

中介费率政策落地，核心城市土拍亮眼

房地产及物管行业周报

——2023年W19（2023.5.6-5.12）

行业评级：看好

2023年5月13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：**住建部规范中介费率，各地需求端政策放松持续。中央：1) 住建部&市场监管总局：印发《关于规范房地产经纪服务的意见》，就二手房中介费过高、操纵经纪服务收费等问题提出具体要求；2) 国资委：国资委将进一步支持指导中央企业加大在琼投资布局力度，积极参与自贸港基础设施建设，发展战略性新兴产业，助力海南中国特色自由贸易港加快建设。各地：1) 唐山市、合肥市、贵州省进一步优化公积金贷款方案，提高了公积金的支持力度；2) 滁州市印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，表示给予商品房购房者实际缴纳契税的50%补助，并优化了公积金贷款方案；3) 杭州市放宽市区落户条件，对社保条件、居住证等相关要求进行调整。
- **基本面：**因五一假期期间成交数据基数较低，本周新房、二手房市场以及各线城市成交面积环比均大幅增长，但从绝对值上来看，对比五一假期前一周，新房及二手房市场成交均有所下降，降幅分别为-3.7%和-10.2%。本周30大中城市商品房成交面积338万平，环比+93.6%，环比增速较上周上升143.8pct；同比+32.4%，同比增速较上周上升10.4pct。新房市场分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积环比均上升，一、二线城市保持同比上升，三线城市同比稍降。18城二手房成交面积202平，环比+190%，环比增速较上周上升259pct，同比+44.9%，同比增速较上周上升12.2pct。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上升。
- **板块行情：**本周SW房地产下跌1.75%，房地产跑赢大盘0.22pct，表现强于大市。恒生指数下跌2.11%，恒生地产建筑业下跌4.88%，房地产跑输大盘-2.78pct，表现弱于大市。恒生物业服务及管理下跌6.82%，恒生物业服务及管理跑输大盘4.72pct，表现弱于大市。
- **本周观点：**从房企融资来看，根据中指研究院数据，4月房企非银融资总额同比下降5.4%，环比下降20.7%，综合融资利率为3.79%，环比下降0.1%。典型房企中，招商蛇口发布22.9亿元信用债，融资成本仅为2.2%。我们认为，房企融资成本保持走低的趋势，中长期来看有助于房企利润率改善。从房企土拍来看，本周厦门、南京进行2023年首轮集中供地，其中厦门出让3宗土地，2宗摇号，溢价率10.39%；南京出让10宗土地，3宗摇号，溢价率9.23%。我们认为，在当前市场复苏分化的情况下，聚焦核心一二线城市仍是部分房企的主要策略，市场复苏相对稳定的重点城市土地市场能够率先迎来复苏。从市场成交角度来看，对比五一假期前一周成交量和本周成交量绝对值，本周新房及二手房成交量微降，降幅分别为-3.7%和-10.2%。我们认为，五一之后市场热度未出现明显的波动，市场预计仍将维持缓慢复苏的趋势，考虑到5-6月是房企传统的半年度业绩冲刺阶段，我们认为5-6月供应有望增加，从而带动销售规模环比4月有望实现增长。
- 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

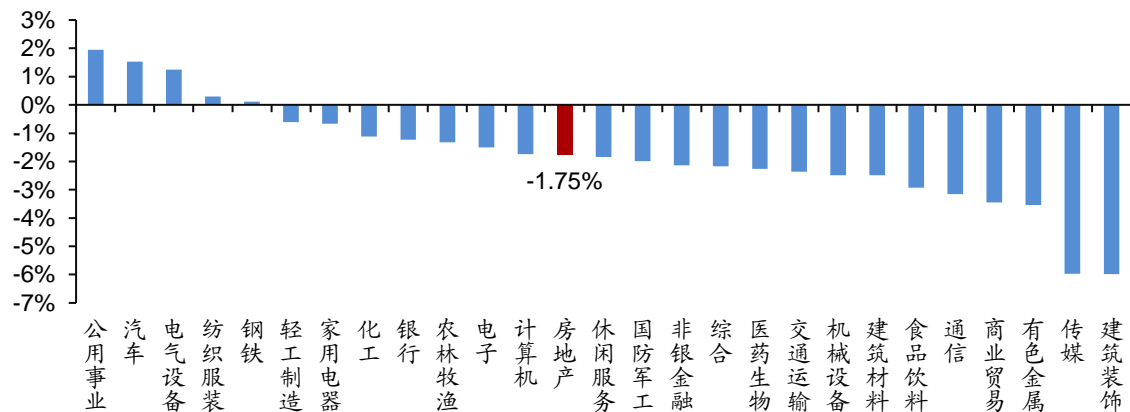
01

地产板块

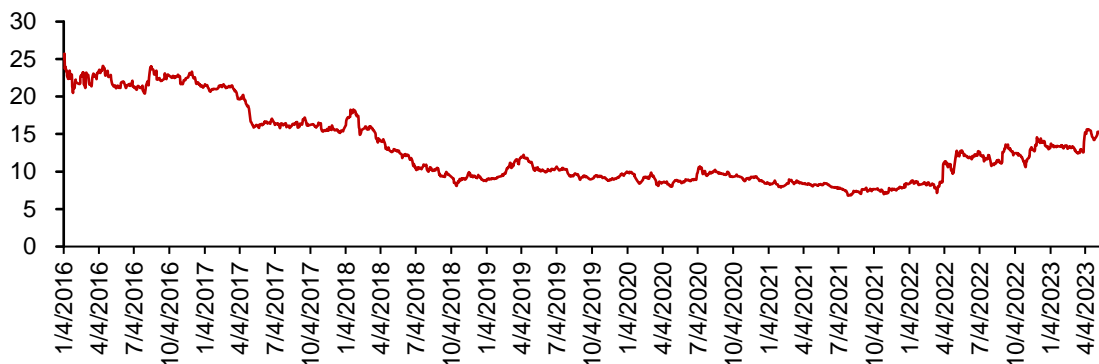
本周（2023.5.6-2023.5.12）沪深300下跌1.97%，**SW房地产下跌1.75%，房地产跑赢大盘0.22pct，表现强于大市。**从SW一级各板块表现来看，本周公用事业板块领涨，房地产本周收益率排名第13，表现位于中游水平。

恒生指数下跌2.11%，恒生地产建筑业下跌4.88%，房地产跑输大盘-2.77pct，表现弱于大市。从恒生综指各板块表现来看，本周非必需性消费板块领涨，房地产本周收益率排名第6，表现位于低水平。

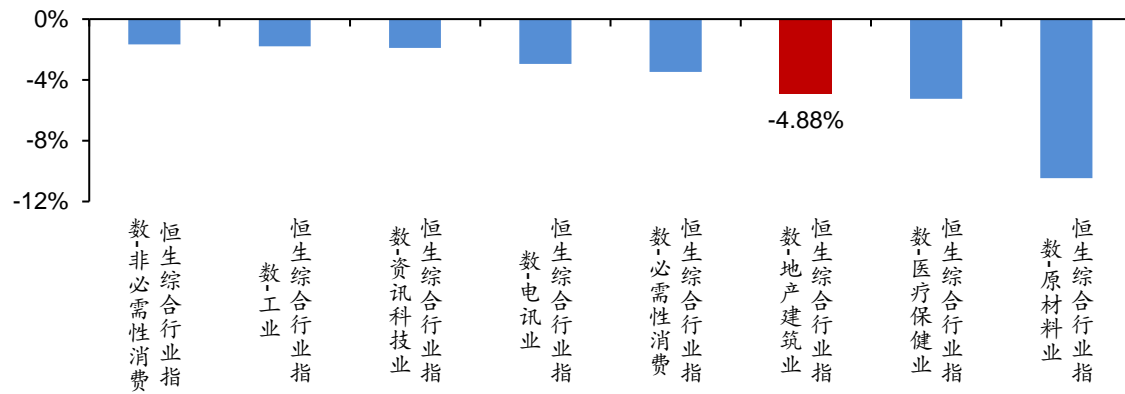
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



