

# 房地产周报20230529：新房销售继续分化，二手房销售持续回暖

2023年5月29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（5.22-5.26）A股地产指数（申万房地产）涨幅-3.48%（上周-3.96%），A股大盘（中证A股）涨幅-1.51%（上周0.59%）；H股地产指数（克而瑞内房股领先指数）涨幅-6.37%（上周-7.83%），H股物业指数（恒生物业服务及管理指数）涨幅-3.87%（上周-4.59%），H股大盘（恒生指数）涨幅-3.62%（上周-0.90%）。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：

**新房销售继续分化，二手房销售持续回暖。**从数据来看，28城商品房累计销售面积（1.1~5.26）同比增长17.7%，本月至今（5.1~5.26）同比增长23.7%，上月整月同比增长31.5%；其中一线城市（4城）本月至今（5.1~5.26）同比增长75.1%、三线（14城）城市本月至今（5.1~5.26）同比增长-3.9%。12城二手房成交面积（1.1~5.28）同比增长44.8%，本月至今（5.1~5.28）同比增长46.8%，上月整月同比增长39.5%。

**地市场成交成交弱势。**从数据来看，100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.5.21）成交土地建面同比下滑4.1%，上周累计同比下滑3.1%；本周100大中城市（5.15~5.21）土地成交溢价率4.0%，上周6.0%；100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.5.21）土地成交总价同比下滑9.7%，上周累计同比下滑10.0%。

**内债融资同比继续下滑。**从数据来看，境内地产债发行规模（1.1~5.28）累计同比下滑3.2%，5月至今（5.1~5.28）同比下滑32.9%。

**上海广州加大租房政策支持力度，南京天津加大公积金购房支持力度。**5月22日，上海印发《上海市发展公共租赁住房的实施意见》提出，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；广州将租房提取公积金限额提高至每人每月1400元。5月25日，天津出台公积金贷款新政，有一次贷款记录但名下无房，可以再贷款并按首套房；南京调整部分住房公积金政策：多子女无房家庭，每月提取公积金支付房租限额提高20%；首次公积金贷款购买首套房最高可贷额度为60万元/人、夫妻双方为120万元/户。

### 投资策略：

**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，但销售的分化程度也在进一步提升，销售与拿地都在向高能级城市集中。我们推荐重点布局高能级城市，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，高能级城市布局较多的保利发展、越秀地产、金地集团、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

<b>1. 市场行情(2022.5.22~2022.5.26)</b> .....	<b>4</b>
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
<b>2. 新房销售(截至 2022.5.26)</b> .....	<b>8</b>
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
<b>3. 二手房销售(截至 2022.5.28)</b> .....	<b>11</b>
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
<b>4. 土地市场(截至 2022.5.21)</b> .....	<b>13</b>
4.1 成交土地规划建筑面积同比.....	14
4.2 成交土地溢价率.....	14
4.3 成交土地总价.....	15
<b>5. 内债融资情况(截至 2022.5.28)</b> .....	<b>16</b>
5.1 境内地产债发行规模.....	16
<b>6. 政策要闻(2023.5.15~2023.5.21)</b> .....	<b>18</b>
<b>7. 投资策略</b> .....	<b>18</b>
<b>8. 风险提示</b> .....	<b>19</b>

## 插图目录

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

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: 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计值.....	14
图 21: 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比.....	14
图 22: 100 大中城市成交土地楼面均价.....	14
图 23: 成交土地溢价率.....	15
图 24: 100 大中城市成交土地总价周累计值.....	16
图 25: 100 大中城市成交土地总价周累计同比.....	16
图 26: 境内地产债发行规模日累计值.....	17
图 27: 境内地产债发行规模日累计同比.....	17
图 28: 境内地产债每月发行规模同比.....	17

## 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: 100 大中城市土地成交与供应.....	13
表 6: 内债发行规模同比(截至 2022.5.28).....	16
表 7: 本周主要地产要闻梳理.....	18

## 1. 市场行情(2022.5.22~2022.5.26)

### 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 (2023/05/26)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
房地产(申万)	2566.5	-3.48%	-3.96%	-15.79%
中证 A 股	3322.7	-1.51%	0.59%	-6.22%
沪深 300	3851.0	-2.37%	0.17%	-6.77%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

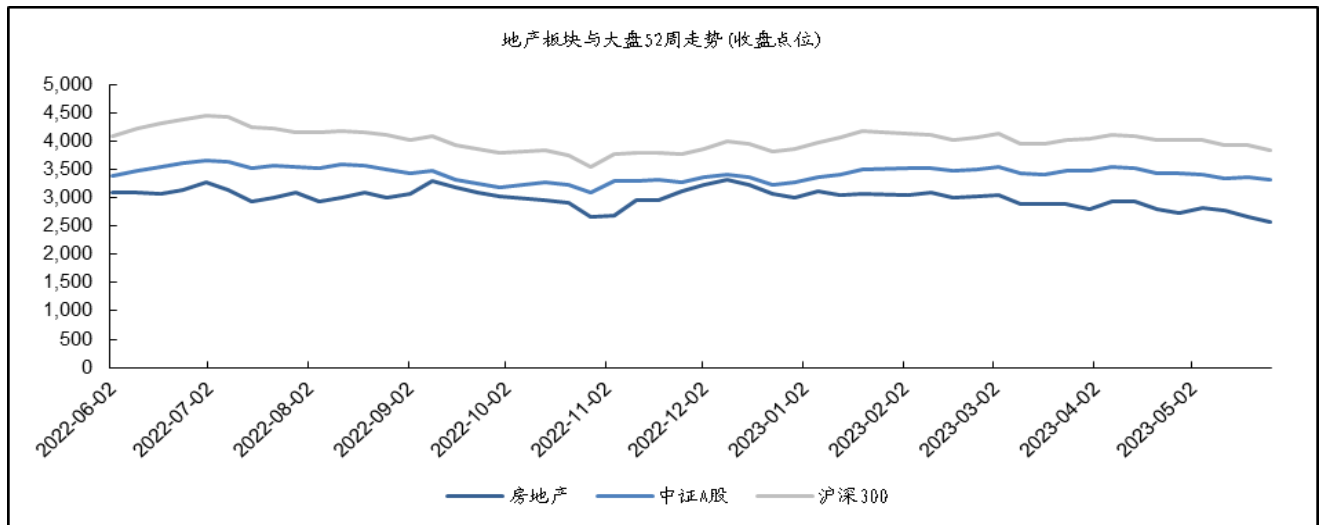
表2：本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数 (2023/05/25)	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	1720.0	-6.37%	-7.83%	-30.76%
恒生物业服务及管理指数	2403.2	-3.87%	-4.59%	-27.44%
恒生指数	18746.9	-3.62%	-0.90%	-8.85%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

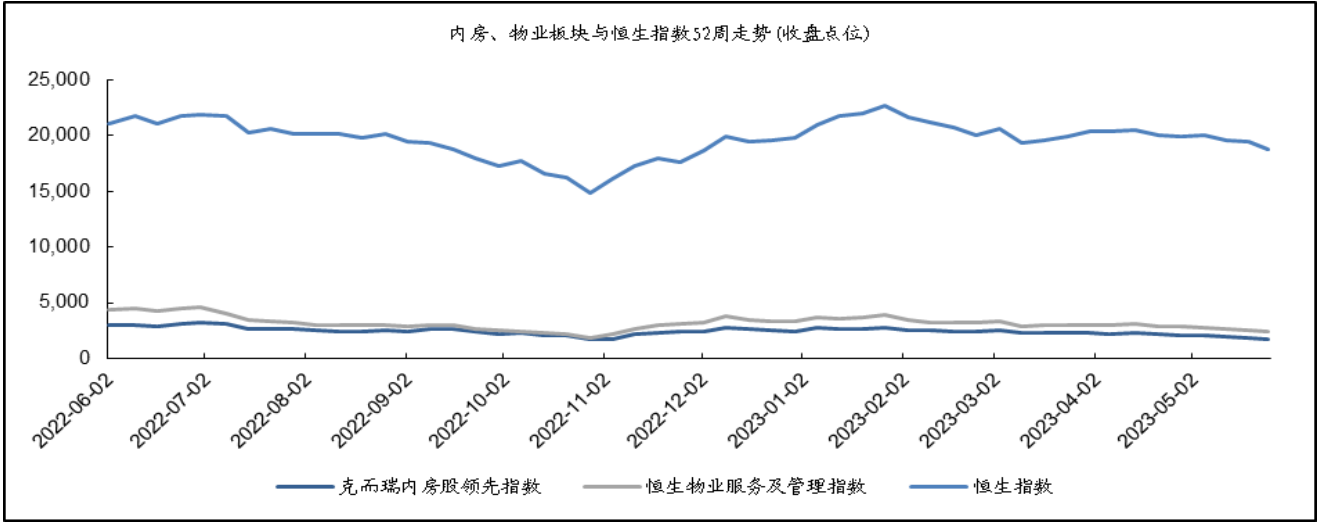
### 1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势

