

7月销售探底，持续关注政策落地情况

——房地产行业周观点(07.31-08.06)

强于大市(维持)

2023年08月07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(2023/07/31-2023/08/06)，申万一级行业房地产指数上涨3.20%，沪深300指数上涨0.70%，板块表现强于大市。2023年以来，房地产行业下跌0.92%，沪深300指数上涨3.85%，板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1) 7月31日，国务院常务会议强调要调整优化房地产政策，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，加快研究构建房地产业新发展模式；(2) CRIC研究中心发布2023年1—7月中国房地产企业销售TOP100排行榜，TOP100房企7月业绩规模创近年新低，单月业绩同环比双降，环比降低33.5%、同比降低33.1%。累计业绩同比降低4.7%、业绩增速由正转负；(3) 8月1日，中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议中提到要支持房地产市场平稳健康发展。落实好“金融16条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率；(4) 郑州取消限售，并提及落实“认房不认贷”政策、鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率，引导个人住房贷款利率和首付比例下行等。

行业基本面情况: 7月24日-7月30日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交247.26万平方米，环比上涨7.57%，其中，一线城市成交68.26万平方米，二线城市成交128.93万平方米，三线城市成交50.07万平方米；14大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌15.32%，其中一线下跌13.86%，二线下跌22.27%，三线上涨6.54%；百城住宅类土地供应建面为885.6万平方米，四周滚动同比下降6.50%，年初至今累计供应面积同比下降22.32%；百城住宅类土地成交建面为406.70万平方米，四周滚动同比下降52.70%，年初至今累计同比下降22.70%。7月31日至8月6日当周，杭州8月首场土拍，最终2宗宅地封顶2宗低价成交；上海二批次次轮9宗地块全部成交；宁波7宗地块吸金84.3亿元；苏州五批次挂地5宗。

重点公司动态: 新大正发布了2023年半年度报告，营收同比增长18.00%，利润同比下降7.42%。

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

房地产行业资金面监测专题报告
政策有望持续优化, 催化板块估值修复
2023年上半年C-REITs市场回顾

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 3.20%，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	8
3.1 上周商品房销售环比上涨.....	8
3.2 上周二手房成交量环比微升.....	9
3.3 上周土地市场表现仍然较弱.....	11
3.4 集中供地情况.....	12
4 行业融资情况跟踪	12
5 重点公司公告跟踪	13
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.....	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).....	9
图表 15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
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.....	10
图表 19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	10
图表 20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	10
图表 21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	10
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).....	11
图表 25: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	11
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: 境内债券发行金额 (亿元).....	12

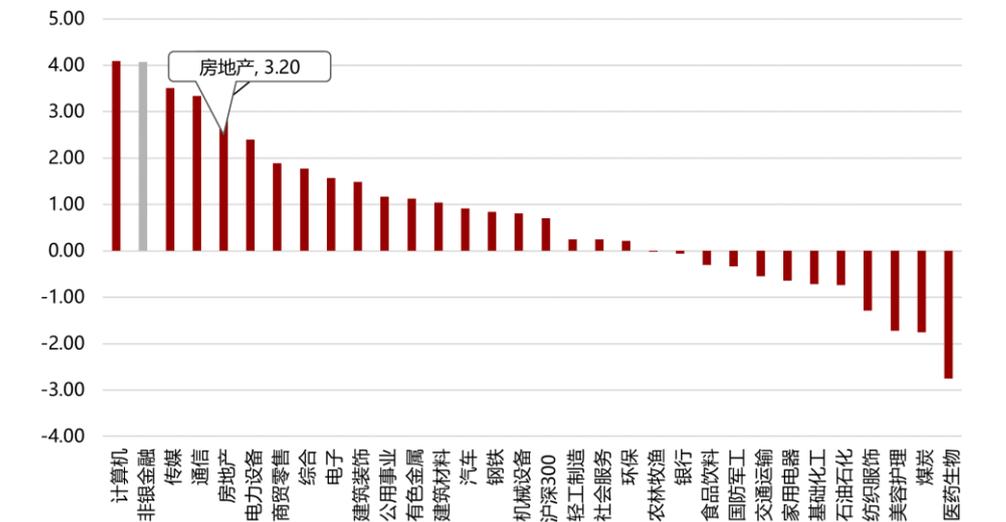
图表 31: 境外债发行情况.....	12
图表 32: 重点公司公告跟踪.....	13

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 3.20%，表现强于大市

上周（2023/07/31-2023/08/04），申万一级行业房地产指数上涨3.20%，沪深300指数上涨0.70%，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0.92%，沪深300指数上涨3.85%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



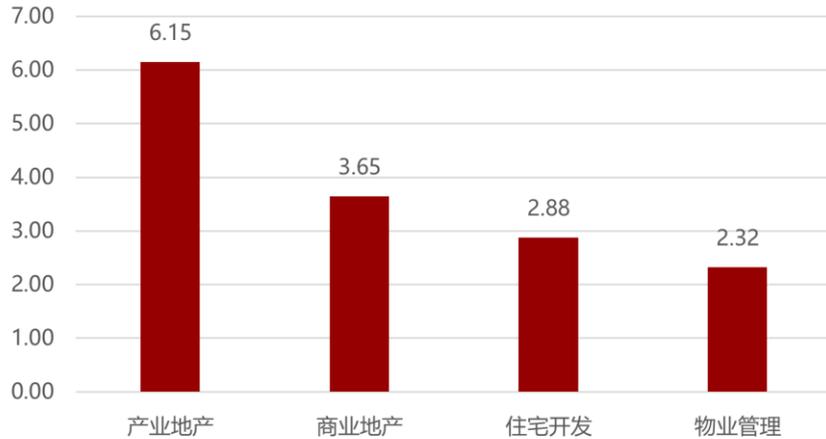
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块均上涨

