

房地产

2023年05月28日

天津公积金实施认房不认贷，杭州合肥土拍热度持续

——行业周报

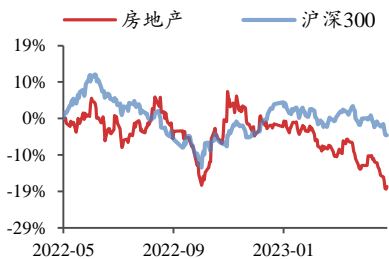
投资评级：看好（维持）

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

《单周新房成交同环比下滑，杭宁部分区域限购松绑——行业周报》

-2023.5.21

《销售拿地下滑，业绩承压，行业分化格局初显——行业深度报告》

-2023.5.18

《商品房销售金额保持增长，开发投资数据持续承压——行业点评报告》

-2023.5.18

● 核心观点：天津公积金实施认房不认贷，杭州合肥土拍热度持续

我们跟踪的 64 城新房单周成交面积同环比均小幅下降，23 城二手房单周同比保持增长，进入五月销售市场回暖节奏放缓。中指院数据显示 2023 年以来全国已有超 40 城调整首套房贷利率下限至 4% 以下，各地购房政策持续宽松，天津执行认房不认贷政策，多地调整公积金贷款政策，针对多子女家庭上调贷款上限，有利于刚需释放。杭州、合肥两城集中土拍热度维持高位，随着土拍热度逐步回升，我们预计二季度房企新开工意愿有望提升，房地产投资数据有望持续修复。我们认为二季度新房市场有望企稳，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：各地公积金政策再出利好，天津公积金实施认房不认贷

中央层面：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 4 月持平，这是 LPR 自 2022 年 8 月下降之后，连续 9 个月维持不变。

地方层面：南京、东阳、衡阳等地上调公积金贷款额度，广州、海南上调公积金提取额度，绵阳与五市实行双向放开异地住房公积金提取等政策。天津实施公积金贷款认房不认贷。上海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，拓展公共租赁住房融资渠道。

● 市场端：新房成交同环比下降，杭州合肥土拍热度持续

销售端：2023 年第 21 周，全国 64 城商品住宅成交面积 344 万平方米，同比下降 11%，环比下降 7%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 7959 万平方米，累计同比增加 3%。全国 23 城二手房成交面积为 175 万平方米，同比增速 33%，前值 48%；年初至今累计成交面积 3752 万平方米，同比增速 63%，前值 64%。

投资端：2023 年第 21 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 2146 万平方米，成交土地规划建筑面积 3406 万平方米，同比增加 18%，成交溢价率为 3.4%。杭州第四批集中供地 9 宗涉宅地 6 宗封顶摇号、2 宗溢价、1 宗底价成交，总成交金额约 138 亿，滨江集团竞得 4 宗地块，总拿地金额 84.3 亿元。无锡二批次集中供地 5 宗涉宅地均底价成交，总拿地金额 32.56 亿元，华侨城以底价 21 亿元拿下经开区地块。合肥三批次集中供地 4 宗涉宅地 3 宗地块封顶进入竞品质阶段，总成交金额 55.6 亿元。

● 融资端：国内信用债发行同比下降

2023 年第 21 周，信用债发行 62.9 亿元，同比下降 45%，环比增加 91%，平均加权利率 3.25%，环比增加 35BPs；信用债累计同比发行 1892.6 亿元，同比下降 5%；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、各地公积金政策再出利好，天津执行认房不认贷	3
2、销售端：新房成交同环比下降，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：土地成交同比增长，杭州合肥土拍热度持续	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 21 周 64 大中城市成交面积同环比下降	5
图 4：2023 年第 21 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 21 周 64 大中城市中二线城市成交面积同环比下降	5
图 6：2023 年第 21 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长	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 9：一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增长	8
图 12：100 大中城市土地成交溢价率环比下降	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下降	9
图 15：本周房地产指数下跌 3.48%，板块表现弱于大市	10
表 1：各地公积金政策再出利好，天津执行认房不认贷	3
表 2：本周房地产行业个股中新华联、泛海控股、深深房 A 涨幅靠前	10
表 3：本周房地产行业个股中荣盛发展、金科股份、泰禾集团跌幅靠前	10

1、各地公积金政策再出利好，天津公积金实施认房不认贷

中央层面：（1）**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4月持平，这是LPR自2022年8月下降之后，连续9个月维持不变。（2）**贝壳研究院：**5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4%，较4月微降1BP；二套主流房贷利率平均为4.91%，与4月持平。5月首二套主流房贷利率较2022年同期分别回落91BP和41BP，百城整体首二套房贷利率差扩大至91BP。（3）**中指院：**2023年以来全国已有超40城调整首套房贷利率下限至4%以下，随着符合条件的城市逐渐下调利率下限，二季度以来调整首套房贷利率的城市数量有所减少。

