

# 房地产周报20230522：新房销售分化明显，南京杭州放宽限购

2023年5月23日

看好/维持

|     |      |
|-----|------|
| 房地产 | 行业报告 |
|-----|------|

分析师 | 陈刚 电话：010-66554028 邮箱：chen\_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：S1480521080001

## 投资摘要：

**市场行情：**本周（5.15-5.19）A股地产指数（申万房地产）涨幅-3.96%（上周-1.75%），A股大盘（中证A股）涨幅0.59%（上周-1.77%）；H股地产指数（克而瑞内房股领先指数）涨幅-7.83%（上周-5.49%），H股物业指数（恒生物业服务及管理指数）涨幅-4.59%（上周-6.82%），H股大盘（恒生指数）涨幅-0.90%（上周-2.11%）。本周A股地产板块表现弱于大盘、H股地产板块表现弱于大盘、H股物业板块表现弱于大盘。

## 行业基本面：

**新房销售分化明显，二手房回暖势头延续。**从数据来看，28城商品房累计销售面积（1.1~5.18）同比增长17.8%，本月至今（5.1~5.18）同比增长28.7%，上月整月同比增长31.5%；其中一线城市本月至今（5.1~5.18）同比增长72.6%、三线城市本月至今（5.1~5.18）同比增长-3.0%。12城二手房成交面积（1.1~5.21）同比增长44.8%，本月至今（5.1~5.21）同比增长47.5%，上月整月同比增长39.5%。

**内债融资有所下滑，外债余额持续下降。**从数据来看，境内地产债发行规模（1.1~5.21）累计同比下滑2.3%，5月至今（5.1~5.21）同比下滑39.5%；内地房企海外美元债券余额（截至5.21）同比去年同期下滑27.01%，环比上月末下滑0.51%；内地房企海外港元债券余额（截至5.21）同比去年同期下滑17.27%，环比上月末下滑1.02%。

**投资策略：近期二线城市楼市放松步伐有所加大，本周南京和杭州余杭区放松限购。**5月15日，杭州余杭区多个楼盘加入余杭区限购放宽圈，外地户籍只需1个月社保即可购买余杭区新房或二手房，本地户籍无需社保，购买二套也不再受落户5年限制。5月16日，南京房产限购政策再放松，不管名下有几套房产，只要是南京户籍，均可在江心洲、南部新城、红山新城、幕府创新区这四处产业聚集区开出购房证明。此外，河南鹤壁出台了购房补贴政策，山东济南放宽了灵活就业人员公积金缴存金额。

**防范化解房企风险与支持改善性住房需求是近一段时间以来房地产供需两端支持政策的主要方向。我们认为，当前供需两端政策都在确保房地产市场回归平稳发展，政策正在形成合力，销售市场正走向触底回升。我们推荐具有信用优势的优质央企、国企以及有望受益于融资端的支持，有效改善资产负债状况的优质民企。优质头部房企将受益于融资政策的支持进一步优化资产结构，有望抓住行业出清与竞争格局改善的机会在需求回暖之时抢占先机，保利发展、越秀地产、金地集团、碧桂园、龙湖集团等龙头房企将有望受益。**

**风险提示：**行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

## 目 录

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. 市场行情(2022.5.15~2022.5.19).....  | 4  |
| 1.1 本周 A 股及 H 股地产板块与大盘涨跌幅.....     | 4  |
| 1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势.....    | 4  |
| 1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅..... | 5  |
| 1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅.....         | 6  |
| 1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜.....     | 7  |
| 2. 新房销售(截至 2022.5.18).....         | 8  |
| 2.1 新房累计成交面积同比.....                | 8  |
| 2.2 新房月度成交面积同比.....                | 10 |
| 3. 二手房销售(截至 2022.5.21).....        | 11 |
| 3.1 二手房累计成交面积同比.....               | 11 |
| 3.2 二手房月度成交面积同比.....               | 12 |
| 4. 融资情况(截至 2022.5.21).....         | 13 |
| 4.1 境内地产债发行规模.....                 | 14 |
| 4.2 境外地产债余额.....                   | 15 |
| 5. 政策要闻(2023.5.15~2023.5.21).....  | 16 |
| 6. 投资策略.....                       | 16 |
| 7. 风险提示.....                       | 17 |

## 插图目录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 图 1: 截至本周 A 股地产板块与大盘走势.....         | 4  |
| 图 2: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势.....    | 4  |
| 图 3: 截至本周 A 股地产板块与大盘累计涨跌幅.....      | 5  |
| 图 4: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅..... | 5  |
| 图 5: 本周 A 股各板块周涨跌幅.....             | 6  |
| 图 6: 本周 H 股各板块周涨跌幅.....             | 6  |
| 图 7: 本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜.....          | 7  |
| 图 8: 本周 H 股地产板块公司涨跌幅榜.....          | 7  |
| 图 9: 本周 H 股物业板块公司涨跌幅榜.....          | 8  |
| 图 10: 28 城商品房成交面积日累计值.....          | 8  |
| 图 11: 28 城商品房成交面积日累计同比.....         | 9  |
| 图 12: 各线城市商品房成交面积日累计同比.....         | 9  |
| 图 13: 28 城商品房月成交面积同比.....           | 10 |
| 图 14: 各线城市商品房月成交面积同比.....           | 10 |
| 图 15: 12 二手房成交面积日累计值.....           | 11 |
| 图 16: 12 城二手房成交面积日累计同比.....         | 11 |
| 图 17: 各线城市二手房成交面积日累计同比.....         | 12 |

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 图 18: 12 城二手房月成交面积同比 ..... | 12 |
| 图 19: 各线城市二手房月成交面积同比 ..... | 13 |
| 图 20: 境内地产债发行规模日累计值 .....  | 14 |
| 图 21: 境内地产债发行规模日累计同比 ..... | 14 |
| 图 22: 境内地产债每月发行规模同比 .....  | 14 |
| 图 23: 内地房企海外债券余额 .....     | 15 |
| 图 24: 内地房企海外债券余额规模同比 ..... | 15 |

## 表格目录

|                                     |    |
|-------------------------------------|----|
| 表 1: 本周 A 股地产板块与大盘涨跌幅 .....         | 4  |
| 表 2: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅 .....         | 4  |
| 表 3: 新房成交面积同比 .....                 | 8  |
| 表 4: 二手房成交面积同比 .....                | 11 |
| 表 5: 内债发行规模同比(截至 2022.4.16) .....   | 13 |
| 表 6: 内地房企海外债券余额(截至 2022.4.16) ..... | 13 |
| 表 7: 本周主要地产要闻梳理 .....               | 16 |

## 1. 市场行情(2022.5.15~2022.5.19)

### 1.1 本周 A 股及 H 股地产板块与大盘涨跌幅

表1: 本周 A 股地产板块与大盘涨跌幅

|         | 指数 (2023/05/19) | 本周涨幅   | 上周涨幅   | 近 12 周累计涨幅 |
|---------|-----------------|--------|--------|------------|
| 房地产(申万) | 2659.1          | -3.96% | -1.75% | -12.10%    |
| 中证 A 股  | 3373.7          | 0.59%  | -1.77% | -3.75%     |
| 沪深 300  | 3944.5          | 0.17%  | -1.97% | -2.87%     |

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

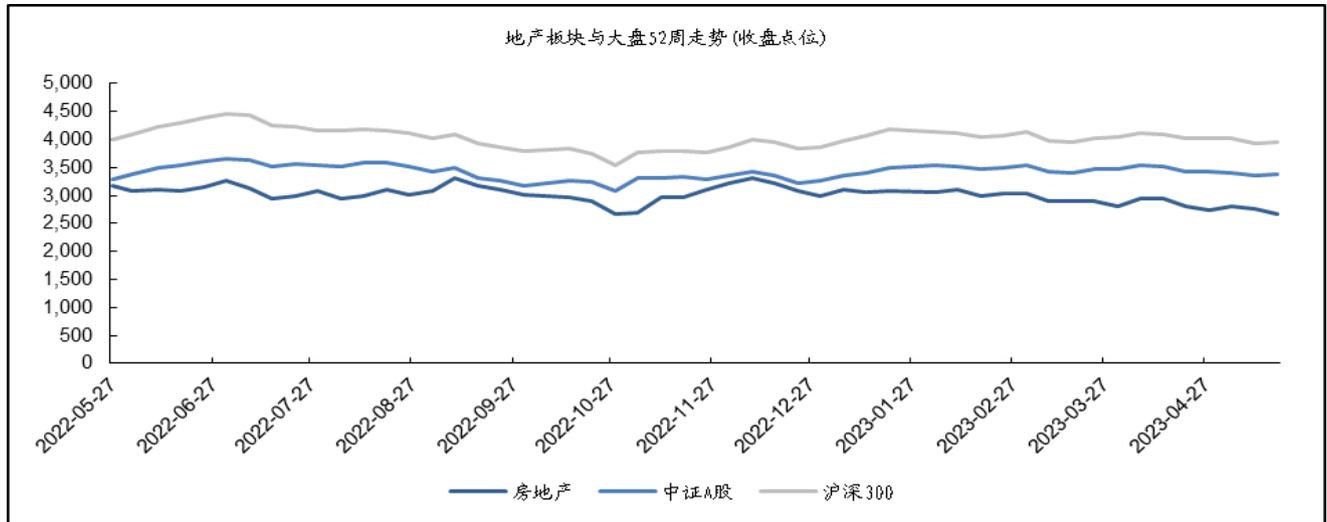
表2: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

