

销售复苏初现，持续性待观察

——房地产行业周观点(02.13-02.19)

强于大市(维持)

2023年02月20日

行业核心观点：

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

投资要点：

上周行情回顾：上周，申万一级行业房地产指数下跌3.16%，沪深300指数下跌1.75%，板块表现弱于大市。2023年以来，房地产行业上涨0.07%，沪深300指数上涨4.21%，板块表现弱于大市。

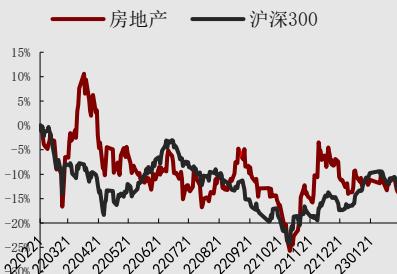
重点政策要闻：（1）央行2月10日召开2023年金融市场工作会议指出，动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡；（2）2月16日出版的《求是》杂志发表了国家主席习近平于2022年12月15日在中央经济工作会议上的部分重要讲话，文中指出要合理增加消费信贷，支持住房改善、新能源汽车、养老服务等消费；（3）据经济日报发布文章，提出当前要严防消费贷款违规流入楼市、股市等政策禁止领域；（4）中共中央、国务院出台推进乡村振兴的若干意见措施，指出稳步推进农村宅基地制度改革试点，深化农村集体经营性建设用地入市试点。

行业基本面情况：（1）销售：2月6日-2月12日，30大中城市商品房成交量持续上涨，当周成交252.71万平方米，环比增长31.99%。30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑29.83%，其中一线下跌31.07%，二线下滑29.14%，三线下滑30.29%；年初至今下滑18.6%，其中一线下滑17.97%，二线下滑20.6%，三线下滑12.96%；（2）土地：百城住宅类土地供应建面为53.9万平方米，四周滚动同比下降47.0%，年初至今累计同比下降37.33%。百城住宅类土地成交建面为531.1万平方米，四周滚动同比下降29.2%，年初至今累计同比上涨7.01%。百城住宅类土地溢价率为4.9%，环比上涨3.6个百分点。

重点公司动态：龙湖集团、华侨城A等上市房企披露2023年1月销售业绩，华润置地实现同期销售额上升，其他公司多数为同期下降。招商蛇口拟非公开发行股票募资不超过85亿元。

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

社融超预期，节后销售回暖
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

分析师：潘云娇

执业证书编号：S0270522020001

电话：02032255210

邮箱：panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	4
1.1 上周房地产板块下跌 3.16%，表现弱大于市	4
1.2 上周地产各细分板块均下跌	4
2 行业重点新闻信息	5
3 销售与土地市场情况	8
3.1 上周商品房销售维持上涨趋势	8
3.2 上周二二手房销售持续回暖	10
3.3 上周土地市场表现仍然较弱	11
3.4 集中供地情况	12
4 行业融资情况跟踪	13
5 重点公司公告跟踪	14
6 投资建议与风险提示	18

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表现较弱	4
图表 3：上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）	4
图表 4：A 股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 5：A 股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 6：港股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 7：港股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 8：行业重点新闻一览	5
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	9
图表 11：一线城市四周滚动同比增速	9
图表 12：二线城市四周滚动同比增速	9
图表 13：三线城市四周滚动同比增速	9
图表 14：30 大中城市商品房成交量对比（万平方米）	9
图表 15：一线城市商品房成交量对比（万平方米）	9
图表 16：二线城市商品房成交量对比（万平方米）	10
图表 17：三线城市商品房成交量对比（万平方米）	10
图表 18：14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速	10
图表 19：一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	10
图表 20：二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	10
图表 21：三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	10
图表 22：14 大中城市二手房成交量对比（万平方米）	11
图表 23：一线城市二手房成交量对比（万平方米）	11
图表 24：二线城市二手房成交量对比（万平方米）	11
图表 25：三线城市二手房成交量对比（万平方米）	11
图表 26：百城住宅类土地供应建面同环比增速	12
图表 27：百城住宅类土地成交建面同环比增速	12
图表 28：百城住宅类土地成交总价同比增速	12
图表 29：百城住宅类土地成交溢价率	12
图表 30：2023 年已完成集中出让地块情况	13

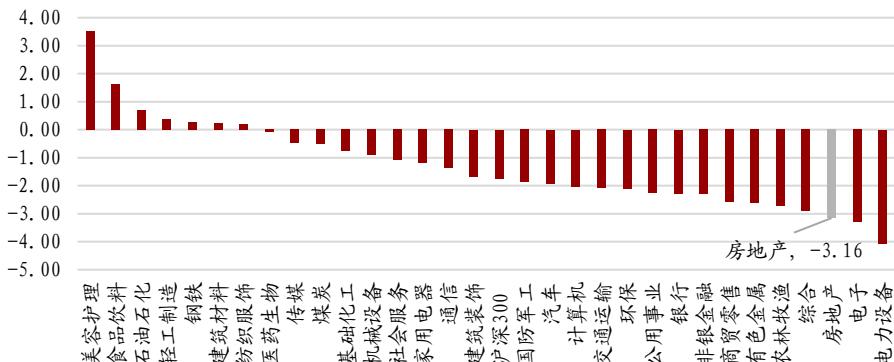
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	13
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	14
图表 33: 境外债发行情况	14
图表 34: 重点个股融资信息跟踪	14
图表 35: 重点公司公告跟踪	14

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 3.16%，表现弱大于市

上周（2023/02/13-2023/02/19），申万一级行业房地产指数下跌3.16%，沪深300指数下跌1.75%，板块表现弱于大市。

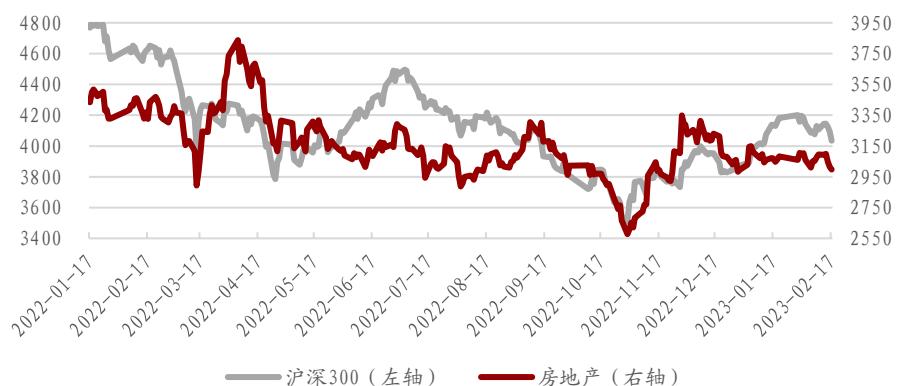
图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



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0.07%，沪深300指数上涨4.21%，板块表现弱于大市。

