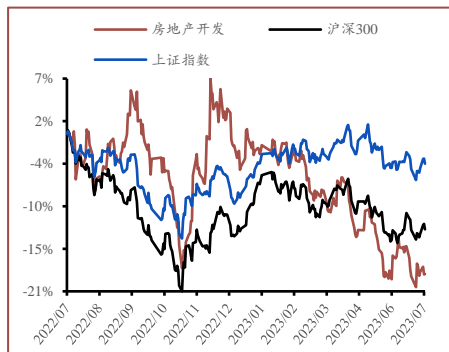


## 房地产行业周报（2023 年第 26 周）

■ 证券研究报告

**投资评级:看好(维持)**

最近 12 月市场表现


**分析师** 毕春晖

SAC 证书编号: S0160522070001

bich@ctsec.com

**联系人** 欧阳之光

oyzg@ctsec.com

**联系人** 吴梦茹

wumr@ctsec.com

### 相关报告

- 1.《房地产行业周报(2023 年第 25 周)》  
2023-06-23
- 2.《房地产行业周报(2023 年第 24 周)》  
2023-06-18
- 3.《房地产行业周报(2023 年第 23 周)》  
2023-06-11
- 4.《房地产行业周报(2023 年第 22 周)》  
2023-06-04
- 5.《房地产行业周报(2023 年第 21 周)》  
2023-05-28
- 6.《房地产行业周报(2023 年第 20 周)》  
2023-05-21

## 销售环比有所上涨，多地政策持续宽松

### 核心观点

- ❖ **本周板块回顾:** 板块表现方面，申万房地产指数上涨 0.76%，沪深 300 指数下跌 0.56%，板块跑赢沪深 300 指数 1.32pct，在 31 个板块中排第 22 位。
- ❖ **行业数据回顾:** 本周 30 大中城市商品房成交面积 416 万平米，环比+68.0%，同比-26.1%。细分城市能级来看，30 大中城市中，一线城市商品房成交面积 110 万平米，环比+83.5%，同比-9.5%；二线城市商品房成交面积 231 万平米，环比+62.5%，同比-33.2%；三线城市商品房成交面积 76 万平米，环比+64.9%，同比-21.6%。各能级城市同比仍然下跌，但环比表现上涨，其中一线城市环比涨幅高于二三线城市。二手房市场方面，我们重点监测的 14 城二手房成交面积 184 万平米，环比+65.0%，同比+12.2%。细分城市能级来看，2 个一线城市二手房成交面积 40 万平米，环比+85.7%，同比+8.2%；9 个二线城市二手房成交面积 133 万平米，环比+58.6%，同比+11.8%；3 个三四线城市二手房成交面积 10 万平米，环比+79.4%，同比+38.2%。各能级城市同环比表现均上涨。库存方面，本周我们跟踪的各能级城市新库库存面积环比均出现不同幅度的下跌。去化表现上，仍以杭州及上海表现突出，上述两个城市 3 个月移动平均去化周期分别为 2.23 个月、4.33 个月；除上海外的其余 3 个一线城市 3 个月移动平均去化周期均在 14~16 个月，二线城市中除福州外，其余城市去化周期亦在 15 个月以内；而三线城市去化周期均超过 20 个月。土地市场本周一线城市住宅用地成交 6 宗，平均溢价率 10.45%；二线城市成交住宅用地 116 宗，平均溢价率 4.33%；三四线城市共计成交住宅用地 162 宗，平均溢价率 5.91%。
- ❖ **本周政策情况:** 武汉出台房屋征收与补偿新政，7 月 10 日起施行、有效期为 5 年。嘉兴住房公积金管理服务中心发布关于进一步落实住房公积金支持“浙有善育”政策的通知，二孩及以上家庭购买首套住房，最高贷款额度上浮至 96 万元。广州住房公积金管理中心发布通知，二孩及以上家庭首套房公积金贷款最高限额上浮 30%。西安单位和职工住房公积金缴存比例下限为 5%，上限为 12%。贵阳贵安新区首购房公积金贷款额度上浮 20%，支持既提又贷。
- ❖ **重点公司跟踪:** 6 月至今我们跟踪的重点企业中，共拿地 50 块，总土地出让金 891 亿元。拿地企业分别为联发集团、招商蛇口、保利发展、中国海外发展、华润置地、金地集团、滨江集团、越秀地产、龙湖集团、万科集团和建发房产。本周我们跟踪的重点房企中，招商蛇口发行 21 亿元超短期融资债券。

- ❖ **投资建议：**销售表现上，本周新房市场成交同比虽仍下跌，但环比表现上涨，其中一线城市环比涨幅高于二三线城市；二手房市场成交同环比均出现上涨。整体来看，销售端热度回升，充分说明本轮销售复苏温和波动的特征。在去化表现上，仍然以杭州及上海表现最佳，三四线城市去化仍然显著慢于高能级城市，城市间分化明显。在投资端，6月至今我们跟踪的重点企业中，除国央企外，民企如滨江集团、龙湖集团，以及混合制企业如万科、金地集团等，均在土地市场有所斩获，但所获地块仍以省会城市或是长三角区域经济较为发达的城市为主。政策环境仍然较为宽松，各城市地产相关政策持续调整优化。我们仍然看好前期在核心区域提前布局、以及在融资端具备更强信用优势的房企，建议关注：招商蛇口、保利发展、越秀地产、中海地产、华发股份、建发股份、滨江集团、龙湖集团。
- ❖ **风险提示：**基本面不及预期，行业政策收紧，资金面收紧，个别企业出现信用风险等。