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

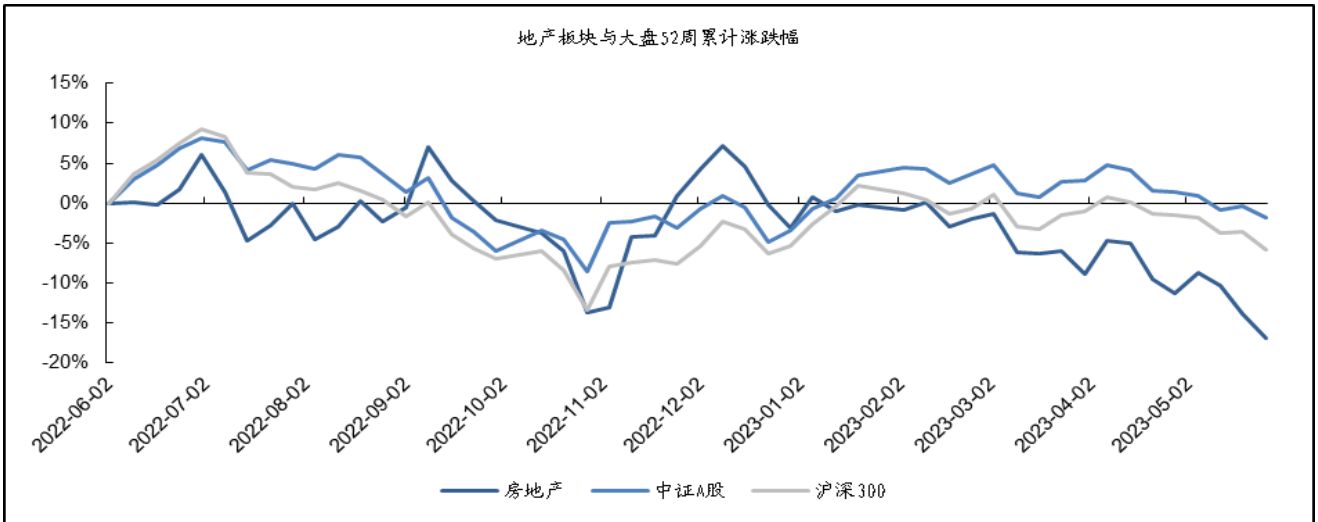
图2：截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

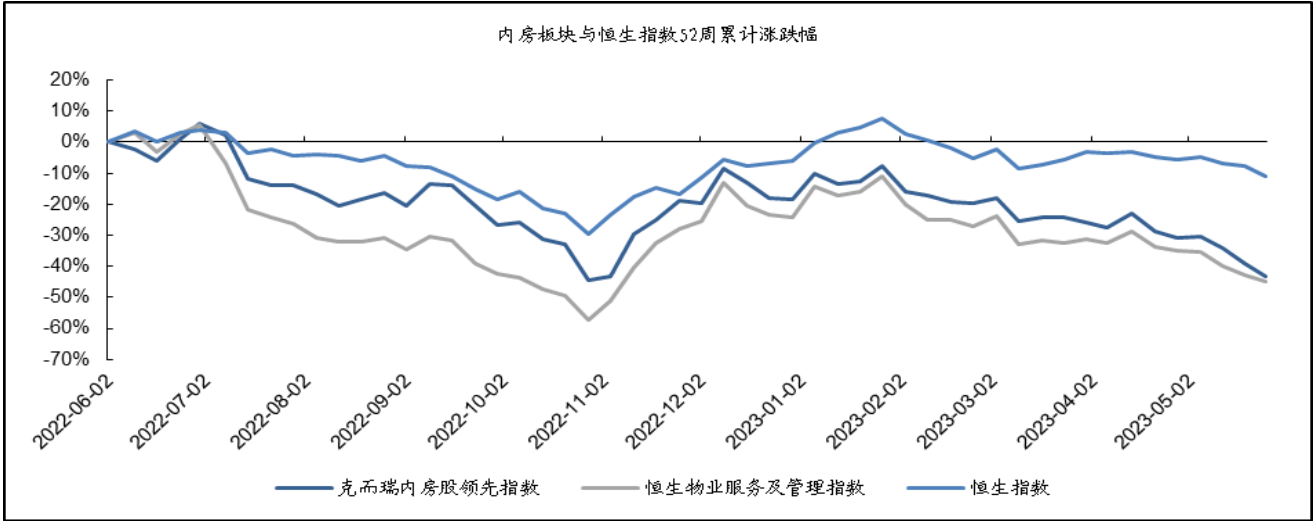
### 1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅

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

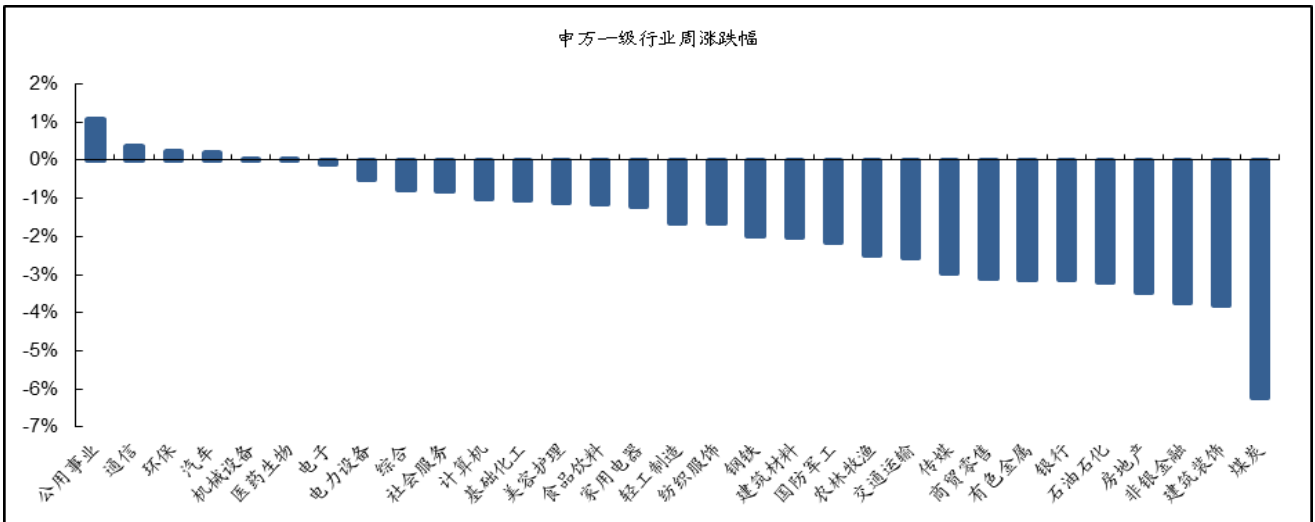
图4: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

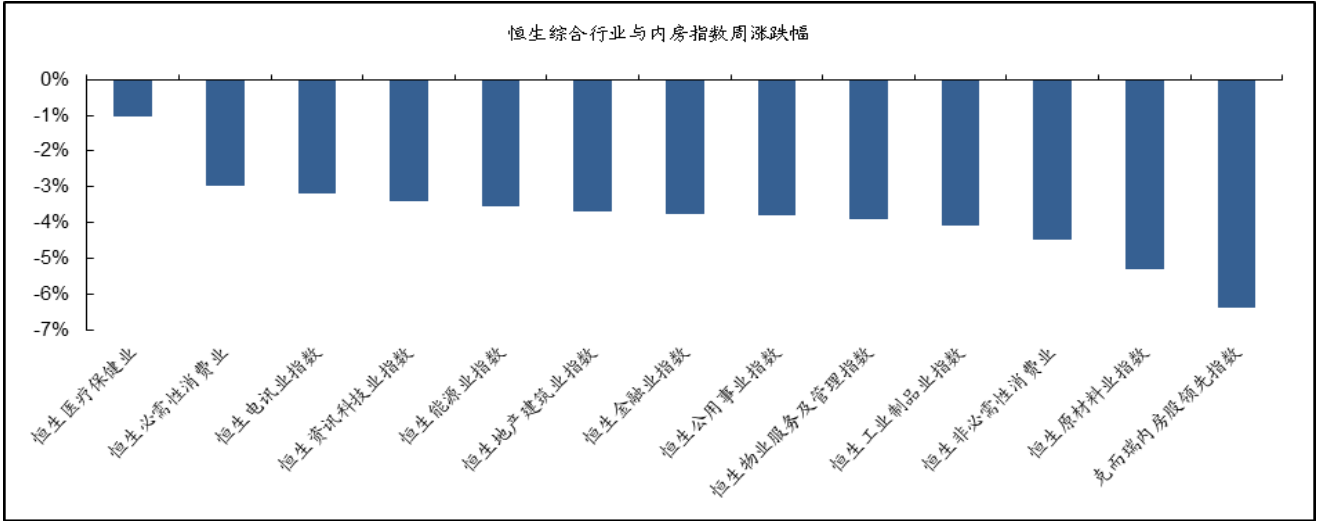
### 1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅

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

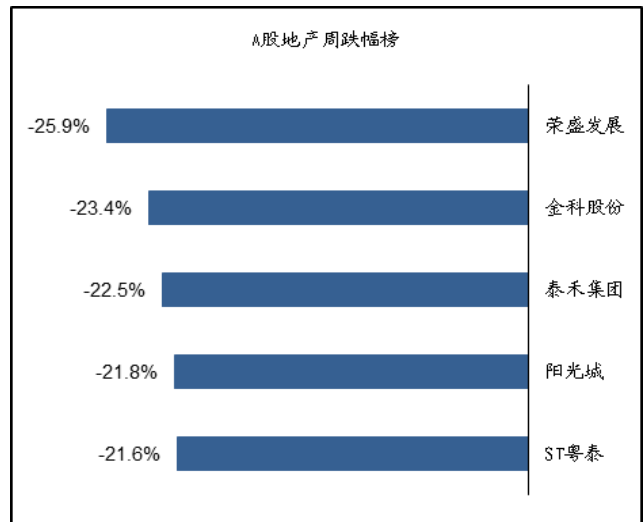
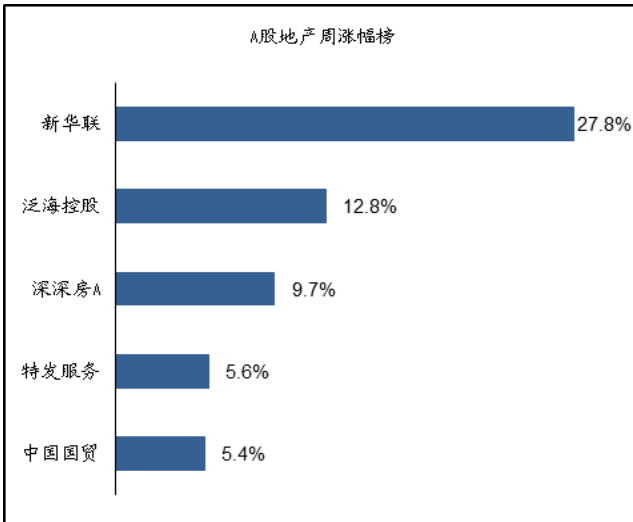
图6: 本周 H 股各板块周涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

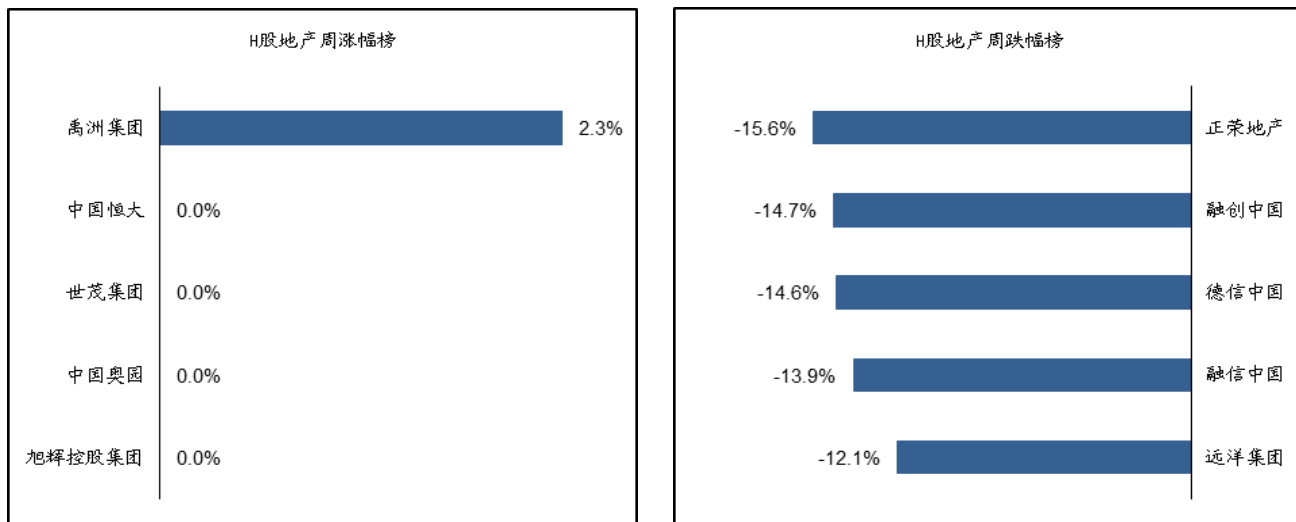
## 1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜

图7: 本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜



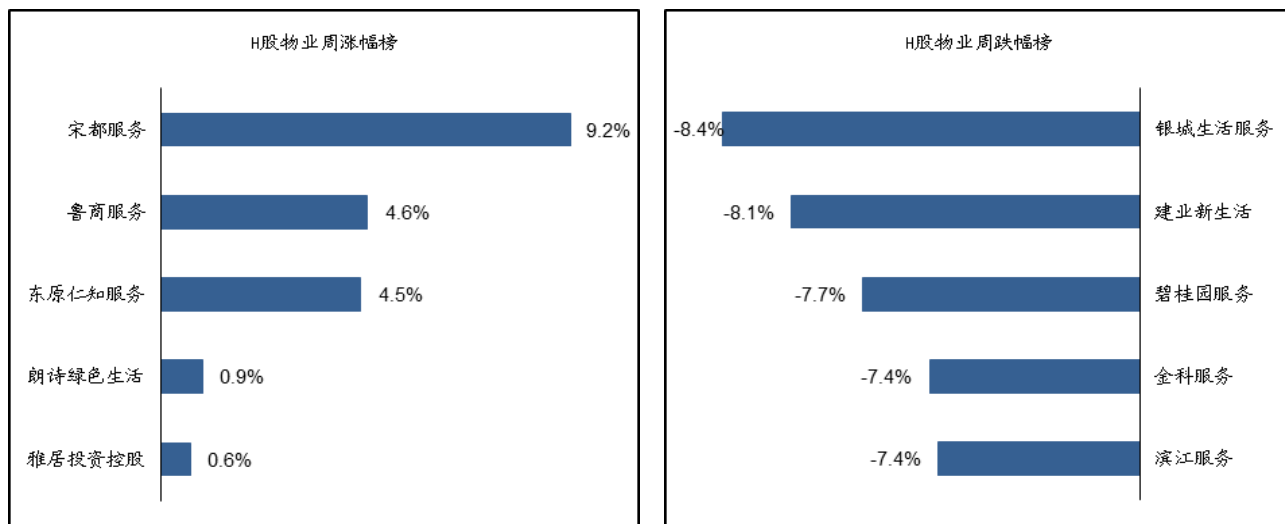
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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 2022.5.26)

表3：新房成交面积同比

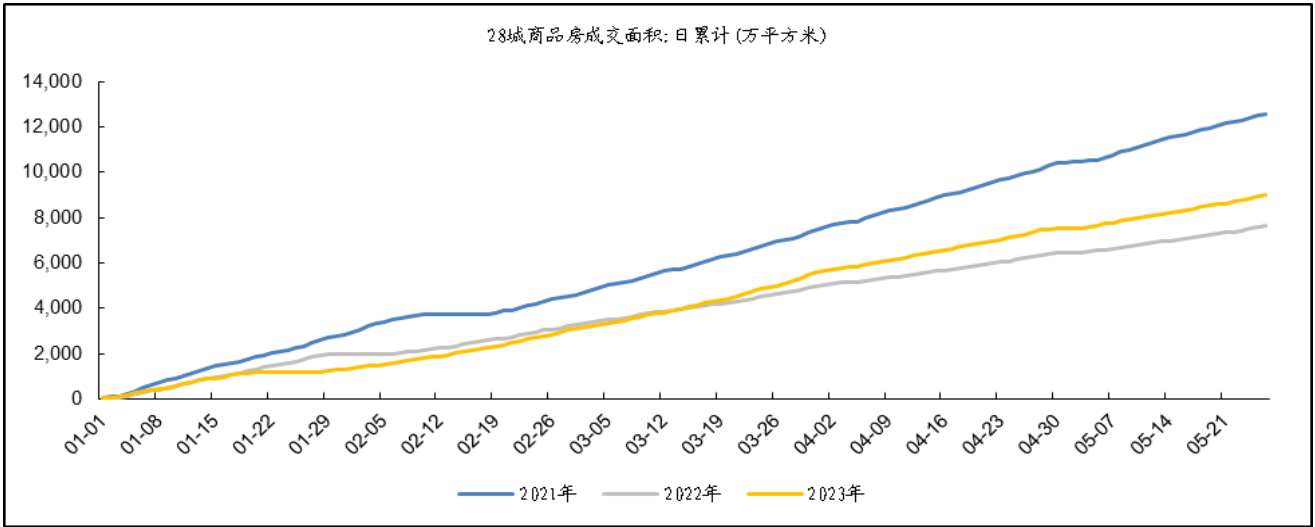
	28 城商品房成交面积	一线城市 (4 城)	二线城市 (10 城)	三四线城市 (14 城)
本年至今累计同比	17.7%	35.2%	14.1%	13.0%
本月至今累计同比	23.7%	75.1%	24.8%	-3.9%
上月同比	31.5%	107.9%	24.2%	8.6%

