

房地产

2023年04月09日

新房成交同比增长环比回落，合肥郑州限购松动

——行业周报

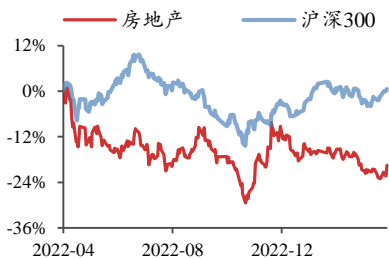
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《集中土拍热度回升明显，厦门放松限购限售—行业周报》-2023.4.2

《两部委推动 REITs 发展，多城公积金贷款额度提升—行业周报》-2023.3.26

《央行年内首次降准，南京土拍热度回升—行业周报》-2023.3.19

● 核心观点：新房成交同比增长环比回落，合肥郑州限购松动

我们跟踪的 64 城新房成交面积环比明显回落，在低基数下仍连续 6 周同比实现增长，年初以来累计成交面积首次止跌回正；23 城二手房连续 7 周成交面积同比增长超 85%，销售市场回暖节奏持续，但单周成交下行减弱了二季度持续复苏的预期。广州和青岛热点地块土拍摇号依旧，在房企信用和资金逐渐修复和补贷动力影响下，我们预计二季度重点城市土地市场将维持热度。合肥和郑州限购政策松动，意味着核心城市宽松购房政策有望延续。我们认为新房市场基本面复苏态势初显，二手房成交持续回暖，市场信心有望持续提升，行业估值将陆续修复，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

● 政策端：住建部发文排查自建房，合肥郑州限购放松

中央层面：住建部提出对排查发现存在安全隐患的经营性自建房，抓紧实施分类整治，加快推进危房解危，确保 6 月底前完成所有自建房摸底排查任务。央行一季度贷款总体需求指数为 78.4%，环比上升 19 个点。

地方层面：合肥限购放松，新增部分不限购区域，持有居住证的非本市户籍家庭可在限购区购买 1 套住房，有 60 岁及以上老人或有未成年二孩及以上的本市区户籍家庭可购买第 3 套住房。郑州二环外取消限购，徐州限售再次放宽。深圳取消了安居型商品房、人才住房，新增了保障性租赁住房 and 共有产权住房类型。

● 市场端：新房成交同比持续增长，青岛开启首批次土拍

销售端：2023 年第 14 周，全国 64 城商品住宅成交面积 300 万平米，同比增加 19%，环比下降 55%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 5368 万平米，累计同比增加 1%。全国 23 城二手房成交面积为 178 万平米，同比增速 144%，前值 94%；年初至今累计成交面积 2403 万平米，同比增速 67%，前值 63%。

投资端：2023 年第 14 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 3773 万平方米，成交土地规划建筑面积 4116 万平方米，同比增加 13%，成交溢价率为 7.2%。广州一批次荔湾区地块经过 14 轮竞价，达到上限价 19.3 亿，12 家房企进入摇号环节，最终武汉地产成功竞得。青岛一批次土拍两宗地块成功出让，其中崂山张村河地块达到上限价 20.55 亿，9 家房企进入竞品质环节，最终由越秀地产和青岛地铁联合体斩获。

● 融资端：国内信用债发行同比增长

2023 年第 14 周，信用债发行 131.2 亿元，同比增加 872%，环比增加 15%，平均加权利率 3.29%，环比减少 145BPs；信用债累计同比发行 1463.9 亿元，同比增长 12%；海外债无新增发行。

● 风险提示：（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；（2）调控政策超预期变化，行业波动加剧。

目 录

1、 住建部发文排查自建房，合肥郑州限购放松.....	3
2、 销售端：新房及二手房成交同比持续增长.....	4
2.1、 64 大中城市新房成交增速同比增长环比回落.....	4
2.2、 23 城二手房成交同比持续高增	6
3、 投资端：土地成交同比增长，青岛开启首批次土拍.....	7
4、 融资端：国内信用债同比增长	8
5、 一周行情回顾	9
6、 投资建议：维持行业“看好”评级.....	11
7、 风险提示	11

图表目录

图 1： 64 大中城市单周新房成交面积同比增长.....	4
图 2： 64 大中城市单周新房成交面积环比下降.....	5
图 3： 2023 年第 14 周 64 大中城市成交面积同比增长环比下降.....	5
图 4： 2023 年第 14 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比增长环比下降.....	5
图 5： 2023 年第 14 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比增长环比下降.....	5
图 6： 2023 年第 14 周 64 大中城市中三四线城市成交面积环比下降.....	5
图 7： 2022 年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差.....	6
图 8： 23 城二手房成交单周同比增长.....	6
图 9： 二线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	7
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比增长.....	7
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比下降.....	8
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比增长.....	8
图 13： 信用债单周发行规模同比增长	9
图 14： 信用债累计发行规模同比增长	9
图 15： 本周房地产指数上涨 4.65%，板块表现强于大市	10
表 1： 住建部发文排查自建房，合肥郑州限购放松.....	3
表 2： 本周房地产行业个股中我爱我家、华发股份、万业企业涨幅靠前.....	10
表 3： 本周房地产行业个股中蓝光发展、美好置业、荣丰控股跌幅靠前.....	10

