



房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

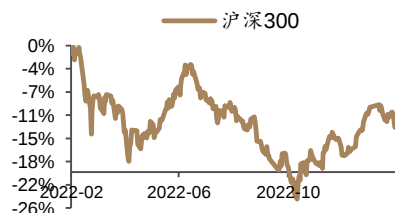
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

1. 《不动产私募基金试点点评-不动产私募基金试点启动，盘活存量化解风险》2023.2.21
2. 《房地产业周报（20230213-20230217）-30城销售持续改善，1月一线住宅销售均价环比转涨》2023.2.19
3. 《房地产行业周报（20230206-20230210）-30城销售环比改善，武汉动态调整限购》，2023.2.12
4. 《房地产行业周报（20230130-0203）-地产开发贷增速提升，假期影响30城销售降幅扩大》，2023.2.5
5. 《房地产行业周报（20230116-20230120）-行业规模整体缩量，济南优化限购》，2023.1.28

金融支持住房租赁，有效保障租赁住房供应

房地产行业周报（2023.2.20-2.24）

投资要点：

● 市场回顾

上周（2023.2.20-2.24），上证综指上涨 1.34%，沪深 300 指数上涨 0.66%，房地产板块上涨 0.94%，房地产板块跑输上证综指 0.40 个百分点，跑赢沪深 300 指数 0.28 个百分点。重点关注的 A 股地产股大部分上涨，新城控股（601155.SH）、华夏幸福（600034.SH）和荣盛发展（002146.SZ）涨幅较大，分别上涨 4.09%、3.04%、2.88%。重点关注的港股地产及代建公司中中梁控股（2772.HK）、中骏集团控股（1966.HK）、时代中国控股（1233.HK）涨幅居前，分别上涨 15.87%、5.56%、5.13%。重点关注的物业股中德信服务集团（2215.HK）（涨幅 7.04%）、宋都服务（9608.HK）（涨幅 4.65%）、第一服务控股（2107.HK）（涨幅 1.85%）涨幅较高。

● 数据追踪

百城土地成交累计同比降幅较前一周收窄。2月13日-2月19日，100大中城市成交住宅土地规划建筑面积 393.32 万平方米，累计同比下滑 20.19%，降幅较前一周收窄。其中，一线城市无成交；二线城市成交住宅土地规划建筑面积 68.25 万平方米，累计同比下滑 33.09%。

30大中城市商品房销售累计同比降幅较前一周收窄。2月13日-2月19日，30大中城市商品房成交 264.11 万平方米，累计同比下降 21.24%，降幅较前一周收窄。其中，一线城市商品房成交 61.63 万平方米，累计同比下降 18.96%，二线城市商品房成交 138.31 万平方米，累计同比下降 24.99%。

● 行业动态

扬州：取消二手房 3 年限售政策，首套房贷利率降至 3.8%。

央行、银保监会：支持发放住房租赁经营性贷款，住房租赁企业经营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过 20 年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%。

● 投资建议

央行、银保监会发布金融支持住房租赁市场发展意见稿，支持住房租赁市场供给侧改革，有效增加保障性和商业性租赁住房供应，解决新市民、青年人等群体住房问题。其中，加大对租赁住房开发建设的信贷支持力度，支持范围扩大，不局限于保障性租赁住房；创新团体批量购买租赁住房信贷产品，预计将推动部分主体回购限制房屋用于租赁住房。建议关注：滨江集团（002244.SZ）、建发股份（600153.SH）、华发股份（600325.SH）、越秀地产（0123.HK）等。

● **风险提示：**房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期。

内容目录

1. 市场回顾.....	4
1.1. 地产板块表现	4
1.2. A 股重点公司市场表现	5
1.3. 港股重点公司市场表现.....	6
1.4. 重点物业公司表现	7
2. 行业动态	8
2.1. 100 大中城市住宅土地市场.....	8
2.2. 30 大中城市商品房交易市场	8
3. 公司公告与行业新闻.....	10
3.1. 公司公告.....	10
3.2. 行业动态.....	10
4. 风险提示:	10

图表目录

图 1: 上周申万一级行业涨跌幅	4
图 2: 年初至今申万一级行业涨跌幅	4
图 3: 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	5
图 4: 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	5
图 5: 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅	6
图 6: 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅	6
图 7: 上周重点物业公司涨跌幅	7
图 8: 年初至今重点物业公司涨跌幅	7
图 9: 100 大中城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)	8
图 10: 一线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)	8
图 11: 二线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)	8
图 12: 三线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)	8
图 13: 30 城商品房成交套数 (万套)	9
图 14: 一线城市商品房成交套数 (万套)	9
图 15: 二线城市商品房成交套数 (万套)	9
图 16: 三线城市商品房成交套数 (万套)	9
图 17: 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)	9
图 18: 一线城市商品房成交面积 (万平方米)	9
图 19: 二线城市商品房成交面积 (万平方米)	10
图 20: 三线城市商品房成交面积 (万平方米)	10
表 1: 公司公告	10
表 2: 行业动态	10

