

# 不动产私募基金试点，行业销售持续回升

——房地产行业周观点(02.20-02.26)

强于大市(维持)

2023 年 02 月 28 日

## 行业核心观点:

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

## 投资要点:

**上周行情回顾:** 上周，申万一级行业房地产指数上涨 0.94%，沪深 300 指数上涨 0.66%，板块表现优于大市。2023 年以来，房地产行业上涨 1.01%，沪深 300 指数上涨 4.89%，板块表现略弱于大市。

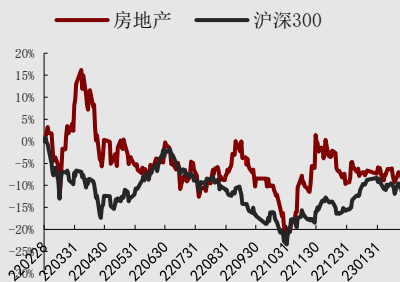
**重点政策要闻:** （1）中国 2 月 1 年期贷款市场报价利率（LPR）为 3.65%，上月为 3.65%；5 年期以上 LPR 报 4.3%，上月为 4.3%，1 年期和 5 年期均维持不变；（2）证监会启动不动产私募投资基金试点，支持不动产市场平稳健康发展。不动产私募投资基金的投资范围包括特定居住用房（包括存量商品住宅、保障性住房、市场化租赁住房）、商业经营用房、基础设施项目等；（3）多地继续调整购房政策：常州市阶段性降低首套住房商业性个人住房贷款利率下限，扬州市出台 8 条措施支持住房需求，包括放宽新房购买条件、完善二手房交易政策等。

**行业基本面情况:** 2 月 12 日-2 月 19 日当周，30 大中城市商品房成交量持续上涨，当周成交 264.11 万平方米，环比增长 4.51%，其中，一线城市成交 61.63 万平方米，二线城市成交 138.31 万平方米，三线城市成交 64.17 万平方米。14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨 67.33%，其中一线上涨 39.98%，二线上涨 72.24%，三线上涨 144.17%；年初至今累计成交面积同比上涨 31.60%，其中一线下滑 7.19%，二线上涨 30.67%，三线上涨 132.08%。百城住宅类土地供应建面为 286.8 万平方米，四周滚动同比下降 75.9%，年初至今累计同比下降 34.92%，其中二线城市下降 17.60%，三线城市下降 40.49%。上周，杭州、苏州完成 2023 年第一批地块出让，其中，杭州出让宅地 13 宗，总成交额 182.2 亿元，苏州出让宅地 11 宗，总成交额 140 亿元，广州挂牌 2023 年首批次地块，共 8 宗供地，总建筑面积 156.6 万方。

**重点公司动态:** 房企定增持续推进中，华发股份、大名城等发布股票发行预案修订稿，中交地产发布定增预案等。

**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

销售复苏初现，持续性待观察  
社融超预期，节后销售回暖  
业绩预期落地，土拍政策优化

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

## 正文目录

|                            |           |
|----------------------------|-----------|
| <b>1 市场回顾</b>              | <b>4</b>  |
| 1.1 上周房地产板块上涨 0.94%，表现优大于市 | 4         |
| 1.2 上周地产各细分板块均上涨           | 4         |
| <b>2 行业重点新闻信息</b>          | <b>6</b>  |
| <b>3 销售与土地市场情况</b>         | <b>8</b>  |
| 3.1 上周商品房销售维持上涨趋势          | 8         |
| 3.2 上周二手房销售持续升温            | 9         |
| 3.3 上周土地市场表现仍然较弱           | 11        |
| 3.4 集中供地情况                 | 12        |
| 3.4.1 今年以来集中供地整体情况概览       | 12        |
| 3.4.2 上周集中供地完成情况           | 13        |
| <b>4 行业融资情况跟踪</b>          | <b>14</b> |
| <b>5 重点公司公告跟踪</b>          | <b>15</b> |
| <b>6 投资建议与风险提示</b>         | <b>17</b> |

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 图表 1： 上周申万一级行业市场表现情况（%）       | 4  |
| 图表 2： 近期房地产板块相对表现较弱           | 4  |
| 图表 3： 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）  | 5  |
| 图表 4： A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股      | 5  |
| 图表 5： A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股      | 5  |
| 图表 6： 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股       | 5  |
| 图表 7： 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股       | 5  |
| 图表 8： 行业重点新闻一览                | 6  |
| 图表 9： 行业重点政策一览                | 7  |
| 图表 10： 30 大中城市商品房销售同比增速       | 8  |
| 图表 11： 一线城市四周滚动同比增速           | 8  |
| 图表 12： 二线城市四周滚动同比增速           | 8  |
| 图表 13： 三线城市四周滚动同比增速           | 8  |
| 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）     | 9  |
| 图表 17： 三线城市商品房成交量对比（万平方米）     | 9  |
| 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）  | 10 |
| 图表 23： 一线城市二手房成交量对比（万平方米）     | 10 |
| 图表 24： 二线城市二手房成交量对比（万平方米）     | 10 |
| 图表 25： 三线城市二手房成交量对比（万平方米）     | 10 |
| 图表 26： 百城住宅类土地供应建面同环比增速       | 11 |
| 图表 27： 百城住宅类土地成交建面同环比增速       | 11 |
| 图表 28： 百城住宅类土地成交总价同比增速        | 11 |

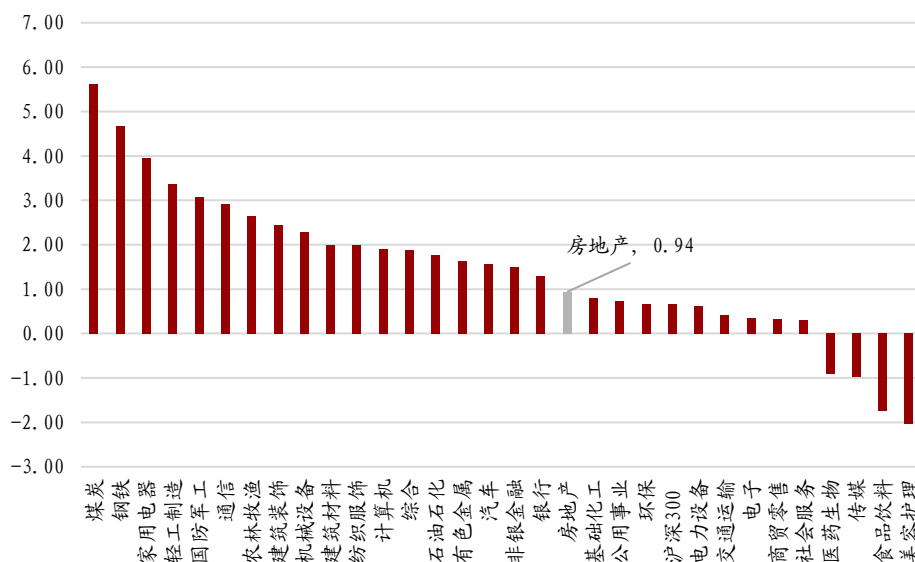
|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 图表 29: 百城住宅类土地成交溢价率 .....           | 11 |
| 图表 30: 2023 年已完成集中出让地块情况 .....      | 12 |
| 图表 31: 2023 年已公告集中出让城市 .....        | 12 |
| 图表 32: 土地供应与成交建面情况 (杭州) .....       | 13 |
| 图表 33: 起始价与成交金额情况 (杭州) .....        | 13 |
| 图表 34: 土地供应与成交建面情况 (苏州) .....       | 13 |
| 图表 35: 起始价与成交金额情况 (苏州) .....        | 13 |
| 图表 36: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (杭州) ..... | 14 |
| 图表 37: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (苏州) ..... | 14 |
| 图表 38: 境内债券发行金额 (亿元) .....          | 14 |
| 图表 39: 境外债发行情况 .....                | 14 |
| 图表 40: 重点公司公告跟踪 .....               | 15 |

