

强于大市

房地产行业第7周周报（2月11日-2月17日）

二手房成交同比增幅维持强势，万科拟定增募集150亿元

本周新房成交同比降幅较春节前一周有所收窄，二手房成交同比增速较春节前一周有所提升。土地市场环比量价齐升，溢价率环比上升。

核心观点

- **本周新房成交同比降幅较春节前一周有所收窄，二手房成交同比增速较春节前一周有所提升。**43城新房成交面积323.8万平，环比上升12.1%，同比下降23.3%，同比增速较上周降低了38.2个百分点，但由于上周同比基数为春节数据，因此同比增速偏高，因此我们将本周的同比增速与春节前一周（第3周）相比较，同比降幅较春节前一周收窄20.9个百分点。其中，本周一、二、三线城市新房成交面积同比增速分别为20.8%、-3.5%、21.9%，较上周分别降低了90.1、34.7、65.2个百分点，同比降幅较春节前一周分别收窄12.8、45.9、41.1个百分点。15城二手房成交面积168.4万平，环比上升19.4%，同比上升86.4%，同比增速较上周下降了37.6个百分点，较春节前一周提升了119.4个百分点。其中，本周一、二、三线城市二手房成交面积同比增速分别为56.2%、100.3%、189.9%，较上周分别降低了29.1、32.2、120.3个百分点，较春节前一周分别提升了105.4、130.0、192.2个百分点。
- **新房库存面积同比上升、环比下降；去化周期同比上升。**14城新房库存面积为1.03亿平，环比下降0.2%，同比上升0.3%，去化周期为16.2个月，环比无明显变化，同比上升3.5个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为-0.9%、0.5%、0.0%；去化周期分别为13.0、14.0、15.9个月，环比变动分别为0.0、0.2、-0.2个月。
- **土地市场环比量价齐升，溢价率环比上升。**百城土地成交建面2482万平，环比上升6.6%，同比上升36.1%；成交土地总价为469亿元，环比上升195.8%，同比上升158.8%；楼面均价为1890元/平，环比上升177.1%，同比上升90.1%；百城成交土地溢价率为4.15%，环比上升84.4%，同比下降15.5%。
- **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155.2亿元，同比上升21.5%，环比上升160.8%；净融资额为131.4亿元。其中国企国内债券总发行量为155.2亿元，同比上升87.7%，环比上升160.8%；净融资额为142.2亿元。民企国内无债券发行；净融资额为-10.8亿元。
- **板块收益有所下降。**房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下跌4.3个百分点；相对沪深300收益为-1.5%，较上周下跌3.5个百分点。房地产板块PE为13.05X，较上周下跌0.42X。北上资金对食品饮料、机械设备和计算机加仓金额较大，分别为28.08、27.23和25.11亿元。对房地产的持股占比下降0.04%（上周为上升0.05%），净买入-3.56亿元（上周净买入6.57亿元）。

投资建议

- **本周万科公告，拟向不超过35名特定对象非公开发行股票，募集资金总额不超过150亿元，这也是金融支持房地产行业“第三支箭”落地以来，房企推出的额度最大一笔股权融资。**本次定增募资将在相当程度上改善公司的流动性情况，提高公司盈利水平和抗风险能力，提升公司的核心竞争力和可持续发展能力。根据我们的统计，“第三支箭”落地以来，A股房企共有19家发布定增公告，合计筹集资金总额587亿元，港股房企共有8家发布配股公告，合计筹资金额108亿港元。
- **虽然本周新房成交降幅较年前明显收窄，二手房成交同比增速维持高位，但持续性仍待观察，短期的销售波动仍会存在。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

- 《房地产行业2023年1月月报：新房平淡二手略好，房企销售表现分化加剧》(2023/2/12)
- 《房地产行业2022年12月统计局数据点评：全年销售投资降幅创历史新低，预期2023年呈现“前低后高”走势》(2023/1/18)
- 《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)
- 《银保监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	23
7 投资建议	26
8 风险提示	27
9 附录	28

图表目录

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 1.7%，同比下降 25.7%.....6	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 323.8 万平方米，环比上升 12.1%，同比下降 23.3%6	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 9.9%，同比下降 5.4%.....6	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 225.9 万平方米，环比下降 8.8%，同比下降 6.6%6	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 4.3%、11.0%、18.5%..6	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 3.5%、9.8%、16.8%....6	6
图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.8 万套，环比上升 20.8%，同比下降 51.7%.....7	7
图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 97.9 万平方米，环比下降 20.4%，同比下降 45.8%7	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 103.1 万套，环比下降 0.8%，同比上升 0.9%...7	7
图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 56.0 万套，环比下降 0.5%，同比上升 1.2%7	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-1.1%、0.2%、0.0%....7	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.1 万套，环比下降 1.1%，同比上升 0.6%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 17.2、12.9、28.7 个月8	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 12.1、15.3、11.2 个月.8	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 19.8、3.7、24.2、18.2 个月8	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10255.4 万平方米，环比下降 0.2%，同比上升 0.3%8	8
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7135.8 万平方米，环比下降 0.2%，同比下降 1.4%8	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.9%、0.5%、0.0% ...9	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3119.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比上升 4.4%9	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、13.7、27.6 个月9	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、14.0、15.9 个月.9	9
图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.8 万套，环比上升 19.2%，同比上升 88.9%9	9
图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 168.4 万平方米，环比上升 19.4%，同比上升 86.4%9	9
图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.6 万套，环比上升 17.9%，同比上升 95.4%10	10
图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 151.5 万平方米，环比上升 17.8%，同比	

上升 92.2%	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 20.8%、17.1%、15.5%	10
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 23.4%、15.9%、16.1%	10
图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套, 环比上升 36.0%, 同比上升 35.4%	10
图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 16.9 万平方米, 环比上升 36.3%, 同比上升 46.6%	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量 433 宗, 环比上升 9.1%, 同比上升 46.8%....	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2482 万平方米, 环比上升 6.6%.....	11
图表 32. 百城成交土地总价为 469 亿元, 环比上升 195.8%, 同比上升 158.8%..	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1890 元/平方米, 环比上升 177.1%, 同比上升 90.1%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 4.15%, 环比上升 84.4%, 同比下降 15.5%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 150.0%、47.1%、-5.3%	12
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 122.2%、45.3%、60.9%	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 -4.9%、73.5%、-12.4%%	12
图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 366.2%、79.0%、32.5%	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 1845.5%、473.0%、10.5%	12
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 1287.2%、68.6%、168.8%	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 1945.9%、230.2%、26.2%	13
图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 197.6%、-5.8%、103.0%	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 7.15%、3.45%、2.03%.....	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 79 宗, 环比上升 29.5%, 同比上升 61.2%	13
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 531 万平方米, 环比上升 116.1%, 同比上升 335.7%	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 368 亿元, 环比上升 514.2%, 同比上升 2233.5%	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 6925 元/平方米, 环比上升 184.3%, 同比上升 435.6%	14
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 4.93%, 环比上升 279.2%, 同比上升 285.2%	14
图表 49. 二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为 2500.0%、-21.7%	14
图表 50. 二、三线城市住宅成交土地数量同比增速分别为 333.3%、11.9%	14

图表 51.二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 5984.0%、3.1%...	15
图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 1211.9%、150.6%	15
图表 53.二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 13825.6%、33.5%.....	15
图表 54 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 13906.3%、459.7%.....	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 128.9%、29.5%.....	15
图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 967.4%、123.4%.....	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 7.81%、4.20%、1.79%	15
图表 58. 2023 年第 7 周大事件	17
图表 59. 房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下跌 4.3 个百分点	18
图表 60. 房地产行业相对收益为-1.5%，较上周下跌 3.5 个百分点	18
图表 61. 房地产板块 PE 为 13.05X，较上周下跌 0.42X.....	19
图表 62. 北上资金对食品饮料、机械设备和计算机加仓金额较大，分别为 28.08、 27.23 和 25.11 亿元	19
图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、金地集团	20
图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、建发国际、旭辉控股集团	20
图表 65. 2023 年第 7 周（2 月 13 日-2 月 19 日）重点公司公告汇总	22
图表 66. 2023 年第 7 周房地产行业国内债券总发行量为 155.2 亿元，同比上升 21.5%， 环比上升 160.8%	23
图表 67. 2023 年第 7 周房地产行业国内债券总偿还量为 23.8 亿元，同比下降 34.4%， 环比下降 72.9%	24
图表 68. 2023 年第 7 周房地产行业国内债券净融资额为 131.4 亿元.....	24
图表 69. 本周债券发行量最大的房企为保利发展控股集团股份有限公司、北京首 都开发股份有限公司、北京首都开发股份有限公司，发行量分别为 25.00、19.50、 19.50 亿元	25
图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为黑牡丹(集团)股份有限公司、光明房地产集 团股份有限公司、佳源创盛控股集团有限公司，偿还量分别为 6.10、5.00、5.00 亿 元	25
图表 71. 报告中提及上市公司估值表.....	26
图表 72. 城市数据选取清单	28

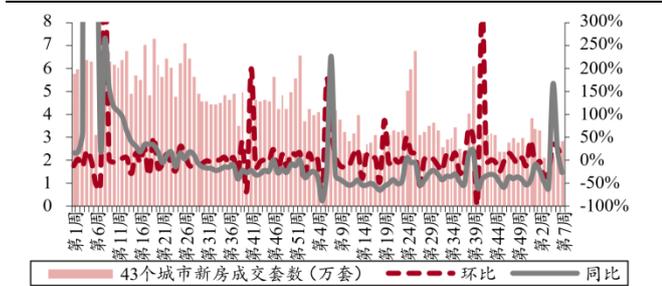
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第7周：2023年2月11日-2023年2月17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，去化周期较上周无明显变化。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

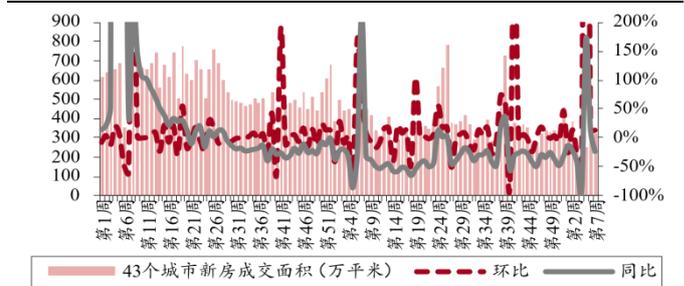
本周43个城市新房成交套数为2.9万套，环比上升1.7%，同比下降25.7%；成交面积为323.8万平方米，环比上升12.1%，同比下降23.3%。其中17个大中城市新房成交套数为2.1万套，环比上升9.9%，同比下降5.4%；成交面积为225.9万平方米，环比下降8.8%，同比下降6.6%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.6、1.1、0.3万套，环比增速分别为4.3%、11.0%、18.5%，同比增速分别为-18.4%、-2.0%、17.5%。一、二、三线城市新房成交面积分别为62.6、133.7、29.6万平方米，环比增速分别为3.5%、9.8%、16.8%，同比增速分别为20.8%、-3.5%、21.9%。其余26个城市本周新房成交套数为0.8万套，环比上升20.8%，同比下降51.7%；成交面积为97.9万平方米，环比下降20.4%，同比下降45.8%。

