

强于大市

房地产行业第 27 周周报（7 月 1 日-7 月 7 日）

新房二手房成交同比降幅扩大，各地楼市放松政策持续出台

本周新房、二手房成交环比增速均由正转负，同比降幅均扩大。土地市场环比量价齐升，土地溢价率同环比均提升。

核心观点

- 本周新房成交环比增速由正转负，同比降幅小幅扩大。40 城新房成交面积为 284 万平方米，环比下降 51.8%，同比下降 32.1%，同比降幅较上周扩大了 0.49 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -49.1%、-44.5%、-63.8%，同比增速分别为 -24.0%、-32.2%、-41.4%，一、三四线城市同比降幅较上周分别扩大了 9.9、22.3 个百分点，二线城市同比降幅较上周收窄了 11.2 个百分点。
- 二手房成交环比增速由正转负，同比降幅有所扩大。18 城二手房成交面积为 150 万平方米，环比下降 24.2%，同比下降 10.2%，同比降幅较上周扩大了 8.95 个百分点。一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -40.0%、-23.0%、-13.6%，同比增速分别为 -13.1%、-14.5%、4.5%，一、二线城市同比增速较上周分别下降 21.3、10.8 个百分点，三四线城市同比增速较上周上升了 15.5 个百分点。
- 新房库存面积环比下降，同比上升；去化周期环比上升，同比下降。12 城市新房库存面积为 9770 万平，环比下降 0.9%，同比上升 2.2%；去化周期 13.2 个月，环比提升 0.2 个月，同比下降 0.2 个月。一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 -1.4%、-0.2%、0.5%，同比增速分别为 14.7%、-11.3%、-7.8%。一、二、三四线城市去化周期分别为 14.1、11.0、31.7 个月，一线城市环比下降 0.1 个月，二、三四线城市环比分别上升 0.5、1.5 个月，一、二、三四线城市同比分别提升 2.10、1.04、0.02 个月。
- 土地市场环比量价齐升，土地溢价率同环比均提升。百城成交土地规划建面为 6006 万平，环比上升 86.4%，同比下降 22.0%；成交总价为 1437 亿元，环比上升 104.2%，同比下降 20.6%；楼面均价为 2393 元/平，环比上升 9.6%，同比上升 1.8%；土地溢价率为 4.1%，环比提升 2.5 个百分点，同比提升 0.7 个百分点。
- 本周房企国内债券发行规模同环比均上升。2023 年第 27 周房地产行业国内债券总发行量为 156.6 亿元，同比上升 1.7%，环比上升 44.8%。总偿还量为 116.2 亿元，同比上升 2.4%，环比下降 20.5%；净融资额为 40.4 亿元。
- 板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为 0.3%，较上周下降 0.5pct，房地产行业相对收益为 0.7%，较上周下降 0.6pct。房地产板块 PE 为 12.16X，较上周上涨 0.2X。本周（7.3-7.9），北上资金对汽车、通信、交通运输加仓金额较大，分别为 25.08、19.03、10.53 亿元。对房地产的持股占比变化为 -0.78%（上周为 -0.75%），净买入 -0.55 亿元（上周净买入 3.78 亿元）。

投资建议

- 本周各地持续在出台楼市放松政策，江苏徐州主城区实行卖旧买新的购房补贴政策，以支持改善型住房需求的释放；江苏镇江上调公积金贷款额度。政策的发力点仍主要聚焦于购房补贴、提高公积金贷款额度等这类降低购房成本、支持改善性需求的政策。但我们认为，现阶段，此类政策对需求的提振较为有限，当前制约需求和行业销售的根本原因仍是居民购房信心和收入预期较差。
- 现阶段建议聚焦行业 alpha 机会，我们建议关注两条主线：1) 开发类企业中内生增长快、拿地有效性强的内驱动力型公司，主要包括主流的央国企和区域深耕型房企，销售、拿地均有较好增长，在行业见底复苏后的弹性较大：招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、绿城中国、华发股份、滨江集团。2) REITs 相关的商业地产、保租房、产业园区、物流地产等资产持有方：大悦城、光大嘉宝、中新集团、中国国贸。

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《2023H1 土地成交情况点评：2023H1 土地成交总价同比下滑 21%，京、杭、沪位列前三；预计下半年会有结构性回暖》（2023/7/6）

《居民购房意愿、房价看涨预期均回落；房企贷款需求收缩——央行 2023 年二季度问卷调查点评》（2023/6/30）

《探索建立房屋养老金制度；资金来源多方面；物管公司有望受益——房屋养老金制度点评》（2023/6/29）

《房地产 2023 年 1-5 月统计局数据点评：销售增长动能转弱；投资降幅进一步扩大》（2023/6/18）

《70 城二手房房价环比转跌；一二线城市新房房价同比维持正增长——房地产行业 2023 年 5 月 70 个大中城市房价数据点评》（2023/6/18）

《走出停滞期，诞生新格局——房地产行业 2023 年中期策略》（2023/6/13）

《房企退市专题研究：十余家房企面临“1 元退市”风险，对行业整体影响有限》（2023/6/1）

《保租房 REITs 深度研究：住房租赁市场缺口较大，保租房 REITs 起航，租赁行业加速步入专业化资管时代》（2023/5/9）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	8
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	15
5 本周重点公司公告	17
6 本周房企债券发行情况	19
7 投资建议	21
8 风险提示	22
9 附录	23

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.6 万套，环比下降 51.2%，同比下降 27.6%...	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 283.8 万平方米，环比下降 51.8%，同比下降 32.1%...	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-52.6%、-43.0%、-61.0%...	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-49.1%、-44.5%、-63.8%...	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-27.4%、-23.6%、-38.3%...	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-24.0%、-32.2%、-41.4%...	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 152.1 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为 7.8%...	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别-0.8%、0.2%、1.0%.....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 17.2%、-12.2%、-4.9%...	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 14.6、11.2、32.3 个月...	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-5.8%、-4.7%、-2.2%...	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-8.5%、8.9%、-4.7%...	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9770 万平方米，环比增速为-0.9%，同比上升 2.2%...	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-1.4%、-0.2%、0.5%...	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 14.7%、-11.3%、-7.8%...	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.1、11.0、31.7 个月...	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-0.8%、4.4%、5.1%...	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 17.5%、10.4%、0.1%...	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比下降 26.2%，同比下降 13.1%...	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 150.2 万平方米，环比下降 24.2%，同比下降 10.2%...	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-42.9%、-23.1%、-16.9%...	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-40.0%、-23.0%、-13.6%...	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-15.1%、-16.7%、0.9%...	9

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-13.1%、-14.5%、4.5%	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 6006.3 万平方米，环比上升 86.4%，同比下降 22.0%.....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 1437.2 亿元，环比上升 104.2%，同比下降 20.6%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2392.9 元/平方米，环比上升 9.6%，同比上升 1.8%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.10%，环比上涨 2.5 个百分点，同比上涨 0.7 个百分点	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-28.7%、98.7%、92.1%	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-13.5%、-27.8%、-19.3%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-23.4%、304.8%、66.5%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为为 350.8%、-25.1%、-35.2%	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 7.5%、103.8%、-13.3%	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 420.9%、3.7%、-19.7%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 3.53%、3.08%、4.48%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 1504.8 万平方米，环比上升 70.9%，同比下降-47.8%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 1224.4 亿元，环比上升 118.2%，同比下降-21.3%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8136.3 元/平方米，环比上升 27.6%，同比上升 50.8%.....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 5.0%，环比上升 2.7 个百分点，同比下降 0.4 个百分点.....	12
图表 40. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积环比增速分别为-8.8%、196.4%、25.5%	12
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-33.4%、-59.9%	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别-7.7%、1373.2%、-6.1%	13
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-25.3%、-20.3%.....	13
图表 44. 一、二、三线城市住宅成交土地楼面均价环比增速分别为 1.2%、397.0%、-25.2%	13
图表 45. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为 12.08%、98.84%.....	13
图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.73%、4.97%、4.98%	13
图表 47. 2023 年第 27 周大事件.....	14

图表 48. 房地产行业绝对收益为 0.3%，较上周下降 0.5 个百分点.....	15
图表 49. 房地产行业相对收益为 0.7%，较上周下降 0.6 个百分点.....	15
图表 50. 房地产板块 PE 为 12.16X，较上周上涨 0.2X.....	16
图表 51. 北上资金对汽车、通信、交通运输加仓金额较大，分别为 25.08、19.03、10.53 亿元	16
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、中南建设、华侨城 A、...16	
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为建发国际集团、旭辉控股集团、美的置业	16
图表 54. 2023 年第 27 周（7 月 3 日-7 月 7 日）重点公司公告汇总.....	18
图表 55. 2023 年第 27 周房地产行业国内债券总发行量为 156.6 亿元，同比上升 1.7%，环比下降 44.8%.....	19
图表 56. 2023 年第 27 周国内债券总偿还量为 116.2 亿元，同比上升 2.4%，环比下降 20.5%	19
图表 57. 2023 年第 27 周房地产行业国内债券净融资额为 40.4 亿元.....	19
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、象屿地产集团、深圳市人才安居，发行量分别为 30.00、13.40、8.00 亿元.....	20
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为城建发展、滨江集团、天安数码城，偿还量分别为 10.00、6.00、4.00 亿元.....	20
图表 60. 报告中提及上市公司估值表	21
图表 61. 城市数据选取清单	23

