

强于大市

房地产行业第 8 周周报（2 月 18 日-2 月 24 日）

新房成交同比降幅收窄，租赁住房金融支持力度明显加大

本周新房成交环比上升，同比降幅有所收窄；二手房成交环比上升，同比增速提升。土地市场环比量价齐跌，溢价率环比下降。

核心观点

- 本周新房成交环比上升，同比降幅有所收窄；二手房成交环比上升，同比增速提升。43 城新房成交面积 383.5 万平，环比上升 18.4%，同比下降 15.4%，同比降幅较上周收窄了 7.9 个百分点；一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为-19.5%、25.2%、30.2%，同比增速分别为-31.3%、-6.6%、17.9%，较上周同比增速分别降低了 10.5、3.1、4.0 个百分点。15 城二手房成交面积 200.3 万平，环比上升 18.9%，同比上升 94.8%，同比增速较上周上升了 8.4 个百分点；一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 12.8%、19.9%、23.2%，同比增速分别为 46.5%、116.9%、212.7%，较上周一线城市同比增速下降了 9.7 个百分点，二、三线城市同比增速上升了 16.6、22.8 个百分点。
- 新房库存面积同环比均下降；去化周期环比基本保持不变。14 城新房库存面积为 1.02 亿平，环比下降 0.5%，同比下降 0.1%，去化周期为 16.2 个月，环比无明显变化，同比上升 3.4 个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为-0.1%、-0.4%、0.0%；去化周期分别为 13.3、13.9、15.9 个月，环比变动分别为 0.3、-0.1、0.0 个月。
- 土地市场环比量价齐跌，溢价率环比下降。百城土地成交建面 2492 万平，环比下降 6.4%，同比上升 5.5%；成交土地总价为 255 亿元，环比下降 49.6%，同比下降 60.6%；楼面均价为 1025 元/平，环比下降 46.1%，同比下降 62.6%；百城成交土地溢价率为 4.14%，环比下降 6.3%，同比上升 8.9%。
- 本周房企国内债券发行规模同比下降，环比下降。房地产行业国内债券总发行量为 111.5 亿元，同比下降 33.8%，环比下降 28.2%；净融资额为-27.1 亿元。其中国企国内债券总发行量为 107.5 亿元，同比下降 1.6%，环比下降 30.7%；净融资额为 14.8 亿元。民企国内债券总发行量为 4.0 亿元，同比下降 93.2%；净融资额为-41.9 亿元。
- 板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为 0.9%，较上周上升 4.1 个百分点；相对沪深 300 收益为 0.2%，较上周上升 1.7 个百分点。房地产板块 PE 为 13.19X，较上周上涨 0.14X。北上资金对机械设备、基础化工和农林牧渔加仓金额较大，分别为 14.08、13.87 和 12.74 亿元。对房地产的持股占比变化为 0.00%（上周为下降 0.04%），净买入-0.39 亿元（上周净买入-3.56 亿元）。

投资建议

- 本周金融政策支持再度发力，尤其是租赁住房的金融支持政策力度明显加大。1) 2 月 20 日，不动产私募投资基金试点指引发布，允许设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投资特定居住用房、商业经营用房和基础设施项目等。2) 2 月 20 日，重庆市推出 12 条措施支持 REITs 发展，主要从加强项目储备推介、加强组织保障和风险防范及完善配套支持政策等方面入手。3) 2 月 24 日，央行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，一方面，将房地产金融支持范围从保障性租赁住房扩充至所有租赁住房；另一方面，明确了信贷对租赁住房的支持方式，重点支持自持物业的住房租赁企业；同时拓宽租赁住房多元化投融资渠道，包括创新住房租赁担保债券、稳步发展 REITs 等。
- 从基本面数据来看，近期需求端的新房到访量和二手房带看量都有所回升，从这两周的高频数据来看，新房成交降幅持续收窄，二手房成交同比增速维持高位，我们认为房地产销售前期的深度调整接近尾声，但后续复苏力度和持续性仍待观察，短期的销售波动仍会存在。我们预计全国需求端最早或在 3、4 月出现明显修复的可能。我们建议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，我们建议关注三条主线：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：保利发展、招商蛇口、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。3) 主题性投资机会，包括 REITs 相关、房地产渠道相关的标的，尤其是当前租赁住房政策利好下，存量资产成熟稳定、长期布局长租房、发行主体优质的房企：光大嘉宝、华润置地、万科 A、龙湖集团、保利发展。

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 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)

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

《房地产行业 2022 年三季报综述：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	27
8 风险提示	28
9 附录	29

图表目录

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 3.3 万套, 环比上升 16.0%, 同比下降 20.6%...	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 383.5 万平方米, 环比上升 18.4%, 同比下降 15.4%	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 2.2 万套, 环比上升 8.4%, 同比下降 10.2%	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 256.4 万平方米, 环比上升 13.5%, 同比下降 10.1%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为-22.6%、21.2%、24.2%...	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为-19.5%、25.2%、30.2%...	6
图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 1.1 万套, 环比上升 30.0%, 同比下降 35.5%	7
图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 127.1 万平方米, 环比上升 29.8% , 同比下降 24.3%	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 103.0 万套, 环比下降 0.1%, 同比上升 1.0%...	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 0.0%, 同比上升 1.1%	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 0.0%、-0.1%、0.0%...	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.0 万套, 环比下降 0.1%, 同比上升 1.0%	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 17.1、13.1、27.1 个月	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 12.4、15.2、11.4 个月.	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 19.7、4.1、22.8、17.5 个月	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10208.1 万平方米, 环比下降 0.5%, 同比下降 0.1%	8
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7117.6 万平方米, 环比下降 0.3%, 同比下降 1.8%	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.1%、-0.4%、0.0%..	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3090.4 万平方米, 环比下降 0.9%, 同比上升 3.9%	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、13.8、26.4 个月	9
图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 13.3、13.9、15.9 个月.	9
图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 2.1 万套, 环比上升 20.3%, 同比上升 96.2%	9
图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 200.3 万平方米, 环比上升 18.9%, 同比上升 94.8%	9
图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.9 万套, 环比上升 18.5%, 同比上升 98.5%	10

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 179.4 万平方米, 环比上升 18.4%, 同比上升 99.7%	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 15.3%、20.9%、11.1%	10
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 12.8%、19.9%、23.2%	10
图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套, 环比上升 41.1%, 同比上升 76.1%	10
图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 20.9 万平方米, 环比上升 23.8%, 同比上升 60.7%	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量 366 宗, 环比下降 19.7%, 同比下降 0.8%	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2492 万平方米, 环比下降 6.4%, 同比上升 5.5%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 255 亿元, 环比下降 49.6%, 同比下降 60.6%	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1025 元/平方米, 环比下降 46.1%, 同比下降 62.6%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 4.14%, 环比下降 6.3%, 同比上升 8.9%	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 -80.0%、-23.2%、-7.6%	12
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 -84.6%、18.5%、2.3%	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 -53.9%、-1.9%、6.8%	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 -70.6%、73.0%、-4.6%	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -99.0%、-38.2%、2.7%	12
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -99.7%、126.0%、28.5%	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 -97.9%、-40.7%、-2.5%	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 -99.0%、30.6%、34.7%	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、4.13%、4.19%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 63 宗, 环比下降 24.1%, 同比下降 6.0% ..	13
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 393 万平方米, 环比下降 33.7%, 同比下降 14.7%	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 172 亿元, 环比下降 57.2%, 同比下降 69.3% ..	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 4363 元/平方米, 环比下降 -35.4%, 同比下降 64.0%	14
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 6.25%, 环比上升 19.7%, 同比上升 52.4%	14
图表 49. 二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为 -57.1%、4.1%	14
图表 50. 二、三线城市住宅成交土地数量同比增速分别为 -25.0%、54.5%	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-74.3%、18.5% ..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-16.5%、52.7% ..15	
图表 53.二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-50.8%、-2.9%15	
图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 214.8%、62.6%.....15	
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 91.9%、-18.0%15	
图表 56.二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 276.9%、6.5%.....15	
图表 57. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 5.52%、7.09%.....15	
图表 58. 2023 年第 8 周大事件17	
图表 59. 房地产行业绝对收益为 0.9%，较上周上涨 4.1 个百分点.....18	
图表 60. 房地产行业相对收益为 0.2%，较上周上涨 1.7 个百分点.....18	
图表 61. 房地产板块 PE 为 13.19X，较上周上涨 0.14X.....19	
图表 62. 北上资金对机械设备、基础化工和农林牧渔加仓金额较大，分别为 14.08、13.87 和 12.74 亿元19	
图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、滨江集团、绿地控股20	
图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为建发国际、越秀地产、中国海外发展20	
图表 65. 2023 年第 8 周（2 月 20 日-2 月 26 日）重点公司公告汇总22	
图表 66. 2023 年第 8 周房地产行业国内债券总发行量为 111.5 亿元，同比下降 33.8%，环比下降 28.2%23	
图表 67. 2023 年第 8 周房地产行业国内债券总偿还量为 138.6 亿元，同比上升 28.5%，环比上升 483.1%24	
图表 68. 2023 年第 8 周房地产行业国内债券净融资额为-27.1 亿元24	
图表 69. 本周债券发行量最大的房企为黑牡丹(集团)股份有限公司、中海宏洋地产集团有限公司、中华企业股份有限公司，发行量分别为 10.00、10.00、10.00 亿元25	
图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为远洋控股集团(中国)有限公司、广西万通房地产有限公司、珠海华发实业股份有限公司，偿还量分别为 30.00、15.00、13.28 亿元26	
图表 71. 报告中提及上市公司估值表.....27	
图表 72. 城市数据选取清单29	

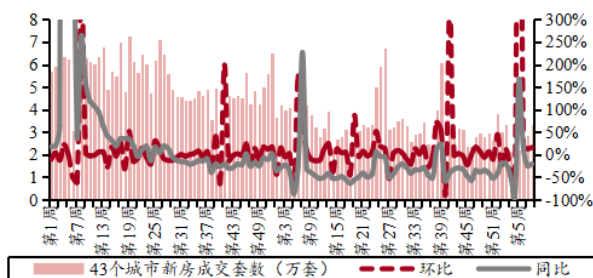
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第8周：2023年2月18日-2023年2月24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

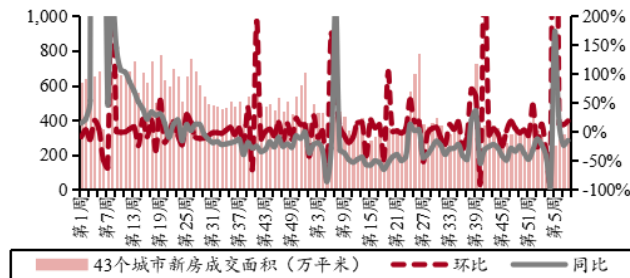
本周43个城市新房成交套数为3.3万套，环比上升16.0%，同比下降20.6%；成交面积为383.5万平方米，环比上升18.4%，同比下降15.4%。其中17个大中城市新房成交套数为2.2万套，环比上升8.4%，同比下降10.2%；成交面积为256.4万平方米，环比上升13.5%，同比下降10.1%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.5、1.4、0.4万套，环比增速分别为-22.6%、21.2%、24.2%，同比增速分别为-29.1%、-6.8%、12.8%。一、二、三线城市新房成交面积分别为50.4、167.4、38.5万平方米，环比增速分别为-19.5%、25.2%、30.2%，同比增速分别为-31.3%、-6.6%、17.9%。其余26个城市本周新房成交套数为1.1万套，环比上升35.0%，同比下降35.5%；成交面积为127.1万平方米，环比上升29.8%，同比下降24.3%。

