

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2023年5月29日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzp@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

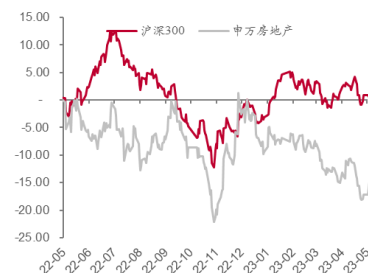
执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 115
 行业总市值(百万元) 13,021.64
 行业流通市值(百万) 6380.60

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	12.8	1.5	1.7	2.1	2.7	8.4	7.5	6.2	4.7	买入
招商蛇口	12.4	0.4	1.1	1.3	1.7	30.1	11.7	9.4	7.4	买入
滨江集团	8.4	1.2	1.4	1.8	2.3	7.0	5.9	4.8	3.7	买入
万科A	14.2	2.0	2.2	2.5	2.5	7.3	6.4	5.8	5.6	买入
华发股份	9.5	1.1	1.4	1.6	1.8	8.5	6.8	5.9	5.3	买入

备注：股价使用 2023 年 5 月 25 日收盘价

房地产行业周报-20230528

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 3.48%，沪深 300 指数下跌 2.37%，相对收益为-1.11%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周 (05.19-05.25)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 42599 套，同比增速-1.7%，环比增速 2.1%；合计成交面积 467.4 万平方米，同比增速 1.8%，环比增速 6.7%。

本周 (05.19-05.25)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 20981 套，同比增速 38.9%，环比增速-4.1%；合计成交面积 211.5 万平方米，同比增速 47.7%，环比增速-3.5%。

本周 (05.19-05.25)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19636 万平方米，环比增速 0.1%，去化周期 84.3 周。

本周 (05.15-05.21)，土地供给方面，本周供应土地 2146.2 万平方米，同比增速-20.2%；供应均价 1192 元/平方米，同比增速-56.5%。

本周 (05.19-05.25) 房地产企业合计发行信用债 90.9 亿元，同比增速-42.3%，环比增速 599.2%。

投资建议：

本周，上海市探索创新公共租赁住房的投融资机制，加强金融机构发放公共租赁住房中长期贷款力度。此外，多地放宽住房公积金政策，加强对住房贷款比例和租房提取限额的调控。

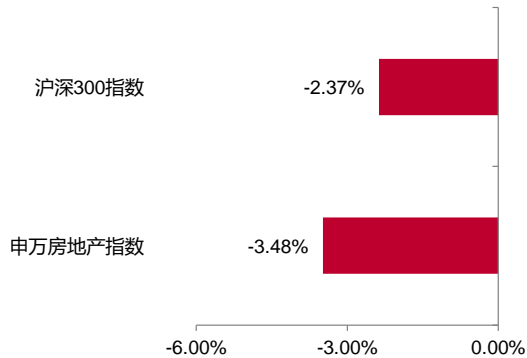
目前，房地产行业数据出现回暖，有望带动板块估值进一步修复。我们重点推荐业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科 A 以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、保利物业、绿城服务、建发国际集团、建发物业等。

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

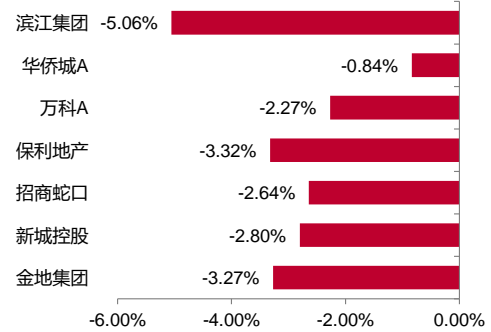
本周,申万房地产指数下跌3.48%,沪深300指数下跌2.37%,相对收益为-1.11%,板块表现弱于大盘。个股表现方面,申万房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为:新华联、ST爱旭、泛海控股、深深房A、同达创业,涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为荣盛发展、金科股份、泰禾集团、阳光城、粤泰股份。

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

【中央政策】中共中央办公厅:中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推进基本养老服务体系建设建设的意见》,提到要制定落实基本养老服务清单,明确具体服务对象、内容、标准等。到2025年,基本养老服务制度体系基本健全,基本养老服务清单不断完善,服务对象、服务内容、服务标准等清晰明确,服务供给、服务保障、服务监管等机制不断健全,基本养老服务体系覆盖全体老年人。

【地方政策】南京:住房公积金管理中心自2023年6月1日起按调整后的贷款政策受理住房公积金贷款申请。加大对多子女家庭住房公积金购房租房支持力度。

【地方政策】上海:上海市住建委等部门近日印发的《上海市发展公共租赁住房的实施意见》提出,上海市将探索创新公共租赁住房的投融资机制,鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款。

【地方政策】广州:广州住房公积金管理中心发布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1400元。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	中共中央办公厅:中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推进基本养老服务体系建设建设的意见》,提到要制定落实基本养老服务清单,明确具体服务对象、内容、标准等。到2025年,基本养老服务制度体系基本健全,基本养老服	中共中央办公厅	2023/5/21

