

核心城市土拍热度升温，第三支箭首单落地

【房地产行业周报】

李杲洋 房地产行业分析师

SAC执证编号：S0110523050001

lixiaoyang@sczq.com.cn

电话：010-8115 2673

核心观点

政策端：中央方面：上周央行7天逆回购和中期借贷便利均下调10bp，20号公布的LPR有望同步下降；自然资源部发布《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》，提出支持公路、铁路、轨道交通等线性基础设施工程立体复合、多线共廊等节约集约用地新模式；财政部公布国有土地使用权出让收入14893亿元，同比下降20%。**地方方面：**上周郑州推动房地产与金融形成良性循环，落实差别化住房信贷政策，合理确定最低首付比例、利率等；大连市发布进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知，下调三季度新发放首套房贷利率下限，于6月15日至6月30日房交会期间购新房，取证后，给予200元/平米房补。

市场端：2023W24我们重点监测的39城商品房成交面积为356.8万平米，环比14.6%，同比-38.2%；全年累计成交面积9258.2万平米，同比3.9%。2023W24我们跟踪的10个城市商品房可售面积为5978万平米，较上周环比-1.52%；库存去化周期为12.8个月，环比0.1个月。其中上海和杭州去化周期相对健康，分别为4.5和3.4个月；弱二线城市福州，三线城市莆田和宝鸡去化周期较高，分别为24个月以上。5月中旬以来，各地房价环比走弱，四大一线城市二手房房价环比下降，将会传导到商品房，同时房企推盘意愿较弱，我们预计6月销售端压力犹存。

投资建议：当前基本面指标加速下行，新房二手房价格走弱，市场对政策优化预期有所增强。近期核心城市放松限制性调控政策，后续有望更多城市跟进，地产股迎来估值修复行情。历史低效资产包袱较小，于周期底部获取三高土储（高能级、高去化、高利润率）的房企，将形成较明显的换牌效应，带动资产质量优化。在区域分化的背景下，资产质量提升将带动优质房企PB逐步回升至2018年行业高周转模式前的水平。持续推荐：1) 高能级布局、拿地换牌比例较高、规模适中的头部房企：招商蛇口、华润置地；2) 行业底部拿地扩张的优质房企：滨江集团、华发股份。3) 融资和拿地后续恢复正常的困境反转类房企，有望迎来估值提升：金地集团。4) 永续现金流类房企：龙湖集团、华润置地。

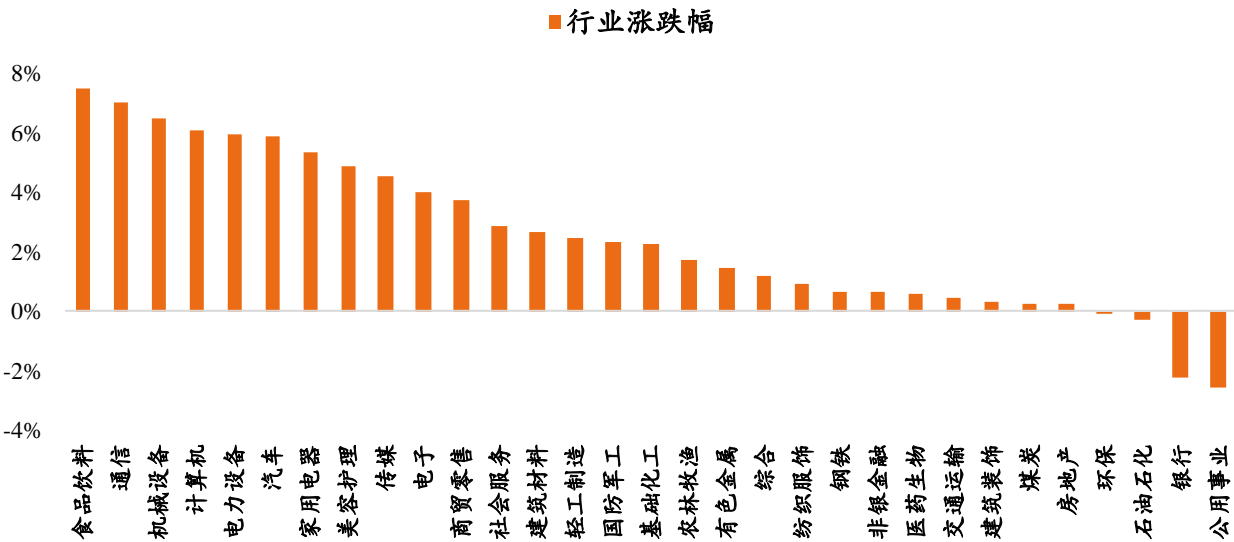
风险提示：宏观经济走弱，政策反应钝化，二手房挂牌量持续提升，房价超预期下跌等。

目录

- 板块行情回顾
- 行业政策动态
- 重点城市商品房成交
- 重点城市二手房成交
- 库存及去化周期
- 新推盘及去化率
- 房价指数
- 土地市场
- 重点房企经营数据

A股房地产板块，2023W24申万房地产指数涨跌幅为0.23%，沪深300指数涨跌幅为3.3%，板块相对沪深300指数收益为-3.07%，板块表现27名/31名；年初至今申万房地产指数-10.76%，相对沪深300指数收益为-13.13%。港股房地产板块，2023W24内房股指数涨跌幅为4.07%，恒生指数涨跌幅为3.35%，相对恒生指数收益为0.72%；年初至今内房股指数涨跌幅为-18.46%，相对恒生指数收益为-19.77%。

物业板块，2023W24物业指数涨跌幅为3.11%，相对恒生指数收益为-0.24%；年初至今物业指数涨跌幅为-12.94%，相对恒生指数收益为-14.25%。



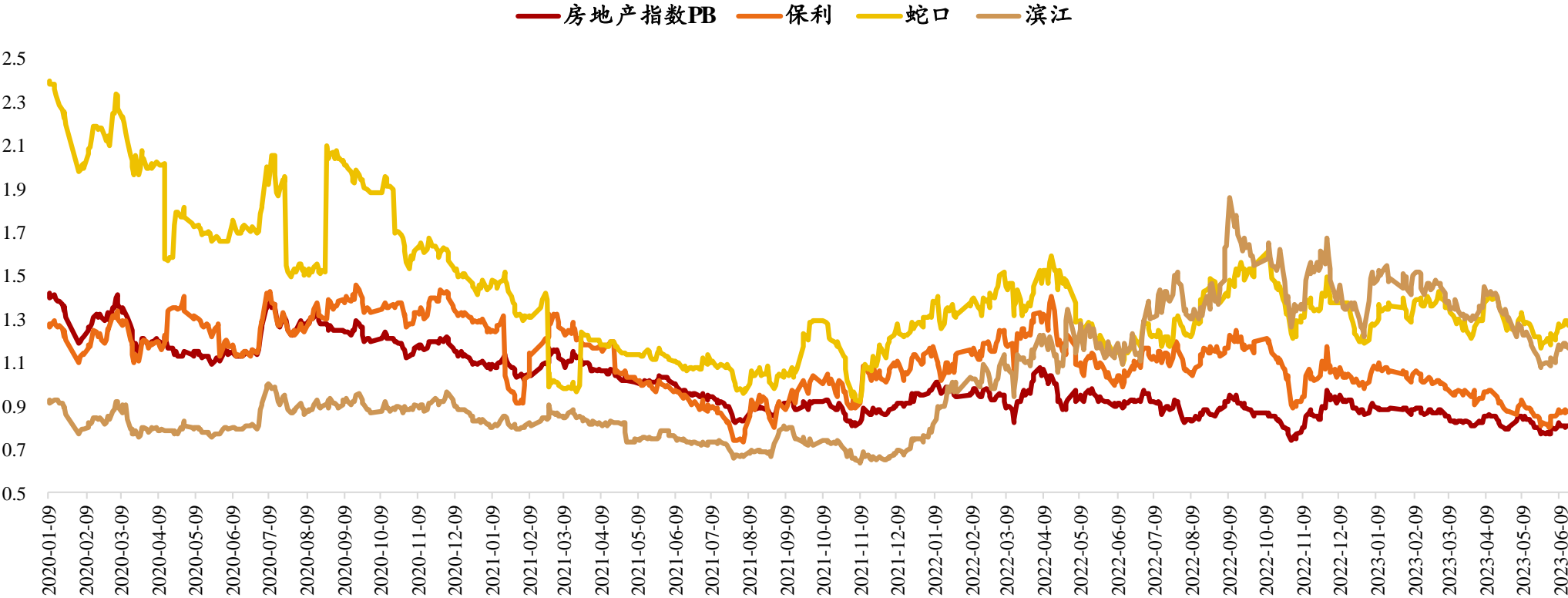
资料来源：Wind，首创证券

	周度指数表现	年初至今指数表现
申万房地产指数	0.23%	-10.76%
沪深300指数	3.30%	2.37%
相对涨跌幅	-3.07%	-13.13%

	周度指数表现	年初至今指数表现
内房股指数	4.07%	-18.46%
恒生指数	3.35%	1.31%
相对涨跌幅	0.72%	-19.77%
物业指数	3.11%	-12.94%
相对涨跌幅	-0.24%	-14.25%

