

# 新房成交环比上涨，青岛出台楼市新政

## 房地产及物管行业周报

——2023年W22 (2023.5.27-6.2)

行业评级：看好

2023年6月4日

分析师	杨凡
邮箱	yangfan02@stocke.com.cn
电话	13916395118
证书编号	S1230521120001
研究助理	吴贵伦

- **政策面：**国家开发银行推动成渝地区双城经济圈建设，青岛市出台楼市新政。**中央：国家开发银行：**提出发挥开发性金融功能作用，以重大项目为抓手助力成渝地区双城经济圈建设全面加速。**各地：1) 苏州市、佛山市**进一步优化公积金贷款方案，提高了公积金的支持力度；**2) 广东省**出台房地产风险化解政策，扎实做好稳地价、稳房价、稳预期工作，稳妥有序推进房地产风险化解处置。严格落实地方政府债务限额管理，坚决遏制新增隐性债务；**3) 深圳市**南山区、大鹏区进行地块规划调整；**4) 福建省**加强房地产项目预售资金监管；**5) 天津市**推动国际消费中心城市建设；**6) 成都市**调整居住证管理政策；**7) 青岛市**出台组合政策，调整非限购区域购房首付比例，同时包括优化限售条件，支持刚需、改善需求等。
- **基本面：**本周新房市场成交环比上升，二手房市场成交环比微降。本周30大中城市商品房成交面积355万平，环比+14.5%，环比增速较上周上升11.9pct；同比+22.2%，同比增速较上周上升4.1pct。新房市场分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比上升，三线城市环比下降。18城二手房成交面积156万平，环比-7.3%，环比增速较上周下降0.3pct，同比+19.5%，同比增速较上周下降12.4pct。二手房市场分线城市来看，本周一、三线城市成交面积环比上升，二线城市成交面积环比下降。
- **板块行情：**本周SW房地产上涨2.65%，房地产跑赢大盘2.37pct，表现强于大市。恒生指数上涨1.08%，恒生地产建筑业上涨0.68%，房地产跑输大盘-0.40pct，表现弱于大市。恒生物业服务及管理上涨3.05%，恒生物业服务及管理跑赢大盘1.96pct，表现强于大市。
- **本周观点：**从政策调整来看，本周青岛市等多地需求侧调整政策持续，我们认为，从青岛等城市政策调整的情况以及我们去年对政策调整规律的分析推演，二线城市多方面政策进一步调整的情形（类似青岛）可能继续。从市场成交来看，本周克尔瑞发布5月百强房企月度数据，TOP100房企实现销售操盘金额4853.6亿元，环比降低14.3%，同比增长6.7%。30个城市商品住宅成交1606万平方米，与2月绝对量基本持平，本周新房市场成交环比上涨+14.5%。我们认为，从数据上来看市场仍然保持回暖趋势，5月成交量下降一方面受到经济增长放缓导致购房需求修复放缓，另一方面也受到供应不足的影响（据克尔瑞统计30个重点城市新增供应环比下降27%）。6月是传统的房企业绩冲刺高峰，我们认为供需两端均有望迎来环比上涨。从房企投资来看，本周天津土地市场迎来2023年以来最大规模土地出让，共出让6宗土地，2宗土地溢价成交，其中河西区体院西地块共竞拍超140轮，溢价率10.4%。5月多个核心城市进行土地集中出让，南京、厦门、杭州等城市热度较高，分化趋势明显，我们认为，随着市场回暖热度有所下降，短期内土拍市场仍将保持分化趋势。
- 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

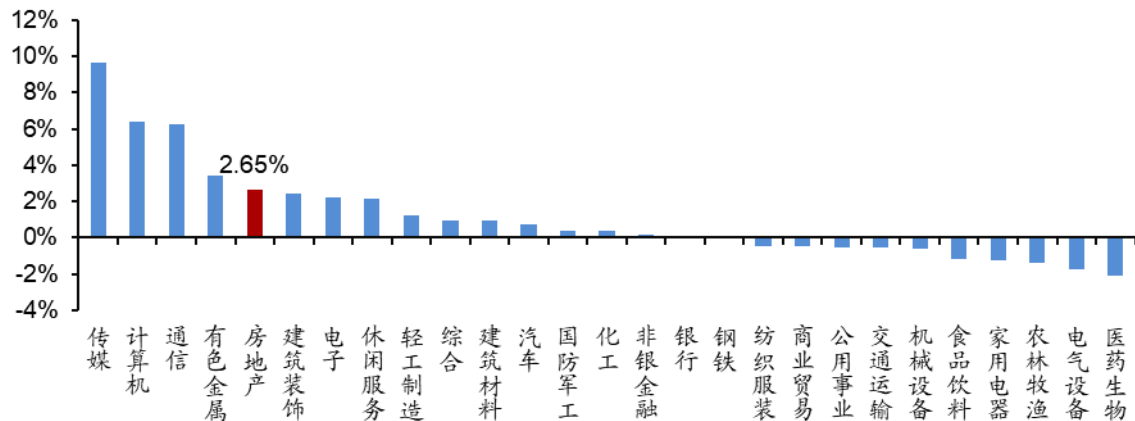
01

地产板块

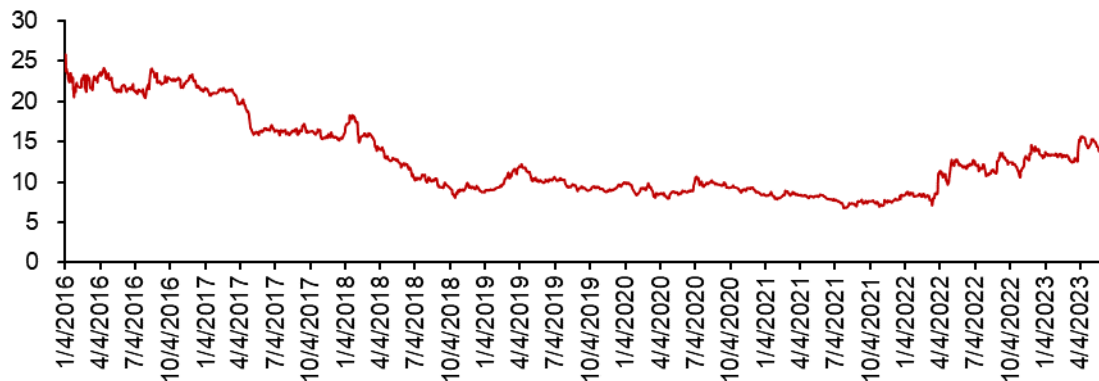
本周（2023.5.27-2023.6.2）沪深300上涨0.28%，**SW房地产上涨2.65%，房地产跑赢大盘2.37pct，表现强于大市。**从SW一级各板块表现来看，本周传媒板块领涨，房地产本周收益率排名第5，表现位于较高水平。

**恒生指数上涨1.08%，恒生地产建筑业上涨0.68%，房地产跑输大盘-0.40pct，表现弱于大市。**从恒生综指各板块表现来看，本周原材料业板块领涨，房地产本周收益率排名第4，表现位于中等水平。

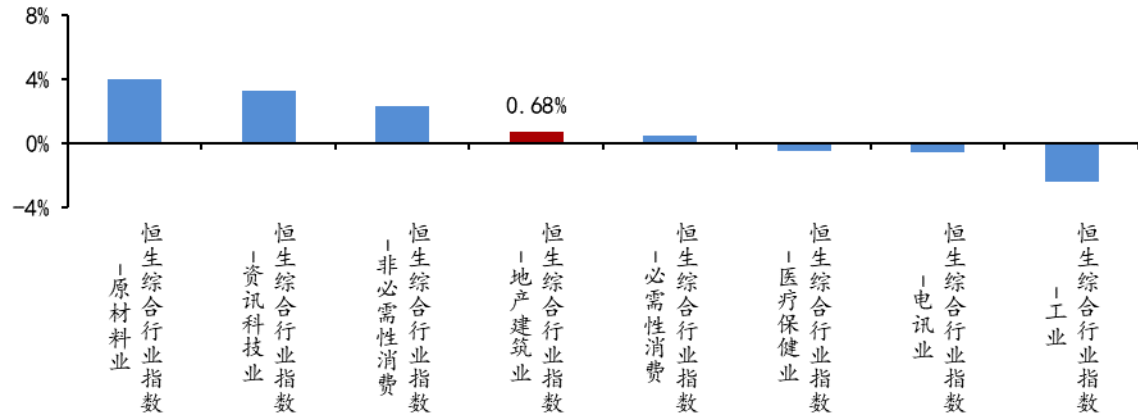
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



