

销售端同比维持修复状态

——房地产行业周观点(05.15-05.21)

强于大市(维持)

2023年05月22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(2023/05/15-2023/05/21),申万一级行业房地产指数下跌3.96%,沪深300指数上涨0.17%,板块表现弱于大市。2023年以来,房地产行业下跌11.22%,沪深300指数上涨1.88%,板块表现弱于大市。

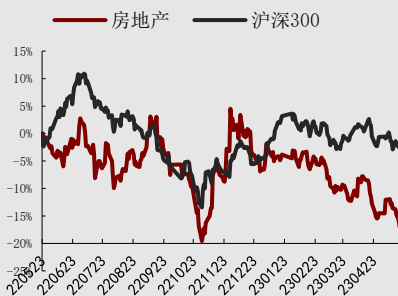
重点政策要闻: (1)5月16日,国家统计局发布了2023年1-4月份全国房地产市场基本情况。数据显示,1-4月份,全国房地产开发投资35514亿元,同比下降6.2%(按可比口径计算);房地产开发企业房屋施工面积771271万平方米,同比下降5.6%;房屋新开工面积31220万平方米,下降21.2%;房屋竣工面积23678万平方米,增长18.8%;商品房销售面积37636万平方米,同比下降0.4%;商品房销售额39750亿元,增长8.8%;商品房待售面积64487万平方米,同比增长15.7%;房地产开发企业到位资金45155亿元,同比下降6.4%。4月份,房地产开发景气指数为94.78;(2)5月17日,国家统计局公布2023年4月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。4月份商品住宅销售价格环比整体涨幅回落。2023年4月份,70个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少,同比上涨城市个数增加。70个大中城市商品住宅销售价格环比整体涨幅回落、二手住宅环比涨幅回落更为明显,各线城市商品住宅销售价格同比上涨或降势趋缓。

行业基本面情况: 5月8日-5月14日,30大中城市商品房环比成交量上涨,当周成交302.86万平方米,环比上涨51.40%,其中,一线城市成交73.28万平方米,二线城市成交171.13万平方米,三线城市成交58.45万平方米;14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨47.68%,其中一线上涨12.03%,二线上涨99.92%,三线上涨6.56%;百城住宅类土地供应建面积为705.78万平方米,四周滚动同比下降4.4%,年初至今累计供应面积同比下降29.70%;百城住宅类土地成交建面积为498.59万平方米,四周滚动同比下降34.9%,年初至今累计同比下降13.36%。5月15日至5月21日当周,福州、成都分别完成2023年第一批和第一批第七、八场集中供地公开拍卖。同时,北京10宗涉宅地块、成都8宗涉宅地块、南京第三批4宗涉宅地块正式公告。

重点公司动态: 华侨城A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;苏州高新拟向特定对象发行股票募资。

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

竣工端增速持续提升
4月居民中长期贷款收缩
Q1业绩有所企稳,销售回暖业绩或好转

分析师:

执业证书编号:
电话:
邮箱:

潘云娇

S0270522020001
02032255210
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 3.96%，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	6
3.1 上周商品房销售面积环比上涨.....	6
3.2 上周二手房销售环比回升.....	8
3.3 上周土地市场表现仍然较弱.....	9
3.4 集中供地情况.....	10
4 行业融资情况跟踪	12
5 重点公司公告跟踪	12
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 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房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: 30 大中城市商品房销售同比增速.....	6
图表 10: 一线城市四周滚动同比增速.....	6
图表 11: 二线城市四周滚动同比增速.....	7
图表 12: 三线城市四周滚动同比增速.....	7
图表 13: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	7
图表 14: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	7
图表 15: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	7
图表 16: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	7
图表 17: 14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	8
图表 18: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	8
图表 19: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	8
图表 20: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	8
图表 21: 14 大中城市二手房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 22: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 23: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 24: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 25: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	9
图表 26: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	9
图表 27: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	10
图表 28: 百城住宅类土地成交溢价率.....	10
图表 29: 2023 年已完成集中出让地块情况.....	10
图表 30: 2023 年已公告集中出让城市.....	11

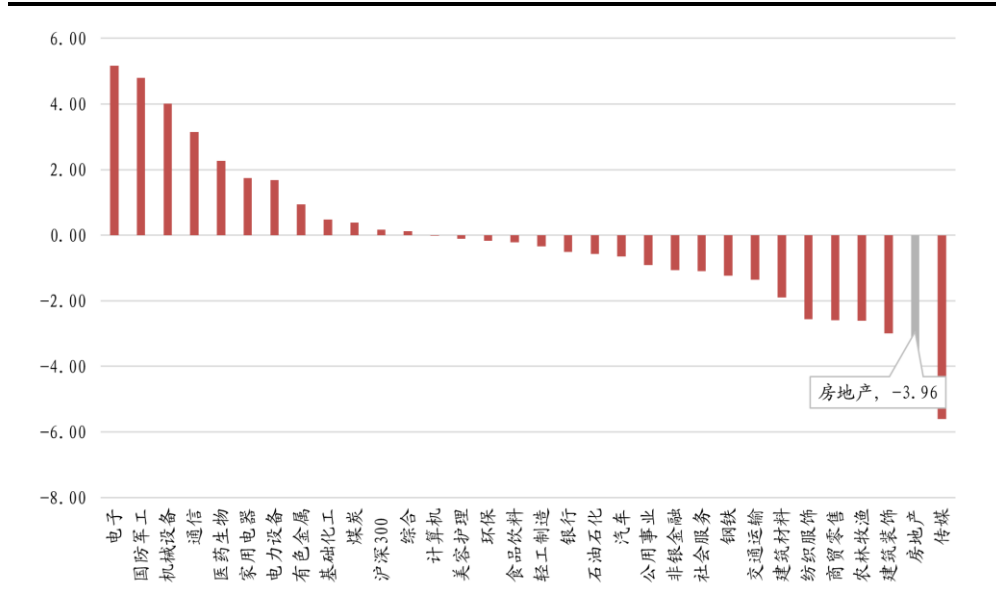
图表 31: 境内债券发行金额 (亿元)	12
图表 32: 境外债发行情况	12
图表 33: 重点公司公告跟踪	12

