

政策积极支持超大特大城市城中村改造

——房地产行业周观点(07.17-07.23)

强于大市(维持)

2023年07月24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(2023/07/17-2023/07/23),申万一级行业房地产指数上涨3.56%,沪深300指数下跌1.98%,板块表现强于大市。2023年以来,房地产行业下跌12.54%,沪深300指数下跌1.28%,板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1)上半年全国房地产开发投资58550亿元,同比下降7.9%,其中,住宅投资44439亿元,下降7.3%;(2)7月18日,国家发展改革委举办7月新闻发布会,国家发改委综合司副司长李慧表示,下一步将统筹推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解,推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。在防风险方面,坚持底线思维,稳妥处置化解房地产、金融、地方债务等领域风险隐患,大力提升粮食、能源资源、产业链供应链安全保障能力;(3)7月21日,《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》在国务院常务会议上审议通过。会议指出,将在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措;(4)合肥、衢州和湘潭发布等地发布了进一步放松地产的相关政策;浙江、广州拟放松落户限制。

行业基本面情况: 7月10日-7月16日,30大中城市商品房环比成交量下降,当周成交194.22万平方米,环比下跌3.77%,其中,一线城市成交57.23万平方米,二线城市成交98.97万平方米,三线城市成交38.03万平方米;14大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌12.97%,其中一线下跌12.57%,二线下跌22.01%,三线上涨22.35%;百城住宅类土地供应建面为904.3万平方米,四周滚动同比上升4.8%,年初至今累计供应面积同比下降23.19%;百城住宅类土地成交建面为510.6万平方米,四周滚动同比下降50.9%,年初至今累计同比下降20.69%。7月17日至7月23日当周,杭州七批次土拍结束;南京四批次土拍结束;北京昌平区出让2宗宅地吸金58.97亿,首开摇号竞得沙河高教园地块;杭州第九批次集中供地土地挂牌;深圳第二批次第四场集中供地土地挂牌;广州花都大陵北地块挂牌。

重点公司动态: 南京高科上半年销售规模高增,华侨城A上半年销售规模下滑。

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、数据统计有误等。

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

竣工端增速有所回落但仍处高位
销售表现仍然较弱
土地市场供应与成交仍处低位,关注7月销售表现

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 3.56%，表现强于大市.....	4
1.2 上周地产各细分板块均上涨.....	4
2 行业重点新闻信息	6
3 销售与土地市场情况	9
3.1 上周商品房销售环比下跌.....	9
3.2 上周二手房销售热度持续转弱.....	10
3.3 上周土地市场表现仍然较弱.....	12
3.4 集中供地情况.....	13
4 行业融资情况跟踪	14
5 重点公司公告跟踪	14
6 投资建议与风险提示	16
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.....	8
图表 10: 30 大中城市商品房销售同比增速.....	9
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 14: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	10
图表 15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	10
图表 16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	10
图表 17: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	10
图表 18: 14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	11
图表 19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	11
图表 20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	11
图表 21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	11
图表 22: 14 大中城市二手房成交量对比 (万平方米).....	11
图表 23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	11
图表 24: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	12
图表 25: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	12
图表 26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	12
图表 27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	12
图表 28: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	13
图表 29: 百城住宅类土地成交溢价率.....	13
图表 30: 境内债券发行金额 (亿元).....	14

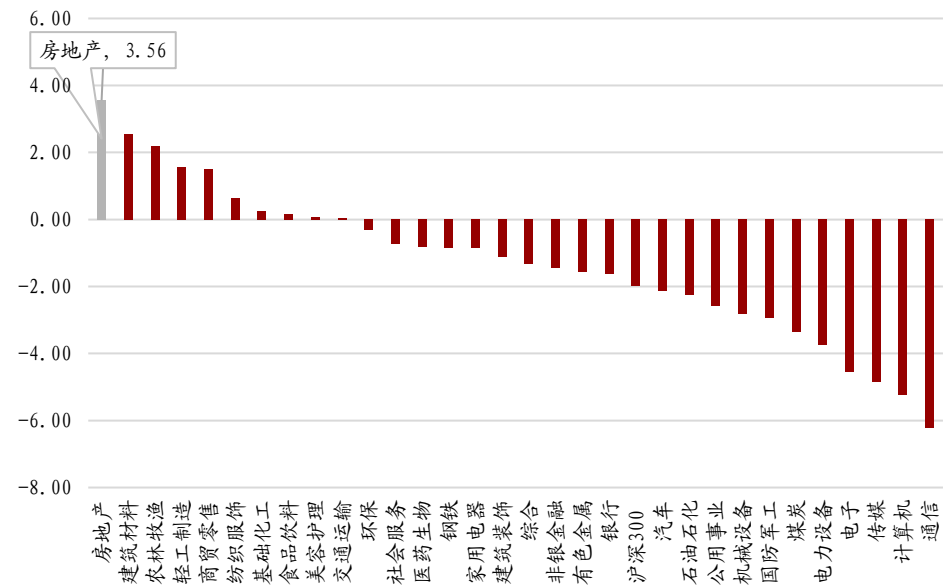
图表 31: 境外债发行情况.....	14
图表 32: 重点公司公告跟踪.....	14

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 3.56%，表现强于大市

上周（2023/07/17-2023/07/21），申万一级行业房地产指数上涨3.56%，涨幅位于所有行业之首，沪深300指数下跌1.98%，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12.54%，沪深300指数下跌1.28%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



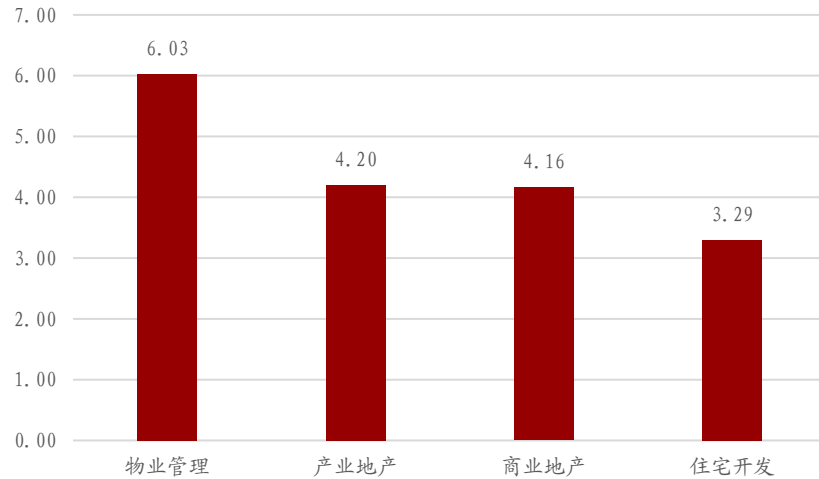
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块均上涨

上周，A股地产各细分板块反转上涨，其中物业管理板块涨幅最大，当周上涨6.03%，产业地产板块上涨4.20%，商业地产板块上涨4.16%，住宅开发板块上涨3.29%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：荣盛发展、大龙地产、中南建设，其中，