图表2：近期房地产板块相对表现较弱

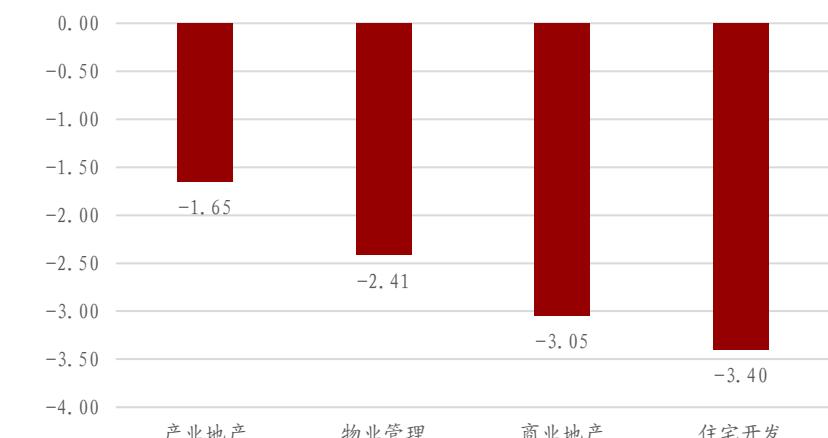


资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块均下跌

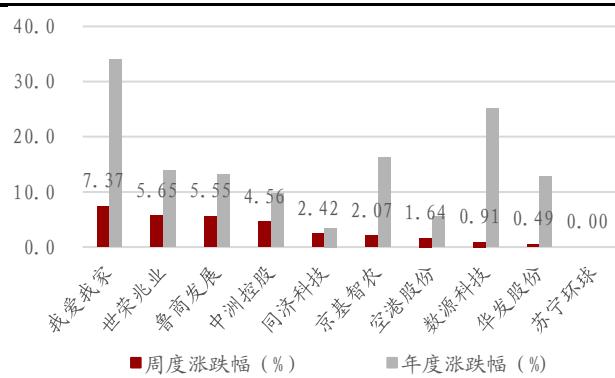
上周，A股地产板块整体下跌，其中产业地产板块下跌幅度相对较小，当周下跌1.65%，住宅开发板块下跌幅度最大，当周下跌3.40%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：我爱我家、世荣兆业、鲁商发展，其中，世荣兆业周度涨幅5.65%，我爱我家周度涨幅7.37%，鲁商发展周度涨幅5.55%。跌幅排名前3位的房地产个股为：*ST松江、深振业A、新城控股。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：绿景中国地产、宝龙商业、华润万象生活，其中，绿景中国地产周度涨幅5.13%，宝龙商业周度涨幅4.83%，华润万象生活周度涨幅3.96%。跌幅排名前3位的房地产个股为：易居企业控股、弘阳地产、天誉置业。

图表3：上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）



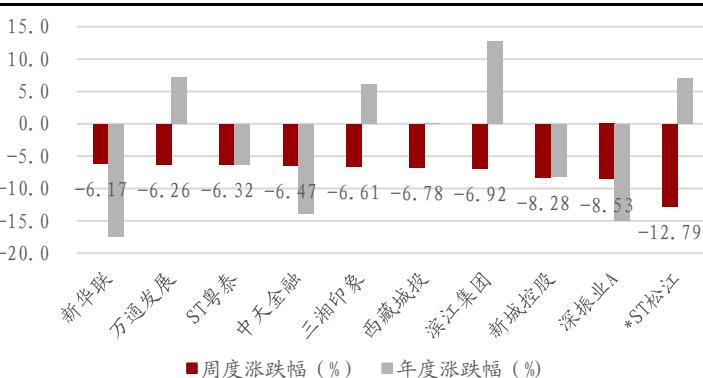
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表4: A股申万地产行业上周涨幅前十个股



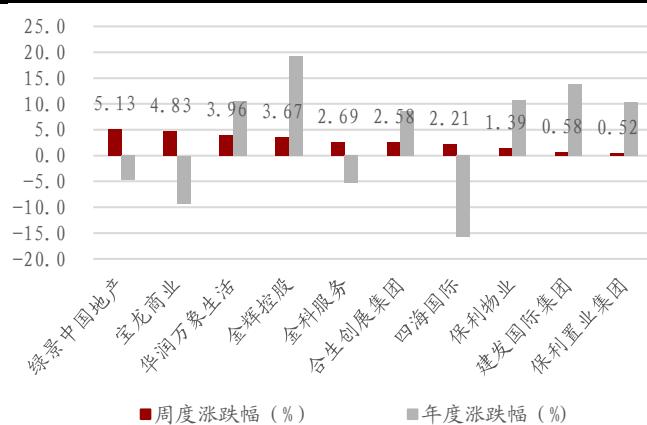
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表5: A股申万地产行业上周跌幅前十个股



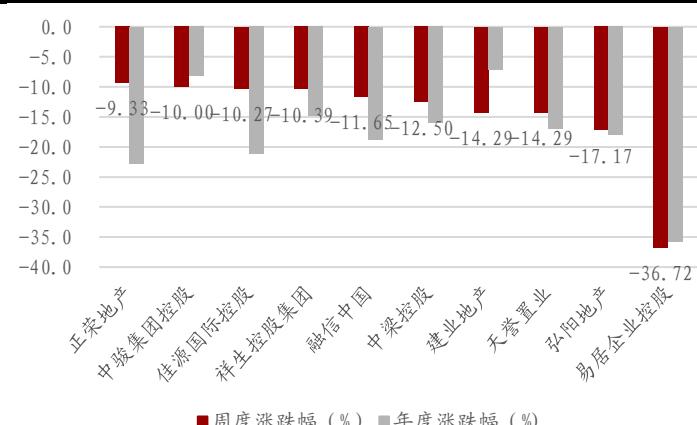
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表6: 港股申万地产行业上周涨幅前十个股



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表7: 港股申万地产行业上周跌幅前十个股



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

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	近日，成都市委办公厅、市政府办公厅印发了《关于加快推进“三个做优做强”重点片区建设的若干政策措施》。措施指出，稳妥开展基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目孵化培育，探索建立从Pre-REITs培育孵化、运营提质到公募REITs上市的渠道机制，打通“投资—运营—退出—再投资”完整链条，形成良好的投资循环。（观点网）
	2022年底，国内公募REITs市场进入密集申报期。首单民企仓储物流REIT获批，两单新能源REITs报至上交所，另有一单产业园REIT呈报。随着疫情防控政策调整，投资者信心得到一定提升，2月园区REITs出现了触底反弹的迹象。上交所今年将通过优化关键制度，保障市场平稳运行，大力推进公募REITs常态化发行，更好服务构建新发展格局和高质量发展。（观点网）
地方新闻	2月11日，南宁多个楼盘对外宣称“住房按揭贷款年龄期限可延长至80岁”，多家银行确认了该消息，已有部分银行开始执行该政策。南宁此次的放松信贷政策，与其楼市现状有关。国家统计局数据显示，自2021年7月开始，南宁二手房价格开始下跌，截至2022年底，南宁二手房价格已经连续下跌18个月。（观点网）
	2月13日消息，昆明市政协十四届二次会议近日召开，民进昆明市委会在一份集体提案中建议，清点盘查各类空置房数量，科学评估未来青年住房需求总量，将存量房改建为租赁房，解决城市青年住房难题。（观点网）
	2月13日，据深圳市房地产中介协会公布的数据显示，上周(2月6日-2月12日)深圳二手房(含自助)录得784套，环比增长率为40.0%。此外，近日深圳不动产登记中心官微发布公告称，于2月13日起恢复午间延时服务。（观点网）
	2月14日消息，山东潍坊近日召开住房和城乡建设工作会议。会议强调，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，推动房地产业向新模式平稳过渡。（观点网）
	2月13日，辽宁银保监局发布《关于提前还贷或转贷的风险提示》提出，随着国家对小微企业支持力度的加大，经营性贷款利率持续走低，社会上出现一些违规“贷款中介”，他们以“利率低”“期限长”“放款快”为由，诱导消费者借“过桥资金”提前结清“房贷”，再办理“信用贷”“经营贷”归还过桥资金，从而谋取高额中介服务、资金过桥费用，同时使消费者陷入违规转贷的多重风险之中，甚至要承担刑事责任。（观点网）
	2月16日消息，近期北京二手房市场成交出现明显回温。据相关数据显示，2月1日-11日，北京二手房成交量为4705套，环比增长33.5%，同比增长173.5%。当前北京二手房市场成交量较2022年年末最冷淡时期确实有明显上涨，成交周期缩短，不过成交价并未上浮，成交房源依然趋近合理的市场价。（观点网）
	2月13日消息，陕西省国际信托股份有限公司（陕国投A）转让广州华欣房地产开发有限公司49%股份，广州华枫投资有限公司接盘。华发股份接盘后变100%持股。（观点网）
个股信息	2月16日，金地商置近日撤销西南区域公司，同时成都公司与昆明公司合并，成立新的成昆公司，且并进华南区域。金地商置西南区域降级成为成昆城市公司后，总经理由原成都公司总经理罗琦担任。（观点网）
	2月16日，北京首都开发股份有限公司新增对外投资，新增投资企业为北京昌信同泰置业有限公司，投资比例为100%。北京昌信同泰置业有限公司成立于2023年2月14日，法定代表人为毕晔，注册资本为1000万元。（观点网）
	2月16日消息，荣盛发展“20荣盛地产MTN001”进行了二次展期尝试。根据最新消息，最新方案的调整，重点在于新的方案增加了首付款，即拟在2023年2月23日兑付1%面额的本金金额。（观点网）
	2月17日，据全国产权行业信息化综合服务平台，上海实业发展股份有限公司挂牌转让上海皇冠房地产有限公司100%股权，底价4800万元。本次信息披露起始日期为2023年2月17日，披露结束日期为2023年3月16日。（观点网）
	2月16日，惠誉确认合生创展集团有限公司的长期外币发行人违约评级(IDR)为“B+”。展望稳定。同时确认合生创展集团的高级无抵押评级及其未偿还的高级无抵押票据的评级为‘B+’，回收率评级为‘RR4’。评级反映了该公司生成现金流偿还债务的能力，因为该公司的合同销售相对具有韧性，土地和建筑资金外流可控。（观点网）

