房地产

优于大市（维持）

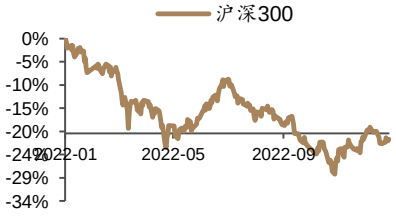
证券分析师

金文曦
资格编号：S0120522100001
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌
邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

1.《12 月国家统计局房地产数据追踪：22 年行业规模缩量近 3 成，保交楼下预计 23 年竣工仍有改善》2023.1.8
2.《房地产行业周报：(2022.1.3-1.6)建立首套房贷利率动态调整机制，支持刚需》2023.1.8
3.《房地产行业周报（2022.12.26-12.30）-百城住宅土地成交累计同比降幅收窄，东莞成都优化调控》，2023.1.1
4.《2023 年房地产开发投资策略-三支箭齐心协力，保交楼任重道远》，2022.12.30
5.《房地产行业周报（20221219-1223）-股权融资深化，允许符合条件房企“借壳”》，2022.12.26

地产开发贷增速提升，假期影响 30 城销售降幅扩大

房地产行业周报（2023.1.30-2.3）

投资要点：

- 市场回顾

上周（2023.1.30-2.3），上证综指下降 0.04%，沪深 300 指数下降 0.95%，房地产板块下降 0.74%，房地产板块跑输上证综指 0.70 个百分点，跑赢沪深 300 指数 0.21 个百分点。重点关注的 A 股地产股华夏幸福（600340.SH）、陆家嘴（600603.SH）和阳光城（000671.SZ）涨幅较大，分别为 7.81%、2.69%和 1.60%。重点关注的 H 股地产及代建公司中大部分下跌，其中中原建业（9982.HK）上涨 4.65%。重点关注的物业股中越秀服务（6626.HK）（涨幅 8.73%）、银城生活服务（1922.HK）（涨幅 7.14%）、佳兆业美好（2168.HK）（涨幅 5.84%）涨幅较高。

- 行业动态

百城土地成交累计同比降幅较前一周明显扩大。1 月 23 日-1 月 29 日，100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积 50.26 万平方米，累计同比下滑 58.38%，降幅较前一周明显扩大。其中，一线城市无成交；二线城市成交住宅土地规划建筑面积 16.75 万平方米，累计同比下滑 76.64%。

30 大中城市商品房销售累计同比降幅较前一周扩大。1 月 23 日-1 月 29 日，30 大中城市商品房成交 34.21 万平方米，累计同比下降 44.19%，降幅较前一周扩大。其中，一线城市商品房成交 7.31 万平方米，累计同比下降 36.72%，二线城市商品房成交 19.72 万平方米，累计同比下降 47.38%，三线城市商品房成交 7.18 万平方米，累计同比下降 43.42%。

- 行业动态

南京：南京对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

央行：央行发布 2022 年四季度金融机构贷款投向统计报告，2022 年末，房地产贷款余额 53.16 万亿元，同比增长 1.5%，比上年末增速低 6.5 个百分点；全年增加 7213 亿元，占同期各项贷款增量的 3.4%。房地产开发贷款余额 12.69 万亿元，同比增长 3.7%，增速比三季度末高 1.5 个百分点，比上年末高 2.8 个百分点。个人住房贷款余额 38.8 万亿元，同比增长 1.2%，增速比上年末低 10 个百分点。

- 投资建议

假期影响 30 城商品房成交累计同比降幅扩大，地方政府在因城施策整体框架之下，持续推出相关政策支持房地产行业平稳健康发展，引导行业预期向好。建议关注：中交地产（000736.SZ）、金地集团（600383.SH）、滨江集团（002244.SZ）、建发股份（600153.SH）、华发股份（600325.SH）、越秀地产（0123.HK）等。

- 风险提示：房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期。

内容目录

1. 市场回顾 4
1.1. 地产板块表现 4
1.2. A 股重点公司市场表现 5
1.3. 港股重点公司市场表现 6
1.4. 重点物业公司表现 7
2. 行业动态 8
2.1. 100 大中城市住宅土地市场 8
2.2. 30 大中城市商品房交易市场 8
3. 3 公司公告与行业新闻 10
3.1. 公司公告 10
3.2. 行业动态 10
4. 风险提示： 11

