

房地产行业周观点

复苏趋势未改变，板块性价比凸显

超配

核心观点

近期核心观点：

虽然5月地产复苏短期趋弱，但市场复苏大势不会改变，且优质房企的销售低点、业绩低点均已过去。经历了近2月的热度回归期、政策空窗期，地产股已跌出了 β 空间，板块已非常具备性价比。继续强烈建议左侧投资者布局地产及地产链，重点跟踪销售数据边际变化和新闻动态，任何被市场感知到的基本面或政策向好，都会带来丰厚的回报。核心推荐中国海外宏洋集团、保利发展、金地集团。

市场表现回顾：

板块方面，2023.5.29-2023.6.2期间，房地产指数（中信）上涨2.66%，沪深300指数上涨0.28%，房地产板块跑赢沪深300指数2.38个百分点，位居所有行业第6位。近一个月，房地产指数（中信）下跌3.85%，沪深300指数下跌4.15%，房地产板块跑赢沪深300指数0.3个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌18.49%，沪深300指数上涨0.23%，房地产板块跑输沪深300指数18.72个百分点。

个股方面，2023.5.29-2023.6.2期间，97只个股上涨，33只个股下跌，4只个股持平，占比分别为72%、25%、3%。涨跌幅居前5位的个股为：*ST新联、万通发展、中南建设、中体产业、卓朗科技，居后5位的个股为：ST阳光城、ST粤泰、ST泰禾、*ST宋都、*ST天润。

行业数据跟踪：

销售端，新房、二手房维持弱复苏。从新房维度，保持弱复苏态势。2023年6月3日，30城商品房7天移动平均成交面积同比+22%。截至6月3日，30城商品房累计成交面积为6215万 m^2 ，同比+11.2%。从二手房维度，成交量略有下滑。2023年6月2日，样本7城二手住宅当周成交面积92万 m^2 ，环比-11%，成交量高于2022年，低于2019-2021年。截至6月2日，样本7城二手住宅当年累计成交面积2217万 m^2 ，累计同比+63%，较前期略有下滑，较2021年同期-24%，较2019年同期+10%。

拿地端，住宅类用地成交走弱。2023年6月4日，100大中城市住宅类用地当周成交面积557万 m^2 ，环比+19%。截至6月4日，100大中城市住宅类用地累计成交面积12460万 m^2 ，累计同比-12%，较2021年同期-66%，较2020年同期-60%，持续走弱。100大中城市住宅类用地当周成交溢价率6.2%，继续保持好于2022年但弱于2019-2021年的状态。

行业政策要闻：

- ①山东青岛发布一揽子措施促进房地产市场平稳健康发展。
- ②安徽芜湖、湖北十堰、江苏苏州、福建泉州优化住房公积金贷款及提取政策。
- ③福建福州房地产中介行业协会撤销调整二手房中介费有关文件。

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：王静

021-60893314

wangjing20@guosen.com.cn

S0980522100002

证券分析师：王粤雷

0755-81981019

wangyuele@guosen.com.cn

S0980520030001

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5月房地产数据点评-复苏短期趋弱，国央企韧性较强》——2023-06-02

《房地产行业2023年6月投资策略-关注板块超跌机会》——2023-05-30

《房地产行业周观点-地产复苏短期趋弱，地方政策持续出台》——2023-05-29

《房地产行业周观点-销售维持弱复苏，土地成交量价走弱》——2023-05-22

《统计局4月房地产数据点评-销售弱复苏且城市间分化加剧，房地产开发投资降幅扩大》——2023-05-16

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 6 位.....	4
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 72%、25%、3%.....	5
3. 行业数据跟踪.....	5
3.1 销售端，新房、二手房维持弱复苏.....	5
3.2 拿地端，住宅类用地成交走弱.....	8
4. 行业政策要闻.....	8
5. 风险提示.....	9

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. 5. 29-2023. 6. 2)	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年累计成交面积同比.....	8
图 20: 100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率.....	8
表 1: 近期行业政策一览 (2023. 5. 29-2023. 6. 4)	9

