

房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

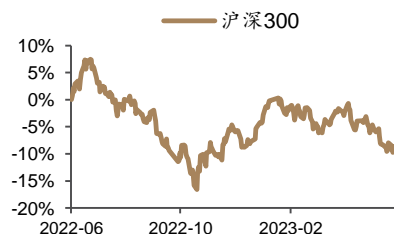
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

- 1.《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
- 2.《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
- 3.《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
- 4.《2023年1-4月国家统计局房地产数据追踪-开发投资承压,竣工增长明显》, 2023.5.18
- 5.《房地产行业周报(2023.5.8-5.12) -居民中长期贷款减少,两部门发文规范经纪服务》, 2023.5.14

上半年收官降至,房企推盘力度或将加大

房地产行业周报(2023.6.5-6.9)

投资要点:

● 市场回顾

2023.6.5-6.9, 上证综指上涨 0.04%, 沪深 300 指数下跌 0.65%, 房地产板块上涨 1.23%, 房地产板块跑赢上证综指 1.19 个百分点, 跑赢沪深 300 指数 1.88 个百分点。重点关注的 A 股地产股金科股份(000656.SZ)和天地源(600665.SH)涨幅较大, 分别上涨 17.58%、11.08%。重点关注的港股地产及代建公司合景泰富集团(1813.HK)、中梁控股(2772.HK)和正荣地产(6158.HK)涨幅居前, 分别上涨 41.89%、32.50%和 27.35%。

● 数据追踪

百大城市土地成交累计同比降幅较前一周有所扩大。5月29日-6月4日, 100大中城市成交住宅土地规划建筑面积 709.57 万平方米, 累计同比下滑 22.25%。其中, 一线城市成交 28.37 万平方米, 累计同比下滑 48.25%, 二线城市成交住宅土地规划建筑面积 359.39 万平方米, 累计同比下滑 22.85%, 三线城市成交 321.80 万平方米, 累计同比下滑 17.75%。

30 大中城市商品房销售面积累计同比上升 14.15%。5月29日-6月4日, 30 大中城市商品房成交 329.37 万平方米, 累计同比上升 14.15%。其中, 一线城市商品房成交 69.48 万平方米, 累计同比增长 35.07%, 二线城市商品房成交 201.28 万平方米, 累计同比增长 6.88%, 三线城市商品房成交 58.62 万平方米, 累计同比增长 14.79%。

● 行业动态

北京:已购共有产权住房家庭取得不动产权证未满 5 年的, 不允许转让房屋产权份额; 已满 5 年, 可按市场价格转让所购。

成都: 力争符合条件、业主自愿的老旧小区实现物业服务全覆盖; 全市信托制物业服务小区力争达到 1000 个以及推进 1641 个老旧院落改造, 惠及居民 16.1 万户。

● 投资建议

5月商品房销售边际持续转弱, 6月适逢年中, 预计企业端将会加大推盘和营销力度, 6月单月销售有望较 5月环比改善。本周国家金融监管总局局长表示支持超大特大城市城中村改造, 深圳官方回应将稳妥有序推进城中村保障性住房品质化安全改造提升工作。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

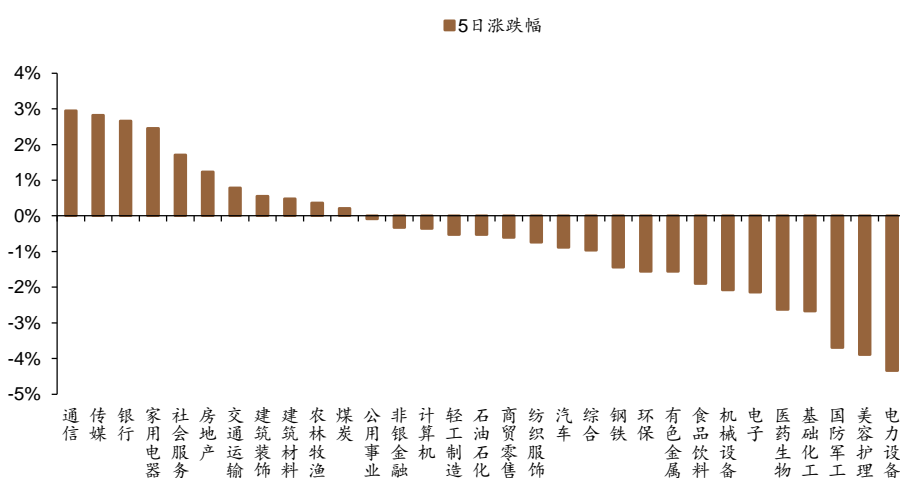
1. 市场回顾

1.1. 地产板块表现

2023.6.5-6.9，上证综指上涨 0.04%，沪深 300 指数下跌 0.65%，房地产板块上涨 1.23%，房地产板块跑赢上证综指 1.19 个百分点，跑赢沪深 300 指数 1.88 个百分点。