|             | 指数 (2023/05/19) | 本周涨幅   | 上周涨幅   | 近 12 周累计涨幅 |
|-------------|-----------------|--------|--------|------------|
| 克而瑞内房股领先指数  | 1837.0          | -7.83% | -5.49% | -24.48%    |
| 恒生物业服务及管理指数 | 2499.9          | -4.59% | -6.82% | -21.11%    |
| 恒生指数        | 19450.6         | -0.90% | -2.11% | -2.80%     |

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

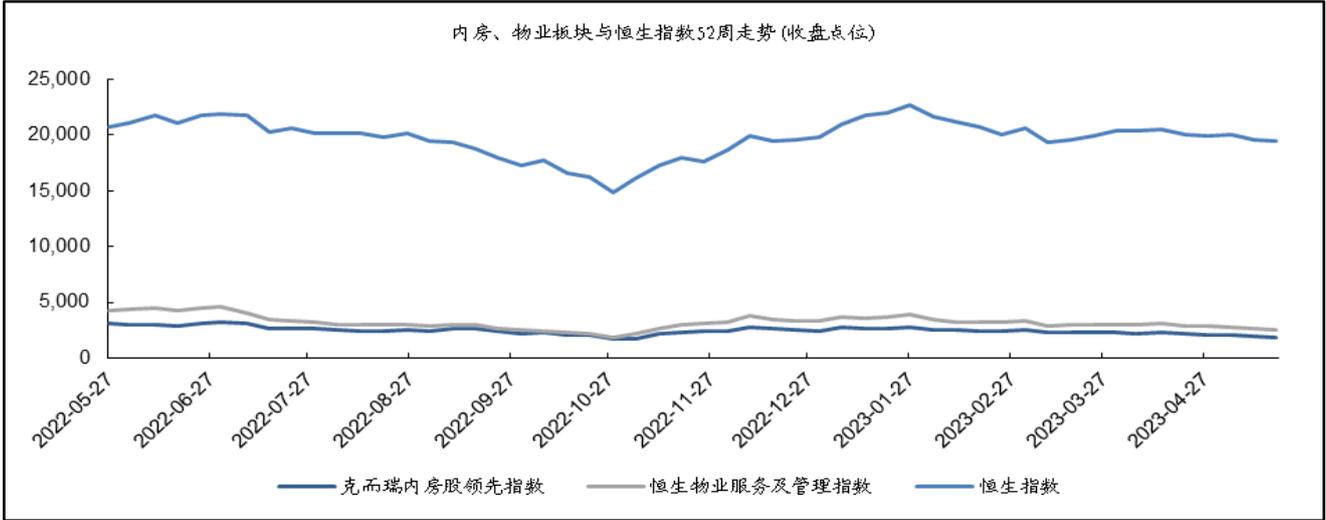
### 1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势

图1: 截至本周 A 股地产板块与大盘走势



资料来源: iFinD、东兴证券研究所

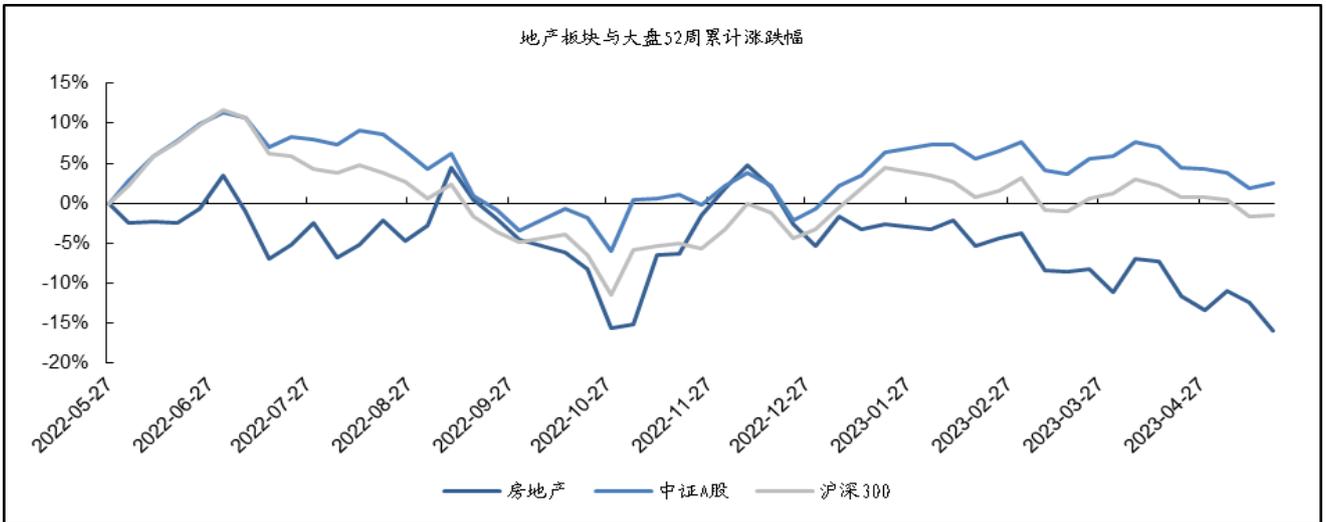
图2: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

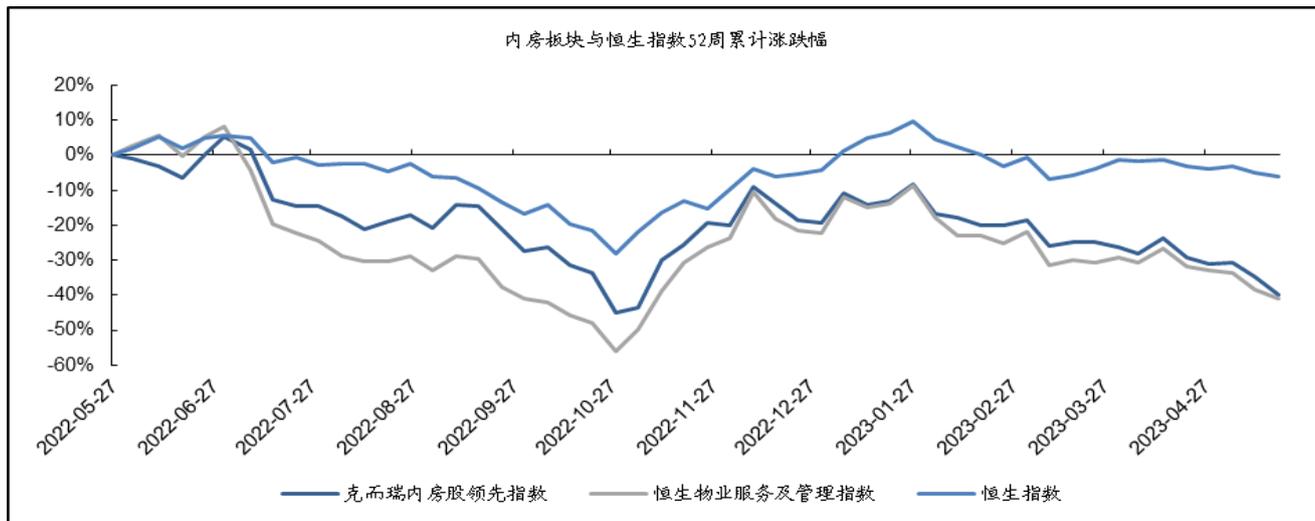
### 1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅

图3: 截至本周 A 股地产板块与大盘累计涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

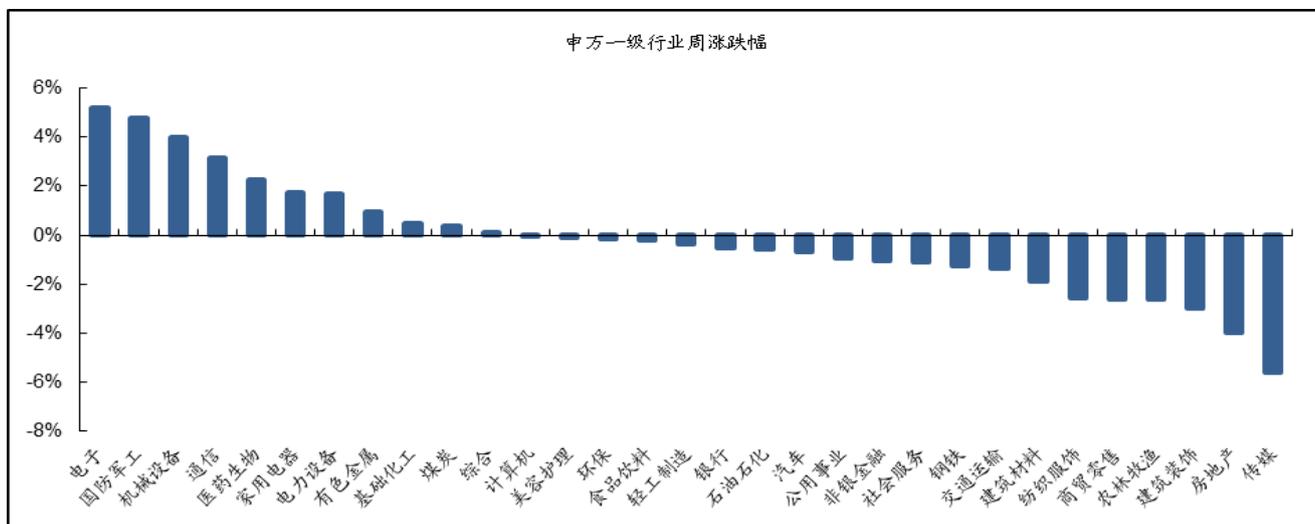
图4: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

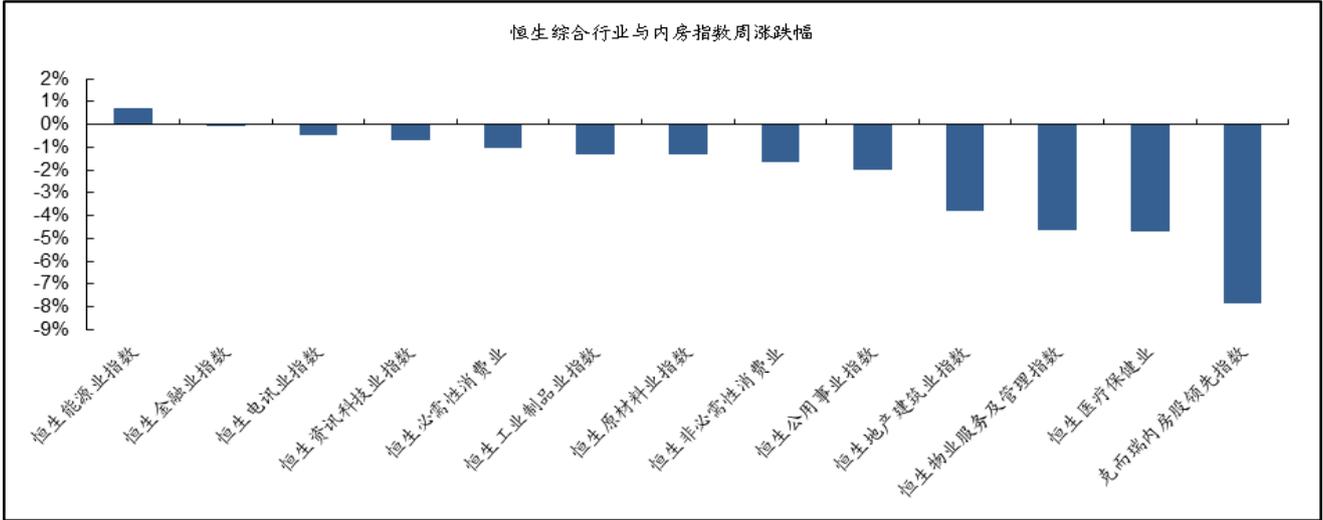
### 1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅

图5: 本周 A 股各板块周涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

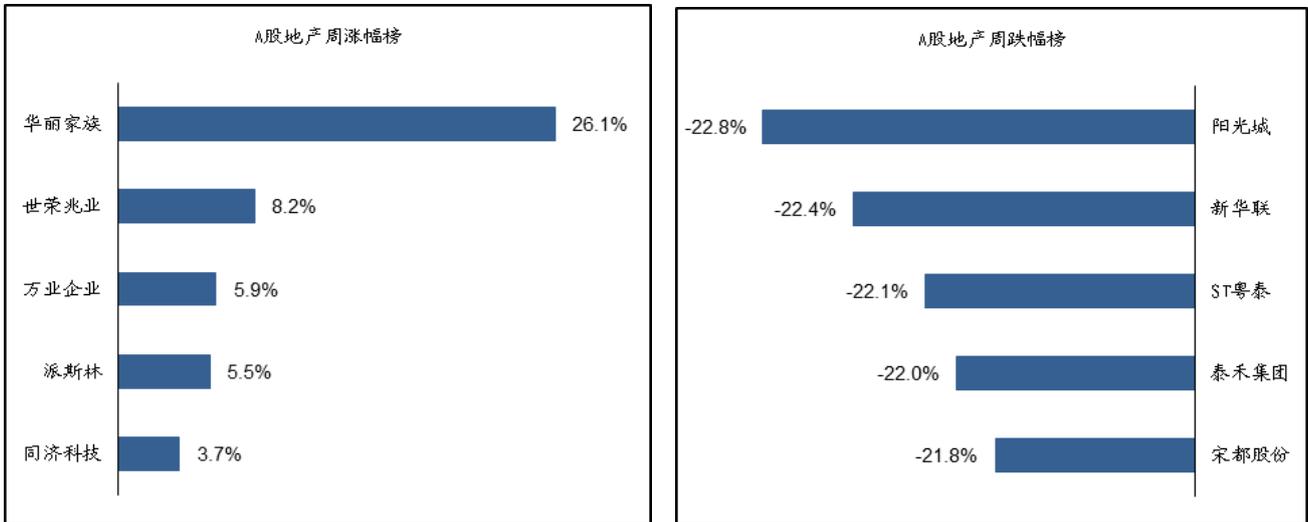
图6: 本周 H 股各板块周涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

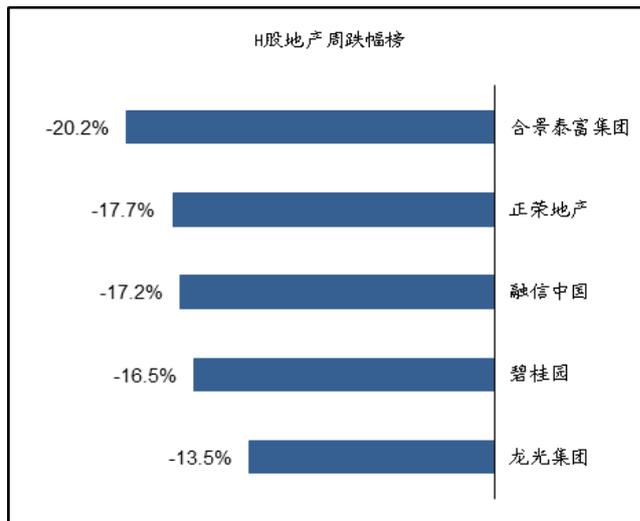
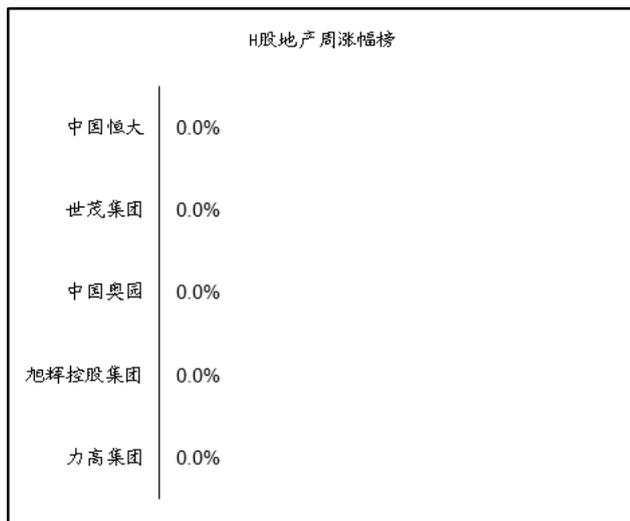
## 1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜

图7: 本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜



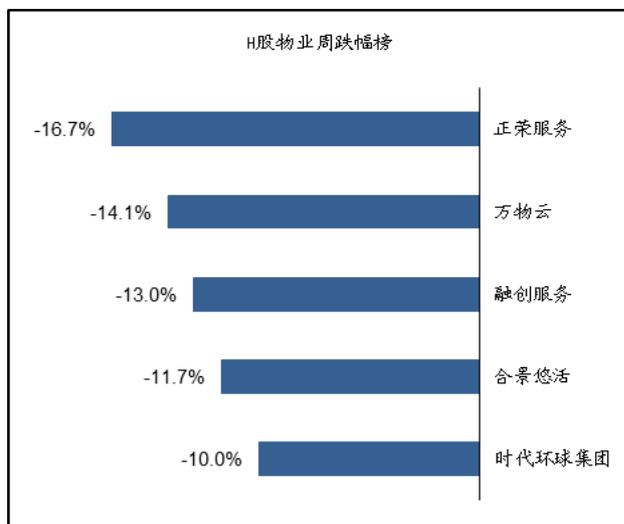
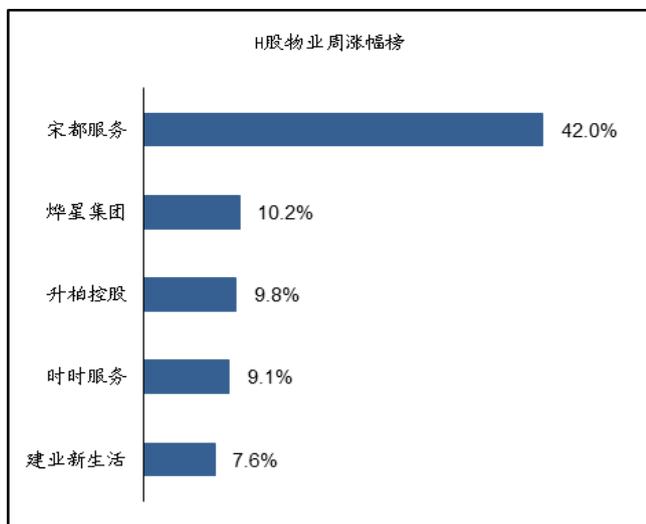
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 本周 H 股地产板块公司涨跌幅榜



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9: 本周 H 股物业板块公司涨跌幅榜



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

## 2. 新房销售(截至 2022.5.18)

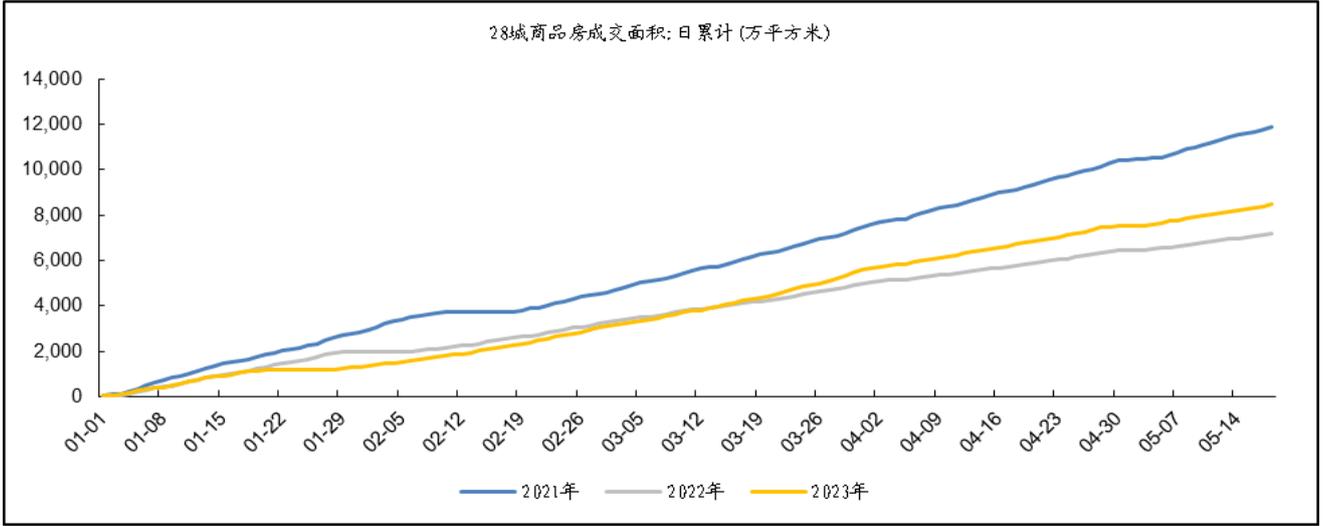
表3: 新房成交面积同比

|          | 28 城商品房成交面积 | 一线城市 (4 城) | 二线城市 (10 城) | 三四线城市 (14 城) |
|----------|-------------|------------|-------------|--------------|
| 本年至今累计同比 | 17.8%       | 33.3%      | 14.3%       | 14.2%        |
| 本月至今累计同比 | 28.7%       | 72.6%      | 33.7%       | -3.0%        |
| 上月同比     | 31.5%       | 107.9%     | 24.2%       | 8.6%         |

