

房贷利率持续下降，集中供地溢价率回升

——房地产行业周观点(04.17-04.23)

强于大市(维持)

2023年04月24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(2023/04/17-2023/04/23)，申万一级行业房地产指数下跌4.72%，沪深300指数下跌1.45%，板块表现弱于大市。2023年以来，房地产行业下跌7.69%，沪深300指数上涨3.72%，板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1)4月20日，人民银行举行2023年一季度金融统计数据有关情况新闻发布会，会上提及截止3月末，符合放宽首套房贷利率下限条件的城市有96个。其中，83个城市下调了首套房贷利率下限，这些城市执行的下限与全国下限相比，大概低10到40个基点；12个城市取消了首套房贷利率下限。首套房贷利率政策的调整优化，带动房贷利率有所下降。从全国看，今年3月，新发放个人住房贷款利率4.14%，同比下降了1.35个百分点；(2)杭州、鹤壁、永城等地调整优化公积金政策；(3)4月18日，国家统计局发布了2023年1-3月份全国房地产市场基本情况。1-3月份，全国房地产开发投资25974亿元，同比下降5.8%；商品房销售面积29946万平方米，同比下降1.8%。商品房销售额30545亿元，增长4.1%；3月份，房地产开发景气指数为94.71。

行业基本面情况: 4月10日-4月16日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交312.29万平方米，环比上涨25.26%，其中，一线城市成交71.94万平方米，二线城市成交166.39万平方米，三线城市成交73.95万平方米；14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨94.29%，其中一线上涨40.36%，二线上涨157.85%，三线上涨77.37%；百城住宅类土地供应建面为655.66万平方米，四周滚动同比下降46.7%，年初至今累计供应面积同比下降36.56%；百城住宅类土地成交建面为324.2万平方米，四周滚动同比下降22.3%，年初至今累计同比下降6.60%。4月17日至4月23日当周，上海、无锡完成2023年首批集中供地公开拍卖，溢价率有所回升。广州完成2023年第一批第四场集中供地公开拍卖，成都完成2023年第三、第四场涉宅用地拍卖；同时，杭州第四批9宗涉宅地块、无锡第二批5宗涉宅地块、厦门第一批3宗涉宅地块正式公告。

重点公司动态: 保利发展、招商蛇口、渝开发、卧龙地产等多家开发类公司陆续发布2023年一季度报，其中保利发展业绩实现正增长；招商积余发布2023年一季度报，净利润同比增长27.24%；新华联、嘉凯城、蓝光发展、宋都股份等公司发布风险提示。

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

行业回归理性发展，长期成长逻辑未变
销售、竣工持续修复
居民中长期贷款高增

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 上周房地产板块下跌 4.72%，表现弱于大市.....	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	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	13
5 重点公司公告跟踪	13
6 投资建议与风险提示	18
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).....	8
图表 17: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
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.....	12

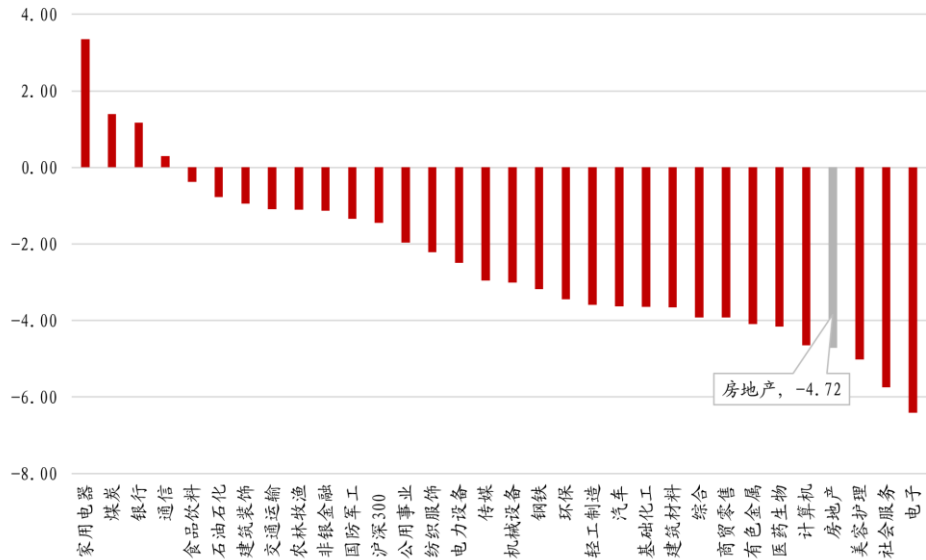
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	12
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	13
图表 33: 境外债发行情况	13
图表 34: 重点公司公告跟踪	13

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 4.72%，表现弱于大市

上周（2023/04/17-2023/04/23），申万一级行业房地产指数下跌4.72%，沪深300指数下跌1.45%，板块表现弱于大市。

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7.69%，沪深300指数上涨3.72%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



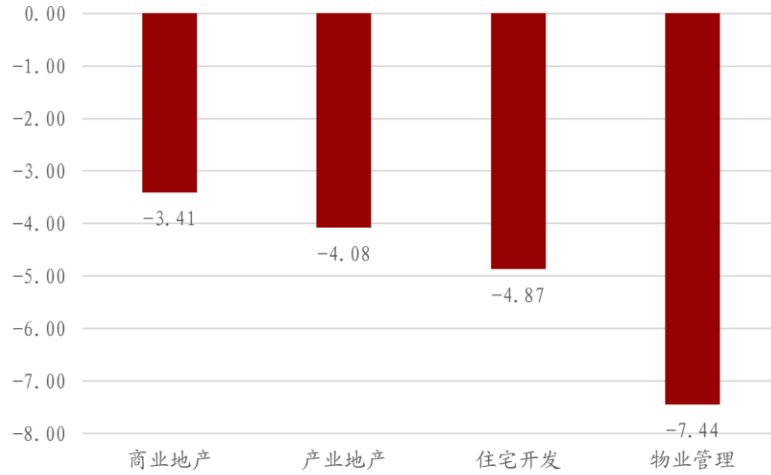
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

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7.44%，住宅开发板块下跌4.87%，产业地产板块下跌4.08%，商业地产板块下跌3.41%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：同济科技、中新集团、ST新城，其中，同济科技周度涨幅8.86%，中新集团周度涨幅7.65%，ST新城周度涨幅7.28%。跌幅排名前3位