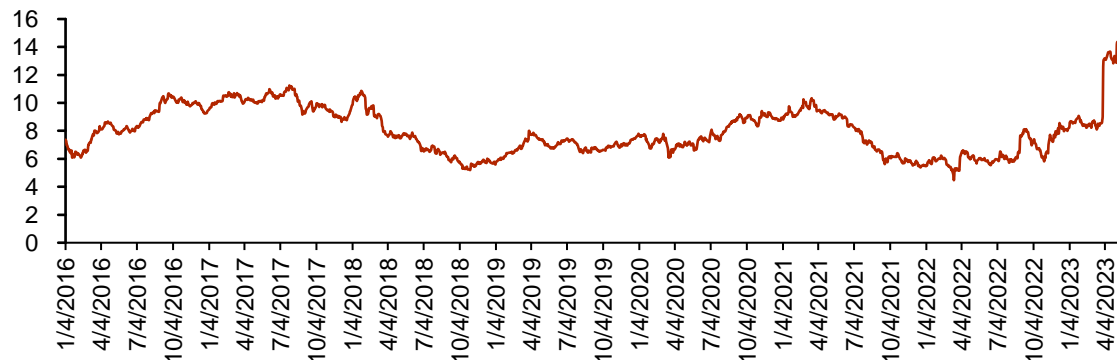
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE（TTM）



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



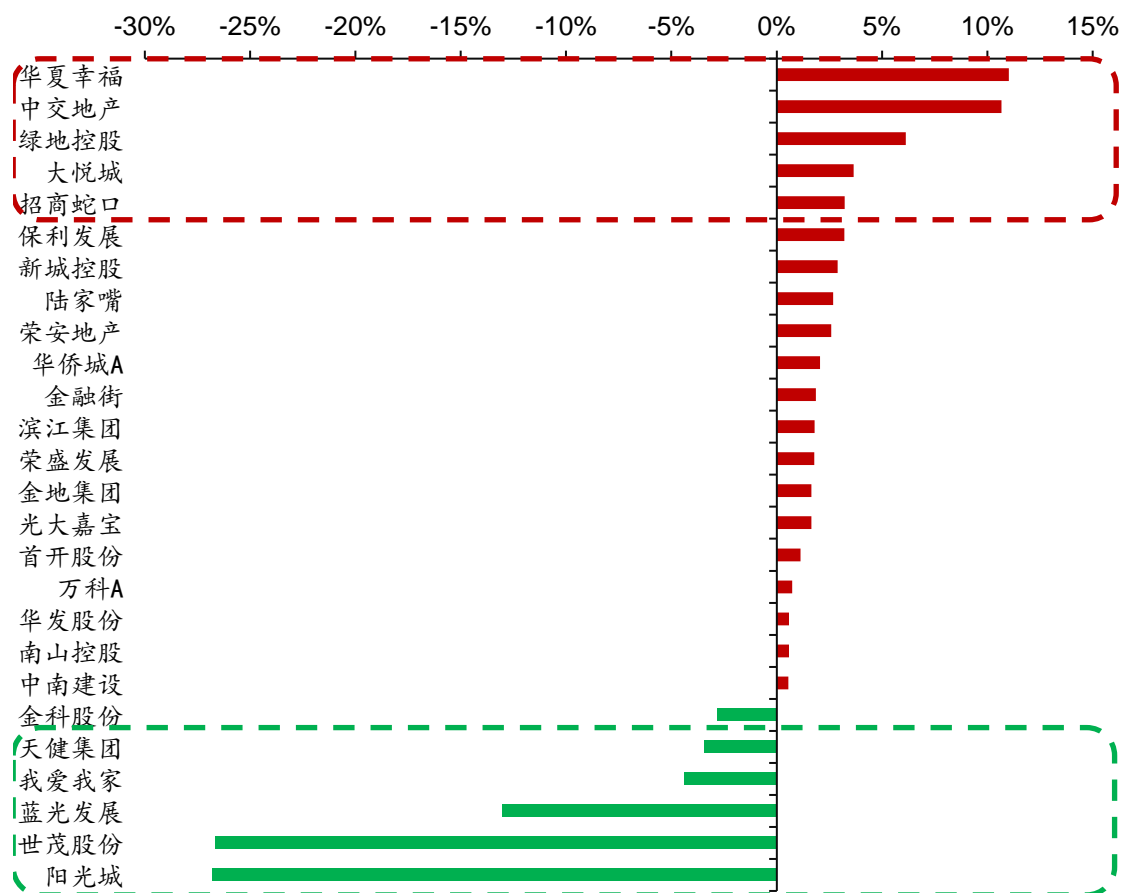
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE（TTM）



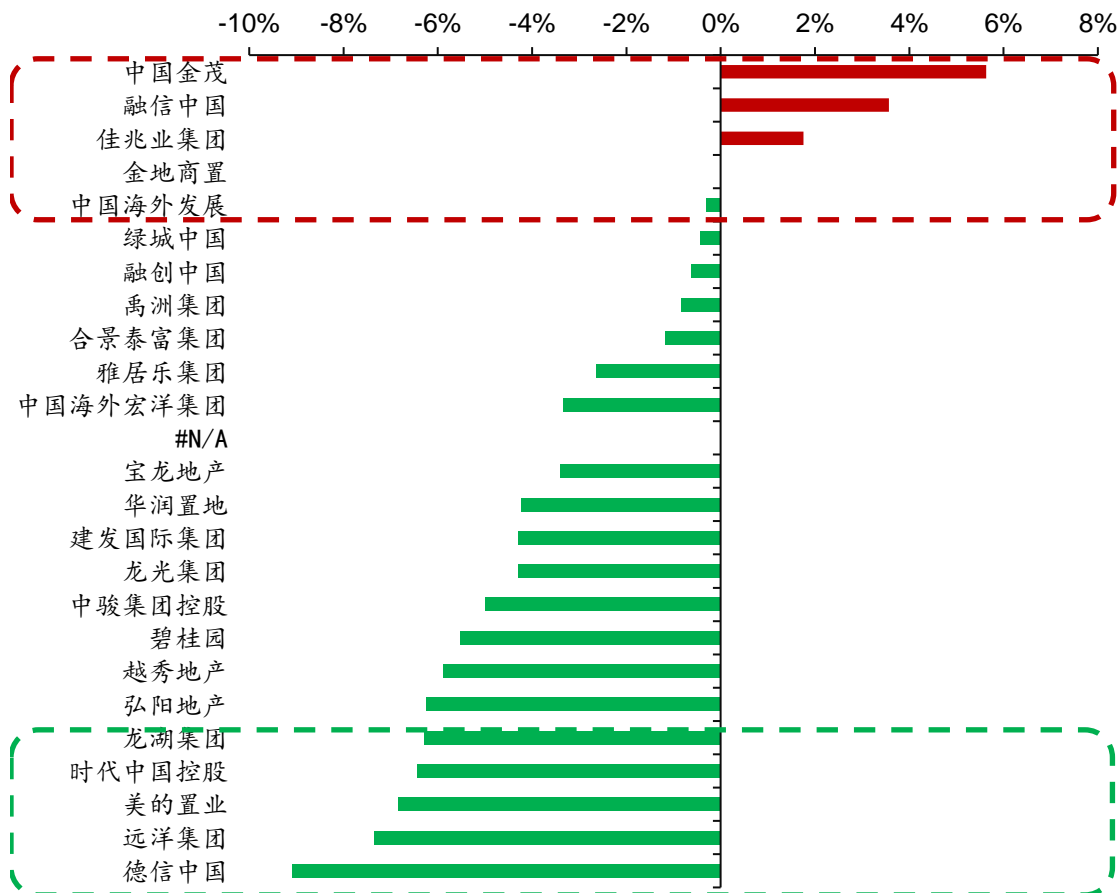
本周（2023.5.6-2023.5.12）A股标的中有20家公司上升。其中，表现前5的公司为：**华夏幸福（+11.01%）、中交地产（+10.67%）、绿地控股（+6.12%）、大悦城（+3.66%）和招商蛇口（+3.22%）**。

H股标的中有3家公司上升。其中，表现前5的公司为：**中国金茂（+5.63%）、融信中国（+3.57%）、佳兆业集团（+1.75%）、金地商置（0.00%）和中国海外发展（-0.31%）**。

