

6月百强房企销售同比再下 国企拿地占比新高

——房地产行业研究周报



申港证券
SHENGANG SECURITIES

投资摘要：

每周一谈：6月百强房企销售同比再下 国企拿地占比新高

- **6月百强房企权益销售累计及单月同比进一步回落。**6月中指研究院房企权益销售额及销售面积TOP100 累计同比增速分别为-2.2%、-14.4%，较5月下降 8.1pct、5.2pct，单月同比增速分别为-30.2%、-33.2%，较5月增速下降 19.9pct、15.5pct；乐观来看，单月同比增速的下滑斜率较5月有所放缓，4-5月销售市场热度下台阶后，市场在逐步探寻新的平衡位置。
- **统计局口径销售数据波动幅度小于房企端，6月或将小幅走弱。**从两种销售数据口径间的差异来看，由于基数调整、房企间差异等因素影响，房企端销售数据波动大于统计局口径但方向性仍保持一致，预计6月统计局销售单月同比增速进一步下滑，但下行幅度会小于5月水平。
- **在市场普遍下行背景下，头部房企销售也出现走弱。**TOP10、TOP11-30、TOP31-50 房企6月权益销售额累计同比增速分别为 8.8%、-5%、-12.8%，分别较上月下降 13.9pct、4pct、8.1pct，单月同比增速分别为-33.2%、-19.4%、-42.2%，分别较上月下降 55pct、上升 11.6pct、下降 21.6pct。
- **除新进排行榜房企外，TOP50 房企中 24 家房企实现累计同比增速转正，较5月减少 2 家。**5家房企累计增速达 80%，15 家增速达 30%，新进榜单 3 家；增速领先的 10 家房企分别为中建东孚（+228%）、中国中铁（+100%）、保利置业（+88%）、国贸地产（+83%）、中建智地（+80%）、大华集团（+78%）、华发股份（+72%）、电建地产（+70%）、建发地产（+66%）、城建发展（+65%）。
- **6月房企土拍排行榜数据中，拿地金额 TOP50 中国央企房企占比进一步提升，国央企、地方国企及城投、民企、混合制房企拿地金额占比分别为 77%、1%、11%、11%，较5月单月同比提升 6pct，持平，减少 10pct，提升 4pct；市场乐观情绪降温，民企拿地意愿再走弱，国央企拿地占比提升。**
- **6月随着近期热点城市完成新一轮集中供地，头部房企拿地规模显著提升。**其中6月单月权益拿地金额靠前分别为中海地产 294 亿、保利发展 203 亿、绿城中国 103 亿、越秀地产 75 亿、招商蛇口 73 亿、建发房产 65 亿、滨江集团 64 亿、华发股份 55 亿，较5月累计拿地规模提升幅度分别为，中海地产 382%、保利发展 103%、绿城中国 74%、越秀地产 67%、招商蛇口 44%、建发房产 31%、滨江集团 54%、华发股份 133%。
- **6月销售市场下行后，不同规模的房企均受到影响，此前表现更为亮眼的头部规模房企也出现较大幅度销售走弱，这一方面源于3-4月及22年下半年头部房企销售更佳的高基数效应，另一方面规模房企自身的货值结构仍未调换完毕影响整体去化；规模房企在土地端表现强势成为取地主力，当前房企聚焦核心城市优质地块，经过22-23年的调仓，未来房企销售去化压力受历史拖累的成分会减少；在大周期拐点处行业在出清，不同房企调整的节奏也不尽相同，优质房企逐步适应了新的市场特点后，销售表现也将再度回温。**

数据追踪（6月19日-6月25日）：

- **新房市场：**30城成交面积单周及累计同比分别为-46pct、3pct，一线城市-37pct，19pct，二线城市-51pct，-3pct，三线城市-38pct，8pct。
- **二手房市场：**13城二手房成交面积单周同比-21pct，累计同比 42pct。
- **土地市场：**100城土地供应建筑面积累计同比-11pct，成交建筑面积累计同比 6pct，成交金额累计同比-8pct，土地成交溢价率为 2.4%。
- **城市行情环比：**北京（-21pct），上海（-17pct），广州（-7pct），深圳（-19pct），南京（-20pct），杭州（43pct），武汉（-58pct）。

投资策略：关注头部稳健国央企华润置地、保利发展，关注拿地向销售转化，规模及行业占比提升的房企滨江集团、越秀地产、建发国际；关注态度转为积极拿地强度有提升空间房企万科A、龙湖集团、金地集团；关注中小盘国企规模扩张机会天地源、城建发展，保利置业；代建行业推荐龙头绿城管理控股。

风险提示：销售市场复苏不及预期，个别房企出现债务违约。

评级

增持

2023年7月2日

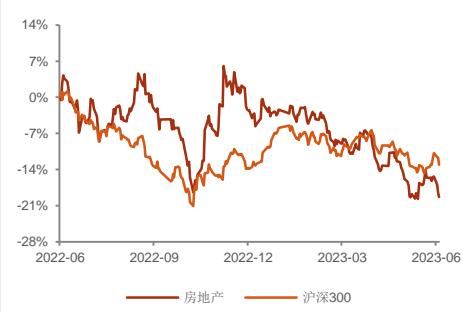
曹旭特 分析师
SAC 执业证书编号：
S1660519040001

翟苏宁 研究助理
SAC 执业证书编号：
S1660121100010

行业基本资料

股票家数	114
行业平均市盈率	13.88
市场平均市盈率	11.68

行业表现走势图



资料来源：wind 申港证券研究所

- 1、《房地产行业研究周报：LPR 利率下调房贷利率进入历史低位》2023-06-25
- 2、《房地产行业研究周报：基本面多项指标走弱 政策预期渐强》2023-06-19
- 3、《房地产行业研究周报：高频销售数据转弱 反应五一后市场降温》2023-06-12

