

## 央行降准，持续关注销售修复情况

——房地产行业周观点(03.13-03.19)

强于大市(维持)

2023 年 03 月 20 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 0.13%，沪深 300 指数下跌 0.21%，板块表现强于大市。2023 年以来，房地产行业下降 3.37%，沪深 300 指数上涨 2.25%，板块表现弱于大市。

**重点政策要闻:** （1）国家统计局公布了 2023 年 2 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有 55 个和 40 个，比上月分别增加 19 个和 27 个；（2）据国家统计局发布，2023 年 1-2 月份，全国房地产开发投资 13669 亿元，同比下降 5.7%；（3）中国人民银行决定于 2023 年 3 月 27 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构）；（4）酒泉市、衡水市、徐州市等多地持续优化购房政策。

**行业基本面情况:** 3 月 6 日-3 月 12 日当周，30 大中城市商品房成交量持续上涨，当周成交 330.43 万平方米，环比下降 3.35%，其中，一线城市成交 62.21 万平方米，二线城市成交 183.49 万平方米，三线城市成交 84.73 万平方米。14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨 75.13%，其中一线上涨 46.08%，二线上涨 105.20%，三线上涨 68.96%；百城住宅类土地供应建面为 631.23 万平方米，四周滚动同比下降 42.56%，年初至今累计供应面积同比下降 37.87%，百城住宅类土地成交建面为 47.02 万平方米，四周滚动同比下降 44.07%，年初至今累计同比上升 1.34%。3 月 13 日至 3 月 19 日当周，南京完成首批次 11 宗地块集中出让活动，全部成交，溢价率有所回升。同时，上海、无锡挂牌 25 宗地块。

**重点公司动态:** 龙湖集团、越秀地产、招商积余发布 2022 年年报，龙湖集团和越秀地产核心净利实现微增，招商积余扣非后净利润增长 36.66%。

**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

销售回暖，竣工修复  
居民中长贷仍处低位  
销售持续修复

### 分析师:

执业证书编号:  
电话:  
邮箱:

### 潘云娇

S0270522020001  
02032255210  
panyj@wlzq.com.cn

## 正文目录

<b>1 市场回顾</b>	<b>4</b>
1.1 上周房地产板块下跌 0.13%，表现略强于大市	4
1.2 上周地产各细分板块涨跌不一	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	10
3.3 上周土地市场表现仍然较弱	11
3.4 集中供地情况	12
<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>14</b>
<b>6 投资建议与风险提示</b>	<b>16</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	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	9
图表 13： 三线城市四周滚动同比增速	9
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）	11
图表 23： 一线城市二手房成交量对比（万平方米）	11
图表 24： 二线城市二手房成交量对比（万平方米）	11
图表 25： 三线城市二手房成交量对比（万平方米）	11
图表 26： 百城住宅类土地供应建面同环比增速	12
图表 27： 百城住宅类土地成交建面同环比增速	12
图表 28： 百城住宅类土地成交总价同比增速	12
图表 29： 百城住宅类土地成交溢价率	12
图表 30： 2023 年已完成集中出让地块情况	13

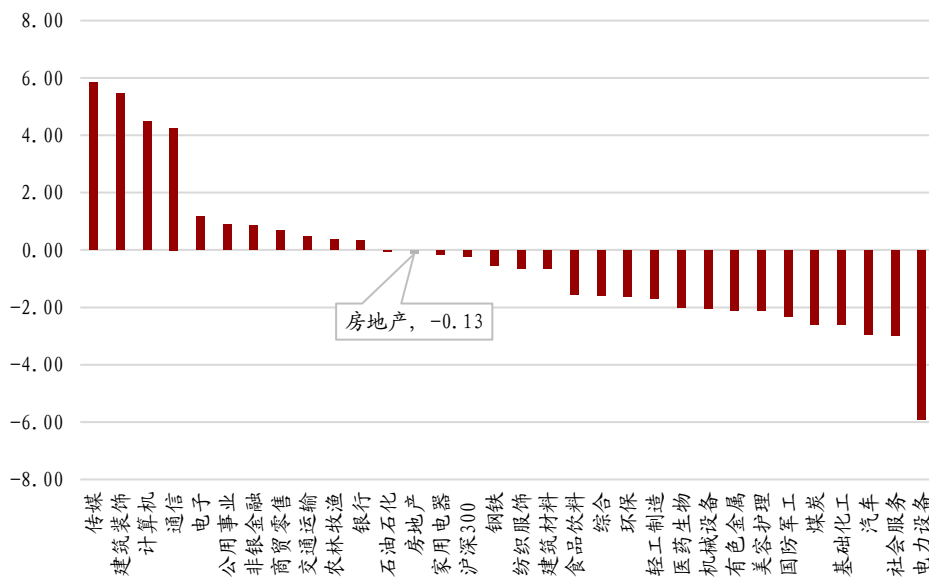
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市 .....	13
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元) .....	14
图表 33: 境外债发行情况.....	14
图表 34: 重点公司公告跟踪 .....	14

## 1 市场回顾

### 1.1 上周房地产板块下跌 0.13%，表现略强于大市

上周（2023/03/13-2023/03/19），申万一级行业房地产指数下跌0.13%，沪深300指数下跌0.21%，板块表现略强于大市。

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3.37%，沪深300指数上涨2.25%，板块表现弱于大市。

图表2：近期房地产板块相对表现较弱



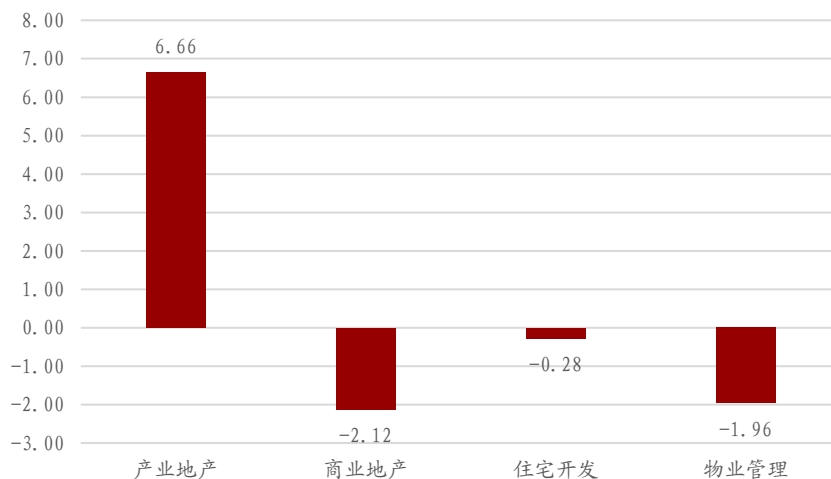
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