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

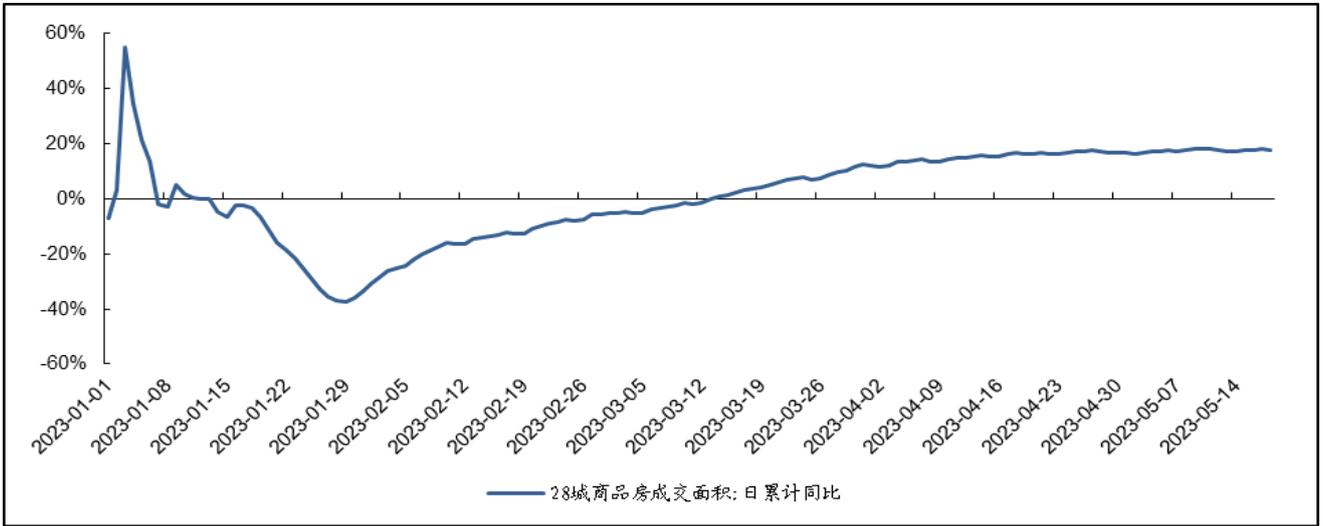
### 2.1 新房累计成交面积同比

图10: 28 城商品房成交面积日累计值



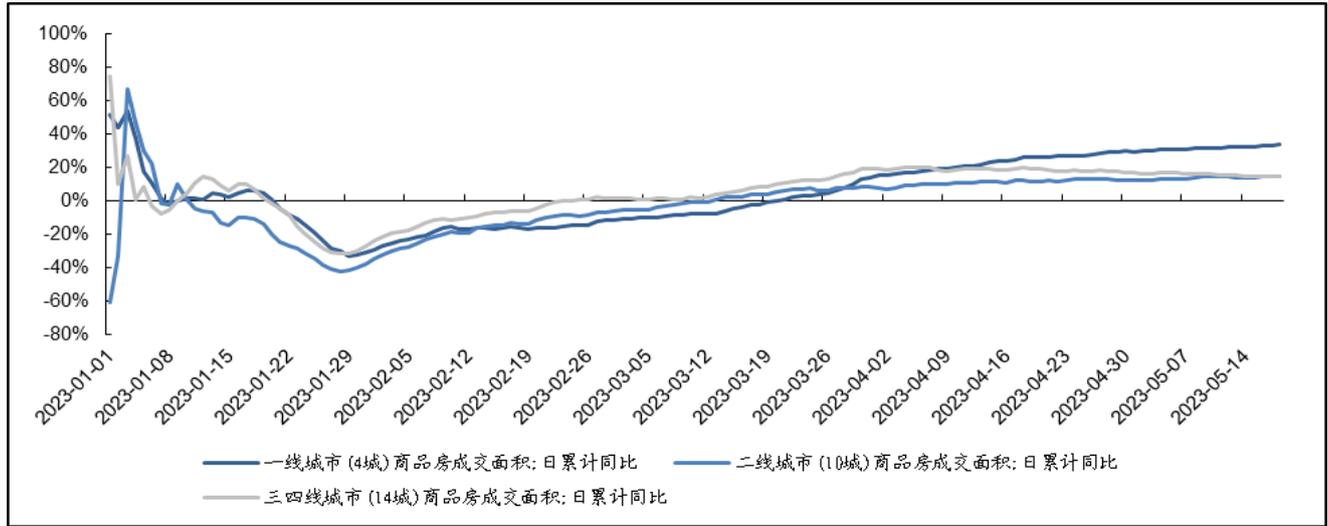
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图11: 28城商品房成交面积日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

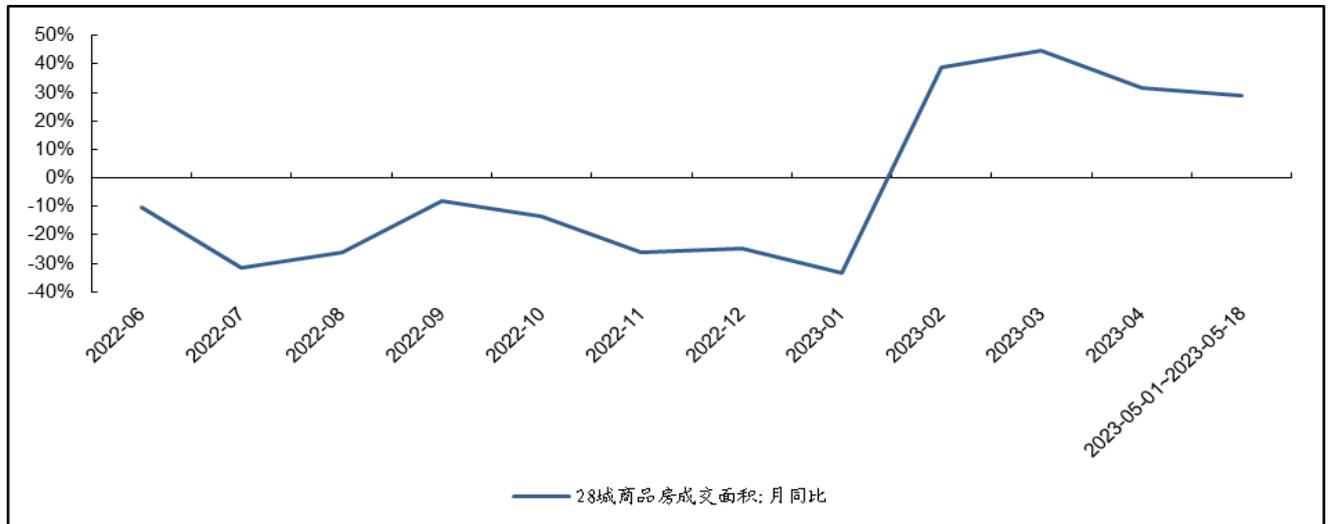
图12: 各线城市商品房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

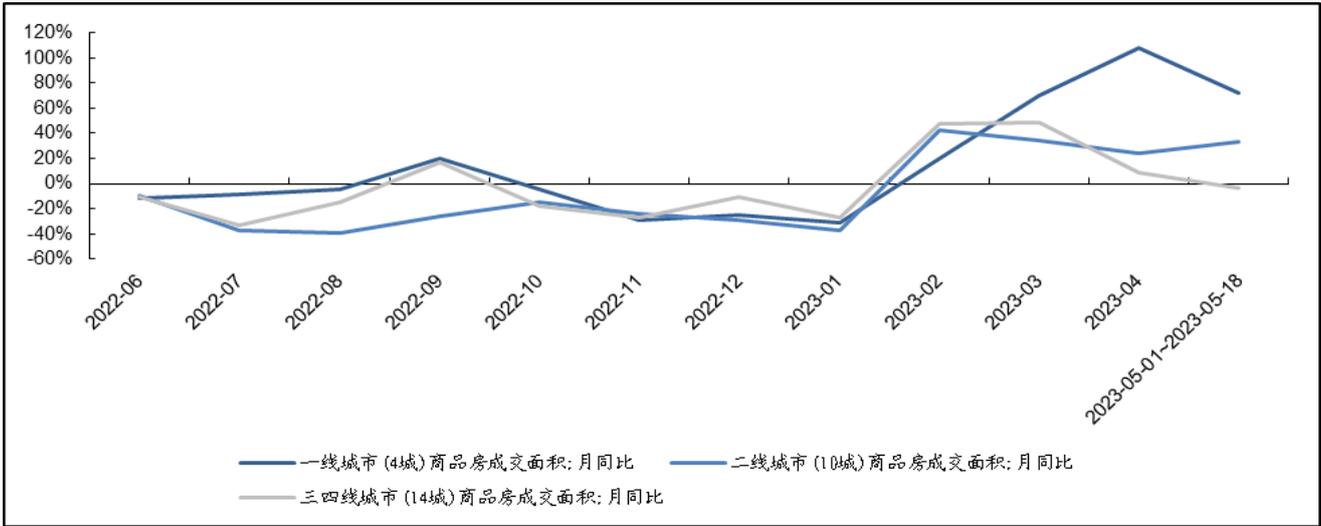
## 2.2 新房月度成交面积同比

图13：28城商品房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：各线城市商品房月成交面积同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

### 3. 二手房销售(截至 2022.5.21)

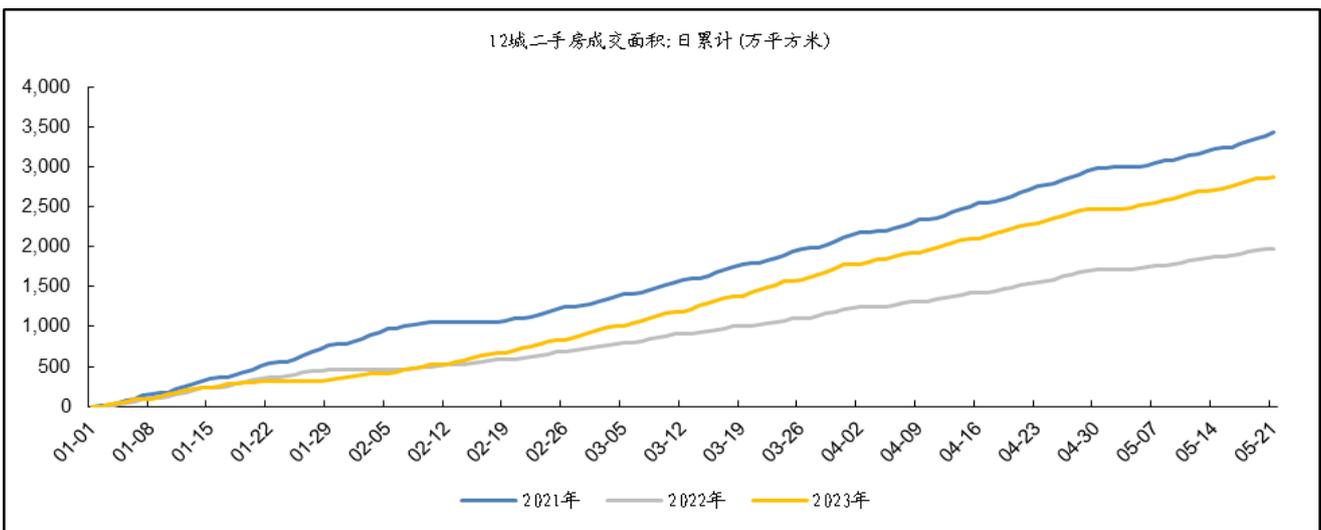
表4: 二手房成交面积同比

|          | 12城二手房成交面积 | 一线城市(2城) | 二线城市(6城) | 三四线城市(4城) |
|----------|------------|----------|----------|-----------|
| 本年至今累计同比 | 44.8%      | 24.0%    | 54.8%    | 54.3%     |
| 本月至今累计同比 | 47.5%      | 31.2%    | 53.1%    | 55.6%     |
| 上月同比     | 39.5%      | 7.9%     | 52.6%    | 60.0%     |

