

房地产

青岛楼市新政有何启示？

——202305W5 周专题

行业追踪（2023.5.27—2023.6.2）

青岛新政的信号意义——需求继续托底

6月1日，青岛市住房和城乡建设局联合相关部门发布楼市新政，内容涉及优化限售年限、放宽首付比例、推进城市更新等。本次青岛楼市新政中关键政策指向需求侧刺激，旨在支持刚性、改善型住房需求，盘活存量市场等。其中“限贷限售”放松、房票试点较为关键：

降首付：青岛作为能级较高的限购城市，限贷政策的继续宽松或能对二线城市形成示范效应，年内其他基本面表现较弱的城市具备跟进调整的空间，调整路径或倾向于高能级城市非限购区域限贷、限购、限售的定向松绑。**房票试点：**结合已推行房票安置的城市基本面走势，青岛房票试点短期或能起到局部刺激需求，拉动基本面回升的作用。我们认为，未来更多二线城市可能加入推动城市更新、房票安置的队列，以加速局部库存去化，同时若房票已推行城市的房票安置执行范围也存在扩大的可能。

哪些城市具有跟进放松的可能？

4-5月青岛基本面回落较快。23年1-5月，青岛商品房累计销售面积同比+18.91%，二线城市整体同比+10.64%，全国同比+6%，青岛楼市表现优于全国及二线平均；5月单月，青岛商品房销售面积同比+1%，二线城市整体同比+11%，全国60城同比+8%，青岛楼市表现已弱于全国及二线平均，基本面回落速度偏快。**横向维度看**，23年4月后，全国销售增速再度进入弱增长区间，此特征在能级较低的城市格外凸显，青岛是4、5月销售同比增速降幅较大的城市之一。同时考虑22年4-5月的疫情低基数影响，同比数据虽仍处正区间但急需实施举措以抑制基本面继续走弱，在此背景下，青岛楼市利好政策出台。**纵向维度看**，一线城市中，深圳前5月累计销售面积同比增速弱于青岛；典型二线城市中，济南、武汉等前5月累计销售面积同比增速弱于青岛。5月单月，惠州、嘉兴等单月销售同比低于青岛。2022年，二线城市中已有较多进行过首套房首付比例的调整或“认房认贷”标准的优化。但若基本面表现仍较乏力，我们认为上述城市具备更强的需求侧刺激政策推行动力、政策力度具备扩大空间。

基本面降速或推动行业进入新政策窗口期

3月以来政策出台频次下滑。自23年3月以来，全国各地政策出台频次有所下滑，4、5月政策频次明显低于22年同期，各地政策多聚焦在优化公积金政策、发放购房补贴等内容；其中，二、三线城市政策出台节奏放缓，部分热点城市有调控力度加大迹象。以上或与前3月基本面呈现复苏态势、前期市场或对局部热度回升过快有一定担忧有关。但从4-5月销售表现看，基本面复苏步伐开始放缓，去年年末挤压需求已基本释放，叠加房企拿地减少、数据边际减弱或对推盘节奏形成负向反馈，单月销售继续回落。我们认为，基本面表现与政策之间具备相互作用，政策是打破地产“销售-投资-开工”负反馈、呵护市场预期、确保经济稳定的前提，基本面对政策的响应程度也会影响政策力度。故若地产基本面出现超预期下滑，政策需求托底的必要性和可能性均在提升，未来需求侧宽松路径可能包括：首付比例、房贷利率、限购限售、存量市场。

5月新房销售同比增加8.14%，二手房销售同比增加55.01%

新房市场本周成交486万平，月度同比+8.14%，相较上月下降8.92pct；累计库存12,309万平，一线、二线去化加速，三线及以下速度持平。二手房市场本周成交191万平，月度同比+55.01%，相较上月下降0.45pct。土地市场5月22日~28日成交建面2311万平，滚动12周同比4.69%；成交总额416亿元，滚动12周同比-12.29%；全国平均溢价率5.4%，滚动12周同比+1.68pct。

本周申万房地产指数+2.65%，较上周提升6.13pct，涨幅排名5/31，领先沪深300指数2.37pct。H股方面，本周Wind香港房地产指数+1.28%，较上周提升4.24pct，涨幅排序4/11，领先恒生指数0.19pct；克而瑞内房股领先指数为3.43%，较上周提升9.80pct。

投资建议：我们认为认知差和剪刀差有望推动地产板块跑出相对收益。首先，认知差存在于地产基本面，但数据持续验证我们对于2023年地产销售复苏的判断；其次，剪刀差存在于基本面与板块行情之间，即销售持续复苏但板块持续调整。我们看好认知差和剪刀差推动下地产板块跑出相对收益，建议重点关注：我爱我家、天地源、招商蛇口、中国海外宏洋集团，选股思路围绕以下4个维度：①二手房标的、②销售复苏、③信用修复、④格局优化，具体包括：1) 二手房中介标的，建议关注我爱我家、贝壳-W；2) 行业销售复苏，建议关注招商蛇口、保利发展、中国海外宏洋集团；3) 优质民企信用修复，建议关注金地集团、新城控股、龙湖集团；4) 区域竞争格局优化，建议关注天地源、滨江集团、华发股份。

风险提示：1) 证券市场波动、政策推进节奏及实施效果等存在不确定性；2) 信用修复、格局优化及行业复苏可能存在不及预期的风险；3) 宏观环境变化或对行业及公司的运行产生影响。

证券研究报告

2023年06月04日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

刘清海

分析师

SAC执业证书编号：S1110523010003

liuqinghai@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报:公募对公募REITs有何影响?——REITs周报》2023-06-03
- 2 《房地产-行业点评:单月销售放缓,累计增速提升——5月百强房企销售点评》2023-06-02
- 3 《房地产-行业研究周报:房地产行业短期偿债压力几何?》2023-05-28

内容目录

1. 本周观点：青岛楼市新政有何指示意义？	3
1.1. 青岛新政的信号意义——需求继续托底	3
1.2. 哪些城市具有跟进放松的可能？	3
1.3. 基本面降速或推动行业进入新政策窗口期	5
投资建议	6
2. 成交概览	7
2.1. 新房市场	7
2.1.1. 新房成交情况	7
2.1.2. 新房推盘去化	9
2.1.3. 二手房市场	9
2.1.4. 土地市场	10
3. 本周融资动态	11
4. 行业与个股情况	12
4.1. 行业涨跌与估值情况	12
4.1.1. A 股市场	12
4.1.2. H 股市场	14
4.2. 重要公告概览	15
5. 风险提示	16

1. 本周观点：青岛楼市新政有何指示意义？

1.1. 青岛新政的信号意义——需求继续托底

6月1日，青岛市住房和城乡建设局联合相关部门发布楼市新政，内容涉及优化限售年限、放宽首付比例、推进城市更新等，具体包括：

① **限贷**：维持限购区域首付比例（首套最低 30%、二套最低 40%），降低非限购区域首付比例至首套最低 20%、二套最低 30%。② **限售**：对满足特定条件群体，满足新房网签满 3 年或取证满 2 年（原网签满 5）、二手房取证满 1 年（原：取证满 2），即可申请解除限售。③ **二手房**：全面推行二手房“带押过户”“优鲜卖”模式，促进“卖旧换新”“卖小换大”。④ **城市更新**：以城市更新优化住房供给，试点房票制度。⑤ **保障性租赁**：支持满足条件租赁公司保租房以购代建。⑥ **购房补贴**：推出优惠房源、发放住房消费券等方式开展各类团体群（团）购商品住房，⑦ **人才住房**：进一步放宽人才住房分配准入条件。

本次青岛楼市新政中关键政策指向需求侧刺激，旨在支持刚性、改善型住房需求，盘活存量市场等。其中“限贷限售”放松、房票试点较为关键：

1) **降首付**：此前，已有太原、石家庄等二线省会城市首套房首付比例降至 20%，本次青岛非限购区首付比例的继续下调，符合我们此前“更多基本面较弱的城市首付比例向央行规定下限靠拢（限购城市首套 30%、二套 40%；非限购城市首套 20%、二套 30%）”的判断，并在区域层面有所突破。

青岛作为能级较高的限购城市，限贷政策的继续宽松或能对二线城市形成示范效应，年内其他基本面表现较弱的城市具备跟进调整的空间，调整路径或倾向于高能级城市非限购区域限贷、限购、限售的定向松绑。

2) **房票试点**：此前省会城市中已有南昌、昆明、贵阳、郑州、南京等城市公布并实施房票安置政策。我们在 4 月 23 日的报告《近期仍在推广的房票安置成效如何？》中提示“基本面较弱的二三线城市、热度低但库存高的区域，未来均有推行扩大房票安置的可能”，本次青岛房票试点的推行再次验证了我们的判断。

结合已推行房票安置的城市基本面走势，青岛房票试点短期或能起到局部刺激需求，拉动基本面回升的作用。我们认为，未来更多二线城市可能加入推动城市更新、房票安置的队列，以加速局部库存去化，同时若房票已推行城市的房票安置执行范围也存在扩大的可能。

1.2. 哪些城市具有跟进放松的可能？

4-5 月青岛基本面回落较快。23 年 1-5 月，青岛商品房累计销售面积同比+18.91%，二线城市整体同比+10.64%，全国同比+6%，青岛楼市表现优于全国及二线平均；5 月单月，青岛商品房销售面积同比+1%，二线城市整体同比+11%，全国 60 城同比+8%，青岛楼市表现已弱于全国及二线平均，基本面回落速度偏快。

横向维度看，23 年 4 月后，全国销售增速再度进入弱增长区间，此特征在能级较低的城市格外凸显，青岛是 4、5 月销售同比增速降幅降大的城市之一。同时考虑 22 年 4-5 月的疫情低基数影响，同比数据虽仍处正区间但急需实施举措以抑制基本面继续走弱，在此背景下，青岛楼市利好政策出台。