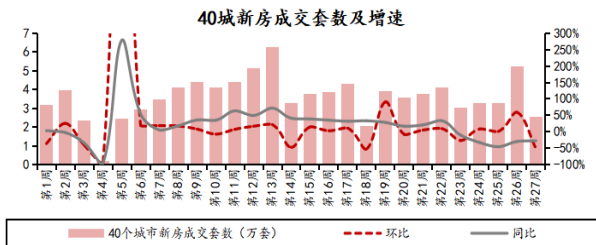
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周(第27周:2023年7月1日-2023年7月7日)相比于上周,新房、二手房成交面积有所下降,新房库存面积有所下降,对应的去化周期略有提升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

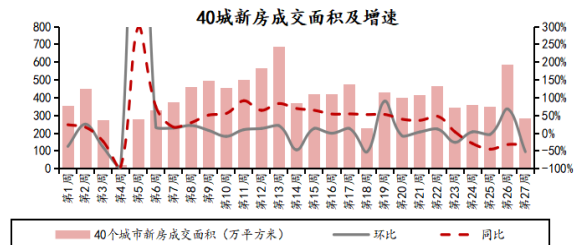
本周40个城市新房成交套数为2.6万套,环比下降51.2%,同比下降27.6%,同比降幅较上周收窄了2.1个百分点;新房成交面积为283.8万平方米,环比下降51.8%,同比下降32.1%,同比降幅较上周扩大了0.49个百分点。分城市能级来看,一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.6、1.3、0.7万套,环比增速分别-52.6%、-43.0%、-61.0%,同比增速分别为-27.4%、-23.6%、-38.3%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为60.2、152.9、70.8万平方米,环比增速分别为-49.1%、-44.5%、-63.8%,同比增速分别为-24.0%、-32.2%、-41.4%。

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.6 万套, 环比下降 51.2%, 同比下降 27.6%



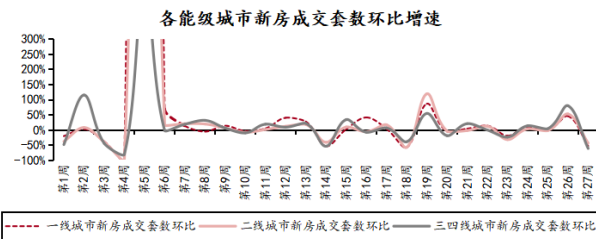
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 2. 40 城新房成交面积为 283.8 万平方米, 环比下降 51.8%, 同比下降 32.1%



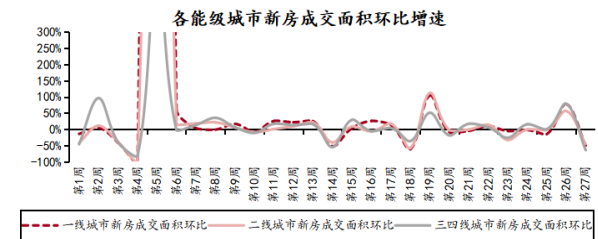
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 -52.6%、-43.0%、-61.0%



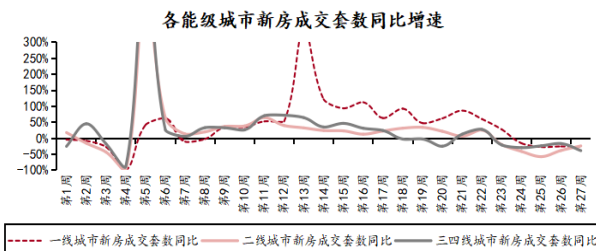
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -49.1%、-44.5%、-63.8%



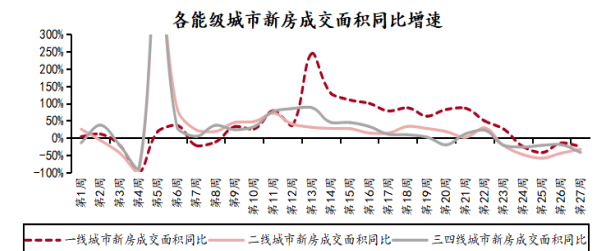
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -27.4%、-23.6%、-38.3%



资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 -24.0%、-32.2%、-41.4%



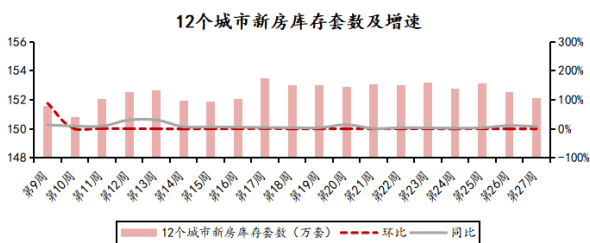
资料来源: 同花顺, 中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为152.1万套，环比增速为-0.3%，同比增速为7.8%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为68.4、79.2、4.5万套，环比增速分别-0.8%、0.2%、1.0%，同比增速分别为17.2%、-12.2%、-4.9%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为39.6、4.6、15.5、8.7万套，同比增速分别为27.9%、19.8%、0.4%、6.6%，环比增速分别为-0.7%、-1.9%、-0.4%、-1.5%。

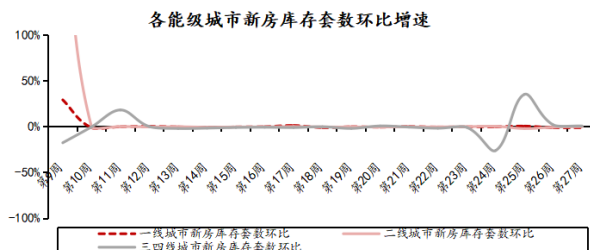
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为13.9个月，较上周下降0.8个月，同比下降0.2个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为14.6、11.2、32.3个月，环比分别下降0.9、0.5、0.7个月，一、二、三四线城市同比分别下降1.4、0.9、1.6个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为31.6、3.5、10.6、22.6个月，北京、广州、深圳环比分别提升0.1、0.3、0.5个月，上海环比下降0.2个月。北京、广州、深圳同比分别提升1.6、0.7、1.2个月，上海同比下降2个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为152.1万套，环比增速为-0.3%，同比增速为7.8%



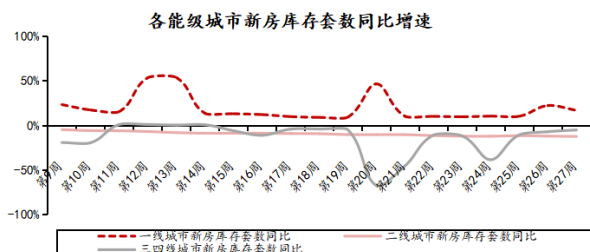
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别-0.8%、0.2%、1.0%



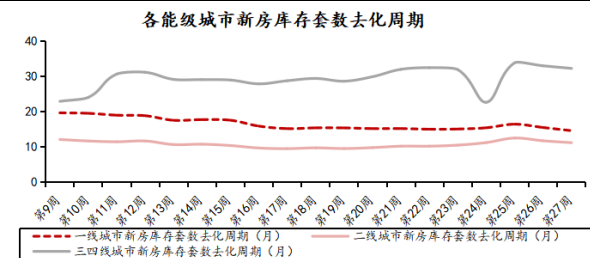
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为17.2%、-12.2%、-4.9%



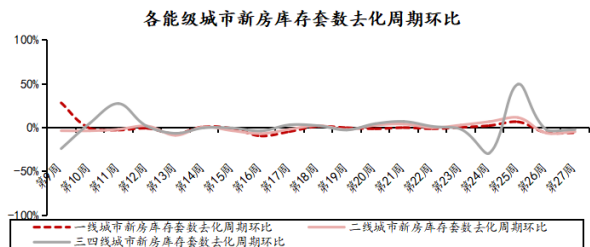
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为14.6、11.2、32.3个月



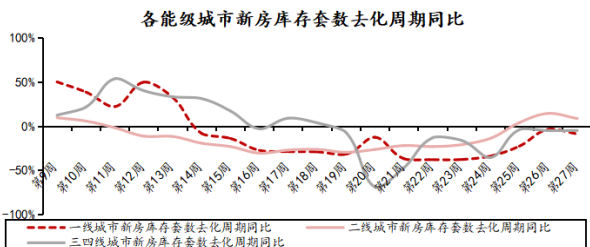
资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-5.8%、-4.7%、-2.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-8.5%、8.9%、-4.7%

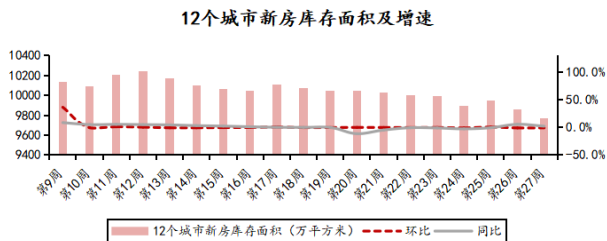


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9770万平方米，环比增速为-0.9%，同比上升2.2%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6216、5253、557万平方米，环比增速分别为-1.4%、-0.2%、0.5%，同比增速分别为14.7%、-11.3%、-7.8%。

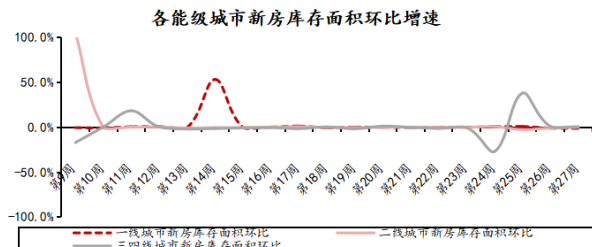
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为 13.2 个月，环比提升 0.2 个月，同比下降 0.2 个月。其中一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.1、11.0、31.7 个月，一线城市环比下降 0.1 个月，二、三四线城市环比分别提升 0.5、1.5 个月，一、二、三四线城市同比分别提升 2.1、1.0、0.02 个月。

