

强于大市

房地产行业第 6 周周报 (2 月 4 日-2 月 10 日)

新房二手房成交出现复苏，核心城市需求端政策持续放松

本周新房、二手房成交同比增速均回正；其中一线城市新房成交涨幅明显。土地市场环比量升价跌，溢价率同环比均下降。

核心观点

- 本周新房、二手房成交同比增速均回正，其中一线城市新房成交涨幅明显。43 城新房成交面积 279.5 万平，环比上升 9.6%，同比上升 11.1%；一、二、三线城市环比增速分别为 53.4%、9.3%、-18.3%，同比增速分别为 69.4%、31.2%、30.4%。15 城二手房成交面积 140.4 万平方米，环比上升 7.0%，同比上升 123.0%；一、二、三线城市环比增速分别为 1.6%、10.4%、10.2%，同比增速分别为 85.2%、131.7%、310.1%。
- 新房库存面积同环比均降低；去化周期环比下降。14 城新房库存面积为 1.03 亿平，环比下降 0.3%，同比下降 0.2%，去化周期为 16.2 个月，环比下降 0.1 个月，同比上升 3.6 个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为 -0.8%、-0.3%、0.0%；去化周期分别为 13.0、13.8、16.1 个月，环比变动分别为 -0.1、0.1、0.0 个月。
- 土地市场环比量升价跌，溢价率同环比均下降。百城土地成交建面 2168 万平，环比上升 239.7%，同比上升 1439.6%；成交土地总价为 146 亿元，环比上升 117.2%，同比下降 8560.9%；楼面均价为 675 元/平，环比下降 36.0%，同比下降 40.2%；百城成交土地溢价率为 2.26%，环比下降 50.7%，同比下降 61.9%。
- 本周房企国内债券发行规模环比上升。房地产行业国内债券总发行量为 64.0 亿元，由于去年同期无相关数据，故无同比数据，环比上升 30.6%；净融资额为 -23.8 亿元。其中国内债券总发行量为 64.0 亿元，环比上升 30.6%；净融资额为 16.4 亿元。民企国内无债券发行；净融资额为 -40.1 亿元。
- 板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为 1.1%，较上周上升 1.8 个百分点；相对沪深 300 收益为 2.0%，较上周上升 1.7 个百分点。房地产板块 PE 为 13.47X，较上周上升 0.15X。北上资金对食品饮料、非银金融和计算机加仓金额较大，分别为 22.75、18.67 和 14.89 亿元。对房地产的持股占比上升 0.05%（上周为下降 0.07%），净买入 6.57 亿元（上周净买入 -8.75 亿元）。

投资建议

- 本周地产股出现上涨行情，我们认为有三方面的原因引起：1) 近期楼市提振政策频发发布，尤其是核心城市政策出台频次明显加大。例如本周武汉限购政策放松，明确了居民家庭可以增加一套购房资格。2) 近期房企融资有所恢复，1 月海外债开始重启，释放了积极信号。3) 本周新房、二手房市场均出现了明显复苏的迹象，市场流动性也有所提升，整体购房需求的提振值得关注。不过可持续性仍然需要观察，本周公布的 1 月居民中长期贷款数据明显偏弱，1 月住户部门中长期贷款增加 2231 亿元，相较于 22 年 1 月增加的 7424 亿元明显缩量，这一方面是与此前销售低迷有关，一方面或与居民出于安全性的考量，主动降低家庭负债的行为有关。
- 政策利好叠加需求修复二季度或见转机，短期内我们看好供需两端政策共振带来的地产板块修复行情。目前市场的关注点逐渐转移到基本面数据的兑现，我们认为行业深度调整或将进入收尾期，预计全国需求端最早或在 3、4 月出现明显修复的可能，但销售仍有可能波动，其持续性的回暖仍要等待整体经济修复后。预计未来两个月政策节奏加快，在观察落地效果的同时，重点关注基本面恢复更快、受融资政策边际利好更多、投资强度高、布局区域优的房企。具体标的，我们建议关注两条主线：1) 主流的央国企和区域深耕型房企，稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度，行业见底复苏后带来 β 行情：招商蛇口、保利发展、建发国际集团、越秀地产、华发股份、滨江集团；2) 边际受益于政策利好的优质民企、及混合所有制房企：美的置业、金地集团、万科 A、绿地控股、龙湖集团、新城控股。

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《Q4 居民购房意愿再度走弱，房价看涨预期处于历史最低点；房企贷款需求略有改善——央行 2022 年四季度问卷调查点评》(2022/12/28)

《房地产行业 2023 年度策略——弩箭已离弦，能否冰解的破？》(2022/12/18)

《房地产 2022 年 11 月统计局数据点评：核心指标再度“探底”；房企到位资金持续承压》(2022/12/16)

《房地产 2022 年 10 月统计局数据点评：销售与投资持续低迷；房企非房款到位资金降幅收窄》(2022/11/15)

《银保监会允许保函置换预售资金规定的点评：允许保函置换预售监管资金，优质房企流动性压力或将进一步缓解》(2022/11/15)

《房地产行业 2022 年 10 月月报：需求端仍然低迷；民企资金支持力度加大》(2022/11/14)

《房地产行业 2022 年三季报综述：行业业绩、利润率、现金流持续承压；房企分化加剧，头部与区域深耕型房企优势显著》(2022/11/4)

《中国真实住房需求还有多少？(2022 版)》(2022/8/3)

《凡益之道，与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》(2022/6/15)

《2022 年，五问房地产行业》(2021/12/6)

《从历史复盘探讨本轮地产调控放松的最佳路径与当前房企的生存法则》(2022/3/31)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	9
2 百城土地市场跟踪	11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	13
3 本周行业政策梳理	16
4 本周板块表现回顾	18
5 本周重点公司公告	21
6 本周房企债券发行情况	22
7 投资建议	25
8 风险提示	26
9 附录	27

图表目录

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 2.5 万套, 环比上升 12.5%, 同比上升 9.85%...	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 279.5 万平方米, 环比上升 9.6%, 同比上升 11.1%	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 1.8 万套, 环比上升 19.4%, 同比上升 47.6%	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 199.9 万平方米, 环比上升 15.9%, 同比下降 40.7%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 62.3%、12.2%、-19.4%	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 53.4%、9.3%、-18.3%	6
图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.7 万套, 环比下降 2.7%, 同比下降 35.2%	7
图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 79.5 万平方米, 环比下降 3.6% , 同比下降 27.4%	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 100.2 万套, 环比下降 3.9%, 同比下降 2.7%...	7
图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 56.3 万套, 环比下降 0.5%, 同比上升 0.7%	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.9%、-0.1%、0.0% ..	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 43.9 万套, 环比下降 8.0%, 同比下降 6.7%	7
图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 16.9、12.9、27.8 个月	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 12.2、15.3、11.2 个月 ..	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 21.7、3.6、25.7、17.8 个月 ..	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10295.6 万平方米, 环比下降 0.3%, 同比下降 0.2%	8
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7150.4 万平方米, 环比下降 0.5%, 同比下降 2.0%	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.8%、-0.3%、0.0% ..	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3145.2 万平方米, 环比上升 0.2%, 同比上升 4.4%	9
图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 16.2、13.6、28.8 个月	9
图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 13.0、13.8、16.1 个月 ..	9
图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.5 万套, 环比上升 6.1%, 同比上升 123.7%	9
图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 140.4 万平方米, 环比上升 7.0%, 同比上升 123.0%	9
图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.4 万套, 环比上升 7.3%, 同比上升 128.3%	10

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 128.4 万平方米, 环比上升 8.0%, 同比上升 127.7%	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 2.1%、8.8%、11.8% 10	
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 1.6%、10.4%、10.2%	10
图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套, 环比下降 8.4%, 同比上升 74.1%	10
图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 12.1 万平方米, 环比下降 3.1%, 同比上升 82.7%	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量 375 宗, 环比上升 428.2%, 同比上升 7400.0% 11	
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2168 万平方米, 环比上升 239.7%, 同比上升 1439.6%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 146 亿元, 环比上升 117.2%, 同比下降 8560.9% 11	
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 675 元/平方米, 环比下降 36.0%, 同比下降 40.2%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 2.26%, 环比下降 50.7%, 同比下降 61.9%	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 60.0%、608.3%、422.2%	12
图表 36. 三线城市成交土地数量同比增速为 5540.0%	12
图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 241.2、107.1%、330.5%	12
图表 38. 三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 10082.2%	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 167.3%、110.5%、116.6%	12
图表 40. 三线城市成交土地总价同比增速为 6093.6%	12
图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -21.7%、1.6%、-49.6%	13
图表 42. 三线城市成交土地楼面均价同比增速为 -39.1%	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.05%、3.18%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 57 宗, 环比上升 418.2%, 同比上升 2750.0%	13
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 227 万平方米, 环比上升 195.7%, 同比上升 3686.1%	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 51 亿元, 环比上升 38.2%, 同比上升 3784.9% 14	
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 2238 元/平方米, 环比下降 53.3%, 同比上升 2.6%	14
图表 48. 百城成交住宅类土地溢价率为 1.00%, 环比下降 88.3%, 同比上升 29.9%	14
图表 49. 二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为 -80.0%、833.3%	14
图表 50. 三线城市住宅成交土地数量同比增速为 2700.0%	14
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为 -87.2%、369.2%	15
图表 52. 三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 3623.6%	15

图表 53.二、三线城市成交土地总价环比增速为-91.8、115.5%.....	15
图表 54 三线城市成交土地总价同比增速为 3698.7%.....	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-36.0%、-54.1%	15
图表 56.三线城市成交土地楼面均价同比增速为 2.0%.....	15
图表 57. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、0.00%、1.03%	15
图表 58. 2023 年第 6 周大事件	17
图表 59. 房地产行业绝对收益为 1.1%，较上周上涨 1.8 个百分点.....	18
图表 60. 房地产行业相对收益为 2.0%，较上周上涨 1.7 个百分点.....	18
图表 61. 房地产板块 PE 为 13.47X，较上周上涨 0.15X.....	19
图表 62. 北上资金对非银金融、食品饮料和电力设备加仓金额较大,分别为 79.25 、69.76 和 68.11 亿元	19
图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、保利地产	20
图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为越秀地产、龙湖集团、融创中国.....	20
图表 65. 2023 年第 6 周（2 月 6 日-2 月 12 日）重点公司公告汇总	21
图表 66. 2023 年第 6 周房地产行业国内债券总发行量为 64.0 亿元,环比上升 30.6%	22
图表 67. 2023 年第 6 周房地产行业国内债券总偿还量为 87.8 亿元,同比上升 8.4%，环比下降 20.6%	22
图表 68. 2023 年第 6 周房地产行业国内债券净融资额为-23.8 亿元	23
图表 69. 本周债券发行量最大的房企为上海临港控股股份有限公司、重庆西永微电子产业园区开发有限公司、厦门安居控股集团有限公司，发行量分别为 10.00、8.00、6.50 亿元.....	23
图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为郑州弘致一实业有限公司、苏州新建元控股集团有限公司、上海临港控股股份有限公司，偿还量分别为 18.63、14.50、10.00 亿元.....	24
图表 71. 报告中提及上市公司估值表.....	25
图表 72. 城市数据选取清单	27

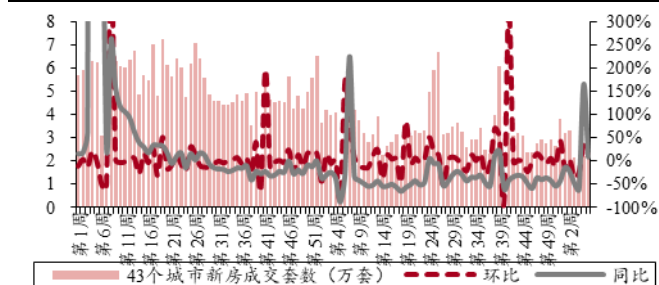
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第6周：2023年2月4日-2023年2月10日）相比于上周，新房成交量上升，二手房成交量也上升，新房库存量下降，去化周期较上周有所降低。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

