

二手房成交连续4周下行，土拍市场保持分化

房地产及物管行业周报

——2023年W23（2023.6.3-6.9）

行业评级：看好

2023年6月12日

分析师	杨凡
邮箱	yangfan02@stocke.com.cn
电话	13916395118
证书编号	S1230521120001
联系人	吴贵伦

- **政策面：**住建部强调加强房屋室内装修管理，多地释放公积金优化政策。中央：住建部：实施房屋室内装饰装修活动应当严格遵守有关法律法规规定，严格执行法定情形下必须委托具有相应资质等级设计单位、装饰装修企业的规定。各地：1) 北京市、兰州市、重庆市进一步优化公积金贷款方案，提高了公积金的支持力度；2) 广西省加强预售资金监管，治理违规预售商品房、挪用预售资金的企业和机构。
- **基本面：**本周新房及二手房市场成交环比下降，二手房成交环比连续4周下行，市场修复动能减弱。本周30大中城市商品房成交面积238万平，环比-33.9%，环比增速较上周下降50.2pct；同比-1.6%，同比增速较上周下降25.7pct。分线城市来看，本周一线城市成交面积环比上升，二、三线城市成交面积环比均下降。18城二手房成交面积141平，环比-9.6%，环比增速较上周下降2.3pct，同比+21.8%，同比增速较上周上升2.3pct。二手房市场分线城市来看，分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积环比下降。
- **板块行情：**本周SW房地产上涨1.23%，房地产跑赢大盘1.88pct，表现强于大市。恒生指数上涨2.32%，恒生地产建筑业上涨2.74%，房地产跑赢大盘0.42pct，表现强于大市。恒生物业服务及管理上涨2.48%，恒生物业服务及管理跑赢大盘0.15pct，表现强于大市。
- **本周观点：**本周多地释放公积金优化政策，各地因城施策持续。本周中国经济时报发文称“未来一线城市或将根据房地产交易市场的变化来逐渐调整限购等政策”，结合近期市场成交来看，本周新房及二手房市场成交环比均下行，新房市场环比降幅超3成，且二手房市场成交量自五一假期后已连续4周下行，市场修复动能有所减弱。我们认为，若销售市场持续走弱，部分已出险房企运营界面难以改善，行业风险不能完全出清，可能需要政策进一步托底市场来化解风险。从土地成交来看，本周杭州、武汉、重庆进行土地出让，其中杭州土拍市场热度较高，共出让5宗土地，总成交金额104亿元，溢价率11.25%，摇号比例达80%，本次拍地溢价率及摇号比例为2023年5次供地中最高纪录；武汉及重庆分别出让2宗及1宗土地，全部底价成交。根据克尔瑞统计数据，2023年1-5月重点城市供地数量仅占计划供地数量34%，近七成地块逾期未供。我们认为，土拍市场保持分化，核心一二线城市出让地块竞争火热，土地供应相对较快；而部分三四线城市待供地块可能受到缺少“意向买家”的影响，为避免流拍，在市场化拿地热度未回升之前，地方政府可能会减少推地节奏；此外，2022年城投托底地块开工率较低，且2022年10月财政部发文禁止城投公司托底，城投拿地比例呈现下降的趋势，当前拿地主体主要为头部央国企及深耕地方的民企。
- 我们继续看好：1) 都市圈聚焦型房企：华发股份、越秀地产、滨江集团；2) 全国化龙头房企：保利发展、招商蛇口、中国海外发展；建议关注：华润置地；3) 二手房新房联动逻辑持续存在，二手房中介贝壳和我爱我家持续看好。
- **风险提示：**1) 房企开发资金到位速度不及预期；2) 融资实质进展不及预期；3) 行业回暖速度不及预期。

目录

CONTENTS

01 地产板块

02 物业板块

03 公司公告

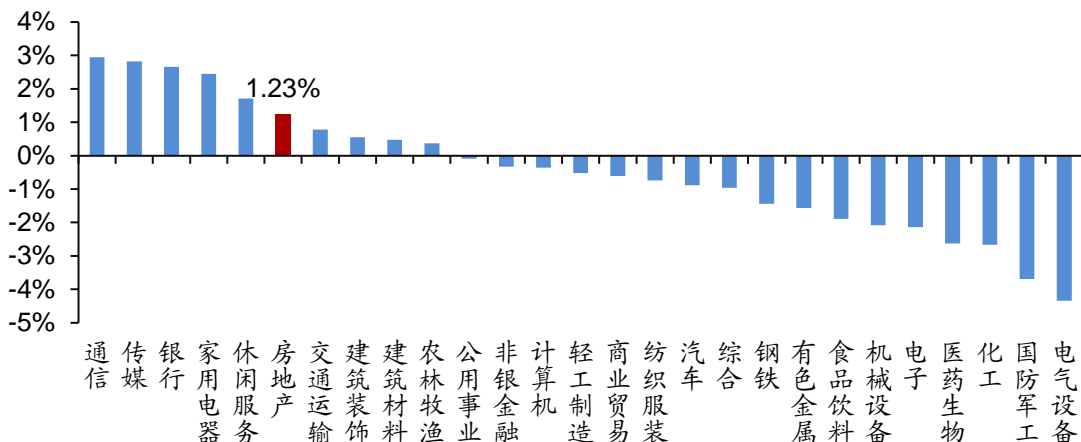
01

地产板块

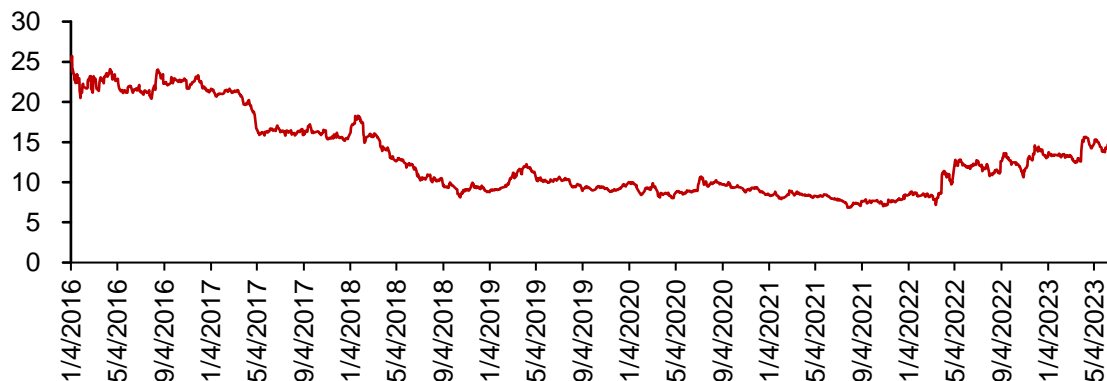
本周（2023.6.3-2023.6.9）沪深300下跌0.65%，**SW房地产上涨1.23%，房地产跑赢大盘1.88pct，表现强于大盘。**从SW一级各板块表现来看，本周通信板块领涨，房地产本周收益率排名第6，表现位于高水平。

恒生指数上涨2.32%，**恒生地产建筑业上涨2.74%，房地产跑赢大盘0.42pct，表现弱于大盘。**从恒生综指各板块表现来看，本周地产建筑业板块领涨，房地产本周收益率排名第1，表现位于高水平。

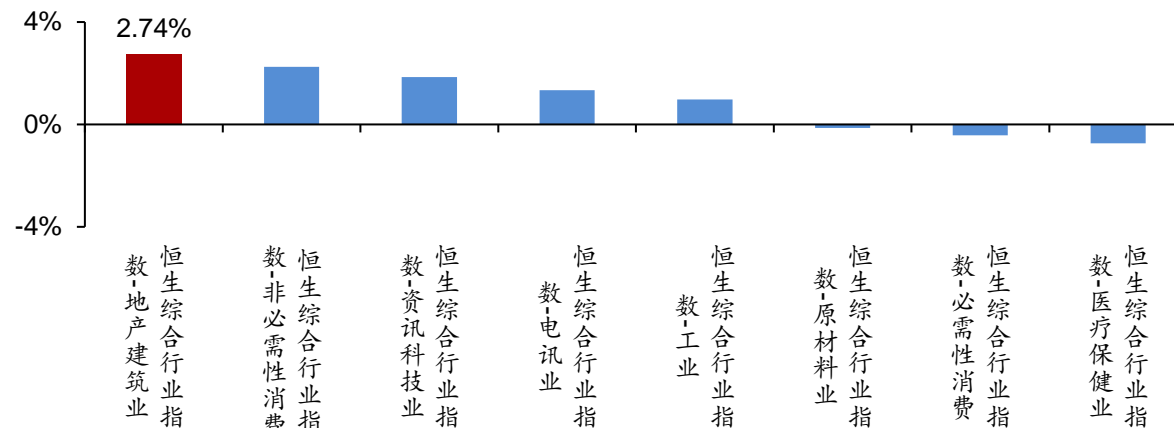
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



