

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2023年6月12日

评级：增持（维持）

分析师：由于沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzup@zts.com.cn

分析师：陈立

执业证书编号：S0740520080008

Email: chenli02@zts.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

### 基本状况

上市公司数 115  
行业总市值(百万元) 14,040.20  
行业流通市值(百万) 6,976.97

### 行业-市场走势对比



### 相关报告

### 重点公司基本状况

| 简称   | 股价<br>(元/港币) | EPS  |       |       |       | PE   |       |       |       | 评级 |
|------|--------------|------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|----|
|      |              | 2022 | 2023E | 2024E | 2025E | 2022 | 2023E | 2024E | 2025E |    |
| 保利发展 | 13.4         | 1.5  | 1.7   | 2.1   | 2.7   | 8.8  | 7.9   | 6.5   | 4.9   | 买入 |
| 招商蛇口 | 13.3         | 0.4  | 1.1   | 1.3   | 1.7   | 32.5 | 12.6  | 10.2  | 8.0   | 买入 |
| 滨江集团 | 9.0          | 1.2  | 1.4   | 1.8   | 2.3   | 7.5  | 6.3   | 5.1   | 3.9   | 买入 |
| 万科A  | 14.7         | 2.0  | 2.2   | 2.5   | 2.5   | 7.5  | 6.6   | 6.0   | 5.8   | 买入 |
| 华发股份 | 10.5         | 1.1  | 1.4   | 1.6   | 1.8   | 9.4  | 7.5   | 6.5   | 5.8   | 买入 |

备注：股价使用 2023 年 6 月 9 日收盘价

### 房地产行业周报-20230610

#### ■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 1.23%，沪深 300 指数下跌 0.65%，相对收益为 1.88%，板块表现强于大盘。

#### ■ 行业基本面

本周(06.02-06.08)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 35646 套，同比增速-5.5%，环比增速-26.9%；合计成交面积 391.2 万平方米，同比增速-1.3%，环比增速-28.6%。

本周(06.02-06.08)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 18514 套，同比增速 56.2%，环比增速-9.6%；合计成交面积 189.3 万平方米，同比增速 76.4%，环比增速-5.5%。

本周(06.02-06.08)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19612.5 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 85 周。

本周(05.29-06.04)，土地供给方面，本周供应土地 671 万平方米，同比增速-78.4%；供应均价 1278 元/平方米，同比增速 43.1%。土地成交方面，本周成交土地 26 67.7 万平方米，同比增速 2%；土地成交金额 711.9 亿元，同比增速 28.2%。

本周(06.02-06.08)房地产企业合计发行信用债 147.9 亿元，同比增速-11.2%，环比增速-35.8%。

#### ■ 投资建议：

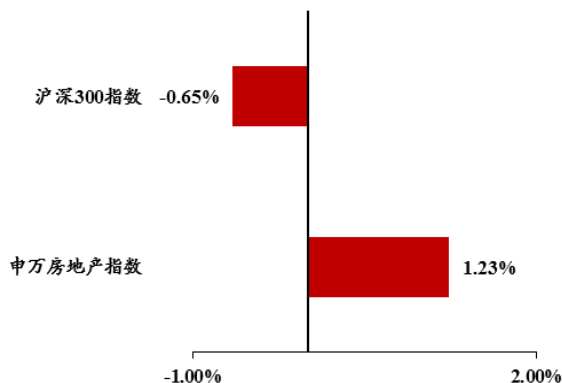
6 月份以来，多地出台房地产宽松政策，主要集中在降低首付比例、优化公积金、优化限购等方面，其政策内容较往年范围更广、力度更强。房地产行业在经历 3 月份的高峰期后，基本面呈现出走弱的趋势，近期一系列政策的推出，有助于重塑市场信心。我们建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科 A 以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、保利物业、绿城服务、建发国际集团、建发物业等。

#### ■ 风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期。

## 1. 一周行情回顾

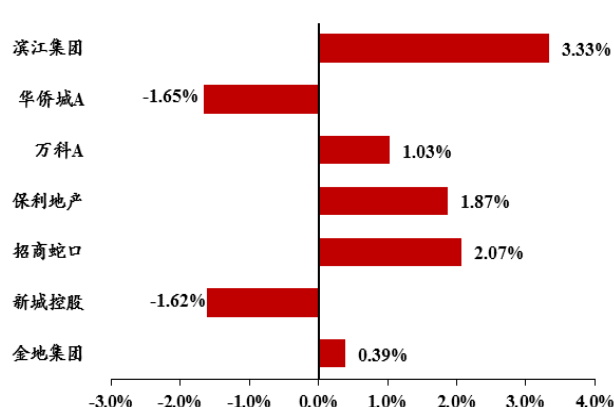
本周，申万房地产指数上涨 1.23%，沪深 300 指数下跌 0.65%，相对收益为 1.88%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：京投发展、天津松江、京汉股份、金科股份、新华联，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为宋都股份、阳光城、粤泰股份、哈高科、万泽股份。

图表 1：本周板块涨跌幅



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 2：本周龙头企业涨跌幅



来源：Wind、中泰证券研究所

## 2. 行业新闻跟踪

【地方政策】南昌：南昌市人民政府官网披露了关于印发《南昌市服务型公寓建设管理规定（试行）》的通知。根据该规定，服务型公寓宜全装修，其配套用房不得销售；不享受幼儿园、中小学等义务教育配套，若教育配套富余可按照教育部门相关政策执行；供水、供电、供气价格按商业标准收费。

【地方政策】广东：广东省发布《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的实施意见》。加快完善住房保障体系。加快发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难。住房政策向多子女家庭倾斜 可适当提高租房提取额度。

【地方政策】北京：北京住建委就《关于加强已购共有产权住房管理有关工作的通知》公开征求意见。《通知》提出，已购共有产权住房家庭取得不动产权证书未满 5 年的，不允许转让房屋产权份额。共有产权住房购房人及其家庭成员，存在违规出租等违规行为且拒不改正的，暂停办理回购和上市手续。

【市场行情】6 月 9 日，华润置地有限公司公布，2023 年 5 月实现总合同销售金额约 313.0 亿元，总合同销售建筑面积约 104.02 万平方米，分别按年增加 54.1%及 9.0%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约 229.4 亿元及 78.26 万平方米，分别按年增加 71.7%及 16.7%。

