

房地产行业周观点

销售预期差值得博弈

超配

核心观点

近期核心观点：

虽然6月销售复苏短期趋弱，但成因复杂，不宜将趋势线性外推，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。我们认为，比起政策，后续更值得博弈的是市场对销售过度悲观的预期差。核心推荐中国海外宏洋集团、中国海外发展、金地集团、越秀地产。

市场表现回顾：

板块方面，2023.6.26-2023.7.2期间，房地产指数（中信）上涨0.75%，沪深300指数下跌0.56%，房地产板块跑赢沪深300指数1.31个百分点，位居所有行业第20位。近一个月，房地产指数（中信）上涨0.7%，沪深300指数上涨1.16%，房地产板块跑输沪深300指数0.46个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌15.62%，沪深300指数下跌0.74%，房地产板块跑输沪深300指数14.88个百分点。

个股方面，2023.6.26-2023.7.2期间，97只个股上涨，26只个股下跌，11只个股持平，占比分别为72%、19%、8%。涨跌幅居前5位的个股为：中迪投资、东湖高新、廊坊发展、中南建设、亚太实业，居后5位的个股为：天下秀、万通发展、派斯林、金科股份、*ST新联。

行业数据跟踪：

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30日，30城商品房7天移动平均成交面积同比-31%；截至2023年6月30日，30城商品房累计成交面积为7354万㎡，同比+0.2%。从二手房维度，样本7城成交累计同比持续下滑。2023年6月30日，样本7城二手住宅当周成交面积87万㎡，环比+28%。截至2023年6月30日，样本7城二手住宅当年累计成交面积2549万㎡，累计同比+47%，较前期继续下滑，较2021年同期-25%，较2019年同期+3%。

拿地端，住宅类用地成交走弱。2023年7月2日，100大中城市住宅类用地当周成交面积463万㎡，环比-29%。截至7月2日，100大中城市住宅类用地累计成交面积15142万㎡，累计同比-21%，较2021年同期-65%，较2020年同期-65%，持续走弱。100大中城市住宅类用地当周成交溢价率3.5%，环比提升但仍处于较低水平。

行业政策要闻：

①江苏连云港发布促进房地产市场平稳健康发展的一揽子措施。②贵州毕节出台公积金支持购房六条新举措。③陕西西安推行存量房“带押过户”操作。

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2023年7月投资策略-看好七月销售环比企稳》——2023-06-30
 《房地产行业周观点-复苏趋弱，期待政策》——2023-06-19
 《房地产行业专题-长三角区域研究（一）：上海房地产市场解读》——2023-06-18
 《房地产行业专题-住房市场研究框架及长三角区域概览》——2023-06-16
 《统计局5月房地产数据点评-基本面复苏短期趋弱，但竣工表现依旧强劲》——2023-06-16

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 20 位.....	4
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 72%、19%、8%.....	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. 26-2023. 7. 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. 26-2023. 7. 2)	9

1. 近期核心观点

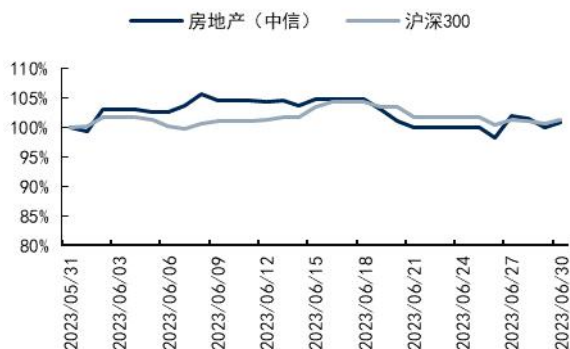
虽然 6 月销售复苏短期趋弱，但成因复杂，不宜将趋势线性外推，市场复苏大势并未改变，且优质房企的销售低点、业绩低点均已过去。我们认为，比起政策，后续更值得博弈的是市场对销售过度悲观的预期差。核心推荐中国海外宏洋集团、中国海外发展、金地集团、越秀地产。

