

4 月居民中长期贷款收缩

——房地产行业周观点(05.08-05.14)

强于大市(维持)

2023 年 05 月 15 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(2023/05/08-2023/05/14),申万一级行业房地产指数下跌 1.75%,沪深 300 指数下跌 1.97%,板块表现强于大市。2023 年以来,房地产行业下跌 7.56%,沪深 300 指数上涨 1.71%,板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1) 5 月 11 日,央行发布 2023 年 4 月金融统计数据报告,4 月社会融资规模增量 12200 亿人民币,预期 20000 亿人民币,前值 53800 亿人民币,大幅低于市场预期。贷款方面,4 月份人民币贷款增加 7188 亿元,同比多增 649 亿元。分部门看,住户贷款减少 2411 亿元,其中,短期贷款减少 1255 亿元,中长期贷款减少 1156 亿元。居民新增中长期人民币贷款少增与 4 月房地产销售数据走弱相关;(2) 5 月 8 日,住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》。《意见》就加强从业主体管理、明确经纪服务内容、合理确定经纪服务收费、严格实行明码标价、严禁操纵经纪服务收费、规范签订交易合同、加强个人信息保护、提升管理服务水平、加大违法违规行为整治力度、加强行业自律管理等十个方面提出具体要求。(3) 宁德、滁州出台政策促进房地产市场平稳健康发展。

行业基本面情况: 5 月 1 日-5 月 7 日,30 大中城市商品房环比成交量大跌,当周成交 200.03 万平方米,环比下跌 42.84%,其中,一线城市成交 41.76 万平方米,二线城市成交 119.54 万平方米,三线城市成交 38.73 万平方米;14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨 53.34%,其中一线上涨 7.48%,二线上涨 114.62%,三线上涨 19.00%;百城住宅类土地供应建面为 357.90 万平方米,四周滚动同比下降 13.2%,年初至今累计供应面积同比下降 31.91%;百城住宅类土地成交建面为 380.83 万平方米,四周滚动同比下降 42.1%,年初至今累计同比下降 13.61%。5 月 8 日至 5 月 14 日当周,厦门、南京、成都分别完成 2023 年第一批、第二批、第六批集中供地公开拍卖。同时,北京第五批 3 宗涉宅地块、杭州第五批 5 宗涉宅地块正式公告。

重点公司动态: 金地集团、招商蛇口发布 4 月销售情况简报,合同销售面积及金额同比均实现大幅增长。

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

Q1 业绩有所企稳,销售回暖业绩或好转
“五一”假期销售环比回落
4 月销售环比回落

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 1.75%，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	7
3.1 上周商品房销售环比回落.....	7
3.2 上周二手房销售环比降温.....	8
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 4 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	15
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.....	7
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速.....	7
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).....	9
图表 23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	9
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.....	10
图表 27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	10
图表 28: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	10
图表 29: 百城住宅类土地成交溢价率.....	10

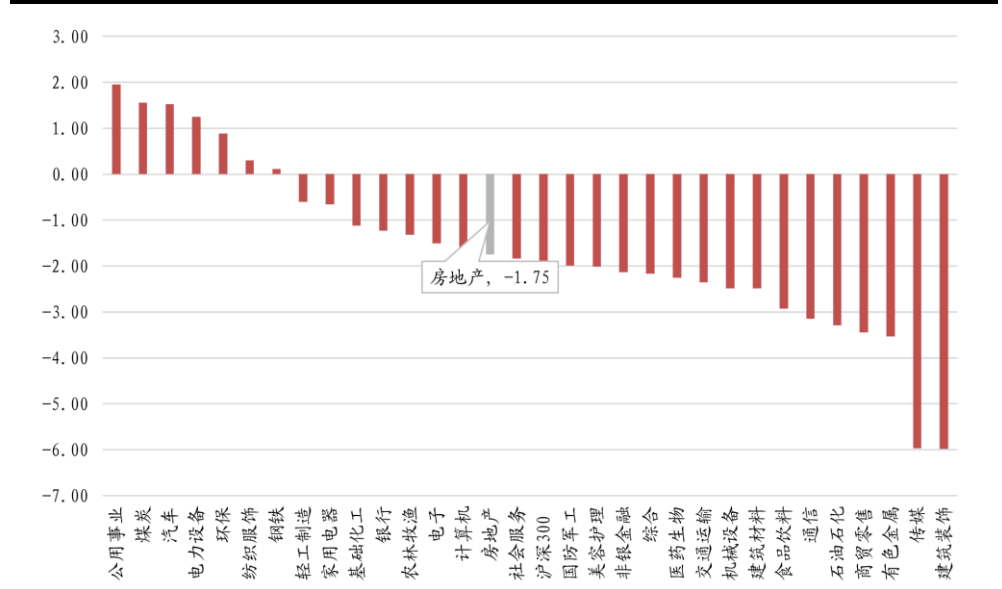
图表 30: 2023 年已完成集中出让地块情况	11
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	12
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	13
图表 33: 境外债发行情况	13
图表 34: 居民新增中长期人民币贷款 (亿元)	13
图表 35: 重点公司公告跟踪	14