纵向维度看，一线城市中，深圳前 5 月累计销售面积同比增速弱于青岛；典型二线城市中，济南、武汉、杭州、南宁、成都、苏州、佛山、无锡、南京、金华、福州、珠海、泉州、绍兴前 5 月累计销售面积同比增速弱于青岛。5 月单月，惠州、嘉兴、济南、佛山、无锡、南京、金华、泉州、绍兴单月销售同比低于青岛。

2022 年，二线城市中已有较多进行过首套房首付比例的调整或“认房认贷”标准的优化。但若基本面表现仍较乏力，我们认为上述城市具备更强的需求侧刺激政策推行动力、政策力度具备扩大空间。

图 1：一、二线重点城市商品房成交面积热力图

	23/01/05	23/05	23/04	23/03	23/02	23/01	22/12	22/11	22/10	22/09	22/08	22/07	22/06	22/05	22/04	22/03	22/02	22/01	21/12	21/11	21/10	21/09	21/08	21/07
全部城市	6	8	17	36	21	-40	-34	-32	-24	-11	-21	-31	-8	-42	-51	-42	-25	-30	-14	-18	-25	-22	-19	-5
一线城市	34	69	108	73	11	-32	-29	-30	-13	13	-12	-11	-8	-45	-60	-44	-2	-27	-20	-4	-12	-29	1	5
二线城市	11	11	10	42	42	-36	-29	-26	-21	-15	-18	-36	-2	-40	-47	-37	-25	-26	-6	-16	-21	-17	-22	-2
三线及以下	-54	-48	-26	-24	-34	-66	-61	-55	-51	-26	-41	-26	-33	-47	-56	-53	-38	-45	-35	-38	-44	-35	-27	-24
上海	68	361	1231	104	-2	-23	-20	8	-28	30	0	16	-17	-78	-94	-52	31	-7	-13	10	-5	-22	10	2
北京	22	34	21	40	68	-29	-27	-35	11	5	-14	-47	-20	-18	-16	-29	-24	-21	-33	-1	39	-17	-3	49
广州	21	4	124	80	4	-49	-50	-75	-19	-12	-11	-18	21	-28	-69	-55	-16	-48	-15	-9	-38	-44	-23	-17
深圳	1	28	-19	64	-6	-46	-2	-35	6	31	-43	27	-9	-32	-5	-22	-24	-46	-19	-29	-34	-33	36	-20
温州	77	9	51	117	75	116	-8	-70	-51	88	-36	-19	41	-60	-58	-43	-53	-54	-71	9	-14	-26	-32	-12
惠州	62	-3	63	178	239	-17	-15	74	20	22	52	-38	-45	-37	-57	-72	-60	-66	-56	-71	-71	-59	-58	-22
嘉兴	49	-13	30	176	117				2039	6680	1952		741	3642	242	-43		-39	113		-99	-99	-99	
厦门	33	16	6	115	57	1	-2	56	14	-16	-49	-26	-54	-59	-32	-42	-3	-55	-13	-40	5	-20	142	15
扬州	22	42	23	47	52	-34	12	31	-5	13	47969	-38	-42	-62	-69	-69	-49	-54	-36	-46	-51	-66	-100	-28
宁波	19	35	31	31	20	-33	22	-25	-38	-20	-29	-48	-32	-68	-70	-30	-47	-70	-50	-36	-25	-32	-42	-39
青岛	19	1	6	64	87	-42	-1	-9	-11	41	-9	-19	178	-9	-45	-34	-8	-25	-31	-25	-25	-21	-13	-15
济南	15	-10	-5	40	82	-21	-36	-25	10	-25	-30	-26	-36	-51	-55	21	-12	-21	83	-25	-11	14	2	3
武汉	14	29	-15	41	95	-41	-29	-57	-36	-39	-9	-57	-33	-46	-51	-40	-31	-31	-4	-28	-40	-16	-37	45
杭州	11	17	34	48	45	-34	-42	-40	-11	-19	-16	-30	-19	-53	-51	-51	-49	33	75	101	40	56	32	24
南宁	7	3	-33	55	54	-3	17	-55	30	12	-38	-48	12	-34	-20	-37	-45	-52	-47	21	-10	-41	-38	-42
成都	3	23	26	9	12	-45	-52	-8	-19	-68	-28	-21	-23	19	-28	-22	-3	15	106	3	32	11	5	19
苏州	-6	4	25	5	0	-49	0	-26	5	41	-13	-47	39	-46	-55	-23	-6	-15	-32	13	-18	-7	-10	17
佛山	-9	-22	10	16	70	-65	-24	-20	-23	-14	-3	-33	4	-34	-43	-26	-6	-10	-22	-26	-39	-25	11	
无锡	-9	-67	79	41	35	-39	-26	-3	-37	-40	-57	-13	10	-33	-53	-45	-43	-42	-28	-48	5	-10	-31	-38
南京	-15	-5	6	47	-28	-59	-44	-13	-33	-16	36	-22	-37	-51	-61	-61	34	7	-13	-28	-41	-6	-51	-19
金华	-35	-14	-57	83			-18	28	13	15	-61	-26	-6	-16	33	-47	-33	-65	-57	-65	-59	-3	0	-49
福州	-36	110	-89	-79	-56	-59	-76	-69	-82	-77	-81	-48	-40	-69	-54	-53	-41	-54	34	58	67	23	-17	10
珠海	-38		95	-56	-7	-85	-35	-33	-63	-70	-70	-34	-45	-80	-67	-54	11	-50	-46	-52	30	13	-17	240
泉州	-58	-21	-93	58	-93		910	148	-22	-48	-96	-99	-55	-43	-24	-83	-51	-89	-93	-91	-95	-92	-85	-89
绍兴	-78	-76	-79	-64	-71	-91	-84	-88	-82	-10	0	-46	-47	-82	-70	-65	-57	-22	24	50	-25	-46	-76	-62

热力图使用高频商品房成交面积计算，单位为：%

资料来源：Wind，天风证券研究所

表 1：一线城市住房最低首付比例一览

城市	首套房 无贷	首套房 有贷	二套房 无贷	二套房 有贷
北京	35%，非 40%	60%，非 80%	60%，非 80%	60%，非 80%
上海	35%	50%，非 70%	50%，非 70%	50%，非 70%
深圳	30%	50%，非 60%	70%，非 80%	70%，非 80%
广州	30%	40%，非 70%	50%	50%，未 70%

注：非：非普通住宅；未：未结清。

资料来源：各市人民政府官网，各市公安局管理中心官网，乐居网，本地宝，天风证券研究所

表 2：二线城市住房最低首付比例一览

城市	首套房	二套房	城市	首套房	二套房
太原	20%	20%，贷 30%	西安	30%	40%~70%
石家庄	20%	20%，贷 30%	武汉	30%	40%，非 70%
昆明	20%	45%	合肥	30%，贷 40%	40%，贷 50%
青岛	20%，限 30%	30%，限 40%	沈阳	30%，贷 40%	40%
济南	30%	40%	南昌	30%，贷 40%	40%，贷 50%
郑州	30%	30%，贷 40%	杭州	30%	40%
无锡	30%	30%，贷 50%	大连	30%	40%
南京	30%	30%，贷 60%	三亚	30%，外 70%	50%
苏州	30%	30%，贷 60%	成都	30%，贷 40% 非&贷 50%	40%，非 50%
长沙	30%	35% 未+贷 45%	宁波	30%	40% 未+贷 60%
福州	30% 外+贷 40%	40%	厦门	30%，未+贷 50%	40% 未+贷 50%
天津	30% 未+贷 40%	40%	海口	30%，外 70%	40% 未+贷 50%

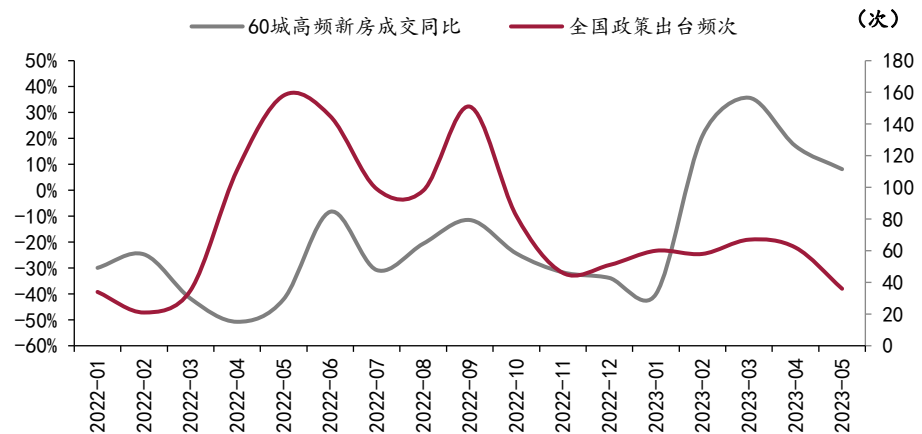
注：非：非普通住宅；外：外地户籍；贷：已有贷款；限：限购区；未：未结清。

资料来源：各市人民政府官网，各市公安局管理中心官网，乐居网，本地宝，天风证券研究所

1.3. 基本面降速或推动行业进入新政策窗口期

3月以来政策出台频次下滑。自23年3月以来，全国各地政策出台频次有所下滑，4、5月政策频次明显低于22年同期，各地政策多聚焦在优化公积金政策、发放购房补贴等内容；其中，二、三线城市政策出台节奏放缓，部分热点城市有调控力度加大迹象。以上或与前3月基本面呈现复苏态势、前期市场或对局部热度回升过快有一定担忧有关。

