

房地产周报20230828：中央推动落实“认房不认贷”，销售降幅有所收窄

2023年8月28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（8.21-8.25）A股地产指数（申万房地产）涨幅-3.42%（上周-1.93%），A股大盘（中证A股）涨幅-2.85%（上周-2.40%）；H股（8.21-8.25）地产指数（克而瑞内房股领先指数）涨幅1.56%（上周-7.20%），H股物业指数（恒生物业服务及管理指数）涨幅6.25%（上周-6.41%），H股大盘（恒生指数）涨幅0.03%（上周-55.89%）。本周A股地产板块表现弱于大盘、H股地产板块表现强于大盘、H股物业板块表现强于大盘。

行业基本面：

新房及二手房销售降幅均有所收窄。从数据来看，28城商品房累计销售面积（1.1~8.25）同比增长1.6%，本月至今（8.1~8.25）同比下滑10.4%，上月整月同比下滑23.4%；其中一线城市（4城）本月至今（8.1~8.25）同比下滑31.6%、上月整月同比下滑11.0%；二线城市（10城）本月至今（8.1~8.25）同比增长7.3%、上月整月同比下滑27.1%。12城二手房成交面积（1.1~8.25）同比增长25.3%，本月至今（8.1~8.25）同比下滑3.1%，上月整月同比下滑10.0%；其中，一线城市（2城）本月至今（8.1~8.25）同比下滑13.7%，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（2022.12.26~2023.8.20）成交土地建面同比下滑21.0%，上周累计同比下滑19.9%；本周100大中城市（8.7~8.13）土地成交溢价率5.7%，上周3.4%；100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.8.20）土地成交总价同比下滑25.8%，上周累计同比下滑26.5%。

内债融资走弱。从数据来看，境内地产债发行规模（1.1~8.27）累计同比下滑6.5%，8月（8.1~8.27）同比下滑6.8%。

中央部委密集出台楼市支持政策。8月25日，住建部、央行、金融监管总局推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施，财政部、税务总局、住建部发布公告，延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策。8月27日，证监会发文，房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。

投资策略：

我们认为中央对楼市的定调已经发生重大变化，中央部委接连出台的各项政策，展现出了足够的决心。核心城市的政策空间已经打开，随着政策预期的改善和政策效果的逐步显现，楼市在金九银十的旺季有望迎来筑底回暖。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(2022.8.21~2022.8.25).....	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.....	6
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 2022.8.25).....	7
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.....	9
3. 二手房销售(截至 2022.8.25).....	9
3.1 二手房累计成交面积同比.....	10
3.2 二手房月度成交面积同比.....	11
4. 土地市场(截至 2022.8.20).....	11
4.1 成交土地规划建筑面积同比.....	12
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 2022.8.27).....	14
5.1 境内地产债发行规模.....	14
6. 政策要闻(2023.8.21~2023.8.27).....	15
7. 投资策略.....	16
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.....	5
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.....	6
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.....	7
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.....	8
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.....	9
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.....	10
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.....	11
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.....	12
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.....	13
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.....	15

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).....	14
表 7: 本周主要地产要闻梳理.....	15

1. 市场行情(2022.8.21~2022.8.25)

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 (2023/08/25)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
房地产(申万)	2681.9	-3.42%	-1.93%	1.80%
中证 A 股	3121.7	-2.85%	-2.40%	-6.72%
沪深 300	3709.2	-1.98%	-2.58%	-3.95%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

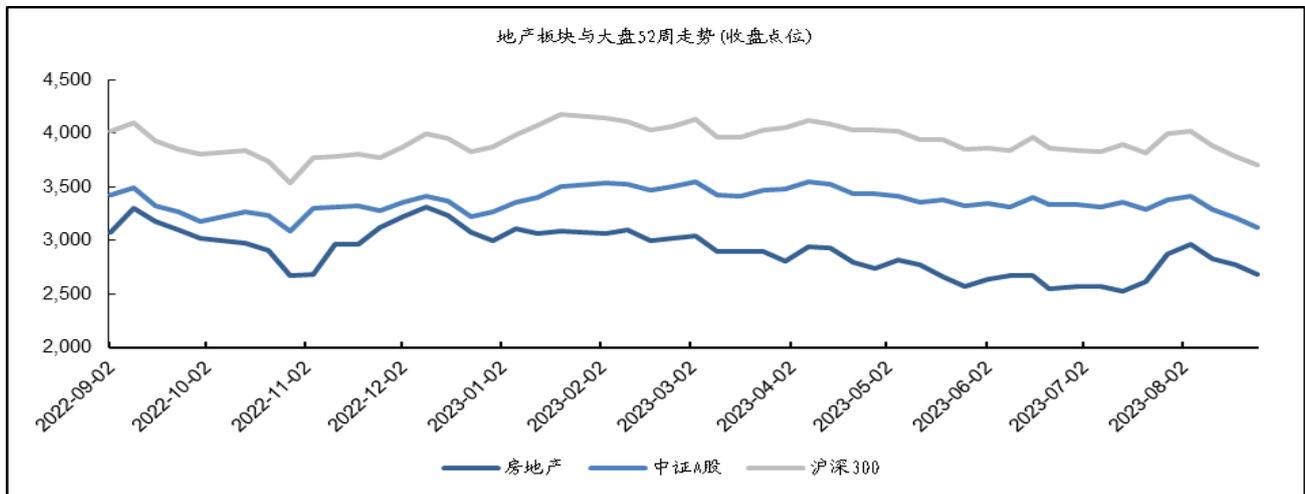
表2: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数 (2023/08/25)	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	1612.2	1.56%	-7.20%	-9.38%
恒生物业服务及管理指数	2253.3	6.25%	-6.41%	-9.01%
恒生指数	17956.4	0.03%	-5.89%	-5.24%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

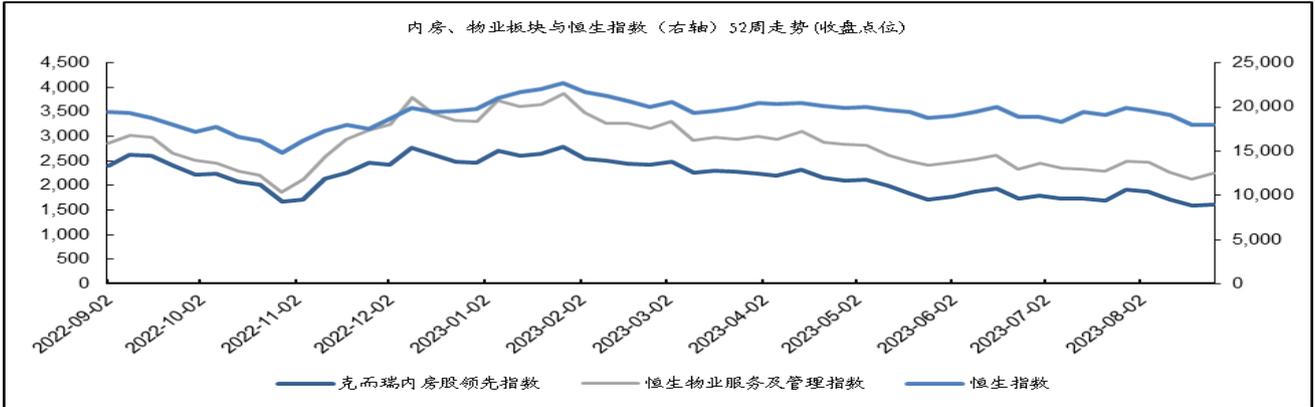
1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势

