

房地产行业周观点

地产复苏短期趋弱，地方政策持续出台

超配

核心观点

近期核心观点：

尽管我们持续强调，在销售弱复苏、政策碎片化的背景下，地产股阿尔法大于贝塔。但经历了近2月的热度回归期、政策空窗期，地产股已跌出了贝塔空间，板块已非常具备性价比。目前，地产弱复苏趋势不会改变，强烈建议左侧投资者布局地产及地产链，重点跟踪销售数据的边际变化，任何被市场感知到的销售环比向好，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、越秀地产。

市场表现回顾：

板块方面，2023.5.22-2023.5.26期间，房地产指数（中信）下跌3.36%，沪深300指数下跌2.37%，房地产板块跑输沪深300指数0.99个百分点，位居所有行业第26位。近一个月，房地产指数（中信）下跌5.24%，沪深300指数下跌2.73%，房地产板块跑输沪深300指数2.51个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌11.19%，沪深300指数上涨2.05%，房地产板块跑输沪深300指数13.24个百分点。

个股方面，2023.5.22-2023.5.26期间，21只个股上涨，110只个股下跌，5只个股持平，占比分别为15%、81%、4%。涨跌幅居前5位的个股为：*ST新联、爱旭股份、*ST泛海、学大教育、深深房A，居后5位的个股为：荣盛发展、金科股份、ST泰禾、*ST华润、ST阳光城。

行业数据跟踪：

销售端，新房、二手房维持弱复苏。从新房维度，30城销售复苏势头趋缓。2023年5月28日，30城商品房7天移动平均成交面积同比+10%。截至5月28日，30城商品房累计成交面积为5914万㎡，同比+10.5%。从二手房维度，样本7城成交略有下滑。2023年5月26日，样本7城二手住宅当周成交面积96万㎡，环比-10%，成交量高于2022年水平，低于2019-2021年。截至5月26日，样本7城二手住宅当年累计成交面积2118万㎡，累计同比+63%，较前期略有下滑，较2021年同期-24%，较2019年同期+12%。

拿地端，住宅类用地成交走弱。2023年5月28日，100大中城市住宅类用地当周成交面积140万㎡，环比-80%。截至5月28日，100大中城市住宅类用地累计成交面积11567万㎡，累计同比-13%，降幅较上期持续扩大，较2021年同期-65%，较2020年同期-61%。100大中城市住宅类用地当周成交溢价率4.4%，环比略有改善。

行业政策要闻：

①广东广州、海南省、河南信阳、天津市优化公积金使用政策。②重庆璧山区推出外省购房优惠活动。③海南出台《海南自由贸易港土地管理条例》，创新土地供应和利用方式，依法稳妥推进集体经营性建设用地入市，加强土地监管。

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

《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
 《房地产行业周观点-监管加强规范房地产经纪服务，多地允许提取公积金付首付》——2023-05-15
 《房地产行业年报及一季报综述-业绩低点，曙光已现》——2023-05-11
 《2023年4月房地产数据点评-销售及土地市场均呈“弱复苏”》——2023-05-02

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 26 位.....	4
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 15%、81%、4%.....	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. 22-2023. 5. 26)	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. 22-2023. 5. 28)	9

1. 近期核心观点

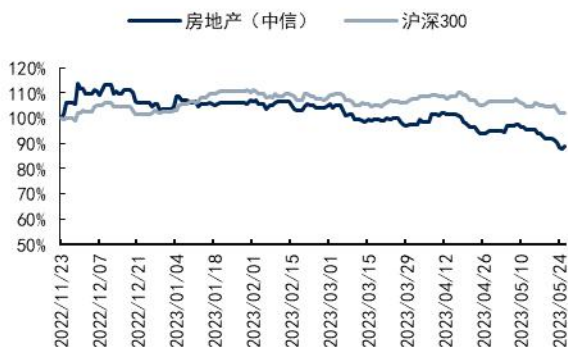
尽管我们持续强调，在销售弱复苏、政策碎片化的背景下，地产股的 α 大于 β 。但经历近 2 月的热度回归期、政策空窗期，地产股已跌出了 β 空间，板块已非常具备性价比。目前，地产弱复苏不会改变，强烈建议左侧投资者布局地产及地产链，重点跟踪销售数据的边际变化，任何被市场感知到的销售环比向好，都会带来丰厚的回报。核心推荐中国海外宏洋集团、保利发展、金地集团、越秀地产。