表 1：重点公司投资评级：

代码	公司	总市值 (亿元人民币)	收盘价 (07.05)	EPS (元)			PE			投资评级
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E	
001979.SZ	招商蛇口	984	12.72	0.41	0.83	1.29	31.02	15.28	9.84	未覆盖
600048.SH	保利发展	1,513	12.64	1.53	1.73	1.96	8.26	7.32	6.46	未覆盖
600325.SH	华发股份	199	9.42	1.12	1.40	1.57	8.41	6.74	6.01	未覆盖
600153.SH	建发股份	320	10.65	1.93	2.44	2.76	5.52	4.37	3.86	未覆盖
002244.SZ	滨江集团	274	8.80	1.20	1.44	1.73	7.33	6.09	5.08	未覆盖
0123.HK	越秀地产	327	8.85	1.28	1.08	1.22	6.93	8.21	7.27	未覆盖
0688.HK	中国海外发展	1,706	16.96	2.13	2.45	2.80	7.96	6.92	6.07	未覆盖
0960.HK	龙湖集团	1,095	18.78	4.08	3.96	4.13	4.60	4.75	4.55	未覆盖

数据来源：wind 数据，财通证券研究所

注：越秀地产、中国海外发展及龙湖集团收盘价为港币，2023 年及 2024 年预测值为 wind 一致性预测

## 内容目录

1	第 26 周板块行情回顾.....	5
1.1	第 26 周行业指数表现.....	5
1.2	第 26 周地产板块个股表现.....	5
2	本周行业销售概览.....	6
2.1	总体销售表现.....	6
2.1.1	30 大中城市商品房成交情况.....	6
2.1.2	14 城二手房成交情况.....	6
2.2	分城市能级销售情况.....	7
2.2.1	一线城市销售情况.....	7
2.2.2	二线城市销售情况.....	8
2.2.3	三四线城市销售情况.....	9
3	本周库存及去化情况.....	10
4	本周土地市场概览.....	11
5	本周行业重点新闻追踪.....	12
6	重点企业表现.....	14
6.1	本周重点标的表现.....	14
6.2	重点企业本月拿地情况.....	14
6.3	重点企业本周融资情况.....	16
6.4	重点企业下周债务到期情况.....	16
6.5	重点企业本周公告.....	16
7	风险提示.....	17

## 图表目录

图 1.	本周申万一级行业涨跌幅排名.....	5
图 2.	30 大中城市商品房成交面积及同、环比情况.....	6
图 3.	一线城市商品房成交面积及同、环比情况.....	6
图 4.	二线城市商品房成交面积及同、环比情况.....	6
图 5.	三线城市商品房成交面积及同、环比情况.....	6

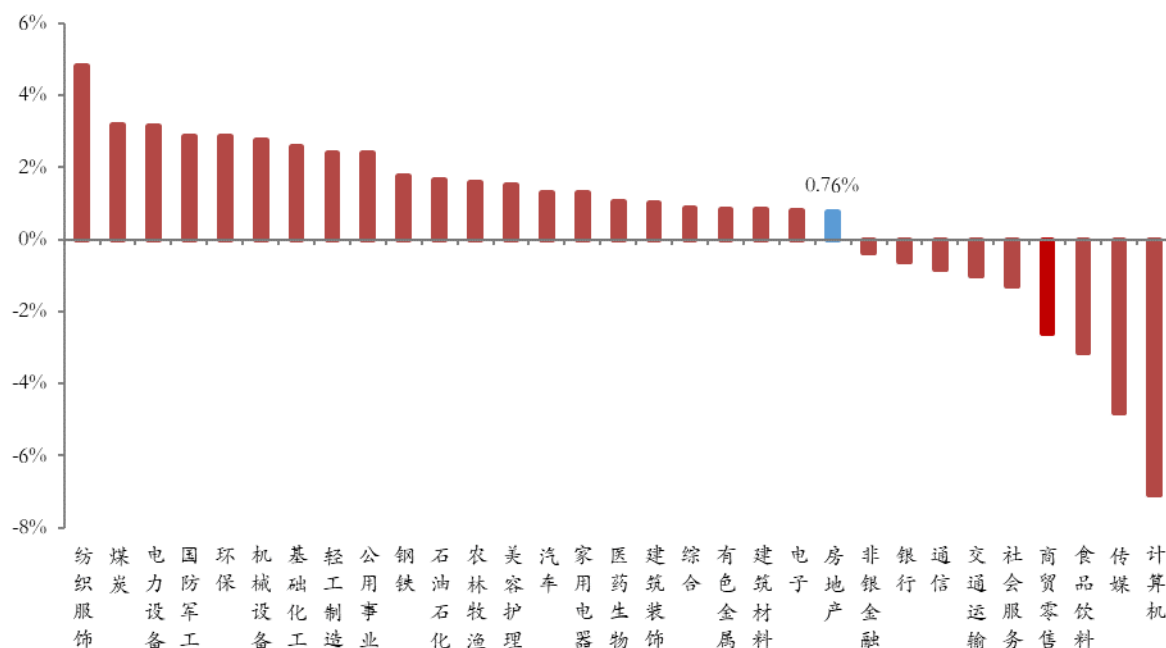
图 6. 14 城二手房成交面积及同、环比情况.....	7
图 7. 一线城市二手房成交面积及同、环比情况.....	7
图 8. 二线城市成交面积及同、环比情况.....	7
图 9. 三四线城市二手房成交面积及同、环比情况.....	7
表 1. 本周板块个股表现.....	5
表 2. 本周一线城市销售表现.....	8
表 3. 本周二线城市销售表现.....	9
表 4. 本周三四线城市销售表现.....	10
表 5. 本周各线城市库存及去化情况.....	11
表 6. 本周各城市土地市场情况.....	12
表 7. 重点企业估值表.....	14
表 8. 重点企业拿地情况.....	15
表 9. 重点企业本周融资情况.....	16
表 10. 重点房企下周债务到期情况.....	16

