

## 房地产

优于大市（维持）

### 证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

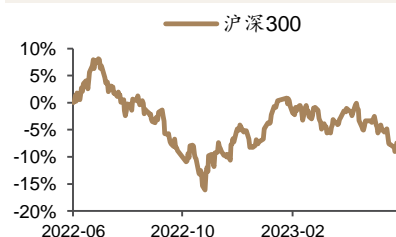
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

### 研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

### 市场表现



### 相关研究

- 《房地产行业周报（2023.5.22-5.26）-30大中城市销售延续改善，南京调整公积金政策》，2023.5.28
- 《房地产行业周报（2023.5.15-5.19）-1-4月住宅销售持续改善，杭州部分街道放松限购》，2023.5.21
- 《2023年1-4月国家统计局房地产数据追踪-开发投资承压，竣工增长明显》，2023.5.18
- 《房地产行业周报（2023.5.8-5.12）-居民中长期贷款减少，两部门发文规范经纪服务》，2023.5.14
- 《两部门〈关于规范房地产经纪服务的意见〉解读-规范地产经纪服务，促进中介行业高质量发展》，2023.5.9

# 5月百强房企销售边际转弱，青岛优化调控政策

房地产行业周报（2023.5.29-6.2）

### 投资要点：

#### ● 市场回顾

2023.5.29-6.2，上证综指上涨 0.55%，沪深 300 指数上涨 0.28%，房地产板块上涨 2.65%，房地产板块跑赢上证综指 2.1 个百分点，跑赢沪深 300 指数 2.37 个百分点。重点关注的 A 股地产股中南建设（000961.SZ）、华发股份（600325.SH）和天地源（600665.SH）涨幅较大，分别上涨 11.03%、4.74% 和 4.52%。重点关注的港股地产及代建公司合景泰富集团（1813.HK）、中梁控股（2772.HK）和中骏集团控股（1966.HK）涨幅居前，分别上涨 19.35%、17.65% 和 10.64%。

#### ● 数据追踪

**百大城市土地成交累计同比降幅较前一周收窄。**5月22日-5月28日，100大中城市成交住宅土地规划建筑面积 469.44 万平方米，累计同比下滑 22.81%。其中，一线城市无成交，二线城市成交住宅土地规划建筑面积 174.20 万平方米，累计同比下滑 30.58%，三线城市成交 295.24 万平方米，累计同比下滑 18.15%。

**30大中城市商品房销售面积累计同比上升 13%。**5月22日-5月28日，30大中城市商品房成交 299.81 万平方米，累计同比上升 13.00%。其中，一线城市商品房成交 66.86 万平方米，累计同比增长 33.75%，二线城市商品房成交 177.72 万平方米，累计同比增长 5.29%，三线城市商品房成交 55.22 万平方米，累计同比增长 14.87%。

#### ● 行业动态

**苏州：**住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度，该新政适用于苏州大市范围内（不包括工业园区）。

**青岛：**发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，调整青岛非限购区域购房首付比例，优化限售条件，支持刚需、改善需求。优化特定条件群体商品住房上市交易年限，即新建商品房出售条件由网签满 5 年变更为网签满 3 年或取证满 2 年，二手房出售条件由取证满 2 年变更为取证满 1 年；以城市更新优化住房供给，即鼓励各区（市）棚户区 and 城中村改造征收补偿货币化安置，试点房票制度。

#### ● 投资建议

5月房地产市场边际持续转弱，多数城市销售延续环比下降，企业推盘意愿不强，预计后续销售市场的进一步恢复需要政策端的优化调整。青岛非限购区降最低首付比例，放松限售，预计将对其他城市形成一定示范作用。建议关注：布局核心城市群且土储质量优质，经营边际安全的开发商，如滨江集团（002244.SZ）、建发股份（600153.SH）、华发股份（600325.SH）、越秀地产（0123.HK）、招商蛇口（001979.SZ）、中国海外宏洋集团（0081.HK）等。

● **风险提示：**房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期。

## 内容目录

1. 市场回顾.....	4
1.1. 地产板块表现 .....	4
1.2. A 股重点公司市场表现 .....	5
1.3. 港股重点公司市场表现.....	6
1.4. 重点物业公司表现 .....	7
2. 行业动态 .....	8
2.1. 100 大中城市住宅土地市场.....	8
2.2. 30 大中城市商品房交易市场 .....	8
3. 公司公告与行业新闻.....	10
4. 风险提示: .....	11