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	1,693	18.20	15.06	-17%	2.03	1.98	2.07	2.16	7.42	7.61	7.29	6.97
600048.SH	保利发展	1,694	15.13	14.15	-6%	2.35	1.81	2.03	2.21	6.02	7.81	6.98	6.41
001979.SZ	招商蛇口	1,050	12.63	13.57	7%	0.96	0.90	1.30	1.58	14.12	15.09	10.42	8.57
600383.SH	金地集团	363	10.23	8.05	-21%	2.00	1.43	1.52	1.65	4.02	5.64	5.29	4.88
000069.SZ	华侨城A	407	5.33	4.96	-7%	0.13	0.21	0.35	0.47	39.24	23.90	14.08	10.59
601155.SH	新城控股	353	20.50	15.64	-24%	2.58	1.95	2.29	2.63	6.06	8.02	6.84	5.94
000402.SZ	金融街	147	5.25	4.93	-6%	0.57	0.43	0.43	0.61	8.71	11.59	11.38	8.11
002244.SZ	滨江集团	299	8.83	9.60	9%	1.25	1.44	1.74	2.02	7.71	6.65	5.53	4.76
000961.SZ	中南建设	70	2.19	1.84	-16%	0.07	0.07	——	0.00	28.26	26.47	——	——
000031.SZ	大悦城	170	3.76	3.97	6%	0.03	0.17	0.26	0.40	149.25	22.91	15.53	9.99
000656.SZ	金科股份	74	1.91	1.38	-28%	0.75	0.66	0.69	——	1.85	2.08	2.01	——
600325.SH	华发股份	217	9.06	10.24	13%	1.63	1.40	1.58	1.78	6.28	7.33	6.46	5.74
000090.SZ	天健集团	100	5.46	5.35	-2%	1.22	1.09	1.15	1.21	4.38	4.90	4.65	4.40
600376.SH	首开股份	115	5.69	4.45	-22%	-0.05	0.23	0.36	0.41	-89.54	19.09	12.36	10.89
均值										13.84	12.08	8.37	7.27
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	155	3.39	4.35	28%	——	1.04	1.12	1.28	——	3.38	3.15	2.75
0123.HK	越秀地产	386	9.45	9.60	2%	——	1.08	1.22	1.38	——	7.18	6.35	5.65
0688.HK	中国海外发展	2,145	20.60	19.60	-5%	——	2.53	2.79	3.10	——	6.27	5.70	5.12
0817.HK	中国金茂	200	1.68	1.50	-11%	——	0.28	0.32	0.33	——	4.37	3.81	3.74
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	1,257	24.30	19.82	-18%	——	3.98	4.20	4.57	——	4.03	3.82	3.51
1109.HK	华润置地	2,421	35.75	33.95	-5%	——	4.42	4.89	5.38	——	6.22	5.62	5.11
1238.HK	宝龙地产	47	1.57	1.13	-28%	——	——	——	——	——	——	——	——
1908.HK	建发国际集团	388	22.75	22.30	-2%	——	3.63	4.48	5.16	——	4.98	4.03	3.50
1918.HK	融创中国	86	4.58	1.57	-66%	——	——	——	——	——	——	——	——
2007.HK	碧桂园	520	2.67	1.88	-30%	——	0.23	0.23	0.30	——	6.63	6.62	5.16
3377.HK	远洋集团	48	1.09	0.63	-42%	——	——	——	——	——	——	——	——
3900.HK	绿城中国	233	11.40	9.19	-19%	——	1.87	2.19	2.66	——	3.98	3.40	2.79
3990.HK	美的置业	116	12.04	8.59	-29%	2.04	1.80	1.82	1.61	3.40	3.86	3.83	4.33
均值										0.21	4.81	4.36	4.17

方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		5月8日	住房和城乡建设部	5月8日，住房和城乡建设部、市场监管总局联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》，就二手房中介费过高、操纵经纪服务收费等问题提出具体要求。经济服务收费方面，房地产经济服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量，结合市场供求关系等因素协商确定。房地产经济机构要合理降低住房买卖和租赁经济服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。
		5月12日	住房和城乡建设部	住房和城乡建设部部长倪虹表示，在深入推进试点和总结推广可复制经验基础上，我国将全面启动城市基础设施生命线安全工程。要开展城市基础设施普查，建立覆盖地上地下的城市基础设施数据库，找准城市基础设施风险源和风险点，编制城市安全风险清单。同时，要加快城市基础设施监管信息系统整合，在城市运行管理服务平台上搭建综合性的城市基础设施安全运行监管平台，推动城市基础设施生命线运行“一网统管”。要完善风险隐患应急处置流程和办法，落实工作责任，建立健全工作机制，切实防范化解风险。
		5月9日	国资委	5月9日，国务院国资委党委书记、主任张玉卓在国资委会见了到访的海南省委副书记、代省长刘小明。刘小明表示，国资央企在海南自贸港建设中发挥了重要作用，希望国资委进一步指导推动中央企业，利用海南优势、发挥自身所长，聚焦深海、航天、种业等领域强化务实合作，在海南产业发展上更好发挥示范引领作用。张玉卓表示，近年来，国资央企积极投身海南自贸港建设，取得重要进展和明显成效。当前海南正积极推进自贸港封关运作软硬件建设，国资委将进一步支持指导中央企业加大在琼投资布局力度，积极参与自贸港基础设施建设，发展战略性新兴产业，助力海南中国特色自由贸易港加快建设。
各地因城施策	住房公积金政策	5月4日	唐山市	唐山市住房公积金管理中心对住房公积金使用政策作了进一步优化调整。唐山市45周岁（含）以下缴存职工购买首套自住住房的，在连续正常缴存6个月（含）以上住房公积金且符合还贷能力和不超过贷款相应最高限额要求的前提下，取消贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存余额挂钩。此政策将于2023年6月1日开始实施。
		5月4日	安徽省	安徽省省直住房公积金管理分中心发布《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》。通知自2023年5月23日起执行，有效期至2023年12月31日止。通知提出，为进一步支持刚性和改善性住房需求，减轻缴存职工家庭购买新建商品住房支付首付款的资金压力，缴存职工购买合肥市新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。

方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	组合政策	5月10日	滁州市	5月10日，安徽滁州印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。购买商品房的，受益财政给予购房者实际缴纳契税的 50%补助 ，享受财政补助政策以网签备案时间为准(补助时间为2023年1月1日至2023年12月31日)。多子女家庭首次申请住房公积金贷款的， 贷款额度可上浮10万元 ，但不高于滁州市最高贷款额度。 无自有住房且租赁住房的多子女家庭，住房公积金提取额度提高至每年24000元 。同时提高住房公积金最高贷款额度， 借款人家庭只有1人正常缴存住房公积金的，最高贷款额度由40万元调整为50万元 ； 借款人家庭有2人及以上正常缴存住房公积金的，最高贷款额度由50万元调整为60万元 。
	落户政策	5月8日	杭州市	5月8日，《杭州市人民政府办公厅关于进一步深化户籍制度改革的实施意见》将正式实施。新政市区实施范围为杭州上城区、拱墅区、西湖区（含杭州西湖风景名胜區）、滨江区、钱塘区、萧山区、余杭区、临平区、富阳区和临安区。包括， 对于符合“先落户后就业”政策，但在杭州无房，可以迁往同意被投靠、有城镇家庭户口的亲友处；或者选择在杭居住地址所在区的公共人才集体户落户 （“浙里办”申请挂靠人才集体户口）。技能人才落户方面，为解决产业工人落户，吸引技能人才落户，支持制造业企业发展， 新政一是将技能资格落户的社保条件由原来的“连续参保1年”放宽至“参保6个月”，二是取消了居住证条件，三是取消证书颁发地限制 ，所有经人社部门认证的证书都予以认可， 四是允许随迁配偶、未成年子女，不受婚龄限制 。新政的积分落户政策，从今年下半年9月1日的积分申请开始实施新政，按调整后的指标体系积分，积分符合落户基本条件的，11月1日-11月30日可申请落户。
	土地出让政策	5月6日	广州市	5月6日，广州市规划和自然资源局发布2023年部分拟供商品住宅用地项目清单（第二批）的公告。第二批次计划供应 17宗地块，总用地面积128.6公顷，总建筑面积236.66万平方米，将采用挂牌方式出让 ，拟于5月11日至8月10日期间发布出让公告。
	住房公积金政策	5月6日	贵州省	5月6日，贵州省住房资金管理中心发布两则通知，关于提高双缴存职工家庭购买首套住房和多子女家庭购房贷款额度、以及进一步支持缴存职工及多子女家庭租房提取住房公积金。根据通知， 对于贵州省直公积金单缴存职工家庭，最高贷款额度为50万元 ；多子女家庭最高贷款额度为60万元。对于双缴存职工家庭， 购买首套住房的，最高贷款额度从60万元提高到70万元 ； 购买二套房最高贷款额度为60万元 。 多子女家庭购买首套房的，最高贷款额度为80万元 ； 二套房最高贷款额度为70万元 。

事件

5月8日，住房和城乡建设部、市场监管总局联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》，就二手房中介费过高、操纵经纪服务收费等问题提出具体要求。经济服务收费方面，房地产经济服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量，结合市场供求关系等因素协商确定。房地产经济机构要合理降低住房买卖和租赁经济服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。