图表 1. 43个城市新房成交套数为3.3万套，环比上升16.0%，同比下降20.6%



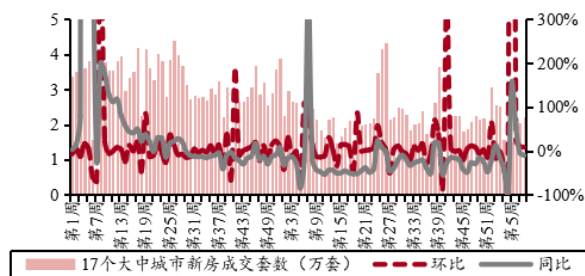
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 43个城市新房成交面积为383.5万平方米，环比上升18.4%，同比下降15.4%



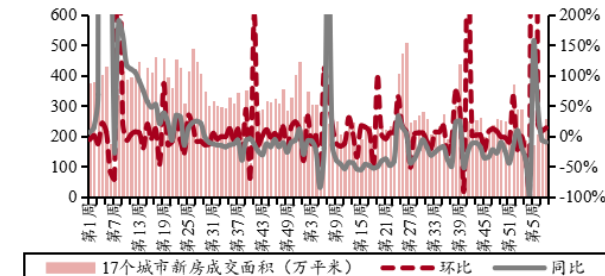
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 17个大中城市新房成交套数为2.2万套，环比上升8.4%，同比下降10.2%



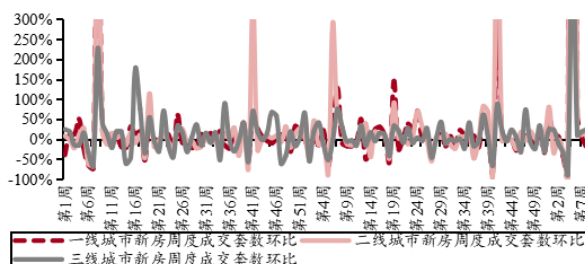
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 17个大中城市新房成交面积为256.4万平方米，环比上升13.5%，同比下降10.1%



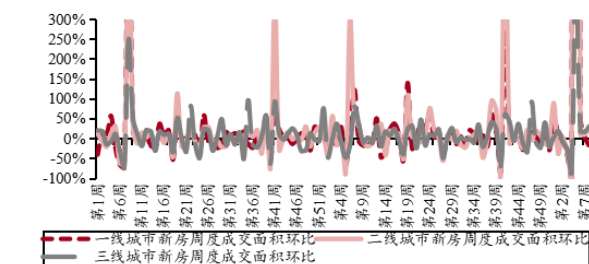
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为-22.6%、21.2%、24.2%



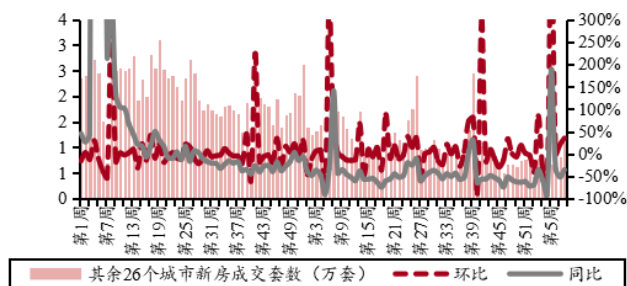
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为-19.5%、25.2%、30.2%



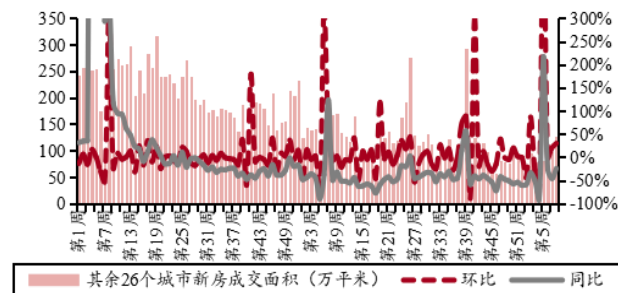
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 1.1 万套，环比上升 30.0%，同比下降 35.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 127.1 万平方米，环比上升 29.8%，同比下降 24.3%



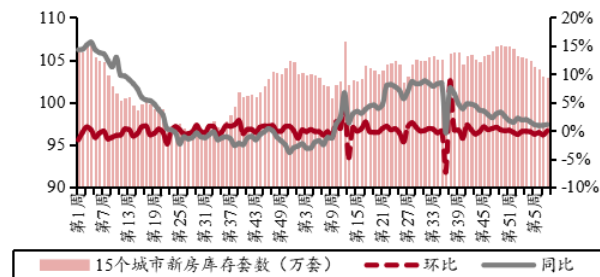
资料来源：万得，中银证券

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 103.0 万套，环比下降 0.1%，同比上升 1.0%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 56.0 万套，环比下降 0.0%，同比上升 1.1%。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 0.0%、-0.1%、0.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 12.4%、-7.6%、-11.3%；其余 7 个城市新房库存套数为 47.0 万套，环比下降 0.1%，同比上升 1.0%。

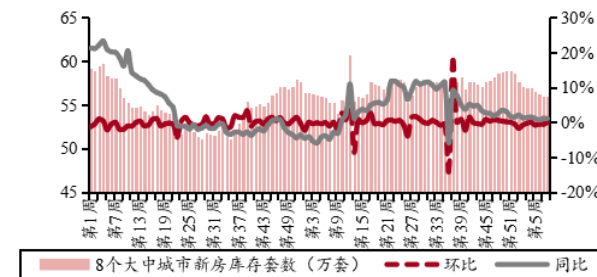
在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 17.1 个月，环比下降 0.1 个月，同比上升 3.1 个月。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 13.1 个月，环比上升 0.2 个月，同比上升 3.3 个月，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 12.4、15.2、11.4 个月，一、二、三线城市环比变动分别为 0.3、-0.1、0.2 个月，一、二、三线城市同比变动分别为 4.0、5.0、-4.2 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 19.7、4.1、22.8、17.5 个月，环比变动分别为 -0.1、0.4、-1.4、-0.7 个月，同比分别提升了 -0.9、1.5、10.7、9.4 个月；其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 27.1 个月，环比下降 1.6 个月，同比下降 1.1 个月。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 103.0 万套，环比下降 0.1%，同比上升 1.0%



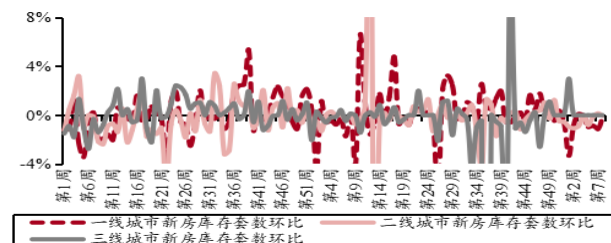
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 56.0 万套，环比下降 0.0%，同比上升 1.1%



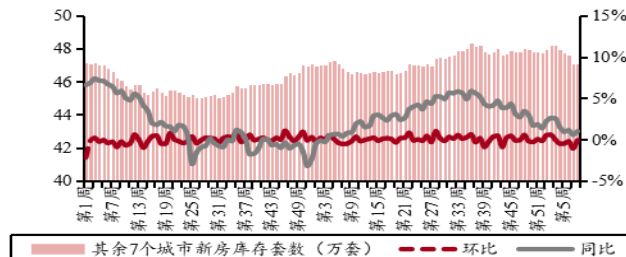
资料来源：万得，中银证券

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



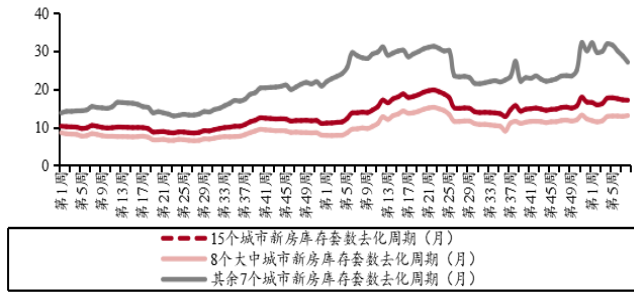
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.0 万套，环比下降 0.1%，同比上升 1.0%



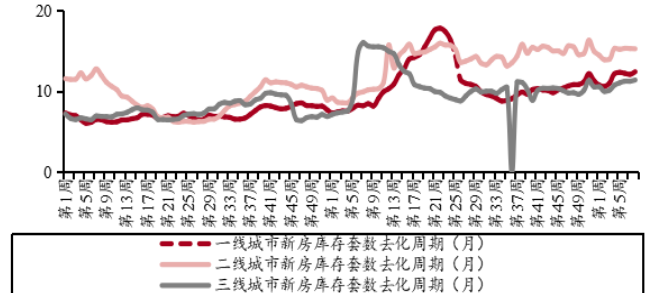
资料来源：万得，中银证券

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 17.1、13.1、27.1 个月



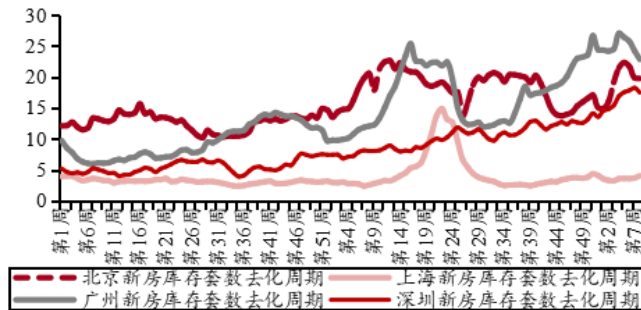
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 12.4、15.2、11.4 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 19.7、4.1、22.8、17.5 个月

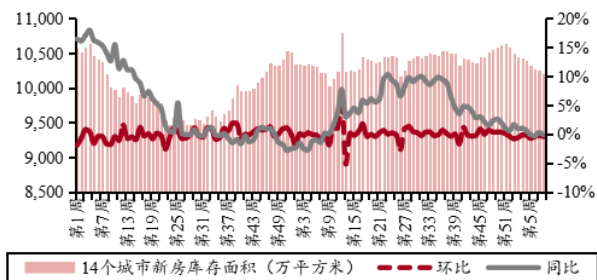


资料来源：万得，中银证券

14 个城市新房库存面积为 10208.1 万平方米，环比下降 0.5%，同比下降 0.1%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7117.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比下降 1.8%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3327.6、2947.1、842.9 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.1%、-0.4%、0.0%，同比增速分别为 11.6%、-10.0%、-14.7%。其余 5 个城市新房库存面积为 3090.4 万平方米，环比下降 0.9%，同比上升 3.9%。

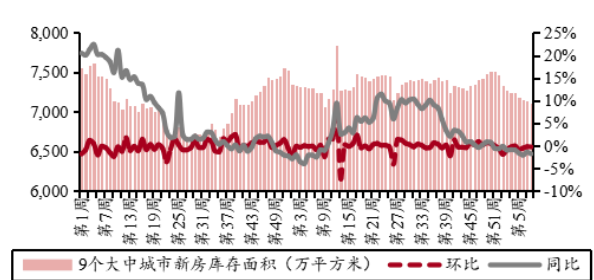
在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 16.2 个月，环比无明显变化，同比上升 3.4 个月。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 13.8 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 3.3 个月，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 13.3、13.9、15.9 个月，一、二、三线城市环比变动分别为 0.3、-0.1、0.0 个月，一、二、三线城市同比变动分别为 4.2、3.5、-5.8 个月。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 26.4 个月，环比下降 1.2 个月，同比下降 0.7 个月。

图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10208.1 万平方米，环比下降 0.5%，同比下降 0.1%



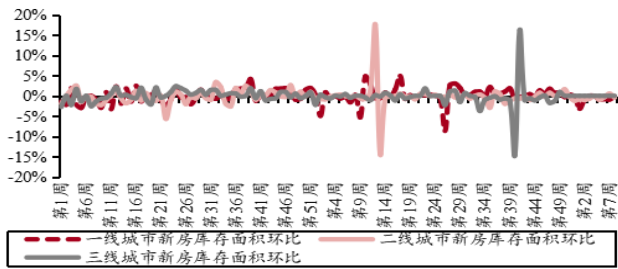
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7117.6 万平方米，环比下降 0.3%，同比下降 1.8%