上周，A股地产各细分板块均上涨，其中产业地产板块涨幅最大，当周上涨6.15%，商业地产板块上涨3.65%，住宅开发块上涨2.88%，物业管理板块上涨2.32%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：云南城投、京投发展、华远地产，其中，云南城投周度涨幅51.63%，京投发展周度涨幅30.46%，华远地产周度涨幅27.18%。跌幅排名前3位的房地产个股为：山子股份、冠城大通、中国国贸。港股市场地产板块涨幅

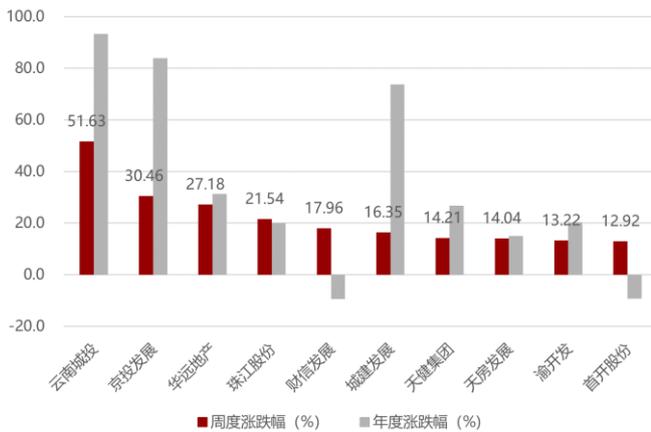
排名前3的房地产个股为：易居企业控股、天誉置业、绿景中国地产，其中，易居企业控股周度涨幅51.02%，天誉置业周度涨幅25.00%，绿景中国地产周度涨幅24.36%。
跌幅排名前3位的房地产个股为：雅居乐集团、正荣地产、碧桂园。

图表3：上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）



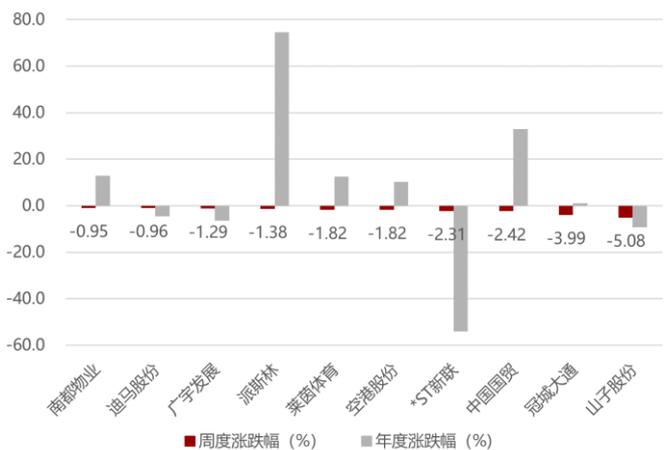
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表4：A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



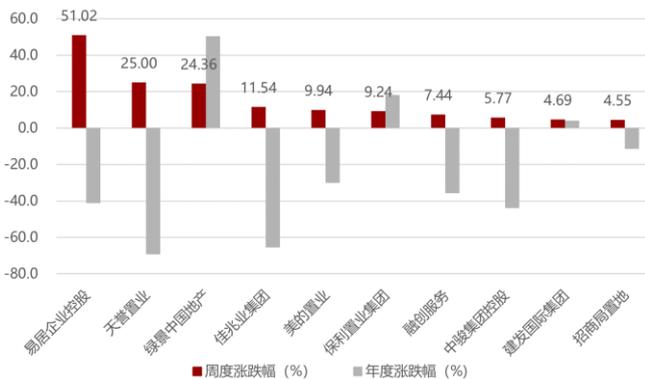
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表5：A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



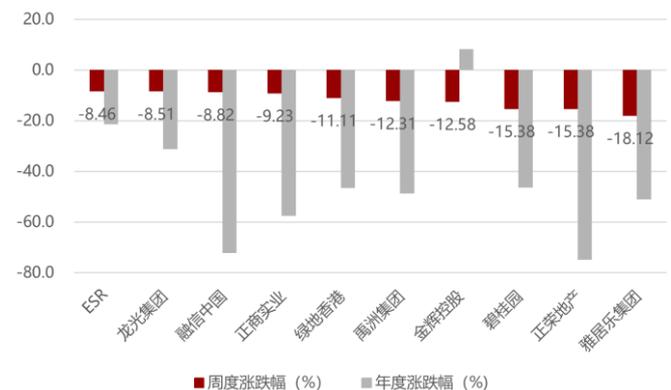
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表6：港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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

