

强于大市

房地产行业第 12 周周报（3 月 18 日-3 月 24 日）

新房成交环比持续提升；公募REITs扩容至消费，商业资产持有方迎来价值重估机会

本周新房成交环比持续提升，同比涨幅略有下降，但仍超三成；二手房成交同环比均提升，同比增速保持高增。土地市场环比量价齐升，溢价率同比上升。

核心观点

- 本周新房成交环比持续提升，同比涨幅略有下降，但仍超三成；二手房成交同环比均提升，同比增速保持高增。43城新房成交面积465.3万平，环比上升9.9%，同比上升30.7%，同比增速较上周下降了6.1个百分点；一、二、三线城市环比增速分别为12.5%、11.5%、9.8%，同比增速分别为26.4%、42.5%、53.2%，较上周分别降低了41.3、13.7、29.6个百分点。15城二手房成交面积250.0万平，环比上升14.8%，同比上升128.1%，同比增速保持高增；一、二、三线城市环比增速分别为-0.6%、23.6%、10.3%，同比增速分别为32.6%、193.6%、252.5%，一、三线城市同比增速较上周分别下降21.9、63.3个百分点，二线城市同比增速较上周提升了85.4个百分点。
- 新房库存面积环比上升、同比下降；去化周期同环比均下降。14城新房库存面积为1.02亿平，环比上升0.3%，同比下降5.0%，去化周期为14.8个月，环比下降0.2个月，同比下降1.2个月。一线城市库存面积环比增长0.9%，二、三线城市库存面积环比基本持平；一、二、三线城市去化周期分别为12.7、13.0、13.4个月，其中一、三线城市环比均下降0.1个月，二线城市环比提升0.1个月。
- 土地市场同环比均量价齐升；溢价率同比上升，环比下降。百城成交全类型土地数量为367宗，环比上升54.2%，同比上升23.6%；成交土地规划建筑面积为2383万平方米，环比上升95.7%，同比上升48.2%；成交土地总价为348亿元，环比上升380.5%，同比上升58.8%；成交土地楼面均价为1460元/平方米，环比上升145.8%，同比上升7.2%；百城成交土地溢价率为4.48%，环比下降22.1%，同比上升5.7%。
- 本周房企国内债券发行规模同环比均下降。房地产行业国内债券总发行量为127.9亿元，同比下降4.4%，环比下降40.4%；净融资额为-13.3亿元。其中国企国内债券总发行量为127.9亿元，同比下降4.4%，环比下降37.2%；净融资额为20.7亿元。民企国内债券无发行；净融资额为-34亿元。
- 板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为0.3%，较上周上升0.4个百分点；相对沪深300收益为-1.4%，较上周下跌1.5个百分点。房地产板块PE为12.95X，较上周上涨0.40X。北上资金对电子、医药生物、电力设备加仓金额较大，分别为69.49、34.97、29.93亿元。对房地产的持股占比变化为-0.05%（上周为0.01%），净买入-7.32亿元（上周净买入2.62亿元）。

投资建议

- 3月24日，发改委发布《做好基础设施领域REITs项目申报推荐工作通知》，证监会发布《推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行工作通知》。其中提及支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施REITs，优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs。基础设施REITs试点稳步推进，本次通知是有关部门首次以政策文字的形式明确支持消费基础设施发行REITs，标志着公募REITs扩展至商业地产领域的正式落地。我们认为，REITs产品核心在于底层资产的基本面（包括资产质量和资产的运营管理能力），因此看好在核心城市核心地段拥有优质商业地产资产、且具备较强运营管理能力龙头房企。
- 我们建议持续关注基本面数据的兑现情况，同时建议在板块目前相对低迷的情况下，关注内生增长快、拿地有效性强的内驱力型公司；REITs相关的商业地产、保租房、产业园区、物流地产等资产持有方；以及在行业大环境收缩的背景下，重要性提升的渠道公司。具体标的，我们建议关注三条主线：1）主流的央企国企和区域深耕型房企，销售、拿地均有较好增长，行业见底复苏后带来β行情：保利发展、招商蛇口、建发国际集团、越秀地产、绿城中国、华发股份、滨江集团；2）边际受益于房企融资端打开的优质民企、及混合所有制房企：美的置业、金地集团、万科A、龙湖集团；3）主题性投资机会，包括REITs相关：大悦城、华润置地、光大嘉宝、中新集团；房地产渠道相关的标的：贝壳、我爱我家。

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《房地产 2022 年 12 月统计局数据点评：全年销售投资降幅创历史新低，预期 2023 年呈现“前低后高”走势》（2023/1/17）

《Q4 居民购房意愿再度走弱，房价看涨预期处于历史最低点；房企贷款需求略有改善——央行 2022 年四季度问卷调查点评》（2022/12/28）

《房地产行业 2023 年度策略——弩箭已离弦，能否冰解的破？》（2022/12/18）

《房地产 2022 年 11 月统计局数据点评：核心指标再度“探底”；房企到位资金持续承压》（2022/12/16）

《房地产 2022 年 10 月统计局数据点评：销售与投资持续低迷；房企非房款到位资金降幅收窄》（2022/11/15）

《银保监会允许保函置换预售资金规定的点评：允许保函置换预售监管资金，优质房企流动性压力或将进一步缓解》（2022/11/15）

《房地产行业 2022 年 10 月月报：需求端仍然低迷；民企资金支持力度加大》（2022/11/14）

《房地产行业 2022 年三季报综述：行业业绩、利润率、现金流持续承压；房企分化加剧，头部与区域深耕型房企优势显著》（2022/11/4）

《中国真实住房需求还有多少？（2022 版）》（2022/8/3）

《凡益之道，与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》（2022/6/15）

《2022 年，五问房地产行业》（2021/12/6）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	9
2 百城土地市场跟踪	11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	13
3 本周行业政策梳理	16
4 本周板块表现回顾	18
5 本周重点公司公告	21
6 本周房企债券发行情况	24
7 投资建议	27
8 风险提示	28
9 附录	29

图表目录

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 4.1 万套, 环比上升 12.0%, 同比上升 30.6%...	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 465.3 万平方米, 环比上升 9.9%, 同比上升 30.7%	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 3.0 万套, 环比上升 12.9%, 同比上升 39.3%	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 332.6 万平方米, 环比上升 11.5%, 同比上升 39.5%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 14.6%、13.0%、9.8%..	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 12.5%、11.5%、9.8%..	6
图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 1.1 万套, 环比上升 9.9%, 同比上升 12.5%	7
图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 132.6 万平方米, 环比上升 6.2% , 同比上升 12.8%	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 103.2 万套, 环比下降 0.1%, 同比下降 3.8%...7	7
图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 55.9 万套, 环比下降 0.0%, 同比下降 7.9%	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 0.6%、-0.8%、0.0%...7	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.3 万套, 环比下降 0.2%, 同比上升 1.7%	7
图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 15.2、11.8、23.2 个月	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 11.5、13.3、10.1 个月.8	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 18.5、4.1、17.8、18.4 个月8	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10252.2 万平方米, 环比上升 0.3%, 同比下降 5.0%	8
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7141.4 万平方米, 环比上升 0.5%, 同比下降 8.9%	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 0.9%、0.0%、0.0%....9	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3110.8 万平方米, 环比上升 0.1%, 同比上升 5.3%	9
图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 14.8、12.9、22.2 个月	9
图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 12.7、13.0、13.4 个月.9	9
图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 2.6 万套, 环比上升 14.3%, 同比上升 123.0%	9
图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 250.0 万平方米, 环比上升 14.8 % , 同比上升 128.1%	9
图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 2.4 万套, 环比上升 15.4%, 同比上升 128.6%	10

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 221.8 万平方米, 环比上升 15.9%, 同比上升 134.7%	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-0.7%、22.9%、11.4%	10
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-0.6%、23.6%、10.3%	10
图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套, 环比上升 4.7%, 同比上升 78.5%	10
图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 28.2 万平方米, 环比上升 6.5%, 同比上升 86.7%	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量 367 宗, 环比上升 54.2%, 同比上升 23.6%..	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2383 万平方米, 环比上升 95.7%, 同比上升 48.2%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 348 亿元, 环比上升 380.5%, 同比上升 58.8%....	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1460 元/平方米, 环比上升 145.8%, 同比上升 7.2%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 4.48%, 环比下降 22.1%, 同比上升 5.7%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 50.0%、118.2%、34.6%	12
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 500%、51.9%、16.4%12	
图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 666.4%、103.0%、75.2%	12
图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 294.7%、-55.7%、39.8%	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 401.9%、701.4%、76.5%	12
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 1403.1%、172.1%、-45.8%	12
图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-34.5%、295.1%、0.9%	13
图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 280.4%、74.9%、-61.2%	13
图表 43. 二、三线城市平均土地溢价率分别为 5.42%、2.22%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 66 宗, 环比上升 1220.0%, 同比上升 3.1%	13
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 250 万平方米, 环比上升 432.7%, 同比下降 35.3%	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 239 亿元, 环比上升 1358.4%, 同比上升 41.4%	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 9541 元/平方米, 环比上升 118.4%, 同比上升 266.5%	14
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 6.47%, 环比下降 63.3%, 同比上升 126.2%	14

图表 49. 二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为 1050.0%、1333.3%...	14
图表 50. 二、三线城市住宅成交土地数量同比增速分别为 76.9%、-12.2%	14
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 434.9%、427.8%	15
图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 185.1%、-81.0%	15
图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 2250.1%、135.8%.....	15
图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 598.6%、-32.7%	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 339.3%、-55.3%	15
图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 15.9%、-28.0%	15
图表 57. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 6.31%、8.70%.....	15
图表 58. 2023 年第 12 周大事件	17
图表 59. 房地产行业绝对收益为 0.3%，较上周上升 0.4 个百分点.....	18
图表 60. 房地产行业相对收益为-1.4%，较上周下跌 1.5 个百分点	18
图表 61. 房地产板块 PE 为 12.95X，较上周上涨 0.40X.....	19
图表 62. 北上资金对电子、医药生物、电力设备加仓金额较大，分别为 69.49、34.97、29.93 亿元	19
图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、绿地控股、阳光城.....	20
图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为建发国际、美的置业、旭辉控股集团	20
图表 65. 2023 年第 12 周（3 月 20 日-3 月 26 日）重点公司公告汇总	22
续图表 65. 2023 年第 12 周（3 月 20 日-3 月 26 日）重点公司公告汇总	23
图表 66. 2023 年第 12 周房地产行业国内债券总发行量为 127.9 亿元，同比下降 4.4%，环比下降 40.4%	24
图表 67. 2023 年第 12 周房地产行业国内债券总偿还量为 141.1 亿元，同比下降 24.1%，环比下降 35.5%	24
图表 68. 2023 年第 12 周房地产行业国内债券净融资额为 76 亿元.....	25
图表 69. 本周债券发行量最大的房企为广州市城市建设开发有限公司、南京金融城建设发展股份有限公司、厦门安居控股集团有限公司，发行量分别为 15.00、12.00、12.00 亿元	25
图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、广州市城市建设开发有限公司、复地(集团)股份有限公司，偿还量分别为 28.10、15.00、11.60 亿元	26
图表 71. 报告中提及上市公司估值表.....	27
图表 72. 城市数据选取清单	29

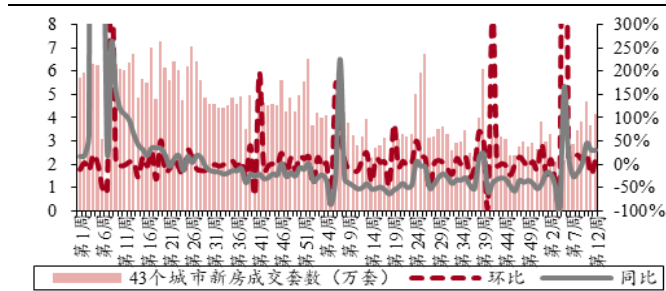
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第12周：2023年3月18日-2023年3月24日）相比于上周，新房、二手房成交量均上升，新房库存量上升，去化周期也下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

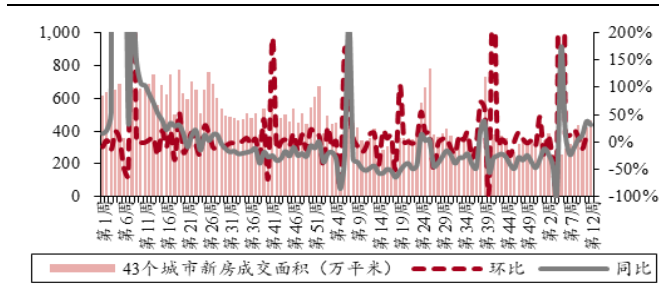
本周43个城市新房成交套数为4.1万套，环比上升12.0%，同比上升30.6%；成交面积为465.3万平方米，环比上升9.9%，同比上升30.7%。其中17个大中城市新房成交套数为3.0万套，环比上升12.9%，同比上升39.3%；成交面积为332.6万平方米，环比上升11.5%，同比上升39.5%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.9、1.6、0.5万套，环比增速分别为14.6%、13.0%、9.8%，同比增速分别为35.0%、38.0%、51.5%。一、二、三线城市新房成交面积分别为85.7、194.3、52.6万平方米，环比增速分别为12.5%、11.5%、9.8%，同比增速分别为26.4%、42.5%、53.2%。其余26个城市本周新房成交套数为1.1万套，环比上升9.9%，同比上升12.5%；成交面积为132.6万平方米，环比上升6.2%，同比上升12.8%。

