



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 19 周周报

# 节后新房二手房销量回升，一二线城市环比修复明显

2023 年 05 月 14 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: [jiangyuhui@cindasc.com](mailto:jiangyuhui@cindasc.com)

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师  
执业编号: S1500522010002  
联系电话: +86 18621759430  
邮箱: jianguyhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司  
CINDA SECURITIES CO., LTD  
北京市西城区闹市口大街9号院1号楼  
邮编: 100031

## 节后新房二手房销量回升，一二线城市环比修复明显

2023年05月14日

### 摘要:

- ◆**本周核心观点:** 2023年5月第2周,五一假期后,新房与二手房成交面积均环比大幅回升,新房方面超过4月前三周水平,其中二线城市环比回升幅度较大达到121%,二手房方面恢复至2月末3月初周均水平,各能级城市环比均涨幅明显。
- ◆**重点政策解读:** 5月11日,郑州市住房保障和房地产管理局与公积金中心联合印发《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知(试行)》(郑公积金〔2023〕23号),推出一项便民利民新举措,在市内五区开展提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款业务。需求端积极政策仍在逐步释放。5月郑州市继续释放需求端积极政策,在市内五区开展提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款业务,此前南京、福州、厦门等地也出台过支持提取公积金支付购房首付款政策。支持公积金支付首付款的政策,有助于减轻购房压力,带动购房需求,可见需求端积极政策仍然在以因城施策的方式逐步释放。五一假期受到居民出行影响销售低迷,假期后销售环比回升。五一假期期间,受到居民出游影响,五一假期整体销售相对平淡,本周假期影响因素消退后,新房和二手房销售均环比有较大幅度的回升,新房方面超过4月前三周水平,二手房方面恢复至2月末3月初周均水平。从具体的城市能级来看,一二线城市环比恢复相对更好,三线城市相对较弱,延续城市、区域分化的复苏节奏。
- ◆**一周行情回顾:** 本周(2023/05/08-2023/05/14)中万房地产指数下跌1.75%,跑赢上证综指0.11pct,在各类板块中位列第15/31,恒生地产建筑业指数下跌4.88%,跑输恒生综指2.51pct。本周涨幅前3的地产公司分别为:深深房A(9.25%)、泛海控股(6.67%)、城建发展(5.03%);本周跌幅前3的地产公司分别为:中天金融(-23.81%)、阳光城(-22.90%)、新华联(-22.84%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌6.82%,跑输恒生综指4.45pct,在各类板块中位列第12/13。本周涨幅前3的物业公司分别为:国锐地产(4.35%)、第一服务控股(1.12%)、建业新生活(0.71%);本周跌幅前3的物业公司分别为:正荣服务(-15.49%)、宝龙商业(-12.40%)、保利物业(-11.84%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周(2023/05/06-2023/05/12)30个大中城新房成交面积331.51万平方米,同比上升25.52%,环比上升101.33%。15城二手房成交面积239.07万平方米,同比上升46.05%,环比上升193.22%。监测16个重点城市库存面积18260.76万平方米,环比下降0.25%,去化周期86.18周,较上周延长1.00周。上周(2023/05/01-2023/05/07)100大中城市土地供应建面1323.76万平方米,同比下降29.29%,环比下降72.17%;土地成交建面2552.46万平方米,同比上升30.90%,环比上升15.31%;供需比下降至0.52,溢价率为4.24%。
- ◆**房企融资情况:** 本周(2023/05/06-2023/05/12)房企境内新发债总额为65.35亿元,同比下降35.59%,环比上升119.37%;债务总偿还量为60.49亿元,同比上升182.85%,环比下降73.14%;净融资额4.86亿元。
- ◆**风险因素:** 政策风险:政策放松进度不及预期。市场风险:地产行业市场恢复不及预期,行业资金压力缓解不及预期。

## 目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 重点政策解读.....	4
1.2 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	7
2.1 房地产板块.....	7
2.2 物业板块.....	7
2.3 重点公司公告.....	8
3. 地产市场监测.....	11
3.1 新房成交数据.....	11
3.2 二手房成交数据.....	11
3.3 土地市场情况.....	12
3.4 库存及去化.....	13
4. 房企融资情况.....	15
4.2 房企融资详情.....	15
4.3 房企信用情况.....	16
风险因素.....	16

## 图表目录

图表 1: 本周政策回顾.....	5
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	7
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	7
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	7
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	7
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	8
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	8
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%).....	8
图表 9: 本周物业股跌幅前 5 名 (%).....	8
图表 10: 本周重点公司公告.....	9
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	11
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	11
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	11
图表 14: 2023 年 3 月新建住宅价格和同比及环比增速.....	11
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	12
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	12
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	12
图表 18: 2023 年 3 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%).....	12
图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速.....	12
图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	12
图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍).....	13
图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比.....	13
图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	13
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	13
图表 25: 15 城库存面积及去化周期.....	13
图表 26: 一线城市库存面积及去化周期.....	13
图表 27: 二线城市库存面积及去化周期.....	14
图表 28: 三线城市库存面积及去化周期.....	14
图表 29: 重点城市库存和去化周期情况.....	14
图表 30: 境内新发债规模及同比增速.....	15
图表 31: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	15
图表 32: 房企债券相关公告.....	15
图表 33: 房企债券发行详情.....	15
图表 34: 房企最新负面事件.....	16
图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整.....	16

## 1. 地产政策追踪

### 1.1 重点政策解读

政策内容:

#### 郑州：支持提取公积金支付购房首付款

5月11日，郑州市住房保障和房地产管理局与公积金中心联合印发《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知（试行）》（郑公积金〔2023〕23号），推出一项便民利民新举措，在市内五区开展提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款业务。

#### 政策解读:

**需求端积极政策仍在逐步释放。**5月郑州市继续释放需求端积极政策，在市内五区开展提取住房公积金支付购买新建预售商品房首付款业务，此前南京、福州、厦门等地也出台过支持提取公积金支付购房首付款政策。支持公积金支付首付款的政策，有助于减轻购房压力，带动购房需求，可见需求端积极政策仍然在以因城施策的方式逐步释放。

**五一假期受到居民出行影响销售低迷，假期后销售环比回升。**五一假期期间，受到居民出游影响，五一假期整体销售相对平淡，本周假期影响因素消退后，新房和二手房销售均环比有较大幅度的回升，新房方面超过4月前三周水平，二手房方面恢复至2月末3月初周均水平。从具体的城市能级来看，一二线城市环比恢复相对更好，三线城市相对较弱，延续城市、区域分化的复苏节奏。

