

“五一”假期销售环比回落

——房地产行业周观点(05.01-05.07)

强于大市(维持)

2023年05月08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(2023/05/01-2023/05/07),申万一级行业房地产指数上涨2.85%,沪深300指数下跌0.30%,板块表现强于大市,2023年以来,房地产行业下跌5.91%,沪深300指数上涨3.75%,板块表现弱于大市。

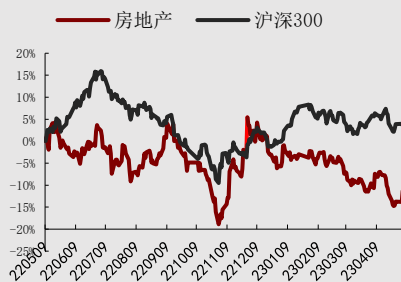
重点政策要闻: (1)从CRIC监测的五一成交备案数据来看,44个重点监测城市累计成交78.85万平方米,较2023年4月日均降幅达64%,同比持增21%,不过尚不及2021年和2019年同期水平。分能级来看,一线城市需求相对“坚挺”,同比翻番,广州、深圳成交表现略好于2019年五一假期。二三线跌多涨少,三四线春节后涨幅不及二线,目前较4月日均回调幅度也略小于二线;(2)5月2日,中指研究院发布了《百城价格指数报告》,报告显示百城新建住宅价格在止住“7连跌”及持平后继续转涨,但交易出现一定下滑;二手房市场挂牌量持续走高,房价走势继续承压;(3)宁波、新疆出台政策促进住房消费相关政策。

行业基本面情况: 4月24日-4月30日,30大中城市商品房环比成交量上涨,当周成交349.93万平方米,环比上涨14.97%,其中,一线城市成交90.56万平方米,二线城市成交183.28万平方米,三线城市成交76.09万平方米;14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨63.80%,其中一线上涨14.03%,二线上涨127.99%,三线上涨29.47%;百城住宅类土地供应建面为1121.44万平方米,四周滚动同比下降11.3%,年初至今累计供应面积同比下降33.08%;百城住宅类土地成交建面为373.11万平方米,四周滚动同比下降52.4%,年初至今累计同比下降15.13%。5月1日至5月7日当周,北京、青岛分别完成2023年第二批集中供地公开拍卖,武汉完成2023年第一批第一场集中供地公开拍卖。

重点公司动态: 万科A、保利发展发布4月销售情况简报,合同销售面积及金额同比均实现增长。

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

4月销售环比回落
政策保持延续性,预计维持宽松
房贷利率持续下降,集中供地溢价率回升

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 2.85%，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	13
5 重点公司公告跟踪	14
6 投资建议与风险提示	14
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.....	6
图表 10: 30 大中城市商品房销售同比增速.....	7
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速.....	7
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

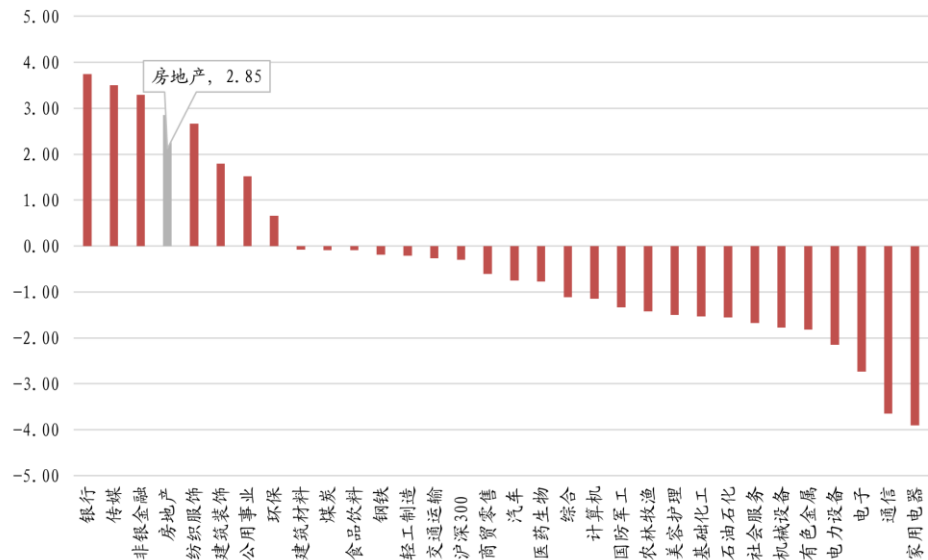
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	12
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	13
图表 33: 境外债发行情况	13
图表 34: 重点公司公告跟踪	14

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 2.85%，表现强于大市

上周（2023/05/01-2023/05/07），申万一级行业房地产指数上涨2.85%，沪深300指数下跌0.30%，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5.91%，沪深300指数上涨3.75%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