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 3.96%，表现弱于大市

上周（2023/05/15-2023/05/21），申万一级行业房地产指数下跌3.96%，沪深300指数上涨0.17%，板块表现弱于大市。

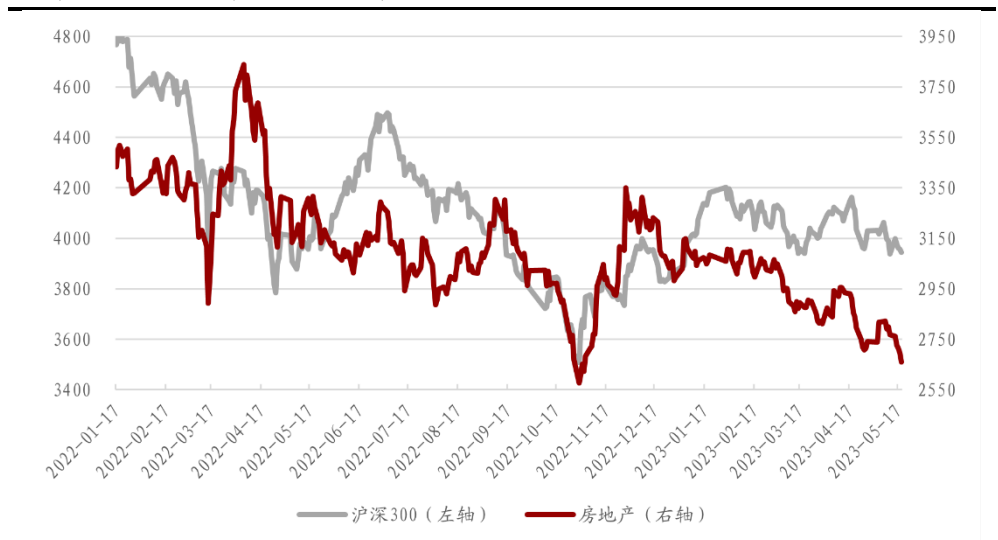
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



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11.22%，沪深300指数上涨1.88%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



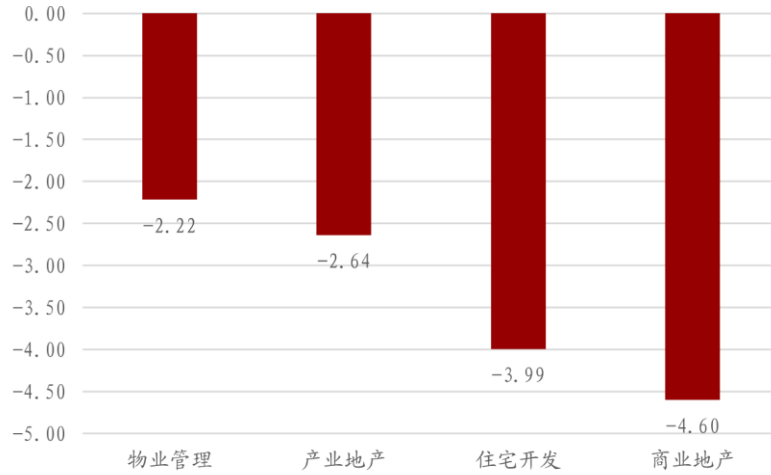
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

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，其中商业地产板块跌幅最大，当周下跌4.60%，住宅开发板块下跌3.99%，产业地产板块下跌2.64%，物业管理板块下跌2.22%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：华丽家族、世荣兆业、万业企业，其中，华丽家族周度涨幅26.15%，世荣兆业周度涨幅8.16%，万业企业周度涨幅5.85%。跌