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 1.75%，表现强于大市

上周（2023/05/08-2023/05/14），申万一级行业房地产指数下跌1.75%，沪深300指数下跌1.97%，板块表现强于大市。

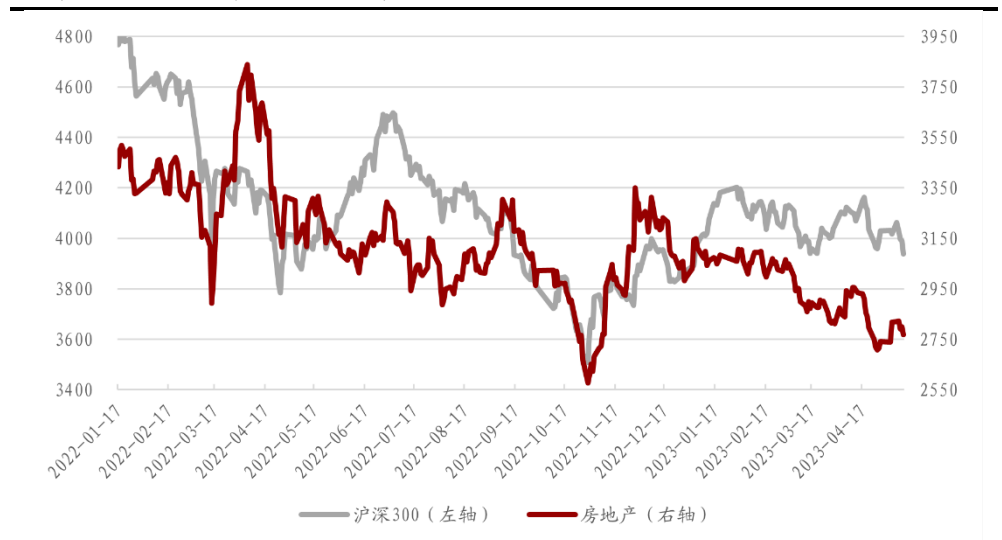
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



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7.56%，沪深300指数上涨1.71%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



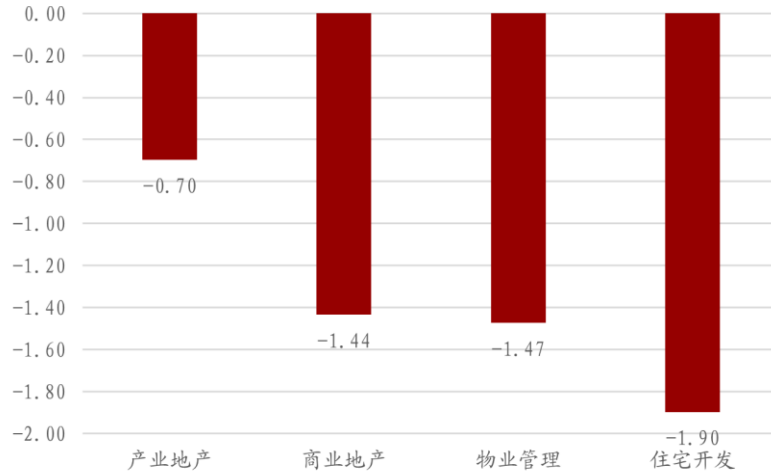
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块整体下跌

上周，A股地产各细分板块整体下跌，其中住宅开发板块跌幅最大，当周下跌1.90%，物业管理板块下跌1.47%，商业地产板块下跌1.44%，产业地产板块下跌0.70%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：深深房A、*ST泛海、城建发展，其中，深深房A周度涨幅9.25%，*ST泛海周度涨幅6.67%，城建发展周度涨幅5.03%。跌幅排名

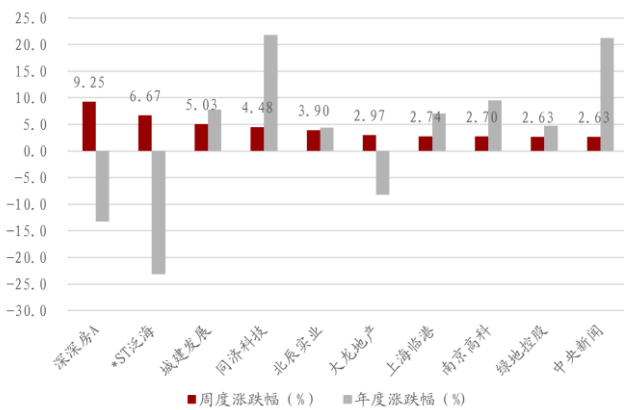
前3位的房地产个股为：*ST中天、ST阳光城、*ST新联。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：国瑞健康、禹洲集团、中国金茂，其中，国瑞健康周度涨幅11.31%，禹洲集团周度涨幅3.49%，中国金茂周度涨幅2.74%。跌幅排名前3位的房地产个股为：正商实业、融创中国、中梁控股。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



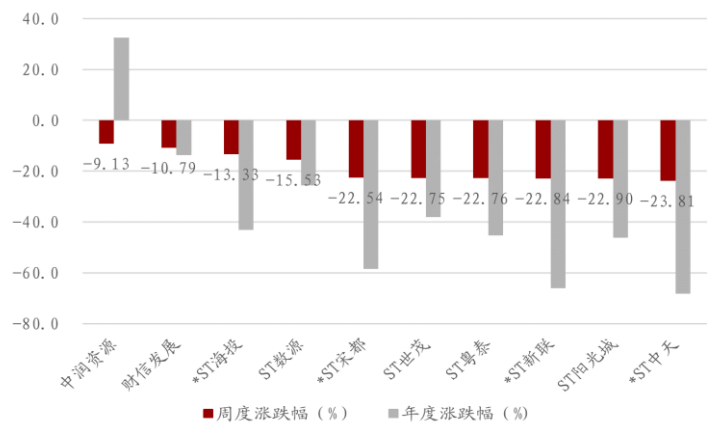
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