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

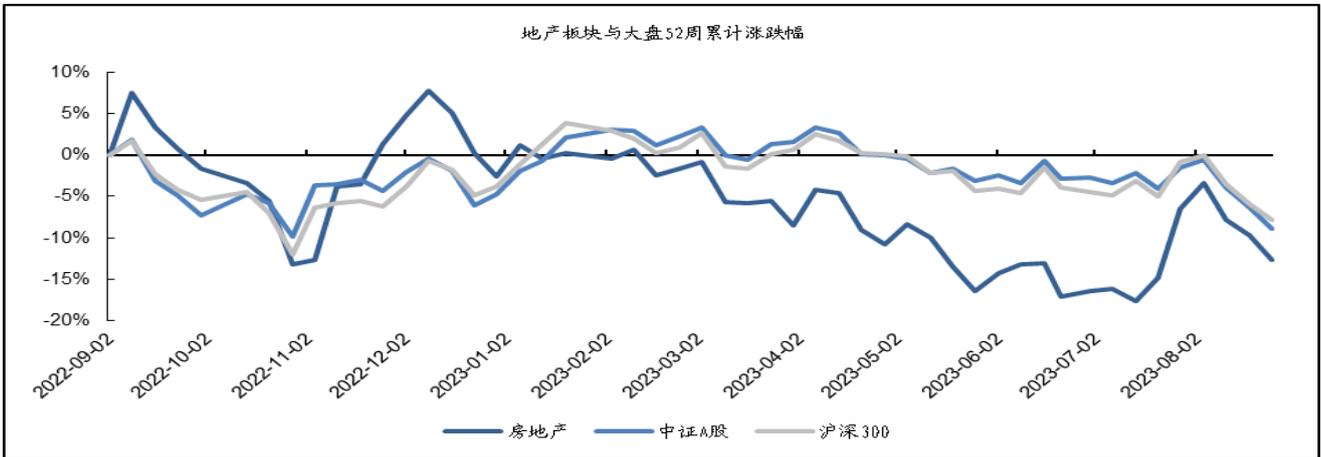
图2: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

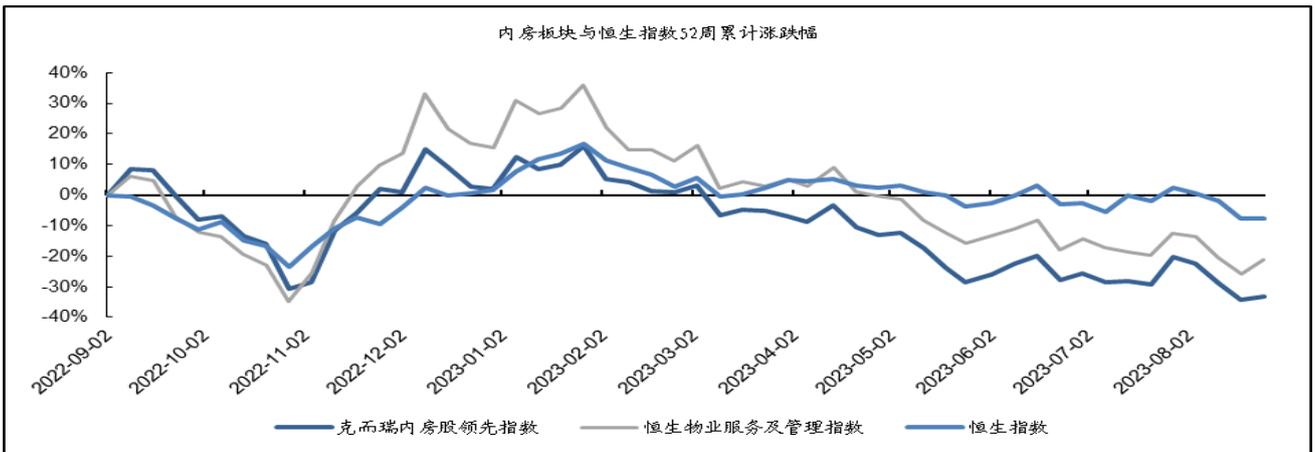
1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅

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

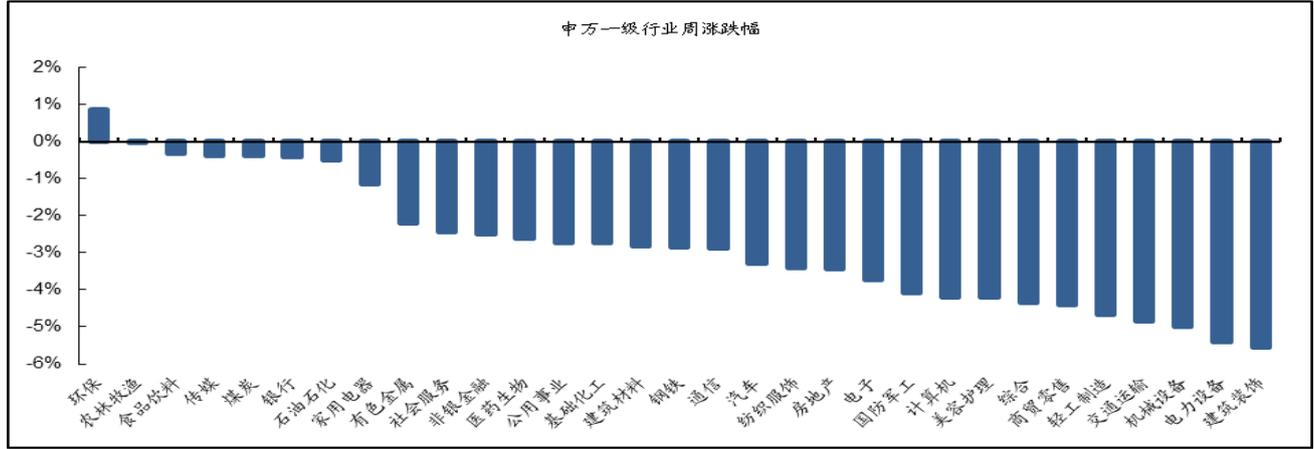
图4: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