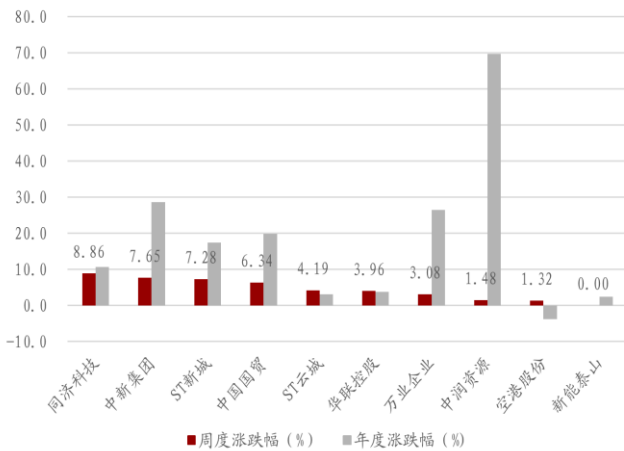
的房地产个股为：新华联、嘉凯城、中天金融。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：COSMOPOL INT' L、禹洲集团、远东发展，其中，COSMOPOL INT' L周度涨幅2.76%，禹洲集团周度涨幅1.21%，远东发展周度涨幅0.51%。跌幅排名前3位的房地产个股为：天誉置业、正荣地产、越秀地产。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



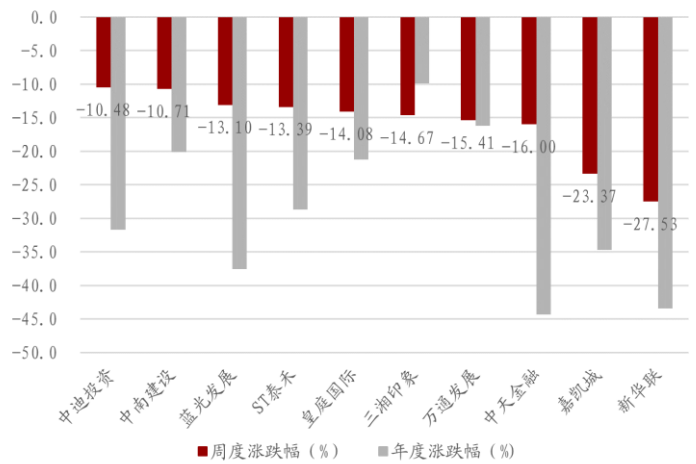
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



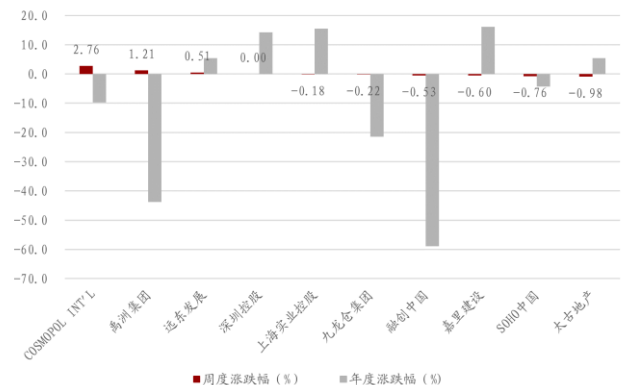
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股

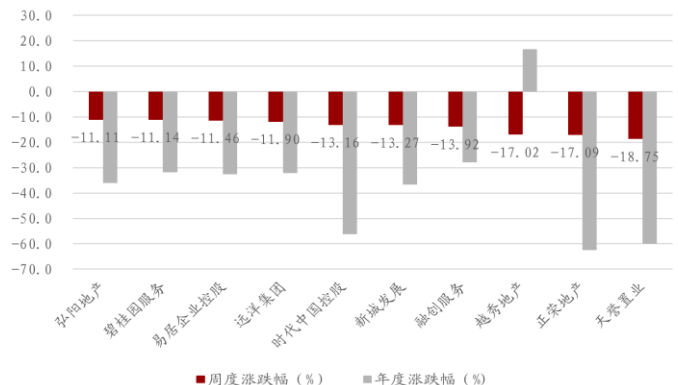


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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 行业重点新闻信息

图表8：行业重点新闻一览

分类	主要内容
地方新闻	近日，据淄博市新闻办披露，今年一季度，全市新建商品住宅网签面积大涨，达到120.6万平方米，同比增加61.9%；商品住宅网签均价8020元/平方米，同比上涨3.1%。商品房销售方面，淄博不限购、不限售，房价在8000元-13000元/平方米之间。价格方面，根据市场相关数据显示，2023年一季度，淄博新建商品住宅价格累计下跌0.24%，较去年同期降幅扩大0.09个百分点；3月，淄博新建商品住宅价格环比下跌0.09%，已连续3个月环比下跌，价格调整压力仍在。二手房方面，2023年一季度，淄博二手房价格累计下跌0.40%，较去年同期收窄0.22个百分点；3月，淄博二手房价格环比上涨0.06%，略显企稳态势。（观点网）
	4月19日，上海市人民政府办公厅印发《上海市城市更新行动方案（2023—2025年）》，其中提到，到2025年，重点开展10个以上综合性区域更新项目，重点推进“一江一河”沿岸地区、外滩“第二立面”、衡复历史风貌区、北外滩、吴淞创新城、虹桥国际中央商务区等区域更新。（观点网）
	4月21日，据天津银保监局官网消息，2023年一季度，天津银行业相关指标实现稳中有进，保障服务实体经济取得新进展。截至一季度末，天津银行业各项贷款同比增长4.39%，较2022年末加快1.18个百分点。一季度贷款增量较2022年同期增加535亿元，新增贷款主要投向基础设施、建筑业、批发和零售业、制造业等领域，支持天津市经济进一步企稳向好；个人住房贷款累计新发放额升至2021年同期水平，支持天津市房地产市场平稳健康发展。（观点网）
	4月21日，上海市房管局局长王桢对外表示，为保持上海市住房租金水平稳定，上海将采取三个方面的措施。据了解，一是发挥保障性租赁住房的“稳定器”作用，明确保障性租赁住房租金应当低于同地段同品质市场化租金水平；二是严禁住房租赁企业、房地产经纪机构捏造散布涨价信息，哄抬价格；三是建立住房租赁价格监测预警机制。（观点网）
	4月20日下午，有关“深圳将取消二手房指导价”的消息在网上流传，包括一是指指导价不取消，不调整；二是银行核定房价以网签备案价和评估价，实际成交价孰低为准，参考价仅作参考；三是即日起执行。深圳多名地产从业人士则向记者透露，目前虽没有正式发文，但已有多家银行在低调执行。（观点网）
宏观经济	4月23日，青岛住房和城乡建设局发文透露，青岛全市住建系统坚持工作标准化、标准程序化、程序公开化，持续优化营商环境，各项工作稳定推进，高质量完成计划任务，实现首季“开门稳”、“开门红”。在改造建设攻坚方面，一季度，计划新开工项目344个，实际开工390个、完成原计划的160%。其中，老旧小区项目386个，较去年同期增长68.5%；新启动城中村签约4个。（观点网）
	4月18日，财政部召开2023年一季度财政收支情况新闻发布会，介绍了一季度财政收支情况。财政部表示，国家出台一系列支持房地产市场平稳健康发展的政策落地实施，房地产市场正出现一些积极变化，但仍处于逐步恢复中。土地和房地产相关税收中，契税1614亿元，同比增长2.1%；土地增值税1801亿元，同比下降18.7%；房产税869亿元，同比增长23.1%；耕地占用税411亿元，同比下降5.5%；城镇土地使用税551亿元，同比增长18.6%。对于房产税增长23.1%，城镇土地使用税增长18.6%，财政部解释说，这两个税种增幅较高主要是部分地区收入错期入库。（中国房地产网）
	4月18日，国新办举行新闻发布会，介绍2023年一季度国民经济运行情况。初步核算，一季度国内生产总值284997亿元，按不变价格计算，同比增长4.5%，比上年四季度环比增长2.2%。分产业看，第一产业增加值11575亿元，同比增长3.7%；第二产业增加值107947亿元，增长3.3%；第三产业增加值165475亿元，增长5.4%。（观点网）
	4月18日，国家统计局发布了2023年1-3月份全国房地产市场基本情况。1-3月份，全国房地产开发投资25974亿元，同比下降5.8%；其中，住宅投资19767亿元，下降4.1%；商品房销售面积29946万平方米，同比下降1.8%，其中住宅销售面积增长1.4%。商品房销售额30545亿元，增长4.1%，其中住宅销售额增长7.1%；3月份，房地产开发景气指数为94.71。（观点网）
	4月19日，国家发改委新闻发言人孟玮今日在新闻发布会上介绍，一季度，发改委共审批核准固定资产投资42个，总投资2803亿元，其中审批35个，核准7个，主要集中在高技术、能源、水利等行业。另外，3月份审批固定资产投资7个，总投资104亿元，主要集中在高技术等行业。（观点网）
4月20日，人民银行举行2023年一季度金融统计数据有关情况新闻发布会。房地产贷款主要由个人住房贷款和开发贷款两项构成。从数据上看，今年一季度个人住房贷款月均发放额大约是5900亿元，比去年四季度的月均发放额多1900亿元，与同期商品房销售额的比值处于合理的区间。一季度开发贷款累计新增约5700亿元，与同期商品房在建规模相比也处在比较高的水平。债券方面，一季度房地产企业境内债券发行1500多亿元，同比增长超过20%，境外债券市场信心也在逐步恢复。	