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



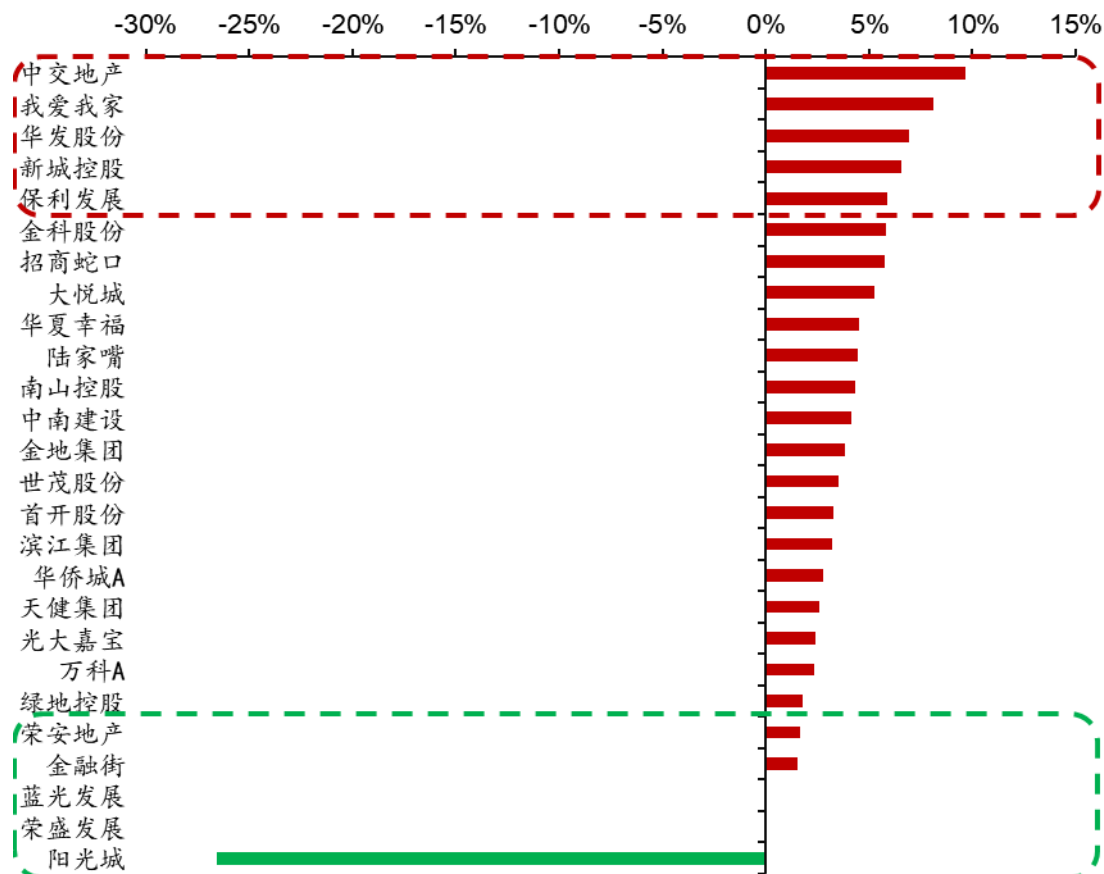
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



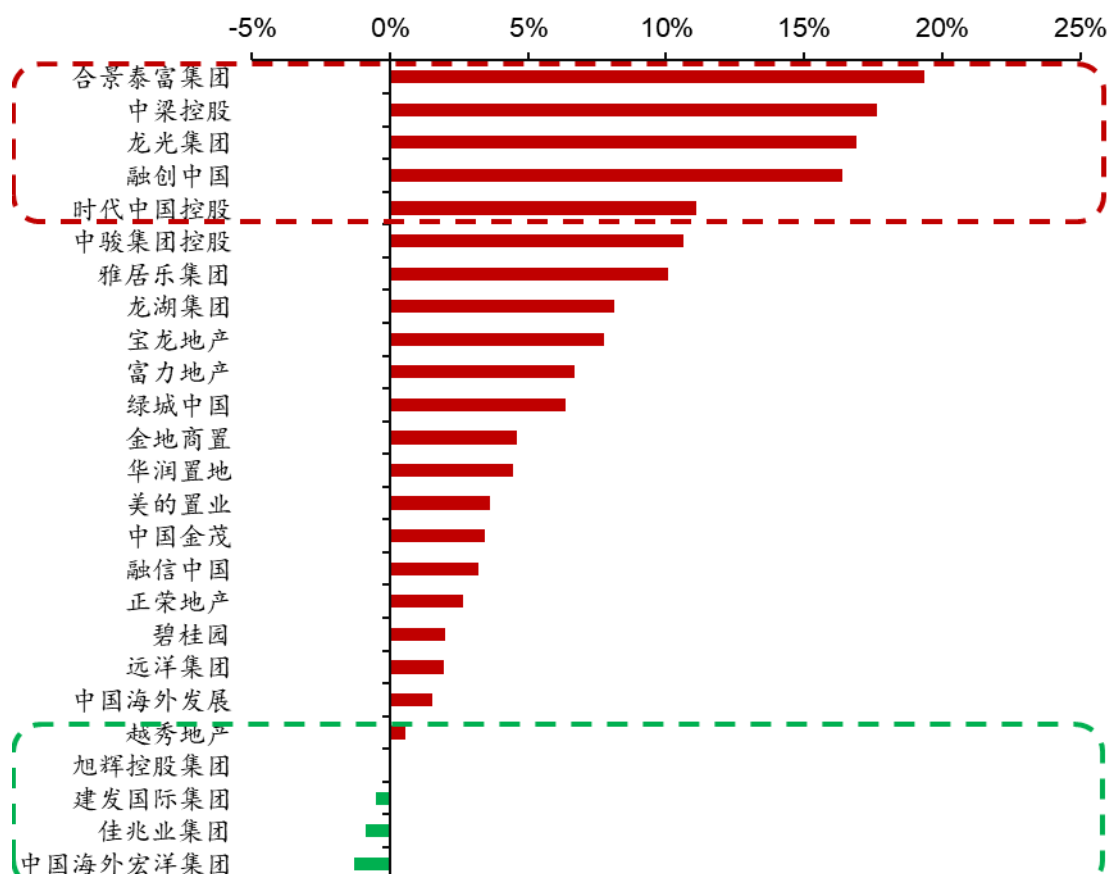
本周（2023.5.27-2023.6.2）A股标的中有23家公司上升。其中，表现前5的公司为：**中交地产（+9.67%）、我爱我家（+8.11%）、华发股份（+6.94%）、新城控股（+6.54%）和保利发展（+5.85%）。**

H股标的中有21家公司上升。其中，表现前5的公司为：**合景泰富集团（+19.35%）、中梁控股（+17.65%）、龙光集团（+16.90%）、融创中国（+16.38%）和时代中国控股（+11.11%）。**

