

## 6月百强销售回落，“第三支箭”逐步落地

——房地产行业周观点(06.26-07.02)

强于大市(维持)

2023年07月03日

### 行业核心观点:

房地产行业修复之路虽有波折,但是方向不会改变,作为国民经济的支柱产业,在经济修复过程中预计仍会受到政策的扶持,看好下半年行业销售重新企稳,在供求收缩中实现新的均衡。建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的央企背景房企及部分优质民营房企。

### 投资要点:

**上周行情回顾:** 上周(2023/06/26-2023/06/30),申万一级行业房地产指数上涨0.76%,沪深300指数下跌0.56%,板块表现强于大市。2023年以来,房地产行业下跌14.29%,沪深300指数下跌0.75%,板块表现弱于大市。

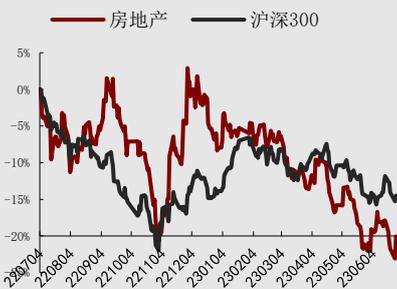
**重点政策要闻:** (1)6月30日,中指研究院发布2023上半年中国房地产企业销售业绩排行榜。数据显示,2023年上半年,TOP100房企销售总额为35682.3亿元,同比微增0.1%,增幅相比上月大幅下降8.3个百分点,持续收窄。其中TOP100房企6月单月销售额同比下降29.4%,经季节调整后环比下降19%。自二季度以来,房地产市场明显降温,购房者置业情绪偏弱。步入6月,市场活跃度延续回落态势,端午假期期间,除个别城市外,各地推盘力度不足,多地以顺销为主,导致销售额同比大幅下降。(2)6月27日,住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹会见了来访的中国银行党委书记、董事长葛海蛟一行,就深化政银合作、推动住房和城乡建设事业高质量发展进行交流。倪虹强调,房地产业发展要从解决“有没有”转向解决“好不好”,改变“高杠杆、高负债、高周转”模式,开展现房销售试点,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。倪虹表示,要鼓励引导金融机构参与城市建设和更新,推动打造宜居、智慧、韧性城市。要为群众建造好房子,提高住房品质,探索建立房屋养老金制度,为房屋提供全生命周期安全保障。(3)广州、毕节优化公积金政策。

**行业基本面情况:** 6月19日-6月25日,30大中城市商品房环比成交量上涨,当周成交270.00万平方米,环比上涨1.63%,其中,一线城市成交59.60万平方米,二线城市成交162.44万平方米,三线城市成交47.97万平方米;14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨2.95%,其中一线上涨13.47%,二线上涨3.05%,三线上涨5.15%;百城住宅类土地供应建面为767.9万平方米,四周滚动同比下降30.1%,年初至今累计供应面积同比下降29.00%;百城住宅类土地成交建面为652.6万平方米,四周滚动同比下降29.4%,年初至今累计同比下降13.50%。6月26日至7月2日当周,杭州,宁波,合肥,无锡分别完成2023年第六批、第三批、第四批、第三批集中供地;杭州、宁波、上海、苏州、厦门挂牌新一批次地块。

**重点公司动态:** 中交地产、大名城、保利发展、陆家嘴等公司收到证监会已同意公司向特定对象发行股票的注册申请的批复。

**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

LPR下调,房贷利率调降空间进一步加大  
春风来不远,探寻新平衡  
杭州集中供地热度较高

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

<b>1 市场回顾</b> .....	<b>4</b>
1.1 上周房地产板块上涨 0.76%，表现强于大市.....	4
1.2 上周地产各细分板块整体上涨.....	4
<b>2 行业重点新闻信息</b> .....	<b>6</b>
<b>3 销售与土地市场情况</b> .....	<b>7</b>
3.1 上周商品房销售增速持续回落.....	7
3.2 上周二手房销售热度回落.....	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
<b>4 行业融资情况跟踪</b> .....	<b>13</b>
<b>5 重点公司公告跟踪</b> .....	<b>13</b>
<b>6 投资建议与风险提示</b> .....	<b>15</b>
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.....	7
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 6 月 26 日至 7 月 2 日当周已完成集中出让地块情况.....	12

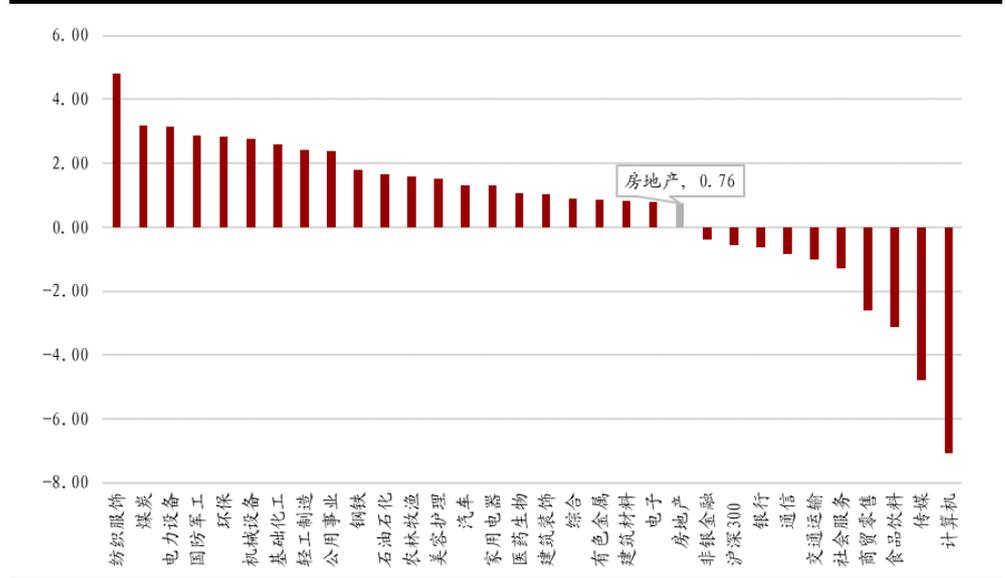
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市 .....	12
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元) .....	13
图表 33: 境外债发行情况.....	13
图表 34: 重点公司公告跟踪.....	13