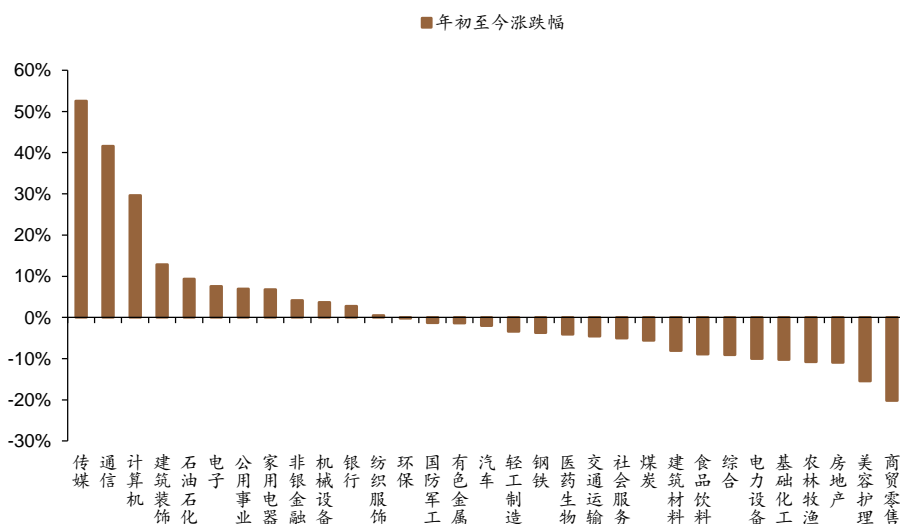
年初至今，上证综指上涨 4.60%，沪深 300 指数下跌 0.90%，房地产板块下跌 10.96%，房地产板块跑输上证综指 15.56 个百分点，跑输沪深 300 指数 10.06 个百分点。

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



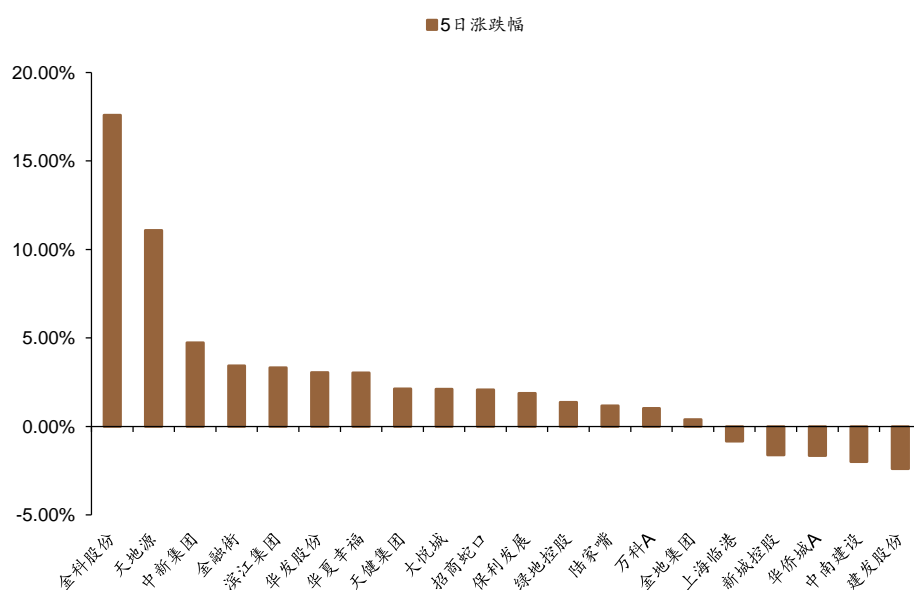
资料来源：Wind，德邦研究所

1.2. A 股重点公司市场表现

2023.6.5-6.9，重点关注的 A 股地产股金科股份（000656.SZ）和天地源（600665.SH）涨幅较大，分别上涨 17.58%、11.08%。建发股份（600153.SH）下跌 2.39%。