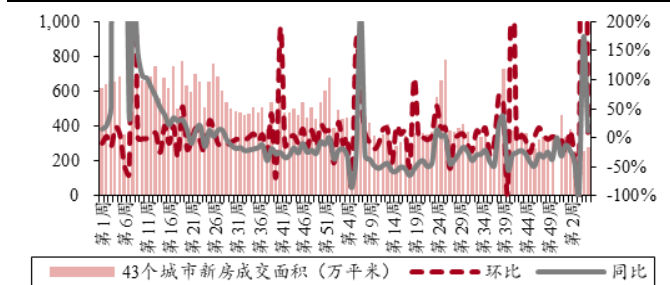
本周43个城市新房成交套数为2.5万套，环比上升12.5%，同比上升9.85%；成交面积为279.5万平方米，环比上升9.6%，同比上升11.1%。其中17个大中城市新房成交套数为1.8万套，环比上升19.4%，同比上升47.6%；成交面积为199.9万平方米，环比上升15.9%，同比下降40.7%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.6、1.0、0.2万套，环比增速分别为62.3%、12.2%、-19.4%，同比增速分别为78.2%、37.7%、28.0%。一、二、三线城市新房成交面积分别为60.5、121.7、17.7万平方米，环比增速分别为53.4%、9.3%、-18.3%，同比增速分别为69.4%、31.2%、30.4%。其余26个城市本周新房成交套数为0.7万套，环比下降2.7%，同比下降35.2%；成交面积为79.5万平方米，环比下降3.6%，同比下降27.4%。

图表 1.43 个城市新房成交套数为 2.5 万套，环比上升 12.5%，同比上升 9.85%



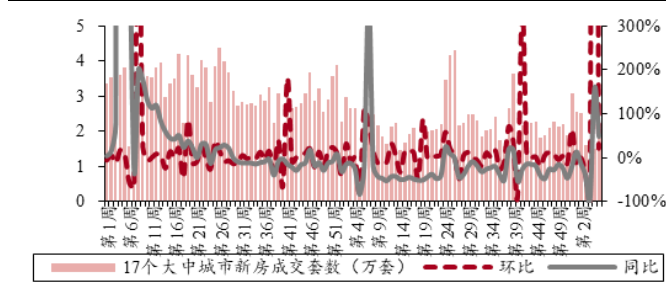
资料来源：万得，中银证券

图表 2.43 个城市新房成交面积为 279.5 万平方米，环比上升 9.6%，同比上升 11.1%



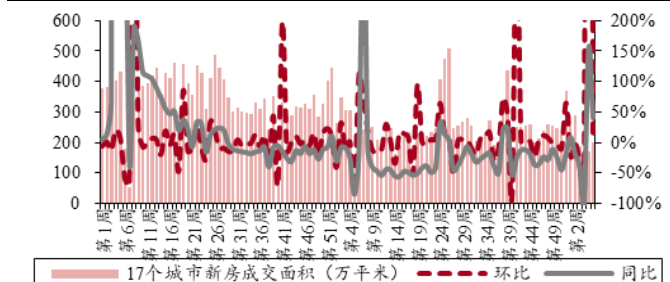
资料来源：万得，中银证券

图表 3.17 个大中城市新房成交套数为 1.8 万套，环比上升 19.4%，同比上升 47.6%



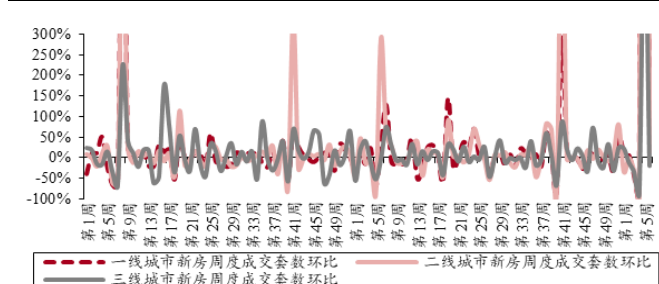
资料来源：万得，中银证券

图表 4.17 个大中城市新房成交面积为 199.9 万平方米，环比上升 15.9%，同比下降 40.7%



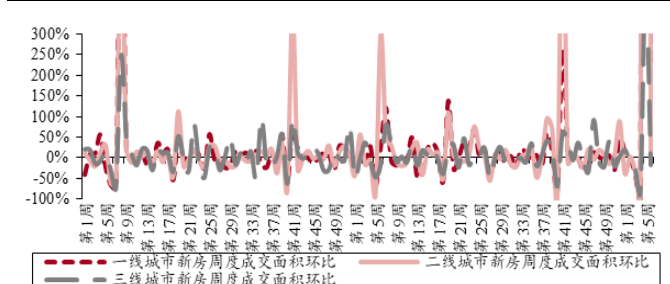
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 62.3%、12.2%、-19.4%



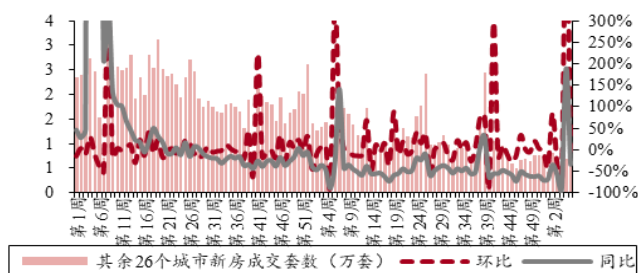
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 53.4%、9.3%、-18.3%



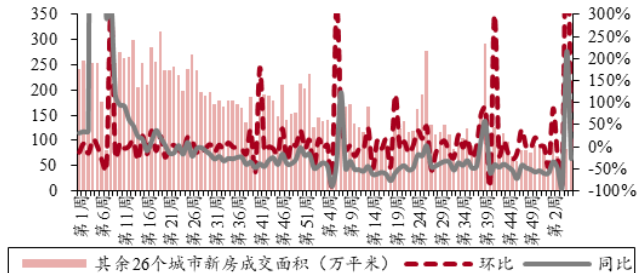
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.7 万套，环比下降 2.7%，同比下降 35.2%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 79.5 万平方米，环比下降 3.6%，同比下降 27.4%。



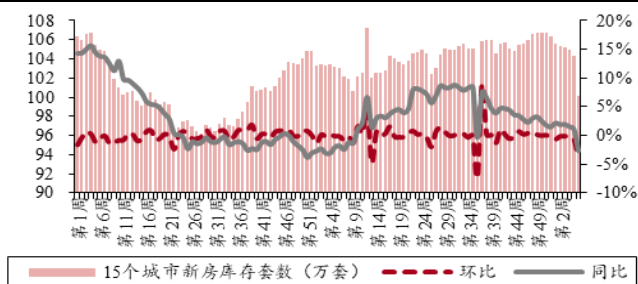
资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

15 个城市新房库存套数为 100.2 万套，环比下降 3.9%，同比下降 2.7%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 56.3 万套，环比下降 0.5%，同比上升 0.7%。一、二、三线城市新房库存套数分别为 29.3、19.0、8.0 万套，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.9%、-0.1%、0.0%；一、二、三线城市同比增速分别为 11.8%、-8.1%、-11.6%；其余 7 个城市新房库存套数为 43.9 万套，环比下降 8.0%，同比下降 6.7%。

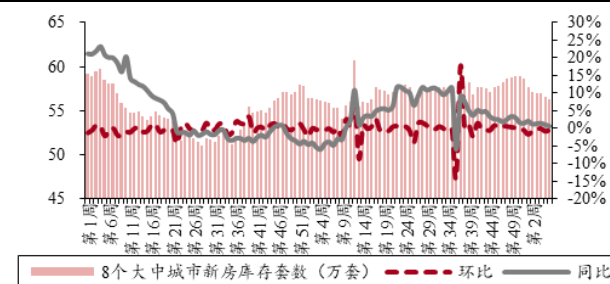
在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 16.9 个月，环比下降 0.8 个月，同比上升 3.1 个月。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 12.9 个月，环比基本保持不变，同比上升 3.5 个月，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 12.2、15.3、11.2 个月，一、二、三线城市环比变动分别为 -0.1、0.1、0.2 个月，一、二、三线城市同比变动分别为 3.9、5.5、-3.6 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 21.7、3.6、25.7、17.8 个月，环比变动分别为 -0.63、-0.01、-0.66、0.30 个月，同比分别提升了 3.42、0.88、14.26、9.97 个月；其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 27.8 个月，环比下降 3.8 个月，同比下降 1.8 个月。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 100.2 万套，环比下降 3.9%，同比下降 2.7%



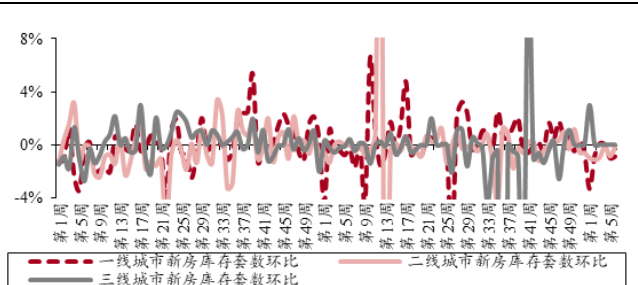
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 56.3 万套，环比下降 0.5%，同比上升 0.7%



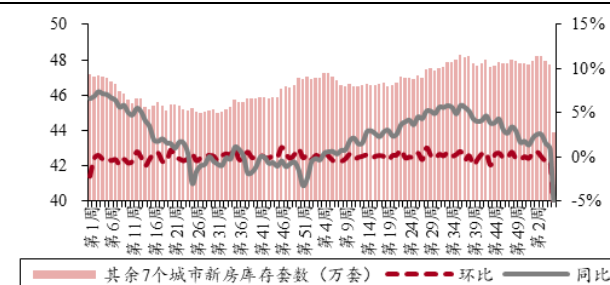
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.9%、-0.1%、0.0%



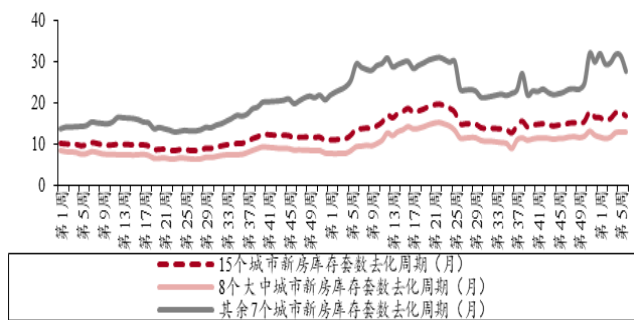
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 43.9 万套，环比下降 8.0%，同比下降 6.7%



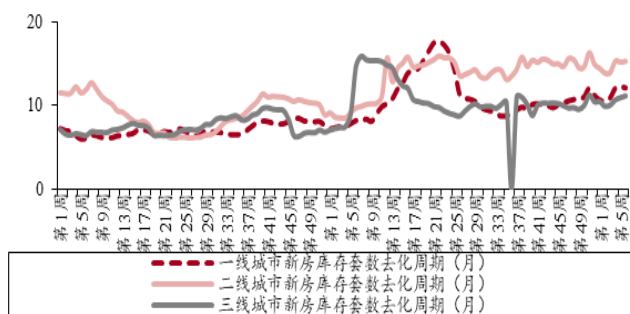
资料来源：万得，中银证券

图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 16.9、12.9、27.8 个月



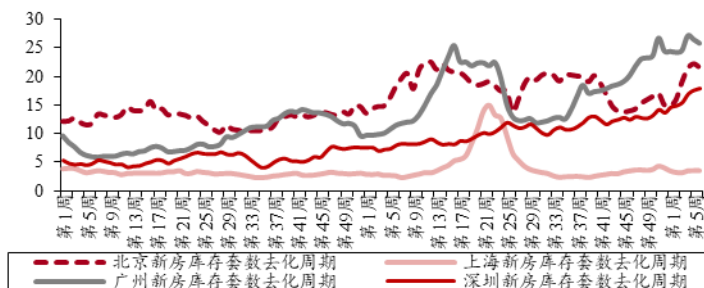
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 12.2、15.3、11.2 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 21.7、3.6、25.7、17.8 个月

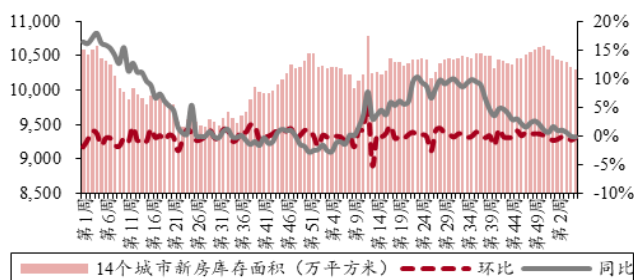


资料来源：万得，中银证券

14 个城市新房库存面积为 10295.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比下降 0.2%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7150.4 万平方米，环比下降 0.5%，同比下降 2.0%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3363.2、2944.3、842.9 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.8%、-0.3%、0.0%，同比增速分别为 11.2%、-10.3%、-15.1%。其余 5 个城市新房库存面积为 3145.2 万平方米，环比上升 0.2%，同比上升 4.4%。

