

5月百强销售环比下降

——房地产行业周观点(05.29-06.04)

强于大市(维持)

2023年06月05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(2023/05/29-2023/06/02),申万一级行业房地产指数上涨2.65%,沪深300指数上涨0.28%,板块表现强于大市。2023年以来,房地产行业下跌12.04%,沪深300指数下跌0.25%,板块表现弱于大市。

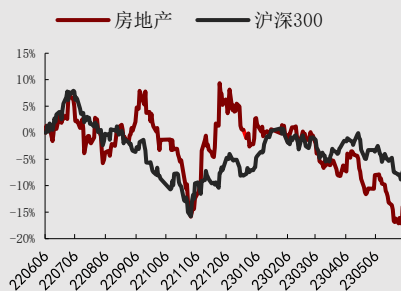
重点政策要闻: (1)5月31日,中指研究院发布了《2023年1-5月中国房地产企业销售业绩排行榜》。根据榜单数据,2023年1-5月, TOP100房企销总额为29661.0亿元,同比增长8.4%,增幅相比上月下降4.4个百分点。其中TOP100房企销售额5月同比增长2.8%,经季节调整后5月环比下降18.8%。整体来看,5月市场延续4月回落行情,重点城市市场活跃度进一步下行;(2)6月1日,青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市中心支行、中国银行保险监督管理委员会青岛监管局联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》,《通知》内容主要为调整青岛非限购区域购房首付比例,同时包括优化限售条件,支持刚需、改善需求等;(3)十堰、佛山等地调整优化公积金政策。

行业基本面情况: 5月22日-5月28日,30大中城市商品房环比成交量微跌,当周成交299.81万平方米,环比下跌5.29%,其中,一线城市成交66.86万平方米,二线城市成交177.72万平方米,三线城市成交55.22万平方米;14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨41.56%,其中一线上涨32.98%,二线上涨69.94%,三线下跌8.72%;百城住宅类土地供应建面积为556.90万平方米,四周滚动同比下降42.2%,年初至今累计供应面积同比下降33.62%;百城住宅类土地成交建面积为469.44万平方米,四周滚动同比下降4.4%,年初至今累计同比下降10.02%。5月29日至6月4日当周,宁波、苏州分别完成2023年第二批集中供地公开拍卖。同时,杭州第六批次12宗宅地、宁波第三批次6宗地块、无锡第三批次8宗地块、深圳第二批次2宗地块正式公告。

重点公司动态: 万科A发布5月销售情况,5月单月实现合同销售面积213.1万平方米,合同销售金额329.4亿元。

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

销售环比小幅回升
销售端同比维持修复状态
竣工端增速持续提升

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 2.65%，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 上周商品房销售环比微降.....	7
3.2 上周二手房销售环比有所回落.....	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	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: 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.....	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).....	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.....	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

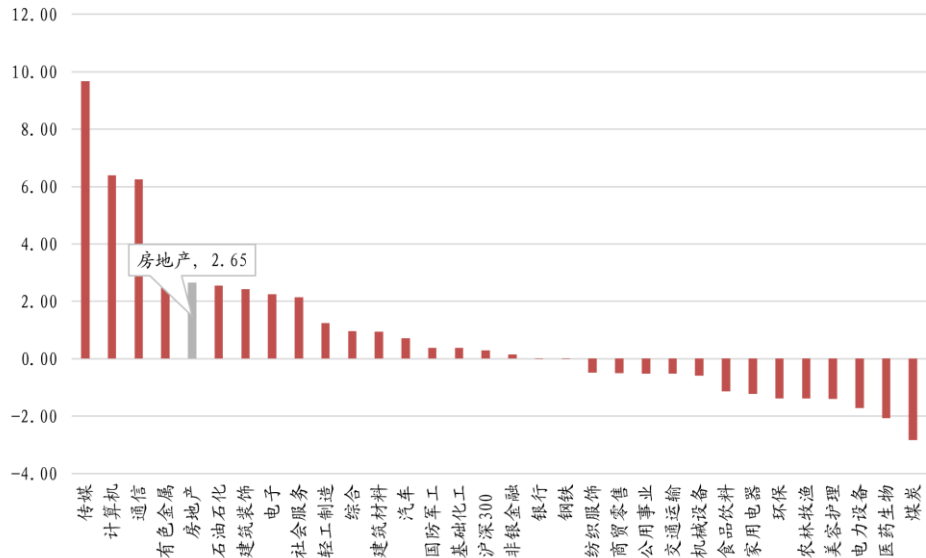
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	13
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	13
图表 33: 境外债发行情况.....	13
图表 34: 重点公司公告跟踪.....	14

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 2.65%，表现强于大市

上周（2023/05/29-2023/06/02），申万一级行业房地产指数上涨2.65%，沪深300指数上涨0.28%，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12.04%，沪深300指数下跌0.25%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



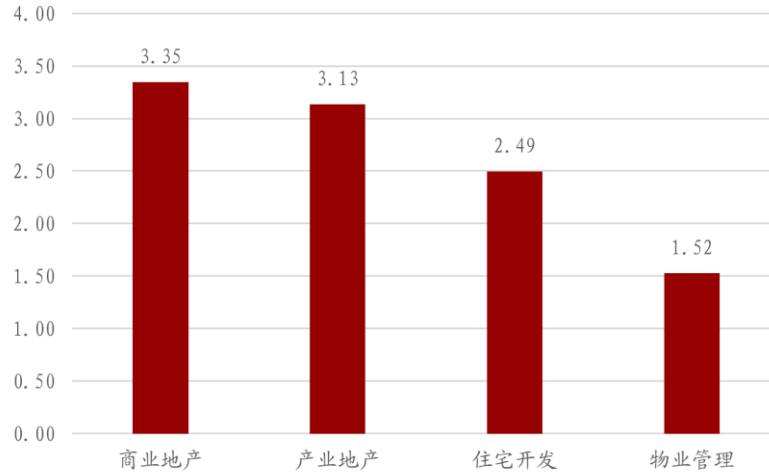
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