图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9770 万平方米，环比增速为-0.9%，同比上升 2.2%



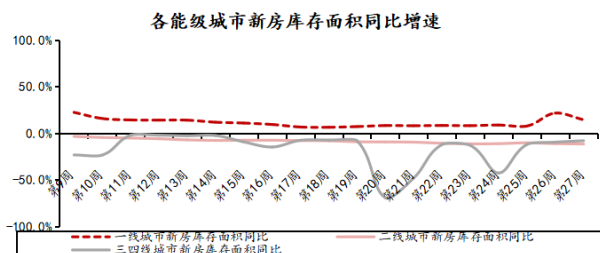
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-1.4%、-0.2%、0.5%



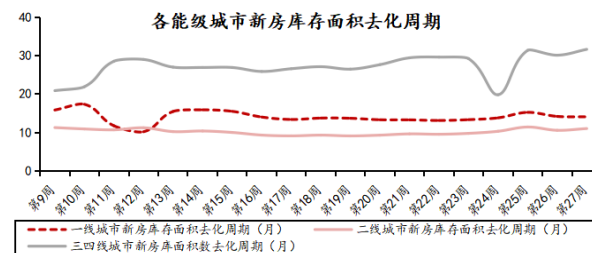
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 14.7%、-11.3%、-7.8%



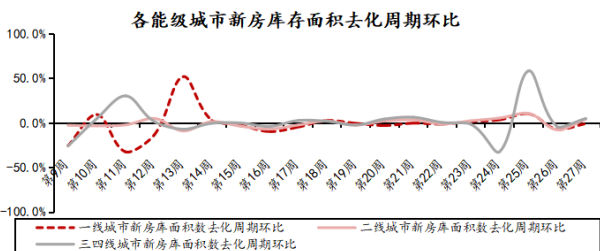
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 14.1、11.0、31.7 个月



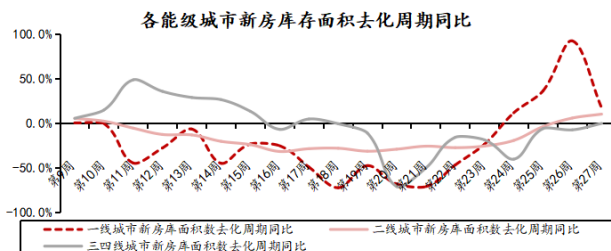
资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-0.8%、4.4%、5.1%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 17.5%、10.4%、0.1%

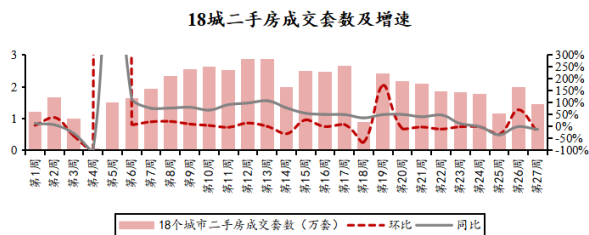


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

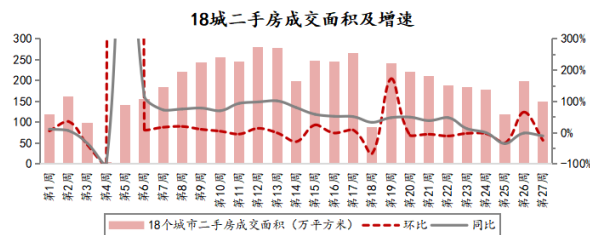
本周 18 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比下降 26.2%，同比下降 13.1%；成交面积为 150.2 万平方米，环比下降 24.2%，同比下降 10.2%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 0.2、0.9、0.3 万套，环比增速分别为-42.9%、-23.1%、-16.9%，同比增速分别为-15.1%、-16.7%、0.9%，一、二、三四线城市成交面积分别为 24.3、85.4、40.6 万平方米，环比增速分别为-40.0%、-23.0%、-13.6%，同比增速分别为-13.1%、-14.5%、4.5%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比下降 26.2%，同比下降 13.1%



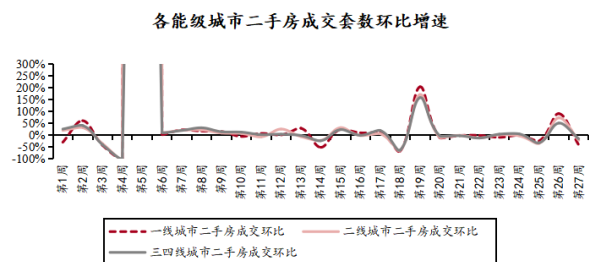
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 150.2 万平方米，环比下降 24.2%，同比下降 10.2%



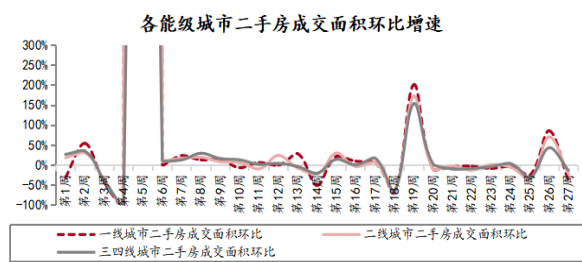
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 -42.9%、-23.1%、-16.9%



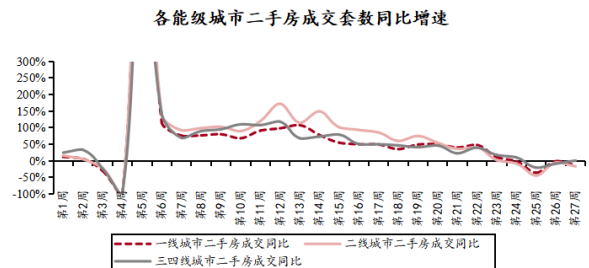
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -40.0%、-23.0%、-13.6%



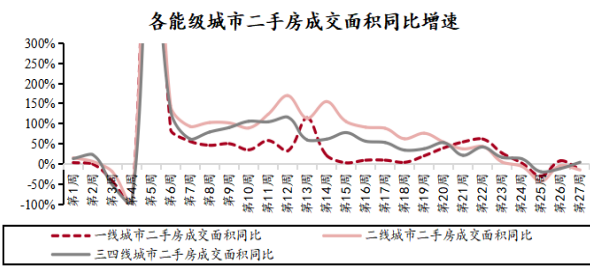
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 -15.1%、-16.7%、0.9%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 -13.1%、-14.5%、4.5%



资料来源：同花顺，中银证券

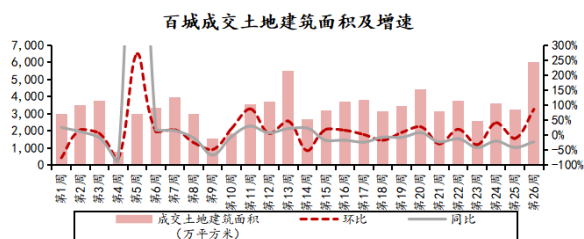
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2023 年第 26 周（6 月 26 日-7 月 2 日）的数据，土地市场环比量价齐升，同比量跌价升，土地溢价率同环比均上涨。从城市能级来看，一线城市同环比均量跌价升；二线城市环比量价均升，同比量跌价升；三线城市环比量升价跌，同比量价齐跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

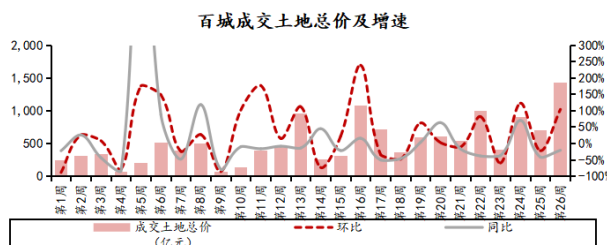
百城全类型成交土地规划建筑面积为 6006.3 万平方米，环比上升 86.4%，同比下降 22.0%；成交土地总价为 1437.2 亿元，环比上升 104.2%，同比下降 20.6%；成交土地楼面均价为 2392.9 元/平，环比上升 9.6%，同比上升 1.8%；百城成交土地溢价率为 4.1%，环比上涨 2.5 个百分点，同比上涨 0.7 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 6006.3 万平方米，环比上升 86.4%，同比下降 22.0%



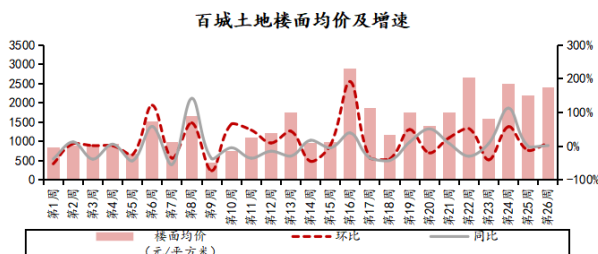
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 1437.2 亿元，环比上升 104.2%，同比下降 20.6%



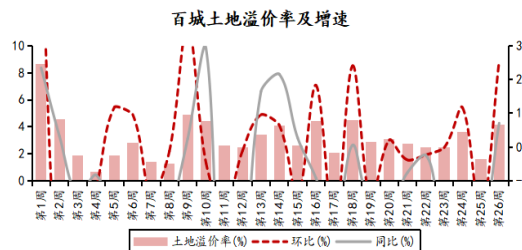
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2392.9 元/平方米，环比上升 9.6%，同比上升 1.8%