## 1 市场回顾

### 1.1 上周房地产板块上涨 0.76%，表现强于大市

上周（2023/06/26-2023/06/30），申万一级行业房地产指数上涨0.76%，沪深300指数下跌0.56%，板块表现强于大市。

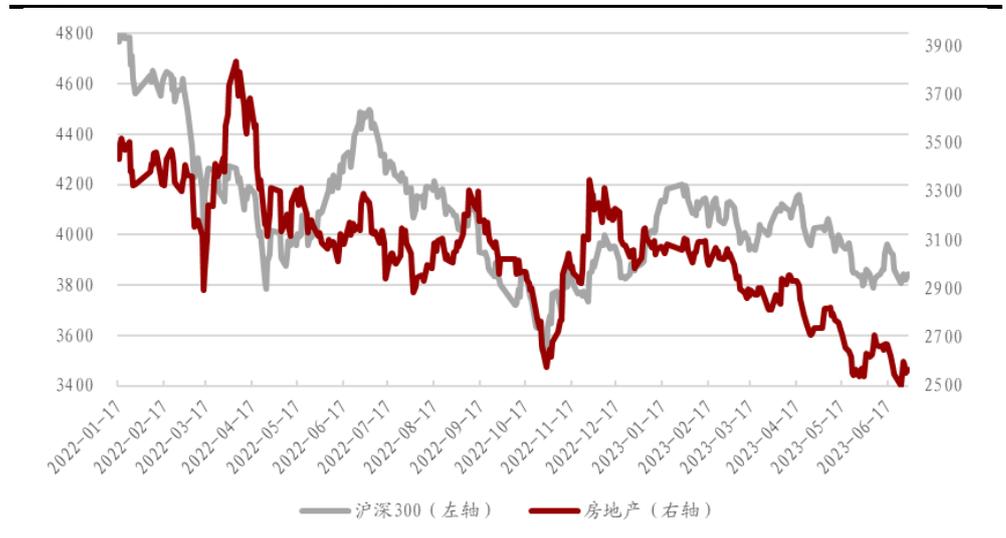
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



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14.29%，沪深300指数下跌0.75%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



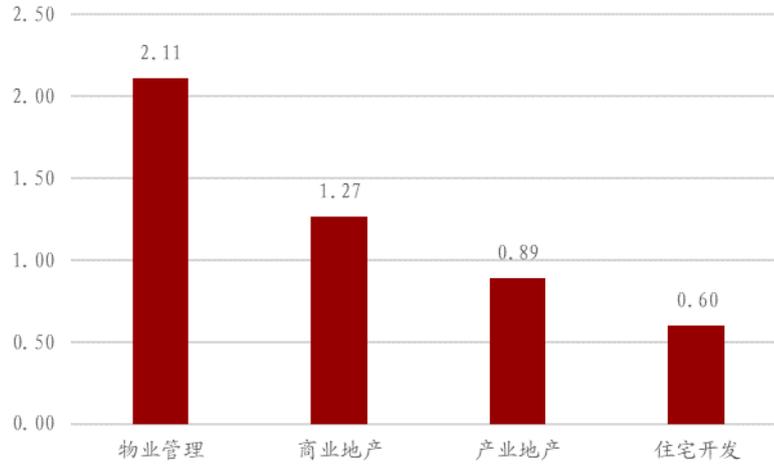
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

### 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，其中物业管理板块涨幅最大，当周上涨2.11%，商业地产板块上涨1.27%，产业地产板块上涨0.89%，住宅开发板块上涨0.60%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：中迪投资、中南建设、亚太实业，其中，中迪投资周度涨幅15.35%，中南建设周度涨幅11.35%，亚太实业周度涨幅10.10%。

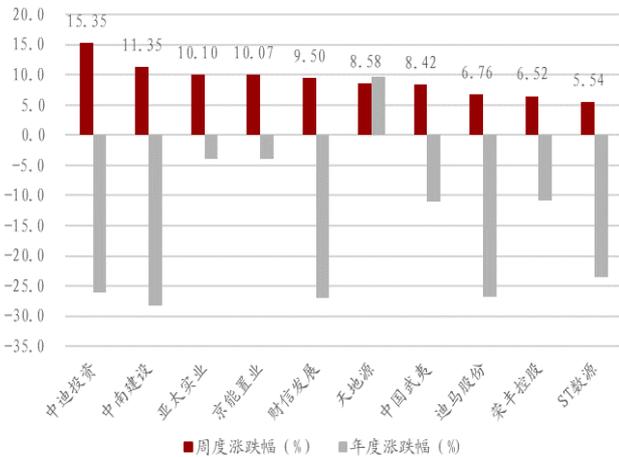
跌幅排名前3位的房地产个股为：万通发展、派斯林、金科股份。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：建业地产、金科服务、合景悠活，其中，建业地产周度涨幅17.19%，金科服务周度涨幅14.17%，合景悠活周度涨幅13.92%。跌幅排名前3位的房地产个股为：易居企业控股、卡森国际、COSMOPOL INT'L。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



