

房地产行业 6 月周报 (06.12-06.20)

地产政策预期抬升

投资建议:

中性(维持评级)

上次建议:

中性

➤ 本周行情

本周申万房地产板块指数上涨0.23%，沪深300指数上涨3.30%，板块跑输沪深300 3.07pct，在申万一级行业中排名第27。从个股表现看，本周A股重点关注的8家房企中有6家上涨。

➤ 行业动向

财政部发布，1-5月国有土地使用权出让收入14,893亿元，同比下降20%。

统计局发布，从5月份情况看，房地产市场总体平稳，但受到多重因素影响，房地产开发建设仍比较低迷，房地产市场还在缓慢恢复。

➤ 市场表现

部分城市土地市场溢价率仍居于高位。100大中城市合计土地成交建面1462万平方米，同比下降57.87%，环比下降36.54%；100大中城市土地成交楼面均价为1284元/平米，同比下降21.25%，环比下降44.64%；成交溢价率是2.29%，同比下降2.97pct，环比下降2.50pct。

商品房市场逐步修复。30大中城市商品房成交面积271.7万平方米，同比上涨15.56%；环比下降16.67%。

二手房销售均价略微走低。5月二手房挂牌价格指数181.62；二手房挂牌数量指数63.17；一线城市二手房平均销售价格为55,195.0元/平米，同比下降4.74%；二线城市二手房平均销售价格为16,251.3元/平米，同比下降4.75%。

➤ 重点公司公告

中国建筑股份有限公司发布2023年1-5月经营情况简报，公司1-5月新签合同总额16,163亿元，比上年同期增长14.8%。

上海世茂股份有限公司公布经营情况简报，2023年1-5月，公司实现销售签约面积约25万平方米，同比增长5%；销售签约金额约40亿元，同比增长13%。

万科企业股份有限公司宣布成功发行2023年度第三期中期票据，发行金额为人民币20亿元，期限3年，发行利率3.07%/年。

➤ 投资建议

我们认为本轮商品房市场修复延续，土地市场活跃度亦有所回升；若后续叠加供需两端政策发力，居民预期有望恢复。我们建议重点关注资金实力较强、土储更为优质充裕的国央企，以及在本轮行业出清中率先完成信用修复的优质民企。此外二手房市场恢复强劲，建议关注存量房龙头企业。

➤ 风险提示

政策提振不及预期；竣工情况不及预期

相对大盘走势



分析师：杨灵修

执业证书编号：S0590523010002

邮箱：yanglx@glsc.com.cn

联系人：姜好幸

邮箱：hxjiang@glsc.com.cn

相关报告

正文目录

1	本周行情及政策回顾.....	3
1.1	本周行情.....	3
1.2	个股表现.....	3
1.3	本周政策要闻.....	3
2	地产数据监测.....	4
2.1	土地市场.....	4
2.2	商品房市场.....	6
3	重点房企表现.....	7
4	风险提示	8

图表目录

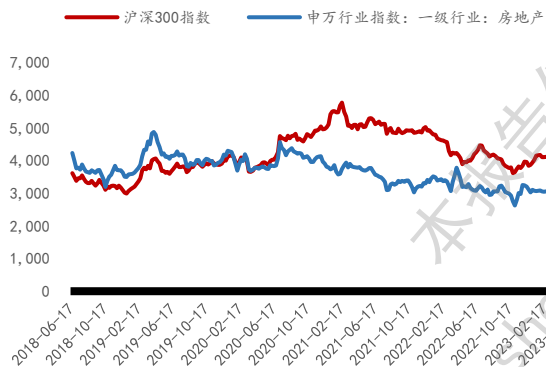
图 1:	行业走势图.....	3
图 2:	本周申万一级行业涨跌幅.....	3
图 3:	A 股重点关注房企表现	3
图 4:	港股重点关注房企表现.....	3
图表 5:	行业政策要闻.....	4
图 6:	100 大中城市土地成交建面（万平米）	5
图 7:	百城中一线城市土地成交建面及同比（万平米）	5
图 8:	百城中二线城市土地成交建面及同比（万平米）	5
图 9:	100 大中城市土地成交楼面均价（元/平米）	5
图 10:	一线城市土地成交楼面价及同比.....	6
图 11:	一线城市土地成交规划建面及同比	6
图 12:	100 大中城市商品房成交面积.....	6
图 13:	一线城市商品房成交面积	7
图 14:	二线城市商品房成交面积	7
图 15:	二手房挂牌价指数.....	7
图 16:	二手房挂牌量指数.....	7
图表 17:	6 月 12 日-6 月 18 日重点公司公告.....	7

