

5月销售回暖趋缓，核心城市土拍热度延续

房地产及物管行业周报

——2023年W21（2023.5.20-5.26）

行业评级：看好

2023年5月30日

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

- **政策面：**三部门开展海绵城市示范工作，各地需求端政策放松持续。中央：财政部、住房和城乡建设部、水利部：拟将15个城市确定为第三批示范城市，中央财政按区域对示范城市给予定额补助。各地：1) 海南省、信阳市、衡阳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) 深圳市优化保障性租赁住房管理政策，住房主管部门、保障性住房专营机构及其他市场主体可以通过租赁、合作经营社会存量房屋或者购买市场商品房等形式收储房源；3) 惠州市严禁开发企业、中介机构在商品房交易环节出现首付贷、返首付、零首付、中介机构营销返首付、发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为；4) 杭州市优化城改政策；5) 海南省提到将探索建立宅基地有偿使用制度，推动农村节约集约用地，农村集体经营性建设用地入市；6) 福建省发布房地产经纪机构备案管理办法，指导房地产经纪机构备案管理工作。
- **基本面：**本周新房市场环比微涨，二手房市场各线城市环比均下降。本周30大中城市商品房成交面积310万平，环比+2.6%，环比增速较上周上升13.2pct；同比+18.1%，同比增速较上周上升0.1pct。新房市场分线城市来看，本周二、三线城市成交面积环比上升，一线城市环比下降。18城二手房成交面积169平，环比-7%，环比增速较上周上升3.4pct，同比+31.9%，同比增速较上周下降12.5pct。二手房市场分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积环比均下降。
- **板块行情：**本周SW房地产下跌3.48%，房地产跑输大盘1.11pct，表现弱于大市。恒生指数下跌3.62%，恒生地产建筑业下跌3.79%，房地产跑输大盘0.17pct，表现弱于大市。恒生物业服务及管理下跌3.87%，恒生物业服务及管理跑输大盘0.25pct，表现弱于大市。
- **本周观点：**根据贝壳研究院数据，5月贝壳百城首套房贷利率较上月微降1BP，二套房贷利率与上月持平，本月仅清远、中山首套利率下降，其他城市首二套房贷利率均不变；5月百城首套主流房贷利率平均为4.0%，较上月微降1BP，二套主流房贷利率平均为4.91%。我们认为，本月首套及二套房利差再度扩大达91BP，利差维持在较高水平说明政策放松仍有空间。从成交绝对值上看，本周30大中城市成交面积环比微涨2.6%，从5月整体数据来看，截止5月29日，30大中城市商品房5月成交面积1162万平，环比-9%，购房热度较4月呈现下降趋势。从土拍成交来看，本周杭州、合肥分别进行2023年度第4次及第3次土拍，土拍热度维持高位。其中，杭州本次出让9宗土地，有6宗封顶、2宗溢价、1宗底价成交；合肥出让4宗土地，有3宗封顶、1宗溢价。我们认为，当前越来越多房企拿地策略趋同致使核心城市土拍热度持续升温，土拍市场将持续保持分化趋势。
- 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、华润置地、中海地产；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

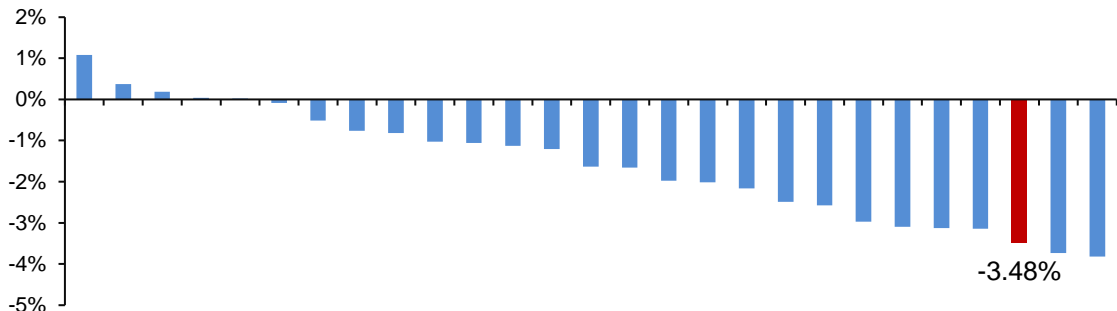
01

地产板块

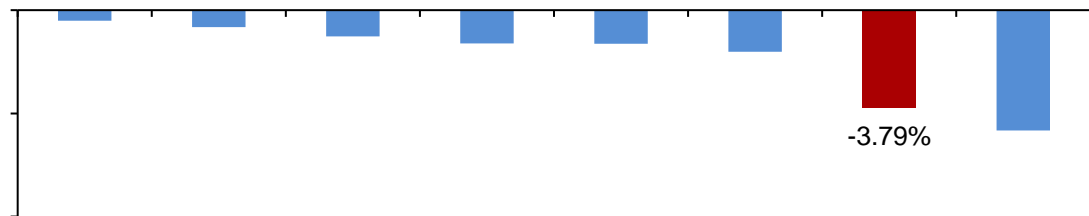
本周（2023.5.20-2023.5.26）沪深300下跌2.37%，**SW房地产下跌3.48%，房地产跑输大盘-1.11pct，表现弱于大盘。**从SW一级各板块表现来看，本周公用事业板块领涨，房地产本周收益率排名第25，表现位于低水平。

恒生指数下跌3.62%，恒生地产建筑业下跌3.79%，房地产跑输大盘-0.17pct，表现弱于大盘。从恒生综指各板块表现来看，本周电讯业板块领涨，房地产本周收益率排名第7，表现位于低水平。

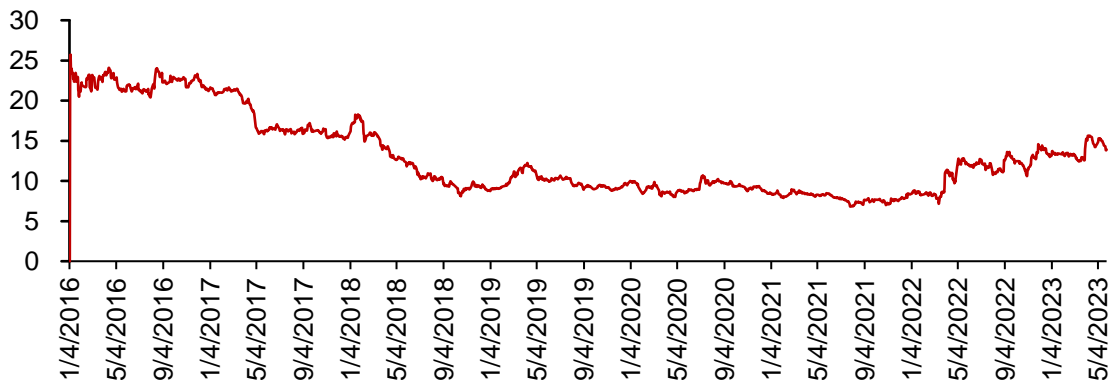
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



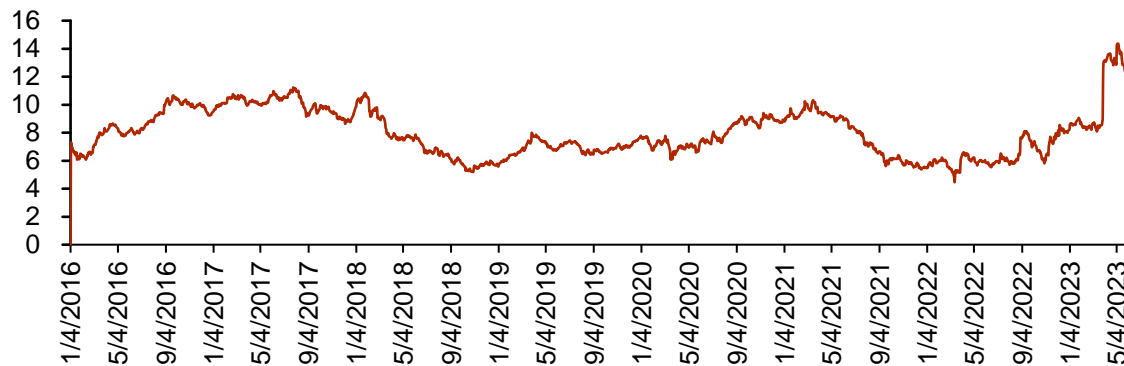
图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



