

居民中长期贷款高增

——房地产行业周观点(04.10-04.16)

强于大市(维持)

2023年04月17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(2023/04/10-2023/04/16),申万一级行业房地产指数微跌0.29%,沪深300指数下跌0.76%,板块表现强于大市。2023年以来,房地产行业下跌2.03%,沪深300指数上涨5.69%,板块表现弱于大市。

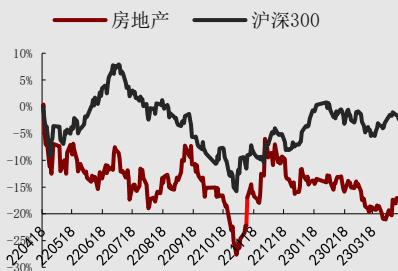
重点政策要闻: (1)2023年第一季度,中国人民银行在全国50个城市进行了2万户城镇储户问卷调查,结果显示:对下季房价,18.5%的居民预期“上涨”,54.1%的居民预期“基本不变”,14.4%的居民预期“下降”,13.1%的居民“看不准”。(3)据央行初步统计,3月份,我国社会融资规模增量为5.38万亿元,预期4.42万亿元,前值3.16万亿元;3月末社会融资规模存量同比增长10%。3月新增人民币贷款3.89万亿元,预期3.09万亿元,前值1.81万亿元,其中与房地产密切相关的居民部门新增中长期人民币贷款6348亿元,环比涨幅明显,为2022年2月以来单月最高值。这表明3月居民部门购房信心回升、购房意愿有所增强。

行业基本面情况: 4月3日-4月9日,30大中城市商品房环比成交量下跌,当周成交249.32万平方米,环比下跌43.44%,其中,一线城市成交56.64万平方米,二线城市成交140.10万平方米,三线城市成交52.58万平方米;14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨106.05%,其中一线上涨54.33%,二线上涨170.05%,三线上涨86.09%;百城住宅类土地供应建面为388.12万平方米,四周滚动同比下降42.3%,年初至今累计供应面积同比下降39.24%;百城住宅类土地成交建面为158.2万平方米,四周滚动同比下降19.6%,年初至今累计同比下降3.89%。4月10日至4月16日当周,长沙完成2023年首批集中供地公开拍卖,广州完成2023年第一批第三场集中供地公开拍卖,同时,武汉第一批3宗涉宅地块、南京第二批11宗涉宅地块正式公告。

重点公司动态: 冠城大通、天健集团、光明地产等多家公司陆续发布2022年年报。

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

土地市场仍处低位,土地供应持续缩减
3月百强销售实现正增长
REITs进一步扩容至商业地产

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 上周房地产板块微跌 0.29%，表现强于大市.....	4
1.2 上周地产各细分板块整体下跌.....	4
2 行业重点新闻信息	6
3 销售与土地市场情况	8
3.1 上周商品房销售维持上涨趋势.....	8
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.....	11
3.4 集中供地情况.....	12
4 行业融资情况跟踪	13
5 3月社会融资情况	13
6 重点公司公告跟踪	14
7 投资建议与风险提示	19
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).....	9
图表 15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
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.....	10
图表 21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	10
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

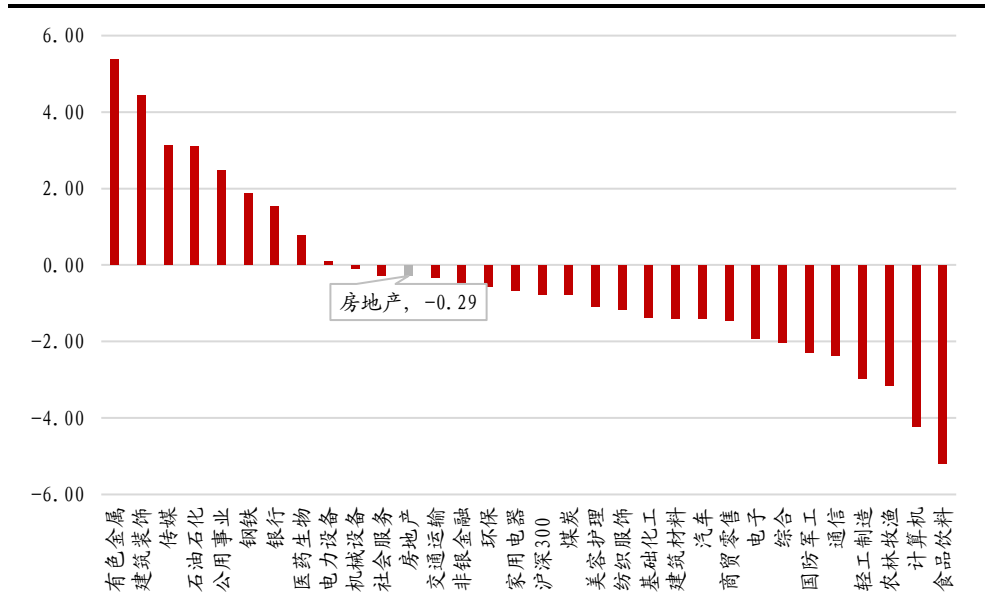
图表 30: 2023 年已完成集中出让地块情况	12
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	13
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	13
图表 33: 境外债发行情况	13
图表 34: 居民新增中长期人民币贷款 (亿元)	14
图表 35: 重点公司公告跟踪	14

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块微跌 0.29%，表现强于大市

上周（2023/04/10-2023/04/16），申万一级行业房地产指数微跌0.29%，沪深300指数下跌0.76%，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2.03%，沪深300指数上涨5.69%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



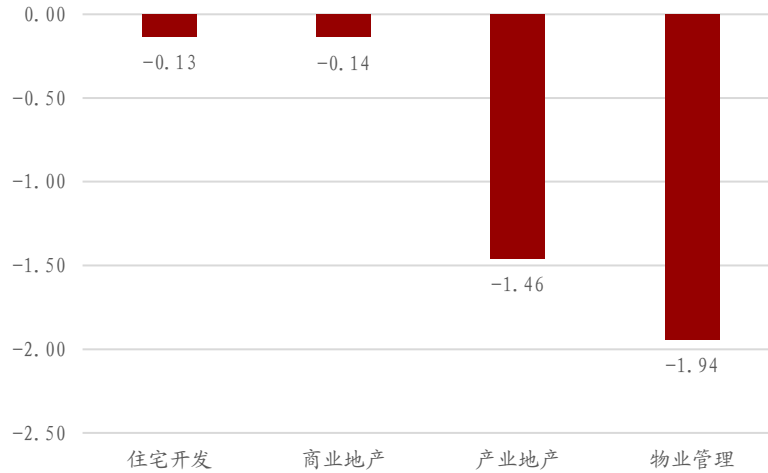
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块整体下跌

上周，A股地产板块整体下跌，其中物业管理上周跌幅最大，当周下跌1.94%，产业地产板块下跌1.46%，商业地产板块下跌0.14%，住宅开发板块下跌0.13%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：天地源、广汇物流、新湖中宝，其中，天地源周度涨幅18.23%，广汇物流周度涨幅13.45%，新湖中宝周度涨幅9.61%。跌幅排名前3