资料来源：中指院，中银证券

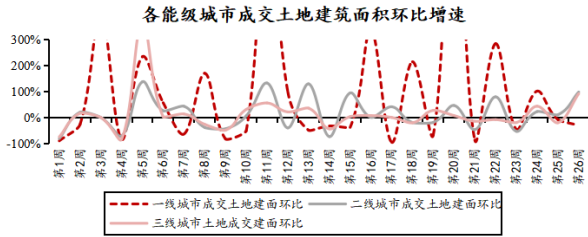
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.10%，环比上涨 2.5 个百分点，同比上涨 0.7 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

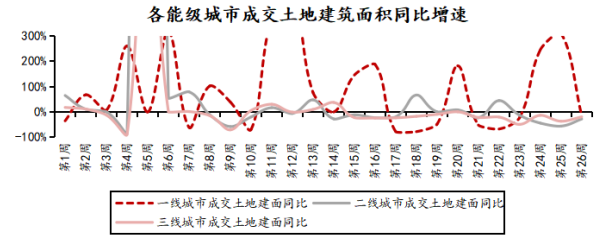
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 145.7、1881.7、3978.9 万平方米，环比增速分别为-28.7%、98.7%、92.1%，同比增速为-13.5%、-27.8%、-19.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 180.7、810.3、446.2 亿元，环比增速分别为-23.4%、304.8%、66.5%，同比增速为 350.8%、-25.1%、-35.2%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 12402、4306、1121 元/平，环比增速分别为 7.5%、103.8%、-13.3%，同比增速为 420.9%、3.7%、-19.7%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 3.53%、3.08%、4.48%，一线城市环比下降 0.5 个百分点，二、三线城市环比分别提升 2.2、2.8 个百分点，同比分别提升 3.5、2.0、0.2 个百分点。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-28.7%、98.7%、92.1%



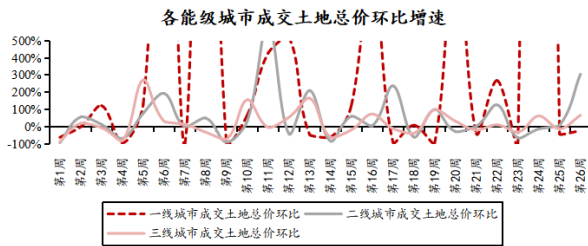
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-13.5%、-27.8%、-19.3%



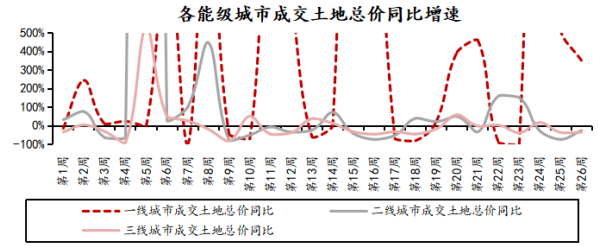
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-23.4%、304.8%、66.5%



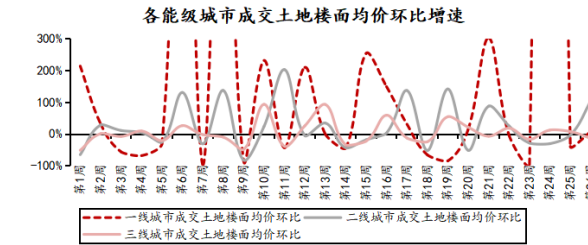
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为350.8%、-25.1%、-35.2%



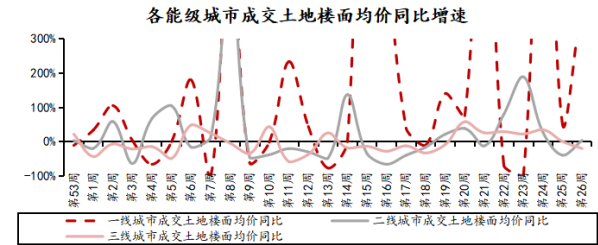
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为7.5%、103.8%、-13.3%



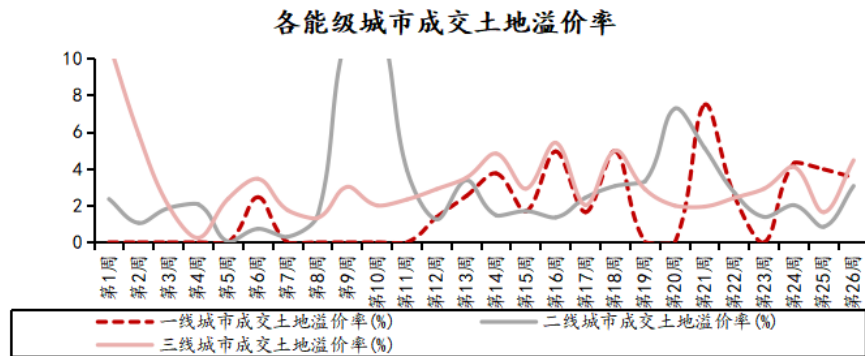
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为420.9%、3.7%、-19.7%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为3.53%、3.08%、4.48%

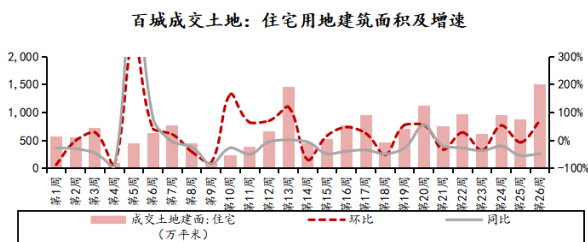


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

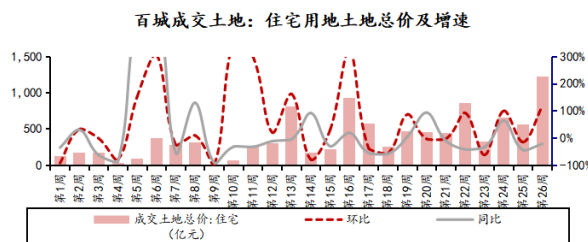
百城成交住宅土地规划建筑面积为 1504.8 万平方米，环比上升 70.9%，同比下降-47.8%；成交住宅土地总价为 1224.4 亿元，环比上升 118.2%，同比下降-21.3%；成交住宅土地楼面均价为 8136.3 元/平方米，环比上升 27.6%，同比上升 50.8%；百城成交住宅类用地溢价率为 5.0%，环比上升 2.7 个百分点，同比下降 0.4 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 1504.8 万平方米，环比上升 70.9%，同比下降-47.8%



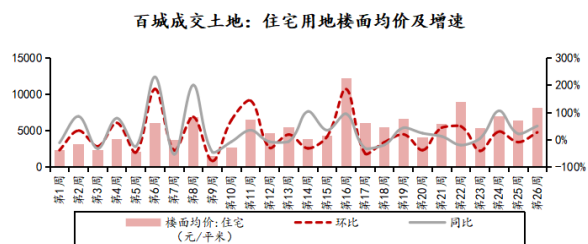
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 1224.4 亿元，环比上升 118.2%，同比下降-21.3%



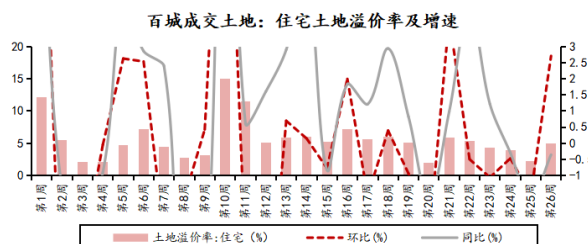
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 8136.3 元/平方米，环比上升 27.6%，同比上升 50.8%



资料来源：中指院，中银证券

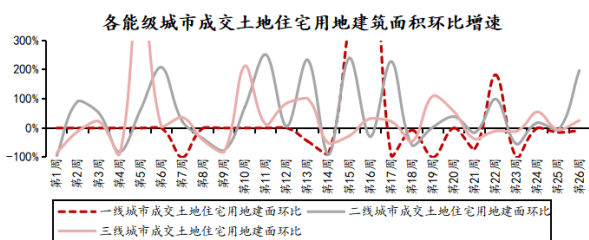
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 5.0%，环比上升 2.7 个百分点，同比下降 0.4 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

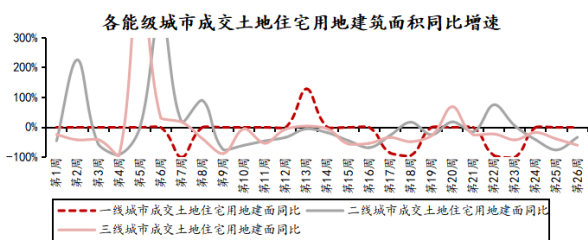
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二线城市住宅类成交土地建筑面积为 58.2、731.6、715.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-8.8%、196.4%、25.5%，二、三线城市同比增速分别为-33.4%、-59.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价为 35.1、745.5、443.8 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-7.7%、1373.2%、-6.1%，二、三线城市同比增速分别为-25.3%、-20.3%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 6034、10190、6206 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 1.2%、397.0%、-25.2%，二、三线城市同比增速分别为 12.08%、98.84%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率为 4.73%、4.97%、4.98%，一线城市环比下降 3.0 个百分点，二、三线城市环比分别提升 2.9、3.0 个百分点，二线城市同比提升 3.5 个百分点，三线城市同比下降 1.5 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积环比增速分别为-8.8%、196.4%、25.5%