地方层面：（1）**广州：**提高租房公积金提取额度，提高至每人每月最高1400元，通知自印发之日起实施，有效期3年。（2）**杭州：**推动居住片区改善，加快推进危旧房改造工作，全面推进老旧小区综合整治改造，深化城中村改造工作。（3）**南京：**加大对多子女家庭住房公积金购租房支持力度，多子女家庭首次使用住房公积金贷款购买首套住房最高可贷额度，在普通家庭贷款最高限额基础上上浮20%，即最高可贷额度为60万元/人、120万元/户。（4）**天津：**公积金贷款执行认房不认贷。职工家庭购房公积金贷款不再以家庭房屋数量来定，职工家庭无房的，按照首套住房贷款标准执行；有1套住房的，按照二套贷款标准执行；家庭已使用过两次公积金贷款的，不能再用。（5）**上海：**市住建委等部门印发《上海市发展公共租赁住房的实施意见》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，拓展公共租赁住房融资渠道。（6）**绵阳：**与德阳、广元、遂宁、巴中、阿坝5市（州）实行双向放开异地住房公积金提取等政策，推动住房公积金政策互惠互享。

表1：各地公积金政策再出利好，天津公积金执行认房不认贷

时间	政策
2023/5/22	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4月持平，这是LPR自2022年8月下降之后，连续9个月维持不变。
2023/5/22	上海：市住建委等部门印发《上海市发展公共租赁住房的实施意见》探索创新公共租赁住房的投融资机制。提出：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。
2023/5/22	东阳：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%。调整之后的政策二孩家庭可以贷到96万，各自公积金缴存账户余额由20000变为24000。
2023/5/22	广州：提高租房公积金提取额度，提高至每人每月最高1400元（现行为最高900元）。通知自印发之日起实施，有效期3年。
2023/5/23	贝壳研究院：5月贝壳百城首套主流房贷利率平均为4%，较4月微降1BP；二套主流房贷利率平均为4.91%，与4月持平。5月首二套主流房贷利率较2022年同期分别回落91BP和41BP，百城整体首二套房贷利率差扩大至91BP。
2023/5/23	杭州：市政府发布《意见》，推动居住片区改善：加快推进危旧房改造工作，全面推进老旧小区综合整治改造，深化城中村改造工作；推动产业片区改造：打造产业地标，加快工业零星用地向园区集中；推动复合空间集约开发，大力推进TOD综合开发模式，树立区域更新标杆。
2023/5/23	海南：海口、三亚地区住房公积金提取限额提升至1500元/月，其他地区提升至1200元/月。
2023/5/23	绵阳：与德阳、广元、遂宁、巴中、阿坝5市（州）实行双向放开异地住房公积金提取等政策，推动住房公积金政策互惠互享。

时间	政策
2023/5/24	中指院：2023 年以来全国已有超 40 城调整首套房贷利率下限至 4% 以下，随着符合条件的城市逐渐下调利率下限，二季度以来调整首套房贷利率的城市数量有所减少。
2023/5/24	重庆璧山：住建委发起外省购房优惠活动：契税 100% 减免；给予最高 5 万元/套，400 元/平方米的购房补贴；首套房最低 20% 首付比例；一次性购买 5 套及以上，额外 3% 购房款优惠。
2023/5/25	衡阳：6 月起购首套新房可提取住房公积金用于支付首套房的首付款；最高贷款额度由 60 万元调整至 70 万元。
2023/5/25	天津：公积金贷执行认房不认贷。职工家庭购房公积金贷款不再以家庭房屋数量来定，职工家庭无房的，按照首套住房贷款标准执行；有 1 套住房的，按照二套贷款标准执行；家庭已使用过两次公积金贷款的，不能再用。
2023/5/25	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》。加大对多子女家庭住房公积金租房支持力度，多子女家庭首次使用住房公积金贷款购买首套住房最高可贷额度，在普通家庭贷款最高限额基础上上浮 20%，即最高可贷额度为 60 万元/人、120 万元/户。

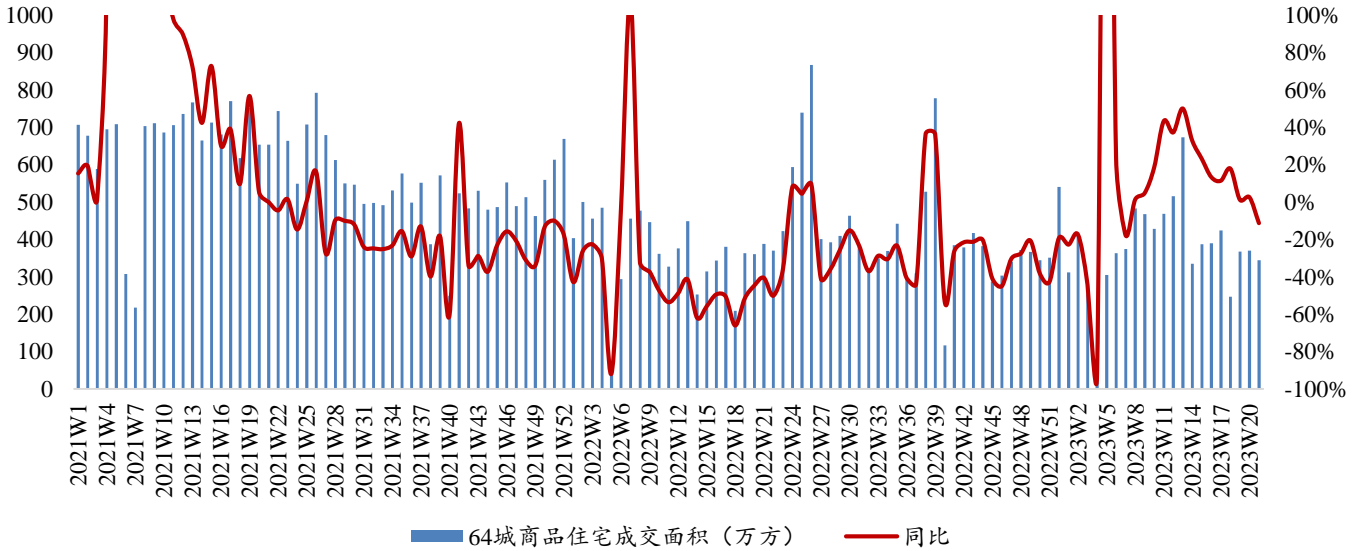
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交同环比下降，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环比下降