内容目录

1. 每周一谈：6月百强房企销售同比再下 国企拿地占比新高	3
1.1 6月百强房企销售同比再下 国企拿地占比新高	3
1.2 投资策略	6
2. 本周行情回顾	6
3. 行业动态	7
4. 数据追踪	9
4.1 新房成交数据	9
4.2 二手房成交数据	9
4.3 土地成交数据	9
4.4 部分重点城市周度销售数据	10
5. 风险提示	11

图表目录

图 1: 中指研究院 TOP100 房企权益销售额及销售面积累计同比	3
图 2: 近期统计局商品房销售额、中指研究院 TOP100 房企权益销售额累计及单月同比	3
图 3: 中指研究院近期房企权益拿地额 TOP50 构成	5
图 4: 中指研究院 5、6 月房企权益拿地额 TOP50(亿)	5
图 5: 申万一级行业涨跌幅(%)	6
图 6: 本周涨跌幅前十位(%)	6
图 7: 本周涨跌幅后十位(%)	6
图 8: 房地产行业近三年 PE (TTM)	7
图 9: 房地产行业近三年 PB (LF)	7
图 10: 30 大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速	9
图 11: 一二三线城市(30 城)周度成交面积同比	9
图 12: 一二三线城市(30 城)累计成交面积同比	9
图 13: 13 城二手房周度成交面积及同比环比增速	9
图 14: 13 城二手房周度成交面积累计同比增速	9
图 15: 100 大中城市土地成交及供应建筑面积累计同比	9
图 16: 100 大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率	9
图 17: 一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比	10
图 18: 二三线城市成交及供应土地建筑面积累计同比	10
图 19: 一二三线城市成交土地总价累计同比	10
图 20: 一二三线城市成交土地周度溢价率	10
表 1: 6 月中指研究院权益销售额 TOP50 房企销售表现	4
表 2: 部分重点城市周度销售面积(万平方米)及环比增速	10

1. 每周一谈：6月百强房企销售同比再下 国企拿地占比新高

1.1 6月百强房企销售同比再下 国企拿地占比新高

6月百强房企权益销售累计及单月同比进一步回落。6月中指研究院房企权益销售额及销售面积TOP100 累计同比增速分别为-2.2%、-14.4%，较5月下降8.1pct、5.2pct，单月同比增速分别为-30.2%、-33.2%，较5月增速下降19.9pct、15.5pct；乐观来看，单月同比增速的下滑斜率较5月有所放缓，4-5月销售市场热度下台阶后，市场在逐步探寻新的平衡位置。

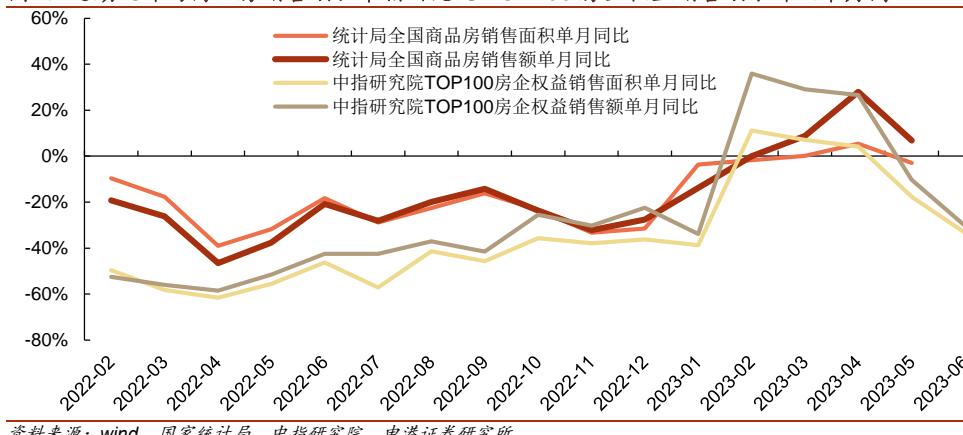
图1：中指研究院 TOP100 房企权益销售额及销售面积累计同比



资料来源：中指研究院，申港证券研究所

统计局口径销售数据波动幅度小于房企端，6月或将小幅走弱；从两种销售数据口径间的差异来看，由于基数调整、房企间差异等因素影响，房企端销售数据波动大于统计局口径但方向性仍保持一致，预计6月统计局销售单月同比增速进一步下滑，但下行幅度会小于5月水平。

图2：近期统计局商品房销售额、中指研究院 TOP100 房企权益销售额累计及单月同比



资料来源：wind，国家统计局，中指研究院，申港证券研究所

在市场普遍下行背景下，头部房企销售也出现走弱。TOP10、TOP11-30、TOP31-50 房企 6 月权益销售额累计同比增速分别为 8.8%、-5%、-12.8%，分别较上月下降 13.9pct、4pct、8.1pct，单月同比增速分别为-33.2%、-19.4%、-42.2%，分别较上月下降 55pct、上升 11.6pct、下降 21.6pct。

除新进排行榜房企外，TOP50 房企中 24 家房企实现累计同比增速转正，较 5 月

减少 2 家。其中 5 家房企增速达 80%以上，累计增速 30%以上房企 15 家，新进榜单房企 3 家；增速领先的 10 家房企分别为中建东孚（+228%）、中国中铁（+100%）、保利置业（+88%）、国贸地产（+83%）、中建智地（+80%）、大华集团（+78%）、华发股份（+72%）、电建地产（+70%）、建发地产（+66%）、城建发展（+65%）。