去年年末，人民银行、银保监会建立了新发放首套房贷利率政策动态调整机制，实现了因城施策原则下首套房贷利率政策的双向动态灵活调整，也就是说，可以“既管冷、又管热”，既支持房地产市场面临较大困难的城市用足用好政策工具箱，又要求房价出现趋势性上涨苗头的城市及时退出支持政策，恢复执行全国统一的首套房贷利率下限。据统计，截止到3月末，符合放宽首套房贷利率下限条件的城市有96个。其中，83个城市下调了首套房贷利率下限，这些城市执行的下限与全国下限相比，大概低10到40个基点；12个城市取消了首套房贷利率下限。首套房贷利率政策的调整优化，带动房贷利率有所下降。从全国看，今年3月，新发放个人住房贷款利率4.14%，同比下降了1.35个百分点。下一步，人民银行将继续密切关注房地产金融形势变化，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，会同金融部门持续抓好已出台政策落实，支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资平稳有序，加大保交楼金融支持，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。（中国房地产网）

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
全国	最高法《关于商品房消费者权利保护问题的批复》	消费者保护	根据《批复》，商品房消费者以居住为目的购买房屋并已支付全部价款，主张其房屋交付请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。只支付了部分价款的商品房消费者，在一审法庭辩论终结前已实际支付剩余价款的，可以适用前款规定。在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。
杭州	《杭州住房公积金管理委员会关于完善多子女家庭住房公积金优惠政策的通知》	公积金	按照《通知》，杭州市多子女家庭购买首套普通自住住房，且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定。本贷款额度上浮政策与其他住房公积金贷款额度上浮政策不叠加使用。杭州市多子女家庭无房租赁住房提取住房公积金的，提取限额可按规定额度标准上浮50%确定。实际房租支出超过限额标准的，可提供租赁有效凭证按实际已支付的房租提取本人及配偶的住房公积金。本贷款额度上浮政策与其他住房公积金贷款额度上浮政策不叠加使用。
鹤壁	《鹤壁市住房公积金管理中心关于调整住房公积金政策的通知》	公积金	按照《通知》，自2023年4月17日起，鹤壁市调整住房公积金贷款额度，购买首套住房首次申请住房公积金贷款，双方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为65万元，单方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为55万元。若购买二套住房，双方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为60万元，单方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为50万元。同时，加大刚需住房需求支持力度、放宽住房公积金贷款条件。
永城	《永城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	根据《通知》，对依法生育、抚养多子女的住房公积金缴存人家庭，在永城购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款最高额度在永城住房公积金贷款最高额度基础上提高10万元。按照永城市住房公积金贷款现行规定，目前申请人一人满足多子女家庭贷款条件的，最高贷款额度为60万元；夫妻双方满足多子女家庭贷款条件的，最高贷款额度为80万元。

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10日-4月16日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交312.29万平方米，环比上涨25.26%，其中，一线城市成交71.94万平方米，二线城市成交166.39万平方米，三线城市成交73.95万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨45.89%，其中一线上涨127.35%，二线上涨28.25%，三线上涨38.11%；年初至今商品房累计销售面积上涨9.50%，其中一线上涨18.24%，二线上涨2.11%，三线上涨21.18%。

图表10: 30大中城市商品房销售同比增速



— 30大中城市: 商品房成交面积: 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11: 一线城市四周滚动同比增速