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/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/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		5月30日	国家开发银行	《国家开发银行支持成渝地区双城经济圈建设指导意见》印发，《意见》旨在发挥开发性金融功能作用，以重大项目为抓手助力成渝地区双城经济圈建设全面加速。《意见》强调， <b>开发银行要深化银政合作力度</b> ，发挥“融智”优势，积极提出融资政策建议。主动推广 <b>生态环境导向的开发模式（EOD）</b> 和国家储备林模式在生态环境保护和治理领域的应用， <b>推行以公共交通为导向的开发模式（TOD）在城市基础设施领域的应用。</b>
各地因城施策	房地产风险化解政策	5月29日	广东省	5月29日，广东省人民政府发布《新时代广东高质量发展的若干意见》，意见指出，防范化解重点领域风险。建立健全经济安全风险监测预警体系、信息共享机制和应急处置制度，严防房地产、金融、财政等重点领域风险叠加共振。 <b>强化金融风险监测防控平台建设，推动完善中小法人金融机构治理体系。扎实做好稳地价、稳房价、稳预期工作，稳妥有序推进房地产风险化解处置。严格落实地方政府债务限额管理，坚决遏制新增隐性债务。</b>
	地块调整政策	5月29日	深圳市	深圳市南山区城市更新和土地整备局发布《关于南山区南头街道田厦南新路西片区城市更新单元规划修改（草案）的公示》，调整后， <b>住宅的总建筑面积不变，层数增加，由原来的4栋住宅都是32层，调整为32层、39层、42层、43层住宅。</b> 深圳市规划和自然资源局大鹏管理局发布关于新大-东山地区法定图则01-23等地块规划调整公开展示的通告。调整后， <b>旅馆业用地调整为商业用地，用地面积也略有扩大，由原来的4.66万平方米增加至5万平方米，容积率由原来0.8增加至2.3。</b>
	房地产项目预售资金监管政策	5月29日	福建省	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. <b>实行专户管理</b> ，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. <b>规范资金缴存</b> ，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. <b>完善使用管理</b> ，根据项目和批次确定资金监管额度。4. <b>强化风险防控，建立预警机制</b> ，对出现问题的项目进行分析 and 清单式管理，对存在停工烂尾风险的项目要加强应急处置。 <b>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。</b>
	城市建设政策	5月31日	天津市	天津市十八届人大常委会第三次会议表决通过了《天津市人民代表大会常务委员会关于促进和保障国际消费中心城市建设的决定》，在规划布局方面，《决定》明确 <b>支持闲置商业载体、老旧工业厂区、传统百货在符合规划前提下改造为文创园区、商业街区、体验中心、综合体等新型消费载体。</b>

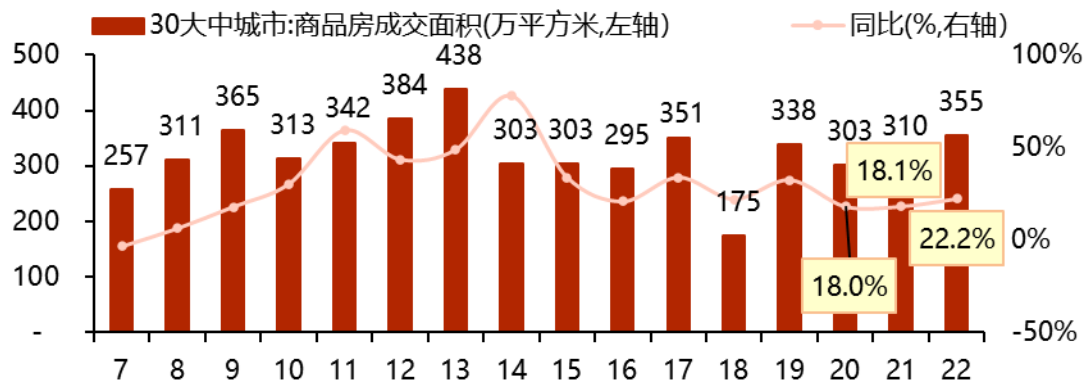


方式		时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	居住证管理政策	6月1日	成都市	《成都市居住证管理细则》正式印发。《细则》明确，自办理居住登记之日起至申领居住证之日止，连续居住满6个月且符合条件的来蓉人员，经申请，由居住地公安派出所审核后，可以当场发放居住证。
	住房公积金政策	6月1日	苏州市	6月1日消息，苏州住房公积金再出新政，住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。
		6月1日	佛山市	同一提取年度内，职工可选择按年提取或按月提取其中一种方式办理，每次提取应满足相应的时间间隔：按年提取，每个提取年度可申报提取一次，每次提取应间隔12个月以上；按月提取，每月可申报提取一次，每次提取应间隔1个月以上。多孩家庭租住商品住房的，在月租金不超过月最高可提取额度的情况下，可提取额度以实际房租支出核定；月租金超过月最高可提取额度的，以本市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的60%核定。多孩家庭租住商品住房年最高可提取额度超6万元。该通知从2023年7月1日起实施。
	组合政策	6月1日	青岛市	主要调整青岛非限购区域购房首付比例，同时包括优化限售条件，支持刚需、改善需求等：一、优化特定条件群体商品住房上市交易年限，即新建商品房出售条件由网签满5年变更为网签满3年或取证满2年，二手房出售条件由取证满2年变更为取证满1年；二、支持刚性和改善性住房需求，即全面推行二手房“带押过““优鲜卖”模式，促进“卖旧买新”“卖小换大”；三、以城市更新优化住房供给，即鼓励各区（市）棚户区和城中村改造征收补偿货币化安置，试点房票制度。四、实施保租房以购代建，即积极支持平台公司或金融机构所属租赁企业收购存量房源作为保租房，目前胶州已开始在推进，首批收购的项目已经确认；五、开展群（团）购住房活动，各区（市）组织综合实力强信誉度高的优质房企，采取推出优惠房源、发放住房消费券等措施，通过“手拉手”“青年人首套住房支持”等专题活动开展各类群体群《团》购商品住房；六、进一步放宽人才住房分配准入条件，对于公开分配的人才住房，取消申请人及配偶5年内没有商品住房交易记录的限制，经市、区两级分配后剩余的产权型人才住房，可面向在我市持有商品住房不多于1套的人才配售。七、继续执行差别化信贷政策。

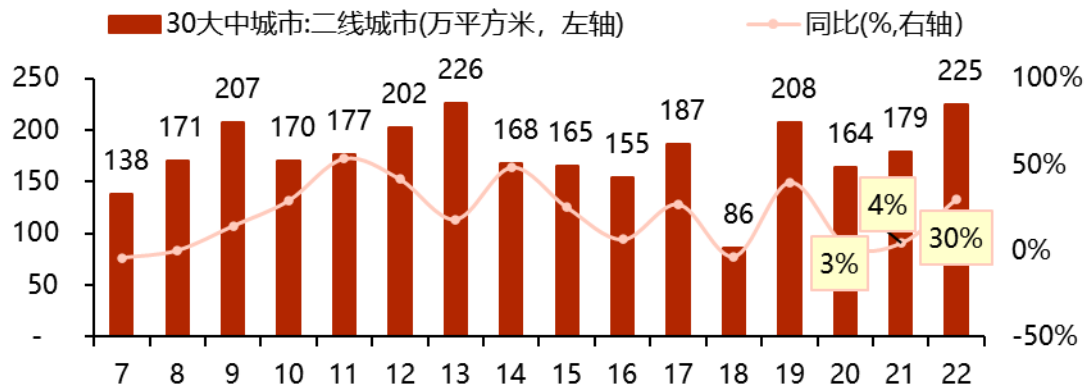
本周（2023.5.26-2023.6.1）30大中城市商品房成交面积355万平，环比+14.5%，环比增速较上周上升11.9pct；同比+22.2%，同比增速较上周上升4.1pct。

**分线城市来看，本周一、二线城市成交面积环比上升，三线城市环比下降：**1) 一线城市商品房成交面积75万平，环比+11%（较上周上升20.5pct），同比+60%（较上周下降37.6pct）；2) 二线城市商品房成交面积225万平，环比+26%（较上周上升16.9pct），同比+30%（较上周上升25.8pct）；3) 三线城市商品房成交面积56万平，环比-13%（较上周下降14pct），同比-22%（较上周下降33.6pct）。

