

## 房地产

2023年05月07日

## 五一期间新房成交不及预期，多地放宽公积金政策

——行业周报

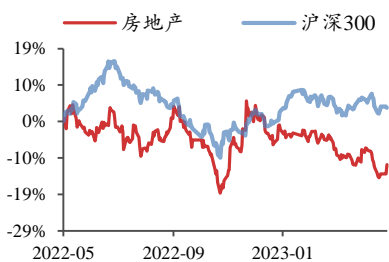
投资评级：看好（维持）

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

《政治局会议楼市定调不变，城市间土拍热度分化—行业周报》-2023.5.1

《全面实现不动产统一登记点评：十年建设实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”—行业点评报告》-2023.4.26

《一季度销售数据边际改善，上海土拍热度超预期—行业周报》-2023.4.23

### ● 核心观点：五一期间新房成交不及预期，多地放宽公积金政策

五一期间，我们跟踪的64城新房成交面积自三月以来单周同比首次下降，23城二手房单周同比增速走低，销售市场回暖节奏放缓，总体成交不及预期，二季度小阳春持续性有待观察。4月底以来，上海、广州、苏州、宁波和南昌等地陆续放宽公积金贷款政策，我们认为在稳预期和防风险前提下，短期内各地政策仍有优化空间。北京两地块土拍热度依然高企，但武汉和青岛土拍均为底价成交，城市间投资热度分化明显。我们认为新房市场复苏态势初显，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：渤海银行下调活期存款利率，多地公积金政策放松

**中央层面：**渤海银行发布公告称，自2023年5月5日起调整人民币存款挂牌利率，活期存款利率由0.35%调整为0.25%；三个月、半年、一年期整存整取利率均下调10个基点至1.33%、1.59%、1.85%；二年期、五年期整存整取利率均下调25个基点至2.40%、2.95%；三年期整存整取由3.25%调整为2.95%。

**地方层面：**上海符合规定的多子女家庭购买首套住房，最高贷款限额的基础上可上浮20%。苏州大市多孩家庭首房首贷公积金额度可上浮30%。宁波支持银行机构在风险可控前提下，放宽房贷年龄限制，激活老年人购房需求。

### ● 市场端：新房成交同比微降，武汉一批次土拍均底价成交

**销售端：**2023年第18周，全国64城商品住宅成交面积207万平方米，同比下降1%，环比下降50%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达6768万平方米，累计同比增加3%。全国23城二手房成交面积为84万平方米，同比增速17%，前值57%；年初至今累计成交面积3177万平方米，同比增速66%，前值68%。

**投资端：**2023年第18周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2686万平方米，成交土地规划建筑面积1729万平方米，同比下降56%，成交溢价率为5.5%。北京2宗宅地均封顶成交，揽金64.7亿，吸引了近30家房企参与报名，中国铁建&华润置地联合体摇号获取1宗地块。武汉一批次3宗宅地最终1宗溢价、2宗底价成交，收金22.86亿，武汉城建&招商蛇口获取1宗地块。青岛6宗涉宅用地全部底价出让，揽金20.62亿，中国金茂&青岛世园获取2宗地块。

### ● 融资端：国内信用债发行同比下降

2023年第18周，信用债发行25亿元，同比减少35%，环比减少84%；信用债累计同比发行1787.1亿元，同比增长1%；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、渤海银行下调活期存款利率，多地公积金政策放松.....	3
2、销售端：新房成交同比微降，二手房成交持续增长.....	4
2.1、64大中城市新房成交增速同比环比下降.....	4
2.2、23城二手房成交同比持续增长.....	6
3、投资端：土地成交同比下降，武汉一批次土拍收官.....	7
4、融资端：国内信用债发行同比下降.....	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下降.....	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 18 周 64 大中城市成交面积同比环比下降.....	5
图 4：2023 年第 18 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 18 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 18 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比环比下降.....	5
图 7：2022 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好.....	6
图 8：23 城二手房成交单周同比持续增长.....	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下降.....	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微降.....	8
图 13：信用债单周发行规模同比下降.....	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 2.85%，板块表现强于大市.....	10
表 1：渤海银行下调活期存款利率，多地公积金政策放松.....	3
表 2：本周房地产行业个股中上实发展、浦东金桥、荣安地产涨幅靠前.....	10
表 3：本周房地产行业个股中嘉凯城、数源科技、蓝光发展跌幅靠前.....	10

## 1、渤海银行下调活期存款利率，多地公积金政策放松

**中央层面：**（1）**中央财经委员会：**二十届中央财经委员会第一次会议召开，会议强调做好新一届中央财经委员会工作，研究加快建设现代化产业体系问题，研究以人口高质量发展支撑中国式现代化问题。（2）**渤海银行：**发布公告称，自 2023 年 5 月 5 日起调整人民币存款挂牌利率，具体情况如下：活期存款利率由 0.35% 调整为 0.25%；三个月、半年、一年期整存整取利率均下调 10 个基点至 1.33%、1.59%、1.85%；二年期、五年期整存整取利率均下调 25 个基点至 2.40%、2.95%；三年期整存整取由 3.25% 调整为 2.95%，下调了 30 个基点。

