

## 政策有望持续优化，催化板块估值修复

——房地产行业周观点(07.24-07.30)

强于大市(维持)

2023年07月31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、土储充足的国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(2023/07/24-2023/07/30)，申万一级行业房地产指数上涨9.78%，沪深300指数上涨4.47%，板块表现强于大市。2023年以来，房地产行业下跌3.99%，沪深300指数上涨3.13%，板块表现弱于大市。

**重点政策要闻:** (1) 7月24日，中共中央政治局召开会议。会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产；(2) 住房和城乡建设部倪虹部长召开企业座谈会，就建筑业高质量发展和房地产市场平稳健康发展与企业进行沟通交流。倪虹强调，稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用。(3) 北京、深圳、广州均表态“更好满足居民刚性和改善性住房需求”；佛山、贵阳、南京等地发布优化公积金的相关政策；东莞发布落户新政。

**行业基本面情况:** 7月17日-7月23日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交228.63万平方米，环比上涨17.71%，其中，一线城市成交63.24万平方米，二线城市成交112.93万平方米，三线城市成交52.46万平方米；14大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌12.24%，其中一线下跌8.78%，二线下跌21.85%，三线上涨18.02%；百城住宅类土地供应建面为805.2万平方米，四周滚动同比上升10.3%，年初至今累计供应面积同比下降22.01%；百城住宅类土地成交建面为574.0万平方米，四周滚动同比下降49.9%，年初至今累计同比下降21.24%。7月24日至7月30日当周，合肥包河区、经开区2宗宅地封顶成交；北京出让2宗宅地吸金76.9亿；南京五批次挂地12宗；广州增城开发区挂牌140亩涉宅地。

**重点公司动态:** 绿地控股、陆家嘴发布2023年半年度业绩快报公告，营收及利润均下滑。

**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、数据统计偏差等。

### 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

2023年上半年C-REITs市场回顾  
政治局会议跟踪点评  
政策积极支持超大特大城市城中村改造

**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 9.78%，表现强于大市.....	4
1.2 上周地产各细分板均上涨.....	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>9</b>
3.1 上周商品房销售环比上涨.....	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
<b>4 行业融资情况跟踪</b> .....	<b>14</b>
<b>5 重点公司公告跟踪</b> .....	<b>14</b>
<b>6 投资建议与风险提示</b> .....	<b>16</b>

图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 房地产指数与沪深 300 指数走势情况.....	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.....	7
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

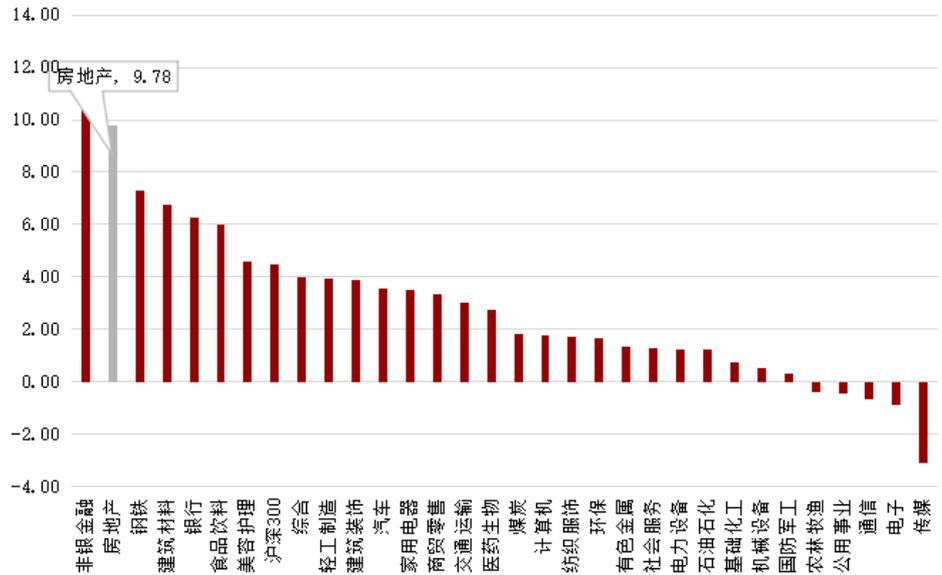
图表 31: 境外债发行情况.....	14
图表 32: 重点公司公告跟踪.....	14

## 1 市场回顾

### 1.1 上周房地产板块上涨 9.78%，表现强于大市

上周（2023/07/24-2023/07/28），申万一级行业房地产指数上涨9.78%，沪深300指数上涨4.47%，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3.99%，沪深300指数上涨3.13%，板块表现弱于大市。

图表2: 房地产指数与沪深300指数走势情况



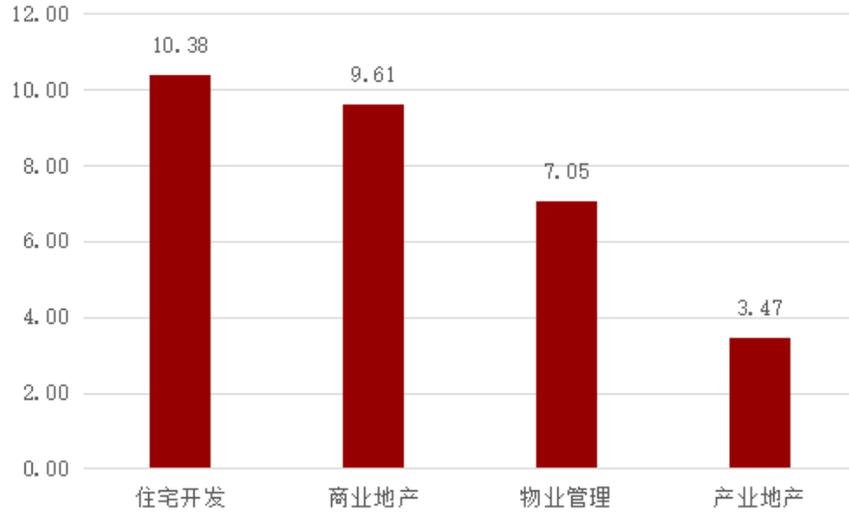
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

### 1.2 上周地产各细分板块均上涨

上周，A股地产各细分板块均上涨，其中住宅开发板块涨幅最大，当周上涨10.38%，商业地产板块上涨9.61%，物业管理板块上涨7.05%，产业地产板块上涨3.47%。个股