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

### 2.1 新房累计成交面积同比

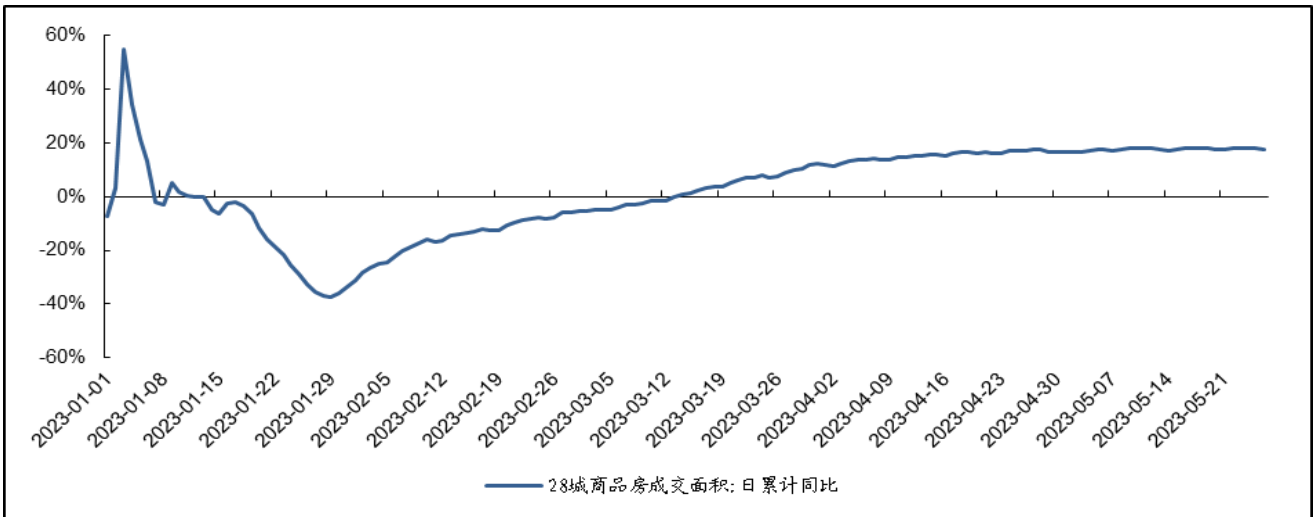
图10：28 城商品房成交面积日累计值





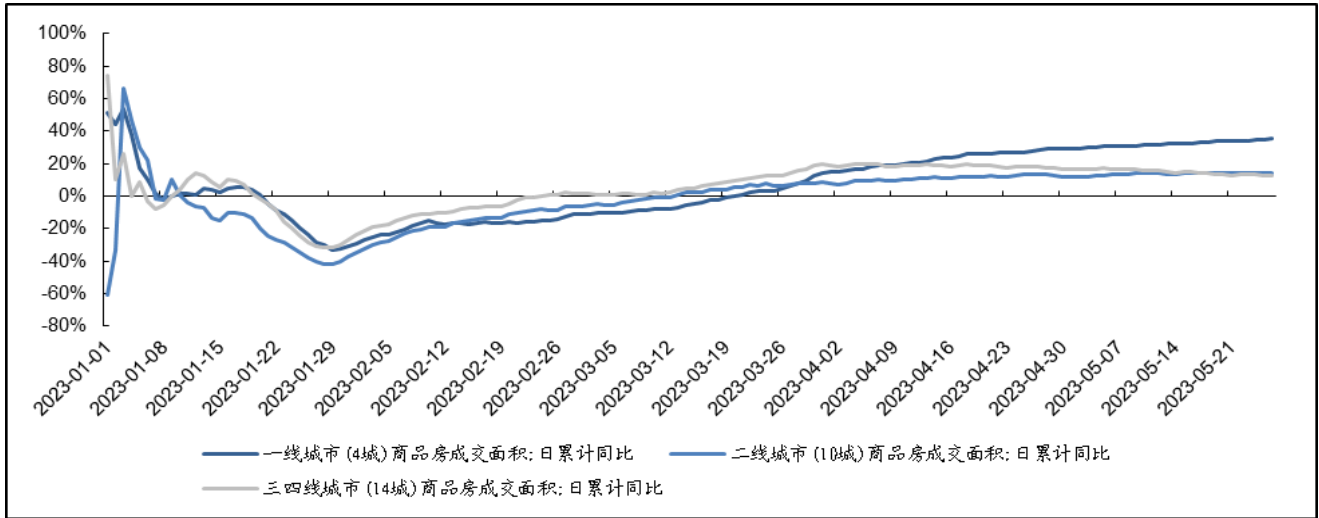
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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

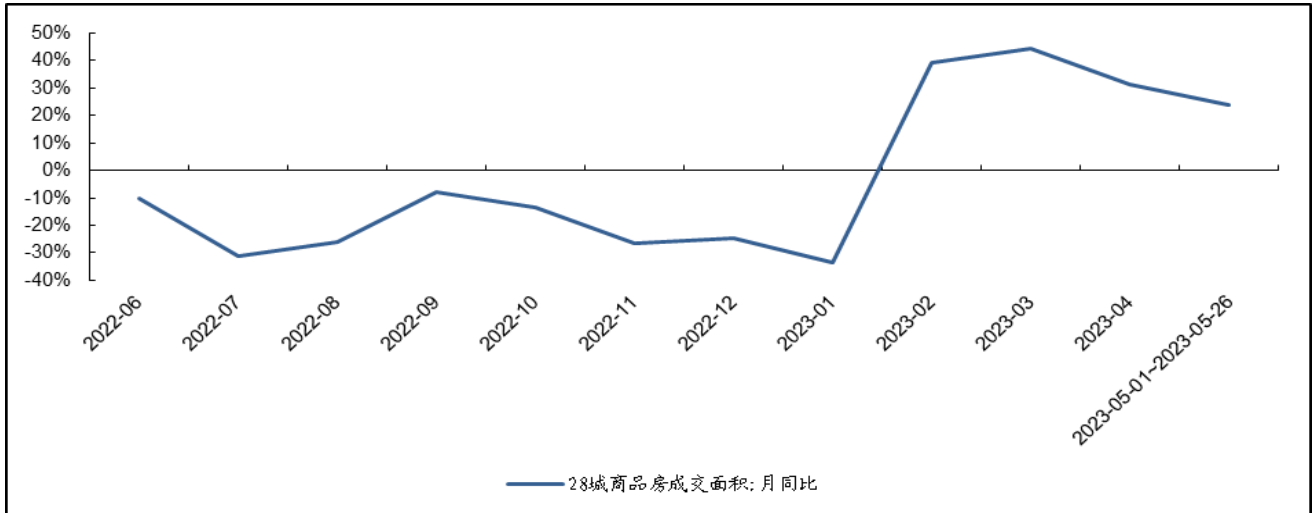
图12: 各线城市商品房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

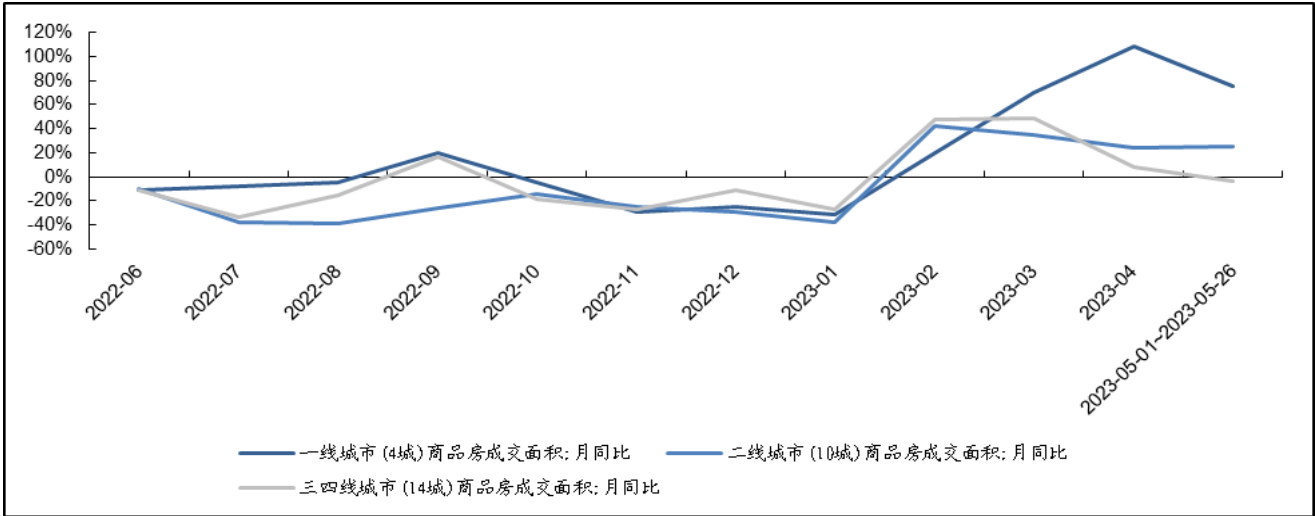
## 2.2 新房月度成交面积同比

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 2022.5.28)