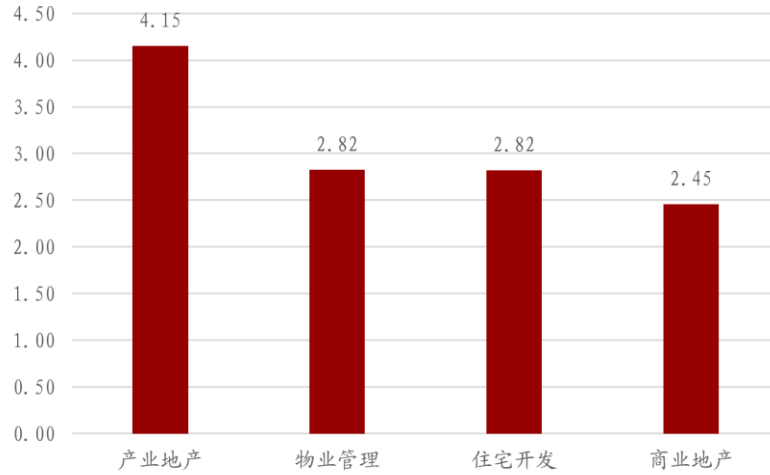
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块整体上涨

上周，A股地产各细分板块整体上涨，其中产业地产板块涨幅最大，当周上涨4.15%，物业管理板块上涨2.82%，住宅开发板块上涨2.82%，商业地产板块上涨2.45%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：上实发展、浦东金桥、荣安地产，其中，上实发展周度涨幅20.95%，浦东金桥周度涨幅16.57%，荣安地产周度涨幅13.17%。

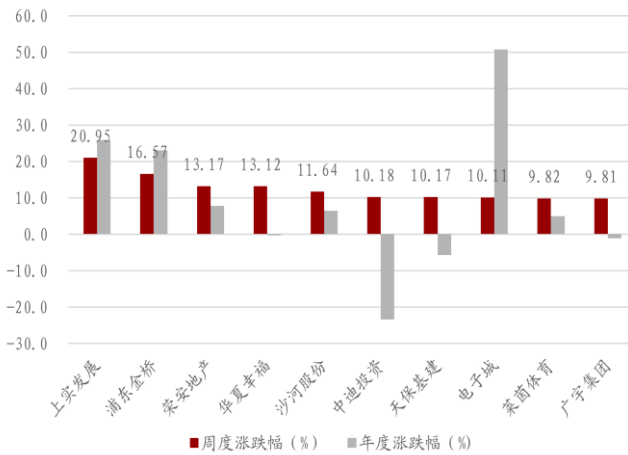
跌幅排名前三位的房地产个股为：*ST嘉凯、ST数源、*ST蓝光。港股市场地产板块涨幅排名前三位的房地产个股为：正商实业、融创中国、时代中国控股，其中，正商实业周度涨幅23.61%，融创中国周度涨幅13.41%，时代中国控股周度涨幅10.17%。跌幅排名前三位的房地产个股为：正荣地产、合景泰富集团、绿地香港。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



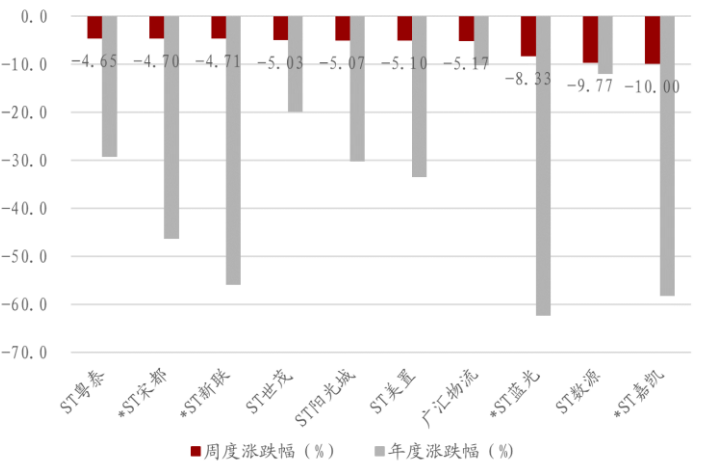
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



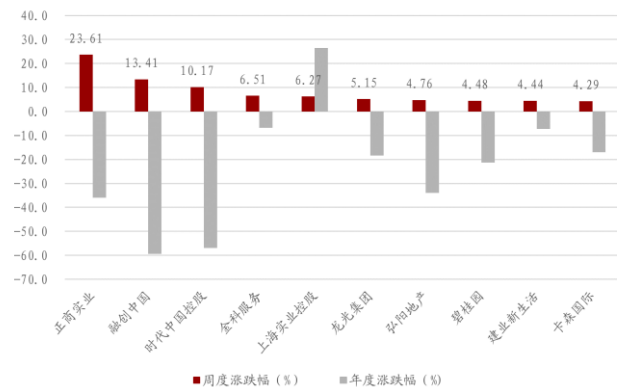
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



