

房地产周报20230717：新房二手房销售显著下滑，房地产“金融16条”迎来展期

2023年7月17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（7.10-7.14）A股地产指数（申万房地产）涨幅-1.75%（上周0.29%），A股大盘（中证A股）涨幅1.21%（上周-0.59%）；H股（7.10-7.14）地产指数（克而瑞内房股领先指数）涨幅0.49%（上周-3.81%），H股物业指数（恒生物业服务及管理指数）涨幅-1.61%（上周-3.43%），H股大盘（恒生指数）涨幅5.71%（上周-2.91%）。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、二手房成交均显著下滑。从数据来看，27城商品房累计销售面积（1.1~7.14）同比增长4.9%，本月至今（6.1~6.14）同比下滑24.6%，上月整月同比下滑25.1%；其中一线城市（4城）本月至今（7.1~7.14）同比下滑10.6%、二线（10城）城市本月至今（7.1~7.14）同比下滑25.5%。12城二手房成交面积（1.1~7.15）同比增长32.5%，本月至今（7.1~7.15）同比下滑12.3%，上月整月同比增长4.0%；其中，一线城市（4城）本月至今（7.1~7.16）同比下滑17.5%，上月整月同比增长18.9%；二线城市（6城）本月至今（7.1~7.15）同比下滑18.6%，上月整月同比下滑5.5%。

土地市场持续下行。从数据来看，100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.7.9）成交土地建面同比下滑16.5%，上周累计同比下滑16.2%；本周100大中城市（7.3~7.9）土地成交溢价率5.0%，上周9.2%；100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.7.9）土地成交总价同比下滑27.9%，上周累计同比下滑27.8%。

内债融资跌幅扩大。从数据来看，境内地产债发行规模（1.1~7.17）累计同比下滑8.2%，7月（7.1~7.17）同比下滑23.1%。**房地产“金融16条”迎来优化，房企存量融资展期等部分政策延期至2024年底，此次延期有助于缓解行业流动性压力和稳定市场信心，后续融资端政策的补充也会有更好的空间。**7月10日，央行、国家金融监管总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，将适用期限统一延长至2024年12月31日。各金融机构应按照文件要求切实抓好落实，因城施策支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资合理适度，加大保交楼金融支持，推动行业风险市场化出清，促进房地产市场平稳健康发展。

投资策略：

基于行业格局进一步分化，“高负债、高杠杆、高周转”的粗放式发展模式难以为继的行业趋势，我们推荐两条投资主线：主线一：重点布局高能级城市，具有信用优势的优质央企、国企。优质央国企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、越秀地产等龙头央国企将有望受益。**主线二：具有优质的经营体系，开发主业稳健，同时在地产运营和服务领域有所建树的优质房企。**我们推荐在运营效率、产品质量和战略布局等方面都是行业翘楚，同时具备较为领先的不动产综合运营能力的龙头房企。开发业务稳健，同时在不动产运营和服务领域具有一定先发优势和布局优势的龙湖集团、万科A等龙头房企，有望在行业发展转型过程中抢占先机。

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(2022.7.10~2022.7.14).....	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.....	5
1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜.....	6
2. 新房销售(截至 2022.7.14).....	7
2.1 新房累计成交面积同比.....	7
2.2 新房月度成交面积同比.....	8
3. 二手房销售(截至 2022.7.15).....	9
3.1 二手房累计成交面积同比.....	9
3.2 二手房月度成交面积同比.....	10
4. 土地市场(截至 2022.7.9).....	11
4.1 成交土地规划建筑面积同比.....	11
4.2 成交土地溢价率.....	12
4.3 成交土地总价.....	13
5. 内债融资情况(截至 2022.7.17).....	13
5.1 境内地产债发行规模.....	14
6. 政策要闻(2023.7.10~2023.7.16).....	15
7. 投资策略.....	15
8. 风险提示.....	15

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.....	5
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.....	6
图 8: 本周 H 股地产板块公司涨跌幅榜.....	6
图 9: 本周 H 股物业板块公司涨跌幅榜.....	7
图 10: 28 城商品房成交面积日累计值.....	7
图 11: 28 城商品房成交面积日累计同比.....	8
图 12: 各线城市商品房成交面积日累计同比.....	8
图 13: 28 城商品房月成交面积同比.....	8
图 14: 各线城市商品房月成交面积同比.....	9

图 15: 12 二手房成交面积日累计值.....	9
图 16: 12 城二手房成交面积日累计同比.....	10
图 17: 各线城市二手房成交面积日累计同比.....	10
图 18: 12 城二手房月成交面积同比.....	10
图 19: 各线城市二手房月成交面积同比.....	11
图 20: 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计值.....	11
图 21: 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比.....	12
图 22: 100 大中城市成交土地楼面均价.....	12
图 23: 成交土地溢价率.....	12
图 24: 100 大中城市成交土地总价周累计值.....	13
图 25: 100 大中城市成交土地总价周累计同比.....	13
图 26: 境内地产债发行规模日累计值.....	14
图 27: 境内地产债发行规模日累计同比.....	14
图 28: 境内地产债每月发行规模同比.....	14

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.....	7
表 4: 二手房成交面积同比.....	9
表 5: 100 大中城市土地成交与供应.....	11
表 6: 内债发行规模同比(截至 2022.5.28).....	13
表 7: 本周主要地产要闻梳理.....	15

1. 市场行情(2022.7.10~2022.7.14)

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 (2023/07/14)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
房地产(申万)	2529.5	-1.75%	0.29%	-9.52%
中证 A 股	3354.9	1.21%	-0.59%	-2.31%
沪深 300	3899.1	1.92%	-0.44%	-3.31%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

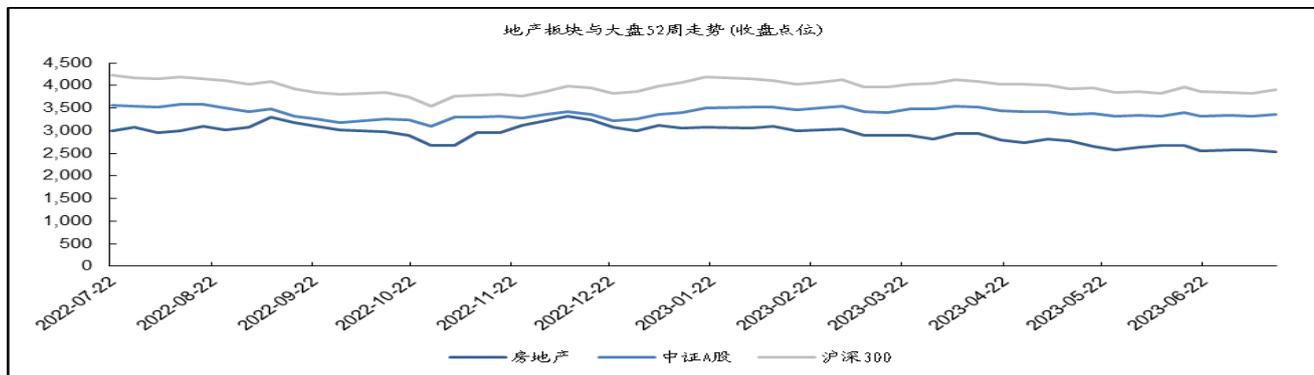
表2: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数 (2023/07/14)	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	1734.1	0.49%	-3.81%	-19.59%
恒生物业服务及管理指数	2322.3	-1.61%	-3.43%	-19.58%
恒生指数	19413.8	5.71%	-2.91%	-3.30%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