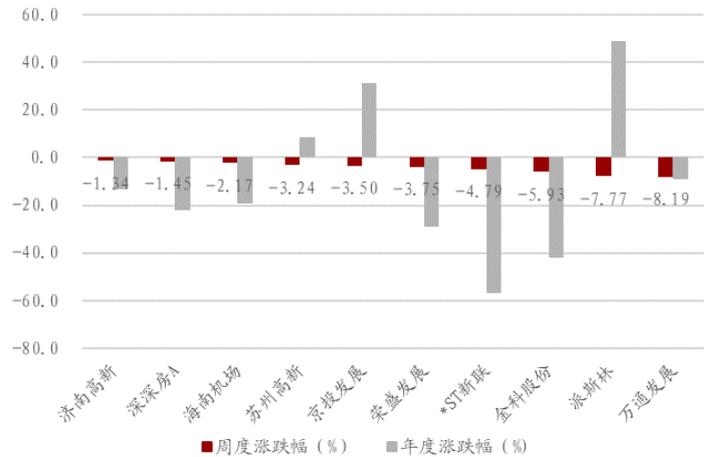
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

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

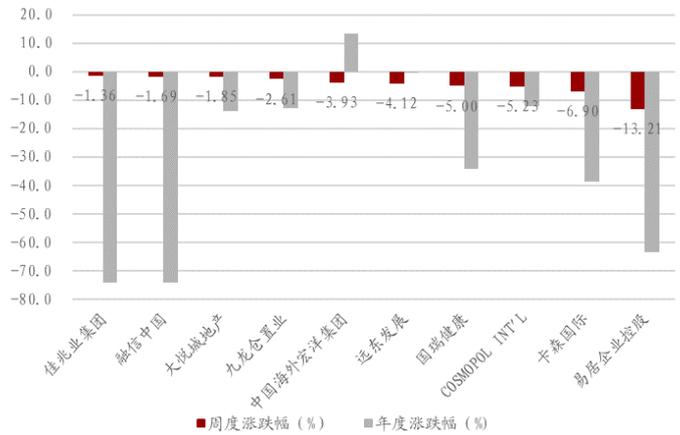
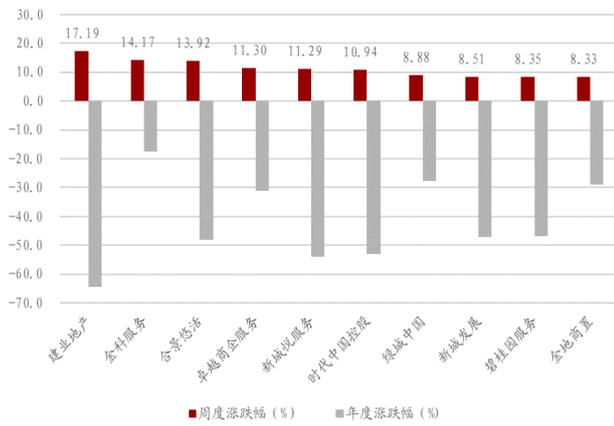
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



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	6月27日, 天津市规划和自然资源局发布了《天津市2023年住宅用地拟出让清单公告(二期)》。二期拟出让住宅用地共31宗, 涉及11个区, 土地总面积约129.91万平方米, 规划建筑面积215.17万平方米。本期清单地块出让公告在2023年9月28日前完成。(观点网)
	6月30日, 西安市不动产登记服务中心官方公号发布《关于推行存量房“带押过户”的通知》。西安市城六区、开发区范围内, 已经办理抵押登记的不动产在存量房交易过程中, 无需先还清贷款解除抵押再办理过户转移, 买卖双方可以自愿选择使用“带押过户”服务, 买卖双方与贷款银行、住房公积金管理中心签订协议后, 可以共同向不动产登记机构提出申请办理房产转移登记及抵押权相关登记。(观点网)
宏观新闻	6月27日, 住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹会见了来访的中国银行党委书记、董事长葛海蛟一行, 就深化政银合作、推动住房和城乡建设事业高质量发展进行交流。倪虹强调, 房地产业发展要从解决“有没有”转向解决“好不好”, 改变“高杠杆、高负债、高周转”模式, 开展现房销售试点, 推动房地产业向新发展模式平稳过渡。倪虹表示, 要鼓励引导金融机构参与城市建设和更新, 推动打造宜居、智慧、韧性城市。要为人民群众建造好房子, 提高住房品质, 探索建立房屋养老金制度, 为房屋提供全生命周期安全保障。(观点网)
	6月29日, 央行发布2023年第二季度城镇储户问卷调查报告。2023年第二季度, 中国人民银行在全国50个城市进行了2万户城镇储户问卷调查, 结果显示, 本季收入感受指数为49.7%, 比上季下降1.0个百分点。其中, 14.4%的居民认为收入“增加”, 比上季减少1.4个百分点, 70.5%的居民认为收入“基本不变”, 比上季增加0.8个百分点, 15.1%的居民认为收入“减少”, 比上季增加0.6个百分点。收入信心指数为48.5%, 比上季下降1.4个百分点。而对下季房价, 15.9%的居民预期“上涨”, 54.2%的居民预期“基本不变”, 16.5%的居民预期“下降”, 13.4%的居民“看不准”。问及未来三个月准备增加支出的项目时, 16.2%居民选择了购房。(中国房地产网)
	6月30日, 国家统计局披露2023年6月中国采购经理指数运行情况。6月份, 非制造业商务活动指数为53.2%, 比上月下降1.3个百分点, 仍高于临界点, 非制造业今年以来始终保持扩张态势。其中, 建筑业较快扩张。建筑业商务活动指数为55.7%, 比上月下降2.5个百分点, 仍位于较高景气区间, 建筑业生产保持较快增长。从市场预期看, 业务活动预期指数为60.3%, 今年以来始终位于60.0%以上高位景气区间, 建筑业企业对行业发展信心较强。此外, 航空运输、邮政快递、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、保险等行业商务活动指数位于60.0%及以上高位景气区间; 批发、房地产、居民服务等行业商务活动指数低于临界点。(中国房地产网)
行业信息	6月30日, 中指研究院发布2023上半年中国房地产企业销售业绩排行榜。数据显示, 2023年上半年, TOP100房企销售总额为35682.3亿元, 同比微增0.1%, 增幅相比上月大幅下降8.3个百分点, 持续收窄。其中TOP100房企6月单月销售额同比下降29.4%, 经季节调整后环比下降19%。自二季度以来, 房地产市场明显降温, 购房者置业情绪偏弱。步入6月, 市场活跃度延续回落态势, 端午假期期间, 除个别城市外, 各地推盘力度不足, 多地以顺销为主, 导致销售额同比大幅下降。销售额超千亿房企7家, 较去年同期减少2家, 百亿房企78家, 较去年同期减少7家。TOP100房企权益销售额为24377.8亿元, 权益销售面积为14231.1万平方米。展望下半年, 中指研究院表示, 当前购房者置业情绪仍没有明显提升, 下半年房地产市场恢复仍有波折, 预计全年销售在去年低基数下或实现小幅增长。下半年, 各类型房企销售业绩将明显分化, 央企国企销售仍将保持强劲增长, 稳健性民企

