

房地产行业周观点

销售复苏短期趋弱，高基数影响渐显

超配

核心观点

近期核心观点：

虽然地产复苏短期趋弱，但市场复苏大势并未改变，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，地产股已经跌出了 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。核心推荐中国海外发展、中国海外宏洋集团、保利发展。

市场表现回顾：

板块方面，2023.6.5-2023.6.9期间，房地产指数（中信）上涨1.41%，沪深300指数下跌0.65%，房地产板块跑赢沪深300指数2.06个百分点，位居所有行业第5位。近一个月，房地产指数（中信）下跌3.93%，沪深300指数下跌4.01%，房地产板块跑赢沪深300指数0.08个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌15.37%，沪深300指数下跌3.08%，房地产板块跑输沪深300指数12.29个百分点。

个股方面，2023.6.5-2023.6.9期间，80只个股上涨，47只个股下跌，7只个股持平，占比分别为60%、35%、5%。涨跌幅居前5位的个股为：京投发展、*ST京蓝、卓朗科技、金科股份、*ST新联，居后5位的个股为：*ST宋都、*ST天润、ST阳光城、ST粤泰、万泽股份。

行业数据跟踪：

销售端，新房、二手房复苏趋弱。从新房维度，2023年6月10日，30城商品房7天移动平均成交面积同比-16%；截至6月10日，30城商品房累计成交面积同比+10.1%。从二手房维度，2023年6月9日，样本7城二手住宅当周成交90万 m^2 ，环比-2%；截至6月9日，样本7城二手住宅当年累计成交面积同比+60%，较前期略有下滑，较2021年同期-24%，较2019年同期+9%。

拿地端，住宅类用地成交走弱。2023年6月11日，100大中城市住宅类用地当周成交面积217万 m^2 ，环比-69%；截至6月11日，100大中城市住宅类用地累计成交面积12929万 m^2 ，累计同比-12%，较2021年同期-66%，较2020年同期-62%，持续走弱。100大中城市住宅类用地当周成交溢价率2.4%，持续走低并弱于2019-2022年水平。

行业政策要闻：

①北京进一步优化公积金租房提取政策，并加强已购共有产权住房管理工作。②江苏南通通州区出台《关于促进全区房地产市场消费的意见》，提供购房补贴。③广东省进一步完善和落实积极生育支持措施，住房政策向多子女家庭倾斜。

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

wangyuele@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-复苏趋势未改变，板块性价比凸显》——2023-06-05
 《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

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 5 位.....	4
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 60%、35%、5%.....	5
3. 行业数据跟踪.....	5
3.1 销售端，新房、二手房复苏趋弱.....	5
3.2 拿地端，住宅类用地成交走弱.....	8
4. 行业政策要闻.....	9
5. 风险提示.....	10

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. 6. 5-2023. 6. 9)	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周成交面积 (万 m ²)	8
图 20: 100 大中城市住宅类用地当年累计成交面积 (万 m ²)	8
图 21: 100 大中城市住宅类用地当年累计成交面积同比.....	9
图 22: 100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率.....	9
表 1: 近期行业政策一览 (2023. 6. 5-2023. 6. 11)	9

1. 近期核心观点

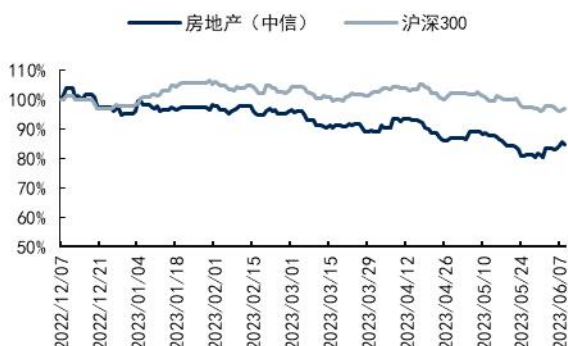
虽然地产复苏短期趋弱，但市场复苏大势并未改变，且优质房企的销售低点、业绩低点均已过去。经历了近 2 月的热度回归期、政策空窗期，地产股已经跌出了 β 空间，板块已非常具备性价比。继续强烈建议左侧投资者布局地产及地产链，重点跟踪销售数据边际变化和新闻动态，任何被市场感知到的基本面或政策向好，都会带来丰厚的回报。核心推荐中国海外发展、中国海外宏洋集团、保利发展。