图表 1.43 个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 1.7%，同比下降 25.7%



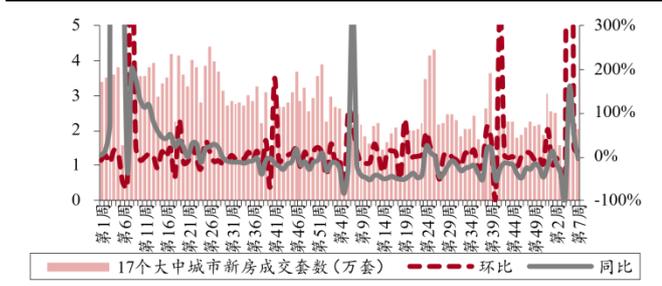
资料来源：万得，中银证券

图表 2.43 个城市新房成交面积为 323.8 万平方米，环比上升 12.1%，同比下降 23.3%



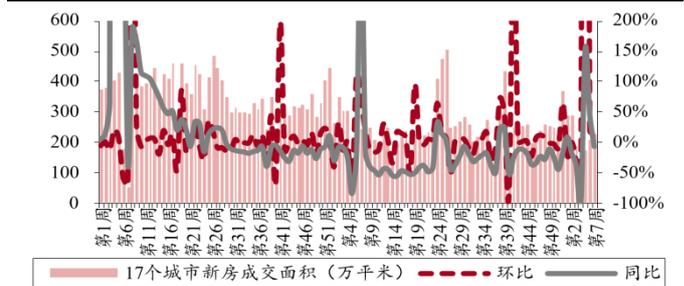
资料来源：万得，中银证券

图表 3.17 个大中城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 9.9%，同比下降 5.4%



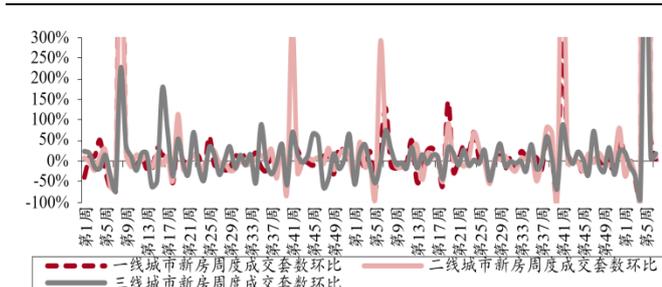
资料来源：万得，中银证券

图表 4.17 个大中城市新房成交面积为 225.9 万平方米，环比下降 8.8%，同比下降 6.6%



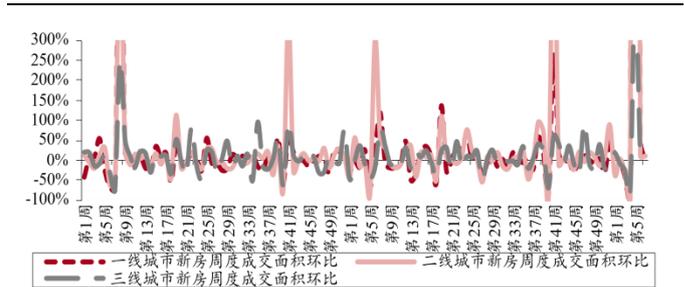
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 4.3%、11.0%、18.5%



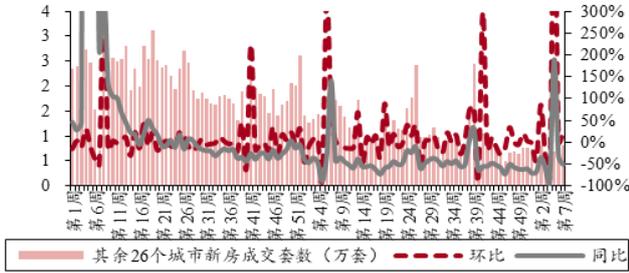
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 3.5%、9.8%、16.8%



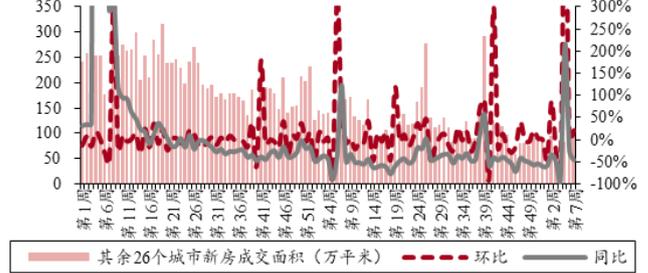
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.8 万套，环比上升 20.8%，同比下降 51.7%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 97.9 万平方米，环比下降 20.4%，同比下降 45.8%



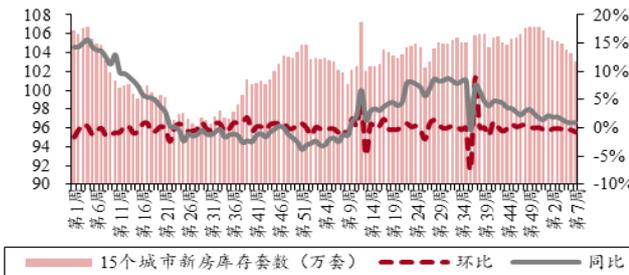
资料来源：万得，中银证券

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 103.1 万套，环比下降 0.8%，同比上升 0.9%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 56.0 万套，环比下降 0.5%，同比上升 1.2%。一、二、三线城市新房库存套数分别为 29.0、19.0、8.0 万套，一、二、三线城市环比增速分别为 -1.1%、0.2%、0.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 12.5%、-7.6%、-11.2%；其余 7 个城市新房库存套数为 47.1 万套，环比下降 1.1%，同比上升 0.6%。

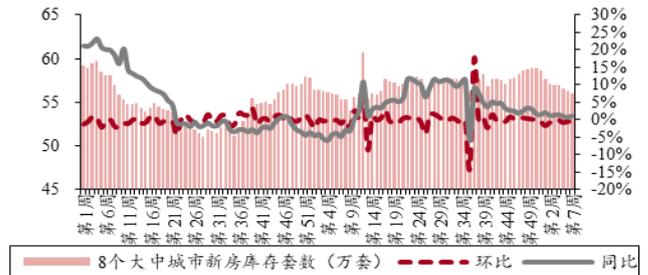
在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 17.2 个月，环比下降 0.3 个月，同比上升 3.4 个月。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 12.9 个月，环比下降 0.1 个月，同比上升 3.3 个月，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 12.1、15.3、11.2 个月，一、二、三线城市环比变动分别为 -0.1、0.0、0.0 个月，一、二、三线城市同比变动分别为 3.9、5.4、-4.8 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 19.8、3.7、24.2、18.2 个月，环比变动分别为 -1.9、0.1、-1.5、0.4 个月，同比分别提升了 0.1、1.3、12.4、10.1 个月；其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 28.7 个月，环比下降 1.3 个月，同比下降 0.1 个月。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 103.1 万套，环比下降 0.8%，同比上升 0.9%



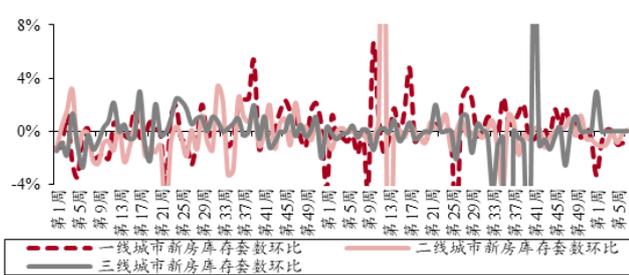
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 56.0 万套，环比下降 0.5%，同比上升 1.2%



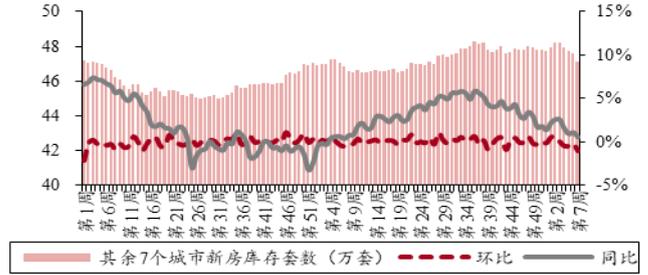
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 -1.1%、0.2%、0.0%



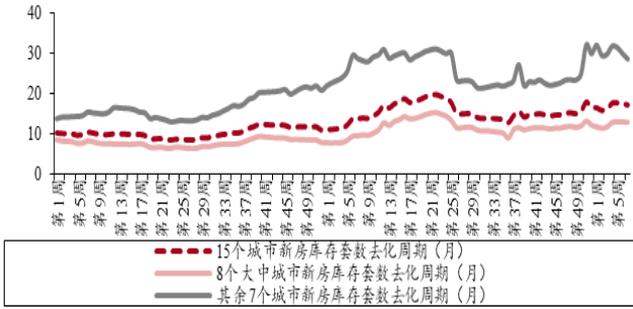
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.1 万套，环比下降 1.1%，同比上升 0.6%



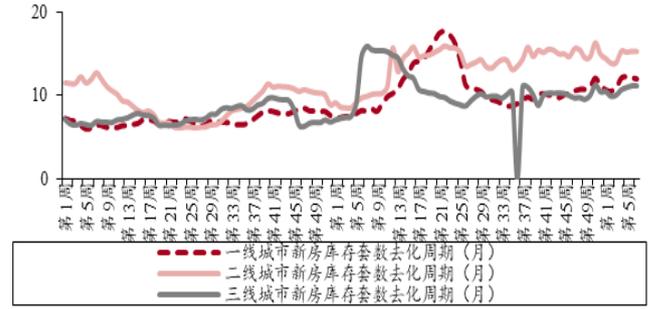
资料来源：万得，中银证券

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 17.2、12.9、28.7 个月



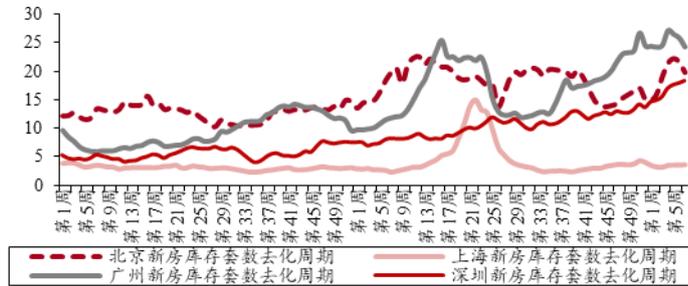
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 12.1、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 19.8、3.7、24.2、18.2 个月

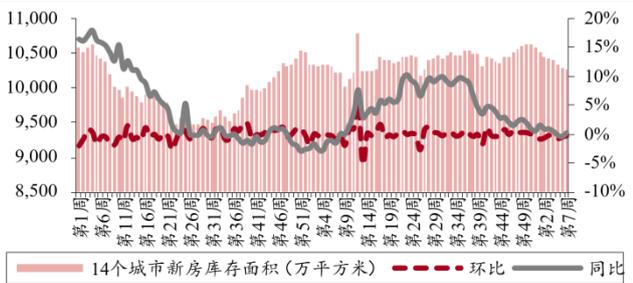


资料来源：万得，中银证券

14个城市新房库存面积为 10255.4 万平方米，环比下降 0.2%，同比上升 0.3%。其中，9个大中城市新房库存面积为 7135.8 万平方米，环比下降 0.2%，同比下降 1.4%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3332.5、2960.4、842.9 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.9%、0.5%、0.0%，同比增速分别为 12.0%、-9.6%、-14.7%。其余 5个城市新房库存面积为 3119.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比上升 4.4%。