图表 1. 43个城市新房成交套数为4.1万套，环比上升12.0%，同比上升30.6%



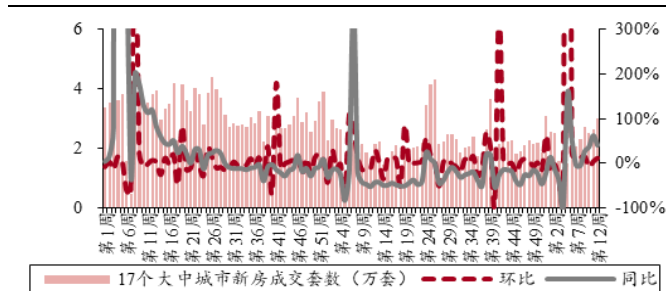
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 43个城市新房成交面积为465.3万平方米，环比上升9.9%，同比上升30.7%



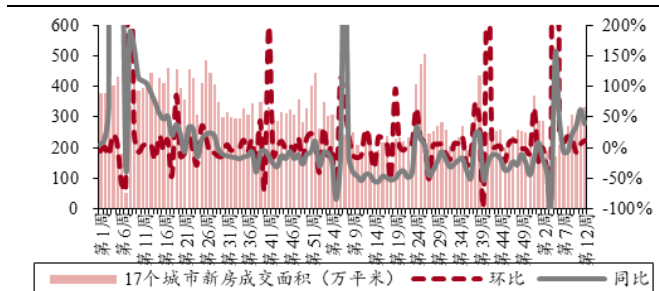
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 17个大中城市新房成交套数为3.0万套，环比上升12.9%，同比上升39.3%



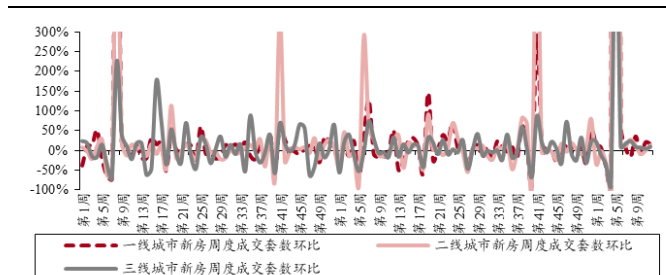
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 17个大中城市新房成交面积为332.6万平方米，环比上升11.5%，同比上升39.5%



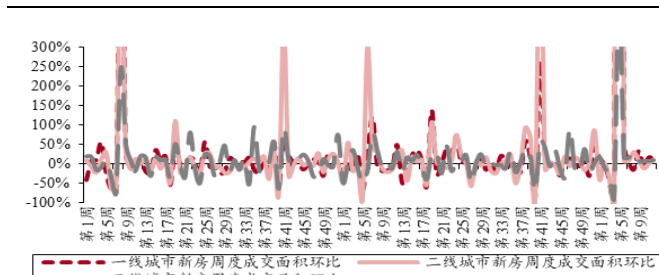
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为14.6%、13.0%、9.8%



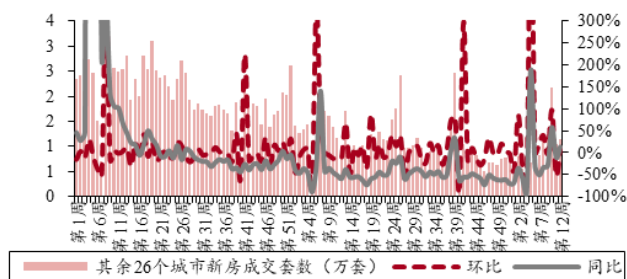
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为12.5%、11.5%、9.8%



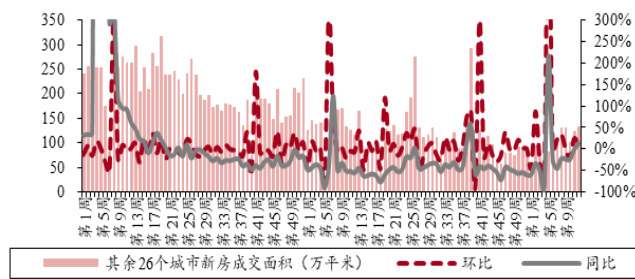
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 1.1 万套，环比上升 9.9%，同比上升 12.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 132.6 万平方米，环比上升 6.2%，同比上升 12.8%



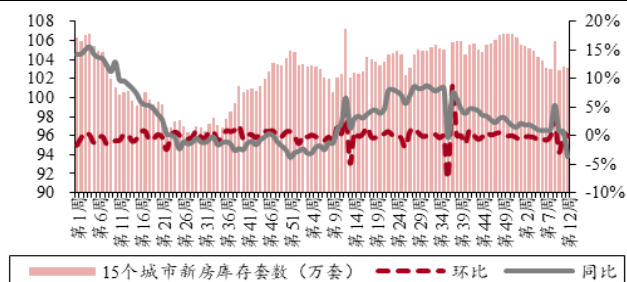
资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

15 个城市新房库存套数为 103.2 万套，环比下降 0.1%，同比下降 3.8%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 55.9 万套，环比下降基本保持不变，同比下降 7.9%。一、二、三线城市新房库存套数分别为 29.3、18.6、8.0 万套，一、二、三线城市环比增速分别为 0.6%、-0.8%、0.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 11.9%、-27.3%、-10.2%；其余 7 个城市新房库存套数为 47.3 万套，环比下降 0.2%，同比上升 1.7%。

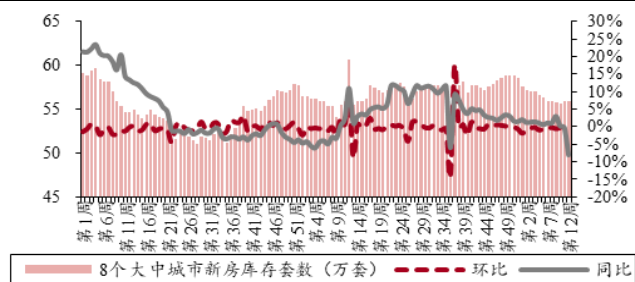
在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 15.2 个月，环比下降 0.5 个月，同比下降 1.9 个月。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 11.8 个月，环比下降 0.3 个月，同比下降 0.9 个月，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 11.5、13.3、10.1 个月，一、二、三线城市环比变动分别为 -0.1、-0.5、0.1 个月，一、二、三线城市同比变动分别为 1.2、-2.4、-4.8 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 18.5、4.1、17.8、18.4 个月，环比变动分别为 0.3、0.1、-1.4、0.2 个月，同比分别提升了 -4.1、0.9、0.8、9.5 个月；其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 23.2 个月，环比下降 1.1 个月，同比下降 7.9 个月。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 103.2 万套，环比下降 0.1%，同比下降 3.8%



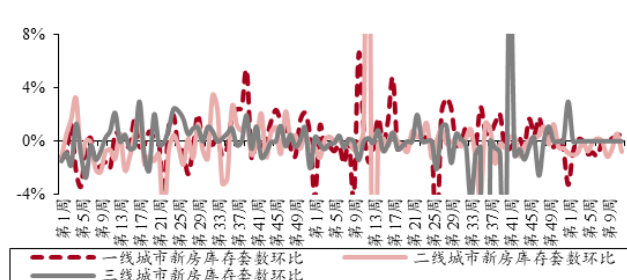
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 55.9 万套，环比下降 0.0%，同比下降 7.9%



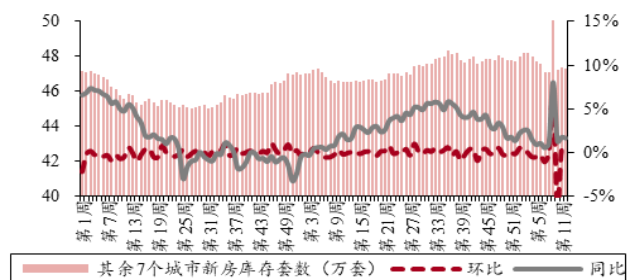
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 0.6%、-0.8%、0.0%



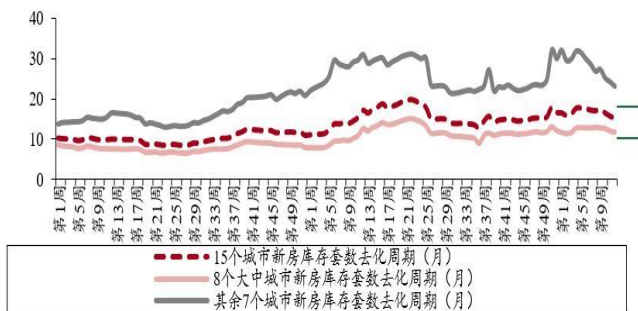
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.3 万套，环比下降 0.2%，同比上升 1.7%



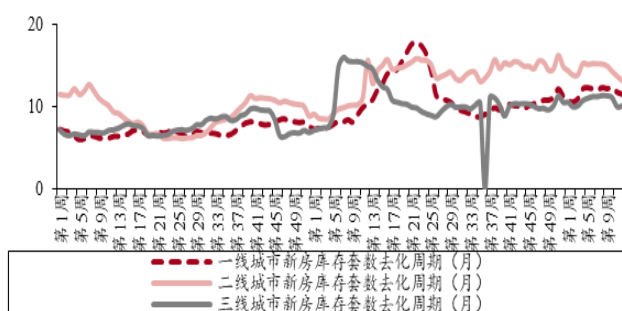
资料来源：万得，中银证券

图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 15.2、11.8、23.2 个月



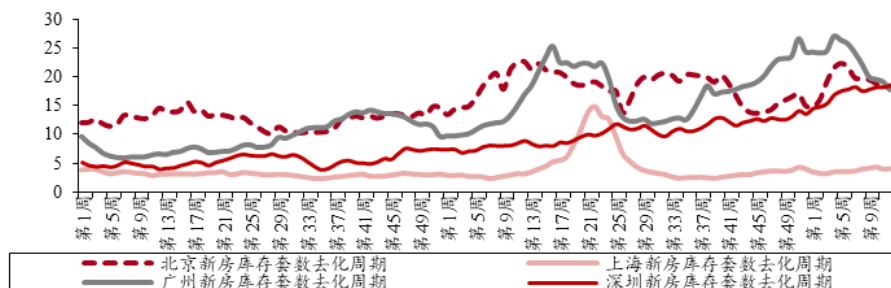
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 11.5、13.3、10.1 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 18.5、4.1、17.8、18.4 个月

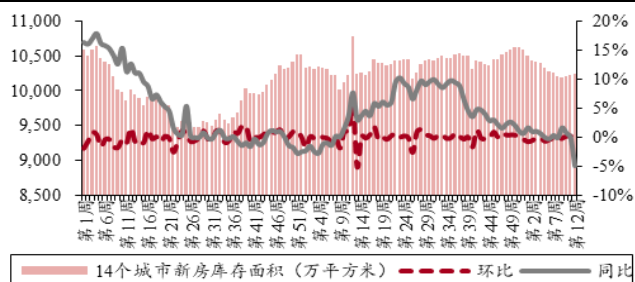


资料来源：万得，中银证券

14 个城市新房库存面积为 10252.2 万平方米，环比上升 0.3%，同比下降 5.0%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7141.4 万平方米，环比上升 0.5%，同比下降 8.9%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3322.3、2918.3、842.9 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为 0.9%、0.0%、0.0%，同比增速分别为 11.4%、-23.7%、-13.5%。其余 5 个城市新房库存面积为 3110.8 万平方米，环比上升 0.1%，同比上升 5.3%。

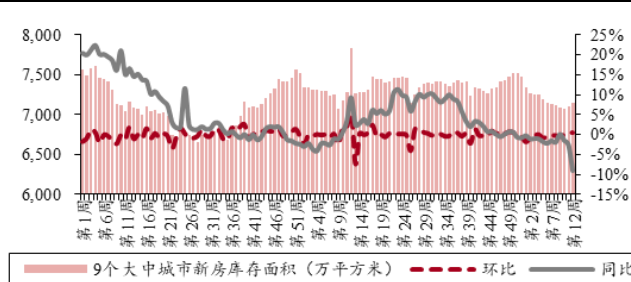
在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 14.8 个月，环比下降 0.2 个月，同比下降 1.2 个月。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 12.9 个月，环比基本保持不变，同比下降 1.0 个月，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 12.7、13.0、13.4 个月，一、二、三线城市环比变动分别为 -0.1、0.1、-0.1 个月，一、二、三线城市同比变动分别为 1.3、-1.4、-3.1 个月。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 22.2 个月，环比下降 1.1 个月，同比下降 3.4 个月。

图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10252.2 万平方米，环比上升 0.3%，同比下降 5.0%



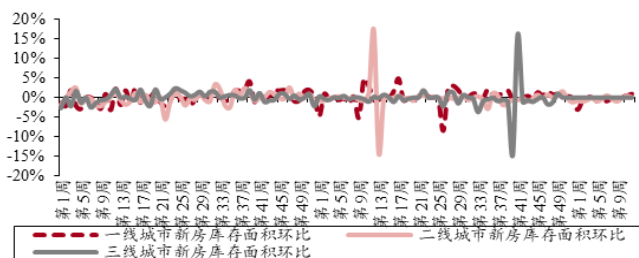
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7141.4 万平方米，环比上升 0.5%，同比下降 8.9%



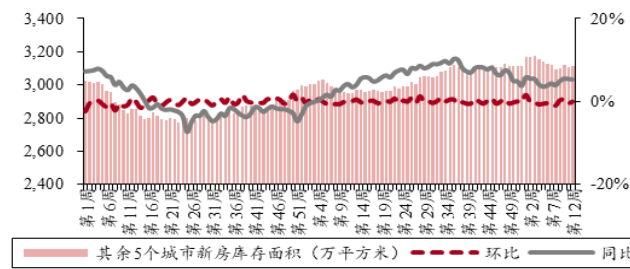
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 0.9%、0.0%、0.0%



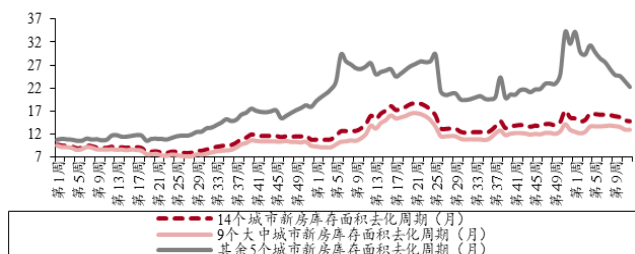
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3110.8 万平方米，环比上升 0.1%，同比上升 5.3%



