

“三部门”表态支持房企融资

——房地产行业周观点(11.13-11.19)

强于大市(维持)

2023 年 11 月 20 日

投资要点:

上周行情回顾: 2023/11/13-2023/11/17, 申万一级行业房地产指数下跌 0.31%, 沪深 300 指数下跌 0.51%, 板块表现略强于大市。2023 年以来, 房地产行业下跌 20.13%, 沪深 300 指数下跌 7.84%, 板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1) 央行、证监会、金融监管总局三部门召开金融机构座谈会, 指出各金融机构要深入贯彻落实中央金融工作会议部署, 加快房地产金融供给侧改革, 推动构建房地产发展新模式; (2) 国家统计局发布房地产市场基本情况统计数据显示, 1-10 月全国房地产开发投资 9.59 万亿元, 同比下降 9.3%, 商品房销售面积 92579 万平方米, 同比下降 7.8%, 商品房销售额 9.72 万亿元, 下降 4.9%; (3) 国家统计局发布 10 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据显示, 一线城市新建商品住宅销售价格除上海外, 其余三城环比均有所下降, 二手住宅销售价格环比均有所下降; (4) 广州执行公积金“认房不认贷”政策; (5) 厦门岛内思明区、湖里区不再审核购房人资格, 至此厦门全域取消限购; (6) 成都完成了取消地价限制后的首次土拍, 其中 2 宗宅地溢价率均超过 15%, 其余 5 宗以低溢价率或底价成交。

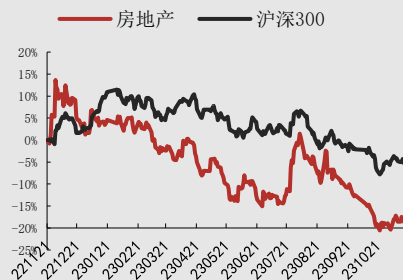
行业基本面情况: 30 大中城市商品房销售同环比均下降。11 月 6 日-11 月 12 日, 30 大中城市商品房当周成交 183.34 万平方米, 环比下跌 29.08%, 同比下跌 21.67%, 其中, 一线城市成交 46.83 万平方米, 二线城市成交 102.44 万平方米, 三线城市成交 34.06 万平方米; 年初至今商品房累计销售面积下跌 6.97%, 其中一线上涨 0.39%, 二线下跌 9.25%, 三线下跌 8.72%; 14 大中城市二手房环比成交量同比有所上升, 当周成交 105.25 万平方米, 同比上升 8.46%; 百城住宅类土地供应建面积为 2747.8 万平方米, 年初至今累计供应面积同比下降 23.71%; 百城住宅类土地成交建面积为 551.7 万平方米, 年初至今累计同比下降 25.20%。

百城住宅类土地溢价率为 2.88%, 环比下降 1.52pct, 其中一线溢价率为 0% (本周无土地成交), 二线溢价率为 1.80%, 三线溢价率为 3.84%。

重点公司动态: 保利发展发布股东减持结果公告、陆家嘴发布股东增持进展公告等。

风险因素: 消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降、行业信用风险超预期蔓延、数据统计偏差等。

行业相对沪深 300 指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

相关研究

整体业绩仍承压, 关注优质个股

公募基金重仓持股比例续降

北京公积金贷款施行“认房不认商贷”