	务清单不断完善，服务对象、服务内容、服务标准等清晰明确，服务供给、服务保障、服务监管等机制不断健全，基本养老服务体系覆盖全体老年人。		
地方政策	南京：住房公积金管理中心自 2023 年 6 月 1 日起按调整后的贷款政策受理住房公积金贷款申请。加大对多子女家庭住房公积金购租房支持力度。	南京住房公积金管理中心	2023/5/25
地方政策	上海：上海市住建委等部门近日印发的《上海市发展公共租赁住房的实施意见》提出，上海市将探索创新公共租赁住房的投融资机制，鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款。	上海市住建委	2023/5/23
地方政策	广州：广州住房公积金管理中心发布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 1400 元。	观点网	2023/5/22
地方政策	惠州：惠州惠阳区住房和城乡建设局印发《关于整顿房地产市场、严厉查处违规销售行为的通知》。严禁开发企业、中介出现首付贷、零首付等违规销售行为	惠州惠阳区住房和城乡建设局	2023/5/22
地方政策	海南：海南省住房公积金管理局发布公告称，对开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务公开征求意见。	观点网	2023/5/19
地方政策	深圳市住房和建设局印发《深圳市保障性租赁住房筹集管理工作指引（试行）》。通过租赁或者合作经营收储房源，属于城中村房屋的，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于十年；属于产权明晰的社会存量房屋，房源收储合同或者委托运营合同期限原则上不少于六年。	深圳市住房和建设局	2023/5/23
市场行情	五一假期，全国零售商业市场迎来了大批量项目供应。全国共 33 个城市有新项目开业，总计开业 47 个项目，新增入市体量 348 万平方米。 其中，重庆、佛山、杭州及苏州有 3 个以上项目开业。一线城市方面，深圳有 2 个项目开出，其余的三个城市则各有 1 个项目入市。	观点网	2023/5/23

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

【金科股份】2023 年 5 月 25 日，财聚投资通过集中竞价交易方式增持公司股份 11,629,100 股，占公司总股本的 0.2178%，成交金额 10,001,026 元，成交均价 0.86 元/股。

【中南建设】自 2022 年 8 月 15 日至 2023 年 5 月 23 日，其持有的公司股份通过协议转让的方式减持 79,146,700 股，占公司总股份数的 2.07%；通过集中竞价、大宗交易等方式累计减持 241,238,340 股，占公司总股份数的 6.31%，有关股份来自重大资产重组、非公开发行及二级市场增持等方式

【新城控股】截至 2023 年 5 月 23 日，常州德润持有本公司股份为 137,800,000 股，占公司总股本 6.11%，其中被质押的股份为 60,000,000 股，占其持有公司总股本的 43.54%。

表 4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
金科股份	2023 年 5 月 25 日，财聚投资通过集中竞价交易方式增持公司股份 11,629,100 股，占公司总股本的 0.2178%，成交金额 10,001,026 元，成交均价 0.86 元/股。	2023/5/25
中南建设	自 2022 年 8 月 15 日至 2023 年 5 月 23 日，其持有的公司股份通过协议转让的方式减持 79,146,700 股，占公司总股份数的 2.07%；通过集中竞价、大宗交易等方式累计减持 241,238,340 股，占公司总股份数的 6.31%，有关股份来自重大资产重组、非公开发行及二级市场增持等方式	2023/5/23
新城控股	截至 2023 年 5 月 23 日，常州德润持有本公司股份为 137,800,000 股，占公司总股本 6.11%，其中被质押的股份为 60,000,000 股，占其持有公司总股本的 43.54%。	2023/5/23
建发股份	2023 年 5 月 22 日，建发集团收到厦门市国资委出具的《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门建发集团有限公司下属建发股份、联发集团收购美凯龙 29.95%股份事宜的批复》(厦国资产〔2023〕109 号)，同意公司、联发集团收购美凯龙控制权方案。	2023/5/22
雅居乐	2023 年 5 月 22 日，本公司（作为借款人）与多家金融机构（作为原有贷款人）订立由香港上海滙丰银行有限公司协调的融资协议（“融资协议”），据此，本公司获授由金额分别为 5,257,207,877 港元及 47,191,298 美元两部份组成的定期贷款融资（“融资”），期限为 19 个月。	2023/5/22

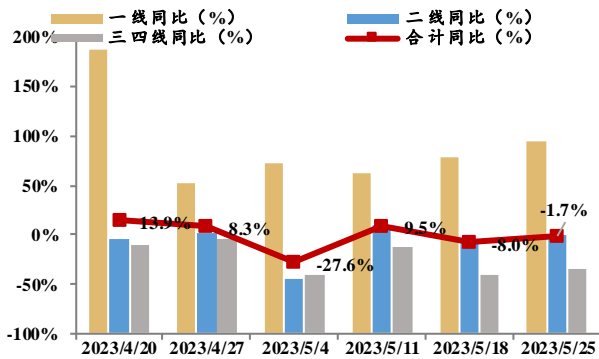
来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

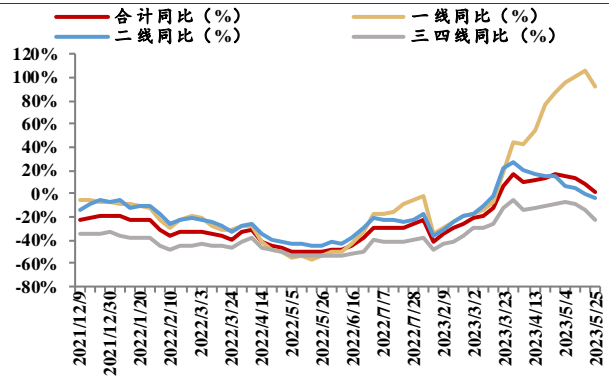
本周(05.19-05.25)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 42599 套，同比增速-1.7%，环比增速 2.1%；合计成交面积 467.4 万平方米，同比增速 1.8%，环比增速 6.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 94.9%、-0.5%和-34.3%，环比增速为-1.9%、4.2%和 2.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 59.6%、13.2%和-34.8%，环比增速为-5.5%、11.5%和 6.6%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