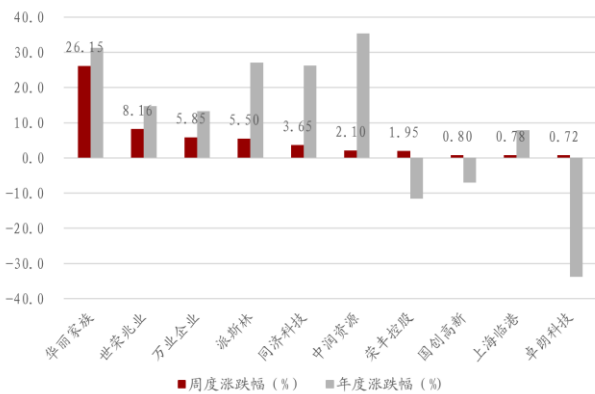
幅排名前3位的房地产个股为：ST阳光城、*ST新联、ST粤泰。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：建业新生活、华南城、信和置业，其中，建业新生活周度涨幅7.59%，华南城周度涨幅1.96%，信和置业周度涨幅1.57%。跌幅排名前3位的房地产个股为：合景泰富集团、天誉置业、正荣地产。

图表3：上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）



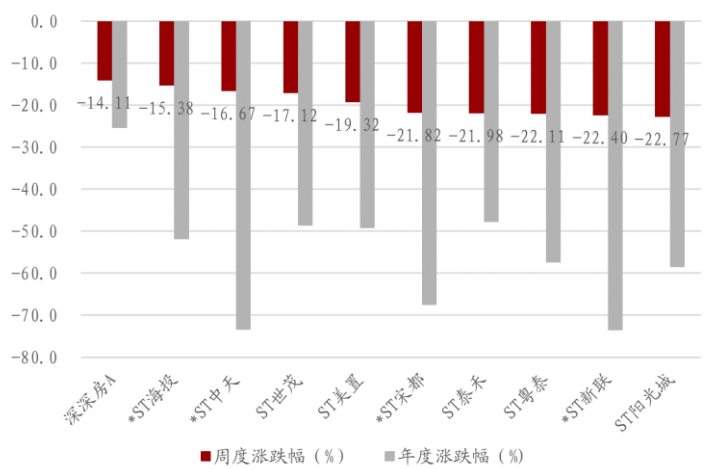
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表4：A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



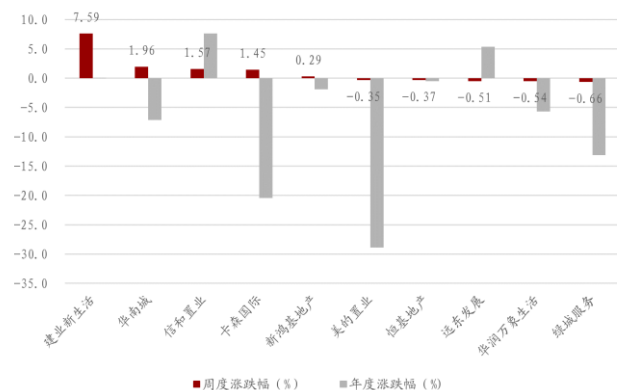
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表5：A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



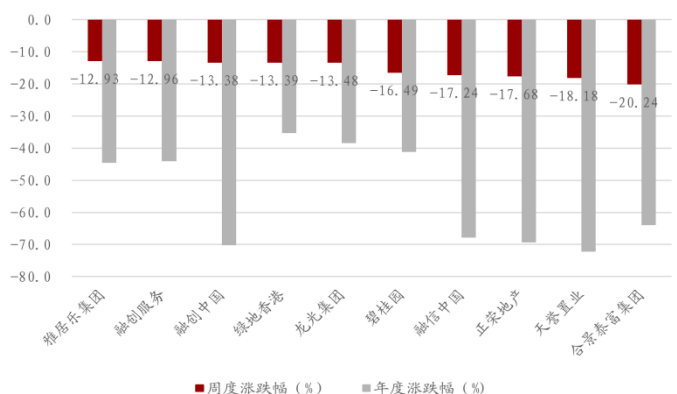
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表6：港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