### 1.2 地产政策回顾

**中央政策层面：**住房和城乡建设部、市场监管总局发布关于规范房地产经济服务的意见。

**地方政策层面：**本周贵州、陕西汉中、湖北荆门、福建漳州、广东佛山、河南郑州等地出台优化公积金政策，吉林长春推出二手房“带押过户”登记业务。

**图表 1: 本周政策回顾**

日期	发布地区	内容
05/08	全国	住房和城乡建设部、市场监管总局发布关于规范房地产经纪服务的意见，从十方面明确监管措施。一是加强从业主体管理。严格落实经纪机构备案制度。全面推行经纪从业人员实名登记。二是明确经纪服务内容。经纪服务由基本服务和延伸服务组成。基本服务是促成房屋交易提供的一揽子必要服务，延伸服务是可单独提供的额外服务。三是合理确定经纪服务收费。经纪服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量，结合市场供求关系等因素协商确定。经纪机构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。四是严格实行明码标价。经纪机构不得混合标价和捆绑收费。收费前应当向交易当事人出具收费清单，列明收费标准、收费金额，由当事人签字确认。五是严禁操纵经纪服务收费。经纪机构不得滥用市场支配地位以不公平高价收取经纪服务费用。房地产互联网平台不得干预经纪机构自主决定收费标准。六是规范签订交易合同。经纪机构促成房屋交易，应当通过房屋网签备案系统办理房屋买卖、租赁合同网签备案。七是加强个人信息保护。经纪机构及从业人员不得非法收集、使用、加工、传输他人个人信息，不得非法买卖、提供或者公开他人个人信息。八是提升管理服务水平。建立健全房屋交易管理服务平台，加强对交易房源、经纪机构及从业人员的管理。九是加大违法违规为整治力度。将规范房地产经纪服务纳入房地产市场秩序整治的重要内容，曝光典型案例。十是加强行业自律管理。对经纪机构及从业人员存在收费不规范、侵犯客户个人信息合法权益等情形的，行业组织将给予自律处分。
05/06	贵州	贵州省住房公积金中心发布《关于提高双缴存职工家庭购买首套住房和多子女家庭购房贷款额度的通知》。《通知》明确，双缴存职工家庭购买首套住房的最高贷款额度从 60 万元提高到 70 万元，多子女家庭购买住房的最高贷款额度可在其他标准的基础上再上浮 10 万元。具体而言，单缴存职工家庭最高贷款额度为 50 万元；单缴存职工的多子女家庭最高贷款额度为 60 万元；双缴存职工家庭最高贷款额度分别是购买首套房最高贷款额度 70 万元、购买二套房最高贷款额度 60 万元。双缴存职工的多子女家庭最高贷款额度分别是购买首套房最高贷款额度 80 万元；购买二套房最高贷款额度 70 万元。
05/09	陕西汉中	陕西省汉中市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金使用政策的通知》，明确对符合国家生育政策的多子女缴存职工家庭，在本市购买首套自住住房申请住房公积金贷款时，贷款最高额度在现行标准基础上提高 10 万元。即按照本市住房公积金贷款现行规定，当前单缴存职工多子女家庭最高贷款额度提高为 70 万元，双缴存职工多子女家庭最高贷款额度提高为 80 万元。
05/05	湖北荆门	湖北省荆门住房公积金中心印发《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》。《通知》显示，提升单缴存职工家庭最高贷款额度，取消单、双缴存职工家庭最高贷款额度上限区别限制，单缴存职工家庭最高贷款额度由 50 万元提升至 70 万元，与双缴存职工家庭一致。
05/08	吉林长春	长春市规划和自然资源局推出二手房“带抵押过户”登记业务，实现二手房转移登记、新抵押权首次登记等，各环节的无缝衔接。长春市采取“借新贷、还旧贷”无缝衔接模式，对卖方未还清贷款、抵押尚未解除，同时买方也需要使用贷款购房的情况，买卖双方达成交易意向后，买卖双方通过银行申请商业贷款，贷款审批通过后，将办证所需材料一次性提交登记机构受理窗口，即可合并办理转移登记、新抵押权首次设立登记业务。二手房“带抵押过户”登记业务上线后，将减轻买卖双方短时贷款偿还压力，降低二手房在市场上的流通成本及双方交易风险，最大程度保障不动产交易双方利益。
05/06	吉林长春	长春市住房保障和房屋管理局发布“2023 长春春季房交会（30 届）”将于 5 月 20 日至 5 月 28 日在欧亚卖场 9 号门举办，并设长春新区、净月区 2 个分会场。房交会期间，市级政府将发放 4000 张金额 6000 万元的购房券。购买参展商品住房的，按每套 1.5 万元标准发放购房券，可十足抵用购房款。在市级基础上，朝阳区和各开发区将同时匹配发放 1.5 万元/套的购房券。对购买 144 平方米以下首套商品住房的进城农民、人才和环卫工人发放购房补贴，总额度 4000 万元。补贴标准为 200 元/平方米，低于 90 平方米的按实际建筑面积补贴，超过 90 平方米的按 90 平方米补贴。对在长春市内（不含外县、市），采取全款或商业贷款方式，购买首套新建商品住房的应届高校毕业生，可以申请 2 万元的一次性购房补贴。应届高校毕业生购房补贴可与购房券同时申请，不能和进城农民、人才、环卫工人购房补贴同时享受。
05/09	河南郑州	郑州高新区石佛、沟赵、枫杨、梧桐、双桥五个办事处将开展 2023 年商品房契税缴纳补贴工作。据了解，郑州高新区上述区域内契税补贴采取“先征后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴，具体标准为凡在 2023 年 5 月 8 日之前缴纳商品房契税的，不享受此次补贴政策；凡在 2023 年 5 月 8 日至 6 月 30 日期间缴纳商品房契税的，按照契税总额的 20% 给予补贴；凡在 2023 年 7 月 1 日之后缴纳商品房契税的，不再享受此次补贴政策。
05/09	福建漳州	福建省漳州市住房公积金中心发布关于住房公积金最高贷款额度调整的通告。通告显示，根据有关规定，截至 2023 年 4 月 30 日漳州市住房公积金资金使用率为 90.44%，已达到 90%（含）以上的动态调整标准，将调整漳州市住房公积金最高贷款额度。按照通告，自 2023 年 5 月 15 日起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 35 万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 60 万元。购买新建商品住房的以提交商品房买卖合同网签时间为准，购买存量商品住房（二手住房）的以契税完税证明时间为准，购买人才公寓的以存量房买卖合同签订时间为准，自建房的以建设工程规划许可证颁发时间为准。
05/08	福建宁德	据福建省宁德市人民政府官网，宁德市住房和城乡建设局、自然资源局、财政局、公安局、民政局、教育局、中国银行保险监督管理委员会宁德监管分局于 5 月 8 日联合出台《关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干意见》，以支持刚性和改善性住房需求，进一步提振市场信心。为培育市场新增需求，《意见》明确全面放宽商品住房的限购政策，在宁德市中心城区购买商品住房不受户籍和套数的限制。
05/09	广东佛山	佛山市住房和城乡建设局公布了重新修订的《佛山市住房和城乡建设局关于商品住房交付使用管理规定》。规定提出，经购房人查验，商品住房存在除房屋主体结构外的其他质量问题的，由房地产开发企业按照有关

