

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2023年6月4日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzp@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

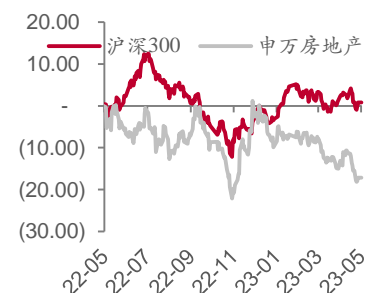
执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 115
行业总市值(百万元) 13,368.08
行业流通市值(百万) 6550.36

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	13.6	1.5	1.7	2.1	2.7	8.9	8.0	6.6	5.0	买入
招商蛇口	13.1	0.4	1.1	1.3	1.7	31.9	12.3	10.0	7.8	买入
滨江集团	8.7	1.2	1.4	1.8	2.3	7.3	6.1	4.9	3.8	买入
万科 A	14.5	2.0	2.2	2.5	2.5	7.4	6.5	5.9	5.8	买入
华发股份	10.2	1.1	1.4	1.6	1.8	9.1	7.3	6.3	5.7	买入

备注：股价使用 2023 年 6 月 2 日收盘价

房地产行业周报-20230603

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 2.65%，沪深 300 指数上涨 0.28%，相对收益为 2.37%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(05.26-06.1)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 47522 套，同比增速-10.8%，环比增速 7.7%；合计成交面积 534.2 万平方米，同比增速-4%，环比增速 10.5%。

本周(05.26-06.1)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 19595 套，同比增速 26.5%，环比增速-6.6%；合计成交面积 200.3 万平方米，同比增速 35.7%，环比增速-5.3%。

本周(05.26-06.1)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19628.8 万平方米，环比增速 0%，去化周期 84.7 周。

本周(05.22-05.28)，土地供给方面，本周供应土地 3111.4 万平方米，同比增速 45%；供应均价 893 元/平方米，同比增速-25.1%。土地成交方面，本周成交土地 231 1.1 万平方米，同比增速-35.3%；土地成交金额 415.8 亿元，同比增速-19.3%。

本周(05.26-06.1)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 1037.4%。

投资建议：

本周，青岛楼市出台新政：非限购区域首套房首付比例最低调整为 20%；此外核心城市如广州、苏州也分别出台了信贷和公积金方面的购房支持政策。当下，房地产行业基本面依旧在底部，但我们看到一些地区在持续出台一些需求端放松政策，这些政策有望刺激需求的释放，同时也有助于提振当前市场的信心，或将带动板块估值的提升。

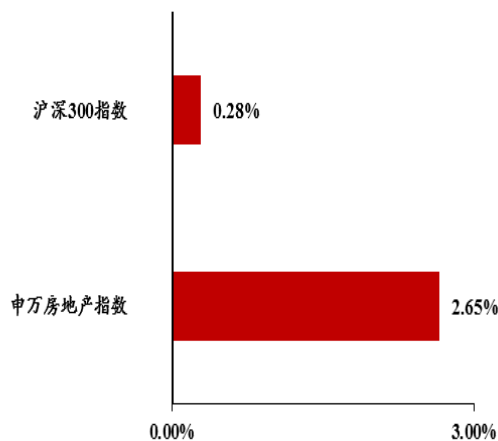
我们建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科 A 以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、华润万象生活、中海物业、保利物业、绿城服务、建发国际集团、建发物业等。

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

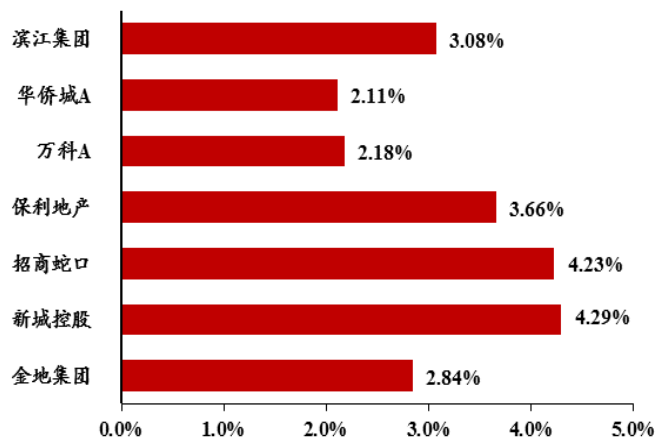
本周,申万房地产指数上涨 2.65%,沪深 300 指数上涨 0.28%,相对收益为 2.37%,板块表现强于大盘。个股表现方面,申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为:新华联、万通地产、中南建设、天津松江、电子城,涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为阳光城、粤泰股份、泰禾集团、宋都股份、嘉凯城。

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

【中央政策】住建部: 5 月 31 日,住房和城乡建设部城市建设司组织编制了《城市居家适老化改造指导手册》发布。以满足老年人安全、便利、舒适、健康等需求为目的,对既有住宅的套内空间进行改造。

【地方政策】广州: 5 月 31 日,广州市人民政府办公厅因城施策实施好差别化住房信贷政策,合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求,支持居民刚性和改善性住房需求。支持信托公司、金融资产管理公司依法合规参与房地产项目并购重组。推动不动产私募投资基金试点。