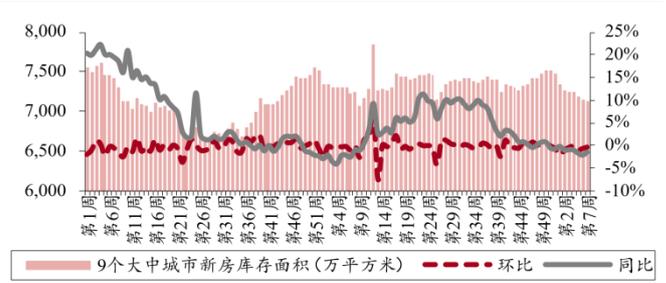
在新房库存面积去化周期方面，14个城市新房库存面积去化周期为 16.2 个月，环比无明显变化，同比上升 3.5 个月。其中 9个大中城市新房库存面积去化周期为 13.7 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 3.3 个月，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 13.0、14.0、15.9 个月，一、二、三线城市环比变动分别为 0.0、0.2、-0.2 个月，一、二、三线城市同比变动分别为 4.1、3.8、-6.4 个月。其他 5个城市新房库存面积去化周期为 27.6 个月，环比下降 0.8 个月，同比下降 0.2 个月。

图表 16. 14个城市新房库存面积为 10255.4 万平方米，环比下降 0.2%，同比上升 0.3%



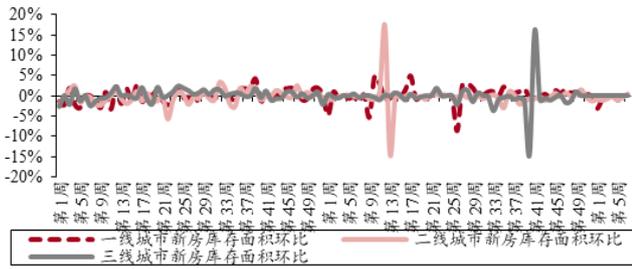
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9个大中城市新房库存面积为 7135.8 万平方米，环比下降 0.2%，同比下降 1.4%



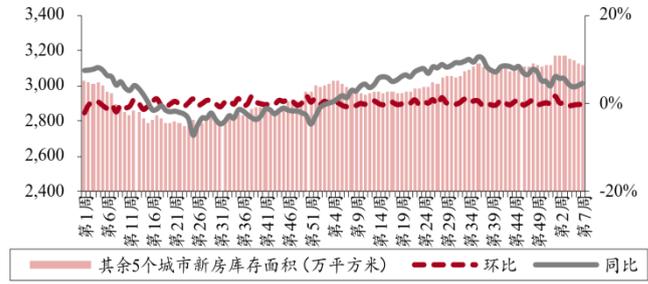
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.9%、0.5%、0.0%



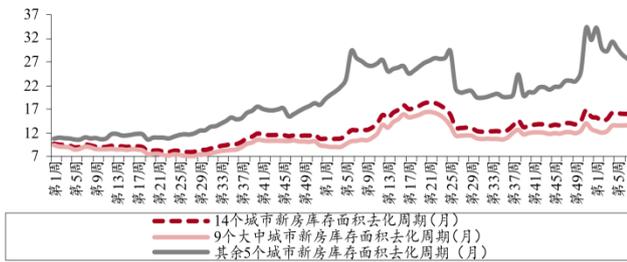
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3119.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比上升 4.4%



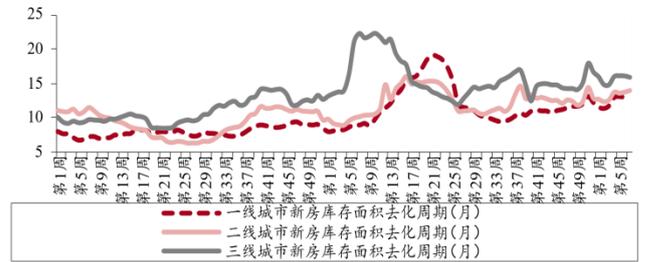
资料来源：万得，中银证券

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、13.7、27.6 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、14.0、15.9 个月

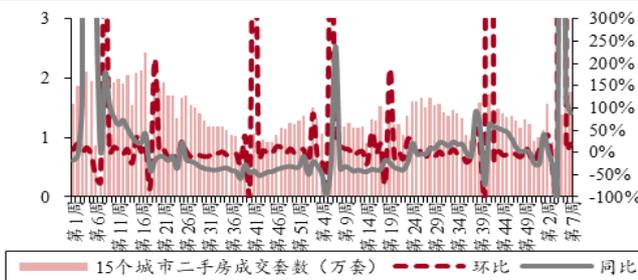


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

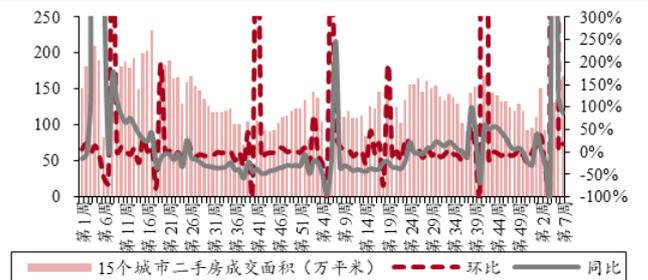
本周 15 个城市二手房成交套数为 1.8 万套，环比上升 19.2%，同比上升 88.9%；成交面积为 168.4 万平方米，环比上升 19.4%，同比上升 86.4%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 1.6 万套，环比上升 17.9%，同比上升 95.4%；成交面积为 151.5 万平方米，环比上升 17.8%，同比上升 92.2%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.4、1.0、0.2 万套，环比增速分别为 20.8%、17.1%、15.5%，同比增速分别为 61.4%、104.0%、186.4%，一、二、三线城市成交面积分别为 39.0、97.4、15.1 万平方米，环比增速分别为 23.4%、15.9%、16.1%，同比增速分别为 56.2%、100.3%、189.9%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比上升 36.0%，同比上升 35.4%；成交面积为 16.9 万平方米，环比上升 36.3%，同比上升 46.6%。

图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.8 万套，环比上升 19.2%，同比上升 88.9%



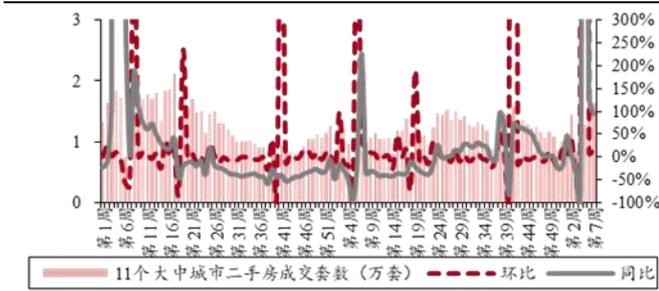
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 168.4 万平方米，环比上升 19.4%，同比上升 86.4%



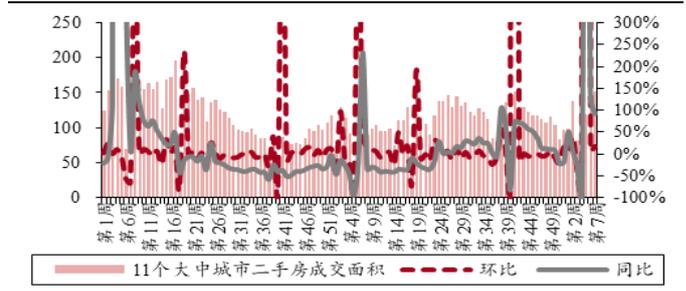
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.6 万套，环比上升 17.9%，同比上升 95.4%



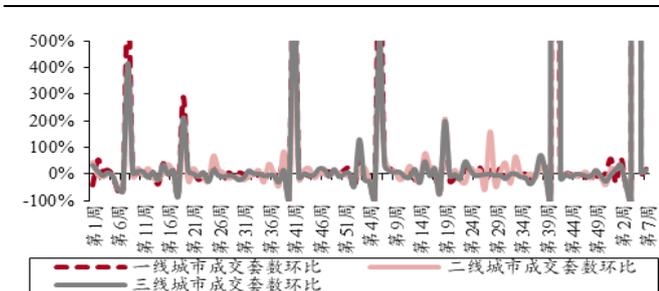
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 151.5 万平方米，环比上升 17.8%，同比上升 92.2%



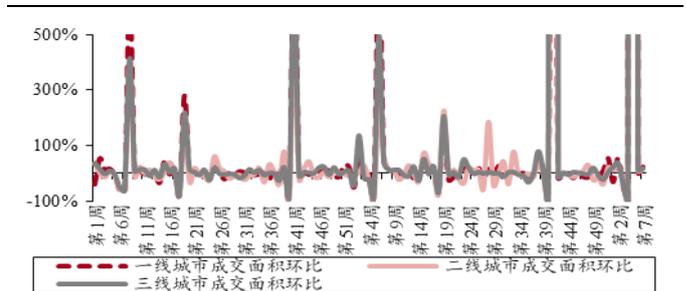
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 20.8%、17.1%、15.5%



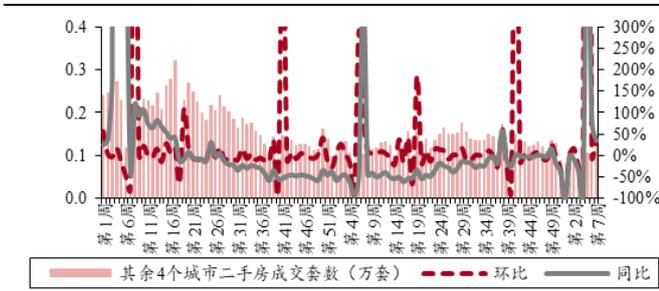
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 23.4%、15.9%、16.1%



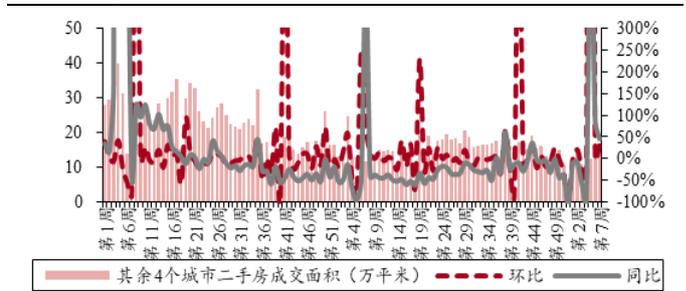
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比上升 36.0%，同比上升 35.4%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 16.9 万平方米，环比上升 36.3%，同比上升 46.6%



资料来源：万得，中银证券

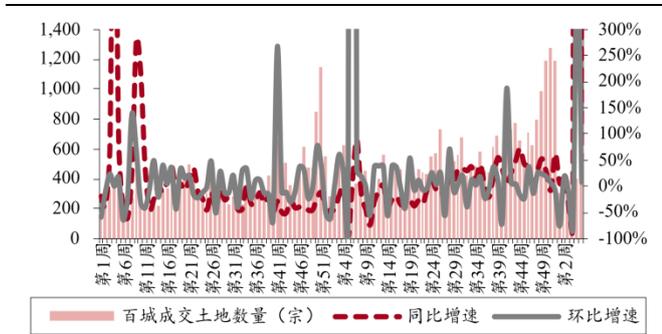
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2023 年第 6 周（2 月 6 日-2 月 12 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐升，土地溢价率上升。从城市能级来看，与上周比，一、三线城市量跌价升，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

