



## 房地产

优于大市（维持）

### 证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

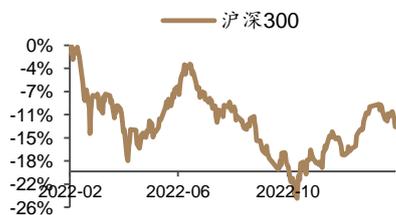
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

### 研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

### 市场表现



### 相关研究

- 《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
- 《房地产业周报（20230213-20230217）-30城销售持续改善，1月一线城市销售均价环比转涨》2023.2.19
- 《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
- 《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
- 《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

# 加强保障房体系建设，支持刚改需求

房地产行业周报（2023.2.27-3.3）

## 投资要点：

### ● 市场回顾

上周（2023.2.27-3.3），上证综指上涨1.87%，沪深300指数上涨1.71%，房地产板块上涨0.74%，房地产板块跑输上证综指1.14个百分点，跑输沪深300指数0.97个百分点。重点关注的A股地产股大部分上涨，华发股份（600325.SH）、华侨城A（000069.SZ）和荣盛发展（002146.SZ）涨幅较大，分别上涨9.42%、4.72%、4.67%。重点关注的港股地产及代建公司中中原建业（9982.HK）、美的置业（3990.HK）、龙湖集团（0960.HK）涨幅居前，分别上涨7.81%、7.21%、5.51%。重点关注的物业股中兴业物联（9916.HK）（涨幅13.70%）、保利物业（6049.HK）（涨幅6.97%）、浦江中国（1417.HK）（涨幅6.90%）涨幅较高。

### 数据追踪

**百城土地成交累计同比降幅较前一周扩大。**2月20日-2月26日，100大中城市成交住宅土地规划建筑面积299.5万平方米，累计同比下滑22.25%，降幅较前一周扩大。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72.5万平方米，累计同比下滑39.87%，三线城市成交227万平方米，累计同比下滑10.88%。

**30大中城市商品房销售累计同比降幅较前一周收窄。**2月20日-2月26日，30大中城市商品房成交350.58万平方米，累计同比下降16.35%，降幅较前一周收窄。其中，一线城市商品房成交60.27万平方米，累计同比下降18.15%，二线城市商品房成交201.27万平方米，累计同比下降20.28%，三线城市商品房成交89.04万平方米，累计同比下降-1.78%。

### ● 行业动态

南京：在原有以土地竞买保证金缴纳作为参加土地竞买履约保证的基础上，增加见索即付银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式。

### ● 投资建议

3月5日，政府工作报告提及加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。一方面，增加保障房有效供给，预计未来保障房体系有望协同现有商品房体系，支持刚需和改善性需求，另一方面，防范化解头部优质房企风险，有助于防范房地产行业风险进一步扩大，促进行业平稳健康发展。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

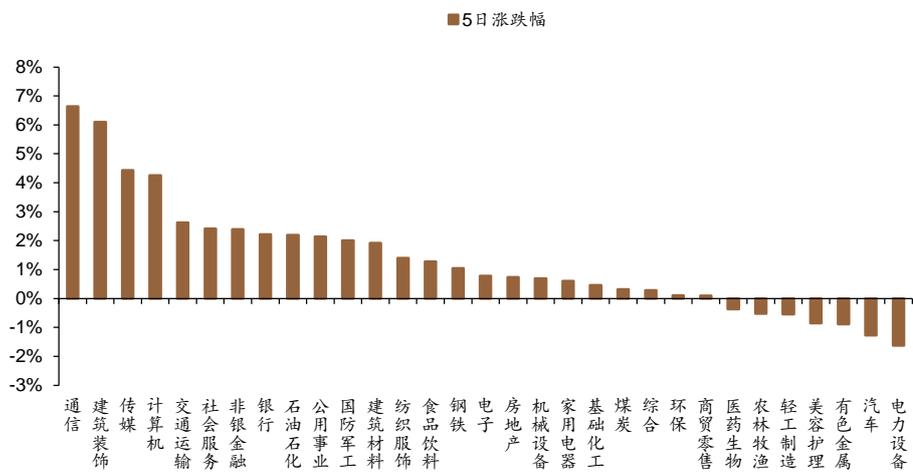
## 1. 市场回顾

### 1.1. 地产板块表现

上周（2023.2.27-3.3），上证综指上涨 1.87%，沪深 300 指数上涨 1.71%，房地产板块上涨 0.74%，房地产板块跑输上证综指 1.14 个百分点，跑输沪深 300 指数 0.97 个百分点。