【地方政策】苏州: 6 月 1 日,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贷款额度。

【市场行情】5 月前 20 房企实现权益销售金额 2312 亿元,同比上升 7.4%,环比下降 14.5%。整体来看,5 月前 20 房企单月权益销售金额较上月出现下降的情况较多,与去年环比约 6%的增幅形成对比,5 月销售好于 4 月的企业仅有 4 家。销售均价方面,5 月前 100 房企录得全口径销售金额 5328 亿元,销售面积 3081 万平方米,销售均价为 1.73 万元/平方米,较 4 月下降 0.9%,较去年 5 月上升 12.9%。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	住建部: 5 月 31 日, 住房和城乡建设部城市建设司组织编制了《城市居家适老化改造指导手册》发布。以满足老年人安全、便利、舒适、健康等需求为目的, 对既有住宅的套内空间进行改造。指导手册针对城市老年人居家适老化改造需求, 在通用性改造、入户空间、起居(室)厅、卧室、卫生间、厨房、阳台 7 个方面形成了 47 项改造要点。	住建部	2023/5/31
地方政策	广州: 5 月 31 日, 广州市人民政府办公厅发布关于印发 2023 年广州金融支持实体经济高质量发展行动方案的通知。因城施策实施好差别化住房信贷政策, 合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求, 支持居民刚性和改善性住房需求。支持信托公司、金融资产管理公司依法合规参与房地产项目并购重组。推动不动产私募基金试点。	新京报	2023/5/31
地方政策	深圳: 5 月 26 日, 深圳市房地产中介协会在官网发布《关于禁止参与/协助“买房负首付”“零首付”等违法违规行为的郑重提示》。各房地产中介机构、从业人员应严格遵守国家“房住不炒”的定位, 严格内部相应业务管理, 并应由即日起开展自查自纠工作, 禁止以任何形式参与/协助此类以“负首付”或首付分期为噱头的房源宣传和销售代理行为。	观点网	2023/5/26
地方政策	福州: 福州市房地产中介行业协会发布了《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书》。调整由买方全额支付交易佣金的现行办法, 转为由买、卖双方等比等额分担佣金; 合理下调中介企业的佣金收费标准, 单方收佣比例定为房屋成交价的 1.5%。	福建住房和城乡建设厅	2023/5/29
地方政策	苏州: 6 月 1 日, 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贷款额度。	观点网	2023/6/1
地方政策	青岛: 6 月 1 日, 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联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。内容主要为调整青岛非限购区域购房首付比例, 优化特定条件群体商品住房上市交易年限。实施保租房以购代建, 支持刚性和改善性住房需求, 即全面推行二手房“带押过“优鲜卖”模式。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。	青岛住房和城乡建设局	2023/6/1
市场行情	5 月前 20 房企实现权益销售金额 2312 亿元, 同比上升 7.4%, 环比下降 14.5%。整体来看, 5 月前 20 房企单月权益销售金额较上月出现下降的情况较多, 与去年环比约 6%的增幅形成对比, 5 月销售好于 4 月的企业仅有 4 家。销售均价方面, 5 月前 100 房企录得全口径销售金额 5328 亿元, 销售面积 3081 万平方米, 销售均价为 1.73 万元/平方米, 较 4 月下降 0.9%, 较去年 5 月上升 12.9%。	观点网	2023/5/31

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

【建发股份】联发集团拟向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95% 的股份。本次交易完成后，上市公司及其控股子公司联发集团将直接合计持有美凯龙 29.95% 股权，美凯龙将成为上市公司的控股子公司。

【美的置业】美的置业控股有限公司截至 2023 年 5 月 31 日止五个月，本公司及其附属公司（“本集团”）连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币 354.6 亿元，而相应的已售建筑面积约 274.9 万平方米。

【万科 A】公司董事会决议提名胡国斌、黄力平、雷江松、辛杰、郁亮和祝九胜为第二十届董事会的非独立董事候选人。公司董事会决议提名廖子彬、林明彦、沈向洋和张懿宸为第二十届董事会的独立董事候选人。

表 4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
建发股份	联发集团拟向红星控股支付现金购买其持有的美凯龙 29.95% 的股份。本次交易完成后，上市公司及其控股子公司联发集团将直接合计持有美凯龙 29.95% 股权，美凯龙将成为上市公司的控股子公司。	2023/6/1
美的置业	美的置业控股有限公司截至 2023 年 5 月 31 日止五个月，本公司及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币 354.6 亿元，而相应的已售建筑面积约 274.9 万平方米。	2023/6/1
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）：招商蛇口拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24% 股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89% 股权；同时，招商蛇口拟向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。	2023/5/29
万科 A	公司董事会决议提名胡国斌、黄力平、雷江松、辛杰、郁亮和祝九胜为第二十届董事会的非独立董事候选人。公司董事会决议提名廖子彬、林明彦、沈向洋和张懿宸为第二十届董事会的独立董事候选人。	2023/5/29
华润置地	合营企业分别由润投咨询、广利升实业及智鑫物业拥有 51%、29% 及 20% 股权。建议交易将不会导致润投咨询于合营企业中持有的控制权或权益减少。紧随完成后，合营企业将成为润投咨询与景祈投资分别持 51% 及 49% 股权的合营企业。	2023/5/30
中国金茂	李福利、安洪军、程永、陈川为非执行董事，张增根先生、陶天海先生、宋鏐毅先生、乔晓洁女士为执行董事，	2023/5/31

	苏锡嘉先生、孙文德先生、高世斌先生、锺伟先生为独立非执行董事。	
绿城中国	于 2023 年 5 月 25 日，绿城房产与融创华北、中航信托及目标公司订立协议，据此，绿城房产同意按代价约人民币 14.86 亿元出售目标公司 51% 股权。出售完成后，本集团将不再持有目标公司任何股权。	2023/5/25