## 图表目录

图 1: 上周申万一级行业涨跌幅 .....	4
图 2: 年初至今申万一级行业涨跌幅 .....	4
图 3: 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅 .....	5
图 4: 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅 .....	5
图 5: 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅 .....	6
图 6: 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅 .....	6
图 7: 上周重点物业公司涨跌幅 .....	7
图 8: 年初至今重点物业公司涨跌幅 .....	7
图 9: 100 大中城市成交住宅土地规划建面 (万平方米) .....	8
图 10: 一线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米) .....	8
图 11: 二线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米) .....	8
图 12: 三线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米) .....	8
图 13: 30 城商品房成交套数 (万套) .....	9
图 14: 一线城市商品房成交套数 (万套) .....	9
图 15: 二线城市商品房成交套数 (万套) .....	9
图 16: 三线城市商品房成交套数 (万套) .....	9
图 17: 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米) .....	9
图 18: 一线城市商品房成交面积 (万平方米) .....	9
图 19: 二线城市商品房成交面积 (万平方米) .....	10
图 20: 三线城市商品房成交面积 (万平方米) .....	10
表 1: 公司公告 .....	10
表 2: 行业动态 .....	10

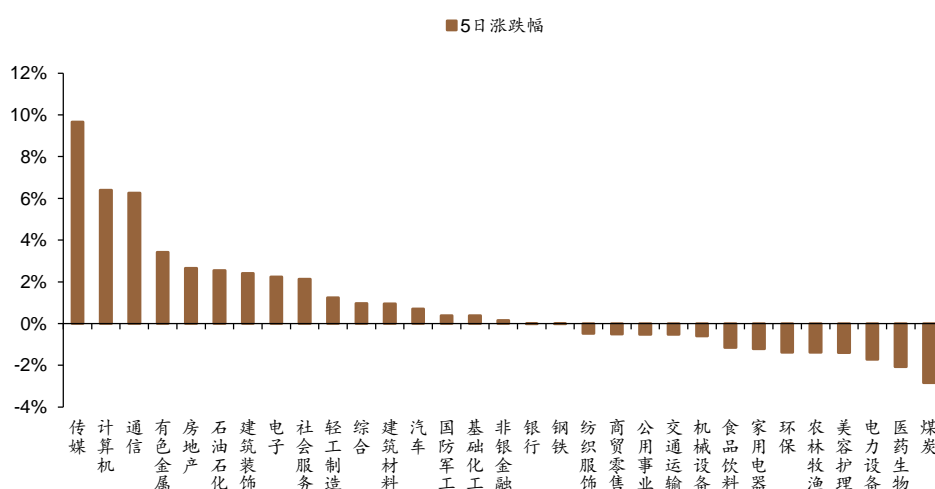
## 1. 市场回顾

### 1.1. 地产板块表现

2023.5.29-6.2，上证综指上涨 0.55%，沪深 300 指数上涨 0.28%，房地产板块上涨 2.65%，房地产板块跑赢上证综指 2.1 个百分点，跑赢沪深 300 指数 2.37 个百分点。

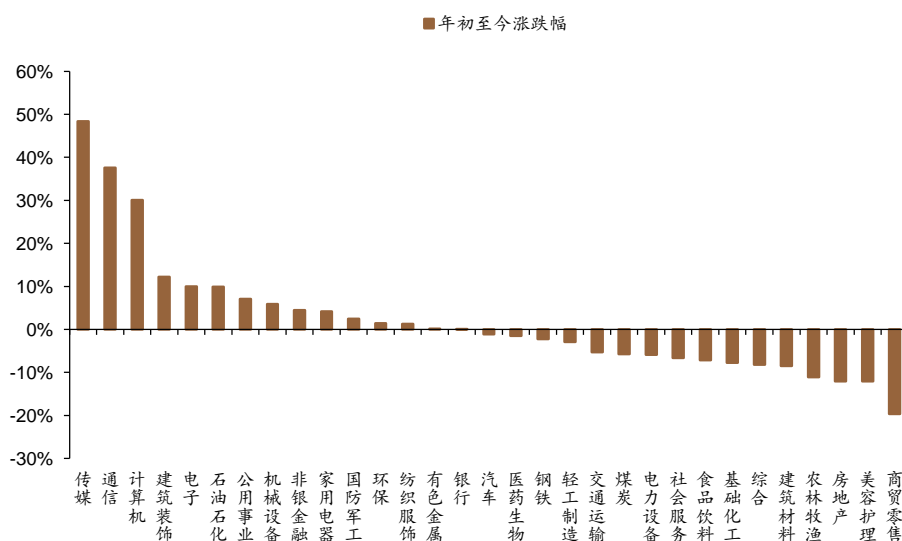
年初至今，上证综指上涨 4.56%，沪深 300 指数下跌 0.25%，房地产板块下跌 12.04%，房地产板块跑输上证综指 16.6 个百分点，跑输沪深 300 指数 11.79 个百分点。

