

# 房地产周报20230821：二线城市新房成交回稳，多地降低二套房首付比例

2023年8月21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（8.14-8.18）A股地产指数（申万房地产）涨幅-1.93%（上周-2.40%），A股大盘（中证A股）涨幅-2.40%（上周-2.58%）；H股（8.14-8.18）地产指数（克而瑞内房股领先指数）涨幅-7.20%（上周-8.60%），H股物业指数（恒生物业服务及管理指数）涨幅-6.41%（上周-8.22%），H股大盘（恒生指数）涨幅-5.89%（上周-2.38%）。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股物业板块表现弱于大盘。

### 行业基本面：

**二线城市新房成交回稳、一线城市二手房成交走弱。**从数据来看，28城商品房累计销售面积（1.1~8.19）同比增长1.6%，本月至今（8.1~8.19）同比下滑14.7%，上月整月同比下滑23.4%；其中一线城市（4城）本月至今（8.1~8.19）同比下滑33.4%，上月整月同比下滑11.0%；二线城市（10城）本月至今（8.1~8.19）同比下滑1.1%，上月整月同比下滑27.1%。12城二手房成交面积（1.1~8.19）同比增长25.8%，本月至今（8.1~8.19）同比下滑5.9%，上月整月同比下滑10.0%；其中，一线城市（2城）本月至今（8.1~8.19）同比下滑18.3%，上月整月同比下滑15.1%。

**土地市场持续弱势。**从数据来看，100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.8.13）成交土地建面同比下滑20.7%，上周累计同比下滑21.0%；本周100大中城市（8.7~8.13）土地成交溢价率3.4%，上周4.3%；100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.8.13）土地成交总价同比下滑27.9%，上周累计同比下滑30.5%。

**内债融资月同比转正。**从数据来看，境内地产债发行规模（1.1~8.20）累计同比下滑5.8%，8月（8.1~8.20）同比微增2.7%。

**央行第二季度货币政策执行报告指出，落实好“金融16条”，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。**8月17日，江西南昌发布15条稳楼市新政，其中提出，首次购房首付比例最低执行20%，二套房首付比例最低执行30%；可预提住房公积金支付购房首付款；多子女家庭使用住房公积金贷款额度上浮20%；给予契税补贴和换房退税优惠等。8月17日，厦门二套房首付比例由此前的五成降至四成，二套房贷款利率为4.8%。此外，还有山东、浙江温州、云南昆明等地提升了公积金贷款额度。

### 投资策略：

**我们认为中央对楼市的定调已经发生重大变化，核心城市的政策出台力度与效果对市场整体预期的修复至关重要。**目前仍有诸多一二线城市首套房首付比例在30%甚至更高，部分城市首套房贷利率仍高于5年期以上LPR。众多核心一二线城市仍执行二套房“认房又认贷”政策。随着中央政治局对地产行业定调的转变以及住建部明确了政策支持方向，包括一线城市在内的各核心城市，都在积极落实中央和住建部的相关政策精神，后续核心一二线城市的楼市支持政策有望陆续落地。

**我们认为重点布局一二线城市的优质房企将受益于一二线需求端政策的落地和城中村改造的加速推进。**高能级城市布局较多的保利发展、龙湖集团、越秀地产、万科等优质房企有望受益于核心一二线城市的政策改善，在需求回暖之际抢占先机。

**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(2022.8.14~2022.8.18)	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 2022.8.19)	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 2022.8.19)	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 2022.8.13)	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 2022.8.20)	13
5.1 境内地产债发行规模	14
6. 政策要闻(2023.8.7~2023.8.13)	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(2022.8.14~2022.8.18)

### 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 (2023/08/18)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
房地产(申万)	2777.0	-1.93%	-4.59%	8.20%
中证 A 股	3213.3	-2.40%	-3.41%	-3.29%
沪深 300	3784.0	-2.58%	-3.39%	-1.74%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

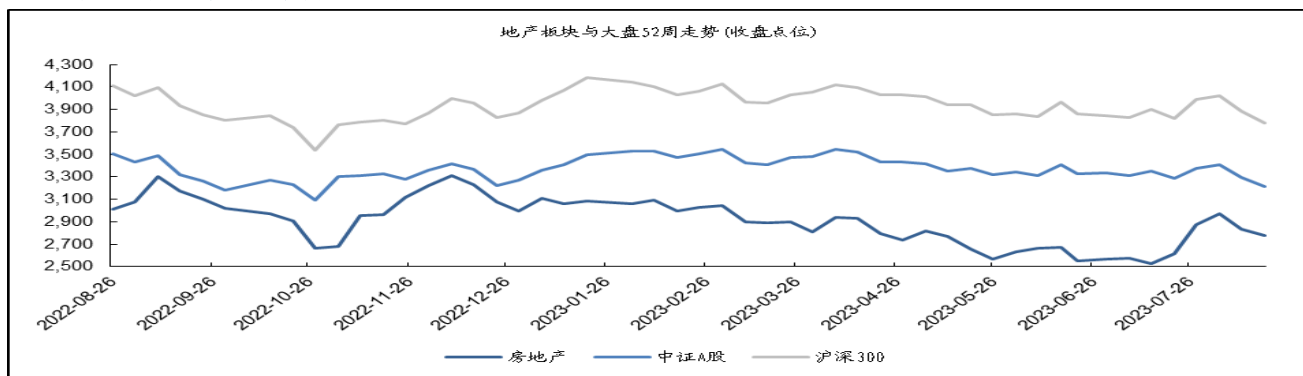
表2: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数 (2023/08/18)	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	1587.4	-7.20%	-8.60%	-7.71%
恒生物业服务及管理指数	2120.9	-6.41%	-8.22%	-11.75%
恒生指数	17950.9	-5.89%	-2.38%	-4.25%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

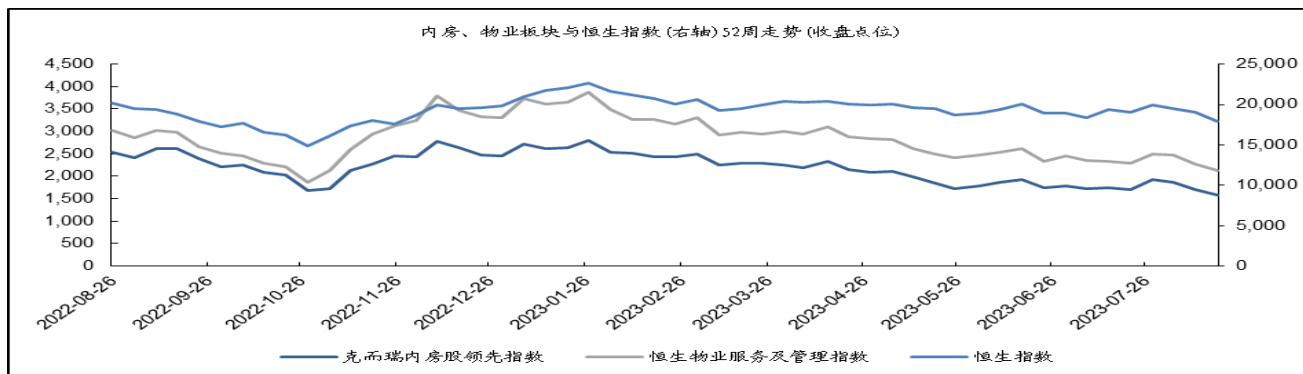
### 1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势