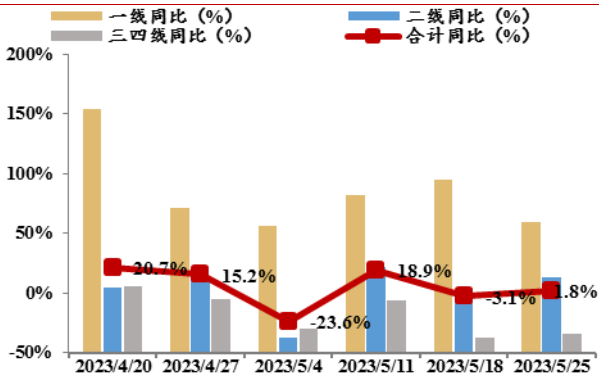
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



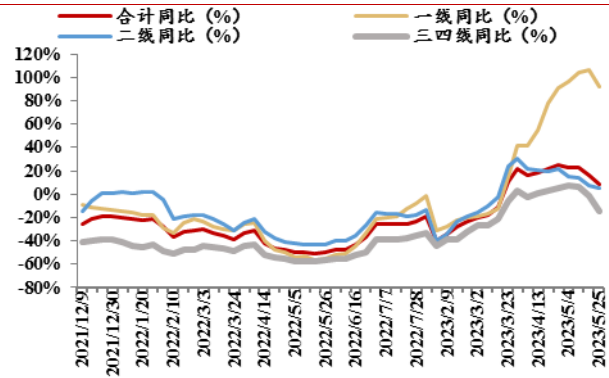
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



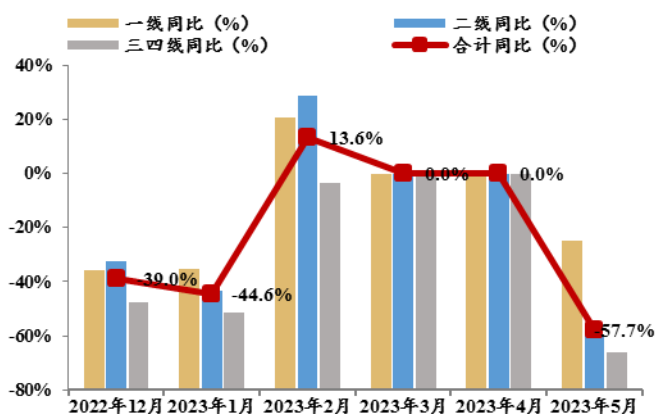
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）

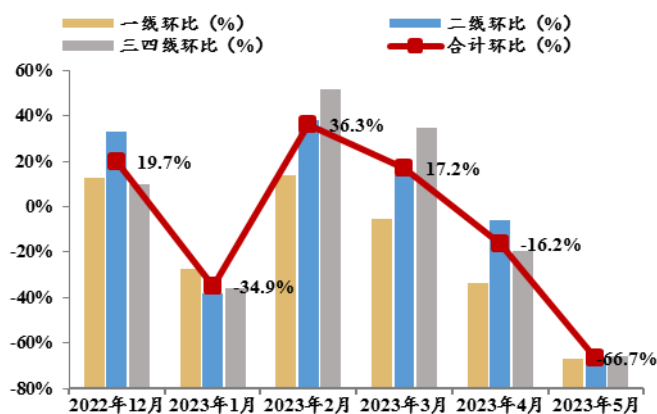


来源：Wind、中泰证券研究所

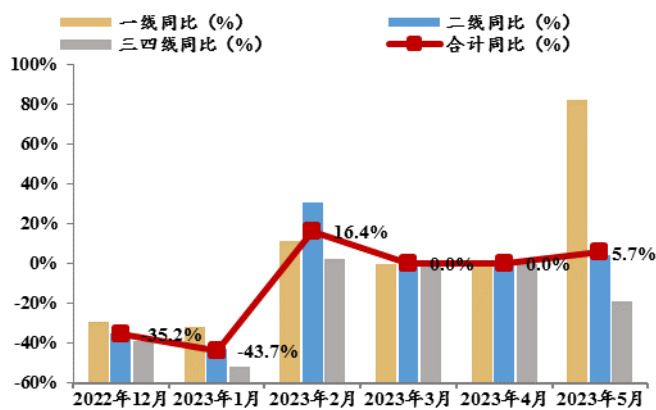
本月至今 (5.01-5.25)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 60270 套，同比增速-57.7%，环比增速-66.7%；合计成交面积 1478.1 万平方米，同比增速 5.7%，环比增速-26%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-24.7%、-59.8%和-66.1%，环比增速为-66.8%、-67.1%和-66%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 82.4%、4.4%和-18.9%，环比增速为-24.6%、-19.7%和-37.5%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）