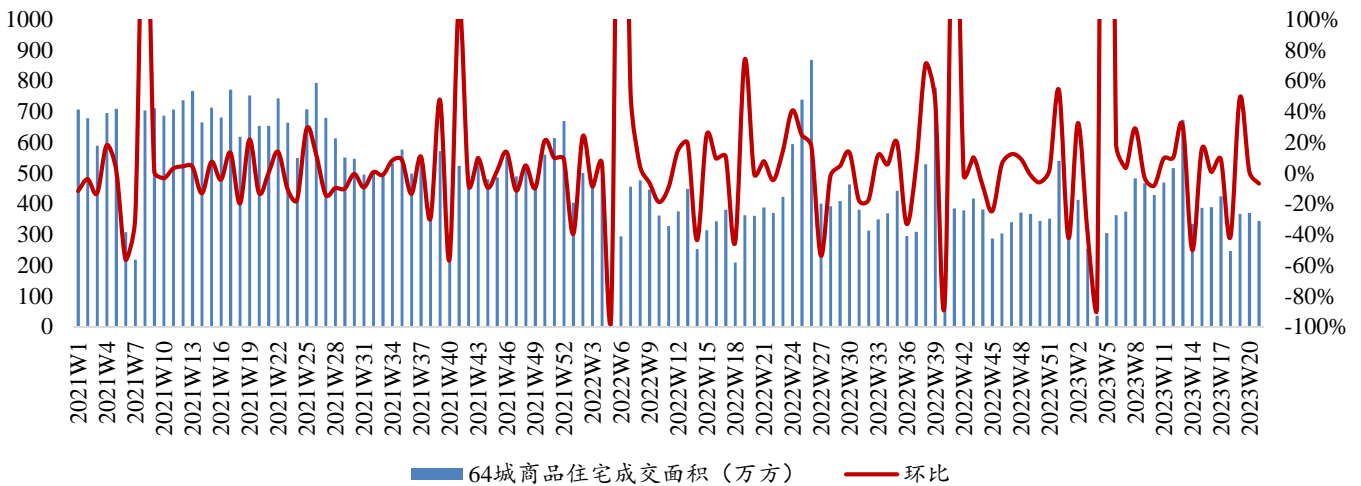
根据房管局数据，2023 年第 21 周，全国 64 城商品住宅成交面积 344 万平米，同比下降 11%，环比下降 7%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 7959 万平米，累计同比增加 3%。

图1：64 大中城市单周新房成交面积同比下降



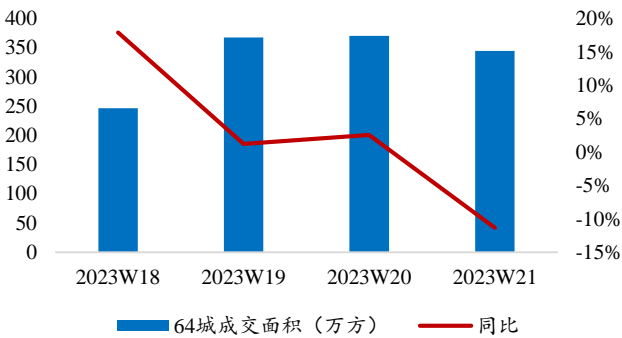
数据来源：Wind、开源证券研究所（W 代表周，下同）

图2：64大中城市单周新房成交面积环比下降



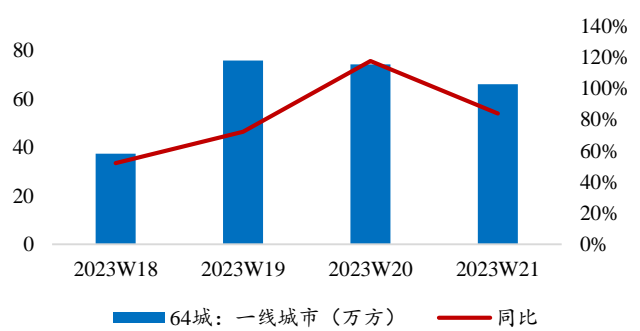
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2023年第21周64大中城市成交面积同环比下降



