

土地市场仍处低位，土地供应持续缩减

——房地产行业周观点(04.03-04.09)

强于大市(维持)

2023年04月10日

行业核心观点:

房地产行业是我国国民经济支柱产业，在疫情管控放松的背景下，宏观经济的修复仍离不开地产的企稳，预计政策面仍以宽松为主。地产在经历了一年半快速下行期后，供给已降至接近中长期均衡水平，继续下降的空间有限，政策不断叠加下有望驱动行业走出困境。建议关注(1)均好型头部房企以及深耕高能级城市的区域类房企；(2)融资政策放松下具有资源整合或风险化解能力的房企；(3)优质的头部物业管理公司。

投资要点:

上周行情回顾: 上周，申万一级行业房地产指数上涨4.65%，沪深300指数上涨1.79%，板块表现强于大市。2023年以来，房地产行业下跌1.75%，沪深300指数上涨6.50%，板块表现弱于大市。

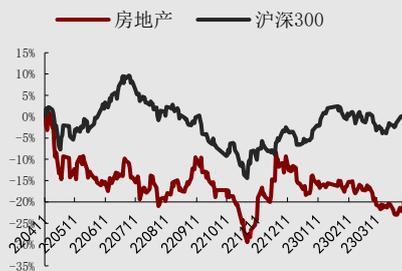
重点政策要闻: (1)杭州、沈阳、成都、东莞、绍兴、南昌等地陆续公布2023年度土地供应计划，涉宅土地供应量较去年均有所下降；(2)国家发展和改革委员会公布《固定资产投资节能审查办法》。有关政府投资项目，建设单位在报送项目可行性研究报告前，需取得节能审查机关出具的节能审查意见。企业投资项目，建设单位需在开工建设前取得节能审查机关出具的节能审查意见。若未按《办法》规定进行节能审查，或节能审查未通过的项目，建设单位不得开工建设，已经建成的不得投入生产、使用。此外，固定资产投资项投入生产、使用前应对项目节能审查意见落实情况进行验收，未经节能验收或验收不合格的项目，不得投入生产、使用；(3)西藏自治区、广东东莞市、福建福州市、黑龙江大庆市、河南郑州市等多地持续优化购房政策，促进房地产行业健康发展。

行业基本面情况: 3月27日-4月2日当周，30大中城市商品房成交量上涨，当周成交440.82万平方米，环比上涨16.41%，其中，一线城市成交114.71万平方米，二线城市成交232.64万平方米，三线城市成交93.47万平方米；14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨92.50%，其中一线上涨50.69%，二线上涨146.09%，三线上涨65.96%；百城住宅类土地供应建面为756.81万平方米，四周滚动同比下降52.7%，年初至今累计供应面积同比下降41.52%；百城住宅类土地成交建面为857.64万平方米，四周滚动同比下降28.4%，年初至今累计同比下降4.54%。4月3日至4月9日当周，青岛完成2023年首批集中供地公开拍卖，广州完成2023年第一批第二批集中供地公开拍卖，同时，重庆第一批2宗涉宅地块正式公告。

重点公司动态: 中交地产、卧龙地产、香江控股等多家公司陆续发布2022年年报；蓝光发展面临退市风险警示。

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

3月百强销售实现正增长
REITs进一步扩容至商业地产
央行降准, 持续关注销售修复情况

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	4
1.1 上周房地产板块上涨 4.65%，表现强于大市	4
1.2 上周地产各细分板块整体上涨	4
2 行业重点新闻信息	6
3 销售与土地市场情况	7
3.1 上周商品房销售维持上涨趋势	7
3.2 上周二手房销售持续升温	9
3.3 上周土地市场表现仍然较弱	10
3.4 集中供地情况	11
4 行业融资情况跟踪	12
5 重点公司公告跟踪	13
6 投资建议与风险提示	17
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现较弱	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)	5
图表 4: A 股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 5: A 股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 6: 港股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 7: 港股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 8: 行业重点新闻一览	6
图表 9: 行业重点政策一览	7
图表 10: 30 大中城市商品房销售同比增速	8
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速	8
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速	8
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速	8
图表 14: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米)	8
图表 15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)	8
图表 16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)	9
图表 17: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米)	9
图表 18: 14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 22: 14 大中城市二手房成交量对比 (万平方米)	10
图表 23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)	10
图表 24: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米)	10
图表 25: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米)	10
图表 26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速	11
图表 27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速	11
图表 28: 百城住宅类土地成交总价同比增速	11
图表 29: 百城住宅类土地成交溢价率	11
图表 30: 2023 年已完成集中出让地块情况	11

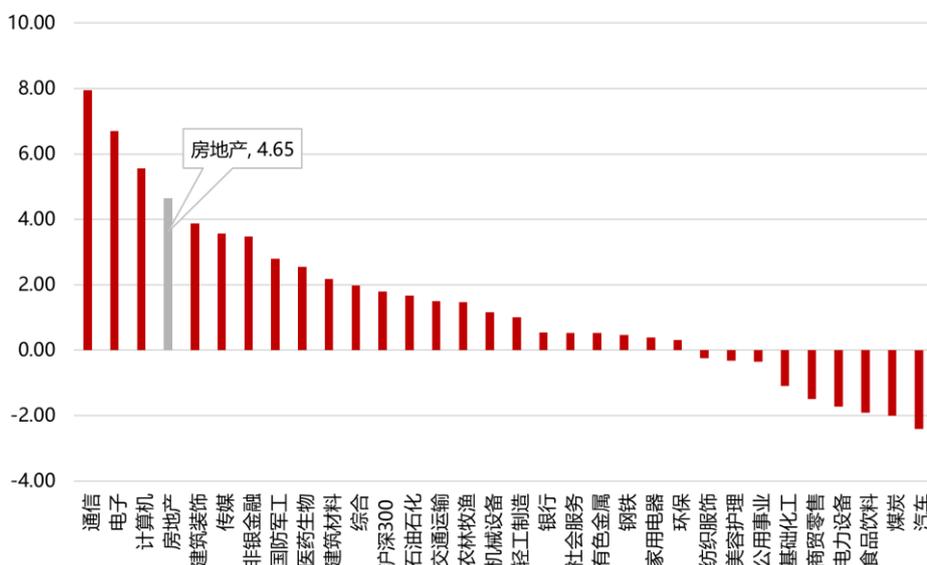
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	12
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	13
图表 33: 境外债发行情况	13
图表 34: 重点公司公告跟踪	13

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 4.65%，表现强于大市

上周（2023/04/3-2023/04/09），申万一级行业房地产指数上涨4.65%，沪深300指数上涨1.79%，板块表现强于大市。

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1.75%，沪深300指数上涨6.50%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



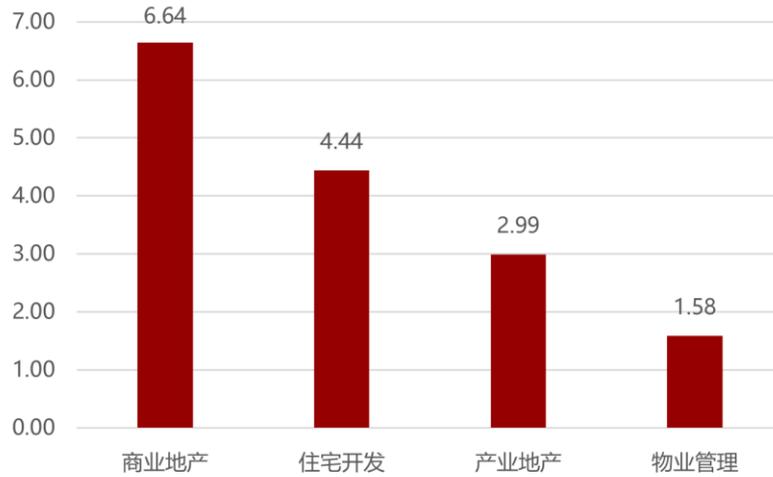
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块整体上涨