图2：2022年以来60城新房高频成交同比与全国各地区政策出台频次对比



资料来源：Wind，中指研究院，天风证券研究所

但从4-5月销售表现看，基本面复苏步伐开始放缓，去年年末挤压需求已基本释放，叠加房企拿地减少、数据边际减弱或对推盘节奏形成负向反馈，单月销售继续回落。

我们认为，基本面表现与政策之间具备相互作用，政策是打破地产“销售-投资-开工”负反馈、呵护市场预期、确保经济稳定的前提，基本面对政策的响应程度也会影响政策力度。故若地产基本面出现超预期下滑，政策需求托底的必要性和可能性均在提升，未来需求侧宽松路径可能包括：

- ① **首付比例**：基本面较弱城市首付比例继续向央行规定下限靠拢；城市内部限购、非限购区域首付比例标准的区分；高能级城市二套房首付比例过高的继续微调；更多城市“认房认贷”标准的优化等。
- ② **房贷利率**：5年期LPR继续下调；需求疲软地区利率下限继续突破；二套房贷款利率在LPR加点上继续调整等。
- ③ **限购限售**：高能级城市特定区域限购定向松绑（二线城市全面调整+一线城市边际放松）；针对特定人群的限购、限贷松动（多孩、新市民、人才、老年人）；类似“以租换购”模式的推广；降低限售年限等。
- ④ **存量市场**：更多城市推进棚改、旧改等城市更新项目、房票安置扩围；二手房指导价取消、“带押过户”扩围；房产交易税费优化；中介费率优化等。

投资建议

我们认为认知差和剪刀差有望推动地产板块跑出相对收益。首先，认知差存在于地产基本盘，但数据持续验证我们对于 2023 年地产销售复苏的判断；其次，剪刀差存在于基本盘与板块行情之间，即销售持续复苏但板块持续调整。我们看好认知差和剪刀差推动下地产板块跑出相对收益，**建议重点关注：我爱我家、天地源、招商蛇口、中国海外宏洋集团**，选股思路围绕以下 4 个维度：①二手房标的、②销售复苏、③信用修复、④格局优化，具体包括：1) 二手房中介标的，建议关注我爱我家、贝壳-W；2) 行业销售复苏，建议关注招商蛇口、保利发展、中国海外宏洋集团；3) 优质民企信用修复，建议关注金地集团、新城控股、龙湖集团；4) 区域竞争格局优化，建议关注天地源、滨江集团、华发股份。

表 3：A 股重点标的估值与盈利预测

股票代码	公司名称	最新日报价 (元/港元)	最新日市值 (亿元/港元)	月初至今涨跌幅	年初至今涨跌幅	EPS (元/港元)				PE (倍)				业绩增速		
A股																
						2020A	2021A	2022E	2023E	2020A	2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
000002.SZ	万科A	14.52	1,732	<div><div></div></div> 2.0%	<div><div></div></div> -20.2%	3.5	1.9	2.0	2.0	4.2	7.7	7.1	7.3	<div><div></div></div> -45.7%	<div><div></div></div> 7.6%	<div><div></div></div> -2.6%
600048.SH	保利发展	13.58	1,626	<div><div></div></div> 6.6%	<div><div></div></div> -10.2%	2.4	2.3	2.3	1.8	5.6	5.9	5.8	7.7	<div><div></div></div> -5.4%	<div><div></div></div> 2.7%	<div><div></div></div> -25.1%
001979.SZ	招商蛇口	13.06	1,011	<div><div></div></div> 3.0%	<div><div></div></div> 5.2%	1.6	1.3	1.0	0.9	8.2	9.7	13.6	14.5	<div><div></div></div> -15.3%	<div><div></div></div> -28.3%	<div><div></div></div> -6.4%
601155.SH	新城控股	14.83	335	<div><div></div></div> 6.1%	<div><div></div></div> -27.7%	6.8	5.6	2.6	2.0	2.2	2.7	5.7	7.6	<div><div></div></div> -17.4%	<div><div></div></div> -53.8%	<div><div></div></div> -24.4%
600383.SH	金地集团	7.60	343	<div><div></div></div> 4.8%	<div><div></div></div> -25.7%	2.3	2.1	2.0	1.4	3.3	3.6	3.8	5.3	<div><div></div></div> -9.5%	<div><div></div></div> -4.0%	<div><div></div></div> -28.7%
600325.SH	华发股份	10.17	215	<div><div></div></div> 3.2%	<div><div></div></div> 16.1%	1.4	1.5	1.6	1.4	7.4	6.7	6.2	7.3	<div><div></div></div> 10.1%	<div><div></div></div> 8.0%	<div><div></div></div> -14.8%
002244.SZ	滨江集团	8.71	271	<div><div></div></div> 3.3%	<div><div></div></div> -1.4%	0.7	1.0	1.2	1.4	11.6	9.0	7.0	6.0	<div><div></div></div> 30.1%	<div><div></div></div> 28.0%	<div><div></div></div> 16.2%
001914.SZ	招商积余	15.11	160	<div><div></div></div> 4.1%	<div><div></div></div> -1.8%	0.4	0.5	0.6	0.7	36.8	31.2	24.8	20.5	<div><div></div></div> 17.9%	<div><div></div></div> 25.9%	<div><div></div></div> 21.0%

盈利预测结果为 Wind 一致预期，数据统计时间截止 2023 年 6 月 2 日

资料来源：Wind，天风证券研究所

表 4：H 股重点标的估值与盈利预测

股票代码	公司简称	最新日报价 (元/港元)	最新日市值 (亿元/港元)	月初至今涨跌幅	年初至今涨跌幅	EPS (元/港元)				PE (倍)				业绩增速		
						2020A	2021A	2022E	2023E	2020A	2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
港股																
0688.HK	中国海外发展	17.00	1,861	7.1%	-17.5%	4.0	3.7	2.1	2.5	4.2	4.6	8.0	6.7	-8.5%	-41.9%	18.9%
0960.HK	龙湖集团	17.00	1,078	12.9%	-30.0%	3.2	3.8	4.1	4.0	5.4	4.5	4.2	4.3	19.3%	8.5%	-2.4%
2007.HK	碧桂园	1.52	420	5.6%	-43.1%	1.3	1.0	-0.3	0.2	1.2	1.6	-5.8	6.6	-23.5%	-126.8%	-188.4%
0123.HK	越秀地产	8.77	353	3.4%	-2.6%	1.1	0.9	1.3	1.1	8.3	9.8	6.9	8.1	-15.5%	43.2%	-15.0%
1908.HK	建发国际集团	18.96	330	3.2%	-10.8%	1.3	2.0	2.8	3.6	14.2	9.4	6.7	5.2	51.5%	40.4%	27.7%
3900.HK	绿城中国	8.03	203	9.3%	-29.6%	1.5	1.8	1.0	1.9	5.4	4.5	7.8	4.3	17.7%	-41.6%	81.7%
6098.HK	碧桂园服务	9.49	320	9.2%	-48.8%	0.8	1.2	0.6	1.2	11.9	7.9	16.5	7.9	50.2%	-51.8%	108.7%
1995.HK	旭辉永升服务	3.05	53	0.0%	-30.5%	0.2	0.4	0.4	0.6	13.7	8.6	7.1	5.4	58.1%	21.1%	31.2%
6049.HK	保利物业	39.65	219	6.9%	-13.9%	1.2	1.5	2.0	2.5	32.6	25.9	19.7	15.8	25.6%	31.5%	25.1%

盈利预测结果为 Wind 一致预期，数据统计时间截止 2023 年 6 月 2 日

资料来源：Wind，天风证券研究所

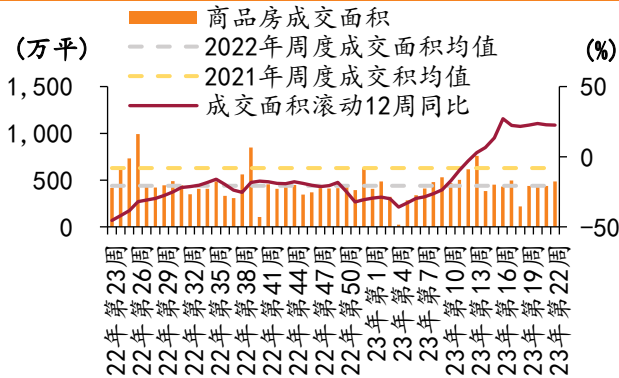
2. 成交概览

2.1. 新房市场

2.1.1. 新房成交情况

5月27日-6月2日, 60城商品房成交面积为486万平, 移动12周同比增速为+22.47%, 增速较上期下降0.26pct; 月度同比+8.14%, 相较上月下降8.92pct。分能级看, 一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为92、359、35万平, 移动12周同比增速分别为+90.35%、+21.24%、-31.64%, 增速较上期分别变化+2.19pct、-0.58pct、-1.21pct, 与历史相比, 三线及以下降幅扩大, 一线增幅扩大, 二线增幅收窄。

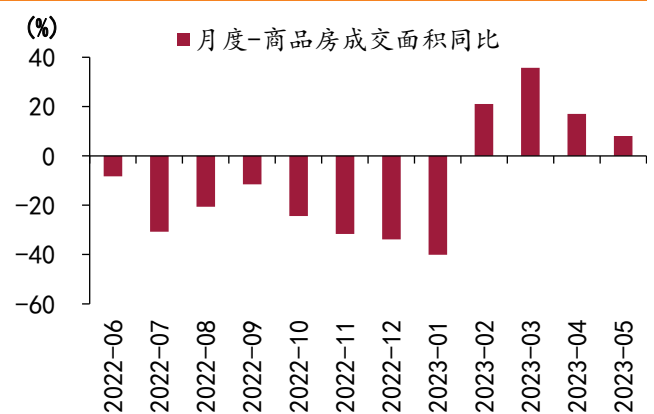
图3: 60城商品房成交面积



移动12周同比计算口径: 本周及本周以前11周商品房成交面积之和/去年同期商品房成交面积之和, 即对商品房成交面积求移动平均同比, 本文中提到的其他“移动同比”也通过此方法计算