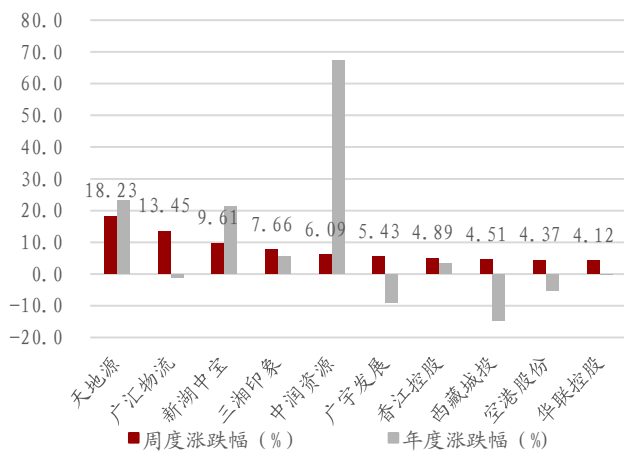
位的房地产个股为：财信发展、蓝光发展、数源科技。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：中国海外宏洋集团、龙光集团、中国金茂，其中，中国海外宏洋集团周度涨幅31.78%，龙光集团周度涨幅23.81%，中国金茂周度涨幅21.01%。跌幅排名前3位的房地产个股为：融创中国、卡森国际、易居企业控股。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



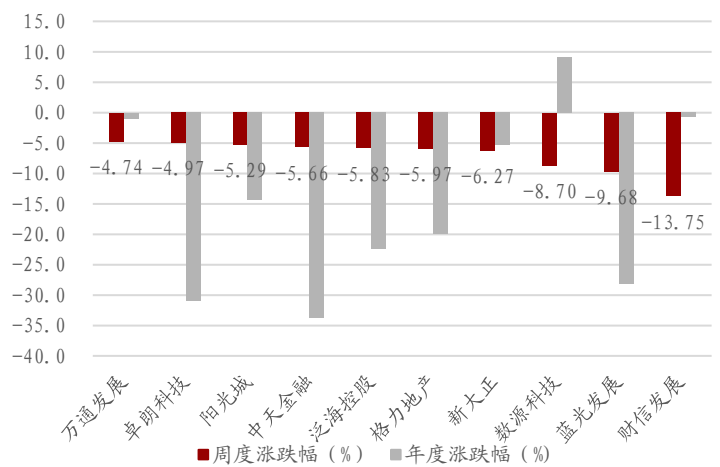
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

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

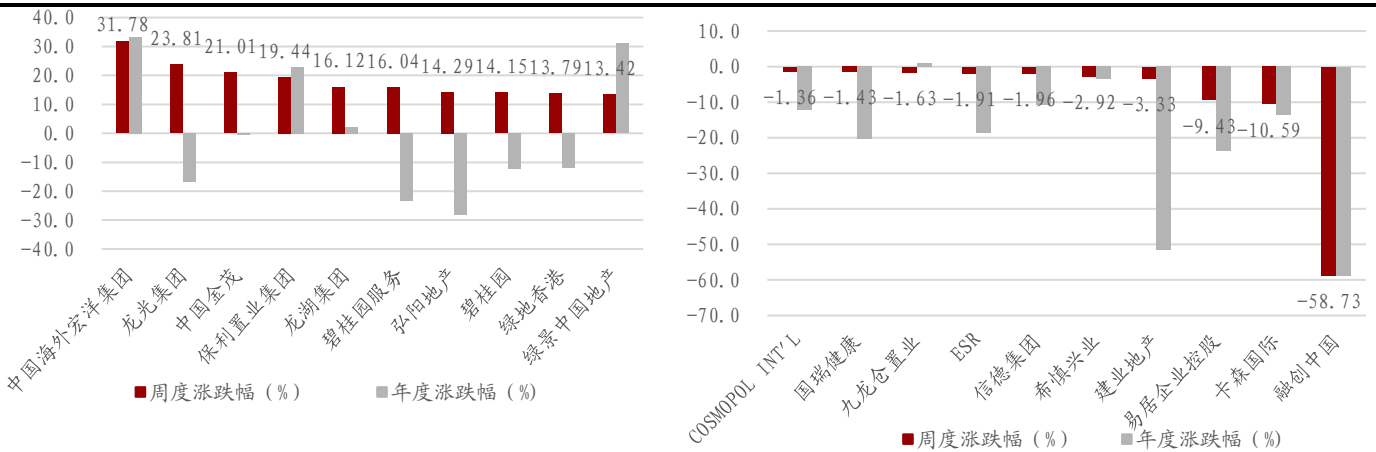
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



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13日消息, 为进一步支持刚性和改善性住房需求, 减轻职工家庭购买新建商品住房支付首付款的资金压力, 近日, 合肥市住房公积金管理中心就《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》(简称《通知》)公开征求社会各界意见。根据《通知》, 缴存人购买合肥市(含四县一市)新建商品住房的, 可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。其中, 提取额度不超过购买新建商品住房合同约定的首付款金额。(观点网)
	4月13日, 陕西省安康高新技术产业开发区管理委员会官网发文《安康高新区出台17条措施促推房地产市场高质量发展》。在提供购房契税补贴方面, 于高新区购买新建商品房的当年凭契税和维修资金缴纳证明可申请缴纳契税金额50%的补贴, 单套补贴不超过5万元。同时鼓励企业团购安居, 注册地在高新区内的企业职工在高新区同一楼盘团购新建商品住宅达到5套及以上的, 按照1万元/套标准给予团购补贴。
	4月13日, 《2022北京城市更新白皮书》发布会在京举办。《白皮书》指出, 当前, 全市存量建设用地和存量建筑规模较大, 建成区内需更新的存量建筑约2.45亿平方米、其中中心城区约1.66亿平方米。(观点网)
	4月13日, 杭州钱塘区下沙街道和河庄街道加入钱塘区限购放宽圈。早在去年9月, 钱塘区出台楼市新政, 放宽限购条件。其中已经把钱塘区的白杨、义蓬、新湾、临江、前进等街道归为限购放宽圈。这意味着, 在整个钱塘区购房, 外地户籍只需1个月社保即可购买钱塘区新房或二手房, 本地户籍无需社保, 购买二套也不再受落户5年限制。且各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。(观点网)
	4月11日, 中山自然资源局公示了中山存量住宅用地信息。目前, 中山存量住宅项目共有1521个, 存量住宅用地总面积为804.1公顷, 包括未动工土地面积207.5公顷, 已动工未竣工土地面积596.6公顷, 其中还有256.4公顷为未销售房屋的土地面积。对比2023年1月10日公示的存量住宅用地信息汇总表, 中山存量住宅项目总数增加了40个, 但用地总面积则减少了12.9公顷。(观点网)
	4月13日, 福建福州市近日公布了2023年度六城区供地计划。2023年度福州市本级国有建设用地供应总量1005.68公顷。其中保障性住宅用地同比增加近140%, 为63.5公顷。区域方面, 其中鼓楼、台江、仓山、晋安四城区487公顷, 马尾128.02公顷, 长乐390.66公顷。住宅用地供应方面, 今年六城区住宅拟供应264.42公顷。其中保障性住房用地计划供应63.5公顷。(观点网)
	4月10日, 深圳市住房和建设局发布《深圳市2023年二季度计划入市商品房房源信息情况的公示》。截至2023年4月10日, 深圳市2023年第二季度计划入市的商品房项目共31个, 预计供应房源15521套, 其中, 住宅13024套、商务公寓1211套、商业639套、办公647套。相比今年一季度计划供应的23个商品房项目, 10915套房源(包含7802套商品住宅), 二季度的供应量更大。(观点网)
	4月12日消息, 常州政府网站公布了《常州市区2023年度国有建设用地供应计划》及《常州市区2023年度住宅用地供应计划》。今年常州市区的商品住宅供应计划总量是2800亩, 这也是2017年之后首次低于3000亩。受房地产市场长时间低迷影响, 常州2023年截止至今仍未有土地挂牌和成交, 减少供应也是符合市场行情的。(观点网)
	4月10日, 北京市住建委官网发布北京市住房和城乡建设委员会2023年市政府工作报告重点任务清单及实事项一季度工作进展情况。据了解, 今年北京市政府工作报告重点任务中提出, 坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 加快健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度, 健全