上周，A股地产板块整体上涨，其中商业地产上周涨幅最大，当周上涨6.64%，住宅开发板块上涨4.44%，产业地产板块上涨2.99%，物业管理板块上涨1.58%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：我爱我家、华发股份、万业企业，其中，我爱我家周度涨幅15.74%，华发股份周度涨幅12.99%，万业企业周度涨幅11.50%。跌幅排名前3位的房地产个股为：蓝光发展、美好置业、荣丰控股。港股市场地产板块涨幅

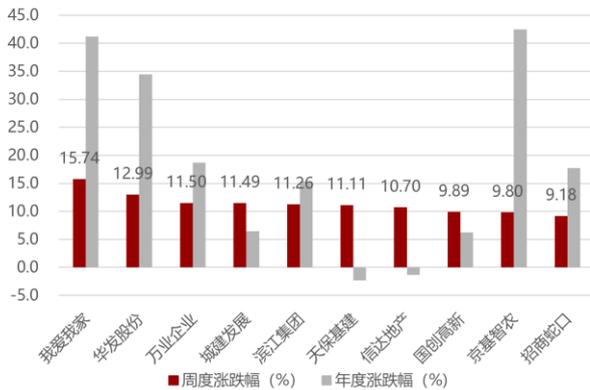
排名前3的房地产个股为：易居企业控股、希慎兴业、天誉置业，其中，易居企业控股周度涨幅37.66%，希慎兴业周度涨幅7.62%，天誉置业周度涨幅7.14%。跌幅排名前3位的房地产个股为：绿地香港、合景泰富集团、禹洲集团。

图表3：上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）



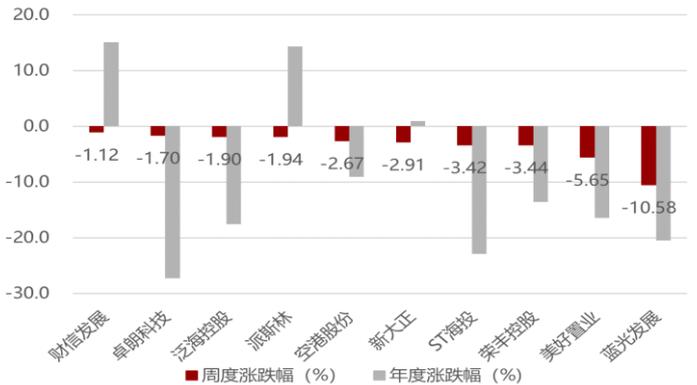
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表4：A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



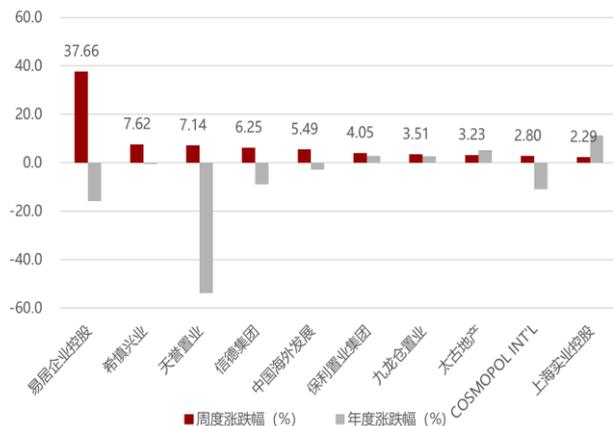
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表5：A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



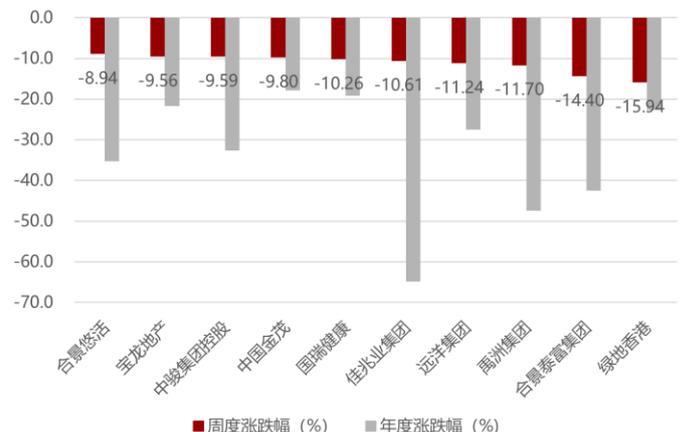
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表6：港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

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

2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

分类	主要内容
地方新闻	4月3日, 湖南省长沙市统计局发布《长沙市2022年国民经济和社会发展统计公报》。根据统计公报数据显示, 全年固定资产投资比上年增长5.1%。其中全年房地产开发投资2424.93亿元, 比上年增长8.4%。全年商品房销售面积1699.36万平方米, 比上年下降34.8%; 商品房销售额1789.72亿元, 下降31.7%。经计算, 全年商品房销售单价约为10531.73元/平, 比上年约上涨4.7%。2022年末长沙市常住人口1042.06万人, 比上年末增长1.8%。城镇化率为83.27%, 比上年末提高0.11个百分点。按户籍人口计算, 人口出生率为7.84‰, 死亡率为7.25‰, 自然增长率为0.59‰。(观点网)
	4月3日, 由海南省自然资源和规划厅牵头组织, 联合海口、澄迈、文昌、定安、屯昌五个市县举办海南省“土地超市+项目投资”招商推介会(海口经济圈专场), 现场推介发布90宗优质地块, 总用地面积5203.9亩, 总价约129亿元, 包括现代物流业用地、高附加值加工及低碳制造业用地、新型产业用地、先进制造业用地、现代化立体化养殖产业用地等。(观点网)
	4月3日, 绍兴市自然资源和规划局发布《2023年绍兴市区国有建设用地供应计划》, 据计划, 2023年绍兴市区计划供应国有建设用地总面积24616亩, 包含经营性用地5300亩、工业仓储用地8809亩、公益性项目用地10507亩。其中, 住宅用地共计4236亩, 占比17.2%; 包含商品住房用3849亩, 占总供地面积比例为15.6%。(观点网)
	4月3日, 南昌市自然资源和规划局公布了南昌市本级2023年度土地供应计划。2023年南昌市区范围内计划供地20297亩, 其中住宅用地4331亩, 商品住宅3856亩, 安置房475亩。今年供地总量、住宅用地相比去年均有不同程度下降, 总供应量减少4983亩, 住宅减少1921亩; 安置房地地大幅减少, 2022年计划1511亩, 今年仅有475亩, 住宅供应差额主要来自于安置房, 主要在经开和新建区; 商品住宅和商服用地的供应量, 从去年的5716亩, 下降至4092亩, 同比下降28.41%。(观点网)
	4月4日, 杭州市规划和自然资源局发布《杭州市2022年度国有建设用地供应计划》, 杭州今年国有建设用地供应计划总量为5175.09公顷。包含住宅用地956.69公顷, 占计划总量的18.49%。住宅用地中, 商品住宅用地136宗, 总用地632.1192公顷, 同比去年供应计划减少55.6公顷, 减幅8.1%。此外, 还包括共有产权住宅用地47.06公顷; 保障性租赁住宅用地61.27公顷; 和其他住宅用地216.24公顷。
	4月4日, 上海中原地产数据显示, 3月上海新建商品住宅成交面积100.1万平方米, 按月增加94%。数据显示, 3月上海新房供应面积为88.1万平方米, 按月增加138.7%。其中, 改善产品依然是主流, 成交结构并没有太多变动, 均价维持波动状态, 成交均价为每平方米6.1万元人民币, 按月下跌2.8%。(观点网)
	4月4日, 据东莞自然资源局近日信息, 今年东莞计划出让33宗宅地, 总用地约143.6万平方米, 是近4年来宅地供应最少的一年。按照计划, 东莞3月应挂牌4宗地块、5月挂牌3宗、6月挂牌11宗、7月挂牌8宗, 9月挂牌7宗。然而截止目前, 仅两宗地块挂牌, 分别是3月17日挂牌的松山湖2023WR001地块, 和4月3日挂牌的常平2023WR002地块。这也宣告着, 今年东莞取消了集中供地模式, 执行出让地块清单公布制度, 恢复单宗分散供地。(观点网)
	4月6日, 深圳规划和自然资源局发布最新的存量住宅用地清单。汇总表显示, 深圳存量住宅项目612个, 其中, 普通商品房385个。存量用地总面积1192.04公顷, 未动工土地面积308.78公顷, 已动工土地面积883.26公顷(其中未销售土地面积390.16公顷)。此次的统计存量住宅量比12月31日统计的宅地量多了170个。存量用地总面积增加221.26公顷, 未动工土地面积减少39.33公顷, 已动工土地面积增加260.39公顷。开工建设进度加快。(观点网)
	日前, 《成都市各区2023年度国有建设用地供应计划》正式发布。单就住宅用地来看, 商品房用地供应计划567公顷(8505亩), 同比减少了19%。2021年与2022年, 成都市各区商品住宅用地供应计划均为700公顷(10500亩)。(观点网)
	日前, 沈阳市自然资源局印发关于《沈阳市2023年国有建设用地供应计划》、《沈阳市2023年度住宅用地供应计划》的通知。沈阳市计划2023年供应住宅用地145.7公顷, 其中产权住宅用地139.7公顷(均为商品住宅用地), 租赁住宅用地6公顷(均为保障性租赁住宅用地), 无其他住宅用地。(观点网)
宏观经济	4月6日, 国务院新闻办公室举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会。会上, 国家税务总局局长王道树表示, 为支持居民合理住房需求, 国家延续实施个人购买首套及第二套改善性住房契税的减免政策, 精准实施公租房建设和运营的税收支持政策, 这两项政策在2022年减税超过2000亿元。值得一提的是, 今年住房消费呈现回暖迹象, 房地产业1-2月份销售收入由负转正, 同比增长2.3%, 较去年全年加快19.5个百分点; 3月份增速进一步提升, 同比增长17.9%。(观点网)