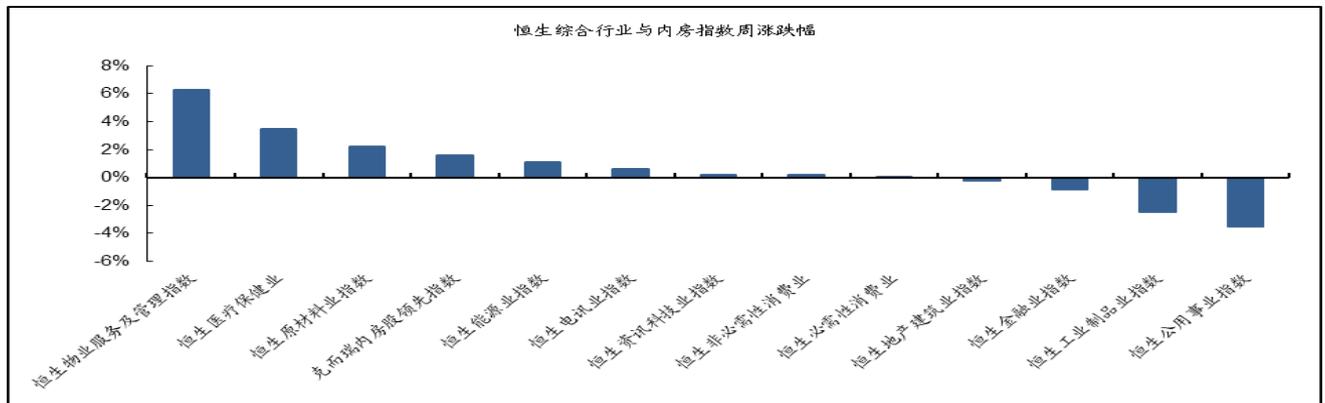
1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅

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

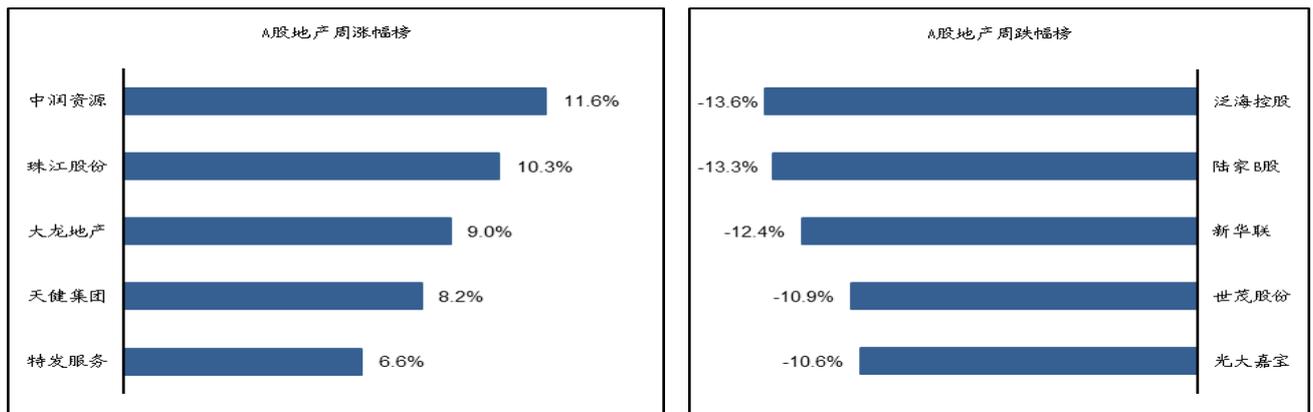
图6: 本周 H 股各板块周涨跌幅



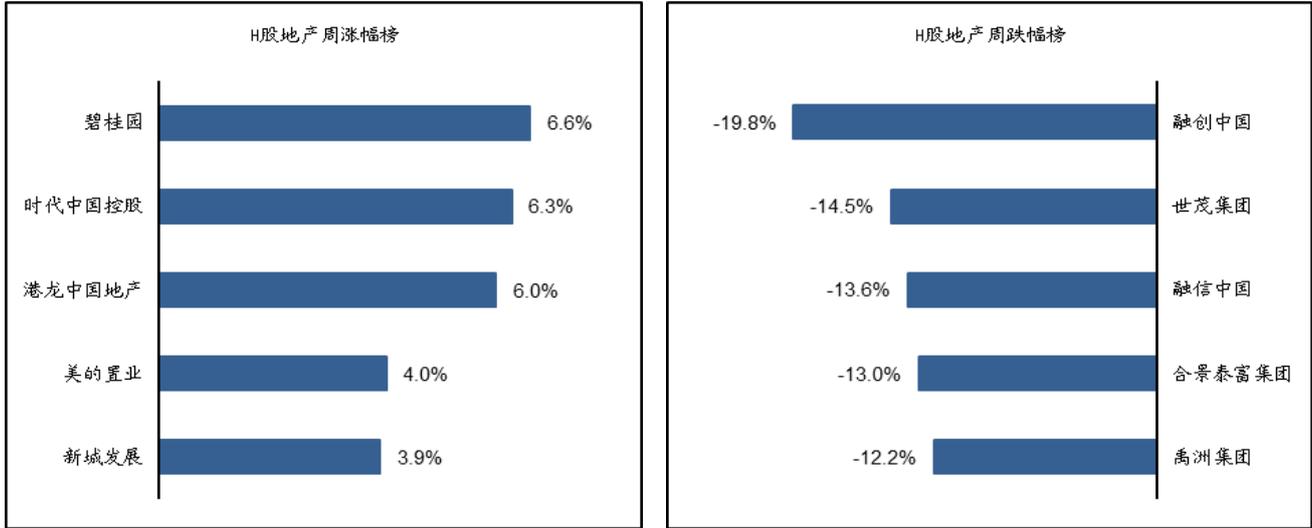
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜

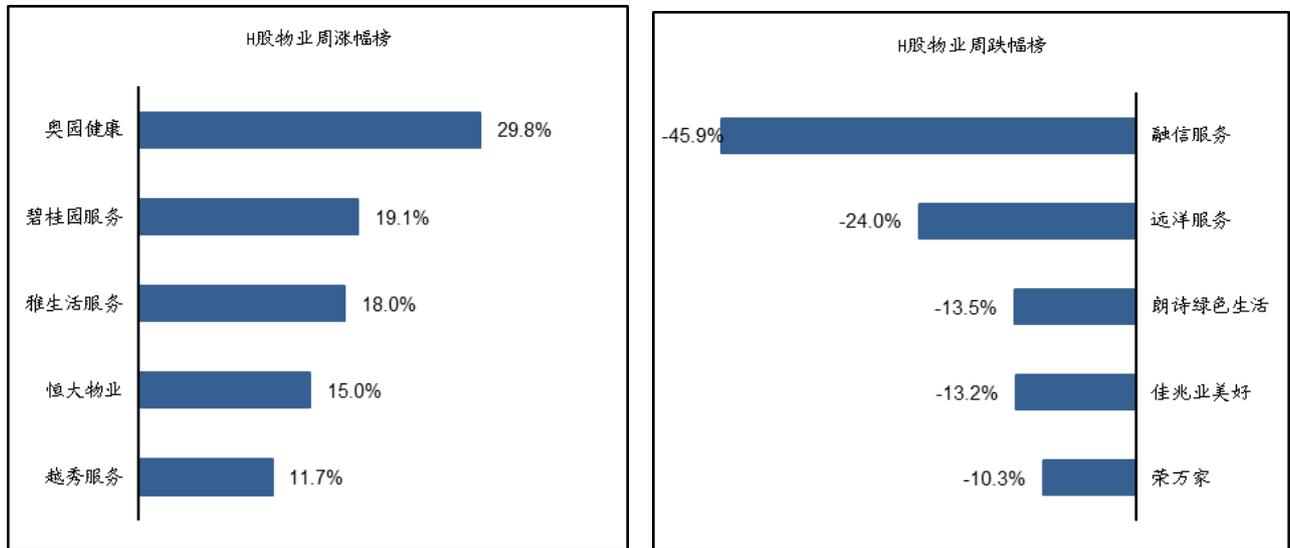
图7: 本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜



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 2022.8.25)

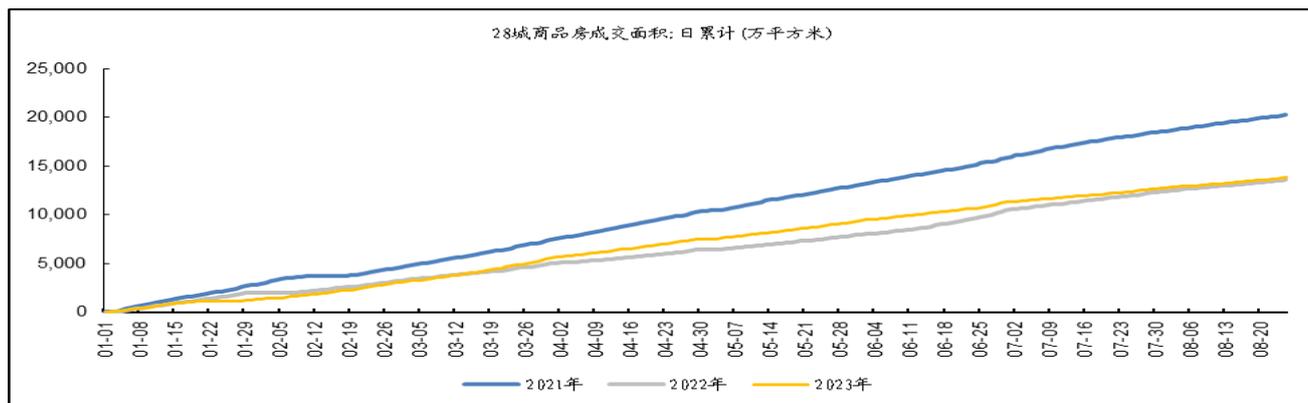
表3: 新房成交面积同比

	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%	11.5%	-1.0%	-0.3%
本月至今累计同比	-10.4%	-31.6%	7.3%	-15.9%
上月同比	-23.4%	-11.0%	-27.1%	-26.8%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

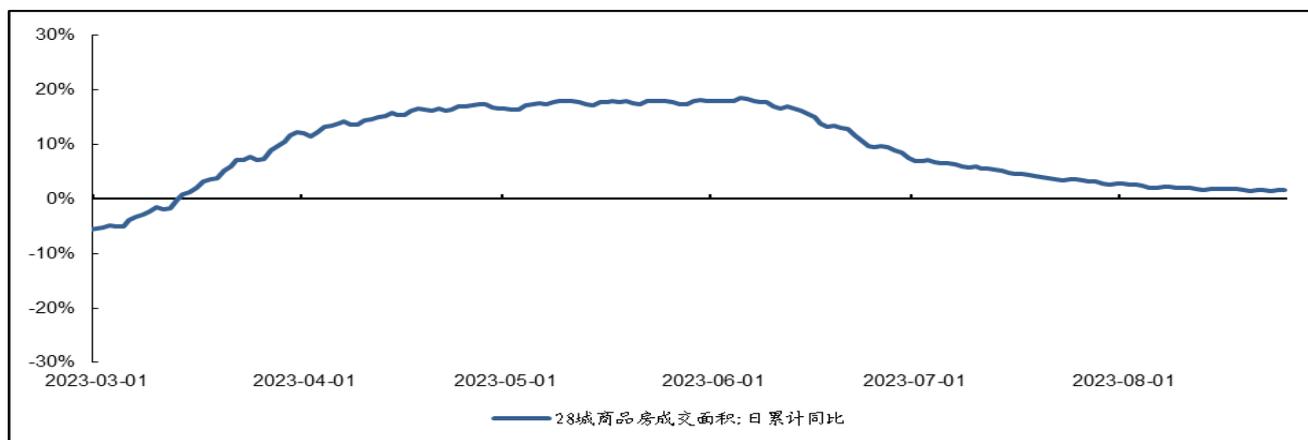
2.1 新房累计成交面积同比

图10：28城商品房成交面积日累计值



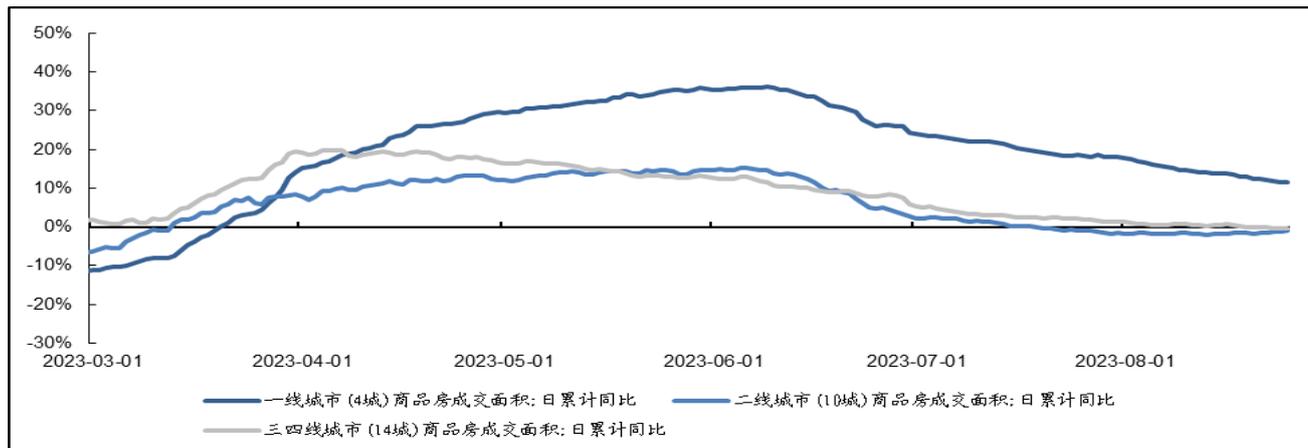
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

