

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2023年7月9日

评级：增持（维持）

分析师：由于沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzup@zts.com.cn

分析师：陈立

执业证书编号：S0740520080008

Email: chenli02@zts.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 113
行业总市值(百万元) 12,975.88
行业流通市值(百万) 6358.18

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	13.2	1.5	1.7	2.1	2.7	8.6	7.8	6.4	4.8	买入
招商蛇口	13.2	0.4	1.1	1.3	1.7	32.1	12.4	10.0	7.9	买入
滨江集团	8.9	1.2	1.4	1.8	2.3	7.4	6.2	5.0	3.8	买入
万科A	14.0	2.0	2.2	2.5	2.5	7.2	6.3	5.7	5.6	买入
华发股份	10.0	1.1	1.4	1.6	1.8	8.9	7.1	6.2	5.6	买入

备注：股价使用 2023 年 7 月 7 日收盘价

房地产行业周报-20230708

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.29%，沪深 300 指数下跌 0.44%，相对收益为 0.72%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(06.30-07.06)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 36941 套，同比增速-47.7%，环比增速-38.2%；合计成交面积 419.7 万平方米，同比增速-47.3%，环比增速-33.8%。

本周(06.30-07.06)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 15948 套，同比增速-11%，环比增速-7.3%；合计成交面积 155.5 万平方米，同比增速-8%，环比增速-7.3%。

本周(06.30-07.06)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19367.8 万平方米，环比增速-0.6%，去化周期 93.6 周。

本周(06.26-07.02)，土地供给方面，本周供应土地 5193.9 万平方米，同比增速 122.1%；供应均价 2072 元/平方米，同比增速-5.7%。土地成交方面，本周成交土地 4443.6 万平方米，同比增速 64.5%；土地成交金额 986.2 亿元，同比增速 63.6%。

本周(06.30-07.06)房地产企业合计发行信用债 134.1 亿元，同比增速-22.4%，环比增速 126.5%。

投资建议：

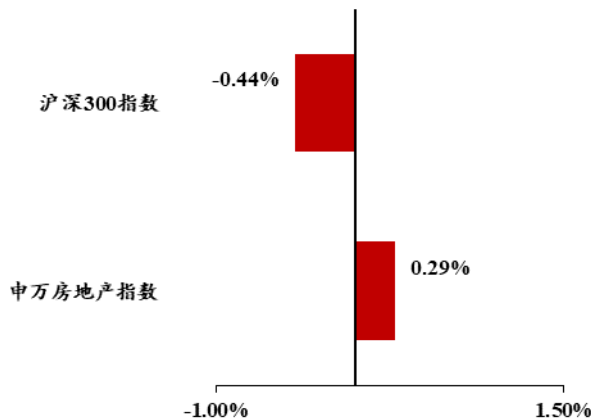
本周，地产高频一二手房成交数据呈现下行趋势，从地方调控角度看，一些地区也在持续跟进出台公积金、购房补贴等相关的政策来支持房地产行业回归稳态发展。我们认为行业下行的趋势有望在需求端政策的持续支撑下迎来修复拐点。建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科 A 以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、建发国际集团等；港股物业板块建议关注：中海物业、华润万象生活、保利物业、招商积余、万物云、绿城服务等。

风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期。

1. 一周行情回顾

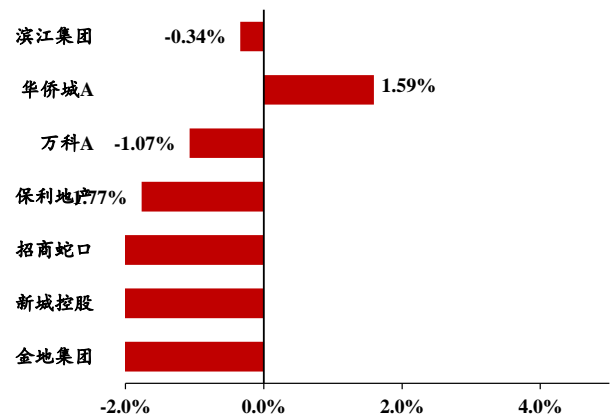
本周，申万房地产指数上涨 0.29%，沪深 300 指数下跌 0.44%，相对收益为 0.72%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：金科股份、浙江广厦、广宇发展、云南城投、空港股份，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为万泽股份、京汉股份、ST 爱旭、华发股份、同达创业。

图表 1: 本周板块涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 2: 本周龙头企业涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【地方政策】广东深圳调整后的缴存基数不得超过本市统计部门公布的 2022 年度全市在岗职工月平均工资的 3 倍，即不超过 41190 元。职工月平均工资（实行年薪制的按月均分）未超过上述限额的，以实际月平均工资作为缴存基数；超过上述限额的，以该限额作为缴存基数。调整后的缴存基数不得低于 2360 元。

【地方政策】安徽省安庆市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款最高额度的意见》，提到夫妻双方缴存住房公积金的，住房公积金最高贷款额度为 60 万元，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为 50 万元。具体贷款额度与缴存人住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。

【地方政策】7 月 7 日，北京市住建委发布《关于确认 2023 年第一批老旧小区综合整治项目的通知》，今年第一批老旧小区综合整治项目名单涉及西城、海淀、丰台、石景山、大兴、昌平、怀柔 7 个区，共 57 个小区，涉及改造楼栋数 163 栋，改造建筑面积 96.39 万平方米。

【市场行情】据北京市住建委发布的数据显示，北京 6 月二手住宅网签总量为 11607 套，环比上月下降 10.6%，同比去年 6 月上涨 5.4%。至此，2023 年上半年，北京二手住宅网签总量超 8.4 万套，同比去年上半年增长 18.67%。