资料来源: 公开资料整理, 万联证券研究所

图表9: 行业重点政策一览

地区	部门或文件	类型	主要内容
西藏	《西藏自治区进一步落实城市主体责任促进房地产业良性循环和平稳健康发展若干政策》	行业规划	《若干政策》明确，正常缴存住房公积金职工购买住房的，可先提取本人及配偶账户缴存金额并留足贷款金额要求的余额后，再申请住房公积金贷款；在区内购买新建普通商品住宅的，贷款最高额度由90万元提高至120万元；支持符合条件的区外正常缴存住房公积金职工在西藏自治区购买新建普通商品住宅，可在购房地申请公积金贷款，享受与该区缴存职工同等公积金贷款优惠利率及额度；对在该区购买新建普通商品房的购房人，按照房屋面积或总价的一定比例给予购房补贴或贴息补贴。
东莞	《东莞市严控商业办公用房公寓工作实施方案》	商改住	《方案》提出，为进一步规范非住宅类房地产项目的管理，从监督检查、制度设计、规划布局等方面多管齐下、加大惩处，严格新增商业办公用房的管控，坚决杜绝新的“商改住”行为。对新增的“商改住”实行零容忍，一经发现，将依法对项目开发商予以严厉惩处。
郑州	《郑州住房公积金管理中心关于住房公积金租房提取和购房贷款有关事项的通知》	公积金	4月7日，郑州市发布《郑州住房公积金管理中心关于住房公积金租房提取和购房贷款有关事项的通知》。通知指出，承租本市公租房等租赁住房的，年度内可多次提取住房公积金，单缴存家庭年提取金额为18,000元，双缴存家庭年提取金额为36,000元；针对刚性住房需求，购买家庭首套住房、首次使用住房公积金贷款、夫妻双方均满足贷款条件的，最高贷款金额为100万元；仅购房人满足贷款条件、家庭第二次使用住房公积金贷款、购买家庭第二套改善性住房的，最高贷款金额为80万元。连续正常缴存6个月以上可申请住房公积金贷款，贷款金额不再结合家庭缴存账户余额认定。
全国	国家发展和改革委员会公布《固定资产投资项目节能审查办法》	项目审查	4月6日，国家发展和改革委员会公布《固定资产投资项目节能审查办法》，自2023年6月1日起施行。《办法》显示，有关政府投资项目，建设单位在报送项目可行性研究报告前，需取得节能审查机关出具的节能审查意见。企业投资项目，建设单位需在开工建设前取得节能审查机关出具的节能审查意见。若未按《办法》规定进行节能审查，或节能审查未通过的项目，建设单位不得开工建设，已经建成的不得投入生产、使用。此外，固定资产投资项目投入生产、使用前应对项目节能审查意见落实情况进行验收，未经节能验收或验收不合格的项目，不得投入生产、使用。
大庆	《关于调整大庆市住房公积金租房提取政策的通知》	公积金	4月3日，黑龙江大庆市住房公积金管理中心调整住房公积金租房提取政策，调整后，放开租房提取限制频次，可按季度提取，年度累计租房提取总额不得超过年租房提取额度上限；提高租房提取限额，年租房提取限额提升至市区20000元和县区16000元/年/户；“新市民”租房提取，可按实际支付租金提取。另外，以单位住房公积金缴存地划分租房提取，按市区和县区的地域划分，职工在其单位缴存地无房且租房的，可以申请租房提取。此外，大庆市住房公积金管理中心今年将陆续推出9项惠民举措。
福州	《福州市人民政府办公厅关于贯彻落实巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的实施意见》	行业规划	4月3日，福州市人民政府办公厅日前发布了关于贯彻落实巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的实施意见，关于楼市，实施意见指出，要支持合理住房消费。鼓励各地举办房产推介会，营造促进住房消费的市场氛围。全面推行带押过户，实现二手房交易登记无需提前还贷，支持“卖旧买新”改善性住房需求。要促进房地产市场良性健康发展，坚持“房住不炒”定位。要推动金融机构加大对房地产项目金融扶持力度，缓解企业资金短缺。
合肥	合肥市房屋交易管理中心	购房政策	根据“合肥发布”消息，合肥市房屋交易管理中心明确，合肥调控政策有所调整，主要涉及缩小限购区域、调整刚需购房资格、降低外地人在本地购房门槛、增加本地多子女和老人家庭的购房套数四个方面。

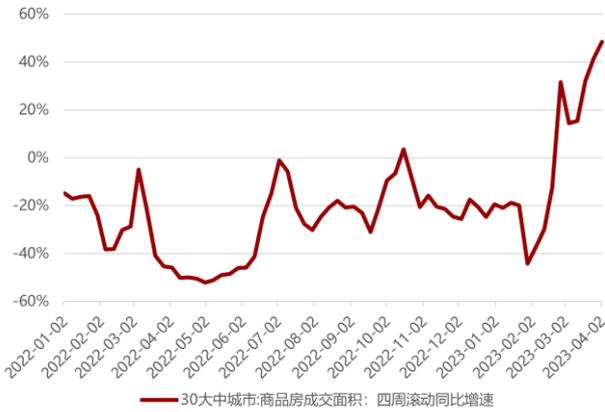
资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

