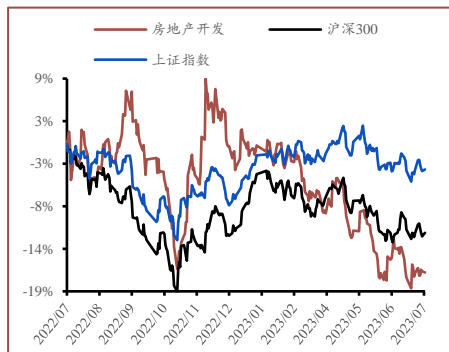


房地产行业周报（2023 年第 27 周）

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

销售环比再次回落，各地持续“因城施策”

核心观点

- ❖ **本周板块回顾：**板块表现方面，申万房地产指数上涨 0.29%，沪深 300 指数下跌 0.44%，板块跑赢沪深 300 指数 0.72pct，在 31 个板块中排第 13 位。
- ❖ **行业数据回顾：**本周 30 大中城市商品房成交面积 204 万平米，环比-50.9%，同比-27.8%。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 58 万平米，环比-47.3%，同比-20.7%；二线城市商品房成交面积 107 万平米，环比-53.8%，同比-28.2%；三线城市商品房成交面积 40 万平米，环比-47.6%，同比-35.1%。各能级城市成交面积同环比均下跌，其中一线城市跌幅相对低于二三线城市。二手房市场方面，我们重点监测的 14 城二手房成交面积 138 万平米，环比-25.2%，同比-8.1%。细分城市能级来看，2 个一线城市二手房成交面积 24 万平米，环比-40.0%，同比-13.1%；9 个二线城市二手房成交面积 108 万平米，环比-18.9%，同比-5.1%；3 个三四线城市二手房成交面积 5 万平米，环比-49.7%，同比-34.1%。各能级城市成交同环比亦均下跌，二线城市跌幅相对低于一三线城市。库存方面，本周我们跟踪的各能级城市中，除南京外其余城市新房库存面积环比均出现不同幅度下跌。去化表现上，仍以杭州及上海表现突出，上述两个城市 3 个月移动平均去化周期分别为 2.16 个月、4.11 个月；除上海及杭州外，其余一二线城市去化周期均在 16 个月以内（除福州为 30.65 个月外），而三四线城市去化周期均在 24 个月以上。土地市场本周一线城市成交住宅用地 1 宗，平均溢价率为 0%；二线城市成交住宅用地 28 宗，平均溢价率为 0.69%；三四线城市成交住宅用地 118 宗，平均溢价率为 8.98%。
- ❖ **本周政策情况：**江西九江下调个人住房贷款利率下限。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。广东韶关将金融支持、购房首付、补贴契税等政策延期至今年底，购房人家庭使用住房公积金贷款购买首套住房或第二套改善型住房的，首付款最低比例为 20%；“丹霞英才”“高层次人才”等人才在本市使用住房公积金贷款购买住房的，在人才贷款最高限额内，住房公积金贷款额度与公积金账户余额的倍数按照 25 倍执行。7 月 5 日深圳市规划和自然资源局发布《深圳市建设用地开工竣工管理办法（修订稿）》，进一步明确竣工定义、规范建设项目开竣工期限、优化违约金计收规则等，表示主体功能为住房类建设项目应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起 1 年内开工建设，自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起 4 年内竣工。
- ❖ **重点公司跟踪：**7 月至今我们跟踪的重点企业中，共拿地 5 块，总土地出让金 99 亿元。拿地企业分别为华润置地、建发房产及滨江集团，所

获地块分别位于广州、佛山及湖州。本周我们跟踪的重点房企中，滨江集团发行了9亿元的一般短期融资券，票面利率3.85%；华润置地发行了总计30亿元的一般公司债，票面利率分别为2.85%、3.2%、3.55%；万科发行了20亿元中期票据，票面利率3.07%。