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
	7月31日,宁夏回族自治区固原市隆德县发布《隆德县人民政府办公室关于印发<隆德县消费需求促进年活动实施方案>的通知》。文件提出,优化改善型住房消费。隆德县将加强房地产市场预期引导,支持居民合理自住需求,完善房地产市场调控措施,合理确定商品住房首付比例,购买首套商品住房最低首付款比例20%,对已拥有1套住房的居民家庭,申请商业性个人住房贷款再次购买普通住房的,最低首付比例20%。同时,简化预售资金使用程序,推行公积金和商业贷款组合模式,推行住房贷款“商转公”,对符合条件的购房业主商业贷款可转为公积金贷款,执行现行个人住房公积金贷款利率,推动房地产市场平稳健康发展。(观点网)
	8月1日,深圳住建局此前公布的四份政府规章,《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》正式实施。其中进一步明确规定了共有产权采用封闭流转的方式,购房人自签订买卖合同之日起未满足五年的,不得转让所购共有产权住房。此外进一步明确,自实施日起,不再安排建设安居型商品房和人才住房。(南方都市报)
	8月2日,上海链家研究院的监控数据显示,综合今年前7个月数据看,上海全市累计商品房成交金额3713亿元,同比增长11%,成交套数51189套,同比增长14%,套均总价725万元,同比下降3%,成交均价66707元/平,同比下降1%。今年前7月集中供应159个项目,集中供应套数41146套,供应面积459.4万平方米。和去年同期相比,供应项目数量同比增长34%,套数同比增长10%,面积同比增长11%。(观点网)
地方新闻	8月3日,郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市财政局等八部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,其中提到,购买改善性住房的,其原有住房暂停执行郑政办〔2017〕58号文“在郑州市行政区域内,2017年5月3日(含)之后购买的住房,自取得《不动产权证书》之日不满3年的不得上市转让”的规定。此外,做好金融信贷支持,落实新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制,结合评估情况及时调整我市新发放首套住房商业贷款利率下限。落实“认房不认贷”政策,更大程度满足刚需和改善性住房需求。加大公积金支持力度,适时出台住房公积金提取和贷款支持政策,对生育二孩及以上且有一名未成年子女的家庭、首次使用公积金贷款购买改善性住房的家庭,在提取住房公积金和申请住房公积金贷款时,实施差异化倾斜支持政策。稳定住房消费预期,鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率,引导个人住房贷款利率和首付比例下行,稳定居民消费预期。(财联社)
	8月3日,深圳市住建局发布关于向社会公开征求《关于调整我市住房公积金租房提取有关事项的通知(征求意见稿)》意见的通告。征求意见稿提出,阶段性提高职工住房公积金租房提取额度标准。职工本人及其家庭成员在深圳市无商品住房、政策性住房和保障性住房,自本通知施行之日起12个月内,职工提取该期间的住房公积金用于支付房租的,每月最高可按申请当月应缴存额的80%提取;新市民(非本市户籍)或者青年人(35周岁及以下)职工每月最高可按申请当月应缴存额提取。(财联社)
	8月4日,浙江省瑞安市发布《关于公开征求<瑞安市人才房票实施细则(征求意见稿)>意见的通知》。通知显示,瑞安市将A、B、C、D、E、F1、F2(与瑞安市“菁英人才”计划入选者)、F3类人才分别发放800万元、160万元、130万元、100万元、60万元、40万元、30万元、20万元的人才房票。其中非“无住房”的E类人才只可购买政府房源;BCDEF类人才购买新建商品住房的,按80%比例享受房票金额。人才房票当年有效,抵扣金额不高于所购住房房款的50%,不得套现,提现、转让、赠与等。产权限制方面,人才住房自签订房屋买卖合同之日起10年内实行产权行政限制,不得上市流通周转、不得办理抵押贷款(用于购买本套住房的公积金和商业按揭贷款除外)。(观点网)
	8月4日,广西梧州市人民政府发布《梧州市人民政府关于印发我市促进刚性和改善性住房消费若干措施的通知》,共计15条内容,自7月28日起实施至2024年1月31日。通知显示,对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通商品住房的,可执行首套房贷款政策。多子女家庭购买首套自住住房或首套住房已结清再购买第二套商品住房申请住房公积金贷款的,住房公积金贷款最高额度由原来的32万元提高至40万元。同时,允许将住房公积金用作购买新建商品住房前期资金,职工个人及家庭提取住房公积金后仍可申请住房公积金贷款。(观点网)
	8月4日,南京房产微政务官微发布了《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》的通知。该《通知》包括,鼓励新六区继续根据区域市场实际对在规定期限内购买新建商品住房的,按合同价给予一定比例的购房补贴,栖霞区和雨花台区结合辖区内市场实际经评估后对购买新

	建商品住房的实施补贴，切实减轻刚性和改善性购房负担。同时还包括对集体土地房屋征收推行房票安置和建立全市统一的“安置房源超市”。（观点网）
	8月4日，郑州住房公积金管理中心发布通知，为进一步支持新市民、青年人解决住房问题，更好满足缴存职工刚性和改善性住房需求，自2023年8月7日起，在郑州市行政区域内使用住房公积金贷款（含组合贷款）购买家庭首套或改善性住房时，所购住房为新建商品房的，最低首付款比例为20%，所购住房为存量商品房（二手房）的，最低首付款比例为30%。本通知未涉及的住房公积金贷款政策继续按原规定执行。（观点网）
	7月31日，国务院办公厅转发国家发展改革委关于恢复和扩大消费措施的通知中提及支持刚性和改善性住房需求。做好保交楼、保民生、保稳定工作，完善住房保障基础性制度和支持政策，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等住房困难群体的住房问题。稳步推进老旧小区改造，进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区改造和老旧住宅电梯更新改造中的作用，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造。持续推进农房质量安全提升工程，继续实施农村危房改造，支持7度及以上设防地区农房抗震改造，鼓励同步开展农房节能改造和品质提升，改善农村居民居住条件。（财联社）
	7月31日，国务院常务会议强调要调整优化房地产政策，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，加快研究构建房地产业新发展模式。（央视网）
	7月31日，CRIC研究中心发布的2023年1—7月中国房地产企业销售TOP100排行榜指出，整体楼市在7月延续探底行情，供应6月放量后再度回落，成交表现低于市场预期。重点30城供应环比下降44%，前7月累计同比微降5%。成交达到年内次新低，环比下挫32%，同比减少36%，累计同比仍增9%，但增幅较上月收窄9个百分点。从企业层面来看，TOP100房企7月业绩规模创近年新低，单月业绩同环比双降，环比降低33.5%、同比降低33.1%。累计业绩同比降低4.7%、业绩增速由正转负。7月，近7成百强房企单月业绩环比降低，其中36家企业同比降幅超过50%。整体来看，目前市场需求和购买力透支、行业信心仍处在低位，7月供需两淡，楼市复苏动能趋缓、企业去化压力仍然较大。（克而瑞地产研究）
宏观信息	8月1日，中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议中提到要支持房地产市场平稳健康发展。落实好“金融16条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差异化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。（新华网）
	8月3日，公安部发布的公安机关服务保障高质量发展26条措施中提到，大力推进以人为核心的新型城镇化。健全以常住地登记户口制度，进一步放宽落户条件、降低落户门槛，促进有能力在城镇稳定就业和生活的农业转移人口举家进城落户。调整优化超大、特大城市落户政策，完善积分落户制度，更好地解决进城普通劳动者的落户问题。进一步放宽集体户设立条件，鼓励有条件的地方取消人才市场、众创空间等单位设立集体户限制，推行乡镇（街道）或村（社区）设立公共集体户，便利各类人员落户。（澎湃新闻）
	8月3日，中国人民银行召开金融支持民营企业发展座谈会。中国人民银行党委书记、行长潘功胜指出要推进民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）扩容增量，强化金融市场支持民营企业发展。潘功胜要求，要精准实施差异化住房信贷政策，满足民营房地产企业合理融资需求，促进房地产行业平稳健康发展。工商银行、建设银行表示，将切实发挥国有大行“头雁”作用，提升民营企业贷款稳定性，扩大小微企业授信覆盖面，支持民营企业债券承销发行。银行间市场交易商协会表示，将继续加大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）服务民营企业力度，加快债券市场创新，满足民营企业多元化融资需求。（财联社）