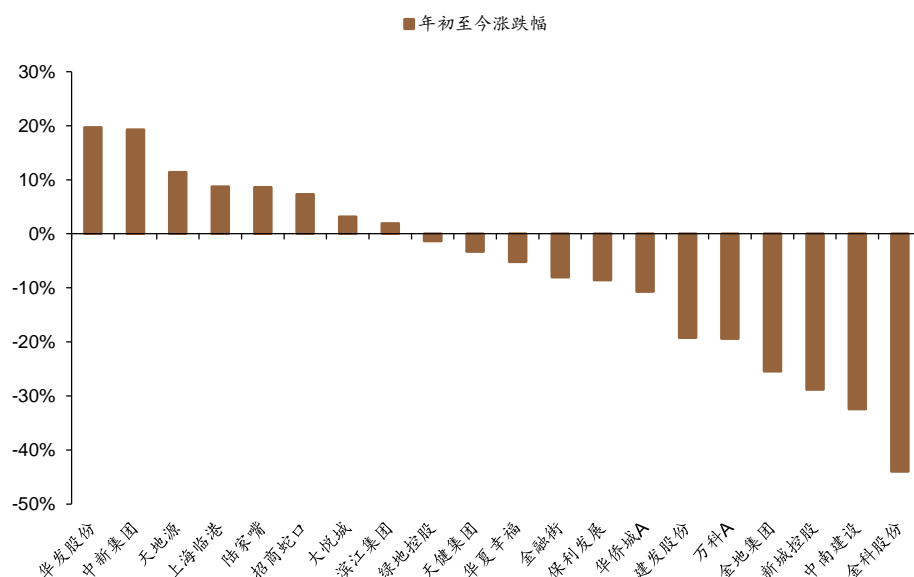
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，华发股份（600325.SH）、中新集团（601512.SH）、天地源（600665.SH）涨幅居前，分别上涨 19.67%、19.27%和 11.38%；金科股份（000656.SZ）（跌幅 43.98%）、中南建设（000961.SZ）（跌幅 32.42%）和新城控股（601155.SH）（跌幅 28.83%）跌幅较大。

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



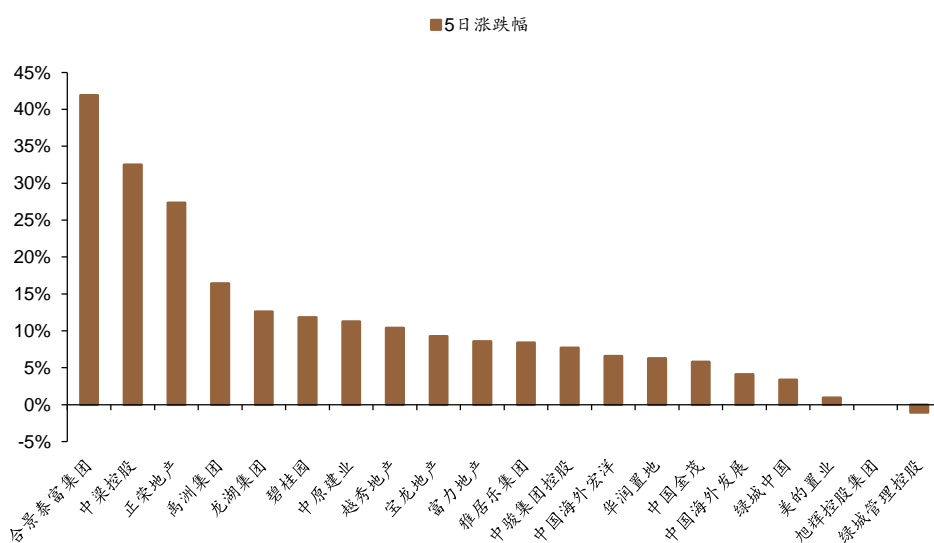
资料来源：Wind，德邦研究所

1.3. 港股重点公司市场表现

2023.6.5-6.9，重点关注的港股地产及代建公司合景泰富集团（1813.HK）、中梁控股（2772.HK）和正荣地产（6158.HK）涨幅居前，分别上涨 41.89%、32.50% 和 27.35%。绿城管理控股（9979.HK）下跌 1.04%。

