

六月楼市销售承压，房企违约风险仍在

房地产及物管行业周报

——2023年W25&端午假期（2023.6.17-6.23）

行业评级：看好

2023年6月25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：**央行宣布降低LPR，广州市推动城中村项目落实，重庆市鼓励民间投资不动产。中央：央行：2023年6月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.2%。各地：1) 广州市提出进一步深化“放管服”改革，加快推动城中村改造项目落地实施；2) 重庆市鼓励民间投资参与盘活国有存量资产、城市老旧资源，支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金试点；3) 南阳市实施人才购房补贴等组合政策。
- 端午（6.22-6.24）市场成交基本面：**端午期间楼市成交较2022年同比上升，成交绝对值仍低于2019年同期。根据Wind数据，2023年“端午期间”30大中城市商品房日均成交面积19.79万平，较2022年同比+4.37%，较2019年同比-45.9%。根据中指研究院43城数据，日均成交面积较2022年同比+19%，较2019年同比-12%。虽然两组数据表现出的同比增速有所差异，但从趋势上来看保持一致，即日均销售量绝对值同比2022年有所上升，但低于2019年。
- 本周（6.17-6.23）市场成交基本面：**本周新房市场成交环比持平，二手房市场成交环比下降，新房市场单周销售数据同比已连续三周为负，二手房单周成交量绝对值降至3月以来最低值（不含五一）。本周30大中城市商品房成交面积271万平，环比+0.1%，环比增速较上周下降13.4pct；同比-48.5%，同比增速较上周下降13.4pct。分线城市来看，本周一、三线城市成交面积环比下降，二线城市成交面积环比上升。本周18城二手房成交面积125平，环比-11.9%，环比增速较上周下降12.2pct，同比-25.8%，同比增速较上周下降12.6pct。分线城市来看，本周一线城市成交同比增长，二、三线城市成交环比稍降。
- 板块行情：**本周SW房地产下降4.68%，房地产跑输大盘-2.18pct，表现弱于大市。恒生地产建筑业下降6.99%，房地产跑输大盘-1.25ct，表现弱于大市。恒生物业服务及管理下跌10.81%，恒生物业服务及管理跑输大盘5.07pct，表现弱于大市。
- 本周观点：**根据中指数据，2023年端午假期43个代表城市成交面积较2022年增长19%，较2019年端午假期下降12%。本周30大中城市新房市场及二手房市场成交271万平，环比+0.1%，同比-48.5%，单周销售数据同比已连续三周为负。根据Wind数据，2023年6月1日-24日，30大中城市新房市场成交量为861万平，环比5月1日-24日下降10%，同比2022年6月1日-24日下降28.8%。截至2023年6月24日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比创6月以来新低为-53.1%。**我们认为，虽然本周房贷利率迎来下降，且端午节期间销售面积同比有所增长，但从同比数据来看，市场整体销售仍然承压，市场回暖趋势有所减缓。**根据易居研究院数据，2023年6月初13城二手住宅挂牌量为199万套，相比2023年年初159万套增长了25%，二手房市场挂牌量大幅增加。2023Q1全国13城二手房去化周期为10个月，2023Q2去化周期增长50%至15个月。**我们认为，当前二手房挂牌量激增，短期内对市场形成较大抛压，长期来看若去化周期仍保持高位，可能对新房市场房价有所影响。**2022年7月，建业地产控股股东恩辉投资向河南省政府旗下河南同晟置业有限公司出售公司8.6亿股股份，占全部已发行股本的29.01%。2023年6月23日，建业地产发布公告称未能在宽限期结束之前向境外投资者支付2024年到期的7.75%优先票据的利息，建业地产继2022年转让股份之后宣布违约。**我们认为，若市场修复节奏持续减缓，已暴雷房企及部分民企可能仍会面临再次暴雷的风险，市场中房企风险完全出清仍需时间。**
- 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、中海地产**；建议关注：**华润置地**；3) 市场需求修复仍需更多政策带动，抗逆性较强的标的：**中国国贸**；4) 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 端午期间新房市场情况
- 02 2023年W25行业数据情况
- 03 重点公司公告

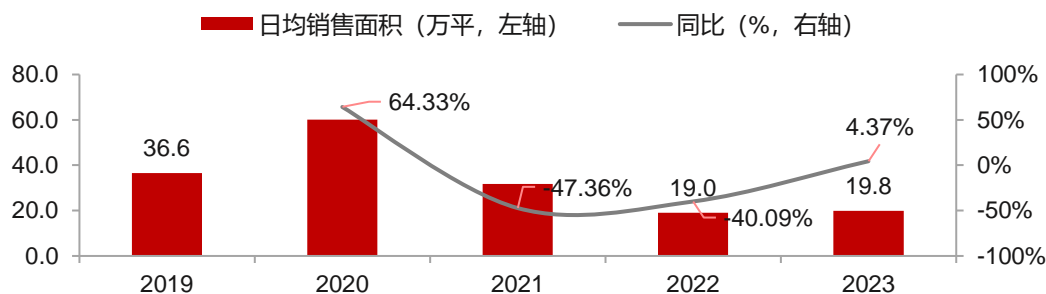
01

端午期间新房市场情况

根据Wind数据，2023年“端午期间”（6.22-6.24）30大中城市商品房日均成交面积19.79万平，同比+4.37%，同比较2022年上升44.46pct。从日均成交量绝对值来看，2023年端午期间日均销售量绝对值优于2022年，但低于2019年。

分线城市之间销售出现分化，端午期间一线、二线城市同比上升，三线城市同比下降：1) 一线城市商品房日均成交面积5.36万平，同比+1.58%（同比由负转正，较2022年+34.18pct）；2) 二线城市商品房日均成交面积10.68万平，同比+38.32%（同比由负转正，较2022年+72.2pct）；3) 三线城市商品房日均成交面积3.76万平，同比-37.08%（跌幅收窄，较2022年+13.79pct）。

图：2019-2023年端午期间 30城商品房成交面积和同比



图：2019-2023年端午期间 一线城市商品房成交面积和同比

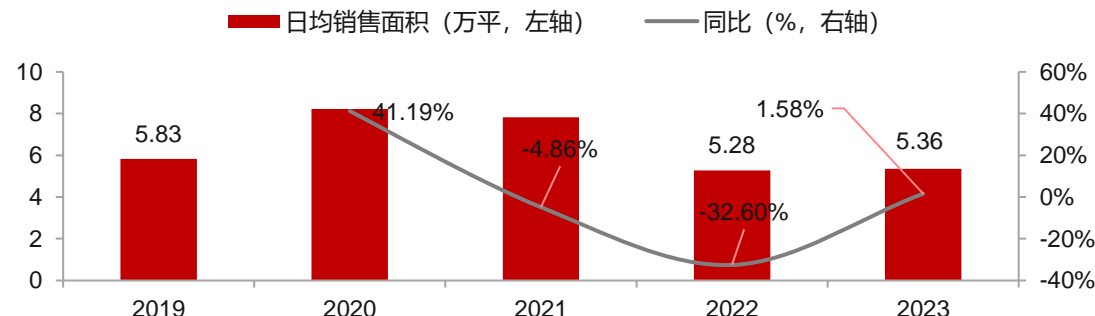
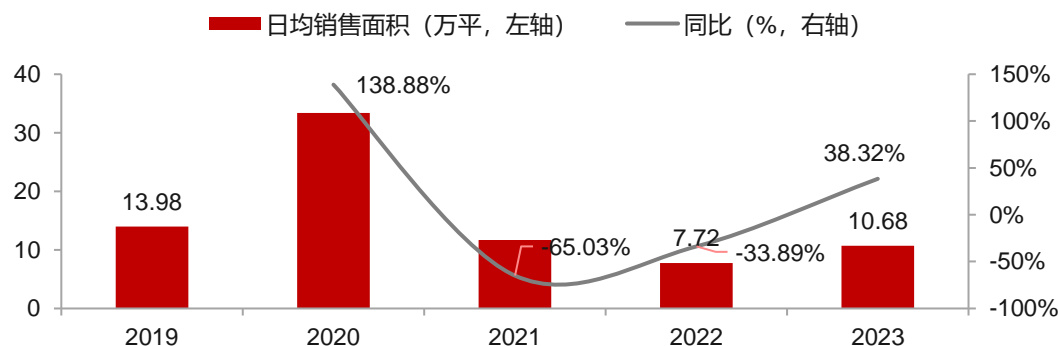
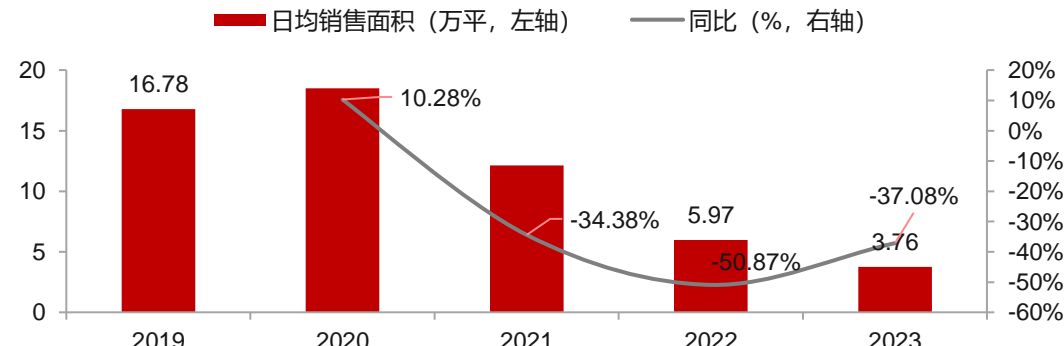


图2019-2023年端午期间 二线城市商品房成交面积和同比



图：2019-2023年端午期间 三线城市商品房成交面积和同比



“端午期间” 新房市场对比情况分析：43个典型城市

根据中指研究院数据，2023年端午期间日均成交面积较2022年同比+19%，较2019年同比-12%。端午期间成交量有所回升，但仍未达到疫情前2019年的销售水平。