浙商点评：中介费率政策靴子落地，影响有限，低点进入

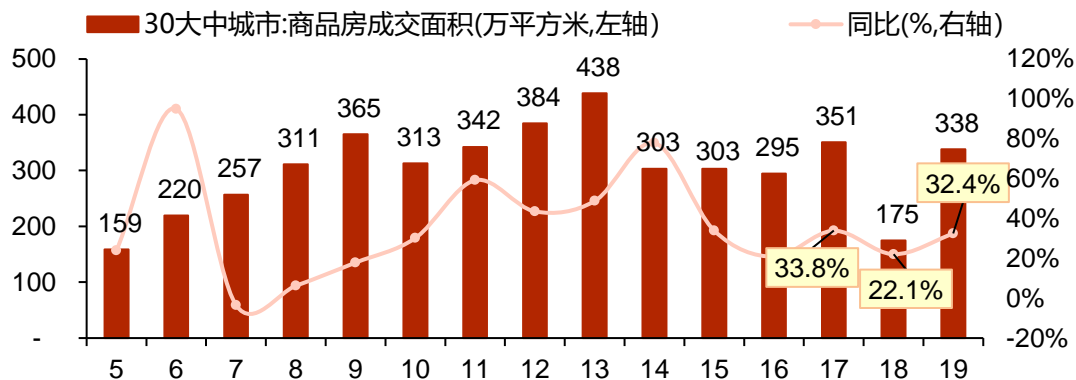
- 政策并未限制中介费率。**本次意见主要强调中介展业规范，就中介费率而言并未提出明确费率上限，只是原则上指导，具体表述为“房地产经纪机构要合理降低住房买卖合同租赁经纪服务费。鼓励按照成交价格越高、服务费率越底的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用”。
- 我们认为该政策初衷为1) 规范中介活动，减少行业乱象为主；2) 活跃二手房交易，引导市场降低买方承担的费用。**
- 原则性指导中介合理降低服务费，不影响已经规范化、合理收取中介费的正规企业。**
- 鼓励交易价格越高费率越低，不是新产物！1997年北京市物价局北京市物价局已经采用分档累进：500万元以下收2.5%，501-2000万元收2%，2001-5000万元收1.5%，5001-10000万元收1%，10001万元以上收0.5%。独家代理最高收准不得超过成交价2.8%。咨询报告收费标准最高不超过标的额0.5%。
- 总体来看，两部委对中介新出台的政策以【规范】为主，并未出新政策，对正规中介公司的盈利无影响。
- 2023年二手交易量修复弹性高于新房，重点在交易量的回升。我们看好贝壳2023年表现主要原因有三个：**1) 短期保交楼背景下，存量房更吸引核心城市需求，2023年保交楼持续推进过程中，二手房仍然是短期需求释放的重要选择；2) 中期土地市场修复弹性弱、恢复时间长，新房供给有限的情况下，二手房成为消化需求修复的重要力量；3) 长期来看城镇化发展进入成熟阶段，二手房交易量势必超过新房。
- 我们认为目前压制贝壳的核心因素在于“中介费率”的达摩克斯之剑，犹如房地产税对房地产销售和价格的影响；政策实际落地，影响证实有限，反而会进一步打开贝壳估值空间。2023年市场好转推动公司业绩修复+公司在业内是绝对龙头+公司2023年大概率入港股通带来更强流动性，我们认为贝壳股价短期受消息影响回调即是买入机会。继续看好贝壳，维持公司2023年目标价72港元。

风险提示：房地产销量修复不及预期

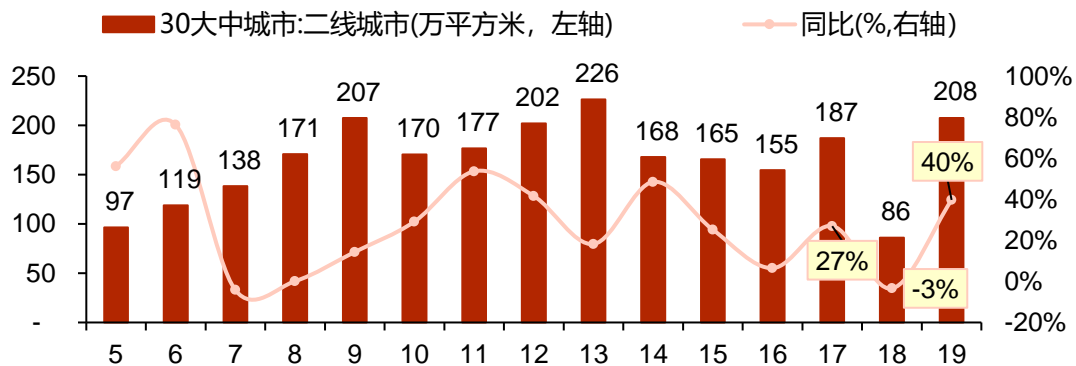
本周（2023.5.5-2023.5.11）30大中城市商品房成交面积338万平，环比+93.6%，环比增速较上周上升143.8pct；同比+32.4%，同比增速较上周上升10.4pct。

分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积环比上升，一、二线城市同比均保持正增长，三线城市同比稍降：1）一线城市商品房成交面积71万平，环比+51%（较上周上升98.9pct），同比+52%（较上周下降106.3pct）；2）二线城市商品房成交面积208万平，环比+141%（较上周上升195.2pct），同比+40%（较上周上升43.1pct）；3）三线城市商品房成交面积60万平，环比+43%（较上周上升87pct），同比-1%（较上周下降17pct）。

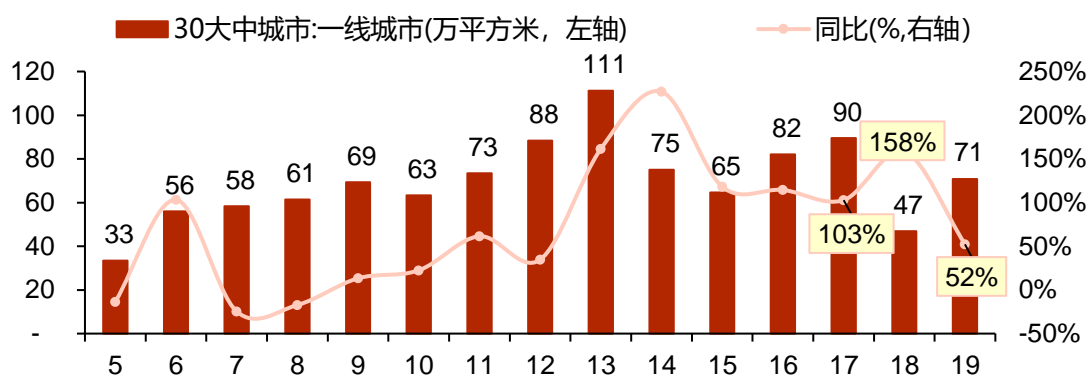
图：2023W5-2023W19 30城商品房周度成交面积和同比



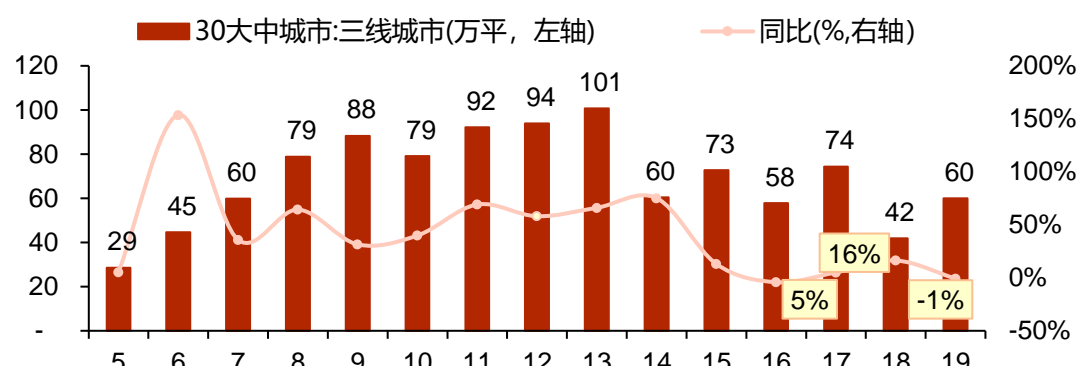
图：2023W5-2023W19 二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W5-2023W19 一线城市商品房周度成交面积和同比