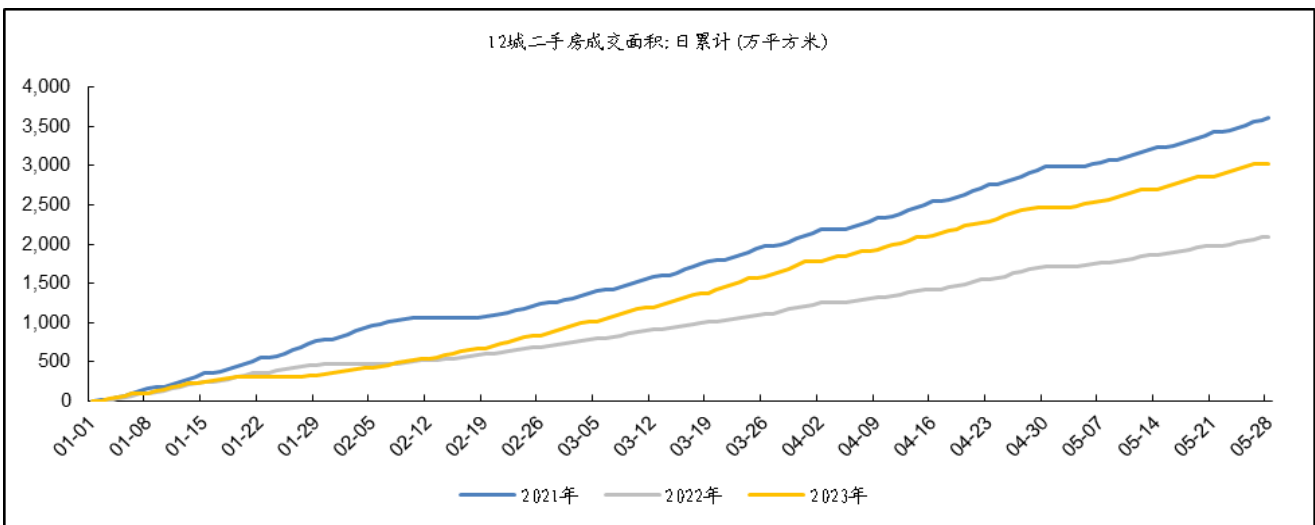
表4: 二手房成交面积同比

	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%	25.3%	54.7%	51.8%
本月至今累计同比	46.8%	37.6%	52.9%	43.6%
上月同比	39.5%	7.9%	52.6%	60.0%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

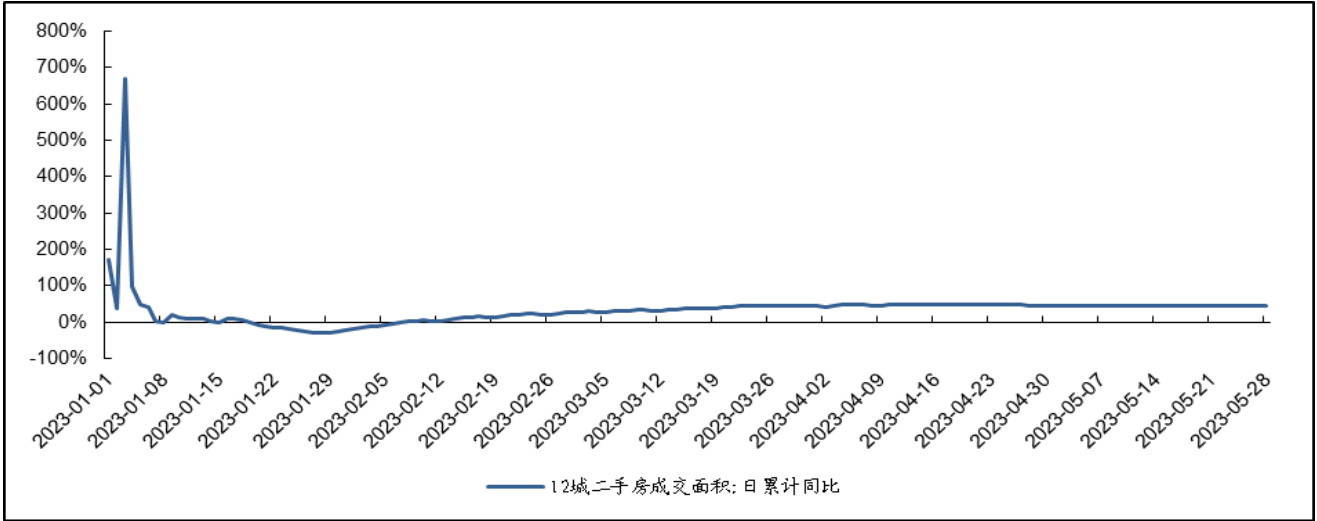
#### 3.1 二手房累计成交面积同比

图15: 12城二手房成交面积日累计值



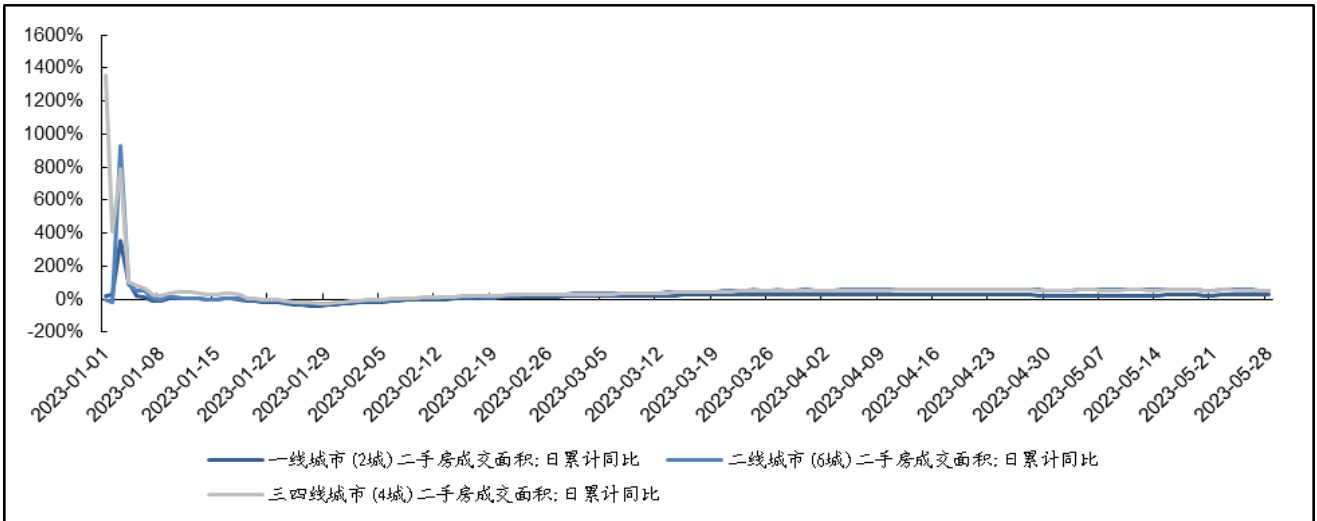
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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

