

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2023年8月29日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzp@zts.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 110  
行业总市值(百万元) 14,902.67  
行业流通市值(百万) 7,247.54

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	14.4	1.5	1.7	2.1	2.7	9.4	8.4	6.9	5.3	买入
招商蛇口	14.3	0.4	1.1	1.3	1.7	34.9	13.5	10.9	8.6	买入
滨江集团	10.8	1.2	1.4	1.8	2.3	9.0	7.6	6.1	4.7	买入
万科A	14.1	2.0	2.2	2.5	2.5	7.2	6.3	5.7	5.6	买入
华发股份	10.9	1.1	1.4	1.6	1.8	9.7	7.8	6.7	6.0	买入

备注：股价使用 2023 年 8 月 28 日收盘价

房地产行业周报-20230827

■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 3.42%，沪深 300 指数下跌 1.98%，相对收益为-1.45%，板块表现弱于大盘。

■ 行业基本面

本周(08.18-08.24)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 31525 套，同比增速-17.7%，环比增速 18.8%；合计成交面积 308.1 万平方米，同比增速-21.1%，环比增速 6.4%。

本周(08.18-08.24)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 16495 套，同比增速-0.8%，环比增速 5%；合计成交面积 156.2 万平方米，同比增速-6.1%，环比增速-0.4%。

本周(08.18-08.24)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19490.6 万平方米，环比增速-0.3%，去化周期 108.3 周。

本周(08.14-08.20)，土地供给方面，本周供应土地 3130.9 万平方米，同比增速 12.2%；供应均价 1996 元/平方米，同比增速-10.5%。土地成交方面，本周成交土地 1536.2 万平方米，同比增速-0.7%；土地成交金额 291.6 亿元，同比增速-9.5%。本周土地成交楼面价 1898 元/平方米，溢价率 1.7%。

本周(08.18-08.24)房地产企业合计发行信用债 345 亿元，同比增速 106.90%，环比增速 84.90%。

■ 投资建议：

8月25日，据新华社，近日住房和城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》，推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。通知明确，居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具，纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。

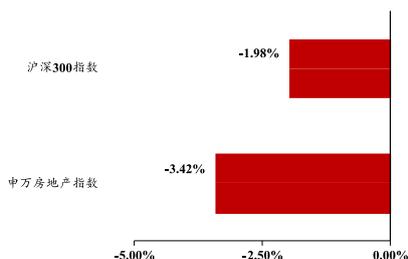
建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科A以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、建发国际集团等；港股物业板块建议关注：中海物业、华润万象生活、保利物业、招商积余、万物云、绿城服务等。

■ 风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

## 1. 一周行情回顾

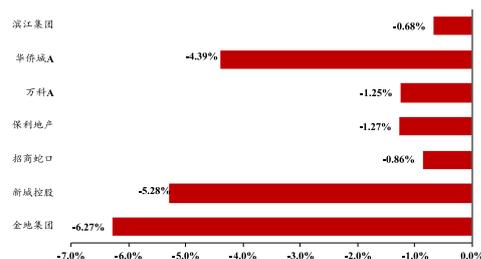
本周，申万房地产指数下跌 3.42%，沪深 300 指数下跌 1.98%，相对收益为-1.45%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中润资源、珠江实业、大龙地产、天健集团、京投发展，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为泛海控股、新华联、万泽股份、世茂股份、光大嘉宝。

图表 1: 本周板块涨跌幅



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 2: 本周龙头企业涨跌幅



来源：Wind、中泰证券研究所

## 2. 行业新闻跟踪

**【中央政策】**8月26日，为继续支持公共租赁住房（以下称公租房）建设和运营，财政部、税务总局发布关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策的公告。有关税收优惠政策包括对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税等。

**【地方政策】**8月24日，西安设立3支政府引导基金当中包括100亿城市更新基金，由西安财金公司发起并认缴出资。市财政根据基金运作情况给予西安财金公司资本金补充支持。同时，积极争取中央和我省城市更新相关专项资金出资支持。基金首期实缴40%，后续出资根据基金运行及资金需求情况灵活安排，原则上3年内实缴完毕。

**【地方政策】**北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步规范住宅物业管理项目生活垃圾和住宅室内装饰装修相关收费的通知》，北京市物业服务人不得收取生活垃圾处理费，不能重复收取。

**【地方政策】**温州市住房公积金管理中心《关于进一步完善我市住房公积金业务政策规定的通知》提出，调高并统一全市住房公积金贷款额度，双人缴存家庭最高贷款额度调整至100万元，最低保底贷款额度调整至30万元；单人缴存家庭最高贷款额度调整至65万元，最低保底贷款额度调整至20万元。