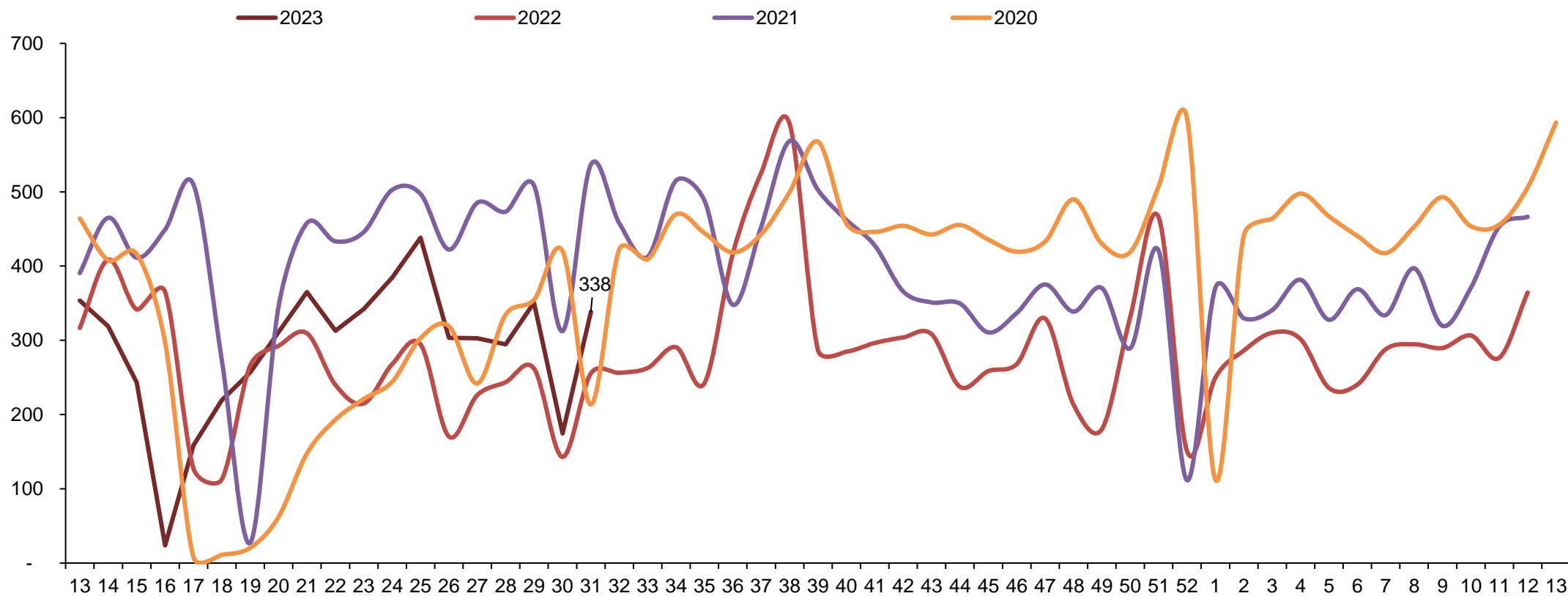


图：2023W5-2023W19 三线城市商品房周度成交面积和同比



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11日，30大中城市商品房累计成交面积5492.65万平，同比+13.01%，累计同比涨幅上升1.08pct。

图：2020-2023年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

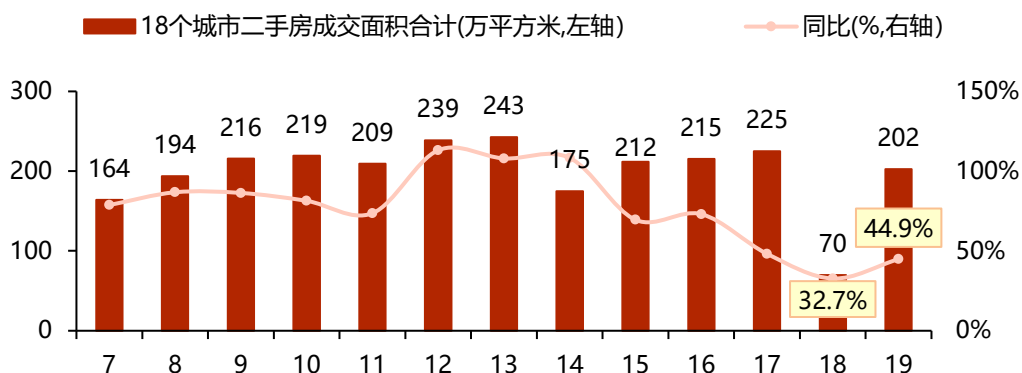
	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	15.7	4.9	220%	-22%	288.4	12%
	上海	25.4	20.2	26%	-	558.0	49%
	广州	22.3	17.1	30%	7%	316.4	33%
	深圳	7.5	4.7	61%	71%	114.5	-14%
二线城市	杭州	23.6	5.0	367%	129%	338.5	26%
	南京	14.2	7.7	85%	-25%	292.6	-19%
	苏州	19.0	9.6	97%	47%	248.0	-4%
	宁波	5.2	6.5	-20%	-13%	168.5	17%
	无锡	4.2	6.8	-38%	4%	123.9	14%
	惠州	4.4	3.0	49%	3%	88.6	73%
	佛山	15.2	9.9	53%	-1%	299.6	23%
	珠海	-	-	-	-	-	-
	福州	3.0	1.8	65%	-28%	71.5	-16%
	武汉	45.0	15.3	195%	59%	579.2	25%
	成都	60.9	19.4	214%	62%	746.4	5%
	青岛	20.8	12.9	62%	8%	426.5	23%
	大连	-	-	-	-	-	-
	济南	-	3.9	-	-	359.3	27%
三四线城市	扬州	3.4	1.2	187%	57%	65.3	28%
	嘉兴	1.9	1.8	7%	86%	49.3	49%
	温州	7.5	8.7	-14%	11%	322.2	120%
	金华	5.5	2.2	149%	-5%	46.2	-37%
	江阴	2.0	1.3	47%	-	50.3	46%
	连云港	-	-	-	-	-	-

资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：珠海2023/1/6-2023/5/11、连云港2022/10/6-2023/5/11、大连2023/3/16-2023/5/11、济南2023/5/11数据缺失。

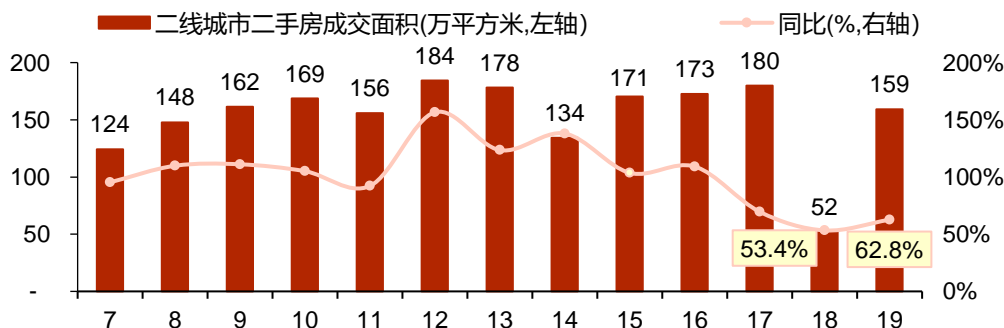
本周（2023.5.5-2023.5.11）18城二手房成交面积202平，环比+190%，环比增速较上周上升259pct，同比+44.9%，同比增速较上周上升12.2pct。

分线城市来看，本周一、二、三线城市成交面积环比均上升：1) 一线城市成交面积32万平，环比+132.5%（较上周上升193.5pct），同比-5.6%（较上周上升8.6pct）；2) 二线城市成交面积159万平，环比+204.6%（较上周上升275.5pct），同比+62.8%（较上周上升9.4pct）；3) 三线城市成交面积11万平，环比197.6%（较上周上升258.2pct），同比+39.5%（较上周下降11.7pct）。