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

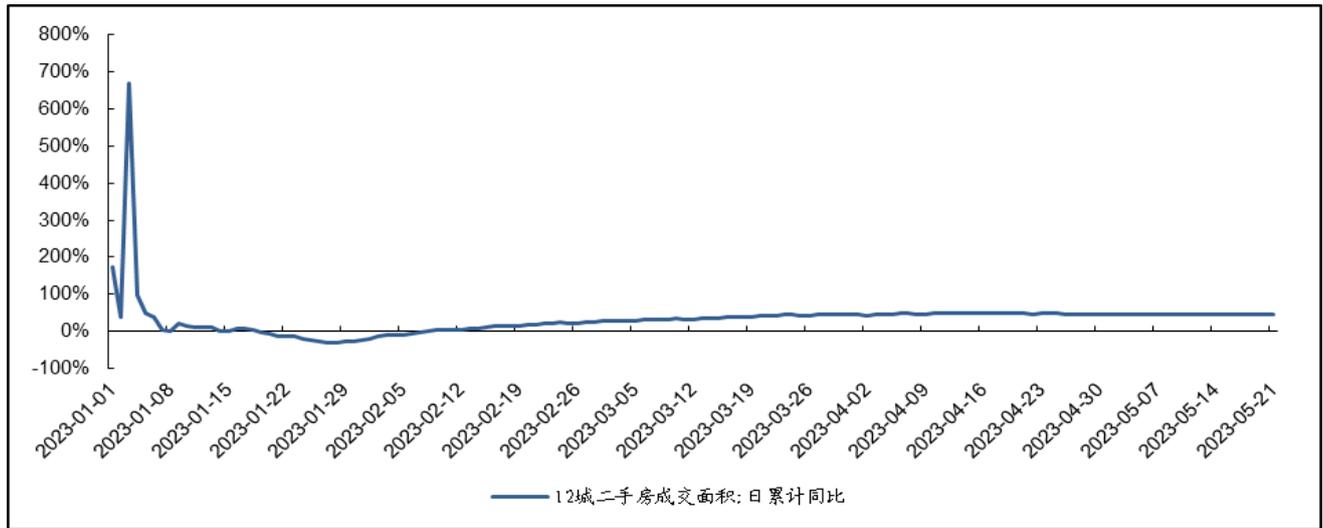
#### 3.1 二手房累计成交面积同比

图15: 12城二手房成交面积日累计值



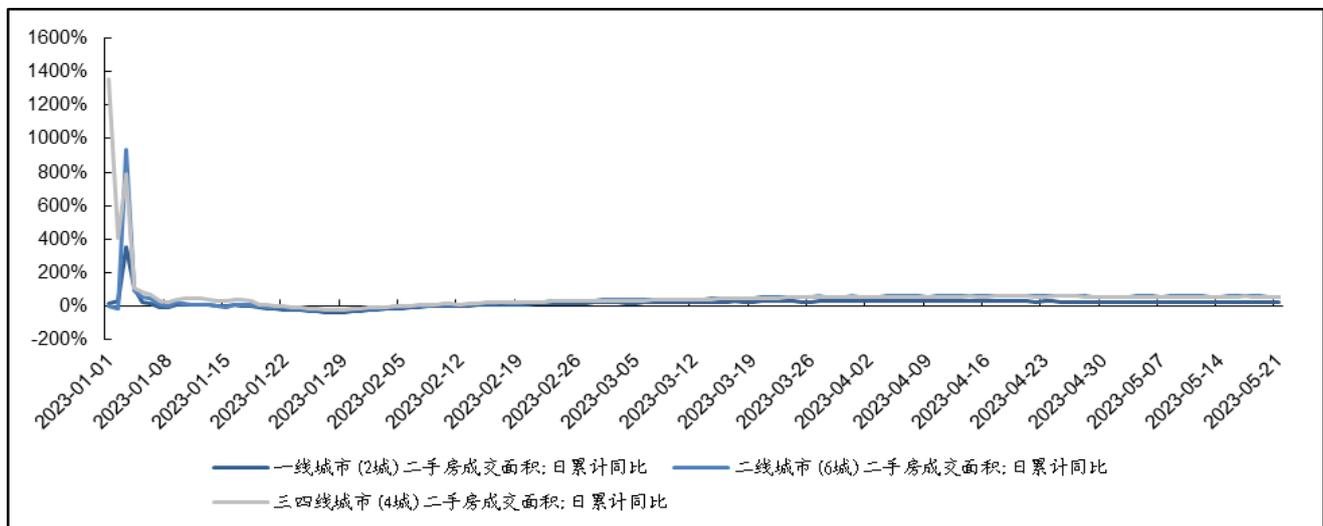
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图16: 12城二手房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

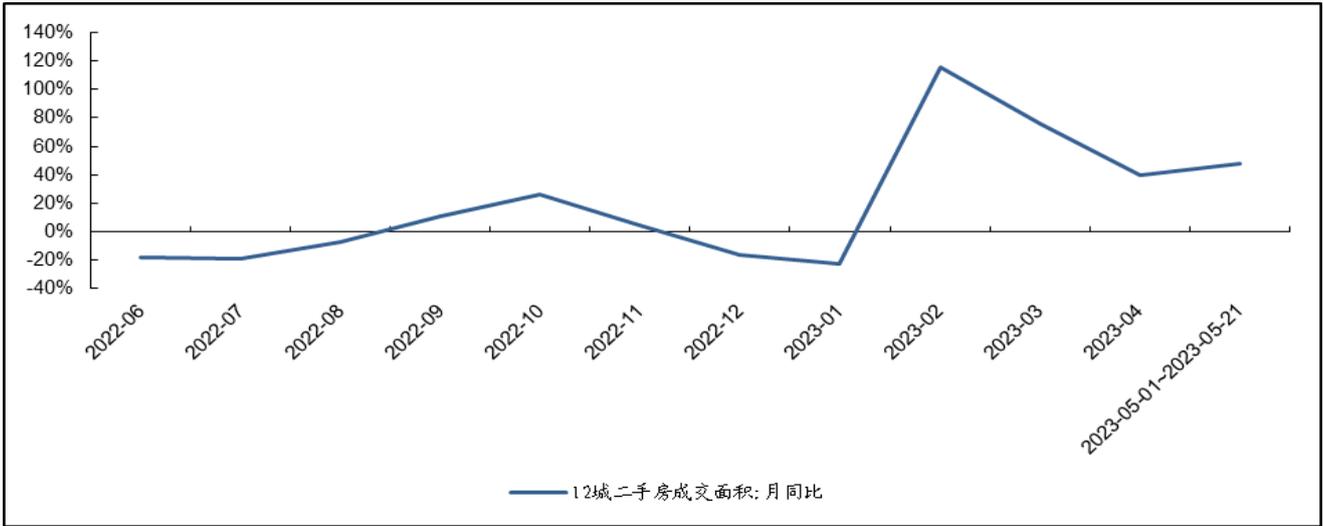
图17：各线城市二手房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

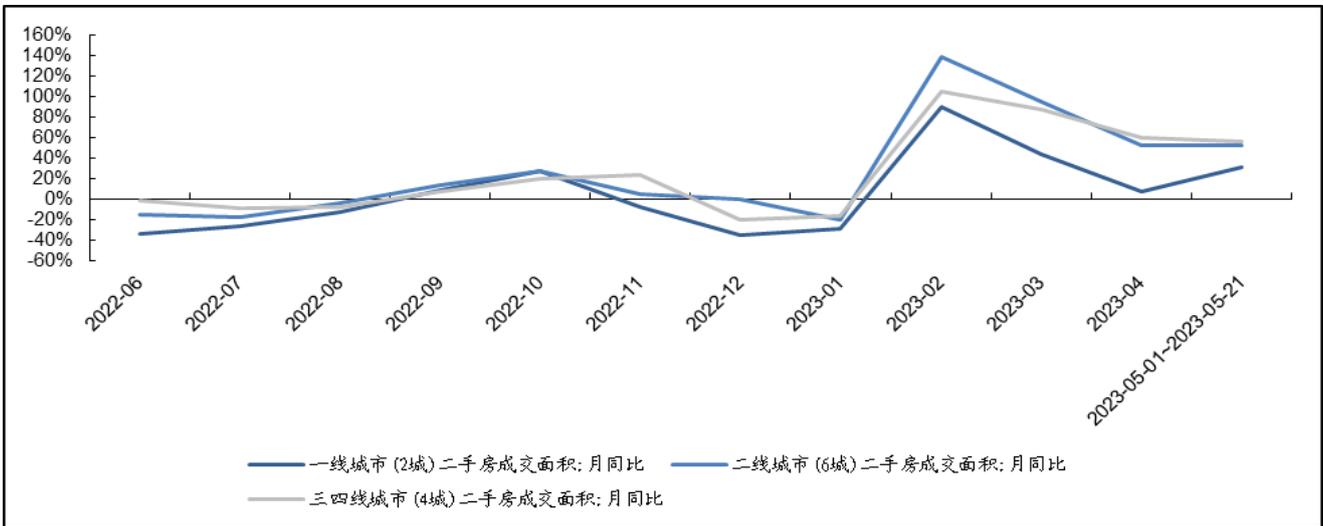
### 3.2 二手房月度成交面积同比

图18：12城二手房月成交面积同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图19: 各线城市二手房月成交面积同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