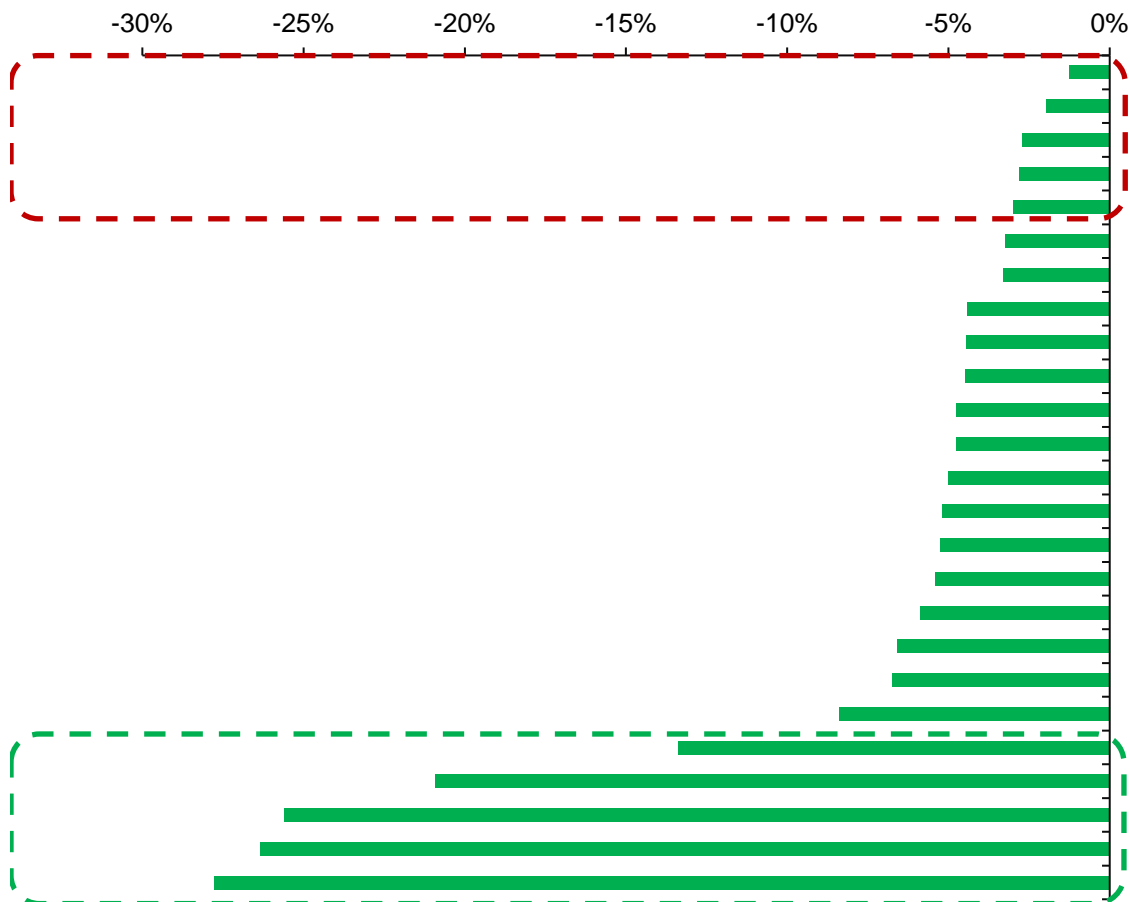
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



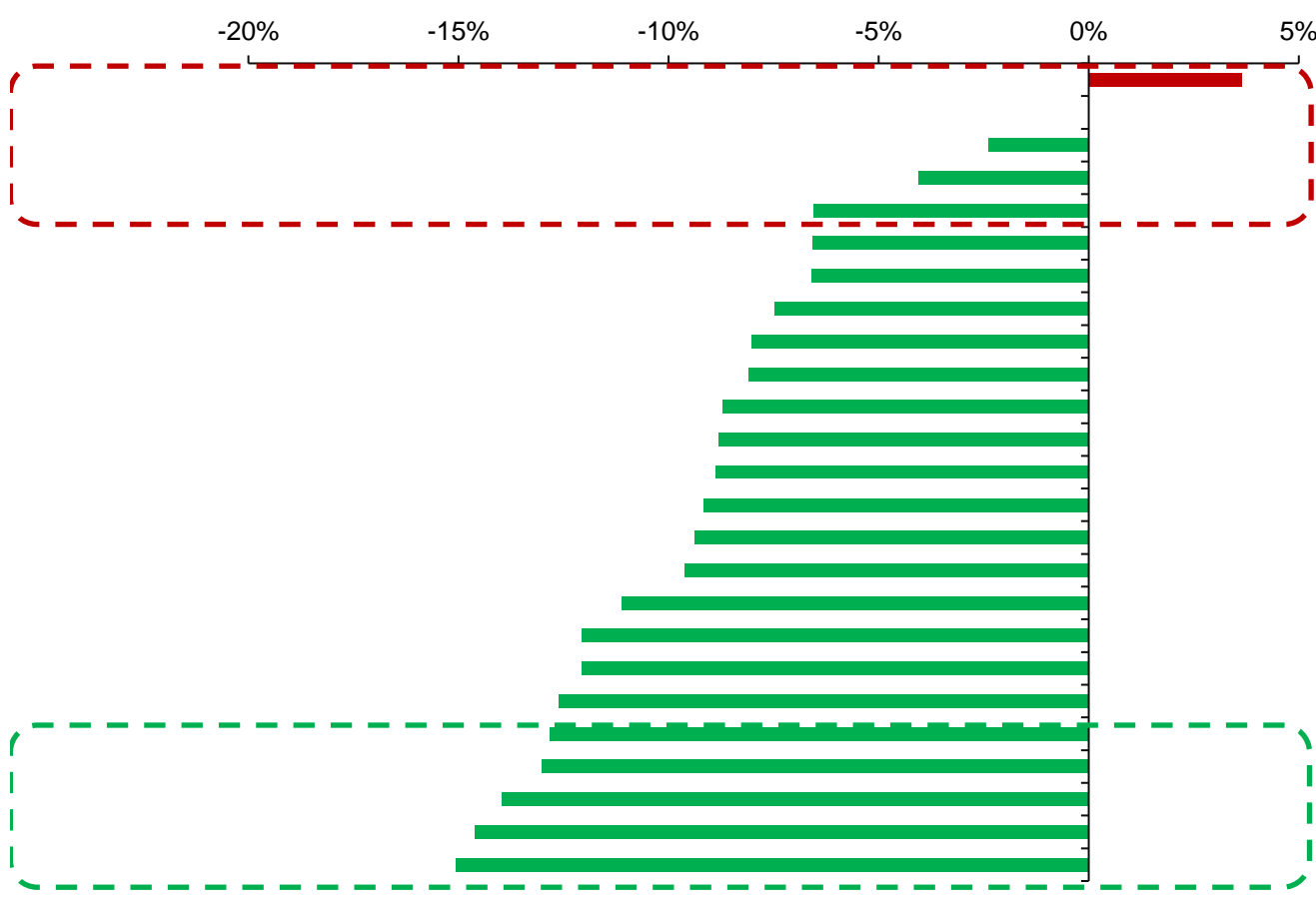
本周（2023.5.20-2023.5.26）A股标的中有0家公司上升。其中，表现前5的公司为：**华侨城A**（-1.25%）、**陆家嘴**（-1.95%）、**金融街**（-2.73%）、**万科A**（-2.80%）和**中交地产**（-3.00%）。

H股标的中有1家公司上升。其中，表现前5的公司为：**禹洲集团**（+3.65%）、**旭辉控股集团**（0.00%）、**建发国际集团**（-2.39%）、**龙光集团**（-4.05%）和**中国海外宏洋集团**（-6.55%）。

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

资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：每股收益为Wind一致预期，数据截止至2023年5月26日。

