

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2023 年 6 月 25 日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

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

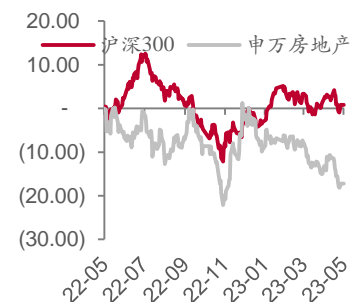
执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 114
行业总市值(百万元) 12,899.04
行业流通市值(百万) 6320.53

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	13.1	1.5	1.7	2.1	2.7	8.6	7.7	6.3	4.8	买入
招商蛇口	12.9	0.4	1.1	1.3	1.7	31.4	12.2	9.8	7.7	买入
滨江集团	8.9	1.2	1.4	1.8	2.3	7.4	6.3	5.1	3.9	买入
万科 A	13.9	2.0	2.2	2.5	2.5	7.1	6.3	5.7	5.5	买入
华发股份	9.9	1.1	1.4	1.6	1.8	8.8	7.1	6.1	5.5	买入

备注：股价使用 2023 年 6 月 23 日收盘价

房地产行业周报-20230624

■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 4.68%，沪深 300 指数下跌 2.51%，相对收益为-2.18%，板块表现弱于大盘。

■ 行业基本面

本周(06.16-06.22)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 43565 套，同比增速-40.9%，环比增速 13.1%；合计成交面积 433.9 万平方米，同比增速-45.7%，环比增速 3.5%。

本周(06.16-06.22)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 15797 套，同比增速-13.6%，环比增速-15%；合计成交面积 163.7 万平方米，同比增速-7.2%，环比增速-7.1%。

本周(06.16-06.22)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19618.9 万平方米，环比增速-0.3%，去化周期 89.9 周。

本周(06.12-06.18)，土地供给方面，本周供应土地 2850.7 万平方米，同比增速-58.7%；供应均价 1665 元/平方米，同比增速-20.4%。

本周(06.16-06.22)房地产企业合计发行信用债 85 亿元，同比增速-26.7%，环比增速-33.5%。

■ 投资建议：

6 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。以上 LPR 在下一次发布 LPR 之前有效。

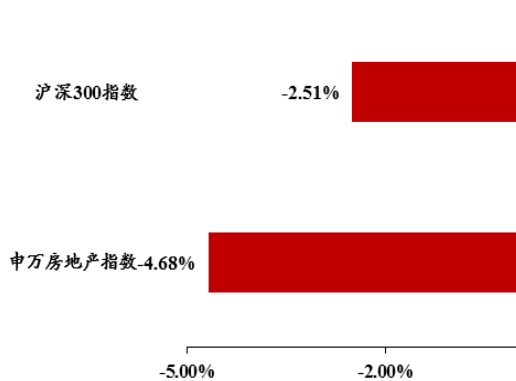
6 月份以来，多地出台房地产宽松政策，主要集中在降低首付比例、优化公积金、优化限购等方面，其政策内容较往年范围更广、力度更强。房地产行业在经历 3 月份的高峰期后，基本面呈现出走弱的趋势，近期一系列政策的推出，有助于重塑市场信心。我们建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科 A 以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、保利物业、绿城服务、建发国际集团、建发物业等。

■ 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

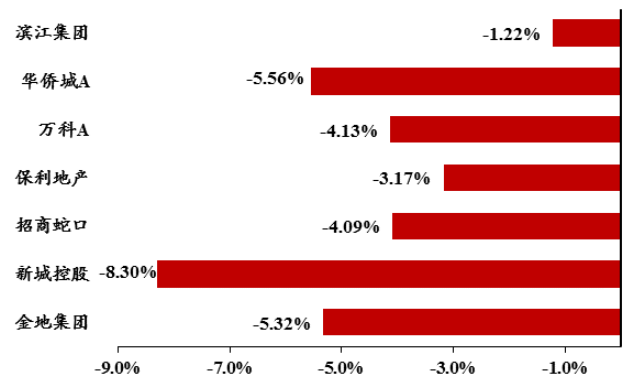
本周，申万房地产指数下跌 4.68%，沪深 300 指数下跌 2.51%，相对收益为-2.18%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：京汉股份、长春经开、金科股份、新华联、ST 爱旭，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为荣盛发展、沙河股份、中交地产、天房发展、中南建设。

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】临沂市住房和城乡建设局和临沂市自然资源和规划局联合下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。支持高品质住宅建设。对符合条件的高品质住宅项目，充分考虑项目品质成本增加因素，可按不超过 5% 的比例适当上浮销售价格。

【地方政策】香港房屋委员会资助房屋小组委员会通过恒常化出售租者置其屋计划（租置计划）回收单位。

【地方政策】据重庆公积金微信公众号发布，2023 年度住房公积金缴存基数按照职工本人上一年度月平均工资确定，2023 年新参加工作、新调入职工仍按原有规定执行。此外，2023 年度住房公积金缴存基数不得低于重庆市人力资源和社会保障局公布的当地现行最低工资标准，而根据重庆市统计局公布的 2022 年度重庆市职工月平均工资计算，缴存基数上限则为 27856 元。