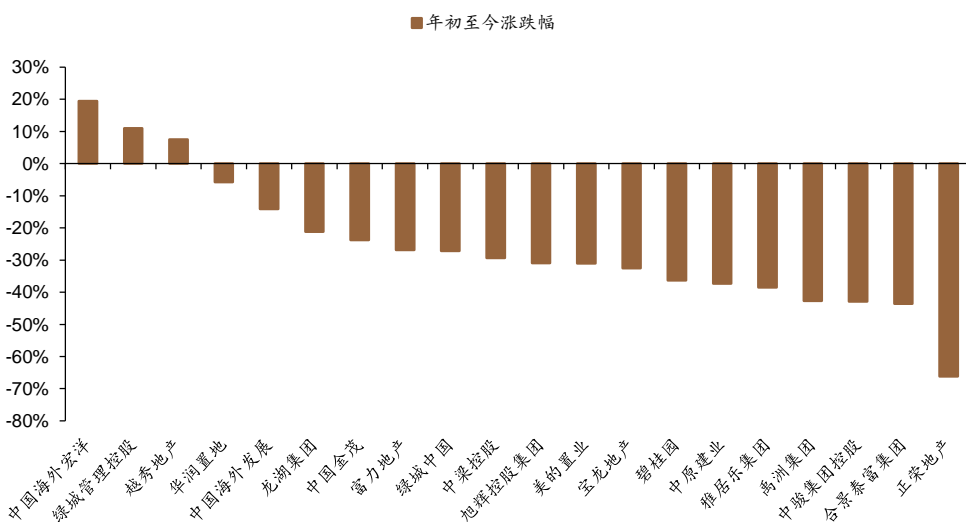
从年初至今市场表现来看，中国海外宏洋（0081.HK）和绿城管理控股（9979.HK）涨幅居前，分别上涨 19.47%和 11.00%；正荣地产（6158.HK）（跌幅 66.14%）、合景泰富集团（1813.HK）（跌幅 43.55%）、中骏集团控股（1966.HK）（跌幅 42.86%）跌幅较大。

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



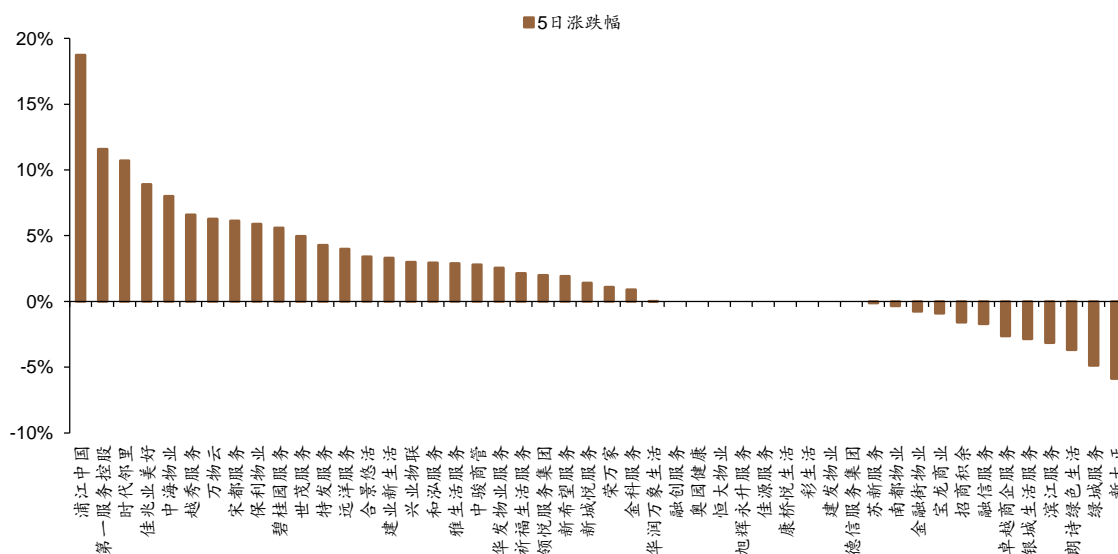
资料来源：Wind，德邦研究所

1.4. 重点物业公司表现

2023.6.5-6.9, 重点关注的物业股中浦江中国(1417.HK)(涨幅 18.75%)、第一服务控股(2107.HK)(涨幅 11.58%)和时代邻里(9928.HK)(涨幅 10.71%)涨幅靠前; 新大正(002968.SZ)(跌幅 5.87%)和绿城服务(2869.HK)(跌幅 4.88%)跌幅较大。