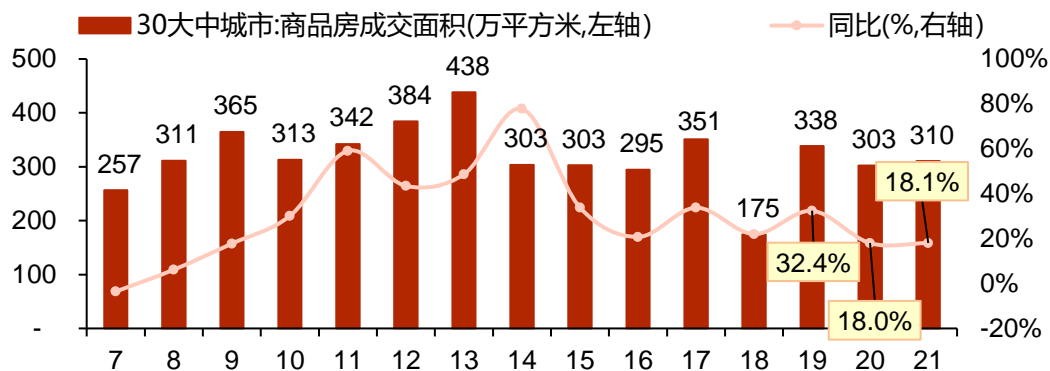
方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		5月26日	财政部、住房城乡建设部、水利部	三部门开展“十四五”第三批系统化全域推进海绵城市建设示范工作，拟将以下15个城市确定为第三批示范城市，包括（按行政区划排序）：衡水市、葫芦岛市、扬州市、衢州市、六安市、三明市、九江市、临沂市、安阳市、襄阳市、佛山市、绵阳市、拉萨市、延安市、吴忠市。中央财政按区域对示范城市给予定额补助。其中：地级及以上城市：东部地区每个城市补助总额9亿元，中部地区每个城市补助总额10亿元，西部地区每个城市补助总额11亿元。县级市：东部地区每个城市补助总额7亿元，中部地区每个城市补助总额8亿元，西部地区每个城市补助总额9亿元。补助资金根据工作推进情况分年拨付到位。
各地因城施策	住房公积金政策	5月22日	广州市	自2023年5月起，缴存人及其配偶、未成年子女在广州市行政区域内无自有产权住房且租房自住，无租赁合同或租赁合同未登记备案的，租房提取限额提高至每人每月1400元。
		5月23日	海南省	5月22日，海南省住房公积金管理局发布关于印发《海南省住房公积金管理局关于落实进一步优化租房提取住房公积金政策的实施细则》的通知。《通知》表示，细则所称的租房提取，是指海南省住房公积金缴存人租住自住住房，提取本人住房公积金个人账户余额用于支付房租。缴存人连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及其配偶在本省无未结清住房公积金贷款，在本省工作所在市县无自有住房且实际租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。缴存人租住公共租赁住房的，提取金额不超过提取申请年度租金支出，且不超过本人住房公积金账户余额。同时，缴存人租住非公共租赁住房的，根据房屋租赁登记备案及家庭养育子女情况，确定提取最高限额。
		5月25日	信阳市	5月25日，河南省信阳市对《信阳市住房公积金管理中心关于调整住房公积金相关政策的通知》公开征求意见。在信阳购买、建造、翻建、大修自住住房及城镇老旧小区改造加装电梯的，可凭两年内的相关资料一次性提取本人及配偶、父母、子女的住房公积金。无房产的多子女家庭因租赁自住住房提取住房公积金的，2023年提取额度可在原有提取额度上增加5000元，即市区每个家庭提取额度不超过27000元，各县不超过24000元。住房公积金缴存人既有住房公积金贷款，又有商业银行住房贷款的，应优先支持职工提取住房公积金偿还住房公积金贷款，在住房公积金贷款无逾期的前提下，职工也可提取住房公积金用来偿还商业银行住房贷款。农村宅基地上的房屋在租房提取住房公积金及申请住房公积金贷款时，不计入房屋套数。
		5月24日	衡阳市	5月24日，湖南省衡阳市住房公积金管理委员会表决通过《关于调整住房公积金使用政策的通知》，对于缴存职工申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，最高贷款额度由60万元调整至70万元；在衡阳市缴存住房公积金的职工及其配偶，购买衡阳市新建商品住房且符合衡阳首套住房公积金贷款条件的，在申请住房公积金贷款时可申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。
	房地产市场整顿政策	5月22日	惠州市	广东惠州惠阳区住房和城乡建设局印发《关于整顿房地产市场、严厉查处违规销售行为的通知》，严禁开发企业、中介机构在商品房交易环节出现首付贷、返首付、零首付、中介机构营销返首付、发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为。同时，严格执行注销制度，对中介机构(中介人员)发布不实等违法违规销售信息的、协助房地产开发企业违规销售的，该局将注销其房地产经纪机构备案证书。严厉倒查因违规销售行为引发群访群诉事件，对造成不良影响的企业，关停网上交易系统(锁盘)，一经查实存在违规销售行为的，依法追究责任。

方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	保障性租赁住房管理政策	5月23日	深圳市	深圳市住房和建设局印发《深圳市保障性租赁住房筹集管理工作指引（试行）》，表示下列 社会存量房屋可以筹集作为保障性租赁住房、住宅；商务公寓；产业园区配套宿舍；商业、办公、旅馆（酒店）、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋；城中村房屋；其他社会存量房屋。 住房主管部门、保障性住房专营机构及其他市场主体 可以通过租赁、合作经营社会存量房屋或者购买市场商品房等形式收储房源。
	城中村改造政策	5月23日	杭州市	5月23日，杭州发布《杭州市人民政府办公厅关于全面推进城市更新的实施意见》，提出重点任务包括推动居住片区改善，提高宜居生活品质。 主要包含加快推进危旧房改造工作，全面推进老旧小区综合整治改造，统筹未来社区、完整社区、现代社区创建工作，深化城中村改造工作。推动产业片区改造，助力经济高质量发展。 引导开发区、园区、特色小镇错位发展，促进老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇提质增效，开展低效用地盘活整治，加快商业街区更新。同时， 推动基础设施能级提升。 实施“断头路”“支小路”、老旧管网等更新改造，系统化全域推进海绵示范城市建设，推进城市地下综合管廊建设，完善公共服务设施，适度布局基于数智化的新基础设施建设。推动土地综合整治，盘活存量建设用地，整合土地资源要素，一体化打造生产、生活、生态相融共生的复合空间。
	土地管理政策	5月23日	海南省	5月23日，海南省举办《海南自由贸易港土地管理条例》新闻发布会。提到将 探索建立宅基地有偿使用制度，推动农村节约集约用地，农村集体经营性建设用地入市，优先用于发展集体所有制经济和乡村产业，为乡村振兴提供用地要素保障。
	房产经纪机构管理政策	5月23日	福建省	5月23日，福建省住房和城乡建设厅发布关于征求《福建省房地产经纪机构备案管理办法（征求意见稿）》修改意见的通知。《通知》提到， 凡在本省行政区域内从事房地产经纪活动的机构，包括通过互联网提供房地产经纪服务的机构，应当遵守本办法办理房地产经纪机构备案。 此外，按照管理分工，福建省住房和城乡建设厅是 本省房地产经纪活动的行政主管部门，负责指导、监督房地产经纪机构备案管理工作。

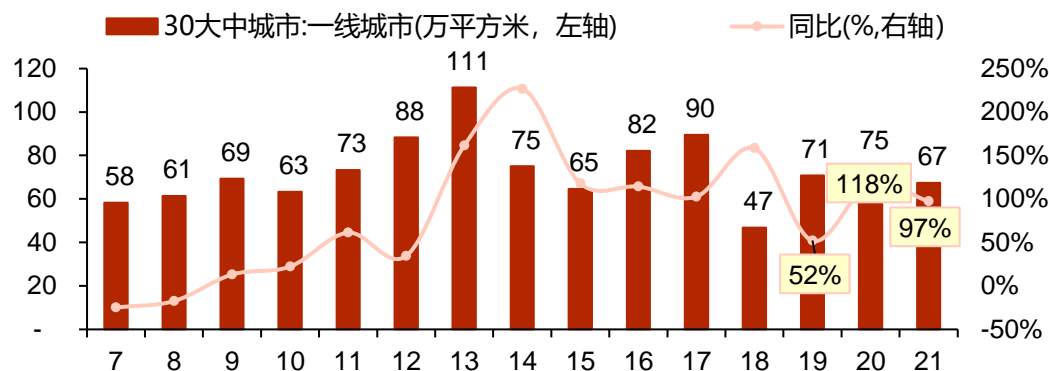
本周（2023.5.19-2023.5.25）30大中城市商品房成交面积310万平，环比+2.6%，环比增速较上周上升13.2pct；同比+18.1%，同比增速较上周上升0.1pct。

分线城市来看，本周二、三线城市成交面积环比上升，一线城市环比下降：1) 一线城市商品房成交面积67万平，环比-10%（较上周下降15.6pct），同比+97%（较上周下降21pct）；2) 二线城市商品房成交面积179万平，环比+9%（较上周上升29.9pct），同比+4%（较上周上升1.3pct）；3) 三线城市商品房成交面积64万平，环比+1%（较上周下降5pct），同比+12%（较上周上升10.7pct）。

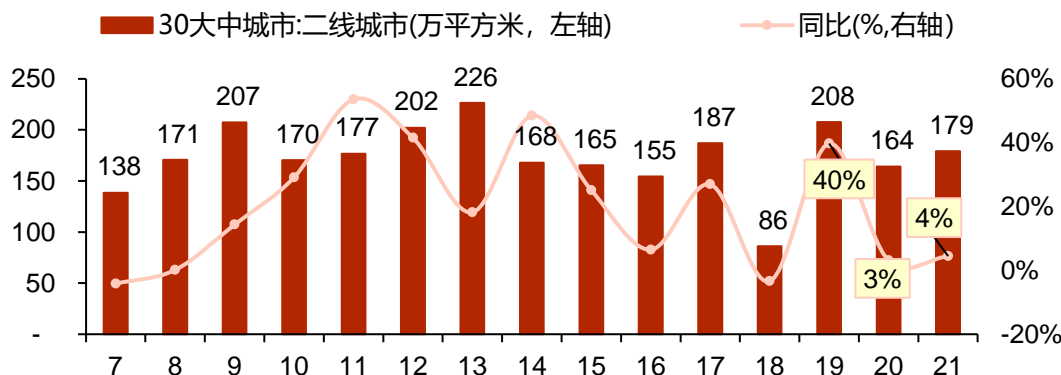
图：2023W6-2023W21 30城商品房周度成交面积和同比



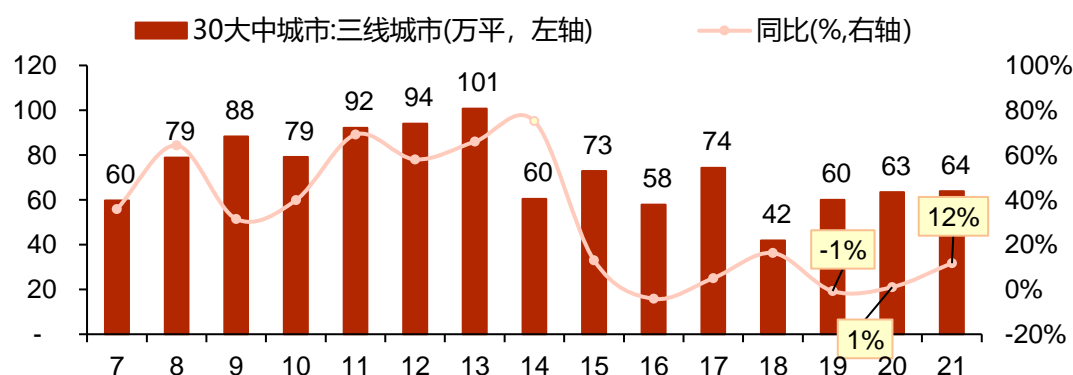
图：2023W6-2023W21 一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W6-2023W20 二线城市商品房周度成交面积和同比