【市场行情】前 50 房企新增土地建筑面积 3017 万平方米，同比减少 29.7%，跌幅收窄近 9 个百分点。新增全口径土地储备超过 100 万平方米的房企有 8 家，较 2022 年减少 3 家；超过 50 万平方米的房企共 15 家，较 2022 年减少 11 家。供应方面，一二三线城市供应住宅用地 661 宗，环比减少 105 宗，同比减少 378 宗；供应土地规划建筑面积 3970 万平方米，环比下降 15.6%，同比下降 48.7%。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	临沂市住房和城乡建设局和临沂市自然资源和规划局联合下发《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。支持高品质住宅建设。对符合条件的高品质住宅项目，充分考虑项目品质成本增加因素，可按不超过 5%的比例适当上浮销售价格。	临沂市住房和城乡建设局	2023/6/21
地方政策	香港房屋委员会资助房屋小组委员会通过恒常化出售租者置其屋计划（租置计划）回收单位。	香港房屋委员会	2023/6/16
地方政策	据重庆公积金微信公众号发布，2023 年度住房公积金缴存基数按照职工本人上一年度月平均工资确定，2023 年新参加工作、新调入职工仍按原有规定执行。此外，2023 年度住房公积金缴存基数不得低于重庆市人力资源和社会保障局公布的当地现行最低工资标准，而根据重庆市统计局公布的 2022 年度重庆市职工月平均工资计算，缴存基数上限则为 27856 元。	重庆公积金微信公众号	2023/6/16
地方政策	郑州市政府印发《郑州市金融支持经济高质量发展若干措施》（以下简称《若干措施》），推出 25 条金融措施。推动房地产与金融形成良性循环，如落实差别化住房信贷政策；支持租购并举的房地产发展新模式，申请租赁住房贷款支持计划，大力推动全市市场化批量收购存量房用作租赁住房；鼓励银行机构为人才公寓、保障性租赁住房、长租房市场发展提供多样化信贷融资服务，满足租赁企业和经纪机构合理信贷需求；推动不动产私募投资基金试点，发展租赁住房不动产投资信托基金业务。	观点网	2023/6/15
市场行情	前 50 房企新增土地建筑面积 3017 万平方米，同比减少 29.7%，跌幅收窄近 9 个百分点。新增全口径土地储备超过 100 万平方米的房企有 8 家，较 2022 年减少 3 家；超过 50 万平方米的房企共 15 家，较 2022 年减少 11 家。供应方面，一二三线城市供应住宅用地 661 宗，环比减少 105 宗，同比减少 378 宗；供应土地规划建筑面积 3970 万平方米，环比下降 15.6%，同比下降 48.7%。	新京报	2023/6/19

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

【万科 A】董事会于 2023 年 6 月 21 日收到公司工会委员会告知，公司职工代表大会已民主选举王蕴女士为公司第二十届董事会职工代表董事，选举潘樟良先生为公司第十一届监事会职工代表监事。

【金科股份】金科地产集团股份有限公司于 2023 年 6 月 20 日召开了第十一届董事会第三十五次会议，审议并通过了关于公司发行股份购买重庆两江新区科易小额贷款有限公司持有的重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司 20%股权暨关联交易事项。

表 4: 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
万科 A	董事会于 2023 年 6 月 21 日收到公司工会委员会告知, 公司职工代表大会已民主选举王蕴女士为公司第二十届董事会职工代表董事, 选举潘樟良先生为公司第十一届监事会职工代表监事。	2023/6/21
金科股份	金科地产集团股份有限公司于 2023 年 6 月 20 日召开了第十一届董事会第三十五次会议, 审议并通过了关于公司发行股份购买重庆两江新区科易小额贷款有限公司持有的重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司 20% 股权暨关联交易事项。	2023/6/20
华发股份	珠海华发实业股份有限公司拟将全资子公司珠海华发文化传播有限公司、珠海华发阅潮文化有限公司 100% 股权分别转让给珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司, 转让价格分别为 48,925.52 万元人民币、76.84 万元人民币。	2023/6/20
滨江集团	2023 年 6 月 20 日, 杭州滨江房产集团股份有限公司通过杭州产权交易所以 2,324,922,056.64 元的价格受让杭州地铁开发有限公司持有的杭州北鸿置业有限公司 100% 股权及对应债权。标的企业持有杭州北瑞置业有限公司 51% 股权, 北瑞置业为“临平政储出【2021】2 号”、“临平政储出【2021】3 号”及“杭政储出【2022】18 号”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北瑞置业 51% 的股权从而间接获得目标地块 51% 的权益。	2023/6/20
中南建设	江苏中南建设集团股份有限公司 2023 年 6 月 19 日收到的深圳证券交易所上市审核中心《关于江苏中南建设集团股份有限公司申请向特定对象发行股票的第二轮审核问询函》(审核函〔2023〕120104 号) 指出, 深交所发行上市审核机构对公司向特定对象发行股票的申请文件进行了审核, 形成了第二轮审核问询问题, 要求在 5 个工作日内提交回复。	2023/6/19
绿城中国	于 2023 年 6 月 20 日, 浙江绿城与浙江绿九及其他相关方订立该协议, 据此, 浙江绿城同意按总代价人民币 1.2 亿元向浙江绿九收购目标公司的全部股权及目标债务。收购事项完成后, 目标公司将成为本公司全资附属公司。	2023/6/20