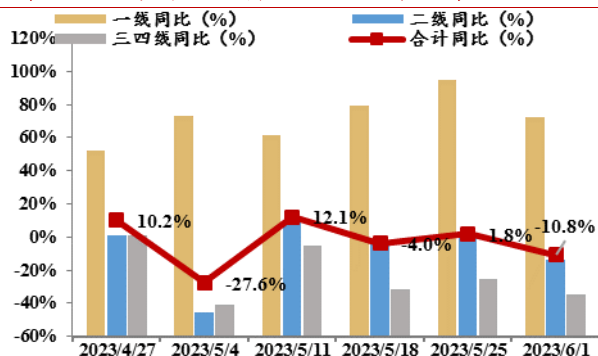
来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

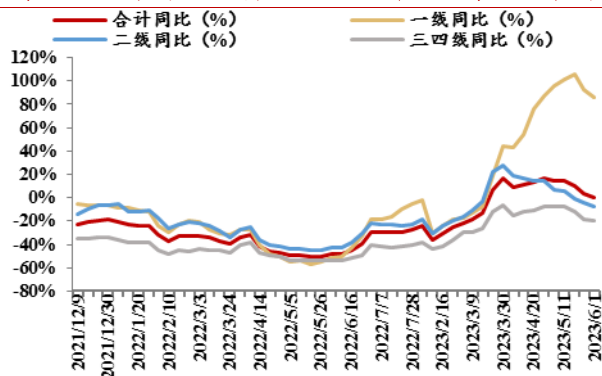
本周(05.26-06.1)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 47522 套，同比增速-10.8%，环比增速 7.7%；合计成交面积 534.2 万平方米，同比增速-4%，环比增速 10.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 72.6%、-13.6%和-34.9%，环比增速为 7.3%、11%和 2.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 48.3%、-3.7%和-22.9%，环比增速为 3.3%、12%和 12.8%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



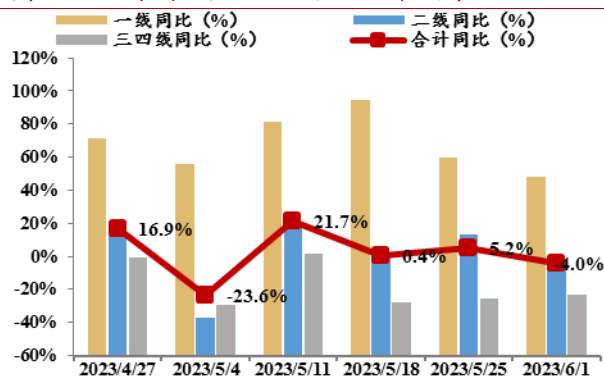
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



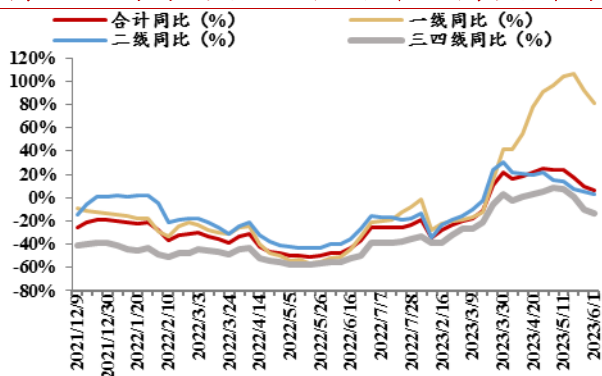
来源：Wind、中泰证券研究所

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

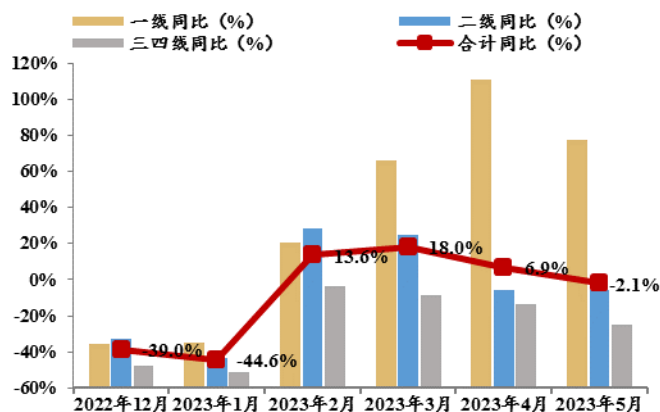
图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



来源：Wind、中泰证券研究所

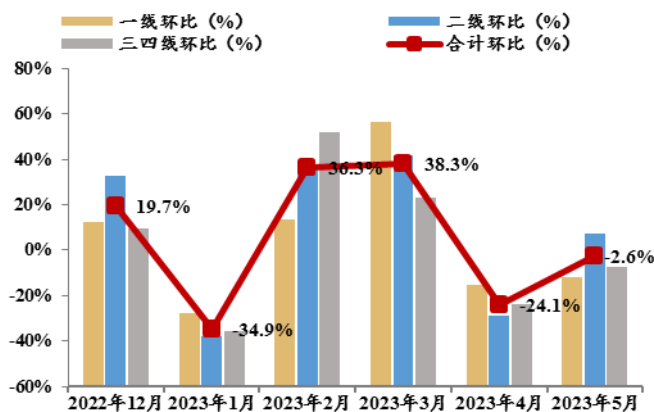
本月至今(5.01-5.31),中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 184837 套,同比增速-2.1%,环比增速-2.6%;合计成交面积 1993.1 万平方米,同比增速 3.9%,环比增速-0.3%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 77.6%、-5.4%和-25.1%,环比增速为-11.6%、7.2%和-7.6%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 69.2%、3.6%和-17.8%,环比增速为-11.1%、6.1%和-3.5%。

