

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2023年7月2日

评级：增持（维持）

分析师：由于沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzup@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 113
行业总市值(百万元) 12,975.88
行业流通市值(百万) 6358.18

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	13.2	1.5	1.7	2.1	2.7	8.6	7.8	6.4	4.8	买入
招商蛇口	13.2	0.4	1.1	1.3	1.7	32.1	12.4	10.0	7.9	买入
滨江集团	8.9	1.2	1.4	1.8	2.3	7.4	6.2	5.0	3.8	买入
万科A	14.0	2.0	2.2	2.5	2.5	7.2	6.3	5.7	5.6	买入
华发股份	10.0	1.1	1.4	1.6	1.8	8.9	7.1	6.2	5.6	买入

备注：股价使用 2023 年 6 月 30 日收盘价

房地产行业周报-20230702

■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.76%，沪深 300 指数下跌 0.56%，相对收益为 1.31%，板块表现强于大盘。

■ 行业基本面

本周(06.23-06.29)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 55770 套，同比增速-38.4%，环比增速 26.1%；合计成交面积 606 万平方米，同比增速-35.7%，环比增速 37.2%。

本周(06.23-06.29)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 17209 套，同比增速-9.4%，环比增速 8.9%；合计成交面积 167.8 万平方米，同比增速-11%，环比增速 2.5%。

本周(06.23-06.29)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19493 万平方米，环比增速-0.6%，去化周期 92.1 周。

本周(06.19-06.25)，土地供给方面，本周供应土地 2269.3 万平方米，同比增速-21.8%；供应均价 2241 元/平方米，同比增速 34.2%。

本周(06.23-06.29)房地产企业合计发行信用债 117 亿元，同比增速 0.9%，环比增速-69.1%。

■ 投资建议：

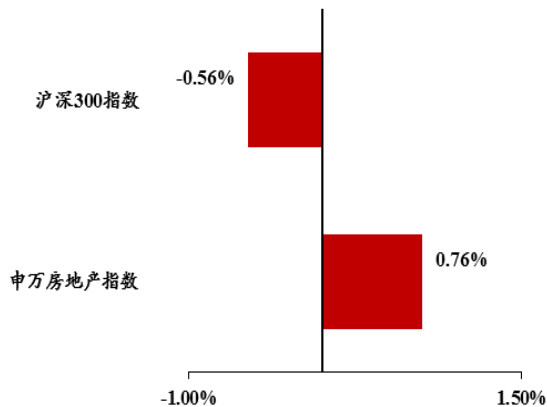
本周，行业销售环比有数据有小幅改善。6 月份以来，多地出台房地产宽松政策，主要集中在降低首付比例、优化公积金、优化限购等方面，其政策内容较往年范围更广、力度更强。房地产行业在经历 3 月份的高峰期后，基本面呈现出走弱的趋势，近期一系列政策的推出，有助于重塑市场信心。我们建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科 A 以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、保利物业、绿城服务、建发国际集团、建发物业等。

■ 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

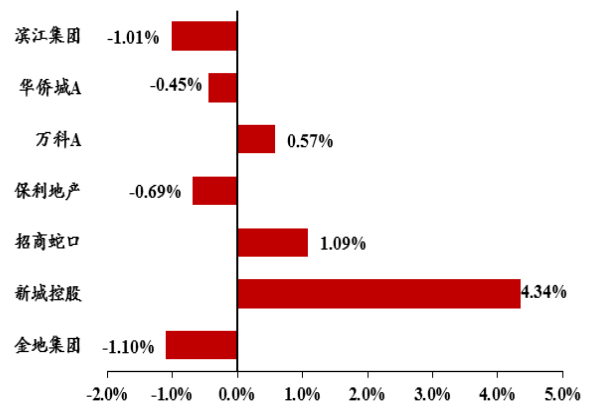
本周，申万房地产指数上涨 0.76%，沪深 300 指数下跌 0.56%，相对收益为 1.31%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中迪投资、中南建设、亚太实业、京能置业、财信发展，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为万通地产、长春经开、金科股份、新华联、荣盛发展。

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

【地方政策】天津公积金管理中心发布，自 2023 年 7 月 1 日起，全市住房公积金缴存基数由 2021 年职工个人月均工资总额，调整为 2022 年职工个人月均工资总额，职工工资总额按照国家统计部门规定的工资总额计算口径核定。2023 年度住房公积金缴存基数最低不得低于 2180 元，最高不得超过 26451 元。

【地方政策】6 月 30 日，据三亚发布消息，海南省住房公积金管理局发布 2023 年度海南省住房公积金缴存基数范围通告。职工住房公积金缴存基数，不低于所在市县上一年度最低工资标准，不高于所在市县在岗职工上一年度月平均工资的 3 倍。2023 年度住房公积金缴存基数范围适用时间：2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。其中，海口市缴存基数上限为 25641 元，三亚市缴存基数上限为 26481 元，三沙市缴存基数上限为 34359 元。

【地方政策】据西安住房公积金管理委员会日前披露，西安地区 2023 年度住房公积金缴存基数自 7 月 1 日起调整。单位和职工住房公积金缴存比例下限为 5% 上限为 12%。

【市场行情】1-5 月份，全国房地产开发投资 45701 亿元，同比下降 7.2%；同期，房地产开发企业到位资金 55958 亿元，同比下降 6.6%，尽管该规模自 2022 年 5 月开始呈下降状态但同比降幅收窄明显。一季度的 2、3 月份，销售同比基本回正，价格层面的跌幅度也有所收窄，但自 4 月中旬至 6 月中旬期间，呈现出明显的上升力不足。

