

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2023 年 6 月 18 日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzup@zts.com.cn

分析师：陈立

执业证书编号：S0740520080008

Email: chenli02@zts.com.cn

分析师：李焱

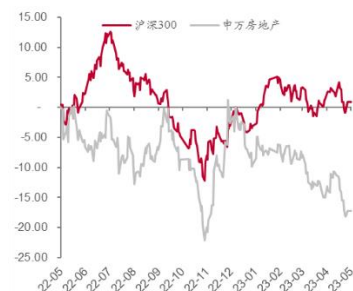
执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 114
行业总市值(百万元) 13,544.21
行业流通市值(百万) 6636.66

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	13.6	1.5	1.7	2.1	2.7	8.9	8.0	6.5	5.0	买入
招商蛇口	13.4	0.4	1.1	1.3	1.7	32.8	12.7	10.3	8.0	买入
滨江集团	9.0	1.2	1.4	1.8	2.3	7.5	6.4	5.1	3.9	买入
万科 A	14.5	2.0	2.2	2.5	2.5	7.5	6.5	5.9	5.8	买入
华发股份	10.4	1.1	1.4	1.6	1.8	9.2	7.4	6.4	5.8	买入

备注：股价使用 2023 年 6 月 16 日收盘价

房地产行业周报-20230618

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.23%，沪深 300 指数上涨 3.3%，相对收益为-3.07%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(06.09-06.15)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 38497 套，同比增速-28.6%，环比增速 8%；合计成交面积 418.8 万平方米，同比增速-24.2%，环比增速 7%。

本周(06.09-06.15)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 18590 套，同比增速 5%，环比增速 0.4%；合计成交面积 176.2 万平方米，同比增速 4.8%，环比增速-6.9%。

本周(06.09-06.15)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19676.6 万平方米，环比增速 0.3%，去化周期 86.4 周。

本周(06.05-06.11)，土地供给方面，本周供应土地 6513.6 万平方米，同比增速 7.8%；供应均价 2027 元/平方米，同比增速-20.4%。土地成交方面，本周成交土地 1945.7 万平方米，同比增速-29.9%；土地成交金额 287.2 亿元，同比增速-60.7%。

本周(06.09-06.15)房地产企业合计发行信用债 127.9 亿元，同比增速 19.1%，环比增速 95.4%。

投资建议：

本周，统计局公布 5 月经济及行业数据，房地产行业销售面积及开发投资同比下行。同时，央行在 6 月 13 日下调 7 天逆回购利率和常备借贷便利率，15 日中期借贷便利利率也下调 10 个基点。展望后市，此轮利率的下调有望联动到贷款市场报价利率的下行。

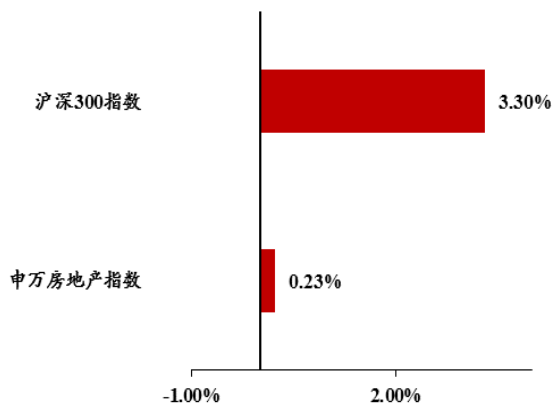
6 月份以来，多地出台房地产宽松政策，主要集中在降低首付比例、优化公积金、优化限购等方面，其政策内容较往年范围更广、力度更强。房地产行业在经历 3 月份的高峰期后，基本面呈现出走弱的趋势，近期一系列政策的推出，有助于重塑市场信心。我们建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科 A 以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、保利物业、绿城服务、建发国际集团、建发物业等。

风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期。

1. 一周行情回顾

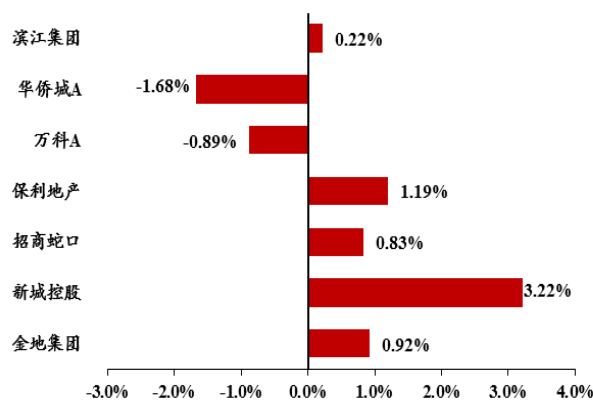
本周，申万房地产指数上涨 0.23%，沪深 300 指数上涨 3.3%，相对收益为-3.07%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：荣盛发展、长春经开、京汉股份、天津松江、皇庭国际，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为京投发展、新华联、海航投资、宋都股份、新湖中宝。

图表 1：本周板块涨跌幅



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 2：本周龙头企业涨跌幅



来源：Wind、中泰证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【地方政策】重庆：2023 年度住房公积金缴存基数不得低于重庆市人力资源和社会保障局公布的当地现行最低工资标准，根据重庆市统计局公布的 2022 年度重庆市职工月平均工资计算，缴存基数上限则为 27856 元。

【地方政策】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》。方案提到，推动金融机构加大对房地产项目金融扶持力度，缓解企业资金短缺。鼓励举办房产推介会，营造促进住房消费的市场氛围。全面推行带押过户，实现二手房交易登记无需提前还贷。

