



Research and
Development Center

房地产行业第 21 周周报

新房微降二手房微升，市场整体保持平稳

2023 年 05 月 28 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

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: jiangyuhui@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

新房微降二手房微升, 市场整体保持平稳

2023年05月28日

摘要:

- ◆**本周核心观点:** 本周新房成交面积环比微降, 同比增幅略有上升, 整体变化幅度不大, 一线城市受到去年低基数影响同比增幅较大。二手房方面环比微升, 同比增幅回落, 整体情况与上周相似, 没有较大波动。
- ◆**重点政策解读:** 天津市住房公积金管理中心发布《关于修订《天津市个人住房公积金贷款业务操作细则》的通知》, 通知规定: 套数核定以签订购房合同或买卖协议时, 我市住房交易及不动产登记管理部门确定的购房套数为准。对在本市购买首套住房和第二套住房的职工家庭, 按照我市相关规定发放住房公积金贷款。对在本市购买第三套及以上住房或已使用过2次住房公积金贷款的职工家庭, 不予发放住房公积金贷款。职工离婚的, 离婚前本市住房公积金贷款记录仍计算为本市住房公积金贷款次数。异地缴存住房公积金申请本市住房公积金贷款的, 其在缴存地的住房公积金贷款记录与本市住房公积金贷款记录合并计算。政策自2023年5月25日起执行。此前天津已经针对商贷出台“认房不认贷”政策, 此次针对公积金贷款也执行“认房不认贷”后, 天津需求端宽松政策继续出台, 政策端对于需求的积极信号仍然持续释放。根据中指研究院数据, 2023年1-3月释放积压需求后, 4月天津新房成交环比大幅下降33.94%, 二手房环比也有17.21%的下降, 销售持续性承压。在市场出现明显降温趋势后, 同时在6月房企业绩冲刺的传统旺季来临之前, 出台公积金贷款松绑政策, 一方面继续释放政策宽松的积极态度, 另一方面结合6月房企冲刺业绩的营销活动, 有望在6月带动脉冲式销售回暖, 形成政策和供给两重市场回暖的窗口期。
- ◆**一周行情回顾:** 本周(2023/05/22-2023/05/28)申万房地产指数下跌3.48%, 跑输上证综指1.32pct, 在各类板块中位列第28/31, 恒生地产建筑业指数下跌3.68%, 跑输恒生综指0.11pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 新华联(27.84%)、泛海控股(12.79%)、深深房A(9.66%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 荣盛发展(-25.95%)、金科股份(-23.39%)、泰禾集团(-22.54%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌3.87%, 跑输恒生综指0.29pct, 在各类板块中位列第9/13。本周跌幅前3的物业公司分别为: 建业新生活(-8.07%)、碧桂园服务(-7.75%)、金科服务(-7.45%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周(2023/05/20-2023/05/26)30个大中城新房成交面积300.64万平方米, 同比上升17.69%, 环比下降2.02%。15城二手房成交面积211.03万平方米, 同比上升37.18%, 环比上升0.81%。监测16个重点城市库存面积16020.60万平方米, 环比下降12.36%, 去化周期75.18周, 较上周缩短10.11周。上周(2023/05/15-2023/05/21)100大中城市土地供应建面2146.21万平方米, 同比下降37.27%, 环比下降20.22%; 土地成交建面3405.95万平方米, 同比上升18.39%, 环比上升21.21%; 供需比下降为0.63, 溢价率为3.38%。
- ◆**房企融资情况:** 本周(2023/05/20-2023/05/26)房企境内新发债总额为134.51亿元, 同比上升5.91%, 环比上升934.69%; 债务总偿还量为84.55亿元, 同比下降52.27%, 环比上升74.61%; 净融资额49.96亿元。
- ◆**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。

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	10
3.1 新房成交数据	10
3.2 二手房成交数据	10
3.3 土地市场情况	11
3.4 库存及去化	12
4. 房企融资情况	14
4.2 房企融资详情	14
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	4
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 (%)	7
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	7
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 10 名 (%)	8
图表 10: 本周重点公司公告	8
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速	10
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)	10
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)	10
图表 14: 2023 年 4 月新建住宅价格和同比及环比增速	10
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速	11
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)	11
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)	11
图表 18: 2023 年 4 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)	11
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)	12
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	12
图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率	12
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率	12
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	13
图表 28: 三线城市库存面积及去化周期	13
图表 29: 重点城市库存和去化周期情况	13
图表 30: 境内新发债规模及同比增速	14
图表 31: 债务偿还规模及债务净融资规模	14
图表 32: 房企债券相关公告	14
图表 33: 房企债券发行详情	14
图表 34: 房企最新负面事件	16

1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容:

天津: 住房公积金贷款 5 月 25 日起执行“认房不认贷”

天津市住房公积金管理中心发布《关于修订《天津市个人住房公积金贷款业务操作细则》的通知》，通知规定：套数核定以签订购房合同或买卖协议时，我市住房交易及不动产登记管理部门确定的购房套数为准。对在本市购买首套住房和第二套住房的职工家庭，按照我市相关规定发放住房公积金贷款。对在本市购买第三套及以上住房或已使用过 2 次住房公积金贷款的职工家庭，不予发放住房公积金贷款。职工离婚的，离婚前本市住房公积金贷款记录仍计算为本市住房公积金贷款次数。异地缴存住房公积金申请本市住房公积金贷款的，其在缴存地的住房公积金贷款记录与本市住房公积金贷款记录合并计算。政策自 2023 年 5 月 25 日起执行。

政策解读:

公积金政策持续优化，需求端政策仍然在释放。此前天津已经针对商贷出台“认房不认贷”政策，此次针对公积金贷款也执行“认房不认贷”后，天津需求端宽松政策继续出台，政策端对于需求的积极信号仍然持续释放。根据中指研究院数据，2023 年 1-3 月释放积压需求后，4 月天津新房成交环比大幅下降 33.94%，二手房环比也有 17.21% 的下降，销售持续性承压。在市场出现明显降温趋势后，同时在 6 月房企业绩冲刺的传统旺季来临之前，出台公积金贷款松绑政策，一方面继续释放政策宽松的积极态度，另一方面结合 6 月房企冲刺业绩的营销活动，有望在 6 月带动脉冲式销售回暖，形成政策和供给两重市场回暖的窗口期。