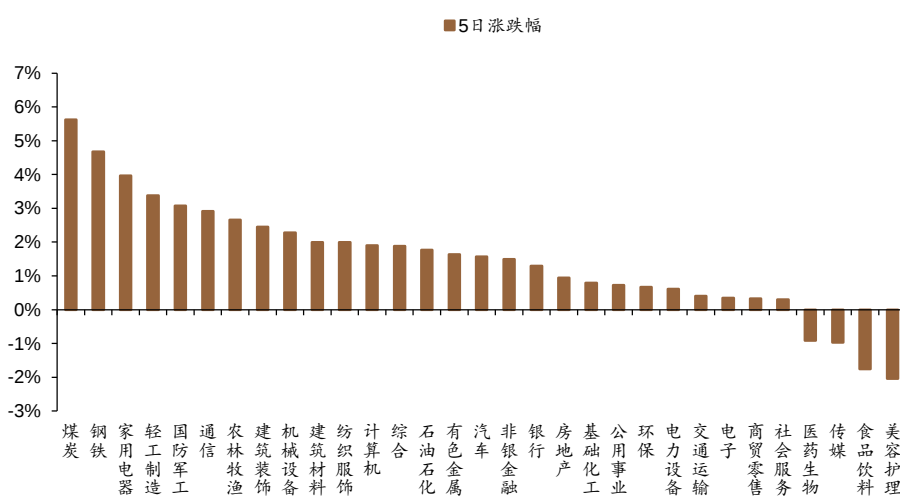
1. 市场回顾

1.1. 地产板块表现

上周（2023.2.20-2.24），上证综指上涨 1.34%，沪深 300 指数上涨 0.66%，房地产板块上涨 0.94%，房地产板块跑输上证综指 0.40 个百分点，跑赢沪深 300 指数 0.28 个百分点。

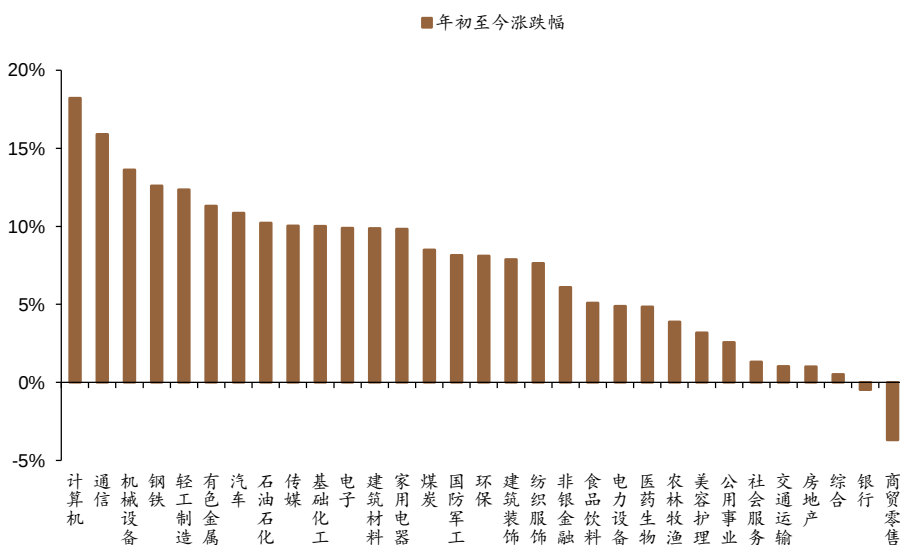
年初至今，上证综指上涨 5.76%，沪深 300 指数上涨 4.89%，房地产板块上涨 1.01%，房地产板块跑输上证综指 4.75 个百分点，跑输沪深 300 指数 3.88 个百分点。

图 1：上周申万一级行业涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 2：年初至今申万一级行业涨跌幅