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 26 位

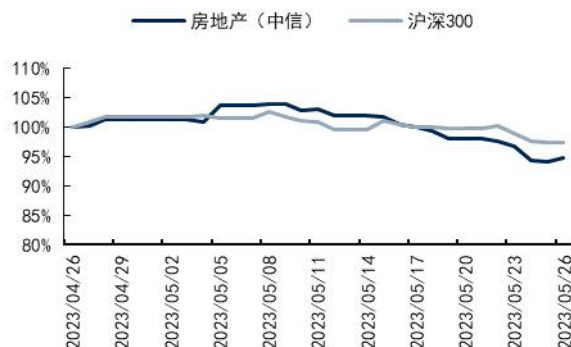
2023.5.22-2023.5.26 期间，房地产指数（中信）下跌 3.36%，沪深 300 指数下跌 2.37%，房地产板块跑输沪深 300 指数 0.99 个百分点，位居所有行业第 26 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 5.24%，沪深 300 指数下跌 2.73%，房地产板块跑输沪深 300 指数 2.51 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 11.19%，沪深 300 指数上涨 2.05%，房地产板块跑输沪深 300 指数 13.24 个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



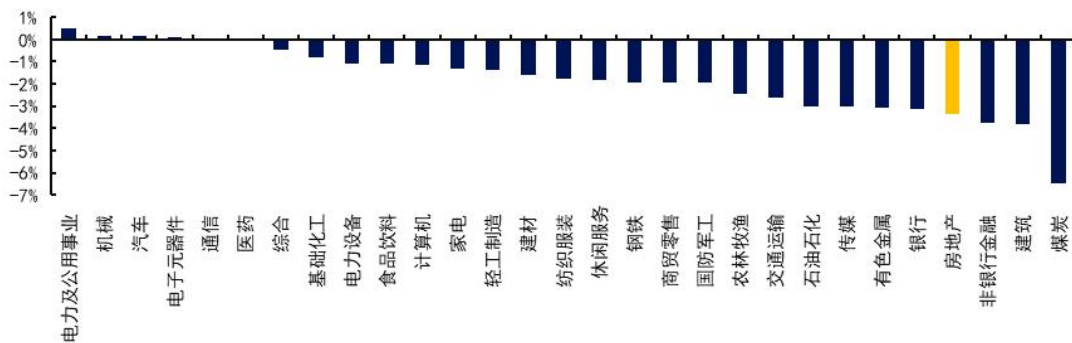
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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（2023.5.22-2023.5.26）

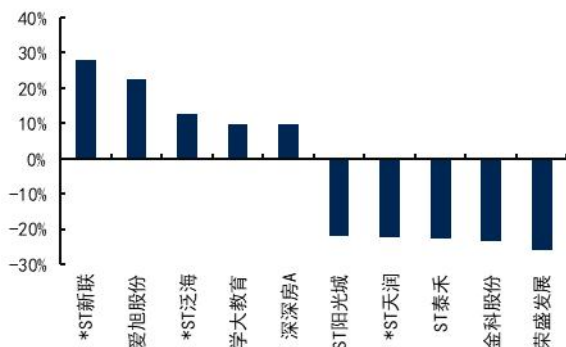


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 15%、81%、4%

2023.5.22-2023.5.26 期间，21 只个股上涨，110 只个股下跌，5 只个股持平，占比分别为 15%、81%、4%。涨跌幅居前 5 位的个股为：*ST 新联、爱旭股份、*ST 泛海、学大教育、深深房 A，居后 5 位的个股为：荣盛发展、金科股份、ST 泰禾、*ST 天润、ST 阳光城。