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，其中商业地产板块涨幅最大，当周上涨3.35%，产业地产板块上涨3.13%，住宅开发板块上涨2.49%，物业管理板块上涨1.52%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：*ST新联、万通发展、中南建设，其中，*ST新联周度涨幅28.23%，万通发展周度涨幅19.06%，中南建设周度涨幅11.03%。跌

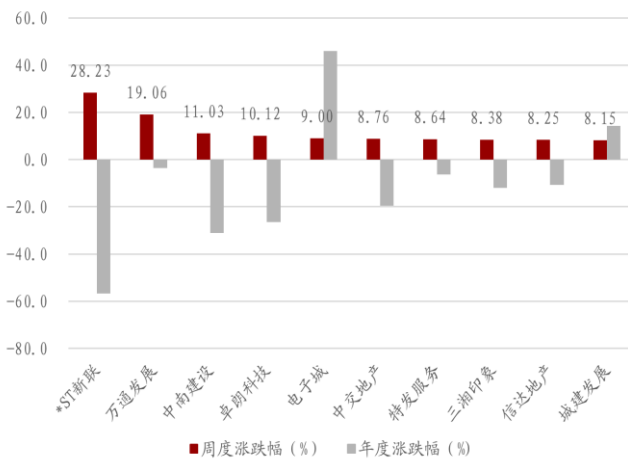
幅排名前3位的房地产个股为：ST阳光城、ST粤泰、ST泰禾。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：合景泰富集团、新城发展、中梁控股，其中，合景泰富集团周度涨幅19.35%，新城发展周度涨幅18.66%，中梁控股周度涨幅17.65%。跌幅排名前3位的房地产个股为：易居企业控股、建业地产、恒基地产。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



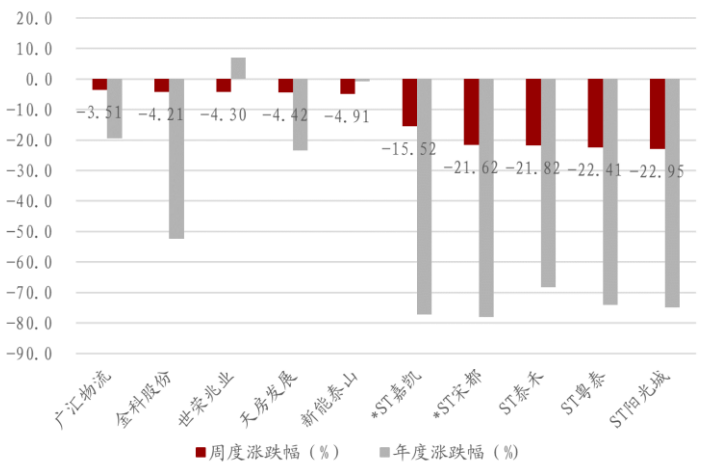
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

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

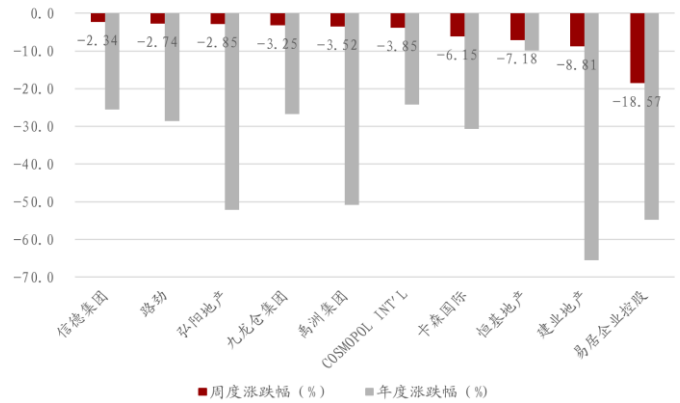
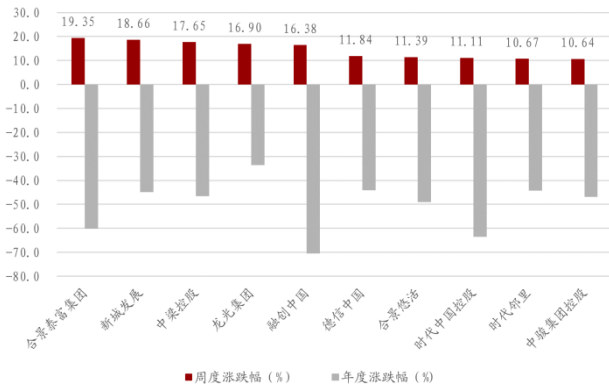
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