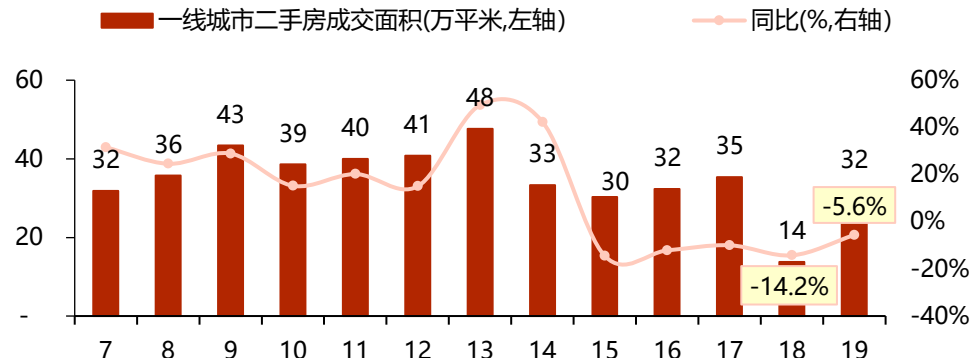
图：2023W7-2023W19 18城二手房周度成交面积和同比



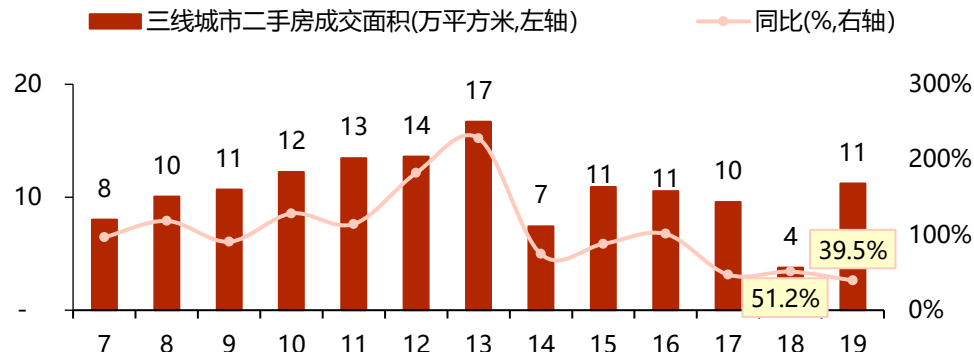
图：2023W7-2023W19 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W7-2023W19 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比

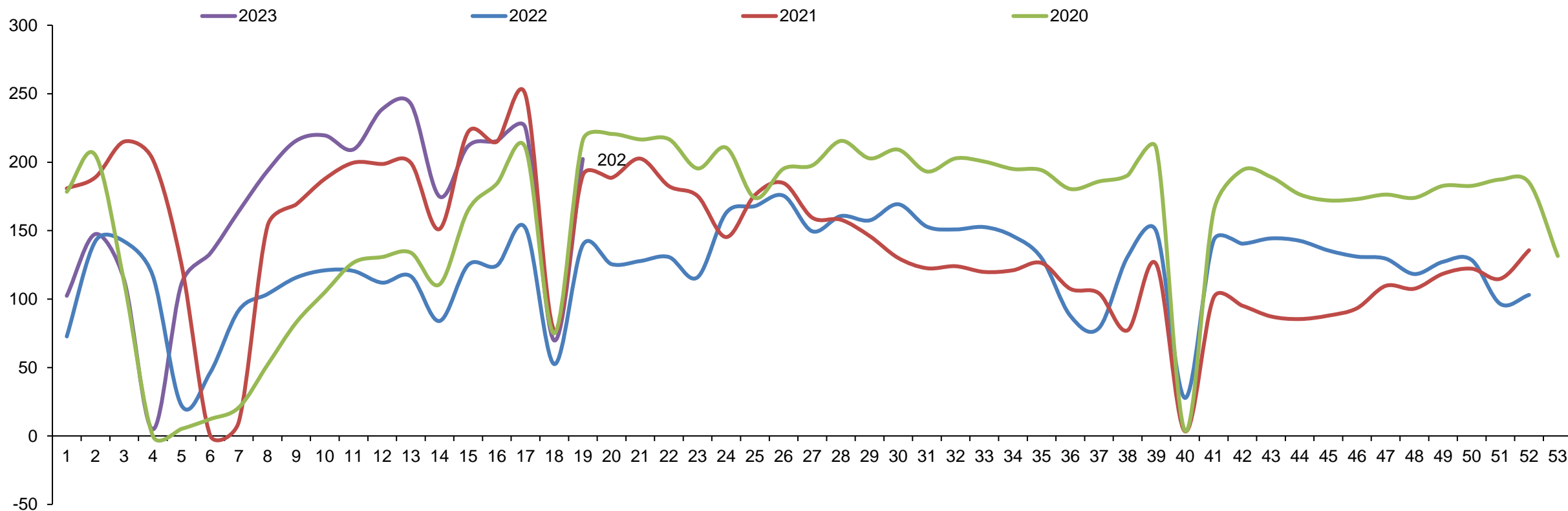


图：2023W7-2023W19 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史三年数据，本周18城二手房成交面积处于2020、2021、2022年的上游水平。2023年截至5月11日，18城二手房累计成交面积3195万平，同比+59.57%。

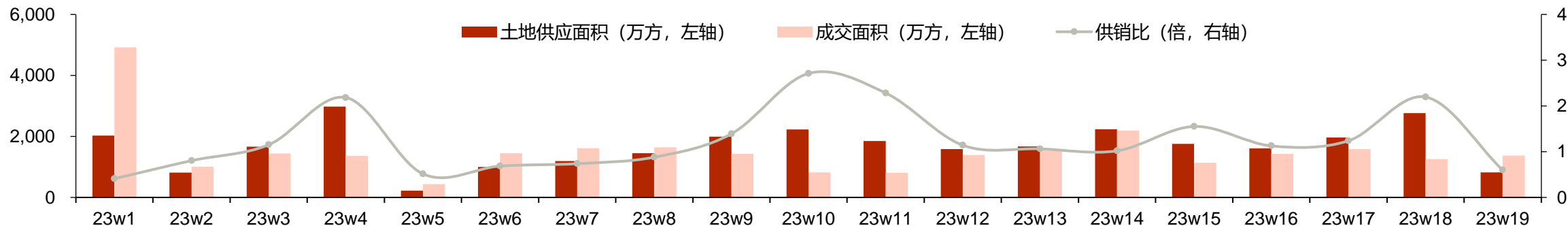
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



本周（2023.5.5-2023.5.11），全国100大中城市土地供应面积819万平，环比-70%，同比-23%；土地成交面积1369万平，环比+9%，同比+28%，溢价率4.2%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积15.27万平，环比-54.17%，同比-88.59%，土地成交溢价率14.46%；2) 二线城市土地成交面积542.01万平，环比10.79%，同比109.54%，土地成交溢价率1.17%；3) 三线城市土地成交面积811.56万平，环比10.26%，同比20.21%，土地成交溢价率2.75%。

图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化

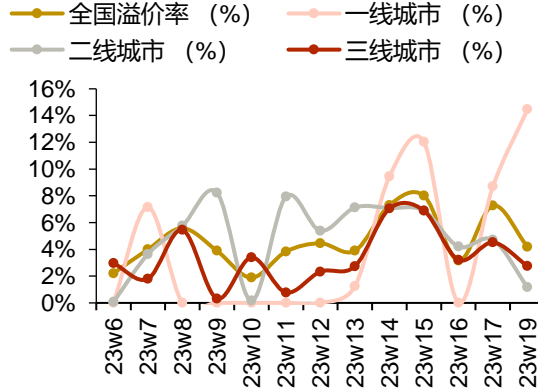
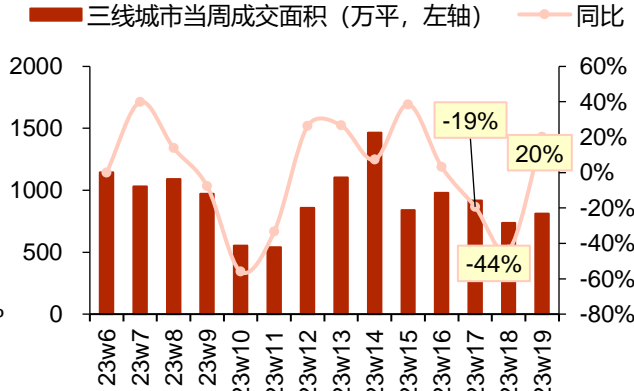
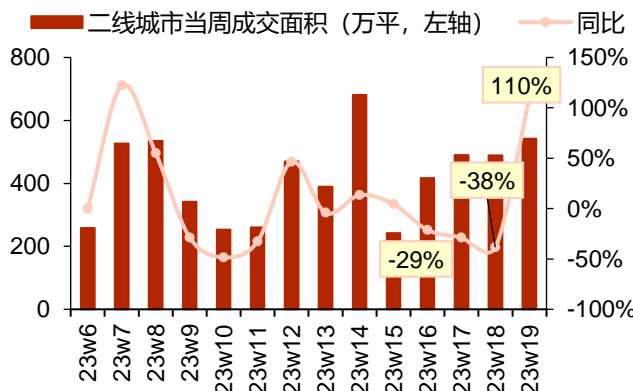
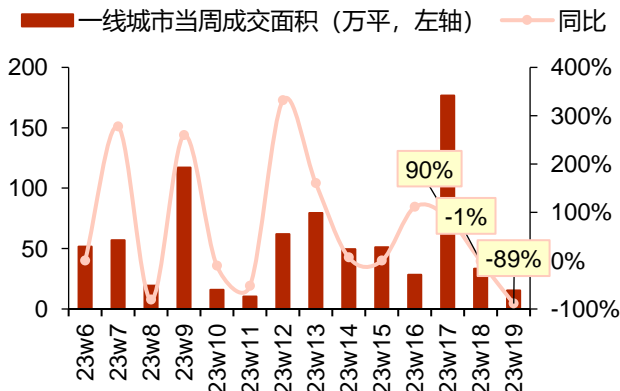