**表 3: 本周新闻汇总**

类型	内容	来源	日期
中央政策	中国证监会召开机构投资者座谈会 为养老金、险资等中长期资金入市提供支持。会议提出，在国内经济转型升级、金融市场改革深入推进、长期利率中枢下移的新形势下，养老金、保险资金和银行理财资金等中长期资金加快发展权益投资正当其时。	证监会	2023/8/24
中央政策	为继续支持公共租赁住房（以下称公租房）建设和运营，财政部、税务总局发布关于继续实施公共租赁住房税收优惠政策公告。有关税收优惠政策包括对公租房建设期间用地及公租房建成后占地，免征城镇土地使用税；对公租房经营管理单位免征建设、管理公租房涉及的印花税；对公租房经营管理单位购买住房作为公租房，免征契税、印花税；对公租房租赁双方免征签订租赁协议涉及的印花税等。	财政部	2023/8/26
地方政策	西安设立 3 支政府引导基金 当中包括 100 亿城市更新基金，由西安财金公司发起并认缴出资。市财政根据基金运作情况给予西安财金公司资本金补充支持。同时，积极争取中央和我省城市更新相关专项资金出资支持。基金首期实缴 40%，后续出资根据基金运行及资金需求情况灵活安排，原则上 3 年内实缴完毕。	西安市	2023/8/24
地方政策	北京市住房和城乡建设委员会发布《关于进一步规范住宅物业管理项目生活垃圾和住宅室内装饰装修相关收费的通知》，北京市物业服务人不得收取生活垃圾处理费，不能重复收取。	北京住建委	2023/8/24
地方政策	为推进房地产领域信用体系建设，实施信用分类管理，日前，福建省印发《福建省房地产开发企业信用评价管理办法》的通知，自 2023 年 9 月 1 日实施。依据企业信用得分，划分为 AAA 级、AA 级、A 级、B 级、C 级五个等级。	福建省	2023/8/24
地方政策	《关于进一步完善我市住房公积金业务政策规定的通知》提出，调高并统一全市住房公积金贷款额度，双人缴存家庭最高贷款额度调整至 100 万元，最低保底贷款额度调整至 30 万元；单人缴存家庭最高贷款额度调整至 65 万元，最低保底贷款额度调整至 20 万元。	温州市住房公积金管理中心	2023/8/25
地方政策	浙江嘉兴发布楼市新政 21 条 全面取消限购限售，支持合理住房需求。支持居民家庭的刚性和改善性合理住房需求，取消行政限制性措施。	嘉兴市房地产与住房保障管理中心	2023/8/26

来源：各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、观点网、中泰证券研究所

### 3. 个股公告及新闻跟踪

【万物云】截至 2023 年 6 月 30 日止六个月，万物云报告期内收入为人民币 160.2 亿元，同比增长 12.5%。其中，社区空间居住消费服务板块收入为人民币 90.4 亿元，同比增长 13.0%；商企和城市空间综合服务板块收入为人民币 56.7 亿元，同比增长 11.3%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务板块收入为人民币 13.2 亿元，同比增长 13.9%。

【万科海外】万科海外上半年收入 1.82 亿港元 净利降 97%至 253.5 万港元。收入下降乃主要由于下列各项的净影响：(i) 期间内收回投资工具的本金导致投资工具的利息收入减少；(ii) 来自本集团位于英国伦敦的投资物业 Ryder Court 的收入因该物业于 2022 年 1 月出售而减少；及 (iii) 来自管理服务的收入增加。

【滨江服务】滨江集团今年上半年实现全口径销售金额 825.8 亿元，获取土地 23 宗，整体财务较为健康，账面资金能有限覆盖短期债务和应付账款，滨江集团在对滨江服务提供一定项目供给的同时，也能在其他各业务条线给予帮助。

【碧桂园】中海近 13 亿收购碧桂园所持广州亚运城 26.67%权益 将全资持有亚运城。碧桂园表示，本集团正积极化解阶段性流动压力。由于本集团仅于联营公司持有少数权益，本公司认为进行出售事项及变现销售股权价值将对本公司有利。出售事项所得款项目目前主要拟用于本集团保交楼等项目建设开支。

表 4: 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
万物云	截至 2023 年 6 月 30 日止六个月，万物云报告期内收入为人民币 160.2 亿元，同比增长 12.5%。其中，社区空间居住消费服务板块收入为人民币 90.4 亿元，同比增长 13.0%；商企和城市空间综合服务板块收入为人民币 56.7 亿元，同比增长 11.3%；AIoT 及 BPaaS 解决方案服务板块收入为人民币 13.2 亿元，同比增长 13.9%。	2023/8/24
越秀地产	越秀地产不调销售目标 转向保现金流安全。集团董事长林昭远指出，完成年度目标压力不大，甚至能超额完成，但“压力不大所以也无需用太猛的措施。”	2023/8/26
滨江服务	滨江集团今年上半年实现全口径销售金额 825.8 亿元，获取土地 23 宗，整体财务较为健康，账面资金能有限覆盖短期债务和应付账款，滨江集团在对滨江服务提供一定项目供给的同时，也能在其他各业务条线给予帮助。	2023/8/26
碧桂园	中海近 13 亿收购碧桂园所持广州亚运城 26.67%权益 将全资持有亚运城。碧桂园表示，本集团正积极化解阶段性流动压力。由于本集团仅于联营公司持有少数权益，本公司认为进行出售事项及变现销售股权价值将对本公司有利。出售事项所得款项目目前主要拟用于本集团保交楼等项目建设开支。	2023/8/25

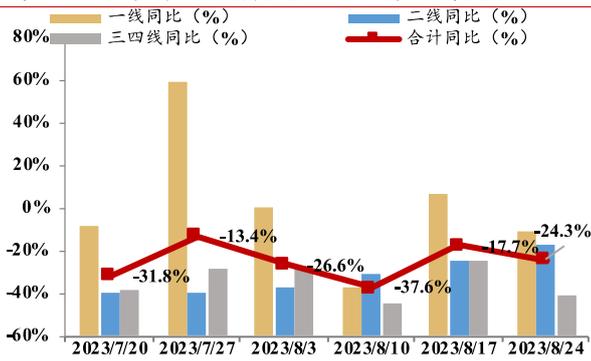
万科海外	万科海外上半年收入 1.82 亿港元 净利降 97%至 253.5 万港元。收入下降乃主要由于下列各项的净影响：(i) 期间内收回投资工具的本金导致投资工具的利息收入减少；(ii) 来自本集团位于英国伦敦的投资物业 Ryder Court 的收入因该物业于 2022 年 1 月出售而减少；及 (iii) 来自管理服务的收入增加。	2023/8/25
中原集团	中原地产从未打算退出中国内地市场,深圳中原不存在恶意拖欠佣金情况。中原地产起源于香港,扎根在内地,自九十年代初进入内地,亲历内地房地产市场及中介代理行业的发展与变迁,是重要的参与者和见证者。中国内地市场是中原地产业务的重要组成部分,在这里中原地产得以发展壮大,并成为家喻户晓的品牌。尽管房地产行业目前面临前所未有的困境,但中原地产深耕于行业四十五载,已有足够的经验与信心应对行业周期,未来将继续坚守初心,为行业和社会创造更多价值。	2023/8/25