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

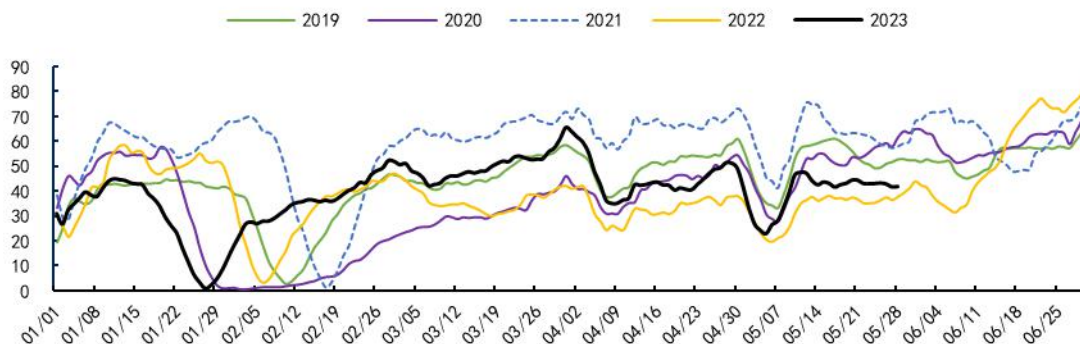
3. 行业数据跟踪

3.1 销售端，新房、二手房维持弱复苏

从新房维度，30 城销售复苏势头趋缓。2023 年 5 月 28 日，30 城商品房 7 天移动平均成交面积同比+10%；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+24%、-18%、+31%、-8%；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+86%、+7%、-24%。截至 2023 年 5 月 28 日，30 城商品房累计成交面积为 5914 万 m^2 ，同比+10.5%；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%、+10%、+13%；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+34%、+5%、+3%。

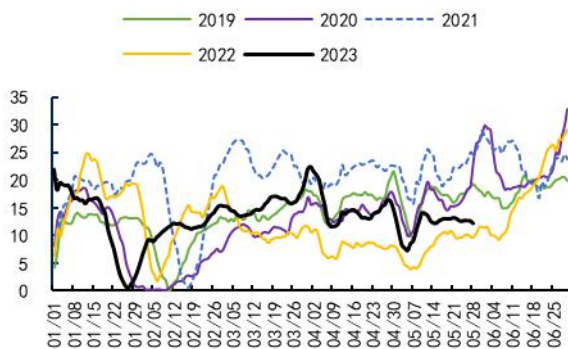
从二手房维度，样本 7 城成交略有下滑。2023 年 5 月 26 日，样本 7 城二手住宅当周成交面积 96 万 m^2 ，环比-10%，成交量高于 2022 年水平，低于 2019-2021 年。截至 5 月 26 日，样本 7 城二手住宅当年累计成交面积 2118 万 m^2 ，累计同比+63%，较前期略有下滑，较 2021 年同期-24%，较 2019 年同期+12%。

图6: 历年 30 城商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



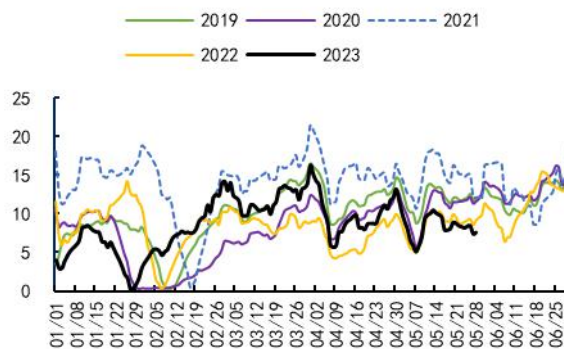
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 长三角单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



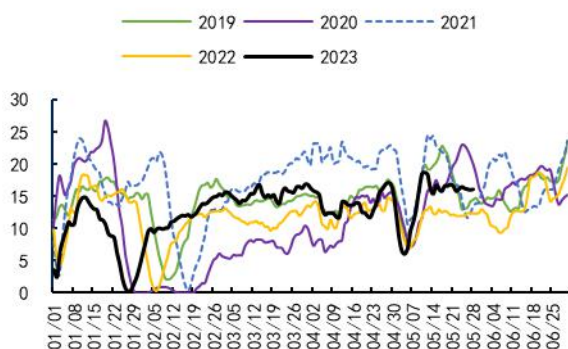
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 华南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



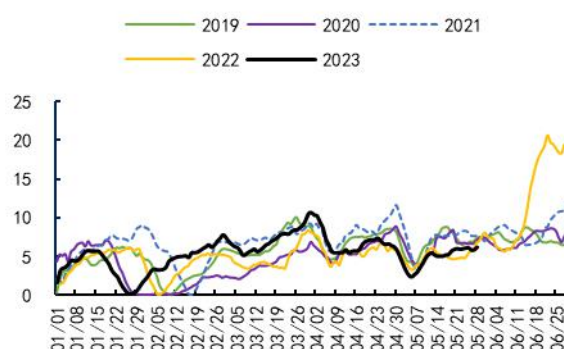
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 华中&西南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