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



第 5 页 共 15 页

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	5月17日，青岛市发布2023年度国有建设用地供应计划，全年供应计划总量4672公顷。按用途来看，住宅用地计划供应659公顷，占总量的14.1%，其中商品住宅用地计划供应456公顷，占住宅用地供应量的69.2%；保障性租赁住房用地计划供应42公顷，占住宅用地供应量的6.4%；其他住宅用地计划供应161公顷，占住宅用地供应量的24.4%。（观点网）
	5月17日，北京房地产中介行业协会邀请房地产经纪公司召开座谈会，谈论了房产交易中中介费率问题。据悉，涉及的问题主要有两点，一是中介费率是否有下调空间，二是中介费买卖双方共同承担的可能性。北京房地产中介行业协会相关负责人表示，这次座谈会主要讨论了住建部、市场监管总局发布的《关于规范房地产经纪服务的意见》，研究如何落实意见要求，引导交易双方共同承担服务费用。上述负责人强调，该场座谈会是“探讨交流，没结论”，房地产经纪公司也是在研究阶段。（观点网）
	5月18日，从杭州市余杭区住房和城乡建设局和萧山区不动产登记服务中心确认，余杭区的瓶窑镇、中泰街道及萧山宁围街道放松限购。余杭区住房和城乡建设局工作人员表示，外地居民社保满一个月即可购买1套住房，落户杭州不用满5年即可购买第2套。（观点网）
	5月19日，海南省住房公积金管理局发布公告称，对开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务公开征求意见，公开征求意见时间为2023年5月19日-5月28日。（观点网）
宏观经济	5月18日，财政部发布数据，1-4月累计，全国一般公共预算收入83171亿元，同比增长11.9%。其中，中央一般公共预算收入37561亿元，同比增长8.6%；地方一般公共预算本级收入45610亿元，同比增长14.8%。全国税收收入70379亿元，同比增长12.9%；非税收入12792亿元，同比增长6.8%。土地和房地产相关税收中，契税2064亿元，同比增长6.3%；土地增值税2252亿元，同比下降15.2%；房产税1529亿元，同比增长20.5%；耕地占用税458亿元，同比下降8.8%；城镇土地使用税861亿元，同比增长11.5%。（中国房地产网）
	5月16日，国家统计局发布了2023年1-4月份全国房地产市场基本情况。数据显示，1-4月份，全国房地产开发投资35514亿元，同比下降6.2%（按可比口径计算）；房地产开发企业房屋施工面积771271万平方米，同比下降5.6%；房屋新开工面积31220万平方米，下降21.2%；房屋竣工面积23678万平方米，增长18.8%；商品房销售面积37636万平方米，同比下降0.4%；商品房销售额39750亿元，增长8.8%；商品房待售面积64487万平方米，同比增长15.7%；房地产开发企业到位资金45155亿元，同比下降6.4%。4月份，房地产开发景气指数为94.78。（观点网）
	5月17日，国家统计局公布2023年4月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。4月份商品住宅销售价格环比整体涨幅回落。2023年4月份，70个大中城市中商品住宅销售价格环比上涨城市个数减少，同比上涨城市个数增加。70个大中城市商品住宅销售价格环比整体涨幅回落、二手住宅环比涨幅回落更为明显，各线城市商品住宅销售价格同比上涨或降势趋缓。（观点网）

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

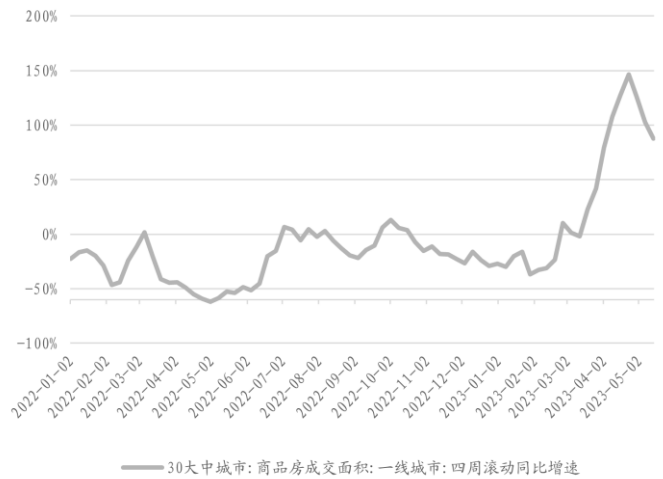
3 销售与土地市场情况

3.1 上周商品房销售面积环比上涨

5月8日-5月14日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交302.86万平方米，环比上涨51.40%，其中，一线城市成交73.28万平方米，二线城市成交171.13万平方米，三线城市成交58.45万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨24.61%，其中一线上涨87.52%，二线上涨17.12%，三线上涨0.26%；年初至今商品房累计销售面积上涨12.42%，其中一线上涨29.10%，二线上涨5.03%，三线上涨16.52%。

图表9：30大中城市商品房销售同比增速

图表10：一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

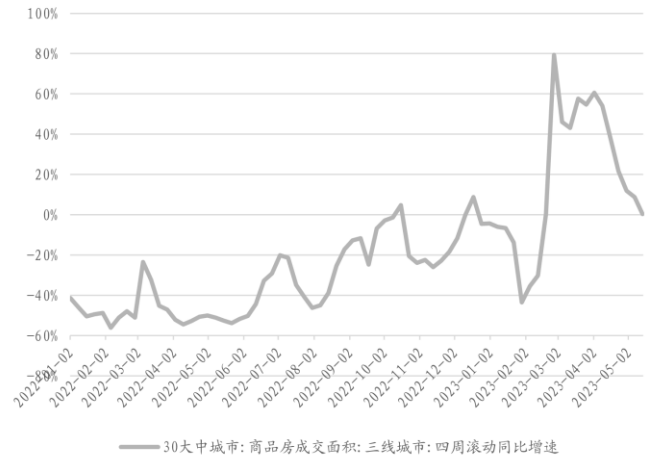
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表11: 二线城市四周滚动同比增速



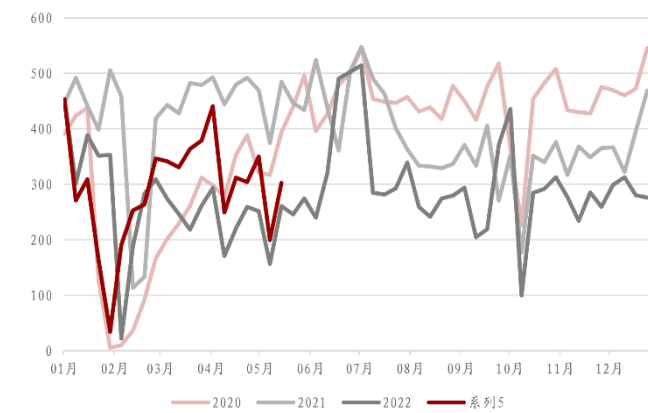
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表12: 三线城市四周滚动同比增速