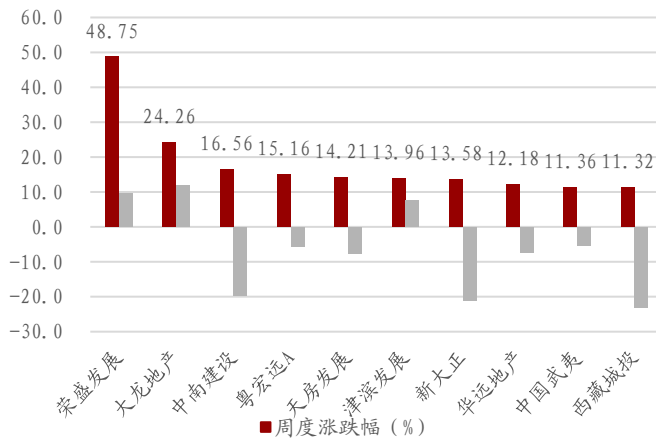
荣盛发展周度涨幅48.75%，大龙地产周度涨幅24.26%，中南建设周度涨幅16.56%。跌幅排名前3位的房地产个股为：广汇物流、广宇发展、万业企业。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：金科服务、融信中国、金辉控股，其中，金科服务周度涨幅5.96%，融信中国周度涨幅5.45%，金辉控股周度涨幅4.51%。跌幅排名前3位的房地产个股为：天誉置业、时代中国控股、时代邻里。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



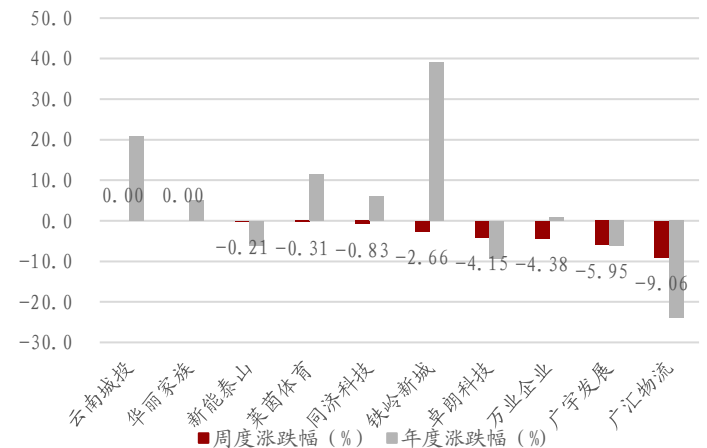
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

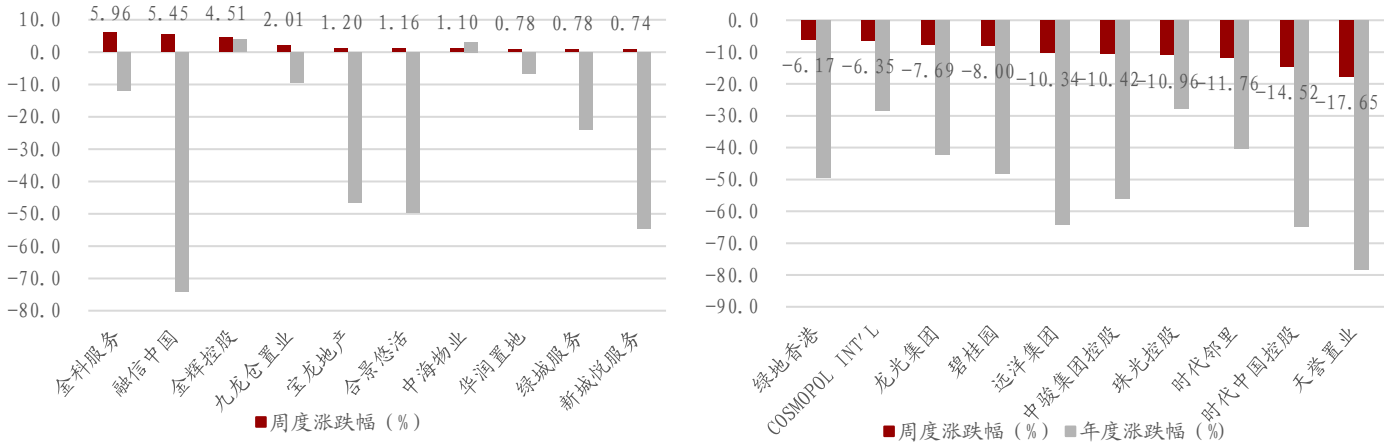
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



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
	深圳自2020年出台“7·15楼市政策”已历时3年，这3年，新房市场的成交量变化相对不大，据深圳房地产信息网数据，2023年上半年深圳成交1.62万套新房住宅，而2020年上半年为1.67万套，但供应量大幅增加，市场上的“日光盘”也大幅减少，许多新房的去化率都不理想。房价方面，有关数据显示，近3年深圳二手房热点片区的价格呈现不同幅度的下跌，部分片区的跌幅超过15%。（观点网）
	2023年第二季度，广州市二手住宅整体（中介促成+自行交易）网签宗数和面积分别为27104宗和271.52万平方米，环比分别下降2.36%和增长0.32%，同比分别增长21.11%和20.43%。本季度广州市二手住宅市场交易的主要特征：一是网签宗数环比虽逐月下降但下降幅度逐渐收窄。二是新房对二手房潜在客源有一定的分流。三是部分潜在置业群体观望情绪较为浓厚。（观点网）
	7月17日，宁波市级部门和属地政府多方筹备发布《宁波市房屋征收安置房票实施办法（试行）》、《关于进一步深化宁波市房屋征收安置房票实施办法（试行）有关事项的通知》，市级房票政策即将落地实施。房票是征收部门或者征收项目实施单位，对被征迁住房货币补偿安置、签订房屋征收货币补偿安置协议后2个月内，由征收项目所在地人民政府指定机构向被征收人出具的，记载被征收人名称、票面金额、使用区域、受让人名称、兑付规则及兑付日期等内容的书面凭证。政策明确，各区（县、市）政府可从列入年度征收实施计划的国有和集体所有土地上的征收项目中，制定发行房票计划方案，确定发行房票的征收项目及房票发行规模。（观点网）
地方新闻	7月17日，深圳市住房和建设局发布关于征求《深圳市保障性住房配建管理办法（征求意见稿）》（简称《配建办法》）意见的通知，拟将《配建办法》公开征求社会公众意见。配建的保障性住房的小区应当布局均好，功能齐全，满足住房对采光、隔声、节能、通风和公共卫生的要求。同一小区内不得设置物理分区及隔离（含地上和地下部分），保障性住房用户与商品住房用户共享小区的机动车停车位、物业服务、花园绿化等公共设施配套。（观点网）
	7月17日，广州市住房和城乡建设局官网挂出了关于征集《广州市城中村改造条例（征求意见稿）》意见的公告。《广州市城中村改造条例》是今年广州的重点立法项目。这是广州首次针对城中村改造进行的立法工作。也是全国首个将出台的专门针对城中村改造的地方性法规条例。城中村改造意见征求主要涉及8个方面，其中“通过城中村改造加强住房保障和人才安居”放在首位。（观点网）
	7月18日，海南省住房公积金管理局联合省住房和城乡建设厅草拟了《关于提取住房公积金支付购买新建商品住房和保障性住房首付款的通知》，面向社会公开征求意见和建议。《通知》优化住房合同备案规定，各房地产开发企业，支持购房人使用住房公积金与自筹资金相结合的方式支付购房首付款。对购房人已在房屋买卖合同中约定上述付款方式，并已足额支付自筹资金部分购房首付款的，开发商应予以签订合同并办理合同备案手续。各市县住房和城乡建设部门，支持购房人使用住房公积金支付首付款，对已签订合同，并在合同中按上款的规定约定付款方式，且购房人已足额支付自筹资金部分购房首付款的，应予以办理合同备案手续。（观点网）
	7月18日，深圳市城镇老旧小区改造工作领导小组办公室关于印发了《深圳市城镇老旧小区改造建设技术指引（试行）》的通知。据了解，深圳市老旧小区改造范围主要包括2000年底前建成的小区，2005年底前建成的老旧小区可结合实际情况纳入其中。深圳市住建局党组成员、副局长郭晓宇表示，截至目前，全市已累计改造769个老旧小区，惠及居民约26.5万户。据统计，深圳现阶段共