1. 近期核心观点

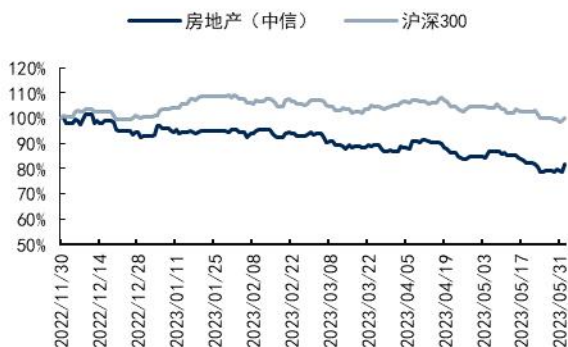
虽然 5 月地产复苏短期趋弱，但市场复苏大势不会改变，且优质房企的销售低点、业绩低点均已过去。经历了近 2 月的热度回归期、政策空窗期，地产股已跌出了 β 空间，板块已非常具备性价比。继续强烈建议左侧投资者布局地产及地产链，重点跟踪销售数据边际变化和新闻动态，任何被市场感知到的基本面或政策向好，都会带来丰厚的回报。核心推荐中国海外宏洋集团、保利发展、金地集团。

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 6 位

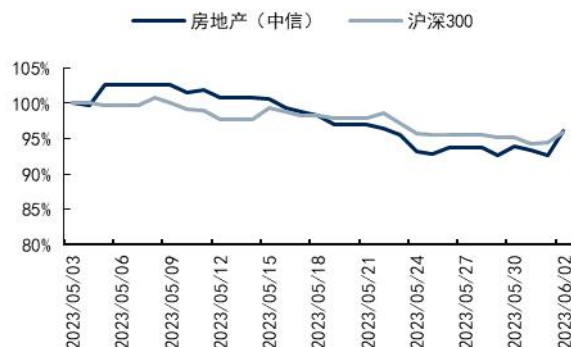
2023. 5. 29-2023. 6. 2 期间，房地产指数（中信）上涨 2. 66%，沪深 300 指数上涨 0. 28%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 2. 38 个百分点，位居所有行业第 6 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 3. 85%，沪深 300 指数下跌 4. 15%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 0. 3 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 18. 49%，沪深 300 指数上涨 0. 23%，房地产板块跑输沪深 300 指数 18. 72 个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



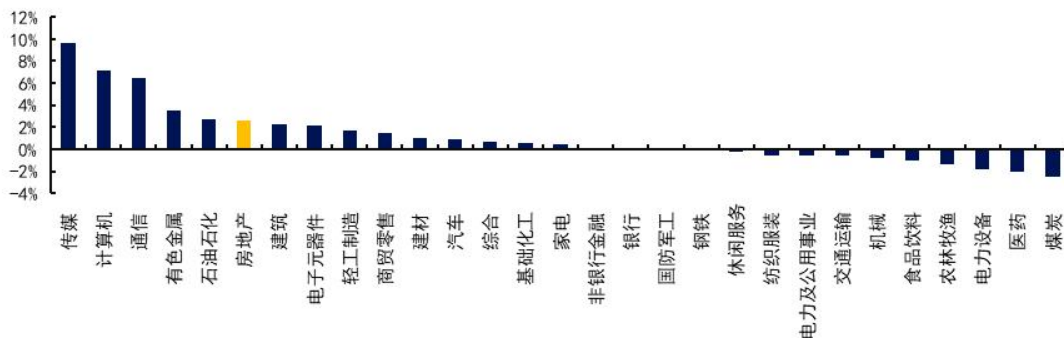
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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. 5. 29-2023. 6. 2）

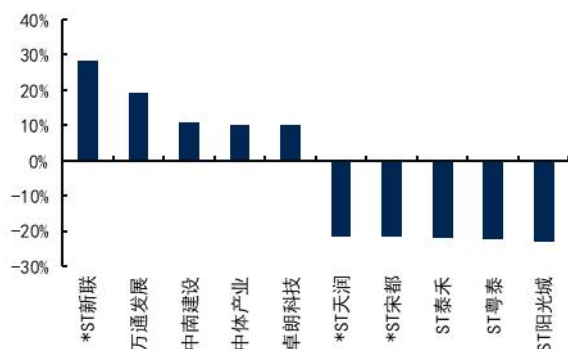


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 72%、25%、3%

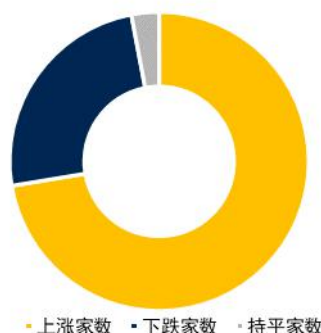
2023.5.29-2023.6.2 期间，97 只个股上涨，33 只个股下跌，4 只个股持平，占比分别为 72%、25%、3%。涨跌幅居前 5 位的个股为：*ST 新联、万通发展、中南建设、中体产业、卓朗科技，居后 5 位的个股为：ST 阳光城、ST 粤泰、ST 泰禾、*ST 宋都、*ST 天润。