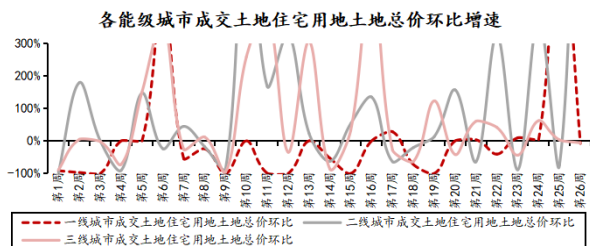
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-33.4%、-59.9%



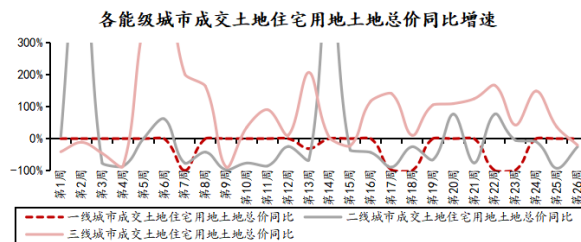
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别-7.7%、1373.2%、-6.1%



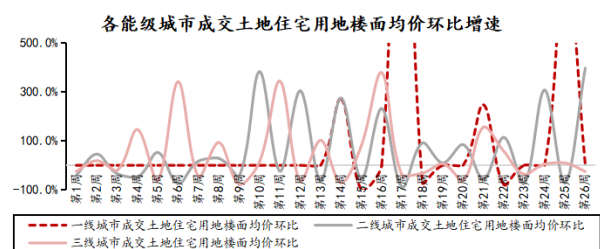
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-25.3%、-20.3%



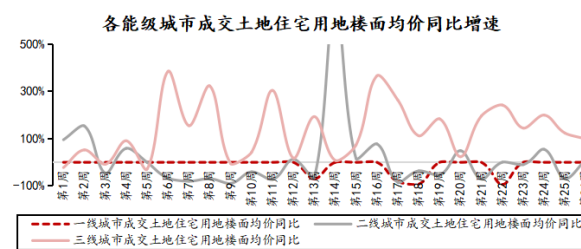
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 一、二、三线城市住宅成交土地楼面均价环比增速分别为 1.2%、397.0%、-25.2%



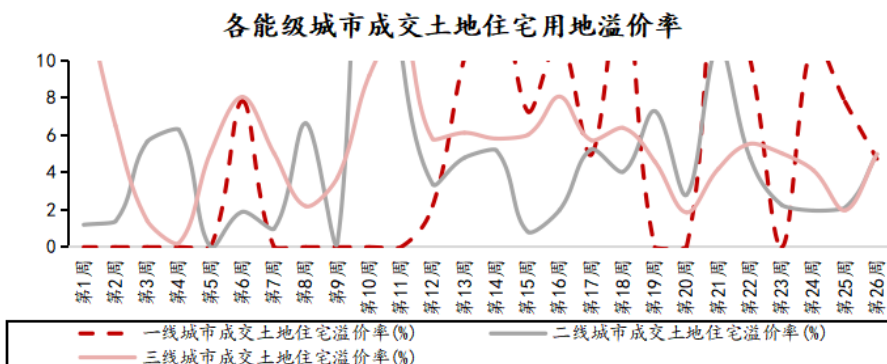
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为 12.08%、98.84%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.73%、4.97%、4.98%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面：住建部：将城市体检作为城市更新的前提 创新城更可持续实施模式。

地方层面：深圳：发布“保障房‘1+3’新政”，将住房保障体系与国家住房保障体系全面衔接，保障各类住房困难居民住有所居。**江苏徐州：**主城区卖旧房买新房给予补贴 90 平方米以上补 1.2%。**北京：**金融机构、地方政府融资平台公司和房地产企业不得作为主办企业或成员企业参与跨国公司本外币跨境资金集中运营。**福建福州：**2023 年度福州住房公积金缴存基数上限由 2022 年度的 26262 元调整为 28062 元，因此月缴存额上限相应由 6302 元调整为 6734 元。**广东广州：**水电经营者应严格执行政府定价及相关价格政策，任何单位和个人不得擅自加价或者变相加价收费。**湖北武汉：**完成不动产首次登记前，预售资金余额不得低于监管额度 5%。**甘肃高台：**向购房者发放购房补贴，提高全县住房公积金贷款额度。**四川自贡：**探索城市森林花园住宅试点，大力推行修建改善型住房。**深圳市：**8 月 1 日起，港澳台居民可作为有深圳户籍家人的共同申请人参与申请认购共有产权住房，不受户籍限制。**福建厦门：**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。**安徽安庆：**住房公积金最高贷款额度提高至 60 万元。**湖北潜江：**二孩及以上家庭最高可贷 72 万，“带押过户”业务将推行。**江西九江：**1) 提高公积金贷款和提取额度，最高可达 80 万元/户。**福建龙岩：**鼓励被征收人选择房票补偿方式实现补偿安置。2) 不再延长阶段性购房补贴、交易契税财政补贴政策。**香港：**近十四年首次 香港金管局宣布放宽针对住宅逆周期措施。**湖南：**湖南公积金管理中心：可支持唯一一套自住房贷款“商转公”。**江西鹰潭：**江西鹰潭公积金政策调整，取消按月抵冲和按年提取还贷二选一政策。**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。**江西新余、宜春：**两地调整公积金月缴存额上、下限标准。

图表 47. 2023 年第 27 周大事件

类型	时间	内容
中央	2023/7/7	住建部：将城市体检作为城市更新的前提 创新城更可持续实施模式。
地方	2023/7/3	深圳：发布“保障房‘1+3’新政”，将住房保障体系与国家住房保障体系全面衔接，保障各类住房困难居民住有所居。
	2023/7/3	江苏徐州：主城区卖旧房买新房给予补贴 90 平方米以上补 1.2%。
	2023/7/4	北京：金融机构、地方政府融资平台公司和房地产企业不得作为主办企业或成员企业参与跨国公司本外币跨境资金集中运营。
	2023/7/4	福建福州：2023 年度福州住房公积金缴存基数上限由 2022 年度的 26262 元调整为 28062 元，因此月缴存额上限相应由 6302 元调整为 6734 元。
	2023/7/5	广东广州：水电经营者应严格执行政府定价及相关价格政策，任何单位和个人不得擅自加价或者变相加价收费。
	2023/7/5	湖北武汉：完成不动产首次登记前，预售资金余额不得低于监管额度 5%。
	2023/7/5	甘肃高台：向购房者发放购房补贴，提高全县住房公积金贷款额度。
	2023/7/5	四川自贡：探索城市森林花园住宅试点，大力推行修建改善型住房。
	2023/7/6	深圳市：8 月 1 日起，港澳台居民可作为有深圳户籍家人的共同申请人参与申请认购共有产权住房，不受户籍限制。
	2023/7/6	福建厦门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。
	2023/7/6	安徽安庆：住房公积金最高贷款额度提高至 60 万元。
	2023/7/6	湖北潜江：二孩及以上家庭最高可贷 72 万，“带押过户”业务将推行。
	2023/7/6	江西九江：提高公积金贷款和提取额度，最高可达 80 万元/户。
	2023/7/6	福建龙岩：鼓励被征收人选择房票补偿方式实现补偿安置。
	2023/7/7	香港：近十四年首次 香港金管局宣布放宽针对住宅逆周期措施。
	2023/7/7	湖南：湖南公积金管理中心：可支持唯一一套自住房贷款“商转公”。
	2023/7/7	江西鹰潭：江西鹰潭公积金政策调整 取消按月抵冲和按年提取还贷二选一政策。
	2023/7/7	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。
	2023/7/7	江西新余、宜春：两地调整公积金月缴存额上、下限标准。
	2023/7/7	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。

资料来源：住建部、各地政府官网、观点地产网，中银证券

4 本周板块表现回顾

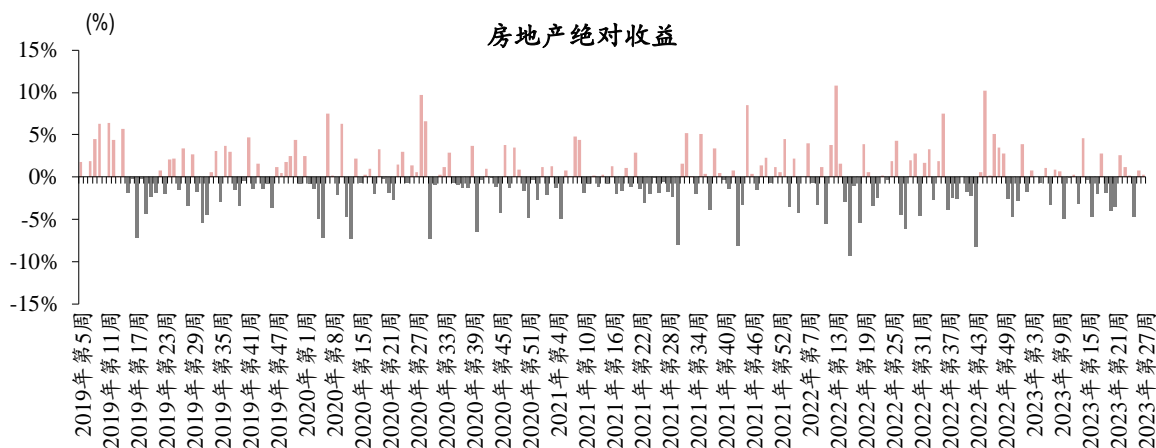
本周（7月1日-7月7日），在大盘表现方面，上证指数收于3196.61点，较上周下跌5.45点，跌幅为0.2%；创业板指收于2169.21点，较上周下跌45.79点，跌幅2.1%；沪深300指数收于3825.70点，较上周下跌16.75点，跌幅0.4%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为汽车、石油石化、交通运输，综合涨跌幅分别为2.7%、2.2%、2.0%；涨跌幅靠后的行业依次为传媒、电力设备、国防军工，涨跌幅分别为-5.2%、-3.0%、-2.4%。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为0.3%，较上周下降0.5pct，房地产行业相对收益为0.7%，较上周下降0.6pct。房地产板块PE为12.16X，较上周上涨0.2X。