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 5 位

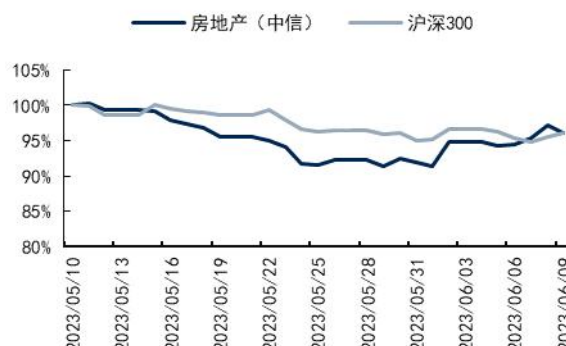
2023. 6. 5-2023. 6. 9 期间，房地产指数（中信）上涨 1. 41%，沪深 300 指数下跌 0. 65%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 2. 06 个百分点，位居所有行业第 5 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 3. 93%，沪深 300 指数下跌 4. 01%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 0. 08 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 15. 37%，沪深 300 指数下跌 3. 08%，房地产板块跑输沪深 300 指数 12. 29 个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



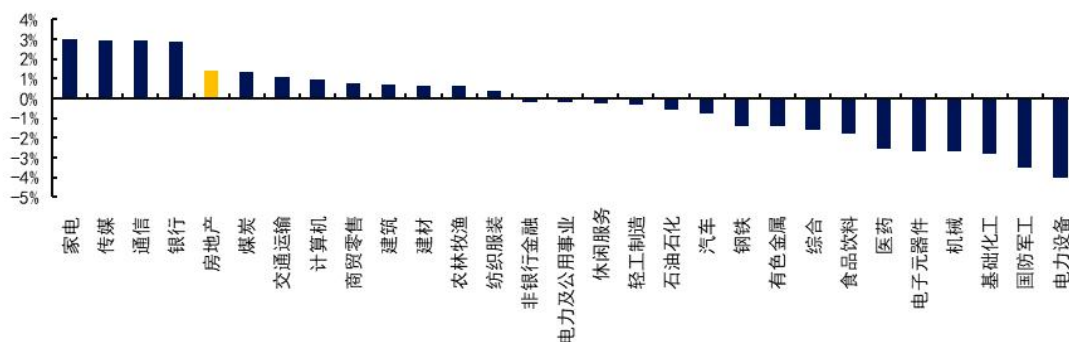
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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. 6. 5-2023. 6. 9）

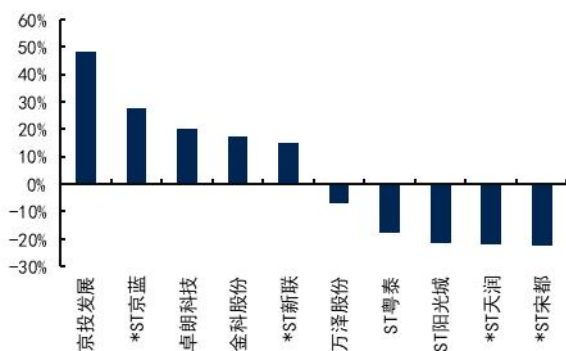


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 60%、35%、5%

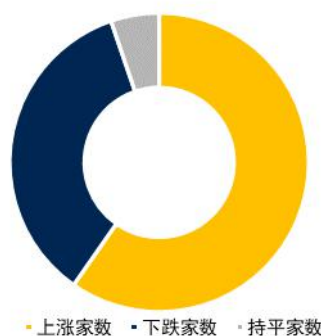
2023.6.5-2023.6.9 期间，80 只个股上涨，47 只个股下跌，7 只个股持平，占比分别为 60%、35%、5%。涨跌幅居前 5 位的个股为：京投发展、*ST 京蓝、卓朗科技、金科股份、*ST 新联，居后 5 位的个股为：*ST 宋都、*ST 天润、ST 阳光城、ST 粤泰、万泽股份。