- ❖ **投资建议：**销售表现上，本周新房市场成交同比仍下跌，同时环比表现出现回落，一线城市同环比跌幅相对低于二三线城市；二手房市场成交同环比亦均下跌，其中二线城市跌幅相对低于一三线城市。整体来看销售表现再次出现回落，本轮销售复苏波动特征明显。在去化表现上，仍然以杭州及上海表现最佳，三四线城市去化仍然显著慢于高能级城市，城市间分化明显。在投资端，7月至今我们跟踪的重点企业中，华润置地、建发房产及滨江集团在土地市场有所斩获，所获地块分别位于广州、佛山及湖州。政策环境仍然较为宽松，各城市地产相关政策持续调整优化。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 (07.07)	EPS (元)			PE			投资评级
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E	
001979.SZ	招商蛇口	977	12.62	0.41	0.83	1.29	30.78	15.16	9.77	未覆盖
600048.SH	保利发展	1,532	12.80	1.53	1.73	1.96	8.37	7.42	6.54	未覆盖
600325.SH	华发股份	196	9.28	1.12	1.40	1.57	8.29	6.64	5.92	未覆盖
600153.SH	建发股份	290	9.64	1.93	2.44	2.76	4.99	3.95	3.50	未覆盖
002244.SZ	滨江集团	273	8.79	1.20	1.44	1.73	7.33	6.08	5.07	未覆盖
0123.HK	越秀地产	317	8.55	1.28	1.08	1.22	6.70	7.93	7.03	未覆盖
0688.HK	中国海外发展	1,673	16.60	2.13	2.45	2.80	7.79	6.78	5.94	未覆盖
0960.HK	龙湖集团	1,000	17.12	4.08	3.96	4.13	4.20	4.33	4.14	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 27 周板块行情回顾.....	5
1.1	第 27 周行业指数表现.....	5
1.2	第 27 周地产板块个股表现.....	5
2	本周行业销售概览.....	6
2.1	总体销售表现.....	6
2.1.1	30 大中城市商品房成交情况.....	6
2.1.2	14 城二手房成交情况.....	6
2.2	分城市能级销售情况.....	7
2.2.1	一线城市销售情况.....	7
2.2.2	二线城市销售情况.....	8
2.2.3	三四线城市销售情况.....	9
3	本周库存及去化情况.....	10
4	本周土地市场概览.....	11
5	本周行业重点新闻追踪.....	12
6	重点企业表现.....	14
6.1	本周重点标的表现.....	14
6.2	重点企业本月拿地情况.....	14
6.3	重点企业本周融资情况.....	14
6.4	重点企业下周债务到期情况.....	15
6.5	重点企业本周公告.....	15
7	风险提示.....	16

图表目录

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

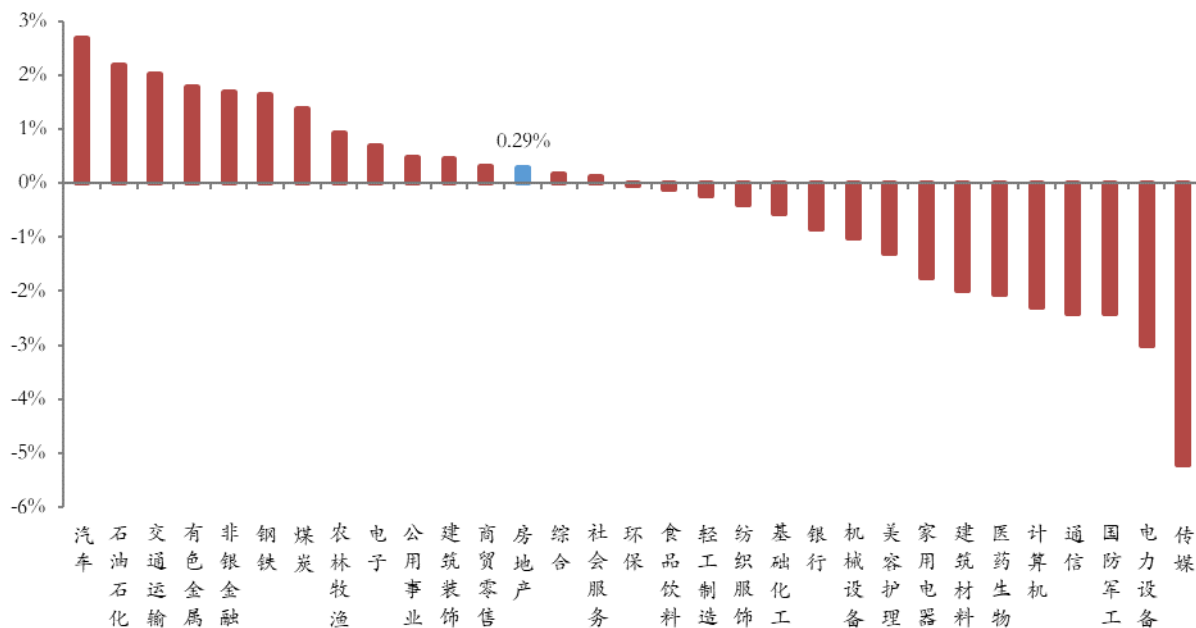
图 6. 14 城二手房成交面积及同、环比情况.....	7
图 7. 一线城市二手房成交面积及同、环比情况.....	7
图 8. 二线城市成交面积及同、环比情况.....	7
图 9. 三四线城市二手房成交面积及同、环比情况.....	7
表 1. 本周板块个股表现.....	5
表 2. 本周一线城市销售表现.....	8
表 3. 本周二线城市销售表现.....	9
表 4. 本周三四线城市销售表现.....	10
表 5. 本周各线城市库存及去化情况.....	11
表 6. 本周各城市土地市场情况.....	12
表 7. 重点企业估值表.....	14
表 8. 重点企业拿地情况.....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