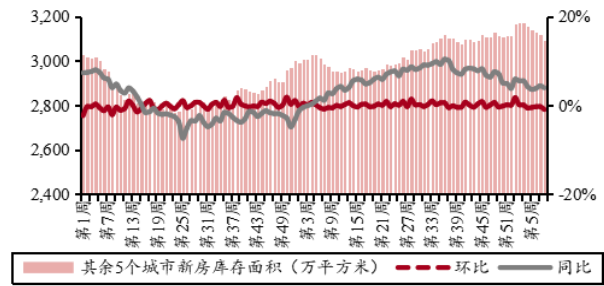
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.1%、-0.4%、0.0%



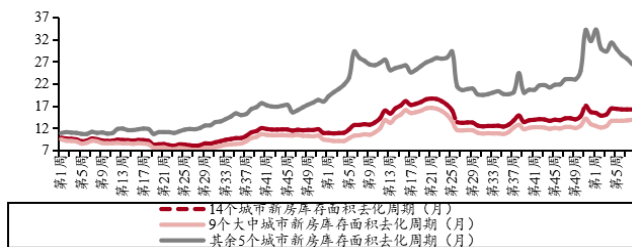
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3090.4 万平方米，环比下降 0.9%，同比上升 3.9%



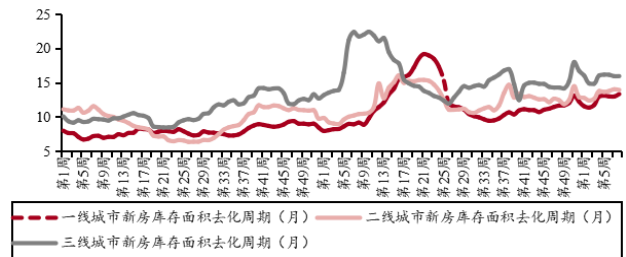
资料来源：万得，中银证券

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、13.8、26.4 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 13.3、13.9、15.9 个月

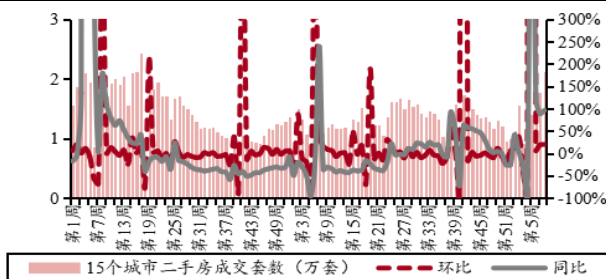


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

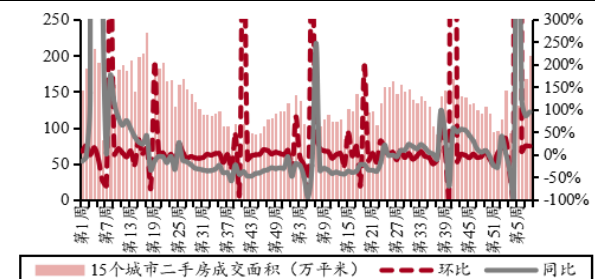
本周 15 个城市二手房成交套数为 2.1 万套，环比上升 20.3%，同比上升 96.2%；成交面积为 200.3 万平方米，环比上升 18.9%，同比上升 94.8%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 1.9 万套，环比上升 18.5%，同比上升 98.5%；成交面积为 179.4 万平方米，环比上升 18.4%，同比上升 99.7%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.5、1.3、0.2 万套，环比增速分别为 15.3%、20.9%、11.1%，同比增速分别为 51.7%、116.7%、180.4%，一、二、三线城市成交面积分别为 44.0、116.8、18.6 万平方米，环比增速分别为 12.8%、19.9%、23.2%，同比增速分别为 46.5%、116.9%、212.7%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比上升 41.1%，同比上升 76.1%；成交面积为 20.9 万平方米，环比上升 23.8%，同比上升 60.7%。

图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 2.1 万套，环比上升 20.3%，同比上升 96.2%



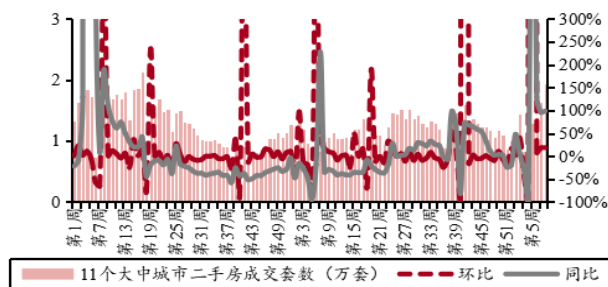
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 200.3 万平方米，环比上升 18.9%，同比上升 94.8%



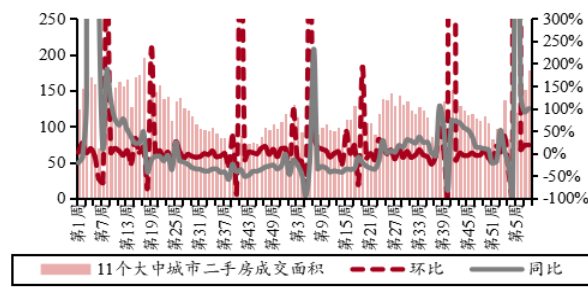
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.9 万套，环比上升 18.5%，同比上升 98.5%



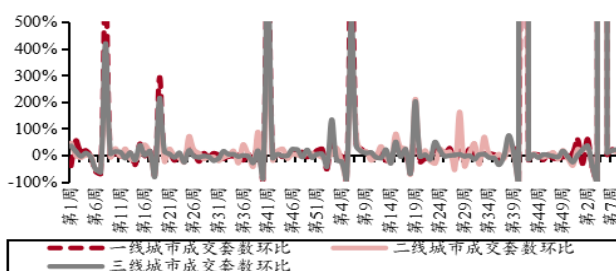
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 179.4 万平方米，环比上升 18.4%，同比上升 99.7%



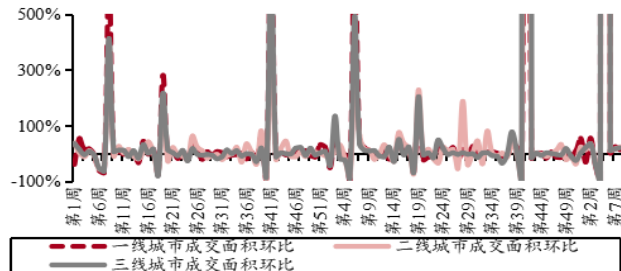
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 15.3%、20.9%、11.1%



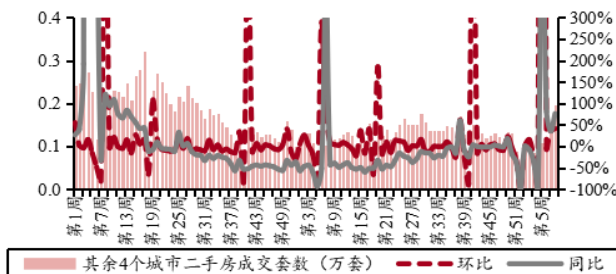
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 12.8%、19.9%、23.2%



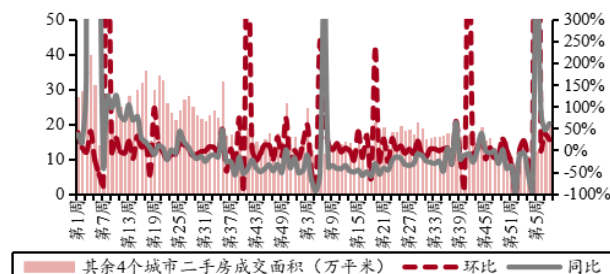
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比上升 41.1%，同比上升 76.1%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 20.9 万平方米，环比上升 23.8%，同比上升 60.7%



资料来源：万得，中银证券

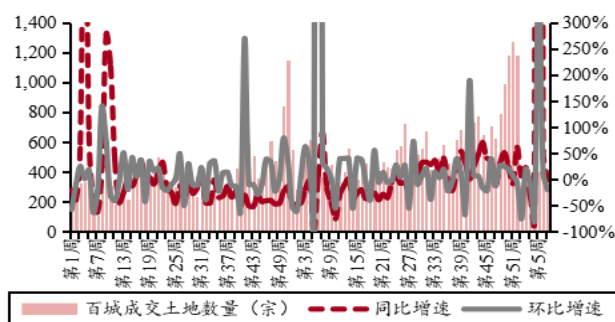
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2023 年第 7 周（2 月 11 日-2 月 17 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率下降。从城市能级来看，与上周比，一、二线城市均量跌价跌，三线城市量升价跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

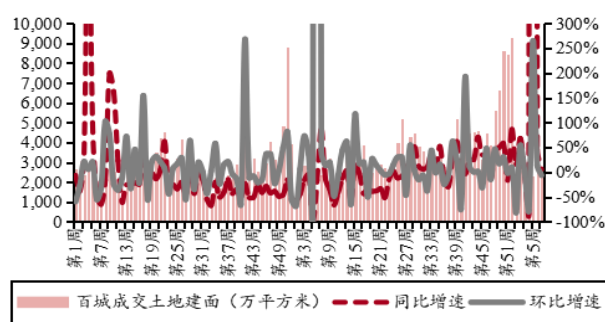
百城成交全类型土地数量 366 宗，环比下降 19.7%，同比下降 0.8%；成交土地规划建筑面积为 2492 万平方米，环比下降 6.4%，同比上升 5.5%；成交土地总价为 255 亿元，环比下降 49.6%，同比下降 60.6%；成交土地楼面均价为 1025 元/平方米，环比下降 46.1%，同比下降 62.6%；百城成交土地溢价率为 4.14%，环比下降 6.3%，同比上升 8.9%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量 366 宗，环比下降 19.7%，同比下降 0.8%



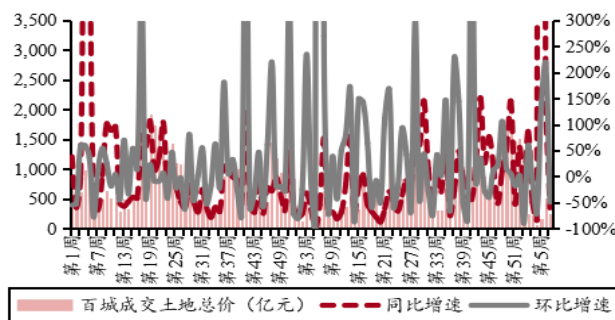
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2492 万平方米，环比下降 6.4%，同比上升 5.5%



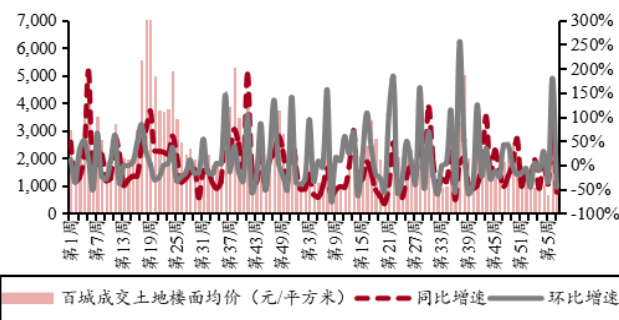
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 255 亿元，环比下降 49.6%，同比下降 60.6%



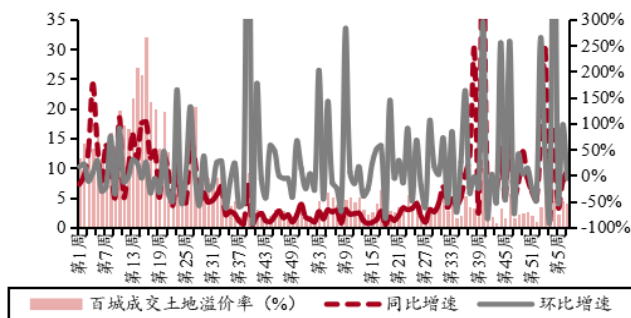
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1025 元/平方米，环比下降 46.1%，同比下降 62.6%