— 30大中城市: 商品房成交面积: 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

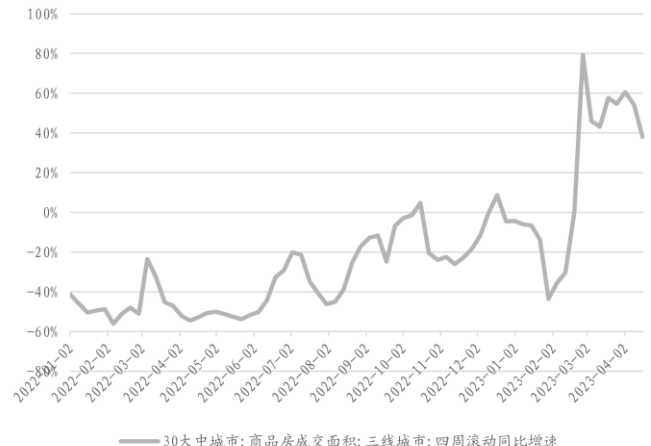
图表12: 二线城市四周滚动同比增速



— 30大中城市: 商品房成交面积: 二线城市: 四周滚动同比增速

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

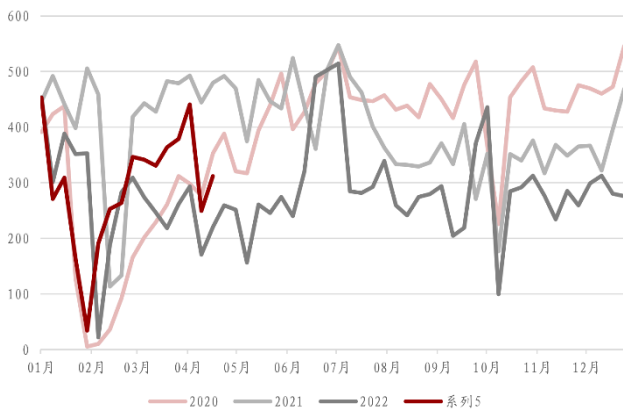
图表13: 三线城市四周滚动同比增速



— 30大中城市: 商品房成交面积: 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

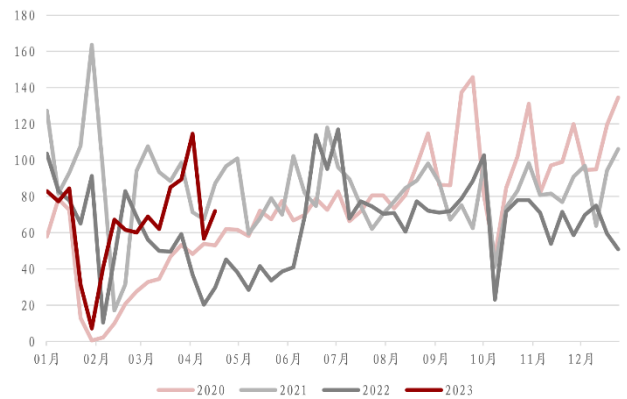
图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



— 2020 — 2021 — 2022 — 系列5

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)

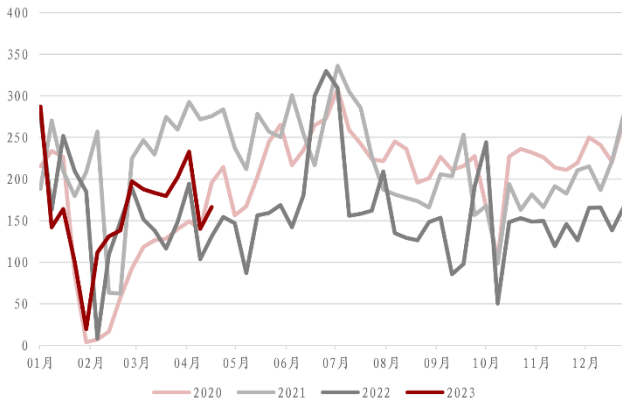


— 2020 — 2021 — 2022 — 2023

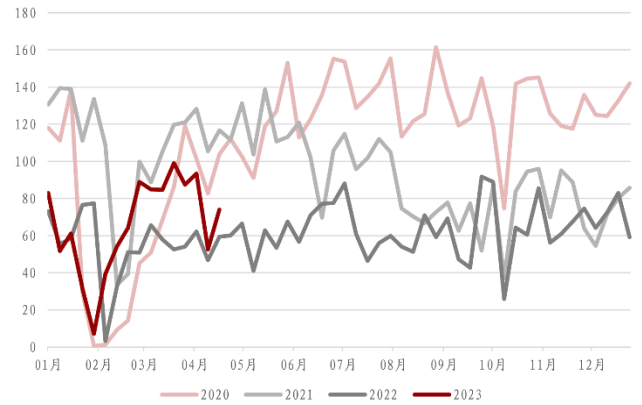
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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



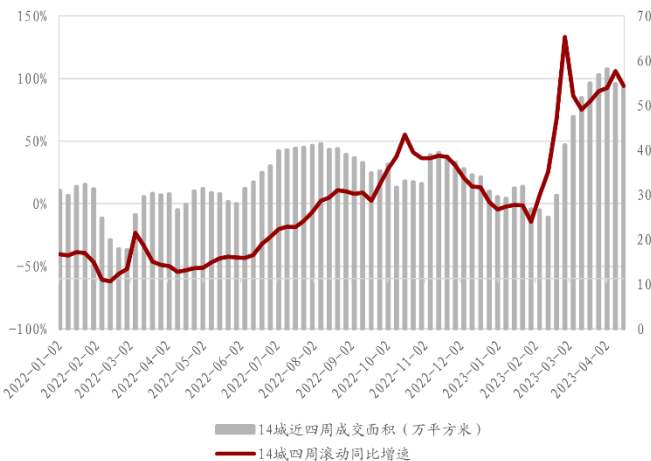
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

3.2 上周二手房销售持续升温

4月10日-4月16日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨94.29%，其中一线城市上涨40.36%，二线上涨157.85%，三线上涨77.37%；年初至今累计成交面积同比上涨64.28%，其中一线城市上涨29.35%，二线上涨88.82%，三线上涨94.31%。

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



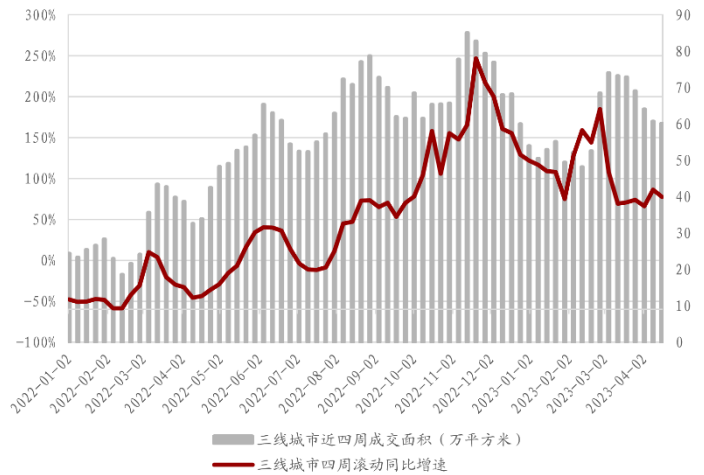
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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

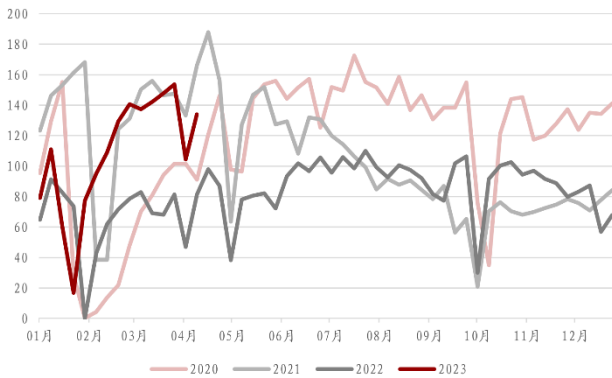


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所



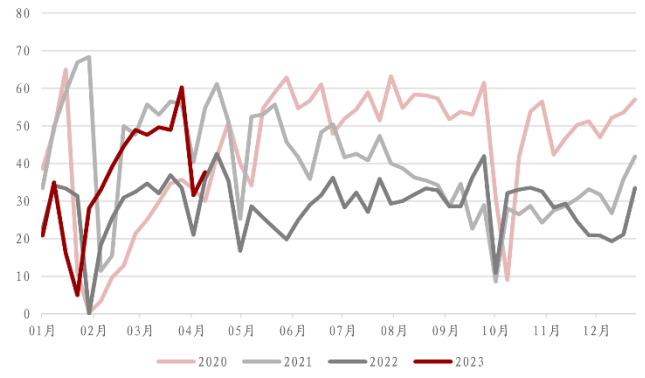
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表22: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