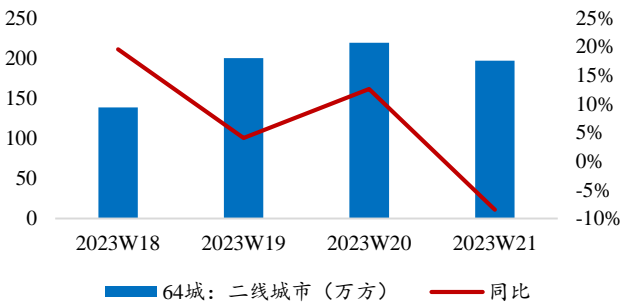
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2023年第21周64大中城市中一线城市成交面积同比增长环比下降



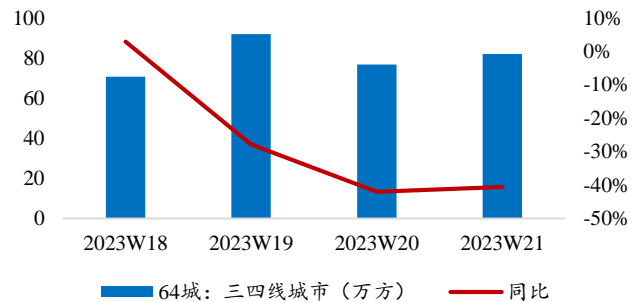
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2023年第21周64大中城市中二线城市成交面积同环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

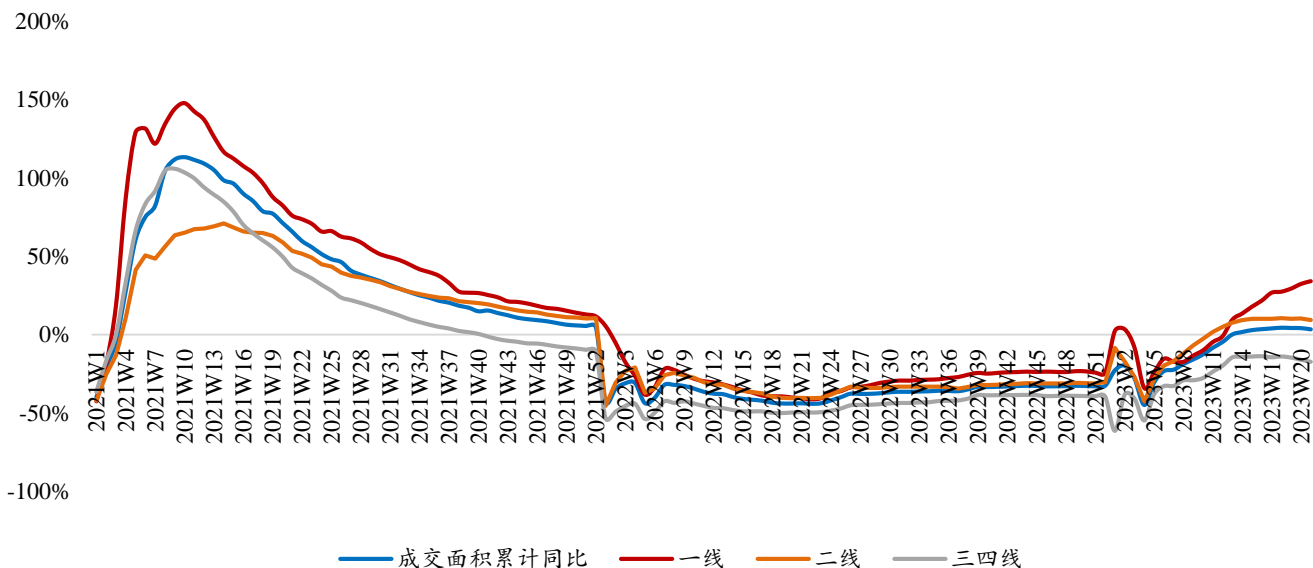
图6：2023年第21周64大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2023年第21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84%、-8%、-41%，年初至今累计增速34%、9%、-17%。