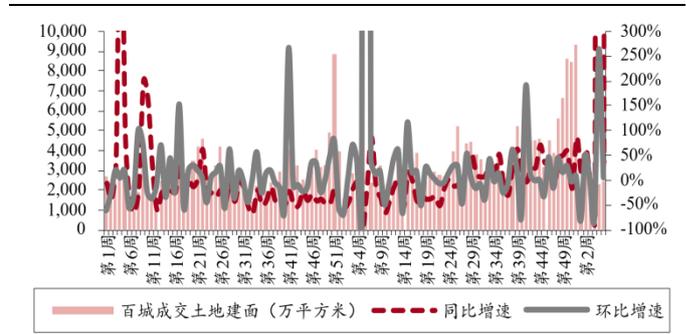
百城成交全类型土地数量为 433 宗，环比上升 9.1%，同比上升 46.8%；成交土地规划建筑面积为 2482 万平方米，环比上升 6.6%，同比上升 36.1%；成交土地总价为 469 亿元，环比上升 195.8%，同比上升 158.8%；成交土地楼面均价为 1890 元/平方米，环比上升 177.1%，同比上升 90.1%；百城成交土地溢价率为 4.15%，环比上升 84.4%，同比下降 15.5%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量 433 宗，环比上升 9.1%，同比上升 46.8%



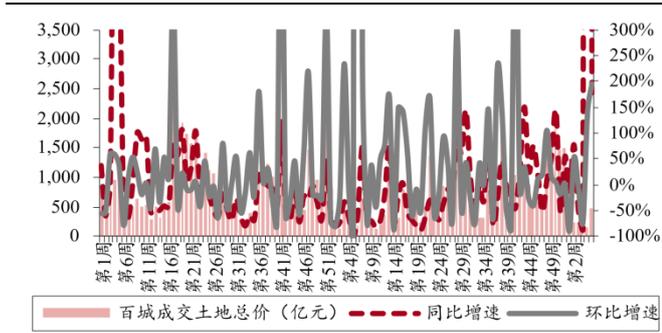
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2482 万平方米，环比上升 6.6%



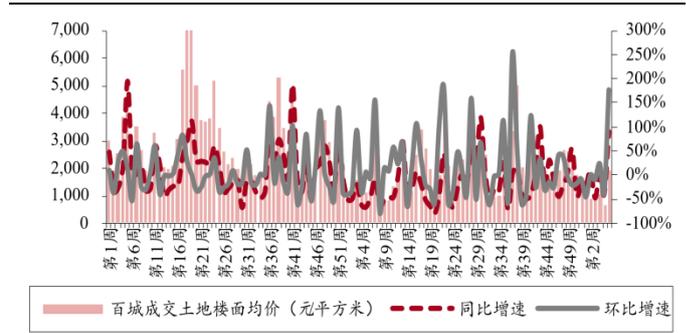
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 469 亿元，环比上升 195.8%，同比上升 158.8%



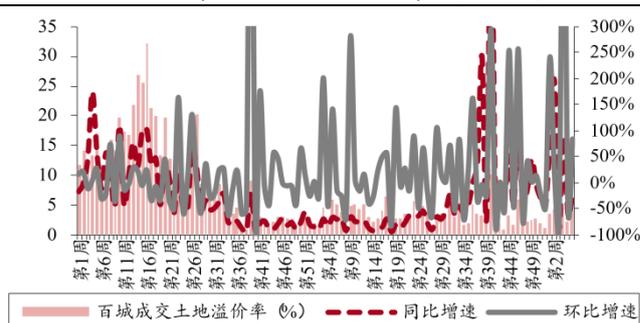
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1890 元/平方米，环比上升 177.1%，同比上升 90.1%



资料来源：万得，中银证券

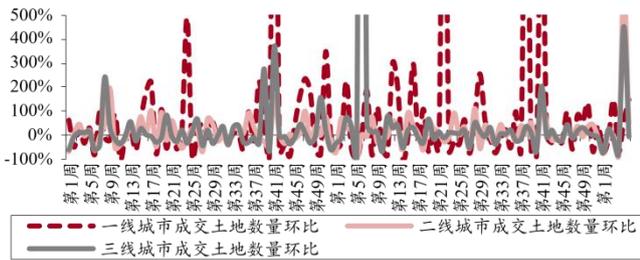
图表 34. 百城成交土地溢价率为 4.15%，环比上升 84.4%，同比下降 15.5%



资料来源：万得，中银证券

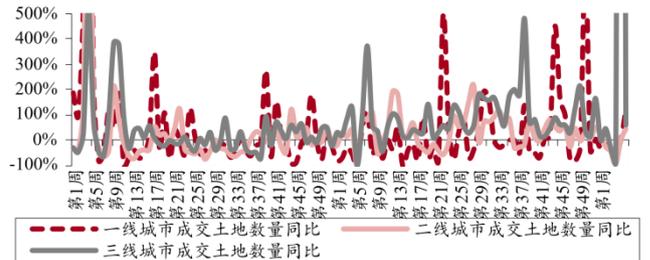
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 20、125、288 宗，环比增速分别为 150.0%、47.1%、-5.3%，同比增速为 122.2%、45.3%、60.9%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 135.0、872.3、1474.5 万平方米，环比增速分别为-4.9%、73.5%、-12.4%，同比增速为 366.2%、79.0%、32.5%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 143.4、196.5、129.3 亿元，环比增速分别为 1845.5%、473.0%、10.5%，同比增速为 1287.2%、68.6%、168.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 10618、2252、877 元/平方米，环比增速分别为 1945.9%、230.2%、26.2%，同比增速为 197.6%、-5.8%、103.0%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 7.15%、3.45%、2.03%，二、三线城市环比增速为 6800%、-33.9%，同比增速为-8.6%、-37.7%、-42.2%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 150.0%、47.1%、-5.3%



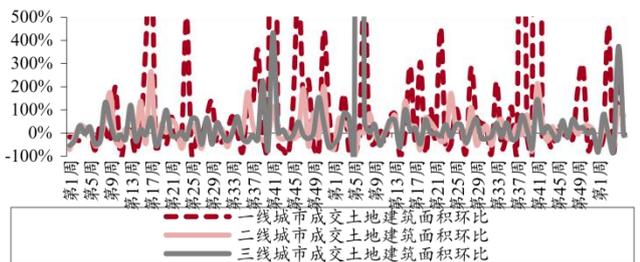
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 122.2%、45.3%、60.9%



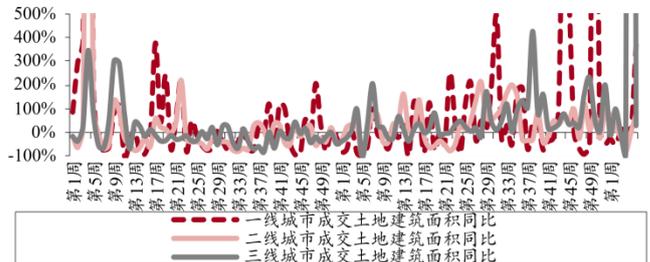
资料来源：万得，中银证券

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-4.9%、73.5%、-12.4%



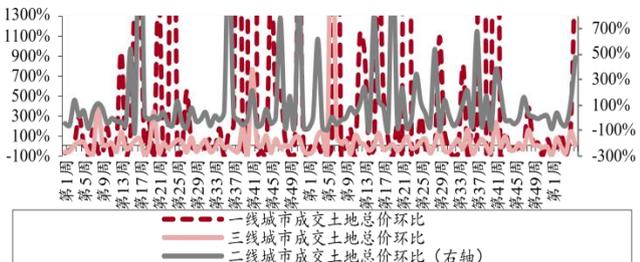
资料来源：万得，中银证券

图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 366.2%、79.0%、32.5%



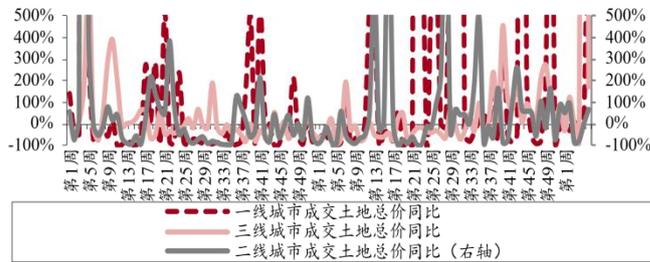
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 1845.5%、473.0%、10.5%



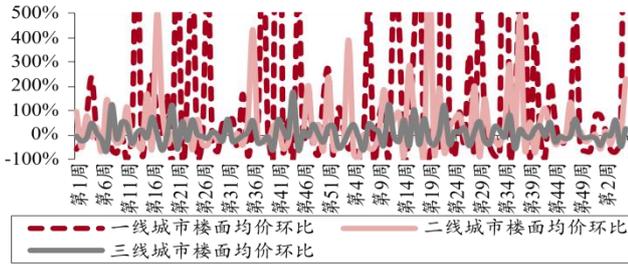
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 1287.2%、68.6%、168.8%



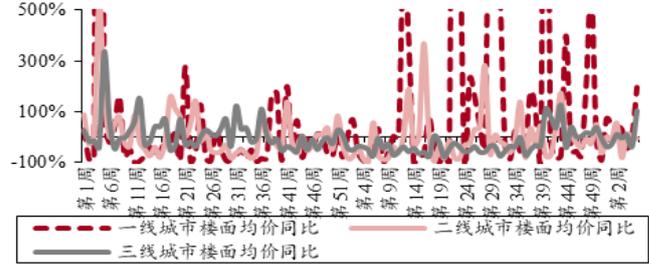
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 1945.9%、230.2%、26.2%



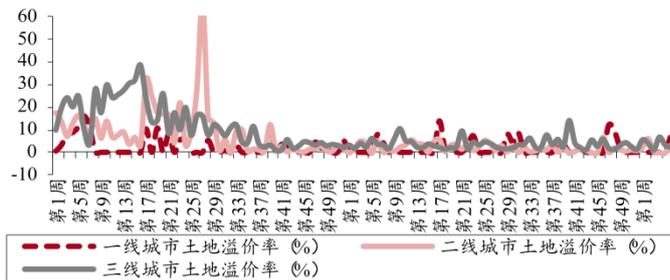
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 197.6%、-5.8%、103.0%