## 1 市场回顾

### 1.1 上周房地产板块上涨 0.94%，表现优大于市

上周（2023/02/20-2023/02/26），申万一级行业房地产指数上涨0.94%，沪深300指数上涨0.66%，板块表现优于大市。

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1.01%，沪深300指数上涨4.89%，板块表现略弱于大市。

图表2：近期房地产板块相对表现较弱



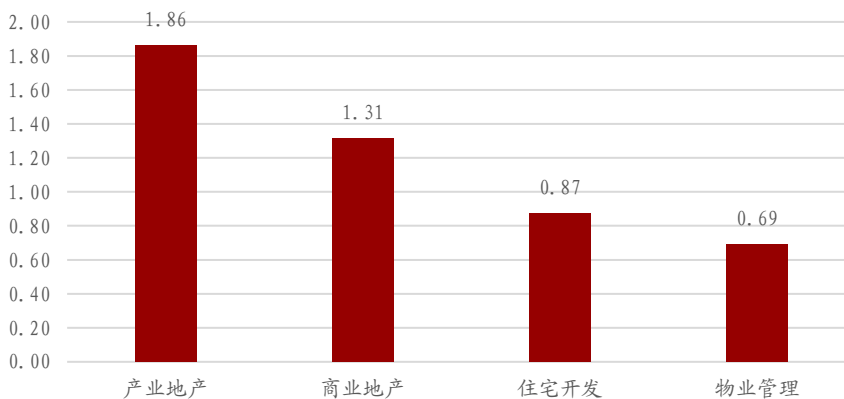
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

### 1.2 上周地产各细分板块均上涨

上周，A股地产板块整体上涨，其中产业地产板块上周幅度最大，当周涨幅商业地产业板块上涨1.31%，住宅开发板块上涨0.87%，物业管理板块上涨0.69%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：深振业A、光大嘉宝、城建发展，其中，深振

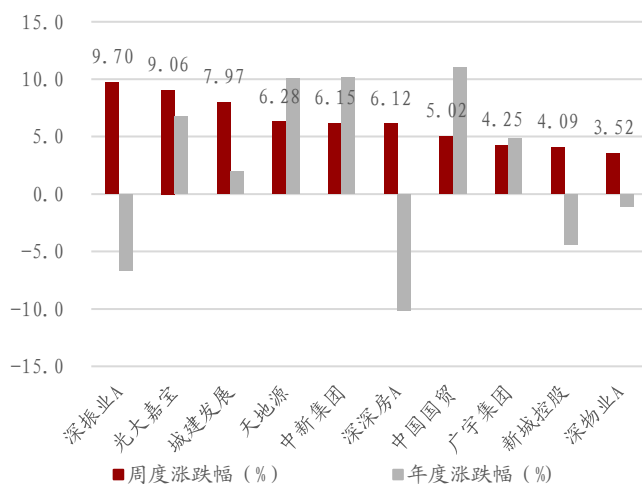
业A周度涨幅9.70%，光大嘉宝周度涨幅9.06%，城建发展周度涨幅7.79%。跌幅排名前3位的房地产个股为：万通发展、空港股份、蓝光发展。港股市场地产板块涨幅排名前3位的房地产个股为：绿景中国地产、中梁控股、祥生控股集团，其中，绿景中国地产周度涨幅27.64%，中梁控股周度涨幅15.87%，祥生控股集团周度涨幅10.14。跌幅排名前3位的房地产个股为：建业新生活、力高集团、希慎兴业。

图表3：上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）



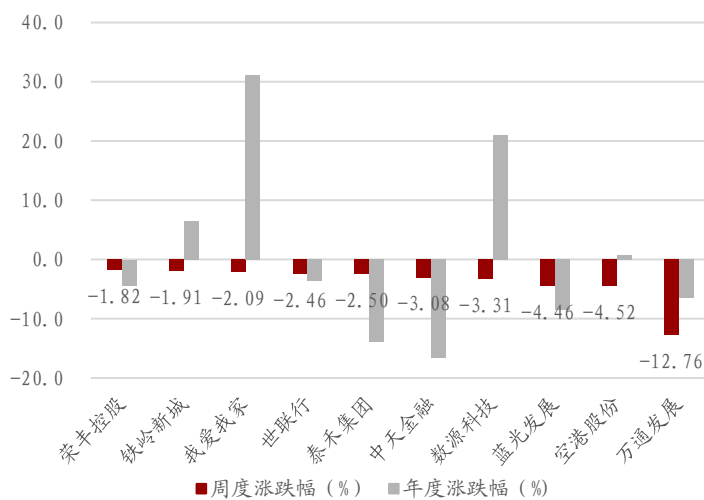
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表4：A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

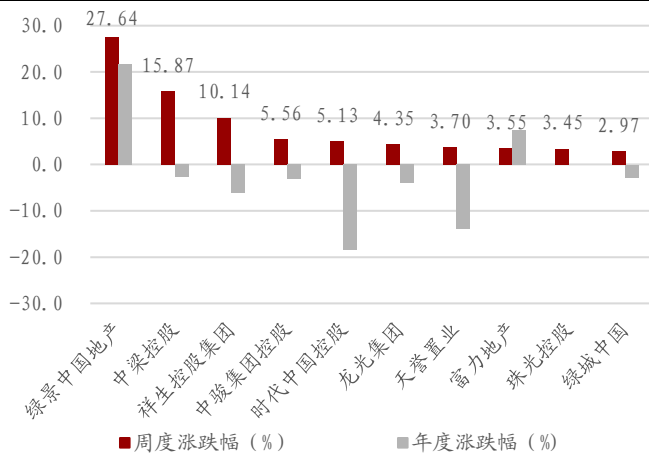
图表5：A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



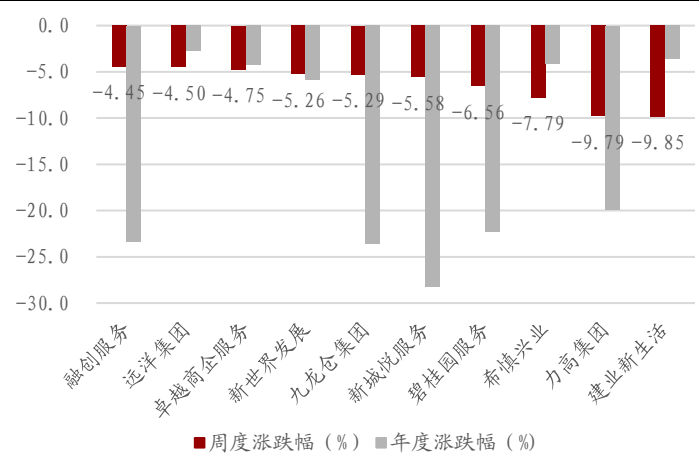
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表6：港股申万房地产行业上周涨幅前十个股