图7：2022年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

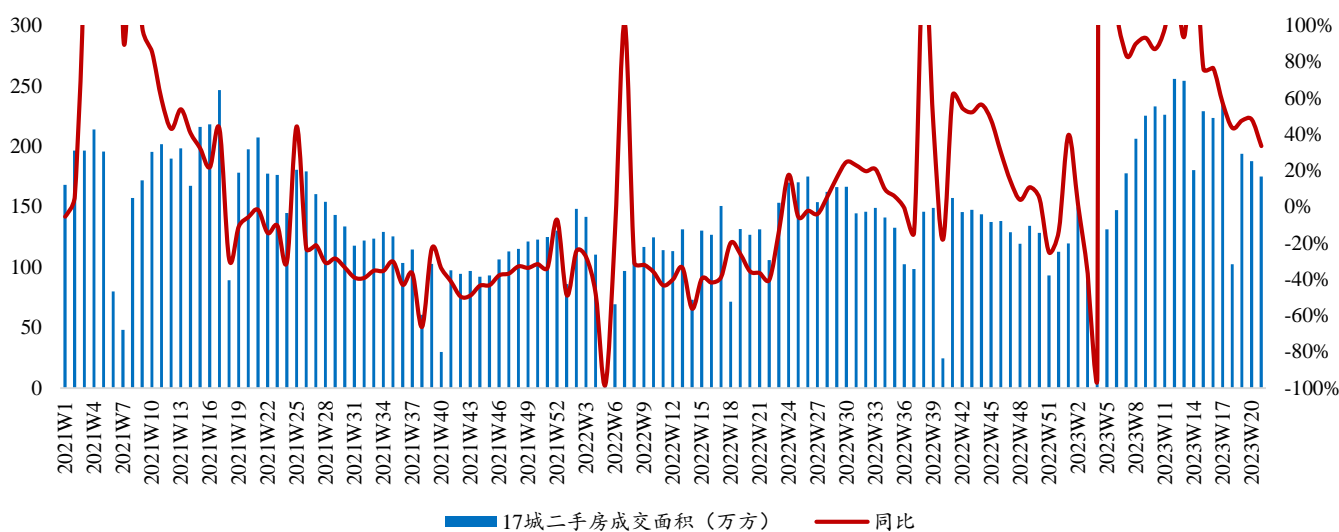


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、23城二手房成交同比持续增长

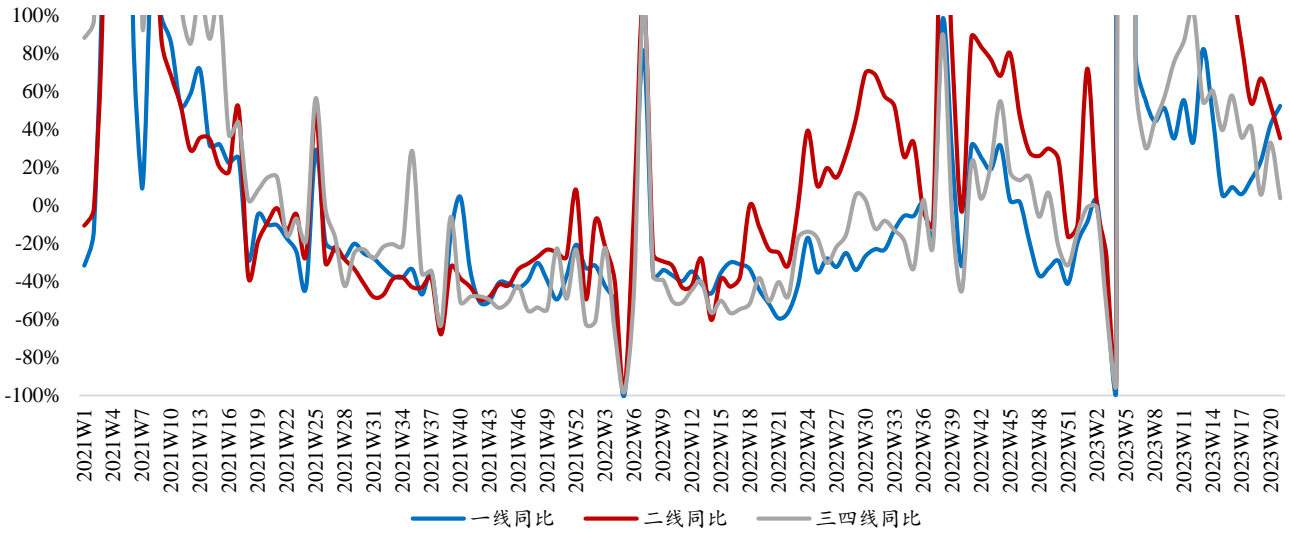
2023年第21周，全国23城二手房成交面积为175万平方米，同比增速33%，前值48%；年初至今累计成交面积3752万平方米，同比增速63%，前值64%。

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9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好