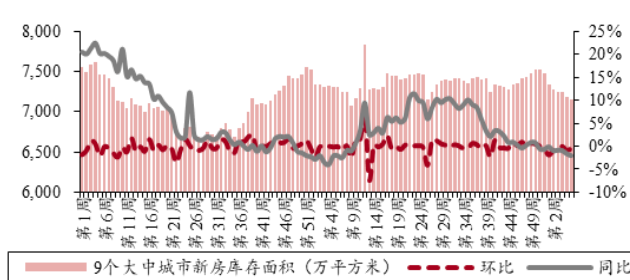
在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 16.2 个月，环比下降 0.1 个月，同比上升 3.6 个月。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 13.6 个月，环比基本保持不变，同比上升 3.4 个月，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 13.0、13.8、16.1 个月，一、二、三线城市环比变动分别为 -0.1、0.1、0.0 个月，一、二、三线城市同比变动分别为 4.0、-3.8、-5.1 个月。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 28.8 个月，环比下降 1.0 个月，同比下降 0.5 个月。

图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10295.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比下降 0.2%



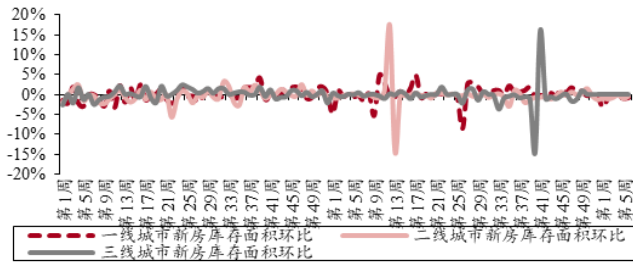
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7150.4 万平方米，环比下降 0.5%，同比下降 2.0%



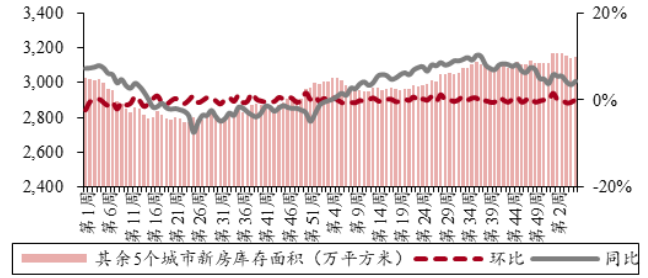
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.8%、-0.3%、0.0%



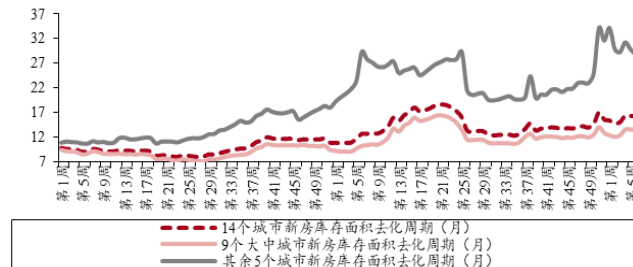
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3145.2 万平方米，环比上升 0.2%，同比上升 4.4%



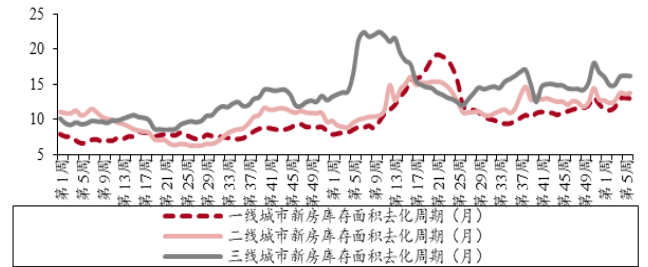
资料来源：万得，中银证券

图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 16.2、13.6、28.8 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 13.0、13.8、16.1 个月

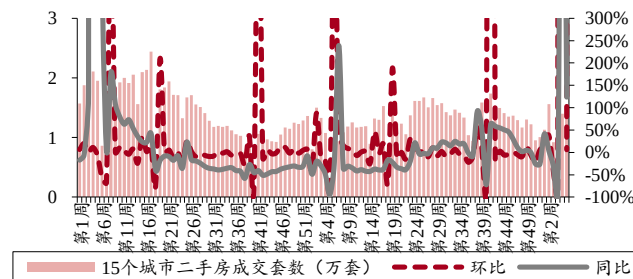


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

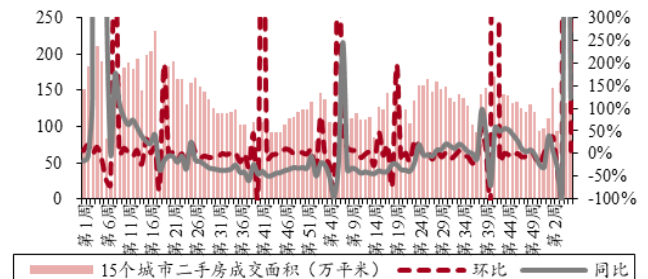
本周 15 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比上升 6.1%，同比上升 123.7%；成交面积为 140.4 万平方米，环比上升 7.0%，同比上升 123.0%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 1.4 万套，环比上升 7.3%，同比上升 128.3%；成交面积为 128.4 万平方米，环比上升 8.0%，同比上升 127.7%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.4、0.9、0.1 万套，环比增速分别为 2.1%、8.8%、11.8%，同比增速分别为 87.2%、133.3%、320.6%，一、二、三线城市成交面积分别为 31.6、83.8、13.0 万平方米，环比增速分别为 1.6%、10.4%、10.2%，同比增速分别为 85.2%、131.7%、310.1%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比下降 8.4%，同比上升 74.1%；成交面积为 12.1 万平方米，环比下降 3.1%，同比上升 82.7%。

图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比上升 6.1%，同比上升 123.7%



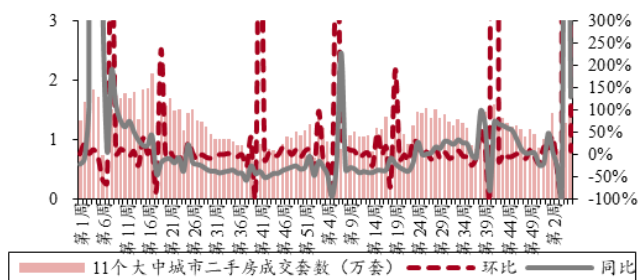
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 140.4 万平方米，环比上升 7.0%，同比上升 123.0%



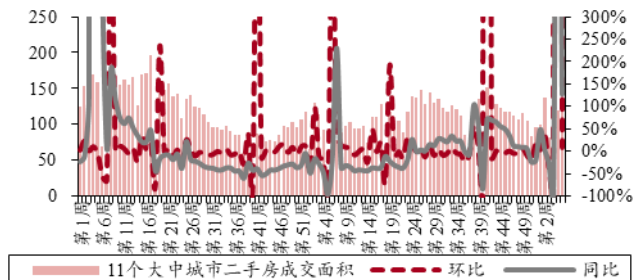
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.4 万套，环比上升 7.3%，同比上升 128.3%



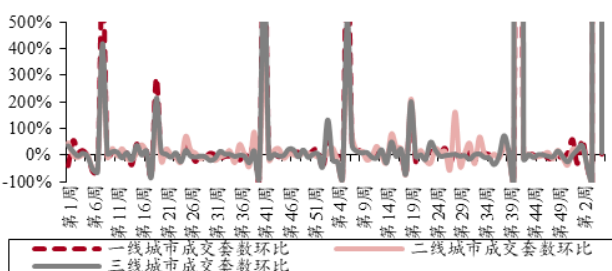
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 128.4 万平方米，环比上升 8.0%，同比上升 127.7%



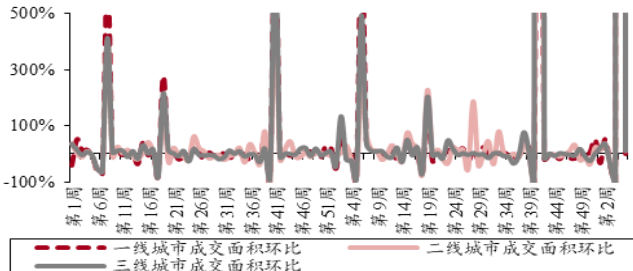
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 2.1%、8.8%、11.8%



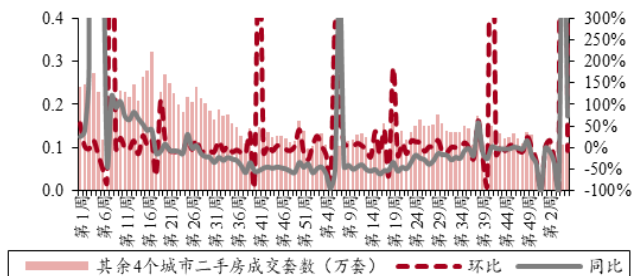
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 1.6%、10.4%、10.2%



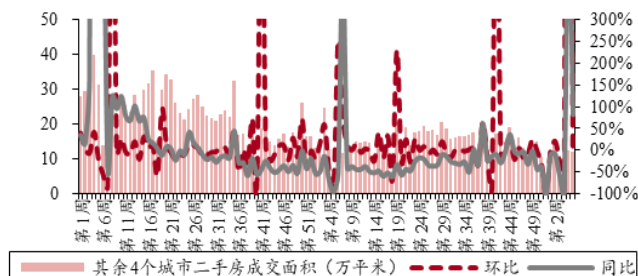
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比下降 8.4%，同比上升 74.1%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 12.1 万平方米，环比下降 3.1%，同比上升 82.7%



资料来源：万得，中银证券

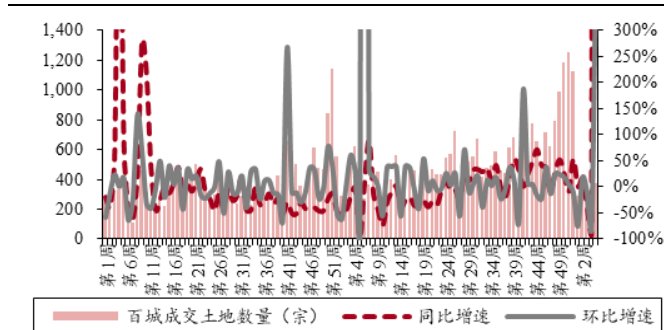
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2023 年第 5 周（1 月 30 日-2 月 5 日）的数据。整体土地市场较上周相比量升价跌，土地溢价率下降。从城市能级来看，与上周比，一、三线城市量升价跌，二线城市量价齐升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

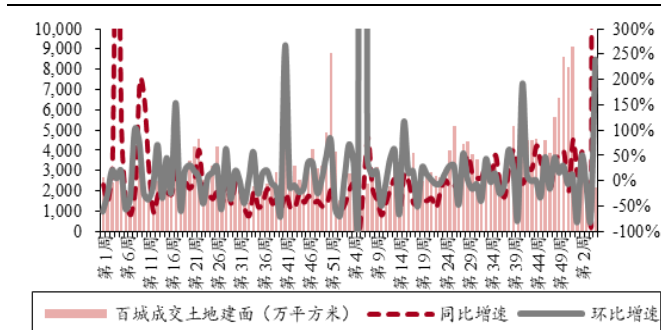
百城成交全类型土地数量为 375 宗，环比上升 428.2%，同比上升 7400.0%；成交土地规划建筑面积为 2168 万平方米，环比上升 239.7%，同比上升 1439.6%；成交土地总价为 146 亿元，环比上升 117.2%，同比下降 8560.9%；成交土地楼面均价为 675 元/平方米，环比下降 36.0%，同比下降 40.2%；百城成交土地溢价率为 2.26%，环比下降 50.7%，同比下降 61.9%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量 375 宗，环比上升 428.2%，同比上升 7400.0%