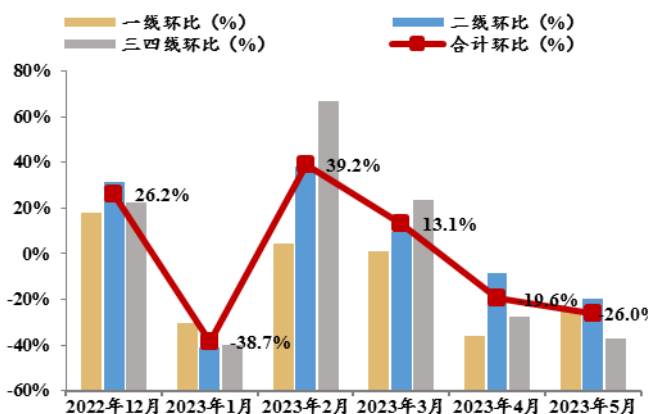
来源：Wind、中泰证券研究所

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

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)	42599	-1.7%	2.1%	42297
	成交面积 (万平)	467.4	1.8%	6.7%	451
一线城市	套数 (套)	10809	94.9%	-1.9%	10863
	成交面积 (万平)	90.1	59.6%	-5.5%	93
二线城市	套数 (套)	20485	-0.5%	4.2%	18463
	成交面积 (万平)	270.4	13.2%	11.5%	236
三四线城市	套数 (套)	11305	-34.3%	2.3%	12970
	成交面积 (万平)	107.0	-34.8%	6.6%	122
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2953	73.1%	-5.7%	2878
	成交面积 (万平)	24.8	75.9%	-4.0%	25
上海	套数 (套)	3740	996.8%	-10.4%	4226
	成交面积 (万平)	36.6	147.3%	-5.8%	37

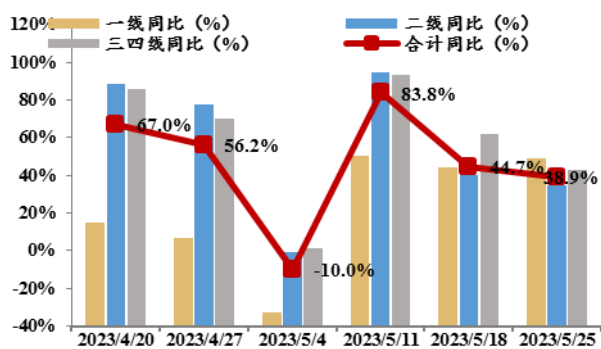
广州	套数 (套)	3391	17.4%	23.0%	2886
	成交面积 (万平)	21.5	-0.6%	3.1%	22
深圳	套数 (套)	725	19.0%	-24.2%	873
	成交面积 (万平)	7.1	20.9%	-26.4%	9
杭州	套数 (套)	1377	-6.6%	-10.8%	1550
	成交面积 (万平)	20.7	-1.3%	-7.6%	22
南京	套数 (套)	1171	-17.9%	16.6%	1162
	成交面积 (万平)	22.3	19.2%	59.9%	16
武汉	套数 (套)	3834	17.5%	13.5%	2793
	成交面积 (万平)	44.0	17.7%	12.8%	33
成都	套数 (套)	3979	61.6%	-8.9%	3797
	成交面积 (万平)	71.4	28.0%	-4.1%	69
青岛	套数 (套)	2586	15.6%	30.5%	2160
	成交面积 (万平)	28.7	9.9%	19.3%	26
福州	套数 (套)	420	-54.8%	-3.9%	688
	成交面积 (万平)	3.4	-49.6%	-18.9%	5
济南	套数 (套)	2513	-12.9%	14.2%	1792
	成交面积 (万平)	28.6	43.0%	36.6%	18
宁波	套数 (套)	661	47.2%	84.1%	563
	成交面积 (万平)	9.5	63.4%	123.1%	7
南宁	套数 (套)	1960	-4.1%	-23.0%	1991
	成交面积 (万平)	15.7	4.7%	-20.4%	15
苏州	套数 (套)	1130	-36.6%	10.8%	1157
	成交面积 (万平)	17.9	-9.6%	46.4%	15
无锡	套数 (套)	854	19.6%	4.9%	810
	成交面积 (万平)	8.3	22.1%	12.2%	9

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

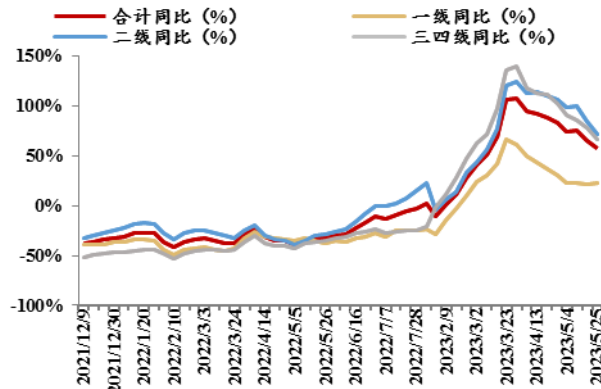
本周(05.19-05.25),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交20981套,同比增速38.9%,环比增速-4.1%;合计成交面积211.5万平方米,同比增速47.7%,环比增速-3.5%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为49.3%、34.8%和42.9%,环比增速为-5.6%、-2.9%和-6.7%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为47.6%、50.6%和38.8%,环比增速为-1%、-4%和-4.1%。