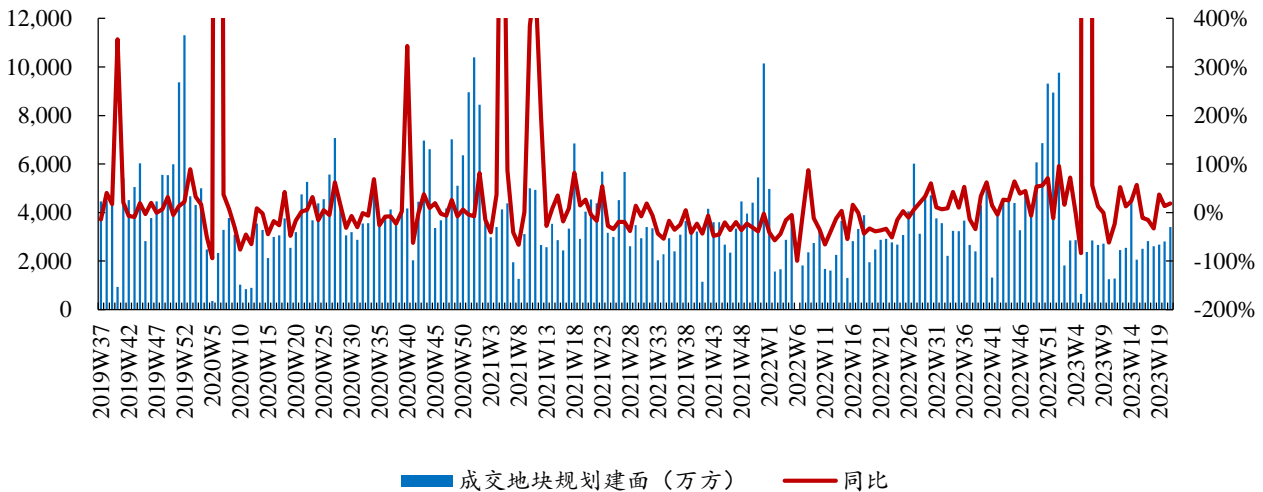


数据来源：Wind、开源证券研究所

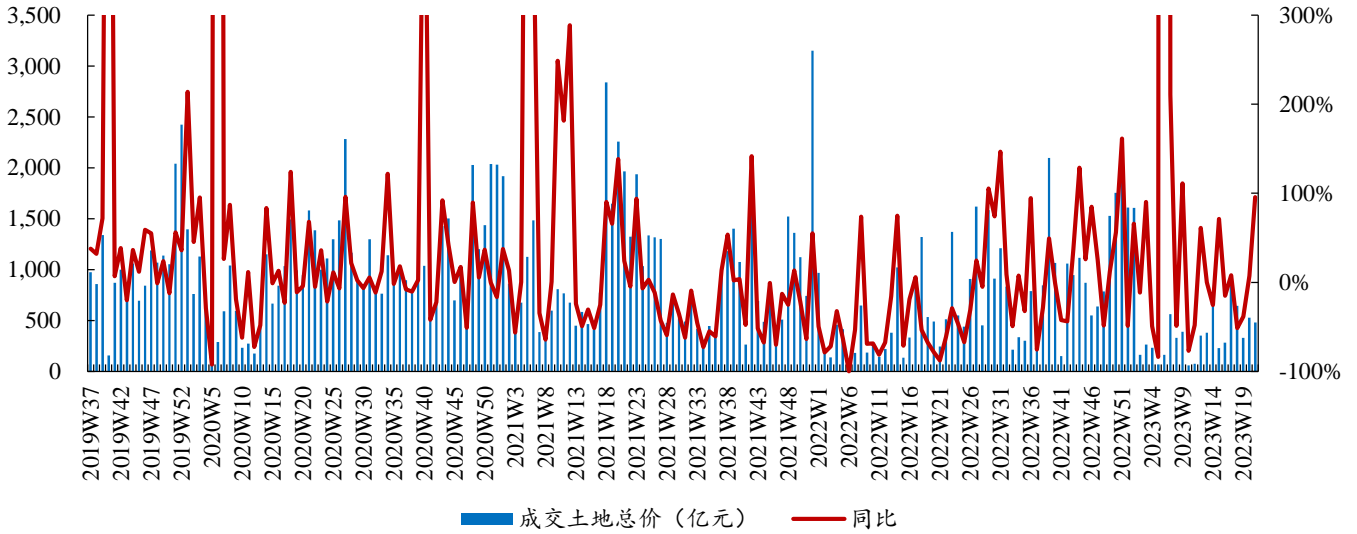
3、投资端：土地成交同比增长，杭州合肥土拍热度持续

2023年第21周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2146万平方米，成交土地规划建筑面积3406万平方米，同比增加18%，成交溢价率为3.4%。一线城市成交土地规划建筑面积110万平方米，同比下降7%；二线城市成交土地规划建筑面积1106万平方米，同比增加11%；三线城市成交土地规划建筑面积2189万平方米，同比增加24%。杭州第四批集中供地9宗涉宅地6宗封顶摇号、2宗溢价、1宗底价成交，总成交金额约138亿，滨江集团竞得4宗地块，总拿地金额84.3亿元。无锡二批次集中供地5宗涉宅地均底价成交，总拿地金额32.56亿元，华侨城以底价21亿元拿下经开区地块。合肥三批次集中供地4宗涉宅地3宗地块封顶进入竞品质阶段，总成交金额55.6亿元。