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 7.15%、3.45%、2.03%

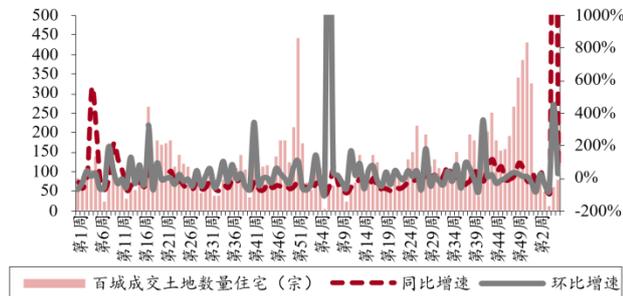


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

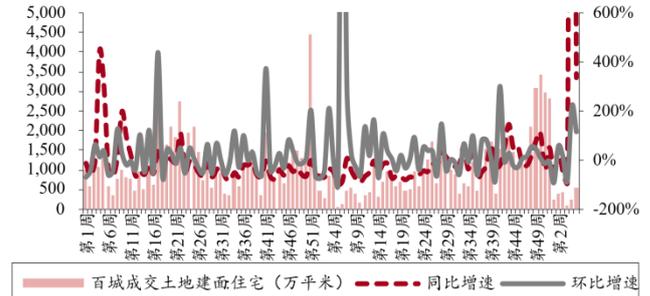
百城成交住宅类土地数量为 79 宗，环比上升 29.5%，同比上升 61.2%；成交住宅土地规划建筑面积为 531 万平方米，环比上升 116.1%，同比上升 335.7%；成交住宅土地总价为 368 亿元，环比上升 514.2%，同比上升 2233.5%；成交住宅土地楼面均价为 6925 元/平方米，环比上升 184.3%，同比上升 435.6%；百城成交土住宅类地溢价率为 4.93%，环比上升 279.2%，同比上升 285.2%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 79 宗，环比上升 29.5%，同比上升 61.2%



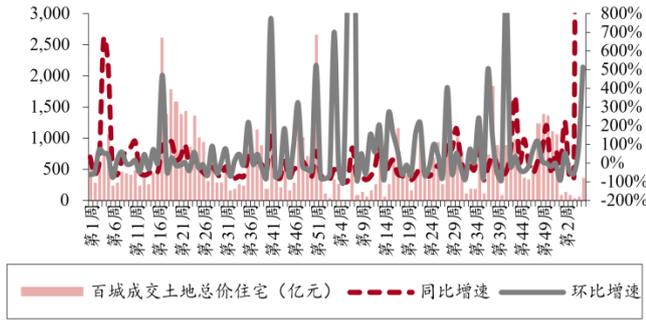
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 531 万平方米，环比上升 116.1%，同比上升 335.7%



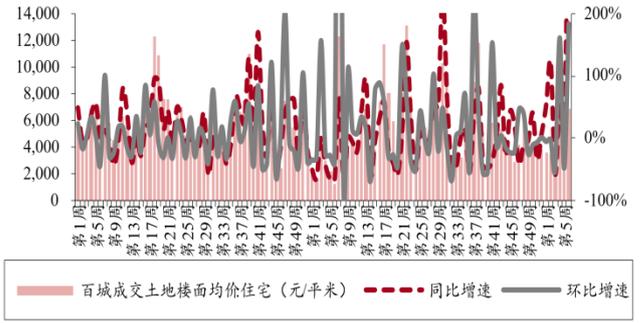
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 368 亿元，环比上升 514.2%，同比上升 2233.5%



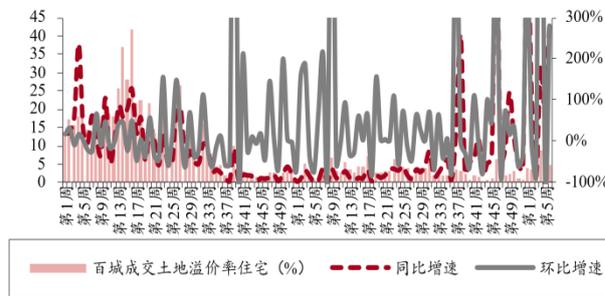
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 6925 元/平方米，环比上升 184.3%，同比上升 435.6%



资料来源：万得，中银证券

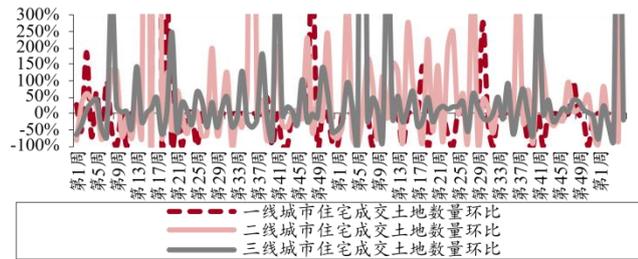
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 4.93%，环比上升 279.2%，同比上升 285.2%



资料来源：万得，中银证券

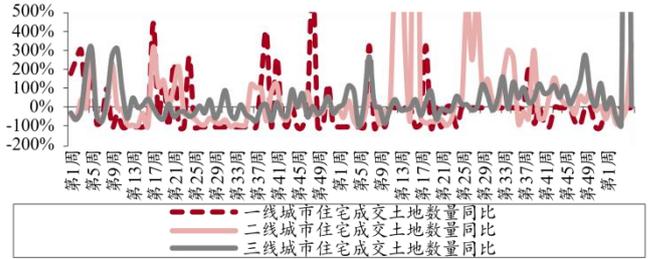
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 6、26、47 宗，二、三线城市环比增速分别为 2500.0%、-21.7%，二、三线城市同比增速分别为 333.3%、11.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 53.2、228.3、249.6 万平方米，二、三线城市环比增速分别为 5984.0%、3.1%，二、三线城市同比增速分别为 1211.9%、150.6%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 132.1、157.2、78.4 亿元，二、三线城市环比增速分别为 13825.6%、33.5%，二、三线城市同比增速分别为 13906.3%、459.7%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价为 24843、6885、3143 元/平方米，二、三线城市环比增速分别为 128.9%、29.5%，二、三线城市同比增速分别为 967.4%、123.4%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 7.81%、4.20%、1.79%，三线城市环比增速为 35.6%，三线城市同比增速为 25.2%。

图表 49. 二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为 2500.0%、-21.7%



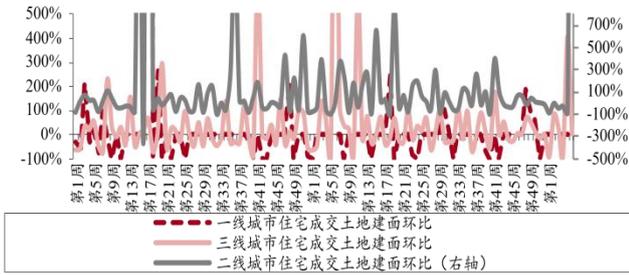
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 二、三线城市住宅成交土地数量同比增速分别为 333.3%、11.9%



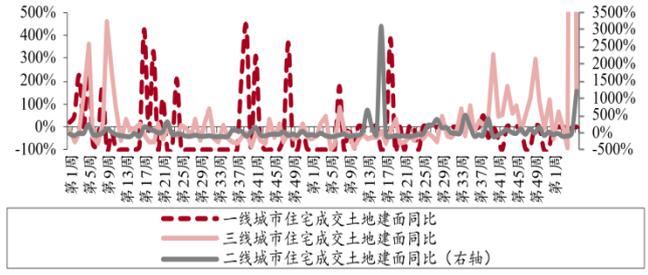
资料来源：万得，中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 5984.0%、3.1%



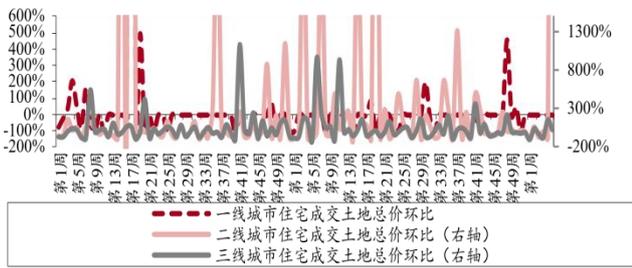
资料来源：万得，中银证券

图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 1211.9%、150.6%



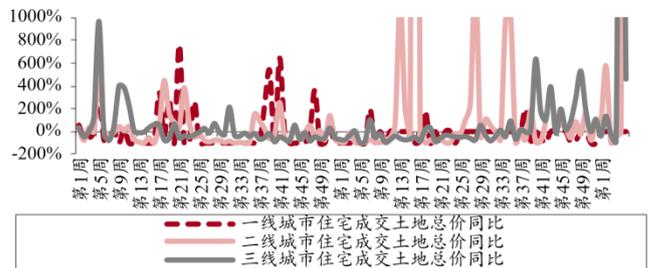
资料来源：万得，中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 13825.6%、33.5%



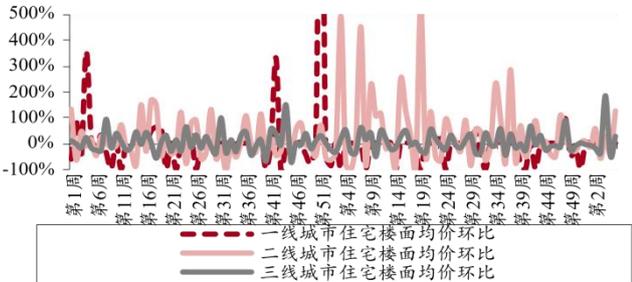
资料来源：万得，中银证券

图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 13906.3%、459.7%



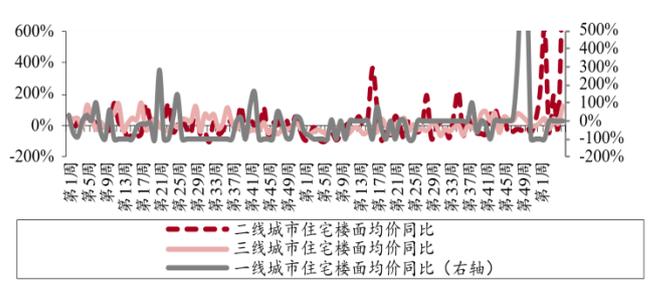
资料来源：万得，中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 128.9%、29.5%



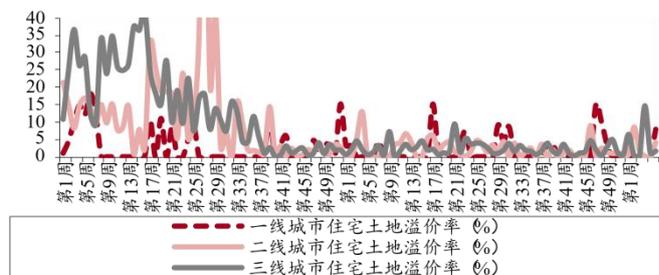
资料来源：万得，中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 967.4%、123.4%



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 7.81%、4.20%、1.79%



资料来源：万得，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面，央行：1) 动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的 16 条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。2) 针对近期反映较多的房贷提前还款难、预约时间长等问题，人民银行、银保监会 2 月 9 日召开部分商业银行座谈会，要求商业银行强化以客户为中心的理念，保障客户合法权益，改进提升服务质量，按照合同约定做好客户提前还款服务工作。监管部门将加大检查处罚力度，及时查处违规中介并披露典型案例。**财政部：**坚持系统观念，高度警惕产业、金融等领域风险向财政转移集聚，支持做好房地产风险、金融风险等防范处置，牢牢守住不发生系统性风险的底线。