**表 3: 本周新闻汇总**

| 类型   | 内容   | 来源              | 日期       |
|------|--|-----------------|----------|
| 地方政策 | 南昌: 南昌市人民政府官网披露了关于印发《南昌市服务型公寓建设管理规定(试行)》的通知。根据该规定, 服务型公寓宜全装修, 其配套用房不得销售; 不享受幼儿园、中小学等义务教育配套, 若教育配套富余可按照教育部门相关政策执行; 供水、供电、供气价格按商业标准收费。                                 | 南昌市人民政府         | 2023/6/8 |
| 地方政策 | 广东: 广东省发布《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的实施意见》。加快完善住房保障体系。加快发展保障性租赁住房, 促进解决新市民、青年人等群体住房困难。住房政策向多子女家庭倾斜 可适当提高租房提取额度。  | 观点网             | 2023/6/7 |
| 地方政策 | 北京: 北京住建委就《关于加强已购共有产权住房管理有关工作的通知》公开征求意见。《通知》提出, 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。共有产权住房购房人及其家庭成员, 存在违规出租等违规行为且拒不改正的, 暂停办理回购和上市手续。                               | 北京住建委           | 2023/6/7 |
| 地方政策 | 南通通州: 江苏省南通市通州区住房和城乡建设局、南通市通州区财政局、南通市通州自然资源和规划局联合印发关于《关于促进全区房地产市场消费的意见》的通知。购买首套或改善性二套新房最高可补贴房款总额的 1.5%。  | 南通市通州区住房和城乡建设局  | 2023/6/6 |
| 地方政策 | 广西: 广西壮族自治区住房和城乡建设厅近日印发《广西壮族自治区房地产开发企业管理办法》。规定获得预售许可之前, 房地产开发企业不得开展商品房销售活动, 不得订立与拟销售商品房有关的意向合同条款, 不得以任何形式向购房人收取预售价以外的费用。   | 广西壮族自治区住房和城乡建设厅 | 2023/6/5 |
| 地方政策 | 香港: 财政司司长陈茂波在立法会财经事务委员会上表示, 暂时无意调整楼市辣招, 但会密切留意市场情况, 在可行情况下, 考虑为首次置业市民再放宽按揭成数比例。  | 观点网             | 2023/6/5 |
| 市场行情 | 6 月 9 日, 华润置地有限公司公布, 2023 年 5 月实现总合同销售金额约 313.0 亿元, 总合同销售建筑面积约 104.02 万平方米, 分别按年增加 54.1%及 9.0%。同期, 权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约 229.4 亿元及 78.26 万平方米, 分别按年增加 71.7%及 16.7%。 | 新京报             | 2023/6/9 |

来源: 各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、观点网、中泰证券研究所

### 3. 个股公告及新闻跟踪

【世茂集团】截至 2023 年 5 月 31 日止五个月, 本集团的累计合约销售总额约为人民币 238.6 亿元, 本集团的累计合约销售总面积为 1,581,294 平方米。截至 2023 年 5 月 31 日止五个月的平均销售价格为每平方米人民币 15,086 元。本集团于 2023 年 5 月的合约销售额约为人民币 40.1 亿元, 合约销售面积为 268,014 平方米。

【荣盛发展】荣盛房地产发展股份有限公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干计划自 2023 年 6 月 9 日起未来 3 个月内，以自有或自筹资金按照增持价格不高于 1.20 元/股、通过二级市场集中竞价方式对公司股票进行增持，增持金额合计不低于 7,565 万元人民币、且不超过 12,050 万元人民币。

表 4: 本周公司公告及新闻汇总

| 公司名称 | 内容   | 日期       |
|------|--|----------|
| 世茂集团 | 截至 2023 年 5 月 31 日止五个月,本集团的累计合约销售总额约为人民币 238.6 亿元,本集团的累计合约销售总面积为 1,581,294 平方米。截至 2023 年 5 月 31 日止五个月的平均销售价格为每平方米人民币 15,086 元。本集团于 2023 年 5 月的合约销售额约为人民币 40.1 亿元,合约销售面积为 268,014 平方米。      | 2023/6/9 |
| 荣盛发展 | 荣盛房地产发展股份有限公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干计划自 2023 年 6 月 9 日起未来 3 个月内,以自有或自筹资金按照增持价格不高于 1.20 元/股、通过二级市场集中竞价方式对公司股票进行增持,增持金额合计不低于 7,565 万元人民币、且不超过 12,050 万元人民币。                                      | 2023/6/8 |
| 招商蛇口 | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司之控股子公司宁波奉化浙加房地产开发有限公司向中国银行股份有限公司宁波市分行与中国银行股份有限公司奉化支行、中国农业银行股份有限公司宁波奉化支行、上海浦东发展银行股份有限公司宁波奉化支行组成的银团申请贷款人民币 26 亿元,借款期限为 3 年。本公司拟按 32%的股权比例为上述借款提供连带责任保证,担保本金金额不超过人民币 8.32 亿元。 | 2023/6/8 |
| 滨江集团 | 公司控股子公司杭州滨诺置业有限公司拟向平安银行股份有限公司和兴业银行股份有限公司组成的银团申请 5.5 亿元的融资,公司拟为滨诺公司本次融资提供连带责任保证担保,保证范围为主债权到期余额的 51%,同时,公司及公司控股子公司杭州滨嫣企业管理有限公司分别以持有的滨诺公司 20%和 80%的股权为本次融资提供股权质押担保。                           | 2023/6/8 |
| 新城控股 | 5 月份公司实现合同销售金额约 70.33 亿元,比上年同期下降 36.53%;销售面积约 90.36 万平方米,比上年同期下降 20.91%。1-5 月累计合同销售金额约 357.00 亿元,比上年同期下降 30.23%,累计销售面积约 422.30 万平方米,比上年同期下降 19.57%。  | 2023/6/6 |
| 中国金茂 | 2023 年 5 月份,中国金茂控股集团集团有限公司及其附属公司取得签约销售金额人民币 14,180 百万元,签约销售建筑面积约 735,268.42 平方米。截至 2023 年 5 月 31 日止 5 个月,本集团累计取得签约销售金额共计人民币 72,812 百万元,以及累计签约销售建筑面积约 4,134,437.47 平方米。                     | 2023/6/6 |