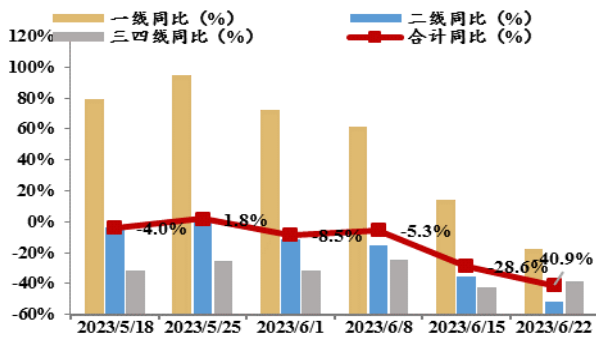
来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

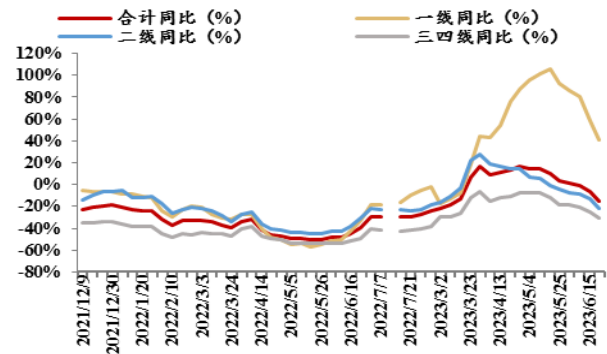
本周(06.16-06.22)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 43565 套,同比增速-40.9%,环比增速 13.1%;合计成交面积 433.9 万平方米,同比增速-45.7%,环比增速 3.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-17.7%、-51.9%和-38.9%，环比增速为 12.2%、7.8%和 22.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-30.4%、-51.2%和-43.4%，环比增速为-5.1%、0.5%和 18.1%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



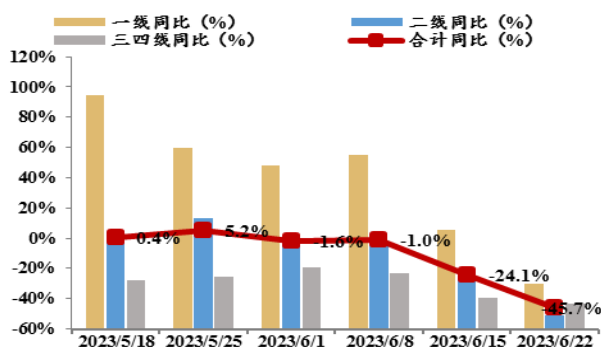
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



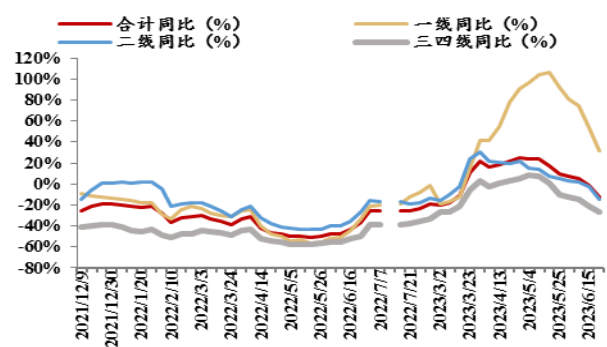
来源：Wind、中泰证券研究所

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）

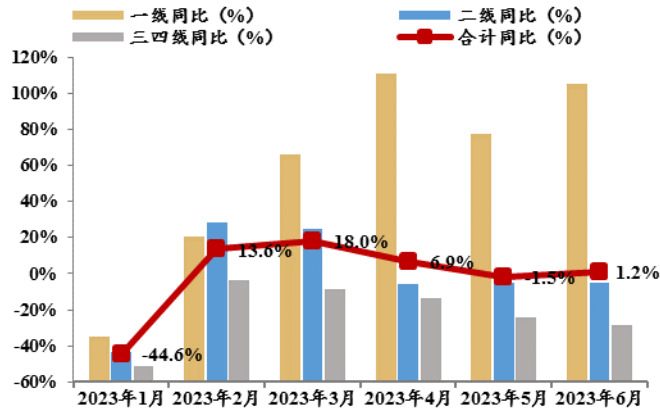


来源：Wind、中泰证券研究所

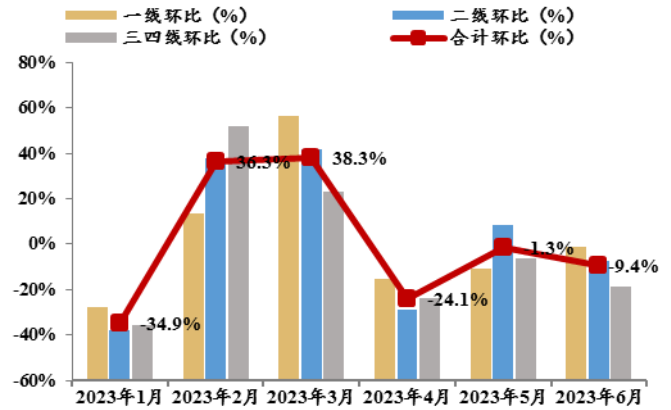
本月至今(6.01-6.22)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 123146 套,同比增速 1.2%，环比增速-9.4%；合计成交面积 1308 万平方米，同比增速 7.7%，环比增速-7.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 105.3%、-4.7%和-28.8%，环比增速为-1%、-7.6%和-18.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 89%、9.6%和-23.8%，环比增速为-3.8%、-4.6%和-16.7%。