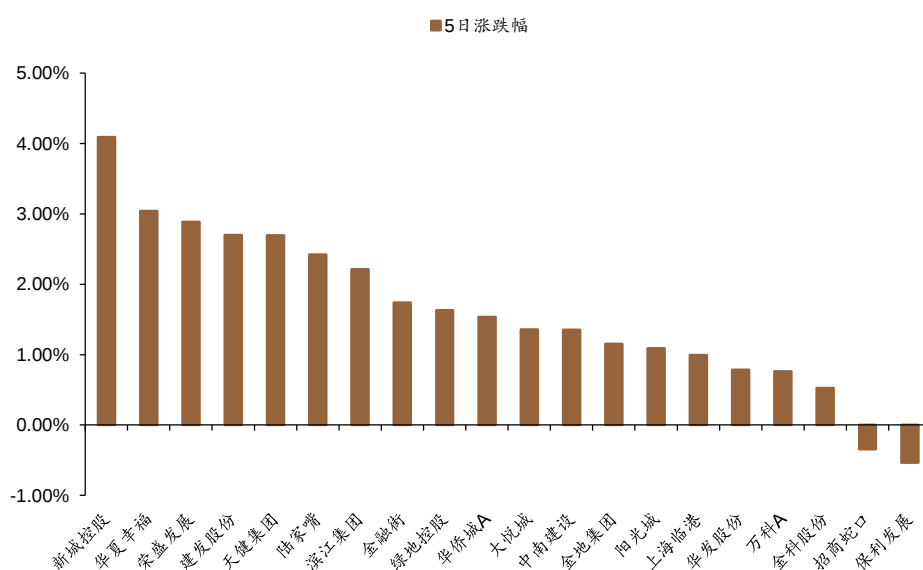
资料来源：Wind，德邦研究所

1.2. A 股重点公司市场表现

重点关注的 A 股地产股大部分上涨，新城控股（601155.SH）、华夏幸福（6000340.SH）和荣盛发展（002146.SZ）涨幅较大，分别上涨 4.09%、3.04%、2.88%。

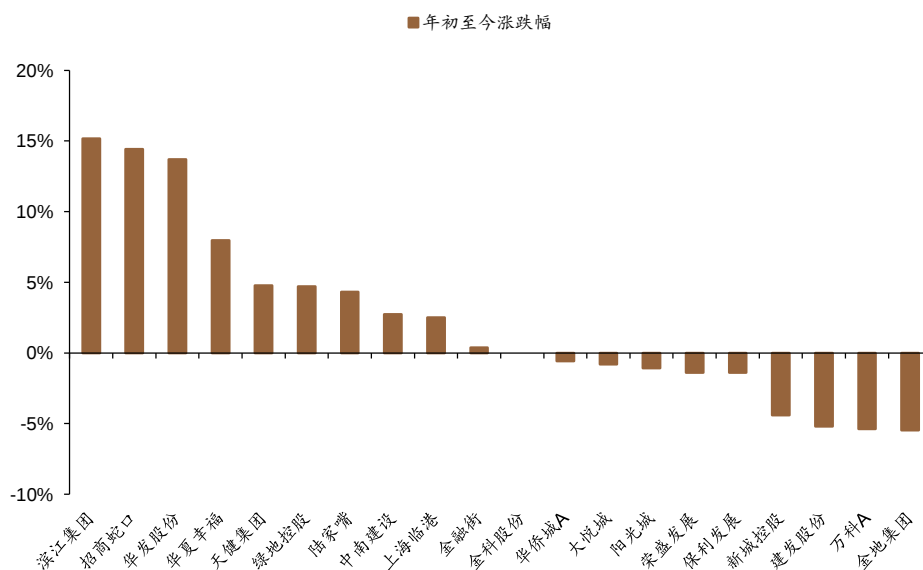
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，滨江集团（002244.SZ）、招商蛇口（001979.SZ）、华发股份（600325.SH）涨幅居前，分别上涨 15.18%、14.41%和 13.69%；建发股份（600153.SH）（跌幅 5.20%）、万科 A（000002.SZ）（跌幅 5.38%）、金地集团（600383.SH）（跌幅 5.47%）跌幅较大。

图 3：上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 4：年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