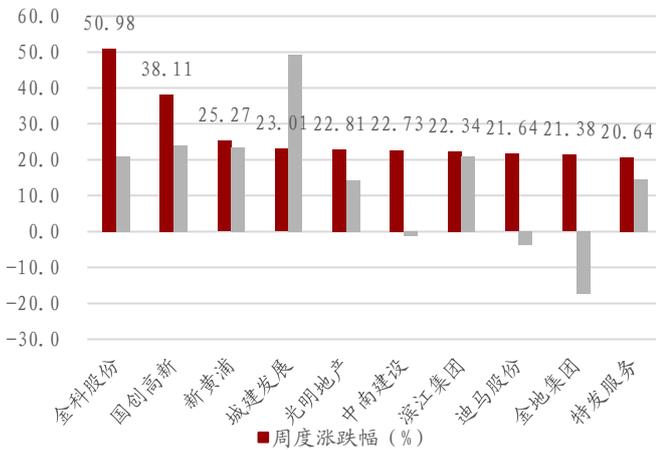
方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：金科股份、国创高新、新黄浦，其中，金科股份周度涨幅50.98%，国创高新周度涨幅38.11%，新黄浦周度涨幅25.27%。跌幅排名前3位的房地产个股为：京基智农、西藏城投、粤宏远A。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：佳兆业集团、合景泰富集团、时代中国控股，其中，佳兆业集团周度涨幅50.29%，合景泰富集团周度涨幅40.21%，时代中国控股周度涨幅33.96%。跌幅排名前3位的房地产个股为：国瑞健康、COSMOPOL INT' L、卡森国际。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



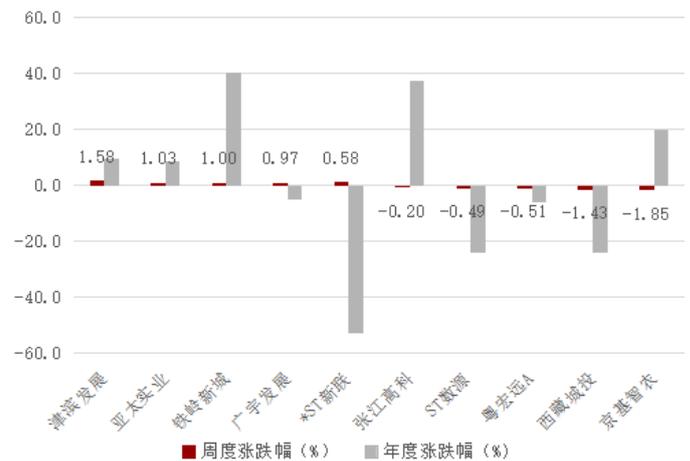
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

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

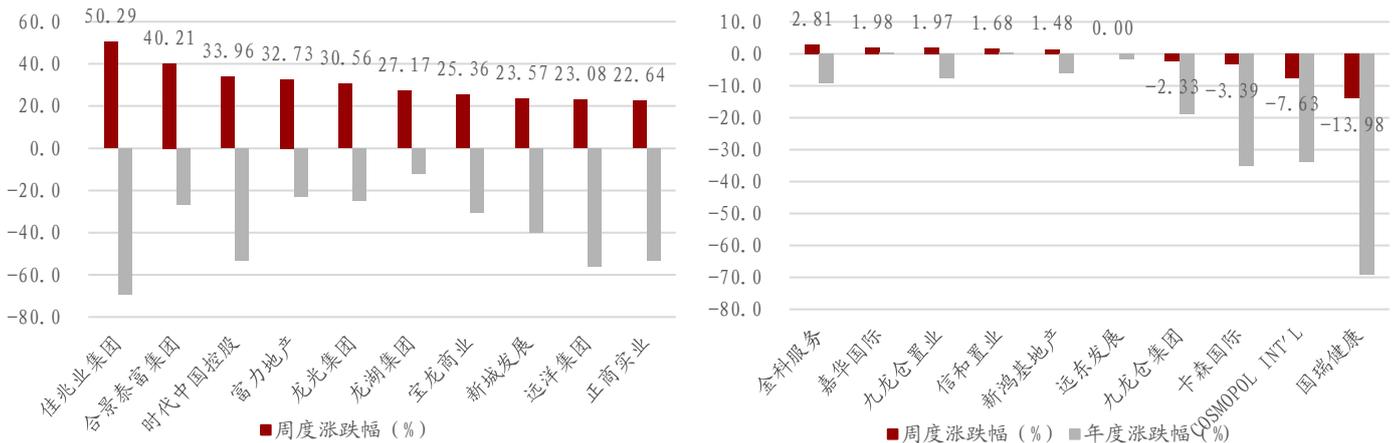
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



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	近日，佛山市住房和城乡建设局关于进一步优化港澳居民购房资格申请流程的通知。为进一步落实《粤港澳大湾区发展规划纲要》工作要求，密切内地与港澳交流合作，为港澳经济社会发展以及港澳同胞到内地发展创造便利条件，现就落实“惠港16条”“惠澳15条”中“港澳居民在粤港澳大湾区内地城市购房，获豁免所需的在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件”措施通知如下：港澳居民在我市购房的，提供自用、自住的书面承诺可获得购房资格，豁免在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件。（观点网）
	7月24日，番禺区城市更新局发布《关于番禺区洛浦街沙溪村更新改造项目延长实施方案批后表决和签约时间的复函的公告》。《关于洛浦街沙溪村更新改造项目申请延长实施方案批后表决时间和签约时间的请示》已经区城市更新工作领导小组2023年第4次会议审议通过。公告显示，沙溪村旧改表决时间延长至2024年7月31日，签约时间也相应延期。（观点网）
	7月25日，东莞市住房和城乡建设局发布了《关于进一步优化购房意向登记系统的通知》，对购房意向登记流程及要求进一步优化调整。其中，建筑面积144平方米以上房源成功冻结诚意金的购房人数超过当期可售房源数3倍的，可直接进行公证摇号选房，无需进行积分排序。新政提出，集中认购登记时间由不少于5日（含）调整为不少于3日（含），诚意金冻结手续办理时间由集中认购登记截止后2日调整为1日。开发企业应在取得预售许可证（或现房备案证书）后10日内一次性对全部准售房源启动集中认购登记。此外，准售房源中用作样板房的住宅单元应同步进行销售，开发企业在认购登记方案中应对样板房销售的优惠政策、交付前的使用管理以及房屋交付时间、条件等作出特别提示和约定，并明确将其作为《商品房买卖合同》补充协议的条款，确保购房人在选房前知悉房屋情况，自主选择是否购买。（观点网）
	7月26日，北京住房公积金管理中心发布《关于2023住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知》。2023住房公积金年度，住房公积金继续执行5%至12%的缴存比例政策，住房公积金缴存基数上限为33891元，如按照12%的缴存比例，最高每月可缴存8134元，其中单位和个人各缴4067元，比去年月缴存额上限提高了482元。自2023年9月1日起，月缴存基数下限为2420元，领取基本生活费职工的月缴存基数下限为1694元。（观点网）
	7月27日，广州市房地产中介协会发布7月二手住宅交易简报。2023年7月，广州市二手住宅整体网签（中介促成+自行交易）宗数和面积分别为8096宗和81.12万平方米，环比小幅下降2.36%和2.81%，同比增长8.80%和13.04%。根据阳光家缘数据，2023年7月广州新建商品住宅网签5215套，环比下降18.4%，同比下降29.5%；网签面积58.6万平方米，环比上升30.2%，同比下降25.4%。其中网签前三位分别为增城区、番禺区、黄埔区，网签面积分别为10.8、10.6、7.5万平方米。（观点网）
	7月27日，南宁住房公积金管理委员会发布关于暂停受理商业住房贷款转住房公积金贷款业务的通知。根据相关规定：“如管理中心资金运用率超过85%，出现贷款资金不足的情况时，暂时停止受理商转公贷款业务”，南宁住房公积金管理中心当前资金运用率已超过85%，故自2023年7月28日起暂停受理相关业务。（观点网）