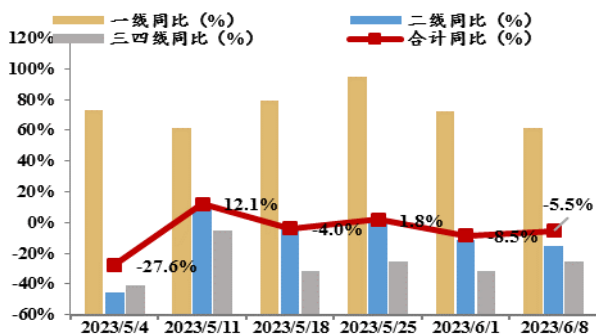
来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1 重点城市一手房成交分析

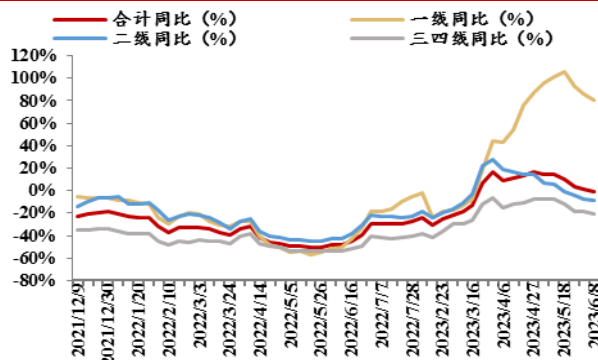
本周(06.02-06.08),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交35646套,同比增速-5.5%,环比增速-26.9%;合计成交面积391.2万平方米,同比增速-1.3%,环比增速-28.6%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为61.7%、-15%和-25%,环比增速为-11.3%、-32.9%和-29.8%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为54.7%、-3.6%和-23.7%,环比增速为-5.4%、-31.3%和-37.5%。

图表5: 一手房成交套数同比分析(周度)



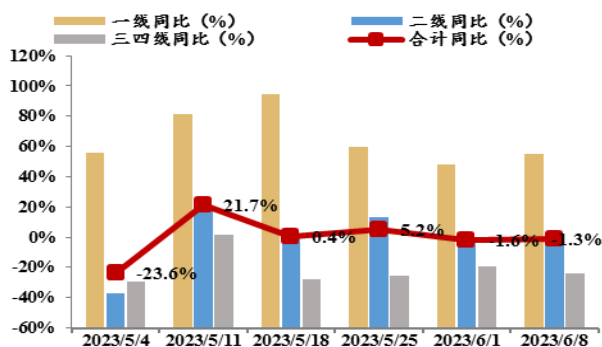
来源: Wind、中泰证券研究所

图表6: 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



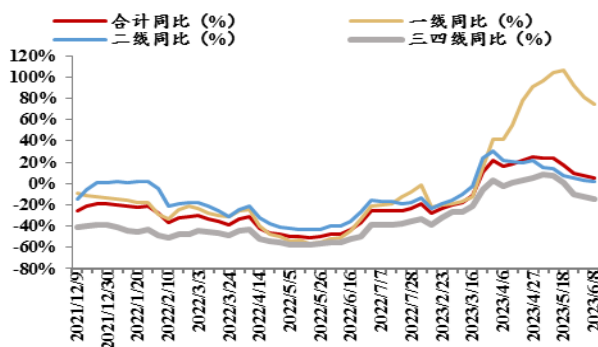
来源: Wind、中泰证券研究所

图表7: 一手房成交面积同比分析(周度)



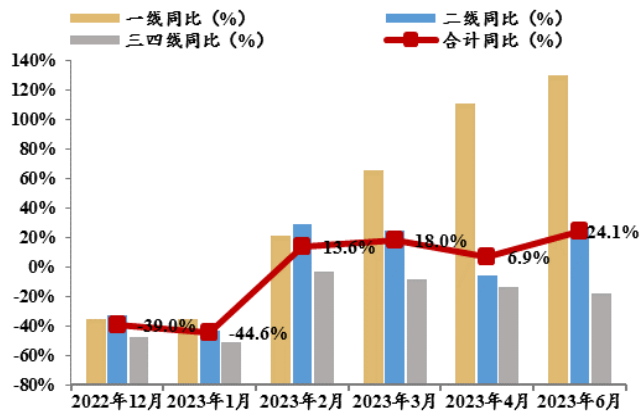
来源: Wind、中泰证券研究所

图表8: 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)

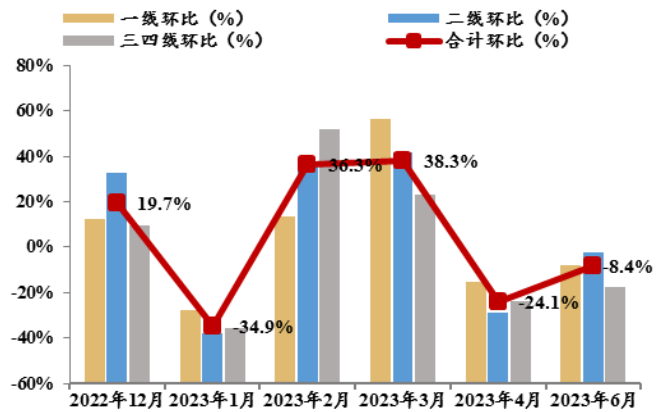


来源: Wind、中泰证券研究所

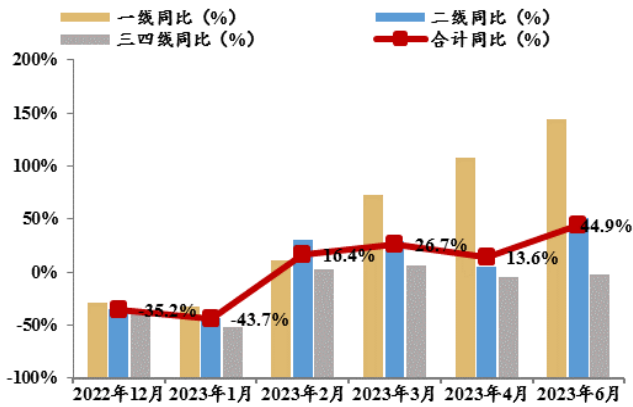
本月至今(6.01-6.08),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交40985套,同比增速24.1%,环比增速-8.4%;合计成交面积454万平方米,同比增速44.9%,环比增速-1%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为130%、26%和-17.7%,环比增速为-7.9%、-2.4%和-17.5%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为143.5%、51.3%和-2.7%,环比增速为2%、6.2%和-17.3%。