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	5月31日, 杭州市区2023年第二批拟出让住宅用地清单公布。本次拟出让地块52宗, 总用地面积233.8公顷, 包含了首批清单未出让的7宗地块。本批次环比首批计划供应73宗地块(总面积314.8公顷), 减少了81公顷, 减幅25.7%。本批次拟出让时间段为2023年6月至9月。(观点网)
	5月29日, 南京市公安局网站发布《南京市人才落户实施办法(修订稿)》公开征求意见显示, 正在缴纳本市城镇职工社会保险, 且35周岁以下大专学历毕业生即可落户。另外, 满足研究生及以上学历、45周岁以下本科学历毕业生; 正在缴纳本市城镇职工社会保险, 且已连续缴纳6个月以上的40周岁以下大专学历毕业生; 或具有中级及以上专业技术资格人员; 具有三级及以上国家职业资格(技能类)人员, 也可在南京落户。这意味着南京再度放宽外地户籍的落户条件, 由于南京户籍居民名下无自住房即可购房, 因此落户门槛的降低, 意味着外地人在南京购房难度进一步降低。(观点网)
	5月29日, 上海土地市场官网发布上海市2023年住宅用地出让预告。公告显示, 上海市拟于6月6日-6月9日期间, 发布16宗住宅用地出让公告, 7月中上旬开始组织交易活动; 拟于6月26日-30日期间, 发布9宗住宅用地出让公告, 7月底开始组织交易活动。(中国房地产网)
宏观经济	5月31日, 国家统计局披露了2023年5月中国采购经理指数运行情况。5月份, 制造业采购经理指数(PMI)为48.8%, 比上月下降0.4个百分点, 低于临界点, 制造业景气水平小幅回落。5月份, 非制造业商务活动指数为54.5%, 比上月下降1.9个百分点, 仍高于临界点, 非制造业延续恢复性增长。综合PMI产出指数为52.9%, 比上月下降1.5个百分点, 继续保持在景气区间, 表明我国企业生产经营总体延续恢复发展态势。(观点网)
行业研究	5月31日, 中指研究院发布了《2023年1-5月中国房地产企业销售业绩排行榜》。根据榜单数据, 2023年1-5月, TOP100房企销总额为29661.0亿元, 同比增长8.4%, 增幅相比上月下降4.4个百分点。其中TOP100房企销售额5月同比增长2.8%, 经季节调整后5月环比下降18.8%。整体来看, 5月市场延续4月回落行情, 重点城市市场活跃度进一步下行。当前居民收入及就业预期尚无明显改善, 房地产市场调整压力加大, 近期个别房企偿债压力较大、部分城投风险上升, 也对市场预期形成扰动。目前核心城市政策存在较大优化空间, 市场也需要更实质性的政策落地。6月作为房企年中冲刺关键节点, 若能够进一步落地支持政策, 向市场传递信心, 在房企大力推盘和促销之下, 6月房地产销售有望迎来好转。(中国房地产网)
	6月1日, 根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国100个城市新建、二手住宅销售市场及50个城市租赁市场的调查数据, 2023年5月, 百城新建住宅平均价格为16180元/平方米, 环比止涨转跌, 跌幅为0.01%; 同比跌幅扩大至0.11%。百城二手住宅平均价格为15786元/平方米, 受部分城市新增挂牌房源量持续攀升影响, 需求端观望情绪渐浓, 房价调整压力进一步加大, 5月百城二手住宅价格环同比跌幅分别扩大至0.25%和1.52%。普通住宅租赁市场延续平稳态势, 5月全国50个城市住宅平均租金为36.8元/平方米/月, 环比上涨0.06%, 同比下跌1.37%。(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
青岛	《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	行业发展	《通知》内容主要为优化特定条件群体商品住房上市交易年限，即新建商品房出售条件由网签满5年变更为网签满3年或取证满2年，二手房出售条件由取证满2年变更为取证满1年；支持刚性和改善性住房需求，即全面推行二手房“带押过“优鲜卖”模式，促进“卖旧买新”“卖小换大”；以城市更新优化住房供给，即鼓励各区（市）棚户区和中村改造征收补偿货币化安置，试点房票制度；实施保租房以购代建；开展群（团）购住房活动；进一步放宽人才住房分配准入条件；继续执行差异化信贷政策。为支持购买首套房和改善性住房，经青岛市市场利率定价自律机制研究决定，随着我市非限购区域的调整，商业银行在非限购区域发放的首套房、二套房商业性个人住房贷款的最低首付比例也作出相应调整（限购区域为市南、老市北，其他区域均为不限购区域，限购区域首付比例不变，首套最低30%、二套最低40%，非限购区域首付比例首套最低调整为20%、二套最低调整为30%）。
广州	《2023年广州金融支持实体经济高质量发展行动方案》	行业发展	《方案》提出，为支持房地产市场平稳健康发展，用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划等政策工具，做好“保交楼”有关工作，保持开发贷款和债券融资稳定，满足项目合理融资需求。鼓励金融机构重点支持治理完善、聚焦主业、资质良好的房地产企业稳健发展，支持房企与金融机构自主协商存量融资展期，利用资本市场并购重组和开展股权融资，为优质房企发行债务融资工具提供增信支持。做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务工作，对并购出险和困难房地产企业项目的并购贷款暂不纳入房地产贷款集中度管理，加大对保障性租赁住房市场发展的金融支持力度。
福州	《关于进一步加强房地产项目预售资金监管的通知》	资金监管	根据《通知》，首先实行专户管理，房地产开发企业申请商品房预售许可前，应选择符合监管要求的商业银行作为商品房预售资金监管银行，并与所在地房地产管理部门共同签订三方监管协议。监管账户专用于商品房预售资金的收存和拨付，不得开通任何形式的自动扣款业务，不得作为其他贷款的还款账户或还款担保账户。第二，规范资金缴存。房地产开发企业应在合同签约前书面提示购房人，告知应该将定金、首付款等直接存入监管账户，并及时办理商品房买卖合同网签。房地产开发企业不得要求购房款存入非监管账户，严禁预售资金“体外循环”。第三，完善使用管理。房地产管理部门要结合本地实际，按项目按预售批次确定商品房预售资金监管额度。第四，强化风险防控。建立预售资金异动预警机制，对出现存在预售资金余额与工程形象进度不匹配、资金异常拨付等问题的房地产风险项目，要逐一梳理分析原因，实施清单式管理；对存在停工烂尾风险的，要加强实施应急处置。
十堰	《关于调整住房公积金贷款业务有关事项的通知》	公积金	《通知》规定，即日起，十堰住房公积金个人贷款最高额度由50万元调整为60万元。同时，十堰行政区域内住房公积金单位缴存职工家庭生育、抚养两个及以上未成年子女的，在湖北省内购买自住住房申请住房公积金贷款，其最高可贷额度按现有额度（60万元）的1.2倍（72万元）申请，且不超过房屋总价的规定比例。
佛山	《关于调整佛山市提取住房公积金支付房租有关事项的通知》	公积金	《通知》调整了租住商品住房最高可提取额度的计算方式，加大了对多孩家庭租住商品住房的支持力度，并增加租房提取频次。同一提取年度内，职工可选择按年提取或按月提取其中一种方式办理，每次提取应满足相应的时间间隔：多孩家庭租住商品住房的，按照实际房租支出金额提取，具体按租房发票核定。月最高可提取额度以本市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的60%核定，月租金大于月最高可提取额度的，超出的部分不计入可提取额度。