来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

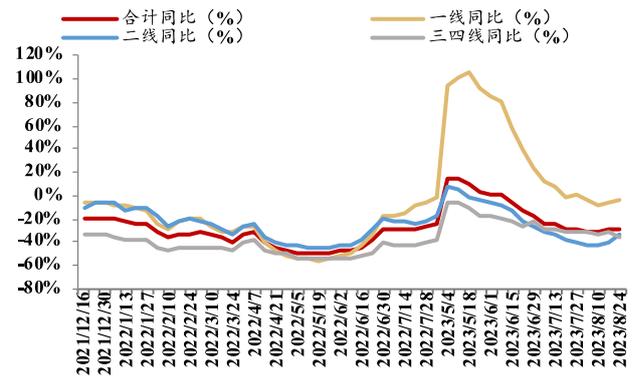
## 4. 行业基本面

### 4.1 重点城市一手房成交分析

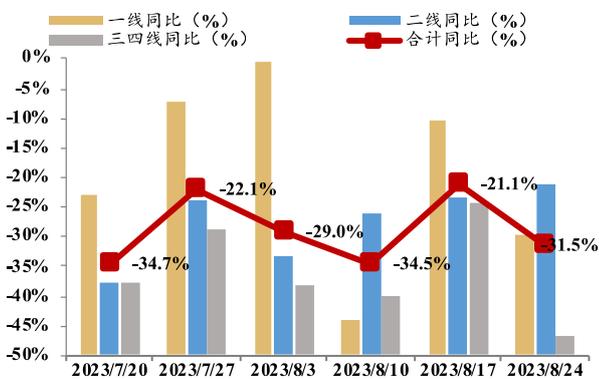
本周(08.18-08.24),中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 31525 套,同比增速-17.7%,环比增速 18.8%;合计成交面积 308.1 万平方米,同比增速-21.1%,环比增速 6.4%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 6.7%、-25.1%和-24.6%,环比增速为 42.1%、9.5%和 13.5%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-10.3%、-23.5%和-24%,环比增速为 16.4%、1.4%和 8.9%。

**图表 5: 一手房成交套数同比分析 (周度)**


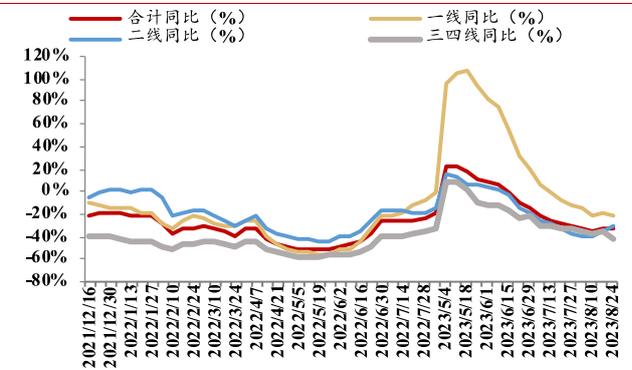
来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 6: 一手房成交套数同比分析 (8周移动平均)**


来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度)**


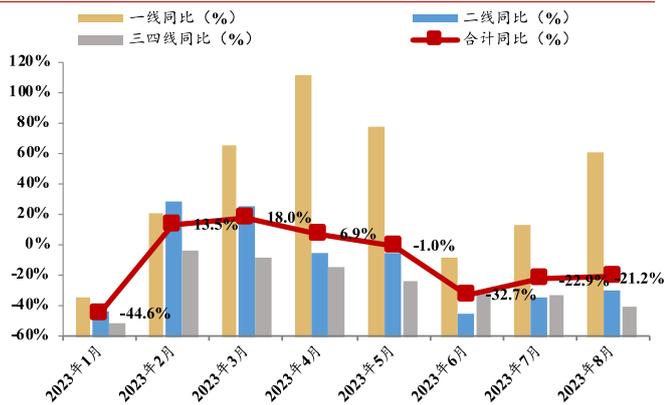
来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8周移动平均)**


来源: Wind、中泰证券研究所

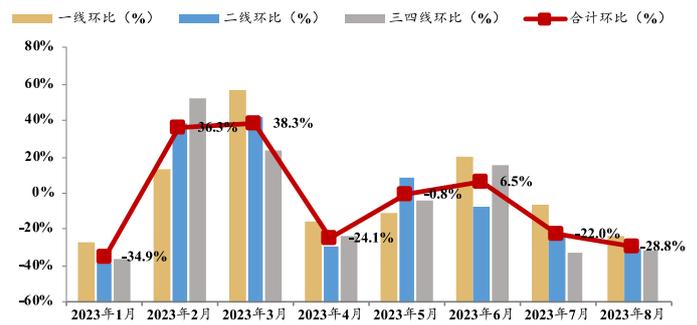
本月至今(7.28-8.24),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交106805套,同比增速-21.2%,环比增速-28.8%;合计成交面积835.7万平方米,同比增速-38.6%,环比增速-46.9%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为61.2%、-29%和-40.2%,环比增速为-23%、-30.5%和-31.3%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为15.4%、-40.5%和-53.9%,环比增速为-42.1%、-47.6%和-49.2%。