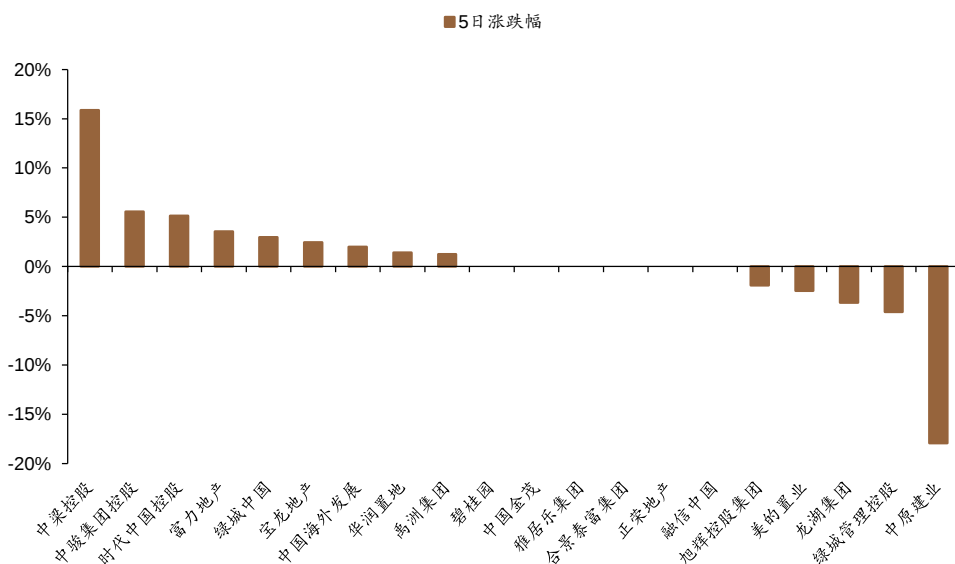
资料来源：Wind，德邦研究所

1.3. 港股重点公司市场表现

上周（2023.2.20-2.24），重点关注的港股地产及代建公司中中梁控股（2772.HK）、中骏集团控股（1966.HK）、时代中国控股（1233.HK）涨幅居前，分别上涨 15.87%、5.56%、5.13%。龙湖集团（0960.HK）（跌幅 3.67%）、绿城管理控股（9979.HK）（跌幅 4.60%）、中原建业（9982.HK）（跌幅 17.95%）跌幅较大。

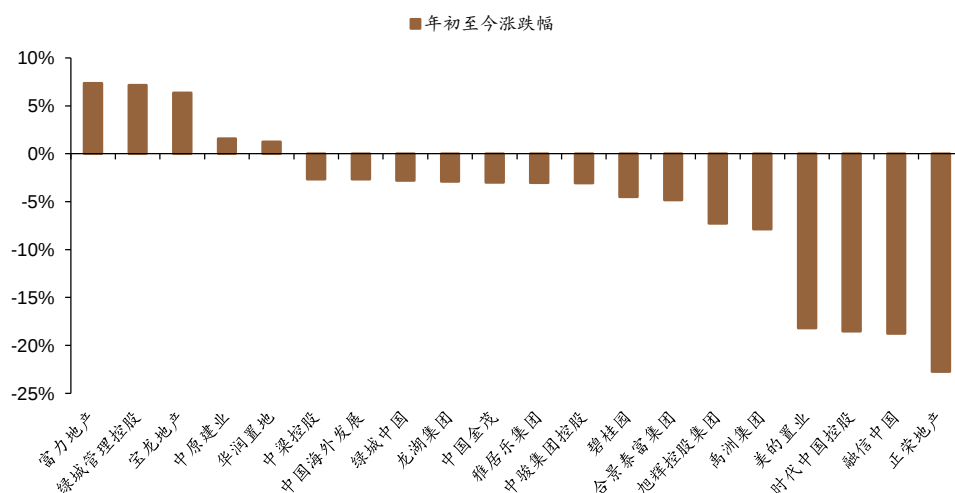
从年初至今市场表现来看，富力地产（2777.HK）、绿城管理控股（9979.HK）和宝龙地产（1238.HK）涨幅居前，分别上涨 7.37%、7.17%和 6.37%；时代中国控股（1233.HK）（跌幅 18.54%）、融信中国（3301.HK）（跌幅 18.75%）、正荣地产（6158.HK）（跌幅 22.73%）跌幅较大。

图 5：上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 6：年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