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微降

5月22日-5月28日，30大中城市商品房环比成交量微跌，当周成交299.81万平方米，环比下跌5.29%，其中，一线城市成交66.86万平方米，二线城市成交177.72万平方米，三线城市成交55.22万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨19.29%，

其中一线上涨80.60%，二线上涨12.58%，三线下跌2.56%；年初至今商品房累计销售面积上涨13.00%，其中一线上涨33.75%，二线上涨5.29%，三线上涨14.87%。

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

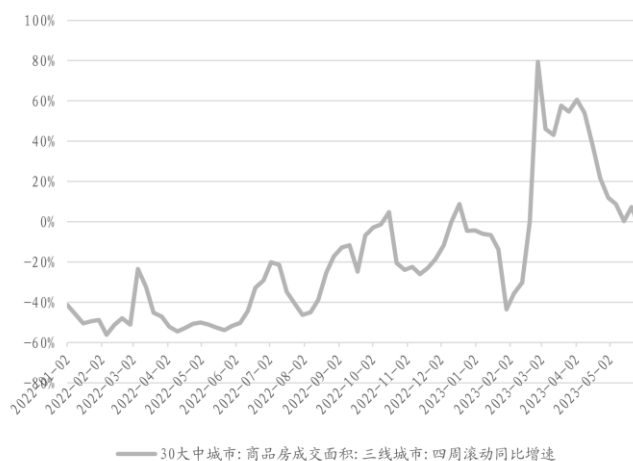
图表12: 二线城市四周滚动同比增速



— 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

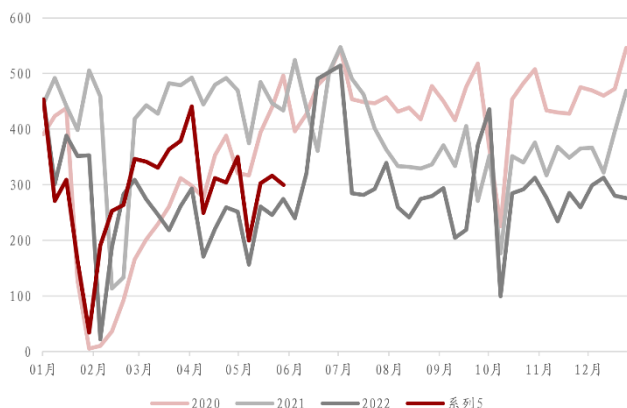
图表13: 三线城市四周滚动同比增速



— 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

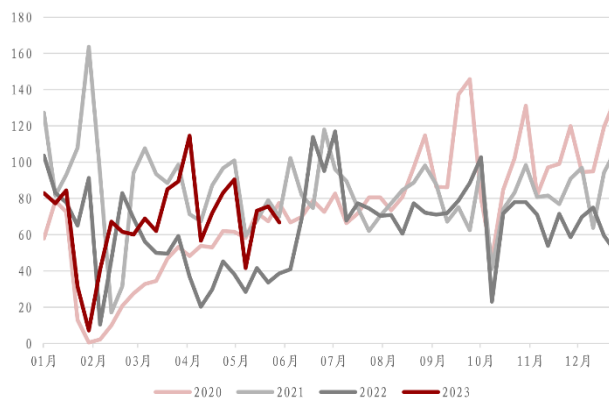
图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



— 2020 — 2021 — 2022 — 系列5

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

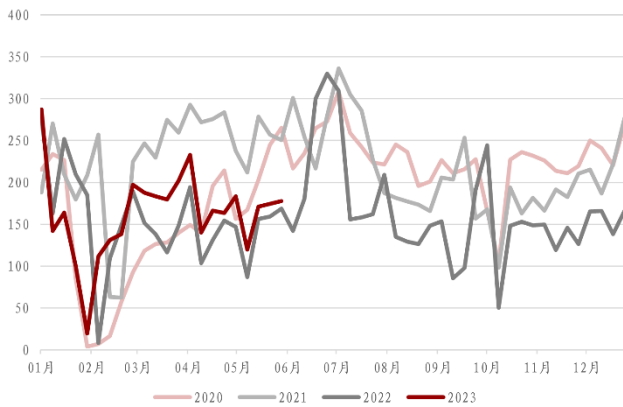
图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)