	工作机制,完善“一区一策”调控措施,支持“一老一小”、中心城区人口疏解和职住平衡的合理住房需求。(观点网)
	厦门市自然资源和规划局近日发布关于厦门市存量住宅用地情况公示。截止3月底,厦门市存量住宅项目总数178个,存量住宅用地总面积628.35公顷。其中,已交易未动工土地面积116.4公顷;已动工未竣工土地面积511.96公顷,包括未销售房屋地块用地面积162.68公顷。(观点网)
宏观经济	4月12日,自然资源部召开今年首场新闻发布会。发布会上介绍,为推动“十四五”规划确定的重大项目,特别是城市群、都市圈现代基础设施加快建设,因此基于去年600万亩的基础,增加了50万亩的土地利用计划总量,来支撑和保障今年的建设用地总需求。自然资源部通过持续探索改进土地利用计划管理方式,特别是今年在原有基础之上探索了基础指标分配制度、耕地保护激励制度,来实现国家重大项目的保障,赋予省级政府更大用地自主权。(观点网)
	4月10日,住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹在调研时指出,住房和城乡建设领域承担两个支柱产业,一个是建筑业,2022年增加值占GDP6.9%;另一个是房地产业,2022年增加值占GDP6.1%,两个支柱合起来占13%。把两根柱子稳住,对稳定经济大盘有重要意义。要充分认识到在经济社会发展中的重要位置,增强责任意识。行业企业要充分发挥国民经济“顶梁柱”“压舱石”作用,自觉担当稳定宏观经济大盘使命责任,深入推进供给侧结构性改革,满足人民群众对美好生活的向往。(观点网)
	4月11日,国家统计局发布了中国3月CPI和PPI。2023年3月份,全国居民消费价格同比上涨0.7%。其中,城市上涨0.7%,农村上涨0.6%;食品价格上涨2.4%,非食品价格上涨0.3%;消费品价格上涨0.5%,服务价格上涨0.8%。1-3月平均,全国居民消费价格比上年同期上涨1.3%。(观点网)
	2023年第一季度,中国人民银行在全国50个城市进行了2万户城镇储户问卷调查,结果显示:对下季房价,18.5%的居民预期“上涨”,54.1%的居民预期“基本不变”,14.4%的居民预期“下降”,13.1%的居民“看不准”。问及未来三个月准备增加支出的项目时,居民选择比例由高到低排序为:教育(28.4%)、医疗保健(27.6%)、旅游(24.0%)、社交文化和娱乐(19.9%)、大额商品(18.9%)、购房(17.5%)、保险(14.1%)。

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
南昌	《关于推进中心城区房屋征收补偿房票安置的实施意见》	征收补偿	根据《通知》,南昌市东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区(不含南昌高新技术开发区、南昌经济技术开发区)四个中心城区范围内,国有和集体土地上房屋征收与补偿全面推行房票安置。在南昌城区(不含南昌县、进贤县、安义县、新建区)购买新建商品房的,由辖区房屋征收部门给予被征收人房票票面金额购房使用部分一定比例的购房补助。被征收人使用房票购买新建商品房的,按照国家 and 省有关规定享受税收优惠。
漳州	《漳州市住房公积金中心关于优化住房公积金最高贷款额度动态调整机制的通知》	公积金	按照《通知》,住房公积金资金使用率达到90%或以上,自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为35万元,将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为60万元。若住房公积金资金使用率回落至85%或以下,自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为40万元,将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为80万元。
韶关	《韶关市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金使用政策的通知》	公积金	按照《通知》,将调整租住商品房住房公积金提取额度、上调购买首套住房公积金最高贷款额度、支持多子女家庭住房公积金贷款、支持退役军人住房公积金贷款。
中山	中山市自然资源局发布《关于支持商业、住宅用地改变土地用途为工业用地的通知》	土地性质	通过多种鼓励政策,支持商业、住宅用地变更为工业用地,进一步拓展中山产业发展空间,强化土地资源节约集约利用。《通知》明确,对符合规划要求或可规划调整情形用地,且权属清晰、无争议,具备基本的开发条件的商业、住宅用地(公开出让用地除外),土地使用权人申请改变土地用途为工业用地的,可享受多种优惠政策。新政鼓励原工业用地改变用途后形成的商业、住宅用地调回工业用地,重新申请的,将把原改变土地用途时已补缴的土地价款,作为本次土地用途改变的补贴发回。

安 阳	河南省安阳市住房公积金管理中心发布了《关于调整住房公积金个人住房贷款额度的通知》	公积金	通知表示，夫妻双方均在安阳市连续足额缴存住房公积金、满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度为70万元；夫妻一方或单身人员连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度为60万元。
周 口	周口市住房公积金管理中心	公积金	该市决定放款多项住房公积金政策。在住房公积金提取方面，将放宽购房提取时限。同时，放宽购房提取范围、提高最高贷款额度、推出“住房公积金+商业银行”组合贷款业务、缩短放款时限。最后，周口市还将加大惠企力度，降低楼盘备案准入标准。

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

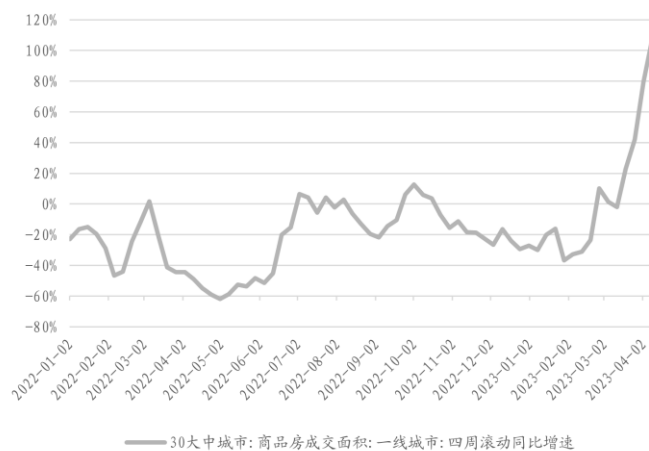
4月3日-4月9日，30大中城市商品房环比成交量下跌，当周成交249.32万平方米，环比下跌43.44%，其中，一线城市成交56.64万平方米，二线城市成交140.10万平方米，三线城市成交52.58万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨51.62%，其中一线上涨108.04%，二线上涨33.98%，三线上涨54.12%；年初至今商品房累计销售面积上涨7.56%，其中一线上涨13.64%，二线上涨0.58%，三线上涨20.90%。