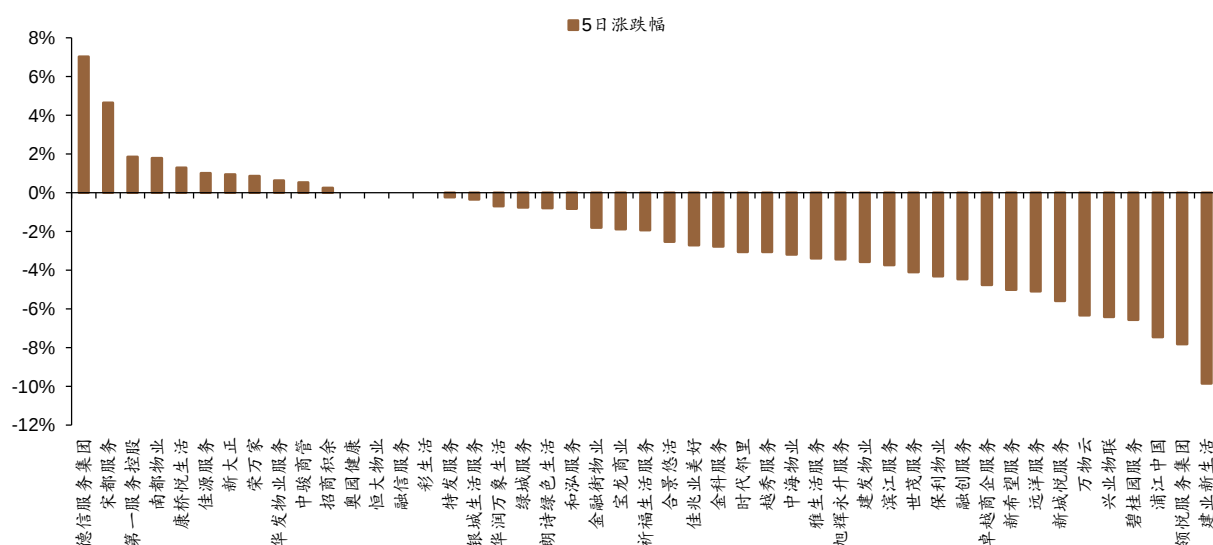
资料来源：Wind，德邦研究所

1.4. 重点物业公司表现

上周（2023.2.20-2.24），重点关注的物业股中德信服务集团（2215.HK）（涨幅 7.04%）、宋都服务（9608.HK）（涨幅 4.65%）、第一服务控股（2107.HK）（涨幅 1.85%）涨幅较高；浦江中国（1417.HK）（跌幅 7.45%）、领悦服务集团（2165.HK）（跌幅 7.81%）、建业新生活（9983.HK）（跌幅 9.85%）跌幅较大。

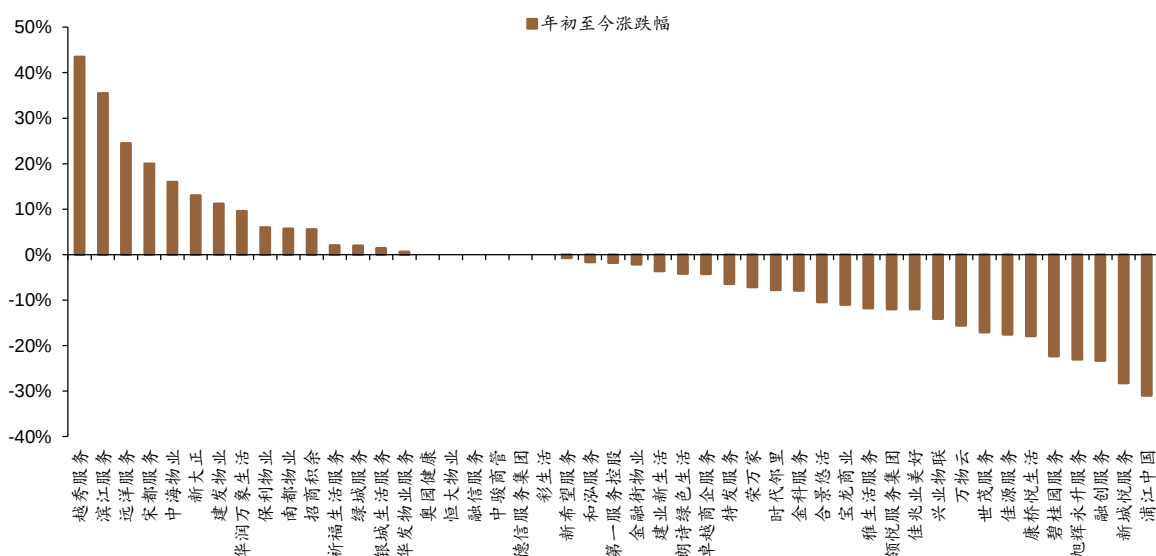
从物业公司年初至今股价表现来看，越秀服务（6626.HK）（涨幅 43.50%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅 35.48%）、远洋服务（6677.HK）（涨幅 24.44%）涨幅居前；融创服务（1516.HK）（跌幅 23.33%）、新城悦服务（1755.HK）（跌幅 28.26%）、浦江中国（1417.HK）（跌幅 30.95%）跌幅较大。