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）

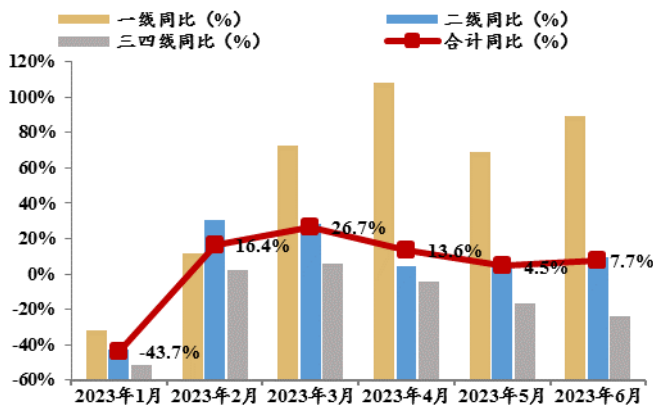


来源: Wind、中泰证券研究所



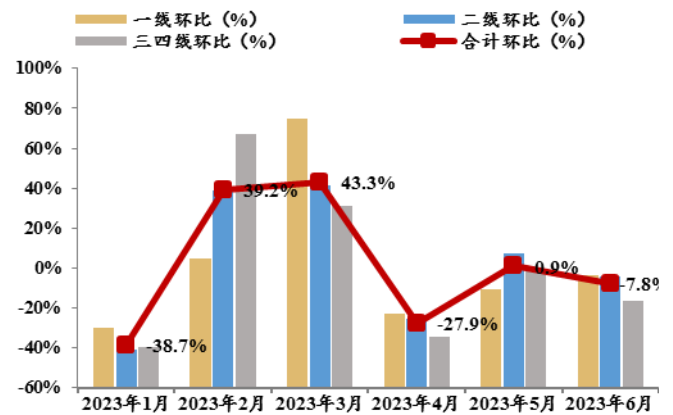
来源: Wind、中泰证券研究所

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)	43565	-40.9%	13.1%	40459
	成交面积 (万平)	433.9	-45.7%	3.5%	434
一线城市	套数 (套)	12788	-17.7%	12.2%	10730
	成交面积 (万平)	92.1	-30.4%	-5.1%	89
二线城市	套数 (套)	17621	-51.9%	7.8%	17697
	成交面积 (万平)	220.7	-51.2%	0.5%	230
三四线城市	套数 (套)	13156	-38.9%	22.1%	12032
	成交面积 (万平)	121.1	-43.4%	18.1%	115
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3810	15.9%	6.2%	2763
	成交面积 (万平)	26.3	-8.7%	-2.1%	22
上海	套数 (套)	3719	-14.3%	-6.3%	3721
	成交面积 (万平)	37.1	-6.3%	-4.4%	35
广州	套数 (套)	4607	-36.3%	45.9%	3469

	成交面积 (万平)	22.1	-61.2%	4.0%	23
深圳	套数 (套)	652	-4.4%	-5.1%	777
	成交面积 (万平)	6.6	-5.0%	-35.0%	8
杭州	套数 (套)	896	-34.7%	-23.7%	1265
	成交面积 (万平)	15.0	-16.0%	-4.0%	18
南京	套数 (套)	750	-44.3%	-13.2%	989
	成交面积 (万平)	11.9	-12.7%	-1.4%	15
武汉	套数 (套)	831	-84.0%	-61.3%	2731
	成交面积 (万平)	12.5	-83.0%	-48.8%	32
成都	套数 (套)	2465	-12.8%	-24.5%	3350
	成交面积 (万平)	48.8	-13.4%	-22.8%	63
青岛	套数 (套)	6790	-35.5%	127.2%	3127
	成交面积 (万平)	74.7	-46.1%	79.0%	38
福州	套数 (套)	499	-38.8%	84.1%	522
	成交面积 (万平)	3.3	-40.0%	56.1%	4
济南	套数 (套)	2083	-44.8%	9.5%	1645
	成交面积 (万平)	20.4	-41.2%	4.9%	17
宁波	套数 (套)	443	-24.5%	-2.9%	522
	成交面积 (万平)	6.3	-14.3%	11.5%	7
南宁	套数 (套)	1406	-36.2%	-14.9%	1791
	成交面积 (万平)	10.7	-41.5%	-16.8%	14
苏州	套数 (套)	919	-85.8%	-11.4%	1128
	成交面积 (万平)	10.8	-84.8%	-31.6%	16
无锡	套数 (套)	539	-44.0%	-9.1%	627
	成交面积 (万平)	6.4	-41.1%	-5.5%	7

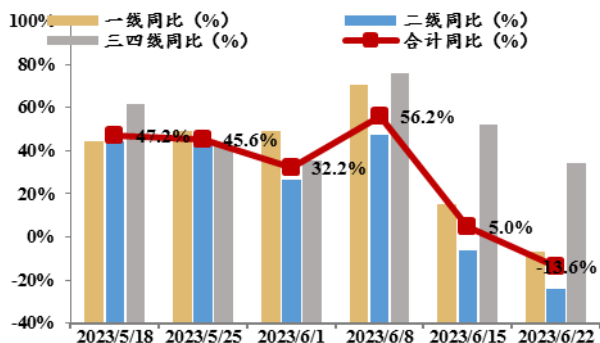
来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