图表目录

图 1：上周申万一级行业涨跌幅 4
图 2：年初至今申万一级行业涨跌幅 4
图 3：上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅 5
图 4：年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅 5
图 5：上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅 6
图 6：年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅 6
图 7：上周重点物业公司涨跌幅 7
图 8：年初至今重点物业公司涨跌幅 7
图 9：100 大中城市成交住宅土地规划建面（万平方米） 8
图 10：一线城市成交住宅土地规划建面（万平方米） 8
图 11：二线城市成交住宅土地规划建面（万平方米） 8
图 12：三线城市成交住宅土地规划建面（万平方米） 8
图 13：30 城商品房成交套数（万套） 9
图 14：一线城市商品房成交套数（万套） 9
图 15：二线城市商品房成交套数（万套） 9
图 16：三线城市商品房成交套数（万套） 9
图 17：30 大中城市商品房成交面积（万平方米） 9
图 18：一线城市商品房成交面积（万平方米） 9
图 19：二线城市商品房成交面积（万平方米） 10
图 20：三线城市商品房成交面积（万平方米） 10

表 1：公司公告 10
表 2：行业动态 11

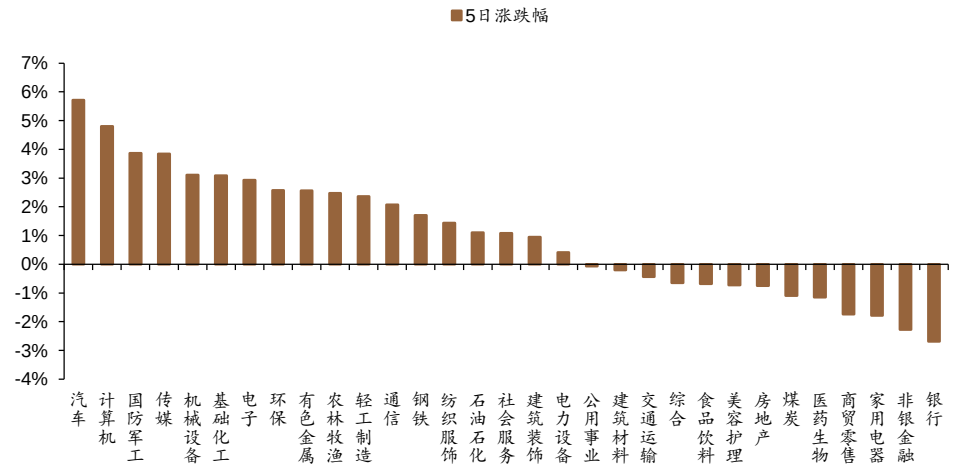
1. 市场回顾

1.1. 地产板块表现

上周（2023.1.30-2.3），上证综指下降 0.04%，沪深 300 指数下降 0.95%，房地产板块下降 0.74%，房地产板块跑输上证综指 0.70 个百分点，跑赢沪深 300 指数 0.21 个百分点。

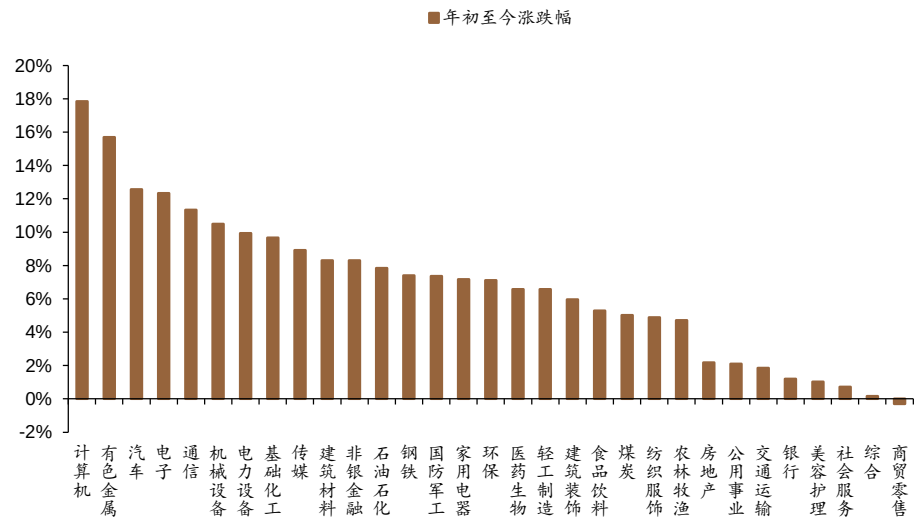
年初至今，上证综指上涨 5.64%，沪深 300 指数上涨 6.97%，房地产板块上涨 2.17%，房地产板块跑输上证综指 3.47 个百分点，跑输沪深 300 指数 4.80 个百分点。

图 1：上周申万一级行业涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 2：年初至今申万一级行业涨跌幅



