

业绩预期落地，土拍政策优化

——房地产行业周观点(01.30-02.05)

强于大市(维持)

2023年02月06日

行业核心观点：

房地产行业是我国国民经济支柱产业，在疫情管控放松的背景下，宏观经济的修复仍离不开地产的企稳，预计政策面仍以宽松为主。地产在经历了一年半快速下行期后，供给已降至接近中长期均衡水平，继续下降的空间有限，政策不断叠加下有望驱动行业走出困境。建议关注（1）均好型头部房企以及深耕高能级城市的区域类房企；（2）融资政策放松下具有资源整合或风险化解能力的房企；（3）优质的头部物业管理公司。

投资要点：

上周行情回顾：上周，申万一级行业房地产指数下跌 0.74%，沪深 300 指数下跌 0.95%，板块表现基本同步大盘。2023 年以来，房地产行业上涨 2.17%，沪深 300 指数上涨 6.97%，板块表现略弱于大市。

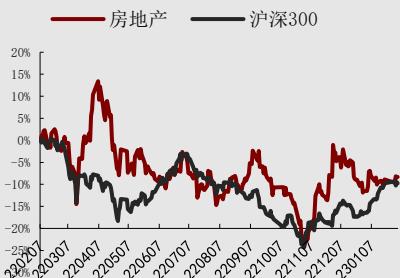
重点政策要闻：（1）中国证监会召开 2023 年系统工作会议。会议强调，增强股债融资、并购重组政策对科创企业的适应性和包容度。大力推进公募 REITs 常态化发行。在服务民营经济、中小企业、促进房地产平稳健康发展、支持平台经济等重点领域和薄弱环节，推出更多务实举措；（2）自然资源部对《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》文件做出回应，该文件是自然资源部印发的，对地方住宅用地供应工作进行的指导文件。不是要取消集中供地制度，而是优化完善集中供地政策；（3）多地继续调整购房政策：苏州、盐城、淮北等地发文提高住房公积金贷款额度，洛阳、长沙发文降低首付比例。

行业基本面情况：受春节因素影响，1 月 22 日-29 日，30 大中城市商品房销售四周滚动同比下滑 44.2%，其中一线下滑 36.7%，二线下滑 47.4%，三线下滑 43.4%。百城住宅类土地供应建面为 23.7 万平方米，四周滚动同比下降 36.0%，年初至今累计同比下降 38.51%，其中一线城市年初至今无土地供应，二线城市下降 30.3%，三线城市下降 30.4%。百城住宅类土地成交建面为 50.3 万平，年初至今累计同比下降 58.4%，其中一线城市年初至今无土地成交，二线下降 76.6%，三线下降 50.6%。百城住宅类土地溢价率为 13.2%，环比上升 12.5 个百分点。

重点公司动态：上市房企陆续发布 2022 年业绩预告，多数预亏。首开股份为全资子公司北京跃泰置业有限公司提供不超过 18 亿元担保。

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

檐流未滴梅花冻，雪后花开会有期
业绩承压，政策宽松持续
8 月百强销售表现仍较弱

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	3
1.1 上周房地产板块下跌 0.74%，表现同步大盘	3
1.2 上周产业地产板块上涨，商业地产板块下跌	3
2 行业重点新闻信息	5
3 销售与土地市场情况	9
3.1 上周销售延续下滑趋势	9
3.2 上周土地市场表现仍然较弱	10
3.3 集中供地情况	11
4 行业融资情况跟踪	11
5 重点公司公告跟踪	12
6 投资建议与风险提示	17

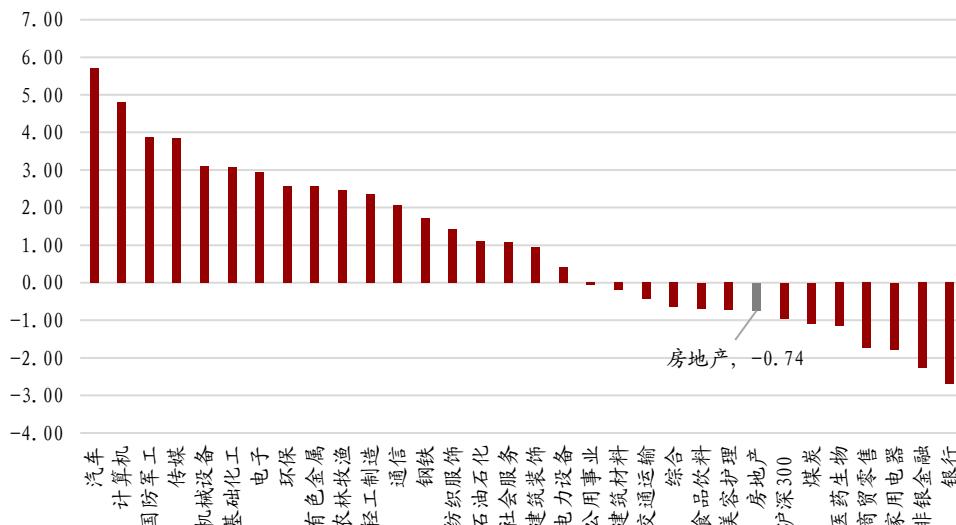
图表 1：上周申万一级行业市场表现情况（%）	3
图表 2：近期房地产板块相对收益显著	3
图表 3：上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）	4
图表 4：A 股申万地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 5：A 股申万地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 6：港股申万地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 7：港股申万地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 8：行业重点新闻一览	5
图表 9：行业重点政策一览	6
图表 10：30 大中城市商品房销售同比增速继续下滑	9
图表 11：一线城市四周滚动同比增速	9
图表 12：二线城市四周滚动同比增速	9
图表 13：三线城市四周滚动同比增速	9
图表 14：百城住宅类土地供应建面同环比增速	10
图表 15：百城住宅类土地成交建面同环比增速	10
图表 16：百城住宅类土地成交总价同比增速	10
图表 17：百城住宅类土地成交溢价率	10
图表 18：2023 年已公告集中出让情况	11
图表 19：境内债券发行金额（亿元）	11
图表 20：境外债发行情况	11
图表 21：重点公司公告跟踪	12

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 0.74%，表现同步大盘

上周，申万一级行业房地产指数下跌 0.74%，沪深 300 指数下跌 0.95%，板块表现基本同步大盘。

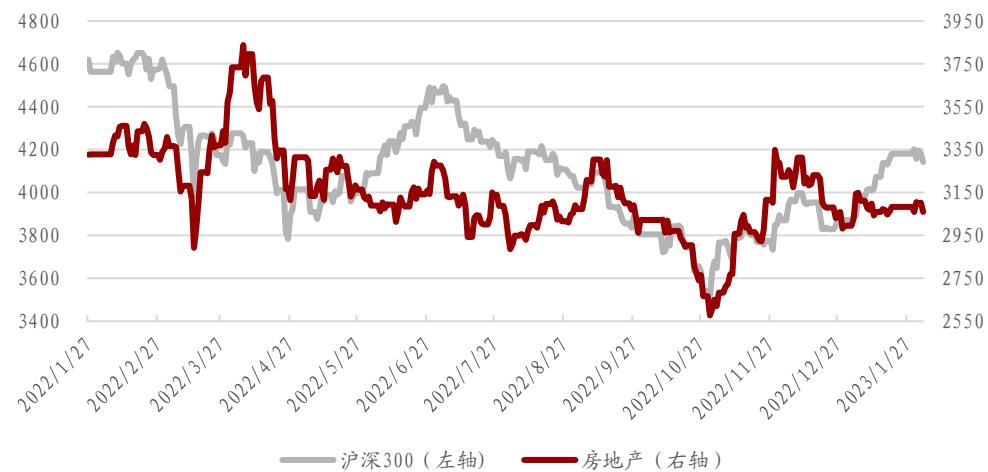
图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