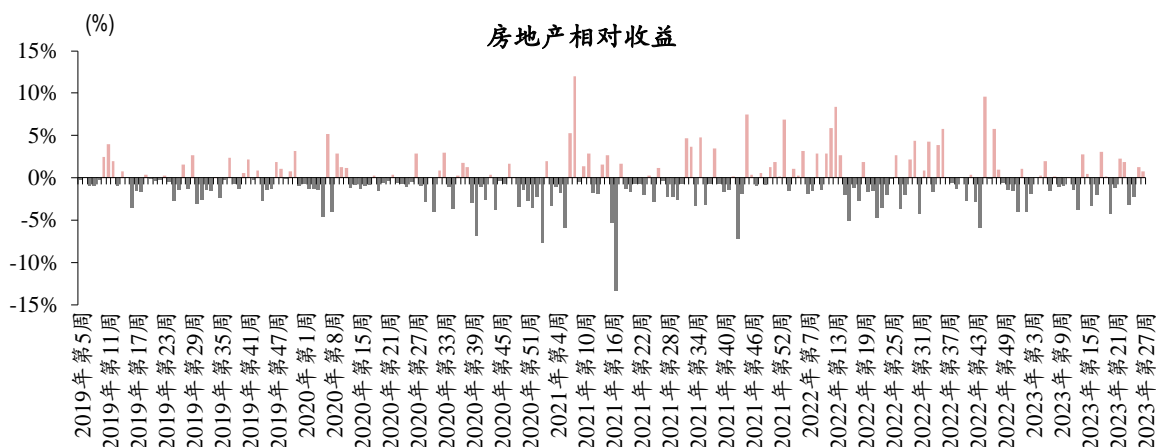
本周（7.3-7.9），北上资金对汽车、通信、交通运输加仓金额较大，分别为25.08、19.03、10.53亿元。对房地产的持股占比变化为-0.78%（上周为-0.75%），净买入-0.55亿元（上周净买入3.78亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 0.3%，较上周下降 0.5 个百分点



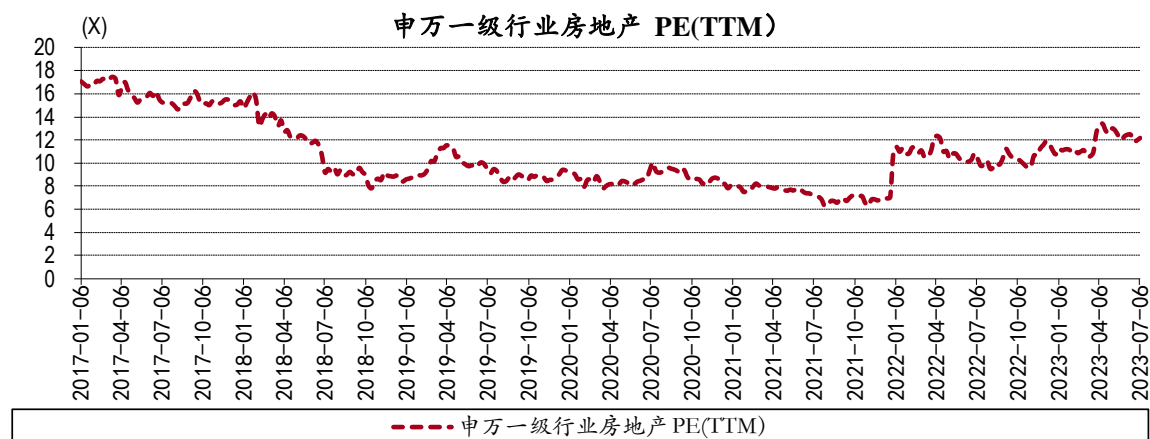
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为 0.7%，较上周下降 0.6 个百分点



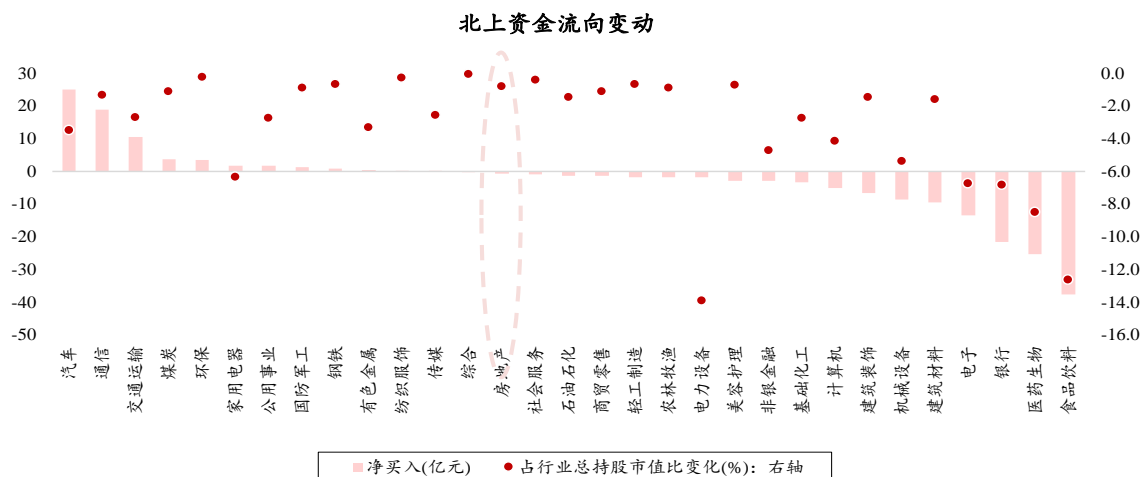
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 12.16X，较上周上涨 0.2X



资料来源：公司公告，中银证券

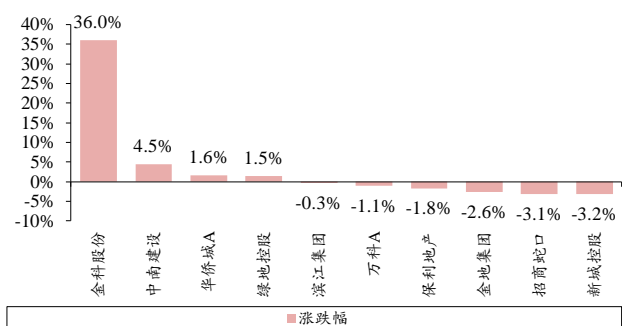
图表 51. 北上资金对汽车、通信、交通运输加仓金额较大，分别为 25.08、19.03、10.53 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

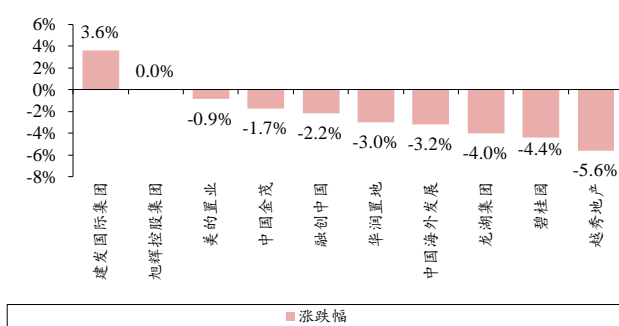
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为金科股份、中南建设、华侨城 A、绿地控股、滨江集团，涨跌幅分别为 36.0%、4.5%、1.6%、1.5%、-0.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为金地集团、招商蛇口、新城控股，涨跌幅分别为 -2.6%、-3.1%、-3.2%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为建发国际集团、旭辉控股集团、美的置业、中国金茂、融创中国，涨跌幅分别为 3.6%、0.0%、-0.9%、-1.7%、-2.2%，涨跌幅靠后的三家公司依次为龙湖集团、碧桂园、越秀地产，涨跌幅分别为 -4.0%、-4.4%、-5.6%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、中南建设、华侨城 A、