		<p>工程和产品质量规范、标准进行修复，并承诺修复时间，修复时间一般不超过 30 日。若涉及材料或部品更换的，房地产开发企业应当承诺材料或部品更换完毕的期限。</p> <p>北京丰台区房管局发布《丰台区面向毕业大学生对接保障性租赁住房万科泊寓草桥项目专项配租公告》。《公告》称，通过专项配租对接的毕业大学生享受一定租金优惠，房源按套出租，一房一价，根据面积、位置等差异，享受优惠后月租金约为 2900-3900 元（已含综合服务费），具体价格请以实际签约入住为准，租金实行动态调整。除租金外，水电费、网费、采暖费等由承租人承担。</p>
05/08	北京	<p>《公告》称，通过专项配租对接的毕业大学生享受一定租金优惠，房源按套出租，一房一价，根据面积、位置等差异，享受优惠后月租金约为 2900-3900 元（已含综合服务费），具体价格请以实际签约入住为准，租金实行动态调整。除租金外，水电费、网费、采暖费等由承租人承担。</p> <p>深圳市住房和建设局、深圳市民政局组织起草了《深圳市公共租赁住房申请家庭经济状况核对和认定实施细则（征求意见稿）》。根据《实施细则》，经济状况的核对内容包括公共租赁住房申请家庭的基础情况、可支配收入和财产。可支配收入为家庭收入减去不计入家庭收入部分。《实施细则》要求，核对对象应当如实提供家庭收入和财产状况的有关信息，不得隐瞒、虚报和伪造，并积极配合核对机构工作人员依法开展核对工作。核对机构通过市居民家庭经济状况核对平台开展信息化核对，必要时可采取入户调查、邻里访问、信函索证等方式开展调查、核实工作。</p>
05/10	深圳	<p>郑州市住房公积金管理中心发布《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知（试行）》，明确可提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款。《通知》提出，住房公积金预提金额应当不超过扣除个人支付资金后剩余的购房首付款金额，同时应当不超过缴存账户截至申请当日的余额。预提住房公积金划转前，购房职工不得办理转移及其他住房公积金提取业务。</p>
05/11	河南 郑州	<p>承德市召开《关于进一步吸引京津科技成果在承转移转化的若干措施》新闻发布会，出台 12 条招才引智政策，吸引更多京津人才、科技成果加速向承德集聚。其中提到，对引进我市的高层次创新型科技人才，且与聘用单位签订 5 年以上工作协议的，5 年内给予每人每年 10~40 万元生活补贴，在我市主要工作地（双桥区、双滦区、鹰手营子矿区，承德市高新区、御道口牧场管理区）购买首套住房居住的给予 5~100 万元的安家费。</p>
05/11	河北 承德	<p>营口市发布关于调整住房公积金使用政策的通知。新政提出，申请人夫妻双方缴存住房公积金，贷款的最高限额由原 60 万元调整为 70 万元；申请人单方缴存住房公积金，贷款的最高限额由原 40 万元调整为 50 万元。对已生育二孩或三孩，且孩子未满 18 周岁的住房公积金缴存职工家庭，使用公积金贷款购买首套自住住房的，公积金贷款限额上浮 20%。缴存职工购买二手房申请住房公积金个人住房贷款的，首付款比例由原 40% 降低为 30%。阶段性放开全款购房提取住房公积金次数限制。在原政策基础上，职工本人及其配偶在营口市行政区域内全款购买新建商品住房，自取得备案登记的购房合同或取得不动产权证书之日起一次或分次提取本人住房公积金账户内的存储余额，累计提取金额不得大于实际支付的购房款总额。取消提取住房公积金留存一年存储余额的限制，职工按购买、建造、翻建、大修自住住房；偿还购房贷款本息；无房职工租房自住；患重大疾病的规定提取住房公积金时，取消留足一年的住房公积金存储余额的规定（即原个人公积金月缴存额*12 个月）。新政还在支持多子女家庭的租房提取、放宽提取住房公积金支付房租限额、调整住房公积金偿还住房贷款的按年提取限制等多方面予以支持。</p>
05/11	辽宁 营口	<p>安徽省滁州市政府网站发布关于印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知。在契税补助方面，购买商品住房（住宅、非住宅），受益财政给予购房者实际缴纳契税的 50% 补助。享受财政补助政策以网签备案时间为准（补助时间为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日），于办理不动产登记后，凭不动产权证、网签备案单、契税完税证明办理。</p>
05/12	安徽 滁州	<p>银川市住房和城乡建设局房屋产权交易管理中心与市住房公积金管理中心联合印发《关于开展提取住房公积金支付购房首付款业务有关事项的通知（试行）》，明确提出房地产开发企业与各公积金业务承办银行要大力支持缴存职工使用住房公积金直接支付购买新建商品住房首付款，更好地满足缴存职工合理住房需求。</p>
05/11	宁夏 银川	

资料来源：信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

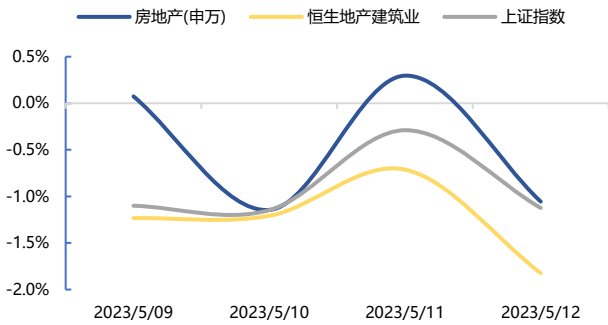
### 2.1 房地产板块

本周（2023/05/08-2023/05/14）申万房地产指数下跌 1.75%，跑赢上证综指 0.11pct，在各类板块中位列第 15/31，恒生地产建筑业指数下跌 4.88%，跑输恒生综指 2.51pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：深深房 A（9.25%）、泛海控股（6.67%）、城建发展（5.03%）、同济科技（4.48%）、北辰实业（3.90%）、禹洲集团（3.49%）、大龙地产（2.97%）、上海临港（2.74%）、中国金茂（2.74%）、南京高科（2.70%）；

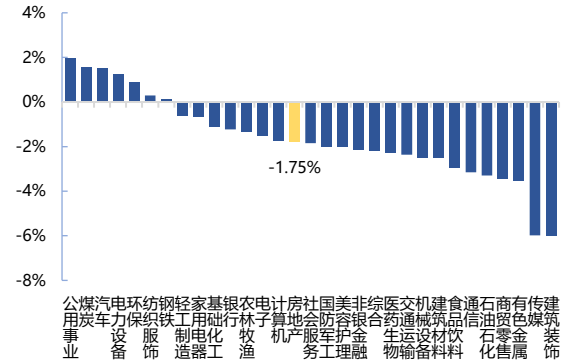
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：中天金融（-23.81%）、阳光城（-22.90%）、新华联（-22.84%）、ST 粤泰（-22.76%）、世茂股份（-22.75%）、宋都股份（-22.54%）、融创中国（-15.59%）、中梁控股（-14.71%）、ST 海投（-13.33%）、龙光集团（-12.75%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