将有小幅的增长，出险房企销售仍会是大幅下降。(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
广州	《关于贯彻落实二孩及以上家庭支持政策的通知》	公积金	《通知》明确，生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮30%。其他贷款条件及要求依据广州市住房公积金贷款政策执行。目前广州公积金贷款政策，单缴存职工个人住房贷款最高额度60万元，双缴存职工个人住房贷款最高额度100万元。
毕节	《毕节公积金支持缴存职工购房六条新举措》	公积金	为支持住房公积金缴存职工刚性和改善性购房需求，毕节市住房公积金中心再次出台新政策。一、调整贷款最高额度。七星关区住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭45万元，双缴存职工家庭50万元；除七星关区外的其他县（市、区）住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭40万元、双缴存职工家庭45万元。二、实施优惠政策。符合国家生育政策生育二孩、三孩的家庭和对市委、市政府引进的高层次人才，在毕节市购买首套自住住房申请住房公积金贷款的贷款最高额度上浮20%，贷款额度计算方式为贷款申请人及共同申请人公积金账户余额的20倍。三、降低二套房首付款比例。缴存职工结清首套房住房贷款的，购买二套房申请公积金贷款的最高首付款比例由30%调整为20%。四、扩大贷款支持范围。五、延长公积金“又提又贷”政策时限。六、支持新市民购房。
连云港	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	行业发展	在住房公积金方面，《通知》指出，缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款，首付最低比例由30%调整为20%。同时取消住房公积金贷款额度与账户余额挂钩的规定，可贷额度按借款申请人及共同申请人的月平均缴存额及剩余工作月数分别计算。购房补贴政策方面，市区（不含赣榆区）转让二手住房六个月内又购置新建商品住房的，予以补贴一次应缴契税额的100%。对规上企业的产业工人和大专以上学历购房人购买首套住房（含二手住房）的发放购房补贴，补贴额为应缴契税额的80%。上述补贴政策只能享受一次。期限延长至2023年12月31日。

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

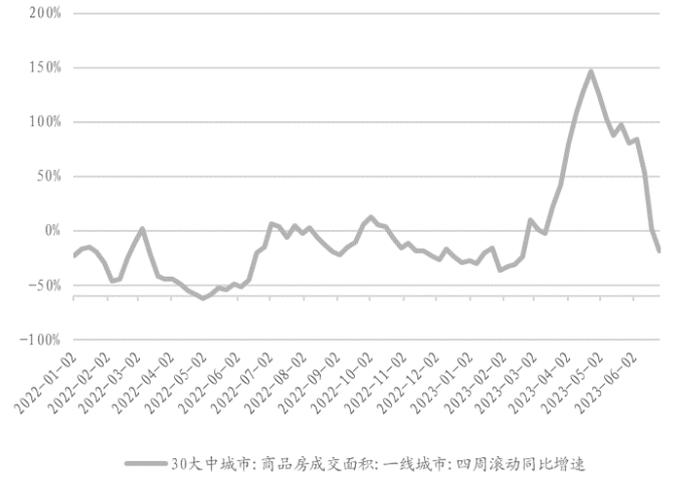
### 3 销售与土地市场情况

#### 3.1 上周商品房销售增速持续回落

6月19日-6月25日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交270.00万平方米，环比上涨1.63%，其中，一线城市成交59.60万平方米，二线城市成交162.44万平方米，三线城市成交47.97万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下跌28.45%，其中一线下跌18.09%，二线下跌32.83%，三线下跌25.40%；年初至今商品房累计销售面积上涨3.70%，其中一线上涨21.71%，二线下跌3.63%，三线上涨7.23%。

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

图表13: 三线城市四周滚动同比增速

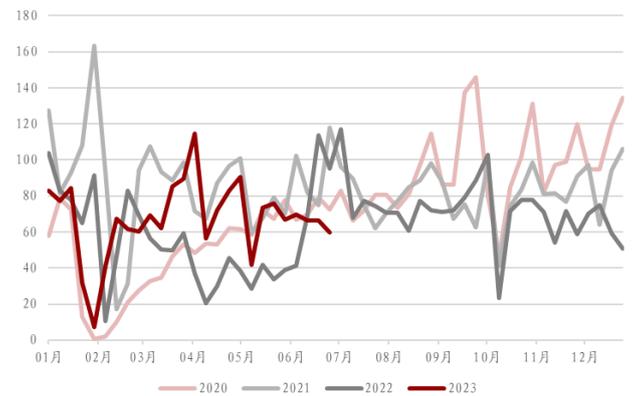
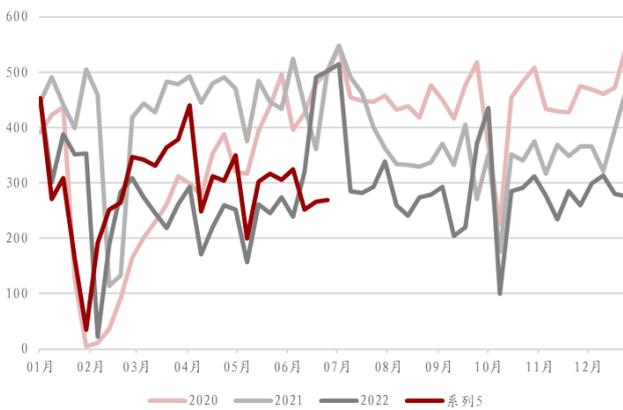