1.2 地产政策回顾

中央政策层面: 本周央行授权全国银行间同业拆借中心公布，新一期贷款市场报价利率 (LPR) 为：1 年期 LPR 和 5 年期以上 LPR 分别为 3.65%、4.3%，均与上月持平。这是 LPR 自 2022 年 8 月下降之后，连续 9 个月维持不变。贝壳研究院监测显示，2023 年 5 月贝壳百城首套主流房贷利率平均为 4.0%，较上月微降 1BP；二套主流房贷利率平均为 4.91%，与上月持平。5 月首二套主流房贷利率较去年同期分别回落 91BP 和 41BP。5 月贝壳百城银行平均放款周期为 23 天，较上月延长 2 天，放款速度仍较快。

地方政策层面: 本周东阳市、广州市、信阳市、天津市、湖南省、南京市调整了住房公积金相关政策；上海市、惠州市、临沂市、福建省、海南省、上饶市、荆门市调整了相关住房政策；上海市、辽宁省、广东省公布了经济运行状况数据；杭州完成 2023 年第四批次集中供地。

图表 1: 本周政策回顾

日期	发布地区	内容
05/22	上海	5 月 22 日，上海市住房城乡建设管理委等部门印发修订后的《上海市发展公共租赁住房的实施意见》，其中提出，上海市有关部门及金融管理部门应按有关规定，结合上海市实际，积极支持金融机构、公共租赁住房运营机构和有关单位，探索创新公共租赁住房的投融资机制。鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款；支持符合条件的企业通过发行中长期债券等方式筹集资金；探索运用保险资金、信托资金和房地产信托投资基金，拓展公共租赁住房融资渠道。政府投资建设的公共租赁住房，纳入住房公积金贷款支持保障性住房建设试点范围。积极研究其他融资渠道及投融资机制。

05/22	东阳	5月22日, 根据中房网报道, 该市对二孩及以上家庭住房公积金的提取和贷款进行了调整。调整后, 二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的, 在规定的可贷比例和个人公积金账户余额倍数以内, 最高贷款额度可以上浮20%。申请第一套住房进行公积金贷款的过程中, 正常情况之下最高的贷款额度是80万元, 根据调整之后的政策二孩家庭可以贷到96万元, 各自公积金缴存账户余额由20000元变为24000元。购买二套住房的话, 之前最高的贷款额度是50万元, 调整之后最高的贷款额度是60万元, 各自公积金缴存账户余额需要留有15000元。
05/22	惠州	5月21日, 根据中房网报道, 惠州市惠阳区住房和城乡建设局发布《关于整顿房地产市场、严厉查处违规销售行为的通知》。通知提出5点要求, 包括严禁开发企业、中介机构在商品房交易环节出现首付贷、返首付、零首付、中介机构营销返首付、发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为。
05/22	全国	贝壳研究院监测显示, 2023年5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4.0%, 较上月微降1BP; 二套主流房贷利率平均为4.91%, 与上月持平。5月首二套主流房贷利率较去年同期分别回落91BP和41BP。5月贝壳百城银行平均放款周期为23天, 较上月延长2天, 放款速度仍较快。
05/22	上海	5月22日消息, 根据中房网报道, 上海市统计局发布了1-4月全市房地产开发、经营基本情况数据。数据显示, 2023年1月~4月上海市房地产开发投资比去年同期增长29.9%。商品房施工面积14976.63万平方米, 同比增长10.5%。其中, 住宅施工面积6782.21万平方米, 同比增长11.4%。商品房新开工面积566.37万平方米, 同比增长32.8%。其中, 住宅新开工面积310.95万平方米, 同比增长36.7%。商品房竣工面积571.38万平方米, 同比增长49.8%。其中, 住宅竣工面积336.69万平方米, 同比增长35.0%。商品房销售面积502.08万平方米, 同比增长17.9%。其中, 住宅销售面积424.24万平方米, 同比增长17.5%。
05/22	全国	5月22日, 央行授权全国银行间同业拆借中心公布, 新一期贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR和5年期以上LPR分别为3.65%、4.3%, 均与上月持平。这是LPR自2022年8月下降之后, 连续9个月维持不变。
05/23	广州	5月22日, 广州市住房公积金管理中心发布关于调整租房提取额度的通知: 缴存人及其配偶、未成年子女在本市行政区域内无自有产权住房且租房自住, 无租赁合同或租赁合同未登记备案的, 租房提取限额提高至每人每月1400元。本通知自印发之日起实施, 有效期3年。《广州住房公积金管理中心关于继续执行租房提取阶段性支持政策的通知》(穗公积金中心规字〔2022〕2号)同时废止。
05/23	信阳	5月23日, 信阳市住房公积金管理中心办公室拟调整住房公积金相关政策, 目前正在向社会公开征求意见。其中提到, 购买、建造、翻建、大修自住住房及城镇老旧小区改造加装电梯的, 可凭两年内的相关资料一次性提取本人及配偶、父母、子女的住房公积金。无房产的多子女家庭因租赁自住住房提取住房公积金的, 2023年提取额度可在原有提取额度上增加5000元。即市区每个家庭提取额度不超过27000元, 各县不超过24000元。
05/23	杭州	5月23日, 杭州2023年第四批次集中供地收官, 此次共挂牌9宗宅地, 涉及西湖1宗、萧山2宗、临平2宗、上城1宗、滨江1宗、余杭1宗、富阳1宗。地块总出让面积46.36万㎡, 总建筑面积76.6万㎡, 总起价126.2亿元, 依然采取“限房价、限地价+摇号”的出让方式, 上限溢价率12%。最终以6宗封顶、2宗溢价、1底价收官, 揽金约138亿元, 成交楼面均价18032元/㎡, 平均溢价率9.43%。
05/23	临沂	5月23日, 临沂市人民政府新闻办公室召开新闻发布会。会上, 相关负责同志介绍了临沂市住房公积金工作相关情况, 就群众关心的缴存、提取、贷款等政策执行情况进行了解读, 并回答记者提问。会议提到, 今年1-4月, 全市住房公积金运行持续向好, 首季实现开门红, 缴存、提取、贷款等主要指标同比均实现了两位数增长。
05/23	广州	5月23日, 广州市房地产中介协会发布4月该市住宅租金动态监测报告, 其中显示: 4月广州市住宅租金为56.17元/平方米/月, 环比上涨0.36%; 其中中心区域(荔湾、越秀、天河、海珠)为62.98元/平方米/月, 近郊区域(白云、黄埔、番禺)为40.80元/平方米/月, 远郊区域(花都、南沙、增城、从化)为19.61元/平方米/月。
05/23	辽宁	5月22日, 根据中房网报道, 辽宁发布官方微信消息显示, 1-4月份, 全省经济运行继续延续企稳向好态势。其中, 1-4月份, 辽宁全省固定资产投资同比增长9.0%。其中, 建设项目投资增长20.1%, 房地产开发投资下降12.4%。
05/24	福建	5月23日, 福建省住房和城乡建设厅办公室发布关于征求《福建省房地产经纪机构备案管理办法(征求意见稿)》修改意见的通知。通知规定, 凡在福建省行政区域内从事房地产经纪活动的机构, 包括通过互联网提供房地产经纪服务的机构, 应当遵守本办法办理房地产经纪机构备案。通知明确, 房地产经纪机构采取特许经营方式的, 特许方应严格遵守《商业特许经营管理条例》有关规定合法经营, 并不得与未办理备案及信息登记的房地产经纪机构签订特许经营加盟协议。网络平台不得为未办理备案的房地产经纪机构提供服务。房地产经纪机构变更加盟信息的, 应当自签订加盟合同之日起三十日内, 通过管理服务平台进行机构信息变更。网络平台不得为未进行备案及信息登记的房地产经纪机构提供服务。
05/24	海南	5月23日召开的《海南自由贸易港土地管理条例》新闻发布会提到, 《海南自由贸易港土地管理条例》已于近期审议通过, 并于今年5月1日开始施行。《海南经济特区土地管理条例》同时废止。本次修订的主要思路是贯彻海南自由贸易港法和总体方案关于土地管理的制度安排, 衔接新修改的土地管理法及实施条例等上位法, 落实国家对土地管理的新要求和举措, 保留原条例中符合中央土地管

