

3 月百强销售实现正增长

——房地产行业周观点(03.27-04.02)

强于大市(维持)

2023 年 04 月 03 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降 3.09%,沪深 300 指数上涨 0.59%,板块表现略弱于大市。2023 年以来,房地产行业下降 6.11%,沪深 300 指数上涨 4.63%,板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1) 3 月百强销售数据, TOP100 房企销总额为 17589.5 亿元,同比增长 8.2%,是 2022 年以来首次实现增长。其中 TOP100 房企 3 月单月销售额环比上升 36.7%,同比上升 24.6%。(2) 自然资源部、中国银行保险监督管理委员会印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》,各地要在已有工作的基础上,深入探索,以点带面,以“三个拓展”全面推进“带押过户”:推动省会城市、计划单列市率先实现,并逐步向其他市县拓展;推动同一银行业金融机构率先实现,并逐步向跨银行业金融机构拓展;推动住宅类不动产率先实现,并逐步向工业、商业等类型不动产拓展,最终实现地域范围、金融机构和不动产类型“带押过户”全覆盖;(3) 江苏省盐城市、安徽省宣城市、福建莆田市、贵阳贵安等多地持续优化购房政策。

行业基本面情况: 3 月 20 日-3 月 26 日当周, 30 大中城市商品房成交量持续上涨,当周成交 378.69 万平方米,环比上涨 4.10%,其中,一线城市成交 89.47 万平方米,二线城市成交 201.87 万平方米,三线城市成交 87.34 万平方米。14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨 89.97%,其中一线上涨 43.50%,二线上涨 146.60%,三线上涨 73.60%;百城住宅类土地供应建面为 416.60 万平方米,四周滚动同比下降 49.53%,年初至今累计供应面积同比下降 40.77%,百城住宅类土地成交建面为 333.53 万平方米,四周滚动同比下降 49.53%,年初至今累计同比下降 1.69%。3 月 27 日至 4 月 02 日当周,宁波、合肥、深圳、长春完成 2023 年首批集中供地,杭州完成第二批次。

重点公司动态: 新城控股、保利发展、万科、华润置地等多家公司陆续发布 2022 年年报,整体受行业下行影响业绩承压。

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:

执业证书编号:
电话:
邮箱:

潘云娇

S0270522020001
02032255210
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 3.09%，表现弱大于大市	4
1.2 上周地产各细分板块整体下跌	4
2 行业重点新闻信息	6
3 销售与土地市场情况	8
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	9
3.3 上周土地市场表现仍然较弱	11
3.4 集中供地情况	12
4 行业融资情况跟踪	13
5 重点公司公告跟踪	14
6 投资建议与风险提示	15

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	8
图表 13： 三线城市四周滚动同比增速	8
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	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	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）	10
图表 23： 一线城市二手房成交量对比（万平方米）	10
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	11
图表 27： 百城住宅类土地成交建面同环比增速	11
图表 28： 百城住宅类土地成交总价同比增速	11
图表 29： 百城住宅类土地成交溢价率	11
图表 30： 2023 年已完成集中出让地块情况	12

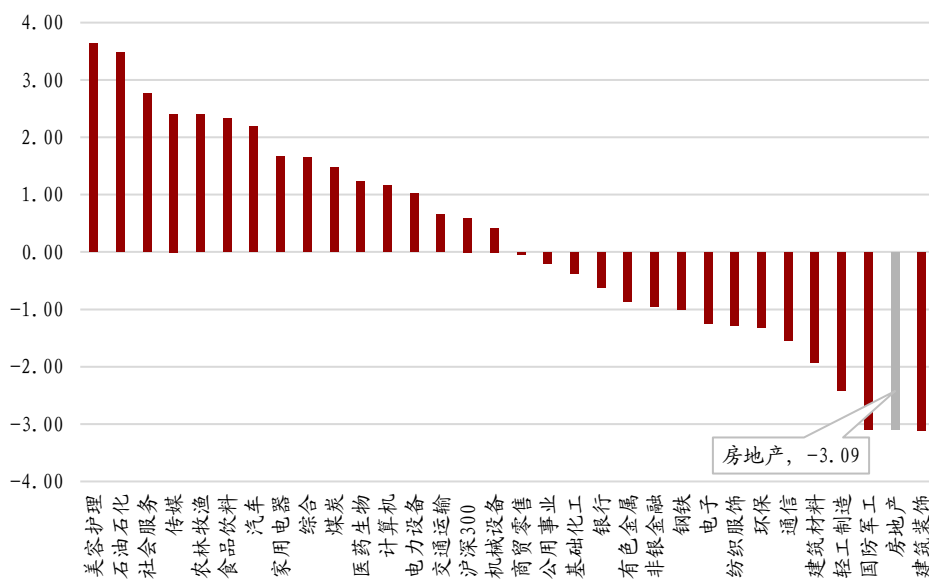
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	12
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	13
图表 33: 境外债发行情况.....	13
图表 34: 重点公司公告跟踪.....	14

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 3.09%，表现弱大于市

上周（2023/03/27-2023/04/02），申万一级行业房地产指数下跌3.09%，沪深300指数上涨0.59%，板块表现弱于大市。

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6.11%，沪深300指数上涨4.63%，板块表现弱于大市。

图表2：近期房地产板块相对表现较弱



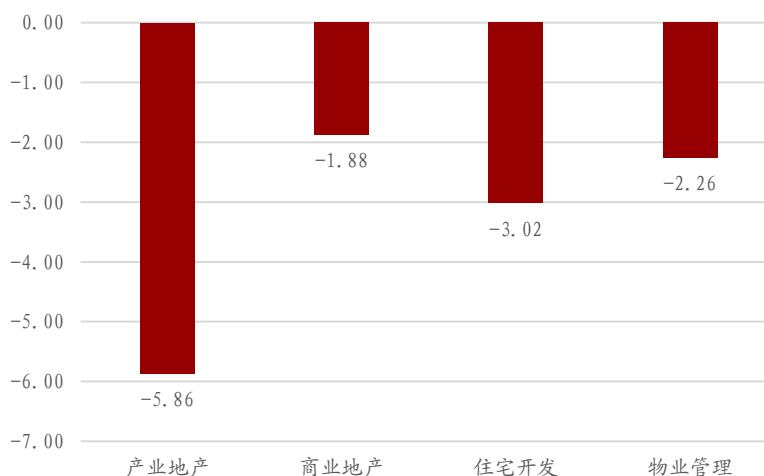
资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块整体下跌