分析师: 潘云娇

执业证书编号: S0270522020001

电话: 02032255210

邮箱: panyj@wlzq.com.cn

正文目录

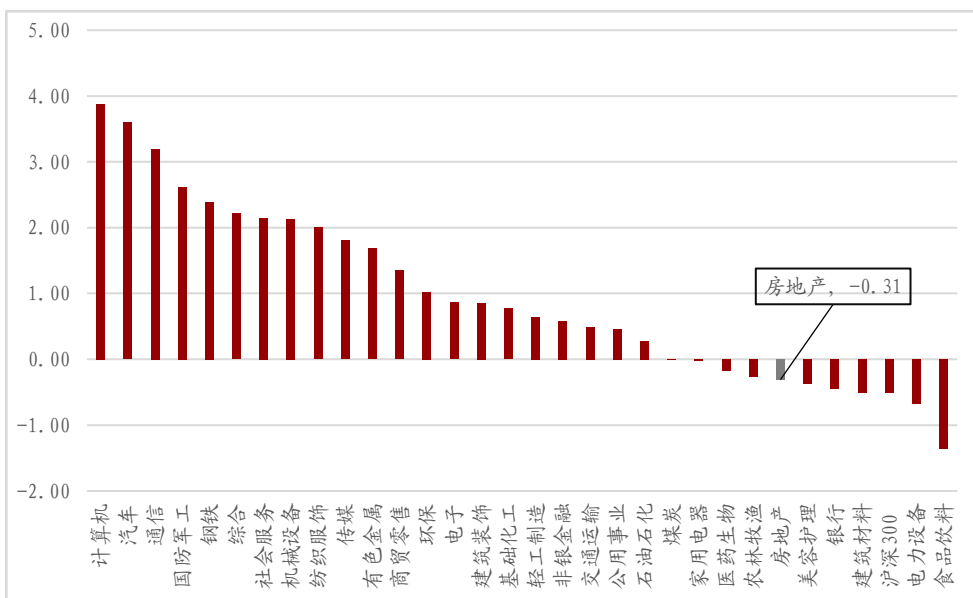
1 市场回顾	3
1.1 上周板块下跌 0.31%，略强于大市	3
1.2 上周各细分板块普遍上升，仅住宅开发板块下跌	3
2 行业重点新闻及政策概览	5
3 销售与土地市场情况	7
3.1 上周各线城市商品房销售同环比均下跌	7
3.2 上周整体二手房成交量同比有所上升	7
3.3 上周整体住宅类土地供应规模有所下降	8
4 行业融资情况跟踪	9
5 重点公司公告跟踪	10
6 风险提示	10
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)	3
图表 2: 近期房地产板块相对表现延续下降趋势	3
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)	4
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 8: 行业重点新闻及政策概览	5
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米)	7
图表 10: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)	7
图表 11: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)	7
图表 12: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米)	7
图表 13: 14 大中城市二手房成交量对比 (万平方米)	8
图表 14: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)	8
图表 15: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米)	8
图表 16: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米)	8
图表 17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速	8
图表 18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速	8
图表 19: 百城住宅类土地成交总价同比增速	9
图表 20: 百城住宅类土地成交溢价率	9
图表 21: 境内债券发行金额 (亿元)	9
图表 22: 境外债发行情况	9
图表 23: 重点公司公告跟踪	10

1 市场回顾

1.1 上周板块下跌 0.31%，略强于大市

2023/11/13-2023/11/17，申万一级行业房地产指数下跌0.31%，沪深300指数下跌0.51%，板块表现略强于大市。

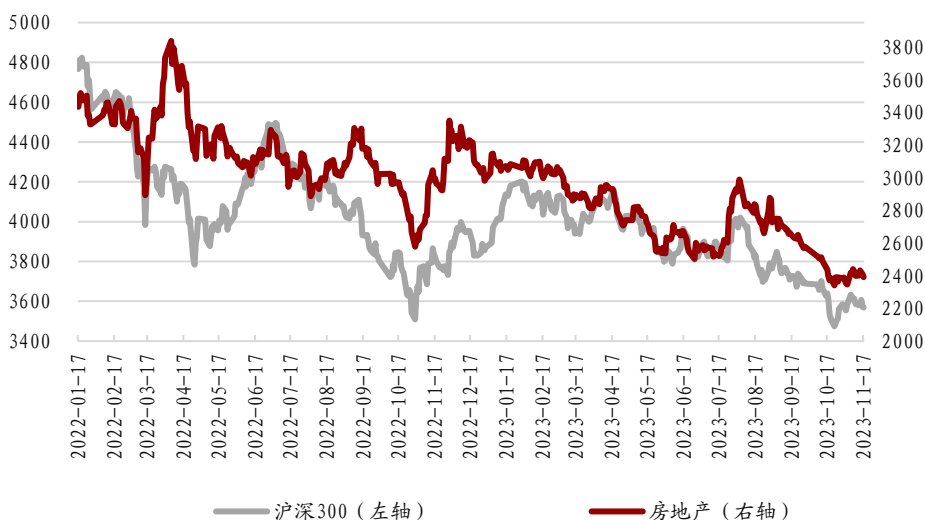
图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

