



房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

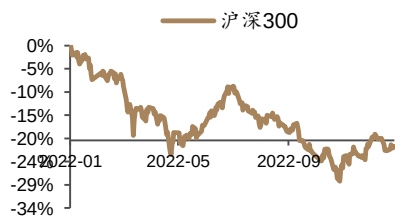
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

- 1.《房地产行业周报（2023.1.30-2.3）：地产开发贷增速提升，假期影响30城销售降幅扩大》2023.2.6
- 2.《房地产行业周报（2023.1.16-1.20）：行业规模整体缩量，济南优化限购》2023.1.29
- 3.《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
- 4.《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
- 5.《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

30城销售环比改善，武汉动态调整限购

房地产行业周报（2023.2.6-2.10）

投资要点：

● 市场回顾

上周（2023.2.6-2.10），上证综指下降0.08%，沪深300指数下降0.85%，房地产板块上升1.13%，房地产板块跑赢上证综指1.22个百分点，跑赢沪深300指数1.99个百分点。重点关注的A股地产股华发股份（600325.SH）、招商蛇口（001979.SZ）和滨江集团（002244.SZ）涨幅较大，分别为8.65%、6.16%和5.32%。重点关注的港股地产及代建公司中大部分下跌，其中绿城管理控股（9979.HK）和龙湖集团（0960.HK）涨幅居前，分别上涨4.92%和2.01%。重点关注的物业股中远洋服务（6677.HK）（涨幅12.03%）、佳源服务（1153.HK）（涨幅7.69%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅4.67%）涨幅较高。

● 数据追踪

百城土地成交累计同比降幅较前一周收窄。1月30日-2月5日，100大中城市成交住宅土地规划建筑面积227.36万平方米，累计同比下滑46.81%，降幅较前一周收窄。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3.75万平方米，累计同比下滑74.44%。

30大中城市商品房销售累计同比降幅较前一周收窄。1月30日-2月5日，30大中城市商品房成交套数达到16944套，累计同比下降30.92%，降幅较前一周收窄。其中一线城市成交3861套，累计同比下降27.64%，二线城市成交9203套，累计同比下降35.64%，三线城市成交3880套，累计同比下降22.69%。

● 行业动态

武汉：结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围，在武汉市住房限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格。

河南：进一步规范商品房预售资金监管，逐步提高预售门槛，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。

深圳：正式出台积分入户办法，依照分值排序在年度计划安排额度内审批入户。

● 投资建议

春节后30城商品房成交累计同比降幅有所收窄，不少地方政府持续优化购房政策，探索新型政策模式，促进需求进一步释放，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:	10

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	10

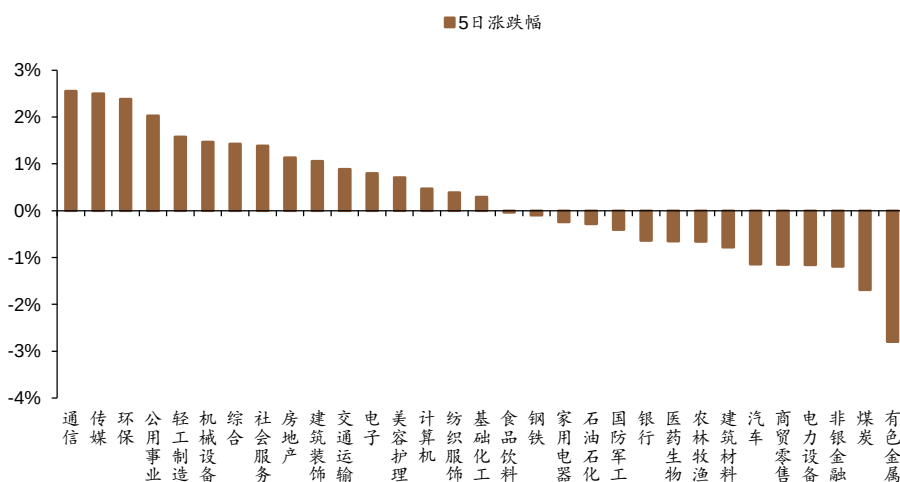
1. 市场回顾

1.1. 地产板块表现

上周（2023.2.6-2.10），上证综指下降 0.08%，沪深 300 指数下降 0.85%，房地产板块上升 1.13%，房地产板块跑赢上证综指 1.22 个百分点，跑赢沪深 300 指数 1.99 个百分点。