分线城市来看，各线城市均保持同比正增长。一线城市日均成交面积持平，其中上海销售去化表现较好，同比增加13%，北京去化面积下降最为明显，同比-20%。二线城市日均成交面积同比+46%，其中温州、杭州表现亮眼，同比+428%和+421%，带动二线城市销售数据同比降幅收窄，但西宁、合肥、武汉等城市表现欠佳，同比呈负增长。

等级	城市	2023年端午假期成交面积 (万m²)	较2022年端午假期日均成交面 积变化 (%)	较2020-2022年端午假期日均 成交面积变化 (%)	较2019年端午假期日均成交面 积变化 (%)
一线	上海	5.7	13%	-73%	-
	广州	3.7	5%	-49%	8%
	深圳	2.3	-11%	-41%	-45%
	北京	2.4	-20%	-68%	-30%
一线城市合计		14	0%	-63%	-20%
二线	温州	9.9	428%	81%	169%
	杭州	7.3	421%	-59%	86%
	北海	0.4	193%	-63%	50%
	青岛	17.8	90%	-69%	207%
	苏州	1.7	35%	-96%	-50%
	宁波	1.5	16%	-90%	-
	济南	3.4	-2%	-36%	134%
	南京	1	-15%	-90%	-59%
	长春	1.3	-23%	-85%	-76%
	南昌	0.9	-25%	-86%	-77%
	西宁	0.8	-26%	-89%	-18%
	合肥	1.5	-48%	-61%	-40%
	武汉	3	-57%	-80%	-79%
二线城市合计		50.4	46%	-74%	2%

“端午期间” 新房市场对比情况分析：43个典型城市

三线城市日均成交面积同比-3%，其中江阴、梅州、黄石表现亮眼，襄阳、菏泽、宁德数据下降明显。

等级	城市	2023年端午假期成交面积 (万m²)	较2022年端午假期日均成交面积变化 (%)	较2020-2022年端午假期日均成交面积变化 (%)	较2019年端午假期日均成交面积变化 (%)
三四线	江阴	0.4	207%	-77%	-76%
	梅州	1.1	207%	2%	47%
	黄石	0.5	158%	-47%	-74%
	扬州	1	118%	-21%	-
	义乌	0.1	111%	-96%	-
	岳阳	0.7	104%	-35%	31%
	茂名	0.8	36%	-68%	-51%
	佛山	2.3	24%	-64%	201%
	湛江	0.8	9%	-69%	-17%
	衡阳	0.4	-7%	-71%	-69%
	柳州	0.7	-28%	-84%	-41%
	徐州	4.1	-30%	-63%	62%
	烟台	0.4	-42%	-86%	-81%
	济宁	1.2	-45%	-65%	-87%
	莆田	0.2	-49%	-50%	-86%
	株洲	0.2	64%	-89%	33%
	潍坊	0.1	-68%	-99%	-
	淄博	0.8	-68%	-87%	-81%
	舟山	0.2	-71%	-88%	-84%
	襄阳	0.05	-78%	-97%	-89%
	东莞	0.8	86%	-	-56%
	菏泽	0.1	-87%	-96%	-94%
	宁德	0.02	-95%	-98%	-
三四线城市合计		28	-3%	-66%	-29%
一二三线城市合计		92.4	19%	-70%	-12%

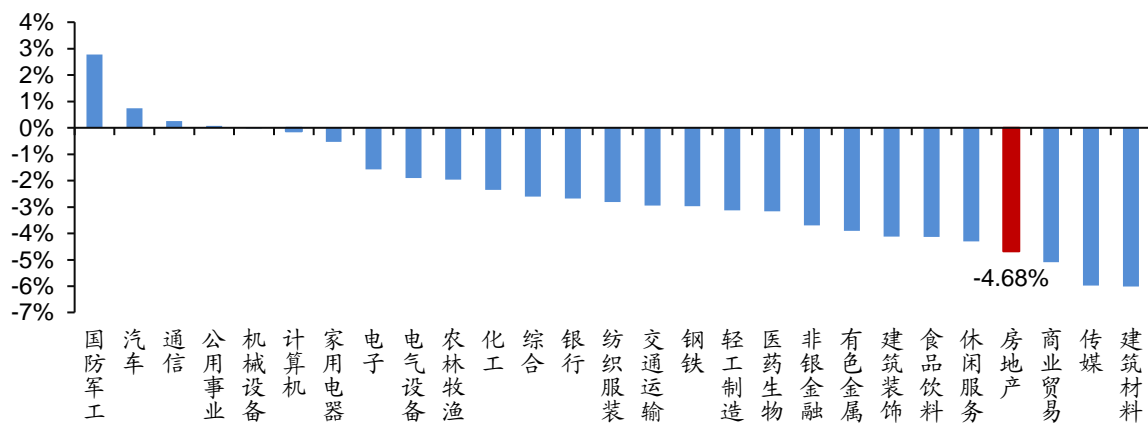
02

2023年W25行业数据情况

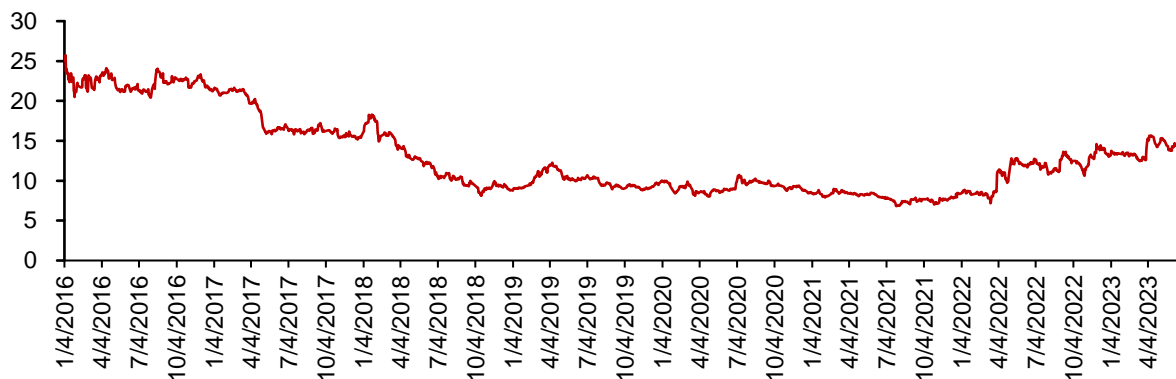
本周（2023.6.17-2023.6.23）沪深300下降2.51%，**SW房地产下降4.68%，房地产跑输大盘-2.17pct，表现弱于大盘。**从SW一级各板块表现来看，本周国防军工板块领涨，房地产本周收益率排名第24，表现位于低水平。

恒生指数下降5.74%，**恒生地产建筑业下降6.99%，房地产跑输大盘-1.25ct，表现弱于大盘。**从恒生综指各板块表现来看，本周电讯业板块跌幅较小，房地产本周收益率排名第5，表现位于低水平。

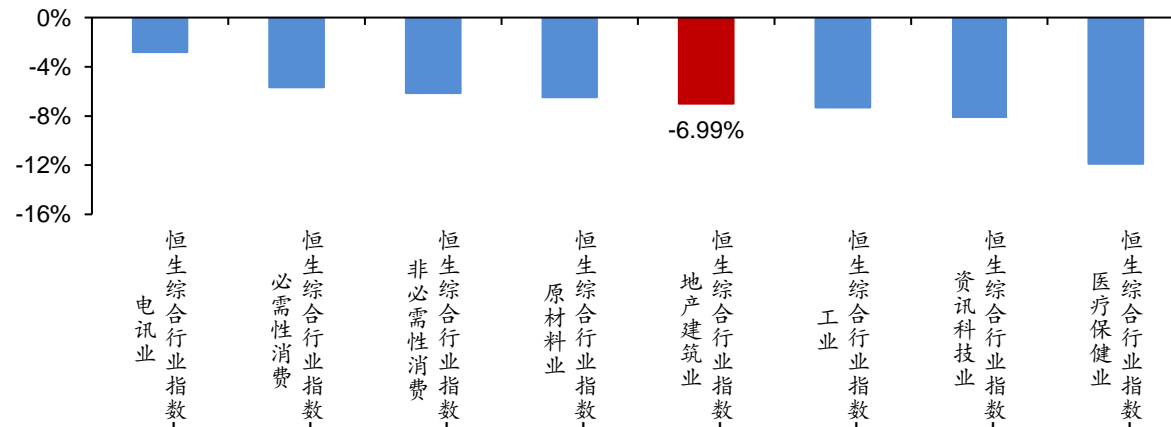
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



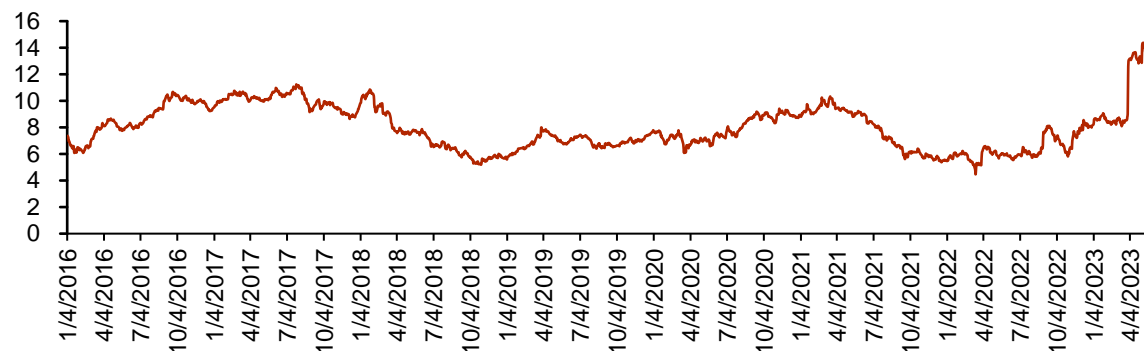
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE（TTM）