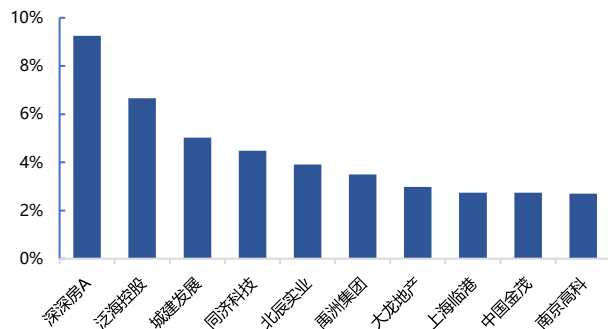
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



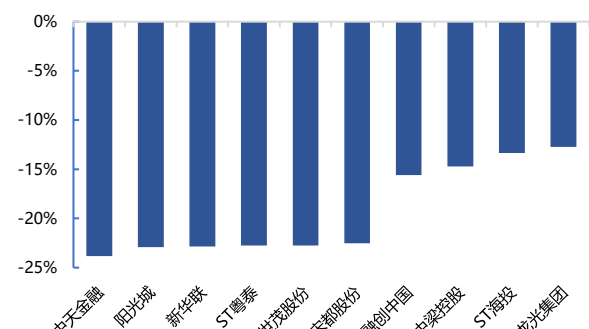
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

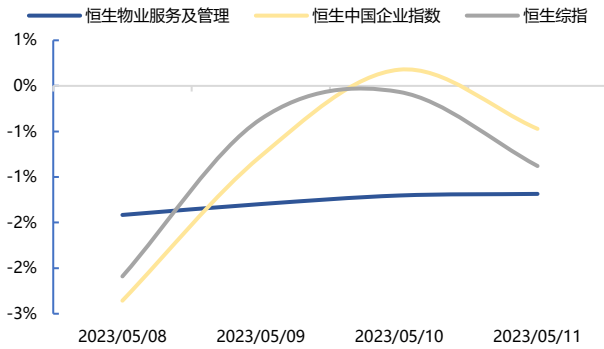
本周（2023/05/08-2023/05/14）恒生物业服务及管理板块下跌 6.82%，跑输恒生综指 4.45pct，在各类板块中位列第 12/13。

本周仅有 4 家物业公司上涨分别为：国锐地产（4.35%）、第一服务控股（1.12%）、建业新生活（0.71%）、佳兆业美好（0.69%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：正荣服务（-15.49%）、宝龙商业（-12.40%）、保利物业（-11.84%）、世茂服务（-10.47%）、华润万象生活（-9.27%）、新城悦服务

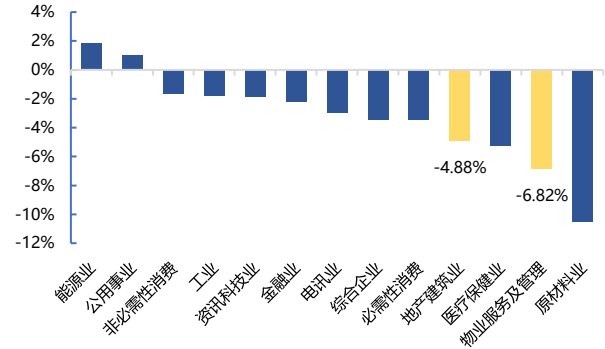
(-9.13%)、碧桂园服务(-9.09%)、时代邻里(-7.94%)、金科服务(-7.52%)、中海物业(-6.86%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



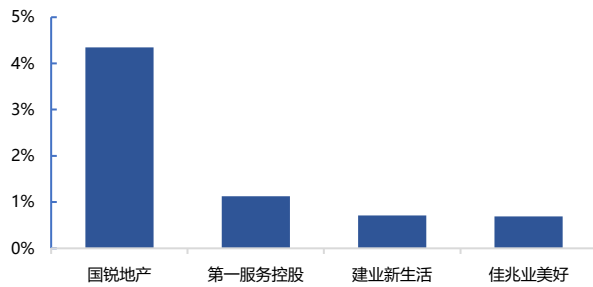
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



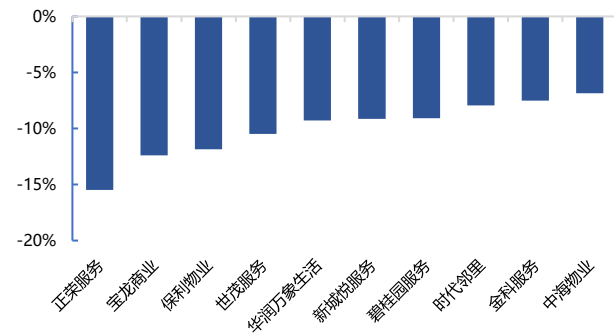
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 9: 本周物业股跌幅前 5 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