1 本周行情及政策回顾

1.1 本周行情

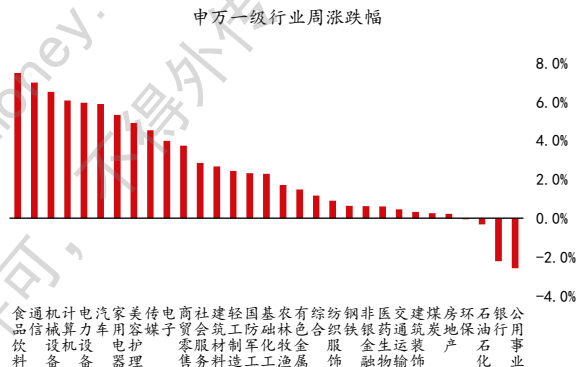
本周申万房地产板块指数上涨 0.23%，沪深 300 指数上涨 3.30%，板块跑输沪深 300 3.07pct，在申万一级行业中排名第 27。

图 1：行业走势图



资料来源：iFind，国联证券研究所

图 2：本周申万一级行业涨跌幅



图表 5：行业政策要闻

一、行业重点新闻	
发布	内容
	地产行业
宏观	<ul style="list-style-type: none"> ● 财政部：6月16日，财政部发布2023年5月财政收支情况。1-5月国有土地使用权出让收入14893亿元，同比下降20%。 ● 统计局：从5月份情况看，房地产市场总体平稳，但受到多重因素影响，房地产开发建设仍比较低迷，房地产市场还在缓慢恢复。 ● 自然资源部：6月14日，自然资源部表示在落实节约集约与完善资产供应方面，支持公路、铁路、轨道交通等线性基础设施工程立体复合、多线共廊等节约集约用地新模式，支持产业用地“标准地”出让。
公积金政策	<ul style="list-style-type: none"> ● 江西赣州：6月12日，赣州市发布了关于优化调整住房公积金部分提取和贷款政策的通知。按照新规，办理了购（建）住房提取住房公积金和提前一次性结清住房贷款提取住房公积金不得申请公积金贷款，期限由24个月调整为6个月。
土地市场	<ul style="list-style-type: none"> ● 青岛：青岛市2023年第一批次土拍落下帷幕，供应14宗土地，总占地47万㎡，总建面107万㎡（含划拨），最终全部成交，总成交额106亿元，整体溢价率4.2%。 ● 杭州：6月16日，杭州市区本年度第七次挂牌地块，共推出7宗涉宅地，预计7月18日集中出让。地块总出让面积388亩，总建筑面积52.6万方，总起价104.6亿元。 ● 嘉兴：6月13日，嘉兴桐乡市挂牌1宗商住地，预计于7月11日出让。该宗地为桐乡经济开发区2020-56地块，容积率2.04-2.2，建筑面积211341.81㎡，地块起价96600万元，起始楼面价4571元/㎡。 ● 南京：6月9日，南京挂牌8宗地块，将于7月17日出让。总出让面积31.86万平方米，总建筑面积62.9万平方米，总起价89.8亿元。
福建	<ul style="list-style-type: none"> ● 福清市：6月16日，福建福清市政府办发布了《关于贯彻落实巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的实施意见》。2017年7月26日起至方案公布之日，凡在福清市购买新建商品住房的，购房合同签订满2年，并已取得不动产权证的即可转让。
辽宁	<ul style="list-style-type: none"> ● 青岛市：6月15日，大连市保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，下调2023年三季度新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限。
湖北	<ul style="list-style-type: none"> ● 湖北省：6月13日，湖北省自然资源厅、省政府国资委联合印发《关于加快推进国有企业盘活利用存量土地的通知》，明确提出8条政策措施，鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地，同时对清理出的低效闲置土地，鼓励纳入土地储备。
河南	<ul style="list-style-type: none"> ● 郑州：6月12日，郑州市自然资源和规划局、郑州市自然资源和规划局郑东新区分局以网上挂牌方式出让郑东新区郑政东出〔2023〕2、3号（网）地块的国有建设用地使用权，总起价51.24亿元。
江西	<ul style="list-style-type: none"> ● 江西省：6月11日，江西省全面推行不动产“带押过户”，解决企业群众在不动产交易中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题，优化交易流程，实现便民惠企目标。