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
惠州	《惠州市住房公积金管理委员会关于惠州市高层次人才住房公积金优惠政策实施办法》	公积金	近日，惠州市住房公积金管理委员会印发《惠州市住房公积金管理委员会关于惠州市高层次人才住房公积金优惠政策实施办法》。《办法》提出，提高贷款最高额度。I类人才在惠州购买首套、二套自住住房，住房公积金贷款的最高贷款额度为100万元；夫妻双方合计最高贷款额度为150万元。贷款额度不受缴存余额限制。连续按月正常缴存满6个月以上（含本数）并已在市内开户缴存且符合个人住房公积金贷款其他条件的I类人才，购买自住住房时，贷款额度不按照缴存余额的倍数计算，可足额申请

			<p>I类人才住房公积金贷款的最高额度；共同借款人非I类人才的，根据贷款条件分别计算可贷额度后合计相加。针对II类人才，《办法》提到，连续按月正常缴存满6个月以上（含本数）并已在市内开户缴存且符合个人住房公积金贷款其他条件的，购买首套房申请住房公积金贷款，住房公积金贷款个人最高贷款额度60万元；夫妻双方合计最高贷款额度为90万元。II类人才购买二套房申请住房公积金贷款，个人最高贷款额度50万元；夫妻双方合计最高贷款额度为80万元。</p>
句容	《关于促进句容市房地产市场良性循环和健康发展的通知》	契税	<p>8月2日，江苏省句容市住房和城乡建设局等十二部门联合出台《关于促进句容市房地产市场良性循环和健康发展的通知》。在支持刚性和改善性住房需求方面，通知显示，符合国家生育政策生育二孩及以上子女的家庭在句容市购置新建商品住房的，享受契税缴纳份额100%的一次性购房契税补贴；个人购买144平方米以下首套新建商品住房的，按照契税缴纳份额的80%给予一次性补贴；个人购买144平方米以上首套新建商品住房的，按照契税缴纳份额的100%给予一次性补贴；取消二手房80%购房契税补贴。</p>

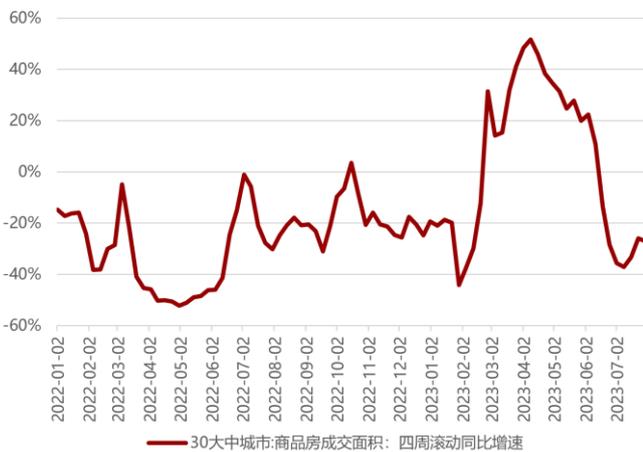
资料来源：各级政府官网，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 上周商品房销售环比上涨

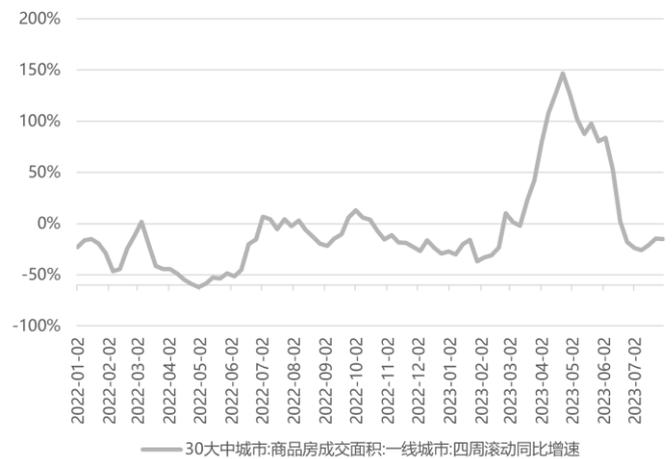
7月24日-7月30日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交247.26万平方米，环比上涨7.57%，其中，一线城市成交68.26万平方米，二线城市成交128.93万平方米，三线城市成交50.07万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下跌27.16%，其中一线下跌15.23%，二线下跌34.31%，三线下跌20.74%；年初至今商品房累计销售面积下跌2.26%，其中一线上涨13.83%，二线下跌9.51%，三线上涨2.37%。