1 第 27 周板块行情回顾

1.1 第 27 周行业指数表现

本周(2023/7/1~2023/7/7)申万房地产指数上涨 0.29%，沪深 300 指数下跌 0.44%，板块跑赢沪深 300 指数 0.72pct，在 31 个板块中排第 13 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 27 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、云南城投、空港股份、荣盛发展、财信发展；跌幅排名前 5 位的个股分别为：同济科技、华发股份、皇庭国际、新城控股、招商蛇口。

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	36.04%	同济科技	-14.29%
云南城投	12.50%	华发股份	-5.79%
空港股份	11.19%	皇庭国际	-4.11%
荣盛发展	11.04%	新城控股	-3.19%
财信发展	9.69%	招商蛇口	-3.15%

数据来源：wind，财通证券研究所

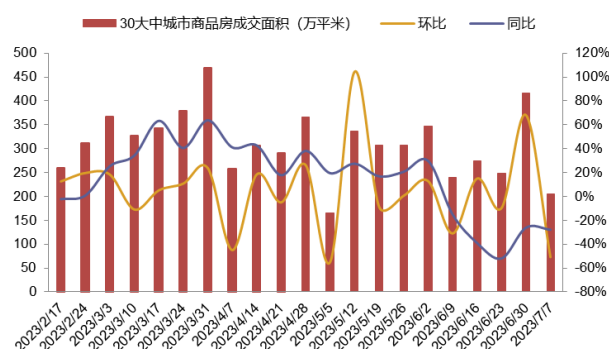
2 本周行业销售概览

2.1 总体销售表现

2.1.1 30 大中城市商品房成交情况

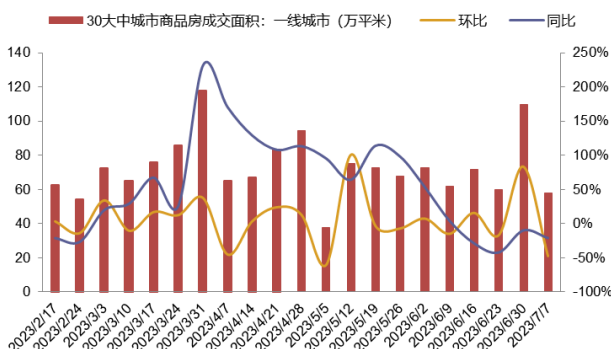
本周（2023/7/1~2023/7/7）30 大中城市商品房成交面积 204 万平米，环比-50.9%，同比-27.8%。细分城市能级来看，30 大中城市中，一线城市商品房成交面积 58 万平米，环比-47.3%，同比-20.7%；二线城市商品房成交面积 107 万平米，环比-53.8%，同比-28.2%；三线城市商品房成交面积 40 万平米，环比-47.6%，同比-35.1%。