### 1.2 上周地产各细分板块涨跌不一

上周，A股地产板块整体微跌，其中商业地产板块上周跌幅最大，当周商业地产板块上涨6.66%，住宅开发板块跌幅最大，物业管理板块下跌1.96%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：中润资源、张江高科、万通发展，其中，中润资源周度涨幅47.5%，张江高科周度涨幅23.6%，万通发展周度涨幅22.2%。跌幅排

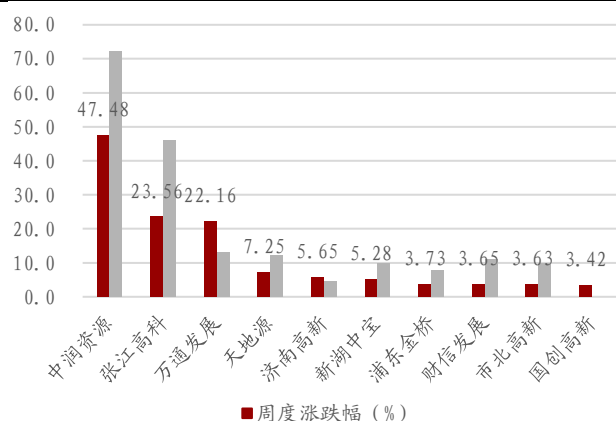
名前3位的房地产个股为：泛海控股、深深房A、特发服务。港股市场地产板块涨幅排名前3位的房地产个股为：金辉控股、四海国际、嘉里建设，其中，金辉控股周度涨幅17%，四海国际周度涨幅5.84%，嘉里建设周度跌幅5.82%。跌幅排名前3位的房地产个股为：佳兆业集团、天誉置业、建业地产。

图表3：上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）



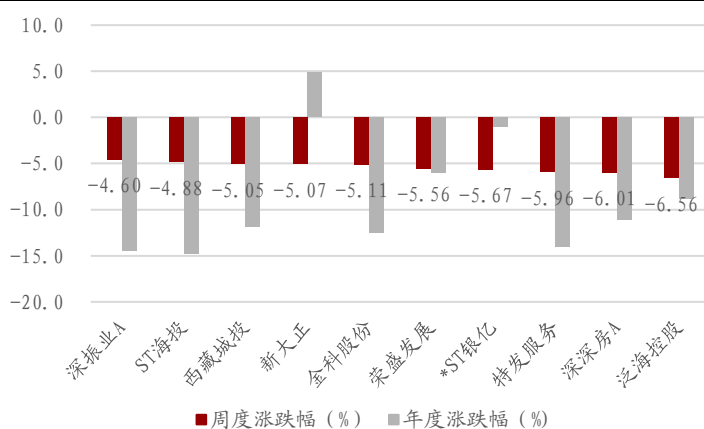
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表4：A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



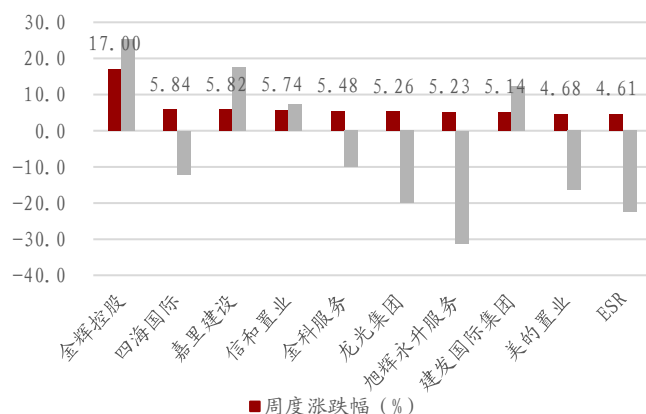
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表5：A股申万房地产行业上周跌幅前十个股

