



## 房地产

优于大市（维持）

### 证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

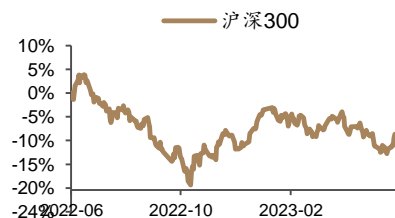
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

### 研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

### 市场表现



### 相关研究

- 1.《2023 年 1-5 月国家统计局房地产数据追踪-市场缓慢恢复，开发投资承压》，2023.6.15
- 2.《房地产行业周报（2023.6.5-6.9）-上半年收官降至，房企推盘力度或将加大》，2023.6.11
- 3.《房地产行业周报（2023.5.29-6.2）-5 月百强房企销售边际转弱，青岛优化调控政策》，2023.6.4
- 4.《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
- 5.《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

# 1-5 月地产开发投资承压，“第三支箭”首单落地

房地产行业周报（2023.6.12-6.16）

### 投资要点：

#### ● 市场回顾

2023.6.12-6.16，上证综指上涨 1.30%，沪深 300 指数上涨 3.30%，房地产板块上涨 0.23%，房地产板块跑输上证综指 1.07 个百分点，跑输沪深 300 指数 3.07 个百分点。重点关注的 A 股地产股中南建设（000961.SZ）、建发股份（600153.SH）和新城控股（601155.SH）涨幅较大，分别上涨 5.41%、3.81%和 3.22%。重点关注的港股地产及代建公司正荣地产（6158.HK）、碧桂园（2007.HK）和禹洲集团（1628.HK）涨幅居前，分别上涨 14.09%、10.00%和 9.80%。

#### ● 数据追踪

百大城市土地成交累计同比降幅较前一周有所缩小。6 月 5 日-6 月 11 日，100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积 520.95 万平方米，累计同比下滑 21.51%。其中，一线城市成交无成交面积，二线城市成交住宅土地规划建筑面积 120.36 万平方米，累计同比下滑 23.09%，三线城市成交 400.59 万平方米，累计同比下滑 15.9%。

30 大中城市商品房销售面积累计同比上升 12.21%。6 月 5 日-6 月 11 日，30 大中城市商品房成交 251.67 万平方米，累计同比上升 12.21%。其中，一线城市商品房成交 66.17 万平方米，累计同比增长 32.76%，二线城市商品房成交 138.38 万平方米，累计同比增长 5.29%，三线城市商品房成交 47.12 万平方米，累计同比增长 12.11%。

#### ● 行业动态

**招商蛇口：**招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金申请获证监会注册生效。招商蛇口拟以发行股份方式收购南油集团 24%股权、招商前海实业 2.89%股权，资产购买拟发行金额约 89.28 亿元，并募集配套融资 85 亿元，涉及资金高达 174.28 亿元。

**国家统计局：**5 月，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、上海和广州环比分别上涨 0.2%、0.3%和 0.1%，深圳下降 0.2%。

#### ● 投资建议

1-5 月房地产开发投资持续承压，竣工数据亮眼，融资端仍有压力，1-5 月开发商到位资金累计同比降幅扩大。本周，“第三支箭”首单落地，招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金审批通过，有助于为其他房企发行股权融资注入信心，推动房企股权融资项目加快落地。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