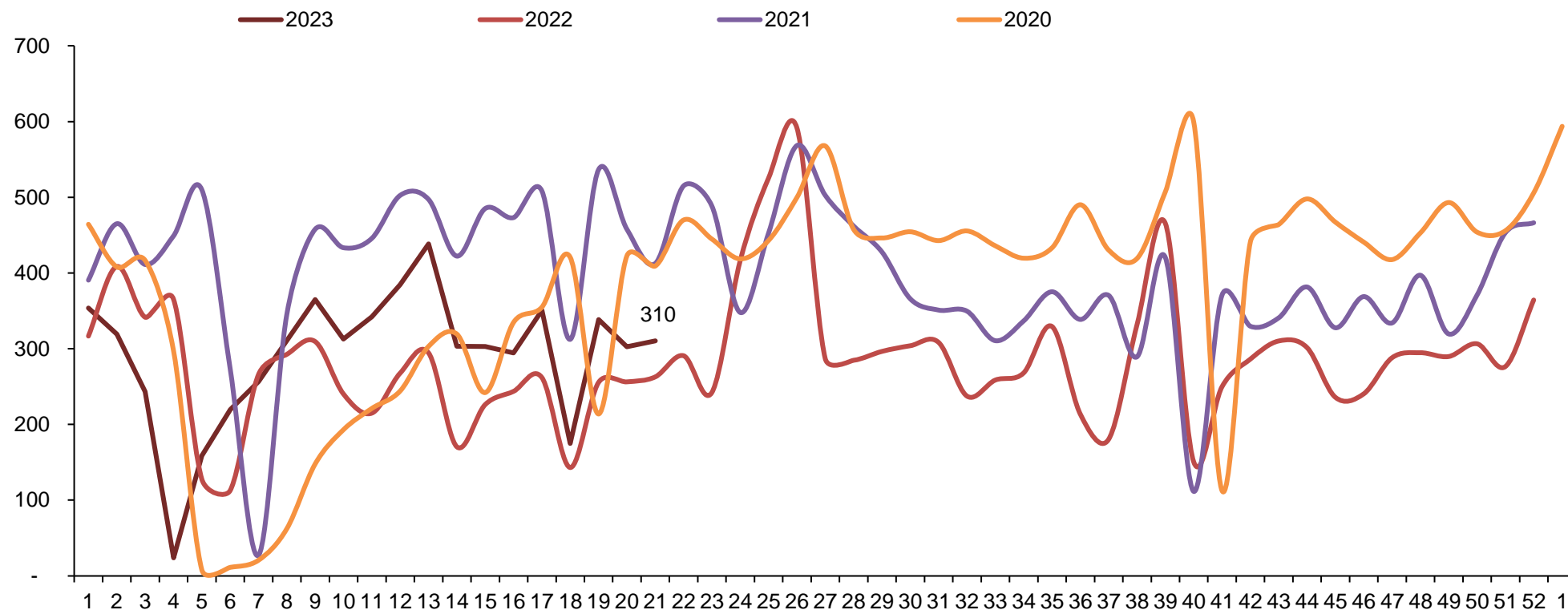


图：2023W6-2023W20 三线城市商品房周度成交面积和同比



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5月25日，30大中城市商品房累计成交面积6105.57万平，同比+13.49%，累计同比涨幅上升0.24pct。

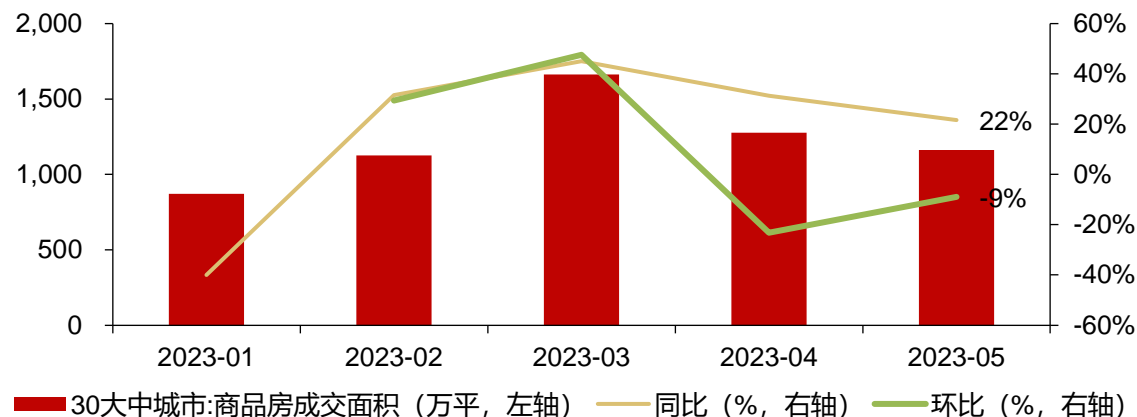
图：2020-2023年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



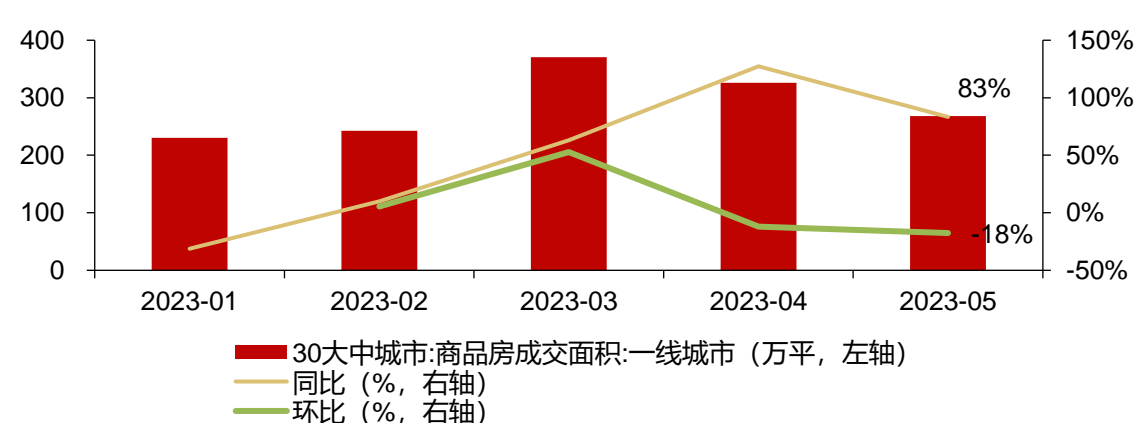
截止2023年5月29日，30大中城市商品房5月成交面积1162万平，环比-9%，环比增速较上周上升14pct；同比+22%，同比增速较上周下降10pct。

分线城市来看，5月二线城市环比持平，一线、三线城市环比均有所下降。5月一线城市成交面积环比-18%，同比+83%；二线城市环比0%，同比+16%；三线城市环比-21%，同比-5%。