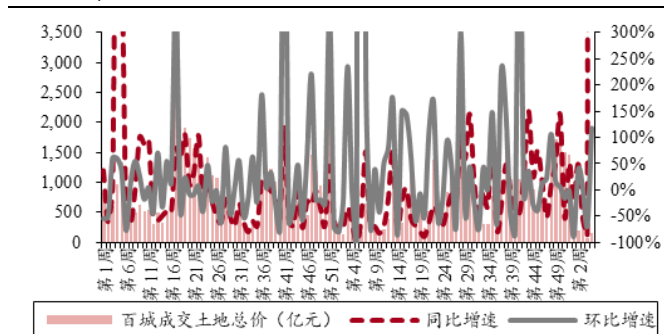
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2168 万平方米，环比上升 239.7%，同比上升 1439.6%



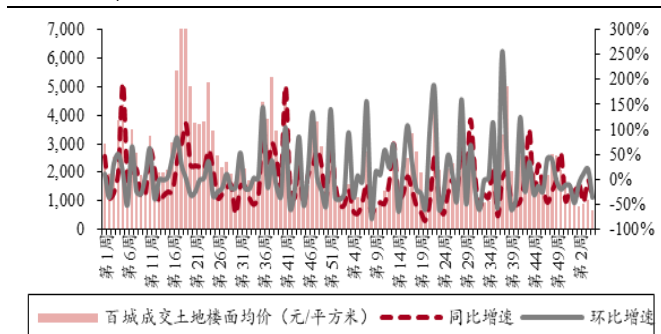
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 146 亿元，环比上升 117.2%，同比下降 8560.9%



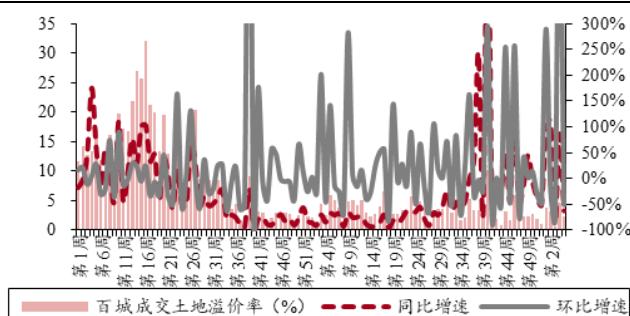
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 675 元/平方米，环比下降 36.0%，同比下降 40.2%



资料来源：万得，中银证券

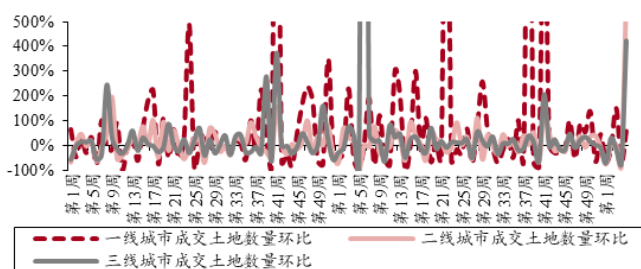
图表 34. 百城成交土地溢价率为 2.26%，环比下降 50.7%，同比下降 61.9%



资料来源：万得，中银证券

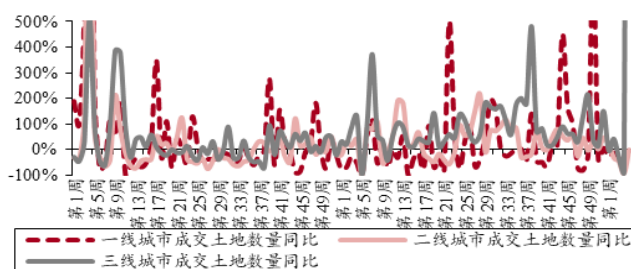
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 8、85、282 宗，环比增速分别为 60.0%、608.3%、422.2%，三线城市同比增速为 5540.0%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 141.9、502.8、1523.3 万平方米，环比增速分别为 241.2%、107.1%、330.5%，三线城市同比增速为 10082.2%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 7.4、34.3、104.6 亿元，环比增速分别为 167.3%、110.5%、116.6%，三线城市同比增速为 6093.6%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 519、682、687 元/平方米，环比增速分别为 -21.7%、1.6%、-49.6%，三线城市同比增速为 -39.1%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.05%、3.18%，二、三线城市环比增速为 -80.0%、-50.4%，三线城市同比增速为 -46.4%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 60.0%、608.3%、422.2% %



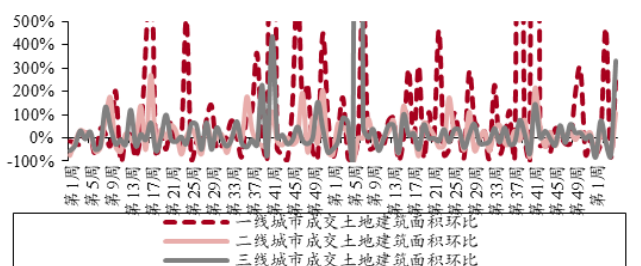
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 三线城市成交土地数量同比增速为 5540.0%



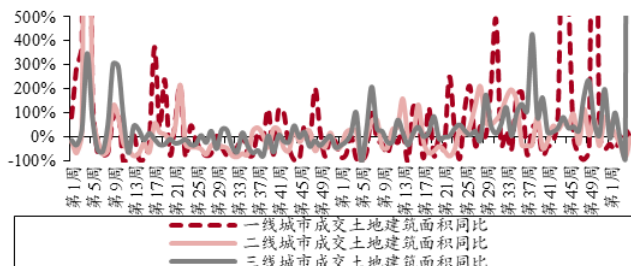
资料来源：万得，中银证券

图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 241.2%、107.1%、330.5%



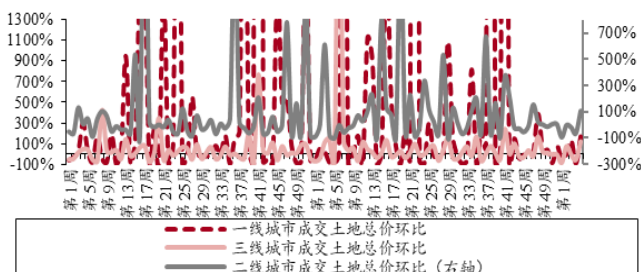
资料来源：万得，中银证券

图表 38. 三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 10082.2%



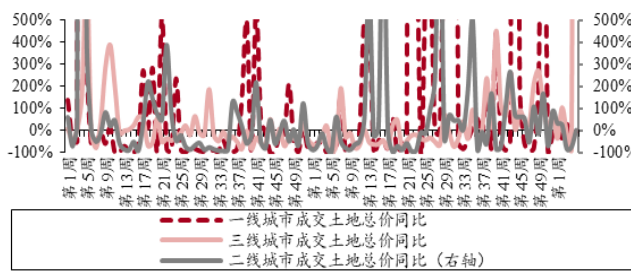
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 167.3%、110.5%、116.6%



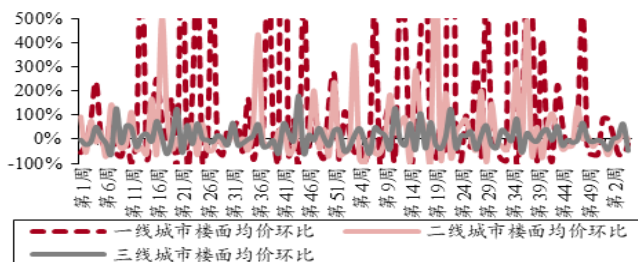
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 三线城市成交土地总价同比增速为 6093.6%



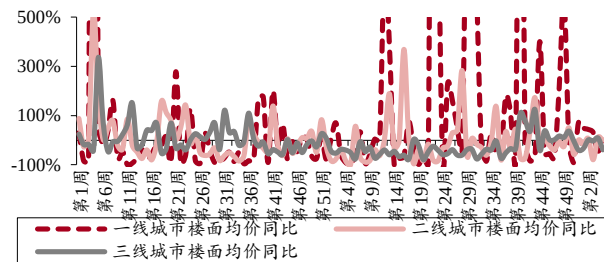
资料来源：万得，中银证券

图表 41.一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-21.7%、1.6%、-49.6%



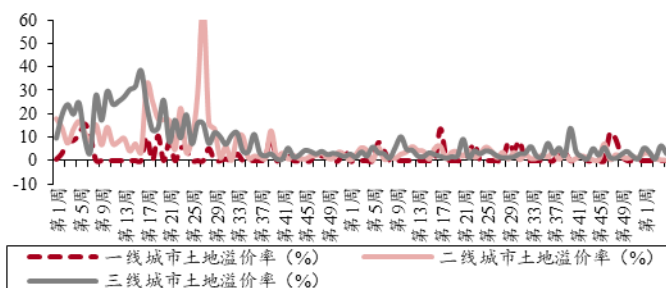
资料来源：万得，中银证券

图表 42.三线城市成交土地楼面均价同比增速为-39.1%



资料来源：万得，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.05%、3.18%

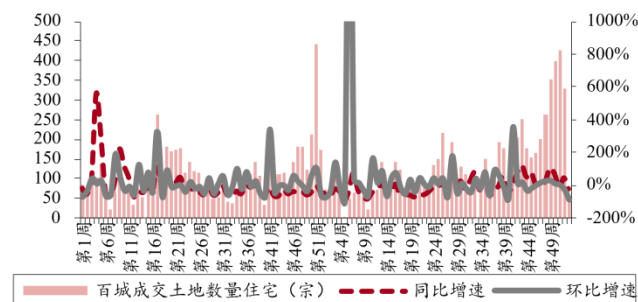


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

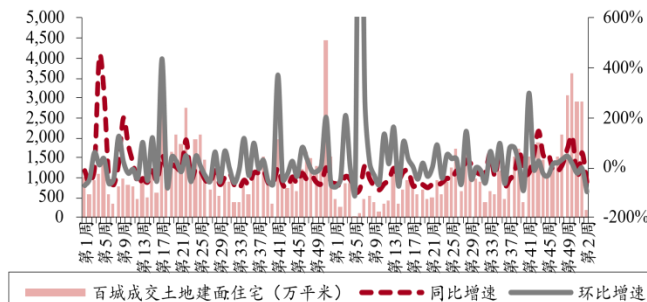
百城成交住宅类土地数量为 57 宗，环比上升 418.2%，同比上升 2750.0%；成交住宅土地规划建筑面积为 227 万平方米，环比上升 195.7%，同比上升 3686.1%；成交住宅土地总价为 51 亿元，环比上升 38.2%，同比上升 3784.9%；成交住宅土地楼面均价为 2238 元/平方米，环比下降 53.3%，同比上升 2.6%；百城成交土住宅类地溢价率为 1.00%，环比下降 88.3%，同比上升 29.9%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 57 宗，环比上升 418.2%，同比上升 2750.0%



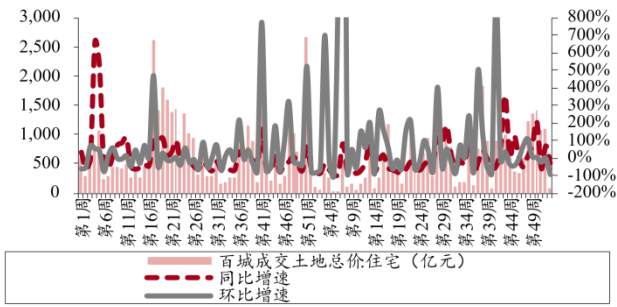
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 227 万平方米，环比上升 195.7%，同比上升 3686.1%



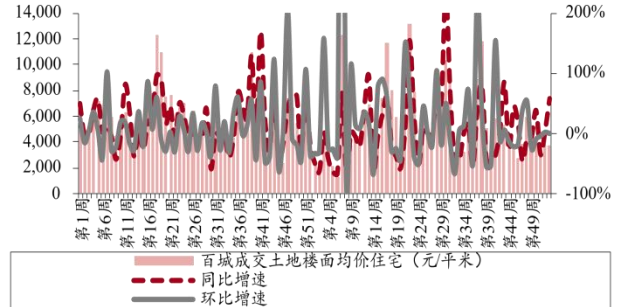
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 51 亿元，环比上升 38.2%，同比上升 3784.9%