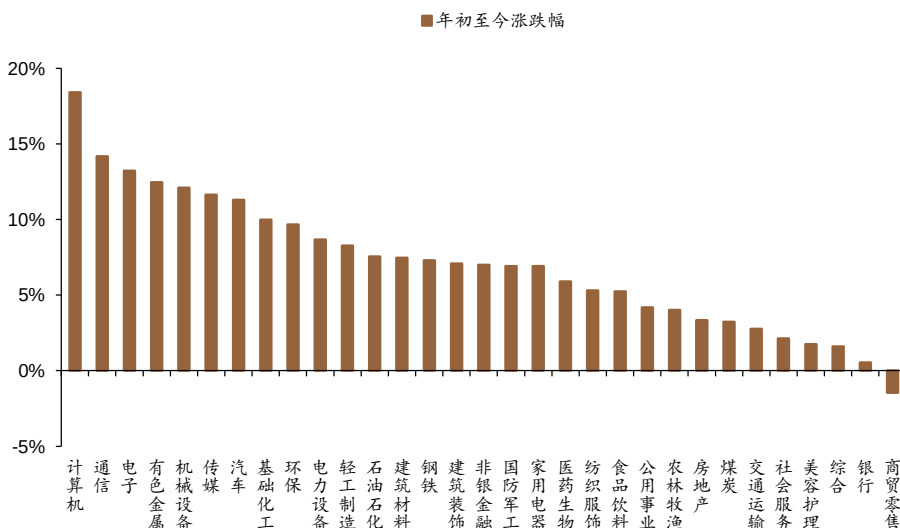
年初至今，上证综指上涨 5.55%，沪深 300 指数上涨 6.06%，房地产板块上涨 3.33%，房地产板块跑输上证综指 2.22 个百分点，跑输沪深 300 指数 2.73 个百分点。

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



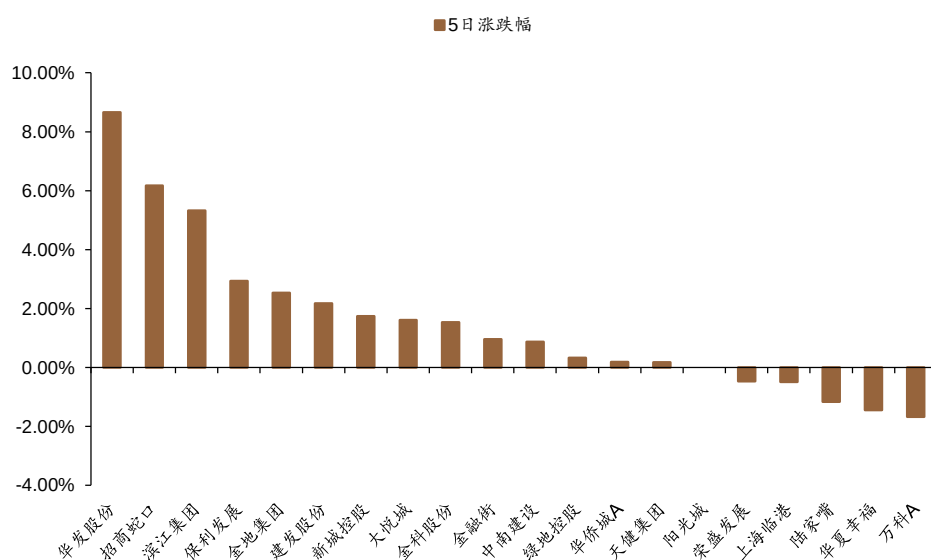
资料来源：Wind，德邦研究所

1.2. A股重点公司市场表现

上周（2023.2.6-2.10），重点关注的A股地产股华发股份（600325.SH）、招商蛇口（001979.SZ）和滨江集团（002244.SZ）涨幅较大，分别为8.65%、6.16%和5.32%；陆家嘴（600663.SH）、华夏幸福（600340.SH）和万科A（000002.SZ）下跌较多，分别下跌1.17%、1.45%、1.67%。