图表 9: 一手房成交套数同比分析(月度)



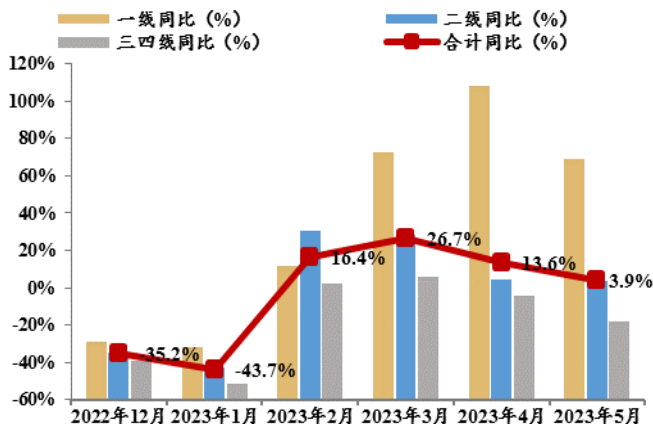
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 一手房成交套数环比分析(月度)



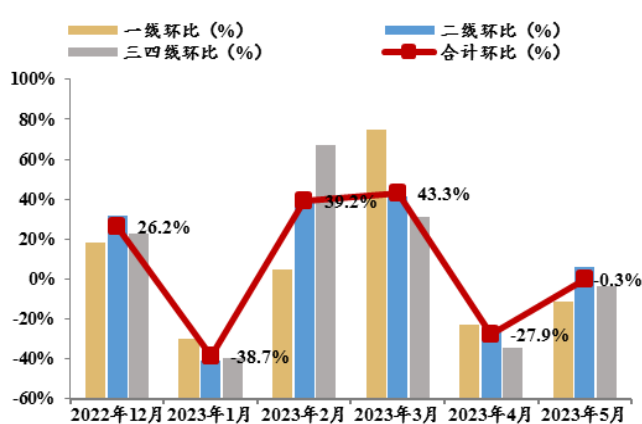
来源: Wind、中泰证券研究所

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)	47522	-10.8%	7.7%	43166
	成交面积 (万平)	534.2	-4.0%	10.5%	463
一线城市	套数 (套)	11601	72.6%	7.3%	10885
	成交面积 (万平)	93.0	48.3%	3.3%	92
二线城市	套数 (套)	22747	-13.6%	11.0%	18793
	成交面积 (万平)	302.7	-3.7%	12.0%	243
三四线城市	套数 (套)	13174	-34.9%	2.6%	13488

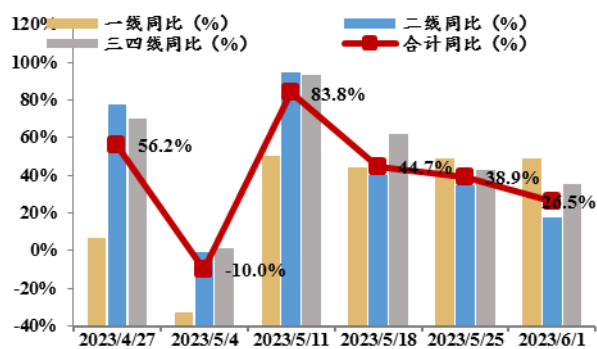
	成交面积 (万平)	138.5	-22.9%	12.8%	127
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2275	84.4%	-23.0%	2718
	成交面积 (万平)	18.6	95.6%	-24.9%	24
上海	套数 (套)	4001	288.8%	7.0%	4046
	成交面积 (万平)	41.2	155.0%	12.4%	37
广州	套数 (套)	4535	36.5%	33.7%	3244
	成交面积 (万平)	25.1	-8.9%	16.8%	23
深圳	套数 (套)	790	-30.3%	9.0%	879
	成交面积 (万平)	8.1	-14.8%	13.5%	9
杭州	套数 (套)	1344	-26.3%	-2.4%	1480
	成交面积 (万平)	19.8	-19.0%	-4.5%	21
南京	套数 (套)	1210	6.9%	3.3%	1142
	成交面积 (万平)	17.5	18.7%	-21.2%	16
武汉	套数 (套)	4222	48.2%	10.1%	3013
	成交面积 (万平)	48.0	52.1%	9.0%	36
成都	套数 (套)	3228	1.9%	-18.9%	3821
	成交面积 (万平)	66.1	-2.2%	-7.4%	70
青岛	套数 (套)	5131	2.9%	98.4%	2482
	成交面积 (万平)	69.4	16.7%	142.0%	30
福州	套数 (套)	1185	26.5%	182.1%	679
	成交面积 (万平)	9.8	35.5%	192.5%	5
济南	套数 (套)	2015	-31.1%	-19.8%	1760
	成交面积 (万平)	20.2	-25.2%	-29.6%	18
宁波	套数 (套)	807	35.2%	22.1%	582
	成交面积 (万平)	11.6	57.1%	22.6%	7
南宁	套数 (套)	2008	-32.1%	2.4%	1932
	成交面积 (万平)	16.1	-18.7%	2.9%	15
苏州	套数 (套)	1597	-14.4%	41.3%	1197
	成交面积 (万平)	24.2	11.5%	35.2%	16
无锡	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	705
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	8