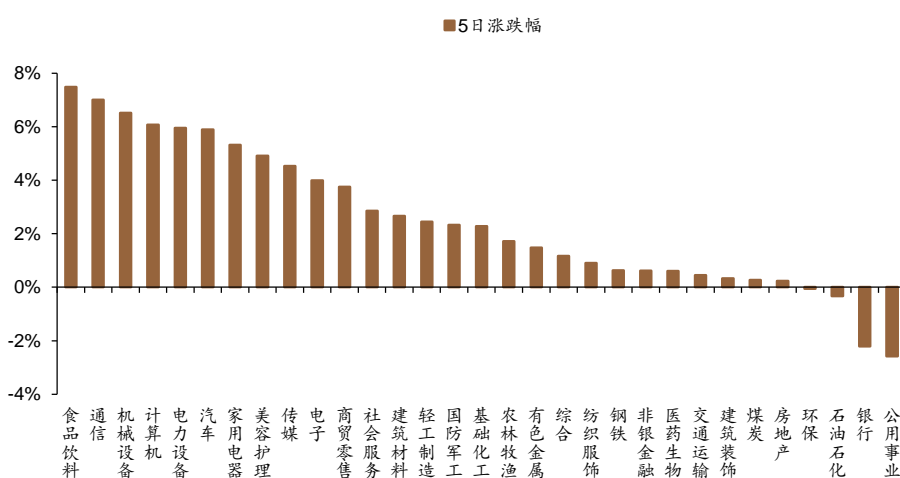
## 1. 市场回顾

### 1.1. 地产板块表现

2023.6.12-6.16，上证综指上涨 1.30%，沪深 300 指数上涨 3.30%，房地产板块上涨 0.23%，房地产板块跑输上证综指 1.07 个百分点，跑输沪深 300 指数 3.07 个百分点。

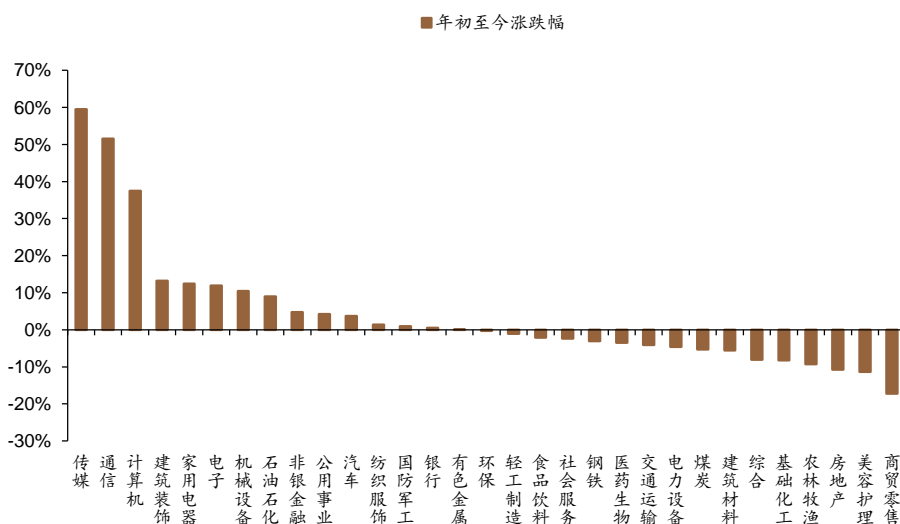
年初至今，上证综指上涨 5.96%，沪深 300 指数上涨 2.37%，房地产板块下跌 10.76%，房地产板块跑输上证综指 16.71 个百分点，跑输沪深 300 指数 13.13 个百分点。

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



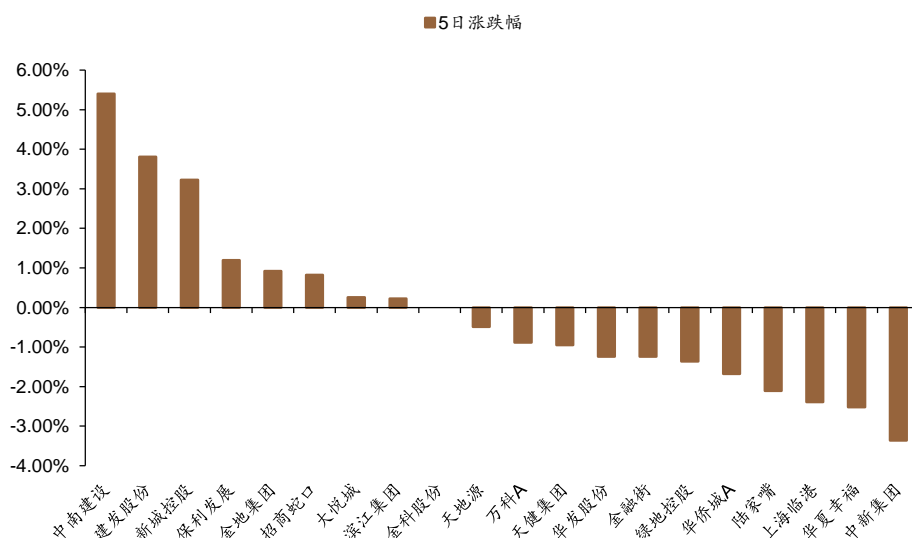
资料来源：Wind，德邦研究所

## 1.2. A 股重点公司市场表现

2023.6.12-6.16，重点关注的 A 股地产股中南建设（000961.SZ）、建发股份（600153.SH）和新城控股（601155.SH）涨幅较大，分别上涨 5.41%、3.81% 和 3.22%。中新集团（601512.SH）、华夏幸福（600340.SH）、上海临港（600848.SH）分别下跌 3.36%、2.52%、2.39%。