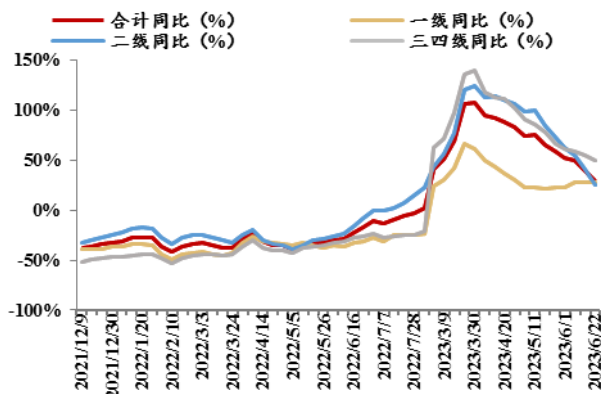
本周(06.16-06.22),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交15797套,同比增速-13.6%,环比增速-15%;合计成交面积163.7万平方米,同比增速-7.2%,环比增速-7.1%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-6.8%、-24.2%和34.5%,环比增速为-9.2%、-18.2%和-10.5%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为21%、-23.2%和36.4%,环比增速为18.7%、-13.8%和-11.7%。

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)



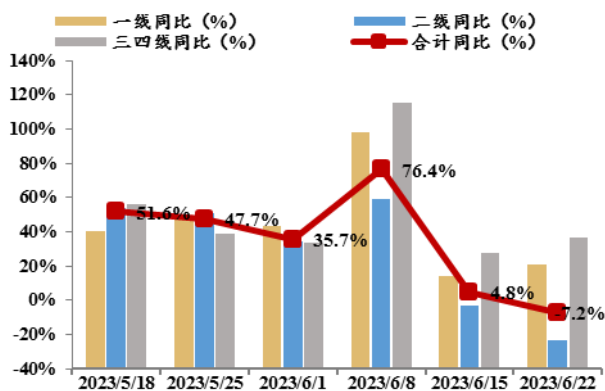
来源: Wind、中泰证券研究所



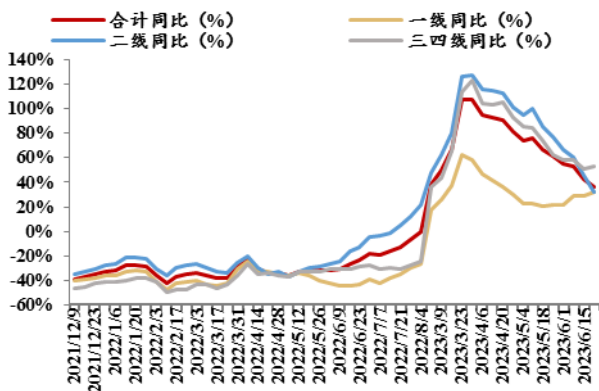
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析(周度)

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

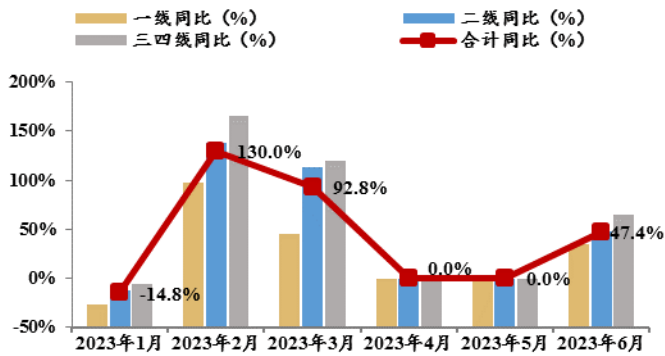


来源: Wind、中泰证券研究所

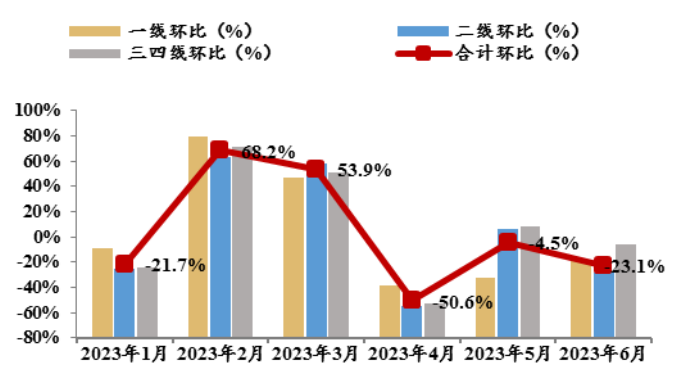
本月至今(6.01-6.22),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交56045套,同比增速47.4%,环比增速-23.1%;合计成交面积558.6万平方米,同比增速-1%,环比增速-21.5%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为34.8%、47.2%和65%,环比增速为-19.2%、-28.2%和-5.8%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为5%、53.3%和61.5%,环比增速为-2.4%、-30.8%和-3.9%。

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)