图表10: 30大中城市商品房销售同比增速



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表11: 一线城市四周滚动同比增速



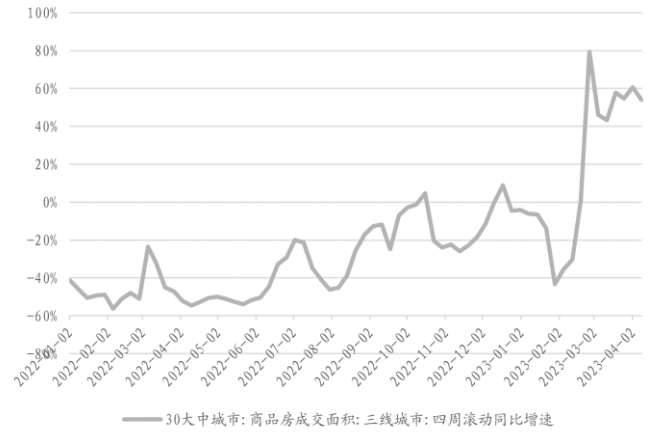
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

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



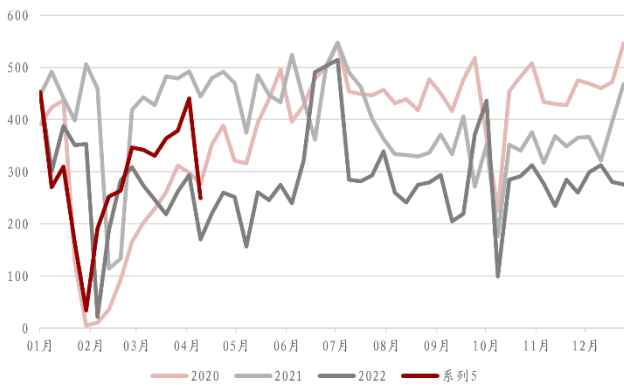
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所



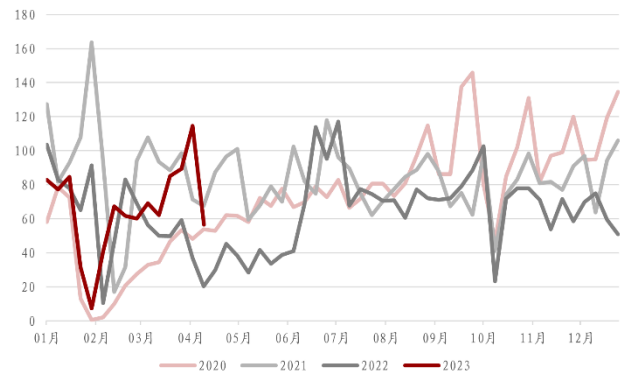
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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)



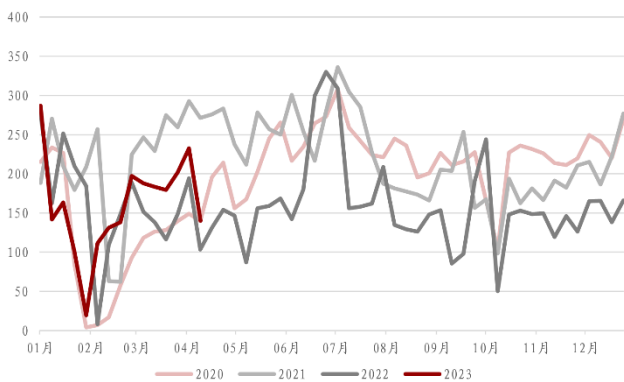
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所



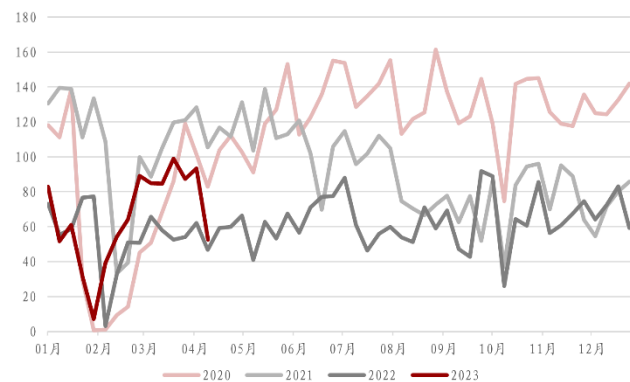
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)

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



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

4月3日-4月9日, 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨106.05%, 其中一线上涨54.33%, 二线上涨170.05%, 三线上涨86.09%; 年初至今累计成交面积同比上涨64.22%, 其中一线上涨31.58%, 二线上涨85.44%, 三线上涨98.25%。

图表18: 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



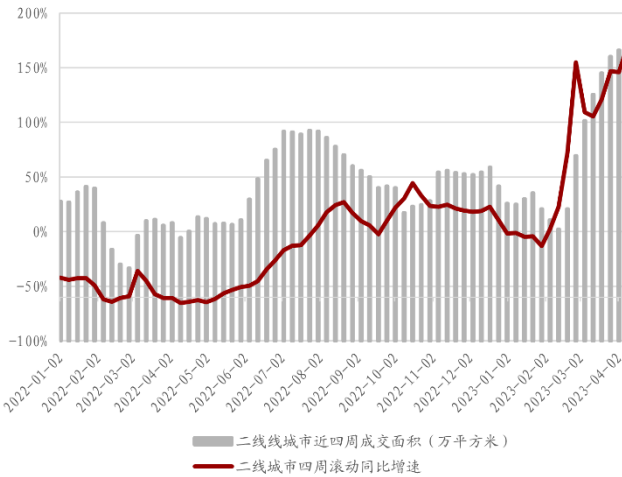
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



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



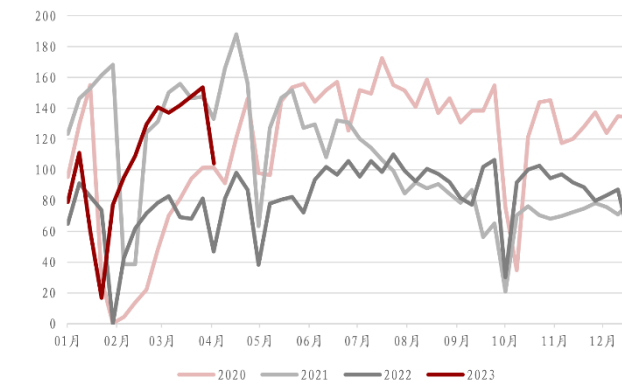
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



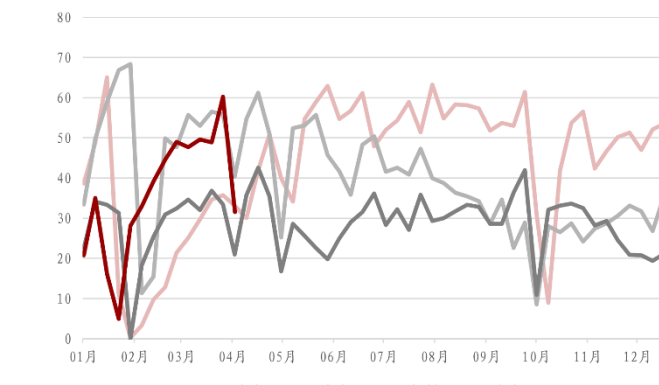
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表22：14大中城市二手房成交量对比（万平方米）

图表23：一线城市二手房成交量对比（万平方米）



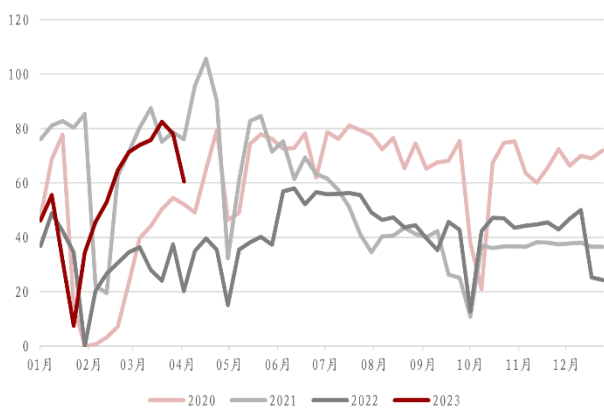
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