	<p>市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，结合北京房地产市场实际情况，会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作，大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进北京房地产市场平稳健康发展。（新京报）</p> <p>7月30日，深圳市住房建设局表示，将在市委、市政府领导下，以及上级有关部门指导下，结合我市房地产实际情况，会同市有关部门、中央驻深机构和各区抓好贯彻落实，更好满足居民刚性和改善性住房需求，扎实推进保交楼工作，切实维护房地产市场秩序，促进深圳市房地产市场平稳健康发展。（同花顺 ifind）</p> <p>7月30日，羊城晚报全媒体记者联系广州市住房和城乡建设局，相关工作人员表示，广州市住房和城乡建设局正认真学习领会中央政治局会议精神，按照倪虹部长在有关座谈会上的讲话要求，在市委、市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，实事求是抓紧推进落实，将结合广州实际尽快推出有关政策措施，大力支持、更好地满足刚性和改善性住房需求，促进广州房地产市场平稳健康发展。（新浪财经）</p>
宏观信息	<p>7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。（观点网）</p> <p>7月24日，住建部官网公告，2023年，全国计划新开工改造城镇老旧小区5.3万个、涉及居民865万户。根据各地统计上报数据，1-6月份，全国新开工改造城镇老旧小区4.26万个、惠及居民742万户，按小区数计开工率80.4%。分省看，贵州、河北、湖北、江苏、江西、湖南、山东、重庆、浙江、辽宁、内蒙古等11个省份开工率超过95%。（观点网）</p> <p>7月27日，据中国建设报报道，住房城乡建设部倪虹部长召开企业座谈会，就建筑业高质量发展和房地产市场平稳健康发展与企业进行深入交流。倪虹强调，稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用。要以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”的积极作用。要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。倪虹指出，要深化住房供给侧结构性改革，强化科技赋能，提高住房品质，为人民群众建造“好房子”。希望建筑企业和房地产企业积极参与保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，促进企业转型升级和高质量发展。（观点网）</p> <p>7月28日，超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议在京召开，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，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造是以习近平同志为核心的党中央站在中国式现代化战略全局高度作出的具有重大而深远意义的工作部署。积极稳步推进城中村改造有利于消除城市建设治理短板、改善城乡居民居住环境条件、扩大内需、优化房地产结构。（观点网）</p>

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
佛山	《佛山市住房公积金管理中心关于阶段性提高个人住房公积金贷款额度的通知》	公积金	近日，佛山市住房公积金管理中心发布《佛山市住房公积金管理中心关于阶段性提高个人住房公积金贷款额度的通知》。《通知》指出，缴存职工个人申请的，最高可贷额度提高至50万元，缴存职工家庭（夫妻双方）同时申请的，最高可贷额度提高至100万元。根据缴存年限划分个人最高可贷额度，具体如下：累计依时足额缴存住房公积金1年（含）以上2年（不含）以下的，贷款额度个人最高不超过30万元；累计依时足额缴存住房公积金2年（含）以上3年（不含）以下的，贷款额度个人最高不超过40万元；累计依时足额缴存住房公积金3年（含）以上的，贷款额度个人最高不超过50万元。此外，资金总（额度）为（当贷款审批金额达到资金总（额度）上限时，个人住房公积金贷款额度不再提高）。
贵阳	《贵阳市住房公积金流动性风险管理暂行办法》	公积金	7月25日，贵阳市住房公积金管理中心发布关于实行商转公贷款动态管理的通知。为进一步保障缴存职工刚性住房需求，根据《贵阳市住房公积金流动性风险管理暂行办法》规定，经研究，决定根据个贷率情况对商转公