上周，A股地产板块整体下跌，其中产业地产上周跌幅最大，当周下跌5.86%，住宅开发板块下跌3.02%，商业地产板块下跌1.88%，物业管理板块下跌2.26%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：京基智农、海南机场、ST新城，其中，京基智农周度涨幅17.0%，海南机场周度涨幅6.7%，ST新城周度涨幅6.4%。跌幅排名前3位的房地产个股为：卓朗科技、财信发展、张江高科。港股市场地产板块涨幅排名前3的

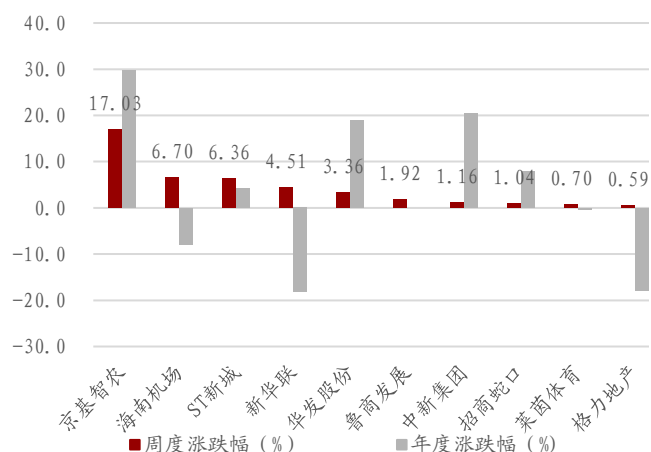
房地产个股为：国瑞健康、保利物业、深圳控股，其中，国瑞健康周度涨幅12.5%，保利物业周度涨幅12.12%，深圳控股周度涨幅8.59%。跌幅排名前3位的房地产个股为：合景泰富集团、天誉置业、祥生控股集团。

图表3：上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况（%）



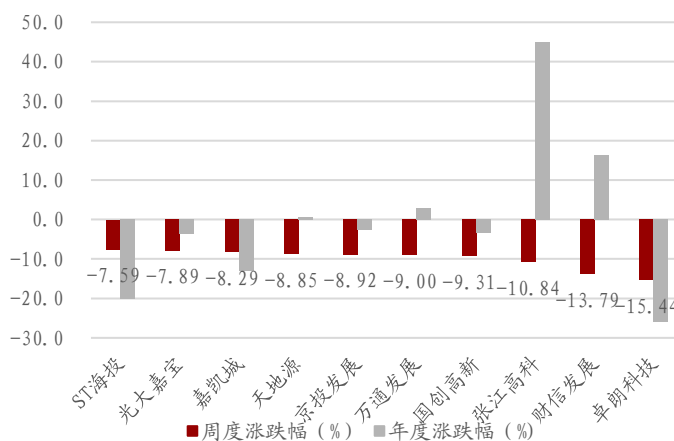
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表4：A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



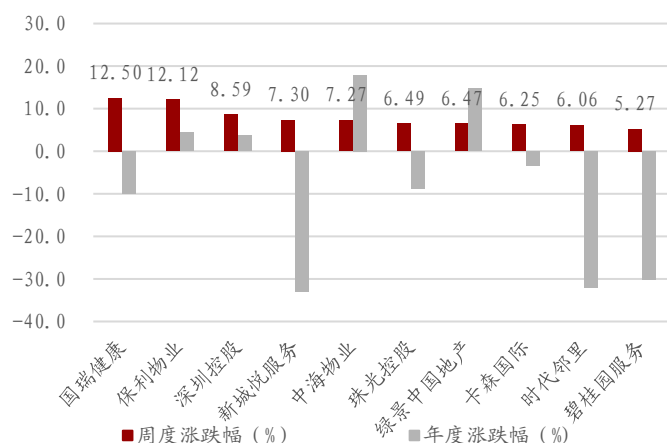
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表5：A股申万房地产行业上周跌幅前十个股