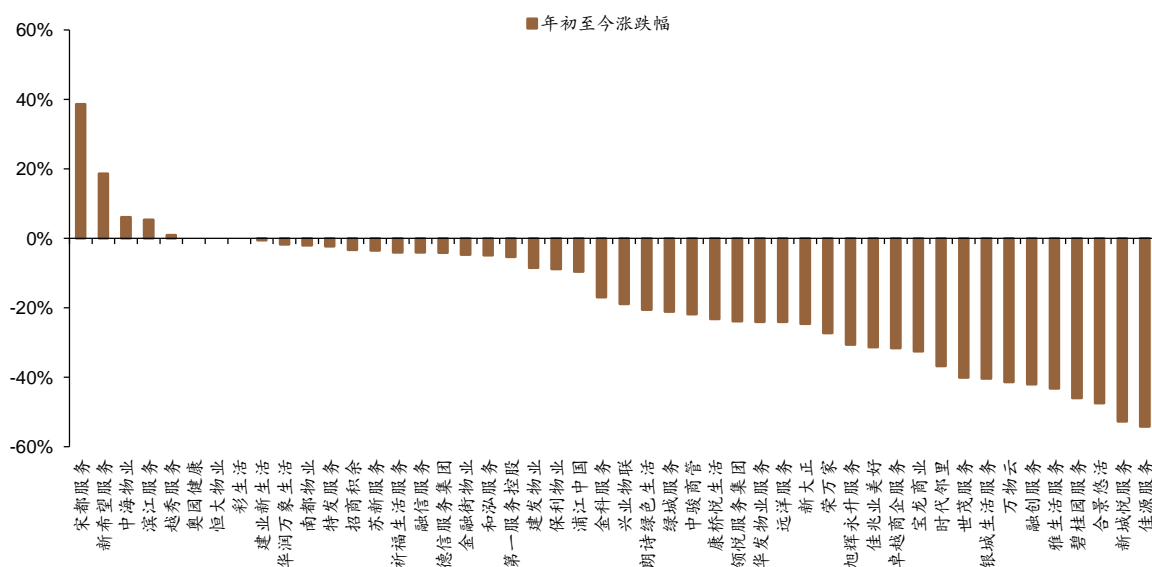
从物业公司年初至今股价表现来看, 宋都服务(9608.HK)(涨幅 38.67%)、新希望服务(3658.HK)(涨幅 18.66%)、中海物业(2669.HK)(涨幅 6.15%)涨幅居前; 佳源服务(1153.HK)(跌幅 54.17%)、新城悦服务(1755.HK)(跌幅 52.72%)、合景悠活(3913.HK)(跌幅 47.40%)跌幅较大。

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



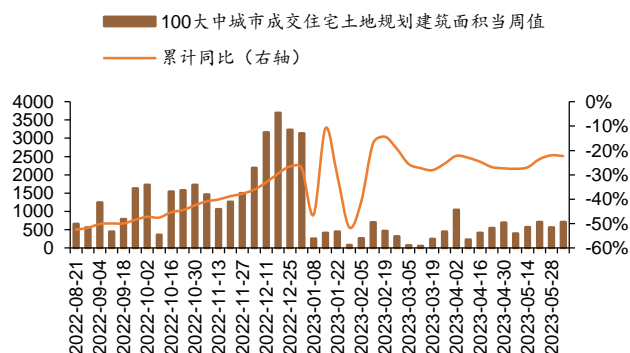
资料来源: Wind, 德邦研究所

2. 行业动态

2.1. 100 大中城市住宅土地市场

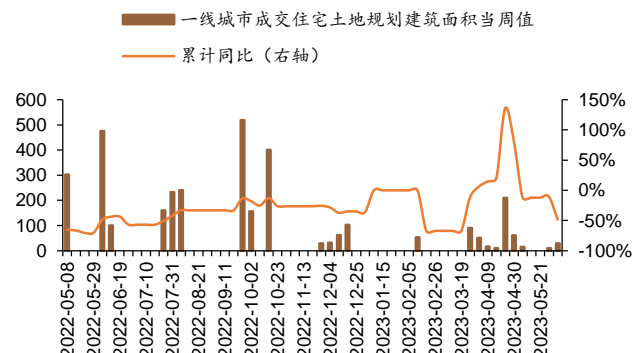
5月29日-6月4日，100大中城市成交住宅土地规划建筑面积709.57万平方米，累计同比下滑22.25%。其中，一线城市成交28.37万平方米，累计同比下滑48.25%，二线城市成交住宅土地规划建筑面积359.39万平方米，累计同比下滑22.85%，三线城市成交321.8万平方米，累计同比下滑17.75%。