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



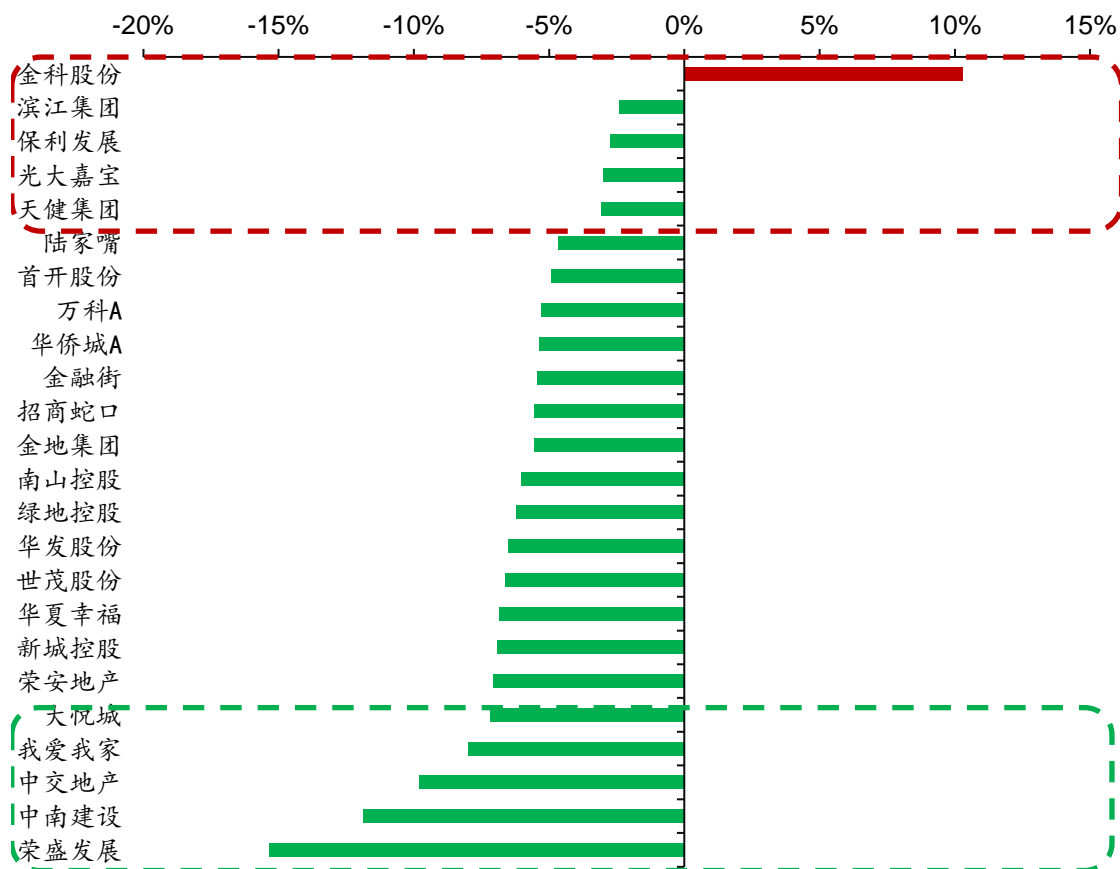
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE（TTM）



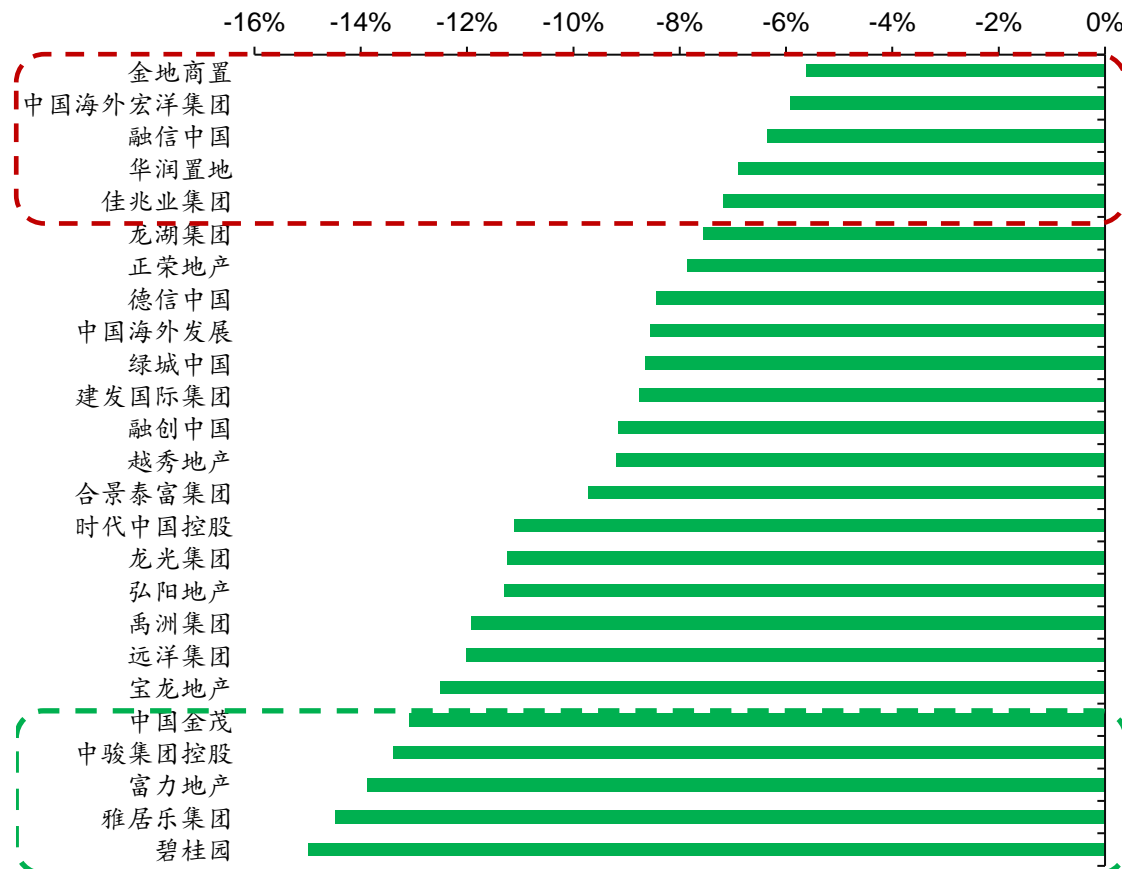
本周（2023.6.17-2023.6.23）A股标的中有1家公司上升。其中，表现前5的公司为：**金科股份**（+10.28%）、**滨江集团**（-2.41%）、**保利发展**（-2.74%）、**光大嘉宝**（-3.00%）和**天健集团**（-3.09%）。

H股公司均呈下降趋势。其中，跌幅较小的公司为：**金地商置**（-5.62%）、**中国海外宏洋集团**（-5.92%）、**融信中国**（-6.35%）、**华润置地**（-6.89%）和**佳兆业集团**（-7.17%）。

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	1,560	18.20	13.94	-23%	2.03	1.98	2.07	2.16	6.86	7.05	6.75	6.45
600048.SH	保利发展	1,571	15.13	13.12	-13%	2.34	1.79	2.01	2.21	5.62	7.34	6.53	5.95
001979.SZ	招商蛇口	998	12.63	12.89	2%	0.96	0.85	1.28	1.58	13.41	15.08	10.05	8.14
600383.SH	金地集团	329	10.23	7.29	-29%	2.00	1.43	1.52	1.65	3.64	5.11	4.79	4.42
000069.SZ	华侨城A	363	5.33	4.42	-17%	0.13	0.16	0.32	0.47	34.97	28.22	14.01	9.43
601155.SH	新城控股	312	20.50	13.81	-33%	2.58	1.95	2.29	2.63	5.35	7.08	6.04	5.24
000402.SZ	金融街	135	5.25	4.51	-14%	0.57	0.43	0.43	0.61	7.97	10.61	10.41	7.42
002244.SZ	滨江集团	277	8.83	8.91	1%	1.25	1.45	1.73	2.02	7.15	6.16	5.14	4.42
000961.SZ	中南建设	54	2.19	1.41	-36%	0.07	0.07	0.00	0.00	21.66	20.29	——	——
000031.SZ	大悦城	156	3.76	3.63	-3%	0.03	0.17	0.26	0.40	136.47	20.95	14.20	9.14
000656.SZ	金科股份	63	1.91	1.18	-38%	0.75	0.66	0.69	0.00	1.58	1.78	1.71	——
600325.SH	华发股份	210	9.06	9.90	9%	1.63	1.39	1.57	1.77	6.08	7.13	6.30	5.60
000090.SZ	天健集团	94	5.46	5.02	-8%	1.22	1.09	1.15	1.21	4.11	4.60	4.36	4.13
600376.SH	首开股份	100	5.69	3.87	-32%	-0.05	0.17	0.28	0.41	-77.87	22.61	13.65	9.46
均值										12.64	11.71	8.00	6.65
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	141	3.39	3.97	17%	——	1.02	1.08	1.24	——	3.16	2.97	2.60
0123.HK	越秀地产	346	9.45	8.59	-9%	——	1.09	1.23	1.39	——	6.40	5.63	5.00
0688.HK	中国海外发展	1,802	20.60	16.46	-20%	——	2.51	2.76	3.08	——	5.32	4.83	4.33
0817.HK	中国金茂	150	1.68	1.13	-33%	——	0.26	0.29	0.33	——	3.56	3.10	2.82
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	1,178	24.30	18.58	-24%	——	4.00	4.21	4.56	——	3.76	3.58	3.30
1109.HK	华润置地	2,264	35.75	31.75	-11%	——	4.42	4.89	5.38	——	5.82	5.26	4.78
1238.HK	宝龙地产	38	1.57	0.91	-42%	——	——	——	——	——	——	——	——
1908.HK	建发国际集团	308	22.75	17.70	-22%	——	3.21	4.10	4.97	——	4.46	3.50	2.88
1918.HK	融创中国	76	4.58	1.39	-70%	——	——	——	——	——	——	——	——
2007.HK	碧桂园	439	2.67	1.59	-40%	——	0.23	0.23	0.30	——	5.60	5.60	4.36
3377.HK	远洋集团	34	1.09	0.44	-60%	——	——	——	——	——	——	——	——
3900.HK	绿城中国	183	11.40	7.21	-37%	——	1.87	2.19	2.66	——	3.12	2.67	2.19
3990.HK	美的置业	94	12.04	6.90	-43%	2.04	1.80	1.82	1.61	2.73	3.10	3.07	3.48
均值										-0.13	4.21	3.80	3.57