— 2020 — 2021 — 2022 — 2023

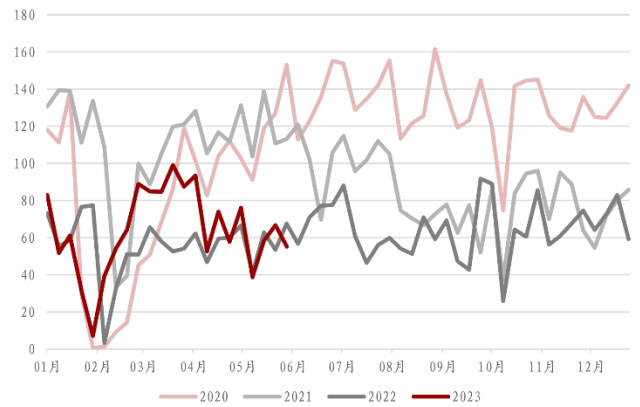
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

3.2 上周二手房销售环比有所回落

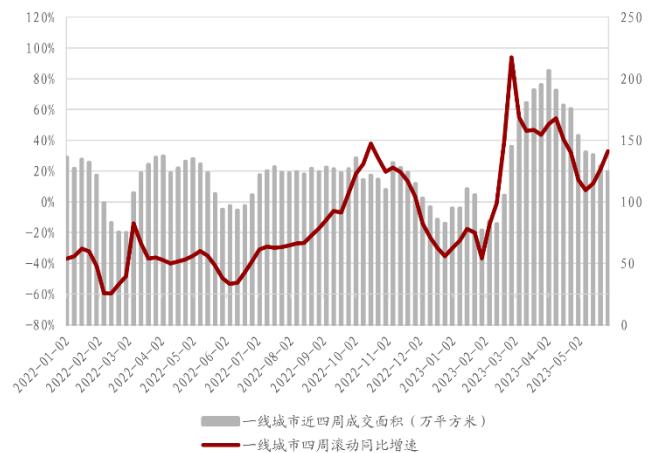
5月22日-5月28日, 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨41.56%, 其中一线上涨32.98%, 二线上涨69.94%, 三线下跌8.72%; 年初至今累计成交面积同比上涨57.94%, 其中一线上涨27.16%, 二线上涨87.33%, 三线上涨52.55%。

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

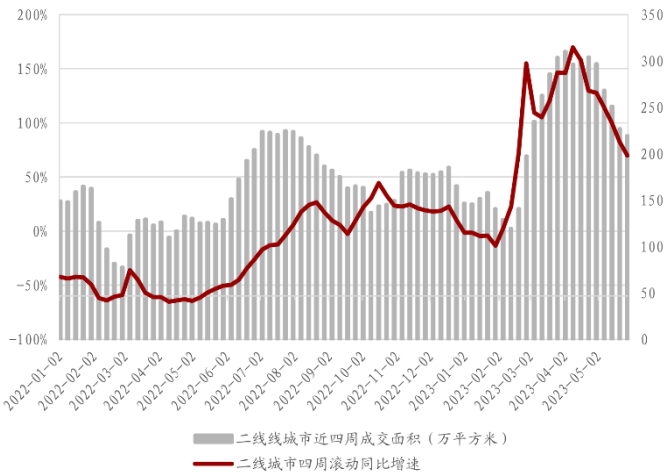
图表19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



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

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

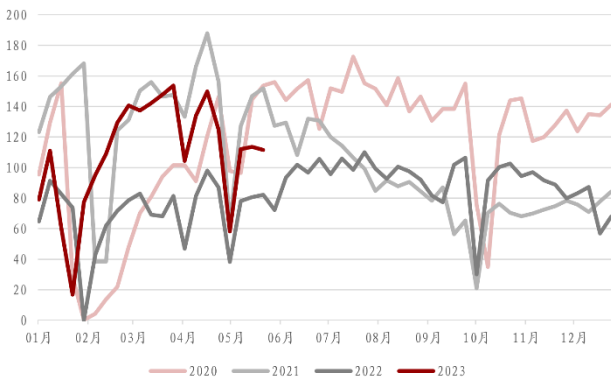


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



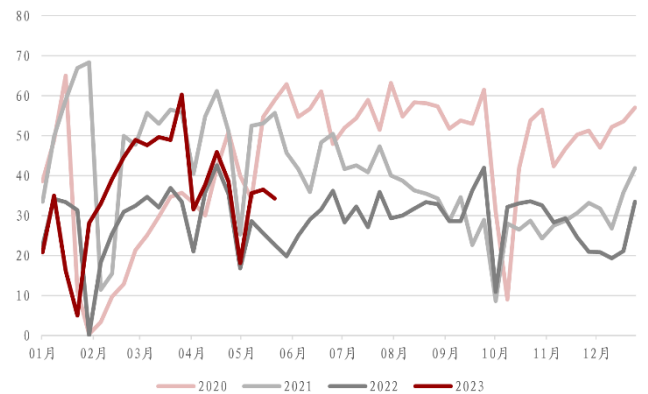
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表22: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



