

## 社融超预期，节后销售回暖

——房地产行业周观点(02.06-02.12)

强于大市(维持)

2023年02月13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上涨 1.13%，沪深 300 指数下跌 0.85%，板块表现强于大市。2023 年以来，房地产行业上涨 3.33%，沪深 300 指数上涨 6.06%，板块表现略弱于大市。

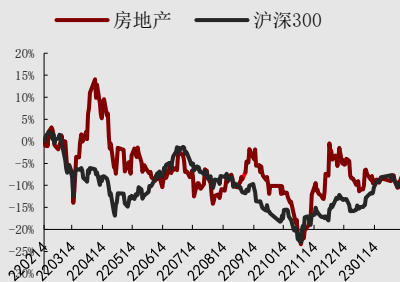
**重点政策要闻:** (1) 根据央行统计数据报告，2023 年 1 月中国社会融资规模增量为 5.98 万亿元，预期为 5.40 万亿元，其中，住户中长期贷款增加 2231 亿元，环比增长 19.6% (2022 年 12 月为 1865 亿元)，同比下降 70% (2022 年 1 月为 7424 亿元)；(2) 自然资源部日前召开党组会议，会议表示要统筹优化“十四五”时期土地计划指标分配，适当增加今年指标，支持“十四五”规划重大工程尽快落地；(3) 多地继续调整购房政策：哈尔滨、威海、东营等地发文提高住房公积金贷款额度，同时降低首付比例。

**行业基本面情况:** 春节过后，30 大中城市商品房成交量回升。1 月 30 日-2 月 5 日当周，30 城商品房成交量为 188.11 万平方米，环比增长 449.84%。30 大中城市商品房销售四周滚动同比下滑 37.63%，其中一线下跌 32.88%，二线下滑 39.61%，三线下滑 37.02%；年初至今下滑 24.1%，其中一线下滑 24.8%，二线下滑 24.7%，三线下滑 21.5%。百城住宅类土地成交建面为 227.4 万平，年初至今累计同比下降 4.62%，其中一线城市年初至今无土地成交，二线下降 29.33%，三线上涨 6.31%，百城住宅类土地溢价率为 1.0%，环比下降 7.5 个百分点。上周，北京、杭州完成 2022 年第五批地块出让，郑州完成 2023 年第一批地块出让，其中，北京出让全部宅地 6 宗，总成交额 132.1 亿元，杭州出让全部宅地 5 宗，总成交额 89.6 亿元，郑州出让土地 10 宗，流拍 1 宗，总成交金额 53.8 亿元。

**重点公司动态:** 上市房企陆续发布 2022 年 1 月销售业绩，建业地产，越秀地产和绿地香港实现同期上升，其他公司多数为同期下降。万科 A 拟非公开发行 A 股股票募资不超过 150 亿元。

**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

业绩预期落地，土拍政策优化  
檐流未滴梅花冻，雪后花开会有期  
业绩承压，政策宽松持续

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

<b>1 市场回顾</b>	<b>4</b>
1.1 上周房地产板块上涨 1.13%，表现强大于市	4
1.2 上周商业地产板块上涨，物业管理板块下跌	4
<b>2 行业重点新闻信息</b>	<b>6</b>
<b>3 销售与土地市场情况</b>	<b>10</b>
3.1 上周商品房销售出现回升趋势	10
3.2 上周二手房销售回暖	11
3.3 上周土地市场表现仍然较弱	13
3.4 集中供地情况	13
3.4.1 今年以来集中供地整体情况概览	13
3.4.2 上周集中供地完成情况的	14
<b>4 行业融资情况跟踪</b>	<b>16</b>
<b>5 重点公司公告跟踪</b>	<b>17</b>
<b>6 投资建议与风险提示</b>	<b>21</b>
图表 1： 上周申万一级行业市场表现情况（%）	4
图表 2： 近期房地产板块相对收益显著	4
图表 3： 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）	5
图表 4： A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 5： A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 6： 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 7： 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 8： 行业重点新闻一览	6
图表 9： 行业重点政策一览	7
图表 10： 30 大中城市商品房销售同比增速	10
图表 11： 一线城市四周滚动同比增速	10
图表 12： 二线城市四周滚动同比增速	10
图表 13： 三线城市四周滚动同比增速	10
图表 14： 30 大中城市商品房成交量对比	11
图表 15： 一线城市商品房成交量对比	11
图表 16： 二线城市商品房成交量对比	11
图表 17： 三线城市商品房成交量对比	11
图表 18： 14 大中城市二手房成交面积同比增速	11
图表 19： 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	11
图表 20： 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	12
图表 21： 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	12
图表 22： 14 大中城市二手房成交量对比	12
图表 23： 一线城市二手房成交量对比	12
图表 24： 二线城市二手房成交量对比	12
图表 25： 三线城市二手房成交量对比	12
图表 26： 百城住宅类土地供应建面同环比增速	13
图表 27： 百城住宅类土地成交建面同环比增速	13
图表 28： 百城住宅类土地成交总价同比增速	13

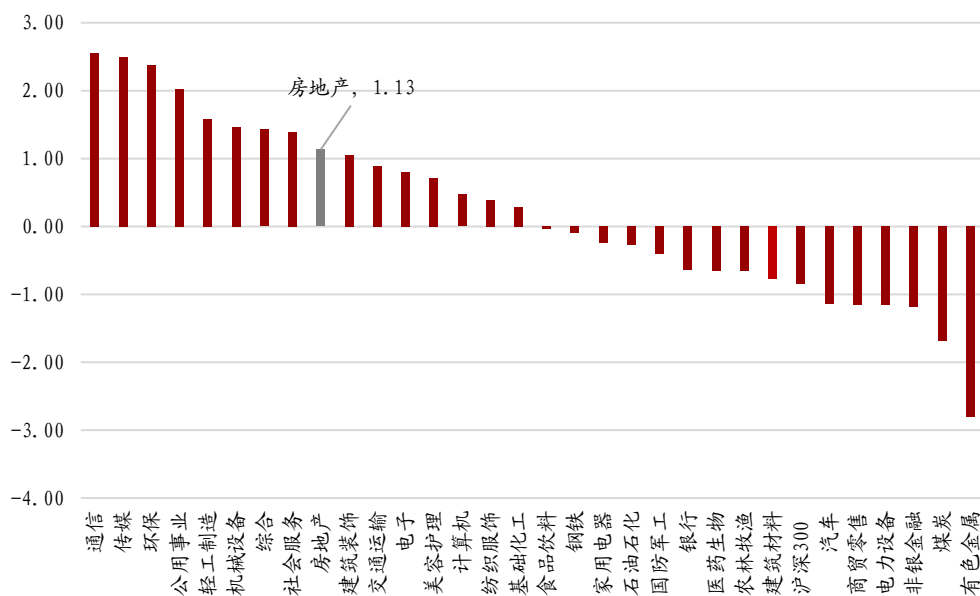
图表 29: 百城住宅类土地成交溢价率 .....	13
图表 30: 2023 年已完成集中出让地块情况 .....	14
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市 .....	14
图表 32: 土地供应与成交建面情况 (北京) .....	15
图表 33: 起始价与成交金额情况 (北京) .....	15
图表 34: 土地供应与成交建面情况 (杭州) .....	15
图表 35: 起始价与成交金额情况 (杭州) .....	15
图表 36: 土地供应与成交建面情况 (郑州) .....	15
图表 37: 起始价与成交金额情况 (郑州) .....	15
图表 38: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (北京) .....	16
图表 39: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (杭州) .....	16
图表 40: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (郑州) .....	16
图表 41: 境内债券发行金额 (亿元) .....	16
图表 42: 境外债发行情况 .....	16
图表 43: 重点个股融资信息跟踪 .....	17
图表 44: 重点公司公告跟踪 .....	17

## 1 市场回顾

### 1.1 上周房地产板块上涨 1.13%，表现强于市

上周（2023/02/06-2023/02/10），申万一级行业房地产指数上涨1.13%，沪深300指数下跌0.85%，板块表现强于大市。

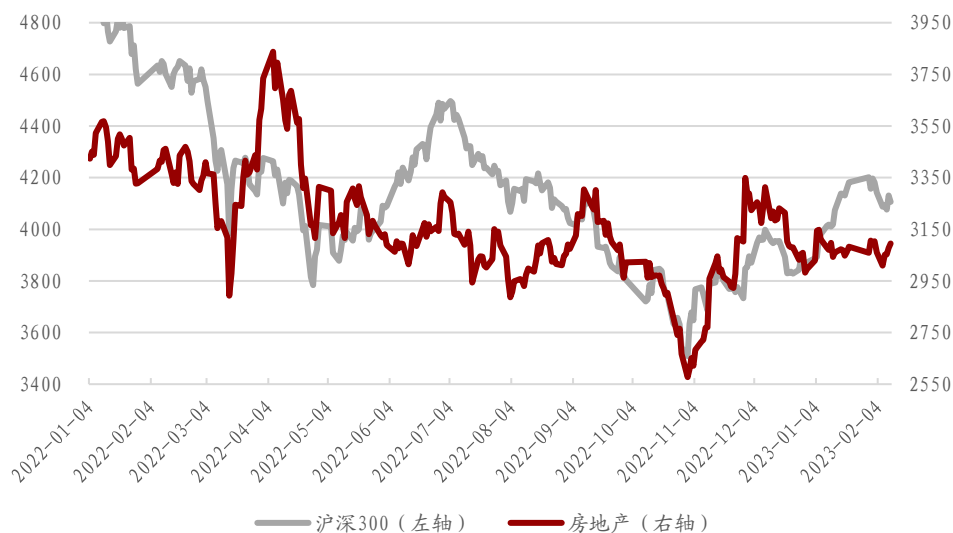
图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

2023年以来，房地产行业上涨3.33%，沪深300指数上涨6.06%，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