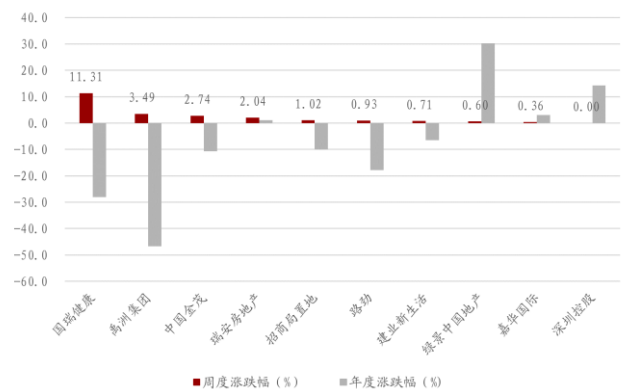
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



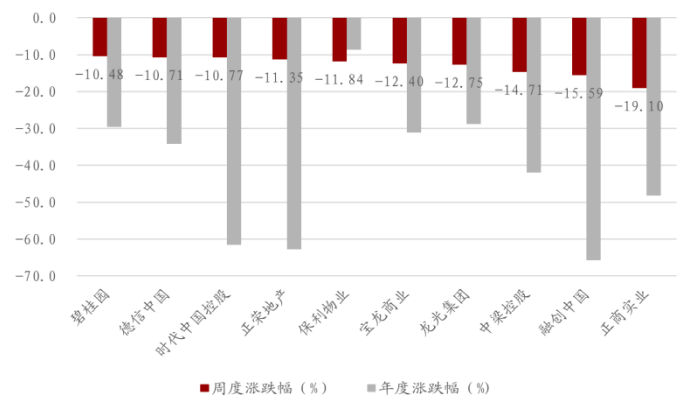
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



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	5月8日, 福建漳州市自然资源局发布了《漳州市本级2023年度国有建设用地供应计划》。2023年度漳州市本级住宅用地计划供应247.0125公顷, 其中产权住宅用地238.3895公顷, 住宅用地56宗。同时, 2023年该市计划供应商服用地83.4066公顷。(观点网)
	5月9日, 长春市规划和自然资源局推出二手房“带抵押过户”登记业务实现二手房转移登记、新抵押权首次登记等各环节的无缝衔接。长春市采取“借新贷、还旧贷”无缝衔接模式, 对卖方未还清贷款、抵押尚未解除, 同时买方也需要使用贷款购房的情况, 买卖双方达成交易意向后, 买卖双方通过银行申请商业贷款, 贷款审批通过后, 将办证所需材料一次性提交登记机构受理窗口, 即可合并办理转移登记、新抵押权首次设立登记业务。(观点网)
	5月9日, 深圳市住房和建设局印发《深圳市住房发展2023年度实施计划》的通知, 披露2023年计划批准预售和现房商品住房6万套、建筑面积约600万平方米。全市商品住房计划新开工建筑面积约700万平方米、约7万套。保障性住房方面, 全年计划供应分配8万套(间)、建筑面积419.04万平方米; 计划新开工建筑面积475万平方米、7.3万套; 计划筹集保障性住房建筑面积407.5万平方米、11.2万套(间), 全年共建设筹集保障性住房18.5万套(间), 建筑面积约882.5万平方米。(中国房地产网)
宏观经济	5月11日, 据国家统计局披露, 2023年4月份, 全国居民消费价格同比上涨0.1%。其中, 城市上涨0.2%, 农村上涨0.1%; 食品价格上涨0.4%, 非食品价格上涨0.1%; 消费品价格下降0.4%, 服务价格上涨1.0%。(观点网)
	5月9日, 中国中小企业协会今天发布, 4月中国中小企业发展指数(SMEDI)为89.0, 比上月下降0.3点, 但仍高于2022年同期水平。从分行业指数来看, 4月份, 国民经济八大行业中, 建筑业指数和住宿餐饮业指数有所上升, 批发零售业指数为持平, 工业、交通运输业、房地产业、社会服务业和信息传输软件业指数有所回落。(观点网)
行业研究	5月9日, 据中指研究院最新研报显示, 2023年5月房企到期债券余额为689.1亿元。其中, 海外债占比为18.4%, 信用债占比为81.6%。2023年内到期债券余额为5249.2亿元, 占总债券余额的18.6%, 其中, 海外债占比为34.4%, 信用债为65.6%。从融资利率来看, 4月融资综合平均利率为3.79%, 同比下降0.26个百分点, 环比下降0.1个百分点。(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	《关于规范房地产经纪服务的意见》	房地产经纪	5月8日, 住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》。《意见》就加强从业主体管理、明确经纪服务内容、合理确定经纪服务收费、严格实行明码标价、严禁操纵经纪服务收费、规范签订交易合同、加强个人信息保护、提升管理服务水平、加大违法违规整治力度、加强行业自律管理等十个方面提出具体要求。
宁德	《宁德市住房和城乡建设局等七部门关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干意见》	行业发展	《意见》明确实行购房补贴和鼓励开展优惠团购; 全面放宽商品住房的限购政策, 在宁德市中心城区购买商品住房不受户籍和套数的限制; 同时, 《意见》明确推行房屋征收补偿房票安置方式, 进一步满足被征收人对产权调换房屋的多样化需求; 明确实施二手房“带押过户”, 实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。
滁州	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	行业发展	《措施》提到购买商品住房, 受益财政给予购房者实际缴纳契税的50%补助; 多子女家庭首次申请住房公积金贷款的, 贷款额度可上浮10万元, 但不高于滁州市最高贷款额度。无自有住房且租赁住房的多子女家庭, 住房公积金提取额度提高至每年24000元; 同时提高住房公积金最高贷款额度, 借款人家庭只有1人正常缴存住房公积金的, 最高贷款额度由40万元调整为50万元; 借款人家庭有2人及以上正常缴存住房公积金的, 最高贷款额度由50万元调整为60万元。《措施》还提到, 新建商品住房实行明码标价销售制度, 网签价格不得高于“一房一