			贷款业务实行动态管理：当个贷率持续三个月低于90%时，正常开展商转公贷款申请预约登记和受理；当个贷率持续三个月高于90%（含）、低于95%时，仅开展未使用过个人住房公积金贷款职工家庭的商转公贷款申请预约登记和受理；当个贷率持续三个月高于95%（含）时，暂停商转公贷款申请预约登记和受理。
南京	《租赁自住住房提取住房公积金》	公积金	7月25日，南京住房公积金管理中心官方微信公众号发布推送称，近日南京发布《租赁自住住房提取住房公积金》政策。政策指出，南京市职工连续足额缴存住房公积金满3个月，本人及其配偶在南京市无产权住房且租赁住房的，可以提取本人及其配偶的住房公积金支付房租。按规定，一个自然年度内提取金额不超过2.16万元，已婚职工夫妻双方合计提取金额不超过4.32万元。多子女家庭提取限额提高20%。《南京市人才安居办法》中的A、B、C类高层次人才，提取住房公积金支付房租的标准放宽到现有标准的2倍。多子女家庭租房提取支持政策与南京市高层次人才住房公积金支持政策不叠加使用。
滁州	《关于加强住房公积金使用管理的通知》	公积金	7月26日，安徽省滁州市住房公积金管理中心发布《关于加强住房公积金使用管理的通知》。《通知》指出，支持使用住房公积金贷款购买绿色建筑。在滁州市行政区域内购买一星级及以上居住类绿色建筑（新建商品房），符合我市住房公积金贷款条件的，住房公积金贷款额度可上浮20%；进一步完善商业性个人住房贷款转住房公积金贷款管理；进一步明确偿还住房贷款本息提取住房公积金的可提取额度；调整购房提取住房公积金的时间规定。缴存人购买自住住房的，可在两年内一次或分次申请提取；调整住房公积金贷款结清前的提取范围。缴存人在住房公积金贷款结清前，可申请提取住房公积金购买自住住房或偿还住房贷款；支持提取住房公积金直接支付购买新建商品住房首付款。缴存人在我市行政区域内购买新建商品住房的，可以申请提取本人及配偶住房公积金账户余额直接支付购房首付款；增加租房提取频次。缴存人在我市无自有住房申请租房提取的，不再限制申请提取间隔满6个月，每年可一次或分次提取，每月可提取一次，累计提取额不超过年最高租房提取额度。
东莞	《东莞市优秀产业工人入户实施办法》	落户	7月26日，东莞市公安局发布关于印发《东莞市优秀产业工人入户实施办法》的通知。《办法》指出，可申请入户的人员包括在经评定为优秀企业的用人单位工作，属于急需的技术技能工人或管理人员的非本市户籍人员，并且同时符合以下基本条件：①自用人单位推荐申报准入资格前一年内，申请人所在用人单位已为其在莞连续缴纳社会保险满12个月，且仍处于正常参保缴费状态；②持有东莞市有效《广东省居住证》，且所在用人单位已为其申报从业人员信息；③未参加国家禁止的组织及其活动，无刑事犯罪记录；④未达到国家法定退休年龄。此外，获优秀产业工人入户资格的申请人，准予其配偶及未成年子女随本人同时申请入户东莞市。优秀产业工人入户以自愿申请、严格审核为原则，每年6月底和12月底各集中受理一次。《办法》自2023年8月1日起实施，有效期至2025年7月31日。
焦作	《住房公积金新政》	公积金	近日，焦作市住房公积金管理中心推出了降低首付比例、提高贷款比例、“商转公”业务取消房屋评估报告、放宽人事代理人员家庭收入认定、异地贷款取消本地户籍等惠民新政。新政主要包括，降低首套房贷款首付比例。购买首套住房的职工家庭申请住房公积金贷款，最低首付比例由30%调整至20%；提高首套房贷款比例。购买首套住房的职工家庭申请住房公积金贷款，最高可贷比例由现行的单笔执行总房价的70%提高为总房价的80%，同时夫妻双方缴存住房公积金的最高可贷额度为60万元，单方缴存住房公积金的最高可贷额度为40万元；提高租房提取频次。职工租赁住房提取住房公积金，由之前的每年可提取一次，调整为可以按月、按季度或按年提取，提取金额不超过实际房屋租赁金额且每月提取金额最高额度为2000元；“商转公”业务取消房屋评估报告。用申请办理“商转公”的房产做抵押的，取消房屋评估报告。用名下其他房产或第三方房产作抵押的，需提供房屋评估报告，由我中心承担评估费用。此外，新政还调整购房提取材料、放宽家庭收入认定。
天津	《关于调整个人	公积金	7月27日，天津市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房公积金贷

津	住房公积金贷款有关政策的通知》	款有关政策的通知》的通知，新修订《天津市住房公积金提取管理办法》自2023年8月25日起施行。新政主要包括，①大力支持新市民、青年人住房租赁需求：租赁保障性租赁住房的，职工本人及配偶每月提取额合计不超过月实际租金；通过市场租房的，职工本人及配偶每月合计最高可提取3000元；新市民、青年人通过市场租房的，职工本人及配偶可按照不超过上月本人住房公积金月缴存额提取住房公积金。其中，新市民是指在办理提取手续时未获得本市户籍或获得本市户籍不满三年的职工。青年人是指在办理提取手续时年龄在35周岁（含35周岁）以下的职工。②加大对刚性和改善性购房需求支持力度：使用住房公积金贷款购房支付的首付款和偿还的贷款本息都可提取住房公积金；职工住房公积金开户满6个月且近6个月连续逐月缴存即可申请个人住房公积金贷款；首套住房贷款最高可贷100万元，二套最高可贷50万元，多子女家庭购买首套住房最高可贷120万元；在外地缴存住房公积金的职工在本市申请住房公积金贷款时，与本市缴存职工享受相同的贷款政策。
---	-----------------	---

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上涨

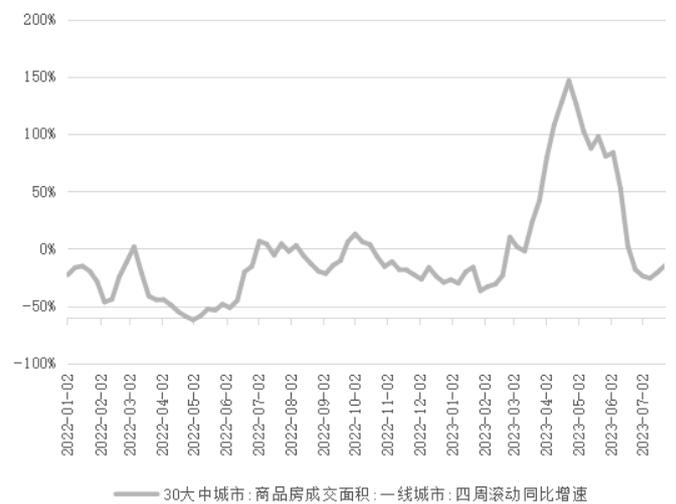
7月17日-7月23日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交228.63万平方米，环比上涨17.71%，其中，一线城市成交63.24万平方米，二线城市成交112.93万平方米，三线城市成交52.46万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下跌21.90%，其中一线下跌15.18%，二线下跌30.37%，三线下跌6.33%；年初至今商品房累计销售面积下跌1.25%，其中一线上涨14.53%，二线下跌8.28%，三线上涨2.96%。