【地方政策】大连：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，科学安排房地产用地供应。实施房交会购房补贴政策。

【市场行情】6 月 15 日，国家统计局发布 2023 年 5 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。根据国家统计局数据，今年 5 月份，70 个大中城市中，商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少。一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。其中，北京、上海和广州新建商品住宅销售价格环比分别上涨 0.2%、0.3%、0.1%，深圳环比下降 0.2%。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	重庆：2023 年度住房公积金缴存基数不得低于重庆市人力资源和社会保障局公布的当地现行最低工资标准，根据重庆市统计局公布的 2022 年度重庆市职工月平均工资计算，缴存基数上限则为 27856 元。	重庆公积金管理中心	2023/6/16
地方政策	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》。方案提到，推动金融机构加大对房地产项目金融扶持力度，缓解企业资金短缺。鼓励举办房产推介会，营造促进住房消费的市场氛围。全面推行带押过户，实现二手房交易登记无需提前还贷。	福建省福清市人民政府	2023/6/15
地方政策	大连：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，科学安排房地产用地供应。实施房交会购房补贴政策。	新京报	2023/6/15
地方政策	湖北：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。优化国有企业存量土地利用方式，鼓励进行公益开发，对于增进公共利益的项目，在不减少原建筑面积的情况下，由当地政府依据相关技术规范和国土空间详细规划给予合理容积率奖励。	湖北省自然资源厅	2023/6/13
地方政策	山东：山东省住房城乡建设厅推动全省保障性租赁住房建设步入快车道，开工保障性租赁住房 4.7 万套（间），累计建成使用 2.6 万套（间），为近 3 万名新市民、青年人解决住房困难。坚持因城施策。对济南、青岛 2 个人口净流入的大城市和 9 个省政府确定的城市，采取鼓励国有平台购买存量商品住房、纳管租赁型人才住房等多种方式筹集房源。	山东省住房城乡建设厅	2023/6/12
地方政策	江西：江西省自然资源厅联合中国银行保险监督管理委员会江西监管局、省住房和城乡建设厅、中国人民银行南昌中心支行，印发了《关于在全省推行不动产“带押过户”的通知》，明确为进一步提升不动产登记和金融便利化服务水平，降低制度性交易成本，全面推行不动产“带押过户”。各部门不得以任何名义转嫁成本，不得强制要求企业群众使用“过桥资金”。	江西省自然资源厅	2023/6/11
市场行情	6 月 15 日，国家统计局发布 2023 年 5 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况统计数据。根据国家统计局数据，今年 5 月份，70 个大中城市中，商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少。一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.1%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。其中，北京、上海和广州新建商品住宅销售价格环比分别上涨 0.2%、0.3%、0.1%，深圳环比下降 0.2%。	新京报	2023/6/15

来源：各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【华夏幸福】截至 2023 年 5 月 31 日，华夏幸福基业股份有限公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 279.38 亿元。公司《华夏幸福债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,812.96 亿元。公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿金融及经营债务合计金额约为人民币 105.91 亿元。

【金科股份】金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券应于 2023 年 6 月 16 日兑付本金 8 亿元及该部分本金自 2021 年 12 月 23 日(含)至 2023 年 6 月 16 日(不含)期间对应的利息。截至本公告披露日，公司未能按期足额兑付上述本息，且关于上述超短期融资券展期的持有人会议仍在表决过程中。

表 4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
华夏幸福	截至 2023 年 5 月 31 日，华夏幸福基业股份有限公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 279.38 亿元。公司《华夏幸福债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,812.96 亿元。公司以下属公司股权搭建的“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿金融及经营债务合计金额约为人民币 105.91 亿元。	2023/6/16
金科股份	金科地产集团股份有限公司 2021 年度第四期超短期融资券应于 2023 年 6 月 16 日兑付本金 8 亿元及该部分本金自 2021 年 12 月 23 日(含)至 2023 年 6 月 16 日(不含)期间对应的利息。截至本公告披露日，公司未能按期足额兑付上述本息，且关于上述超短期融资券展期的持有人会议仍在表决过程中。	2023/6/16
滨江集团	为满足项目建设需要，公司控股子公司杭州滨岚置业有限公司拟向中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司和中国银行股份有限公司组成的银团申请 6 亿元的融资，为切实提高项目融资效率，保障项目的良好运作，公司拟按股权比例为滨岚公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为借款人未清偿债务的 30.5%（金额不超过 6100 万元）。合作方股东将按出资比例对其提供同等担保。	2023/6/16
荣盛发展	为了促进公司发展，公司全资子公司河北荣盛建筑材料有限公司与廊坊银行股份有限公司和平路支行拟继续合作业务 16,996 万元，由公司为上述业务提供连带责任保证担保，上述保证担保总额不超过 20,000 万元，担保期限不超过 60 个月。	2023/6/13

中南建设	截止公告日,江苏中南建设集团股份有限公司(简称“公司”)及控股子公司对外担保余额 400.24 亿元,占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 277.44%	2023/6/10
融信中国	本公司已发行股份总数为 1,683,431,417 股股份,即赋予持有人权利出席股东周年大会并于会上投票赞成或反对所提呈决议案的股份总数。任何股东于股东周年大会上就任何所提呈决议案按香港联合交易所有限公司证券上市规则第 13.40 条所载进行表决时,未受任何限制。概无本公司股东须于股东周年大会上就任何所提呈决议案放弃投票。	2023/6/13
华发股份	6 月 13 日,公司全资子公司成都华耀房地产开发有限公司经公开竞投获得四川天府新区公园城市建设局公开挂牌转让的编号为 TF(07):2023-13 地块的国有建设用地使用权。地块位于成都市天府新区正兴街道凉风顶村二组,总出让面积为 95,336.74 平方米,规划用途为住宅用地。	2023/6/13

