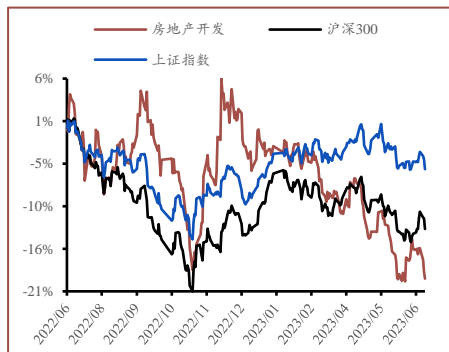


# 房地产行业周报（2023 年第 25 周）

■ 证券研究报告

**投资评级:看好(维持)**

最近 12 月市场表现


**分析师** 毕春晖

SAC 证书编号: S0160522070001

bich@ctsec.com

**联系人** 欧阳之光

oyzg@ctsec.com

**联系人** 吴梦茹

wumr@ctsec.com

## 相关报告

1. 《房地产行业周报(2023 年第 24 周)》  
2023-06-18
2. 《房地产行业周报(2023 年第 23 周)》  
2023-06-11
3. 《房地产行业周报(2023 年第 22 周)》  
2023-06-04
4. 《房地产行业周报(2023 年第 21 周)》  
2023-05-28
5. 《房地产行业周报(2023 年第 20 周)》  
2023-05-21

## 销售环比表现回落, 5 年期 LPR 调降

### 核心观点

- ❖ **本周板块回顾:** 板块表现方面, 申万房地产指数下跌 4.68%, 沪深 300 指数下跌 2.51%, 板块跑输沪深 300 指数 2.18pct, 在 31 个板块中排第 28 位。
- ❖ **行业数据回顾:** 本周 30 大中城市商品房成交面积 248 万平米, 环比-9.9%, 同比-51.8%。细分城市能级来看, 30 大中城市中, 一线城市商品房成交面积 60 万平米, 环比-16.9%, 同比-41.8%; 二线城市商品房成交面积 142 万平米, 环比-2.7%, 同比-57.9%; 三线城市商品房成交面积 46 万平米, 环比-19.3%, 同比-37.5%。各能级城市销售环比均出现回落, 其中二线城市环比表现相对较好。二手房市场方面, 我们重点监测的 14 城二手房成交面积 111 万平米, 环比-31.9%, 同比-30.3%。细分城市能级来看, 2 个一线城市二手房成交面积 22 万平米, 环比-25.9%, 同比-29.7%; 9 个二线城市二手房成交面积 84 万平米, 环比-33.5%, 同比-31.2%; 3 个三四线城市二手房成交面积 6 万平米, 环比-29.3%, 同比-16.8%。各能级城市的二手房销售亦出现环比较大程度回落, 一线城市环比跌幅相对较小。库存方面, 本周 4 个一线城市库存面积环比均出现不同幅度的上涨, 其中北京环比上涨 2.4%, 深圳环比上涨 1.5%, 3 个月移动平均去化周期保持在 16 个月以内, 其中上海表现最优, 为 4.54 个月; 二线城市中, 南京库存面积环比下跌 6.2%, 去化周期上杭州仍然表现突出, 3 个月移动平均去化月数仅 2.68 个月; 三四线城市去化周期均高于 20 个月。土地市场本周一线城市住宅用地成交 9 宗, 平均溢价率 3.71%; 二线城市成交住宅用地 11 宗, 平均溢价率 8.17%; 三四线城市共计成交住宅用地 80 宗, 平均溢价率 2.98%。
- ❖ **本周政策情况:** 6 月 20 日, 央行授权全国银行间同业拆借中心公布, 1 年期 LPR 为 3.55%, 5 年期以上 LPR 为 4.2%, 均较此前下降 10 个基点, 这是 2022 年 8 月 22 日以来 LPR 首次调整。广州市住建局发布《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; 明确加大金融支持力度, 通过金融创新助企纾困; 鼓励银行保险机构依法依规为城镇老旧小区、城市更新项目等民生工程提供金融支持; 支持金融产品创新, 满足项目前期工作、复建安置履约和建设、融资区建设等阶段的融资需求。天津市拟将首套住房公积金贷款最高限额由 80 万元提高至 100 万元, 第二套住房公积金贷款最高限额由 40 万元提高至 50 万元。上海市政府网站发布《质量强国建设纲要上海实施方案》, 方案提出, 推广先进建造设备和智能建造, 加强智能化高品质小区建设。北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会联合印发《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋

征收评估与补偿工作的通知（试行）》，自 2023 年 7 月 1 日起正式实施，明确非住宅可进行不同用途产权调换。

- ❖ **重点公司跟踪：**6 月至今我们跟踪的重点企业总共拿地 20 宗，拿地企业分别为招商蛇口、保利发展、中国海外发展、华润置地、金地集团、滨江集团、越秀地产和建发股份，大部分为国央企，民企滨江集团所获地块仍然位于其大本营杭州。本周我们跟踪的重点房企中，华润置地发行 25 亿元超短期融资债券，票面利率 2.25%；建发房产发行 4 亿元一般公司债，票面利率 4.03%。
- ❖ **投资建议：**销售表现上，本周新房及二手房市场同比仍然有较大幅度的下跌，环比亦出现回落；细分城市能级来看，新房市场以二线城市环比表现相对较好，二手房市场以一线城市环比表现相对较优。整体来看，销售表现转弱。在去化表现上，杭州及上海维持最为突出的去化周期，分别为 2.68 个月及 4.54 个月，其余城市去化周期均超过 10 个月，城市之间的分化仍然明显。投资端，6 月至今我们跟踪的重点企业中，拿地企业仍然以国央企为主，民企滨江集团所获地块仍然位于其大本营杭州，整体上房企在投资端仍然较为谨慎。在政策端，继 2022 年 8 月以来，央行在 6 月 20 日首次下调 LPR 报价；此外，各城市地产相关政策持续调整优化，整体政策环境仍然宽松。我们仍然看好前期在核心区域提前布局、以及在融资端具备更强信用优势的房企，建议关注：招商蛇口、保利发展、越秀地产、中海地产、华发股份、建发股份、滨江集团、龙湖集团。
- ❖ **风险提示：**基本面不及预期，行业政策收紧，资金面收紧，个别企业出现信用风险等。

表 1：重点公司投资评级：

代码	公司	总市值 (亿元人民币)	收盘价 (06.23)	EPS (元)			PE			投资评级
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E	
001979.SZ	招商蛇口	998	12.89	0.41	0.83	1.29	31.44	15.48	9.97	未覆盖
600048.SH	保利发展	1,571	13.12	1.53	1.74	1.97	8.58	7.55	6.68	未覆盖
600325.SH	华发股份	210	9.90	1.12	1.40	1.57	8.84	7.09	6.31	未覆盖
600153.SH	建发股份	325	10.81	1.93	2.44	2.76	5.60	4.43	3.92	未覆盖
002244.SZ	滨江集团	277	8.91	1.20	1.44	1.73	7.43	6.17	5.14	未覆盖
0123.HK	越秀地产	317	8.59	1.28	1.08	1.21	6.73	7.95	7.13	未覆盖
0688.HK	中国海外发展	1,653	16.46	2.13	2.45	2.80	7.73	6.72	5.89	未覆盖
0960.HK	龙湖集团	1,081	18.58	4.08	3.96	4.13	4.55	4.70	4.50	未覆盖

数据来源：wind 数据，财通证券研究所

注：越秀地产、中国海外发展及龙湖集团收盘价为港币，2023 年及 2024 年预测值为 wind 一致性预测

## 内容目录

1	第 25 周板块行情回顾.....	6
1.1	第 25 周行业指数表现.....	6
1.2	第 25 周地产板块个股表现.....	6
2	本周行业销售概览.....	7
2.1	总体销售表现.....	7
2.1.1	30 大中城市商品房成交情况.....	7
2.1.2	14 城二手房成交情况.....	7
2.2	分城市能级销售情况.....	8
2.2.1	一线城市销售情况.....	8
2.2.2	二线城市销售情况.....	9
2.2.3	三四线城市销售情况.....	10
3	本周库存及去化情况.....	11
4	本周土地市场概览.....	12
5	本周行业重点新闻追踪.....	13
6	重点企业表现.....	15
6.1	本周重点标的表现.....	15
6.2	重点企业本月拿地情况.....	15
6.3	重点企业本周融资情况.....	16
6.4	重点企业下周债务到期情况.....	16
6.5	重点企业本周公告.....	17
7	风险提示.....	17

## 图表目录

图 1.	本周申万一级行业涨跌幅排名.....	6
图 2.	30 大中城市商品房成交面积及同、环比情况.....	7
图 3.	一线城市商品房成交面积及同、环比情况.....	7
图 4.	二线城市商品房成交面积及同、环比情况.....	7
图 5.	三线城市商品房成交面积及同、环比情况.....	7

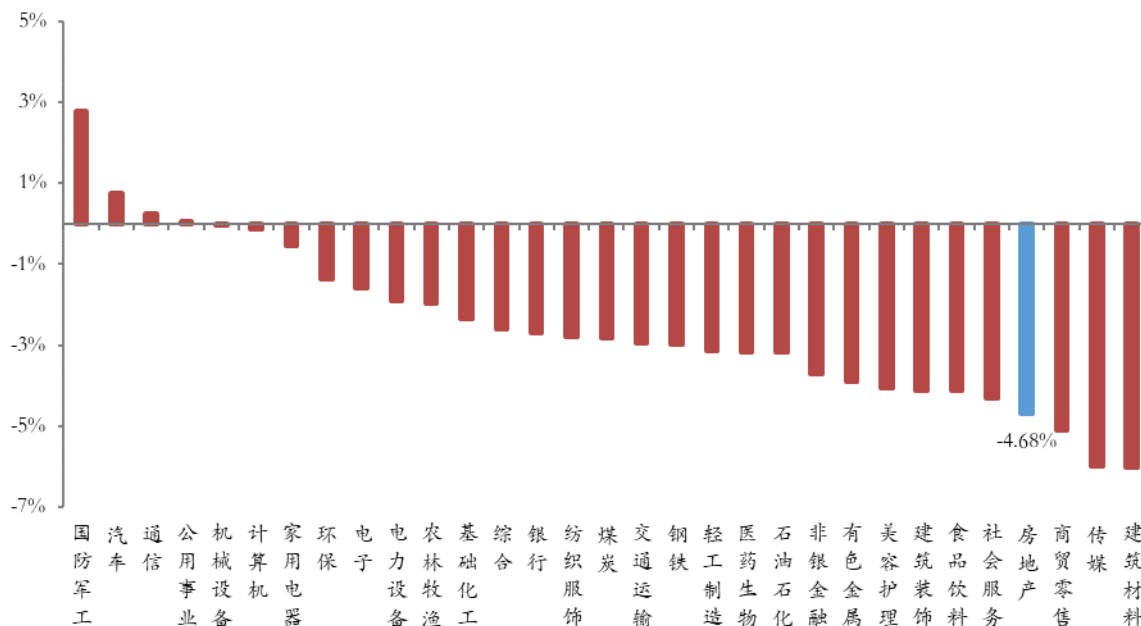
图 6. 14 城二手房成交面积及同、环比情况.....	8
图 7. 一线城市二手房成交面积及同、环比情况.....	8
图 8. 二线城市成交面积及同、环比情况.....	8
图 9. 三四线城市二手房成交面积及同、环比情况.....	8
表 1. 本周板块个股表现.....	6
表 2. 本周一线城市销售表现.....	9
表 3. 本周二线城市销售表现.....	10
表 4. 本周三四线城市销售表现.....	11
表 5. 本周各线城市库存及去化情况.....	12
表 6. 本周各城市土地市场情况.....	13
表 7. 重点企业估值表.....	15
表 8. 重点企业拿地情况.....	16
表 9. 重点企业本周融资情况.....	16
表 10. 重点房企下周债务到期情况.....	17