		理改革精神的变通条款，固化我省实践中好的经验和做法，形成相对完整制度框架的自由贸易港土地管理基础性法规，并为土地制度改革关键环节和重要举措的“小切口”立法预留制度空间。
05/25	天津	天津市住房公积金管理中心发布《关于修订〈天津市个人住房公积金贷款业务操作细则〉的通知》，通知规定：套数核定以签订购房合同或买卖协议时，我市住房交易及不动产登记管理部门确定的购房套数为准。对在本市购买首套住房和第二套住房的职工家庭，按照我市相关规定发放住房公积金贷款。对在本市购买第三套及以上住房或已使用过2次住房公积金贷款的职工家庭，不予发放住房公积金贷款。职工离婚的，离婚前本市住房公积金贷款记录仍计算为本市住房公积金贷款次数。异地缴存住房公积金申请本市住房公积金贷款的，其在缴存地的住房公积金贷款记录与本市住房公积金贷款记录合并计算。政策自2023年5月25日起执行。
05/25	湖南	根据财联社报道，湖南省衡阳市住房公积金管理委员会5月24日表决通过《关于调整住房公积金使用政策的通知》。其中，对于缴存职工申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，最高贷款额度由60万元调整至70万元；在衡阳市缴存住房公积金的职工及其配偶，购买衡阳市新建商品住房且符合衡阳首套住房公积金贷款条件的，在申请住房公积金贷款时可申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。《关于调整住房公积金使用政策的通知》将于6月1日起正式实施。
05/25	广东	5月25日，广东统计信息网披露2023年1-4月广东房地产市场运行简况。据了解，1-4月，广东房地产开发投资0.40万亿元，同比下降8.9%。其中，商品住宅投资下降6.8%。分区域看，珠三角核心区完成开发投资下降8.1%，粤东西北地区下降12.9%。此外，1-4月，广东商品房销售面积增长9.3%。
05/26	南京	5月25日，南京住房公积金管理中心网站发布《关于调整部分住房公积金政策的通知》。《通知》明确，结合目前南京市租金水平，对于无房单身职工，每月提取住房公积金支付房租限额由1200元提高至1800元，年度提取总金额不超过21600元。对于无房已婚职工，夫妻缴存双方合计每月提取住房公积金支付房租的限额由2400元提高至3600元，年度提取总金额夫妻合计不超过43200元。提取频次由每年一次间隔12个月调整为每季度一次间隔3个月。对于账户余额充足的职工，可以一次提取全年的额度。对本年度已办理过租房提取的职工，可以继续补提剩余额度。
05/26	上饶	5月22日，据上饶晚报报道上饶市自然资源局联合市住房和城乡建设局、国家税务总局上饶市税务局、上饶银保监分局、市住房公积金管理中心、市司法局、市政务服务管理局等部门，发布《关于推进不动产“带押过户”便民利企服务实施方案的通知（试行）》，标志上饶市全面推行不动产“带押过户”登记事项。据了解，《通知》所涉“带押过户”业务分“同行带押过户”“跨行带押过户”两种。本次7部门联合发文，主要就全市不动产“带押过户”流程进行规范说明，为该项便民利企服务全域推广落地奠定基础。
05/26	荆门	5月23日，据荆门晚报报道荆门市住建局召开《荆门市商品房预售资金监管办法》宣传贯彻会。会上深入解读了新《荆门市商品房预售资金监管办法》及《荆门市中心城区商品房预售资金监管实施细则》，围绕监管账户的设立撤销、监管额度的确定、预售资金存缴、预售资金的使用等八个方面展开学习和交流。市房产服务中心负责人提出，各县市住建（房产）部门要充分利用各种宣传渠道，营造良好的预售资金监管氛围；切实认清加强预售资金监管对于完善商品房预售制度、保护购房人合法权益的重要性，认真做好预售资金管理；严格遵照政府文件规定，制定规范细则；督促企业落实预售资金使用计划等措施，确保项目按期按质竣工交付使用；群策群力，联合银监、银行等部门在《监管办法》的框架下建立风险预警机制，及时研判预警，促进房地产市场平稳健康发展。

资料来源：政府官网、中房网、中国银行官网等，信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

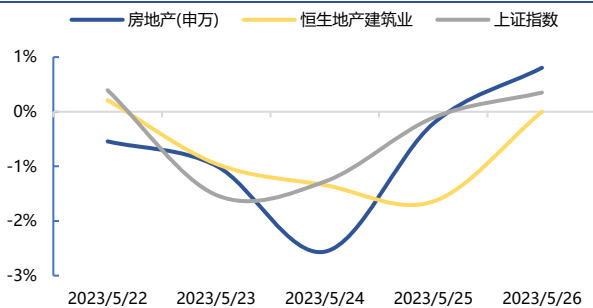
2.1 房地产板块

本周（2023/05/22-2023/05/28）申万房地产指数下跌 3.48%，跑输上证综指 1.32pct，在各类板块中位列第 28/31，恒生地产建筑业指数下跌 3.68%，跑输恒生综指 0.11pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：新华联（27.84%）、泛海控股（12.79%）、深深房 A（9.66%）、中国国贸（5.37%）、京投发展（4.13%）、铁岭新城（3.41%）、城建发展（2.94%）、禹洲集团（2.25%）、广宇发展（2.10%）、九龙仓集团（1.77%）；