【市场行情】2023 年 6 月深圳全市二手房录得 3192 套，环比减少 11.4%，但相比去年同期，依然有 19.4% 的涨幅。上半年全市二手房买卖合同共计录得 20852 套，环比 2022 年下半年增长率为 42.2%，同比 2022 年上半年增长率为 71.0%。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	广东深圳:《通知》提到,调整后的缴存基数不得超过本市统计部门公布的 2022 年度全市在岗职工月平均工资的 3 倍,即不超过 41190 元。职工月平均工资(实行年薪制的按月均分)未超过上述限额的,以实际月平均工资作为缴存基数;超过上述限额的,以该限额作为缴存基数。调整后的缴存基数不得低于 2360 元。	深圳市住房公积金管理中心	2023/7/3
地方政策	安徽安庆:安徽省安庆市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款最高额度的意见》,提到夫妻双方缴存住房公积金的,住房公积金最高贷款额度为 60 万元,单方缴存住房公积金的,最高贷款额度为 50 万元。具体贷款额度与缴存人住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。	安庆市住房公积金管理中心	2023/7/6
地方政策	7 月 7 日,北京市住建委发布《关于确认 2023 年第一批老旧小区综合整治项目的通知》,今年第一批老旧小区综合整治项目名单涉及西城、海淀、丰台、石景山、大兴、昌平、怀柔 7 个区,共 57 个小区,涉及改造楼栋数 163 栋,改造建筑面积 96.39 万平方米。	北京住建委	2023/7/7
地方政策	江西九江:不再延长“实施阶段性购房补贴”、“给予交易契税财政补贴”政策。对 2022 年 6 月 2 日至 2023 年 3 月 31 日之间网签购房的购房对象,继续按《九江市中心城区申领购房补贴实施细则》申请阶段性购房补贴和交易契税财政补贴。下调个贷利率下限。对首套住宅商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限市场报价利率减 20 个基点,改为减 30 个基点。	九江市住房公积金管理中心	2023/7/7
市场行情	据北京市住建委发布的数据显示,北京 6 月二手住宅网签总量为 11607 套,环比上月下降 10.6%,同比去年 6 月上涨 5.4%。至此,2023 年上半年,北京二手住宅网签总量超 8.4 万套,同比去年上半年增长 18.67%。	观点网	2023/7/5
市场行情	深房中协:2023 年 6 月深圳全市二手房录得 3192 套,环比减少 11.4%,但相比去年同期,依然有 19.4%的涨幅。上半年全市二手房买卖合同共计录得 20852 套,环比 2022 年下半年增长率为 42.2%,同比 2022 年上半年增长率为 71.0%。	观点网	2023/7/6

来源:各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【滨江集团】2023 年 7 月 5 日,公司竞得下述地块的国有建设用地使用权:1. 吴兴区西湖漾单元 01-02H-02 号地块,建设用地面积 137771 m²,容积率 1.5,土地总价 154900 万元,土地权益 100%;2. 吴兴区西湖漾单元 01-02H-01 号地块,建设用地面积 24514 m²,容积率 1.5,土地总价 27600 万元,土地权益 100%。

【中南建设】2023 年 6 月公司合同销售金额 48.7 亿元,销售面积 39.9 万平方米。2023 年 1-6 月累计合同销售金额 246.8 亿元,销售面积 207.1 万平方米,同比

分别减少 25.2%和 22.6%；2023 年 6 月新承接项目 24 个，预计合同金额合计 11.3 亿元。2023 年 1-6 月新承接项目预计合同金额 21.1 亿元，同比减少 16.9%。

【万科 A】2023 年 6 月，万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“万科”）实现合同销售面积 252.0 万平方米，合同销售金额 361.4 亿元；2023 年 1~6 月，公司累计实现合同销售面积 1,297.0 万平方米，合同销售金额 2,039.4 亿元。

表 4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
张江高科	公司 2022 年年度权益分派实施公告，本次利润分配以方案实施前的公司总股本 1,548,689,550 股为基数，每股派发现金红利 0.16 元（含税），共计派发现金红利 247790,328 元。	2023/7/6
滨江集团	2023 年 7 月 5 日，公司竞得下述地块的国有建设用地使用权：1. 吴兴区西湖漾单元 01-02H-02 号地块，建设用地面积 137771 m ² ，容积率 1.5，土地总价 154900 万元，土地权益 100%；2. 吴兴区西湖漾单元 01-02H-01 号地块，建设用地面积 24514 m ² ，容积率 1.5，土地总价 27600 万元，土地权益 100%。	2023/7/5
中南建设	2023 年 6 月公司合同销售金额 48.7 亿元，销售面积 39.9 万平方米。2023 年 1-6 月累计合同销售金额 246.8 亿元，销售面积 207.1 万平方米，同比分别减少 25.2%和 22.6%；2023 年 6 月新承接项目 24 个，预计合同金额合计 11.3 亿元。2023 年 1-6 月新承接项目预计合同金额 21.1 亿元，同比减少 16.9%。	2023/7/5
万科 A	2023 年 6 月，万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“万科”）实现合同销售面积 252.0 万平方米，合同销售金额 361.4 亿元；2023 年 1~6 月，公司累计实现合同销售面积 1,297.0 万平方米，合同销售金额 2,039.4 亿元。鉴于销售过程中存在各种不确定性，上述销售数据与定期报告披露的数据可能存在差异，因此相关统计数据仅作为阶段性数据供投资者参考。	2023/7/4
华侨城 A	根据《上市公司股东、董监高减持股份的若干规定》《深圳证券交易所上市公司股东及董事、监事、高级管理人员减持股份实施细则》的有关规定，公司于 2023 年 4 月 4 日减持时间过半时，披露了《关于持股 5%以上股东及一致行动人减持股份进展公告》，截至本告知函发出之日，本次减持计划实施时间已届满，前海人寿、钜盛华未减持公司股份	2023/7/3
上实发展	上海实业发展股份有限公司拟参与上海市宝山区吴淞创新城 15 更新单元 03-02、04-02 地块的土地使用权，地块出让面积为 40,771.40 平方米。	2023/7/3