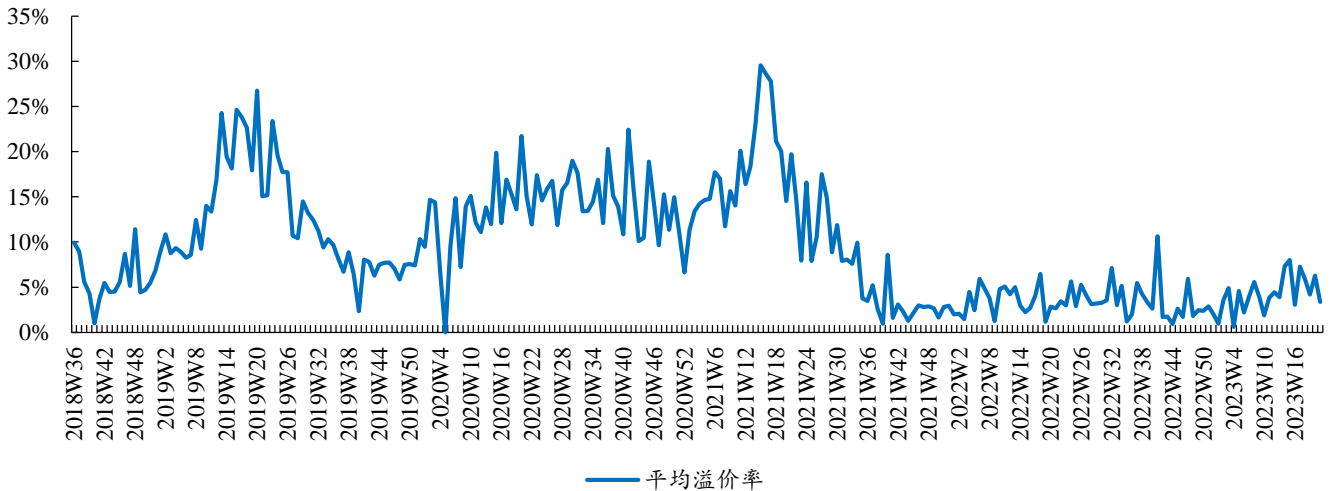
图10：100大中城市土地成交面积同比增长



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增长


数据来源：Wind、开源证券研究所

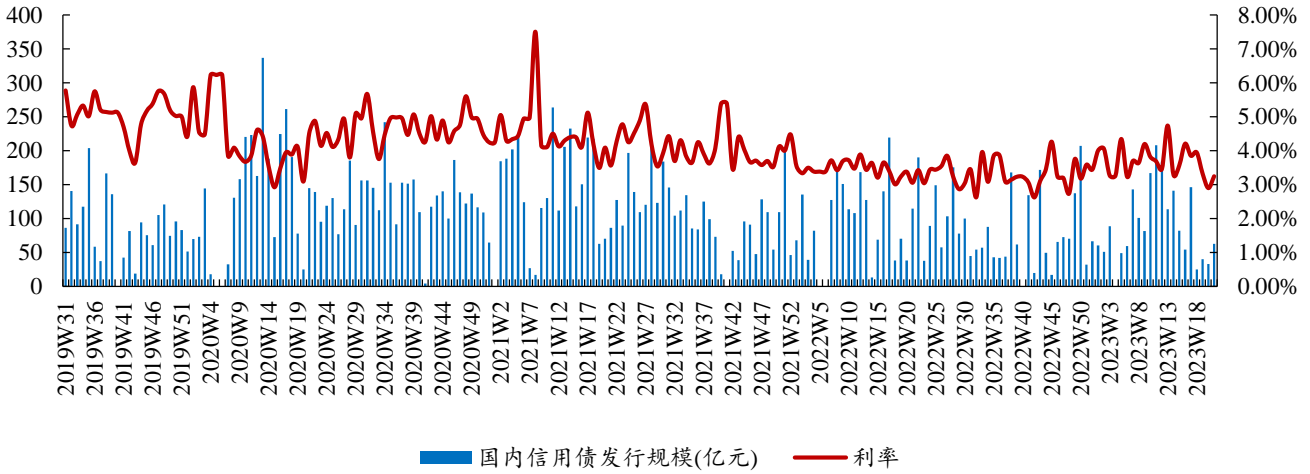
图12：100大中城市土地成交溢价率环比下降


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

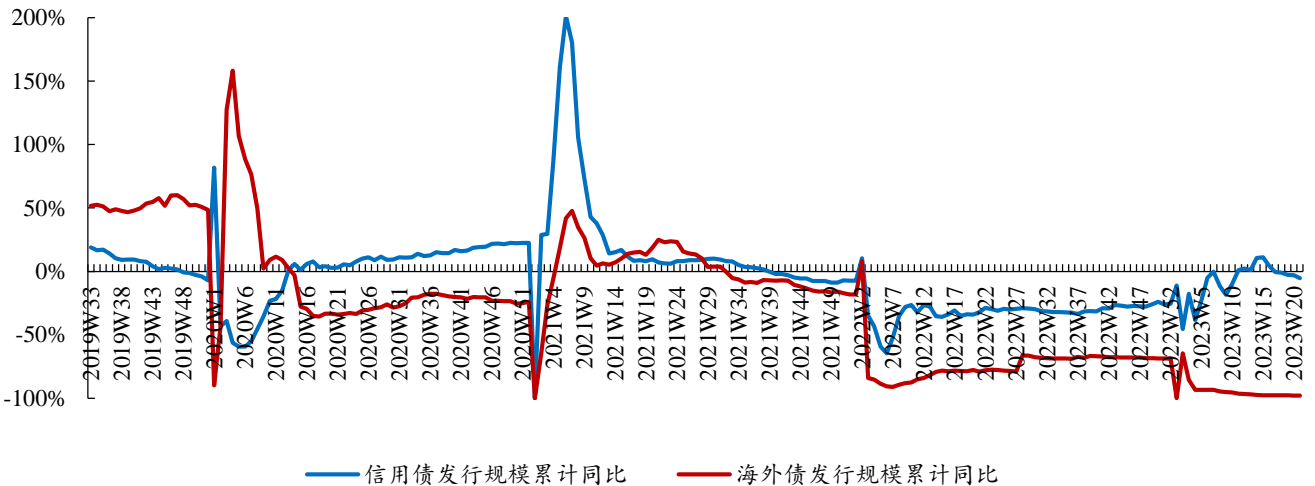
2023年第21周，信用债发行62.9亿元，同比下降45%，环比增加91%，平均加权利率3.25%，环比增加35BPs；信用债累计同比发行1892.6亿元，同比下降5%；海外债无新增发行。