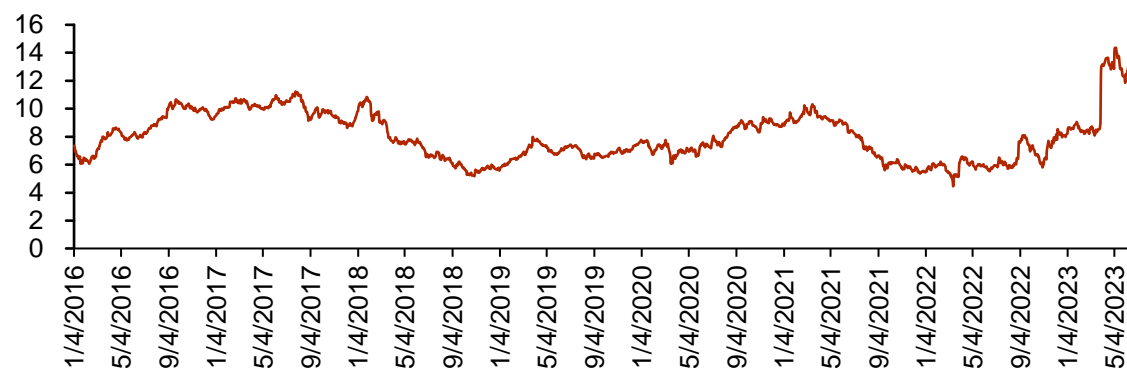
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE（TTM）



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



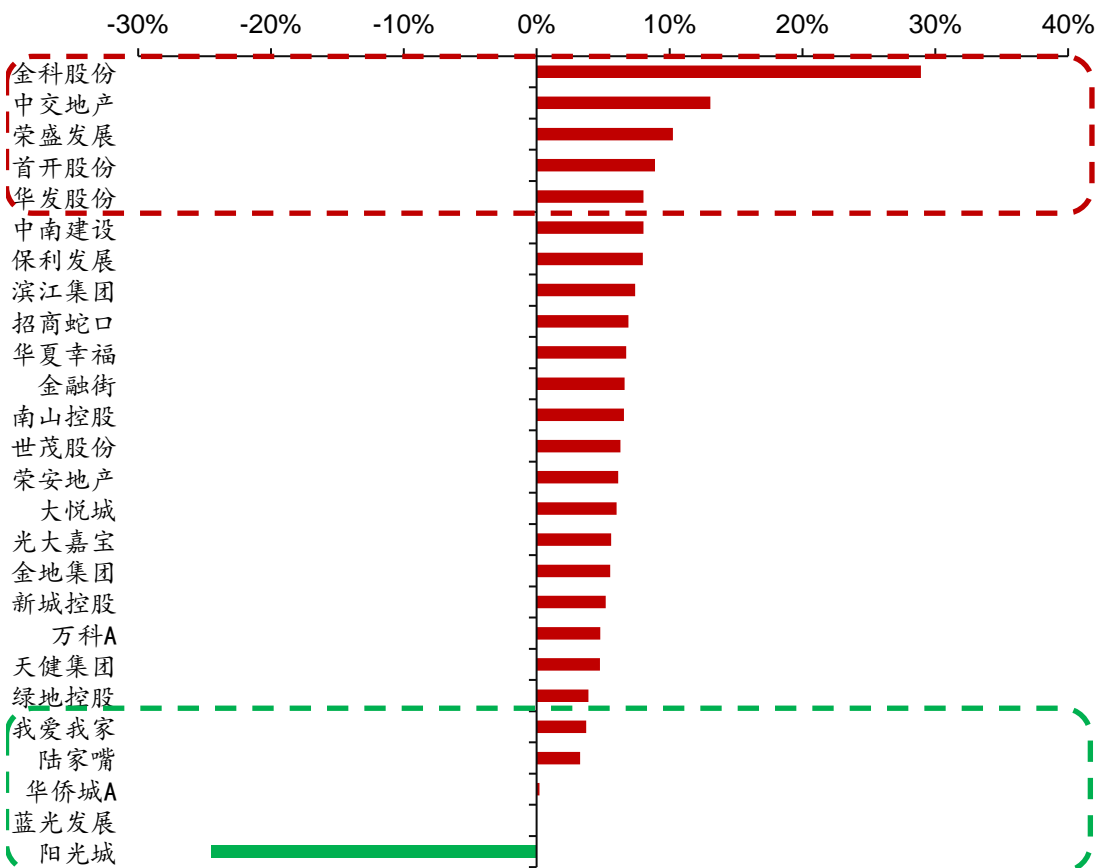
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE（TTM）



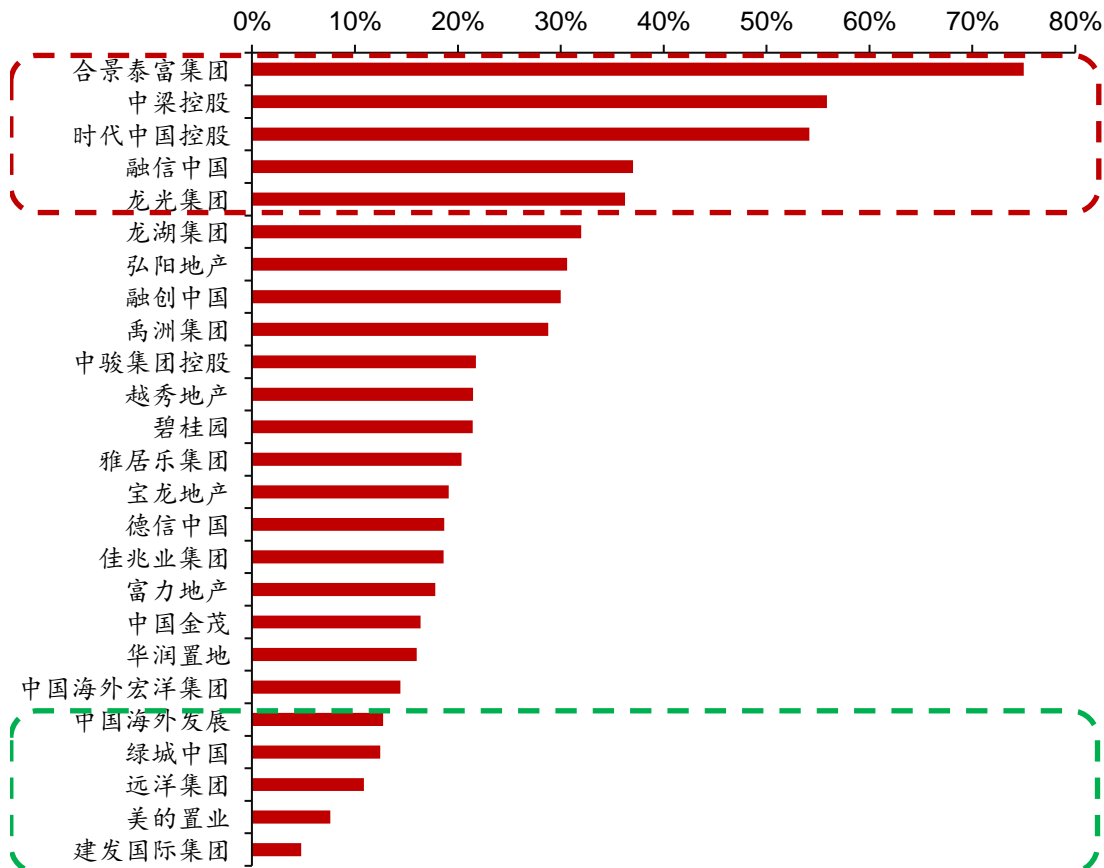
本周（2023.6.3-2023.6.9）A股标的中有24家公司上升。其中，表现前5的公司为：**金科股份（+28.92%）、中交地产（+13.06%）、荣盛发展（+10.26%）、首开股份（+8.91%）和华发股份（+8.04%）**。

H股标的中有25家公司上升。其中，表现前5的公司为：**合景泰富集团（+75.00%）、中梁控股（+55.88%）、时代中国控股（+54.17%）、融信中国（+37.04%）和龙光集团（+36.23%）**。