**地方层面：**（1）**上海：**符合规定的多子女家庭购买首套住房，最高贷款限额的基础上可上浮 20%。缴交补充住房公积金的，最高贷款限额个人增加 12 万元，家庭增加 24 万。（2）**苏州：**大市范围内（不包括工业园区）公积金贷款政策调整：多孩家庭首房首贷额度可上浮 30%，首套贷款提升至账户余额的 15 倍（原为 10 倍）；第二次办理住房公积金贷款按公积金余额的 10 倍（原为 6 倍）。（3）**江西：**购买中心城区范围内二手住房，首套房首付最低比例 20%，二套房首付最低 30%；首套房商贷利率下限为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点；给予买受方 100 元/m<sup>2</sup> 补贴；售卖方本人、配偶或其子女在年内再购房，给予 100 元/m<sup>2</sup>（按二手住房交易面积）一次性补贴；公积金贷款额度提升至 40-60 万元。（4）**宁波：**推广二手房按揭贷款“带押过户”模式，支持银行机构在风险可控前提下，放宽房贷年龄限制，激活老年人购房需求。（5）**南昌：**停止向全市范围内房地产开发企业收取住房公积金贷款担保保证金；租房提取住房公积金额度由每月 1500 元调增至每月 1800 元，单身职工减半执行。（6）**合肥：**自 5 月 23 日起，缴存职工购买合肥市（含四县一市）新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款，提取额度不得超过购买新建商品住房的首付款金额。（7）**惠州：**惠州惠阳区首套住房商业贷款最低首付比例由 30% 下调至 20%，二套房最低首付比例下调至 30%。

**表1：渤海银行下调活期存款利率，多地公积金政策放松**

时间	政策
2023/5/4	上海：符合规定的多子女家庭购买首套住房，最高贷款限额的基础上可上浮 20%。缴交补充住房公积金的，最高贷款限额个人增加 12 万元，家庭增加 24 万。
2023/5/4	景德镇：首套房首付最低比例 20%，二套房首付最低 30%；首套房商贷利率下限为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点；公积金贷款额度提升至 40-60 万元。
2023/5/4	惠州：惠阳区首套住房商业贷款最低首付比例由 30% 下调至 20%，二套房最低首付比例下调至 30%。
2023/5/5	中央财经委员会：二十届中央财经委员会第一次会议召开，会议强调做好新一届中央财经委员会工作，研究加快建设现代化产业体系问题，研究以人口高质量发展支撑中国式现代化问题。
2023/5/5	渤海银行：发布公告称，自 2023 年 5 月 5 日起调整人民币存款挂牌利率，具体情况如下：活期存款利率由 0.35% 调整为 0.25%；三个月、半年、一年期整存整取利率均下调 10 个基点至 1.33%、1.59%、1.85%；二年期、五年期整存整取利率均下调 25 个基点至 2.40%、2.95%；三年期整存整取由 3.25% 调整为 2.95%，下调了 30 个基点。
2023/5/5	合肥：自 5 月 23 日起，缴存职工购买合肥市（含四县一市）新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款，提取额度不得超过购买新建商品住房的首付款金额。
2023/5/5	苏州：大市范围内（不包括工业园区）公积金贷款政策调整：多孩家庭首房首贷额度可上浮 30%，首套贷款提升至账户余额的 15 倍（原为 10 倍）；第二次办理住房公积金贷款按公积金余额的 10 倍（原为 6 倍）。

时间	政策
2023/5/5	江西：购买中心城区范围内二手住房，首套房首付最低比例 20%，二套房首付最低 30%；首套房商贷利率下限为不高于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点；给予买受方 100 元/m <sup>2</sup> 补贴；售卖方本人、配偶或其子女在年内再购房，给予 100 元/m <sup>2</sup> （按二手住房交易面积）一次性补贴；公积金贷款额度提升至 40-60 万元。
2023/5/6	南昌：停止向全市范围内房地产开发企业收取住房公积金贷款担保保证金；租房提取住房公积金额度由每月 1500 元调增至每月 1800 元，单身职工减半执行。
2023/5/6	宁波：推广二手房按揭贷款“带押过户”模式，支持银行机构在风险可控前提下，放宽房贷年龄限制，激活老年人购房需求。