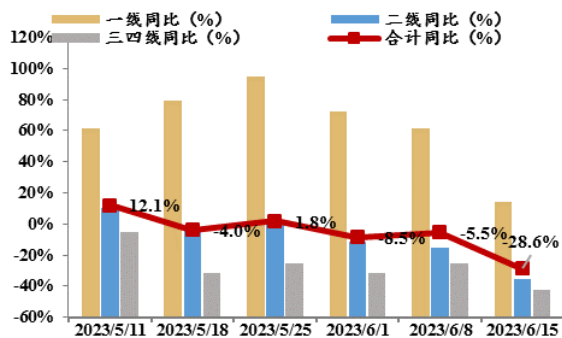
来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

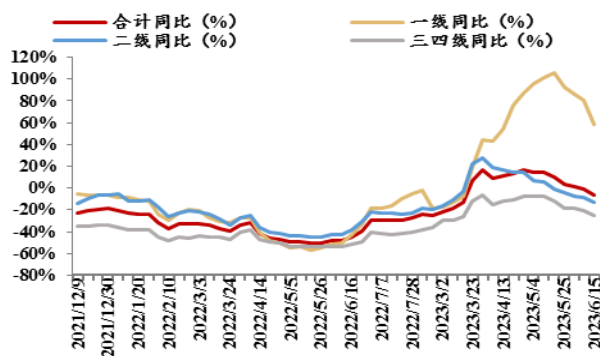
本周(06.09-06.15),中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 38497 套,同比增速-28.6%,环比增速 8%;合计成交面积 418.8 万平方米,同比增速-24.2%,环比增速 7%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 13.8%、-35.1%和-42.6%,环比增速为 10.8%、4.5%和 10.6%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 5.4%、-24.4%和-39.8%,环比增速为 10.3%、3.3%和 12.7%。

图表 5: 一手房成交套数同比分析(周度)



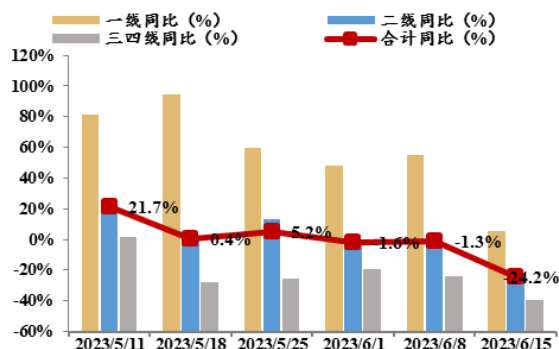
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 6: 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



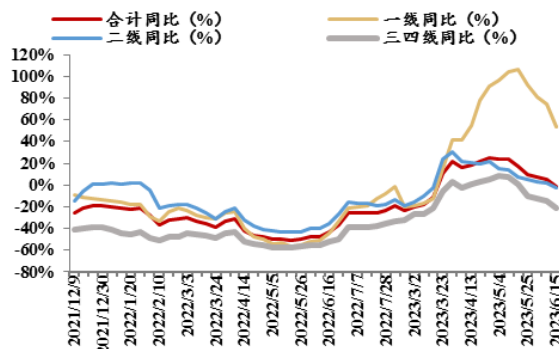
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



来源：Wind、中泰证券研究所

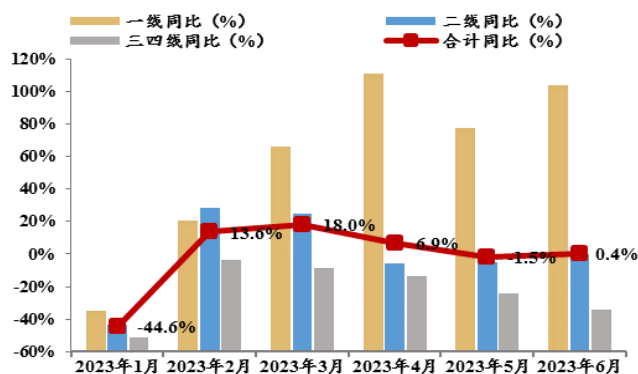
图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



来源：Wind、中泰证券研究所

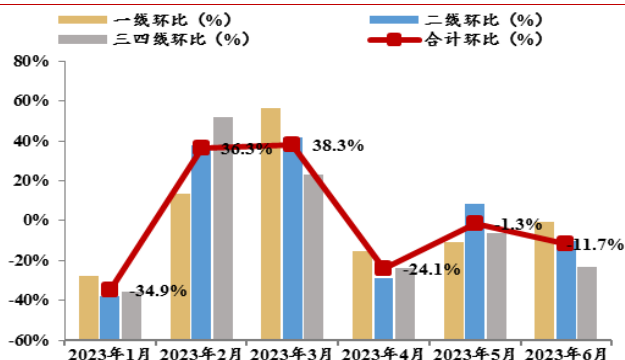
本月至今(6.01-6.15)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 79482 套，同比增速 0.4%，环比增速-11.7%；合计成交面积 872.8 万平方米，同比增速 13.6%，环比增速-7.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 103.8%、-0.3%和-34%，环比增速为-0.4%、-10.1%和-23.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 112.4%、17%和-24.7%，环比增速为-0.7%、-3.8%和-21%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