表1：6月中指研究院权益销售额 TOP50 房企销售表现

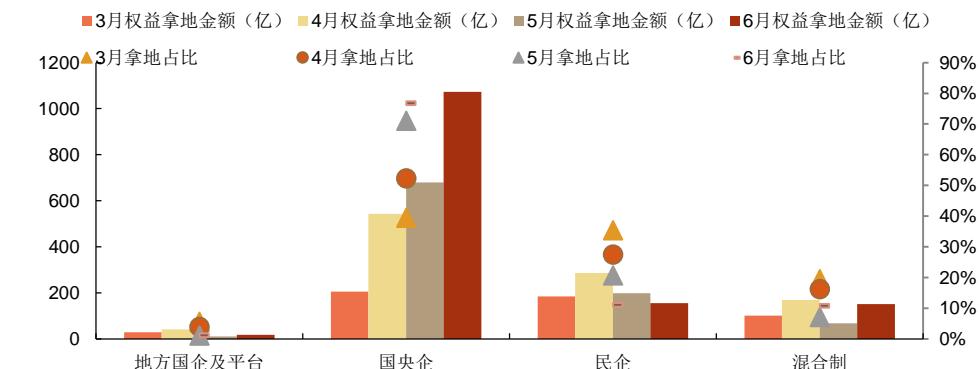
房企	6月累计权益销售额（亿）	累计同比	较5月变动	6月权益销售额（亿）	单月同比	较5月变动	环比	6月排名	2022排名	排名提升
中海地产	1677.7	29.8%	-21.5%	300.6	-21.4%	-38.3%	66.3%	1	4	3
保利发展	1656	17.9%	-28.9%	91.2	-73.1%	-145.1%	33.0%	2	3	1
万科	1614.4	-3.7%	-2.9%	287.2	-15.1%	-25.9%	44.1%	3	2	-1
碧桂园	1284	-30.5%	-1.8%	214.0	-38.5%	-2.2%	23.2%	4	1	-3
华润置地	1268.2	52.7%	-59.9%	166.5	-46.7%	-138.8%	147.2%	5	5	0
招商蛇口	1035	44.8%	-34.2%	185.0	-22.9%	-87.9%	140.0%	6	6	0
建发房产	752.2	66.3%	-18.3%	135.9	14.8%	-69.9%	57.7%	7	12	5
龙湖集团	651	16.7%	-18.0%	107.2	-30.4%	-42.8%	75.8%	8	8	0
绿城中国	632.3	34.0%	-27.8%	115.5	-24.3%	-40.5%	129.3%	9	11	2
华发股份	563.2	72.0%	-28.0%	91.8	0.0%	16.8%	88.5%	10	19	9
绿地控股	558	-9.4%	23.9%	259.2	54.2%	209.1%	86.4%	11	9	-2
越秀地产	539.5	12.6%	-18.9%	85.8	-36.1%	-9.1%	45.2%	12	10	-2
金地集团	531	-14.9%	-14.9%	83.2	-52.8%	-40.7%	89.4%	13	7	-6
滨江集团	476.2	11.8%	-25.6%	76.1	-43.5%	-91.0%	90.5%	14	15	1
中国金茂	453.2	23.0%	23.9%	69.3	/	/	/	15	16	1
中国铁建	386.3	31.6%	-41.1%	59.2	-43.2%	-41.5%	73.7%	16	14	-2
中国中铁	306.7	99.9%	-56.5%	40.3	-18.6%	-149.3%	105.4%	17	22	5
融创中国	298	-55.2%	1.8%	47.0	-42.0%	0.5%	11.0%	18	13	-5
新城控股	291	-34.3%	-3.0%	48.0	-46.3%	-6.8%	13.5%	19	17	-2
中建东孚	289.8	227.8%	-55.1%	96.8	154.7%	-348.3%	484.6%	20	30	10
保利置业	276.5	88.1%	-85.7%	29.0	-48.8%	-142.8%	181.6%	21	37	16
路劲集团	261	22.1%	10.6%	53.3	94.5%	92.6%	-33.3%	22	25	3
卓越集团	259.9	8.2%	-19.6%	37.7	-43.2%	-63.4%	48.5%	23	31	8
美的置业	259.2	0.0%	-6.9%	32.4	-31.2%	-6.1%	-6.0%	24	28	4
象屿地产	257.7	/	/	30.7	/	/	/	25	52	27
中交房地产	249.9	57.0%	-6.1%	52.2	37.4%	-60.4%	71.9%	26	38	12
远洋集团	231.8	-17.1%	-14.4%	45.8	-48.2%	-16.2%	83.8%	27	21	-6
世茂集团	226.1	-42.0%	-5.0%	34.0	-59.8%	11.9%	55.5%	28	18	-10
首开股份	223	-18.0%	-4.6%	22.9	-43.9%	-41.5%	-3.1%	29	23	-6
旭辉集团	216	-42.0%	-15.5%	0.7	-99.1%	-64.4%	25.1%	30	20	-10
电建地产	214	70.4%	14.8%	60.1	125.1%	93.3%	-6.6%	31	32	1
雅居乐	212.9	-30.2%	-5.7%	28.4	-53.1%	-25.7%	29.8%	32	26	-6
大华集团	195.4	77.8%	-22.3%	54.9	38.3%	-368.9%	467.1%	33	41	8
华侨城	187.9	/	/	47.5	/	/	/	34	36	2
联发集团	179.7	14.8%	-2.9%	41.0	5.9%	-8.8%	46.6%	35	51	16
中梁控股	176.1	-46.7%	-2.1%	25.9	-56.2%	/	/	36	24	-12
中建壹品投资	175.2	/	/	17.0	/	/	/	37	/	/
北京城建	161.7	65.0%	-20.7%	21.3	-4.9%	23.2%	-10.0%	38	69	31
国贸地产	160.3	83.4%	-29.7%	29.0	12.4%	-138.4%	101.6%	39	54	15
中南置地	151.8	-25.6%	-1.2%	27.3	-30.5%	2.2%	20.2%	40	33	-7
星河控股	146.8	8.5%	-28.5%	14.6	-62.4%	-39.5%	77.2%	41	57	16
中粮大悦城	146.2	-16.8%	-1.2%	24.1	-22.5%	-15.6%	19.6%	42	42	0
金科集团	145.4	-63.7%	0.1%	20.3	-62.8%	9.6%	-36.3%	43	27	-16
合景泰富集团	143.7	-15.9%	-10.3%	13.0	-59.9%	-34.4%	21.3%	44	44	0
中骏集团	140.6	-45.3%	-1.4%	23.1	-51.5%	47.4%	28.6%	45	29	-16
仁恒置地	136.3	-30.3%	-42.7%	14.1	-83.8%	-550.4%	1348.3%	46	35	-11
中建智地	135	80.2%	37.0%	54.2	193.0%	143.5%	83.2%	47	79	32
中冶置业	130	17.1%	-14.8%	10.0	-50.0%	-200.0%	100.0%	48	60	12
宝龙地产	123.3	-24.2%	-37.0%	-26.8	-190.5%	-340.2%	11.3%	49	55	6
武汉城建集团	120.1	-14.0%	-21.6%	20.6	-56.4%	-30.9%	82.2%	50	46	-4
TOP10	11134.0	8.8%	-13.9%	1694.9	-33.23%	-54.9%	-11.23%			
TOP11-30	6590.8	-5.0%	-4.0%	1203.6	-19.44%	11.6%	33.82%			
TOP31-50	3182.4	-12.8%	-8.1%	455.3	-42.15%	-21.6%	-15.97%			
TOP50	20907.2	0.4%	-9.3%	3353.8	-30.41%	-24.7%	0.10%			