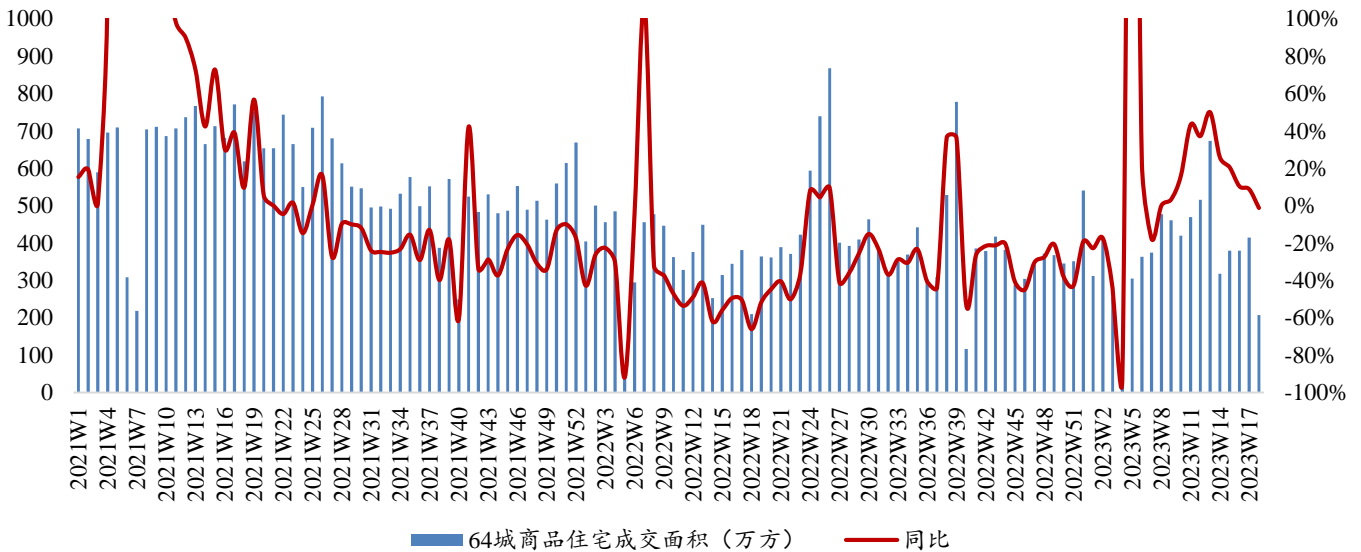
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房成交同比微降，二手房成交持续增长

### 2.1、64 大中城市新房成交增速同比环比下降

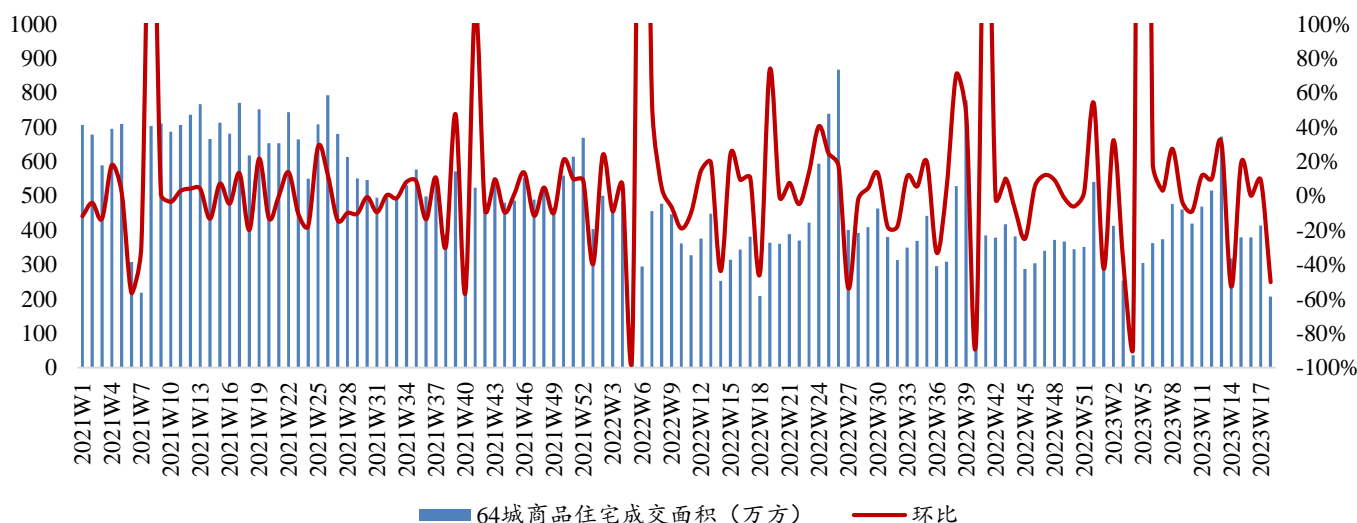
根据房管局数据，2023 年第 18 周，全国 64 城商品住宅成交面积 207 万平米，同比下降 1%，环比下降 50%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 6768 万平米，累计同比增加 3%。

图1：64 大中城市单周新房成交面积同比下降



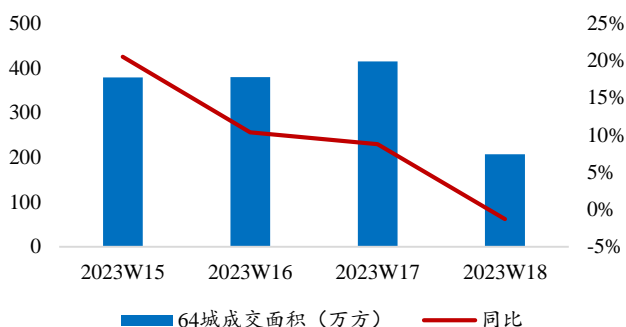
数据来源：Wind、开源证券研究所（W 代表周，下同）

图2：64大中城市单周新房成交面积环比下降



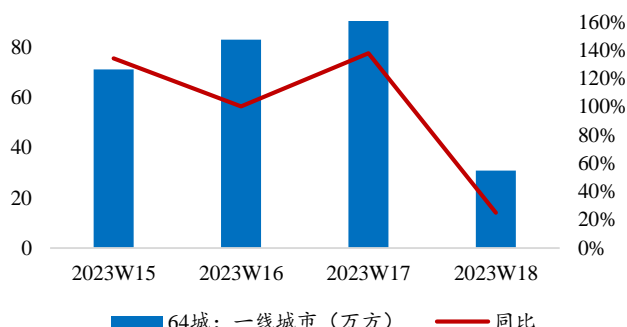
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2023年第18周64大中城市成交面积同比环比下降



