

居民中长贷仍处低位

——房地产行业周观点(03.06-03.12)

强于大市(维持)

2023 年 03 月 13 日

行业核心观点:

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

投资要点:

上周行情回顾: 上周，申万一级行业房地产指数下跌 4.91%，沪深 300 指数下跌 3.96%，板块表现弱于大市。2023 年以来，房地产行业下降 3.24%，沪深 300 指数上涨 2.47%，板块表现弱于大市。

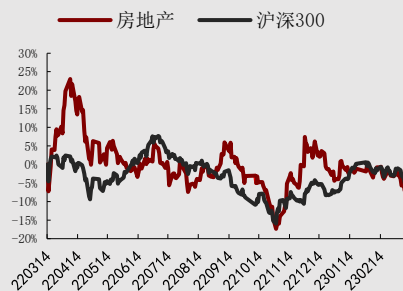
重点政策要闻: （1）央行公布 2 月社融数据，2 月居民中长期贷款增加 863 亿元；（2）3 月 9 日，住建部部长倪虹表示要坚持因城施策、精准施策、一城一策，大力支持刚性和改善性住房需求，提振信心，促进房地产市场企稳回升、平稳健康发展。防范房地产“灰犀牛”风险，支持优质国有房企和优质民营房企；（3）深圳各区陆续启动人才房申购工作；（4）长沙、常州、赣州、惠州等地进一步放松相关地产政策。

行业基本面情况: 2 月 26 日-3 月 5 日当周，30 大中城市商品房成交量持续上涨，当周成交 340.65 万平方米，环比下降 2.83%，其中，一线城市成交 69.06 万平方米，二线城市成交 187.86 万平方米，三线城市成交 83.73 万平方米。14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨 86.17%，其中一线上涨 54.65%，二线上涨 109.36%，三线上涨 108.02%；百城住宅类土地供应建面为 596.19 万平方米，四周滚动同比下降 39.35%，年初至今累计供应面积同比下降 31.51%，百城住宅类土地成交建面为 67.60 万平方米，四周滚动同比下降 6.11%，年初至今累计同比上升 2.59%。3 月 06 日至 3 月 12 日当周，宁波、成都、天津挂牌 14 宗地块，无集中供地拍卖。

重点公司动态: 上市开发类企业陆续公布 2 月份销售数据，销售整体回升；万科定增预案获得股东大会表决通过，并已完成 H 股配售。

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

销售持续修复
不动产私募基金试点，行业销售持续回升
销售复苏初现，持续性待观察

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	4
1.1 上周房地产板块下跌 4.91%，表现略弱大于市	4
1.2 上周地产各细分板块均下跌	4
2 行业重点新闻信息	6
3 销售与土地市场情况	7
3.1 上周商品房销售维持上涨趋势	7
3.2 上周二手房销售持续升温	8
3.3 上周土地市场表现仍然较弱	10
3.4 集中供地情况	11
4 行业融资情况跟踪	12
5 重点公司公告跟踪	12
6 投资建议与风险提示	14

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 股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 5： A 股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 6： 港股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 7： 港股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 8： 行业重点新闻一览	6
图表 9： 行业重点政策一览	6
图表 10： 30 大中城市商品房销售同比增速	7
图表 11： 一线城市四周滚动同比增速	7
图表 12： 二线城市四周滚动同比增速	7
图表 13： 三线城市四周滚动同比增速	7
图表 14： 30 大中城市商品房成交量对比（万平方米）	8
图表 15： 一线城市商品房成交量对比（万平方米）	8
图表 16： 二线城市商品房成交量对比（万平方米）	8
图表 17： 三线城市商品房成交量对比（万平方米）	8
图表 18： 14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 19： 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 20： 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 21： 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速	9
图表 22： 14 大中城市二手房成交量对比（万平方米）	9
图表 23： 一线城市二手房成交量对比（万平方米）	9
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	10
图表 27： 百城住宅类土地成交建面同环比增速	10
图表 28： 百城住宅类土地成交总价同比增速	10
图表 29： 百城住宅类土地成交溢价率	10
图表 30： 2023 年已完成集中出让地块情况	11

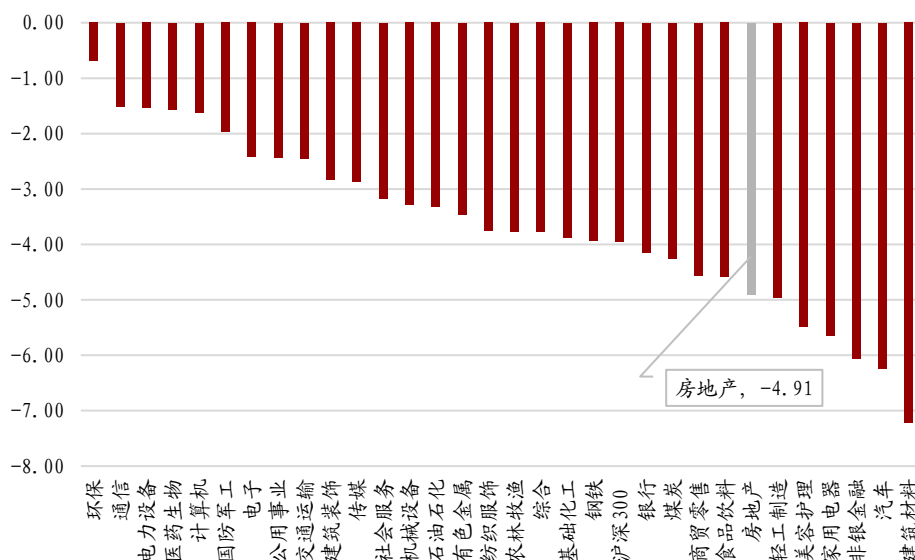
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	11
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	12
图表 33: 境外债发行情况.....	12
图表 34: 重点公司公告跟踪.....	12