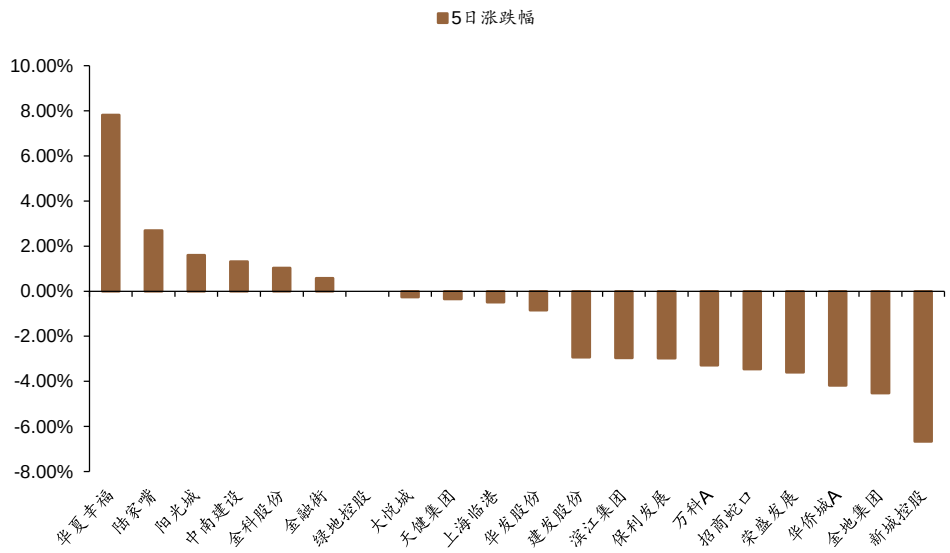
资料来源：Wind，德邦研究所

1.2. A 股重点公司市场表现

重点关注的 A 股地产股华夏幸福（600340.SH）、陆家嘴（600603.SH）和阳光城（000671.SZ）涨幅较大，分别上涨 7.81%、2.69%和 1.60%；华侨城 A（000069.SZ）、金地集团（600383.SH）和新城控股（601155.SH）下跌较多，分别下跌 4.17%、4.52%、6.66%。

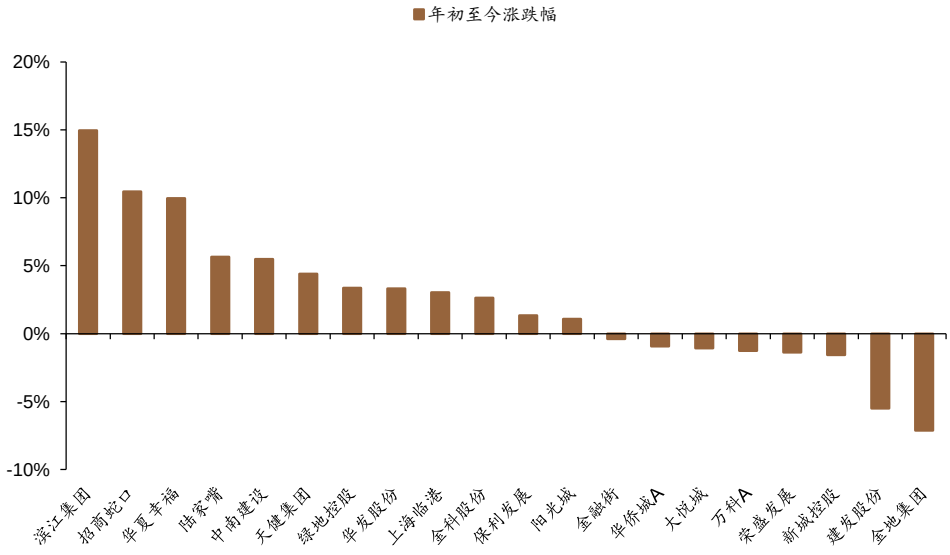
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，滨江集团（002244.SZ）、招商蛇口（001979.SZ）、华夏幸福（600340.SH）涨幅居前，分别上涨 14.95%、10.45%和 9.96%；新城控股（601155.SH）（跌幅 1.56%）、建发股份（600153.SH）（跌幅 5.49%）、金地集团（600383.SH）（跌幅 7.14%）跌幅较大。

图 3：上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 4：年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