1、住建部发文排查自建房，合肥郑州限购放松

中央层面：（1）住建部：要严格落实各方责任，对排查发现存在安全隐患的经营性自建房，抓紧实施分类整治，加快推进危房解危。要抓紧开展非经营性自建房摸底排查，认真落实“快、准、严、实”工作要求，确保6月底前完成所有自建房摸底排查任务。**（2）央行：**一季度贷款总体需求指数为78.4%，环比上升19个点。银行业景气指数为71.9%，环比上升6.1个百分点，同比下降0.1个百分点。房地产企业贷款需求指数为55.3%，环比上升11.6个百分点。货币政策感受指数为67.7%，环比下降0.3个百分点，同比上升4.8个百分点。

地方层面：（1）合肥：限购放松，新增庐阳区大杨镇、三十岗乡，蜀山区小庙镇，包河区淝河镇、大圩镇等不限购（原仅三县+新站、瑶海），上述区域住房不计入家庭住房套数。持有合肥居住证的非本市户籍家庭，即可在限购区购买1套住房（原需6个月社保）。有60岁及以上老人或有未成年二孩及以上的本市区户籍家庭，可购买第3套住房（原限购2套）。刚需资格认定由3年内“连续缴纳”调整为“累计缴纳”2年以上个税或社保证明。**（2）郑州：**二环外取消限购，限售政策也调整，限购区域外的房产套数，不计入限购房产数量。**（3）徐州：**限售再次放宽，房产证登记满1年即可交易，不考虑是否是唯一住房。原限售取证2-3年，3月初曾出新政，卖旧换新居民限售1年。**（4）深圳：**规自局发布一则关于“修订地价测算规则”的征求意见稿，而在其起草说明中明确提到，取消了原来的安居型商品房、人才住房等住房类型，同时新增了保障性租赁住房、共有产权住房类型。

表1：住建部发文排查自建房，合肥郑州限购放松

时间	政策
2023/4/3	央行：一季度贷款总体需求指数为78.4%，环比上升19个点。银行业景气指数为71.9%，环比上升6.1个百分点，同比下降0.1个百分点。房地产企业贷款需求指数为55.3%，环比上升11.6个百分点。货币政策感受指数为67.7%，环比下降0.3个百分点，同比上升4.8个百分点。
2023/4/3	郑州：二环外取消限购，限售政策也调整，限购区域外的房产套数，不计入限购房产数量。
2023/4/3	东莞：严控“商改住”行为，继续加大配套型住宅用地供给，同时继续加大对共有产权住房、保障性租赁住房等保障性住房的建设。
2023/4/3	徐州：限售再次放宽，房产证登记满1年即可交易，不考虑是否是唯一住房。原限售取证2-3年，3月初曾出新政，卖旧换新居民限售1年。
2023/4/4	国家发改委：印发《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》。提到支持消费基础设施建设，研究支持增强消费能力、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。
2023/4/4	大庆：放开租房提取限制频次，可按季度提取，年度累计租房提取总额不得超过年租房提取额度上限；提高租房提取限额，年租房提取限额提升至市区20000元和县区16000元/年/户。
2023/4/4	新乡：夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款最高额度由55万元调整为65万元；单方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款最高额度由40万元调整为45万元。已婚缴存职工家庭，每月最高可提取住房公积金额度由原来的1200元调整为1600元。
2023/4/6	合肥：限购放松，新增庐阳区大杨镇、三十岗乡，蜀山区小庙镇，包河区淝河镇、大圩镇等不限购（原仅三县+新站、瑶海），上述区域住房不计入家庭住房套数。持有合肥居住证的非本市户籍家庭，即可在限购区购买1套住房（原需6个月社保）。有60岁及以上老人或有未成年二孩及以上的本市区户籍家庭，可购买第3套住房（原限购2套）。刚需资格认定由3年内“连续缴纳”调整为“累计缴纳”2年以上个税或社保证明。
2023/4/6	北京：市委城市工作委员会会议强调重视城市更新：聚焦改善居住品质，加大老旧小区院落、老旧小区、危旧楼房

时间	政策
	和简易楼等更新力度；聚焦打造更多活力空间，加快老旧厂房、低效产业园、老旧低效楼宇和传统商业设施更新。
2023/4/6	四川宜宾：提高公积金住房贷款额度，夫妻双方 70 万元（原 60 万元），单方 50 万元（原 40 万元），生育二孩的缴存职工家庭最高贷款额度 80 万元，生育三孩且符合高端人才政策的缴存职工家庭最高贷款额度 90 万元。
2023/4/6	西藏：正常缴存住房公积金职工购买住房的，可先提取本人及配偶账户缴存金额并留足贷款金额要求的余额后，再申请住房公积金贷款；在区内购买新建普通商品住宅的，贷款最高额度由 90 万元提高至 120 万元。
2023/4/6	南京：为了更好地服务缴存职工，南京住房公积金中心完善了业务系统功能，实现了公积金提取的跨行实时支付。
2023/4/7	住建部：要严格落实各方责任，对排查发现存在安全隐患的经营性自建房，抓紧实施分类整治，加快推进危房解危。要抓紧开展非经营性自建房摸底排查，认真落实“快、准、严、实”工作要求，确保 6 月底前完成所有自建房摸底排查任务。
2023/4/7	北京：《办法》拟明确，征收宅基地房屋的，应采取房屋安置、货币补偿方式予以补偿，被征收人可以选择其中一种方式。同时，实行货币补偿的，宅基地房屋补偿价值=宅基地区位补偿价×宅基地面积+宅基地房屋重置成新价。
2023/4/7	郑州：承租郑州市公租房、人才公寓、保障性租赁住房或其他租赁住房的，单缴存家庭年提取金额为 18000 元，双缴存家庭年提取金额为 36000 元。
2023/4/7	深圳：规自局发布一则关于“修订地价测算规则”的征求意见稿，而在其起草说明中明确提到，取消了原来的安居型商品房、人才住房等住房类型，同时新增了保障性租赁住房、共有产权住房类型。