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

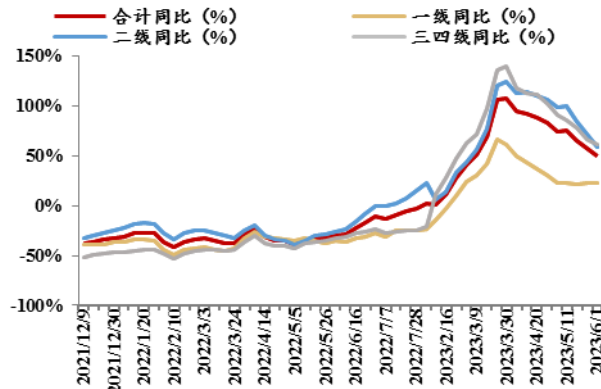
本周(05.26-06.1),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交19595套,同比增速26.5%,环比增速-6.6%;合计成交面积200.3万平方米,同比增速35.7%,环比增速-5.3%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为49.2%、17.5%和35.4%,环比增速为-1%、-10%和-1.1%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为43.1%、34.3%和33.7%,环比增速为-6%、-6.9%和0.8%。

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



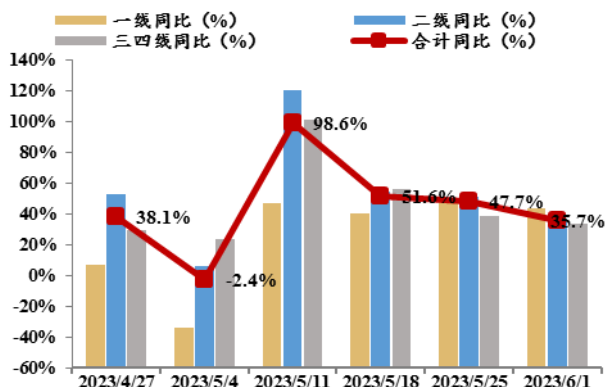
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



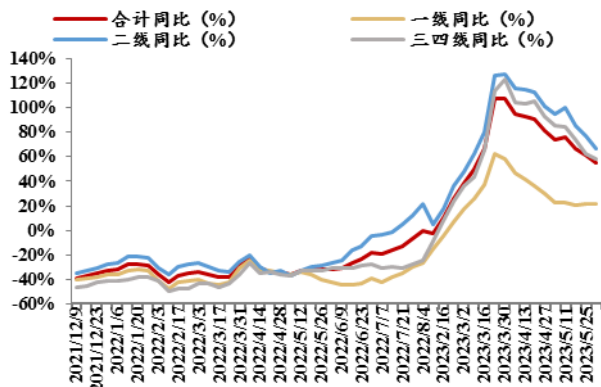
来源：Wind、中泰证券研究所

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）

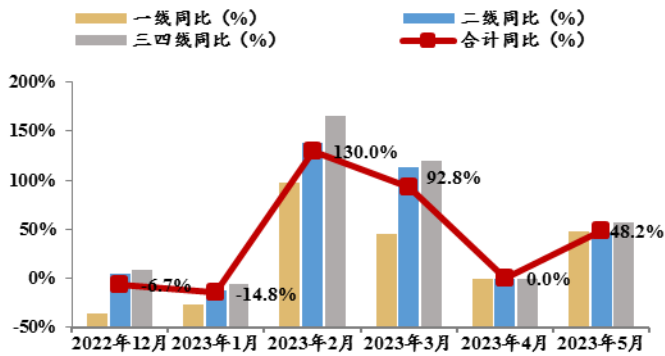


来源：Wind、中泰证券研究所

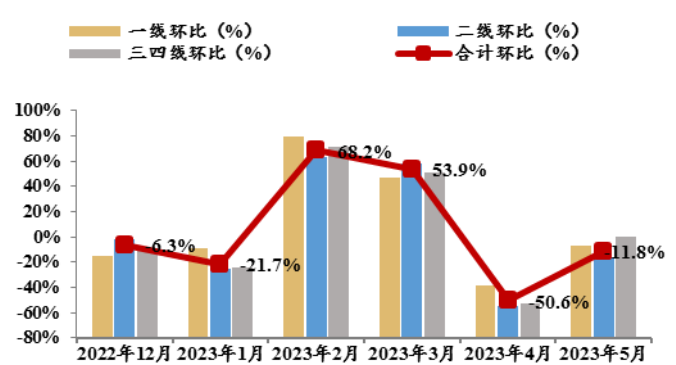
本月至今（5.01-5.31），中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 88041 套，同比增速 48.2%，环比增速-11.8%；合计成交面积 894.9 万平方米，同比增速 58.6%，环比增速-8.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 47.9%、46.2%和 56.4%，环比增速为-7.2%、-15.9%和-0.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 43.6%、63.3%和 59.2%，环比增速为-5.1%、-14%和 7.2%。