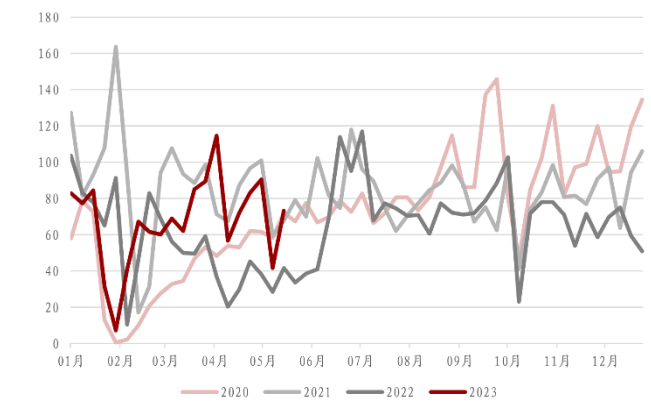
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表13: 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

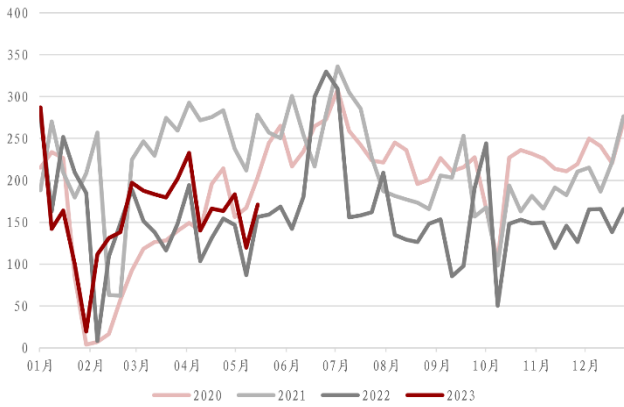
图表14: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)



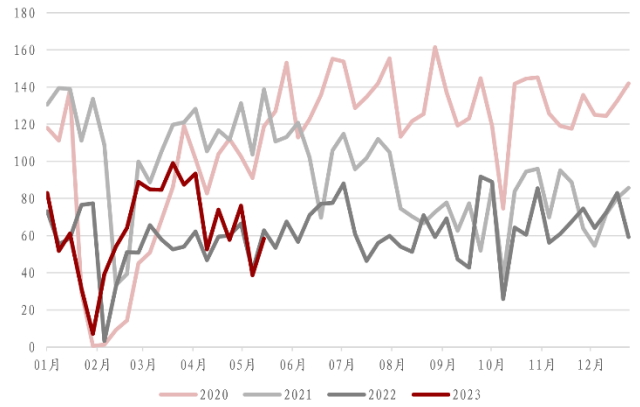
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表15: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)

图表16: 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回升

5月8日-5月14日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨47.68%，其中一线城市上涨12.03%，二线上涨99.92%，三线上涨6.56%；年初至今累计成交面积同比上涨60.43%，其中一线城市上涨25.44%，二线上涨91.21%，三线上涨67.35%。

图表17: 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表18: 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19: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

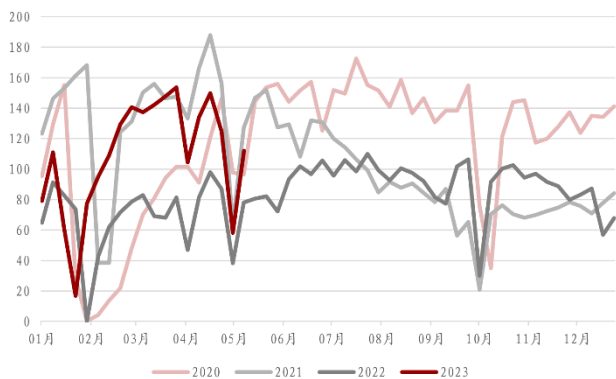
图表20: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

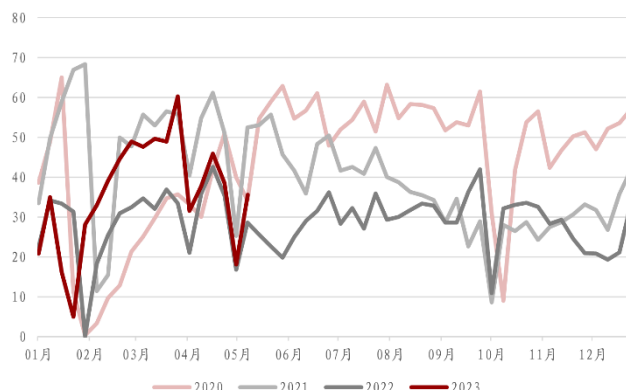
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表21: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