**图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）**


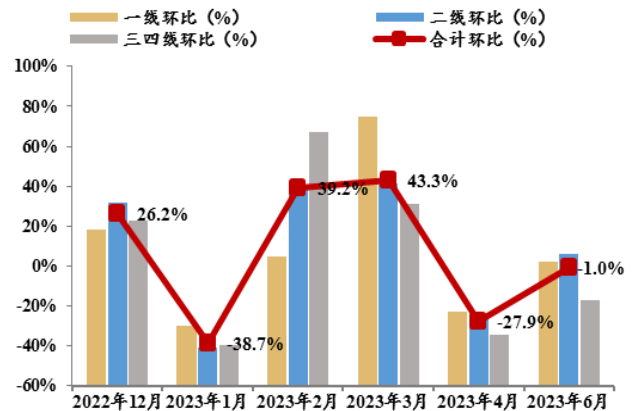
来源：Wind、中泰证券研究所

**图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）**


来源：Wind、中泰证券研究所

**图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）**


来源：Wind、中泰证券研究所

**图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）**


来源：Wind、中泰证券研究所

**表 13：58 城一手房成交套数及成交面积**

| 城市     | 指标        | 最新一周  | 同比增速 (%) | 环比增速 (%) | 8 周周均 |
|--------|-----------|-------|----------|----------|-------|
| 合计     | 套数 (套)    | 35646 | -5.5%    | -26.9%   | 42193 |
|        | 成交面积 (万平) | 391.2 | -1.3%    | -28.6%   | 455   |
| 一线城市   | 套数 (套)    | 10292 | 61.7%    | -11.3%   | 10861 |
|        | 成交面积 (万平) | 88.0  | 54.7%    | -5.4%    | 93    |
| 二线城市   | 套数 (套)    | 15643 | -15.0%   | -32.9%   | 18392 |
|        | 成交面积 (万平) | 212.6 | -3.6%    | -31.3%   | 239   |
| 三四线城市  | 套数 (套)    | 9711  | -25.0%   | -29.8%   | 12939 |
|        | 成交面积 (万平) | 90.6  | -23.7%   | -37.5%   | 123   |
| 部分重点城市 |           |       |          |          |       |
| 北京     | 套数 (套)    | 2763  | 74.0%    | 21.5%    | 2721  |
|        | 成交面积 (万平) | 24.8  | 76.1%    | 33.1%    | 24    |
| 上海     | 套数 (套)    | 3466  | 56.6%    | -13.4%   | 3889  |
|        | 成交面积 (万平) | 30.7  | 40.5%    | -25.5%   | 36    |

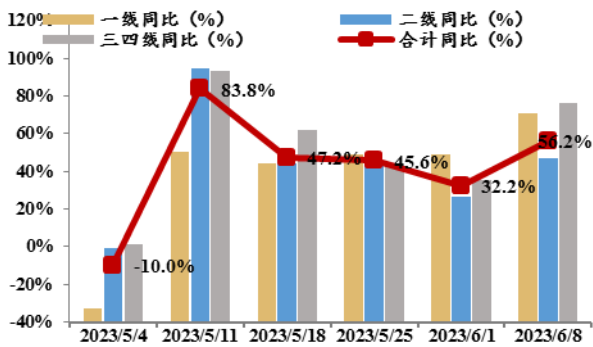
|    |           |      |        |        |      |
|----|-----------|------|--------|--------|------|
| 广州 | 套数 (套)    | 3096 | 63.1%  | -31.7% | 3349 |
|    | 成交面积 (万平) | 20.5 | 40.0%  | -18.2% | 23   |
| 深圳 | 套数 (套)    | 967  | 45.2%  | 22.4%  | 903  |
|    | 成交面积 (万平) | 12.0 | 89.5%  | 48.4%  | 9    |
| 杭州 | 套数 (套)    | 1229 | 59.8%  | -8.6%  | 1412 |
|    | 成交面积 (万平) | 18.5 | 100.4% | -6.3%  | 20   |
| 南京 | 套数 (套)    | 1082 | -23.3% | -10.6% | 1093 |
|    | 成交面积 (万平) | 16.3 | -23.8% | -7.0%  | 16   |
| 武汉 | 套数 (套)    | 1451 | -26.5% | -65.6% | 2890 |
|    | 成交面积 (万平) | 17.4 | -22.1% | -63.7% | 34   |
| 成都 | 套数 (套)    | 3472 | 58.2%  | 7.6%   | 3807 |
|    | 成交面积 (万平) | 74.7 | 79.7%  | 12.9%  | 71   |
| 青岛 | 套数 (套)    | 2043 | -20.6% | -60.2% | 2501 |
|    | 成交面积 (万平) | 23.2 | -41.4% | -66.6% | 30   |
| 福州 | 套数 (套)    | 363  | -25.0% | -69.4% | 653  |
|    | 成交面积 (万平) | 2.9  | -7.4%  | -70.2% | 5    |
| 济南 | 套数 (套)    | 1944 | -23.0% | -3.5%  | 1667 |
|    | 成交面积 (万平) | 18.5 | -21.4% | -8.1%  | 17   |
| 宁波 | 套数 (套)    | 539  | 57.1%  | -33.2% | 572  |
|    | 成交面积 (万平) | 7.0  | 83.0%  | -39.8% | 7    |
| 南宁 | 套数 (套)    | 1901 | -0.1%  | -5.3%  | 1874 |
|    | 成交面积 (万平) | 14.5 | -6.1%  | -10.3% | 14   |
| 苏州 | 套数 (套)    | 1139 | -7.9%  | -28.7% | 1198 |
|    | 成交面积 (万平) | 14.0 | -9.8%  | -42.1% | 16   |
| 无锡 | 套数 (套)    | 480  | -65.9% | -14.6% | 726  |
|    | 成交面积 (万平) | 5.6  | -63.8% | -20.0% | 8    |