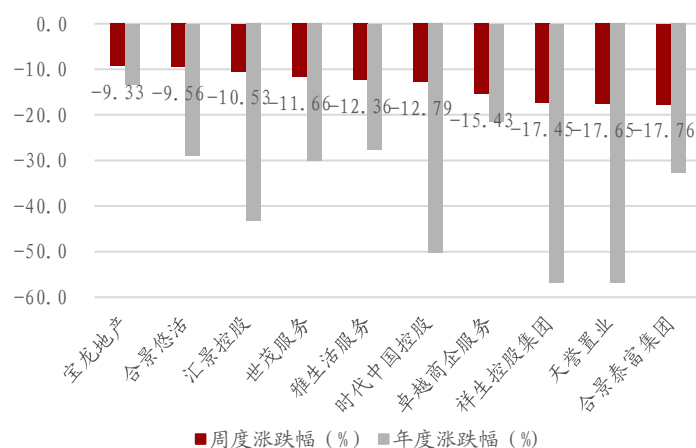


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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
百强销售数据	3月31日，中指研究院发布2023年1-3月中国房地产企业销售业绩排行榜，TOP100房企销总额为17589.5亿元，同比增长8.2%，是2022年以来首次实现增长。其中TOP100房企3月单月销售额环比上升36.7%，同比上升24.6%。2023年1-3月，TOP10房企销售额均值为742.6亿元，较上年增长10.8%；TOP11-30房企销售额均值为247.2亿元，较上年增长13.4%，增速最快；TOP31-50房企销售均值为114.8亿元，较上年下降5.2%，但降幅持续收窄；TOP51-100房企销售额均值为58.5亿元，同比增长5.4%。公司销售业绩排名前三为保利发展、万科、碧桂园，销售额分别为1137、993、880亿元。公司权益销售额排名前三为保利发展、万科、中海地产，权益销售额分别为885.8、794.6、784.9亿元。（房天下）
地方新闻	广东统计信息网公开了2023年1-2月广东房地产市场运行简况。数据显示，1-2月，广东房地产开发投资0.16万亿元，同比下降8.5%，降幅比上年全年收窄5.8个百分点。其中，商品住宅投资下降5.7%。分区域看，珠三角核心区开发投资下降6.2%，粤东西北地区下降19.1%。1-2月，全省商品房销售面积下降0.2%，降幅比上年全年收窄24.2个百分点。（观点网）
	3月29日，据“西安发布”公号消息，西安发布2022年国民经济和社会发展统计公报。房地产方面，公报数据显示，全年房地产开发投资2585.39亿元，比上年增长6.5%，其中，住宅投资1822.65亿元，增长4.5%。商品房销售面积1666.87万平方米，下降10.2%。年末商品房待售面积139.84万平方米，比上年末减少4.66万平方米。（观点网）
	3月28日，据沈阳市房产局消息，沈阳市房产局、沈阳市自然资源局发布《关于促进我市房地产市场良性循环和健康发展的通知》，在房贷利率方面，《通知》规定，实施首套个人住房贷款利率动态调整机制。按照人民银行、银保监会《关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》要求，二季度起新发放首套住房个人住房贷款利率下限由一季度的LPR-40BP调整为LPR-50BP，即由3.9%降至3.8%。此项规定自4月1日起至6月30日有效。（观点网）
	3月28日，广东省中山市住房公积金管理中心发布《关于加强多子女家庭公积金政策支持的通知》，自印发之日起实施，有效期5年。中山市进一步支持多子女家庭购房的合理需求，提高多子女家庭公积金贷款额度，对购买首套或二套改善型自住住房的多子女家庭，住房公积金贷款额度可上浮30%。按照中山市现行的住房公积金最高额度计算，多子女家庭公积金贷款额度可达117万元，比一般家庭贷款最高额度增加了27万元。（观点网）
	3月29日，广州市房地产中介协会发布的数据显示，2023年3月，广州市二手住宅整体网签宗数和面积分别为12260宗和119.33万平方米，环比增长23.36%和24.02%，同比增长45.73%和44.12%。中介促成宗数和面积分别为1825宗和17.15万平方米，环比分别增长25.78%和31.30%，同比下降6.55%和6.65%。广州市二手住宅的中介促成占比为14.89%，环比增长0.29个百分点，同比下降8.33个百分点。（观点网）
	3月30日，福建福州住房公积金管理委员会发布《福州住房公积金2022年年度报告》。据报告显示，住房公积金制度覆盖面不断扩大，非公有制单位缴存职工人数持续增加，中低收入职工群体成为缴存主力，历年累计缴存总额达2111.92亿元，首次突破两千亿大关。2022年全福州市新增缴存单位6899家，新增缴存职工17.41万人；实缴单位35868家，实缴职工119.07万人，分别同比增长11.54%、3.53%。（观点网）
	3月31日，甘肃省兰州住房公积金管理中心发布消息，4月10日起，住房公积金贷款存贷比从18倍上调至24倍。为了进一步发挥住房公积金对住房消费的支持作用，更好地满足缴存职工购房贷款需求，有效缓解新市民、青年人的购房资金压力，兰州公积金中心将于2023年4月10日起对住房公积金贷款存贷比（缴存余额系数）进行调整，由原来的18倍提高至24倍，缴存时间系数也相应予以调整。调整后，贷款职工特别是新市民、青年人的实际贷款额度将明显提高。（观点网）
	3月29日，南昌经开区出台新政策，将促进房地产市场平稳发展。具体来看，南昌经开区决定从2023年3月1日起至2023年6月30日，凡在该区购买商品住宅和非住宅（不含二手房），且2025年6月30日前缴清契税的，按实际缴纳契税的50%对买受人予以补贴。同时，从2023年3月1日起至2023年6月30日，凡在该区购买商品住宅和非住宅（不含二手房）的买受人发放购房现金；购买住宅面积达90平方米以上，给予每套发放6000元现金，低于90平方米的，发放4000元现金；购买非住宅面积达50平方米以上的，给予每套发放5000元现金。（金融界）
	为更好满足购房者合理住房需求，杭州市临安区日前出台房地产市场健康有序发展意见。临安区本次出台的政策，包括支持住房贷款合理需求、优化公积金、加大大学毕业生住房保障力度、开展房源团购活动等五个方面。其中，临安区将执行差别化住房信贷政策，合理确定个人住房贷款

首付比例和贷款利率政策，支持刚性和改善性住房需求。公积金支持政策方面，临安区将调整住房公积金贷款二套房首付比例，由不低于60%调整为不低于40%；优化完善住房公积金租赁提取政策，无房租租赁提取限额提升到每月1500元。（财经网）