图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度)



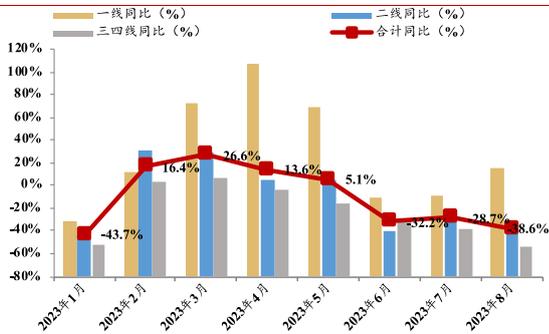
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度)



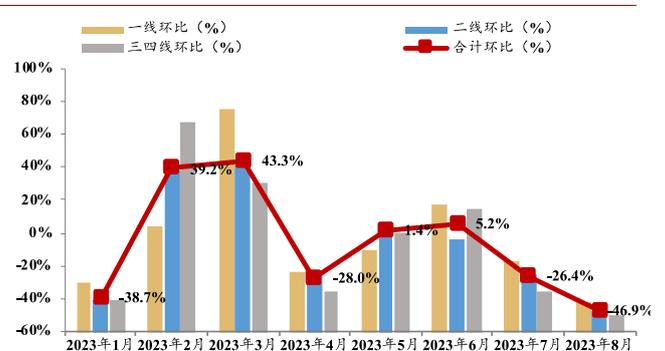
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 13: 58城一手房成交套数及成交面积

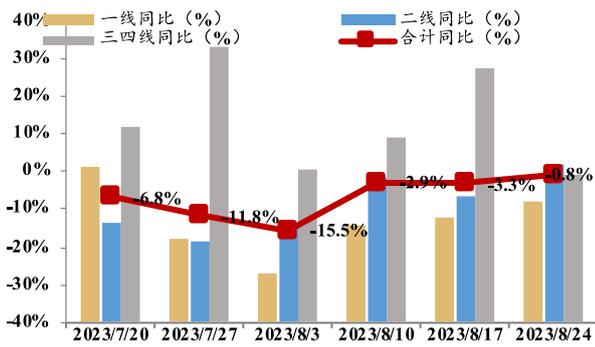
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8周周均
合计	套数 (套)	34583	-24.3%	9.7%	34089
	成交面积 (万平)	34583	-31.5%	6.3%	345
一线城市	套数 (套)	34583	-11.3%	14.0%	10437
	成交面积 (万平)	34583	-29.4%	14.5%	78
二线城市	套数 (套)	34583	-17.2%	11.7%	13444
	成交面积 (万平)	34583	-21.0%	7.4%	173
三四线城市	套数 (套)	34583	-40.9%	2.9%	10208
	成交面积 (万平)	34583	-46.9%	-2.2%	94
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2172	-23.4%	-28.2%	2351
	成交面积 (万平)	20.2	-40.6%	-2.9%	20
上海	套数 (套)	3600	-44.2%	14.7%	4058
	成交面积 (万平)	33.1	-37.4%	29.9%	34
广州	套数 (套)	4294	99.1%	66.0%	3330
	成交面积 (万平)	18.3	5.7%	30.8%	16
深圳	套数 (套)	503	6.3%	-4.6%	698

	成交面积 (万平)	5.3	11.2%	-23.0%	8
杭州	套数 (套)	1327	9.3%	60.8%	1075
	成交面积 (万平)	16.0	7.8%	60.8%	17
南京	套数 (套)	573	-36.8%	16.9%	695
	成交面积 (万平)	8.1	-36.3%	1.1%	11
武汉	套数 (套)	2505	-20.5%	19.5%	1811
	成交面积 (万平)	26.6	-17.2%	10.9%	23
成都	套数 (套)	2029	-27.1%	-4.6%	2459
	成交面积 (万平)	39.9	-23.1%	-11.5%	51
青岛	套数 (套)	2246	10.9%	30.9%	1770
	成交面积 (万平)	26.6	15.5%	41.7%	21
福州	套数 (套)	671	11.5%	-40.6%	593
	成交面积 (万平)	5.7	35.3%	-15.7%	4
济南	套数 (套)	1796	-18.6%	70.9%	1786
	成交面积 (万平)	16.8	-15.3%	73.0%	15
宁波	套数 (套)	307	-62.1%	26.9%	285
	成交面积 (万平)	3.7	-60.7%	18.4%	4
南宁	套数 (套)	1405	-4.9%	6.4%	1549
	成交面积 (万平)	8.4	-19.2%	-5.8%	10
苏州	套数 (套)	973	-17.3%	-20.2%	848
	成交面积 (万平)	10.7	-39.3%	-27.3%	10
无锡	套数 (套)	307	-57.4%	-30.1%	575
	成交面积 (万平)	3.6	-55.8%	-35.2%	7