表 3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	自 2023 年 7 月 1 日起, 全市住房公积金缴存基数由 2021 年职工个人月均工资总额, 调整为 2022 年职工个人月均工资总额, 职工工资总额按照国家统计部门规定的工资总额计算口径核定。	天津公积金管理中心	2023/6/30
地方政策	6 月 30 日, 据三亚发布消息, 海南省住房公积金管理局发布 2023 年度海南省住房公积金缴存基数范围通告。职工住房公积金缴存基数, 不低于所在市县上一年度最低工资标准, 不高于所在市县在岗职工上一年度月平均工资的 3 倍。2023 年度住房公积金缴存基数范围适用时间: 2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日。其中, 海口市缴存基数上限为 25641 元, 三亚市缴存基数上限为 26481 元, 三沙市缴存基数上限为 34359 元。	海南省住房公积金管理局	2023/6/30
地方政策	据西安住房公积金管理委员会日前披露, 西安地区 2023 年度住房公积金缴存基数自 7 月 1 日起调整。单位和职工住房公积金缴存比例下限为 5% 上限为 12%。	西安市不动产登记服务中心	2023/6/29
地方政策	贵州省毕节市住房公积金管理中心出台缴存职工购房几条新举措。一为调整贷款最高额度。二为实施优惠政策, 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%; 三为降低二套房首付比例。四为扩大贷款支持范围。五为延长公积金“又提又贷”政策时限。六为支持新市民购房, 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。	贵州省毕节市住房公积金管理中心	2023/6/29
地方政策	武汉市人民政府印发《武汉市新建商品房预售资金监管办法的通知》。预售资金交存管理上, 通知明确, 房地产开发企业应当按照商品房买卖合同网签备案工作要求, 及时通过商品房网上签约和合同备案系统完成合同网签, 打印交款通知书, 协助购房人将房价款全部直接交存至监管账户, 并及时为购房人办理商品房买卖合同备案手续。	武汉市人民政府	2023/6/27
地产政策	住房公积金缴存基数调整为职工本人 2022 年月平均工资。工资计算按照国家统计局《关于工资总额组成的规定》(统制字〔1990〕1 号) 执行。调整后的缴存基数不低于广州市最低工资标准 (现行标准为 2300 元), 不高于广州市统计部门公布的 2022 年全市在岗职工月平均工资的 3 倍, 即 38082 元。	广州住房公积金管理中心	2023/6/28
市场行情	1-5 月份, 全国房地产开发投资 45701 亿元, 同比下降 7.2%; 同期, 房地产开发企业到位资金 55958 亿元, 同比下降 6.6%, 尽管该规模自 2022 年 5 月开始呈下降状态但同比降幅收窄明显。	观点网	2023/6/29

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

【金科地产】2023 年 6 月 30 日，公司与长城国富签署《战略投资框架协议》，双方确认，长城国富有意向独立或与其他合作方组成投资联合体作为重整投资人参与金科股份的预重整程序。如金科股份进入预重整或重整程序，在公开招募战略投资人阶段，长城国富及/或其指定关联主体有意向作为战略投资人报名参与竞争遴选。

【荣盛发展】截至 6 月 29 日，公司实际担保总额为 449.68 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 193.18%。其中公司及其控股下属公司对合并报表外单位提供的实际担保余额 70.30 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 30.20%，公司无逾期担保事项发生。

表 4: 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
金科地产	2023 年 6 月 30 日，公司与长城国富签署《战略投资框架协议》，双方确认，长城国富有意向独立或与其他合作方组成投资联合体作为重整投资人参与金科股份的预重整程序。如金科股份进入预重整或重整程序，在公开招募战略投资人阶段，长城国富及/或其指定关联主体有意向作为战略投资人报名参与竞争遴选。	2023/6/30
荣盛发展	截至 6 月 29 日，公司实际担保总额为 449.68 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 193.18%。其中公司及其控股下属公司对合并报表外单位提供的实际担保余额 70.30 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 30.20%，公司无逾期担保事项发生。	2023/6/29
华润置地	董事会宣布，自二零二三年七月一日起其组成及下属委员会组成有以下变更：(1)何显毅先生、阎焱先生及尹锦滔先生辞任独立非执行董事及彼等之董事会下属委员会相关职务；(2)陈帆先生获委任为独立非执行董事、薪酬委员会主席、审核委员会委员、提名委员会委员及企业管治委员会委员；(3)梁国权先生获委任为独立非执行董事、审核委员会主席、薪酬委员会委员、提名委员会委员及企业管治委员会委员；及(4)窦健先生获委任为企业管治委员会委员及程红。	2023/7/1
招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司之控股子公司苏州招华房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司苏州城中支行、招商银行股份有限公司苏州分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司苏州市分行及中国农业银行股份有限公司苏州工业园区支行组成的银团申请贷款人民币 120,000 万元，贷款期限为 3 年。本公司之全资子公司招商局地产（苏州）有限公司（拟为上述贷款按 97.436%的股权比例提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 116,923.20 万元，保证期间为自合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日起三年。	2023/6/28