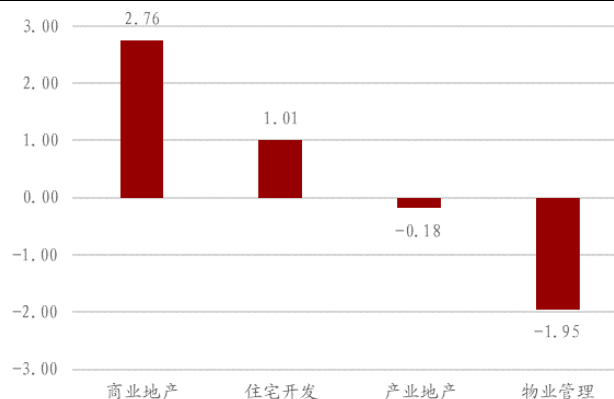
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

### 1.2 上周商业地产板块上涨，物业管理板块下跌

上周，A股地产板块整体上涨，其中商业地产板块止跌回涨，当周上涨2.76%，住宅开发板块上涨1.01%，物业管理板块表现稍弱，下跌1.95%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：世荣兆业、华发股份、深振业A，其中，世荣兆业周度涨幅

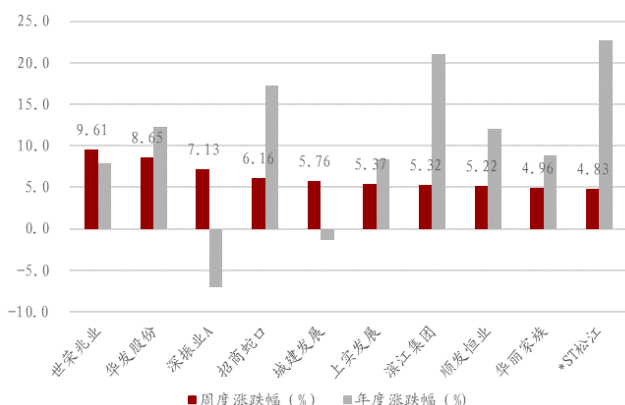
9.61%，华发股份周度涨幅8.65%，深振业A周度涨幅7.13%。跌幅排名前3位的房地产个股为：广汇物流、特发服务、泰禾集团。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：越秀地产、建业地产、金辉控股，其中，越秀地产周度涨幅9.23%，建业地产周度涨幅5.81%，金辉控股周度涨幅5.06%。跌幅排名前3位的房地产个股为：碧桂园服务、旭辉永升服务、新城悦服务。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



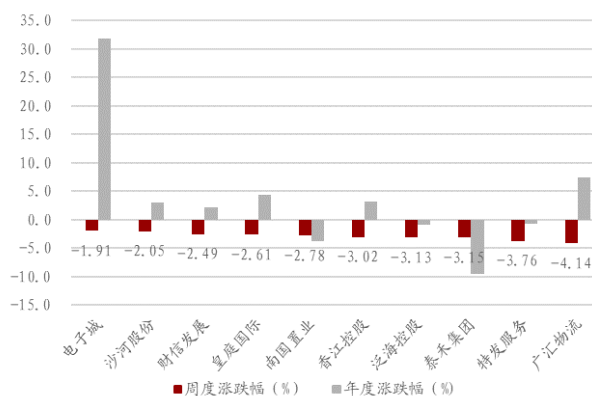
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



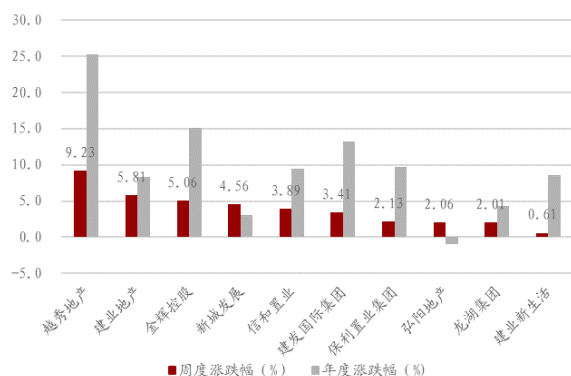
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



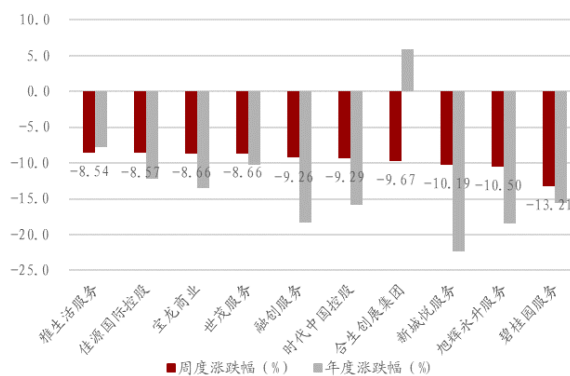
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所



## 2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

分类	主要内容
REITs	湖南省近日出台《关于打好经济增长主动仗实现经济运行整体好转的若干政策措施》。措施提出,对省内原始权益人发行的基础设施 REITs 项目推荐至国家发展改革委的,给予原始权益人 200 万元的前期工作费用补助资金,将基础设施 REITs 产业有关咨询服务纳入政府购买服务指导性目录。(观点网)
土地供应	2 月 6 日,南京 2023 年上半年拟出让地块曝光,28 幅地约 109.21 公顷。涉及河西新城、南部新城、雨花数字城、雨花新滨江、仙林大学城、燕子矶新城、幕府创新小镇等片区,计划分批次于今年上半年陆续上市出让。(观点网) 2 月 10 日,上海土地市场官网发布一则《上海市 2023 年拟出让住宅用地清单信息公示(一)》,公告显示为稳定市场预期,进一步优化营商环境,本市将根据年度供地计划,分批公布拟出让的商品住宅用地项目清单,首批公布拟供商品住宅用地项目共计 19 宗约 94.42 公顷。从时间节点看,上海首批地块将最晚于 2023 年 5 月前组织出让公告。(浙江土地网)
个股信息	2 月 6 日,全国产权行业信息化综合服务平台信息披露,保利同时贴出 12 家企业转让信息。经股权穿透查验,均与碧桂园有关。同时以列表的估值计算,保利所持有的所有者权益合计近 23 亿元。若出售顺利完成,保利完全从以上 12 家公司退出,不再持有股权。(观点网) 2 月 8 日,中国东方资产管理股份有限公司与旭辉集团股份公司签署战略合作协议。自“金融 16 条”实施以来,旭辉集团已先后与包括中国工商银行、中国建设银行、中国农业银行、中国银行、中国邮政储蓄银行在内的五家国有银行签订银企战略合作协议;中国东方同时并与光大银行、厦门国际银行等股份制银行、建银国际等金融机构达成战略合作。(观点网) 2 月 9 日,全国产权行业信息化综合服务平台信息披露,金华市城投置业有限公司拟转让金华城滨置业有限公司 51%股权及对金华城滨置业有限公司享有的 51%债权,转让底价约 50921.63 万元。(浙江产权交易网) 2 月 9 日,据全国产权行业信息化综合服务平台披露,华侨城西部投资有限公司挂牌剑门关华侨城旅游开发股份有限公司 2 亿股股份(占总股本的 80%),转让底价 4.75 亿元。(金融界) 2 月 8 日,碧桂园地产集团有限公司分别转让成都碧桂园富高置业有限公司、湖北省碧达置业有限公司、南充碧恒房地产开发有限公司、广州市碧桂园地产有限公司、内蒙古碧盛置业有限公司各 10%股权,接盘方均为佛山市顺德区丽盈企业管理有限公司。(乐居网) 2 月 10 日,河南洛阳市委书记江凌、洛阳市长徐衣显与来洛考察的万达集团董事长王健林举行工作会谈。据悉,河南洛阳市委书记江凌、洛阳市长徐衣显与万达集团董事长王健林双方一致同意,建立全面战略合作关系,发挥优势、整合资源、密切沟通,深化拓展在文旅、体育、影视、乡村振兴等领域务实合作,携手推动互利共赢发展。(观点网)
宏观	广州《专项规划》公开征求意见,提出通过微改造、混合改造、全面改造多种更新方式并举,至 2035 年推进城市更新约 300 平方公里,拟推进旧村庄旧城镇全面改造与混合改造项目 297 个。规划至 2025 年,累计推进城市更新约 100 平方公里;至 2030 年,累计推进城市更新约 200 平方公里;至 2035 年推进城市更新约 300 平方公里。(观点网) 据深房中协统计数据显示,春节后开工首周深圳二手房成交 560 套,环比增长率为 214.6%。根据公开在售二手房源数据统计,2023 年 2 月 6 日,深圳全市共有 36595 套有效二手房源在售,较上周增加 1913 套,新春开工后,在售二手房源量快恢复中。(观点网) 安徽省召开住房和城乡建设工作会议。新增保障性租赁住房 11.3 万套(间),发放公租房租赁补贴 2.25 万户,新开工棚户区改造 17.7 万套、基本建成 15 万套,改造老旧小区 1246 个。(观点网) 2023 年 1 月社会融资规模增量为 5.98 万亿元,比上年同期少 1959 亿元。其中,对实体经济发放的人民币贷款增加 4.93 万亿元,同比多增 7308 亿元;对实体经济发放的外币贷款折合人民币减少 131 亿元,同比多减 1162 亿元;委托贷款增加 584 亿元,同比多增 156 亿元;信托贷款减少 62 亿元,同比少减 618 亿元;未贴现的银行承兑汇票增加 2963 亿元,同比少增 1770 亿元;企业债券净融资 1486 亿元,同比少 4352 亿元;政府债券净融资 4140 亿元,同比少 1886 亿元;非金融企业境内股票融资 964 亿元,同比少 475 亿元。(中国证券网)