资料来源：Wind，首创证券

2023W24房地产指数PB为0.81, 较前一周变动为0, 仍处于PB底部区间。
保利发展、招商蛇口、滨江集团PB分别为: 0.88、1.27、1.17, 较上一周分别变动0.01、0、-0.03。



资料来源: Wind, 首创证券

上周央行7天逆回购和中期借贷便利均下调10bp，20号公布的LPR有望同步下降；自然资源部发布《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》，提出支持公路、铁路、轨道交通等线性基础设施工程立体复合、多线共廊等节约集约用地新模式；财政部公布国有土地使用权出让收入14893亿元，同比下降20%；国家发改委等部门发布关于做好2023年降成本重点工作的通知，提到持续发挥LPR改革效能和存款利率市场化调整机制的重要作用，推动经营主体融资成本稳中有降。

中央政策内容

6月13日，央行公告，公开市场7天逆回购（OMO）中标利率下降10bp，自2022年8月以来，首次调降逆回购利率。

6月13日，国家发改委等部门发布关于做好2023年降成本重点工作的通知，提到持续发挥LPR改革效能和存款利率市场化调整机制的重要作用，推动经营主体融资成本稳中有降。

6月14日，自然资源部发布《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》，提出支持公路、铁路、轨道交通等线性基础设施工程立体复合、多线共廊等节约集约用地新模式。

6月15日，央行公告，开展2370亿元中期借贷便利（MLF）操作，中标利率2.65%，环比下调10bp。

6月16日，财政部发布2023年5月财政收支情况。1-5月累计，地方政府性基金预算本级收入17051亿元，同比下降16.7%，其中，国有土地使用权出让收入14893亿元，同比下降20%。

资料来源：政府网站，央行，首创证券

上周湖北省自然资源厅、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》，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；郑州推动房地产与金融形成良性循环，落实差别化住房信贷政策，合理确定最低首付比例、利率等；大连市发布进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知，下调三季度新发放首套房贷利率下限，于6月15日至6月30日房交会期间购新房，取证后，给予200元/平米房补。

地方政策内容

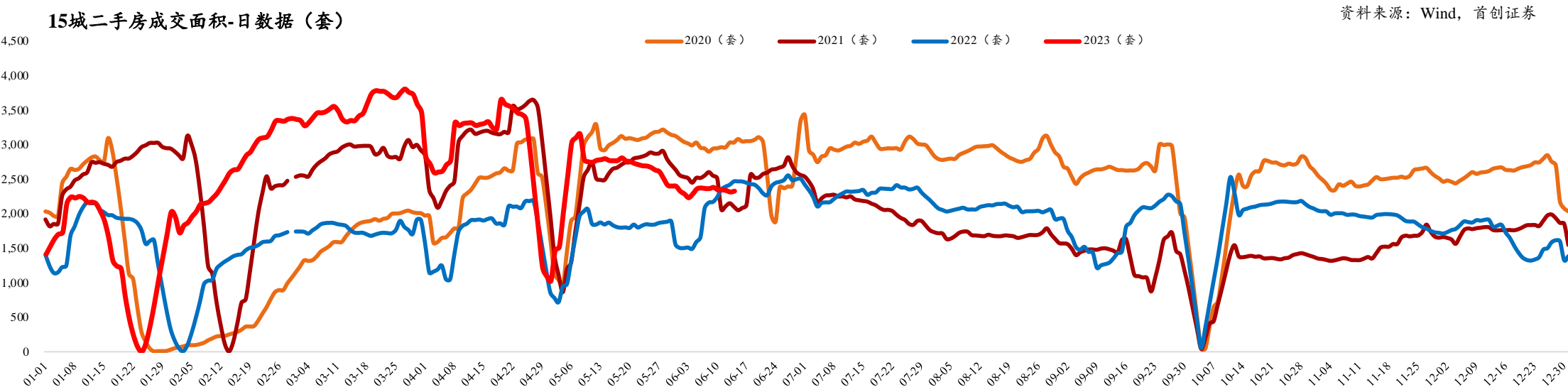
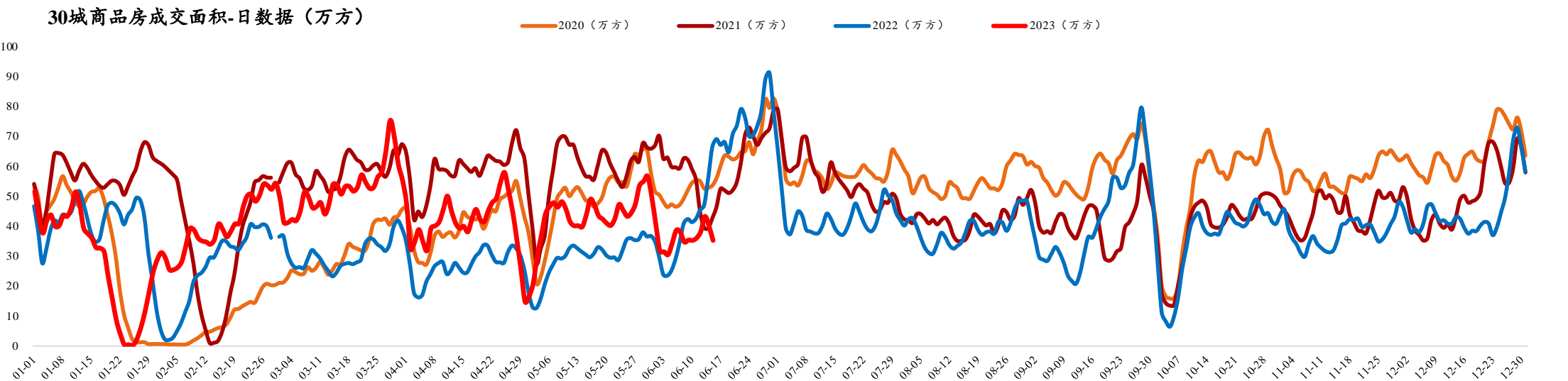
6月9日，杭州今年第五批次集中供地收官，5宗宅地总起价93.8亿元，最终以4宗封顶、1宗底价成交，揽金104.35亿元，平均溢价率11.25%。第六批次12幅地块将于6月30日出让。
6月10日，武汉市发布土地出让公告，涉房地产用地21宗，起始总价约291.70亿元，为今年武汉首批清单中出让宗数最多、规模最大的一次，含宅地17宗，起始总价约281.85亿元。
6月13日，成都举行今年第二批供地首场土拍，112家企业报名参拍，8宗宅地全部成交，收金94亿元。其中6宗地触顶后摇号抽签。
6月14日，湖北省自然资源厅、国资委联合印发《关于加快推进国有企业盘活利用存量土地的通知》，提出8条政策措施，鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地。
6月15日，深圳市司法局发布《深圳经济特区国有土地供应管理条例（征求意见稿）》，其中明确，深圳市政府规定的重点产业项目、总部项目等类型的用地，可分期缴纳地价，不计利息。
6月15日，《郑州市金融支持经济高质量发展若干措施》印发，提到推动房地产与金融形成良性循环，落实差别化住房信贷政策，合理确定最低首付比例、利率等。
6月15日，大连市发布进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知，下调三季度新发放首套房贷利率下限，于6月15日至6月30日房交会期间购新房，取证后，给予200元/平米房补。
6月16日，南京市六合区再出新政，今年6月10日11月9日期间，在六合区范围内(不含葛塘、长芦、大厂街道)购买新建商品住房，可获300元/平米购房补贴及团购优惠。
6月16日，北京朝阳区到2023年年底，朝阳区将建设筹集保障性租赁住房15000套、安置房600套，竣工各类保障性住房12000套。