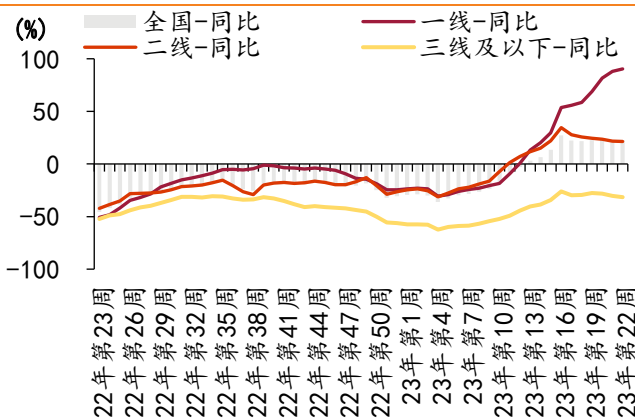
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图4: 60城商品房成交面积-月度同比



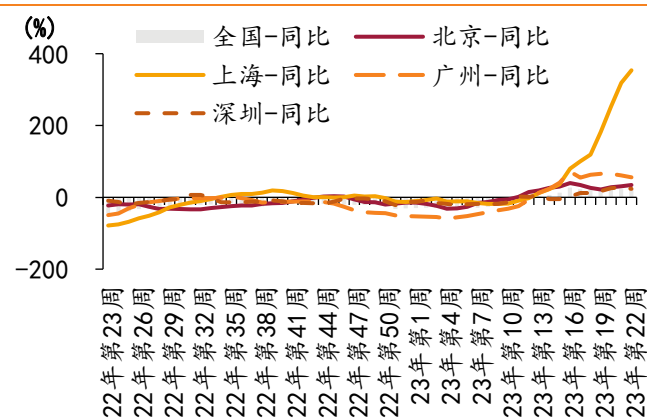
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图5: 分能级商品房成交面积-移动12周同比



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图6: 一线4城商品房成交面积-移动12周同比



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 7：商品房成交面积热力图

	23/05	23/04	23/03	23/02	23/01	22/12	22/11	22/10	22/09	22/08	22/07	22/06	22/05	22/04	22/03	22/02	22/01	21/12	21/11	21/10	21/09	21/08	21/07	21/06		
全部城市	8	17	36	21	-40	-34	-32	-24	-11	-21	-31	-8	-42	-51	-42	-25	-30	-14	-18	-25	-22	-19	-5	-4		
一线城市	69	108	73	11	-32	-29	-30	-13	13	-12	-11	-8	-45	-60	-44	-2	-27	-20	-4	-12	-29	1	5	24		
二线城市	11	10	42	42	-36	-29	-26	-21	-15	-18	-36	-2	-40	-47	-37	-25	-26	-6	-16	-21	-17	-22	-2	-6		
三线及以下	-48	-26	-24	-34	-66	-61	-55	-51	-26	-41	-26	-33	-47	-56	-53	-38	-45	-35	-38	-44	-35	-27	-24	-18		
北京	-92	21	40	68	-29	-27	-35	11	5	-14	-47	-20	-18	-16	-29	-24	-21	-33	-1	39	-17	-3	49	79		
上海	-61	1231	104	-2	-23	-20	8	-28	30	0	16	-17	-78	-94	-52	31	-7	-13	10	-5	-22	10	2	32		
广州	-95	124	80	4	-49	-50	-75	-19	-12	-11	-18	21	-28	-69	-55	-16	-48	-15	-9	-38	-44	-23	-17	-7		
深圳	-92	-19	64	-6	-46	-2	-35	6	31	-43	27	-9	-32	-5	-22	-24	-46	-19	-29	-34	-33	36	-20	-4		
杭州	-89	34	48	45	-34	-42	-40	-11	-19	-16	-30	-19	-53	-51	-51	-49	33	75	101	40	56	32	24	-1		
南京	-90	6	47	-28	-59	-44	-13	-33	-16	36	-22	-37	-51	-61	-61	34	7	-13	-28	-41	-6	-51	-19	48		
青岛	-94	6	64	87	-42	-1	-9	-11	41	-9	-19	178	-9	-45	-34	-8	-25	-31	-25	-25	-21	-13	-15	-5		
苏州	-89	25	5	0	-49	0	-26	5	41	-13	-47	39	-46	-55	-23	-6	-15	-32	13	-18	-7	-10	17	-29		
福州	-89	-79	-56	-59	-76	-69	-82	-77	-81	-48	-48	-40	-69	-54	-53	-41	-54	34	58	67	23	-17	10	40		
厦门	6	115	57	1	-2	56	14	-16	-49	-26	-54	-59	-32	-42	-3	-55	-13	-40	5	-20	142	15	40	95		
无锡	79	41	35	-39	-26	-3	-37	-40	-57	-13	10	-33	-53	-45	-43	-42	-28	-48	5	-10	-31	-38	-26	-26		
济南	-94	-5	40	82	-21	-36	-25	10	-25	-30	-26	-36	-51	-55	21	-12	-21	83	-25	-11	14	2	3	33		
温州	-89	51	117	75	116	-8	-70	-51	88	-36	-19	41	-60	-58	-43	-53	-54	-71	9	-14	-26	-32	-12	-55		
宁波	-85	31	31	20	-33	22	-25	-38	-20	-29	-48	-32	-68	-70	-30	-47	-70	-50	-36	-25	-32	-42	-39	-27		
扬州	-88	23	47	52	-34	12	31	-5	13	47969	-38	-42	-62	-69	-69	-49	-54	-36	-46	-51	-66	-100	-28	6		
嘉兴	-83	30	176	117				2039	6880	1952		741	3642	242	-43			113			-99	-99	-99	-95		
金华	-92	-57	83			-18	28	13	15	-61	-26	-6	-16	33	-47	-33	-65	-57	-65	-59	-3	0	-49	-23		
泉州	-100	-93	58	-93		910	148	-22	-48	-96	-99	-55	-43	-24	-83	-51	-89	-93	-91	-95	-92	-85	-89	-74		
常州															-43	-63	-45	-77	-48	-74	-37	-62	-43	-34	-10	-48
绍兴	-98	-79	-64	-71	-91	-84	-88	-82	-10	0	-46	-47	-82	-70	-65	-57	-22	24	50	-25	-46	-76	-62	-46		
南宁	-89	-33	55	54	-3	17	-55	-30	12	-38	-48	12	-34	-20	-37	-45	-52	-47	21	-10	-41	-38	-42	-38		
东莞								139	-35	46	23	-92														
惠州	-85	63	178	239	-17	-15	74	20	22	52	-38	-45	-37	-57	-72	-60	-66	-56	-71	-71	-59	-58	-22	-24		
佛山	-95	10	16	70	-65	-24	-20	-23	-14	-3	-33	4	-34	-43	-26	-26	-6	-10	-22	-26	-39	-25	11	-23		
珠海					-85	-35	-33	-63	-70	-70	-34	-45	-80	-67	-54	11	-50	-46	-52	30	13	-17	240	50		
武汉	-89	-15	41	95	-41	-29	-57	-36	-39	-9	-57	-33	-46	-51	-40	-31	-31	-4	-28	-40	-16	-37	45	72		
成都	-90	26	9	12	-45	-52	-8	-19	-68	-28	-21	-23	19	-28	-22	-3	15	106	3	32	11	5	19	7		
			-75	31																						
赣州		-67	-56	4	-66	-82		-33	-32	-45	-87	-38	-19	-45	-26	-15	-15	38	14	-6	-6	-16	7	7		
淮安														-84	-73	-58	-63	-76	-48	-42	-51	-24	-46	-35		
连云港														-43	-64	-87	-51	-56	-36	-28	-31	-39	3	-17	-1	
泰州																		-95	-75	-82	-67	-94	-34	1082		
镇江																										
莆田	-95	4	2	-31	-51	-14	-47	-25	3	-65	-66	-72	-51	-77	-74	-50	-39	-64	-23	-53	-55	-44	26	9		
泰安	-95	253	111	36	-36	40	-13	-9	-40	-26	-33	-6	-39	-55	-61	-28	-34	-45	-52	-58	-49	-37	-29	-9		
芜湖	-93	-10	-48	-25	-52	-45	-49	-58	-58	-56	-38	-71	-76	-82	-48	-60	-39	-40	-35	-14	-6	57	74	227		
盐城		-94	-49	-23				-16	39	-54	-35	-76	-54	-70	-71	-85	-88	-59	-86	-77	-86	-79	-44	101		
舟山	-97	-35	9	61	-76	-36	15	42	41	7	20	9	-42	-33	-28	-39	-3	30	-32	-65	-33	-16	-24	-25		
龙岩	-89	-1	174	71	-61	44	14	8	-1	-76	-23	-72	-76	-64	-74	-69	-84	-70	-78	-76	-67	25	-61	-11		
南平					-83	-41	-57	-71	-53	-70	-23	-8	-14	8	12	73	-8	-42	-1	-2	-14	10	47	-17		
柳州	-93	-21	4	-5	-66	-16	-48	-43	-29	-21	54	-31	-44	-57	-47	-43	-12	-49	-23	-51	-40	-37	-31	-45		
江门	-89	2	45	110	-28	49	24	102	53	35	40	28	-26	-18	-5	-4	-33	-21	-29	-53	-43	-28	-29	22		
肇庆	-99	-72																								
清远		-100																								
岳阳																										
襄阳																										
黄冈	-83	30	176	117				2039	6880	1952		741	3642	242	-43		-39	113		-99	-99	-99		-95		
江阴	-90	61	98	54	-23	14		180	-9	9		-61	-88	-77	-74	-64	-68	-59		-89	-60	-42	-28			
淮南																										
东营	-87	77	33	64	-44	-40	-39	-19	-16	-42	-46	-50	-28	-43	-40	-26	-63	-60	-57	-70	-25	-69	-54	-60		
池州	-76	231	49	71	-53	-73	3	12	10	-39	-32	-33	-59	-67	-73	-67	-30	-19	-33	-47	10	-20	-21	2		
抚州																										
海门	-46	347	242	75	23	35	-27	-79	-36	236	825	34	-55	-75	-89	-65	-79	-82	-67	-26	-83	-94	-93	-90		
宿州	-95	10	-20	-4	-40	33	-91	-69	-72	-60	-82	-64	-76	-71	-57	-30	-60	-60	66	-42	0	-29	-16	-13		
衢州																										
新余																										
吉安	-93	-18	36	-5	-12	550	-41	4	-83	-29	116	-38	-14	-36	-46	-11	-36	-52	-42	-87	-14	-44	-57	4		
韶关	-90	-57	-29	24	-17	181	-37	-43	-28	-10	-28	-10	-5	49	-13	-16	-33	-70	-8	-22	-35	-35	-35	-36		
玉林																										
云浮	-82	-61	609	60	-37	14	-2	466	-83	12	213	-80	3	48	-60	-75	59	-7	90	-39	1428	98	-25	217		
常德	-94	-53	71	15	-26	-80	-55	-63	-63	-21	-34	-24	-46	-42	-63	-54	-66	-34	-33	-20	-36	-40	-37	-37		
娄底	-92	-35	-21	-32	-26	-74	-24	-49	-40	-65	-54	-1	12	43	-25	34	-51	-72	-45	-5	-4	85	10	-54		
荆门	-90	113	-51	428	-87	-25	-25	74	42	1260	-45	422	21	-45	61	-44	294	-38	106	64	-38	-95	193	150		
宝鸡	-90	-14	52	-24	-58	-99	-87	-42	-44	-26	2	-24	-40	-49	-68	39	-53	-39	-35	-43	-16					