宏观经济	2月17日，据上清所，光明房地产集团股份有限公司发布2020年度第一期中期票据兑付公告。公告显示，光明房地产集团股份有限公司2020年度第一期中期票据将于2023年2月17日本息兑付，本计息期债券利率为3.70%。（乐居财经）			
	2月17日，美好置业集团股份有限公司在美好建筑装配科技有限公司的股份比例从49.00%增加到100%，美好未来企业管理集团有限公司退出45%股份，武汉美纯企业管理咨询合伙企业（有限合伙）退出6%股份。（观点网）			
	2月13日，受到中港通关刺激，不少内地旅客来港消费，核心零售区名店出现排队人龙。整体工商铺市场气氛逐步回暖，1月整体工商铺市场共录得约1,169宗租赁成交，与上月宗数相若，微跌约7.2%；涉及租赁金额约7,953万港元，按月回升近2成。（观点网）			
	2月10日，人民银行召开2023年金融市场工作会议。会议指出，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，推动房地产业向新模式平稳过渡。（中国人民银行）			
	2月16日，财政部部长刘昆在其发表的署名文章中提到防范化解地方政府债务风险。其中提到，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。 （观点网）			
	2月17日，据经济日报发布文章，提出当前要严防消费贷款违规流入楼市、股市等政策禁止领域。在2020年7月初至2021年2月末的短短8个月时间里，涉嫌违规流入某一线热点城市房地产领域的经营贷款就高达3.4亿元。（观点网）			
2月16日出版的新一期《求是》杂志发表国家主席习近平2022年12月15日在中央经济工作会议上重要讲话的一部分《当前经济工作的几个重大问题》。文中指出， 要合理增加消费信贷，支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化体育服务等消费。提出要防范房地产业引发系统性风险。 房地产业对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响，要做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展。（求是网）				

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
2023/2/13	海南省	住房公积金管理局	贴息贷款	当个贷率低于90%时，可根据自身资金状况，将贴息贷款分批转回为公积金贷款。贴息贷款转回后，个贷率原则上保持在90%以下。贴息贷款启动和暂停额度设置，可根据缴存使用规模定期评估调整。
2023/2/13	深圳	《关于深化体教融合促进青少年健康发展的实施方案》	存量土地建设	鼓励存量土地和房屋、绿化用地、地下空间、建筑屋顶等兼容建设体育场地设施。推进各类学校体育场馆设施实现“一门两开、早晚两进”和“一键预约、优惠使用”，探索学校和社会体育场地资源双向开放机制，探索学校体育场馆社会化、专业化运营，试点取得经验后逐步推广。
2023/2/13	全国	《中共中央国务院关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作意见》	宅基地	稳慎推进农村宅基地制度改革试点，切实摸清底数，加快房地一体宅基地确权登记颁证，加强规范管理，妥善化解历史遗留问题，探索宅基地“三权分置”有效实现形式。深化农村集体经营性建设用地入市试点，探索建立兼顾国家、农村集体经济组织和农民利益的土地增值收益有效调节机制。保障进城落户农民合法土地权益，鼓励依法自愿有偿转让。
2023/2/14	广州	《关于支持市场主体高质量发展促进经济运行率先整体	公积金缓缴	延长住房公积金缓缴困难的缴存单位，可按规定申请缓缴住房公积金，缓缴期限延长至2023年6月30日，缓缴期满后按规定进行补缴。缓缴期间，职工缴存时间连续计算，正常提取和申请住房公积金贷款不受影响。

		好转的若干措施》		
2023/2/14	海南省	《关于调整二手房房价认定标准的通知》	二手房房价	将原认定标准“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“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	杭州	《关于推动经济高质量发展的若干政策》	房地产投资	全力稳住房地产投资大盘，优化经营性用地结构和出让时序，加快已出让用地项目开工，计划2023年全市出让经营性用地10500亩。高质量开展跨乡镇土地综合整治试点，加快发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房困难问题。
2023/2/14	吉林市	《关于延长阶段性支持政策实施时间和调整相关贷款政策的通知》	公积金贷款存量房房龄	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，将住房公积金阶段性支持政策继续延长至2023年12月31日。存量房房龄限制延长至30年，贷款年限与房龄之和不得超过40年，且贷款终止日期不能大于存量房土地使用终止日期。
2023/2/15	河南省周口市	《关于中心城区持续开展住房和契税补贴的公告》	购房补贴	补贴标准为，购买新建商品房且缴纳契税的，对居民购房实际缴纳的契税实行财政补贴政策。住宅面积在144平方米以下的，按实际纳税额的50%补贴，住宅面积在144平方米以上的，按实际纳税额的30%补贴。购买新建商品住房、建筑面积在144平方米以下的（不含144平方米），以货币形式一次性发放购房补贴。截止日期为2023年7月31日。
2023/2/16	广东省惠州市	《关于优化房地产调控政策的通知》	限售年限	惠州市商品住房（含新建商品住房和二手住房）限售年限调整为“取得不动产权证满1年方可转让”。通知自印发之日起施行。之前有关政策措施与此次通知不一致的，按此次通知执行。
2023/2/16	海南省三亚市	《三亚市专业服务业琼港合作若干措施》	租金	建设琼港经济合作三亚示范区。在琼港经济合作三亚示范区规划接待会议、项目路演、办公注册、企业孵化、经贸交流等功能，对入驻符合条件的专业服务业机构，根据机构规模提供合适办公场所及配套设施，免除3年租金。
2023/2/16	北京市平谷区	《平谷区支持人才发展若干措施》	人才政策	一次性给予突出贡献人才100万元资金奖励（税后），一次性给予其他类型人才50万元、30万元、10万元资金奖励（税后）。为突出贡献人才在平谷提供1套150平米左右、拥有自主产权的住房。其他类型人才可拎包入住专家小院、人才公寓、酒店式公寓，并享受最长3年、60%至100%的房租补贴。全职在平谷工作的优秀大学毕业生可免费入住3年人才公寓，在平谷成家的可免费入住5年。
2023/2/17	青岛	《关于个人住房公积金贷款数据接入中国人民银行征信系统的通告》	公积金贷款	自2023年2月20日起，青岛市住房公积金管理中心个人住房公积金贷款数据将分阶段接入中国人民银行征信系统。按照“先增量，后存量”的工作要求，青岛市住房公积金管理中心将首批接入2022年7月1日后申请住房公积金贷款的贷款数据，剩余贷款数据将分批次接入。此意味着以后公积金贷款将纳入监管，需及时关注自己的公积金贷款偿还情况，避免逾期影响个人征信。