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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)

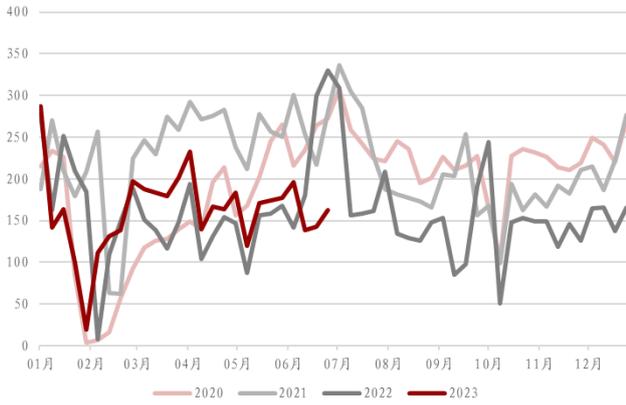


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

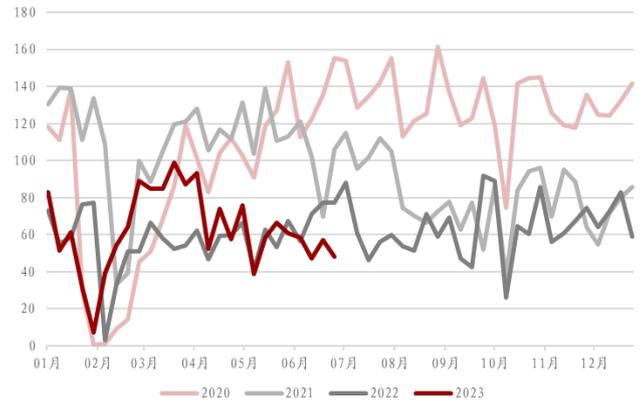
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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 上周二手房销售热度回落

6月19日-6月25日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨2.95%，其中一线城市上涨13.47%，二线下跌3.05%，三线上涨5.15%；年初至今累计成交面积同比上涨47.17%，其中一线城市上涨25.10%，二线上涨65.94%，三线上涨44.12%。

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



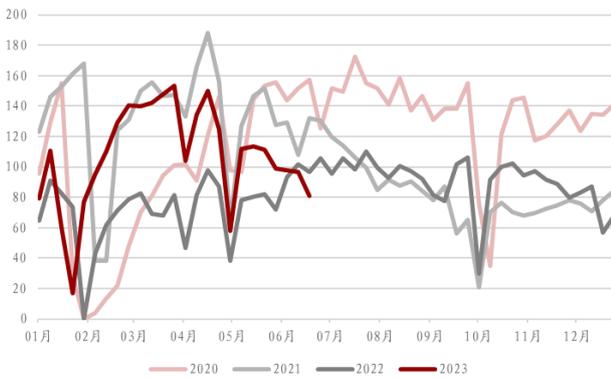
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



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）



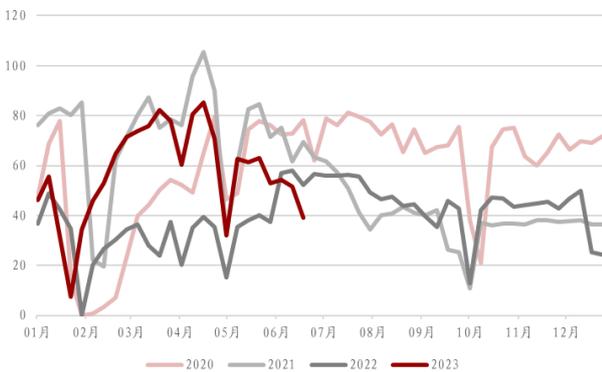
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



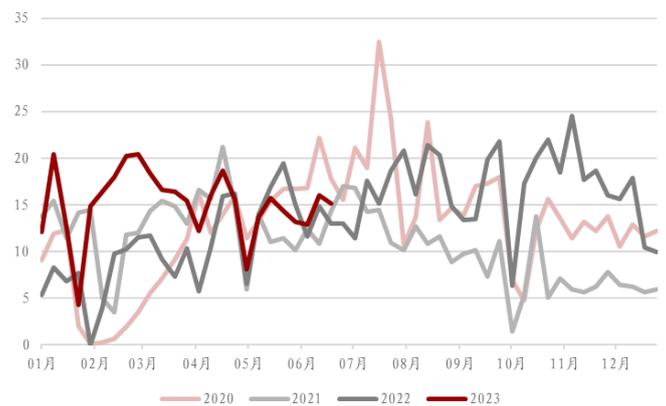
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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（6月19日-6月25日）百城住宅类土地供应建面为767.9万平方米，四周滚动同