## 2.3 重点公司公告



**图表 10: 本周重点公司公告**

日期	公司	公告内容
<b>业绩公告</b>		
05/08	祥生控股	4月合约销售额 14.62 亿元, 前 4 月累计收金 68.8 亿元
05/08	旭辉控股	4 月录得合同销售金额约 83 亿元, 前 4 月累计录得 294.3 亿元
05/08	金地集团	4 月实现签约金额 150 亿元, 同比上升 20.01%
05/08	雅居乐集团	前 4 个月累计实现预售金额 204.8 亿元
05/08	德信中国	前 4 月合约销售额 95.6 亿元, 单月销售金额 13.9 亿
05/08	首开股份	前 4 月签约金额 237.07 亿元, 同比降低 15.11%
05/08	中梁控股	前 4 月销售额 147.3 亿元, 同比降四成
05/08	宝龙地产	首 4 月合约销售总额 119.59 亿元, 同比减少 21.38%
05/08	华夏幸福	物业 2022 年营收 17.37 亿元, 在管面积 1.38 亿平方米
05/09	新城发展	前 4 个月合同销售金额约 286.67 亿元, 同比减少 28.49%
05/09	招商蛇口	4 月公司实现签约销售面积 136.42 万平方米, 同比增加 134.95%
05/10	龙湖集团	前 4 个月合同销售额 671.6 亿元, 同比增 113.68%
05/10	禹洲集团	前 4 月销售金额 74.68 亿元, 同比下滑 46.68%
05/10	中国金茂	4 月签约销售金额 144.02 亿元, 同比增加 40.7%
05/10	力高集团	前 4 个月合约销售约 55.76 亿元
05/11	中骏集团控股	前 4 个月累计合同销售额约 139.73 亿元, 同比减少 36%
05/12	合景泰富集团	前 4 月预售额 149.62 亿元, 同比减少 14.1%
05/12	富力地产	前 4 月合约销售 90.2 亿元, 同比下降 49.2%
<b>人事变动</b>		
05/08	泰禾集团	独立董事陈基华申请辞任, 不再担任任何职务
05/10	建发国际集团	王文怀辞任非执行董事, 郑永达接任
<b>借贷担保</b>		
05/08	中交地产	重庆嘉熹地产为公司 7.5 亿元贷款提供抵押担保
05/10	华远地产	4 月份对控股子公司增加担保金额 2665.79 万元
05/11	大悦城控股	为成都中金澍茂置业 5 亿债务融资提供担保
05/12	我爱我家	为 2 家全资子公司提供合计 9500 万元担保
05/12	金融街	拟为参股公司北京武夷房地产提供 6 亿元融资担保
05/12	ST 阳光城	1) 已到期未付的债务本金合计 647.32 亿元; 2) 过去 12 个月内累计新增诉讼、仲裁案件金额合计 19.71 亿元; 3) 为肇庆昊阳地产申请的 8.33 亿元重组债务融资展期提供担保
05/12	中国金茂	旗下 11 家附属公司与其股东订立新框架协议, 继续提供贷款
05/12	中国武夷	为北京武夷融资贷款提供 14 亿元担保
05/12	荣盛发展	为 6 家下属公司融资提供担保, 合计担保总额不超 14.26 亿元
<b>解禁</b>		
05/09	*ST 新联	控股股东所持所有股份解除轮候冻结
<b>股息派发</b>		
05/08	顺发恒业	2022 年年度每 10 股派 2.75 元, 股权登记日为 5 月 16 日
05/10	卧龙地产	2022 年年度每 10 股派 1 元, 股权登记日为 5 月 18 日
05/11	招商蛇口	拟每 10 股派 2.3 元, 今日股权登记
05/12	金地商置	拟没收未领取的末期股息
<b>股权交易</b>		
05/11	荣丰控股	转让威宇医疗 33.74% 股权, 盛世达投资接盘
05/12	德信中国	附属公司拟 1.02 亿元出售芜湖鼎祥房地产开发 35% 股权
05/12	ST 美置	董事兼高管冯娴增持 50 万股, 增持金额 44 万元
05/12	*ST 宋都	控股股东取消转让 1.2 亿股股份抵债事项
05/12	南山控股	首次股票期权激励计划完成, 注销股票期权 755.5 万份
05/12	世荣兆业	控股股东及其一致行动人所持 73.71% 股份将被司法拍卖
<b>股东减持</b>		
05/10	万业企业	股东大基金累计减持 465.33 万股, 减持数量已过半
05/12	我爱我家	主要股东东银玉衡减持期过半未减持
05/12	中洲控股	高管陈星减持 1.96 万股公司股份, 交易额 16.66 万元
<b>资金投向</b>		
05/09	长实集团	拟现金要约收购英国 CivitasSocialHousingPLC, 已发行股本总价值 4.85 亿英镑
05/10	城投控股	拟出资 3.5 亿元参与设立上海诚鼎智慧冷链产业基金
05/10	城投控股	拟出资 7000 万元参与设立泰兴诚鼎硬科技基金
05/11	中新集团	认缴 1.59 亿投资苏州富隆智地投资中心, 项目募资 4 亿元
05/12	深振业	拟使用不超过 15 亿元自有闲置资金购买银行理财产品

质押/解除质押		
05/11	新大正	股东王宣将 107.8 万股本公司股份解除质押
其他公告		
05/08	泰禾集团	被通报批评，财务报表未按期披露等
05/08	皇庭国际	宣布延期至 5 月 15 日前完成回复深交所关注函
05/09	新城悦服务	因获行使股份奖励计划授出 190 万股
05/09	苏宁环球	将持续加大对医美产业的投入和支持力度
05/09	*ST 蓝光	公司股票已触及交易类退市情形，自 5 月 10 日起停牌
05/09	栖霞建设	因项目基本售罄，拟对南京子公司减资 11.5 亿
05/09	鲁商发展	拟将证券简称变更为“福瑞达”，已完成工商变更登记
05/09	ST 世茂	3 日累跌 12%，部分子公司在 2022 年审计工作中发现被执行及诉讼，公司成立专项调查组
05/09	大名城	回复问询函，不存在募集资金投向募投项目非资本性支出情形
05/10	美好置业	公司董监高拟增持公司股份
05/10	*ST 泛海	回复深交所关注函，公司管理人员增持资金来源自有资金
05/10	*ST 嘉凯	回复关注函，报告期内存货跌价准备的计提合理、合规
05/10	宋都股份	向宋都控股、俞建午提起诉讼
05/10	中天金融	公司股票可能被深交所终止上市交易
05/10	新华联	被问询，要求核查是否存在通过计提大额资产减值损失配合推进破产重整
05/11	*ST 海投	年报遭问询，要求说明报告期实现净利润较修正后的预计净利润差异较大的原因
05/11	越秀地产	拟按“100 供 30”进行供股，净筹资 82.99 亿港元
05/11	金科股份	年报遭问询，要求说明报告期收入大幅下降、业绩大额亏损的主要原因及合理性
05/11	深圳控股	获授最高达 5 亿港元的循环贷款融资
05/11	ST 美置	公司部分董事、高级管理人员计划增持 100 万股
05/11	招商蛇口	138.4 亿元小公募项目获深交所受理
05/11	世荣兆业	控股股东及其一致行动人被轮候冻结股份 5.96 亿股
05/12	皇庭国际	收到深交所问询函，要求说明净利润亏损三年原因等
05/12	中国奥园	加快推进债务重组，2.99 亿港元出售加拿大资产
05/12	特发服务	南通三建所持 6.69% 股份将被司法拍卖
05/12	上实发展	回复上交所监管工作函，公司近年新开发项目略少，后续将加快施工
05/12	ST 美置	股票收盘价连续十一个交易日低于 1 元，存被终止上市风险
05/12	ST 粤泰	股价首次低于 1 元，提示可能被终止上市风险
05/12	*ST 中天	预重整确定临时管理人，目前正开展工作
05/12	华夏幸福	目前实现债务重组金额 1806.24 亿，未能如期偿债 289.43 亿
05/12	黑牡丹	收江苏证监局警示函，2016 年至 2021 年年报存虚增营收情形
05/12	珠江股份	更正 2023 年第一季度报告，非经常性损益披露有误

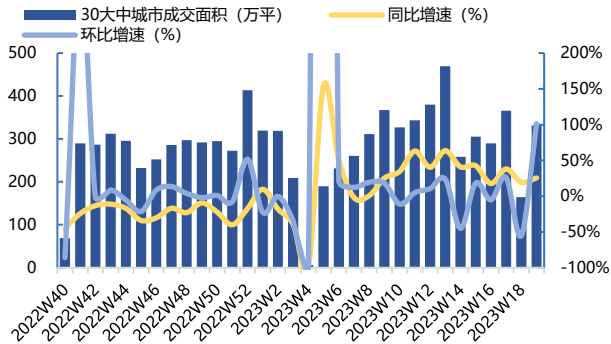
资料来源：Wind，信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

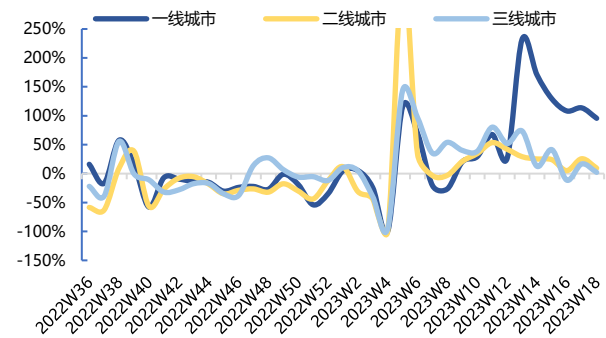
**本周（2023/05/06-2023/05/12）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积331.51万平方米，同比上升25.52%，环比上升101.33%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为75.41/194.74/61.36万平方米，同比变动64.60%/22.69%/3.00%，环比变动100.60%/121.20%/57.21%。房价方面，3月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.40%，环比上涨0.40%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.70%/-0.20%/-2.70%，环比变动0.30%/0.60%/0.30%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