图表7：港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



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                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 地方新闻 | 2023 年，大连市住房公积金管理中心将有 10 条惠民政策和 10 条便民措施出台。其中，住房公积金惠民政策 10 条包括：对多子女家庭租、购住房分别给予提高提取和贷款额度政策支持；优化低保人员住房公积金贷款利息补贴机制，加大对低收入家庭解决住房问题的保障力度；合理调整住房公积金贷款首付款比例；开展商业贷款转组合贷款业务；实行差异化租房提取标准。（观点网）                                                                                  |
|      | 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》，要求将《景德镇市人民政府办公室关于印发促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》中“实施阶段性购房补贴”政策执行期限顺延一年。即“凡在 2022 年 5 月 10 日至 2023 年 12 月 31 日期间，购买中心城区范围内（包括珠山区、昌江区、昌南新区及高新区，下同）新建商品住房且在 2025 年 6 月 30 日前缴清契税，属首次购买的，给予 200 元/平方米补贴；属改善型的，给予 100 元/平方米补贴。”（观点网） |
|      | 2023 年，江西省棚户区要改造开工 13.2 万套，老旧小区要改造开工 37.57 万户，保障性租赁住房要开工（筹集）16.58 万套，基本建成 2.33 万套（间），公共租赁住房要新建（筹集）596 套。推进高品质智慧社区、完整社区试点建设，打造一批社区样板。（观点网）                                                                                                                             |
|      | 2 月 20 日消息，山东发行 7 年期棚改专项地方债。观点新媒体获悉，此次发行 7 年期棚改专项地方债的规模 49.54 亿元，发行利率 2.9600%，边际倍数 4.62 倍，倍数预期 3.58。（观点网）                                                                                                                                                             |
|      | 2 月 20 日，随着中港两地通关，星展香港研究部执行董事丘卓文指，本地买家憧憬通关支持楼价，开始由观望转为实际行动，令近期新盘余货销售明显加快。不过他相信，通关对香港住宅市场具正面因素，惟实际支持需时间反映。他预期全年楼价按年持平，又按息仍有上升空间，今年最优惠利率可能升至约 6 厘。（观点网）                                                                                                                 |
|      | 近日，有消息称春节假期过后，北京二手房带看量的增长比较明显。2 月 1 日-15 日，北京二手房网签量环比 1 月同期增幅超 30%。目前，房价依然比较稳定，没有出现大幅上涨的情况。业内人士认为，北京楼市已进入“小阳春”状态，但能否持续则要看购房政策是否会变化。（观点网）                                                                                                                              |
| 宏观经济 | 2 月 24 日，据常州发布，江苏常州首套房贷利率下限自明日起由 4.1% 降至 3.8%。（观点网）                                                                                                                                                                                                                   |
|      | 2 月 20 日晚间，中国证监会官微发布消息称，证监会启动不动产私募基金试点工作。据观点新媒体获悉，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基金试点工作。此次试点工作是证监会落实党中央和国务院有关“促进房地产业良性循环和健康发展的部署，健全资本市场功能，促进房地产市场盘活存量，支持私募基金行业发挥服务实体经济功能的重要举措。（观点网）                                                           |

国资委主任张玉卓在回答记者提问时指出，国有企业要提高核心竞争力，需要突出四个关键词科技、效率、人才、品牌。增强核心功能，重点是优化布局、调整结构、巩固国有经济在关系国家安全和国民经济命脉重要行业领域的控制地位，加大对创新能力体系建设和战略性新兴产业的布局，提升对公共服务体系的保障能力，更好地发挥国有经济主导作用和战略支撑作用。（观点网）

财政部党组书记、部长刘昆公布在全国财政工作会议上的讲话，讲话中提到，支持刚性和改善性住房需求，加大保障性租赁住房供给，配合做好保交楼、稳民生工作，促进房地产市场平稳发展。（观点网）

2月21日，长三角绿色一体化示范区今日举行新闻发布会，介绍《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划》。在会上，长三角一体化示范区执委会副主任张忠伟披露，《总体规划》提出，转变以投资和要素投入为主导、土地增量规模扩张的传统发展模式，落实建设用地“负增长”，通过资源利用方式转变倒逼发展方式转型。（观点网）

2月21日，国务院发布关于《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划》的批复，表示原则同意该规划。批复中提到，到2035年，示范区耕地保有量不低于76.60万亩，其中永久基本农田不低于66.54万亩；生态保护红线不低于143.32平方公里；城镇开发边界面积控制在647.6平方公里以内；示范区规划建设用地总规模控制在803.6平方公里以内，其中先行启动区规划建设用地总规模控制在164.7平方公里以内。（观点网）

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年2月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。（央行）

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                                                                                                                                                                        |
|-------|----|-----------------------------------------|------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02/24 | 全国 | 《2022年第四季度中国货币政策执行报告》                   | 货币政策 | 牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，改善优质头部房企资产负债状况，因城施策支持刚性和改善性住房需求，做好新市民、青年人等住房金融服务，确保房地产市场平稳发展。 |
| 02/20 | 扬州 | 《关于积极支持刚需和改善性住房需求的通知》                   | 改善住房 | 2月20日，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》。据了解，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，“在市区新购买改善性住房的，其原有住房取得不动产权证书即可上市交易”，这意味着扬州取消二手房3年限售政策。      |
| 02/24 | 全国 | 中国人民银行、中国银保监会《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》 | 住房租赁 | 围绕住房租赁供给侧结构性改革方向，以商业可持续为基本前提，重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展，为租赁住房的投资、开发、运营和管理提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，共17条。                                                                      |
| 02/22 | 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             | 住房租赁 | 会议要求，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”：一是要完成好租赁试点任务的必答题。对照试点目标任务，多渠道、多层次、多类别筹集房源，做到规划先行，导则引领，合理谋划租赁房源布局，规范租赁合同备案，促进住房租赁市场健康发展。                                             |

|       |      |                                             |      |                                                                                                                                                 |
|-------|------|---------------------------------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 02/26 | 江苏宿迁 | 江苏省宿迁市住房和城乡建设局《关于进一步促进中心城区房地产平稳健康发展的若干政策措施》 | 补贴等  | 主要内容围绕惠民补贴、助企纾困、金融支持、提升品质等方面展开。对个人在中心城区范围内购买商品住房（含二手商品住房）的，给予所缴纳契税总额 50% 的补贴，最高不超过 3 万元，生育二孩、三孩的家庭分别给予所缴纳契税总额 80%、100% 的补贴。                     |
| 02/26 | 河南漯河 | 河南省漯河市住房和城乡建设局《关于进一步做好当前支持房地产市场平稳健康发展的通知》   | 企业融资 | 通知提到，要优化预售资金监管。项目监管账户内资金达到重点监管资金监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金。企业集团财务公司等非银行金融机构不得出具保函置换预售监管资金。支持符合条件的优质房地产企业通过资本市场发债、重组上市及运用增发、配股等资本市场工具融资发展。 |

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12日-2月19日，30大中城市商品房成交量持续上涨，当周成交264.11万平方米，环比增长4.51%，其中，一线城市成交61.63万平方米，二线城市成交138.31万平方米，三线城市成交64.17万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑12.29%，其中一线下跌23.46%，二线下滑11.18%，三线上涨0.42%；年初至今商品房销售累计下滑17.15%，其中一线下滑19.13%，二线下滑19.12%，三线下滑8.36%。