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

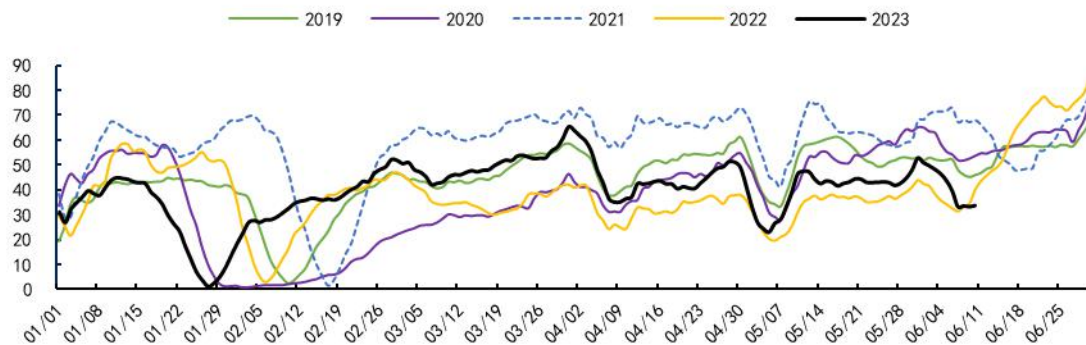
3. 行业数据跟踪

3.1 销售端，新房、二手房复苏趋弱

从新房维度，30 城销售复苏趋弱。2023 年 6 月 10 日，30 城商品房 7 天移动平均成交面积同比-16%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域 7 天移动平均成交面积同比分别为-18%、-29%、-10%、-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+9%、-21%、-28%。截至 2023 年 6 月 10 日，30 城商品房累计成交面积为 6460 万 m²，同比+10.1%；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+13%、+4%、+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+33%、+6%、+1%。

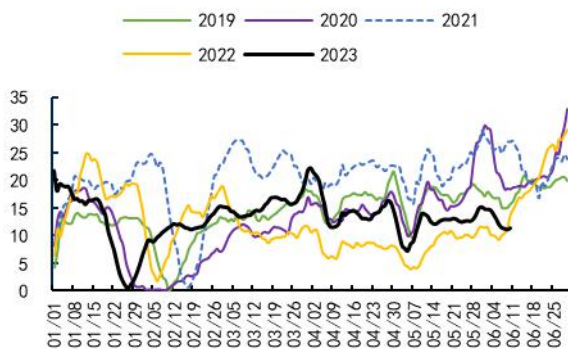
从二手房维度，样本 7 城成交量略有下滑。2023 年 6 月 9 日，样本 7 城二手住宅当周成交面积 90 万 m²，环比-2%。截至 2023 年 6 月 9 日，样本 7 城二手住宅当年累计成交面积 2308 万 m²，累计同比+60%，较前期略有下滑，较 2021 年同期-24%，较 2019 年同期+9%。

图6: 历年 30 城商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



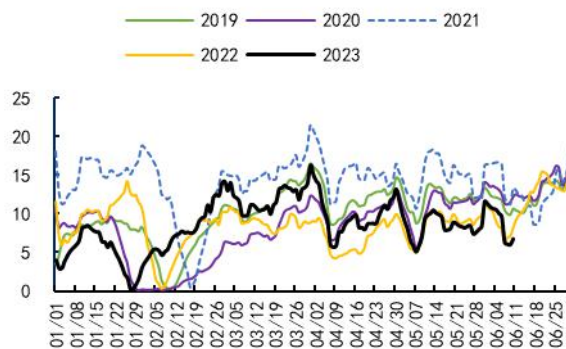
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 长三角单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



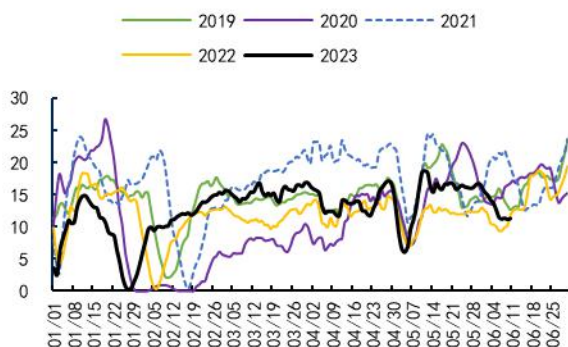
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 华南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