图2.30 大中城市商品房成交面积及同、环比情况



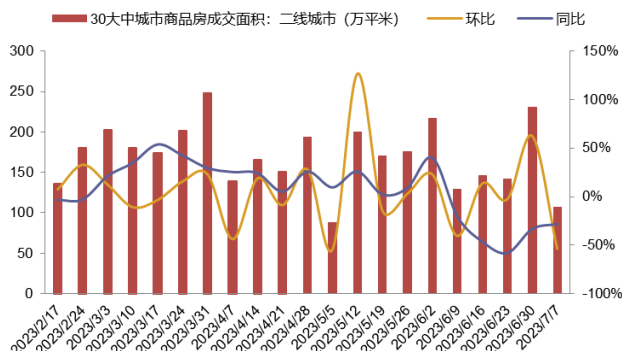
数据来源：wind，财通证券研究所

图3.一线城市商品房成交面积及同、环比情况



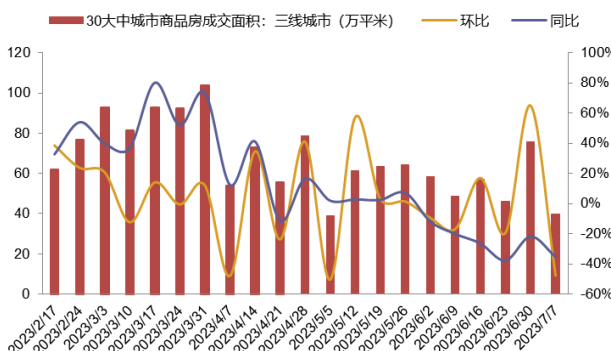
数据来源：wind，财通证券研究所

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

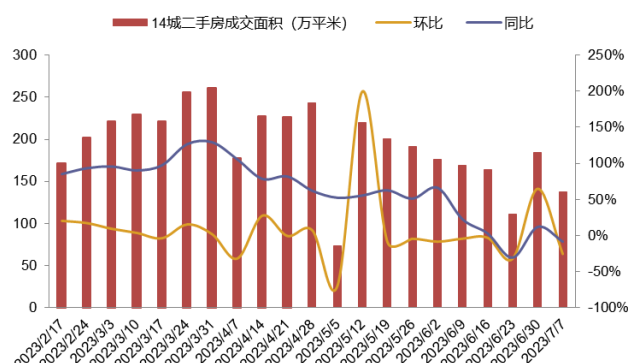


数据来源：wind，财通证券研究所

2.1.2 14 城二手房成交情况

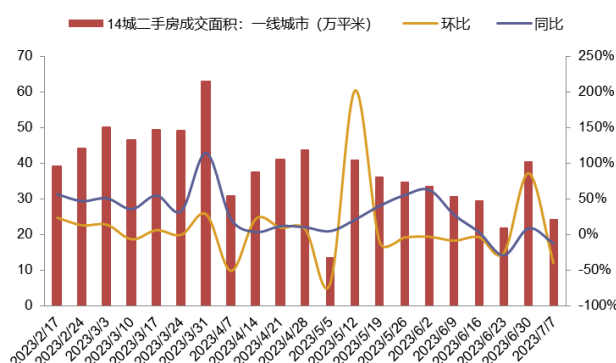
本周（2023/7/1~2023/7/7）我们重点监测的 14 城二手房成交面积 138 万平米，环比-25.2%，同比-8.1%。细分城市能级来看，2 个一线城市二手房成交面积 24 万平米，环比-40.0%，同比-13.1%；9 个二线城市二手房成交面积 108 万平米，环比-18.9%，同比-5.1%；3 个三四线城市二手房成交面积 5 万平米，环比-49.7%，同比-34.1%。

图6.14 城二手房成交面积及同、环比情况



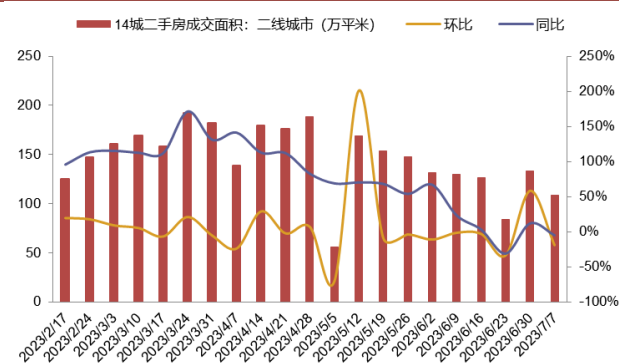
数据来源：wind，财通证券研究所

图7.一线城市二手房成交面积及同、环比情况



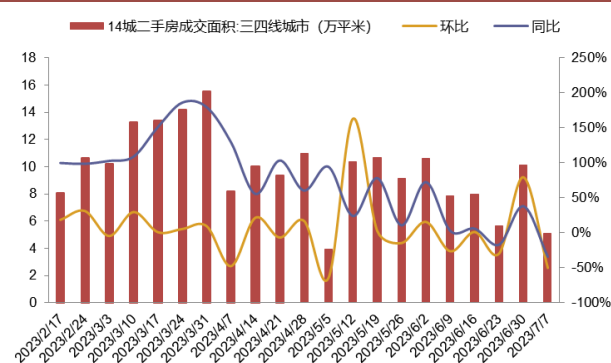
数据来源：wind，财通证券研究所

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（2023/7/1~2023/7/7），4个一线城市新房成交环比均下跌，其中广州及深圳环比跌幅超过50%，分别为79.2%及63.4%，上海环比跌幅超过30%，为37.6%，北京环比下跌12.7%。与去年同期相比，除北京同比上涨53.9%外，其余3个城市同比均下跌，其中广州、深圳跌幅超过50%，分别为-55.4%、-59.9%，上海同比下跌16.1%。二手房市场本周北京和深圳成交同环比均有不同程度下跌，北京环比-43.0%，同比-13.9%；深圳环比-23.4%，同比-9.4%。