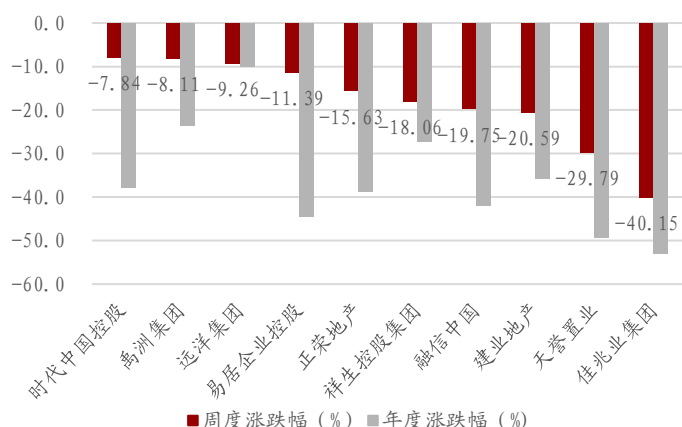


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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	3月12日，据来自2022年度广西壮族自治区全区住房公积金运行分析会上消息，2022年广西全区住房公积金缴存额628.86亿元、提取434.64亿元，其中住房消费提取339.42亿元，占提取总额的78.09%；非住房消费提取95.22亿元，占提取总额的21.91%。（观点网）
	3月13日，据河北省住房和城乡建设厅消息，今年，河北将持续推进城市增绿提质工作，新增、提升城市绿地1000公顷，新建绿道绿廊200公里。（观点网）
	3月13日，内地与本港恢复通关，带旺大湾区及香港两地的楼市上扬。内地楼市方面，美联物业中国部营运总裁白纪远称，大湾区9个城市于2月份的物业成交量全线上升，当中一手成交量以佛山市录7,974宗成交、按月大增1.6倍最多；二手成交量则以广州市录10,457宗最多，按月增加808%。若按造价划分，整体以200万至300万元的物业最受欢迎。（观点网）
	3月13日，为充分发挥住房公积金惠民、利企的信贷作用，南阳市住房公积金管理委员会办公室下发文件，对部分公积金贷款政策予以调整，二套房首付比例降至20% 住房公积金比例不超总价80%。（观点网）
	3月15日，南山2个人才房项目认购资格审核结果公示，合格申请家庭超2.2万户。观点新媒体获悉，本批次住房认购工作已于2023年3月9日24:00结束，深铁熙府项目住房共11286户家庭提交认购申请，安居同乐馨苑项目住房共12184户家庭提交认购申请。（观点网）
	3月14日，观点新媒体获悉，2022年福建省国民经济和社会发展统计公报公布。福建全年房地产开发企业投资5515.45亿元，比上年下降11.0%。其中，住宅投资4112.37亿元，下降9.8%。全年建筑业增加值5518.86亿元，比上年增长7.3%。具有资质等级的总承包和专业承包建筑业企业完成建筑业总产值17129.46亿元，增长8.3%。福建2022全年各类棚户区改造开工5.06万套，基本建成4.8万套。新开工建设城镇保障性安居工程住房18.6万套（户），基本建成城镇保障性安居工程住房4.8万套（户）。（观点网）
	近日，2023青岛全市统筹产权型人才住房项目清单出炉。观点新媒体获悉，共涉及25个项目，5858套房源，项目分布的区域为市北、李沧、崂山、城阳和高新区。整体来看，市北区和城阳区占比颇高，市北区共计1666套房源，占比29%；城阳区1547套房源，占比26%；崂山区、高新区位居第二梯队，套数分别为979套、880套；李沧区此次房源最少786套，占比13%。（观点网）
	3月16日，据北京统计局发布，1-2月，北京全市房地产开发企业房屋新开工面积为133.5万平方米，同比下降22.4%。其中，住宅新开工面积为64万平方米，同比下降30%；办公楼为7.7万平方米，下降23%；商业营业用房为3.4万平方米，下降46.7%。北京全市房屋竣工面积为85.1万平方米，同比增长6%。其中，住宅竣工面积为55.3万平方米，增长1.3倍；办公楼为6.5万平方米，下降79.1%；商业营业用房为3.3万平方米，下降63.9%。市场销售方面，1-2月，北京全市商品房销售面积为103.4万平方米，同比增长12.4%。其中，住宅销售面积为72.4万平方米，增长4%；办公楼为7.4万平方米，增长35.9%；商业营业用房为8万平方米，增长2.8倍。另外，1-2月，北京全市房地产开发企业到位资金为615.4亿元，同比下降9.2%。其中，定金及预收款为287.6亿元，下降5.6%；自筹资金为94.9亿元，下降23.3%；国内贷款为86.5亿元，下降31.5%。（观点网）
	3月17日，湖北省统计局官网公布的《湖北省2022年国民经济和社会发展统计公报》显示，2022年末湖北省全省常住人口5844万人，其中，城镇3779万人，乡村2065万人。城镇化率达到64.67%。全年出生人口35.5万人，出生率为6.08‰；死亡人口47.2万人，死亡率为8.09‰，人口自然增长率为-2.01‰。（观点网）
个股信息	3月16日消息，广东省梅州市住房公积金管理中心日前召开的该市住房公积金管理委员会四届一次全会审议通过了适当提高最高贷款额度、建立贷款额度和预警等级联动调整机制、优化调整租房政策、优化调整购房提取政策等政策事宜，相关政策于3月10日开始实施。观点新媒体获悉，政策调整后，住房公积金贷款双方缴存最高额度由原来的40万元调整为50万元，单方缴存最高额度从25万元调整为30万元，异地缴存职工贷款最高额度从20万元调整为25万元。各类高层次人才、“青梅计划”人才贷款额度同步调整。（观点网）
	3月13日，据企查查显示，远洋控股集团（中国）有限公司新增一条股权冻结信息，被执行人持有股权、其他投资权益数额1200万元，冻结股权标的企业为山东远泉置业有限公司，冻结日期自2023年3月13日至2026年3月12日。（观点网）
宏观经济	3月14日，观点新媒体获悉，据江苏省人民政府新闻办公室消息，江苏近日以省市场价格调控联席会议名义印发2023年价格调控目标责任制实施意见。其中提到，努力促进房地产市场平稳发展，坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，多措并举落实“稳地价、稳房价、稳预期”要

求，明确2023年全省价格总水平预期调控目标为居民消费价格涨幅3%左右。（观点网）
3月14日消息，厦门首批保障性商品房3月15日启动意向登记。本批次房源包括期房和现房，共4000套，面向全市符合条件的申请家庭提供，销售价格按照各项目房源市场评估价的45%确定。（观点网）
3月15日，据国家统计局发布，2023年1-2月份，全国房地产开发投资13669亿元，同比下降5.7%。其中，住宅投资10273亿元，下降4.6%；办公楼投资614亿元，下降7.6%；商业营业用房投资1031亿元，下降17.0%。1-2月份，房地产开发企业房屋施工面积750240万平方米，同比下降4.4%。其中，住宅施工面积527695万平方米，下降4.7%；办公楼施工面积30522万平方米，下降2.9%；商业营业用房施工面积66350万平方米，下降7.4%。（观点网）
3月16日，国家统计局公布了2023年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况，国家统计局城市司首席统计师绳国庆对此进行了解读。数据显示，一二三线城市商品住宅销售价格环比总体上涨。2月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有55个和40个，比上月分别增加19个和27个。（观点网）
中国人民银行决定于2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。（央行官网）
3月17日，观点新媒体获悉，财政部数据显示，1-2月累计，全国政府性基金预算收入6965亿元，同比下降24%；分中央和地方看，中央政府性基金预算收入642亿元，同比增长6.2%；地方政府性基金预算本级收入6323亿元，同比下降26.1%，其中，国有土地使用权出让收入5627亿元，同比下降29%。（观点网）

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13日	湖北	襄阳市住房公积金中心	公积金	3月13日，湖北襄阳市住房公积金中心方面出台了借款人和共同借款人可添加共同还款人的政策。针对近期出台的二手房住房公积金贷款“带押过户”试点工作方案、申请公积金贷款可增加共同还款人、灵活就业人员“以贷定缴”等公积金等新政策，要积极联系业务科室，及时开展相应的公积金服务工作，把公积金的利民惠民政策落到实处。
03月14日	甘肃	《酒泉市激励房地产业健康稳定发展若干措施》	购房优惠	近日，酒泉市政府出台《酒泉市激励房地产业健康稳定发展若干措施》，主要包括提高预售资金使用效率、严格落实国家差别化住房信贷政策、实行农民进城购房奖补等13条内容。在加大社会保障力度方面，《措施》明确，将对参加城乡居民养老保险、基本医疗保险的进城购房农村居民，对购房人及其配偶个人缴纳金额的50%予以补助；以灵活就业人员身份参加城镇职工养老保险、医疗保险的进城购房农村居民，按个人缴纳金额的50%予以补助；对65周岁以上的进城购房农村居民，按照不得低于领取养老金待遇金额50%的标准予以补助。以上补助由各县市区财政按比例给予一次性补贴，县市区可根据财政状况提高补助比例。
03月15日	河北	河北衡水市政府新闻办	房贷利率	3月14日，河北衡水市政府新闻办举行新闻发布会，会上提到，衡水市自今年3月份起，下调首套住房商业性个人住房贷款利率下限至3.8%。中国人民银行衡水市中心支行副行长罗永进介绍，积极推进“金融十六条”措施在衡水市的落地。自2023年3月起，下调衡水市首套住房商业性个人住房贷款利率下限至3.8%，即将首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减50个基点。