			价”备案价，也不得低于“一房一价”备案价的90%，否则不予办理商品房买卖合同网上备案。
银川	《关于开展提取住房公积金支付购房首付款业务有关事项的通知（试行）》	公积金	《通知》提出，公积金缴存职工在购买新建商品住房与房地产企业签订《购房认购协议》和《购房职工提取住房公积金支付首付款承诺书》后，可向公积金中心申请提取住房公积金支付购房首付款，由公积金审核通过后，支付至协议约定的房地产企业的监管账户中，确保购房职工在约定的时间内办理《商品房买卖合同》备案。购房人与开发企业解除合同的，购房职工提取的公积金从房地产收款账户或预售资金监管账户中退回至职工个人公积金账户。
荆门	《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》	公积金	5月9日，湖北荆门住房公积金中心微信公众号发布了调整住房公积金使用政策。一是提升单缴存职工家庭最高贷款额度：取消单、双缴存职工家庭最高贷款额度上限区别限制，单缴存职工家庭最高贷款额度由50万元提升至70万元，与双缴存职工家庭一致。二是恢复本市行政区域内购（建）房住房公积金家庭代际互助使用。三是推行住房公积金“带押过户”贷款业务。四是阶段性放宽预售楼盘备案条件。五是优化住房公积金全市业务通办流程。
郑州	《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知》	公积金	5月11日，郑州市住房保障和房地产管理局与公积金中心联合印发《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知（试行）》，推出一项便民利民新举措，拟认购郑州市中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区新建预售商品住房，同时符合购房提取住房公积金条件的职工（包括买受人、配偶及共有人），可以委托郑州住房公积金管理中心预提住房公积金支付购房首付款。

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 上周商品房销售环比回落

5月1日-5月7日，30大中城市商品房环比成交量大跌，当周成交200.03万平方米，环比下跌42.84%，其中，一线城市成交41.76万平方米，二线城市成交119.54万平方米，三线城市成交38.73万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨31.36%，其中一线上涨102.42%，二线上涨21.86%，三线上涨8.66%；年初至今商品房累计销售面积上涨12.21%，其中一线上涨27.04%，二线上涨4.77%，三线上涨18.04%。

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

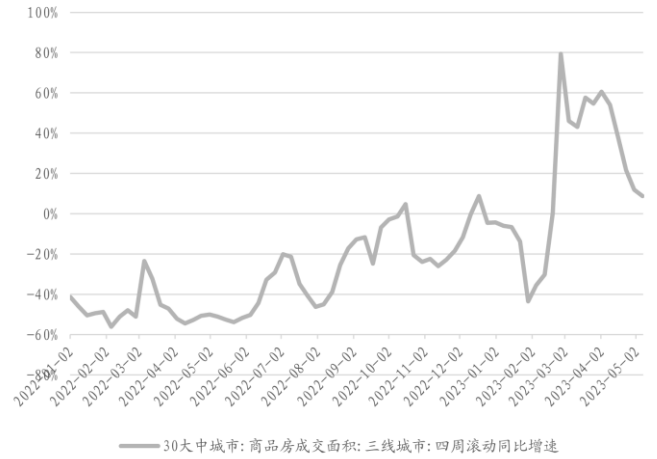
图表11: 一线城市四周滚动同比增速



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

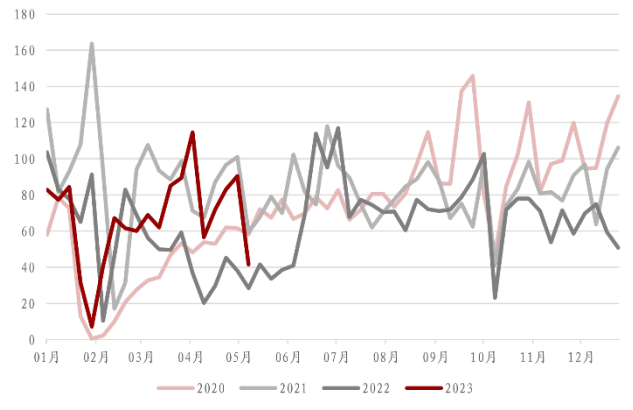
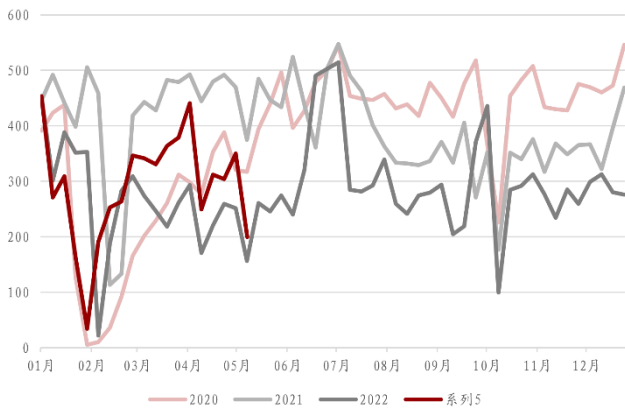


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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)