图：一线城市土地市场

图：二线城市土地市场

图：三线城市土地市场

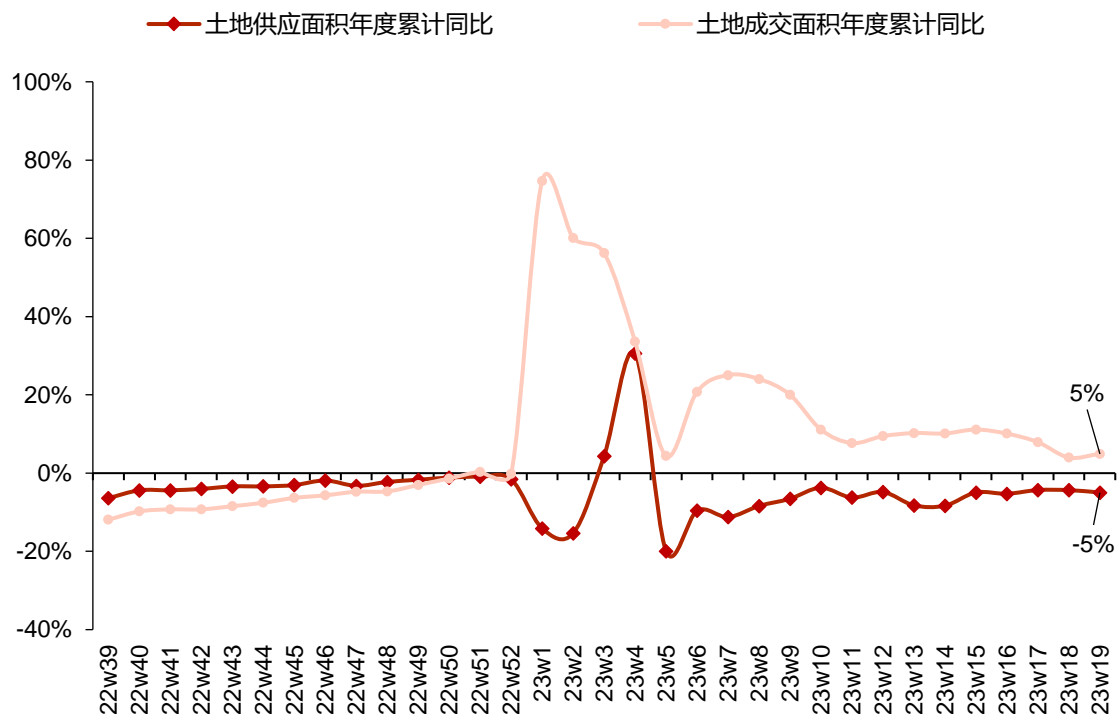
图：各线城市土地市场周溢价情况



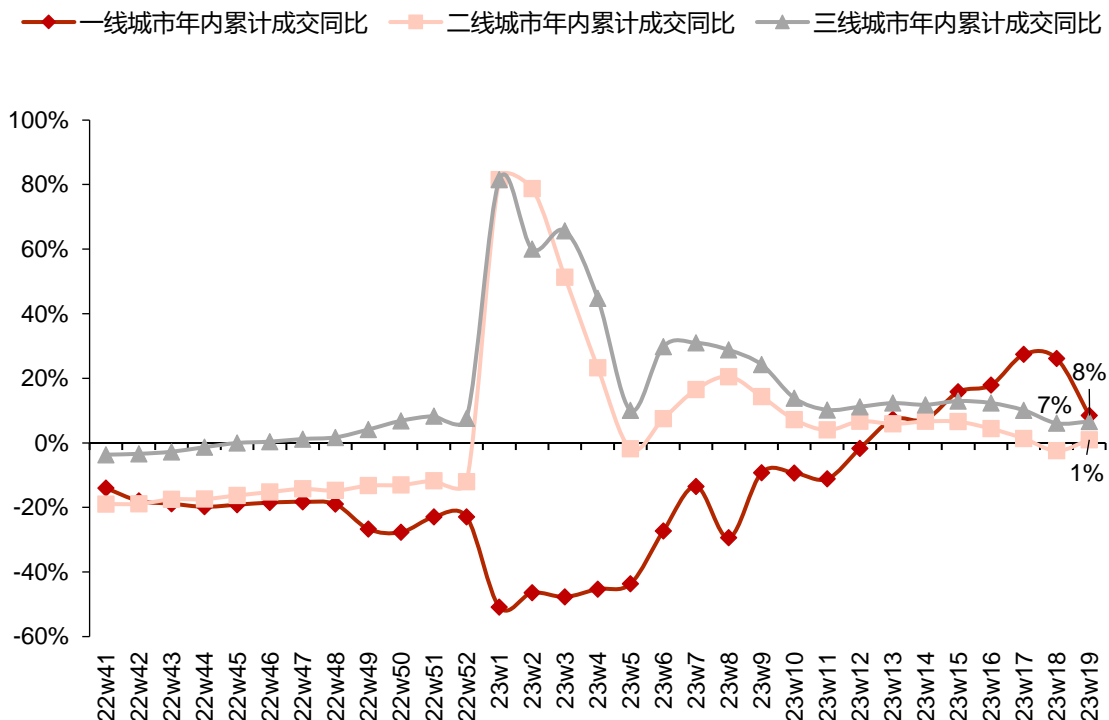
累计数据来看，截至2023年5月11日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积31817万平，同比-5%，累计成交面积28857万平，同比+5%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积945.47万平，累计同比上升8%，同比增速较上周下降18pct；2) 二线城市土地累计成交面积8608.29万平，累计同比上升1%，同比增速较上周上升3pct；3) 三线城市土地累计成交面积19317.54万平，累计同比上升7%，同比增速较上周上升1pct。

图：2022W39-2023W17全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W39-2023W17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	保利发展	2023-05-11	2.03	——	18.01	证监会主管ABS
		2023-05-11	18.32	3.59%+调整基点	18.01	证监会主管ABS
		2023-05-11	9.75	——	0.99	证监会主管ABS
		2023-05-12	4.67	——	18.00	证监会主管ABS
	万科A	2023-05-10	20.00	3.10%	3.00	一般中期票据
	碧桂园	2023-05-05	8.00	3.80%	2.00	一般中期票据
		2023-05-05	9.00	3.95%	2.00	一般中期票据
	五新实业	2023-05-05	8.00	4.10%	3.00	一般中期票据