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



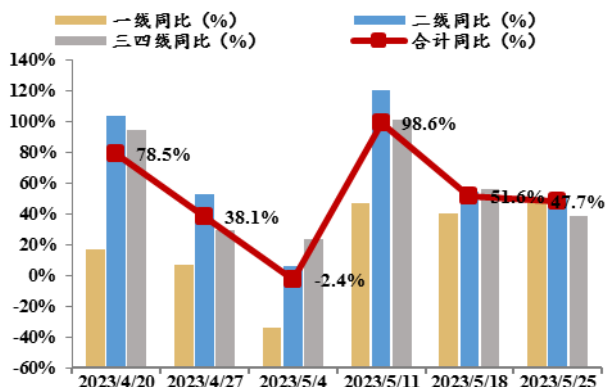
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



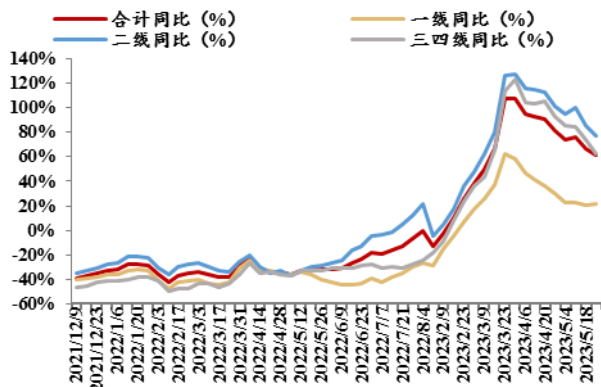
来源：Wind、中泰证券研究所

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）

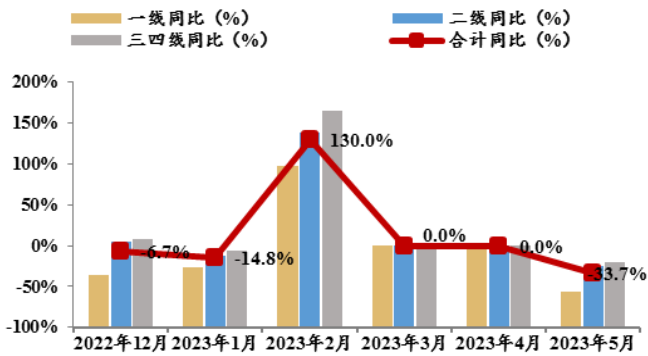


来源：Wind、中泰证券研究所

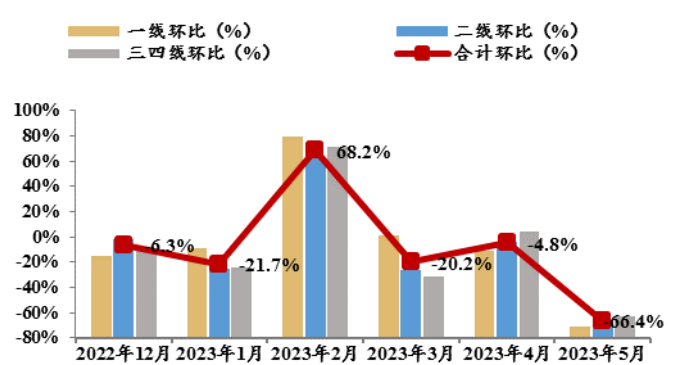
本月至今（5.01-5.25），中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 32898 套，同比增速-33.7%，环比增速-66.4%；合计成交面积 335.7 万平方米，同比增速-29.7%，环比增速-63.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-55.8%、-25.3%和-20.9%，环比增速为-70.7%、-65.7%和-63%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-55%、-21.6%和-17.1%，环比增速为-69.3%、-64.4%和-56.1%。

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



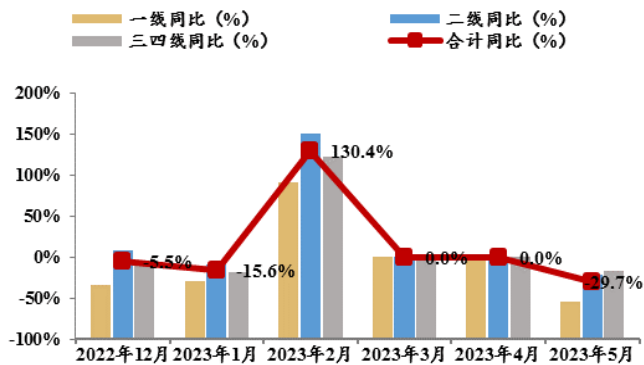
来源：Wind、中泰证券研究所



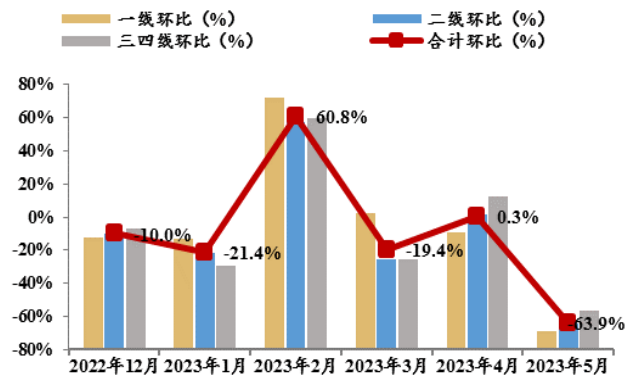
来源：Wind、中泰证券研究所

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)	20981	38.9%	-4.1%	22124
	成交面积 (万平)	211.5	47.7%	-3.5%	220
一线城市	套数 (套)	4357	49.3%	-5.6%	4532
	成交面积 (万平)	40.3	47.6%	-1.0%	40
二线城市	套数 (套)	12981	34.8%	-2.9%	14019
	成交面积 (万平)	132.2	50.6%	-4.0%	141
三四线城市	套数 (套)	3643	42.9%	-6.7%	3573
	成交面积 (万平)	39.1	38.8%	-4.1%	39
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3526	63.0%	-3.7%	3697
	成交面积 (万平)	31.2	52.8%	-2.2%	32
深圳	套数 (套)	831	9.9%	-12.7%	835
	成交面积 (万平)	9.1	32.3%	3.6%	8
杭州	套数 (套)	1074	47.9%	18.9%	957