图 7：上周重点物业公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 8：年初至今重点物业公司涨跌幅



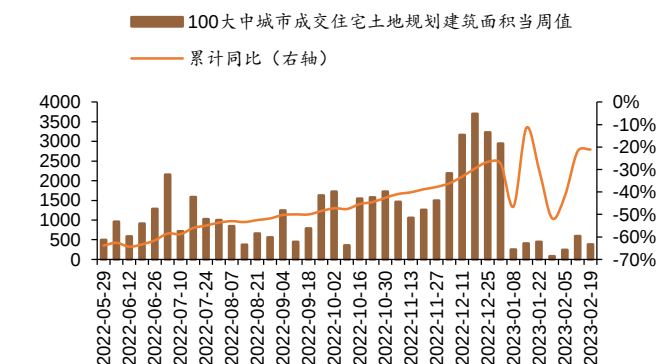
资料来源：Wind，德邦研究所

2. 行业动态

2.1. 100 大中城市住宅土地市场

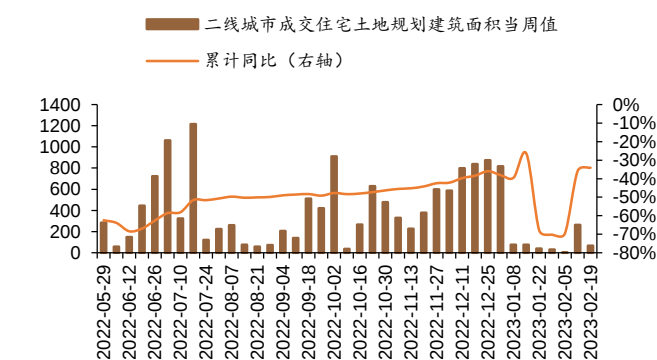
2月13日-2月19日, 100大中城市成交住宅土地规划建筑面积 393.32 万平方米, 累计同比下滑 20.19%, 降幅较前一周收窄。其中, 一线城市无成交; 二线城市成交住宅土地规划建筑面积 68.25 万平方米, 累计同比下滑 33.09%, 三线城市成交 325.07 万平方米, 累计同比下滑 11.27%。

图 9: 100 大中城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)



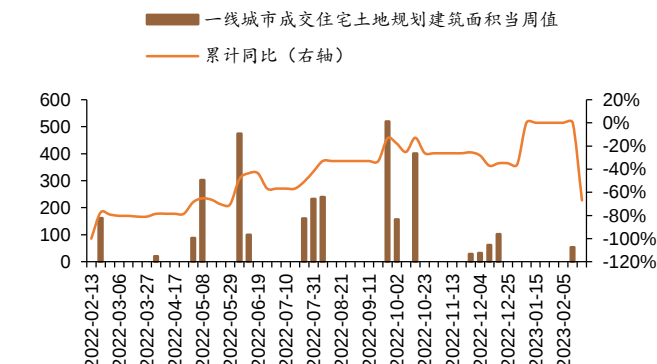
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 11: 二线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)



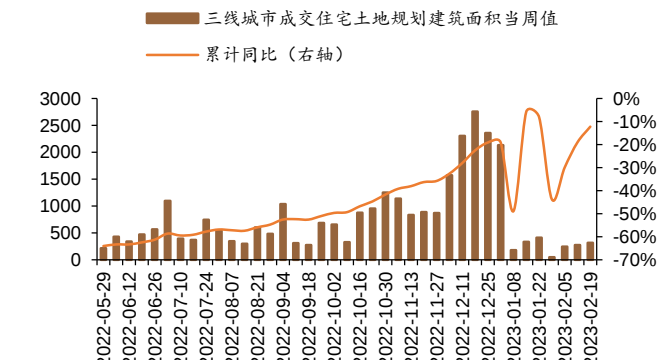
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 10: 一线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)



资料来源: Wind, 德邦研究所

图 12: 三线城市成交住宅土地规划建面 (万平方米)