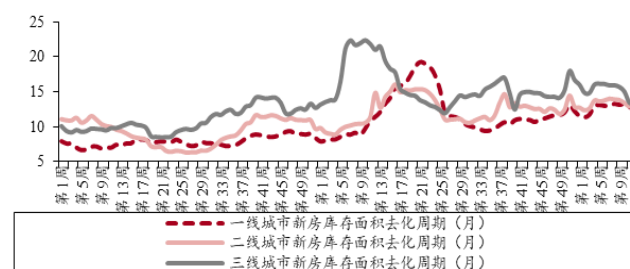
资料来源：万得，中银证券

图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 14.8、12.9、22.2 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 12.7、13.0、13.4 个月

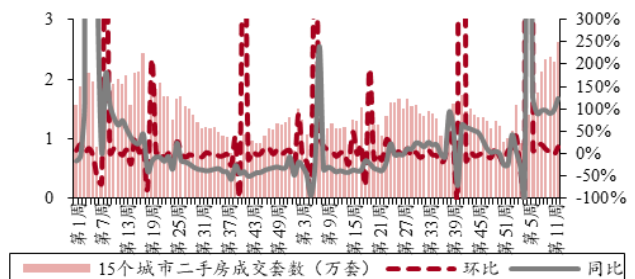


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

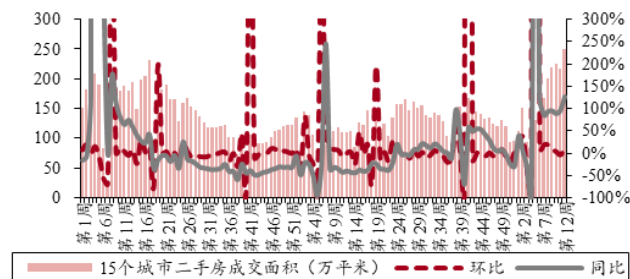
本周 15 个城市二手房成交套数为 2.6 万套，环比上升 14.3%，同比上升 123.0%；成交面积为 250.0 万平方米，环比上升 14.8%，同比上升 128.1%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 2.4 万套，环比上升 15.4%，同比上升 128.6%；成交面积为 221.8 万平方米，环比上升 15.9%，同比上升 134.7%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.6、1.6、0.2 万套，环比增速分别为-0.7%、22.9%、11.4%，同比增速分别为 35.2%、185.1%、225.7%，一、二、三线城市成交面积分别为 49.0、150.1、22.7 万平方米，环比增速分别为-0.6%、23.6%、10.3%，同比增速分别为 32.6%、193.6%、252.5%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比上升 4.7%，同比上升 78.5%；成交面积为 28.2 万平方米，环比上升 6.5%，同比上升 86.7%。

图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 2.6 万套，环比上升 14.3%，同比上升 123.0%



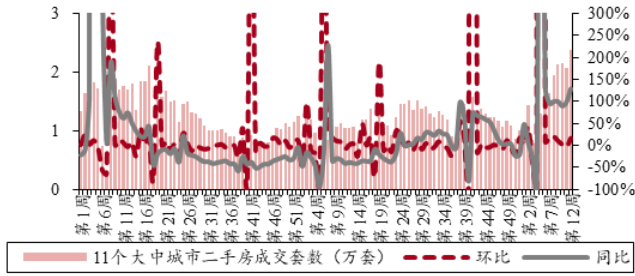
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 250.0 万平方米，环比上升 14.8%，同比上升 128.1%



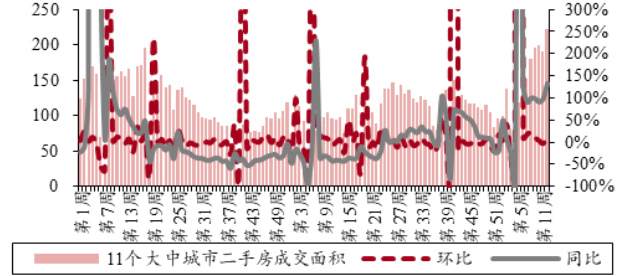
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 2.4 万套，环比上升 15.4%，同比上升 128.6%



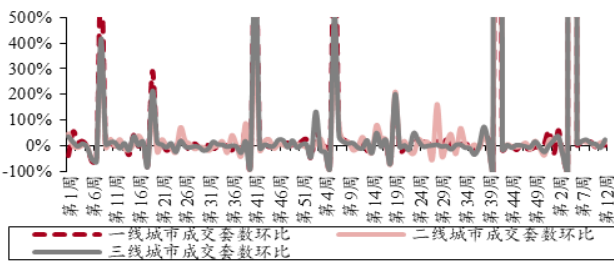
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 221.8 万平方米，环比上升 15.9%，同比上升 134.7%



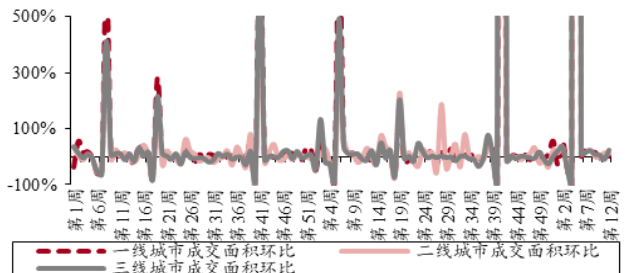
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-0.7%、22.9%、11.4%



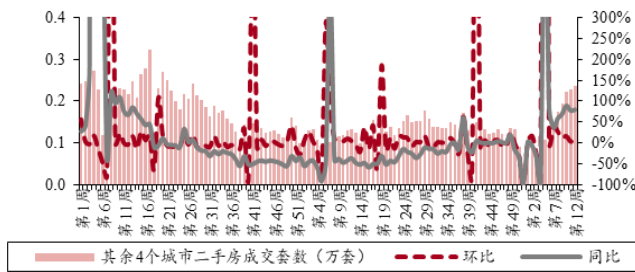
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-0.6%、23.6%、10.3%



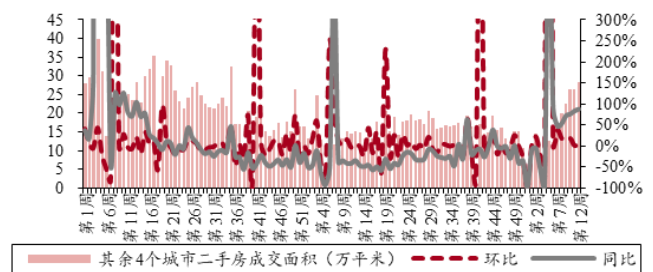
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比上升 4.7%，同比上升 78.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 28.2 万平方米，环比上升 6.5%，同比上升 86.7%



资料来源：万得，中银证券

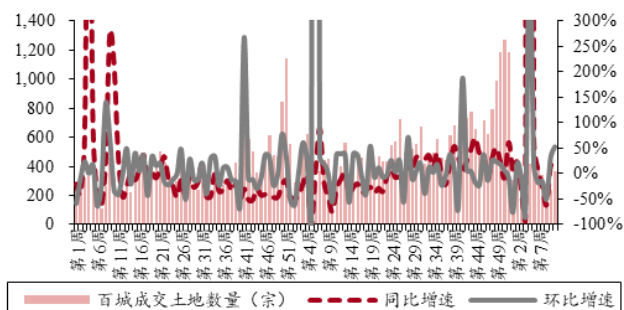
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2023 年第 11 周（3 月 13 日-3 月 19 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐升，土地溢价率下降。从城市能级来看，与上周比，一线城市均为量升价跌，二、三线城市量价齐升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

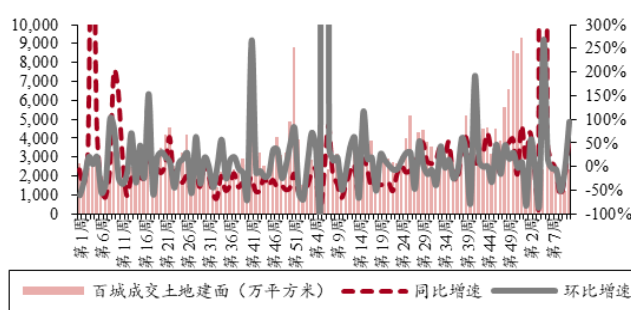
百城成交全类型土地数量为 367 宗，环比上升 54.2%，同比上升 23.6%；成交土地规划建筑面积为 2383 万平方米，环比上升 95.7%，同比上升 48.2%；成交土地总价为 348 亿元，环比上升 380.5%，同比上升 58.8%；成交土地楼面均价为 1460 元/平方米，环比上升 145.8%，同比上升 7.2%；百城成交土地溢价率为 4.48%，环比下降 22.1%，同比上升 5.7%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量 367 宗，环比上升 54.2%，同比上升 23.6%



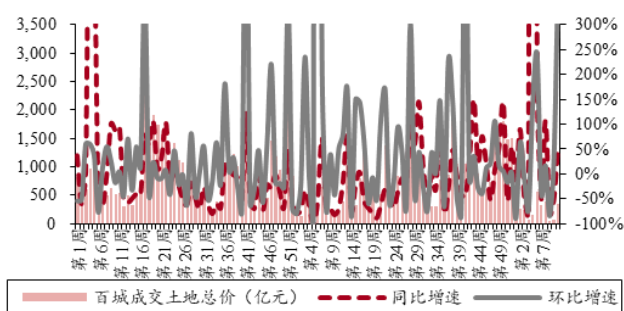
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2383 万平方米，环比上升 95.7%，同比上升 48.2%



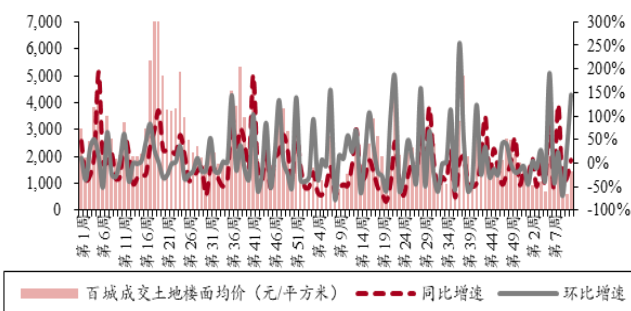
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 348 亿元，环比上升 380.5%，同比上升 58.8%



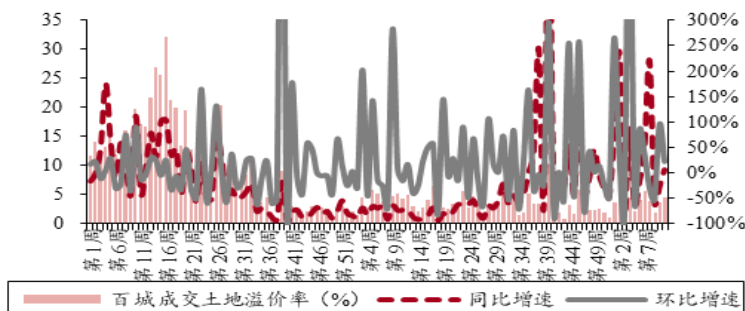
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1460 元/平方米，环比上升 145.8%，同比上升 7.2%



资料来源：万得，中银证券

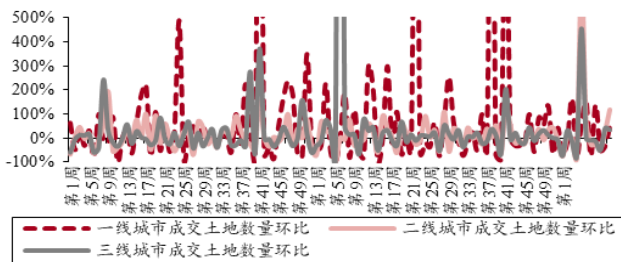
图表 34. 百城成交土地溢价率为 4.48%，环比下降 22.1%，同比上升 5.7%



资料来源：万得，中银证券

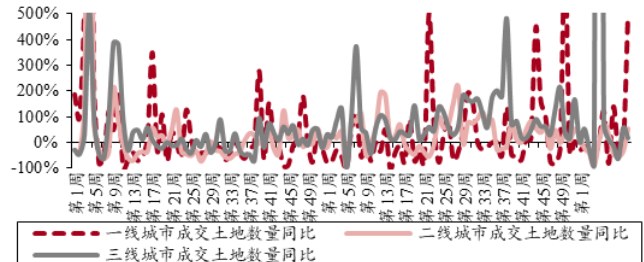
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 6、120、241 宗，环比增速分别为 50.0%、118.2%、34.6%，同比增速为 500.0%、51.9%、16.4%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 169.7、865.4、1347.8 万平方米，环比增速分别为 666.4%、103.0%、75.2%，同比增速为 294.7%、55.7%、39.8%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 22.4、263.6、61.8 亿元，环比增速分别为 401.9%、701.4%、76.5%，同比增速为 1403.1%、172.1%、-45.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1320、3046、459 元/平方米，环比增速分别为 -34.5%、295.1%、0.9%，同比增速为 280.4%、74.9%、-61.2%；二、三线城市平均土地溢价率分别为 5.42%、2.22%，二、三线城市环比增速为 -33.6%、825.0%，同比增速为 48.9%、-55.4%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 50.0%、118.2%、34.6%



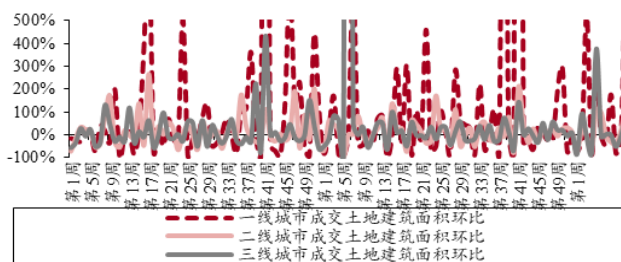
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 500%、51.9%、16.4%