资料来源：观点网，国联证券研究所

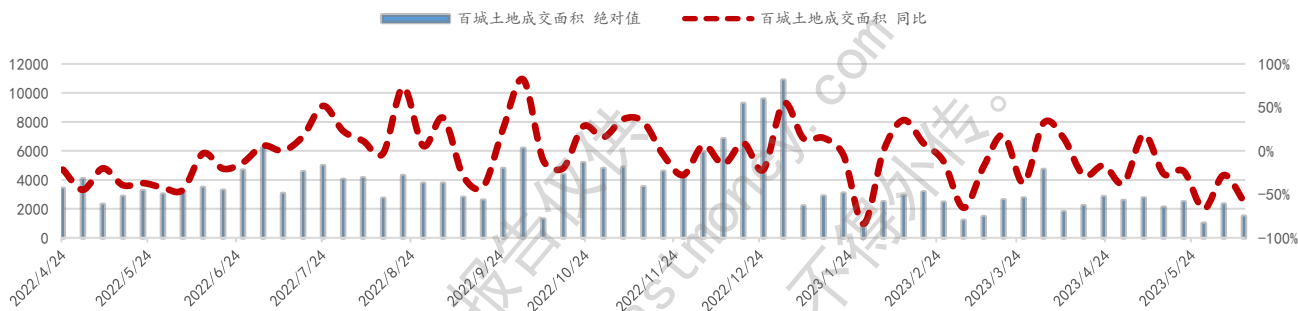
2 地产数据监测

2.1 土地市场

土地成交规模方面，6月5日-6月11日，100大中城市合计土地成交建面

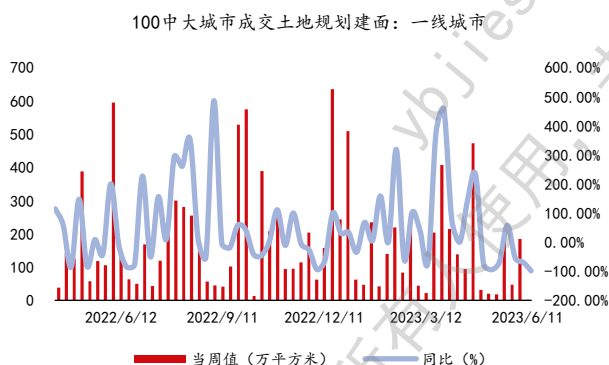
1462 万平方米，同比下降 57.87%，环比下降 36.54%。本周一线城市土地成交建面 2 万平方米，同比大幅下降 98.55%；二线城市土地成交建面 436.2 万平方米，同比下降 35.34%。

图 6：100 大中城市土地成交建面（万平方米）



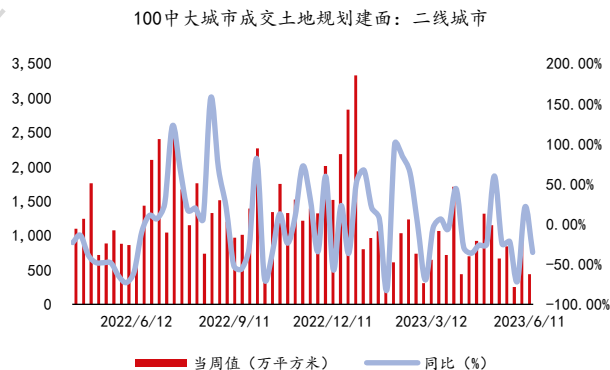
资料来源：iFinD，国联证券研究所

图 7：百城中一线城市土地成交建面及同比（万平方米）



资料来源：iFinD，国联证券研究所

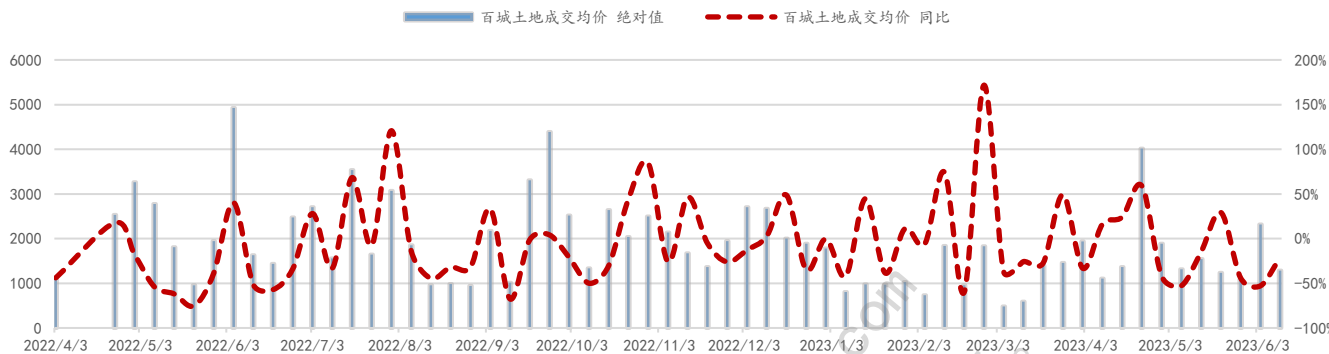
图 8：百城中二线城市土地成交建面及同比（万平方米）



资料来源：iFinD，国联证券研究所

土地成交价格方面，6 月 5 日-6 月 11 日，100 大中城市土地成交楼面均价为 1284 元/平方米，同比下降 21.25%，环比下降 44.64%；成交溢价率是 2.29%，同比下降 2.97pct，环比下降 2.50pct。百城中一线城市土地成交均价为 367.5 元/平方米，同比大幅下降 98%；二线城市土地成交均价为 1345.2 元/平方米，同比上涨 13.11%。整体供应情况相对萎靡。在成交方面，受到三四线城市成交疲软的拖累，整体成交规模较 2022 年有所回落。