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

地区	部门或文件	类型	主要内容
海南	海南省住房公积金管理局发布《海南省住房公积金管理局关于落实进一步优化租房提取住房公积金政策的实施细则(征求意见稿)》	公积金	在海口、三亚地区租赁住房已办理房屋租赁登记备案的，最高提取限额提高至每人1500元/月，夫妻双方按个人限额分别计算最高为3000元/月。
全国	住房和城乡建设部、应急部等15部门联合印发了《关于加强经营性自建房安全管理的通知》	建房安全	《通知》强调要坚持人民至上、生命至上，从管住存量、严控增量、完善机制3方面全面加强经营性自建房安全管理。
盐城	江苏省盐城市住房和城乡建设局官网《关于积极支持刚性和改善性住房需求促进房地产市场平稳健康发展的通知》	购房补贴	3月27日，盐城市发布《关于积极支持刚性和改善性住房需求促进房地产市场平稳健康发展的通知》。2021年5月31日后生育三孩及以上的家庭（符合现行生育政策），购买新建商品住房的，给予所缴纳契税100%的一次性购房补贴，最高不超过6万元。该政策延续至2023年6月30日。
宣城	安徽省宣城市人民政府官网《关于调整住房公积金贷款政策的通知》	购房优惠	3月28日，宣城市发布《关于调整住房公积金贷款政策的通知》提出，恢复办理异地公积金贷款。此外提高住房公积金贷款保底价，保底价可贷35万元。
莆田	福建莆田市住房公积金管理委员会	公积金	3月30日，福建莆田市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金政策的通知。生育、抚养二孩及以上的缴存职工家庭申请住房公积金贷款且符合其他申请条件的，最高贷款额度在现行莆田市最高贷款额度的基础上上浮10万元。
贵安	贵阳贵安住房公积金服务“强省会”主题新闻发布会	公积金	3月31日，贵阳贵安住房公积金服务“强省会”主题新闻发布会召开。贵阳贵安发布住房公积金惠民便民政策“双十条”：提高多子女家庭购房贷款额度、加大对新市民、青年人等租房提取支持力度、取消二手房公积金贷款房龄限制等。
全国	自然资源部、中国银行保险监督管理委员会印发《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》	带押过户	各地要在已有工作的基础上，深入探索，以点带面，以“三个拓展”全面推进“带押过户”：推动省会城市、计划单列市率先实现，并逐步向其他市县拓展；推动同一银行业金融机构率先实现，并逐步向跨银行业金融机构拓展；推动住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展，最终实现地域范围、金融机构和不动产类型“带押过户”全覆盖。

遂宁	遂宁市住房公积金管理委员会印发关于适当调整住房公积金使用政策的通知	公积金	在提高租房提取额度方面，新政提出，无自有住房的缴存人家庭(夫妻双方及未成年子女)在遂宁市辖区内租赁自住住房，租房提取限额提高至18000元/年，生育二孩三孩缴存人家庭租房提取限额提高至25000元/年。在执行住房公积金又贷又取方面，缴存人家庭在遂宁市辖区内购买自住住房申请住房公积金贷款(含组合贷款)的，在本人或配偶住房公积金账户中留足12个月的住房公积金还款余额后，可申请提取本人或配偶住房公积金账户中的剩余部分住房公积金，提取金额和贷款金额之和不超过购买该套住房的总房款。在实行房屋套数认贷不认房方面，缴存人家庭在遂宁市辖区内购买自住住房申请住房公积金贷款的，在房屋套数认定上，只查询缴存人家庭尚未结清的住房贷款情况，不再查询缴存人家庭住房信息。
----	-----------------------------------	-----	---

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

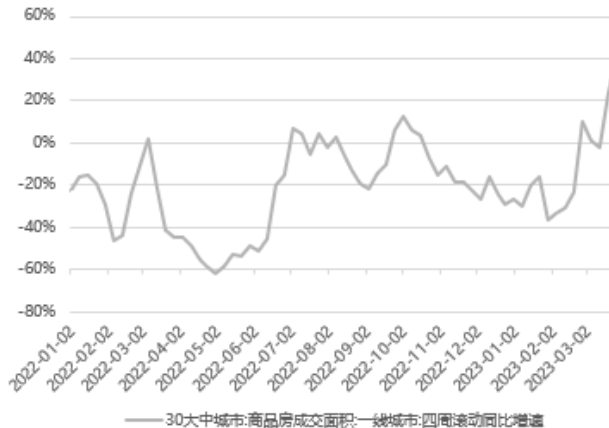
3月20日-3月26日，30大中城市商品房成交量上涨，当周成交378.69万平方米，环比上涨4.10%，其中，一线城市成交89.47万平方米，二线城市成交201.87万平方米，三线城市成交87.34万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比上涨41.43%，其中一线上涨42.00%，二线上涨35.73%，三线上涨54.62%；年初至今商品房累计销售面积上涨1.60%，其中一线下滑0.68%，二线下滑3.43%，三线上涨18.66%。

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



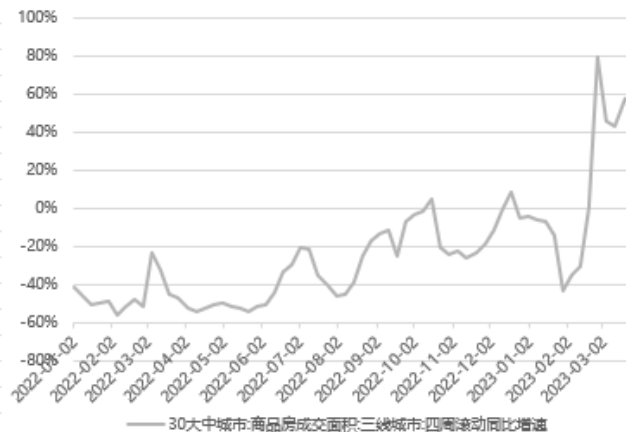
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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



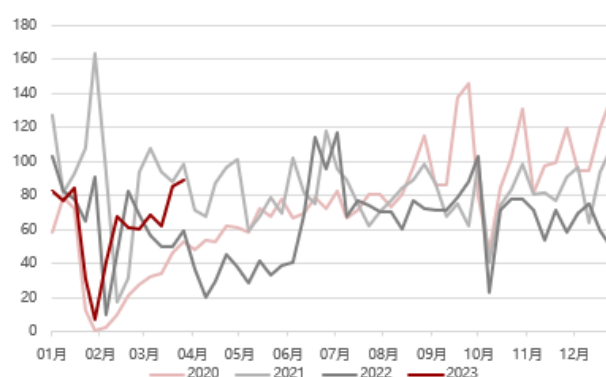
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