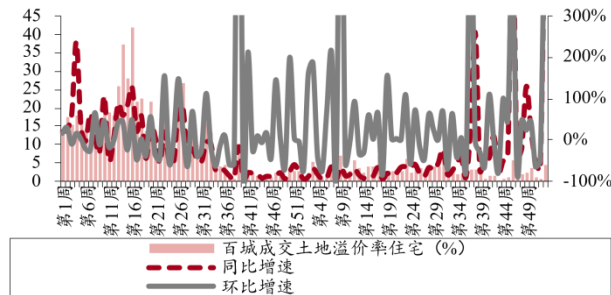
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 2238 元/平方米，环比下降 53.3%，同比上升 2.6%



资料来源：万得，中银证券

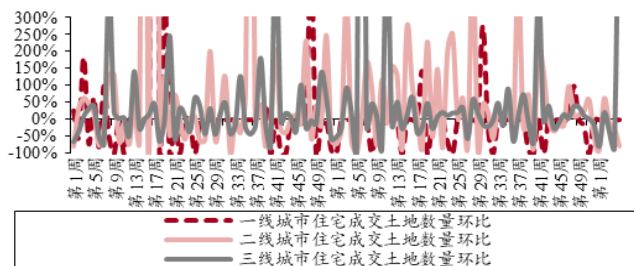
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 1.00%，环比下降 88.3%，同比上升 29.9%



资料来源：万得，中银证券

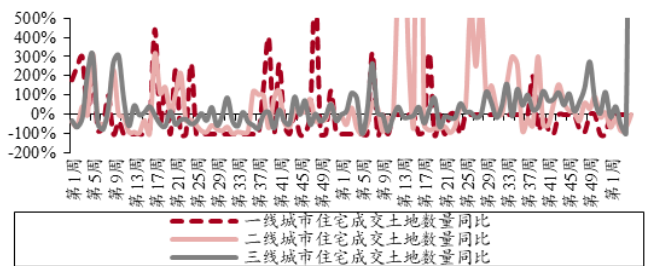
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 0、1、56 宗，二、三线城市环比增速分别为-80.0%、833.3%，三线城市同比增速为 2700.0%；一、二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 0.0、3.8、223.6 万平方米，二、三线城市环比增速为-87.2%、369.2%，三线城市同比增速为 3623.6%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、1.1、49.7 亿元，二、三线城市环比增速为-91.8、115.5%，三线城市同比增速为 3698.7%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价为 0、3008、2225 元/平方米，二、三线城市环比增速分别为-36.0%、-54.1%，三线城市同比增速为 2.0%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、0.00%、1.03%，二、三线城市环比增速为-100.0%、-92.7%，三线城市同比增速为 33.8%。

图表 49. 二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为 -80.0%、833.3%



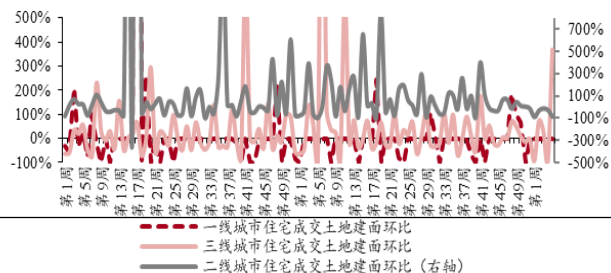
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 三线城市住宅成交土地数量同比增速为 2700.0%



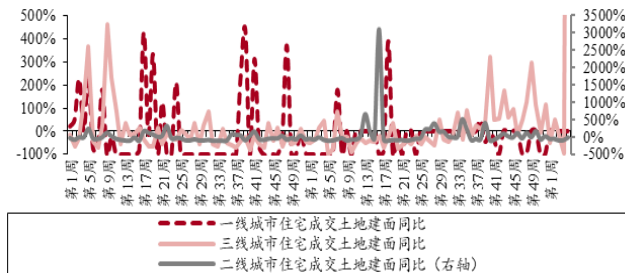
资料来源：万得，中银证券

图表 51.二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-87.2%、369.2%



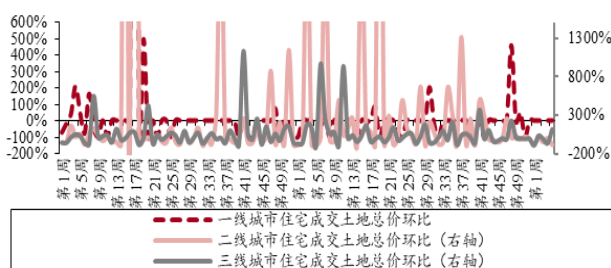
资料来源：万得，中银证券

图表 52. 三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 3623.6%



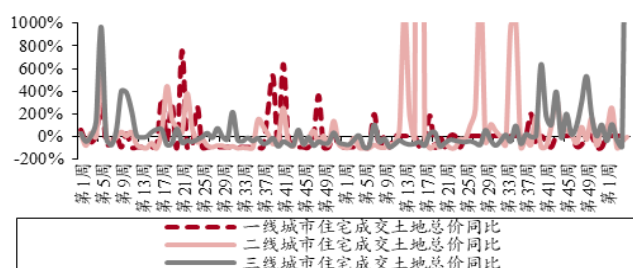
资料来源：万得，中银证券

图表 53.二、三线城市成交土地总价环比增速为-91.8、115.5%



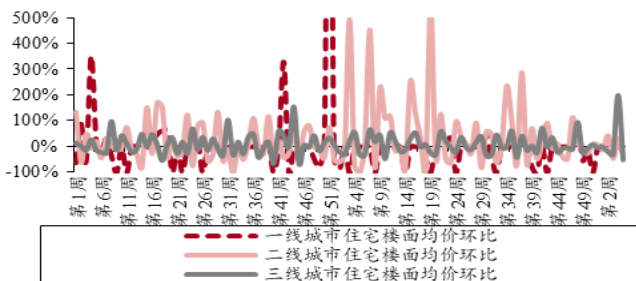
资料来源：万得，中银证券

图表 54 三线城市成交土地总价同比增速为 3698.7%



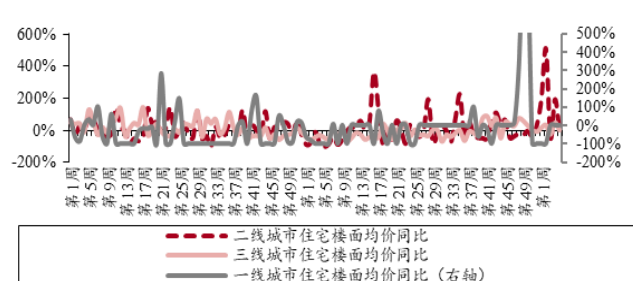
资料来源：万得，中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-36.0%、-54.1%



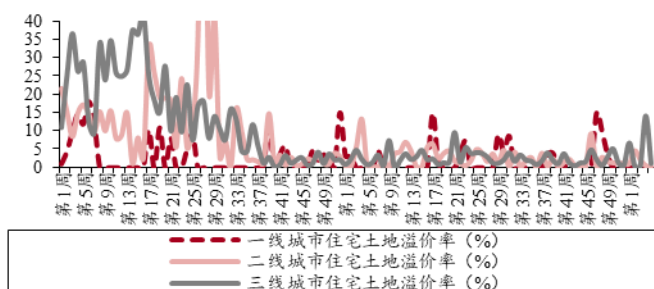
资料来源：万得，中银证券

图表 56.三线城市成交土地楼面均价同比增速为 2.0%



资料来源：万得，中银证券

图表 57. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、0.00%、1.03%



资料来源：万得，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面，发改委：鼓励减免政府投资项目投标保证金，降低招标投标交易成本。

地方层面，湖南：1) 用足用好保交楼专项借款和保交楼贷款支持计划等政策工具，鼓励金融机构加大配套融资支持力度。支持资产管理公司参与省内风险房地产企业的资产处置、项目并购。出台政策吸引外地人口落户和安居、促进二手房交易、消化现房。2) 支持房地产项目和参建企业、材料供应企业合理融资需求。落实房地产开发贷款、信托贷款等存量融资展期政策，帮助企业缓解短期偿债压力。**黑龙江哈尔滨：**非本市户籍的个人在9区购买首套或第二套新建商品住房，给予1万元一次性购房补贴，农业户籍购房首套或二套，给予3万元一次性购房补贴。**山东临沂：**在临沂购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的购房者，最低首付款比例由30%降至20%。**山东东营：**职工家庭购买第二套自住住房的，贷款额度由一人缴存住房公积金最高30万元调整为40万元，两人缴存住房公积金最高50万元调整为60万元。购买首套自住住房的，首付款比例由30%降低为20%；购买第二套自住住房的，首付款比例由40%降低为30%。同时，月还款额与月收入比上限由50%提高到60%。**山东威海：**购买首套自住住房申请公积金贷款的首付比例由30%下调至20%。**福建宁德：**优先保障优质企业用地需求，推动金融机构减费让利。**湖北武汉：**支持居民家庭合理住房消费，结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围。**河南安阳：**11家房地产公司推出总计121套房源享受优惠补贴，农民进城置业购房一套由市房协补贴5万元，城镇居民购房一套由市房协补贴3万元。**四川：**支持符合条件的地方动态调整首套房贷款利率下限。鼓励有条件的地区对引进人才、生育二孩或三孩家庭、进城务工人员等购买商品住房给予补贴。**河南：**支持房地产企业向商业、文化、旅游、物业管理、住房体检、住房养老等延伸，由开发商向城市综合服务运营商转型。**浙江宁波：**将新增保障性租赁住房5万套，发放公租房补贴家庭2.26万户。**江西赣州：**将章贡区、赣州经开区、蓉江新区享受契税补贴的购房时限由2022年12月31日延续至2023年6月30日。**山东聊城：**在提高多子女家庭公积金贷款额度方面，单缴存职工最高贷款额度由24万提高至27万，双缴存职工最高贷款额度由40万提高至45万；新政还提出了团购优惠及推行“带押过户”登记新模式。**湖南长沙：**延长疫情缓缴和“可提可贷”阶段性支持政策期限，自2023年2月1日起施行，有效期5年。**辽宁丹东：**按照新政，受疫情影响办理缓缴公积金的企业职工，在2023年6月30日前申请公积金贷款和提取公积金，可视为正常连续缴存公积金，不受缓缴影响。**山西太原：**太原购买首套住房申请住房公积金个人贷款的，首付比例为不低于购房总价的20%；购买第二套改善型住房申请住房公积金个人贷款的，首付比例为不低于购房总价的40%。**江苏无锡：**执行LPR-50BP后，无锡首套房贷利率将执行3.8%，成为江苏省首个迎来“3”字头的城市。**安徽铜陵义安：**凡在义安区购买新建商品住宅的购房人，区财政局按照所购商品住房面积给予购房补贴，90平方米以下的给予1万元/套的购房补贴，90平方米（含）以上的给予1.5万元/套的购房补贴。**浙江绍兴：**将公积金贷款最高额度上调至100万元。此外，存量公积金贷款利率也于今年1月1日起重新定价。**内蒙古乌兰察布：**住房公积金中心关于调整贷款额度的通知，现将现行的单缴职工最高贷款额度由40万元提高到50万元，双缴职工最高贷款额度由70万元提高到80万元。