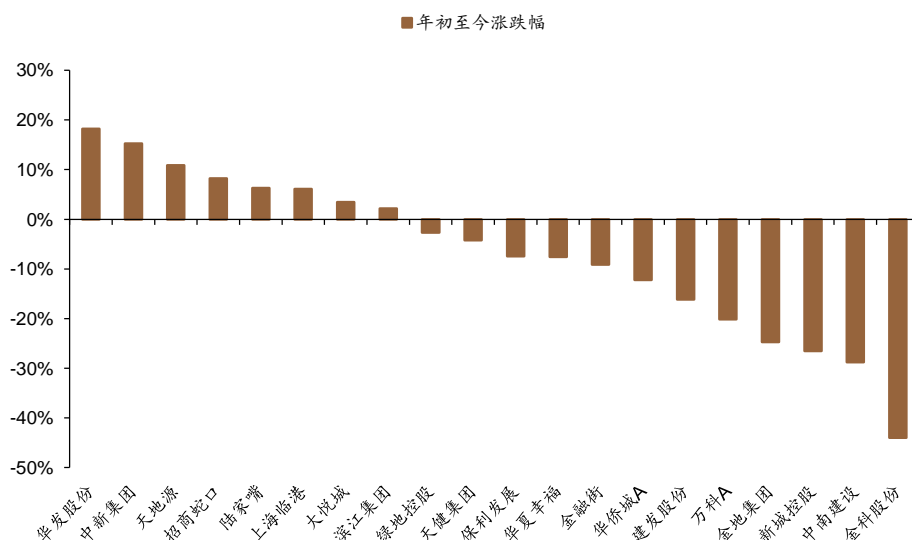
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，华发股份（600325.SH）、中新集团（601512.SH）、天地源（600665.SH）涨幅居前，分别上涨 18.19%、15.27% 和 10.84%；金科股份（000656.SZ）（跌幅 43.98%）、中南建设（000961.SZ）（跌幅 28.77%）和新城控股（601155.SH）（跌幅 26.54%）跌幅较大。

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



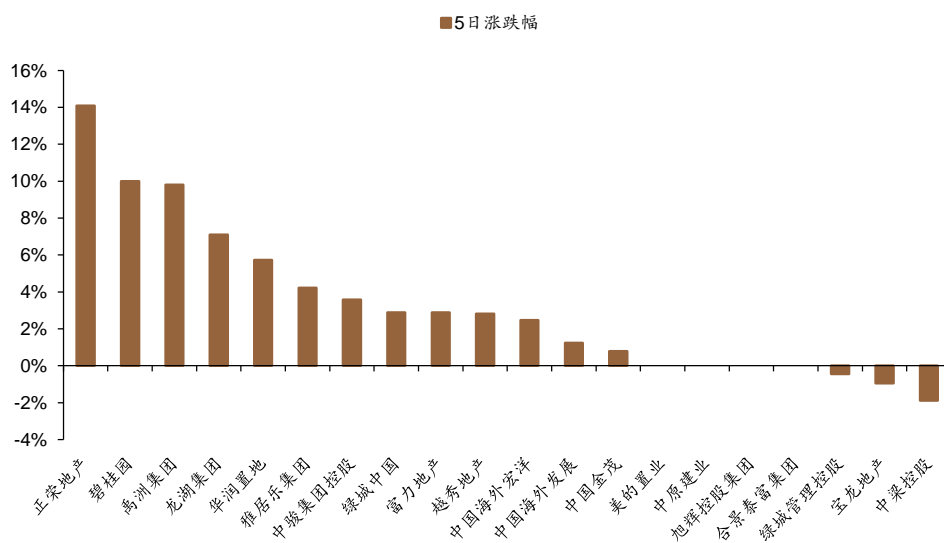
资料来源：Wind，德邦研究所

### 1.3. 港股重点公司市场表现

2023.6.12-6.16，重点关注的港股地产及代建公司正荣地产（6158.HK）、碧桂园（2007.HK）和禹洲集团（1628.HK）涨幅居前，分别上涨 14.09%、10%和 9.8%。中梁控股（2772.HK）下跌 1.89%。