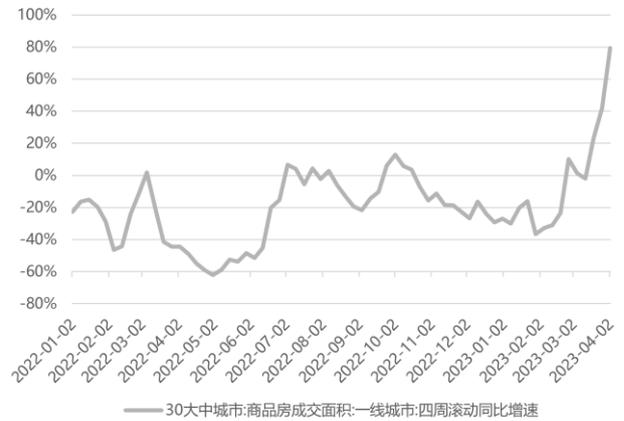
3.1 上周商品房销售维持上涨趋势

3月27日-4月2日，30大中城市商品房成交量上涨，当周成交440.82万平方米，环比上涨16.41%，其中，一线城市成交114.71万平方米，二线城市成交232.64万平方米，三线城市成交93.47万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨48.36%，其中一线上涨79.63%，二线上涨33.51%，三线上涨60.68%；年初至今商品房累计销售面积上涨5.68%，其中一线上涨9.34%，二线下滑1.20%，三线上涨21.46%。

图表10: 30大中城市商品房销售同比增速



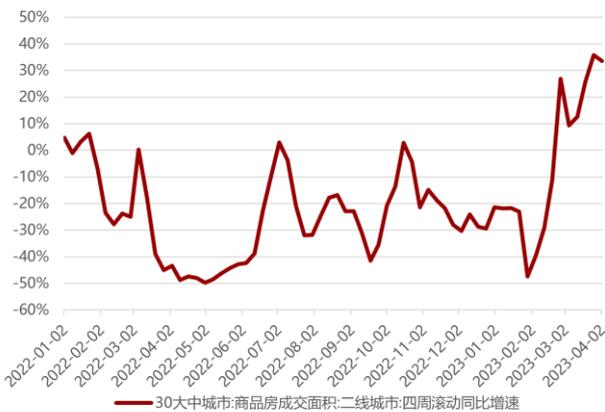
图表11: 一线城市四周滚动同比增速



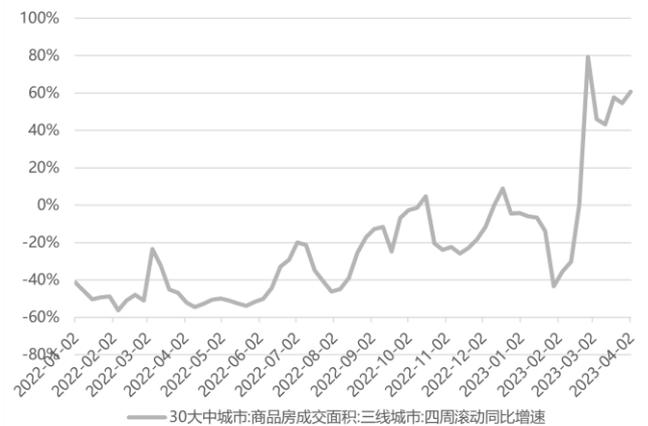
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表12: 二线城市四周滚动同比增速



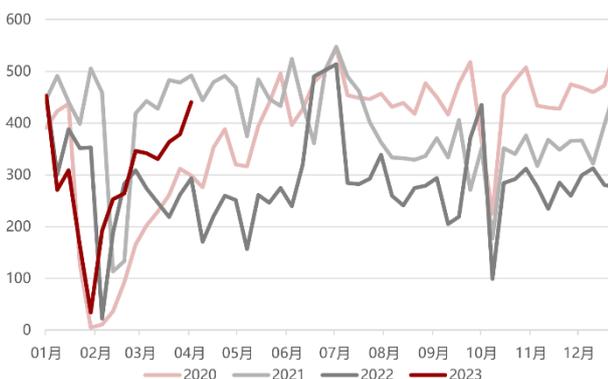
图表13: 三线城市四周滚动同比增速



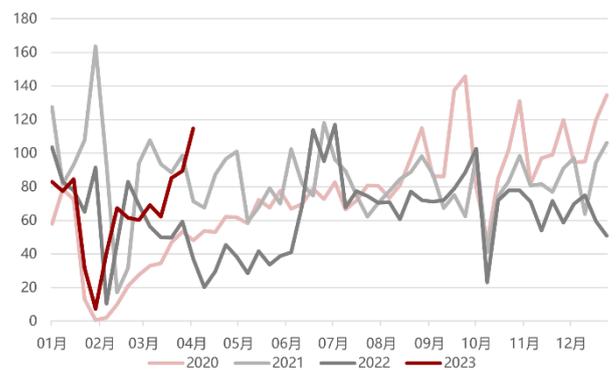
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



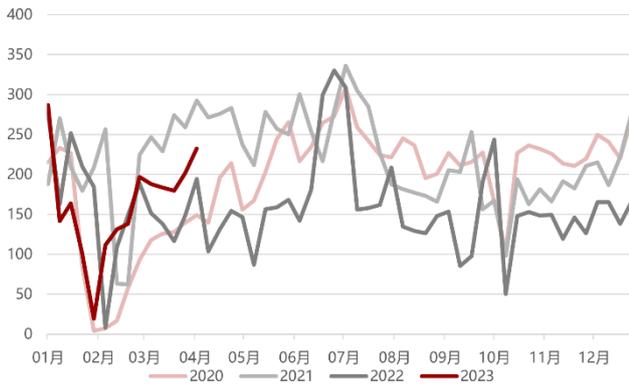
图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

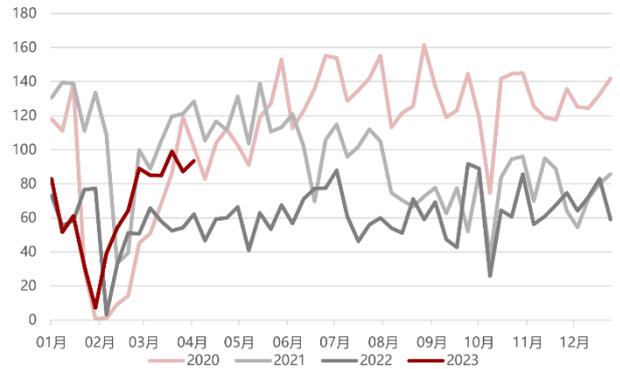
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表17: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

3.2 上周二手房销售持续升温

3月27日-4月2日, 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨92.50%, 其中一线城市上涨50.69%, 二线上涨146.09%, 三线上涨65.96%; 年初至今累计成交面积同比上涨61.09%, 其中一线城市上涨30.52%, 二线上涨79.70%, 三线上涨97.42%。