资料来源：万得，中银证券

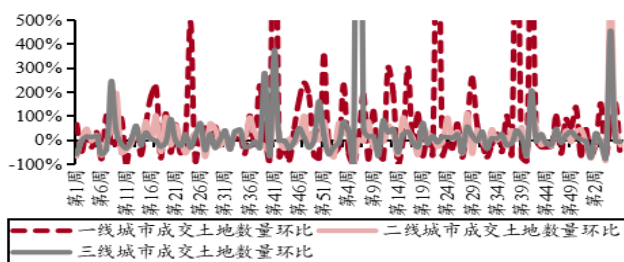
图表 34. 百城成交土地溢价率为 4.14%，环比下降 6.3%，同比上升 8.9%



资料来源：万得，中银证券

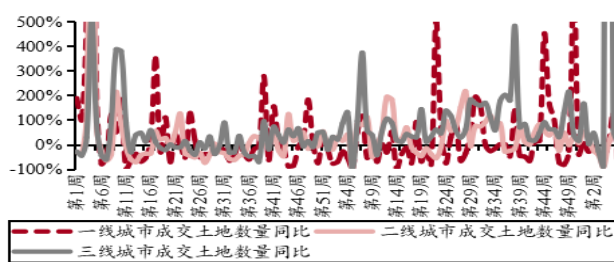
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 4、96、266 宗，环比增速分别为-80.0%、-23.2%、-7.6%，同比增速为-84.6%、18.5%、2.3%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 62.3、856.1、1574.0 万平方米，环比增速分别为-53.9%、-1.9%、6.8%，同比增速为-70.6%、73.0%、-4.6%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 1.4、121.4、132.7 亿元，环比增速分别为-99.0%、-38.2%、2.7%，同比增速为-99.7%、126.0%、28.5%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 225、1417、843 元/平方米，环比增速分别为-97.9%、-40.7%、-2.5%，同比增速为-99.0%、30.6%、34.7%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、4.13%、4.19%，一、二、三线城市环比增速为-100.0%、-1.9%、-108.5%，同比增速为-100.0%、817.8%、35.6%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为-80.0%、-23.2%、-7.6%



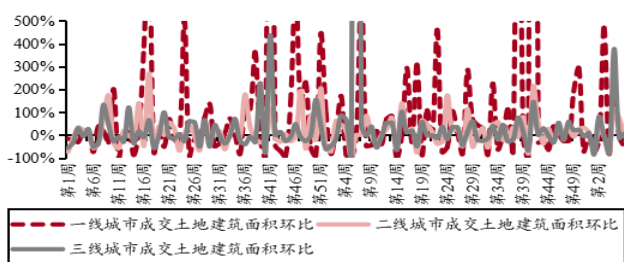
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-84.6%、18.5%、2.3%



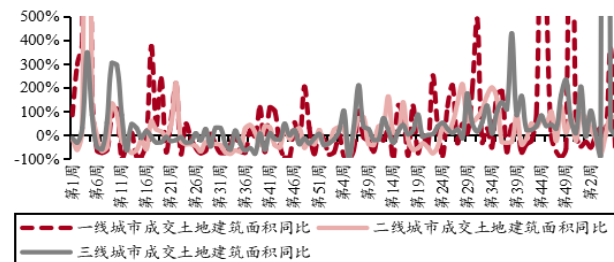
资料来源：万得，中银证券

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-53.9%、-1.9%、6.8%



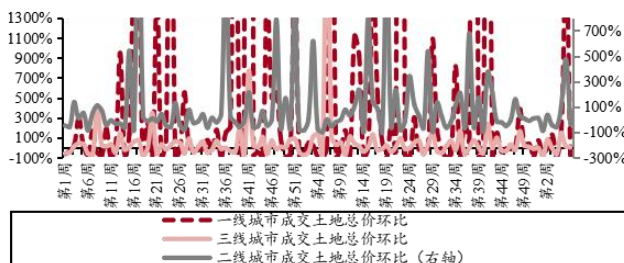
资料来源：万得，中银证券

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-70.6%、73.0%、-4.6%



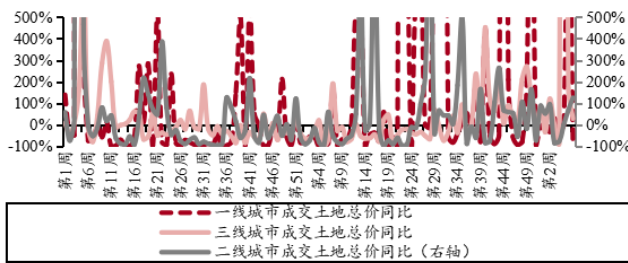
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-99.0%、-38.2%、2.7%



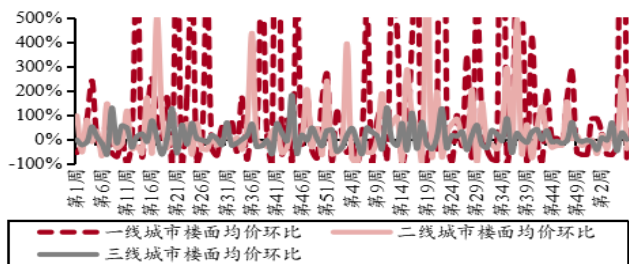
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-99.7%、126.0%、28.5%



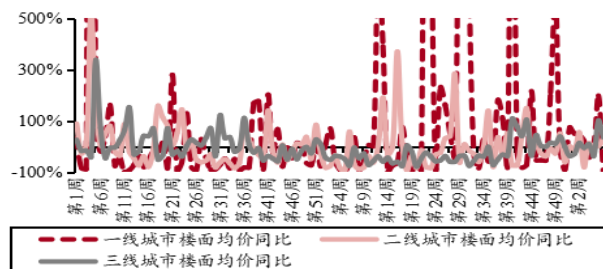
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-97.9%、-40.7%、-2.5%



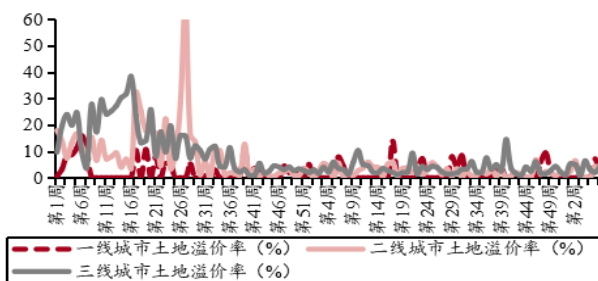
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-99.0%、30.6%、34.7%



资料来源：万得，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、4.13%、4.19%

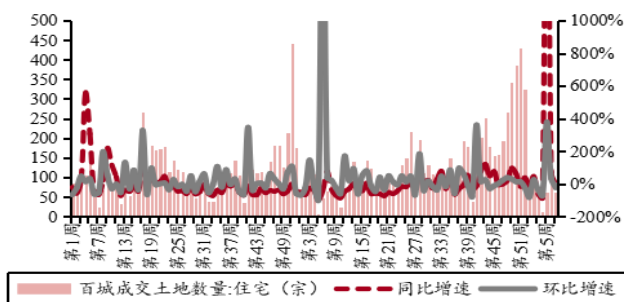


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

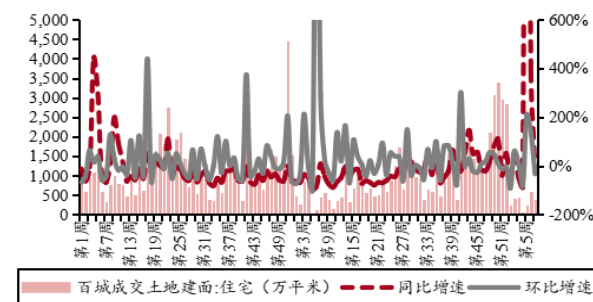
百城成交住宅类土地数量为 63 宗，环比下降 24.1%，同比下降 6.0%；成交住宅土地规划建筑面积为 393 万平方米，环比下降 33.7%，同比下降 14.7%；成交住宅土地总价为 172 亿元，环比下降 57.2%，同比下降 69.3%；成交住宅土地楼面均价为 4363 元/平方米，环比下降 35.4%，同比下降 64.0%；百城成交土住宅类地溢价率为 6.25%，环比上升 19.7%，同比上升 52.4%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 63 宗，环比下降 24.1%，同比下降 6.0%



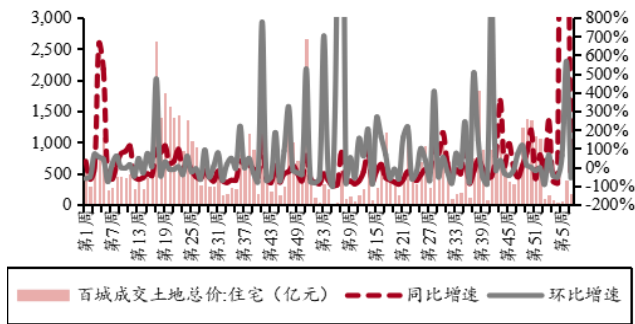
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 393 万平方米，环比下降 33.7%，同比下降 14.7%



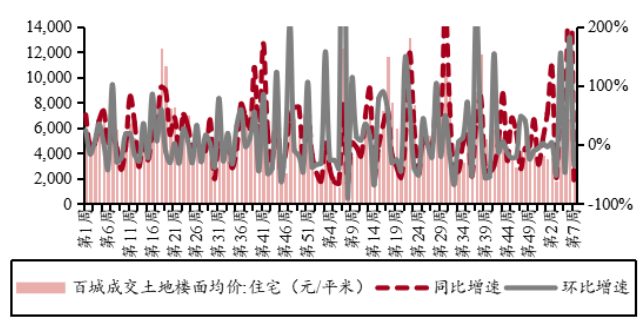
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 172 亿元，环比下降 57.2%，同比下降 69.3%



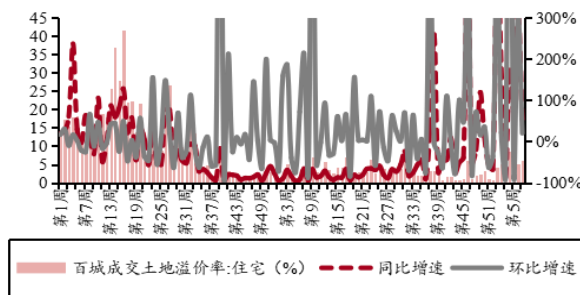
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 4363 元/平方米，环比下降 35.4%，同比下降 64.0%



资料来源：万得，中银证券

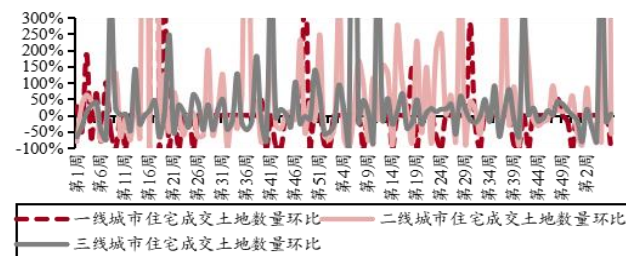
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 6.25%，环比上升 19.7%，同比上升 52.4%



资料来源：万得，中银证券

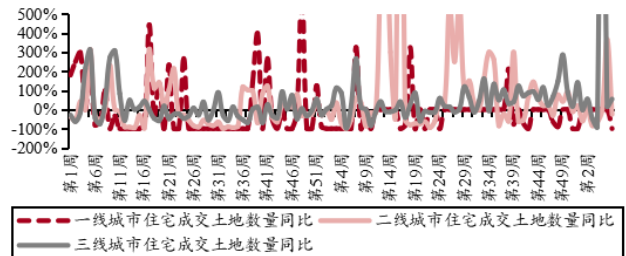
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一线城市无住宅类用地成交，二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 12、51 宗，环比增速分别为-57.1%、4.1%，同比增速分别为-25.0%、54.5%；二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 68.2、325.1 万平方米，环比增速分别为-74.3%、18.5%，同比增速分别为-16.5%、52.7%；二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 91.7、79.9 亿元，环比增速分别为-50.8%、-2.9%，同比增速分别为 214.8%、62.6%；二、三线城市住宅类平均楼面价为 13444、2457 元/平，环比增速分别为 91.9%、-18.0%，同比增速分别为 276.9%、6.5%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 5.52%、7.09%，环比增速分别为 9.7%、314.6%，同比增速分别为 55100.0%、106.7%。

图表 49. 二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为 -57.1%、4.1%



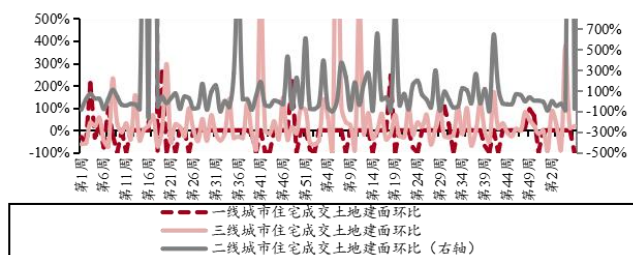
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 二、三线城市住宅成交土地数量同比增速分别为 -25.0%、54.5%



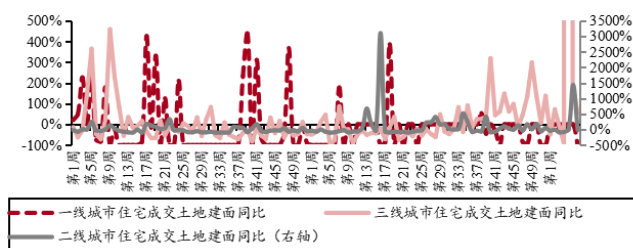
资料来源：万得，中银证券

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-74.3%、18.5%



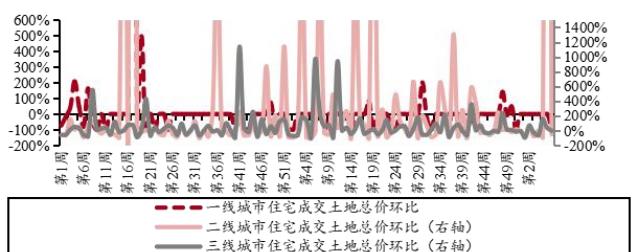
资料来源: 万得, 中银证券

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-16.5%、52.7%



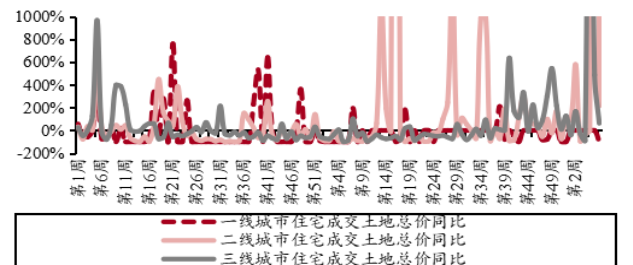
资料来源: 万得, 中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-50.8%、-2.9%



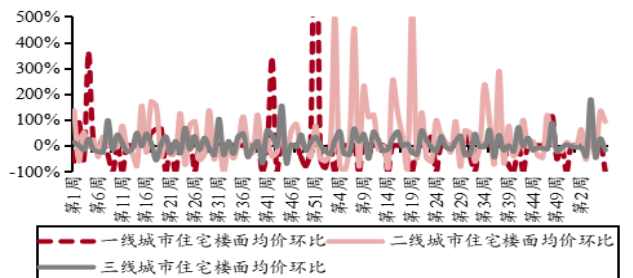
资料来源: 万得, 中银证券

图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为214.8%、62.6%



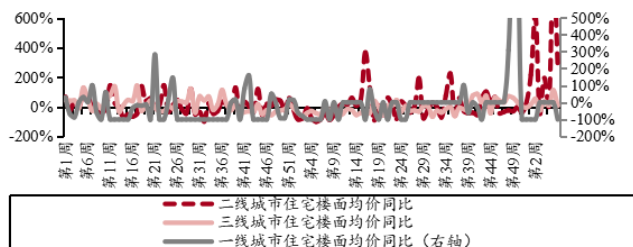
资料来源: 万得, 中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为91.9%、-18.0%



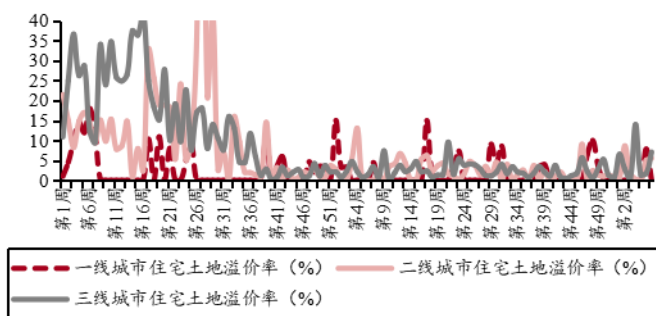
资料来源: 万得, 中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为276.9%、6.5%



资料来源: 万得, 中银证券

图表 57. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 5.52%、7.09%



资料来源: 万得, 中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面，国务院：相较于个人住房贷款，消费贷款的用途是购房以外的日常消费领域，不能将二者混为一谈，更不能放松风险管理，进而埋下信用风险隐患。**证监会：**为进一步发挥私募基金多元化资产配置、专业投资运作优势，满足不动产领域合理融资需求，近日，证监会启动了不动产私募投资基金试点工作。

地方层面，北京：北京市平谷区制定《平谷区支持人才发展若干措施》，即“平谷人才十条”。措施提到，为突出贡献人才在平谷提供 1 套 150 平方米左右、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。**新疆：**新疆住房公积金个人住房贷款业务规范发布，并从 3 月 1 日起实施。住房公积金个人住房贷款额度不超过实际房价（不包含单独注明的车库、车位价款，建筑面积超过 144 平方米的普通住宅按 144 平方米计算房屋总价）的 80%。**江苏扬州：**扬州市住建局出台《关于积极支持刚需和改善性住房需求的通知》。通知共有 8 条措施，包括放宽新房购买条件、完善二手房交易政策、优化公积金贷款业务、首套房契税补贴、调整首套房商业贷款利率等。值得注意的是，通知提到，取消二手房 3 年限售政策，首套房贷利率降至 3.8%。**辽宁大连：**支持购买新建商品房提取住房公积金支付首付款；将二手房住房公积金贷款期限与房龄之和延长至 50 年。**江西景德镇：**江西景德镇市人民政府办公室印发《延续促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》。《通知》要求将“实施阶段性购房补贴”政策执行期限顺延一年。**浙江宁波：**宁波市房地产工作座谈会暨中央财政支持住房租赁试点现场会在余姚市召开，会议要求，各地要切实发挥房地产业的经济支柱性作用，推动经济运行整体向好发展；扎实做好住房租赁试点发展工作，着力打造住房租赁市场发展的“宁波模式”。**江苏常州：**据常州日报消息，常州将从支持多孩家庭购房、完善人才贷款等四个方面出台 10 条措施优化房地产政策，其中包括将取消新房 2 年限售期限等，且接下来不排除继续出台相关扶持性措施的可能性。**山东日照：**山东日照发布了促进房地产市场平稳健康发展的若干措施意见。意见提到，房地产开发企业本着自愿原则参与房票安置工作，参与房票安置的房地产开发企业对持房票购买商品房的房屋被征收人给予 5%的购房折扣。**山东青岛：**老旧小区改造方面，计划改造老旧小区 473 个，改造面积 1109 万平方米，惠及居民 13.77 万户。城中村改造方面，计划推进 85 个项目，惠及居民 5.4 万户。**河南郑州：**郑州首套房贷利率上调。渤海银行郑州方面证实，目前已经接到通知，首套房贷款利率已开始执行利率 4.3%。

图表 58. 2023 年第 8 周大事件

类型	时间	内容
中央	2023/2/20	国务院：相较于个人住房贷款，消费贷款的用途是购房以外的日常消费领域，不能将二者混为一谈，更不能放松风险管理，进而埋下信用风险隐患。
	2023/2/21	证监会：为进一步发挥私募基金多元化资产配置、专业投资运作优势，满足不动产领域合理融资需求，近日，证监会启动了不动产私募投资基金试点工作。
地方	2023/2/20	北京：北京市平谷区制定《平谷区支持人才发展若干措施》，即“平谷人才十条”。措施提到，为突出贡献人才在平谷提供 1 套 150 平方米左右、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。
	2023/2/21	新疆：新疆住房公积金个人住房贷款业务规范发布，并从 3 月 1 日起实施。住房公积金个人住房贷款额度不超过实际房价（不包含单独注明的车库、车位价款，建筑面积超过 144 平方米的普通住宅按 144 平方米计算房屋总价）的 80%。
	2023/2/21	江苏扬州：扬州市住建局出台《关于积极支持刚需和改善性住房需求的通知》。通知共有 8 条措施，包括放宽新房购买条件、完善二手房交易政策、优化公积金贷款业务、首套房契税补贴、调整首套房商业贷款利率等。值得注意的是，通知提到，取消二手房 3 年限售政策，首套房贷利率降至 3.8%。
	2023/2/21	辽宁大连：支持购买新建商品房提取住房公积金支付首付款；将二手房住房公积金贷款期限与房龄之和延长至 50 年。
	2023/2/21	江西景德镇：江西景德镇市人民政府办公室印发《延续促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》。《通知》要求将“实施阶段性购房补贴”政策执行期限顺延一年。
	2023/2/22	浙江宁波：宁波市房地产工作座谈会暨中央财政支持住房租赁试点现场会在余姚市召开，会议要求，各地要切实发挥房地产业的经济支柱性作用，推动经济运行整体向好发展；扎实做好住房租赁试点发展工作，着力打造住房租赁市场发展的“宁波模式”。
	2023/2/23	江苏常州：据常州日报消息，常州将从支持多孩家庭购房、完善人才贷款等四个方面出台 10 条措施优化房地产政策，其中包括将取消新房 2 年限售期限等，且接下来不排除继续出台相关扶持性措施的可能性。
	2023/2/24	山东日照：山东日照发布了促进房地产市场平稳健康发展的若干措施意见。意见提到，房地产开发企业本着自愿原则参与房票安置工作，参与房票安置的房地产开发企业对持房票购买商品房的房屋被征收人给予 5%的购房折扣。
	2023/2/24	山东青岛：老旧小区改造方面，计划改造老旧小区 473 个，改造面积 1109 万平方米，惠及居民 13.77 万户。城中村改造方面，计划推进 85 个项目，惠及居民 5.4 万户。
	2023/2/24	河南郑州：郑州首套房贷利率上调。渤海银行郑州方面证实，目前已经接到通知，首套房贷款利率已开始执行利率 4.3%。