2023年以来，房地产行业下跌20.13%，沪深300指数下跌7.84%，板块表现弱于大市。

图表2：近期房地产板块相对表现延续下降趋势



资料来源：wind，万联证券研究所

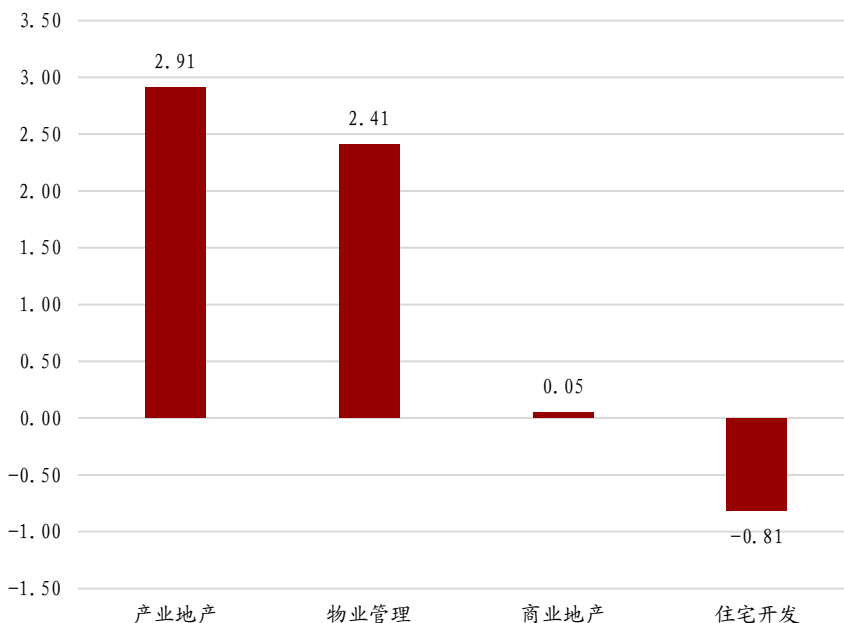
1.2 上周各细分板块普遍上升，仅住宅开发板块下跌

2023/11/13-2023/11/17，A股地产各细分板块普遍上升。产业地产板块当周上涨2.91%，

物业管理板块上涨2.41%，商业地产板块上涨0.05%，住宅开发板块下跌0.81%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：云南城投、皇庭国际、万通发展，其中，云南城投周度涨幅14.02%、皇庭国际周度涨幅11.50%、万通发展周度涨幅7.58%。跌幅排名前3位的房地产个股为：*ST泛海、大龙地产、卧龙地产。

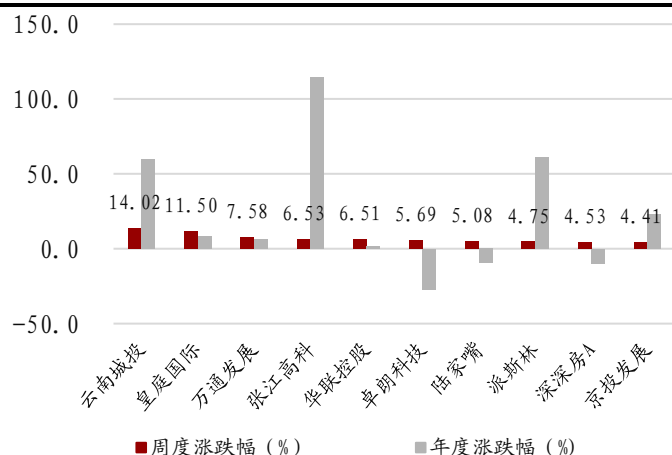
2023/11/13-2023/11/17，港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：九龙仓集团、龙湖集团、越秀地产。跌幅排名前3位的房地产个股为：COSMOPOL INT'L、国瑞健康、绿景中国地产。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况(%)



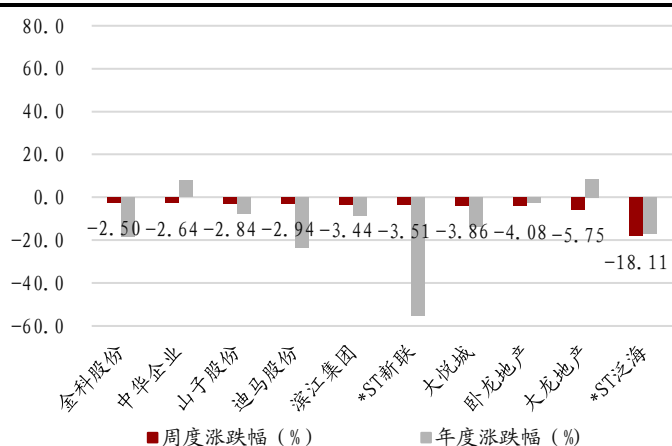
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

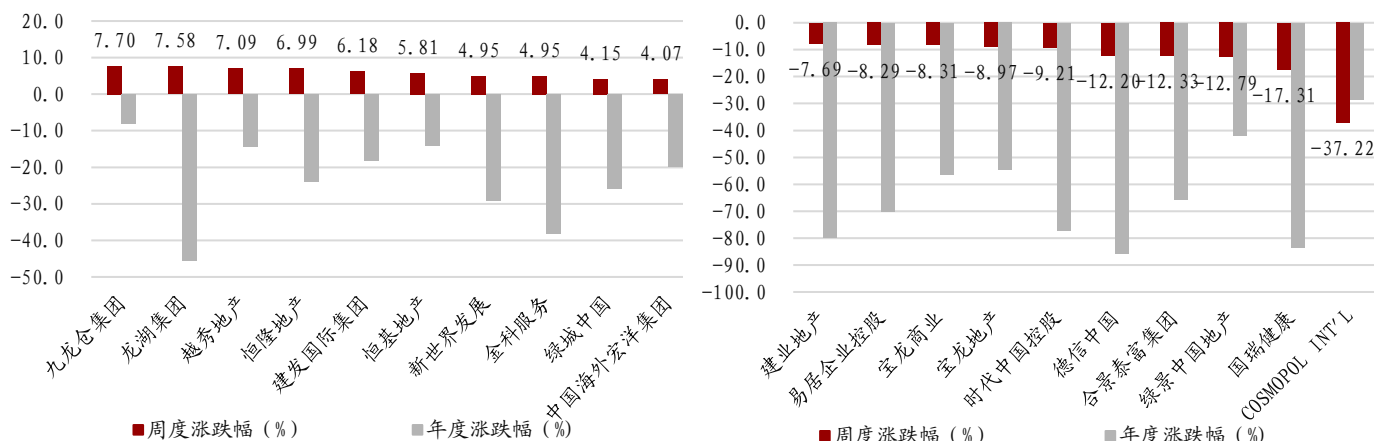
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股