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 4.91%，表现略弱大于市

上周（2023/03/06-2023/03/12），申万一级行业房地产指数下跌4.91%，沪深300指数下跌3.96%，板块表现略弱于大市。

图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

2023年以来，房地产行业下跌3.24%，沪深300指数上涨2.47%，板块表现弱于大市。

图表2：近期房地产板块相对表现较弱



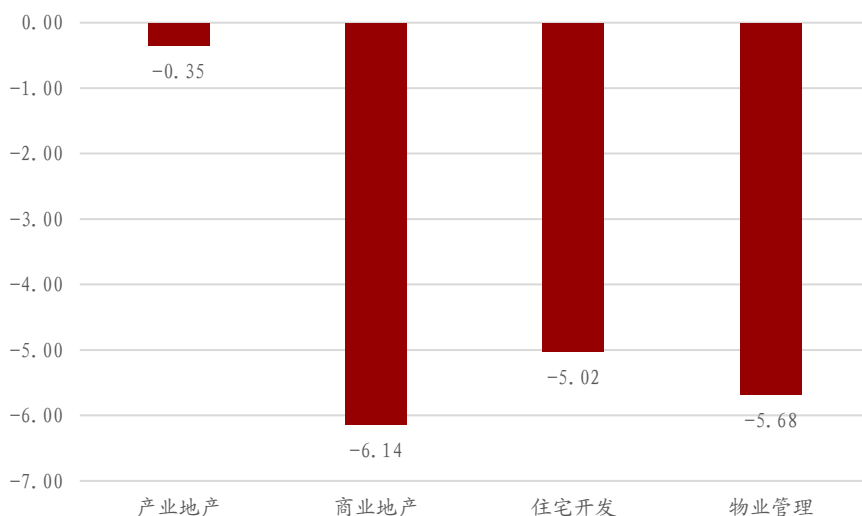
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块均下跌

上周，A股地产板块整体下跌，其中商业地产板块上周幅度最大，当周下跌6.14%，产业地产板块下跌0.35%，住宅开发板块下跌5.02%，物业管理板块下跌5.68%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：中润资源、ST银亿、张江高科，其中，中润资源周度涨幅8.3%，ST银亿周度涨幅7.2%，张江高科周度涨幅6.4%。跌幅排名前3位

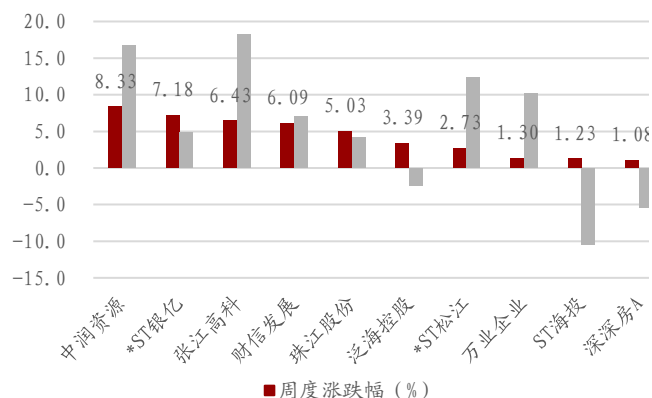
的房地产个股为：中交地产、信达地产、招商积余。港股市场地产板块仅九龙仓集团、远洋集团上涨，其中，九龙仓集团周度涨幅3.81%，远洋集团周度涨幅0.93%。跌幅排名前3位的房地产个股为：佳兆业集团、龙光集团、国瑞置业。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



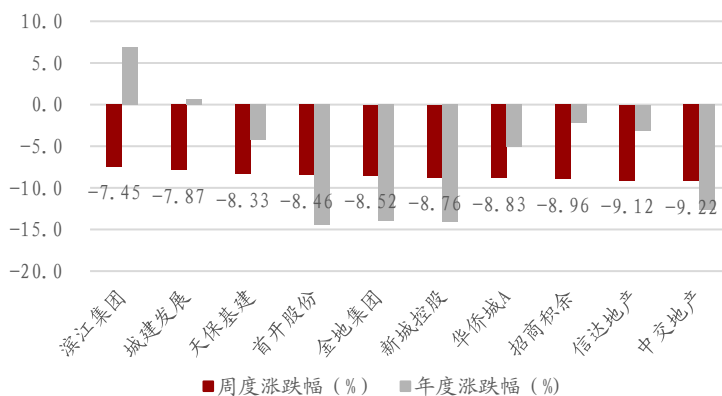
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



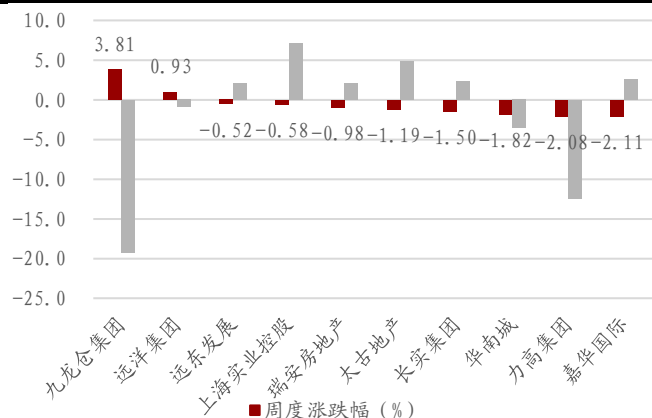
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