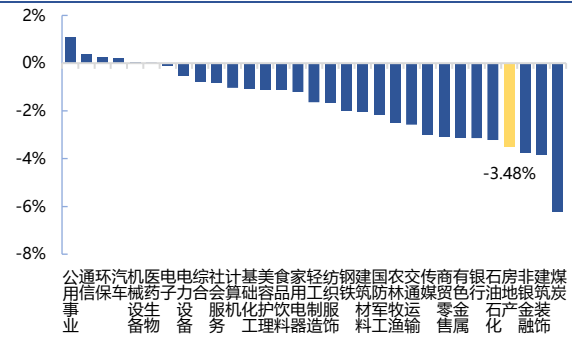
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：荣盛发展（-25.95%）、金科股份（-23.39%）、泰禾集团（-22.54%）、天誉置业（-22.22%）、阳光城（-21.79%）、嘉凯城（-21.62%）、ST 粤泰（-21.62%）、中南建设（-18.56%）、美好置业（-18.31%）、华丽家族（-16.53%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



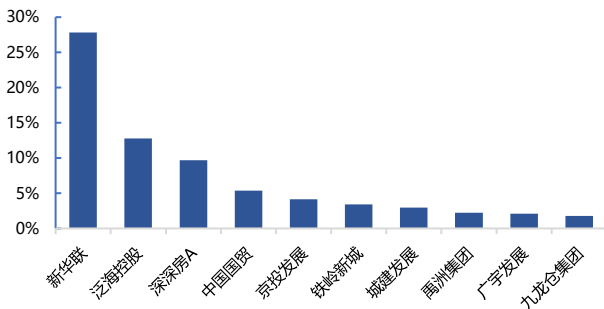
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



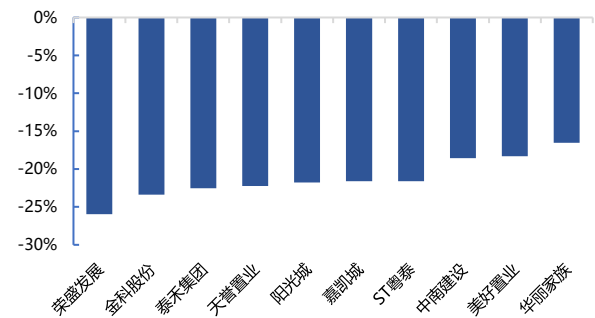
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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

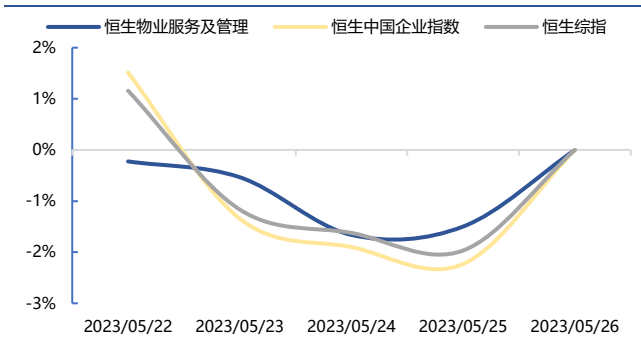
2.2 物业板块

本周（2023/05/22-2023/05/28）恒生物业服务及管理板块下跌 3.87%，跑输恒生综指 0.29pct，在各类板块中位列第 9/13。

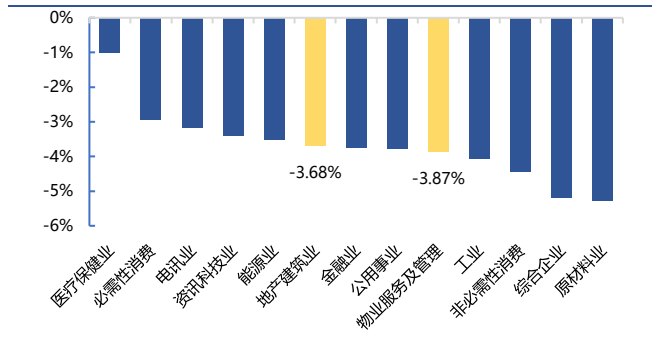
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：建业新生活（-8.07%）、碧桂园服务（-7.75%）、金科服务（-7.45%）、滨江服务（-7.41%）、融创服务（-6.38%）、佳兆业美好（-6.07%）、绿城管理控股（-6.05%）、弘阳服务（-5.65%）、宝龙商业（-5.61%）、时代邻里（-5.36%）。