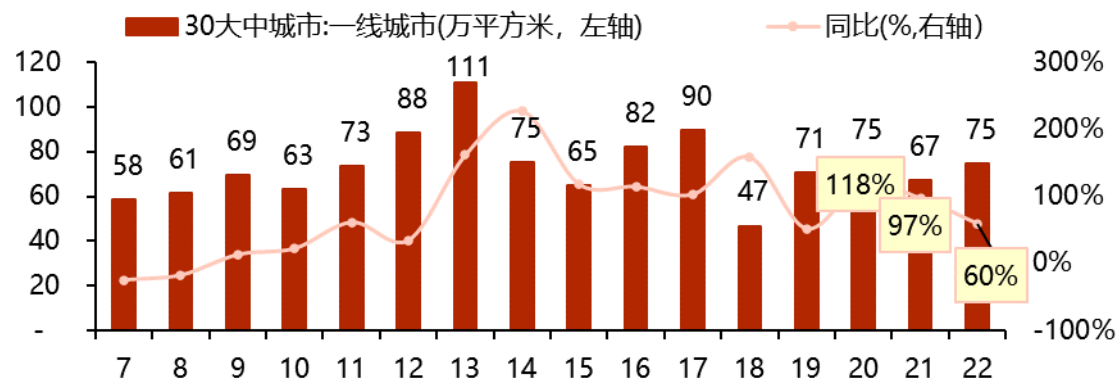
图：2023W7-2023W2230城商品房周度成交面积和同比



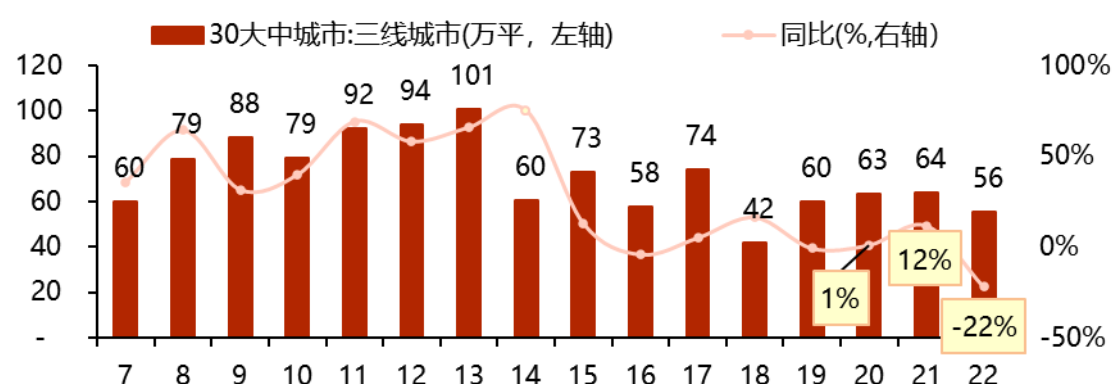
图：2023W7-2023W22二线城市商品房周度成交面积和同比



图：2023W7-2023W22一线城市商品房周度成交面积和同比

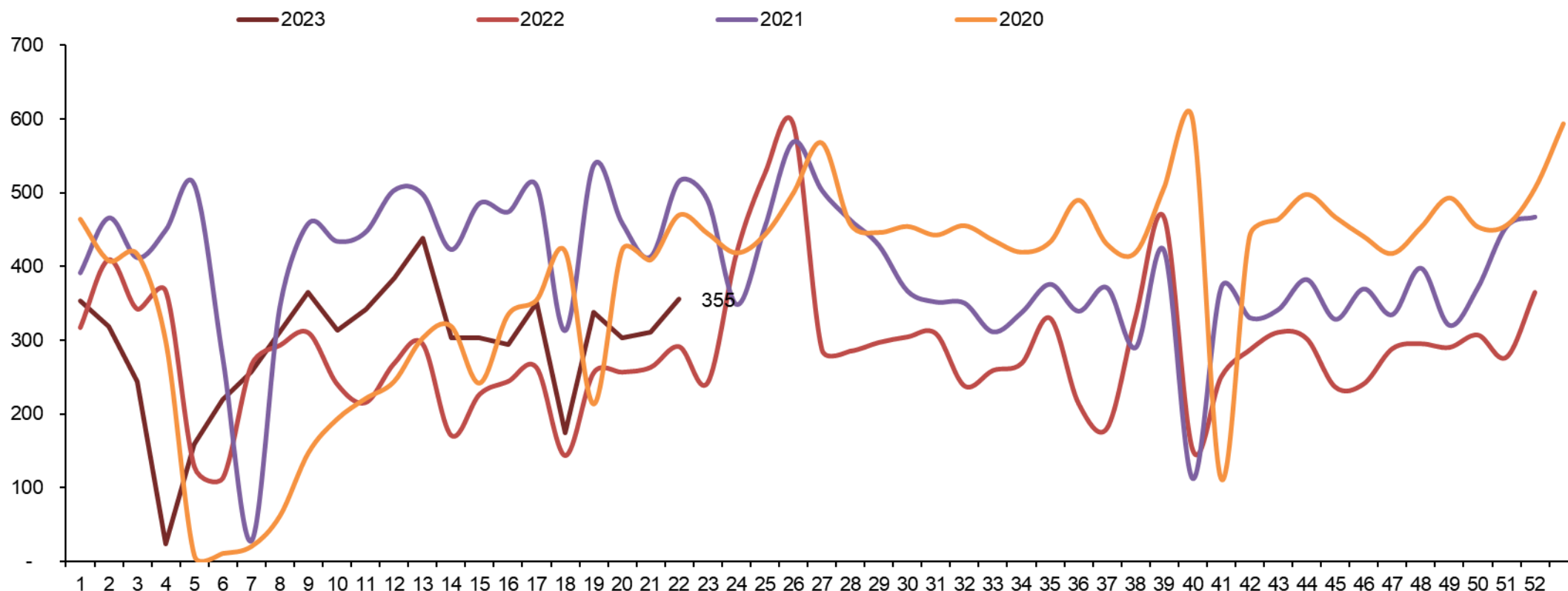


图：2023W7-2023W22三线城市商品房周度成交面积和同比



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1日，30大中城市商品房累计成交面积6461.06万平，同比+13.94%，累计同比涨幅上升0.45pct。

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

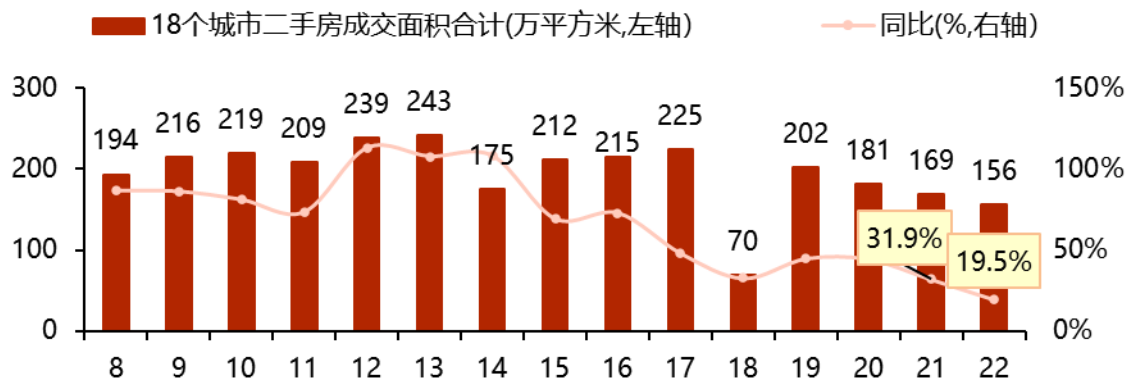
	城市	本周成交面积 (万平)	上周成交面积 (万平)	周环比	周同比	23年累计成交面积 (万平)	累计同比
一线城市	北京	13.8	17.3	-20%	85%	335.6	17%
	上海	35.6	27.1	31%	206%	653.3	69%
	广州	19.1	16.8	14%	-10%	369.8	25%
	深圳	6.1	6.3	-3%	-6%	135.4	-8%
二线城市	杭州	13.4	13.0	3%	-1%	383.1	21%
	南京	16.4	13.6	21%	6%	334.6	-18%
	苏州	20.9	13.1	59%	11%	293.3	-7%
	宁波	11.6	9.5	23%	80%	193.8	20%
	无锡	—	6.5	—	—	136.0	4%
	惠州	3.4	3.9	-14%	-35%	100.1	57%
	佛山	17.4	14.8	17%	6%	346.3	18%
	珠海	—	—	—	—	66.4	-38%
	福州	8.0	2.8	185%	69%	84.7	-18%
	武汉	43.1	39.0	11%	81%	694.0	31%
	成都	43.1	53.2	-19%	26%	899.6	10%
	青岛	52.5	25.0	110%	28%	524.2	21%
	大连	—	—	—	—	13.7	-61%
	济南	15.4	21.8	-30%	-31%	414.3	24%
	扬州	2.7	4.4	-38%	27%	76.4	30%
三四线城市	嘉兴	1.4	0.6	121%	-63%	53.2	31%
	温州	14.4	8.7	65%	49%	351.2	103%
	金华	1.5	2.5	-38%	-50%	54.2	-36%
	江阴	2.8	2.1	32%	-3%	57.3	46%
	连云港	—	—	—	—	—	—