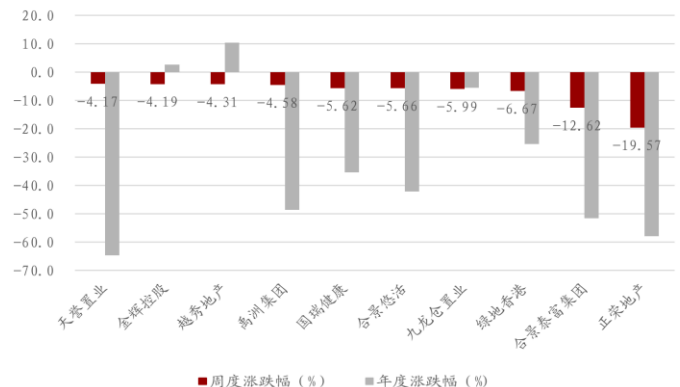
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



万联证券研究所 www.wlqz.cn

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	江西住建官微近日公开了江西省住房公积金2022年年度报告。报告显示，在缴存方面，2022年，江西新开户单位10095家，净增单位4552家；新开户职工41.13万人，净增职工14.39万人；实缴单位60355家，实缴职工325.20万人，缴存额612.99亿元，同比分别增长8.10%、4.63%、10.08%。2022年末，累计缴存总额4475.74亿元，比上年末增加15.87%；缴存余额1949.05亿元，同比增长13.12%。提取方面，2022年，112.58万名缴存职工提取住房公积金；提取额386.89亿元，同比增长10.86%；提取额占当年缴存额的63.11%，比上年增加0.44个百分点。2022年末，累计提取总额2526.70亿元，比上年末增加18.08%。个人住房贷款方面，2022年，江西发放个人住房贷款6.36万笔290.90亿元，同比下降11.50%、0.40%。回收个人住房贷款172.36亿元。（观点网）
	5月1日，唐山市住房公积金管理中心对住房公积金使用政策作了进一步优化调整。唐山市45周岁（含）以下缴存职工购买首套自住住房的，在连续正常缴存6个月（含）以上住房公积金且符合还贷能力和不超过贷款相应最高限额要求的前提下，取消贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存余额挂钩。此政策将于2023年6月1日开始实施。（观点网）
	5月5日消息，苏州大市范围内住房公积金贷款政策有所调整。苏州市住房公积金管理中心热线工作人员表示，员工公积金缴存在苏州大市范围内的（不包括工业园区），目前首次住房公积金贷款按不超过账户余额的15倍（原为10倍）计算，但贷款额度上限不变，即个人60万元，双职工缴存家庭90万元；第二次办理住房公积金贷款按公积金余额的10倍（原为6倍）计算，贷款限额不变，即个人最高30万元，家庭最高50万元；针对养育未成年二孩及以上的多子女（其中至少有一个是未成年）缴存职工，在苏州大市使用公积金购买首套自住住房的，首次贷款额度可上浮30%。（观点网）
中央会议	5月5日，中共中央总书记习近平主持召开二十届中央财经委员会第一次会议。会议强调，加快建设以实体经济为支撑的现代化产业体系，关系我们在未来发展和国际竞争中赢得战略主动。要坚持以实体经济为重，防止脱实向虚；坚持稳中求进、循序渐进，不能贪大求洋；坚持三次产业融合发展，避免割裂对立；坚持推动传统产业转型升级，不能当成“低端产业”简单退出；坚持开放合作，不能闭门造车。会议指出，要完善新发展阶段的产业政策，把维护产业安全作为重中之重，强化战略性领域顶层设计，增强产业政策协同性。要用好超大规模市场优势，把扩大内需战略和创新驱动发展战略有机结合起来，加强产业链供应链开放合作。要大力建设世界一流企业，倍加珍惜爱护优秀企业家，大力培养大国工匠。（观点网）
全国市场	5月2日，中指研究院发布了《百城价格指数报告》，报告显示百城新建住宅价格在止住“7连跌”及持平后继续转涨，但交易出现一定下滑；二手房市场挂牌量持续走高，房价走势继续承压。2023年4月，全国100个城市新建住宅平均价格为16181元/平方米，环比上涨0.02%，涨幅与3月持平。全国100个城市二手住宅平均价格为15826元/平方米，环比下跌0.14%，跌幅较上月扩大0.09个百分点。（中国房地产网）
	从供应层面来看，2023年五一假期（2022年4月29日-5月3日，下同）房企整体推盘积极性不高：除了广州、武汉等等极个别城市集中在节前一周取证开盘、蓄势待发之外，余下多数城市推盘量较去年同期均有了不同程度回落，青岛五一期间甚至出现0供应。从CRIC监测的五一成交备案数据来看，44个重点监测城市累计成交78.85万平方米，较2023年4月日均降幅达64%，同比持增21%，不过尚不及2021年和2019年同期水平。分能级来看，一线城市需求相对“坚挺”，同比翻番，广州、深圳成交表现略好于2019年五一假期。二三线跌多涨少，三四线城市节后涨幅不及二线，目前较4月日均回调幅度也略小于二线。（克而瑞研究中心）