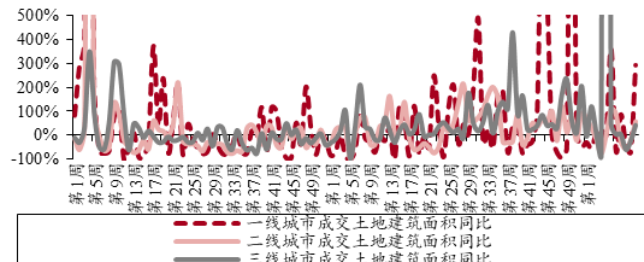
资料来源：万得，中银证券

图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 666.4%、103.0%、75.2%



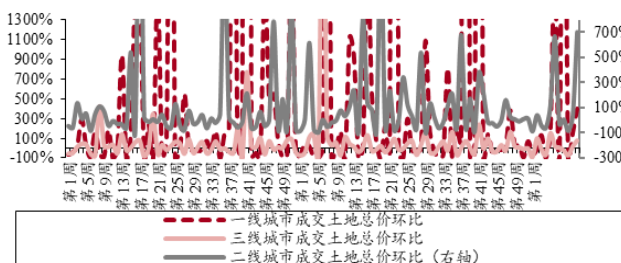
资料来源：万得，中银证券

图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 294.7%、-55.7%、39.8%



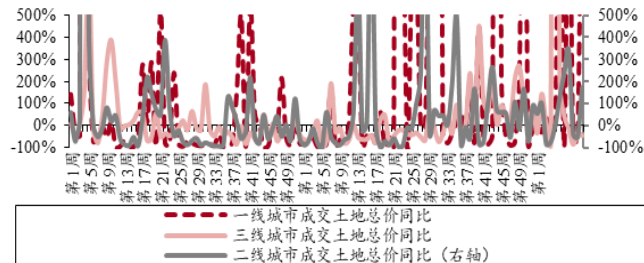
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 401.9%、701.4%、76.5%



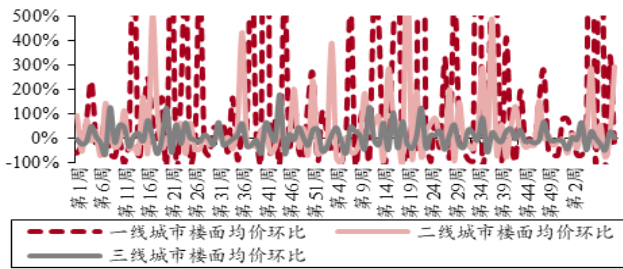
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 1403.1%、172.1%、-45.8%



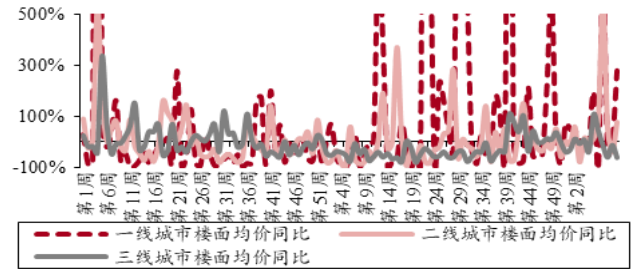
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-34.5%、295.1%、0.9%



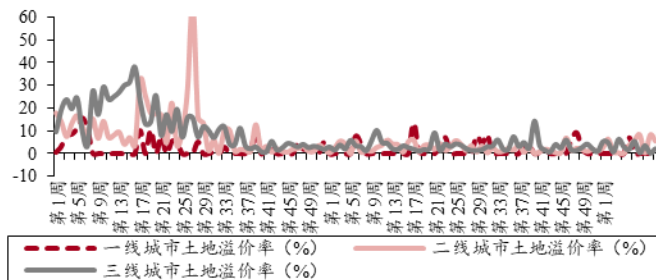
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 280.4%、74.9%、-61.2%



资料来源：万得，中银证券

图表 43. 二、三线城市平均土地溢价率分别为 5.42%、2.22%

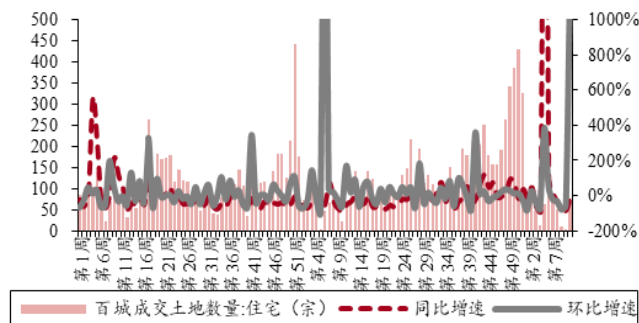


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

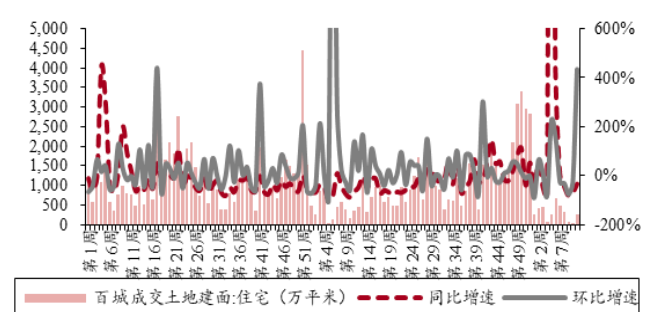
百城成交住宅类土地数量为 66 宗，环比上升 1220.0%，同比上升 3.1%；成交住宅土地规划建筑面积为 250 万平方米，环比上升 432.7%，同比下降 35.3%；成交住宅土地总价为 239 亿元，环比上升 1358.4%，同比上升 41.4%；成交住宅土地楼面均价为 9541 元/平方米，环比上升 118.4%，同比上升 266.5%；百城成交土住宅类地溢价率为 6.47%，环比下降 63.3%，同比上升 126.2%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 66 宗，环比上升 1220.0%，同比上升 3.1%



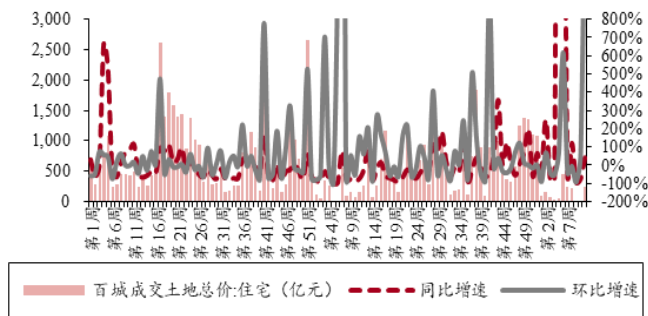
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 250 万平方米，环比上升 432.7%，同比下降 35.3%



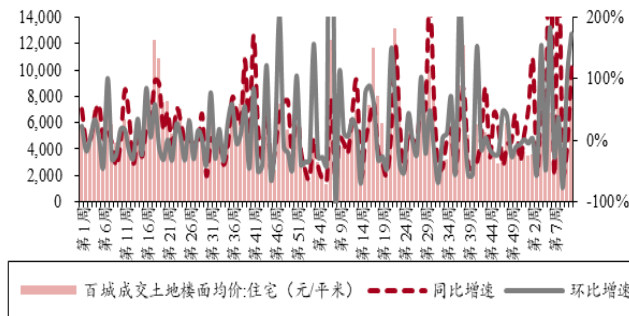
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 239 亿元，环比上升 1358.4%，同比上升 41.4%



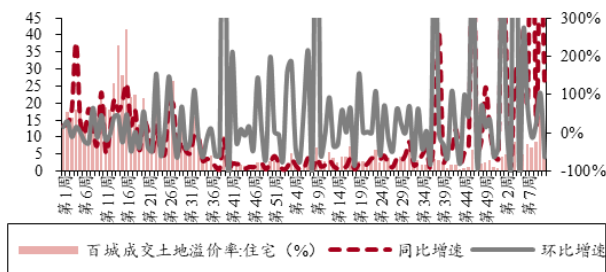
资料来源: 万得, 中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 9541 元/平方米，环比上升 118.4%，同比上升 266.5%



资料来源: 万得, 中银证券

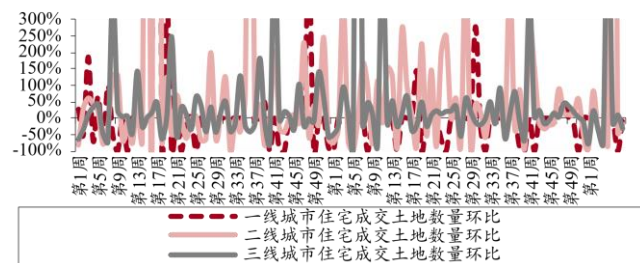
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 6.47%，环比下降 63.3%，同比上升 126.2%



资料来源: 万得, 中银证券

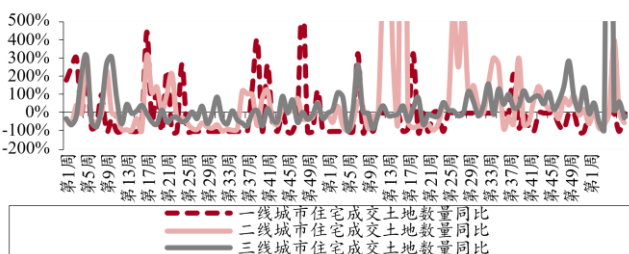
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一线城市无住宅类用地成交，二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 23、43 宗，环比增速分别为 1050.0%、1333.3%，同比增速分别为 76.9%、-12.2%；二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 172.8、77.6 万平方米，环比增速分别为 434.9%、427.8%，同比增速分别为 145.9%、-73.7%；二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 222.7、16.3 亿元，环比增速分别为 2250.1%、135.8%，同比增速分别为 185.1%、-81.0%；二、三线城市住宅类平均楼面价为 12884、2098 元/平方米，环比增速分别为 339.3%、-55.3%，同比增速分别为 15.9%、-28.0%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 6.31%、8.70%，环比增速为 -81.8%、6114.3%，同比增速为 52.0%、360.3%。

图表 49. 二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为 1050.0%、1333.3%



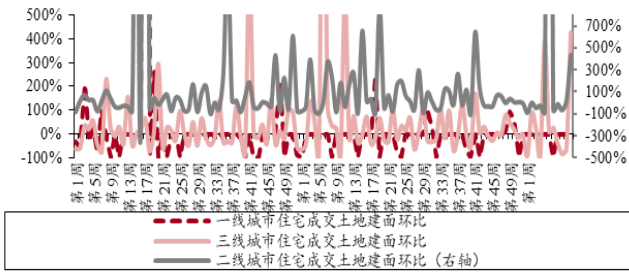
资料来源: 万得, 中银证券

图表 50. 二、三线城市住宅成交土地数量同比增速分别为 76.9%、-12.2%



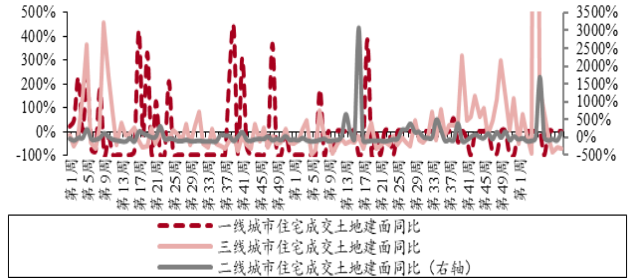
资料来源: 万得, 中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 434.9%、427.8%



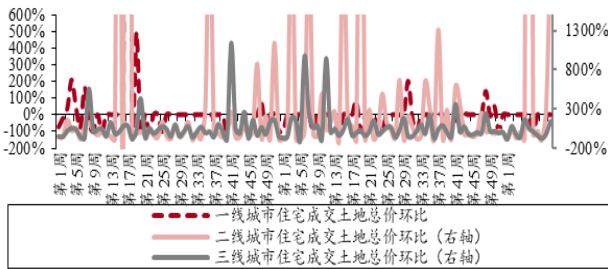
资料来源: 万得, 中银证券

图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 185.1%、-81.0%



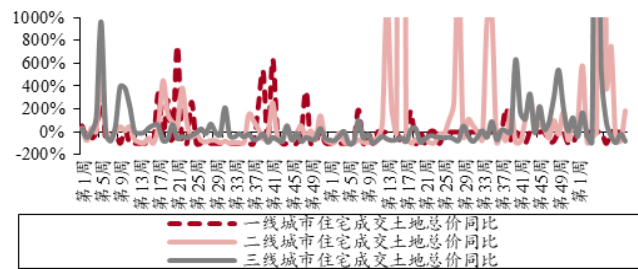
资料来源: 万得, 中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 2250.1%、135.8%



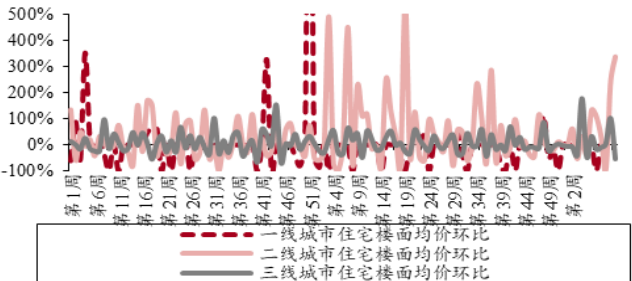
资料来源: 万得, 中银证券

图表 54 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 598.6%、-32.7%



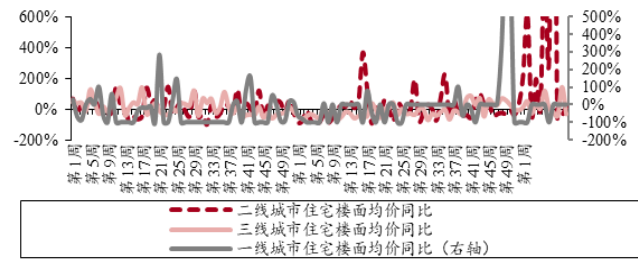
资料来源: 万得, 中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 339.3%、-55.3%