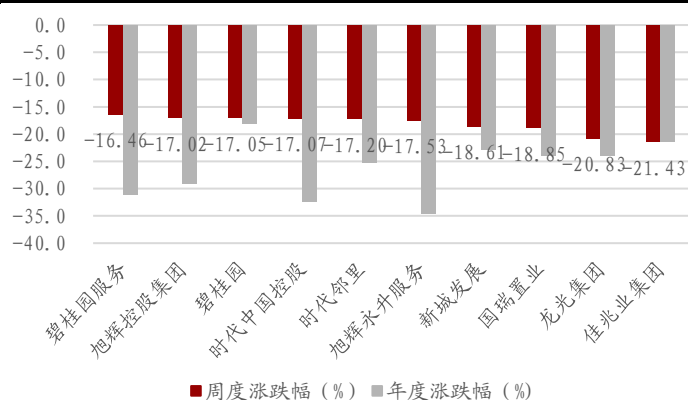
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

主要内容

3月4日, 继南山区、光明区、盐田区发布今年首批配售人才房后, 宝安区、龙华区共5盘, 也启动今年首批人才房申购工作。本批次配售住房共2712套, 其中两房户型1968套, 建筑面积约71平方米; 三房户型744套, 建筑面积约85平方米。配售均价为30482元/平方米)。新城华苑预计交付时间为2024年12月31日。(观点网)

3月8日, 深圳超大型人才住区华发新城开始配售, 同时可售型人才房本批次配售住房共2712套。其中两房户型1968套, 建面约71m²; 三房户型744套, 建面约85平。毛坯配售均价为30482元/平, 据了解, 可售型人才房作为深圳住房保障体系中的新鲜物种, 有一定的购买门槛, 且因享受了约4成的价格福利, 有10年内的限售期。(观点网)

金融界3月9日消息 银保监会发布《关于开展不法贷款中介专项治理行动的通知》, 要求各银保监局、各银行业金融机构要深刻认识不法贷款中介乱象的严重危害, 成立由主要负责同志亲自牵头的专项治理行动领导小组, 制定具体工作方案, 部署开展为期六个月(2023年3月15日-2023年9月15日)的不法贷款中介专项治理行动。(金融界)

3月9日, 住建部部长倪虹表示要坚持因城施策、精准施策、一城一策, 大力支持刚性和改善性住房需求, 提振信心, 促进房地产市场企稳回升、平稳健康发展。防范房地产“灰犀牛”风险, 支持优质国有房企和优质民营房企。(住建部)

3月10日, 中国人民银行发布2023年2月金融统计数据报告, 2月份人民币贷款增加1.81万亿元, 同比多增5928亿元。分部门看, 住户贷款增加2081亿元, 其中, 短期贷款增加1218亿元, 中长期贷款增加863亿元。另外, 2月末, 广义货币(M2)余额275.52万亿元, 同比增长12.9%, 增速分别比上月末和上年同期高0.3个和3.7个百分点。狭义货币(M1)余额65.79万亿元, 同比增长5.8%, 增速比上月末低0.9个百分点, 比上年同期高1.1个百分点。流通中货币(M0)余额10.76万亿元, 同比增长10.6%。当月净回笼现金6999亿元。(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
03月6日	长沙	长沙市不动产登记中心	限售政策	长沙已对住房限售政策做出调整, 由原来的“不动产权证满4年方可上市交易”, 调整为“网签满4年即可出售”。
03月7日	常州	江苏常州市住房和城乡建设局《关于调整优化房地产相关政策的通知》	限售政策	商品住房自取得不动产权证后即可上市交易; 新建商品住房可按栋申领预售许可证。同时, 已完成备案的新建商品住房买卖合同, 经买卖双方协商一致需注销合同备案的, 所涉限制性规定不再执行。
3月7日	赣州	赣州市人民政府办公室《关于全力拼经济拼发展的若干措施》	公积金	统一全市住房公积金贷款最高额度, 双缴存职工(夫妻双方)首次使用住房公积金贷款的最高额度提高至80万元, 单缴存职工(夫妻一方)首次使用住房公积金贷款的最高额度提高至70万元, 探索二手房“带押过户”新模式等
03月8日	湖南	湖南省人民政府办公厅《湖南省居民自建房安全管理若干规定》	自建规定	规定表示, “限额”以上居民自建房新建、改(扩)建、重建需手续完整, “限额”以上居民自建房是指三层及以上、工程投资额在30万元以上或建筑面积在300平方米以上的居民自建房, 其他则为“限额”以下。
3月8日	惠州	市人民政府办公室印发《惠州市征地留用地安置管理办法》	限售政策	双缴存职工首次使用住房公积金贷款的最高额度提高至80万元
03月8日	湖北	《襄阳市二手房公积金贷款“带押过户”工作试点方案》	公积金	开启二手房公积金贷款“带押过户”新模式。目前, 二手房公积金贷款“带押过户”无须卖家提前结清贷款, 只需要通过“公证监管申请、划转监管资金、过户集成服务、监管资金结算”4个流程, 买卖双方并行办理, 就可以同步完成二手房交易, 极大缩减了交易时间, 提高了工作效率。
03月8日	安徽	安徽省政府发布	带押	提出全面推行二手房交易“带押过户”登记模式, 优化二手房交易流

日	省	《关于进一步提振市场信心促进经济平稳健康运行的若干政策举措》	过户	程。做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。
03月9日	河南	河南驻马店市人民政府《驻马店市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施（试行）》	市场优化	全面推行“交房即交证”。通过信息共享、优化流程、并联审批、限时办结等方式，综合运用“互联网+不动产登记”。
03月10日	陕西	《进一步提振信心恢复活力推动经济社会平稳健康发展的若干措施》	退税优惠	3月2日，中共陕西省委、陕西省人民政府印发《进一步提振信心恢复活力推动经济社会平稳健康发展的若干措施》，对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