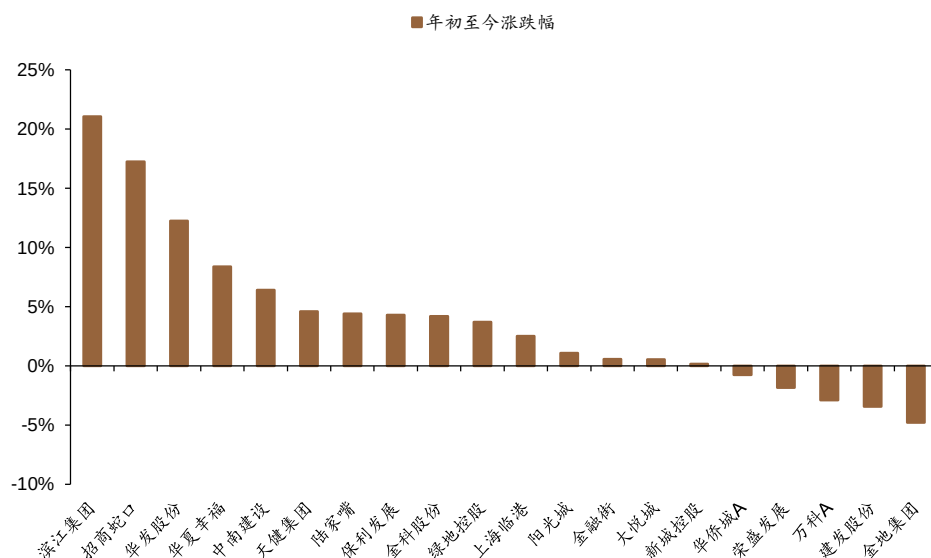
从重点关注的A股地产股年初至今市场表现来看，滨江集团（002244.SZ）、招商蛇口（001979.SZ）、华发股份（600325.SH）涨幅居前，分别上涨21.06%、17.26%和12.25%；万科A（000002.SZ）（跌幅2.91%）、建发股份（600153.SH）（跌幅3.44%）、金地集团（600383.SH）（跌幅4.79%）跌幅较大。

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



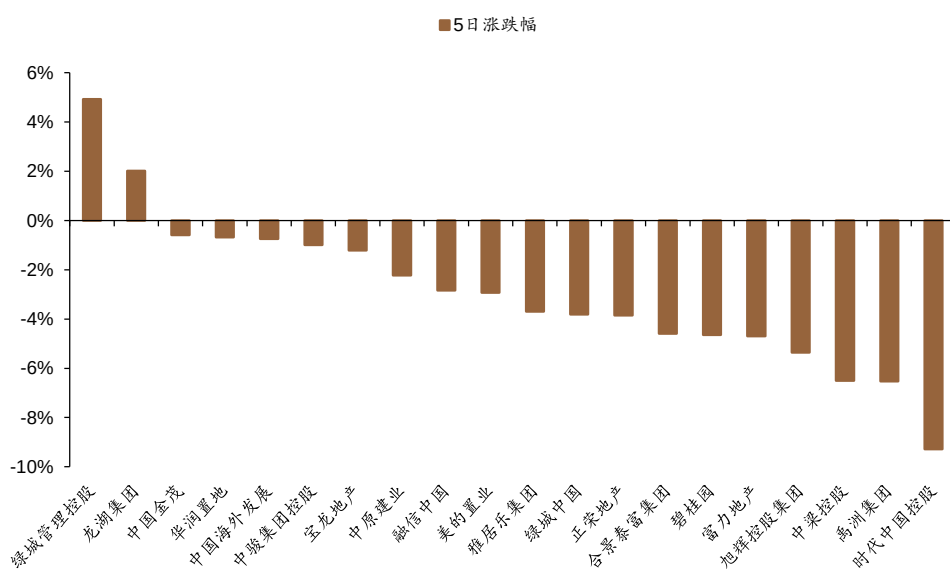
资料来源：Wind，德邦研究所

1.3. 港股重点公司市场表现

上周（2023.2.6-2.10），重点关注的 H 股地产及代建公司中大部分下跌，其中绿城管理控股（9979.HK）和龙湖集团（0960.HK）涨幅居前，分别上涨 4.92% 和 2.01%，中梁控股（2772.HK）（跌幅 6.49%）、禹洲集团（1628.HK）（跌幅 6.52%）、时代中国控股（1233.HK）（跌幅 9.29%）跌幅较大。