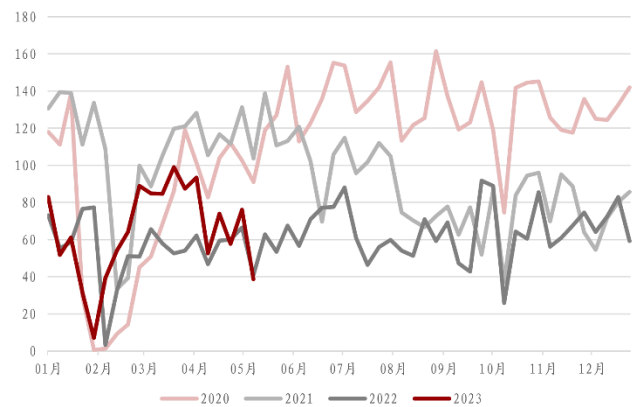
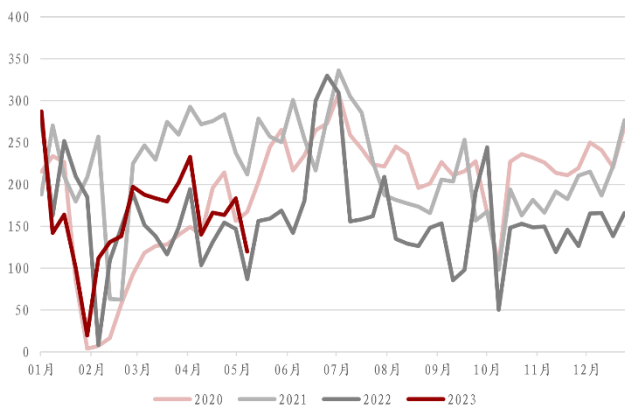


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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

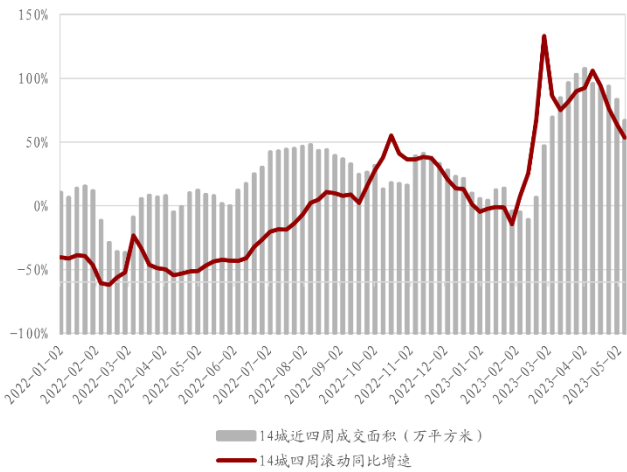
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

3.2 上周二手房销售环比降温

5月1日-5月7日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨53.34%，其中一线上涨7.48%，二线上涨114.62%，三线上涨19.00%；年初至今累计成交面积同比上涨

61.50%，其中一线上涨25.50%，二线上涨92.12%，三线上涨73.52%。

图表18: 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速



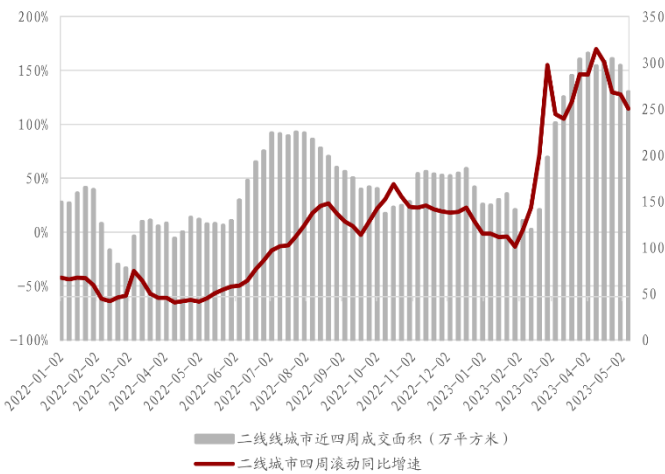
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



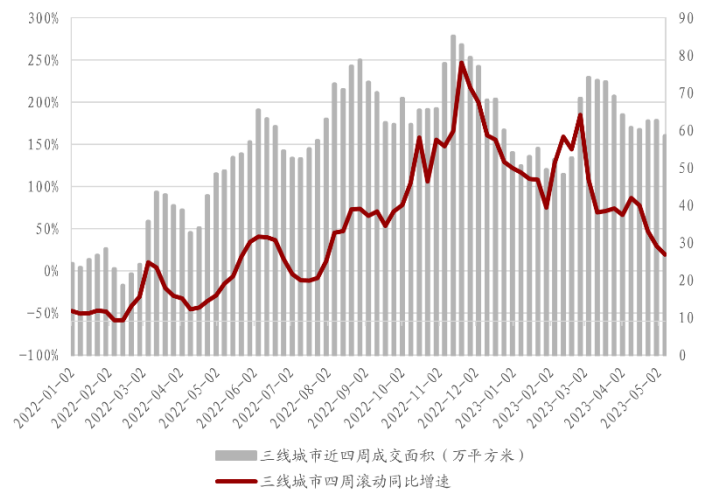
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



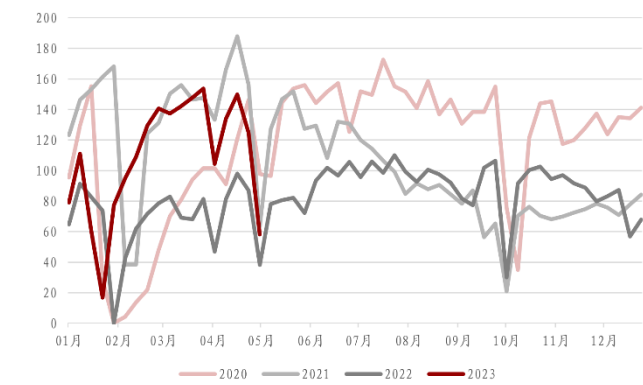
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