资料来源：政府网站，各地自然资源和规划局，首创证券

重点房企新闻动态

- 6月10日，万科媒体交流会上，北京区域首席合伙人卢冰表示，今年初起，他每月都走访两个已入住的小区；上次万科在京拿地是2019年，今年6月1日参拍了亦庄新城地块，欲重返北京土地市场。
- 6月13日，惠誉发布报告，确认龙湖集团BBB投资级评级，展望上调至稳定。这是自2021年下半年以来，内房上市公司首次获惠誉展望上调至稳定。
- 6月13日，融创中国公告，境外债重组方案已获约87%债权人支持，将在年内落地执行；同时将发行强制可转换债券，现时规模限额为17.5亿美元；将于2023年6月30日在京举行股东特别大会，审议与此次债务重组相关的议案。
- 6月13日，中诚信国际公告，将远洋资本的主体信用等级由AA调降至A+，评级展望为负面，将“20远资01”、“21远资01”的债项信用等级由AA调降至A+。
- 6月16日，证监会批复同意招商蛇口增发收购南油集团，A股首单房企重组项目注册生效，标志着房企股权融资“第三支箭”在实操层面正式落地。
- 6月16日，中南建设公告拟定增募资28亿元，其中20亿元将用于临沂春风南岸项目、青岛即墨樾府项目的建设，8亿元用于补充流动资金。
- 6月16日，龙湖集团召开了2022年度股东大会，目前龙湖重构航道变成了“1+2+2”模式，即一个开发航道，两个运营航道（商场+长租公寓）、两个服务航道（物业和龙湖龙智造）

资料来源：各房企公告，上交所，首创证券

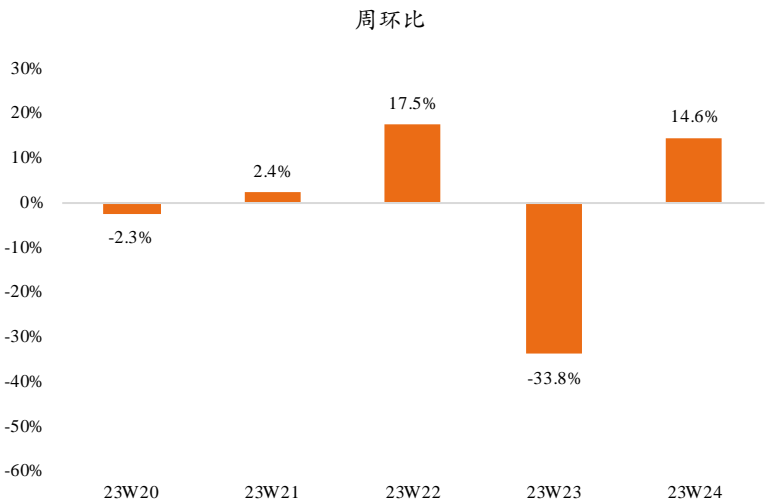


资料来源: Wind, 首创证券

资料来源: Wind, 首创证券

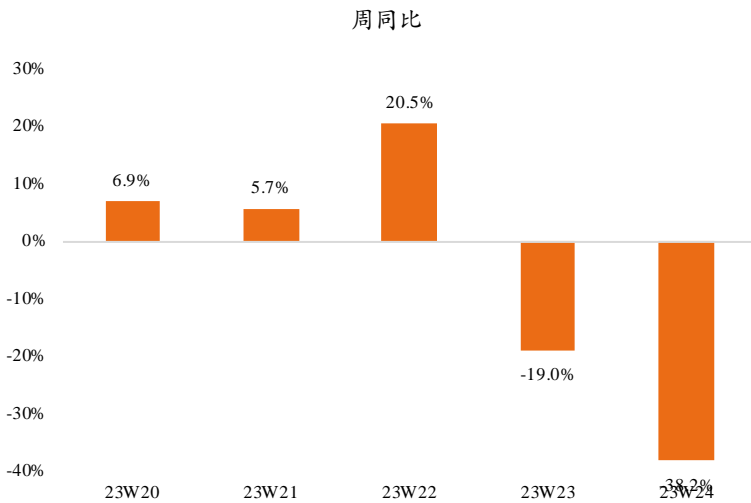
2023W24我们重点监测的39城商品房成交面积为356.8万平米，环比14.6%，同比-38.2%；全年累计成交面积9258.2万平米，同比3.9%。