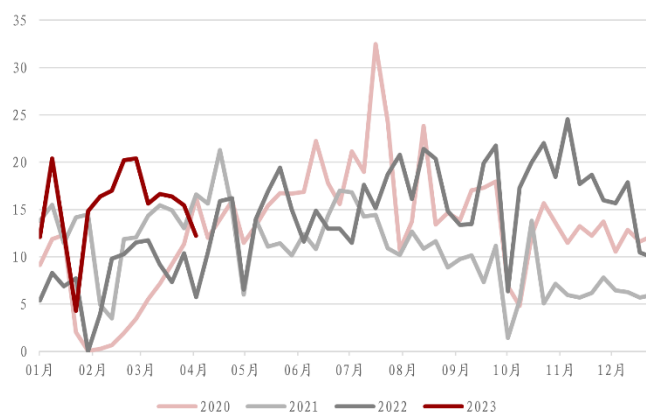
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表24：二线城市二手房成交量对比（万平方米）

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



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

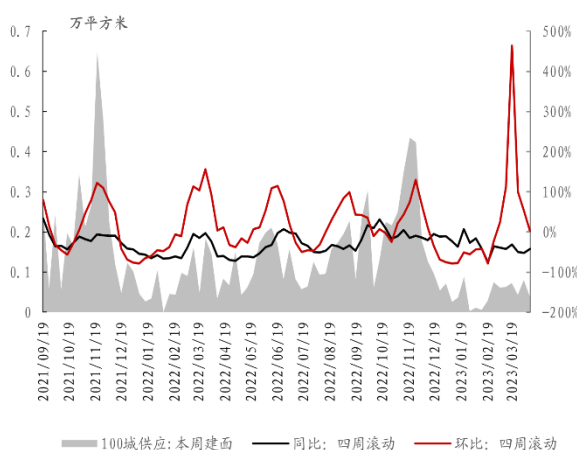
3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周（4月3日-4月9日）百城住宅类土地供应建面为388.12万平方米，四周滚动同比下降42.3%，年初至今累计供应面积同比下降39.24%，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42.28%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降35.01%。

百城住宅类土地成交建面为158.2万平方米，四周滚动同比下降19.6%，年初至今累计同比下降3.89%。其中二线城市本周完成土地成交建面48.5万平方米，三线城市完成109.7万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比下降0.11%，二线城市同比下降14.95%，三线城市同比上升1.85%。

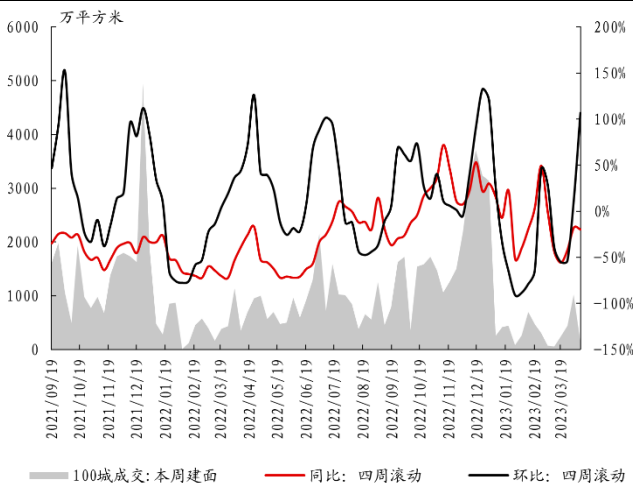
百城住宅类土地溢价率为10.00%，环比上升1.73个百分点，其中二线、三线溢价率分别为8.89%、11.59%。

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

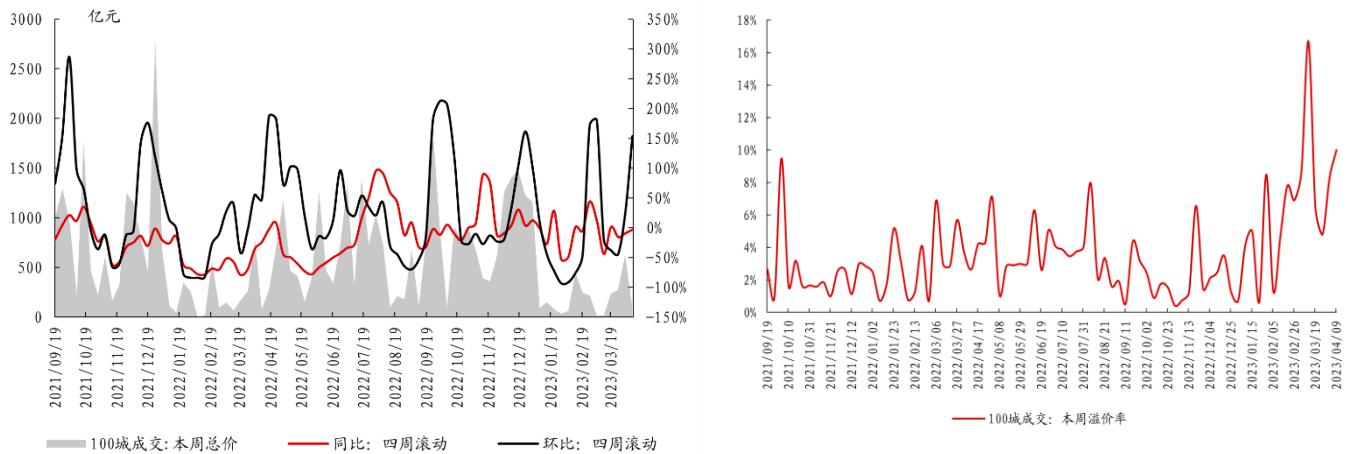
图表27：百城住宅类土地成交建面同环比增速



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

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

资料来源: wind, 万联证券研究所

3.4 集中供地情况

上周,长沙完成2023年首批集中供地公开拍卖,广州完成2023年第一批第三场集中供地公开拍卖,同时,武汉第一批3宗涉宅地块正式公告,总出让面积214.3亩,总建筑面积34.5万方,总起价21.86亿元,将于5月5日集中出让;南京挂牌二批次集中供地,共11宗,总出让面积37.59万方(563.8亩),总建筑面积92.07万方,总起价142.3亿元,将于5月10日出让。

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%
2023R1	长沙	8	122.2	122.2	72.27	6.35%	0%
2023R1	广州(第三场)	2	19.5	19.5	44.8	7.20%	0%

资料来源: 好地网, 中指研究院, 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	
2023R1	武汉	5月5日	3	34.5	21.86	
2023R2	南京	5月10日	11	92.07	142.3	

资料来源: 好地网, 万联证券研究所, 中指研究院

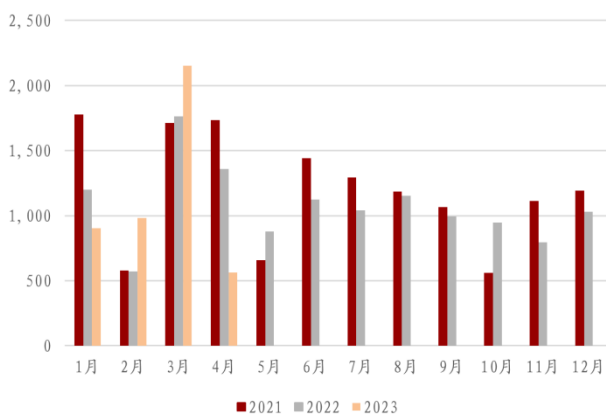
4月13日, 广州2023年一批次第三个时间段2宗地出让, 其中1宗地底价成交, 1宗地竞价封顶摇号成交, 总出让金44.8亿元, 总成交建面19.5万m²。(好地网)