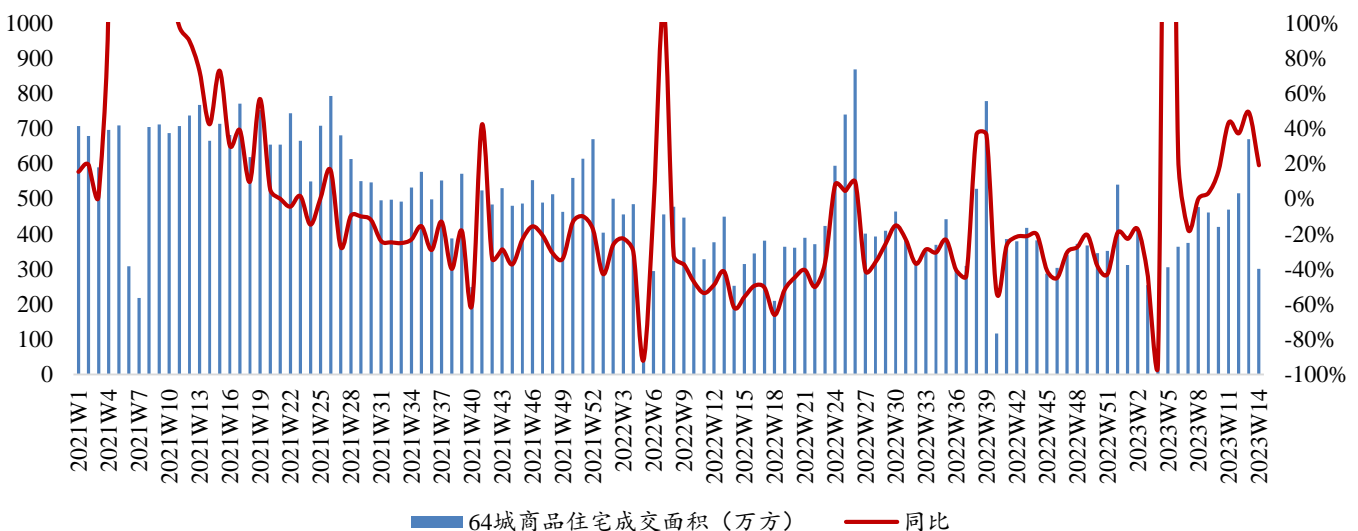
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房及二手房成交同比持续增长

2.1、64 大中城市新房成交增速同比增长环比回落

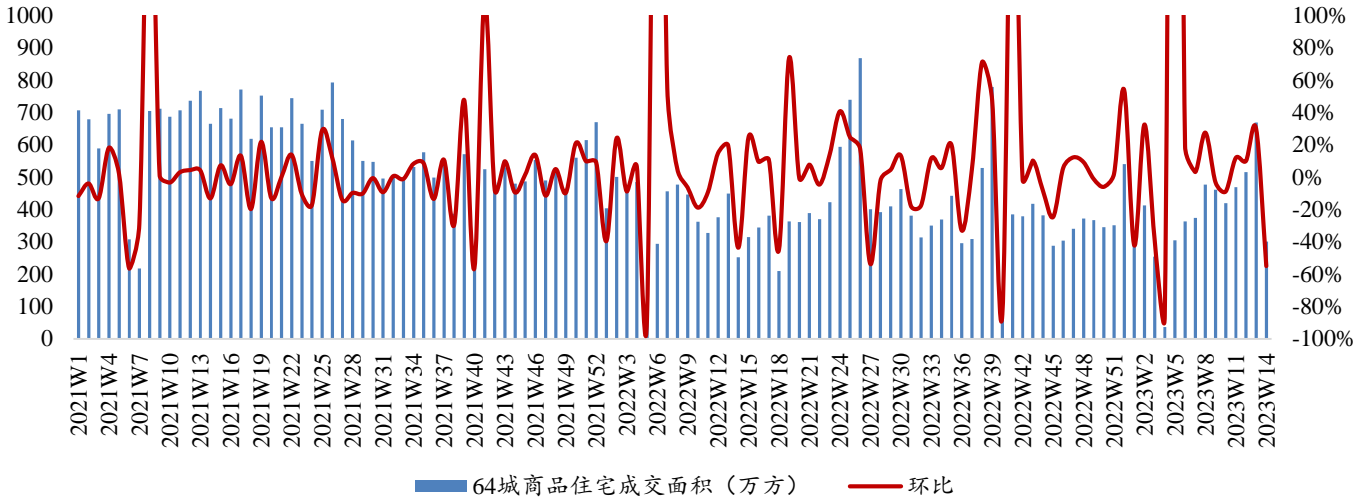
根据房管局数据，2023 年第 14 周，全国 64 城商品住宅成交面积 300 万平方米，同比增加 19%，环比下降 55%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 5368 万平米，累计同比增加 1%。