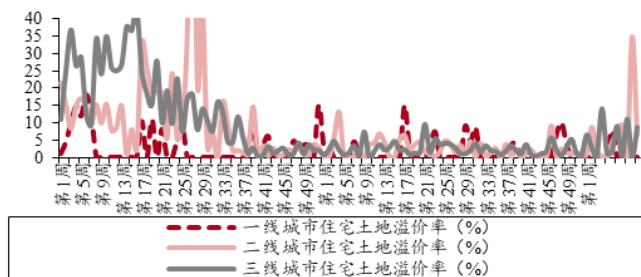
资料来源: 万得, 中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 15.9%、-28.0%



资料来源: 万得, 中银证券

图表 57. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 6.31%、8.70%



资料来源: 万得, 中银证券

3 本周行业政策梳理

地方层面：江苏连云港：在保障商品房正常交付的前提下，合理释放监管资金用于开发项目运营。房地产开发企业可通过保函方式置换最高不超过 30% 的预售资金。**江苏无锡：**对在无锡工作、但社保和个税缴纳在外地的居民，提供半年及以上居住证明，可以在本市购买 1 套新建商品住房。对长期在无锡居住生活、且已具备落户无锡市区条件，但因子女教育、宅基地资格等原因未办理落户手续的购房户，可参照本地户籍居民家庭，在市区购买第二套新建商品住房用于改善居住条件。将梁溪区、滨湖区、新吴区的部分街道，以及锡山区的锡东新城，惠山区的惠山新城等商品住房库存偏高、去化周期较长的限购区域，调整为非限购区域。**安徽亳州：**《方案》提出要落实主体责任，确定发展保障性租赁住房的县区应及时向社会公布“十四五”期间保障性租赁住房发展目标和政策措施。**江西吉安：**夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，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。**广东深圳：**将划拨、出让、作价出资（入股）、租赁等供应方式统一纳入进行规范；同时，国有土地可按规定临时使用、委托管理，其中，国有储备土地可根据需要短期利用。**上海临港：**首批前沿产业优秀人才安家补贴申请人代表、基础教育人才引进和培养奖励获得者代表现场获颁补贴奖励。**安徽亳州：**亳州市住房和城乡建设局发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策的通知。《若干政策》在鼓励住房消费中，出台降低首付比例和贷款利率，支持购房业主延期还本付息的政策。**江苏连云港：**连云港《关于进一步促进房地产市场发展相关措施的通知》指，提高住房公积金贷款额度，将住房公积金贷款最高额度阶段性上调 20%。**安徽马鞍山：**在马鞍山市购买首套住房首次申请住房公积金贷款的多子女家庭，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度可在现在基础上增加 10 万元至 80 万元。**浙江丽水：**职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，双缴存职工最高限额由 80 万元上调为 100 万元；单缴存职工最高限额由 40 万元上调为 60 万元。**山东德州：**对购买自住住房使用住房公积金贷款的多子女家庭，一人缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 50 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 60 万元。**云南玉溪：**云南省玉溪市将调整住房公积金政策，可按年提取公积金偿还商业银行个人住房贷款，将双缴存职工最高贷款额度提高到 60 万，同时将二套房贷款的首付比例下调至 30%，自 5 月 4 日起施行。**江苏南通：**提高在职职工住房公积金贷款额度。个人住房公积金最高贷款额度由 40 万元/人调整为 50 万元/人，每户住房公积金最高贷款额度由 80 万元/户调整为 100 万元/户。**江西赣州：**新政明确赣州市公积金首次贷款最高贷款额度提高，最高可贷 80 万元，相关政策自 4 月 1 日起执行。**四川成都：**成都住建局决定对购房资格预审核申请及使用做进一步优化。优化后预审核实行 3 个月有效期，审核通过的自动生成预审核码并赋予 3 个月有效期，同时实行滚动更新。

图表 58. 2023 年第 12 周大事件

类型	时间	内容
地方	2023/3/19	江苏连云港：在保障商品房正常交付的前提下，合理释放监管资金用于开发项目运营。房地产开发企业可通过保函方式置换最高不超过 30% 的预售资金。
	2023/3/19	江苏无锡：对在无锡工作、但社保和个税缴纳在外地的居民，提供半年及以上居住证明，可以在本市购买 1 套新建商品住房。对长期在无锡居住生活、且已具备落户无锡市条件，但因子女教育、宅基地资格等原因未办理落户手续的购房户，可参照本地户籍居民家庭，在市区购买第二套新建商品住房用于改善居住条件。将梁溪区、滨湖区、新吴区的部分街道，以及锡山区的锡东新城，惠山区的惠山新城等商品住房库存偏高、去化周期较长的限购区域，调整为非限购区域。
	2023/3/19	安徽亳州：《方案》提出要落实主体责任，确定发展保障性租赁住房的县区应及时向社会公布“十四五”期间保障性租赁住房发展目标和政策措施。
	2023/3/19	江西吉安：夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭，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。
	2023/3/20	广东深圳：将划拨、出让、作价出资（入股）、租赁等供应方式统一纳入进行规范；同时，国有土地可按规定临时使用、委托管理，其中，国有储备土地可根据需要短期利用。
	2023/3/20	上海临港：首批前沿产业优秀人才安家补贴申请人代表、基础教育人才引进和培养奖励获得者代表现场获颁补贴奖励。
	2023/3/20	安徽亳州：亳州市住房和城乡建设局发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策的通知。《若干政策》在鼓励住房消费中，出台降低首付比例和贷款利率，支持购房业主延期还本付息的政策。
	2023/3/20	江苏连云港：连云港《关于进一步促进房地产市场发展相关措施的通知》指，提高住房公积金贷款额度，将住房公积金贷款最高额度阶段性上调 20%。
	2023/3/21	安徽马鞍山：在马鞍山市购买首套住房首次申请住房公积金贷款的多子女家庭，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度可在现在基础上增加 10 万元至 80 万元。
	2023/3/21	浙江丽水：职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，双缴存职工最高限额由 80 万元上调为 100 万元；单缴存职工最高限额由 40 万元上调为 60 万元。
	2023/3/22	山东德州：对购买自住住房使用住房公积金贷款的多子女家庭，一人缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 50 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 60 万元。
	2023/3/22	云南玉溪：云南省玉溪市将调整住房公积金政策，可按年提取公积金偿还商业银行个人住房贷款，将双缴存职工最高贷款额度提高到 60 万，同时将二套房贷款的首付比例下调至 30%，自 5 月 4 日起施行。
	2023/3/22	江苏南通：提高在职职工住房公积金贷款额度。个人住房公积金最高贷款额度由 40 万元/人调整为 50 万元/人，每户住房公积金最高贷款额度由 80 万元/户调整为 100 万元/户。
	2023/3/23	江西赣州：新政明确赣州市公积金首次贷款最高贷款额度提高，最高可贷 80 万元，相关政策自 4 月 1 日起执行。
	2023/3/23	四川成都：成都住建局决定对购房资格预审码申请及使用做进一步优化。优化后预审码实行 3 个月有效期，审核通过的自动生成预审码并赋予 3 个月有效期，同时实行滚动更新。

资料来源：观点地产网、各地政府官网，中银证券

4 本周板块表现回顾

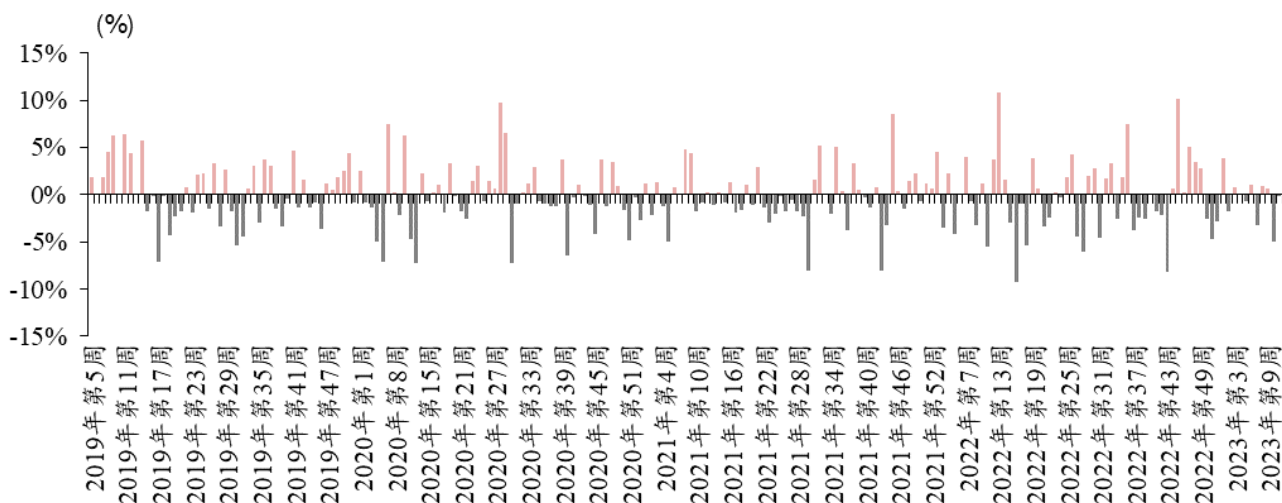
本周（3月20日-3月26日），在大盘表现方面，上证指数收于3265.65点，较上周上涨15.10点，涨幅0.5%；创业板指收于2370.38点，较上周上涨76.71点，涨幅3.3%；沪深300指数收于4027.05点，较上周上涨68.23点，涨幅1.7%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为传媒、电子、计算机，综合涨跌幅分别为11.0%、7.0%、6.7%；涨跌幅靠后的行业依次为钢铁、建筑装饰、石油石化，涨跌幅分别为-3.5%、-2.2%、-1.8%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为0.3%，较上周上升0.4个百分点；相对沪深300收益为-1.4%，较上周下跌1.5个百分点。房地产板块PE为12.95X，较上周上涨0.40X。

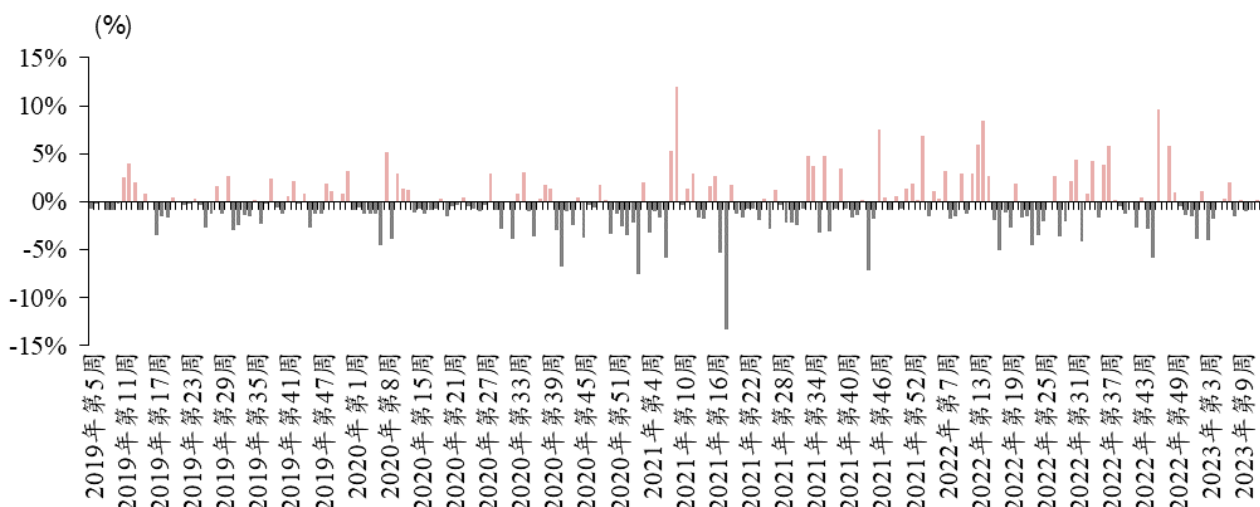
本周（3.20-3.26），北上资金对电子、医药生物、电力设备加仓金额较大，分别为69.49、34.97、29.93亿元。对房地产的持股占比变化为-0.05%（上周为0.01%），净买入-7.32亿元（上周净买入2.62亿元）。

图表 59. 房地产行业绝对收益为 0.3%，较上周上升 0.4 个百分点



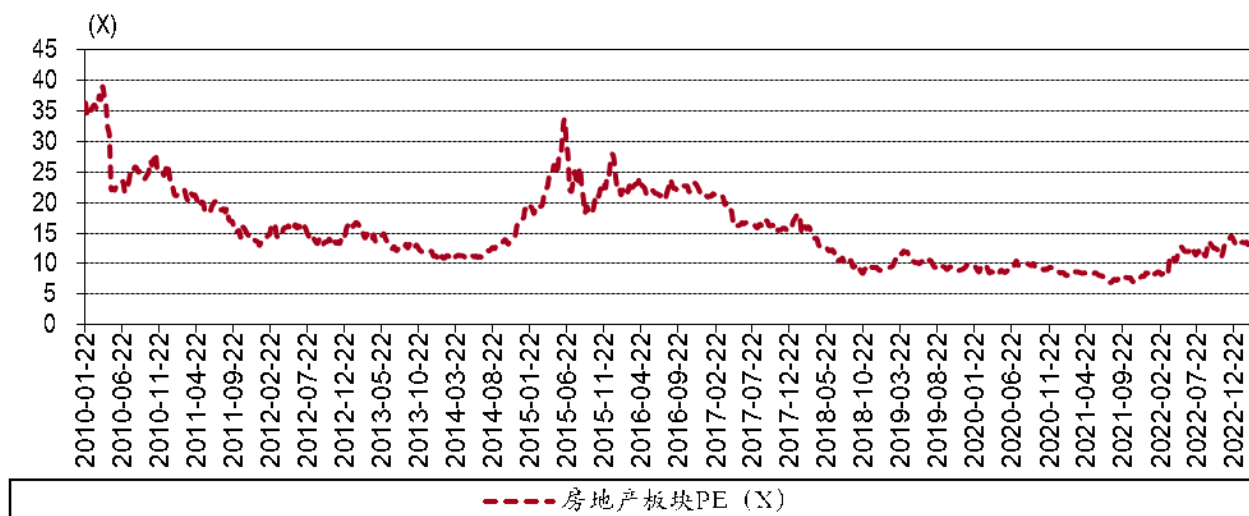
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为-1.4%，较上周下跌 1.5 个百分点