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

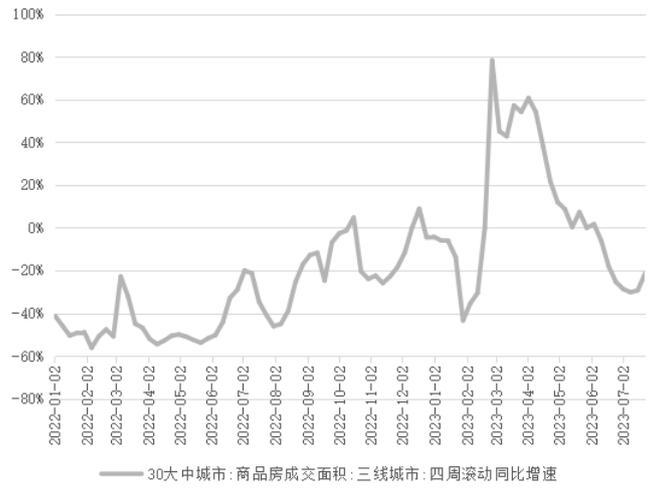
图表12: 二线城市四周滚动同比增速

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



— 30大中城市:商品房成交面积:二线城市:四周滚动同比增速

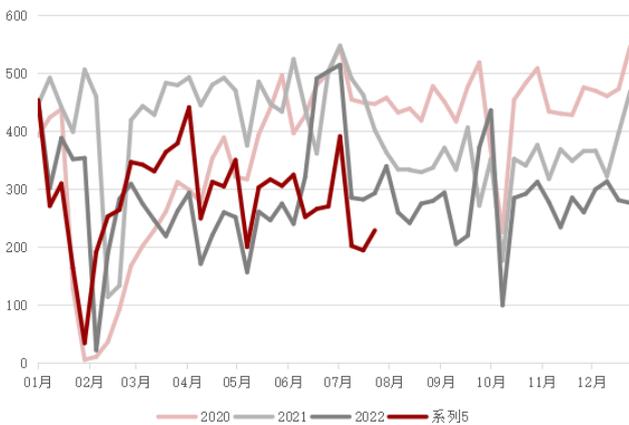
资料来源:同花顺iFinD, 万联证券研究所



— 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

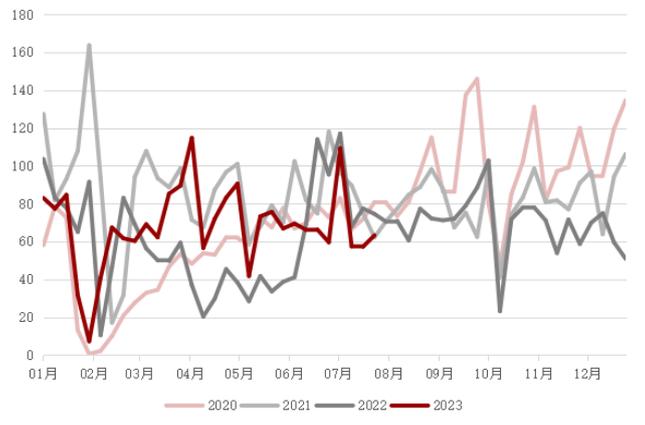
图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



— 2020 — 2021 — 2022 — 系列5

资料来源:同花顺iFinD, 万联证券研究所

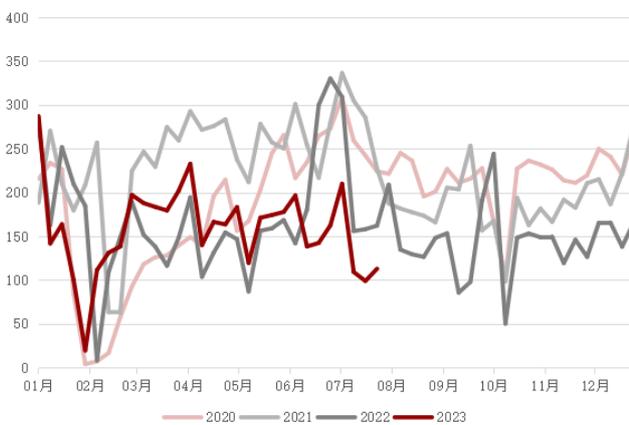
图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)



— 2020 — 2021 — 2022 — 2023

资料来源:同花顺iFinD, 万联证券研究所

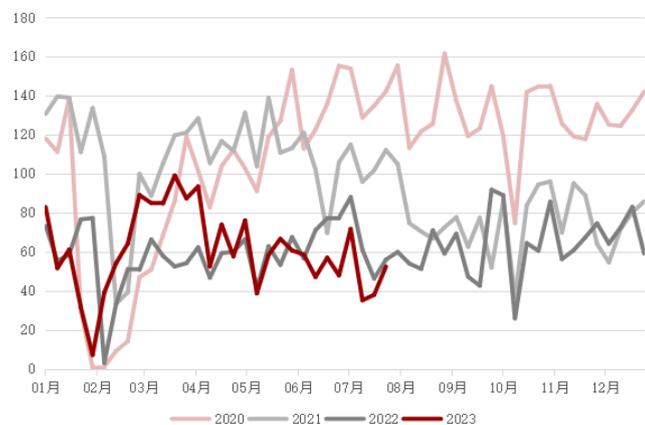
图表16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)



— 2020 — 2021 — 2022 — 2023

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)



— 2020 — 2021 — 2022 — 2023

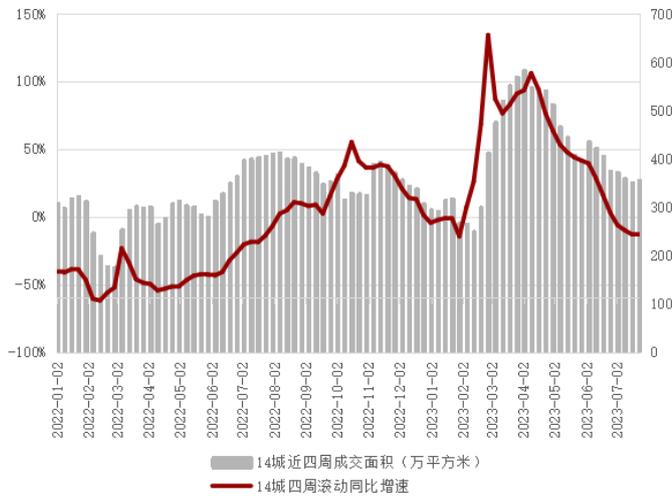
资料来源:同花顺iFinD, 万联证券研究所

### 3.2 上周二手房销售热度持续转弱

7月17日-7月23日, 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌12.24%, 其中一线

下跌8.78%，二线下跌21.85%，三线上涨18.02%；年初至今累计成交面积同比上涨36.41%，其中一线上涨20.01%，二线上涨47.83%，三线上涨39.74%。

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

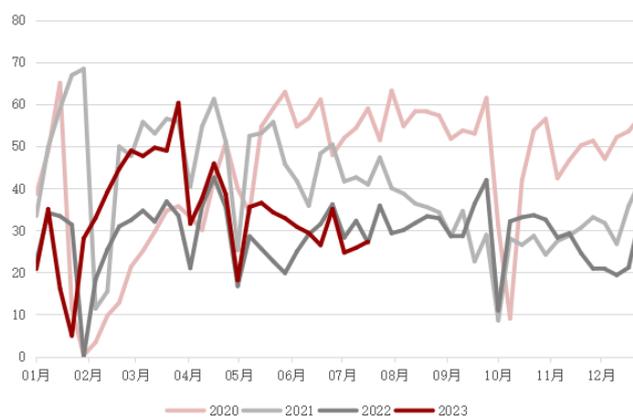
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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)