## 1 第 26 周板块行情回顾

### 1.1 第 26 周行业指数表现

本周(2023/6/24~2023/6/30)申万房地产指数上涨 0.76%，沪深 300 指数下跌 0.56%，板块跑赢沪深 300 指数 1.32pct，在 31 个板块中排第 22 位。

图1.本周申万一级行业涨跌幅排名



数据来源：wind，财通证券研究所

### 1.2 第 26 周地产板块个股表现

个股表现方面，板块涨排名前 5 位的个股分别为：中迪投资、中南建设、京能置业、财信发展、天地源；跌幅排名前 5 位的个股分别为：万通发展、金科股份、\*ST 新联、荣盛发展、京投发展。

表1.本周板块个股表现

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
中迪投资	15.35%	万通发展	-8.19%
中南建设	11.35%	金科股份	-5.93%
京能置业	10.07%	*ST 新联	-4.79%
财信发展	9.50%	荣盛发展	-3.75%
天地源	8.58%	京投发展	-3.50%

数据来源：Wind，财通证券研究所

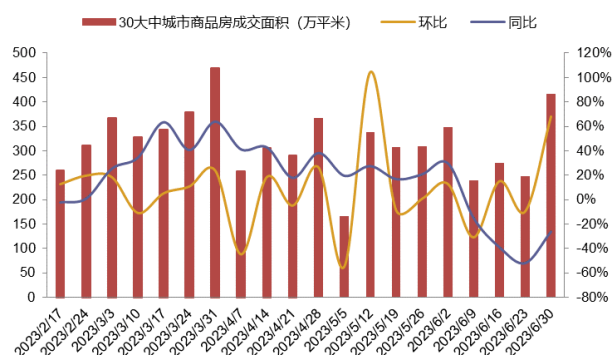
## 2 本周行业销售概览

### 2.1 总体销售表现

#### 2.1.1 30 大中城市商品房成交情况

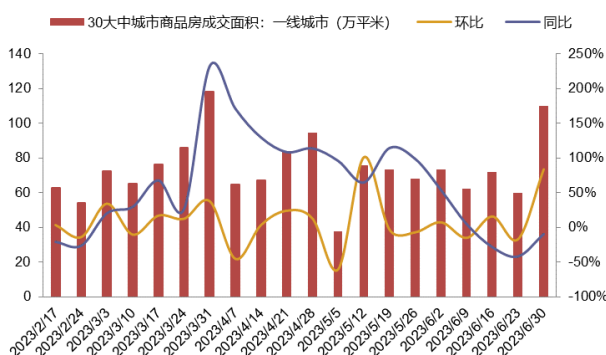
本周(2023/6/24~2023/6/30)30 大中城市商品房成交面积 416 万平米, 环比+68.0%, 同比-26.1%。细分城市能级来看, 30 大中城市中, 一线城市商品房成交面积 110 万平米, 环比+83.5%, 同比-9.5%; 二线城市商品房成交面积 231 万平米, 环比+62.5%, 同比-33.2%; 三线城市商品房成交面积 76 万平米, 环比+64.9%, 同比-21.6%。