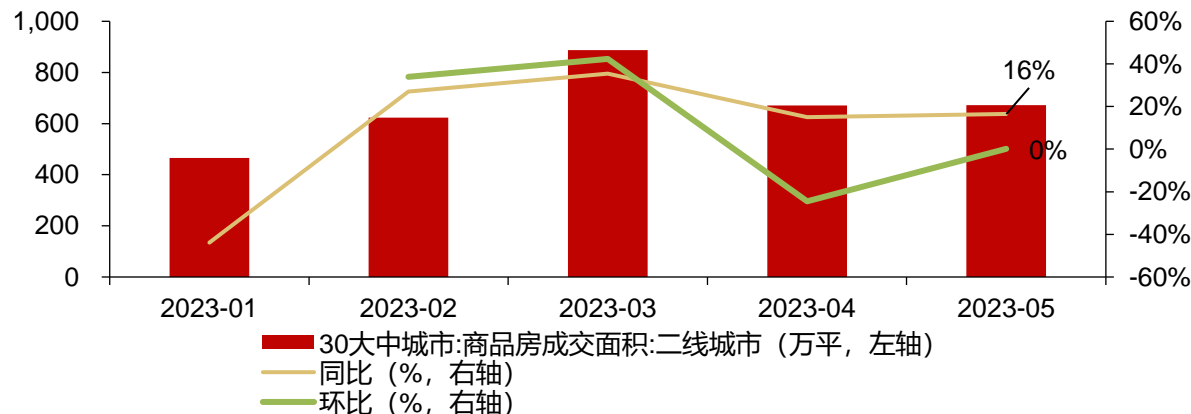
图：2023年1-5月 30城商品房月度成交面积和同比



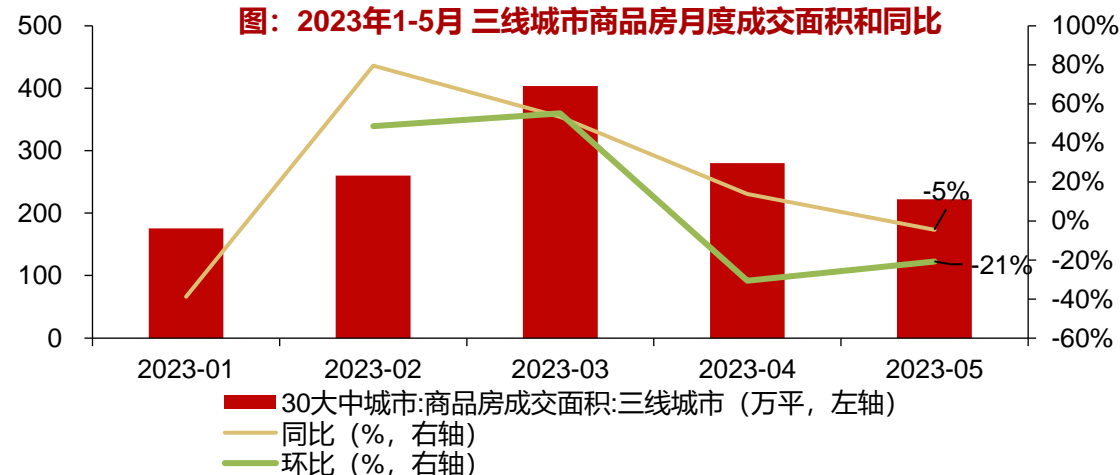
图：2023年1-5月 一线城市商品房月度成交面积和同比



图：2023年1-5月 二线城市商品房月度成交面积和同比



图：2023年1-5月 三线城市商品房月度成交面积和同比



表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

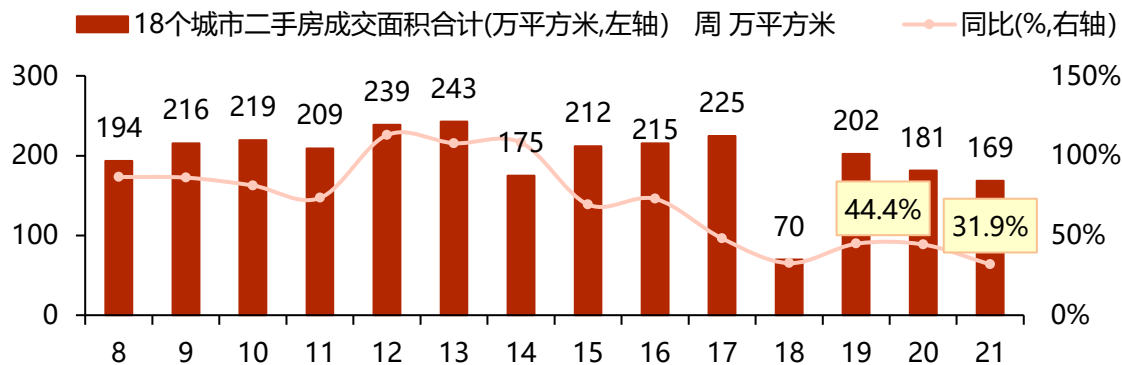
	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	17.3	16.2	7%	81%	321.8	15%
	上海	27.1	32.6	-17%	3202%	617.7	64%
	广州	16.8	17.5	-4%	-13%	350.7	28%
	深圳	6.3	8.6	-27%	42%	129.3	-8%
二线城市	杭州	13.0	18.2	-28%	-33%	369.7	22%
	南京	13.6	12.0	14%	8%	318.2	-19%
	苏州	13.1	11.3	17%	-35%	272.4	-8%
	宁波	9.5	4.2	123%	38%	182.2	17%
	无锡	6.5	5.6	16%	23%	136.0	11%
	惠州	3.9	4.2	-7%	2%	96.7	65%
	佛山	14.8	14.5	3%	-16%	328.9	18%
	珠海	—	—	—	—	66.4272	-33%
	福州	2.8	2.4	15%	-31%	76.7	-22%
	武汉	39.0	32.7	19%	62%	650.9	28%
	成都	53.2	56.9	-6%	48%	856.5	9%
	青岛	25.0	20.2	24%	-9%	471.7	20%
	大连	—	—	—	-1	13.7	-57%
	济南	21.8	17.8	22%	28%	398.9	27%
	扬州	4.4	4.0	10%	59%	73.7	30%
三四线城市	嘉兴	0.6	1.8	-64%	-71%	51.7	41%
	温州	8.7	5.8	50%	-6%	336.8	106%
	金华	2.5	4.0	-39%	-50%	52.6	-35%
	江阴	2.1	2.0	6%	18%	54.5	49%
	连云港	—	—	—	-1	—	-1

资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：珠海2023/1/6-2023/5/25、连云港2022/10/6-2023/5/25、大连2023/3/16-2023/5/25。

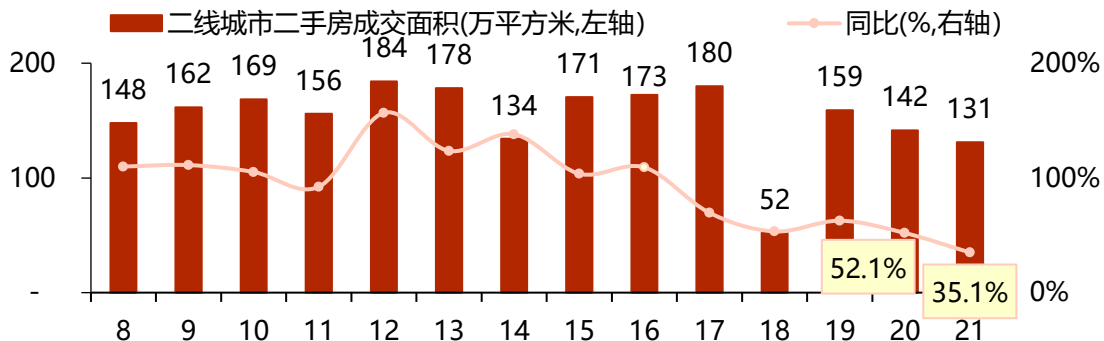
本周（2023.5.19-2023.5.25）18城二手房成交面积169平，环比-7%，环比增速较上周上升3.4pct，同比+31.9%，同比增速较上周下降12.5pct。

分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积环比均下降：1) 一线城市成交面积28万平，环比-2.3%（较上周上升6.5pct），同比+23.5%（较上周上升12.5pct）；2) 二线城市成交面积131万平，环比-7.4%（较上周上升3.7pct），同比+35.1%（较上周下降17pct）；3) 三线城市成交面积9万平，环比-14.7%（较上周下降9.5pct），同比+16.5%（较上周下降52.5pct）。

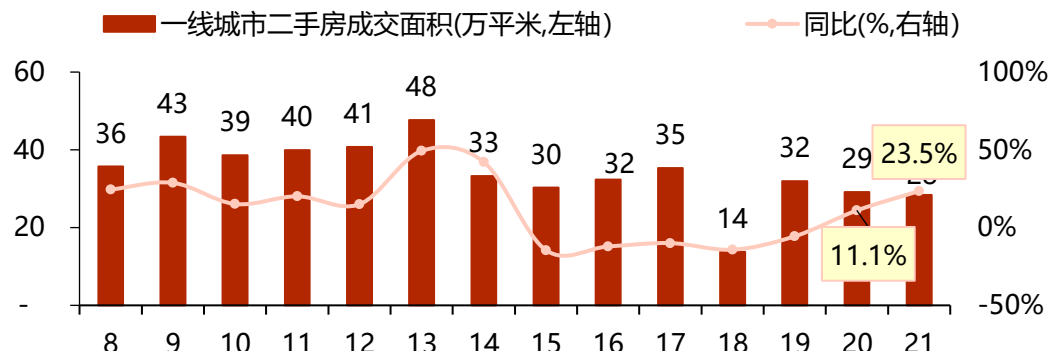
图：2023W8-2023W21 18城二手房周度成交面积和同比



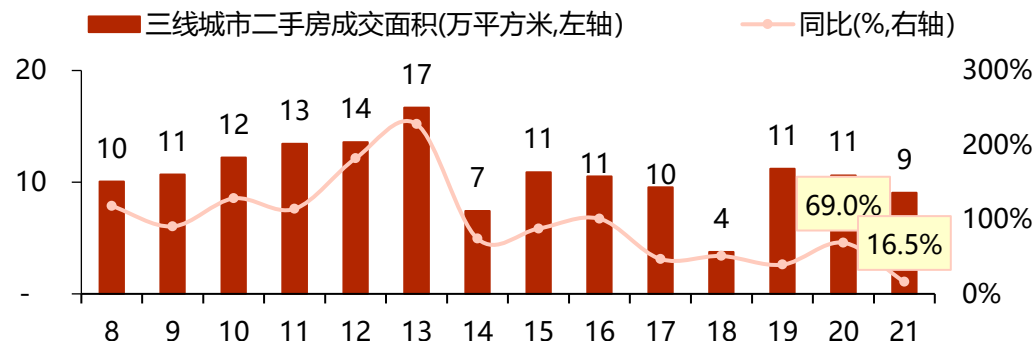
图：2023W8-2023W21 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W8-2023W21 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比