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

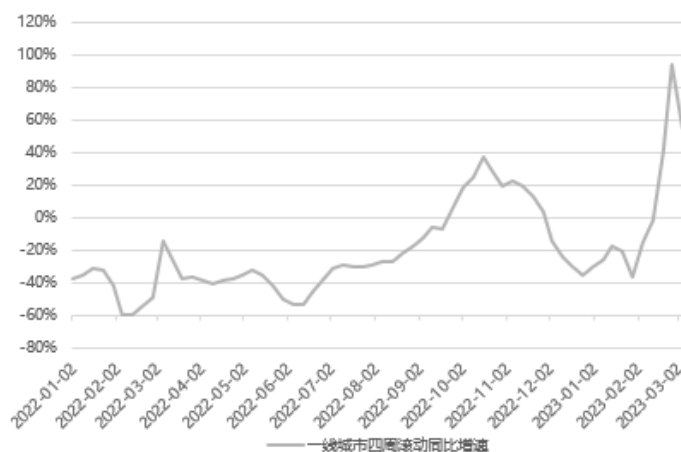
2月27日-3月05日，30大中城市商品房成交量下降，当周成交340.65万平方米，环比下降2.83%，其中，一线城市成交69.06万平方米，二线城市成交187.86万平方米，三线城市成交83.73万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨14.65%，其中一线上涨1.34%，二线上涨10.00%，三线上涨45.53%；年初至今商品房累计销售面积下滑11.83%，其中一线下滑14.21%，二线下滑15.55%，三线上涨2.31%。

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

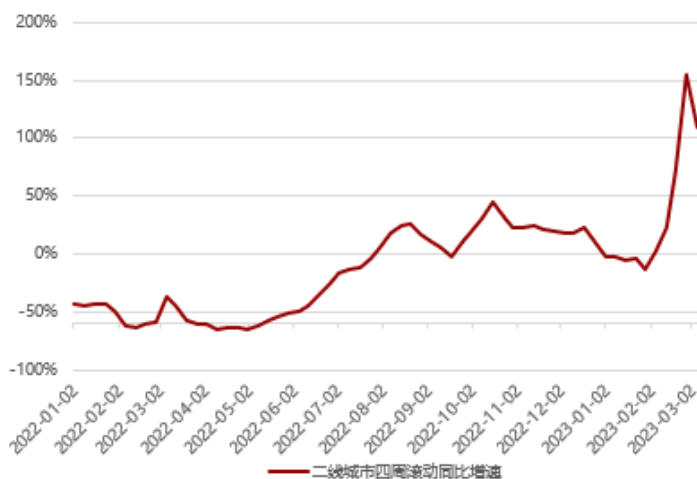
图表11: 一线城市四周滚动同比增速



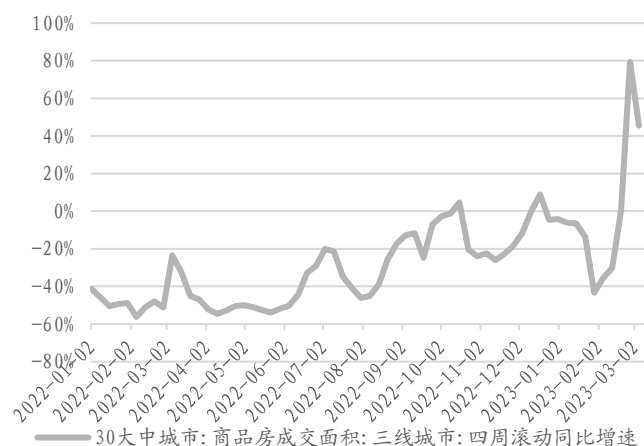
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

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

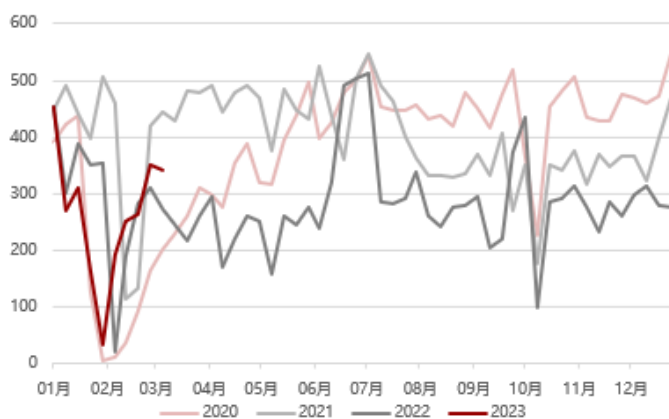


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



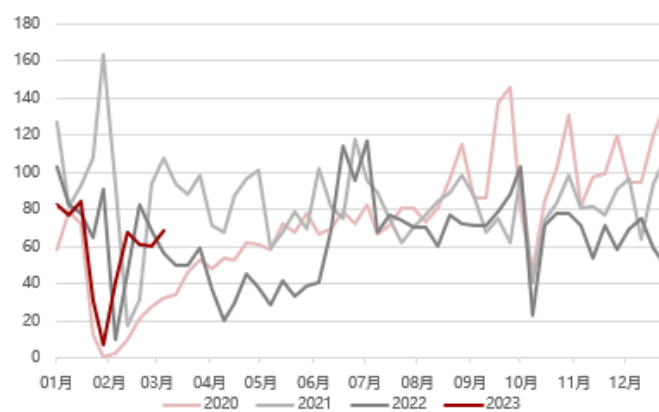
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表14：30大中城市商品房成交量对比（万平方米）