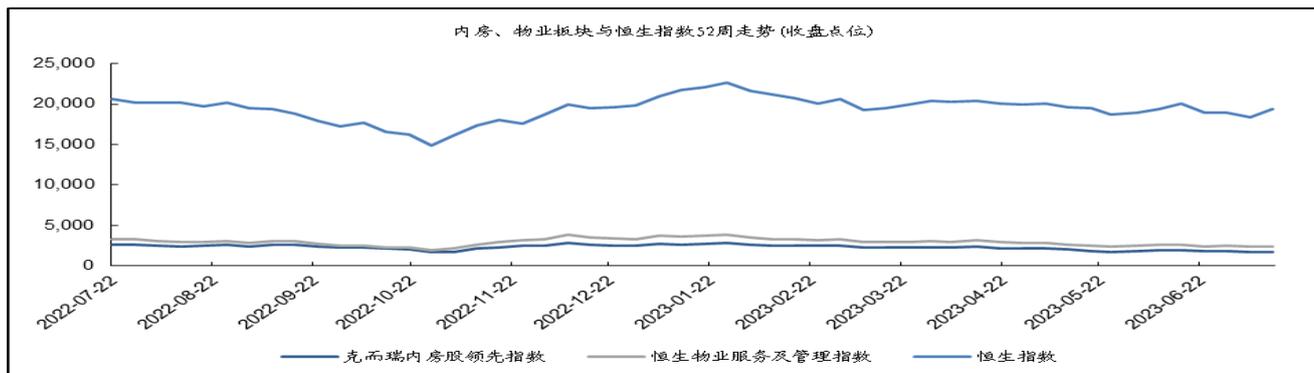
1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势

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

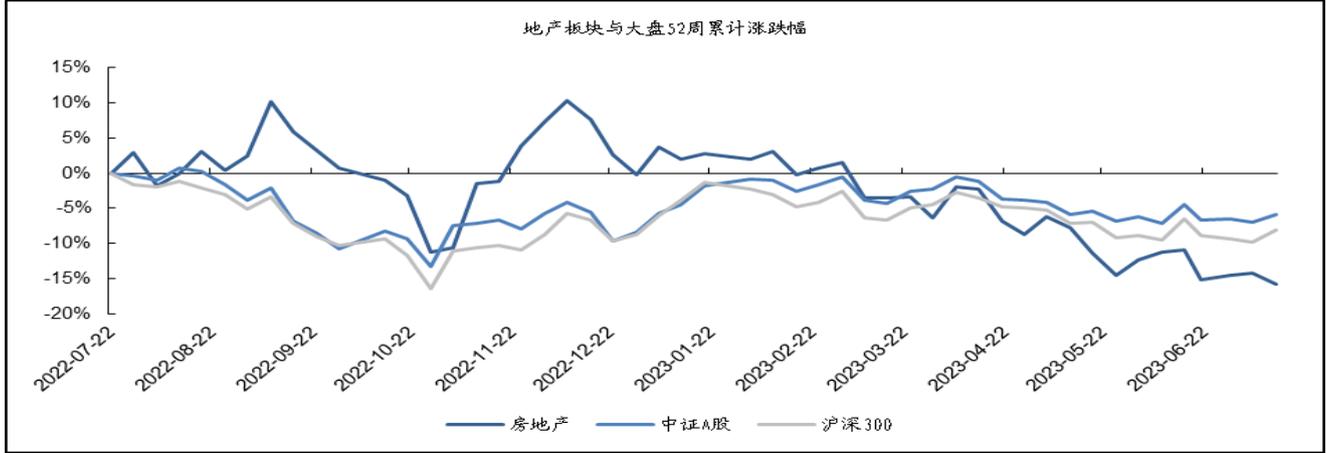
图2: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势



资料来源: iFinD、东兴证券研究所

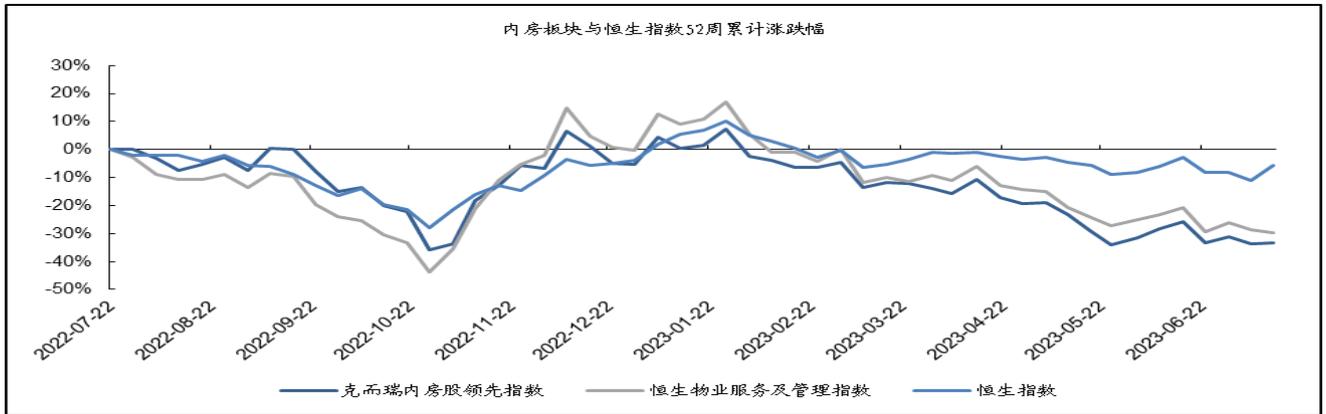
1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅

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

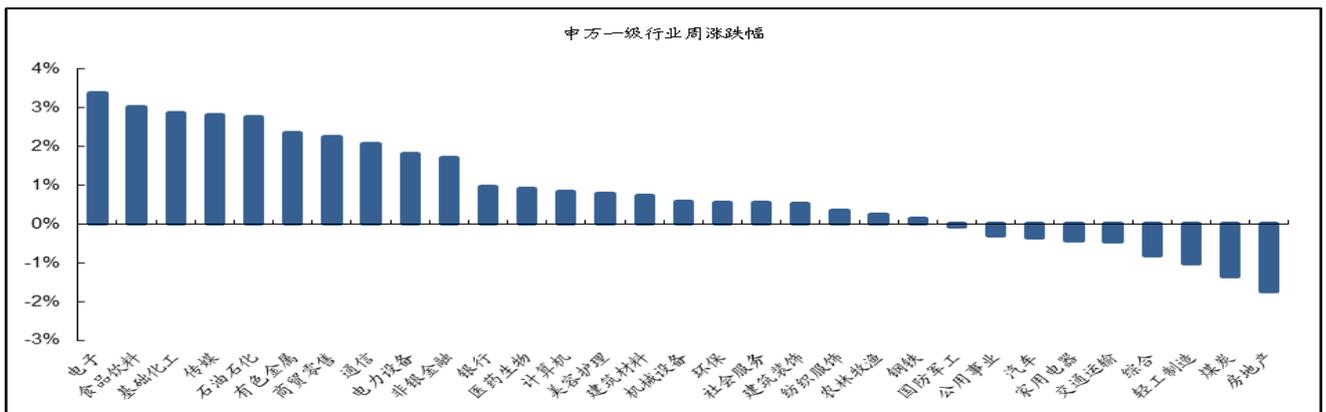
图4: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

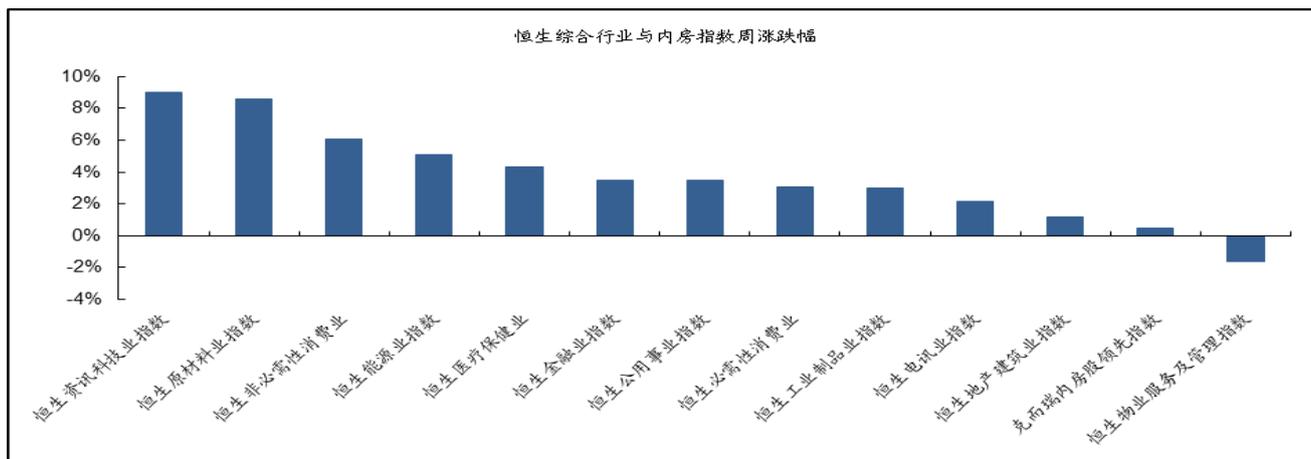
1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅

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

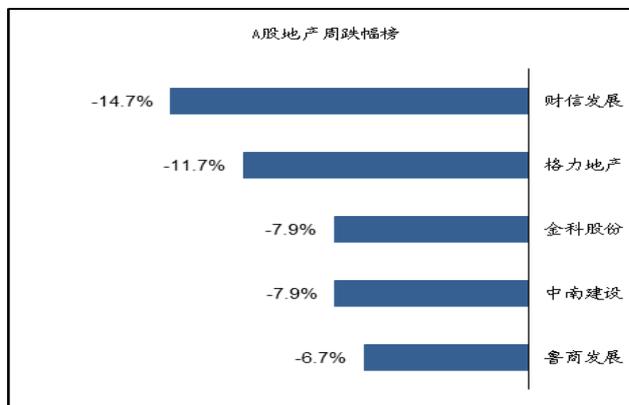
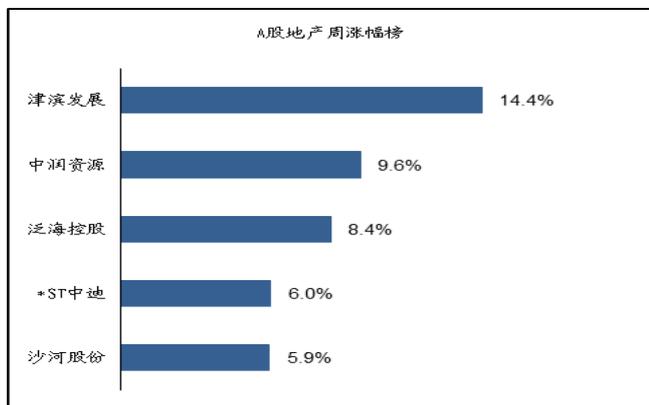
图6：本周 H 股各板块周涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

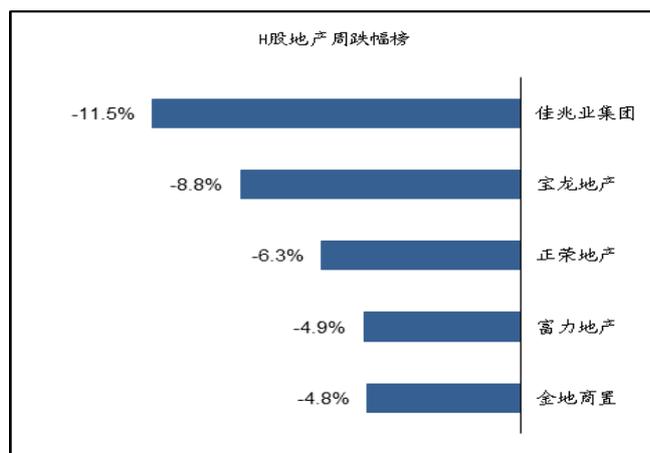
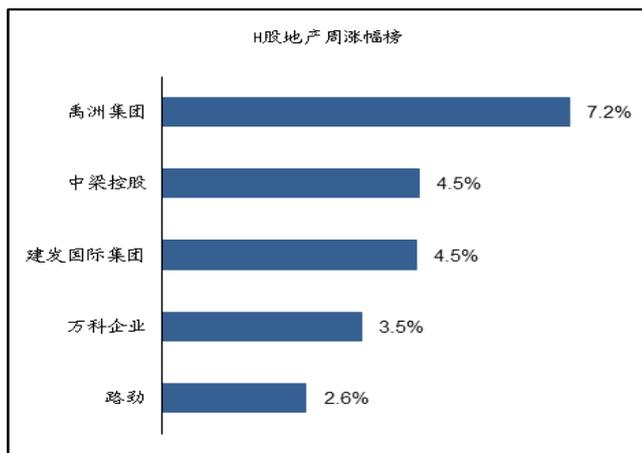
1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜

图7：本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜

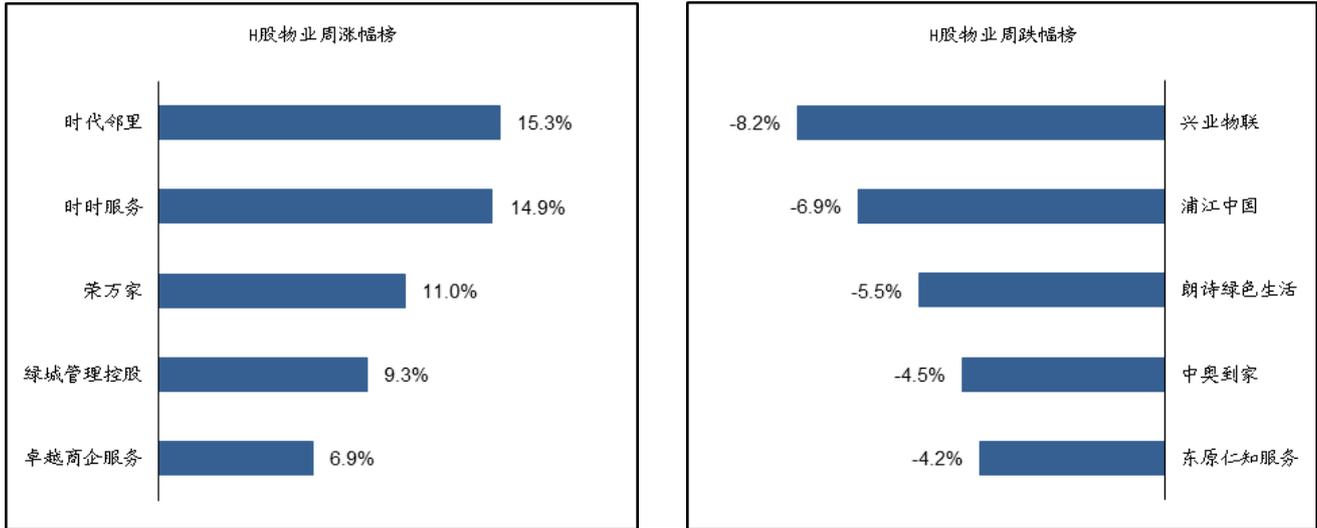


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

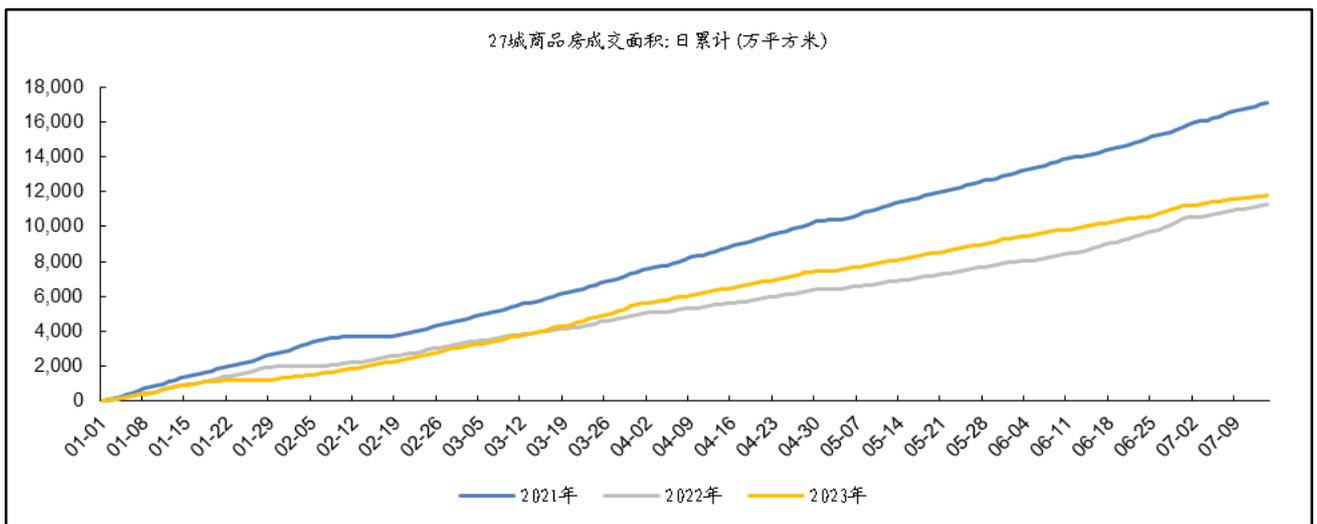
2. 新房销售(截至 2022.7.14)