39城销售面积周环比



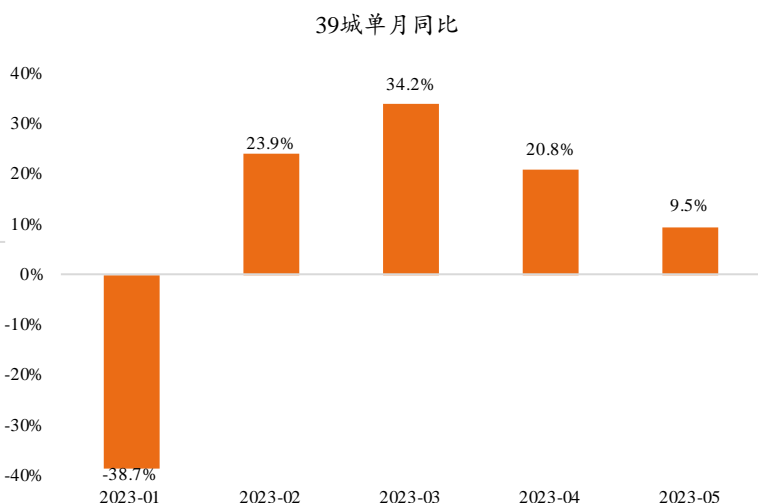
资料来源：Wind，首创证券

39城销售面积周同比



资料来源：Wind，首创证券

39城销售面积单月同比

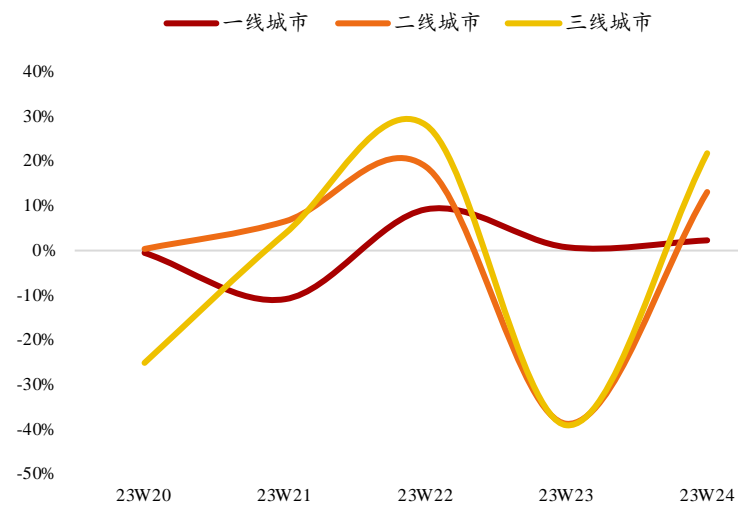


资料来源：Wind，首创证券

以上为我们跟踪39城数据，其中一线城市4座，二线城市16座，三四线城市19座

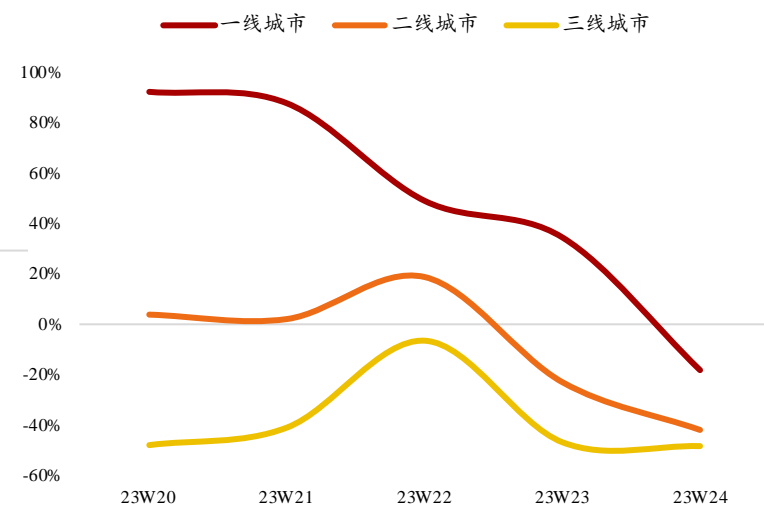
分城市能级来看，一线城市上周商品房成交面积环比2.4%，同比-18.3%，全年累计成交面积同比28.6%；二线城市商品房成交面积环比13%，同比-42.1%，全年累计同比4.6%；三四线城市上周商品房成交面积环比21.7%，同比-48.8%，全年累计同比-30.5%。

分级别城市商品房成交周环比



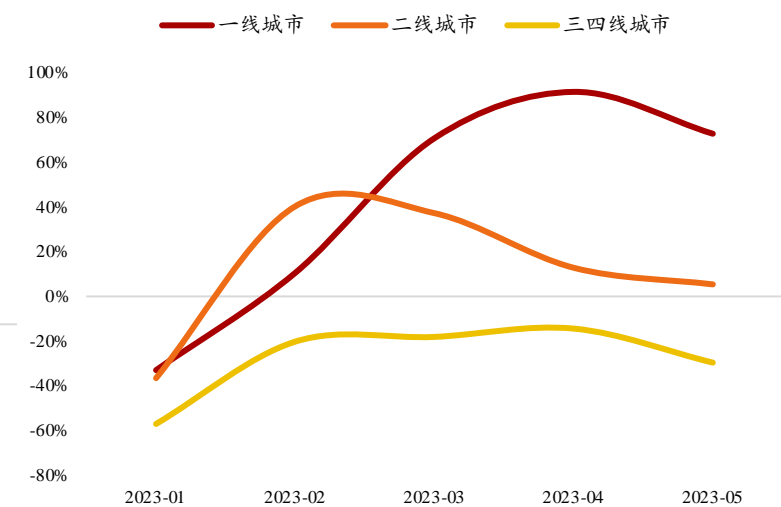
资料来源：Wind，首创证券

分级别城市商品房成交周同比



资料来源：Wind，首创证券

分级别城市商品房成交单月同比



资料来源：Wind，首创证券

以上为我们跟踪39城数据，其中一线城市4座，二线城市16座，三四线城市19座

重点城市商品房成交（单城）

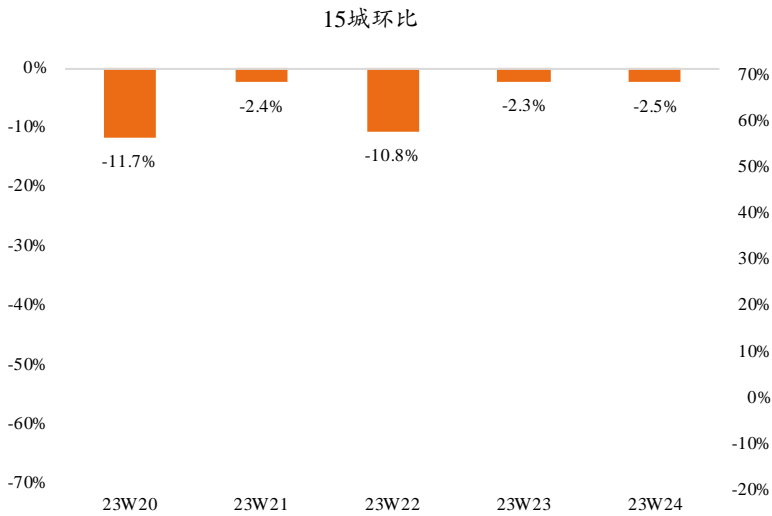
具体城市商品房成交情况

城市	本周成交（万方）	上周成交（万方）	周环比	周同比	23年周均（万方）	22年周均（万方）	年周均同比
北京	28.8	25.4	13%	6%	23.4	21.8	7.5%
上海	32.6	27.2	20%	-4%	29.7	27.1	9.5%
广州	21.2	20.8	2%	90%	21.2	19.5	8.5%
深圳	7.1	14.1	-50%	7%	9.5	9.9	-4.1%
杭州	15.6	16.9	-8%	24%	21.0	21.0	-0.2%
南京	13.1	14.5	-10%	19%	17.1	17.5	-2.3%
成都	58.6	66.1	-11%	-16%	58.9	53.9	9.3%
武汉	28.5	17.8	60%	151%	34.7	32.6	6.5%
佛山	13.0	10.0	30%	94%	15.1	14.8	2.1%
济南	15.4	14.7	5%	72%	18.5	17.4	6.2%
青岛	42.6	26.1	63%	126%	30.0	35.1	-14.5%
苏州	14.3	15.4	-7%	219%	15.8	20.8	-24.0%
宝鸡	3.0	2.6	14%	81%	3.4	3.7	-8.5%
池州	0.8	1.5	-44%	84%	1.2	1.0	29.5%
海门	0.6	0.6	2%	-2%	1.0	0.8	26.3%
泰安	3.0	2.9	2%	100%	4.3	3.2	34.4%
扬州	6.0	3.4	78%	-25%	3.9	4.0	-2.0%
舟山	0.7	0.7	-4%	376%	1.4	2.2	-34.3%

资料来源：Wind，首创证券

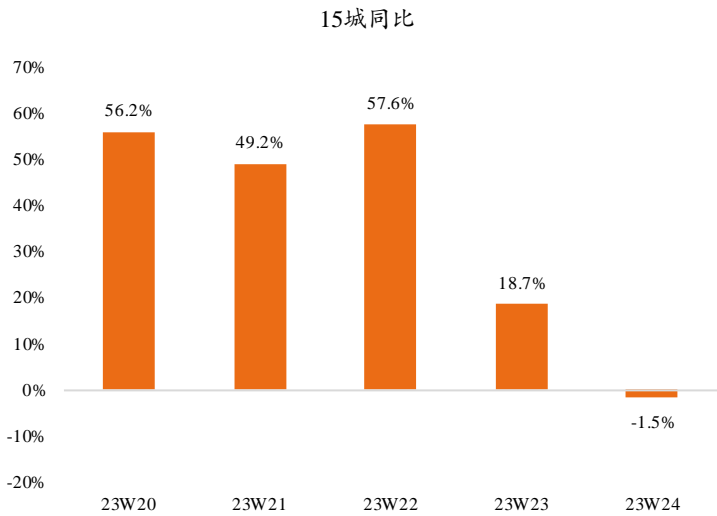
2023W24我们重点监测的15城二手房成交套数为16824套，环比-2.5%，同比-1.5%；全年累计成交面积451096套，累计同比61.4%。