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 20 位

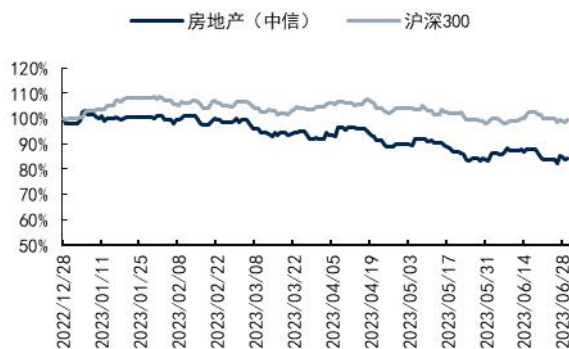
2023. 6. 26-2023. 7. 2 期间，房地产指数（中信）上涨 0.75%，沪深 300 指数下跌 0.56%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 1.31 个百分点，位居所有行业第 20 位。近一个月，房地产指数（中信）上涨 0.7%，沪深 300 指数上涨 1.16%，房地产板块跑输沪深 300 指数 0.46 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 15.62%，沪深 300 指数下跌 0.74%，房地产板块跑输沪深 300 指数 14.88 个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



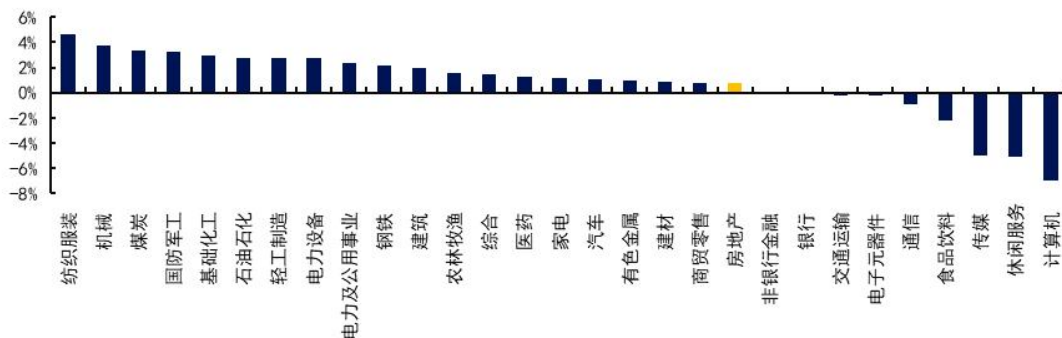
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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. 26-2023. 7. 2）

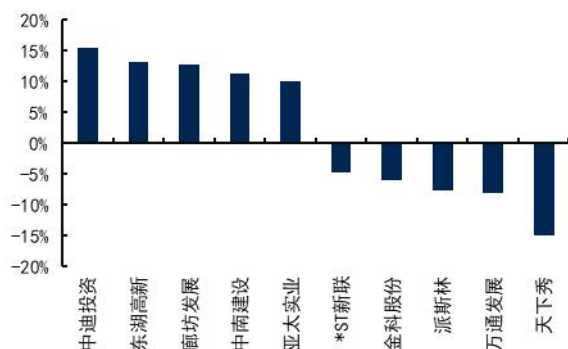


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 72%、19%、8%

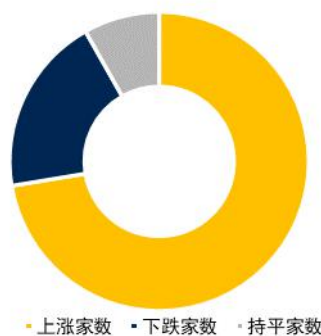
2023.6.26-2023.7.2 期间，97 只个股上涨，26 只个股下跌，11 只个股持平，占比分别为 72%、19%、8%。涨跌幅居前 5 位的个股为：中迪投资、东湖高新、廊坊发展、中南建设、亚太实业，居后 5 位的个股为：天下秀、万通发展、派斯林、金科股份、*ST 新联。