4月14日, 长沙市2023年首批住宅用地集中出让, 共8宗涉宅地, 最终4宗封顶待摇号, 4宗底价成交。8宗地块总出让面积687.5亩, 总建筑面积122.2万方, 吸金72.3亿元, 平均溢价率6.35%。(好地网)

4 行业融资情况跟踪

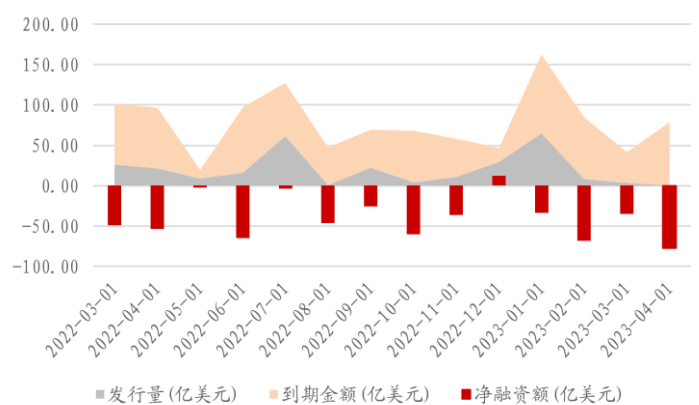
2023年4月(截至4月16日)境内债券发行金额为562.79亿元, 年初至今发债规模为4600.22亿元。2023年4月(截至4月16日)境外债发行规模为0.52亿美元, 净融资额为-77.45亿美元, 上年4月(1-30日)境外债发行规模为21.56亿美元, 净融资额为-53.82亿美元。

图表32: 境内债券发行金额(亿元)



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16日数据;

图表33: 境外债发行情况



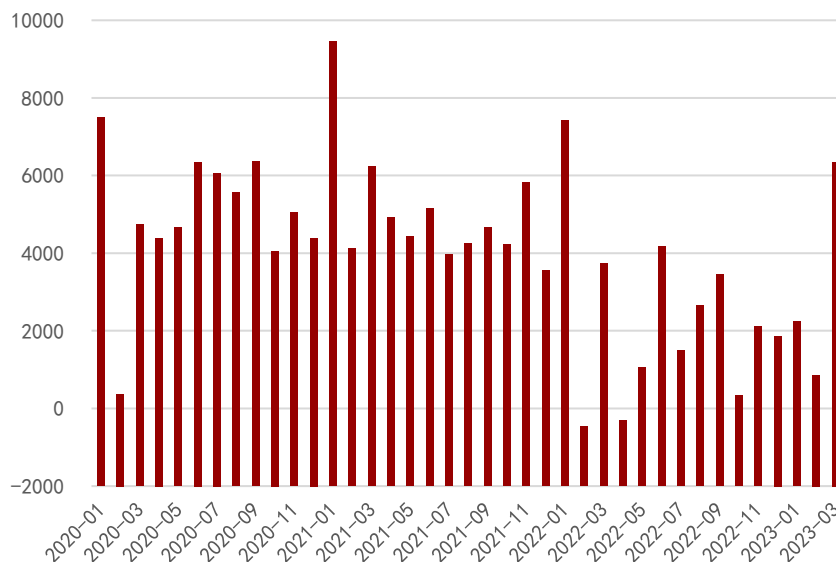
资料来源: wind, 万联证券研究所

5 3月社会融资情况

据央行初步统计, 3月份, 我国社会融资规模增量为5.38万亿元, 预期4.42万亿元,

前值3.16万亿元；3月末社会融资规模存量同比增长10%。3月新增人民币贷款3.89万亿元，预期3.09万亿元，前值1.81万亿元，其中与房地产密切相关的居民部门新增中长期人民币贷款6348亿元，环比涨幅明显，为2022年2月以来单月最高值。这表明3月居民部门购房信心回升、购房意愿有所增强。

图表34: 居民新增中长期人民币贷款 (亿元)



资料来源: wind, 万联证券研究所

6 重点公司公告跟踪

图表35: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
业绩/销售情况	金地集团	2023年3月公司实现签约面积104.4万平方米,同比上升29.79%;实现签约金额201.1亿元,同比下降3.91%。2023年1-3月公司累计实现签约面积242.9万平方米,同比上升32.60%;累计实现签约金额441.2亿元,同比下降3.06%。公司近期于西安市浐灞生态区新增一项目,占地面积39,261平方米,容积率3.77,计算容积率建筑面积148,013平方米,地块用途为住宅用地。土地使用年限为住宅70年,项目成交总价3.40亿元。
	广汇物流	2022年度,公司实现营业收入5,019,308,743.15元,同比增长16.15%;归属于上市公司股东的净利润541,545,488.58元,同比减少12.40%。
	广汇物流	2023年一季度,公司实现营业收入728,439,842.70元,同比增长53.60%;实现归属于上市公司股东的净利润183,793,942.25元,同比增长151.68%。
	天地源	2023年1-3月,公司新增房地产土地储备面积7.95万平方米,权益新增房地产土地储备面积4.38万平方米,权益新增房地产计容建筑面积约12.24万平方米。
	栖霞建设	2023年1-3月,公司无新增房地产储备;无新开工面积,上年同期新开工面积5.40万平方米;公司竣工面积12.98万平方米,上年同期无竣工面积;商品房权益合同销售面积4.17万平方米,上年同期权益合同销售面积为3.33万平方米;商品房权益合同销售金额17.36亿元,上年同期权益合同销售金额10.32亿元。截止2023年3月31日,公司出租物业总面积为9.34万平方米。2023年1-3月,公司确认的出租物业收入为1535.76万元;2022年1-3月,公司确认的出租物业收入为1311.46万元。