来源: Wind、中泰证券研究所

## 4.2.重点城市二手房成交分析

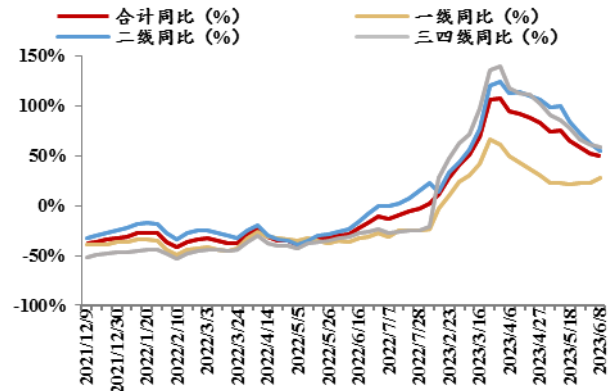
本周(06.02-06.08),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交18514套,同比增速56.2%,环比增速-9.6%;合计成交面积189.3万平方米,同比增速76.4%,环比增速-5.5%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为70.6%、47.2%和76%,环比增速为-15.1%、-9.3%和-3.9%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为97.8%、59.1%和115.4%,环比增速为5.8%、-12%和4%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析(周度)



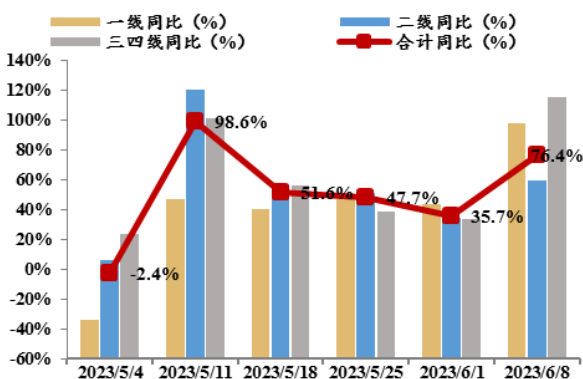
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)



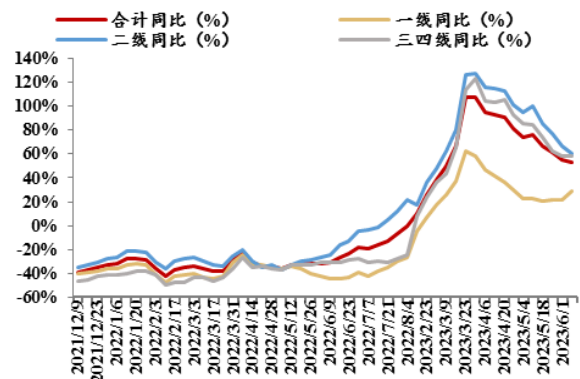
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)



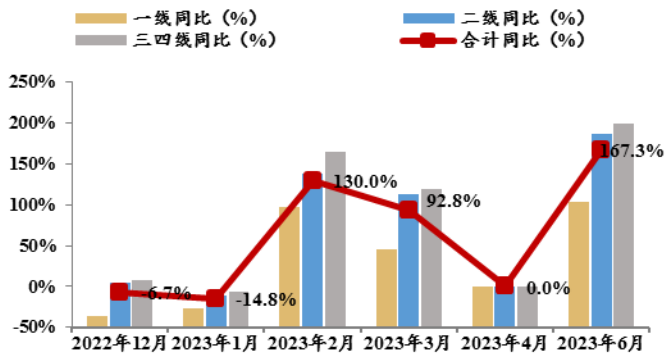
来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今(6.01-6.08),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交21658套,同比增速167.3%,环比增速1.4%;合计成交面积218.7万平方米,同比增速-61.3%,环比增速5.3%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为103.8%、185.9%和199.2%,环比增速为3.7%、-4.8%和25.6%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-60.3%、203.7%和196.7%,环比增速为27.9%、-8.4%和37.3%。

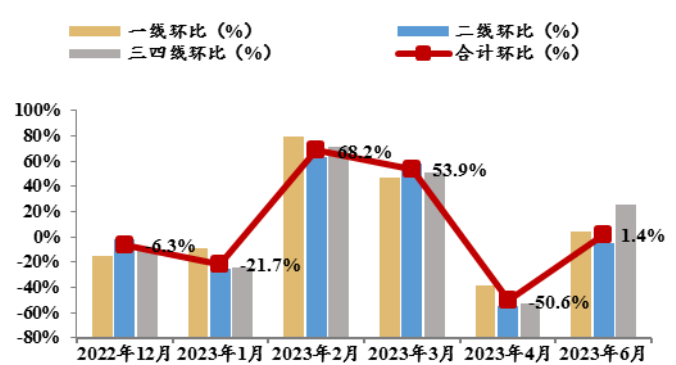
图表 18: 二手房成交套数同比分析(月度)

图表 19: 二手房成交套数环比分析(月度)



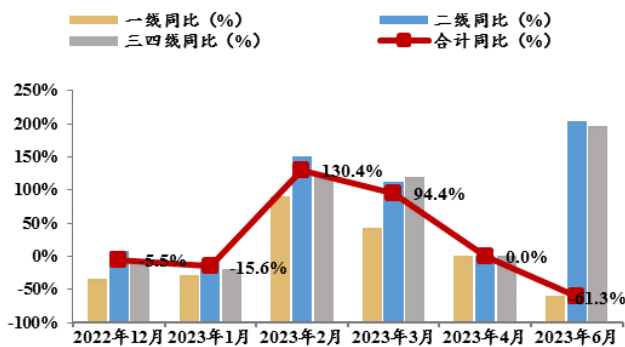


来源：Wind、中泰证券研究所



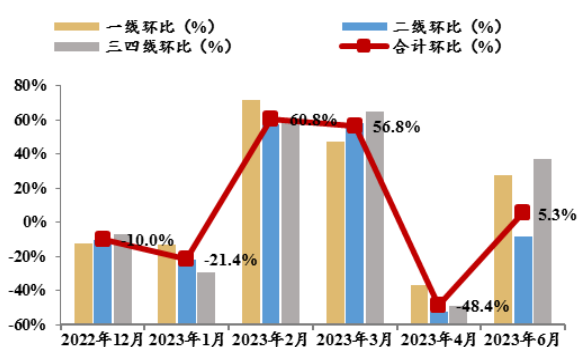
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 20：二手房成交面积同比分析（月度）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 21：二手房成交面积环比分析（月度）