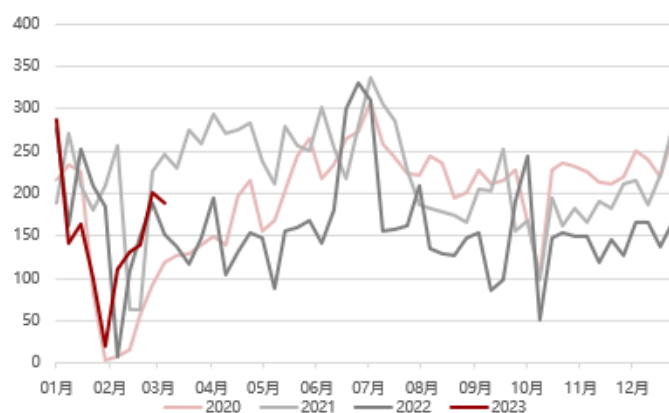
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表15：一线城市商品房成交量对比（万平方米）



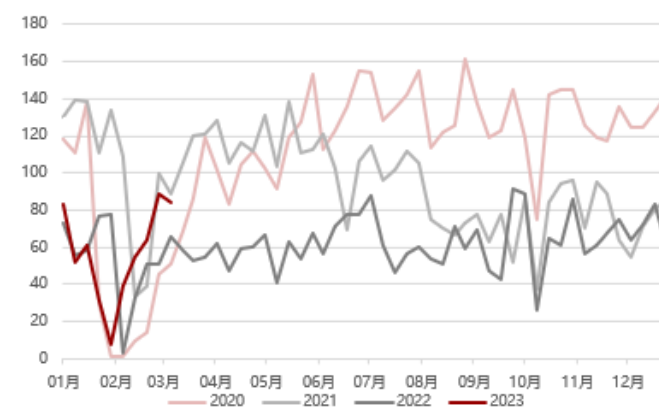
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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）

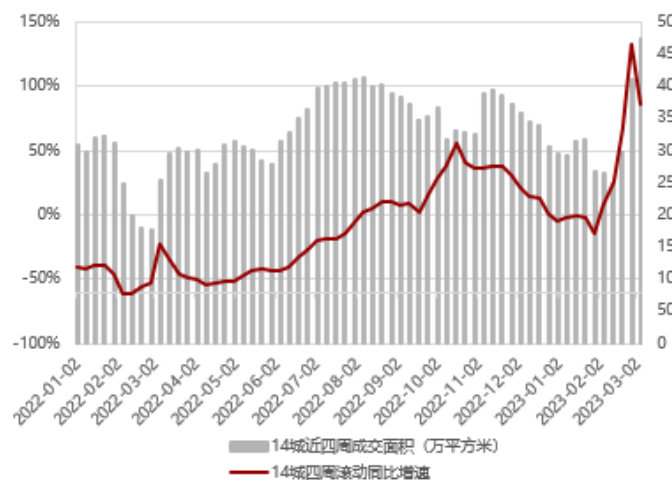


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

3.2 上周二手房销售持续升温

2月27日-3月05日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨8.68%，其中一线城市上涨9.68%，二线上涨10.39%，三线上涨0.98%；年初至今累计成交面积同比上涨44.39%，其中一线上涨18.42%，二线上涨49.25%，三线上涨116.43%。

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



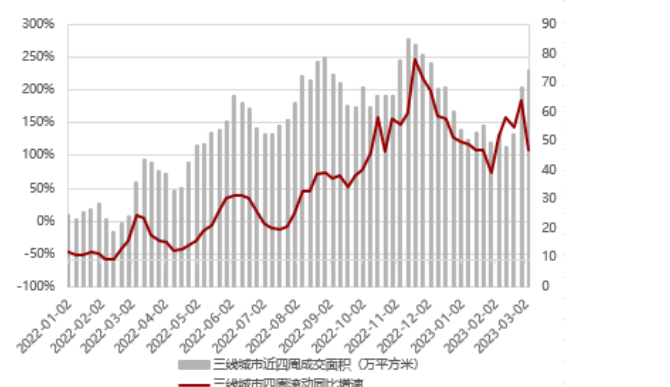
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



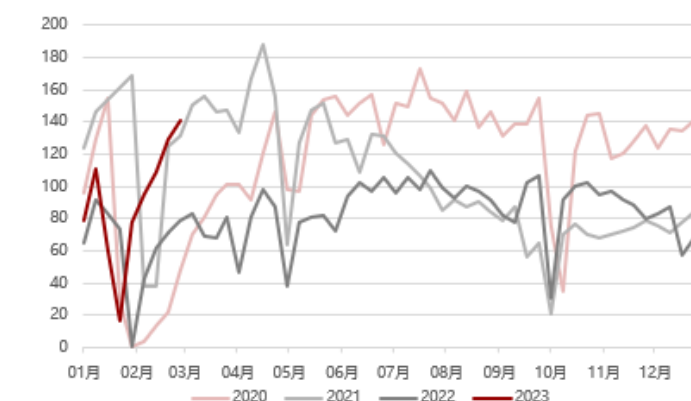
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