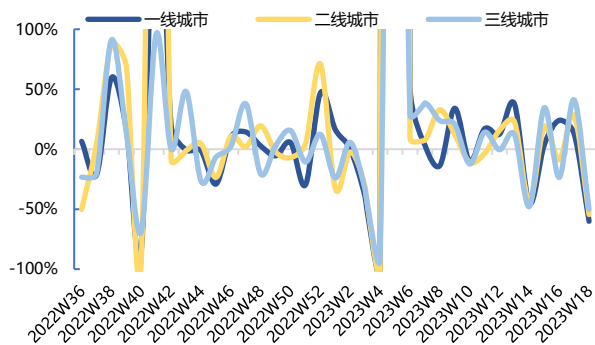
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



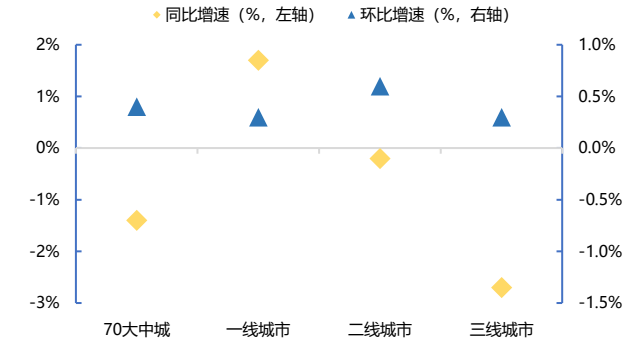
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

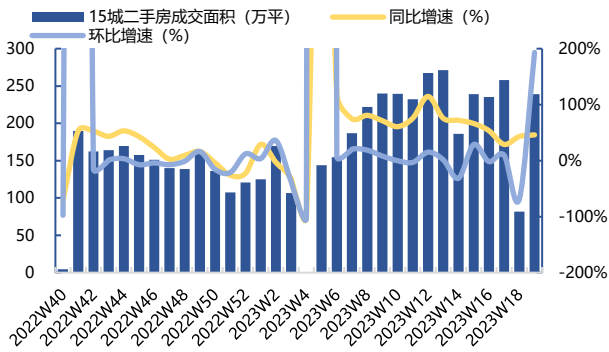
图表 14: 2023 年 3 月新建住宅价格和同比及环比增速



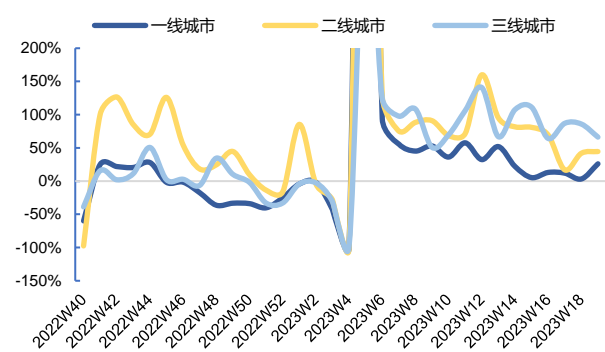
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

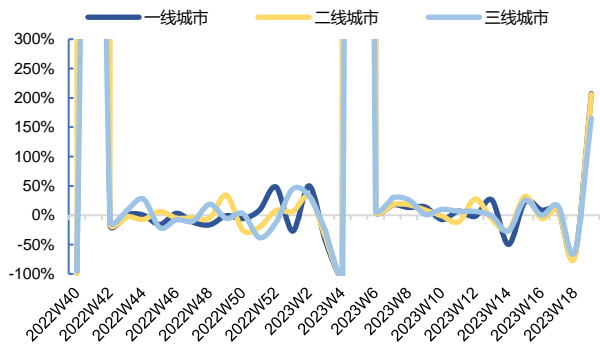
**本周（2023/05/06-2023/05/12）二手房成交数据：**15城二手房成交面积239.07万平方米，同比上升46.05%，环比上升193.22%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为45.43/123.68/69.96万平方米，同比变动26.06%/44.52%/66.27%，环比变动207.28%/205.99%/165.71%。房价方面，3月70大中城二手房价格指数同比下跌2.90%，环比上涨0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.10%/-2.40%/-3.90%，环比变动0.50%/0.30%/0.20%。

**图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速**


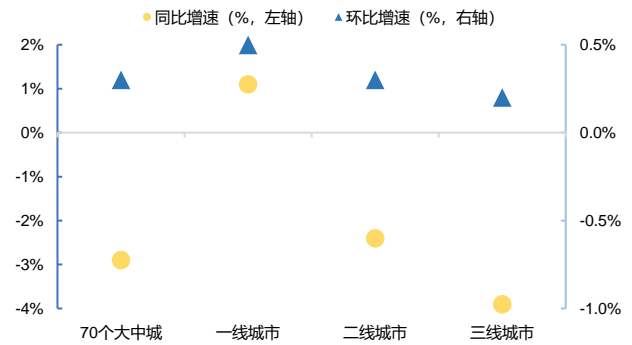
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)**


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)**


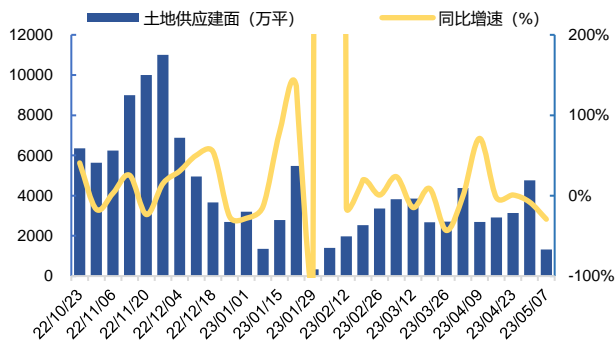
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 18: 2023 年 3 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)**


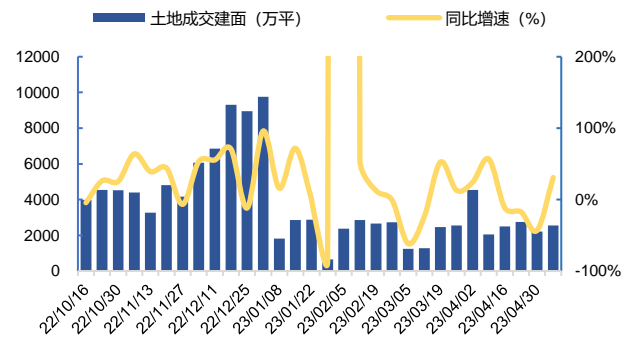
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