图9：100大中城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



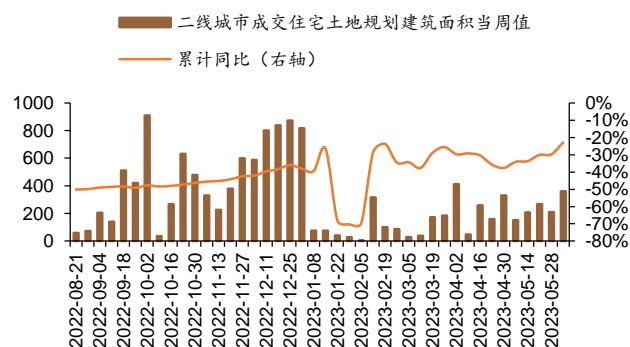
资料来源：Wind，德邦研究所

图10：一线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



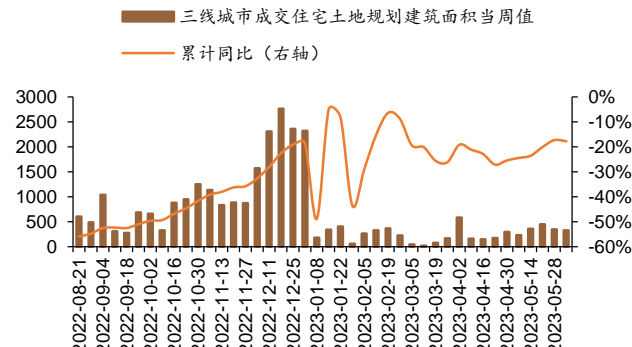
资料来源：Wind，德邦研究所

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）

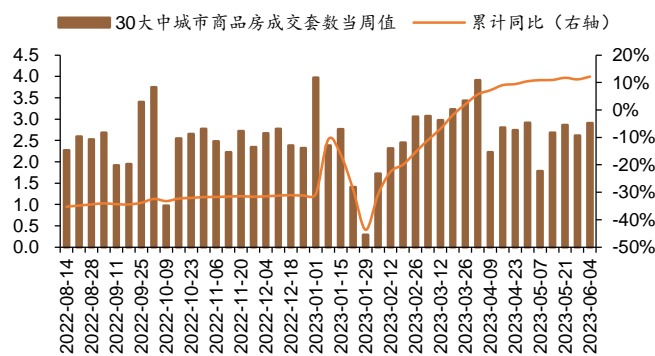


资料来源：Wind，德邦研究所

2.2. 30 大中城市商品房交易市场

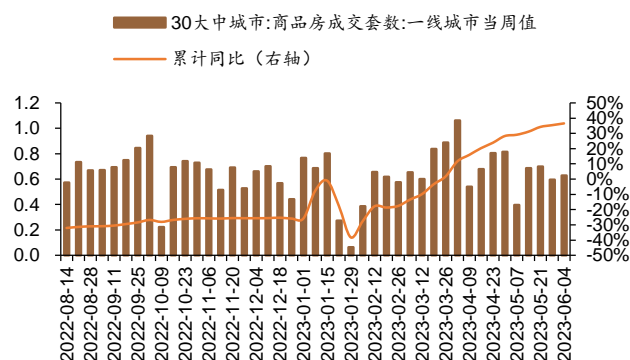
5月29日-6月4日，30大中城市商品房成交套数达到29092套，累计同比上升12.09%。其中一线城市成交6270套，累计同比上升36.55%，二线城市成交16539套，累计同比上升3.53%，三线城市成交6283套，累计同比上涨10.88%。