图1：64 大中城市单周新房成交面积同比增长



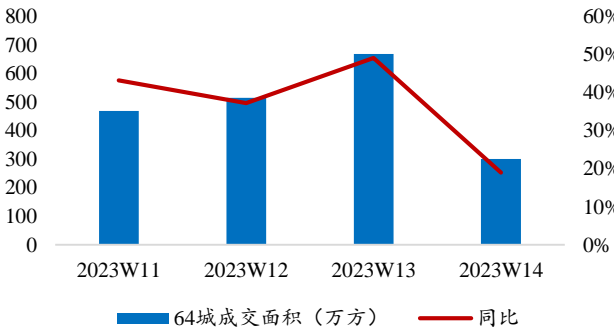
数据来源：Wind、开源证券研究所（W 代表周，下同）

图2：64大中城市单周新房成交面积环比下降



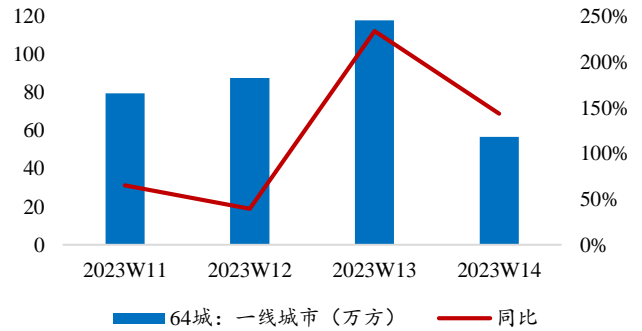
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2023年第14周64大中城市成交面积同比增长环比下降



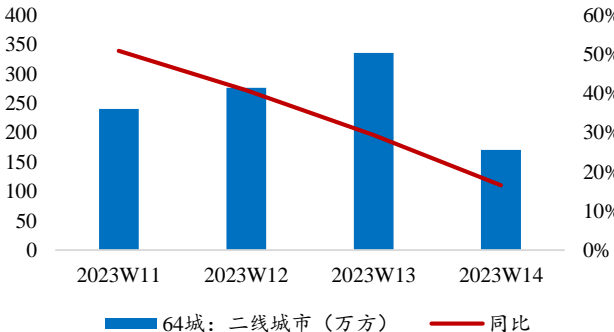
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2023年第14周64大中城市中一线城市成交面积同比增长环比下降



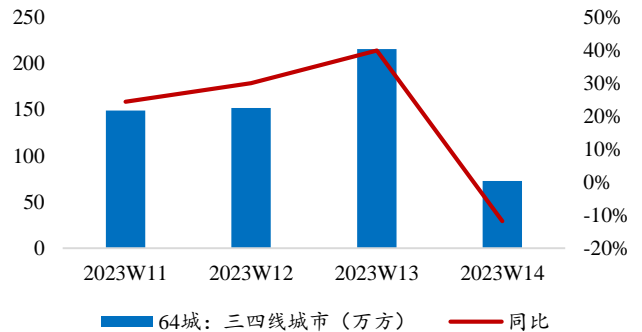
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2023年第14周64大中城市中二线城市成交面积同比增长环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

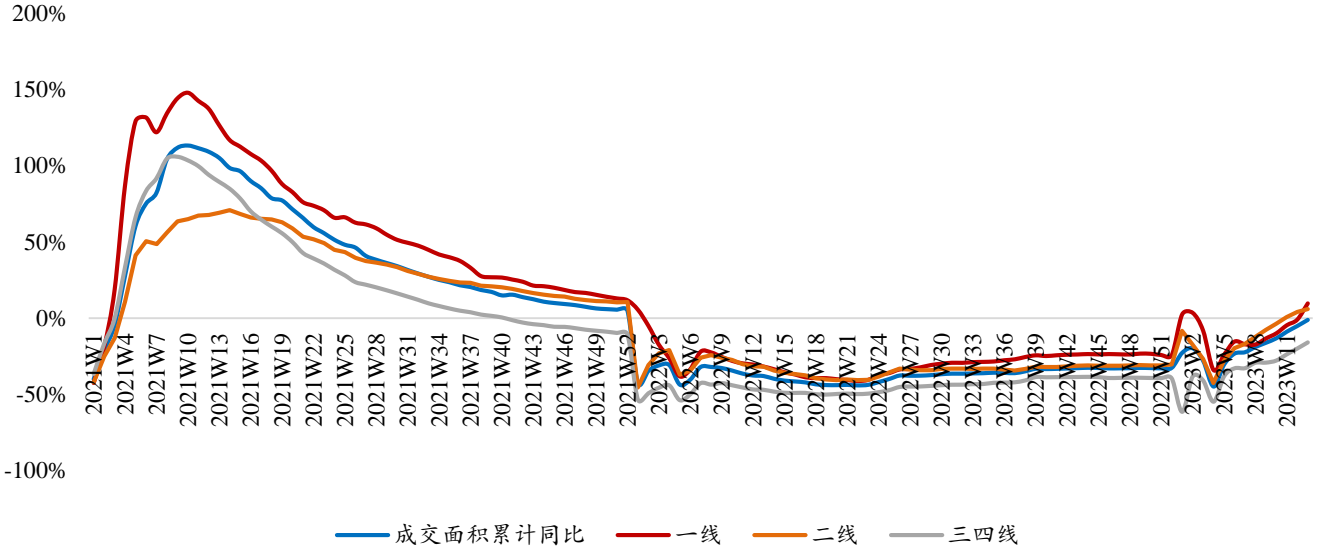
图6：2023年第14周64大中城市中三四线城市成交面积同比环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2023年第14周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速1%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为144%、17%、-12%，年初至今累计增速14%、7%、-15%。