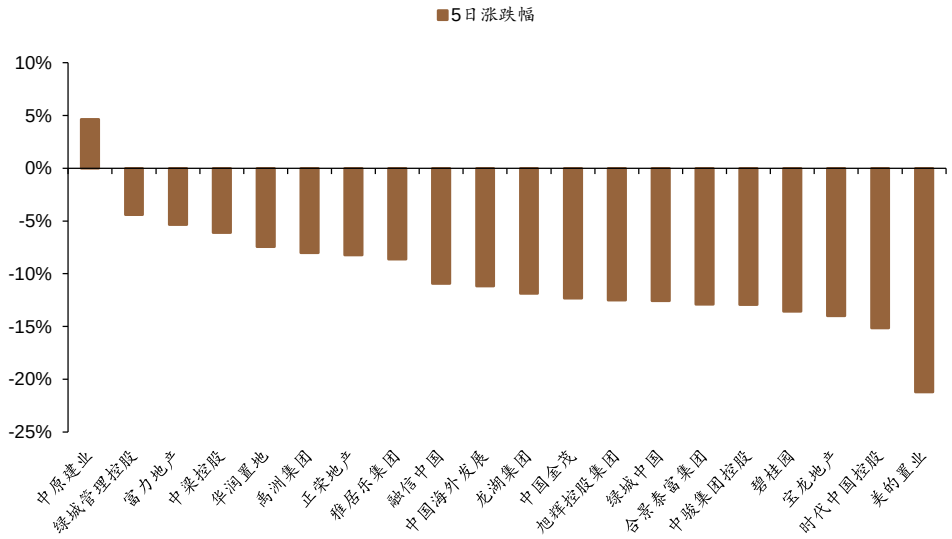
资料来源：Wind，德邦研究所

1.3. 港股重点公司市场表现

上周（2023.1.30-2.3），重点关注的 H 股地产及代建公司中大部分下跌，其中中原建业（9982.HK）上涨 4.65%，宝龙地产（1238.HK）（跌幅 13.99%）、时代中国控股（1233.HK）（跌幅 15.15%）、美的置业（3990.HK）（跌幅 21.21%）跌幅较大。

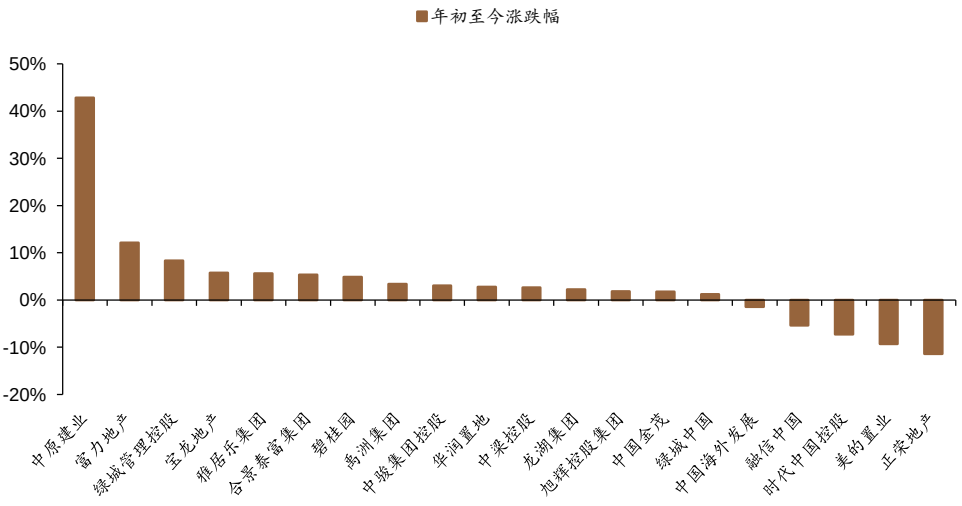
从年初至今市场表现来看，中原建业（9982.HK）、富力地产（2777.HK）和绿城管理控股（9979.HK）涨幅居前，分别上涨 42.86%、12.11%和 8.33%；时代中国控股（1233.HK）（跌幅 7.28%）、美的置业（3990.HK）（跌幅 9.30%）、正荣地产（6158.HK）（跌幅 11.36%）跌幅较大。

图 5：上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 6：年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