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

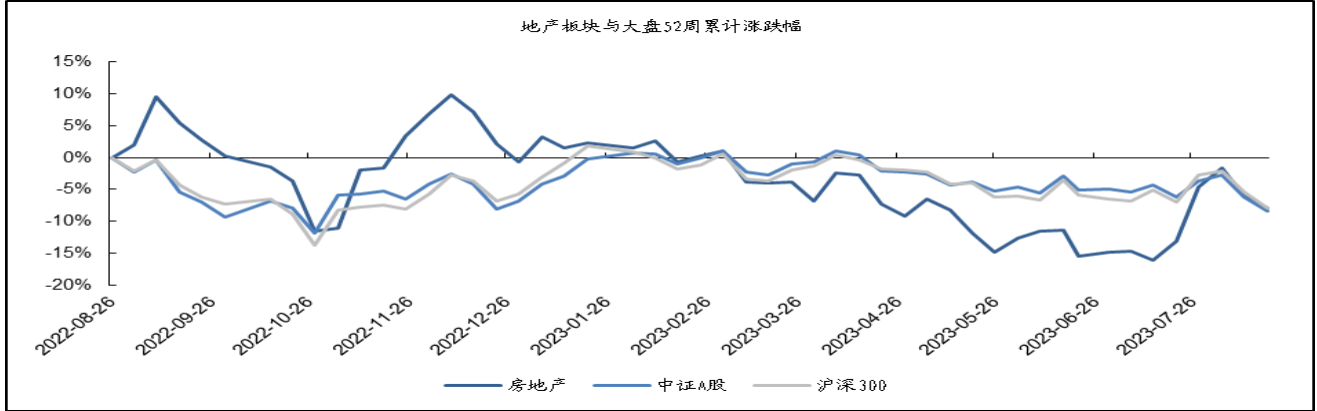
图2: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势



资料来源: iFinD、东兴证券研究所

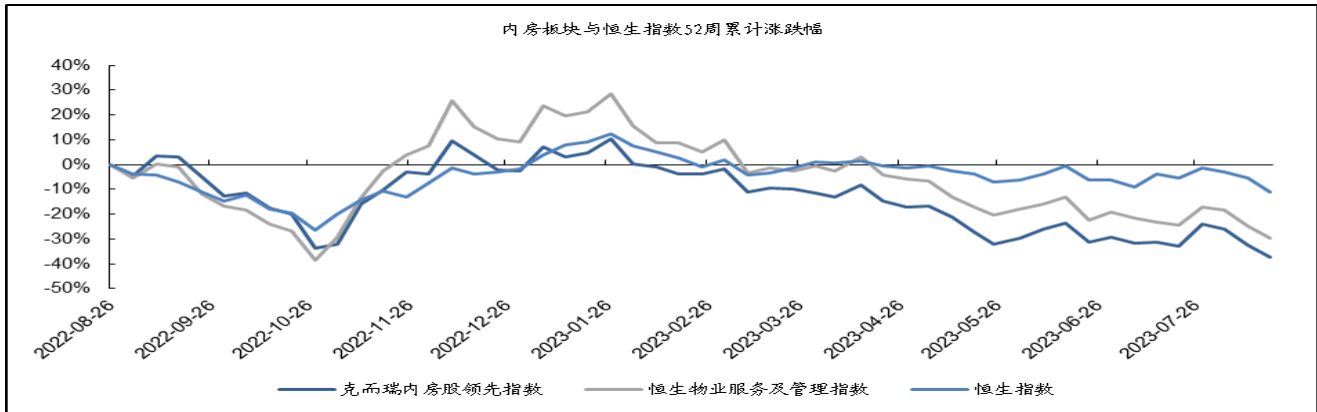
### 1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅

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

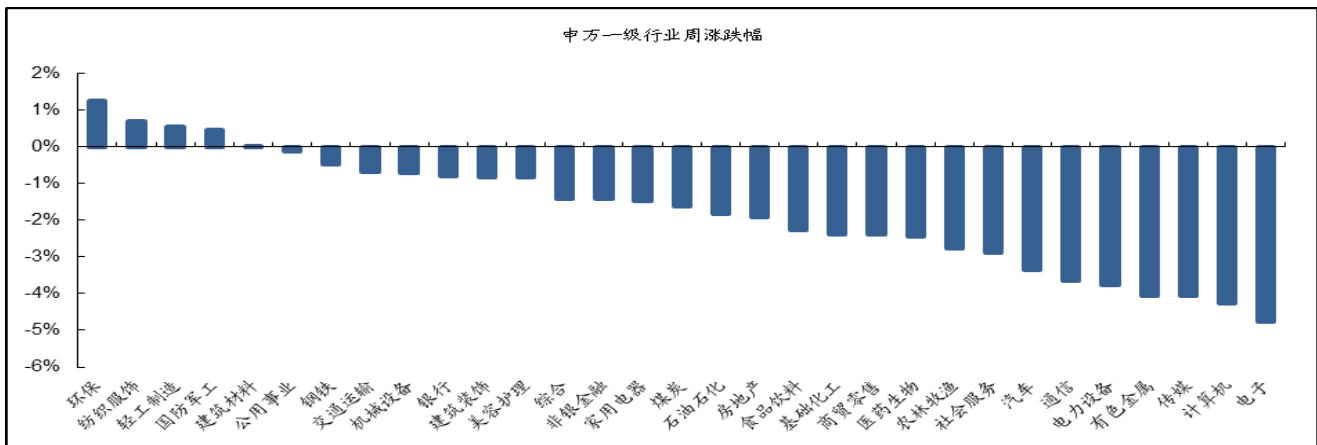
图4：截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

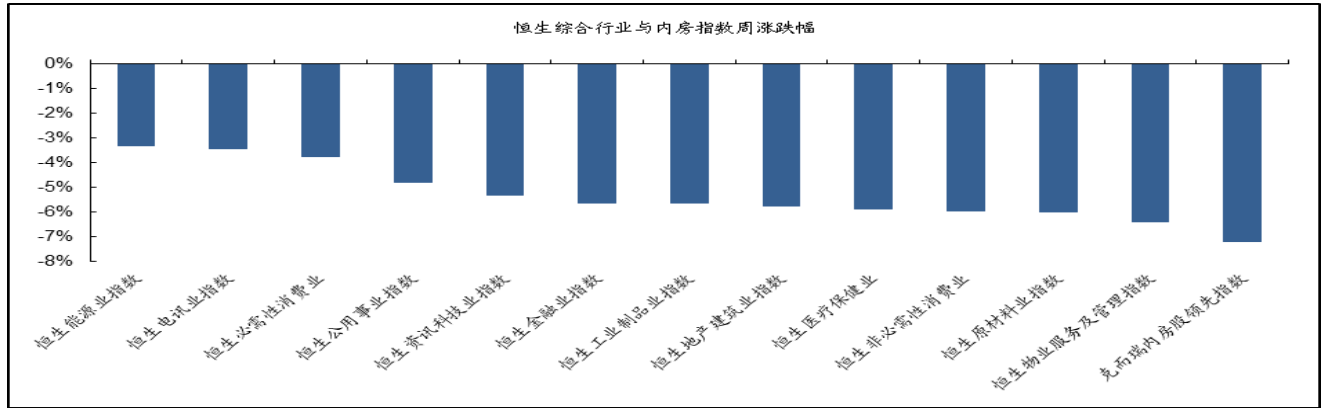
### 1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅

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

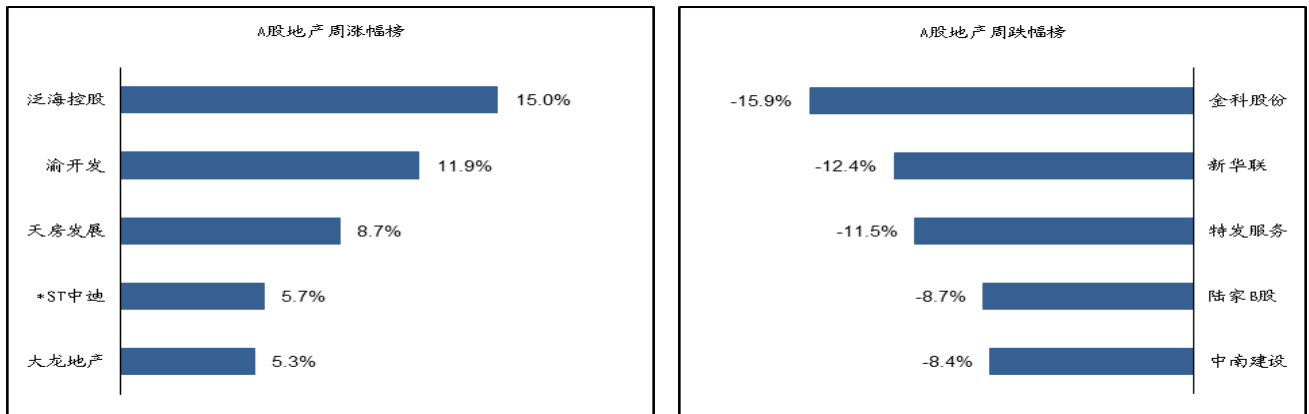
图6：本周 H 股各板块周涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