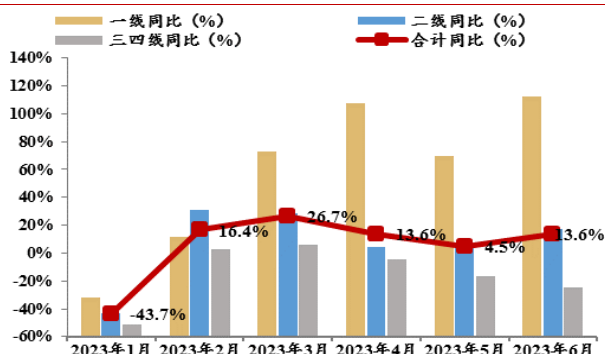
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）

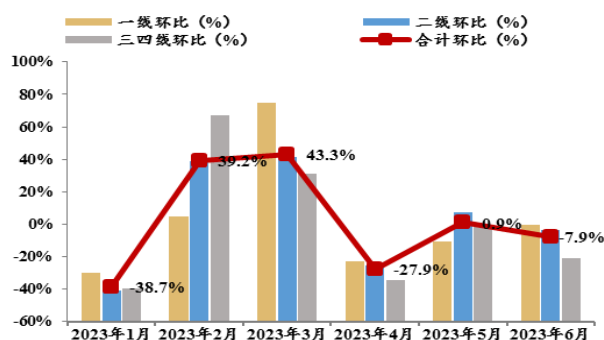


来源：Wind、中泰证券研究所

图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）



图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）



来源：Wind、中泰证券研究所

来源：Wind、中泰证券研究所

表 13：58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	38497	-28.6%	8.0%	41173
	成交面积 (万平)	418.8	-24.2%	7.0%	445
一线城市	套数 (套)	11400	13.8%	10.8%	10673
	成交面积 (万平)	97.1	5.4%	10.3%	91
二线城市	套数 (套)	16353	-35.1%	4.5%	18085
	成交面积 (万平)	219.6	-24.4%	3.3%	236
三四线城市	套数 (套)	10744	-42.6%	10.6%	12415
	成交面积 (万平)	102.1	-39.8%	12.7%	119
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3586	29.1%	29.8%	2673
	成交面积 (万平)	26.9	1.8%	8.3%	22
上海	套数 (套)	3970	4.3%	14.5%	3857
	成交面积 (万平)	38.8	9.4%	26.6%	36
广州	套数 (套)	3157	17.1%	2.0%	3290
	成交面积 (万平)	21.3	-7.0%	3.7%	23
深圳	套数 (套)	687	-6.9%	-29.0%	854
	成交面积 (万平)	10.1	37.2%	-15.7%	9
杭州	套数 (套)	1175	-21.7%	-4.4%	1358
	成交面积 (万平)	15.6	-25.8%	-16.0%	19
南京	套数 (套)	864	-33.6%	-20.1%	1042
	成交面积 (万平)	12.1	-34.1%	-25.8%	15
武汉	套数 (套)	2148	-27.7%	48.0%	2908
	成交面积 (万平)	24.3	-26.0%	39.8%	34
成都	套数 (套)	3266	17.5%	-5.9%	3747
	成交面积 (万平)	63.2	25.7%	-15.3%	69
青岛	套数 (套)	2988	-26.7%	46.3%	2573
	成交面积 (万平)	41.7	-15.5%	80.0%	32
福州	套数 (套)	271	-70.0%	-25.3%	620
	成交面积 (万平)	2.1	-66.5%	-27.1%	5
济南	套数 (套)	1903	-41.4%	-2.1%	1590
	成交面积 (万平)	19.5	-41.0%	5.2%	16
宁波	套数 (套)	456	-10.8%	-15.4%	533
	成交面积 (万平)	5.6	-7.6%	-19.5%	7
南宁	套数 (套)	1652	-40.5%	-13.1%	1858
	成交面积 (万平)	12.8	-35.2%	-11.7%	14
苏州	套数 (套)	1037	-67.0%	-9.0%	1176
	成交面积 (万平)	15.8	-57.0%	13.0%	16

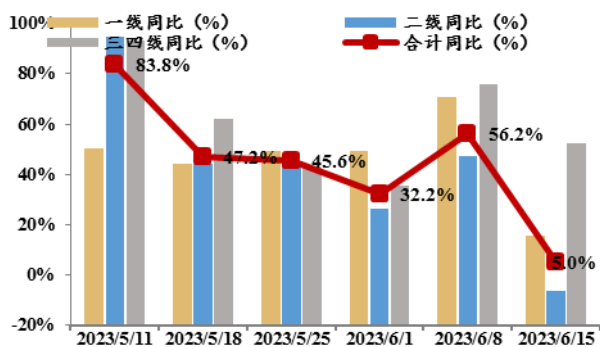
无锡	套数 (套)	593	-38.9%	23.5%	680
	成交面积 (万平)	6.8	-33.1%	21.4%	7