表3: 新房成交面积同比

	27 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 (13 城)
本年至今累计同比	9.4%	25.9%	4.8%	7.6%
本月至今累计同比	-26.8%	-13.4%	-33.9%	-19.3%
上月同比	24.1%	68.8%	24.9%	-0.8%

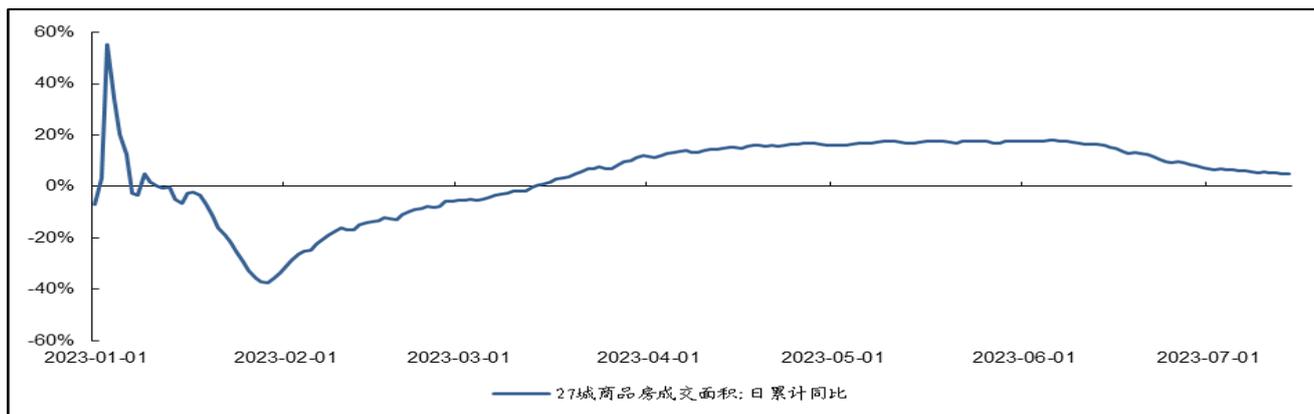
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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


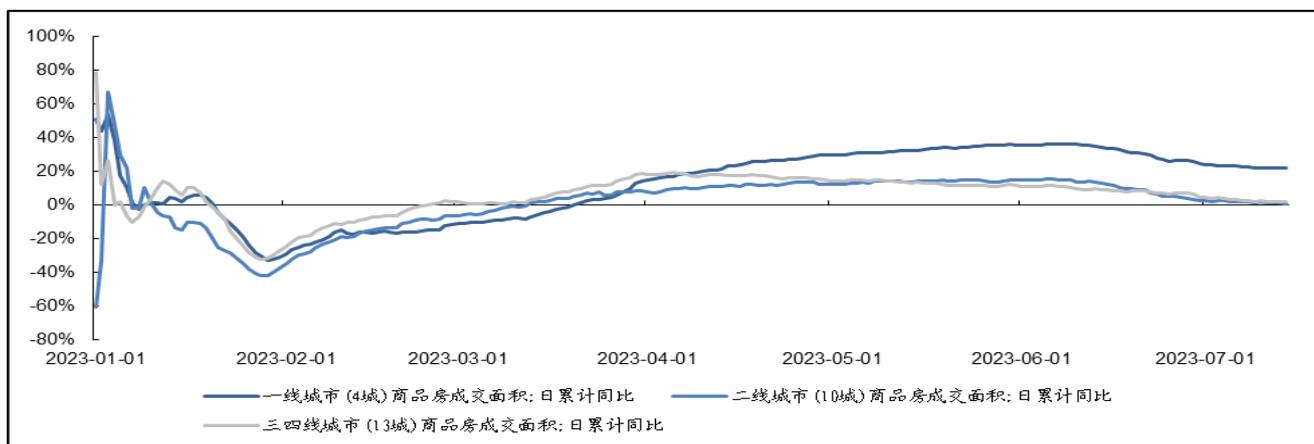
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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

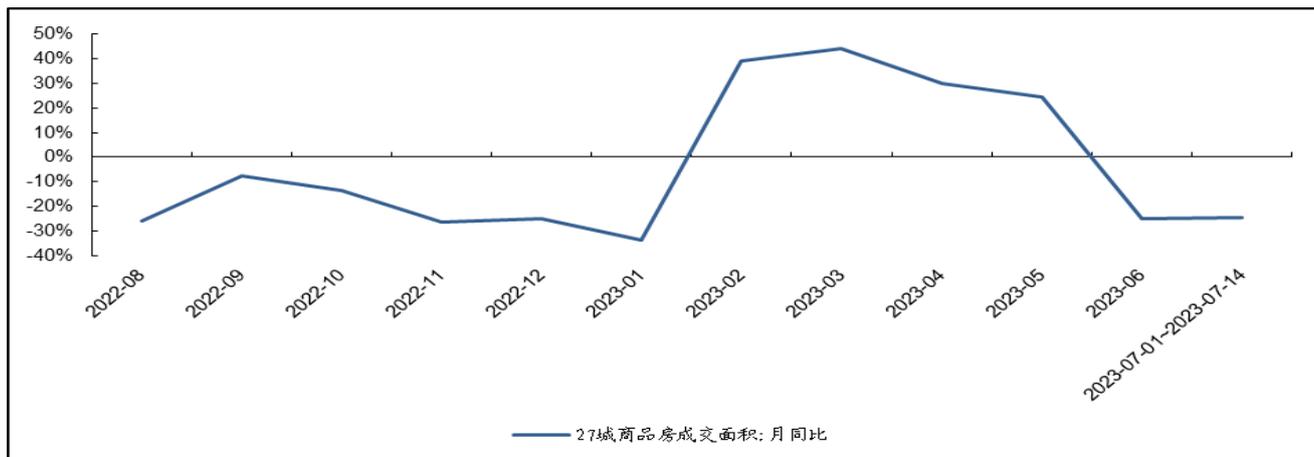
图12: 各线城市商品房成交面积日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

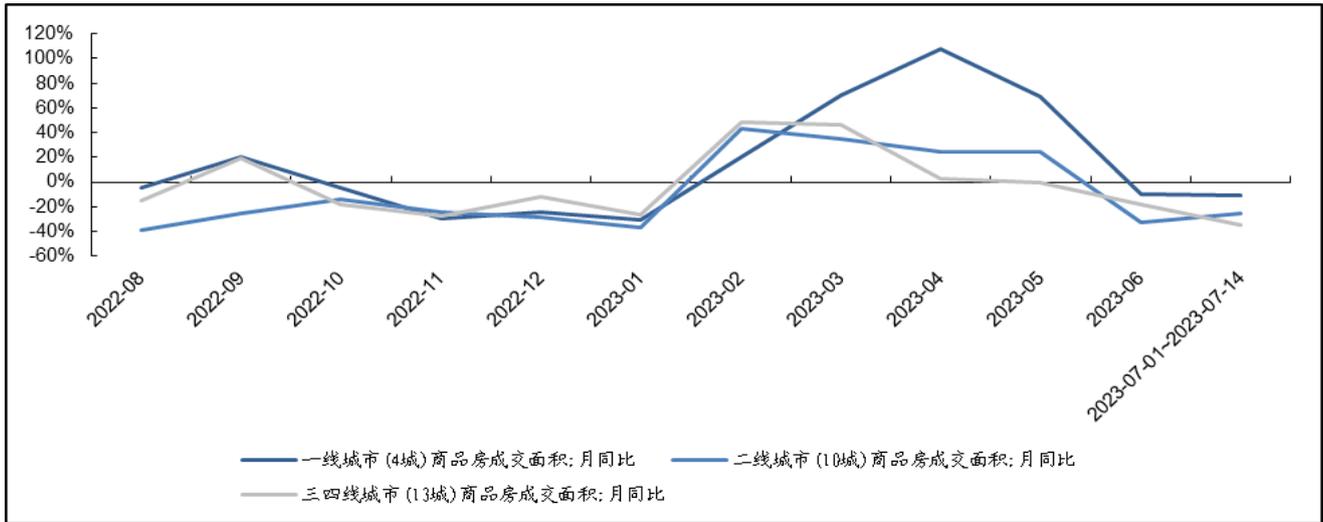
2.2 新房月度成交面积同比

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 2022.7.15)