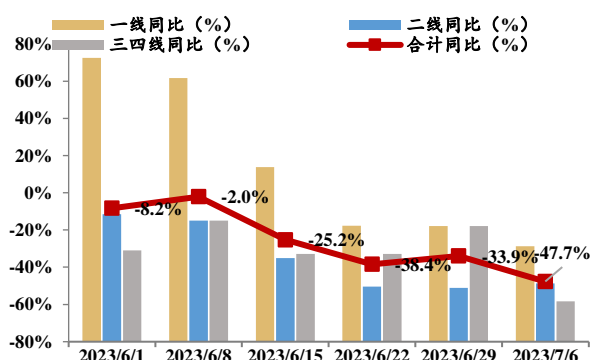
来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

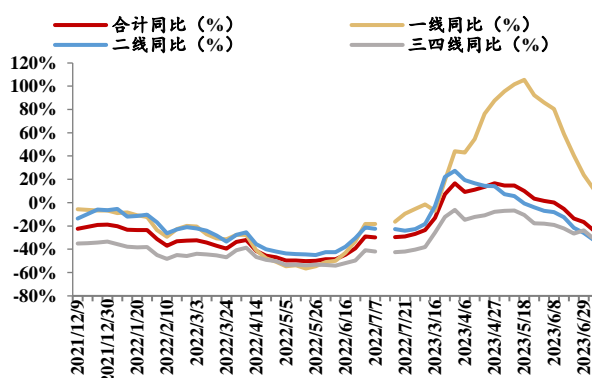
本周(06.30-07.06)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 36941 套，同比增速-47.7%，环比增速-38.2%；合计成交面积 419.7 万平方米，同比增速-47.3%，环比增速-33.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-28.7%、-48.7%和-58.4%，环比增速为-30.9%、-24.4%和-56.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-29.9%、-41.9%和-63.6%，环比增速为-26.9%、-19.4%和-55.7%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



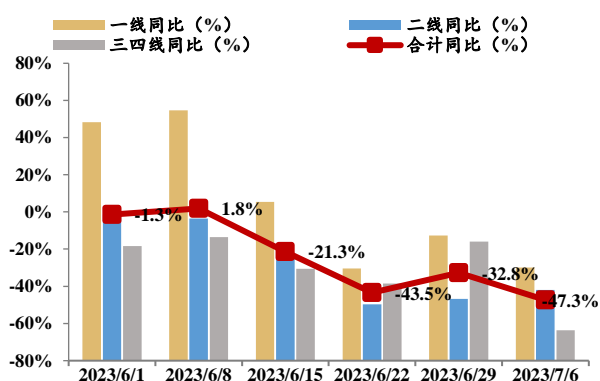
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



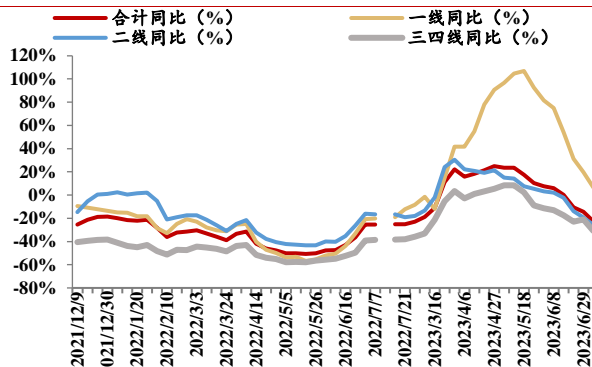
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



来源：Wind、中泰证券研究所

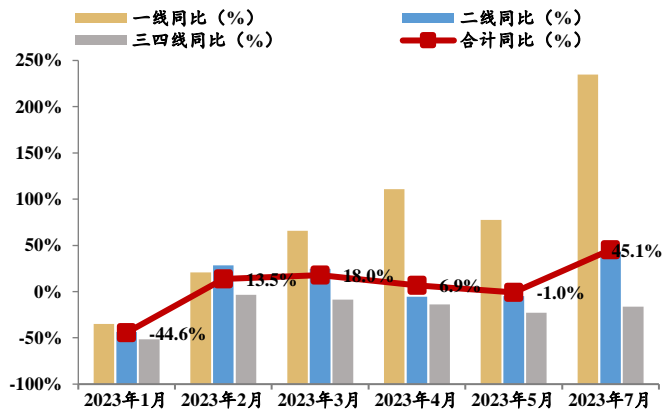
图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