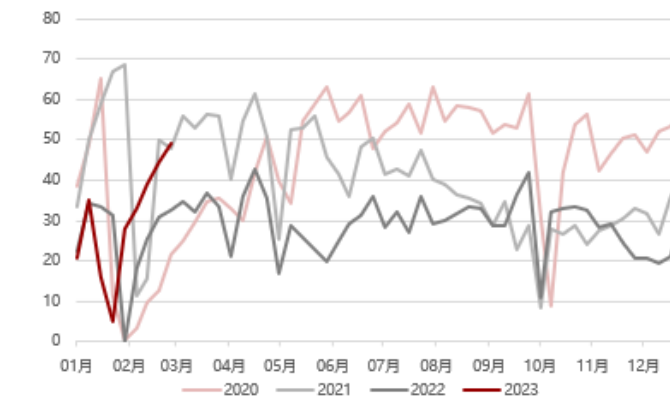
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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）



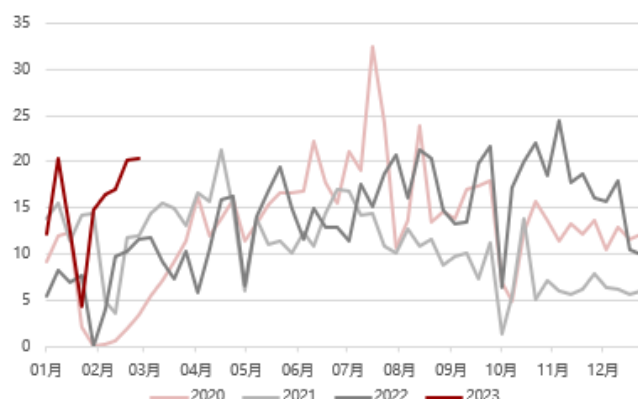
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表24: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表25: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

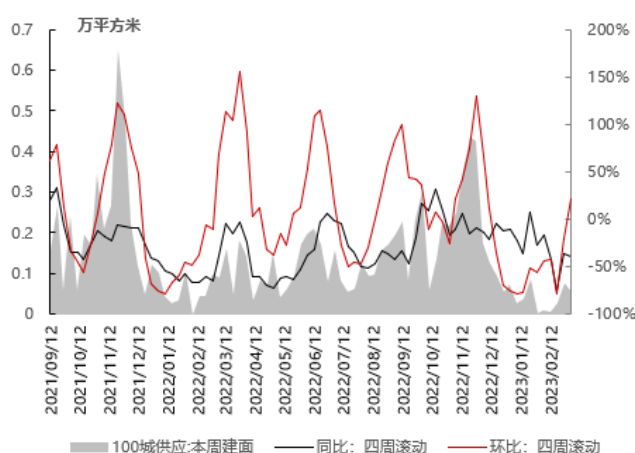
3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周(2月27日-3月5日)百城住宅类土地供应建面为596.19万平方米,四周滚动同比下降6.11%,年初至今累计供应面积同比下降31.51%,其中二线城市年初至今累计供应面积同比下降8.77%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降37.67%。

百城住宅类土地成交建面为67.60万平方米,四周滚动同比下降6.11%,年初至今累计同比下降31.51%。其中一线城市完成0万平方米,二线城市本周完成土地成交建面为28.18万平方米,三线城市完成39.42万平方米。年初至今累计成交面积方面,二线城市同比下降10.25%,三线城市同比上升11.14%。

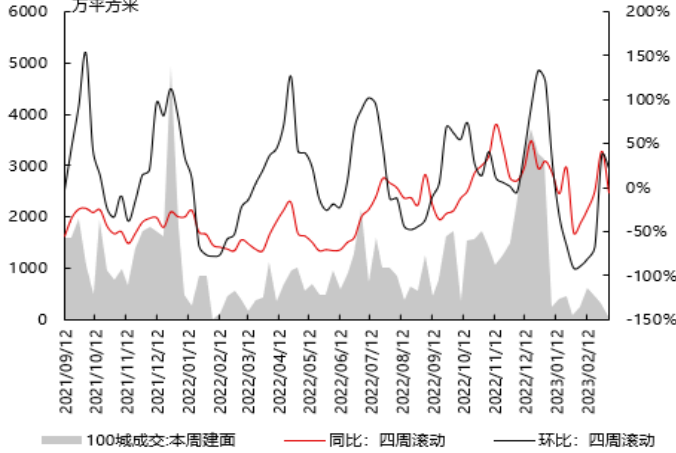
百城住宅类土地溢价率为8.67%,环比上涨1.6个百分点,其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、0.58%、11.02%。

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

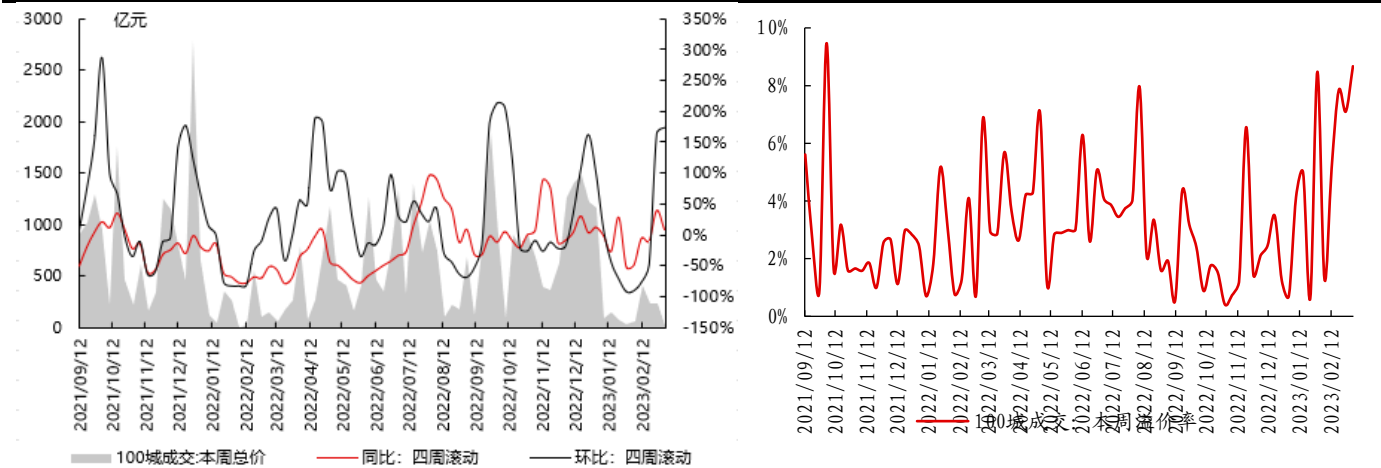
图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