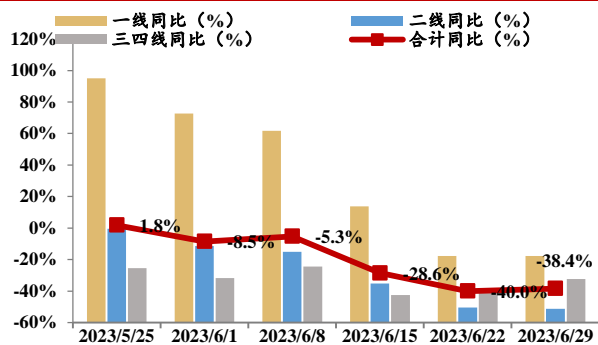
金地集团	金地股份有限公司之子公司大连金延青房地产开发有限公司持有大连保通发展有限公司 50% 的股权，开发位于大连市甘井子区由家 A6 地块项目。为了满足项目发展需要，项目公司向上海浦东发展银行股份有限公司大连分行申请 50,000 万元额度的贷款，贷款期限最长为 3 年。公司于 2023 年 6 月 27 日与浦发银行签订了保证合同，为前述融资事项提供 50% 连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币 25,000 万元。担保期限自担保合同生效之日起至债务履行期限届满之日起 3 年。	2023/6/27
滨江集团	2023 年 6 月 27 日，杭州滨江房产集团股份有限公司通过江苏省产权交易所有限公司以 472,756,184.13 元的价格受让南京轩宇投资置业有限公司持有的南京轩居房地产开发有限公司 35% 股权及 47222.308413 万元债权。标的企业为“NO. 新区 2022G13”地块的开发建设主体。本次交易完成后，公司将通过标的企业获得目标地块 35% 的权益。	2023/6/27
雅居乐	黄绍开先生已辞任独立非执行董事及不再担任审核委员会、提名委员会、薪酬委员会及风险管理委员会成员，自 2023 年 6 月 26 日起生效。彭说龙博士已获委任为独立非执行董事，以及获委任为审核委员会、提名委员会、薪酬委员会及风险管理委员会成员，自 2023 年 6 月 26 日起生效。	2023/6/26

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

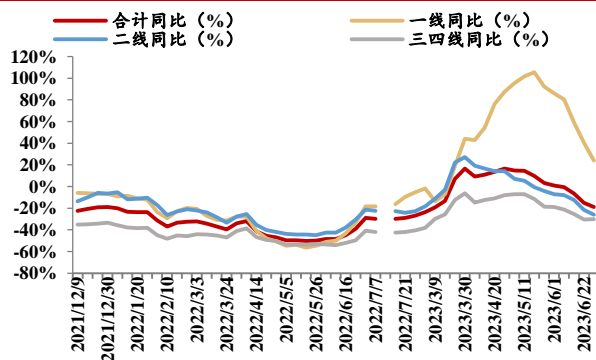
4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

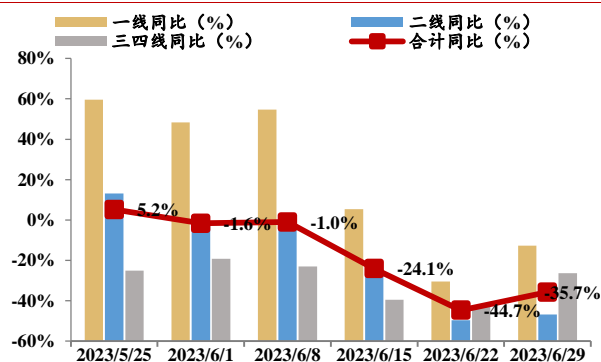
本周(06.23-06.29)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 55770 套，同比增速-38.4%，环比增速 26.1%；合计成交面积 606 万平方米，同比增速-35.7%，环比增速 37.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-17.8%、-51.2%和-32.3%，环比增速为 22%、17.3%和 41.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-12.8%、-46.8%和-26.4%，环比增速为 39%、23.5%和 61.4%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）


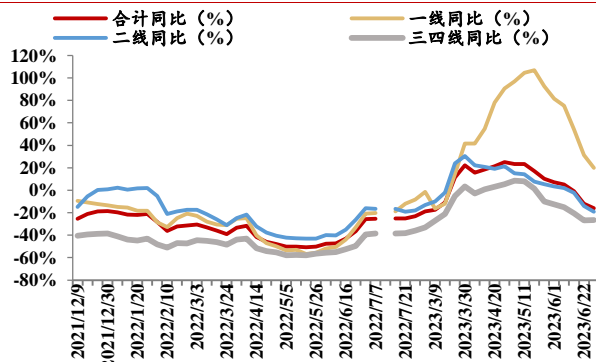
来源：Wind、中泰证券研究所

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）


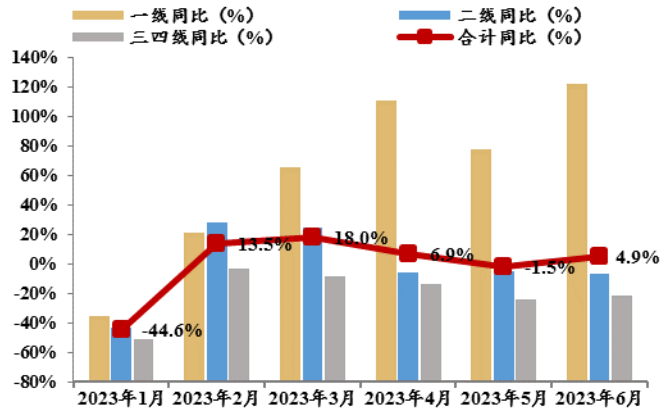
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）