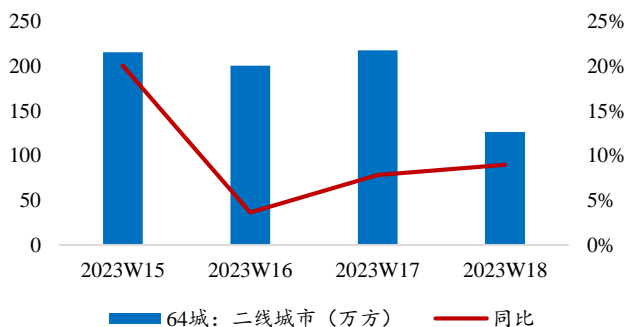
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2023年第18周64大中城市中一线城市成交面积同比增长环比下降



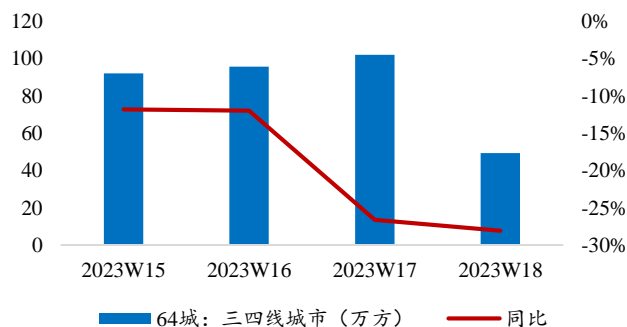
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2023年第18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18周64大中城市中三四线城市成交面积同比环比下降

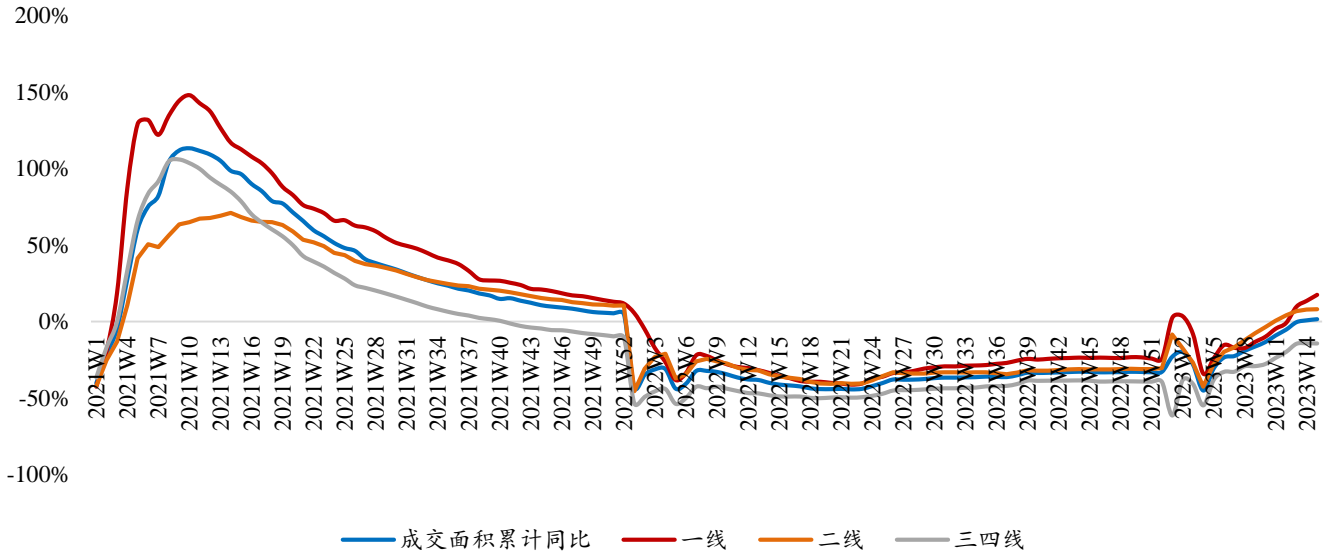


数据来源：Wind、开源证券研究所



根据房管局数据，2023年第18周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速3%。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25%、9%、-28%，年初至今累计增速27%、8%、-15%。

