

房地产行业周观点

不博弈政策，博弈销售

超配

核心观点

近期核心观点：

考虑到本年房企推货前置（抓 Q1 窗口期）、Q1 需求释放、22M6 基数较高，本年 6 月增速反常，后续不会继续下行。且优质房企的销售低点、业绩低点均已过去。我们重申比起博弈政策，更值得博弈的是市场对销售的过度悲观。核心推荐中国海外宏洋集团、中国海外发展、金地集团、越秀地产。

市场表现回顾：

板块方面，2023.7.3-2023.7.7 期间，房地产指数（中信）上涨 0.51%，沪深 300 指数下跌 0.44%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 0.95 个百分点，位居所有行业第 12 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 2.43%，沪深 300 指数上涨 0.96%，房地产板块跑输沪深 300 指数 3.39 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 17.35%，沪深 300 指数下跌 1.73%，房地产板块跑输沪深 300 指数 15.62 个百分点。

个股方面，2023.7.3-2023.7.7 期间，94 只个股上涨，29 只个股下跌，11 只个股持平，占比分别为 70%、22%、8%。涨跌幅居前 5 位的个股为：金科股份、东望时代、广宇发展、东湖高新、云南城投，居后 5 位的个股为：大通退、万泽股份、爱旭股份、华发股份、*ST 通达。

行业数据跟踪：

销售端，新房、二手房复苏趋弱。从新房维度，2023 年 7 月 7 日，30 城商品房 7 天移动平均成交面积同比-29%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域 7 天移动平均面积同比分别为-40%、-50%、-13%、+13%；一线城市、二线城市、三线城市 7 天移动平均成交面积同比分别为-22%、-27%、-43%。截至 2023 年 7 月 7 日，30 城商品房累计成交面积为 7556 万 m²，同比-0.9%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域成交面积累计同比分别为+0.1%、-5%、+3%、-6%；一线城市、二线城市、三线城市商品房成交面积累计同比分别为+19%、-6%、-6%。从二手房维度，2023 年 7 月 7 日，样本 7 城二手住宅当周成交面积 61 万 m²，环比-30%。截至 2023 年 7 月 7 日，样本 7 城二手住宅当年累计成交面积 2610 万 m²，累计同比+43%，较前期继续下滑，较 2021 年同期-25%，较 2019 年同期+1%。

拿地端，住宅类用地成交走弱。2023 年 7 月 9 日，100 大中城市住宅类用地当周成交面积 82 万 m²，环比-91%。截至 7 月 9 日，100 大中城市住宅类用地累计成交面积 15775 万 m²，累计同比-20%，较 2021 年同期-64%，较 2020 年同期-65%，持续走弱。100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率 0.1%，处于较低水平。

行业政策要闻：

①广东韶关进一步延长促进房地产市场平稳健康发展相关政策。②安徽安庆、内蒙古、江西九江、江西鹰潭、湖北潜江优化公积金相关政策。

风险提示：

①政策落地效果及后续推出强度不及预期；②外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行；③房企信用风险事件超预期冲击。

行业研究 · 行业周报

房地产

超配 · 维持评级

证券分析师：任鹤

010-88005315

renhe@guosen.com.cn

S0980520040006

证券分析师：王粤雷

0755-81981019

wangyuelei@guosen.com.cn

S0980520030001

证券分析师：王静

021-60893314

wangjing20@guosen.com.cn

S0980522100002

市场走势



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

相关研究报告

《2023 年 6 月房地产数据点评-销售短期趋弱，复苏大势未改》——2023-07-04
 《房地产行业周观点-销售预期差值得博弈》——2023-07-04
 《房地产行业 2023 年 7 月投资策略-看好七月销售环比企稳》——2023-06-30
 《房地产行业周观点-复苏趋弱，期待政策》——2023-06-19
 《房地产行业专题-长三角区域研究（一）：上海房地产市场解读》——2023-06-18