图：本周A股重点跟踪地产个股涨跌幅



图：本周H股重点跟踪地产个股涨跌幅



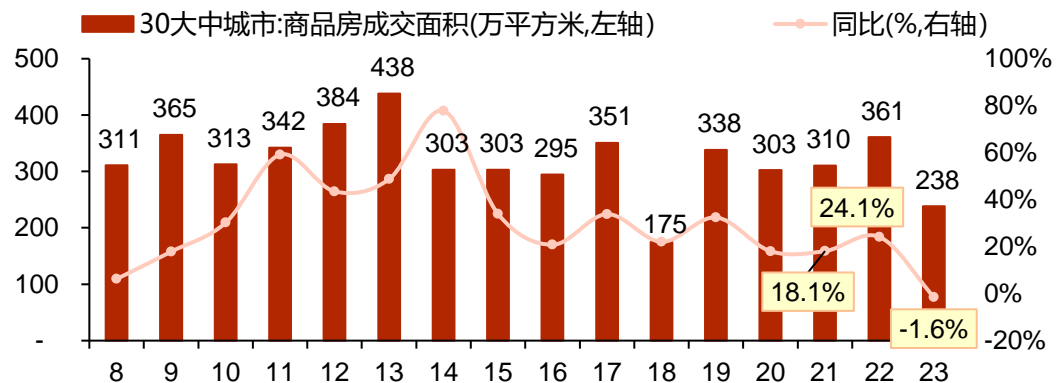
代码	公司简称	市值 (亿元)	年初收盘价 (元)	最新收盘价 (元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元每股)				PE (倍)			
						2022A	2023E	2024E	2025E	2022E	2023E	2024E	2025E
000002.SZ	万科A	1,591	18.20	14.21	-22%	2.03	1.98	2.07	2.16	7.00	7.19	6.88	6.58
600048.SH	保利发展	1,568	15.13	13.10	-13%	2.35	1.76	1.97	2.21	5.58	7.44	6.66	5.94
001979.SZ	招商蛇口	970	12.63	12.53	-1%	0.96	0.90	1.30	1.58	13.04	13.93	9.62	7.91
600383.SH	金地集团	334	10.23	7.39	-28%	2.00	1.43	1.52	1.65	3.69	5.18	4.86	4.48
000069.SZ	华侨城A	389	5.33	4.74	-11%	0.13	0.21	0.35	0.47	37.50	22.84	13.46	10.12
601155.SH	新城控股	321	20.50	14.22	-31%	2.58	1.95	2.29	2.63	5.51	7.29	6.22	5.40
000402.SZ	金融街	138	5.25	4.63	-12%	0.57	0.43	0.43	0.61	8.18	10.89	10.69	7.62
002244.SZ	滨江集团	263	8.83	8.45	-4%	1.25	1.45	1.73	2.02	6.78	5.84	4.88	4.19
000961.SZ	中南建设	52	2.19	1.36	-38%	0.07	0.07	—	—	20.89	19.57	—	—
000031.SZ	大悦城	158	3.76	3.68	-2%	0.03	0.17	0.26	0.40	138.35	21.23	14.39	9.26
000656.SZ	金科股份	51	1.91	0.95	-50%	0.75	0.66	0.69	—	1.28	1.43	1.38	—
600325.SH	华发股份	206	9.06	9.71	7%	1.63	1.39	1.57	1.77	5.96	7.00	6.18	5.50
000090.SZ	天健集团	95	5.46	5.08	-7%	1.22	1.09	1.15	1.21	4.16	4.65	4.42	4.18
600376.SH	首开股份	103	5.69	3.99	-30%	-0.05	0.23	0.36	0.41	-80.28	17.12	11.08	9.76
均值										12.69	10.83	7.75	6.74
代码	公司简称	市值 (亿港元)	年初收盘价 (港元)	最新收盘价 (港元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元每股)				PE (倍)			
						2022A	2023E	2024E	2025E	2022E	2023E	2024E	2025E
0081.HK	中国海外宏洋集团	137	3.39	3.85	14%	—	1.02	1.08	1.24	—	3.06	2.88	2.52
0123.HK	越秀地产	351	9.45	8.72	-8%	—	1.09	1.23	1.38	—	6.51	5.74	5.10
0688.HK	中国海外发展	1,832	20.60	16.74	-19%	—	2.53	2.79	3.10	—	5.36	4.87	4.37
0817.HK	中国金茂	156	1.68	1.17	-30%	—	0.28	0.32	0.33	—	3.41	2.97	2.92
0884.HK	旭辉控股集团	79	1.10	0.76	-31%	-0.21	0.31	0.38	—	-2.99	2.00	1.62	—
0960.HK	龙湖集团	997	24.30	15.72	-35%	—	3.98	4.20	4.57	—	3.20	3.03	2.79
1109.HK	华润置地	2,164	35.75	30.35	-15%	—	4.42	4.89	5.38	—	5.56	5.03	4.57
1238.HK	宝龙地产	37	1.57	0.90	-43%	—	—	—	—	—	—	—	—
1908.HK	建发国际集团	355	22.75	20.40	-10%	—	3.63	4.48	5.16	—	4.56	3.69	3.20
1918.HK	融创中国	63	4.58	1.16	-75%	—	—	—	—	—	—	—	—
2007.HK	碧桂园	412	2.67	1.49	-44%	—	0.23	0.23	0.30	—	5.25	5.25	4.09
3377.HK	远洋集团	39	1.09	0.51	-53%	—	—	—	—	—	—	—	—
3900.HK	绿城中国	191	11.40	7.55	-34%	—	1.87	2.19	2.66	—	3.27	2.79	2.30
3990.HK	美的置业	97	12.04	7.16	-41%	2.04	1.80	1.82	1.61	2.84	3.22	3.19	3.61
均值										-0.08	4.13	3.73	3.55

方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		6月9日	住建部	住建部发布《住房和城乡建设部关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》。《通知》明确了8方面的具体要求，按照谁所有谁负责、谁使用谁负责的原则，城市房屋所有人、使用人是房屋室内装饰装修安全管理的第一责任人，实施房屋室内装饰装修活动应当严格遵守有关法律法规规定，严格执行法定情形下必须委托具有相应资质等级设计单位、装饰装修企业的规定；设计单位承揽房屋室内装饰装修设计业务时，应按照工程建设强制性标准和其他技术标准进行设计；装饰装修企业承揽房屋室内装饰装修施工业务时，应严格按照工程建设强制性标准和其他技术标准施工，按规定采取必要的安全防护措施保证作业人员和房屋建筑安全，确保装饰装修质量。
各地因城施策	预售资金监管	6月5日	广西省	福建省住建厅发布通知，加强房地产项目预售资金监管。具体措施包括：1.实行专户管理，开发企业在申请预售许可前选择合规的商业银行作为监管银行，并与房地产管理部门签订监管协议。2.规范资金缴存，开发企业在预售期间应张贴监管账户信息，要求购房人将定金、首付款等直接存入监管账户，并及时网签合同。不得要求购房款存入非监管账户，禁止资金“体外循环”。3.完善使用管理，根据项目和批次确定资金监管额度。4.强化风险防控，建立预警机制，对出现问题的项目进行分析和清单式管理，对存在停工烂尾风险的项目要加强应急处置。对违规预售商品房、挪用预售资金的企业和机构，立即暂停销售和资金拨付，并限期整改。
	共有产权房	6月7日	北京市	已购共有产权住房家庭取得不动产权证未满5年的，不允许转让房屋产权份额。购房家庭因家庭成员患大病导致家庭生活困难确需转让房屋产权份额的，产权人向区住房行政管理部门提出申请，经区住房行政管理部门审核确认后，由共同签约的代持机构回购。已购共有产权住房家庭取得不动产权证满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。
	住房公积金政策	6月6日	北京市	提高无发票租房的提取额度，新申请无发票租房提取的提取额度从每月1500元提高至每月2000元；加大对多子女家庭租房的政策支持，多子女家庭可以按照实际月租金提取住房公积金；积极推动房屋租赁合同备案，申请提取前应办理房屋租赁合同备案；提高租房提取的支付频率，所有的租房提取的约定提取周期将统一成按月提取。
		6月8日	兰州市	兰州住房公积金管理中心优化调整了职工购买住房提取住房公积金的提取时限，由现行的以购房合同（协议）网签备案日期（签订日期）、拆迁安置房差价款缴款日期或《不动产权证书》登记日期为准1年内可以提取调整为3年内可以提取，且分别只能提取1次。
		6月8日	重庆市	重庆市住房公积金管理中心发布提高住房公积金租房提取额度。缴存人家庭在重庆市辖区内无房且租赁商品住房的，中心城区缴存人每人最高提取额度由1500元/月提高到1800元/月（21600元/年），夫妻双方最高提取额度由3000元/月提高到3600元/月（43200元/年）。缴存人家庭有两个及以上子女，在重庆辖区内无房且租赁商品住房的，中心城区缴存人在现行标准基础上提高到每人2700元/月（32400元/年），夫妻双方为5400元/月（64800元/年）。