图表7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

2 行业重点新闻及政策概览

图表8: 行业重点新闻及政策概览

分类	主要内容
地方新闻/ 政策	11月13日，广东省人民政府发布《广东省国有建设用地使用权交易市场管理规定》。《规定》共24条，旨在规范交易市场秩序、促进土地高效流转、提高节约集约用地水平，进一步明确国有建设用地使用权交易市场的相关要求，完善国有建设用地使用权交易的规则，健全市场交易的服务监管。其中，明确了未完成开发投资总额25%的房屋建设工程，可以依法办理不动产转移预告登记，待投资开发达到转让条件时，再办理不动产转移登记手续；细化了国有建设用地使用权招标投标挂牌公告的内容、时间要求，明确标底、底价的保密要求；明确国有建设用地使用权有偿使用合同的签订程序和买卖、交换、赠与等国有建设用地使用权转移的办理程序；规范划拨、租赁土地的交易管理，明确划拨、租赁土地转让、出租、抵押的条件和程序等。该政策规定自2024年1月1日起施行。（广东省人民政府）
	11月14日，广州住房公积金管理中心发布《关于优化个人住房公积金贷款有关事项的通知》。《通知》指出，对购买广州市首套住房的购房人家庭，公积金贷款最低首付款比例为20%；对无住房贷款记录或住房贷款记录已结清，且在广州市拥有1套住房的购房人家庭，公积金贷款最低首付款比例为30%；对有未结清住房贷款记录且在广州市拥有1套住房的购房人家庭，公积金贷款最低首付款比例为40%。（广州市住房公积金管理中心）
	11月15日，厦门市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场相关政策的通知》。《通知》明确，在厦门市辖区范围内，多子女家庭（二孩及以上）购买的第二套住房认定为首套，购买的第三套住房认定为二套。此外，提出在思明区、湖里区购买一手、二手商品住房，不再审核购房人资格，限售措施保持不变。优化家庭住房套数认定标准；支持企业使用银行保函缴纳土地竞买保证金，加快土拍后土地竞买保证金退还，免除新出让商住用地土地出让金支付期限内的利息；阶段性支持住房公积金异地贷款（执行至2024年9月17日）。允许缴存人按年提取住房公积金偿还住房贷款本金。完善住房公积金贷款缩期，支持住房公积金贷款展期和变更还款方式。（观点网）
	11月15日，成都迎来取消限制地价后首次土拍。此次出让的7宗地块主要位于主城区，其中五个老主城区供应5宗地，总面积约20.4万m²，合计合计306亩，规划建面约46.3万m²。最终以总成交金额约57亿元，平均溢价率为6.9%全部成交。其中，有2宗地溢价率超过15%，位于成华区万年场、青羊区外光华，由越秀、华润竞得，30%的溢价率竞得。其余5宗地均以低溢价率或底价成交。（观点网）