图 13：30 城商品房成交套数（万套）



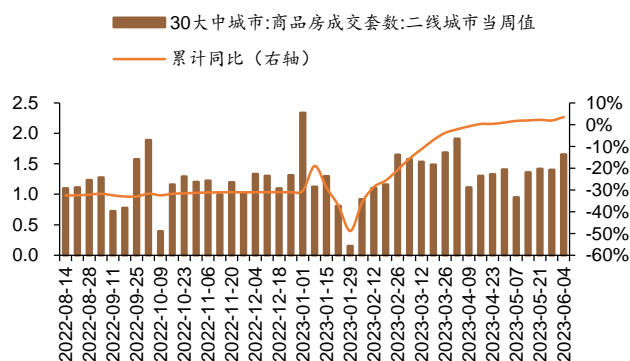
资料来源：Wind，德邦研究所

图 14：一线城市商品房成交套数（万套）



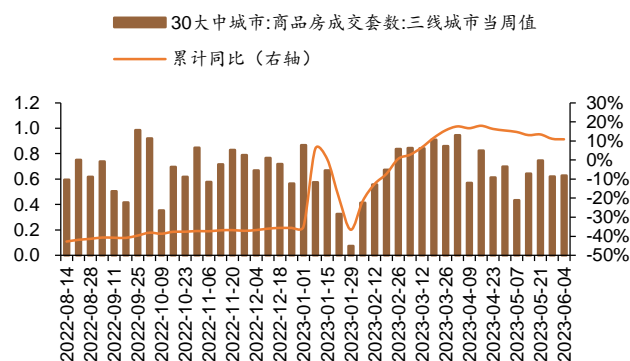
资料来源：Wind，德邦研究所

图 15：二线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

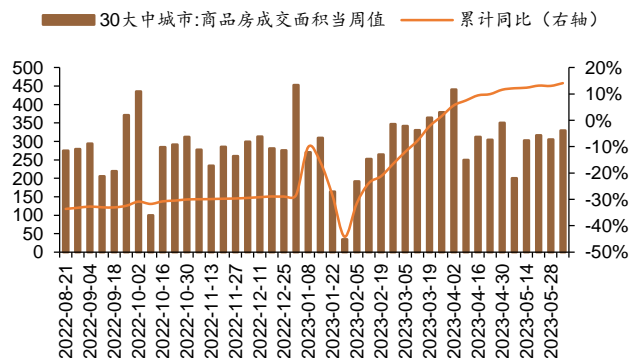
图 16：三线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

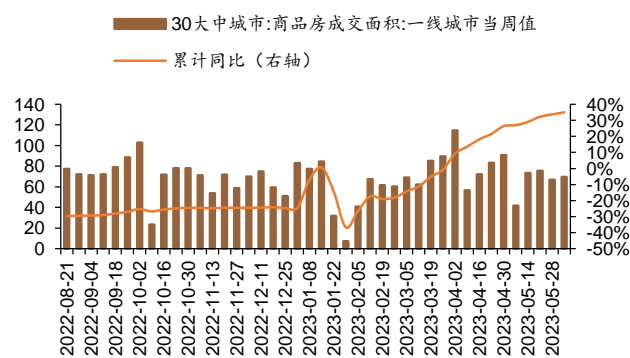
从商品房成交面积来看,5 月 29 日-6 月 4 日,30 大中城市商品房成交 329.37 万平方米,累计同比上升 14.15%。其中,一线城市商品房成交 69.48 万平方米,累计同比增长 35.07%,二线城市商品房成交 201.28 万平方米,累计同比增长 6.88%,三线城市商品房成交 58.62 万平方米,累计同比增长 14.79%。