## 1 第 25 周板块行情回顾

### 1.1 第 25 周行业指数表现

本周(2023/6/17~2023/6/23)申万房地产指数下跌 4.68%，沪深 300 指数下跌 2.51%，板块跑输沪深 300 指数 2.18pct，在 31 个板块中排第 28 位。

图1.本周申万一级行业涨跌幅排名



数据来源：wind，财通证券研究所

### 1.2 第 25 周地产板块个股表现

个股表现方面，板块涨排名前 5 位的个股分别为：金科股份、\*ST 新联、同济科技、苏州高新、铁岭新城；跌幅排名前 5 位的个股分别为：荣盛发展、沙河股份、中交地产、天房发展、中南建设。

表1.本周板块个股表现

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
金科股份	10.28%	荣盛发展	-12.57%
*ST 新联	3.09%	沙河股份	-10.82%
同济科技	1.63%	中交地产	-10.59%
苏州高新	0.96%	天房发展	-9.79%
铁岭新城	0.76%	中南建设	-9.62%

数据来源：wind，财通证券研究所



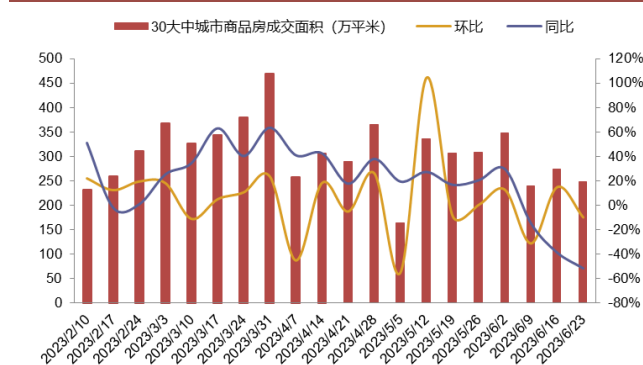
## 2 本周行业销售概览

### 2.1 总体销售表现

#### 2.1.1 30 大中城市商品房成交情况

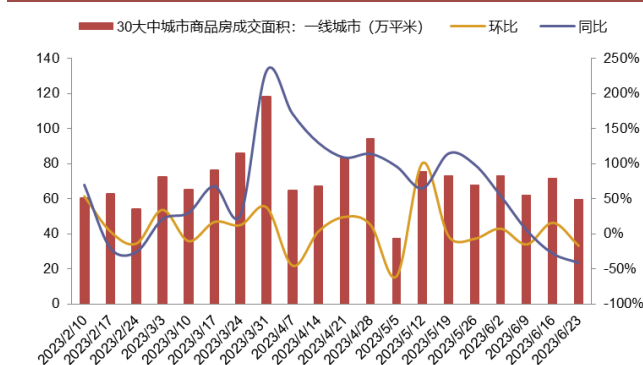
本周(2023/6/17~2023/6/23)30 大中城市商品房成交面积 248 万平米, 环比-9.9%, 同比-51.8%。细分城市能级来看, 30 大中城市中, 一线城市商品房成交面积 60 万平米, 环比-16.9%, 同比-41.8%; 二线城市商品房成交面积 142 万平米, 环比-2.7%, 同比-57.9%; 三线城市商品房成交面积 46 万平米, 环比-19.3%, 同比-37.5%。