图表 58. 2023 年第 6 周大事件

类型	时间	内容
中央	2023/2/6	发改委：鼓励减免政府投资项目投标保证金，降低招标投标交易成本。
地方	2023/2/6	湖南：1) 用足用好保交楼专项借款和保交楼贷款支持计划等政策工具，鼓励金融机构加大配套融资支持力度。支持资产管理公司参与省内风险房地产企业的资产处置、项目并购。出台政策吸引外地人口落户和安居、促进二手房交易、消化现房。2) 支持房地产项目和参建企业、材料供应企业合理融资需求。落实房地产开发贷款、信托贷款等存量融资展期政策，帮助企业缓解短期偿债压力。
	2023/2/6	黑龙江哈尔滨：非本市户籍的个人在 9 区购买首套或第二套新建商品住房，给予 1 万元一次性购房补贴，农业户籍购房首套或二套，给予 3 万元一次性购房补贴。
	2023/2/6	山东临沂：在临沂购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的购房者，最低首付款比例由 30% 降至 20%。
	2023/2/6	山东东营：职工家庭购买第二套自住住房的，贷款额度由一人缴存住房公积金最高 30 万元调整为 40 万元，两人缴存住房公积金最高 50 万元调整为 60 万元。购买首套自住住房的，首付款比例由 30% 降低为 20%；购买第二套自住住房的，首付款比例由 40% 降低为 30%。同时，月还款额与月收入比上限由 50% 提高到 60%。
	2023/2/6	山东威海：购买首套自住住房申请公积金贷款的首付比例由 30% 下调至 20%。
	2023/2/6	福建宁德：优先保障优质企业用地需求，推动金融机构减费让利。
	2023/2/6	湖北武汉：支持居民家庭合理住房消费，结合房价和新房库存情况动态调整住房限购范围。
	2023/2/6	河南安阳：11 家房地产公司推出总计 121 套房源享受优惠补贴，农民进城置业购房一套由市房协补贴 5 万元，城镇居民购房一套由市房协补贴 3 万元。
	2023/2/7	四川：支持符合条件的地方动态调整首套房贷款利率下限。鼓励有条件的地区对引进人才、生育二孩或三孩家庭、进城务工人员等购买商品住房给予补贴。
	2023/2/7	河南：支持房地产企业向商业、文化、旅游、物业管理、住房体检、住房养老等延伸，由开发商向城市综合服务运营商转型。
	2023/2/7	浙江宁波：将新增保障性租赁住房 5 万套，发放公租房补贴家庭 2.26 万户。
	2023/2/7	江西赣州：将章贡区、赣州经开区、蓉江新区享受契税补贴的购房时限由 2022 年 12 月 31 日延续至 2023 年 6 月 30 日。
	2023/2/7	山东聊城：在提高多子女家庭公积金贷款额度方面，单缴存职工最高贷款额度由 24 万提高至 27 万，双缴存职工最高贷款额度由 40 万提高至 45 万；新政还提出了团购优惠及推行“带押过户”登记新模式。
	2023/2/7	湖南长沙：延长疫情缓缴和“可提可贷”阶段性支持政策期限，自 2023 年 2 月 1 日起施行，有效期 5 年。
	2023/2/7	辽宁丹东：按照新政，受疫情影响办理缓缴公积金的企业职工，在 2023 年 6 月 30 日前申请公积金贷款和提取公积金，可视为正常连续缴存公积金，不受缓缴影响。
	2023/2/8	山西太原：太原购买首套住房申请住房公积金个人贷款的，首付比例为不低于购房总价的 20%；购买第二套改善型住房申请住房公积金个人贷款的，首付比例为不低于购房总价的 40%。
	2023/2/8	江苏无锡：执行 LPR-50BP 后，无锡首套房贷利率将执行 3.8%，成为江苏省首个迎来“3”字头的城市。
	2023/2/8	安徽铜陵义安：凡在义安区购买新建商品住宅的购房人，区财政局按照所购商品住房面积给予购房补贴，90 平方米以下的给予 1 万元/套的购房补贴，90 平方米（含）以上的给予 1.5 万元/套的购房补贴。
	2023/2/9	浙江绍兴：将公积金贷款最高额度上调至 100 万元。此外，存量公积金贷款利率也于今年 1 月 1 日起重新定价。
	2023/2/9	内蒙古乌兰察布：住房公积金中心关于调整贷款额度的通知，现将现行的单缴存职工最高贷款额度由 40 万元提高到 50 万元，双缴存职工最高贷款额度由 70 万元提高到 80 万元。

资料来源：发改委、观点地产网、各地政府官网，中银证券

4 本周板块表现回顾

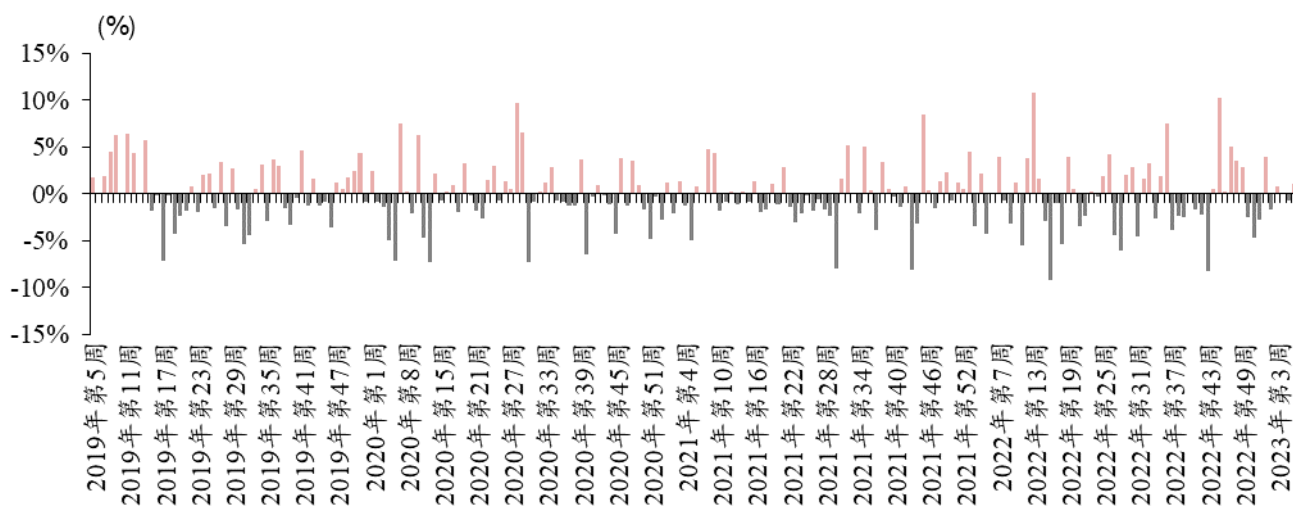
本周（2月6日-2月12日），在大盘表现方面，上证指数收于3260.67点，较上周下跌2.74点，跌幅0.1%；创业板指收于2545.16点，较上周下跌34.95点，跌幅1.4%；沪深300指数收于4106.31点，较上周下跌35.32点，跌幅0.9%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为通信、传媒、环保，综合涨跌幅分别为2.6%、2.5%、2.4%；涨跌幅靠后的行业依次为有色金属、煤炭、非银金融，涨跌幅分别为-2.8%、-1.7%、-1.2%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为1.1%，较上周上涨1.8个百分点；相对沪深300收益为2.0%，较上周上涨1.7个百分点。房地产板块PE为13.47X，较上周上涨0.15X。

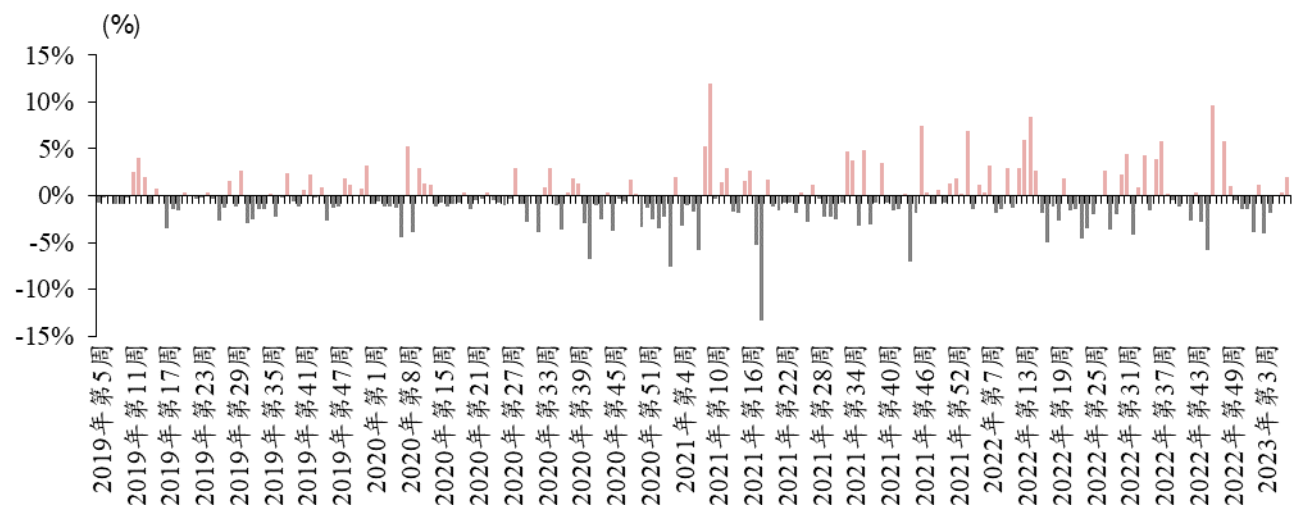
本周（2.6-2.12），北上资金对食品饮料、非银金融和计算机加仓金额较大，分别为22.75、18.67和14.89亿元。对房地产的持股占比上升0.05%（上周为下降0.07%），净买入6.57亿元（上周净买入-8.75亿元）。

图表 59. 房地产行业绝对收益为 1.1%，较上周上涨 1.8 个百分点



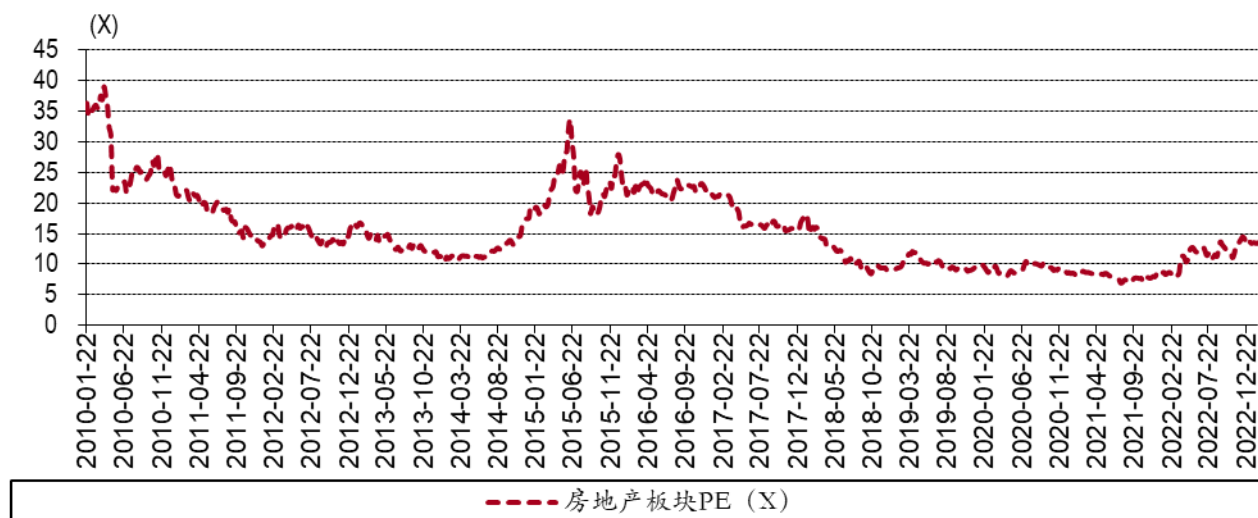
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为 2.0%，较上周上涨 1.7 个百分点