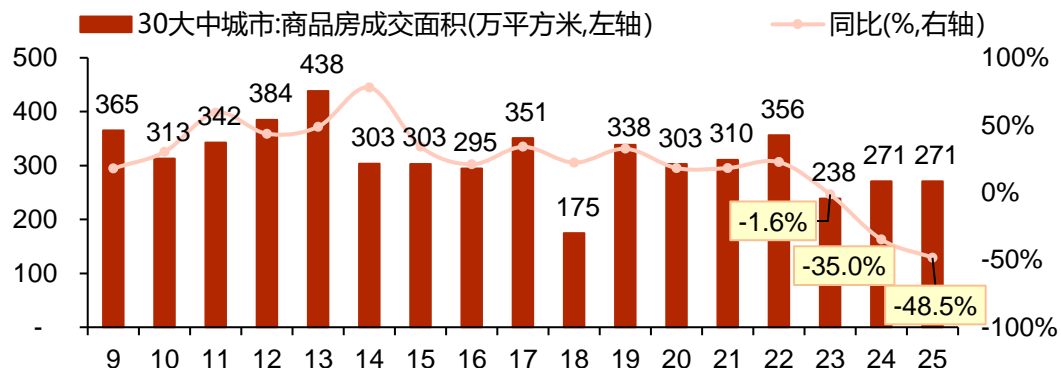
方式		时间	部门/城市	细节详述
中央		6月16日	央行	6月16日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会、财政部、农业农村部联合发布《关于金融支持全面推进乡村振兴 加快建设农业强国的指导意见》。 鼓励运用信贷、债券、资产支持证券、基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）等方式，支持专业化、规模化住房租赁企业发展，依法合规加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度。 扩大金融产品和服务供给，支持新市民就业创业、安家落户、子女教育、健康保险和养老保障。
		6月20日		中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年6月20日贷款市场报价利率（LPR）为： 1年期LPR为3.55%，5年期以上LPR为4.2%。 以上LPR在下次发布LPR之前有效。
各地因城施策	房地产金融支持政策	6月19日	广州	广州市住房和城乡建设局发布《优化城中村全面改造项目审批流程的通知》， 提出进一步深化“放管服”改革，优化城中村改造审批流程，持续优化广州市营商环境，加快推动城中村改造项目落地实施，促进经济社会健康发展。
	组合政策	6月19日	重庆	中共重庆市委、重庆市人民政府发布《关于促进民营经济高质量发展的实施意见》。其中提出， 积极引导盘活存量资产。鼓励民间投资参与盘活国有存量资产、城市老旧资源。 支持民营企业参与国有企业改革。鼓励民营企业通过产权交易、并购重组、不良资产收购处置等方式加强存量资产优化整合，将盘活的存量资产转化为发展增量。 支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	发展规划政策	6月20日	上海	上海市政府网站发布《质量强国建设纲要上海实施方案》，目标到2025年，经济发展质量效益明显提升， 加强智能化高品质住宅小区建设。
	住房公积金政策	6月20日	沈阳	全日制中专以上毕业生购房可享受全额契税补贴。
	房地产金融支持政策	6月21日	山东临沂	为支持刚性和改善性住房消费，促进房地产市场平稳健康发展，近日，临沂市住房和城乡建设局和临沂市自然资源和规划局联合下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，支持高品质住宅建设。对符合条件的高品质住宅项目，充分考虑项目品质成本增加因素， 可按不超过5%的比例适当上浮销售价格。
	组合政策	6月23日	河南南阳	政策包括实施 人才购房补贴、实施多子女家庭购房补贴、实施购房契税补贴、放宽住房公积金使用条件 等。实施多子女家庭购房补贴，符合国家生育政策的多孩且孩子为未成年人的家庭，在市中心城区购买首套新建商品住房，以货币形式给予 一次性1万至2万元的购房补贴 。享受多子女家庭购房补贴可以同时享受其他购房补贴。同时，实施购房契税补贴，在南阳市中心城区购买首套新建商品住房的购房人，网签且足额交纳契税后，按照先全额交纳契税后申请契税补贴的原则， 可享受契税总额50%的补贴 ，补贴以货币形式一次性发放。继续实施人才购房补贴，大中专以上学历人才和新市民，在市中心城区购买首套新建普通商品住房，符合相关条件的， 以货币形式给予1万至5万元的一次性购房补贴 。享受人才购房补贴的个人（或家庭）可以同时享受其他购房补贴。在放宽住房公积金使用条件方面，在南阳市中心城区购买新建商品住房的多子女在职职工家庭、新市民、青年人以及博士研究生、硕士研究生， 可以提取住房公积金来支付购房首付款，住房公积金最高贷款限额视情况提高10万-40万元。

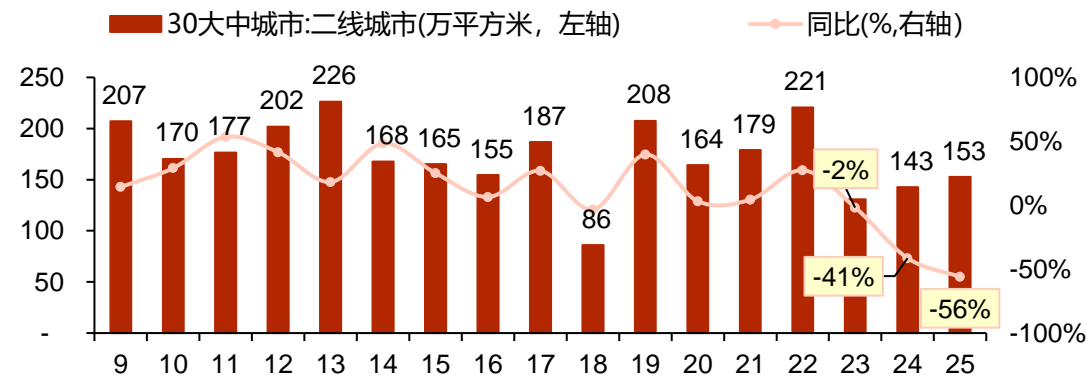
本周（2023.6.16-2023.6.22）30大中城市商品房成交面积271万平，环比+0.1%，环比增速较上周下降13.4pct；同比-48.5%，同比增速较上周下降13.4pct。

分线城市来看，本周一、三线城市成交面积环比下降，二线城市成交面积环比上升：1) 一线城市商品房成交面积66万平，环比-9%（较上周下降31.4pct），同比-37%（较上周下降12.8pct）；2) 二线城市商品房成交面积153万平，环比+7%（较上周下降2.3pct），同比-56%（较上周下降14.6pct）；3) 三线城市商品房成交面积52万平，环比-6%（较上周下降19.6pct），同比-29%（较上周下降0.8pct）。

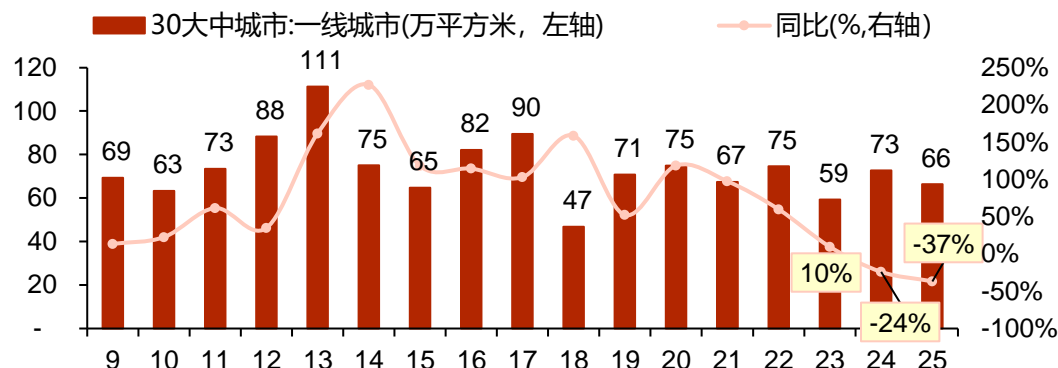
图：2023W9-2023W25城商品房周度成交面积和同比



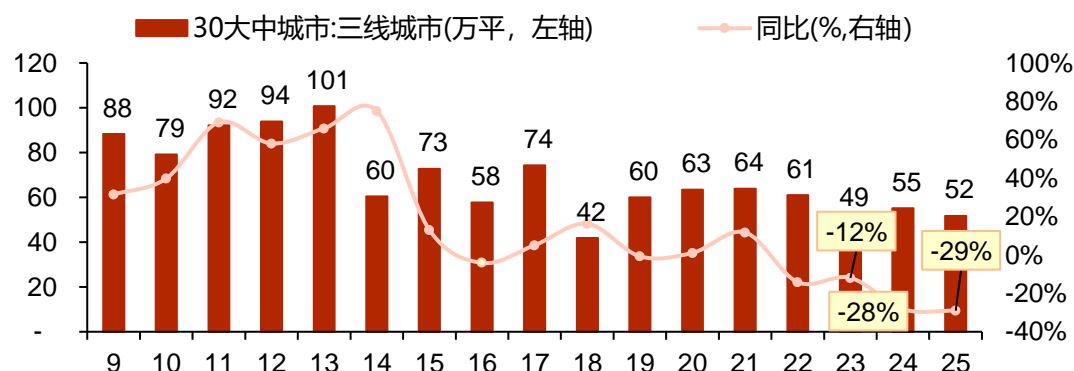
图：2023W9-2023W25二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W9-2023W25一线城市商品房周度成交面积和同比