新城控股	3 月份公司实现合同销售金额约 79.20 亿元，比上年同期下降 33.81%；合同销售面积约 91.75 万平方米，比上年同期下降 21.38%。1-3 月累计合同销售金额约 215.05 亿元，比上年同期下降 30.76%，累计合同销售面积约 251.78 万平方米，比上年同期下降 20.04%。
同济科技	2022 年度，公司实现营业收入 3,942,751,497.09 元，同比减少 35.71%；归属于上市公司股东的净利润 352,250,581.29 元，同比减少 38.97%。
中洲控股	2022 年度，公司实现营业收入 7,083,041,153.52 元，同比减少 18.36%；归属于上市公司股东的净利润 79,662,991.66 元，同比减少 61.32%。
冠城大通	2022 年度，公司实现营业收入 11,139,799,920.34 元，同比增长 17.79%；归属于上市公司股东的净利润 70,229,847.43 元。
外高桥	2022 年度，公司实现营业收入 9,058,284,597.25 元，同比增长 3.60%；归属于上市公司股东的净利润 1,240,803,308.65 元，同比增长 32.41%。
世茂股份	2023 年 1-3 月，公司无新增房地产储备项目；房地产无新开工面积；竣工面积约 20 万平方米，同比下降 19%；销售签约面积约 13 万平方米，同比下降 16%；销售签约金额约 25.7 亿元，同比增长 12%；房地产出租面积约 172 万平方米，取得租赁收入约 2.9 亿元，综合出租率约为 86%。
浦东金桥	2022 年度，公司实现营业收入 5,053,493,602.89 元，同比增长 9.45%；归属于上市公司股东的净利润 1,583,573,935.75 元，同比减少 2.43%。
京投发展	公司预计 2023 年第一季度实现归属于上市公司普通股股东及其他权益持有者的净利润约 12,370 万元，同比增加约 81.81%；其中归属于上市公司普通股股东净利润约 4,370 万元；无新增房地产储备；新开工面积 15.04 万平方米；竣工面积 29.01 万平方米；签约销售金额 15.05 亿元，同比增长 52.64%；签约销售面积 3.5 万平方米，同比增长 10.41%；房地产租金收入 420.19 万元。
上海临港	2022 年度，公司实现营业收入 5,999,409,399.43 元，同比减少 4.63%；归属于上市公司股东的净利润 1,008,869,881.55 元，同比减少 33.03%。
天健集团	2022 年度，公司实现营业收入 26,463,994,191.01 元，同比增长 13.73%；归属于上市公司股东的净利润 1,949,840,798.35 元，同比增长 0.85%。
华联控股	2022 年度，公司实现营业收入 2,343,946,610.94 元，同比增长 24.55%；归属于上市公司股东的净利润 435,747,116.30 元，同比增长 7.24%。
市北高新	2022 年度，公司实现营业收入 1,262,962,535.56 元，同比增长 13.36%；归属于上市公司股东的净利润 78,311,694.38 元，同比下降 31.91%。
张江高科	2022 年度，公司实现营业收入 1,906,719,419.95 元，同比减少 9.08%；归属于上市公司股东的净利润 822,216,239.79 元，同比增长 11.02%。
大名城	截至 2022 年 12 月 31 日，公司 2022 年第四季度房地产销售面积 11.35 万平方米，销售金额 22.70 亿元。截至 2023 年 3 月 31 日，公司 2023 年第一季度房地产销售面积 9.22 万平方米，销售金额 21.34 亿元。
大名城	2022 年度，公司实现营业收入 7,361,399,640.30 元，同比减少 3.91%；归属于上市公司股东的净利润 170,958,318.66 元。

	光明地产	2022 年度，公司实现营业收入 16,541,061,049.81 元，同比减少 36.08%；归属于上市公司股东的净利润 51,209,278.31 元，同比减少 26.93%。
融资	南京高科	公司于 2023 年 4 月 6 日在全国银行间市场发行了 2023 年度第五期超短期融资券（简称：23 南京高科 SCP005，代码：012381409），实际发行总额 3 亿元，发行利率为 2.75%，期限 120 天，将于 2023 年 8 月 8 日兑付，募集资金于 2023 年 4 月 10 日全额到账。
	滨江集团	公司于 2023 年 4 月 11 日发行了公司 2023 年度第二期短期融资券，简称：23 滨江房产 CP002，代码：042380223，期限为 366 天，计划发行总额 6 亿元，实际发行总额 6 亿元，发行利率为 4.59%。
	光明地产	为满足公司经营发展资金需求，进一步调整和优化公司债务结构，降低财务费用，保证公司可持续发展，根据《公司法》、《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业超短期融资券业务规程》等法律法规的规定，公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册并发行不超过人民币 16 亿元（含 16 亿元）的超短期融资券。
诉讼/仲裁	莱茵体育	4 月 10 日，公司收到控股股东成都体育产业投资集团有限责任公司《关于与莱茵达控股集团有限公司股权转让纠纷仲裁案件裁决结果的告知函》，就与莱茵达控股集团有限公司业绩补偿承诺仲裁案件进展情况函告如下：2023 年 4 月 10 日，成都体投集团收到中国国际经济贸易仲裁委员会《裁决书》（〔2023〕中国贸仲京裁字第 0745 号），经合议作出裁决：被申请人莱茵达控股向本公司支付 2020 年度业绩补偿款人民币 50,203,979.58 元。
	泛海控股	4 月 7 日，泛海控股股份有限公司收到上海仲裁委员会送达的仲裁通知书，申请人杨延良以股份转让合同纠纷为由，向上海仲裁委员会提出仲裁申请，请求依法解除各方于 2020 年 12 月 25 日签订的《谅解备忘录》；请求泛海控股返还申请人股份转让款 3 亿元；请求泛海控股赔偿申请人损失 2.1364 亿元，并承担本案的其他费用。
	阳光城	截至 4 月 12 日，除已披露过的诉讼、仲裁案件外，公司及公司控股子公司连续十二个月内累计新增收到相关法院执行文书涉及正在执行的案件金额合计为 8.9 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 4.89%，公司正根据执行内容选择是否提起异议。
	ST 云城	近期，公司及下属公司共计涉及诉讼案件金额共计 499,523,930.95 元，其中案件一，二审法院已经按撤诉处理，一审判决生效；案件二、案件三，公司已按判决结果计提了相应的预计负债；案件四处于立案阶段，对公司本期利润或期后利润的影响尚具有不确定性，最终实际影响需以法院立案后的终审判决为准。
	珠江股份	公司连续 12 个月（2022 年 4 月 13 日至 2023 年 4 月 12 日）累计未披露诉讼共计 9 宗，累计涉案金额约 4,778.57 万元，达到公司 2022 年末归属于上市公司股东净资产 10% 以上。其中，商品房预约合同纠纷诉讼 6 宗，其他诉讼 3 宗。
	泛海控股	4 月 13 日，公司收到北京金融法院送达的《财产保全案件执行情况告知书》，北京金融法院对公司、公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司的部分财产采取了保全措施。
	减持	华夏幸福
万业企业		公司收到股东国家集成电路产业投资基金股份有限公司发来的《简式权益变动报告书》，其持有公司的股份数量从 48,558,810 股变动至 46,531,475 股，占公司总股本的比例由 5.22% 减少至 5.00%，不再是公司持股 5% 以上的股东。