图7：2022年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差

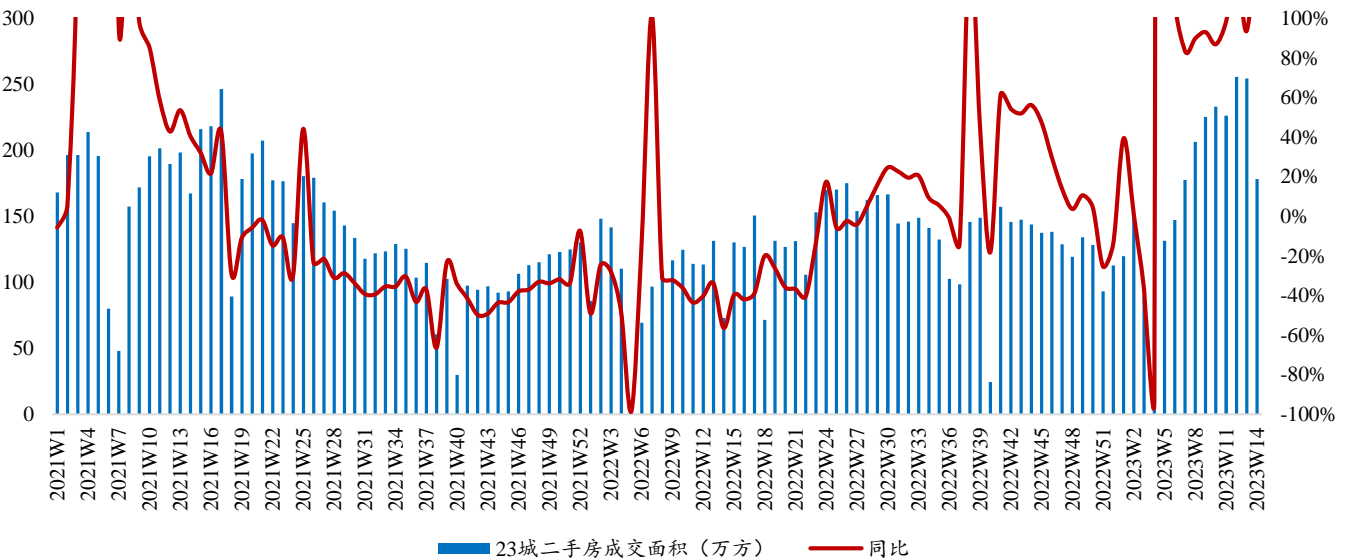


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、23城二手房成交同比持续高增

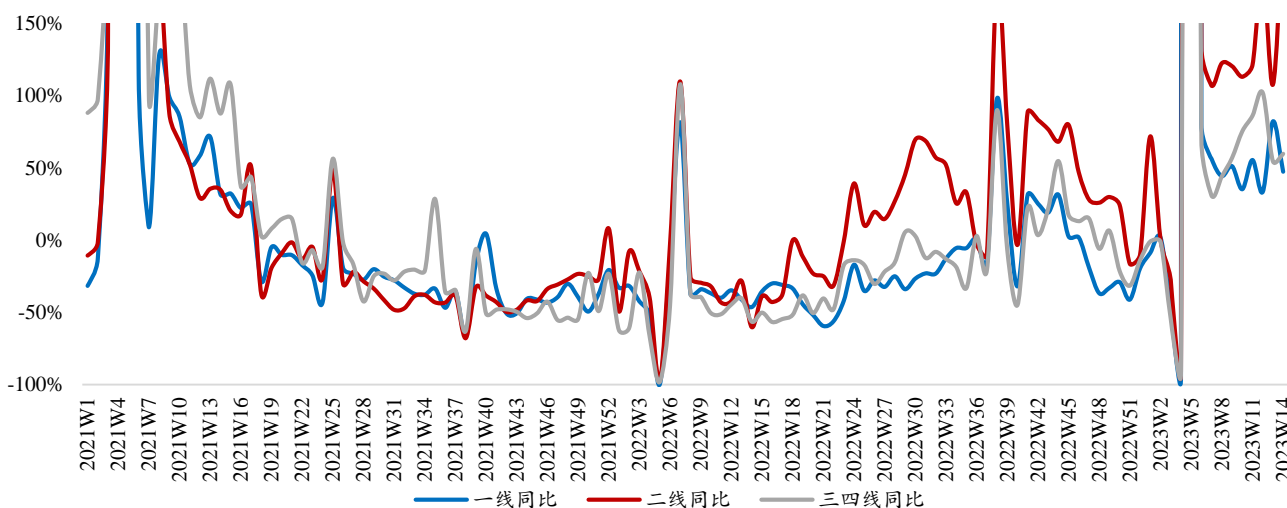
2023年第14周，全国23城二手房成交面积为178万平方米，同比增速144%，前值94%；年初至今累计成交面积2403万平方米，同比增速67%，前值63%。

图8：23城二手房成交单周同比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：二线城市二手房市场单周成交情况相对更好