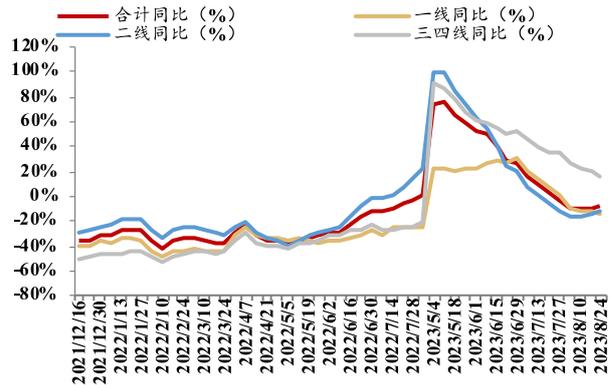
来源: Wind、中泰证券研究所

## 4.2.重点城市二手房成交分析

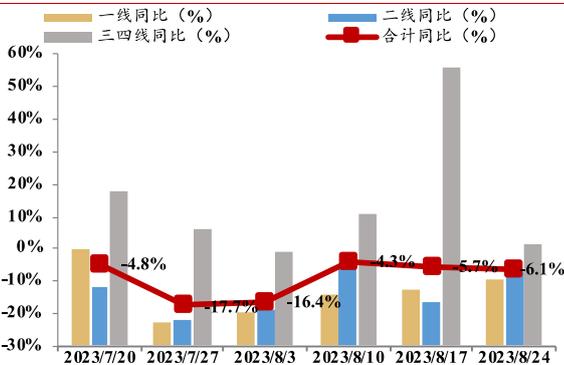
本周(08.18-08.24),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交16495套,同比增速-0.8%,环比增速5%;合计成交面积156.2万平方米,同比增速-6.1%,环比增速-0.4%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-7.9%、2%和-0.9%,环比增速为7.7%、6.1%和-2.1%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-9.3%、-7.1%和1.3%,环比增速为5.6%、4.7%和-17.8%。

**图表 14: 二手房成交套数同比分析(周度)**


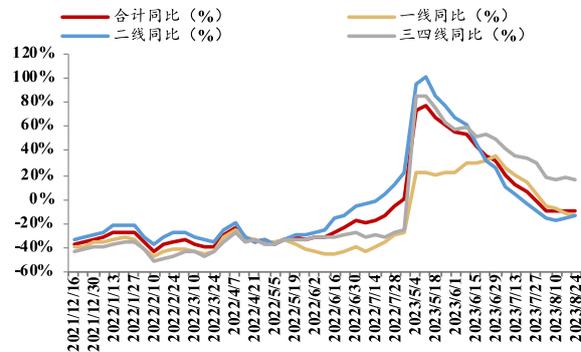
来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 15: 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)**


来源: Wind、中泰证券研究所

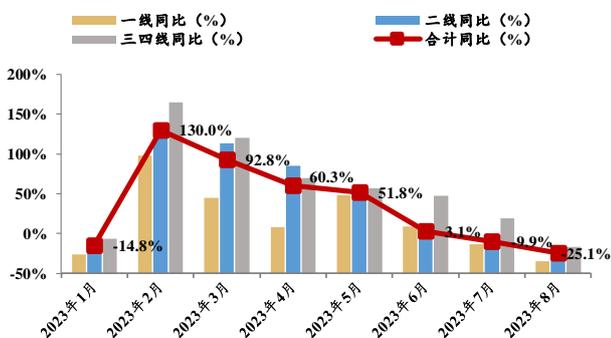
**图表 16: 二手房成交面积同比分析(周度)**


来源: Wind、中泰证券研究所

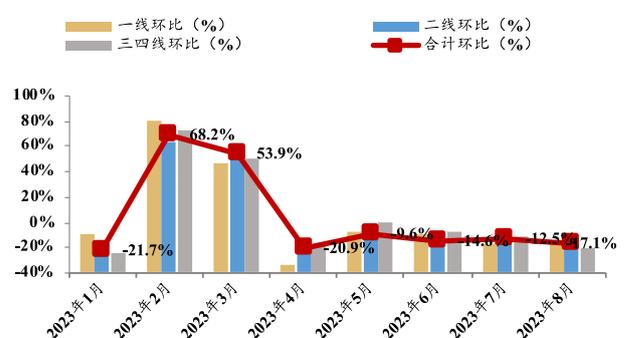
**图表 17: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)**


来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今(7.28-8.24),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交55831套,同比增速-25.1%,环比增速-17.1%;合计成交面积543万平方米,同比增速-26.8%,环比增速-17%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-35.2%、-23.1%和-17.4%,环比增速为-15.4%、-16.5%和-21.1%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-35.3%、-29%和-7%,环比增速为-18.8%、-16.9%和-15.5%。

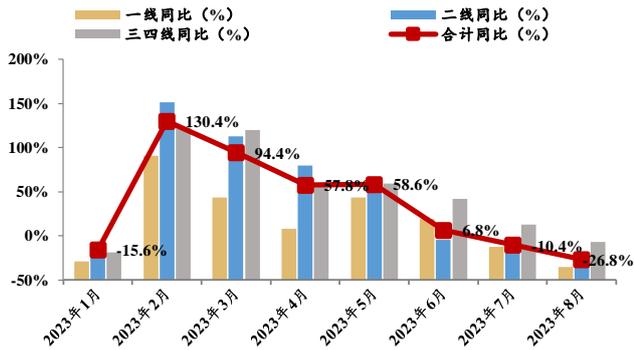
**图表 18: 二手房成交套数同比分析(月度)**


来源: Wind、中泰证券研究所

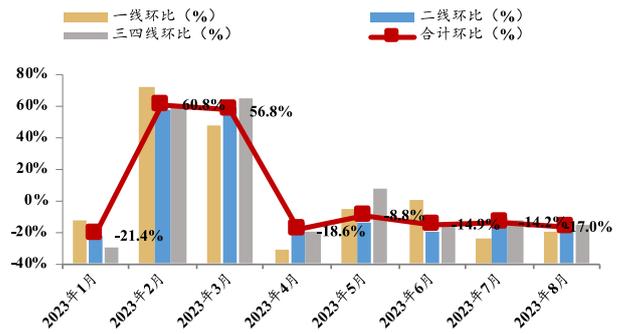
**图表 19: 二手房成交套数环比分析(月度)**


来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 20: 二手房成交面积同比分析(月度)**
**图表 21: 二手房成交面积环比分析(月度)**