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

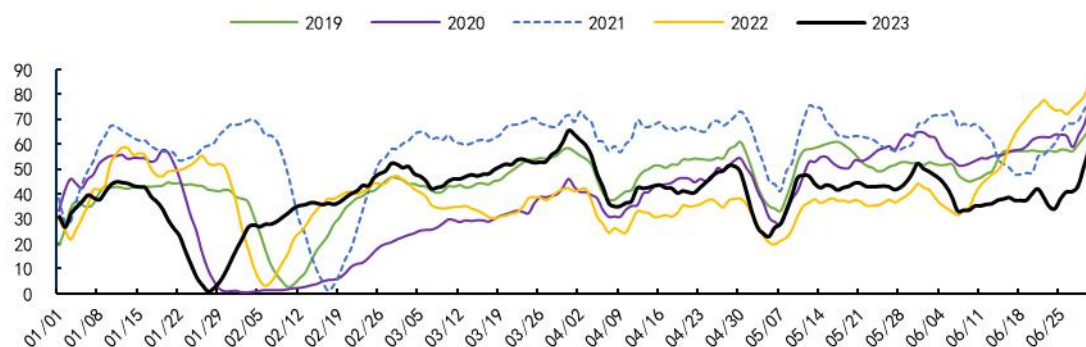
3. 行业数据跟踪

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 30 日，30 城商品房 7 天移动平均成交面积同比-31%；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-26%、-20%、-27%、-54%；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-11%、-38%、-32%。截至 2023 年 6 月 30 日，30 城商品房累计成交面积为 7354 万 m²，同比+0.2%；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+2%、-3%、+4%、-6%；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+21%、-5%、-4%。

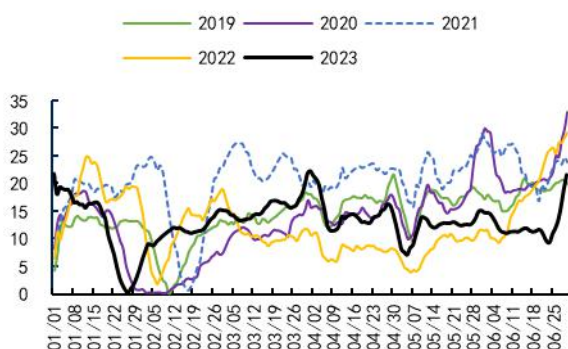
从二手房维度，样本 7 城成交累计同比持续下滑。2023 年 6 月 30 日，样本 7 城二手住宅当周成交面积 87 万 m²，环比+28%。截至 2023 年 6 月 30 日，样本 7 城二手住宅当年累计成交面积 2549 万 m²，累计同比+47%，较前期继续下滑，较 2021 年同期-25%，较 2019 年同期+3%。

图6: 历年 30 城商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



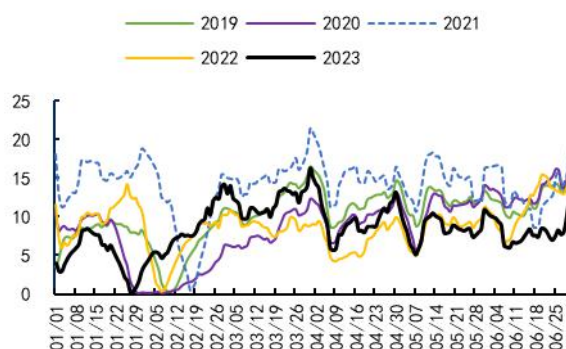
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 长三角单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



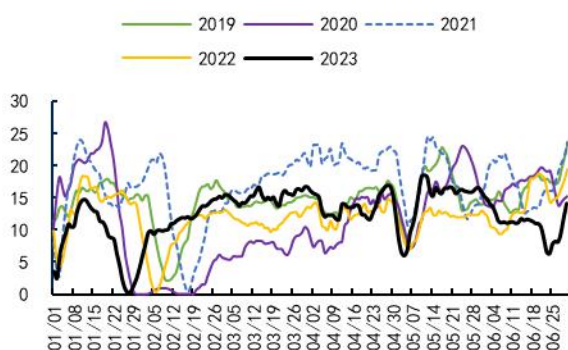
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 华南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



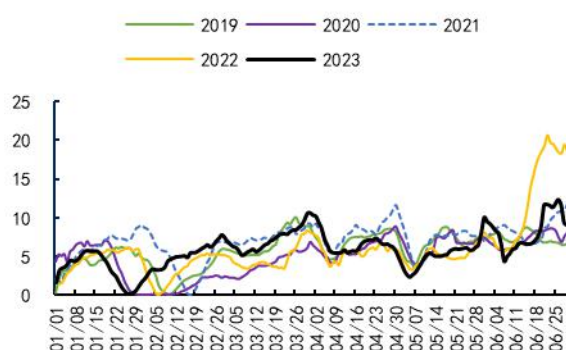
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 华中&西南单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