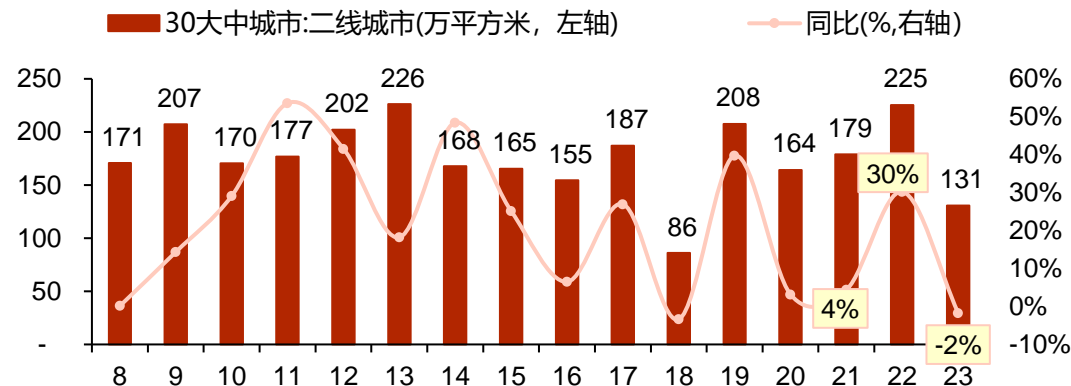
本周（2023.6.2-2023.6.8）30大中城市商品房成交面积238万平，环比-33.9%，环比增速较上周下降50.2pct；同比-1.6%，同比增速较上周下降25.7pct。

分线城市来看，本周一线城市成交面积环比上升，二、三线城市成交面积环比均下降：1) 一线城市商品房成交面积59万平，环比-21%（较上周下降31.1pct），同比+10%（较上周下降50.3pct）；2) 二线城市商品房成交面积131万平，环比-42%（较上周下降67.9pct），同比-2%（较上周下降32.0pct）；3) 三线城市商品房成交面积49万平，环比-20%（较上周下降15.9pct），同比-12%（较上周上升2.3pct）。

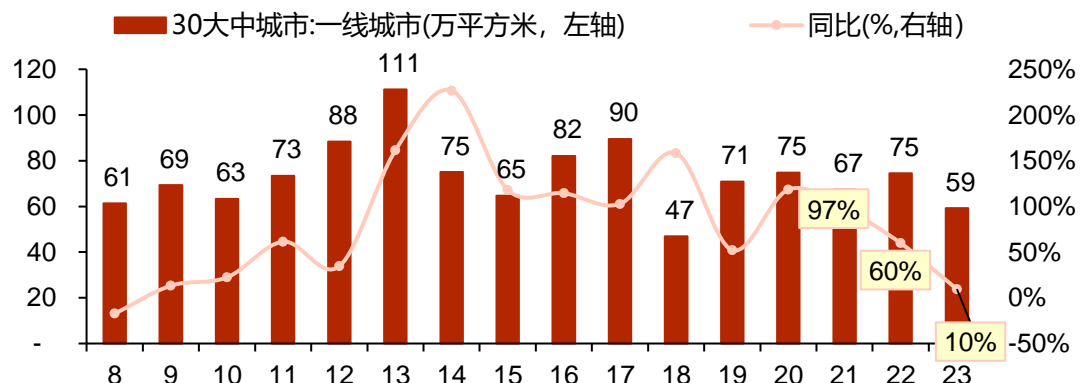
图：2023W7-2023W23城商品房周度成交面积和同比



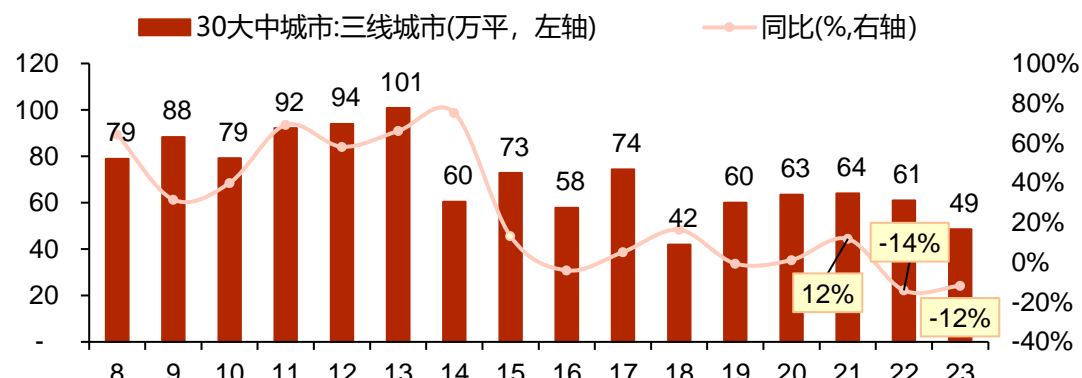
图：2023W7-2023W23二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W7-2023W23一线城市商品房周度成交面积和同比