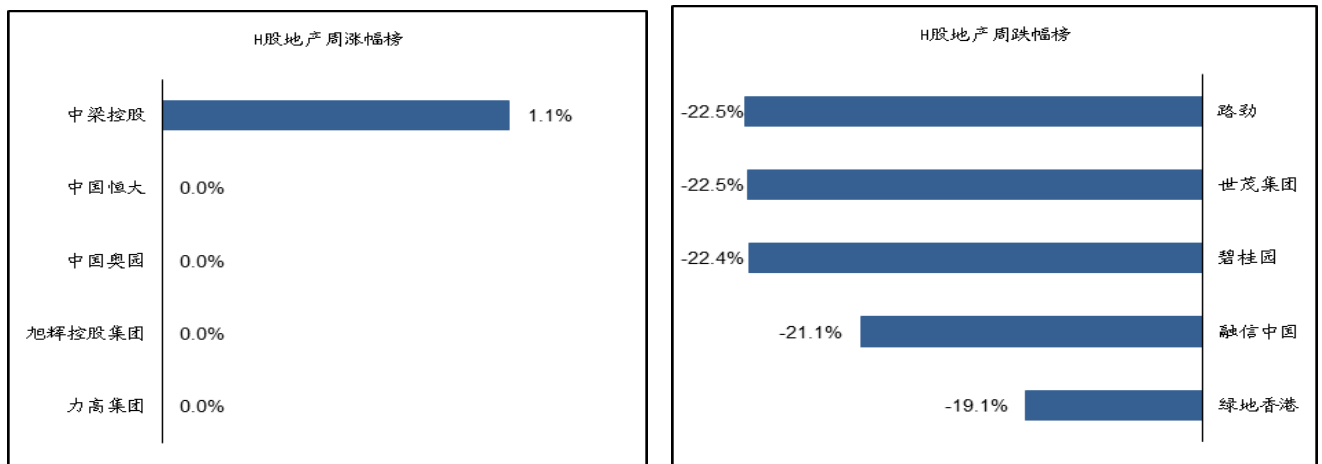
### 1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜

图7：本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜



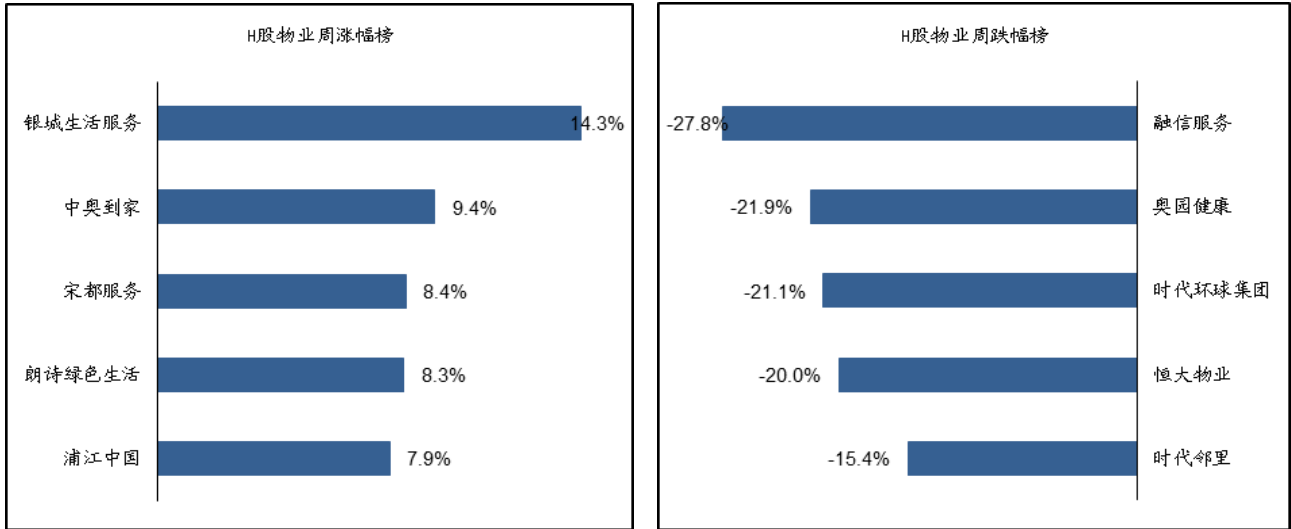
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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 2022.8.19)

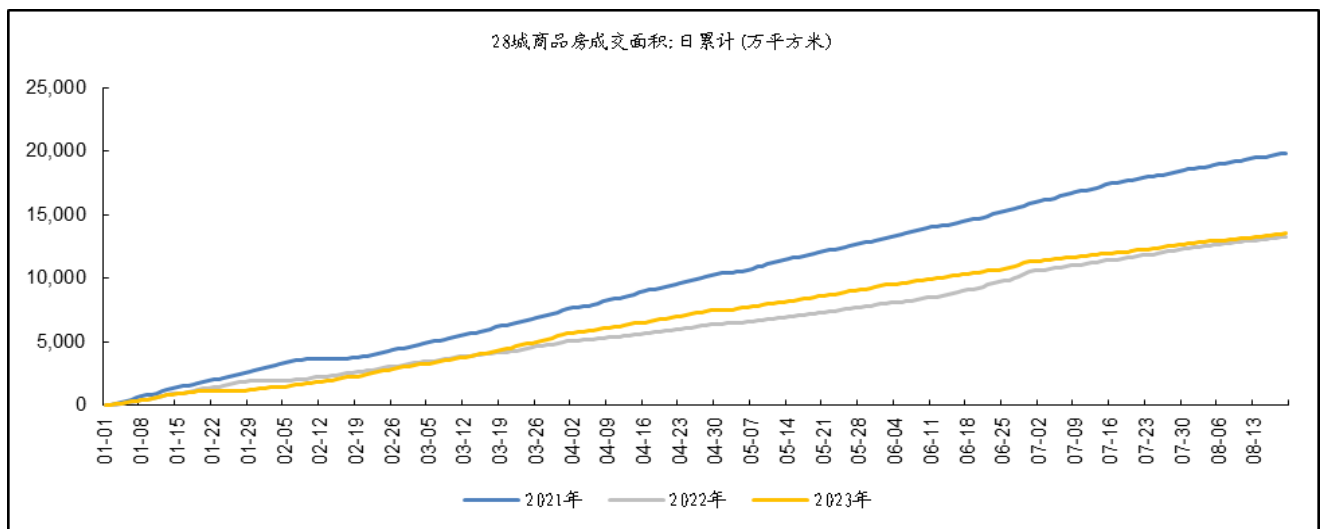
表3：新房成交面积同比

	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	1.6%	12.8%	-1.6%	-0.1%
本月至今累计同比	-14.7%	-33.4%	-1.1%	-17.4%
上月同比	-23.4%	-11.0%	-27.1%	-26.8%