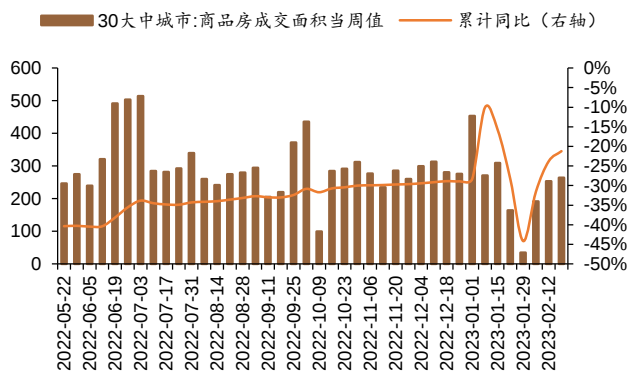


资料来源: Wind, 德邦研究所

2.2. 30 大中城市商品房交易市场

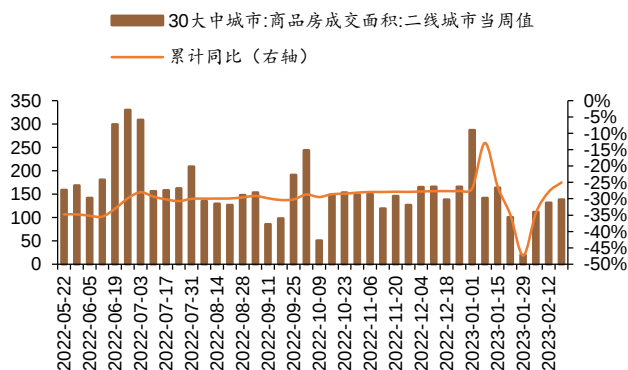
2月13日-2月19日, 30大中城市商品房成交套数达到 24472 套, 累计同比下降 19.91%, 降幅较前一周收窄。其中一线城市成交 6169 套, 累计同比下降 18.62%, 二线城市成交 11586 套, 累计同比下降 25.59%, 三线城市成交 6717 套, 累计同比下降 7.34%。

图 13: 30 城商品房成交套数 (万套)



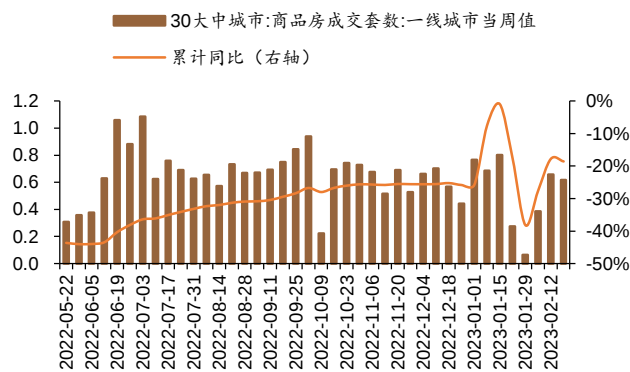
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 15: 二线城市商品房成交套数 (万套)



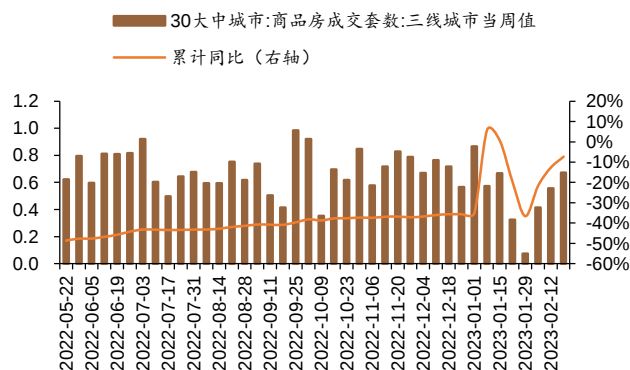
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 14: 一线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 德邦研究所

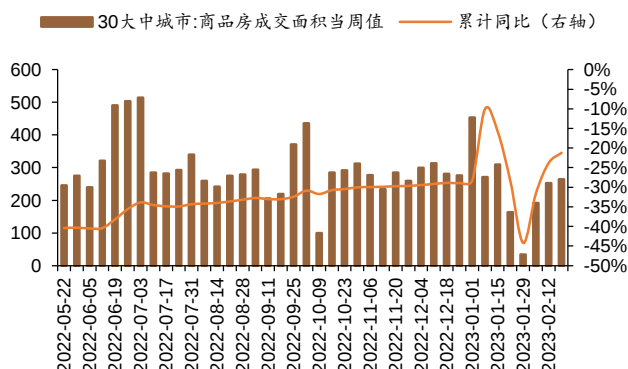
图 16: 三线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 德邦研究所

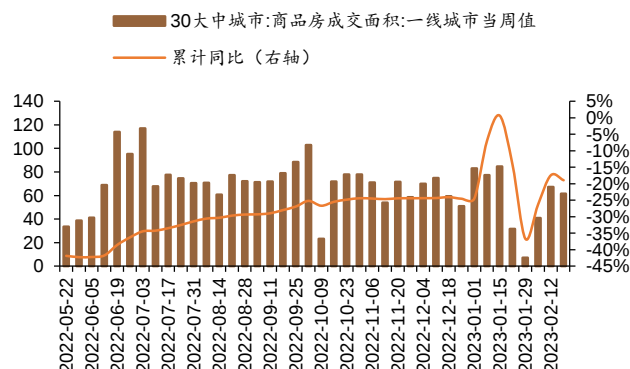
从商品房成交面积来看,2月13日-2月19日,30大中城市商品房成交264.11万平方米,累计同比下降21.24%,降幅较前一周收窄。其中,一线城市商品房成交61.63万平方米,累计同比下降18.96%,二线城市商品房成交138.31万平方米,累计同比下降24.99%,三线城市商品房成交64.17万平方米,累计同比下降12.82%。