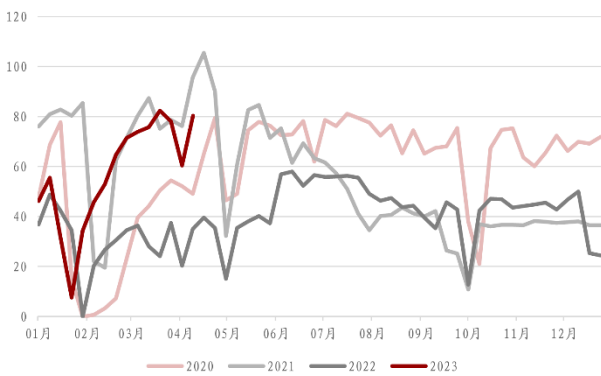
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



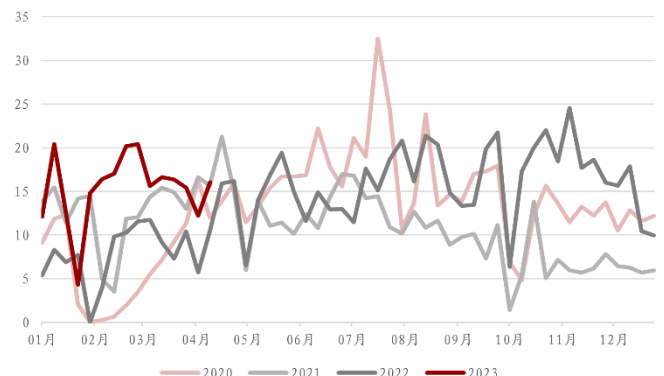
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

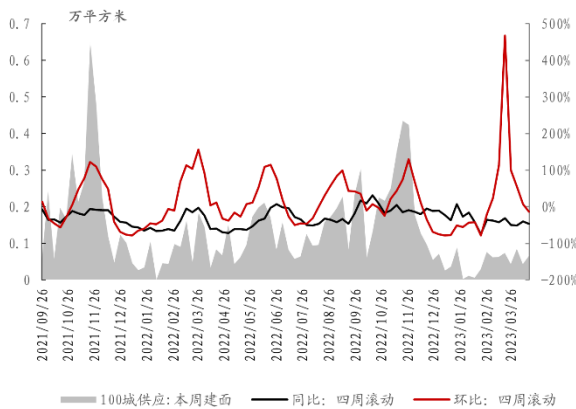
上周(4月10日-4月16日)百城住宅类土地供应建面为655.66万平方米,四周滚动同比下降46.7%,年初至今累计供应面积同比下降36.56%,其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降50.10%,二线城市年初至今累计供应面积同比下降40.42%,三线

城市年初至今累计供应面积同比下降31.50%。

百城住宅类土地成交建面为324.2万平方米，四周滚动同比下降22.3%，年初至今累计同比下降6.60%。其中二线城市本周完成土地成交建面179.1万平方米，三线城市完成145.1万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比上涨3.00%，二线城市同比下降19.67%，三线城市同比上涨0.61%。

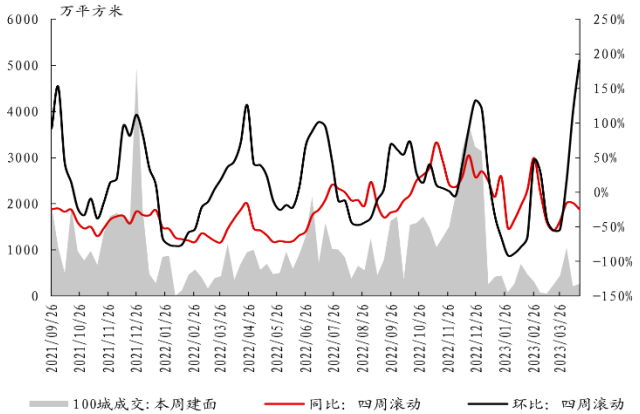
百城住宅类土地溢价率为2.45%，环比下降8.25个百分点，其中二线、三线溢价率分别为0.85%、4.63%。

图表26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



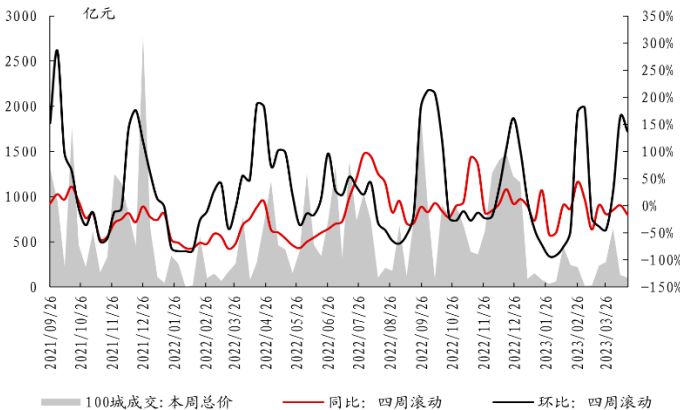
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



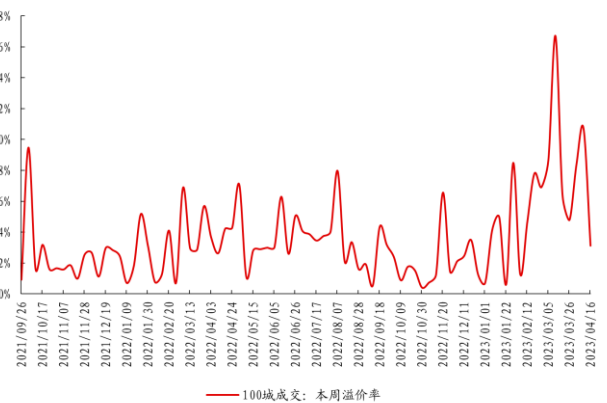
资料来源: wind, 万联证券研究所

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，上海、无锡完成2023年首批集中供地公开拍卖，广州完成2023年第一批第四场集中供地公开拍卖，成都完成2023年第三、第四场涉宅用地拍卖。同时，杭州第四批9宗涉宅地块正式公告，总出让面积695亩，总建筑面积76.6万方，总起价126.2亿元，将于5月23日集中出让；无锡挂牌第二批次集中供地，共5宗，总出让面积16.39万方（246亩），总建筑面积26.09万方，总起价32.6亿元，将于5月23日出让；厦门2023年一批次挂牌3宗地，土地总面积9.56万方，总计价建筑面积26.13万方，起拍总价91.9亿元，将于5月10日拍卖出让。

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%
2023R2	成都	3	25.89	25.89	38.1	14.50%	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	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%
2023R3	成都	3	13.99	13.99	20.36	14.46%	0%
2023R4	成都	3	23.07	23.07	29.76	9.63%	0%
2023R1	上海	19	198.86	198.86	518.7	7.30%	0%
2023R1	无锡	6	38.08	38.08	60.1	0%	0%
2023R1	广州	7	164.99	156.7	294.4	10.2%	12.5%