图表18: 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

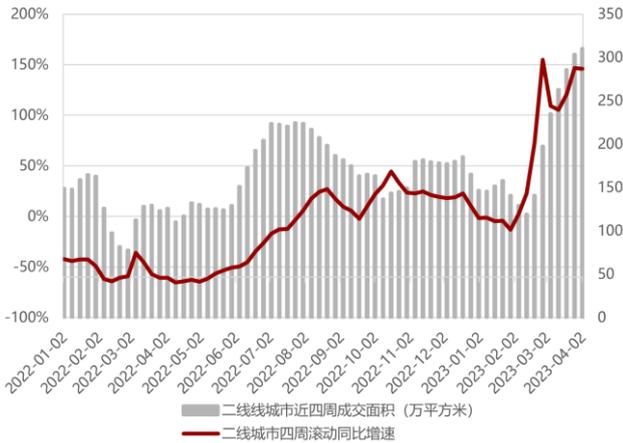
图表19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



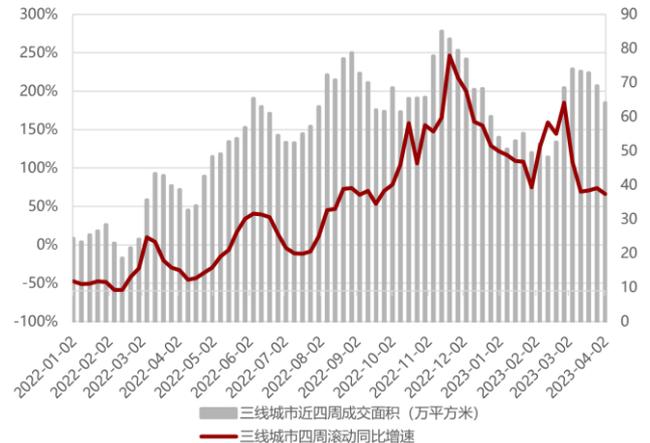
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

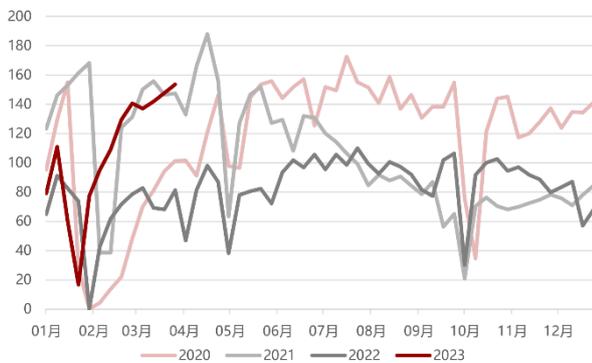


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



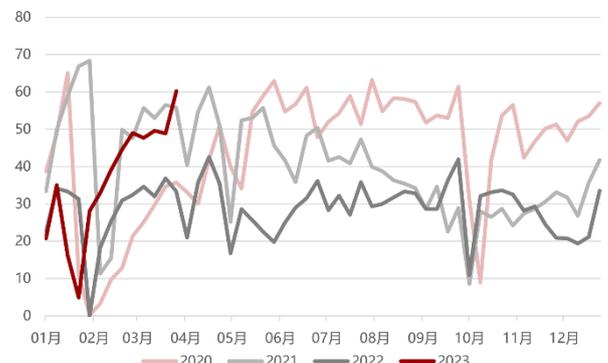
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表22: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



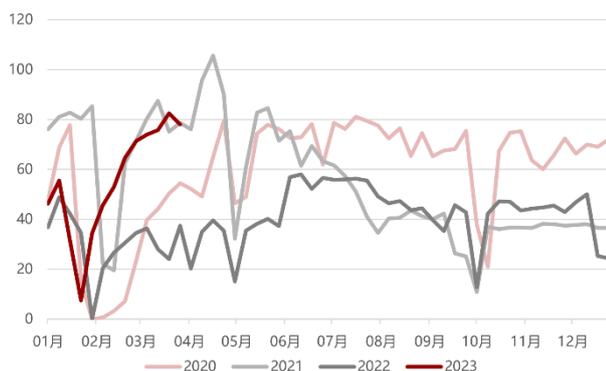
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



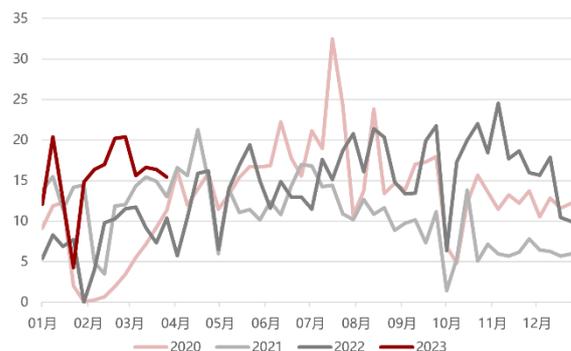
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表24: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表25: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

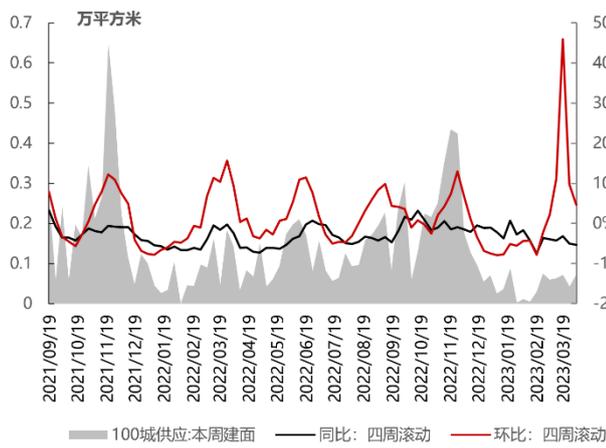
3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周（3月27日-4月2日）百城住宅类土地供应建面为756.81万平方米，四周滚动同比下降52.7%，年初至今累计供应面积同比下降41.52%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降51.02%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降45.26%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降36.96%。

百城住宅类土地成交建面为857.64万平方米，四周滚动同比下降28.4%，年初至今累计同比下降4.54%。其中一线城市完成49.7万平方米，二线城市本周完成土地成交建面341.4万平方米，三线城市完成466.5万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比下降24.00%，二线城市同比下降18.17%，三线城市同比上升3.72%。

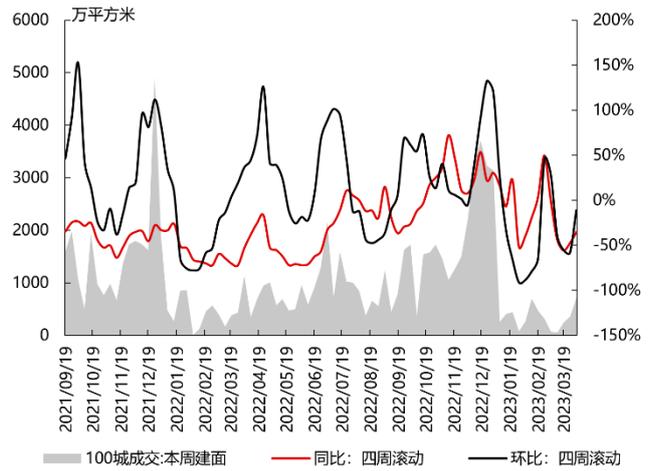
百城住宅类土地溢价率为8.57%，环比上升4.14个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为10.13%、7.19%、9.59%。

图表26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



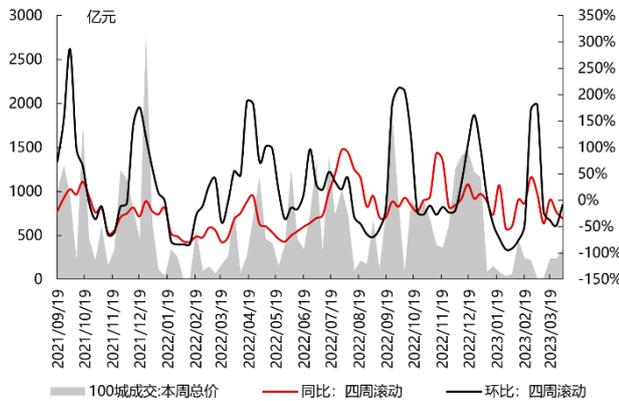
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