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 22: 15 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	16495	-0.8%	5.0%	15867
	成交面积 (万平)	156.2	-6.1%	-0.4%	154
一线城市	套数 (套)	3644	-7.9%	7.7%	3337
	成交面积 (万平)	31.6	-9.3%	5.6%	30
二线城市	套数 (套)	10059	2.0%	6.1%	9610
	成交面积 (万平)	94.7	-7.1%	4.7%	93
三四线城市	套数 (套)	2792	-0.9%	-2.1%	2920
	成交面积 (万平)	29.9	1.3%	-17.8%	31
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2932	-14.7%	7.4%	2682
	成交面积 (万平)	25.2	-15.4%	7.5%	24
深圳	套数 (套)	712	36.9%	9.2%	655
	成交面积 (万平)	6.4	26.9%	-1.5%	6
杭州	套数 (套)	983	30.2%	9.1%	734
	成交面积 (万平)	9.6	33.3%	6.1%	7
南京	套数 (套)	1483	-9.1%	27.5%	1437
	成交面积 (万平)	13.2	-11.2%	25.3%	13
成都	套数 (套)	4009	15.7%	10.3%	3613
	成交面积 (万平)	41.6	15.3%	5.9%	40
青岛	套数 (套)	1032	-2.4%	9.1%	1061
	成交面积 (万平)	10.1	2.0%	4.9%	10
厦门	套数 (套)	386	-18.0%	-20.1%	462
	成交面积 (万平)	3.8	-61.2%	-31.7%	5
南宁	套数 (套)	454	24.0%	-11.7%	461
	成交面积 (万平)	4.6	30.4%	-13.0%	5
苏州	套数 (套)	1007	-20.3%	-8.4%	1129
	成交面积 (万平)	11.8	-3.9%	6.6%	13
无锡	套数 (套)	705	-16.9%	-4.9%	713
	成交面积 (万平)	-	-	-	-

东莞	套数 (套)	650	-12.9%	6.0%	627
	成交面积 (万平)	6.5	-8.9%	6.8%	6
扬州	套数 (套)	309	-13.9%	0.3%	309
	成交面积 (万平)	2.9	-17.4%	-69.1%	4
佛山	套数 (套)	1433	2.8%	-8.8%	1638
	成交面积 (万平)	16.5	10.4%	-1.6%	17
金华	套数 (套)	175	13.6%	-2.2%	149
	成交面积 (万平)	1.9	15.6%	-17.5%	2
江门	套数 (套)	225	37.2%	25.0%	197
	成交面积 (万平)	2.1	-8.0%	13.8%	2

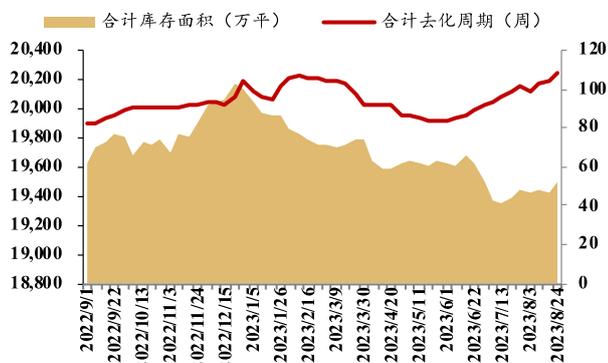
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

### 4.3.重点城市库存情况分析

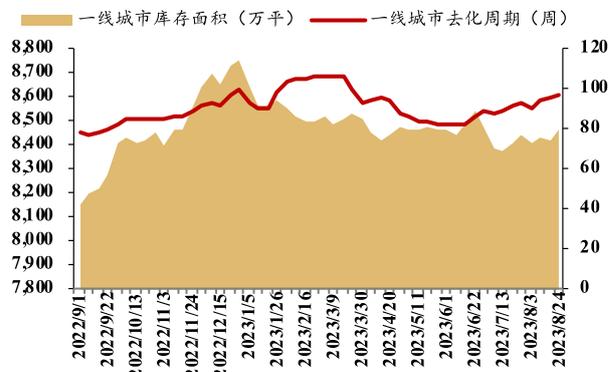
本周 (08.18-08.24), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19490.6 万平方米, 环比增速-0.3%, 去化周期 108.3 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.5%、0.1%、0.3%, 去化周期分别为 97.8 周、112.8 周、132.4 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期



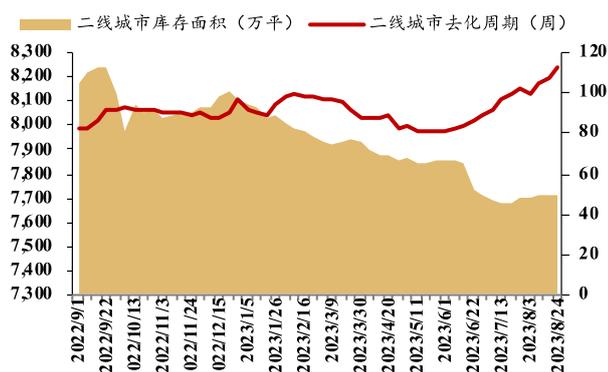
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