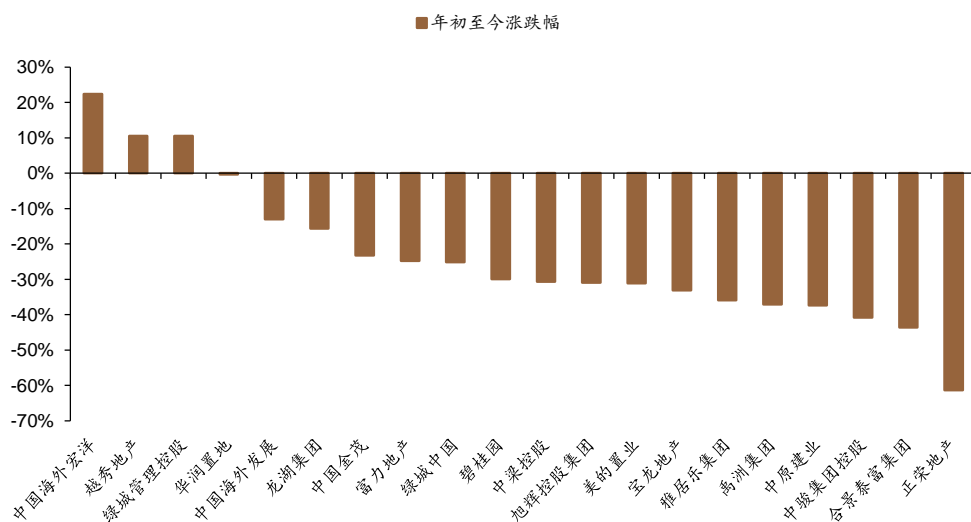
从年初至今市场表现来看，中国海外宏洋（0081.HK）、越秀地产（0123.HK）和绿城管理控股（9979.HK）涨幅居前，分别上涨 22.42%、10.55%和 10.5%；正荣地产（6158.HK）（跌幅 61.36%）、合景泰富集团（1813.HK）（跌幅 43.55%）、中骏集团控股（1966.HK）（跌幅 40.82%）跌幅较大。