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

图表13: 三线城市四周滚动同比增速

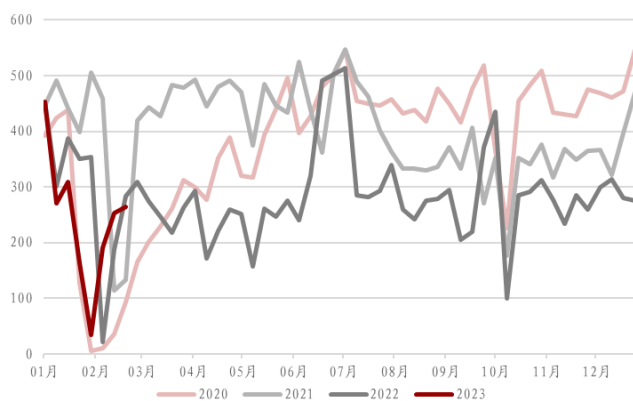


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所



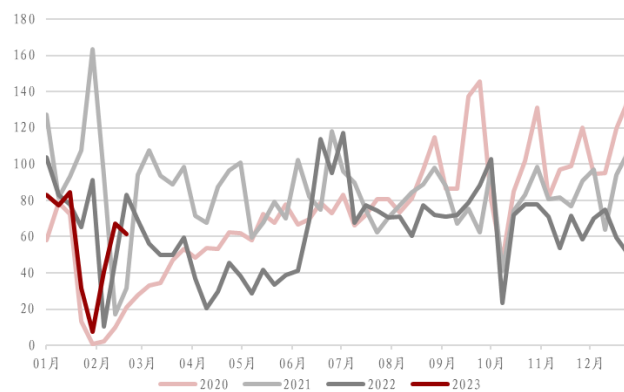
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



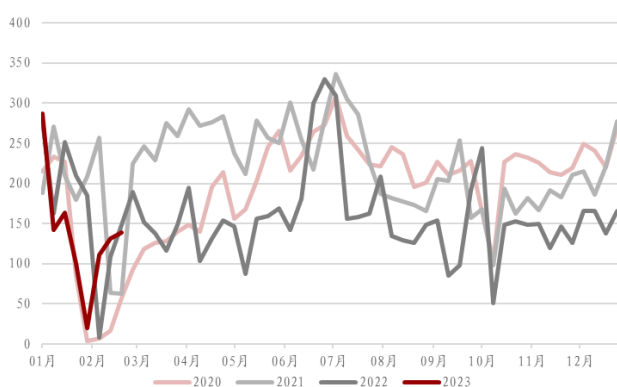
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)



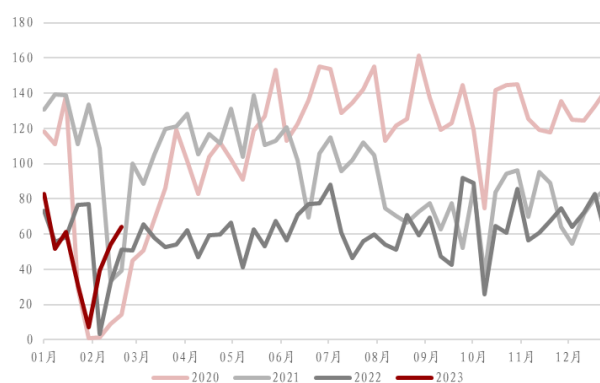
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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升温

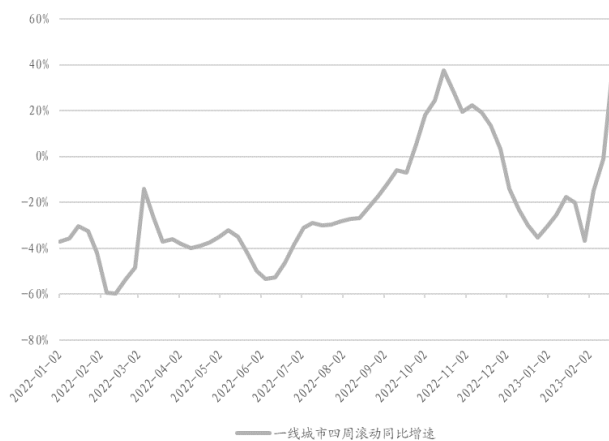
2月12日-2月19日, 14大中城市成交面积四周滚动同比上涨67.33%, 其中一线城市上涨39.98%, 二线城市上涨72.24%, 三线城市上涨144.17%; 年初至今累计成交面积同比上涨31.60%, 其中一线下滑7.19%, 二线城市上涨30.67%, 三线城市上涨132.08%。

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



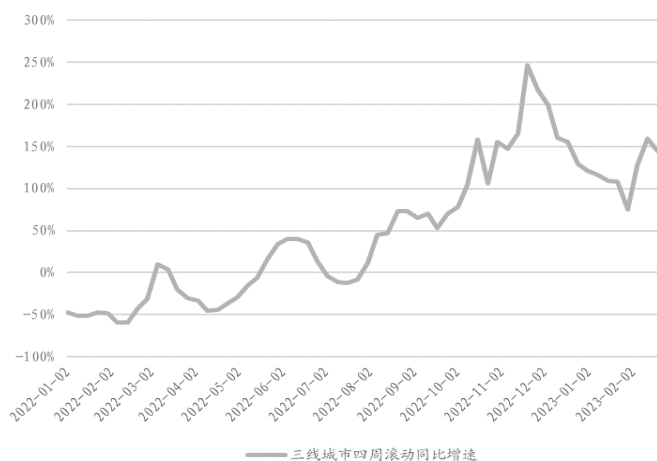
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



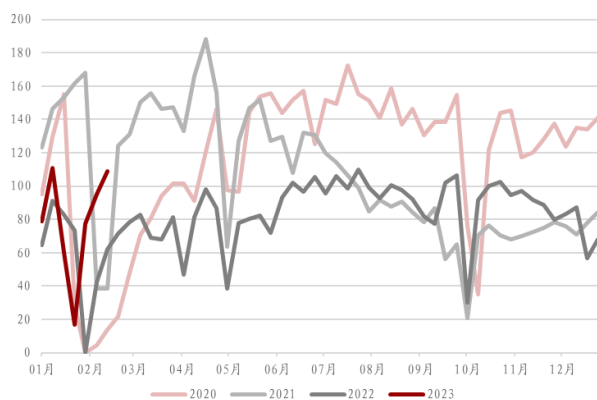
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



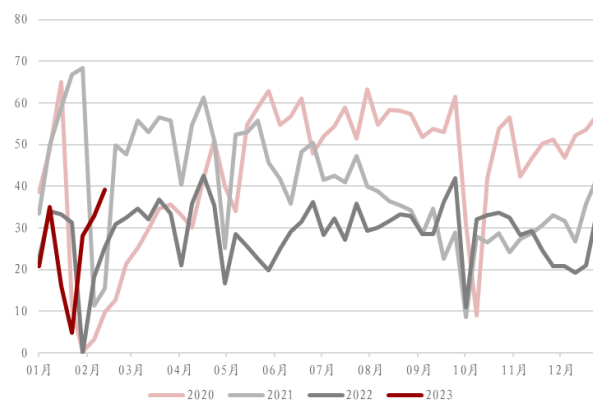
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表22: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