资料来源：同花顺 iFinD，万联证券研究所

2023年以来，房地产行业上涨2.17%，沪深300指数上涨6.97%，板块表现略弱于大市。

图表2：近期房地产板块相对收益显著



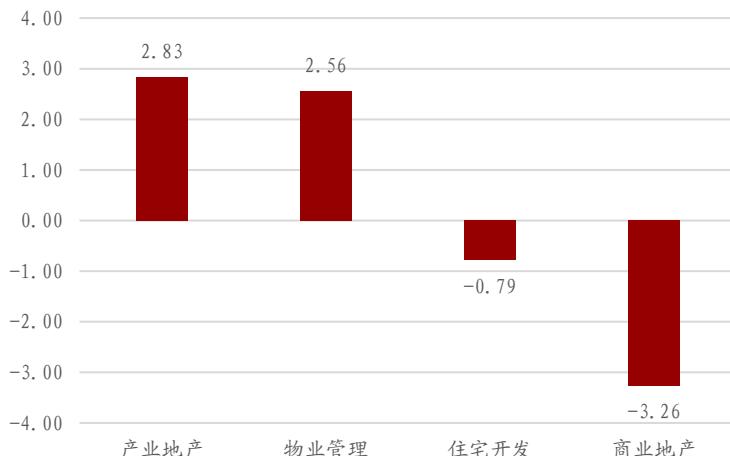
资料来源：同花顺 iFinD，万联证券研究所

1.2 上周产业地产板块上涨，商业地产板块下跌

春节过后，各地相继推出重点项目计划，推动产业发展，提振经济，A股地产板块整体上涨，其中产业地产板块涨幅最大达 8.3% 为物业管理板块上涨 2.56%，商业地产板块表现稍弱，下跌 1.76%。A 股涨幅排名前 3 的房地产个股为：我爱我家、三湘印象、苏州高新，其中，我爱我家周度涨幅 12.88%，三湘印象周度涨幅 9.84%，苏州高新周度涨幅 9.45%。跌幅排名前 3 位的房地产个股为：新城控股、*ST 基础、泛海控股。港股市场地产板块涨幅排名前 3 的房地产个股为：珠光控股、祥生

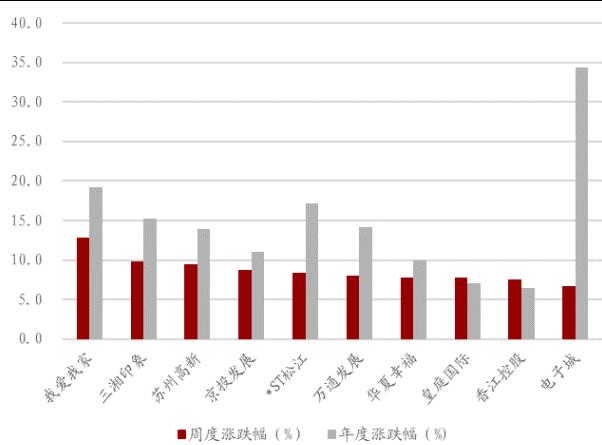
控股集团、路劲，跌幅排名前3位的房地产个股为：美的置业、旭辉永升服务、碧桂园服务。

图表3：上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）



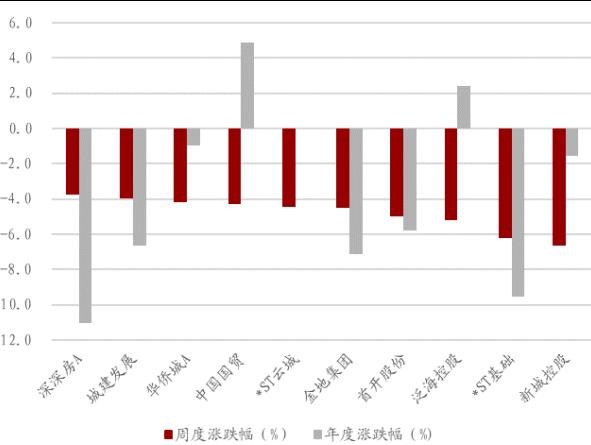
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表4：A股申万地产行业上周涨幅前十个股



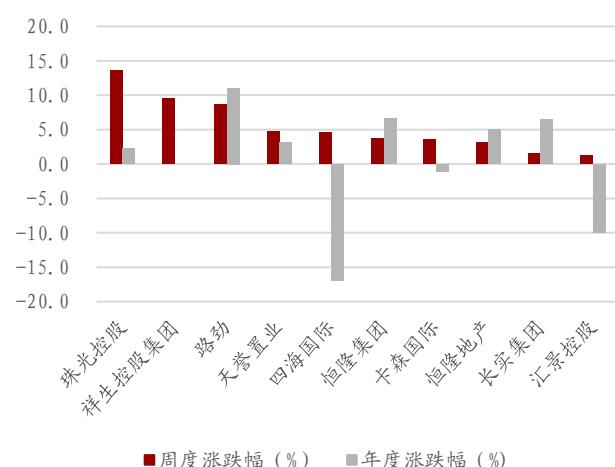
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表5：A股申万地产行业上周跌幅前十个股



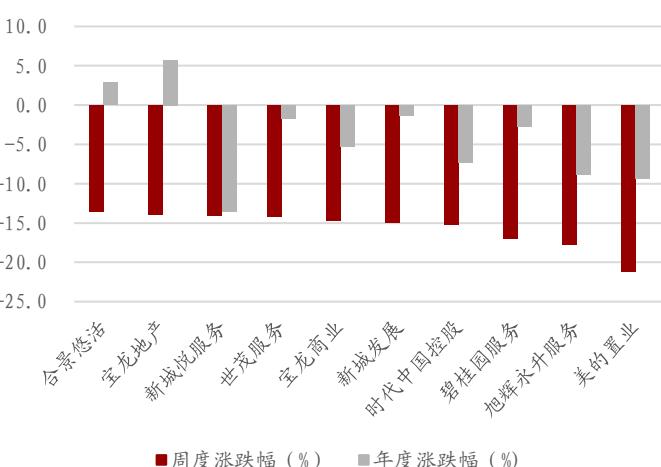
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表6：港股申万地产行业上周涨幅前十个股



■周度涨跌幅（%） ■年度涨跌幅（%）

图表7：港股申万地产行业上周跌幅前十个股



■周度涨跌幅（%） ■年度涨跌幅（%）

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
土地供应	2023年拟出让房地产用地约7万亩，比2022年实际出让面积增加近1倍，与过去五年年均供应面积相当。其中广州、深圳单列租赁住房用地占住宅用地供应计划的比例原则上不低于10%，对保障性住房用地做到应保尽保。（观点网）
	北京丰台公布2023年一批拟供三宗住宅用地，第一批拟供应的地块位于四至五环间，且距环线直线距离皆小于2公里。三宗地块总占地面积约18.91公顷，总建筑面积约32.38万m ² ，总起始价约为143.93亿元。（观点网）
	大连太平湾商业地块使用权挂牌截止日期延长至2月8日。该地块位于太平湾合作创新区产业起步区范围内，用地面积总计28768.0平方米，属商业用途，容积率为0.6，竞买保证金为2549万元人民币或等值外币，出让年限为40年。（观点网）
	莆田市涵江区人民政府发布《关于同意收回福建莆田未来新城投资有限公司国有建设用地使用权的批复》，收回福建莆田未来新城5幅国有建设地块，涉土地面积34339.03平方米（约51.5亩）。（观点网）
	杭州富阳区银湖街道35万方地块控规调整，拟新增多宗涉宅地。该地块位于杭州市富阳区银湖街道恩波大道与高尔夫路交叉口东北侧，东、北至北渠绿带，南至高尔夫路，西至恩波大道，总规划用地面积为353123m ² 。（观点网）
	浙江台州一宗超11万平方米商品房用地终止出让，地块起拍价18.28亿元。该地块位于台州市东海大道北侧、经五路西侧，出让面积110756平方米（166.13亩），为城镇住宅用地。（观点网）
	合肥包河区举办2023年土地推介会，发布了22宗优质土地项目，共计1837.9亩，涵盖居住、商住地，均为涉宅地。22宗地块中，滨湖新区11宗、淝河片区4宗、十五里河片区3宗、卓越城片区3宗、包河经开区1宗。均是热门板块，最大的一宗地位于滨湖环湖CBD板块，占地170.18亩，紧邻首创奥特莱斯。（观点网）
	厦门市2023年度48个省市重点项目涉及土地房屋征收和交地，年度计划交地8735.55亩，计划征收(签约)土地5090.65亩(约339万平方米)、房屋104.68万平方米。（观点网）
	上海市闵行华漕镇02单元两个教育用地项目设计方案公示结束，拟建一所小学和一所15个班级的幼儿园。公示的2所学校附近，有2宗地块将于今年入市，最快或将在一批次中亮相。（观点网）
	福州长乐区挂牌一宗19.66亩商业用地，起始价2060万元，出让年限40年。地块须在交地之日起六个月内开工，开工之日起一年半内竣工。地块项目建设应符合一星级绿色建筑标准。（观点网）
个股信息	成都市规划和自然资源局公布了《成都市中心城区4月底前拟出让住宅用地明细表》。据统计，共35宗住宅类用地，面积合计约1935.6亩；面积最大的地块达到330亩。（观点网）
	经广州市人民政府批准，广州市规划和自然资源局以挂牌方式出让1宗地的国有建设用地使用权，将于2023年3月6日出让。宗地面积12318平方米，计容建筑面积≤13550平方米，挂牌起始价4065万元。（观点网）
	佛山市东建集团有限公司以总价18.37亿元竞得佛山南海桂城平洲映月湖公园旁的涉宅地，折合楼面价约16927元/m ² 。该地块总占地面积36166.69m ² ，容积率不高于3.0，绿地率不低于25%，建筑密度不高于30%，建筑限高120米。宗地须于1年内动工，4年内竣工。（观点网）
	据青岛产权交易所公告显示，1月20日，交运(青岛)建设发展集团有限公司挂牌转让交运金水(青岛)建设发展有限公司80%股权，转让底价为3.56亿元，竞价开始时间为2023年2月28日。（观点网）
	1月30日，据联交所最新权益披露资料，万科企业获摩根大通以每股均价16.2893港元增持497.22万股，涉资约8099.38万港元。增持后，摩根大通最新持股数目为119,203,391股，持股比例由5.99%上升至6.25%。（同花顺 iFinD）