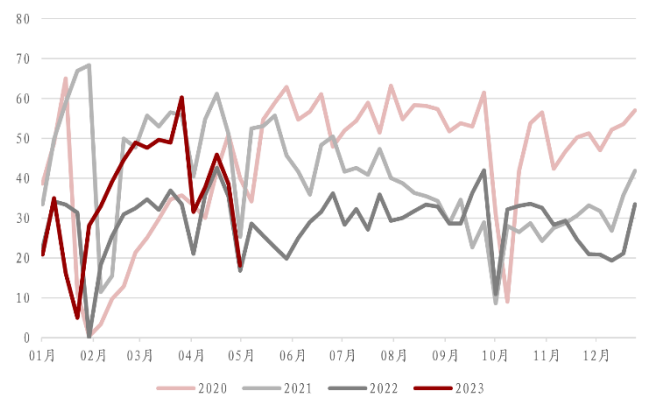
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表22: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



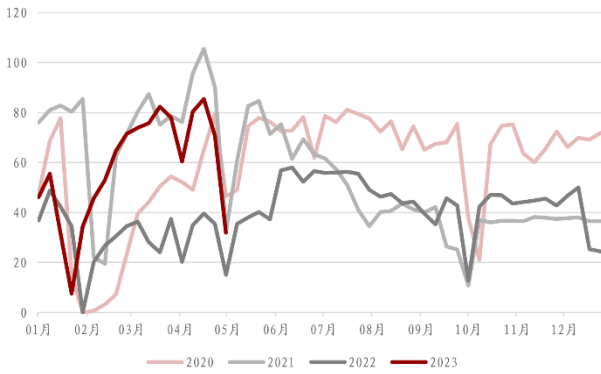
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



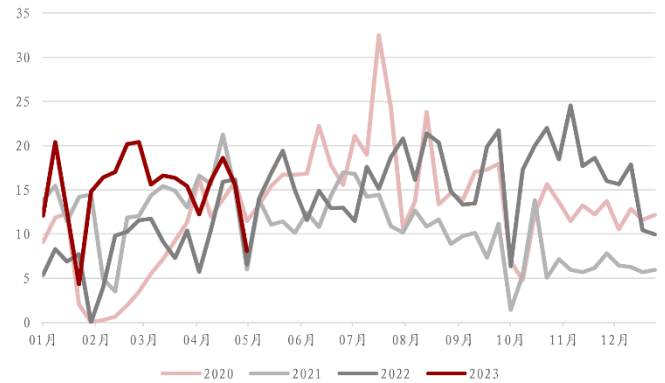
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

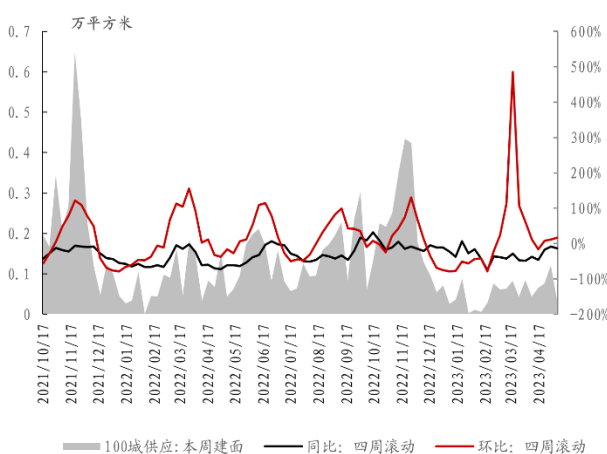
3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周(5月1日-5月7日)百城住宅类土地供应建面为357.90万平方米,四周滚动同比下降13.2%,年初至今累计供应面积同比下降31.91%,其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降54.17%,二线城市年初至今累计供应面积同比下降33.81%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降27.13%。

百城住宅类土地成交建面为380.83万平方米,四周滚动同比下降42.1%,年初至今累计同比下降13.61%。其中一线城市本周完成土地成交建面14.45万平方米,二线城市完成149.82万平方米,三线城市完成216.55万平方米。年初至今累计成交面积方面,一线同比下降13.74%,二线城市同比下降25.97%,三线城市同比下降5.45%。

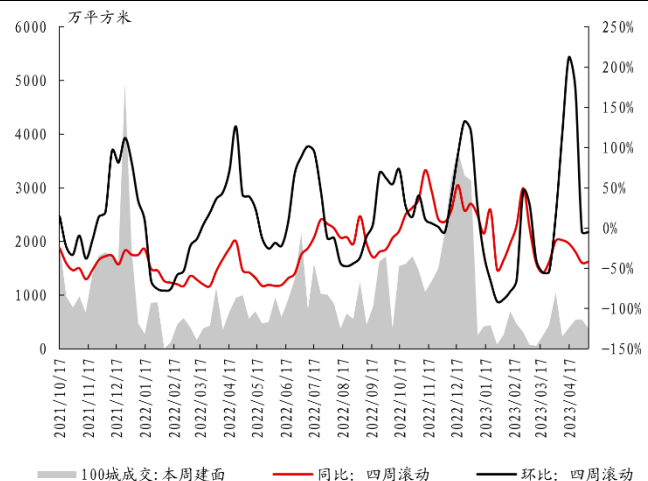
百城住宅类土地溢价率为5.76%,环比下降1.37个百分点,其中一线、二线、三线溢价率分别为15.00%、1.65%、3.61%。