15城二手房销售套数周环比



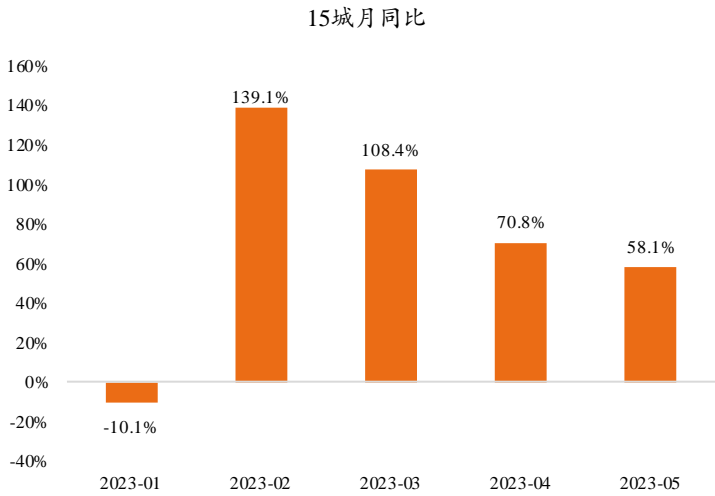
资料来源：Wind，首创证券

15城二手房销售套数周同比



资料来源：Wind，首创证券

15城二手房销售套数单月同比

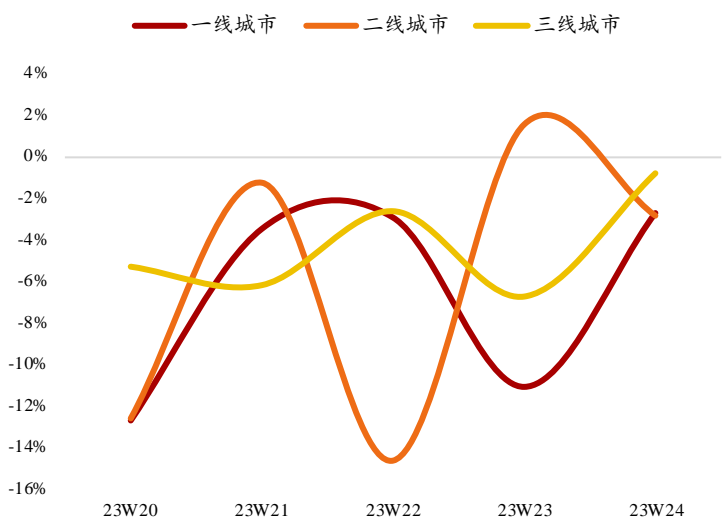


资料来源：Wind，首创证券

以上为我们跟踪15城数据，其中一线城市2座，二线城市8座，三四线城市5座

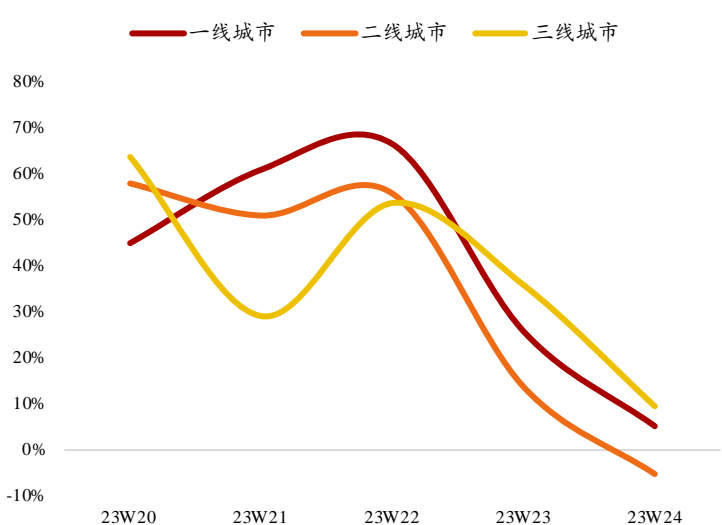
分城市能级来看，一线城市上周二手房成交套数环比-2.7%，同比5.1%，全年累计成交套数同比29.3%；二线城市二手房成交套数环比-2.8%，同比-5.4%，全年累计同比75.8%；三四线城市上周二手房成交套数环比-0.8%，同比9.5%，全年累计同比58.8%。

分级别城市二手房成交套数周环比



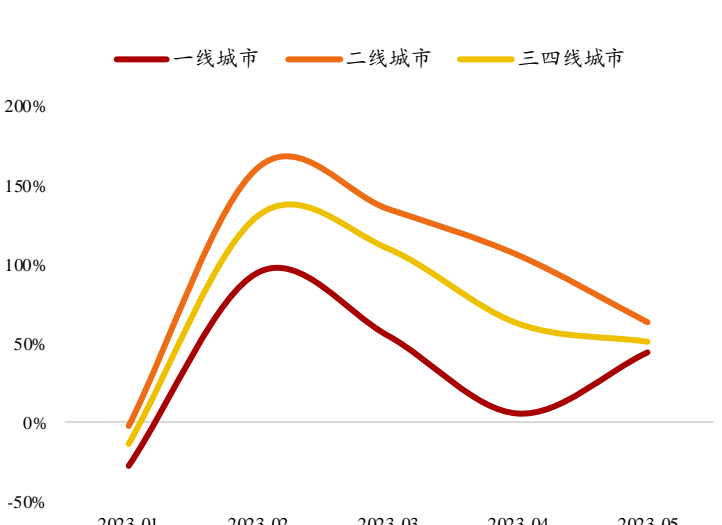
资料来源：Wind，首创证券

分级别城市二手房成交套数周同比



资料来源：Wind，首创证券

分级别城市二手房成交套数月单月同比



资料来源：Wind，首创证券

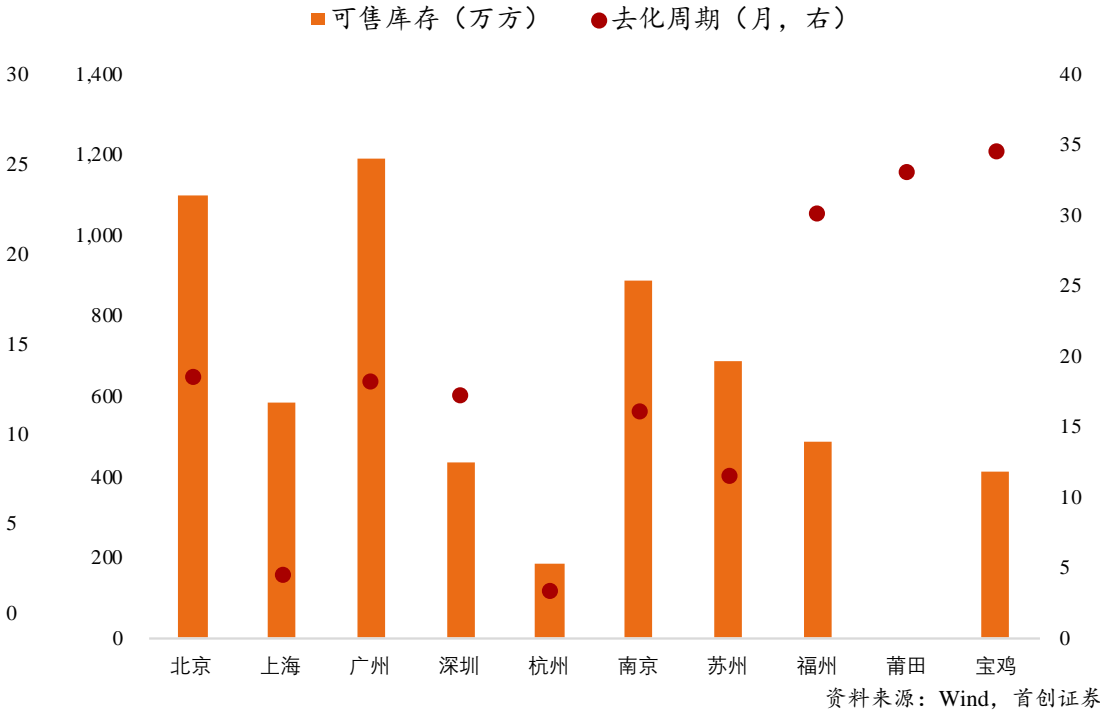
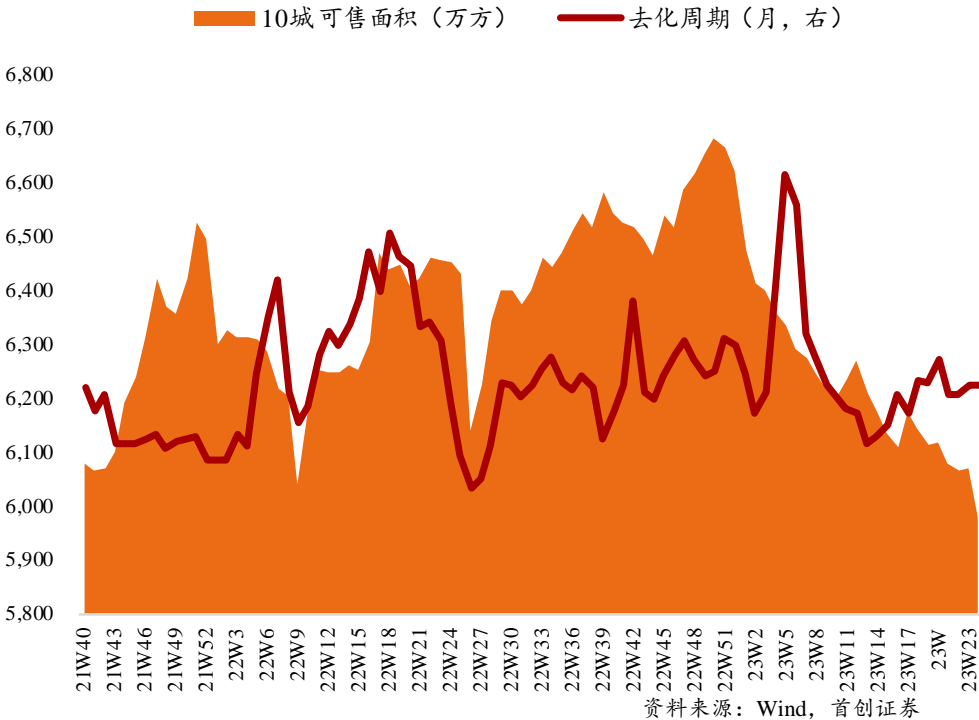
以上为我们跟踪15城数据，其中一线城市2座，二线城市8座，三四线城市5座