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	地区	部门或文件	类型	主要内容
2023/2/6	全国	发改委《关于完善招标投标交易担保制度进一步降低招标投标交易成本的通知》	投标保证金	鼓励减免政府投资项目投标保证金，鼓励实行差异化缴纳投标保证金，鼓励国有企事业单位招标人制定实施分类减免投标保证金的相关措施。2023年3月底前，各省级招标投标指导协调工作牵头部门应当会同各有关行政监督部门，制定出台鼓励本地区政府投资项目招标人全面或阶段性停止收取投标保证金，或者分类减免投标保证金的政策措施，并完善保障招标人合法权益的配套机制。
2023/2/6	安阳	安阳市房地产开发协会	购房优惠	安阳市房协推出优惠补贴购房政策。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。
2023/2/6	威海	《关于调整部分住房公积金使用政策的通知》	公积金贷款/首付比例	自2023年2月4日起，调整贷款额度。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。降低首付款比例。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	湖南	《关于打好经济增长主动仗，实现经济运行整体好转的若干政策措施》	融资	稳定房地产领域投资，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	浙江	《关于全域推进未来社区建设的指导意见》	社区建设	到2025年，全省累计创建未来社区1500个左右、覆盖全省30%左右的城市社区；到2035年，基本实现未来社区全域覆盖，打造共建共享品质生活的浙江范例。
2023/2/6	武汉	《关于激发市场主体活力推动经济高质量发展的政策措施》	限购竞买保证金	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。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，在非限购区域拥有的住房不计入居民家庭购房资格认定套数，非该市户籍居民家庭在限购区域购买首套住房的可实行购房资格“承诺办、容缺办”。优化调整新建商品房预售条件，房地产开发企业可增加申请预售许可次数。在保证城市功能和品质的前提下，新出让住宅项目原则上不附带宗地范围以外的建设义务；宗地范围以内，因落实城市规划确需由竞得企业代建的市政及公共服务设施等。下调竞买保证金，新出让土地可按照不低于起始价的10%确定竞买保证金，允许银行出具保函代替竞买保证金。除竞买保证金之外的剩余土地出让价款，允许在1年内缴清，特殊项目可2年内缴清。
2023/2/6	哈尔滨	《关于进一步促进哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》	公积金贷款购房补贴	公积金贷款购房年限由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。非哈市户籍的个人在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	宁德	《关于印发宁德市 2023 年度支持民营经济高质量发展十三条措施的通知》	企业用地	重点实施优先保障优质企业用地需求、鼓励优质企业工业用地提高容积率。鼓励企业在原有建设用地上通过新建、扩建、改建等方式路径进行厂房升级改造，用地容积率下限原则上在原省定标准基础上提高 10% 以上，容积率上限可提高到 3.0。 <b>鼓励金融机构灵活采取展期、无还本续贷等方式，做好延期还本付息政策到期的接续转换；</b> 推动金融机构减费让利，通过延后计息、贷款减息等，减轻小微企业还息压力。
2023/2/6	全国	自然资源部党组会议	用地指标	<b>要统筹优化“十四五”时期土地计划指标分配，适当增加今年指标，支持“十四五”规划重大工程尽快落地；</b> 在守住海洋生态安全底线的前提下，保障国家重大项目用海需求；加快推进实景三维中国建设，推进公众版测绘成果应用等。
2023/2/6	临沂	山东临沂市住房公积金中心	公积金贷款首付比例	<b>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%。</b> 二孩、三孩及以上的职工家庭，在临沂市购买普通自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度二孩家庭提高 10 万元，三孩及以上家庭提高 20 万元。商转公最高贷款额度为 50 万元。
2023/2/7	丹东	《关于进一步调整住房公积金相关政策的通知》	公积金	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。
2023/2/7	四川	《聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干政策措施》	限购房贷利率	<b>优化住房限购、限售、二套房认定标准等政策，</b> 支持符合条件的地方动态调整首套房贷款利率下限，落实居民个人换购住房个人所得税优惠政策，支持刚性和改善性住房需求。
2023/2/7	河南	河南省住房和城乡建设工作会议	预售制度	<b>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。</b> 推动房地产企业做强一批、整合一批、转型一批、出清一批，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。将围绕第一批专项借款项目 10 月底前全部建成交付、第二批年底前交付 50% 目标，发挥“一楼一策一专班一银行”机制作用。
2023/2/7	全国	住房和城乡建设部《扎实做好住房保障工作，加快解决困难群众住房问题》	公租房	加大保障性租赁住房供给为重点，继续推进公租房、共有产权住房和棚户区改造工作，进一步完善住房保障体系，增强保障性住房的适配性，加快解决城镇困难群众特别是新市民、青年人住房困难问题，更好发挥对惠民生、稳增长、防风险、促转型的积极作用。
2023/2/7	宁波	《公租房保障管理办法》	公租房	<b>加大保障性租赁住房筹建力度，新增保障性租赁住房 5 万套（间），发放公租房补贴家庭 2.26 万户。</b> 深化优质特色物业服务品牌引领，创建特色项目部 100 个以上、洁美小区 35 个以上，住宅小区专业物业覆盖率超过 94%；聚力推进“城乡更新”攻坚行动。
2023/2/7	聊城	《关于支持居民改善住房合理需求的意见》	购房补贴公积	<b>对二孩三孩家庭在市主城区购买新建商品住房的，财政发放 3 万元/套的购房消费券。</b> 同时，实施契税补贴政策。对于在市主城区新购买家庭唯一住房或第二套改善性住房，面积为 90-144 平方米的，实际缴纳的契税与按 1% 税率计算的契税差额，



			金贷款	按照差额部分的 20% 发放消费券。 <b>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 万元提高至 27 万元，双缴存职工最高贷款额度由 40 万元提高至 45 万元。首套房最低首付款比例为 20%。</b>
2023/2/7	赣州	住房和城乡建设局	购房补贴限购	江西赣州为进一步提振房地产消费信心，激发房地产消费潜能，促进房地产行业良性循环和健康发展，同意将章贡区、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。另外，章贡区、赣州经开区、蓉江新区已停止实行新建商品住房和二手商品住房限购政策。
2023/2/8	无锡	《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的，无锡市通知》	房贷利率	自 2023 年 2 月 8 日(含)起，将无锡市新发放首套住房个人住房贷款利率下限由 LPR-20BP 调整为 LPR-50BP。根据 1 月 20 日公布的 LPR，2023 年 1 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为：1 年期 LPR 为 3.65%，5 年期以上 LPR 为 4.3%。执行 LPR-50BP 后， <b>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。</b>
2023/2/8	太原	太原市住房公积金管理中心官方微信	首付比例	<b>太原公积金首房首贷首付比例为两成，即不低于购房总价的 20%；</b> 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	铜陵	《关于印发义安区促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》	购房补贴	<b>购买新建商品住房给予契税补贴</b> ，2023 年 1 月 5 日至 2023 年 6 月 30 日，凡在铜陵市区购买新建商品住房的购房人，由同级受益财政按实际缴纳契税额 100% 给予补贴。购房申请享受契税补贴认定时间以《商品房买卖合同》备案时间为准。
2023/2/9	江西	《关于进一步巩固提升经济回稳向好态势的若干措施》	市场	<b>扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。</b> 落实 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险。完善房地产市场平稳健康发展长效机制，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
2023/2/9	义安	《关于印发义安区促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》	购房补贴	<b>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</b> ，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	哈尔滨	《关于提振发展信心推动全市经济加快恢复整体好转的政策措施》	购房补贴带押过户	鼓励住房消费，开展商品房展销会等促进住房销售系列活动，通过发放购房补贴等方式促进房地产消费。 <b>推行“带押过户”模式，活跃二手房交易市场。</b> 落实相关政策规定，适时下调或取消首套房贷利率下限政策。
2023/2/9	深圳	《深圳市积分入户办法》	积分入户	对持有深圳经济特区居住证且在深具有合法稳定就业和合法稳定住所(含租赁)的人员， <b>按照积分制要求进行积分，依照分值排序，在年度计划安排额度内审批入户。</b> 积分入户人数实行年度总量控制。年度入户指标数量纳入深圳市年度户籍人口增长计划内统筹安排，并向社会公布。总而言之，有以上条件才能有机会积分入户，至于能不能入，按积分从高往低，指标有效，社保越长买房越久，机会越大。办法自 2023 年 2 月 15 日起施行，有效期五年。

2023/2/9	乌兰察布	《关于调整贷款额度的通知》	贷款额度	内蒙古乌兰察布市住房公积金中心关于调整贷款额度的通知，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。近期，多地积极出台政策提振楼市，而提高贷款额度成了一致动作。例如近期浙江绍兴市发布通知，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。
----------	------	---------------	------	--

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 上周商品房销售出现回升趋势

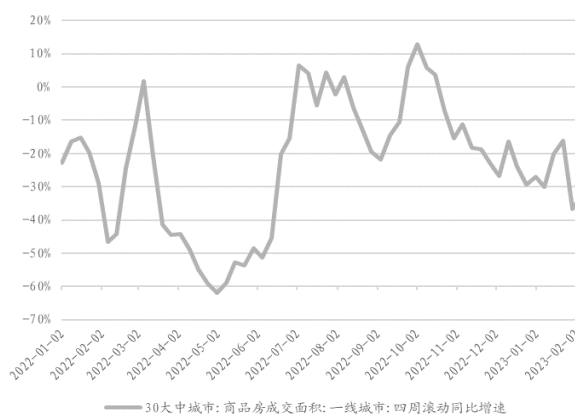
春节过后，1月30日-2月5日，30大中城市商品房成交量回升，当周成交188.11万平方米，环比增长449.84%，其中，一线城市成交40.80万平方米，二线城市成交111.43万平方米，三线城市成交35.88万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑37.63%，其中一线下跌32.88%，二线下滑39.61%，三线下滑37.02%；年初至今下滑24.1%，其中一线下滑24.8%，二线下滑24.7%，三线下滑21.5%。

图表10: 30大中城市商品房销售同比增速



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表11: 一线城市四周滚动同比增速



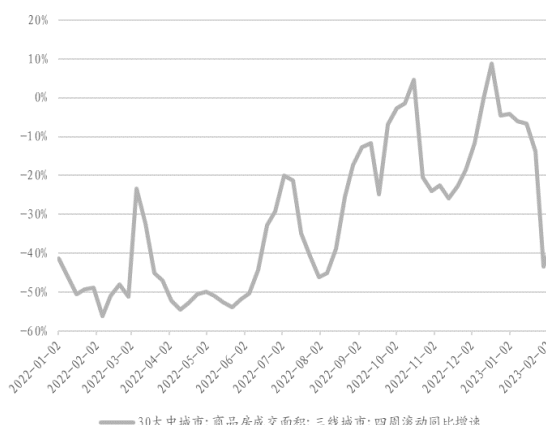
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表12: 二线城市四周滚动同比增速