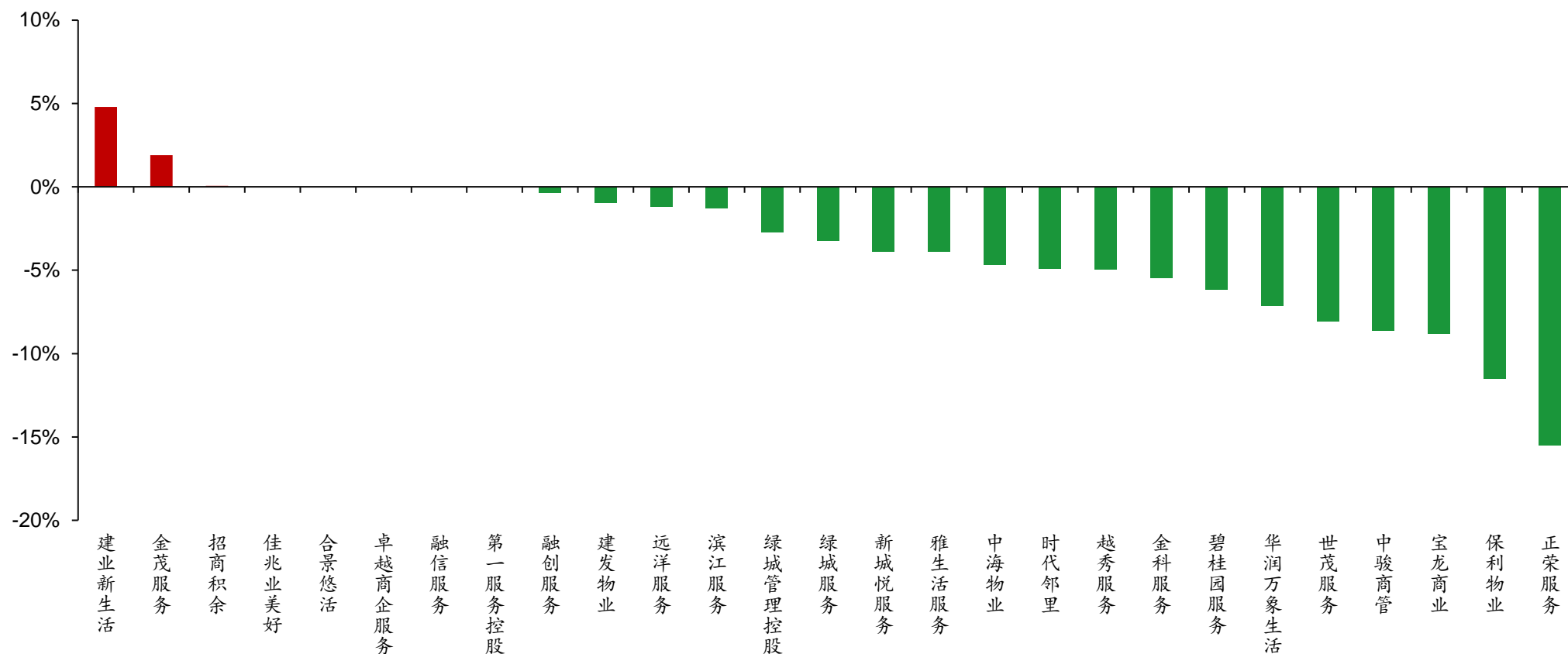
02

物业板块

本周（2023.5.6-2023.5.12）恒生指数下跌2.11%，恒生物业服务及管理下跌6.82%，恒生物业服务及管理跑输大盘4.72pct，表现弱于大市。

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：建业新生活（+4.80%）、金茂服务（+1.91%）、招商积余（+0.06%）、佳兆业美好（0.00%）和合景悠活（0.00%）。

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	371	19.44	11.00	-43%	—	1.20	1.43	1.47	7.45	—	7.95	6.69	6.53	-2.50
1516.HK	融创服务	83	4.20	2.70	-36%	—	0.22	0.26	0.28	5.73	—	10.47	8.87	8.33	-0.40
6049.HK	保利物业	233	46.05	42.05	-9%	—	2.51	3.12	3.79	23.91	—	14.55	11.71	9.65	0.52
0873.HK	世茂服务	42	2.82	1.71	-39%	—	0.25	0.30	—	3.23	—	5.95	4.96	—	-0.23
2869.HK	绿城服务	146	5.18	4.53	-13%	—	0.22	0.27	0.33	15.16	—	17.87	14.74	12.00	-2.26
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	0.43	0.51	0.67	—	7.24	6.21	5.20	3.93	—	0.29
2669.HK	中海物业	268	8.13	8.15	0%	—	0.50	0.64	0.81	23.69	—	14.17	11.05	8.77	0.48
1755.HK	新城悦服务	39	9.20	4.48	-51%	—	0.65	0.75	0.84	6.29	—	5.98	5.19	4.62	2.40
9666.HK	金科服务	77	13.70	11.80	-14%	—	0.87	1.11	1.09	6.34	—	11.76	9.21	9.45	-0.44
6677.HK	远洋服务	20	2.25	1.69	-25%	0.38	0.50	0.63	—	3.97	3.87	2.97	2.34	—	0.19
0816.HK	金茂服务	34	5.80	3.73	-36%	—	0.46	0.55	0.63	14.75	—	7.00	5.92	5.11	0.16
1209.HK	华润万象生活	849	39.65	37.20	-6%	—	1.25	1.57	1.92	42.81	—	25.97	20.64	16.82	0.92
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.69	-4%	—	—	—	—	6.34	—	—	—	—	—
9909.HK	宝龙商业	29	6.46	4.45	-31%	—	0.84	0.98	1.07	5.59	—	4.61	3.97	3.61	0.46
3913.HK	合景悠活	19	1.73	0.94	-46%	—	—	—	—	2.48	—	—	—	—	—
6989.HK	卓越商企服务	31	3.77	2.56	-32%	—	0.44	0.51	0.59	5.34	—	5.06	4.36	3.76	1.86
6668.HK	星盛商业	17	2.12	1.63	-23%	—	0.18	0.21	0.24	7.67	—	7.99	6.85	6.00	-4.00
001914.SZ	招商积余	165	15.38	15.53	1%	0.61	0.74	0.91	1.10	32.11	22.19	18.35	14.90	12.30	0.78
002968.SZ	新大正	42	21.79	18.48	-15%	0.97	1.17	1.56	1.98	17.94	16.54	15.81	11.83	8.10	2.43
均值										12.53	12.20	10.69	8.66	8.22	0.04

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)
3319.HK	雅生活服务	301	21.19	0.62	20.58
2202.HK	万科企业	503	22.81	0.46	8.17
1516.HK	融创服务	592	19.38	0.27	14.13
0817.HK	中国金茂	1,654	12.42	0.25	3.31
1813.HK	合景泰富集团	352	10.29	0.25	8.89
2869.HK	绿城服务	330	10.20	0.24	2.00
9979.HK	绿城管理控股	140	6.97	0.16	6.97
3900.HK	绿城中国	505	19.95	0.12	4.90
6098.HK	碧桂园服务	343	10.18	0.11	2.62
0960.HK	龙湖集团	105	1.66	0.10	0.58
1238.HK	宝龙地产	385	9.31	0.07	7.72
0688.HK	中国海外发展	835	7.63	0.05	4.48
1109.HK	华润置地	248	3.48	0.02	1.14
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
2007.HK	碧桂园	1,769	6.40	0.00	5.29
0813.HK	世茂集团	286	7.52	0.00	3.93
3990.HK	美的置业	93	6.86	-0.07	1.45
1209.HK	华润万象生活	48	2.12	-0.08	-0.56
1918.HK	融创中国	1,075	19.74	-0.09	1.41
2669.HK	中海物业	483	14.71	-0.10	-0.76
2669.HK	中海物业	483	14.71	-0.10	-0.76
0123.HK	越秀地产	325	10.51	-0.45	8.94
0873.HK	世茂服务	436	17.66	-0.65	13.74

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
中南建设	2023-05-08	中南建设:2023年4月份经营情况公告	2023年4月合同销售金额40.2亿元, 销售面积34.3万平方米。2023年1-4月累计合同销售金额160.6亿元, 销售面积134.3万平方米, 同比分别减少24.2%和20.6%。2023年4月新承接项目12个, 预计合同金额合计0.3亿元。2023年1-4月新承接项目预计合同金额9.0亿元, 同比减少30.8%。
新城控股	2023-05-10	新城控股:2023年4月份经营简报	4月份公司实现合同销售金额约71.62亿元, 比上年同期减少20.67%; 销售面积约80.15万平方米, 比上年同期减少16.46%。1-4月累计合同销售金额约286.67亿元, 比上年同期减少28.49%, 累计销售面积约331.93万平方米, 比上年同期下降19.20%。
首开股份	2023-05-09	首开股份:2023年4月份销售情况简报	2023年4月份, 公司共实现签约面积19.73万平方米, 签约金额59.60亿元。其中: 1) 公司及控股子公司共实现签约面积11.03万平方米(含地下车库等), 签约金额32.79亿元。2) 公司合作项目共实现签约面积8.70万平方米(含地下车库等), 签约金额26.81亿元。2023年1-4月份, 公司共实现签约面积93.93万平方米, 同比增长10.68%; 签约金额237.07亿元, 同比降低15.11%。
ST世茂	2023-05-12	ST世茂:2022年年度报告(修订版)	总体经营业绩公司全年实现营业收入57.47亿元, 同比下降70.37%, 其中房地产销售收入39.48亿元, 同比下降77.20%; 房地产租赁收入(租金+物管费) 14.47亿元, 同比增长4.43%。公司实现综合毛利润13.96亿元, 同比下降80.33%, 净利润-73.04亿元, 同比下降442.04%。全年累计实现销售签约92亿元, 同比下降68%, 完成年度签约目标的70%。销售签约面积70万平方米, 同比下降56%, 降幅较半年度收窄约15个百分点。随着流动性压力得到一定缓解, 下半年公司的新开工量有所回升, 全年房地产新开工面积约60万平方米, 同比下降64%, 降幅较半年度收窄约30个百分点。



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>