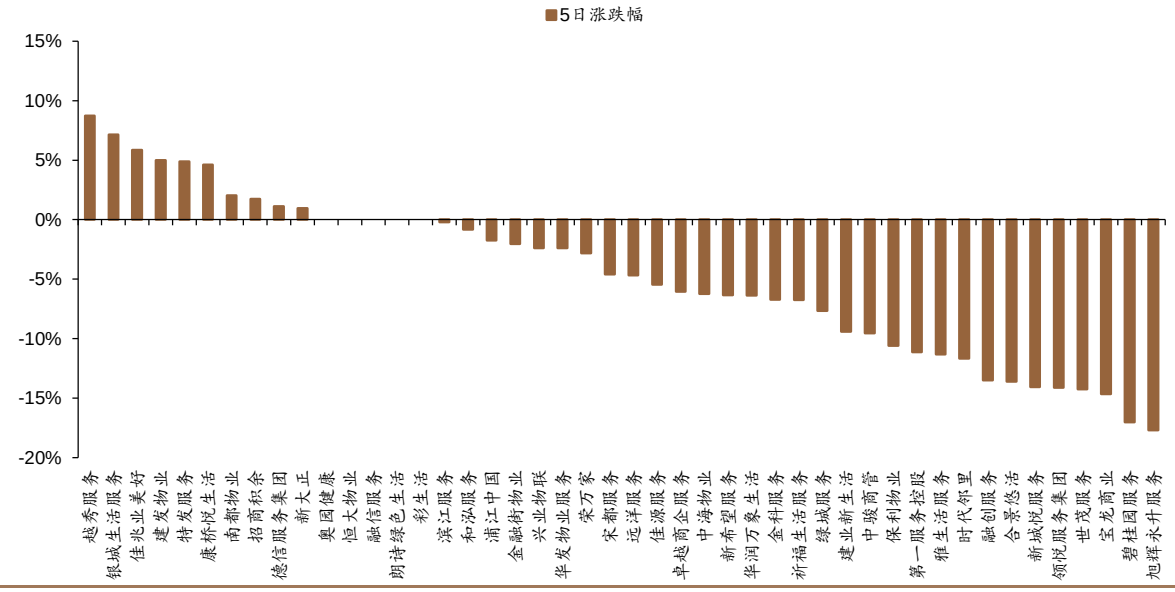
资料来源：Wind，德邦研究所

1.4. 重点物业公司表现

上周（2023.1.30-2.3），重点关注的物业股中越秀服务（6626.HK）（涨幅8.73%）、银城生活服务（1922.HK）（涨幅 7.14%）、佳兆业美好（2168.HK）（涨幅 5.84%）涨幅较高；宝龙商业（9909.HK）（跌幅 14.64%）、碧桂园服务（6098.HK）（跌幅 17.02%）、旭辉永升服务（1995.HK）（跌幅 17.70%）跌幅较大。

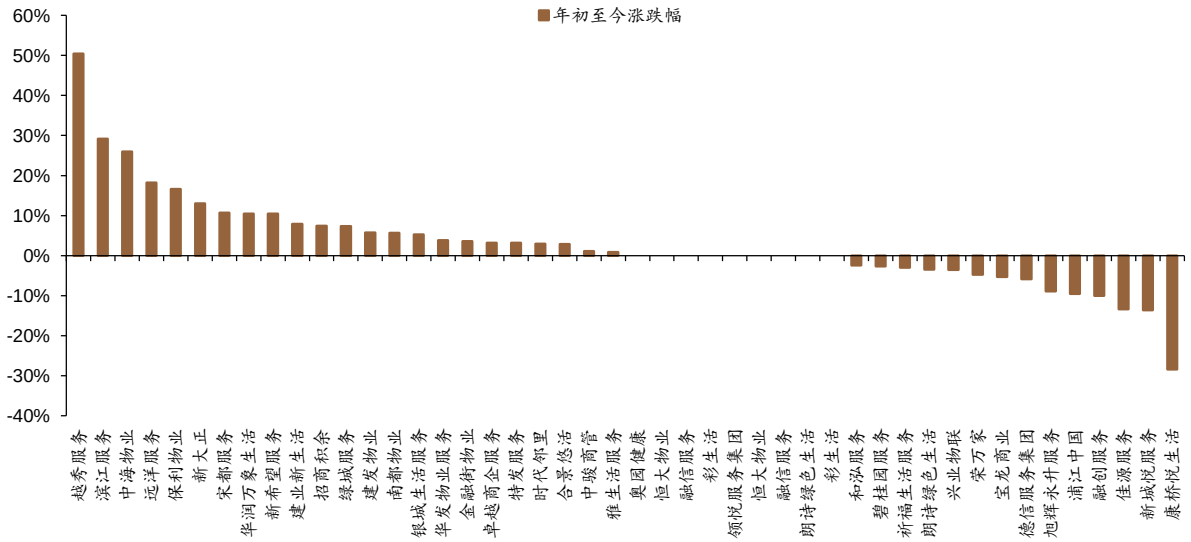
从物业公司年初至今股价表现来看，越秀服务（6626.HK）（涨幅 50.45%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅 29.19%）、中海物业（2669.HK）（涨幅 25.95%）涨幅居前；佳源服务（1153.HK）（跌幅 13.33%）、新城悦服务（1755.HK）（跌幅 13.59%）、康桥悦生活（2205.HK）（跌幅 28.42%）跌幅较大。