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

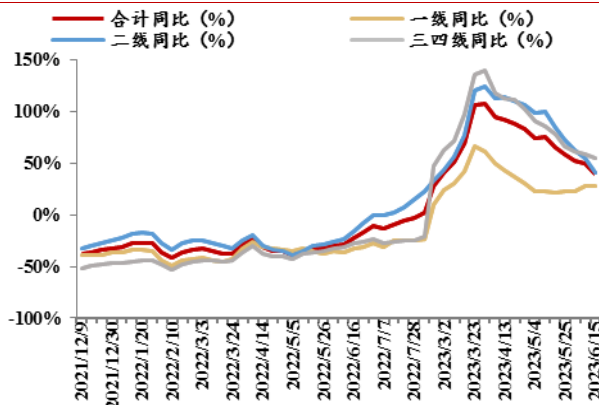
本周(06.09-06.15),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交18590套,同比增速5%,环比增速0.4%;合计成交面积176.2万平方米,同比增速4.8%,环比增速-6.9%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为15.4%、-6.3%和52.2%,环比增速为1.9%、1.1%和-3.4%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为14.5%、-3.4%和27.8%,环比增速为-15.5%、-0.7%和-14.7%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析(周度)



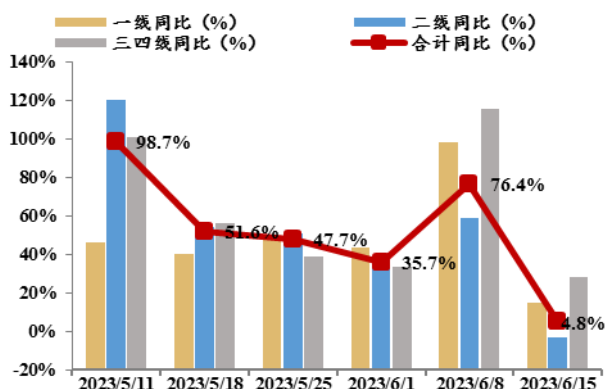
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)



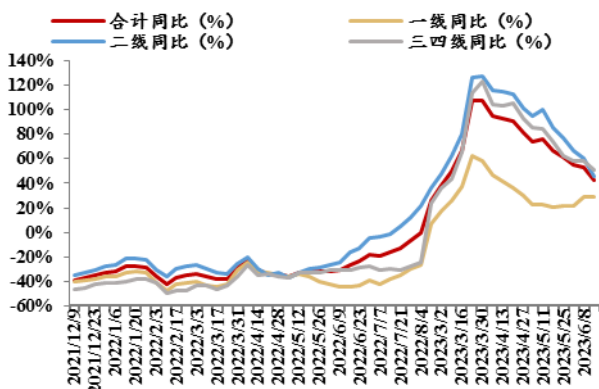
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)

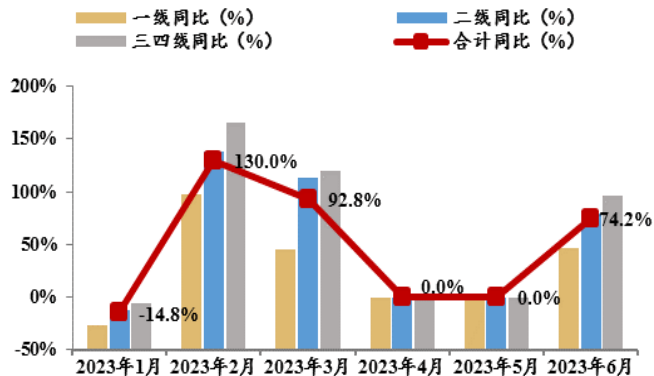


来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今(6.01-6.15),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交40248套,同比增速74.2%,环比增速-14.9%;合计成交面积394.9万平方米,同比增速-30%,环比增速-14.8%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为46.3%、79.1%和96.2%,环比增速为-10.4%、-20.7%和5.4%;一线城市、二线城

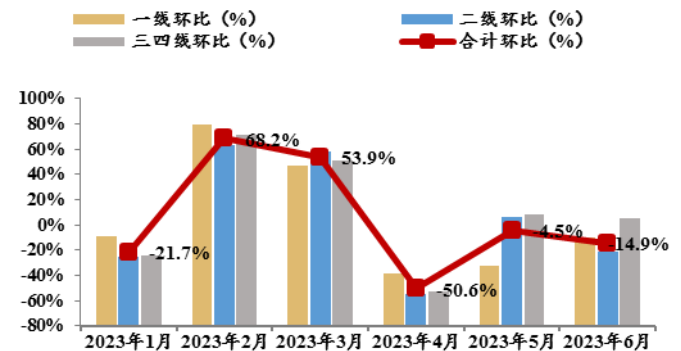
市和三四线城市成交面积同比增速为-30.5%、86.1%和84.9%，环比增速为2.6%、-24.8%和9.2%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)



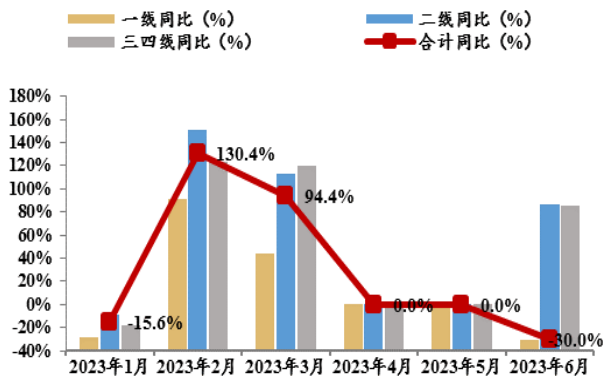
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)