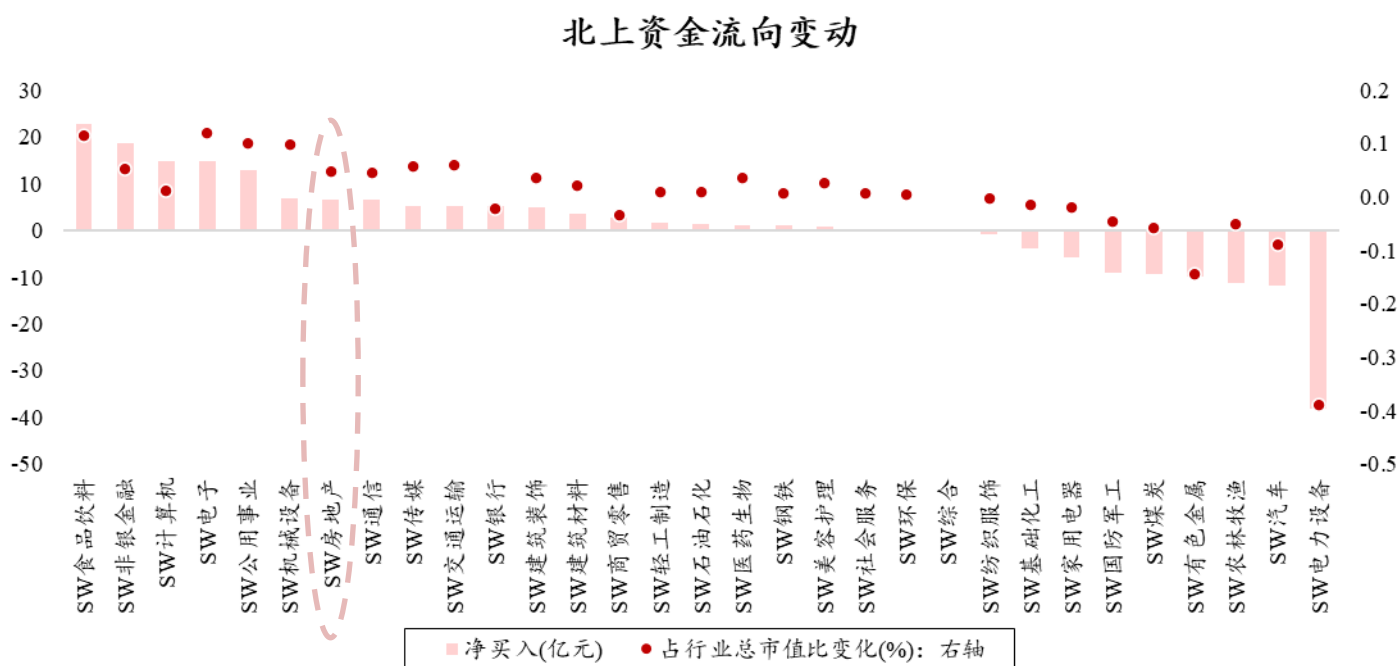
资料来源：万得，中银证券

图表 61. 房地产板块 PE 为 13.47X，较上周上涨 0.15X



资料来源：公司公告，中银证券

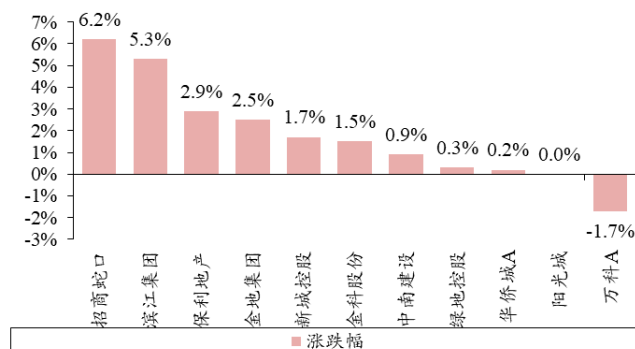
图表 62. 北上资金对非银金融、食品饮料和电力设备加仓金额较大，分别为 79.25、69.76 和 68.11 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

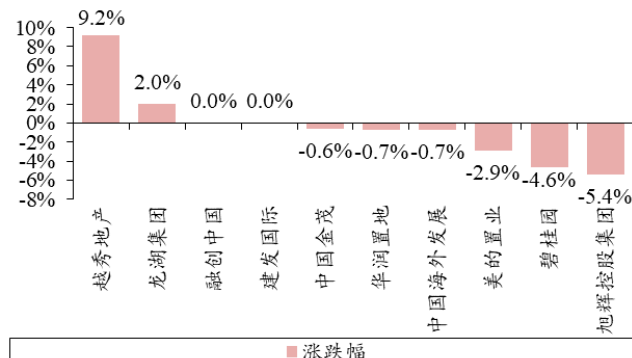
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为招商蛇口、滨江集团、保利地产、金地集团、新城控股，涨跌幅分别为 6.2%、5.3%、2.9%、2.5%、1.7%，涨跌幅靠后的三家公司依次为万科 A、阳光城、华侨城 A，涨跌幅分别为-1.7%、0.0%、0.2%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为越秀地产、龙湖集团、融创中国、建发国际、中国金茂，涨跌幅分别为 9.2%、2.0%、0.0%、0.0%、-0.6%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、碧桂园美的置业，涨跌幅分别为-5.4%、-4.6%、-2.9%。

图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、保利地产



资料来源：万得，中银证券

图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为越秀地产、龙湖集团、融创中国



资料来源：万得，中银证券

5 本周重点公司公告

经营数据公告方面，中国海外发展：2023 年 1 月公司合同销售金额 131.9 亿元，同比减少 10.8%；合同销售面积 71.1 万平，同比减少 14.1%。**万科 A：**2023 年 1 月公司合同销售金额 286.3 亿元；合同销售面积 167.3 万平。**招商蛇口：**2023 年 1 月公司合同销售金额 157.7 亿元，同比减少 4.1%；合同销售面积 64.1 万平，同比减少 9.1%。**碧桂园：**2023 年 1 月公司合同销售金额 220.1 亿元；合同销售面积 306.0 万平。**新城控股：**2023 年 1 月公司合同销售金额 57.8 亿元，同比减少 26.5%；合同销售面积 71.2 万平，同比减少 10.6%。**金科集团：**2023 年 1 月公司合同销售金额 92.1 亿元，同比减少 38.4%；合同销售面积 55.2 万平，同比减少 1.3%。

拿地公告方面，招商蛇口：公司在郑州、合肥拿地 2 宗，规划建筑面积 14.8 万平方米，成交总价 11.8 亿元，楼面均价 7973.0 元/平米。

融资公告方面，华侨城 A：深圳华侨城股份有限公司公告称，将调整“18 侨城 06”票面利率，并开启回售。“18 侨城 06”为华侨城 2018 年 3 月发行的 2 亿元公司债，利率 5.5%，期限 7 年期品种，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。目前，华侨城选择将票据利率下调至 1.5%。同时，“18 侨城 06”将开启回售，回售申报期为 2 月 13 日至 2 月 17 日。

股权变动公告方面，金科股份：公司股东广东弘敏企业管理咨询有限公司减持公司 4.8 亿股股份，占公司总股本的 9.0%，减持完成后，广东弘敏企业管理咨询有限公司累计持有股份 0 股，占公司总股本的 0%。**荣盛发展：**公司控股股东荣盛控股股份有限公司及一致行动人减持公司 6344.9 万股股份，占公司总股本的 1.5%，减持完成后，荣盛控股股份有限公司及一致行动人累计持有股份 23.0 亿股，占公司总股本的 52.9%。**蓝光发展：**公司控股股东蓝光投资控股集团有限公司减持公司 5686.5 万股股份，占公司总股本的 1.9%，减持完成后，蓝光投资控股集团有限公司累计持有股份 3.9 亿股，占公司总股本的 12.8%。**ST 泰禾：**公司控股股东泰禾投资及一致行动人减持公司 1.3 亿股股份，占公司总股本的 5.3%，减持完成后，泰禾投资及一致行动人累计持有股份 10.3 亿股，占公司总股本的 41.6%。

图表 65. 2023 年第 6 周（2 月 6 日-2 月 12 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
经营数据公告	中国海外发展	2023 年 1 月公司合同销售金额 131.9 亿元，同比减少 10.8%；合同销售面积 71.1 万平，同比减少 14.1%。
	万科 A	2023 年 1 月公司合同销售金额 286.3 亿元；合同销售面积 167.3 万平。
	招商蛇口	2023 年 1 月公司合同销售金额 157.7 亿元，同比减少 4.1%；合同销售面积 64.1 万平，同比减少 9.1%
	碧桂园	2023 年 1 月公司合同销售金额 220.1 亿元；合同销售面积 306.0 万平。
	新城控股	2023 年 1 月公司合同销售金额 57.8 亿元，同比减少 26.5%；合同销售面积 71.2 万平，同比减少 10.6%。
	金科集团	2023 年 1 月公司合同销售金额 92.1 亿元，同比减少 38.4%；合同销售面积 55.2 万平，同比减少 1.3%。
拿地公告	招商蛇口	公司在郑州、合肥拿地 2 宗，规划建筑面积 14.8 万平方米，成交总价 11.8 亿元，楼面均价 7973.0 元/平米。
融资公告	华侨城 A	深圳华侨城股份有限公司公告称，将调整“18 侨城 06”票面利率，并开启回售。“18 侨城 06”为华侨城 2018 年 3 月发行的 2 亿元公司债，利率 5.5%，期限 7 年期品种，附第 5 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。目前，华侨城选择将票据利率下调至 1.5%。同时，“18 侨城 06”将开启回售，回售申报期为 2 月 13 日至 2 月 17 日。
股权变动公告	金科股份	公司股东广东弘敏企业管理咨询有限公司减持公司 4.8 亿股股份，占公司总股本的 9.0%，减持完成后，广东弘敏企业管理咨询有限公司累计持有股份 0 股，占公司总股本的 0%。
	荣盛发展	公司控股股东荣盛控股股份有限公司及一致行动人减持公司 6344.9 万股股份，占公司总股本的 1.5%，减持完成后，荣盛控股股份有限公司及一致行动人累计持有股份 23.0 亿股，占公司总股本的 52.9%。
	蓝光发展	公司控股股东蓝光投资控股集团有限公司减持公司 5686.5 万股股份，占公司总股本的 1.9%，减持完成后，蓝光投资控股集团有限公司累计持有股份 3.9 亿股，占公司总股本的 12.8%。
	ST 泰禾	公司控股股东泰禾投资及一致行动人减持公司 1.3 亿股股份，占公司总股本的 5.3%，减持完成后，泰禾投资及一致行动人累计持有股份 10.3 亿股，占公司总股本的 41.6%。

资料来源：公司公告，中银证券

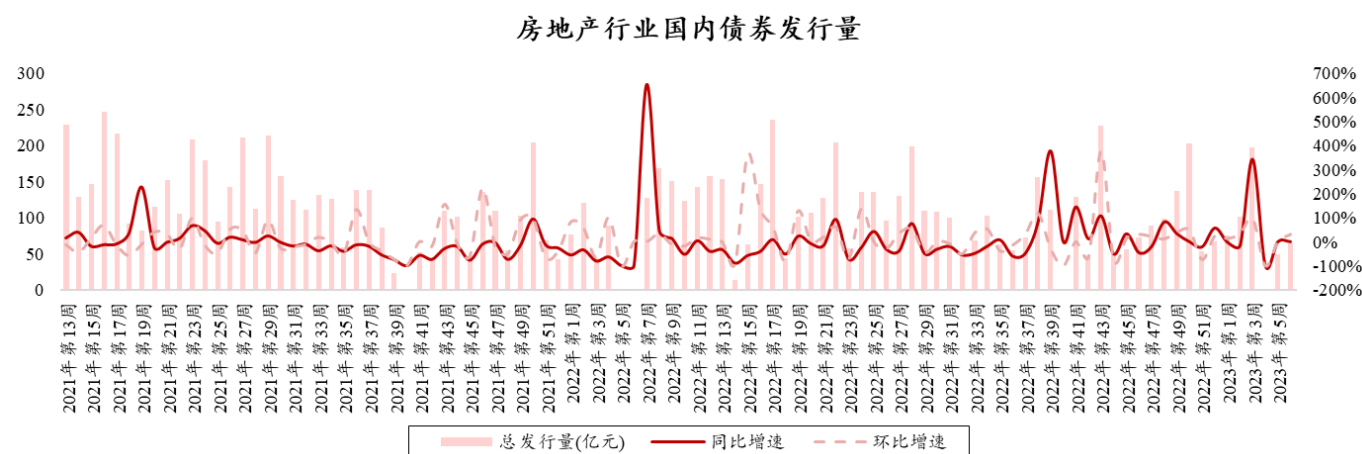
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比上升。2023 年第 6 周（2023 年 2 月 6 日-2023 年 2 月 12 日）房地产行业国内债券总发行量为 64.0 亿元，由于去年同期无相关数据，故无同比数据，环比上升 30.6%。总偿还量为 87.8 亿元，同比上升 8.4%（前值：1457.4%），环比下降 20.6%；净融资额为-23.8 亿元。其中国企国内债券总发行量为 64.0 亿元，环比上升 30.6%；总偿还量为 47.6 亿元，同比上升 61.7%，环比下降 33.8%；净融资额为 16.4 亿元。民企国内无债券发行；总偿还量为 40.1 亿元，同比下降 22.1%（前值：444.2%），环比下降 3.9%；净融资额为-40.1 亿元。