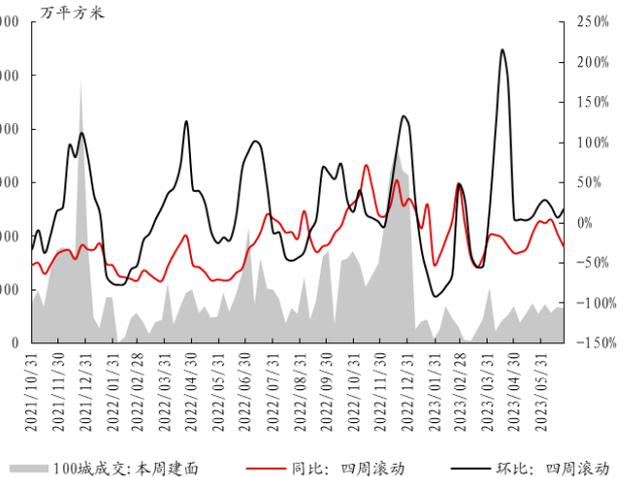
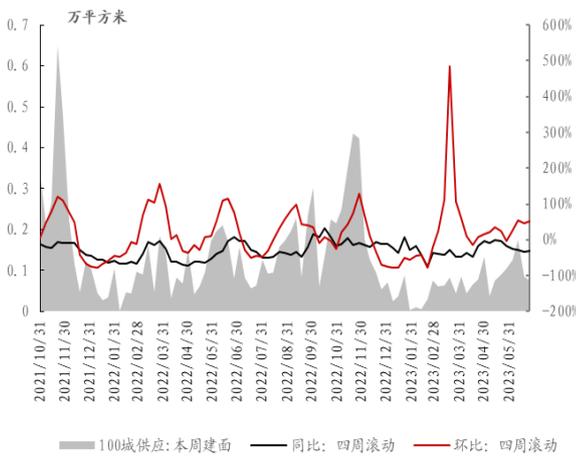
比下降30.1%，年初至今累计供应面积同比下降29.00%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降45.16%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降33.96%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降23.34%。

百城住宅类土地成交建面为652.6万平方米，四周滚动同比下降29.4%，年初至今累计同比下降13.50%。其中一线城市本周完成土地成交建面52.7万平方米，二线城市完成175.8万平方米，三线城市完成424.1万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比下降40.40%，二线城市同比下降24.02%，三线城市同比下降2.87%。

百城住宅类土地溢价率为2.76%，环比下降6.77个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为2.61%、2.03%、3.70%。

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

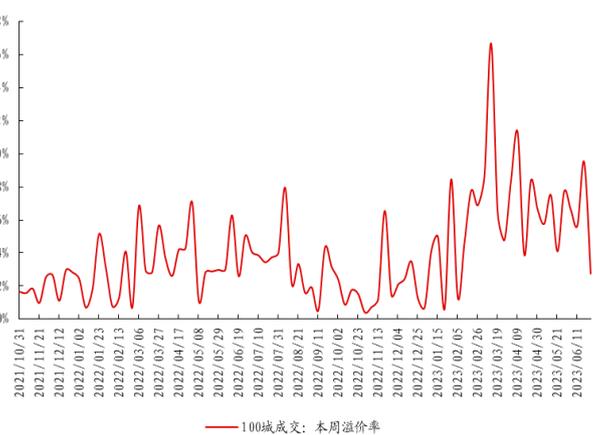
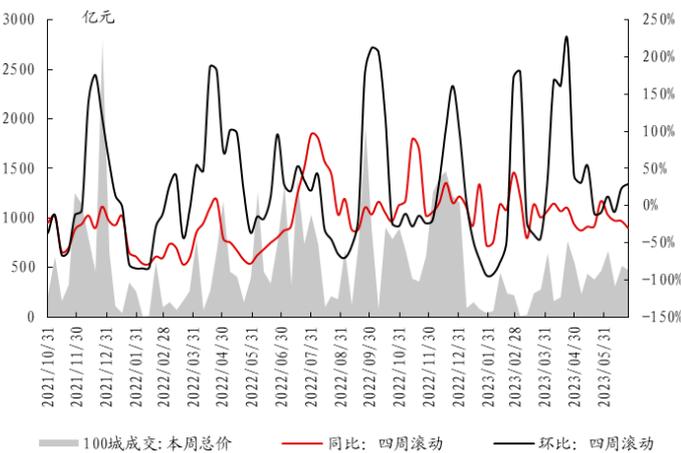


资料来源: wind, 万联证券研究所

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

6月26日至7月2日当周，杭州，宁波，合肥，无锡分别完成2023年第六批、第三批、第四批、第三批集中供地。同时，杭州今年第八次挂牌，共推出4宗涉宅地，总出让面积223亩，总建筑面积28万方，总起价62.5亿元，将于8月1日出让；宁波挂牌推出5宗地块，总出让面积196亩，总建筑面积30.4万方，总起价45.9亿元，将于7月31日

出让；上海市挂牌9宗涉宅地，总出让面积483.5亩，总建筑面积75.8万方，总起价220.2亿元，现场交易会于8月1日开始举行；苏州挂牌四批次集中供地，共11宗，总出让面积38.93万方，总建筑面积62.33万方，总起价88.1亿元，将于8月6日出让；厦门三批次2宗地挂牌，总面积2.55公顷，总计价建筑面积7.27万平方米，起拍总价20.3亿元，预计于7月21日拍卖出让。

图表30: 2023年6月26日至7月2日当周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(%)
2023R6	杭州	12	90.7	90.7	127.8	6.90%	0%
2023R3	宁波	12	97.6	59.9	65.3	4.85%	25%
2023R4	合肥	9	82.8	31.1	34.7	14.38%	55.56%
2023R3	无锡	8	64.5	64.5	77.2	2%	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		
2023R2第一场	上海	7月11日	16	193.6	389.6	报价达到最高限价后, 采用摇号方式确定竞得人。
2023R4	南京	7月17日	8	62.9	89.8	
2023R4	合肥	6月28日	9	82.8	64.8	采取“限地价, 投报高品质住宅方案+摇号”的方式出让。
2023R3	成都	7月19日	11	63.38	72	
2023R8	杭州	8月1日	4	28	62.5	
2023R4	宁波	7月31日	5	30.4	45.9	出让方式沿用“限地价、限房价+封顶摇号”的规则, 上限溢价率不高于15%。
2023R2第二场	上海	8月1日	9	75.8	220.2	采取限地价+摇号的方式出让
2023R4	苏州	8月6日	11	62.33	88.1	
2023R3	厦门	7月21日	2	7.27	20.3	采用“定品质、限房价、限地价+摇号”方式拍卖出让。