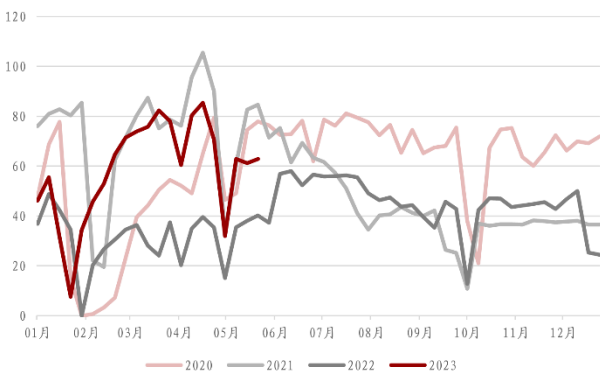
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



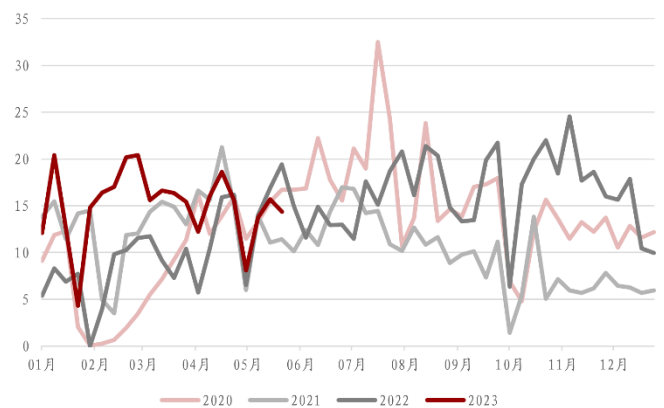
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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（5月22日-5月28日）百城住宅类土地供应建面为556.90万平方米，四周滚动同

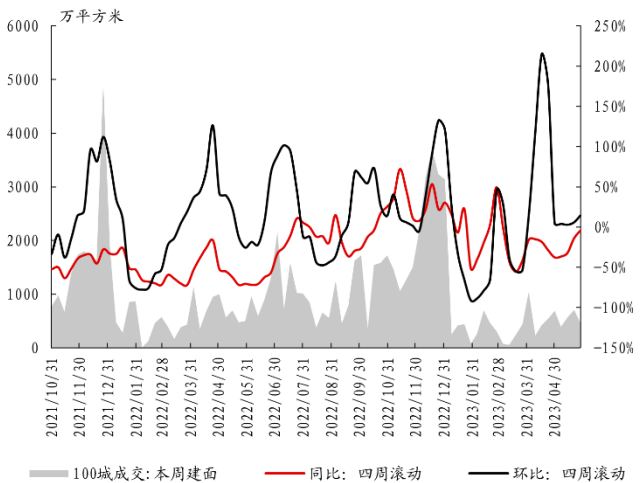
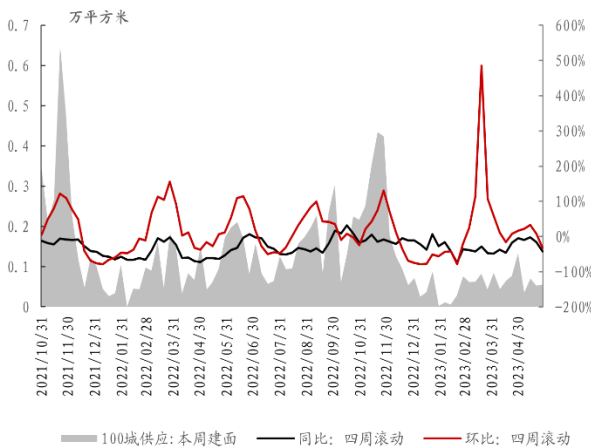
比下降42.2%，年初至今累计供应面积同比下降33.62%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降49.55%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降37.23%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降29.17%。

百城住宅类土地成交建面为469.44万平方米，四周滚动同比下降4.4%，年初至今累计同比下降10.02%。其中二线城市本周完成土地成交建面174.2万平方米，三线城市完成295.2万平方米。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22.21%，三线城市同比下降1.49%。

百城住宅类土地溢价率为6.57%，环比上升2.31个百分点，其中二线、三线溢价率分别为9.69%、2.89%。

图表26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速

图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速

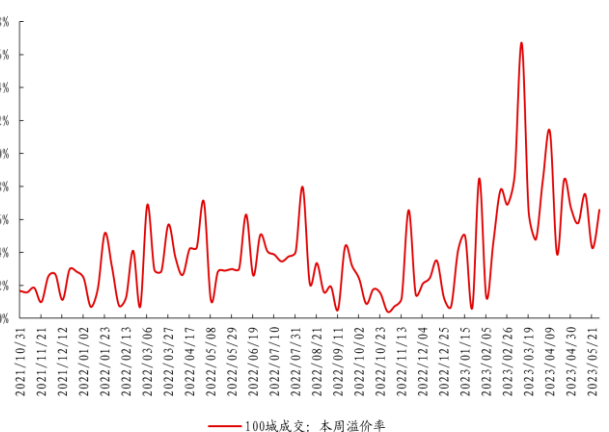
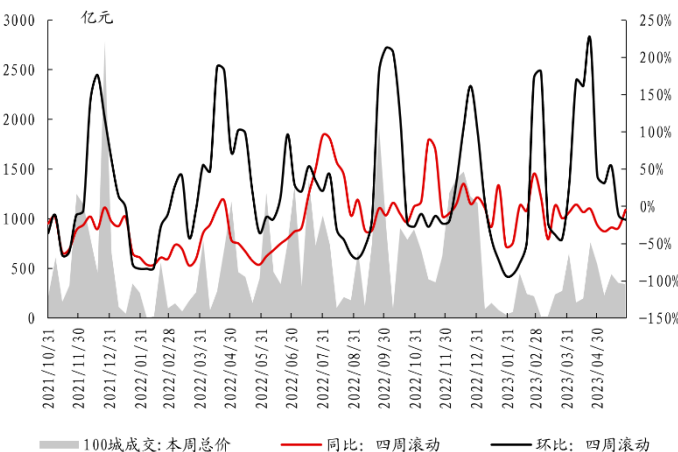