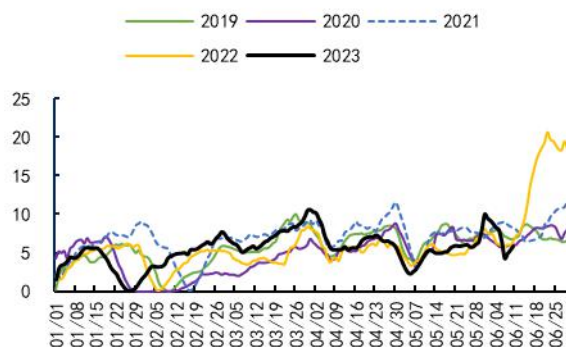
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 华中&西南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



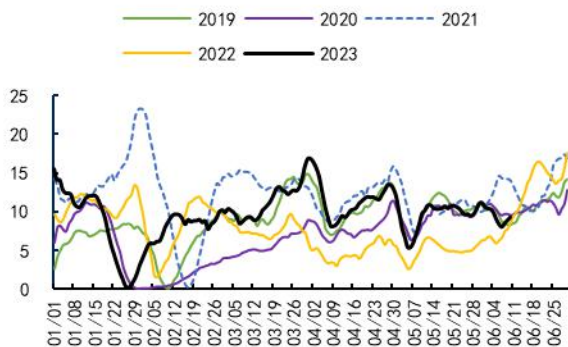
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 华北&东北单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



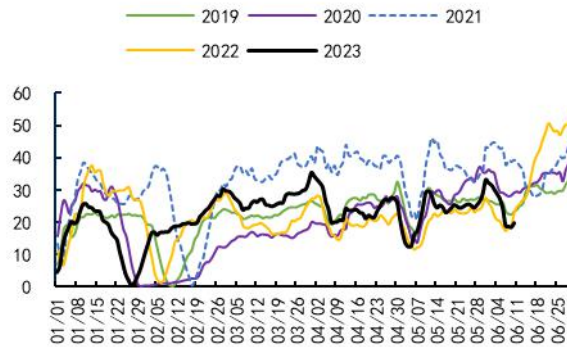
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11：一线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）



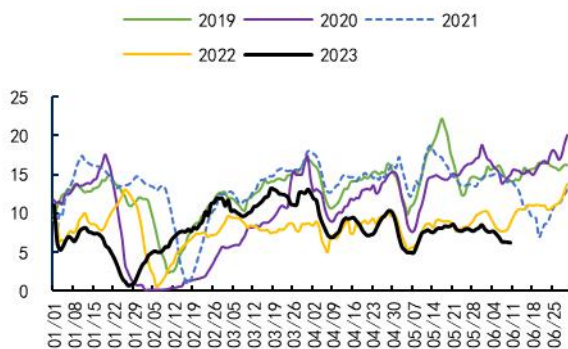
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图12：二线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）



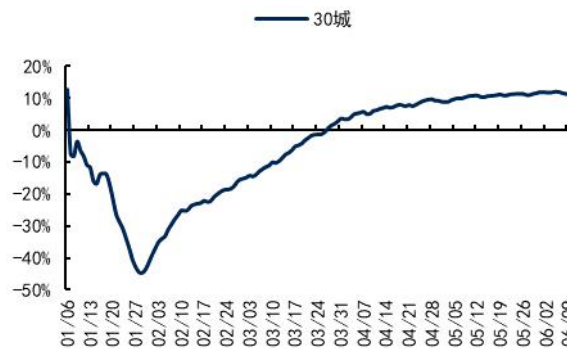
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图13：三线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）



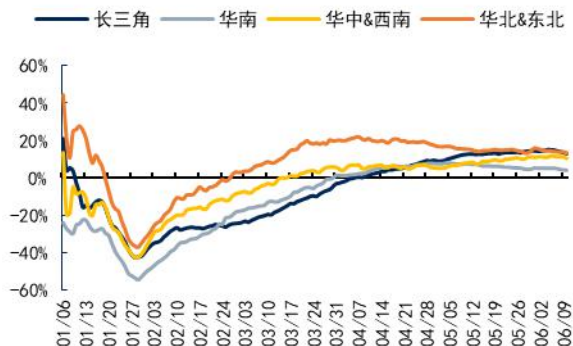
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图14：30 城商品房累计成交面积同比，2023