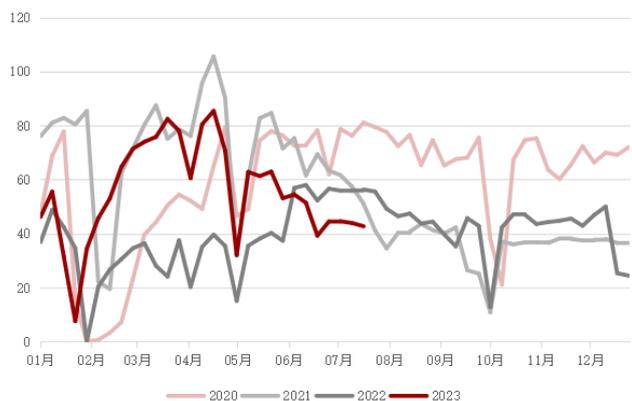


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



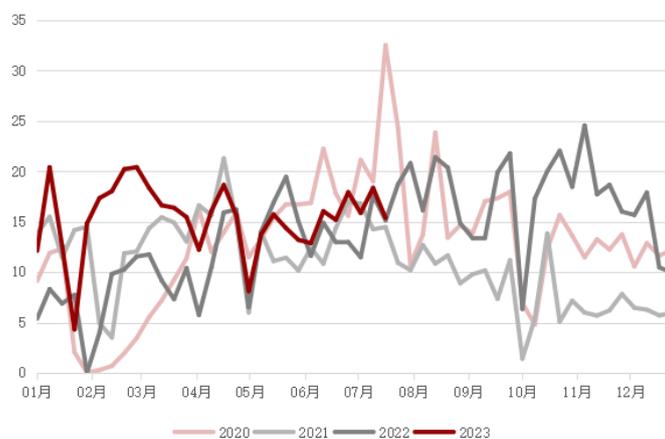
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表24：二线城市二手房成交量对比（万平方米）



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

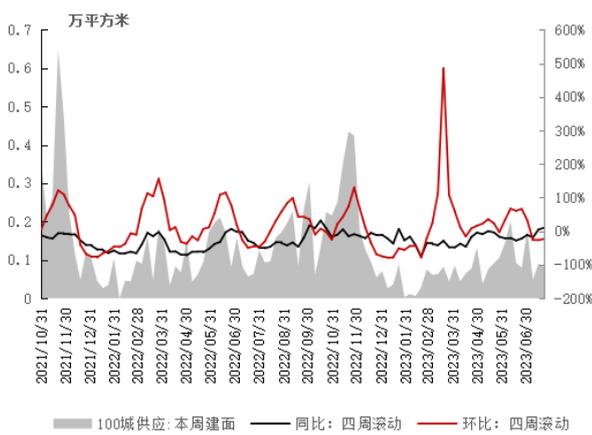
上周（7月17日-7月23日）百城住宅类土地供应建筑面积为805.2万平方米，四周滚动同比上升10.3%，年初至今累计供应面积同比下降22.01%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降38.03%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降26.63%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降16.50%。

百城住宅类土地成交建面为574.0万平方米，四周滚动同比下降49.9%，年初至今累计同比下降21.24%。其中一线城市本周完成土地成交建面26.1万平方米，二线城市完成205.1万平方米，三线城市完成342.9万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比下降22.60%，二线城市同比下降35.60%，三线城市同比下降10.01%。

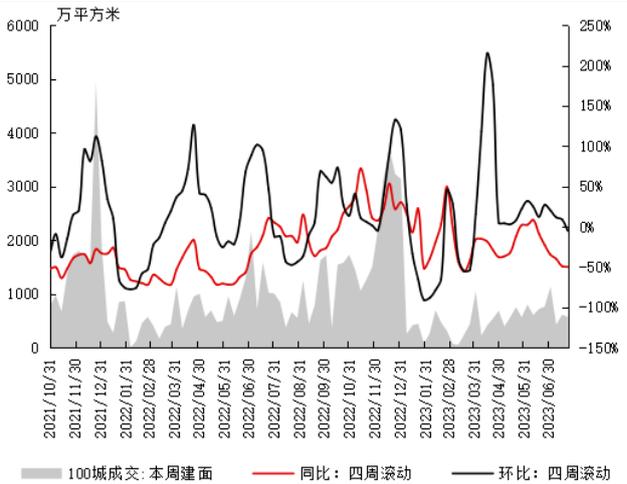
百城住宅类土地溢价率为4.82%，环比下降1.89个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为7.61%、4.81%、3.24%。

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



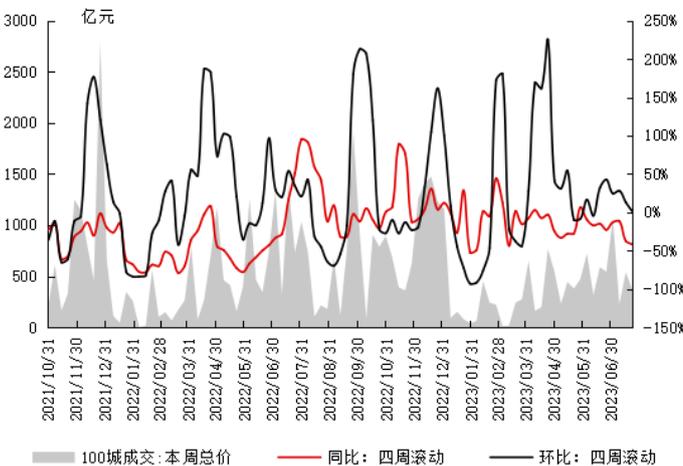
资料来源: wind, 万联证券研究所



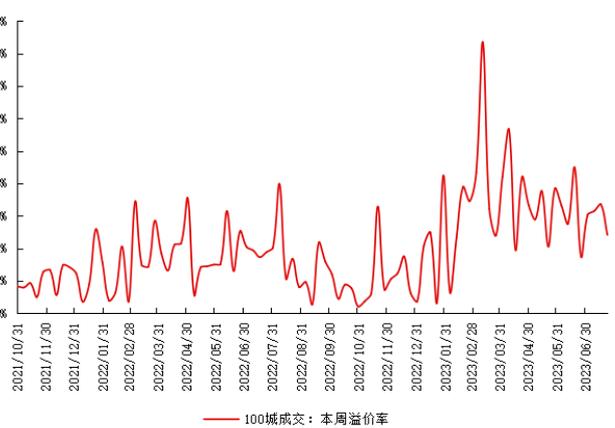
资料来源: wind, 万联证券研究所

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

本周合肥市和北京各出让两宗宅地。其中，7月27日，合肥市出让的2宗宅地分别位于包河区和经开区，且均拍至封顶价格，并在次日的竞品质环节中，分别被中国铁建和南通亚伦竞得。2宗地块总用地面积170亩，总建筑面积约24.6万方，总成交金额33亿元。（好地网）