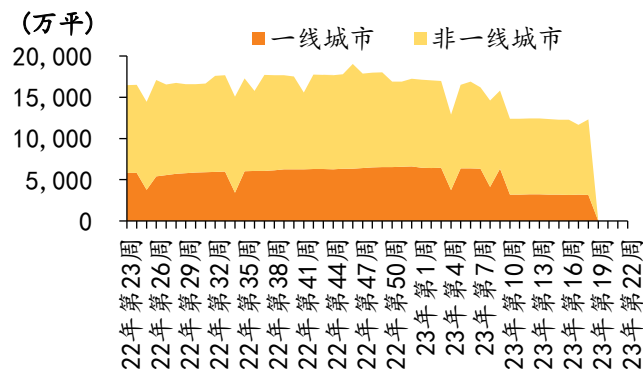
热力图使用高频商品房成交面积计算，单位为：%

资料来源：Wind，天风证券研究所

2.1.2. 新房推盘去化

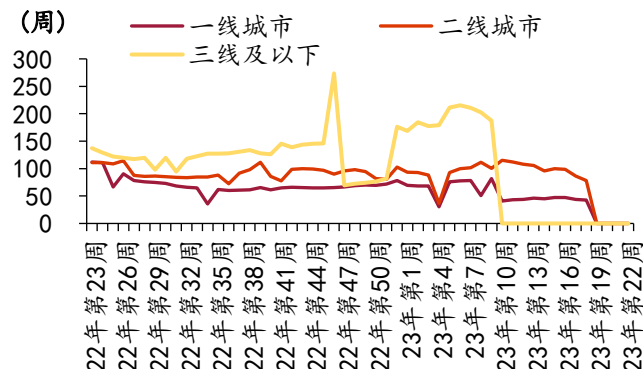
推盘去化方面，截至6月2日，17城商品房可售面积为12,309万平。全国平均去化时长为62周，一线、二线、三线城市去化时间分别为42、78、0周，一线、二线去化加速，三线及以下速度持平。

图8：17城商品房可售面积



资料来源：Wind，天风证券研究所

图9：分能级城市推盘去化-移动12周



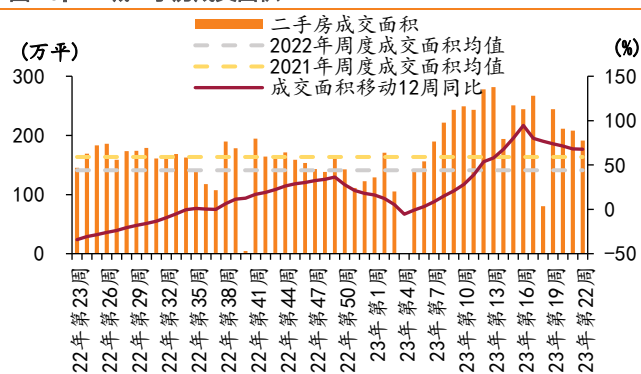
推盘去化计算口径：本周可售面积/本周及本周以前11周商品房成交面积均值，即本周可售面积/移动平均12周的商品房成交面积

资料来源：Wind，天风证券研究所

2.1.3. 二手房市场

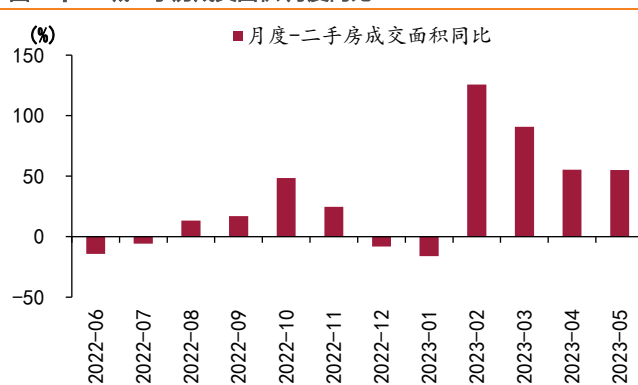
5月27日-6月2日，17城二手房成交面积为191万平，移动12周同比增速为+67.77%，增速较上期下降0.34pct；月度同比+55.01%，相较上月下降0.45pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为37、153、1万平，移动12周同比增速分别为+31.72%、+81.96%、-11.75%，增速较上期分别变化+1.32pct、-1.45pct、+2.89pct，与历史相比，三线及以下降幅收窄，一线增幅扩大，二线增幅收窄。

图10：17城二手房成交面积



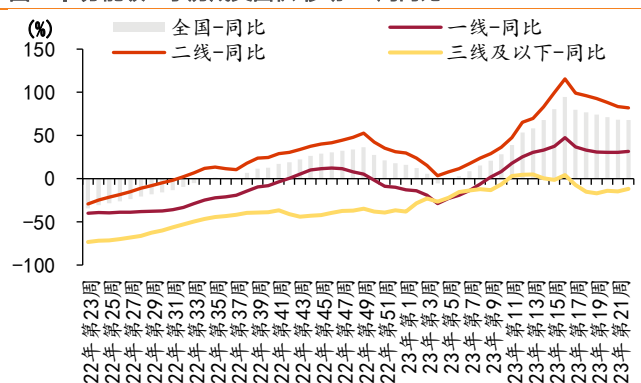
资料来源：Wind，天风证券研究所

图11：17城二手房成交面积-月度同比



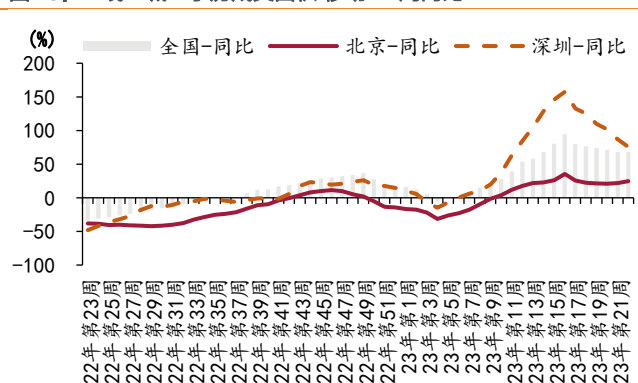
资料来源：Wind，天风证券研究所

图12：分能级二手房成交面积-移动12周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图13：一线2城二手房成交面积-移动12周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 14：二手房成交面积热力图

	23/05	23/04	23/03	23/02	23/01	22/12	22/11	22/10	22/09	22/08	22/07	22/06	22/05	22/04	22/03	22/02	22/01	21/12	21/11	21/10	21/09	21/08	21/07	21/06
全部城市	55	55	91	126	-16	-8	25	49	17	13	-6	-14	-28	-38	-35	-38	-36	-32	-34	-41	-41	-31	-27	-15
一线城市	44	8	43	91	-29	-34	-7	27	9	-12	-29	-34	-47	-35	-35	-42	-39	-35	-36	-42	-42	-30	-25	-20
二线城市	60	75	113	142	-12	3	39	64	24	28	6	-4	-17	-37	-33	-33	-31	-27	-32	-42	-40	-32	-26	-12
三线及以下	-22	-24	-3	36	5	-40	-25	-45	-45	-36	-43	-66	-71	-74	-70	-73	-84	-69	-53	-29	-41	-19	-48	-15
北京	48	0	28	81	-29	-38	-10	20	11	-14	-32	-38	-52	-28	-22	-34	-28	-28	-29	-26	-26	2	10	10
深圳	28	61	256	166	-24	-10	6	103	-4	3	-11	-4	-24	-61	-80	-69	-64	-59	-58	-81	-76	-78	-74	-71
杭州	61	101	97	215	-56	5	48	42	6	6	-16	-18	-62	-69	-64	-51	-54	-57	-69	-71	-61	-50	-39	-20
南京	57	89	122	89	14	-28	-1	-2	-20	16	-11	-34	-3	-60	-49	-50	-45	-38	-26	-40	-32	-48	-38	0
青岛	38	51	159	127	-23	-7	10	86	13	3	-6	-17	-36	-48	-55	-28	-41	-30	-33	-49	-38	-19	-16	5
苏州	82	133	46	164	-28	-6	4	30	69	19	24	27	-41	-62	-30	-64	-20	-28	8	-22	-34	-13	-25	-8
厦门	-22	-47	14	25	-43	11	-27	-18	39	9	-20	-45	-28	2	-49	-39	-54	-41	-23	-17	-66	-34	-16	0
扬州	164	132	307	320	35	155	135	124	239		38	-8	-34	-52	-70	-36	-46	-52	-56	-60	-76		-41	-6
金华	24	15	102	41	-84	-57	5	-39	-68	-61	-43	-39	-65	-67	-46	-66	-43	-12	-45	-43	32	2	-36	-21
南宁	72	79	135	186	3	6	30	47	38	7	-31	64	44	-28	-26	-47	-32	-41	-41	-43	-63	-57	-43	-61
东莞	59	56	295	266	31	39	32	131	8	-19	-77	-89	76	70	-47	-36	-35	-41	-13	-47	-31	0	-9	-50
佛山	48	60	78	82	-14	-15	22	6	47	-15	-16	-5	-27	-40	-31	-37	-45	-38	-47	-42	-43	-19	-2	-3
佛山	72	94	108	146	-2	9	128	425	140	307	315	300	341	145	169	156	188	173	57	-22	-33	-25	-31	-34
江门	38	18	61	109	-1	-26	-4	-30	-22	-28	-19	-33	-41	-19	5	-44	-44	-65	-34	23	-27	-9	-44	0
清远																								
惠州																								