资料来源：国务院、证监会、观点地产网、各地政府官网，中银证券

4 本周板块表现回顾

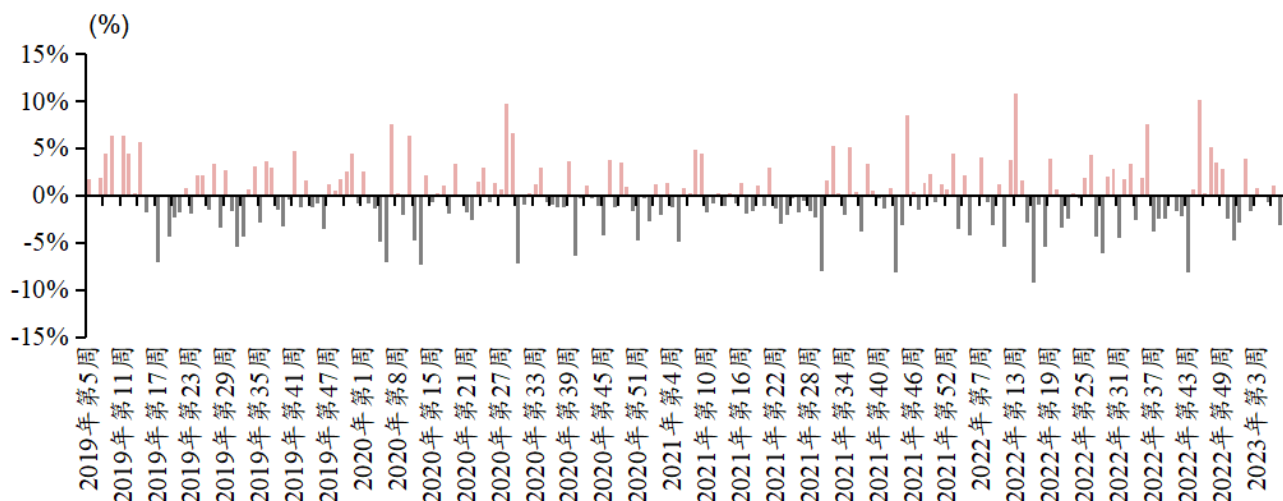
本周（2月20日-2月26日），在大盘表现方面，上证指数收于3267.16点，较上周上涨43.14点，涨幅1.3%；创业板指收于2428.49点，较上周下跌20.41点，跌幅0.8%；沪深300指数收于4061.05点，较上周上涨26.54点，涨幅0.7%。

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煤炭、钢铁、家用电器，综合涨跌幅分别为5.6%、4.7%、4.0%；涨跌幅靠后的行业依次为美容护理、食品饮料、传媒，涨跌幅分别为-2.0%、-1.8%、-1.0%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为0.9%，较上周上涨4.1个百分点；相对沪深300收益为0.2%，较上周上涨1.7个百分点。房地产板块PE为13.19X，较上周上涨0.14X。

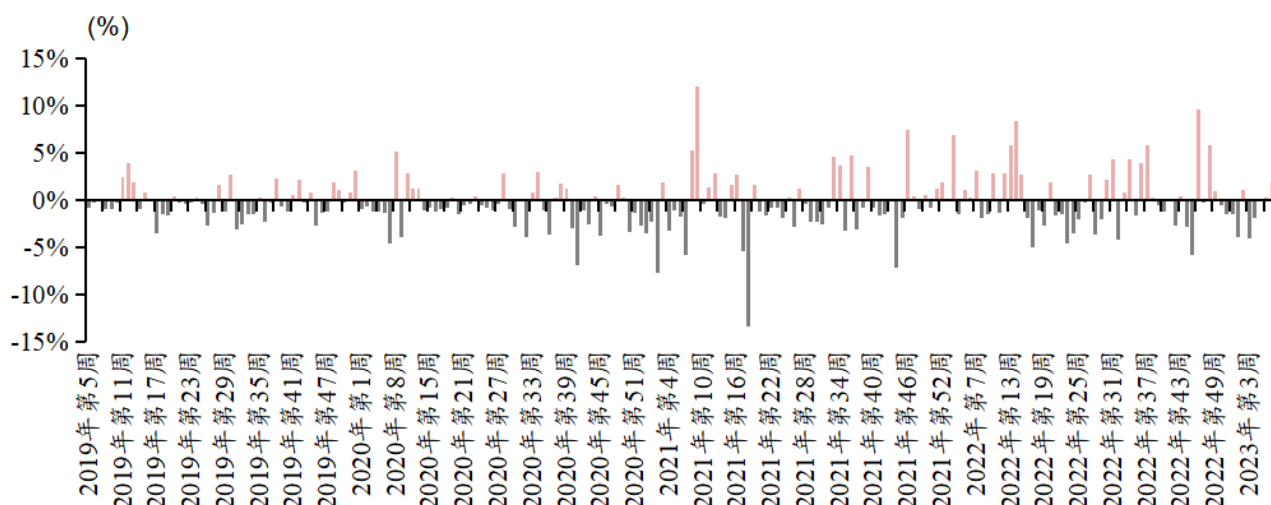
本周（2.20-2.26），北上资金对机械设备、基础化工和农林牧渔加仓金额较大，分别为14.08、13.87和12.74亿元。对房地产的持股占比变为0.00%（上周为下降0.04%），净买入-0.39亿元（上周净买入-3.56亿元）。

图表 59. 房地产行业绝对收益为 0.9%，较上周上涨 4.1 个百分点



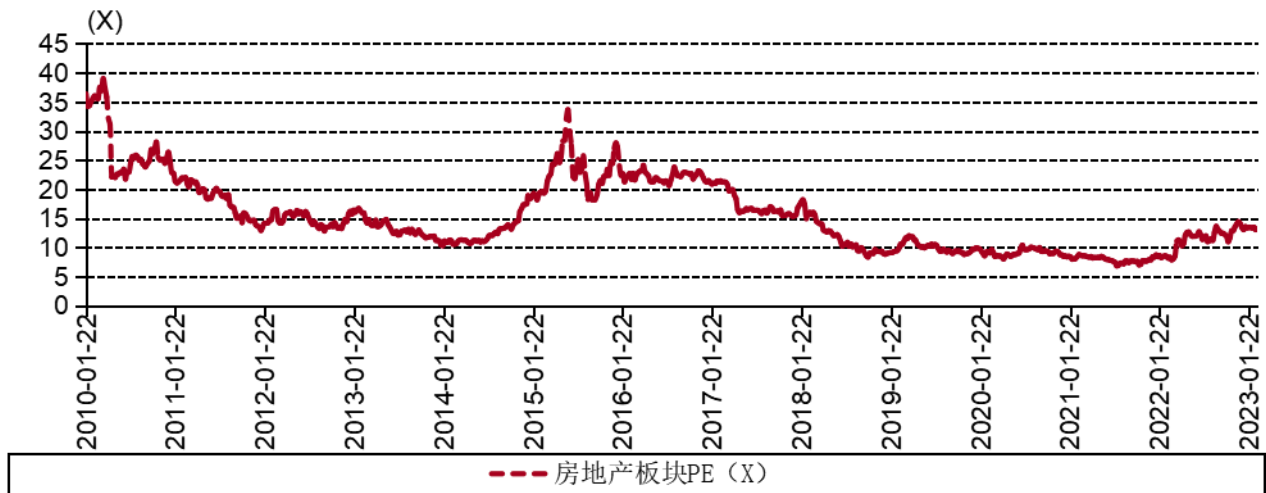
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为 0.2%，较上周上涨 1.7 个百分点



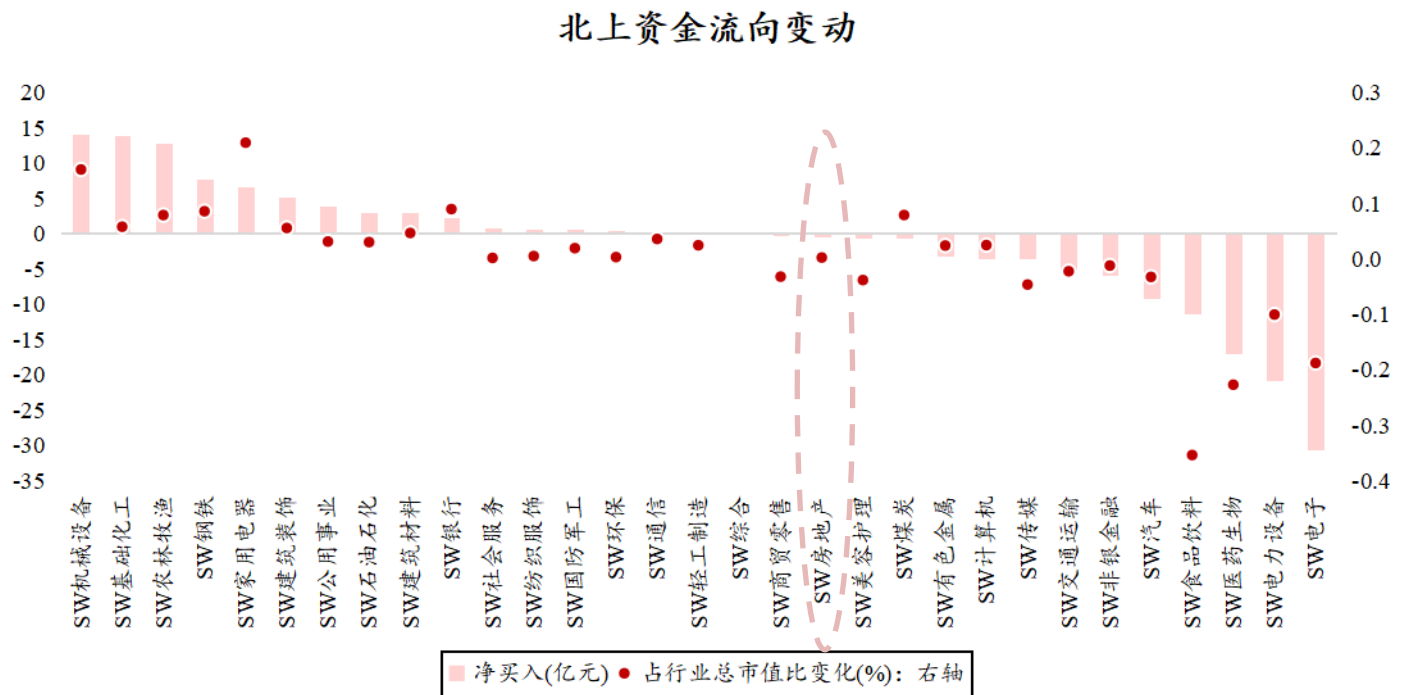
资料来源：万得，中银证券

图表 61. 房地产板块 PE 为 13.19X，较上周上涨 0.14X



资料来源：公司公告，中银证券

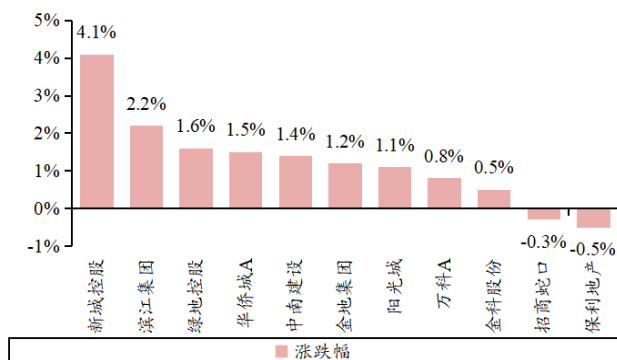
图表 62. 北上资金对机械设备、基础化工和农林牧渔加仓金额较大，分别为 14.08、13.87 和 12.74 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

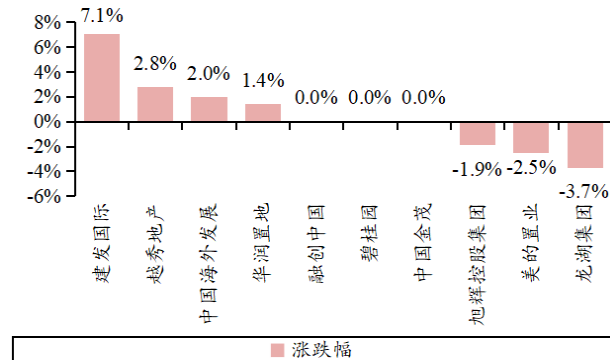
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为新城控股、滨江集团、绿地控股、华侨城 A、中南建设，涨跌幅分别为 4.1%、2.2%、1.6%、1.5%、1.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为保利地产、招商蛇口、金科股份，涨跌幅分别为 -0.5%、-0.3%、0.5%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为建发国际、越秀地产、中国海外发展、华润置地、融创中国，涨跌幅分别为 7.1%、2.8%、2.0%、1.4%、0.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为龙湖集团、美的置业、旭辉控股集团，涨跌幅分别为 -3.7%、-2.5%、-1.9%。