来源：Wind、中泰证券研究所

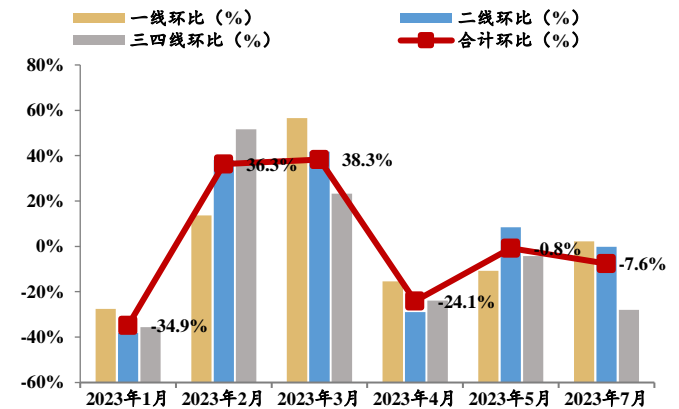
本月至今(7.01-7.06)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 30686 套，同比增速 45.1%，环比增速-7.6%；合计成交面积 293.8 万平方米，同比增速 52.6%，环比增速-13.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 234.8%、43.7%和-16.4%，环比增速为 2.2%、-0.1%和-28%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 195%、58.8%和-8.5%，环比增速为-8.4%、-2.3%和-39.1%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



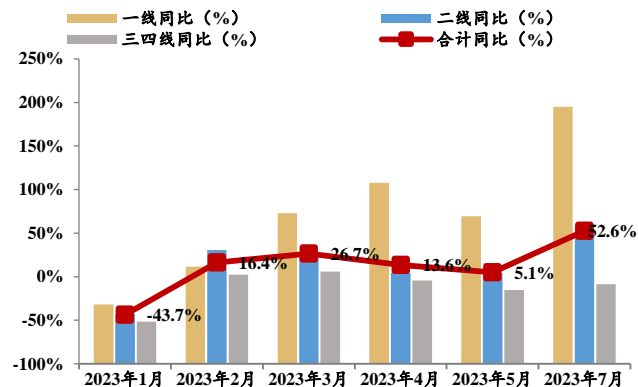
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



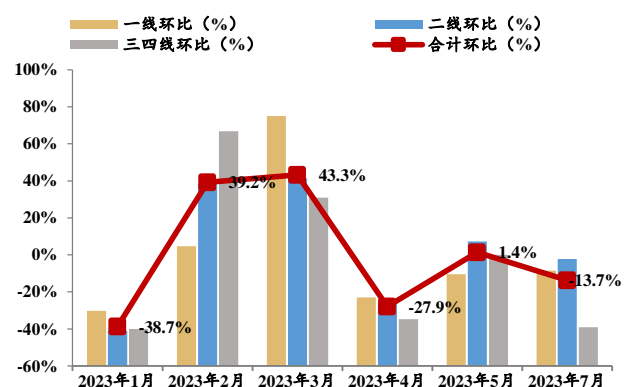
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）



来源：Wind、中泰证券研究所

表 13：58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	36941	-47.7%	-38.2%	44582
	成交面积 (万平)	419.7	-47.3%	-33.8%	479
一线城市	套数 (套)	10773	-28.7%	-30.9%	11786
	成交面积 (万平)	93.6	-29.9%	-26.9%	97
二线城市	套数 (套)	16123	-48.7%	-24.4%	18881
	成交面积 (万平)	226.8	-41.9%	-19.4%	249
三四线城市	套数 (套)	10045	-58.4%	-56.1%	13916
	成交面积 (万平)	99.4	-63.6%	-55.7%	134
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2322	-2.7%	-28.1%	3009
	成交面积 (万平)	17.3	-34.3%	-39.8%	24
上海	套数 (套)	5842	-14.9%	2.3%	4328
	成交面积 (万平)	49.1	-24.4%	-9.9%	41
广州	套数 (套)	1953	-57.9%	-61.3%	3569

	成交面积 (万平)	15.8	-46.2%	-46.9%	22
深圳	套数 (套)	656	-46.5%	-59.2%	880
	成交面积 (万平)	11.4	-11.0%	-24.5%	10
杭州	套数 (套)	1132	-57.2%	-53.6%	1392
	成交面积 (万平)	14.8	-59.0%	-66.6%	21
南京	套数 (套)	900	-58.6%	-10.6%	999
	成交面积 (万平)	13.5	-53.9%	-7.6%	15
武汉	套数 (套)	1668	-66.2%	-30.7%	2536
	成交面积 (万平)	25.9	-53.4%	-1.8%	30
成都	套数 (套)	3343	26.2%	-2.1%	3442
	成交面积 (万平)	72.1	40.0%	13.3%	67
青岛	套数 (套)	1906	-79.8%	-60.8%	3536
	成交面积 (万平)	24.2	-77.7%	-60.9%	43
福州	套数 (套)	856	-46.4%	47.8%	576
	成交面积 (万平)	6.7	-50.1%	62.3%	5
济南	套数 (套)	2237	3.0%	-4.0%	2153
	成交面积 (万平)	20.7	8.2%	-10.3%	21
宁波	套数 (套)	532	-39.3%	-1.7%	567
	成交面积 (万平)	7.3	-32.2%	1.7%	8
南宁	套数 (套)	1398	-31.3%	-24.4%	1840
	成交面积 (万平)	10.5	-34.1%	-13.6%	14
苏州	套数 (套)	803	-58.3%	-45.4%	1140
	成交面积 (万平)	10.6	-59.9%	-44.1%	16
无锡	套数 (套)	1348	36.9%	221.7%	701
	成交面积 (万平)	20.3	91.2%	324.6%	8

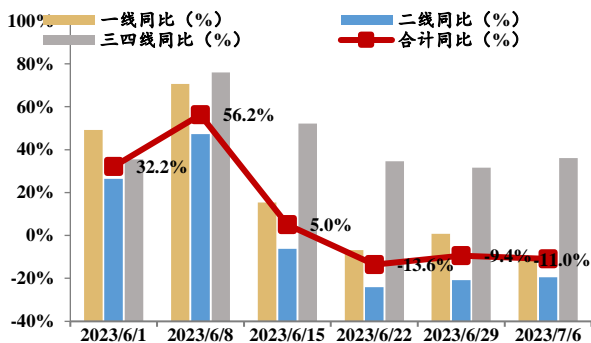
来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