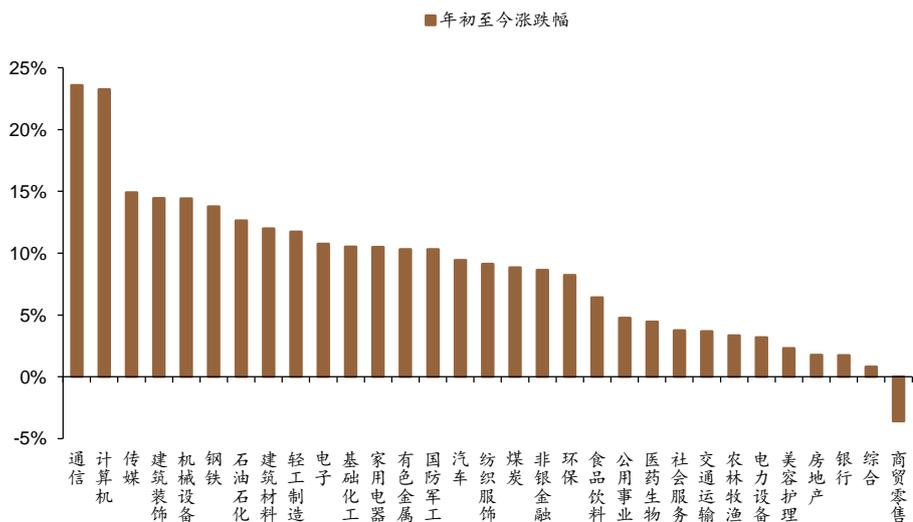
年初至今，上证综指上涨 7.74%，沪深 300 指数上涨 6.69%，房地产板块上涨 1.75%，房地产板块跑输上证综指 5.99 个百分点，跑输沪深 300 指数 4.93 个百分点。

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



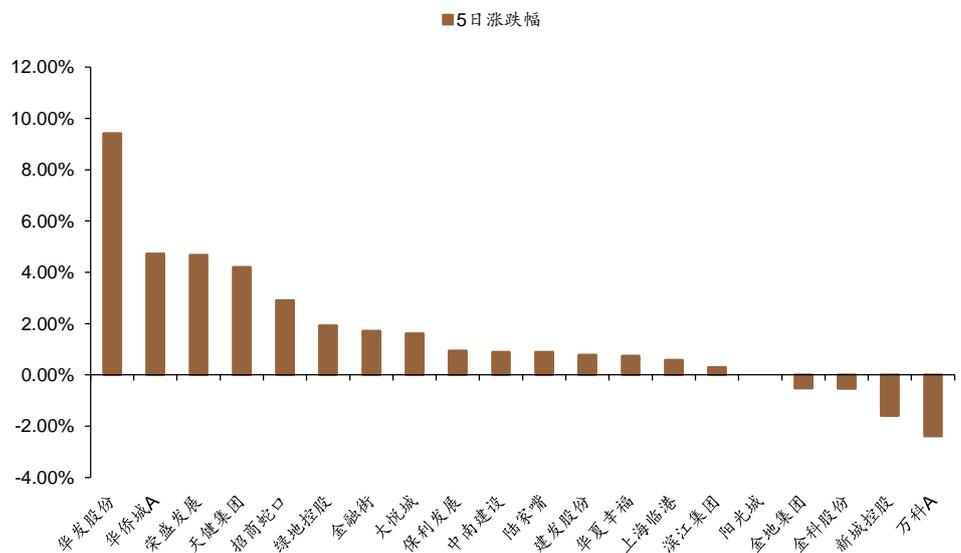
资料来源：Wind，德邦研究所

## 1.2. A股重点公司市场表现

上周（2023.2.27-3.3），重点关注的A股地产股大部分上涨，华发股份（600325.SH）、华侨城A（000069.SZ）和荣盛发展（002146.SZ）涨幅较大，分别上涨9.42%、4.72%、4.67%。