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
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	
2023R4	杭州	5月23日	9	76.6	126.2	采取“限房价、限地价+摇号”的出让方式, 上限溢价率12%
2023R2	无锡	5月23日	5	26.09	32.6	
2023R1	厦门	5月10日	3	26.13	91.9	采用“定品质、限房价、限地价+摇号”方式线下现场拍卖出让。

资料来源: 好地网, 万联证券研究所, 中指研究院

4月18日-22日，经过4天的角逐，上海2023年一批次土拍落下帷幕，19宗地全部成交，总出让金519亿元，平均溢价率7.3%，共有22家房企成功拿地。其中，15宗地进入一次性报价，占比达到79%；4宗底价成交。（好地网）

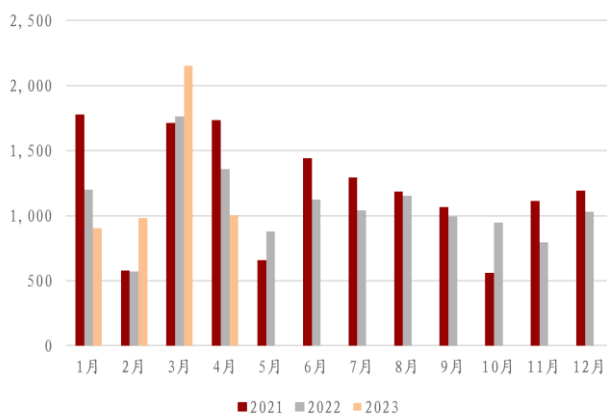
4月20日，广州2023年首批次正式收官，供应8宗涉宅地成交7宗（3宗底价成交、4宗竞价封顶摇号成交），1宗终止出让，为增城派潭镇增派公路西侧地块。成交7宗地总吸金294.4亿元，总成交建面148.3万m²，平均溢价率10.2%，成交楼面均价19852元/m²。（好地网）

4月21日，无锡进行首批地集中出让，共6宗，全部顺利成交。总出让面积22.13万方，总建筑面积38.08万方，总出让金60.1亿，平均楼面价15791元/m²。（好地网）

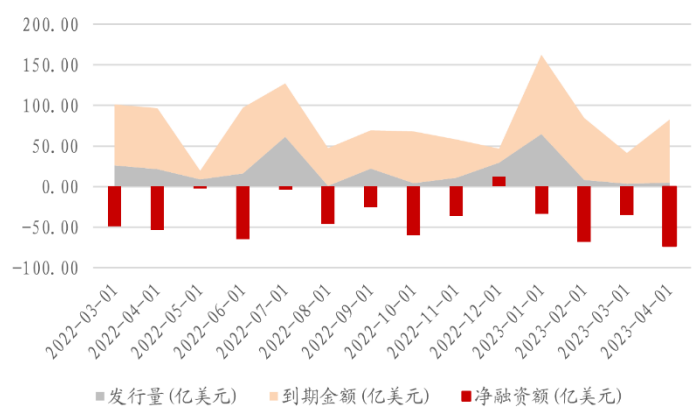
4 行业融资情况跟踪

2023年4月（截至4月23日）境内债券发行金额为1005.19亿元，年初至今发债规模为5042.62亿元。2023年4月（截至4月23日）境外债发行规模为4.75亿美元，净融资额为-73.22亿美元，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23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
重大交易	ST 新城	2023年4月17日, 经过多轮谈判洽商, 公司二级全资子公司辽宁昌和风电设备有限公司作为生产方(卖方)分别与买方昌图润航新能源有限公司、昌图润荣新能源有限公司就其各500MW风电项目钢混塔筒设备采购相关事宜签订《设备采购合同》。合同标的物分别为64套GW221-7.8MW-HH160m钢混塔筒; 每套单价均为491.5万元(含税), 合同金额分别为31,456万元(含税), 上述两份合同总金额共计为62,912万元(含税); 2023年12月31日前共需交付45套, 涉及合同金额22,118万元(含税), 2024年12月31日前全部交付。
担保	北辰实业	公司全资子公司北京北辰地产集团有限公司拟于近日与中意资产管理有限责任公司签署《中意-北辰光谷里不动产债权投资计划投资合同》, 本公司拟为北辰地产集团履行《投资合同》及其补充协议(如

		有)的全部义务提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保,并签署《中意-北辰光谷里不动产债权投资计划担保函》,担保的主债权本金金额不超过人民币13.89亿元。
	万科A	公司控股子公司福州市万滨房地产有限公司拟向招商信诺资产管理有限公司融资,融资本金金额不超过人民币14亿元,融资期限最长为10年。公司为该笔融资提供连带责任保证担保,担保期限为债务履行期限届满之日起3年。
	荣盛发展	公司全资子公司荣盛康旅投资有限公司和霸州市荣海房地产开发有限责任公司以其持有的土地使用权为公司参股子公司廊坊开发区荣金房地产开发有限公司与中国东方资产管理股份有限公司河北省分公司存续合作业务59,000万元提供差额补足抵押担保,担保总额不超过85,300万元,担保期限不超过12个月。
	荣盛发展	因业务经营需要,荣盛发展拟继续与大同京东宜票金融信息科技有限公司合作融资业务,公司全资子公司荣盛(徐州)房地产开发有限公司以其持有的房产为上述融资提供抵押担保。担保本金金额不超过18,000万元,担保期限不超过36个月。
	大名城	近日,公司全资子公司名城地产(福建)有限公司,与中国工商银行股份有限公司福建自贸区福州片区分行签署《房地产借款合同》,因生产经营所需,名城福建向工行福建自贸区福州片区分行申请借款人民币4.75亿元。为保障相关协议项下义务和责任的履行,公司作为保证人,提供连带责任保证担保;公司全资子公司福州顺泰地产有限公司将其持有的商务办公现房和商铺提供抵押担保。
	美好置业	公司及公司全资子公司美亿(洪湖)农业发展有限公司于近日收到安徽省合肥市中级人民法院《受理案件通知书》,法院就本公司、美亿洪湖起诉上海集友广源实业有限公司、徐善水股权转让纠纷案于2023年4月6日受理立案。涉案金额合计为人民币115,470.19万元。
诉讼/仲裁	新华联	公司及下属子公司因与华夏银行股份有限公司北京奥运村支行存在金融债务纠纷,华夏银行奥运村支行依据公证债权文书向北京市第三中级人民法院申请执行立案。2023年2月公司下属子公司北京新华联伟业房地产有限公司与华夏银行奥运村支行经协商一致签署了《执行和解协议》,约定借款本金7.99亿元借款展期至2023年6月30日。近日,公司收到北京市第三中级人民法院的《执行通知书》,北京市第三中级人民法院恢复执行该案,要求公司及子公司立即履行生效法律文书确定的清偿义务。
	陆家嘴	公司控股子公司陆家嘴国际信托有限公司与青岛融创游艇产业投资有限公司等被告方有关金融借款合同纠纷案经过开庭审理,陆家嘴国际信托于近日收到上海市浦东新区人民法院出具的一审判决书,被告青岛融创游艇产业投资有限公司应于本判决生效之日起十日内给付原告陆家嘴国际信托有限公司借款本金20,900万元、利息8,416,625元。
业绩/销售情况	苏宁环球	2022年度,公司实现营业收入2,239,152,699.86元,同比减少25.12%;实现归属于上市公司股东的净利润357,945,904.44元,同比减少42.07%。
	南京高科	2023年1-3月,公司无新增房地产项目储备;房地产业务新开工7.72万平方米,同比减少11.57%;竣工面积21.26万平方米,同比增加242.90%;房地产业务实现合同销售面积13.64万平方米,同比增加7078.95%;实现合同销售金额73,189.56万元,同比增加855.85%;出租房地产总面积13.67万平方米;房地产业务取得租金总收入1,507.21万元。上述房地产业务新开工面积的公司权益占比为44%,竣工面积、合同销售面积及金额,商业综合体出租面积及金额的公司权益占比均为80%。
	卧龙地产	2023年一季度,公司实现营业收入1,649,646,264.70元,同比增长273.29%;实现归属于上市公司股东的净利润66,181,637.87元,同比增长23.18%。
	海南高速	2022年度,公司实现营业收入169,163,109.79元,同比增长33.38%;实现归属于上市公司股东的净利润250,170,472.48元,同比增长386.96%。