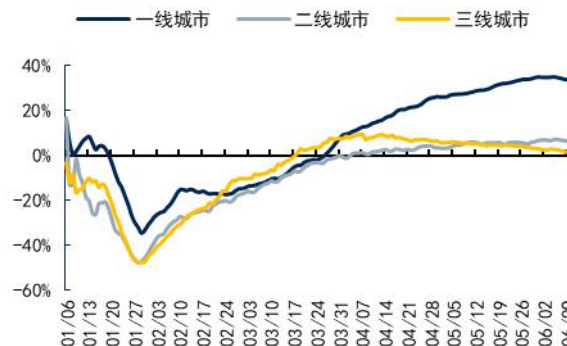
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图15：30 城分区域商品房累计成交面积同比，2023



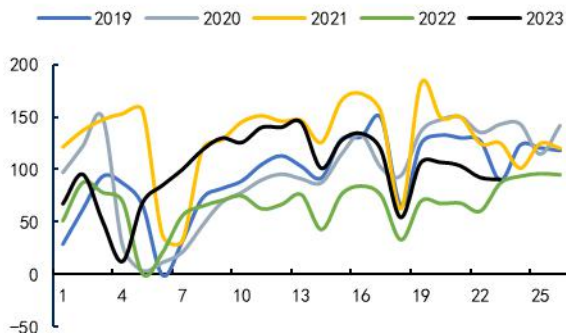
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图16：30 城分能级商品房累计成交面积同比，2023



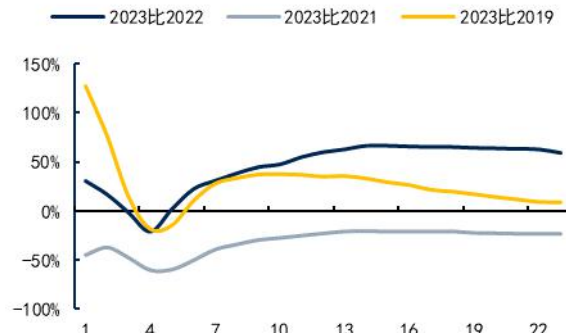
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

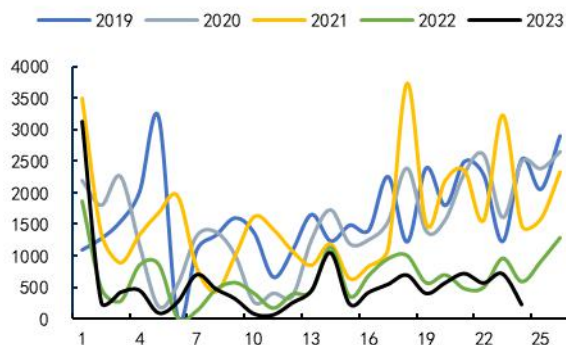


资料来源: Ifind、国信证券经济研究所整理

3.2 拿地端, 住宅类用地成交走弱

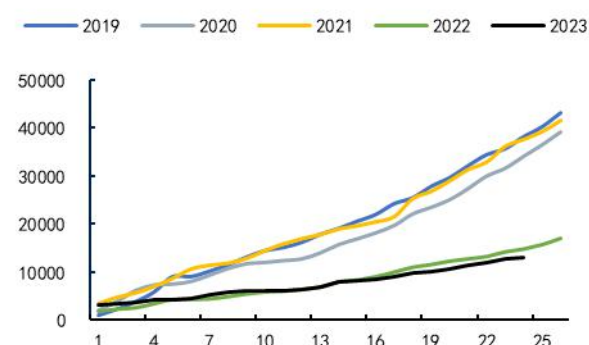
2023 年 6 月 11 日, 100 大中城市住宅类用地当周成交面积 217 万 m^2 , 环比-69%。截至 6 月 11 日, 100 大中城市住宅类用地累计成交面积 12929 万 m^2 , 累计同比-12%, 较 2021 年同期-66%, 较 2020 年同期-62%, 持续走弱。100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率 2.4%, 持续走低并弱于 2019-2022 年水平。

图19: 100 大中城市住宅类用地当周成交面积 (万 m^2)



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年累计成交面积 (万 m^2)