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
景德镇	《关于促进中心城区二手住房交易的若干措施的通知》	二手房	根据《通知》，在降低个人住房消费负担方面，降低购买二手住房商业贷款首付比例、下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限；在实施契税及购房补贴政策方面，2023年5月1日至12月31日期间，个人购买中心城区范围内二手住房，契税实行先征收后给予所缴契税50%补贴，同时给予阶段性购房补贴；在加大住房公积金支持力度方面，政策期间购买中心城区范围内二手住房申请公积金贷款

			款的提高贷款最高限额。
安徽	《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》	公积金	《通知》表示，缴存职工购买合肥市（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，提取额度不得超过购买新建商品住房的首付款金额。
南昌	《南昌住房公积金管理中心关于调整住房公积金有关使用政策的通知》	公积金	《通知》指出，南昌市租房提取住房公积金额度由每月1500元调增至每月1800元，单身职工减半执行。多子女家庭的本市缴存职工，符合租房提取住房公积金条件的，提取额度按同期提取政策规定额度上浮20%确定。符合住房公积金贷款条件的多子女家庭，购房时申请住房公积金贷款的，贷款额度上浮20%。
南昌	《南昌住房公积金管理中心关于停止收取住房公积金贷款担保保证金的通知》	公积金	为深化“放管服”改革，持续优化营商环境，缓解企业资金压力，助力南昌市房地产市场平稳发展，经南昌住房公积金管理委员会2023年度第1次会议研究同意，现停止向全市范围内房地产开发企业收取住房公积金贷款担保保证金。
宁波	《金融支持恢复和扩大消费的若干措施》	住房消费	宁波市地方金融监督管理局、中国人民银行宁波市中心支行、中国银保监会宁波监管局联合制定《金融支持恢复和扩大消费的若干措施》，引导促进宁波市消费持续恢复，其中包括助力居住购房消费。全力支持居民首套和改善性住房需求。因城施策落实差别化住房信贷政策，各银行机构要合理安排个人住房贷款额度，实施好个人住房贷款利率和首付比例政策，全力支持居民首套和改善型住房需求。鼓励金融机构加大对新市民购房信贷支持，发展住房租赁业务。推广二手房按揭贷款“带押过户”模式，为房产买卖双方提供交易和贷款便利。支持银行机构在风险可控前提下，放宽房贷年龄限制，激活老年人购房需求。加大家装家居消费信贷支持。
新疆	《2023年自治区恢复扩大消费工作实施方案》	住房消费	在房地产方面，《方案》提出改善住房居住条件，支持2023年保障性租赁住房建设；落实商业银行出具保函置换预售监管资金政策，降低房地产企业融资成本；支持各地、州、市通过实施契税补贴、维修资金补贴、购房直补、举办房交会等措施促进住房消费；支持金融机构、企业通过市场化方式收购住房用于租赁住房；适度提高住房公积金个人住房贷款额度，优化贷款额度和个人账户余额倍数关系；统一住房公积金贷款政策、进一步优化业务流程；宣传落实好差别化住房信贷政策和居民换购个人住房所得税政策，加大“以旧换新”“以小换大”等改善性住房需求支持力度；引导金融机构对于因疫情住院治疗或隔离，或因疫情停业失业而失去收入来源的个人，以及因购房合同发生改变或解除的个人住房贷款，可按市场化、法治化原则与购房人自主开展协商，进行延期展期等调整。

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

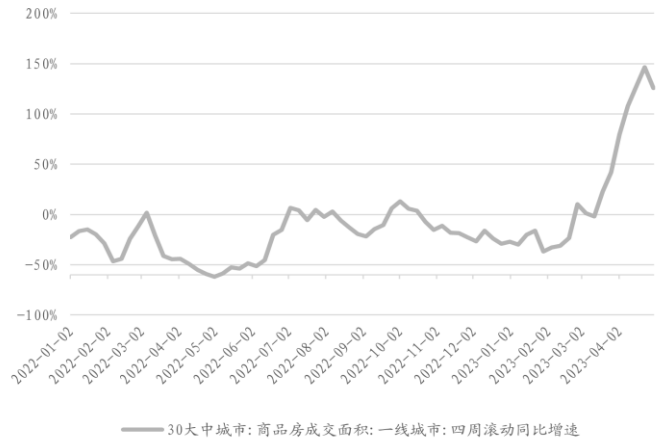
3 销售与土地市场情况

3.1 上周商品房销售维持上涨趋势

4月24日-4月30日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交349.93万平方米，环比上涨14.97%，其中，一线城市成交90.56万平方米，二线城市成交183.28万平方米，三线城市成交76.09万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨34.75%，其中一线上涨125.86%，二线上涨21.90%，三线上涨11.95%；年初至今商品房累计销售面积上涨11.66%，其中一线上涨26.43%，二线上涨3.66%，三线上涨19.09%。