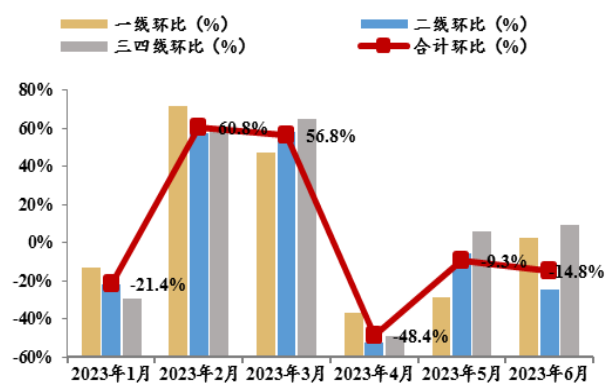
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 22: 15 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	18590	5.0%	0.4%	20360
	成交面积 (万平)	176.2	4.8%	-6.9%	202
一线城市	套数 (套)	3729	15.4%	1.9%	4135
	成交面积 (万平)	33.9	14.5%	-15.5%	38
二线城市	套数 (套)	11515	-6.3%	1.1%	12698
	成交面积 (万平)	107.4	-3.4%	-0.7%	125
三四线城市	套数 (套)	3346	52.2%	-3.4%	3527
	成交面积 (万平)	35.0	27.8%	-14.7%	39
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2987	15.4%	2.1%	3364
	成交面积 (万平)	26.7	14.5%	4.2%	29

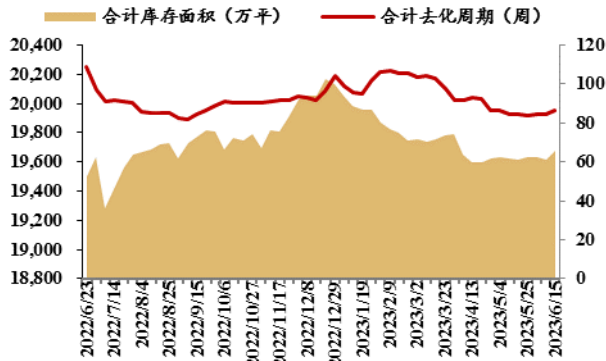
深圳	套数 (套)	742	15.4%	1.0%	771
	成交面积 (万平)	7.1	14.4%	-50.5%	8
杭州	套数 (套)	601	-51.3%	1.0%	833
	成交面积 (万平)	5.8	-50.3%	-1.4%	8
南京	套数 (套)	1930	9.3%	3.4%	2076
	成交面积 (万平)	17.8	13.9%	5.5%	19
成都	套数 (套)	4233	4.6%	-2.3%	4676
	成交面积 (万平)	45.8	7.9%	-1.4%	51
青岛	套数 (套)	1092	-27.0%	-15.7%	1311
	成交面积 (万平)	10.3	-26.6%	-15.0%	12
厦门	套数 (套)	570	-26.5%	-6.7%	595
	成交面积 (万平)	5.7	-35.6%	7.1%	6
南宁	套数 (套)	506	31.8%	0.4%	520
	成交面积 (万平)	5.4	54.0%	-1.3%	6
苏州	套数 (套)	1643	19.6%	7.6%	1756
	成交面积 (万平)	16.6	10.0%	3.3%	18
无锡	套数 (套)	940	-22.0%	42.6%	931
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	4
东莞	套数 (套)	808	-	4.4%	868
	成交面积 (万平)	8.2	-	4.5%	9
扬州	套数 (套)	415	8.1%	-3.9%	455
	成交面积 (万平)	3.9	5.4%	-11.3%	6
佛山	套数 (套)	1725	22.5%	-5.1%	1740
	成交面积 (万平)	18.7	9.3%	-23.5%	20
金华	套数 (套)	206	-17.6%	-1.4%	242
	成交面积 (万平)	2.4	-47.4%	7.2%	3
江门	套数 (套)	192	22.3%	-17.2%	224
	成交面积 (万平)	1.8	-12.1%	-13.9%	2

来源: Wind、中泰证券研究所

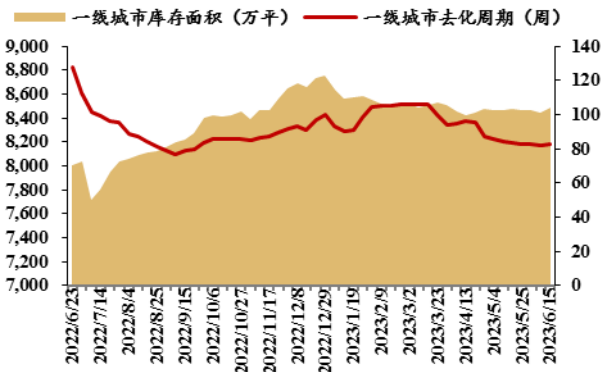
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

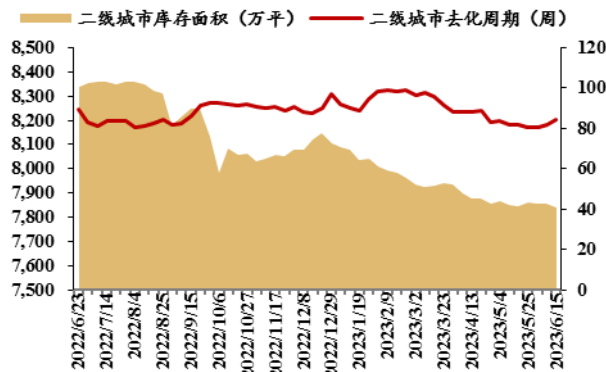
本周 (06.09-06.15), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19676.6 万平方米, 环比增速 0.3%, 去化周期 86.4 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.5%、-0.2%、1.1%, 去化周期分别为 82.7 周、84.1 周、104.5 周。