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）	14	34	4	6
环比涨幅	-12.7%	-37.6%	-63.4%	-79.2%
同比涨幅	53.9%	-16.1%	-59.9%	-55.4%
二手房本周成交（万平米）	20	-	5	-
环比涨幅	-43.0%	-	-23.4%	-
同比涨幅	-13.9%	-	-9.4%	-

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（2023/7/1~2023/7/7）我们重点监测的 14 个二线城市中，新房市场只有无锡环比上涨，涨幅为 20.4%，其余城市环比均有不同程度下跌，其中杭州、宁波、青岛、苏州、东莞、武汉、佛山环比跌幅均超过 50%，分别为 86.4%、71.5%、70.6%、68.2%、64.6%、57.6%、52.4%；其余城市跌幅分别为济南（-24.7%）、福州（-22.4%）、南京（-8.4%）、成都（-4.5%）。与去年同期相比，仅成都、福州 2 个城市同比上涨，涨幅分别为 12.4%、15.9%；其余城市同比均下跌，其中武汉、杭州、南京同比跌幅超过 50%，分别为 66.4%、54.5%、52.1%；无锡、苏州、佛山、宁波跌幅超过 40%，分别为 -49.6%、-47.7%、-47.3%、-43.5%；青岛、济南跌幅相对较小，分别为 -15.4%、-9.9%。二手房市场方面，我们重点监测的二线城市中，佛山、青岛、厦门环比分别上涨 9.6%、6.9%、5.8%，其余城市环比均下跌，其中杭州环比跌幅超过 50%，为 -54.4%。同比表现上，南宁同比涨幅超过 100%，为 288.4%；佛山、成都同比分别上涨 21.2%及 16.3%；其余城市同比下跌，其中杭州同比跌幅亦超过 50%，为 -61.8%。

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	48	-4.5%	12.4%	40	-23.9%	16.3%
东莞	4	-64.6%	-	5	-31.7%	-
佛山	8	-52.4%	-47.3%	17	9.6%	21.2%
福州	4	-22.4%	15.9%	-	-	-
杭州	5	-86.4%	-54.5%	3	-54.4%	-61.8%
济南	16	-24.7%	-9.9%	-	-	-
南京	12	-8.4%	-52.1%	14	-20.7%	-3.7%
南宁	-	-	-	5	-25.5%	288.4%
宁波	3	-71.5%	-43.5%	-	-	-
青岛	14	-70.6%	-15.4%	10	6.9%	-19.6%
苏州	7	-68.2%	-47.7%	11	-25.8%	-27.3%
武汉	10	-57.6%	-66.4%	-	-	-
无锡	4	20.4%	-49.6%	-	-	-
厦门	-	-	-	4	5.8%	-28.0%

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（2023/7/1~2023/7/7）我们重点监测的 13 个三四线城市中，权重、莆田、惠州成交环比上涨，其中泉州（环比+505.4%）涨幅最大，惠州和莆田环比分别上涨 7.1%和 41.5%；韶关、赣州、泰安、金华、温州、扬州环比跌幅均超过 50%，分别为 77.1%、75.4%、71.9%、70.6%、66.6%、58.1%。同比表现方面，莆田、温州、绍兴均有不同程度上涨，其中莆田（同比+86.5%）涨幅最大，温州、绍兴同比分别+21.3%、+16.6%；其余城市同比下跌，其中芜湖跌幅超 70%，达到了 73.8%；江门、韶关跌幅超过 50%，分别为-55.0%、-51.8%；扬州跌幅较小，为-4.2%。二手房市场中，金华、江门、扬州环比分别下跌 82.9%、23.7%、16.7%；同比表现上，江门上涨 5.3%，金华和扬州分别下跌 71.9%、17.1%。