内容目录

1. 近期核心观点.....	4
2. 市场表现回顾.....	4
2.1 板块方面，上周房地产板块涨幅位居所有行业第 12 位.....	4
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 70%、22%、8%.....	5
3. 行业数据跟踪.....	5
3.1 销售端，新房、二手房复苏趋弱.....	5
3.2 拿地端，住宅类用地成交走弱.....	8
4. 行业政策要闻.....	9
5. 风险提示.....	10

图表目录

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较.....	4
图 2: 近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较.....	4
图 3: A 股各行业过去一期涨跌排名 (2023. 7. 3-2023. 7. 7)	4
图 4: 涨跌幅前五个股.....	5
图 5: 板块上涨、下跌及持平家数.....	5
图 6: 历年 30 城商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	6
图 7: 长三角单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	6
图 8: 华南单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	6
图 9: 华中&西南单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	6
图 10: 华北&东北单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	6
图 11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 14: 30 城商品房累计成交面积同比, 2023.....	7
图 15: 30 城分区域商品房累计成交面积同比, 2023.....	7
图 16: 30 城分能级商品房累计成交面积同比, 2023.....	7
图 17: 历年样本 7 城二手住宅当周成交面积 (万 m ²)	8
图 18: 样本 7 城二手住宅当年累计成交面积同比.....	8
图 19: 100 大中城市住宅类用地当周成交面积 (万 m ²)	8
图 20: 100 大中城市住宅类用地当年累计成交面积 (万 m ²)	8
图 21: 100 大中城市住宅类用地当年累计成交面积同比.....	9
图 22: 100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率.....	9
表 1: 近期行业政策一览 (2023. 7. 3-2023. 7. 9)	9

1. 近期核心观点

考虑到本年房企推货前置（抓 Q1 窗口期）、Q1 需求释放、22M6 基数较高，本年 6 月增速反常，后续不会继续下行。且优质房企的销售低点、业绩低点均已过去。我们重申比起博弈政策，更值得博弈的是市场对销售的过度悲观。核心推荐中国海外宏洋集团、中国海外发展、金地集团、越秀地产。

2. 市场表现回顾

2.1 板块方面，上周房地产板块涨幅位居所有行业第 12 位

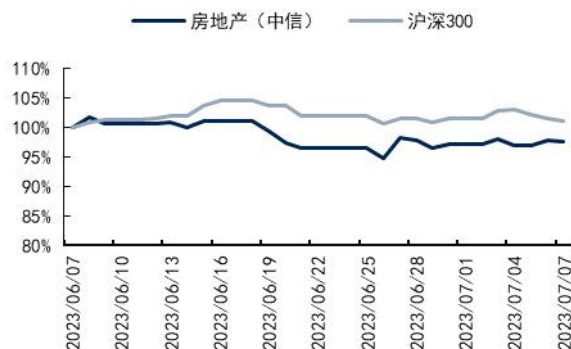
2023.7.3-2023.7.7 期间，房地产指数（中信）上涨 0.51%，沪深 300 指数下跌 0.44%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 0.95 个百分点，位居所有行业第 12 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 2.43%，沪深 300 指数上涨 0.96%，房地产板块跑输沪深 300 指数 3.39 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 17.35%，沪深 300 指数下跌 1.73%，房地产板块跑输沪深 300 指数 15.62 个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



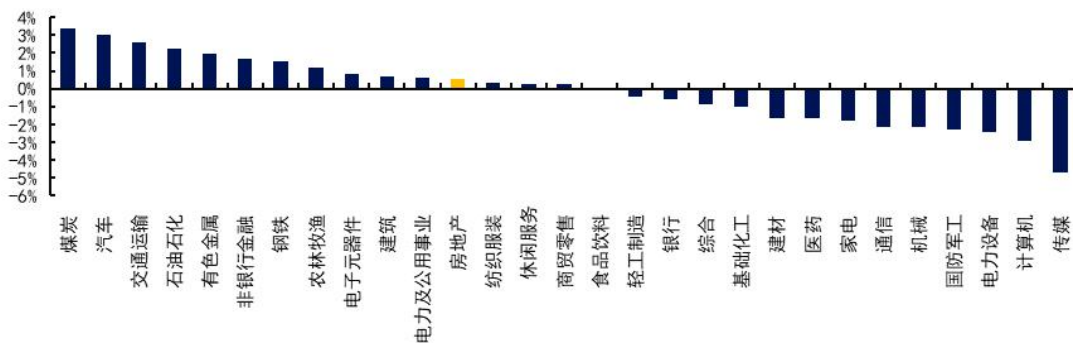
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图2：近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图3：A 股各行业过去一期涨跌排名（2023.7.3-2023.7.7）