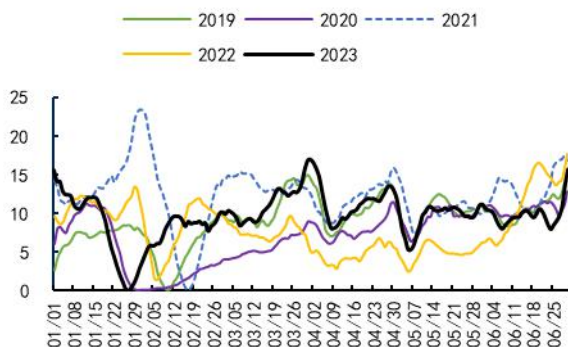
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 华北&东北单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



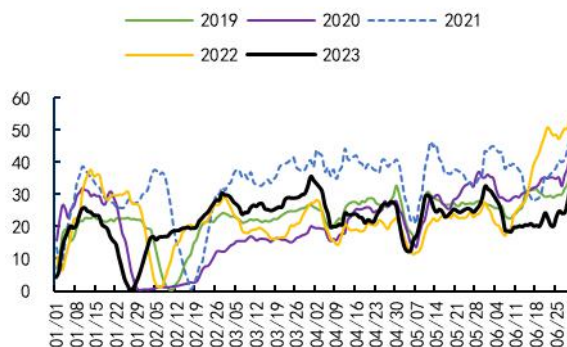
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11：一线城市单日成交 7 天移动平均（万 m^2 ）



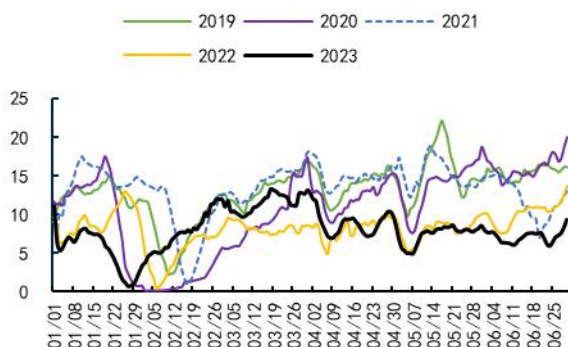
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图12：二线城市单日成交 7 天移动平均（万 m^2 ）



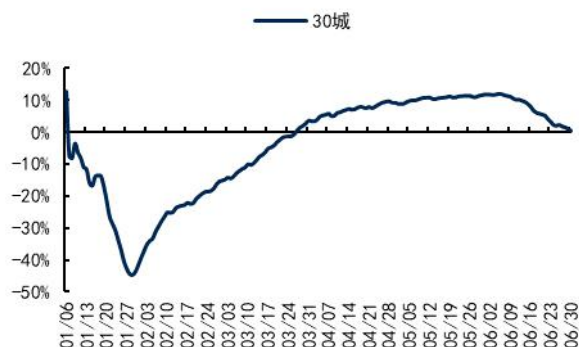
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图13：三线城市单日成交 7 天移动平均（万 m^2 ）



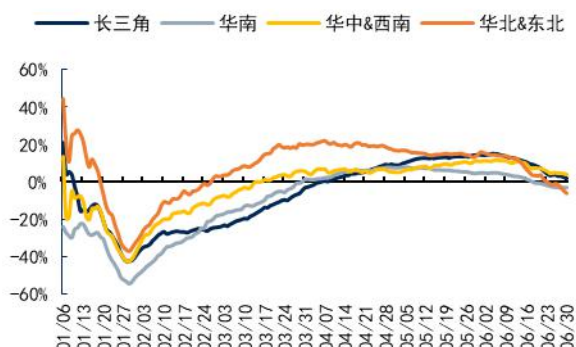
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图14：30 城商品房累计成交面积同比，2023



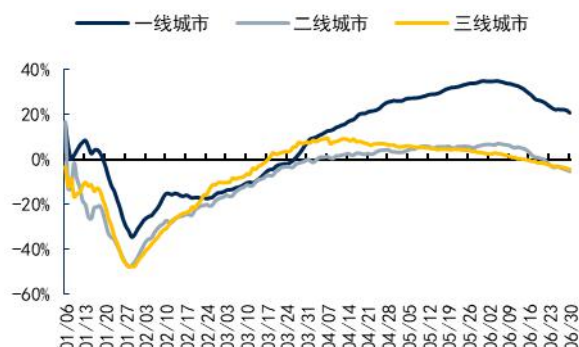
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图15：30 城分区域商品房累计成交面积同比，2023