图 7：上周重点物业公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 8：年初至今重点物业公司涨跌幅



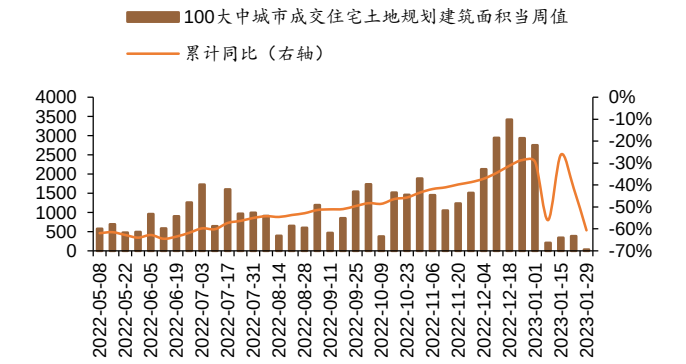
资料来源：Wind，德邦研究所

2. 行业动态

2.1. 100 大中城市住宅土地市场

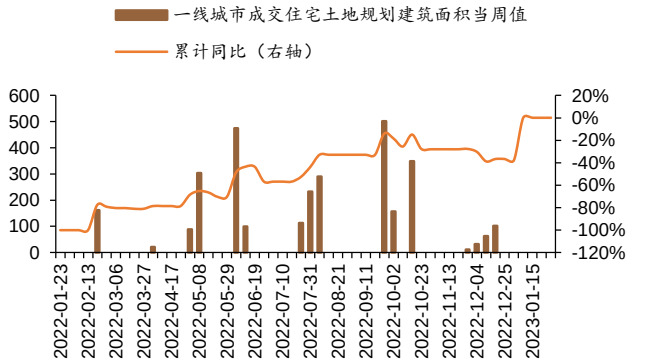
1 月 23 日-1 月 29 日，100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积 50.26 万平方米，累计同比下滑 58.38%，降幅较前一周明显扩大。其中，一线城市无成交；二线城市成交住宅土地规划建筑面积 16.75 万平方米，累计同比下滑 76.64%；三线城市成交住宅土地规划建筑面积 33.5 万平方米，累计同比下滑 50.57%。