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	1.9	7.1%	-43.1%	-	-	-
赣州	4.8	-75.4%	-	-	-	-
江门	1.4	-39.9%	-55.0%	1.4	-23.7%	5.3%
金华	2.1	-70.6%	-30.8%	0.8	-82.9%	-71.9%
莆田	0.7	41.5%	86.5%	-	-	-
泉州	3.9	505.4%	-	-	-	-
韶关	0.7	-77.1%	-51.8%	-	-	-
绍兴	2.1	-36.0%	16.6%	-	-	-
泰安	2.0	-71.9%	-45.7%	-	-	-
温州	12.7	-66.6%	21.3%	-	-	-
芜湖	2.7	-7.5%	-73.8%	-	-	-
扬州	2.4	-58.1%	-4.2%	2.8	-16.7%	-17.1%
肇庆	0.9	0.0%	-41.1%	-	-	-

数据来源: wind, 财通证券研究所

3 本周库存及去化情况

本周(2023/7/1~2023/7/7)一线城市中,北京、上海、深圳、广州新房库存面积环比跌幅分别为2.5%、1.7%、1.8%、0.6%。从去化周期来看,上海仍保持最短的去化周期,为4.11个月,其余城市3个月移动平均去化周期均在16个月以内。我们跟踪的4个二线城市,除南京外,新房库存面积环比均下跌,杭州下跌幅度最大为2.5%,苏州(-0.4%),福州(-1.1%),南京环比微涨0.4%。从去化周期来看,杭州仍保持最短的去化周期,为2.16个月,苏州、南京3个月移动平均去化周期分别为11.84、14.93个月左右,福州去化周期超过20个月,为32.48个月。我们跟踪的3个三四线城市中,新房库存面积莆田、泉州、温州分别环比微跌0.5%、0.6%、0.3%。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177.93个月,温州、莆田平均去化周期亦超20个月,分别为25.00、40.69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	1097	-2.5%	15.84	0.00
上海	553	-1.7%	4.11	-0.23
深圳	429	-1.8%	13.83	-0.35
广州	1174	-0.6%	15.92	0.45
二线城市:				
福州	480	-1.1%	30.65	-1.84
杭州	157	-2.5%	2.16	-0.07
南京	824	0.4%	14.93	0.42
苏州	689	-0.4%	11.84	0.25
三四线城市:				
莆田	144	-0.5%	40.69	-0.02
泉州	707	-0.6%	177.93	-69.80
温州	1443	-0.3%	25.00	1.20

数据来源: wind, 财通证券研究所

4 本周土地市场概览

本周(2023/7/1~2023/7/7)成交端,一线城市住宅用地、商办用地各成交1宗,平均溢价率均为0%。其中北京成交商办用地1宗,规划建面为4.77万方,土地出让金为13.4亿元,平均溢价率为0%;广州成交住宅用地1宗,规划建面分别为19.73万方,土地出让金分别为45.05亿元,平均溢价率为0%。供给方面,北京推出住宅用地2宗,规划建面为26.07万方;广州推出商办用地2宗,规划建面为14.93万方;深圳推出住宅用地1宗,规划建面为7.39万方;上海推出商办用地1宗,规划建面为0.72万方。二线城市合计成交住宅用地28宗,总规划建面264.09万方,土地出让金81.24亿元,平均溢价率0.69%;成交商办用地18宗,总规划建面48.48万方,土地出让16.00亿元,平均溢价率1.27%。供给方面,二线城市合计推出住宅用地42宗,总规划建面420.84万方;推出商办用地27宗,总规划建面68.58万方。三四线城市共计成交住宅用地118宗,商办用地118宗,土地出让金分别为214.15亿元、29.34亿元,平均溢价率分别为8.98%、1.76%。

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 (%)
一线城市:	33.46	19.73	45.05	0.00	15.65	4.77	13.40	0.00
北京	26.07	--	--	--	--	4.77	13.40	0.00
广州	--	19.73	45.05	0.00	14.93	--	--	--
深圳	7.39	--	--	--	--	--	--	--
上海	--	--	--	--	0.72	--	--	--
二线城市:	420.84	264.09	81.24	0.69	68.58	48.48	16.00	1.27
杭州市	52.59	0.98	0.14	0.00	--	8.84	7.60	2.70
武汉市	--	44.99	10.85	0.00	--	--	--	--
重庆市	20.08	--	--	--	2.80	6.22	0.84	0.00
成都市	--	--	--	--	1.17	--	--	--
厦门市	--	--	--	--	--	--	--	--
三四线城市:	1707.28	726.09	214.15	8.98	550.65	219.83	29.34	1.76

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

证监会：加大力度完善 REITs 信息披露体系，加快推进专项立法。

下一步，证监会将抓紧完善 REITs 信息披露体系，强化临时信披要求，提升披露频次、及时性，客观准确反映底层资产运营情况；加大力度推动社保基金、养老金、企业年金等配置型长期机构投资者参与投资，积极培育专业 REITs 投资者群体。