03月16日	徐州	徐州市政府办公室《关于优化房地产营商环境、促进房地产市场平稳健康发展的通知》	贷款政策	优化住房公积金组合贷款政策，取消首房首贷申请条件，凡符合办理徐州市住房公积金贷款条件的职工，均可申请公积金和商业银行组合贷款。
03月17日	江西	吉安市住房公积金政策措施新闻发布会以及《吉安市灵活就业人员缴存和使用住房公积金管理暂行办法》	公积金	3月17日，江西省吉安市召开优化住房公积金管理措施新闻发布会，根据会议，阶段性提高缴存职工在中心城区购房贷款最高额度。从2023年3月20日至2024年3月31日，在市中心城区（井冈山经开区、吉州区、青原区、庐陵新区）购房的，夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭（至少有一方在吉安市范围内缴存），住房公积金贷款最高额度由70万元提高至80万元；本地单缴存职工和异地缴存职工家庭，住房公积金贷款最高额度由60万元提高至70万元。 自2023年7月1日起，年满18周岁且男性未满60周岁、女性未满55周岁，具有完全民事行为能力，在吉安市行政区域范围内以个体经营、非全日制以及新就业形态等灵活就业方式就业的，有稳定经济收入来源，个人信用良好，在我市缴纳社会基本养老保险，自愿遵守我市住房公积金管理规定的人员，可自愿缴存和使用住房公积金。
03月17日	安徽	安徽省亳州市人民政府《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》	住房租赁	《方案》表示将全面贯彻党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，突出住房的民生属性，加快完善以公租房、保障性租赁住房为主体的住房保障体系。
03月17日	成都	《关于开展住房租赁资金监管的通知》	住房租赁	通知明确，在成都市行政区域内通过受托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，应在驻蓉商业银行中开立全市唯一的住房租赁资金监管账户，并与承办银行签订住房租赁资金监管协议，明确监管内容、方式及流程，该账户不得支取现金，不得归集其他性质的资金。

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

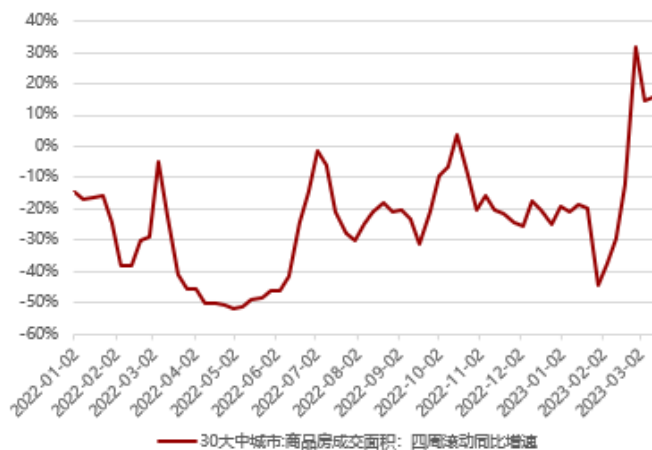
#### 3.1 上周商品房销售维持上涨趋势

3月06日-3月12日，30大中城市商品房成交量下降，当周成交330.43万平方米，环比下降3.35%，其中，一线城市成交62.21万平方米，二线城市成交183.49万平方米，三线城市成交84.73万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨15.76%，其中一线下跌2.08%，二线上涨13.26%，三线上涨43.19%；年初至今商品房累计销售面积下滑7.61%，其中一线下滑11.17%，二线下滑11.25%，三线上涨7.35%。

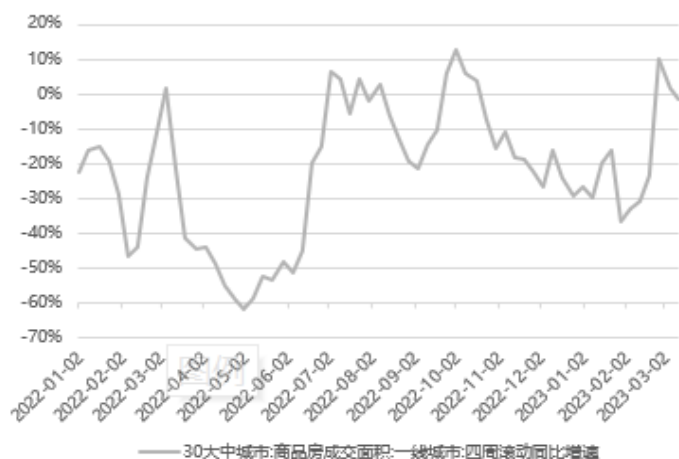
图表10: 30大中城市商品房销售同比增速

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



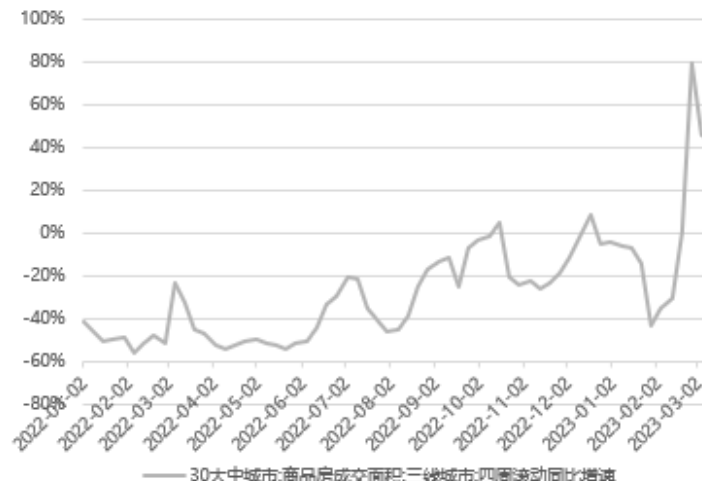
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表12：二线城市四周滚动同比增速



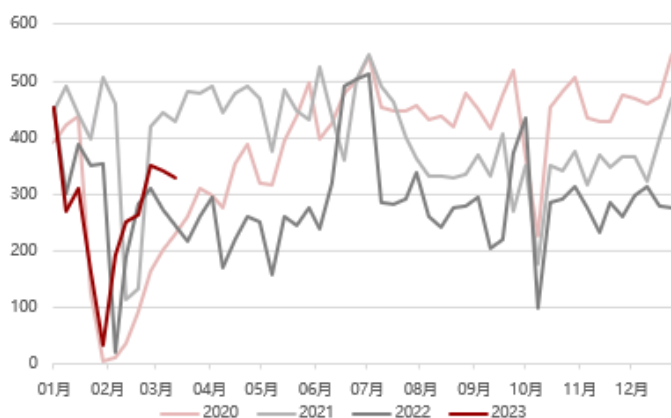
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表13：三线城市四周滚动同比增速