图表 6：本周物业板块行情走势（%）

图表 7：本周恒生全行业板块涨跌幅（%）

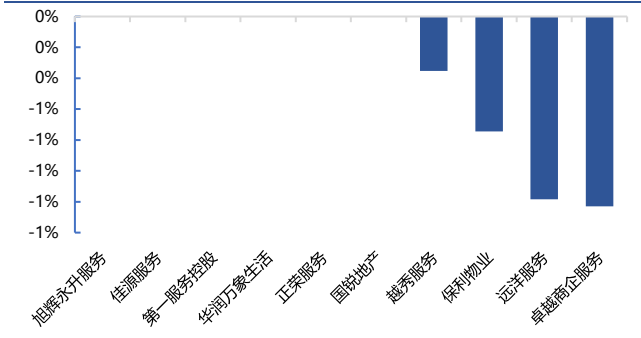


资料来源: Wind, 信达证券研发中心



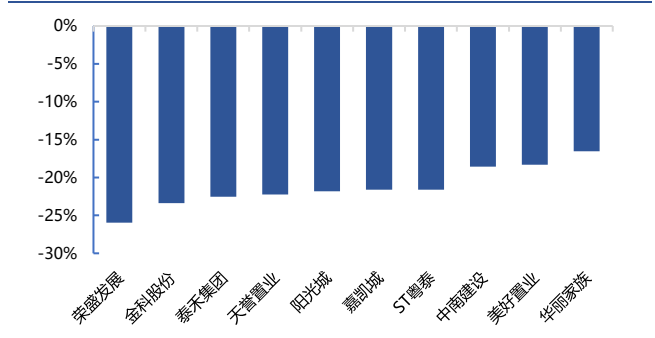
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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 10 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
业绩公告		
05/25	深圳控股	2023 年 1-4 月公司实现销售金额 32.92 亿元, 同比上升 93.8%, 实现销售面积 13.77 万平, 同比上升 140.0%; 2023 年 4 月公司实现销售金额 8.15 亿元, 环比下降 45.8%, 同比上升 109.5%, 实现销售面积 3.43 万平, 环比下降 41.1%, 同比上升 88.4%
资金投向		
05/22	特发服务	中标四川大金源天鼎物业 51% 股权, 投资金额 8500 万元
05/22	南国置业	公司以 7.37 亿元竞得重庆高新区西永组团 L 分区 L63-3/07 地块, 宗地计容总建筑面积 10.39 万平方米。
05/23	滨江集团	竞得杭州 3 宗地块, 土地总价合计 52.13 亿元, 权益均为 100%。
05/24	格力地产	公司正积极推进重大资产重组事项, 该事项已获得上交所受理, 拟使用募集资金增资三亚合联项目并取得控制权。
05/26	特发服务	公司拟变更“物业管理智能化升级和节能改造”项目, 并拟将原项目募集资金 3,806.89 万元用于“四川大金源天鼎物业管理有限公司 51% 股权增资”项目
股权回购		
05/23	长实集团	5 月 23 日回购 70.65 万股, 耗资 3027.29 万港币。
05/24	长实集团	5 月 24 日回购 181.95 万股, 耗资 7878.81 万港币
05/25	长实集团	5 月 25 日斥资 1115.14 万港元回购 258.45 万股
股东减持		
05/22	华联控股	公司监事黄欣、苏秦减持计划实施时间已期满
05/22	财信发展	重庆财信地产合计减持 4129.64 股 占总股本 3.75%, 此次减持计划已到期。
05/24	中南建设	控股股东累计被冻结 1.76 亿股, 近期减持比例超 1%
05/25	派斯林	公司回购股份专户减持 59.1 万股公司股份, 占公司总股本的 0.13%
人事变动		
05/23	美的置业	万静丽接任林戈联席公司秘书职务。
05/23	碧桂园	黄洪燕退任独立非执行董事, 重选程光煜、伍碧君为执行董事。
05/23	京能置业	选举李心福为第八届监事会主席。
05/24	瑞安房地产	邵大卫退任独立非执行董事
05/24	路劲	委任黄伟豪为薪酬委员会主席, 许淑娴获为公司审核委员会及提名委员会成员

05/25	上海临港	公司执行副总裁张莎辞职
05/25	万业企业	公司监事邹非辞职
05/26	大名城	1) 副总经理鲍金林辞职; 2) 公司全资子公司名城金控以 7587 万元向名城控股集团转让名城股权基金 100% 的股权; 名城金控及全资子公司分别向名城控股集团转让西藏康盛投资管理有限公司 70%、30% 股权, 转让价格 1 元
05/26	光明地产	补选陆吉敏为董事候选人, 同时陆吉敏辞任职工监事职务, 季新峰接任
05/26	*ST 宋都	公司独立董事赵刚、李迎春辞职; 公司董事、董事会秘书俞昀, 董事、副总裁、财务负责人陈振宁辞职。
股息派发		
05/24	沙河股份	2022 年度拟每 10 股派 1.2 元, 6 月 2 日除权除息
05/25	南都物业	2022 年年度每 10 股派 3.097 元, 股权登记日为 5 月 31 日
借贷担保		
05/24	滨江集团	为控股子公司杭州滨阳地产 1.44 亿元保函金额提供担保
05/25	大名城	为子公司兰州顺泰地产 5000 万元借款提供担保
05/25	中国武夷	为控股子公司南安泛家向厦门国际信托融资 3.50 亿元提供连带责任担保
05/26	金科股份	1) 截至 4 月末合计担保余额 682.45 亿, 逾期担保金额 227 亿; 2) 获控股股东增持 300 万股, 成交金额 285 万元
05/26	荣安地产	拟为子公司 5000 万元借款提供担保
质押/解除质押		
05/26	广宇集团	公司实际控制人一致行动人澜华投资将其办理股票质押式回购业务的股票全部提前购回, 解除质押数量为 2450 万股, 占公司总股本比例 3.16%
其他公告		
05/22	易居企业	已将重组支持协议截止期限延长至 5 月 30 日
05/22	中南建设	控股股东中南城投所持 3390 万股中南建设股票进行司法拍卖, 本次拍卖流拍。
05/22	万科 A	150 亿元定增申请获深交所受理。
05/22	京能置业	2650 万元转让天科大厦相关资产, 受让方为北京驿丰, 资产转让完成。
05/22	天地源	A 股定增 12.5 亿元获西安国资委批复
05/22	福星股份	控股股东自愿性承诺已到期, 解锁股份数量 1.8 亿股
05/22	*ST 美置	股票收盘价连续十七个交易日低于 1 元, 将触发退市风险
05/22	*ST 泛海	控股股东及其一致行动人增持比例达 1.02%
05/22	金科股份	1) 截至目前公司累计完成 316.14 亿元有息负债的期限调整工作。 2) 控股股东金科控股拟自愿于六个月内增持金额人民币不低于 5 千万元, 且不超过 1 亿元, 增持价格不高于 1.5 元/股公司股份。
05/22	*ST 新联	股东新华联控有限公司所持 2.8 亿股公司股份解除轮候冻结, 占总股本的 14.75%。
05/23	招商蛇口	深交所将审核公司发行股份购买资产及募资申请。
05/23	金科股份	1) 被端恒建筑申请重整, 端恒建筑持有公司商票 2791.55 万元。2) 大股东拟增持至多 1 亿元, 价格不高于 1.5 元/股。
05/23	*ST 海投	与凯撒同盛签署战略合作协议, 拟在康养旅居、医养服务等方面合作。
05/24	金科股份	部分董监高及核心骨干拟 500 万元-1000 万元增持公司股份
05/25	宝龙商业	获行政总裁陈德力增持 8.25 万股, 总金额约 33.99 万港元
05/25	卓朗科技	公司子公司智慧城市破产程序终结
05/25	ST 美置	触及交易类强制退市规定, 公司股票自 5 月 26 日开市起停牌
05/25	京投发展	自 2023 年 3 月 29 日至 5 月 24 日, 控股股东京投公司累计增持公司股份 740.78 万股, 占公司总股份的 1.00%, 增持均价为 4.78 元/股, 本次增持计划已实施完成
05/25	金科股份	公司控股股东金科控股指定的增持主体财聚投资通过集中竞价交易方式增持公司股份 1162.91 万股, 占公司总股本的 0.2178%, 成交金额 1000.10 万元, 成交均价 0.86 元/股。
05/26	格力地产	公司宣布中止审核与珠海免税的重组事项