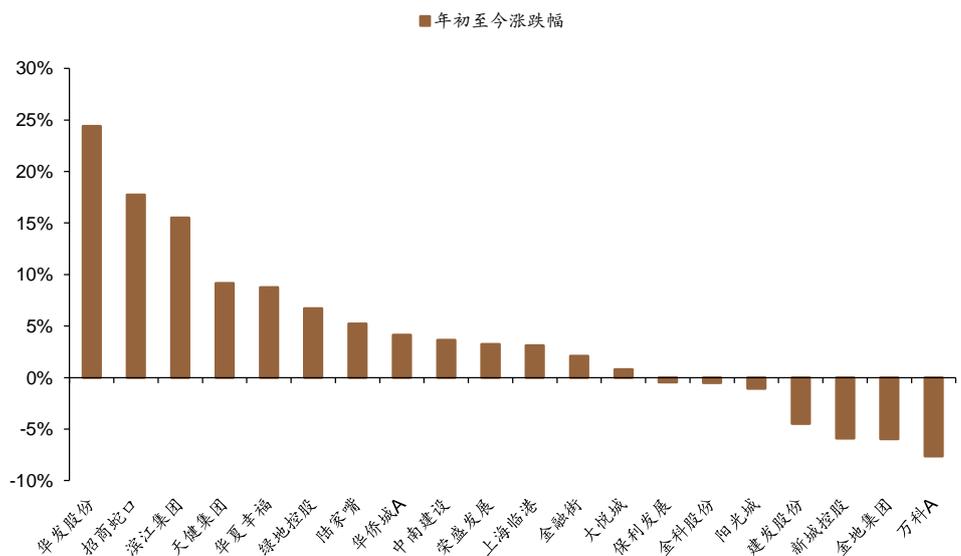
从重点关注的A股地产股年初至今市场表现来看，华发股份（600325.SH）、招商蛇口（001979.SZ）、滨江集团（002244.SZ）涨幅居前，分别上涨24.39%、17.74%和15.52%；万科A（000002.SZ）（跌幅7.64%）、金地集团（600383.SH）（跌幅5.96%）、新城控股（601155.SH）（跌幅5.90%）跌幅较大。

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



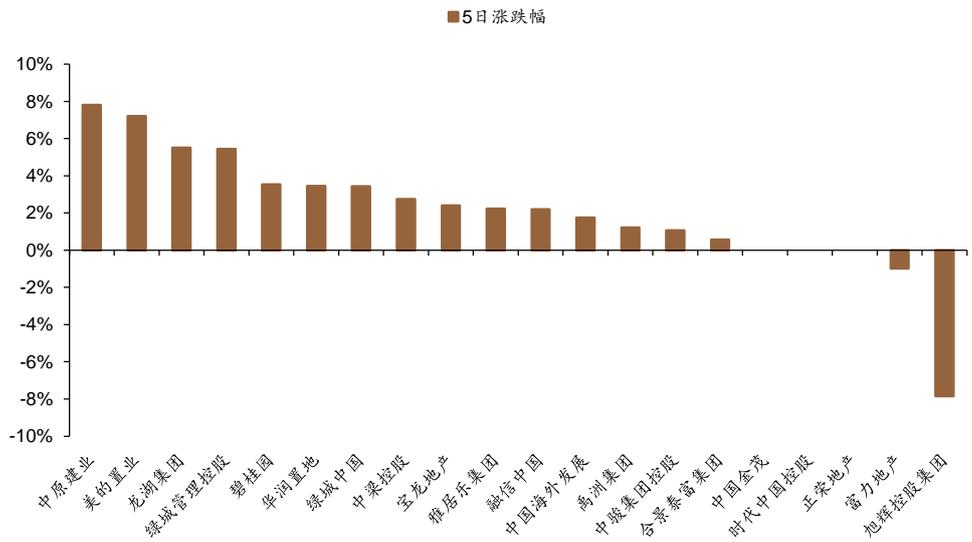
资料来源：Wind，德邦研究所

### 1.3. 港股重点公司市场表现

上周（2023.2.27-3.3），重点关注的港股地产及代建公司中中原建业（9982.HK）、美的置业（3990.HK）、龙湖集团（0960.HK）涨幅居前，分别上涨7.81%、7.21%、5.51%。富力地产（2777.HK）（跌幅0.98%）、旭辉控股集团（0884.HK）（跌幅7.84%）跌幅较大。