	<p>2月1日，据企查查消息，杭州滨江房产集团股份有限公司退出投资企业杭州春盛置业有限公司，退出前持股比例为31%。（观点网）</p> <p>2月1日，北京产权交易所披露北京建邦憬诚房地产开发有限公司增资项目，拟募集资金对应持股比例或股份数为30%，信息披露期满日期为2023年3月28日。（观点网）</p> <p>据全国产权行业信息化综合服务平台消息，珠海市碧弘碧桂园房地产开发有限公司51%股权转让，底价3387.55万元，披露结束日期为2023年3月2日。（观点网）</p>
宏观	<p>2022年1-12月，全国发行新增地方政府债券47566亿元，其中一般债券7182亿元、专项债券40384亿元。全国发行再融资债券26110亿元，其中一般债券15178亿元、专项债券10932亿元。全国发行地方政府债券合计73676亿元，其中一般债券22360亿元、专项债券51316亿元。（观点网）</p> <p>深圳光明区2023年，将建设筹集公共住房不少于2500套，基本建成不少于6000套。（观点网）</p> <p>上海市计划2023年完成中心城区零星旧改12万平方米，实施旧住房成套改造28万平方米，启动“城中村”改造项目10个。（观点网）</p> <p>据江西住建官微消息，2022年江西全省建筑业总产值突破万亿元大关，达到1.06万亿元，列全国第12位，同比增长9.5%，实现历史性跨越，占GDP比重达8.1%，占全省入库税收为7.2%，带动就业人数超过200万人次。（观点网）</p> <p>2022年粤港澳大湾区9城GDP总额超10.46万亿元，2021年GDP总额约为10.05万亿元。按此计算，2022年GDP总额同比增长4.08%。（观点网）</p> <p>2022年武汉市地区生产总值（GDP）18866.43亿元，比上年增长4.0%。从投资领域来看，房地产开发投资增长5.5%。（观点网）</p> <p>2022年，北京市住房保障支出31.4亿元，完成调整预算的103.9%，主要是坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快推进重点区域棚户区改造项目，支持发展住房租赁市场，进一步改善群众住房环境。（观点网）</p> <p>2023年杭州计划新开工项目195个、续建430个、建成108个，年度计划投资2000亿元以上，包含30多个城镇更新领域项目。（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

时间	城市	部门或文件	主要内容
2023/1/28	广东	广东省住建厅	<p>今年将大力促进住房消费。因城施策实施好差别化住房信贷政策，积极支持刚性和改善性住房需求，为以旧换新、以小换大、生育多子女家庭住房消费提供便利。按规定落实个人购买住房契税及换购住房个人所得税优惠政策。</p>
2023/1/29	辽宁	《辽宁省进一步稳经济若干政策举措》	<p>住房消费方面，鼓励二手房交易与新建商品房销售享受同等补贴支持政策。落实非住宅类商品房去库存支持政策，对购买非住宅商品房实际用于居住用途且为首套刚需的，水电气暖等收费价格参照住宅标准执行。对抵押银行的二手房，在交易时可以“带押过户”，不用提前还贷即可办理过户。</p> <p>存量资产盘活方面，支持“烂尾楼”项目盘活处置。落实“烂尾楼”项目续建、承接、收购、租赁等环节税费优惠政策，推进“烂尾楼”项目复工复产、盘活处置。</p> <p>鼓励发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）。对注册并成功发行REITs基金的原始权益人按照发行额1%予以奖励，最高不超过500万元。</p>
2023/1/29	济源	《2023年大力提振市场信心促进经济稳定向好政策措施的通知》	<p>优化二套房认定标准，对拥有1套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房执行首套房贷款政策。</p> <p>采取“先征后补”的方式对购买商品住房进行契税补贴。2月1日至2月28日期间缴纳商品房契税的，按照契税总额的30%给予补贴。2023年3月1日至3月31日缴纳，给予20%补贴。2023年4月1日至4月30日缴纳，给予10%补贴。</p>

			支持企事业、院校等单位集中团购“五证”齐全的现房或准现房。团购规模超过 30 套（含）不足 100 套的，每平方米补贴 20 元。超过 100 套（含）的，每平方米补贴 30 元发放购房券、购房补贴。 2023 年 4 月 30 日前，对购买新建商品住宅，建筑面积 90 平方米到 144 平方米户型，按规定给予 5000 元 / 套、10000 元 / 套、15000 元 / 套补贴。
2023/1/29	温州	温州住建官微	2023 年 1 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日，继续实行个人首次购买市区新建普通商品住房、存量住房，给予购房款 0.6% 消费补助。
2023/1/29	淮北	《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	提高住房公积金贷款额度。 自 2023 年 2 月 1 日起，职工家庭双方正常缴存住房公积金的，住房公积金贷款最高额度提高到 60 万元。 降低住房公积金二手房贷款首付款比例。 自 2023 年 2 月 1 日起，首次公积金贷款购买二手房的，最低首付款比例统一调整为 30%；二次公积金贷款购买二手房的，最低首付款比例统一调整为 40%。 加大“二孩”“三孩”家庭住房公积金支持力度。 调整二次住房公积金贷款与首次贷款的时间间隔。 自 2023 年 2 月 1 日起，首次住房公积金贷款结清后，次月即可申请二次公积金贷款。
2023/1/29	福州	《福州新区龙头企业人才购房保障政策实施细则（试行）》	福州新区长乐直管区 269 平方公里范围内的人才房源，符合条件的企业人才，可以按照市场评估价 7 折购房。 申请人以市场评估价购买相应人才房，新区财政按每套实际成交价 20% 发放补贴。
2023/1/29	杭州	《杭州市国有土地上房屋征收与补偿条例》	住宅征收后的保底安置标准方面，被征收个人住宅建筑面积小于 48 平方米，被征收人选择货币补偿的，按照建筑面积 48 平方米予以补偿；被征收人选择房屋产权调换的，用于产权调换的房屋建筑面积应当不小于 48 平方米。 非高层建筑安置到高层建筑的，按被征收房屋建筑面积的 10% 增加安置面积。特殊房产的补偿安置方面，明确了征收落实私房政策中带户发还产权的特殊房产，如有承租人的，实行“双重安置”的补偿安置方式，即除向房屋所有权人补偿安置外，还应向承租人另行提供住宅进行安置。 关于征收“住改非”房屋补助方面，延续现行政策中对“住改非”房屋除按住宅用途补偿外，再给予一次性补助，并统一了补助最高额度，明确最高不超过其批准合法经营面积部分住宅评估价值的 20%。
2023/1/30	资阳	《促进房地产市场平稳健康发展若干措施》	强化非住宅商品房去库存。 鼓励在存量非住宅商品房中购买，由开发企业按实际购房金额享受 5% 的购房折扣。鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业，支持房地产开发企业向“售租并举”模式转型发展，引导专业租赁公司收购或租赁非住宅商品房。
2023/1/30	长沙	《关于明确 2023 年个贷倍数的通知》	2022 年长沙市住房公积金“个贷率”为 79.08%，介于 75% 和 80% 之间，较 2021 年下降 1.81%。 自 2023 年 2 月 1 日起，长沙市缴存职工（含省直分中心）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。
2023/1/30	济宁	《关于调整租赁住房提取住房公积金政策的通知》	2 月 1 号起，调整租赁住房提取住房公积金政策。 符合济宁市行政区域内无房职工租房自住提取条件的缴存职工，租住本市商品住房的：单缴存职工家庭每年最高提取金额不超过 14400 元；双缴存职工家庭每年最高提取金额合计不超过 21600 元；多子女家庭按照实际租金支出提取，每年最高提取金额合计不超过 24000 元。符合多种类型家庭提取条件的，按最高提取金额执行。
2023/1/30	苏州	《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》	在房地产方面，根据实际情况调整公积金贷款政策，加快推进房屋征收搬迁货币化安置，优化商品房价格备案制度。 支持房地产业合理融资需求，加大建筑业金融支持力度，重点推进支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策落地见效。在保障商品房预售资