	<p>有1622个符合要求的老旧小区，且存在多种改造需求。（观点网）</p> <p>7月19日，北京市住房和城乡建设委员会发布关于对《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法（征求意见稿）》公开征求意见的公告。为落实《北京市住房租赁条例》要求，进一步规范本市住房租赁企业、房地产经纪机构备案管理工作，提升行业监管水平，根据有关法律、法规，北京市住房城乡建设委研究起草了《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法（征求意见稿）》，现向社会公开征求意见。公开征求意见时间为2023年7月19日至2023年8月18日。《征求意见稿》提出，在北京市行政区域内从事房地产经纪、住房租赁经营活动的房地产经纪机构、住房租赁企业及其分支机构（以下简称经纪机构、租赁企业）应当自领取营业执照之日起三十日内，向注册地所在区住房和城乡建设或者房屋主管部门备案。（观点网）</p> <p>7月18日，南京住房和城乡建设局发布《南京市共有产权住房管理办法（征求意见稿）》，该办法对于共有产权房筹建方式、保障对象、面积标准、定价机制、产权管理、上市交易等方面提出了明确要求。办法指出，保障对象首次购买的产权份额比例为50%-80%。定向供应人才的项目中，人才持有的共有比例可适度降低，具体以市人民政府同意的供应方案为准。本市户籍家庭或个人及各类人才原则上在取得不动产权证满5年后，非本市户籍家庭或个人原则上在取得不动产权证满8年后，可按市场指导价一次性购买剩余产权份额，其中各类人才和定向供应的群体，限制增购年限可放宽至3年。（观点网）</p> <p>7月19日，深圳市住房和建设局发布关于《深圳市公共租赁住房申请家庭经济状况核对和认定实施细则（征求意见稿）》听证情况的报告。听证会过程中部分听证会参加人提出的主要问题以及有关意见包括针对《细则》的适用范围、核对内容核对和认定程序以及其他意见建议。而对于听证会各方意见的处理建议，深圳市住建局表示，关于《实施细则》的适用范围，听证陈述人回应将按照《深圳市公共租赁住房管理办法》第五十条规定执行。关于《细则》的核对内容，听证陈述人回应将根据《深圳市居民经济状况核对办法》执行，财产的核对结果可体现出家庭支出情况；房屋是家庭财产的重要组成部分，需计入财产范围；家庭负债基于一定的还款能力或还款信用，是申请家庭在将来规定期限内需要支付的款项，与申请家庭的其他今后支出一样，不影响对申请家庭现在收入财产的核对；申请家庭在本市拥有任何形式自有住房，不符合申请公共租赁住房的条件。（观点网）</p>
<p>宏观信息</p>	<p>7月17日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，介绍2023年上半年国民经济运行情况。国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖表示：①上半年国内生产总值593034亿元，按不变价格计算，同比增长5.5%，比一季度加快1.0个百分点；②上半年全国居民人均可支配收入19672元，同比名义增长6.5%，比一季度加快1.4个百分点；扣除价格因素实际增长5.8%，加快2.0个百分点；③上半年全国房地产开发投资58550亿元，同比下降7.9%，其中，住宅投资44439亿元，下降7.3%；④6月份70个大中城市商品住宅销售价格环比整体下降；⑤上半年社会消费品零售总额227588亿元，同比增长8.2%，比一季度加快2.4个百分点；⑥CPI低位运行是国际国内因素共同影响的结果，是阶段性的，目前中国经济没有通缩，下阶段价格将逐步回到合理区间；⑦我国房地产市场正转向平稳发展，未来投资还会低位运行；⑧随着市场调整逐步到位，房地产投资会逐步回到合理水平。（观点网）</p> <p>7月18日，国家发展改革委举办7月新闻发布会，国家发改委综合司副司长李慧表示：①上半年，发改委审批核准固定资产投资项目91个，总投资7011亿元，其中审批68个，核准23个，投向主要集中在能源、高技术、交通、水利等行业；②下一步，将统筹推动经济运行持续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。在防风险方面，坚持底线思维，稳妥处置化解房地产、金融、地方债务等领域风险隐患，大力提升粮食、能源资源、产业链供应链安全保障能力；③下一步，我委将持续发挥民营企业沟通交流机制作用，坚持常态化召开民营企业座谈会，认真倾听民营企业家的真实想法，积极协调解决企业提出的具体诉求，及时对现行政策的实施效果进行客观评估，进一步完善宏观政策举措。（观点网）</p> <p>7月19日，经济日报发表题为“加大力度推进保交楼”的评论文章。文章指出，在保交楼过程中，交付质量更受购房者关注。保交楼不应该是简单地按时交楼，更应该是保质保量交付。推进保交楼工作必须在落实好现有政策基础上，继续加大纾困资金投入，优化纾困资金申请、使用和监管机制，同时应进一步为房企融资、销售提供必要支持，持续促进房企资金和房地产行业的良性循环。（观点网）</p> <p>7月19日上午，国家财政部召开新闻发布会，介绍2023年上半年财政收支情况。2023年上半年期间，土地和房地产相关税收有增有降，其中契税3121亿元，同比增长5.1%；房产税1946亿元，同比增长3.9%；土地增值税3213亿元，同比增长2.7%；耕地占用税685亿元，同比下降20.4%；城镇土地使用税1169亿元，同比下降4.9%。（观点网）</p> <p>7月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，7月LPR报价持稳，1年期LPR报3.55%，上次为3.55%；5年期以上品种报4.20%，上次为4.20%。由于LPR是在中期借贷便利（MLF）利率基础上加点形成，在7月17日MLF利率按兵不动的背景下，市场对本月LPR保持不变已有预期。（观点网）</p>

网)	7月20日, 积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设工作部署电视电话会议20日在京召开, 中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话。何立峰指出, “平急两用”公共基础设施是集隔离、应急医疗和物资保障为一体的重要应急保障设施, “平时”可用作旅游、康养、休闲等, “急时”可转换为隔离场所, 满足应急隔离、临时安置、物资保障等需求。他强调, 要深入学习贯彻习近平总书记4月28日主持召开中央政治局会议精神, 落实李强总理要求, 更好统筹发展和安全, 积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设, 提升城市应急保障能力, 并创造新的建设投资和消费增长点。(中华人民共和国中央人民政府网)
	7月21日, 《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》在国务院常务会议上审议通过。会议指出, 将在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥, 优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造, 成熟一个推进一个, 实施一项做成一项, 真正把好事办好、实事办实。(观点网)