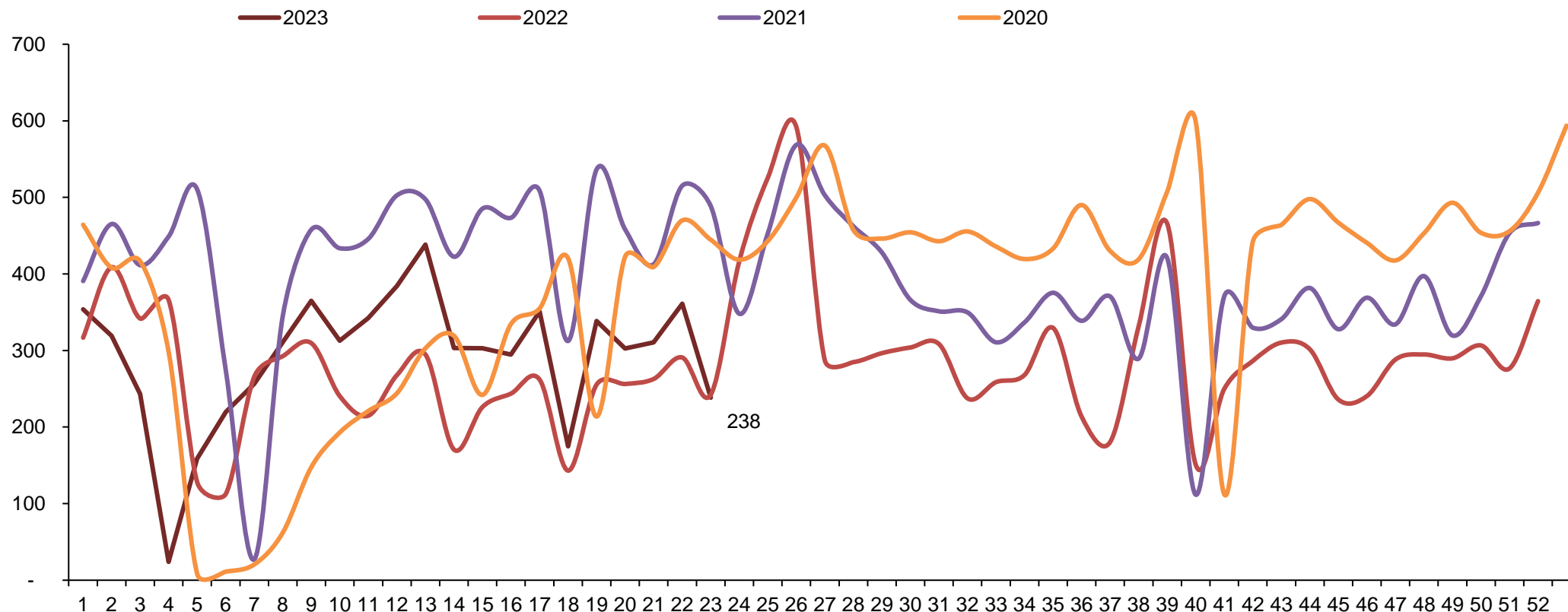


图：2023W7-2023W23三线城市商品房周度成交面积和同比



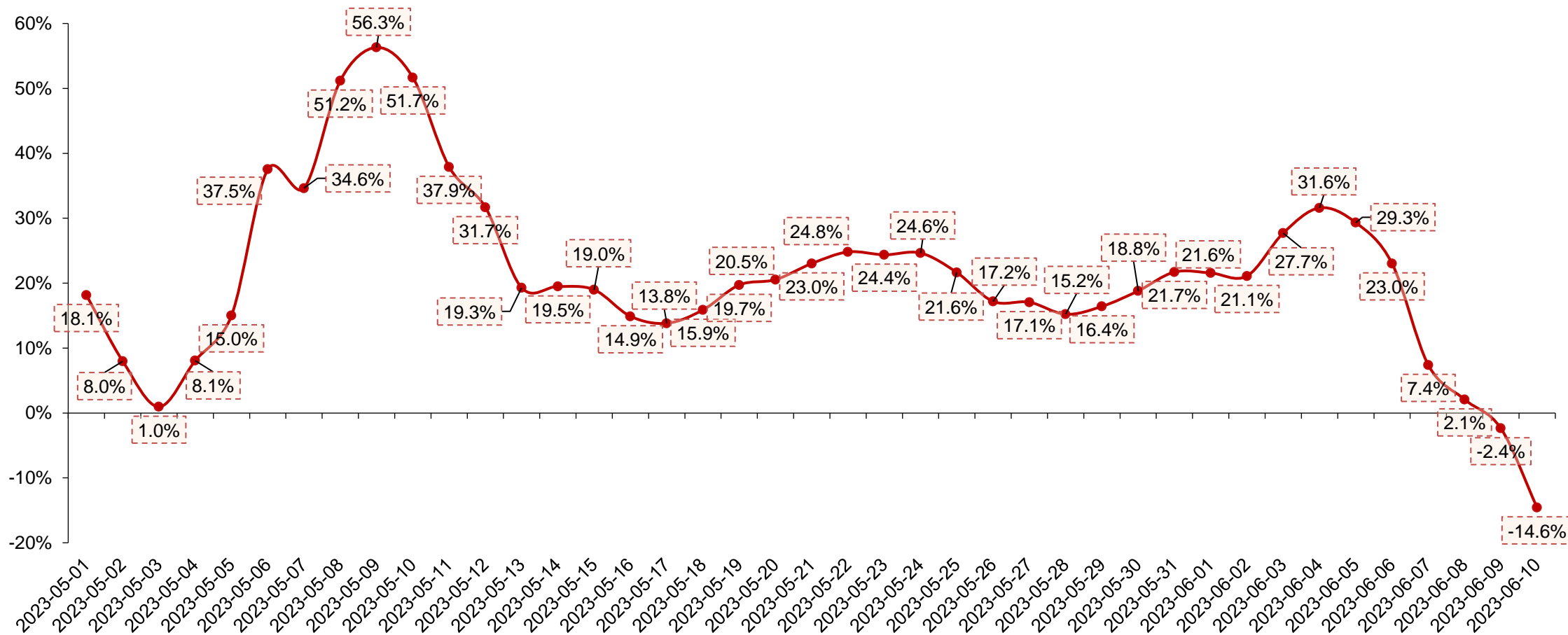
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期中等水平。截至2023年6月8日，30大中城市商品房累计成交面积6705.05万平，同比+13.40%，累计同比涨幅下降0.09pct。

图：2020-2023年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比自6月开始呈下降趋势，截至2023年6月10日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-14.6%。

图：2023年5月以来30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比（%）



表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

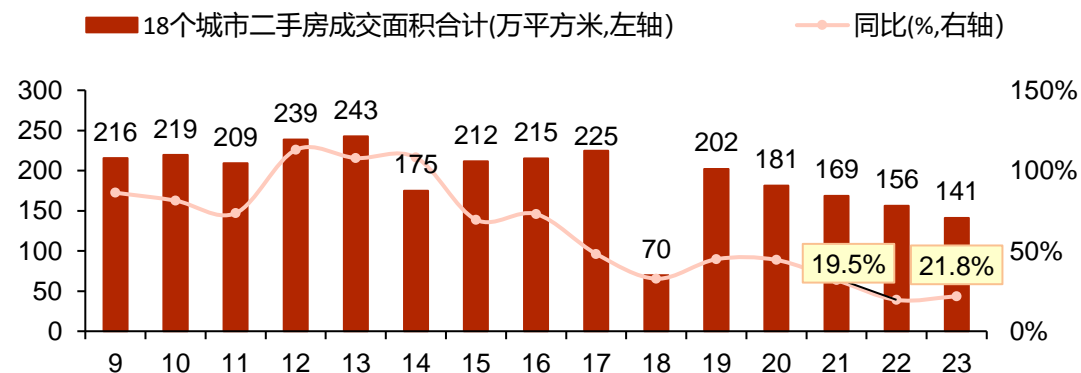
	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	15.2	13.8	10%	18%	350.9	17%
	上海	24.9	35.6	-30%	7%	678.2	65%
	广州	12.6	19.1	-34%	0%	382.3	24%
	深圳	6.6	6.1	9%	24%	142.0	-7%
二线城市	杭州	15.5	13.4	16%	80%	398.6	22%
	南京	14.1	16.4	-14%	-19%	348.7	-18%
	苏州	12.1	20.9	-42%	-25%	305.4	-8%
	宁波	7.0	11.6	-40%	82%	200.8	21%
	无锡	4.3	5.5	-23%	-30%	145.8	6%
	惠州	3.0	3.4	-13%	-10%	103.0	54%
	佛山	10.8	17.4	-38%	-26%	357.1	15%
	珠海	—	—	—	—	66.4	-41%
	福州	2.3	8.0	-71%	-20%	87.1	-18%
	武汉	13.6	43.1	-68%	-30%	707.6	28%
	成都	47.2	43.1	10%	50%	946.8	12%
	青岛	18.9	52.5	-64%	-23%	543.1	19%
	大连	—	—	—	—	13.7	-65%
	济南	14.7	15.4	-5%	-30%	429.0	20%
三四线城市	扬州	3.1	2.7	14%	57%	79.5	31%
	嘉兴	1.6	1.4	10%	-45%	54.7	26%
	温州	10.1	14.4	-30%	58%	361.3	102%
	金华	3.8	1.5	149%	219%	57.9	-32%
	江阴	1.6	2.8	-44%	-18%	58.8	43%
	连云港	—	—	—	—	—	—

资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：珠海2023/1/6-2023/6/8、连云港2022/10/6-2023/6/8、大连2023/3/16-2023/6/8，无锡2023/6/8数据缺失。

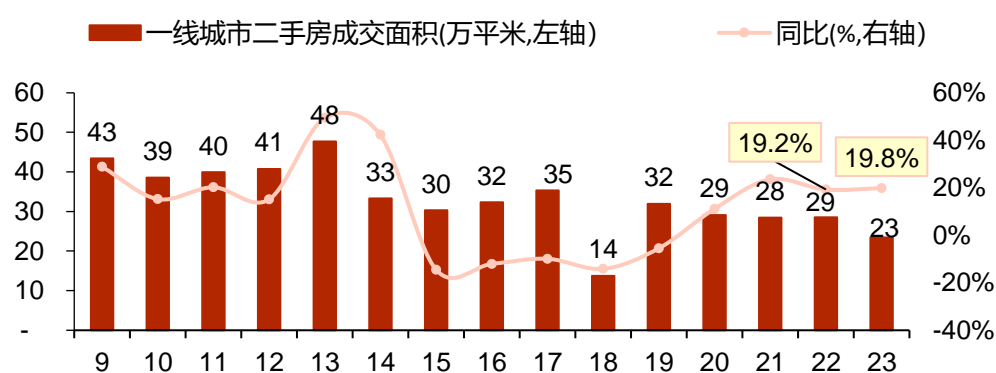
本周（2023.6.2-2023.6.8）18城二手房成交面积141平，环比-9.6%，环比增速较上周下降2.3pct，同比+21.8%，同比增速较上周上升2.3pct。

分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积环比下降：1) 一线城市成交面积23万平，环比-18.0%（较上周下降18.4pct），同比+19.8%（较上周上升0.6pct）；2) 二线城市成交面积110万平，环比-5.9%（较上周上升5.0pct），同比+21.6%（较上周上升4.0pct）；3) 三线城市成交面积8万平，环比-27.0%（较上周下降47.6pct），同比+31.1%（较上周下降51.2pct）。

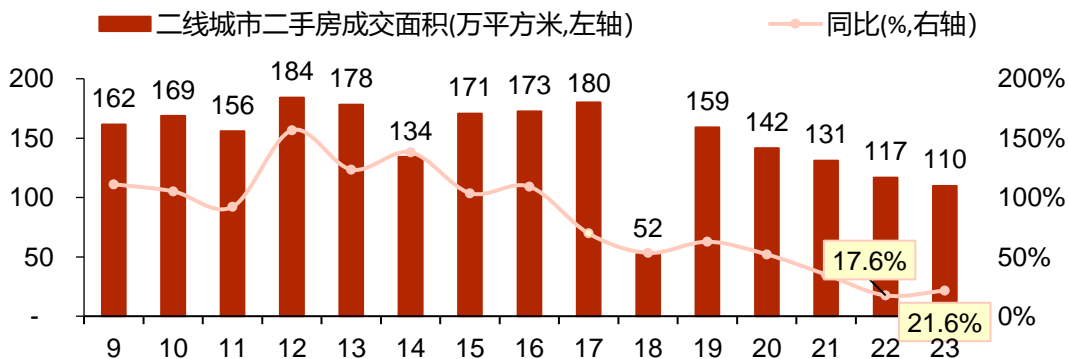
图：2023W9-2023W23 18城二手房周度成交面积和同比



图：2023W9-2023W23 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W9-2023W23 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