图 1：上周申万一级行业涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 2：年初至今申万一级行业涨跌幅



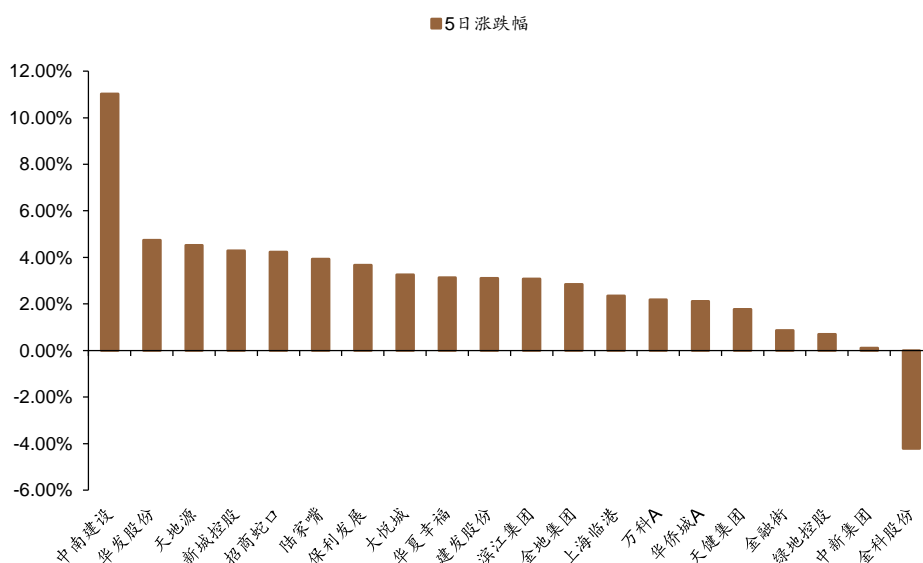
资料来源：Wind，德邦研究所

## 1.2. A 股重点公司市场表现

2023.5.29-6.2，重点关注的 A 股地产股中南建设（000961.SZ）、华发股份（600325.SH）和天地源（600665.SH）涨幅较大，分别上涨 11.03%、4.74%和 4.52%。金科股份（000656.SZ）下跌 4.21%。

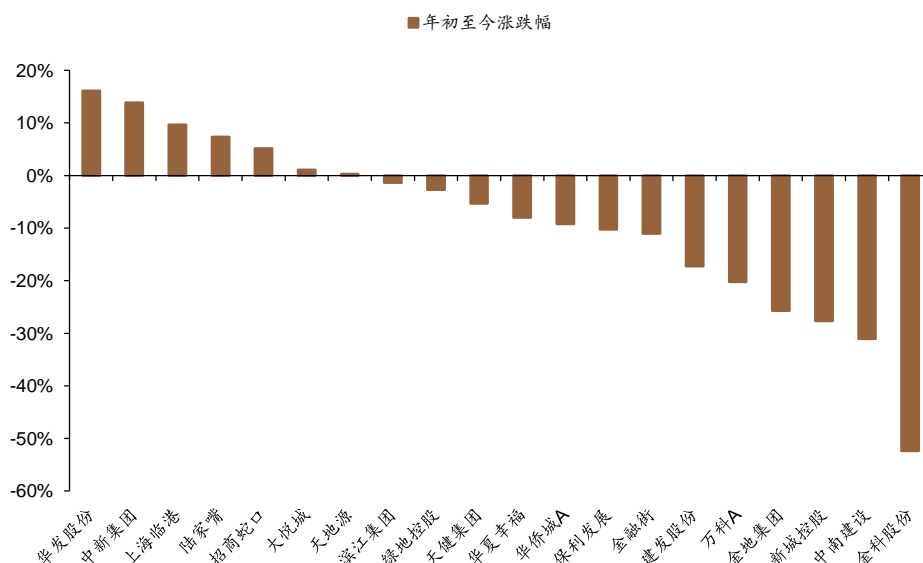
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，华发股份（600325.SH）、中新集团（601512.SH）、上海临港（600848.SH）涨幅居前，分别上涨 16.13%、13.89%和 9.65%；金科股份（000656.SZ）（跌幅 52.36%）、中南建设（000961.SZ）（跌幅 31.05%）和新城控股（601155.SH）（跌幅 27.66%）跌幅较大。

图 3：上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 4：年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