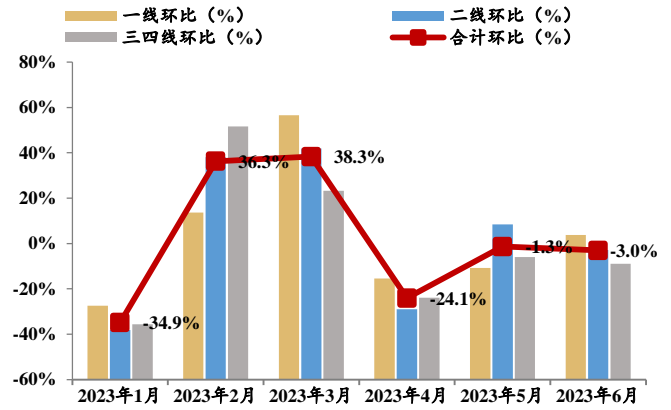
来源：Wind、中泰证券研究所

本月至今(6.01-6.29),中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 179592 套,同比增速 4.9%,环比增速-3%;合计成交面积 1921.8 万平方米,同比增速 10.9%,环比增速-1.7%。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 122.3%、-6.7%和-21.2%,环比增速为 3.8%、-2.9%和-8.9%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 105.4%、5.6%和-12.7%,环比增速为-0.3%、-0.8%和-4.5%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）
图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）

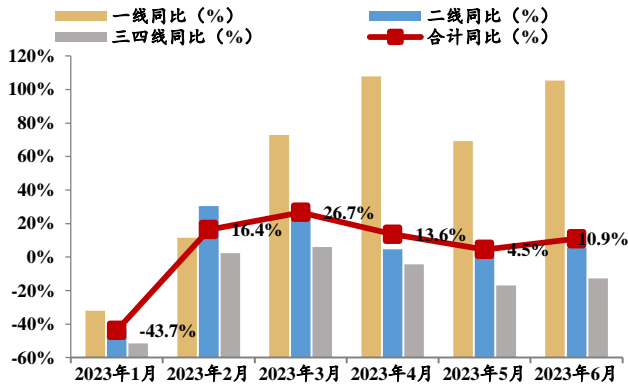


来源: Wind、中泰证券研究所



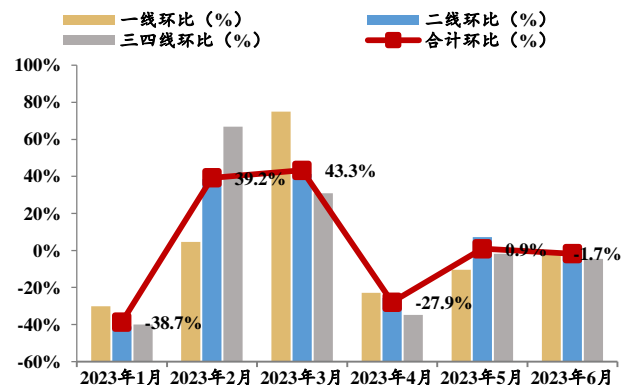
来源: Wind、中泰证券研究所

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)	55770	-38.4%	26.1%	44442
	成交面积 (万平)	606.0	-35.7%	37.2%	479
一线城市	套数 (套)	15600	-17.8%	22.0%	11697
	成交面积 (万平)	128.1	-12.8%	39.0%	97
二线城市	套数 (套)	21318	-51.2%	17.3%	19356
	成交面积 (万平)	281.3	-46.8%	23.5%	252
三四线城市	套数 (套)	18852	-32.3%	41.9%	13390
	成交面积 (万平)	196.6	-26.4%	61.4%	130
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3231	2.0%	-15.2%	3022
	成交面积 (万平)	28.7	-10.9%	9.2%	25
上海	套数 (套)	5711	-5.4%	53.6%	4045
	成交面积 (万平)	54.5	5.8%	46.9%	39
广州	套数 (套)	5052	-39.7%	9.7%	3722
	成交面积 (万平)	29.8	-37.0%	34.7%	24

深圳	套数 (套)	1606	15.3%	146.3%	908
	成交面积 (万平)	15.0	-4.6%	128.1%	10
杭州	套数 (套)	2440	-21.3%	172.3%	1505
	成交面积 (万平)	44.4	10.1%	196.7%	23
南京	套数 (套)	1007	-49.3%	34.3%	1032
	成交面积 (万平)	14.7	-38.1%	22.8%	16
武汉	套数 (套)	2408	-36.5%	104.1%	2887
	成交面积 (万平)	26.4	-38.9%	55.9%	34
成都	套数 (套)	3415	-10.2%	38.5%	3593
	成交面积 (万平)	63.7	-11.2%	30.5%	67
青岛	套数 (套)	4859	-68.0%	-28.4%	3585
	成交面积 (万平)	62.0	-64.0%	-17.0%	44
福州	套数 (套)	579	-49.1%	16.0%	552
	成交面积 (万平)	4.1	-40.4%	23.7%	4
济南	套数 (套)	2329	-6.4%	11.8%	1873
	成交面积 (万平)	23.0	-1.9%	12.8%	19
宁波	套数 (套)	541	-67.9%	-15.6%	556
	成交面积 (万平)	7.2	-63.0%	-19.2%	7
南宁	套数 (套)	1849	-24.8%	31.5%	1962
	成交面积 (万平)	12.2	-48.3%	14.4%	15
苏州	套数 (套)	1472	-78.9%	60.2%	1221
	成交面积 (万平)	18.9	-78.5%	75.2%	17
无锡	套数 (套)	419	-60.4%	-22.3%	590
	成交面积 (万平)	4.8	-57.2%	-24.9%	6