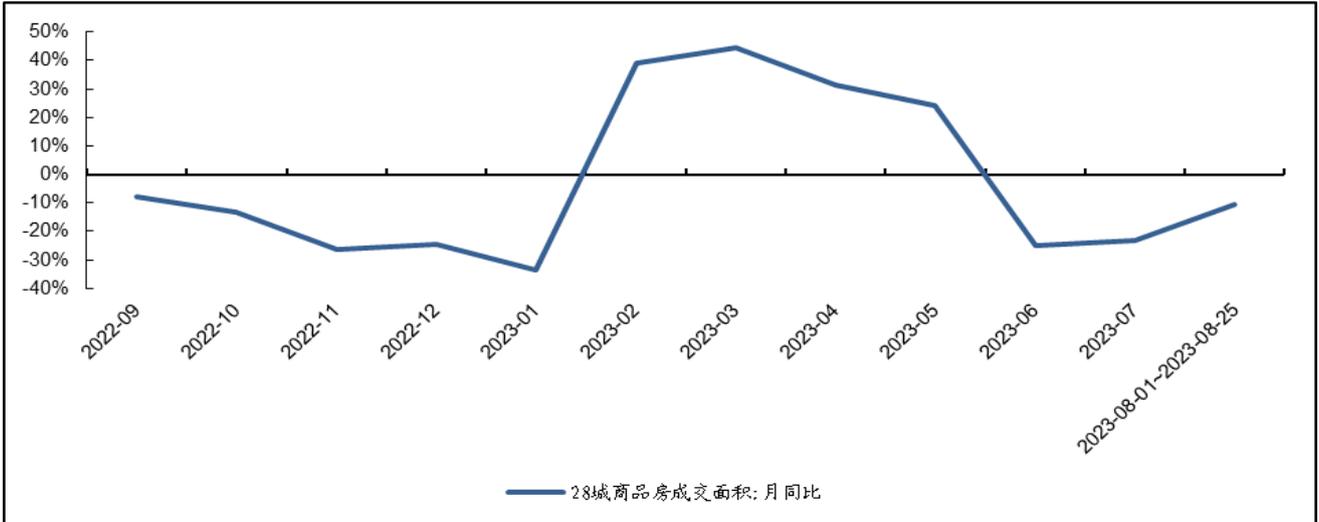
图12：各线城市商品房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

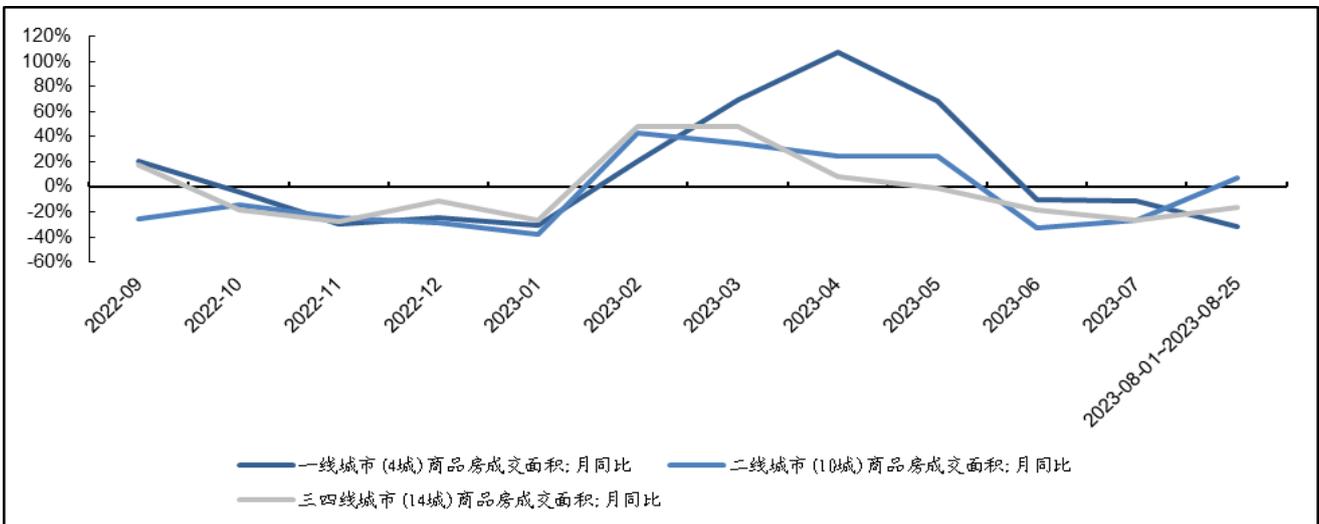
2.2 新房月度成交面积同比

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 2022.8.25)

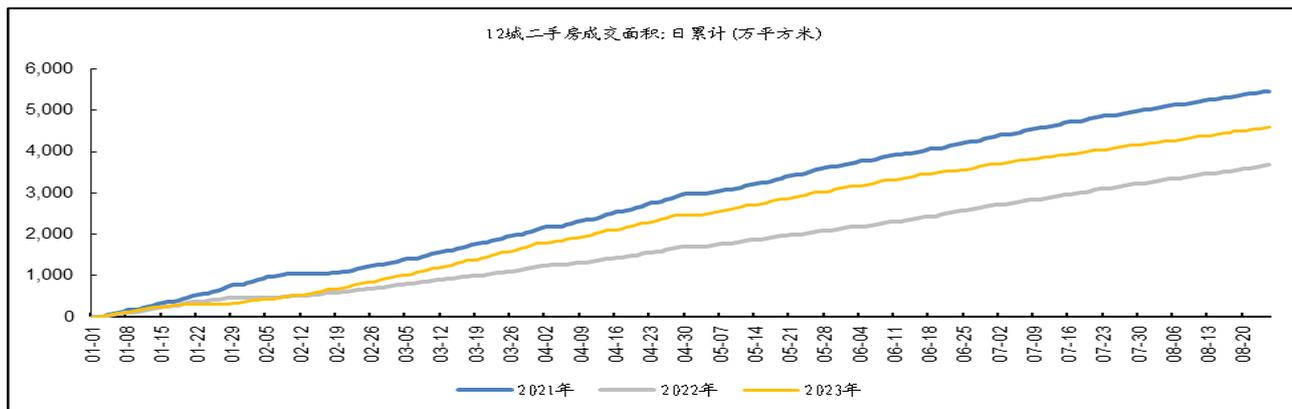
表4: 二手房成交面积同比

	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	25.3%	15.2%	27.8%	33.8%
本月至今累计同比	-3.1%	-13.7%	-5.1%	16.3%
上月同比	-10.0%	-15.1%	-14.1%	7.1%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