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



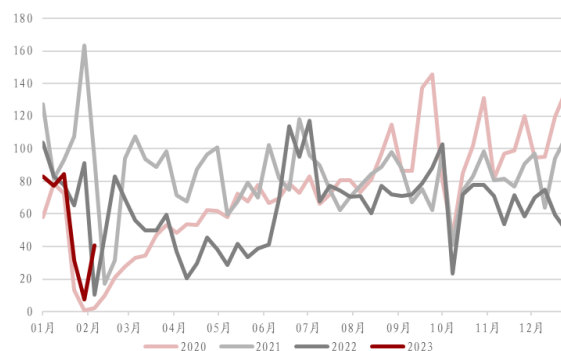
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表14: 30大中城市商品房成交量对比



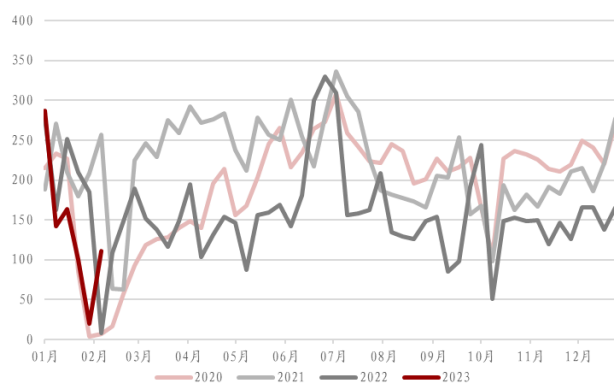
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表15: 一线城市商品房成交量对比



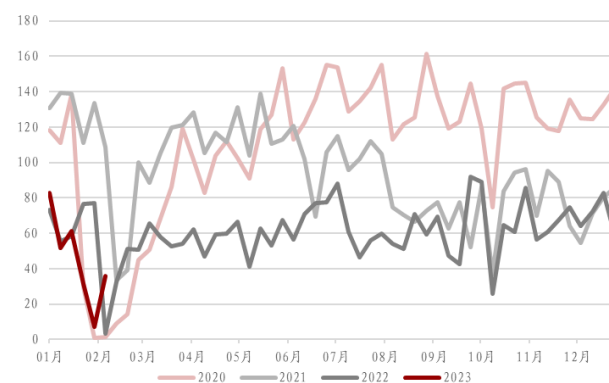
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表16: 二线城市商品房成交量对比



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表17: 三线城市商品房成交量对比



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

### 3.2 上周二手房销售回暖

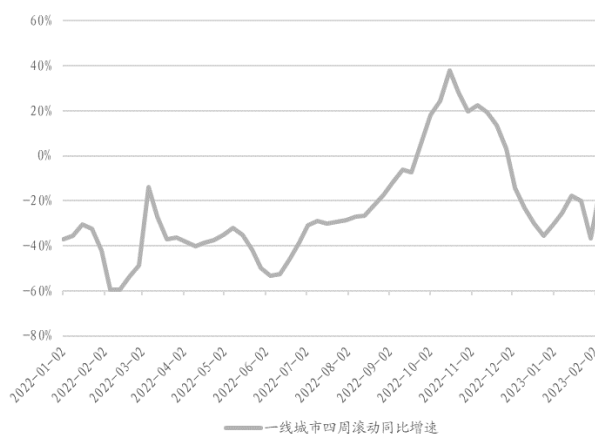
1月30日-2月5日, 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨7.24%, 其中一线下跌14.82%, 二线上涨2.68%, 三线上涨127.45%; 年初至今累计成交面积同比上涨10.30%, 其中一线下滑13.53%, 二线上涨7.80%, 三线上涨127.02%。

图表18: 14大中城市二手房成交面积同比增速



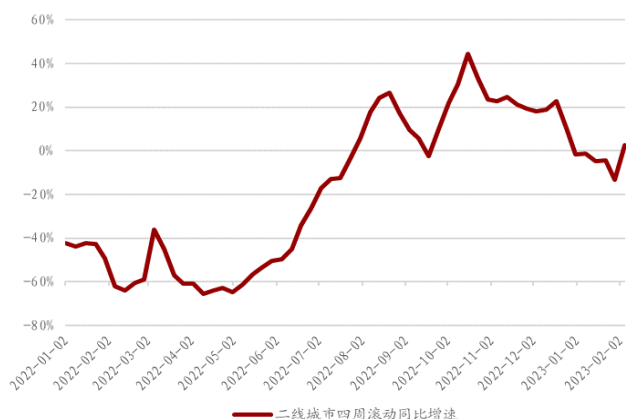
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



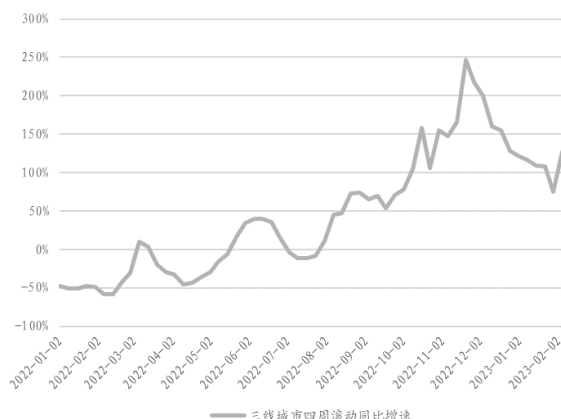
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



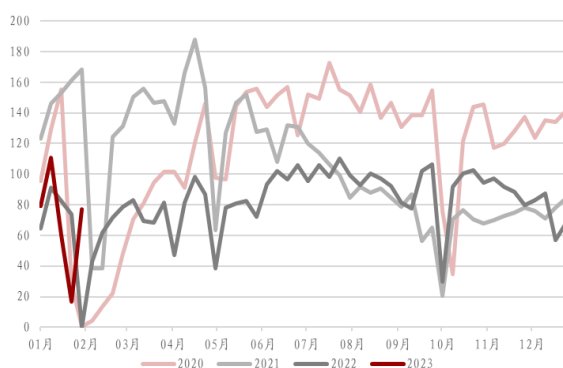
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



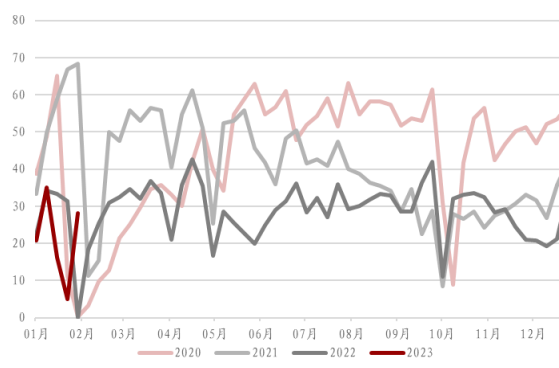
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表22: 14大中城市二手房成交量对比



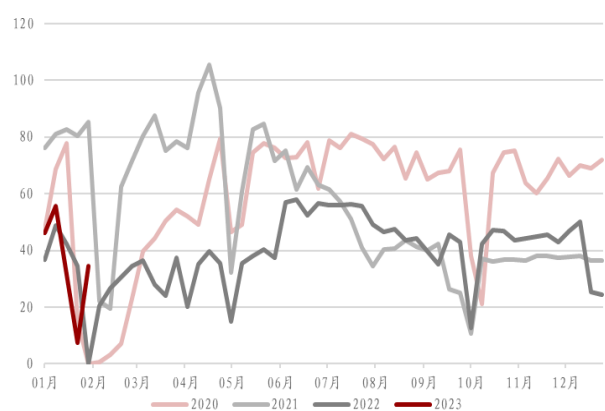
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表23: 一线城市二手房成交量对比



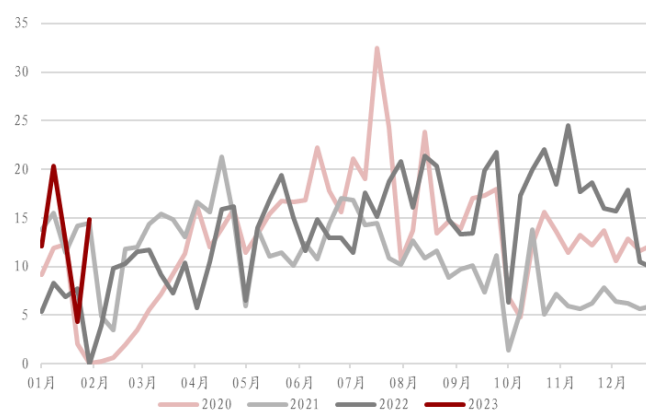
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表24: 二线城市二手房成交量对比



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表25: 三线城市二手房成交量对比



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所



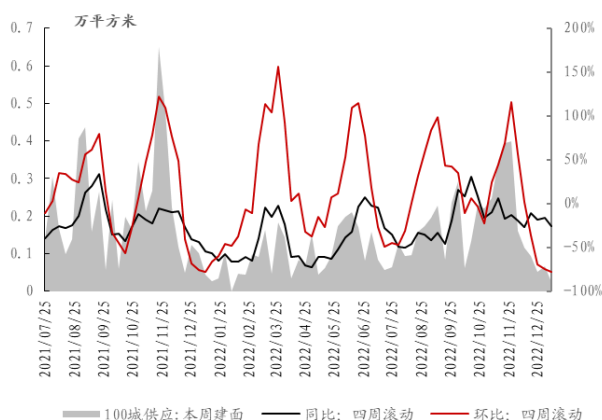
### 3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周（1月30日-2月05日）百城住宅类土地供应建面为101.8万平方米，四周滚动同比下降25.0%，年初至今累计同比下降30.92%，其中一线城市年初至今无土地供应，二线城市下降22.28%，三线城市下降31.03%。

百城住宅类土地成交建面为227.4万平，年初至今累计同比下降4.62%，其中一线城市年初至今无土地成交，二线下降29.33%，三线上涨6.31%。

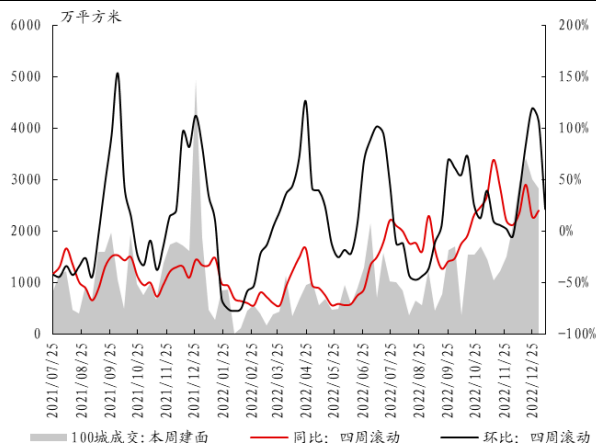
百城住宅类土地溢价率为1.0%，环比下降7.5个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、0%、1.0%。