## 4. 融资情况(截至 2022.5.21)

表5: 内债发行规模同比(截至 2022.4.16)

| 境内地产债        |        |
|--------------|--------|
| 本年至今发行规模累计同比 | -2.3%  |
| 本月至今发行规模累计同比 | -39.5% |
| 上月发行规模同比     | 5.3%   |

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

表6: 内地房企海外债券余额(截至 2022.4.16)

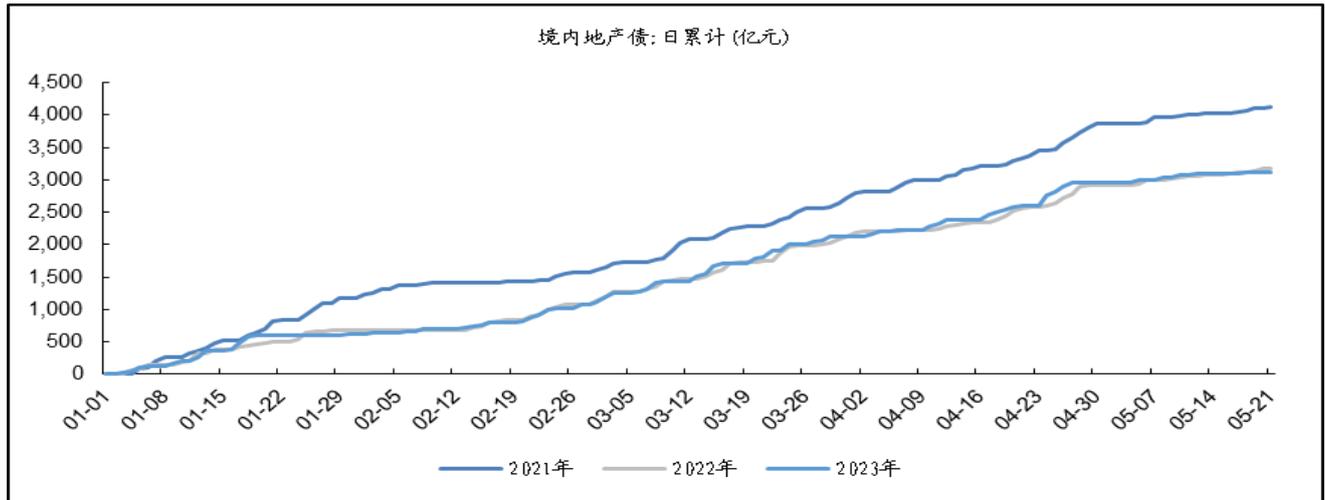
| 内地房企海外债券余额 | 同比去年同期 | 环比上月末 |
|------------|--------|-------|
|            |        |       |

|     |         |        |
|-----|---------|--------|
| 亿美元 | -27.01% | -0.51% |
| 亿港元 | -17.27% | -1.02% |

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

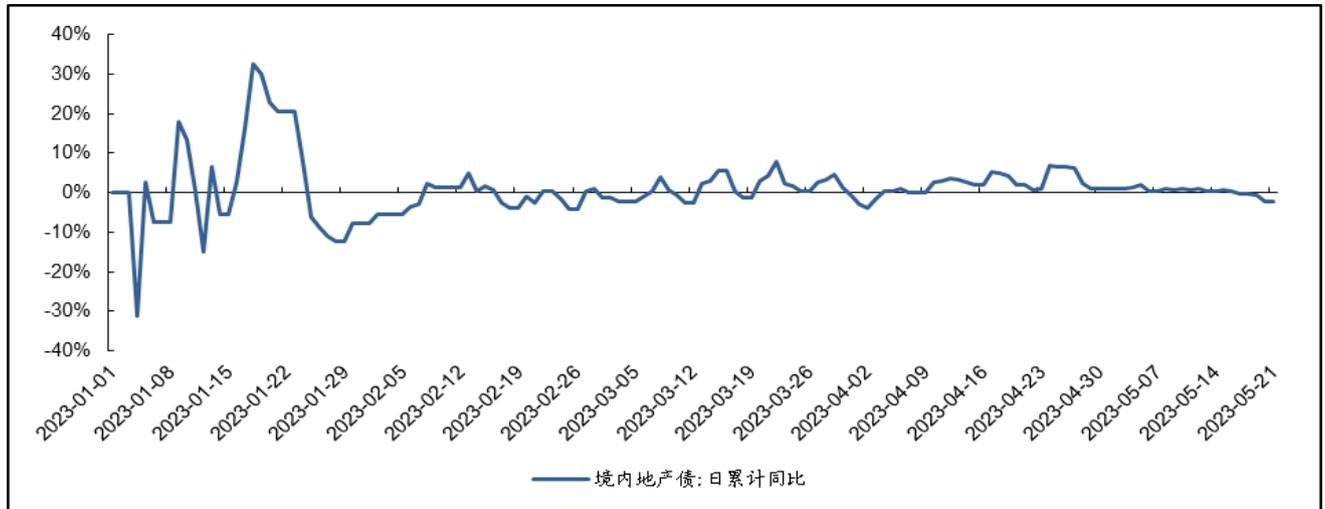
## 4.1 境内地产债发行规模

图20: 境内地产债发行规模日累计值



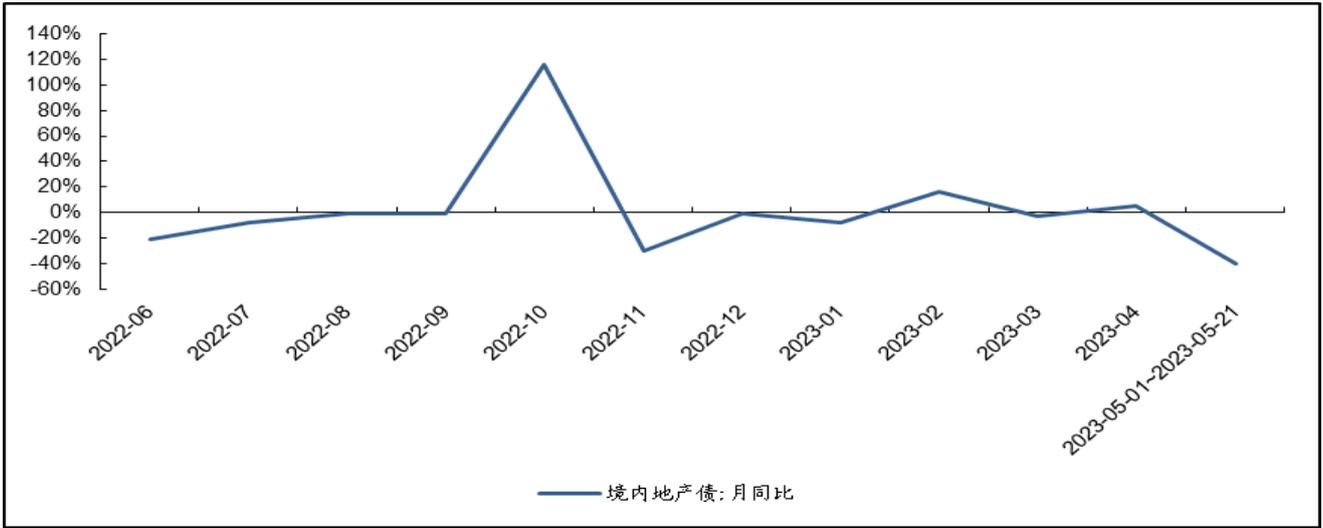
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图21: 境内地产债发行规模日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