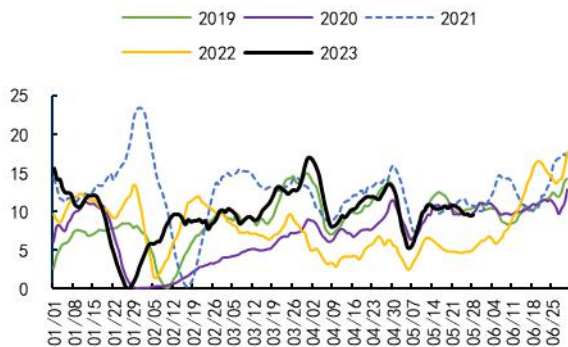
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 华北&东北单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



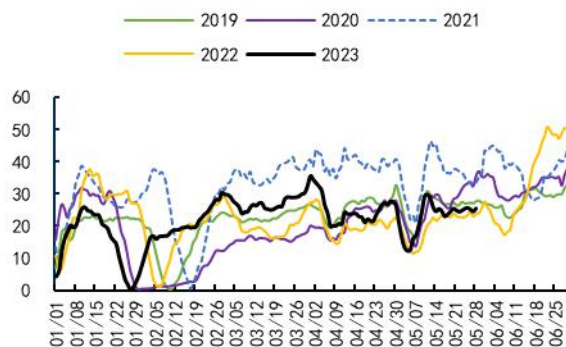
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11：一线城市单日成交 7 天移动平均（万 m²）



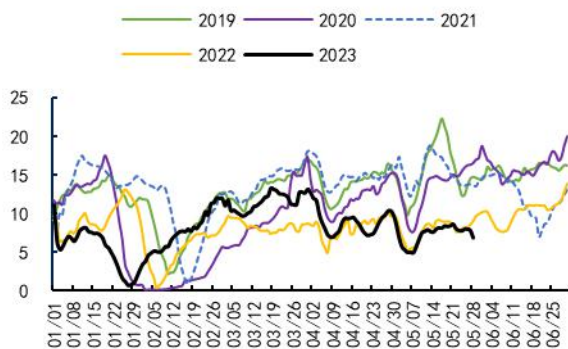
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图12：二线城市单日成交 7 天移动平均（万 m²）



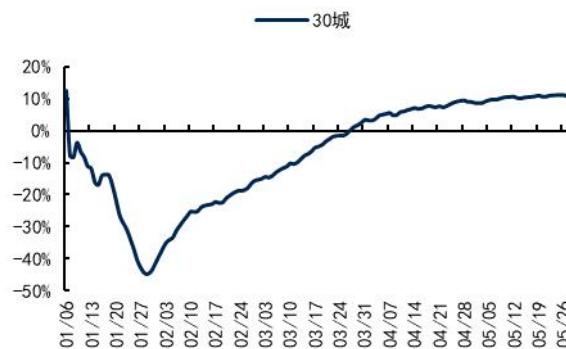
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图13：三线城市单日成交 7 天移动平均（万 m²）



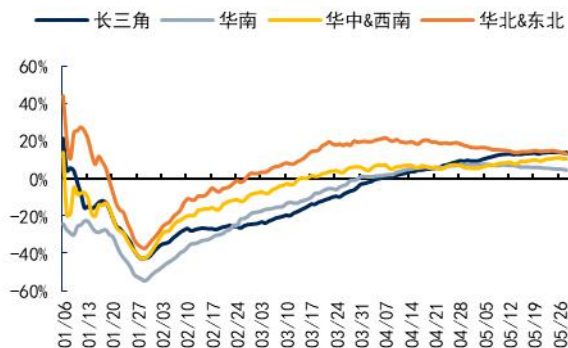
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图14：30 城商品房累计成交面积同比，2023



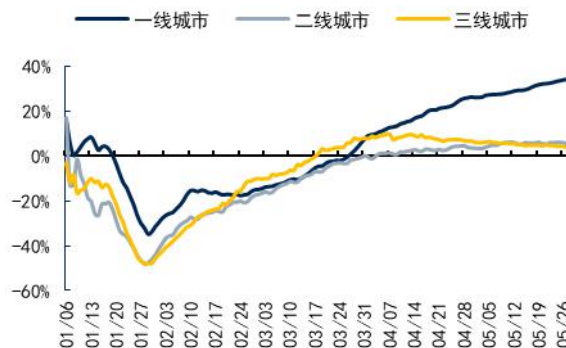
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图15：30 城分区域商品房累计成交面积同比，2023