图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、滨江集团、绿地控股



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建发国际、越秀地产、中国海外发展



资料来源：万得，中银证券

5 本周重点公司公告

融资公告方面，保利发展：根据公司实际情况及当前市场环境，公司决定放弃行使“20 保利 01”公司债券赎回选择权。公司成功发行 2023 年第一期公司短期融资券，实际发行规模 25.0 亿元，票面利率 2.26%，期限 270 天。**中国金茂：**公司成功发行公司债，实际发行规模 17.0 亿元，票面利率 3.8%，期限 5 年。**金融街：**公司成功发行 2023 年第二期公司中期票据，实际发行规模 13.0 亿元，票面利率 3.67%，期限 5 年。

股权变动公告方面，保利发展：董事会以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权，通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票相关事宜的议案》。公司本次向特定对象发行股票的数量不超过 8.2 亿股（含本数），募集资金总额不超过 125.0 亿（含本数），用于广州保利领秀海、西安保利天汇等 14 个项目及补充流动资金。**招商蛇口：**公司拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24%股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89%股权。本次交易完成后，南油集团将成为上市公司的全资下属公司，上市公司对于招商前海实业的直接及间接持股比例将由 83.10%增至 85.99%，上市公司对于招商前海实业的权益比例提升约 13.65%。在本次交易前，深投控、招商局投资发展均未持有招商蛇口股票；交易完成后，深投控将持股招商蛇口 5.39%，招商局投资发展则持股 1.72%。**荣盛发展：**公司就 2022 年度向特定对象发行 A 股股票，编制了《荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票方案论证分析报告》，公司监事认为公司具备向特定对象发行 A 股股票的条件和资格，同意公司向特定对象发行 A 股股票。荣盛发展本次向特定对象发行募集资金总额预计不超过 30 亿元。**中南建设：**1) 公司控股股东中南城市建设投资有限公司减持公司 595.2 万股，占公司总股本的 0.2%，减持完成后，中南城市建设投资有限公司累计持有股份 19.0 亿股，占高公司总股本的 49.6%；2) 截至 2023 年 2 月 21 日，中南城市建设投资有限公司及其一致行动人累计质押股份 16.1 亿股，占公司总股本的 42.1%。**ST 泰禾：**公司控股股东泰禾投资及其一致行动人叶荔减持公司股份 1002.8 万股，占公司总股本 0.4%，减持完成后，泰禾投资及其一致行动人叶荔累计持有股份 9.8 亿股，占公司总股本 39.6%。

高管变动公告方面，中海物业：中海物业集团有限公司发布公告称，因工作调动关系，杨鸥博士决定辞任公司执行董事、行政总裁、授权代表以及可持续发展督导委员会成员职务，自该公告日起生效。董事会决定委任肖俊强先生为公司执行董事、行政总裁、授权代表以及可持续发展督导委员会成员，任期自本公告日起生效。**招商积余：**刘宁女士因年龄原因辞去所担任的公司董事及董事会下设审核委员会、提名和薪酬委员会委员职务，辞职后不再担任公司任何职务；董事会同意增补吕斌先生为公司第十届董事会董事候选人，提请公司股东大会选举。**华夏幸福：**公司提名王文学、赵威、陈怀洲、冯念一为公司第八届董事会董事候选人。公司第一大股东中国平安人寿保险股份有限公司提名王葳为公司第八届董事会董事候选人。**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 8 周（2 月 20 日-2 月 26 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
融资公告	保利发展	根据公司实际情况及当前市场环境，公司决定放弃行使“20 保利 01”公司债券赎回选择权。
	保利发展	公司成功发行 2023 年第一期公司短期融资券，实际发行规模 25.0 亿元，票面利率 2.26%，期限 270 天。
	中国金茂	公司成功发行公司债，实际发行规模 17.0 亿元，票面利率 3.8%，期限 5 年。
	金融街	公司成功发行 2023 年第二期公司中期票据，实际发行规模 13.0 亿元，票面利率 3.67%，期限 5 年。
股权变动公告	保利发展	董事会以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权，通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票相关事宜的议案》。公司本次向特定对象发行股票的数量不超过 8.2 亿股（含本数），募集资金总额不超过 125.0 亿（含本数），用于广州保利领秀海、西安保利天汇等 14 个项目及补充流动资金。
	招商蛇口	公司拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24%股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89%股权。本次交易完成后，南油集团将成为上市公司的全资下属公司，上市公司对于招商前海实业的直接及间接持股比例将由 83.10%增至 85.99%，上市公司对于招商前海实业的权益比例提升约 13.65%。在本次交易前，深投控、招商局投资发展均未持有招商蛇口股票；交易完成后，深投控将持股招商蛇口 5.39%，招商局投资发展则持股 1.72%。
	荣盛发展	公司就 2022 年度向特定对象发行 A 股股票，编制了《荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票方案论证分析报告》，公司监事认为公司具备向特定对象发行 A 股股票的条件和资格，同意公司向特定对象发行 A 股股票。荣盛发展本次向特定对象发行募集资金总额预计不超过 30 亿元。
	中南建设	1) 公司控股股东中南城市建设投资有限公司减持公司 595.2 万股，占公司总股本的 0.2%，减持完成后，中南城市建设投资有限公司累计持有股份 19.0 亿股，占公司总股本的 49.6%；2) 截至 2023 年 2 月 21 日，中南城市建设投资有限公司及其一致行动人累计质押股份 16.1 亿股，占公司总股本的 42.1%。
	ST 泰禾	公司控股股东泰禾投资及其一致行动人叶荔减持公司股份 1002.8 万股，占公司总股本 0.4%，减持完成后，泰禾投资及其一致行动人叶荔累计持有股份 9.8 亿股，占公司总股本 39.6%。
高管变动公告	中海物业	中海物业集团有限公司发布公告称，因工作调动关系，杨鸥博士决定辞任公司执行董事、行政总裁、授权代表以及可持续发展督导委员会成员职务，自该公告日起生效。董事会决定委任肖俊强先生为公司执行董事、行政总裁、授权代表以及可持续发展督导委员会成员，任期自本公告日起生效。
	招商积余	刘宁女士因年龄原因辞去所担任的公司董事及董事会下设审核委员会、提名和薪酬委员会委员职务，辞职后不再担任公司任何职务；董事会同意增补吕斌先生为公司第十届董事会董事候选人，提请公司股东大会选举。
	华夏幸福	公司提名王文学、赵威、陈怀洲、冯念一为公司第八届董事会董事候选人。公司第一大股东中国平安人寿保险股份有限公司提名王薇为公司第八届董事会董事候选人。
	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

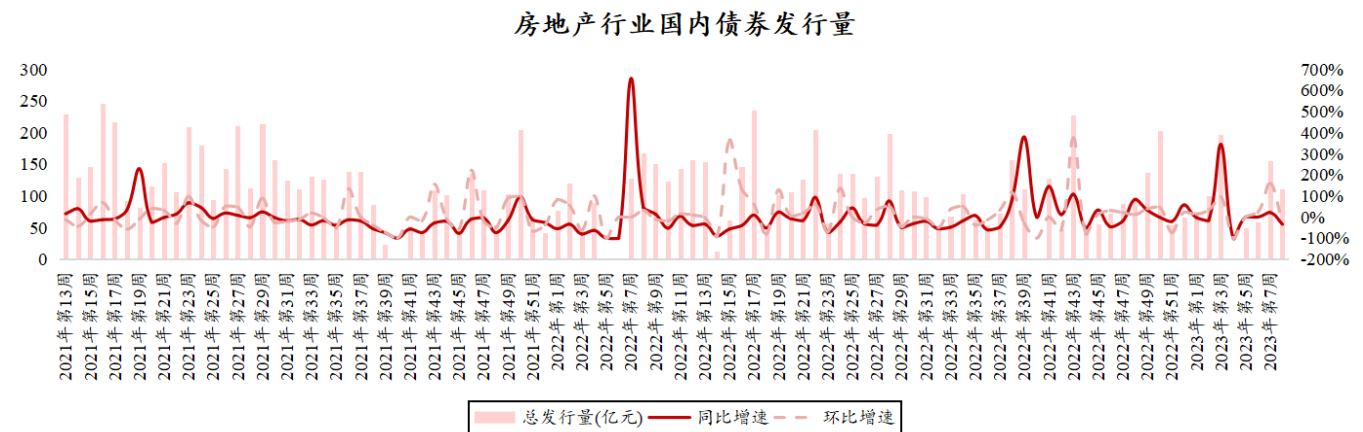
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同比下降，环比下降。2023 年第 8 周（2023 年 2 月 20 日-2023 年 2 月 26 日）房地产行业国内债券总发行量为 111.5 亿元，同比下降 33.8%，环比下降 28.2%。总偿还量为 138.6 亿元，同比上升 28.5%（前值：-34.4%），环比上升 483.1%；净融资额为-27.1 亿元。其中国企国内债券总发行量为 107.5 亿元，同比下降 1.6%，环比下降 30.7%；总偿还量为 92.7 亿元，同比上升 66.5%，环比上升 615.4%；净融资额为 14.8 亿元。民企国内债券总发行量为 4.0 亿元，同比下降 93.2%；总偿还量为 45.9 亿元，同比下降 12.0%（前值：-62.9%），环比上升 324.7%；净融资额为-41.9 亿元。

累计来看，今年 1-8 周房企国内债券发行总规模为 748.4 亿元，同比上升 19.4%；总偿还量 671.2 亿元，同比下降 8.5%；净融资额为 77.2 亿元。其中国企发行规模 700.4 亿元（占比 93.59%），同比上升 64.9%；总偿还量 432.5 亿元（占比 64.45%），同比上升 6.6%；净融资额 267.8 亿元。民营房企发债规模 48.0 亿元（占比 6.41%），同比下降 76.2%；总偿还量 238.6 亿元（占比 35.55%），同比下降 27.2%；净融资额-190.6 亿元。

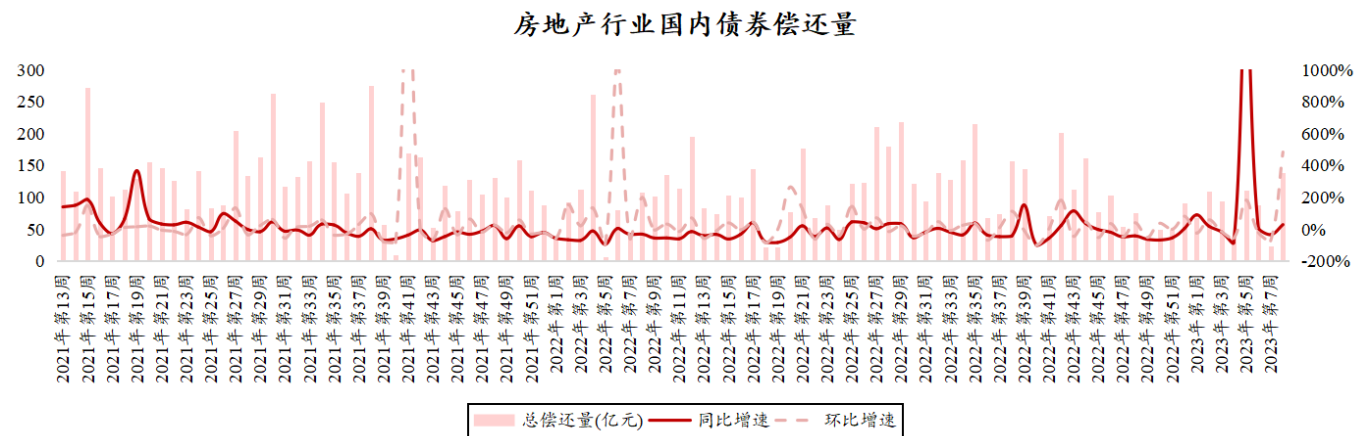
具体来看，本周债券偿还量最大的房企为远洋控股集团(中国)有限公司、广西万通房地产有限公司、珠海华发实业股份有限公司，偿还量分别为 30.00、15.00、13.28 亿元。发行类型方面，本周债券发行量最大的房企为黑牡丹(集团)股份有限公司、中海宏洋地产集团有限公司、中华企业股份有限公司，发行量分别为 10.00、10.00、10.00 亿元；本周共有 5 家公司发行公司债，为中海宏洋地产集团有限公司、保利置业集团有限公司(上海)、上海浦东开发(集团)有限公司、北京通州房地产开发有限责任公司、马鞍山市花山区城市发展投资集团有限责任公司，分别发行了 10.00、10.00、10.00、10.00、2.00 亿元；共有 7 家公司发行中期票据，为黑牡丹(集团)股份有限公司、中华企业股份有限公司、苏州苏高新集团有限公司、光明房地产集团股份有限公司、合肥兴泰金融控股(集团)有限公司、深圳市卓越商业管理有限公司、北京电子城高科技集团股份有限公司，发行量为 10.00、10.00、5.00、5.00、5.00、4.00、2.00 亿元。