图 17：30 大中城市商品房成交面积（万平方米）



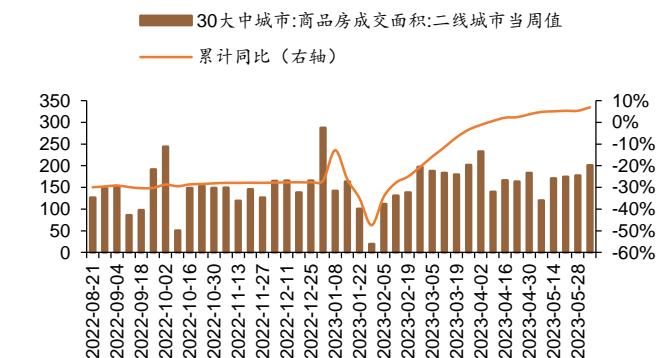
资料来源：Wind，德邦研究所

图 18：一线城市商品房成交面积（万平方米）



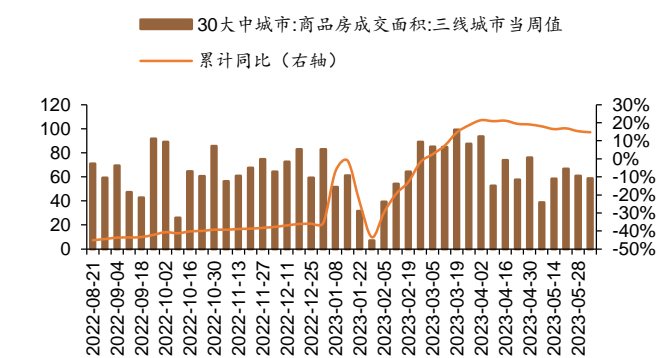
资料来源：Wind，德邦研究所

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
越秀地产	6.5	1-5 月，公司实现累计合同销售金额约为 695.19 亿元，同比上升 100.8%，累计合同销售面积约为 206.31 万平方米，同比上升 67.1%，完成年内目标 52.7%。其中，5 月合同销售额约 123.55 亿元，同比上升约 49.6%，实现合同销售面积约为 39.43 万平方米，同比上升约 10.8%
碧桂园	6.5	5 月，公司实现合同销售金额约 182.0 亿元，合同销售建筑面积约 226 万平方米
金地集团	6.5	1-5 月，公司累计实现签约面积 398.2 万平方米，同比上升 34.41%；累计实现签约金额 723.5 亿元，同比上升 0.21%。其中，5 月公司实现签约面积 79.0 万平方米，同比上升 19.01%；实现签约金额 132.3 亿元，同比下降 6.77%
保利置业	6.6	截至 5 月，公司累计实现合同销售金额约人民币 333 亿元，同比增长 212%；累计合同销售面积约 131.8 万平方米，合同销售均价约人民币 2.53 万元/平方米。其中，5 月实现合同销售金额约人民币 54 亿元，合同销售面积约 23.2 万平方米，合同销售均价约人民币 2.32 万元/平方米
中国海外发展	6.6	1-5 月，公司累计实现销售金额 1469.7 亿元，同比上升 54.7%，销售面积 665.84 万平方米，同比上升 50.5%。其中，5 月实现合约销售额 39.01 亿元，同比上升 6.1%；合约销售面积 31.06 万平方米，同比下降 17.3%
保利发展	6.8	1-5 月，公司实现签约面积 1150.34 万平方米，同比增加 13.26%；实现签约金额 1966.64 亿元，同比增加 23.52%。其中 5 月实现签约面积 262.63 万平方米，同比增加 7.84%；实现签约金额 408.38 亿元，同比增加 7.46%
招商蛇口	6.8	1-5 月，公司累计实现签约销售面积 553.44 万平方米，同比增加 66.74%；累计实现签约销售金额 1368.11 亿元，同比增加 76.41%。其中，5 月实现签约销售面积 111.75 万平方米，同比增加 55.19%；实现签约销售金额 266.19 亿元，同比增加 65.16%
龙湖集团	6.9	1-5 月，公司累计实现总合同销售金额 817.2 亿元，合同销售面积 474.8 万平方米。其中，5 月实现总合同销售金额 145.6 亿元，合同销售面积 83.5 万平方米

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
深圳	6.5	6 月 5 日，深圳发布官微发文表示，今年以来，深圳进一步加大保障性住房建设筹集力度，稳妥有序推进城中村保障性住房品质化安全改造提升工作，提供更多高品质、可负担的保障性租赁住房。

北京	6.7	已购共有产权住房家庭取得不动产权证未满 5 年的, 不允许转让房屋产权份额; 已满 5 年, 可按市场价格转让所购房屋产权份额
成都	6.7	力争符合条件、业主自愿的老旧小区实现物业服务全覆盖; 全市信托制物业服务小区力争达到 1000 个以及推进 1641 个老旧院落改造, 惠及居民 16.1 万户
东莞	6.8	东城立新九头村 2 单元旧改总建面约 32.25 万平米, 其中住宅建面约 22.25 万平米, 商业建面约 10 万平米, 整体容积率为 2.4。单元内须配建初级中学、幼儿园、社区文化中心、社区公园及城市道路等公建配套, 建成后将移交东城街道办事处
上海	6.8	二批次供地第一次出让 16 宗地块, 总起拍价 389.59 亿元

资料来源: 观点网, 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经营范围包括证券投资咨询业务。