	成交面积 (万平)	10.9	62.6%	23.0%	10
南京	套数 (套)	2266	56.5%	5.0%	2292
	成交面积 (万平)	20.4	56.5%	4.3%	20
成都	套数 (套)	4985	49.4%	-2.8%	5244
	成交面积 (万平)	54.2	55.9%	-7.1%	56
青岛	套数 (套)	1513	43.1%	-2.8%	1493
	成交面积 (万平)	13.8	38.9%	-4.4%	14
厦门	套数 (套)	579	-20.8%	37.5%	652
	成交面积 (万平)	7.1	-18.7%	58.6%	7
南宁	套数 (套)	660	83.8%	3.4%	574
	成交面积 (万平)	6.8	89.2%	-1.6%	6
苏州	套数 (套)	1904	102.8%	1.3%	1911
	成交面积 (万平)	18.9	73.6%	1.6%	19
无锡	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	896
	成交面积 (万平)	0.0	#DIV/0!	-100.0%	9
东莞	套数 (套)	964	76.6%	2.4%	897
	成交面积 (万平)	9.6	85.8%	3.6%	9
扬州	套数 (套)	479	28.8%	-7.0%	488
	成交面积 (万平)	6.5	104.3%	31.2%	6
佛山	套数 (套)	1716	31.6%	-10.1%	1700
	成交面积 (万平)	18.1	28.4%	-9.9%	19
金华	套数 (套)	257	35.3%	-7.2%	249
	成交面积 (万平)	2.9	-23.8%	-27.8%	3
江门	套数 (套)	227	64.5%	-13.4%	239
	成交面积 (万平)	2.0	2.2%	-18.3%	2

来源: Wind、中泰证券研究所

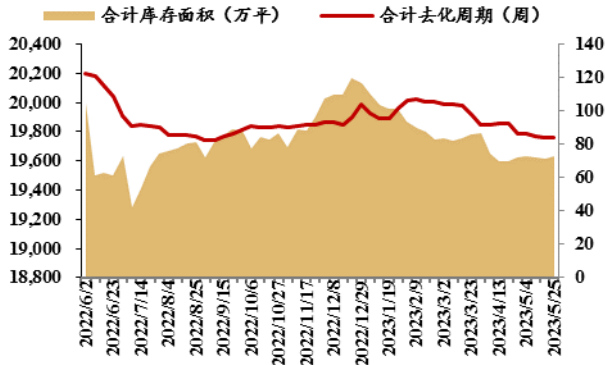
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

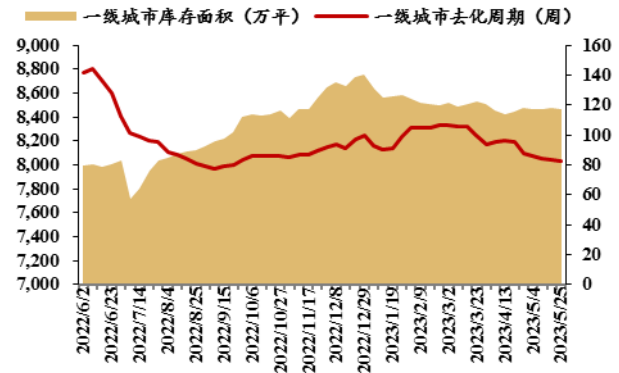
本周 (05.19-05.25), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19636 万平方米, 环比增速 0.1%, 去化周期 84.3 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.1%、0.2%、0.5%, 去化周期分别为 82.3 周、81.2 周、99.1 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期

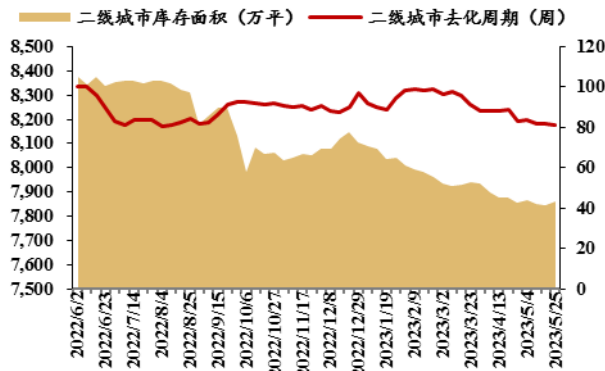
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