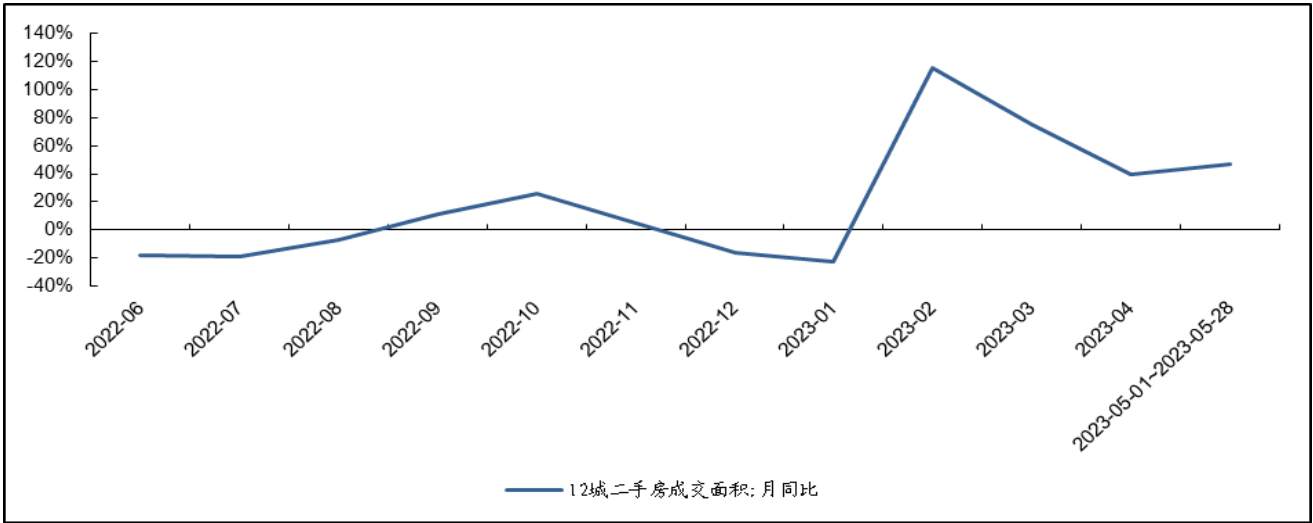
图17：各线城市二手房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

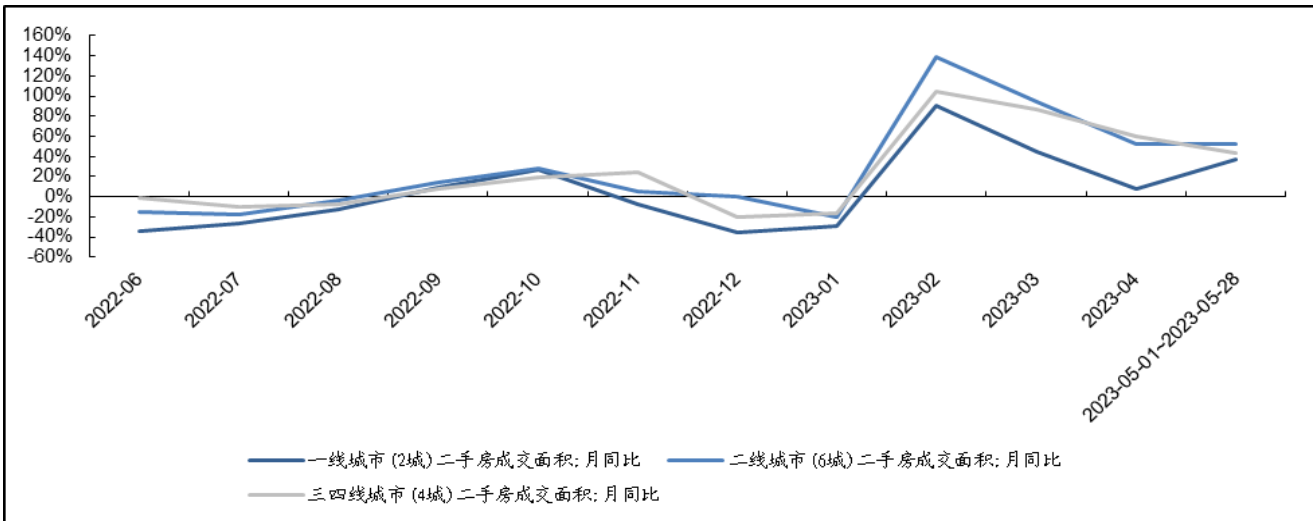
### 3.2 二手房月度成交面积同比

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. 土地市场(截至 2022.5.21)

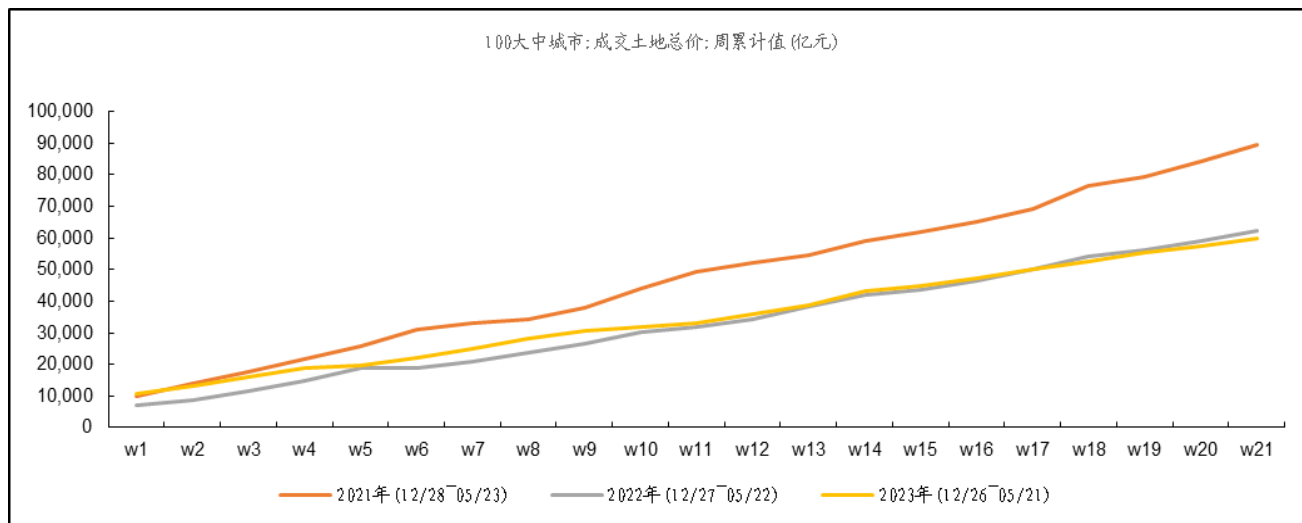
表5: 100 大中城市土地成交与供应

	100 大中城市	一线城市	二线城市	三线城市
成交建面:本年累计同比(本周)	-4.1%	46.5%	2.2%	-10.2%
成交建面:本年累计同比(上周)	-3.1%	45.9%	3.5%	-9.2%
成交土地溢价率(本周)	4.0%	0.0%	4.5%	3.9%
成交土地溢价率(上周)	6.0%	0.0%	8.7%	1.3%
成交土地总价:本年累计同比(本周)	-9.7%	17.7%	-17.4%	-10.6%
成交土地总价:本年累计同比(上周)	-10.0%	17.2%	-18.8%	-9.6%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