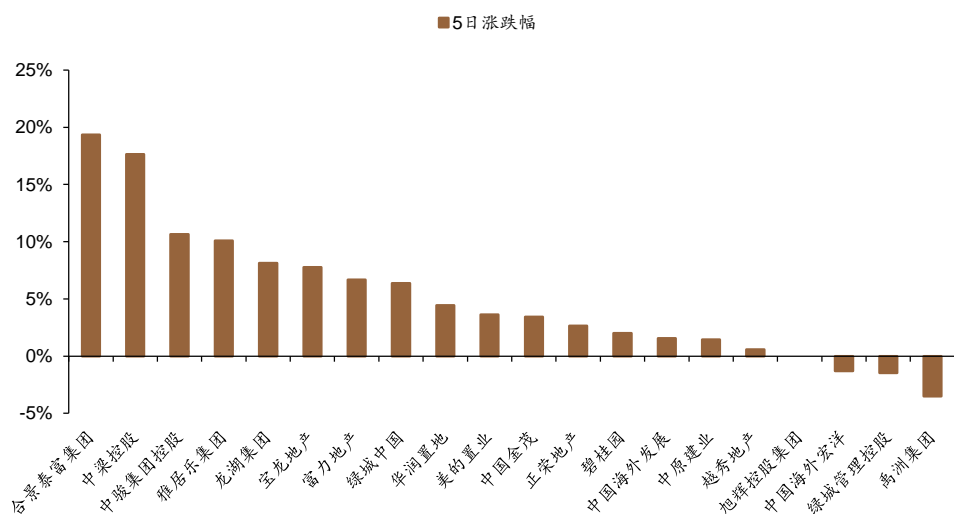
资料来源：Wind，德邦研究所

### 1.3. 港股重点公司市场表现

2023.5.29-6.2，重点关注的港股地产及代建公司合景泰富集团（1813.HK）、中梁控股（2772.HK）和中骏集团控股（1966.HK）涨幅居前，分别上涨 19.35%、17.65%和 10.64%。禹洲集团（1628.HK）、绿城管理控股（9979.HK）和中国海外宏洋（0081.HK）跌幅较大，分别下跌 3.52%、1.46%和 1.3%。

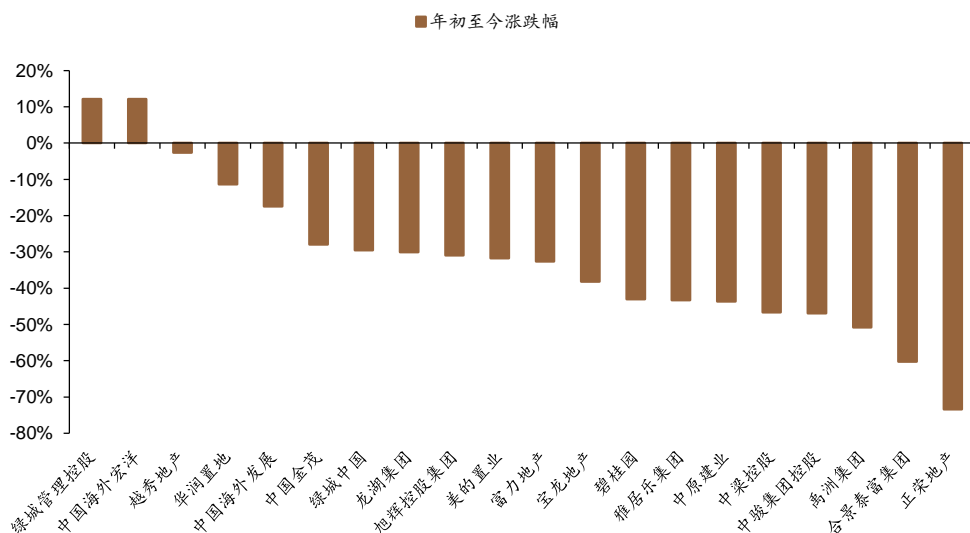
从年初至今市场表现来看，绿城管理控股（9979.HK）和中国海外宏洋（0081.HK）涨幅居前，分别上涨 12.17%和 12.09%；正荣地产（6158.HK）（跌幅 73.41%）、合景泰富集团（1813.HK）（跌幅 60.22%）、禹洲集团（1628.HK）（跌幅 50.79%）跌幅较大。

图 5：上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 6：年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