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



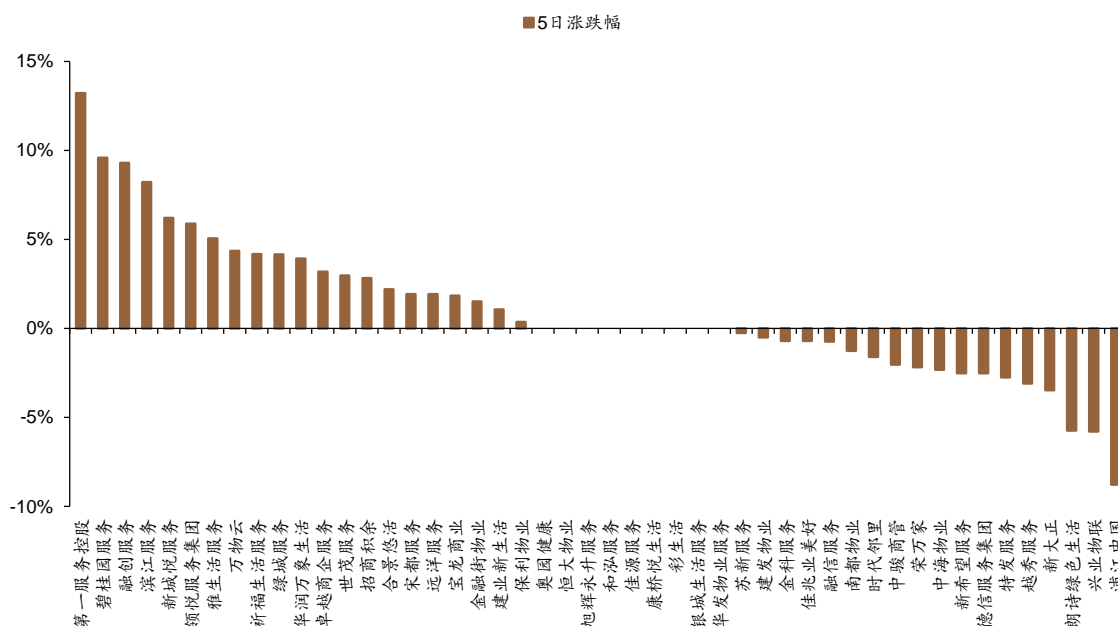
资料来源：Wind，德邦研究所

## 1.4. 重点物业公司表现

2023.6.12-6.16，重点关注的物业股中第一服务控股（2107.HK）（涨幅13.21%）、碧桂园服务（6098.HK）（涨幅9.58%）和融创服务（1516.HK）（涨幅9.29%）涨幅靠前；浦江中国（1417.HK）（跌幅8.77%）、兴业物联（9916.HK）（跌幅5.80%）和朗诗绿色生活（1965.HK）（跌幅5.74%）跌幅较大。

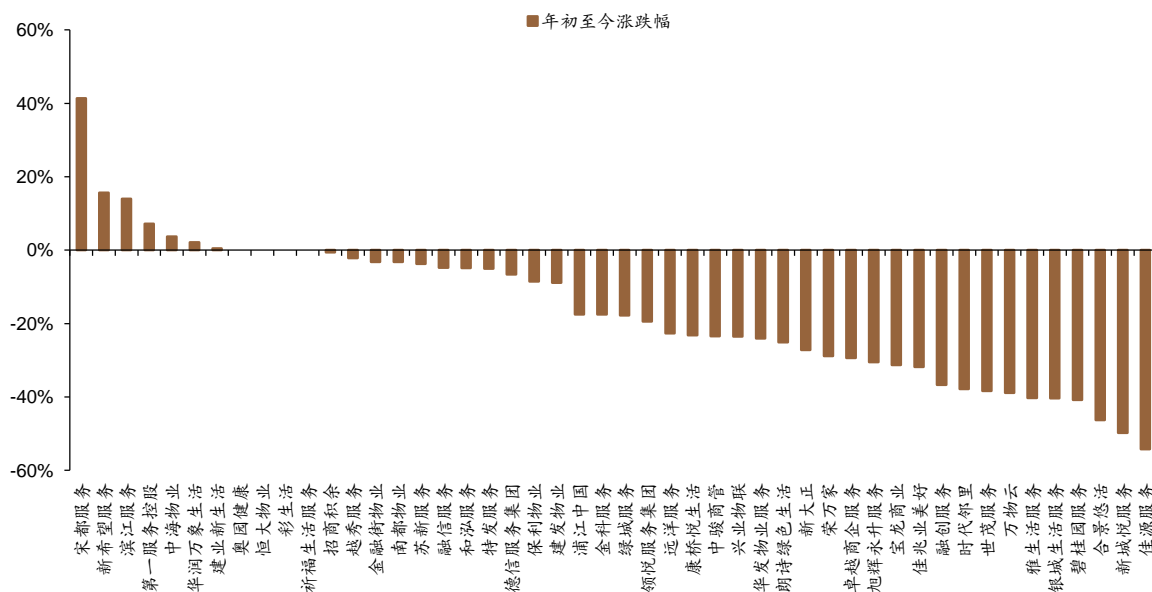
从物业公司年初至今股价表现来看，宋都服务（9608.HK）（涨幅41.33%）、新希望服务（3658.HK）（涨幅15.67%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅13.99%）涨幅居前；佳源服务（1153.HK）（跌幅54.17%）、新城悦服务（1755.HK）（跌幅49.78%）、合景悠活（3913.HK）（跌幅46.24%）跌幅较大。