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

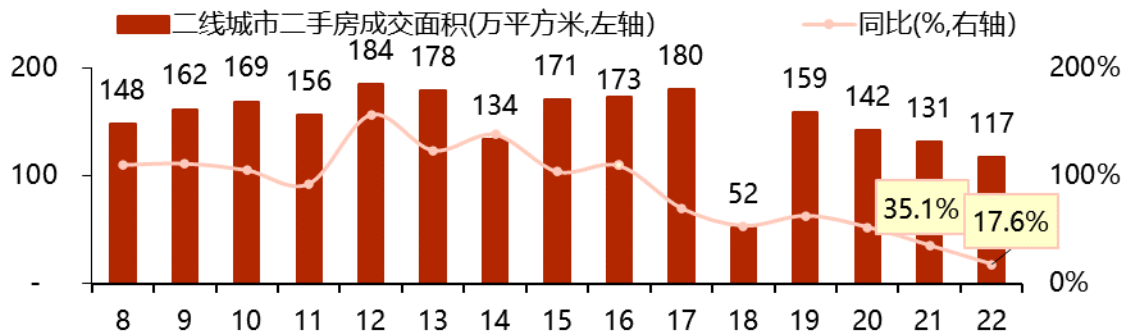
本周（2023.5.26-2023.6.1）18城二手房成交面积156万平，环比-7.3%，环比增速较上周下降0.3pct，同比+19.5%，同比增速较上周下降12.4pct。

**分线城市来看，本周一、三线城市成交面积环比上升，二线城市成交面积环比下降：**1) 一线城市成交面积29万平，环比+0.4%（较上周上升2.7pct），同比+19.2%（较上周下降4.3pct）；2) 二线城市成交面积117万平，环比-10.9%（较上周下降3.5pct），同比+17.6%（较上周下降17.5pct）；3) 三线城市成交面积11万平，环比+20.6%（较上周上升35.4pct），同比+46.3%（较上周上升29.8pct）。

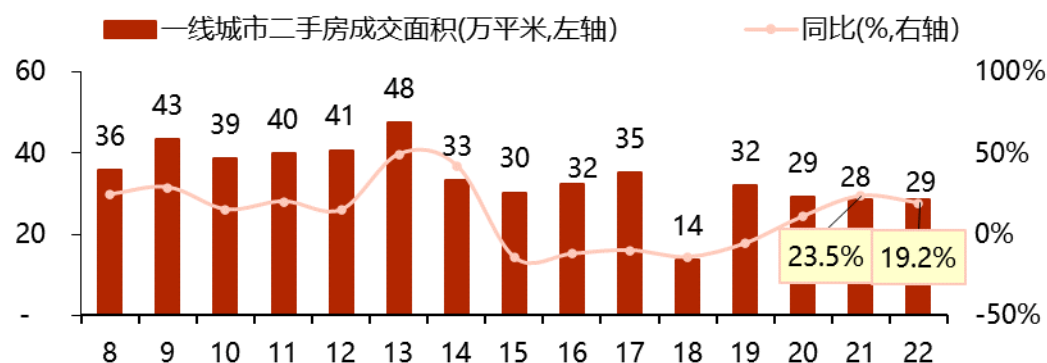
图：2023W8-2023W22 18城二手房周度成交面积和同比



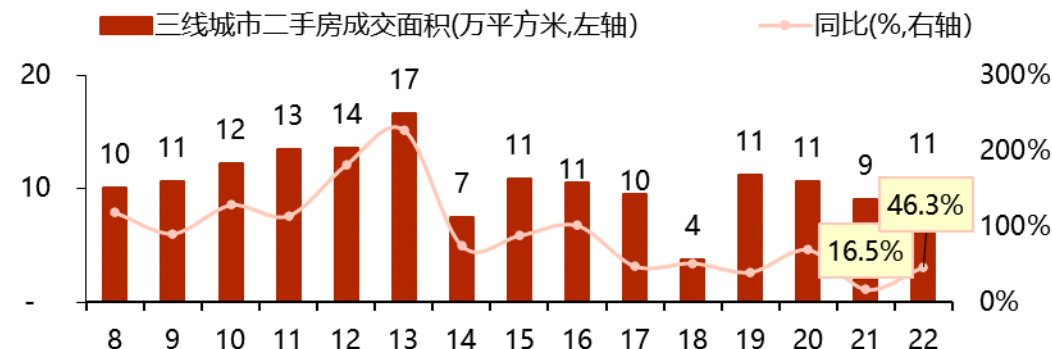
图：2023W8-2023W22 18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2023W8-2023W22 18城中一线城市二手房周度成交面积和同比

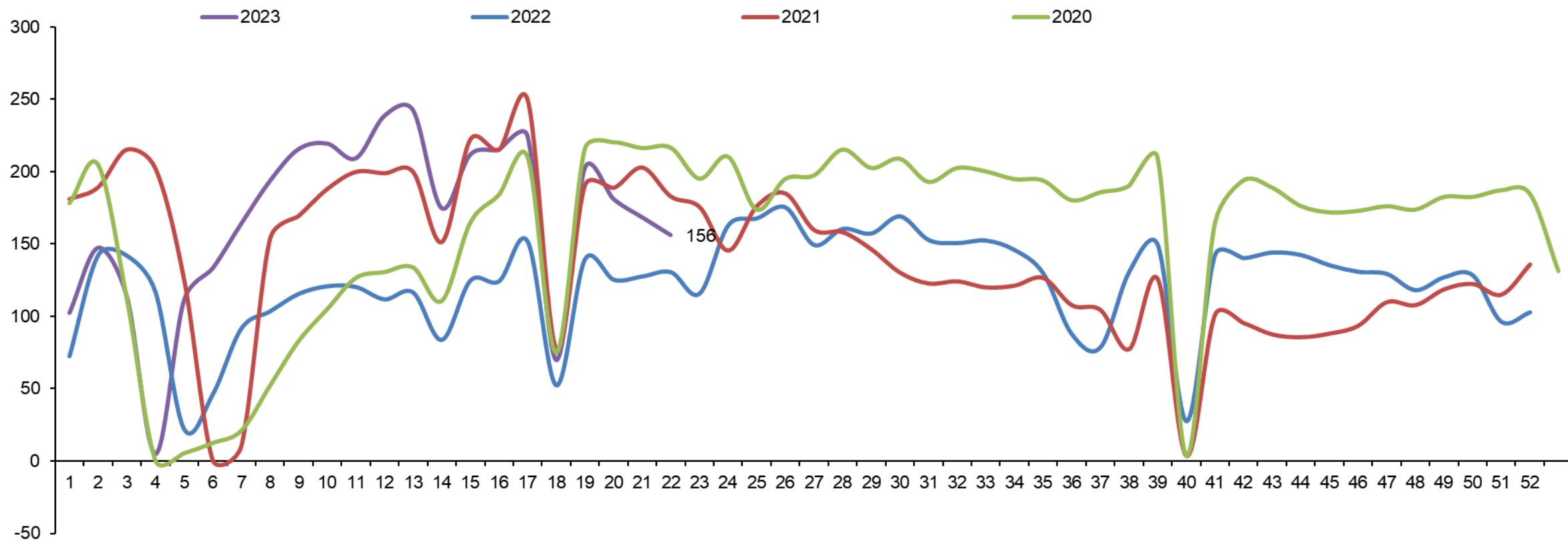


图：2023W8-2023W22 18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



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1日，18城二手房累计成交面积3701.04万平，同比+55.09%。