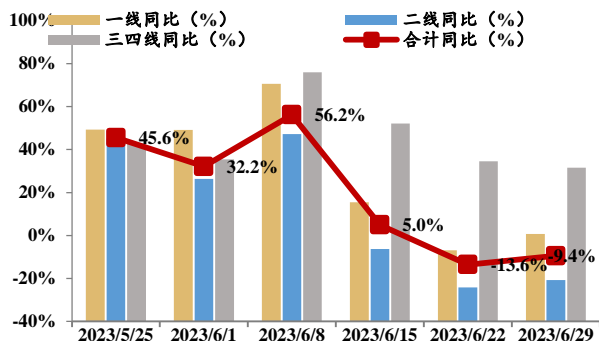
来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

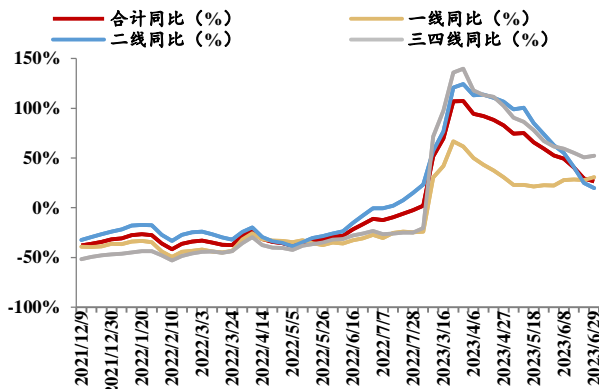
本周(06.23-06.29),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交17209套,同比增速-9.4%,环比增速8.9%;合计成交面积167.8万平方米,同比增速-11%,环比增速2.5%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为0.8%、-20.8%和31.6%,环比增速为18%、5.7%和9%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-1.3%、-19.3%和11.6%,环比增速为-12.6%、7.4%和7.6%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析(周度)

图表 15: 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)

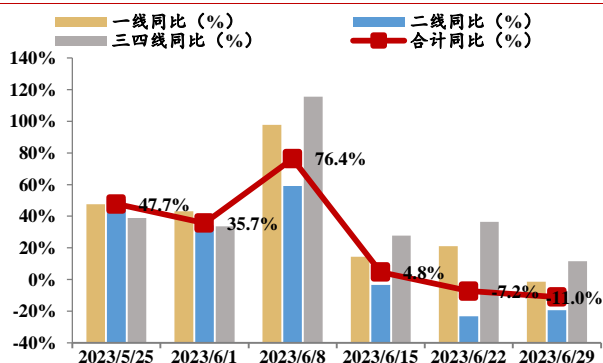


来源: Wind、中泰证券研究所



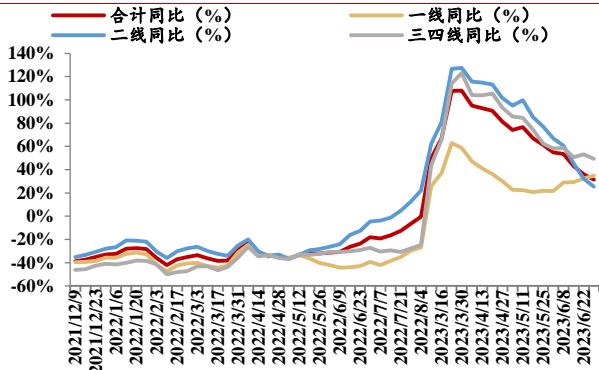
来源: Wind、中泰证券研究所

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

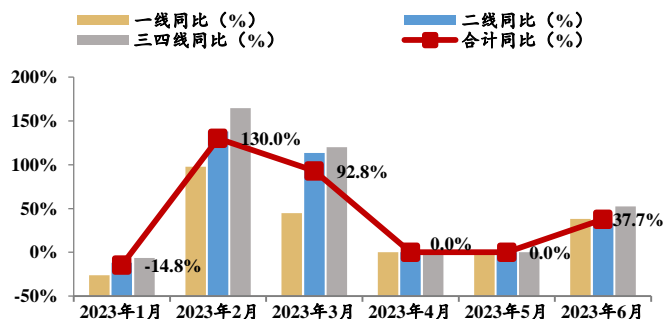
图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)



来源: Wind、中泰证券研究所

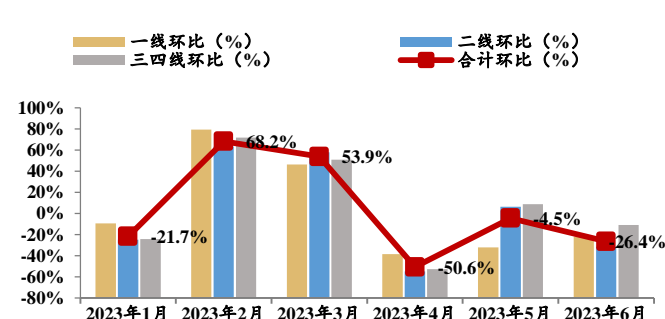
本月至今 (6.01-6.29), 中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 73254 套, 同比增速 37.7%, 环比增速-26.4%; 合计成交面积 726.3 万平方米, 同比增速 28.7%, 环比增速-25.9%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 38.2%、33.6%和 52.4%, 环比增速为-21.7%、-31.5%和-10.9%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 36%、40.5%和 45.3%, 环比增速为-9.5%、-34%和-10.7%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

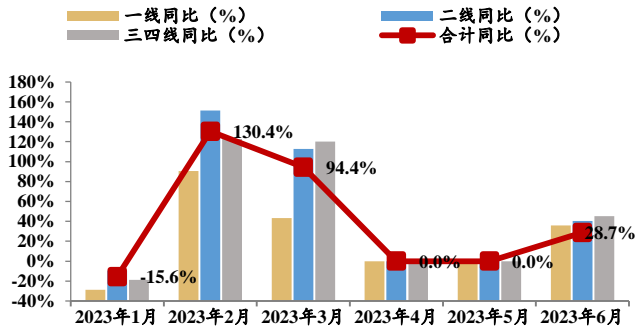
图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)