			金使用安全和项目正常交付的前提下，合理释放监管额度内的资金，促进房地产企业加快资金回笼。
2023/1/30	长沙	人民银行长沙中心支行	确定各市州个人住房贷款首付比下限。全省13个非限购市州的首付比下限均降至首套20%、二套30%；一个限购市（长沙市）的首付比政策下限，首套30%，二套降至40%。
2023/1/31	山东	山东省住房城乡建设工作会议	坚持“房住不炒”定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。山东全省将新筹集保障性租赁住房8.3万套（间），新增缴存1500亿元以上。 2023年山东将出台高品质住宅建设指导意见，制定《住宅设计标准》，加强对相关工作的规范和指导。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。同时，山东省将加快发展长租房市场，推进“租购同权”，大力培育专业化规模化住房租赁企业。
2023/1/31	清远	《关于开展购买预售商品住房提取公积金支付首期款业务的通知》	2023年2月1日至2023年12月31日，在全市范围内开展购买预售商品住房提取公积金支付首期款业务。符合 条件的缴存人及配偶均可申请1次支付首期款提取业务 。缴存人及配偶累计公积金提取总额不超过预售商品住房首期款，提取额度按房屋买受人份额计算，缴存人及配偶可共享提取额度。
2023/1/31	盐城	《关于贯彻落实省政府推动经济运行率先整体好转若干政策措施的实施意见》	调高住房公积金贷款最高限额，家庭成员均符合贷款条件的，在城区购建自住住房的，贷款最高限额由60万元调整至100万元；其余各地购建自住住房的，贷款最高限额由60万元调整至80万元。住房公积金贷款年限由最长不超过20年延长至30年。
2023/2/1	德宏	德宏发布官微	房交会期间购新房给予契税补贴50%，单套住宅最高补贴2万元。住房公积金支持购买首套商品住房方面。住房公积金缴存职工购买首套房的，首付款20%后可以享受五年以下（含五年）年利率2.6%，五年以上年利率3.1%的优惠政策。
2023/2/1	天津	天津市人民政府	出台33条政策推动经济，其中五方面涉及房地产市场发展。第一，继续实施促进房地产业良性循环和健康发展一揽子政策，提高购房居住积分，落实差别化住房信贷，居民换购住房个人所得税等政策。第二，充实完善政策工具箱，坚持因城施策，支持各区精准实施差别化房地产调控政策，实施好阶段性土地出让支持政策。第三，满足房地产企业合理融资需求，保持房地产开发贷款平稳有序投放，支持房地产项目和参建企业、材料供应企业合理融资需求，保持房地产上下游企业融资连续稳定，确保项目建设。第四，探索房地产发展新模式，用足用好住房租赁政策。第五，不断完善住房保障体系，通过特许经营等方式，探索公租房运营管理新模式等。
2023/2/1	佛山	佛山住建局	停止个人住房查询的对外查询业务。个人查册主要是看购房者在佛山的房产套数，并以此来评估房贷情况。停止查册后，购房按揭贷款则以个人征信上的贷款记录来评判，即“认贷不认房”。也就是说，假设购房者个人征信上没有房贷记录，再买一套即可按首套房来准备首付。
2023/2/1	沈阳	沈阳住房公积金管理中心	职工家庭用公积金互助购房政策延长至6月30日。
2023/2/2	洛阳	助力青年创业创新专场发布会	青年人才购房补贴按照博士、硕士、本科、专科为5万、3万、2万元购房补贴分3年核发，每年发放40%、30%、30%。租房补贴按不同人才标准，分为每月500元、800元、1200元、1500

			元、2000 元、3000 元、4000 元七档，每季度发放 1 次，最高补贴 3 年。
2023/2/2	洛阳	《洛阳市支持房地产市场健康发展若干措施》	强化金融支持确保市场稳定方面，实行新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整长效机制。推动房贷利率进一步下降，个人首套房首付比例按照 20% 执行，并鼓励银行逐步降低二套房首付比例。
2023/2/2	浙江	《关于加强自然资源要素保障促进经济稳进提质若干政策措施的通知》。	为支持“415X”先进制造业集群等产业项目建设，浙江省将按照“集中资源办大事”原则，在原来安排的 1.5 万亩省重大产业项目用地指标的基础上，再增加 5000 亩。
2023/2/2	证监会	2023 年系统工作会议	增强股债融资、并购重组政策对科创企业的适应性和包容度。大力推进公募 REITs 常态化发行。在服务民营经济、中小企业、促进房地产平稳健康发展、支持平台经济等重点领域和薄弱环节，推出更多务实举措。
2023/2/3	自然资源部	《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》	自然资源部今日回应称，该文件是自然资源部印发的，对地方住宅用地供应工作进行的指导文件。不是要取消集中供地制度，而是优化完善集中供地政策，更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期的积极作用。
2023/2/3	南京	《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》	《措施》提出，促进合理住房需求释放，坚持“房住不炒”定位，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。允许分区实施阶段性住房购买契税补贴优惠。

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 上周销售延续下滑趋势

1月23日-29日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑44.2%，其中一线下滑36.7%，二线下滑47.4%，三线下滑43.4%。