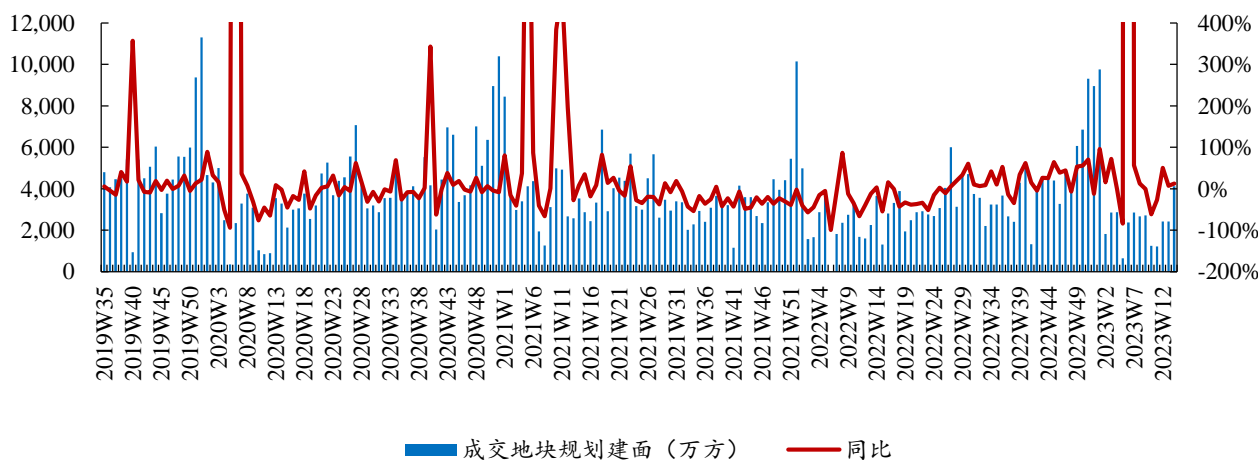


数据来源：Wind、开源证券研究所

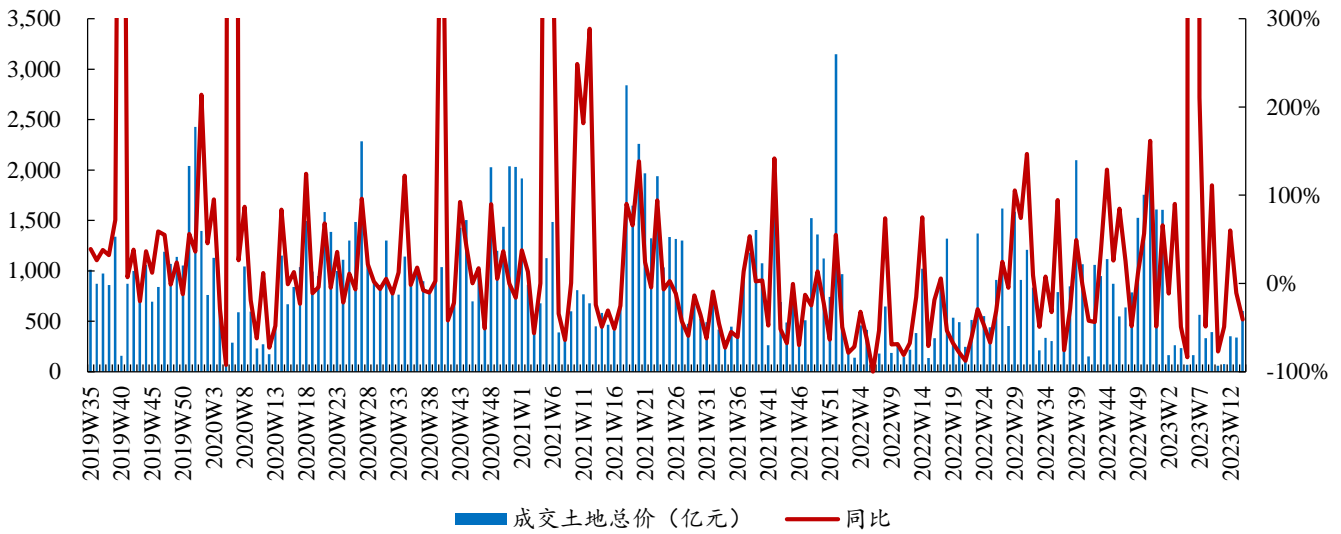
3、投资端：土地成交同比增长，青岛开启首批次土拍

2023年第14周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3773万平方米，成交土地规划建筑面积4116万平方米，同比增加13%，成交溢价率为7.2%。一线城市成交土地规划建筑面积118万平方米，同比下降12%；二线城市成交土地规划建筑面积1300万平方米，同比增加5%；三线城市成交土地规划建筑面积2699万平方米，同比增加18%。广州一批次荔湾区地块经过14轮竞价，地块达到上限价19.3亿，12家房企进入摇号环节，最终武汉地产成功竞得。青岛一批次土拍两宗地块成功出让，其中崂山张村河地块达到上限价20.55亿，9家房企进入竞品质环节，最终由越秀地产和青岛地铁联合体斩获。