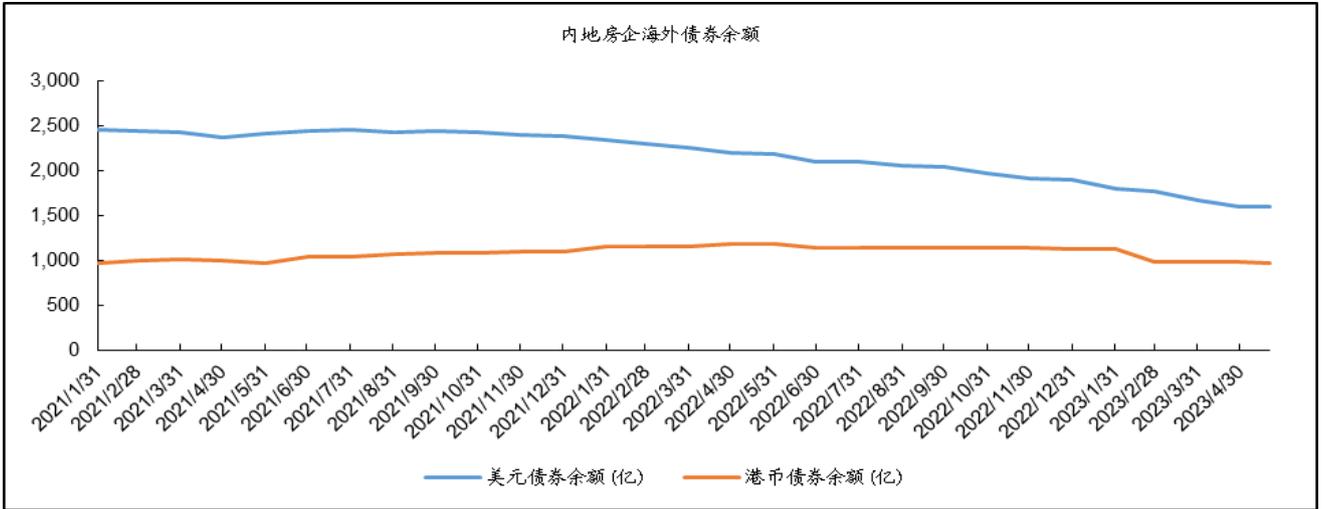
图22: 境内地产债每月发行规模同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

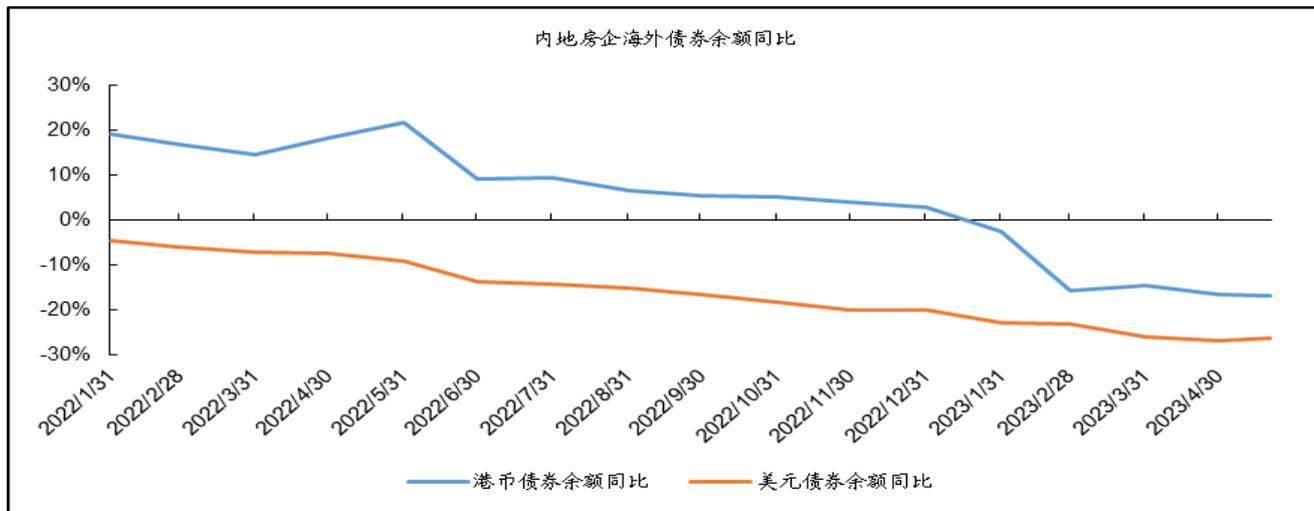
## 4.2 境外地产债余额

图23: 内地房企海外债券余额



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图24: 内地房企海外债券余额规模同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

## 5. 政策要闻(2023.5.15~2023.5.21)

表7: 本周主要地产要闻梳理

| 日期        | 政策主体 | 政策内容  | 政策类型  |
|-----------|------|---|-------|
| 2023/5/15 | 杭州余杭 | 杭州余杭区多个楼盘, 瓶窑镇和中泰街道加入余杭区限购放宽圈, 外地户籍只需1个月社保即可购买余杭区新房或二手房, 本地户籍无需社保, 购买二套也不再受落户5年限制。但各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。 | 限购政策  |
| 2023/5/16 | 南京   | 南京房产限购政策再放松, 不管名下有几套房产, 只要是南京户籍, 均可在江心洲、南部新城、红山新城、幕府创新区这四处产业聚集区开出购房证明。                                  | 限购政策  |
| 2023/5/17 | 河南鹤壁 | 鹤壁发布住博会期间购房补贴政策: 购买144平方米以下住宅的, 每套享受10000元购房补贴; 购买144平方米及以上的, 每套享受5000元购房补贴。                            | 补贴政策  |
| 2023/5/21 | 山东济南 | 、济南出台住房公积金新政: 在济南住房公积金月缴存金额上下限范围内, 灵活就业缴存人可自行确定月缴存金额, 且每月均可自主变更。  | 公积金政策 |

资料来源: 万得股票终端陆家嘴财经早餐, 东兴证券研究所

## 6. 投资策略

近期二线城市楼市放松步伐有所加大, 本周南京和杭州余杭区放松限购。5月15日, 杭州余杭区多个楼盘加入余杭区限购放宽圈, 外地户籍只需1个月社保即可购买余杭区新房或二手房, 本地户籍无需社保, 购买二套也不再受落户5年限制。5月16日, 南京房产限购政策再放松, 不管名下有几套房产, 只要是南京户籍, 均可在江心洲、南部新城、红山新城、幕府创新区这四处产业聚集区开出购房证明。此外, 河南鹤壁出台了购房补贴政策, 山东济南放宽了灵活就业人员公积金缴存金额。

防范化解房企风险与支持改善性住房需求是近一段时间以来房地产供需两端支持政策的主要方向。我们认为, 当前供需两端政策都在确保房地产市场回归平稳发展, 政策正在形成合力, 销售市场正在走向触底回升。我们推荐具有信用优势的优质央企、国企以及有望受益于融资端的支持, 有效改善资产负债状况的优质民企。优质头部房企将受益于融资政策的支持进一步优化资产结构, 有望抓住行业出清与竞争格局改善的机会在需

求回暖之时抢占先机, 保利发展、越秀地产、金地集团、碧桂园、龙湖集团等龙头房企将有望受益。

## 7. 风险提示

行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

## 分析师简介

### 陈刚

清华大学金融硕士, 同济大学土木工程本科, 2019 年加入东兴证券研究所, 从事房地产行业研究。

## 分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师, 在此申明, 本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果, 引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源, 力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

## 风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下, 本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议, 市场有风险, 投资者在决定投资前, 务必要审慎。投资者应自主作出投资决策, 自行承担投资风险。

## 免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写, 东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料, 我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考, 报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价, 投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内, 与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下, 我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有, 未经书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发, 需注明出处为东兴证券研究所, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用, 未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导, 本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

## 行业评级体系

公司投资评级 (A 股市场基准为沪深 300 指数, 香港市场基准为恒生指数, 美国市场基准为标普 500 指数):  
以报告日后的 6 个月内, 公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

强烈推荐: 相对强于市场基准指数收益率 15% 以上;

推荐: 相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间;

中性: 相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间;

回避: 相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级 (A 股市场基准为沪深 300 指数, 香港市场基准为恒生指数, 美国市场基准为标普 500 指数):  
以报告日后的 6 个月内, 行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

看好: 相对强于市场基准指数收益率 5% 以上;

中性: 相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间;

看淡: 相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

## 东兴证券研究所

北京

西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层

邮编: 100033

电话: 010-66554070

传真: 010-66554008

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层

邮编: 200082

电话: 021-25102800

传真: 021-25102881

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编: 518038

电话: 0755-83239601

传真: 0755-23824526