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
浙江	《浙江省推动落实常住地提供基本公共服务制度有序推进农业转移人口市民化实施方案(2023—2027年)》	落户	近日, 浙江省人民政府办公厅发布通知, 印发《浙江省推动落实常住地提供基本公共服务制度有序推进农业转移人口市民化实施方案(2023—2027年)》。《方案》明确, 放开放宽农业转移人口落户条件。全省(杭州市区除外)全面取消落户限制政策, 确保外地与本地农业转移人口进城落户标准统一, 试行以经常居住地登记户口制度, 落实合法稳定住所(含租赁)落户及配偶等直系亲属随迁政策。
广州	《广州市差别化入市外迁入管理办法(公开征求意见稿)》	落户	7月21日, 广州市人力资源和社会保障局发布关于公开征求《广州市差别化入市外迁入管理办法》意见的通告。本次差别化入市政策的实施范围为包括白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区7个行政区。在广州市差别化入市实施范围内就业或创业, 且同时符合下列条件的人员, 可将户籍迁入我市, 但仅可在差别化入市实施范围内的行政区办理登记入户: 拥有国内普通高等学校全日制本科学历(无学士学位), 或拥有国内普通高校全日制大专学历, 或技师学院全日制预备技师班、全日制高级工班毕业人员; 申报时年龄在28周岁及以下; 申报时须在差别化入市实施范围区域内连续缴纳社会保险满一年。同时, 准予符合上诉条件者的配偶、未成年子女随本人同时将户籍迁入我市, 但也仅可在差别化入市政策实施范围内的行政区办理登记入户。社会公众可在2023年7月21日至8月19日对《管理办法》提出意见建议。
湘潭	《关于延续和优化促进房地产市场平稳健康发展相关措施的通知》	信贷支持、公积金与补贴	《措施》将加大房地产信贷支持力度。降低个人住房消费负担, 根据房地产市场环境合理确定首付比例。个人按揭贷款放款周期缩短到3个月内。对拥有1套住房并已结清购房贷款的家庭, 为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的, 金融机构执行首套房贷款政策; 《措施》将提高住房公积金贷款额度, 住房公积金缴存职工在湘潭市购买商品住房申请住房公积金贷款的, 贷款最高限额调整为70万元; 按国家政策生育三孩的住房公积金缴存职工家庭、高层次人才住房公积金贷款最高限额可达90万元; 除此之外, 《措施》还将实施购房财政补贴政策、拓宽人才购房补贴范围等等。
合肥	《关于开展治理违规提取住房公积金工作的通知》	公积金	《通知》指出, 针对由中介机构主导、相互不认识人共同购买低价小户型房产、没有真实购房自住意向, 即买即提公积金再立即过户, 只为骗提套取住房公积金情形的, 中心将根据《刑法》《治安管理处罚法》《合肥市住房公积金骗提骗贷行为处理办法》等规定依法依规处理。对骗提套取住房公积金的职工, 一经发现, 责令全额退回骗提套取资金。同时向职工所在单位通报其骗提套取住房公积金行为, 由单位依规处理; 并将该职工失信信息记入中心业务系统1至5年, 在一定期限内限制其住房公积金的提

			取、贷款和外部转出；情节严重、涉嫌犯罪的，移交司法机关依法处理。
衢州	《中共衢州市委衢州市人民政府关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施意见》	公积金	《意见》在住房公积金政策上，对二孩、三孩家庭无租赁住房提取住房公积金的，实际租房提取限额可上浮50%。对二孩、三孩家庭购买自住住房且符合公积金贷款条件的，贷款额度可按家庭或单方当期最高贷款额分别上浮20%、30%。除此之外，对符合公租房保障条件的二孩、三孩家庭，在公租房户型选择、租金和公租房租赁补贴上予以适当照顾。

资料来源：各级政府官网，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下跌

7月10日-7月16日，30大中城市商品房环比成交量下降，当周成交194.22万平方米，环比下跌3.77%，其中，一线城市成交57.23万平方米，二线城市成交98.97万平方米，三线城市成交38.03万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下跌33.27%，其中一线下跌20.74%，二线下跌39.10%，三线下跌29.31%；年初至今商品房累计销售面积下跌0.49%，其中一线上涨15.88%，二线下跌7.51%，三线上涨3.28%。

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

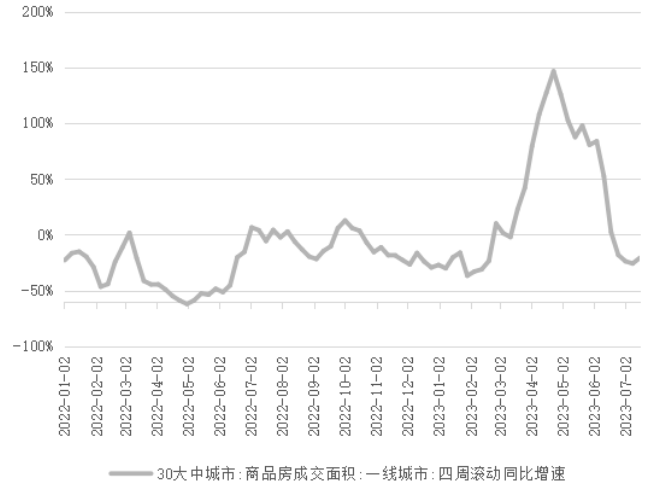
图表11: 一线城市四周滚动同比增速



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

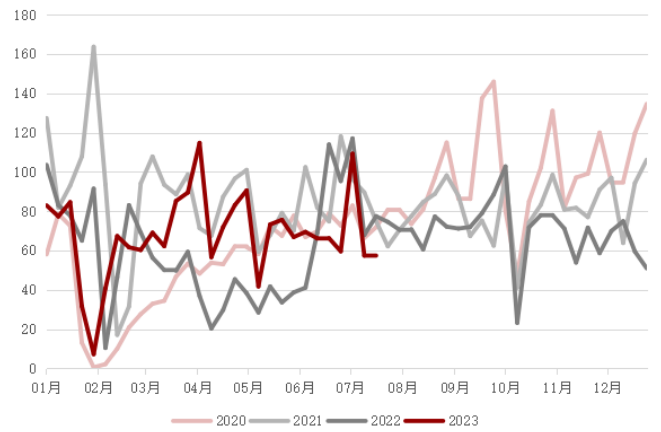
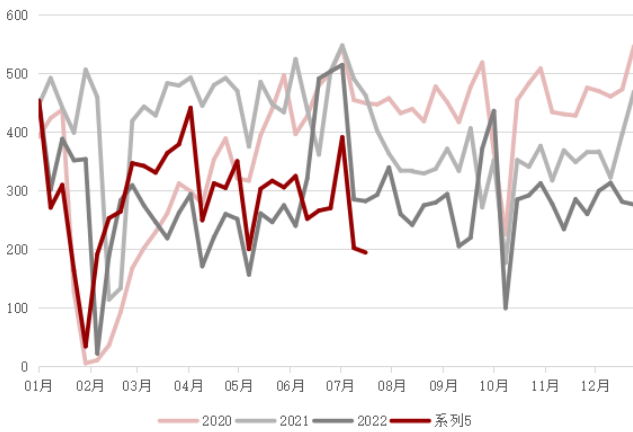