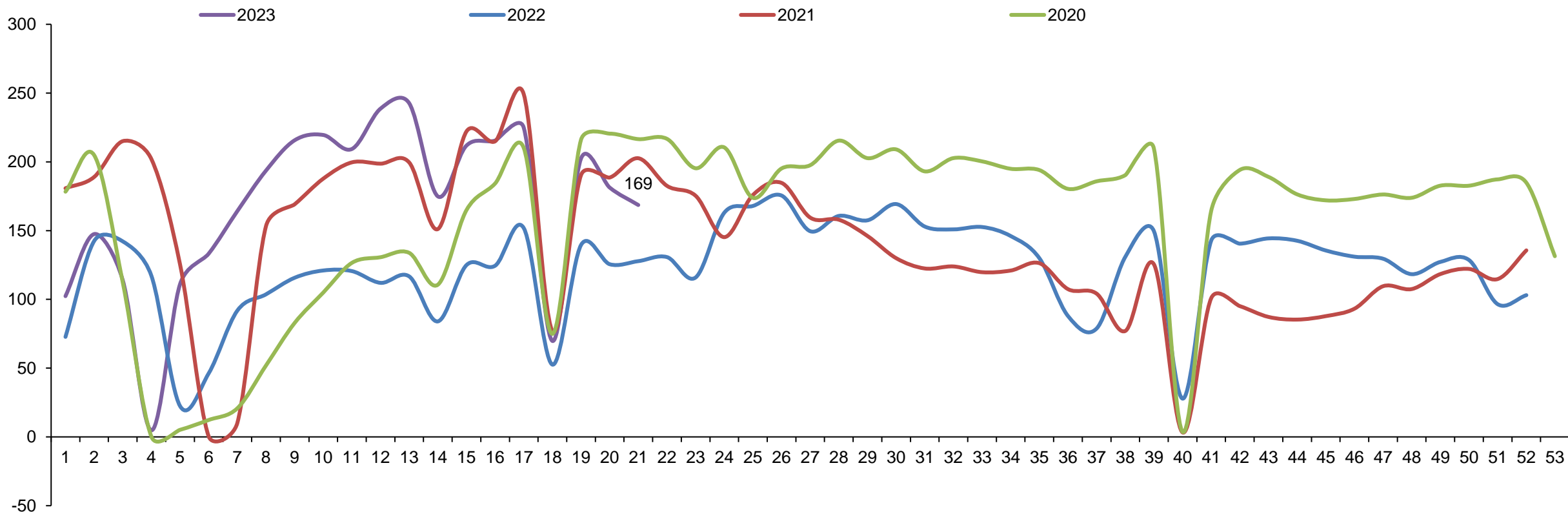


图：2023W8-2023W20 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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5月25日，18城二手房累计成交面积3544.78万平，同比+57.15%。

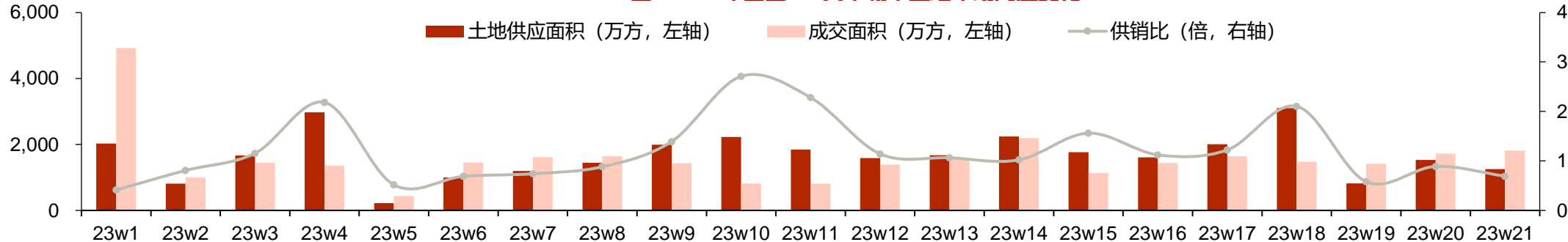
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



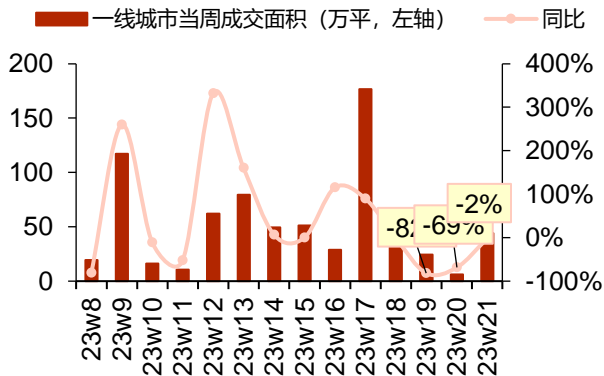
本周（2023.5.19-2023.5.25），全国100大中城市土地供应面积1254万平，环比-18%，同比-39%；土地成交面积1816万平，环比+5%，同比+8%，溢价率3.4%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积44万平，环比+609%，同比-2%，土地成交溢价率0.00%；2) 二线城市土地成交面积563万平，环比+19%，同比-11%，土地成交溢价率5.0%；3) 三线城市土地成交面积1209万平，环比-3%，同比+20%，土地成交溢价率2.3%。

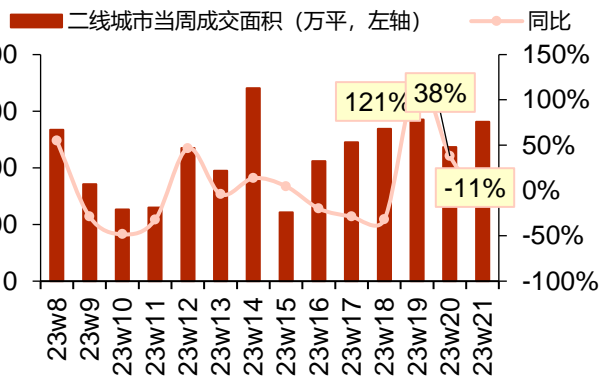
图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化



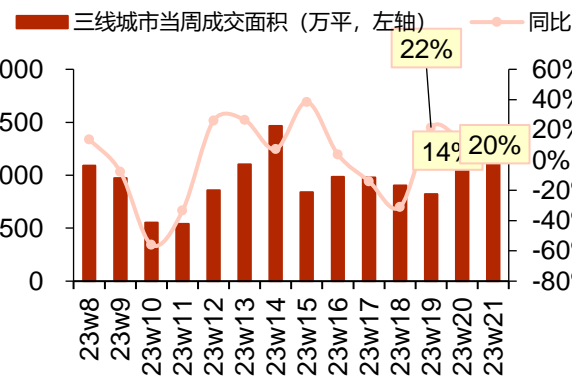
图：一线城市土地市场



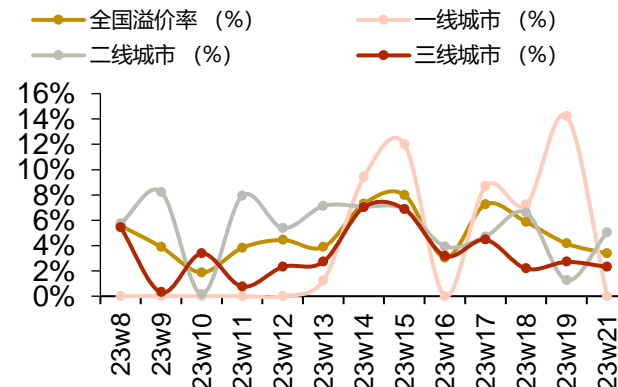
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