地方层面，贵州贵阳：降低个人住房消费门槛。鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付 20% 政策。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。**江西南昌：**购买本辖区内新建住宅商品房的，可在南昌市人才 10 条政策基础上享受区级购房补贴。具体来看，在瑶湖以东区域购买新建住宅商品房的，按照上述学历层次分别给予每平方米 800 元、600 元、400 元、200 元标准的补贴。在瑶湖以西区域购买新建住宅商品房的，按照上述学历层次分别给予每平方米 400 元、300 元、200 元、100 元标准的补贴。**海南：**海南省住房公积金管理局对住房公积金贷款审批过程中二手房房价认定标准做出调整。具体而言，将原认定标准“二手房房产价格认定，依据存量房买卖合同或协议载明的购房价款、税务部门出具增值税普通发票载明的计税价格（即发票中的“金额”）两者中的低值予以确认。”调整为“二手房房产价格认定，以网签备案的存量房买卖合同载明的购房价款、税务部门出具增值税普通发票载明的价税合计额两者中的低值予以确认。”**山东潍坊：**潍坊市日前召开的住房和城乡建设工作会议提及，要促进转型，鼓励开展商品房现房销售试点和预售资金分期付款试点，引导企业精准研判，避免盲目拿地、同质项目竞争等粗放发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。**海南：**个人公积金贷款资产证券化还在调研阶段，相关文件已经（从官网上）撤回。**辽宁鞍山：**房交会期间购新房可获得契税 60% 补贴及每套 1000 元的家电消费优惠券。金融机构信贷政策方面，鞍山市金融发展局协调在鞍银行在利率、首付款等方面出台优惠住房信贷政策。**吉林吉林：**将住房公积金阶段性支持政策继续延长至 2023 年 12 月 31 日，职工购买新建商品住房，首次申请住房公积金贷款的，首付款比例不低于 20%；提高个人住房公积金最高贷款额度，单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为 50 万元，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为 70 万元。

图表 58. 2023 年第 7 周大事件

类型	时间	内容
中央	2023/2/16	央行：1) 动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差异化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的 16 条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。2) 针对近期反映较多的房贷提前还款难、预约时间长等问题，人民银行、银保监会 2 月 9 日召开部分商业银行座谈会，要求商业银行强化以客户为中心的理念，保障客户合法权益，改进提升服务质量，按照合同约定做好客户提前还款服务工作。监管部门将加大检查处罚力度，及时查处违规中介并披露典型案例。
	2023/2/16	财政部：坚持系统观念，高度警惕产业、金融等领域风险向财政转移集聚，支持做好房地产风险、金融风险等防范处置，牢牢守住不发生系统性风险的底线。
地方	2023/2/13	贵州贵阳：降低个人住房消费门槛。鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付 20% 政策。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。
	2023/2/13	江西南昌：购买本辖区内新建住宅商品房的，可在南昌市人才 10 条政策基础上享受区级购房补贴。具体来看，在瑶湖以东区域购买新建住宅商品房的，按照上述学历层次分别给予每平方米 800 元、600 元、400 元、200 元标准的补贴。在瑶湖以西区域购买新建住宅商品房的，按照上述学历层次分别给予每平方米 400 元、300 元、200 元、100 元标准的补贴。
	2023/2/14	海南：海南省住房公积金管理局对住房公积金贷款审批过程中二手房房价认定标准做出调整。具体而言，将原认定标准“二手房房产价格认定，依据存量房买卖合同或协议载明的购房价款、税务部门出具增值税普通发票载明的计税价格（即发票中的“金额”）两者中的低值予以确认。”调整为“二手房房产价格认定，以网签备案的存量房买卖合同载明的购房价款、税务部门出具增值税普通发票载明的价税合计额两者中的低值予以确认。”
	2023/2/14	山东潍坊：潍坊市日前召开的住房和城乡建设工作会议提及，要促进转型，鼓励开展商品房现房销售试点和预售资金分期付款试点，引导企业精准研判，避免盲目拿地、同质项目竞争等粗放发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
	2023/2/15	海南：个人公积金贷款资产证券化还在调研阶段，相关文件已经（从官网上）撤回。
	2023/2/15	辽宁鞍山：房交会期间购新房可获得契税 60% 补贴及每套 1000 元的家电消费优惠券。金融机构信贷政策方面，鞍山市金融发展局协调在鞍银行在利率、首付款等方面出台优惠住房信贷政策。
	2023/2/15	吉林吉林：将住房公积金阶段性支持政策继续延长至 2023 年 12 月 31 日，职工购买新建商品住房，首次申请住房公积金贷款的，首付款比例不低于 20%；提高个人住房公积金最高贷款额度，单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为 50 万元，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为 70 万元。

资料来源：央行、财政部、观点地产网、各地政府官网，中银证券

4 本周板块表现回顾

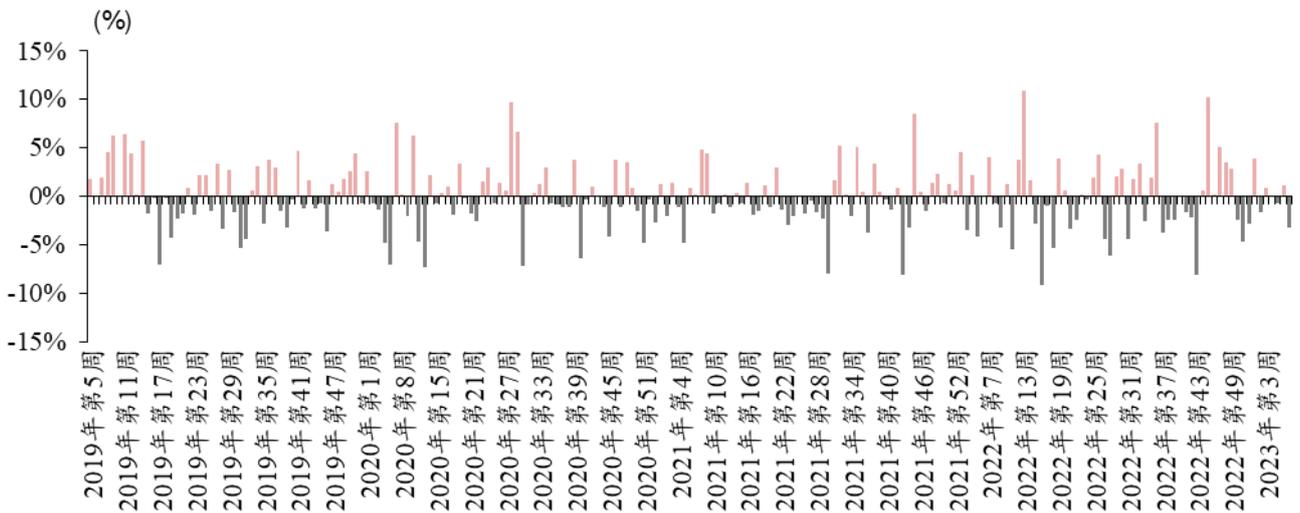
本周（2月13日-2月19日），在大盘表现方面，上证指数收于3224.02点，较上周下跌36.65点，跌幅1.1%；创业板指收于2449.35点，较上周下跌95.81点，跌幅3.8%；沪深300指数收于4034.51点，较上周下跌71.80点，跌幅1.7%。

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美容护理、食品饮料、石油石化，综合涨跌幅分别为3.5%、1.6%、0.7%；涨跌幅靠后的行业依次为电力设备、电子、房地产，涨跌幅分别为-4.1%、-3.3%、-3.2%。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下跌4.3个百分点；相对沪深300收益为-1.5%，较上周下跌3.5个百分点。房地产板块PE为13.05X，较上周下跌0.42X。

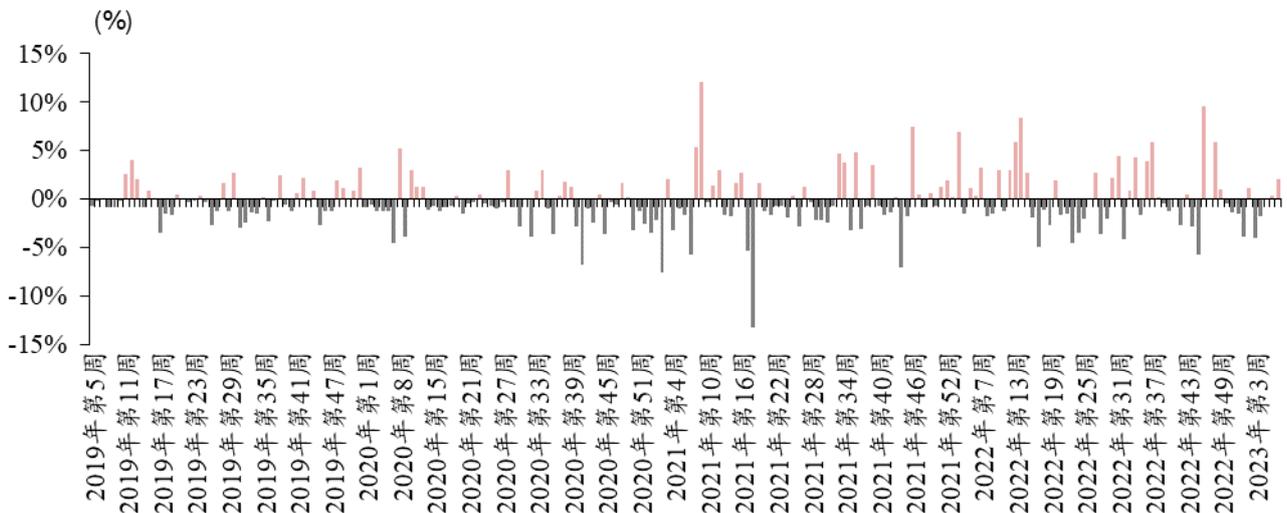
本周（2.13-2.19），北上资金对食品饮料、机械设备和计算机加仓金额较大，分别为28.08、27.23和25.11亿元。对房地产的持股占比下降0.04%（上周为上升0.05%），净买入-3.56亿元（上周净买入6.57亿元）。

图表 59. 房地产行业绝对收益为-3.2%，较上周下跌4.3个百分点



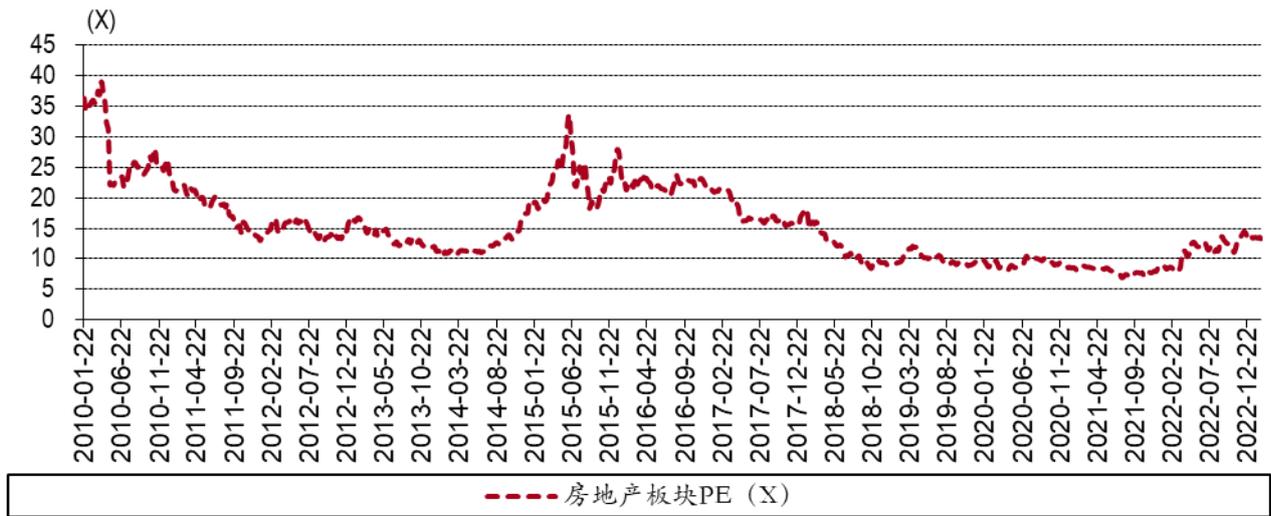
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为-1.5%，较上周下跌3.5个百分点