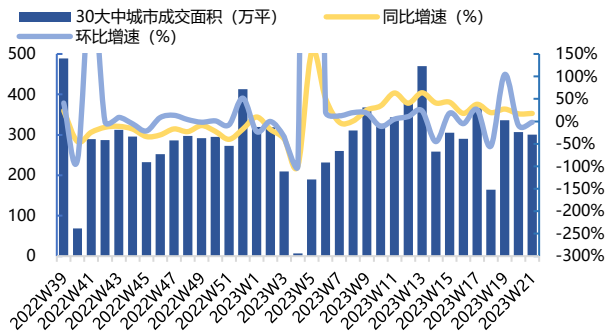
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

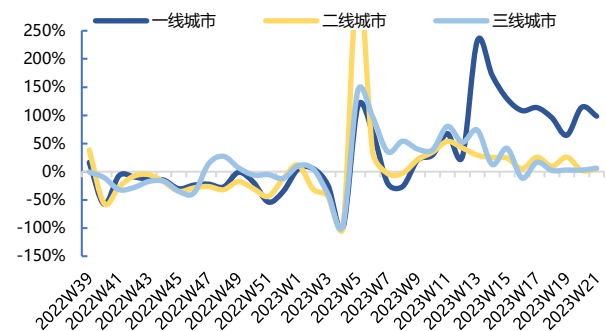
本周（2023/05/20-2023/05/26）新房成交数据：30个大中城新房成交面积300.64万平方米，同比上升17.69%，环比下降2.02%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为67.82/169.15/63.66万平方米，同比变动98.44%/4.83%/6.27%，环比变动-6.97%/-0.84%/0.47%。房价方面，4月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.70%，环比上涨0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动2.00%/0.20%/-1.90%；环比变动0.40%/0.40%/0.20%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



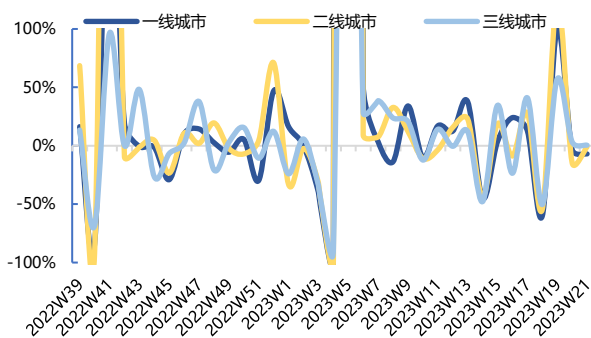
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



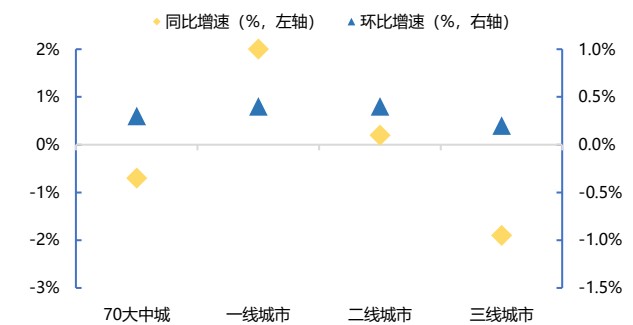
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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

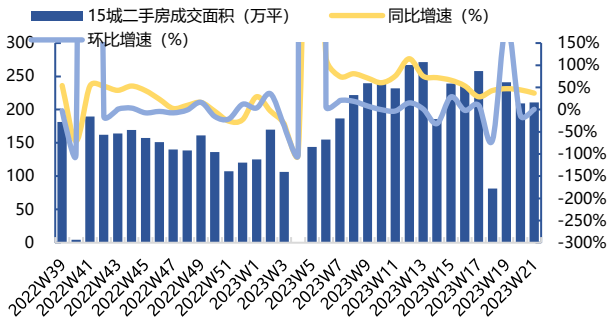
图表 14: 2023 年 4 月新建住宅价格和同比及环比增速



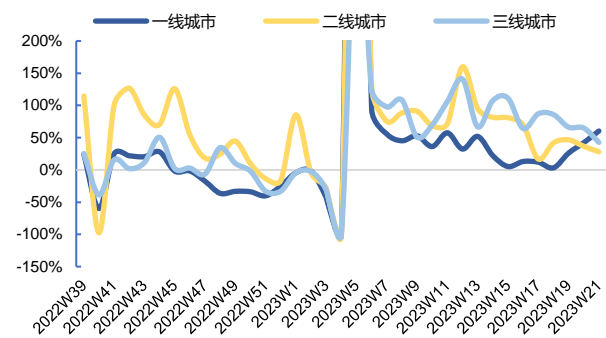
资料来源：Wind，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

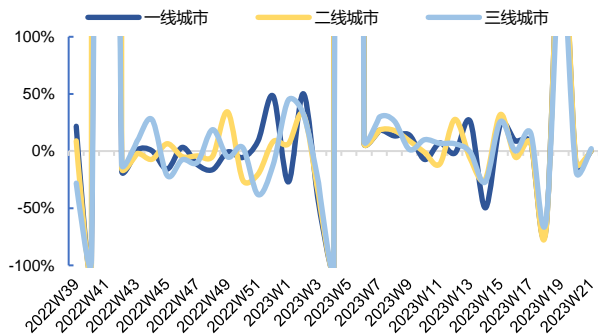
本周（2023/05/20-2023/05/26）二手房成交数据：15城二手房成交面积211.03万平方米，同比上升37.18%，环比上升0.81%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为39.87/112.69/58.47万平方米，同比变动60.42%/28.04%/42.74%，环比变动0.27%/0.33%/2.11%。房价方面，4月70大中城二手房价格指数同比下跌2.70%，环比下跌0.00%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动0.90%/-2.20%/-3.60%；环比变动0.20%/0.00%/0.00%。

图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速


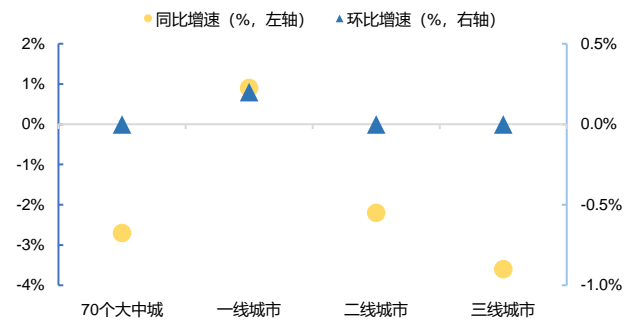
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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 (%)