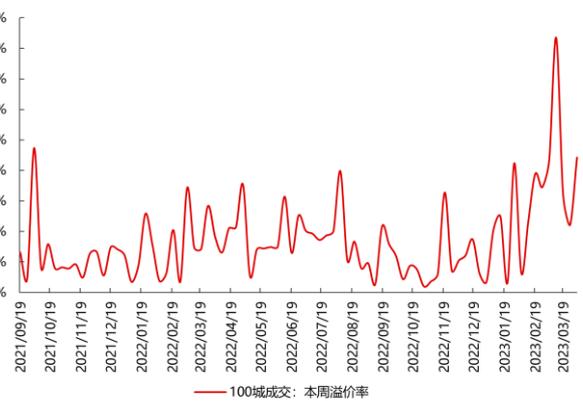
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表28: 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29: 百城住宅类土地成交溢价率



资料来源: wind, 万联证券研究所

3.4 集中供地情况

上周，青岛完成2023年首批集中供地公开拍卖，广州完成2023年第一批第二批集中供地公开拍卖，同时，重庆第一批2宗涉宅地块正式公告，土地总面积2.76万方，总建筑面积约6.49万方，总起价5.83亿元，将于4月27日集中出让。

图表30: 2023年已完成集中出让地块情况

批次	城市	涉宅供地宗数	供应规划建成交建面(万方)	成交建面(万方)	出让金(亿元)	成交溢价率(%)	流拍/撤牌率(%)
2023R1	南京	11	91.25	91.25	176.69	7.98%	0%

2023R1	郑州	11	189.9	124.5	53.82	0%	9.09%
2023R1	苏州	11	39.26	70	140	7.46%	0%
2023R1	杭州	13	54.36	93.5	182.2	9.2%	0%
2023R1	北京	2	14.5	14.48	39.995	4.43%	0%
2023R1	成都	4	23.15	23.15	35.6	12.66%	0%
2023R1	广州（第一场）	2	72	72	63.4	0%	0%
2023R1	宁波	10	73.07	73.07	46.51	10.08%	0%
2023R1	合肥	6	52.9	52.9	67.9	14.3%	0%
2023R1	深圳	5	47.48	47.48	72	10.13%	0%
2023R1	长春	8	146.31	121.18	39.21	0%	12.5%
2023R2	杭州	10	74.76	74.76	144.8	10.2%	0%
2023R1	广州（第二场）	1	5.99	5.99	19.3	15%	0%
2023R1	青岛	2	27.98	27.98	38.23	7.45%	0%

资料来源：好地网，中指研究院，克而瑞，万联证券研究所

图表31：2023年已公告集中出让城市

批次	城市	出让日期	土地宗数	供应规划建面（万方）	起始总价（亿元）	补充
2023R1	广州	3月23日至4月20日	8	156.6	269.6	与以往集中在1-2天内出让不同，本次8宗地将在3月23日至4月20日内分5个时间段出让
2023R1	上海	4月18日	19	198.9	483.4	-
2023R1	无锡	4月21日	6	31.1	52.8	-
2023R3	杭州	4月25日	12	99.8	153.6	采取“限房价、限地价+摇号”的出让方式，上限溢价率12%。
2023R2	合肥	4月24日	11	135	98.4	本次公告地块采取“投报高品质住宅方案”的竞买方式
2023R1	重庆	4月27日	2	6.49	5.83	

资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院

4月3日，广州市2023年首批荔湾羊城食品厂地块进行限时竞价。最终，由武汉城建摇号（中签率为8.3%），成交总价19.3亿元，溢价率15%，成交楼面价32200元/㎡，实际楼面价34266元/㎡。（好地网）

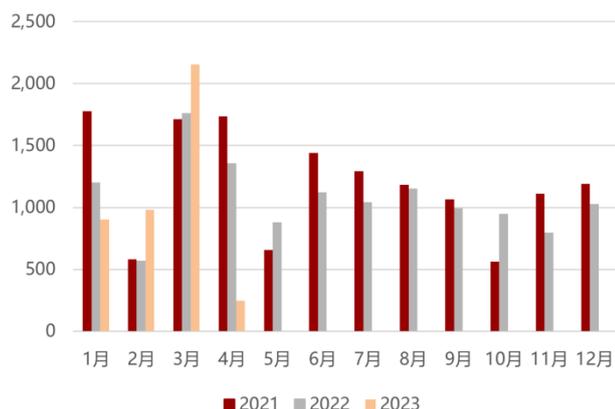
4月7日，青岛首批2宗宅地完成出让活动，一宗底价成交，1宗封顶竞品质。出让的2宗涉宅地，总成交建面27.98万方，吸金38.23亿（好地网）

4 行业融资情况跟踪

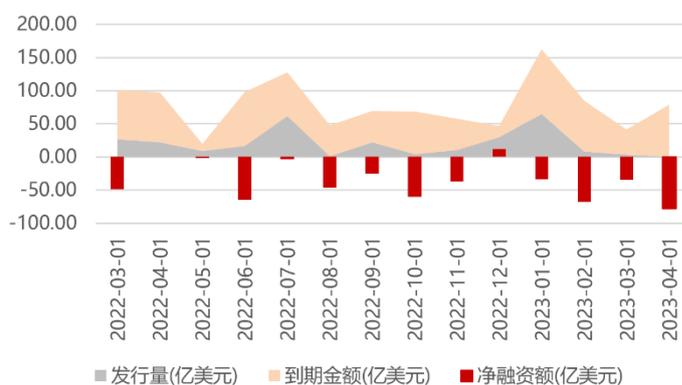
2023年4月（截至4月9日）境内债券发行金额为244.98亿元，年初至今发债规模为4282.41亿元。2023年4月（截至4月9日）境外债发行规模为0.52亿美元，净融资额为-77.45亿美元，上年4月（1-30日）境外债发行规模为21.56亿美元，净融资额为-

53.82亿美元。

图表32: 境内债券发行金额 (亿元)



图表33: 境外债发行情况



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所, 注: 2023年4月数据为截至4月9日数据;

资料来源: wind, 万联证券研究所

5 重点公司公告跟踪

图表34: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
担保	香江控股	为满足公司 2023 年度公司经营资金需要, 顺利推进融资计划, 结合 2022 年度公司对外担保情况, 2023 年度公司拟对公司及合并报表范围内的子公司、联营公司、合营公司的融资提供合计人民币 66 亿元的担保额度。
	财信发展	近日, 公司为子公司重庆财信弘业房地产开发有限公司、重庆财信国兴南宾置业有限公司、重庆兴信置业有限公司、重庆财信达房地产开发有限公司的商业承兑汇票提供了连带责任保证担保, 担保金额合计为 181.03 万元, 担保期限为 3 至 12 个月。
	黑牡丹	公司本次为全资子公司黑牡丹纺织提供不超过人民币 5,940.00 万元连带责任保证担保。截至本公告披露日, 黑牡丹已实际为黑牡丹纺织提供的担保余额为人民币 37,010.00 万元。本次担保事项实施后的累计担保金额, 在公司 2021 年年度股东大会批准的担保额度范围内。
	卧龙地产	经公司第九届董事会第十六次会议, 审议通过《关于为公司下属子公司提供担保的议案》, 并同意提交公司 2022 年年度股东大会审议。公司拟向下属子公司卧龙矿业(上海)有限公司提供金额不超过 5 亿元人民币的担保。上述担保期限为本次年度股东大会审议通过之日起至下年度股东大会召开之日止, 本次担保方式为连带责任保证担保。
	卧龙地产	公司于 2023 年 4 月 6 日召开第九届董事会第十六次会议, 同意公司为间接控股股东卧龙控股集团有 限公司在中国建设银行股份有限公司上虞支行办理的国内信用证进行担保, 担保的主债权金额分别为 5,400 万元和 6,300 万元, 共计 1.17 亿元。卧龙控股将为本次担保提供保证方式的反担保。
	我爱我家	公司为全资子公司北京我爱我家房地产经纪有限公司向中国民生银行股份有限公司北京分行、北京农村商业银行股份有限公司大兴支行申请借款提供累计 20,000 万元担保
	招商蛇口	为满足项目建设需要, 公司控股子公司东莞招商启航房地产开发有限公司向交通银行股份有限公司东莞分行申请贷款人民币 10 亿元, 贷款期限为 10 年。本公司之全资子公司深圳招商房地产有限公司拟为上述贷款按 70% 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 7 亿元, 保证期间为自单笔债务履行期限届满之日起至最后到期的债务履行届满之日后三年止。