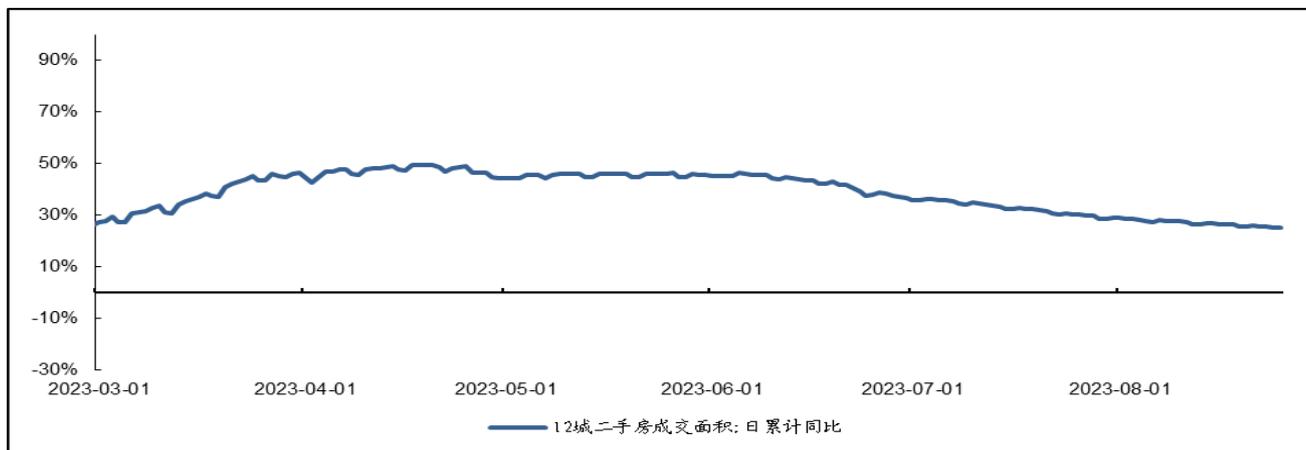
3.1 二手房累计成交面积同比

图15: 12 二手房成交面积日累计值



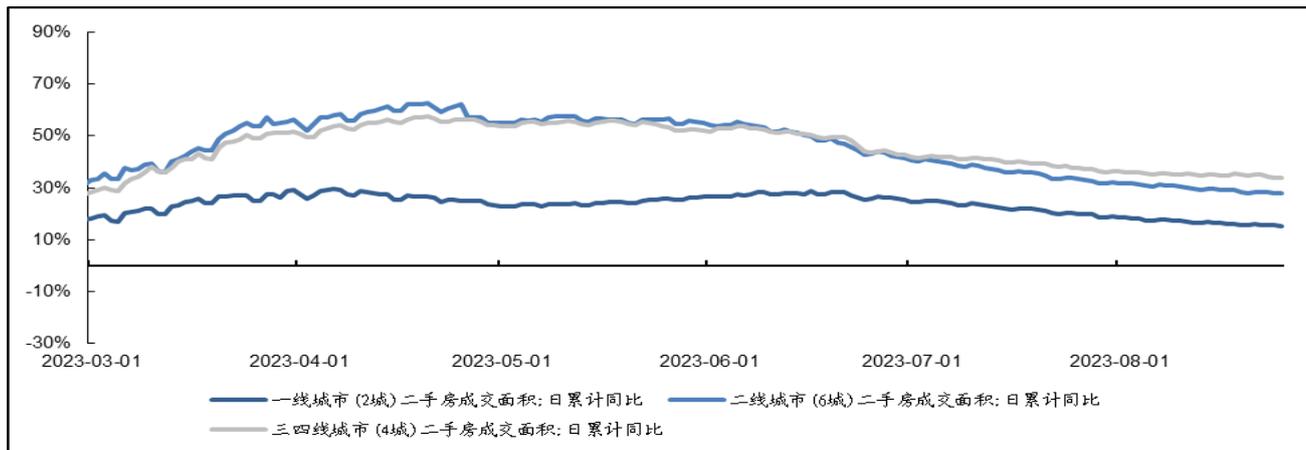
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图16: 12 城二手房成交面积日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

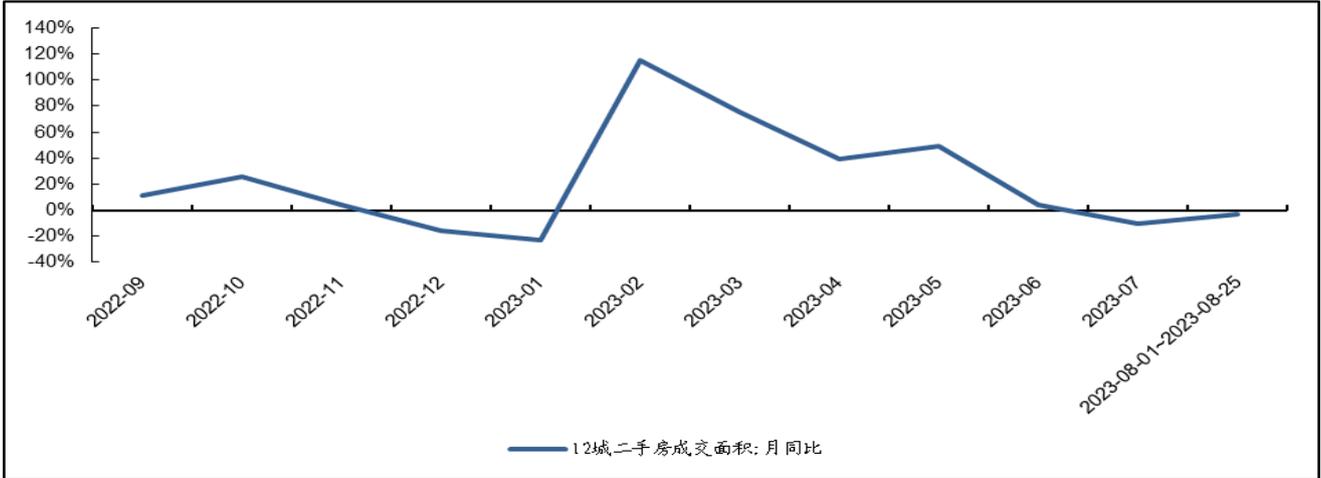
图17: 各线城市二手房成交面积日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

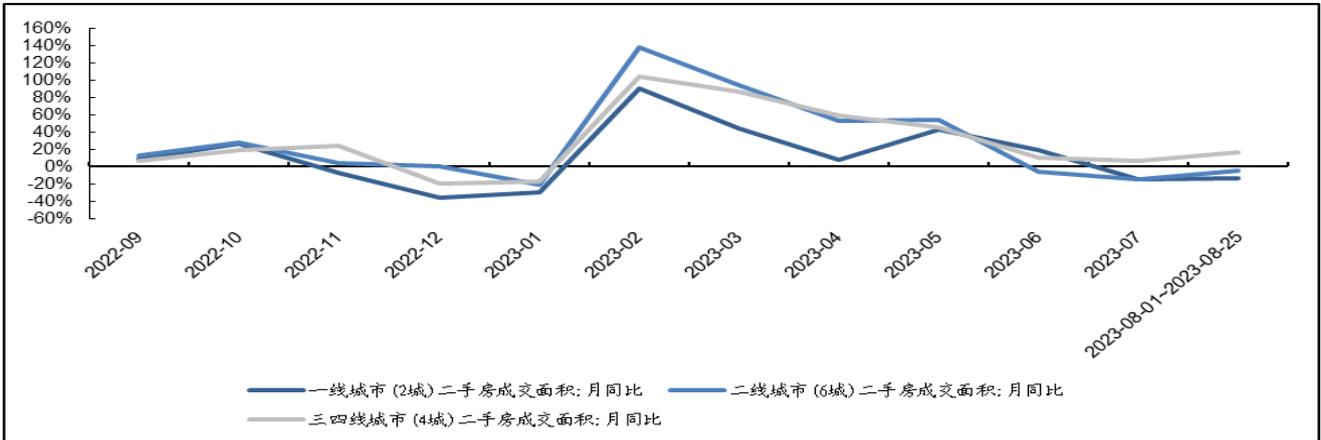
3.2 二手房月度成交面积同比

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 2022.8.20)