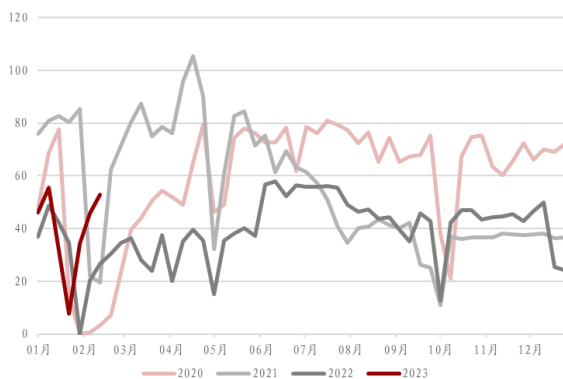
图表23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



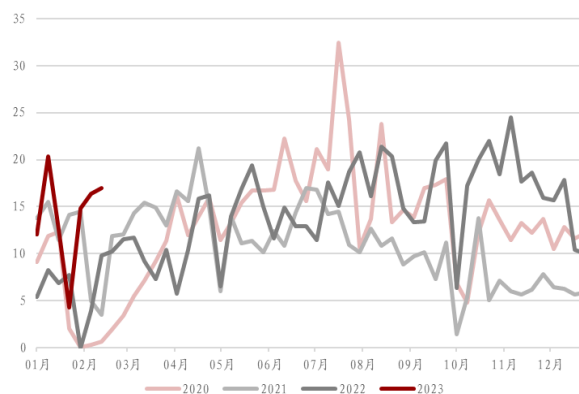
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表24: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米)

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



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

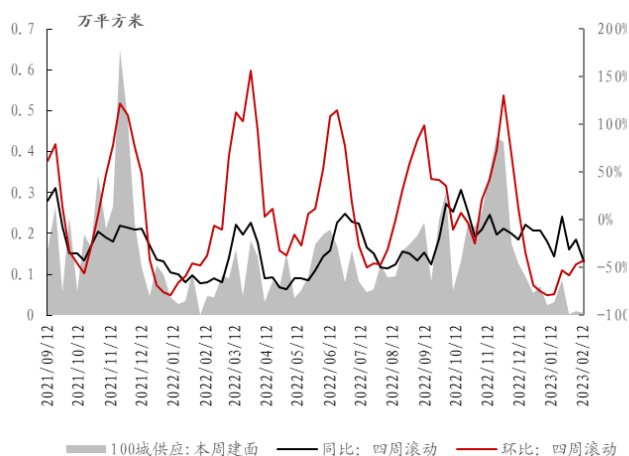
### 3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周（2月12日-2月19日）百城住宅类土地供应建面为286.8万平方米，四周滚动同比下降75.9%，年初至今累计同比下降34.92%，其中二线城市下降17.60%，三线城市下降40.49%。

百城住宅类土地成交建面为393.3万平方米，四周滚动同比下降9.0%，年初至今累计同比上涨13.19%。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，年初至今累计同比下降69.14%，二线下降1.48%，三线上涨23.53%。

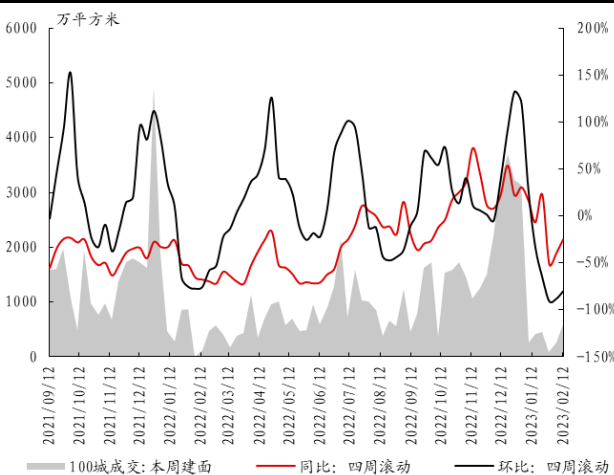
百城住宅类土地溢价率为6.3%，环比上涨1.1个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为0.0%、5.5%、7.1%。

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

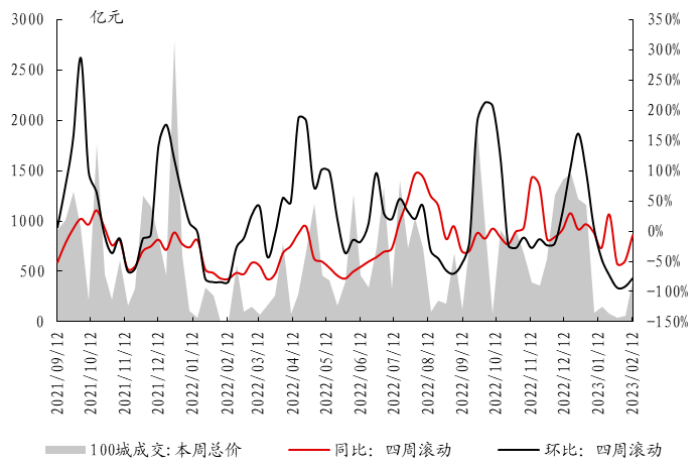
图表27：百城住宅类土地成交建面同环比增速



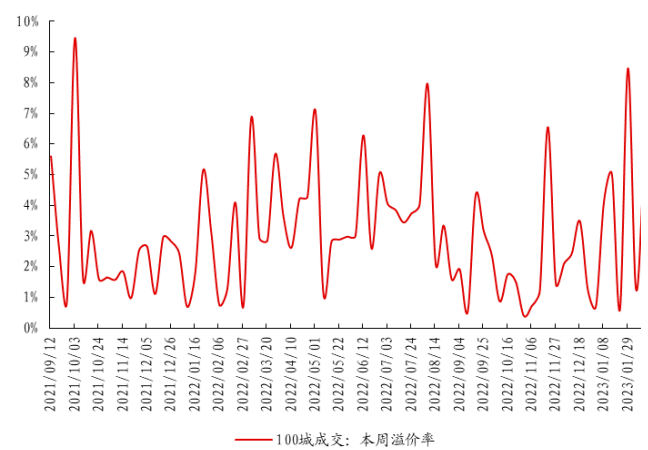
资料来源：wind，万联证券研究所

图表28：百城住宅类土地成交总价同比增速

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



资料来源: wind, 万联证券研究所

### 3.4 集中供地情况

#### 3.4.1 今年以来集中供地整体情况概览

上周, 杭州, 苏州完成2023年首批集中供地的首日公开拍卖, 广州挂牌2023年首批次地块共8宗。

杭州2023年首批13宗涉宅地全部成交, 总成交建筑面积93.5万方, 总成交金额182.2亿元, 平均溢价率9.2%。其中, 8宗地块封顶摇号, 占比达到62%。

苏州2023R1批次供地全部完成拍卖, 11宗地块全部成交, 总成交建面70万方, 总成交金额140亿, 平均溢价率7.5%。其中, 3宗封顶摇号, 占比达到27%。

集中供地公告方面, 广州挂牌2023年首批次地块, 共8宗挂牌, 总建筑面积156.6万方, 总起价为269.6亿元, 将在3月23日至4月20日内分5个时间段出让。

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%        |
| 2023R1 | 苏州 | 11     | 39.26       | 70        | 140      | 7.46%     | 0%           |
| 2023R1 | 杭州 | 13     | 54.36       | 93.5      | 182.2    | 9.2       | 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 | 南京 | 3月17日       | 11   | 91.25       | 163.6     | 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                                  |
| 2023R1 | 广州 | 3月23日至4月20日 | 8    | 156.6       | 269.6     | 与以往集中在1-2天内出让不同, 本次8宗地将在3月23日至4月20日内分5个时间段出让 |