图表10：30大中城市商品房销售同比增速继续下滑



图表11：一线城市四周滚动同比增速

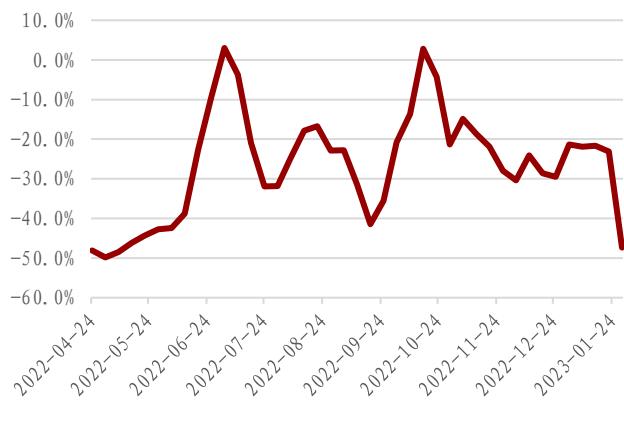


资料来源：同花顺 iFind，万联证券研究所

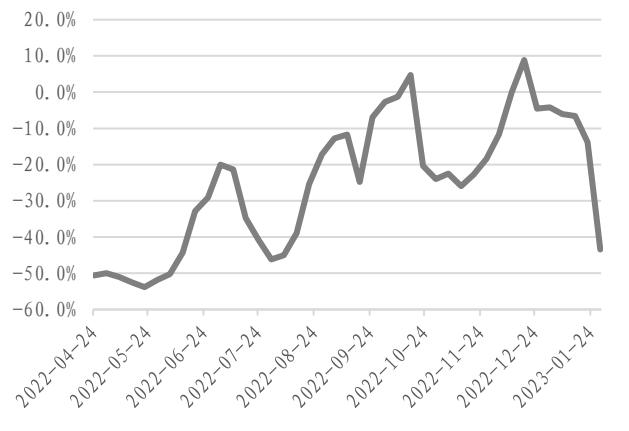
资料来源：同花顺 iFind，万联证券研究所

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

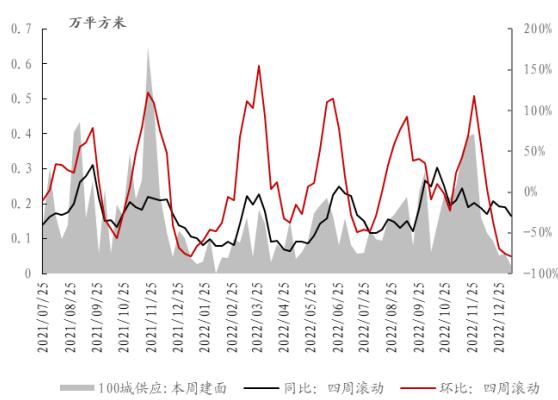
3.2 上周土地市场表现仍然较弱

上周（1月22日-1月29日）百城住宅类土地供应建面为23.7万平方米，四周滚动同比下降36.0%，年初至今累计同比下降38.51%，其中一线城市年初至今无土地供应，二线城市下降30.3%，三线城市下降30.4%。

百城住宅类土地成交建面为50.3万平，年初至今累计同比下降58.4%，其中一线城市年初至今无土地成交，二线下降76.6%，三线下降50.6%。

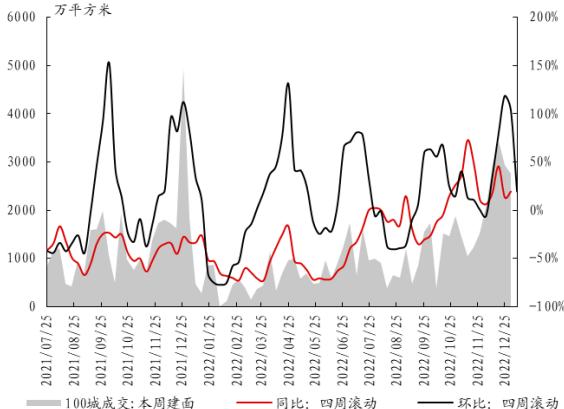
百城住宅类土地溢价率为13.2%，环比上升12.5个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、0%、16.7%。

图表14: 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

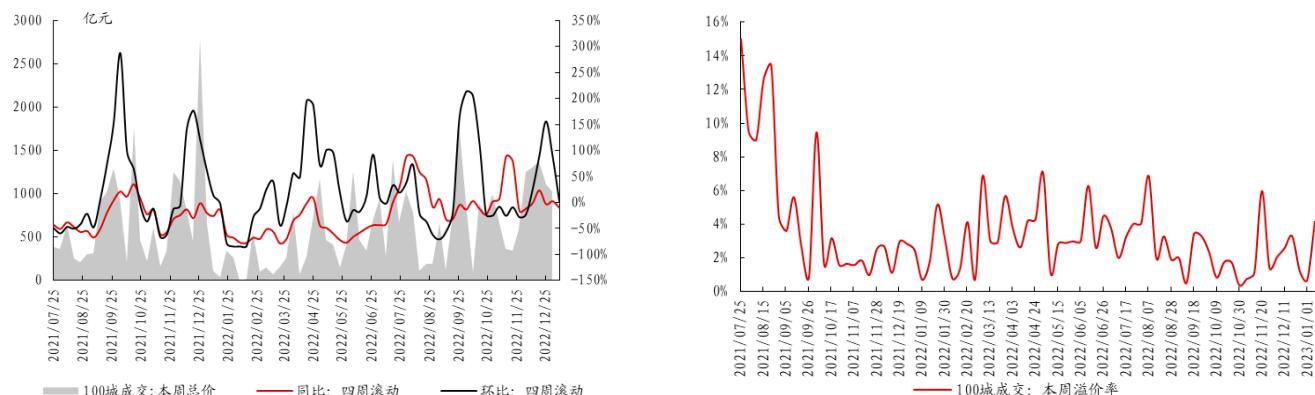
图表15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



资料来源：wind，万联证券研究所

图表16: 百城住宅类土地成交总价同比增速

图表17: 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

3.3 集中供地情况

集中供地城市中, 5个城市(杭州, 苏州, 北京, 郑州和天津)目前有涉宅地处于公告期, 将在2月集中出让。

其中, 杭州将分别在2月7日, 2月21日出让两批地块, 共推出涉宅地18宗, 总体量153.1万方, 总起价247.5亿元。苏州分别在2月16日、2月23日两天出让11宗涉宅地, 总体量约70万方, 总起价130.3亿元。北京、郑州将在2月7日分别出让6、11宗涉宅地, 天津将在2月8日出让1宗宅地。

图表18: 2023年已公告集中出让情况

批次	城市	涉宅供地宗数	正式土拍时间	总建筑面积(万方)	总起价(亿元)	上限溢价率(%)	出让方式
2022R5	杭州	5	2月7日	59.6	80.8	12%	限房价、限地价+摇号
2022R4	郑州	11	2月7日	189.9	90.6	-	溢价率达到15%后, 转为摇号方式确定竞得人
2022R5	北京	6	2月7日	53.2	122.5	-	竞地价+始竞报“现房销售”面积、摇号
2023R1	天津	1	2月8日	6	2.96	14.9%	达到上限价格后转为摇号方式确定竞得人。
2023R1	苏州	11	2月16、23日	70	130.3	-	-
2023R1	杭州	14	2月21日	93.5	166.7	12%	限房价、限地价+摇号

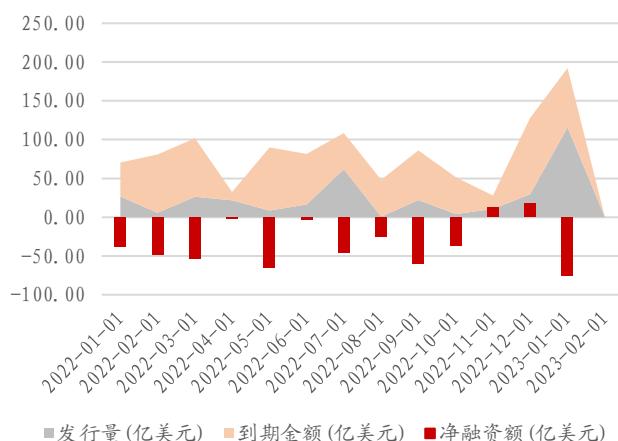
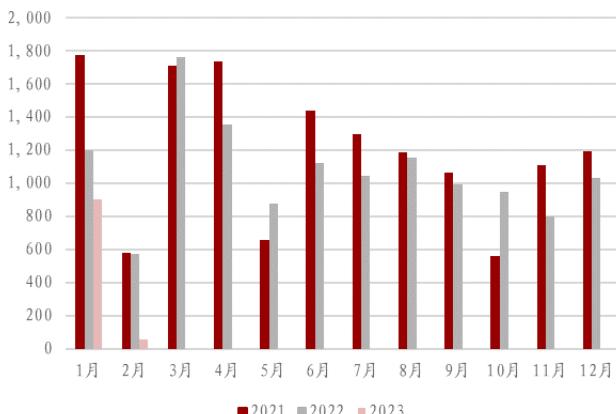
资料来源: 好地网, 中指研究院, 克而瑞, 万联证券研究所

4 行业融资情况跟踪

2023年2月1-5日房企境内发债规模9.68亿元, 年初至今发债规模为955.06亿元, 同比下滑16.77%。2023年1月境外债发行规模为115.87亿美元, 上年同期为26.63亿美元, 净融资额为17.66亿美元, 上年同期为-53.21亿美元。

图表19: 境内债券发行金额(亿元)