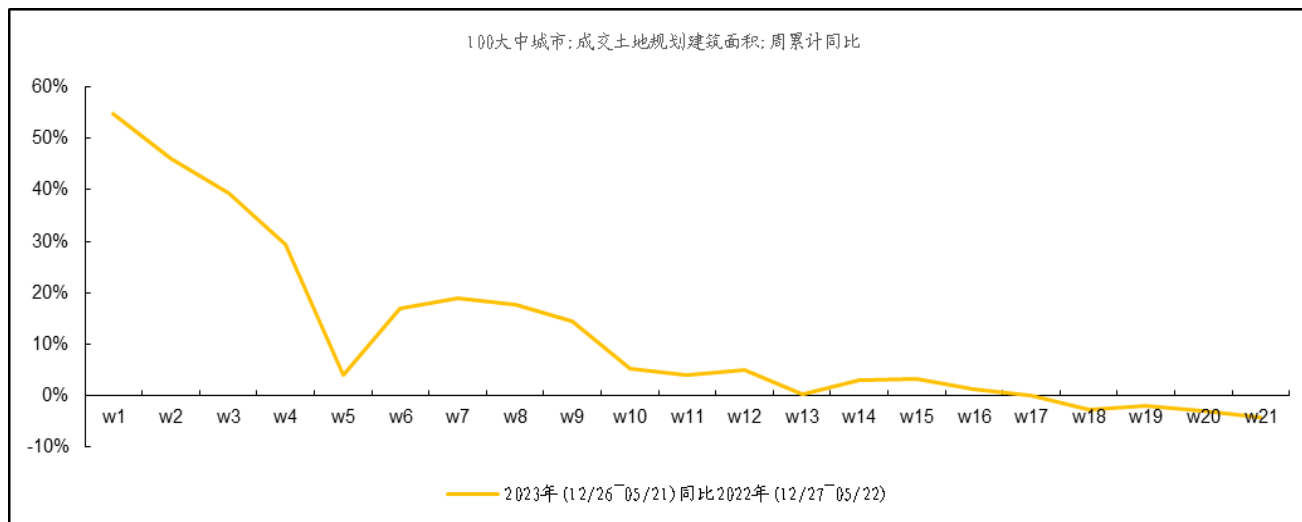
## 4.1 成交土地规划建筑面积同比

图20: 100大中城市成交土地规划建筑面积周累计值



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

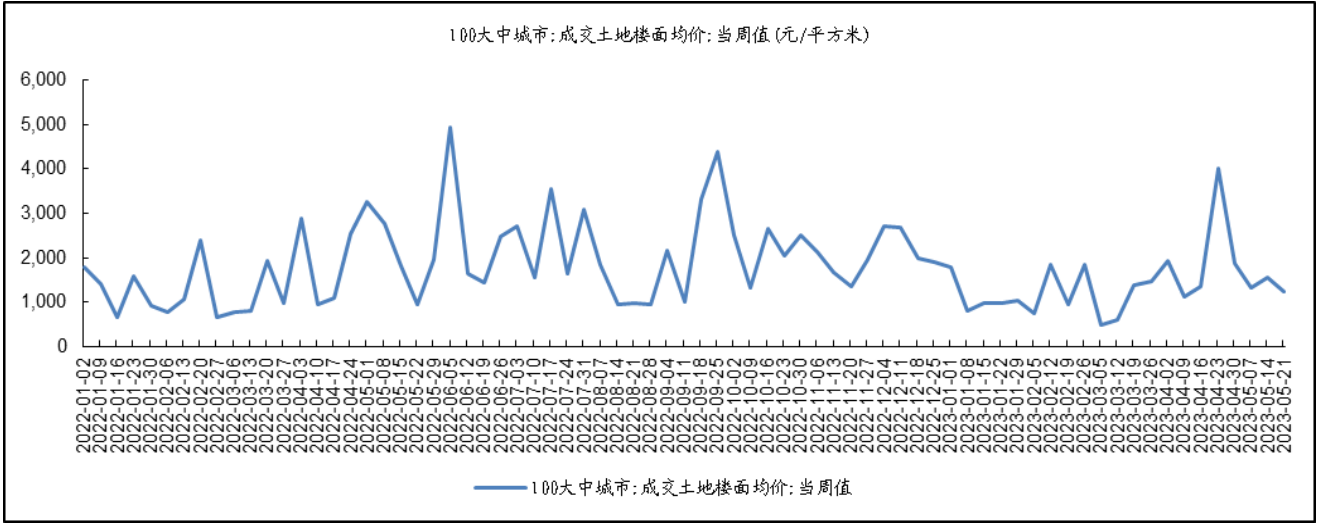
图21: 100大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

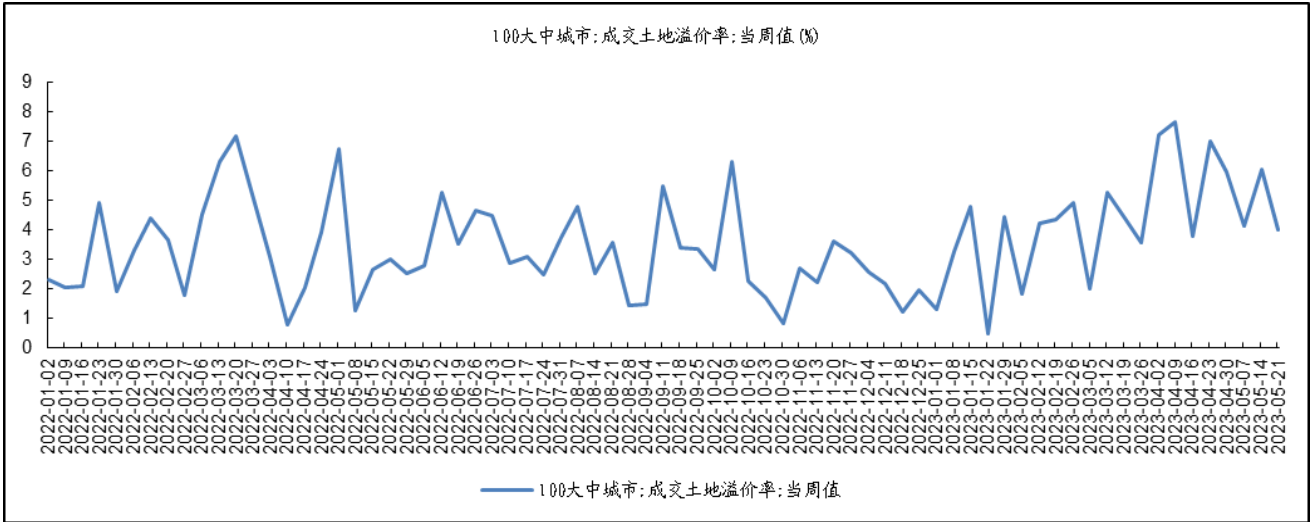
## 4.2 成交土地溢价率

图22: 100大中城市成交土地楼面均价



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

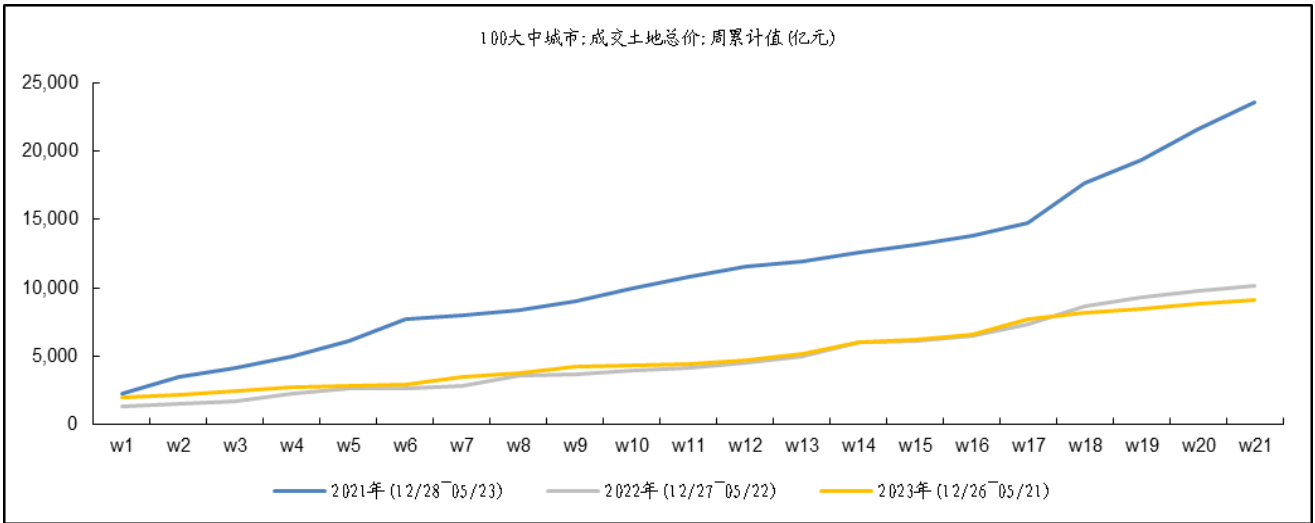
图23: 成交土地溢价率



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

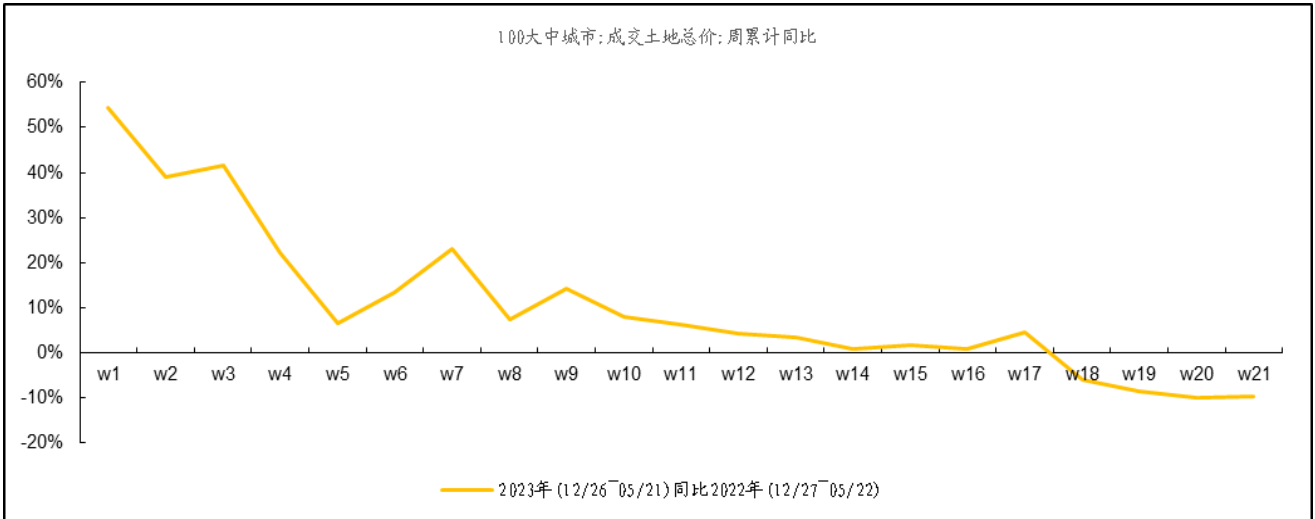
### 4.3 成交土地总价

图24: 100大中城市成交土地总价周累计值



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图25: 100大中城市成交土地总价周累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