具体城市二手房成交情况

城市	本周成交（套）	上周成交（套）	周环比	周同比	23年周均（套）	22年周均（套）	年周均同比
北京	2553	2607	-2%	3%	3289	2696	22.0%
深圳	582	615	-5%	15%	636	422	50.6%
杭州	553	559	-1%	-48%	793	563	40.9%
南京	1893	1908	-1%	5%	2103	1375	53.0%
成都	4185	4442	-6%	-6%	4674	2897	61.3%
青岛	986	1206	-18%	-32%	1263	736	71.6%
苏州	1435	1443	-1%	7%	1455	980	48.4%
无锡	961	814	18%	-19%	974	752	29.6%
东莞	699	677	3%	-	662	341	94.4%
扬州	381	381	0%	9%	405	222	82.3%
南宁	488	520	-6%	-2%	483	324	49.2%
佛山	1284	1274	1%	18%	1150	860	33.8%
金华	220	208	6%	-18%	273	217	25.6%
江门	168	178	-6%	40%	163	121	34.7%

资料来源：Wind，首创证券

2023W24我们跟踪的10个城市商品房可售面积为5978万平方米，较上周环比-1.52%；库存去化周期为12.8个月，环比0.1个月。其中上海和杭州去化周期相对健康，分别为4.5和3.4个月；弱二线城市福州，三线城市莆田和宝鸡去化周期较高，分别为24个月以上。



以上为我们跟踪10城数据，分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、福州、莆田、宝鸡

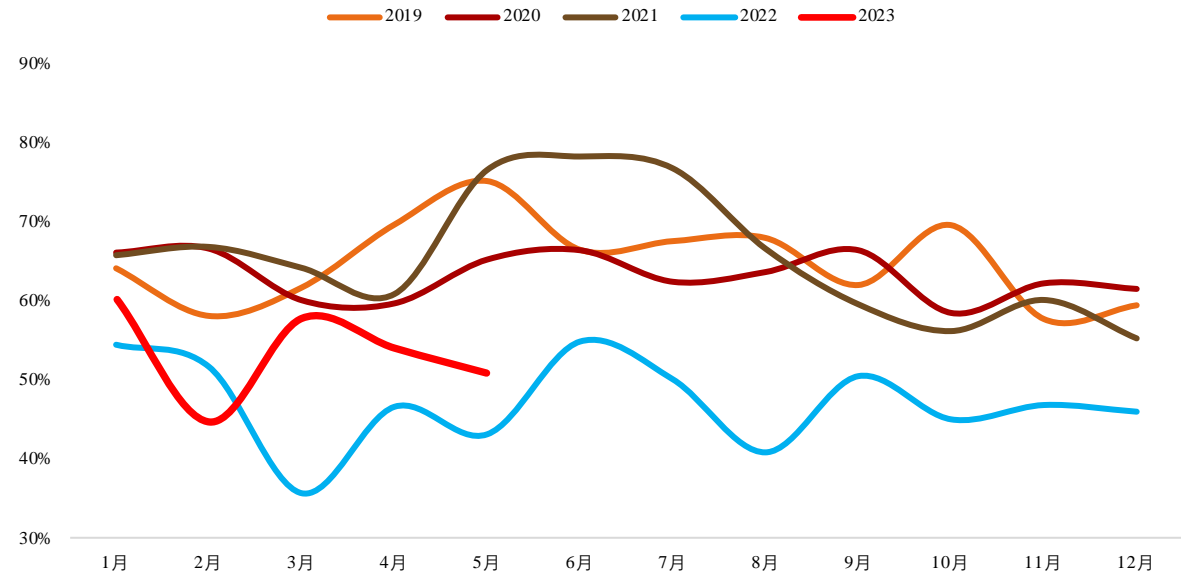
具体城市可售库存情况

城市	可售库存（万方）	可售库存环比	去化周期（月）	去化周期增减
北京	1099	-1.1%	18.6	0.3
上海	587	5.7%	4.5	-0.2
广州	1195	0.2%	18.3	-0.2
深圳	436	3.0%	17.4	0.7
杭州	183	8.0%	3.4	0.3
南京	887	1.4%	16.2	1.1
苏州	690	-0.2%	11.6	0.2
福州	488	-0.7%	30.2	1.5
莆田	147	0.0%	49.8	9.5
宝鸡	412	-0.5%	34.7	-0.1
10城总计	6125	0.9%	12.9	0.2

资料来源：Wind，首创证券

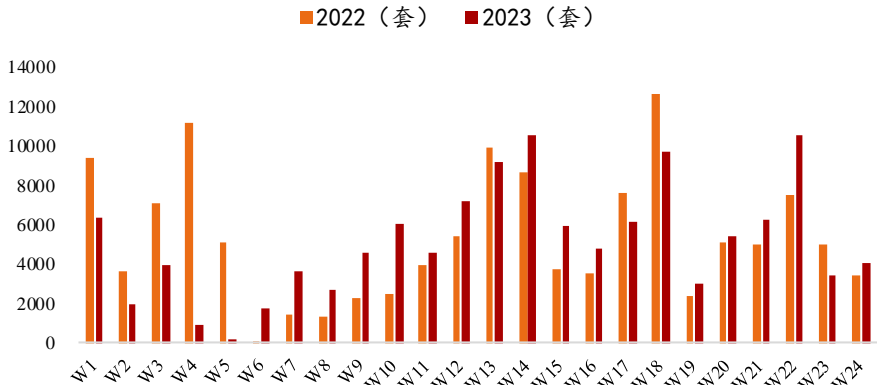
2023W24我们跟踪重点城市推盘套数为4098套，环比20.2%，年度累计总推盘数同比-3.9%；周度新开盘去化率59.8%，环比变动20.8%，较高位有所回落。小阳春后房企推盘有所下滑，我们预计商品房销售呈现季节性回落。