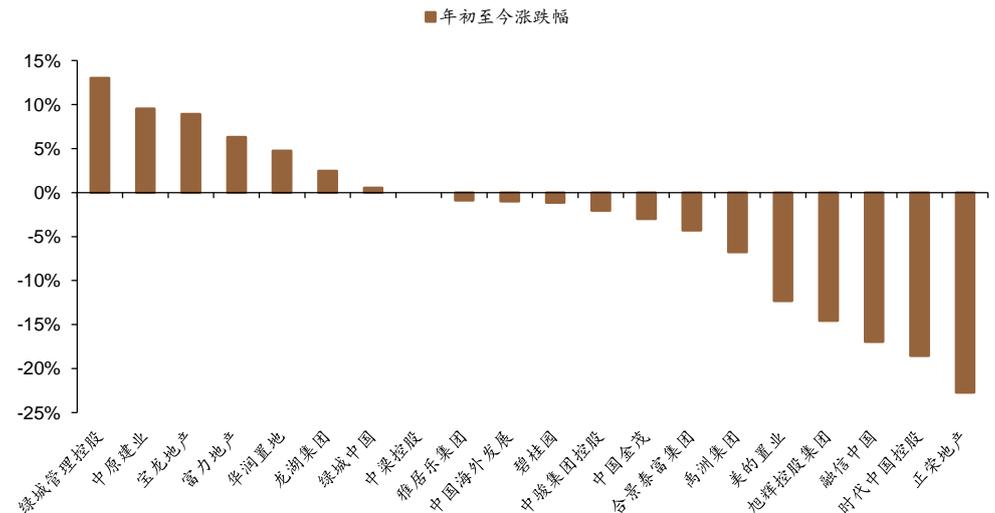
从年初至今市场表现来看，绿城管理控股（9979.HK）、中原建业（9982.HK）和宝龙地产（1238.HK）涨幅居前，分别上涨13.00%、9.52%和8.92%；融信中国（3301.HK）（跌幅16.96%）、时代中国控股（1233.HK）（跌幅18.54%）、正荣地产（6158.HK）（跌幅22.73%）跌幅较大。