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）

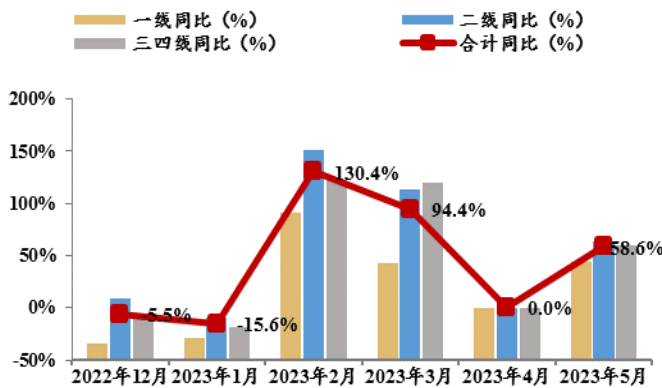


来源: Wind、中泰证券研究所



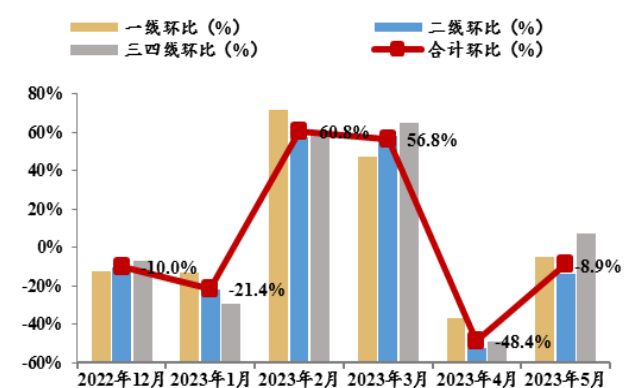
来源: Wind、中泰证券研究所

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)	19595	26.5%	-6.6%	21920
	成交面积 (万平)	200.3	35.7%	-5.3%	220
一线城市	套数 (套)	4313	49.2%	-1.0%	4447
	成交面积 (万平)	37.9	43.1%	-6.0%	39
二线城市	套数 (套)	11678	17.5%	-10.0%	13823
	成交面积 (万平)	123.0	34.3%	-6.9%	140
三四线城市	套数 (套)	3604	35.4%	-1.1%	3650
	成交面积 (万平)	39.4	33.7%	0.8%	40
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2275	84.4%	-23.0%	2718
	成交面积 (万平)	18.6	95.6%	-24.9%	24
深圳	套数 (套)	4001	288.8%	7.0%	4046
	成交面积 (万平)	41.2	155.0%	12.4%	37
杭州	套数 (套)	4535	36.5%	33.7%	3244

	成交面积 (万平)	25.1	-8.9%	16.8%	23
南京	套数 (套)	790	-30.3%	9.0%	879
	成交面积 (万平)	8.1	-14.8%	13.5%	9
成都	套数 (套)	1344	-26.3%	-2.4%	1480
	成交面积 (万平)	19.8	-19.0%	-4.5%	21
青岛	套数 (套)	1210	6.9%	3.3%	1142
	成交面积 (万平)	17.5	18.7%	-21.2%	16
厦门	套数 (套)	4222	48.2%	10.1%	3013
	成交面积 (万平)	48.0	52.1%	9.0%	36
南宁	套数 (套)	3228	1.9%	-18.9%	3821
	成交面积 (万平)	66.1	-2.2%	-7.4%	70
苏州	套数 (套)	5131	2.9%	98.4%	2482
	成交面积 (万平)	69.4	16.7%	142.0%	30
无锡	套数 (套)	1185	26.5%	182.1%	679
	成交面积 (万平)	9.8	35.5%	192.5%	5
东莞	套数 (套)	2015	-31.1%	-19.8%	1760
	成交面积 (万平)	20.2	-25.2%	-29.6%	18
扬州	套数 (套)	807	35.2%	22.1%	582
	成交面积 (万平)	11.6	57.1%	22.6%	7
佛山	套数 (套)	2008	-32.1%	2.4%	1932
	成交面积 (万平)	16.1	-18.7%	2.9%	15
金华	套数 (套)	1597	-14.4%	41.3%	1197
	成交面积 (万平)	24.2	11.5%	35.2%	16
江门	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	705
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	8

来源: Wind、中泰证券研究所

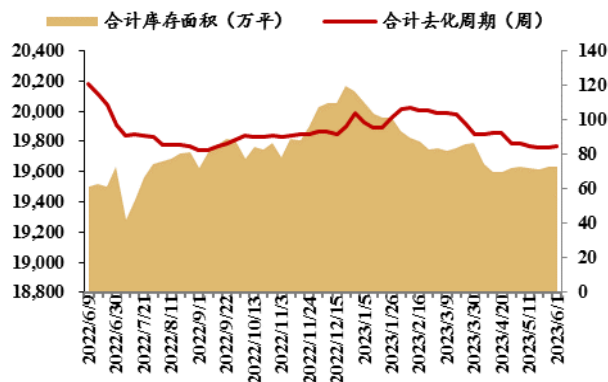
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

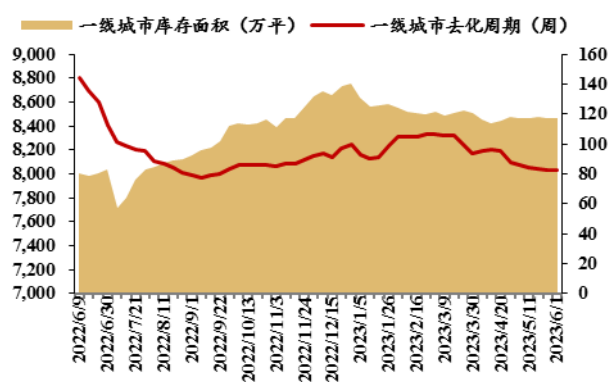
本周 (05.26-06.1), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19628.8 万平方米, 环比增速 0%, 去化周期 84.7 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0%、-0.1%、-0.1%, 去化周期分别为 82.3 周、81.7 周、100.9 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期