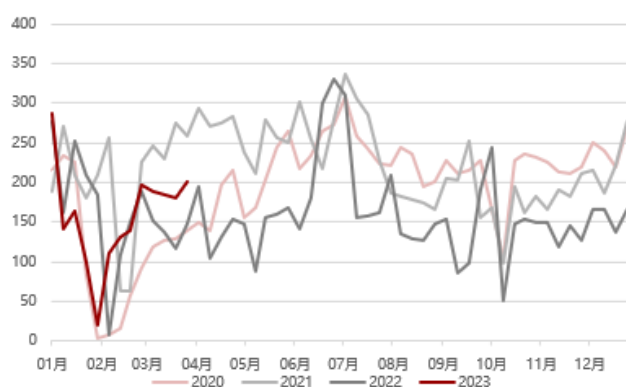
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)



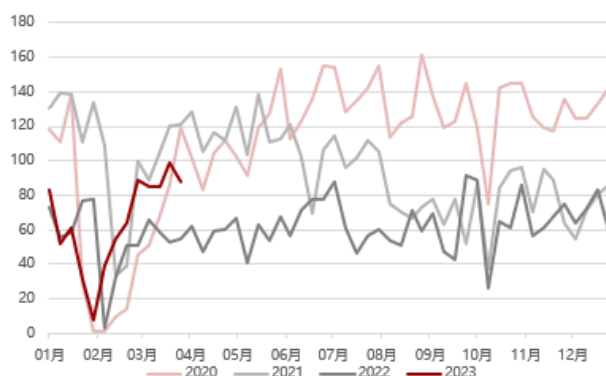
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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)



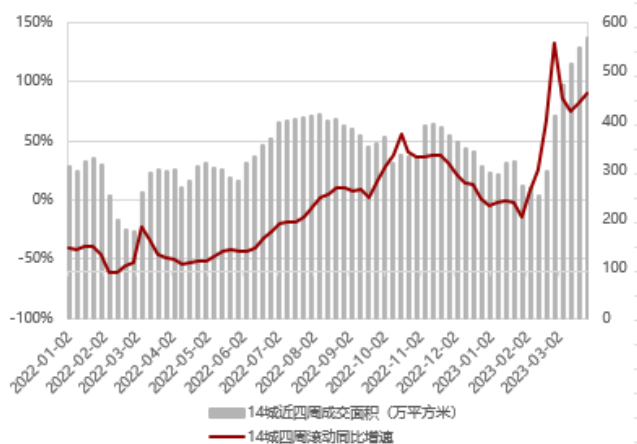
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

3.2 上周二手房销售持续升温

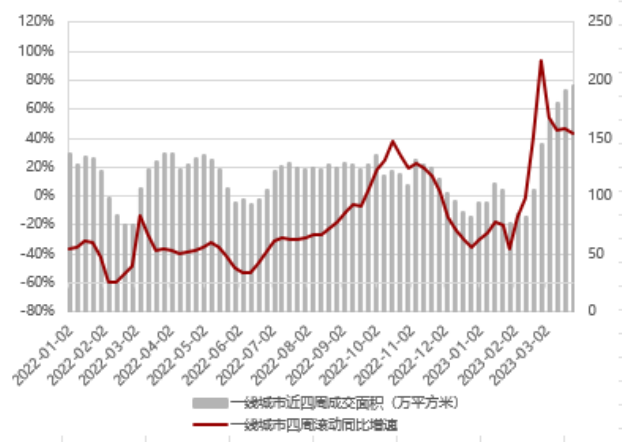
3月20日-3月26日，14大中城市成交面积四周滚动同比上涨89.97%，其中一线城市上涨43.50%，二线上涨14.6%，三线上涨73.60%；年初至今累计成交面积同比上涨58.21%，其中一线城市上涨25.51%，二线上涨76.78%，三线上涨102.91%。

图表18: 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速

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



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



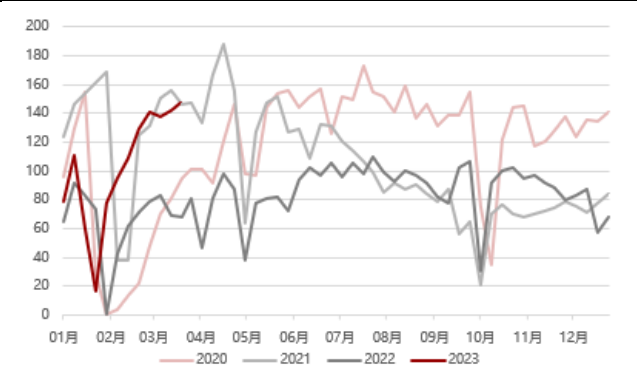
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表21：三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



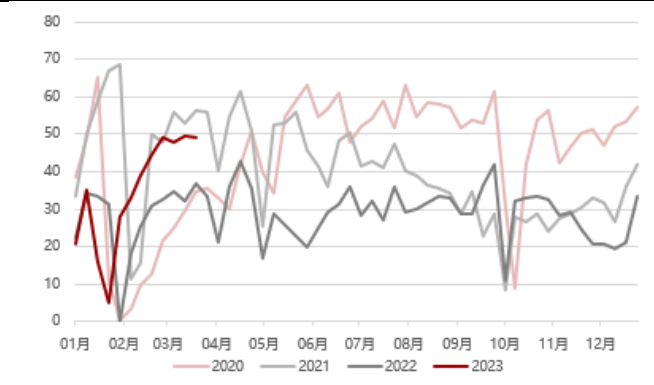
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