图2.30 大中城市商品房成交面积及同、环比情况



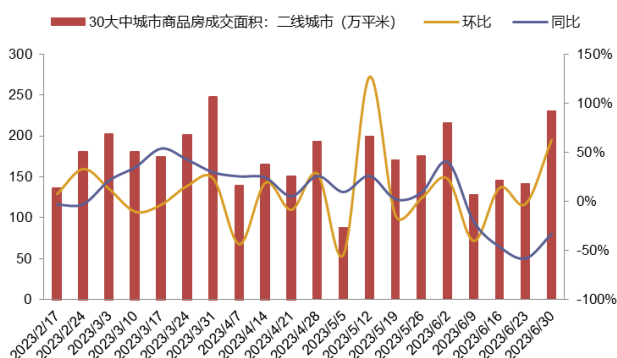
数据来源: wind, 财通证券研究所

图3.一线城市商品房成交面积及同、环比情况



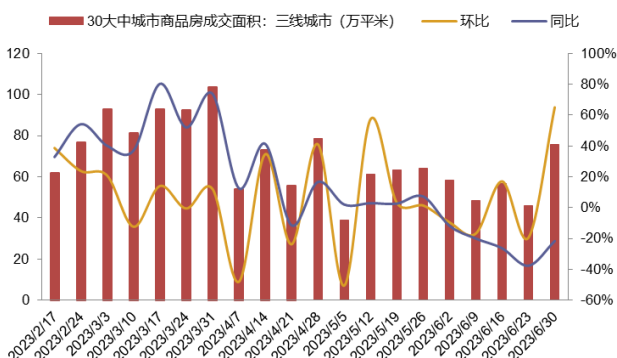
数据来源: wind, 财通证券研究所

图4.二线城市商品房成交面积及同、环比情况



数据来源: wind, 财通证券研究所

图5.三线城市商品房成交面积及同、环比情况



数据来源: wind, 财通证券研究所

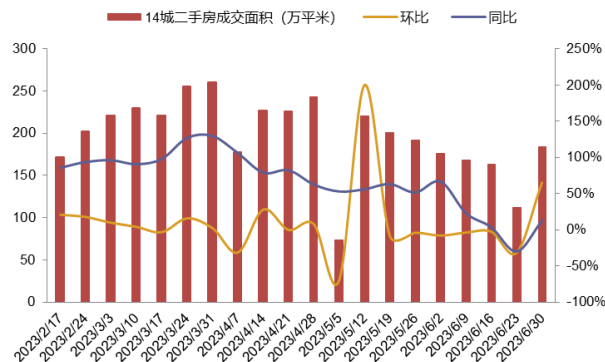
#### 2.1.2 14 城二手房成交情况

本周(2023/6/24~2023/6/30)我们重点监测的 14 城二手房成交面积 184 万平米, 环比+65.0%, 同比+12.2%。细分城市能级来看, 2 个一线城市二手房成交面积 40 万平米, 环比+85.7%, 同比+8.2%; 9 个二线城市二手房成交面积 133 万平米, 环



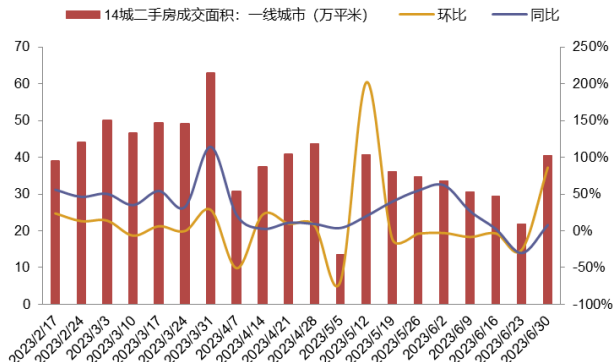
比+58.6%,同比+11.8%;3个三四线城市二手房成交面积10万平米,环比+79.4%,同比+38.2%。

图6.14 城二手房成交面积及同、环比情况



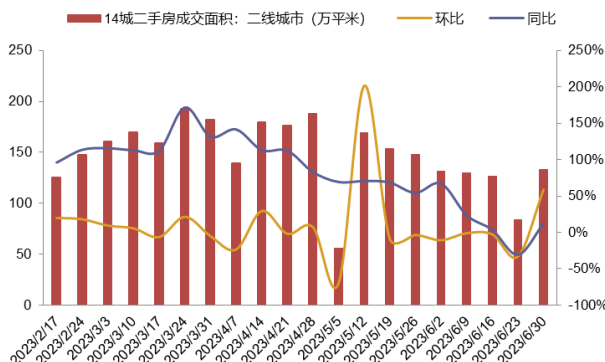
数据来源: wind, 财通证券研究所

图7.一线城市二手房成交面积及同、环比情况



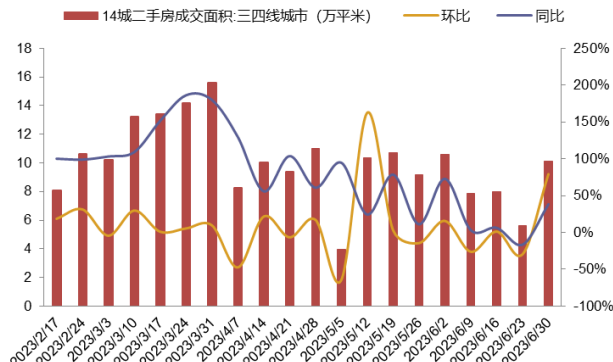
数据来源: wind, 财通证券研究所

图8.二线城市成交面积及同、环比情况



数据来源: wind, 财通证券研究所

图9.三四线城市二手房成交面积及同、环比情况



数据来源: wind, 财通证券研究所

## 2.2 分城市能级销售情况

### 2.2.1 一线城市销售情况

本周(2023/6/24~2023/6/30),4个一线城市新房成交环比均上涨,其中上海及深圳环比涨幅超过100%,分别为118.9%及131.3%,广州环比涨幅超过50%,为83.8%,北京环比微涨4.8%。与去年同期相比,深圳同比微涨5.0%,其余3个城市同比均下跌,广州、北京、上海同比跌幅分别为21.9%、19.8%及0.4%。二手房市场北京及深圳成交同环比均上涨,北京环比+89.9%,同比+4.8%;深圳环比+65.3%,同比+32.2%。

表2.本周一线城市销售表现

城市	北京	上海	深圳	广州
新房本周成交（万平米）	16	54	12	28
环比涨幅	8.6%	118.9%	131.3%	83.8%
同比涨幅	-19.8%	-0.4%	5.0%	-21.9%
二手房本周成交（万平米）	34	-	6	-
环比涨幅	89.9%	-	65.3%	-
同比涨幅	4.8%	-	32.2%	-

数据来源：wind，财通证券研究所

### 2.2.2 二线城市销售情况

本周（2023/6/24~2023/6/30）我们重点监测的 14 个二线城市中，新房市场环比表现有所差异，其中东莞、杭州、武汉、苏州、福州环比涨幅超过 100%，分别为 265.8%、224.0%、184.6%、177.5%、144.6%；成都环比涨幅接近 100%，为 96.0%；南京、济南、佛山、宁波环比亦上涨，涨幅分别为 64.0%、59.1%、40.1%及 33.4%；青岛、无锡环比下跌，跌幅分别为 28.2%、33.3%。与去年同期相比，仅成都、济南、福州 3 个城市同比上涨，涨幅分别为 23.0%、8.6%、2.3%；其余城市同比均下跌，其中南京、青岛、苏州、无锡、武汉同比跌幅超过 50%，分别为 50.5%、51.4%、55.5%、57.1%及 58.9%。二手房市场方面，我们重点监测的二线城市二手房成交环比均上涨，其中南宁、南京、苏州、成都、东莞、杭州环比涨幅超过 50%，分别为 86.8%、73.0%、70.9%、68.5%、65.5%、59.6%，其余城市环比涨幅分别为厦门（35.1%）、青岛（28.1%）、佛山（25.6%）。同比表现上，南京、成都、佛山、苏州同比上涨，涨幅分别为 19.6%、16.3%、10.5%、1.4%；其余城市同比下跌，其中厦门跌幅最大，为-31.5%；青岛、南宁、杭州同比跌幅分别为 17.4%、11.3%及 9.1%。