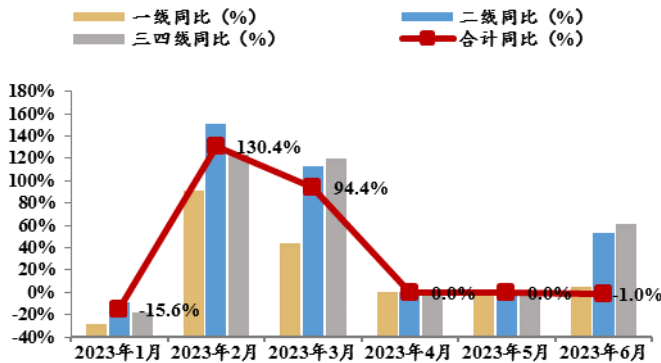
来源：Wind、中泰证券研究所



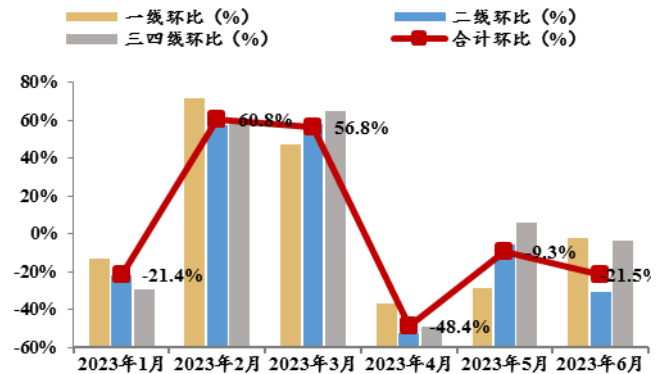
来源：Wind、中泰证券研究所

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)	15797	-13.6%	-15.0%	18898
	成交面积 (万平)	163.7	-7.2%	-7.1%	188
一线城市	套数 (套)	3387	-6.8%	-9.2%	3872
	成交面积 (万平)	40.2	21.0%	18.7%	37
二线城市	套数 (套)	9414	-24.2%	-18.2%	11673
	成交面积 (万平)	92.6	-23.2%	-13.8%	114
三四线城市	套数 (套)	2996	34.5%	-10.5%	3353
	成交面积 (万平)	30.8	36.4%	-11.7%	37
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2788	-6.0%	-6.7%	3158
	成交面积 (万平)	31.7	18.5%	18.4%	29
深圳	套数 (套)	599	-10.5%	-19.3%	715
	成交面积 (万平)	8.5	31.6%	19.7%	8
杭州	套数 (套)	542	-46.3%	-9.8%	756

	成交面积 (万平)	5.1	-46.3%	-12.4%	7
南京	套数 (套)	1512	-18.7%	-21.7%	1882
	成交面积 (万平)	13.8	-16.9%	-22.8%	17
成都	套数 (套)	3403	-24.7%	-19.6%	4304
	成交面积 (万平)	40.0	-14.1%	-12.7%	47
青岛	套数 (套)	1039	-27.7%	-4.9%	1222
	成交面积 (万平)	9.6	-30.6%	-6.5%	11
厦门	套数 (套)	476	31.1%	-16.5%	536
	成交面积 (万平)	4.3	29.8%	-24.9%	5
南宁	套数 (套)	426	-9.9%	-15.8%	512
	成交面积 (万平)	4.5	-3.9%	-16.2%	5
苏州	套数 (套)	1278	-18.0%	-22.2%	1595
	成交面积 (万平)	15.4	-41.3%	-7.5%	17
无锡	套数 (套)	738	-38.2%	-21.5%	867
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	3
东莞	套数 (套)	638	-	-21.0%	796
	成交面积 (万平)	6.5	-	-20.3%	8
扬州	套数 (套)	404	0.5%	-2.7%	434
	成交面积 (万平)	3.7	-2.0%	-6.1%	6
佛山	套数 (套)	1540	10.2%	-10.7%	1682
	成交面积 (万平)	16.5	13.4%	-12.0%	19
金华	套数 (套)	226	-11.4%	9.7%	230
	成交面积 (万平)	2.5	-11.5%	4.8%	3
江门	套数 (套)	188	8.7%	-2.1%	210
	成交面积 (万平)	1.7	11.1%	-3.6%	2

来源: Wind、中泰证券研究所

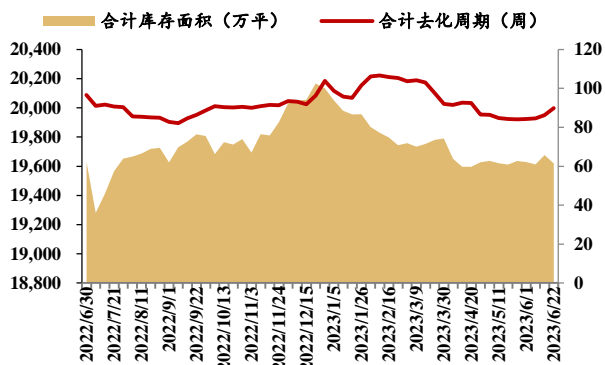
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

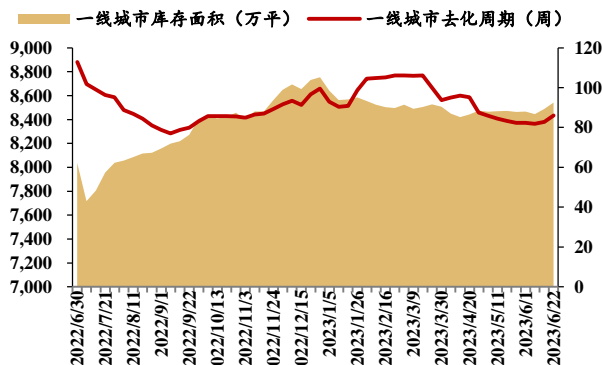
本周 (06.16-06.22), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19618.9 万平方米, 环比增速-0.3%, 去化周期 89.9 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.6%、-1.3%、-0.2%, 去化周期分别为 86.1 周、88 周、107.1 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期