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

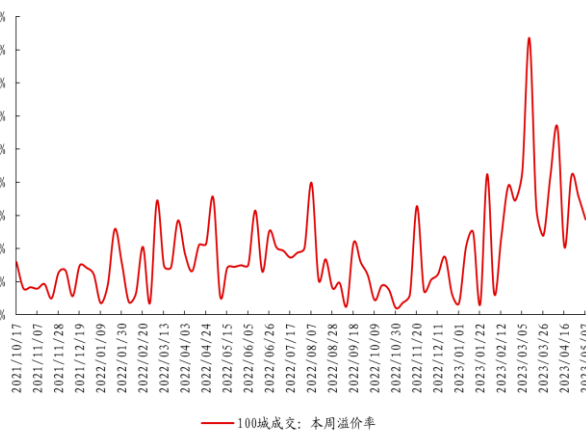
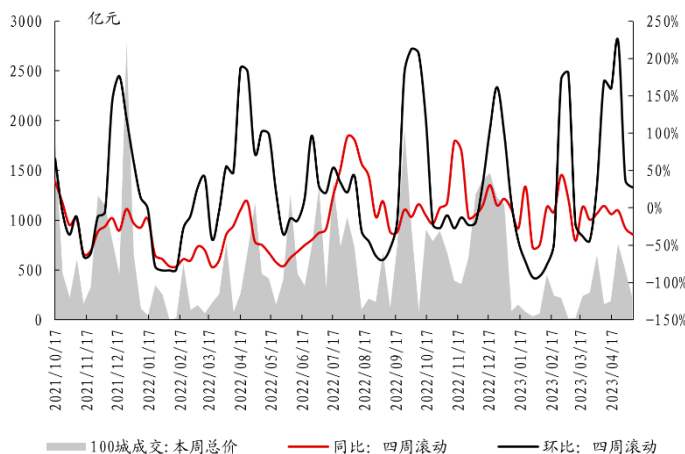
图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



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, 厦门、南京、成都分别完成2023年第一批、第二批、第六批集中供地公开拍卖。同时, 北京第五批3宗涉宅地块正式公告, 总出让面积167亩, 总建筑面积15.9万方, 总起价95.6亿元, 预计6月14日出让; 杭州第五批次集中挂牌, 5宗宅地总出让面积285.8亩, 总建筑面积39.2万方, 总起价93.8亿元, 上限溢价率12%, 预计6月9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%
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%
2023R1	厦门	3	26.1	26.1	101.5	10.40%	0%
2023R2	南京	9	69.95	69.95	146.6	9.50%	0%
2023R6	成都	6	35.58	35.58	38.96	11.16%	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	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。
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		
2023R5	杭州	6月9日	5	39.2	93.8	采取“限房价、限地价+摇号”的出让方式，上限溢价率12%
2023R5	北京	6月14日	3	15.9	95.6	

资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院

5月10日，厦门2023年首批次集中出让，供应的3宗地全部成交，总成交建面26.1万m²，总吸金101.5亿元，成交楼面均价38824元/m²，平均溢价率10.4%。厦门集中供地热度持续上升，参拍企业数量创集中供地以来新高，平均溢价率相比去年各批次最高的6.8%显著提升（好地网）

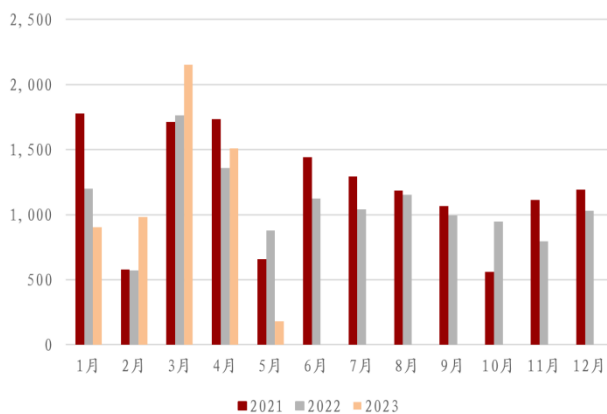
5月10日，南京进行了2023年二批次出让，10宗地块成交，吸金150.1亿。其中，商品住宅用地成交9宗，总成交建面69.95万方，总成交金额146.6亿，平均楼面价20962元/m²，平均溢价率9.5%。（好地网）

5月11日，成都共6宗地登上拍卖台，最终全部拍出，收金39亿元，现场共43家房企到场，其中高新区与武侯区地块备受追捧。（观点网）

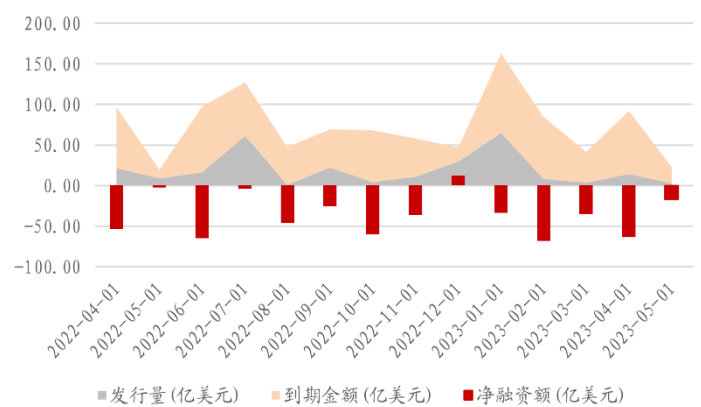
4 行业融资情况跟踪

2023年5月（截至5月14日）境内债券发行金额为178.52亿元，年初至今发债规模为5725.94亿元。2023年5月（截至5月14日）境外债发行规模为3.16亿美元，净融资额为-16.64亿美元，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