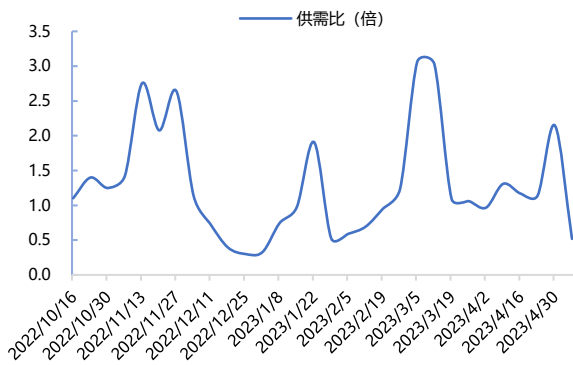
**上周 (2023/05/01-2023/05/07) 土地成交情况:** 100 大中城市土地供应建面 1323.76 万平方米, 同比下降 29.29%, 环比下降 72.17%; 土地成交建面 2552.46 万平方米, 同比上升 30.90%, 环比上升 15.31%; 供需比下降至 0.52, 溢价率为 4.24%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 31.10/1083.61/1437.75, 同比变动-92.75%/168.87%/28.58%, 供需比分别为 0.06/0.53/0.52, 溢价率分别为 14.46%/1.17%/2.86%。

**图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速**


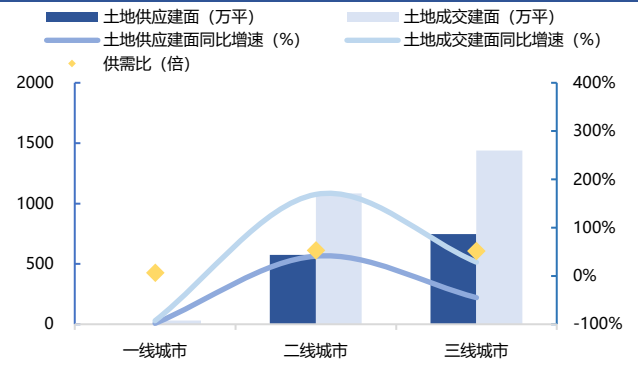
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


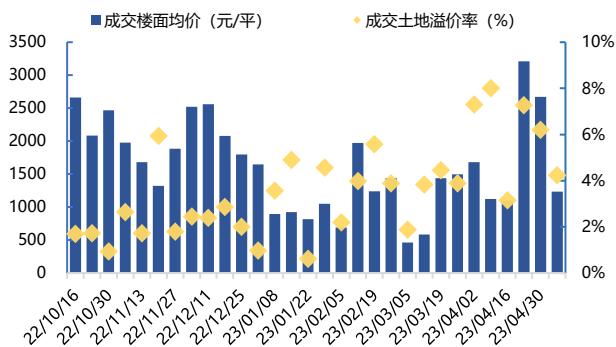
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)**


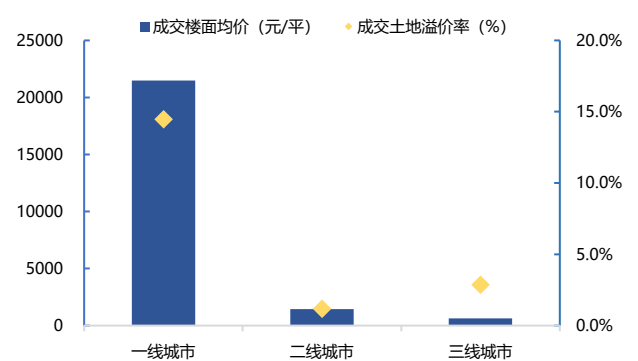
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比**


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率**


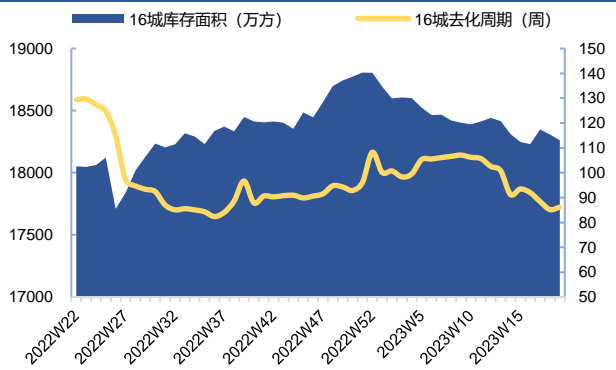
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


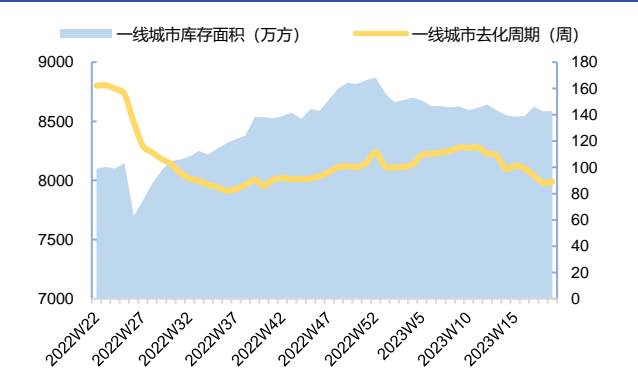
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

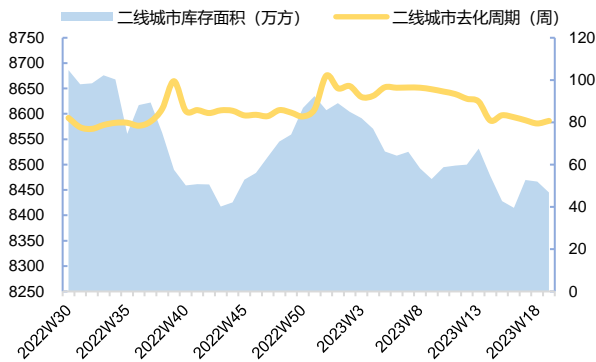
本周(2023/05/06-2023/05/12)监测 15 个重点城市库存面积 18260.76 万平方米, 环比下降 0.25%, 去化周期 86.18 周, 较上周延长 1.00 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.04%/-0.25%/-2.31%, 去化周期环比变动 0.83/1.23/0.26 周。

**图表 25: 15 城库存面积及去化周期**


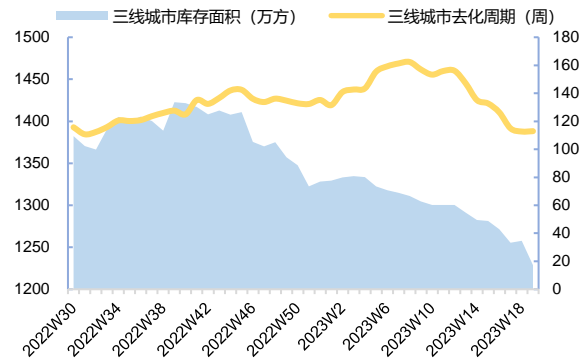
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 26: 一线城市库存面积及去化周期**