热力图使用高频二手房成交面积计算，单位为：%

资料来源：Wind，天风证券研究所

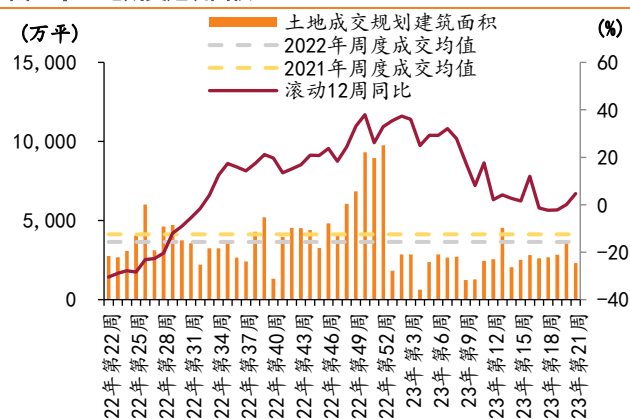
2.1.4. 土地市场

5月22日-5月28日，全国土地成交建筑面积为2311万平，滚动12周同比增速为+4.69%，较前期上升4.56pct；分能级看，一线、二线、三线城市本周土地成交建筑面积分别为47、470、1794万平，滚动12周同比增速分别为+24.85%、-2.01%、+7.03%，增速较上期分别提升-3.58pct、-0.48pct、+7.88pct，与历史相比，二线成交建面降幅扩大，三线增幅扩大，一线增幅收窄。

全国土地成交金额达到416亿元，滚动12周同比增速为-12.29%，较前期上升2.20pct。其中，一线、二线、三线城市分别为7、202、207亿元，滚动12周同比增速分别为52.86%、-30.82%、-6.09%。

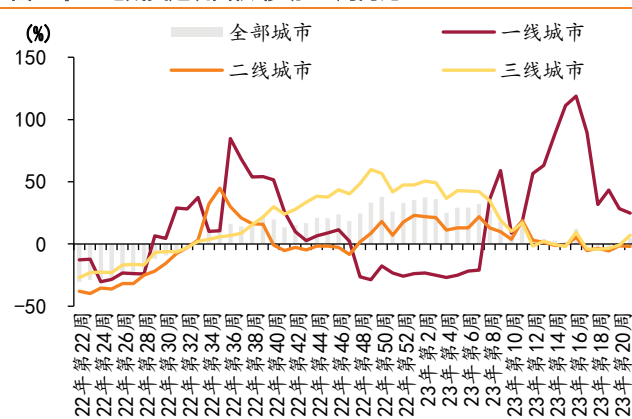
全国土地成交平均溢价率为5.4%，滚动12周同比增速为+1.68pct。分能级看，一线、二线、三线城市土地成交平均溢价率分别为0%、9.05%、2.25%，滚动12周同比增速分别为3.16pct、2.71pct、-0.59pct。

图 15：土地成交建筑面积



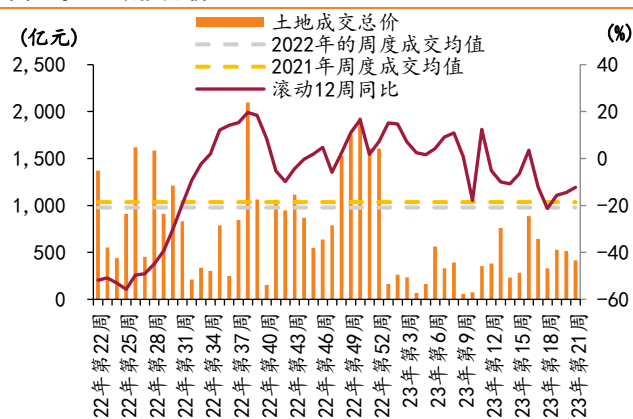
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 16：土地成交建筑面积-移动12周同比



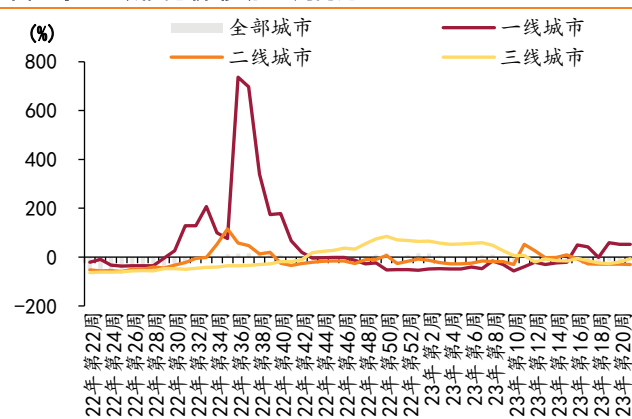
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 17：土地成交总价



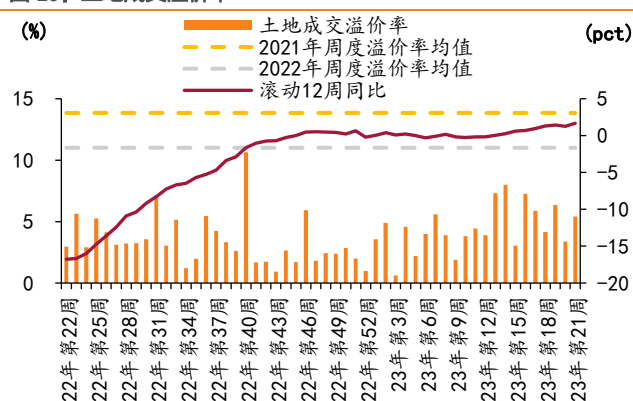
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 18：土地成交总价-移动 12 周同比



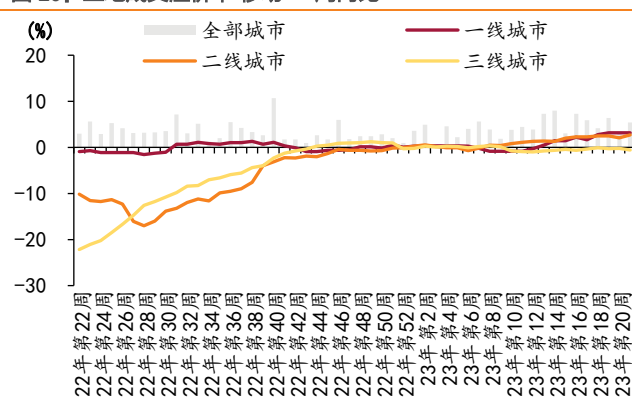
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 19：土地成交溢价率



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 20：土地成交溢价率-移动 12 周同比



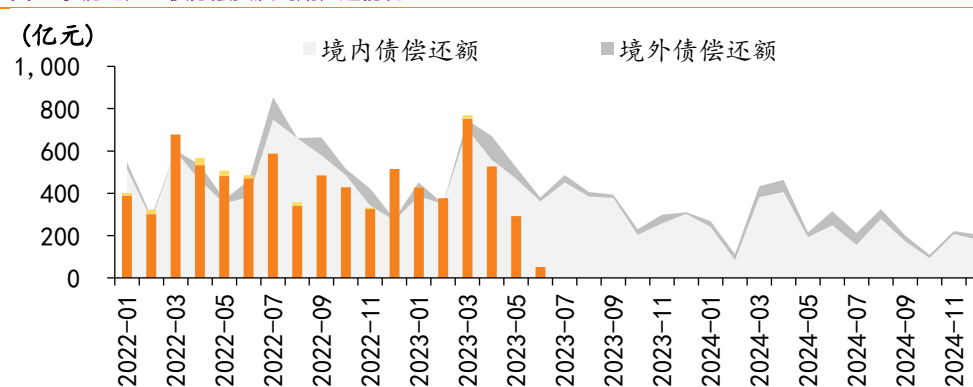
资料来源：Wind，天风证券研究所

3. 本周融资动态

2023 年 5 月 26 日-2023 年 6 月 1 日，房企共发行境内债券 9 只（其中 6 只为国企发行），境内债发行金额合计 80.51 亿元（部分债券未公开披露发行金额或数据缺失）。