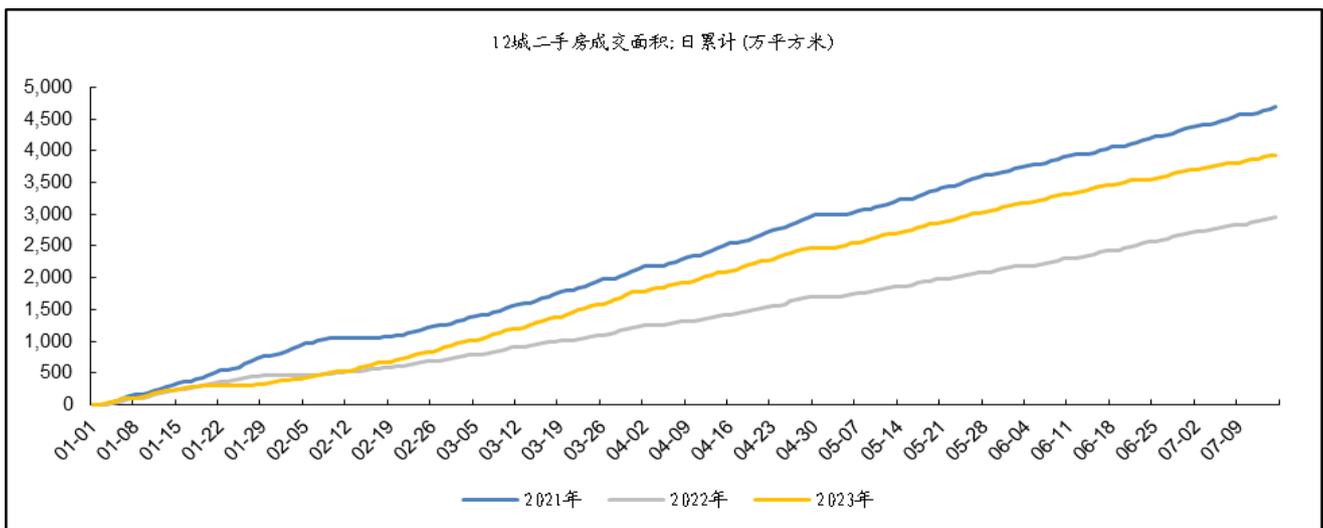
表4: 二手房成交面积同比

	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	32.5%	21.8%	36.1%	39.6%
本月至今累计同比	-12.3%	-17.5%	-18.6%	10.8%
上月同比	4.0%	18.9%	-5.5%	10.7%

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 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

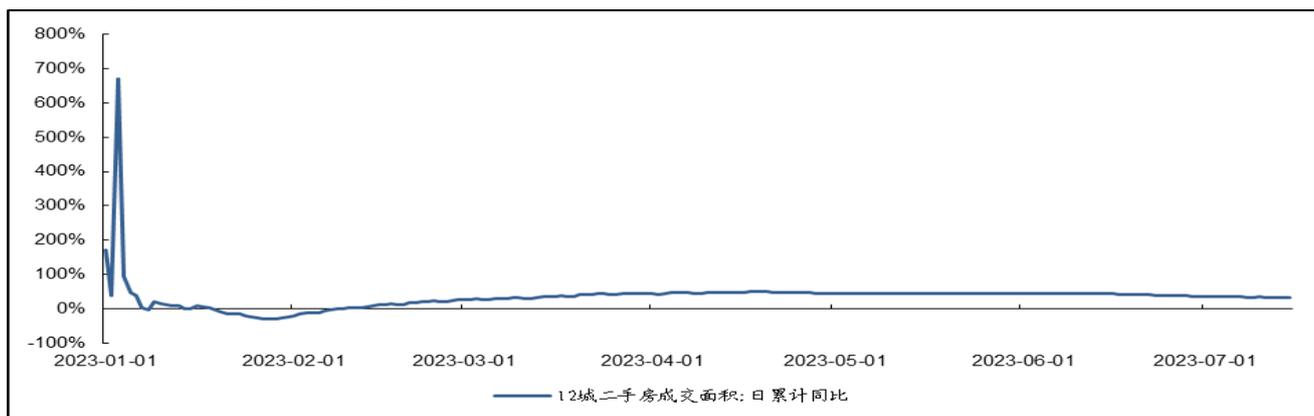
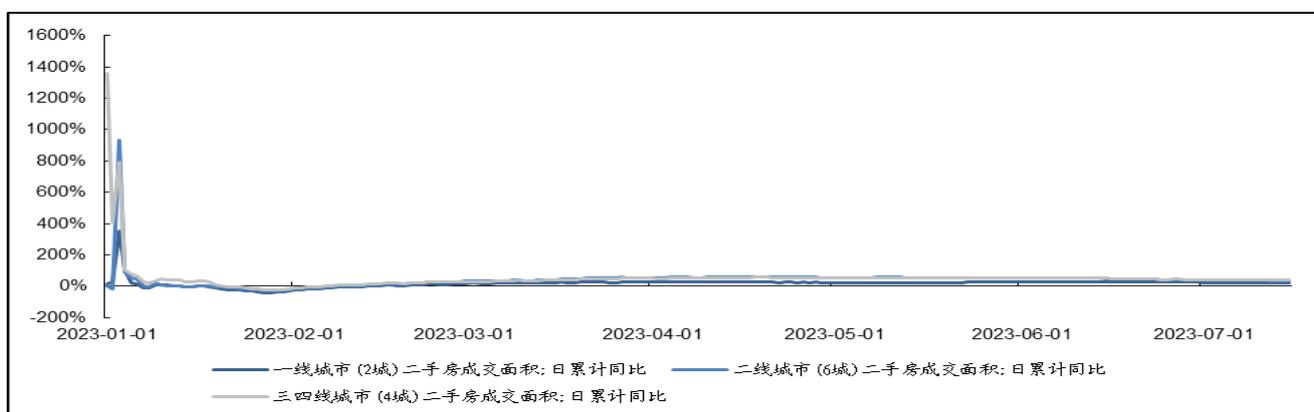