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

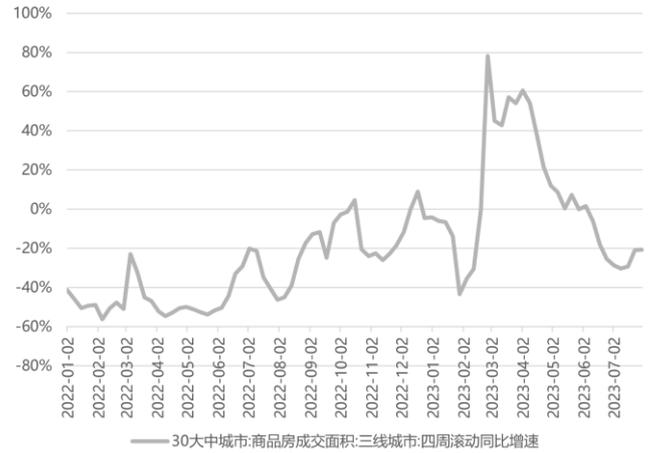
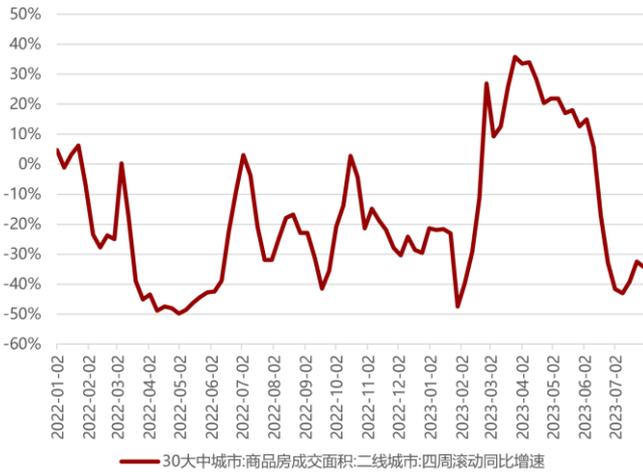
图表11: 一线城市四周滚动同比增速



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

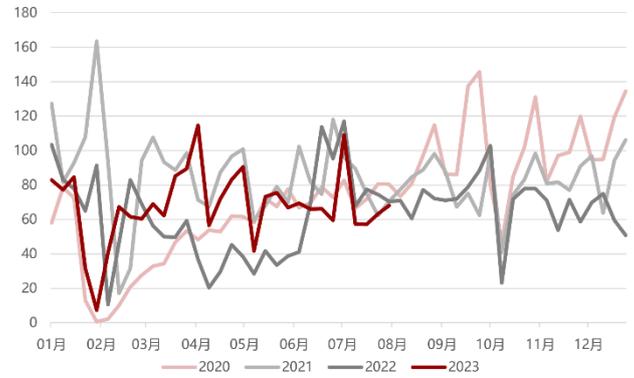
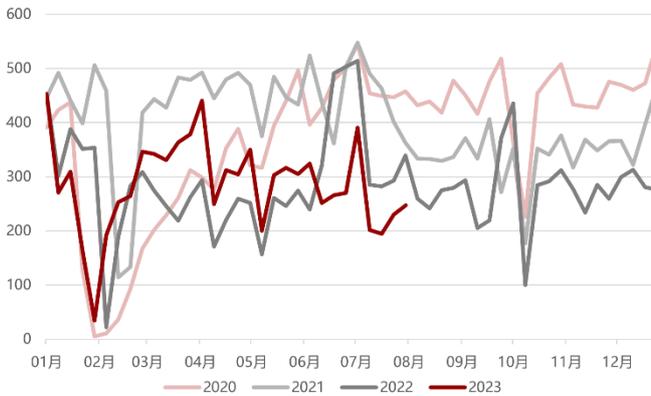


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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）

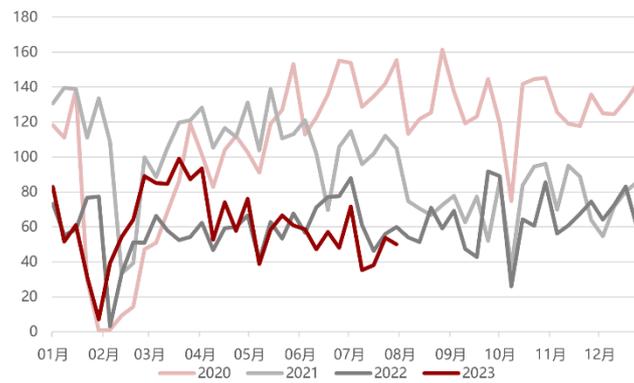
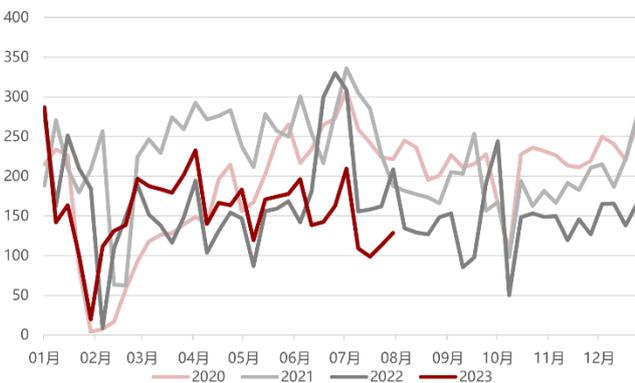


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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）



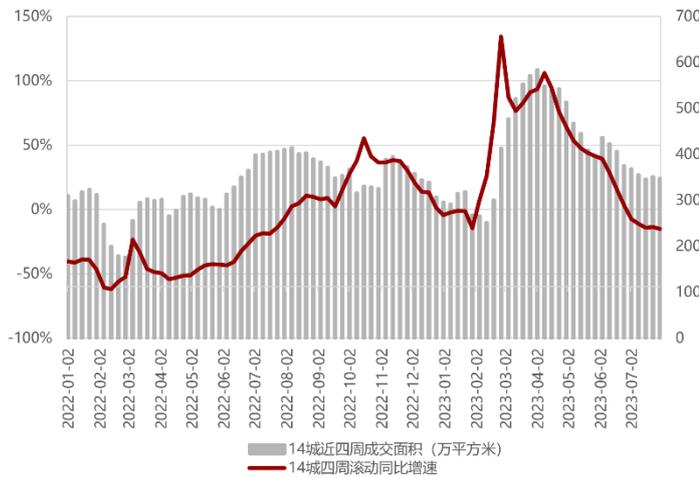
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