图 9：100 大中城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



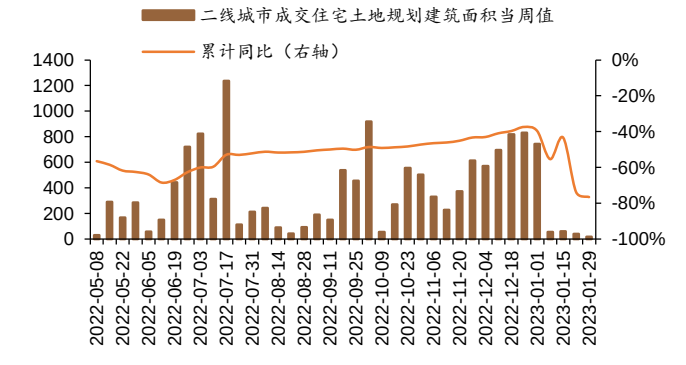
资料来源：Wind，德邦研究所

图 10：一线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



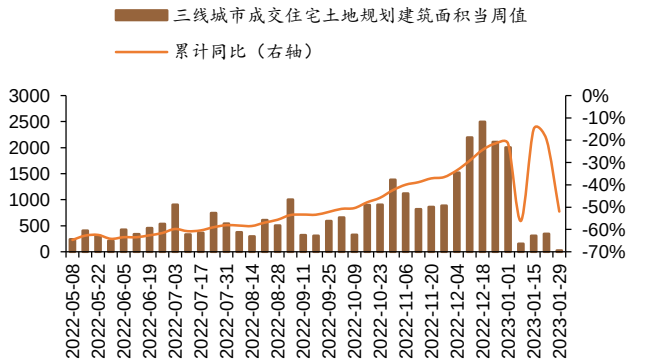
资料来源：Wind，德邦研究所

图 11：二线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



资料来源：Wind，德邦研究所

图 12：三线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）

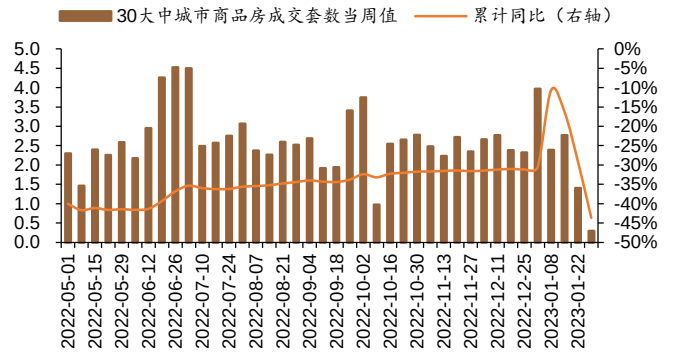


资料来源：Wind，德邦研究所

2.2. 30 大中城市商品房交易市场

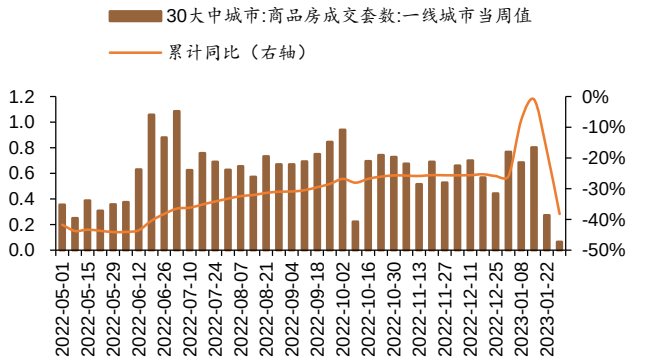
1 月 23 日-1 月 29 日，30 大中城市商品房成交套数达到 2926 套，累计同比下降 43.64%，降幅较前一周扩大。其中一线城市成交 644 套，累计同比下降 38.21%，二线城市成交 1544 套，累计同比下降 48.81%，三线城市成交 738 套，累计同比 36.65%。

图 13：30 城商品房成交套数（万套）



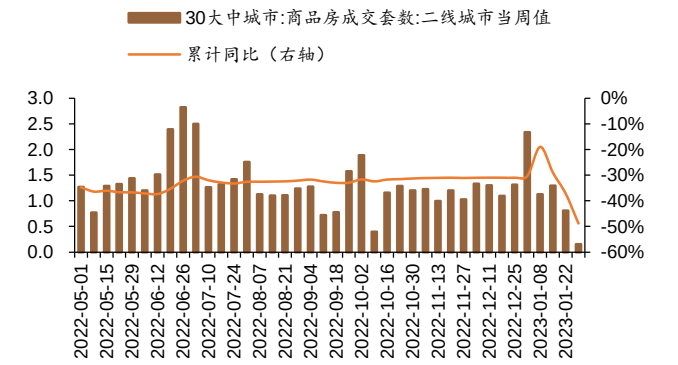
资料来源：Wind，德邦研究所

图 14：一线城市商品房成交套数（万套）



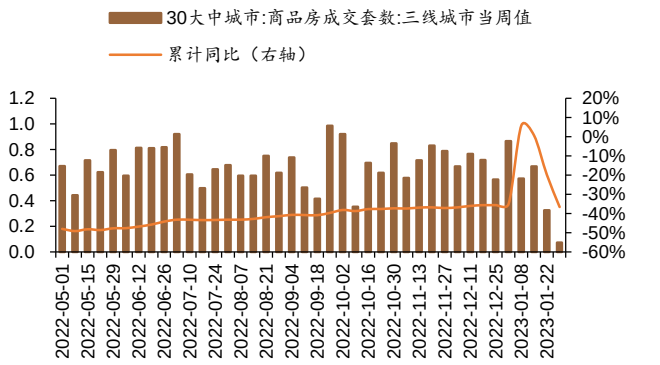
资料来源：Wind，德邦研究所

图 15：二线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

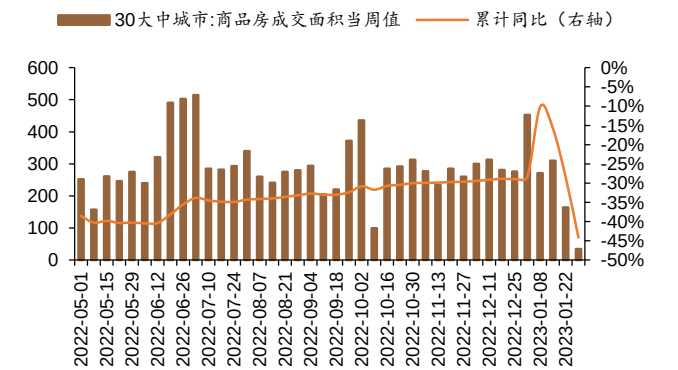
图 16：三线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

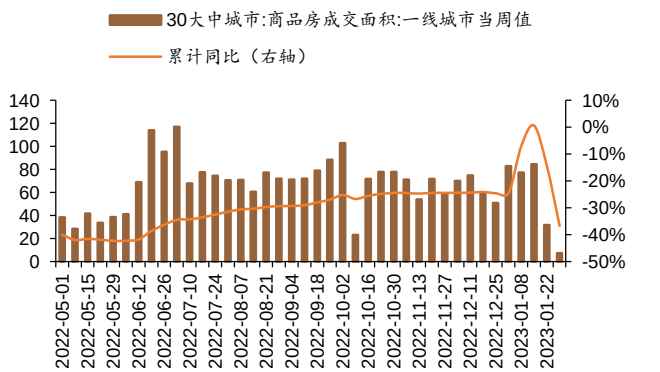
从商品房成交面积来看，1 月 23 日-1 月 29 日，30 大中城市商品房成交 34.21 万平方米，累计同比下降 44.19%，降幅较前一周扩大。其中，一线城市商品房成交 7.31 万平方米，累计同比下降 36.72%，二线城市商品房成交 19.72 万平方米，累计同比下降 47.38%，三线城市商品房成交 7.18 万平方米，累计同比下降 43.42%。