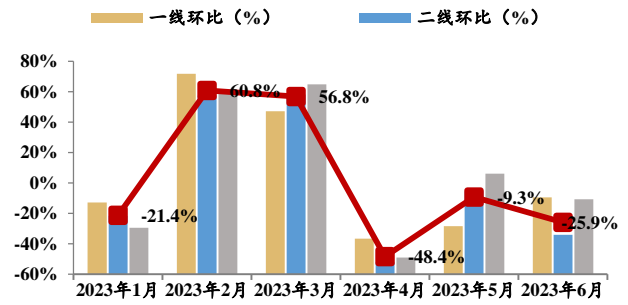
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)

图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

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)	17209	-9.4%	8.9%	19954
	成交面积 (万平)	167.8	-11.0%	2.5%	198
一线城市	套数 (套)	3996	0.8%	18.0%	4126
	成交面积 (万平)	35.1	-1.3%	-12.6%	39
二线城市	套数 (套)	9948	-20.8%	5.7%	12274
	成交面积 (万平)	99.5	-19.3%	7.4%	120
三四线城市	套数 (套)	3265	31.6%	9.0%	3555
	成交面积 (万平)	33.2	11.6%	7.6%	39
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3265	-1.9%	17.1%	3349
	成交面积 (万平)	28.6	-3.5%	-9.7%	30
深圳	套数 (套)	731	14.8%	22.0%	776
	成交面积 (万平)	6.5	10.0%	-23.5%	9
杭州	套数 (套)	606	-36.6%	11.8%	795
	成交面积 (万平)	5.6	-53.1%	10.9%	8
南京	套数 (套)	1567	-10.0%	3.6%	1969
	成交面积 (万平)	14.4	-8.9%	4.8%	18
成都	套数 (套)	4032	-8.5%	18.5%	4564
	成交面积 (万平)	45.0	-3.3%	12.4%	50
青岛	套数 (套)	878	-32.1%	-15.5%	1270
	成交面积 (万平)	8.3	-32.8%	-14.4%	12
厦门	套数 (套)	447	-36.8%	-6.1%	565
	成交面积 (万平)	3.7	-44.7%	-13.1%	5
南宁	套数 (套)	492	-33.7%	15.5%	557
	成交面积 (万平)	5.3	-25.2%	17.8%	6
苏州	套数 (套)	1285	-18.3%	0.5%	1661
	成交面积 (万平)	17.2	-24.8%	11.7%	18
无锡	套数 (套)	641	-43.5%	-13.1%	894
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	2

东莞	套数 (套)	789	-	23.7%	849
	成交面积 (万平)	7.6	-	16.1%	8
扬州	套数 (套)	334	-2.1%	-17.3%	448
	成交面积 (万平)	3.1	-2.2%	-13.9%	5
佛山	套数 (套)	1554	-10.4%	0.9%	1767
	成交面积 (万平)	16.4	-26.5%	-0.4%	20
金华	套数 (套)	383	49.0%	69.5%	267
	成交面积 (万平)	4.1	54.7%	65.8%	3
江门	套数 (套)	205	37.6%	9.0%	224
	成交面积 (万平)	2.0	26.1%	14.2%	2

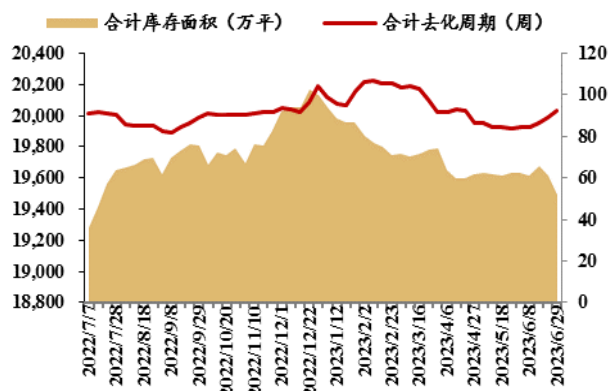
来源: Wind、中泰证券研究所

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

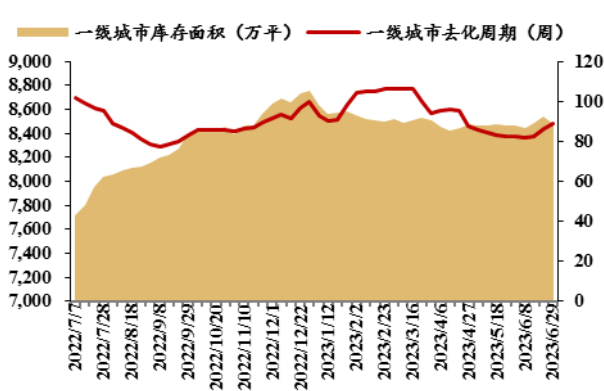
本周 (06.23-06.29), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19493 万平方米, 环比增速-0.6%, 去化周期 92.1 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.8%、-0.3%、-0.9%, 去化周期分别为 89 周、89.4 周、109.5 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