单月重点城市新开盘去化率-月度对比图（%）

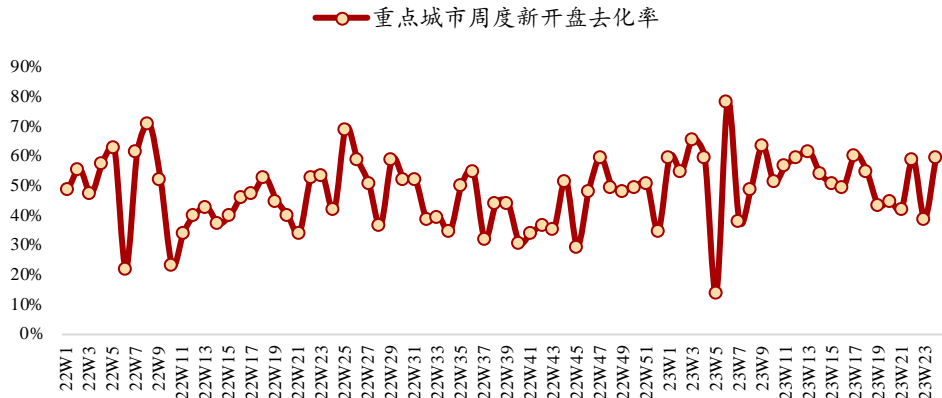


资料来源：中指院，首创证券

22和23年重点城市新推盘套数对比图

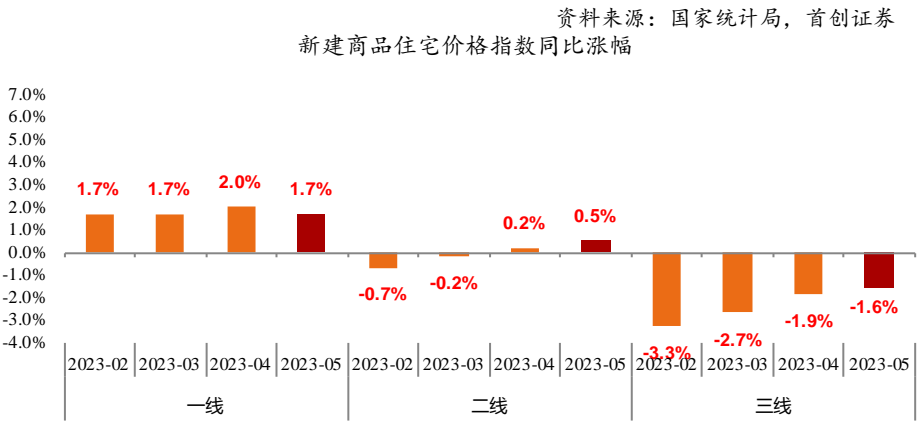
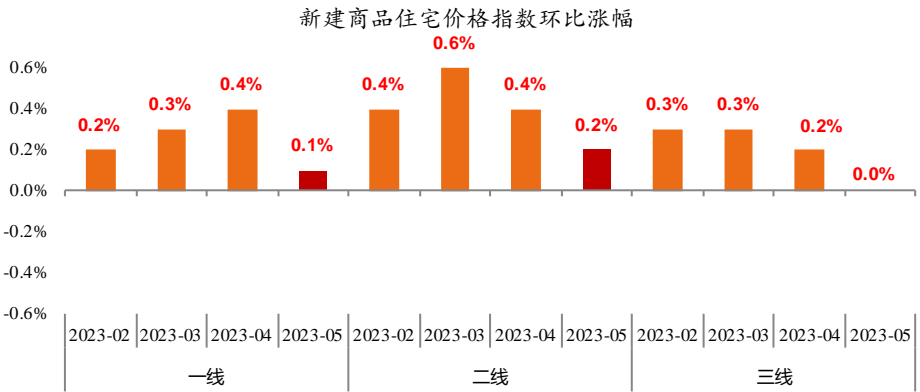
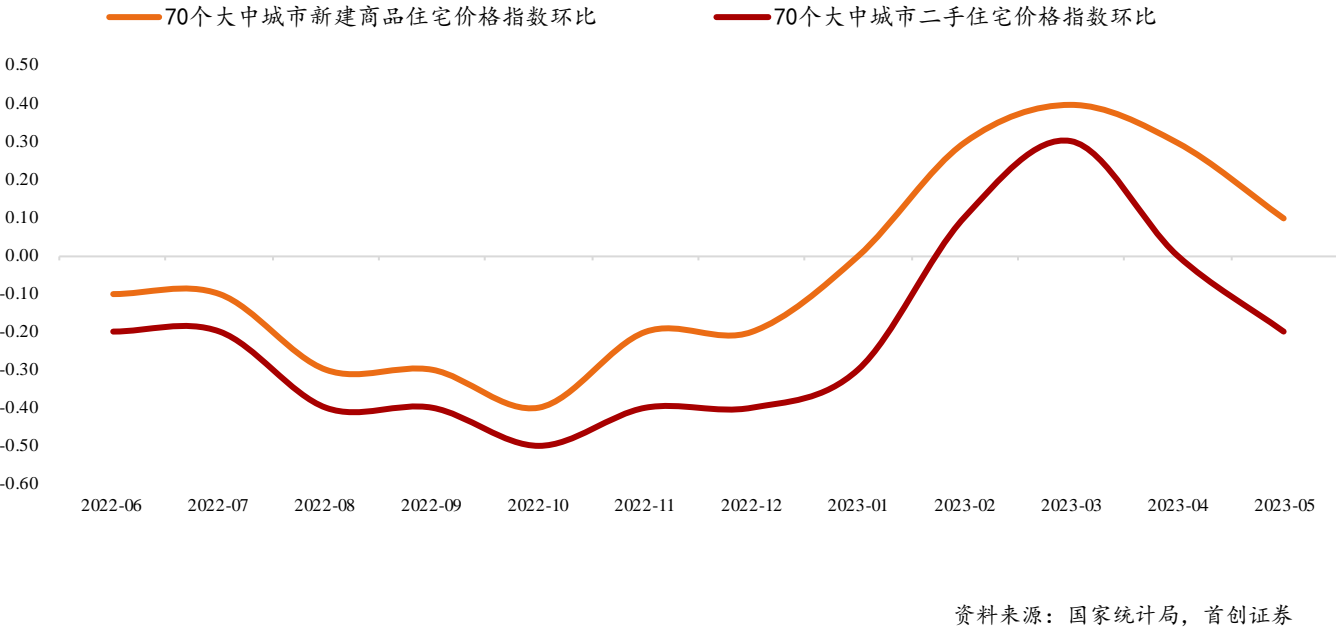


资料来源：中指院，首创证券



资料来源：中指院，首创证券

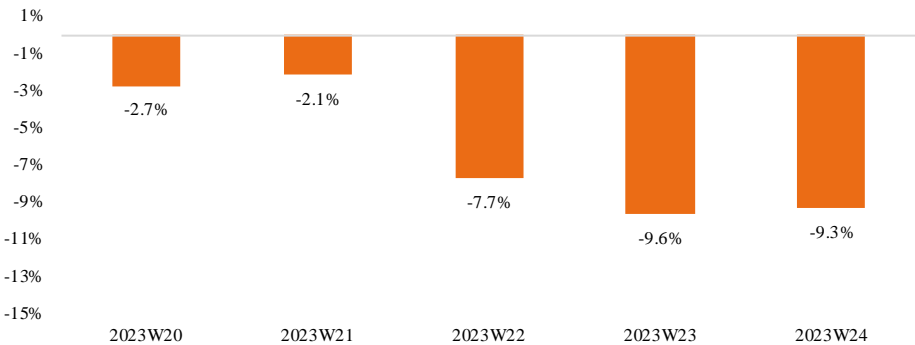
截至2023-05, 70个大中城市新建商品住宅销售价格环比0.1%, 二手房住宅环比-0.2%, 其中一线城市环比0.1%, 二线城市环比0.2%, 三线城市环比0%。同比来看, 一线城市同比1.7%, 二线城市同比-0.2%, 三线城市同比-1.6%。整体新房二手房价格均有所企稳, 商品房一二三线城市环比房价止跌企稳, 温和上涨。



资料来源: 国家统计局, 首创证券

百城土地成交总价同比-9.3%，环比4.2%；年初至今百城土地成交价款134682亿元，累计同比1.5%；分城市来看，一线城市累计同比-14.3%，二线城市累计同比2.1%，三线城市累计同比7.3%。