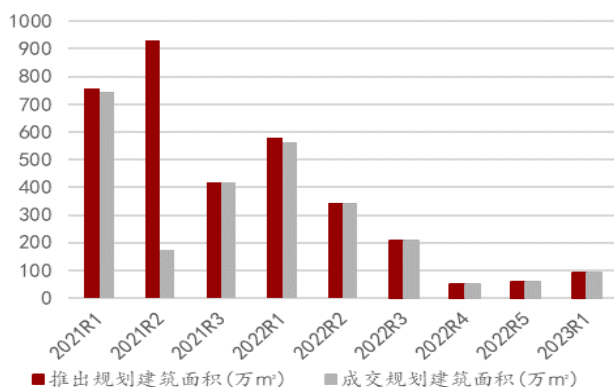
资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院

### 3.4.2 上周集中供地完成情况

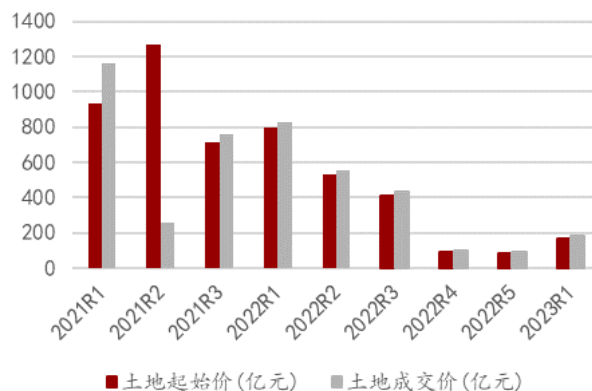
2月21日，杭州2023年首批13宗涉宅地全部成交，总成交建筑面积93.5万方，总成交金额182.2亿元，平均溢价率9.2%。其中，8宗地块封顶摇号，占比达到62%。此批次土拍结构，显示出从一九有向二八行情转化的迹象。具体情况为：第一，红盘区域地块争抢人数增多，即热者更热，利润甚至可以低至2.5%。第二，非典型限价红利区域，出现转暖迹象，即热度外溢。比如临平新城核心区，尽管设置了高品质要求的条件，仍然双双封顶；再如钱塘区江海之城地块，起价降了5%的，除了吸引滨江、兴耀深耕企业，更有外地企业出手，本次滨江溢价摘牌。第三，一些很久未拿地的民营房企开始参与，如天阳、大华、英冠，更有北京稳石等新企业加入战局。所以，整体上看，参与的房企增加，深耕房企的投资在扩面，整体的热度从核心的限价红利板块在外延，“一九”正转向“二八”，但是仍然呈现的结构性行情。（好地网）

2月23日，苏州2023年一批次地块进行第二天出让，高新区、吴江区5宗地顺利成交，吸金56.1亿。至此，苏州2023R1批次供地全部完成拍卖，整体市场热度较高，11宗地块全部成交，总成交建面70万方，总成交金额140亿，平均溢价率7.5%。其中，3宗封顶摇号，占比达到27%。从拿地房企来看，得主已经出炉的9宗地中，8宗由国企竞得，1宗由民企拿下。苏州这一轮的土拍，核心区热度更甚以往，开始向下一级板块传导；房企参与度在提升，深耕房企投资扩面，整体拿地格局百花齐放。从一批次延伸来看，今年的苏州土地市场，将是机会与挑战并存的一年。一方面，在经历了一年半的深度调整后，整体已呈现适度回暖迹象，房企投资信心正逐步修复。另一方面，当前苏州市场结构性行情依然存在，而今年的房企投资目标，会更加聚焦热点板块，对市场的选择分化会更明显，但与此同时，选择在次核心点状投资也已经开始受到部分房企关注。（好地网）

图表32：土地供应与成交建面情况（杭州）



图表33：起始价与成交金额情况（杭州）

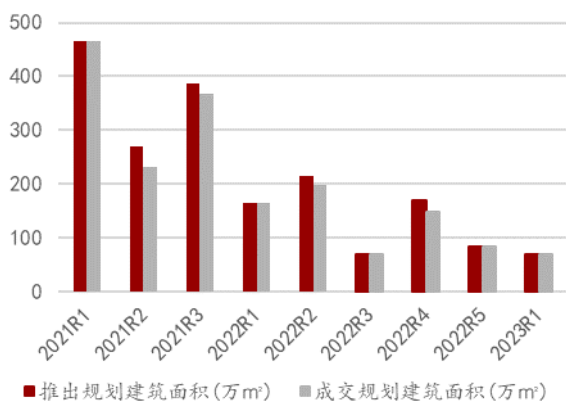


资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

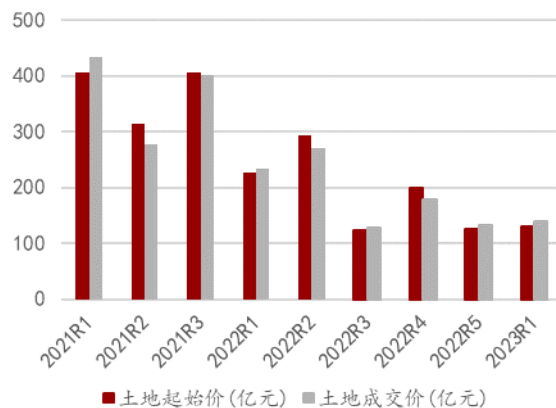
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表34：土地供应与成交建面情况（苏州）

图表35：起始价与成交金额情况（苏州）

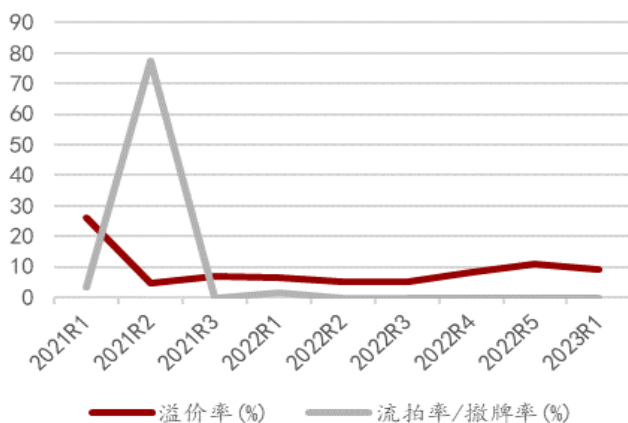


资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所



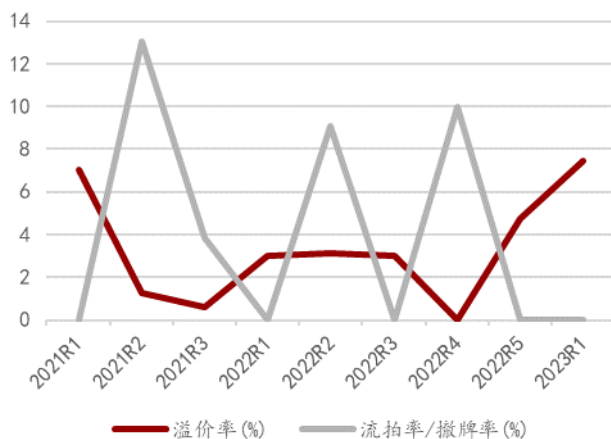
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表36：流拍率（包含撤牌）及溢价率变化（杭州）