资料来源：中指研究院，申港证券研究所，部分房企由于历史榜单缺少数据或单月数据波动较大数据未显示

6月房企土拍排行榜数据中，拿地金额 TOP50 中国央企房企占比进一步提升，国

央企、地方国企及城投、民企、混合制房企拿地金额占比分别为 77%、1%、11%、11%，分别较 5 月单月同比口径提升 6pct，持平，减少 10pct，提升 4pct；市场乐观情绪降温后，民企拿地意愿再度走弱，国央企拿地占比提升。

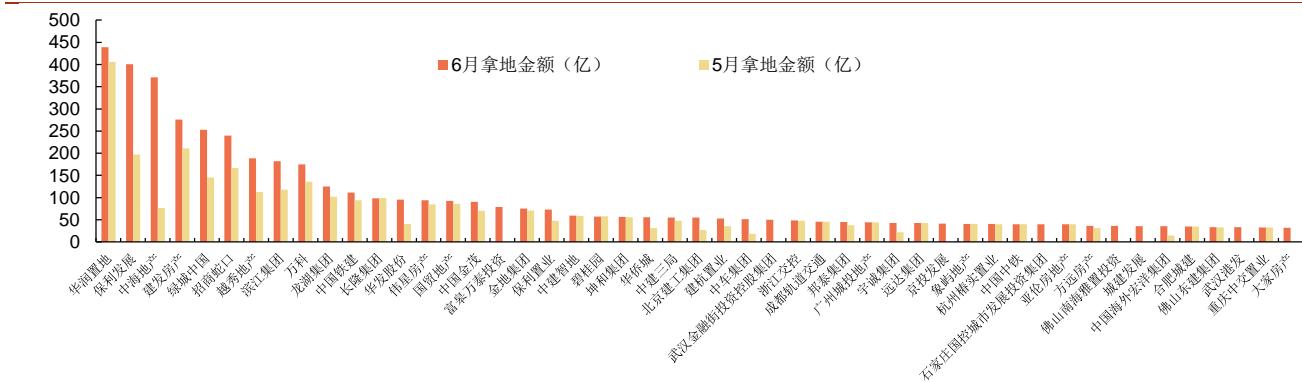
图3：中指研究院近期房企权益拿地额TOP50构成



资料来源：中指研究院、申港证券研究所

6月随着近期热点城市完成新一轮集中供地，部分房企拿地规模显著提升。其中6月单月权益拿地金额靠前分别为中海地产294亿、保利发展203亿、绿城中国108亿、越秀地产76亿、招商蛇口73亿、建发房产65亿、滨江集团64亿、华发股份55亿，较5月累计拿地规模提升幅度分别为，中海地产382%、保利发展103%、绿城中国74%、越秀地产67%、招商蛇口44%、建发房产31%、滨江集团54%、华发股份133%。

图4：中指研究院 5、6 月房企权益拿地额 TOP50(亿)



资料来源：中指研究院，申港证券研究所，若5月TOP100排行榜未纳入统计则5月按拿地金额为0计算

6月销售市场下行后，不同规模的房企均受到影响，此前表现更为亮眼的头部规模房企也出现较大幅度销售走弱，这一方面源于3-4月及22年下半年头部房企销售更佳的高基数效应，另一方面规模房企自身的储备货值结构仍未调换完毕，影响整体去化；而规模房企在土地市场的表现则相对强势，成为取地主力，考虑到当前房企聚焦核心城市优质地块，相信经过22-23年的调仓，未来房企销售去化压力受历史拖累的成分会减少；在大周期拐点处，行业在出清，不同房企调整的节奏也不尽相同，相信经历过一段时间的调整期，优质房企逐步适应了新的市场特点后，销售表现也将再度回温。