招商蛇口	为满足项目建设需要，公司控股子公司中山禹鸿房地产开发有限公司向交通银行股份有限公司中山分行申请借款人民币 9.3 亿元，借款期限为 2 年。本公司拟按 51% 的股权比例为上述借款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 4.743 亿元，保证期间为自单笔债务履行期限届满之日起至最后到期的债务履行届满之日后三年止。
招商蛇口	为满足项目建设需要，公司控股子公司厦门兆析房地产开发有限公司向中国农业银行股份有限公司厦门市分行、中国建设银行股份有限公司厦门市分行和兴业银行股份有限公司厦门分行分别申请贷款人民币 6 亿元、3 亿元和 1 亿元，贷款期限为 5 年，本公司拟按 51% 的股权比例为上述贷款提供连带责任保证，担保本金金额分别不超过人民币 3.06 亿元、1.53 亿元和 0.51 亿元，保证期间为自债务履行期限届满之日起三年。
招商蛇口	因项目改造需要，公司全资子公司明华（蛇口）海员服务公司向招商银行股份有限公司深圳分行申请贷款人民币 5.42 亿元，贷款期限为 10 年。本公司拟为上述贷款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 5.42 亿元，保证期间为自担保书生效之日起至债务到期之日起另加三年。
中国武夷	中国武夷实业股份有限公司向福建海峡银行股份有限公司申请 4.70 亿元授信额度。2023 年 4 月 4 日公司全资子公司永泰嘉园置业有限公司在福州与海峡银行签订《最高额保证合同》，为公司上述授信额度提供债权本金最高额 4.70 亿元的连带责任担保。
中国武夷	中国武夷实业股份有限公司于 2023 年 4 月 3 日与中国工商银行股份有限公司福州闽都支行在福州签订《最高额保证合同》，为全资子公司中武（福建）跨境电子商务有限责任公司向工商银行闽都支行融资提供最高本金余额 1.50 亿元的连带责任担保。
数源科技	公司为全资子公司浙江数源贸易有限公司在北京银行股份有限公司杭州分行额度为人民币壹亿元整的综合授信业务提供连带责任保证担保；为全资子公司杭州易和网络有限公司在北京银行股份有限公司杭州分行额度为人民币伍仟万元整的综合授信业务提供连带责任保证担保
数源科技	公司为控股股东西湖电子集团有限公司在杭州联合农村商业银行股份有限公司西湖区支行额度为人民币肆亿元整的融资业务提供连带责任保证担保。
京基智农	公司为广东京基智农向中国银行股份有限公司深圳东门支行申请授信额度 2 亿元提供连带责任保证担保，并已签署《最高额保证合同》。
迪马股份	2023 年 3 月，公司对全资子公司江苏励治建筑科技有限公司、南京原睿和房地产开发有限公司新增担保共计 80400 万元，已使用的担保额度均在股东大会授权担保额度范围内。
广汇物流	近日，公司与库尔勒银行股份有限公司签署了《借款保证合同》，为公司控股子公司新疆红淖三铁路有限公司提供 5,000.00 万元人民币的连带责任保证。
信达地产	为满足经营需要，公司全资子公司合肥信彤房地产开发有限公司作为借款人，拟向以建设银行合肥龙图路支行为牵头行，徽商银行合肥合作化路支行及民生银行合肥分行为参与行申请融资，融资规模不超过 84,000 万元，融资期限不超过 3 年。作为担保方，公司为上述融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证。
信达地产	为满足经营需要，公司全资子公司安徽信达房地产开发有限公司作为借款人，拟向中铁信托有限责任公司申请信托贷款，融资规模不超过 45,000 万元，融资期限不超过 2 年。作为担保方，公司为上述融资提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证。
城投控股	2023 年第一季度，公司主要房地产项目销售签约面积共计 1235 平方米，签约金额共计 4,570 万元。

业绩/ 销售情况	招商蛇口	2023年3月,公司实现签约销售面积137.43万平方米,同比增加65.62%;实现签约销售金额339.56亿元,同比增加53.43%。2023年1-3月,公司累计实现签约销售面积305.27万平方米,同比增加51.24%;累计实现签约销售金额722.66亿元,同比增加52.65%。自2023年2月销售及购地情况简报披露以来,公司近期新增项目3个,土地面积共计20.26万平方米,计容建筑面积共计54.96万平方米,公司需支付价款646,866万元。
	首开股份	2023年3月份,公司共实现签约面积35.12万平方米,签约金额95.97亿元;2023年1-3月份,公司共实现签约面积74.19万平方米,同比增长16.54%;签约金额177.47亿元,同比降低12.01%;公司以人民币贰拾柒亿元(小写人民币¥27.00亿元)竞得北京市昌平新城东区三期土地一级开发项目CP00-1002-0001地块R2二类居住用地国有建设用地使用权,该地块土地面积49,176.79平方米,规划建筑面积108,188.94平方米。
	万科A	2023年3月,公司实现合同销售面积264.7万平方米,合同销售金额426.3亿元;2023年1-3月,公司累计实现合同销售面积625.7万平方米,合同销售金额1,013.8亿元;2月销售简报披露以来,公司新增加开发项目4个。
	中南建设	房地产业务:2023年3月合同销售金额44.0亿元,销售面积34.8万平方米。2023年1-3月累计合同销售金额120.4亿元,销售面积100.0万平方米,同比分别减少26.2%和22.8%。建筑业务:2023年3月新承接(中标)项目19个,预计合同金额合计1.8亿元。2023年1-3月新承接(中标)项目预计合同金额8.7亿元,同比减少9.4%。
	中交地产	4月7日,中交地产股份有限公司发布2022年度报告。2022年公司实现营业收入384.67亿,同比增长53.98%;实现利润总额21.83亿元,同比增长43.36%;实现归母净利润0.34亿,同比下降85.60%。
	卧龙地产	4月7日,卧龙地产集团股份有限公司发布2022年度报告。2022年公司实现营业收入52.38亿,同比增长53.98%;实现归母净利润3.01亿,同比下降37.92%。
	香江控股	4月7日,深圳香江控股股份有限公司发布2022年度报告。2022年公司实现营业收入60.54亿,同比增长6.14%;实现归母净利润2.43亿,同比增长29.71%。
	保利发展	2023年3月,公司实现签约面积243.49万平方米,同比增加11.69%;实现签约金额503.01亿元,同比增加30.94%。2023年1-3月,公司实现签约面积630.84万平方米,同比增加13.90%;实现签约金额1141.30亿元,同比增加25.84%。
债券发行	中交地产	中交地产股份有限公司公开发行不超过人民币30.00亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2022]1831号文注册。根据《中交地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)发行公告》,(以下简称“本期债券”)发行规模为不超过人民币7.00亿元,发行价格为每张100元,采取网下面向机构投资者询价配售方式。
高管变动	黑牡丹	公司董事会于近日收到行政总监惠茹女士提交的书面辞职报告,惠茹女士因工作原因,申请辞去公司行政总监的职务,辞职申请自送达公司董事会之日起生效。
	南国置业	胡泊先生因个人原因请求辞去公司联席总经理职务,李强先生因个人原因请求辞去公司副总经理职务,辞职后均不再担任公司任何职务。
	我爱我家	董事会于2023年4月3日收到公司副总裁何洋女士提交的书面辞职申请。何洋女士因个人原因,提出辞去公司副总裁职务。何洋女士辞去上述职务后,将不在本公司及控股子公司担任任何职务。