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表37：流拍率（包含撤牌）及溢价率变化（苏州）

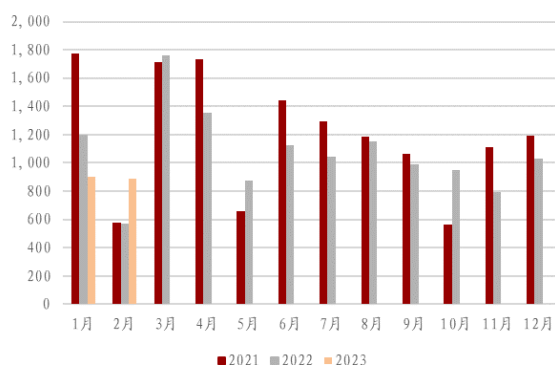


资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

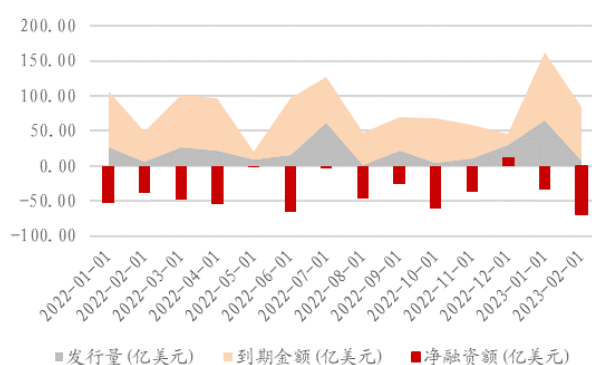
## 4 行业融资情况跟踪

2023年2月20日至2月26日境内债券发行金额为369.8亿元，年初至今发债规模为1789亿元，同比上涨5.87%。2023年2月（1-26日）境外债发行规模为8.22亿美元，净融资额为-68.11亿美元，上年2月（1-28日）境外债发行规模为5.81亿美元，净融资额为-37.82亿美元。

图表38：境内债券发行金额（亿元）



图表39：境外债发行情况



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所，注：2023年2月 资料来源：wind，万联证券研究所  
 数据为截至2月26日数据；

## 5 重点公司公告跟踪

图表40: 重点公司公告跟踪

| 分类   | 公司简称 | 公告内容                                                                                                                                                                                                               |
|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 债券发行 | 上海临港 | 2023年2月21日，公司发行了2023年度第二期超短期融资券，本期超短期融资券发行总额人民币10亿元。票面利率2.39%。                                                                                                                                                     |
|      | 南京高科 | 公司于2023年2月21日在全国银行间市场发行了2023年度第一期超短期融资券，募集资金于2023年2月23日全额到账。期限150天，发行总额5亿元，发行利率3.09%。                                                                                                                              |
| 监管回复 | 华远地产 | 2月20日，华远地产股份有限公司关于对上海证券交易所监管工作函进行了回复，由于2022年国内新冠疫情影响延续，2022年行业整体毛利空间持续压缩，同时第四季度公司计提减值，导致2022年度经营亏损。2022年公司整体毛利率为7%左右，较上年度下降近10个百分点。公司积极实施“强回款、降成本、提品质”的经营方针，稳步降低负债水平。                                              |
|      | 阳光城  | 2月21日，阳光城集团股份有限公司关于深圳证券交易所对公司关注函进行了回复，公司2022年全年销售金额仍较2021年大幅下降超70%，销售规模的大幅下降直接导致了公司的回款规模不及预期，严重影响了公司现金回流；如此艰难情况下，公司仍调动一切资源优先保竣工、保交付，2022年全年完成交付143个批次，共计交付101,165套。                                                |
|      | 海南高速 | 2月24日，海南高速公路股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函进行回复，2022年第四季度预计公司实现营业收入5,704万元，较前三季度平均营业收入3,783万元增长51%，其中影响最大的是商品房销售收入，预计第四季度商品房销售收入4,934万元。由于稳楼市政策力度的加强和疫情防控措施的优化调整，2022年第四季度房地产市场情况较前三季度有所好转。                                    |
|      | 嘉凯城  | 2月22日，嘉凯城集团股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函进行了回复。                                                                                                                                                                               |
| 质押   | 我爱我家 | 为办理股票质押式回购交易进行融资，谢勇先生分别于2021年2月4日、2月8日、2月19日和2月23日将其持有的本公司合计13,000万股股份质押给东北证券股份有限公司，并于2022年在上述质押到期后分别办理了延期手续。经与东北证券股份有限公司协商，谢勇先生分别于2023年1月18日、2023年2月1日、2023年2月13日和2023年2月17日办理完毕延期回购的相关手续，延期回购股份占本公司总股本的5.52%，    |
| 减持   | 华联控股 | 2022年11月2日，公司监事和高级管理人员黄欣、苏秦计划自公告发布之日起15个交易日后的6个月内，减持不超过各自持有公司股份的25%，合计减持将不超过232,311股，占公司总股本比例为0.0157%。截至本公告日，该减持计划的实施时间已过半，黄欣、苏秦已减持数量分别为79,798和0(股)，黄欣已完成减持计划。                                                     |
|      | 特发服务 | 近日，公司收到嘉兴创泽出具的《关于股份减持计划实施进展的告知函》，嘉兴创泽于2022年9月20日至2023年2月17日期间，通过集中竞价交易方式合计减持公司股份2,264,600股，占公司总股本的1.34%。嘉兴创泽计划继续以集中竞价方式（自本公告披露之日起15个交易日后的六个月内）或以大宗交易方式（自本公告披露之日起3个交易日后的六个月内）合计减持累计不超过7,875,400股，即不超过公司总股本的4.66%。   |
|      | 新湖中宝 | 于公司控股股东浙江新湖集团股份有限公司向衢州市新安财通智造股权投资合伙企业(有限合伙)转让10.00%股份，不触及要约收购。                                                                                                                                                     |
|      | 宋都股份 | 公司董事、执行总裁汪庆华先生持有公司股份900,000股，占总股本的0.0672%；公司董事、副总裁、财务负责人陈振宁先生持有公司股份270,000股，占总股本的0.0201%。汪庆华先生计划通过集中竞价的方式减持不超过225,000股，占公司总股本的比例为0.0168%；陈振宁先生计划通过集中竞价的方式减持不超过67,500股，占公司总股本的比例为0.0051%。减持期间为自本公告披露之日起十五个交易日后的六个月。 |
|      | 泰禾集团 | 公司于近日收到泰禾投资及其一致行动人叶荔女士函告，获悉其2022年10月28日至2023年2月21日通过集中竞价交易的方式合计减持公司股份49,000股，占公司总股本2%。减持计划实施完毕。                                                                                                                    |