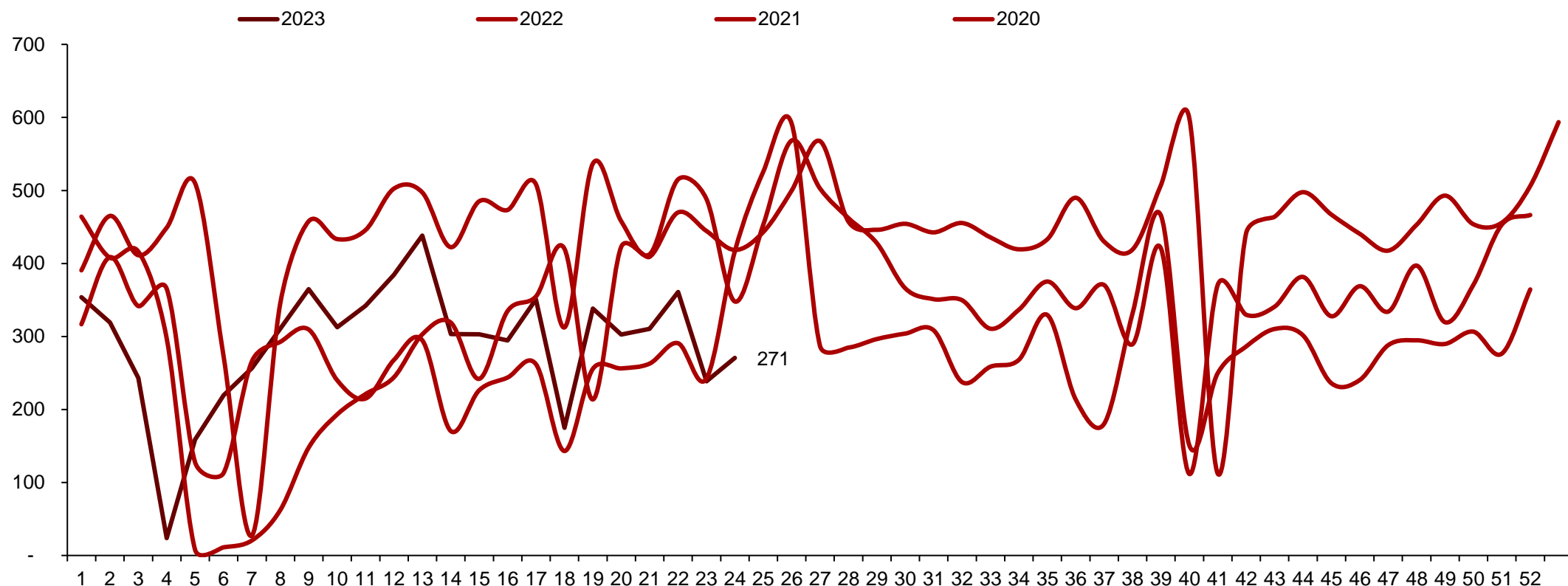


图：2023W9-2023W25三线城市商品房周度成交面积和同比



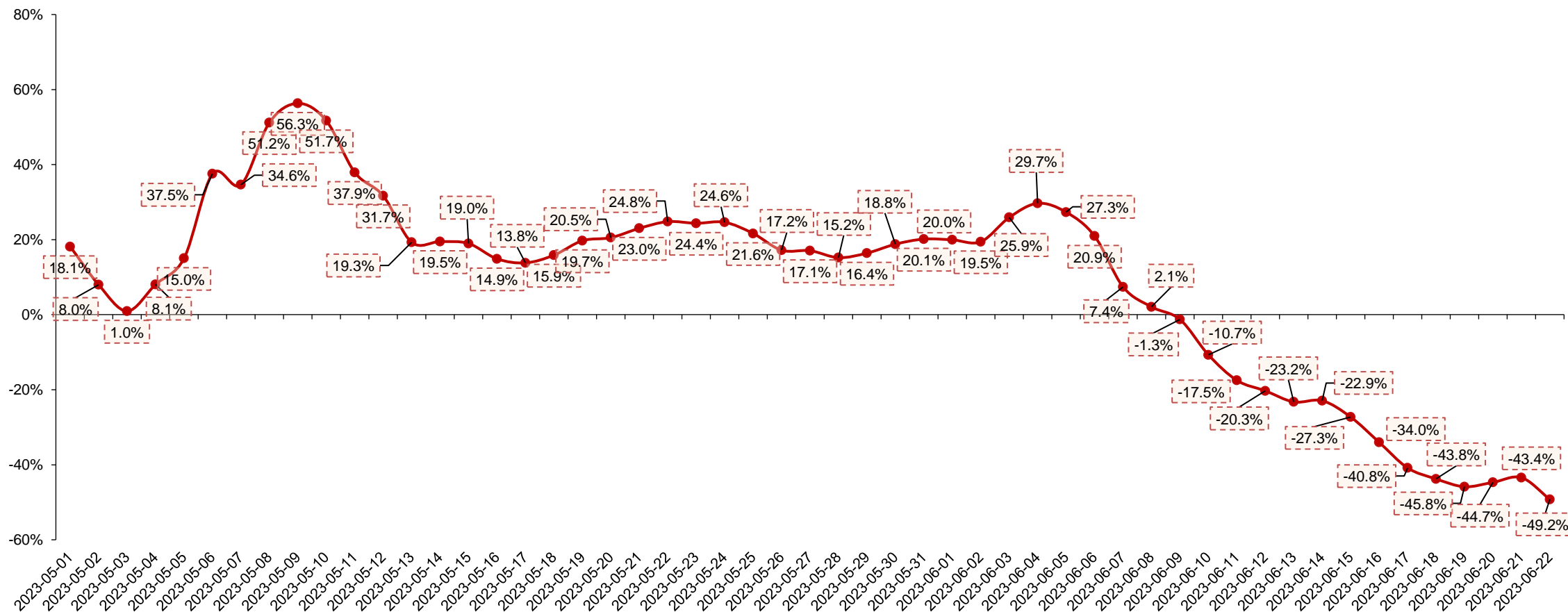
对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期较低水平。截至2023年6月22日，30大中城市商品房累计成交面积7241.73万平，同比+5.65%，累计同比涨幅下降4.49pct。

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22日，30大中城市商品房销售成交面积7日滚存同比为-49.2%。

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

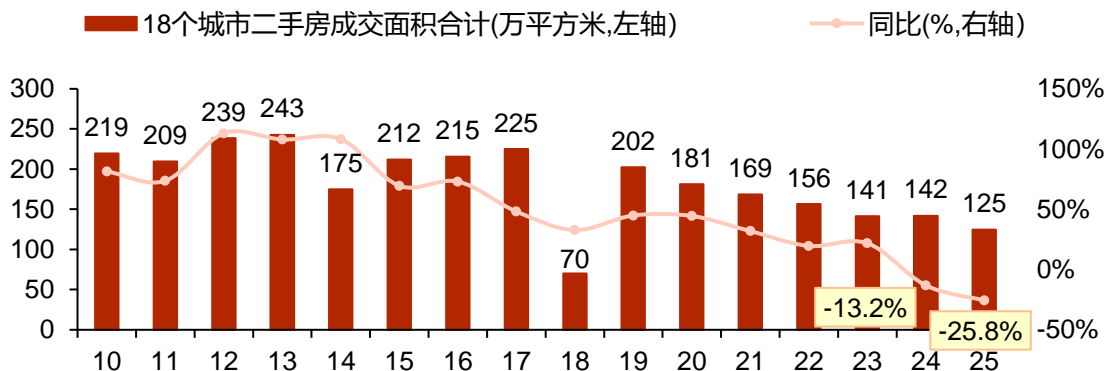
	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	17.2	16.2	6%	-10%	384.3	12%
	上海	27.7	33.8	-18%	-25%	739.7	54%
	广州	16.2	16.9	-5%	-63%	415.4	8%
	深圳	5.3	5.8	-7%	-11%	153.0	-7%
二线城市	杭州	11.6	11.7	0%	-39%	421.9	17%
	南京	9.0	10.4	-14%	-49%	368.2	-20%
	苏州	9.6	11.2	-14%	-89%	326.3	-29%
	宁波	6.3	5.6	11%	-53%	212.7	14%
	无锡	5.6	5.2	7%	-38%	156.6	1%
	惠州	5.5	5.5	-1%	7%	114.0	47%
	佛山	13.0	11.4	14%	-39%	381.4	7%
	珠海	4.5	-	-	-39%	70.9	-44%
	福州	2.4	2.1	12%	-45%	91.6	-21%
	武汉	7.4	20.9	-65%	-73%	735.9	22%
	成都	32.7	43.6	-25%	-4%	1023.1	11%
	青岛	64.2	29.7	116%	-44%	637.1	-1%
	大连	0.4	0.0	-	-91%	14.0	-70%
	济南	15.4	15.1	2%	-47%	459.5	12%
	扬州	5.1	5.6	-10%	45%	90.2	34%
三四线城市	嘉兴	1.1	0.9	22%	-88%	56.7	2%
	温州	20.3	11.5	76%	90%	393.1	100%
	金华	3.2	3.8	-15%	-46%	64.9	-33%
	江阴	2.0	1.6	28%	-27%	62.4	33%
	连云港	-	-	-	-	-	-

资料来源：Wind，浙商证券研究所；注：珠海2023/1/6-2023/6/22、连云港2022/10/6-2023/6/22、大连2023/3/16-2023/6/22数据缺失。