资料来源:同花顺iFinD, 万联证券研究所

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)

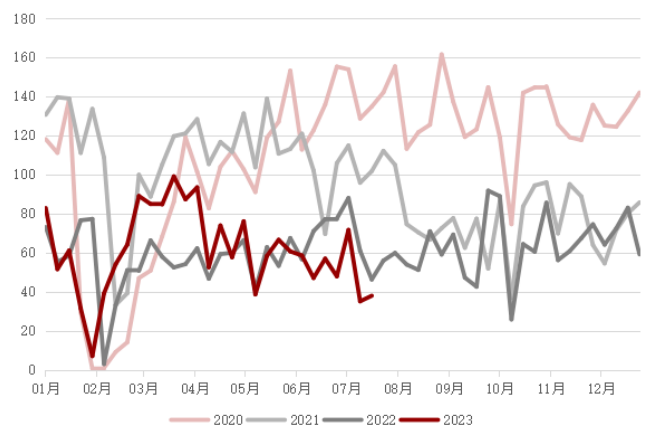
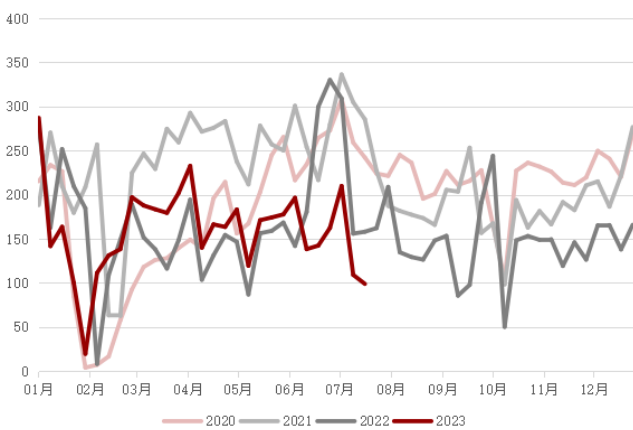


资料来源:同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

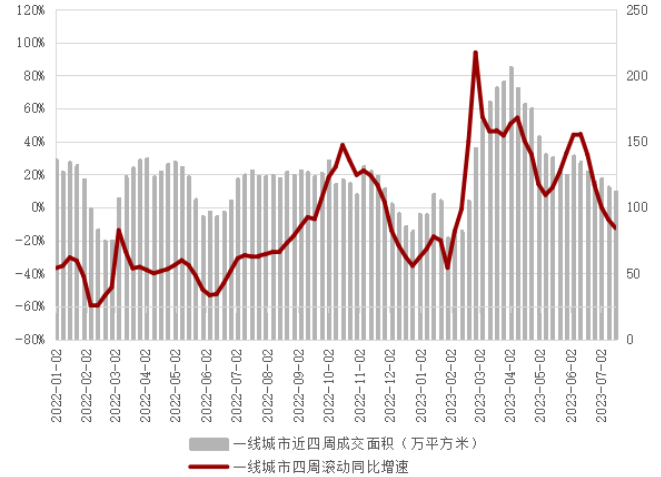
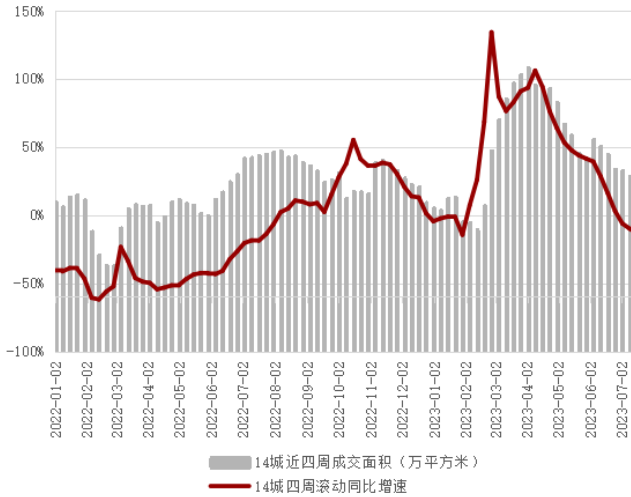
资料来源:同花顺iFinD, 万联证券研究所

3.2 上周二手房销售热度持续转弱

7月10日-7月16日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌12.97%，其中一线下跌12.57%，二线下跌22.01%，三线上涨22.35%；年初至今累计成交面积同比上涨38.71%，其中一线上涨20.66%，二线上涨51.75%，三线上涨41.64%。

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

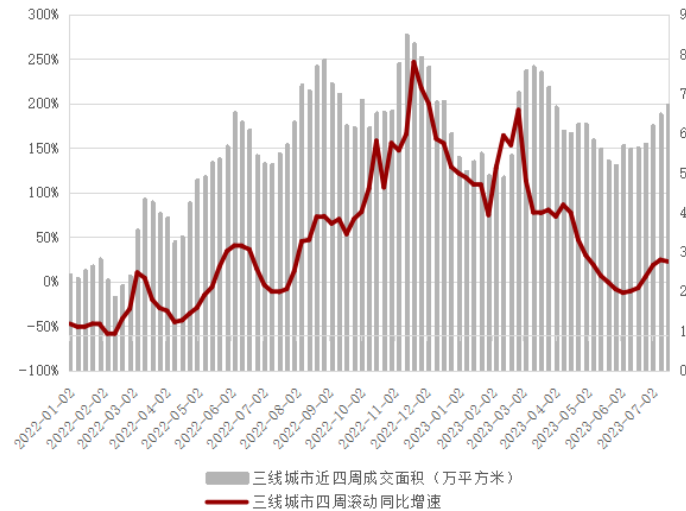
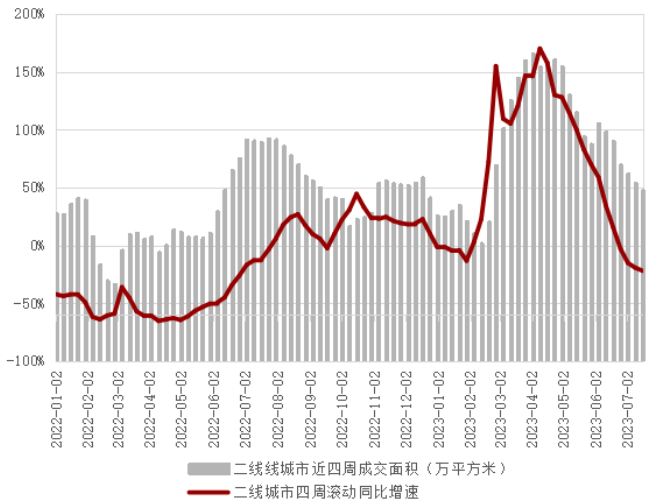