	11月16日，深圳第三批次土拍2宗地块正式挂牌。其中，一宗位于坪山，一宗位于龙华，总起始价8.73亿元。两宗地在出让条件方面均采取“单限单竞+摇号”规则挂牌出让，即：限地价、竞地价，达到最高限制地价后通过摇号方式确定竞得人。其中，龙华宅地取消了“商品住房销售价格”。是深圳自2016年开启新房限价时代后的重大变化。（观点网）
宏观新闻/ 政策	11月13日，中国人民银行公布2023年10月金融统计数据报告。报告显示，10月份人民币贷款增加7384亿元，同比多增1058亿元。分部门看，住户贷款减少346亿元，其中，短期贷款减少1053亿元，中长期贷款增加707亿元；企（事）业单位贷款增加5163亿元，其中，短期贷款减少1770亿元，中长期贷款增加3828亿元，票据融资增加3176亿元；非银行业金融机构贷款增加2088亿元。（中国人民银行）
	11月15日，国家统计局发布2023年1—10月份全国房地产市场基本情况统计数据。开发投资方面，1—10月份，全国房地产开发投资95922亿元，同比下降9.3%，其中，住宅投资72799亿元，下降8.8%；房地产开发企业房屋施工面积822895万平方米，同比下降7.3%。其中，住宅施工面积579361万平方米，下降7.7%；房屋新开工面积79177万平方米，下降23.2%。其中，住宅新开工面积57659万平方米，下降23.6%；房屋竣工面积55151万平方米，增长19.0%。其中，住宅竣工面积40079万平方米，增长19.3%。销售待售方面，商品房销售面积92579万平方米，同比下降7.8%，其中住宅销售面积下降6.8%；商品房销售额97161亿元，下降4.9%，其中住宅销售额下降3.7%。10月末，商品房待售面积64835万平方米，同比增长18.1%。其中，住宅待售面积增长19.7%。到位资金方面：1—10月份，房地产开发企业到位资金107345亿元，同比下降13.8%。其中，国内贷款13117亿元，下降11.0%；利用外资37亿元，下降40.3%；自筹资金34781亿元，下降21.4%；定金及预收款36596亿元，下降10.4%；个人按揭贷款18506亿元，下降7.6%。（国家统计局）
	11月15日，财政部发布2023年10月财政收支情况。数据显示，1—10月累计，全国一般公共预算收入187494亿元，同比增长8.1%。1—10月累计，全国政府性基金预算收入43795亿元，同比下降16%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入3417亿元，同比下降5.8%；地方政府性基金预算本级收入40378亿元，同比下降16.8%，其中，国有土地使用权出让收入34992亿元，同比下降20.5%。（财政部）
	11月16日，国家统计局发布2023年10月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。10月份，新建商品住宅方面，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.3%，其中北京、广州和深圳环比分别下降0.4%、0.7%和0.5%，上海环比上涨0.2%；一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.4%，其中北京和上海同比分别上涨2.1%和4.4%，广州和深圳同比分别下降2.0%和2.8%。二手住宅方面，二手住宅环比由上月上涨0.2%转为下降0.8%，其中北京、上海、广州和深圳环比分别下降1.1%、0.8%、0.8%和0.5%；二手住宅同比下降1.9%，其中北京、上海、广州和深圳同比分别下降0.2%、2.3%、3.9%和1.3%。此外，10月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比下降城市有47个，比上月增加2个；二手住宅同比下降城市有67个，个数与上月相同。（国家统计局）
	11月17日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融机构座谈会。会议强调，过去一段时间，金融部门积极配合行业主管部门和地方政府，从房地产市场的供需两端综合施策，保持信贷、债券、股权等重点融资渠道稳定，支持改善行业经营，优化调整个人住房贷款政策，着力稳定房地产市场，取得了良好的效果。近日金融部门和行业主管部门联合召开代表性房地产企业座谈会，调研了解行业风险化解和高质量发展的主要金融需求。各金融机构要深入贯彻落实中央金融工作会议部署，坚持“两个毫不动摇”，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷。继续用好“第二支箭”支持民营房地产企业发债融资。支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。要继续配合地方政府和相关部门，坚持市场化、法治化原则，加大保交

楼金融支持，推动行业并购重组。要积极服务保障性住房等“三大工程”建设，加快房地产金融供给侧改革，推动构建房地产发展新模式。（中国证券监督管理委员会）

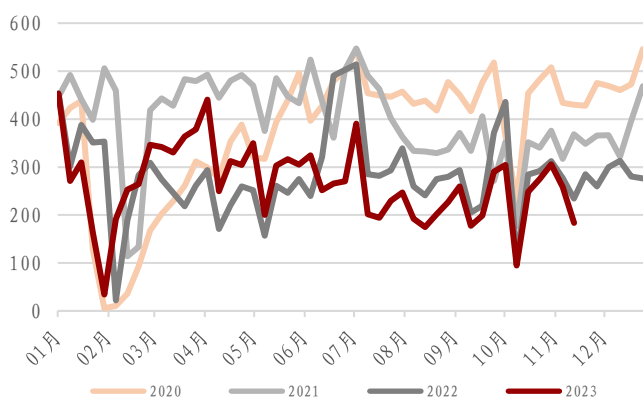
资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 上周各线城市商品房销售同环比均下跌

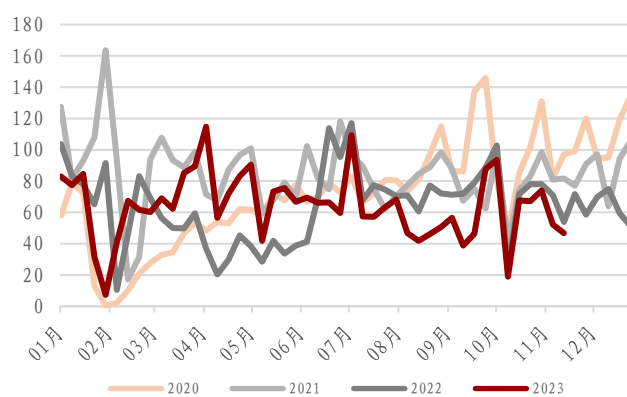
11月6日-11月12日，30大中城市商品房当周成交183.34万平方米，环比下跌29.08%，同比下跌21.67%，其中，一线城市成交46.83万平方米，二线城市成交102.44万平方米，三线城市成交34.06万平方米。30大中城市年初至今商品房累计销售面积下跌6.97%，其中一线上涨0.39%，二线下跌9.25%，三线下跌8.72%。