资料来源: wind, 万联证券研究所

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, 宁波、苏州分别完成2023年第二批集中供地公开拍卖。同时, 杭州第六次集中挂牌, 12宗宅地总建筑面积90.7万方, 总起价119.5亿元, 预计6月30日出让; 宁波第三次挂牌宅地, 6宗地块总建筑面积59.5万方, 总起价71亿元, 预计6月28日出让; 无锡挂牌三批次地块, 共8宗, 总占地面积30.94万方, 总起价75.7亿元, 将于6

月29日出让；深圳2023年二批次挂牌，共2宗，总建筑面积28.1万方，总起价123.4亿元，将6月30日下午3点现场竞价。

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	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%
2023R4	杭州	9	76.57	76.57	138.07	9.40%	0%
2023R2	无锡	5	26.09	26.09	32.57	0%	0%
2023R3	合肥	4	47.57	47.57	44.49	14.13%	0%
2023R2	宁波	8	66.76	66.76	52.19	8.77%	0%
2023R2	苏州	9	42.26	42.26	97.73	9.1%	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	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日至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	
2023R3	苏州	6月25日	12	68.19	115.31	
2023R6	杭州	6月30日	12	90.7	119.5	“限房价、限地价+摇号”的出让方式，上限溢价率12%。
2023R3	宁波	6月28日	6	59.5	71	采取“限地价，溢价15%封顶后摇号”的方式出让。
2023R3	无锡	6月29日	8	64.46	75.7	
2023R2	深圳	6月30日	2	28.1	123.4	两宗地采取“三限双竞+摇号”规则挂牌出让。

资料来源: 好地网, 万联证券研究所, 中指研究院

5月29日, 宁波今年第二批次地块集中出让, 8宗地块(含3宗商品宅地、3宗安置房地和2宗租赁住房用地)吸金52.2亿元, 3宗商品住宅用地最终2宗封顶, 1宗底价成交, 总建筑面积34万方, 总成交金额43.4亿元, 平均溢价率8.8%。(好地网)

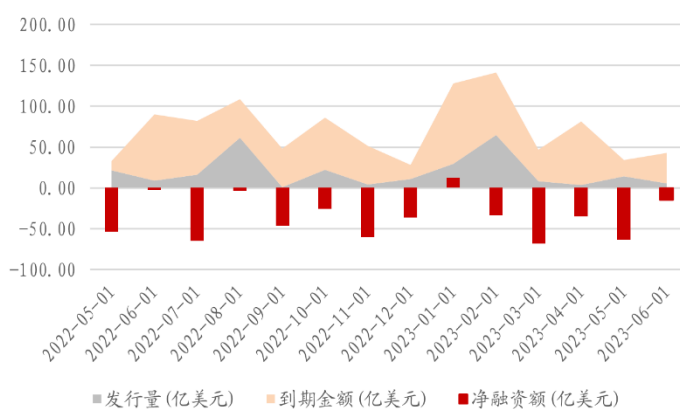
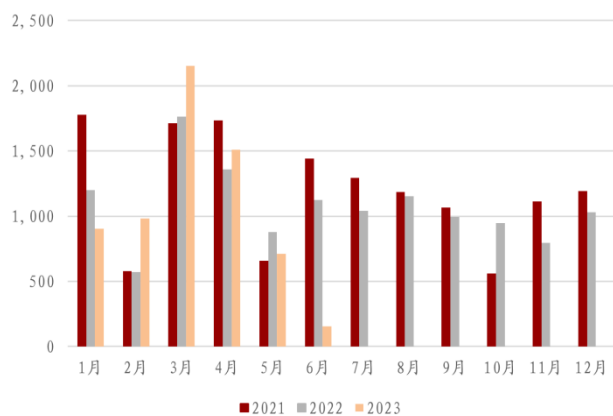
5月29-30日, 经过两天土拍, 苏州2023年二批次9宗地全部成交, 共吸金97.7亿元, 平均楼面价21011元/m², 平均溢价率9.1%。其中, 3宗封顶, 分别为沧浪新城15号、月亮湾16号、奥体南17号地块, 拟于6月3日进行现场摇号, 此外还有4宗溢价、2宗底价成交。(好地网)