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



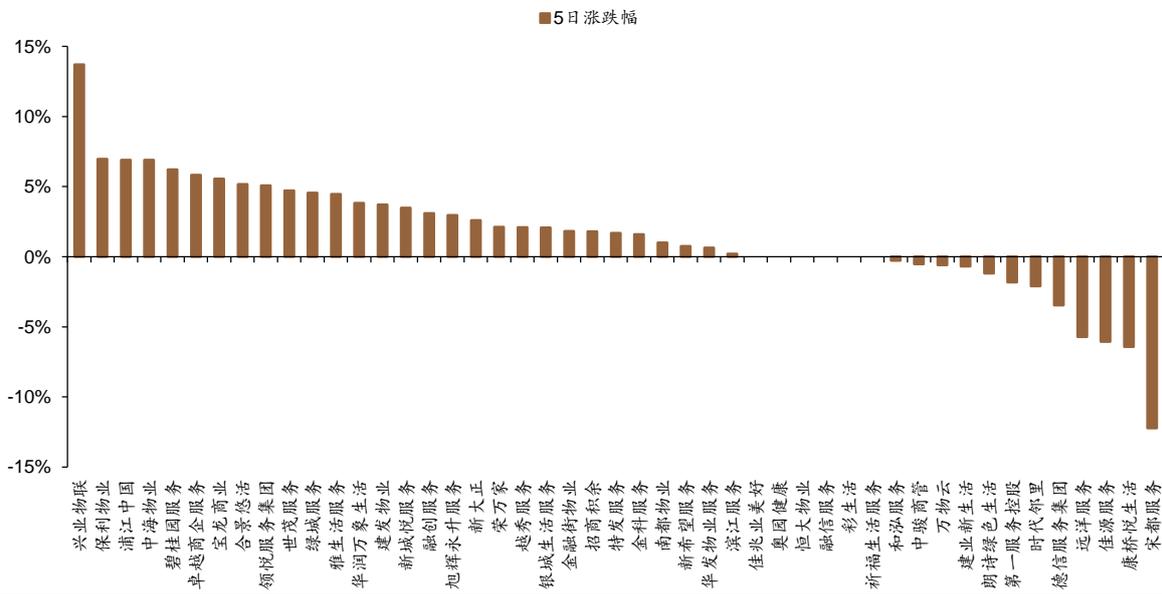
资料来源：Wind，德邦研究所

### 1.4. 重点物业公司表现

上周（2023.2.27-3.3），重点关注的物业股中兴业物联（9916.HK）（涨幅13.70%）、保利物业（6049.HK）（涨幅6.97%）、浦江中国（1417.HK）（涨幅6.90%）涨幅较高；佳源服务（1153.HK）（跌幅6.06%）、康桥悦生活（2205.HK）（跌幅6.41%）、宋都服务（9608.HK）（跌幅12.22%）跌幅较大。

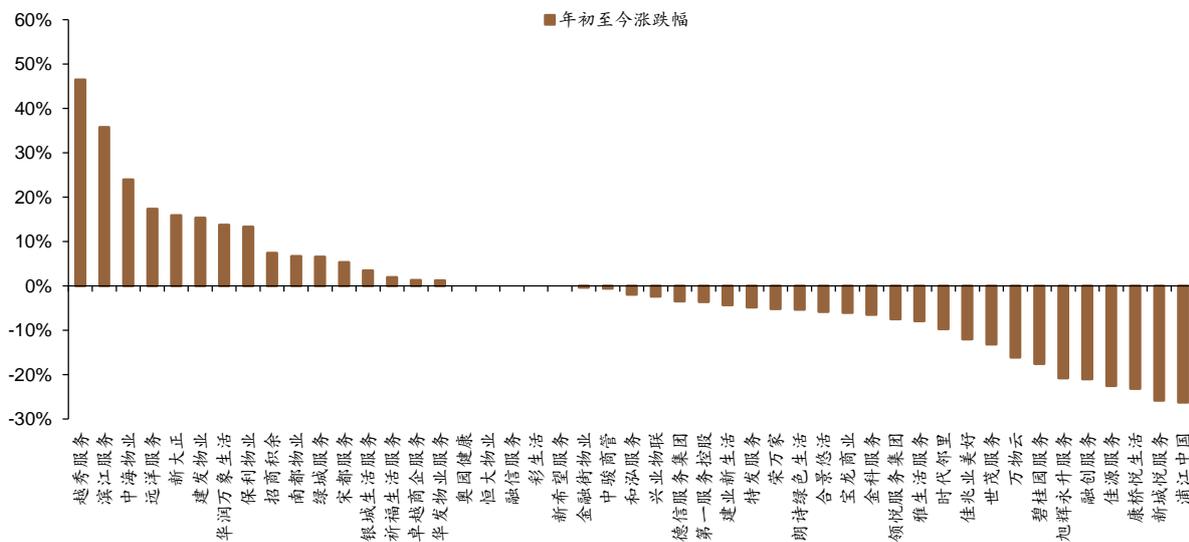
从物业公司年初至今股价表现来看，越秀服务（6626.HK）（涨幅46.53%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅35.74%）、中海物业（2669.HK）（涨幅23.99%）涨幅居前；康桥悦生活（2205.HK）（跌幅23.16%）、新城悦服务（1755.HK）（跌幅25.76%）、浦江中国（1417.HK）（跌幅26.19%）跌幅较大。