图表 66. 2023 年第 8 周房地产行业国内债券总发行量为 111.5 亿元，同比下降 33.8%，环比下降 28.2%



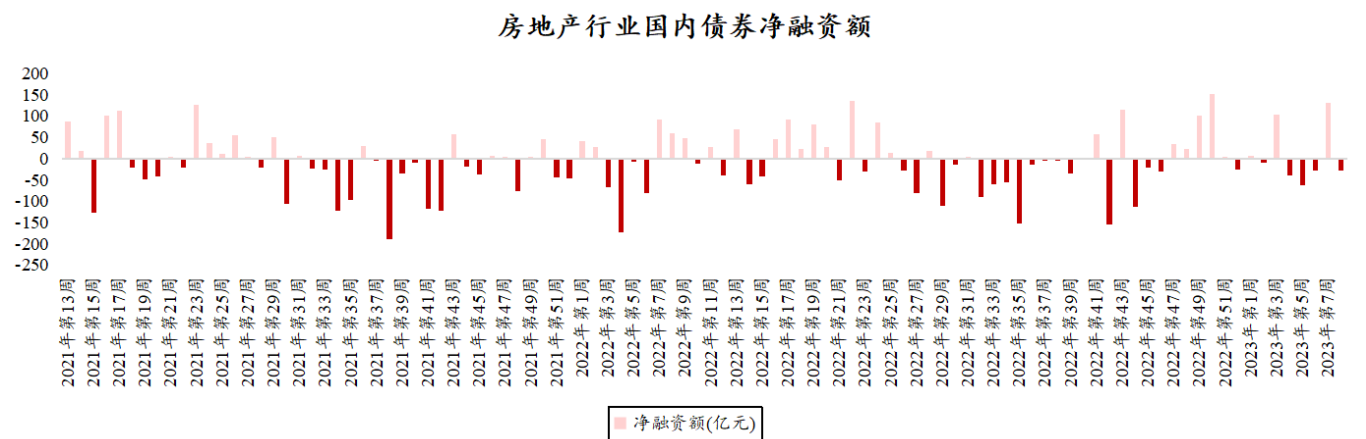
资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2023 年第 8 周房地产行业国内债券总偿还量为 138.6 亿元，同比上升 28.5%，环比上升 483.1%



资料来源：万得，中银证券

图表 68. 2023 年第 8 周房地产行业国内债券净融资额为 -27.1 亿元



资料来源：万得，中银证券

图表 69. 本周债券发行量最大的房企为黑牡丹(集团)股份有限公司、中海宏洋地产集团有限公司、中华企业股份有限公司，发行量分别为 10.00、10.00、10.00 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
2023/2/24	23 黑牡丹 MTN001	黑牡丹(集团)股份有限公司	地方国有企业	10.00	3.0000	2026-02-28		中期票据
2023/2/23	23 宏洋 01	中海宏洋地产集团有限公司	中央国有企业	10.00	3.0000	2026-02-27	3.90	公司债
2023/2/23	23 中华企业 MTN001	中华企业股份有限公司	地方国有企业	10.00	3.0000	2026-02-27		中期票据
2023/2/22	23 保置 02	保利置业集团有限公司(上海)	中央国有企业	10.00	7.0000	2030-02-24	4.20	公司债
2023/2/22	23 保置 01	保利置业集团有限公司(上海)	中央国有企业	10.00	5.0000	2028-02-24	3.70	公司债
2023/2/22	23 浦开 01	上海浦东开发(集团)有限公司	地方国有企业	10.00	3.0000	2026-02-24	3.30	公司债
2023/2/22	23 通开 01	北京通州房地产开发有限责任公司	地方国有企业	10.00	5.0000	2028-02-24	3.50	公司债
2023/2/21	23 临港控股 SCP002	上海临港控股股份有限公司	地方国有企业	10.00	0.6575	2023-10-20	2.39	短期融资券
2023/2/24	23 苏州高新 MTN002	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	5.00	3.0000	2026-02-28		中期票据
2023/2/23	23 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	3.0000	2026-02-27		中期票据
2023/2/21	23 兴泰金融 MTN001	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	地方国有企业	5.00	3.0000	2026-02-23	3.48	中期票据
2023/2/21	23 南京高科 SCP001	南京高科股份有限公司	地方国有企业	5.00	0.4110	2023-07-23	3.09	短期融资券
2023/2/20	23 卓越商业 MTN001	深圳市卓越商业管理有限公司	民营企业	4.00	3.0000	2026-02-22	4.69	中期票据
2023/2/24	23 南京高科 SCP002	南京高科股份有限公司	地方国有企业	3.50	0.2466	2023-05-29		短期融资券
2023/2/24	23 京电子城 MTN001	北京电子城高科技集团股份有限公司	地方国有企业	2.00	3.0000	2026-02-28		中期票据
2023/2/21	23 花山 01	马鞍山市花山区城市发展投资集团有限责任公司	地方国有企业	2.00	2.0000	2025-02-23	6.00	公司债

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远洋控股集团(中国)有限公司、广西万通房地产有限公司、珠海华发实业股份有限公司，偿还量分别为 30.00、15.00、13.28 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
2021-02-24	21 远洋控股 PPN002	远洋控股集团(中国)有限公司	中央国有企业	30.00	到期	4.30	定向工具
2016-02-24	16 万通 02	广西万通房地产有限公司	外商独资企业	15.00	到期	8.40	公司债
2020-02-20	20 华发 02	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业	13.28	回售	3.38	公司债
2020-02-18	20 滨江房产 MTN001	杭州滨江房产集团股份有限公司	民营企业	12.00	到期	4.00	中期票据
2022-07-26	22 临港控股 SCP005	上海临港控股股份有限公司	地方国有企业	10.00	到期	1.95	短期融资券
2022-05-27	22 粤珠江 SCP001	广州珠江实业集团有限公司	地方国有企业	10.00	到期	2.15	短期融资券
2016-02-24	16 苏园建 MTN001A	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	地方国有企业	9.70	到期	3.79	中期票据
2020-02-20	20 保利发展 MTN001	保利发展控股集团股份有限公司	中央国有企业	9.00	赎回	3.39	中期票据
2021-02-18	21 珠投 02	广东珠江投资股份有限公司	民营企业	7.44	回售	7.50	公司债
2022-02-23	22 滨江房产 CP001	杭州滨江房产集团股份有限公司	民营企业	7.20	到期	3.55	短期融资券
2020-02-14	20 华发实业 MTN001	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业	5.70	赎回	4.30	中期票据
2022-10-27	22 南京高科 SCP007	南京高科股份有限公司	地方国有企业	5.00	到期	2.02	短期融资券
2018-03-22	18 龙控 02	深圳市龙光控股有限公司	外商独资企业	1.64	本金提前兑付	7.20	公司债
2019-03-14	H9 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	外商独资企业	1.36	本金提前兑付	5.50	公司债
2020-01-15	20 卓越次	深圳市卓越商业管理有限公司	民营企业	0.50	到期		资产支持证券
2019-10-18	19 沪世茂 MTN001	上海世茂股份有限公司	外资企业	0.50	本金提前兑付	4.24	中期票据
2020-11-24	吾悦 2 优	新城控股集团股份有限公司	民营企业	0.10	本金提前兑付	5.50	资产支持证券
2020-07-22	20 荣盛地产 MTN001	荣盛房地产发展股份有限公司	民营企业	0.10	本金提前兑付	7.22	中期票据
2020-02-18	H0 金科 01	金科地产集团股份有限公司	民营企业	0.10	到期	6.00	公司债

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

本周金融政策支持再度发力，尤其是租赁住房的金融支持政策力度明显加大。1) 2月20日，不动产私募投资基金试点指引发布，允许设立不动产私募投资基金，引入机构资金，投资特定居住用房、商业经营用房和基础设施项目等。2) 2月20日，重庆市推出12条措施支持REITs发展，主要从加强项目储备推介、加强组织保障和风险防范及完善配套支持政策等方面入手。3) 2月24日，央行、银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，一方面，将房地产金融支持范围从保障性租赁住房扩充至所有租赁住房；另一方面，明确了信贷对租赁住房的支持方式，重点支持自持物业的住房租赁企业；同时拓宽租赁住房多元化投融资渠道，包括创新住房租赁担保债券、稳步发展REITs等。

从基本面数据来看，近期需求端的新房到访量和二手房带看量都有所回升，从这两周的高频数据来看，新房成交降幅持续收窄，二手房成交同比增速维持高位，我们认为房地产销售前期的深度调整接近尾声，但后续复苏力度和持续性仍待观察，短期的销售波动仍会存在。我们预计全国需求端最早或在3、4月出现明显修复的可能。我们建议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，我们建议关注三条主线：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：保利发展、招商蛇口、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。3) 主题性投资机会，包括REITs相关、房地产渠道相关的标的，尤其是当前租赁住房政策利好下，存量资产成熟稳定、长期布局长租房、发行主体优质的房企：光大嘉宝、华润置地、万科A、龙湖集团、保利发展。

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	14.45	1,118.30	1.16	1.02	12.46	14.22	10.67
600048.SH	保利发展	买入	14.92	1,785.99	2.29	0.00	6.52	#DIV/0!	14.78
1908.HK	建发国际集团	买入	22.47	390.58	2.54	2.50	8.85	8.99	8.79
0123.HK	越秀地产	买入	10.34	320.23	1.16	1.25	8.92	8.27	14.93
600325.SH	华发股份	未有评级	10.30	218.07	1.34	0.00	7.69	#DIV/0!	8.00
002244.SZ	滨江集团	买入	10.17	316.43	0.97	1.20	10.48	8.46	6.61
3990.HK	美的置业	未有评级	8.77	118.82	3.04	2.19	2.88	4.00	19.05
600383.SH	金地集团	买入	9.67	436.56	2.08	2.14	4.65	4.52	13.94
000002.SZ	万科A	未有评级	17.22	2,002.81	1.94	2.08	8.88	8.26	20.30
600606.SH	绿地控股	未有评级	3.12	438.49	0.48	0.50	6.50	6.23	7.04
0960.HK	龙湖集团	未有评级	21.00	1,332.01	4.05	3.99	5.19	5.26	20.57
601155.SH	新城控股	未有评级	19.60	442.10	5.59	3.29	3.51	5.95	26.24
1109.HK	华润置地	未有评级	32.22	2,297.45	4.54	4.64	7.10	6.94	31.77

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日2月24日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

图表 72. 城市数据选取清单

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

资料来源：万得，中银证券

披露声明

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

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

评级体系说明

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

公司投资评级：

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

行业投资评级：

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

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

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

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

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

本报告期内含保密信息，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刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

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

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

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

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

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

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

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

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

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

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

中银国际证券有限公司

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

中银国际控股有限公司北京代表处

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

中银国际(英国)有限公司

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

中银国际(美国)有限公司

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

中银国际(新加坡)有限公司

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