图表20: 境外债发行情况



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所，注：2023年2月数
据为截至2月5日数据；

资料来源：wind，万联证券研究所

5 重点公司公告跟踪

图表21：重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
业绩	顺发恒业	公司预计2022年度实现归属于上市公司股东的净利润为盈利14300万元至盈利18300万元，上年同期为盈利9555.17万元，比上年同期增长50%—92%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为盈利10300万元至15000万元，上年同期为盈利070.39万元，比上年同期增长70%—147%；基本每股收益为盈利0.06元/股至盈利0.08元/股，上年同期为盈利0.04元/股。
	广宇集团	公司预计2022年度实现归属于上市公司股东的净利润为盈利8,500万元至盈利12,500万元，上年同期为盈利32,626.10万元，比上年同期下降：61.69%—73.95%；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为盈利7,300万元至10,900万元，上年同期为盈利30,542.53万元，比上年同期下降：64.31%—76.10%；基本每股收益为盈利0.11元/股至盈利0.16元/股，上年同期为盈利0.42元/股。
	陆家嘴	2022年，公司实现归属于上市公司股东的净利润9.58亿元到13.06亿元，与上年同期相比，将减少30.05亿元到33.53亿元，同比减少69.71%至77.78%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润7.88亿元到10.96亿元，与上年同期相比，将减少26.10亿元到29.18亿元，同比减少70.43%—78.74%。
	华远地产	公司预计2022年度实现归属于母公司所有者的净利润约为-350,000万元到-390,000万元，上年同期为-66,945.69万元。预计2022年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润约为-349,000万元到-389,000万元，上年同期为-74,811.50万元。
	大龙地产	预计2022年度实现归属于母公司所有者的净利润为亏损16,800万元左右，上年同期为10,129.92万元，与上年同期相比，将出现亏损。预计2022年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为亏损18,500万元左右，上年同期为10,065.28万元，与上年同期相比，将出现亏损。 报告期内，公司房地产业务受市场环境下行及新冠疫情的影响，结转收入较上年同期减少，2022年1-12月公司房地产业务实现营业收入22,300万元，较上年同期的113,406万元减少91,106万元，减少幅度为80.34%；房地产项目计提存货跌价准备11,407万元。
	凤凰股份	预计2022年度实现归属于母公司所有者的净利润为亏损3.55亿元至亏损4.26亿元，上年同期为盈利3,529.53万元，与上年同期相比，将出现亏损。预计2022年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为亏损3.15亿至亏损3.78亿元，上年同期为2,923.76万元，与上年同期相比，将出现亏损。
	冠城大通	预计2022年度实现归属于上市公司股东的净利润约为5,000万元到7,500万元，与上年同期相比，将实现扭亏为盈，上年同期为亏损97,756.90万元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润约为4,500万元到6,500万元，上年同期为亏损105,901.51万元。 公司上年出现大额亏损主要系公司上年同期根据市场环境及公司实际经营状况计提了较大金额

	减值准备，同时太阳宫 D 区土地一级开发项目中部分土地已正式收储，相应确认已收储部分土地一级开发收入。
ST 云城	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 8.30 亿元到亏损 6.90 亿元，上年同期为亏损 5.07 亿元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 13.90 亿元到亏损 12.50 亿元，上年同期为亏损 22.68 亿元，较上年同期相比，亏损幅度缩小。
海南高速	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为盈利 22,000 万元到盈利 26,100 万元，上年同期为盈利 5137.34 万元，比上年同期增长 328.24% 到 408.05%；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 4,200 万元到亏损 100 万元，上年同期为亏损 6,202.76 万元，比上年同期增长 32.29%-98.39%；营业收入为 14,300 万元到 17,300 万元，上年同期为 12,683 万元；扣除后营业收入为 13,000 万元到 16,000 万元，上年同期为 10,944 万元；基本每股收益为盈利 0.222 元/股到盈利 0.264 元/股，上年同期为盈利 0.05 元/股。
大名城	公司预计 2022 年度实现归属母公司所有者的净利润为盈利 1.42 亿元至盈利 1.70 亿元，上年同期为亏损 4.12 亿元，与上年同期相比，将实现扭亏为盈。预计 2022 年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为盈利 0.92 亿元至盈利 1.10 亿元，上年同期为亏损 6.12 亿元。
粤泰股份	公司预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的净利润为亏损 11.65 亿元左右，上年同期为亏损 8.25 亿元，与上年同期相比，将出现亏损；归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润-8.57 亿元左右，上年同期为亏损 7.26 亿元。
世荣兆业	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为盈利 12,750 万元到盈利 18,800 万元，上年同期为盈利 70,764.38 万元，比上年同期下降 81.98% 到 73.43%；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为盈利 12,162.80 万元到盈利 18,212.80 万元，上年同期为盈利 68,653.61 万元，比上年同期下降 82.28%-73.47%；基本每股收益为盈利 0.1576 元/股到盈利 0.2324 元/股，上年同期为盈利 0.8746 元/股。
合肥城建	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为盈利 30,000 万元到盈利 45,000 万元，上年同期为盈利 87,692.06 万元，比上年同期下降 48.68%-65.79%；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为盈利 26,000 万元到盈利 39,000 万元，上年同期为盈利 86,533.92 万元，比上年同期下降：54.93% 到 69.95%；基本每股收益为盈利 0.3735 元/股到盈利 0.5602 元/股，上年同期为盈利 1.0917 元/股。
光大嘉宝	公司预计 2022 年度实现归属于母公司所有者的净利润为 5,000 万元至 7,500 万元，与上年同期相比，将减少 29,030.35 万元至 31,530.35 万元，同比减少 79.47% 到 86.31%；预计 2022 年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润 400 万元至 2,900 万元，与上年同期相比，将减少 29,207.04 万元至 31,707.04 万元，同比减少 90.97% 到 98.75%。
鲁商发展	公司预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的净利润为 1809.50 万元到 5428.51 万元，与上年同期相比，将减少 30761.57 万元到 34380.58 万元，同比减少 85% 到 95%，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 3600.58 万元到 7201.16 万元，与上年同期相比，将减少 28804.65 万元到 32405.24 万元，同比减少 80% 到 90%。
上实发展	预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者净利润约为人民币 10,080 到 15,120 万元，较 2021 年度同期相比下降 71.56% 到 81.04%；预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润约为人民币 3,920 到 5,880 万元，较 2021 年度同期相比实现扭亏为盈。
新城控股	预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的净利润为 62,990.43 万元到 377,942.58 万元，与上年同期相比，将减少 881,866.02 万元到 1,196,818.17 万元，同比减少 70% 到 95%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 51,224.48 万元到 307,346.86 万元，与上年同期相比，将减少 717,142.68 万元到 973,265.06 万元，同比减少 70% 到 95%。
首开股份	预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为亏损 100,000 万元到亏损 150,000 万元，与上年同期 69,230.51 万元相比，将出现亏损；归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 300,000 万元到亏损 350,000 万元。公司带息负债规模较年初降低超百亿元。2022 年平均融资成本较 2021 年 4.85% 有所下降。
天保基建	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为盈利 2,000 万元到盈利 3,000 万元，上年同期为盈利 4,951.02 万元，比上年同期下降 39.41% 到 59.60%；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为盈利 1,890 万元到盈利 2,890 万元，上年同期为亏损 6,185.24 万元，比上年同期增长：130.56% 到 146.72%；基本每股收益为盈利 0.5602 元/股，上年同期为盈利 0.0446 元/股。
绿地控股	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的净利润 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。预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润 26 亿元左右，与上年同期相比，将减少 31 亿元左右，同比减幅 54% 左右