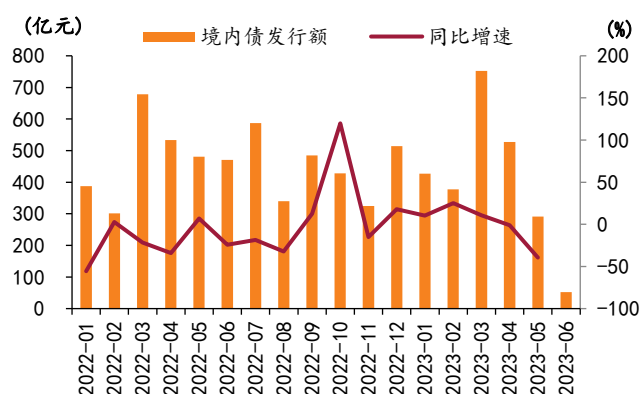
2023 年 6 月（数据截至 2023 年 6 月 1 日），地产债境内、境外债券发行额分别为 52 亿元、0 亿元，当月偿还额分别为 362.11 亿元、17.51 亿元，本月境内、境外债券净融资额分别为-310.11 亿元、-17.51 亿元。

图 21：房地产业债券融资及到期归还情况



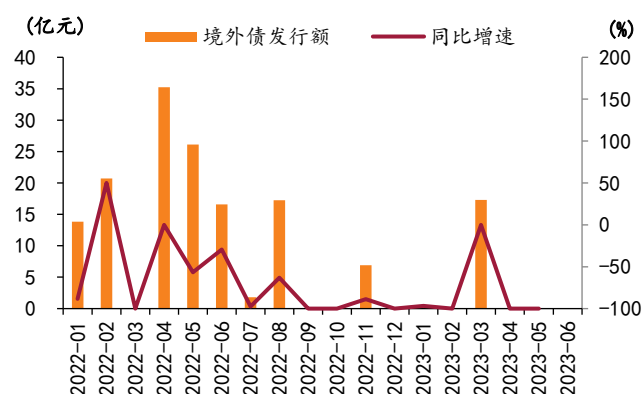
资料来源：Wind，Bloomberg，天风证券研究所

图 22：地产开发企业境内债发行额及其同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 23：房地产业境外债发行额及其同比



资料来源：Bloomberg，天风证券研究所

表 5：本周新发境内债

债券简称	发行人	公司属性	发行总额 (亿元)	票面利率	上市日	到期日	主体评级	募资用途
23 光大嘉宝 MTN002	光大嘉宝	中央国企	0~10	-	2023-06-06	2026-06-05	AA+	用于偿还有息负债
23 陆债 02	陆家嘴	地方国企	10	3.1	-	2028-06-06	AAA	用于偿还有息负债
23 北电 02	电子城	地方国企	7	3.3	-	2026-06-05	AA	用于偿还有息负债
23 光明房产 SCP003	光明地产	地方国企	2.5	2.65	2023-06-05	2023-11-29	AA+	用于偿还有息负债
23 首开 MTN006	首开股份	地方国企	14	3.59	2023-06-05	2028-06-02	AAA	用于置换自有资金及偿还有息负债
23 苏州高新 SCP008	苏高新集团	地方国企	2	2.12	2023-06-01	2023-09-21	AAA	用于偿还有息负债
23 天健集 SCP002	天健集团	地方国企	15	2.46	2023-06-01	2024-02-23	AA+	用于偿还有息负债
23 招商蛇口 SCP006	招商蛇口	中央国企	13	2.2	2023-05-31	2023-08-28	AAA	用于偿还有息负债
23 苏州高新 SCP007	苏高新集团	地方国企	2	2.08	2023-05-31	2023-08-18	AAA	用于偿还有息负债
23 苏州高新 SCP006	苏高新集团	地方国企	2	2.08	2023-05-30	2023-08-31	AAA	用于偿还有息负债

资料来源：Wind，天风证券研究所

4. 行业与个股情况

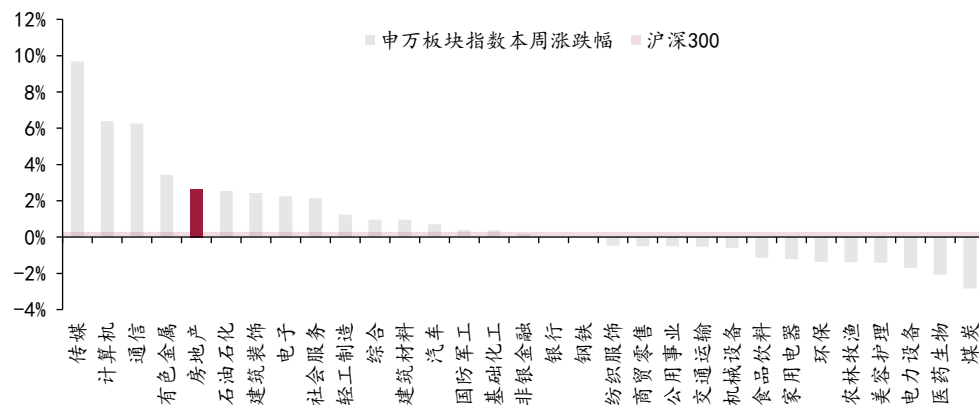
4.1. 行业涨跌与估值情况

4.1.1. A 股市场

本周申万房地产指数+2.65%，较上周提升 6.13pct，涨幅排名 5/31，领先沪深 300 指数 2.37pct。A 股涨幅前三个股分别为*ST 新联+28.23%、万通发展+19.06%、中南建设+11.03%；跌幅前三个股分别为阳光城-22.95%、ST 粤泰-22.41%、泰禾集团-21.82%。

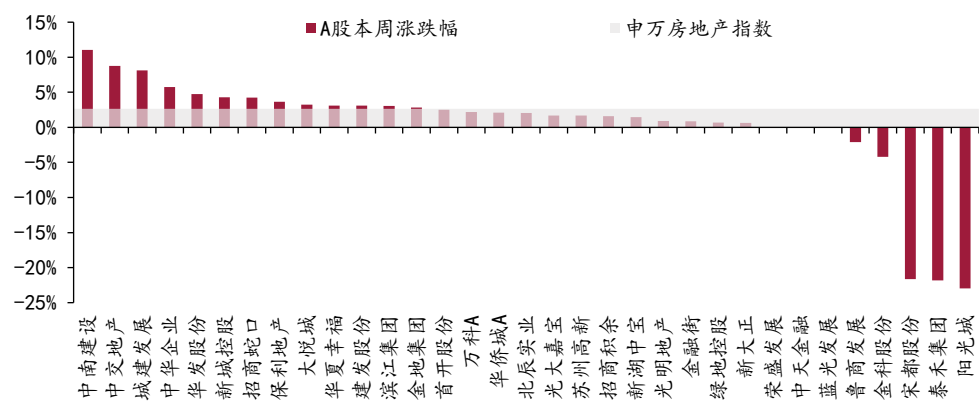
截至 6 月 2 日，申万地产 PE (TTM)、PB (LF) 自 2010 年以来的估值分位数分别为 31.1%、0.2%，相对沪深 300 指数的 PE、PB 估值分位数分别低至 30.0%、4.6%。

图 24：申万板块指数本周涨跌幅排名



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 25：A 股重点个股本周涨跌幅



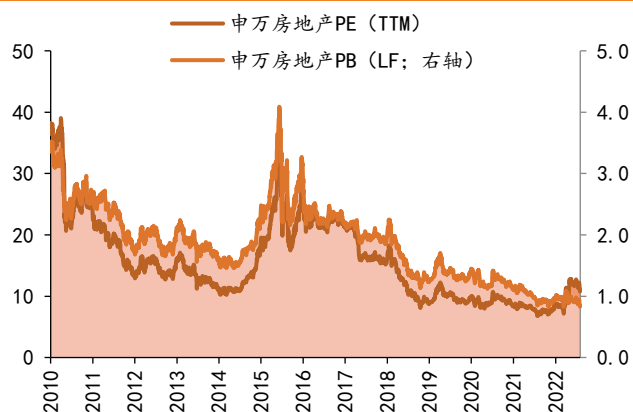
资料来源：Wind，天风证券研究所

表 6：A 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	*ST 新联	+28.23%	1	阳光城	-22.95%
2	万通发展	+19.06%	2	ST 粤泰	-22.41%
3	中南建设	+11.03%	3	泰禾集团	-21.82%
4	*ST 松江	+10.12%	4	宋都股份	-21.62%
5	电子城	+9.00%	5	嘉凯城	-15.52%

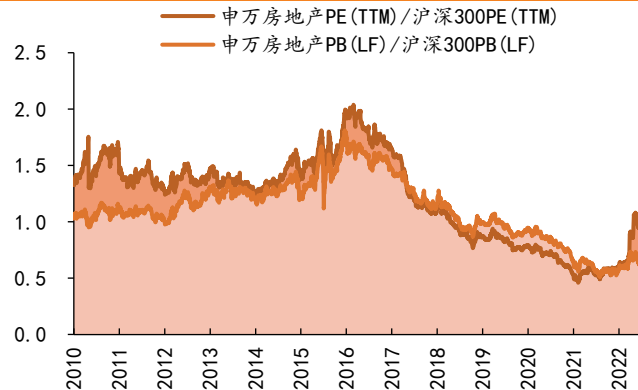
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 26：申万房地产 PE (TTM) 和 PB (LF)



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 27：申万房地产相对沪深 300 的 PE (TTM) 和 PB (LF)