3.2 上周二手房成交量环比微升

7月24日-7月30日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌15.32%，其中一线下跌13.86%，二线下跌22.27%，三线上涨6.54%；年初至今累计成交面积同比上涨33.55%，其中一线上涨18.31%，二线上涨44.38%，三线上涨35.55%。

图表18: 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速



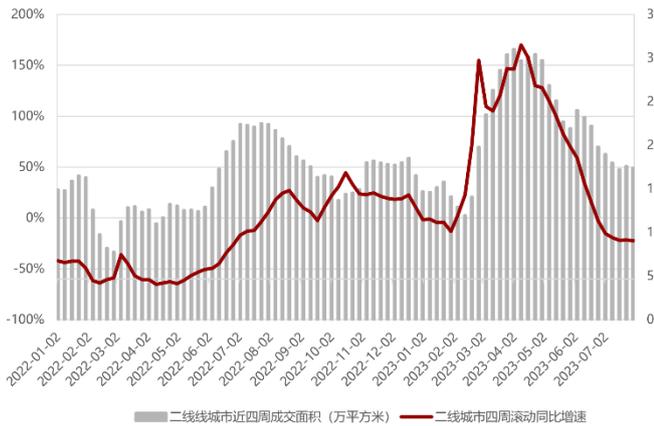
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



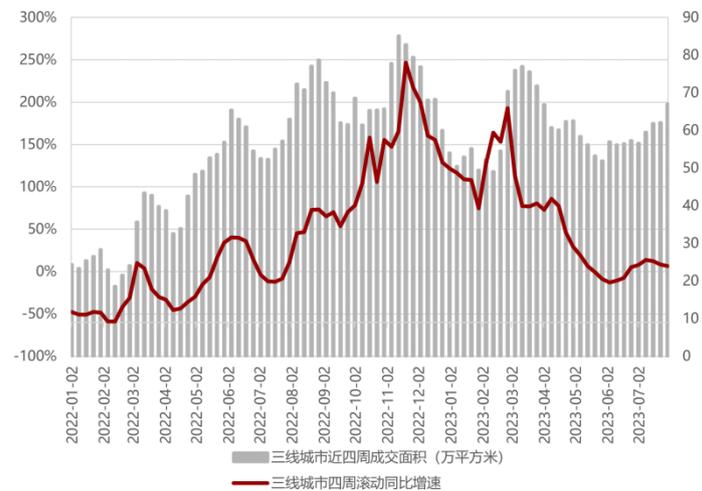
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



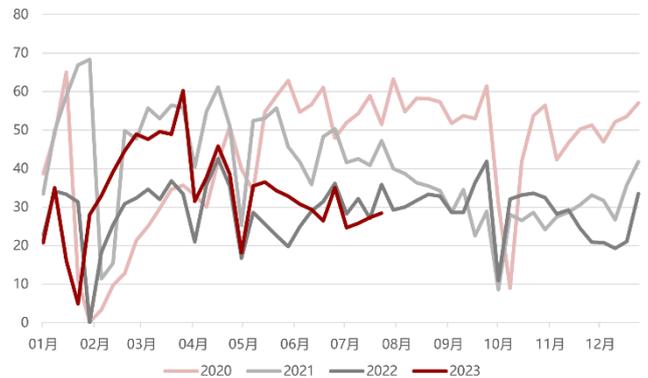
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表22: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



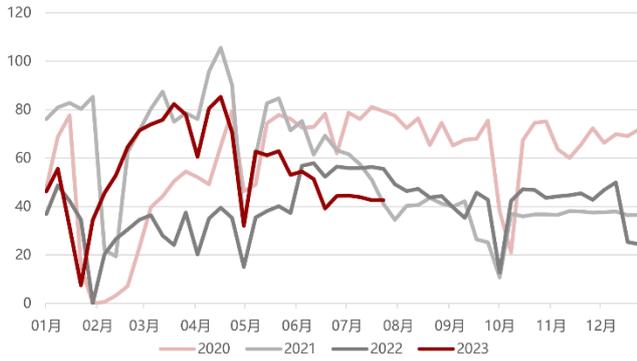
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



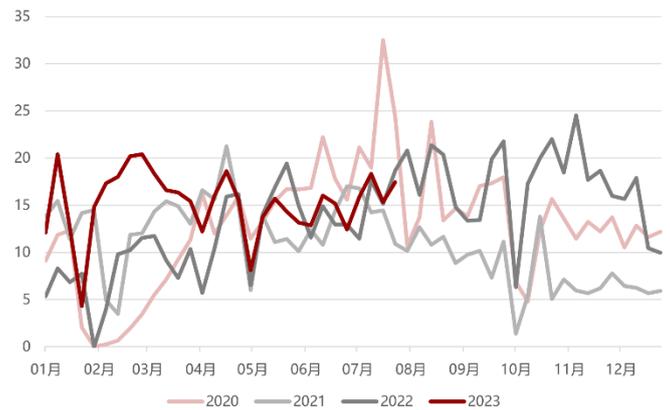
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