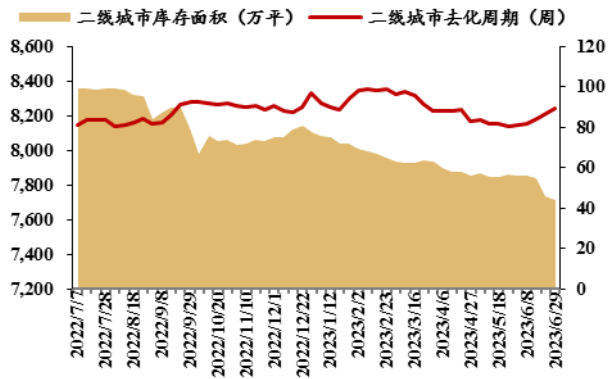
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



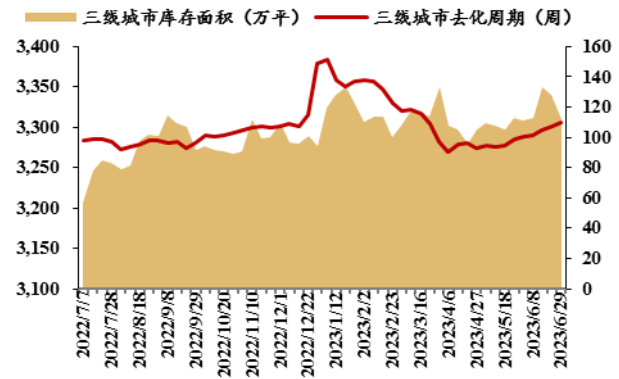
来源: Wind、中泰证券研究所

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	19493	-0.6%	211.7	92.1	92.1
一线城市	8474	-0.8%	95.3	89.0	89.0
二线城市	7709	-0.3%	86.2	89.4	89.4
三四线城市	3310	-0.9%	30.2	109.5	109.5
重点城市					
北京	2593	-0.3%	24.9	104.2	104.2
上海	2746	-0.5%	38.6	71.2	71.2
广州	2259	-0.9%	22.5	100.3	100.3
深圳	877	-2.8%	9.3	94.7	94.7
杭州	778	-2.4%	22.1	35.2	35.2
南京	2711	0.0%	15.7	173.2	173.2
南宁	837	0.0%	14.4	58.0	58.0
福州	1333	0.3%	4.6	292.1	292.1
厦门	308	-1.5%	6.1	50.4	50.4
宁波	412	0.6%	7.5	55.2	55.2
苏州	1331	-0.5%	15.9	83.8	83.8
江阴	0	-	2.2	0.0	0.0
温州	1451	-1.8%	16.7	87.1	87.1
泉州	712	-0.1%	0.6	1146.2	1146.2
莆田	354	-0.2%	1.1	333.7	333.7
宝鸡	612	-0.1%	3.8	160.2	160.2
东营	180	-1.5%	5.8	30.9	30.9

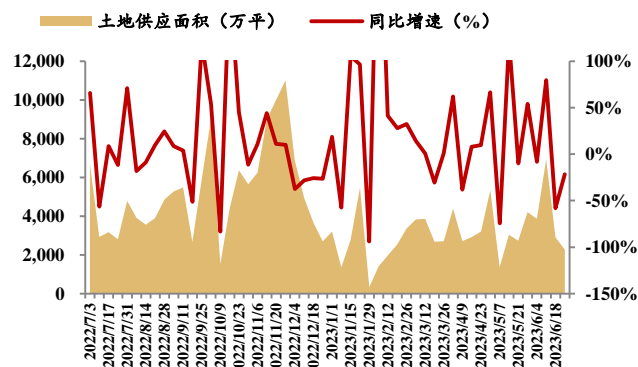
来源: Wind、中泰证券研究所

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

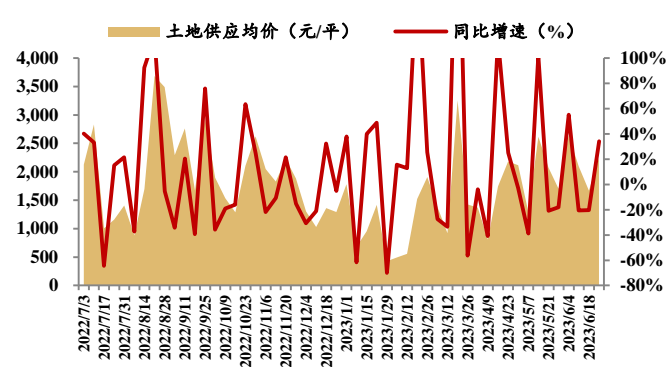
本周 (06.19-06.25), 土地供给方面, 本周供应土地 2269.3 万平方米, 同比增速-21.8%; 供应均价 2241 元/平方米, 同比增速 34.2%。土地成交方面, 本周成交土地 2537.5 万平方米, 同比增速-2.2%; 土地成交金额 555.4 亿元, 同比增速-24%。本周土地成交楼面价 2189 元/平方米, 溢价率 2.4%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 2.4%、1.9%、2.8%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积



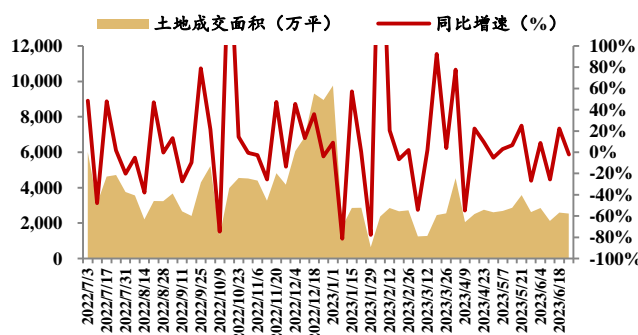
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