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

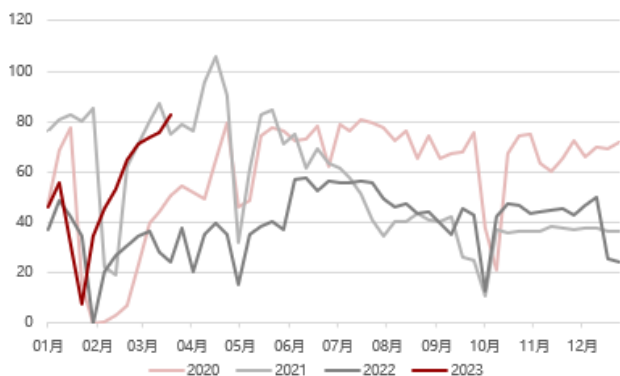
图表23：一线城市二手房成交量对比（万平方米）



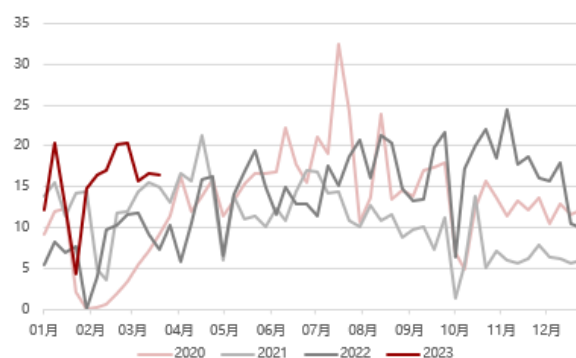
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表24：二线城市二手房成交量对比（万平方米）

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



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

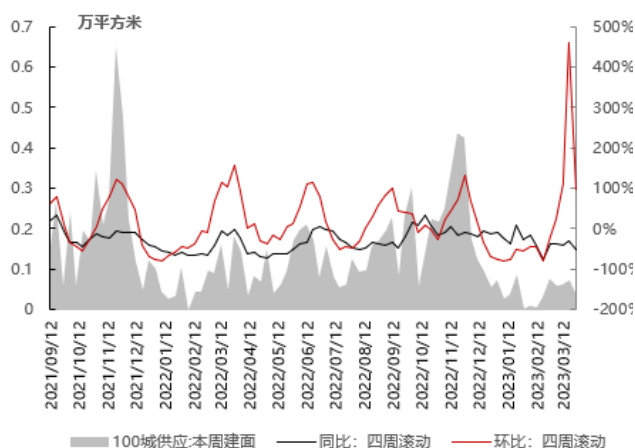
3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周（3月20日-3月26日）百城住宅类土地供应建面为416.70万平方米，四周滚动同比下降50.85%，年初至今累计供应面积同比下降40.77%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降22.36%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降49.07%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降36.23%。

百城住宅类土地成交建面为333.53万平方米，四周滚动同比下降49.53%，年初至今累计同比下降1.69%。其中一线城市完成43.82万平方米，二线城市本周完成土地成交建面122.97万平方米，三线城市完成166.74万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比下降43.70%，二线城市同比下降9.45%，三线城市同比上升3.43%。

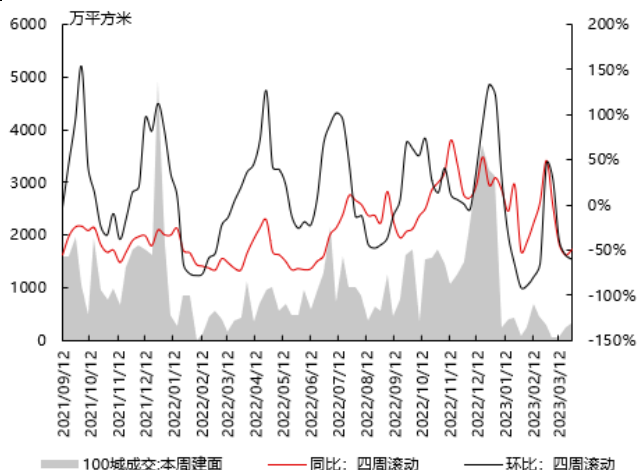
百城住宅类土地溢价率为4.64%，环比下降1.83个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为2.05%、8.33%、1.68%。

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

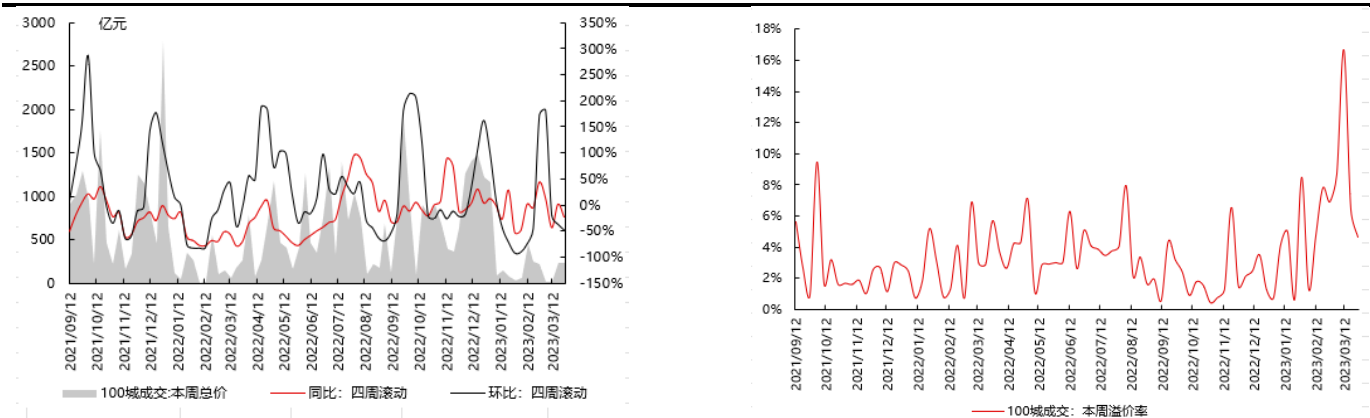
图表27：百城住宅类土地成交建面同环比增速



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

上周, 宁波、合肥、深圳、长春完成2023年首批集中供地公开拍卖, 杭州完成2023年第二批集中供地公开拍卖, 同时, 合肥第二批11涉宅地块正式公告, 土地总面积978.6亩, 总建筑面积约135万方, 总起价98.4亿元, 将于4月24日集中出让。