图2.30 大中城市商品房成交面积及同、环比情况



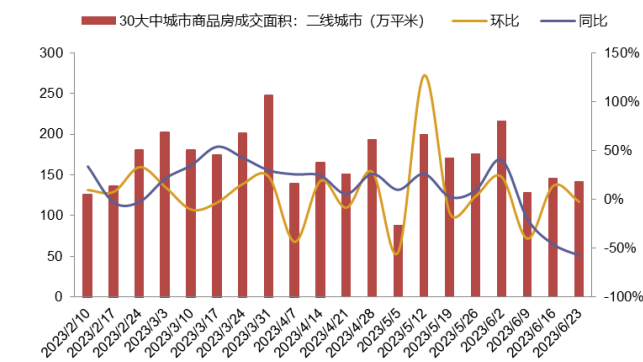
数据来源: wind, 财通证券研究所

图3.一线城市商品房成交面积及同、环比情况



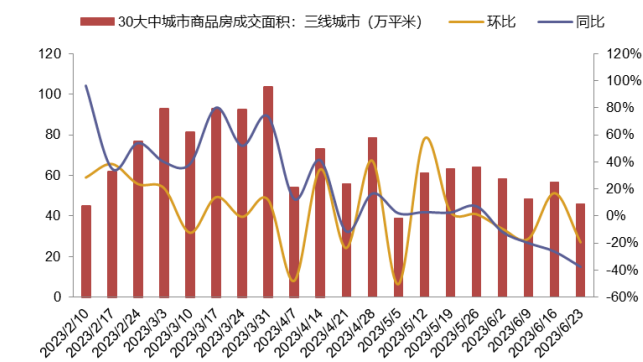
数据来源: wind, 财通证券研究所

图4.二线城市商品房成交面积及同、环比情况



数据来源: wind, 财通证券研究所

图5.三线城市商品房成交面积及同、环比情况

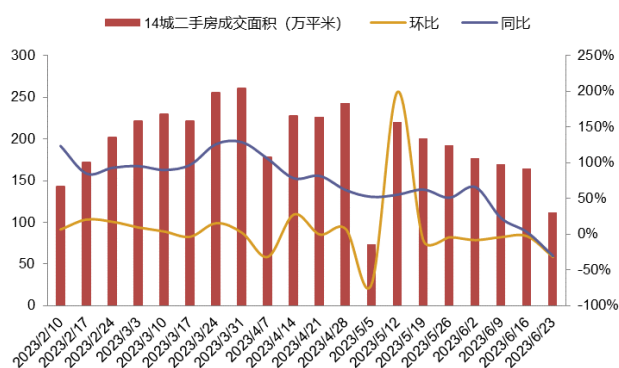


数据来源: wind, 财通证券研究所

#### 2.1.2 14 城二手房成交情况

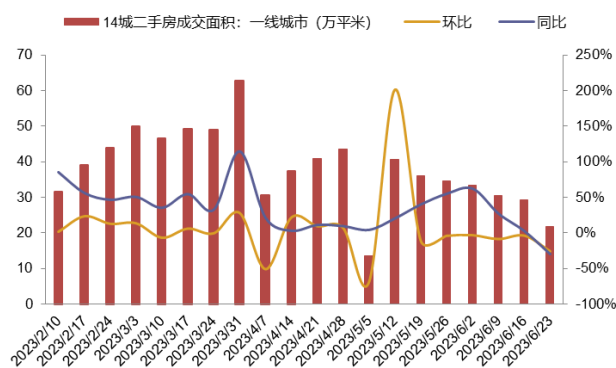
本周(2023/6/17~2023/6/23)我们重点监测的14 城二手房成交面积 111 万平米, 环比-31.9%, 同比-30.3%。细分城市能级来看, 2 个一线城市二手房成交面积 22 万平米, 环比-25.9%, 同比-29.7%; 9 个二线城市二手房成交面积 84 万平米, 环比-33.5%, 同比-31.2%; 3 个三四线城市二手房成交面积 6 万平米, 环比-29.3%, 同比-16.8%。

图6.14 城二手房成交面积及同、环比情况



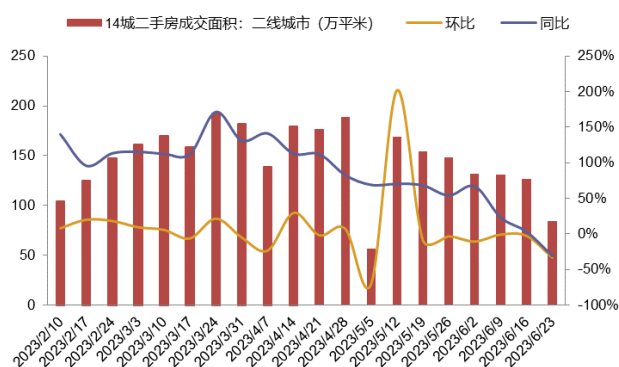
数据来源: wind, 财通证券研究所

图7.一线城市二手房成交面积及同、环比情况



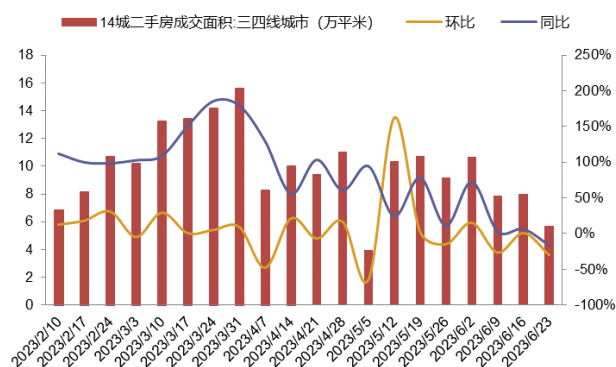
数据来源: wind, 财通证券研究所

图8.二线城市成交面积及同、环比情况



数据来源: wind, 财通证券研究所

图9.三四线城市二手房成交面积及同、环比情况



数据来源: wind, 财通证券研究所

## 2.2 分城市能级销售情况

### 2.2.1 一线城市销售情况

本周（2023/6/17~2023/6/23），4个一线城市新房成交同环比均出现下跌，北京、上海、深圳、广州环比跌幅分别为8.2%、24.7%、14.0%及11.3%；与去年同期相比，北京、上海、深圳、广州同比跌幅分别为13.1%、37.2%、20.5%及61.9%；整体而言4个一线城市中，北京新房市场表现相对较优。二手房市场，北京成交环比下跌23.8%，同比下跌28.8%；深圳环比下跌34.6%，同比下跌33.9%。