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

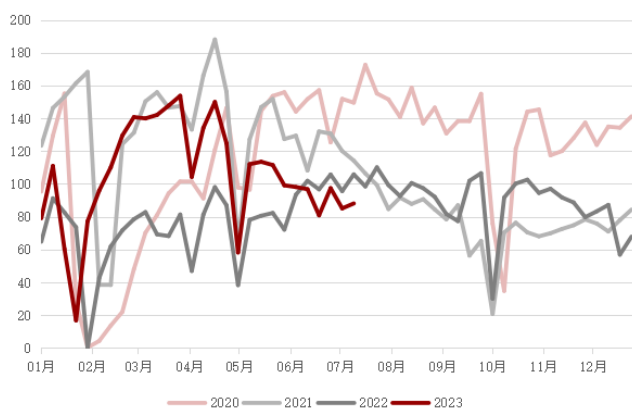


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

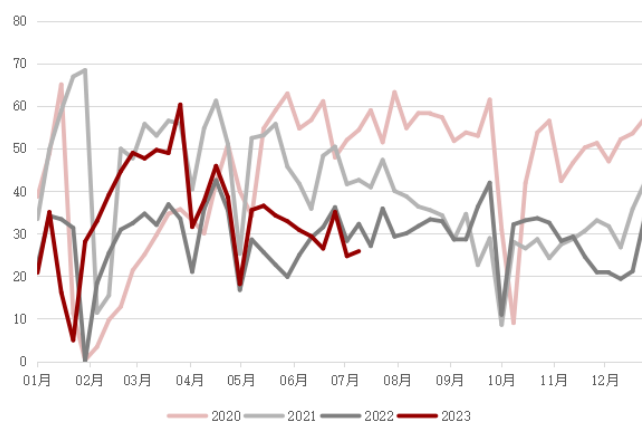
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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)



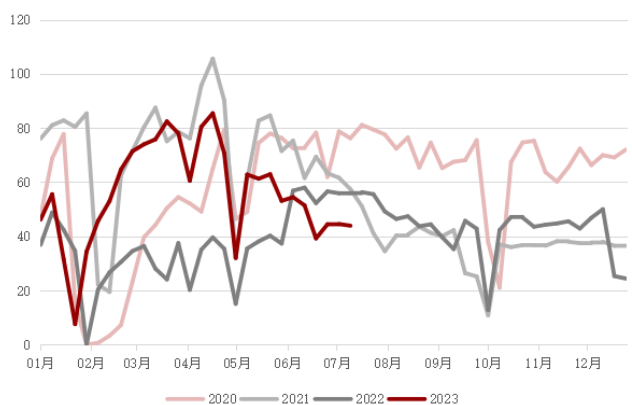
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



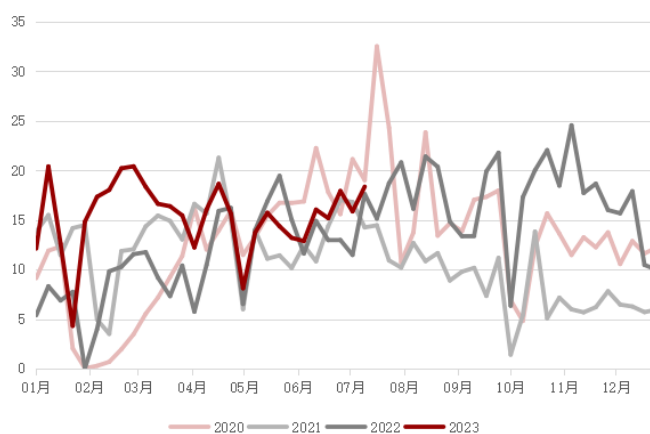
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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

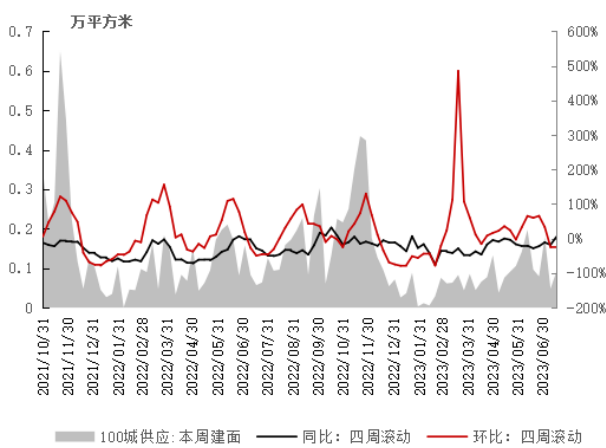
上周（7月10日-7月16日）百城住宅类土地供应建筑面积为904.3万平方米，四周滚动同比上升4.8%，年初至今累计供应面积同比下降23.19%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降41.38%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降28.95%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降16.39%。

百城住宅类土地成交建面为510.6万平方米，四周滚动同比下降50.9%，年初至今累计同比下降20.69%。其中一线城市本周完成土地成交建面196.8万平方米，二线城市完成21.9万平米，三线城市完成291.9万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比下降14.16%，二线城市同比下降37.93%，三线城市同比下降7.37%。

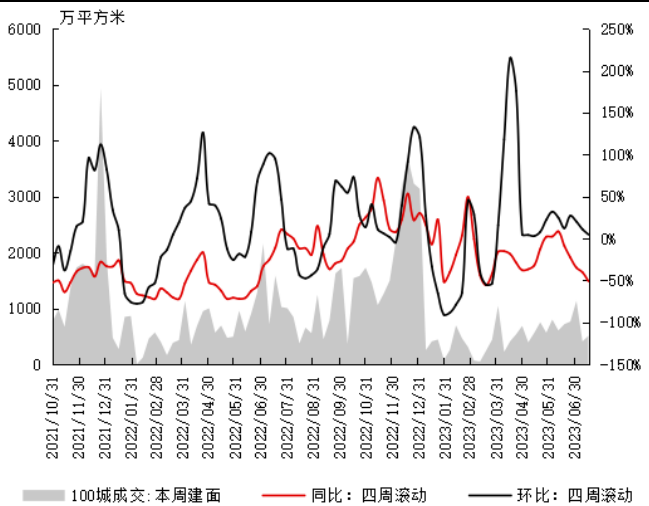
百城住宅类土地溢价率为7.03%，环比上升0.67个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为7.82%、0.00%、4.20%。