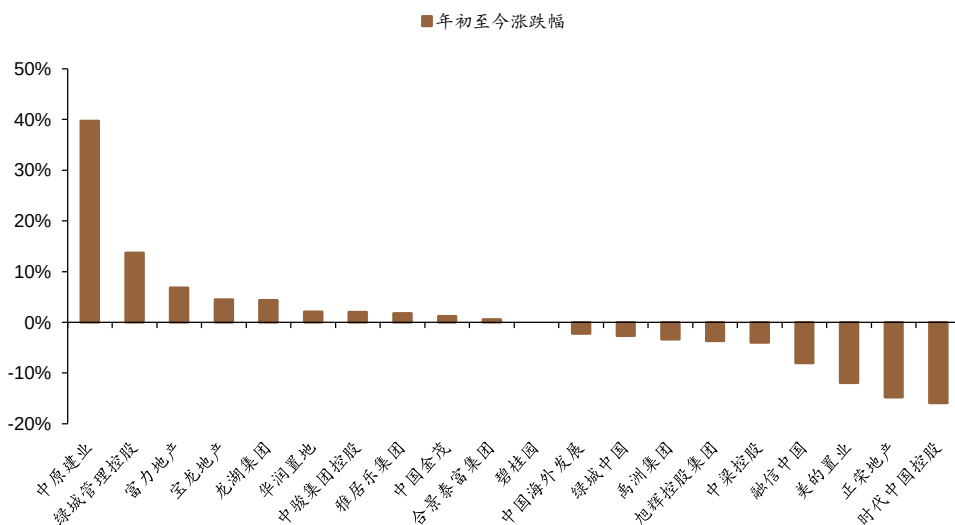
从年初至今市场表现来看，中原建业（9982.HK）、绿城管理控股（9979.HK）和富力地产（2777.HK）涨幅居前，分别上涨 39.68%、13.67% 和 6.84%；美的置业（3990.HK）（跌幅 11.96%）、正荣地产（6158.HK）（跌幅 14.77%）、时代中国控股（1233.HK）（跌幅 15.89%）跌幅较大。

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



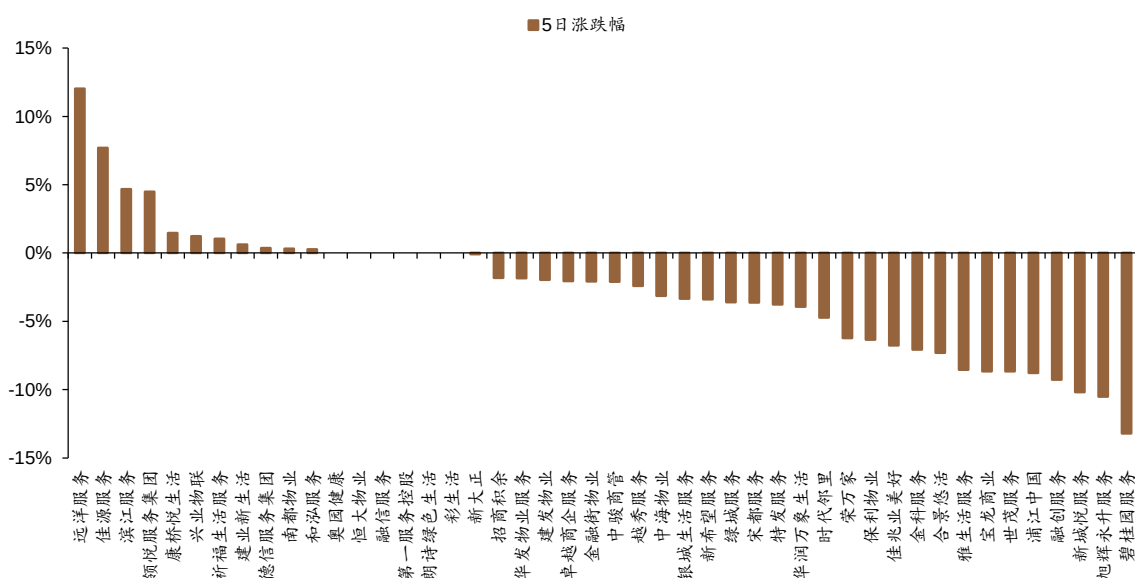
资料来源：Wind，德邦研究所

1.4. 重点物业公司表现

上周（2023.2.6-2.10），重点关注的物业股中远洋服务（6677.HK）（涨幅12.03%）、佳源服务（1153.HK）（涨幅7.69%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅4.67%）涨幅较高；新城悦服务（1755.HK）（跌幅10.19%）、旭辉永升服务（1995.HK）（跌幅10.50%）、碧桂园服务（6098.HK）（跌幅13.21%）跌幅较大。