图表26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



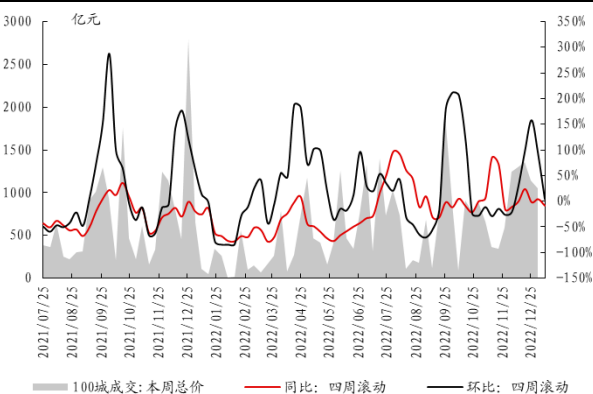
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



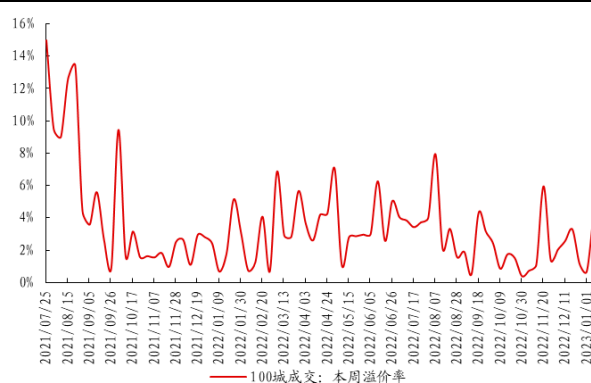
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表28: 百城住宅类土地成交总价同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表29: 百城住宅类土地成交溢价率



资料来源: wind, 万联证券研究所

### 3.4 集中供地情况

#### 3.4.1 今年以来集中供地整体情况概览

上周，北京、杭州完成2022年第五批地块出让活动，郑州完成2023年第一批地块出让活动。

图表30: 2023年已完成集中出让地块情况

批次	城市	涉宅供地宗数	供应规划建面 (万方)	成交建面 (万方)	出让金 (亿元)	成交溢价率 (%)	流拍 / 撤牌率 (%)
2022R5	北京	6	53.2	53.2	132.09	7.81%	0%
2022R5	杭州	5	59.6	59.6	89.57	10.89%	0%
2023R1	郑州	11	189.9	124.5	53.82	0%	9.09%

资料来源: 好地网, 中指研究院, 克而瑞, 万联证券研究所

图表31: 2023年已公告集中出让城市

批次	城市	出让日期	土地宗数	供应规划建面 (万方)	起始总价 (亿元)	补充
2023R1	杭州	2月21日	13	93.5	166.7	本次挂牌出让宗地设定土地上限价格 (溢价率不高于12%), 当土地竞价未达到上限价格时, 按照价高者得的原则确定竞得人; 当土地竞价达到上限价格时, 不再接受更高报价, 转为在此价格基础上通过线下公开摇号的方式确定竞得人。
2023R2	苏州	2月16日 2月23日	11	39.26	130.3	-

资料来源: 好地网, 万联证券研究所, 中指研究院

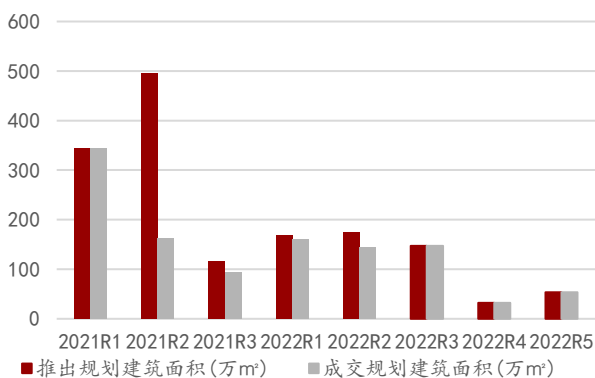
### 3.4.2 上周集中供地完成情况

上周北京2022年度第五批地块全部成交。6宗宅地最终3宗底价成交, 3宗封顶成交, 总出让面积322.1亩, 总建筑面积53.2万方, 总成交金额132.1亿元。其中, 越秀以总价59.1亿元包揽昌平区回龙观地块和石景山区苹果园地块, 2宗地块均拍至封顶价格。此次成交地块中楼面价最高的是中建八局竞得的朝阳区小红门乡宅地, 为47397元/m<sup>2</sup>, 同样拍到上限价格14.26亿元, 通过摇号产生得主。另外3宗底价成交地块分别是京东竞得的经济技术开发区亦庄新城宅地, 总价31.12亿元, 楼面价15988元/m<sup>2</sup>; 中建一局房山区良乡大学城主园区宅地, 总价17.2亿元, 楼面价22029元/m<sup>2</sup>; 和北京新城基业通州区梨园镇宅地, 总价10.4亿元, 楼面价15631元/m<sup>2</sup>。(好地网)

上周杭州完成2022年度第五批地块出让活动。杭州2022年五批地5宗地块全部出让, 总出让面积393亩, 总建筑面积59.6万方, 总出让金89.6亿元。其中, 上城区牛单元2宗宅地和临平区崇贤商住地报价达到封顶价格, 通过线下摇号, 最终: 中天和北科建分食牛田单元2宗相邻宅地, 新城控股中签崇贤新城商住地。大家和兴耀分别竞得上城区丁桥单元宅地 (楼面价21283元/m<sup>2</sup>, 溢价9.50%) 和临平区临平北宅地 (楼面价10500元/m<sup>2</sup>, 零溢价)。(好地网)

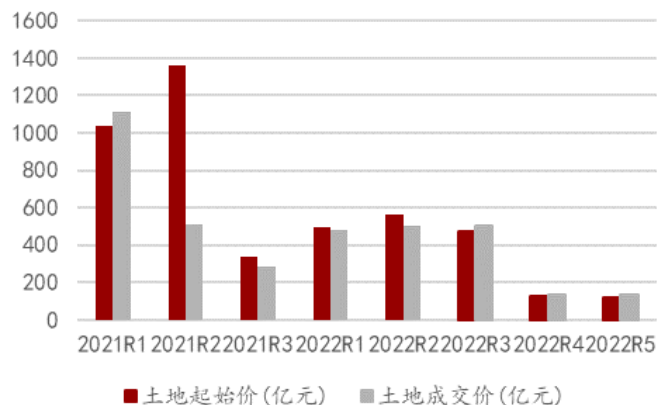
上周郑州完成今年第一批地块出让活动。郑州2023年一批次推出11宗地块最终底价成交10宗, 流拍1宗。10宗成交地块总出让建筑面积124.5万方, 总成交金额53.8亿元, 流拍率9.1%。成交地块有中原区3宗, 管城区2宗, 金水区、惠济区、高新区、二七区、上街区各1宗。多数地块仍以城投、平台公司托底, 而被业内看好的郑东优质地块意外流拍, 另外, 建业盛悦居后续地块顺利落定, 上街地块底价成交。(乐居网)

图表32: 土地供应与成交建面情况 (北京)



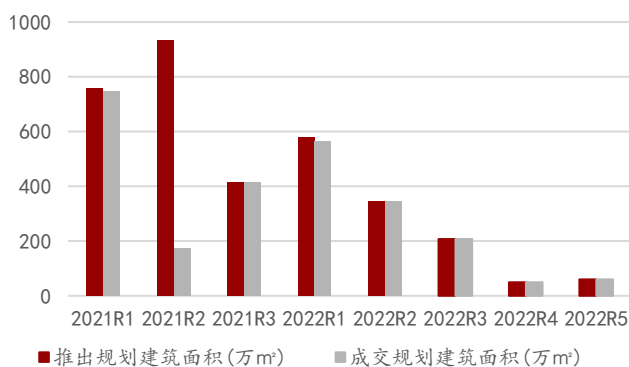
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表33: 起始价与成交金额情况 (北京)



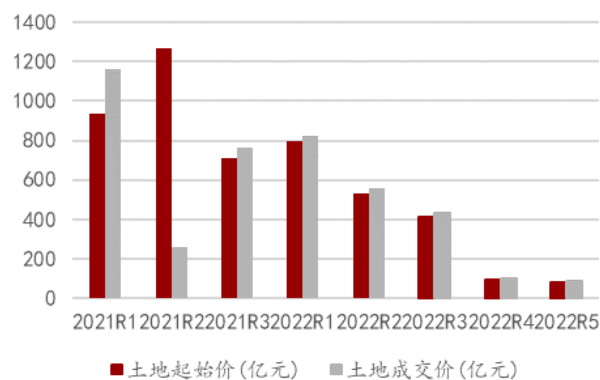
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表34: 土地供应与成交建面情况 (杭州)



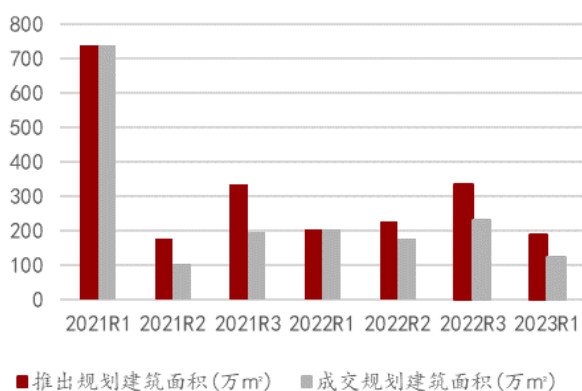
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表35: 起始价与成交金额情况 (杭州)