|           |      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|           | 中南建设 | 2022年8月15日至2023年2月21日,中南城投持有公司股份被动减持173,200,515股;2022年11月3日至2022年11月24日间,中南城投参与转融通业务借出公司股份30,000,000股。包含参与转融通业务借出的股份,2021年8月19日~2023年2月21日中南城投及其一致行动人持有的公司股份累计变动5.02%。因股票质押等业务纠纷,2023年2月16日开始的未来6个月内,中南城投持有的公司股份存在进一步减少中南建设现有总股份数(3,826,558,901股)5%的风险。                                                          |
| 董事会、监事会延期 | 海南机场 | 海南机场设施股份有限公司第九届董事会董事、监事会监事的任期将于2023年2月25日到期。鉴于公司第十届董事会董事候选人、监事会监事候选人的提名工作尚在进行中,为确保董事会、监事会工作的连续性及稳定性,公司决定将第九届董事会、监事会的换届工作适当延期,公司董事会各专门委员会及高级管理人员的任期亦相应顺延。                                                                                                                                                         |
|           | 华丽家族 | 华丽家族股份有限公司第七届董事会、监事会于近日任期届满。鉴于公司第八届董事会董事候选人、监事会监事候选人的提名工作尚未结束,为保持公司董事会、监事会工作的连续性,公司第七届董事会、监事会将延期换届。同时,公司第七届董事会各专门委员会和高级管理人员的任期亦相应顺延。                                                                                                                                                                             |
| 投资        | 陆家嘴  | 上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司与关联方——上海陆家嘴(集团)有限公司、上海前滩国际商务区投资(集团)有限公司共同出资设立上海耀筠置业有限公司,注册资本150亿元(币种:人民币,下同)。其中,公司持股比例为40%,认缴出资额60亿元;陆家嘴集团持股比例为40%,认缴出资额60亿元;前滩投资持股比例为20%,认缴出资额30亿元。注册资金根据业务发展情况出资到位。                                                                                                                          |
|           | 广汇物流 | 广汇集团下属上市公司广汇物流、广汇能源股份有限公司在宁东管委会辖区内新建广汇宁东煤炭储运基地项目,设立2个独立法人子公司,分别为:广汇宁东煤炭储运基地,主要从事铁路专用线及煤炭仓储建设、运营业务;广汇能源宁夏煤炭销售中心,主要从事疆煤以及甲醇、煤焦油等化工产品宁东煤炭储运基地及周边区域销售。本项目总投资约25亿元(含流动资金)。                                                                                                                                            |
|           | 东湖高新 | 公司子公司湖北路桥与安徽路港、苍溪国投拟共同签订《四川省广元市苍溪县省道411线广元市苍溪至旺苍段公路建设工程县城至歧坪段PPP项目合同》,投资设立项目公司,负责苍溪项目的投融资、建设、运营维护等工作。苍溪项目资本金总计约59,196.89万元(含项目公司注册资本金10,000万元),其中:(1)湖北路桥出资约36,554.08万元(含项目公司注册资本金6,175万元,占项目公司61.75%股权);(2)安徽路港出资约19,682.96万元(含项目公司注册资本金3,325万元,占项目公司33.25%股权);(3)苍溪国投出资约2,959.84万元(含项目公司注册资本金500万元,占项目公司5%股权)。 |
| 诉讼        | 中国武夷 | 中国武夷实业股份有限公司于2022年5月26日向安徽省合肥市中级人民法院起诉东华工程科技股份有限公司关于建设工程施工合同纠纷一案,具体判决如下:东华科技于本判决生效之日起十日内支付中国武夷工程款7,438,921.08元和逾期付款利息(以7,438,921.08元为基数)                                                                                                                                                                         |
|           | 泛海控股 | 中国民生银行股份有限公司北京分行以金融借款合同纠纷为由,对公司控股子公司武汉中心大厦开发投资有限公司、武汉中央商务区股份有限公司、泛海控股及公司实际控制人卢志强先生提起诉讼。查封武汉公司名下位于武汉市江汉区王家墩地区原空军汉口机场内的泛海生活广场、在建工程,查封期限自2023年2月8日起至2026年2月7日。                                                                                                                                                      |
| 董事变动      | 招商积余 | 招商局积余产业运营服务股份有限公司董事会近日收到刘宁女士的辞职报告,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。刘宁女士未持有公司股份。                                                                                                                                                                                                         |
|           | 万业企业 | 上海万业企业股份有限公司于近日收到证券事务代表郁皓然女士提交的书面辞职报告,郁皓然女士因个人原因辞去公司证券事务代表职务,其辞职报告自送达公司董事会之日起生效。郁皓然女士辞职后将不再担任公司任何职务。                                                                                                                                                                                                             |
| 融资        | 华发股份 | 公司发布了股票发行预案修订版,根据公司2022年度业绩快报公告调整2022年度财务数据预测假设,并补充2023年较2022年度持平、下降10%的测算方案等内容。                                                                                                                                                                                                                                 |
|           | 大名城  | 公司发布了股票发行预案修订版,根据公司2022年业绩预告修订了本次发行摊薄即期回报的情况及对公司主要财务指标的影响等内容。                                                                                                                                                                                                                                                    |
|           | 世茂股份 | 公司拟授权全资子公司巧贤有限公司、上海镭耀企业管理有限公司、上海翔循企业管理有限公司资产质押,及绍兴世茂投资发展有限公司100%股权收益权,为上述5笔共计44.25079亿元公司债券的展期进行担保。                                                                                                                                                                                                              |
|           | 福星股份 | 公司本次向特定对象发行股票募集资金总额34,464.18万元,用于红桥城K6住宅项目、红桥城K15项目和补充流动资金项目。目前,公司自有资金无法满足项目建设的资金需求,需要通过外部融资支持项目建设及公司运营资金周转需要。                                                                                                                                                                                                   |

|      |      |                                                                                                                                                                                                  |
|------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 关联交易 | 万科 A | 公告股票发行可行性报告，主要内容：本次募集资金投资项目围绕公司主营业务展开，符合公司整体战略发展方向，有利于提升公司综合实力。项目资金总需求为 150.00 亿元（含补充流动资金 45.00 亿元），投资金额较大。公司通过本次向特定对象发行股票募集资金，可满足业务发展的资金需求，增强资本实力，提高公司的盈利能力和抗风险能力，提升公司的核心竞争力和可持续发展能力，符合全体股东的利益。 |
|      | 中交地产 | 公司公告拟进行定增，本次发行对象为包括地产集团在内的不超过 35 名（含 35 名）符合中国证监会规定条件的特定对象。募集资金不超过 350,000.00 万元（含本数），融资用于长沙凤鸣东方、郑州翠语紫宸、武汉中交澄园、惠州紫薇春晓、天津春映海河等保交楼项目。                                                              |
|      | 荣盛发展 | 就公司股票发行方案，公司 2023 年第一次临时股东大会已审议通过本次发行方案。                                                                                                                                                         |
|      | 中国武夷 | 为支持公司发展，2023 年大股东福建建工拟为公司总余额不超过 30.00 亿元的银行贷款或其他融资方式提供担保，其中包含公司供应链金融资产证券化业务所需福建建工提供的增信额度，福建建工根据市场化的原则履行担保人的义务，公司按不超过 1%/年的担保费率向福建建工支付不超过 3,000.00 万元的担保费。                                        |
|      | 珠江股份 | 广州珠江发展集团股份有限公司拟将所持有的房地产开发业务相关的资产负债置出，置入广州珠江实业集团有限公司与广州珠江健康资源管理集团有限公司合计持有的广州珠江城市管理服务集团股份有限公司 100% 股权，估值差额部分以现金进行补足。                                                                               |

资料来源：同花顺 iFinD，万联证券研究所

## 6 投资建议与风险提示

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

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

## 行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

## 公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

## 风险提示

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

## 证券分析师承诺

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

## 免责声明

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

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

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

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

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

## 万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场