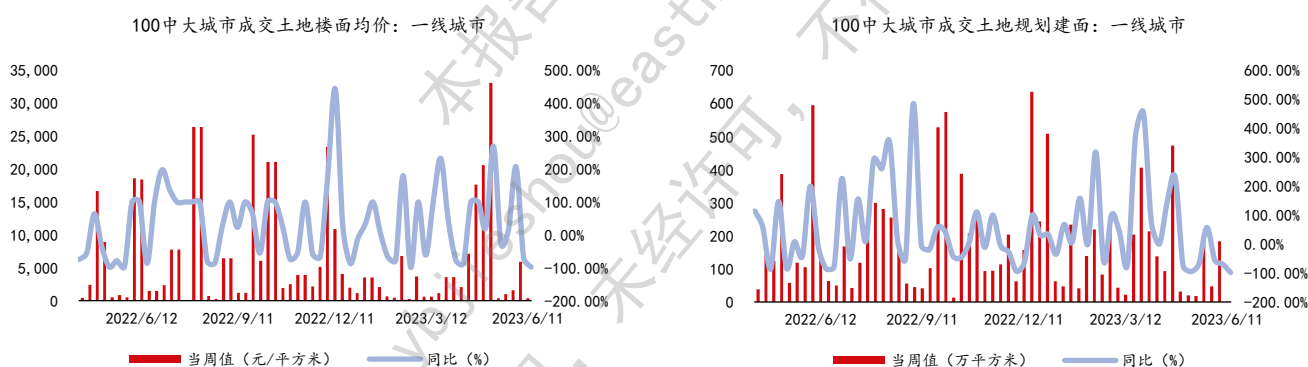
图 9：100 大中城市土地成交楼面均价（元/平方米）



资料来源：iFinD，国联证券研究所

图 10：一线城市土地成交楼面价及同比

图 11：一线城市土地成交规划建面及同比



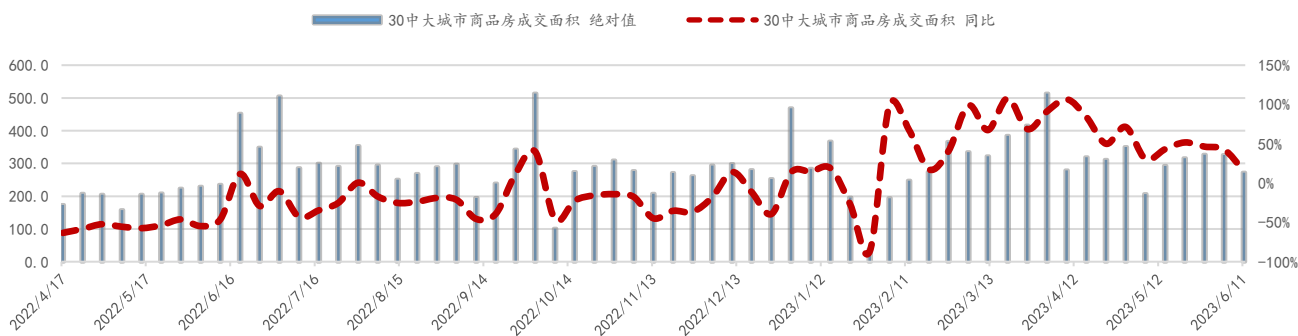
资料来源：iFinD，国联证券研究所

资料来源：iFinD，国联证券研究所

2.2 商品房市场

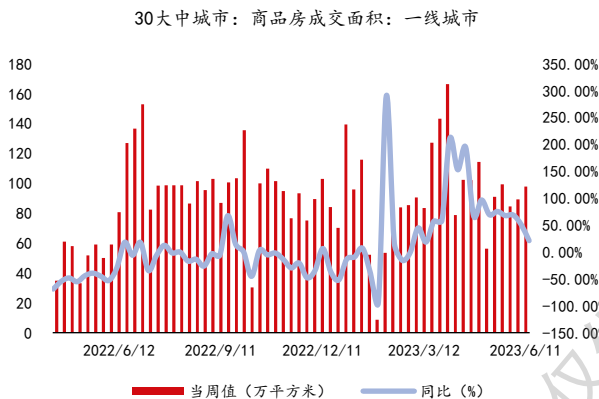
商品房市场本轮修复行情持续。6月5日-6月11日，30大中城市商品房成交面积 271.7 万平方米，同比上涨 15.56%；环比下降 16.67%。其中，一线城市商品房成交面积 97.9 万平方米，同比上涨 21.19%，二线城市商品房成交面积 131.4 万平方米，同比上涨 12.65%。