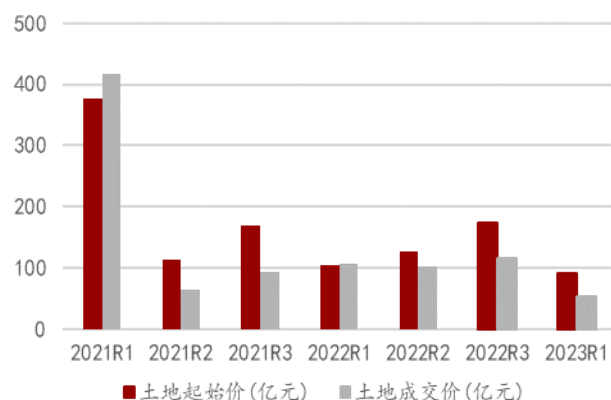
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表36: 土地供应与成交建面情况 (郑州)



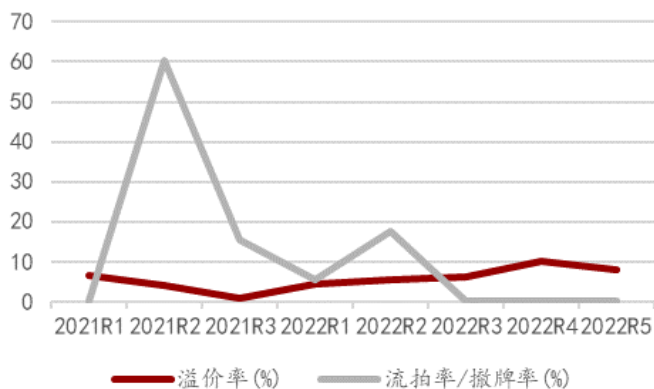
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表37: 起始价与成交金额情况 (郑州)



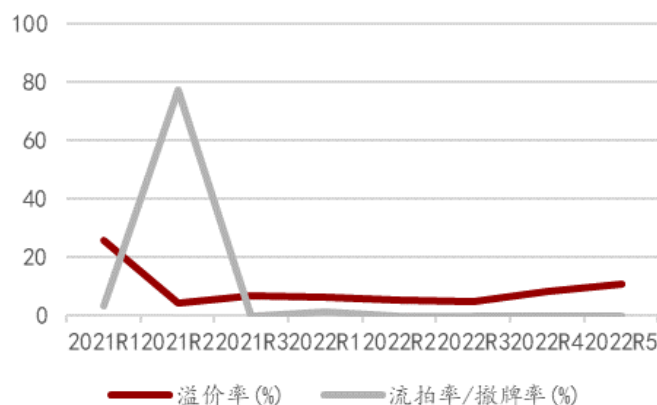
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表38: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (北京)



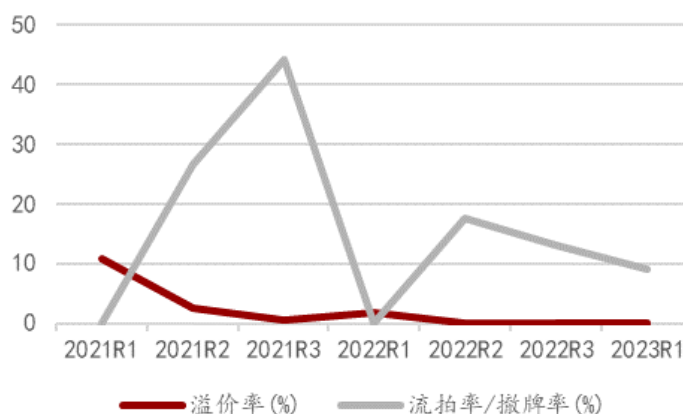
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表39: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (杭州)



资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表40: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (郑州)

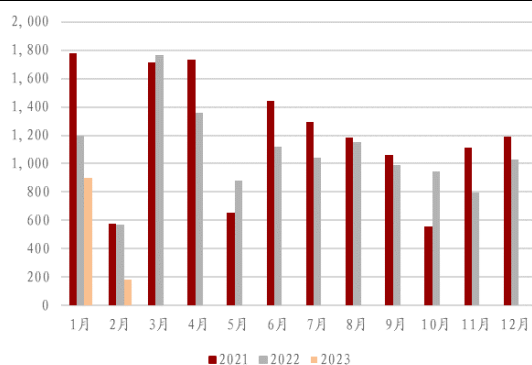


资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

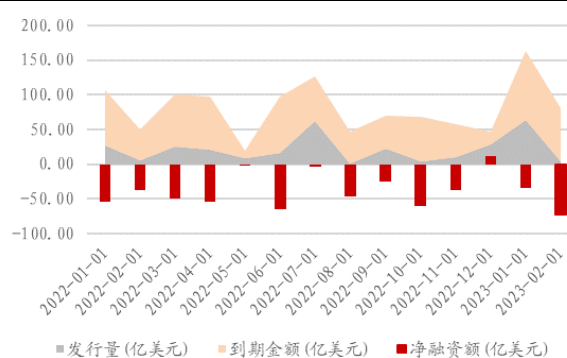
## 4 行业融资情况跟踪

2023年2月6日至2月12日境内债券金额为139.3亿元, 年初至今发债规模为1088.40亿元, 同比下滑7.45%。2023年2月(1-12日)境外债发行规模为4.76亿美元, 净融资额为-71.57亿美元, 上年2月(1-28日)境外债发行规模为5.82亿美元, 净融资额为-37.81亿美元。

图表41: 境内债券发行金额 (亿元)



图表42: 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 资料来源：wind，万联证券研究所  
数据为截至2月5日数据；

图表43：重点个股融资信息跟踪

状态	公司	融资类型	规模	利率	期限	资金用途
已发行	黑牡丹	超短融	6.5亿元	3.50%	180天	募集资金将用于偿还金融机构借款及未来将到期的债务融资工具。
	上海临港	超短融	10亿元	2.36%	254天	

资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

## 5 重点公司公告跟踪

图表44：重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
业绩	金地集团	2023年1月公司实现签约面积55.2万平方米，同比下降1.26%；实现签约金额92.1亿元，同比下降38.41%。
	金地商置	2023年1月，集团的合约销售总额约人民币22.96亿元，同比降59.68%；期内合约销售总面积约12.34万平方米；期内销售均价为每平方米约1.86万元。
	中国海外发展	2023年1月，中国海外系列公司的合约物业销售金额约131.88亿元，同比下跌10.8%；而相应的已售楼面面积约为711200平方米，同比下跌14.1%。中国海外系列公司录得已认购物业销售约126.64亿元，预计将在往后数月内转化为合约物业销售。另外，一月份无新增土地项目。
	绿城中国	2023年1月，绿城集团自投项目取得销售3,306套，销售面积约42万平方米，当月销售金额约为人民币121亿元，销售均价约为每平方米人民币28,871元。本月绿城集团取得合同销售面积约37万平方米，合同销售金额约人民币105亿元；其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币68亿元。于2023年1月31日，另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币62亿元，其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币37亿元。 2023年1月，绿城集团以绿城品牌销售的代建管理项目（非自投项目，简称代建项目）取得合同销售面积约18万平方米，合同销售金额约人民币30亿元。
	保利置业	2023年1月，置业集团实现合同销售金额约人民币49亿元，同比增长105%。合同销售面积约17.5万平方米，合同销售均价约人民币27990元/平方米。
	融创中国	2023年1月，融创中国实现合同销售金额约72.3亿元，同比下降74.1%；合同销售面积约58.7万平方米，合同销售均价约12320元/平方米。
	雅居乐集团	2023年1月，公司预售金额合计为64.6亿元，对应建筑面积为41.9万平方米，平均价为每平方米人民币15348元。1月份雅居乐预售金额同比下降12.73%，建筑面积下降22.26%。
	新城发展	2023年1月，集团实现合约销售金额约人民币57.76亿元，同比降24.81%；合约销售面积约71.24万平方米；租金收入约人民币8.09亿元，同比增6.59%；商业运营收入约人民币8.67亿元。
	金地商置	2023年1月，公司合约销售总额约人民币22.96亿元，而期内合约销售总面积约12.34万平方米，期内的销售均价为每平方米约人民币18600元，合约销售总额同比减少约59.68%。
	融信中国	2023年1月，公司连同其附属公司及其联合营公司期内总合约销售额约为9.95亿元，同比下降约84.71%；合约建筑面积约为10.64万平方米，同比下降约66.88%；平均合约售价约为9352元/平方米。
	建业地产	2023年1月份，建业地产取得物业合同销售额人民币28.71亿元，同比增加为43.0%。此外，建业地产于报告期内的合同销售建筑面积38.81万平方米，同比增加为54.6%；每平方米平均销售价格为人民币7396元，同比减少为7.5%
	中梁控股	2023年1月，公司合约销售（连合营企业及联营公司的合约销售）金额约人民币36.6亿元，同比下降56.38%；合约销售面积约38.6万平方米，同比降51.81%，合约销售均价约人民币9500元/平方米。