资料来源: 好地网, 万联证券研究所, 中指研究院

6月30日, 杭州上半年最后一次土拍, 出让12宗涉宅地, 最终6宗封顶摇号, 6宗底价成交。12宗地块总出让面积721亩, 总建筑面积90.7万方, 总成交金额127.8亿元, 平均溢价率6.9%。(好地网)

6月28日, 宁波12宗地块集中土拍, 最终1宗封顶待摇号, 8宗底价(或低溢价)成交, 3宗开拍前终止出让。9宗成交地块总建筑面积59.9万方, 总成交金额65.3亿元, 成交均价10910元/m<sup>2</sup>, 平均溢价率4.85%。(好地网)

6月28日, 合肥市区四批次地块出让。共9宗涉宅地, 最终3宗封顶待竞品质, 1宗底

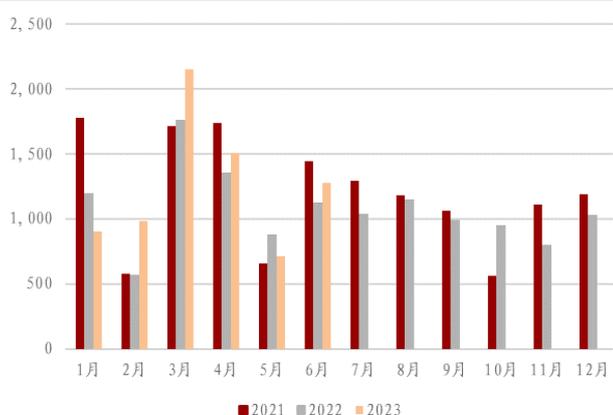
价成交，5宗转挂牌出让。4宗出让地块总用地面积211.8亩，总建筑面积31.1万方，总成交金额34.7亿元。（好地网）

6月29日，无锡进行三批次集中出让，8宗地块吸金77.2亿，平均溢价率2%。其中，经开区地块溢价11.25%成交，剩余7宗全部底价。（好地网）

#### 4 行业融资情况跟踪

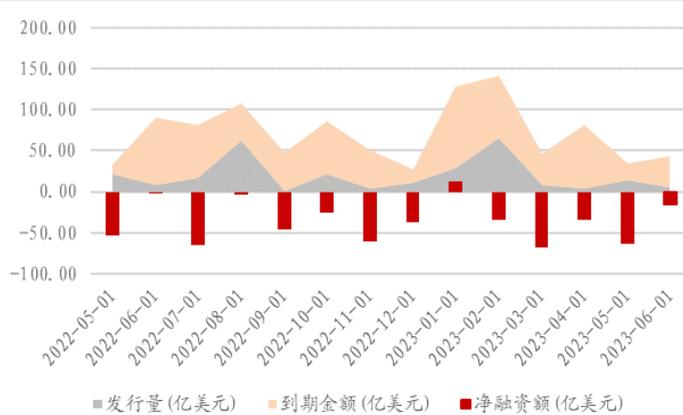
2023年6月（截至6月30日）境内债券发行金额为1,278.42亿元，年初至今发债规模为7,538.41亿元，同比上升30.76%。2023年6月（截至6月30日）境外债发行规模为4.85亿美元，净融资额为-33.01亿美元，上年6月（1-30日）境外债发行规模为16.36亿美元，净融资额为-64.91美元。

图表32: 境内债券发行金额 (亿元)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表33: 境外债发行情况



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	金地集团	公司之子公司深圳市金地新城房地产开发有限公司持有云南润安房地产开发有限公司 70%的股权，开发位于昆明市西山区永昌街道办事处马家社区恒泰城项目。为了满足项目发展需要，项目公司向华夏银行股份有限公司昆明金江支行申请 50,000 万元额度的贷款，贷款期限最长为 5 年。公司于 2023 年 6 月 26 日与华夏银行签订了最高额保证合同，为前述融资事项提供全额连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币 50,000 万元。担保期限自担保合同生效之日起至债务履行期限届满之日起三年。
	信达地产	公司全资子公司重庆金禧联房地产开发有限公司作为借款人，拟向金融机构为“南岸区茶园组团 K 分区 K8-5-3/04 地块”申请融资，融资规模不超过 3.7 亿元，融资具体事宜以借款人与相应金融机构最终签署的正式协议约定为准。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。
	金地集团	公司之子公司大连金延青房地产开发有限公司持有大连保通发展有限公司 50%的股权，开发位于大连市甘井子区由家 A6 地块项目。为了满足项目发展需要，项目公司向上海浦东发展银行股份有限公司大连分行申请 50,000 万元额度的贷款，贷款期限最长为 3 年。公司于 2023 年 6 月 27 日与浦发银行签订了保证合同，为前述融资事项提供 50%连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币 25,000 万元。担保期限自担保合同生效之日起至债务履行期限届满之日起 3 年。