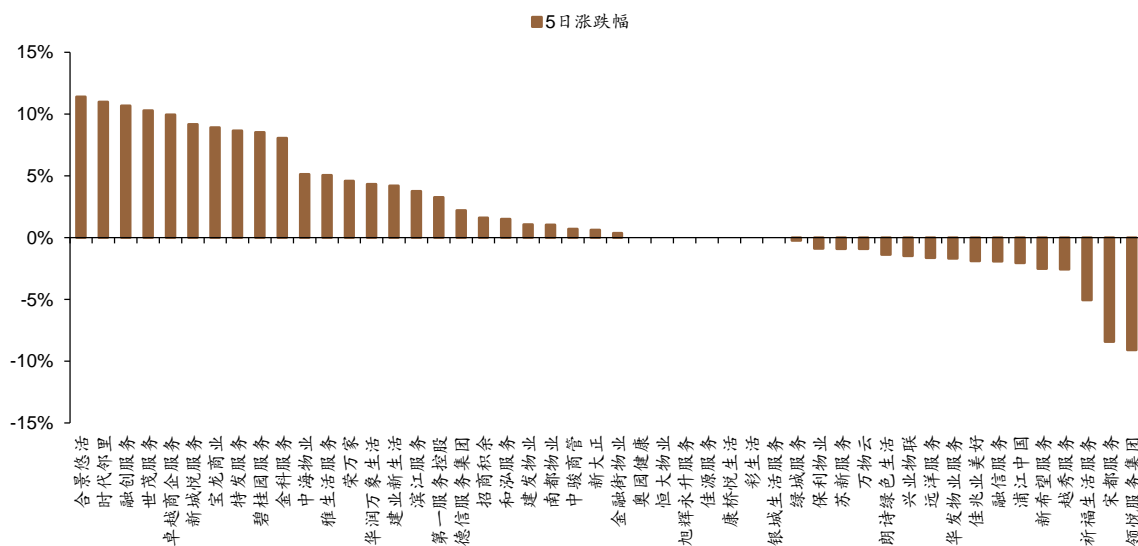
资料来源：Wind，德邦研究所

## 1.4. 重点物业公司表现

2023.5.29-6.2，重点关注的物业股中合景悠活（3913.HK）（涨幅 11.39%）、时代邻里（9928.HK）（涨幅 10.99%）和融创服务（1516.HK）（涨幅 10.66%）涨幅靠前；领悦服务集团（2165.HK）（跌幅 9.09%）、宋都服务（9608.HK）（跌幅 8.41%）、祈福生活服务（3686.HK）（跌幅 5.05%）跌幅较大。

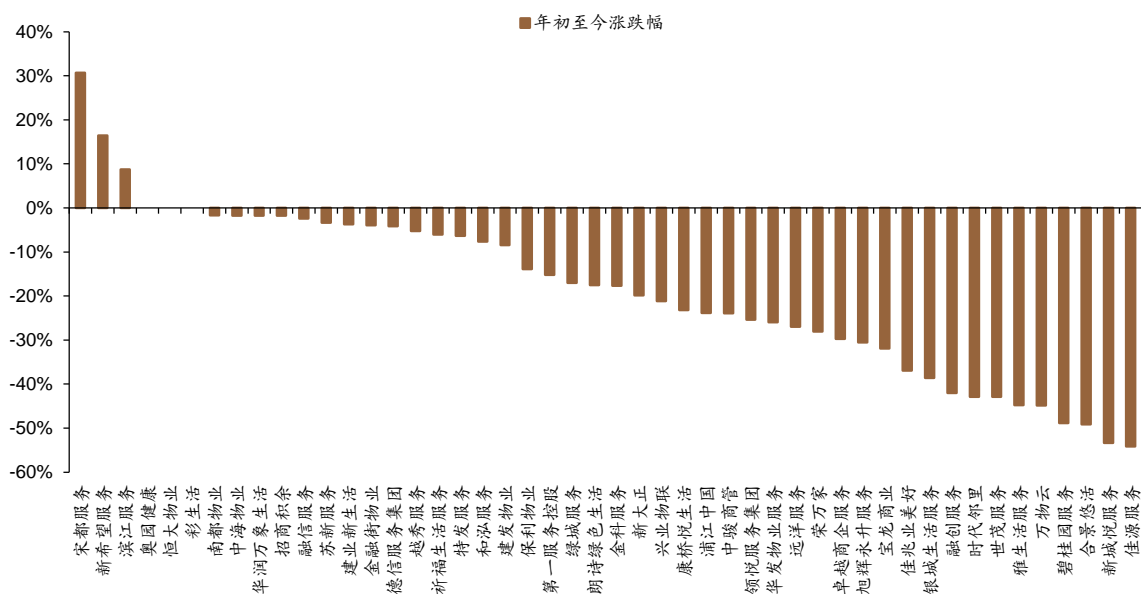
从物业公司年初至今股价表现来看，宋都服务（9608.HK）（涨幅 30.67%）、新希望服务（3658.HK）（涨幅 16.42%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅 8.75%）涨幅居前；佳源服务（1153.HK）（跌幅 54.17%）、新城悦服务（1755.HK）（跌幅 53.37%）、合景悠活（3913.HK）（跌幅 49.13%）跌幅较大。