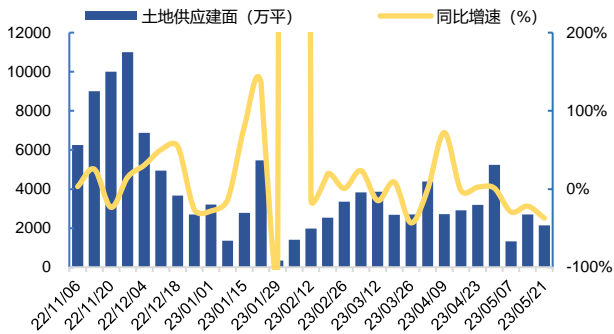
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2023 年 4 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


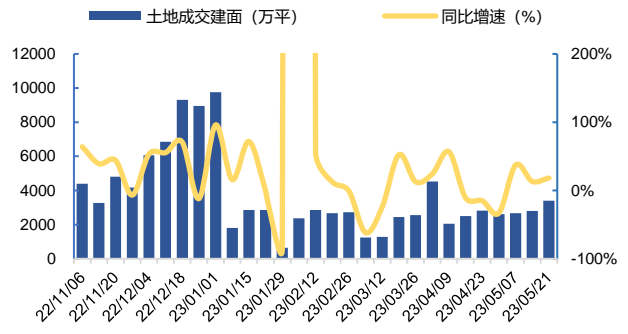
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

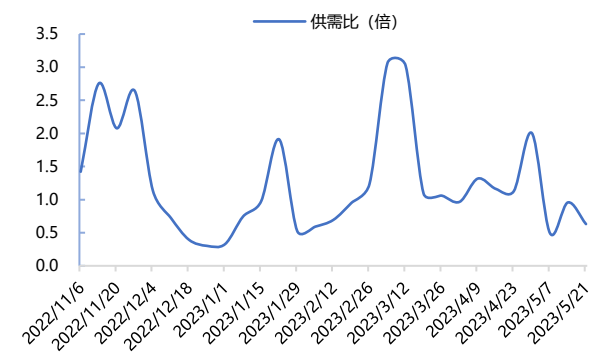
上周 (2023/05/15-2023/05/21) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 2146.21 万平方米, 同比下降 37.27%, 环比下降 20.22%; 土地成交建面 3405.95 万平方米, 同比上升 18.39%, 环比上升 21.21%; 供需比下降为 0.63, 溢价率为 3.38%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 110.44/1106.19/2189.32, 同比变动 -6.82%/10.92%/24.32%, 供需比分别为 0.22/0.51/0.71, 溢价率分别为 0.00%/4.74%/2.34%。

图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速


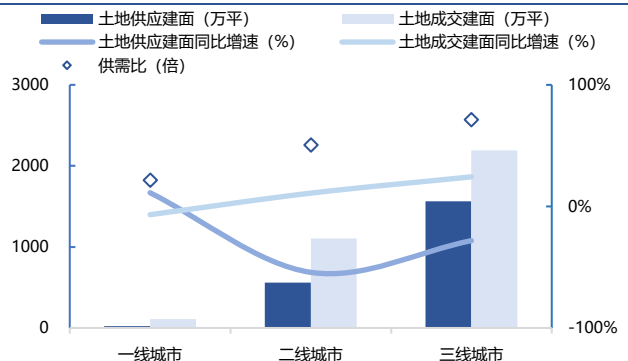
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速


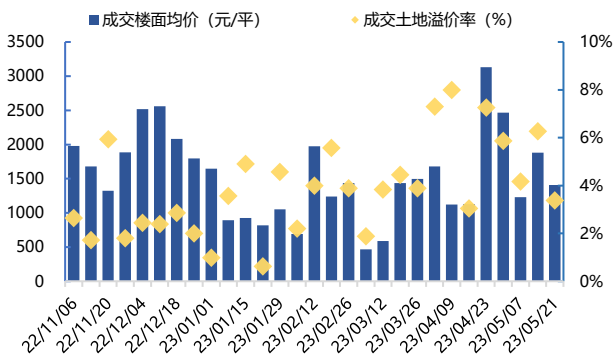
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


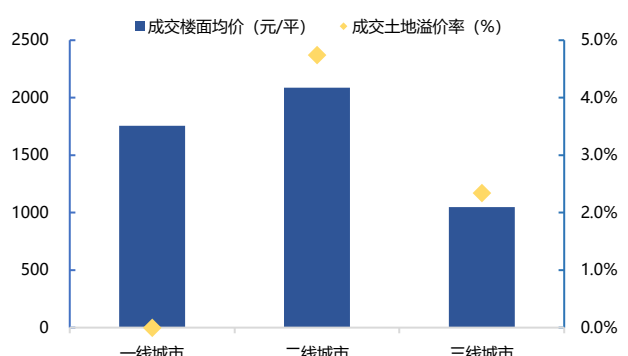
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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


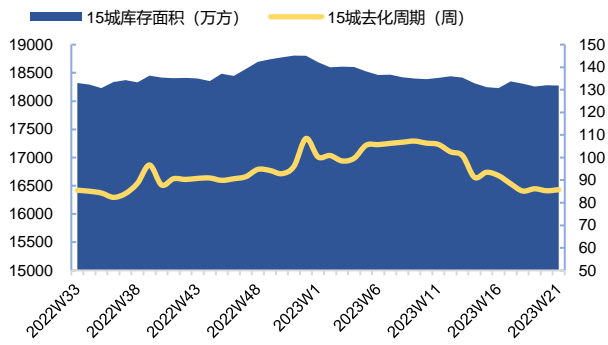
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


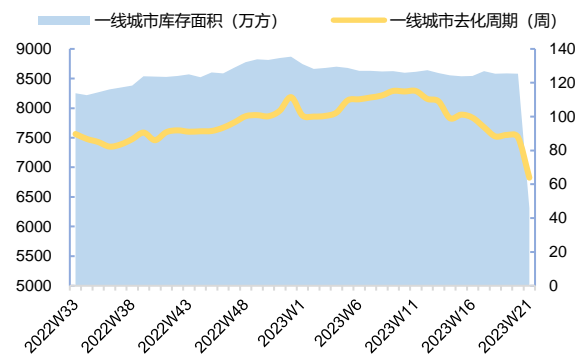
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