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

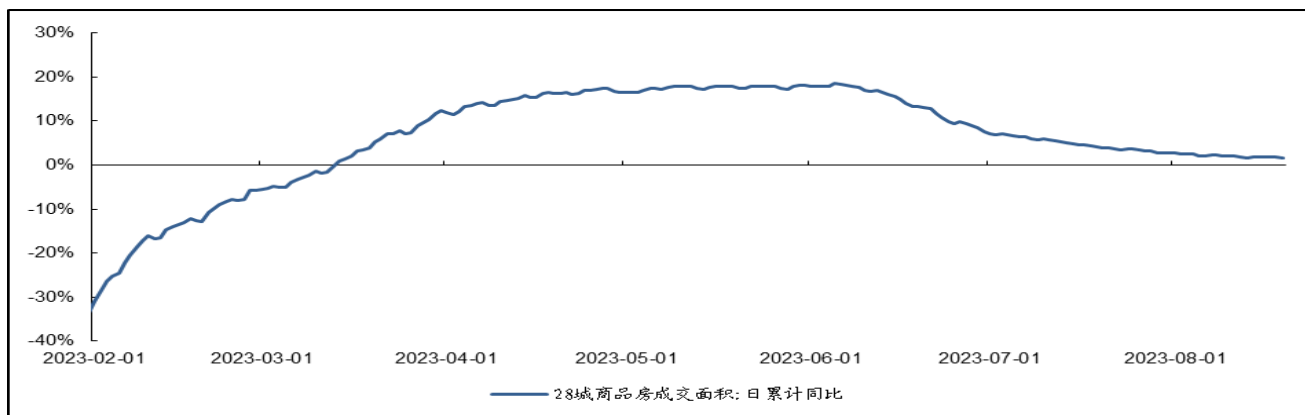
### 2.1 新房累计成交面积同比

图10：28 城商品房成交面积日累计值



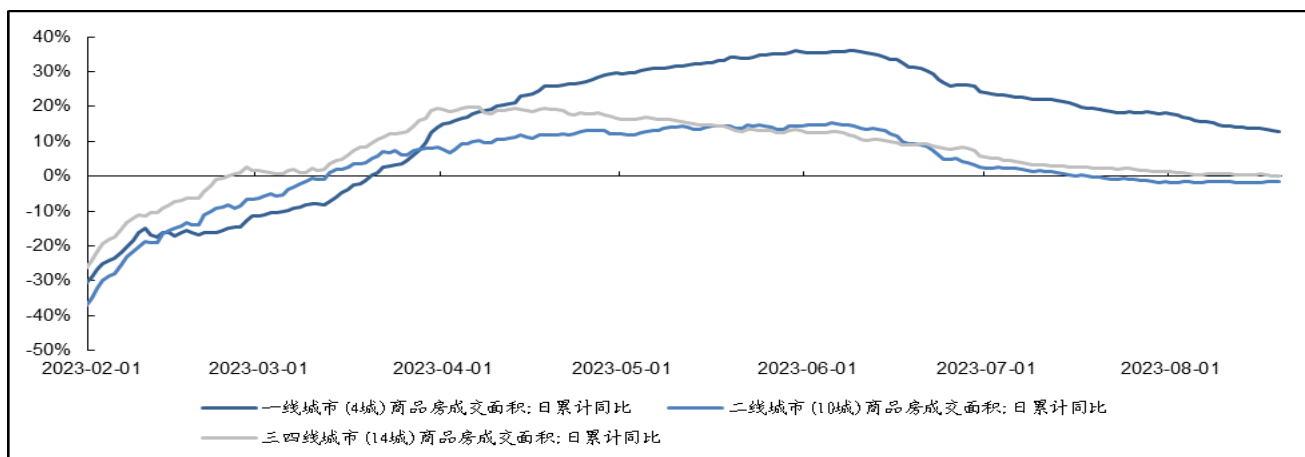
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

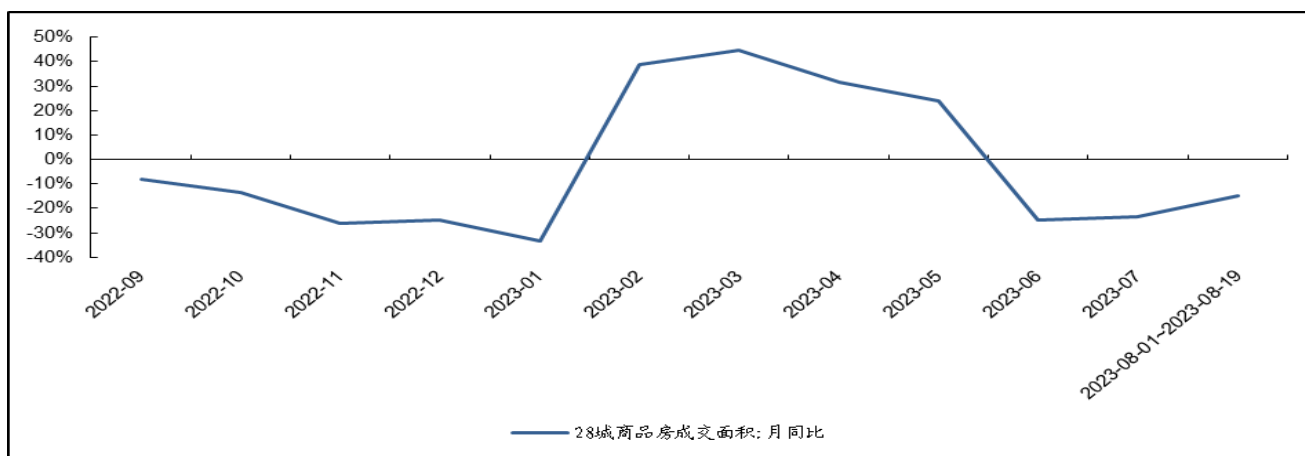
图12：各线城市商品房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

## 2.2 新房月度成交面积同比

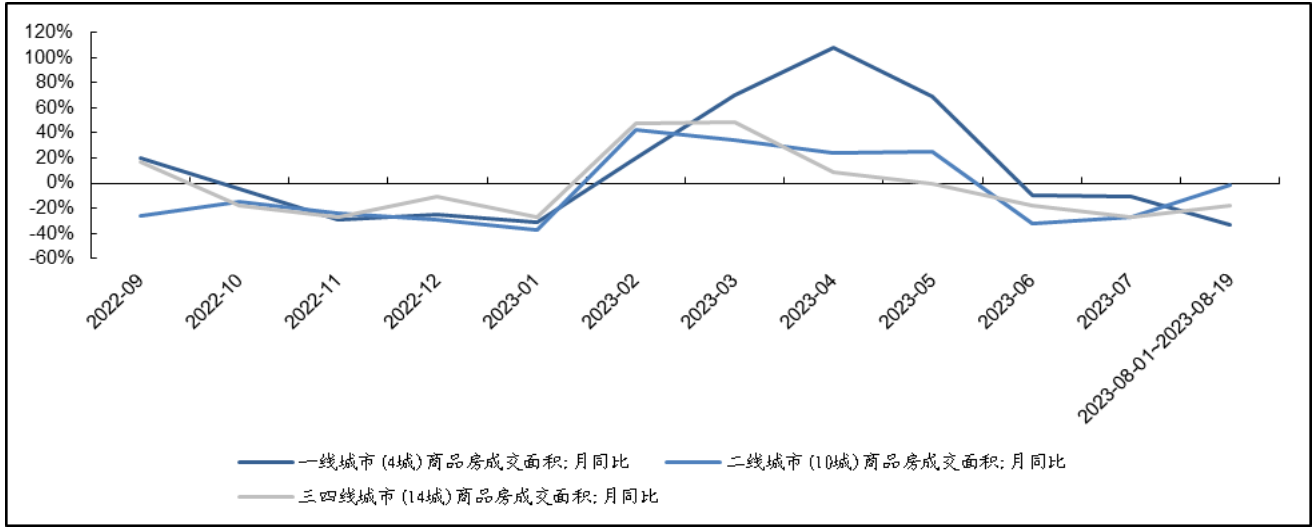
图13：28城商品房月成交面积同比



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 2022.8.19)

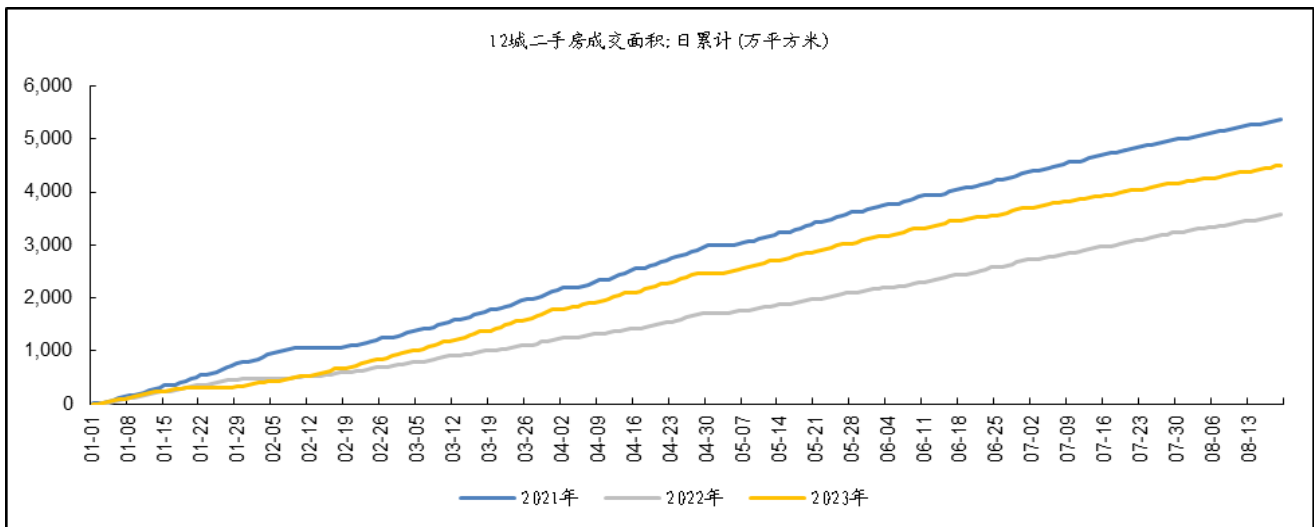
表4：二手房成交面积同比

	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	25.8%	15.6%	28.2%	35.0%
本月至今累计同比	-5.9%	-18.3%	-10.0%	22.8%
上月同比	-10.0%	-15.1%	-14.1%	7.1%

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

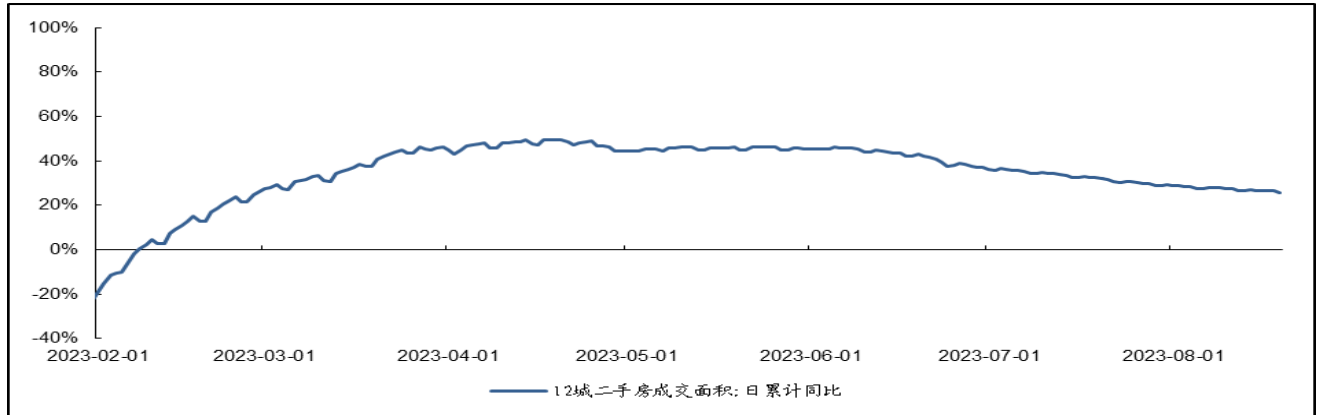
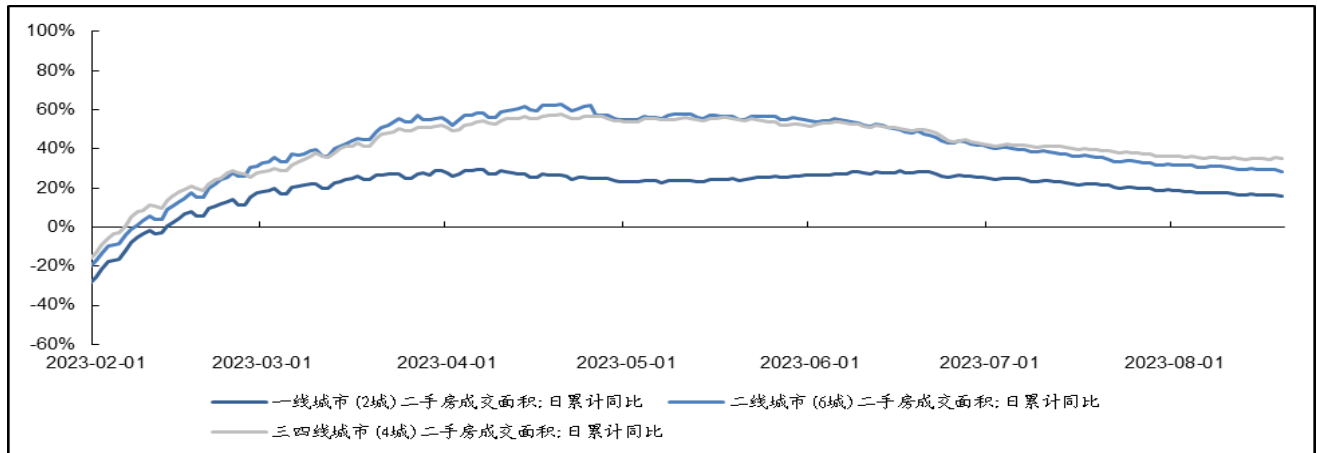


图17：各线城市二手房成交面积日累计同比



### 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

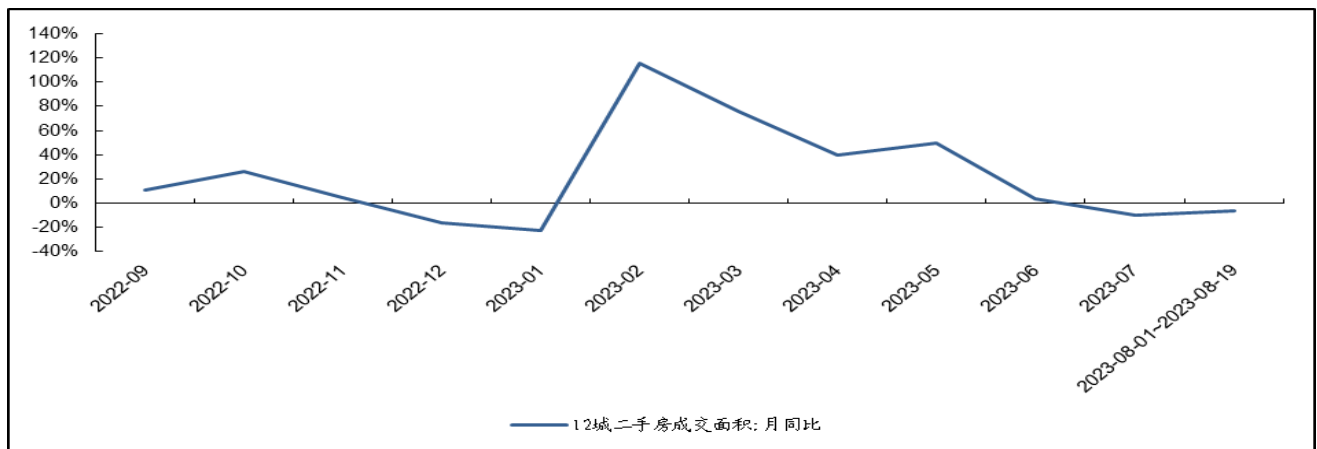
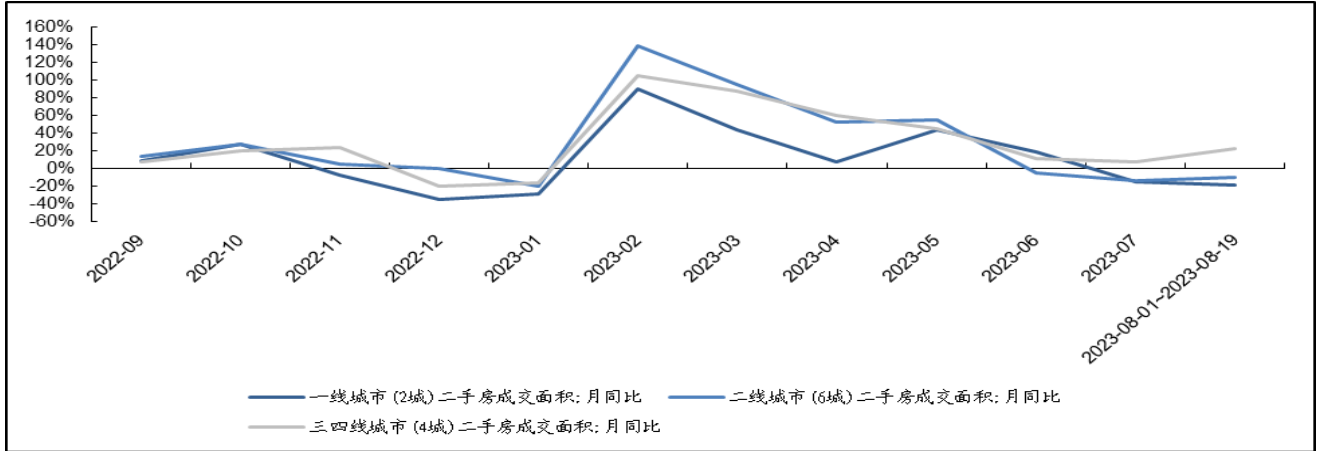


图19: 各线城市二手房月成交面积同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

## 4. 土地市场(截至 2022.8.13)

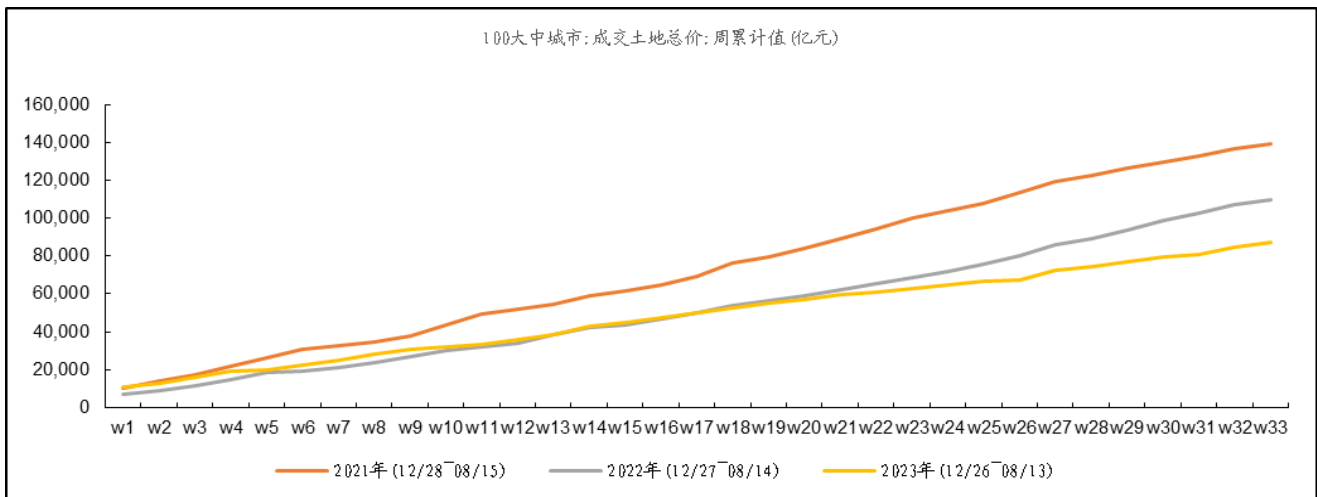
表5: 100 大中城市土地成交与供应

	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)	-20.7%	0.0%	-20.6%	-20.9%
成交建面: 本年累计同比(上周)	-21.0%	3.8%	-21.4%	-21.1%
成交土地溢价率(本周)	3.4%	7.9%	1.4%	3.1%
成交土地溢价率(上周)	4.3%	10.4%	2.4%	2.5%
成交土地总价: 本年累计同比(本周)	-27.9%	-17.0%	-34.6%	-21.3%
成交土地总价: 本年累计同比(上周)	-30.5%	-21.3%	-38.3%	-21.3%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

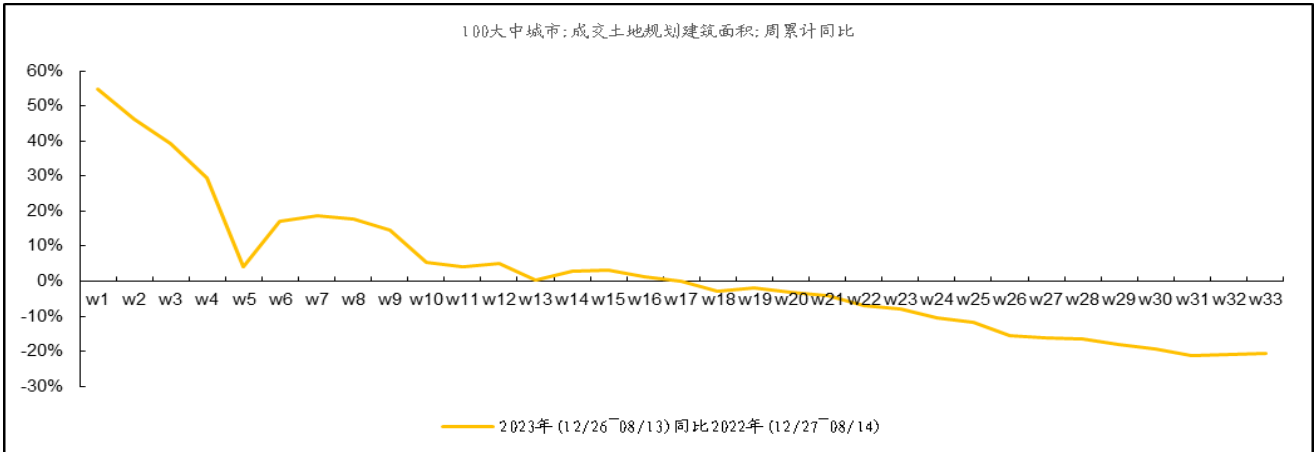
### 4.1 成交土地规划建筑面积同比

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

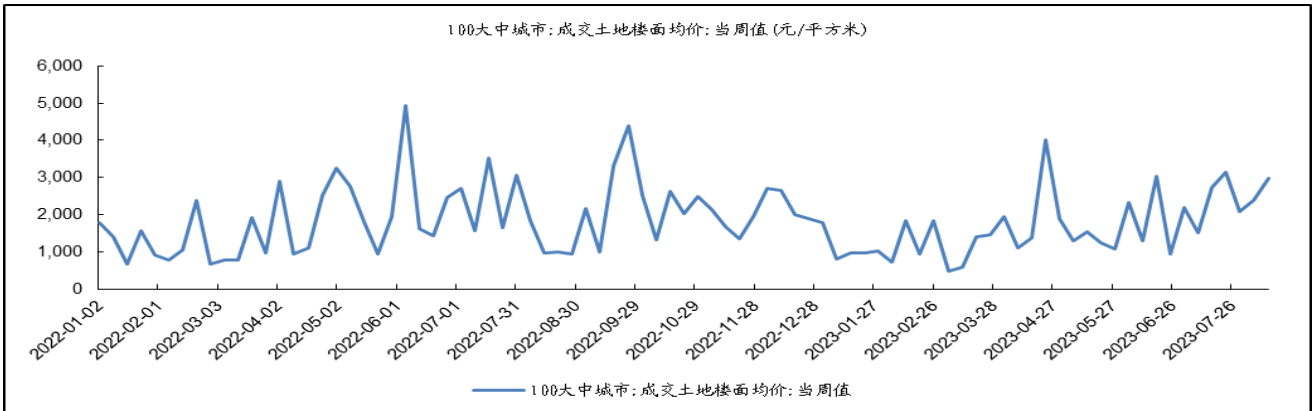
图21：100大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

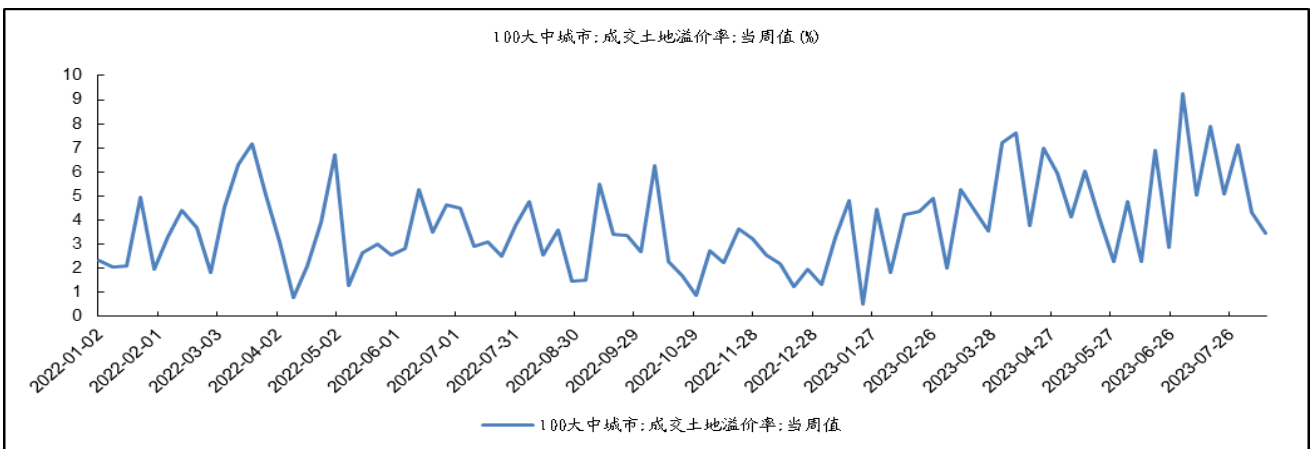
## 4.2 成交土地溢价率

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

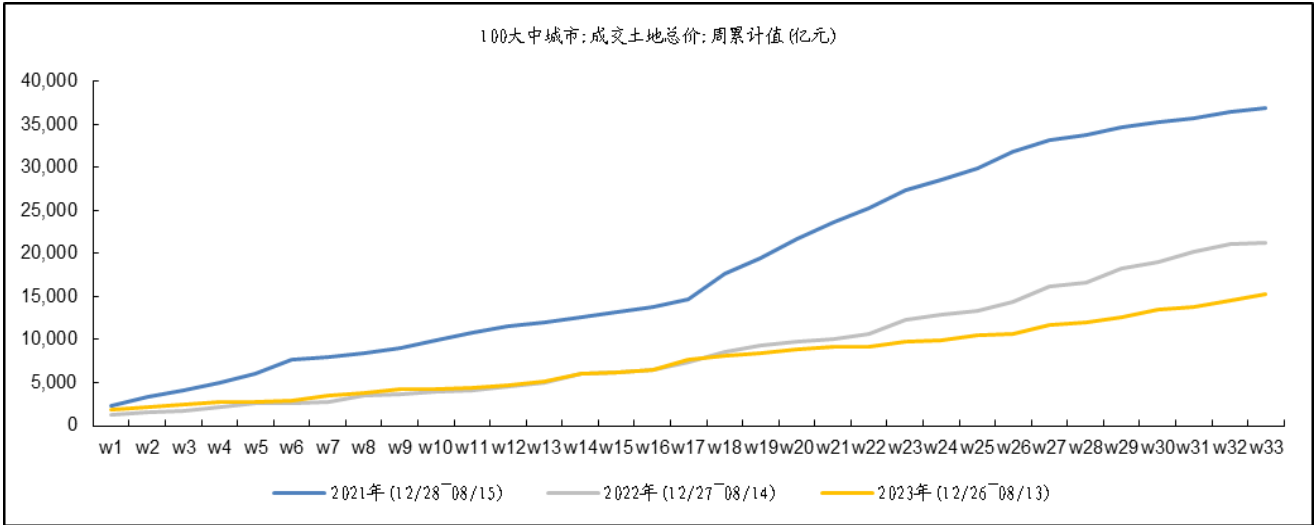
图23：成交土地溢价率



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

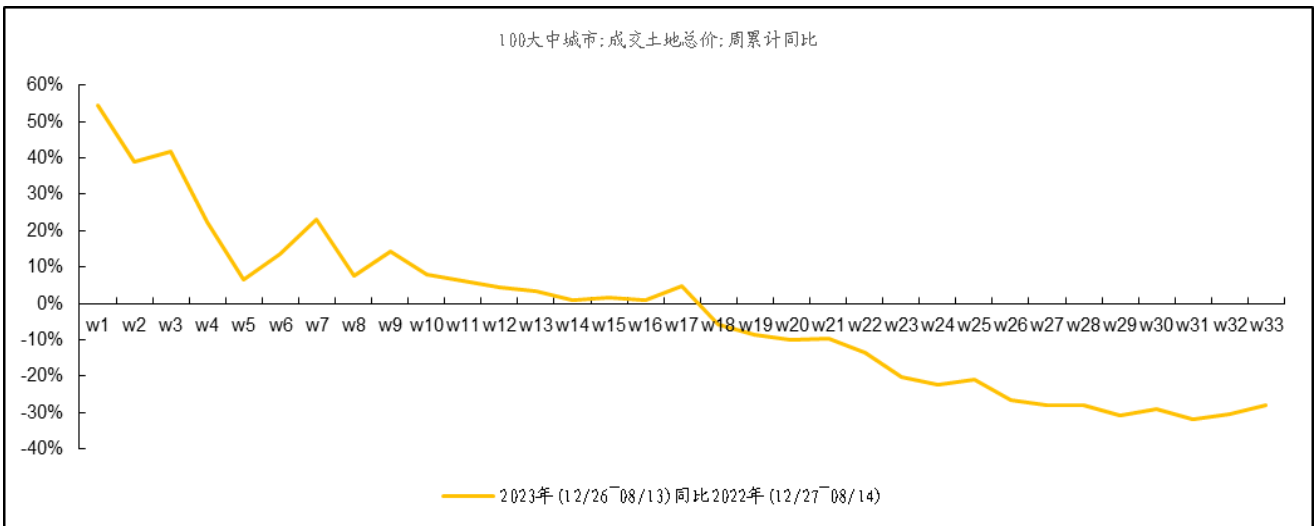
### 4.3 成交土地总价

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 2022.8.20)

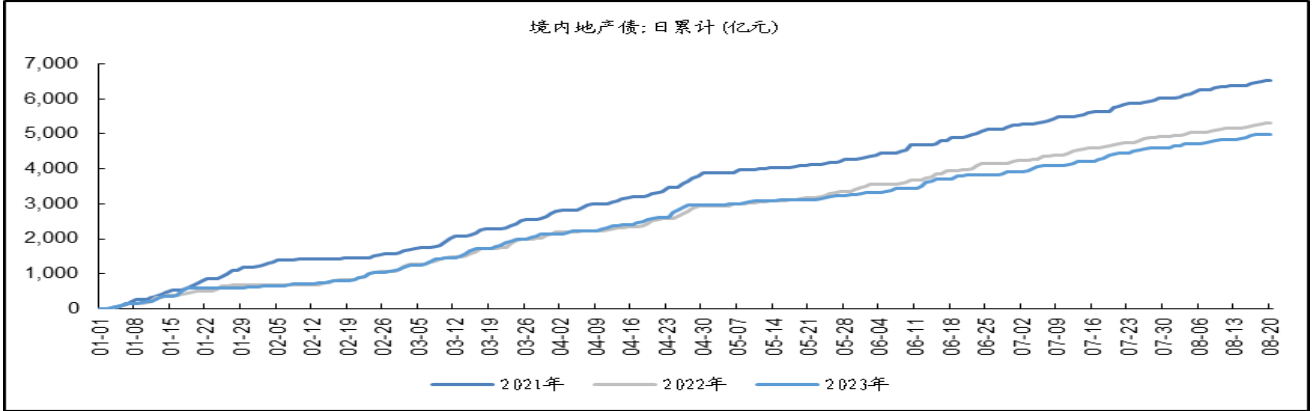
表6: 内债发行规模同比(截至 2022.5.28)

	境内地产债
本年至今发行规模累计同比	-5.8%
本月至今发行规模累计同比	2.7%
上月发行规模同比	-4.7%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

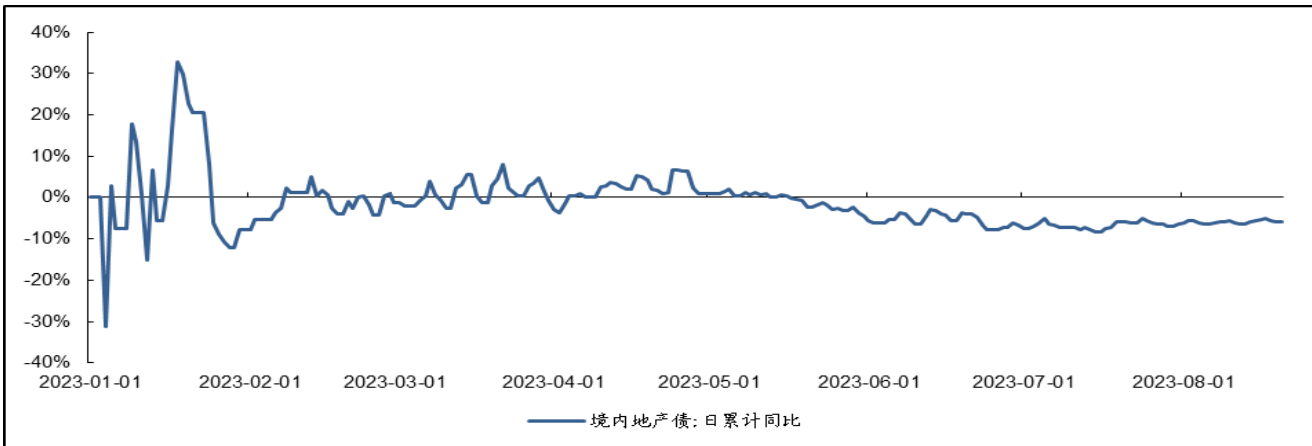
## 5.1 境内地产债发行规模

图26：境内地产债发行规模日累计值



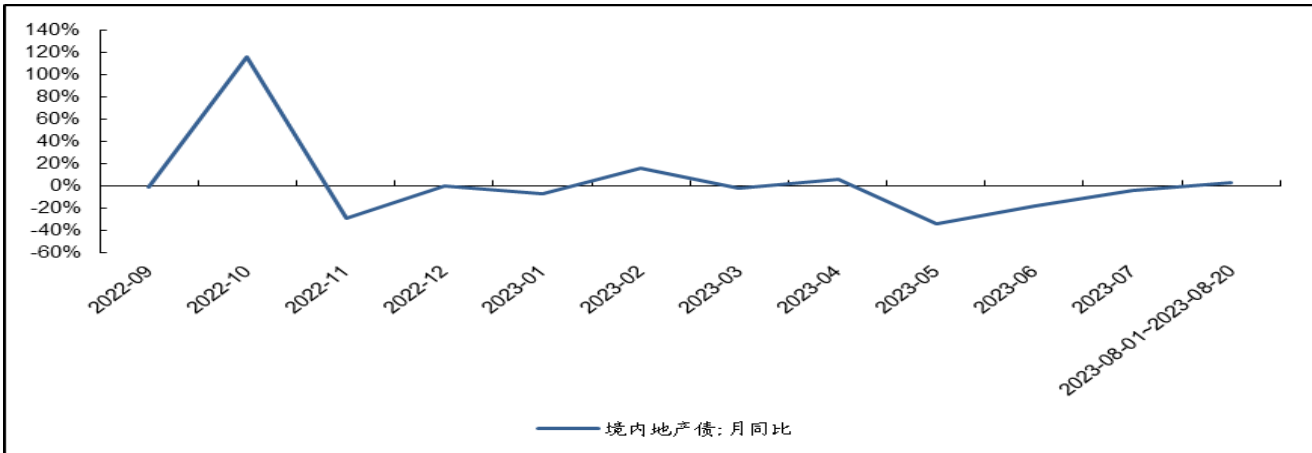
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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(2023.8.7~2023.8.13)

**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
2023/8/14	山东青岛	青岛优化租赁住房提取住房公积金：租赁合同未登记备案，每人每月提取金额上限由700元提高至1400元；租赁合同已同登记备案，可按照实际房租支出提取住房公积金，每月最高可提取额度由2500元提高至3000元。	公积金政策
2023/8/14	青海西宁	西宁提高多子女家庭在租房提取金额上的限额：至少有一个未成年子女的二孩及以上子女的家庭，每增加一个孩子可在目前每年提取限额14400元的基础上增加4800元。	公积金政策
2023/8/15	山东	住房公积金政策向多子女家庭倾斜，对购买首套自住住房的多子女家庭，可适当提高住房公积金贷款额度。	公积金政策
2023/8/15	浙江温州	温州调整公积金贷款政策：首套住房公积金贷款最低首付20%，二套房最低首付40%；双人缴存家庭最高可贷100万元，单人缴存家庭最高可贷65万元。同时，优化住房套数认定标准，允许异地缴存申请公积金贷款	公积金政策
2023/8/15	湖北潜江	对按政策生育二孩、三孩的家庭，在市域内购买新建商品住房予以补助，二孩家庭购房奖补15平方米/套，生育三孩家庭购房奖补25平方米/套。	补贴政策
2023/8/16	北京	北京租房提取公积金额度调整：职工家庭在北京市行政区域内无自有住房且租赁住房的，可按每人每月2000元限额提取住房公积金	公积金政策
2023/8/17	央行	央行要求，落实好“金融16条”，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末，稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地。	融资政策
2023/8/17	江西南昌	江西南昌发布15条稳楼市新政，其中提出，首次购房首付比例最低执行20%，二套房首付比例最低执行30%；可预提住房公积金支付购房首付款；多子女家庭使用住房公积金贷款额度上浮20%；给予契税补贴和换房退税优惠等。	综合政策
2023/8/17	云南昆明	昆明生育二孩、三孩的缴存职工家庭购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%，最高104万元。	公积金政策
2023/8/17	厦门	厦门首套房首付比例最低为三成（没有变化），首套房贷款利率下限为3.7%；二套房首付比例由此前的五成降至四成，二套房贷款利率为4.8%。	房贷政策
2023/8/18	西安	西安等14城市将实现住房公积金互认互贷。据悉，西安、咸阳、渭南、临汾等14个城市已签订关中平原城市群住房公积金协同发展合作协议，携手推动关中平原城市群高质量发展。	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

我们认为中央对楼市的定调已经发生重大变化，核心城市的政策出台力度与效果对市场整体预期的修复至关重要。目前仍有诸多一二线城市首套房首付比例在30%甚至更高，部分城市首套房贷利率仍高于5年期以上LPR。众多核心一二线城市仍执行二套房“认房又认贷”政策。随着中央政治局对地产行业定调的转变以及住建部明确了政策支持方向，包括一线城市在内的各核心城市，都在积极落实中央和住建部的相关政策精神，后续核心一二线城市的楼市支持政策有望陆续落地。

我们认为重点布局一二线城市的优质房企将受益于一二线需求端政策的落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的保利发展、龙湖集团、越秀地产、万科等优质房企有望受益于核心一二线城市的政策改善，在需求回暖之际抢占先机。

## 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

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