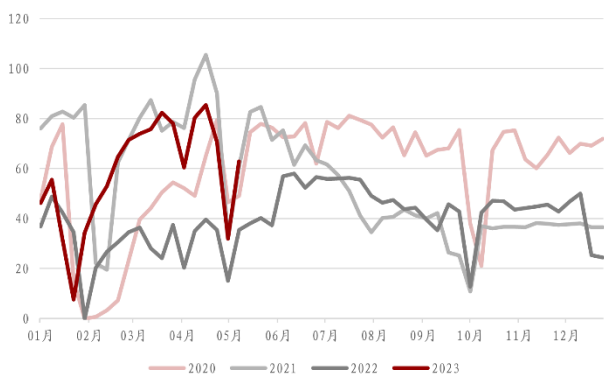
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表22: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



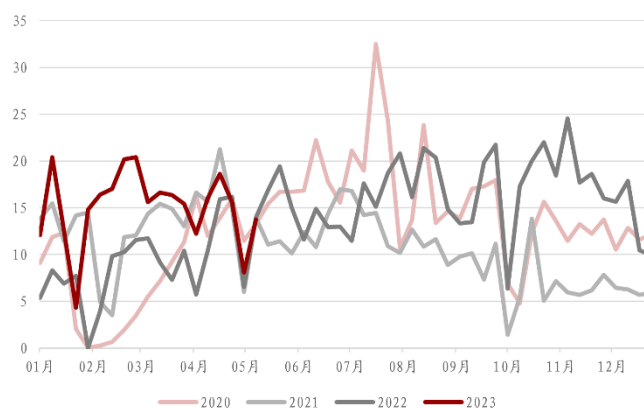
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表23: 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24: 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

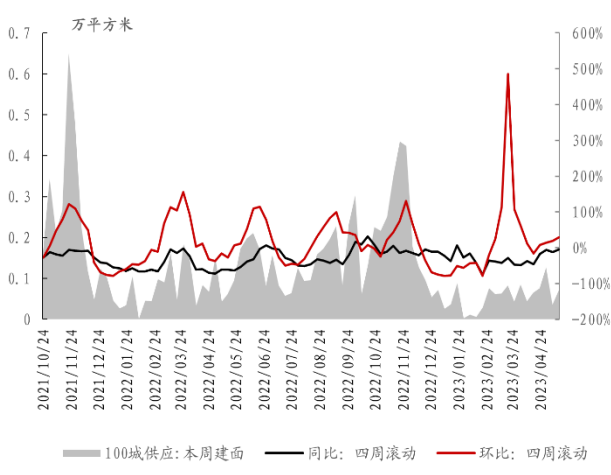
上周（5月8日-5月14日）百城住宅类土地供应建面为705.78万平方米，四周滚动同比下降4.4%，年初至今累计供应面积同比下降29.70%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降49.55%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降31.52%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降25.50%。

百城住宅类土地成交建面为498.59万平方米，四周滚动同比下降34.9%，年初至今累计同比下降13.36%。其中二线城市本周完成土地成交建面206.76万平方米，三线城市完成291.83万平方米。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24.30%，三线城市同比下降6.09%。

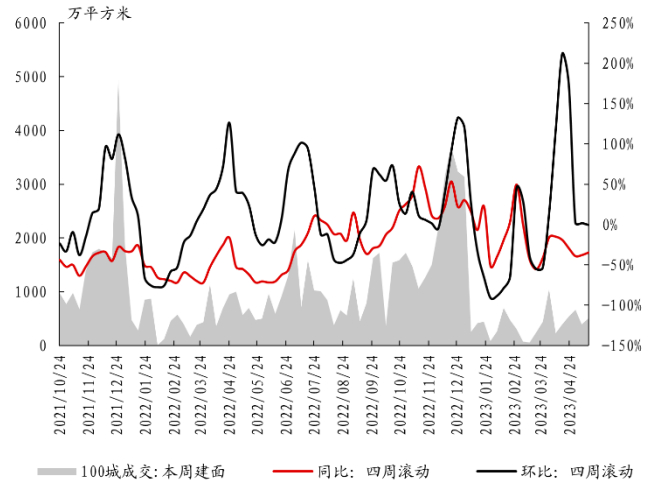
百城住宅类土地溢价率为7.70%，环比上升1.92个百分点，其中二线、三线溢价率分别为9.26%、2.88%。