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

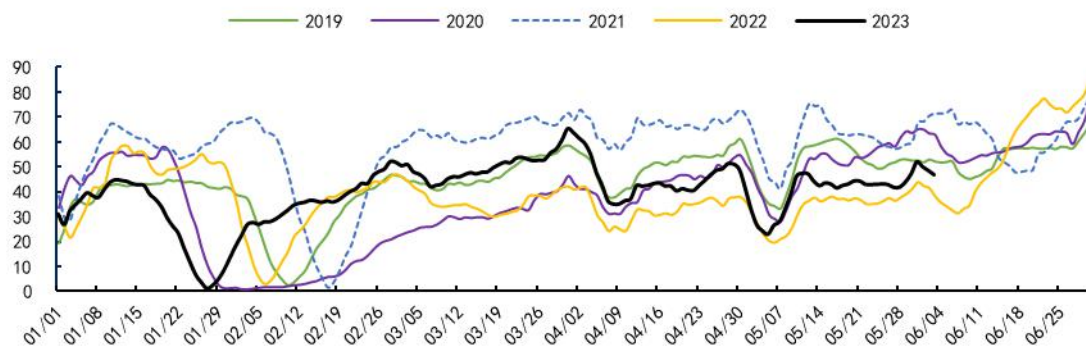
3. 行业数据跟踪

3.1 销售端，新房、二手房维持弱复苏

从新房维度，30 城销售持续复苏。从日频跟踪来看，销售保持弱复苏态势。2023 年 6 月 3 日，30 城商品房 7 天移动平均成交面积同比+22%；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+36%、+3%、+30%、+21%；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+52%、+35%、-27%。截至 2023 年 6 月 3 日，30 城商品房累计成交面积为 6215 万 m^2 ，同比+11.2%；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+14%、+5%、+11%、+14%；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+35%、+7%、+2%。

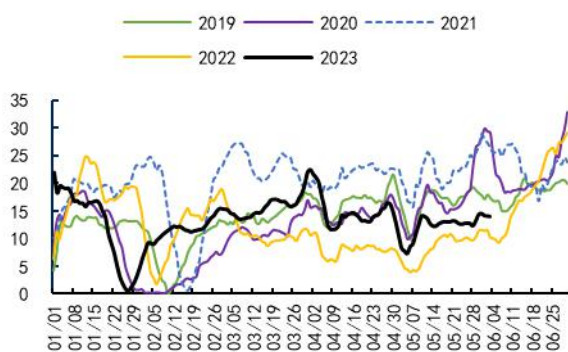
从二手房维度，样本 7 城成交量略有下滑。2023 年 6 月 2 日，样本 7 城二手住宅当周成交面积 92 万 m^2 ，环比-11%，成交量高于 2022 年水平，低于 2019-2021 年。截至 6 月 2 日，样本 7 城二手住宅当年累计成交面积 2217 万 m^2 ，累计同比+63%，较前期略有下滑，较 2021 年同期-24%，较 2019 年同期+10%。

图6: 历年 30 城商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



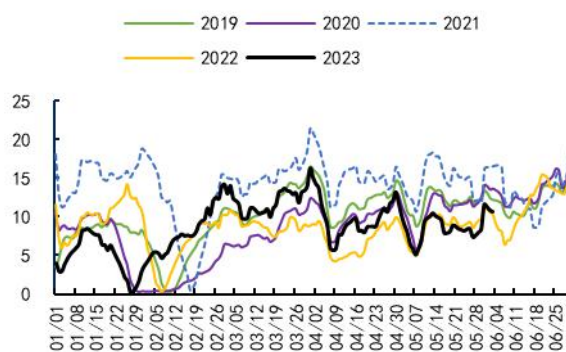
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 长三角单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