	正荣地产	2023 年 1 月份, 公司累计合约销售金额约为人民币 13.56 亿元, 合约销售建筑面积约为 9.87 万平方米, 合约平均售价约为每平方米人民币 1.37 万元, 合约销售同比减少 82.83%, 合约销售建筑面积同比减少 79.9%。
	越秀地产	2023 年 1 月, 公司实现合同销售 (连同合营公司项目的合同销售) 金额约为人民币 88.84 亿元, 同比上升约 76.3%, 实现合同销售面积约为 23.65 万平方米, 同比上升约 21.0%。
	远洋集团	2023 年 1 月, 公司连同附属公司、合营公司及联营公司协议销售额为约人民币 32.9 亿元; 协议销售楼面面积为约 22.03 万平方米; 协议销售均价为每平方米约人民币 14900 元。按此计算, 远洋集团 2023 年 1 月合约销售金额同比减少约 26.72%。
	宝龙地产	截至 2023 年 1 月 31 日止, 公司一月的合约销售总额 (连同共同控制实体及联营公司的合约销售额) 约为人民币 20.4 亿元, 合约销售总面积为 13.4 万平方米。宝龙地产 1 月合约销售总额同比减少约 56.6%, 合约销售总面积同比减少约 55.32%。
	弘阳地产	2023 年 1 月, 公司合约销售金额为 11.09 亿元; 销售面积为 83827 平方米; 平均销售价格为每平方米 13230 元, 合约销售额同比下降 72.41%。
	中骏集团	2023 年 1 月, 公司实现合同销售金额约人民币 30.51 亿元, 合同销售面积 23.21 万平方米, 同比分别减少 39%和 42%。2023 年 1 月的平均销售价格为每平方米人民币 13,146 元。
	世茂股份	2023 年 1 月, 公司实现销售签约面积约 3.3 万平方米, 同比下降 14%; 销售签约金额约 5.1 亿元, 同比下降 7%。
	招商蛇口	2023 年 1 月, 招商蛇口实现签约销售面积 64.11 万平方米, 同比减少 9.14%; 实现签约销售金额 157.67 亿元, 同比增加 4.09%。同时, 在月内, 招商蛇口亦分别斥资 5.3 亿元和 5.94 亿元, 购入郑州、合肥两幅宅地, 土地计容面积共 14.84 万平方米。
	中国金茂	2023 年 1 月, 公司取得签约销售金额人民币 100 亿元, 签约销售建筑面积约 48.5 万平方米。2022 年 1 月份取得签约销售金额人民币 100 亿元, 签约销售建筑面积约 57.9 万平方米。销售金额与上年持平, 签约销售面积同比下降 16.2%。 此外, 于 2023 年 1 月 31 日, 公司已录得已认购 (未签约) 物业销售金额共计人民币 63.4 亿元。2022 年同期为 47.2 亿元。
	招商局置地	2022 年 12 月 31 日止, 2022 年度未经本公司核数师审阅的未经审核综合管理账目的初步评估, 预期归属于本公司股东净利润将较 2021 年同期 (约人民币 5.6 亿元) 减少约 40%。
	合生创展	<b>2023 年 1 月, 集团及其合营公司及联营公司的总合约销售金额为约人民币 13.27 亿元, 同比降 55.75%; 其中物业合约销售约 12.16 亿元; 装修合约销售约 1.11 亿元。</b> 另外, 截至 2023 年 1 月 31 日止 1 个月, 该集团及其合营公司及联营公司的物业合约销售面积为约 5.44 万平方米, 物业合约销售平均售价为每平方米 2.24 万元。
	富力地产	2023 年 1 月, 公司总销售收入共约 13.5 亿元, 销售面积达约 8.84 万平方米。2022 年 1 月, 公司总销售收入共约 46.0 亿元, 销售面积达约 42.28 万平方米。比较之下, 2023 年 1 月份富力地产销售收入同比下降 70.6%, 销售面积同比下降 79%。
	世茂集团	2023 年 1 月, 公司合约销售额约为 45.1 亿元, 合约销售面积为 292237 平方米。2023 年 1 月平均销售价格为每平方米 15435 元。2023 年 1 月世茂集团合约销售额同比下降约 39.95%。
	禹洲集团	2023 年 1 月, 集团合约销售金额为人民币 15.05 亿元; 销售面积为 108,369 平方米; 平均销售价格为每平方米人民币 13,891 元, 销售额同比下滑 66.7%。另外, 截至 2023 年 1 月 31 日, 集团累计的认购未签约金额约为人民币 2.58 亿元。
	绿地香港	2023 年 1 月, 公司合约销售约为 9.33 亿元, 已售合约总建筑面积则约为 9.2 万平方米, 销售额同比增长 31.04%。
	九龙仓	截至 2022 年 12 月 31 日止, 集团年度可能录得亏损, 比对截至 2021 年 12 月 31 日止年度录得股东应占盈利港币 60.19 亿元。
	德信中国	2023 年 1 月, 集团实现合约销售金额约人民币 23.40 亿元, 同比下降 17.31%; 合约销售面积约 14.5 万平方米。此外, 杭州空港置业有限公司作为借款人与温州银行股份有限公司杭州分行于 2020 年 11 月 27 日至 2021 年 6 月 29 日期间订立四笔借款协议, 贷款人提供予借款人总金额为人民币 8.4 亿元贷款, 该等贷款原定于 2022 年 11 月 26 日至 2023 年 6 月 25 日期间到期。
担保	南京高科	公司为公司全资子公司南京高科建设发展有限公司提供新增担保合计 20,000 万元; 本次担保不存在关联担保。截至 2023 年 2 月 8 日, 公司已实际为高科建设提供的担保余额为 30,490.49 万元。
	黑牡丹	为全资子公司黑牡丹科技园提供不超过人民币 32,000 万元连带责任保证担保; 为二级控股子公司绿都房地产提供不超过人民币 33,660 万元连带责任保证担保。截至本公告披露日, 黑牡丹已实际为黑牡丹科技园提供的担保余额为人民币 0 万元, 已实际为绿都房地产提供的担保余额为人民币 17,850 万元。

	华侨城 A	公司将全资和控股公司武汉华侨城滨江置业有限公司、侨创投资有限公司等未使用的担保额度 32.3 亿元调剂至全资公司武汉华侨城实业发展有限公司。本次调剂的金额占公司最近一期经审计净资产的 3.98%。
	越秀地产	公司拥有 95%权益的间接中国附属公司广州市城市建设开发有限公司已向上交所及中国证监会申请公开发行本金总额最高为人民币 94 亿元的公司债券，用途将为用于偿还到期及回售公司债券及偿还其他有息债务。发行人根据公司债券支付本金和利息的责任由公司最终控股股东广州越秀集团股份有限公司担保。
	中南建设	公司为深圳金中盛等公司提供担保。深圳宝昱持有 19.04%有限合伙份额的芜湖信中盛投资合伙企业（有限合伙）持有 99%股权的深圳金中盛拟向芜湖信中盛借款不超过 25.5 亿元，用于其投资的深圳市宝安 25 区一期 C 项目发展，期限 36 个月。 此前，公司持股 80%的子公司中南玄武湖向江苏银行股份有限公司南京六合支行借款 10,000 万元，期限 84 个月，公司提供连带责任担保，担保金额 10,000 万元。截止目前有关融资余额 7,900 万元，经过协商有关融资期限增加 36 个月，担保条件不变，担保期限相应延长。
	招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司的控股子公司南通招通置业有限公司向招商银行股份有限公司南通分行申请借款人民币 30 亿元，借款期限为 3 年。公司全资子公司上海招商置业有限公司拟按 51%的股权比例为上述借款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 15.3 亿元，保证期间为自担保书生效之日起至借款到期之日起三年。
	阳光城	公司全资子公司重庆上善置地有限公司接受中国民生银行股份有限公司重庆分行提供的融资展期，其中一笔 1.5 亿元的融资展期，展期期限 30 个月，另一笔 5 亿元的融资展期，展期期限 27 个月。作为担保条件：重庆上善置地以其名下部分土地提供抵押，阳光城对前述两笔融资展期提供 100%连带责任保证担保。
监管	阳光城	2 月 6 日，深交所向阳光城发出关注函，要求说明公司业绩预告亏损，计提减值以及持续经营能力的的具体情况，并要求于 2 月 13 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
	嘉凯城	2 月 7 日，深交所向阳光城发出关注函，要求说明营业收入与扣非后净利润变动趋势不一致的原因及合理性；是否存在通过突击大额确认收入以达到对应期权解锁条件的情形等，并要求于 2 月 14 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
	中南建设	公司计划于 2023 年 2 月 7 日前报送有关说明材料并对外披露，同时抄送派出机构。
	华侨城 A	2 月 9 日，深交所向华侨城 A 发出关注函，要求说明业绩转亏的原因，以及计提减值的具体情况，并要求于 2 月 16 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
	珠江股份	此前公司宣布与珠实集团、珠江健康进行重大资产置换及重大资产出售交易，将 28 亿置出地产业务，并 7.79 亿置入物管及文体运营资产。公司于 2023 年 2 月 9 日收到深圳证券交易所的《问询函》，问询函对上述交易的交易作价、交易方案、交易影响等提出共 8 个问题。
	大悦城	2 月 9 日，深交所向大悦城控股发出关注函，要求说明业绩转亏集中在 2022 年四季度的原因，以及计提减值的具体情况，并要求于 2 月 16 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
	莱茵体育	2 月 10 日，深交所向莱茵体育发出关注函，要求说明业绩变动等具体情况，并要求于 2 月 17 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
延期回复	金科股份	2 月 10 日，深交所向金科股份发出关注函，要求说明广东弘敏所持股份拍卖原因，并要求于 2 月 17 日前就《关注函》相关事项做出书面说明。
	泛海控股	公司将延期回复关注函，并继续督促相关单位加快工作进度，加紧核查相关事项。公司预计于 2023 年 2 月 14 日前完成关注函的回复工作，并按照规定履行信息披露义务。
监管回复	荣盛发展	鉴于关注函中的回复内容需要进一步补充、核实和完善，经公司申请，将延期回复关注函，并继续督促相关部门加快工作进度，加紧核查相关事项，预计于 2023 年 2 月 10 日前完成关注函的回复工作，并按照规定履行信息披露义务。
	金科股份	公司对深交所关注函涉及事项进行了逐项核查和书面回复。存货减值测试方面，公司报告期内的资产减值准备计提合理，符合相关规定，不存在报告期内集中大额计提资产减值准备的情形。另外，公司 2022 年末存货主要集中在城市大部分均出现了不同程度的房地产销售额大幅下滑，由此，公司在 2022 年度计提的存货跌价准备金额约为-100 亿至-150 亿之间。
	美好置业	公司对深交所关注函涉及事项进行了逐项核查和书面回复。关于预计计提减值的主要房产项目的具体情况：武汉长江首玺项目、武汉香城花境项目受地区及市场因素影响，2022 年销售情况不佳，去化价格和去化速度均未达预期，导致项目清盘周期延长，资金成本增加。同地区的武汉名流汇项目于 2022 年下半年对交易不活跃的车位进行降价及非买断式包销出售，整体降价幅度约 50%至 55%，降价后交易量出现明显回升。
	皇庭国际	公司对深交所关注函涉及事项进行了逐项核查和书面回复。关于收购意发功率首期股权转让款的支付比例改变，公司经过与交易标的对手方友好沟通，协议各方共同决定将首期股权转让款的支付比例由