ST 泰禾	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 390,605 万元到亏损 528,465 万元，上年同期为亏损 401,312 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 341,988 万元到亏损 462,690 万元，上年同期为亏损 432,447 万元；基本每股收益为亏损 1.5694 元/股到亏损 2.1233 元/股，上年同期为亏损 1.6124 元/股。
中洲控股	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为盈利 5,103 万元到盈利 7,654 万元，上年同期为盈利 20,592 万元，比上年同期下降 62.83% 到 75.22%；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为盈利 10.37 万元到盈利 2,561 万元，上年同期为盈利 18,210 万元；基本每股收益为盈利 0.0768 元/股到盈利 0.1151 元/股，上年同期为盈利 0.3097 元/股。
新华联	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 236500 万元至亏损 241500 万元，上年同期为亏损 389297 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 204800 万元至亏损 209100 万元，上年同期为亏损 335212 万元；基本每股收益为亏损 1.25 元/股到亏损 1.27 元/股，上年同期为亏损 2.05 元/股。
中华企业	预计 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 0.16 亿元到 0.24 亿元，与上年同期相比，将减少 7.81 亿元到 7.89 亿元，同比减少 97% 到 98%；扣除非经常性损益后的净利润为 -8.22 亿元到 -8.14 亿元，与上年同期相比，将减少 13.44 亿元到 13.52 亿元，同比减少 254% 到 255%。
华夏幸福	预计公司 2022 年度将实现扭亏为盈，预计实现归属于上市公司股东的净利润为 11 亿元到 16 亿元。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 -173 亿元到 -168 亿元。
数源科技	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 5000 万元至亏损 7500 万元，上年同期为亏损 6020 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 7000 万元至亏损 9500 万元，上年同期为亏损 2693 万元；基本每股收益为亏损 0.11 元/股到亏损 0.165 元/股，上年同期为亏损 0.133 元/股。
荣盛发展	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 1900000 万元至亏损 2500000 万元，上年同期为亏损 495539 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 1930000 万元至亏损 2530000 万元，上年同期为亏损 493508 万元；基本每股收益为亏损 4.37 元/股到亏损 5.75 元/股，上年同期为亏损 1.14 元/股。
我爱我家	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 24000 万元至亏损 33000 万元，上年同期为盈利 16596 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 23000 万元至亏损 32000 万元，上年同期为盈利 12194.11 万元；基本每股收益为亏损 0.1019 元/股到亏损 0.1401 元/股，上年同期为盈利 0.0711 元/股。
阳光城	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 800000 万元至亏损 1100000 万元，上年同期为亏损 695161.11 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 910000 万元至亏损 1210000 万元，上年同期为亏损 960102.05 万元；基本每股收益为亏损 1.93 元/股到亏损 2.66 元/股，上年同期为亏损 1.75 元/股。
中交地产	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为盈利约 3,450 万元，上年同期为盈利 23,564.54 万元，比上年同期下降约 85.36%；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损约 22,200 万元，上年同期为亏损 43,239.07 万元，比上年同期减少亏损约 48.66%；基本每股收益为盈利约 0.05 元/股，上年同期为盈利 0.34 元/股。
华侨城 A	公司预计 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 800,000 万元至 1,100,00 万元，上年同期为盈利 379,911.24 万元，比上年同期下降 310.58% 至 389.54；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损约 865,000 万元至 1,165,000 万元，上年同期为盈利 229,700.17 万元，比上年同期下降 476.58% 至 607.18%；基本每股收益为盈利亏损 0.9953 元/股至 1.3685 元/股，上年同期为盈利 0.4727 元/股。
北辰实业	公司预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的净利润为 -148,426 万元到 -167,374 万元，上年同期为 20,266 万元。预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 -153,426 万元到 -173,374 万元，上年同期为 18,081 万元。
蓝光发展	预计公司 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 -219.37 亿元左右；预计公司 2022 年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 -212.24 亿元左右；预计公司 2022 年末归属于上市公司股东的净资产为 -208.21 亿元左右。
格力地产	预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的净利润为亏损 238,572.00 万元到亏损 286,286.00 万元，与上年同期相比，将减少 270,627.78 万元到 318,341.78 万元，同比减少 844.24% 到 993.09%，且出现亏损；归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为亏损 224,213.00 万元，与上年同期相比，将减少 224,213.00 万元，同比减少 680.08% 到 796.09%。

美好置业	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 110,000 万元至亏损 160,000 万元万元，上年同期为亏损 267,278 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 94,000 万元至亏损 134000 万元，上年同期为亏损 245,776 万元；基本每股收益为亏损 0.4459 元/股到亏损-0.6486 元/股，上年同期为亏损 1.0999 元/股。
大悦城	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 278,000 万元至亏损 298,000 万元万元，上年同期为盈利 10,751 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 283,000 万元至亏损 134000 万元，上年同期为盈利 4,117 万元；基本每股收益为亏损约 0.65 元/股到亏损-0.69 元元/股，上年同期为盈利 0.03 元/股。
泛海控股	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 700,000 万元至亏损 1,000,000 万元，上年同期为亏损 1,125,451 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 570,000 万元至亏损 134000 万元，上年同期为亏损 992,445 万元；基本每股收益为亏损 1.3471 元/股到亏损-1.9245 元/股，上年同期为亏损 2.1659 元/股。
金科股份	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 950,000 万元至亏损 1,900,000 万元，上年同期为盈利 360,056.93 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 920,000 万元至亏损 134000 万元，上年同期为盈利 286,938.96 万元；基本每股收益为亏损 1.85 元/股到亏损-3.65 元/股，上年同期为盈利 0.61 元/股。
世茂股份	预计 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润-57.6 亿元到-38.4 亿元，与上年同期相比，将出现亏损；预计 2022 年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润-49.2 亿元到-32.8 亿元。
嘉凯城	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 97,000.00 万元，上年同期为亏损 126,895.26 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 136,000.00 万元，上年同期为亏损 95,636.29 万元；基本每股收益为亏损 0.54 元/股，上年同期为亏损 0.70 元/股。
中南建设	预计公司 2022 年年度实现归属于母公司股东的净利润为亏损 750,000 万元至亏损 900,000 万元万元，上年同期为亏损 338,195 万元；归属于母公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为亏损 800,000 万元至亏损 134000 万元，上年同期为亏损 403,649 万元；基本每股收益为亏损 1.96 元/股到亏损 2.3 元/股，上年同期为亏损 0.89 元/股。
天房发展	预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的净利润为-2.93 亿元至-4.40 亿元之间，与上年同期相比，将继续亏损；预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-9.74 亿元至-11.21 亿元之间。
财信发展	2022 年，公司归属于上市公司股东的净利润为负，亏损 18,000 万元至 36,000 万元，上年同期亏损 73,964 万元，相较上年同期减少亏损约 37,000 至 55,000 万元；扣除非经常性损益后净利润亏损 19,000 万元至 37,000 万元，上年同期亏损 75,416 万元；基本每股收益亏损 0.1636 元/股至 0.3349 元/股，上年同期亏损 0.6721 元/股。
皇庭国际	2022 年，公司归属于上市公司股东的净利润为负，亏损 150,000 万元至 225,000 万元，上年同期亏损 115,733 万元；扣除非经常性损益后净利润亏损 80,000 万元至 120,000 万元，上年同期亏损 24,409 万元；基本每股收益亏损 1.31 元/股至 1.97 元/股，上年同期亏损 1.01 元/股。公司主营业务收入预计 60,000 万元至 70,000 万元，上年同期 75,441 万元。
宋都股份	2022 年，公司归属于上市公司股东的净利润为负，亏损 150,000 万元至 100,000 万元，相较上年同期减少约 110,567 至 60,567 万元；扣除非经常性损益后净利润亏损 135,000 万元至 90,000 万元，相较上年同期减少约 97,106 至 52,106 万元。
新华联	2022 年，公司归属于上市公司股东的净利润为负，亏损 236,500 万元至 241,500 万元，上年同期为亏损 389,297.44 万元；扣除非经常性损益后净利润亏损 204,800 万元至 209,100 万元，上年同期为亏损 335,212.55 万元。基本每股收益亏损 1.25 元/股至 1.27 元/股，上年同期为亏损 2.05 万元。
中迪投资	2022 年，公司归属于上市公司股东的净利润为负，亏损 43,000 万元至 27,000 万元，上年同期为亏损 37,567.81 万元；扣除非经常性损益后净利润亏损 41,000 万元至 25,000 万元，上年同期为亏损 34,522.99 万元。基本每股收益亏损 1.44 元/股至 0.90 元/股，上年同期为亏损 1.26 元/股；营业收入 41,000 万元至 45,000 万元，上年同期为 78,464.64 万元；扣除后营业收入为 40,500 万元至 44,500 万元，上年同期为 77,004.46 万元。
中润资源	2022 年，公司归属于上市公司股东的净利润为盈亏平衡至 27,000 万元，上年同期为亏损 12,910.67 万元；扣除非经常性损益后净利润盈亏平衡至 20,500 万元，上年同期为亏损 11,028.67 万元。基本每股收益盈利 0.2045 元/股至 0.2906 元/股，上年同期为亏损 0.1390 元/股；营业收入 27,000 万元至 29,000 万元，上年同期为 90,643.83 万元；扣除后营业收入为 24,000 万元至 26,000 万元，上年同期为 87,865.01 万元。