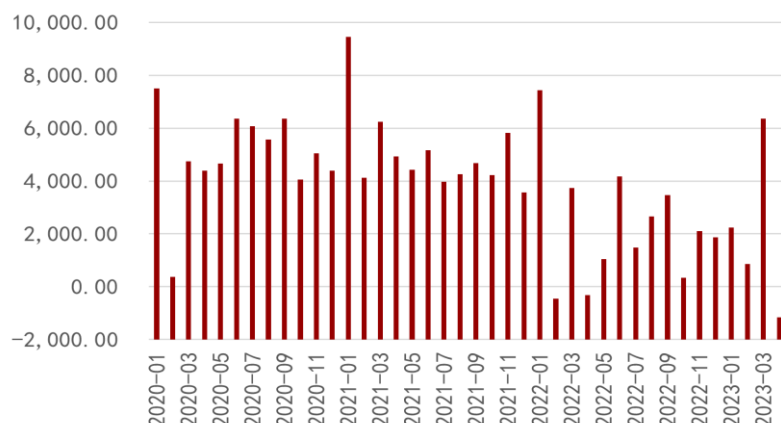
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所，注：2023年5月数据为截至5月14日数据；

资料来源：wind，万联证券研究所

5 4月社会融资情况

5月11日，央行发布2023年4月金融统计数据报告。报告显示，4月社会融资规模增量12200亿人民币，预期20000亿人民币，前值53800亿人民币，大幅低于市场预期。贷款方面，4月份人民币贷款增加7188亿元，同比多增649亿元。分部门看，住户贷款减少2411亿元，其中，短期贷款减少1255亿元，中长期贷款减少1156亿元。居民新增中长期人民币贷款大幅下降主要原因可能是4月房地产销售数据下滑。

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4月公司实现签约面积76.3万平方米,同比上升63.48%;实现签约金额150.0亿元,同比上升20.01%。2023年1-4月公司累计实现签约面积319.2万平方米,同比上升38.86%;累计实现签约金额591.2亿元,同比上升1.91%。
	首开股份	2023年4月份,公司共实现签约面积19.73万平方米,签约金额59.60亿元。其中:公司及控股子公司共实现签约面积11.03万平方米,签约金额32.79亿元;公司合作项目共实现签约面积8.70万平方米,签约金额26.81亿元。2023年1-4月份,公司共实现签约面积93.93万平方米,同比增长10.68%;签约金额237.07亿元,同比降低15.11%。
	新城控股	4月份公司实现合同销售金额约71.62亿元,比上年同期减少20.67%;销售面积约80.15万平方米,比上年同期减少16.46%。1-4月累计合同销售金额约286.67亿元,比上年同期减少28.49%,累计销售面积约331.93万平方米,比上年同期下降19.20%。
	招商蛇口	2023年4月,公司实现签约销售面积136.42万平方米,同比增加134.95%;实现签约销售金额379.26亿元,同比增加169.11%。2023年1-4月,公司累计实现签约销售面积441.69万平方米,同比增加69.95%;累计实现签约销售金额1,101.92亿元,同比增加79.36%。
担保	中交地产	公司由于经营需要,向上海国际信托有限公司申请不超过人民币7.5亿元的贷款,贷款期限不超过2年,用于我司所属于公司项目开发建设。本次贷款由我司控股子公司重庆嘉熹房地产开发有限公司以其合法持有的国有建设用地使用权提供抵押担保。
	大悦城	公司全资子公司成都中金澍茂置业有限公司向中国民生银行股份有限公司成都分行申请5亿元借款,期限4年,用于项目开发建设。公司与民生银行近日签订了保证合同,为中金澍茂在借款合同项下本金余额不超过5亿元借款提供连带责任保证担保。
	金融街	近日,公司按持股比例为参股公司北京武夷房地产开发有限公司债务融资提供担保,担保本金金额不超过6亿元。
关联交易	格力地产	公司持有75%股权、公司全资子公司格力地产(香港)有限公司持有25%股权的全资子公司珠海海控融资租赁有限公司拟新增注册资本人民币10,500万元,拟增资主体为公司控股股东珠海投资控股有限公司,公司拟放弃本次增资的优先认购权,本次增资完成后,公司对海控融资租赁的直接和间接持股比例由100.00%降至48.78%。
	万业企业	公司拟作为基石投资人,出资7,000万元参与设立泰兴诚鼎硬科技创业投资基金合伙企业(有限合伙),认缴出资比例35%。公司合营企业上海诚鼎创富投资管理有限公司为本次拟投资基金的执行事务合伙人暨基金管理人。
增持	ST美置	公司部分董事、高级管理人员计划自2023年5月10日起3个月内通过二级市场集中竞价的方式增持公司股份,拟增持金额合计不超过(含)人民币8,000万元且不低于(含)人民币5,000万元。
质押	新大正	公司于近日接到控股股东、实际控制人王宣女士通知,获悉其所持有本公司的部分股份办理了解除质押手续,本次解除质押股份1,078,000股,占公司总股本比例为0.47%。

风险提示	ST 美置	截至 2023 年 5 月 12 日，公司股票收盘价连续十一个交易日低于 1 元。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第 9.2.1 条的规定，若公司股票收盘价连续二十个交易日低于 1 元/股，公司股票将被深圳证券交易所终止上市交易。
利润分配	招商蛇口	公司以享有公司利润分配权的股份总额 7,739,098,182 股为基数，向全体股东每 10 股派现金 2.30 元（含税），每股派送现金股利为 0.23 元（含税）。公司 2022 年度利润分配方案实施后，公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易所涉发行股份购买资产的发行价格为调整前发行价格 15.06 元/股减去每股派送现金股利（即 0.23 元/股），即 14.83 元/股。
股份拍卖	特发服务	公司于近日收到江苏南通三建集团股份有限公司出具的《关于持有特发服务股份将被司法拍卖的情况说明》，公司获悉江苏省南通市海门区人民法院将于 2023 年 5 月 24 日 10 时至 2023 年 5 月 25 日 10 时止在淘宝网司法网络拍卖平台上公开拍卖公司持股 5% 以上股东南通三建所持公司无限售条件流通股共计 1,131 万股，占其所持公司全部股份的 74.36%，占公司总股本的 6.69%。

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