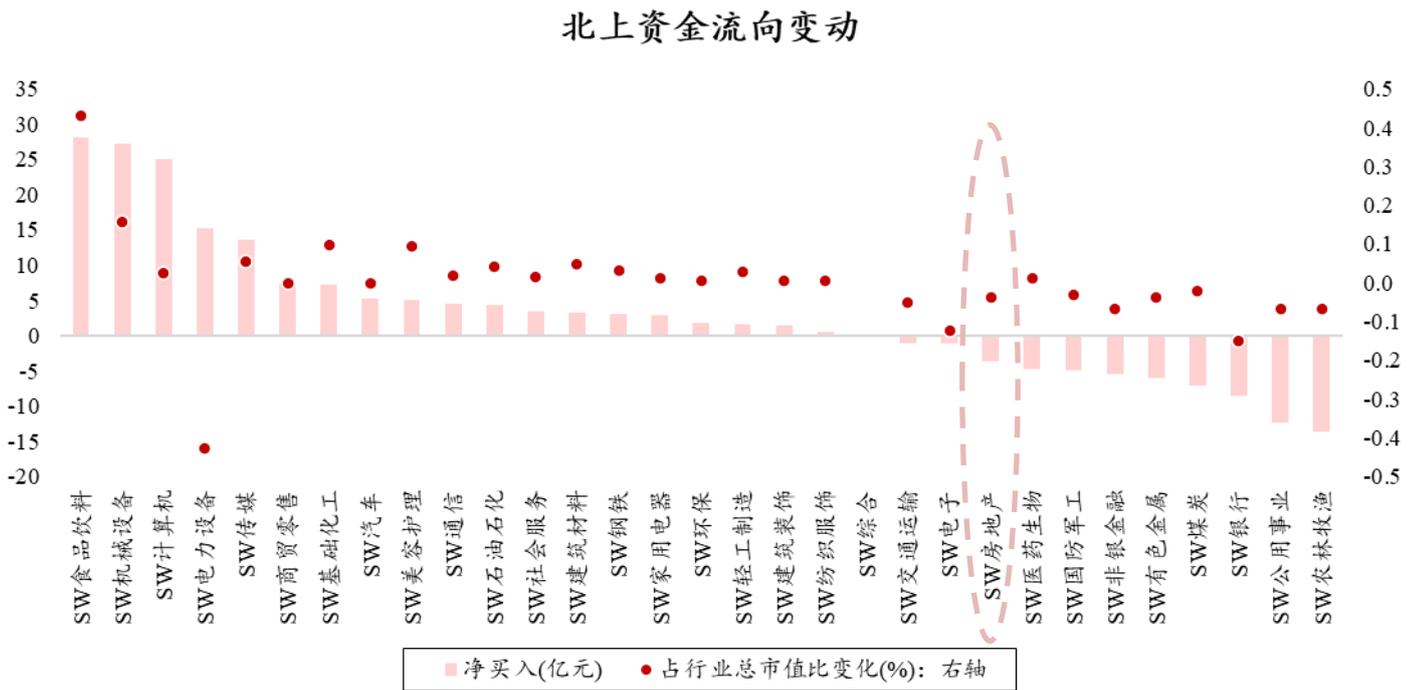
资料来源：万得，中银证券

图表 61. 房地产板块 PE 为 13.05X, 较上周下跌 0.42X



资料来源: 公司公告, 中银证券

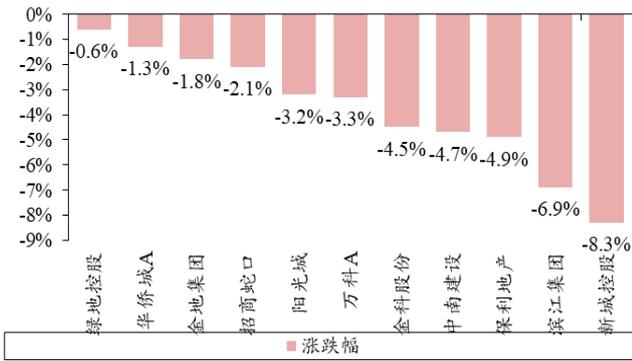
图表 62. 北上资金对食品饮料、机械设备和计算机加仓金额较大, 分别为 28.08、27.23 和 25.11 亿元



资料来源: 公司公告, 中银证券

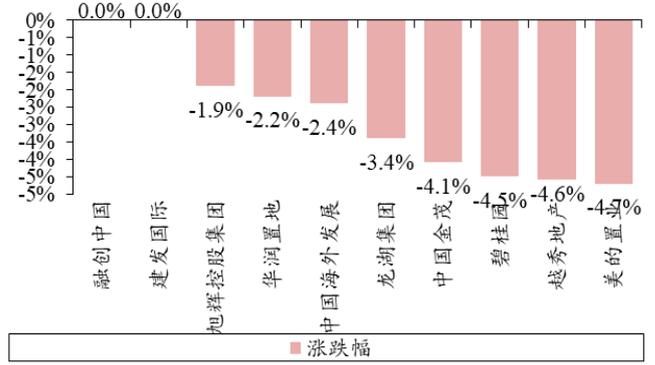
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为绿地控股、华侨城 A、金地集团、招商蛇口、阳光城, 涨跌幅分别为-0.6%、-1.3%、-1.8%、-2.1%、-3.2%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为新城控股、滨江集团、保利地产, 涨跌幅分别为-8.3%、-6.9%、-4.9%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为融创中国、建发国际、旭辉控股集团、华润置地、中国海外发展, 涨跌幅分别为 0.0%、0.0%、-1.9%、-2.2%、-2.4%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为美的置业、越秀地产、碧桂园, 涨跌幅分别为-4.7%、-4.6%、-4.5%。

图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、金地集团



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融创中国、建发国际、旭辉控股集团



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，**华润置地**：2023年1月公司合同销售金额160.2亿元，同比增加4.9%；合同销售面积71.5万平，同比减少33.3%。**保利发展**：2023年1月公司合同销售金额295.5亿元，同比增加4.4%；合同销售面积183.9万平，同比减少1.0%。**龙湖集团**：2023年1月公司合同销售金额108.3亿元；合同销售面积66.1万平。**华侨城A**：2023年1月公司合同销售金额19.2亿元，同比减少39%；合同销售面积12.3万平，同比减少29%。**中国金茂**：2023年1月公司合同销售金额100.0亿元；合同销售面积48.5万平。**旭辉控股**：2023年1月公司合同销售金额50.2亿元；合同销售面积38.3万平。

股权变动公告方面，**中南建设**：公司控股股东中南城市建设投资有限公司质押382.7万股股份，占公司总股本的0.1%，质押后，中南城市建设投资有限公司累计质押股份16.2亿股，占公司总股本的42.2%。**新大正**：公司股东王萍、柯贤阳、何小梅及陆荣强减持公司102.9万股股份，占公司总股本的0.5%，减持完成后，王萍、柯贤阳、何小梅及陆荣强累计持有股份480.1万股，占公司总股本的2.1%。**ST泰禾**：公司股东张旭质押1.3亿股股份，占公司总股本的5.3%，质押后，张旭累计质押股份1.3亿股，占公司总股本的5.3%。

高管变动方面，**新城控股**：曲德君先生因个人原因，申请辞去公司董事及联席总裁职务。**绿城服务**：公司董事会宣布，因个人身体原因，吴志华先生已请辞执行董事及公司授权代表，自2023年2月10日起生效。**城建发展**：公司于2023年2月10日召开第八届董事会第二十七次会议，经公司董事长提名，董事会同意聘任许禄德为公司董事会秘书，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。**华夏幸福**：公司近日接到湖北省咸宁市崇阳县监察委员会通知，公司董事兼联席总裁孟惊因涉嫌违法犯罪对其实施留置。

图表 65. 2023 年第 7 周（2 月 13 日-2 月 19 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
经营数据公告	华润置地	2023 年 1 月公司合同销售金额 160.2 亿元，同比增加 4.9%；合同销售面积 71.5 万平，同比减少 33.3%。
	保利发展	2023 年 1 月公司合同销售金额 295.5 亿元，同比增加 4.4%；合同销售面积 183.9 万平，同比减少 1.0%。
	龙湖集团	2023 年 1 月公司合同销售金额 108.3 亿元；合同销售面积 66.1 万平。
	华侨城 A	2023 年 1 月公司合同销售金额 19.2 亿元，同比减少 39%；合同销售面积 12.3 万平，同比减少 29%。
	中国金茂	2023 年 1 月公司合同销售金额 100.0 亿元；合同销售面积 48.5 万平。
	旭辉控股	2023 年 1 月公司合同销售金额 50.2 亿元；合同销售面积 38.3 万平。
股权变动公告	中南建设	公司控股股东中南城市建设投资有限公司质押 382.7 万股股份，占公司总股本的 0.1%，质押后，中南城市建设投资有限公司累计质押股份 16.2 亿股，占公司总股本的 42.2%
	新大正	公司股东王萍、柯贤阳、何小梅及陆荣强减持公司 102.9 万股股份，占公司总股本的 0.5%，减持完成后，王萍、柯贤阳、何小梅及陆荣强累计持有股份 480.1 万股，占公司总股本的 2.1%。
	ST 泰禾	公司股东张旭质押 1.3 亿股股份，占公司总股本的 5.3%，质押后，张旭累计质押股份 1.3 亿股，占公司总股本的 5.3%
高管变动公告	新城控股	曲德君先生因个人原因，申请辞去公司董事及联席总裁职务。
	绿城服务	公司董事会宣布，因个人身体原因，吴志华先生已请辞执行董事及公司授权代表，自 2023 年 2 月 10 日起生效。
	城建发展	公司于 2023 年 2 月 10 日召开第八届董事会第二十七次会议，经公司董事长提名，董事会同意聘任许祿德为公司董事会秘书，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。
	华夏幸福	公司近日接到湖北省咸宁市崇阳县监察委员会通知，公司董事兼联席总裁孟惊因涉嫌违法犯罪对其实施留置。