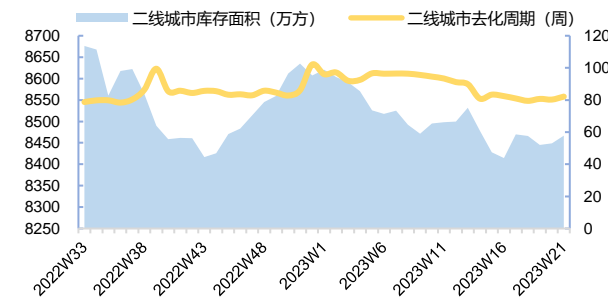
本周(2023/05/20-2023/05/26)监测 15 个重点城市库存面积 16020.60 万平方米, 环比下降 12.36%, 去化周期 75.18 周, 较上周缩短 10.11 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -26.46%/0.21%/-0.47%, 去化周期环比变动 -23.90/1.85/0.55 周。

图表 25: 15城库存面积及去化周期


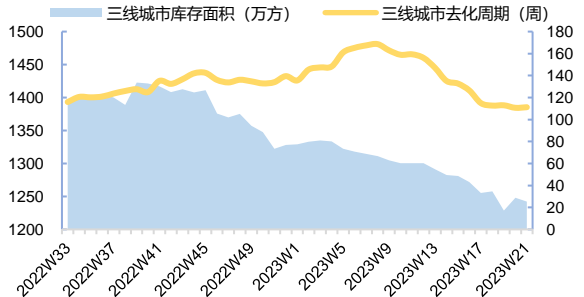
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

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

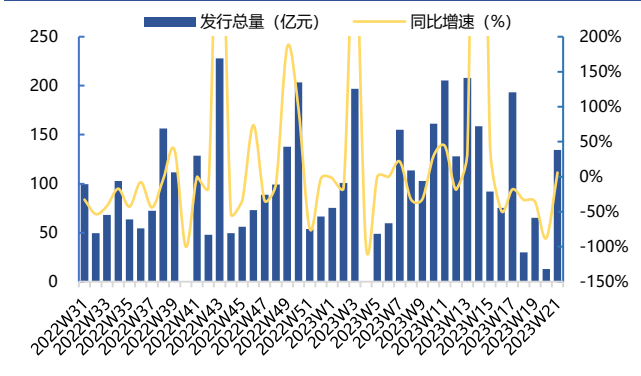
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2585.77	-0.05%	21.63	119.55	117.01
上海	2845.85	-0.33%	39.53	71.99	74.26
广州	0.00	-100.00%	26.28	0.00	86.65
深圳	880.45	-0.23%	11.37	77.44	79.05
二线城市					
南京	2848.78	-0.18%	19.07	149.36	146.82
苏州	1335.75	0.04%	17.39	76.79	75.04
福州	1347.15	-0.04%	5.22	258.29	257.74
温州	1443.06	1.11%	19.49	74.03	67.84
杭州	771.70	-0.05%	22.31	34.59	35.18
宁波	423.12	1.45%	10.53	40.17	38.04
厦门	296.90	0.52%	9.09	32.66	33.38
三线城市					
莆田	358.47	-0.35%	1.45	246.44	239.40
宝鸡	622.61	-1.36%	4.36	142.84	141.55
南平	69.15	0.00%	0.21	324.53	322.49
东营	191.83	2.12%	5.14	37.29	36.81

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

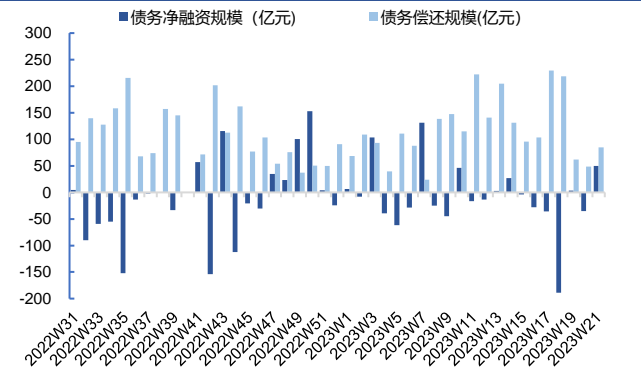
本周（2023/05/22-2023/05/28）房企境内新发债总额为 134.51 亿元，同比上升 5.91%，环比上升 934.69%；债务总偿还量为 84.55 亿元，同比下降 52.27%，环比上升 74.61%；净融资额 49.96 亿元。

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

本周房企发行 12 笔债券，均为地方国有企业和中央国有企业发行，其中中交地产发行一笔利率为 3.9% 的 10 亿元中期票据，金融街发行两笔利率分别为 3.59% 和 3.2% 的 8 亿元和 12 亿元的公司债。

图表 32: 房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
05/23	新城控股	1) 7.8 亿元债券将实施回售，票面利率 6.00%。2) 常州德润持有 3000 万股被质押，占总股本的 1.33%。
05/23	中交地产	1) 拟发行 10 亿元中期票据，募资将用于项目建设。2) 向四家参股项目公司提供财务资助不超过 1.77 亿元。

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
23 威斯次	北京华融综合投资有限公司	5/26	0.01	18.00	-	地方国有企业	证监会主管 ABS
23 威斯优	北京华融综合投资有限公司	5/26	30.00	18.00	3.15	地方国有企业	证监会主管 ABS
23 大江 01	铜陵大江投资控股有限公司	5/25	8.00	3.00	4.20	地方国有企业	私募债
23 广安 03	北京广安控股集团有限公司	5/24	10.00	5.00	3.45	地方国有企业	私募债
23 陆集 02	上海陆家嘴(集团)有限公司	5/24	15.00	5.00	3.12	地方国有企业	一般公司债
23 苏州高新 MTN003	苏州苏高新集团有限公司	5/24	10.00	3.00	3.09	地方国有企业	一般中期票据
23 中交地产 MTN003	中交地产股份有限公司	5/24	10.00	2.00	3.90	中央国有企业	一般中期票据

23 浦房 02	上海市浦东新区房地产(集团)有限公司	5/23	18.00	5.00	3.02	地方国有企业	一般公司债
23 南京高科 SCP006	南京高科股份有限公司	5/23	3.50	0.40	2.64	地方国有企业	超短期融资债券
23 皖高 01	安徽省高速地产集团有限公司	5/22	10.00	5.00	3.10	地方国有企业	一般公司债
23 金街 06	金融街控股股份有限公司	5/19	8.00	7.00	3.59	地方国有企业	一般公司债
23 金街 05	金融街控股股份有限公司	5/19	12.00	5.00	3.20	地方国有企业	一般公司债

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)	
2023/05/26	恒大地产集团有限公司	20 恒大 02	展期	2023/05/26	14	558.63	2	85.00	B
2023/05/23	正荣地产控股股份有限公司	PR 正荣 02	展期	2023/05/08	11	56.32	0	0.00	AAA

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。	买入： 股价相对强于基准 20% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 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。