图：2020-2023年18城二手房周度成交面积情况（万平）

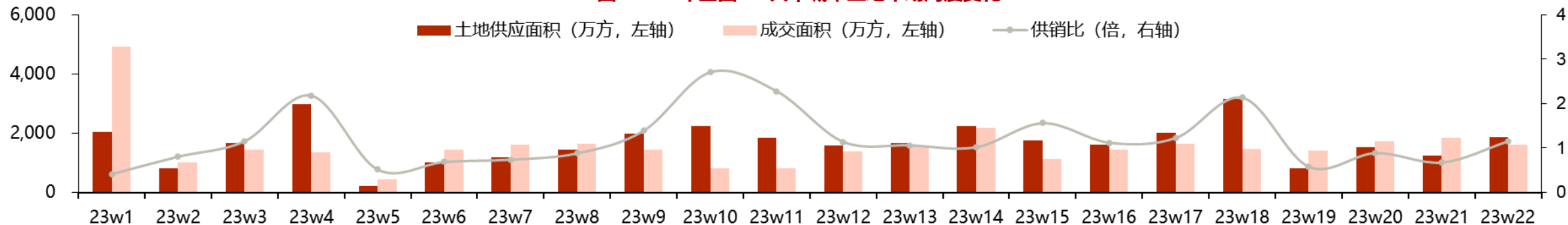




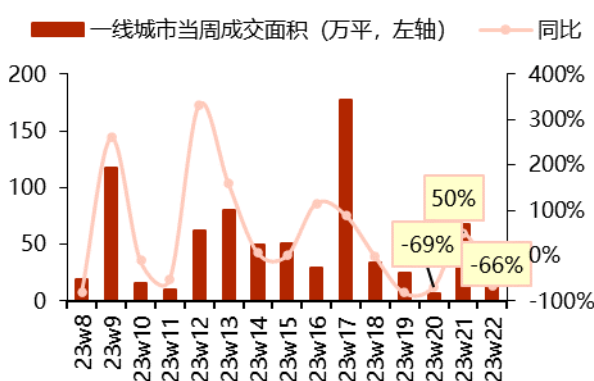
本周（2023.5.26-2023.6.1），全国100大中城市土地供应面积1865万平，环比+49%，同比-48%；土地成交面积1614万平，环比-13%，同比-6%，溢价率5.4%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积12万平，环比-82%，同比-66%，土地成交溢价率0.00%；2) 二线城市土地成交面积259万平，环比-54%，同比-53%，土地成交溢价率9.1%；3) 三线城市土地成交面积1344万平，环比+10%，同比+18%，土地成交溢价率2.3%。

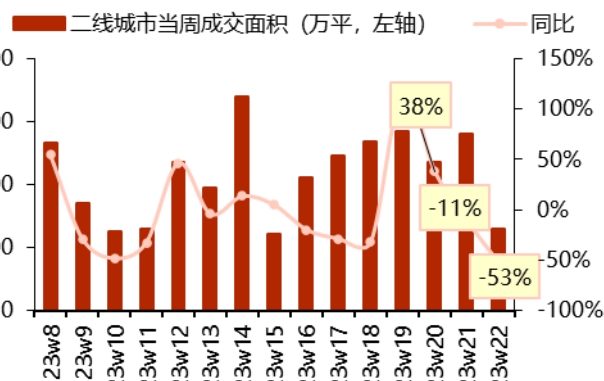
图：2023年全国100大中城市土地市场周度变化



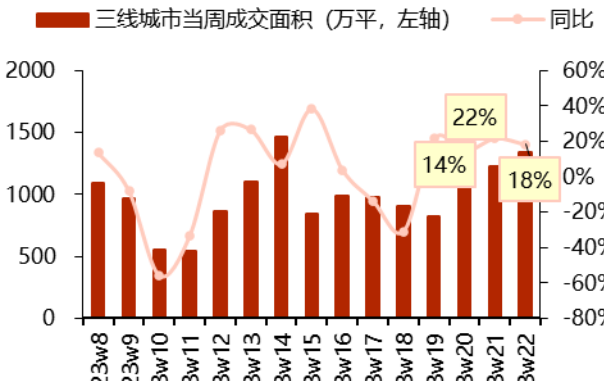
图：一线城市土地市场



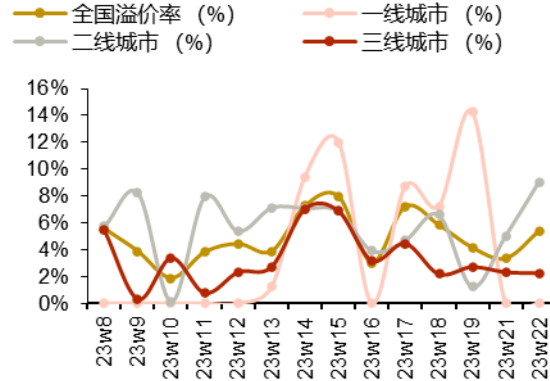
图：二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