资料来源：同花顺，中银证券

图表 53. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为建发国际集团、旭辉控股集团、美的置业



资料来源：同花顺，中银证券

5 本周重点公司公告

业绩预告：保利发展：2023 上半年年营业收入 1383.8 亿元，同比增长 24.9%；归母净利润 112.0 亿元，同比增长 10.8%。

经营数据公告：万科 A：2023 年 6 月公司合同销售金额 361.4 亿元，同比下降 23.4%；合同销售面积 252.0 万平，同比下降 18.6%。1-6 月累计合同销售金额 2039.4 亿元，同比下降 5.3%；累计合同销售面积 1297.0 万平，同比上升 0.5%。**碧桂园：**2023 年 6 月公司合同销售金额 160.0 亿元，同比下降 53.7%；合同销售面积 203.0 万平，同比下降 51.8%。1-6 月累计合同销售金额 96.8 亿元，同比下降 30.4%；累计合同销售面积 65.8 万平，同比下降 37.1%。**合景泰富集团：**2023 年 6 月公司合同销售金额 17.3 亿元，同比下降 63.0%；合同销售面积 8.5 万平，同比下降 58%。1-6 月累计合同销售金额 190.7 亿元，同比下降 27.3%；累计合同销售面积 102.2 万平，同比下降 24.2%。**正荣地产：**2023 年 6 月公司合同销售金额 16.7 亿元，同比下降 62.3%；合同销售面积 11.5 万平，同比下降 80.0%。1-6 月累计合同销售金额 96.8 亿元，同比下降 45.4%；累计合同销售面积 65.8 万平，同比下降 50.5%。**首开股份：**2023 年 6 月公司合同销售金额 58.8 亿元，同比上升 9.9%；合同销售面积 18.6 万平，同比上升 1.3%。1-6 月累计合同销售金额 349.4 亿元，同比下降 19.7%；累计合同销售面积 130.9 万平，同比下降 9.4%。**中南建设：**2023 年 6 月公司合同销售金额 48.7 亿元，同比上升 29.9%；合同销售面积 32.8 万平，同比上升 21.6%。1-6 月累计合同销售金额 246.8 亿元，同比下降 25.2%；累计合同销售面积 207.1 万平，同比下降 22.6%。**融信中国：**2023 年 6 月公司合同销售金额 18.1 亿元，同比下降 80.1%；合同销售面积 8.3 万平，同比下降 69.4%。1-6 月累计合同销售金额 97.9 亿元，同比下降 74.7%；累计合同销售面积 68.1 万平，同比下降 60.7%。**中国海外发展：**2023 年 6 月公司合同销售金额 332.0 亿元，同比下降 23.6%；合同销售面积 138.2 万平，同比下降 24.9%。1-6 月累计合同销售金额 1801.8 亿元，同比上升 30.1%；累计合同销售面积 804.0 万平，同比上升 28.3%。**旭辉控股集团：**2023 年 6 月公司合同销售金额 55.1 亿元，同比下降 21.3%；合同销售面积 41.5 万平，同比下降 13.6%。1-6 月累计合同销售金额 419.4 亿元，同比下降 33.6%；累计合同销售面积 289.6 万平，同比下降 30.1%。

融资公告：首开股份：公司拟发行 2023 年第九期中期票据，拟发行规模 36.0 亿元，期限 5 年。**张江高科：**公司拟发行 2023 年第一期超短期融资券，拟发行规模 10.0 亿元，期限 270 天。**滨江集团：**公司成功发行 2023 年第三期短期融资券，拟发行规模 9.0 亿元，票面利率 3.85%，期限 1 年。**南京高科：**公司成功发行 2023 年第七期超短期融资券，拟发行规模 9.0 亿元，票面利率 2.53%，期限 110 天。**上海临港：**公司成功发行 2023 年第四期超短期融资券，实际发行规模 10.0 亿元，票面利率 2.40%，期限 233 天。

高管变动公告：宋都服务：张振江先生已获委任为执行董事。**中国武夷：**聘任林峰先生和叶章辉先生为公司副总经理。

股权变动公告：华侨城 A：前海人寿、钜盛华减持时间届满，未减持公司股份。**万通发展：**公司股东 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 减持公司 717.5 万股股份，占公司总股本的 0.35%，减持完成后，GLP 累计持有股份 2.0 亿股，占公司总股本的 9.7%。

其他重大交易公告：万科 A：公司拟于 2023 年 8 月 25 日派发 2022 年度的末期股息每股人民币 0.68 元。**彩生活：**彩生活服务集团有限公司的股份将于 2023 年 7 月 6 日上午九时正起恢复买卖。

图表 54. 2023 年第 27 周（7 月 3 日-7 月 7 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
业绩预告	保利发展	2023 上半年营业收入 1383.8 亿元，同比增长 24.9%；归母净利润 112.0 亿元，同比增长 10.8%。
拿地公告	滨江集团	公司在浙江省湖州市吴兴区拿地 2 宗，规划建筑面积 24.3 万平米，成交总价 15.3 亿元，楼面均价 7497.1 元/平米。
融资公告	首开股份	公司拟发行 2023 年第九期中期票据，拟发行规模 36.0 亿元，期限 5 年。
	张江高科	公司拟发行 2023 年第一期超短期融资券，拟发行规模 10.0 亿元，期限 270 天。
	滨江集团	公司成功发行 2023 年第三期短期融资券，拟发行规模 9.0 亿元，票面利率 3.85%，期限 1 年。
	南京高科	公司成功发行 2023 年第七期超短期融资券，拟发行规模 9.0 亿元，票面利率 2.53%，期限 110 天。
	上海临港	公司成功发行 2023 年第四期超短期融资券，实际发行规模 10.0 亿元，票面利率 2.40%，期限 233 天。
高管变动公告	宋都服务	张振江先生已获委任为执行董事。
	中国武夷	聘任林峰先生和叶章辉先生为公司副总经理。
股权变动公告	华侨城 A	前海人寿、钜盛华减持时间届满，未减持公司股份。
	万通发展	公司股东 GLP Capital Investment 4 (HK) Limited 减持公司 717.5 万股股份，占公司总股本的 0.35%，减持完成后，GLP 累计持有股份 2.0 亿股，占公司总股本的 9.7%。
	东湖高新	截止 2023 年 6 月 30 日，累计共有 90.5 万元“东湖转债”已转换成公司股票，累计已转股数为 15.0 万股，占可转债转股前已发行股份总额的 0.0188%。尚未转股的可转债金额为 15.5 亿元，占可转债转股前已发行股份总额的 99.9%。
	派斯林	公司减持公司 465.0 万股股份，占公司总股本的 1.0%，减持完成后，公司回购专户累计持有股份 1251.5 万股，占公司总股本的 2.7%。
	东望时代	公司股东东阳畅文与东阳小咖进行股权置换，置换完成后，东阳畅文控制公司的股份数量为 1.5 亿股，占总股本为 17.3%；东阳小咖控制公司的股份数量为 9787.0 万股，占上市公司总股本的比例为 11.6%。
	万业企业	公司股东三林万业减持公司 1602.8 万股股份，占公司总股本的 1.7%，三林万业减持完成后，累计持有股份 7972.2 万股，占公司总股本的 8.6%。
	万科 A	2023 年 6 月公司合同销售金额 361.4 亿元，同比下降 23.4%；合同销售面积 252.0 万平，同比下降 18.6%。1-6 月累计合同销售金额 2039.4 亿元，同比下降 5.3%；累计合同销售面积 1297.0 万平，同比上升 0.5%。
经营数据公告	碧桂园	2023 年 6 月公司合同销售金额 160.0 亿元，同比下降 53.7%；合同销售面积 203.0 万平，同比下降 51.8%。1-6 月累计合同销售金额 96.8 亿元，同比下降 30.4%；累计合同销售面积 65.8 万平，同比下降 37.1%。
	合景泰富集团	2023 年 6 月公司合同销售金额 17.3 亿元，同比下降 63.0%；合同销售面积 8.5 万平，同比下降 58%。1-6 月累计合同销售金额 190.7 亿元，同比下降 27.3%；累计合同销售面积 102.2 万平，同比下降 24.2%。
	正荣地产	2023 年 6 月公司合同销售金额 16.7 亿元，同比下降 62.3%；合同销售面积 11.5 万平，同比下降 80.0%。1-6 月累计合同销售金额 96.8 亿元，同比下降 45.4%；累计合同销售面积 65.8 万平，同比下降 50.5%。
	首开股份	2023 年 6 月公司合同销售金额 58.8 亿元，同比上升 9.9%；合同销售面积 18.6 万平，同比上升 1.3%。1-6 月累计合同销售金额 349.4 亿元，同比下降 19.7%；累计合同销售面积 130.9 万平，同比下降 9.4%。
	中南建设	2023 年 6 月公司合同销售金额 48.7 亿元，同比上升 29.9%；合同销售面积 32.8 万平，同比上升 21.6%。1-6 月累计合同销售金额 246.8 亿元，同比下降 25.2%；累计合同销售面积 207.1 万平，同比下降 22.6%。
	融信中国	2023 年 6 月公司合同销售金额 18.1 亿元，同比下降 80.1%；合同销售面积 8.3 万平，同比下降 69.4%。1-6 月累计合同销售金额 97.9 亿元，同比下降 74.7%；累计合同销售面积 68.1 万平，同比下降 60.7%。
	中国海外发展	2023 年 6 月公司合同销售金额 332.0 亿元，同比下降 23.6%；合同销售面积 138.2 万平，同比下降 24.9%。1-6 月累计合同销售金额 1801.8 亿元，同比上升 30.1%；累计合同销售面积 804.0 万平，同比上升 28.3%。
	旭辉控股集团	2023 年 6 月公司合同销售金额 55.1 亿元，同比下降 21.3%；合同销售面积 41.5 万平，同比下降 13.6%。1-6 月累计合同销售金额 419.4 亿元，同比下降 33.6%；累计合同销售面积 289.6 万平，同比下降 30.1%。
	天地源	2023 年第二季度公司合同销售金额 33.7 亿元，同比上升 5.2%；合同销售面积 17.2 万平，同比上升 3.3%。1-6 月累计合同销售金额 59.8 亿元，同比上升 2.2%；累计合同销售面积 33.3 万平，同比上升 6.4%。
	万科 A	公司拟于 2023 年 8 月 25 日派发 2022 年度的末期股息每股人民币 0.68 元。
其他重大交易公告	东百集团	公司派发 2022 年度现金红利人民币 0.50 元。
	万方发展	公司注销 2021 年股权激励计划第一个行权期内尚未行权的股票期权累计 192.5 万股。
	张江高科	公司派发 2022 年红利每股派发 0.16 元。
	新黄浦	公司派发 2022 年红利每股派发 0.026 元。
	彩生活	彩生活服务集团有限公司的股份将于 2023 年 7 月 6 日上午九时正起恢复买卖。