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 上周商品房销售维持上涨趋势

2月6日-2月12日，30大中城市商品房成交量持续上涨，当周成交252.71万平方米，

环比增长31.99%，其中，一线城市成交67.35万平方米，二线城市成交131.23万平方米，三线城市成交54.12万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑29.83%，其中一线下跌31.07%，二线下滑29.14%，三线下滑30.29%；年初至今下滑18.59%，其中一线下滑17.97%，二线下滑20.60%，三线下滑12.96%。

图表10：30大中城市商品房销售同比增速



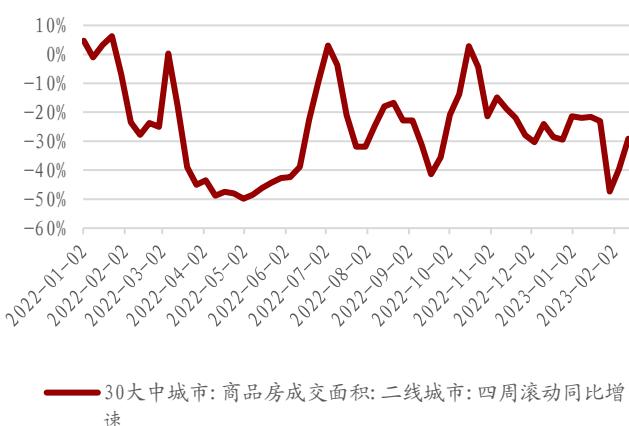
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表11：一线城市四周滚动同比增速



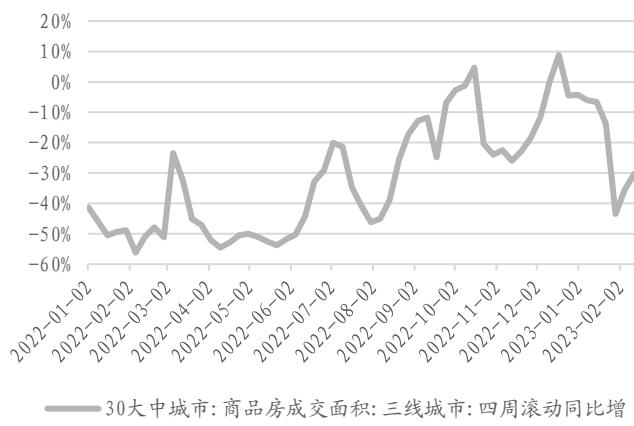
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表12：二线城市四周滚动同比增速



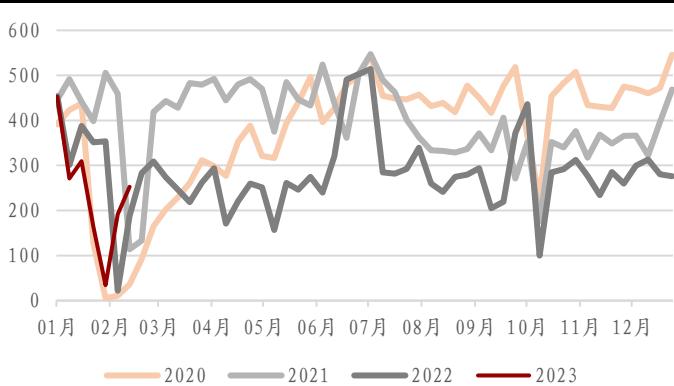
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表13：三线城市四周滚动同比增速



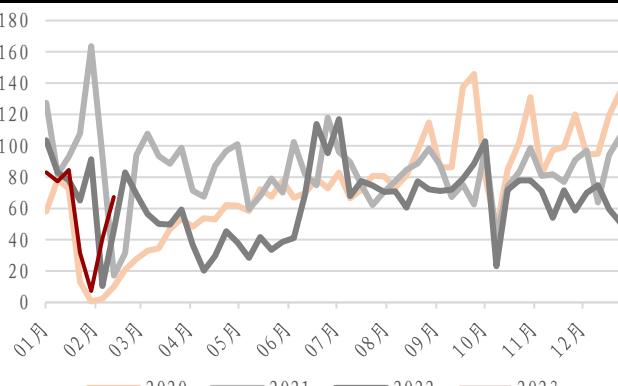
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表14：30大中城市商品房成交量对比（万平方米）



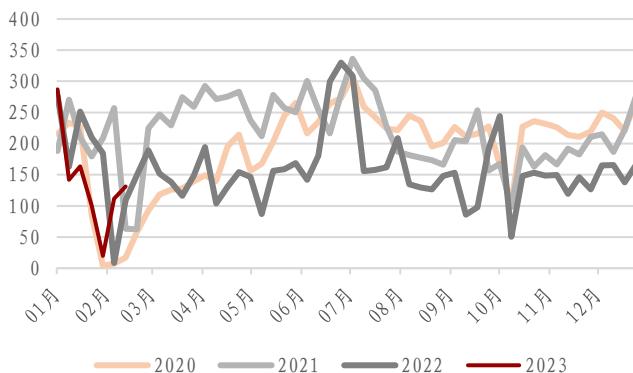
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表15：一线城市商品房成交量对比（万平方米）



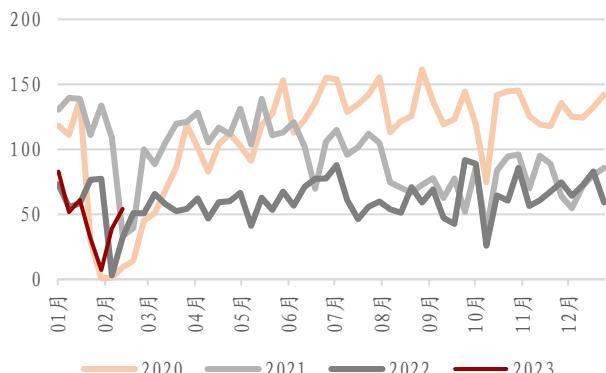
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)



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 (万平方米)

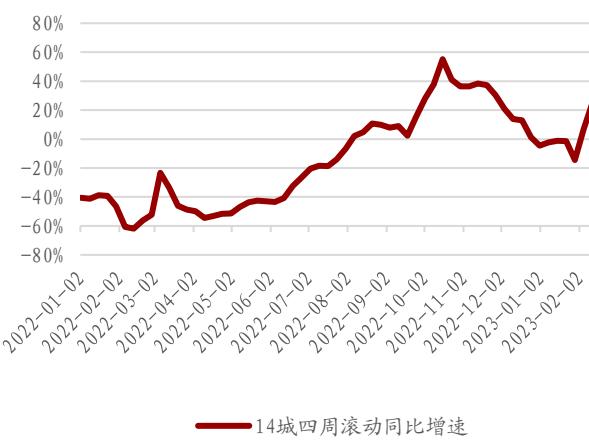


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

3.2 上周二手房销售持续回暖

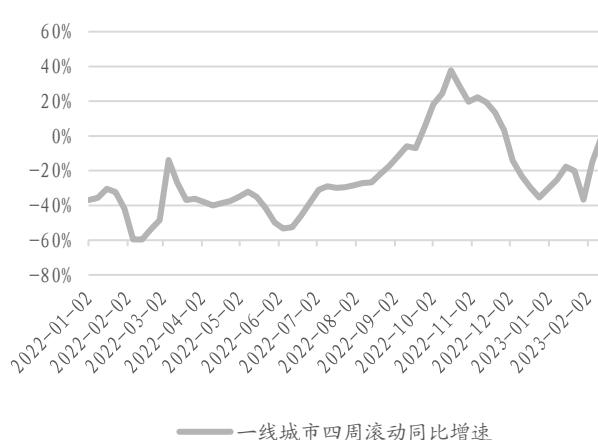
2月6日-2月12日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨25.43%，其中一线下跌1.09%，二线上涨22.56%，三线上涨159.04%；年初至今累计成交面积同比上涨23.82%，其中一线下滑1.31%，二线上涨20.78%，三线上涨149.92%。