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 27: 二线城市库存面积及去化周期**


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 28: 三线城市库存面积及去化周期**


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 29: 重点城市库存和去化周期情况**

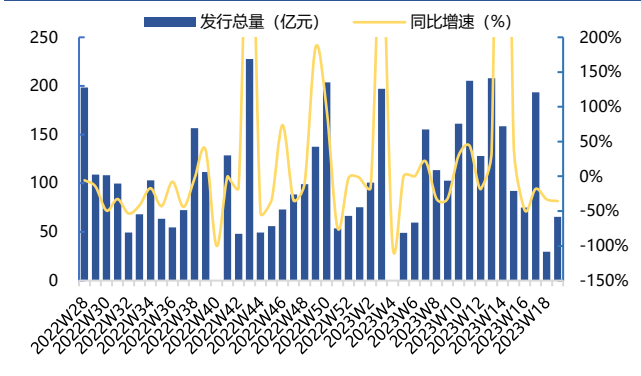
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	当周销售面积 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京	2596.42	-0.41%	21.80	119.13	119.95
上海	2849.57	0.59%	38.66	73.71	71.54
广州	2259.25	-0.02%	25.09	90.03	90.77
深圳	881.76	-0.26%	10.81	81.56	80.36
<b>二线城市</b>					
南京	2848.14	-0.34%	19.50	146.09	142.54
苏州	1341.43	-0.85%	17.46	76.83	77.28
福州	1341.36	-0.01%	5.18	258.74	244.89
温州	1425.80	0.19%	21.79	65.43	64.32
杭州	781.32	0.76%	21.15	36.95	35.27
宁波	412.31	-0.25%	11.10	37.13	36.44
厦门	294.84	-2.44%	8.48	34.79	37.50
<b>三线城市</b>					
莆田	352.52	-1.36%	1.48	238.61	233.20
宝鸡	621.88	-3.44%	4.27	145.48	146.73
南平	69.15	0.00%	0.22	313.83	300.82
东营	185.00	-1.07%	4.91	37.70	37.33

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

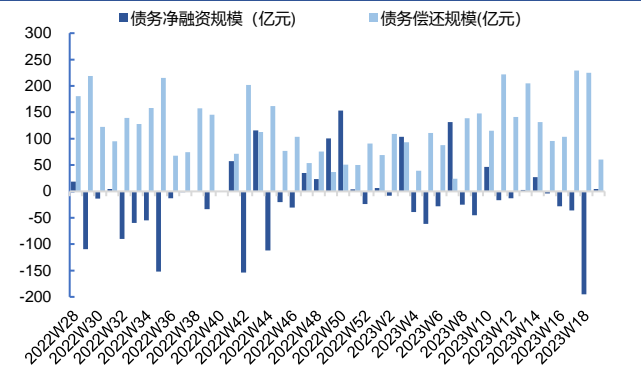
本周（2023/05/08-2023/05/14）房企境内新发债总额为 65.35 亿元，同比下降 35.59%，环比上升 119.37%；债务总偿还量为 60.49 亿元，同比上升 182.85%，环比下降 73.14%；净融资额 4.86 亿元。

图表 30: 境内新发债规模及同比增速



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 31: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

### 4.2 房企融资详情

本周房企共发行 6 笔债券，发行主体包括国企和民企，其中民企方面万科发行 20 亿元中期票据，碧桂园发行两笔 8 亿元和 9 亿元的中期票据。

图表 32: 房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
05/04	深振业 A	发行 7.5 亿元公司债，票面利率为 3.30%
05/04	融创中国	占现有债务约 85% 的同意债权人已加入重组支持协议
04/30	金科股份	“H0 金科 03”未能按期足额兑付到期本金及利息

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 33: 房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额 (亿)	期限 (年)	发行利率 (%)	发行人性质	债券类型
22 保利 C	保利发展控股集团股份有限公司	5/11	2.03	18.01	-	中央国有企业	证监会主管 ABS
22 保利 A	保利发展控股集团股份有限公司	5/11	18.32	18.01	3.59	中央国有企业	证监会主管 ABS
23 万科 MTN002	万科企业股份有限公司	5/10	20.00	3.00	3.10	公众企业	一般中期票据
23 碧桂园 MTN001	碧桂园地产集团有限公司	5/05	8.00	2.00	3.80	民营企业	一般中期票据
23 碧桂园 MTN002	碧桂园地产集团有限公司	5/05	9.00	2.00	3.95	民营企业	一般中期票据
23 五新实业 MTN002	新希望五新实业集团有限公司	5/05	8.00	3.00	4.10	民营企业	一般中期票据

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

### 4.3 房企信用情况

图表 34: 房企最新负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体评级
		对象	事件类别	发生日期	债券只数	债券余额(亿元)	债券只数	债券余额(亿元)	
恒大地产集团有限公司	2023/5/8	19 恒大 01	展期	2023/5/8	14	558.63	2	85.00	B

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整

发布日期	发行人	评级机构	评级变动	展望变动	评级	展望	上期评级	上期展望
5月11日	中国海外宏洋集团有限公司	评级维持	展望维持	BBB-	稳定	标准普尔	BBB-	稳定
5月8日	中国海外发展有限公司	评级维持	展望维持	BBB+	稳定	标准普尔	BBB+	稳定

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

## 风险因素

**政策风险:** 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

**市场风险:** 房地产市场销售情况恢复程度不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。



## 研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获 2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016 年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

## 机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiyue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华北区销售	樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com
华北区销售	秘侨	18513322185	miqiao@cindasc.com
华北区销售	李佳	13552992413	lijia1@cindasc.com
华北区销售	赵岚琦	15690170171	zhaolanqi@cindasc.com
华北区销售	张澜夕	18810718214	zhanglanxi@cindasc.com
华北区销售	王哲毓	18735667112	wangzheyu@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
华东区销售	李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
华东区销售	孙僮	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	贾力	15957705777	jjali@cindasc.com
华东区销售	王爽	18217448943	wangshuang3@cindasc.com
华东区销售	石明杰	15261855608	shimingjie@cindasc.com
华东区销售	曹亦兴	13337798928	caoyixing@cindasc.com
华东区销售	王赫然	15942898375	wangheran@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
华南区销售	胡洁颖	13794480158	hujieying@cindasc.com
华南区销售	郑庆庆	13570594204	zhengqingqing@cindasc.com
华南区销售	刘莹	15152283256	liuying1@cindasc.com
华南区销售	蔡静	18300030194	caijing1@cindasc.com
华南区销售	聂振坤	15521067883	niezhenkun@cindasc.com
华南区销售	张佳琳	13923488778	zhangjialin@cindasc.com
华南区销售	宋王飞逸	15308134748	songwangfeiyi@cindasc.com

## 分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

## 免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，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出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

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，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其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，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

## 评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	<b>买入：</b> 股价相对强于基准 20% 以上；	<b>看好：</b> 行业指数超越基准；
	<b>增持：</b> 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	<b>中性：</b> 行业指数与基准基本持平；
	<b>持有：</b> 股价相对基准波动在±5% 之间；	<b>看淡：</b> 行业指数弱于基准。
	<b>卖出：</b> 股价相对弱于基准 5% 以下。	

## 风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券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，投资者需自行承担风险。