资料来源：公司公告，中银证券

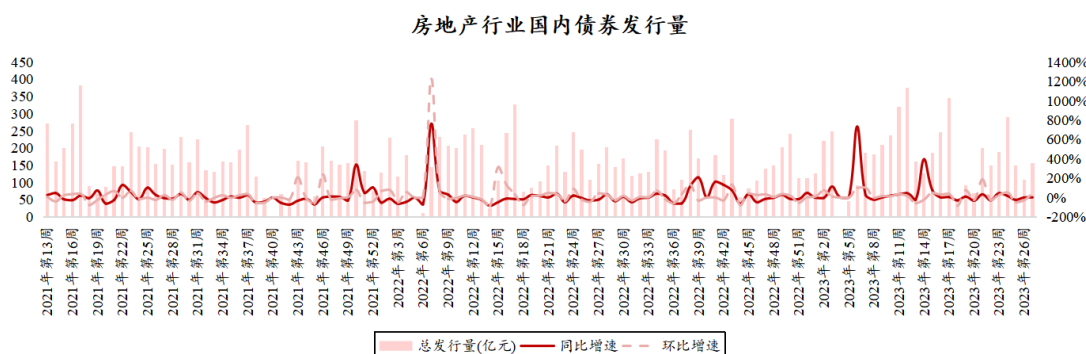
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均上升。2023 年第 27 周（2023 年 7 月 3 日-2023 年 7 月 9 日）房地产行业国内债券总发行量为 156.6 亿元，同比上升 1.7%，环比上升 44.8%。总偿还量为 116.2 亿元，同比上升 2.4%（前值：9.8%），环比下降 20.5%；净融资额为 40.4 亿元。

累计来看，今年 1-26 周房企国内债券发行总规模为 4764.0 亿元，同比上升 10.5%；总偿还量 3777.9 亿元，同比上升 15.0%；净融资额为 986.1 亿元。

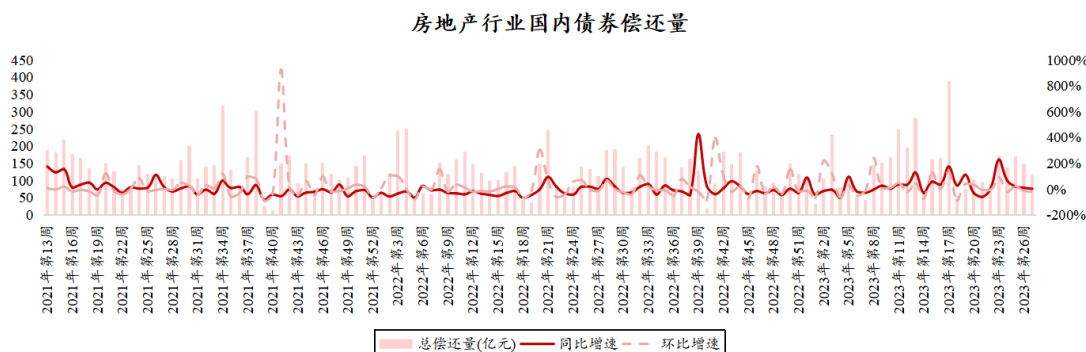
具体来看，本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、象屿地产集团、深圳市人才安居，发行量分别为 30.00、13.40、8.00 亿元。本周债券偿还量最大的房企为城建发展、滨江集团、天安数码城，偿还量分别为 10.00、6.00、4.00 亿元。

图表 55. 2023 年第 27 周房地产行业国内债券总发行量为 156.6 亿元，同比上升 1.7%，环比下降 44.8%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2023 年第 27 周国内债券总偿还量为 116.2 亿元，同比上升 2.4%，环比下降 20.5%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2023 年第 27 周房地产行业国内债券净融资额为 40.4 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、象屿地产集团、深圳市人才安居，发行量分别为 30.00、13.40、8.00 亿元

发行起始日	证券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	期限(年)	到期日	发行利率 (%)	债券类型
2023-07-05	23 润置	华润置地控股	中央企业	15.00	3.0000	2026-07-07	2.85	公司债
2023-07-03	23 象地 01	象屿地产集团	地方国有企业	13.40	3.0000	2026-07-05	3.70	公司债
2023-07-05	23 润置 02	华润置地控股	中央企业	10.00	5.0000	2028-07-07	3.20	公司债
2023-07-04	23 深安 02	深圳市人才安居	地方国有企业	8.00	3.0000	2026-07-06	2.92	公司债
2023-07-03	23 张江 K3	张江高科	地方国有企业	5.20	5.0000	2028-07-05	2.85	公司债
2023-07-05	23 润置 03	华润置地控股	中央企业	5.00	10.0000	2033-07-07	3.55	公司债
2023-07-05	23 郑发 01	郑州地产	地方国有企业	5.00	5.0000	2028-07-07	3.40	公司债

资料来源：同花顺，中银证券

图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为城建发展、滨江集团、天安数码城,偿还量分别为 10.00、6.00、4.00 亿元

偿还日	证券简称	发行人	发行人企业性质	偿还量 (亿元)	偿还类型	发行利率 (%)	债券类型
2023-07-09	20 城建 01	城建发展	地方国有企业	10.00	回售	3.50	公司债
2023-07-09	21 滨房 01	滨江集团	私营	6.00	到期	3.96	公司债
2023-07-07	21 天安 01	天安数码城	中外合资	4.00	到期	4.75	公司债
2023-07-05	19 石榴 01	石榴集团	私营	2.43	提前偿还	8.50	公司债
2023-07-06	17 扬州开发债	扬州经开	地方国有企业	2.20	提前偿还	5.28	企业债
2023-07-06	20 钦州临海债 01	钦州临海集团	地方国有企业	1.78	提前偿还	6.95	企业债
2023-07-05	17 华联 06	新华联	私营	0.75	到期	7.40	资产支持证券

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

本周各地持续在出台楼市放松政策，江苏徐州主城区实行卖旧买新的购房补贴政策，以支持改善型住房需求的释放；江苏镇江上调公积金贷款额度。政策的发力点仍主要聚焦于购房补贴、提高公积金贷款额度等这类降低购房成本、支持改善性需求的政策。但我们认为，现阶段，此类政策对需求的提振较为有限，当前制约需求和行业销售的根本原因仍是居民购房信心和收入预期较差。

现阶段建议聚焦行业 alpha 机会，我们建议关注两条主线：1) 开发类企业中内生增长快、拿地有效性强的内驱动力型公司，主要包括主流的央国企和区域深耕型房企，销售、拿地均有较好增长，在行业见底复苏后的弹性较大：招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、绿城中国、华发股份、滨江集团。2) REITs 相关的商业地产、保租房、产业园区、物流地产等资产持有方：大悦城、光大嘉宝、中新集团、中国国贸。

图表 60. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2022A	2023E	2022A	2023E	
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	12.62	976.67	0.55	0.88	22.90	14.31	10.79
1109.HK	华润置地	未有评级	29.16	2,079.67	3.94	4.21	7.40	6.92	34.22
1908.HK	建发国际集团	买入	16.78	309.74	2.29	3.08	7.34	5.44	18.20
0123.HK	越秀地产	买入	7.87	316.64	0.98	1.12	8.01	7.02	15.32
3900.HK	绿城中国	未有评级	6.88	174.24	1.02	1.73	6.74	3.97	14.23
600325.SH	华发股份	买入	9.28	196.47	1.22	1.38	7.62	6.70	8.44
002244.SZ	滨江集团	买入	8.79	273.50	1.20	1.44	7.31	6.10	7.56
000031.SZ	大悦城	未有评级	3.73	159.88	-0.67	0.17		21.52	3.59
600622.SH	光大嘉宝	未有评级	2.95	44.24	0.04	-	76.27	-	4.70
601512.SH	中新集团	未有评级	9.58	143.59	1.07	1.21	8.93	7.94	8.90
600007.SH	中国国贸	未有评级	18.97	191.08	1.11	1.26	17.12	15.10	9.08

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日 7 月 10 日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

数据说明：从本周开始，新房、二手房、库存数据来源从万得切换至同花顺，对城市进行了调整，历史数据也做了相应的调整。

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 61. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>【新房】 合计 40 个城市</p> <p>一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市（10 个）：南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波</p> <p>三四线城市（26 个）：金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p>其中商品房：深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；商品住宅：上海，北京，杭州，南京，武汉，青岛，苏州，宁波，福州，东莞，惠州，济南，扬州，温州，江门，韶关，成都，佛山，莆田，泰安，焦作，肇庆，荆门，龙岩，东营，清远，衢州，云浮，海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p>【二手房】 合计 18 个城市</p> <p>一线城市（2 个）：北京，深圳</p> <p>二线城市（7 个）：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都</p> <p>三四线城市（9 个）：东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p>其中商品房：金华，韶关，吉安；商品住宅：北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>【库存】 合计 12 个城市</p> <p>一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市（5 个）：杭州、南京、苏州、宁波、福州</p> <p>三四线城市（3 个）：韶关、莆田、东营</p> <p>其中商品房：北京，深圳，广州，南京；商品住宅：上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田，东营。</p> <p>由于南京（套数、面积）、东营（套数、面积）、广州（面积）同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p>【土地市场】 百城数据，合计 122 个城市。</p> <p>一线城市（4 个）：北京，上海，广州，深圳。</p> <p>二线城市（26 个）：合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。</p> <p>三四线城市（92 个）：潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10% 之间；
减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不得以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371