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



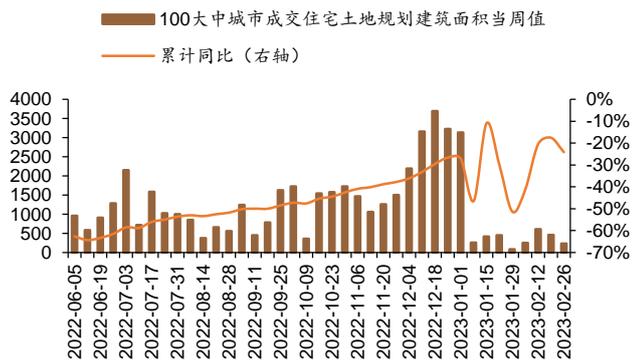
资料来源：Wind，德邦研究所

## 2. 行业动态

### 2.1. 100 大中城市住宅土地市场

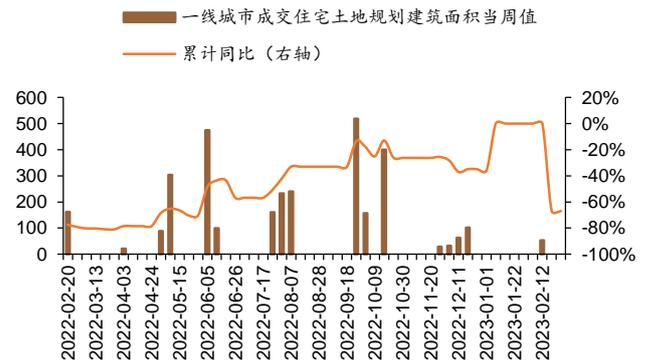
2月20日-2月26日，100大中城市成交住宅土地规划建筑面积299.5万平方米，累计同比下滑22.25%，降幅较前一周扩大。其中，一线城市无成交；二线城市成交住宅土地规划建筑面积72.5万平方米，累计同比下滑39.87%，三线城市成交227万平方米，累计同比下滑10.88%。