图表26：百城住宅类土地供应建面同环比增速

：百城住宅类土地成交建面同环比增速



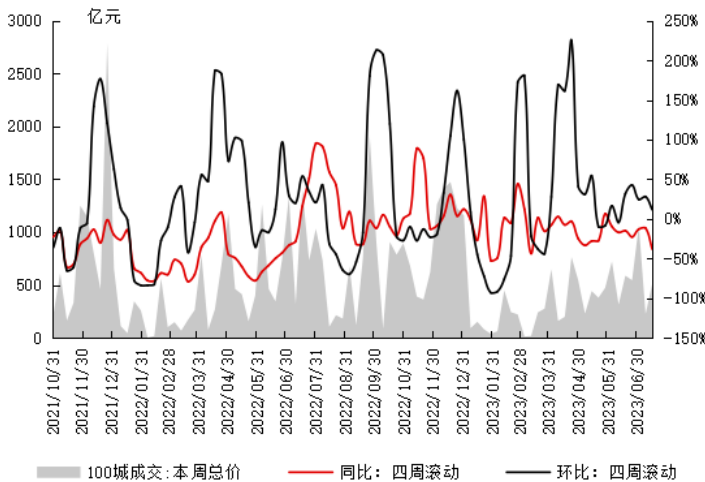
资料来源: wind, 万联证券研究所



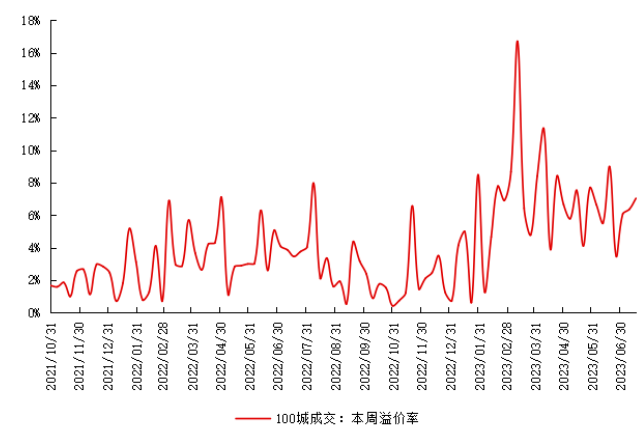
资料来源: wind, 万联证券研究所

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

本周杭州进行今年第七批次土拍, 南京完成第四批次土拍, 北京昌平区两宗宅地成交。其中, 7月18日, 杭州市区集中出让6宗宅地, 最终3宗封顶待摇号, 2宗溢价、1宗底价成交。6宗地块总出让面积294亩, 总建筑面积35.9万方, 总成交金额73.7亿元, 平均溢价率7.2%。3宗封顶地块共吸引了88家竞买人摇号, 其中余杭区良渚宅地参与家数最多, 达到51家, 最终浙江子坤成功摇号, 中签率不到2%; 东莞景天摇号中滨江区浦乐宅地; 保亿置业中签临平区乔司宅地。剩余3宗地块分别是, 万科溢价2.39%竞得钱塘区下沙中心区宅地, 赞成溢价3.18%和杭地发展底价分别竞得丁桥单元2.0容积率地块和1.1容积率地块。(好地网)

7月17日, 南京四批次集中出让, 8宗地块成交, 吸金94.5亿。2宗封顶, 通过摇号决出得主, 分别为小行G28和江宁东山G39地块, 另外6宗全部底价成交。(好地网)

7月20日, 北京出让昌平区2宗宅地, 1宗封顶摇号, 1宗底价成交。2宗地块分别位于沙河高教园区和北七家镇, 总出让面积257.4亩, 总建筑面积26.1万方, 总成交金额58.97亿元。其中, 昌平沙河高教园地块吸引了25家房企报名, 报价31.97亿元封顶,

首开成功摇号竞得，成交楼面价25106元/㎡，溢价率15%。销售指导价5.5万元/㎡。而昌平北七家镇地块仅有未来科学城+中建智地联合体报名，以底价成交。地块成交价27亿，楼面价20245元/㎡，销售指导价6万元/㎡。（好地网）

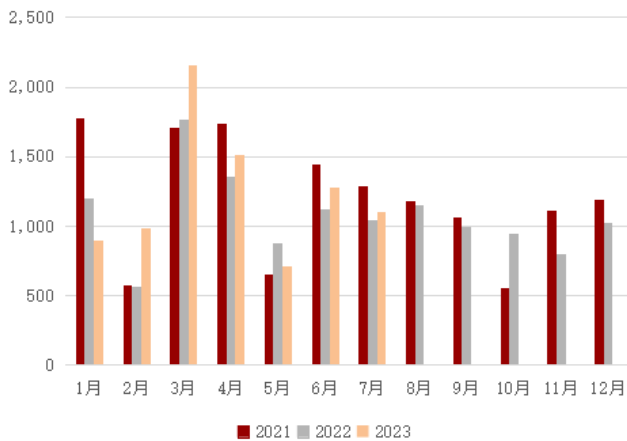
本周杭州第九次推地挂牌，深圳挂牌4宗宅地，广州花都大陵北地块挂牌。7月21日，杭州市区今年第九次推地，共挂牌7宗涉宅地，将于8月22日出让。地块总出让面积363亩，总建筑面积57.8万方，总起价110.8亿元，采取限地价、限房价+摇号的出让方式。分布于拱墅区申花板块、滨江区浦沿单元、余杭区云城和萧山区城厢、新塘单元。（好地网）

7月20日，深圳挂牌4宗宅地，总出让面积约9.2万㎡，总建筑面积约47万㎡，总起价78.4亿元，将于8月18日下午3点现场竞价。4宗地分布于分布于龙华区（1宗）、光明区（2宗）、龙岗区（1宗），其中位于光明城枢纽的凤凰街道A503-0107地块，普通商品住房限房价50300元/㎡，较去年成交的三宗相邻宅地限房价48900元/㎡，放宽了1400元/㎡，涨幅约2.9%。另外，龙岗宝龙地块为三类居住用地，住宅部分拟建设企业全年期自持的保障性租赁住房（宿舍）。（好地网）

4 行业融资情况跟踪

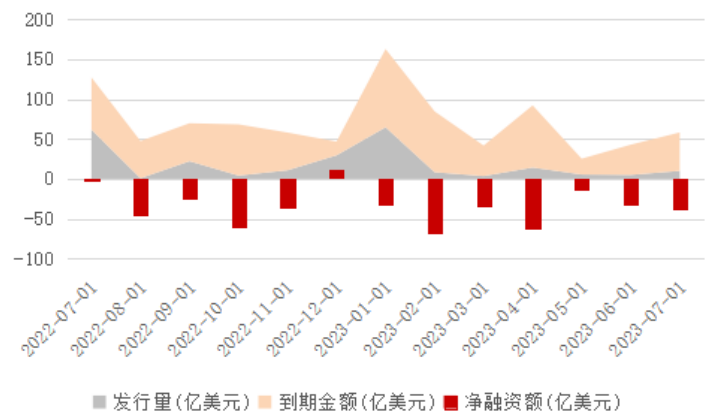
2023年7月（截至7月23日）境内债券发行金额为991.40亿元，年初至今发债规模为8,529.81亿元。2023年7月（截至7月23日）境外债发行规模为9.89亿美元，净融资额为-38.3亿美元，上年7月（1-31日）境外债发行规模为61.70亿美元，净融资额为-3.71美元。

图表30: 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31: 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32: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
业绩/销售情况	南京高科	2023年1-6月, 公司房地产业务实现合同销售面积25.09万平方米, 同比增加2100.88%, 实现权益合同销售面积20.47万平方米, 同比增加2149.45%; 实现合同销售金额173,540.03万元, 同比增加278.08%, 实现权益合同销售金额150,640.06万元, 同比增加310.24%。2023年6月末, 公司出租房地产总面积14.48万平方米(商业综合体2.30万平方米、商业办公楼2.38万平方米、工业厂房9.80