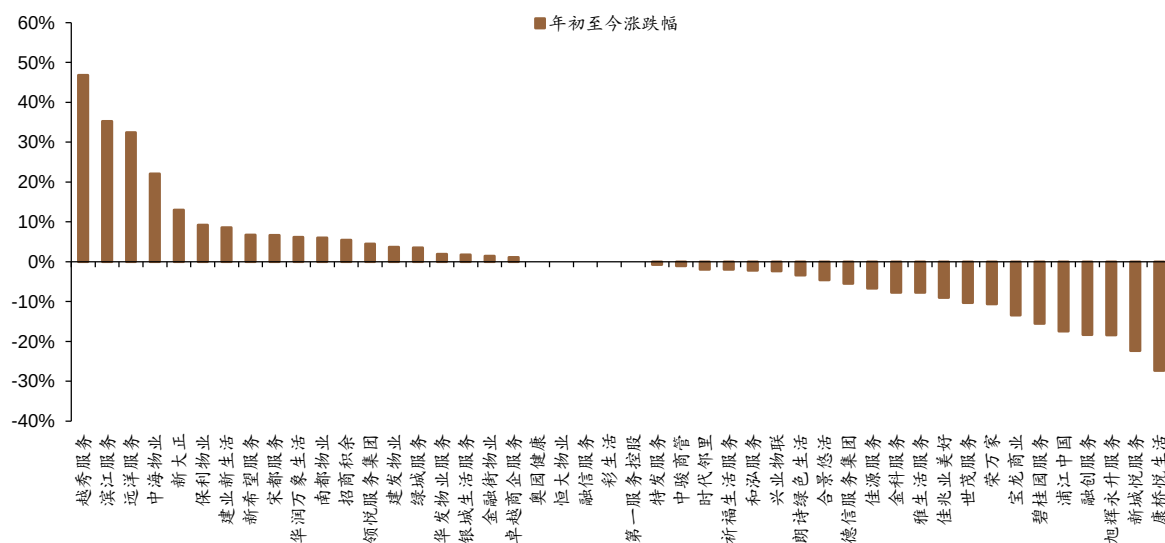
从物业公司年初至今股价表现来看，越秀服务（6626.HK）（涨幅46.83%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅35.22%）、远洋服务（6677.HK）（涨幅32.44%）涨幅居前；旭辉永升服务（1995.HK）（跌幅18.45%）、新城悦服务（1755.HK）（跌幅22.39%）、康桥悦生活（2205.HK）（跌幅27.37%）跌幅较大。