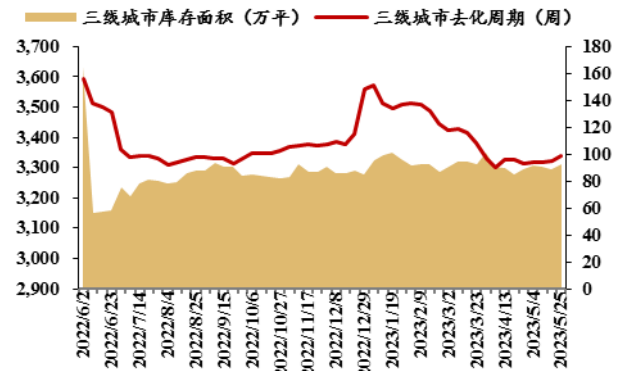
来源: Wind、中泰证券研究所



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	19636	0.1%	233.0	84.3	92.5
一线城市	8463	-0.1%	102.8	82.3	95.1
二线城市	7860	0.2%	96.8	81.2	88.6
三四线城市	3312	0.5%	33.4	99.1	96.1
重点城市					
北京	2592	-0.2%	27.1	95.8	108.9
上海	2737	-0.3%	39.0	70.2	80.3
广州	2254	0.0%	25.7	87.8	104.8
深圳	880	0.4%	11.1	79.6	91.8
杭州	774	0.4%	22.1	35.0	39.8
南京	2848	0.0%	19.5	146.2	155.3
南宁	837	0.0%	16.5	50.6	56.2
福州	1346	0.5%	5.1	263.7	295.4
厦门	297	0.5%	5.4	54.5	52.3

宁波	423	1.4%	10.6	40.0	40.6
苏州	1336	0.0%	17.5	76.5	87.0
江阴	0	-	2.9	0.0	0.0
温州	1443	1.1%	19.1	75.6	65.2
泉州	695	0.3%	0.5	1374.5	1992.9
莆田	359	-0.3%	1.4	250.5	239.7
宝鸡	623	-0.8%	4.3	145.4	156.9
东营	192	2.1%	5.2	36.8	49.0

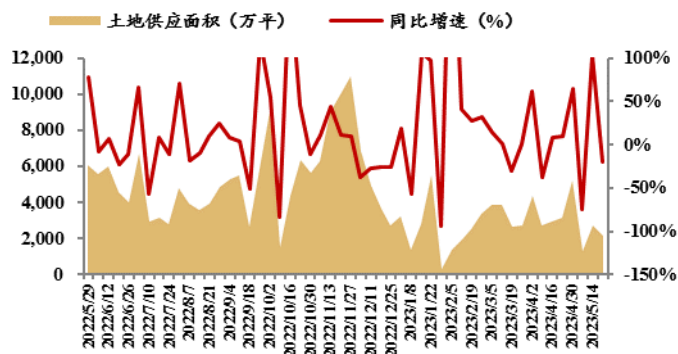
来源: Wind、中泰证券研究所

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

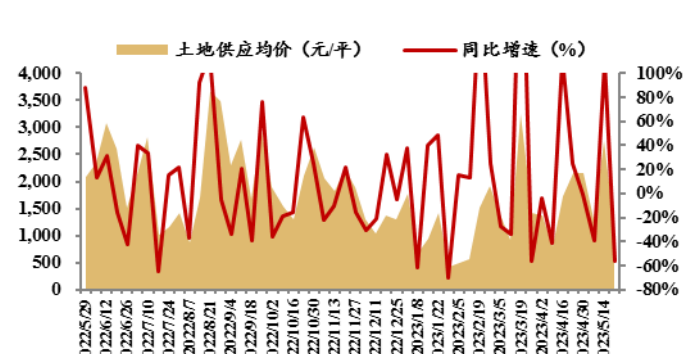
本周 (05.15-05.21), 土地供给方面, 本周供应土地 2146.2 万平方米, 同比增速-20.2%; 供应均价 1192 元/平方米, 同比增速-56.5%。土地成交方面, 本周成交土地 3410.2 万平方米, 同比增速 21.4%; 土地成交金额 480 亿元, 同比增速-9.1%。本周土地成交楼面价 1408 元/平方米, 溢价率 3.4%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、4.7%、2.3%。

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

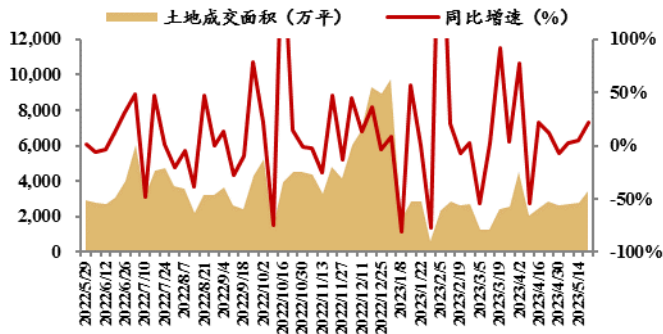
图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



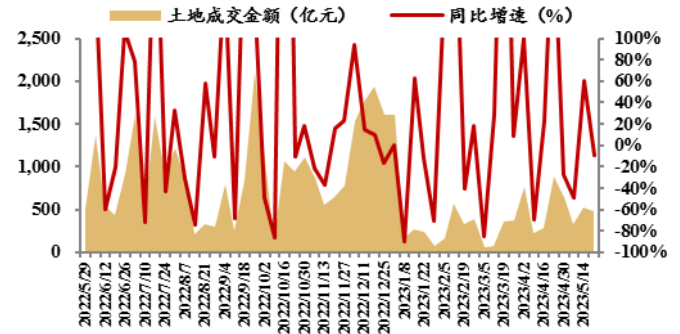
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积