	三湘印象	公司近日收到控股股东上海三湘投资控股有限公司减持股份达到 1%的告知函，2023 年 4 月 12 日三湘控股减持所持 0.16%的非公开发行股份，与 2022 年 11 月 17 日至 2022 年 11 月 18 日减持的 0.84%股份合计已达 1%
	财信发展	公司股东贾启超计划自本减持公告披露日起 15 个交易日后的 3 个月内以集中竞价方式减持财信发展股份不超过 11,004,700 股（占公司总股本的 1.00%）。股东宋叶计划自本减持公告披露日起 15 个交易日后的 3 个月内以集中竞价方式减持财信发展股份不超过 11,004,700 股（占公司总股本的 1.00%）。
	保利发展	公司股东泰康人寿保险有限责任公司拟通过集中竞价交易减持其持有的通过非公开发行所取得的公司股份不超过 155,615,764 股，即不超过公司目前总股本的 1.3%，减持价格将根据市场价格确定。减持期间为本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内，且在任意连续 90 日内，减持股份总数不超过公司股份总数 1%。
	阳光城	公司于近日从公司控股股东全资子公司东方信隆资产管理有限公司处获悉，东方信隆因合同纠纷案收到限期履行通知书（2023）闽 0102 执 934 号，明确七日内未履行相关义务，法院将对持有的 1712.5 万股公司股票采取变价措施（占公司总股本 0.41%），即东方信隆所持公司股份有可能被司法强制执行造成被动减持
股份拍卖	蓝光发展	成都市中级人民法院于 2023 年 4 月 10 日 14 时至 2023 年 4 月 11 日 14 时在京东网司法拍卖网络平台上公开拍卖公司控股股东蓝光投资控股集团有限公司持有的公司股份 65,220,000 股。上述拍卖网拍阶段已经结束，拍卖股份已全部流拍。
	金科股份	公司股东广东弘敏企业管理咨询有限公司持有的金科股份股票 159,094,477 股被司法拍卖，占公司总股本的 2.9795%。截至本公告披露日，本次司法拍卖网拍阶段已经结束，若本次拍卖的全部股份成交过户成功，则竞得人张宇将因此新增持有公司股份 159,094,477 股，本次股份司法拍卖事宜暂不会导致公司控股股东及实际控制人发生变更，亦不会对公司治理、持续经营产生不利影响。
	ST 泰禾	近日，股东张旭先生所持本公司股份被临朐县人民法院于阿里拍卖平台进行拍卖。本次拍卖前，张旭先生合计持有公司股份数为 13224 万股，占公司总股本的 5.313%；其中所持股份累计被司法冻结股数为 13224 万股，占公司总股本的 5.313%，占其所持公司股份数量比例 100%。上述股份均已成交，股权变更事项确定后会及时履行并督促相关信披义务人履行信披义务。
股份冻结	财信发展	近日，公司通过中国证券登记结算有限责任公司查询，获悉：公司控股股东财信地产现持有公司 398,920,794 股股份，持股比例为 36.25%；财信地产所持有公司的股份被法院司法冻结。
利润分配	同济科技	公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.70 元（含税）。按 2022 年 12 月 31 日的总股本 624,761,516 股计算，拟派发现金股利 106,209,457.72 元，占 2022 年度实现的归属于上市公司股东净利润 352,250,581.29 元的比例为 30.15%。
	外高桥	公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 3.30 元（含税）。截至 2022 年 12 月 31 日，公司总股本 1,135,349,124 股，以此计算拟派发现金红利合计为 374,665,210.92 元（含税），占 2022 年度合并归属于上市公司股东净利润的比例为 30.20%。
	浦东金桥	按 2022 年末总股本 1,122,412,893 股为分配基数，公司当年度可供投资者分配利润 139,142 万元，本年度向全体股东按每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），总计分配 56,121 万元，占当年度公司合并报表归属于上市公司股东净利润 158,357 万元的 35.44%，分配后母公司尚余未分配利润 429,469 万元结转下一年度。
	上海临港	公司拟以利润分配股权登记日的总股本为基数，向全体股东进行利润分配，拟每 10 股派发现金红利人民币 2.00 元（含税），合计派发现金红利约人民币 5.04 亿元。以此计算，公司现金分红总金额占 2022 年度合并报表归属于上市公司股东的净利润比例为 50.01%。

	天健集团	公司以 2022 年 12 月 31 日总股本 1,868,545,434 股为基数, 向全体股东 (每 10 股) 派发现金股利 3.2 元 (含税), 现金股利合计 59,793.45 万元。分配后, 剩余可供分配利润转入以后年度分配。
	市北高新	2022 年度, 公司拟以 2022 年末总股本 1,873,304,804 股为基数, 按每 10 股派现金人民币 0.05 元 (含税) 向全体股东分配利润, 共分派现金红利人民币 9,366,524.02 元, 占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率为 11.96%, 分配后的未分配利润余额将结转下一年度。
	张江高科	拟向全体股东每 10 股派发现金红利 1.60 元 (含税)。截至 2022 年 12 月 31 日, 公司总股本 1,548,689,550 股, 以此计算合计拟派发现金红利 247,790,328.00 (含税)。本年度公司现金分红比例为 30.14%。
	大名城	公司 2022 年度拟不进行利润分配, 基于综合考虑宏观经济环境、现阶段所处行业特点、公司发展阶段、自身经营模式和盈利水平以及为经营发展需要主营业务拓展存在重大资金支出计划, 为更好地维护全体股东的长远利益而做出的合理安排。
	光明地产	公司拟定 2022 年度利润分配预案如下: 1、提取 10% 法定盈余公积金 46,359,488.26 元 (母公司报表); 2、扣除分配 2021 年度普通股股利及其他 81,859,717.80 元; 3、剩余 6,454,995,218.24 元为 2022 年末实际未分配利润。为了保持企业现金流量的平衡, 促使光明地产健康发展, 同时又维护出资人的权益, 公司拟以实施 2022 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数, 向全体股东每 10 股派送现金红利 0.10 元 (含税)。
发行股份	招商蛇口	公司拟以发行股份方式购买深圳市投资控股有限公司持有的深圳市南油 (集团) 有限公司 24% 股权、招商局投资发展有限公司持有的深圳市招商前海实业发展有限公司 2.89% 股权, 同时, 拟向包括招商局投资发展有限公司在内的不超过 35 名符合条件的特定对象发行 A 股股份募集配套资金。
质押	新华联	近日, 公司接到控股股东新华联控通知, 获悉新华联控所持本公司的 13,000,000 股股份 (占其所持股份比例 1.17%、占公司总股本比例为 0.69%) 被解除质押、冻结和轮候冻结。
	荣盛发展	公司近日接到控股股东荣盛控股股份有限公司函告, 获悉其所持有本公司的部分股份解除质押并办理质押。具体事项如下: 本次解除质押 9,770,000 股 (占其所持股份比例 0.96%、占公司总股本比例为 0.22%); 本次补充质押 9,770,000 股 (占其所持股份比例 0.96%、占公司总股本比例为 0.22%)。
	财信发展	公司近日收到控股股东重庆财信房地产开发集团有限公司的通知, 财信地产于近期解除了部分股份质押, 股份数量为 8,257,000 股, 占其所持股份比例的 2.07%, 占公司总股本的 0.75%。
高管变动	珠江股份	公司董事长张研先生, 董事答恒诚先生, 董事、副总经理汪能平先生, 副总经理马彦翔先生, 副总经理任明霞女士, 董事会秘书、财务总监覃宪姬女士, 证券事务代表扈佳佳女士因工作调整原因, 不再担任公司职务。日前, 公司已选举聘任出新一届公司董事会、监事会、高级管理人员及证券事务代表。
	南山控股	因经营发展需要, 根据《公司章程》等的有关规定, 经总经理提名, 公司董事会提名委员会审核, 公司董事会同意聘任邱文鹤先生为公司常务副总经理。
	中华企业	公司监事会近日收到监事黄俊先生提交的书面辞职信。黄俊先生因工作原因辞去公司第十届监事会监事职务, 辞职后将不在公司担任任何职务, 黄俊先生表示对公司事务无不同意见。黄俊先生的辞职将导致公司监事会成员低于法定最低人数, 公司将按照相关规定尽快完成非职工代表监事的选举工作。
资产重组	ST 云城	为优化公司资产结构, 增强企业抗风险能力, 公司及下属全资子公司天津银润投资有限公司通过在云南产权交易所公开挂牌转让的方式, 出售公司持有标的公司的股权。截至目前, 本次重大资产出售标的公司已全部完成股权交割工作。平阳银泰、杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦、淄博银泰共六家公司完成工商变更登记手续, 剩余宁波银泰、黑龙江银泰、哈尔滨银旗、台州银泰、北京房开五家公司暂未完成工商变更登记手续。

资料来源：同花顺 iFind，万联证券研究所

7 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

本报告仅供万联证券股份有限公司（以下简称“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