表2.本周一线城市销售表现

城市	北京	上海	深圳	广州
新房本周成交（万平米）	15	25	5	15
环比涨幅	-8.2%	-24.7%	-14.0%	-11.3%
同比涨幅	-13.1%	-37.2%	-20.5%	-61.9%
二手房本周成交（万平米）	18	-	4	-
环比涨幅	-23.8%	-	-34.6%	-
同比涨幅	-28.8%	-	-33.9%	-

数据来源：wind，财通证券研究所

### 2.2.2 二线城市销售情况

本周（2023/6/17~2023/6/23）我们重点监测的14个二线城市中，新房市场环比表现有所差异，青岛环比涨幅超过100%，为121.1%；宁波表现次之，环比涨幅超过50%，为67.9%；无锡、杭州、福州环比微涨，涨幅分别为7.3%、1.5%、1.0%；其余城市环比下跌，其中武汉下跌幅度最大，为-62.6%，成都、苏州、东莞及南京环比下跌幅度超过30%，分别为38.5%、35.4%、34.4%及31.0%，其余城市下跌幅度相对较小，分别为济南（-13.6%）、佛山（-13.4%）。与去年同期相比，同比均下跌，其中苏州同比跌幅最大，为-91.1%；武汉、南京、福州同比跌幅均超过50%，分别为-71.6%、-59.9%、-50.1%；宁波、佛山、济南、青岛及杭州同比跌幅超过40%，分别为-47.6%、-45.4%、-43.6%、-43.0%、-40.9%；成都、无锡同比跌幅接近40%，分别为39.6%及38.2%。二手房市场方面，我们重点监测的二线城市均出现环比下跌，苏州、南京及东莞环比下跌幅度超过40%，跌幅分别为42.7%、42.5%及40.9%；其他城市环比跌幅分别为厦门（-36.3%）、南宁（-33.3%）、成都（-32.7%）、杭州（-25.9%）、佛山（-23.6%）、青岛（-18.8%）。同比表现上，亦均出现下跌；其中，杭州跌幅最大，为-49.4%，南京和苏州跌幅次之，均为-40.5%；其他城市同比跌幅分别为南宁（-39.9%）、青岛（-37.1%）、成都（-32.1%）、厦门（-31.2%）、佛山（-21.8%）。

表3.本周二线城市销售表现

城市	新房市场			二手房市场		
	本周成交 (万平方米)	环比涨幅	同比涨幅	本周成交 (万平方米)	环比涨幅	同比涨幅
成都	25	-38.5%	-39.6%	31	-32.7%	-32.1%
东莞	3	-34.4%	-	5	-40.9%	-
佛山	11	-13.4%	-45.4%	12	-23.6%	-21.8%
福州	2	1.0%	-50.1%	-	-	-
杭州	12	1.5%	-40.9%	4	-25.9%	-49.4%
济南	13	-13.6%	-43.6%	-	-	-
南京	8	-31.0%	-59.9%	10	-42.5%	-40.5%
南宁	-	-	-	3	-33.3%	-39.9%
宁波	8	67.9%	-47.6%	-	-	-
青岛	66	121.1%	-43.0%	7	-18.8%	-37.1%
苏州	8	-35.4%	-91.1%	9	-42.7%	-40.5%
武汉	8	-62.6%	-71.6%	-	-	-
无锡	6	7.3%	-38.2%	-	-	-
厦门	-	-	-	3	-36.3%	-31.2%

数据来源: wind, 财通证券研究所

### 2.2.3 三四线城市销售情况

本周(2023/6/17~2023/6/23)我们重点监测的13个三四线城市中,6个城市新房成交环比上涨,其中韶关(环比+153.0%)涨幅最大,绍兴、温州环比涨幅超过50%,分别为88.1%、75.6%,泰安、惠州、江门环比分别+46.1%、+27.1%、+25.4%;其余城市环比下跌,莆田、泉州、芜湖环比跌幅超过30%,分别为-71.5%、-66.2%、-37.6%,金华和扬州环比跌幅超过10%,分别为-15.1%、10.3%。同比方面,泉州、温州同比涨幅超过80%,分别达到+113.9%、+89.7%;扬州、韶关同比上涨超过30%,分别为45.1%、30.4%;绍兴、泰安同比微涨,涨幅分别为3.7%、2.6%。其余城市同比下跌,其中莆田、肇庆、芜湖跌幅超50%,分别为-86.4%、-62.5%、-52.6%;惠州、金华、江门跌幅超40%,分别为47.8%、45.8%、42.7%。二手房市场中,江门、扬州、金华分别环比下跌39.3%、28.2%、24.0%;同比表现上,金华、扬州、江门分别环比下跌21.0%、15.5%、11.7%。