		股权转让款的 60%降低至 50%，同时将第二笔股权支付款支付时间约定在意大利股权工商变更完成之日起 60 个工作日内。
	ST 泰禾	2 月 10 日，泰禾集团股份有限公司披露对深圳证券交易所关注函的回复。毛利率变动情况方面，公司毛利率变动在行业合理区间之内。
	中天金融	2 月 10 日，中天金融公司披露对深圳证券交易所关注函的回复。受宏观经济环境、行业环境、融资环境等叠加影响，公司 2022 年度业绩出现下滑，公司持续经营能力、偿债能力存在不确定性。
	格力地产	2 月 10 日，格力地产披露对上海证券交易所监管工作函的回复。2022 年存货减值的主要原因一是受新冠疫情及房地产市场持续下行影响，房地产市场成交规模及成交价格均出现大幅同比下滑，公司 2022 年度收入减少情况与同行业整体情况不存在趋势性差异。
	皇庭国际	2 月 10 日，皇庭国际披露对深圳证券交易所关注函的回复。近几年地产行业调控趋严，因持有商业不动产的比例过高受到了严重影响，大部分银行贷款到期后无法正常续贷导致逾期，另外下属的购物中心、写字楼裙楼项目近几年因疫情管控因素的影响，导致经营收入和现金流均出现了不同程度的下滑。
质押	新湖中宝	公司于 2023 年 2 月 8 日接到股东浙江恒兴力控股集团有限公司函告，获悉其所持有公司的部分股份解除质押，本次解质股份 900 万股，占其所持股份比例 4.29%，占公司总股本比 0.1%，解除质押时间为 2023 年 2 月 7 日。
	广汇物流	公司于 2023 年 2 月 8 日接到股东广汇集团关于其持有公司部分股权质押的通知，广汇集团将其持有的公司股份合计 30,000,000 股（占公司总股本的 2.39%）质押给华夏银行股份有限公司乌鲁木齐分行。
	中南建设	公司收到控股股东中南城市建设投资有限公司通知，获悉其质押的部分公司股份由于被动减持而减少，合计减少股数 26.79 万股，占其持股比例 0.014%，占总股本比例 0.007%；截至 2023 年 2 月 9 日，中南城投及其一致行动人所持公司股份质押累计 16.19 亿股，占其所持股份比例 84.235%，占总股本比例 42.31%。
债券	华侨城 A	公司拟下调“18 侨城 06”公司债券票面利率。根据本期债券募集说明书，本期债券存续期第五年末调整后两个计息年度的票面利率。存续期前五年票面利率为 5.5%，根据当前市场情况，发行人拟下调本期债券票面利率，下调后的利率在后两年保持不变。
	中南建设	公司决定不调整本期债券的票面利率，即“20 中南 02”债券存续期后 2 年的票面利率为 7.40%。投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人，或选择继续持有本期债券。
减持	中交地产	<b>重庆渝富累计减持公司股份 7,192,000 股，累计减持变动比例为 1.034%。</b> 湖南华夏及其一致行动人计划减持公司股票，其中，自减持计划公告日起 15 个交易日之后的 6 个月内以集中竞价交易方式合计减持不超过 13,900,000 股（占公司总股本比例约 1.99%）；自上述减持计划公告之日起后的 6 个月内以大宗交易方式减持不超过 27,800,000 股（占公司总股本比例约 3.99%）。
	海南高速	<b>因经营发展需要，公司参股公司海南联合资产管理有限公司拟进行增资扩股 10 亿元，增资价格不低于 1.0667 元/股。</b> 公司董事会同意放弃本次增资优先认缴权。 公司董事会同意公司在股东大会审议通过本议案之日起 12 个月内，遵照相关法律规定，根据证券市场情况择机以集中竞价方式或大宗交易方式出售不超过海汽集团总股本比例 3%的股份。
	财信发展	截至目前，持股 5%以上股东减持计划时间过半，贾启超持有公司股份 6000 万股，占总股本的 5.45%；宋叶持有公司股份 5600 万股，占总股本的 5.09%，两位股东均未减持公司股份。
被动减持	ST 泰禾	截至目前，泰禾投资及其一致行动人已合计被动减持公司股份 526,077,186 股，占公司总股本的 21.14%。泰禾投资及其一致行动人合计持有公司股份数为 1,034,267,658 股，占公司总股本的 41.55%，其中所持股份累计被司法冻结股数为 1,034,267,658 股，占公司总股本的 41.55%。
	蓝光发展	2022 年 8 月 10 日至 2023 年 2 月 8 日，公司控股股东蓝光投资控股集团减持蓝光发展 56,865,200 股，减持比例 1.87%，减持价格 1.12 - 1.88 元；减持总金额 7835.55 万元，上述减持期间，蓝光集团持有蓝光发展股票因被司法拍卖被动减持 616,440,089 股。截止 2023 年 2 月 8 日，蓝光集团持有蓝光发展 387,918,185 股，占总股本的 12.78%。
	中南建设	根据中南城投通知，自 2022 年 8 月 15 日至 2023 年 2 月 9 日其持有的股份被金融机构通过集中竞价及大宗交易方式累计被动减持 1.63 亿股，占总股份数的 4.27%，有关股份来自重大资产重组、非公开发行及二级市场增持等方式。此外，2 月 16 日开始的未来 6 个月内，中南城投持有的中南建设股份存在进一步减少公司现有总股份数（即 38.26 亿股）5%的风险。
	中洲控股	公司控股股东深圳中洲集团有限公司前期被司法冻结的股份发生情况变更，中洲集团 2022 年 8 月 5 日冻结 4209.91 万股股份，占其所持股份比例 12.03%，占公司总股本比例 6.33%，原因为司法冻结；2023 年 2 月 8 日，中洲控股冻结 3027 万股，占其所持股份比例 8.65%，占公司总股本比例 4.55%，原因为司法冻结。



债务情况	金科股份	截至 2023 年 1 月末, 公司合并报表范围内总有息负债规模为 684.15 亿元, 较 2021 年末减少 121.95 亿元; 其中一年内到期的有息负债余额为 375.51 亿元, 包括银行贷款 137.12 亿元, 非银行金融机构贷款 176.92 亿元, 债券类融资 61.47 亿元。
	阳光城	截至本公告日, 公司已到期未支付的债务 (包含金融机构借款、合作方款项、公开市场相关产品等) 本金合计金额 460.18 亿元, 其中: 涉及担保事项的已到期未支付债务本金累计 217.43 亿元; 公开市场方面, 境外公开市场债券未按期支付本金累计 10.15 亿美元, 境内公开市场债券未按期支付本金累计 196.11 亿元。
	华夏幸福	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 320.90 亿元, 不含利息。此外, 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, 涉及面值总额为 49.6 亿美元, 其协议安排重组已取得英格兰与威尔士高等法院裁决生效, 目前华夏幸福美元债券已完成重组交割。
高管变动	城建发展	经公司董事长提名, 董事会同意聘任许禄德先生 (简历见附件) 为公司董事会秘书, 任期自董事会审议通过之日起至第八届董事会届满之日止。
	金科服务	徐国富先生因希望投放更多时间在其他商业及个人事务上而辞任公司财务总监、副总经理、联席公司秘书及联交所授权代表, 自 2023 年 2 月 10 日起生效。辞任后, 徐先生将继续担任董事。公司另一位联席公司秘书刘国贤先生将继续担任本公司的公司秘书, 本公司董事会事务办公室主任徐圆圆女士将为刘国贤先生在本公司的主要联系人。公司执行董事夏绍飞先生已获委任为授权代表, 自 2023 年 2 月 10 日起生效。
	绿城服务	因个人身体原因, 吴志华已请辞执行董事及公司授权代表, 执行董事金科丽女士已获委任为授权代表, 自 2023 年 2 月 10 日起生效。
	浦东金桥	同意聘任刘淼女士为公司副总经理, 任期至本届董事会任期届满。
	新城控股	公司暂时无法与公司董事、联席总裁曲德君先生取得联系。截至目前, 公司尚未能了解到具体原因。公司经营决策机制健全、管理规范, 前述事项不会对公司经营活动产生影响。
收购	远洋集团	公司经过山东产权交易中心完成竞投程序, 北京远盛昌房地产开发有限公司 (公司全资附属公司) 与山东德天置业有限公司订立产权交易协议, 同意收购山东德天置业有限公司的全部股权及卖方贷款, 总代价为人民币 15.84 亿元。
	越秀地产	2 月 8 日, 公司透过全资子公司青岛康景实业有限公司, 以公开挂牌方式以人民币 25.99 亿元成功竞得北京市石景山区苹果园项目地块, 及以人民币 33.12 亿元成功竞得北京市昌平区信息园二期项目地块。
借款	市北高新	公司按股权比例同比例向参股公司上海百汇云灏置业有限公司提供借款人民币 1,972 万元。
	首开股份	近期公司 (含控股子公司) 向三家合联营项目公司提供股东借款合计 1.2391 亿元; 六家控股项目公司向除公司 (含控股子公司) 以外的其他股东调拨富裕资金合计 1.9690 亿元, 两项合计金额为 3.2081 亿元。
诉讼	金科股份	截至 2023 年 2 月 8 日, 除已披露过的诉讼、仲裁案件外, 公司及公司控股子公司连续十二个月内累计收到相关法院等司法机关的执行文书涉及正在执行的案件金额合计为 718.63 万元, 占公司最近一期经审计净资产的 0.02%。
	陆家嘴	被告南京世荣置业有限公司应于判决生效之日起十日内向原告陆家嘴国际信托有限公司偿还本金 18.306 亿元、期内利息 558.54 万元; 支付截至 2022 年 3 月 21 日的违约金 6262.4 万元, 自 2022 年 3 月 22 日至实际清偿之日的违约金以本金 18.306 亿元为基数, 按年利率 24% 计算; 支付保险费损失 66.49 万元、律师费损失 73.53 万元。
股票增发	外高桥	非公开发行 A 股股票完成国家出资企业审批。
	保利发展	2023 年度非公开发行 A 股股票申请获得中国证监会受理。
	万科 A	拟非公开发行 A 股股票募资不超过 150 亿元, 扣除发行费用后的募集资金净额将用于中山金域国际、广州金茂万科魅力之城等项目。

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收到任何形式的补偿。

## 免责声明

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