累计来看，今年 1-6 周房企国内债券发行总规模为 486.2 亿元，同比上升 47.0%；总偿还量 508.8 亿元，同比下降 13.7%；净融资额为-22.6 亿元。其中国企发行规模 442.2 亿元（占比 90.95%），同比上升 89.9 个百分点；总偿还量 326.9 亿元（占比 64.25%），同比下降 4.7%；净融资额 115.3 亿元。民营房企发债规模 44.0 亿元（占比 9.05%），同比下降 55.0%；总偿还量 181.9 亿元（占比 35.75%），同比下降 26.2%；净融资额-137.9 亿元。

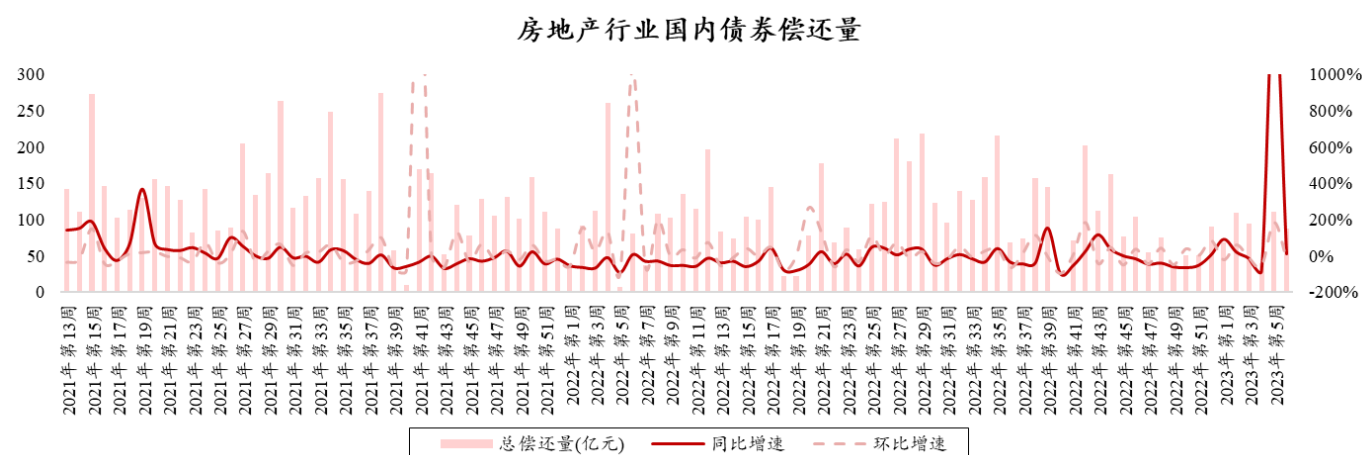
具体来看，本周债券偿还量最大的房企为郑州弘致一实业有限公司、苏州新建元控股集团有限公司、上海临港控股股份有限公司，偿还量分别为 18.63、14.50、10.00 亿元。发行类型方面，本周债券发行量最大的房企为上海临港控股股份有限公司、重庆西永微电子产业园区开发有限公司、厦门安居控股集团有限公司，发行量分别为 10.00、8.00、6.50 亿元；本周共有 2 家公司发行公司债，为厦门安居控股集团有限公司、上海张江高科技园区开发股份有限公司，分别发行了 13.00、12.50 亿元。

图表 66. 2023 年第 6 周房地产行业国内债券总发行量为 64.0 亿元，环比上升 30.6%



资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2023 年第 6 周房地产行业国内债券总偿还量为 87.8 亿元，同比上升 8.4%，环比下降 20.6%



资料来源：万得，中银证券

图表 68. 2023 年第 6 周房地产行业国内债券净融资额为-23.8 亿元



资料来源：万得，中银证券

图表 69. 本周债券发行量最大的房企为上海临港控股股份有限公司、重庆西永微电子产业园区开发有限公司、厦门安居控股集团有限公司，发行量分别为 10.00、8.00、6.50 亿元

发行起始日	证券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	期限(年)	到期日	发行利率 (%)	债券类型
2023-02-08	23 临港控股 SCP001	上海临港控股股份有限公司	地方国有企业	10.00	0.6959	2023-10-20	2.36	短期融资券
2023-02-08	23 西永 PPN001	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	地方国有企业	8.00	5.0000	2028-02-10	4.84	定向工具
2023-02-08	23 安控 03	厦门安居控股集团有限公司	地方国有企业	6.50	3.0000	2026-02-10	3.90	公司债
2023-02-08	23 安控 02	厦门安居控股集团有限公司	地方国有企业	6.50	2.0000	2025-02-10	3.80	公司债
2023-02-06	23 黑牡丹 SCP001	黑牡丹(集团)股份有限公司	地方国有企业	6.50	0.4932	2023-08-06	3.50	短期融资券
2023-02-10	23 张江 02	上海张江高科技园区开发股份有限公司	地方国有企业	6.25	4.0000	2027-02-14		公司债
2023-02-10	23 张江 01	上海张江高科技园区开发股份有限公司	地方国有企业	6.25	3.0000	2026-02-14		公司债
2023-02-06	23 苏州高技 SCP001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	地方国有企业	6.00	0.1342	2023-03-28	2.25	短期融资券
2023-02-08	23 西永 PPN001A	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	地方国有企业	4.00	5.0000	2028-02-10		定向工具
2023-02-08	23 苏州高技 SCP002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	地方国有企业	4.00	0.1288	2023-03-28	2.23	短期融资券

资料来源：万得，中银证券

图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为郑州弘致一实业有限公司、苏州新建元控股集团有限公司、上海临港控股股份有限公司，偿还量分别为 18.63、14.50、10.00 亿元

偿还日	证券简称	发行人	发行人企业性质	偿还量(亿元)	偿还类型	发行利率 (%)	债券类型
2023-02-10	PR 优	郑州弘致一实业有限公司	民营企业	18.63	到期	6.39	资产支持证券
2023-02-08	新建元 1A	苏州新建元控股集团有限公司	地方国有企业	14.50	到期	5.80	资产支持证券
2023-02-10	22 临港控股 SCP004	上海临港控股股份有限公司	地方国有企业	10.00	到期	2.02	短期融资券
2023-02-06	21 华发实业 PPN001	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业	7.68	回售	4.95	定向工具
2023-02-06	21 融信 01	融信(福建)投资集团有限公司	民营企业	6.70	回售	6.50	公司债
2023-02-06	21 绍兴 A2	绍兴市镜湖新农村建设有限公司	地方国有企业	6.35	到期	4.19	资产支持证券
2023-02-08	新建元 1B	苏州新建元控股集团有限公司	地方国有企业	6.00	到期		资产支持证券
2023-02-06	20 卓越 1B	深圳市卓越商业管理有限公司	外商独资企业	4.66	回售	6.50	资产支持证券
2023-02-06	PR 卓越 1A	深圳市卓越商业管理有限公司	外商独资企业	3.24	回售	5.50	资产支持证券
2023-02-06	22 兴泰金融 SCP002	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	地方国有企业	3.00	到期	1.75	短期融资券
2023-02-10	正弘次	郑州弘致一实业有限公司	民营企业	3.00	到期		资产支持证券
2023-02-07	H16 富力 4	广州富力地产股份有限公司	外资企业	1.95	本金提前兑付	3.48	公司债
2023-02-07	20 宝龙 04	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	外商独资企业	1.50	本金提前兑付	6.50	公司债
2023-02-07	PR 昆泰 A	北京昆泰房地产开发集团有限公司	地方国有企业	0.11	本金提前兑付	4.20	资产支持证券
2023-02-06	PR 海尔 A4	青岛海尚海生活服务集团有限公司	民营企业	0.11	到期		资产支持证券
2023-02-08	PR 优	郑州弘致一实业有限公司	民营企业	0.08	本金提前兑付	6.39	资产支持证券
2023-02-07	22 印力 A	印力商用置业有限公司	民营企业	0.07	本金提前兑付	4.50	资产支持证券
2023-02-07	21 印力 2A	印力商用置业有限公司	民营企业	0.07	本金提前兑付	4.30	资产支持证券
2023-02-06	21 路劲 B	北京路劲隽御房地产开发有限公司	中外合资企业	0.06	本金提前兑付	6.50	资产支持证券
2023-02-10	PR 辉优 01	金辉集团股份有限公司	中外合资企业	0.02	本金提前兑付	6.00	资产支持证券
2023-02-06	21 路劲 A	北京路劲隽御房地产开发有限公司	中外合资企业	0.02	本金提前兑付	5.50	资产支持证券
2023-02-10	PR 华宇 A	重庆业瑞房地产开发有限公司	民营企业	0.02	本金提前兑付	5.50	资产支持证券
2023-02-06	PR 宇培优	上海宇培(集团)有限公司	民营企业	0.01	本金提前兑付	4.15	资产支持证券
2020-09-07	PR 优 1	融信(福建)投资集团有限公司	民营企业	0.08	本金提前兑付		

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

本周地产股出现上涨行情，我们认为有三方面的原因引起：1) 近期楼市提振政策频发发布，尤其是核心城市政策出台频次明显加大。例如本周武汉限购政策放松，明确了居民家庭可以增加一套购房资格。2) 近期房企融资有所恢复，1 月海外债开始重启，释放了积极信号。3) 本周新房、二手房市场均出现了明显复苏的迹象，市场流动性也有所提升，整体购房需求的提振值得关注。不过可持续性仍然需要观察，本周公布的 1 月居民中长期贷款数据明显偏弱，1 月住户部门中长期贷款增加 2231 亿元，相较于 22 年 1 月增加的 7424 亿元明显缩量，这一方面是与此前销售低迷有关，一方面或与居民出于安全性的考量，主动降低家庭负债的行为有关。

政策利好叠加需求修复二季度或见转机，短期内我们看好供需两端政策共振带来的地产板块修复行情。目前市场的关注点逐渐转移到基本面数据的兑现，我们认为行业深度调整或将进入收尾期，预计全国需求端最早或在 3、4 月出现明显修复的可能，但销售仍有可能波动，其持续性的回暖仍要等待整体经济修复后。预计未来两个月政策节奏加快，在观察落地效果的同时，重点关注基本面恢复更快、受融资政策边际利好更多、投资强度高、布局区域优的房企。具体标的，我们建议关注两条主线：1) 主流的央国企和区域深耕型房企，稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度，行业见底复苏后带来 β 行情：招商蛇口、保利发展、建发国际集团、越秀地产、华发股份、滨江集团；2) 边际受益于政策利好的优质民企、及混合所有制房企：美的置业、金地集团、万科 A、绿地控股、龙湖集团、新城控股。

图表 71. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2021A	2022E	2021A	2022E	
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	14.81	1,146.16	1.16	1.06	12.77	14.00	10.67
600048.SH	保利发展	买入	15.78	1,888.94	2.29	2.31	6.89	6.83	14.78
1908.HK	建发国际集团	买入	23.18	402.79	2.54	3.03	9.12	7.65	8.79
002244.SZ	滨江集团	买入	10.69	332.61	0.97	1.15	11.02	9.30	6.61
0123.HK	越秀地产	未有评级	11.84	366.62	1.16	1.15	10.22	10.30	14.93
600325.SH	华发股份	未有评级	10.17	215.32	1.34	1.15	7.59	8.84	8.00
0960.HK	龙湖集团	未有评级	20.79	1,318.25	4.05	4.10	5.13	5.08	20.57
600383.SH	金地集团	买入	9.74	439.72	2.08	2.19	4.68	4.45	13.94
601155.SH	新城控股	未有评级	20.53	463.08	5.59	3.29	3.67	6.23	26.24
600606.SH	绿地控股	未有评级	3.09	434.28	0.48	0.52	6.44	5.90	7.04
000002.SZ	万科 A	未有评级	17.67	2,055.15	1.94	2.09	9.11	8.47	20.30
3990.HK	美的置业	未有评级	8.69	117.81	3.04	2.19	2.86	3.96	19.05

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日 2 月 10 日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

图表 72. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
共选取 43 个城市，其中 17 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、惠州、扬州、韶关、南宁； 其余 26 个城市：济南、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、镇江、宁波、江门、莆田、泰安、芜湖、盐城、宝鸡、舟山、池州、抚州、海门、清远；
二手房成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 11 个大中城市：北京、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、扬州、南宁； 其余 4 个城市：佛山、金华、江门、清远；
新房库存及成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 8 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、福州、南宁； 其余 7 个城市：济南、温州、泉州、宁波、莆田、宝鸡、舟山

资料来源：万得，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；
增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；
未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不得以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371