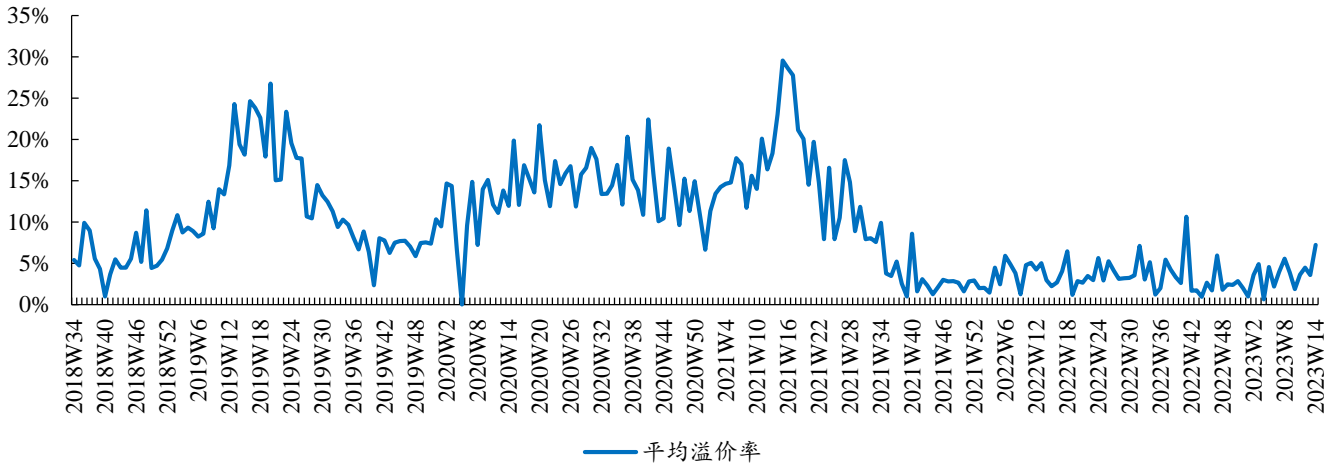
图10：100大中城市土地成交面积同比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

图11: 100 大中城市土地成交总价同比下降


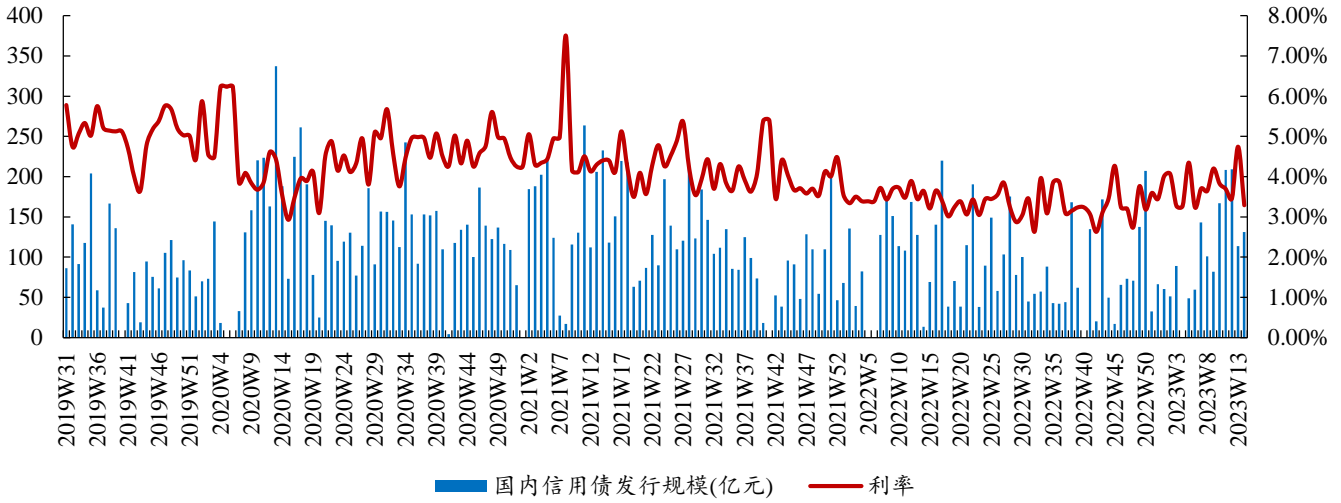
数据来源: Wind、开源证券研究所

图12: 100 大中城市土地成交溢价率环比增长


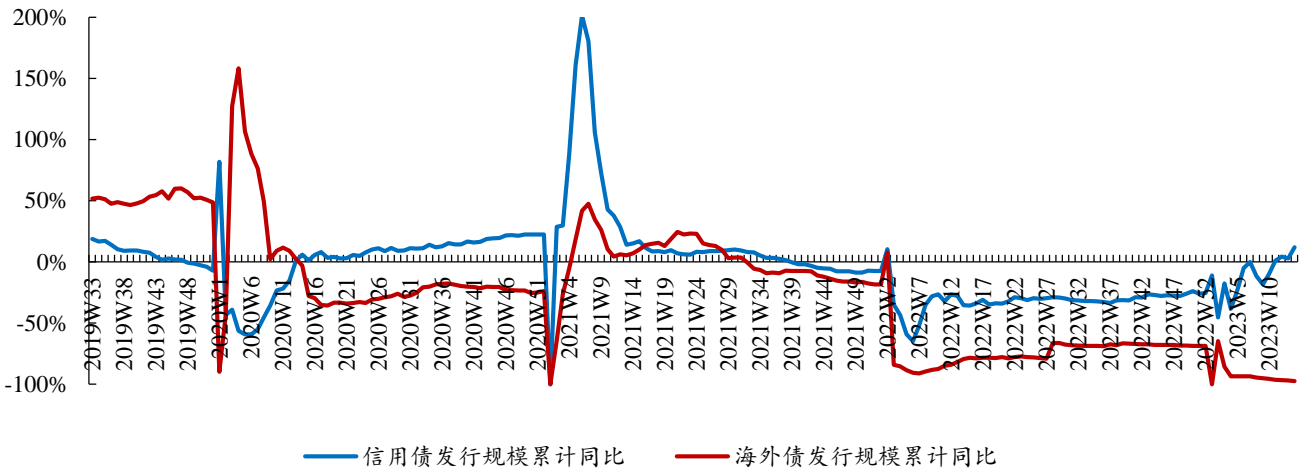
数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债同比增长