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



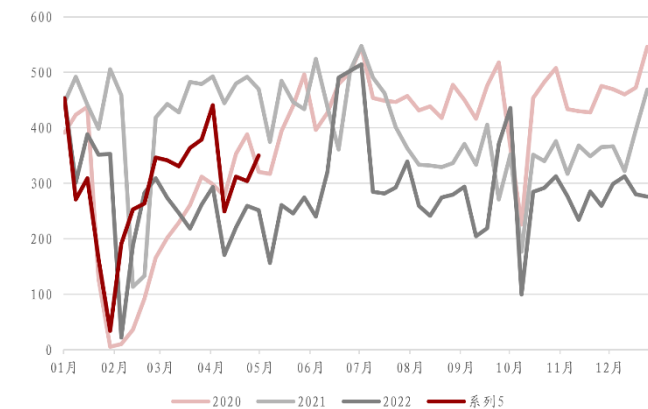
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



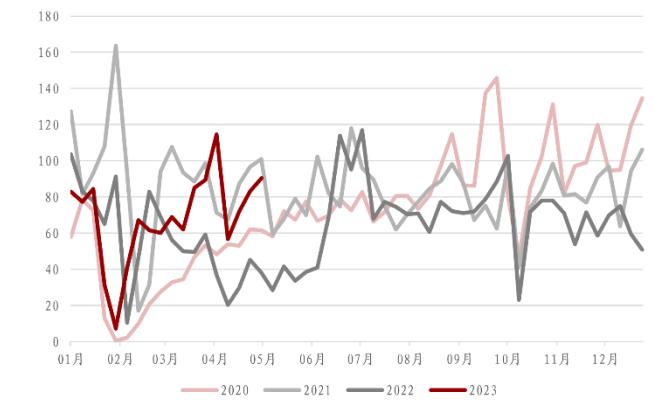
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

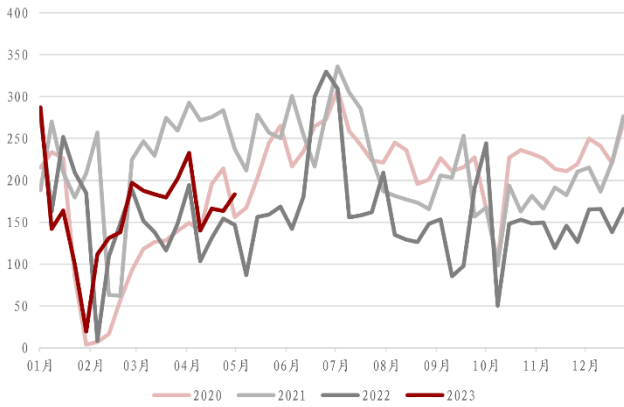
图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)



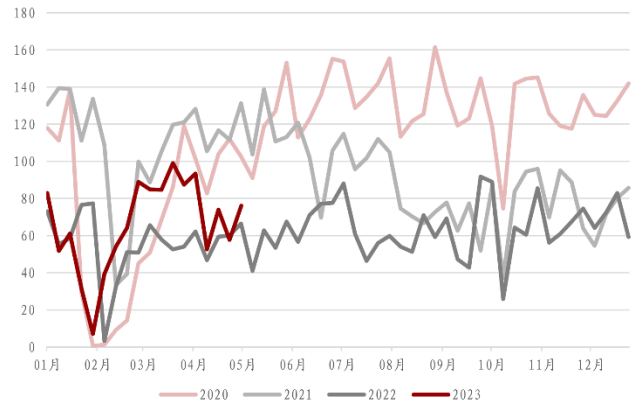
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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24日-4月30日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨63.80%，其中一线城市上涨14.03%，二线上涨127.99%，三线上涨29.47%；年初至今累计成交面积同比上涨61.81%，其中一线城市上涨26.08%，二线上涨91.55%，三线上涨75.65%。

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



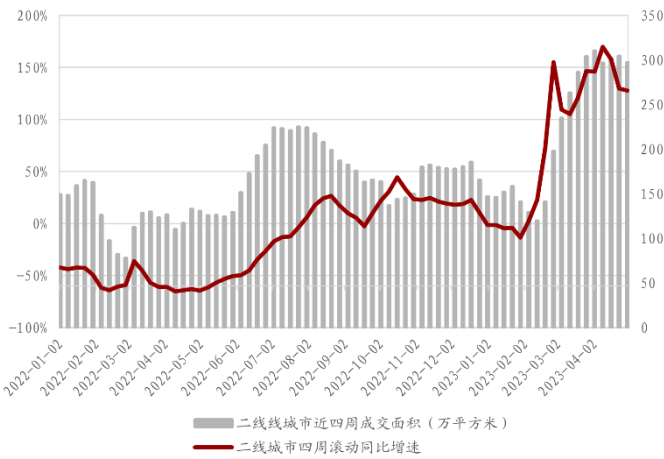
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