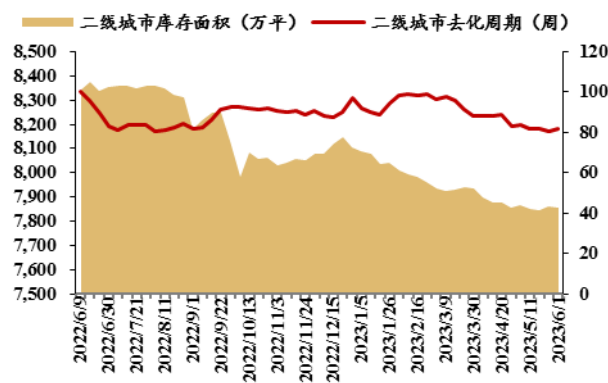
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



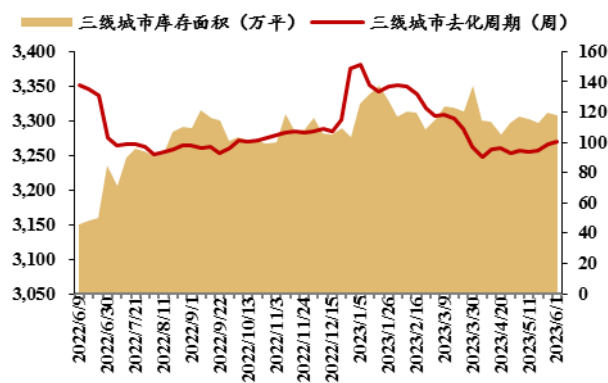
来源: Wind、中泰证券研究所



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 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19629	0.0%	231.8	84.7	84.7
一线城市	8466	0.0%	102.9	82.3	82.3
二线城市	7854	-0.1%	96.2	81.7	81.7
三四线城市	3309	-0.1%	32.8	100.9	100.9
重点城市					
北京	2600	0.3%	26.6	97.6	97.6
上海	2725	-0.4%	39.5	69.0	69.0
广州	2266	0.6%	25.6	88.5	88.5
深圳	875	-0.5%	11.1	78.6	78.6
杭州	772	-0.2%	21.9	35.3	35.3
南京	2854	0.2%	18.8	151.6	151.6
南宁	837	0.0%	16.6	50.4	50.4
福州	1337	-0.7%	5.3	250.8	250.8
厦门	296	-0.2%	5.3	55.7	55.7

宁波	422	-0.3%	10.4	40.6	40.6
苏州	1336	0.0%	17.9	74.7	74.7
江阴	0	-	2.7	0.0	0.0
温州	1451	0.6%	18.4	78.7	78.7
泉州	691	-0.7%	0.8	915.9	915.9
莆田	359	0.0%	1.3	265.9	265.9
宝鸡	620	-0.5%	4.3	143.7	143.7
东营	188	-2.1%	5.2	36.1	36.1

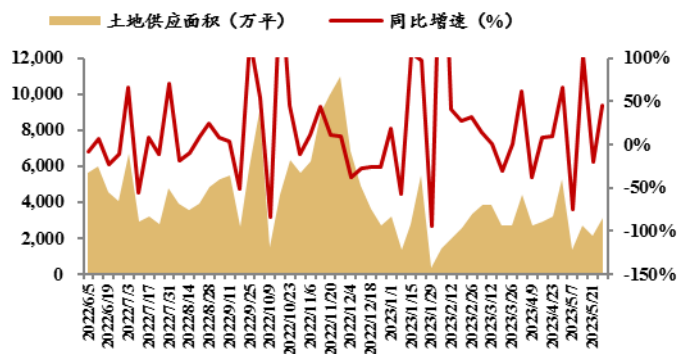
来源: Wind、中泰证券研究所

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

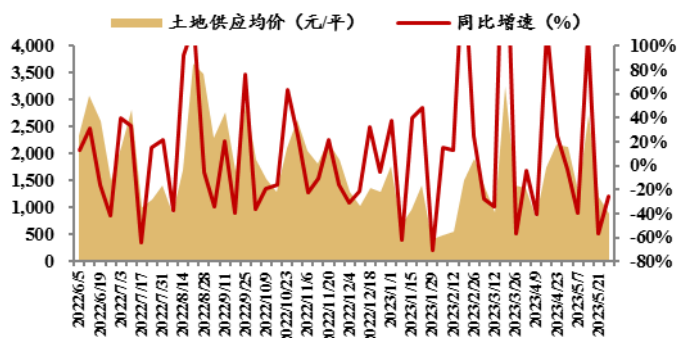
本周 (05.22-05.28), 土地供给方面, 本周供应土地 3111.4 万平方米, 同比增速 45%; 供应均价 893 元/平方米, 同比增速-25.1%。土地成交方面, 本周成交土地 2311.1 万平方米, 同比增速-35.3%; 土地成交金额 415.8 亿元, 同比增速-19.3%。本周土地成交楼面价 1799 元/平方米, 溢价率 5.4%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、9.1%、2.3%。