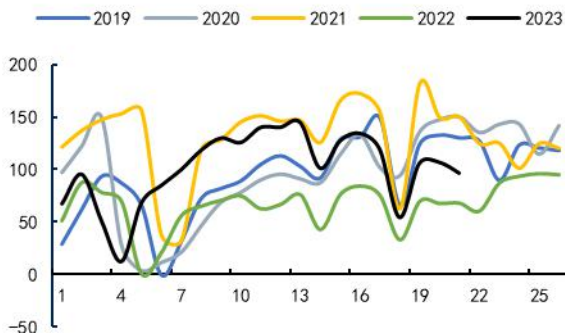
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图16：30 城分能级商品房累计成交面积同比，2023



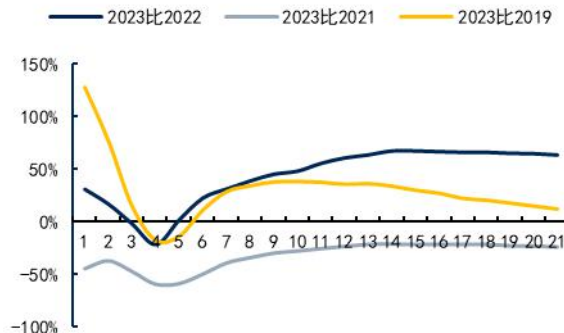
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

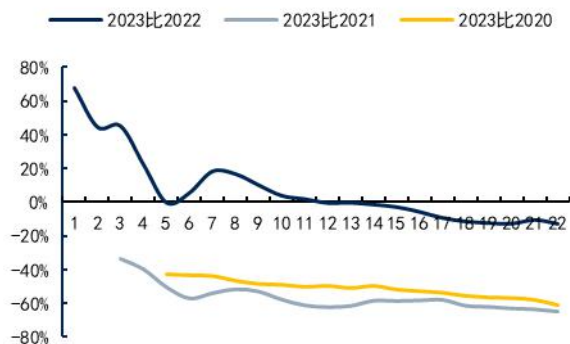


资料来源: Ifind、国信证券经济研究所整理

3.2 拿地端, 住宅类用地成交走弱

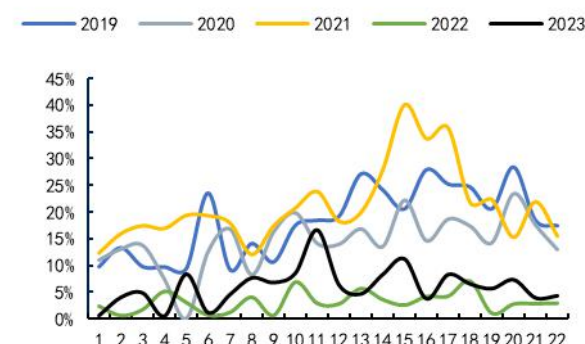
2023 年 5 月 28 日, 100 大中城市住宅类用地当周成交面积 140 万 m^2 , 环比-80%。截至 5 月 28 日, 100 大中城市住宅类用地累计成交面积 11567 万 m^2 , 累计同比-13%, 降幅较上期持续扩大, 较 2021 年同期-65%, 较 2020 年同期-61%。100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率 4.4%, 环比略有改善。

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. 22-2023. 5. 28 期间, 行业政策要闻主要包括: ①广东广州、海南省、河南信阳、天津市优化公积金使用政策。②重庆璧山区推出外省购房优惠活动。③海南出台《海南自由贸易港土地管理条例》, 创新土地供应和利用方式, 依法稳妥推进集体经营性建设用地入市, 加强土地监管。

表1: 近期行业政策一览 (2023. 5. 22-2023. 5. 28)