图表9：30大中城市商品房成交量对比（万平方米）



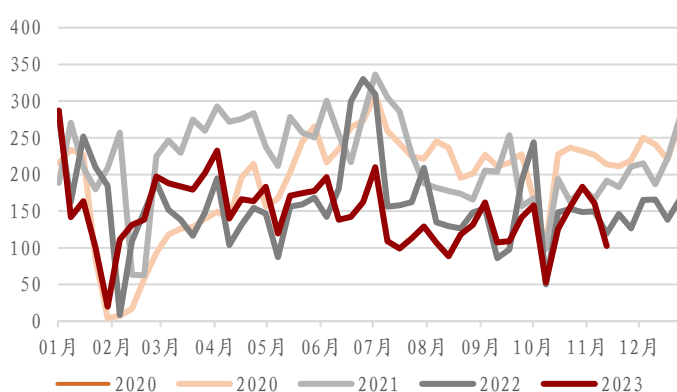
资料来源：wind，万联证券研究所

图表10：一线城市商品房成交量对比（万平方米）



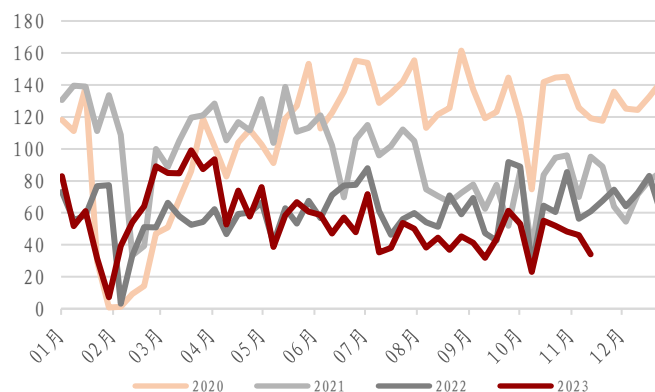
资料来源：wind，万联证券研究所

图表11：二线城市商品房成交量对比（万平方米）



资料来源：wind，万联证券研究所

图表12：三线城市商品房成交量对比（万平方米）



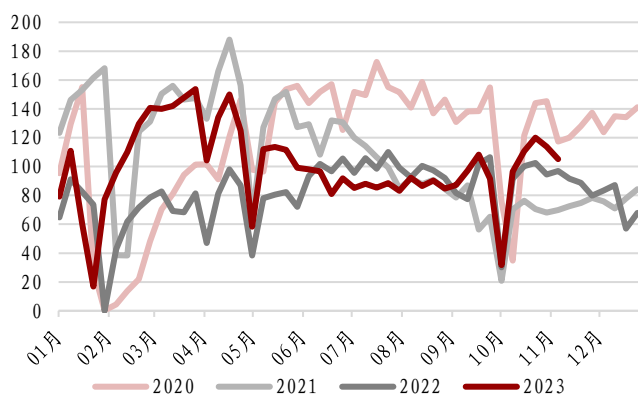
资料来源：wind，万联证券研究所

3.2 上周整体二手房成交量同比有所上升

11月6日-11月12日，14大中城市二手房成交量同比有所上升，当周成交105.25万平方米，同比上升8.46%。其中，一线城市成交32.40万平方米，二线城市成交56.29万平方米，三线城市成交16.55万平方米。14大中城市年初至今二手房累计成交面积

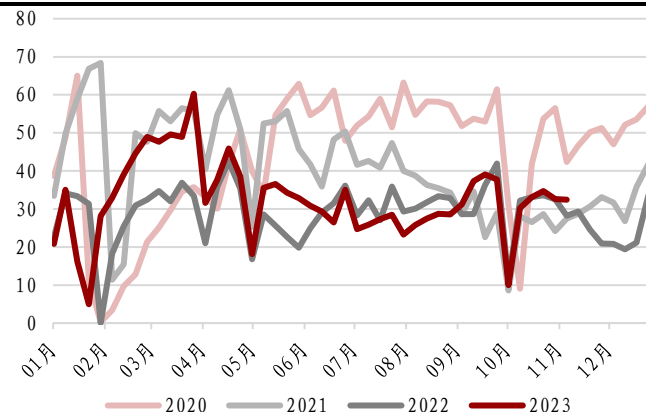
同比上涨22.10%，其中一线上涨11.05%，二线上涨32.88%，三线上涨14.65%。

图表13: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



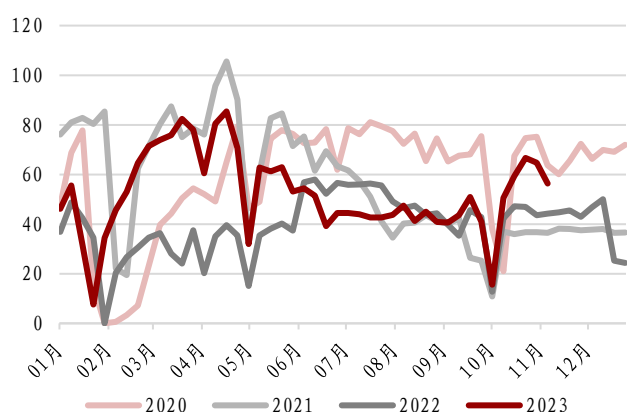
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表14: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