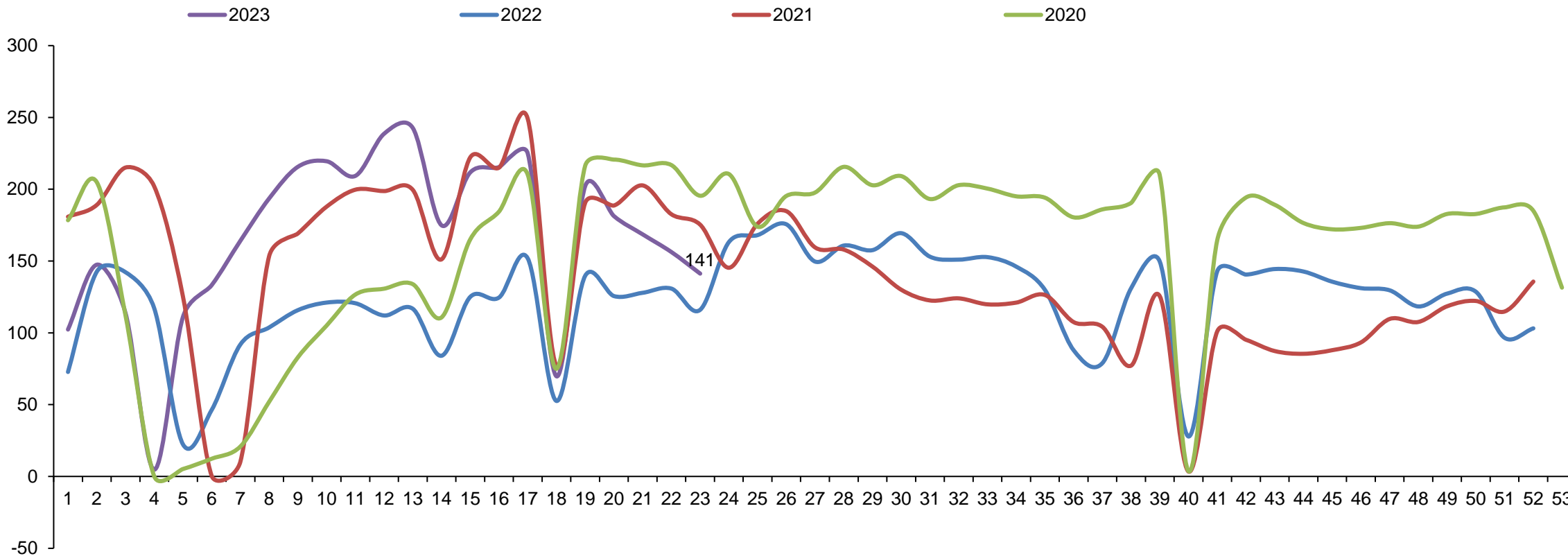


图：2023W9-2023W23 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史三年数据，本周18城二手房成交面积处于2020、2021、2022年的中等水平。2023年截至6月8日，18城二手房累计成交面积3842.29万平，同比+21.8%。

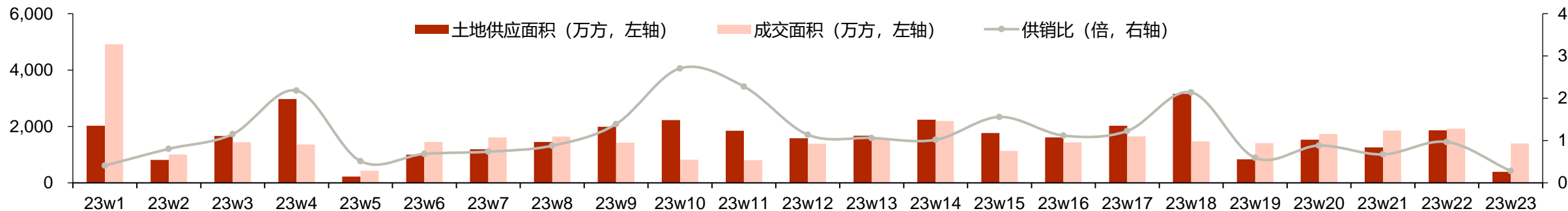
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



本周（2023.6.2-2023.6.8），全国100大中城市土地供应面积396万平，环比-79%，同比-87%；土地成交面积1403万平，环比-27%，同比+2%，溢价率5.3%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积72万平，环比+373%，同比-74%，土地成交溢价率8.6%；2) 二线城市土地成交面积490万平，环比+75%，同比+51%，土地成交溢价率5.6%；3) 三线城市土地成交面积841万平，环比-48%，同比+8%，土地成交溢价率3.0%。