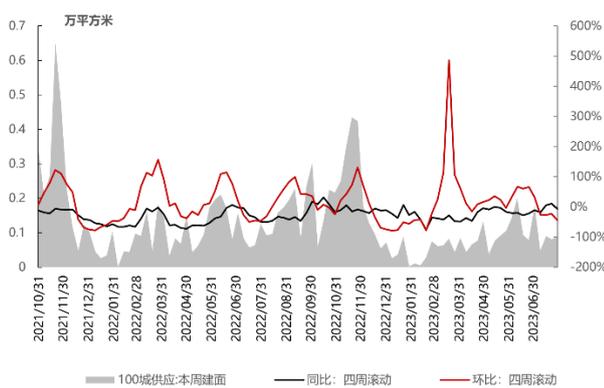
3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周(7月24日-7月30日)百城住宅类土地供应建筑面积为885.6万平方米,四周滚动同比下跌6.5%,年初至今累计供应面积同比下降22.32%,其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降36.6%,二线城市年初至今累计供应面积同比下降24.54%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降19.04%。

百城住宅类土地成交建面为406.7万平方米,四周滚动同比下降52.7%,年初至今累计同比下降22.7%。其中一线城市本周完成土地成交建面25.7万平方米,二线城市完成82.6万平米,三线城市完成298.4万平方米。年初至今累计成交面积方面,一线同比下降32.54%,二线城市同比下降36.11%,三线城市同比下降11.36%。

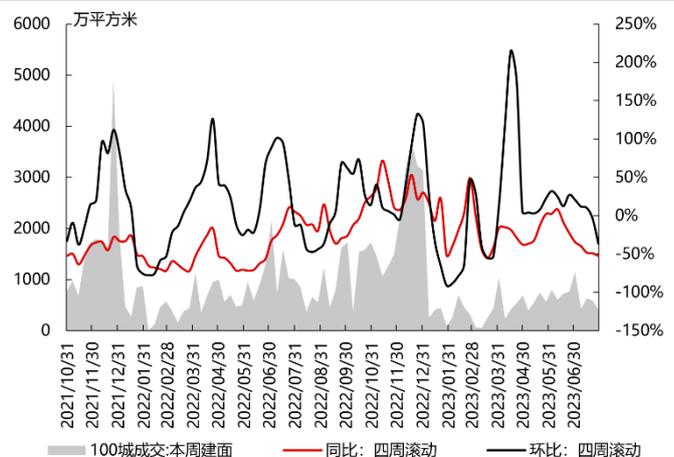
百城住宅类土地溢价率为5.47%,环比上涨0.11个百分点,其中一线、二线、三线溢价率分别为10.29%、0.02%、4.72%。

图表26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

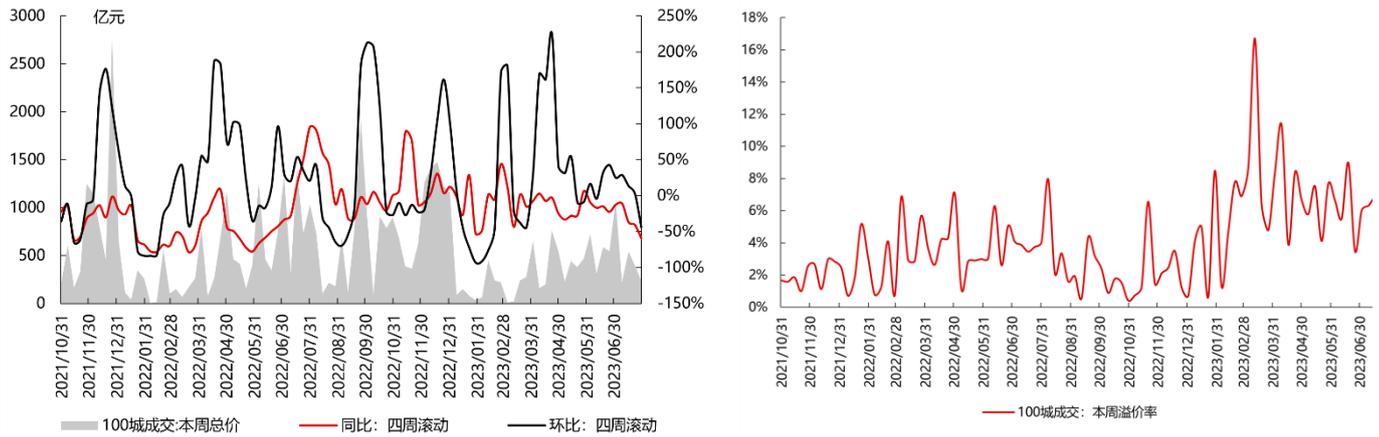
图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

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、上海、宁波、深圳、北京、天津及郑州7城均有涉宅地成交。8月1日，杭州市出让4宗宅地，最终2宗封顶摇号，2宗底价成交。地块总出让面积223亩，总建筑面积27.96万方，总成交金额65亿元，平均溢价率4%。（好地网）

8月1日至8月2日，上海二批次第二轮9宗地块全部成交，最终5宗封顶摇号，3宗溢价出让，1宗底价成交。地块总出让面积483.5亩，总建筑面积75.8万方，出让金238.2亿元，楼面均价31407元/m²，平均溢价率8.1%。其中，绿城通过摇号竞得闵行梅陇、嘉定南翔以及青浦徐泾3宗宅地，耗资139.2亿元，占总出让金的58.4%（好地网）

7月31日，宁波集中出让7宗涉宅地，最终1宗封顶待摇号，2宗溢价出让，4宗底价成交。成交地块总建筑面积53.6万方，总成交金额84.3亿元，成交均价15728元/m²，平均溢价率4.75%。（好地网）

8月2日，深圳出让3宗宅地，宝安中心区地块竞价竞现房销售建面双封顶，最终由中铁置业中签，中签率5%，成交总价340600万元，竞现房销售建面35520m²（占可售住宅50%），溢价率15%，成交楼面价41385元/m²，实际楼面价44785元/m²。而龙岗宝龙两宗相邻宅地因无人报价流拍。（好地网）