图17: 各线城市二手房成交面积日累计同比



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

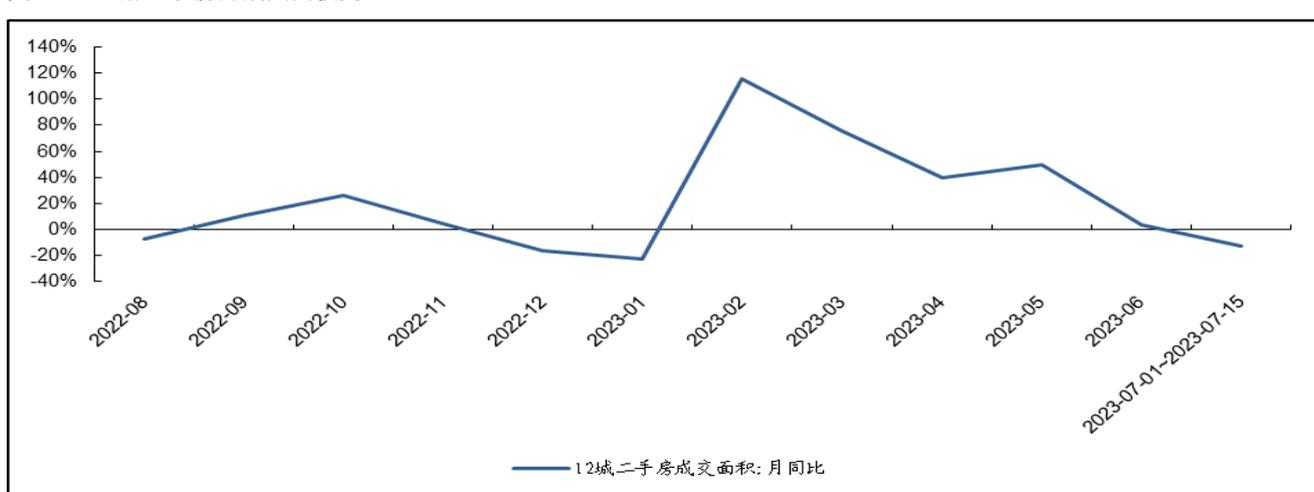
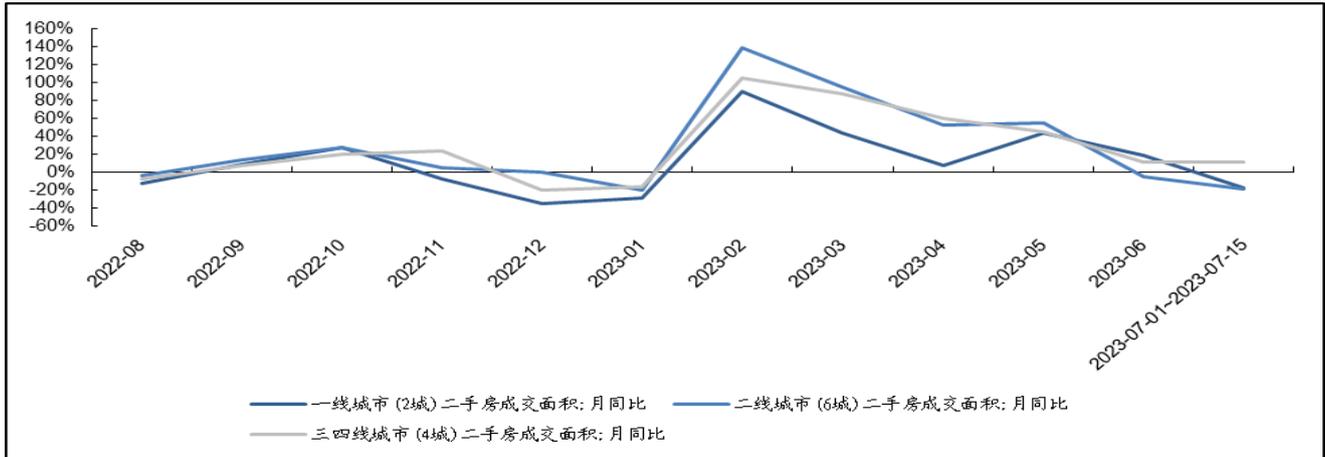


图19: 各线城市二手房月成交面积同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

4. 土地市场(截至 2022.7.9)

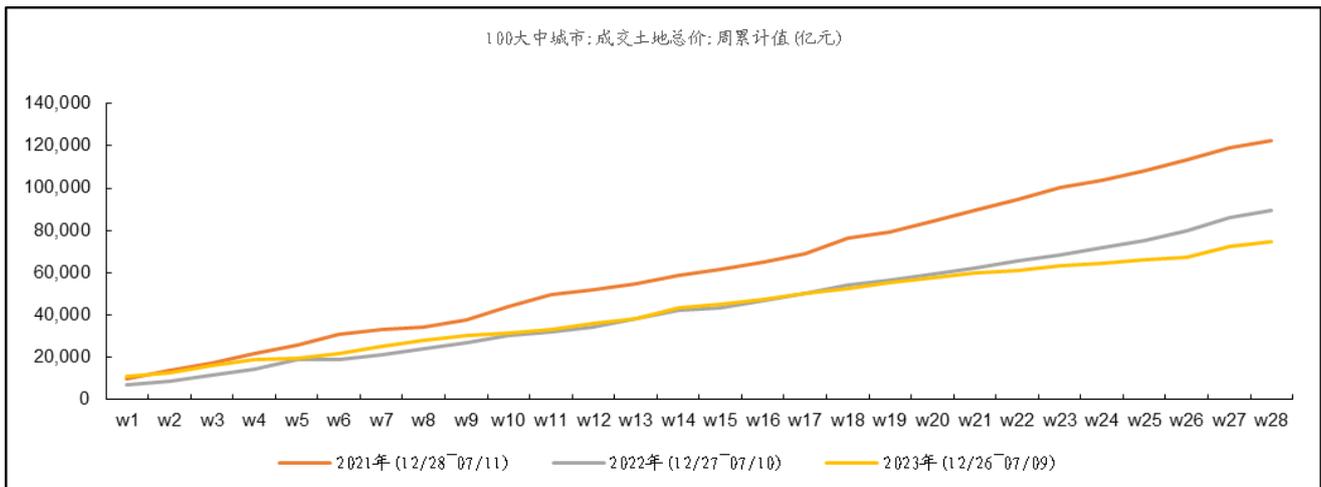
表5: 100 大中城市土地成交与供应

	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)	-16.5%	15.4%	-14.1%	-18.3%
成交建面: 本年累计同比(上周)	-16.2%	16.1%	-13.3%	-18.2%
成交土地溢价率(本周)	5.0%	0.0%	4.9%	6.1%
成交土地溢价率(上周)	9.2%	11.6%	8.7%	8.9%
成交土地总价: 本年累计同比(本周)	-27.9%	-13.1%	-33.1%	-23.6%
成交土地总价: 本年累计同比(上周)	-27.8%	-12.9%	-33.4%	-23.3%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

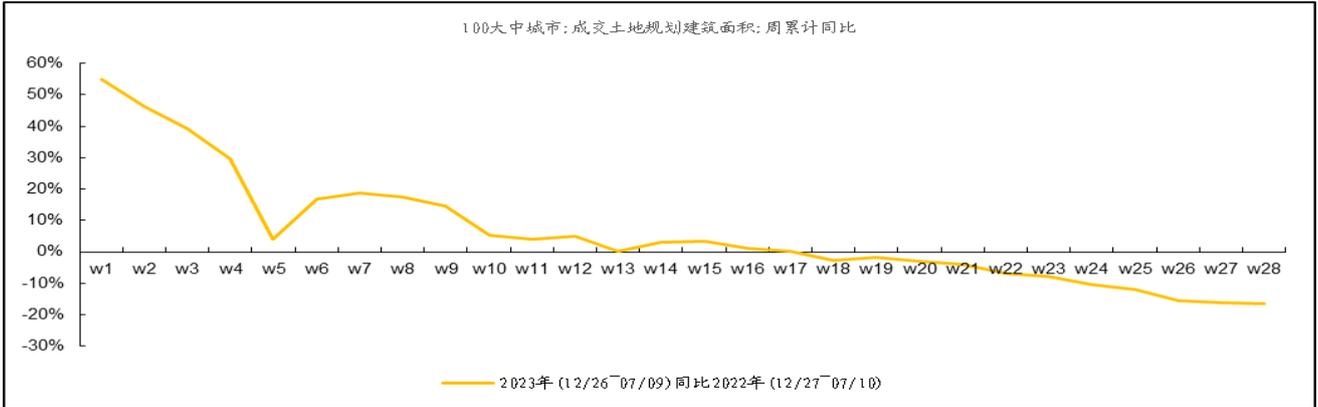
4.1 成交土地规划建筑面积同比

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

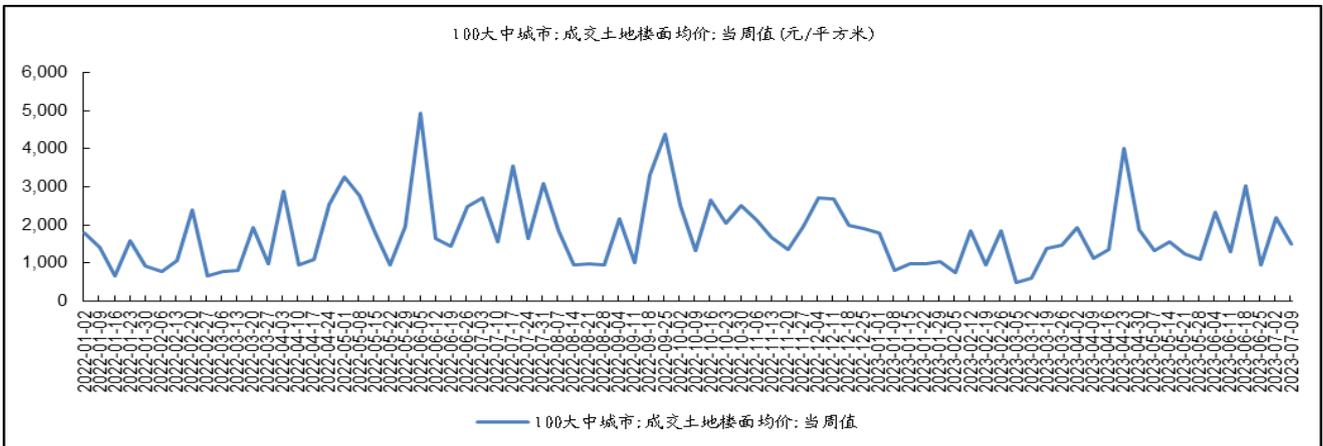
图21: 100大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