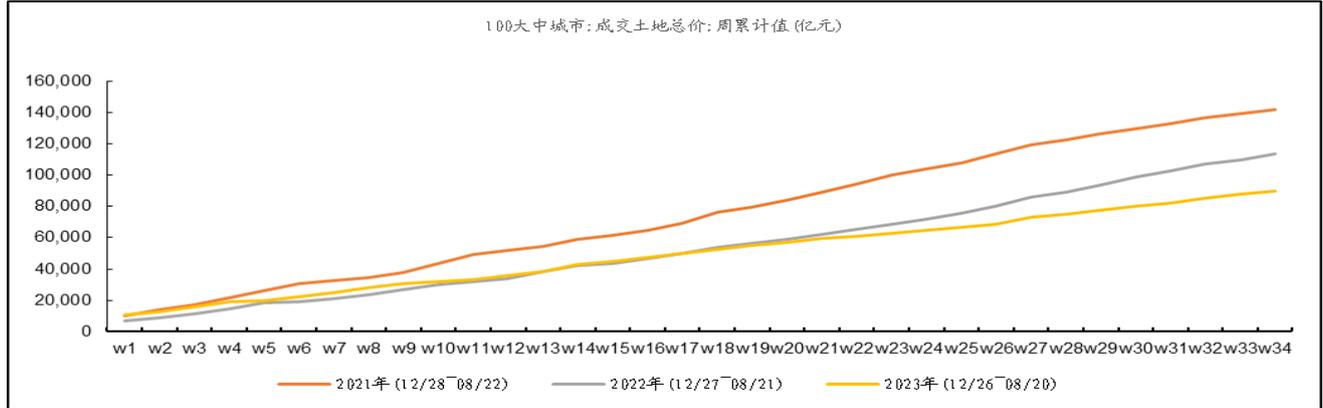
表5: 100大中城市土地成交与供应

	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)	-21.0%	-2.8%	-21.2%	-22.1%
成交建面: 本年累计同比(上周)	-19.9%	0.0%	-20.6%	-20.9%
成交土地溢价率(本周)	5.7%	0.5%	8.4%	1.9%
成交土地溢价率(上周)	3.4%	7.9%	1.4%	3.1%
成交土地总价: 本年累计同比(本周)	-25.8%	-16.7%	-32.7%	-21.8%
成交土地总价: 本年累计同比(上周)	-26.5%	-17.0%	-34.6%	-21.3%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

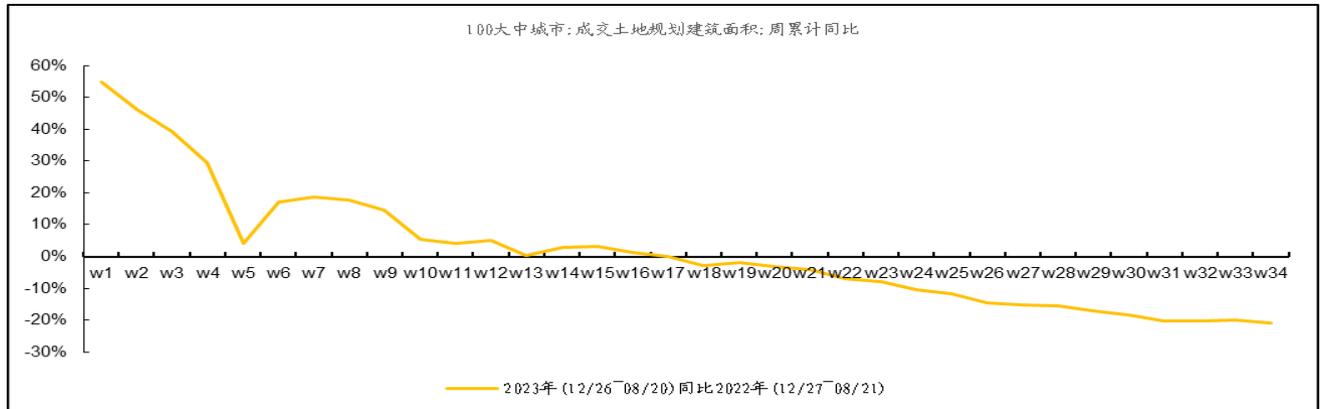
4.1 成交土地规划建筑面积同比

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

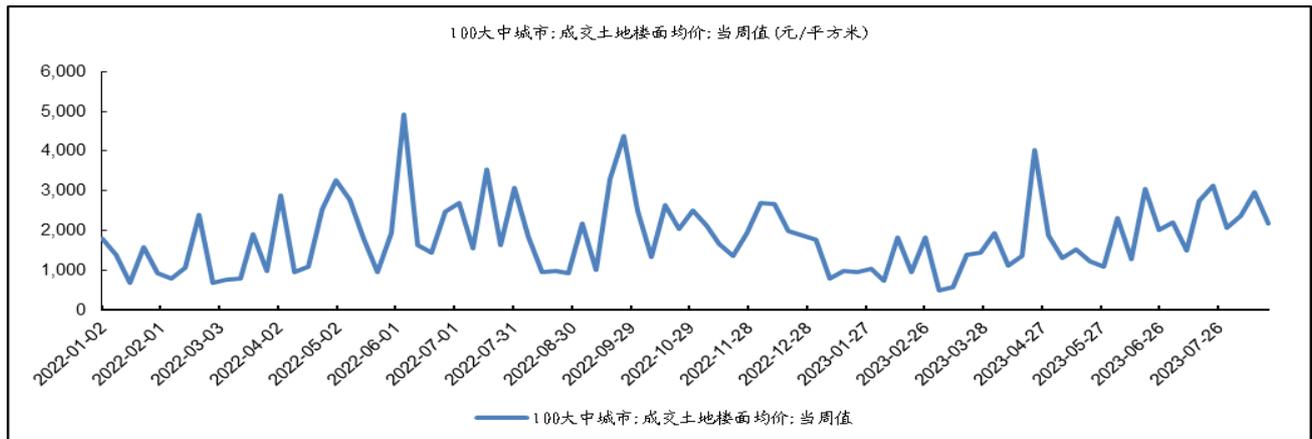
图21: 100大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