	荣盛发展	因公司经营发展需要,根据《公司法》、《公司章程》等有关规定,经公司总经理邹家立提名,并经公司董事会提名委员会审核通过,聘任刘鑫先生为公司第七届董事会副总经理(副总裁),任期自董事会审议通过之日起至第七届董事会届满之日止。
减持	我爱我家	公司股东五八有限公司(占总股本7.73%)因集团资产整合需要,拟通过集中竞价、大宗交易或两种方式相结合的方式减持本公司股份数量合计不超过64,540,723股,减持比例不高于公司总股本的2.74%。
增发	中南建设	为促进公司房地产业务健康发展,增强公司的抗风险和持续经营能力,公司拟向不超过35位特定投资者发行不超过1,147,967,670股(含本数),不超过本次发行前公司总股份数的30%。发行对象均以现金认购,发行对象所认购的股份自本次发行结束之日起6个月内不得转让。本次发行拟募集资金总额为不超过人民币280,000万元(含发行费用),扣除发行费用后的募集资金净额将用于特定项目和补充流动资金。
风险提示	蓝光发展	经公司财务部门初步测算,预计公司2022年末归属于上市公司股东的净资产为-208.21亿元左右,如公司2022年度经审计的期末净资产为负值,将触及《股票上市规则》第9.3.2条规定的对股票实施退市风险警示的情形,公司股票将在公司2022年年度报告披露后被实施退市风险警示(在公司股票简称前冠以“*ST”字样)。
诉讼	蓝光发展	近期新增诉讼涉案金额合计约13.01亿元,目前,公司正积极与相关方沟通协商处理方案,保障公司的持续经营,具体影响金额将根据法院最终判决和执行金额确定,公司将依据企业会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。但若法院后续对案件涉及项目采取相关资产处置等措施,则将会对公司持续经营产生重大不利影响。
	新华联	公司于近日收到惠州市中级人民法院民事调解书,泰兴一建建设集团有限公司与公司下属全资子公司惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司等就合同纠纷达成和解协议,确认惠州新华联尚需支付泰兴一建工程余款等合计15,346.93万元,双方按和解协议内容履行相应的义务。
	珠江股份	公司于2023年4月3日收到广东省广州市中级人民法院的《民事判决书》,被告广州中侨置业投资控股集团有限公司在判决发生法律效力之日起十日内向原告广州珠江发展集团股份有限公司支付抵偿差额539,635,610.57元及利息、支付违约金3,749,543.90元。
质押	万通发展	公司于2023年4月4日接到股东万通投资控股股份有限公司的告知函,获悉其将所持本公司的2,700,000股股份进行了解质押,本次解质押的股份非用于后续质押。
股份转让	ST新城	公司控股股东铁岭财政资产经营有限公司拟通过公开征集受让方的方式协议转让持有公司的206,197,823股无限售流通股,占公司总股本的25%,转让价格为不低于3.5337元/股,若本次股份转让获得批准并得以实施,公司控股股东和实际控制人可能将发生变更
监管	美好置业	公司及公司相关管理人员收到中国证券监督管理委员会云南监管局出具的《警示函》,称公司存在公司关联方及关联交易披露不规范,存在关联方披露不完整、未按规定审议和披露关联交易、关联交易金额披露不准确;重大诉讼信息披露不及时;对外担保信息披露不规范,存在多笔对外担保未进行披露、披露不及时、重大进展未披露等问题。
拿地情况	天健集团	深圳市天健(集团)股份有限公司全资子公司深圳市天健地产集团有限公司联合深圳市高新区投资发展集团有限公司、深圳市深福保(集团)有限公司竞得深圳市坪山区国有土地使用权,经与联合体其他方商定,各方份额为高新区投资发展集团56.25%,天健地产集团31.25%,深福保集团12.50%。2023年4月6日,天健地产集团按份额比例缴纳了土地价款484,062,500元。
	合肥城建	公司于2023年3月30日参加了合肥市自然资源和规划局组织的土地使用权出让活动,通过现场竞价及随后第3个工作日的高品质住宅评分和摇号方式取得合肥市滨科城BK202302号地块。

	保利发展	自公司《关于本公司获得房地产项目的公告》（公告编号 2023-015）披露以来，公司新增加房地产项目 4 个，用地面积共计 174,261 平方米，规划容积率面积共计 428,010 平方米，按照公司所占权益比例，我方需支付价款 570,647 万元。
关联交易	金融街	公司及各子公司基于日常经营需要，预计在 2023 年与公司控股股东北京金融街投资（集团）有限公司及关联人发生日常性关联交易不超过 31,007 万元。2022 年，公司与金融街集团及关联人实际发生日常性关联交易 29,221 万元。
	卧龙地产	公司关联方卧龙（浙江）企业总部管理有限公司以人民币 930 万元代建服务费用委托本公司全面负责上虞经济开发区 [2022]J2 号 (NWA-B1B2-02) 地块项目开发建设及后期招商销售的管理工作。
利润分配	卧龙地产	公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.00 元（含税）。截至 2023 年 4 月 6 日，公司总股本 700,506,244 股，暂以此计算合计拟派发现金红利 70,050,624.40 元（含税）。本年度公司现金分红比例为 23.26%。
	香江控股	公司向全体股东按每 10 股派发现金红利人民币 1.2 元（含税），共计分配利润 392,212,574.64 元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润 374,924,720.89 元，全部结转以后年度分配。
债券发行	天健集团	公司经中国证券监督管理委员会“证监许可[2021]3433号”文注册向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 50 亿元的公司债券。公司本次债券采取分期发行的方式，本期债券简称为“23 天健 Y1”，债券代码为 148245。本期债券发行规模为人民币 7 亿元，每张面值为 100 元，发行数量不超过 700 万张，发行价格为人民币 100 元/张。
	中交地产	中交地产股份有限公司公开发行不超过人民币 30.00 亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会证监许可〔2022〕1831 号文注册。根据《中交地产股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行公告》，（以下简称“本期债券”）发行规模为不超过人民币 7.00 亿元，发行价格为每张 100 元，采取网下面向机构投资者询价配售方式。

资料来源：同花顺 iFind，万联证券研究所

6 投资建议与风险提示

房地产行业是我国国民经济支柱产业，在疫情管控放松的背景下，宏观经济的修复仍离不开地产的企稳，预计政策面仍以宽松为主。地产在经历了一年半快速下行期后，供给已降至接近中长期均衡水平，继续下降的空间有限，政策不断叠加下有望驱动行业走出困境。建议关注（1）均好型头部房企以及深耕高能级城市的区域类房企；（2）融资政策放松下具有资源整合或风险化解能力的房企；（3）优质的头部物业管理公司。

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注册为证券分析师，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

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

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。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。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员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