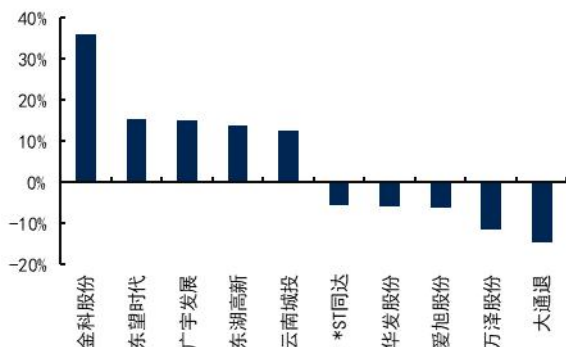


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 70%、22%、8%

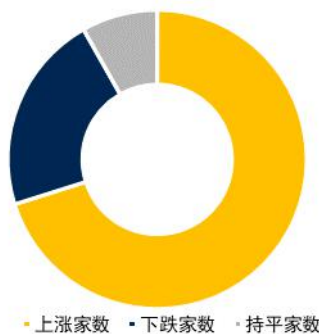
2023.7.3-2023.7.7 期间，94 只个股上涨，29 只个股下跌，11 只个股持平，占比分别为 70%、22%、8%。涨跌幅居前 5 位的个股为：金科股份、东望时代、广宇发展、东湖高新、云南城投，居后 5 位的个股为：大通退、万泽股份、爱旭股份、华发股份、*ST 同达。

图4：涨跌幅前五个股



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图5：板块上涨、下跌及持平家数



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

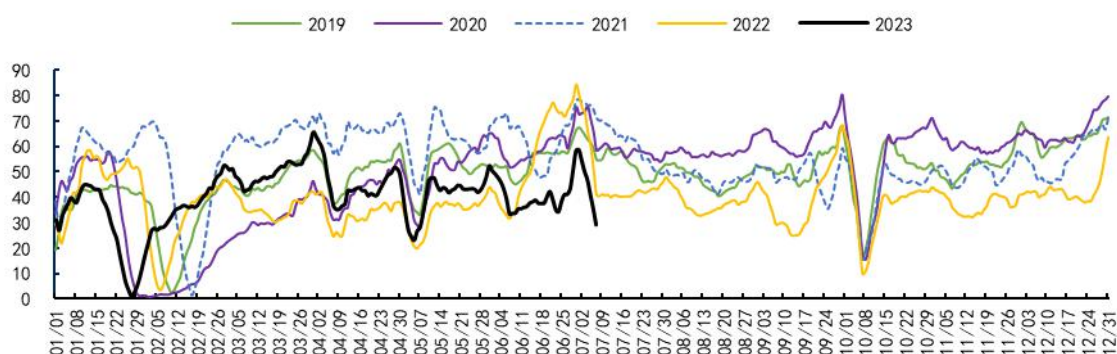
3. 行业数据跟踪

3.1 销售端，新房、二手房复苏趋弱

从新房维度，30 城销售复苏较弱。2023 年 7 月 7 日，30 城商品房 7 天移动平均成交面积同比-29%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域 7 天移动平均面积同比分别为-40%、-50%、-13%、+13%；一线城市、二线城市、三线城市 7 天移动平均成交面积同比分别为-22%、-27%、-43%。截至 2023 年 7 月 7 日，30 城商品房累计成交面积为 7556 万 m²，同比-0.9%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域成交面积累计同比分别为+0.1%、-5%、+3%、-6%；一线城市、二线城市、三线城市商品房成交面积累计同比分别为+19%、-6%、-6%。