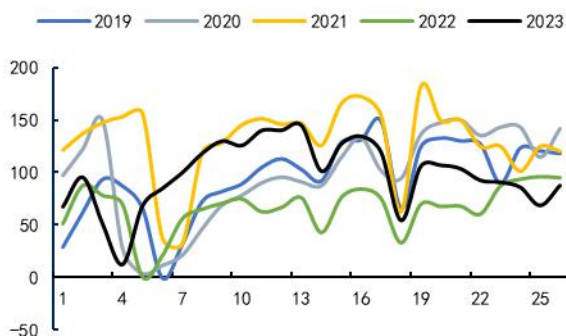
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图16：30 城分能级商品房累计成交面积同比，2023



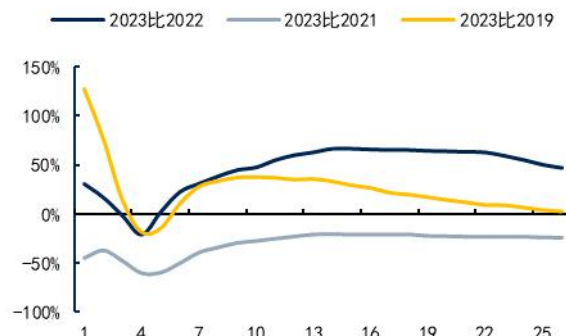
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

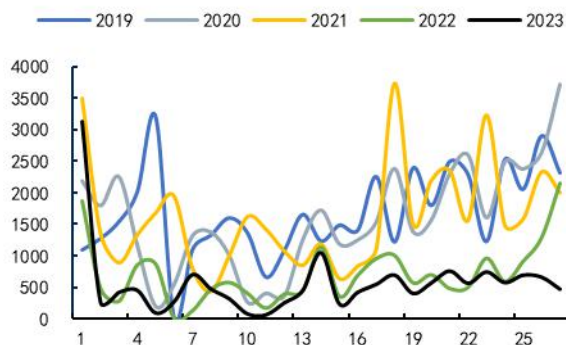


资料来源: Ifind、国信证券经济研究所整理

3.2 拿地端, 住宅类用地成交走弱

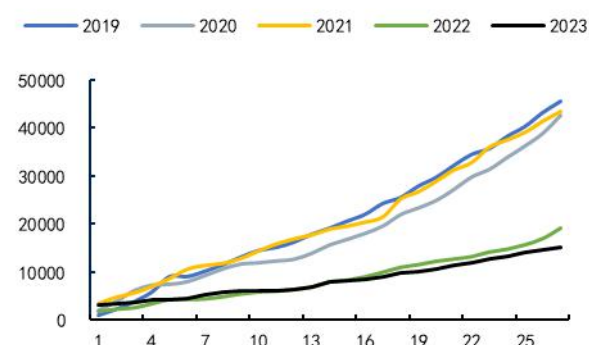
2023 年 7 月 2 日, 100 大中城市住宅类用地当周成交面积 463 万 m^2 , 环比-29%。截至 7 月 2 日, 100 大中城市住宅类用地累计成交面积 15142 万 m^2 , 累计同比-21%, 较 2021 年同期-65%, 较 2020 年同期-65%, 持续走弱。100 大中城市住宅类用地当周成交溢价率 3.5%, 环比提升但仍处于较低水平。

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)



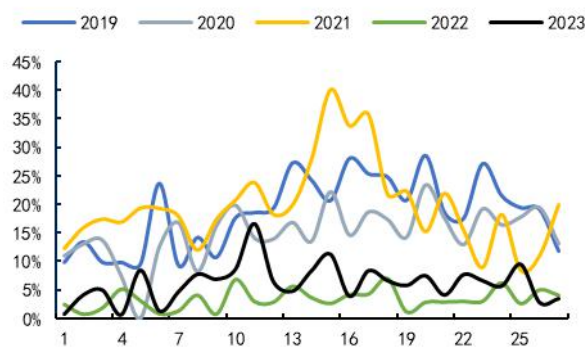
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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. 26-2023. 7. 2 期间, 行业政策要闻主要包括: ①江苏连云港发布促进房地产市场平稳健康发展的一揽子措施。②贵州毕节出台公积金支持购房六条新举措。③陕西西安推行存量房“带押过户”。