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期


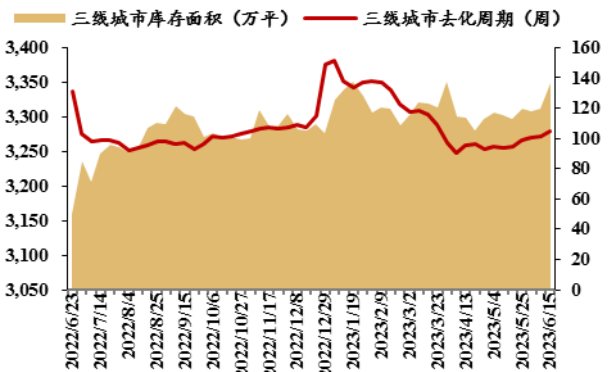
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 24：一线城市库存面积及去化周期


来源：Wind、中泰证券研究所

图表 25：二线城市库存面积及去化周期


来源：Wind、中泰证券研究所

图表 26：三线城市库存面积及去化周期


来源：Wind、中泰证券研究所

表 27：17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19677	0.3%	227.8	86.4	86.4
一线城市	8488	0.5%	102.6	82.7	82.7
二线城市	7840	-0.2%	93.2	84.1	84.1
三四线城市	3349	1.1%	32.0	104.5	104.5
重点城市					
北京	2563	-0.6%	27.3	93.9	93.9
上海	2761	1.3%	39.2	70.5	70.5
广州	2272	0.3%	25.5	89.1	89.1
深圳	892	1.7%	10.6	84.3	84.3
杭州	775	-0.4%	21.8	35.6	35.6
南京	2852	0.3%	17.3	164.9	164.9
南宁	837	0.0%	15.7	53.3	53.3

福州	1333	-0.9%	4.9	272.5	272.5
厦门	306	-1.2%	6.1	50.5	50.5
宁波	416	-0.7%	9.8	42.5	42.5
苏州	1321	-0.1%	17.7	74.5	74.5
江阴	0	-	2.4	0.0	0.0
温州	1488	1.9%	18.2	81.6	81.6
泉州	713	1.9%	0.6	1148.2	1148.2
莆田	356	-0.2%	1.3	273.6	273.6
宝鸡	613	-0.4%	4.2	146.4	146.4
东营	180	0.1%	5.3	34.0	34.0

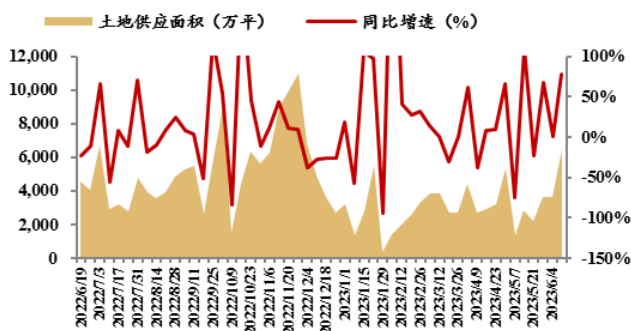
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (6 个) 包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

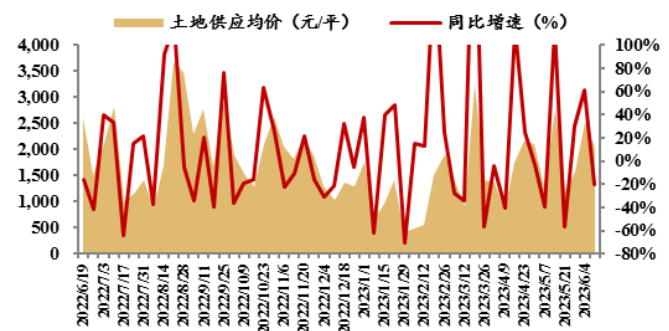
本周 (06.05-06.11), 土地供给方面, 本周供应土地 6513.6 万平方米, 同比增速 77.8%; 供应均价 2027 元/平方米, 同比增速-20.4%。土地成交方面, 本周成交土地 1945.7 万平方米, 同比增速-29.9%; 土地成交金额 287.2 亿元, 同比增速-60.7%。本周土地成交楼面价 1476 元/平方米, 溢价率 4.3%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、4%、4.5%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积



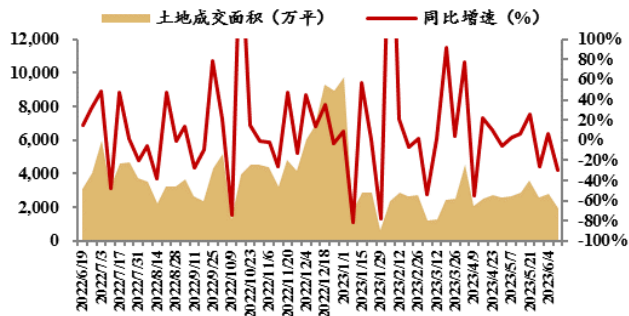
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