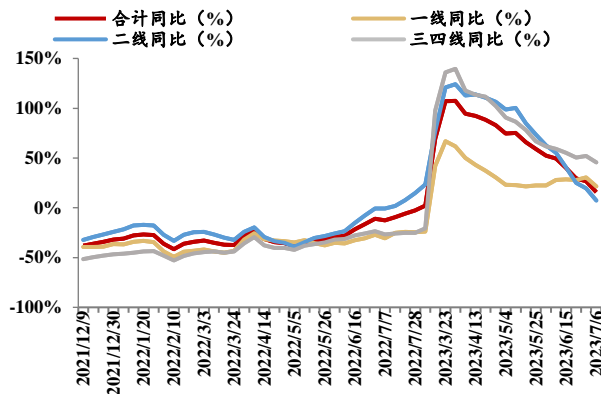
本周(06.30-07.06),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交15948套,同比增速-11%,环比增速-7.3%;合计成交面积155.5万平方米,同比增速-8%,环比增速-7.3%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-11.4%、-19.5%和36.1%,环比增速为-8.8%、-5.7%和-10.6%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-8.3%、-17.2%和35.6%,环比增速为-3.6%、-9.3%和-5.5%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析(周度)

图表 15: 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)

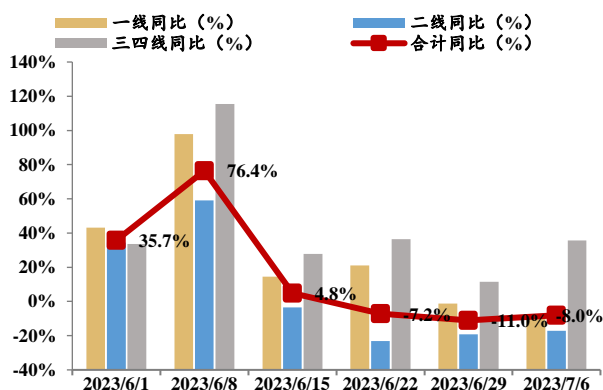


来源: Wind、中泰证券研究所



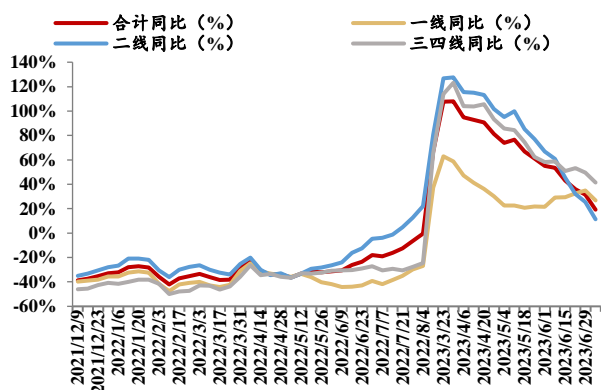
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

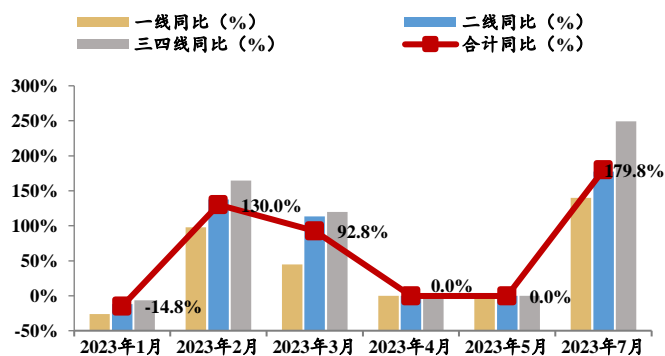
图表 17: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)



来源: Wind、中泰证券研究所

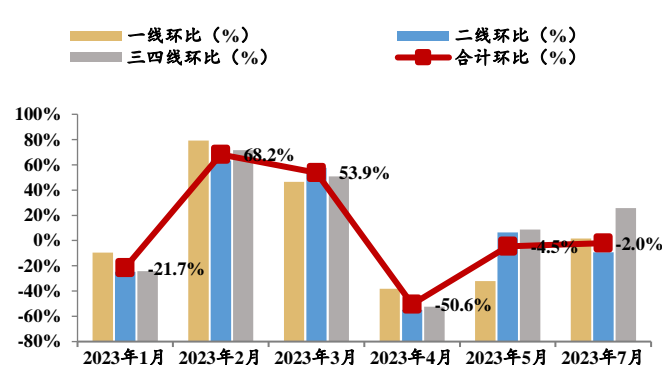
本月至今(7.01-7.06),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交15096套,同比增速179.8%,环比增速-2%;合计成交面积147.9万平方米,同比增速-73.8%,环比增速-1.1%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为140.1%、177.4%和249.1%,环比增速为1.6%、-9.2%和25.7%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-75.4%、203.2%和196.5%,环比增速为8.2%、-11.4%和32.4%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析(月度)