## 5. 内债融资情况(截至 2022.5.28)

表6: 内债发行规模同比(截至 2022.5.28)

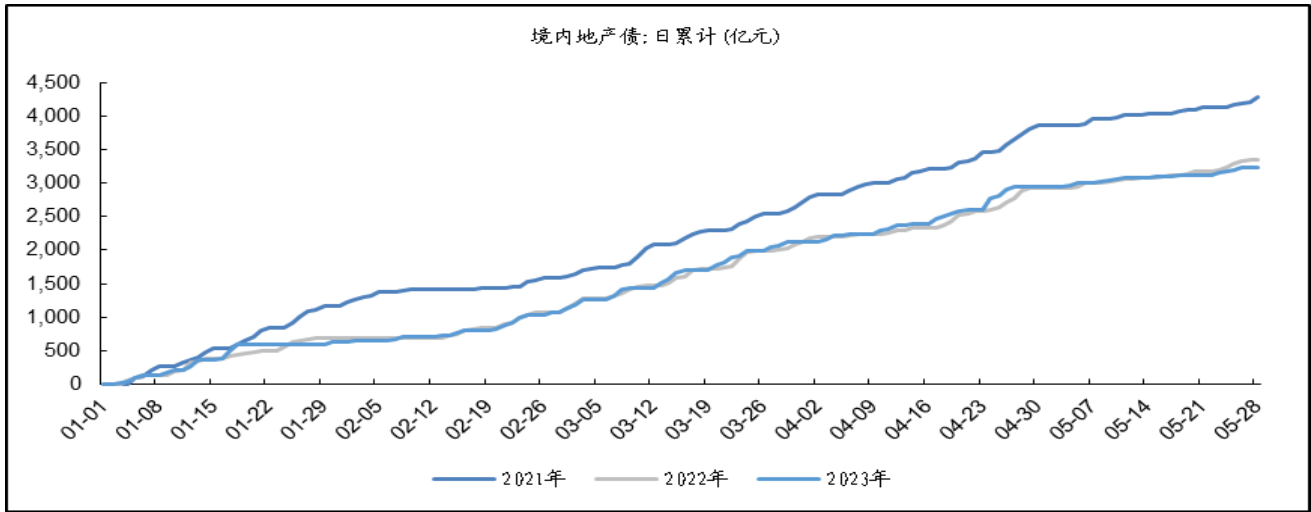
	境内地产债
本年至今发行规模累计同比	-3.2%
本月至今发行规模累计同比	-32.9%
上月发行规模同比	5.3%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

### 5.1 境内地产债发行规模

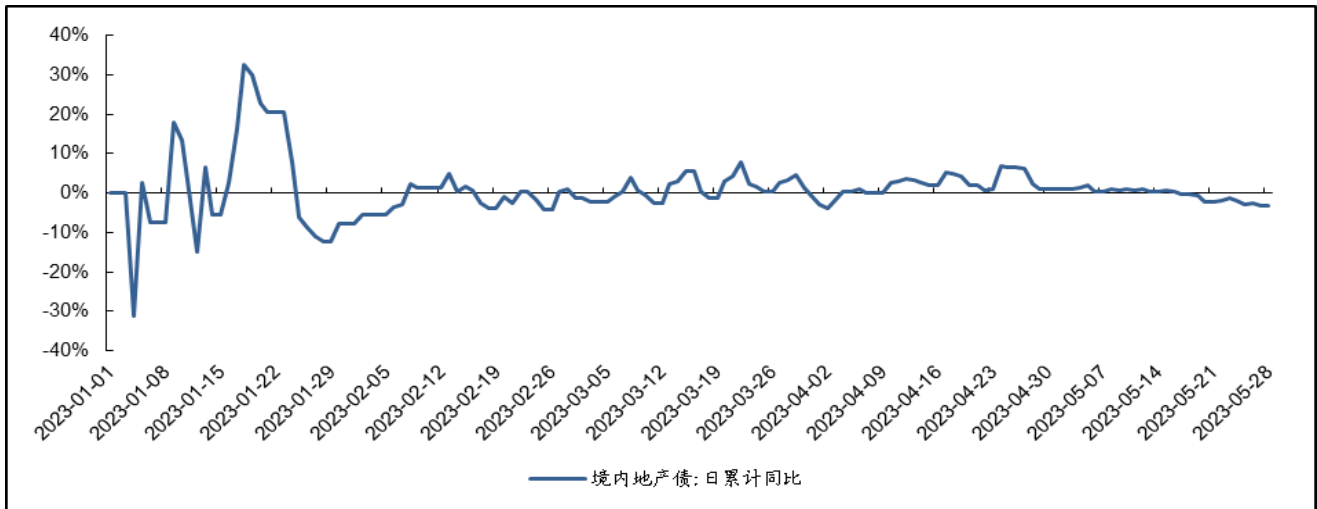


图26: 境内地产债发行规模日累计值



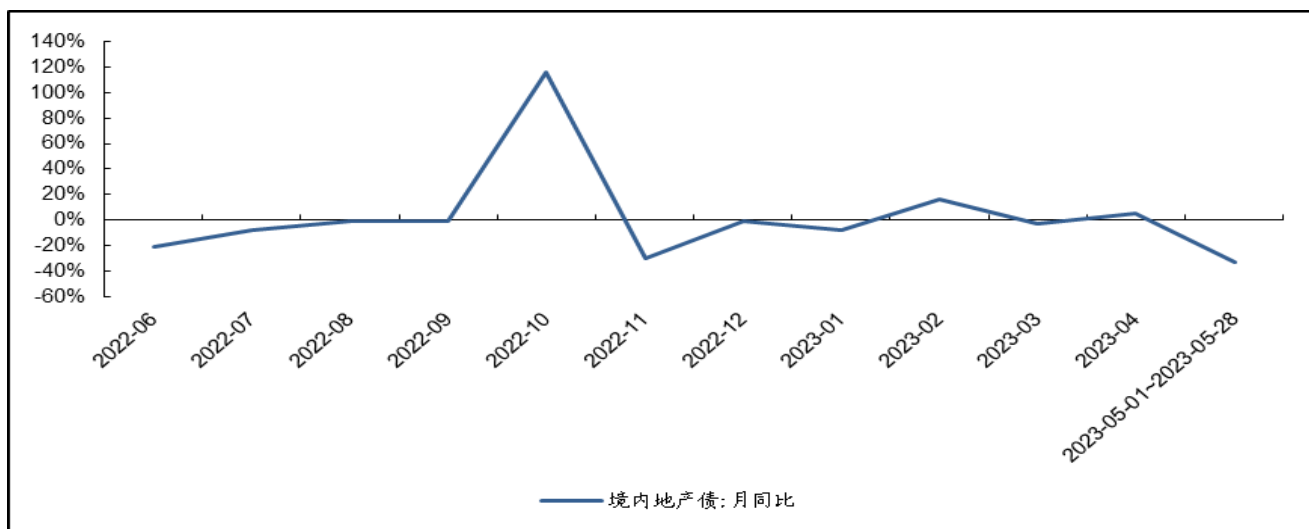
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图27: 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28: 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

## 6. 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
2023/5/22	上海	上海印发《上海市发展公共租赁住房的实施意见》提出，支持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。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	租赁政策
2023/5/22	浙江东阳	二孩及以上家庭申请公积金贷款，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%。	公积金政策
2023/5/22	广州	租房提取公积金限额提高至每人每月 1400 元。	租赁政策
2023/5/24	河南信阳	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，可提取本人及配偶、父母、子女的公积金；多子女无房家庭租房提房公积金，今年提取额度增加 5000 元。	公积金政策
2023/5/25	天津	天津出台公积金贷款新政，有一次贷款记录但名下无房，可以再贷款并按首套算；购买第三套及以上住房或已使用过 2 次公积金贷款的，不予发放公积金贷款。	公积金政策&限贷政策
2023/5/25	南京	南京调整部分住房公积金政策：多子女无房家庭，每月提取公积金支付房租限额提高 20%；首次公积金贷款购买首套房最高可贷额度为 60 万元/人、夫妻双方为 120 万元/户。	公积金政策

资料来源：万得陆家嘴财经早餐、东兴证券研究所

## 7. 投资策略

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，但销售的分化程度也在进一步提升，销售与拿地都在向高能级城市集中。我们推荐重点布局高能级城市，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, 高能级城市布局较多的保利发展、越秀地产、金地集团、龙湖集团等龙头房企将有望受益。

## 8. 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