来源：Wind、中泰证券研究所

表 22：15 城二手房成交套数及成交面积

| 城市     | 指标        | 最新一周  | 同比增速 (%) | 环比增速 (%) | 8 周周均 |
|--------|-----------|-------|----------|----------|-------|
| 合计     | 套数 (套)    | 18514 | 56.2%    | -9.6%    | 21304 |
|        | 成交面积 (万平) | 189.3 | 76.4%    | -5.5%    | 212   |
| 一线城市   | 套数 (套)    | 3660  | 70.6%    | -15.1%   | 4316  |
|        | 成交面积 (万平) | 40.1  | 97.8%    | 5.8%     | 39    |
| 二线城市   | 套数 (套)    | 11389 | 47.2%    | -9.3%    | 13387 |
|        | 成交面积 (万平) | 108.2 | 59.1%    | -12.0%   | 132   |
| 三四线城市  | 套数 (套)    | 3465  | 76.0%    | -3.9%    | 3602  |
|        | 成交面积 (万平) | 41.0  | 115.4%   | 4.0%     | 41    |
| 部分重点城市 |           |       |          |          |       |
| 北京     | 套数 (套)    | 2925  | 82.9%    | -18.7%   | 3504  |
|        | 成交面积 (万平) | 25.7  | 75.1%    | -17.9%   | 31    |
| 深圳     | 套数 (套)    | 735   | 34.6%    | 2.7%     | 812   |
|        | 成交面积 (万平) | 14.4  | 157.1%   | 118.2%   | 9     |
| 杭州     | 套数 (套)    | 595   | -31.4%   | -47.8%   | 900   |
|        | 成交面积 (万平) | 5.9   | -27.5%   | -50.8%   | 9     |

|    |           |      |        |        |      |
|----|-----------|------|--------|--------|------|
| 南京 | 套数 (套)    | 1867 | 58.1%  | -12.2% | 2198 |
|    | 成交面积 (万平) | 16.9 | 59.4%  | -13.1% | 20   |
| 成都 | 套数 (套)    | 4331 | 105.1% | -1.9%  | 4922 |
|    | 成交面积 (万平) | 46.4 | 102.1% | -5.1%  | 53   |
| 青岛 | 套数 (套)    | 1295 | 21.0%  | 29.0%  | 1397 |
|    | 成交面积 (万平) | 12.1 | 23.9%  | 30.1%  | 13   |
| 厦门 | 套数 (套)    | 611  | 53.5%  | -11.7% | 630  |
|    | 成交面积 (万平) | 5.3  | 42.6%  | -8.4%  | 7    |
| 南宁 | 套数 (套)    | 504  | 34.8%  | -4.9%  | 551  |
|    | 成交面积 (万平) | 5.4  | 45.8%  | -2.8%  | 6    |
| 苏州 | 套数 (套)    | 1527 | 66.3%  | -13.7% | 1823 |
|    | 成交面积 (万平) | 16.1 | 77.0%  | -26.6% | 19   |
| 无锡 | 套数 (套)    | 659  | -19.2% | -25.3% | 966  |
|    | 成交面积 (万平) | 0.0  | -      | -      | 6    |
| 东莞 | 套数 (套)    | 774  | 218.5% | -12.7% | 897  |
|    | 成交面积 (万平) | 7.8  | 242.8% | -8.8%  | 9    |
| 扬州 | 套数 (套)    | 432  | 57.7%  | -3.4%  | 473  |
|    | 成交面积 (万平) | 4.4  | 74.5%  | 4.3%   | 6    |
| 佛山 | 套数 (套)    | 1818 | 60.7%  | 2.9%   | 1744 |
|    | 成交面积 (万平) | 24.5 | 123.7% | 24.7%  | 20   |
| 金华 | 套数 (套)    | 209  | 8.9%   | -30.3% | 253  |
|    | 成交面积 (万平) | 2.2  | 2.9%   | -58.0% | 3    |
| 江门 | 套数 (套)    | 232  | 79.8%  | 14.3%  | 235  |
|    | 成交面积 (万平) | 2.1  | 82.2%  | 20.6%  | 2    |

来源: Wind、中泰证券研究所

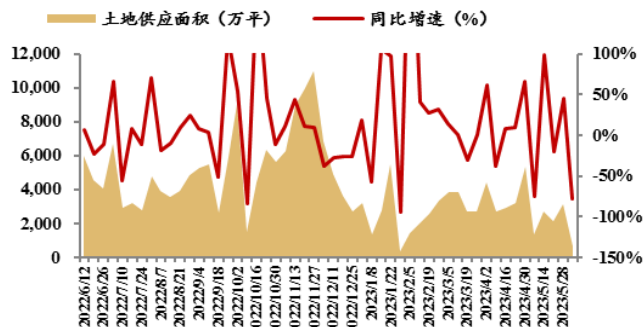
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

### 4.3.重点城市库存情况分析

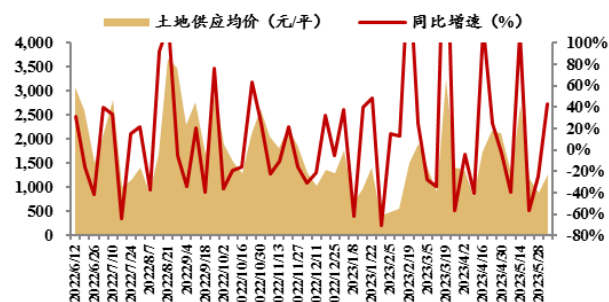
本周 (06.02-06.08), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19612.5 万平方米, 环比增速-0.1%, 去化周期 85 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.3%、0%、0.1%, 去化周期分别为 81.9 周、82.8 周、101.2 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期

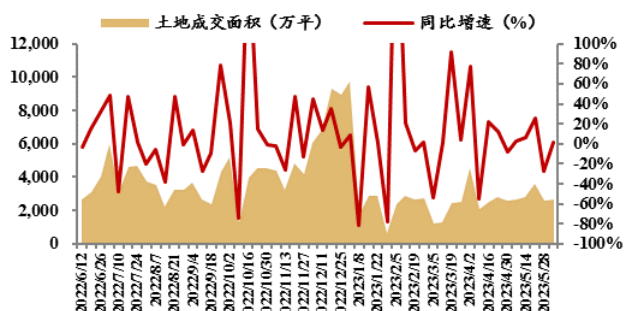
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