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



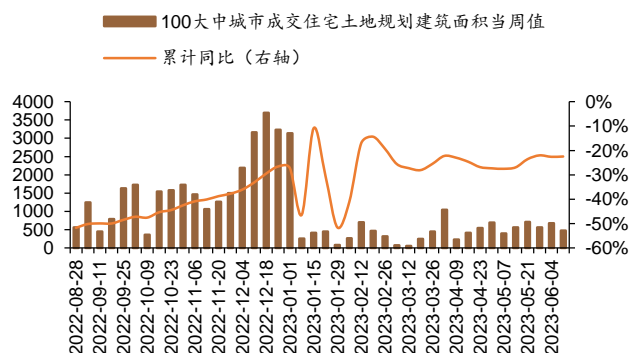
资料来源：Wind，德邦研究所

## 2. 行业动态

### 2.1. 100 大中城市住宅土地市场

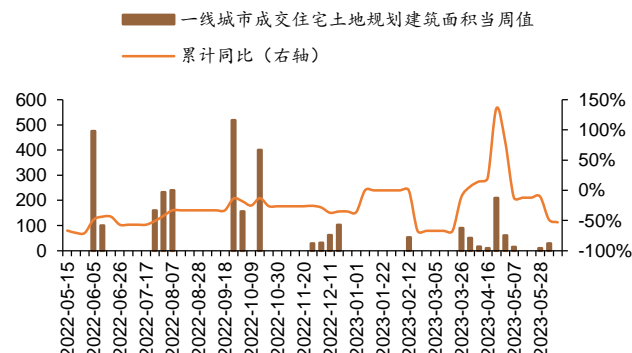
6月5日-6月11日，100大中城市成交住宅土地规划建筑面积 520.95 万平方米，累计同比-21.51%。其中，一线城市成交无成交面积，二线城市成交住宅土地规划建筑面积 120.36 万平方米，累计同比-23.09%，三线城市成交 400.59 万平方米，累计同比-15.9%。

图 9：100 大中城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



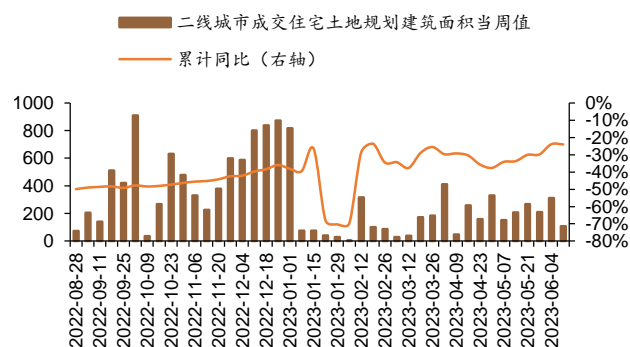
资料来源：Wind，德邦研究所

图 10：一线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



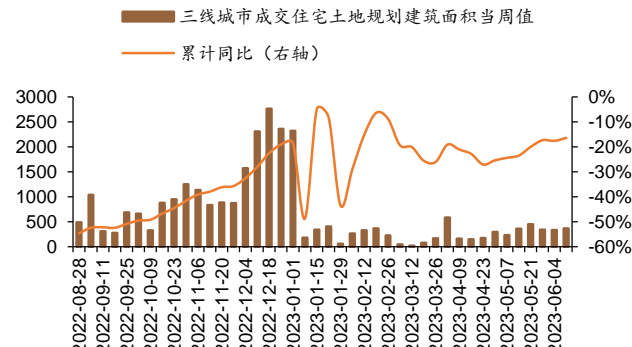
资料来源：Wind，德邦研究所

图 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 12：三线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



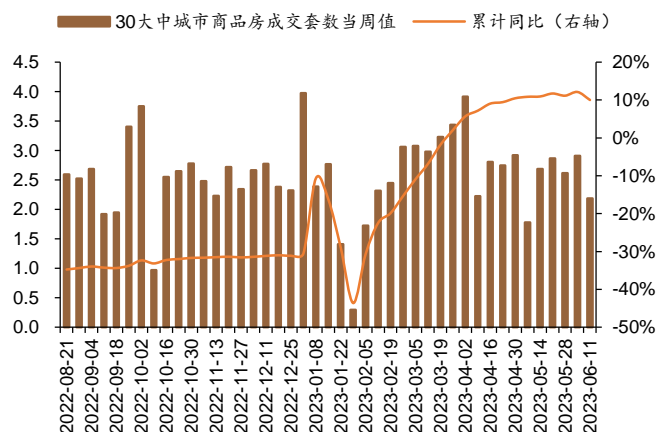
资料来源：Wind，德邦研究所

### 2.2. 30 大中城市商品房交易市场

6月5日-6月11日，30大中城市商品房成交套数达到 21823 套，累计同比+9.98%。其中一线城市成交 6057 套，累计同比+34.21%，二线城市成交 10826 套，累计同比+1.86%，三线城市成交 4940 套，累计同比+7.91%。