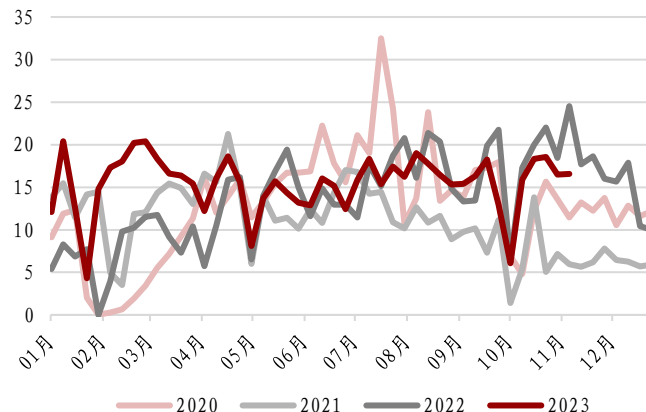
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表15: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表16: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源: wind, 万联证券研究所

3.3 上周整体住宅类土地供应规模有所下降

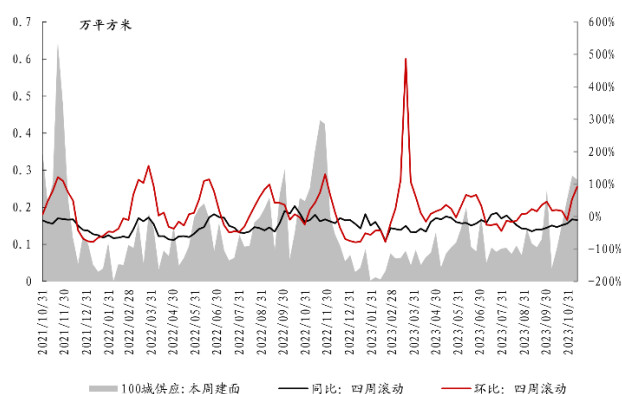
上周(11月6日-11月12日)百城住宅类土地供应建筑面积为2747.8万平方米,四周滚动同比下降10.4%,年初至今累计供应面积同比下降23.71%,其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降32.56%,二线城市年初至今累计供应面积同比下降27.01%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降20.90%。

百城住宅类土地成交建面为551.7万平方米,四周滚动同比下降22.2%,年初至今累计同比下降25.20%。其中一线城市本周无土地成交,二线城市完成149.0万平米,三线城市完成402.8万平方米。年初至今累计成交面积方面,一线同比下降35.72%,二线城市同比下降32.94%,三线城市同比下降19.04%。

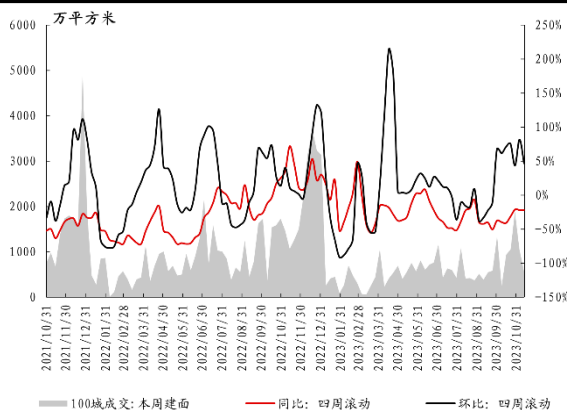
百城住宅类土地溢价率为0.88%,下降1.52pct,其中一线溢价率为0%,二线溢价率为1.80%,三线溢价率为3.84%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速

图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速

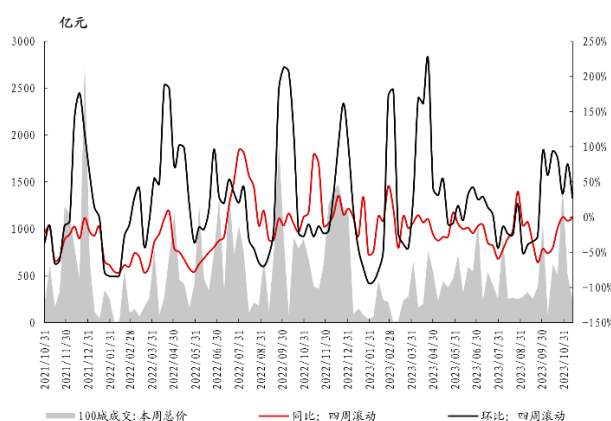


资料来源: wind, 万联证券研究所



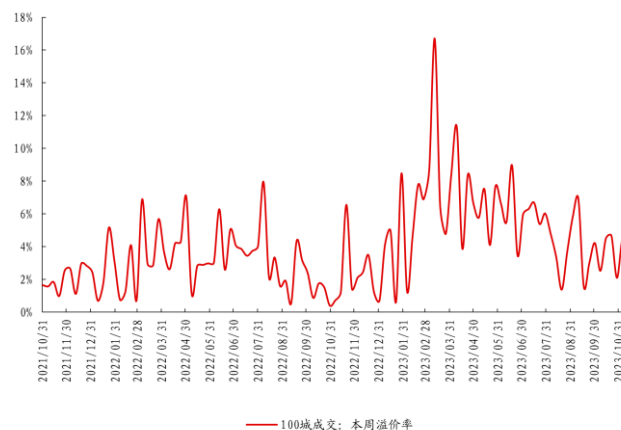
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表19: 百城住宅类土地成交总价同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表20: 百城住宅类土地成交溢价率