图表18: 14大中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



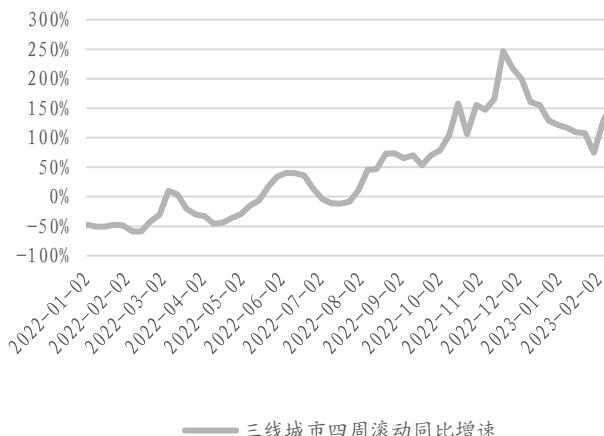
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

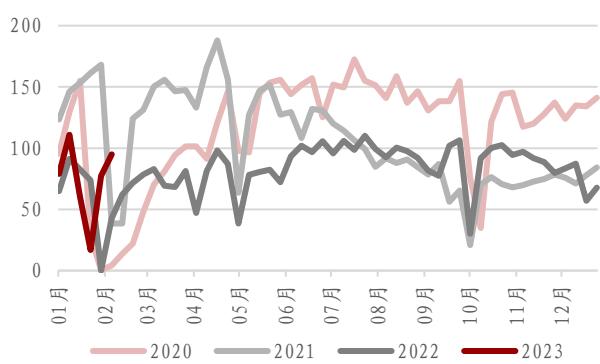


资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所



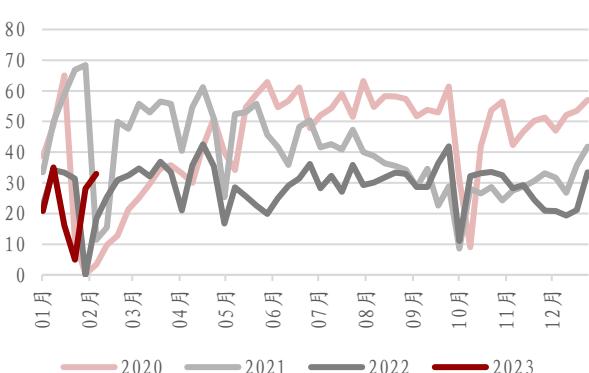
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表22：14大中城市二手房成交量对比（万平方米）



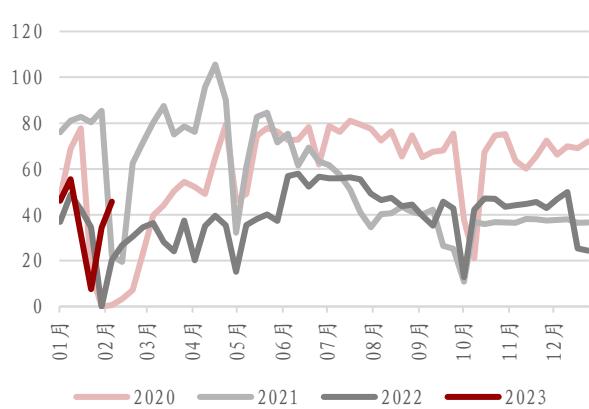
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表23：一线城市二手房成交量对比（万平方米）



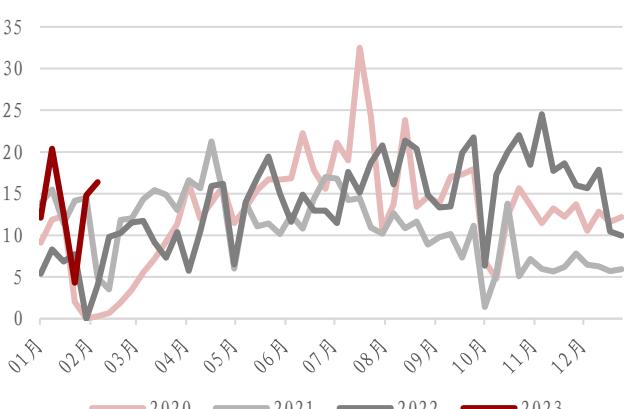
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

图表24：二线城市二手房成交量对比（万平方米）



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（万平方米）



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

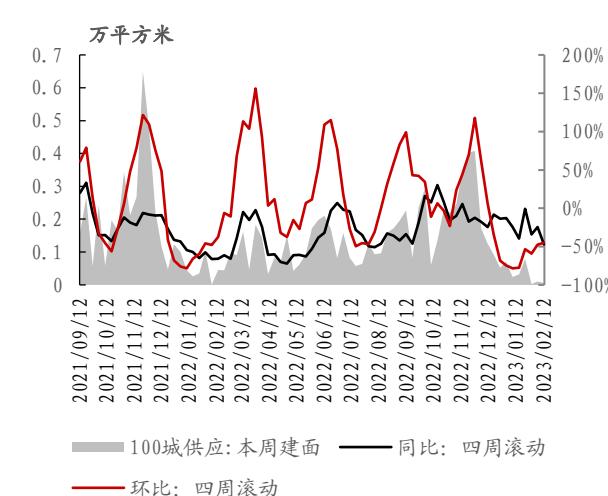
上周（2月6日-2月12日）百城住宅类土地供应建面为53.9万平方米，四周滚动同比下降47.0%，年初至今累计同比下降37.33%，其中二线城市下降27.74%，三线城市下

降38.64%。

百城住宅类土地成交建面为531.1万平方米，四周滚动同比下降29.2%，年初至今累计同比上涨7.01%。其中一线城市本周完成土地成交建面53.2万平方米，为2023年来一线城市首次完成土地成交的周次，年初至今累计同比上涨367.33%，二线下降11.3%，三线上涨13.38%。

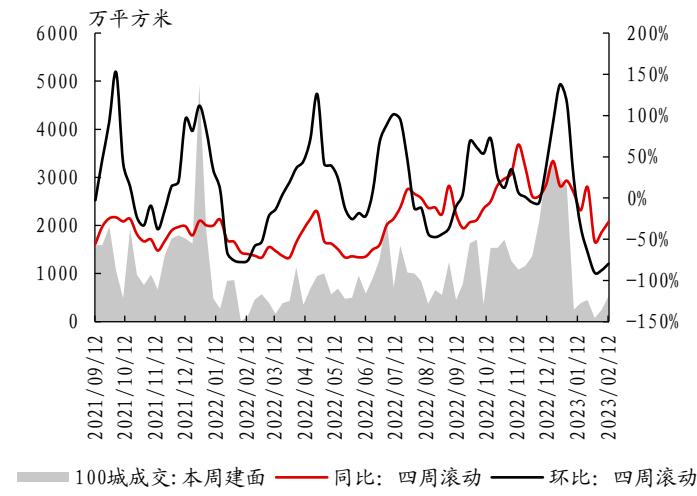
百城住宅类土地溢价率为4.9%，环比上涨3.6个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为7.8%、4.2%、1.8%。