图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化

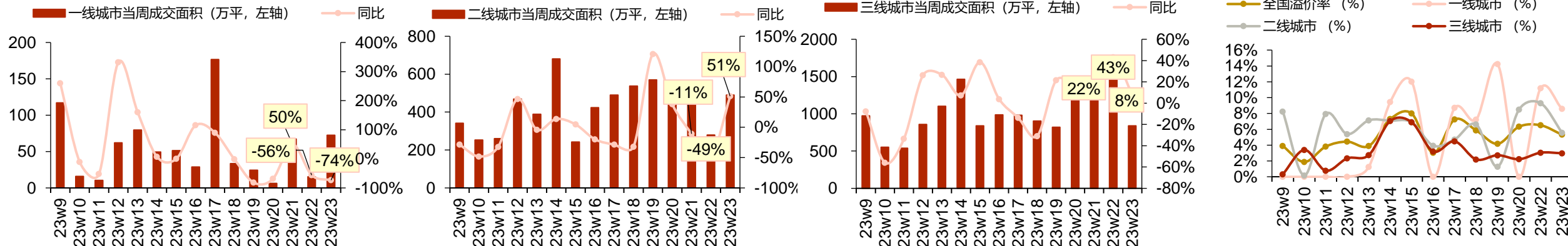


图：一线城市土地市场

图：二线城市土地市场

图：三线城市土地市场

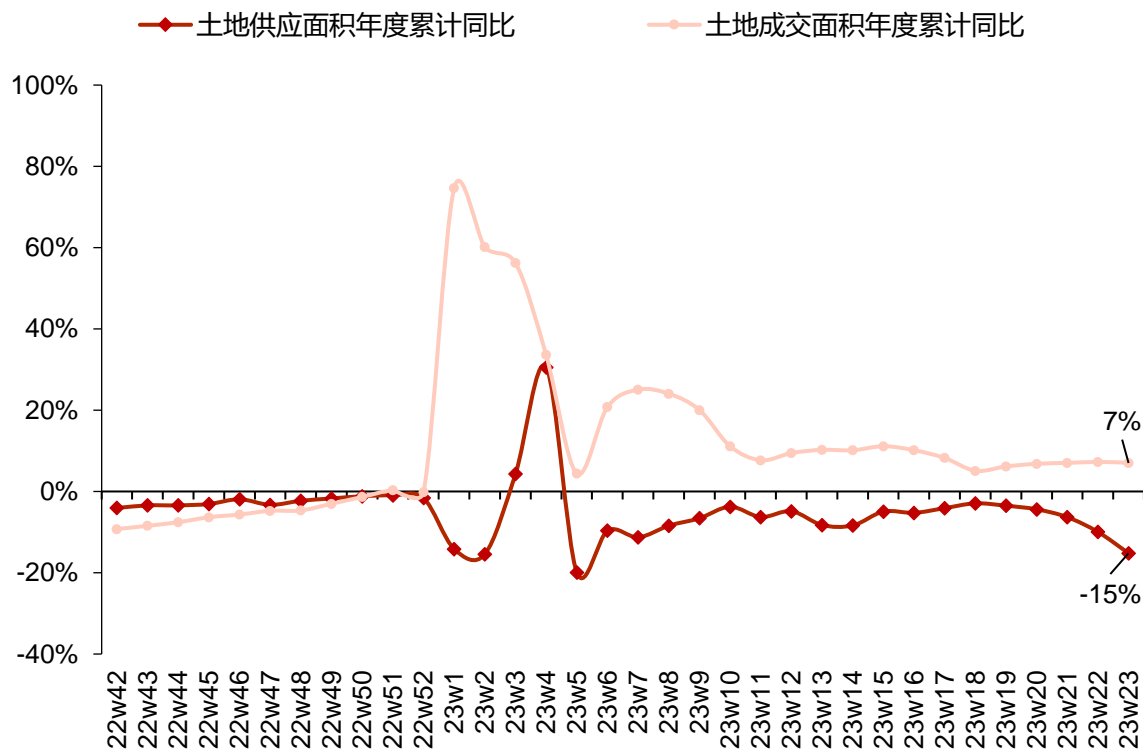
图：各线城市土地市场周溢价情况



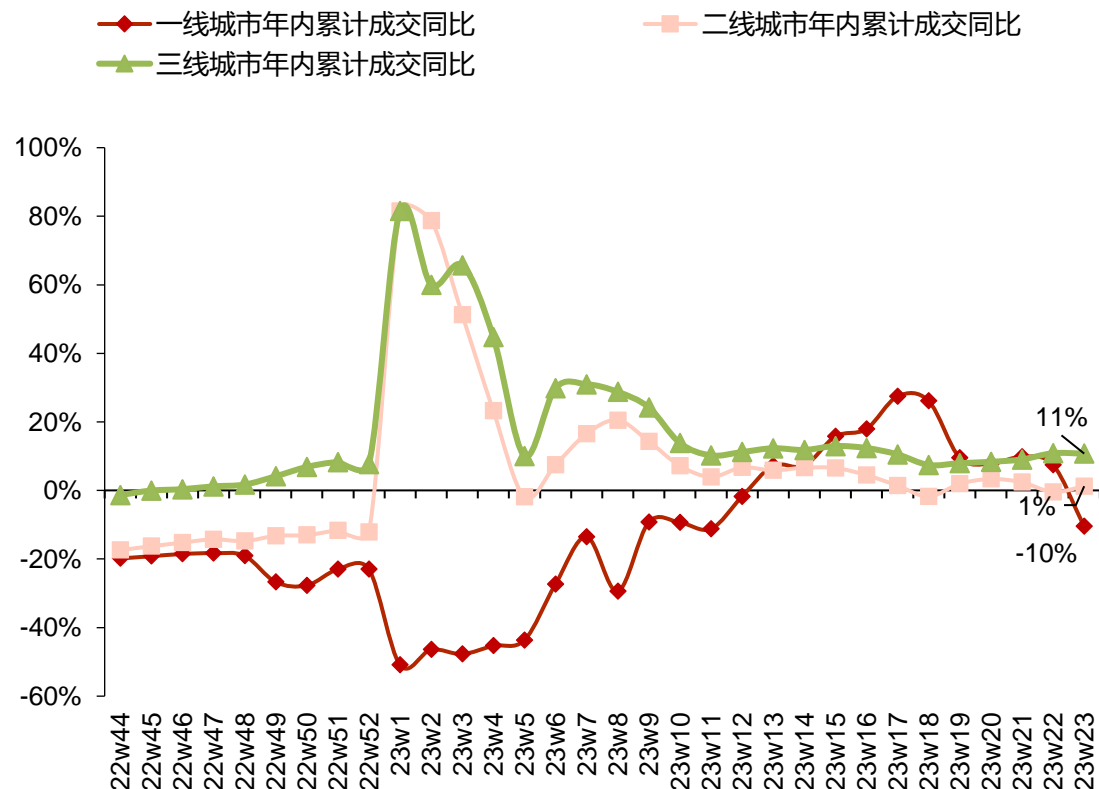
累计数据来看，截至2023年6月8日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积37362万平，同比-15%，累计成交面积36126万平，同比+7%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1116万平，累计同比下降10%，同比增速较上周下降18pct；2) 二线城市土地累计成交面积10496万平，累计同比上升1%，同比增速较上周上升2pct；3) 三线城市土地累计成交面积24513万平，累计同比上升11%，同比增速较上周变动0pct。

图：2022W39-2023W23全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W39-2023W23各线城市土地市场周度累计同比



	发行人	发行日期	发行面额(亿元 / 亿美元)	利率 (%)	期限(年)	类型
境内债	广州城开	2023-6-9	——	3.63%	10	一般公司债
		2023-6-9	——	20230613-20260612,票面利率:2.98%; 20260613-20280612,票面利率:2.98%+调整基点	5	一般公司债
	绿发集团	2023-6-7	20	20230609-20260608,票面利率:3.20%; 20260609-20280608,票面利率:3.20%+调整基点	5	一般公司债
	陆家嘴金融贸易区	2023-6-2	25	20230606-20260605,票面利率:3.1%; 20260606-20280605,票面利率:3.1%+调整基点	5	一般公司债
	中海宏洋	2023-6-5	5	20230607-20250606,票面利率:3.05%; 20250607-20270606,票面利率:3.05%+调整基点	4	一般公司债
	光大嘉宝	2023-6-2	3	20230605-20250604,票面利率:4.78%; 20250605-20260604,票面利率:4.78%+调整基点	3	一般中期票据

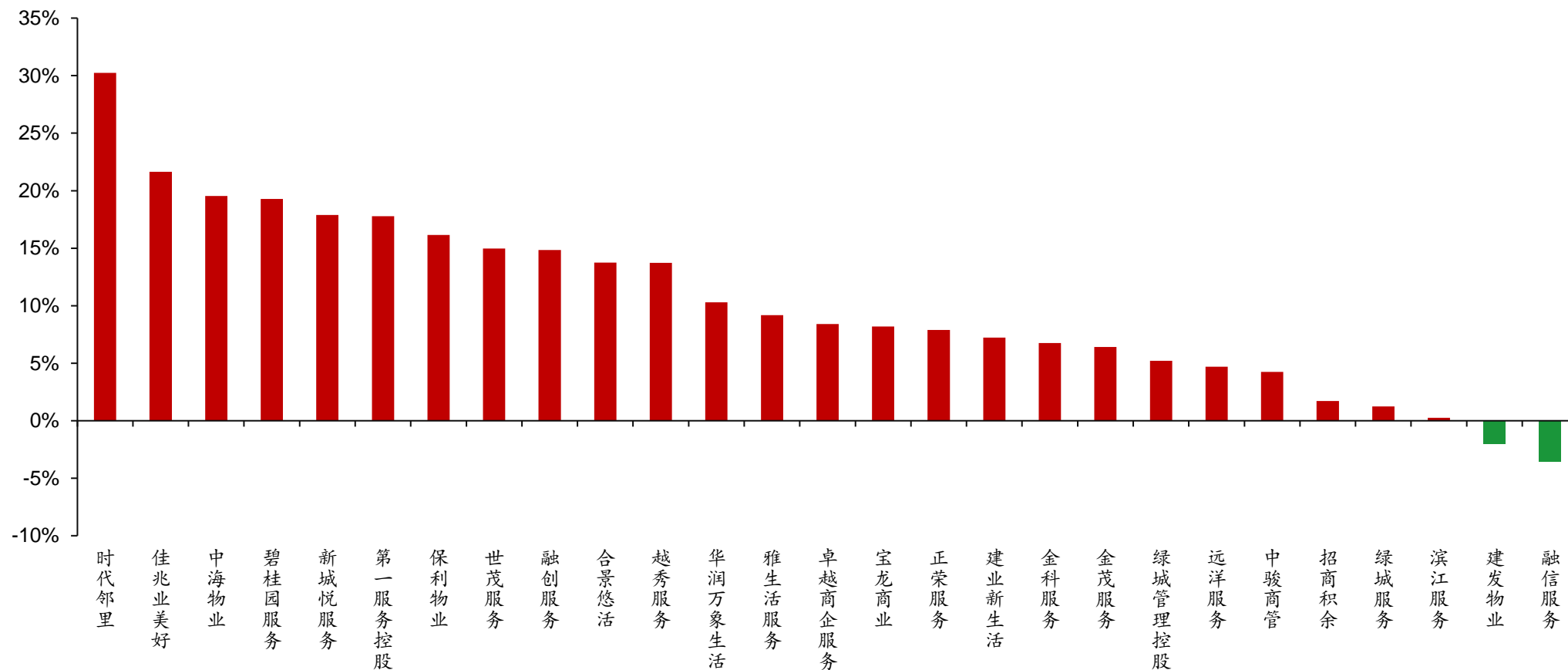
02

物业板块

本周（2023.6.3-2023.6.9）恒生指数上涨2.32%，恒生物业服务及管理上涨2.48%，恒生物业服务及管理跑赢大盘0.15pct，表现强于大市。

重点跟踪标的本周有25家公司上升。其中，表现前5的公司为：时代邻里（+30.25%）、佳兆业美好（+21.65%）、中海物业（+19.53%）、碧桂园服务（+19.27%）和新城悦服务（+17.89%）。