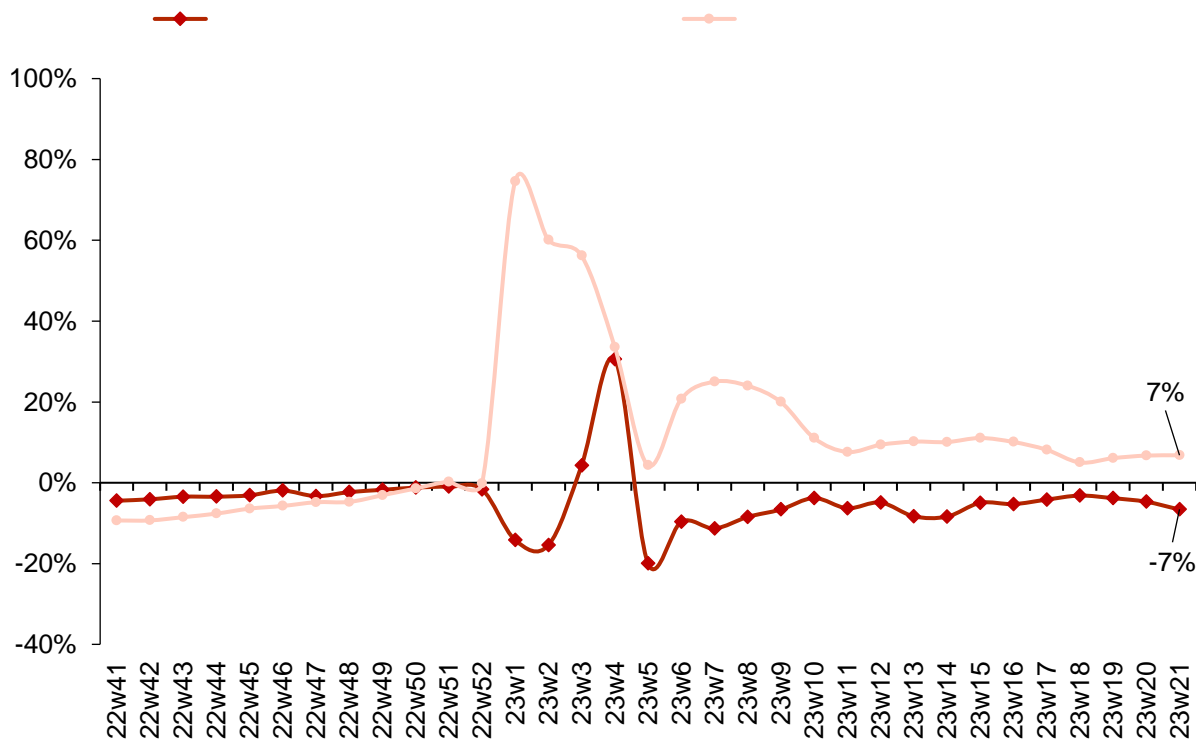
图：各线城市土地市场周溢价情况



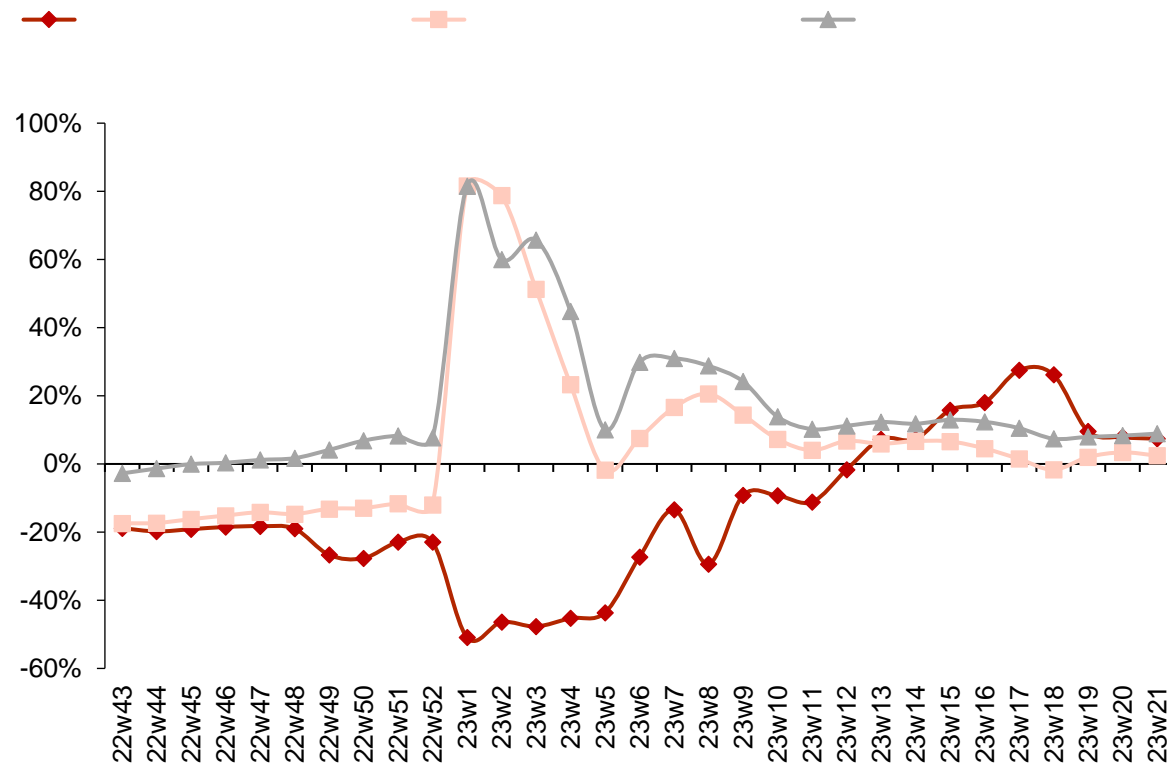
累计数据来看，截至2023年5月25日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积35003万平，同比-7%，累计成交面积32751万平，同比+7%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1005万平，累计同比上升7%，同比增速较上周下降1pct；2) 二线城市土地累计成交面积9727万平，累计同比上升2%，同比增速较上周下降1pct；3) 三线城市土地累计成交面积22018.23万平，累计同比上升9%，同比增速较上周上升1pct。

图：2022W39-2023W21全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W39-2023W20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	中交地产	2023-05-24	10.00	3.90%	2.00	一般中期票据
	广安控股	2023-05-24	10.00	3.45%	5.00	私募债
	陆家嘴集团	2023-05-24	15.00	3.12%	5.00	一般公司债
	苏高新集团	2023-05-24	10.00	3.09%	3.00	一般中期票据
		2023-05-30	——	——	0.3087	超短期融资债券
		2023-05-26	2.00	2.08%	0.2568	超短期融资债券
		2023-05-29	2.00	2.08%	0.2186	超短期融资债券

	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	绿城集团	2023-05-25	15.00	4.15%	3.00	一般中期票据
	沪苏新城	2023-05-25	1.40	3.80%	3.00	私募债
	保利发展	2023-05-25	15.00	3.00%	5.00	一般公司债
	招商蛇口	2023-05-29	13.00	2.20%	0.2459	超短期融资债券
	中铁置业	2023-05-25	8.00	3.29%	3.00	一般中期票据
	首开股份	2023-06-02	——	——	5.00	一般中期票据

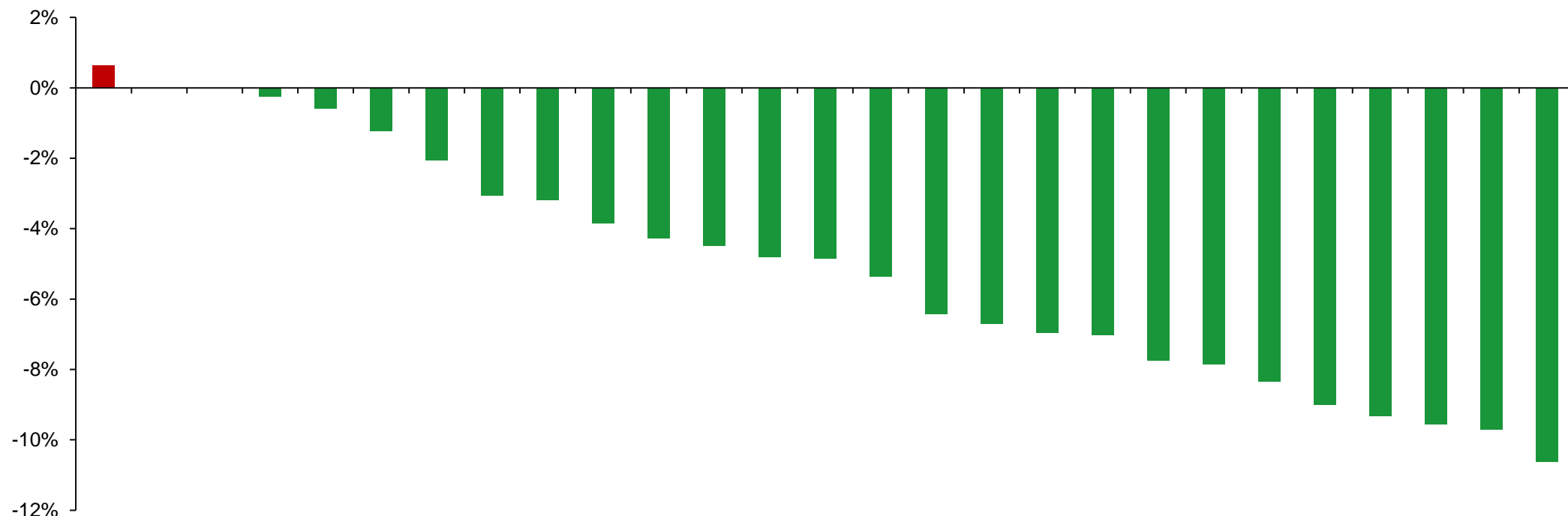
02

物业板块

本周（2023.5.20-2023.5.26）恒生指数下跌3.62%，恒生物业服务及管理下跌3.87%，恒生物业服务及管理跑输大盘0.25pct，表现弱于大盘

重点跟踪标的本周有3家公司上升。其中，表现前5的公司为：保利物业（+0.63%）、华润万象生活（0.00%）、第一服务控股（0.00%）、融信服务（-0.24%）和远洋服务（-0.60%）。