1.2 投资策略

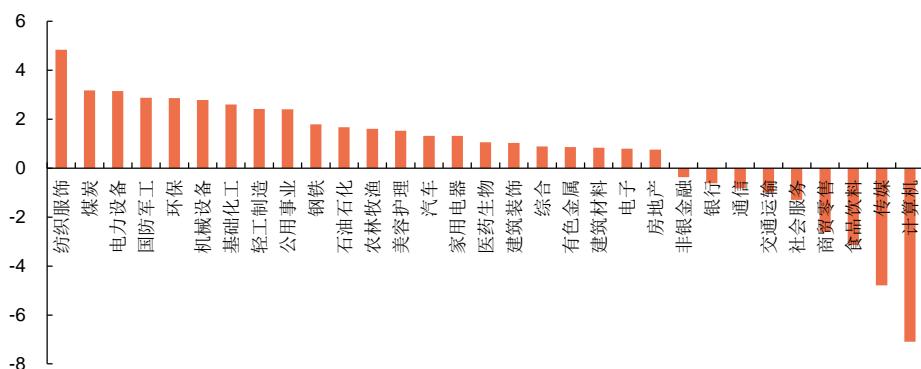
关注头部稳健国央企华润置地、保利发展，关注拿地向销售转化，规模及行业占比提升的房企滨江集团、越秀地产、建发国际；关注态度转为积极拿地强度有提升空间房企万科A、龙湖集团、金地集团；关注中小盘国企规模扩张机会天地源、城建发展、保利置业；代建行业推荐龙头绿城管理控股。

2. 本周行情回顾

6月26日-6月30日，沪深300指数涨跌幅-0.56%，在申万一级行业中，纺织服饰（4.83%）、煤炭（3.17%）、电力设备（3.15%）等板块涨跌幅靠前，计算机（-7.09%）、传媒（-4.79%）、食品饮料（-3.14%）等板块排名靠后。

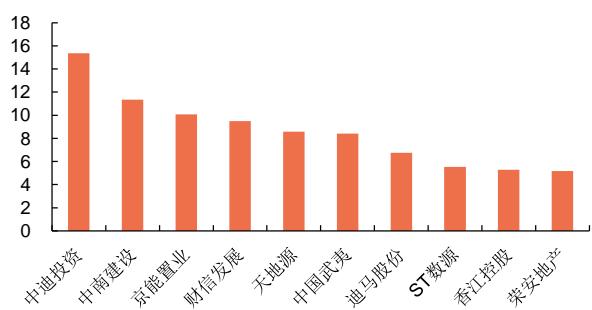
6月26日-6月30日，申万房地产板块涨跌幅0.76%，在申万一级行业中排名22/31，落后沪深300指数1.31个百分点。具体个股方面，涨跌幅前三位个股为中迪投资（15.3%）、中南建设（11.3%）、京能置业（10.1%），涨跌幅后三位个股为万通发展（-8.2%）、金科股份（-5.9%）、*ST新联（-4.8%）。