图表25: 百城住宅类土地供应建面同环比增速

图表26: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



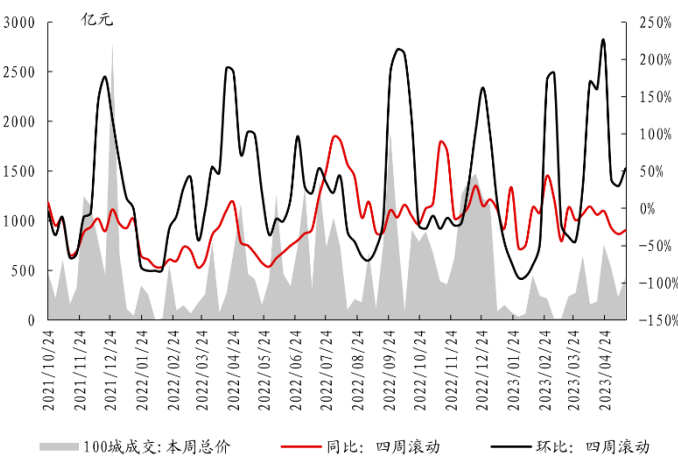
资料来源: wind, 万联证券研究所



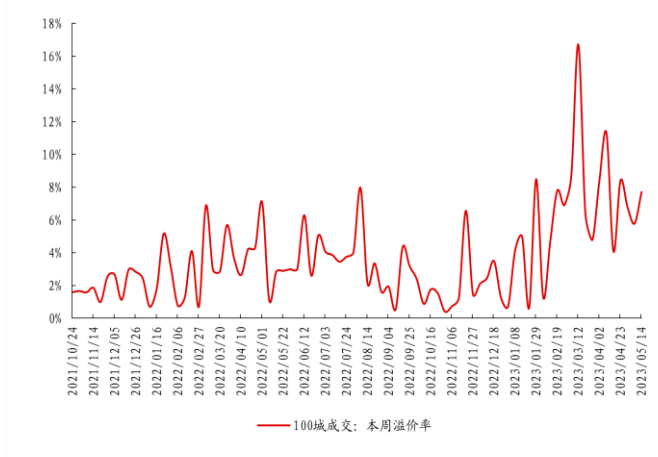
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表27: 百城住宅类土地成交总价同比增速

图表28: 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, 福州、成都分别完成2023年第一批、第一批第七、八场集中供地公开拍卖。同时, 北京10宗涉宅地块正式公告, 总体量92.4万方, 总起价315.3亿元, 预计6月16日、20日出让; 南京第三批次集中挂牌, 4宗宅地总建筑面积40.37万方, 总起价64.8亿元, 预计6月14日出让; 成都8宗涉宅地块挂牌, 总建筑面积62.89万方, 总起价82.5亿元, 预计6月13日出让。

图表29: 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	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%
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%
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%
2023R1	福州	5	14.1	14.1	12.8	10.2%	0%
2023R1	成都	35	266.03	260.89	310.47	8.2%	2.86%

资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表30：2023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
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	
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	

2023R6	北京	6月16日 6月20日	10	92.4	315.3	4宗采取限地价、竞报“现房销售”面积+摇号的出让方式，剩余6宗则采取限地价、摇号的出让方式。
2023R3	南京	6月14日	4	40.37	64.8	
2023R2	成都	6月13日	8	62.89	82.5	

资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院

5月18日，福州2023年一批次集中出让收官。推出5宗涉宅地块（含3宗社会租赁住房地块），最终全部成交（2宗摇号成交、1宗竞首付比例成交、2宗底价成交），本批次平均溢价率重回双位数达10.2%，相比2021年三批次以来最高4.2%的平均溢价率，提升显著。（好地网）

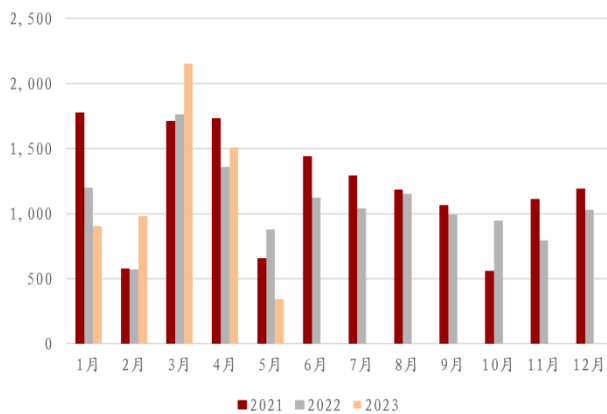
5月16日，成都市进行5月份第二场土拍。本场土拍共成交4宗宅地，总成交面积达166亩，总成交规划建面为21.32万m²，总成交金额为24亿元。（观点网）

5月19日，成都市迎来今年一批次宅地供地的最后一场土拍，当日共有8宗地块公开拍卖，最终成交7宗，流拍1宗，总成交面积为667亩，总成交金额为101亿元，平均溢价率为2%。成都市今年已成功出让34宗宅地，截至5月19日，一批次土地拍卖全部完成，成交金额达311亿元。（观点网）

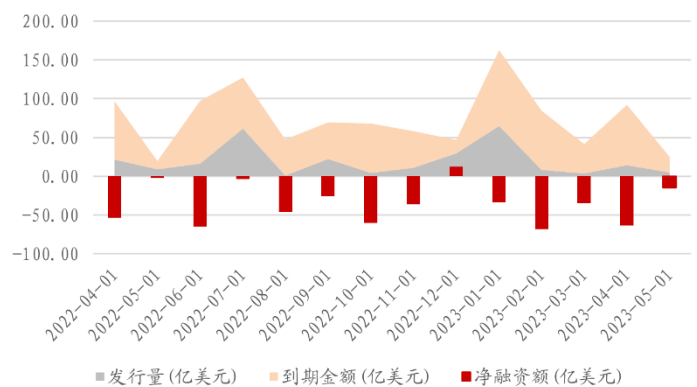
4 行业融资情况跟踪

2023年5月（截至5月21日）境内债券发行金额为341.67亿元，年初至今发债规模为5889.09亿元。2023年5月（截至5月21日）境外债发行规模为5.17亿美元，净融资额为-14.63亿美元，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31: 境内债券发行金额 (亿元)