图表26：百城住宅类土地供应建面同环比增速



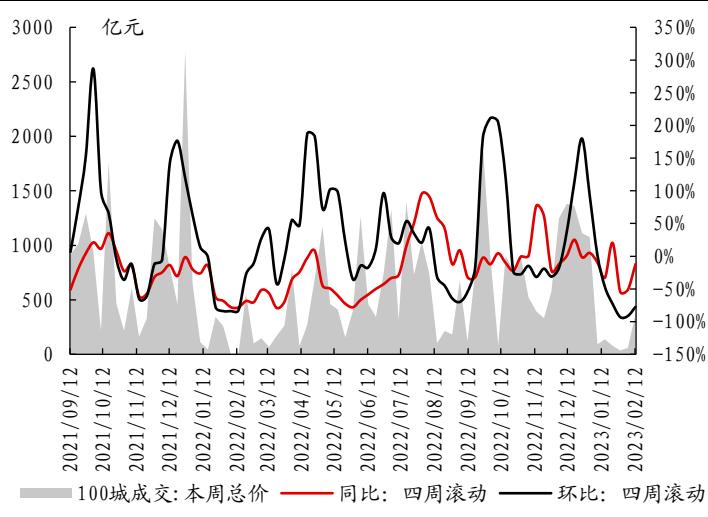
资料来源：wind, 万联证券研究所

图表27：百城住宅类土地成交建面同环比增速



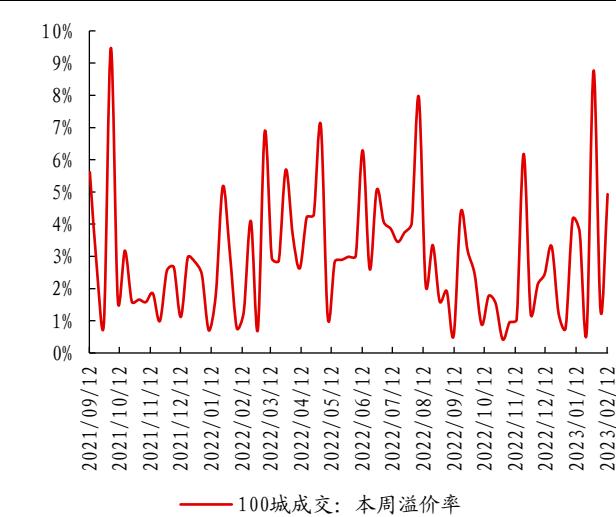
资料来源：wind, 万联证券研究所

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

上周，苏州完成2023年首批集中供地公开拍卖，6宗地块全部成交。北京、南京挂牌2023年首批集中供地，广州市规划和自然资源局公布2023年部分拟供商品住宅用地项目清单（第一批）。

苏州2023年首批集中供地出让，11宗涉宅地块中6宗地块于2月16日公开拍卖，另5宗地块将于2月23日开拍。6宗地块全部成交，其中，1宗封顶摇号、1宗溢价、4宗底价成交，总出让金83.9亿元，总供应规划面积20.81万方，总成交建筑面积37.37万方，平均溢价率6.1%，除了需要摇号的湖西地块，其余得主已经出炉的5宗地中，4宗由央国企竞得，1宗由民企拿下。

2月17日，北京挂牌2023年首批集中供地，2宗地块总出让面积95.7亩，总建筑面积14.5万方，总起价为38.3亿元。采取竞地价+摇号的方式出让。

2月16日，南京挂牌2023年首批集中供地，共11宗，包含9宗商品住宅地块和2宗安置房地块，总出让土地面积41.06万方，总建筑面积91.25万方，总起价163.6亿元，将于3月17日出让。

2月13日，广州市规划和自然资源局发布2023年部分拟供商品住宅用地项目清单（第一批）的公告，共21宗住宅用地拟挂牌，总用地面积134.53公顷，总建筑面积300.28万方。同时，公告显示，2023年广州市规划和自然资源局将根据年度供地计划，分批次公布未来一定时间段内拟出让的商品住宅用地项目清单。

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%
2023R2 首日	苏州	6	20.81	37.37	83.9	6.1%	0%

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	-
2023R1	南京	3月17日	11	91.25	163.6	网上限时竞价
2023R1	北京	3月23日	2	14.5	38.3	竞地价+摇号的方式出让

资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院

4 行业融资情况跟踪

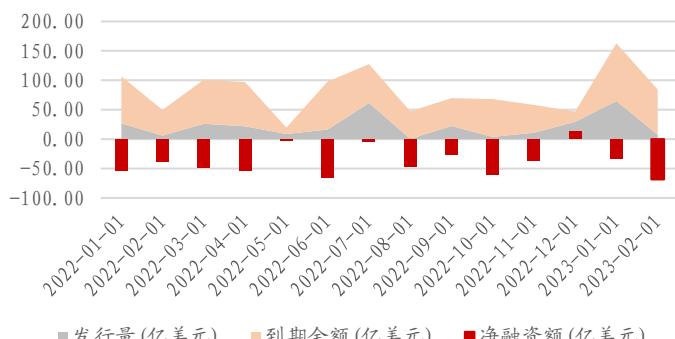
2023年2月13日至2月19日境内债券发行金额为327.8亿元，年初至今发债规模为1419.20亿元，同比上涨2.12%。2023年2月(1-19日)境外债发行规模为7.77亿美元，净融资额为-68.55亿美元，上年2月(1-28日)境外债发行规模为5.82亿美元，净融

资额为-37.81亿美元。

图表32: 境内债券发行金额(亿元)



图表33: 境外债发行情况



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所, 注: 2023年2月
数据为截至2月19日数据;

资料来源: wind, 万联证券研究所

图表34: 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	渝开发	补充开发贷款	1.75亿元	一年期 LPR+15BP (浮动利率)	3年	资金用途为资金和府一期开发建设。
拟发行	中南建设	中期票据	不超过50亿元		3年	募集资金用于项目建设、偿还借款及补充流动资金。同时授权董事长负责有关发行工作的全部事宜，包括但不限于制定具体发行计划、委任相关中介机构及签署相关文件等。
	广州城建(越秀地产附属公司)	公司债券	不超过19亿元	品种一3.15% 品种二3.5%	品种一5年 品种二7年	将用于偿还发行人及下属子公司有息负债。
	荣安地产	中期票据	10亿元		3年	募集资金拟用于长江三角区域的商住、住宅项目建设。
	中华企业	中期票据	22亿元		3年	其中10亿元用于置换偿还发行人到期债务融资工具的自有资金，12亿元用于合并范围内的普通住宅项目的开发建设。
	新湖中宝	公司债券	不超过30亿元		不超过5年	本次债券募集资金拟全部用于与浙商资产指定主体设立特殊机遇投资有限合伙企业，该合伙企业资金投向主要为盘活存量资产、救助困境房企等。

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35: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
担保	首开股份	公司全资子公司宝辰饭店公司拟向中国工商银行股份有限公司北京新街口支行申请1,000万元流动资金贷款，期限1年，公司为其提供全额全程连带责任保证担保。 公司控股子公司温州首开中庚拟向广发银行股份有限公司温州分行申请7.92亿元房