图7：2022年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

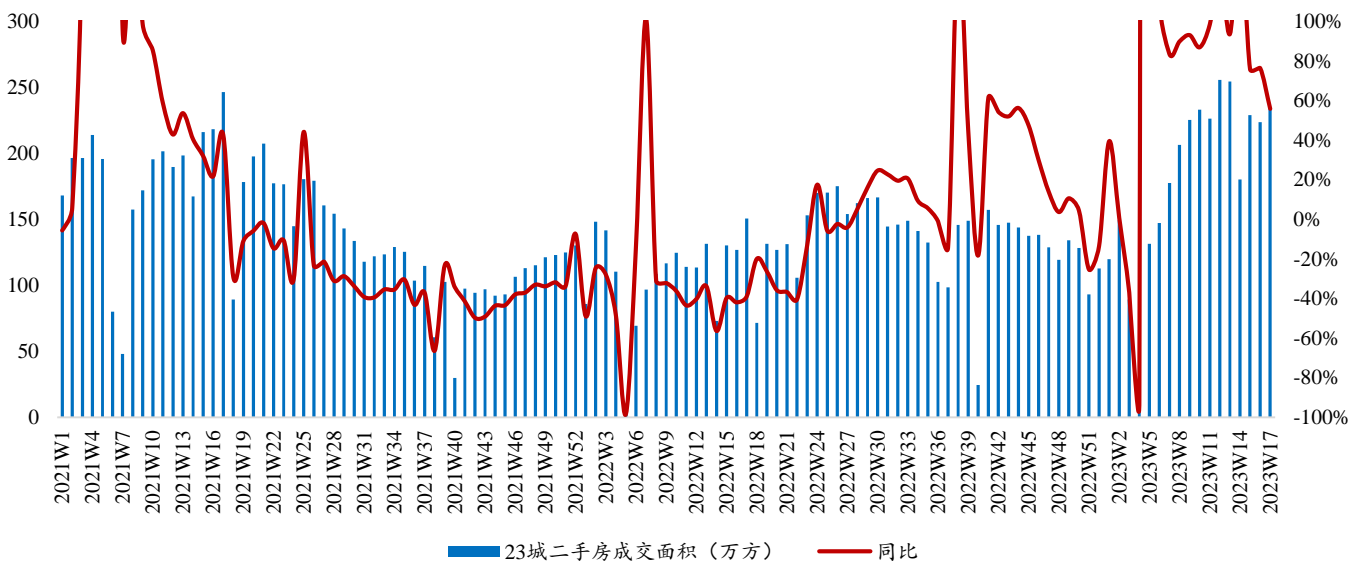


数据来源：Wind、开源证券研究所

### 2.2、23城二手房成交同比持续增长

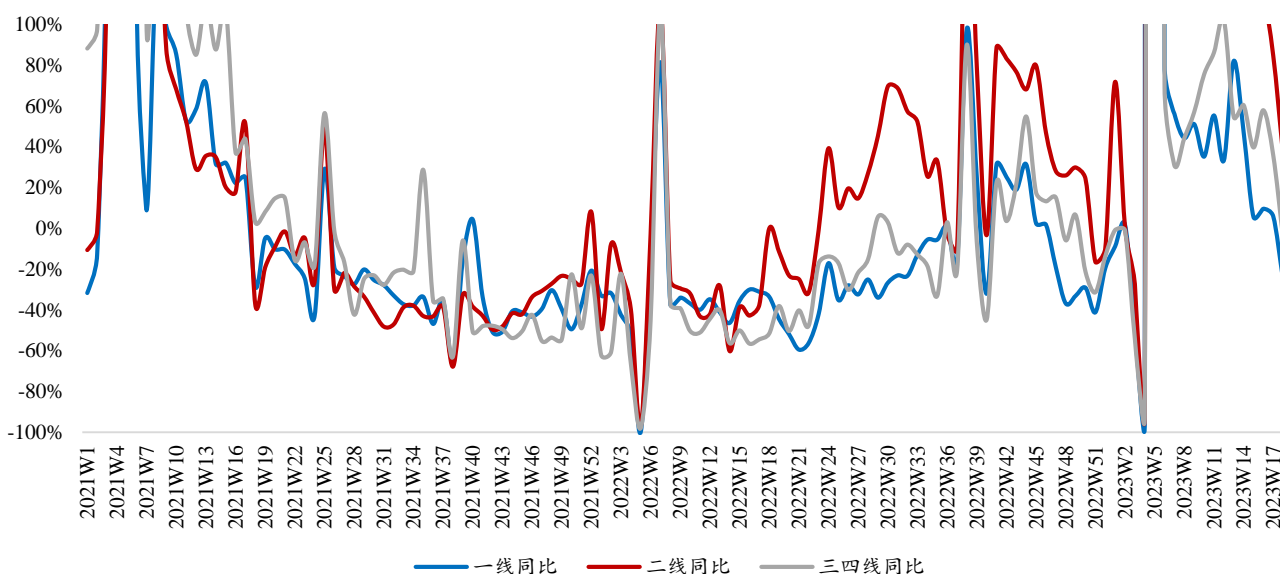
2023年第18周，全国23城二手房成交面积为84万平方米，同比增速17%，前值57%；年初至今累计成交面积3177万平方米，同比增速66%，前值68%。