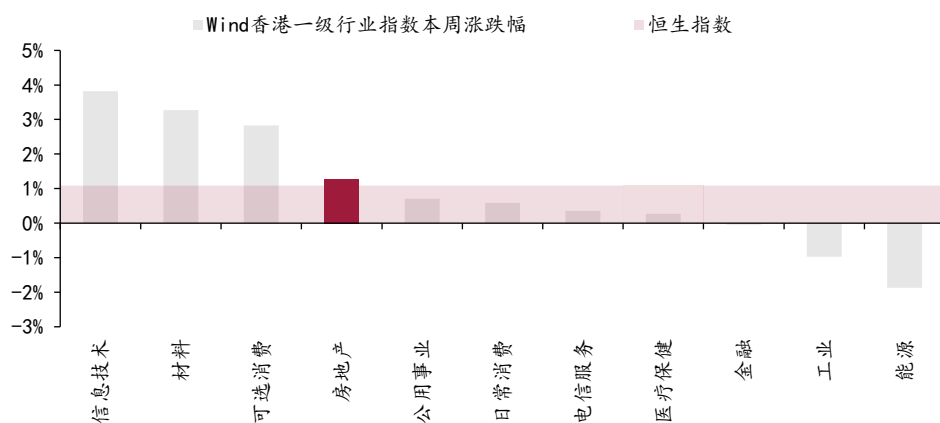
资料来源：Wind，天风证券研究所

4.1.2. H 股市场

本周 Wind 香港房地产指数+1.28%，较上周提升 4.24pct，涨幅排序 4/11，领先恒生指数 0.19pct；克而瑞内房股领先指数为 3.43%，较上周提升 9.80pct。H 股涨幅前三个股分别为合景泰富集团+19.35%、新城发展+18.66%、中梁控股+17.65%；跌幅前三个股分别为建业地产-8.81%、禹洲集团-3.52%、弘阳地产-2.85%。

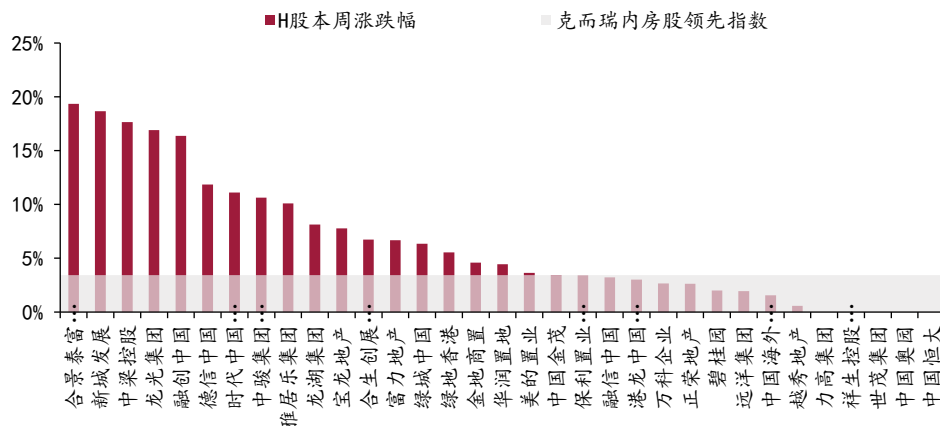
截至 6 月 2 日，Wind 香港房地产指数 PE（TTM）、PB（LF）自 2010 年以来的估值分位数分别为 18.8%、0.3%，相对恒生指数的 PE、PB 估值分位数分别低至 15.7%、9.4%。

图 28：Wind 香港一级行业指数本周涨跌幅排名



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 29：H 股重点个股本周涨跌幅



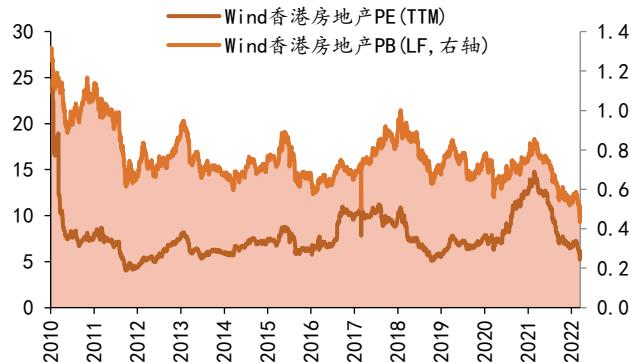
资料来源：Wind，天风证券研究所

表 7：H 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	合景泰富集团	+19.35%	1	建业地产	-8.81%
2	新城发展	+18.66%	2	禹洲集团	-3.52%
3	中梁控股	+17.65%	3	弘阳地产	-2.85%
4	龙光集团	+16.90%	4	路劲	-2.74%
5	融创中国	+16.38%	5	佳兆业集团	-0.87%

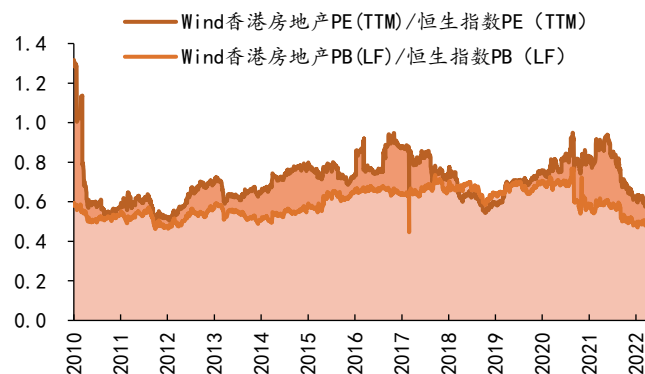
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 30: Wind 香港房地产 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 31: Wind 香港房地产相对恒生指数的 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

4.2. 重要公告概览

表 8: 重要公告一览

公司	公告日期	内容摘要
万科 A	2023-06-02	公司面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），共有两个品种：22 万科 03，发行规模 3.5 亿元，期限为 5 年；22 万科 04，发行规模 6.5 亿元，期限为 7 年。
招商蛇口	2023-05-30	招商蛇口拟通过发行股份购买深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油（集团）有限公司 24%股权、招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.89%股权。同时，招商蛇口拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行普通股募集配套资金，募集资金金额不超过 85 亿元。
	2023-05-31	公司拟向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名特定对象发行股份募集配套资金，购买南油集团 24%股权、招商前海实业 2.89%股权，交易价格合计 89.28 亿。
金科股份	2023-05-29	金科地产集团股份有限公司近日关注到有媒体报道：“某大型国有企业集团与金科股份集团高层在重庆市政府，就双方开展全面战略合作等事项向重庆市政府做了专题汇报。重庆市政府及相关部门领导出席了会议，参会政府领导对双方的战略合作表示全力支持，市政府各部门做了详细的政策解读”的新闻报道，公司董事会现就相关事项进行澄清：公司不存在任何应披露而未披露的重大信息。公司目前生产经营正常，与相关合作方未签署任何协议，相关事项仍存在不确定性。
中国金茂	2023-05-31	公司宣布主席兼执行董事李从瑞先生因工作调整而辞任，张增根先生将接任。
荣盛发展	2023-06-01	拟以发行股份的方式购买控股股东荣盛控股持有的荣盛盟固利新能源科技股份有限公司 68.38%股权。盟固利主要从事新能源汽车用锂离子动力电池、储能用锂离子电池及锂离子电池关键材料的研发和产业化，本次收购有助于公司战略升级。
首开股份	2023-05-29	首开股份对公司 3 个全资子公司成都首开韶泰置业有限公司、北京首开商业管理有限公司和首开商管及北京首开瑞泰商业管理有限公司进行合计 26 亿人民币的担保。
建发股份	2023-05-30	厦门建发股份有限公司拟为建发（上海）有限公司、建发（天津）有限公司等全资或者控股子公司的关税保证保险项目提供担保，担保限额 26.70 亿元。
	2023-06-01	建发股份及其控股子公司联发集团拟向红星控股支付现金 628,644.8542 万元购买其持有的美凯龙 29.95%的股份（对应 1,304,242,436 股 A 股股份），交易单价最终确定为 4.82 元/股。通过本次交易，建发股份将取得美凯龙控股权。
金融街	2023-05-30	发行 5 年期 12 亿元公司债券，票面年利率 3.20%，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。
陆家嘴	2023-05-30	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东襄公司 30%股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权。发行价格由 8.79 元/股调整为 8.66 元/股；发行数量由 767,216,904 股调整为 778,734,017 股。同时拟向特定对象发行股份募集配套资金，募集资金总额不超过 660,000.00 万元，不超过本次交易以发行股份方式支付交易对价的 100%，且发行股份数量不超过发行前上市公司总股本的 30%。
*ST 蓝光	2023-05-30	公司股票连续 20 个交易日的每日收盘价均低于人民币 1 元，公司股票将于 2023 年 6 月 6 日终止上市暨摘牌。
ST 世茂	2023-05-30	峰盈国际或其一致行动人计划自 2023 年 5 月 31 日起 3 个月内增持本公司股票，拟增持金额不低于人民币 1 亿元（含），且不超过人民币 2 亿元（含），增持价格不高于人民币 1.30 元/股。
*ST 宋都	2023-05-31	公司部分董事、监事拟自 5 月 17 日起六个月内增持公司股份，金额位于 38 万至 76 万元区间。截至 5 月 31 日，吴向已增持 46,900 股，成交金额 3.00 万元；邓永平已增持公司股份 31,300 股，成交金额 2.00 万元。
ST 阳光城	2023-05-31	公司股票收盘价已连续十三个交易日低于 1 元/股，预计连续二十个交易日低于 1 元/股，可能被深交所终止上市。
*ST 泛海	2023-06-02	公司控股股东中国泛海计划自 2023 年 6 月 5 日起 3 个月内通过二级市场集中竞价的方式增持公司股份，计划增持金额为 5000 万元-10000 万元。

资料来源: Wind, 天风证券研究所

5. 风险提示

- 1) 证券市场波动、政策推进节奏及实施效果等存在不确定性；
- 2) 信用修复、格局优化及行业复苏可能存在不及预期的风险；
- 3) 宏观环境变化或对行业及公司的运行产生影响。

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。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（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“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，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天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风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，天风证券及/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，天风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。

天风证券的销售人员、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。天风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。天风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，天风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，投资者应当考虑到天风证券及/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。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	A 栋 23 层 2301 房	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	邮编：570102	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	电话：(0898)-65365390	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com