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

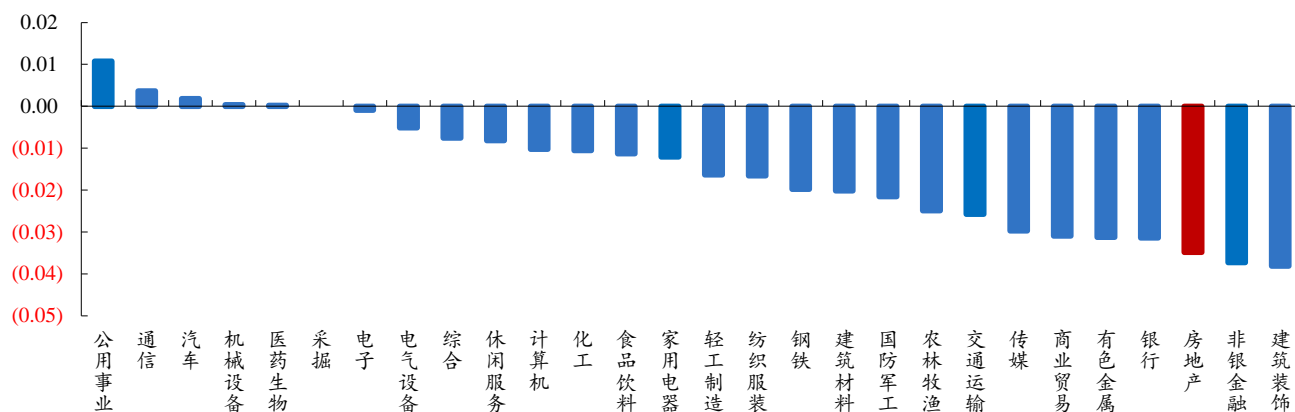
图14: 信用债累计发行规模同比下降



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22-26日, 下同) 房地产指数下跌 3.48%, 沪深 300 指数下跌 2.37%, 相对收益为-1.11%, 板块表现弱于大市, 在 28 个板块排名中排第 26 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: 新华联、泛海控股、深深房 A、特发服务、中国国贸, 涨跌幅排名后 5 位的个股分别为荣盛发展、金科股份、泰禾集团、阳光城、ST 粤泰。

图15：本周房地产指数下跌 3.48%，板块表现弱于大市


数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中新华联、泛海控股、深深房 A 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	000620.SZ	新华联	27.84%	30.21%	31.32%
2	000046.SZ	泛海控股	12.79%	15.16%	16.27%
3	000029.SZ	深深房 A	9.66%	12.03%	13.15%
4	300917.SZ	特发服务	5.62%	7.99%	9.11%
5	600007.SH	中国国贸	5.37%	7.74%	8.86%
6	600683.SH	京投发展	4.13%	6.50%	7.62%
7	000809.SZ	铁岭新城	3.41%	5.78%	6.90%
8	600266.SH	城建发展	2.94%	5.31%	6.42%
9	000537.SZ	广宇发展	2.10%	4.47%	5.58%
10	000720.SZ	新能泰山	1.53%	3.91%	5.02%

资料来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中荣盛发展、金科股份、泰禾集团跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	002146.SZ	荣盛发展	-25.95%	-23.58%	-22.47%
2	000656.SZ	金科股份	-23.39%	-21.01%	-19.90%
3	000732.SZ	泰禾集团	-22.54%	-20.16%	-19.05%
4	000671.SZ	阳光城	-21.79%	-19.42%	-18.31%
5	600393.SH	ST 粤泰	-21.62%	-19.25%	-18.14%
6	000918.SZ	嘉凯城	-21.62%	-19.25%	-18.14%
7	000961.SZ	中南建设	-18.56%	-16.19%	-15.08%
8	000667.SZ	美好置业	-18.31%	-15.94%	-14.83%
9	600503.SH	华丽家族	-16.53%	-14.15%	-13.04%
10	600077.SH	宋都股份	-13.95%	-11.58%	-10.47%

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 城新房单周成交面积同环比均小幅下降，23 城二手房单周同比保持增长，进入五月销售市场回暖节奏放缓。中指院数据显示 2023 年以来全国已有超 40 城调整首套房贷利率下限至 4% 以下，各地购房政策持续宽松，天津执行认房不认贷政策，多地调整公积金贷款政策，针对多子女家庭上调贷款上限，有利于刚需释放。杭州、合肥两城集中土拍热度维持高位，随着土拍热度逐步回升，我们预计二季度房企新开工意愿有望提升，房地产投资数据有望持续修复。我们认为二季度新房市场有望企稳，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