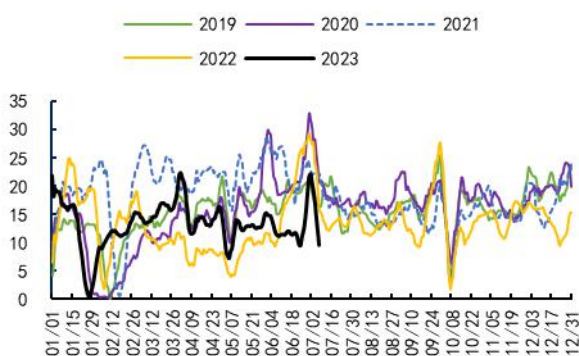
从二手房维度，样本 7 城成交累计同比持续下滑。2023 年 7 月 7 日，样本 7 城二手住宅当周成交面积 61 万 m²，环比-30%。截至 2023 年 7 月 7 日，样本 7 城二手住宅当年累计成交面积 2610 万 m²，累计同比+43%，较前期继续下滑，较 2021 年同期-25%，较 2019 年同期+1%。

图6: 历年 30 城商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



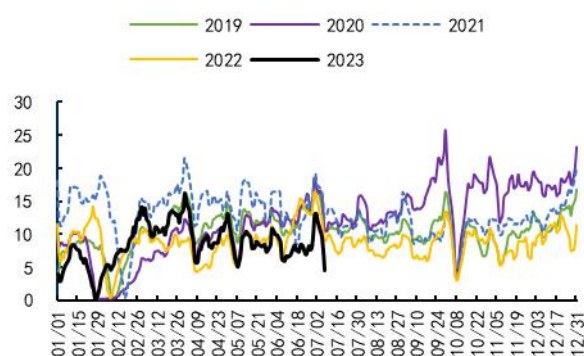
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 长三角单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



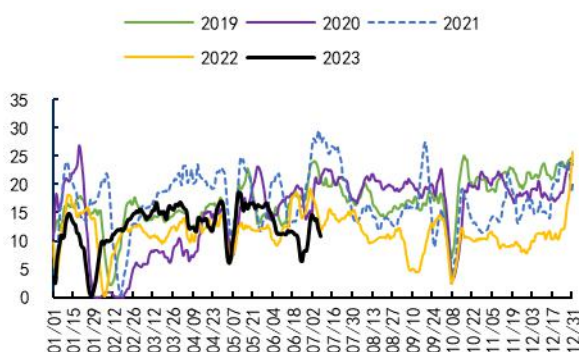
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 华南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



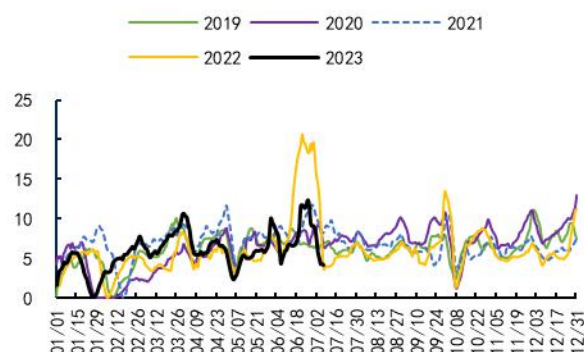
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 华中&西南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



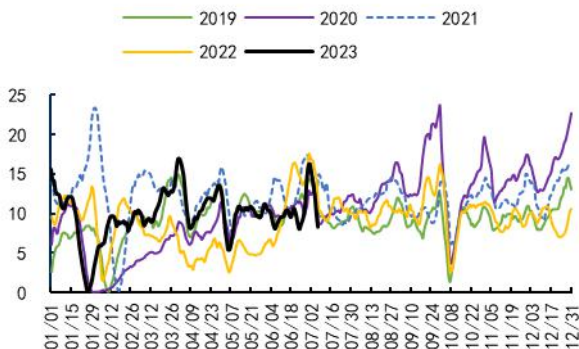
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 华北&东北单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