4 行业融资情况跟踪

2023年6月(截至6月4日)境内债券发行金额为155.74亿元, 年初至今发债规模为6415.73亿元。2023年6月(截至6月4日)境外债发行规模为1.97亿美元, 净融资额为-35.75亿美元, 上年6月(1-30日)境外债发行规模为16.36亿美元, 净融资额为-64.91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6月数据为截至6月4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
担保	首开股份	公司第九届董事会第一百一十二次会议于 2023 年 5 月 26 日召开，会议表决通过了成都首开韶泰置业有限公司、北京首开商业管理有限公司、首开商管及北京首开瑞泰商业管理有限公司的担保事项，本次担保金额合计为 26 亿元人民币。
	招商蛇口	公司之控股子公司常熟招商琴湖投资发展有限公司向中国建设银行苏州城中支行申请借款人民币 13 亿元，借款期限为 3 年。本公司之全资子公司招商局地产（苏州）有限公司拟为上述借款按 70% 的股权比例提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 9.1 亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至主合同项下债务履行期限届满之日后三年止。
	金科股份	公司控股子公司湖南金科房地产开发有限公司接受民生银行长沙分行提供的 75,000 万元贷款，贷款余额 68,557 万元，本次延长还款期限 2.5 年。湖南金科以其自有项目不动产提供抵押担保，公司以其持有的湖南金科 30% 的股权提供质押担保，公司控股子公司华容碧城房地产开发有限公司、重庆金科房地产开发有限公司提供全额连带责任保证担保。
	招商蛇口	公司之全资子公司长沙招尚房地产有限公司拟向泰康资产管理有限责任公司申请债权融资人民币 10 亿元，融资期限为 10 年。本公司拟为上述融资提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 10 亿元，保证期间为自担保函生效之日起至最后一期债务的期限届满之日起三年。
	电子城	公司全资子公司北京电子城有限责任公司与深圳市前海圣辉堂信息科技有限公司成立北京电子城慧谷置业有限公司，注册资本人民币 2.2 亿元，电子城有限持有其 70% 股权。由慧谷置业在当地组建全资子公司厦门电子城，办理土地竞买、开发建设及招商运营等工作。公司已累计为厦门电子城提供了总额不超过人民币 8 亿元的担保，本次拟追加提供担保担保额度 2 亿元，即公司合计为厦门电子城提供最高额不超过人民币 10 亿元的保证担保。
关联交易	陆家嘴	此前公司拟以发行股份方式购买上海陆家嘴(集团)有限公司持有的有关公司股权，拟以支付现金方式购买上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司持有的有关公司股权。近日，公司分别与陆家嘴集团、前滩投资签署《减值补偿协议之补充协议》，承诺以下资产不发生减值：昌邑公司名下资产中土地使用权完整市场价值对应资产的 100%、东襄公司名下资产中土地使用权的市场价值对应资产的 30%、耀龙公司名下资产中土地使用权的市场价值对应资产的 60%、企荣公司认定的存货市场价值对应资产的 100%。

	保利发展	根据公司经营需要，公司将通过子公司间接持有的和乐教育合计 32.375% 股权及因经营需要提供股东借款形成的债权、直接持有的艺术教育 40% 股权及因经营需要提供股东借款形成的债权、直接持有的保利小贷 94% 股权，按照评估价值以协议转让方式一并转让给公司控股股东保利南方，转让完成后公司将不再持有上述三家公司的股权及因提供股东借款形成的债权。
质押	大名城	近日公司收到俞锦先生关于部分股份延期质押的通知，本次延期质押 20,000,000 股，占其所持股份的 16.16%，占公司总股本的 0.81%。
司法拍卖	中南建设	2023 年 5 月 21 日~22 日公司控股股东中南城市建设投资有限公司持有的 33,900,000 股公司无限售条件流通股（公司总股份的 0.89%）司法拍卖流拍，中南城投日前通知公司，有关股份将被江苏省南通市海门区人民法院在淘宝网司法拍卖网络平台上进行第二次公开拍卖。
人事变动	城投控股	经公司第一大股东上海城投（集团）有限公司推荐，董事会一致同意选举张辰先生、任志坚先生、范春羚女士、叶源新先生为公司第十一届董事会非独立董事候选人。经公司第二大股东弘毅（上海）股权投资中心（有限合伙）推荐，董事会一致同意选举张列列先生为公司第十一届董事会非独立董事候选人。董事会一致同意提名张驰先生、王广斌先生、王鸿祥先生为公司第十一届董事会独立董事候选人。经公司第一大股东上海城投（集团）有限公司推荐，公司监事会一致同意选举龚达夫先生、吴晓颖女士为公司第十一届监事会监事候选人。
利润分配	华联控股	公司以总股本 1,483,934,025 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.34 元现金（含税），合计共派发现金股利 50,453,756.85 元，本年度不送股，不进行资本公积金转增股本。
	新大正	公司拟以利润分配时股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 3.00 元（含税），以此核算，公司拟派发现金红利 68,377,884.90 元（含税），占公司当年度实现归属于上市公司股东的净利润比例为 36.83%。
融资	天健集团	根据公司资金计划安排和银行间市场情况，公司于 2023 年 5 月 30 日发行了 2023 年度第二期超短期融资券，实际发行总额 15 亿元，发行利率为 2.46%，期限为 268 日，兑付日为 2024 年 2 月 23 日。
财务资助	电子城	公司控股子公司北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司自成立以来工程改造、房屋租金投入较大，且近年受各种因素影响，入园客户回款不及预期，数字新媒体面临偿还银行贷款本息、支付工程款等资金压力。为保障数字新媒体资金安全，数字新媒体拟向股东申请 6,000 万元借款，由股东双方按照各自持股比例提供借款，其中电子城高科提供借款不超过 3,960 万元，借款到期日为 2025 年 12 月 31 日，借款利率为同期银行贷款市场利率。
业绩/销售情况	万科 A	2023 年 5 月，公司实现合同销售面积 213.1 万平方米，合同销售金额 329.4 亿元；2023 年 1~5 月，公司累计实现合同销售面积 1,045.1 万平方米，合同销售金额 1,677.9 亿元。2023 年 4 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 39.1 万平方米，计容积率建筑面积 104.1 万平方米，万科权益建筑面积 61.8 万平方米，需支付权益地价 85.51 亿元。

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