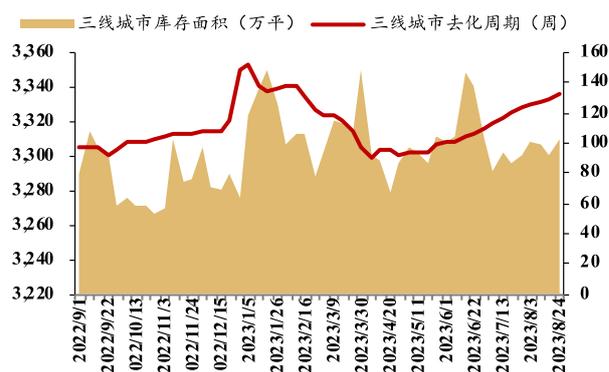
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 26: 三线城市库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

表 27: 17 城库存面积及去化周期

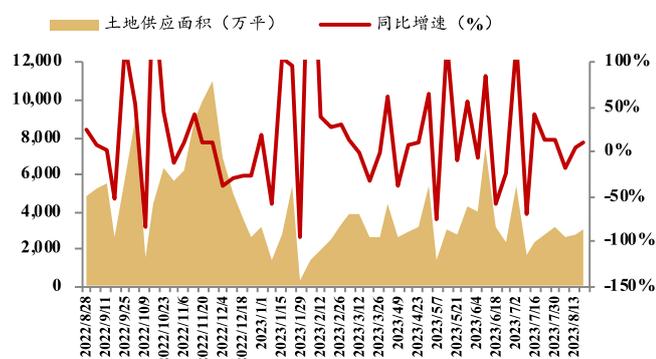
	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19491	0.3%	180.0	108.3	105.0
一线城市	8464	0.5%	86.6	97.8	96.1
二线城市	7717	0.1%	68.4	112.8	107.5
三四线城市	3310	0.3%	25.0	132.4	128.6
<b>重点城市</b>					
北京	2503	0.3%	22.1	113.0	110.9
上海	2796	-0.2%	36.3	77.0	76.6
广州	2292	0.9%	19.0	120.9	118.4
深圳	873	2.6%	9.2	95.2	91.4
杭州	776	0.0%	18.9	41.1	40.3
南京	2736	0.0%	12.2	223.9	205.7
南宁	837	0.0%	11.3	73.8	70.3
福州	1327	-0.2%	4.3	306.9	320.7
厦门	302	-0.6%	3.6	84.9	74.9
宁波	430	1.4%	5.3	80.7	73.4
苏州	1309	0.5%	12.7	102.8	98.0
江阴	0	0	1.7	0.0	0.0
温州	1455	0.8%	14.3	101.9	100.8
泉州	714	-0.1%	1.1	642.8	583.9
莆田	352	-0.2%	0.9	378.4	370.8

来源: Wind、中泰证券研究所

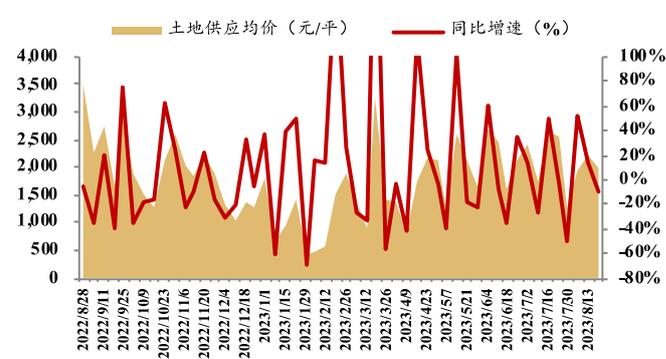
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

### 4.4. 土地市场供给与成交分析

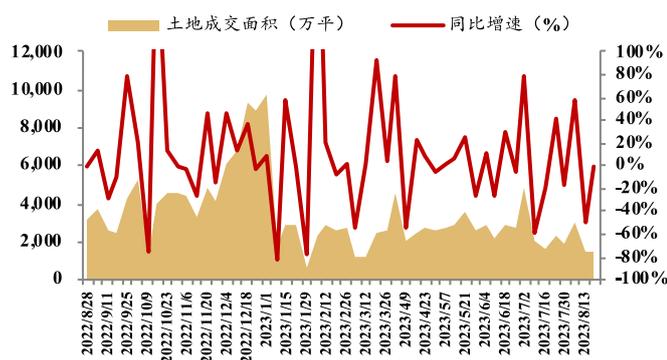
本周 (08.14-08.20), 土地供给方面, 本周供应土地 3130.9 万平方米, 同比增速 12.2%; 供应均价 1996 元/平方米, 同比增速-10.5%。土地成交方面, 本周成交土地 1536.2 万平方米, 同比增速-0.7%; 土地成交金额 291.6 亿元, 同比增速-9.5%。本周土地成交楼面价 1898 元/平方米, 溢价率 1.7%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 2.4%、2.9%、0.5%。