图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



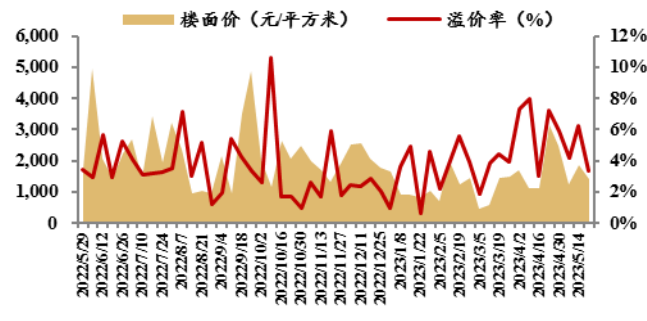
来源：Wind、中泰证券研究所



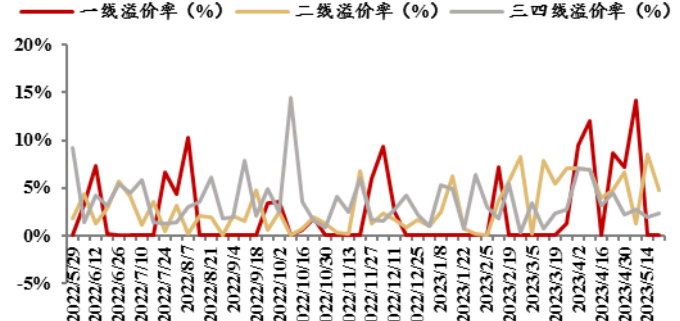
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率

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



来源：Wind、中泰证券研究所

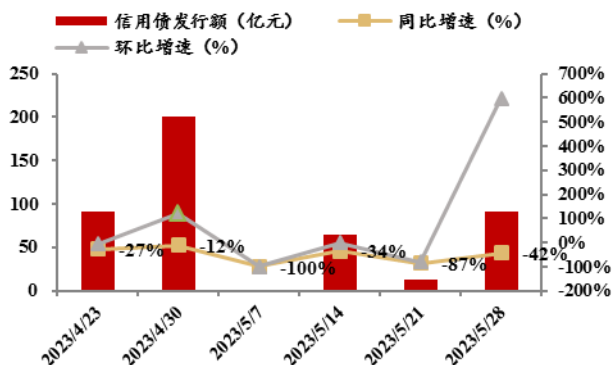
表 34: 近期房企拿地明细

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
中国铁建	上海市	奉贤区	66059.60	118,907.28	234,720.00	100	2023/4/20
中国铁建	上海市	闵行区	65071.20	162,678.00	754,860.00	50	2023/4/21
保利发展	上海市	闵行区	12957.80	27,211.38	130,900.00	50	2023/4/21
招商蛇口	合肥市	包河区	48160.67	120,401.68	25,298.90	100	2023/4/24
招商蛇口	上海市	浦东新区	39560.10	79,120.20	162,443.00	50	2023/4/24
招商蛇口	上海市	浦东新区	26081.40	46,946.52	173,070.00	80	2023/4/24
华润置地	杭州市	萧山区	81976.00	122,964.00	147,557.00	100	2023/4/25
保利发展	杭州市	余杭区	62893.00	94,339.50	146,132.00	100	2023/4/25
保利发展	杭州市	拱墅区	37442.00	93,605.00	143,141.00	100	2023/4/25
龙湖集团	杭州市	萧山区	29824.00	38,771.20	75,389.00	68	2023/4/25
招商蛇口	北京市	通州区	29561.58	65,035.48	232,000.00	100	2023/4/28
招商蛇口	武汉市	洪山区	41218.28	98,923.87	74,193.00	50	2023/5/4
保利发展	南京市	秦淮区	28037.35	70,093.38	241,000.00	100	2023/5/10

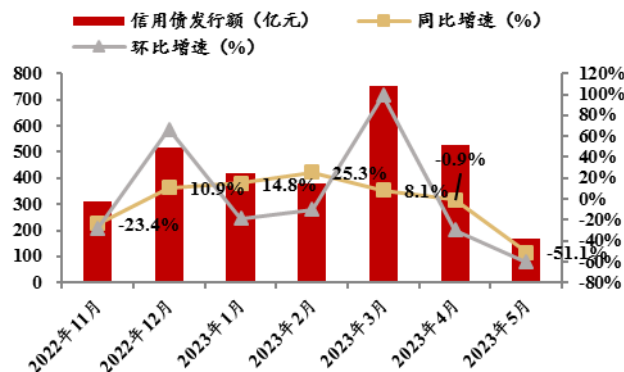
来源：Wind、中泰证券研究所

4.5.房地产行业融资分析

本周（05.19-05.25）房地产企业合计发行信用债 90.9 亿元，同比增速-42.3%，环比增速 599.2%。本月至今（05.01-05.25）房地产企业合计发行信用债 169.25 亿元，同比增速-51.1%，环比增速-60.5%。

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，上海市探索创新公共租赁住房的投融资机制，加强金融机构发放公共租赁住房中长期贷款力度。此外，多地放宽住房公积金政策，加强对住房贷款比例和租房提取限额的调控。

目前，房地产行业数据出现回暖，有望带动板块估值进一步修复。我们重点推荐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

行业评级	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
	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。