图 7：上周重点物业公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 8：年初至今重点物业公司涨跌幅



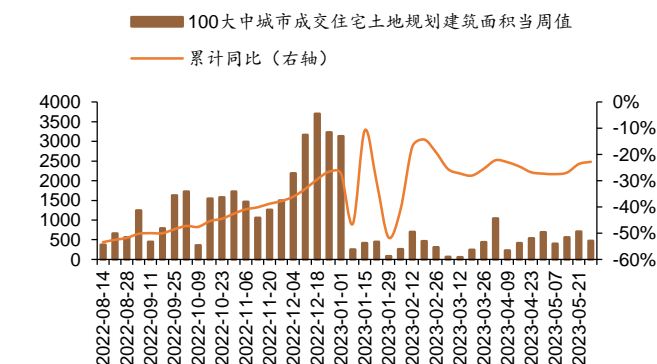
资料来源：Wind，德邦研究所

## 2. 行业动态

### 2.1. 100 大中城市住宅土地市场

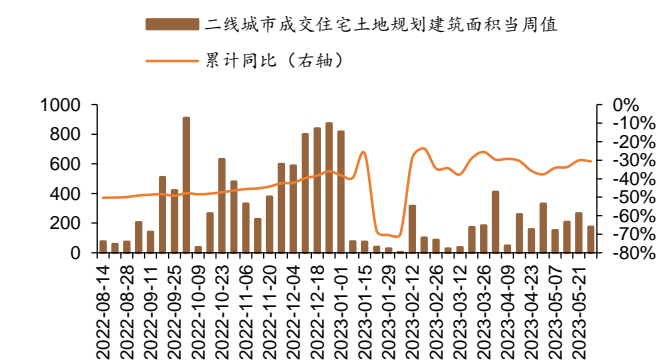
5月22日-5月28日, 100大中城市成交住宅土地规划建筑面积 469.44 万平方米, 累计同比下滑 22.81%。其中, 一线城市无成交, 二线城市成交住宅土地规划建筑面积 174.20 万平方米, 累计同比下滑 30.58%, 三线城市成交 295.24 万平方米, 累计同比下滑 18.15%。

图 9: 100 大中城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)



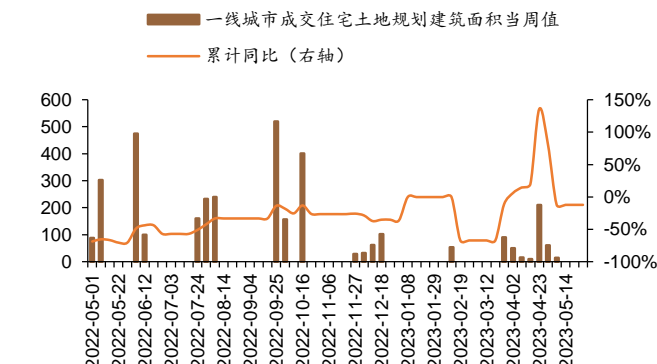
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 11: 二线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)



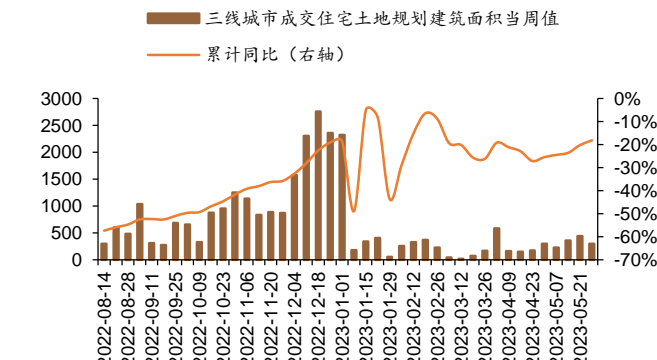
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 10: 一线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)



资料来源: Wind, 德邦研究所

图 12: 三线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)



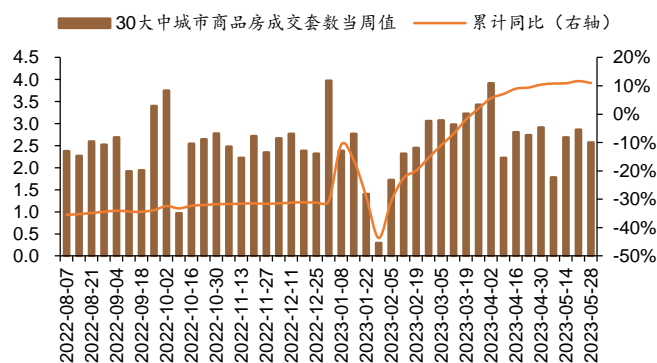
资料来源: Wind, 德邦研究所

### 2.2. 30 大中城市商品房交易市场

5月22日-5月28日, 30大中城市商品房成交套数达到 25693 套, 累计同比上升 11.02%。其中一线城市成交 5949 套, 累计同比上升 35.4%, 二线城市成交 13999 套, 累计同比上升 1.96%, 三线城市成交 5745 套, 累计同比上涨 10.79%。