		地产开发贷款，期限不超过 30 个月，以温州市香开万里项目土地使用权及在建工程作为抵押物，公司为其提供全额全程连带责任保证担保。
	金科股份	截至 2023 年 1 月末，公司对参股公司提供的担保余额为 113.71 亿元，对子公司、子公司相互间及子公司对公司提供的担保余额为 535.16 亿元，合计担保余额为 648.87 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 166.73%，占总资产的 17.47%。
	荣盛发展	为了促进公司发展，公司控股子公司郑州红祝福置业有限公司与华润深国投信托有限公司存续合作业务不超过 12,000 万元，由公司控股子公司河南荣佑房地产开发有限公司为上述业务提供连带责任保证担保，河南荣佑以自有资产为上述融资提供质押担保。上述担保总额不超过 15,000 万元，担保期限不超过 60 个月。
监管回复	宋都股份	公司 2022 年度出现大额亏损主要受行业市场的波动和相关政策影响，公司在考量项目存货跌价准备的计提充分且具备合理性。控股股东浙江宋都控股有限公司资信良好，尚未有重大不良的征信记录，尚未出现债务无法履约的情况。
	泛海控股	2 月 13 日，泛海控股股份有限公司就有关深交所问询函内容进行回复。受内外部多种因素影响，民生信托报告期内管理的部分产品发生风险，但项目绝大部分存在底层资产的保障措施，民生信托正在全力开展清收挽损工作。报告期公司计提利息、罚息及迟延履行违约金合计约 55 亿元。与上年同期相比，费用确认的会计政策、依据未发生变化，符合企业会计准则的有关规定。
	蓝光发展	2 月 15 日，四川蓝光发展股份有限公司对上交所关于公司业绩预告相关事项的监管工作函进行回复。截止 2022 年末，公司现有项目主要分布在二线城市远郊区域及三四线城市，项目所处区域的房地产市场仍在持续承压，茂名、新乡、达州、昆明等城市甚至出现量价齐跌的情形。2022 年内拟计提减值是公司管理层根据当前市场环境及公司客观情况的变化依据企业会计准则作出的合理预估。
	华侨城 A	2 月 15 日，深圳华侨城股份有限公司就有关深交所关注函内容进行回复。在预计房地产市场短期调整压力仍然较大的情况下，并依据会计谨慎性原则对相关存货计提了资产减值，导致第四季度业绩由盈转亏，具有合理性。公司综合考虑市场情况、项目自身定位及历史销售单价等因素影响，基于谨慎性原则对存在减值迹象的存货计提跌价准备，2022 年内的资产减值准备计提合理，符合会计准则的相关规定，不存在期内集中大额计提资产减值准备的情形。
	新华联	2 月 16 日，新华联文化旅游发展股份有限公司就有关深交所问询函内容进行回复。关于 2023 年如何提高收入，缓解流动性压力，公司表示，计划提高文旅业务管理水平、丰富品类来促进文旅板块业绩，通过促销抢收、强化执行“一房一价”、“一项目一策”的销售政策促进房地产销售回款，此外还加速去化非景区酒店及商业的大宗物业，加速实现现金回流，以改善公司资产负债结构。
	大悦城	2 月 16 日，大悦城控股集团股份有限公司就有关深交所问询函内容进行回复。鉴于公司所处行业环境，2022 年末公司管理层基于谨慎性原则按照企业会计准则的要求计提了约 15 亿元的存货跌价准备。2022 年度公司计提资产减值准备依据的会计政策、减值测试过程包括主要假设及重要参数的选取方法均与以前年度保持一致，2022 年内的资产减值准备计提充分合理，不存在集中在报告期内计提大额资产减值准备的情形。
	中南建设	2 月 17 日，江苏中南建设集团股份有限公司就有关深交所关注函内容进行回复。结合项目周边市场和项目产品自身情况，公司预计 2022 年度新增计提存货跌价准备合计金额在 15 亿元~25 亿元（公司 2021 年度新增计提存货跌价准备 23.7 亿元），具体金额尚待进一步确认。公司预计 2022 年度房地产业务经营亏损在 15 亿元~35 亿元之间，建筑业务经营亏损在 10 亿元~15 亿元之间。
	莱茵体育	2 月 17 日，莱茵达体育发展股份有限公司就有关深交所关注函内容进行回复。公司将加强渠道推广，优化销售策略，加大继续对丽水商铺、莱茵知己、莱茵旺角等商业物业的销售力度，提高房地产板块销售收入。资产租赁业务将继续以杭州项目为主要核心，苏、沪两地资产为辅延伸，采取多方位渠道投放，结合相关优惠政策，加快项目疫后回暖，有效提升出租率及提高租金收益。
	首开股份	2 月 17 日，北京首都开发股份有限公司就有关上交所关注函内容进行回复。公司预计 2022 年第四季度归母公司净利润-4.3 到-9.3 亿元。带息负债规模较 2022 年初降低超百亿元，2022 年平均融资成本较 2021 年 4.85% 有所下降。公司表示，2022 年公司营业收入下滑主要因竣工面积下降及销售规模下滑。营业收入虽下滑，但变动仍处于合理区间。

质押	新湖中宝	公司于2月13日接到股东函告，获悉公司控股股东之一致行动人浙江恒兴力控股集团有限公司将持有的2480万股股份质押，占其持股比例11.81%，占新湖中宝总股本比例0.29%，质押融资资金用途主要用于企业的经营周转；控股股东之一致行动人宁波嘉源实业发展有限公司将其持有的920万股股份质押，占其持股比例1.99%，占新湖中宝总股本比例0.11%，质押融资资金用途主要用于企业的经营周转。
	天保基建	公司近日接到控股股东天津天保控股有限公司的通知，获悉其所持有的236198000股股份(占其所持股份比例的41.37%，占公司总股本比例的21.28%)被质押，质押用途为偿还到期债务。
	万业企业	公司于2023年2月14日接到控股股东上海浦东科技投资有限公司的知会函，获悉其所持有公司的5000万股股份(占其所持股份比例的18.36%，占公司总股本的5.37%)被质押，质押用途为贷款，本次质押前，未质押公司股份。
监管	ST泰禾	公司近日收到股东张旭先生函告，获悉因借款纠纷，其所持有的1.318亿公司股份质押，占其所持股份比例99.667%，占泰禾股份总股本比例5.296%。
	海南高速	2月17日，深交所向海南高速发出关注函，要求书面说明2022年第四季度预计营业收入增长的原因及合理性，作出相关特别风险提示，并于2023年2月24日前将有关说明材料报送。
减持	万通发展	2月17日，上交所向万通发展发出问询函，要求公司说明控股股东及其一致行动人股份冻结质押的具体情况，并于5个交易日内披露对此问询函的回复。
	新大正	公司董事会于2023年2月13日收到公司高级管理人员王萍女士、柯贤阳先生、何小梅女士以及特定股东陆荣强先生出具的《关于股份减持计划实施期限届满的告知函》。王萍减持数量34.93万股，减持均价22.75元/股，减持数量占计划减持数量比例99.81%；柯贤阳减持数量29.15万股，减持均价22.99元/股，减持数量占计划减持数量比例97.16%；何小梅减持数量34.93万股，减持均价22.63元/股，减持数量占计划减持数量比例99.81%；陆荣强减持数量3.92万股，减持均价22.82元/股，减持数量占计划减持数量比例100%；合计减持数量102.94万股。
	海南高速	公司拟减持公司所持有的海南海汽运输集团股份有限公司的股票。公司将在股东大会审议通过本事项之日起12个月内，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。
	新湖中宝	2023年1月8日，公司董事会审议同意通过集中竞价交易方式，按市场价格减持不超过7505.15万股的已回购股份，占公司总股本的0.87%。2023年2月6日至2月14日，公司减持已回购股份7505.15万股，减持计划实施完毕。
	中洲控股	截至2023年2月15日，公司股东深圳市资本运营集团有限公司已减持中洲控股股份664.84万股，占总股本的1.00%，减持均价为9.21元/股；减持前持有中洲控股股份4504.62万股，减持后仍持有股份3839.78万股，占总股本比例5.78%。
	万通发展	公司控股股东嘉华东方控股(集团)有限公司及其一致行动人万通投资控股股份有限公司通过大宗交易减持公司股份合计2117万股，减持比例1.03%。
放弃增资优先认缴权	中南建设	近日，中南建设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，合计质押减少股数382.66万股，占其持股比例0.201%，占总股本的0.1%。截至2023年2月16日，中南城投累计质押股数16.15亿股，占其持股比例的84.2%，占总股本的42.21%。
	合肥城建	公司高级管理人员吴前求拟计划自公告发布之日起15个交易日后6个月内以集中竞价方式减持持有公司的股份，个人累计减持股份数量不超过4365股(占公司总股本比例0.0005%，占其持有公司股份比例25%)。近日，公司收到吴前求先生出具的《股份减持告知函》，吴前求先生减持公司股份共计4,365股，减持实施完毕。
延期回复	海南高速	由于业务扩展需要，海南联合资产管理有限公司拟实施增资10亿元，海南高速公司具有增资优先认缴权。公司拟放弃本次优先认缴权，放弃增资优先认缴金额为4.64亿元。本次增资完成后，公司对海南联合资产管理有限公司持股比例由46.44%变更为24.35%。
延期回复	阳光城	公司于2023年2月6日收到深交所关注函，鉴于关注函中所涉部分事项仍待进一步沟通和完善，公司预计无法在规定的时间内完成回复工作。经公司向深圳证券交易所申请，上述关注函的回复工作预计延期至2023年2月20日前完成。