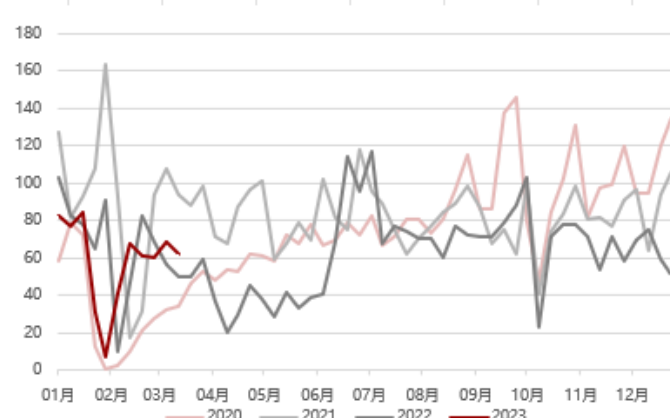
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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

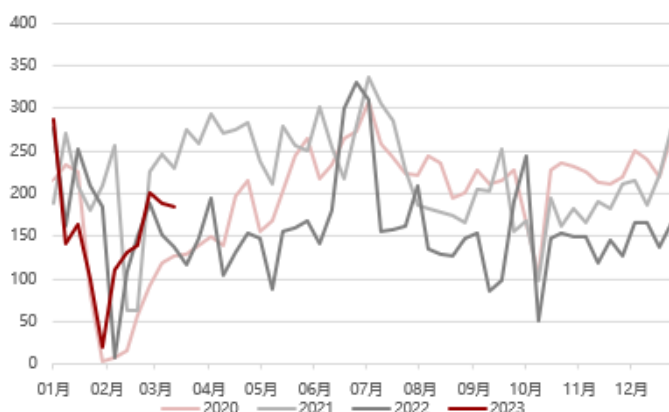
图表15：一线城市商品房成交量对比（万平方米）



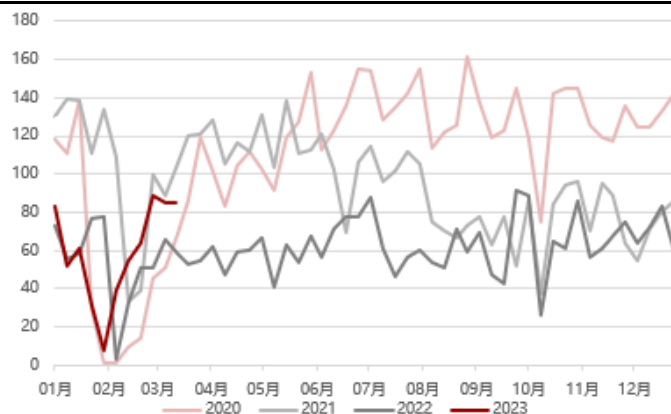
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表16：二线城市商品房成交量对比（万平方米）

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

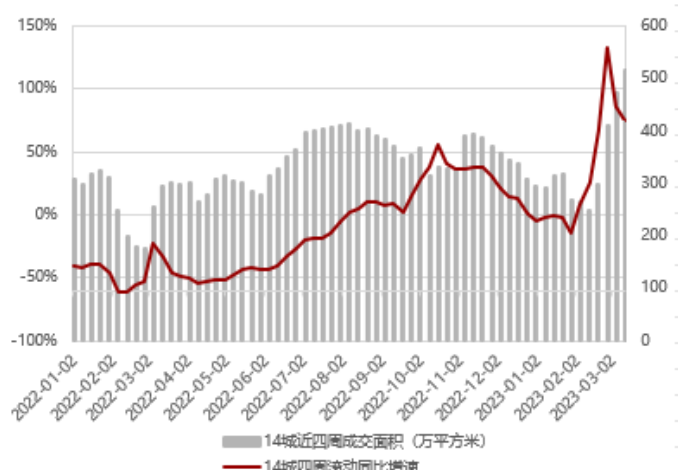


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

### 3.2 上周二手房销售持续升温

3月06日-3月12日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨75.13%，其中一线城市上涨46.08%，二线城市上涨105.20%，三线城市上涨68.96%；年初至今累计成交面积同比上涨47.10%，其中一线城市上涨20.92%，二线城市上涨55.56%，三线城市上涨103.50%。

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

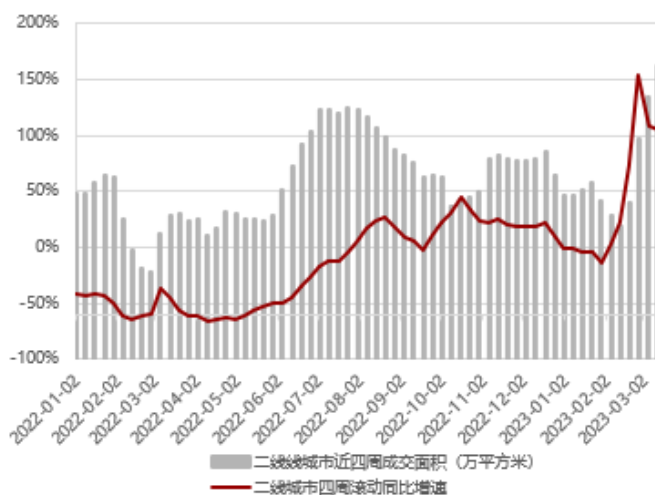
图表19：一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