7月25日，北京出让大兴区西红门镇和顺义区顺义新城2宗宅地，1宗封顶摇号，1宗低溢价成交。2宗总出让面积180.7亩，总建筑面积24.2万方，总成交金额76.87亿元。其中，大兴区西红门镇地块吸引了包括华润、中铁、中建、保利、中海、招商、绿城等13家房企报名参拍，最终报价54.05亿元封顶，中建二局成功摇号竞得，成交楼面价40269元/m<sup>2</sup>，溢价率15%。而顺义区顺义新城地块仅华润和首开两家竞买人。首开以总价22.82亿（溢价0.53%）竞得，楼面价21195元/m<sup>2</sup>，销售指导价4.6万元/m<sup>2</sup>。（好地网）

本周南京第五次推地挂牌，广州增城开发区挂牌一宗涉宅地。7月27日，南京挂牌五批次地块，共12宗，总起价170.8亿，将于8月25日出让。其中，商品住宅用地10宗，总出让面积39.3万方（589亩），总建筑面积82.69万方，总起价163.3亿。另外

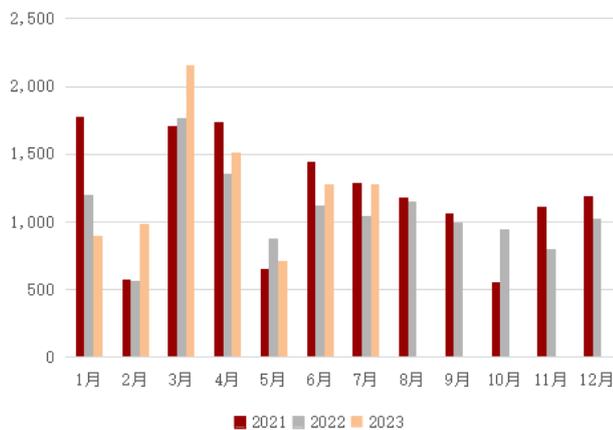
还有安置房地块2宗，总起价6.4亿。这12宗地块分布于：秦淮区（1宗）、建邺区（1宗）、栖霞区（3宗）、江宁区（3宗）、雨花台区（1宗）、江北新区（1宗）、溧水区（2宗）。相比于上一批次，本次商品宅地供应量持续攀升，同时地块位置也更为核心。（好地网）

7月28日，广州挂牌1宗涉宅地，位于增城经济技术开发区，宗地面积93391.35m<sup>2</sup>，容积率≤3，建筑面积280174m<sup>2</sup>。根据地块出让要求，竞得人须无偿配套建设总建筑面积不小于80000m<sup>2</sup>的科研办公用房及生活设施用房。（好地网）

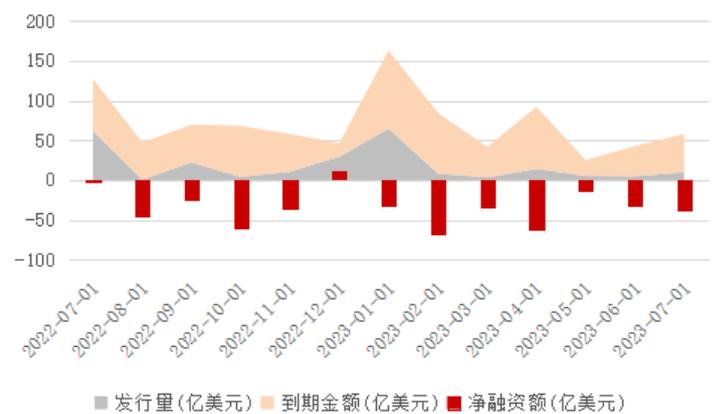
#### 4 行业融资情况跟踪

2023年7月（截至7月30日）境内债券发行金额为1,277.73亿元，年初至今发债规模为8,816.14亿元。2023年7月（截至7月30日）境外债发行规模为10.74亿美元，净融资额为-37.45亿美元，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）



图表31: 境外债发行情况



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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
处决书	首开股份	近日，上海证券交易所发布对北京首都开发股份有限公司及有关责任人予以通报批评的决定。公司存在业绩预告披露不准确的情况，实际的归母净利润与预告数据差异达53.91%，且公司未披露业绩预告更正公告，影响了投资者的知情权与合理预期；此外，公司2021年年报披露的财务数据披露也不准确，影响了投资者的知情权与合理预期。鉴于上述情况，上海证券交易所对公司及时任董事长李岩、时任总经理赵龙节、时任总会计师容宇予以通报批评。
融资	万科A	7月24日，公司发布公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告。本期债券分为两个品种，品种一23万科01期限为3年期，品种二23万科02期限为5年期。本期债券发行价格为每张100元，采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式。本期债券发行时间自2023年7月21日至2023年7月24日，本期债券仅发行23万科01，实际发行规模20亿元，最终票面利率为3.10%。23万科02未发行。
	外高桥	7月24日，公司发布关于修订公司向特定对象发行股票方案的公告。公司拟向特定对象发行募集资金总额从不超过33.4亿元减至不超过25.55亿元。除此之外，公司还调整了募集资金用途：资金将继续用于新发展H2地块新建项目、D1C-108#-116#通用厂房项目、F9C-95#厂房项目以及补充流动资金，而不会用于新发展H4-15地块新建项目。