华侨城 A	2023 年 3 月份公司实现合同销售面积 21.6 万平方米，合同销售金额 40 亿元；2023 年 3 月份公司累计实现合同销售面积 51.3 万平方米，较上年同期增长 14%；合同销售金额 85.5 亿元，较上年同期增长 5%；1-3 月，公司旗下文旅企业合计接待游客超 2,300 万人次，较去年同比增长约 80%。
绿地控股	经财务部门再次测算，公司预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的净利润 10.10 亿元左右，与上年同期相比，将减少 51.69 亿元左右，同比减幅 83.65%左右；预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 18.52 亿元左右，与上年同期相比，将减少 38.03 亿元左右，同比减幅 67.25%左右。
京能置业	2023 年第一季度，公司及控股子公司按权益口径统计实现开复工面积 59.62 万平方米、竣工面积 2.06 万平方米、签约面积 5.06 万平方米；实现签约金额 16.27 亿元，同比增长 1510.89%；实现出租房产总面积 0.89 万平方米及 180 个车位，租金总收入达 0.008 亿元。
嘉凯城	根据最新预计，2022 年度公司实现营业收入 145,000.00 万元；归属于上市公司股东的净利润-112,000.00 万元。
数源科技	公司最新预计 2022 年度归属于上市公司股东的净利润区间为亏损 29,130 万元-37,870 万元，基本每股收益为亏损 0.642 元/股-0.834 元/股。
电子城	2022 年度，公司实现营业收入 5,149,674,467.61 元，同比增长 162.13%；实现归属于上市公司股东的净利润 591,864,971.51 元，同比增长 1,774.47%。
中新集团	2022 年度，公司实现营业收入 4,741,892,174.58 元，同比增长 21.05%；实现归属于上市公司股东的净利润 1,607,759,155.24 元，同比增长 5.65%。
渝开发	2023 年一季度，公司实现营业收入 47,084,885.42 元，同比增长 4.24%；实现归属于上市公司股东的净利润-20,041,012.77 元，同比减少 64.45%。
大龙地产	2022 年度，公司实现营业收入 867,749,215.38 元，同比减少 49.00%；实现归属于上市公司股东的净利润-172,397,696.03 元，同比减少 270.19%。
宋都股份	经财务部门测算，预计 2022 年度归属于上市公司股东的净利润约为-358,000 万元到-308,000 万元，与上年同期相比减少约 318,567 万元到 268,567 万元。预计 2022 年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润约为-135,000 万元到-90,000 万元，与上年同期相比减少约 97,106 万元到 52,106 万元。
招商积余	2023 年一季度，公司实现营业收入 3,305,810,768.00 元，同比增长 30.28%；实现归属于上市公司股东的净利润 184,527,761.81 元，同比增长 27.24%。
顺发恒业	2023 年一季度，公司实现营业收入 59,153,652.31 元，同比减少 14.48%；实现归属于上市公司股东的净利润 18,366,634.47 元，同比减少 55.91%。
招商蛇口	2023 年一季度，公司实现营业收入 15,008,808,510.42 元，同比减少 20.17%；实现归属于上市公司股东的净利润 271,957,203.69 元，同比减少 38.72%。
保利发展	2023 年一季度，公司实现营业收入 39,955,547,789.51 元，同比增长 19.14%；实现归属于上市公司股东的净利润 2,720,901,862.85 元，同比增长 7.52%。
广宇集团	2022 年度，公司实现营业收入 6,020,194,885.02 元，同比减少 18.24%；实现归属于上市公司股东的净利润 113,035,638.06 元，同比减少 65.35%。