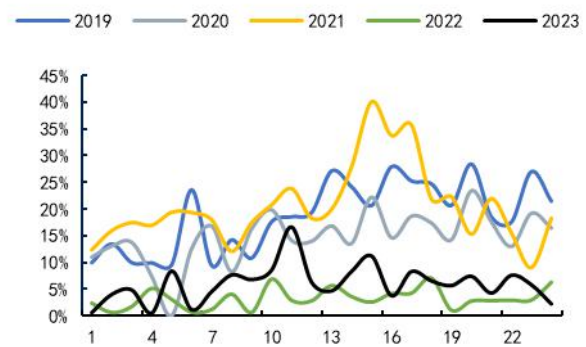
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 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22: 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. 6. 5-2023. 6. 11 期间, 行业政策要闻主要包括: ①北京进一步优化公积金租房提取政策, 并加强已购共有产权住房管理工作。②江苏南通通州区出台《关于促进全区房地产市场消费的意见》, 提供购房补贴。③广东省进一步完善和落实积极生育支持措施, 住房政策向多子女家庭倾斜。

表1: 近期行业政策一览 (2023. 6. 5-2023. 6. 11)

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	6月5日	北京	《关于进一步优化1、租赁住房本市商品住房, 未提供租房发票的, 经告知承诺后, 每人每月北京住房公积金管理化租房提取业务提取额度由1500元调整为2000元; 提供租房发票, 并在“北京市房屋中心租赁管理服务平台”办理房屋租赁合同备案的, 按实际月租金提取, 实际租金超过月缴存额的, 按月缴存额全额提取。	2、租赁住房本市公共租赁住房或经市保租房建设部门认定的保障性租赁住房的, 在“北京市房屋租赁管理服务平台”办理房屋租赁合同备案的, 可按照实际月租金提取, 不受月缴存额限制。	北京市住房和城乡建设委员会
2	6月7日	江苏南通通州区	《关于促进全区房地产市场消费提升营商环境, 聚力创新创业, 努力构建“如鱼得水、如鸟归林”的一住和城乡建设局的意见》	流营商环境, 鼓励通州区内企业购置区内新建普通商品住宅用于企业引进人才居住生活, 一次性购买通州区内同一楼盘新建普通商品住宅5套(含)以上, 按房款总额给予1%的购房补贴。	南通市通州区住房和城乡建设局
3	6月7日	北京	《关于加强已购1、《通知》提出, 已购共有产权住房家庭取得不动产权证满5年的, 北京市住房和城乡建设局共有产权住房管不允许转让房屋产权份额。购房家庭因家庭成员患大病导致家庭生活困难委员会理有关工作的通难确需转让房屋产权份额的, 产权人向区住房行政管理部门提出申请, 经区住房行政管理部门审核确认后, 由共同签约的代持机构回购。已购共有产权住房家庭取得不动产权证满5年的, 可按市场价格转让所购房屋产权份额。	2、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; 解除共有产权住房购房合同或已按第二条完成房屋回购的购房家庭, 如再次申请共有产权住房的, 按照届时规定申请, 解除购房合同的或完成回购的共有产权住房不计入购房记录。	北京市住房和城乡建设委员会

4 6月7日 广东省

《关于进一步完1、加快完善住房保障体系。加快发展保障性租赁住房，促进解决新市广东省卫生健康委善和落实积极生民、青年人等群体住房困难。进一步完善公租房保障对促进积极生育的育支持措施的实支持措施，各地在配租公租房时，对符合条件且有未成年子女的家庭，施意见》

可根据其未成年子女数量，在户型选择方面给予适当照顾；进一步优化公租房轮候与配租规则，将家庭人数及构成等纳入轮候排序或综合评分的因素，对符合条件且子女数量较多的家庭可纳入优先配租范围，也可结合当地房源实际直接组织选房；完善公租房调换政策，对因家庭人口增加、就业、子女就学等原因需要调换公租房的，根据房源情况及时调换。对选择租赁补贴的未成年子女数量较多的家庭，适当提高补贴标准。

2、实施精准购房租房倾斜政策。住房政策向多子女家庭倾斜，对在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可适当提高租房提取额度，或按照实际房租支出提取住房公积金；对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。具体实施办法由各地市住房公积金管理中心制订后，报市住房公积金管理委员会审议批准执行。

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