百城土地成交周同比



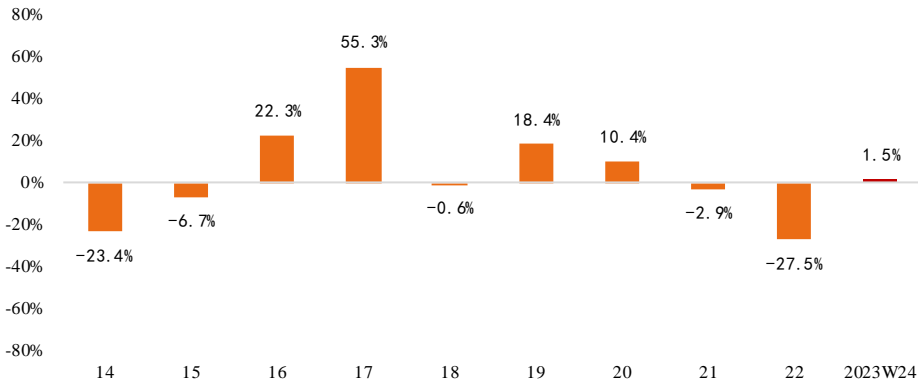
资料来源：Wind，首创证券

百城土地成交周环比



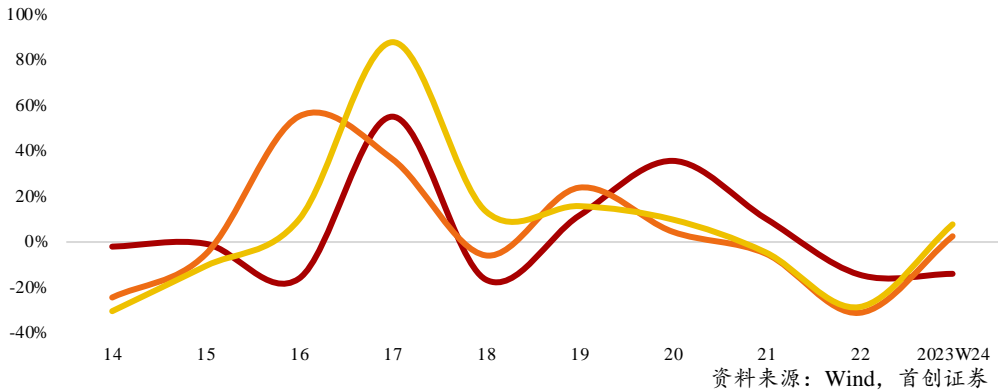
资料来源：Wind，首创证券

百城土地成交总价累计同比



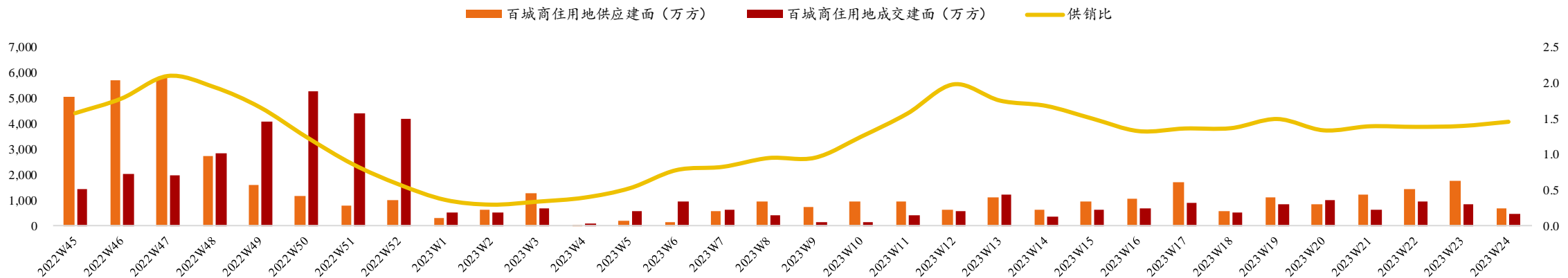
资料来源：Wind，首创证券

一线城市 二线城市 三线城市

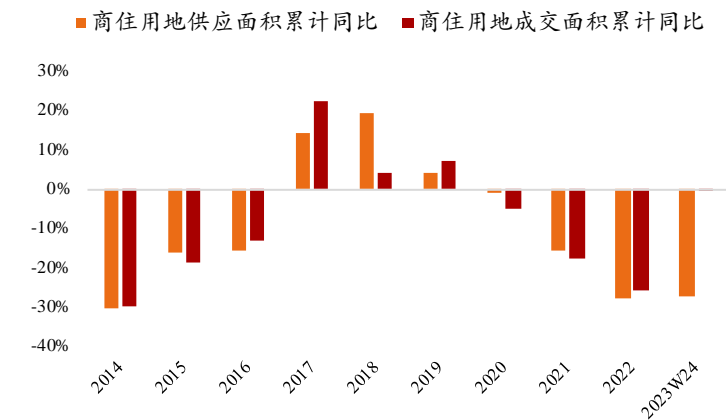


资料来源：Wind，首创证券

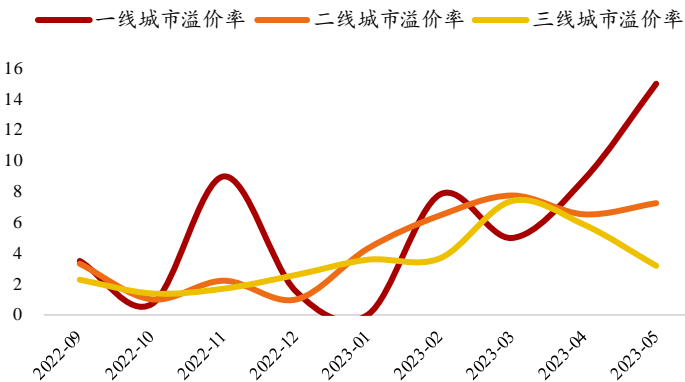
百城住宅用地供求比（移动平均6个月）为1.47，较上周变动0.06；5月各线城市溢价率有所提升，一线城市、二线城市、三线城市溢价率分别为15、7.32、3.17。百城月度流拍率15.7%，较上月变动2.9个百分点。



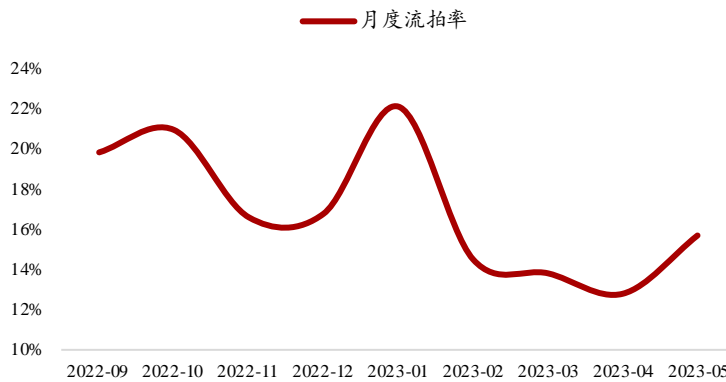
资料来源: Wind, 首创证券



资料来源: Wind, 首创证券



资料来源: Wind, 首创证券



资料来源: Wind, 首创证券

风险提示

- 宏观经济走弱，政策反应钝化，二手房挂牌量持续提升，房价超预期下跌等。

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师。本报告清晰准确地反映了分析师的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，分析师将对报告的内容和观点负责。分析师薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

免责声明

本报告由首创证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告所载资料的来源及观点的出处皆被首创证券认为可靠，但首创证券不保证其准确性或完整性。

，首创证券不因收件人收到本报告而视其为首创证券的客户。本

报告所载的全部内容仅供客户做参考之用，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、税收等方面咨询专业财务顾问的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，首创证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。客户需自主作出投资决策并自行承担投资风险，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告所载的信息、材料或分析工具仅提供给阁下作参考用，不是也不应被视为出售、购买或认购证券或其他金融工具的要约或要约邀请。该等信息、材料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，首创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。

首创证券的销售人员、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。首创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。首创证券的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。

在法律许可的情况下，首创证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到首创证券及/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信赖依据。

本报告的版权仅为首创证券所有，未经首创证券书面许可，任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。

投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为股票投资评级和行业投资评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。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；香港市场以恒生指数为基准。

	评级	说明
股票投资评级	买入	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上
	增持	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间
	中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间
	减持	相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上
行业投资评级	看好	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上
	中性	相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间
	看淡	相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上