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

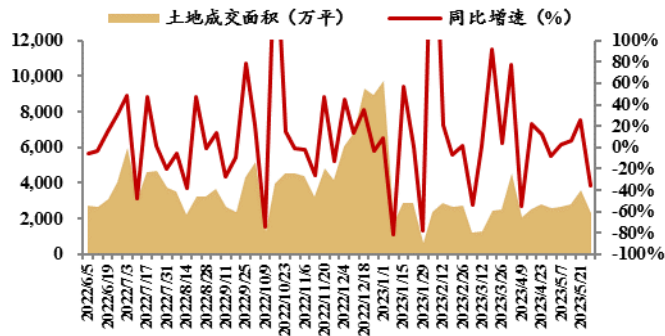
图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



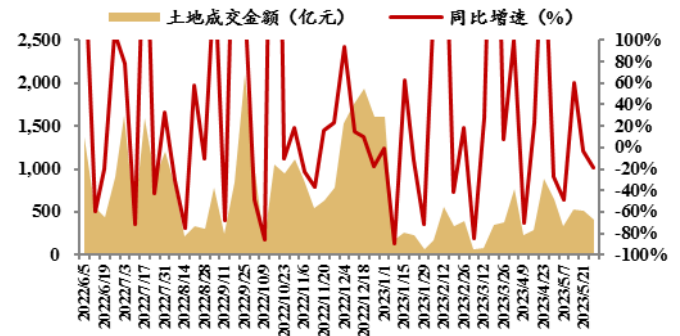
来源: Wind、中泰证券研究所

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



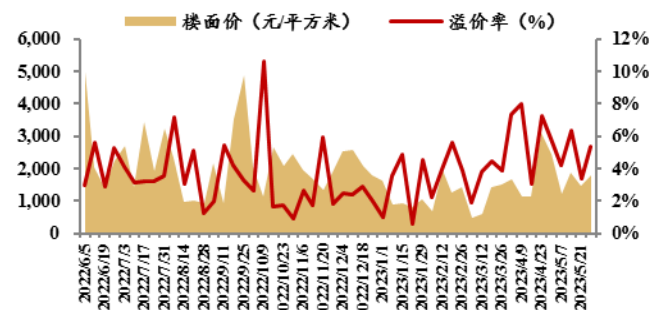
来源：Wind、中泰证券研究所



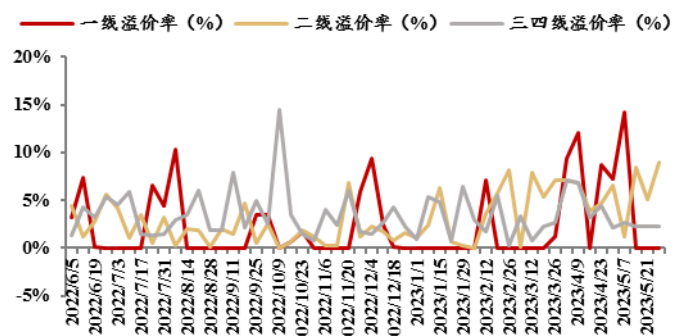
来源：Wind、中泰证券研究所

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

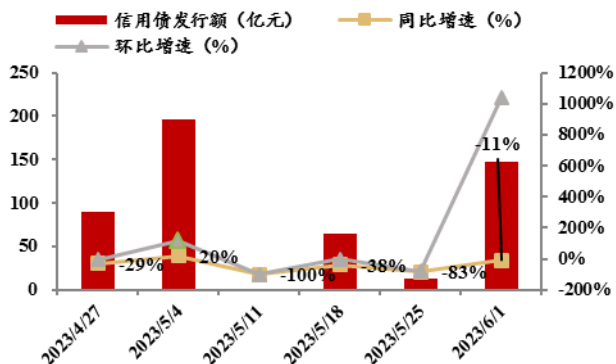
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
华润置地	杭州市	萧山区	81,976.00	122,964.00	147,557.00	100.00	2023-04-25
保利发展	杭州市	余杭区	62,893.00	94,339.50	146,132.00	100.00	2023-04-25
保利发展	杭州市	拱墅区	37,442.00	93,605.00	143,141.00	100.00	2023-04-25
龙湖集团	杭州市	萧山区	29,824.00	38,771.20	75,389.00	68.00	2023-04-25
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

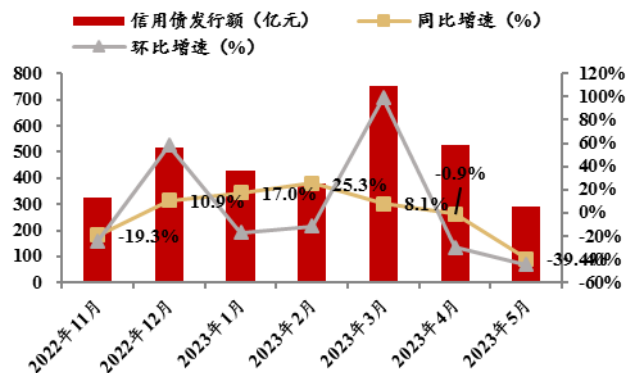
本周（05.26-06.1）房地产企业合计发行信用债 147.9 亿元，同比增速-11.2%，环比增速 1037.4%。本月至今（05.01-06.1）房地产企业合计发行信用债 291.72 亿元，同比增速-39.4%，环比增速-44.7%。

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

本周，青岛楼市出台新政：非限购区域首套房首付比例最低调整为 20%；此外核心城市如广州、苏州也分别出台了信贷和公积金方面的购房支持政策。当下，房地产行业基本面依旧在底部，但我们看到一些地区在持续出台一些需求端放松政策，这些政策有望刺激需求的释放，同时也有助于提振当前市场的信心，或将带动板块估值的提升。

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。