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



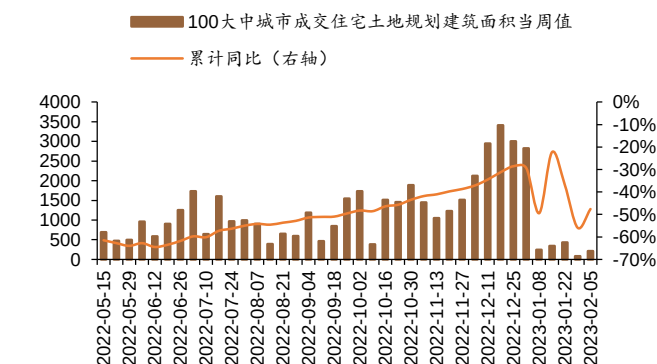
资料来源：Wind，德邦研究所

2. 行业动态

2.1. 100 大中城市住宅土地市场

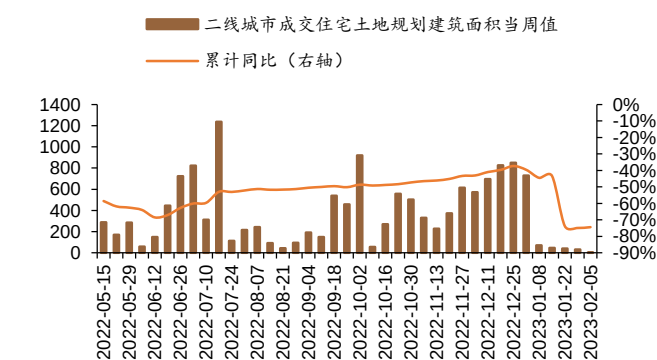
1月30日-2月5日，100大中城市成交住宅土地规划建筑面积227.36万平方米，累计同比下滑46.81%，降幅较前一周收窄。其中，一线城市无成交；二线城市成交住宅土地规划建筑面积3.75万平方米，累计同比下滑74.44%；三线城市成交住宅土地规划建筑面积223.61万平方米，累计同比下滑35.04%。

图 9：100 大中城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



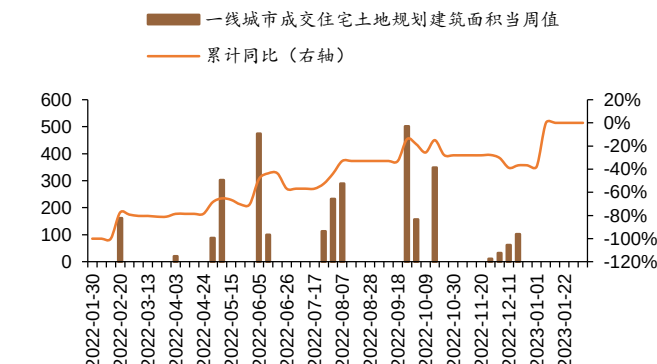
资料来源：Wind，德邦研究所

图 11：二线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



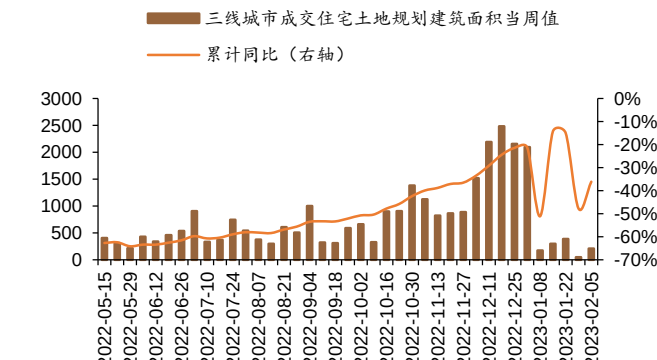
资料来源：Wind，德邦研究所

图 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 12：三线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）

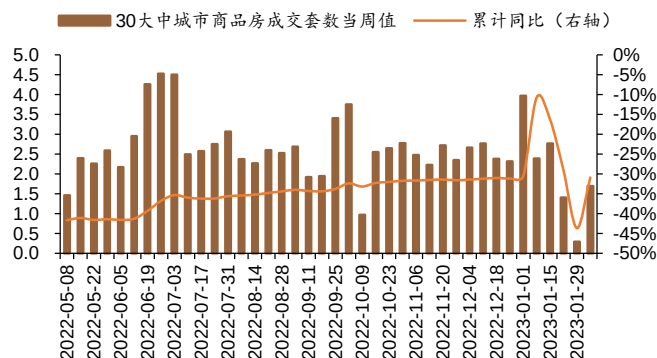


资料来源：Wind，德邦研究所

2.2. 30 大中城市商品房交易市场

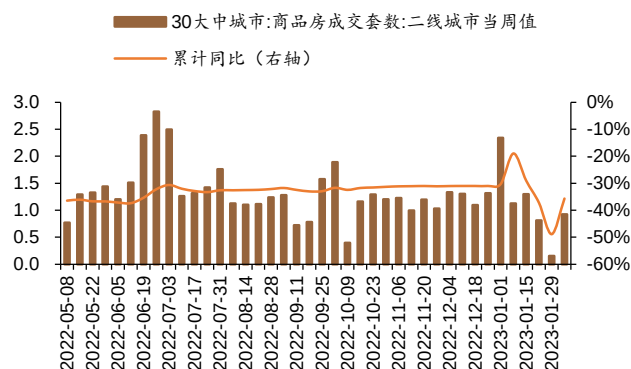
1月30日-2月5日，30大中城市商品房成交套数达到16944套，累计同比下降30.92%，降幅较前一周收窄。其中一线城市成交3861套，累计同比下降27.64%，二线城市成交9203套，累计同比下降35.64%，三线城市成交3880套，累计同比下降22.69%。