图8：23城二手房成交单周同比持续增长



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

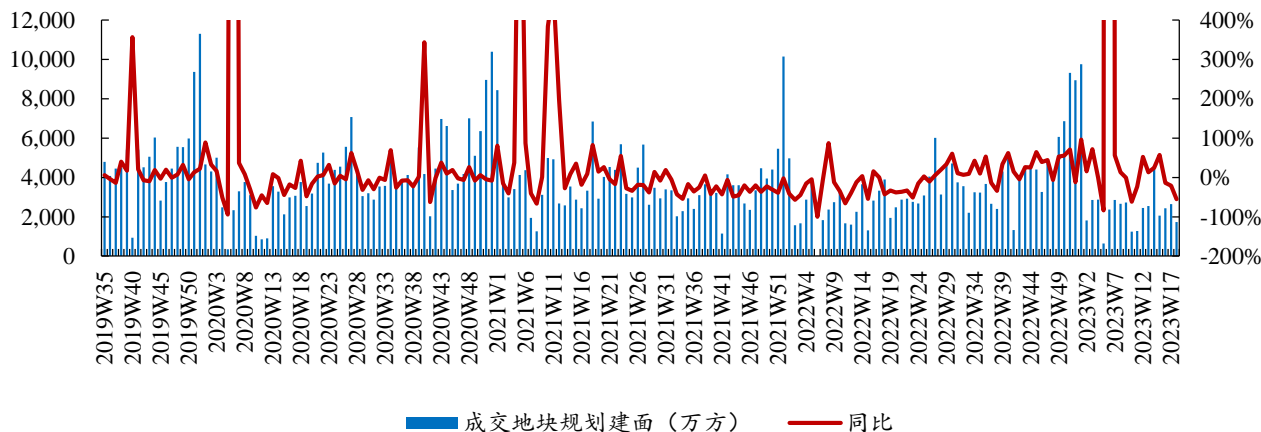


数据来源：Wind、开源证券研究所

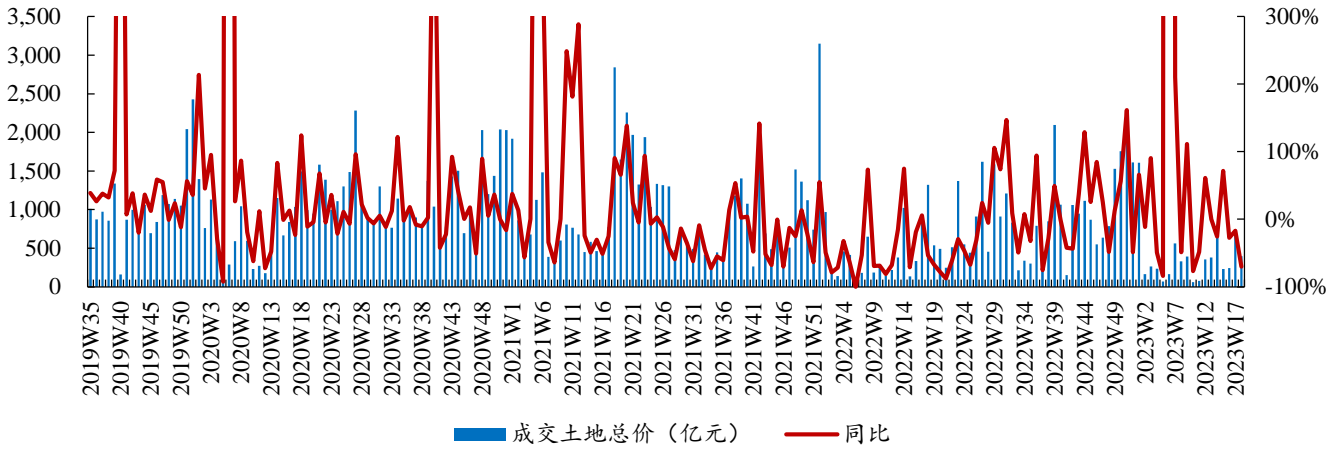
### 3、投资端：土地成交同比下降，武汉一批次土拍收官

2023年第18周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2686万平方米，成交土地规划建筑面积1729万平方米，同比下降56%，成交溢价率为5.5%。一线城市成交土地规划建筑面积73万平方米，同比下降31%；二线城市成交土地规划建筑面积696万平方米，同比下降56%；三线城市成交土地规划建筑面积960万平方米，同比下降56%。北京2宗宅地均封顶成交，揽金64.7亿，吸引了近30家房企参与报名，中国铁建&华润置地联合体摇号获取1宗地块。武汉一批次3宗宅地最终1宗溢价、2宗底价成交，收金22.86亿，武汉城建&招商蛇口获取1宗地块。青岛6宗涉宅用地全部底价出让，揽金20.62亿，中国金茂&青岛世园获取2宗地块。