股票异动	金科股份	7月24日,公司发布关于股票交易异常波动的公告。公司股票于2023年7月21日、7月24日连续2个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,属于股票交易价格异常波动的情形。
	中南建设	7月25日,公司发布关于股票交易异常波动公告。公司股票于2023年7月21日、24日、25日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计达到+22.14%,属于股票交易价格异常波动的情形。
	特发服务	7月26日,公司发布关于公司股票交易异常波动的公告。公司股票交易于2023年7月25日、2023年7月26日连续二个交易日收盘价格涨幅偏离值累计达到31.15%,属于股票交易异常波动的情形。
	金科股份	7月27日,公司发布关于股票交易异常波动的公告。公司股票于2023年7月25日、7月26日、7月27日连续3个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,属于股票交易价格异常波动的情形。
资产重组	格力地产	公司拟发行股份及支付现金购买珠海市免税企业集团有限公司全体股东持有的免税集团100%股权,并拟向不超过35名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金。公司曾因保证上交所审核期间财务数据的有效性而于2023年5月31日向上交所申请中止审核本次重组事项。现在又因公司于2023年7月12日收到中国证监会下发的《立案告知书》,公司拟再次向上交所申请中止审核本次重组事项,本次事项不会对公司生产经营产生重大不利影响,公司将积极配合中国证监会的立案调查工作,待相关工作完成及相关条件具备后,公司将立即向上交所申请恢复审核。
权益分派	滨江集团	7月26日,公司发布2022年年度利润分配实施公告。公司2022年年度利润分配方案为:以公司现有总股本3,111,443,890股为基数,向全体股东每10股派发现金红利人民币2.500000元(含税),不送红股,不转增。剩余未分配利润结转以后年度。若分红派息方案实施时公司总股本发生变化,将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。本次权益分派股权登记日为:2023年8月3日,除权除息日为:2023年8月4日。
投资	广宇集团	基于杭州融晟置业有限公司经营需要,公司和杭州中纬实业有限公司将按股权比例对融晟置业的累计亏损进行弥补,预计合计不超过7000万元(具体亏损金额以2023年7月31日为基准日的审计报告为准),弥补亏损后公司和中纬实业按照股权比例对融晟置业进行增资,增资完成后融晟置业的注册资本金将从3000万元增至20000万元。
经营情况	陆家嘴	至二季度末,公司持有的主要在营物业总建筑面积290万平方米,其中甲级写字楼的总建筑面积191万平方米,高品质研发楼的总建筑面积33万平方米,商业物业的总建筑面积47万平方米,酒店物业的总建筑面积19万平方米。2023年1-6月,公司实现房地产租赁现金流入23.22亿元,同比增长35%;权益租赁现金流入18.84亿元,同比增长33%。至二季度末,公司主要在售的住宅项目为2023年6月底入市的锦绣云澜第一批,项目整体去化率约43%。2023年1-6月,公司住宅物业销售签约面积1.73万平方米,同比增加12%,权益签约面积1.73万平方米,同比增加13%;合同销售金额11.06亿元,同比增加85%,权益合同销售金额11.06亿元,同比增加85%。2023年1-6月,公司实现住宅销售(含车位)现金流入6.31亿元,同比下降19%,权益现金流入5.83亿元,同比下降25%。
	绿地控股	在房地产业务部分,2023年1-6月,公司完成新开工面积34.1万平方米,比去年同期减少60.2%,完成竣工备案面积903.8万平方米,比去年同期增长5.1%;公司实现合同销售面积589.2万平方米,比去年同期减少9.5%;实现合同销售金额632.67亿元,比去年同期减少7.1%。截至2023年6月末,公司出租物业面积为364.84万平方米,出租率为83.4%;酒店客房数为10,794间,入住率为50.1%。2023年1-6月,公司出租物业取得租金收入65,447.59万元,酒店取得经营收入81,985.64万元。此外,1-6月,公司无新增房地产项目储备。在基建业务部分,2023年1-6月,公司房屋建设行业新增1,148个项目,涉及金额约874.78亿元;基建工程行业新增509个项目,涉及金额约642.83亿元;其他行业新增476个项目,涉及金额约为123.55亿元,所有行业总金额同比减少33.29%。
	珠江股份	截至2023年第二季度末,公司(含广州珠江城市管理服务集团股份有限公司、广州珠江体育文化发展股份有限公司等)在管住宅、公建及体育场馆项目数量共计343个,签约建筑面积共计约3,650.40万平方米。其中,住宅项目140个,建筑面积约1,813.52万平方米;公建项目187个,建筑面积约1,639.23万平方米;体育场馆项目16个,建筑面积约197.65万平方米。较2023年第一季度末,体育场馆项目新增杭州市萧山体育中心场馆群、遵义市奥林匹克体育中心,建筑面积约22.40万平方米。
业绩	天健集团	7月28日,公司发布2023年第二季度建筑业经营情况简报。2023年第二季度,公司新签37个施工承包业务、6个工程总承包业务和6个道路日常养护业务。涉及金额分别约为30.55亿元、4.36亿元和1.07亿元,总金额约达37.88亿元。
	绿地控股	7月28日,公司发布2023年半年度业绩快报公告。报告显示,上半年公司营收1742.17亿元,同比减少14.91%;营业利润68.04亿元,同比减少27.81%;利润总额61.43亿元,同比减少32.49%;归属于上市公司股东的净利润10.00亿元,同比减少38.07%。公司基本每股收益为0.19元,同比降36.67%,加权平均净资产收益率2.94%,较去年同期减少1.61个百分点。此外,公司上半年累计完成交付面积1123万平方米。上半年累计新签合同1641亿元,其中新增基建项目占比达到39%,同比提升了近13个百分点。

	陆家嘴	7月28日，陆家嘴发布2023年半年度报告，上半年，营业收入约39.58亿元，同比下降22.43%，其中，房地产业务收入33.24亿元；金融业务收入6.34亿元。实现归属上市公司净利润7.49亿元，同比减少34.14%。期内，公司房地产租赁毛利率为75.07%，金融业务毛利率为62.79%，物业服务毛利率23.75%。
增资	陆家嘴	公司拟与关联方上海陆家嘴（集团）有限公司按持股比例共同对上海东盟置业有限公司以现金方式进行增资，其中公司持有东盟置业60%股权，出资人民币12亿元；陆家嘴集团持有东盟置业40%股权，出资人民币8亿元。本次增资完成后，东盟置业的注册资本金将由人民币95亿元增加到人民币115亿元，股东双方持股比例不变。
重大项目	绿地控股	7月28日，公司发布基建产业重大项目公告。近期，公司获得基建产业重大项目，包括房屋建设和基础工程。房屋建设方面包含南宁市星湖路39号大板二区危旧房改住房改造项目和上海闵行区梅陇动迁房项目；基础工程方面包括攀枝花至盐源高速公路项目、焦平高速焦作至荣阳段主体工程施工合同、孟加拉达卡至西莱特3、4、5标道路建设养护项目和常州腾龙大道智慧快速路二期工程施工项目7标。所有项目合计金额达243.98亿元，约占2022年度经审计营业收入的5.60%。
减持计划	城投控股	公司持股份5%以上股东弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）计划通过集中竞价交易、大宗交易等方式，减持其持有的公司股份不超过75,887,269股，减持比例不超过公司股份总数的3%。以集中竞价交易方式减持的，将于本公告披露之日起15个交易日后进行，减持数量不超过50,591,512股，占公司股份总数的2%，且在任意连续90个自然日内，减持股份的总数不超过公司股份总数的1%。以大宗交易方式减持的，将于本公告披露之日起3个交易日后进行，减持数量不超过75,887,269股，占公司股份总数的3%，且在任意连续90个自然日内，减持股份的总数不超过公司股份总数的2%。减持价格根据市场价格确定。截至本公告披露日，弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）持有公司股份160,614,847股，占公司总股本的6.35%。
股权拟转让	大悦城	为践行高质量发展理念，集中资源，促进公司发展，公司控股子公司亨达发展有限公司拟通过上海联合产权交易所有限公司公开挂牌转让上海鹏利置业发展有限公司100%股权，本次挂牌底价不低于经国有资产监督管理部门备案的净资产评估值414,239.23万元。本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。交易对手方、交易对价等相关事项尚未确定。

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、数据统计偏差等

## 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