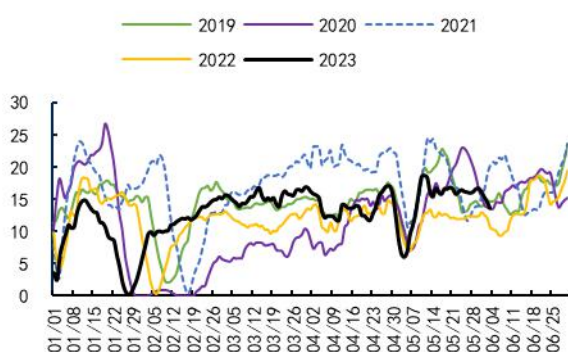
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 华南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



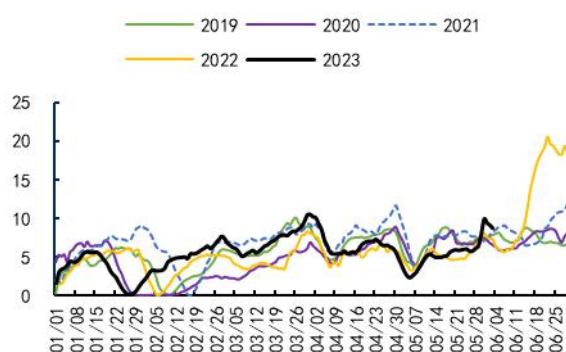
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 华中&西南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



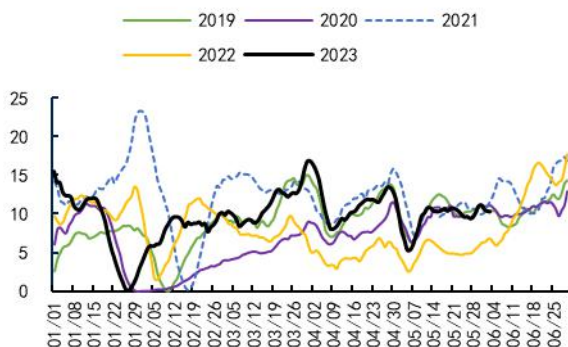
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 华北&东北单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



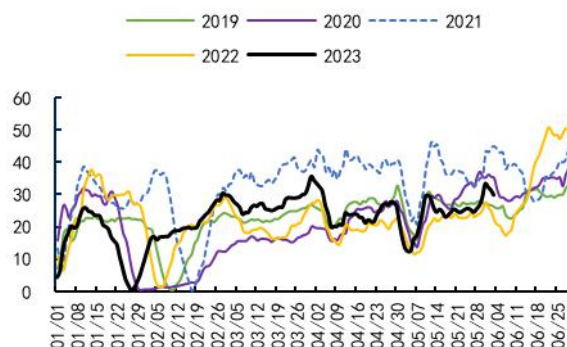
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11：一线城市单日成交 7 天移动平均（万 m^2 ）



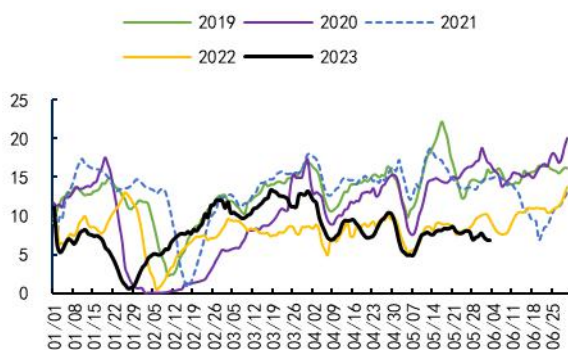
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图12：二线城市单日成交 7 天移动平均（万 m^2 ）



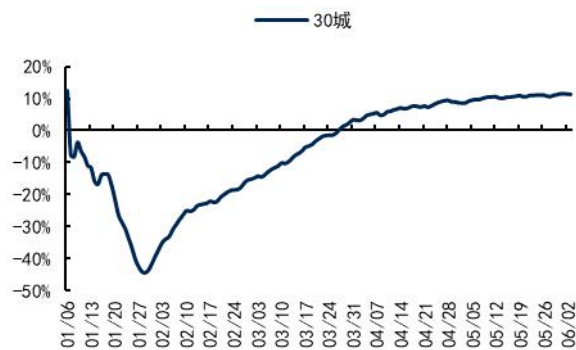
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图13：三线城市单日成交 7 天移动平均（万 m^2 ）