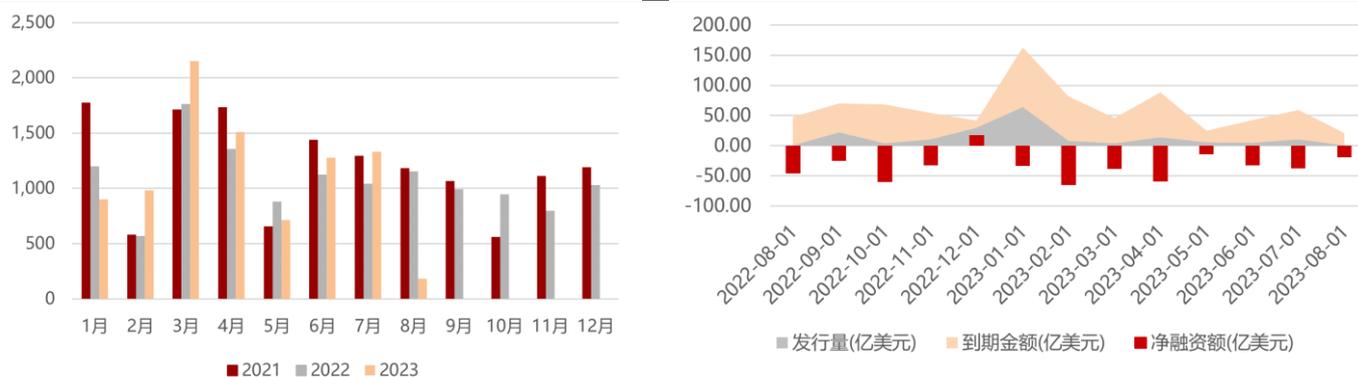
挂牌方面，苏州、广州、成都及天津均有涉宅地挂牌。其中，8月2日，苏州挂牌了第五批次地块，共5宗，将于8月31日出让。地块总出让面积20.04万方，总建筑面积37.14万方，总起价41.4亿元。（好地网）

4 行业融资情况跟踪

2023年8月（截至8月6日），房地产行业境内债券发行金额为183.5亿元，年初至今发债规模为9054.75亿元。2023年8月（截至8月6日）境外债发行规模为0.70亿美元，净融资额为-19.43亿美元，2023年7月（1-31日）境外债券发行金额为10.74亿元，净融资额为-37.46美元。上年7月（1-31日）境外债发行规模为62.04亿美元，净融资额为-3.38亿美元。

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, 截至8月6日

资料来源: wind, 万联证券研究所, 截至8月6日。

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
融资	滨江集团	8月2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。本期债券发行规模为不超过8.5亿元, 发行价格为每张人民币100元。本期债券采取网下面向专业投资者询价配售的方式公开发行, 发行时间为2023年8月2日至2023年8月2日。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, 最终本期债券的发行规模为7亿元, 票面利率为4.20%
	华发股份	8月3日, 公司收到上海证券交易所出具的《关于珠海华发实业股份有限公司向特定对象发行股票审核意见的通知》通知提及公司向特定对象发行股票申请符合发行条件、上市条件和信息披露要求。公司尚需获得中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)做出同意注册的决定后方可实施, 最终能否获得中国证监会同意注册的决定及其时间尚存在不确定性。
股票异动	城建发展	8月2日, 公司发布关于股票交易异常波动的公告。于2023年7月28日、7月31日及8月1日连续三个交易日内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。
监管函	ST数源	8月3日, 深圳证券交易所对ST数源科技股份有限公司发出了监管函。公司2022年度报告存在财务数据披露不准确的情况, 实际的营业收入和营业成本均需调减, 影响了投资者的知情权和合理预期。深圳证券交易所针对上述违反行为发布监管函, 要求ST数源科技股份有限公司及其全体董事、监事、高级管理人员吸取教训, 及时整改, 杜绝上述问题的再次发生。
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有限公司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), 弥补亏损后公司和杭州中纬实业按照股权比例对融晟置业有限公司进行增资, 增资完成后融晟置业有限公司的注册资本金将从3000万元增至20000万元。
销售数据/业绩	中南建设	8月3日, 公司发布2023年7月经营情况公告。2023年7月合同销售金额25.1亿元, 销售面积23.4万平方米。2023年1-7月累计合同销售金额271.9亿元, 销售面积230.5万平方米, 同比分别减少28.3%和26.6%。2023年7月新承接项目15个, 预计合同金额合计2.4亿元。2023年1-7月新承接项目预计合同金额23.5亿元, 同比减少22.4%。
	万科A	8月3日, 公司发布2023年7月销售及近期新增项目情况简报。2023年7月, 公司实现合同销售面积169.9万平方米, 合同销售金额220.5亿元; 2023年1-7月, 公司累计实现合同销售面积1,467.0万平方米, 合同销售金额2,259.8亿元。2023年6月销售简报披露以来, 公司新增加开发项目7个, 无新增物流地产项目。
	新大正	8月4日, 公司发布了2023年半年度报告, 2023年上半年, 公司实现营业收入14.75亿元, 同比增长18.00%, 实现归属于上市公司股东的净利润0.86亿元, 同比下降7.42%。报告期内, 公司新拓展项目中标总金额9.34亿元, 饱和年化合同收入金额5.04亿, 其中重庆以外区域新市场拓展约占总量的68%。市场拓展从前期公共卫生事件的影响中快速恢复, 新拓展项目中标总金额较2022年下半年环比增长32.60%, 饱和年化合同收入金额较2022年下半年环比增长14.28%。

拿地	城建发展	8月4日，公司发布公告，宣布公司近日收到《成交确认书》，合作项目公司以32.0001亿元的价格竞得三亚市抱坡片区BP01-05/07/09地块国有建设用地使用权。三亚市抱坡片区BP01-05/07/09地块位于三亚市天涯区，总用地面积116,469.06平方米，地上建筑规模297,756.5平方米。
----	------	--

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