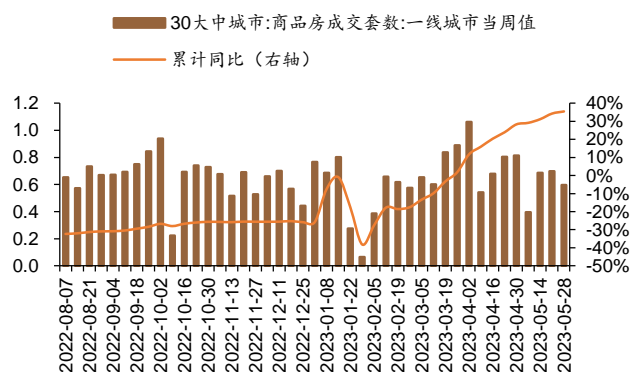


图 13：30 城商品房成交套数（万套）



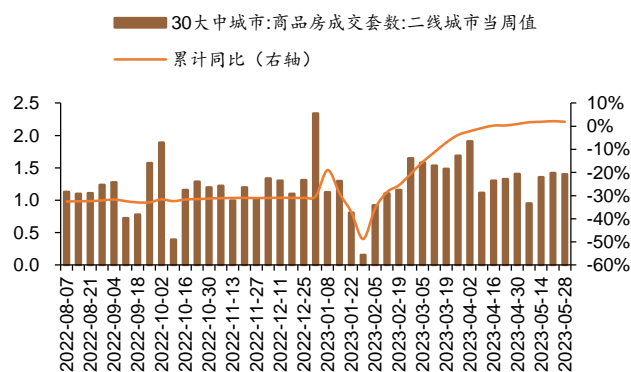
资料来源：Wind，德邦研究所

图 14：一线城市商品房成交套数（万套）



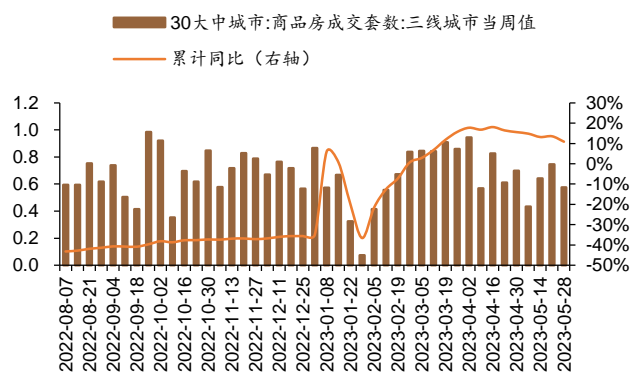
资料来源：Wind，德邦研究所

图 15：二线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

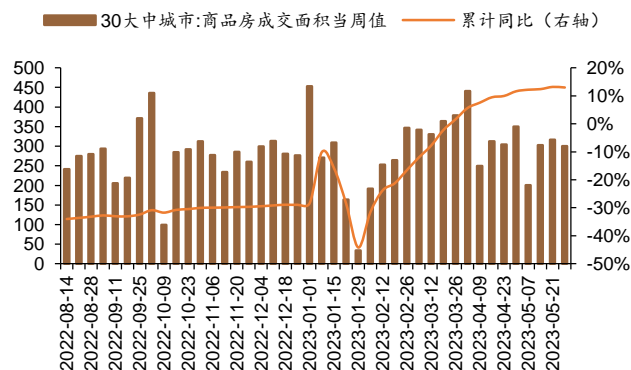
图 16：三线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

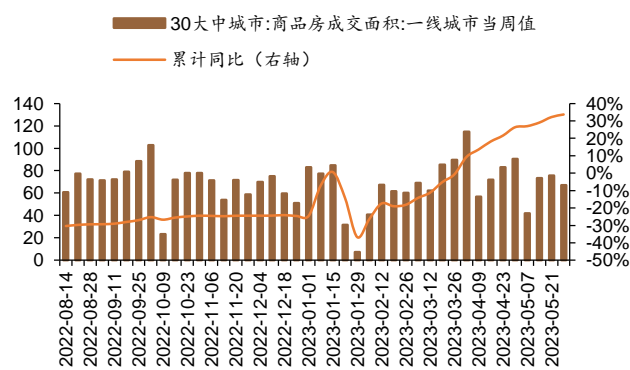
从商品房成交面积来看,5 月 22 日-5 月 28 日,30 大中城市商品房成交 299.81 万平方米,累计同比上升 13%。其中,一线城市商品房成交 66.86 万平方米,累计同比增长 33.75%,二线城市商品房成交 177.72 万平方米,累计同比增长 5.29%,三线城市商品房成交 55.22 万平方米,累计同比增长 14.87%。