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



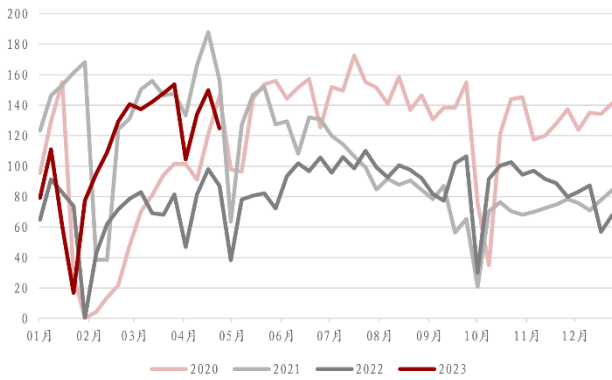
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



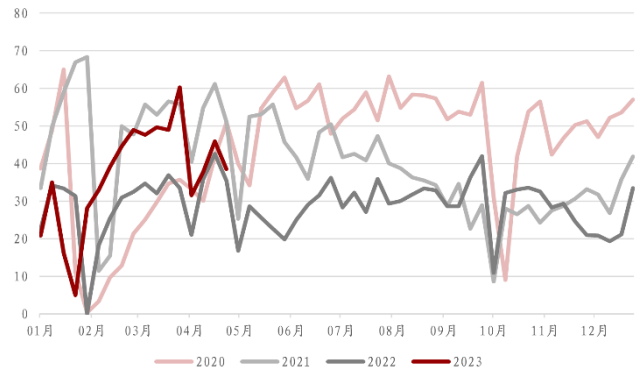
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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）



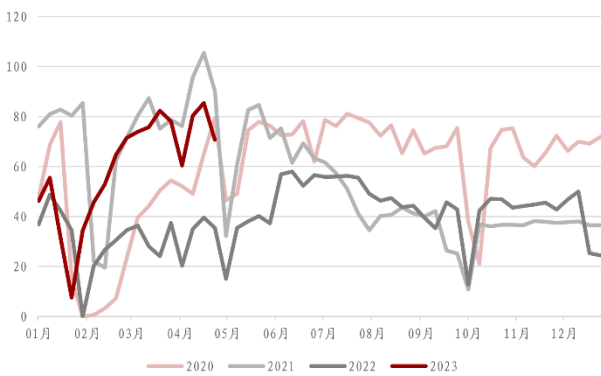
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



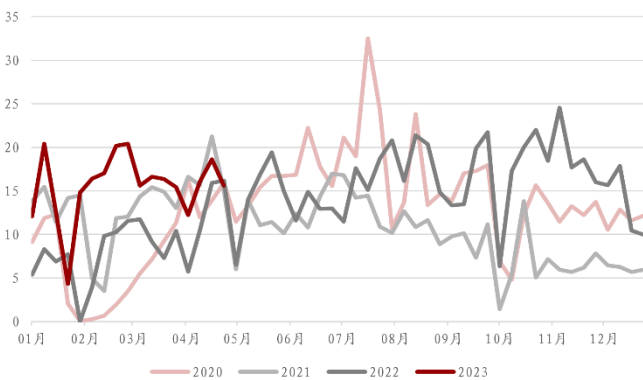
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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

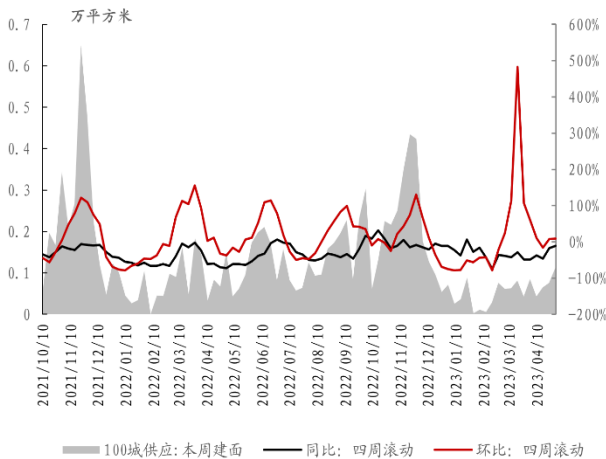
上周（4月24日-4月30日）百城住宅类土地供应建面为1121.44万平方米，四周滚动同比下降11.3%，年初至今累计供应面积同比下降33.08%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降54.90%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降35.69%，三

线城市年初至今累计供应面积同比下降27.72%。

百城住宅类土地成交建面为373.11万平方米，四周滚动同比下降52.4%，年初至今累计同比下降15.13%。其中一线城市本周完成土地成交建面60.88万平方米，二线城市完成152.73万平方米，三线城市完成159.50万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比上涨56.02%，二线城市同比下降32.60%，三线城市同比下降6.41%。

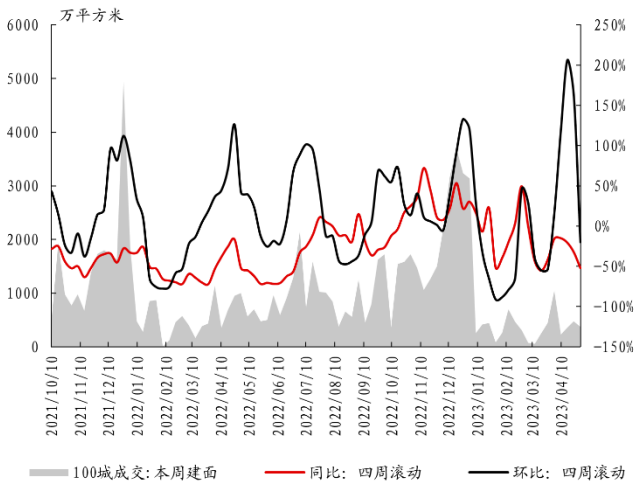
百城住宅类土地溢价率为7.13%，环比上升0.45个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为7.26%、7.83%、3.81%。

图表26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



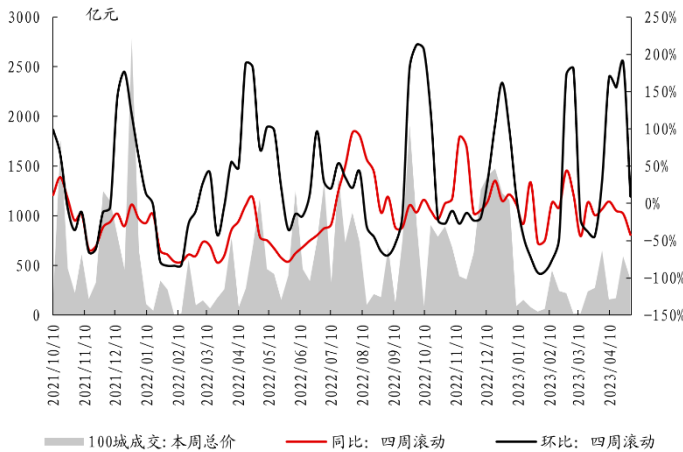
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



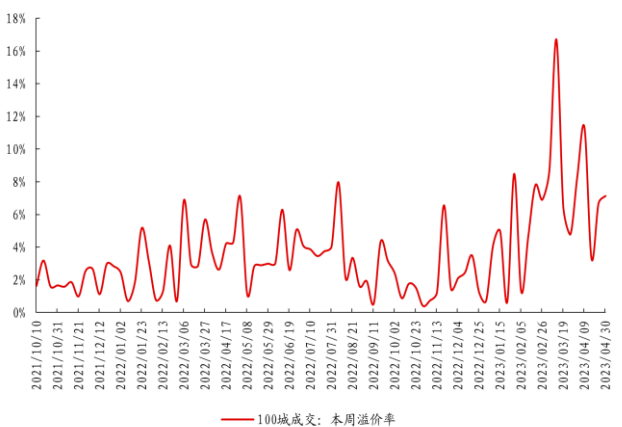
资料来源: wind, 万联证券研究所

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，北京、青岛分别完成2023年第二批集中供地公开拍卖，武汉完成2023年第一批第一场集中供地公开拍卖。同时，北京第三批4宗涉宅地块正式公告，总出让面积203亩，总建筑面积28.4万方，总起价86.45亿元，预计将于6月1日出让；合肥挂牌第三批集中供地，其中4宗宅地，地块总用地面积357.3亩，总建筑面积约47.6万方，总起价48.7亿元，将于5月25日出让；广州发布了2023年部分拟供商品住宅用地项目清单（第二批），共18宗，总用地面积132.28公顷，总建筑面积244.19万方，将

采用挂牌方式出让，拟于5月11日至8月10日期间发布出让公告。

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%
2023R2	合肥	11	135.00	118.37	100.52	11.4%	9.09%
2023R3	杭州	12	99.84	99.84	166.56	8.47%	0%
2023R1	济南	6	35.62	18.95	9.56	0%	50%
2023R5	成都	4	22.6	22.6	22.4	8.16%	0%
2023R2	北京	2	14.6	14.6	64.7	15.00%	0%
2023R1 (第一场)	武汉	3	34.5	34.5	22.86	4.6%	0%
2023R2	青岛	6	29.7	29.7	20.6	0%	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
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。
2023R2	宁波	5月29日	8	66.8	47.98	采取“限地价，溢价15%封顶后摇号”的方式出让。
2023R2	长沙	5月30日	3	\	41.05	
2023R2	苏州	5月29日	9	46.51	89.6	
2023R4	北京	6月1日	4	28.4	86.45	
2023R3	合肥	5月25日	4	47.6	48.7	采取“限地价，投报高品质住宅方案+摇号”的方式出让。
2023R2	广州	5月11日至8月10日	18	244.19		

资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院

5月6日，北京出让2宗宅地，分别位于丰台区和大兴区，总建筑面积14.6万方，均拍至封顶价格，吸引了近30家房企摇号，总成交金额64.7亿元。（好地网）

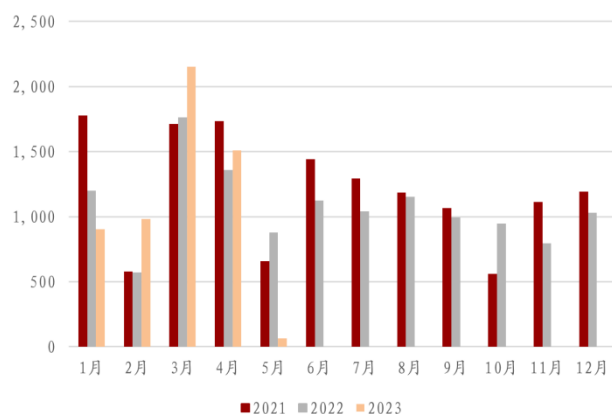
5月5日，武汉市2023年度首批供地清单的第一场拍卖活动顺利落幕。其中包含涉宅地3宗，最终1宗溢价，2宗底价成交。3宗地块总建筑面积34.5万方，总成交金额22.86亿元，平均溢价率4.6%。（好地网）

5月5日-6日，青岛黄岛区、城阳区和李沧区共6宗涉宅均底价成交，总建筑面积29.7万方，总成交金额20.6亿元。（好地网）

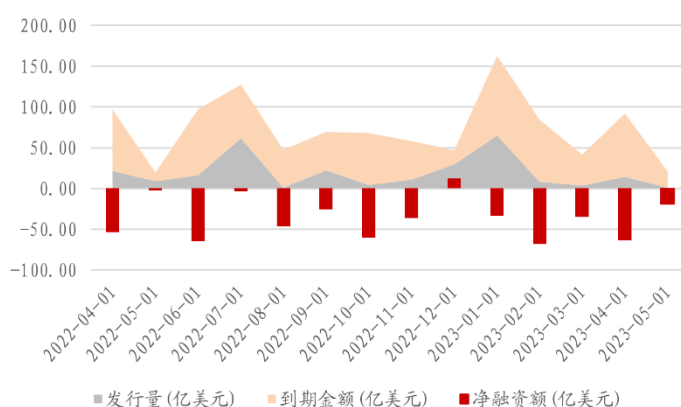
4 行业融资情况跟踪

2023年5月（截至5月7日）境内债券发行金额为63.05亿元，年初至今发债规模为5610.47亿元。2023年5月（截至5月7日）境外债发行规模为1.15亿美元，净融资额为-18.65亿美元，上年5月（1-30日）境外债发行规模为8.63亿美元，净融资额为-2.43亿美元。

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5月数据为截至5月7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
质押	中南建设	公司日前收到控股股东中南城市建设投资有限公司通知, 获悉其补充质押持有的部分公司股份及质押的部分公司股份被动减持, 具体情况如下: 本次质押股份 20,000,000 股, 占总股本的 0.52%; 本次减少质押 991,994 股, 占总股本的 0.03%。
高管变动	华侨城 A	公司董事会近日收到公司总会计师冯文红女士提交的书面辞职报告, 冯文红女士因工作调动, 不再担任公司总会计师职务, 离任后将不再担任公司任何职务。
	南都物业	公司董事会于近日收到副总裁王海群先生的书面辞职申请。王海群先生因个人原因申请辞去公司副总裁职务, 辞职后将不再担任公司职务, 其离职不会对公司正常运作和日常经营产生影响。
发行股票	大名城	公司于 2023 年 5 月 4 日召开了第八届董事局第三十一次会议和第八届监事会第二十四次会议, 根据公司 2022 年第一次临时股东大会的授权, 公司董事局会议审议通过了《关于公司向特定对象发行 A 股股票预案(二次修订稿)的议案》, 就本次发行股票预案的相关章节进行了修订。本次向特定对象发行 A 股股票的数量不超过 510,000,000 股, 未超过本次向特定对象发行股票前公司总股本的 30%, 且募集资金总额不超过 255,000.00 万元; 发行对象为包括公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培伟先生在内的不超过 35 名的特定投资者。
业绩/销售情况	万科 A	2023 年 4 月, 公司实现合同销售面积 206.3 万平方米, 合同销售金额 334.7 亿元; 2023 年 1-4 月, 公司累计实现合同销售面积 832.0 万平方米, 合同销售金额 1,348.6 亿元。2023 年 3 月销售简报披露以来, 公司新增加开发项目 5 个, 合计占地面积 25.6 万平方米, 计容积率建筑面积 55.2 万平方米, 公司权益建筑面积 42.1 万平方米, 需支付权益地价 96.92 亿元。
	保利发展	2023 年 4 月, 公司实现签约面积 256.86 万平方米, 同比增加 17.72%; 实现签约金额 416.95 亿元, 同比增加 36.62%。2023 年 1-4 月, 公司实现签约面积 887.70 万平方米, 同比增加 14.98%; 实现签约金额 1,558.25 亿元, 同比增加 28.55%。自公司上次披露以来, 公司新增加房地产项目 5 个, 合计用地面积 15.77 万平方米, 合计规划容积率面积 37.15 万平方米, 公司需支付价款 680,397 万元。

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