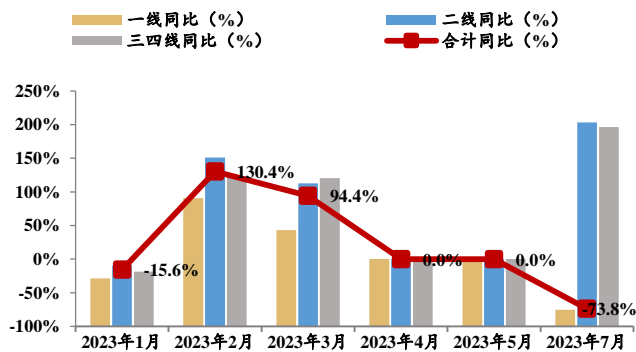


来源: Wind、中泰证券研究所

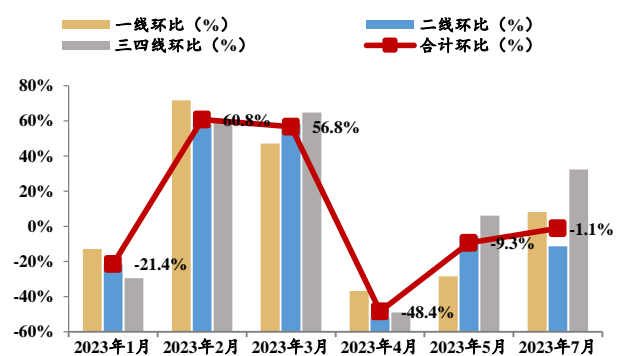
图表 19: 二手房成交套数环比分析(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20：二手房成交面积同比分析（月度）


来源：Wind、中泰证券研究所

图表 21：二手房成交面积环比分析（月度）


来源：Wind、中泰证券研究所

表 22：15 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	15948	-11.0%	-7.3%	18847
	成交面积 (万平)	155.5	-8.0%	-7.3%	185
一线城市	套数 (套)	3646	-11.4%	-8.8%	3963
	成交面积 (万平)	33.9	-8.3%	-3.6%	38
二线城市	套数 (套)	9382	-19.5%	-5.7%	11492
	成交面积 (万平)	90.3	-17.2%	-9.3%	111
三四线城市	套数 (套)	2920	36.1%	-10.6%	3393
	成交面积 (万平)	31.4	35.6%	-5.5%	36
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2941	-16.9%	-9.9%	3211
	成交面积 (万平)	26.9	-13.9%	-6.0%	29
深圳	套数 (套)	705	22.4%	-3.6%	751
	成交面积 (万平)	7.0	22.4%	7.1%	9
杭州	套数 (套)	490	-53.3%	-19.1%	744
	成交面积 (万平)	4.9	-50.5%	-12.9%	7
南京	套数 (套)	1497	-3.1%	-4.5%	1866
	成交面积 (万平)	13.9	0.8%	-3.6%	17
成都	套数 (套)	3418	-17.3%	-15.2%	4243
	成交面积 (万平)	38.5	-9.2%	-14.4%	47
青岛	套数 (套)	1121	-19.6%	27.7%	1187
	成交面积 (万平)	10.7	-18.4%	30.2%	11
厦门	套数 (套)	518	-29.3%	15.9%	539
	成交面积 (万平)	4.5	-47.5%	20.3%	5
南宁	套数 (套)	470	-12.6%	-4.5%	528
	成交面积 (万平)	4.9	-5.1%	-7.3%	6
苏州	套数 (套)	1126	-25.9%	-12.4%	1552
	成交面积 (万平)	12.8	-20.4%	-25.3%	17

无锡	套数 (套)	742	0.4%	15.8%	833
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	1
东莞	套数 (套)	639	-	-19.0%	805
	成交面积 (万平)	6.2	-	-18.2%	8
扬州	套数 (套)	314	-9.2%	-6.0%	418
	成交面积 (万平)	3.1	-5.3%	-1.6%	4
佛山	套数 (套)	1671	15.6%	7.5%	1712
	成交面积 (万平)	19.2	21.9%	16.6%	19
金华	套数 (套)	106	-43.3%	-72.3%	246
	成交面积 (万平)	1.3	-43.3%	-68.2%	3
江门	套数 (套)	190	13.8%	-7.3%	212
	成交面积 (万平)	1.6	-12.5%	-17.0%	2

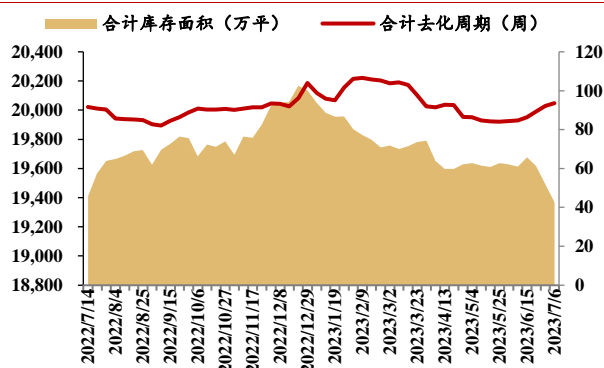
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

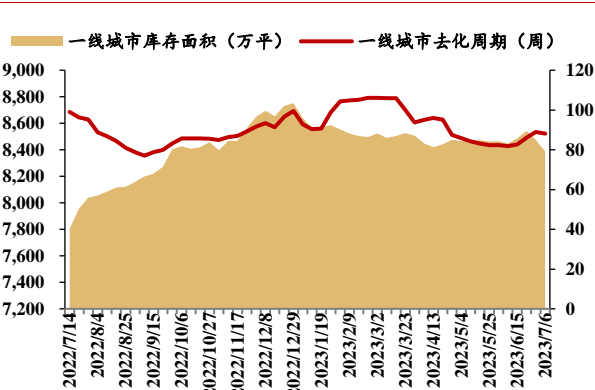
本周 (06.30-07.06), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19367.8 万平方米, 环比增速-0.6%, 去化周期 93.6 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-1%、-0.3%、-0.5%, 去化周期分别为 88.2 周、92.8 周、113.3 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