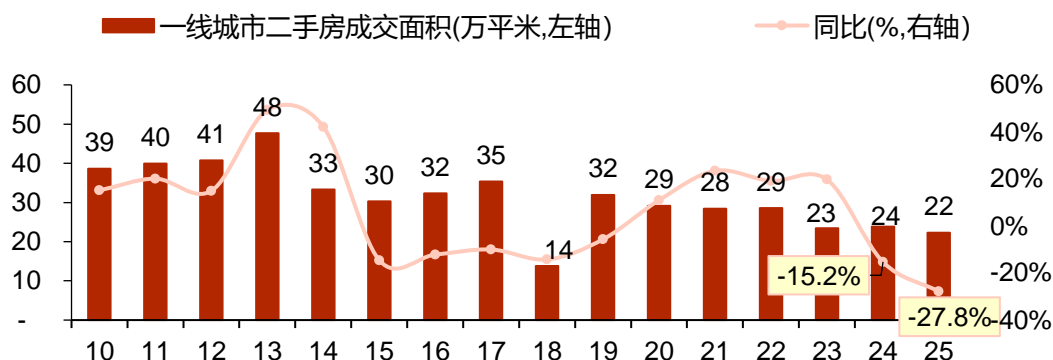
本周（2023.6.16-2023.6.22）18城二手房成交面积125万平，环比-11.9%，环比增速较上周下降12.2pct，同比-25.8%，同比增速较上周下降12.6pct。

分线城市来看，本周一线城市成交同比增长，二、三线城市成交环比稍降：1) 一线城市成交面积22万平，环比-6.5%（较上周下降8.5pct），同比-27.8%（较上周下降12.6pct）；2) 二线城市成交面积95万平，环比-13.7%（较上周下降14pct），同比-27%（较上周下降13.6pct）；3) 三线城市成交面积7万平，环比-3.2%（较上周上升0.9pct），同比+7.7%（较上周上升8.8pct）。

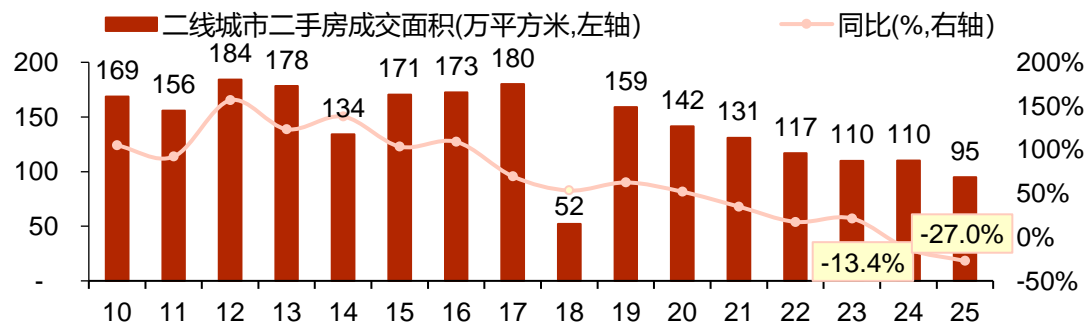
图：2023W10-2023W25 18城二手房周度成交面积和同比



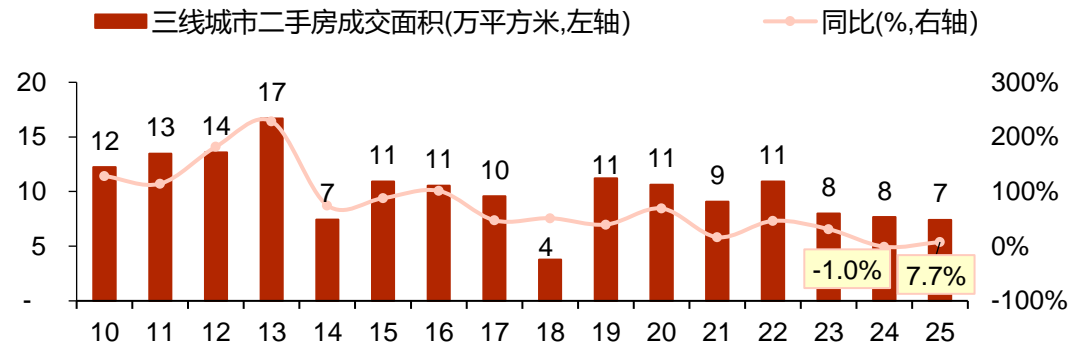
图：2023W10-2023W25 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W10-2023W25 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比

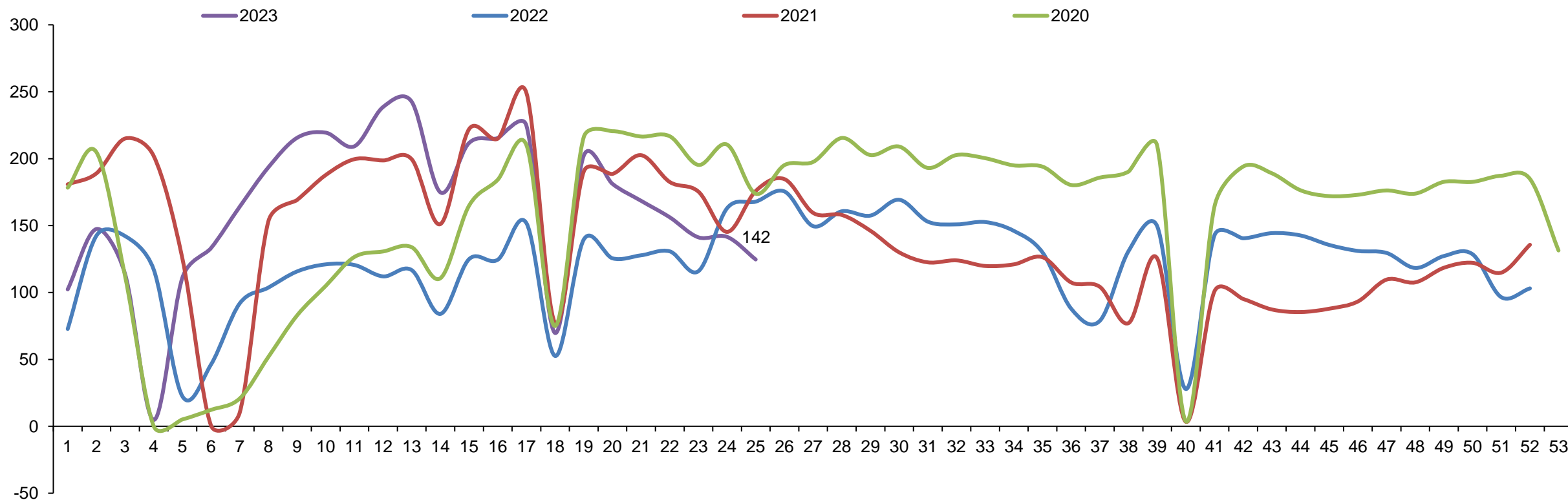


图：2023W10-2023W25 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史三年数据，本周18城二手房成交面积处于2020、2021、2022年的较低水平。2023年截至6月22日，18城二手房累计成交面积4108.50万平，同比+45%。

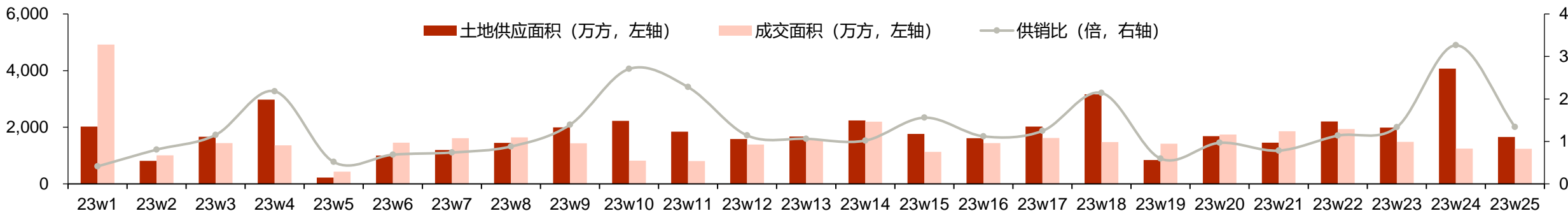
图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）



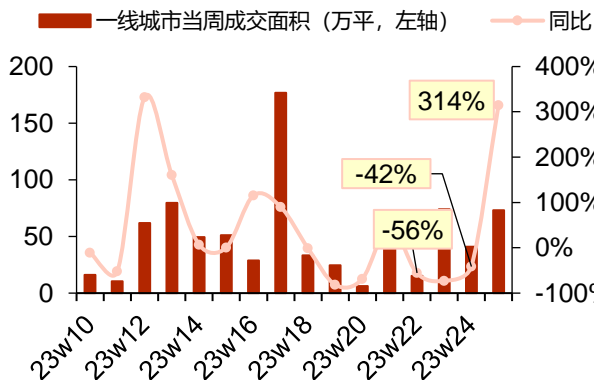
本周（2023.6.16-2023.6.22），全国100大中城市土地供应面积1659万平，环比-59%，同比-35%；土地成交面积1236万平，环比-1%，同比-36%，溢价率7%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积73万平，环比+78%，同比+314%，土地成交溢价率10.3%；2) 二线城市土地成交面积383万平，环比+11%，同比-51%，土地成交溢价率5.0%；3) 三线城市土地成交面积780万平，环比-10%，同比-31%，土地成交溢价率2.7%。

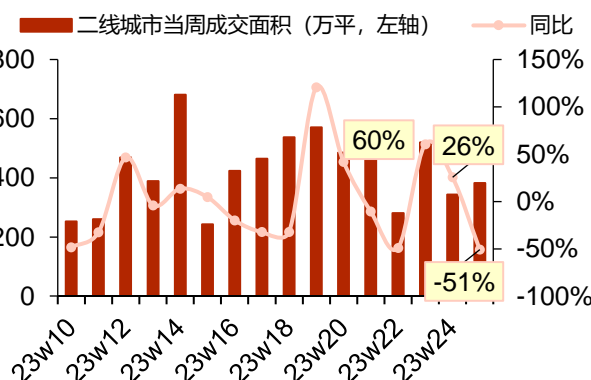
图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化