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	5月22日	广东广州	关于调整租房提取额度的通知	自2023年5月起, 缴存人及其配偶、未成年子女在广州市行政区域内无自有产权住房且租房自住, 无租赁合同或租赁合同未登记备案的, 租房提取限额提高至每人每月管理中心1400元。本通知自印发之日起实施, 有效期3年。	广州市住房公积
2	5月23日	海南	海南自由贸易港土地管理条例	1、将探索建立宅基地有偿使用制度, 推动农村节约集约用地, 农村集体经营性建设用地入市, 优先用于发展集体所有制经济和乡村产业, 为乡村振兴提供用地要素保障。大会常务委员会2、《条例》强调加强重点领域的要素保障。第一是灵活的土地供应, 规定可以采取弹性年期、先租后让、租让结合、招挂结合等方式供应土地, 供应混合用地可以按照主导用途对应的用地性质实行差别化的方式供应土地, 对产业链关键环节、核心项目涉及的多宗土地可以实行整体供应, 进一步创新海南土地供应方式, 为自由贸易港土地要素保障提供法规依据。第二是节约用地, 社会资本可以投资低效用地、废弃土地, 使用权人可以自行开发, 也可以合作开发。	海南省人民代表
3	5月23日	海南	《海南省住房公积金管理局关于落实进一步优化营商环境的实施细则》	1、缴存人连续足额缴存住房公积金满3个月, 本人及其配偶在本省无未结清住房公积金贷款, 在本省工作所在市县无自有住房且实际租赁住房的, 可提取夫妻双方住房公积金支付房租。 2、缴存人租赁住房的, 提取金额不超过提取申请年度租金支出, 且不超过本人住房公积金账户余额。 3、缴存人租赁住房非公共租赁住房的, 根据房屋租赁登记备案及家庭养育子女情况, 确定提取最高限额: (1) 在海口、三亚地区租赁住房已办理房屋租赁登记备案的, 最高提取限额提高至每人1500元/月, 夫妻双方按个人限额分别计算合计最高为3000元/月(夫妻双方应均为缴存职工, 下同); 在海口、三亚以外其他市县租赁住房已办理房屋租赁登记备案的, 最高提取限额提高至每人1200元/月, 夫妻双方按个人限额分别计算合计最高为2400元/月。(2) 在本省租赁住房未办理房屋租赁登记备案的, 不分市县最高提取限额为每人900元/月, 夫妻双方按个人限额分别计算合计最高为1800元/月。(3) 养育两个及以上未成年子女的缴存人家庭, 以家庭为单位, 在上述最高提取限额基础上增加300元/月。夫妻双方办理的, 协商指定其中一方增加最高提取限额。(4) 约定提取金额不超过最高限额且不超过实际房租支出, 也不得超过本人住房公积金账户余额。	海南省住房公积
4	5月23日	河南信阳	关于调整住房公积金相关政策的通知	1、在信阳购买、建造、改建、大修自住住房及城镇老旧小区改造加装电梯的, 可凭两年内的相关资料一次性提取本人及配偶、父母、子女的住房公积金。 2、无房产的多子女家庭因租赁住房自住住房提取住房公积金的, 2023年提取额度可在原有提取额度上增加5000元, 即市区每个家庭提取额度不超过27000元, 各县不超过24000元。 3、住房公积金缴存人既有住房公积金贷款, 又有商业银行住房贷款的, 应优先支持职工提取住房公积金偿还住房公积金贷款, 在住房公积金贷款无逾期的前提下, 职工也可提取住房公积金用来偿还商业银行住房贷款。农村宅基地上的房屋在租房提取住房公积金及申请住房公积金贷款时, 不计入房屋套数。 4、符合条件的住房公积金个人住房贷款申请, 须在房屋产权完成抵押登记后5个工作日内完成贷款发放。且住房公积金涉及销户类提取业务的, 不受每年只能提取一次的限制。	信阳市住房公积
5	5月24日	重庆璧山	外省购房优惠活动	6月1日到8月31日, 非渝籍购买璧山优质地产项目可以享受六项补贴政策: 1、契税100%减免; 2、购房补贴: 400元/平方米, 最高5万元/套; 3、首套房享受本地居民贷款政策(最低首付20%)等专属优惠政策; 4、购房人及直系亲属户籍、子女教育医疗等享受本地居民同等权利; 5、购房人及直系亲属在渝就业, 符合用人单位招聘条件, 由区就业和人才中心推荐就业; 6、一次性购买5套及以上, 在享受1-5条优惠基础上, 还可享受3%购房款优惠。 (具体内容观点媒体获悉)	璧山区住建委
6	5月24日	天津	关于修订《天津市个人住房公积金贷款业务操作细则》的通知	1、对在本市购买首套住房和第二套住房的职工家庭, 按照我市相关规定发放住房公积金贷款。对在本市购买第三套及以上住房或已使用过2次住房公积金贷款的职工家庭, 不予发放住房公积金贷款。 2、余额还贷是指使用借款人及其配偶住房资金账户余额共同偿还借款人所借的住房公积金贷款。使用借款人本人住房资金的, 本人持身份证件或委托他人持借款人身份证件和代办人身份证件到市公积金管理中心任一管理部办理。使用配偶住房资金的, 配偶应到场, 持借款人和配偶的身份证件办理。借款人夫妻双方未共同办理过住房公积金业务的, 还需携带婚姻关系证明。	天津市住房公积

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