江西九江：不再延长阶段性购房补贴、交易契税财政补贴政策。

7月7日，江西省九江市住房和城乡建设局发布《我市调整并延长〈关于促进房地产业健康发展和良性循环若干措施的通知〉执行期限》。《通知》表示，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。下调个人住房贷款利率下限。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。

广东韶关：金融支持、购房首付、补贴契税等政策延期至今年底。

《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（以下简称“《意见》”）（韶府办发函〔2022〕92号）发布于2022年6月1日，有效期至2022年12月31日，有效期延长至2023年12月31日，文件涉及降低首付比例等内容。充分发挥住房公积金作用。购房人家庭使用住房公积金贷款购买首套住房或第二套改善型住房的，首付款最低比例为20%。本意见有效期内，“丹霞英才”“高层次人才”等人才在本市使用住房公积金贷款购买住房的，在人才贷款最高限额内，住房公积金贷款额度与公积金账户余额的倍数按照25倍执行。购房契税补贴。粤港澳大湾区户籍人口和非粤港澳大湾区户籍人口在本市主城区（浈江区、武江区）与房地产开发企业签订《商品房买卖合同》，购买新建商品住房、地下车位的，由受益财政部门对粤港澳大湾区户籍购房人已缴纳契税税额的70%，非粤港澳大湾区户籍购房人已缴纳契税税额的50%予以补贴。同一购房人购买多套新建商品房的，按套分别对标兑现补贴。

深圳：住宅类建设项目应在1年内开工、4年内竣工。

7月5日，深圳市规划和自然资源局发布《深圳市建设用地开工竣工管理办法（修订稿）》，公开征求意见。《办法》进一步明确竣工定义、规范建设项目开竣工期限、优化违约金计收规则等。其中，关于对于开工竣工期限，《办法》表示，主体功能为住房类建设项目应在划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起1年内开工建设，自划拨决定书签发之日或供应合同签订之日起4年内竣工。主体功能为非住房类建设项目的开工期限在1-2.5年之间；竣工期限在3-6年之间。其中，建设项目地下室≥3层的，其开工日期可再延长6个月，竣工期限相应顺延。政府原因的延期，按前款规定延长开工、竣工期限的，不计收违约金，每次延期不得超过1年。延长开工期限的，竣工期限相应顺延。

厦门：2023年度住房公积金缴存基数和缴存比例调整。

厦门市住房公积金中心发布关于做好2023年度住房公积金缴存基数和缴存比例调整工作的通知，自2023年7月1日起施行。通知规定，住房公积金缴存基数为职工本人2022年的月平均工资，缴存基数上限为30410元，下限为2030元。缴存单位可在5%至12%的区间内自主确定缴存比例，单位申请降低缴存比例的，须经本单位职工（代表）大会或工会讨论通过。

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 (2023/7/7)	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	12.80	-1.77%	-12.59%	2.29	1.53	1.73	5.59	8.37	7.41
000002.SZ	万科 A	13.87	-1.07%	-23.79%	1.94	1.95	1.95	7.15	7.11	7.13
001979.SZ	招商蛇口	12.62	-3.15%	1.62%	1.16	0.41	0.85	10.88	30.78	14.76
600325.SH	华发股份	9.28	-5.79%	5.97%	1.34	1.12	1.38	6.93	8.29	6.73
600153.SH	建发股份	9.64	-4.46%	-23.64%	2.07	1.93	2.40	4.66	4.99	4.01
002244.SZ	滨江集团	8.79	-0.34%	-0.45%	0.97	1.20	1.45	9.06	7.33	6.08
600007.SH	中国国贸	18.97	2.43%	24.39%	1.02	1.11	1.25	18.60	17.09	15.20
000069.SZ	华侨城 A	4.47	1.59%	-16.14%	0.47	-1.33	0.16	9.46	-3.36	28.54
600383.SH	金地集团	7.02	-2.64%	-31.38%	2.08	1.35	1.43	3.38	5.20	4.92
1109.HK	华润置地	31.70	-4.52%	-7.50%	4.54	3.94	4.42	6.98	8.05	7.17
0688.HK	中国海外发展	16.60	-2.81%	-17.50%	3.67	2.13	2.51	4.52	7.79	6.62
0123.HK	越秀地产	8.55	-6.15%	-0.51%	1.16	1.28	1.09	7.38	6.70	7.87
1908.HK	建发国际	18.24	2.70%	-14.15%	2.54	2.84	3.21	7.18	6.42	5.68
0960.HK	龙湖集团	17.12	-5.55%	-26.00%	4.05	4.08	4.00	4.23	4.20	4.28

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

7 月至今我们跟踪的重点企业中, 共拿地 5 块, 总土地出让金 99 亿元, 拿地企业分别为华润置地、建发房产及滨江集团。

表8. 重点企业拿地情况

公司	七月至今拿地宗数	位置	拿地建面	成交楼面均价 (元/㎡)	平均溢价率 (%)	土地出让金
华润置地	1	广州	19.73	22828	0	45.05
建发房产	2	佛山	15.37	61442	42.95	35.95
滨江集团	2	湖州	24.34	7497	0	18.25

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(2023/7/1~2023/7/7)我们重点跟踪的房企中,滨江集团发行了9亿元的一般短期融资券,票面利率3.85%;华润置地发行了总计30亿元的一般公司债,票面利率分别为2.85%、3.2%、3.55%;万科发行了20亿元中期票据,票面利率3.07%。

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
042380368.IB	23 滨江房产 CP003	9	1	3.85	2023-07-03	2023-07-05	一般短期融资券
148363.SZ	23 润置 02	10	5	3.2	2023-07-05	2028-07-07	一般公司债
148362.SZ	23 润置 01	15	3	2.85	2023-07-05	2026-07-07	一般公司债
148364.SZ	23 润置 03	5	10	3.55	2023-07-05	2033-07-07	一般公司债
102381621.IB	23 万科 MTN004	20	3	3.07	2023-07-05	2026-07-07	一般中期票据

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(2023/7/10~2023/7/16)招商蛇口有一笔ABS到期,到期金额为7.25亿元。

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)
135369.SZ	招商蛇口	2023-07-11	证监会主管 ABS	7.25

数据来源: wind, 财通证券研究所

6.5 重点企业本周公告

【美好置业】美好置业公司股票在2023年4月24日至2023年5月25日期间,通过深交所交易系统连续二十个交易日的每日收盘价均低于1元,触及了深交所《股票上市规则(2023年修订)》第9.2.1条第一款第(四)项规定的股票终止上市情形。7月7日,美好置业集团股份有限公司宣布收到股票终止上市决定。

【保利发展】7月7日,保利发展控股集团股份有限公司公布2023年6月的未经审核营运数据。公告显示,6月份单月,保利发展实现签约面积232.75万平方米,同比减少20.20%;实现签约金额401.57亿元,同比减少21.27%。而1-6月份,保利发展实现签约面积1383.09万平方米,同比增加5.80%;实现签约金额2368.21亿元,同比增加12.65%。项目方面,6月份保利发展共获取23幅地块,用地面积1,134,614平方米,规划容积率面积2,251,285平方米,权益地价281.46亿元。

【金地集团】7月7日,金地(集团)股份有限公司发布了2023年6月份销售及

获取项目情况的公告。观点新媒体获悉，2023 年 6 月公司实现签约面积 72.9 万平方米，同比下降 40.72%；实现签约金额 134.7 亿元，同比下降 52.57%。2023 年 1-6 月公司累计实现签约面积 471.1 万平方米，同比上升 12.37%；累计实现签约金额 858.2 亿元，同比下降 14.70%。

【绿城管理】7 月 7 日，绿城管理控股有限公司发布公告称，截至 2023 年 6 月 30 日，集团代建项目的管理合约总建筑面积达 11,359 万平方米，在建面积达 4914 万平方米。截至 2023 年 6 月 30 日止六个月，集团新拓代建项目的合约总建筑面积达 1727 万平方米，较去年同期增长约 30.6%；新拓代建项目代建费预估 51.2 亿人民币，较去年同期增长约 26.3%。

【越秀地产】7 月 5 日，越秀地产股份有限公司披露 6 月份销售数据。公告显示，越秀地产 6 月实现合同销售金额约为人民币 141.08 亿元，同比下降约 1.3%，实现合同销售面积约为 41.13 万平方米，同比下降约 24.3%。而 1-6 月，越秀地产实现累计合同销售金额约为人民币 836.27 亿元，同比上升约 71.0%，累计合同销售面积约为 247.44 万平方米，同比上升约 39.2%。据此，累计合同销售金额约占合同销售目标人民币 1320 亿元的 63.4%。月内，越秀地产成功在北京海淀区四季青版块拿地，过公开挂牌方式取得北京市一幅地块 95%的实际权益。该地块总建筑面积合共约 164,721 平方米，规划用途为住宅用地，权益地价 75.38 亿元。

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。