图 17：30 大中城市商品房成交面积（万平方米）



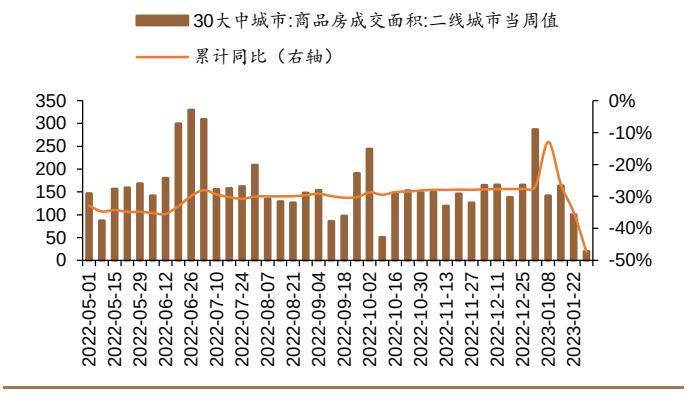
资料来源：Wind，德邦研究所

图 18：一线城市商品房成交面积（万平方米）



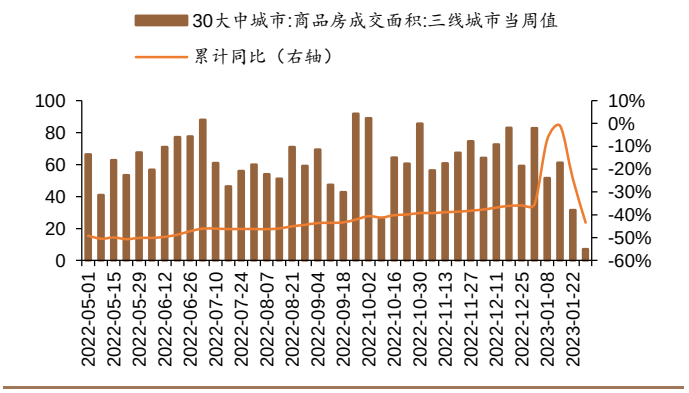
资料来源：Wind，德邦研究所

图 19：二线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，德邦研究所

图 20：三线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，德邦研究所

3.3 公司公告与行业新闻

3.1. 公司公告

表 1：公司公告

公司名称	日期	内容
绿地控股	1.30	预计公司 2022 年实现归母净利 20 亿元左右，与上年同期相比，将减少 42 亿元左右，同比减幅 68%左右。
新城控股	1.30	预计新城控股 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 6.3 亿元到 37.79 亿元，同比减少 70%到 95%。
金科股份	1.31	金科股份预计 2022 年度净利润为负值，归属于上市公司股东的净利润为亏损 95 亿元-190 亿元，2021 年度为盈利 36 亿元。
荣盛发展	1.31	荣盛发展预计 2022 年实现归属于上市公司股东的净利润(以下简称“净利润”)为-190 亿元至-250 亿元。
中南建设	2.2	中南建设 2023 年 1 月合同销售金额 32.4 亿元，销售面积 28.5 万平方米，同比分别减少 29.8%和 24.8%。
万科	2.3	2023 年 1 月，万科合同销售额 286.3 亿元，合同销售面积 167.3 万平方米。

资料来源：观点网、公司公告、德邦研究所

3.2. 行业动态

表 2：行业动态

日期	内容
1.30	发改委提出要分类引导大型安置区融入新型城镇化，推动安置区与所在城镇一体化建设发展，推进产业园区安置区产城融合发展，促进农村安置区城乡融合发展。
1.30	长沙：自 2023 年 2 月 1 日起，长沙市缴存职工可贷额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的 16 倍计算。
1.31	山东逐步提高预售门槛，鼓励有条件的地方先行先试，开展现房销售试点。
2.3	厦门商业银行面向保障性租赁住房项目发放的有关贷款，不纳入房地产贷款集中度管理政策
2.3	南京对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

资料来源：：观点网、财联社、德邦研究所

4. 风险提示：

房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期。

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022 年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； **2. 市场基准指数的比较标准：** A 股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	**类 别**	**评 级**	**说 明**
	股票投资评级	买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
	行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。
本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。
市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。
本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。
根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营范围包括证券投资咨询业务。