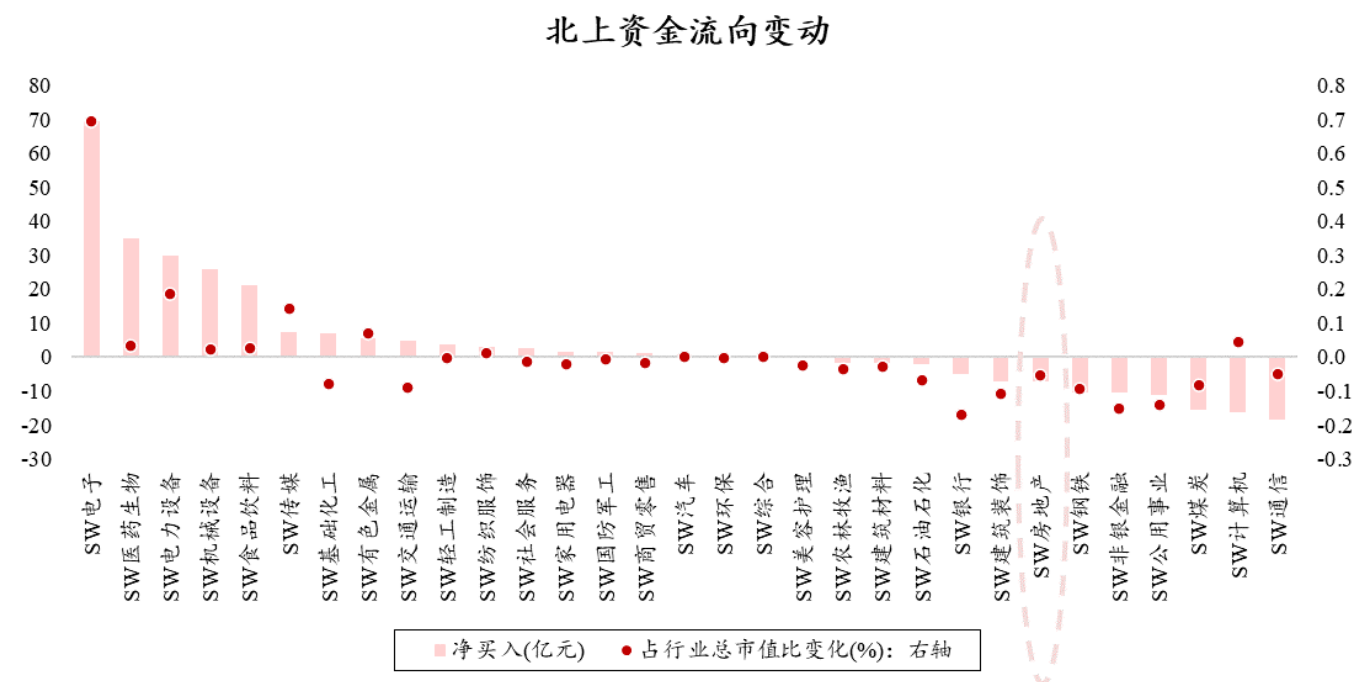
资料来源：万得，中银证券

图表 61. 房地产板块 PE 为 12.95X，较上周上涨 0.40X



资料来源：公司公告，中银证券

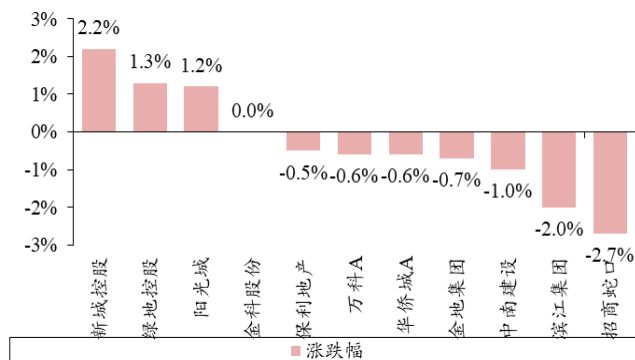
图表 62. 北上资金对电子、医药生物、电力设备加仓金额较大，分别为 69.49、34.97、29.93 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

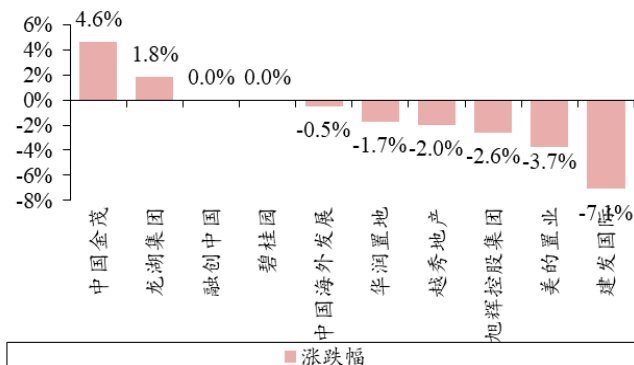
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为新城控股、绿地控股、阳光城、金科股份、保利地产涨跌幅分别为 2.2%、1.3%、1.2%、0.0%、-0.5%，涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、中南建设，涨跌幅分别为-2.7%、-2.0%、-1.0%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为中国金茂、龙湖集团、融创中国、碧桂园、中国海外发展，涨跌幅分别为 4.6%、1.8%、0.0%、0.0%、-0.5%，涨跌幅靠后的三家公司依次为建发国际、美的置业、旭辉控股集团，涨跌幅分别为-7.1%、-3.7%、-2.6%。

图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、绿地控股、阳光城



资料来源：万得，中银证券

图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为建发国际、美的置业、旭辉控股集团



资料来源：万得，中银证券

5 本周重点公司公告

经营数据公告方面，龙湖集团：2022 年公司营收 2505.7 亿元，同比增加 12.2%；归母净利润 243.6 亿元，同比增加 2.1%。**招商蛇口：**2022 年公司营收 1830.0 亿元，同比增加 13.9%；归母净利润 42.6 亿元，同比下降 58.9%。**中海物业：**2022 年公司营收 126.9 亿元，同比增长 34.4%；归母净利润 12.7 亿元，同比增长 29.4%。**华发股份：**2022 年公司营收 591.9 亿元，同比增加 15.5%；归母净利润 25.8 亿元，同比下降 19.3%。**招商积余：**2022 年公司营收 130.2 亿元，同比增加 23.0%；归母净利润 5.9 亿元，同比增加 15.7%。**中国国贸：**2022 年公司营收 34.4 亿元，同比减少 4.0%；归母净利润 11.2 亿元，同比增长 9.0%。**融创服务：**2022 年公司营收 71.3 亿元，同比减少 9.8%；归母净亏损 4.8 亿元，同比下降 137.8%。**深深房 A：**2022 年公司营收 6.3 亿元，同比减少 52.0%；归母净利润 1.5 亿元，同比减少 30.4%。**绿城管理控股：**2022 年公司营收 26.6 亿元，同比增加 18.4%；归母净利润 7.5 亿元，同比增加 31.7%。**北辰实业：**2022 年公司营收 129.9 亿元，同比减少 41.5%；归母净利润亏损 15.8 亿元，同比下降 839.7%。**阳光股份：**2022 年公司营收 3.8 亿元，同比减少 32.8%；归母净利润亏损 3.8 亿元，同比减少 697.8%。

拿地公告方面，大悦城地产：重庆泽悦(公司间接全资附属公司)以人民币 14.0 亿元成功竞拍南京市规划和自然资源局于网上公开挂牌要约出售该地块的土地使用权，已支付网上公开挂牌的竞买保证金人民币 2.67 亿元。

业绩预告方面，融创中国：公司预期 2022 年公司拥有人应占亏损介于人民币 270 亿元至人民币 280 亿元(2021 年度：本公司拥有人应占亏损约为人民币 382.6 亿元)。**雅居乐集团：**公司预计截至 2022 年 12 月 31 日止年度本公司将录得净亏损介乎约 125 亿元至 135 亿元之间(2021 年同期净利润 91.0 亿元)；而股东应占亏损则介乎约 140 亿元至 150 亿元之间(2021 年同期股东应占净利润则录得 67.1 亿元)。**远洋集团：**公司预期于 2022 年度将录得公司拥有人应占亏损约人民币 150.0 亿元至人民币 180.0 亿元，而截至 2021 年 12 月 31 日止年度则录得本公司拥有人应占溢利约人民币 27.3 亿元。**融创中国：**公司预期截至 2022 年 12 月 31 日止年度的净亏损介乎约人民币 110 亿元至人民币 130 亿元，和本公司拥有人应占净亏损约为人民币 95 亿元至人民币 115 亿元。**时代邻里：**公司预期于截至 2022 年 12 月 31 日止年度将取得未经审核归属公司拥有人应占亏损不超过人民币 2.3 亿元，而截至 2021 年 12 月 31 日止年度归属公司拥有人应占利润为约人民币 3.1 亿元。**荣万家：**公司预期截至 2022 年 12 月 31 日止年度的净利润约为人民币 2.4 亿元，较截至 2021 年 12 月 31 日止年度的净利润人民币 4.0 亿元同比减少 42.5%。**中奥到家：**公司预期截至 2022 年 12 月 31 日止年度未经审核归属于公司股东的溢利较 2021 年同期减少约 25%。预期利润下降主要因 2022 年房地产行业遭遇严峻流动性危机，物业管理行业面临前所未有的挑战及整体经济放缓。

股权变动公告方面，陆家嘴：公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东袁公司 30%股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权，交易价格 133.2 亿元；同时拟定增募集配套资金不超过 66 亿元。**金融街：**公司拟收购目标公司置佳物业服务有限公司 70%股权。目标公司主要在香港从事物业管理、保安服务、设施管理及工程顾问服务，在物业管理领域拥有逾 20 年经验。**中交地产：**公司股东重庆渝富资本运营集团有限公司减持公司 669.2 万股股份，占公司总股本的 1%，减持完成后，重庆渝富资本运营集团有限公司累计持有股份 4352.4 万股，占公司总股本的 6.3%。**绿城管理控股：**公司首席执行官兼执行董事李军增持 40 万股股份，增持完成后，李军累计持有股份 2158.8 万股，占公司总股本的 1.1%。**中南建设：**公司控股股东中南城市建设投资有限公司减持公司 7914.7 万股股份，占公司总股本的 2.1%，减持完成后，中南城市建设投资有限公司累计持有股份 18.0 亿股，占公司总股本的 47.0%。**亚太实业：**公司股东兰州太华投资控股有限公司拟向王玉倩女士转让 1620 万股股份，占总股本的 5.0%。转让完成后，公司第一大股东将由兰州太华投资控股有限公司变更为兰州亚太矿业集团有限公司。

高管变动方面，上实发展：公司收到公司副总裁汪良俊的书面辞职报告，汪良俊因到龄退休辞去公司副总裁职务。汪良俊的辞呈自送达董事会之日起生效，退休后汪良俊将不在公司担任任何职务。**华远地产：**因已到法定退休年龄，李学江申请辞去公司第八届董事会董事职务，同时辞去公司第八届董事会提名与薪酬委员会委员职务；高海英申请辞去公司第八届监事会监事职务。**珠江股份：**经公司 2023 年 3 月 20 日的第十届董事会 2023 年第三次会议审议通过《关于选举董事的议案》，珠江股份现拟提名卢志瑜、李超佐、廖惠敏为第十届董事会董事候选人。

融资公告方面，保利发展：公司成功发行 2023 年度第二期短期融资券，实际发行规模 25 亿元，票面利率 2.26%，期限 270 天；本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 125 亿元，公司本次募集资金用于补充流动资金金额为 15 亿元，截止报告期末，公司货币资金余额为 1303.5 亿元。**西藏城投：**公司发布 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案。根据预案，西藏城投拟不超过 35 名符合中国证监会规定的特定投资者发行不超 2.4 亿股（含本数）A 股股票，募集资金不超过 10 亿元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将 3.5 亿元用于世贸铭城 DK3 项目、3.5 亿元用于世贸馨城 DK1 项目、3 亿元补充流动资金项目。**中交地产：**公司拟发行不超过 10 亿元公司债，期限不超过 5 年。**泛海控股：**公司原计划将五月份美元债剩余本金约 1.3 亿美元延期至 2023 年 3 月 23 日前兑付，考虑到公司目前流动性安排和资产优化处置进展，上述债券未能如期于 2023 年 3 月 23 日兑付，公司计划计划将五月份美元债进一步延期至 2023 年 6 月 23 日前兑付。**合肥城建：**公司成功发行 2023 年度第一期中期票据，实际发行规模 3.4 亿元，票面利率 4%，期限 2 年。**光明地产：**公司成功发行 2023 年度第二期中期票据，实际发行规模 8 亿元，票面利率 3.7%，期限 3 年。**大悦城地产：**旗下中粮置业 40 亿元境内债获证监会批准发行。**京能置业：**公司拟向特定对象发行股票预计募集资金总额不超过 7 亿元（含本数），扣除发行费用后拟用于京能西山印项目，以及补充流动资金。