图9：100大中城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



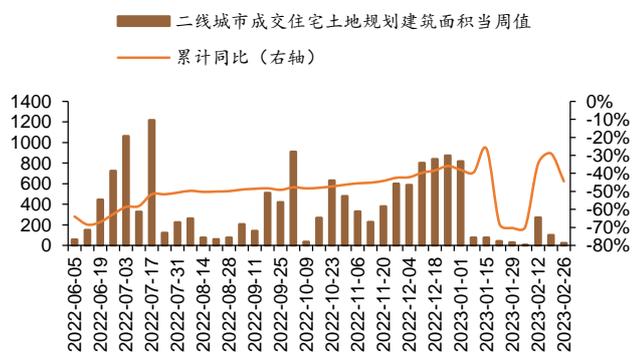
资料来源：Wind，德邦研究所

图10：一线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



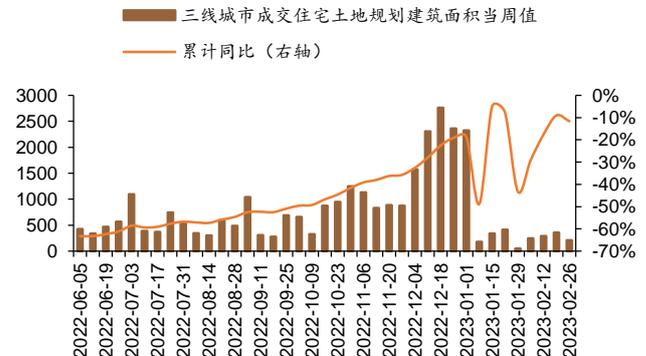
资料来源：Wind，德邦研究所

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）

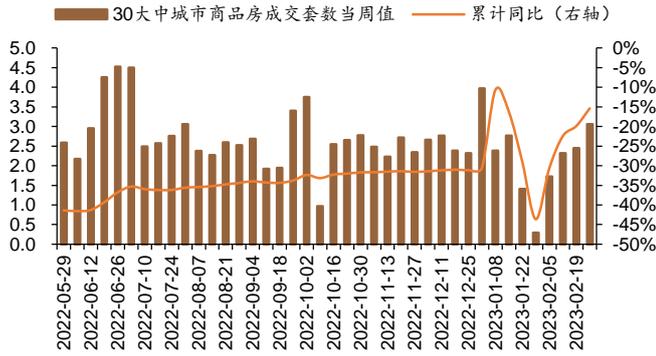


资料来源：Wind，德邦研究所

### 2.2. 30 大中城市商品房交易市场

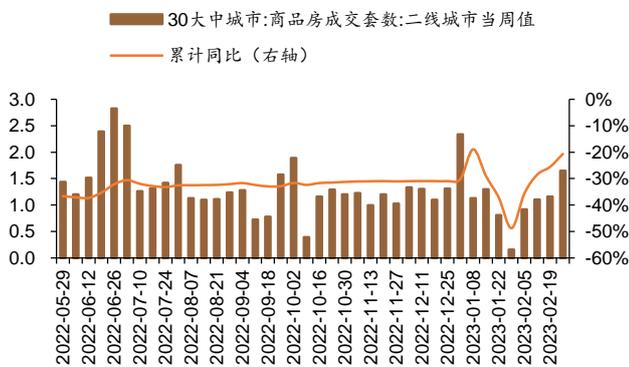
2月20日-2月26日，30大中城市商品房成交套数达到30603套，累计同比下降15.39%，降幅较前一周收窄。其中一线城市成交5745套，累计同比下降17.59%，二线城市成交16493套，累计同比下降20.66%，三线城市成交8365套，累计同比上涨0.58%。

图 13: 30 城商品房成交套数 (万套)



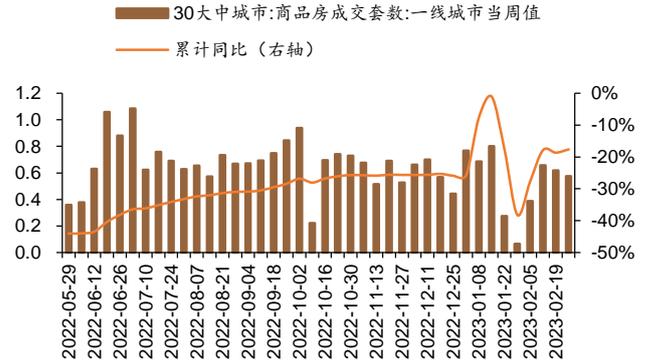
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 15: 二线城市商品房成交套数 (万套)



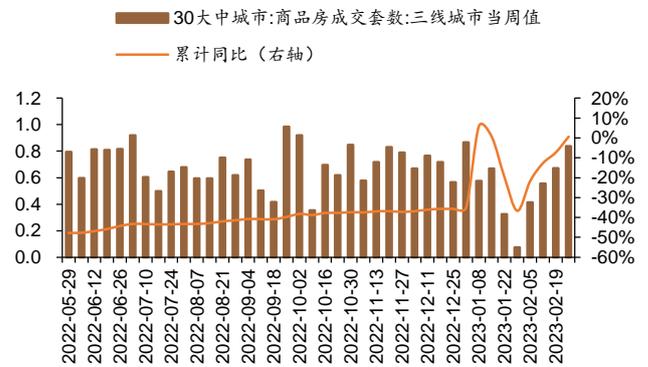
资料来源: Wind, 德邦研究所

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

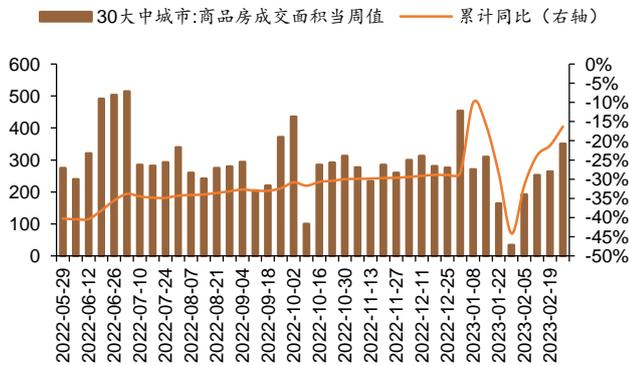
图 16: 三线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 德邦研究所