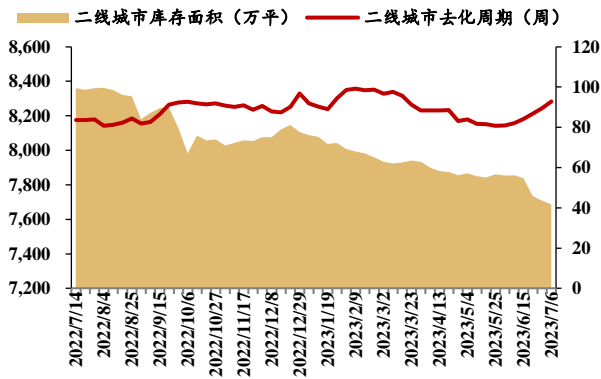
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



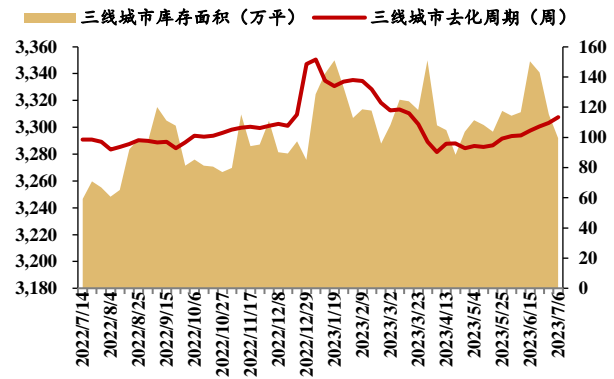
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期

图表 26: 三线城市库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 27: 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19368	-0.6%	207.0	93.6	93.6
一线城市	8389	-1.0%	95.1	88.2	88.2
二线城市	7686	-0.3%	82.8	92.8	92.8
三四线城市	3292	-0.5%	29.0	113.3	113.3
重点城市					
北京	2539	-2.1%	24.2	105.0	105.0
上海	2726	-0.7%	38.7	70.4	70.4
广州	2256	-0.1%	22.7	99.3	99.3
深圳	869	-0.9%	9.5	91.1	91.1
杭州	767	-1.4%	21.2	36.2	36.2
南京	2717	0.2%	15.4	176.6	176.6
南宁	837	0.0%	13.9	60.3	60.3
福州	1330	-0.2%	4.6	286.6	286.6
厦门	304	-1.1%	4.8	62.8	62.8
宁波	406	-1.5%	7.4	55.0	55.0
苏州	1325	-0.5%	15.5	85.5	85.5
江阴	0	-	2.2	0.0	0.0
温州	1442	-0.7%	15.5	93.0	93.0
泉州	707	-0.6%	0.9	780.4	780.4
莆田	353	-0.3%	1.1	330.7	330.7
宝鸡	610	-0.3%	3.7	163.2	163.2
东营	180	-0.4%	5.6	31.9	31.9

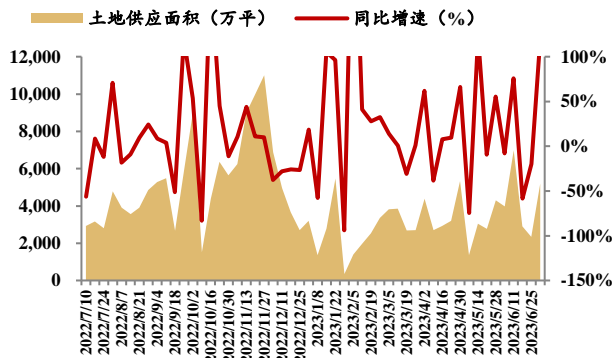
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (6 个) 包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

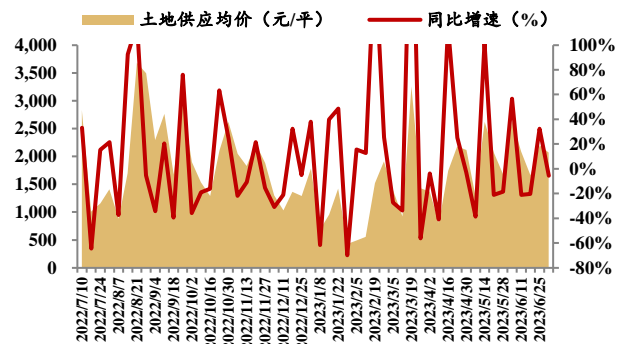
本周 (06.26-07.02), 土地供给方面, 本周供应土地 5193.9 万平方米, 同比增速 122.1%; 供应均价 2072 元/平方米, 同比增速-5.7%。土地成交方面, 本周成交土地 4443.6 万平方米, 同比增速 64.5%; 土地成交金额 986.2 亿元, 同比增速 63.6%。本周土地成交楼面价 2219 元/平方米, 溢价率 5.8%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 11.9%、4.8%、4.7%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积



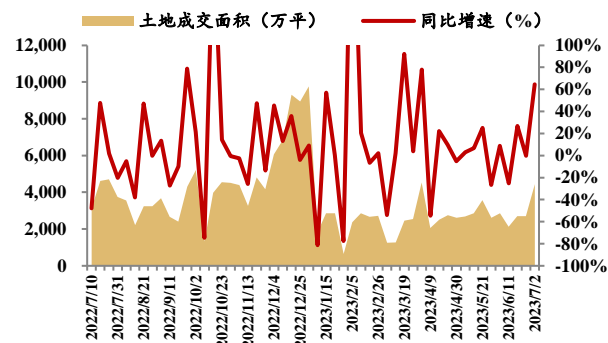
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