图 12：100 大中城市商品房成交面积



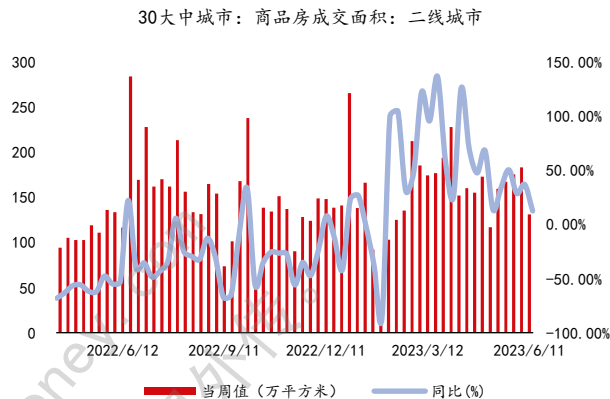
资料来源：iFinD，国联证券研究所

图 13：一线城市商品房成交面积



资料来源：iFinD，国联证券研究所

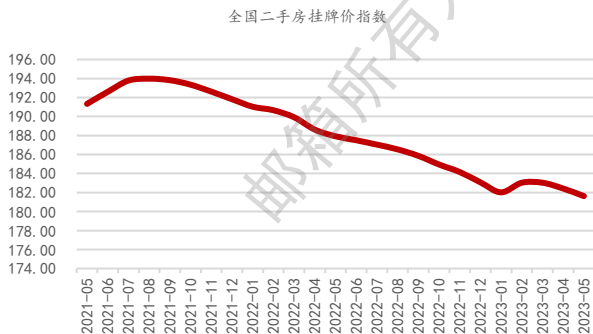
图 14：二线城市商品房成交面积



资料来源：iFinD，国联证券研究所

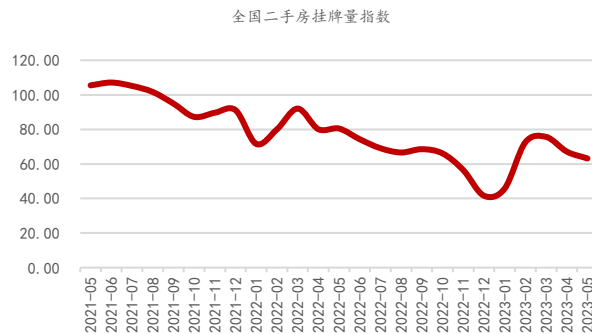
二手房指数方面，2023年5月，二手房挂牌价格指数181.62，其中一线/二线/三线城市二手房挂牌价格指数分别为229.16/175.07/163.54；二手房挂牌数量指数63.17，其中一线/二线/三线城市二手房挂牌数量指数分别为33.11/57.27/98.93。从长期看，随着新房供应量的增加，市场供需关系会发生变化。若购房者更倾向于购买新房，这可能导致二手房市场的交易量下降。同时，二手房市场也可能因为竞争加剧而面临更大的价格压力。

图 15：二手房挂牌价指数



资料来源：iFinD，国联证券研究所

图 16：二手房挂牌量指数



资料来源：iFinD，国联证券研究所

3 重点房企表现

图表 17：6月12日-6月18日重点公司公告

二、重点公司公告		
类型	公司	内容
地产行业		
业绩	中国建筑	6月16日，中国建筑股份有限公司发布2023年1-5月经营情况简报。中国建筑1-5月新签合同总额16163亿元，比上年同期增长14.8%。

	深圳控股	6月15日，深圳控股有限公司公告，披露5月份合约销售情况。2023年1-5月，深圳控股未经审计总合同销售额约45.10亿元人民币，较去年同期上升121.5%，总合同销售面积约194714平方米，较去年同期上升154.6%。
	世茂股份	6月12日，上海世茂股份有限公司公布2023年5月房地产项目经营情况简报。2023年1-5月，世茂股份实现销售签约面积约25万平方米，同比增长5%；销售签约金额约40亿元，同比增长13%。
	厦门国贸	6月15日，厦门国贸地产集团有限公司披露2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)票面利率。最终确定本期债券票面利率为3.85%。
	万科	6月15日，万科企业股份有限公司宣布成功发行2023年度第三期中期票据。公告显示，发行金额为人民币20亿元，期限3年，发行利率3.07%/年。
终止上市	宋都股份	6月13日，宋都基业投资股份有限公司公告，已收到上交所事先告知书。上交所表示，将根据《股票上市规则》第9.1.10条、第9.2.7条等规定，对宋都股份股票作出终止上市的决定。
类型	公司	物管行业
业绩	建业新生活	6月15日公告显示，截至2023年5月31日，建业新生活总在管面积16,467万平方米，其中来自第三方的在管面积占比57.59%；总在管面积中，住宅(含)底商面积占比62%，公建占比10%，城市服务占比8%，商写占比3%。

资料来源：公司公告，国联证券研究所

4 风险提示

政策提振不及预期

竣工情况不及预期

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。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；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表指数涨幅20%以上
		增持	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于5%~20%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上
	行业评级	强于大市	相对同期相关证券市场代表指数涨幅10%以上
		中性	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~10%之间
		弱于大市	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户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，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、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。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、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。

特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到国联证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任有私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

联系我们

无锡：江苏省无锡市太湖新城金融一街8号国联金融大厦9层

电话：0510-82833337

传真：0510-82833217

北京：北京市东城区安定门内大街208号中粮置地广场4层

电话：010-64285217

传真：010-64285805

上海：上海市浦东新区世纪大道1198号世纪汇广场1座37层

电话：021-38991500

传真：021-38571373

深圳：广东省深圳市福田区益田路6009号新世界中心29层

电话：0755-82775695