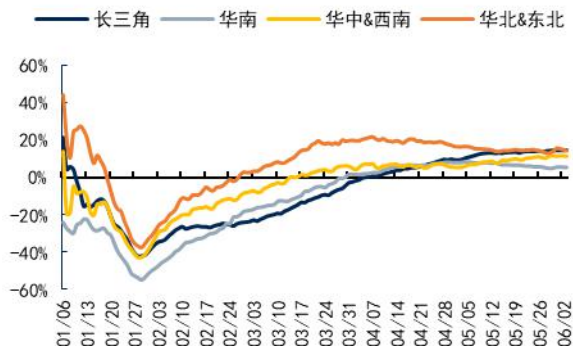
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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



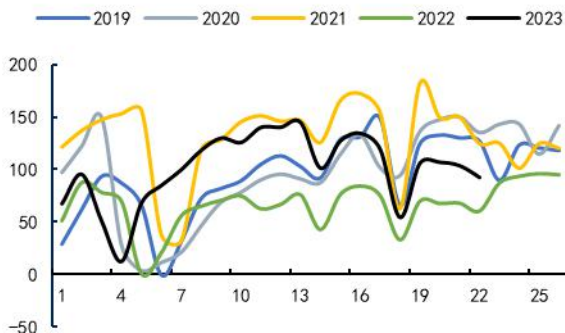
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图16：30 城分能级商品房累计成交面积同比，2023



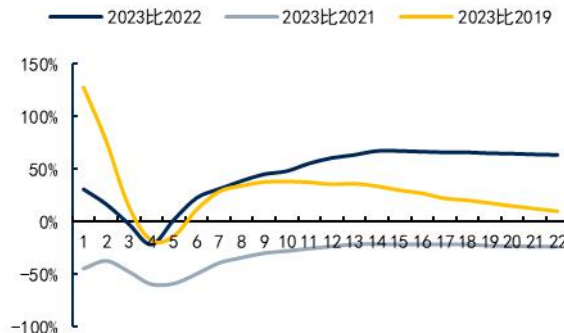
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

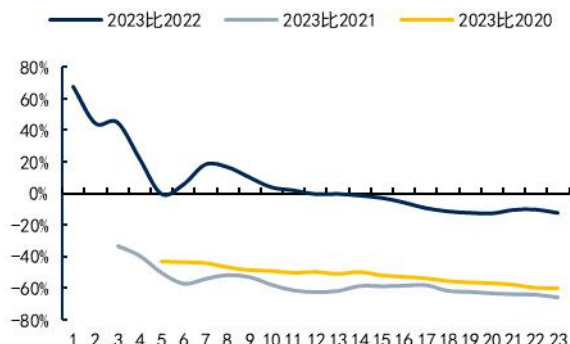


资料来源: Ifind、国信证券经济研究所整理

3.2 拿地端, 住宅类用地成交走弱

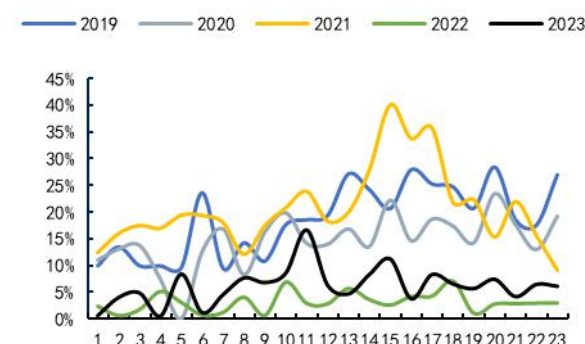
2023 年 6 月 4 日, 100 大中城市住宅类用地当周成交面积 557 万 m^2 , 环比+19%。截至 6 月 4 日, 100 大中城市住宅类用地累计成交面积 12460 万 m^2 , 累计同比-12%, 较 2021 年同期-66%, 较 2020 年同期-60%, 持续走弱。100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率 6.2%, 继续保持好于 2022 年但弱于 2019-2021 年的状态。

图19: 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20: 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. 5. 29-2023. 6. 4 期间, 行业政策要闻主要包括: ①山东青岛发布一揽子措施促进房地产市场平稳健康发展。②安徽芜湖、湖北十堰、江苏苏州、福建泉州优化住房公积金贷款及提取政策。③福建福州房地产中介行业协会撤销调整二手房中介费有关文件。