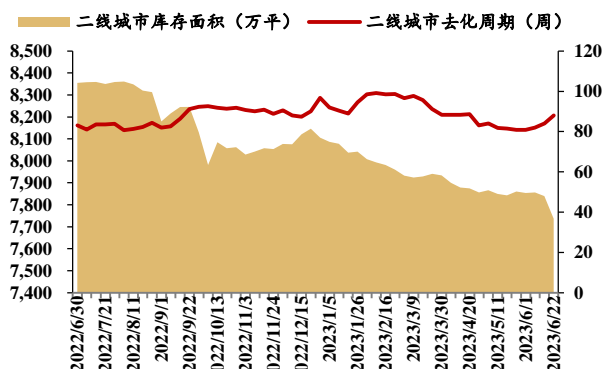
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



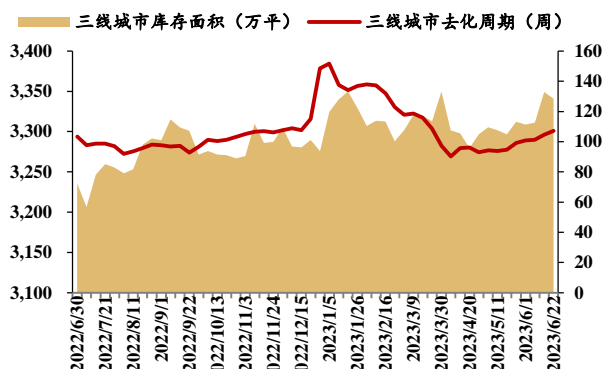
来源: Wind、中泰证券研究所



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


来源: Wind、中泰证券研究所

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

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	19619	-0.3%	218.3	89.9	89.9
一线城市	8541	0.6%	99.2	86.1	86.1
二线城市	7737	-1.3%	87.9	88.0	88.0
三四线城市	3341	-0.2%	31.2	107.1	107.1
重点城市					
北京	2600	1.4%	26.1	99.8	99.8
上海	2760	-0.1%	39.2	70.4	70.4
广州	2280	0.4%	24.4	93.3	93.3
深圳	902	1.1%	9.5	94.9	94.9
杭州	796	2.7%	20.7	38.4	38.4
南京	2711	-5.0%	16.5	164.1	164.1
南宁	837	0.0%	14.8	56.4	56.4
福州	1329	-0.3%	4.7	281.2	281.2
厦门	313	2.1%	5.6	56.1	56.1

宁波	413	-0.7%	8.8	46.9	46.9
苏州	1338	1.3%	16.7	80.2	80.2
江阴	0	-	2.4	0.0	0.0
温州	1478	-0.6%	17.5	84.3	84.3
泉州	712	0.0%	0.6	1190.8	1190.8
莆田	355	-0.2%	1.2	297.8	297.8
宝鸡	612	-0.1%	3.9	155.3	155.3
东营	183	1.7%	5.6	33.0	33.0

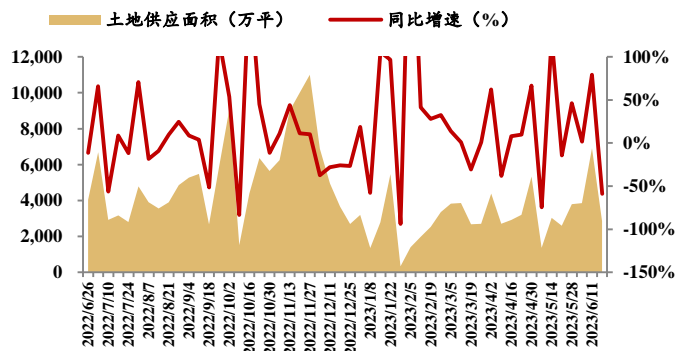
来源: Wind、中泰证券研究所

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

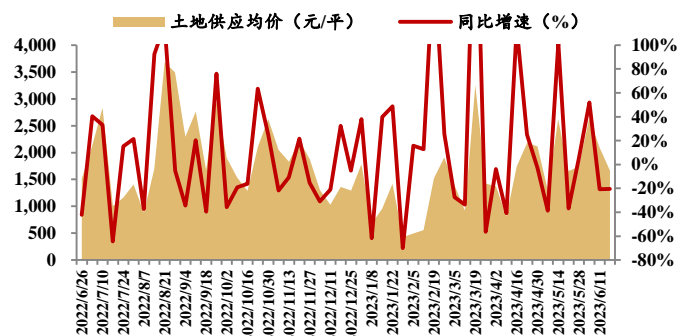
本周 (06.12-06.18), 土地供给方面, 本周供应土地 2850.7 万平方米, 同比增速-58.7%; 供应均价 1665 元/平方米, 同比增速-20.4%。土地成交方面, 本周成交土地 2360.6 万平方米, 同比增速 13.5%; 土地成交金额 679.4 亿元, 同比增速 88.8%。本周土地成交楼面价 2878 元/平方米, 溢价率 7%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 10.3%、5%、2.7%。

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

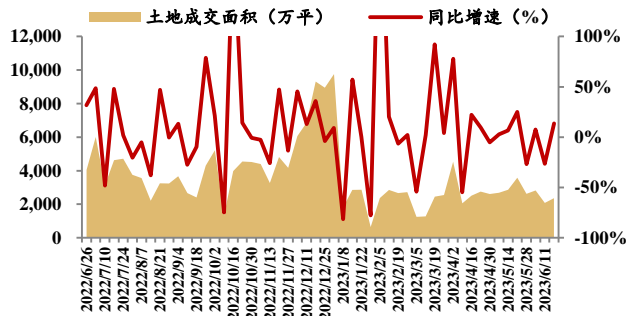
图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