表4.本周三四线城市销售表现

城市	新房市场			二手房市场		
	本周成交 (万平米)	环比涨幅	同比涨幅	本周成交 (万平米)	环比涨幅	同比涨幅
惠州	2.1	27.1%	-47.8%	-	-	-
赣州	-	-	-	-	-	-
江门	2.1	25.4%	-42.7%	1.1	-39.3%	-11.7%
金华	3.2	-15.1%	-45.8%	1.9	-24.0%	-21.0%
莆田	0.2	-71.5%	-86.4%	-	-	-
泉州	0.1	-66.2%	113.9%	-	-	-
韶关	2.7	153.0%	30.4%	-	-	-
绍兴	2.2	88.1%	3.7%	-	-	-
泰安	4.0	46.1%	2.6%	-	-	-
温州	20.3	75.6%	89.7%	-	-	-
芜湖	2.3	-37.6%	-52.6%	-	-	-
扬州	5.1	-10.3%	45.1%	2.7	-28.2%	-15.5%
肇庆	0.9	0.0%	-62.5%	-	-	-

数据来源: wind, 财通证券研究所

### 3 本周库存及去化情况

本周(2023/6/17~2023/6/23)一线城市中,北京、深圳新房库存面积分别环比上涨2.4%、1.5%,上海、广州环比基本保持稳定。从去化周期来看,上海仍保持最短的去化周期,为4.54个月,其余城市3个月移动平均去化周期约在13~16个月,广州去化周期较上周增加1.1个月,北京较上周增加0.76个月,深圳较上周减少0.91个月。我们跟踪的4个二线城市中,苏州新房库存面积环比涨幅最高,为1.6%;南京、杭州、福州新房库存面积均出现环比下跌,南京下跌幅度最大(-6.2%),杭州(-0.8%),苏州(-0.4%)。从去化周期来看,杭州仍保持最短的去化周期,为2.68个月,苏州、南京3个月移动平均去化周期分别为11.56、13.93个月左右,福州仍保持较长的去化周期,为33.21个月。我们跟踪的3个三四线城市中,新房库存面积泉州保持平稳,莆田、温州分别环比微跌-0.5%、-0.8%。从去化周期来看,3个城市3个月移动平均去化周期均较高,其中泉州的去化周期最长,达到了246.76个月,温州、莆田平均去化周期分别为24.14、36.71个月。

表5. 本周各线城市库存及去化情况

	新房库存面积 (万平方米)	环比涨幅	3 个月移动平均去化周期 (月)	去化周期环比变化 (月)
一线城市:				
北京	1126	2.4%	15.34	0.76
上海	588	0.1%	4.54	0.15
深圳	442	1.5%	13.38	-0.91
广州	1195	0.2%	15.91	1.10
二线城市:				
福州	486	-0.4%	33.21	1.19
杭州	182	-0.8%	2.68	0.07
南京	832	-6.2%	13.93	0.18
苏州	702	1.6%	11.56	0.63
三四线城市:				
莆田	145	-0.5%	36.71	2.27
泉州	712	0.0%	246.76	7.71
温州	1477	-0.8%	24.14	0.69

数据来源: wind, 财通证券研究所

## 4 本周土地市场概览

本周(2023/6/17~2023/6/23)成交端,一线城市住宅用地、商办用地分别成交9宗和2宗,平均溢价率分别为3.71%和0%。其中北京成交住宅用地7宗,规划建面为52.72万方,土地出让金为189亿元,平均溢价率为2.61%;广州成交住宅用地2宗、商办用地1宗,规划建面分别为11.08万方和0.12万方,土地出让金分别为24.91亿元和0.05亿元,平均溢价率分别为12.92%和0%;上海成交商办用地1宗,规划建面为0.13万方,土地出让金为0.16亿元,平均溢价率0%。供给方面,广州推出住宅用地1宗,规划建面19.73万方;深圳推出住宅用地2宗,规划建面为28.05万方;上海推出商办用地1宗,规划建面0.13万方。二线城市合计成交住宅用地11宗,总规划建面107.41万方,土地出让金63.13亿元,平均溢价率8.17%;成交商办用地3宗,总规划建面3.86万方,土地出让金2.75亿元,平均溢价率0.09%。供给方面,二线城市合计推出住宅用地80宗,总规划建面581.26万方;推出商办用地23宗,总规划建面67.92万方。三四线城市共计成交住宅用地80宗,商办用地83宗,土地出让金分别为89.83亿元、57.24亿元,平均溢价率分别为2.98%、143.52%。

表6. 本周各城市土地市场情况

	住宅用地				商业/办公用地			
	推出土地规划 建面 (万平方米)	成交土地规划 建面 (万平方米)	土地出让金 (亿元)	平均溢 价率 (%)	推出土地规划 建面 (万平方米)	成交土地规划 建面 (万平方米)	土地出让金 (亿元)	平均溢 价率 (%)
<b>一线城市:</b>	<b>47.78</b>	<b>63.80</b>	<b>213.91</b>	<b>3.71</b>	<b>0.13</b>	<b>0.25</b>	<b>0.21</b>	<b>0.00</b>
北京	--	52.72	189	2.61	--	--	--	--
广州	19.73	11.08	24.91	12.92	--	0.12	0.05	0.00
深圳	28.05	--	--	--	--	--	--	--
上海	--	--	--	--	0.13	0.13	0.16	0.00
<b>二线城市:</b>	<b>581.26</b>	<b>107.41</b>	<b>63.13</b>	<b>8.17</b>	<b>67.92</b>	<b>3.86</b>	<b>2.75</b>	<b>0.09</b>
杭州市	91.64	--	--	--	14.02	--	--	--
武汉市	--	--	--	--	10.72	--	--	--
重庆市	14.05	--	--	--	--	--	--	--
成都市	--	--	--	--	0.9	1.78	0.15	0.00
厦门市	--	--	--	--	--	--	--	--
<b>三四线城市:</b>	<b>1290.16</b>	<b>418.01</b>	<b>89.83</b>	<b>2.98</b>	<b>432.32</b>	<b>242.58</b>	<b>57.24</b>	<b>143.52</b>