表1: 近期行业政策一览 (2023. 6. 26-2023. 7. 2)

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	6月26日	江苏连云港	关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知	1、降低住房公积金贷款首付比例: 缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款, 首付最低比例由30%调整为20%。 2、调整住房公积金贷款额度计算方式: 取消住房公积金贷款额度与账户余额挂钩的规定, 可贷额度按借款申请人及共同申请人的月平均缴存额及剩余工作月数分别计算。期限至2023年12月31日。 3、实行商转公积金贷款带押转贷办理模式: 申请将个人住房商业贷款余额转成住房公积金贷款的, 可选择“带押转贷”方式。 4、开展按月提取住房公积金支付房租业务: 对提取住房公积金支付房租的, 由按年提取调整为可按年或按月提取。 5、延长购房补贴政策: 市区(不含赣榆区)转让二手住房六个月内又购置新建商品住房的, 予以补贴一次应缴契税额的100%。对规上企业的产业工人和大专以上学历购房人购买首套住房(含二手住房)的发放购房补贴, 补贴额为应缴契税额的80%。上述补贴政策只能享受一次。期限延长至2023年12月31日。 6、推进“房票”安置制度: 在消化已建设的实物安置房源基础上, 各县区(功能板块)出台“房票”政策实施细则, 继续推进以“房票”为主的征收安置模式。	连云港市住房和城乡建设局
2	6月29日	贵州毕节	公积金支持缴存职工购房六条新举措	1、调整贷款最高额度: 将阶段性政策实施前毕节市住房公积金贷款最高额度首套房35万元、二套房30万元调整为: 七星关区住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭45万元, 双缴存职工家庭50万元; 除七星关区外的其他县(市、区)住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭40万元、双缴存职工家庭45万元。 2、实施优惠政策: 符合国家生育政策生育二孩、三孩的家庭, 申请住房公积金贷款时满足贷款条件的最高额度在现行毕节市住房公积金贷款最高额度的基础上上浮20%; 住房公积金贷款额度计算方式为贷款申请人及共同申请人公积金账户余额的20倍。对市委、市政府引进的高层次人才, 引进后3年内在毕节市购买首套自住住房申请住房公积金贷款的, 最高贷款额度在现行毕节市住房公积金贷款最高额度的基础上上浮20%, 住房公积金贷款额度计算方式为贷款申请人及共同申请人公积金账户余额的20倍。 3、降低二套房首付款比例: 缴存职工结清首套房住房贷款的, 购买二套房申请公积金贷款最低首付款比例由30%调整为20%; 缴存职工首套房为商业贷款未结清的, 申请二套房个人住房公积金贷款的最低首付款比例为30%。	毕节市住房公积金管理中心

4、扩大贷款支持范围：户籍在毕节市辖区外正常缴存住房公积金的职工，在毕节市辖区内购买自住住房，可向市住房公积金管理中心申请办理个人住房公积金异地贷款。

5、延长公积金“又提又贷”政策时限：对同一套住房，职工在提取住房公积金支付购房款（首付款）的同时，也可申请住房公积金贷款的“又提又贷”政策，在 2023 年 5 月 31 日结束后，延长至 2023 年 12 月 31 日。

6、支持新市民购房：正常缴交社保的进城务工人员、青年人等新市民群体，具有稳定经济收入和偿还贷款本息能力的，连续、足额、正常缴存住房公积金 6 个月以上，在毕节市购买自住住房可申请住房公积金贷款。

- 3 6 月 30 日 陕西西安 关于推行存量房“带押过户”的通知 西安市城六区、开发区范围内，已经办理抵押登记的不动产在存量房交易过程中，无需先还清贷款解除抵押再办理过户转移，买卖双方可以自愿选择使用“带押过户”服务，买卖双方与贷款银行、住房公积金管理中心签订协议后，可以共同向不动产登记机构提出申请办理房产转移登记及抵押权相关登记。 西安市不动产登记服务中心

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