图：本周AH股重点跟踪物业个股涨跌幅



代码	公司简称	市值 (亿港元)	年初收盘价 (港元)	最新收盘价 (港元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元每股)				PE (倍)					PEG2023
						2022A	2023E	2024E	2025E	2021A	2022E	2023E	2024E	2025E	
6098.HK	碧桂园服务	338	19.44	10.02	-48%	—	1.16	1.37	1.47	6.79	—	7.52	6.36	5.95	-1.52
1516.HK	融创服务	69	4.20	2.26	-46%	—	0.22	0.26	0.28	4.80	—	8.77	7.43	6.97	-0.34
6049.HK	保利物业	229	46.05	41.40	-10%	—	2.51	3.12	3.79	23.54	—	14.32	11.53	9.50	0.51
0873.HK	世茂服务	42	2.82	1.69	-40%	—	0.25	0.30	—	3.20	—	5.88	4.90	—	-0.22
2869.HK	绿城服务	132	5.18	4.09	-21%	—	0.22	0.27	0.33	13.69	—	16.13	13.31	10.83	-2.04
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	0.43	0.56	0.67	—	7.24	6.21	4.73	3.93	—	0.20
2669.HK	中海物业	284	8.13	8.63	6%	—	0.50	0.64	0.81	25.09	—	15.01	11.70	9.29	0.51
1755.HK	新城悦服务	38	9.20	4.35	-53%	—	0.65	0.75	0.84	6.10	—	5.81	5.04	4.48	2.33
9666.HK	金科服务	74	13.70	11.38	-17%	—	0.87	1.11	1.09	6.11	—	11.34	8.88	9.11	-0.43
6677.HK	远洋服务	18	2.25	1.56	-31%	0.38	0.50	0.63	—	3.67	3.57	2.74	2.16	—	0.17
0816.HK	金茂服务	32	5.80	3.49	-40%	—	0.46	0.55	0.63	13.80	—	6.55	5.53	4.78	0.15
1209.HK	华润万象生活	873	39.65	38.25	-4%	—	1.24	1.56	1.92	44.02	—	26.88	21.31	17.33	0.96
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.66	-5%	—	—	—	—	6.27	—	—	—	—	—
9909.HK	宝龙商业	28	6.46	4.36	-33%	—	0.79	0.90	1.07	5.48	—	4.82	4.23	3.53	0.73
3913.HK	合景悠活	18	1.73	0.91	-47%	—	—	—	—	2.40	—	—	—	—	—
6989.HK	卓越商企服务	31	3.77	2.58	-32%	—	0.44	0.51	0.59	5.38	—	5.10	4.39	3.79	1.87
6668.HK	星盛商业	15	2.12	1.43	-33%	—	0.18	0.21	0.24	6.73	—	6.95	5.89	5.10	-4.47
001914.SZ	招商积余	158	15.38	14.87	-3%	0.61	0.73	0.90	1.10	30.74	21.25	17.64	14.37	11.78	0.76
002968.SZ	新大正	37	21.79	16.14	-26%	0.97	1.17	1.55	1.99	15.67	14.45	13.83	10.39	7.04	2.15
均值										12.14	11.37	10.24	8.32	7.82	0.08

股票代码	公司简称	港股通持仓量 (百万股)	持股占比 (%)	一周变动 (pct)	年内变动 (pct)
2202.HK	万科企业	542	24.57	0.72	9.93
0873.HK	世茂服务	448	18.14	0.56	14.22
3319.HK	雅生活服务	318	22.36	0.53	21.75
6098.HK	碧桂园服务	360	10.68	0.40	3.12
1813.HK	合景泰富集团	373	10.90	0.20	9.50
1516.HK	融创服务	576	18.83	0.17	13.58
0817.HK	中国金茂	1,701	12.77	0.16	3.66
2869.HK	绿城服务	341	10.56	0.12	2.36
0960.HK	龙湖集团	110	1.73	0.09	0.65
3990.HK	美的置业	93	6.88	0.06	1.47
2007.HK	碧桂园	1,696	6.14	0.05	5.03
0884.HK	旭辉控股集团	2,648	25.42	0.00	19.58
1995.HK	旭辉永升服务	370	21.14	0.00	11.22
0813.HK	世茂集团	286	7.52	0.00	3.93
9979.HK	绿城管理控股	140	6.95	-0.02	6.95
1109.HK	华润置地	252	3.53	-0.04	1.19
1209.HK	华润万象生活	46	2.00	-0.05	-0.68
2669.HK	中海物业	473	14.40	-0.14	-1.07
2669.HK	中海物业	473	14.40	-0.14	-1.07
0688.HK	中国海外发展	807	7.38	-0.15	4.23
1918.HK	融创中国	1,032	18.94	-0.18	0.61
1238.HK	宝龙地产	374	9.04	-0.18	7.45
3900.HK	绿城中国	483	19.06	-0.34	4.01
0123.HK	越秀地产	282	9.10	-0.63	7.53

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
金地集团	2023-06-06	金地集团:关于公司2023年5月份销售及获取项目情况的公告	2023年5月公司实现签约面积79.0万平方米,同比上升19.01%;实现签约金额132.3亿元,同比下降6.77%。2023年1-5月公司累计实现签约面积398.2万平方米,同比上升34.41%;累计实现签约金额723.5亿元,同比上升0.21%。
中南建设	2023-06-06	中南建设:2023年5月份经营情况公告	销售情况2023年5月合同销售金额37.5亿元,销售面积32.8万平方米。2023年1-5月累计合同销售金额198.1亿元,销售面积167.2万平方米,同比分别减少24.3%和20.6%。2023年5月新承接项目22个,预计合同金额合计0.8亿元。2023年1-5月新承接项目预计合同金额9.8亿元,同比减少53.1%。
ST阳光城	2023-06-06	ST阳光城:关于公司股票存在可能因股价低于面值被终止上市的风险提示公告	截至2023年6月5日,阳光城集团股份有限公司股票收盘价连续十六个交易日均低于1元/股,预计连续二十个交易日低于1元/股。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第9.2.1条的规定,公司股票可能被深圳证券交易所终止上市交易。
新城控股	2023-06-07	新城控股:新城控股2023年5月份经营简报	5月份公司实现合同销售金额约70.33亿元,比上年同期下降36.53%;销售面积约90.36万平方米,比上年同期下降20.91%。1-5月累计合同销售金额约357.00亿元,比上年同期下降30.23%,累计销售面积约422.30万平方米,比上年同期下降19.57%。

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
首开股份	2023-06-07	首开股份:首开股份2023年5月份销售情况简报	2023年5月份, 公司共实现签约面积18.37万平方米, 签约金额53.51亿元。其中: 1) 公司及控股子公司共实现签约面积9.89万平方米(含地下车库等), 签约金额29.64亿元。2) 公司合作项目共实现签约面积8.48万平方米(含地下车库等), 签约金额23.87亿元。
荣盛发展	2023-06-09	荣盛发展:董事会关于本次重组符合《上市公司监管指引第9号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条规定的说明	荣盛房地产发展股份有限公司拟通过发行股份的方式购买荣盛控股股份有限公司持有的荣盛盟固利新能源科技股份有限公司68.39%股份(对应已实缴注册资本331,668,220.00元)、北京融惟通投资管理合伙企业(有限合伙)持有的标的公司3.17%股份(对应已实缴注册资本15,355,780.00元)、河北中鸿凯盛投资股份有限公司持有的标的公司1.88%股份(对应已实缴注册资本9,139,220.00元)、天津瑞帆企业管理咨询合伙企业(有限合伙)持有的标的公司0.50%股份(对应已实缴注册资本2,423,732.17元)、高清持有的标的公司1.43%股份(对应已实缴注册资本6,930,000.00元)、周伟持有的标的公司1.02%股份(对应已实缴注册资本4,950,000.00元)、天津科启企业管理咨询合伙企业(有限合伙)持有的标的公司0.06%股份(对应已实缴注册资本269,908.87元), 同时拟向不超过三十五名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金。

□ 物管公司公告

证券	公告日期	标题	内容
恒大物业	2023-06-05	截至2022年12月31日止年度全年业绩公告	截至2021年12月31日止年度, 本集团营业收入约人民币13,193.5百万元, 毛利润约人民币3,663.9百万元, 净亏损约人民币388.8百万元。本公司拥有人应占亏损约人民币316.3百万元, 每股基本亏损约人民币0.03元。于2021年12月31日, 本集团总合约面积约822百万平方米, 在管面积约473百万平方米, 管理规模保持行业领先水平。



风险提示

- 1) 房企开发资金到位速度不及预期
- 2) 融资实质进展不及预期
- 3) 行业回暖速度不及预期

行业的投资评级

以报告日后的6个月内，行业指数相对于沪深300指数的涨跌幅为标准，定义如下：

- 1、看好：行业指数相对于沪深300指数表现 + 10%以上；
- 2、中性：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10% ~ + 10%以上；
- 3、看淡：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10%以下。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重。

建议：投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者不应仅仅依靠投资评级来推断结论

法律声明及风险提示

本报告由浙商证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，经营许可证编号为：Z39833000）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但浙商证券股份有限公司及其关联机构（以下统称“本公司”）对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。本公司没有将变更的信息和建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本报告仅供本公司的客户作参考之用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告仅反映报告作者的出具日的观点和判断，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本公司的交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理公司、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

浙商证券研究所

上海总部地址：杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼25层

北京地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦E座4层

深圳地址：广东省深圳市福田区广电金融中心33层

邮政编码：200127

电话：(8621)80108518

传真：(8621)80106010

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>