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	2022E	2023E	2024E	2025E	
6098.HK	碧桂园服务	309	19.44	9.17	-53%	—	1.20	1.43	1.47	6.21	—	6.63	5.57	5.44
1516.HK	融创服务	67	4.20	2.20	-48%	—	0.22	0.26	0.28	4.67	—	8.53	7.23	6.78
6049.HK	保利物业	221	46.05	40.00	-13%	—	2.51	3.12	3.79	22.75	—	13.84	11.14	9.18
0873.HK	世茂服务	36	2.82	1.46	-48%	—	0.25	0.30	—	2.76	—	5.08	4.24	—
2869.HK	绿城服务	139	5.18	4.31	-17%	—	0.22	0.27	0.33	14.42	—	17.00	14.02	11.41
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	—
2669.HK	中海物业	250	8.13	7.60	-7%	—	0.50	0.64	0.81	22.09	—	13.22	10.30	8.18
1755.HK	新城悦服务	34	9.20	3.93	-57%	—	0.65	0.75	0.84	5.51	—	5.25	4.56	4.05
9666.HK	金科服务	68	13.70	10.44	-24%	—	0.87	1.11	1.09	5.61	—	10.40	8.15	8.36
6677.HK	远洋服务	20	2.25	1.67	-26%	0.38	0.50	0.63	—	3.93	3.82	2.93	2.32	—
0816.HK	金茂服务	31	5.80	3.40	-41%	—	0.46	0.55	0.63	13.45	—	6.38	5.39	4.66
1209.HK	华润万象生活	845	39.65	37.00	-7%	—	1.25	1.57	1.92	42.58	—	25.83	20.53	16.73
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.67	-4%	—	—	—	—	6.30	—	—	—	—
9909.HK	宝龙商业	26	6.46	4.04	-37%	—	0.84	0.98	1.07	5.07	—	4.19	3.60	3.27
3913.HK	合景悠活	16	1.73	0.79	-54%	—	—	—	—	2.08	—	—	—	—
6989.HK	卓越商企服务	29	3.77	2.41	-36%	—	0.44	0.51	0.59	5.03	—	4.77	4.10	3.54
6668.HK	星盛商业	15	2.12	1.44	-32%	—	0.18	0.21	0.24	6.78	—	7.00	5.94	5.14
001914.SZ	招商积余	158	15.38	14.87	-3%	0.61	0.74	0.91	1.10	30.74	21.25	17.57	14.26	11.78
002968.SZ	新大正	40	21.79	17.35	-20%	0.97	1.17	1.56	1.98	16.84	15.53	14.85	11.11	7.61
均值										11.79	11.70	9.89	8.02	7.58

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	526	23.85	0.63	9.21
3319.HK	雅生活服务	310	21.83	0.53	21.22
1813.HK	合景泰富集团	366	10.70	0.35	9.30
0873.HK	世茂服务	434	17.58	0.19	13.66
2869.HK	绿城服务	337	10.44	0.09	2.24
1109.HK	华润置地	255	3.57	0.05	1.23
0817.HK	中国金茂	1,679	12.61	0.05	3.50
6098.HK	碧桂园服务	347	10.28	0.04	2.72
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
0960.HK	龙湖集团	104	1.64	-0.02	0.56
9979.HK	绿城管理控股	140	6.97	-0.03	6.97
1209.HK	华润万象生活	47	2.05	-0.04	-0.63
3990.HK	美的置业	93	6.82	-0.06	1.41
1238.HK	宝龙地产	382	9.22	-0.07	7.63
0688.HK	中国海外发展	825	7.53	-0.10	4.38
2669.HK	中海物业	478	14.54	-0.16	-0.93
2669.HK	中海物业	478	14.54	-0.16	-0.93
2007.HK	碧桂园	1,684	6.09	-0.27	4.98
0123.HK	越秀地产	301	9.73	-0.37	8.16
3900.HK	绿城中国	491	19.40	-0.47	4.35
1918.HK	融创中国	1,041	19.12	-0.49	0.79
1516.HK	融创服务	571	18.66	-0.55	13.41

03

重点公司公告

房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
首开股份	2023-05-26	首开股份:首开股份2022年年度股东大会决议公告	会议审议通过了公司 2022 年度财务决算报告、公司 2022 年度董事会工作报告、公司 2022 年度监事会工作报告、公司 2022 年年度报告及摘要、公司 2022 年度利润分配预案、公司 2022 年度内部控制评价报告、公司 2022 年度内部控制审计报告、公司 2022 年度社会责任报告等14个议案。
新城控股	2023-05-23	新城控股集团股份有限公司关于公司股东部分股权质押的公告	截至公告披露日，公司控股股东富域发展集团有限公司的一致行动人常州德润咨询管理有限公司持有公司股份为137,800,000股，占公司总股本6.11%，其中被质押的股份为60,000,000股，占其持有公司总股本的43.54%。
天健集团	2023-05-26	天健集团:第九届董事会第四次会议决议公告	公司第九届董事会第四次会议于 2023 年 5 月 26 日召开，会议应参加表决的董事 9 人，实际参加表决的董事9人。会议审议通过了《关于召开 2022 年度股东大会的议案》并形成决议。
中南建设	2023-05-26	中南建设:关于为南宁景信提供担保的进展公告	公司间接持股 60%的合营公司南宁景信置业有限公司向中国民生银行股份有限公司南宁分行借款 41,145 万元，期限 36 个月。公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额 41,145 万元。
	2023-05-24	中南建设:关于控股股东质押、冻结股份变动及权益变动情况的公告	1. 控股股东中南城市建设投资有限公司本次质押股份合计减少股数为3,606,196，合计冻结减少股数7,853,923，合计冻结股数1,500,000。 2. 自 2022 年 8 月 15 日至 2023 年 5 月 23 日，其持有的公司股份通过协议转让的方式减持 79,146,700 股，占公司总股份数的 2.07%；通过集中竞价、大宗交易等方式累计减持241,238,340 股，占公司总股份数的 6.31%，有关股份来自重大资产重组、非公开发行及二级市场增持等方式。 3. 自 2023 年 2 月 16 日开始的未来 6 个月内，中南城投持有的公司股份存在减少公司现有总股份数（3,826,558,901 股）5%的风险。截至 2023 年 5 月 23 日，中南城投持有的公司股份减少154,327,884 股（不含参与转融通业务的股份），占公司总股份数的 4.03%。

房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
万科A	2023-05-24	关于万科企业股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函	根据《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》（以下简称《注册办法》）、《深圳证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》等有关规定，深圳证券交易所上市审核中心对万科企业股份有限公司向特定对象发行股票的申请文件进行了审核，并形成一系列审核问询问题。
滨江集团	2023-05-24	滨江集团:关于为控股子公司提供担保的公告	公司全资控股子公司杭州滨阳房地产开发有限公司因置换预售监管资金需要，拟向中国建设银行股份有限公司申请开立预售资金保函，保函金额为1.44亿元，董事会同意公司按100%比例为滨阳公司本次现金保函业务提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的100%（最高本金限额为1.44亿元）。
金科股份	2023-05-26	金科股份:关于对参股公司提供担保的进展公告	公司持有 49%股权的大连弘坤实业有限公司接受大连德泰项目管理有限公司提供的专项借款 10,030 万元，期限 3 年。公司控股子公司北京金科展昊置业有限公司为其提供连带责任保证担保，大连弘坤为北京金科展昊提供反担保。
	2023-05-26	金科股份:关于公司控股股东增持公司股份的进展公告	公司于 2023 年 5 月 22 日收到控股股东重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司自愿增持公司股份计划的通知，金科控股计划自本增持计划公告披露之日（2023 年 5 月 23 日）起六个月内增持公司股份，拟增持金额不低于 5 千万元，且不超过 1 亿元，增持价格不高于 1.5 元/股。公司于 2023 年 5 月 26 日收到金科控股出具的《关于增持股份的告知函》，由金科控股指定的增持主体重庆财聚投资有限公司于 2023 年 5 月 26 日继续通过集中竞价交易方式增持公司股份。
	2023-05-24	金科股份:关于公司部分董监高及核心骨干增持股份计划的公告	公司收到部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干自愿增持公司股份的承诺，计划自本公告披露之日起 6 个月内（法律法规及深圳证券交易所业务规则等有关规定不允许增持的期间除外）以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份，拟增持金额合计人民币不低于 500 万元，且不超过 1,000 万元。



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>