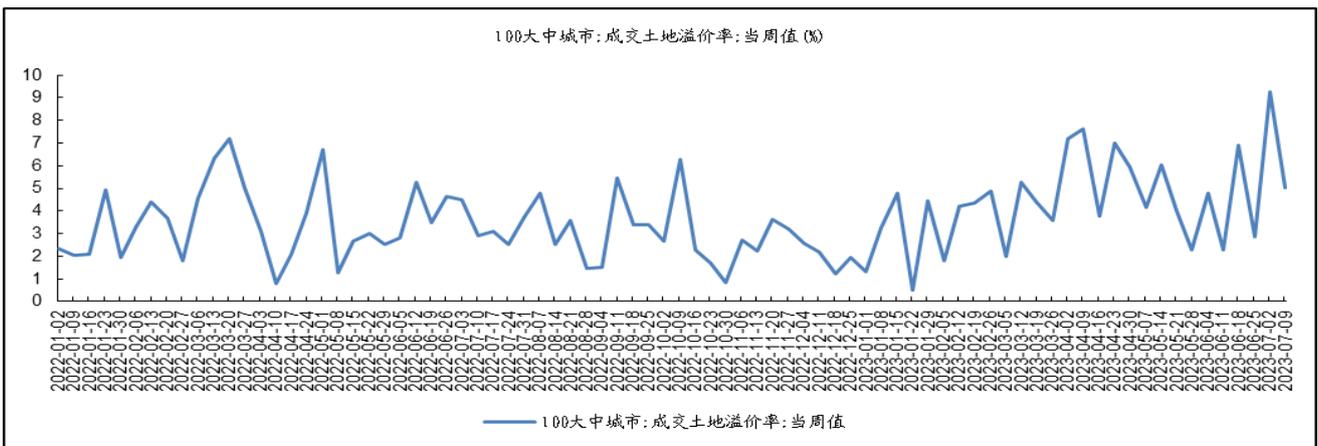
4.2 成交土地溢价率

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

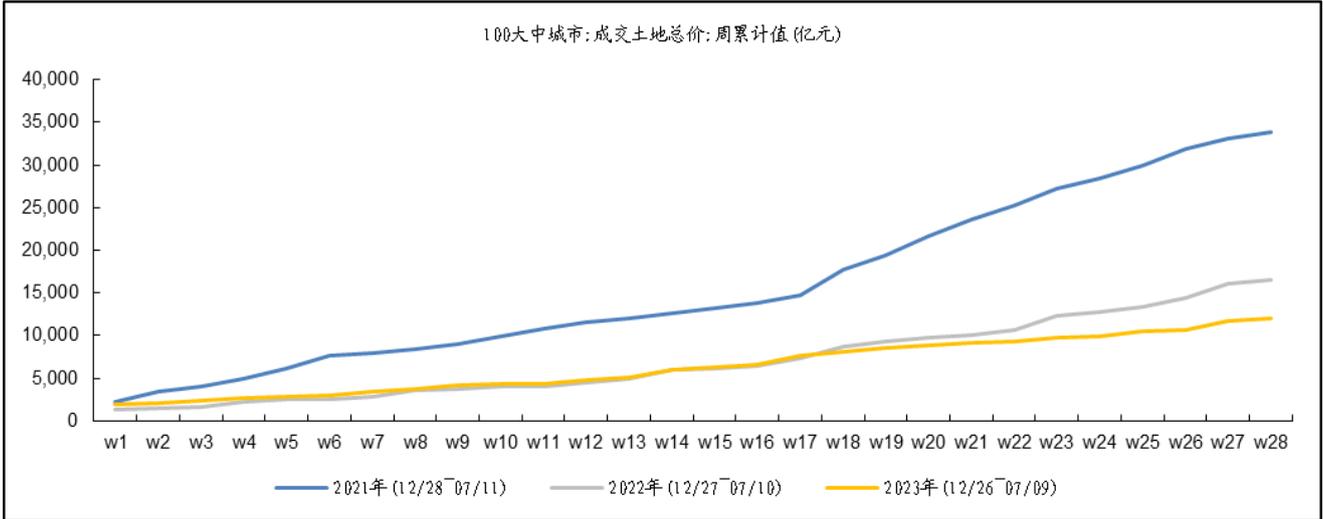
图23: 成交土地溢价率



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

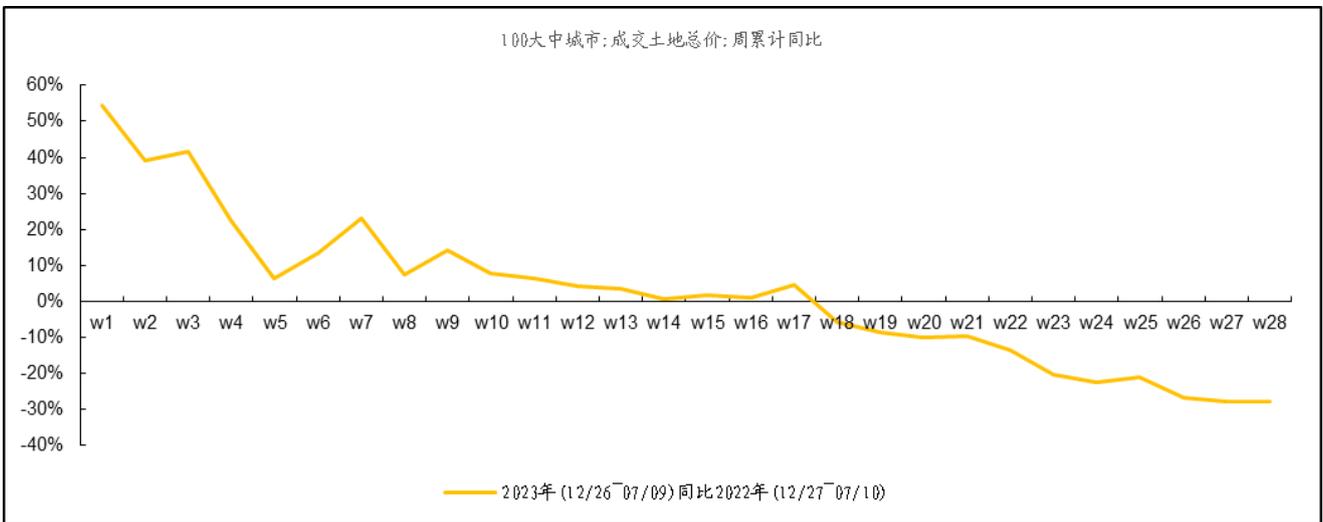
4.3 成交土地总价

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 2022.7.17)