		万平方米)。2023年1-6月,公司房地产业务取得租金总收入3,101.71万元(商业综合体364.10万元、商业办公楼1,254.44万元、工业厂房1,483.17万元)。上述商业综合体出租面积及金额的公司权益占比均为80%。
	华侨城A	公司于7月18日发布6月主要业务经营情况公告。2023年6月份公司实现合同销售面积22.1万平方米,合同销售金额57.7亿元;2023年1-6月公司累计实现合同销售面积108.2万平方米,较上年同期下降16%;合同销售金额227.7亿元,较上年同期下降16%。6月份,公司新增土地位于佛山禅城区绿景东路地块,规划用途为住宅,土地总价款为201,369.00万元,公司权益占比为100%。此外,在公司的旅游综合业务方面,2023年1-6月,公司旗下文旅企业合计接待游客超4400万人次,较去年同期增长74%。
问询函	万科A	公司曾于6月15日与7月3日申请延期回复深交所问询函。但由于《问询函》所涉及的部分事项仍需进一步落实和完善,公司及有关中介机构难以在上述期限内完成回复。公司向深交所申请延期提交本次A股定增问询函的的回复及相关申请,延期时间不超过10个工作日。
	中南建设	7月20日,公司发布关于对深圳证券交易所2022年度报告问询函的回复公告。关于营业收入下降、净利润及扣非后净利润大幅下滑的原因,以及净利润下降幅度远超营业收入的原因及合理性,公司表示,由于毛利率大幅下降,销售和财务费用率有所提升,同时增加计提存货跌价准备和坏账准备,导致公司归属于母公司股东的净利润除和扣除非经常性损益后的归属母公司股东的净利润下降幅度明显大于营业收入的下降幅度。公司表示,即使在市场持续调整,行业深陷非良性循环的环境中,公司保持了持续的经营性现金流量净额正值。随着政策支持方向进一步明确,市场逐步恢复,公司的经营和现金流状况有机会进一步改善。因此公司的持续经营能力并不存在重大不确定性。
会计差错更正	格力地产	公司下属全资子公司上海海控保联置业有限公司、上海海控太联置业有限公司及重庆两江新区格力地产有限公司2018-2021年度未能准确估算存货的预期未来售价,现采用追溯重述法补提2018-2021年度存货跌价准备予以更正,并由此导致2022年年初存货、未分配利润和2022年度资产减值损失需做相应调减。公司本次前期会计差错更正仅影响公司合并资产负债表和合并利润表,主要涉及存货和资产减值损失科目,不影响合并现金流量表以及母公司财务报表的列报和披露。追溯调整将导致公司2018-2021年年度归属于母公司所有者的净利润分别变动-441,920,402.48元、-3,038,056.57元、-162,567,224.17元、-18,861,306.63元,分别占更正前公司2018-2021年年度归属于母公司所有者的净利润的-86.21%、-0.58%、-29.10%、-4.10%;并由此导致2022年年度归属于母公司所有者的净利润调增626,386,989.85元,占更正前2022年归属于母公司所有者的净利润的-23.34%。
融资	中交地产	本期债券发行规模为不超过人民币7亿元,发行数量为700万张,发行价格为人民币100元/张,发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业机构投资者,募集资金用途为偿还公司到期的“20中交债”公司债券本金。公司将于7月20日至21日发行本期债券,且无任何担保。本期债券分为23中交04和23中交05两个品种。其中,23中交04为2年期,23中交05为3年期。本期债券设品种间回拨选择权,回拨比例不受限制。本期债券为固定利率债券,23中交04票面利率为4.08%,23中交05发行规模全部回拨至23中交04。最终本期债券23中交04网下实际发行数量为7亿元,占本次债券发行规模的100%。
	万科A	公司预计于7月21日至24日按面值平价发行23万科01和23万科02两种债券,无任何担保,设品种间回拨选择权,回拨比例不受限制,总计发行规模不超过20亿元。债券发行对象为在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司开立A股证券账户的专业机构投资者,募集资金拟全部用于置换已用于偿还到期公司债券及其他有息债务的自有资金。23万科01期限为3年期,23万科02期限为5年期。本期债券票面利率为固定利率,23万科01票面利率为3.10%,23万科02未发行。
	招商蛇口	公司披露2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)发行结果。本期债券分为两个品种,其中:品种一23蛇口01为3年期固定利率债券;品种二23蛇口02为5年期固定利率债券。本期债券发行时间自2023年7月17日至2023年7月18日,本期债券网下预设的发行数量占本期债券发行规模的比例为100%,最终发行规模为50亿元,其中,品种一发行规模为25亿元,票面利率为2.79%;品种二发行规模为25亿元,票面利率为3.15%。发行人关联方合计获配1.4亿元,本期债券承销机构及其关联方合计获配6.9亿元。
	华发股份	公司于近日收到中国证监会出具的《关于同意珠海华发实业股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》,批复内容主要包括同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过782,000万元公司债券的注册申请;本次发行公司债券应严格按照报送上海证券交易所的募集说明书进行;本批复自同意注册之日起24个月内有效,公司在注册有效期内可以分期发行公司债券;自同意注册之日起至本次公司债券发行结束前,公司如发生重大事项,应及时报告并按有关规定处理。
	南京高科	公司根据自身资金计划安排和银行间市场情况,公司于2023年7月18日在全国银行间市场发行了2023年度第八期超短期融资券,募集资金于2023年7月20日全额到账。该短期融资券期限为180天,实际发行总额为5亿元,发行利率为2.6%。

	张江高科	7月20日,公司发布关于2023年度第一期超短期融资券发行结果公告。公司于近日完成了“上海张江高科技园区开发股份有限公司2023年度第一期超短期融资券”的发行。该期债券已于2023年7月18日成功发行,实际发行总额10亿元,票面利率2.20%。
	电子城	7月20日,公司发布关于子公司知鱼智联科技股份有限公司拟申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北京证券交易所上市的提示性公告。知鱼智联拟向不特定合格投资者公开发行股票不超过18,333,400股(含本数,未考虑超额配售选择权的情况下)或不超过21,083,410股(含本数,全额行使本次股票发行的超额配售选择权的情况下),且发行后公众股东持股比例不低于知鱼智联总股本的25%。发行底价为10.00元/股,若知鱼智联在本次发行前发生送股、资本公积金转增股本等事项,则发行底价将做相应调整。募集资金将用于ShareLink管理平台升级建设项目、知鱼智联研发中心建设项目、知鱼智联营销网络建设项目和补充流动资金,投资金额合计1.8亿元。
高管/董事变动	上海临港	公司董事会近日收到公司副总裁范红旗先生提交的书面报告,范红旗先生因工作调整,不再担任公司副总裁职务。
	西藏城投	近日,公司董事会收到董事魏飞先生的书面辞职报告,魏飞先生因个人工作安排,申请辞去公司第九届董事会董事、董事会战略委员会副主任委员职务。魏飞先生辞职后将不再担任公司其他任何职务。魏飞先生未持有公司股份。魏飞先生的辞职不会导致公司董事会成员人数低于法定最低人数,不会影响公司董事会的正常运作。
股权转让	西藏城投	为提高经营管理效率,专注主营业务,公司拟将全资子公司上海北方城市发展投资有限公司持有的上海闸北北方小额贷款股份有限公司40%股权协议转让给公司关联方上海北方企业(集团)有限公司。北方小贷在评估基准日2022年12月31日的净资产评估价值11,616.12万元,对应北方小贷40%股权价值为4,646.45万元。经公司与北方集团友好协商后,拟定转让价格为4,646.45万元
新设项目公司	浦东金桥	7月21日,公司发布关于子公司新设项目公司的公告。2022年9月,公司实质上的全资子公司——上海金桥出口加工区房地产发展有限公司以31.33亿元总价竞得浦东新区周浦镇08单元16-02地块的土地使用权。金桥房产近期设立项目公司,注册资本32.3亿元人民币,全部由金桥房产以现金方式认缴,占比为100%。该项目公司设立后,作为浦东新区周浦镇08单元16-02地块住宅新建项目的开发主体,负责本项目的后续开发建设及经营。

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、数据统计有误等

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