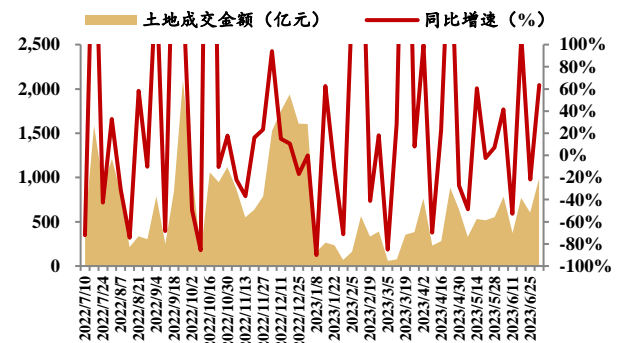
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积



来源: Wind、中泰证券研究所

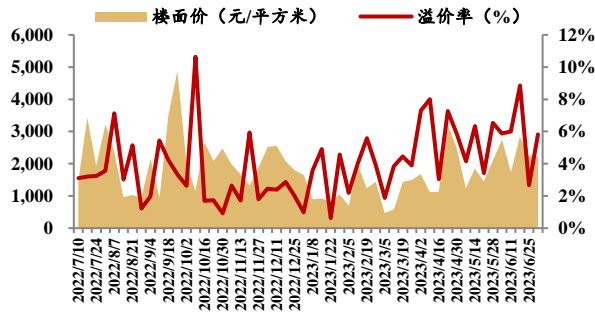
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



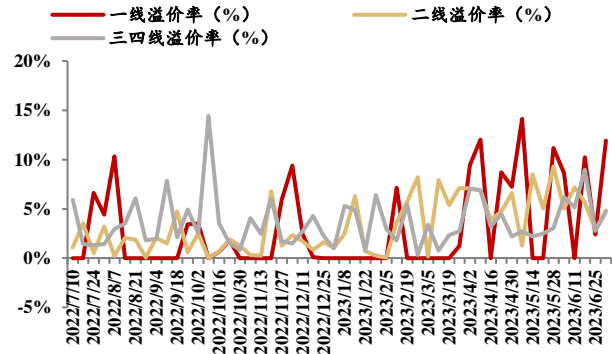
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

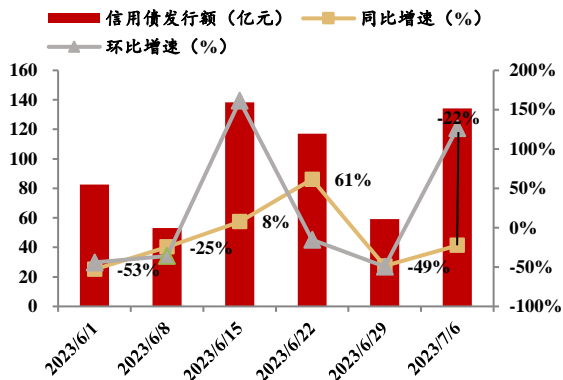
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
保利发展	北京市	朝阳区	22,856.66	45,027.62	240,000.00	50.00	2023-06-20
保利发展	北京市	石景山区	60,453.39	113,652.37	362,000.00	100.00	2023-06-16
华润置地	成都市	锦江区	19,631.60	49,079.00	101,594.00	100.00	2023-06-13
滨江集团	杭州市	余杭区	55,883.00	139,707.50	277,680.00	100.00	2023-06-09
招商蛇口	北京市	大兴区	43,400.00	86,800.00	330,050.00	100.00	2023-06-01
招商蛇口	长沙市	天心区	75,620.80	219,300.32	91,961.00	60.00	2023-05-30
华润置地	苏州市	姑苏区	34,335.00	75,537.00	144,967.00	100.00	2023-05-29
华润置地	苏州市	吴江区	28,875.97	57,751.94	162,716.00	100.00	2023-05-29
龙湖集团	天津市	河东区	30,627.70	46,247.83	90,200.00	50.00	2023-05-29

来源: Wind、中泰证券研究所

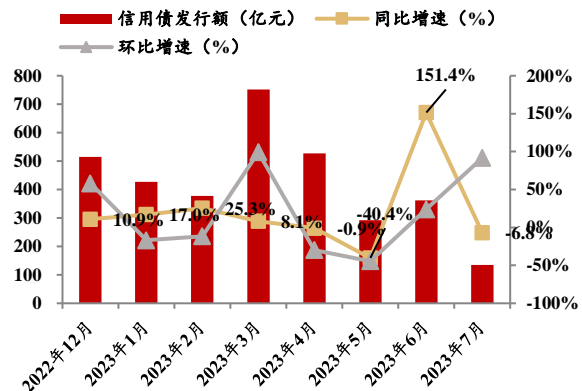
4.5.房地产行业融资分析

本周(06.30-07.06)房地产企业合计发行信用债 134.1 亿元, 同比增速-22.4%, 环比增速 126.5%。本月至今(07.01-07.06)房地产企业合计发行信用债 134.11 亿元, 同比增速-6.8%, 环比增速 91.6%。

图表 35: 房企信用债发行额(周度)



图表 36: 房企信用债发行额(月度)



来源：Wind、中泰证券研究所

来源：Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

本周，地产高频一二手房成交数据呈现下行趋势，从地方调控角度看，一些地区也在持续跟进出台公积金、购房补贴等相关的政策来支持房地产行业回归稳态发展。我们认为行业下行的趋势有望在需求端政策的持续支撑下迎来修复拐点。建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科A以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、建发国际集团等；港股物业板块建议关注：中海物业、华润万象生活、保利物业、招商积余、万物云、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。		

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 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。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。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。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权, 任何机构和个人, 不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。