	招商蛇口	公司控股子公司苏州招华房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司苏州城中支行等银行组成的银团申请贷款人民币 120,000 万元，贷款期限为 3 年。本公司之全资子公司招商局地产（苏州）有限公司拟为上述贷款按 97.436% 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 116,923.20 万元，保证期间为自合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日起三年。
	招商蛇口	公司之间接全资子公司苏州招宏房地产开发有限公司向中国建设银行苏州城中支行申请贷款人民币 4.5 亿元，贷款期限为 3 年。本公司之全资子公司招商局地产（苏州）有限公司拟为上述贷款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 4.5 亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至债务履行届满之日后三年止。
	城建发展	公司全资子公司北京城建兴华地产有限公司向华夏银行股份有限公司北京中关村支行申请项目开发贷款人民币 14 亿元，用于大井项目建设，期限为 3 年，由公司提供连带责任保证担保。
	城建发展	公司下属子公司黄山京顺投资发展有限公司向中国农业银行黄山昱城支行申请贷款人民币 2.08 亿元，贷款期限 17 年，本次担保涉及反担保。公司的控股子公司黄山首联投资发展有限公司持有京顺公司 100% 股权，公司持有首联公司 2/3 股权，华龙旅游实业发展有限公司及北京首农发展有限公司各持有首联公司 1/6 股权。公司提供连带责任保证担保，由华龙公司和首农公司各按贷款金额的 1/6 对公司提供反担保。
	荣盛发展	公司全资子公司重庆鑫煌房地产开发有限公司、张家口荣光房地产开发有限公司、公司益阳荣诚房地产开发有限公司与相关金融机构拟继续合作业务 33,552 万元，公司继续为上述业务提供连带责任保证担保，保证担保总额不超过 38,600 万元。
	金地集团	公司控股子公司北京金地鸿运房地产开发有限公司向中国民生银行北京分行申请经营性物业抵押贷款融资，融资本金人民币 31.5 亿元，融资期限 18 年。公司与民生银行签订了《质押合同》及《差额补足履行确认函》，为前述融资事项的全部债务提供股权质押及差额补足义务，担保本金金额不超过人民币 31.5 亿元。
权益分派	广宇集团	公司将以 2022 年 12 月 31 日总股本 774,144,175 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.7 元（含税），共计将派发现金红利 54,190,092.25 元（含税）。按照总额不变的原则进行分配。
	城建发展	本公司拟以总股数 2,256,537,600 股扣除回购股份 180,794,093 股，共计 2,075,743,507 股为基数，每 10 股派发现金股利 1.00 元（含税），预计支付红利 207,574,350.70 元。
	中新集团	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 1,498,890,000 股为基数，每股派发现金红利 0.322 元（含税），共计派发现金红利 482,642,580.00 元。
股份质押	新湖中宝	公司于 2023 年 6 月 27 日接到控股股东浙江新湖集团股份有限公司的通知，获悉其所持有本公司的部分股份办理了质押业务，具体情况如下：本次质押 60,000,000 股，占公司总股本的 0.71%。
	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，获悉其新增质押及解除质押并减持部分公司股份，本次质押 33,440,000 股，占总股本的 0.87%；本次质押减少 89,035,725 股，占总股本的 2.33%。根据中南城投通知，自 2022 年 8 月 15 日至 2023 年 6 月 29 日，其持有的公司股份通过协议转让的方式减持 79,146,700 股，占公司总股份数的 2.07%；通过集中竞价、大宗交易等方式累计减持 269,292,472 股，占公司总股份数的 7.04%。
定增	中交地产	公司于近日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》，证监会已同意公司向特定对象发行股票的注册申请。
	大名城	公司于近日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海大名城企业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》，证监会已同意公司向特定对象发行股票的注册申请。

	保利发展	公司于近日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》，证监会已同意公司向特定对象发行股票的注册申请。
	陆家嘴	公司于2023年6月29日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金注册的批复》。
拿地情况	苏宁环球	公司全资孙公司宜兴苏宁环球房地产开发有限公司参加宜兴市国土资源交易中心举办的土地挂牌出让活动，以人民币23,000万元成功竞得宜兴市编号为“宜地（2023）2号”地块的国有建设用地使用权，并于2023年6月28日签署《国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》，地块建筑面积：24,557.52平方米，公司拥有地块100%权益。
	滨江集团	2023年6月30日，公司竞得杭政储出[2023]79号住宅地块的国有建设用地使用权，出让面积41712.74平方米，容积率为2.06，土地总价290320万元。
关联交易	天健集团	公司全资子公司深圳市公路养护有限公司以人民币5,919万元通过非公开协议方式向控股股东深圳特区建工集团有限公司转让所持有深圳市腾嘉建设工程有限公司100%股权。
	电子城	公司子公司知鱼智联科技股份有限公司根据战略发展规划和经营需要，拟参与公司控股股东北京电子控股有限责任公司“基于产业和城市数字化的北京数字经济算力中心项目”设立的项目公司，项目公司名称为北京电控数智科技有限责任公司，项目公司注册资本为35,000万元，知鱼智联拟以自有资金投资1,750万元，股权占比5%。
对外投资	中新集团	公司拟作为有限合伙人以自有资金参与投资深圳君联深运私募股权投资基金合伙企业，重点投资于智能制造与硬科技、企业IT服务、TMT及创新消费领域中的初创期企业与处于成长前期的企业，公司认缴出资不超过1亿元，且占比不超过最终基金认缴总额的7%。
诉讼/仲裁	金科股份	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37.23亿元，占公司最近一期经审计净资产的29.90%。其中，公司作为原告起诉的案件涉及金额0.22亿元；公司作为被告被诉或第三人的案件涉及金额37.01亿元。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0.047亿元，占公司最近一期经审计净资产的0.04%。
重整	金科股份	公司与中国长城资产管理股份有限公司之全资子公司长城国富置业有限公司签订《战略投资框架协议》，长城国富依托长城资管不良资产领域的资源和专业优势，为企业提供房地产风险资产化解和价值提升专业化服务。长城国富有意向独立或与其他合作方组成投资联合体作为重整投资人参与金科股份的预重整程序。

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

房地产行业修复之路虽有波折，但是方向不会改变，作为国民经济的支柱产业，在经济修复过程中预计仍会受到政策的扶持，看好下半年行业销售重新企稳，在供求收缩中实现新的均衡。建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的国央企背景房企以及部分优质民营房企。

**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

强于大势：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；  
同步大势：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；  
弱于大势：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