	嘉凯城	公司于 2023 年 2 月 7 日收到深圳证券交易所关注函，由于关注函中涉及的部分问题回复仍需完善，为确保回复内容真实准确完整，经向深圳证券交易所申请，公司将争取在 2023 年 2 月 21 日前完成回复工作并履行信息披露义务。
投资	同济科技	公司于 2023 年 2 月 14 日召开的第十届董事会 2023 年第一次临时会议审议通过《关于投资设立长三角一体化示范区（上海）同杨低碳科技有限公司的议案》，同意公司投资成立长三角一体化示范区（上海）同杨低碳科技有限公司，作为公司内外部资源整合及技术应用集成创新的平台，通过绿色低碳及数字化等领域的技术服务创新、成果转化和投资孵化，持续提升公司创新能力和可持续发展能力。
	中新集团	公司及公司控股子公司中新智地苏州工业园区有限公司拟作为有限合伙人以自有资金参与投资铜陵丰睿年晟创业投资合伙企业（有限合伙），公司及控股子公司分别认缴出资不超过 6,000 万元和 2,000 万元，且合计占比不超过最终基金认缴总额的 8%。
董事被留置	华夏幸福	公司于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。目前华夏幸福经营管理工作均正常有序开展，前述事项不会对公司日常经营决策和运营产生重大影响。
业绩	保利发展	2023 年 1 月，公司实现签约面积 183.94 万平方米，同比减少 0.98%；实现签约金额 295.45 亿元，同比增加 4.39%。
	华侨城 A	2023 年 1 月份公司累计实现合同销售面积 12.3 万平方米，较上年同期下降 29%；合同销售金额 19.2 亿元，较上年同期下降 39%。
	龙湖集团	龙湖集团 1 月单月实现总合同销售金额人民币 108.3 亿元，合同销售面积 66.1 万平方米；1 月单月实现归属公司股东权益的合同销售金额人民币 72.2 亿元，归属公司股东权益的合同销售面积 44.4 万平方米。截止 2023 年 2 月末，该集团实现经营性收入约人民币 19.7 亿元（含税金额约人民币 21.0 亿元）；其中运营收入约人民币 10.2 亿元（含税金额约人民币 11.0 亿元），服务收入约人民币 9.5 亿（含税金额约人民币 10.1 亿）。
	旭辉控股集团	2023 年 1 月，集团合同销售（连合营企业及联营公司的合同销售）金额约人民币 50.2 亿元，合同销售面积约 38.26 万平方米，合同销售均价约人民币 13,600 元/平方米。
	华润置地	截至 2023 年 1 月 31 日止一个月，公司及其附属公司实现总合同销售金额约人民币 160.2 亿元，总合同销售建筑面积约 715,457 平方米，分别按年增加 4.9% 及减少 33.3%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约 120.6 亿元及 532,734 平方米，分别按年增加 7.4% 及减少 37.3%。2023 年 1 月，华润置地投资物业实现租金收入约人民币 21.9 亿元，按年增长 27.0%。
	合景泰富集团	2023 年 1 月，集团及其合营企业及联营公司的预销售额为人民币 35.61 亿元，与去年同期相比减少 14.4%。预售建筑面积约为 19.6 万平方米，与去年同期相比减少 14.8%。
拟付息	金融街	公司 2022 年度第一期中期票据（简称“22 金融街 MTN001”），发行总额 11.4 亿元，期限为 3+2 年，本计息期债券利率为 3.17%。债券拟于 2 月 22 日付息。本期应偿付利息金额为 3841.8 万元。
独立调查结果	中国恒大	恒大物业约人民币 134 亿元的存款质押被相关银行强制执行一事，独立调查委员会已完成独立调查。自 2021 年 9 月至 12 月期间，因质押担保期限届满，触发质权实现条件，被银行强制执行的恒大物业附属公司存单质押的总计价值为人民币 134 亿元。
诉讼	新华联	公司下属子公司长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司向中国工商银行股份有限公司长沙德雅路支行偿还借款本金人民币 592,000,000 元及相关利息、罚息和复利，支付律师费。截至 2023 年 2 月 14 日，公司发生的其他尚未披露的未达到披露标准的诉讼事项涉及总金额合计 2,199.60 万元，占公司最近一期经审计净资产绝对值的 0.83%。
被动减持	粤泰股份	2023 年 2 月 15 日，广州粤泰集团股份有限公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司持有的公司 98,000,000 股限售流通股及粤泰控股及其一致行动人广州恒发房地产开发有限公司持有的公司 113,014,250 股限售流通股已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成司法划转过户手续，过户至“西藏信托有限公司-西藏信托-华歆 3 号集合资金信托计划”名下 211,250 股限售流通股占公司总股本的 8.32%，公司控股股东粤泰控股及其一致行动人的持股比例由 63.45% 减少至 55.13%。
董事变动	新城控股	公司董事会于近日收到公司董事兼联席总裁曲德君先生通过其亲属转交的辞职报告。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。根据《公司法》《公司

		章程》的相关规定，曲德君先生辞去董事职务后将导致公司董事人数低于《公司章程》规定的董事人数下限，曲德君先生辞去董事职务事项将于公司董事人数满足《公司章程》相关规定之日起生效。
高管变动	金科服务	集团董事会宣布，委任闫凌阳先生为公司财务总监，自 2023 年 2 月 13 日起生效。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由公司执行董事调任为公司非执行董事，自 2023 年 2 月 13 日起生效。
	新城发展	新城发展收到曲德君家属转交的辞任函，曲德君因无法履行职务而辞任新城发展董事会副董事长、非执行董事及环境、社会及管治委员会成员职务。以上辞任自 2023 年 2 月 16 日起生效。
融资	招商蛇口	公司拟向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名特定投资者非公开发行股票募集配套资金，发行股份数量不超过发行前公司总股本的 30%，募集资金金额不超过 85 亿元，不超过上市公司向交易对方发行股份支付对价的 100%。募集资金拟用于存量涉房项目、补充流动资金、偿还债务，不用于拿地拍地、开发新楼盘等。
受理发股	福星股份	公司于近日收到中国证券监督管理委员会出具的《中国证监会行政许可申请受理单》(受理序号：230233)。中国证监会依法对公司提交的非公开发行股票行政许可申请材料进行了审查，认为该申请材料齐全，决定对该行政许可申请予以受理。

资料来源：同花顺 iFind，万联证券研究所

6 投资建议与风险提示

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

风险因素：消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降等

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接受到任何形式的补偿。

免责条款

本报告仅供万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦
北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心
深圳福田区深南大道 2007 号金地中心
广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场