**图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积**


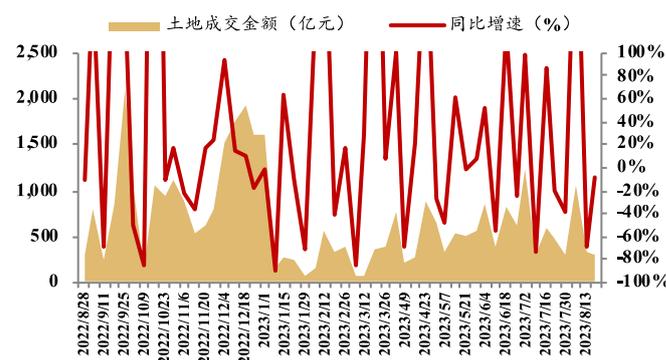
来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价**


来源: Wind、中泰证券研究所

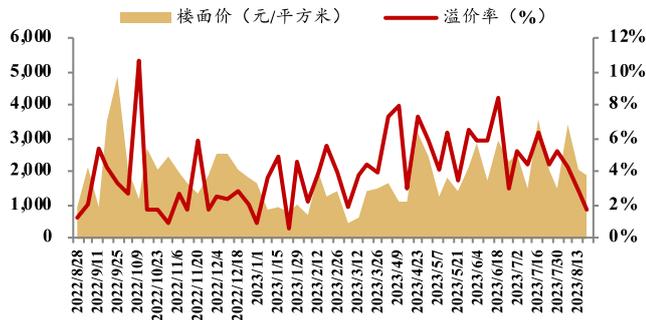
**图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积**


来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额**


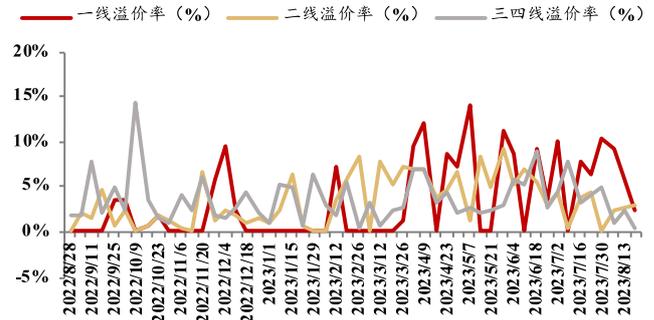
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

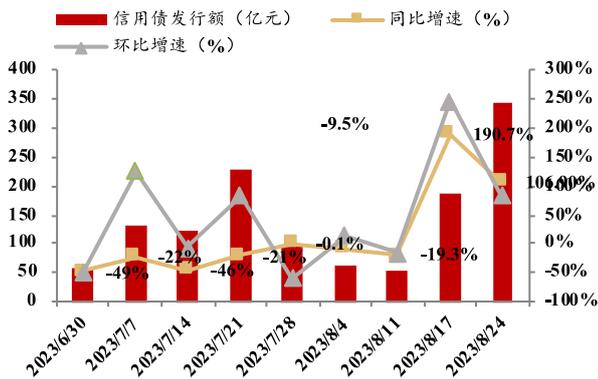
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
龙湖集团	合肥市	肥西县	59,562.68	238,250.72	87,844.14	100.00	2023-06-28
龙湖集团	济南市	槐荫区	91,105.00	255,094.00	139,868.00	100.00	2023-06-29
滨江集团	杭州市	拱墅区	41,712.74	79,254.21	290,320.00	100.00	2023-06-30
滨江集团	湖州市	吴兴区	137,771.00	206,656.50	154,900.00	100.00	2023-07-05
滨江集团	湖州市	吴兴区	24,514.00	36,771.00	27,600.00	100.00	2023-07-05
绿城中国	上海市	闵行区	60,093.40	150,233.50	614,750.00	100.00	2023-07-15
保利发展	南京市	雨花台区	42,609.83	119,307.52	292,000.00	100.00	2023-07-17
招商蛇口	杭州市	萧山区	24,661.00	32,059.30	57,295.00	100.00	2023-08-01

来源: Wind、中泰证券研究所

## 4.5. 房地产行业融资分析

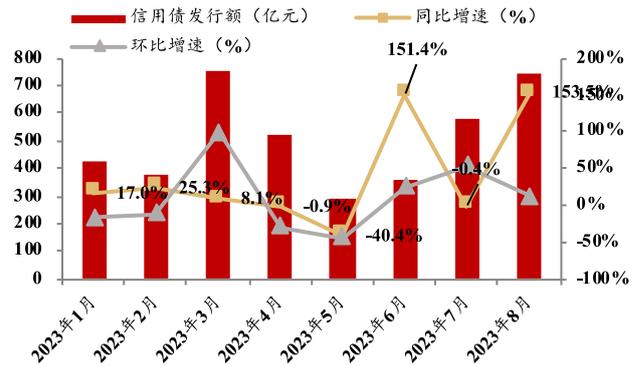
本周 (08.18-08.24) 房地产企业合计发行信用债 345 亿元, 同比增速 106.90%, 环比增速 84.90%。本月至今 (07.28-08.24) 房地产企业合计发行信用债 742.50 亿元, 同比增速 153.5%, 环比增速 11.5%。

图表 35: 房企信用债发行额 (周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

## 5. 投资观点

8月25日,据新华社,近日住房城乡建设部、中国人民银行、金融监管总局联合印发了《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》,推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。通知明确,居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时,家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具,纳入“一城一策”工具箱,供城市自主选用。

建议关注业绩稳健的龙头房企包括保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份、万科A以及物管板块招商积余、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、建发国际集团等;港股物业板块建议关注:中海物业、华润万象生活、保利物业、招商积余、万物云、绿城服务等。

## 6. 风险提示

销售不及预期,房地产政策放松力度不及预期,研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

**投资评级说明:**

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

**重要声明:**

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。  
 。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。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。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权, 任何机构和个人, 不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。