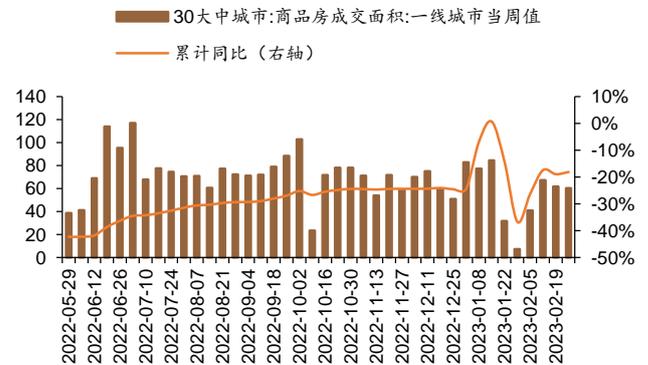
从商品房成交面积来看, 2 月 20 日-2 月 26 日, 30 大中城市商品房成交 350.58 万平方米, 累计同比下降 16.35%, 降幅较前一周收窄。其中, 一线城市商品房成交 60.27 万平方米, 累计同比下降 18.15%, 二线城市商品房成交 201.27 万平方米, 累计同比下降 20.28%, 三线城市商品房成交 89.04 万平方米, 累计同比下降-1.78%。

图 17: 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)



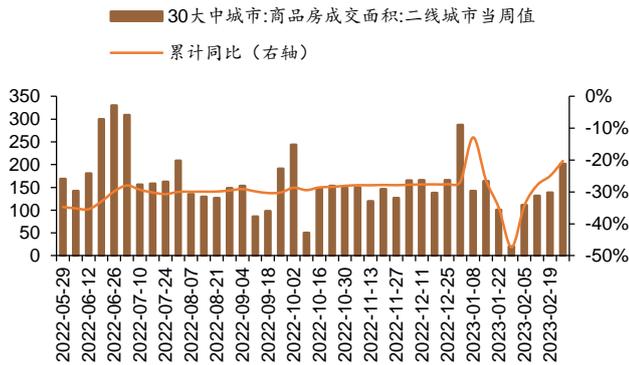
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 18: 一线城市商品房成交面积 (万平方米)



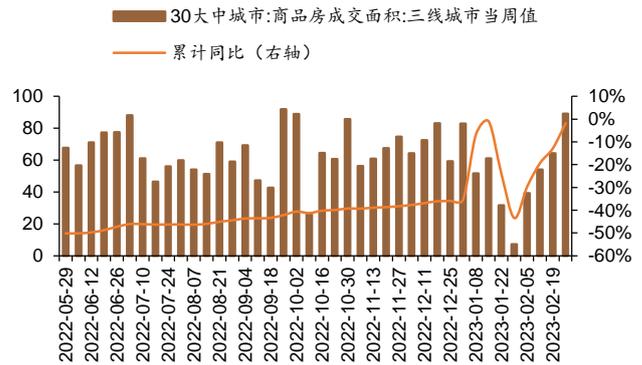
资料来源: Wind, 德邦研究所

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
旭辉集团	3.1	2023 年 1-2 月在全国交付近万套新房
金科股份	3.1	“19 金科 03” 拟进行第四次展期，计划整体兑付展期三年
万科企业	3.2	公司拟配售 3 亿股新 H 股，所得款项净额预计约为 39.03 亿港元
万科	3.3	万科 2 月合同销售金额 301.2 亿元，同比增长 2.55%，累计销售 587.5 亿
碧桂园	3.3	2 月实现合同销售额约 468.6 亿元，股东权益的合同销售金额约为人民币 248.5 亿元，归属股东权益的合同销售建筑面积约为 331 万平方米

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

时间	具体内容
2.27	四川：调整优化成都市落户政策，其他城市和县城全面取消落户限制。
2.28	南京：符合条件职工可将公积金账户余额作为前期购房资金。
3.1	雄安新区：执行“认房不认贷” 首套房 5 年以上公积金贷款利率为 3.1%。
3.2	陕西：对出售自有住房并在 1 年内重新购房的纳税人予退税优惠。
3.3	南京：在原有以土地竞买保证金缴纳作为参加土地竞买履约保证的基础上，增加见索即付银行保函作为参加土地竞买的履约保证方式。
3.3	厦门：住房政策向多子女家庭倾斜，二孩及以上家庭可购第 3 套自住房。

资料来源：观点网，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

类别	评级	说明
<b>1. 投资评级的比较和评级标准：</b> 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； <b>2. 市场基准指数的比较标准：</b> 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。	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。
<b>行业投资评级</b>	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范围包括证券投资咨询业务。