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月06日至3月12日当周, 宁波、成都、天津挂牌14宗地块, 无集中供地拍卖。

宁波挂牌2023年首批地块, 预计3月31日集中拍卖出让。此批次共推出10宗涉宅地, 总用地面积588.6亩, 总建筑面积73.1万方, 总起价42.3亿元。采用“限房价, 限地价, 溢价15%封顶后+摇号”的方式。

成都市公共资源交易服务中心挂出了3宗住宅地块, 分别位于天府新区(2宗)、金牛区(1宗), 预计3月28日拍卖出让。3宗地块总出让面积163亩, 总建筑面积25.9万方, 总起价33.2亿元, 采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖方式。

津西青碧(挂)2023-002号地块公开挂牌出让公告, 将于3月31日出让。地块起价107000万元(居住部分出让起始价为95400万元; 商业部分出让起始价为11600万元), 起始楼面价11730元/㎡, 上限价格123000万元, 上限楼面价13484元/㎡。达到上限价格后转为摇号方式确定竞得人。(好地网)

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

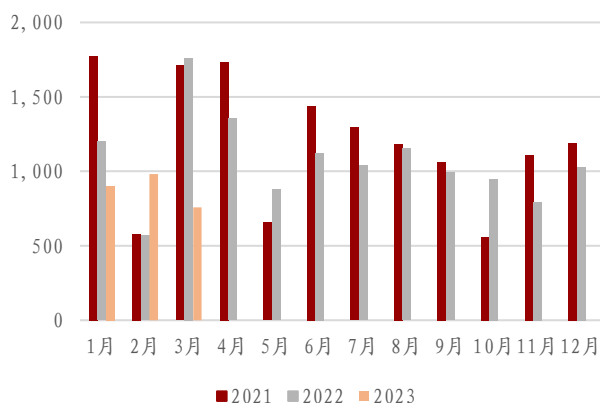
2023R1	广州	3月23日至4月20日	8	156.6	269.6	与以往集中在1-2天内出让不同,本次8宗地将在3月23日至4月20日内分5个时间段出让
2023R1	合肥	3月30日	6	52.9	59.4	沿用“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”的出让方式
2023R1	深圳	3月31日	5	47.48	65.38	-
2023R1	长春	3月31日	8	146.3	51.4	采取“竞地价(设置最高限价)+摇号”的方式
2023R1	成都	3月22日	4	23.15	31.6	采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖方式
2023R1	济南	3月31日	4	3.25	0.48	达到最高限价后采取“竞建筑品质和建设进度”
2023R2	杭州	3月29日	10	74.8	131.4	地块出让方式延续“限房价、限地价+摇号”的方式,上限溢价率12%
2023R1	宁波	3月31日	10	73.1	42.3	采用“限房价,限地价,溢价15%封顶后+摇号”的方式。
2023R1	成都	3月28日	3	25.9	33.2	采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖方式。
2023R1	天津	3月31日	1	5.7	10.7	达到上限价格后转为摇号方式确定竞得人。

资料来源:好地网,万联证券研究所,中指研究院

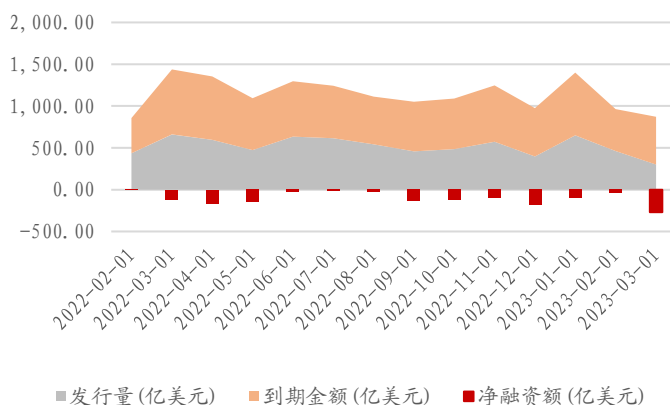
4 行业融资情况跟踪

2023年3月(截至3月12日)境内债券发行金额为758.75亿元,年初至今发债规模为2642.73亿元,同比上涨14.02%。2023年3月(截至3月12日)境外债发行规模为300.21亿美元,净融资额为-270.31亿美元,上年3月(1-31日)境外债发行规模为659.12亿美元,净融资额为-119.32亿美元。

图表32: 境内债券发行金额(亿元)



图表33: 境外债发行情况



资料来源:同花顺iFinD,万联证券研究所,注:2023年3月数据为截至3月5日数据;

资料来源:wind,万联证券研究所

5 重点公司公告跟踪

图表34: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
销售数据/业绩预告	金地集团	关于公司2023年2月份销售情况的公告,2023年2月公司实现签约面积83.4万平方米,同比上升77.74%;实现签约金额147.9亿元,同比上升53.79%。2023年1-2月公司累计实现签约面积138.5万平方米,同比上升34.79%;累计实现签约金额240.1亿元,同比下降2.33%。
	保利	2023年2月,公司实现签约面积203.41万平方米,同比增加35.51%;实现签约金额342.84亿元,同比