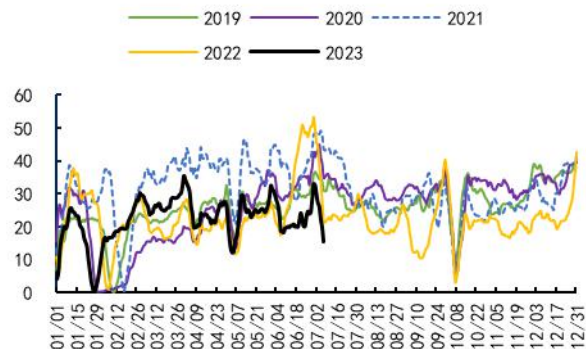
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



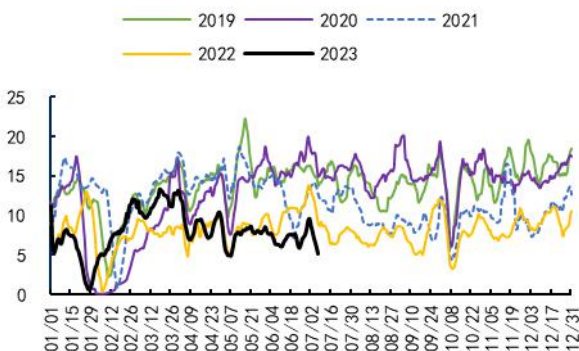
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



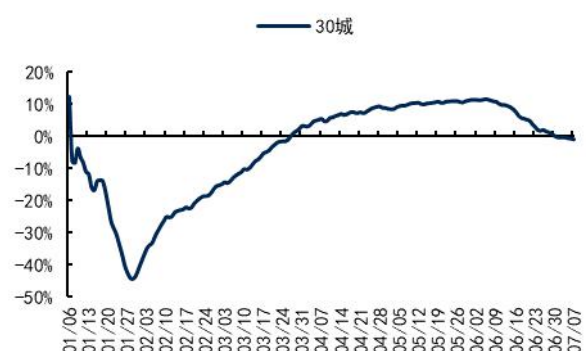
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



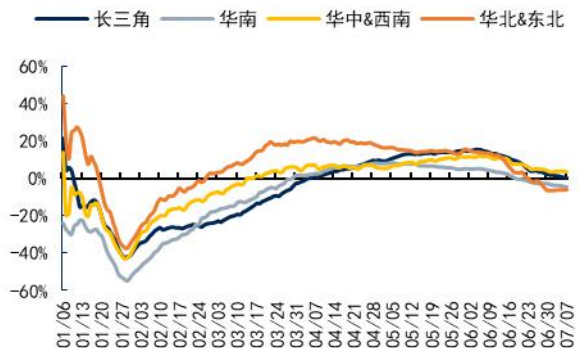
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 30 城商品房累计成交面积同比, 2023



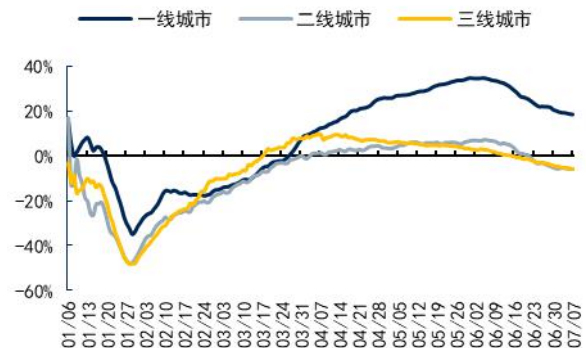
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图15: 30 城分区域商品房累计成交面积同比, 2023



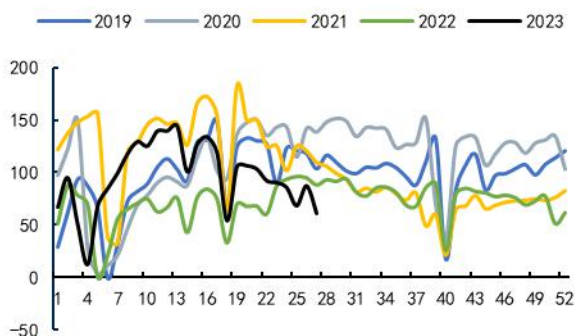
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图16: 30 城分能级商品房累计成交面积同比, 2023



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图17: 历年样本 7 城二手住宅当周成交面积 (万 m^2)