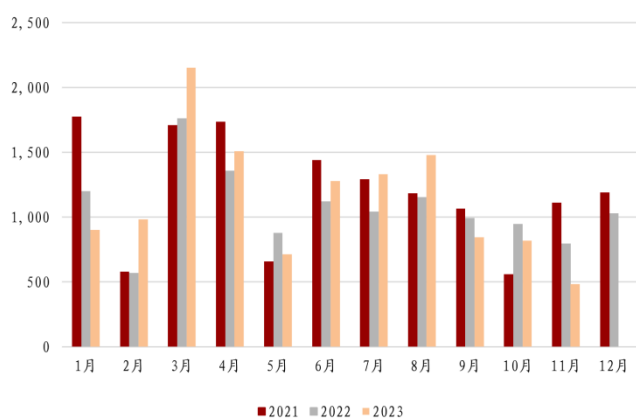
资料来源: wind, 万联证券研究所

4 行业融资情况跟踪

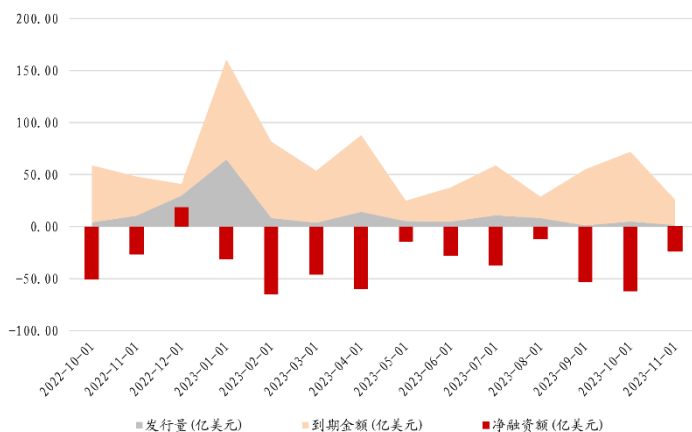
2023年11月(截至11月19日)房地产行业境内债券发行金额为484.77亿元,年初至今发债规模为12,500.04亿元。2023年11月(截至11月19日)境外债发行规模为1.34亿美元,净融资额为-23.21亿美元。

图表21: 境内债券发行金额(亿元)

图表22: 境外债发行情况



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所，截至11月12日



资料来源：wind，万联证券研究所，截至11月12日

5 重点公司公告跟踪

图表23: 重点公司公告跟踪

分类	公司名称	公告内容
股东减持结果	保利发展	11月13日，公司发布关于股东集中竞价减持股份结果公告。股东泰康人寿保险有限责任公司减持前持有公司股份844,095,420股，占公司目前总股本的7.05%。截至2023年11月10日，泰康人寿减持了其通过非公开发行所取得的公司股份81,769,700股，占公司总股本的比例为0.68%。本次减持完成后，股东康泰人寿持股占公司目前总股本的6.31%。
处分决定	ST数源	11月15日，公司发布关于深圳证券交易所对数源科技股份有限公司及相关当事人给予通报批评处分的决定。深交所对数源科技股份有限公司给予通报批评的处分，对数源科技股份有限公司时任董事长章国经、总经理吴小刚、财务总监李兴哲给予通报批评的处分。
经营情况	华侨城A	11月16日，公司发布023年10月主要业务经营情况公告。2023年10月，公司实现合同销售面积13.8万平方米，合同销售金额25.1亿元；2023年1-10月公司累计实现合同销售面积167.9万平方米，同比减少25%；合同销售金额343.9亿元，同比减少27%。10月公司无新增土地。旅游综合业务方面，1-10月，公司旗下文旅企业合计接待游客8109万人次，较去年同期增长54%。
股东增持进展	陆家嘴	11月16日，上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发布关于控股股东及其全资子公司增持公司股份的进展公告。陆家嘴集团及其全资子公司东达（香港）投资有限公司于2023年11月14日至2023年11月16日期间通过上海证券交易所系统以集中竞价交易方式增持公司A股股份4,939,700股，增持公司B股股份1,332,800股，合计占公司总股本的0.1303%，增持金额合计为人民币4,602.7986万元。本次增持计划尚未实施完毕，陆家嘴集团及其全资子公司将按照本次增持计划，继续择机增持公司股份。

资料来源：wind，同花顺iFinD，各公司公告，万联证券研究所

6 风险提示

风险因素：消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房

企盈利能力大幅下降、行业信用风险超预期蔓延、数据统计偏差等。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将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。

免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。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。分析师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。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场