资料来源：公司公告，中银证券

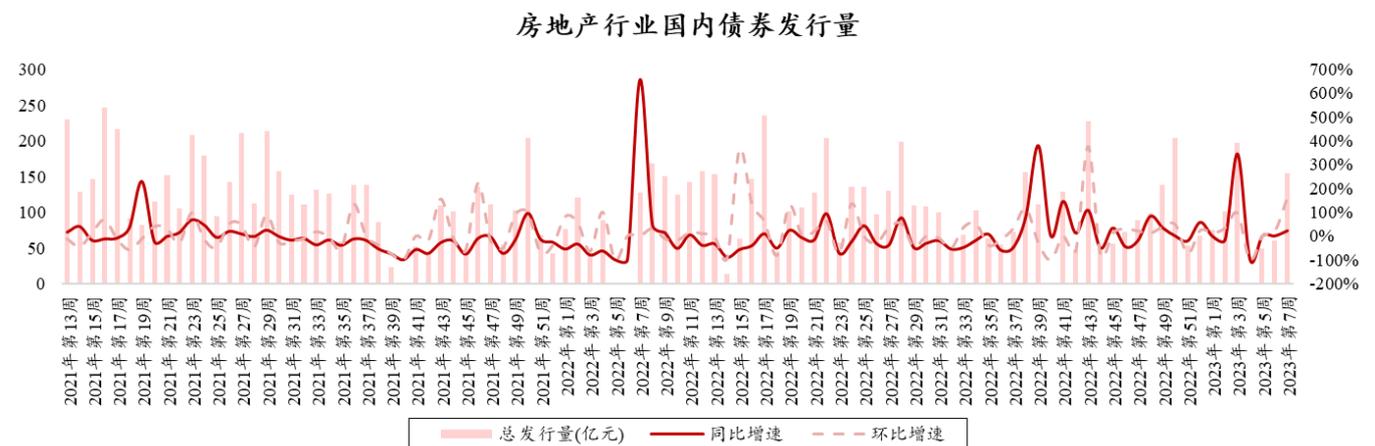
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均上升。2023 年第 7 周（2023 年 2 月 13 日-2023 年 2 月 19 日）房地产行业国内债券总发行量为 155.2 亿元，同比上升 21.5%，环比上升 160.8%。总偿还量为 23.8 亿元，同比下降 34.4%（前值：8.4%），环比下降 72.9%；净融资额为 131.4 亿元。其中国企国内债券总发行量为 155.2 亿元，同比上升 87.7%，环比上升 160.8%；总偿还量为 13.0 亿元，同比上升 82.6%，环比下降 72.8%；净融资额为 142.2 亿元。民企国内无债券发行；总偿还量为 10.8 亿元，同比下降 62.9%（前值：-22.1%），环比下降 73.0%；净融资额为-10.8 亿元。

累计来看，今年 1-7 周房企国内债券发行总规模为 636.9 亿元，同比上升 39.0%；总偿还量 532.6 亿元，同比下降 14.9%；净融资额为 104.3 亿元。其中国企发行规模 592.9 亿元（占比 93.09%），同比上升 87.9%；总偿还量 339.9 亿元（占比 63.82%），同比下降 2.9%；净融资额 253.0 亿元。民营房企发债规模 44.0 亿元（占比 6.91%），同比下降 69.2%；总偿还量 192.7 亿元（占比 36.18%），同比下降 30.1%；净融资额-148.7 亿元。

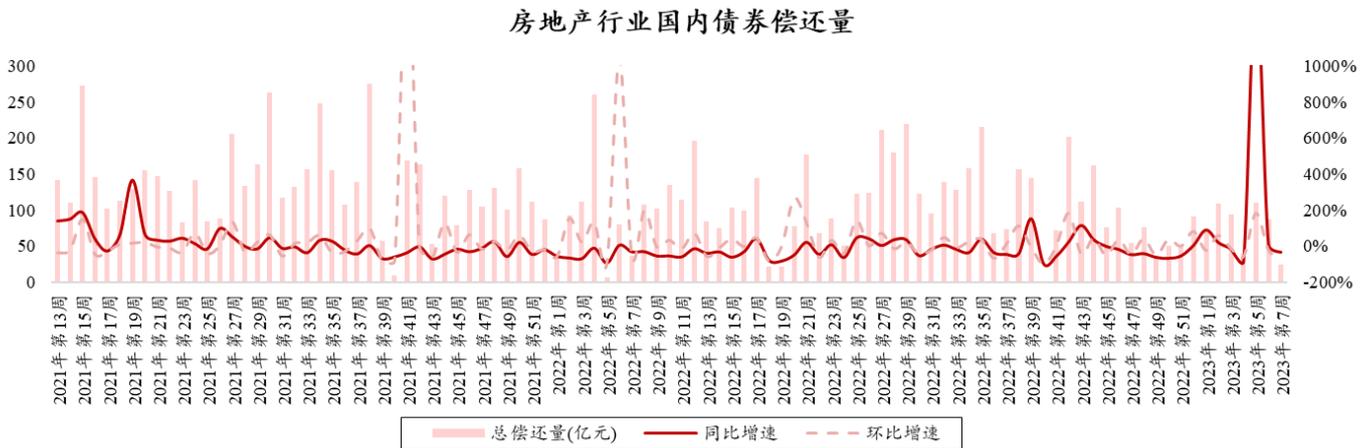
具体来看，本周债券偿还量最大的房企为黑牡丹(集团)股份有限公司、光明房地产集团股份有限公司、佳源创盛控股集团有限公司，偿还量分别为 6.10、5.00、5.00 亿元。发行类型方面，本周债券发行量最大的房企为保利发展控股集团股份有限公司、北京首都开发股份有限公司、北京首都开发股份有限公司，发行量分别为 25.00、19.50、19.50 亿元；本周共有 4 家公司发行公司债，为北京首都开发股份有限公司、北京首都开发股份有限公司、上海金茂投资管理集团有限公司、广州市城市建设开发有限公司、广州市城市建设开发有限公司，分别发行了 19.50、19.50、17.00、9.50、9.50 亿元；共有 3 家公司发行中期票据，为金融街控股股份有限公司、苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司、联发集团有限公司，发行量为 13.00、10.00、8.20 亿元。

图表 66. 2023 年第 7 周房地产行业国内债券总发行量为 155.2 亿元，同比上升 21.5%，环比上升 160.8%



资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2023 年第 7 周房地产行业国内债券总偿还量为 23.8 亿元，同比下降 34.4%，环比下降 72.9%



图表 68. 2023 年第 7 周房地产行业国内债券净融资额为 131.4 亿元



图表 69. 本周债券发行量最大的房企为保利发展控股集团股份有限公司、北京首都开发股份有限公司、北京首都开发股份有限公司，发行量分别为 25.00、19.50、19.50 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
2023-02-16	23 保利发展 CP001	保利发展控股集团股份有限公司	中央国有企业	25.00	0.7397	2023-11-14	2.26	短期融资券
2023-02-17	23 首股 02	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业	19.50	3.0000	2026-02-21		公司债
2023-02-17	23 首股 01	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业	19.50	5.0000	2028-02-21		公司债
2023-02-16	23 金茂 01	上海金茂投资管理集团有限公司	中央国有企业	17.00	5.0000	2028-02-20	3.80	公司债
2023-02-15	23 金融街 MTN002	金融街控股股份有限公司	地方国有企业	13.00	5.0000	2028-02-17	3.67	中期票据
2023-02-17	23 粤珠江 SCP003	广州珠江实业集团有限公司	地方国有企业	12.00	0.7397	2023-11-17		短期融资券
2023-02-13	23 兆润投资 MTN001	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	地方国有企业	10.00	3.0000	2026-02-15	3.35	中期票据
2023-02-13	23 粤珠江 SCP002	广州珠江实业集团有限公司	地方国有企业	10.00	0.7397	2023-11-11	3.73	短期融资券
2023-02-17	23 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	地方国有企业	9.50	7.0000	2030-02-21	3.50	公司债
2023-02-17	23 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	地方国有企业	9.50	5.0000	2028-02-21	3.15	公司债
2023-02-14	23 联发集 MTN001	联发集团有限公司	地方国有企业	8.20	6.0000	2029-02-16	4.98	中期票据
2023-02-13	23 苏州高技 SCP003	苏州新区高新技术产业股份有限公司	地方国有企业	2.00	0.1151	2023-03-28	2.29	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黑牡丹(集团)股份有限公司、光明房地产集团股份有限公司、佳源创盛控股集团有限公司，偿还量分别为 6.10、5.00、5.00 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
2023-02-15	22 黑牡丹 SCP002	黑牡丹(集团)股份有限公司	地方国有企业	6.10	到期	2.08	超短期融资债券
2023-02-19	20 光明房产 MTN001	光明房地产集团股份有限公司	地方国有企业	5.00	到期	3.70	一般中期票据
2023-02-18	20 佳源创盛 MTN002	佳源创盛控股集团有限公司	民营企业	5.00	到期	8.00	一般中期票据
2023-02-13	21 美置 01	美的置业集团有限公司	民营企业	2.00	到期	4.40	一般公司债
2023-02-15	JLH 优 2	徐州经济技术开发区金龙湖城市投资有限公司	地方国有企业	1.75	到期	4.40	证监会主管 ABS
2023-02-16	PR 龙债 02	深圳市龙光控股有限公司	外商独资企业	1.35	本金提前兑付	4.69	私募债
2023-02-16	16 富力 06	广州富力地产股份有限公司	外资企业	1.00	本金提前兑付	5.20	私募债
2023-02-16	佳尾 2B2	佳兆业集团(深圳)有限公司	外商独资企业	0.76	到期	7.50	证监会主管 ABS
2023-02-16	佳尾 2 次	佳兆业集团(深圳)有限公司	外商独资企业	0.30	到期		证监会主管 ABS
2023-02-14	20 复地 01	复地(集团)股份有限公司	中外合资企业	0.30	到期	4.20	一般公司债
2023-02-16	20 荣盛地产 MTN002	荣盛房地产发展股份有限公司	民营企业	0.11	本金提前兑付	7.18	一般中期票据
2023-02-14	华远盈都商业 A	华远地产股份有限公司	地方国有企业	0.10	本金提前兑付	5.80	证监会主管 ABS

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

本周万科公告，拟向不超过 35 名特定对象非公开发行股票，募集资金总额不超过 150 亿元，这也是金融支持房地产行业“第三支箭”落地以来，房企推出的额度最大一笔股权融资。本次定增募资将在相当程度上改善公司的流动性情况，提高公司盈利水平和抗风险能力，提升公司的核心竞争力和可持续发展能力。根据我们的统计，“第三支箭”落地以来，A 股房企共有 19 家发布定增公告，合计募集资金总额 587 亿元，港股房企共有 8 家发布配股公告，合计筹资金额 108 亿港元。

虽然本周新房成交降幅较年前明显收窄，二手房成交同比增速维持高位，但持续性仍待观察，短期的销售波动仍会存在。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	14.50	1,122.17	1.16	1.06	12.50	13.71	10.67
6049.HK	保利发展	买入	15.00	1,795.57	2.29	0.00	6.55	#DIV/0!	14.78
1908.HK	建发国际集团	买入	23.05	400.63	2.54	2.62	9.08	8.81	8.79
0123.HK	越秀地产	买入	10.06	311.41	1.16	1.24	8.68	8.12	14.93
600325.SH	华发股份	未有评级	10.22	216.37	1.34	0.00	7.63	#DIV/0!	8.00
002244.SZ	滨江集团	买入	9.95	309.59	0.97	1.21	10.26	8.24	6.61
601155.SH	美的置业	未有评级	8.99	121.84	3.04	2.19	2.96	4.10	19.05
600383.SH	金地集团	买入	9.56	431.59	2.08	2.12	4.60	4.51	13.94
000002.SZ	万科 A	未有评级	17.09	1,987.69	1.94	2.08	8.81	8.20	20.30
600606.SH	绿地控股	未有评级	3.07	431.46	0.48	0.52	6.40	5.86	7.04
0960.HK	龙湖集团	未有评级	21.81	1,382.81	4.05	4.10	5.38	5.32	20.57
601155.SH	新城控股	未有评级	18.83	424.73	5.59	3.29	3.37	5.72	26.24

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日 2 月 17 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由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，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转载或转发的，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