资料来源: Ifind、国信证券经济研究所整理

图18: 样本 7 城二手住宅当年累计成交面积同比

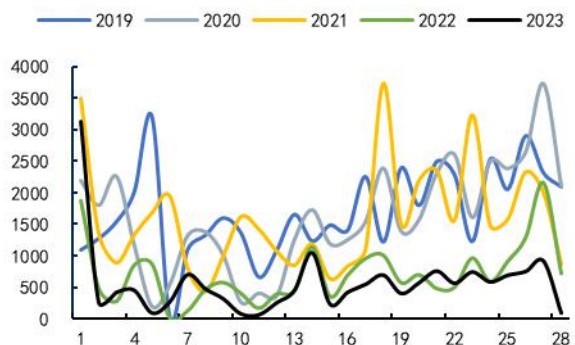


资料来源: Ifind、国信证券经济研究所整理

3.2 拿地端, 住宅类用地成交走弱

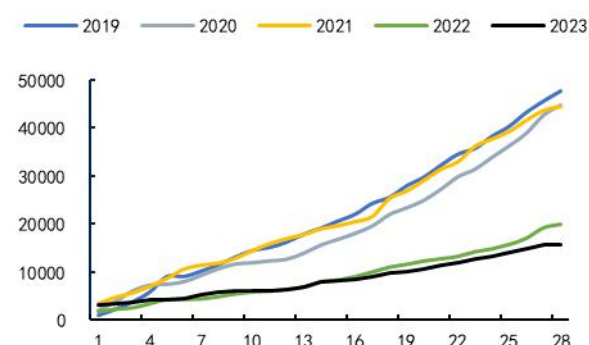
2023 年 7 月 9 日, 100 大中城市住宅类用地当周成交面积 82 万 m^2 , 环比-91%。截至 7 月 9 日, 100 大中城市住宅类用地累计成交面积 15775 万 m^2 , 累计同比-20%, 较 2021 年同期-64%, 较 2020 年同期-65%, 持续走弱。100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率 0.1%, 处于较低水平。

图19: 100 大中城市住宅类用地当周成交面积 (万 m^2)



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 100 大中城市住宅类用地当年累计成交面积 (万 m^2)



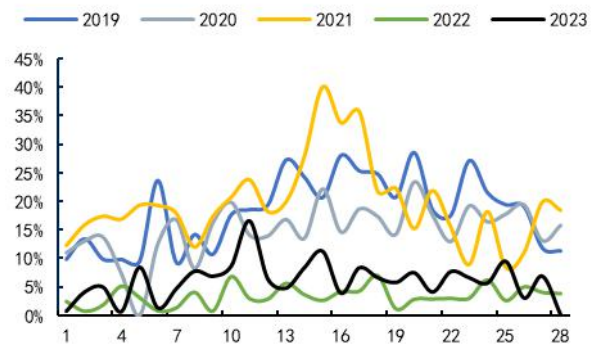
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 100 大中城市住宅类用地当年累计成交面积同比



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

4. 行业政策要闻

2023. 7. 3–2023. 7. 9 期间, 行业政策要闻主要包括: ①广东韶关进一步延长促进房地产市场平稳健康发展相关政策。②安徽安庆、内蒙古、江西九江、江西鹰潭、湖北潜江优化公积金相关政策。

表1: 近期行业政策一览 (2023. 7. 3–2023. 7. 9)