其他重大交易公告方面，中海物业：公司将于 2023 年 7 月 14 日派发 2022 年末期股息每股 8 港仙。**新湖中宝：**因未履行决议程序及披露义务，上交所决定对新湖中宝股份有限公司和时任董事长林俊波、时任总裁赵伟卿、时任财务总监潘孝娜、时任董事会秘书虞迪锋予以通报批评。**华发股份：**公司计划向全体股东派发 2022 年度现金红利 0.37 元/股（含税），合计拟派发现金红利 7.8 亿元，现金分红占 2022 年归母净利润的比例为 30.4%。**融创服务：**公司宣派末期股息每股 0.137 元，合计约 4.2 亿元，按归属于公司持有人的核心净利润计算，分红比例约为 55%。**深深房 A：**公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 10.1 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.61 元。**绿城管理控股：**董事会建议派付截至 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股人民币 0.30 元及特别股息每股人民币 0.08 元。**中国武夷：**南京武夷公司委托福建省产权交易中心公开挂牌交易，经过公开竞价，由南京上元城市建设发展有限公司以 2264.3 万元中标。

图表 65. 2023 年第 12 周（3 月 20 日-3 月 26 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
经营数据公告	龙湖集团	2022 年公司营收 2505.7 亿元，同比增加 12.2%；归母净利润 243.6 亿元，同比增加 2.1%。
	招商蛇口	2022 年公司营收 1830.0 亿元，同比增加 13.9%；归母净利润 42.6 亿元，同比下降 58.9%。
	中海物业	2022 年公司营收 126.9 亿元，同比增长 34.4%；归母净利润 12.7 亿元，同比增长 29.4%。
	华发股份	2022 年公司营收 591.9 亿元，同比增加 15.5%；归母净利润 25.8 亿元，同比下降 19.3%。
	招商积余	2022 年公司营收 130.2 亿元，同比增加 23.0%；归母净利润 5.9 亿元，同比增加 15.7%。
	中国国贸	2022 年公司营收 34.4 亿元，同比减少 4.0%；归母净利润 11.2 亿元，同比增长 9.0%。
	融创服务	2022 年公司营收 71.3 亿元，同比减少 9.8%；归母净亏损 4.8 亿元，同比下降 137.8%。
	深深房 A	2022 年公司营收 6.3 亿元，同比减少 52.0%；归母净利润 1.5 亿元，同比减少 30.4%。
	绿城管理控股	2022 年公司营收 26.6 亿元，同比增加 18.4%；归母净利润 7.5 亿元，同比增加 31.7%。
	北辰实业	2022 年公司营收 129.9 亿元，同比减少 41.5%；归母净利润亏损 15.8 亿元，同比下降 839.7%。
拿地公告	阳光股份	2022 年公司营收 3.8 亿元，同比减少 32.8%；归母净利润亏损 3.8 亿元，同比减少 697.8%。
	大悦城地产	重庆泽悦(公司间接全资附属公司)以人民币 14.0 亿元成功竞拍南京市规划和自然资源局于网上公开挂牌要约出售该地块的土地使用权，已支付网上公开挂牌的竞买保证金人民币 2.67 亿元。
融资公告	保利发展	1) 公司成功发行 2023 年度第二期短期融资券，实际发行规模 25 亿元，票面利率 2.26%，期限 270 天。2) 本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 125 亿元，公司本次募集资金用于补充流动资金金额为 15 亿元，截止报告期末，公司货币资金余额为 1303.5 亿元。
	西藏城投	公司发布 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案。根据预案，西藏城投拟不超过 35 名符合中国证监会规定的特定投资者发行不超 2.4 亿股（含本数）A 股股票，募集资金不超过 10 亿元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将 3.5 亿元用于世贸铭城 DK3 项目、3.5 亿元用于世贸馨城 DK1 项目、3 亿元补充流动资金项目。
	中交地产	公司拟发行不超过 10 亿元公司债，期限不超过 5 年。
	泛海控股	公司原计划将五月份美元债剩余本金约 1.3 亿美元延期至 2023 年 3 月 23 日前兑付，考虑到公司目前流动性安排和资产优化处置进展，上述债券未能如期于 2023 年 3 月 23 日兑付，公司计划计划将五月份美元债进一步延期至 2023 年 6 月 23 日前兑付。
	合肥城建	公司成功发行 2023 年度第一期中期票据，实际发行规模 3.4 亿元，票面利率 4%，期限 2 年。
	光明地产	公司成功发行 2023 年度第二期中期票据，实际发行规模 8 亿元，票面利率 3.7%，期限 3 年。
	大悦城地产	旗下中粮置业 40 亿元境内债获证监会批准发行。
	ST 粤泰	公司下属控股公司江门市悦泰置业有限公司借款本金额为人民币 9.0 亿元，目前已逾期人民币 5.1 亿元。
	京能置业	公司拟向特定对象发行股票预计募集资金总额不超过 7 亿元（含本数），扣除发行费用后拟用于京能西山印项目，以及补充流动资金。

资料来源：公司公告，中银证券

续图表 65. 2023 年第 12 周（3 月 20 日-3 月 26 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
高管变动公告	上实发展	公司收到公司副总裁汪良俊的书面辞职报告，汪良俊因到龄退休辞去公司副总裁职务。汪良俊的辞呈自送达董事会之日起生效，退休后汪良俊将不在公司担任任何职务。
	华远地产	因已到法定退休年龄，李学江申请辞去公司第八届董事会董事职务，同时辞去公司第八届董事会提名与薪酬委员会委员职务；高海英申请辞去公司第八届监事会监事职务。
	珠江股份	经公司 2023 年 3 月 20 日的第十届董事会 2023 年第三次会议审议通过《关于选举董事的议案》，珠江股份现拟提名卢志瑜、李超佐、廖惠敏为第十届董事会董事候选人。
股权变动公告	陆家嘴	公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东表公司 30%股权，拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权，交易价格 133.2 亿元；同时拟定增募集配套资金不超过 66 亿元。
	金融街	公司拟收购目标公司置佳物业服务有限公司 70%股权。目标公司主要在香港从事物业管理、保安服务、设施管理及工程顾问服务，在物业管理领域拥有逾 20 年经验。
	中交地产	公司股东重庆渝富资本运营集团有限公司减持公司 669.2 万股股份，占公司总股本的 1%，减持完成后，重庆渝富资本运营集团有限公司累计持有股份 4352.4 万股，占公司总股本的 6.3%
	绿城管理控股	公司首席执行官兼执行董事李军增持 40 万股股份，增持完成后，李军累计持有股份 2158.8 万股，占公司总股本的 1.1%
	中南建设	公司控股股东中南城市建设投资有限公司减持公司 7914.7 万股股份，占公司总股本的 2.1%，减持完成后，中南城市建设投资有限公司累计持有股份 18.0 亿股，占公司总股本的 47.0%。
	亚太实业	公司股东兰州太华投资控股有限公司拟向王玉倩女士转让 1620 万股股份，占总股本的 5.0%。转让完成后，公司第一大股东将由兰州太华投资控股有限公司变更为兰州亚太矿业集团有限公司。
	融创中国	公司预期本年度公司拥有人应占亏损介于人民币 270 亿元至人民币 280 亿元（2021 年度：本公司拥有人应占亏损约为人民币 382.6 亿元）。
业绩预告	雅居乐集团	公司预计截至 2022 年 12 月 31 日止年度本公司将录得净亏损介乎约 125 亿元至 135 亿元之间（2021 年同期净利润 91.0 亿元）；而股东应占亏损则介乎约 140 亿元至 150 亿元之间（2021 年同期股东应占净利润则录得 67.1 亿元）。
	远洋集团	公司预期于 2022 年度将录得公司拥有人应占亏损约人民币 150.0 亿元至人民币 180.0 亿元，而截至 2021 年 12 月 31 日止年度则录得本公司拥有人应占溢利约人民币 27.3 亿元。
	融信中国	公司预期截至 2022 年 12 月 31 日止年度的净亏损介乎约人民币 110 亿元至人民币 130 亿元，和本公司拥有人应占净亏损约为人民币 95 亿元至人民币 115 亿元。
	时代邻里	公司预期于截至 2022 年 12 月 31 日止年度将取得未经审核归属公司拥有人应占亏损不超过人民币 2.3 亿元，而截至 2021 年 12 月 31 日止年度归属公司拥有人应占利润为约人民币 3.1 亿元。
	荣万家	公司预期截至 2022 年 12 月 31 日止年度的净利润约为人民币 2.4 亿元，较截至 2021 年 12 月 31 日止年度的净利润人民币 4.0 亿元同比减少 42.5%。
	中奥到家	公司预期截至 2022 年 12 月 31 日止年度未经审核归属于公司股东的溢利较 2021 年同期减少约 25%。预期利润下降主要因 2022 年房地产行业遭遇严峻流动性危机，物业管理行业面临前所未有的挑战及整体经济放缓。
	中海物业	公司将于 2023 年 7 月 14 日派发 2022 年末期股息每股 8 港仙。
其他重大交易公告	新湖中宝	因未履行决议程序及披露义务，上交所决定对新湖中宝股份有限公司和时任董事长林俊波、时任总裁赵伟卿、时任财务总监潘孝娜、时任董事会秘书虞迪锋予以通报批评。
	华发股份	公司计划向全体股东派发 2022 年度现金红利 0.37 元/股（含税），合计拟派发现金红利 7.8 亿元，现金分红占 2022 年归母净利润的比例为 30.4%。
	融创服务	公司宣派末期股息每股 0.137 元，合计约 4.2 亿元，按归属于公司持有人的核心净利润计算，分红比例约为 55%。
	深深房 A	公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 10.1 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.61 元。
	绿城管理控股	董事会建议派付截至 2022 年 12 月 31 日止年度的末期股息每股人民币 0.30 元及特别股息每股人民币 0.08 元。
	中国武夷	南京武夷公司委托福建省产权交易中心公开挂牌交易，经过公开竞价，由南京上元城市建设发展有限公司以 2264.3 万元中标。

资料来源：公司公告，中银证券

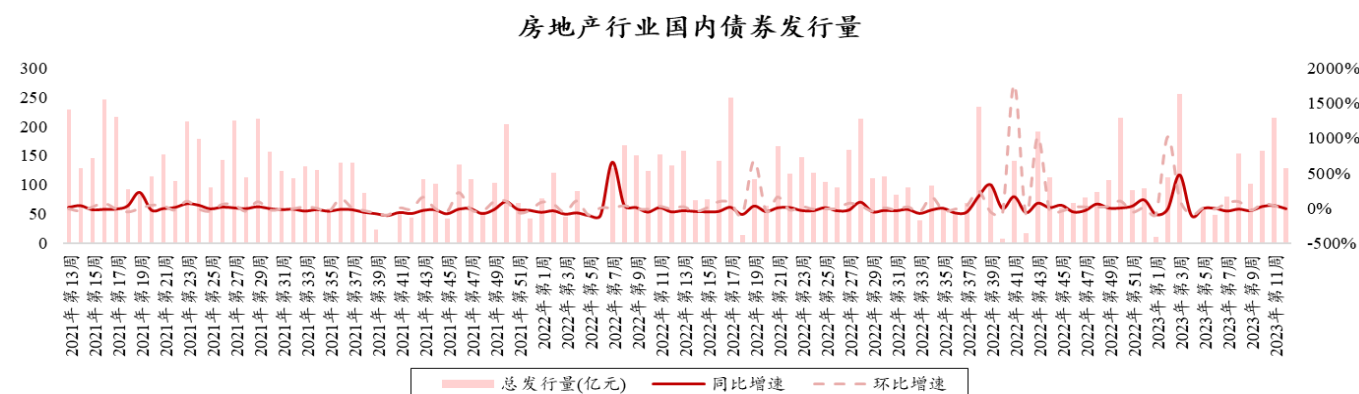
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均下降。2023 年第 12 周（2023 年 3 月 20 日-2023 年 3 月 26 日）房地产行业国内债券总发行量为 127.9 亿元，同比下降 4.4%，环比下降 40.4%。总偿还量为 141.1 亿元，同比下降 24.1%，环比下降 35.5%；净融资额为-13.3 亿元。其中国企国内债券总发行量为 127.9 亿元，同比下降 4.4%，环比下降 37.2%；总偿还量为 107.2 亿元，同比上升 14.7%，环比上升 13.7%；净融资额为 20.7 亿元。民企国内债券无发行；总偿还量为 34 亿元，同比下降 63.3%，环比下降 72.7%；净融资额为-34 亿元。

累计来看，今年 1-12 周房企国内债券发行总规模为 1318.6 亿元，同比上升 11.0%；总偿还量 1242.5 亿元，同比下降 2.3%；净融资额为 76 亿元。其中国企发行规模 1250.6 亿元（占比 94.84%），同比上升 30.8%；总偿还量 797.2 亿元（占比 64.16%），同比上升 7.5%；净融资额 453.4 亿元。民营房企发债规模 68.0 亿元（占比 5.16%），同比下降 70.7%；总偿还量 445.4 亿元（占比 35.84%），同比下降 16.1%；净融资额 377.4 亿元。