	格力地产	2022 年度, 公司实现营业收入 4,046,625,527.15 元, 同比减少 43.27%; 实现归属于上市公司股东的净利润-2,683,714,670.65 元, 同比减少 682.83%。
设立子公司	合肥城建	公司于 2023 年 4 月 18 日召开第七届董事会第三十八次会议和第七届监事会第二十八次会议, 审议通过了《关于设立全资子公司的议案》。公司拟出资 90,000 万元人民币设立全资子公司——合肥滨润置业有限公司, 主要开展合肥市滨科城 BK202302 号地块的开发和建设。滨润置业注册资本 90,000 万元人民币, 所需资金全部来源于公司自有资金, 公司持有其 100% 股权。
融资	华发股份	公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 50 亿元 (含 50 亿元) 的超短期融资券, 发行期限为不超过 270 天, 金额用于满足华发股份于 2023 年 5 月 11 日到期的 50 亿元超短融批文的续期需求, 偿还符合银行间市场交易商协会规定的债务融资工具本息、北金所债权融资计划本息、金融机构借款、补充流动性资金等。
关联交易	华发股份	为避免同业竞争, 根据珠海华发集团有限公司就避免同业竞争而出具的承诺函, 华发集团子公司珠海十字门中央商务区建设控股有限公司、珠海华霆开发建设有限公司、珠海华凌开发建设有限公司、珠海华缤开发建设有限公司、珠海华翼开发建设有限公司、珠海华淇开发建设有限公司拟分别通过单一来源采购的形式, 将 9 宗住宅项目托管给公司, 托管内容为上述项目的注册商标许可使用、工程全流程管理及营销管理等; 华发集团子公司珠海华铠开发建设有限公司拟通过单一来源采购的形式, 将 1 宗商业项目托管给公司, 托管内容为上述项目的注册商标许可使用、工程顾问及营销管理等。
	国创高新	经公司第六届董事会第二十八次会议审议通过《关于房产置换暨关联交易的议案》, 同意公司与湖北国创光谷房地产开发有限公司、国创 (湖北) 科技产业有限公司、光谷地产股东国创高科实业集团有限公司、湖北国创房地产开发有限公司、武汉国苑置业有限公司签订《房产置换协议》, 公司以“国创·光谷上城”35,000 平方米房产与国创科技持有的“国创未来研产中心”项目 36,555.61 平方米房产进行置换。
	光大嘉宝	根据公司 2023 年第一次临时股东大会决议, 公司接受了间接控股股东光大控股的全资子公司光控江苏提供的 10.53 亿元财务资助。上述财务资助已于 2023 年 4 月 19 日到期, 其中 10.53 亿元借款本金至到期日的对应利息已于到期日支付。为满足公司日常经营的资金需求, 经友好协商, 公司和光控江苏将在不超过 10.53 亿元的范围内就上述借款本金进行展期, 年利率为 6%, 展期期限为 6 个月。同时, 公司将以公司所持有的珠海安石宜达 11 亿份有限合伙企业份额 (对应实缴出资为 11 亿元), 为上述财务资助向光控江苏提供质押担保。
减持	电子城	近日, 公司收到持股 5% 以上股东弘创投资发来的《减持公司股份进展告知函》及《北京电子城高科技集团股份有限公司简式权益变动报告书》, 弘创投资于 2022 年 12 月 12 日至 2023 年 4 月 17 日通过集中竞价交易方式累计减持公司无限售条件流通股 12,738,000 股, 占公司总股本的 1.14%。本次减持完成后, 信息披露义务人在上市公司拥有权益的股份占上市公司已发行股份的比例降低至 4.88%。
利润分配	苏宁环球	公司拟以总股本 3,034,636,384 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金股利 1.20 元 (含税), 拟合计派发现金股息人民币 364,156,366.08 元 (含税), 不送红股, 不以公积金转增股本, 剩余未分配利润结转至下一年度。
	海南高速	公司拟以公司总股本 988,828,300 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金股利 0.50 元人民币 (含税), 共计派发 49,441,415.00 元, 剩余未分配利润 362,489,659.03 元结转以后年度分配; 不送红股, 不以资本公积金转增股本。
	华发股份	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 2,117,161,116 股为基数, 向全体股东每股派发现金红利 0.37 元 (含税), 共计派发现金红利 783,349,612.92 元。
	电子城	公司拟以 2022 年 12 月 31 日总股本 1,118,585,045 股为基数, 向全体股东每 10 股派发 0.53 元现金红利 (含税)。共计派发现金红利 59,285,007.39 元, 占 2022 年度归属于上市公司股东的净利润

		591,864,971.51 元的 10.02%。本次利润分配后, 剩余股东未分配利润 201,060,428.57 元转入下一年度。
	中新集团	公司拟以 2022 年 12 月 31 日总股本 1,498,890,000 股为分配基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利人民币 3.22 元 (含税), 合计派发现金红利人民币 482,642,580.00 元 (含税), 占当年度合并归属于上市公司股东净利润的 30.02%; 本年度不送红股也不实施资本公积金转增股本。
风险提示	新华联	公司预计 2022 年度期末净资产为-70,500 万元至-74,900 万元, 根据《深圳证券交易所股票上市规则 (2023 年修订)》9.3.1 条的相关规定, 若公司 2022 年经审计净资产为负, 在 2022 年年度报告披露后公司股票交易将被实施退市风险警示 (股票简称前冠以 “*ST” 字样)。
	蓝光发展	公司股票自 2023 年 4 月 6 日至今, 已连续 12 个交易日收盘价低于人民币 1 元, 若自该日起, 出现 “连续 20 个交易日的每日股票收盘价均低于人民币 1 元” 的情形, 公司股票将因触及交易类强制退市情形被上交所终止上市。
	嘉凯城	公司预计 2022 年年末净资产为-11,000.00 万元, 根据上市规则第 9.3.1 条相关规定, 在 2022 年年度报告披露后, 若公司 2022 年经审计净资产为负值, 公司股票交易将被实施退市风险警示。
	宋都股份	公司于近日收到了 2022 年度年审会计师立信中联会计师事务所 (特殊普通合伙) 向公司出具的《审计进展及审计报告初步意见函》。根据意见函内容, 公司预计 2022 年度财务报告将被审计机构出具无法表示意见。根据《上海证券交易所股票上市规则》第 9.3.2 条的规定, 公司股票可能被实施退市风险警示。请广大投资者注意投资风险。
拿地情况	合肥城建	公司近日与合肥市自然资源和规划局签订《国有建设用地使用权出让合同》, 现将合同主要内容公告如下: 出让面积为 113,491.75 平方米; 土地使用权出让价款为 3,501,490,002 元。
高管变动	光大嘉宝	公司董事会收到公司副总裁于潇然女士提交的书面辞职报告。因个人原因, 于潇然女士申请辞去公司副总裁职务。
股份拍卖	中南建设	公司日前接到公司控股股东中南城市建设投资有限公司通知, 称其收到江苏省南通市海门区人民法院送达的《拍卖通知书》, 江苏省南通市海门区人民法院将于 2023 年 5 月 21 日 10 时至 2023 年 5 月 22 日 10 时止在淘宝网司法拍卖网络平台上公开拍卖中南城投持有的 33,900,000 股公司股份, 占公司总股份的 0.89%, 占其持有公司股份的 1.90%。
质押	万业企业	公司于 2023 年 4 月 20 日收到持有公司 84,885,316 股股份 (占公司总股本的 9.12%) 的公司第二大股东三林万业 (上海) 企业集团有限公司的知会函, 其原质押给交通银行股份有限公司上海新区支行的公司 1,920 万股股份, 于 2023 年 4 月 19 日解除质押。
财务资助	金融街	近日, 公司按持股比例为重庆科世金置业有限公司提供财务资助, 财务资助金额 2302.93 万元。本次对外提供财务资助对象为科世金公司, 公司全资子公司金融街重庆置业有限公司持有其 33% 股权。
股票发行	外高桥	公司于 2023 年 4 月 21 日召开第十届董事会第二十一次会议, 审议通过了《关于公司向特定对象发行 A 股股票预案 (修订稿) 的议案》等相关议案, 对本次发行 A 股股票预案进行了修订, 并同步修订相关文件, 将向特定对象发行募集资金总额不超过 350,000.00 万元调整为不超过 334,000.00 万元, 相关项目投入金额同步进行调整。
资产冻结	泛海控股	2023 年 4 月 20 日, 公司控股子公司武汉中央商务区股份有限公司获悉, 北京市第二中级人民法院对武汉公司持有的武汉泛海城市广场开发投资有限公司 100% 股权进行了冻结, 冻结期限自 2023 年 4 月 19 日起至 2026 年 4 月 18 日止。

减资	苏宁环球	为进一步整合公司资源，优化公司资金使用计划、子公司股权结构，公司全资子公司上海苏宁环球实业有限公司、南京浦东房地产开发有限公司各减资 140,000 万元人民币。本次减资完成后，公司仍持有上海实业及浦东地产 100% 股权，不会导致公司合并报表范围发生变化。
----	------	---

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