数据来源：中指研究院，财通证券研究所

## 5 本周行业重点新闻追踪

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。

6 月 20 日，央行授权全国银行间同业拆借中心公布，1 年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%，均较此前下降 10 个基点。这是 2022 年 8 月 22 日以来 LPR 首次调整。

**广州：**广州市住建局发布《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。

广州市住建局发布《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。《通知》提出加快启动城市更新前期计划、优化方案审批流程、支持分片分期实施、优化规划建设许可手续、加大金融支持力度等五个方面共十二条改革措施。其中，明确加大金融支持力度，通过金融创新助企纾困。鼓励银行保险机构依法依规为城镇老旧小区、

城市更新项目等民生工程提供金融支持。支持金融产品创新,满足项目前期工作、复建安置履约和建设、融资区建设等阶段的融资需求。

**天津: 天津市拟对个人住房公积金贷款、提取住房公积金有关政策做出调整。**

天津市住房公积金管理中心日前公布《天津市住房公积金提取管理办法(征求意见稿)》、《关于提取住房公积金有关政策的通告(征求意见稿)》、《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知(征求意见稿)》。此次调整拟将首套住房公积金贷款最高限额由 80 万元提高至 100 万元,第二套住房公积金贷款最高限额由 40 万元提高至 50 万元。同时,调整提取住房公积金相关规定如下:本市行政区域内既有住宅由于老旧小区改造提升、城市更新增加面积的,房屋产权人(公有房屋承租人)及其配偶、本人直系血亲可以就增加面积部分交纳改造成本费申请提取住房公积金;将“职工与单位解除或终止劳动关系且账户封存满半年可以提取住房公积金”调整为“职工与单位解除或终止劳动关系未在异地继续缴存的,账户封存满半年后可以提取住房公积金”;将“职工被纳入本市城镇居民最低生活保障范围或低收入家庭救助范围”可以提取住房公积金修改为“职工被纳入本市城镇居民最低生活保障范围或最低生活保障边缘家庭范围”可以提取住房公积金。

**沈阳: 全日制中专以上毕业生购房可享受全额契税补贴。**

沈阳市政府开展了“沈水之阳,我心向往——青年英才‘留沈阳,好住房’活动”,为购房者推出优惠政策和活动。高等学校、中等职业学校全日制在校生,购买沈阳市新建商品住房,给予 200 元/平方米购房补贴及全额契税补贴。活动期间,将原 5 年内毕业生,购买新建商品住房给予全额契税补贴的政策,调整为毕业生给予全额契税补贴。

**上海: 推广先进建造设备和智能建造,加强智能化高品质小区建设。**

上海市政府网站发布《质量强国建设纲要上海实施方案》,方案提出,打造上海建造新样板。加大先进建造技术前瞻性研究力度和研发投入,加快建筑信息模型等数字化技术自主研发和集成应用。加强先进质量管理模式和方法高水平应用,推广先进建造设备和智能建造方式,提升建设工程的质量和安全性能,加强智能化高品质住宅小区建设。



**北京：北京印发非住宅房屋征收新规，明确非住宅可进行不同用途产权调换。**

北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会联合印发《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》，自 2023 年 7 月 1 日起正式实施。通知的出台，顺应了北京市减量发展、城市更新建设加快，一些老旧厂房、低效产业园逐渐退出的当下形势，破解了非住宅房屋征收过程中的评估补偿政策依据不足、评估可比实例选择少、评估对象特殊情况多、划拨用地非住宅评估难等问题。

## 6 重点企业表现

### 6.1 本周重点标的表现

表7. 重点企业估值表

公司代码	公司简称	收盘价 (2023/6/23)	本周涨跌幅	年初至今 涨跌幅	EPS (元)			PE		
					2021A	2022A	2023E	2021A	2022A	2023E
600048.SH	保利发展	13.12	-3.17%	-10.41%	2.29	1.53	1.79	5.73	8.58	7.34
000002.SZ	万科 A	13.94	-4.13%	-23.41%	1.94	1.95	1.98	7.19	7.15	7.05
001979.SZ	招商蛇口	12.89	-4.09%	3.79%	1.16	0.41	0.85	11.11	31.44	15.08
600325.SH	华发股份	9.90	-4.35%	13.05%	1.34	1.12	1.39	7.39	8.84	7.13
600153.SH	建发股份	10.81	-5.59%	-20.81%	2.07	1.93	2.40	5.22	5.60	4.50
002244.SZ	滨江集团	8.91	-1.22%	0.91%	0.97	1.20	1.45	9.19	7.43	6.16
600007.SH	中国国贸	18.36	-2.60%	20.39%	1.02	1.11	1.25	18.00	16.54	14.72
000069.SZ	华侨城 A	4.42	-5.56%	-17.07%	0.47	-1.33	0.16	9.35	-3.32	28.22
600383.SH	金地集团	7.29	-5.32%	-28.74%	2.08	1.35	1.43	3.50	5.40	5.11
1109.HK	华润置地	31.75	-7.03%	-7.35%	4.54	3.94	4.42	6.99	8.06	7.18
0688.HK	中国海外 发展	16.46	-8.15%	-20.10%	3.67	2.13	2.51	4.49	7.73	6.57
0123.HK	越秀地产	8.59	-9.58%	-0.04%	1.16	1.28	1.09	7.41	6.73	7.90
1908.HK	建发国际	17.70	-11.06%	-16.69%	2.54	2.84	3.21	6.97	6.23	5.51
0960.HK	龙湖集团	18.58	-9.37%	-23.54%	4.05	4.08	4.00	4.59	4.55	4.65