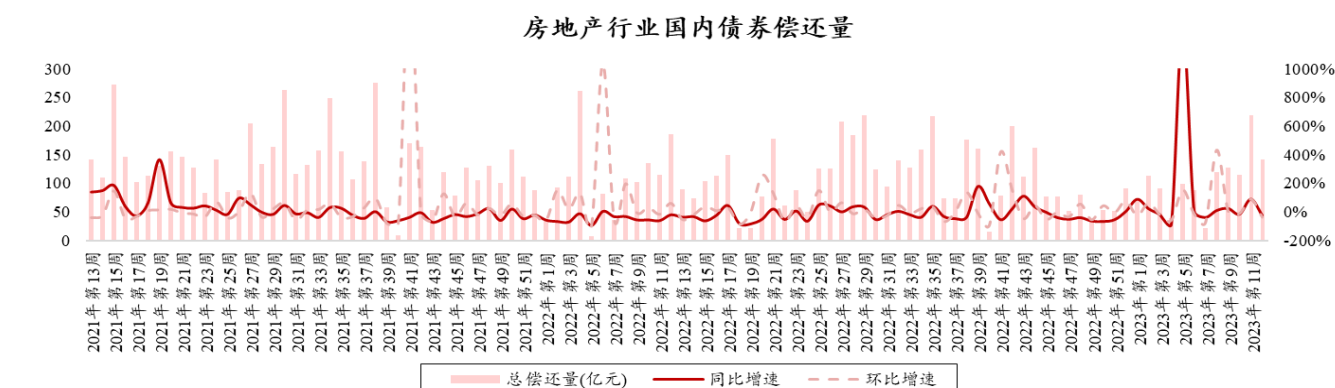
具体来看，本周债券偿还量最大的房企为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、广州市城市建设开发有限公司、复地(集团)股份有限公司，偿还量分别为 28.10、15.00、11.60 亿元。发行类型方面，本周债券发行量最大的房企为广州市城市建设开发有限公司、南京金融城建设发展股份有限公司、厦门安居控股集团有限公司，发行量分别为 15.00、12.00、12.00 亿元；本周共有 7 家公司发行公司债，为广州市城市建设开发有限公司、厦门安居控股集团有限公司、绿城房地产集团有限公司、联发集团有限公司、武汉新区建设开发投资有限公司、上海张江高科技园区开发股份有限公司、联发集团有限公司，分别发行了 15.00、12.00、10.00、10.00、6.00、5.70、5.00 亿元；共有 4 家公司发行中期票据，为南京金融城建设发展股份有限公司、中交房地产集团有限公司、常高新集团有限公司、合肥城建发展股份有限公司，发行量分别为 12.00、11.80、6.00、3.36 亿元。

图表 66. 2023 年第 12 周房地产行业国内债券总发行量为 127.9 亿元，同比下降 4.4%，环比下降 40.4%



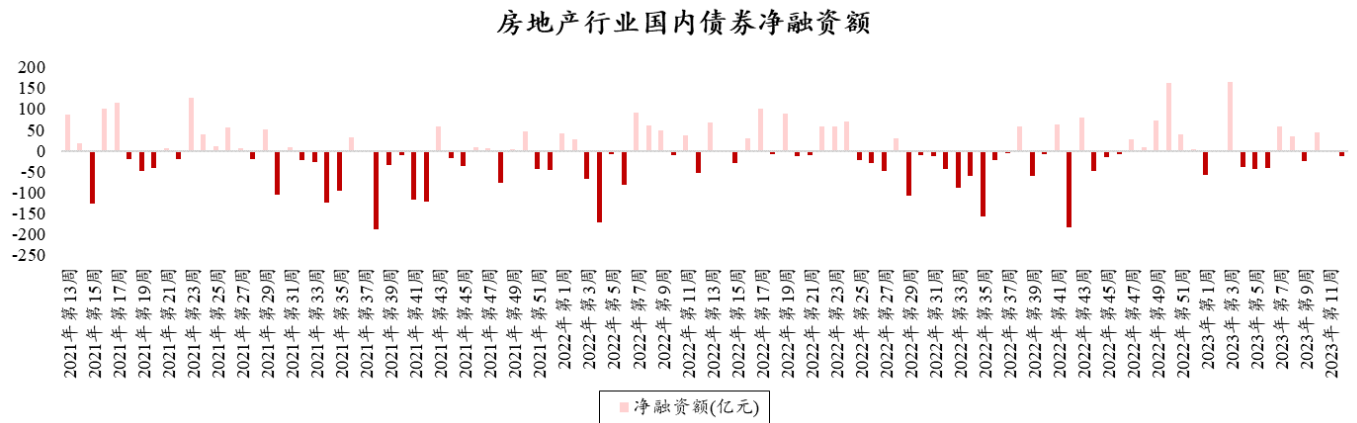
资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2023 年第 12 周房地产行业国内债券总偿还量为 141.1 亿元，同比下降 24.1%，环比下降 35.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 68. 2023 年第 12 周房地产行业国内债券净融资额为 76 亿元



资料来源：万得，中银证券

图表 69. 本周债券发行量最大的房企为广州市城市建设开发有限公司、南京金融城建设发展股份有限公司、厦门安居控股集团有限公司，发行量分别为 15.00、12.00、12.00 亿元

发行起始日	证券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	期限(年)	到期日	发行利率 (%)	债券类型
2023-03-22	23 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	地方国有企业	15.00	7.0000	2030-03-24	3.40	公司债
2023-03-20	23 金融城建 GN001	南京金融城建设发展股份有限公司	地方国有企业	12.00	1.0137	2024-03-26	2.88	中期票据
2023-03-16	23 安控 05	厦门安居控股集团有限公司	地方国有企业	12.00	3.0000	2026-03-20	3.70	公司债
2023-03-20	23 中交房产 MTN001	中交房地产集团有限公司	中央国有企业	11.80	3.0000	2026-03-21	3.85	中期票据
2023-03-22	23 绿城 01	绿城房地产集团有限公司	中央国有企业	10.00	2.0000	2025-03-24	4.00	公司债
2023-03-20	23 华发实业 SCP002	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业	10.00	0.6027	2023-10-27	3.70	短期融资券
2023-03-16	23 联发 01	联发集团有限公司	地方国有企业	10.00	6.0000	2029-03-20	4.18	公司债
2023-03-17	23 武新 02	武汉新区建设开发投资有限公司	地方国有企业	6.00	5.0000	2028-03-21	4.00	公司债
2023-03-17	23 常高新 MTN001	常高新集团有限公司	地方国有企业	6.00	3.0000	2026-03-21	3.48	中期票据
2023-03-16	23 张江 K1	上海张江高科技园区开发股份有限公司	地方国有企业	5.70	4.0000	2027-03-20	3.00	公司债
2023-03-22	23 光明房产 SCP002	光明房地产集团股份有限公司	地方国有企业	5.50	0.6521	2023-11-17	3.40	短期融资券
2023-03-22	23 京电子城 SCP001	北京电子城高科技集团股份有限公司	地方国有企业	5.50	0.4932	2023-09-20	3.26	短期融资券
2023-03-22	23 铁建地产 PPN001	中国铁建房地产集团有限公司	中央国有企业	5.00	5.0000	2028-03-24	3.90	定向工具
2023-03-20	23 滕州城建债 01	滕州市城市建设综合开发有限公司	地方国有企业	5.00	7.0000	2030-03-23	4.80	企业债
2023-03-16	23 联发 02	联发集团有限公司	地方国有企业	5.00	6.0000	2029-03-20	4.68	公司债
2023-03-20	23 合肥城建 MTN001	合肥城建发展股份有限公司	地方国有企业	3.36	2.0000	2025-03-22	3.95	中期票据

资料来源：万得，中银证券

图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司、广州市城市建设开发有限公司、复地(集团)股份有限公司，偿还量分别为 28.10、15.00、11.60 亿元

偿还日	证券简称	发行人	发行人企业性质	偿还量(亿元)	偿还类型	发行利率 (%)	债券类型
2023-03-20	21 陆金开 MTN002	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	地方国有企业	28.10	回售	3.65	中期票据
2023-03-20	20 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	地方国有企业	15.00	赎回	3.13	公司债
2023-03-20	20 复地 F1	复地(集团)股份有限公司	中外合资企业	11.60	到期	4.97	公司债
2023-03-24	20 常高 02	常高新集团有限公司	地方国有企业	10.00	回售	3.98	公司债
2023-03-23	20 黑牡丹 MTN001	黑牡丹(集团)股份有限公司	地方国有企业	10.00	到期	4.00	中期票据
2023-03-22	18 宁安 01	南京安居建设集团有限责任公司	地方国有企业	10.00	到期	5.36	公司债
2023-03-24	新城 01 优	新城控股集团股份有限公司	民营企业	8.54	本金提前兑付	6.50	资产支持证券
2023-03-26	18 余杭经开 PPN002	杭州临平经济开发建设有限公司	地方国有企业	8.00	到期	6.60	定向工具
2023-03-21	18 龙湖 01	重庆龙湖企业拓展有限公司	中外合资企业	6.78	到期	5.60	公司债
2023-03-22	18 首开 MTN001	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业	6.05	到期	5.46	中期票据
2023-03-26	18 陆债 01	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	地方国有企业	5.00	到期	5.08	公司债
2023-03-21	18 西永 PPN001	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	地方国有企业	5.00	到期	6.30	定向工具
2023-03-24	21 溧阳 A2	溧阳市苏溧建设投资有限公司	地方国有企业	3.30	到期	4.90	资产支持证券
2023-03-23	20 榕建 01	福州市建设发展集团有限公司	地方国有企业	3.00	回售	3.70	公司债
2023-03-22	22 锦鲤 A	北京共泰房地产开发有限公司	地方国有企业	2.66	本金提前兑付	3.55	资产支持证券
2023-03-26	20 华夏 EB	华夏幸福基业控股股份公司	民营企业	2.00	到期	7.70	可交换债
2023-03-26	20 融侨 F1	融侨集团股份有限公司	中外合资企业	2.00	到期	6.50	公司债
2023-03-26	18 新城控股 PPN001	新城控股集团股份有限公司	民营企业	1.70	到期	7.00	定向工具
2023-03-20	19 新城 01	新城控股集团股份有限公司	民营企业	1.32	到期	5.05	公司债
2023-03-24	21 新沂 A3	徐州市新沂经济技术开发区总公司	地方国有企业	0.93	到期	7.00	资产支持证券
2023-03-23	20 铁建房产 MTN002	中国铁建房地产集团有限公司	中央国有企业	0.10	回售	3.28	中期票据
2023-03-23	PR 南里 A1	南京城建历史文化街区开发有限责任公司	地方国有企业	0.02	本金提前兑付	3.88	资产支持证券
2023-03-21	仁海 22 优	仁恒和美房地产开发(唐山)有限公司	外商独资企业	0.01	本金提前兑付	4.10	资产支持证券
2023-03-20	20 宝龙 02	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	外商独资企业	0.00	到期	6.00	公司债
2023-03-21	龙光城优	深圳市龙光控股有限公司	外商独资企业	0.00	本金提前兑付	5.20	资产支持证券

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

3月24日，发改委发布《做好基础设施领域REITs项目申报推荐工作通知》，证监会发布《推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行工作通知》。其中提及支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施REITs，优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs。基础设施REITs试点稳步推进，本次通知是有关部门首次以政策文字的形式明确支持消费基础设施发行REITs，标志着公募REITs扩展至商业地产领域的正式落地。我们认为，REITs产品核心在于底层资产的基本面（包括资产质量和资产的运营管理能力），因此看好在核心城市核心地段拥有优质商业地产资产、且具备较强运营管理能力的龙头房企。

我们建议持续关注基本面数据的兑现情况，同时建议在板块目前相对低迷的情况下，关注内生增长快、拿地有效性强的内驱动力型公司；REITs相关的商业地产、保租房、产业园区、物流地产等资产持有方；以及在行业大环境收缩的背景下，重要性提升的渠道公司。具体标的，我们建议关注三条主线：1) 主流的央企国企和区域深耕型房企，销售、拿地均有较好增长，行业见底复苏后带来β行情：保利发展、招商蛇口、建发国际集团、越秀地产、绿城中国、华发股份、滨江集团；2) 边际受益于房企融资端打开的优质民企、及混合所有制房企：美的置业、金地集团、万科A、龙湖集团。3) 主题性投资机会，包括REITs相关：大悦城、华润置地、光大嘉宝、中新集团；房地产渠道相关的标的：贝壳、我爱我家。

图表 71. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2021A	2022E	2021A	2022E	
600048.SH	保利发展	买入	14.34	1,716.56	2.29	2.31	6.26	6.21	14.78
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	13.48	1,043.23	1.16	0.41	11.62	32.88	10.67
1908.HK	建发国际集团	买入	23.67	411.39	2.54	3.03	9.32	7.81	8.79
0123.HK	越秀地产	买入	11.70	362.29	1.16	1.26	10.09	9.29	14.93
3900.HK	绿城中国	未有评级	10.16	257.25	1.31	1.70	7.76	5.99	13.87
600325.SH	华发股份	未有评级	10.43	220.82	1.34	1.12	7.78	-	8.00
002244.SZ	滨江集团	买入	9.23	287.19	0.97	1.15	9.52	8.03	6.61
3990.HK	美的置业	未有评级	7.95	107.70	3.04	1.34	2.61	5.93	19.05
600383.SH	金地集团	买入	8.67	391.41	2.08	2.19	4.17	3.96	13.94
000002.SZ	万科A	未有评级	15.81	1,886.25	1.94	2.03	8.15	7.78	20.30
0960.HK	龙湖集团	未有评级	18.25	1,157.04	4.05	4.08	4.50	4.47	20.57
600622.SH	光大嘉宝	未有评级	3.42	51.29	0.24	-	14.25	-	4.74
1109.HK	华润置地	未有评级	29.03	2,069.97	4.54	4.41	6.39	6.59	31.77
601512.SH	中新集团	未有评级	9.52	142.69	1.02	-	9.33	-	8.12
BEKE.N	贝壳	未有评级	15.06	564.67	-	-	-	-	18.75
000560.SZ	我爱我家	未有评级	3.21	75.61	0.07	-	45.15	-	4.49

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日3月24日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

数据说明：招商蛇口、华发股份、美的置业、龙湖集团2022年为实际数据。

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

图表 72. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
共选取 43 个城市，其中 17 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、惠州、扬州、韶关、南宁； 其余 26 个城市：济南、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、镇江、宁波、江门、莆田、泰安、芜湖、盐城、宝鸡、舟山、池州、抚州、海门、清远；
二手房成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 11 个大中城市：北京、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、扬州、南宁； 其余 4 个城市：佛山、金华、江门、清远；
新房库存及成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 8 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、福州、南宁； 其余 7 个城市：济南、温州、泉州、宁波、莆田、宝鸡、舟山

资料来源：万得，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；
增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；
未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不得以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371