	发展	增加42.98%。2023年1-2月，公司实现签约面积387.35万平方米，同比增加15.33%；实现签约金额638.29亿元，同比增加22.09%。
	首开股份	2023年1-2月份，公司共实现签约面积39.08万平方米，同比上升2.43%；签约金额81.50亿元，同比降低33.43%。其中：1)公司及控股子公司共实现签约面积15.45万平方米(含地下车库等)，签约金额40.34亿元。2)公司合作项目共实现签约面积23.62万平方米(含地下车库等)，签约金额41.16亿元。
	招商蛇口	2023年2月，公司实现签约销售面积103.73万平方米，同比增加114.76%；实现签约销售金额225.43亿元，同比增加124.00%。2023年1-2月，公司累计实现签约销售面积167.84万平方米，同比增加41.21%；累计实现签约销售金额383.10亿元，同比增加51.96%。
	华发股份	2023年2月，公司实现销售金额127.82亿元，同比增长292.93%；实现销售面积54.83万平方米，同比增长278.17%。2023年1-2月，公司实现销售金额249.76亿元，同比增长85.41%；实现销售面积89.61万平方米，同比增长131.21%。
	广宇发展	2022年，公司实现营业收入34.30亿元，较上年同期(调整后)降低82.49%；营业利润8.18亿元，较上年同期(调整后)增长258.78%；利润总额8.18亿元，较上年同期(调整后)增长269.69%；归属于上市公司股东的净利润6.33亿元，较上年同期(调整后)增长300.88%；扣除非经常性损益后的归属于上市公司股东的净利润6.30亿元，较上年同期(调整后)增长145.61%；基本每股收益0.34元，较上年同期(调整后)增长300%。截至2022年12月31日，公司总资产375.41亿元，较上年同期(调整后)降低66.98%。
	格力地产	2023年1-2月，格力地产股份有限公司共实现地产项目签约面积5.8万平方米，同比增加395%；实现签约金额43.27亿元，同比增加1,332%。
	中国海外发展	于2023年2月，中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币274.24亿元，按年上升153.0%；而相应的已售楼面面积约为1,493,500平方米，按年上升155.1%。2023年1月至2月，中国海外系列公司累计合约物业销售金额约人民币406.11亿元，相应的累计已售楼面面积约2,204,700平方米，分别按年上升58.5%及56.0%。此外，截至2023年2月28日，中国海外系列公司录得已认购物业销售约人民币230.90亿元，预期将于往后数月内转化为合约物业销售。
	中梁控股	于2023年1月至2月，本集团累计合约销售金额约人民币76.8亿元，累计合约销售面积约787,000平方米。2023年1月至2月合约销售均价约人民币9,800元/平方米。于2023年2月，本集团合约销售金额约人民币40.2亿元，合约销售面积约401,000平方米。本集团2023年2月合约销售均价约人民币10,000元/平方米。
	龙湖集团	龙湖集团控股有限公司，连同其附属公司统称董事会公布，截至2023年2月末，本集团累计实现总合同销售金额人民币282.4亿元，合同销售面积174.2万平方米，二月单月实现总合同销售金额人民币174.1亿元，合同销售面积108.1万平方米；二月单月实现归属本公司股东权益的合同销售金额人民币111.4亿元，归属本公司股东权益的合同销售面积71.2万平方米。
	越秀地产	2023年2月，本公司实现合同销售金额约为人民币137.12亿元，同比上升约385.6%，实现合同销售面积约为40.49万平方米，同比上升约244.3%。2023年1月至2月，本公司累计合同销售金额约为人民币225.96亿元，同比上升约187.3%，累计合同销售面积约为64.14万平方米，同比上升约104.9%。
再融资	新城控股	2月份公司实现合同销售金额约78.09亿元，比上年同期减少30.47%；销售面积约88.80万平方米，比上年同期减少25.06%。1-2月累计合同销售金额约135.85亿元，比上年同期减少28.85%，累计销售面积约160.03万平方米，比上年同期下降19.25%。
	荣盛发展	本次向特定对象发行股票数量不超过1,304,449,155股(含)，A股股票拟募集资金总额不超过300,000.00万元(含本数)，发行股票数量上限未超过本次发行前公司总股本的30%，扣除发行费用后的募集资金净额用于投资以下项目：成都时代天府，长沙锦绣学府，唐山西定府邸，补充流动资金。
	万科A	本公司已于2023年3月9日，以每股13.05港元的价格，向不少于六名承配人，成功配发及发行总数为300,000,000股之新H股，分别占本次配售完成后全部已发行H股约13.60%及全部已发行股本约2.51%。本次配售完成后，本公司已发行股份总数由11,630,709,471股增加至11,930,709,471股，其中已发行H股总数1,906,512,938股增加至2,206,512,938股，已发行A股的数量保持不变，仍为9,724,196,533股。
拿地数据	万科A	2023年度非公开发行A股股票预案获得股东大会表决通过。
	滨江集团	2023年3月8日，杭州滨江房产集团股份有限公司通过金华产权交易所有限公司以509,216,317.68元的价格受让金华市城投置业有限公司持有的金华城滨置业有限公司51%股权及对城滨置业享有的51%债权，本次交易完成后，公司将获得目标地块51%的权益。
	保利发展	近期，保利发展新增加房地产项目4个，包括广州市天河区科韵路西侧地块、苏州市高新区吴越路东侧地块、西安市长安区航天北路北侧地块、天水保利时光印象项目二期，需支付价款合计116.11亿元。

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