数据来源：wind，财通证券研究所

注：华润置地、中国海外发展、越秀地产、建发国际、龙湖集团收盘价为港币，2023 年预测值为 wind 一致性预期

### 6.2 重点企业本月拿地情况

6 月至今我们跟踪的重点企业中，共拿地 20 块，总土地出让金 413 亿元。从企业性质来看，大部分为国央企，民企滨江集团所获地块仍然位于自己的大本营杭州。

表8. 重点企业拿地情况

公司	六月至今 拿地宗数	位置	拿地建面 (万平米)	成交楼面均价 (元/㎡)	平均溢价率 (%)	土地出让金 (亿元)
招商蛇口	2	北京	16.57	38983	9.87	64.61
保利发展	1	佛山	22.31	10394	9.44	23.19
	3	北京	21.74	42968	8.35	93.40
	2	三亚	16.13	10054	7.45	16.21
	1	芜湖	13.1	5616	0	7.36
中国海外发展	1	青岛	17.11	9660	1.9	16.53
	1	北京	7.87	35938	0	28.3
	1	成都	6.66	12600	14.55	8.39
华润置地	1	济南	3.1	8250	10	2.56
	1	成都	4.91	20700	15	10.16
金地集团	2	太原	17.27	3966	0	6.85
滨江集团	1	杭州	13.97	19876	11.66	27.77
越秀地产	1	北京	8.96	88607	15	79.35
建发股份	1	南昌	33.49	5705	8.76	19.1
	1	嘉兴	9.47	10020	2.04	9.49

数据来源：中指研究院，财通证券研究所

### 6.3 重点企业本周融资情况

本周（2023/6/17~2023/6/23）我们重点跟踪的房企中，华润置地发行 25 亿元超短期融资债券，票面利率 2.25%；建发房产发行 4 亿元一般公司债，票面利率 4.03%。

表9. 重点企业本周融资情况

债券代码	债券简称	发行规模 (亿元)	发行期限	票面利率(%)	起息日	到期日	债券类型
012382323.IB	23 华润置地 SCP004	10	0.735	2.25	2023-06-20	2024-03-15	超短期融资债券
012382328.IB	23 华润置地 SCP003	15	0.735	2.25	2023-06-20	2024-03-15	超短期融资债券
148345.SZ	23 建房 F4	4	7.000	4.03	2023-06-26	2030-06-26	一般公司债

数据来源：wind，财通证券研究所

### 6.4 重点企业下周债务到期情况

下周（2023/6/24~2023/6/30）首开股份共有两笔 ABS 到期，到期金额合计 3.5 亿元；新城控股共有两笔 ABS 到期，到期金额合计 10.58 亿元；保利发展有一笔 ABS 到期，到期金额为 9.84 亿元。

表10.重点房企下周债务到期情况

代码	公司	到期时间	债券类型	金额（亿元）
180272.SH	首开股份	2023-06-29	证监会主管 ABS	0.01
180271.SH	首开股份	2023-06-29	证监会主管 ABS	3.49
179316.SH	新城控股	2023-06-29	证监会主管 ABS	0.53
179315.SH	新城控股	2023-06-29	证监会主管 ABS	10.05
180241.SH	保利发展	2023-06-30	证监会主管 ABS	9.84

数据来源：wind，财通证券研究所

## 6.5 重点企业本周公告

【建发股份】6月18日，建发股份控股子公司联发集团有限公司与红星控股、车建兴完成签署股份转让补充协议。

【华侨城 A】6月19日，深圳华侨城股份有限公司发布了2023年5月主要经营情况公告。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%。

【华发股份】6月20日，华发股份发布关于出售子公司股权暨关联交易的公告。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，公司将不再持有文传公司和阅潮公司股权。

【滨江集团】6月20日，滨江集团通过杭州产权交易所以23.25亿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，将与杭州地铁开展项目合作。滨江集团官微显示，滨江集团与杭州市地铁集团完成昌达车辆段项目签约，计划建设大型社区。

## 7 风险提示

基本面不及预期，行业政策收紧，资金面收紧，个别企业出现信用风险等。

**信息披露****● 分析师承诺**

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并注册为证券分析师，具备专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解。本报告清晰地反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，作者也不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

**● 资质声明**

财通证券股份有限公司具备中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

**● 公司评级**

买入：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 10%；

增持：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5%~10%之间；

中性：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间；

减持：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%；

无评级：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

**● 行业评级**

看好：相对表现优于同期相关证券市场代表性指数；

中性：相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平；

看淡：相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数。

**● 免责声明**

本报告仅供财通证券股份有限公司的客户使用。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。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司不保证该等信息的准确性、完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的邀请或向他人作出邀请。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本公司通过信息隔离墙对可能存在利益冲突的业务部门或关联机构之间的信息流动进行控制。因此，客户应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。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。在任何情况下，本公司不对任何人使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告仅作为客户作出投资决策和公司投资顾问为客户提供投资建议的参考。客户应当独立作出投资决策，而基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前应咨询所在证券机构投资顾问和服务人员的意见；

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。