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%
2023R1	北京	2	14.5	14.48	39.995	4.43%	0%
2023R1	成都	4	23.15	23.15	35.6	12.66%	0%
2023R1	广州 (第一场)	2	72	72	63.4	0%	0%
2023R1	宁波	10	73.07	73.07	46.51	10.08%	0%
2023R1	合肥	6	52.9	52.9	67.9	14.3%	0%
2023R1	深圳	5	47.48	47.48	72	10.13%	0%
2023R1	长春	8	146.31	121.18	39.21	0%	12.5%
2023R2	杭州	10	74.76	74.76	144.8	10.2%	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	广州	3月23日至4月20日	8	156.6	269.6	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	上海	4月18日	19	198.9	483.4	-

2023R1	无锡	4月21日	6	31.1	52.8	-
2023R3	杭州	4月25日	12	99.8	153.6	采取“限房价、限地价+摇号”的出让方式，上限溢价率12%。
2023R1	青岛	4月6日至4月7日	2	27.98	35.5	地块设置最高限价，达到上限价格时，转到线下竞高品质商品住宅建设和摇号环节。
2023R2	合肥	4月24日	11	135	98.4	本次公告地块采取“投报高品质住宅方案”的竞买方式

资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院

3月31日，宁波2023年第一批次完成出让，10宗地块总出让金46.51亿元，其中5宗商品住宅地块出让金38.6亿元，平均溢价率10.08%。（好地网）

3月29日，杭州2023年第二批10宗涉宅地集中出让，最终6宗封顶待摇号，2宗溢价出让，2宗底价成交，吸金144.8亿元，平均溢价率10.2%。10宗地块总出让面积465亩，总建筑面积74.76万方，分布在拱墅区、滨江区、萧山区、余杭区、钱塘区、和临平区。（好地网）

3月30日，合肥2023年第一批地块出让，6宗地块5宗封顶待竞品质，1宗高溢价成交。同时，出让的6宗涉宅地，总出让面积407.47亩，总建筑面积52.9万方，吸金67.9亿元，平均溢价率14.3%。（好地网）

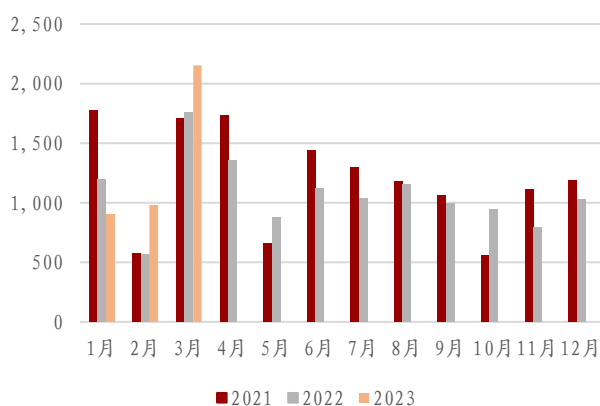
3月31日，深圳2023年首批次5宗地集中出让，最终地块全部成交（1宗竞价触顶竞自持成交、1宗溢价成交、2宗摇号成交、1宗底价成交）。5宗地总成交建筑面积47.5万方，吸金72亿元，成交楼面均价15165元/m²，平均溢价率10.1%。（好地网）

3月31日，长春2023年首批次集中供地收官，共挂牌8宗涉宅地块，涉及南关2宗、汽开2宗、二道2宗、宽城2宗。7宗底价、1宗终止，揽金39.2亿元，总成交面积59.7万平方米，总成交规划建面121.2万平方米，成交楼面均价3236元/平方米。（观点网）

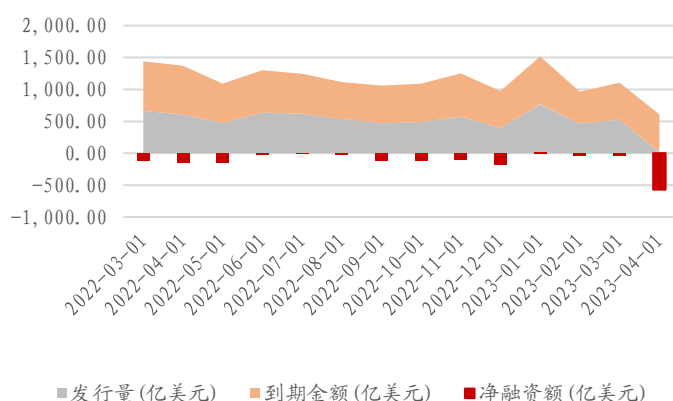
4 行业融资情况跟踪

2023年3月（截至3月31日）境内债券发行金额为2153.45亿元，年初至今发债规模为4037.43亿元，同比上涨14.36%。2023年3月（截至3月31日）境外债发行规模为530.14亿美元，净融资额为-46.80亿美元，上年3月（1-31日）境外债发行规模为662.03亿美元，净融资额为-117.41亿美元。

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 资料来源：wind，万联证券研究所
数据为截至3月31日数据；