2023 年第 14 周，信用债发行 131.2 亿元，同比增加 872%，环比增加 15%，平均加权利率 3.29%，环比减少 145BPs；信用债累计同比发行 1463.9 亿元，同比增长 12%；海外债无新增发行。

图13: 信用债单周发行规模同比增长


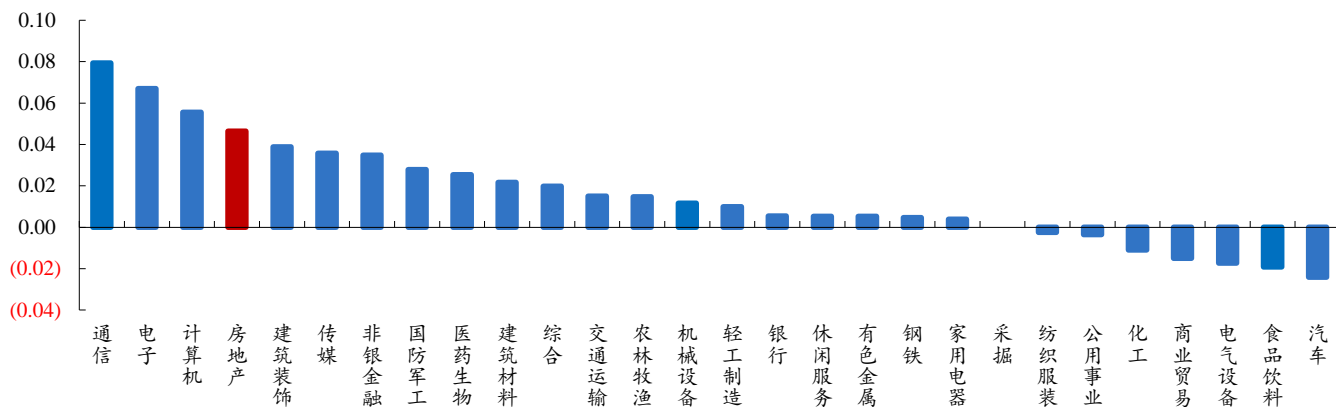
数据来源: Wind、开源证券研究所

图14: 信用债累计发行规模同比增长


数据来源: Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2023年4月3-7日，下同）房地产指数上涨4.65%，沪深300指数上涨1.79%，相对收益为2.86%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第4位。个股表现方面，房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：我爱我家、华发股份、万业企业、城建发展、滨江集团，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为蓝光发展、美好置业、荣丰控股、ST海投、新大正。

图15: 本周房地产指数上涨 4.65%，板块表现强于大市


数据来源: Wind、开源证券研究所

表2: 本周房地产行业个股中我爱我家、华发股份、万业企业涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	000560.SZ	我爱我家	15.74%	13.95%	11.09%
2	600325.SH	华发股份	12.99%	11.20%	8.34%
3	600641.SH	万业企业	11.50%	9.71%	6.85%
4	600266.SH	城建发展	11.49%	9.70%	6.84%
5	002244.SZ	滨江集团	11.26%	9.47%	6.61%
6	000965.SZ	天保基建	11.11%	9.32%	6.47%
7	600657.SH	信达地产	10.70%	8.91%	6.05%
8	002377.SZ	国创高新	9.89%	8.10%	5.24%
9	000048.SZ	京基智农	9.80%	8.02%	5.16%
10	001979.SZ	招商蛇口	9.18%	7.39%	4.53%

资料来源: Wind、开源证券研究所

表3: 本周房地产行业个股中蓝光发展、美好置业、荣丰控股跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	600466.SH	蓝光发展	-10.58%	-12.36%	-15.22%
2	000667.SZ	美好置业	-5.65%	-7.43%	-10.29%
3	000668.SZ	荣丰控股	-3.44%	-5.23%	-8.09%
4	000616.SZ	ST海投	-3.42%	-5.21%	-8.07%
5	002968.SZ	新大正	-2.91%	-4.70%	-7.56%
6	600463.SH	空港股份	-2.67%	-4.46%	-7.32%
7	600215.SH	派斯林	-1.94%	-3.73%	-6.59%
8	000046.SZ	泛海控股	-1.90%	-3.69%	-6.55%
9	600225.SH	*ST松江	-1.70%	-3.48%	-6.34%
10	000838.SZ	财信发展	-1.12%	-2.91%	-5.77%

资料来源: Wind、开源证券研究所

6、投资建议：维持行业“看好”评级

我们跟踪的 64 城新房成交面积环比明显回落，在低基数下仍连续 6 周同比实现增长，年初以来累计成交面积首次止跌回正；23 城二手房连续 7 周成交面积同比增长超 85%，销售市场回暖节奏持续，但单周成交下行减弱了二季度持续复苏的预期。广州和青岛热点地块土拍摇号依旧，在房企信用和资金逐渐修复和补货动力影响下，我们预计二季度重点城市土地市场将维持热度。合肥和郑州限购政策松动，意味着核心城市宽松购房政策有望延续。我们认为新房市场基本面复苏态势初显，二手房成交持续回暖，市场信心有望持续提升，行业估值将陆续修复，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

7、风险提示

- (1) 行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；
- (2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。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。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。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。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn