

房地产周报20230724：新房成交继续下行，超大特大城市推进城中村改造

2023年7月24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（7.17-7.21）A股地产指数（申万房地产）涨幅3.56%（上周-1.75%），A股大盘（中证A股）涨幅-2.00%（上周1.21%）；H股（7.17-7.21）地产指数（克而瑞内房股领先指数）涨幅-1.94%（上周0.49%），H股物业指数（恒生物业服务及管理指数）涨幅-1.53%（上周-1.61%），H股大盘（恒生指数）涨幅-1.74%（上周5.71%）。本周A股地产板块表现强于大盘、H股地产板块表现弱于大盘、H股物业板块表现强于大盘。

行业基本面：

新房成交继续下行、二手房成交偏弱。从数据来看，28城商品房累计销售面积（1.1~7.22）同比增长3.6%，本月至今（7.1~7.22）同比下滑27.8%，上月整月同比下滑24.9%；其中一线城市（4城）本月至今（7.1~7.22）同比下滑19.6%、二线（10城）城市本月至今（7.1~7.22）同比下滑29.5%。12城二手房成交面积（1.1~7.21）同比增长31.5%，本月至今（7.1~7.21）同比下滑7.7%，上月整月同比增长4.0%；其中，一线城市（4城）本月至今（7.1~7.21）同比下滑12.1%，上月整月同比增长18.9%；二线城市（6城）本月至今（7.1~7.21）同比下滑14.4%，上月整月同比下滑5.5%。

土地市场继续下行。从数据来看，100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.7.16）成交土地建面同比下滑18.1%，上周累计同比下滑16.5%；本周100大中城市（7.10~7.16）土地成交溢价率7.9%，上周5.0%；100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.7.16）土地成交总价同比下滑30.8%，上周累计同比下滑27.9%。

内债融资有所修复。从数据来看，境内地产债发行规模（1.1~7.23）累计同比下滑6.2%，7月（7.1~7.23）同比下滑2.0%。

国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥，优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造，成熟一个推进一个，实施一项做成一项，真正把好事办好、实事办实。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

投资策略：

我们认为各城市发展阶段不一，发展规划定位不一，对于城中村改造的需求也有一定的区别。各地对于城市更新的顶层设计和实施细则都有一地的区别。土地政策、审批流程、主管机构、实施方式都不一样，地方政府与地方百姓的诉求也有较大区别，因此各地城中村改造的模式存在一定区别。而对于房企而言，不同的城市可以参与的空间和力度都有较大的区别。部分改造与全面重建是房企参与的主要领域，而综合整治类更新项目对于房企而言还需继续探索。

我们认为具备资源优势和深耕地方的国企将优先受益于城中村改造的加速推进。在城中村改造需求较大、模式较为明确的湾区具有优势的央企国企，如越秀地产、保利发展等有望受益。

具有较强的综合开发能力，有能力为城中村改造提供规划咨询、资金拉动、设计改造、长效运营等“全链条”服务的综合房企，如万科、龙湖集团等房企也有望从中受益。

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(2022.7.17~2022.7.21).....	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 2022.7.22).....	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 2022.7.21).....	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 2022.7.16).....	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 2022.7.23).....	13
5.1 境内地产债发行规模.....	14
6. 政策要闻(2023.7.17~2023.7.23).....	15
7. 投资策略.....	15
8. 风险提示.....	16

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(2022.7.17~2022.7.21)

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 (2023/07/21)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
房地产(申万)	2619.6	3.56%	-1.75%	-4.40%
中证 A 股	3287.7	-2.00%	1.21%	-4.15%
沪深 300	3821.9	-1.98%	1.92%	-5.14%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

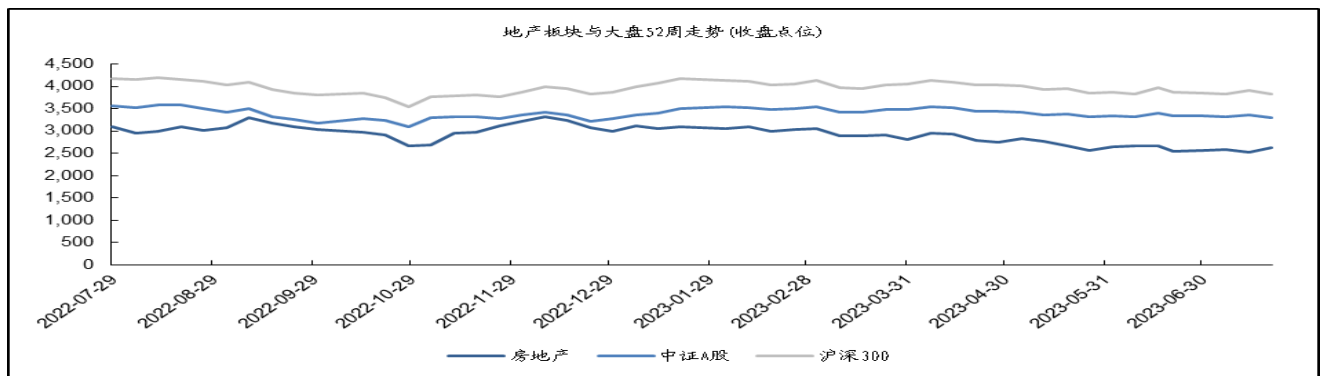
表2: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数 (2023/07/21)	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	1700.4	-1.94%	0.49%	-18.85%
恒生物业服务及管理指数	2286.7	-1.53%	-1.61%	-19.49%
恒生指数	19075.3	-1.74%	5.71%	-4.12%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

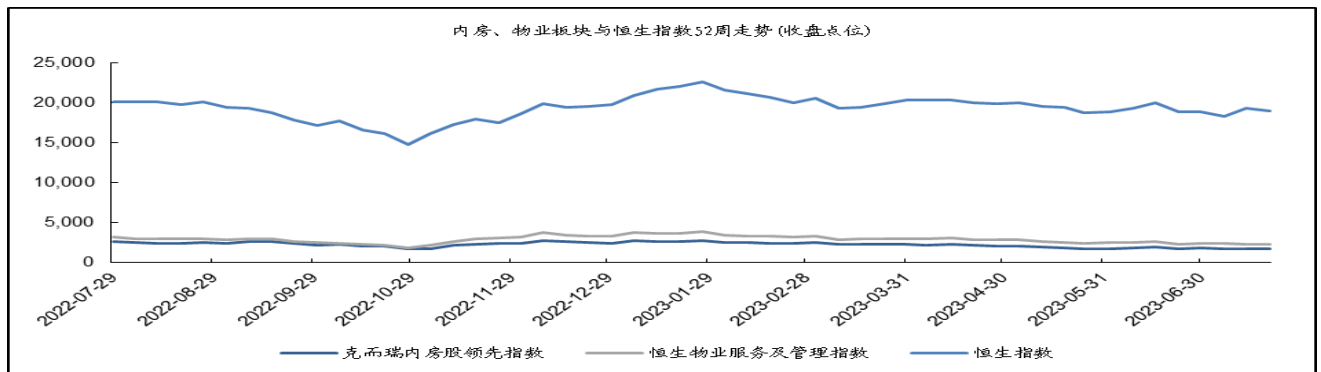
1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势

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

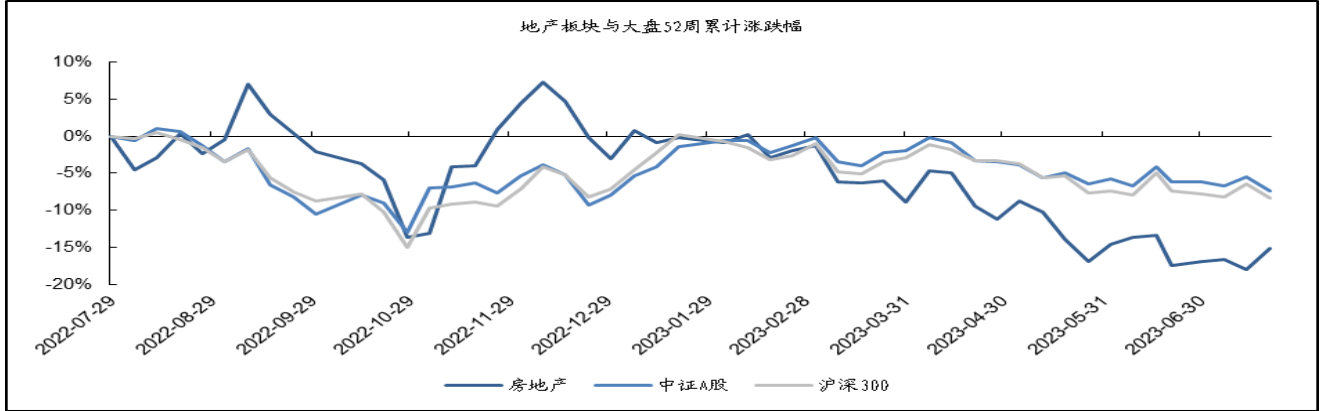
图2: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势



资料来源: iFinD、东兴证券研究所

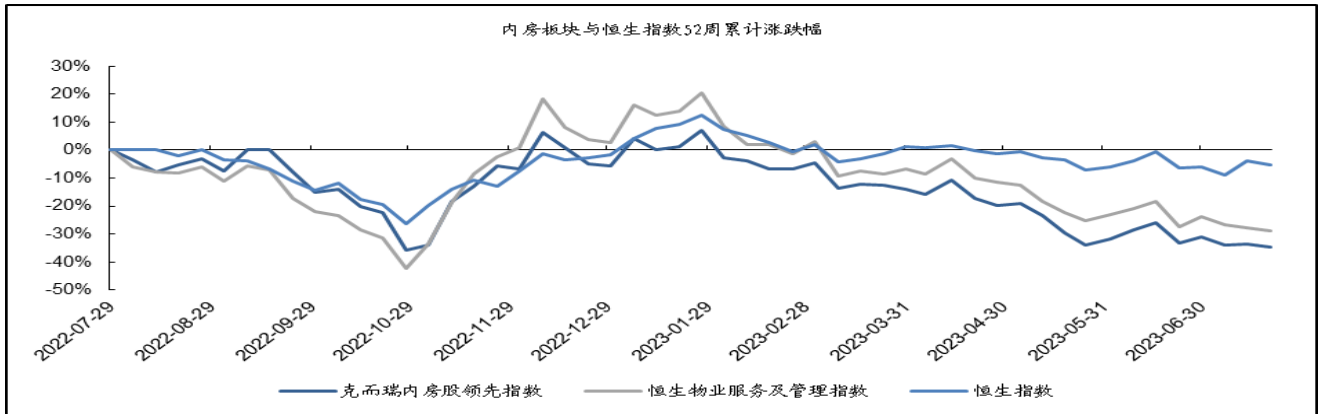
1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅

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

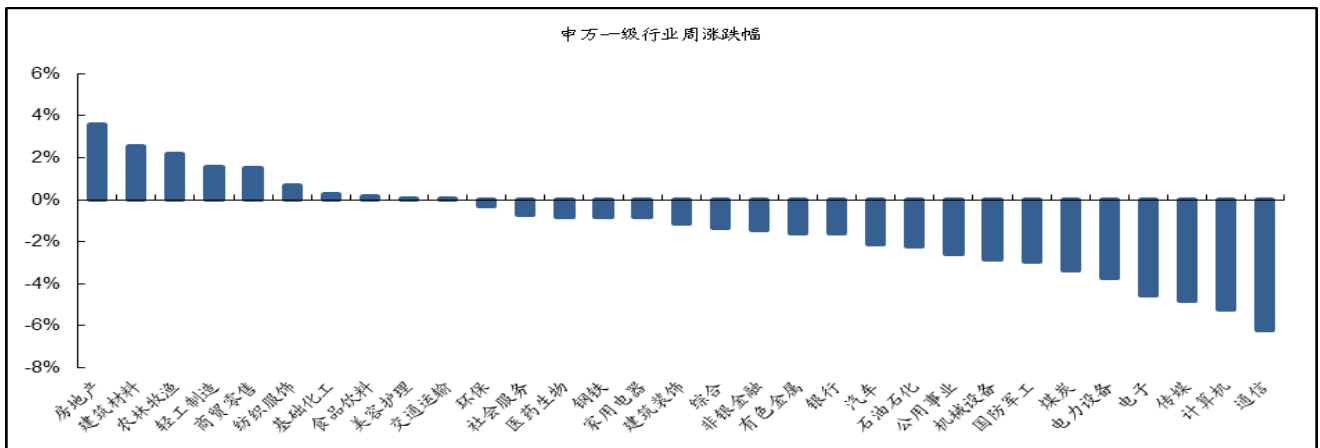
图4: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

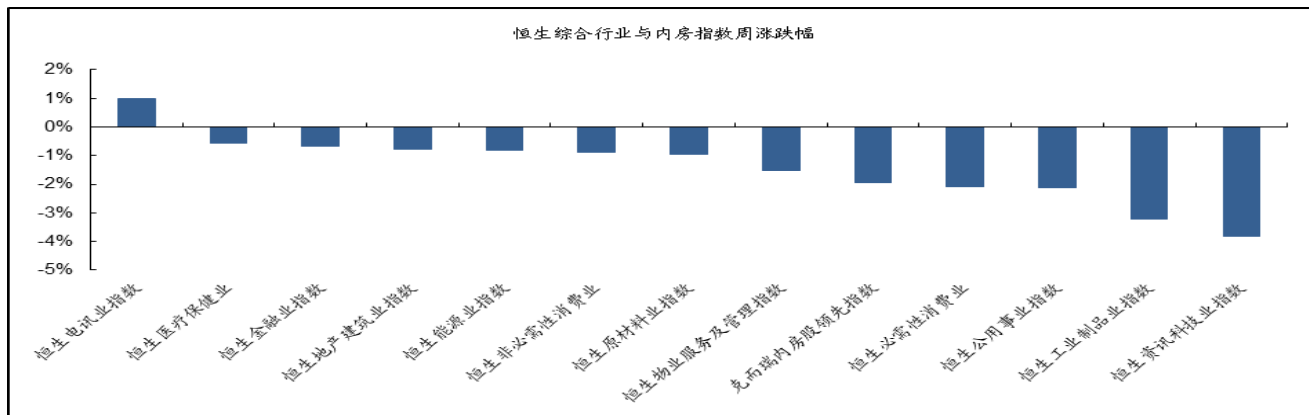
1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅

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

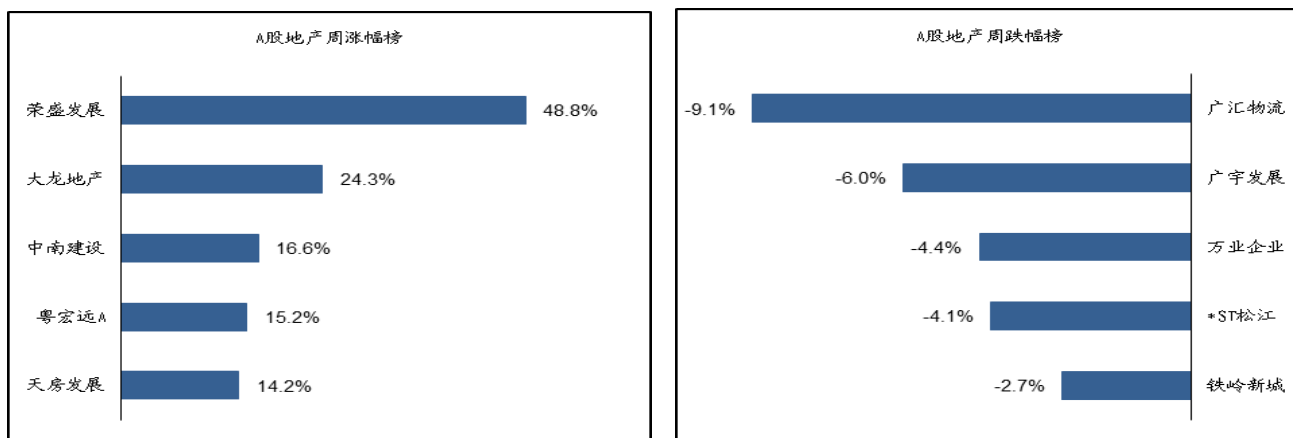
图6: 本周 H 股各板块周涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

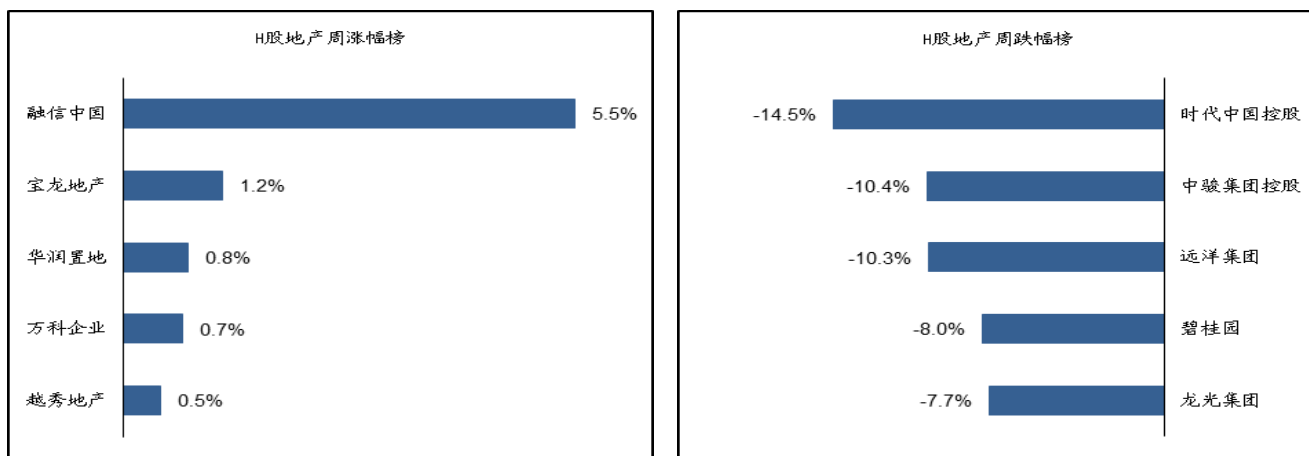
1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜

图7: 本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜



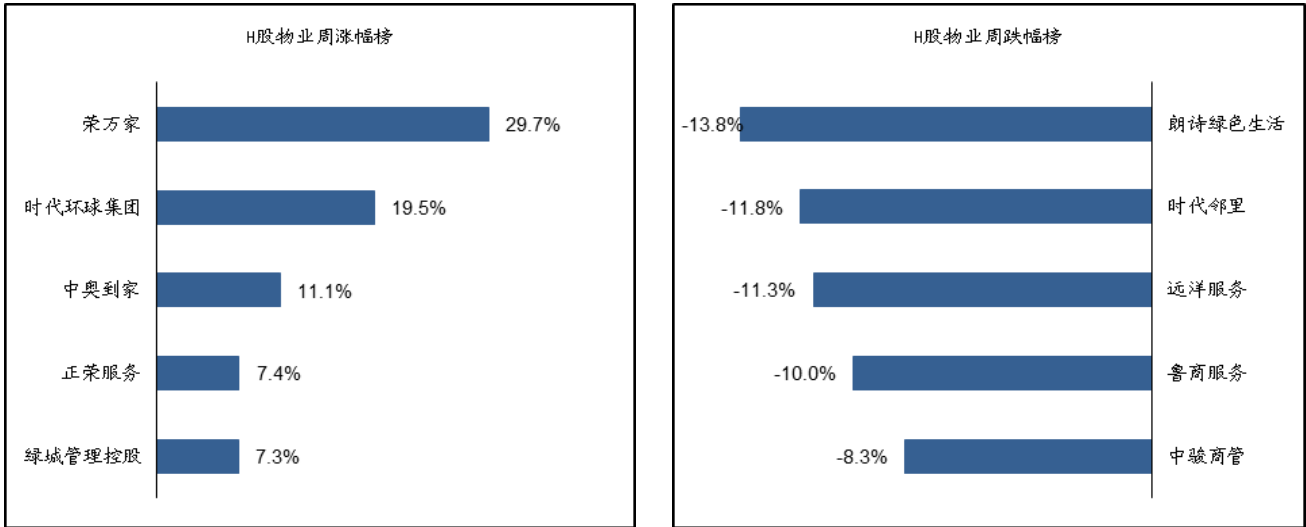
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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 2022.7.22)

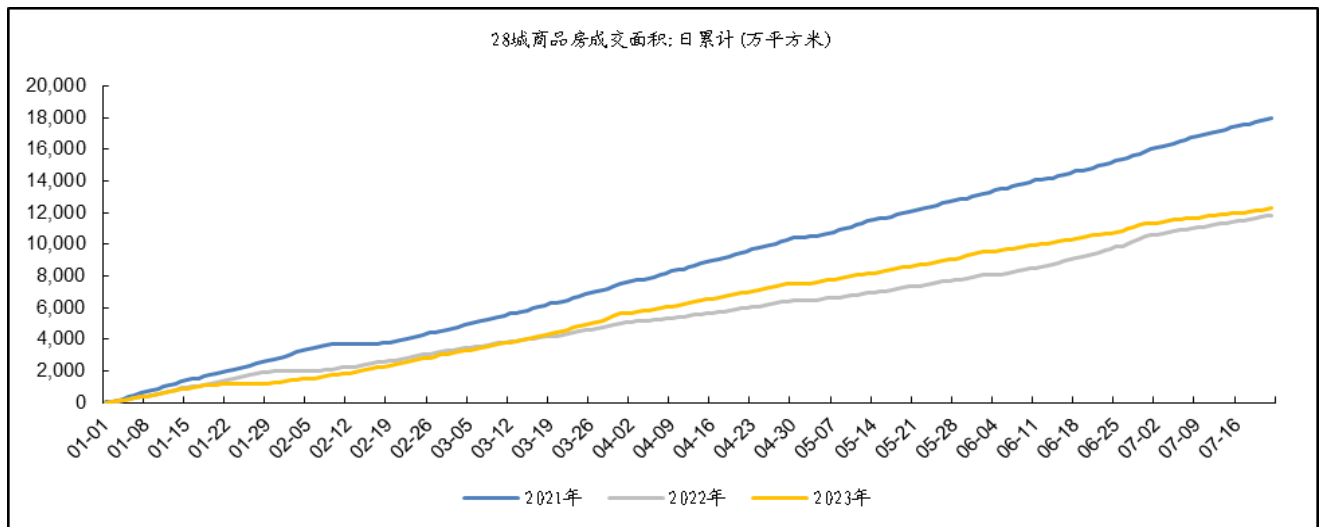
表3: 新房成交面积同比

	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	3.6%	18.5%	-0.7%	2.0%
本月至今累计同比	-27.8%	-19.6%	-29.5%	-31.5%
上月同比	-24.9%	-10.0%	-32.4%	-18.3%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

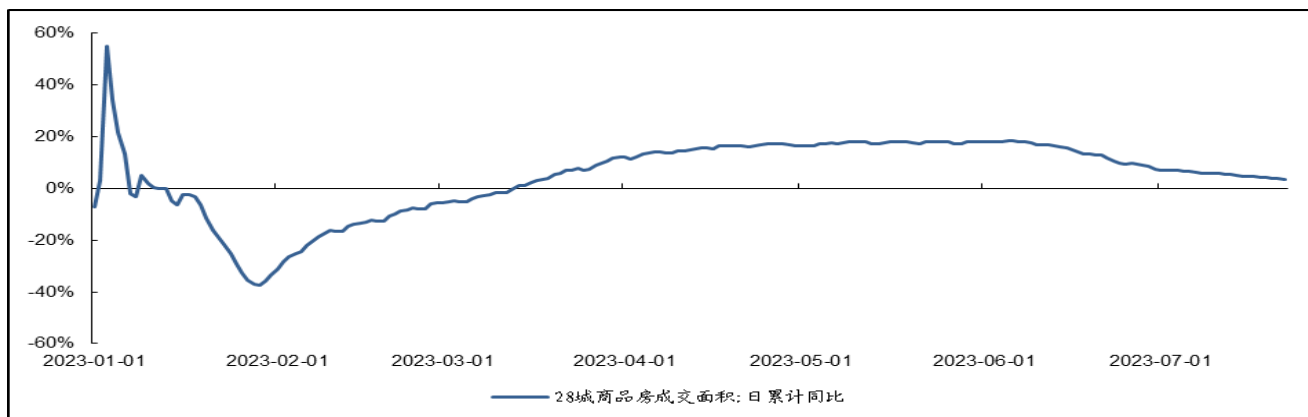
2.1 新房累计成交面积同比

图10: 28 城商品房成交面积日累计值



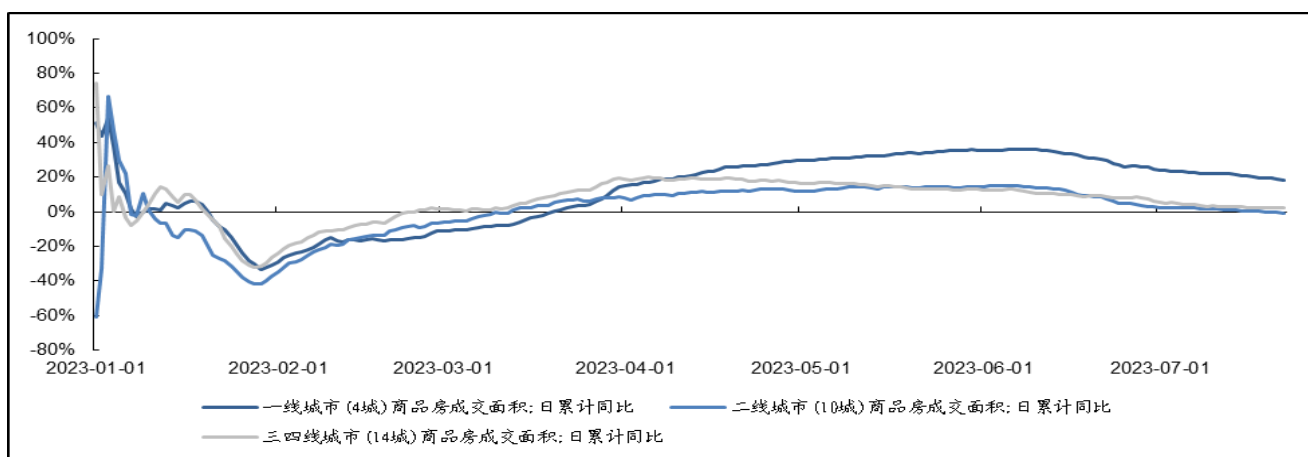
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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

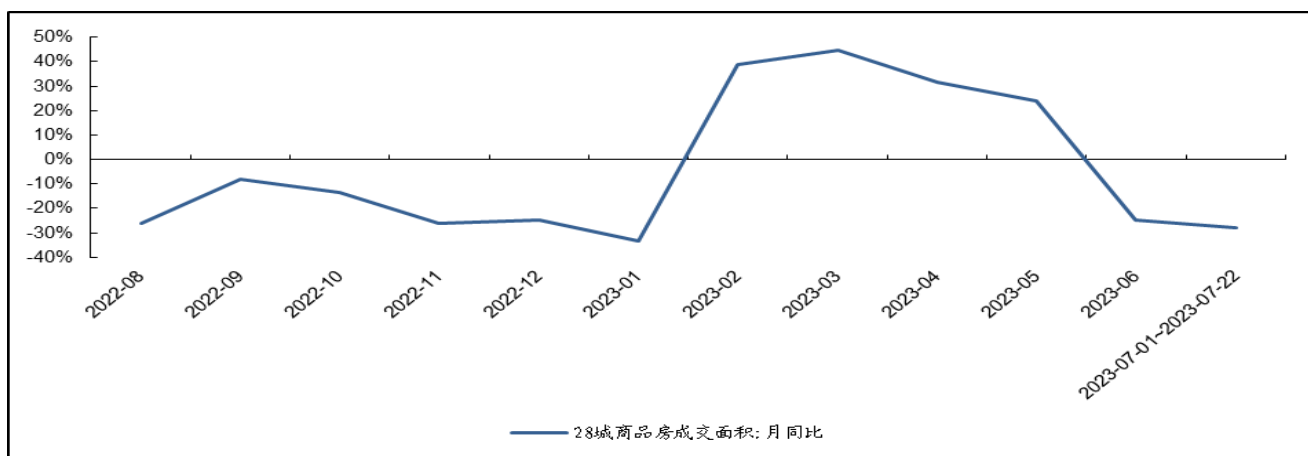
图12: 各线城市商品房成交面积日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

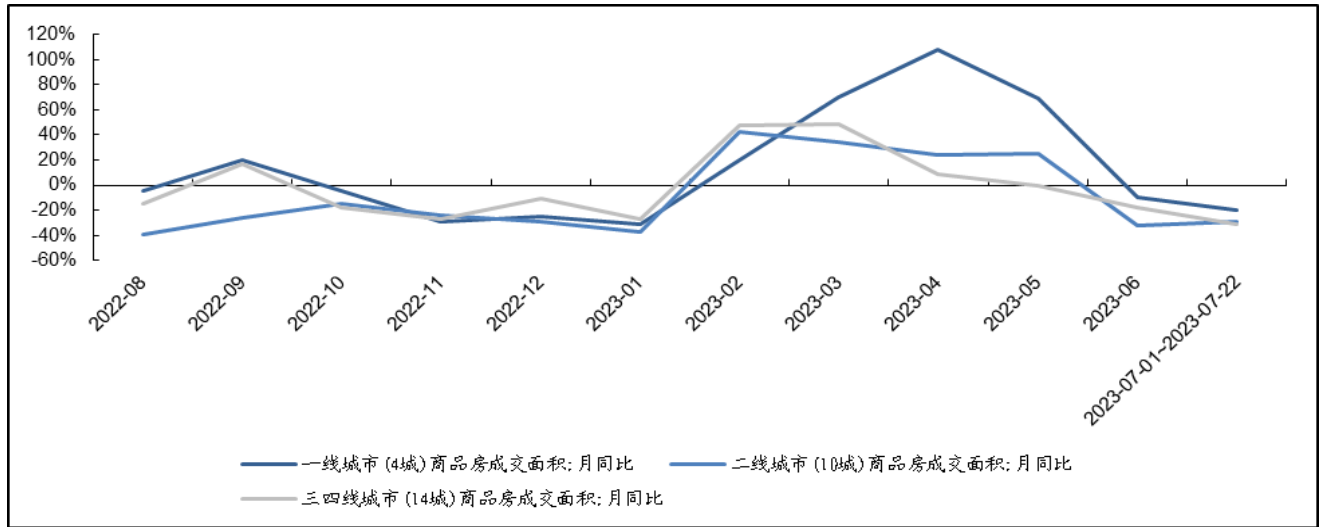
2.2 新房月度成交面积同比

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 2022.7.21)

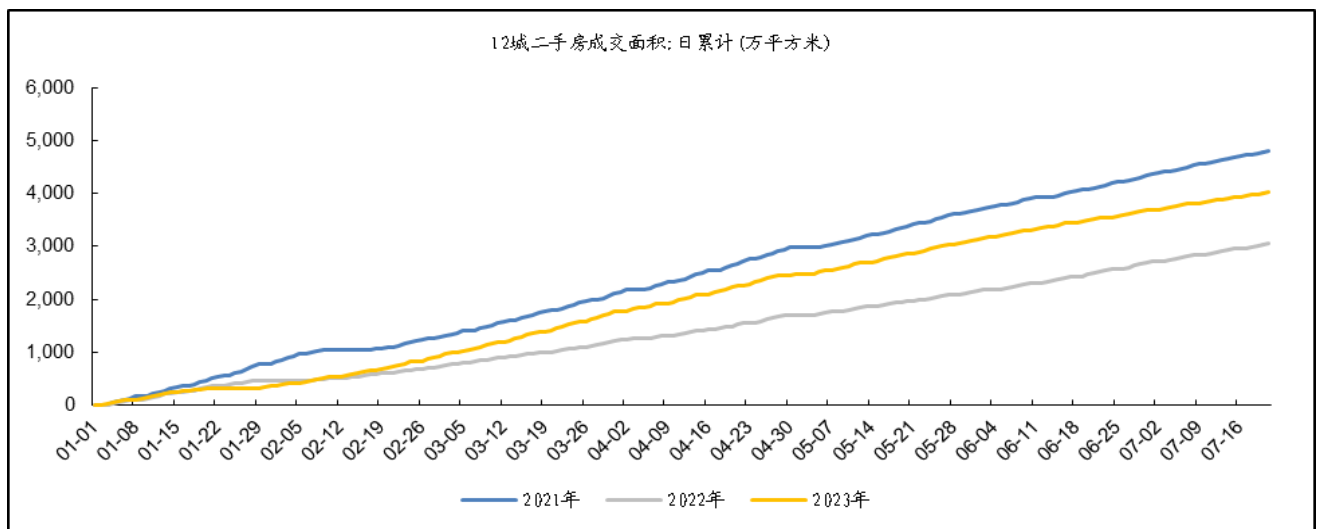
表4: 二手房成交面积同比

	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	31.5%	21.2%	34.6%	39.2%
本月至今累计同比	-7.7%	-12.1%	-14.4%	15.7%
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

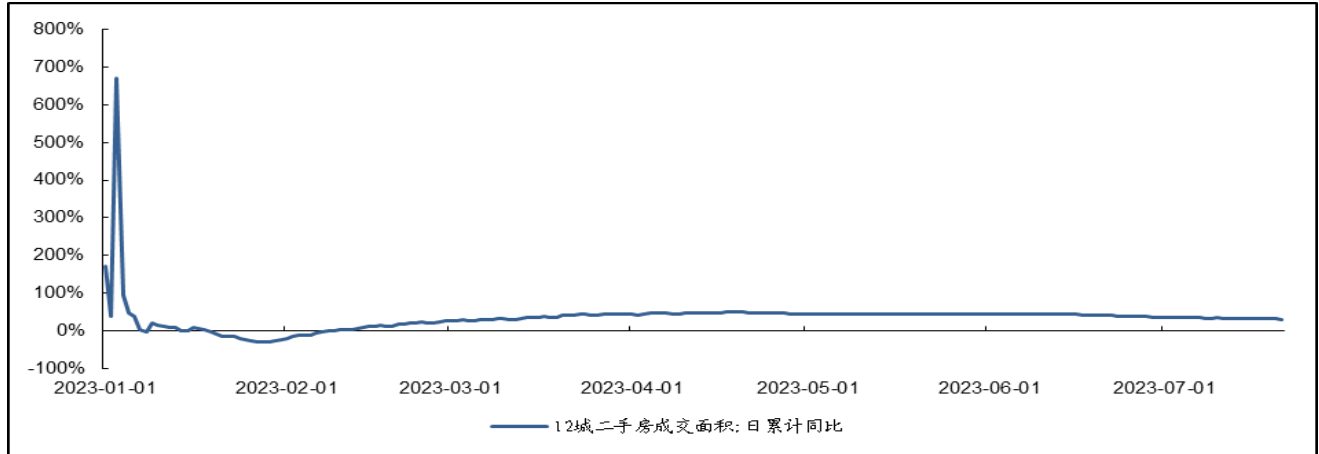
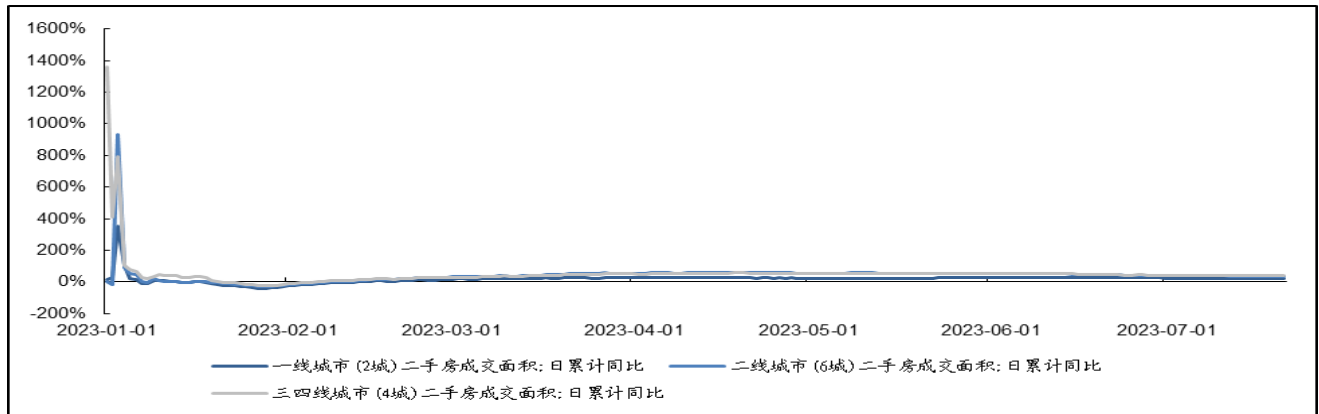


图17: 各线城市二手房成交面积日累计同比



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

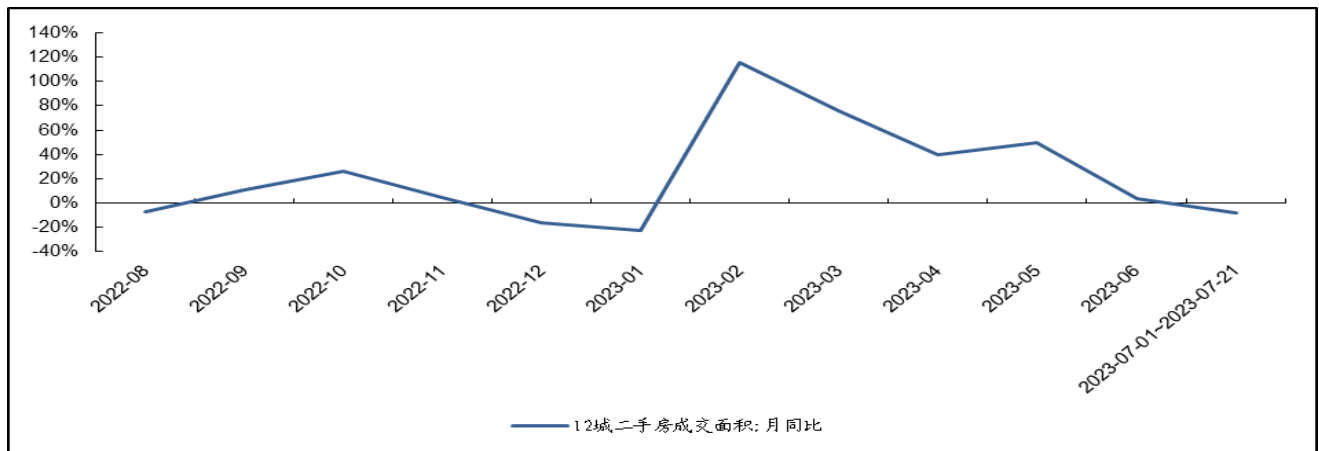
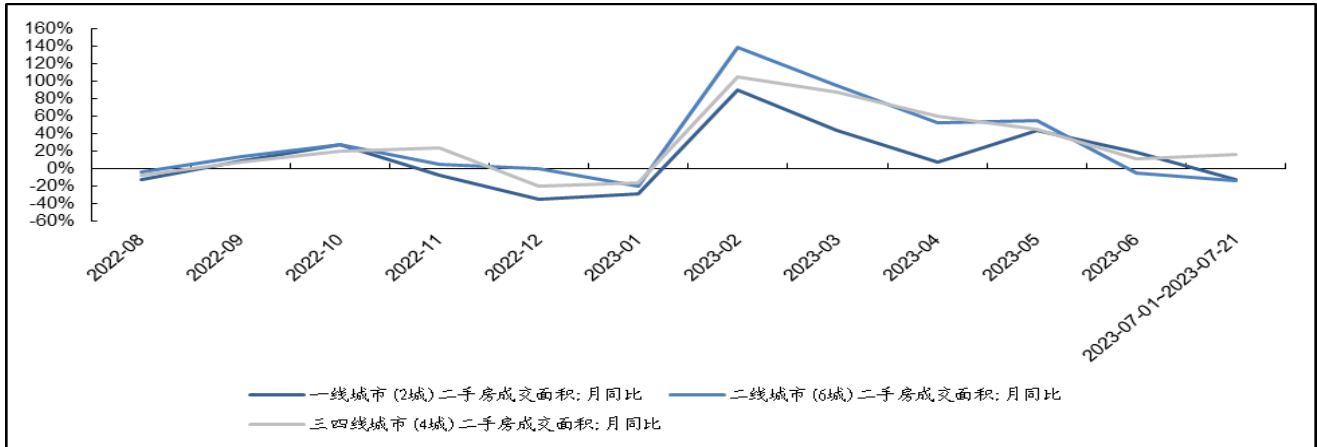


图19: 各线城市二手房月成交面积同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

4. 土地市场(截至 2022.7.16)

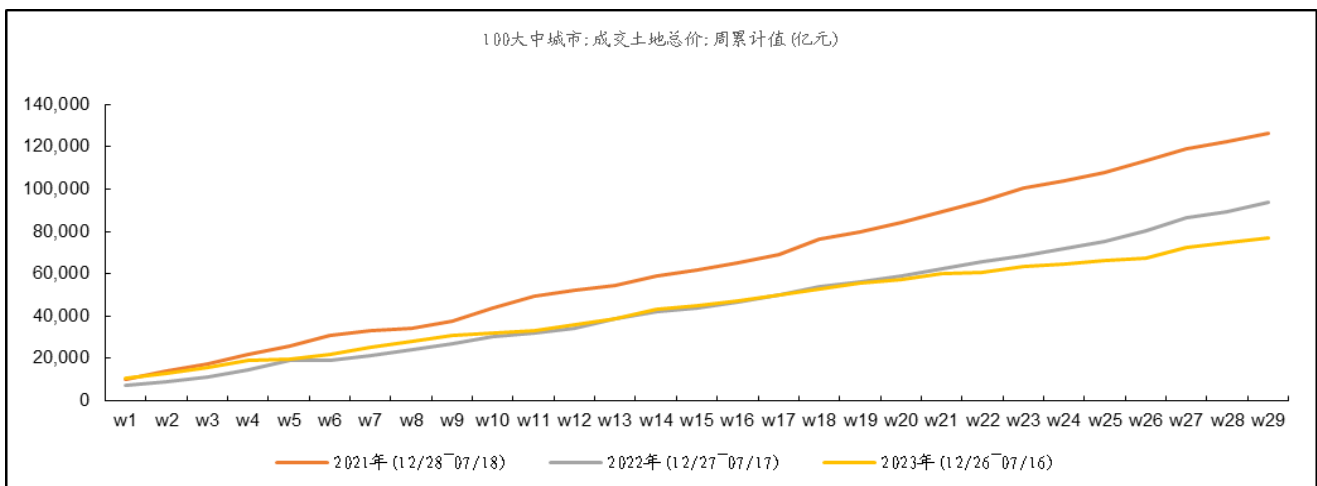
表5: 100 大中城市土地成交与供应

	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)	-18.1%	14.7%	-18.6%	-18.5%
成交建面: 本年累计同比(上周)	-16.5%	15.4%	-14.1%	-18.3%
成交土地溢价率(本周)	7.9%	4.1%	9.7%	7.0%
成交土地溢价率(上周)	5.0%	0.0%	4.9%	6.1%
成交土地总价: 本年累计同比(本周)	-30.8%	-11.2%	-40.0%	-22.1%
成交土地总价: 本年累计同比(上周)	-27.9%	-13.1%	-33.1%	-23.6%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

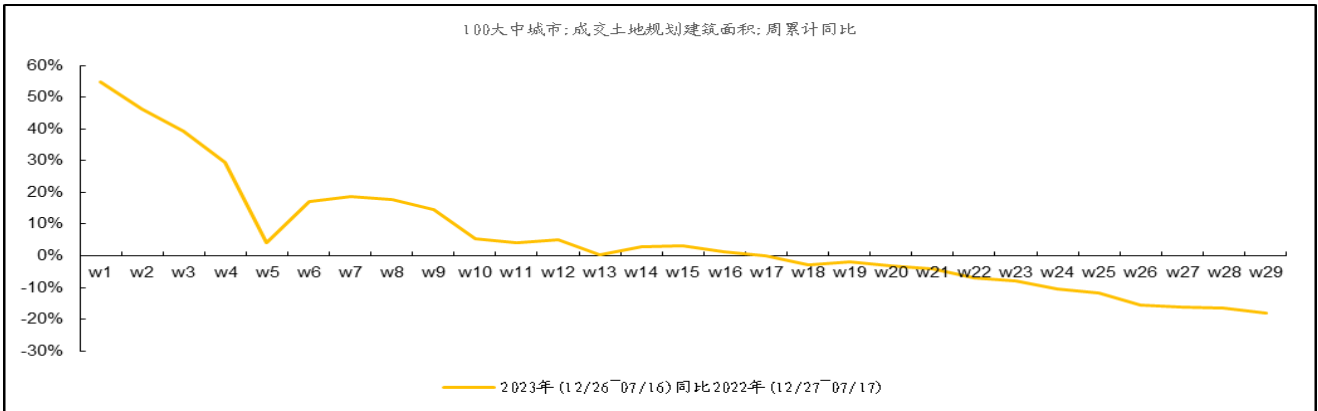
4.1 成交土地规划建筑面积同比

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

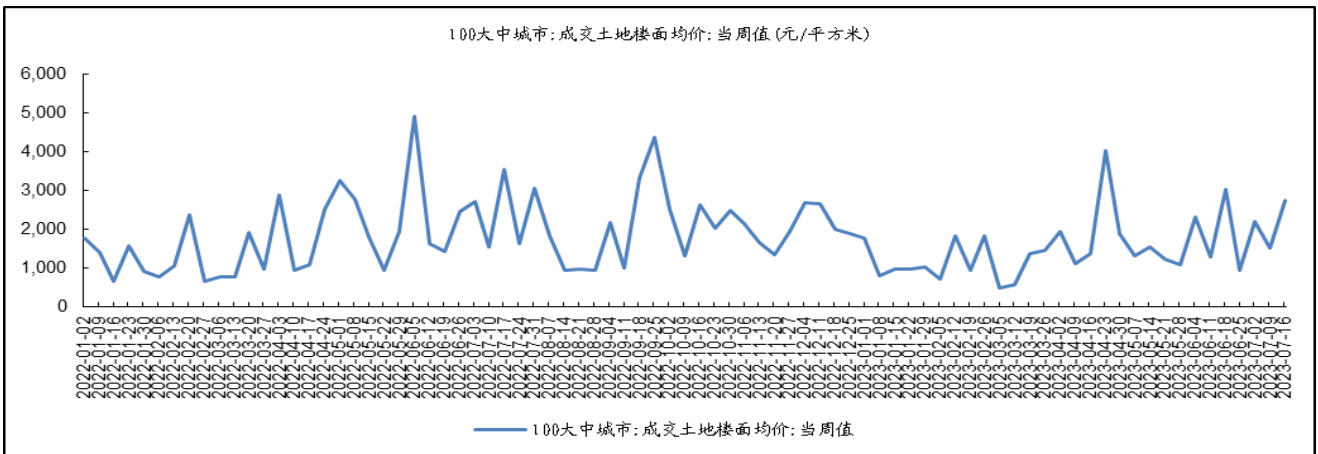
图21：100大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

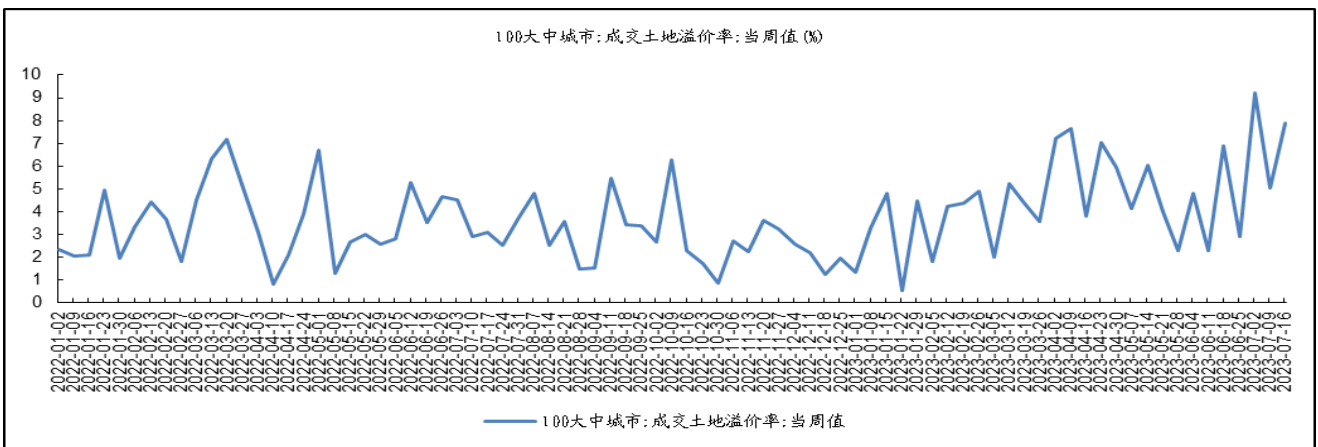
4.2 成交土地溢价率

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

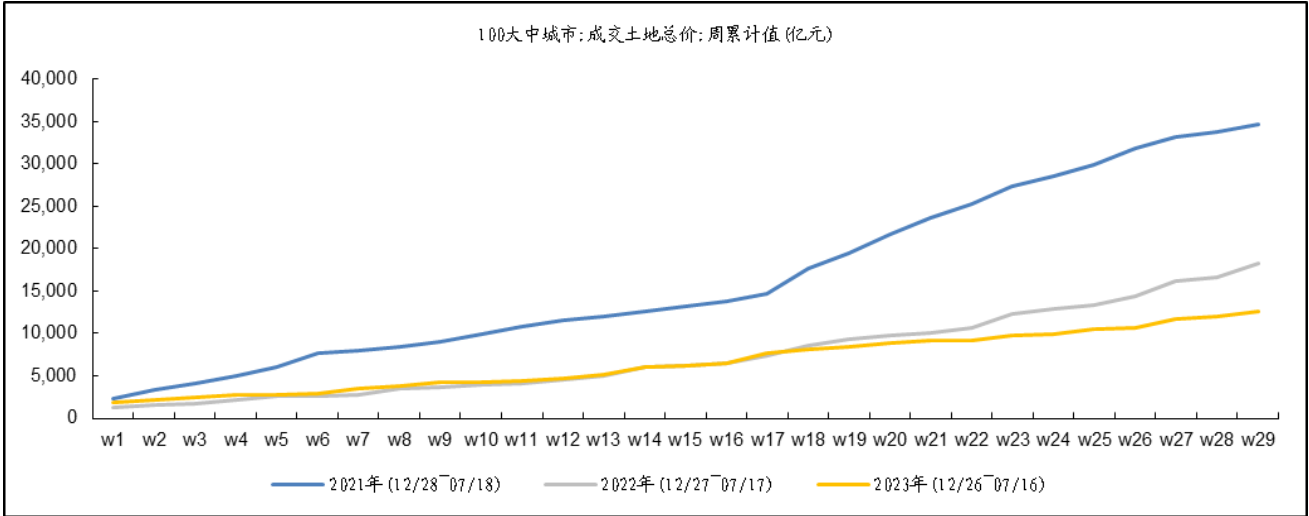
图23：成交土地溢价率



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

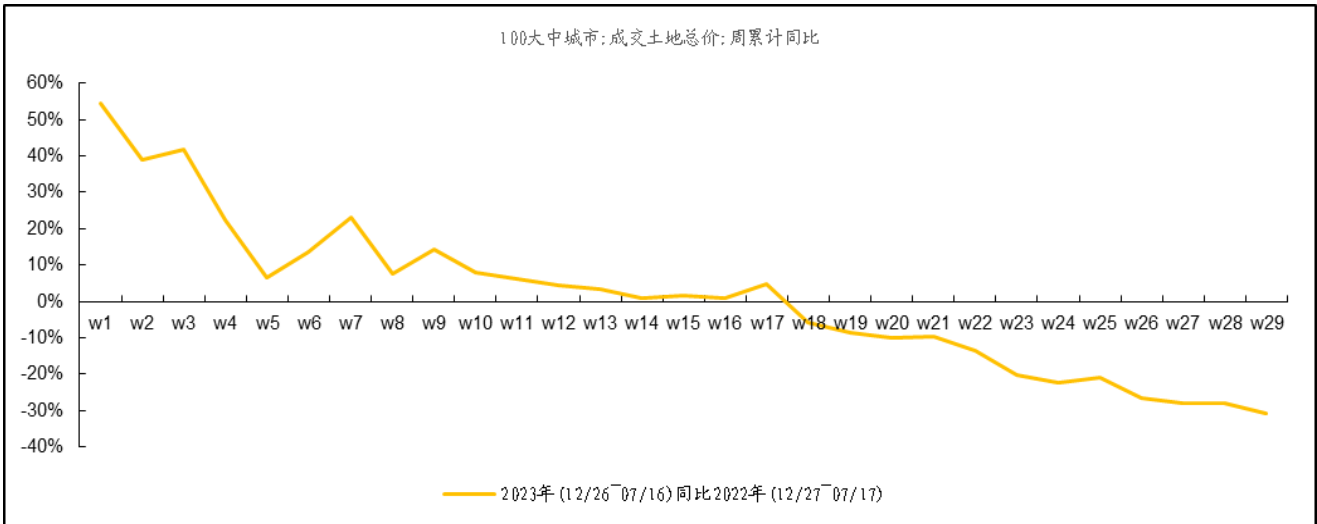
4.3 成交土地总价

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 2022.7.23)

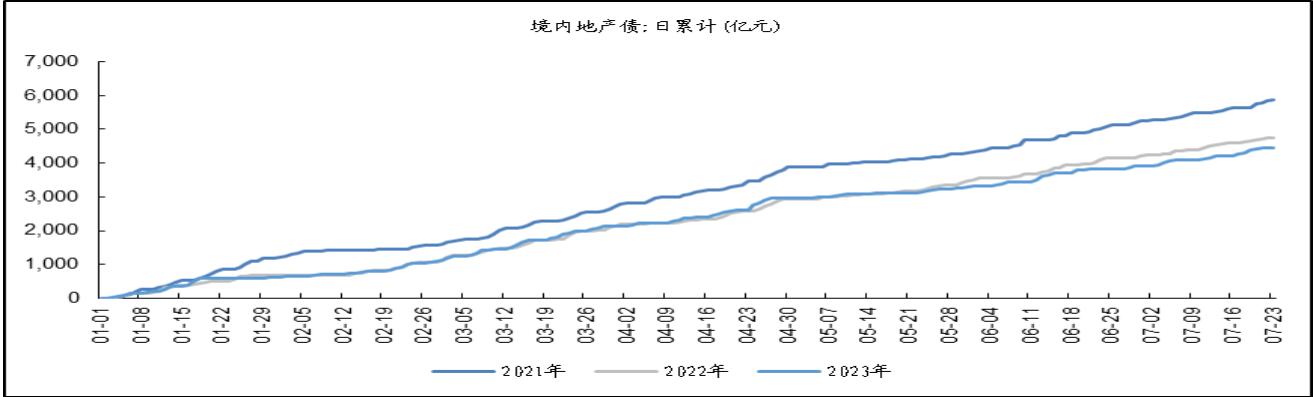
表6: 内债发行规模同比(截至 2022.5.28)

	境内地产债
本年至今发行规模累计同比	-6.2%
本月至今发行规模累计同比	-2.0%
上月发行规模同比	-17.9%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

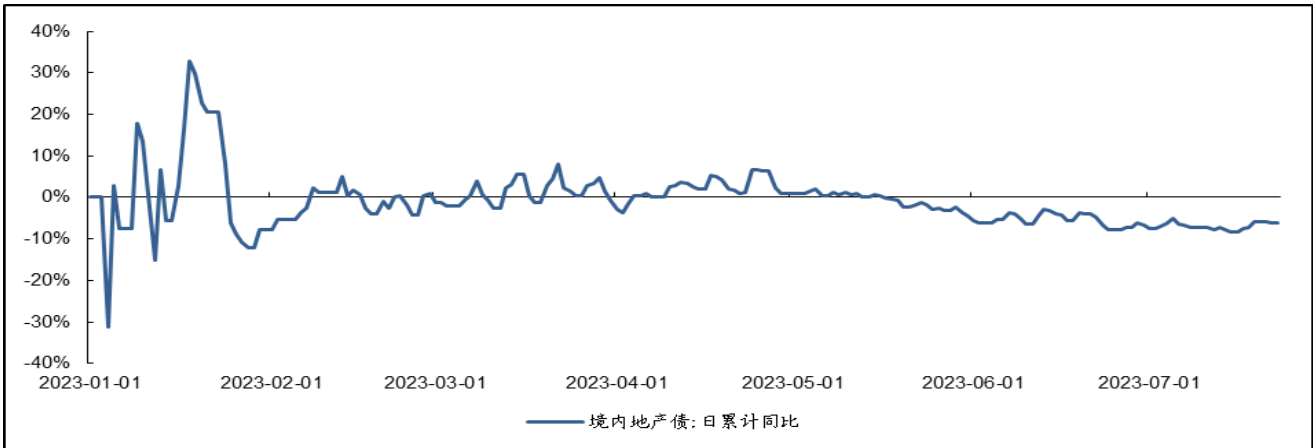
5.1 境内地产债发行规模

图26: 境内地产债发行规模日累计值



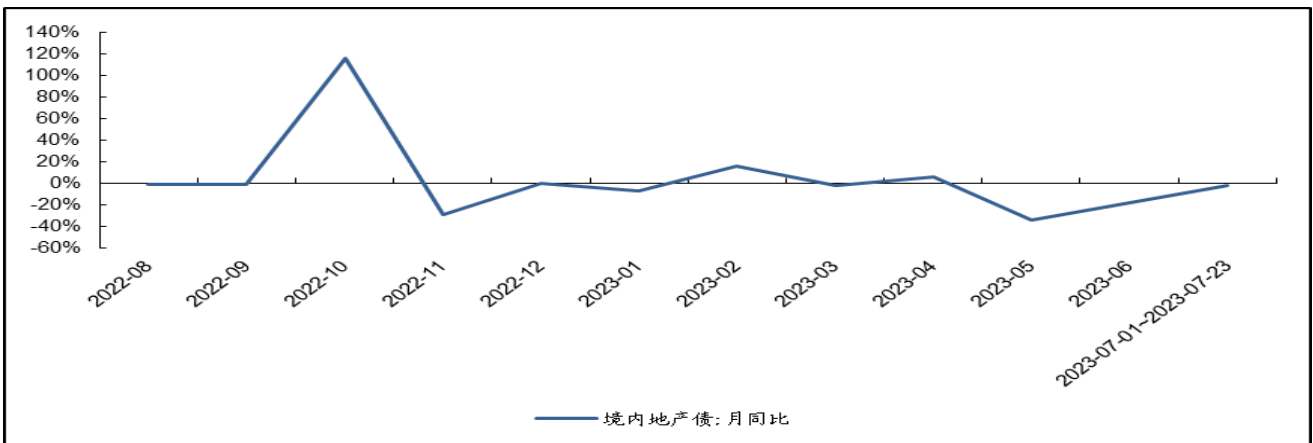
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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(2023.7.17~2023.7.23)

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
2023/7/18	云南昆明	昆明市多措并举促进房地产市场平稳健康发展, 进一步优化存量房网签、登记服务流程, 推行存量房“带抵押过户”合并登记服务, 并开展“带抵押过户”住房公积金贷款试点工作。	综合政策
2023/7/18	浙江衢州	浙江衢州明确, 对二孩、三孩家庭无房租赁住房提取住房公积金的, 实际租房提取限额可上浮 50%; 购买自住住房的, 公积金贷款额度可按家庭或单方当期最高贷款额分别上浮 20%、30%。	公积金政策
2023/7/20	江苏南京	南京市出台共有产权房新规, 明确保障对象首次购买的产权份额比例为 50%-80%; 定向供应人才的项目中, 人才持有的共有比例可适度降低。	共有产权房政策
2023/7/21	国务院常务会议	国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出, 在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要坚持稳中求进、积极稳妥, 优先对群众需求迫切、城市安全和社会治理隐患多的城中村进行改造, 成熟一个推进一个, 实施一项做成一项, 真正把好事办好、实事办实。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用, 更好发挥政府作用, 加大对城中村改造政策支持, 积极创新改造模式, 鼓励和支持民间资本参与, 努力发展各种新业态, 实现可持续运营。	城市更新政策
2023/7/21	广东佛山	佛山市住建局发布通知, 港澳居民在佛山市购房的, 提供自用、自住的书面承诺可获得购房资格码, 豁免在本地居住、学习或工作年限证明, 以及缴纳个人所得税及社保条件。	购房鼓励政策
2023/7/21	广州	广州拟调整差别化入户政策, 同时满足全日制大专学历等三个条件, 即可入户广州。差别化入户政策, 仅限增城、从化、花都、南沙、黄埔、白云、番禺等 7 个区域, 天河、越秀、海珠、荔湾不支持。	落户政策

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

我们认为各城市发展阶段不一, 发展规划定位不一, 对于城中村改造的需求也有一定的区别。各地对于城市更新的顶层设计和实施细则都有一地的区别。土地政策、审批流程、主管机构、实施方式都不一样, 地方政府与地方百姓的诉求也有较大区别, 因此各地城中村改造的模式存在一定区别。而对于房企而言, 不同的城市可以参与的空间和力度都有较大的区别。部分改造与全面重建是房企参与的主要领域, 而综合整治类更新项目对于房企而言还需继续探索。

我们认为具备资源优势和深耕地方的国企将优先受益于城中村改造的加速推进。在城中村改造需求较大、模式较为明确的湾区具有优势的央企, 如越秀地产、保利发展等有望受益。

具有较强的综合开发能力, 有能力为城中村改造提供规划咨询、资金拉动、设计改造、长效运营等“全链条”服务的综合房企, 如万科、龙湖集团等房企也有望从中受益。

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

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