表3.本周二线城市销售表现

城市	新房市场			二手房市场		
	本周成交 (万平方米)	环比涨幅	同比涨幅	本周成交 (万平方米)	环比涨幅	同比涨幅
成都	50	96.0%	23.0%	52	68.5%	16.3%
东莞	11	265.8%	-	8	65.5%	#DIV/0!
佛山	16	40.1%	-45.0%	15	25.6%	10.5%
福州	6	144.6%	2.3%	-	-	-
杭州	38	224.0%	-21.5%	7	59.6%	-9.1%
济南	21	59.1%	8.6%	-	-	-
南京	13	64.0%	-50.5%	17	73.0%	19.6%
南宁	-	-	-	7	86.8%	-11.3%
宁波	11	33.4%	-28.0%	-	-	-
青岛	47	-28.2%	-51.4%	10	28.1%	-17.4%
苏州	21	177.5%	-55.5%	15	70.9%	1.4%
武汉	23	184.6%	-58.9%	-	-	-
无锡	4	-33.3%	-57.1%	-	-	-
厦门	-	-	-	4	35.1%	-31.5%

数据来源: wind, 财通证券研究所

### 2.2.3 三四线城市销售情况

本周(2023/6/24~2023/6/30)我们重点监测的13个三四线城市中,10个城市新房成交环比上涨,其中泉州(环比+639.5%)涨幅最大,莆田、金华环比涨幅超过100%,分别为210.5%、123.5%;温州、泰安环比涨幅超过80%,分别为87.8%、81.2%;绍兴环比涨幅超过50%,为51.4%,芜湖、扬州、韶关、江门环比涨幅分别24.9%、15.7%、12.7%、7.1%;肇庆环比持平;仅惠州环比下跌,跌幅为17.9%。同比表现方面,扬州、泰安同比涨幅超过100%,分别达到110.2%、101.9%;金华同比上涨超过50%,为50.5%;泉州、绍兴、韶关同比涨幅分别为24.3%、18.4%、14.0%。其余城市同比下跌,其中江门、惠州、温州跌幅超60%,分别为-78.2%、-68.6%、-60.0%;肇庆、芜湖、莆田跌幅分别为-45.8%、-43.7%及-21.0%。二手房市场中,金华、江门、扬州分别环比上涨154.2%、78.2%、26.6%;同比表现上,金华、江门、扬州分别同比上涨66.2%、33.7%、13.0%。

表4.本周三四线城市销售表现

城市	新房市场			二手房市场		
	本周成交 (万平米)	环比涨幅	同比涨幅	本周成交 (万平米)	环比涨幅	同比涨幅
惠州	1.7	-17.9%	-68.6%	-	-	-
赣州	-	-	-	-	-	-
江门	2.3	7.1%	-78.2%	1.9	78.2%	33.7%
金华	7.2	123.5%	50.5%	4.8	154.2%	66.2%
莆田	0.5	210.5%	-21.0%	-	-	-
泉州	0.6	639.5%	24.3%	-	-	-
韶关	3.1	12.7%	14.0%	-	-	-
绍兴	3.3	51.4%	18.4%	-	-	-
泰安	7.2	81.2%	101.9%	-	-	-
温州	38.0	87.8%	-60.0%	-	-	-
芜湖	2.9	24.9%	-43.7%	-	-	-
扬州	5.8	15.7%	110.2%	3.4	26.6%	13.0%
肇庆	0.9	0.0%	-45.8%	-	-	-

数据来源: wind, 财通证券研究所

### 3 本周库存及去化情况

本周(2023/6/24~2023/6/30)一线城市中,上海、深圳、广州新房库存面积环比跌幅分别为4.3%、1.2%、1.1%,北京环比微跌0.1%。从去化周期来看,上海仍保持最短的去化周期,为4.33个月,其余城市3个月移动平均去化周期约在14~16个月。我们跟踪的4个二线城市,新房库存面积环比均下跌,杭州下跌幅度最大为11.1%,苏州(-1.4%),南京(-1.3%),福州(-0.1%)。从去化周期来看,杭州仍保持最短的去化周期,为2.23个月,苏州、南京3个月移动平均去化周期分别为11.59、14.50个月左右,福州去化周期超过20个月,为32.48个月。我们跟踪的3个三四线城市中,新房库存面积温州环比跌幅为2.0%,莆田、泉州分别环比微跌-0.5%、-0.1%。从去化周期来看,3个城市3个月移动平均去化周期均较高,其中泉州的去化周期最长,达到了247.73个月,温州、莆田平均去化周期亦超20个月,分别为23.80、40.71个月。

表5. 本周各线城市库存及去化情况

	新房库存面积 (万平方米)	环比涨幅	3 个月移动平均去化周期 (月)	去化周期环比变化 (月)
一线城市:				
北京	1125	-0.1%	15.84	0.50
上海	563	-4.3%	4.33	-0.10
深圳	437	-1.2%	14.18	-0.68
广州	1182	-1.1%	15.48	-0.44
二线城市:				
福州	486	-0.1%	32.48	-0.73
杭州	162	-11.1%	2.23	-0.45
南京	821	-1.3%	14.50	0.57
苏州	692	-1.4%	11.59	0.04
三四线城市:				
莆田	144	-0.5%	40.71	2.84
泉州	711	-0.1%	247.73	-29.57
温州	1448	-2.0%	23.80	-0.34

数据来源: wind, 财通证券研究所

## 4 本周土地市场概览

本周(2023/6/24~2023/6/30)成交端,一线城市住宅用地、商办用地分别成交 6 宗和 1 宗,平均溢价率分别为 10.45%和 0%。其中北京成交住宅用地 2 宗,规划建面为 14 万方,土地出让金为 14 亿元,平均溢价率为 0%;广州成交住宅用地 2 宗、商办用地 1 宗,规划建面分别为 17 万方和 4 万方,土地出让金分别为 21 亿元和 1.6 亿元,平均溢价率分别为 0.94%和 0%;深圳成交住宅用地 2 宗,规划建面为 28 万方,土地出让金为 140 亿元,平均溢价率 13.24%。供给方面,北京推出商办用地 1 宗,规划建面 5 万方;广州推出住宅用地 1 宗、商办用地 1 宗,规划建面分别为 50 万方、1 万方;上海推出住宅用地 16 宗,规划建面为 194 万方。二线城市合计成交住宅用地 116 宗,总规划建面 937 万方,土地出让金 929 亿元,平均溢价率 4.33%;成交商办用地 39 宗,总规划建面 148 万方,土地出让金 30.4 亿元,平均溢价率 0.11%。供给方面,二线城市合计推出住宅用地 113 宗,总规划建面 1169 万方;推出商办用地 27 宗,总规划建面 129 万方。三四线城市共计成交住宅用地 162 宗,商办用地 134 宗,土地出让金分别为 284 亿元、69.3 亿元,平均溢价率分别为 5.91%、1.14%。

表6. 本周各城市土地市场情况

	住宅用地				商业/办公用地			
	推出土地规划 建面 (万平方米)	成交土地规划 建面 (万平方米)	土地出让金 (亿元)	平均溢 价率 (%)	推出土地规划 建面 (万平方米)	成交土地规划 建面 (万平方米)	土地出让金 (亿元)	平均溢 价率 (%)
<b>一线城市:</b>	<b>244</b>	<b>58</b>	<b>175</b>	<b>10.45</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>1.6</b>	<b>0.00</b>
北京	--	14	14	0.00	5	--	--	--
广州	50	17	21	0.94	1	4	1.6	0.00
深圳	--	28	140	13.24	--	--	--	--
上海	194	--	--	--	--	--	--	--
<b>二线城市:</b>	<b>1169</b>	<b>937</b>	<b>929</b>	<b>4.33</b>	<b>129</b>	<b>148</b>	<b>30.4</b>	<b>0.11</b>
杭州市	--	91	128	6.90	7	7	2.4	0.00
武汉市	321	130	136	1.27	21	1	0.1	0.00
重庆市	132	14	1	0.00	29	25	9.5	0.00
成都市	12	12	4	0.00	32	9	1.8	0.00
厦门市	18	12	63	14.91	--	--	--	--
<b>三四线城市:</b>	<b>1661</b>	<b>886</b>	<b>284</b>	<b>5.91</b>	<b>532</b>	<b>406</b>	<b>69.3</b>	<b>1.14</b>

数据来源：中指研究院，财通证券研究所

## 5 本周行业重点新闻追踪

**武汉：**武汉出台房屋征收与补偿新政，7月10日起施行、有效期为5年。

通知强调，征收个人住宅房屋，建筑面积不足60平方米（涉及房屋所有权、承租权共有的，房屋建筑面积合并计算）且为被征收人、公有房屋承租人唯一住房，被征收人、公有房屋承租人选择货币补偿的，可以给予住房困难补助。建筑面积在40平方米以下的，按照被征收房屋价值的10%给予补助；建筑面积超过40平方米的，每增加1个平方米，补助标准降低0.5%。

**嘉兴：**嘉兴住房公积金管理中心发布关于进一步落实住房公积金支持“浙有善育”政策的通知，二孩及以上家庭购买首套住房，最高贷款额度上浮至96万元。

自2023年7月1日起，在嘉兴市缴存住房公积金的二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，贷款额度可按当期住房公积金贷款最高限额上浮20%确定；其中首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，贷款额度可按当期首套首次最高额度上浮20%。对于二孩及以上家庭申请住房公积金贷款的具体额度，

嘉兴市公积金中心解读指出，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房，其单人最高贷款额度由 40 万元上浮至 48 万元，双人及以上最高贷款额度由 80 万元上浮至 96 万元。对于非首套首次申请公积金贷款，其单人最高贷款额度由 30 万元上浮至 36 万元，双人及以上最高贷款额度由 60 万元上浮至 72 万元。

**广州：广州住房公积金管理中心发布通知，二孩及以上家庭首套房公积金贷款最高限额上浮 30%**

广州住房公积金管理中心发布通知，明确公积金落实二孩及以上家庭支持政策。通知自 2023 年 6 月 28 日起实施，有效期 5 年。《通知》明确，生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮 30%。其他贷款条件及要求依据广州市住房公积金贷款政策执行。

**西安：单位和职工住房公积金缴存比例下限为 5%，上限为 12%。**

西安住房公积金管理委员会披露，西安地区 2023 年度住房公积金缴存基数自 7 月 1 日起调整。2023 年度住房公积金缴存基数，上限不得高于 2022 年西安市城镇非私营单位就业人员月平均工资的三倍 29483 元，下限不得低于西安市现行的最低工资标准。职工月平均工资超过上限的，其住房公积金缴存基数按上限金额执行；职工月平均工资低于下限的，其住房公积金缴存基数按西安市最低工资标准执行；职工月平均工资处于上下限区间范围之内的，其住房公积金缴存基数应为实际月平均工资。

**贵阳：贵安新区首购房公积金贷款额度上浮 20%，支持既提又贷。**

贵阳市住房公积金管理中心发布关于《住房公积金服务贵安新区高质量发展的十条措施(征求意见稿)》公开征求意见的公告，向社会公开征求意见。意见稿提出，支持异地缴存职工购房贷款。非贵阳贵安缴存职工在贵安新区购买新建商品住房时，执行贵阳市住房公积金管理中心个人住房贷款政策。执行最低首付款比例。首次在贵安新区购买商品住房且符合公积金贷款条件的，执行首套房最低首付款比例政策。提高贷款额度。首次在贵安新区购买商品住房的，公积金贷款在最高额度基础上再上浮 20%。支持公积金既提又贷。在贵安新区购买新建商品住房的，在提取公积金支付购房首付款或追加购房首付款后，可申请公积金贷款。取消第二套公积金贷款申请时间限制。结清首套公积金贷款后，在贵安新区购买商品住房再次申请公积金贷款的，不受两次公积金贷款申请时间间隔限制。

## 6 重点企业表现

### 6.1 本周重点标的表现

表7. 重点企业估值表

公司代码	公司简称	收盘价 (2023/6/30)	本周涨跌 幅	年初至今 涨跌幅	EPS (元)					
					2021A	2022A	2023E	2021A	2022A	2023E
600048.SH	保利发展	13.03	-0.69%	-11.02%	2.29	1.53	1.73	5.69	8.52	7.55
000002.SZ	万科 A	14.02	0.57%	-22.97%	1.94	1.95	1.95	7.23	7.19	7.20
001979.SZ	招商蛇口	13.03	1.09%	4.92%	1.16	0.41	0.85	11.23	31.78	15.24
600325.SH	华发股份	9.85	-0.51%	12.48%	1.34	1.12	1.39	7.35	8.79	7.10
600153.SH	建发股份	10.91	0.93%	-20.07%	2.07	1.93	2.40	5.27	5.65	4.54
002244.SZ	滨江集团	8.82	-1.01%	-0.11%	0.97	1.20	1.45	9.09	7.35	6.10
600007.SH	中国国贸	18.52	0.87%	21.44%	1.02	1.11	1.25	18.16	16.68	14.84
000069.SZ	华侨城 A	4.40	-0.45%	-17.45%	0.47	-1.33	0.16	9.31	-3.31	28.10
600383.SH	金地集团	7.21	-1.10%	-29.52%	2.08	1.35	1.43	3.47	5.34	5.05
1109.HK	华润置地	33.20	4.57%	-3.12%	4.54	3.94	4.42	7.31	8.43	7.51
0688.HK	中国海外发展	17.08	6.23%	-15.12%	3.67	2.13	2.51	4.65	8.02	6.82
0123.HK	越秀地产	9.11	6.05%	6.01%	1.16	1.28	1.09	7.86	7.14	8.38
1908.HK	建发国际	17.76	0.34%	-16.41%	2.54	2.84	3.21	6.99	6.25	5.53
0960.HK	龙湖集团	19.04	2.48%	-21.65%	4.05	4.08	4.00	4.70	4.67	4.76

数据来源: wind, 财通证券研究所

注: 华润置地、中国海外发展、越秀地产、建发国际、龙湖集团收盘价为港币, 2023 年预测值为 wind 一致性预期

### 6.2 重点企业本月拿地情况

6 月至今我们跟踪的重点企业中, 共拿地 50 块, 总土地出让金 891 亿元。从企业性质来看, 除国央企外, 民企滨江集团、龙湖集团以及混合制企业金地集团、万科均有所斩获。



表8. 重点企业拿地情况

公司	六月至今拿地宗数	位置	拿地建面	成交楼面均价 (元/㎡)	平均溢价率 (%)	土地出让金
联发集团	1	武汉	2.94	13000	0	3.82
招商蛇口	2	北京	16.57	38983	9.87	64.61
	2	宁波	13.74	11906	0	16.35
保利发展	2	佛山	44.83	11442	6.39	51.29
	3	北京	21.74	42968	8.35	93.40
	2	三亚	16.13	10054	7.45	16.21
	1	芜湖	13.1	5616	0	7.36
	1	广州	5.42	26369	1.42	14.29
	1	长沙	15.74	13635	1	21.46
	1	太原	8.14	3082	0	2.51
	1	天津	6.13	8311	0	5.10
	1	合肥	5.39	8208	0.2	4.43
	1	青岛	17.11	9660	1.9	16.53
中国海外发展	1	成都	6.66	12600	14.55	8.39
	1	深圳	20.77	60349	14.99	125.32
	1	广州	8.79	22663	0	19.92
	1	长春	4.21	4046	0	1.7
	1	天津	12.18	25448	0	31
	1	石家庄	10.79	15407	28.32	16.63
	1	厦门	12.22	51727	14.91	63.2
华润置地	1	北京	7.87	35938	0	28.3
	1	济南	3.1	8250	10	2.56
	1	南宁	14.64	2937	0	4.3
	2	武汉	14.86	11667	10.87	17.34
金地集团	1	成都	4.91	20700	15	10.16
	2	太原	17.27	3966	0	6.85
滨江集团	2	杭州	22.57	25165	11.81	56.8
	1	南京	5.74	22666	0	13
越秀地产	1	北京	8.96	88607	15	79.35
龙湖集团	1	合肥	23.83	3687	12.53	8.78
	2	济南	25.51	5483	10	13.99
万科集团	1	苏州	2.98	23000	15	6.86
	3	太原	26.9	2497	0	6.72
建发房产	1	南昌	33.49	5705	8.76	19.1
	2	苏州	11.05	12485	0	13.8
	1	台州	5.97	16136	49.23	9.64
	1	嘉兴	9.47	10020	2.04	9.49

数据来源：中指研究院，财通证券研究所

### 6.3 重点企业本周融资情况

本周（2023/6/24~2023/6/30）我们重点跟踪的房企中，招商蛇口发行 21 亿元超短期融资债券。

表9. 重点企业本周融资情况

债券代码	债券简称	发行规模 (亿元)	发行期限	票面利率(%)	起息日	到期日	债券类型
d23062803.IB	23 招商蛇口 SCP008	10.000	0.738	--	2023-07-03	2024-03-29	超短期融资债券
d23062806.IB	23 招商蛇口 SCP007	11.000	0.738	--	2023-07-03	2024-03-29	超短期融资债券

数据来源：wind，财通证券研究所

### 6.4 重点企业下周债务到期情况

下周（2023/6/24~2023/6/30）保利发展有一笔 ABS 到期，到期金额为 3.00 亿元；招商蛇口共有两笔超短期融资债券到期，到期金额合计 22.90 亿元。

表10. 重点房企下周债务到期情况

代码	公司	到期时间	债券类型	金额（亿元）
183337.SH	保利发展	2023-07-06	证监会主管 ABS	3.00
012381369.IB	招商蛇口	2023-07-05	超短期融资债券	12.90
012381368.IB	招商蛇口	2023-07-05	超短期融资债券	10.00

数据来源：wind，财通证券研究所

### 6.5 重点企业本周公告

【滨江集团】6月27日，杭州滨江房产集团股份有限公司发布关于新增房地产项目的公告。于今日，滨江集团通过江苏省产权交易所有限公司 472,756,184.13 元的价格受让南京轩宇投资置业有限公司（以下简称“南京轩宇置业”）持有的南京轩居房地产开发有限公司（以下简称“南京轩居”）35%股权及 47222.308413 万元债权。南京轩居为“NO.新区 2022G13”地块（以下简称“目标地块”）的开发建设主体。本次交易完成后，滨江集团将通过标的企业获得目标地块 35%的权益。

【龙湖集团】6月30日消息，2023 年上半年，龙湖在全国 37 座城市的 84 个项目，共计交付约 6.2 万套品质住宅。其中，重庆龙湖共交付了 13 盘、10857 套，交付满意度超 93%。6 月，龙湖在重庆大规模集中交付。今年 1-5 月，包括公开市场招拍挂、入股合作开发等方式在内，龙湖共获取 17 个新项目。

【世茂股份】6月30日，上海世茂股份有限公司发布关于未能按期支付债务的公告。截止 2023 年 6 月 30 日，该公司公开市场债务累计 7.8 亿元未能按期支付。

子公司累计未能按期支付资产支持专项计划“希尔顿 01”的资产支持证券退出款 7 亿元。此外，世茂股份及下属子公司有 50.76 亿元的非公开市场的银行和非银金融机构债务未能按期支付，其中本月新增 9.7 亿元，本月达成展期 5.23 亿元。对于未能按期支付的原因，世茂股份表示，2022 年至今，公司销售情况大幅度下滑的形势没有好转，今年 1-5 月销售签约额约 40 亿元，同比增长 13%。5 月当月销售签约额约 6 亿元，环比下降 27.7%。公司融资渠道收窄、受限的局面也未改观，仍面临流动性紧张的问题。目前，该公司与有关各方已沟通形成整体置换的框架方案，初步计划在今年 9 月底前完成。

【绿地集团】6 月 30 日，绿地集团官方披露上半年交付情况。上半年绿地集团实现整体交付面积 1123.2 万平方米，同比增长 20.3%，交付套数约 10 万套，其中 6 月交付面积 616.9 万平方米。

## 7 风险提示

基本面不及预期，行业政策收紧，资金面收紧，个别企业出现信用风险等。

## 信息披露

### ● 分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并注册为证券分析师，具备专业胜任能力，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。本报告清晰地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，作者也不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

### ● 资质声明

财通证券股份有限公司具备中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

### ● 公司评级

买入：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 10%；

增持：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5%~10%之间；

中性：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间；

减持：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%；

无评级：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

### ● 行业评级

看好：相对表现优于同期相关证券市场代表性指数；

中性：相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平；

看淡：相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数。

### ● 免责声明

本报告仅供财通证券股份有限公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司不保证该等信息的准确性、完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的邀请或向他人作出邀请。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本公司通过信息隔离墙对可能存在利益冲突的业务部门或关联机构之间的信息流动进行控制。因此，客户应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告仅作为客户作出投资决策和公司投资顾问为客户提供投资建议的参考。客户应当独立作出投资决策，而基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前应咨询所在证券机构投资顾问和服务人员的意见；

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。