图 13：30 城商品房成交套数（万套）



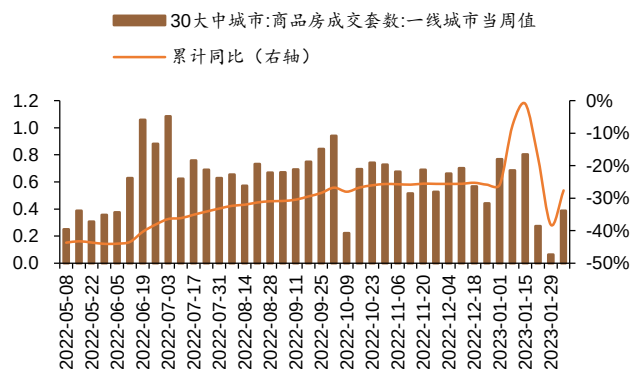
资料来源：Wind，德邦研究所

图 15：二线城市商品房成交套数（万套）



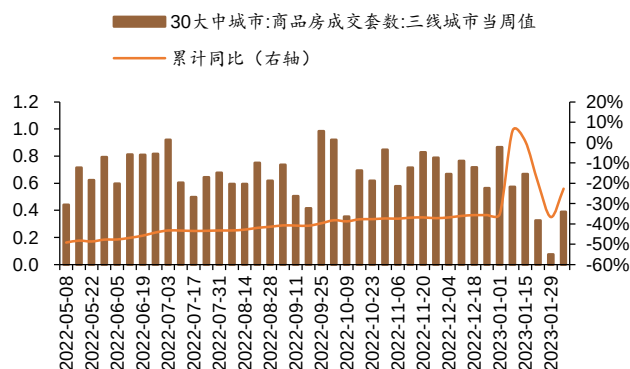
资料来源：Wind，德邦研究所

图 14：一线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

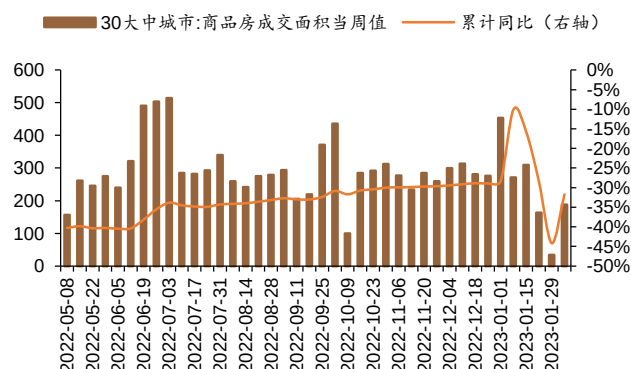
图 16：三线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

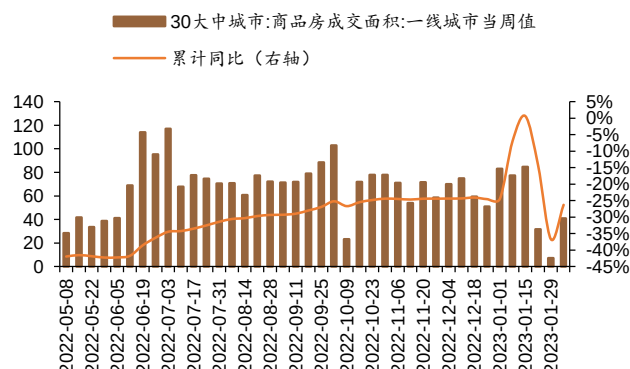
从商品房成交面积来看,1 月 30 日-2 月 5 日,30 大中城市商品房成交 188.11 万平方米,累计同比下降 31.77%,降幅较前一周收窄。其中,一线城市商品房成交 40.8 万平方米,累计同比下降 26.30%,二线城市商品房成交 111.43 万平方米,累计同比下降 34.28%,三线城市商品房成交 35.88 万平方米,累计同比下降 30.84%。