表1: 近期行业政策一览 (2023. 5. 29-2023. 6. 4)

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	5月29日	安徽芜湖	《关于调整住房公积金贷款最高额度的通知》	1、住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时，单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为50万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为70万元。 2、住房公积金缴存人家庭申请二次住房公积金贷款时，单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为40万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为60万元。	芜湖市住房公积金管理中心
2	5月31日	湖北十堰	《关于调整住房公积金贷款业务有关事项的通知》	1、自2023年6月1日起，十堰住房公积金个人贷款最高额度由50万元调整为60万元。 2、十堰行政区域内住房公积金单位缴存职工家庭生育、抚养两个及以上未成年子女的，在湖北省内购买自住住房申请住房公积金贷款，其最高可贷额度按现有额度（60万元）的1.2倍（72万元）申请，且不超过房屋总价的规定比例。	十堰住房公积金中心
3	6月1日	山东青岛	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	1、优化特定条件群体商品住房上市交易年限，即新建商品房出售条件由网签满5年变更为网签满3年或取证满2年，二手房出售条件由取证满2年变更为取证满1年。 2、支持刚性和改善性住房需求，即全面推行二手房“带押过户”、“优鲜卖”模式。 3、以城市更新优化住房供给，即鼓励各区（市）棚户区和中关村改造征收补偿货币安置，试点房票制度。 4、实施保租房以购代建，即积极支持平台公司或金融机构所属租赁企业收购存量房源作为保租房。 5、开展群（团）购住房活动，各区（市）组织综合实力强信誉度高的优质房企，采取推出优惠房源、发放住房消费券等措施，通过“手拉手”“青年首套住房支持”等专题活动开展各类群（团）购商品住房。 6、进一步放宽人才住房分配准入条件，对于公开分配的人才住房，取消申请人及配偶5年内没有商品住房交易记录的限制，经市、区两级分配后剩余的产权型人才住房，可面向在我市持有商品住房不多于1套的人才配售。 7、继续执行差别化信贷政策。	青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市中心支行、中国银行保险监督管理委员会青岛监管局
4	6月1日	江苏苏州	住房公积金新政出台	苏州住房公积金再出新政，住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金苏州住房公积金贷款额度。且该新政适用于苏州大市范围内（不包括工业园区），即苏州姑苏区、高管理中心新区、相城区、吴中区、吴江区、昆山市、常熟市、张家港市、太仓市。	
5	6月1日	福建泉州	《关于调整住房公积金使用政策的通知》	1、取消贷款时间间隔。缴存职工结清首次住房公积金贷款后，次月即可再次申请住房公积金贷款。借款人的父母和子女参与委托逐月提取还贷业务的，在解除委托逐月提取还贷手续后，次月即可申请办理住房公积金贷款。 2、优化租房提取条件。职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及配偶在缴存地无自有住房的，可申请提取住房公积金用于租房。租房职工可不受距上次提取间隔满12个月限制，灵活安排提取时间，具体提取额度根据距上次租房提取月数计算，保障职工的租房提取需求。 3、提高租房提取额度。职工家庭在住房公积金缴存地无自有住房且租赁商品住房的，职工每人租房提取额度由每月800元提高至1000元。 4、加大多孩家庭租房支持力度。生育、抚养两个及以上子女的职工家庭在住房公积金缴存地无自有住房且租赁商品住房的，职工每人租房提取额度提高至每月1200元。 5、推行“带押过户”模式办理个人再交易住房公积金贷款。积极推行个人再交易住房“带押过户”服务模式，降低制度性交易成本，激活二手房市场，助力经济社会发展。	泉州市住房公积金管理中心
6	6月2日	福建福州	撤销调整二手房中介费有关文件	日前印发的《关于合理调整二手房交易佣金标准，促进房产消费复苏的指导意见》。福州市房地产中介协会不遵，悖离上级精神，给房地产经纪行业造成较大负面影响，对此，其深表歉意。为及时消除影响，按照行业主管部门要求，协会已立即印发通知撤销上述文件，并深刻吸取教训，深入学习住建部、市场监管总局等部门关于规范房地产经纪服务的意见精神，深入领会政策措施，坚持以人民为中心的思想，进一步研究完善行业自律机制，规范行业发展，切实降低房地产经纪行业当事人交易成本。	

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