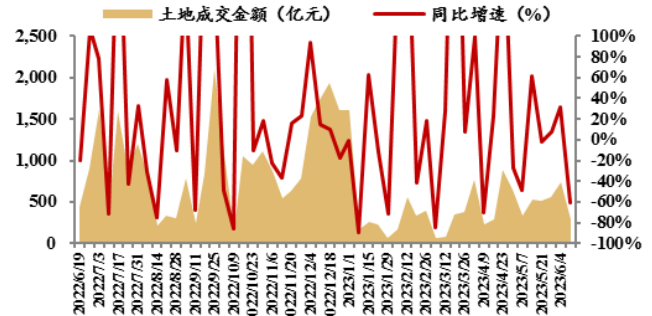
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积



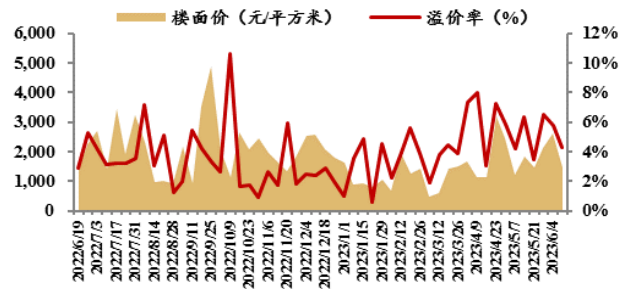
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



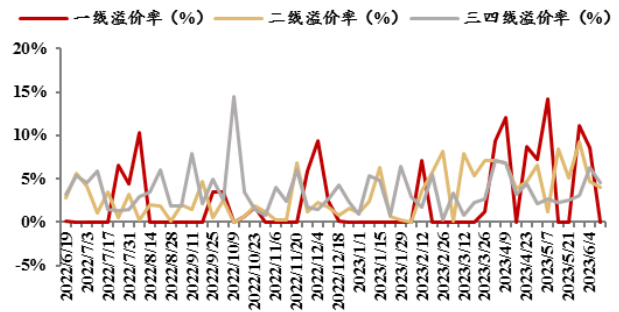
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

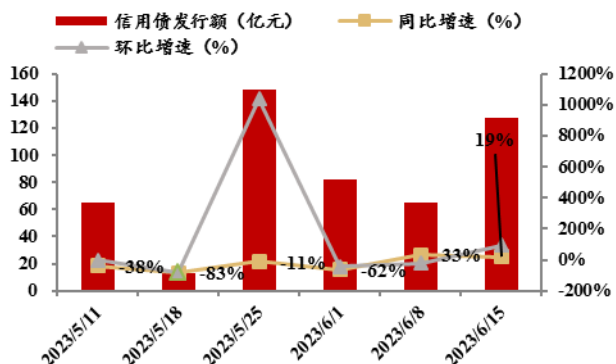
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
华润置地	杭州市	萧山区	81,976.00	122,964.00	147,557.00	100.00	2023-04-25
保利发展	杭州市	余杭区	62,893.00	94,339.50	146,132.00	100.00	2023-04-25
保利发展	杭州市	拱墅区	37,442.00	93,605.00	143,141.00	100.00	2023-04-25
龙湖集团	杭州市	萧山区	29,824.00	38,771.20	75,389.00	68.00	2023-04-25
招商蛇口	北京市	通州区	29,561.58	65,035.48	232,000.00	100.00	2023-04-28
招商蛇口	武汉市	洪山区	41,218.28	98,923.87	74,193.00	50.00	2023-05-04
保利发展	南京市	秦淮区	28,037.35	70,093.38	241,000.00	100.00	2023-05-10
万科	成都市	武侯区	54,727.10	109,454.20	181,694.00	100.00	2023-05-11

来源: Wind、中泰证券研究所

4.5.房地产行业融资分析

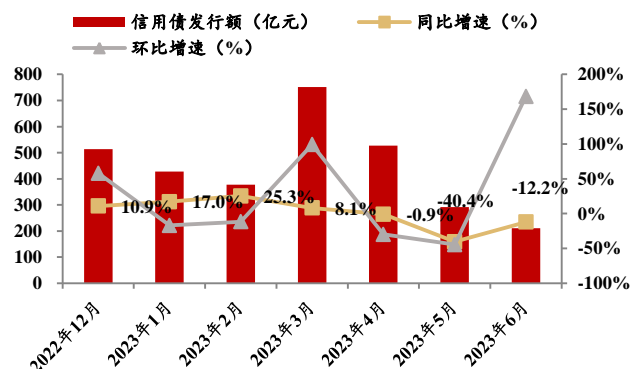
本周(06.09-06.15)房地产企业合计发行信用债127.9亿元,同比增速19.1%,环比增速95.4%。本月至今(06.01-06.15)房地产企业合计发行信用债210.29亿元,同比增速-12.2%,环比增速168.4%。

图表 35: 房企信用债发行额(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资建议

本周,统计局公布5月经济及行业数据,房地产行业销售面积及开发投资同比下行。同时,央行在6月13日下调7天逆回购利率和常备借贷便利利率,15日中期借贷便利利率也下调10个基点。展望后市,此轮利率的下调有望联动到贷款市场报价利率的下行。

6月份以来,多地出台房地产宽松政策,主要集中在降低首付比例、优化公积金、优化限购等方面,其政策内容较往年范围更广、力度更强。房地产行业在经历3月份的高峰期后,基本面呈现出走弱的趋势,近期一系列政策的推出,有助于重塑市场信心。我们建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科A以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、保利物业、绿城服务、建发国际集团、建发物业等。

6. 风险提示

销售不及预期,房地产政策放松力度不及预期。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。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，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明:

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。
。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，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。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。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。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在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。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。