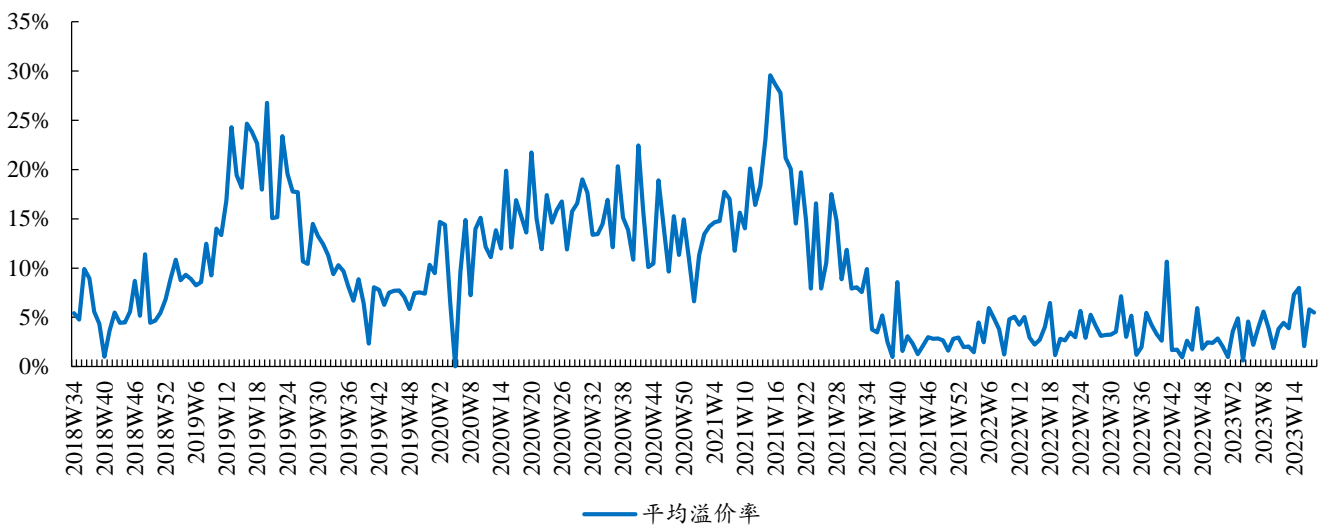
图10：100大中城市土地成交面积同比下降



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

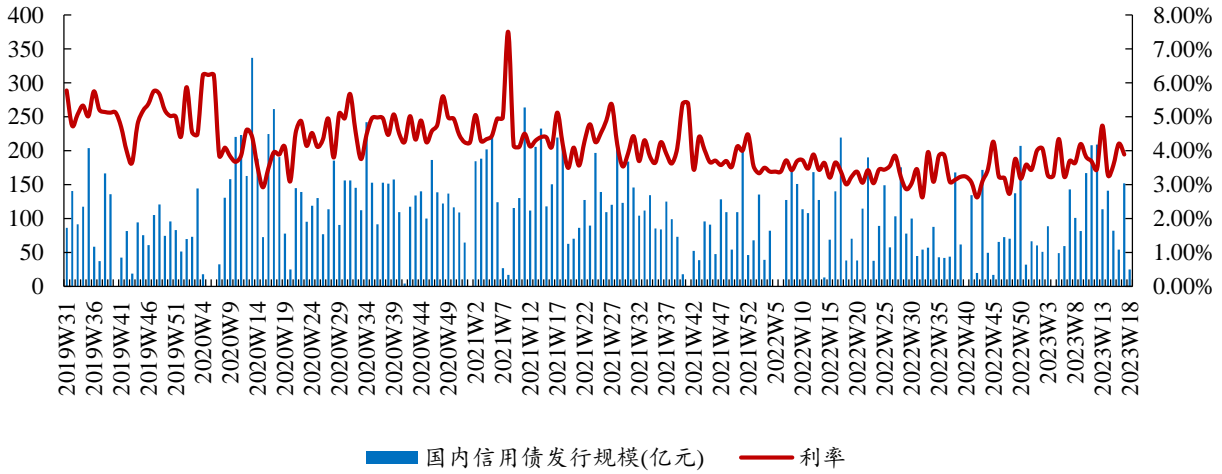
**图12：100 大中城市土地成交溢价率环比微降**


数据来源：Wind、开源证券研究所

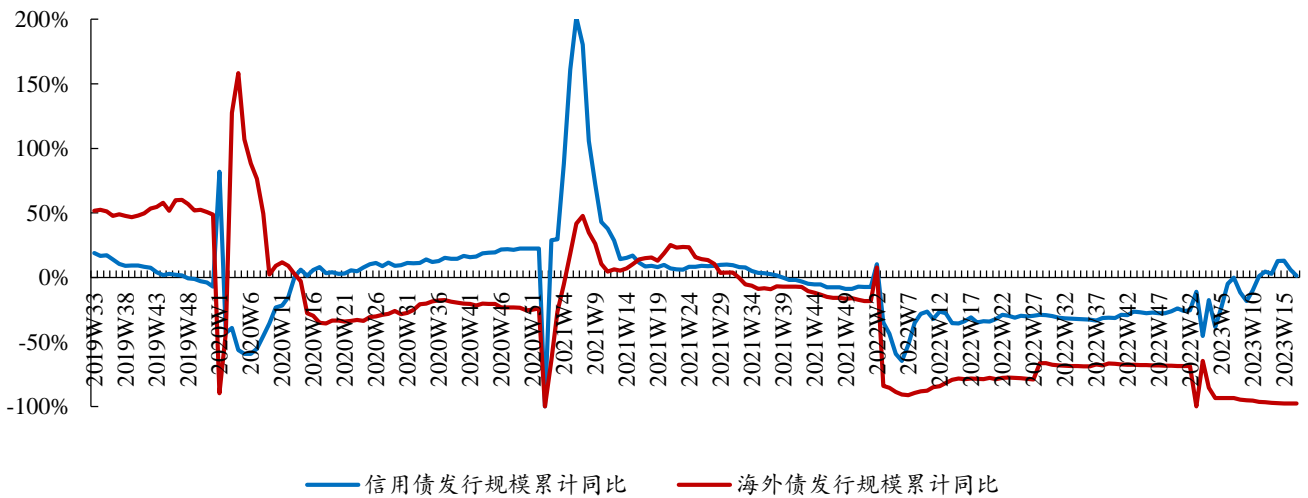
#### 4、融资端：国内信用债发行同比下降

2023 年第 18 周，信用债发行 25 亿元，同比减少 35%，环比减少 84%；信用债累计同比发行 1787.1 亿元，同比增长 1%；海外债无新增发行。



**图13: 信用债单周发行规模同比下降**


数据来源: Wind、开源证券研究所

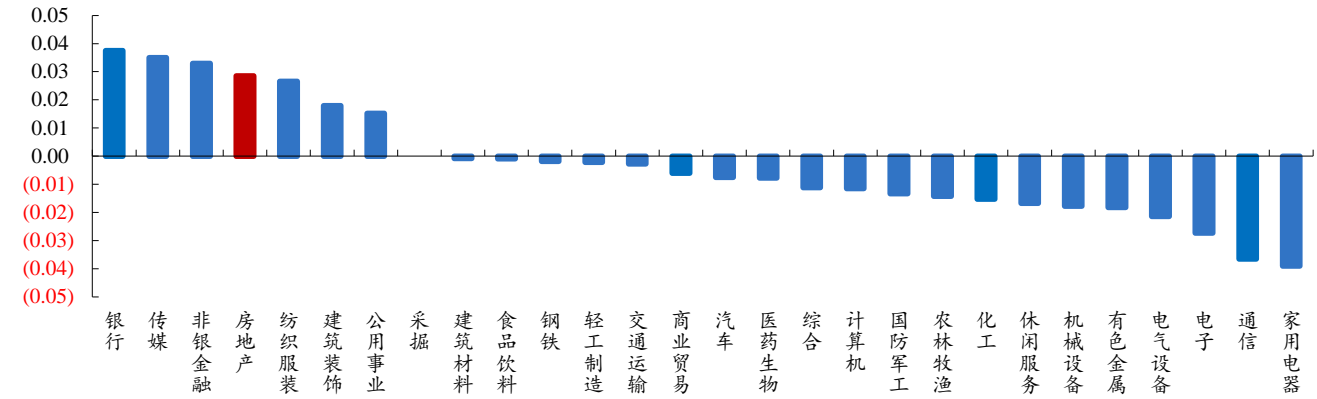
**图14: 信用债累计发行规模同比增长**


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5月4-5日，下同）房地产指数上涨2.85%，沪深300指数下跌0.3%，相对收益为3.15%，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位的个股分别为：上实发展、浦东金桥、荣安地产、华夏幸福、沙河股份，涨跌幅排名后5位的个股分别为嘉凯城、数源科技、蓝光发展、广汇物流、美好置业。

图15: 本周房地产指数上涨 2.85%，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上实发展、浦东金桥、荣安地产涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	600748.SH	上实发展	20.95%	21.25%	18.10%
2	600639.SH	浦东金桥	16.57%	16.87%	13.72%
3	000517.SZ	荣安地产	13.17%	13.47%	10.32%
4	600340.SH	华夏幸福	13.12%	13.43%	10.27%
5	000014.SZ	沙河股份	11.64%	11.94%	8.79%
6	000609.SZ	*ST中迪	10.18%	10.48%	7.33%
7	000965.SZ	天保基建	10.17%	10.48%	7.32%
