

# 土地市场供应与成交仍处低位，关注 7 月销售表现

——房地产行业周观点(07.03-07.09)

强于大市(维持)

2023 年 07 月 10 日

## 行业核心观点:

房地产行业修复之路虽有波折，但是方向不会改变，作为国民经济的支柱产业，在经济修复过程中预计仍会受到政策的扶持，看好下半年行业销售重新企稳，在供求收缩中实现新的均衡。建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的央企背景房企以及部分优质民营房企。

## 投资要点:

**上周行情回顾:** 上周(2023/07/03-2023/07/07)，申万一级行业房地产指数上涨 0.29%，沪深 300 指数下跌 0.44%，板块表现强于大市。2023 年以来，房地产行业下跌 14.05%，沪深 300 指数下跌 1.19%，板块表现弱于大市。

**重点政策要闻:** (1) 7 月 6 日，证监会债券监管部主任周小舟参加活动时表示，REITs 试点阶段采用了“公募基金+资产支持证券”的契约型产品结构，是现有法律制度条件下的积极探索和有益创新。经过三年多的试点实践，REITs 发行、交易等各项制度初步经受住了市场检验，功能日益发挥、取得了积极效果。但随着常态化发行的深入推进，市场达到一定规模，亟须加快推进 REITs 专项立法。后续，证监会将在《公司法》《证券法》框架下，积极配合全国人大法工委、司法部等有关方面加快推进 REITs 专项立法，按照优化契约型 REITs、研究推出公司型 REITs 的思路，推动两类产品协同发展，为我国 REITs 市场高质量发展夯实制度基础。(2) 7 月 6 日下午召开经济形势专家座谈会，提及“今年以来，在复杂严峻的外部环境下，我国经济运行持续回升向好，展现出巨大的发展韧性。”“要注重打好政策的“组合拳”，围绕稳增长、稳就业、防风险等，及时出台、抓紧实施一批针对性、组合性、协同性强的政策措施。”(3) 九江、安庆优化公积金政策。

**行业基本面情况:** 6 月 26 日-7 月 2 日，30 大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交 390.79 万平方米，环比上涨 44.73%，其中，一线城市成交 109.22 万平方米，二线城市成交 209.87 万平方米，三线城市成交 71.69 万平方米；14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌 6.18%，其中一线上涨 0.01%，二线下跌 15.26%，三线上涨 18.24%；百城住宅类土地供应建面为 1,690.9 万平方米，四周滚动同比下降 18.5%，年初至今累计供应面积同比下降 26.33%；百城住宅类土地成交建面为 909.9 万平方米，四周滚动同比下降 40.9%，年初至今累计同比下降 17.94%。7 月 3 日至 7 月 9 日当周，广州出让天河吉山仓地块；深圳挂牌 3 宗宅地，宁波挂牌 2 宗涉宅地。

**重点公司动态:** 万科 A、保利发展、招商蛇口、金地集团等发布 6 月销售情况，销售面积及金额同比均下滑。

**风险因素:** 消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降等。

## 行业相对沪深 300 指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

## 相关研究

6 月百强销售回落，“第三支箭”逐步落地 LPR 下调，房贷利率调降空间进一步加大 春风来不远，探寻新平衡

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

## 正文目录

<b>1 市场回顾</b>	<b>4</b>
1.1 上周房地产板块上涨 0.29%，表现强于大市	4
1.2 上周地产各细分板块涨跌互现	4
<b>2 行业重点新闻信息</b>	<b>6</b>
<b>3 销售与土地市场情况</b>	<b>7</b>
3.1 上周商品房销售环比上涨	7
3.2 上周二手房销售热度回落	9
3.3 上周土地市场表现仍然较弱	10
3.4 集中供地情况	11
<b>4 行业融资情况跟踪</b>	<b>12</b>
<b>5 重点公司公告跟踪</b>	<b>12</b>
<b>6 投资建议与风险提示</b>	<b>14</b>
图表 1： 上周申万一级行业市场表现情况（%）	4
图表 2： 近期房地产板块相对表现较弱	4
图表 3： 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）	5
图表 4： A 股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 5： A 股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 6： 港股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 7： 港股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 8： 行业重点新闻一览	6
图表 9： 行业重点政策一览	7
图表 10： 30 大中城市商品房销售同比增速	7
图表 11： 一线城市四周滚动同比增速	7
图表 12： 二线城市四周滚动同比增速	8
图表 13： 三线城市四周滚动同比增速	8
图表 14： 30 大中城市商品房成交量对比（万平方米）	8
图表 15： 一线城市商品房成交量对比（万平方米）	8
图表 16： 二线城市商品房成交量对比（万平方米）	8
图表 17： 三线城市商品房成交量对比（万平方米）	8
图表 18： 14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 19： 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 20： 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 21： 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 22： 14 大中城市二手房成交量对比（万平方米）	10
图表 23： 一线城市二手房成交量对比（万平方米）	10
图表 24： 二线城市二手房成交量对比（万平方米）	10
图表 25： 三线城市二手房成交量对比（万平方米）	10
图表 26： 百城住宅类土地供应建面同环比增速	11
图表 27： 百城住宅类土地成交建面同环比增速	11
图表 28： 百城住宅类土地成交总价同比增速	11
图表 29： 百城住宅类土地成交溢价率	11
图表 30： 境内债券发行金额（亿元）	12

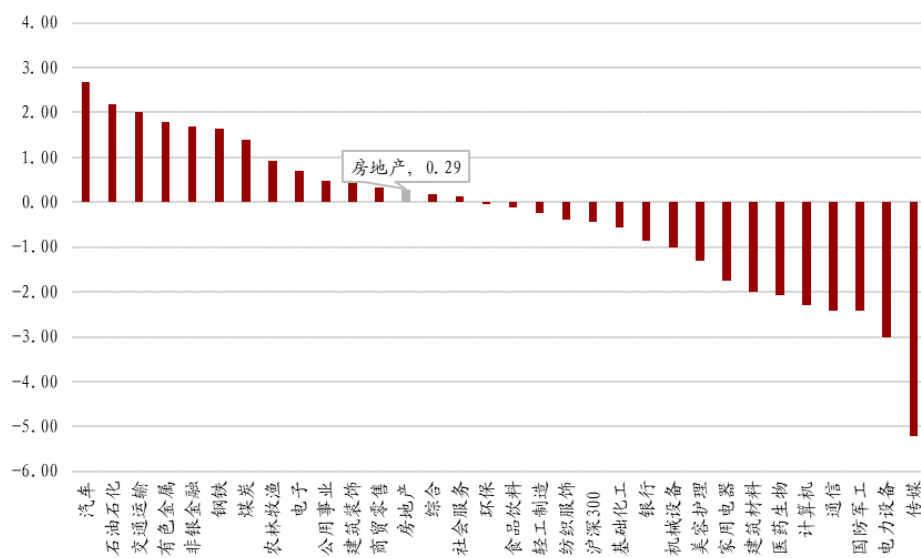
图表 31: 境外债发行情况.....	12
图表 32: 重点公司公告跟踪.....	12

## 1 市场回顾

### 1.1 上周房地产板块上涨 0.29%，表现强于大市

上周（2023/07/03-2023/07/07），申万一级行业房地产指数上涨0.29%，沪深300指数下跌0.44%，板块表现强于大市。

图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

2023年以来，房地产行业下跌14.05%，沪深300指数下跌1.19%，板块表现弱于大市。

图表2：近期房地产板块相对表现较弱



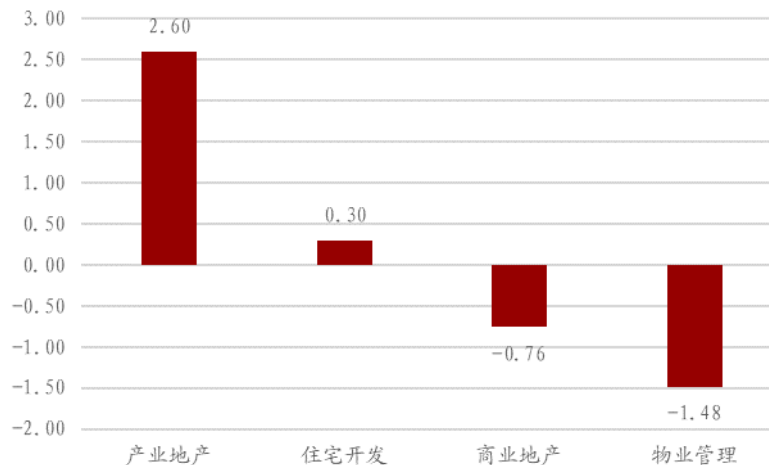
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

### 1.2 上周地产各细分板块涨跌互现

上周，A股地产各细分板块涨跌互现，其中产业地产板块涨幅最大，当周0%上涨住宅开发板块上涨0.30%，商业地产板块跌0.70%，物业管理板块下跌1.48%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：金科股份、广宇发展、云南城投，其中，金科股份周度涨幅36.04%，广宇发展周度涨幅15.00%，云南城投周度涨幅12.50%。

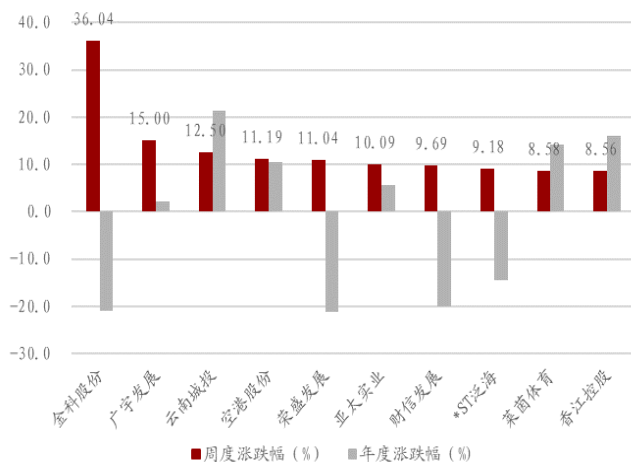
跌幅排名前3位的房地产个股为：同济科技、华发股份、皇庭国际。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：珠光控股、卡森国际、时代邻里，其中，珠光控股周度涨幅4.29%，卡森国际周度涨幅3.70%，时代邻里周度涨幅3.51%。跌幅排名前3位的房地产个股为：时代中国控股、正商实业、易居企业控股。

图表3：上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）



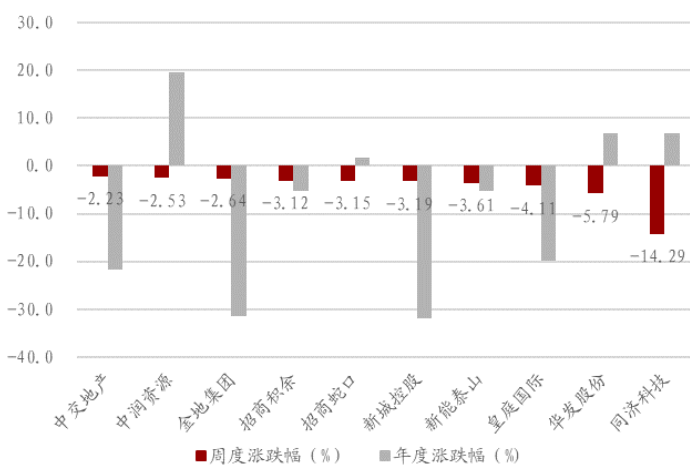
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表4：A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

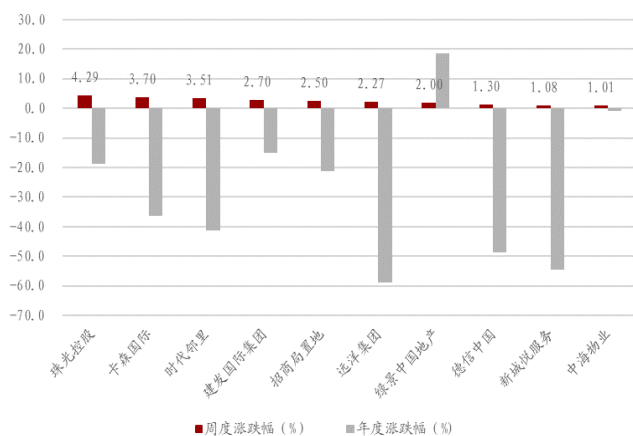
图表5：A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



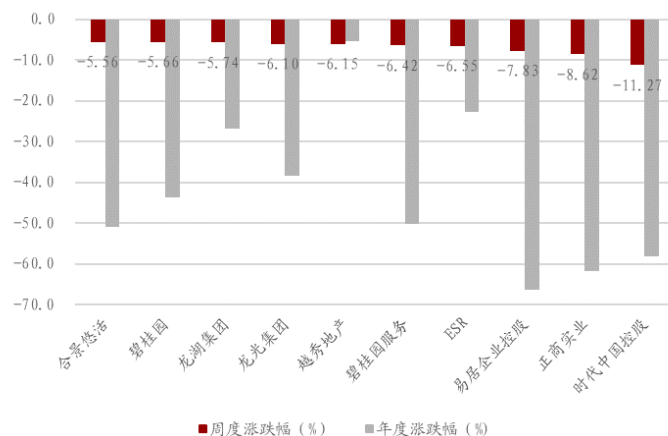
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表6：港股申万房地产行业上周涨幅前十个股

图表7：港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

## 2 行业重点新闻信息

图表8：行业重点新闻一览

分类	主要内容
地方新闻	7月7日，武汉发布第二批拟供地清单。公告显示，第二批拟供地清单包括31宗土地，均为涉宅用地，地块面积约205.36万平方米，包括古田、后湖、武昌、青山、东湖风景区、经开、东湖高新、藏龙岛、横店等区域。其中面积最大的是东湖风景区三环线与严西湖大桥东南侧一幅地块，面积22.77万平方米。据悉，这批31宗土地将于2023年7月7日至2023年10月7日期间分别发布出让公告。（观点网）
	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》。九江市人民政府办公室于2022年6月2日印发《关于印发促进房地产业健康发展和良性循环若干措施的通知》，执行期限于2023年6月2日到期。此次《通知》称，当前九江市房地产市场处于筑底企稳阶段，为继续贯彻落实中央房地产调控政策，根据中央经济工作会议“要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，推动房地产业向新发展模式平稳过渡”精神，近日市政府研究同意，调整和延长《通知》执行期限。1、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。2、下调个贷款利率下限。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。3、对《通知》中其他内容的执行期限延长一年，至2024年6月2日。（观点网）
	7月6日，广东省韶关市发布《韶关市人民政府办公室关于进一步延长促进房地产市场平稳健康发展相关政策的通知》。《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》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，文件涉及加强房地产项目金融支持，最低首付比例调整为20%；充分发挥住房公积金作用；购房契税补贴；放宽就近入学条件等内容。（观点网）
	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。企业原因的延期，违约金标准为每延长1个月，按供应合同有偿使用价款的0.5%计收；不足1个月的，按1个月计算。申请延期只可延期1次且最长不得超过2年。（观点网）
	7月3日，据“徐州发布”微信公号消息，为支持改善性购房需求，促进徐州市房地产市场健康平稳发展，市住建局、市财政局联合推出主城区卖旧房买新房给予补贴政策。该政策的补贴对象为对自2023年2月27日至2023年12月31日止（存量住房合同备案日期）在徐州市主城区（含经开区、港务区，下同）出售商品住房，并自2023年2月27日至2023年12月31日止（商品住房合同备案日期）在主城区购买新建商品住房（不含经济适用住房、定销商品房）的个人（家庭），按新购商品住房合同价给予一定补贴。补贴办法为对购买新建商品住房面积为90平方米及以下的，按合同价的0.8%补贴；面积为90平方米以上按合同价的1.2%补贴。（观点网）



宏观信息

中共中央政治局常委、国务院总理李强7月6日下午主持召开经济形势专家座谈会，听取专家学者对当前经济形势和做好经济工作的意见建议。大家认为，今年以来，在复杂严峻的外部环境下，我国经济运行持续回升向好，展现出巨大的发展韧性。李强指出，当前，我国正处在经济恢复和产业升级的关键期，结构性问题、周期性矛盾交织叠加。实现经济运行持续整体好转、推动高质量发展取得新突破，必须坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，努力推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。要注重打好政策的“组合拳”，围绕稳增长、稳就业、防风险等，及时出台、抓紧实施一批针对性、组合性、协同性强的政策措施。（中国政府网）

7月6日，证监会债券监管部主任周小舟参加活动时表示，REITs试点阶段采用了“公募基金+资产支持证券”的契约型产品结构，是现有法律制度条件下的积极探索和有益创新。经过三年多的试点实践，REITs发行、交易等各项制度初步经受住了市场检验，功能日益发挥、取得了积极效果。但随着常态化发行的深入推进，市场达到一定规模，亟须加快推进REITs专项立法。后续，证监会将在《公司法》《证券法》框架下，积极配合全国人大法工委、司法部等有关方面加快推进REITs专项立法，按照优化契约型REITs、研究推出公司型REITs的思路，推动两类产品协同发展，为我国REITs市场高质量发展夯实制度基础。（中国房地产网）

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

图表9：行业重点政策一览

地区	部门或文件	类型	主要内容
九江	《关于调整住房公积金使用政策的通知》	公积金	《通知》明确，夫妻双方均缴存住房公积金的家庭，在中心城区购房的，贷款额度由60万元/户提高至80万元/户，夫妻一方缴存住房公积金的家庭贷款额度由30万元/户提高至40万元/户。夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，在县（市）购房的，贷款额度由35万元/户提高至50万元/户，夫妻一方缴存住房公积金的家庭贷款额度由25万元/户提高至30万元/户。提取人及配偶在缴存地和提取地均无房（不含农房），且租赁住房的，在中心城区租房的，最高提取额度由7200元/年提高至12000元/年；在各县（市）租房的，最高提取额度由3600元/年提高至7200元/年。二孩、三孩家庭租房提取额度每月分别提高500元、1000元。
安庆	《关于调整住房公积金贷款最高额度的意见》	公积金	《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。2023年1月1日起，在安庆市行政区域内工作的全日制大专及以上学历的毕业生，在该市申请住房公积金贷款购买住房，符合市住房公积金贷款相关政策规定的，最高贷款额度增加10万元，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。《意见》还提到，住房公积金支持人才购房贷款政策与支持多子女家庭购房贷款政策不叠加享受。

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

### 3 销售与土地市场情况

#### 3.1 上周商品房销售环比上涨

6月26日-7月2日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交390.79万平方米，环比上涨44.73%，其中，一线城市成交109.22万平方米，二线城市成交209.87万平方米，三线城市成交71.69万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下跌35.57%，其中一线下跌23.76%，二线下跌41.66%，三线下跌28.69%；年初至今商品房累计销售面积上涨1.78%，其中一线上涨19.48%，二线下跌5.64%，三线上涨5.75%。

图表10：30大中城市商品房销售同比增速：一线城市四周滚动同比增速



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所



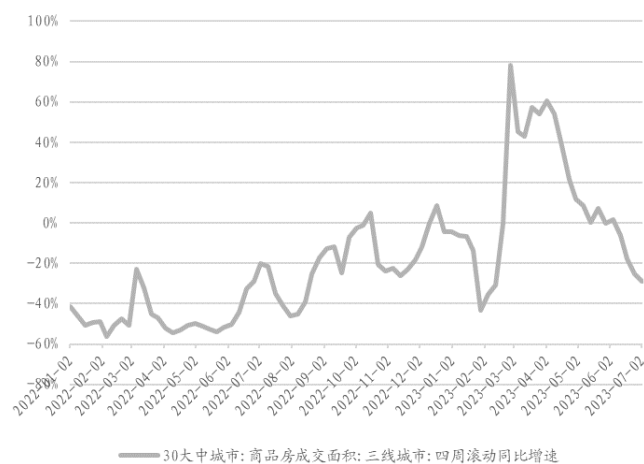
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表12: 二线城市四周滚动同比增速



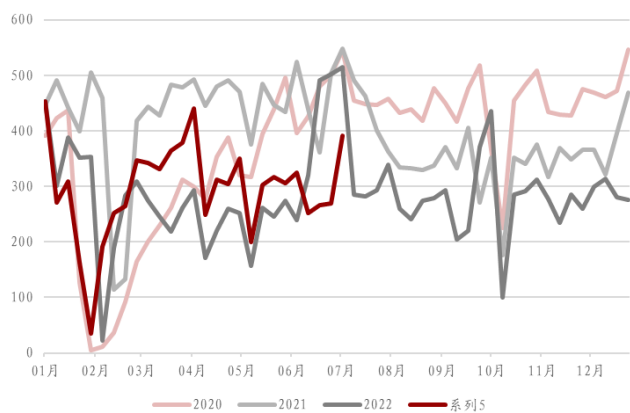
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



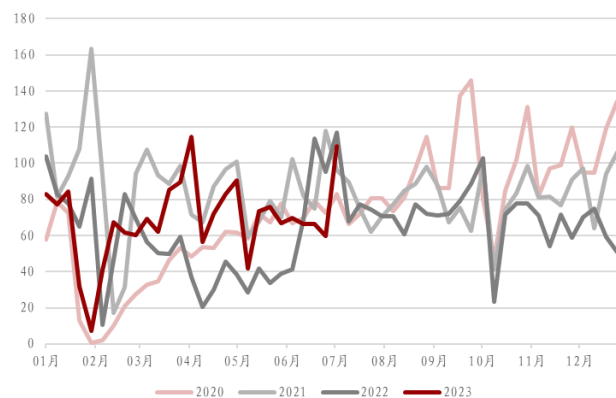
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)

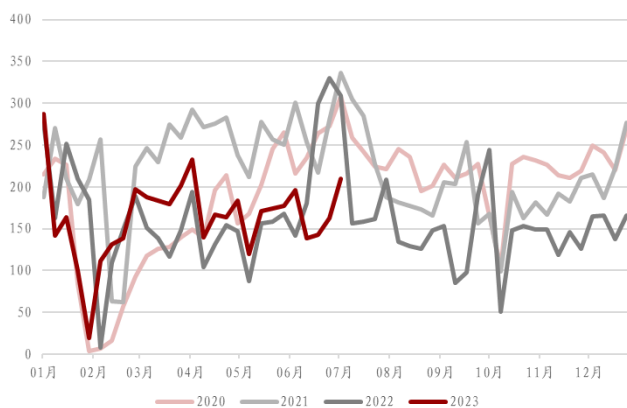


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

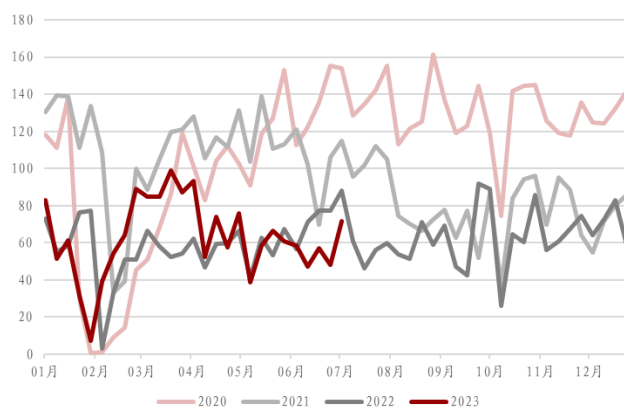
图表16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)

图表17: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米)





资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



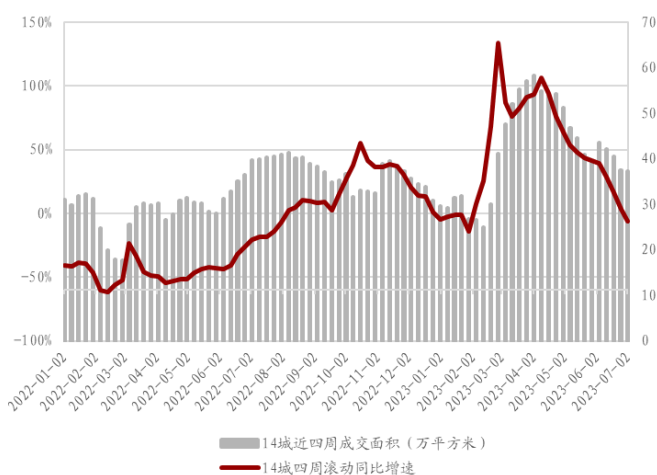
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

### 3.2 上周二手房销售热度回落

6月26日-7月2日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌6.18%，其中一线上涨0.01%，二线下跌15.26%，三线上涨18.24%；年初至今累计成交面积同比上涨44.16%，其中一线上涨23.71%，二线上涨60.57%，三线上涨43.83%。

图表18: 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



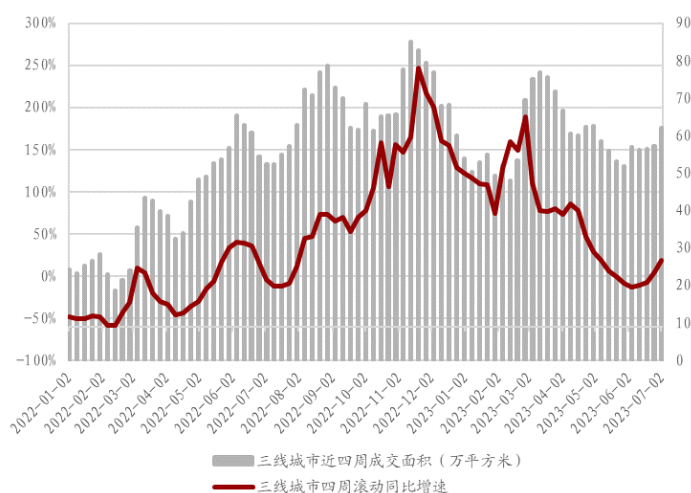
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

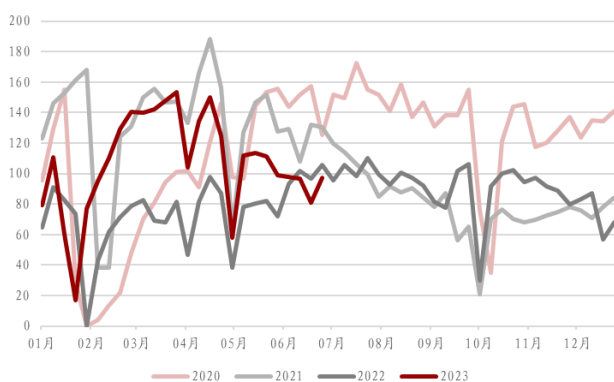


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



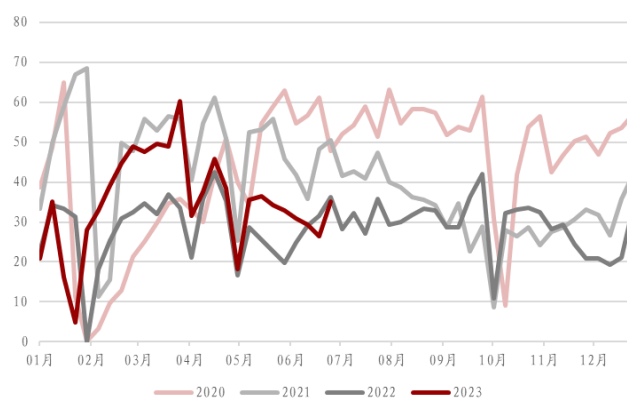
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表22：14大中城市二手房成交量对比（万平方米）



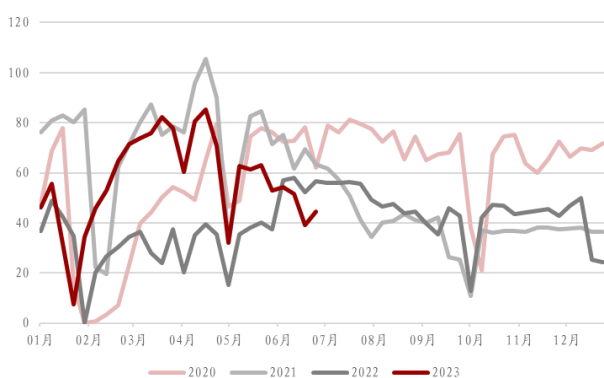
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表23：一线城市二手房成交量对比（万平方米）



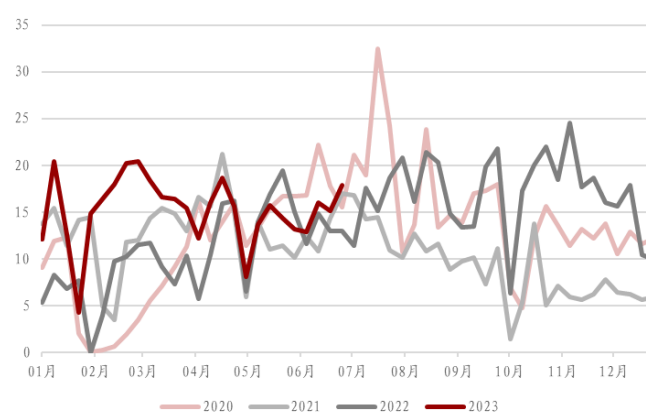
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表24：二线城市二手房成交量对比（万平方米）



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表25：三线城市二手房成交量对比（万平方米）



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

### 3.3 上周土地市场表现仍然较弱

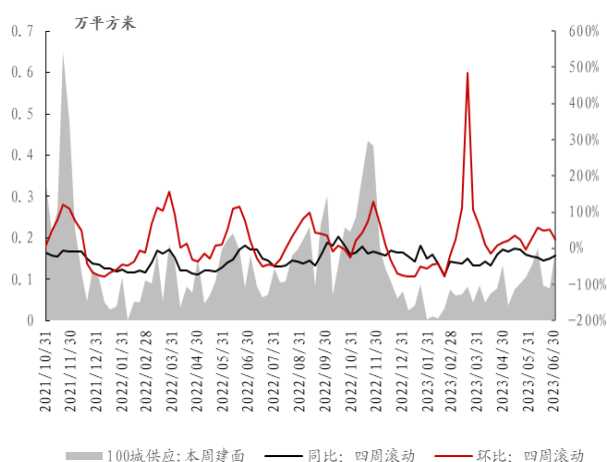
上周（6月26日-7月2日）百城住宅类土地供应建面为1,690.9万平方米，四周滚动同

比下降18.5%，年初至今累计供应面积同比下降26.33%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降51.05%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降31.72%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降19.23%。

百城住宅类土地成交建面为909.9万平方米，四周滚动同比下降40.9%，年初至今累计同比下降17.94%。其中一线城市本周完成土地成交建面42.6万平方米，二线城市完成333.9万平米，三线城市完成533.4万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比下降36.05%，二线城市同比下降29.54%，三线城市同比下降7.55%。

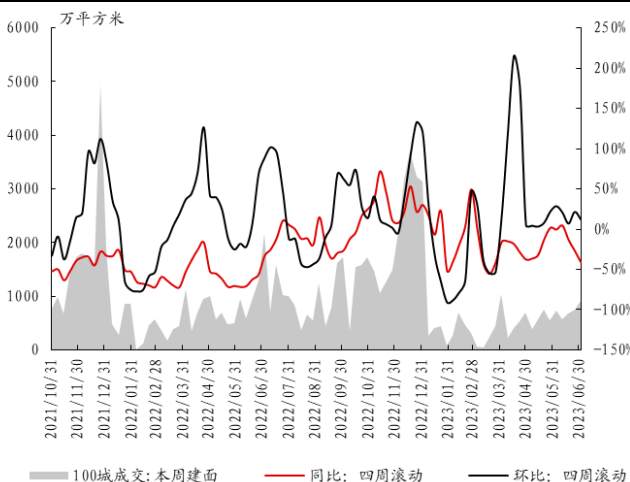
百城住宅类土地溢价率为6.92%，环比上升3.86个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为11.92%、5.34%、6.51%。

图表26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



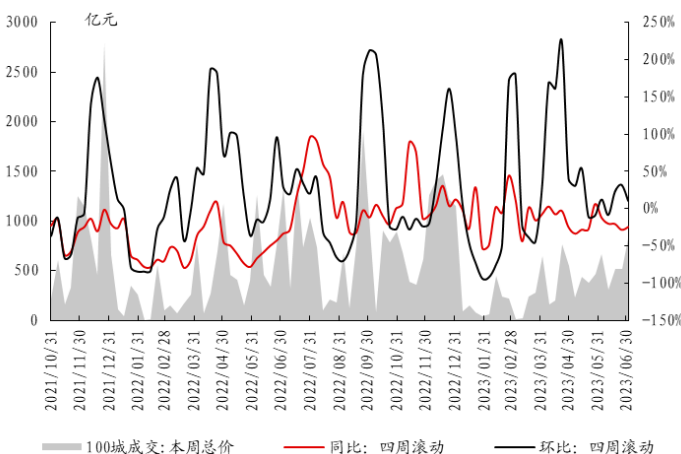
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



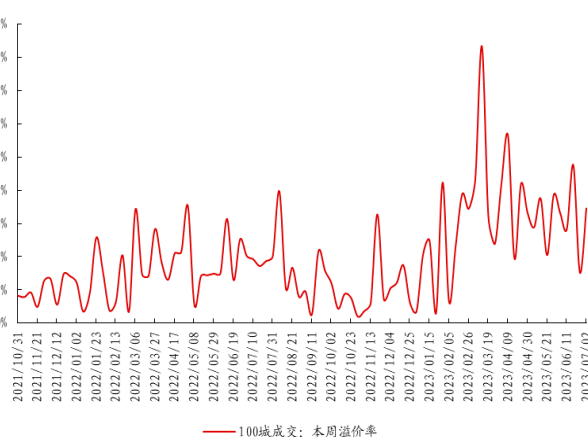
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表28: 百城住宅类土地成交总价同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表29: 百城住宅类土地成交溢价率



资料来源: wind, 万联证券研究所

### 3.4 集中供地情况

7月4日, 广州天河区岐山路AT10100080010地块(即“吉山仓地块”)出让, 最终由广州市润合咨询有限公司(华润&南沙交投&广州城投)以底价450477万元竞得, 成交楼面价22828元/㎡, 实际楼面价40661元/㎡。(好地网)

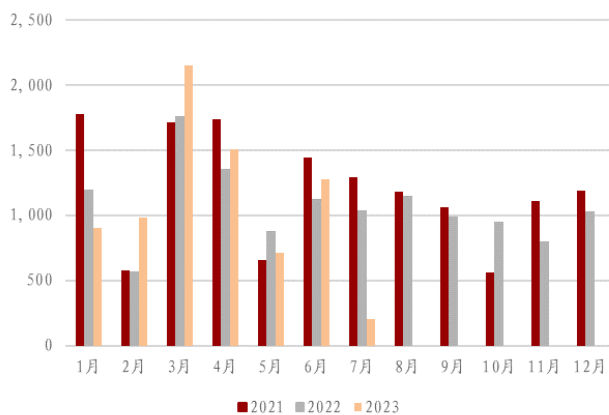
7月4日，深圳挂牌3宗宅地，分布于宝安区（1宗）、龙岗区（2宗），总出让面积约4.1万m<sup>2</sup>，总建筑面积约20.6万m<sup>2</sup>，总起价46.3亿元，将于8月2日下午3点现场竞价。值得一提的是，宝安区新安街道A001-0212地块去年因办公比例过高流拍，此次时隔一年重新挂牌，限房价88600元/m<sup>2</sup>不变，建面减少20.8%，取消办公业态，住宅比例增加42%至86.3%。此外，竞价规则首创“竞现房销售建面”。（好地网）

7月7日，宁波挂牌2宗涉宅地，将于7月31日采取限地价+摇号方式出让。2宗地块总出让面积148亩，总建筑面积23.2万方，总起价34.6亿元，分布于鄞州区中河街道和海曙区古林镇。（好地网）

## 4 行业融资情况跟踪

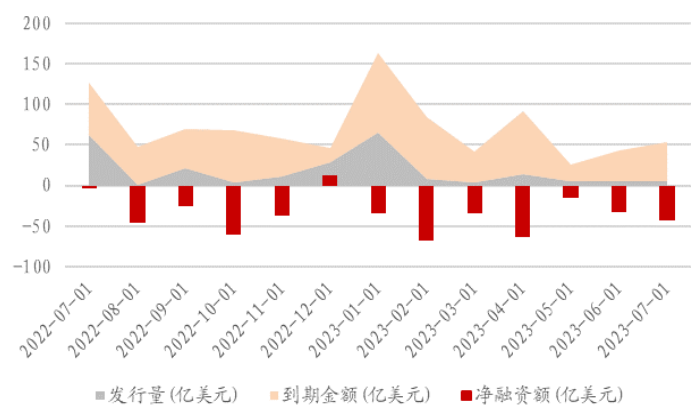
2023年7月（截至7月9日）境内债券发行金额为206.58亿元，年初至今发债规模为7,744.99亿元。2023年7月（截至7月9日）境外债发行规模为5.13亿美元，净融资额为-43.07亿美元，上年7月（1-31日）境外债发行规模为61.70亿美元，净融资额为-3.71美元。

图表30: 境内债券发行金额（亿元）



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表31: 境外债发行情况



资料来源：wind，万联证券研究所

## 5 重点公司公告跟踪

图表32: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
担保	广宇集团	公司近日与杭州联合农村商业银行股份有限公司城西支行签订《最高额保证合同》。公司控股子公司一石巨鑫有限公司获得联合银行城西支行一年期综合授信额度15,000万元。广宇集团为上述授信提供连带责任保证。公司控股子公司浙江鼎源房地产开发有限公司以名下自有物业为公司控股子公司浙江上东房地产开发有限公司向公司控股子公司浙江广园房地产开发有限公司借款4,500万元提供抵押担保。
	我爱我家	中国光大银行股份有限公司北京朝内支行向公司全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司提供2亿元的最高授信额度，为确保综合授信的履行，公司向光大银行北京朝内支行提供最高额连带责任保证担保。

	荣盛发展	公司全资子公司廊坊市荣图盛展企业管理有限公司在中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司的重组债务 198,900 万元，由公司全资子公司涑水荣盛伟业房地产开发有限公司以其持有的不动产为上述融资提供抵押担保，上述担保总额不超过 272,000 万元，期限不超过 36 个月。
权益分派	金融街	本公司 2022 年年度权益分派方案为：以公司现有总股本 2,988,929,907 股为基数，向全体股东每 10 股派发 0.15 元人民币现金。
	浦东金桥	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 1,122,412,893 股为基数，每股派发现金红利 0.5 元（含税），共计派发现金红利 561,206,446.50 元。
	苏宁环球	2022 年年度利润分配方案为：以总股本 3,034,636,384 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 1.20 元（含税），合计派发现金股息人民币 364,156,366.08 元（含税），不送红股，不以公积金转增股本。
	张江高科	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 247,790,328 元。
	苏州高新	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 1,151,292,907 股为基数，每股派发现金红利 0.047 元（含税），共计派发现金红利 54,110,766.63 元。
	天健集团	公司 2022 年度股东大会审议通过的 2022 年度利润分配方案为：以公司 2022 年 12 月 31 日总股本 1,868,545,434 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 3.2 元（含税），现金股利计 597,934,538.88 元。
业绩/销售情况	万科 A	2023 年 6 月，公司实现合同销售面积 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。2023 年 5 月销售简报披露以来，公司新增加开发项目 1 个（成都金融城东 74 亩项目），计容积率建筑面积 8.9 万平米，权益占比为 60%；公司新增 2 个物流地产项目，需支付权益价款 1.60 亿元。
	中南建设	房地产业务方面，2023 年 6 月合同销售金额 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%。建筑业务方面，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%。
	首开股份	2023 年 6 月份，公司共实现签约面积 18.59 万平方米，签约金额 58.80 亿元。其中：公司及控股子公司共实现签约面积 7.98 万平方米（含地下车库等），签约金额 25.17 亿元。公司合作项目共实现签约面积 10.61 万平方米（含地下车库等），签约金额 33.63 亿元。2023 年 1-6 月份，公司共实现签约面积 130.89 万平方米，同比降低 9.40%；签约金额 349.37 亿元，同比降低 19.66%。
	保利发展	公司发布 2023 年半年度业绩快报。报告期内，公司营业总收入 13,837,642.72 万元，同比增长 24.93%；营业利润 1,958,964.22 万元，同比增长 2.07%；利润总额 1,977,476.56 万元，同比增长 2.44%；归母净利润 1,199,935.93 万元，同比增长 10.84%。公司报告期内实现签约金额 2368.21 亿元，同比增长 12.65%。
	金地集团	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%。公司近期新增加项目如下：太原市小店区西吴地块，计算容积率建筑面积 78,281 平方米，项目成交总价 3.34 亿元。太原市小店区 SWG-2318 地块，计算容积率建筑面积为 89,954 平方米，项目成交总价为 3.51 亿元。
	招商蛇口	2023 年 6 月，公司实现签约销售面积 130.52 万平方米，同比减少 16.12%；实现签约销售金额 296.25 亿元，同比减少 28.23%。2023 年 1-6 月，公司累计实现签约销售面积 683.96 万平方米，同比增加



		40.30%；累计实现签约销售金额 1,664.36 亿元，同比增加 40.07%。自 2023 年 5 月销售及购地情况简报披露以来，公司近期新增项目 6 个，计容建筑面积共计 43.74 万平米，公司需支付价款 690,140 万元
	保利发展	2023 年 6 月，公司实现签约面积 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%。2023 年 1-6 月，公司实现签约面积 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%。
股份拍卖	特发服务	公司于 2023 年 7 月 5 日与江苏南通三建集团股份有限公司沟通得知其所持股份的 320 万股将被司法拍卖。公司获悉上海市第二中级人民法院将于 2023 年 7 月 9 日 10 时至 2023 年 7 月 10 日 10 时在淘宝网司法网络拍卖平台上公开拍卖公司持股 5%以上股东南通三建所持有的公司无限售条件流通股共计 320 万股，占其所持公司全部股份的 21.04%，占公司总股本的 1.89%。
股东减持	万业企业	2023 年 7 月 5 日，公司收到三林万业出具的《关于股份减持计划实施进展情况的告知函》，截至 2023 年 7 月 4 日，三林万业已通过集中竞价交易方式累计减持 9,166,300 股，占公司目前总股本的 0.98%，本次股份减持计划的减持数量已过半，减持计划尚未实施完毕，累计权益变动比例达公司目前总股本的 1.72%。
融资	滨江集团	公司 2023 年 7 月 3 日发行了公司 2023 年度第三期短期融资券，实际发行总额 9 亿元，发行利率为 3.85%，期限为 366 日。
	南京高科	根据自身资金计划安排和银行间市场情况，公司于 2023 年 7 月 4 日在全国银行间市场发行了 2023 年度第七期超短期融资券，实际发行总额 9 亿元，发行利率为 2.53%，期限为 110 天。
	上海临港	2023 年 7 月 4 日，公司发行了 2023 年度第四期超短期融资券，发行总额人民币 10 亿元，票面利率为 2.40%，期限为 233 天。
拿地情况	滨江集团	2023 年 7 月 5 日，公司竞得吴兴区西湖漾单元 01-02H-02 号、吴兴区西湖漾单元 01-02H-01 号地块的国有建设用地使用权，建设用地面积共计 162,285 平米，土地总价 182,500 万元。
	保利发展	自公司上次相关披露以来，公司新增加房地产项目 23 个，规划容积率面积共计 2,251,285 平米，我方需支付价款 2,814,610 万元。
股份回购	新潮中宝	公司控股子公司浙江新潮信息科技有限公司、衢州嘉弢科技合伙企业（有限合伙）与万得信息技术股份有限公司签署《股份回购协议》：万得信息将回购新潮信息、嘉弢科技持有的万得信息股份并予以注销，回购股份总数为 38,331,502 股，回购价款合计为 2,269,558,402.47 元。
终止上市	ST 美置	公司股票在 2023 年 4 月 24 日至 2023 年 5 月 25 日期间，通过深圳证券交易所交易系统连续二十个交易日的每日收盘价均低于 1 元，触及了规定的股票终止上市情形。根据深圳证券交易所有关规定规定以及上市审核委员会的审议意见，决定公司股票终止上市。公司股票因触及交易类强制退市情形被作出终止上市决定，不进入退市整理期，公司股票将于作出终止上市决定后十五个交易日内摘牌。
定增	广汇物流	本次向特定对象发行 A 股股票募集资金总额不超过 18 亿元，发行对象为包括公司控股股东广汇集团在内的不超过 35 名（含）符合中国证监会规定的特定投资者对象。广汇集团拟认购股票数量不超过本次向特定对象发行股票数量的 20.00%（含），认购金额不超过 3.60 亿元（含）。扣除相关发行费用后的募集资金净额拟用于宁东煤炭储运基地项目（105,000.00 万元）、四川广元煤炭储备基地一期工程项目（50,000.00 万元）和补充流动资金（25,000.00 万元）。

资料来源：同花顺 iFinD，万联证券研究所

## 6 投资建议与风险提示

房地产行业修复之路虽有波折，但是方向不会改变，作为国民经济的支柱产业，在经济修复过程中预计仍会受到政策的扶持，看好下半年行业销售重新企稳，在供求收缩中实现新的均衡。建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的国央企背景房企以及部分优质民营房企。

**风险因素：**消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降等

## 行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

## 公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

## 风险提示

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。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将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。

## 免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。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。分析师任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

## 万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场