图 17: 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)



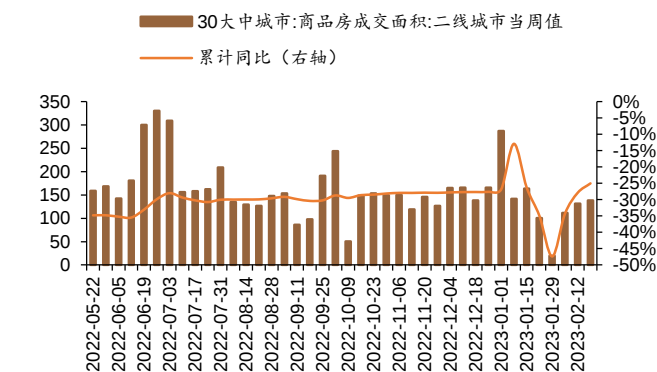
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 18: 一线城市商品房成交面积 (万平方米)



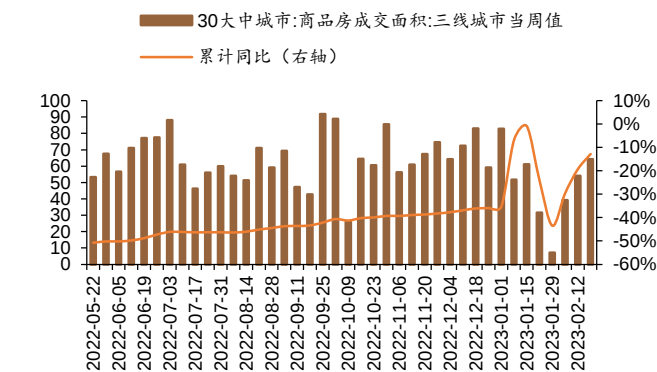
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 19：二线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，德邦研究所

图 20：三线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，德邦研究所

3. 公司公告与行业新闻

3.1. 公司公告

表 1：公司公告

公司名称	时间	内容
金融街	2.20	拟申请发行债券票面总额不超过 175 亿元。
越秀地产	2.21	发行债券品种一规模 7 亿元，票面利率为 3.15%；品种二规模 12 亿元，票面利率为 3.50%。
华发股份	2.22	拟定向发行 A 股股票募集资金总额不超过 60 亿元，募集资金净额拟用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目。
保利发展	2.23	拟向特定对象发行 A 股股票募集资金总额不超过 125 亿元，募集资金净额将全部用于 14 个房地产项目及补充流动资金。
陆家嘴	2.24	公司与关联方陆家嘴集团、前滩投资共同出资设立上海耀筠置业有限公司，注册资本 150 亿元，持股比例分别为 40%、40%和 20%。

资料来源：各公司公告，德邦研究所

3.2. 行业动态

表 2：行业动态

	具体内容
2.20	扬州：取消二手房 3 年限售政策，首套房贷利率降至 3.8%。
2.21	北京：2023 年计划安排建设用地供应总量 3190 至 3630 公顷，与 2022 年基本持平。
2.21	广州：首轮集中供地供应 16 宗地块，总建筑面积 214 万平方米，总起始价约 324 亿元。
2.22	杭州：拟向二孩家庭一次性发放补助 5000 元，向三孩家庭一次性发放补助 20000 元。
2.22	常州：在家庭实际可贷额度的基础上，二孩家庭再增加 20 万元、三孩家庭再增加 30 万元。同时将取消新建商品住房 2 年的限售期限，商品住房自取得不动产权证后即可上市交易。
2.24	央行、银保监会：支持发放住房租赁经营性贷款，住房租赁企业经营自有产权长期租赁住房的，住房租赁经营性贷款的期限最长不超过 20 年，贷款额度原则上不超过物业评估价值的 80%

资料来源：观点网，财联社，德邦研究所

4. 风险提示：

房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期。

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022 年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准：	类 别	评 级	说 明
以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅；	股票投资评级	买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
2. 市场基准指数的比较标准： A 股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。