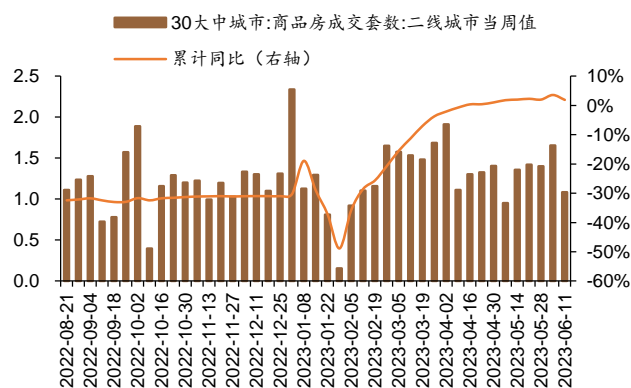


图 13：30 城商品房成交套数（万套）



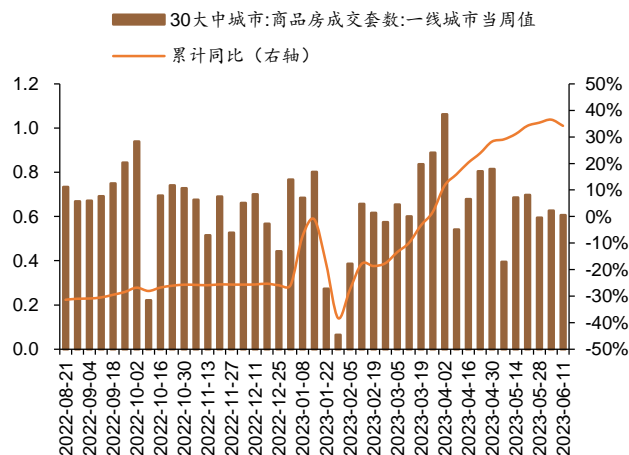
资料来源：Wind，德邦研究所

图 15：二线城市商品房成交套数（万套）



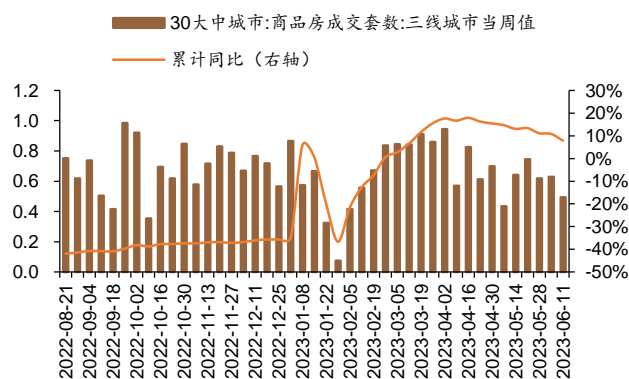
资料来源：Wind，德邦研究所

图 14：一线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

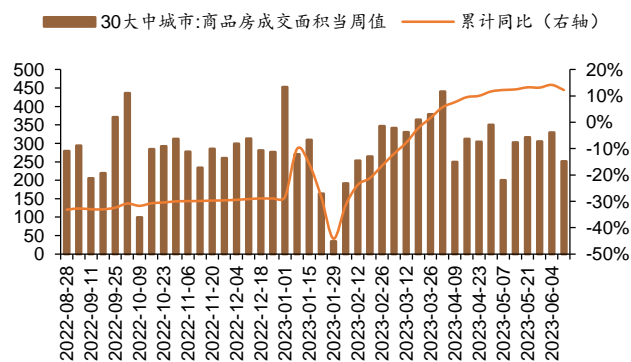
图 16：三线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

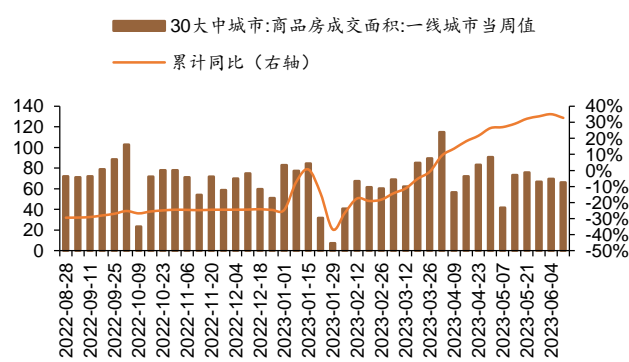
从商品房成交面积来看,6 月 5 日-6 月 11 日,30 大中城市商品房成交 251.67 万平方米, 累计同比+12.21%。其中, 一线城市商品房成交 66.17 万平方米, 累计同比+32.76%, 二线城市商品房+138.38 万平方米, 累计同比增长 5.29%, 三线城市商品房成交 47.12 万平方米, 累计同比+12.11%。