图5：申万一级行业涨跌幅（%）



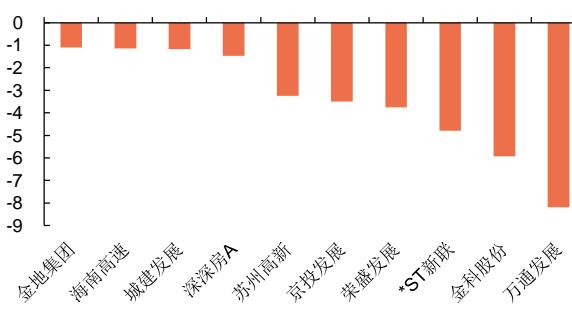
资料来源：wind，申港证券研究所

图6：本周涨跌幅前十位（%）



资料来源：wind，申港证券研究所

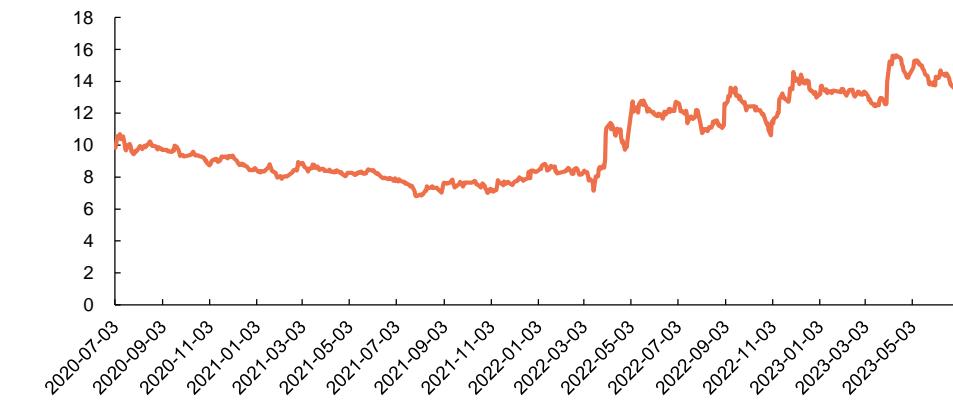
图7：本周涨跌幅后十位（%）



资料来源：wind，申港证券研究所

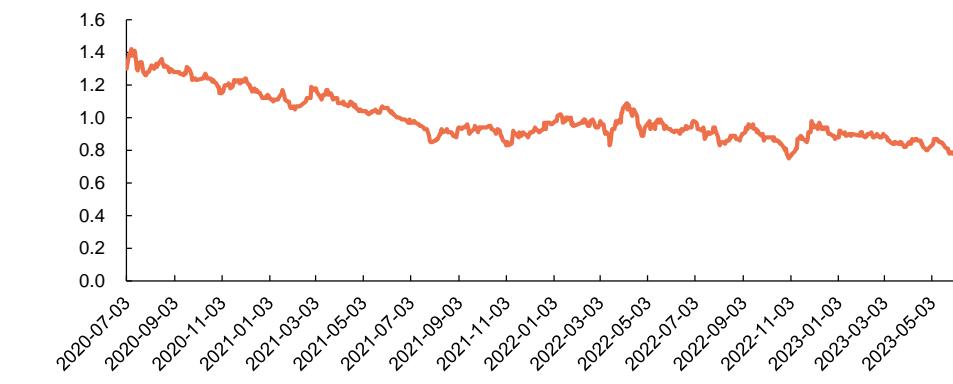
6月30日，申万房地产行业PE(TTM)为13.88倍，较前一周增加0.07，近三年均值为10.26倍；PB(LF)为0.79倍，较前一周增加0.01，近三年均值为0.99倍。

图8: 房地产行业近三年 PE (TTM)



资料来源: wind, 申港证券研究所

图9: 房地产行业近三年 PB (LF)



资料来源: wind, 申港证券研究所

3. 行业动态

多地完成集中供地 不同城市及地块间冷热分明

杭州: 6月30日, 杭州六批次收官, 共推出12宗涉宅地, 总出让面积48万 m^2 , 总建筑面积90.7万 m^2 , 总起价119.53亿, 沿用“限地价+摇号”出让方式, 溢价率上限为12%。地块分布于上城1宗、拱墅2宗、萧山2宗、余杭1宗、临平1宗、富阳3宗和临安2宗。最终以6宗封顶、6宗底价收官, 揽金约127.78亿, 成交楼面均价14093元/ m^2 , 平均溢价率6.9%。

天津: 6月27日, 天津9宗宅地完成出让, 涉及南开、海教园、西青、北辰、中北、水西等区域, 起始总价122.07亿元, 总占地面积54.82万 m^2 , 总建筑面积104.63万 m^2 。最终以1宗封顶摇号、8宗底价成交, 揽金122.66亿, 成交楼面均价11723元/ m^2 , 平均溢价率0.48%。中海、中铁建设、保利、中车落子。

合肥: 6月28日, 合肥市区迎来本年度第四批次集中供地, 此次共挂牌9宗宅地, 其中庐阳05、06, 瑶海05、06, 新站02等5宗地块延期出让, 仅剩4宗宅地顺利成交, 依然采用“竞地价+竞品质+摇号”的竞买方式。最终3宗竞品质、1宗底价成交, 总成交面积14.12万 m^2 , 总成交建面约31.07万 m^2 , 揽金34.7亿元。

宁波：6月28日，宁波2023年第三批次集中供地收官，此次共有12宗宅地挂牌，其中鄞州区34、35、36号宅地终止出让，最终有9宗宅地完成出让。其中1宗封顶、1宗溢价、7宗底价成交，揽金约65.34亿，总成交面积24.2万m²，成交楼面均价10910元/m²，平均溢价率4.85%。

无锡：6月29日，无锡三批次共8宗地块完成出让，总面积30.94万m²（464亩），总建筑面积63.84万m²，总起价75.74亿。涉及经开区2宗、梁溪区3宗、锡山区2宗、惠山区1宗、滨湖区1宗。其中，商品住宅用地6宗，总出让面积23.76万m²，总建筑面积40.77万m²，总起价53.3亿；定向安置房地块2宗，总起价22.4亿。最终以1宗溢价、7宗底价成交，揽金77.24亿，成交楼面均价12100元/m²，平均溢价率1.98%。

万达公司债券终止发行 并重新递交IPO招股书

6月28日，证监会中止了大连万达商管的公司债券注册程序，该笔债券为大连万达商管于今年2月17日提交注册，品种为小公募，拟发行金额为60亿元。据财联社相关报道，大连万达此次终止发行的小公募债，因为市况未达公司预期而主动放弃发行，但中止发行公司债券注册程序，短期内对公司流动性不会有明显影响，同时也不排除未来在具备条件的情况下重新提交发债申请。

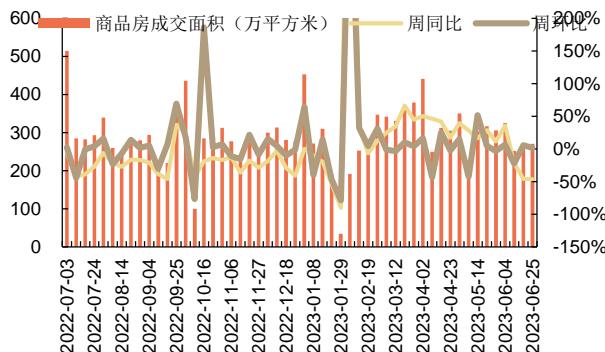
6月28日晚间，珠海万达商管向港交所更新了IPO申请材料并重新递交招股书。这已经是该公司第四次提交上市申请，其首度递交招股书是在2021年10月21日，该招股书于2022年4月21日失效；二次递交招股书是在2022年4月22日，后于2022年10月21日失效；第三次于2022年10月25日三度提交招股书，2023年4月25日失效。

更新后的招股书显示，截至2022年12月31日，珠海万达商管共管理472个商业广场，在管建筑面积达65.6百万平方米，并有181个储备项目，包括163个独立第三方项目。2020年、2021年以及2022年，珠海万达商管收入分别为171.96亿元、233.81亿元及271.2亿元，2022年净利润均较2021年同期快速增长。2020年、2021年及2022年的净利润分别为11.12亿元、35.12亿元及75.34亿元，2022年流动负债总额为155.86亿元；流动负债净额为17.6亿元；资产负债率为68.4%，较2021年的70.9%下降了2.5个百分点。