图表32: 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21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33: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
----	------	------

	首开股份	公司全资子公司贵阳龙泰拟向生命保险资产管理有限公司申请不动产债权投资计划融资，融资本金不超过 12 亿元，期限为 3+2 年（满 3 年双方均有权提前终止投资计划）。公司为其提供本息全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
	广汇物流	为了进一步优化调整铁路公司债务结构，加速核心业务发展、增强公司盈利能力及进一步提升市场竞争力，公司与新疆鼎源融资租赁股份有限公司签订融资租赁合同。合同签署后，鼎源租赁将向铁路公司发放融资租赁贷款，用于铁路公司日常经营及后续站点建设及产业升级所需的改造资金。本次为铁路公司提供担保金额为 10,890.01 万元人民币。
担保	信达地产	公司控股子公司天津市隆信房地产开发有限公司为借款人，向渤海银行股份有限公司天津分行申请开发贷款业务，融资规模不超过 7 亿元，融资具体事宜以借款人与渤海银行股份有限公司天津分行最终签署的正式协议约定为准。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。
	广宇集团	公司控股子公司杭州广宇安诺实业集团股份有限公司取得上海浦东发展银行股份有限公司杭州文晖支行一年期流动资金借款 1000 万元人民币，广宇集团为该主债权的本金及其利息、违约金、赔偿金、其他款项等和实现债权与担保权利而发生的费用提供连带责任保证。少数股东为公司提供同等条件的反担保。
	招商蛇口	公司之控股子公司招商局漳州开发区有限公司拟在中国银行间市场交易商协会注册发行中期票据人民币 17 亿元，期限为不超过 5 年，本公司拟为上述融资提供全额不可撤销的连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币 17 亿元，保证期间为本次中期票据起息日至本次中期票据到期日后两年止。
质押	万业企业	公司控股股东上海浦东科技投资有限公司、第二大股东三林万业（上海）企业集团有限公司于近日办理了股份质押手续。浦科投资本次质押 1,000 万股，占公司总股本比例为 1.07%；三林万业本次质押 600 万股，占公司总股本比例为 0.64%。
投资	中新集团	公司拟作为有限合伙人以自有资金参与投资标的基金，重点聚焦医疗健康领域的早中期企业进行股权投资或准股权投资或从事与投资相关的活动。本基金于 2022 年 12 月 12 日完成工商注册。标的基金本轮拟主要引进多家机构投资者，目标规模为 15-30 亿元，最终以实际募集情况为准。公司拟认缴出资不超过 1 亿元，且占比不超过最终基金认缴总额的 10%。
业绩/销售情况	华侨城 A	2023 年 4 月份公司实现合同销售面积 14.7 万平方米，合同销售金额 46.7 亿元；2023 年 1-4 月公司累计实现合同销售面积 66.0 万平方米，较上年同期增长 15%；合同销售金额 132.2 亿元，较上年同期增长 27%。1-4 月，公司旗下文旅企业合计接待游客近 3,200 万人次，较去年同比增长约 97%。五一假期旅游市场明显回暖，公司旗下文旅企业合计接待游客 450 万人次，较去年同比增长约 170%。
拿地情况	南山控股	近日，公司全资下属公司苏州南山新程房地产开发有限公司以 4.69 亿元竞得扬州市江都区 NO.2023G01 地块的国有建设用地使用权，并取得成交确认书。该地块位于扬州市江都区，广州路西侧、建新路南侧，地块面积为 65,373 m ² ，土地用途为商住用地，土地使用权出让年限为普通商品房 70 年、商业用地 40 年，容积率 1.5。
利润分配	特发服务	以 2022 年 12 月 31 日公司总股本 169,000,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），合计派发现金红利 33,800,000.00 元（含税）。
	陆家嘴	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 4,034,197,440 股为基数，每股派发现金红利 0.135 元（含税），共计派发现金红利 544,616,654.40 元。
发行股票	苏州高新	本次拟向包括苏高新集团在内的不超过 35 名（含 35 名）的特定对象发行不超过 345,387,872 股股票（含 345,387,872 股），发行股票数量不超过本次向特定对象发行前公司总股本的 30%，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的 80%，募集资金总额不超过 160,000.00 万元

诉讼	金科股份	<p>截至目前，除已披露过的诉讼、仲裁案件外，公司及公司控股子公司收到的新增诉讼、仲裁案件金额合计 19.17 亿元（上述诉讼、仲裁的案件涉及金融借款合同纠纷、建设工程施工合同纠纷、商品房销售合同纠纷、合资合作合同纠纷、劳动争议等类型），占公司最近一期经审计净资产的 15.40%。其中，公司作为原告起诉的案件涉及金额 0.02 亿元；公司作为被告被诉或第三人的案件涉及金额 19.14 亿元。公司及公司控股子公司收到的新增案件中，进入执行阶段的案件金额合计为 2.21 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 1.78%。</p>
----	------	--

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