图 17：30 大中城市商品房成交面积（万平方米）



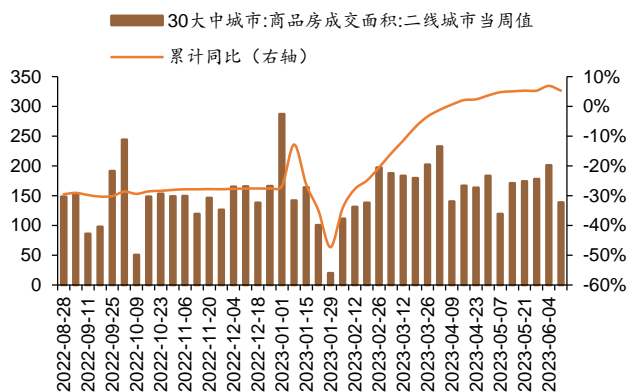
资料来源：Wind，德邦研究所

图 18：一线城市商品房成交面积（万平方米）



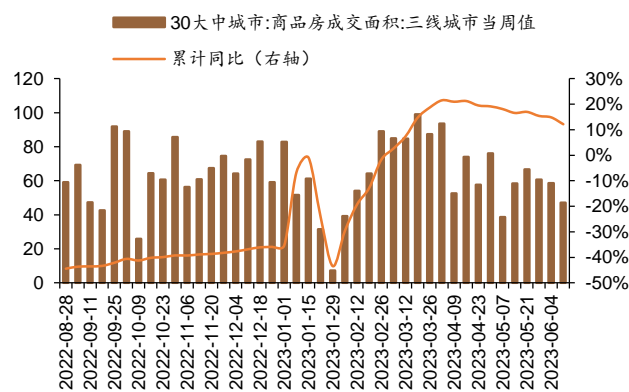
资料来源：Wind，德邦研究所

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
绿地香港	6.12	1-5 月，公司实现合约销售金额约为 66.47 亿元，同比增长 14.25%；已售合约建筑面积约为 54.22 万平方米
陆家嘴	6.13	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
新城控股	6.14	公司成功公开发行 2023 年第一期公司债，规模 11 亿元
深圳控股	6.15	1-5 月，公司实现合约销售金额约为 45.10 亿元同比上升 121.5%，销售面积约 19.47 万平方米，同比上升 154.6%，其中，5 月，公司实现合约销售金额约为 12.18 亿元，同比上升 261.4%，实现销售面积 5.71 万平方米，同比上升 315.9%
华夏幸福	6.16	截至 2023 年 5 月 31 日，华夏幸福累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 279.38 亿元，通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1812.96 亿元
招商蛇口	6.17	招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金申请获证监会注册生效。招商蛇口拟以发行股份方式收购南油集团 24%股权、招商前海实业 2.89%股权，资产购买拟发行金额约 89.28 亿元，并募集配套融资 85 亿元，涉及资金高达 174.28 亿元。

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
湖北	6.14	鼓励国企盘活利用存量土地，将低效闲置土地纳入土地储备，获得同意后，可将原依法取得的工业项目配套建设行政办公及生活服务设施用地面积占比上限由 7%提高到 15%，建筑面积占比上限不得突破 30%，提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房
山东	6.14	山东省住房和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
国家统计局	6.15	5 月，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、上海和广州环比分别上涨 0.2%、0.3%和 0.1%，深圳下降 0.2%
大连	6.15	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，具体下调事宜由人民银行和银保监局指导大连市市场利率定价自律机制确定，同时实施房交会购房补贴政策
国务院	6.16	同意阿克苏阿拉尔高新技术产业开发区升级为国家高新技术产业开发区，将严格执行项目建设用地控制指标和招

标拍卖挂牌出让制度，除按照职住平衡要求配建一定比例保障性租赁住房外，严禁商业性房地产开发，在节约集约利用土地资源的前提下进行建设

资料来源：观点网，财联社，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范围包括证券投资咨询业务。