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
业绩/ 销售情 况	广宇发展	3月29日，天津中绿电投资股份有限公司发出2022年年度报告，2022年，公司实现营业收入34.30亿元，利润总额8.18亿元，归属于上市公司股东的净利润为6.33亿元，基本每股收益0.34元/股，加权平均净资产收益率3.05%。截至2022年12月31日，公司资产总额375.41亿元，归属于上市公司股东的净资产164.11亿元，资产负债率52.90%。
	陆家嘴	2022年实现营收117.62亿元，同比减少15.21%。归母净利润10.85亿元，同比减少74.84%。拟每股派发现金红利0.135元。
	万科A	2022年实现营收5038.38亿元，同比增加11.27%。归母净利润226.18亿元，同比增加0.42%。拟每股派息0.68元。
	鲁商发展	2022年实现营收129.51亿元，同比增加4.76%。归母净利润0.45亿元，同比减少87.44%。
	新城控股	公司实现营业收入 1,154.57 亿元，较上年同期下降 31.37%；实现归属于上市公司股东的净利润 13.94 亿元，较上年同期下降 88.94%。
	绿城中国	3月29日，绿城中国公布全年业绩，2022年取得收入人民币1,271.53亿元，较去年增长26.8%；年内利润人民币88.95亿元，较去年增长15.7%；股东应占核心净利润人民币64.14亿元，较去年增长11.3%；于2022年12月31日，银行存款及现金为人民币703.94亿元；现金短债比2.6倍，净资产负债率为62.6%；总借贷加权平均利息成本为4.4%，较2021年的4.6%下降20个基点；每股基本盈利人民币1.03元，董事会建议宣派截至2022年12月31日止年度的末期股息每股人民币0.50元；取得总合同销售人民币3,003亿元；新增27个项目，总建筑面积约408万平方米，预计可售货值达人民币1,037亿元。
	华润万象生活	3月29日，华润万象生活公布2022年业绩，截至2022年12月31日止年度，全年收入为人民币120.16亿元，同比增长35.4%。其中，住宅物业管理服务板块收入为人民币78.02亿元，同比增长46.9%；商业运营及物业管理服务板块为人民币42.14亿元，同比增长18.2%。截至2022年12月30日止年度，全年毛利润为人民币36.11亿元，同比增长30.9%。毛利率由2021年的31.1%下降至2022年的30.1%。截至2022年12月31日止年度，股东应占收益为人民币22.06亿元，同比增长27.9%。核心股东应占收益达到人民币22.25亿元，同比增长30.7%。
	中国国贸	2022年公司实现营业收入34.4亿元，同比-4.0%，实现归母净利润11.2亿元，同比+9.0%。
	信达地产	2022年公司实现营业收入182.5亿元，同比-17.5%，实现归母净利润5.5亿元，同比-32.5%。
	世联行	2022年公司实现营业收入39.8亿元，同比-34.6%；归母净利润亏损3.4亿元。
	新大正	公司22年实现营收26.0亿元，同比+24.4%；归母净利润1.9亿元，同比+11.8%。
	万物云	公司22年实现营收301.1亿元，同比+27.0%；归母净利润1.9亿元，同比-9.6%
	保利发展	2022年公司实现营业总收入2811.08亿元，同比下降1.37%，实现净利润270.11亿元，同比下降27.37%；归母净利润183.47亿元，同比下降33.01%。
	华润置地	3月29日，华润置地发布2022年业绩，2022年全年综合营业额为人民币2,070.6亿元，按年下降2.4%。至2022年2月31日，本集团已销售尚未结算的签约额为人民币2,493亿元，有待陆续结算。扣除投资物业重估增值后的核心股东应占溢利人民币270.0亿元，同比增长1.5%；计入投资物业重估增值后的股东应占溢利人民币280.9亿元，同比下降13.3%。
	新城悦服务	3月29日，新城悦服务发布2022年业绩，本集团的收入为约人民币5,179.6百万元，较2021年同期约人民币4,350.7百万元增长约19.1%。归属本公司权益持有人的净利润为约人民币423.5百万元，较2021年约人民币525.5百万元下降约19.4%。
	合生创展集团	3月30日，合生创展集团发布2022年业绩，2022营业额为27,252百万港元。股权持有人应占收益为8,762百万港元，扣除除税后投资物业重估收益净额7,554百万港元。核心利润为1,081百万港元。每股基本及摊薄盈利为每股3.05港元。
	龙光集团	3月30日，龙光集团发布2022年业绩，截至2022年12月31日止年度，合约销售额为人民币441.1亿元。收入为人民币416.2亿元。本公司归母核心收益为人民币2.53亿元。年内净亏损为人民币88.7亿元。
	金科服务	3月30日，金科服务发布2022年业绩，收入约为人民币5,005.1百万元，较2021年同期的人民币5,968.4百万元减少约16.1%，年度亏损为人民币1,839.9百万元。
	合景悠活	3月30日，合景悠活发布2022年业绩，收入约人民币4,025.7百万元，同比增长23.7%，年内利润约人民币59.9百万元，而核心净利润则约为人民币564.6百万元，同比减少约19.1%。

	新城发展	3月31日，新城发展发布2022年业绩，合约销售约人民币116,049百万元；商业运营收入约人民币10,006百万元，同比增长15.8%；营业额约人民币116,540.6百万元；归属于本公司权益持有人之净利润约人民币280.7百万元；归属于本公司权益持有人之核心盈利约人民币185.4百万元。
	中国海外发展	公司2022年实现收入1803.2亿元，同比-25.56%；归母净利润232.6亿元，同比-42.06%。
	碧桂园	2022年实现营收4303.7亿元，同比减少17.72%。归母净利润26.1亿元，同比减少90.31%。
拿地情况	滨江集团	公司竞得杭州两块土地使用权，建设用地面积合计4.8万方，土地总价11.1亿元。
高管变动	西藏城投	西藏城市发展投资股份有限公司副总经理于隽隽先生因工作调整，于2023年3月28日向公司董事会提交书面辞职报告，辞去公司副总经理职务。辞职后，于隽隽先生不在公司担任任何职务，不在公司下属公司担任除董事以外的其他职务。
债券发行	中交地产	3月31日，中交地产2023年面向专业投资者公开发行第二期债券，本期债券发行规模为不超过人民币7亿元（含）
其他	华侨城A	深圳华侨城股份有限公司于2023年3月28日召开第八届董事会第十一次会议及第八届监事会第十三次会议，会议审议并通过了关于公司向特定对象发行可转换公司债券的相关议案。

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