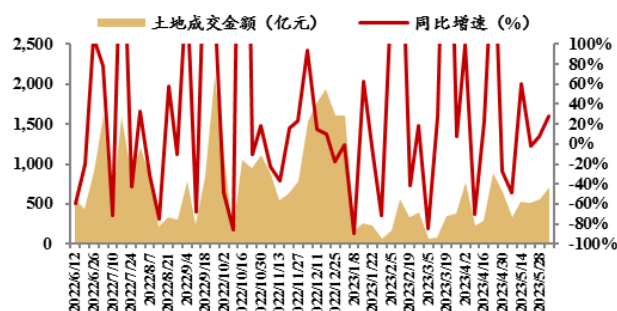
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 25: 二线城市库存面积及去化周期**
**图表 26: 三线城市库存面积及去化周期**


来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

**表 27: 17 城库存面积及去化周期**

|       | 库存面积<br>(万平) | 环比增速<br>(%) | 3 个月周均销售<br>(万平) | 去化周期<br>(周) | 上周去化周期<br>(周) |
|-------|--------------|-------------|------------------|-------------|---------------|
| 合计    | 19612        | -0.1%       | 230.7            | 85.0        | 85.0          |
| 一线城市  | 8445         | -0.3%       | 103.2            | 81.9        | 81.9          |
| 二线城市  | 7856         | 0.0%        | 94.8             | 82.8        | 82.8          |
| 三四线城市 | 3311         | 0.1%        | 32.7             | 101.2       | 101.2         |
| 重点城市  |              |             |                  |             |               |
| 北京    | 2578         | -0.8%       | 27.1             | 95.1        | 95.1          |
| 上海    | 2726         | 0.0%        | 39.5             | 69.0        | 69.0          |
| 广州    | 2265         | -0.1%       | 25.3             | 89.5        | 89.5          |
| 深圳    | 877          | 0.2%        | 11.2             | 78.1        | 78.1          |
| 杭州    | 779          | 0.8%        | 21.9             | 35.6        | 35.6          |
| 南京    | 2845         | -0.3%       | 18.1             | 156.8       | 156.8         |
| 南宁    | 837          | 0.0%        | 16.4             | 51.0        | 51.0          |
| 福州    | 1345         | 0.6%        | 5.2              | 259.0       | 259.0         |
| 厦门    | 310          | 4.5%        | 5.3              | 58.3        | 58.3          |
| 宁波    | 418          | -0.9%       | 10.1             | 41.4        | 41.4          |
| 苏州    | 1323         | -1.0%       | 17.8             | 74.4        | 74.4          |

|    |      |       |      |        |        |
|----|------|-------|------|--------|--------|
| 江阴 | 0    | -     | 2.6  | 0.0    | 0.0    |
| 温州 | 1460 | 0.6%  | 18.6 | 78.7   | 78.7   |
| 泉州 | 699  | 1.2%  | 0.6  | 1116.1 | 1116.1 |
| 莆田 | 357  | -0.5% | 1.3  | 264.7  | 264.7  |
| 宝鸡 | 615  | -0.8% | 4.3  | 141.9  | 141.9  |
| 东营 | 180  | -4.3% | 5.2  | 34.4   | 34.4   |

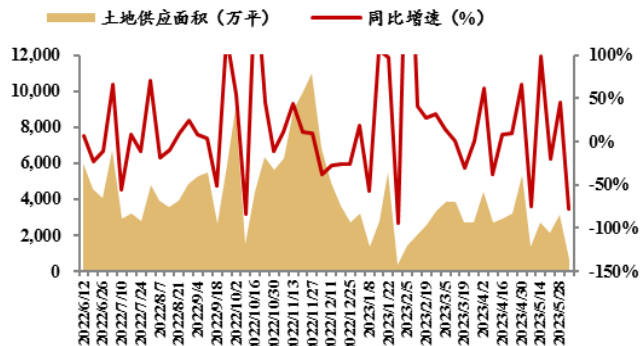
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (6 个) 包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

#### 4.4. 土地市场供给与成交分析

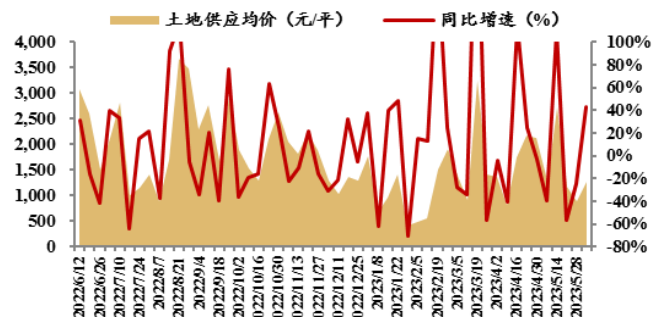
本周 (05.29-06.04), 土地供给方面, 本周供应土地 671 万平方米, 同比增速 -78.4%; 供应均价 1278 元/平方米, 同比增速 43.1%。土地成交方面, 本周成交土地 2667.7 万平方米, 同比增速 2%; 土地成交金额 711.9 亿元, 同比增速 28.2%。本周土地成交楼面价 2669 元/平方米, 溢价率 5.3%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 8.6%、5.6%、3%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积



来源: Wind、中泰证券研究所

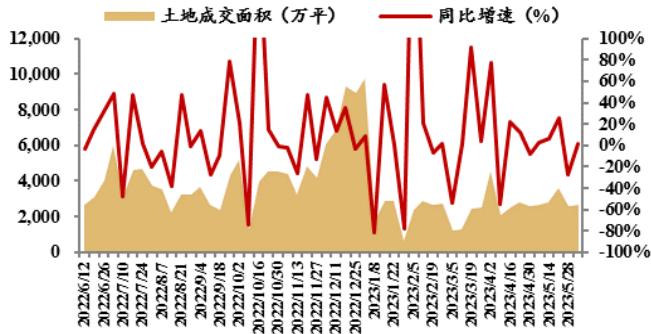
图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