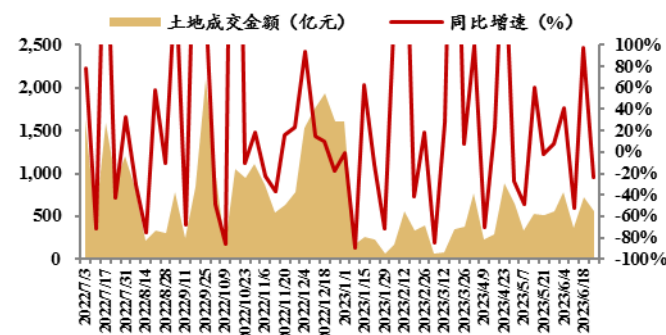
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积

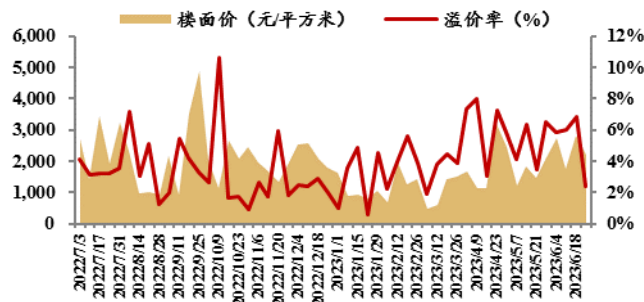


来源: Wind、中泰证券研究所

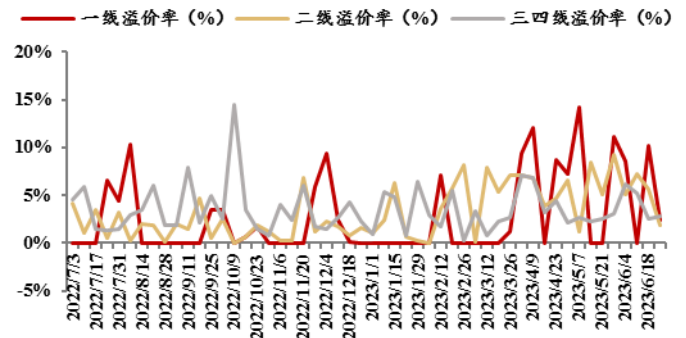
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率


来源: Wind、中泰证券研究所

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

表 34: 近期房企拿地明细

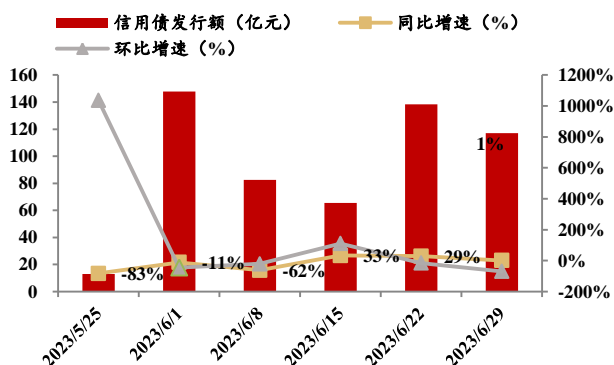
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
保利发展	北京市	朝阳区	22,856.66	45,027.62	240,000.00	50.00	2023-06-20
保利发展	北京市	石景山区	60,453.39	113,652.37	362,000.00	100.00	2023-06-16
华润置地	成都市	锦江区	19,631.60	49,079.00	101,594.00	100.00	2023-06-13
滨江集团	杭州市	余杭区	55,883.00	139,707.50	277,680.00	100.00	2023-06-09
招商蛇口	北京市	大兴区	43,400.00	86,800.00	330,050.00	100.00	2023-06-01
招商蛇口	长沙市	天心区	75,620.80	219,300.32	91,961.00	60.00	2023-05-30
华润置地	苏州市	姑苏区	34,335.00	75,537.00	144,967.00	100.00	2023-05-29
华润置地	苏州市	吴江区	28,875.97	57,751.94	162,716.00	100.00	2023-05-29
龙湖集团	天津市	河东区	30,627.70	46,247.83	90,200.00	50.00	2023-05-29

来源: Wind、中泰证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

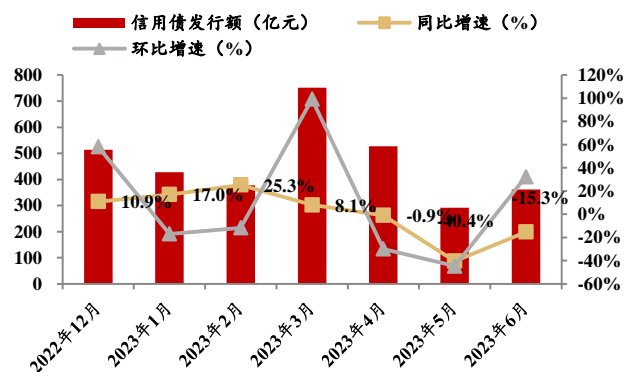
本周 (06.23-06.29) 房地产企业合计发行信用债 117 亿元, 同比增速 0.9%, 环比增速 -69.1%。本月至今 (06.01-06.29) 房地产企业合计发行信用债 361.61 亿元, 同比增速 -15.3%, 环比增速 32.4%。

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,行业销售环比有数据有小幅改善。6月份以来,多地出台房地产宽松政策,主要集中在降低首付比例、优化公积金、优化限购等方面,其政策内容较往年范围更广、力度更强。房地产行业在经历3月份的高峰期后,基本面呈现出走弱的趋势,近期一系列政策的推出,有助于重塑市场信心。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。