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

图表21：三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

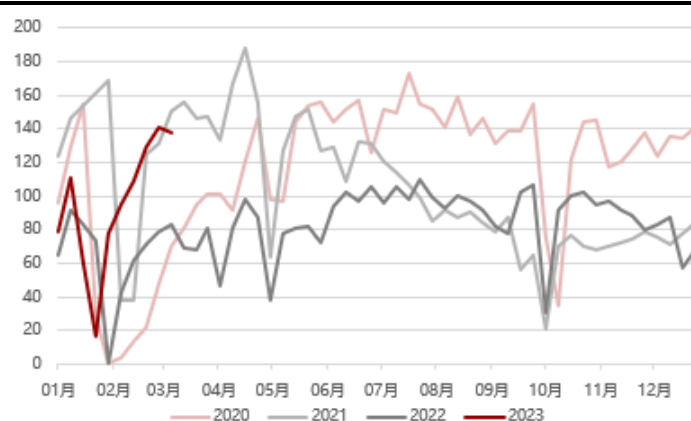


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



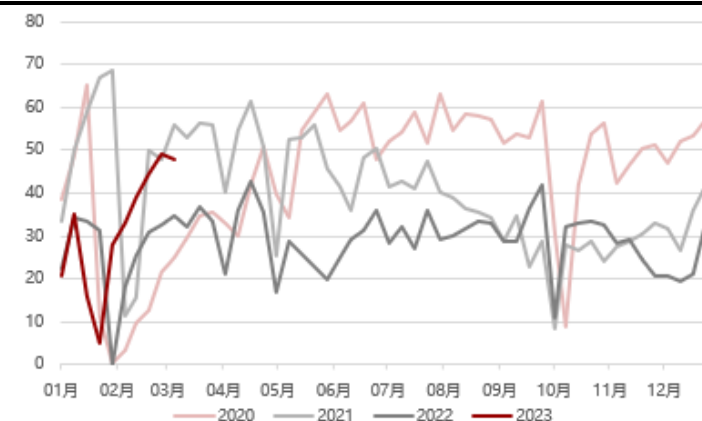
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表22: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



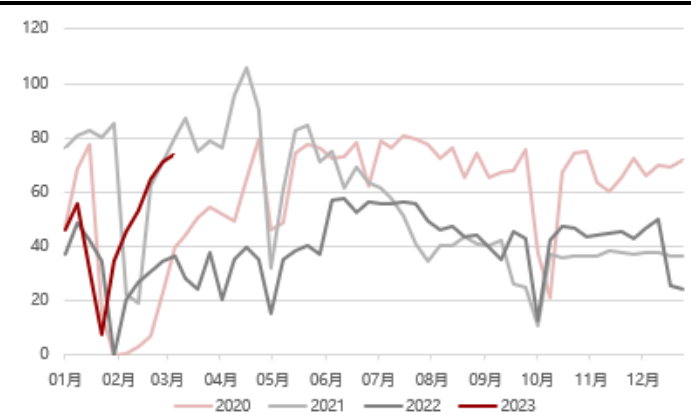
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



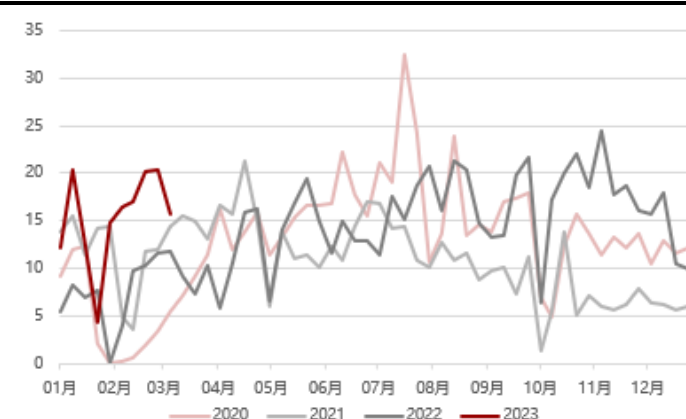
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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

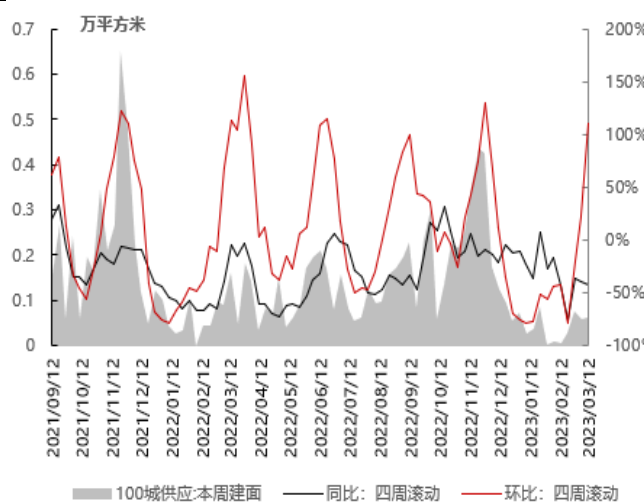
上周(3月06日-3月12日)百城住宅类土地供应建面为631.23万平方米,四周滚动同

比下降42.56%，年初至今累计供应面积同比下降37.87%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降50.23%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降33.42%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降33.42%。

百城住宅类土地成交建面为47.02万平方米，四周滚动同比下降44.07%，年初至今累计同比上升1.34%。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32.31万平方米，三线城市完成14.71万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比-69.14%，二线城市同比下降12.37%，三线城市同比上升10.52%。

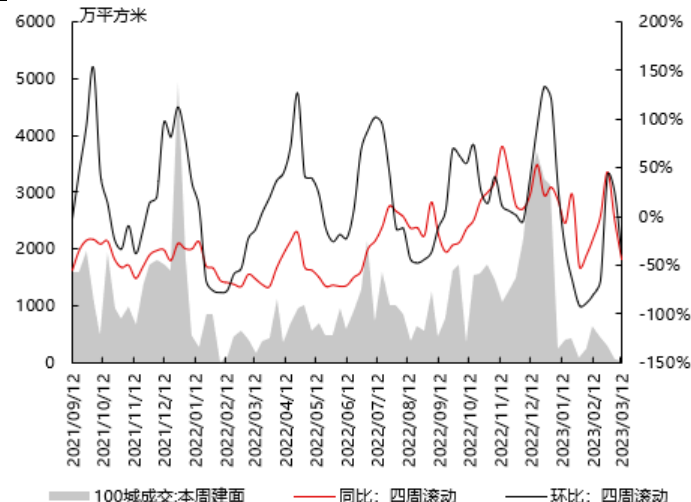
百城住宅类土地溢价率为17.61%，环比上涨8.9个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、34.74%、0.14%。

图表26：百城住宅类土地供应建面同环比增速



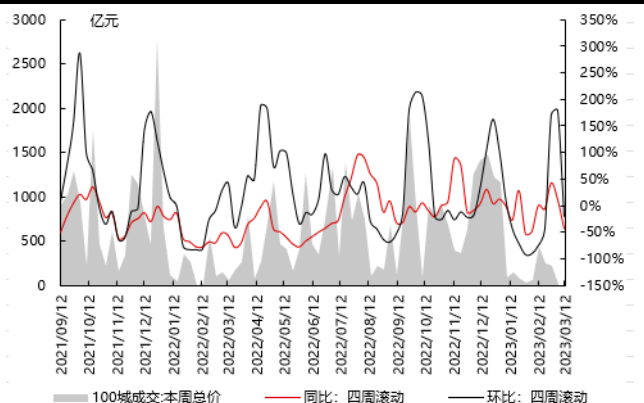
资料来源：wind，万联证券研究所

图表27：百城住宅类土地成交建面同环比增速



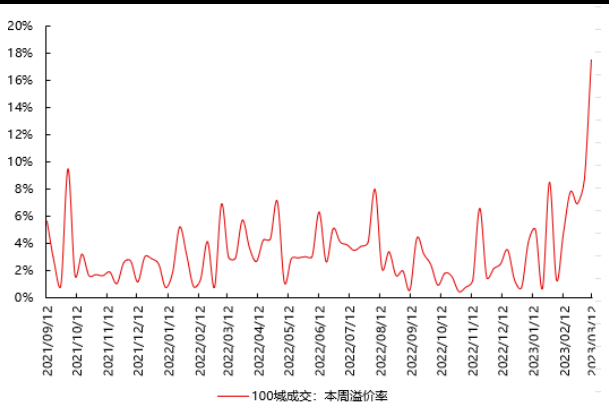
资料来源：wind，万联证券研究所

图表28：百城住宅类土地成交总价同比增速



资料来源：wind，万联证券研究所

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

### 3.4 集中供地情况

3月17日，南京进行了2023年一批次出让地块全部顺利成交，吸金176.7亿元。其中，商品住宅成交9宗，总成交建面68.85万方，总成交金额173.3亿，平均楼面价25169元/㎡，平均溢价率8.2%。最终4宗封顶，通过摇号决出得主，分别为河西南

G03、雨核G05、小行G06以及江宁科学园G08地块；另外还有3宗溢价成交、2宗底价成交。

3月13日至3月19日当周，上海、无锡挂牌25宗地块。

3月16日，上海市2023年首批宅地正式挂牌公告，共推出19宗地块，现场交易会于2023年4月18日开始举行。地块总出让面积94.4万方，总建筑面积198.9万方，总起价483.4亿元。分布于浦东新区（2宗）、徐汇区（1宗）、静安区（1宗）、普陀区（1宗）、闵行区（3宗）、宝山区（1宗）、嘉定区（3宗）、松江区（1宗）、青浦区（3宗）、奉贤区（2宗）、金山区（1宗）。

3月17日，无锡正式挂牌了2023年一批次集中供地，共6宗，总起价60.1亿，将于4月21日出让。其中，商品住宅用地5宗，总出让面积19.34万方，总建筑面积31.1万方，总起价52.8亿。此外，还有定销房地块1宗，起价7.4亿。这6宗地块分布于：梁溪区（3宗）、新吴区（1宗）、经开区（2宗）。（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（%）
2023R1	南京	11	91.25	91.25	176.69	7.98%	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	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	限价格后转为摇号方式确定竞得人。
2023R1	上海	4月18日	19	198.9	483.4	-
2023R1	无锡	4月21日	6	31.1	52.8	-

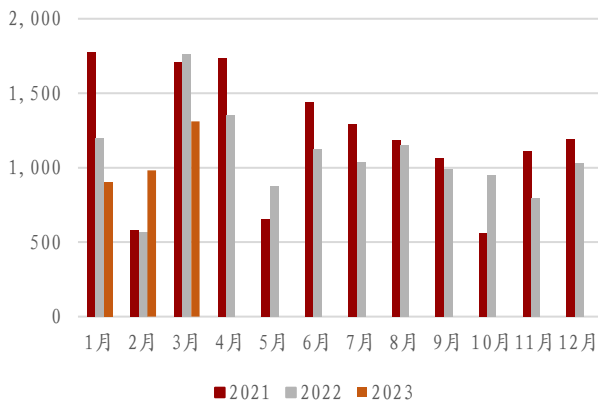
资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院



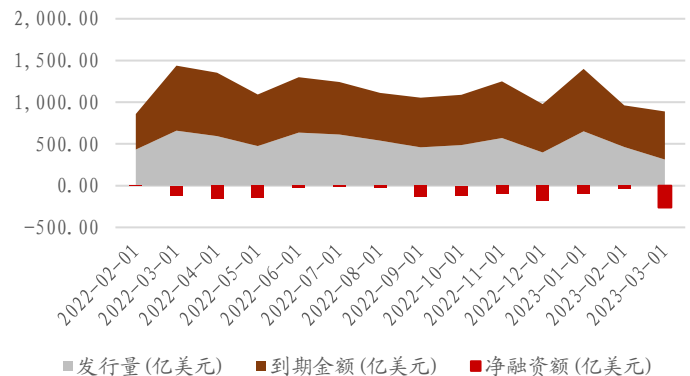
## 4 行业融资情况跟踪

2023年3月（截至3月19日）境内债券发行金额为1311亿元，年初至今发债规模为3194.98亿元，同比上涨18.59%。2023年3月（截至3月19日）境外债发行规模为313.04亿美元，净融资额为-261.42亿美元，上年3月（1-31日）境外债发行规模为659.39亿美元，净融资额为-119.21亿美元。

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
质押	格力地产	海投公司于2023年3月14日将其持有的本公司120,000,000股无限售流通股在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了相关质押手续，截至本公告披露日，公司控股股东海投公司合计持有公司股份847,339,780股，持股比例为44.95%；累计质押公司股份360,000,000股，占其持有公司股份的42.49%，占公司总股本的19.10%。本次股份质押是海投公司根据自身生产经营的资金需求所做出的安排，未来半年和一年内不存在质押到期的情形。
业绩与销售情况	华侨城A	2023年2月份公司实现合同销售面积17.4万平方米，合同销售金额26.3亿元；2023年1-2月份公司累计实现合同销售面积29.7万平方米，较上年同期下降5%；合同销售金额45.5亿元，较上年同期下降13%。
	华润置地	华润置地有限公司董事会谨此公布，截至2023年2月28日止一个月，本公司及其附属公司实现总合同销售金额约人民币242.0亿元，总合同销售建筑面积约952,453平方米，分别按年增加146.7%及55.2%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约184.4亿元及732,655平方米，分别按年增加161.6%及60.6%。2023年累计合同销售金额约人民币402.2亿元，总合同销售建筑面积约1,667,910平方米，分别按年增加60.4%及减少1.1%。
	越秀地产	公司公告2022年年报，年内累计合同销售（连同合营及联营公司项目的销售）金额约为人民币1,250.3亿元，同比上升8.6%。年内在大湾区实现合同销售金额约为人民币596.8亿元，在华东地区实现合同销售金额人民币429.5亿元。年内通过“6+1”多元化增储平台于12个城市新增37幅土地，总建筑面积约为695万平方米。截至十二月三十一日，本集团总土地储备2,844万平方米，其中1,418万平方米位于大湾区，占比49.8%。2022年营业收入为724.2亿元，同比+26.2%，毛利率为20.4%，同比下降1.4pct，核心净利润为42.4亿元，同比+2.1%。
	招商积余	公司公告2022年年报，公司实现营业收入130.24亿元，较上年同期增长22.97%。归属于上市公司股东的净利润5.94亿元，较上年同期增长15.72%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润