图 17：30 大中城市商品房成交面积（万平方米）



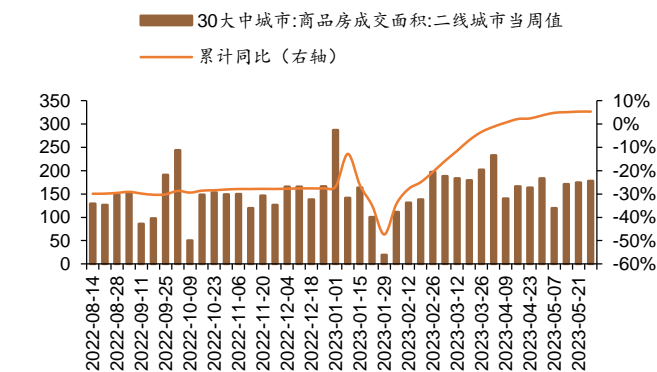
资料来源：Wind，德邦研究所

图 18：一线城市商品房成交面积（万平方米）



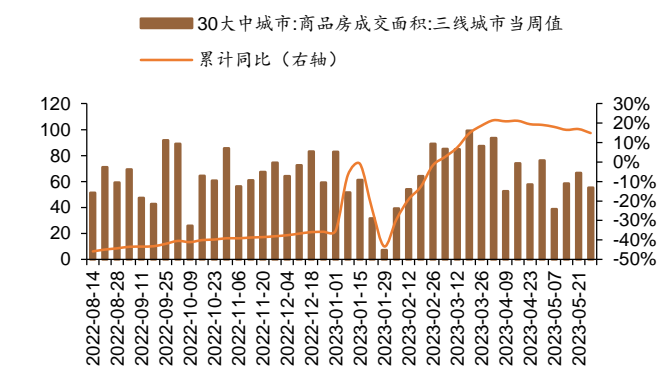
资料来源：Wind，德邦研究所

图 19：二线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，德邦研究所

图 20：三线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，德邦研究所

### 3. 公司公告与行业新闻

表 1：公司公告

公司名称	时间	内容
招商蛇口	5.30	招商蛇口控股子公司常熟琴湖向建设银行借款 13 亿元，招商蛇口全资子公司招商局地产（苏州）拟为上述借款按 70% 的股权比例提供连带责任保证，担保本金金额不超过 9.1 亿元
保利发展	6.1	拟将持有的和乐教育、艺术教育、保利小贷的股权和相关债权转让给控股股东保利南方，交易预计总金额为 13.37 亿元
荣盛发展	6.1	拟以发行股份的方式购买控股股东荣盛控股持有的盟固利（新能源动力电池公司）68.38% 股权，因此荣盛发展将继续停牌
合肥城建	6.2	全资子公司滨润置业拟引入投资者奔汇投资（华润置地 99.9667% 持股），增资扩股至 18 亿，双方合作开发合肥滨科城地块

资料来源：各公司公告，德邦研究所

表 2：行业动态

地区/发布机构	报道/发布日期	相关内容
上海	5.29	上海金山亭林镇城中村改造项目通过认定，占地面积 453.44 亩
全国人大常委会	5.30	全国人大常委会 2023 年度立法工作计划公布，不动产登记法列入预备审议
深圳	5.31	桂庙新村旧改实施主体确定为深圳市贯凯投资，该司由深圳宇泽投资及深圳阳光华艺地产持有；补偿方式为产权置换和货币补偿相结合
苏州	6.1	住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度，该新政适用于苏州大市范围内（不包括工业园区）
青岛	6.2	发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，调整青岛非限购区域购房首付比例，优化限售条件，支持刚需、改善需求。优化特定条件群体商品住房上市交易年限，即新建商品房出售条件由网签满 5 年变更为网签满 3 年或取证满 2 年，二手房出售条件由取证满 2 年变更为取证满 1 年；以城市更新优化住房供给，即鼓励各区（市）棚户区和中关村改造征收补偿货币化安置，试点房票制度。

资料来源：观点网，德邦研究所

#### 4. 风险提示:

房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期。

# 信息披露

## 分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022 年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

## 投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准：	类 别	评 级	说 明
以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅；	股票投资评级	买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
2. 市场基准指数的比较标准： A 股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

## 法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“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。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。

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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。