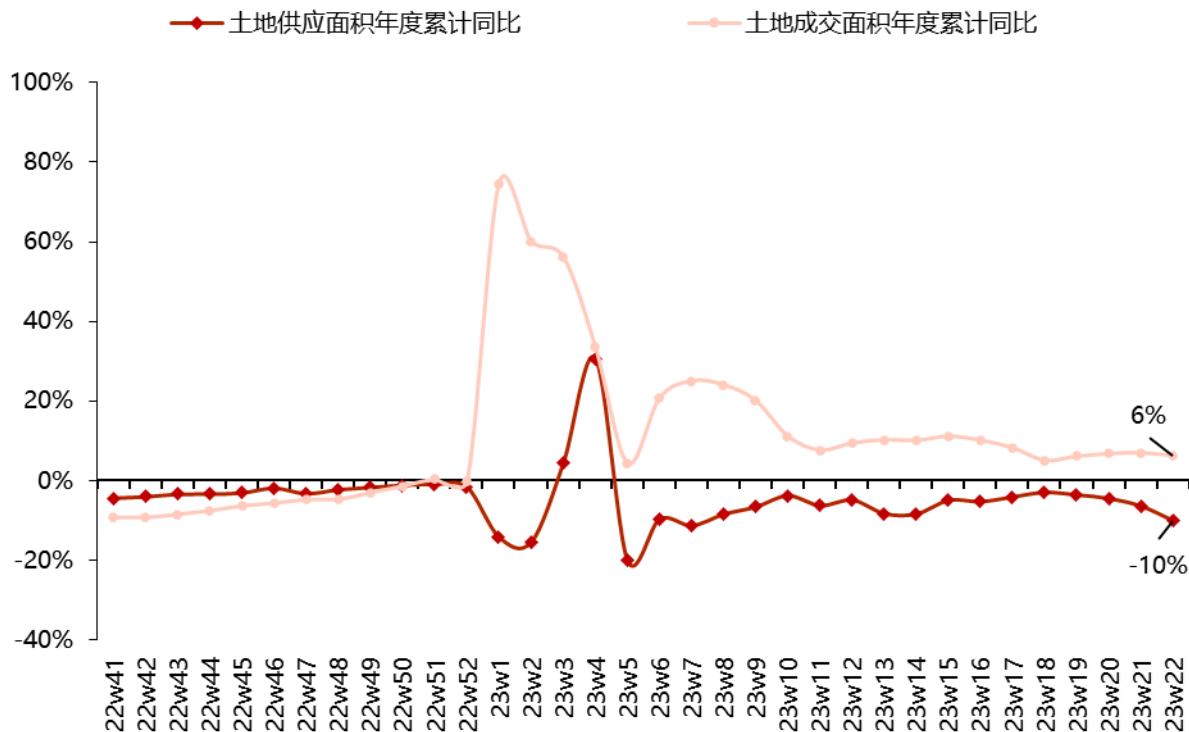
图：各线城市土地市场周溢价情况



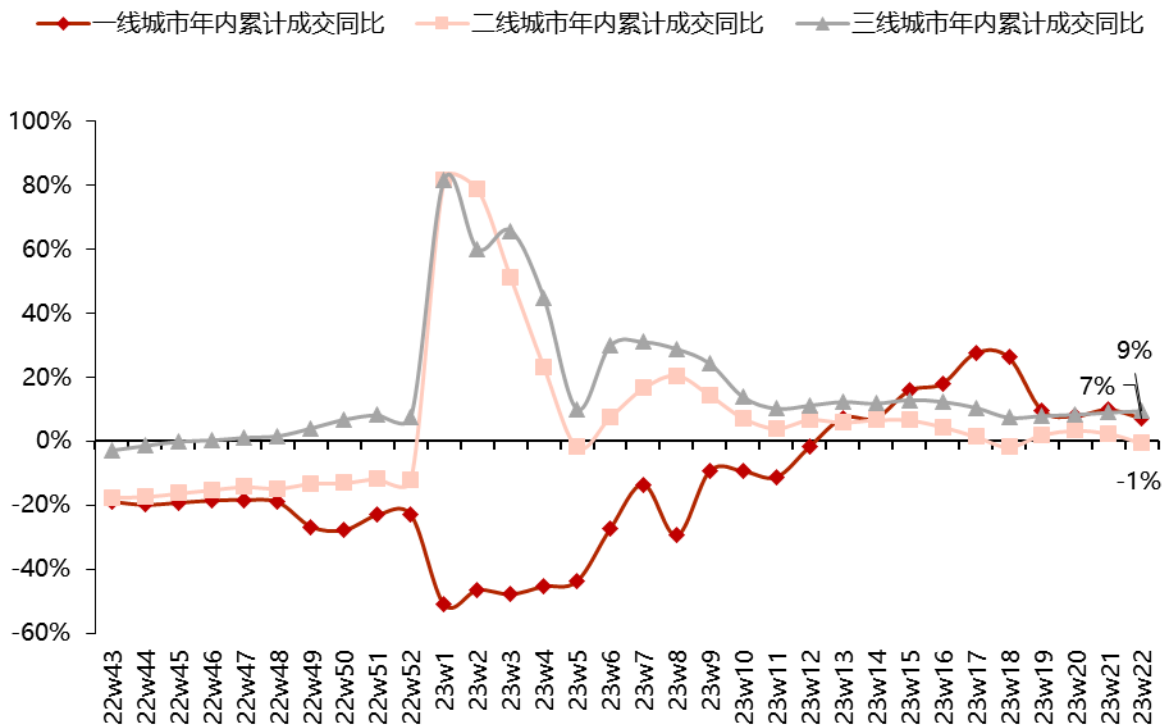
**累计数据来看**，截至2023年6月1日，全国100大中城市2023年土地累计供应面积36931万平，同比-10%，累计成交面积34406万平，同比+6%。

**分线城市来看**：1) 一线城市土地累计成交面积1041万平，累计同比上升7%，同比增速较上周下降3pct；2) 二线城市土地累计成交面积9986万平，累计同比下降1%，同比增速较上周下降3pct；3) 三线城市土地累计成交面积23379.52万平，累计同比上升9%，同比增速较上周变动0pct。

图：2022W39-2023W22全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022W39-2023W22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	光大嘉宝	2023-06-02	——	——	3.00	一般中期票据
	陆家嘴	2023-06-02	——	3.1%	5.00	一般公司债
	首开股份	2023-05-31	14.00	3.59%	5.00	一般中期票据
	电子城	2023-06-01	——	3.3%	3.00	一般公司债
	光明地产	2023-05-31	2.50	3.59%	5.00	一般中期票据

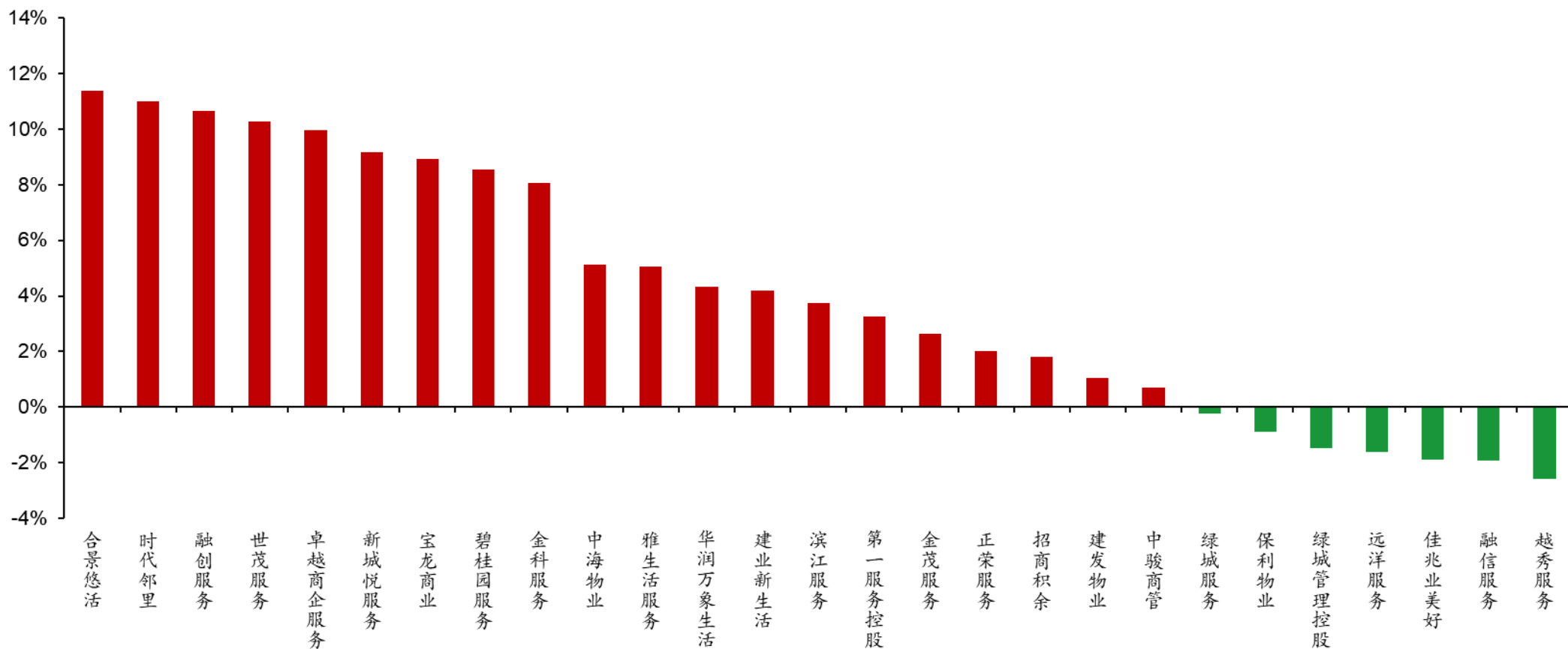
02

物业板块

本周（2023.5.27-2023.6.2）恒生指数上涨1.08%，恒生物业服务及管理上涨3.05%，恒生物业服务及管理跑赢大盘1.96pct，表现强于大市。

重点跟踪标的本周有20家公司上升。其中，表现前5的公司为：合景悠活（+11.39%）、时代邻里（+10.99%）、融创服务（+10.66%）、世茂服务（+10.27%）和卓越商企服务（+9.96%）。