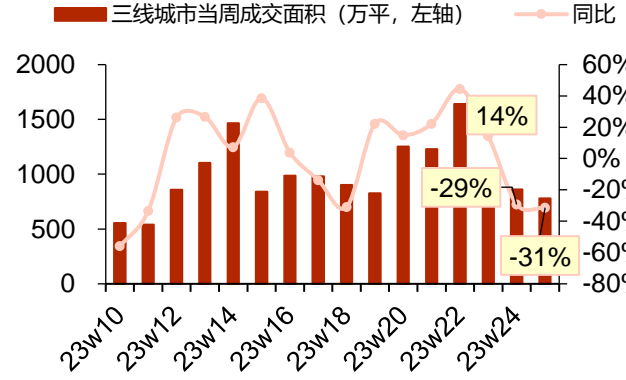
图：一线城市土地市场



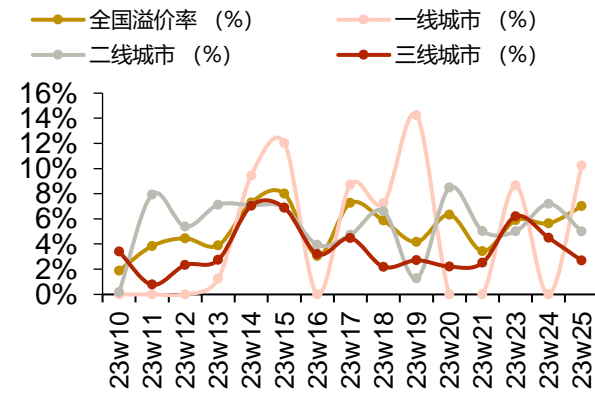
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



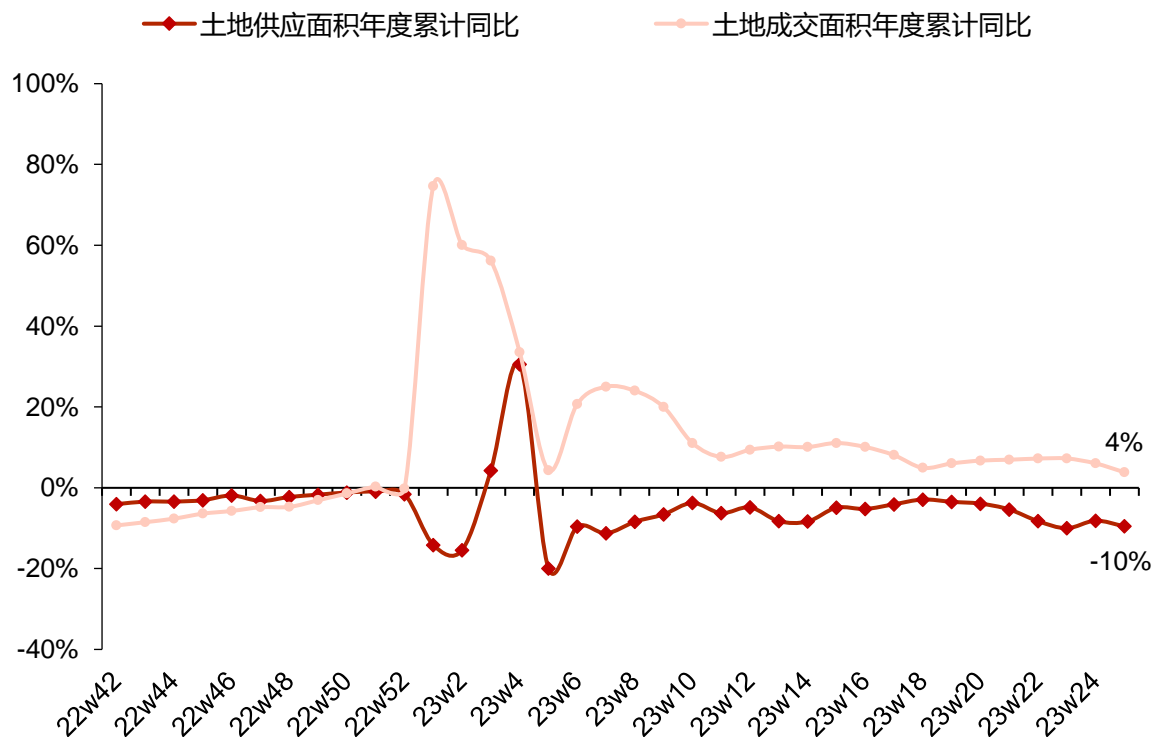
图：各线城市土地市场周溢价情况



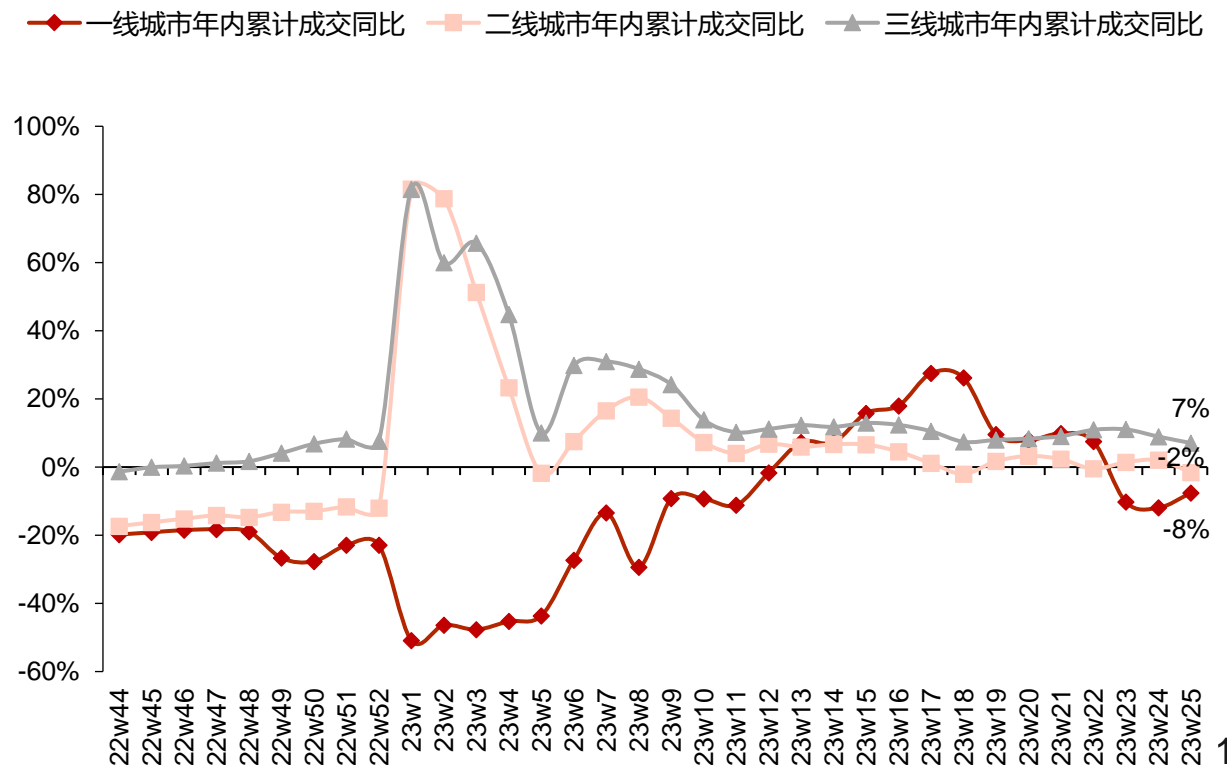
累计数据来看，截至2023年6月22日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积45386万平，同比-10%，累计成交面积38698万平，同比+4%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1232万平，累计同比下降8%，同比增速较上周上升4pct；2) 二线城市土地累计成交面积11242万平，累计同比下降2%，同比增速较上周下降4pct；3) 三线城市土地累计成交面积26223.94万平，累计同比上升7%，同比增速较上周下降2pct。

图：2022W42-2023W24全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W44-2023W24各线城市土地市场周度累计同比