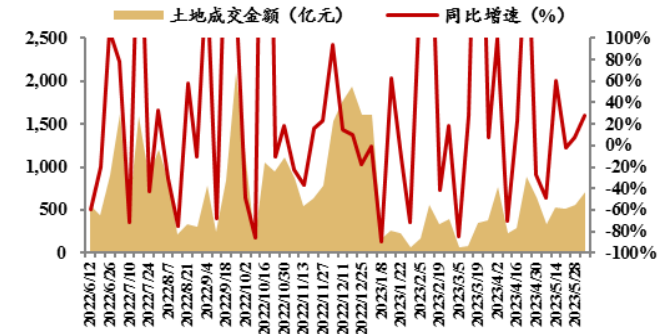
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积

图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



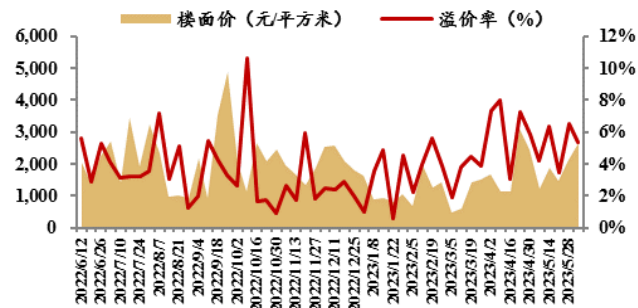
来源：Wind、中泰证券研究所



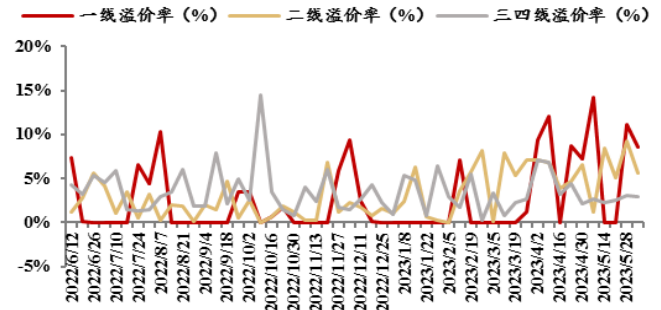
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源：Wind、中泰证券研究所



来源：Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

| 房企名称 | 城市  | 区域  | 土地面积 (平方米) | 规划计容面积 (平方米) | 土地总价 (万元)  | 权益比例 (%) | 拿地时间       |
|------|-----|-----|------------|--------------|------------|----------|------------|
| 华润置地 | 杭州市 | 萧山区 | 81,976.00  | 122,964.00   | 147,557.00 | 100.00   | 2023-04-25 |
| 保利发展 | 杭州市 | 余杭区 | 62,893.00  | 94,339.50    | 146,132.00 | 100.00   | 2023-04-25 |
| 保利发展 | 杭州市 | 拱墅区 | 37,442.00  | 93,605.00    | 143,141.00 | 100.00   | 2023-04-25 |
| 龙湖集团 | 杭州市 | 萧山区 | 29,824.00  | 38,771.20    | 75,389.00  | 68.00    | 2023-04-25 |
| 招商蛇口 | 北京市 | 通州区 | 29,561.58  | 65,035.48    | 232,000.00 | 100.00   | 2023-04-28 |
| 招商蛇口 | 武汉市 | 洪山区 | 41,218.28  | 98,923.87    | 74,193.00  | 50.00    | 2023-05-04 |
| 保利发展 | 南京市 | 秦淮区 | 28,037.35  | 70,093.38    | 241,000.00 | 100.00   | 2023-05-10 |

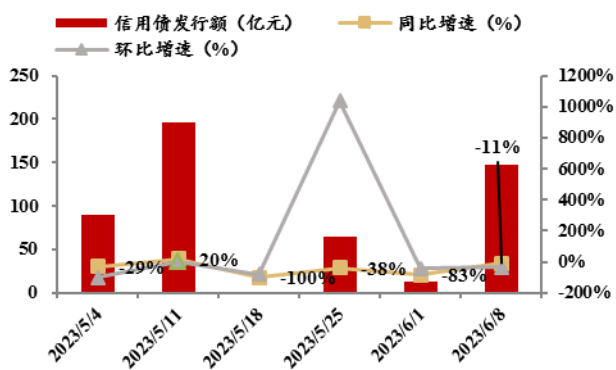
来源：Wind、中泰证券研究所



## 4.5.房地产行业融资分析

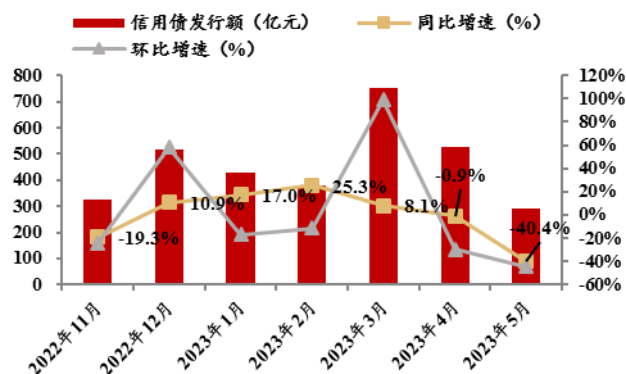
本周(06.02-06.08)房地产企业合计发行信用债 147.9 亿元, 同比增速-11.2%, 环比增速-35.8%。本月至今(06.01-06.08)房地产企业合计发行信用债 291.72 亿元, 同比增速-40.4%, 环比增速-44.7%。

图表 35: 房企信用债发行额(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

## 5. 投资观点

6 月份以来, 多地出台房地产宽松政策, 主要集中在降低首付比例、优化公积金、优化限购等方面, 其政策内容较往年范围更广、力度更强。房地产行业在经历 3 月份的高峰期后, 基本面呈现出走弱的趋势, 近期一系列政策的推出, 有助于重塑市场信心。我们建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科 A 以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、保利物业、绿城服务、建发国际集团、建发物业等。

## 6. 风险提示

销售不及预期, 房地产政策放松力度不及预期。

**投资评级说明：**

|  | 评级 | 说明                                 |
|--|----|------------------------------------|
| 股票评级   | 买入 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上     |
|  | 增持 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间  |
|  | 持有 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间 |
|  | 减持 | 预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上     |
| 行业评级   | 增持 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上      |
|  | 中性 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间 |
|  | 减持 | 预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上      |
| 备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。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；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。 |    |                                    |

**重要声明：**

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。