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	320	19.44	9.49	-51%	—	1.20	1.43	1.47	6.43	—	6.86	5.77	5.63	-2.16
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	219	46.05	39.65	-14%	—	2.51	3.12	3.79	22.55	—	13.72	11.04	9.10	0.49
0873.HK	世茂服务	40	2.82	1.61	-43%	—	0.25	0.30	—	3.05	—	5.60	4.67	—	-0.21
2869.HK	绿城服务	139	5.18	4.30	-17%	—	0.22	0.27	0.33	14.39	—	16.96	13.99	11.39	-2.15
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	263	8.13	7.99	-2%	—	0.50	0.64	0.81	23.23	—	13.89	10.83	8.60	0.47
1755.HK	新城悦服务	37	9.20	4.29	-53%	—	0.65	0.75	0.84	6.02	—	5.73	4.97	4.42	2.30
9666.HK	金科服务	74	13.70	11.28	-18%	—	0.87	1.11	1.09	6.06	—	11.24	8.80	9.03	-0.42
6677.HK	远洋服务	18	2.25	1.50	-33%	0.38	0.50	0.63	—	3.53	3.43	2.63	2.08	—	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	881	39.65	38.60	-3%	—	1.25	1.57	1.92	44.42	—	26.95	21.42	17.45	0.95
1502.HK	金融街物业	10	2.79	2.68	-4%	—	—	—	—	6.32	—	—	—	—	—
9909.HK	宝龙商业	28	6.46	4.40	-32%	—	0.84	0.98	1.07	5.53	—	4.56	3.92	3.57	0.45
3913.HK	合景悠活	18	1.73	0.88	-49%	—	—	—	—	2.32	—	—	—	—	—
6989.HK	卓越商企服务	32	3.77	2.65	-30%	—	0.44	0.51	0.59	5.53	—	5.24	4.51	3.90	1.93
6668.HK	星盛商业	15	2.12	1.48	-30%	—	0.18	0.21	0.24	6.97	—	7.19	6.10	5.28	-4.63
001914.SZ	招商积余	160	15.38	15.11	-2%	0.61	0.74	0.91	1.10	31.24	21.59	17.85	14.49	11.97	0.76
002968.SZ	新大正	40	21.79	17.46	-20%	0.97	1.17	1.57	1.99	16.95	15.63	14.86	11.12	7.62	2.19
均值										12.12	11.72	10.20	8.27	7.84	0.01

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6月2日。



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
*ST蓝光	2023-05-31	*ST蓝光:蓝光发展关于股票终止上市暨摘牌的公告	公司股票不进入退市整理期交易，公司股票将于2023年6月6日终止上市暨摘牌。公司股票终止上市后，将进入全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托主板券商代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块挂牌转让。
ST世茂	2023-06-03	ST世茂:世茂股份关于未能按期支付债务的公告	公司及子公司近期公开市场债务7.39亿元未能按期支付，2022年至今，公司通过拓宽销售渠道、精准定位客群等方式，多措并举促销售，但销售情况仍大幅度下滑，另外，自2021年下半年以来，公司经历融资渠道收窄、受限，未能获得补充资金流入。关于“20沪世茂MTN001”、“21沪世茂MTN001”、“21沪世茂MTN002”、“希尔顿01”的后续安排将与有关各方商讨包括展期、票据置换等多元化债务化解方案，关于非公开市场的银行及非银金融机构借款将持续与债权人友好协商，通过合理展期的方式以保持各项融资平稳有序。
	2023-06-03	ST世茂:控股股东、实际控制人关于股票交易异常波动问询函的回复	公司与2023年5月31日收到控股股东峰盈国际有限公司的函，提议世茂股份以自有资金回购股份，用于回购资金总额不低于人民币1亿元（含），不超过人民币2亿元(含),回购股份价格区间不高于人民币1.30元/股，回购的股份拟用于出售，未来减持期间自发布回购结果公告后12个月后至36个月止。
ST阳光城	2023-06-03	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2日，公司股票收盘价连续十五个交易日均低于1元/股，预计连续二十个交易日低于1元/股，公司股票可能被深圳证券交易所终止上市交易。
陆家嘴	2023-05-31	重大资产重组报告书(上会稿)	上市公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司100%股权、东泰公司30%股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权。本次交易前，上市公司已持有东泰公司30%股权，本次交易完成后，上市公司持有昌邑公司100%股权、东泰公司60%股权、耀龙公司60%股权、企荣公司100%股权，昌邑公司、企荣公司将成为上市公司全资子公司，东泰公司、耀龙公司将成为上市公司的控股子公司。

## □ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
美的置业	2023-06-01	截至2023年5月31日止五个月未经审核业绩	公司及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币354.6亿元，而相应的已售建筑面积约274.9万平方米。
荣盛发展	2023-06-02	荣盛发展:关于筹划发行股份购买资产事项暨停牌的进展公告	公司拟以发行股份的方式购买控股股东荣盛控股持有的盟固利68.38%股权。盟固利主要从事新能源汽车用锂离子动力电池、储能用锂离子电池及锂离子电池关键材料的研发和产业化，本次收购有助于公司战略升级。因该事项尚存在不确定性，为了维护投资者利益，避免对公司股价造成重大影响，根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第6号——停复牌》相关规定，经公司向深圳证券交易所申请，公司股票自2023年5月26日（星期五）上午开市起停牌，预计不超过10个交易日。
金科股份	2023-05-29	金科股份:关于媒体报道的澄清公告	近日，有媒体报道：“某大型国有企业集团与金科股份集团高层在重庆市政府，就双方开展全面战略合作等事项向重庆市政府做了专题汇报。重庆市政府及相关部门领导出席了会议，参会政府领导对双方的战略合作提出了殷切希望并表示全力支持，市政府各部门做了详细的政策解读”。公司董事会迅速对相关情况进行了核实，并澄清如下：2023年5月26日，某大型国有企业集团与金科股份集团高层拜会重庆市政府领导，并就合作事项进行汇报。截至本公告披露日，公司不存在任何应披露而未披露的重大信息。公司目前生产经营正常，与相关合作方未签署任何协议，相关事项仍存在不确定性。
	2023-05-27	金科股份:关于深圳证券交易所关注函回复的公告	1.公司不存在忽悠式增持的情形；不构成短线交易。2.公司对端恒建筑存在不能清偿到期债务的情形，同时公司确实存在经营情况逐步恶化、收入利润急剧下滑、明显缺乏清偿能力的情形。3.端恒建筑与公司及相关方均不存在关联关系或者可能造成潜在利益倾斜的其他关系。端恒建筑申请重整并非受相关方驱使。公司没有逃废债务的意图。4.目前公司未收到法院认为存在实质性障碍的通知，无法判断进入重整是否有实质性障碍。公司及子公司流动性出现紧张，导致部分债务未能按时偿还。若重整计划草案未获法院批准，公司可能面临被宣告破产的风险。5.公司了解到重整申请，并履行信息披露义务，未从事市场操纵、内幕交易等违法行为。公司将按照相关规定推进重整事项，完善内幕信息知情人档案并编制重整事项进程备忘录。6.公司近期不存在违反公平信息披露情况、其他应披露未披露事项。
中国恒大	2023-06-01	未能清偿到期债务等事项的公告	截至2023年4月末，恒大地产标的金额人民币3,000万元以上未决诉讼案件数量共计1,426件，标的金额总额累计约人民币3,495.53亿元。未能清偿的到期债务（不含境内外债券）累计约人民币2,724.79亿元；此外，截至2023年4月末，恒大地产逾期商票累计约人民币2,459.87亿元。通过股权转让、土地及在建工程转让、信托、代持等方式，已完成过户的房地产项目共计65个。

## □ 房企公司公告

证券	公告日期	标题	内容
保利发展	2023-06-01	关于转让和乐教育、艺术教育、保利小贷公司股权暨关联交易公告	公司将直接或间接持有的保利和乐（珠海）教育科技有限公司、保利艺术教育投资有限公司、广州保利小额贷款股份有限公司（的股权和相关债权转让给控股股东保利南方集团有限公司。
招商蛇口	2023-05-31	重大资产重组报告书(注册稿)	招商蛇口拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团24%股权、招商局投资发展持有的招商前海实业2.89%股权；同时，招商蛇口拟向包括招商局投资发展在内的不超过35名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。
万科A	2023-06-03	2023年5月销售及近期新增项目情况简报	2023年5月，公司实现合同销售面积213.1万平方米，合同销售金额329.4亿元；2023年1~5月，公司累计实现合同销售面积1,045.1万平方米，合同销售金额1,677.9亿元，新增开发项目5个。



## 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>