图 17：30 大中城市商品房成交面积（万平方米）



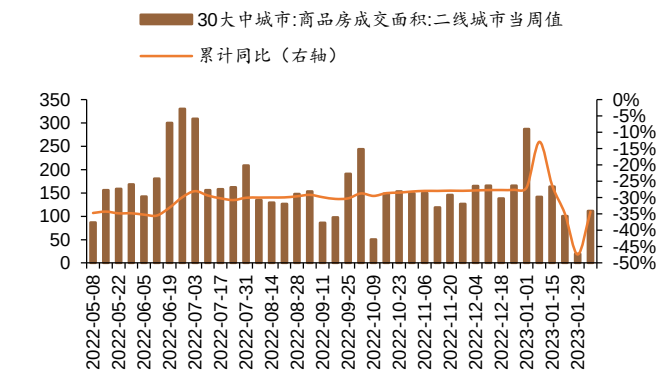
资料来源：Wind，德邦研究所

图 18：一线城市商品房成交面积（万平方米）



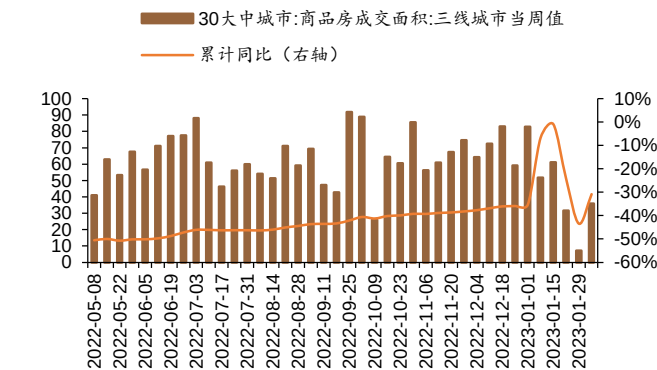
资料来源：Wind，德邦研究所

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. 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
新城控股	2.6	2023 年 1 月公司实现合同销售金额约 58 亿元，比上年同期减少 27%；销售面积约 71 万平方米，比上年同期减少 11%。
越秀地产	2.7	2023 年 1 月实现合同销售金额约为 89 亿元，同比增加 76%，实现合同销售面积约 24 万平方米，同比减少 21%。
金科股份	2.8	截至 2023 年 1 月末，公司有息负债规模为 684 亿元，较 2021 年末减少 122 亿元；其中一年内到期的有息负债余额为 376 亿元。
中骏集团控股	2.9	2023 年 1 月，公司实现合同销售金额约 31 亿元，合同销售面积 23 万平方米，同比分别减少 39%和 42%，平均销售价格为每平方米 13146 元。
阳光城	2.10	截至 2 月 10 日，公司已到期未支付的债务本金合计金额 460 亿元，其中涉及担保事项的已到期未支付债务本金累计 217 亿元。
华夏幸福	2.10	截至 2023 年 1 月 31 日，公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 321 亿元，金融债务已签约实现债务重组的金额累计约为 1723 亿元。

资料来源：Wind，各公司公告、德邦研究所

3.2. 行业动态

表 2：行业动态

日期	内容
2.6	武汉：结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围，在武汉市住房限购区域购房的居民家庭可新增一个购房资格。
2.6	哈尔滨：公积金贷款年龄年限由 20 年提升至 30 年，二孩、三孩家庭购买首套或第二套新房可享补贴。单职工贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元，双职工贷款最高额度由 70 万元提高至 80 万元。
2.7	河南：进一步规范商品房预售资金监管，逐步提高预售门槛，以郑州、开封为试点，积极探索预售制度改革和现房销售。
2.7	济南：2 月 8 日-6 月 30 日，购买新建商品房，在济南市房地产信息系统前 5000 名签订网签合同的消费者（不含单位），每套网签合同领取 1 万元消费券。
2.8	深圳：正式出台积分入户办法，依照分值排序在年度计划安排额度内审批入户。
2.9	上海：2022 年全年，上海市新增建设筹措保障性租赁住房 18 万套（间），全市已累计建设筹措保障性租赁住房 38.5 万套（间），首批保障性租赁住房已入市。

资料来源：观点网，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经营范围包括证券投资咨询业务。