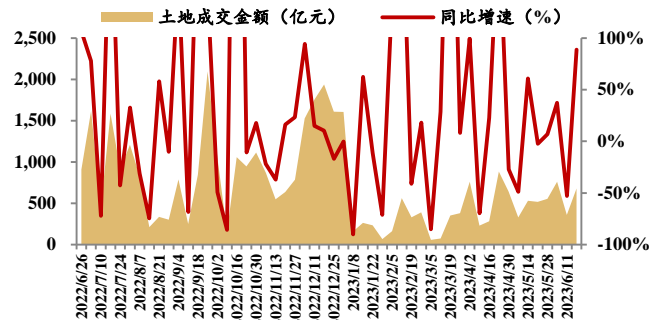
来源: Wind、中泰证券研究所

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



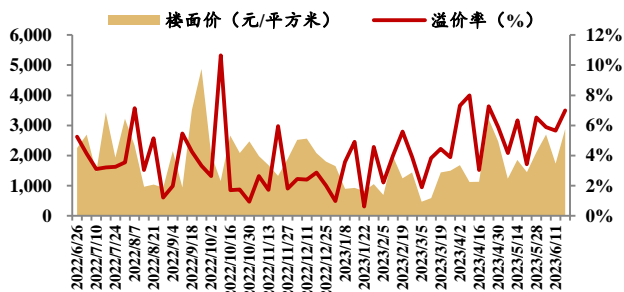
来源：Wind、中泰证券研究所



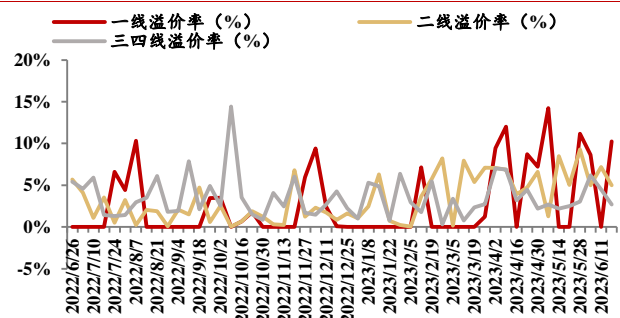
来源：Wind、中泰证券研究所

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

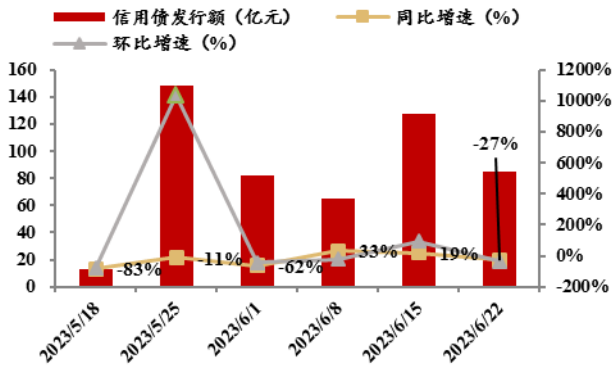
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
华润置地	杭州市	萧山区	81,976.00	122,964.00	147,557.00	100.00	2023-04-25
保利发展	杭州市	余杭区	62,893.00	94,339.50	146,132.00	100.00	2023-04-25
保利发展	杭州市	拱墅区	37,442.00	93,605.00	143,141.00	100.00	2023-04-25
龙湖集团	杭州市	萧山区	29,824.00	38,771.20	75,389.00	68.00	2023-04-25
招商蛇口	北京市	通州区	29,561.58	65,035.48	232,000.00	100.00	2023-04-28
招商蛇口	武汉市	洪山区	41,218.28	98,923.87	74,193.00	50.00	2023-05-04
保利发展	南京市	秦淮区	28,037.35	70,093.38	241,000.00	100.00	2023-05-10
万科	成都市	武侯区	54,727.10	109,454.20	181,694.00	100.00	2023-05-11
华发股份	苏州市	姑苏区	40,707.00	81,414.00	162,567.48	100.00	2023-05-29

来源：Wind、中泰证券研究所

4.5.房地产行业融资分析

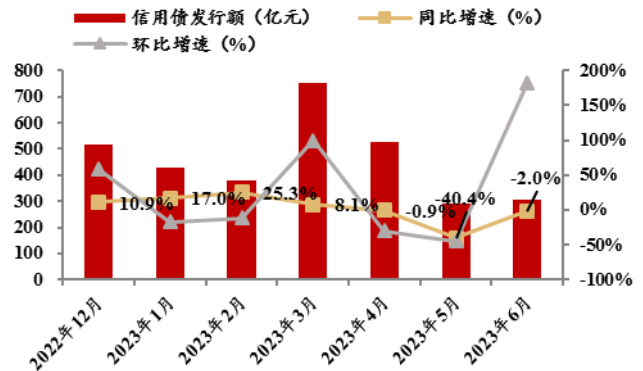
本周（06.16-06.22）房地产企业合计发行信用债 85 亿元，同比增速-26.7%，环比增速-33.5%。本月至今（06.01-06.22）房地产企业合计发行信用债 305.84 亿元，同比增速-2%，环比增速 182.3%。

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

6 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。以上 LPR 在下一次发布 LPR 之前有效。

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。