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	7月4日	安徽安庆	关于调整住房公积金贷款最高额度的意见	1、夫妻双方缴存住房公积金的, 住房公积金最高贷款额度为 60 万元, 安徽省安庆市住房公积金单方缴存住房公积金的, 最高贷款额度为 50 万元。具体贷款额度与缴积金管理中心存人住房公积金月缴存额和还款能力挂钩; 2、2023 年 1 月 1 日起, 在安庆市行政区域内工作的全日制大专及以上学历的毕业生, 在该市申请住房公积金贷款购买住房, 符合市住房公积金贷款相关政策规定的, 最高贷款额度增加 10 万元, 具体贷款额度与缴存人住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。	安徽省安庆市住房公积金管理中心
2	7月5日	内蒙古	关于调整部分住房公积金政策的通知	1、提高住房公积金贷款额度: 住房公积金贷款最高额度由 80 万元提高至 100 万元; 2、提高多子女家庭住房公积金贷款额度: 符合住房公积金贷款条件的多子女家庭购买自住住房, 在申请住房公积金贷款时, 最高贷款额度在现行最高贷款额度的基础上上浮 10%, 即贷款最高额度为 110 万元; 3、提高无房缴存人租房提取住房公积金额度: 无房缴存人租房提取住房公积金额度由 12000 元/人·年提高至 14000 元/人·年。	内蒙古自治区住房和城乡建设厅
3	7月5日	江西九江	关于调整住房公积金使用政策的通知	夫妻双方均缴存住房公积金的家庭, 在中心城区 (含浔阳区、濂溪区、九江市住房公积金经开区、八里湖新区、柴桑区) 购房的, 贷款额度由 60 万元/户提高至 80 万元/户, 夫妻一方缴存住房公积金的家庭贷款额度由 30 万元/户提高至 40 万元/户。夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭, 在县 (市) 购房的, 贷款额度由 35 万元/户提高至 50 万元/户, 夫妻一方缴存住房公积金的家庭贷款额度由 25 万元/户提高至 30 万元/户;	九江市住房公积金管理中心
4	7月5日	江西鹰潭	调整公积金政策	1、取消按月还贷和按年提取还贷二选一政策, 实行住房公积金按鹰潭市住房公积金管理中心月还贷还贷结合按年提取还贷并行; 2、实施多子女家庭住房公积金贷款支持政策。符合住房公积金贷款条件的多子女家庭, 购房时申请住房公积金贷款的, 贷款额度上浮 20%。调整后, 多子女家庭贷款最高额度为双缴存职工 96 万元, 单缴存职工 72 万元; 3、提前结清住房公积金贷款 (异地) 或商业银行住房贷款, 提取期限由 1 个月调整为 3 个月。自结清日起 3 个月内一次性申请提取夫妻双方住房公积金余额, 提取总额不得超过最后一次还款金额;	鹰潭市住房公积金管理中心
5	7月5日	湖北潜江	关于调整住房公积金贷款政策的通知	1、生育二孩及以上家庭购买住房申请住房公积金贷款时, 贷款额度提潜江市住房公积金中最高至可贷额度的 1.2 倍, 且不超过房屋总价的规定比例, 同时不超过 心住房公积金贷款最高额度的 1.2 倍; 2、借款人以所购买的期房, 提供住房抵押担保的, 最高额度为 60 万元, 且不超过房屋总价款的 80%。据此推算, 二孩及以上家庭公积金贷款	潜江市住房公积金管理中心

款额度最高贷款额度为 72 万元；

3、推行“带押过户”申请公积金贷款业务。缴存职工购买存在抵押的二手房申请住房公积金贷款时，到不动产登记机构办理“带押过户”手续，并提供卖房人相关信息资料，贷款直接转入卖房人账户。缴存职工申请住房公积金贷款偿还购房商业贷款时，到不动产登记机构办理“带押转移”手续，并提供还贷相关信息资料，贷款直接转入银行贷款账户；

4、鼓励村镇户口和非本市户籍人员“先缴后贷”。潜江市村镇户口和非本市户籍务工人员可以申请缴纳住房公积金，连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上（本地异地合并计算），在购房时可享受住房公积金贷款政策。

6	7 月 6 日	广东韶关	关于进一步延长促进房地产市场平稳健康发展相关政策的通知	将《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》（韶府办发函〔2022〕92 号）的有效期从 2022 年 12 月 31 日延长至 2023 年 12 月 31 日。	韶关市人民政府办公室
---	---------	------	-----------------------------	---	------------

资料来源：各地政府官网、国信证券经济研究所整理

5. 风险提示

①政策落地效果及后续推出强度不及预期；②外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行；③房企信用风险事件超预期冲击。

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

类别	级别	说明
股票 投资评级	买入	股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	卖出	股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	行业指数表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	低配	行业指数表现弱于市场指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所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或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、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所提及的意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。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。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层

邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032