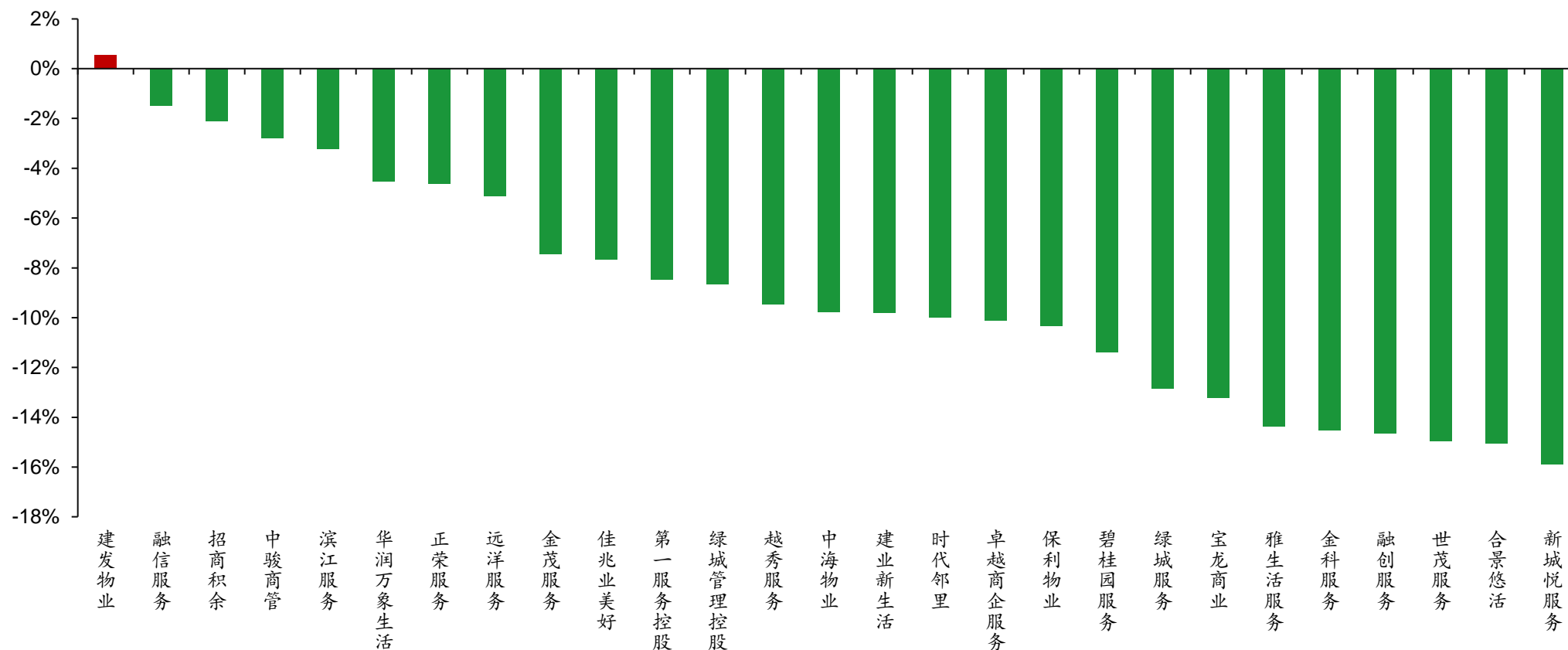


	发行人	发行日期	发行面额(亿元)	利率	期限(年)	债券类型
境内债	建发房产	2023/6/19	-	20230626-20280625,票面利率:4.03%; 20280626-20300625,票面利率:4.03%+调整基点	7	一般公司债
		2023/6/20	-	20230626-20260625,票面利率:3.40%; 20260626-20280625,票面利率:3.40%+调整基点	5	一般公司债
		2023/6/21	-	询价区间为2.70%-4.00%	3	一般公司债
	首创集团	2023/6/20	15	20230621-20250620,票面利率:3.7600%; 20250621-20260620,票面利率:3.7600%+调整基点	3	一般中期票据
	华润置地	2023/6/19	15	2.25%	0.735	超短期融资债券
		2023/6/19	10	2.08%	0.735	超短期融资债券

本周（2023.6.17-2023.6.23）恒生指数下跌5.74%，恒生物业服务及管理下跌10.81%，恒生物业服务及管理跑输大盘5.07pct，表现弱于大市。

重点跟踪标的本周有1家公司上升。其中，表现前5的公司为：建发物业（+0.54%）、融信服务（-1.49%）、招商积余（-2.11%）、中骏商管（-2.78%）和滨江服务（-3.23%）。

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	315	19.44	9.34	-52%	—	1.16	1.37	1.47	6.33	—	7.01	5.93	5.54	-1.41
1516.HK	融创服务	64	4.20	2.10	-50%	—	0.22	0.26	0.28	4.46	—	8.15	6.90	6.48	-0.31
6049.HK	保利物业	204	46.05	36.85	-20%	—	2.51	3.12	3.79	20.95	—	12.75	10.26	8.45	0.45
0873.HK	世茂服务	37	2.82	1.48	-48%	—	0.25	0.30	—	2.80	—	5.15	4.29	—	-0.20
2869.HK	绿城服务	117	5.18	3.63	-30%	—	0.22	0.27	0.33	12.15	—	14.32	11.81	9.61	-1.81
1995.HK	旭辉永升服务	53	4.39	3.05	-31%	—	—	—	—	7.24	—	—	—	—	—
2669.HK	中海物业	253	8.13	7.69	-5%	—	0.50	0.64	0.81	22.35	—	13.37	10.43	8.28	0.46
1755.HK	新城悦服务	33	9.20	3.81	-59%	—	0.64	0.73	0.82	5.35	—	5.17	4.52	4.06	3.01
9666.HK	金科服务	65	13.70	9.88	-28%	—	0.87	1.11	1.09	5.31	—	9.84	7.71	7.91	-0.37
6677.HK	远洋服务	18	2.25	1.48	-34%	0.38	0.50	0.63	—	3.48	3.39	2.60	2.05	—	0.16
0816.HK	金茂服务	28	5.80	3.10	-47%	—	0.46	0.55	0.63	12.26	—	5.82	4.92	4.25	0.13
1209.HK	华润万象生活	866	39.65	37.95	-4%	—	1.24	1.56	1.92	43.67	—	26.67	21.14	17.20	0.95
1502.HK	金融街物业	9	2.79	2.54	-9%	—	—	—	—	5.99	—	—	—	—	—
9909.HK	宝龙商业	24	6.46	3.70	-43%	—	0.79	0.90	1.07	4.65	—	4.09	3.59	3.00	0.62
3913.HK	合景悠活	16	1.73	0.79	-54%	—	—	—	—	2.08	—	—	—	—	—
6989.HK	卓越商企服务	28	3.77	2.30	-39%	—	0.44	0.51	0.59	4.80	—	4.55	3.92	3.38	1.67
6668.HK	星盛商业	14	2.12	1.37	-35%	—	0.18	0.21	0.24	6.45	—	6.65	5.65	4.89	-4.28
001914.SZ	招商积余	157	15.38	14.82	-4%	0.61	0.73	0.90	1.10	30.64	21.18	17.59	14.32	11.74	0.76
002968.SZ	新大正	33	21.79	14.58	-33%	0.97	1.17	1.55	1.99	14.16	13.05	12.49	9.39	6.36	1.94
均值										11.32	12.54	9.76	7.93	7.22	0.11

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	345	24.29	0.51	23.68
2202.HK	万科企业	541	24.51	0.18	9.87
6098.HK	碧桂园服务	393	11.64	0.12	4.08
1516.HK	融创服务	588	19.23	0.11	13.98
1109.HK	华润置地	272	3.82	0.10	1.48
9979.HK	绿城管理控股	143	7.11	0.09	7.11
2869.HK	绿城服务	345	10.68	0.08	2.48
0123.HK	越秀地产	343	8.51	0.07	6.94
1238.HK	宝龙地产	374	9.04	0.02	7.45
1813.HK	合景泰富集团	436	12.75	0.01	11.35
3990.HK	美的置业	94	6.91	0.01	1.50
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
1209.HK	华润万象生活	44	1.95	-0.01	-0.73
0817.HK	中国金茂	1,681	12.62	-0.02	3.51
3900.HK	绿城中国	476	18.78	-0.03	3.73
0873.HK	世茂服务	438	17.76	-0.04	13.84
0960.HK	龙湖集团	140	2.20	-0.06	1.12
1918.HK	融创中国	1,023	18.76	-0.08	0.43
0688.HK	中国海外发展	800	7.32	-0.12	4.17
2007.HK	碧桂园	1,702	6.16	-0.15	5.05
2669.HK	中海物业	462	14.07	-0.25	-1.40

03

重点公司公告

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
建业地产	2023-06-23	消息公告	由于销售不及预期，公司流动资金紧张状况正在加剧，同时境外兑付压力也持续加大。在这种情况下，即使公司竭尽全力，资金也可能持续受压，现金无法满足履行当前和之后的义务所需。因此，该公司未能在6月23日宽限期结束之前，支付2024年到期的7.75%优先票据的利息。
正荣地产	2023-06-21	须予披露交易出售附属公司	2023年6月21日，卖方、买方、上海翊夏、目标公司、项目公司、长投正利及正荣地产控股订立该协议，据此卖方已同意出售而买方已同意购买待售股权（相当于目标公司的80%股权）及待售债权，总代价为人民币75,000,000元。目标公司为本集团与上海翊夏的合营企业，主要于中国从事房地产开发。
金科股份	2023-06-21	金科股份发行股份购买资产暨关联交易预案摘要	上市公司拟通过发行股份的方式购买科易小贷持有的恒昇大业20.00%的股权。
华发股份	2023-06-21	华发股份关于出售子公司股权暨关联交易的公告	珠海华发实业股份有限公司拟将全资子公司珠海华发文化传播有限公司、珠海华发阅潮文化有限公司100%股权分别转让给珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司，转让价格分别为48,925.52万元人民币、76.84万元人民币。
滨江集团	2023-06-21	滨江集团:关于新增房地产项目的公告	2023年6月20日，杭州滨江房产集团股份有限公司通过杭州产权交易所以2,324,922,056.64元的价格受让杭州地铁开发有限公司持有的杭州北鸿置业有限公司100%股权及对应债权。
绿城中国	2023-06-20	关连交易收购项目公司权益	2023年6月20日，浙江绿城与浙江绿九及其他相关方订立该协议，浙江绿城同意按总代价人民币1.2亿元向浙江绿九收购目标公司的全部股权及目标债务。收购事项完成后，目标公司将成为本公司全资附属公司。

□ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
中南建设	2023-06-20	中南建设:关于收到深圳证券交易所第二轮审核问询函的公告	江苏中南建设集团股份有限公司2023年6月19日收到的深圳证券交易所上市审核中心《关于江苏中南建设集团股份有限公司申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函》(审核函〔2023〕120104号)指出,深交所发行上市审核机构对公司向特定对象发行股票的申请文件进行了审核,形成了第二轮审核问询问题,要求在5个工作日内提交回复。
	2023-06-19	关于江苏中南建设集团股份有限公司申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函	根据《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》、《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,本所发行上市审核机构对江苏中南建设集团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,并形成相关审核问询问题。
华侨城A	2023-06-19	华侨城A:2023年5月主要业务经营情况公告	2023年5月份,公司实现合同销售面积19.4万平方米,合同销售金额37.3亿元;2023年1-5月,公司累计实现合同销售面积86.1万平方米,较上年同期增长12%;合同销售金额170.0亿元,较上年同期增长11%。
荣盛发展	2023-06-17	荣盛发展:荣盛房地产发展股份有限公司发行股份购买资产并配套募集资金暨关联交易预案摘要(修订稿)	上市公司拟通过发行股份的方式购买交易对方合计持有的标的公司76.44%股权,荣盛控股68.39%,本次交易完成后,荣盛盟固利将成为上市公司的控股子公司。
招商蛇口	2023-06-17	招商蛇口:关于收到中国证券监督管理委员会关于同意招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复的公告	招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟通过发行股份购买深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油有限公司24%股权、招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司2.89%股权,并向包括招商局投资发展有限公司在内的不超过35名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。
华夏幸福	2023-06-17	华夏幸福:华夏幸福关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告	截至2023年5月31日,华夏幸福基业股份有限公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币279.38亿元(不含利息,公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照重组协议约定的到期日执行,相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除);



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>