8	600658.SH	电子城	10.11%	10.42%	7.26%
9	000558.SZ	莱茵体育	9.82%	10.12%	6.97%
10	002133.SZ	广宇集团	9.81%	10.11%	6.96%

资料来源: Wind、开源证券研究所

表3: 本周房地产行业个股中嘉凯城、数源科技、蓝光发展跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	000918.SZ	嘉凯城	-10.00%	-9.70%	-12.85%
2	000909.SZ	数源科技	-9.77%	-9.47%	-12.62%
3	600466.SH	蓝光发展	-8.33%	-8.03%	-11.18%
4	600603.SH	广汇物流	-5.17%	-4.86%	-8.02%
5	000667.SZ	美好置业	-5.10%	-4.80%	-7.95%
6	000671.SZ	阳光城	-5.07%	-4.77%	-7.92%
7	600823.SH	世茂股份	-5.03%	-4.72%	-7.87%
8	000620.SZ	新华联	-4.71%	-4.40%	-7.55%
9	600077.SH	宋都股份	-4.70%	-4.39%	-7.55%
10	600393.SH	ST粤泰	-4.65%	-4.35%	-7.50%

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

五一期间，我们跟踪的 64 城新房成交面积自三月以来单周同比首次下降，23 城二手房单周同比增速走低，销售市场回暖节奏放缓，总体成交不及预期，二季度小阳春持续性有待观察。4 月底以来，上海、广州、苏州、宁波和南昌等地陆续放宽公积金贷款政策，我们认为在稳预期和防风险前提下，短期内各地政策仍有优化空间。北京两地块土拍热度依然高企，但武汉和青岛土拍均为底价成交，城市间投资热度分化明显。我们认为新房市场复苏态势初显，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

### 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

### 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

### 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