		4.99亿元，较上年同期增长36.66%。
	龙湖集团	公司公告2022年年报，报告期内合同销售额为人民币2,015.9亿元，对应销售总建筑面积为1,304.7万平方米。营业额同比增长12.2%至人民币2,505.7亿元。股东应占溢利为人民币243.6亿元，股东应占核心溢利同比增长0.5%至人民币225.4亿元。毛利额为530.4亿元，毛利率为21.2%。核心税后利润率为12.3%，核心权益后利润率为9.0%。净负债率为58.1%，在手现金为人民币726.2亿元。综合借贷总额为人民币2,080.1亿元，平均借贷成本为年利率4.10%；平均贷款年限为6.67年。每股基本盈利人民币4.084元，剔除公平值变动等影响后之每股核心基本盈利为人民币3.779元。董事会建议派发末期股息每股人民币0.80元，计入中期股息每股人民币0.33元，全年合计派发股息每股人民币1.13元。
	中南建设	截至本公告日，公司及控股子公司对外担保余额为437.50亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的186.85%。其中公司及控股子公司对合并报表外主体提供的担保余额为79.50亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的33.95%。担保余额中涉及诉讼的金额为22.19亿元。
担保	华侨城A	深圳华侨城股份有限公司于2022年3月29日召开第八届董事会第七次会议，审议通过了《关于公司及控股子公司2022-2023年度拟为控参股公司提供担保额度的议案》，同意公司及控股子公司于2022-2023年度为参控股公司合计提供额度不超过人民币409.87亿元的借款担保。
	我爱我家	北京我爱我家与中信银行股份有限公司北京分行于2023年3月14日签订了《中信银行“信e融”业务合作协议》，中信银行北京分行向北京我爱我家提供的“信e融”业务合作金额最高不超过1.5亿元，有效期自自主合同生效之日起至2024年3月13日止。为确保中信银行北京分行与北京我爱我家在一定期限内连续发生的多笔债务的履行，由本公司为北京我爱我家履行债务提供最高额保证担保。针对上述担保事项，本公司与中信银行北京分行于2023年3月14日签订了《最高额保证合同》。
	招商积余	招商局积余产业运营服务股份有限公司本次为全资子公司招商局物业管理有限公司和中航物业管理有限公司分别提供担保，合计担保额度不超过人民币120,000万元，占最近一期经审计的归属于上市公司股东净资产的比例为13.12%；本次担保对象招商物业和中航物业的资产负债率均超过70%，敬请投资者注意投资风险。
债券融资与付息	万科A	万科企业股份有限公司2020年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）将于2023年3月16日支付2022年3月16日至2023年3月15日期间的利息。
	中交地产	公司于2023年3月17日召开第九届董事会第二十一次会议审议通过了《关于公司符合发行公司债券条件的议案》、《关于发行公司债券方案的议案》、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次发行公司债券全部事宜的议案》，本次发行公司债券规模不超过人民币10亿元（含10亿元）。具体发行规模、是否分期发行及分期方式提请股东大会授权董事会根据公司资金需求情况和发行时市场情况，在前述范围内确定。
	中南建设	江苏中南建设集团股份有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）将于2023年3月17日支付2022年3月17日至2023年3月16日期间的利息。
减持	万业企业	因自身资金需求，公司第二大股东三林万业拟自披露该减持计划公告日起15个交易日后的6个月内，即2023年4月10日至2023年10月6日期间，通过集中竞价交易方式减持其所持有的股份不超过1,800万股，即不超过本公司目前总股本的1.93%；公司第三大股东大基金拟自披露减持计划公告日起15个交易日后的3个月内，即2023年4月10日至2023年7月8日期间，通过集中竞价交易方式减持其所持有的股份不超过9,306,299股，即不超过本公司目前总股本的1%。
关联交易	首开股份	公司控股股东北京首都开发控股有限公司向公司提供的18亿元借款，经双方协商，年利率进行调整，其他借款条件不变。公司对借款无需提供任何抵押及担保。本次借款有利于补充公司流动资金，满足公司经营提升需求。借款利率低于公司从市场获得的融资平均利率水平，且无需抵押及担保，体现了控股股东对公司的支持。
	中国金茂	董事会宣布，于2023年3月15日，金茂苏皖与嘉兴梁茂及目标公司签订股权收购协议，据此，金茂苏皖同意收购而嘉兴梁茂同意出售目标公司37.7464%的股权，对价为人民币2,061,471,733元。于本公告之日，目标公司由本公司间接全资附属公司成美投资持有62.2536%的股权，并由嘉兴梁茂持有37.7464%的股权，为本公司的间接非全资附属公司。于本次交易完成后，目标公司将成为本公司的间接全资附属公司。
增发进展	新城控股	本次向特定对象发行预计发行数量不超过67,668.68万股（含67,668.68万股），本次募集资金总额（含发行费用）不超过800,000.00万元（含本数），本次募集资金投资项目拟投向公司在建项目，该等项目均定位于首次置业及改善型普通住宅产品，各项目均已预售，是公司“保交楼、稳民生”的重要工程。
	荣盛发展	荣盛房地产发展股份有限公司2023年度第二次临时股东大会于2023年3月13日下午在河北省廊坊市开发区祥云道81号荣盛发展大厦十楼第一会议室召开，审议通过了《关于公司2022年度向特定对象发行A股股票方案论证分析报告的议案》
权益变动	中南	日前，公司收到控股股东中南城市建设投资有限公司通知，其拟于近日与独立第三方蒋振中先生签署

	建设	《股份转让协议》，将其质押在国元证券股份有限公司的79,146,700股公司股份(占公司总股份的2.07%)，以1.505元/股的价格，通过协议转让的方式转让给蒋振中先生。
其他	新城控股	新城控股集团股份有限公司于2023年3月13日召开第三届董事会第十四次会议及第三届监事会第十次会议，审议通过了《关于终止公司2016年度非公开发行股票事项并不再向证券交易所提交发行上市注册申请文件的议案》，同意公司终止2016年度非公开发行A股股票。
	宝龙商业	宝龙商业管理控股有限公司董事会谨此宣布，董事会会议将于2023年3月29日（星期三）于中华人民共和国上海市闵行区新镇路1399号宝龙大厦7楼701会议室举行，藉以（其中包括）(i)考虑并批准本公司及其附属公司于截至2022年12月31日止年度之年度业绩及其发布；及(ii)考虑建议派发末期股息（如有）。

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