	珠江股份	公司预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的净利润为 -17.60 亿元左右，上年同期实现归属于上市公司股东的净利润为 0.66 亿元；公司预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 -17.30 亿元左右，上年同期实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为 0.23 亿元。
	万通发展	公司预计 2022 年年度实现归属于上市公司股东的净利润为亏损 28,000 万元至亏损 41,600 万元，上年同期为盈利 18,482.43 万元，与上年同期相比，将出现亏损；实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为亏损 21,400 万元至亏损 35,000 万元，上年同期为 8,629.13 万元，与上年同期相比，将出现亏损。
担保	华侨城 A	公司为深圳华侨城湾区发展有限公司提供担保额度由 2 亿元调整为 0 亿元，公司为深圳市和城房地产开发有限公司提供担保额度由 1.5 亿元调整为 0 亿元，公司为东莞上江房地产开发有限公司提供担保额度由 8 亿元调整为 7.42 亿元，公司为深圳华侨城城市更新投资有限公司提供担保的额度由 0.8082 亿元调整为 4.8882 亿元。
	数源科技	为全资子公司浙江数源贸易有限公司在华夏银行股份有限公司杭州城北支行额度为 5000 万元的融资业务提供连带责任保证担保。
	格力地产	预计 2023 年度公司对属下控股公司新增担保总额不超过人民币 180 亿元，公司属下控股公司之间相互提供新增担保总额不超过人民币 100 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，公司对属下控股公司实际担保余额为 125.72 亿元，公司属下控股公司之间相互实际担保余额为 65.72 亿元。
	首开股份	为全资子公司北京跃泰置业有限公司提供不超过 18 亿元担保。
	新湖中宝	为瑞安新投提供担保金额 3.825 亿元，为新湖鸿鸟提供担保金额 2.7 亿元。截至目前，公司已实际发生的对外担保余额合计 227.97 亿元，其中对控股子公司及控股子公司间的担保余额合计 178.23 亿元。
	财信发展	财信地产于近期将其所持有的财信发展部分股份办理了解除质押及再次质押业务。其中，已到期的质押股份累计数量为 186,970,207 股，占其所持股份比例的 45.91%，占公司总股本比例的 16.99%，对应融资余额 5.57 亿元。
质押	新城控股	截止至 2023 年 1 月 31 日，公司控股股东富域发展持有本公司股份为 1,378,000,000 股，占公司总股本的 61.09%，其中被质押的股份累计 318,266,000 股，占其持有公司股本的 23.10%。本次质押股数为 24,50 万股，质押起始日为 2023 年 1 月 19 日，占其所持股比例 1.78%，占公司股本比例 1.09%。
	新城控股	控股股东富域发展新增质押 2450 万股，占总股本 1.78%，占公司总股本的 1.09%。截至 1 月 31 日，富域发展持有本公司股份为 1,378,000,000 股，占公司总股本的 61.09%，其中被质押的股份累计 318,266,000 股，占其持有公司股本的 23.10%。
	绿地控股	公司第一大股东上海格林兰投资企业质押给浦发银行的公司部分股份质押期限相应延长，质押股数为 17600 万股，占期所持股比例 48.38%，占公司总股本比例 12.52%，质押原到期日为 2023 年 1 月 20 日，新到期日为 2024 年 10 月 18 日。
	广汇物流	广汇集团将质押给华夏银行股份有限公司乌鲁木齐分行的 55,000,000 股公司股份在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了解除质押手续。解除质押后，累计质押数量 309,000,000 股，占其所持有公司股份总数的 53.88%，占公司总股本的 24.63%。
	中南建设	控股股东中南城投质押的部分公司股份由于被动减持而减少及部分股份被司法冻结，本次质押股份减少 968 万股，占其持股比例的 0.51%，占公司总股本的 0.25%；截至 2023 年 2 月 1 日，中南城投所持公司股份累计被冻结 6966 万股，占其持股比例的 3.65%，占公司总股本的 1.82%。
债券兑付	光大嘉宝	2021 年 1 月 22 日公司发行了 2021 年度第一期定向债务融资工具，发行金额为人民币 10 亿元，票面利率为 5.3%，发行期限为 2+1 年。2023 年 1 月 28 日公司完成了本期债券的全部回售及本息兑付事项，本息兑付金额合计人民币 10.53 亿元。
	泛海控股	公司于 2020 年 1 月 23 日发行了“泛海控股股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）”，债券余额为人民币 5.732 亿元，期限为 3 年。目前，公司面临阶段性现金流匹配问题，计划延期支付债券本息。公司后续将采取自行兑付兑息方式，并结合当前流动性状况和资产处置优化进展。
	阳光城	公司于 2021 年 1 月 22 日发行的“21 阳城 01”应于 2023 年 1 月 30 日支付回售本金以及 2021 年 1 月 22 日至 2023 年 1 月 21 日期间的利息。因受宏观经济环境、行业环境、融资环境叠加影响，公司流动性出现阶段性紧张，公司未能按期足额偿付“21 阳城 01”的回售本金以及 2021 年 1 月 22 日至 2023 年 1 月 21 日期间的利息。

债 务 重 组	华夏 幸福	公司境外间接全资子公司 CFLD (CAYMAN) INVESTMENT LTD. 在中国境外发行的美元债券目前存续面值总额为 49.6 亿美元。目前，公司已在英国公司注册处完成登记，后续公司将根据英国法院批准的美元债券协议安排重组方案推进执行目前存续的全部美元债券债务重组，预计将于 2023 年 1 月 31 日完成重组交割。
	中天 金融	中天金融收到深交所关注函，要求说明公司 2022 年主营业务收入、利润同比下滑的具体情况及主要原因。
	华远 地产	上交所下发关于对华远地产业绩预告相关事项的监管工作函，处理事由为就业绩预告事项对公司提出监管要求。
	首开 股份	上交所下发关于对首开股份业绩预告相关事项的监管工作函，处理事由为就业绩预告事项对公司提出监管要求。
	宋都 股份	公司于 2023 年 1 月 30 日收到了上海证券交易所《关于宋都股份业绩预告相关事项的问询函》，要求说明公司的 2022 年主营业务收入、利润同比下滑的具体情况及主要原因。
	荣盛 发展	公司于 2023 年 1 月 31 日收到深圳证券交易所的《关注函》，要求公司于 2023 年 2 月 7 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
	皇庭 国际	公司于 2023 年 1 月 31 日收到深圳证券交易所的《关注函》，要求公司于 2023 年 2 月 7 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
监 管	美好 置业	公司于 2023 年 2 月 1 日收到深圳证券交易所的《关注函》，要求公司于 2023 年 2 月 7 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
	宋都 股份	于 2023 年 1 月 18 日收到了浙江证监局出具的《监管问询函》，并要求公司收到问询函后于五个工作日内以书面形式回复。公司正在加快落实、推进相关工作，计划将于 2023 年 2 月 4 日前完成回复工作。
	中南 建设	公司于 2023 年 2 月 1 日收到深圳证券交易所的《关注函》，要求公司于 2023 年 2 月 7 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
	金科 股份	公司于 2023 年 2 月 1 日收到深圳证券交易所的《关注函》，要求公司于 2023 年 2 月 7 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
	中润 资源	公司于 2023 年 1 月 13 日收到深圳证券交易所《关于对中润资源投资股份有限公司的重组问询函》，要求公司于 2023 年 1 月 31 日前就《问询函》相关事项做出书面说明。经向深圳证券交易所申请，公司预计不晚于 2023 年 2 月 7 日完成《问询函》回复工作。
	ST 泰 禾	公司于 2023 年 2 月 3 日收到深圳证券交易所的《关注函》，要求公司于 2023 年 2 月 10 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。

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

房地产行业是我国国民经济支柱产业，在疫情管控放松的背景下，宏观经济的修复仍离不开地产的企稳，预计政策面仍以宽松为主。地产在经历了一年半快速下行期后，供给已降至接近中长期均衡水平，继续下降的空间有限，政策不断叠加下有望驱动行业走出困境。建议关注（1）均好型头部房企以及深耕高能级城市的区域类房企；（2）融资政策放松下具有资源整合或风险化解能力的房企；（3）优质的头部物业管理公司。

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注册为证券分析师，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受到任何形式的补偿。

免责条款

本报告仅供万联证券股份有限公司（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。

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。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。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员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