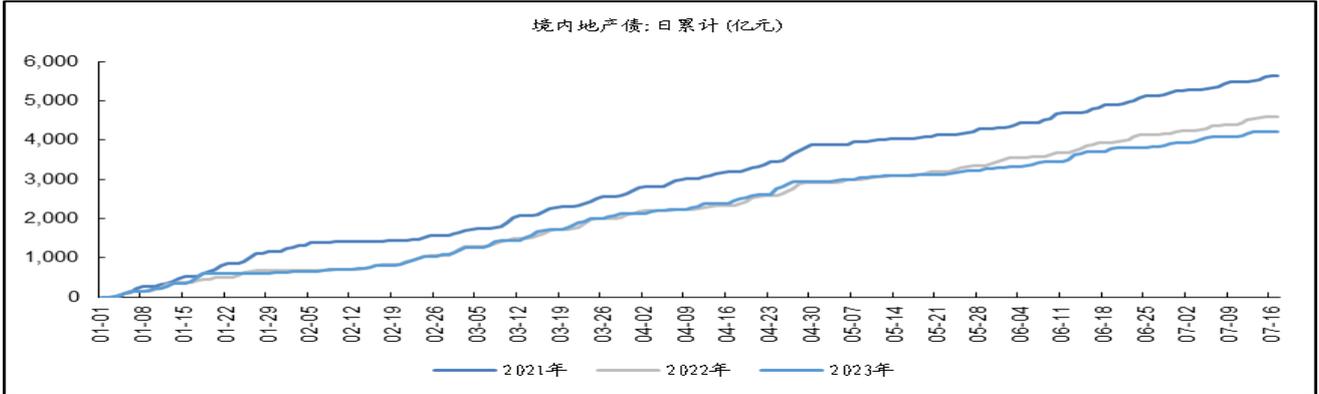
表6: 内债发行规模同比(截至 2022.5.28)

	境内地产债
本年至今发行规模累计同比	-8.2%
本月至今发行规模累计同比	-23.1%
上月发行规模同比	-17.9%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

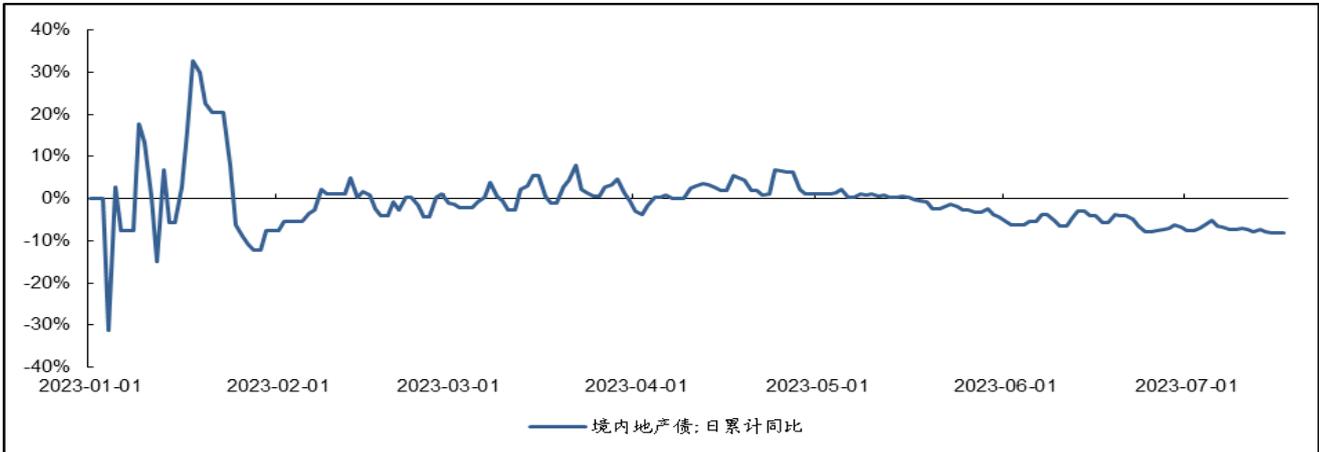
5.1 境内地产债发行规模

图26：境内地产债发行规模日累计值



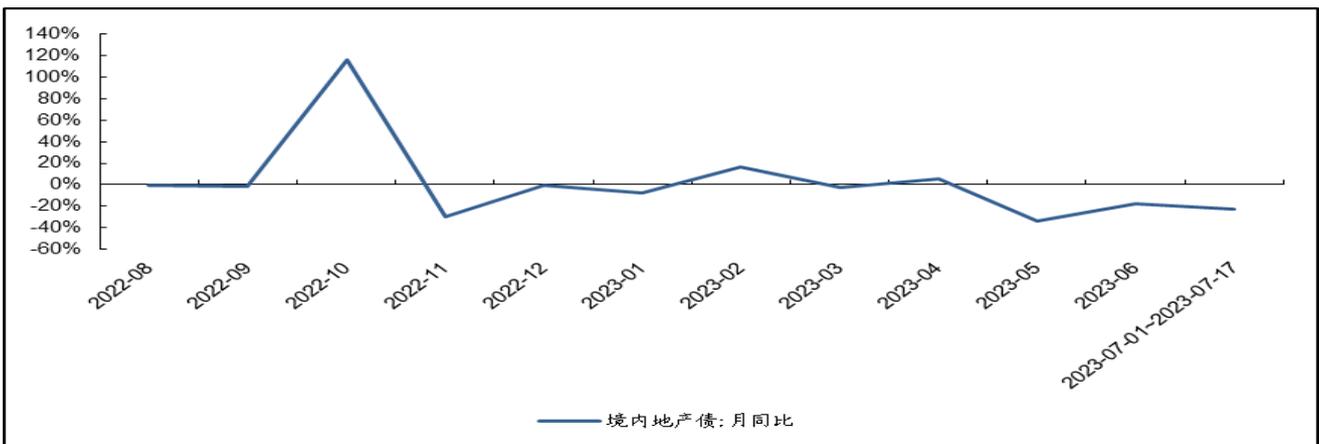
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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(2023.7.10~2023.7.16)

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
2023/7/10	央行、国家金融监管总局	房地产“金融16条”迎来优化, 房企存量融资展期等部分政策延期至2024年底。央行、国家金融监管总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》, 将适用期限统一延长至2024年12月31日。各金融机构应按照文件要求切实抓好落实, 因城施策支持刚性和改善性住房需求, 保持房地产融资合理适度, 加大保交楼金融支持, 推动行业风险市场化出清, 促进房地产市场平稳健康发展。	融资政策
2023/7/10	自然资源部	自然资源部明确, 对违反国土空间规划管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等, 不得办理登记, 严禁通过不动产登记将违法用地或违法建设合法化。	住房登记政策
2023/7/12	广东珠海	珠海就多子女家庭公积金贷款政策征求意见, 多子女家庭在购买首套自住住房申请住房公积金贷款时, 贷款额度在可贷额度基础上可上浮20%, 但不超过珠海市住房公积金贷款额度最高限额。	公积金政策
2023/7/12	山东	《山东省高品质住宅开发建设指导意见》提出, 将高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围, 鼓励金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道等方式给予支持。对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的, 贷款额度可按一定比例上浮。	融资政策&公积金政策
2023/7/13	北京	北京市住建委面向社会征集保障性租赁住房, 探索建立全市首个保障性租赁住房储备项目库, 全市力争建设筹集公租房40万套(间)	租赁政策
2023/7/14	浙江宁波	宁波市房票政策即将落地实施。宁波市住建局、市资规局联合印发《宁波市房屋征收安置房票实施办法(试行)》, 宁波市住建局、市资规局、市财政局联合发布《关于进一步深化宁波市房屋征收安置房票实施办法(试行)有关事项的通知》。	房票政策

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

基于行业格局进一步分化, “高负债、高杠杆、高周转”的粗放式发展模式难以为继的行业趋势, 我们推荐两条投资主线: 主线一: 重点布局高能级城市, 具有信用优势的优质央企、国企。优质央国企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、越秀地产等龙头央国企将有望受益。主线二: 具有优质的经营体系, 开发主业稳健, 同时在地产运营和服务领域有所建树的优质房企。我们推荐在运营效率、产品质量和战略布局等方面都是行业翘楚, 同时具备较为领先的不动产综合运营能力的龙头房企。开发业务稳健, 同时在不动产运营和服务领域具有一定先发优势和布局优势的龙湖集团、万科A等龙头房企, 有望在行业发展转型过程中抢占先机。

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

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层

邮编: 200082

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编: 518038

电话: 010-66554070

传真: 010-66554008

电话: 021-25102800

传真: 021-25102881

电话: 0755-83239601

传真: 0755-23824526