4. 数据追踪

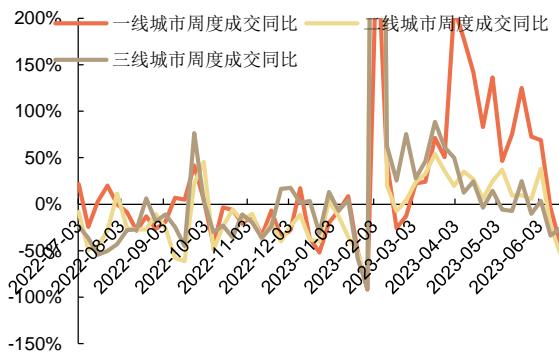
4.1 新房成交数据

图10: 30大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速



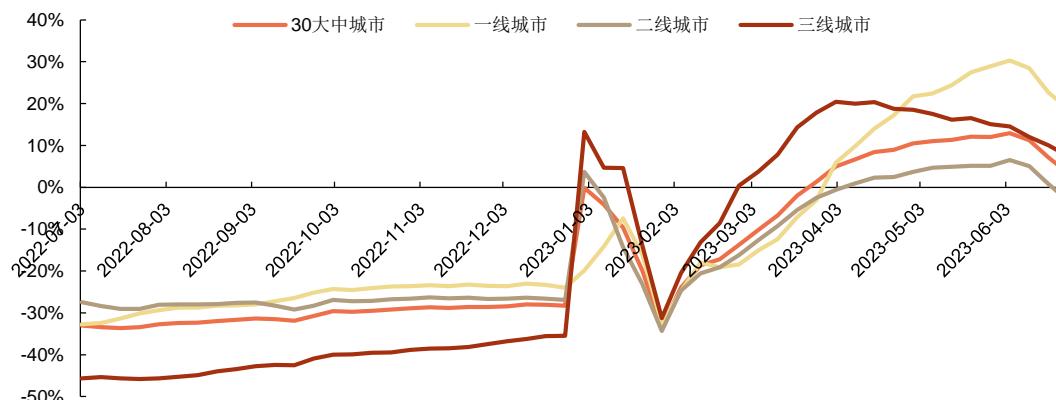
资料来源: wind, 申港证券研究所

图11: 一二三线城市(30城)周度成交面积同比



资料来源: wind, 申港证券研究所

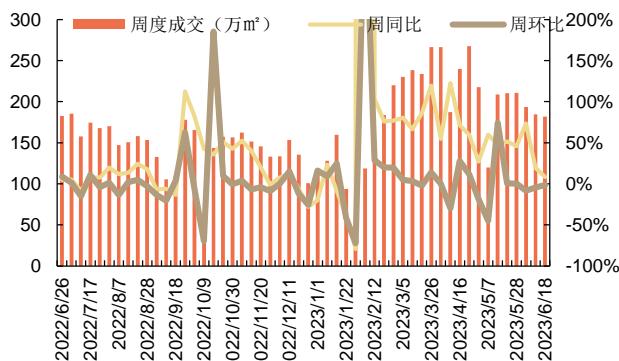
图12: 一二三线城市(30城)累计成交面积同比



资料来源: wind, 申港证券研究所

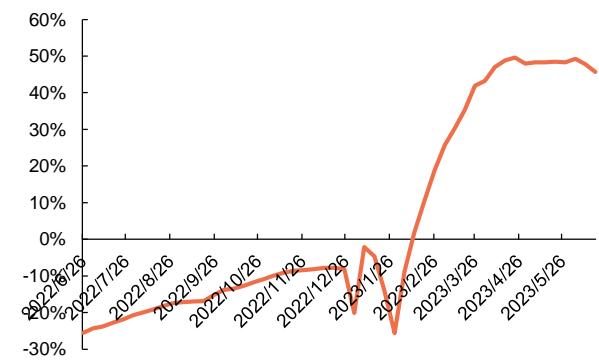
4.2 二手房成交数据

图13: 13城二手房周度成交面积及同比环比增速



资料来源: wind, 申港证券研究所

图14: 13城二手房周度成交面积累计同比增速



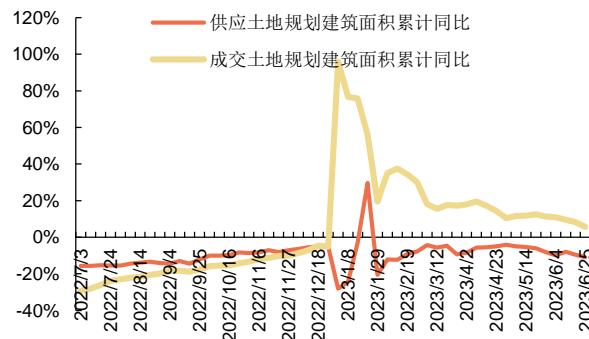
资料来源: wind, 申港证券研究所

4.3 土地成交数据

图15: 100大中城市土地成交及供应建筑面积极累同比

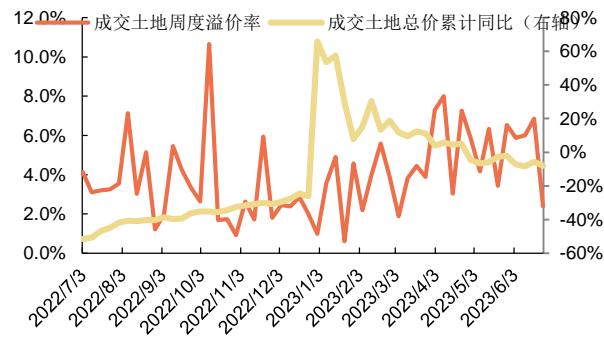
敬请参阅最后一页免责声明

图16: 100大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率



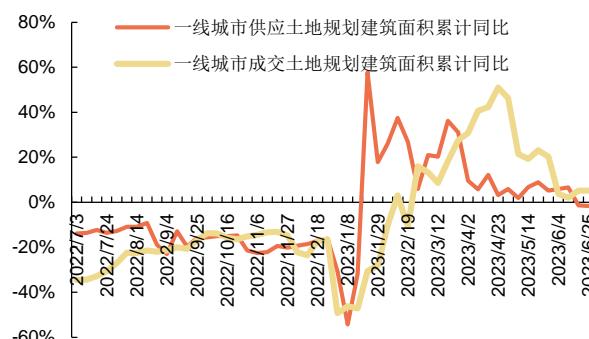
资料来源：wind, 申港证券研究所

图17：一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比



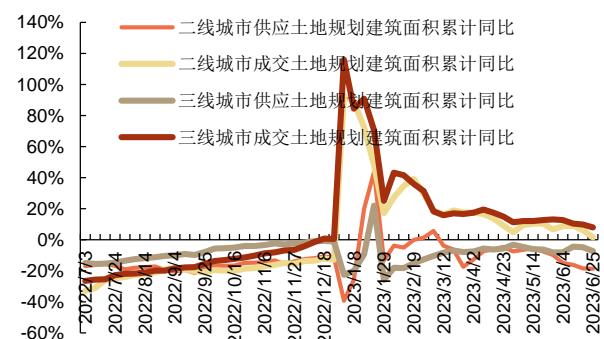
资料来源：wind, 申港证券研究所

图18：二三线城市成交及供应土地建筑面积累计同比



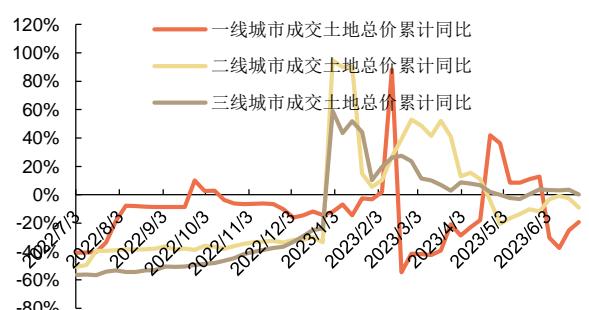
资料来源：wind, 申港证券研究所

图19：一二三线城市成交土地总价累计同比

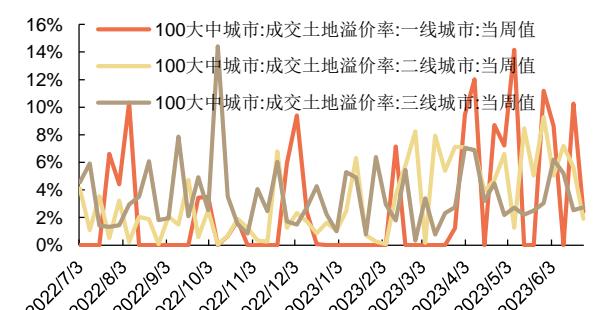


资料来源：wind, 申港证券研究所

图20：一二三线城市成交土地周度溢价率



资料来源：wind, 申港证券研究所



资料来源：wind, 申港证券研究所

4.4 部分重点城市周度销售数据

表2：部分重点城市周度销售面积（万平方米）及环比增速

城市	北京	上海	广州	深圳	杭州	南京	武汉	成都	青岛	苏州
销售 面积	05/29-06/04	17.3	39.9	21.8	10.2	18.1	14.8	34.7	44.2	61.8
	06/05-06/11	27.7	35.0	21.9	13.2	16.0	12.2	19.8	46.2	30.3
	06/12-06/18	28.1	37.1	21.5	6.7	15.2	11.7	26.8	41.2	46.1
	06/19-06/25	22.1	30.9	20.0	5.4	21.8	9.4	11.3	33.9	77.3
环比	05/29-06/04	-21%	19%	-1%	45%	-15%	-7%	-19%	-17%	38%
	06/05-06/11	60%	-12%	0%	30%	-12%	-17%	-43%	4%	-51%
	06/12-06/18	2%	6%	-2%	-49%	-5%	-4%	35%	-11%	52%
	06/19-06/25	-21%	-17%	-7%	-19%	43%	-20%	-58%	-18%	-18%

资料来源：wind, 申港证券研究所

5. 风险提示

销售市场复苏不及预期，个别房企出现债务违约。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人独立研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，不受任何第三方的影响和授意。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与，未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，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。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性和完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。

申港证券研究所已力求报告内容的客观、公正，但报告中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者不应单纯依靠本报告而取代自身独立判断，应自主作出投资决策并自行承担投资风险，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载资料、意见及推测仅反映申港证券研究所于发布本报告当日的判断，本报告所指证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会产生波动，在不同时期，申港证券研究所可能会对相关的分析意见及推测做出更改。本公司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头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相關服務。

本报告仅面向申港证券客户中的专业投资者，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。本报告版权归本公司所有，未经事先许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如转载或引用，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、发布、转载和引用者承担。

行业评级体系

申港证券行业评级体系：增持、中性、减持

增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%以上
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于-5%~5%之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5%以上

市场基准指数为沪深 300 指数

申港证券公司评级体系：买入、增持、中性、减持

买入	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15%以上
增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15%之间
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于-5%~5%之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5%以上