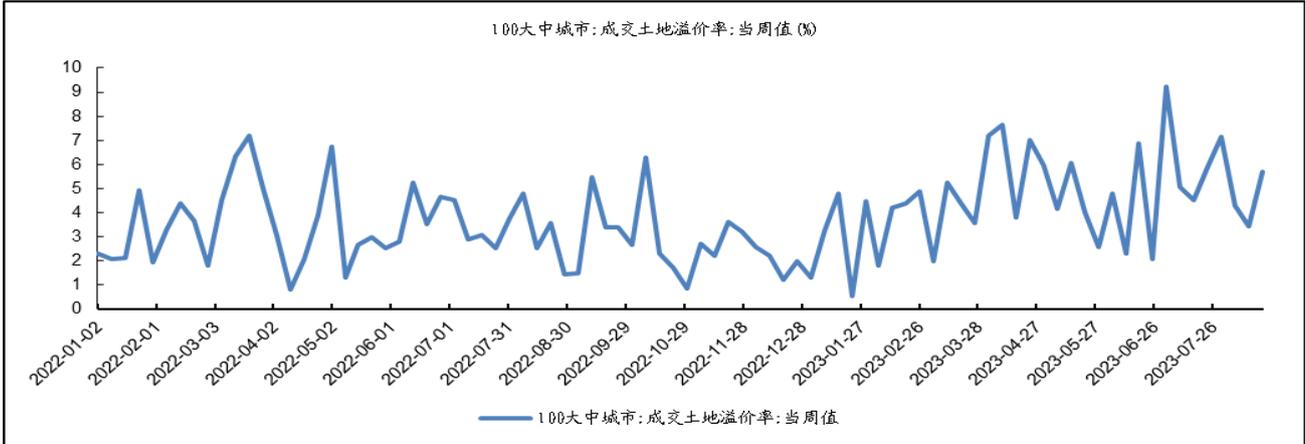
4.2 成交土地溢价率

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

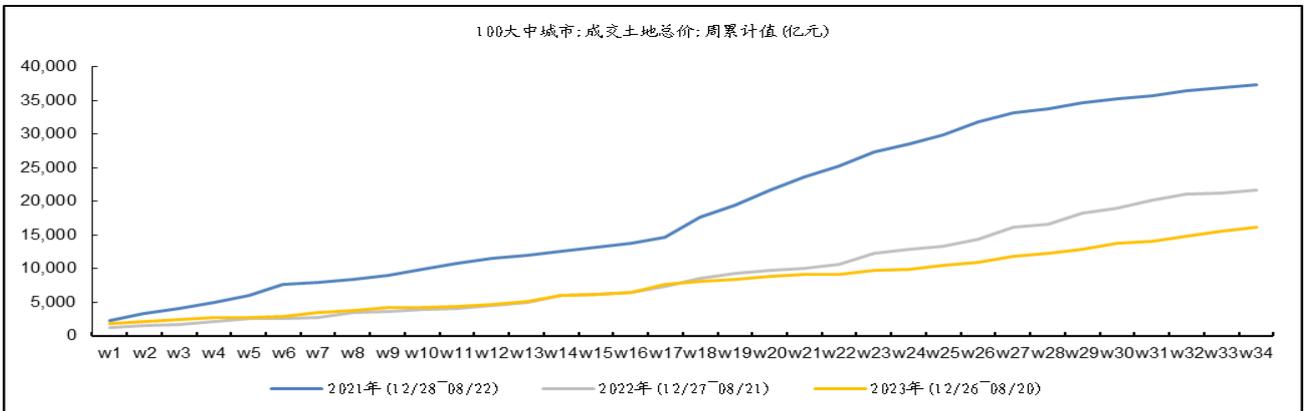
图23: 成交土地溢价率



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

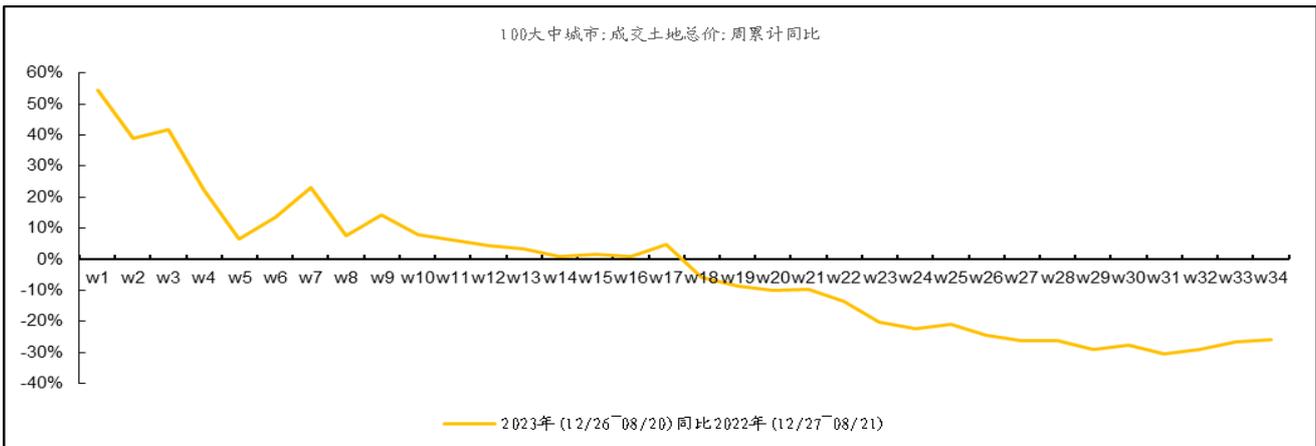
4.3 成交土地总价

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 2022.8.27)

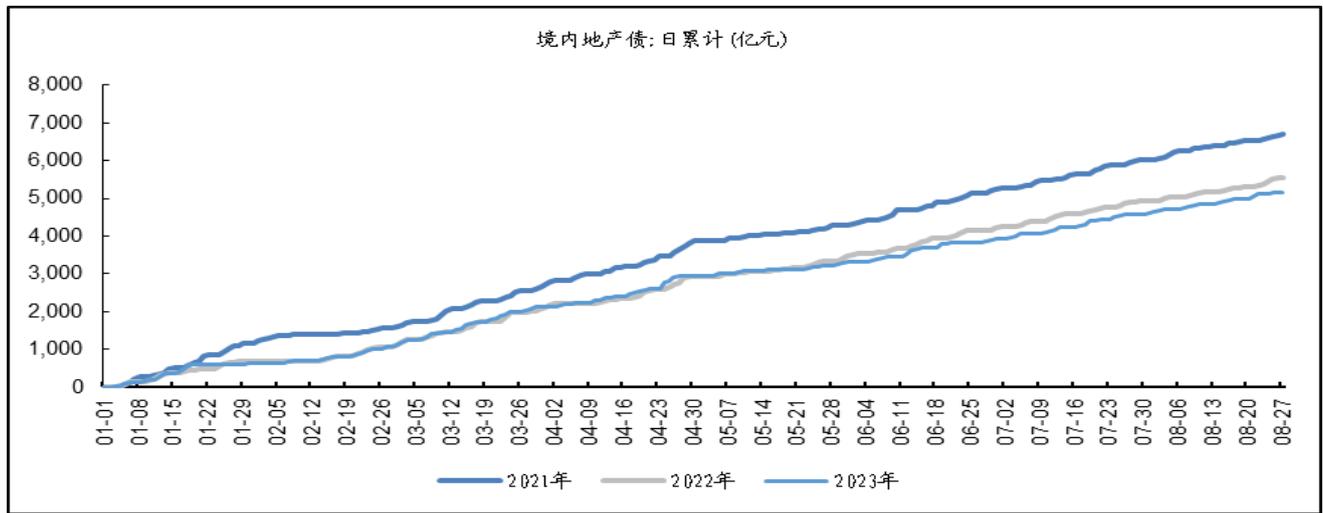
表6: 内债发行规模同比(截至 2022.5.28)

	境内地产债
本年至今发行规模累计同比	-6.5%
本月至今发行规模累计同比	-6.8%
上月发行规模同比	-4.7%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

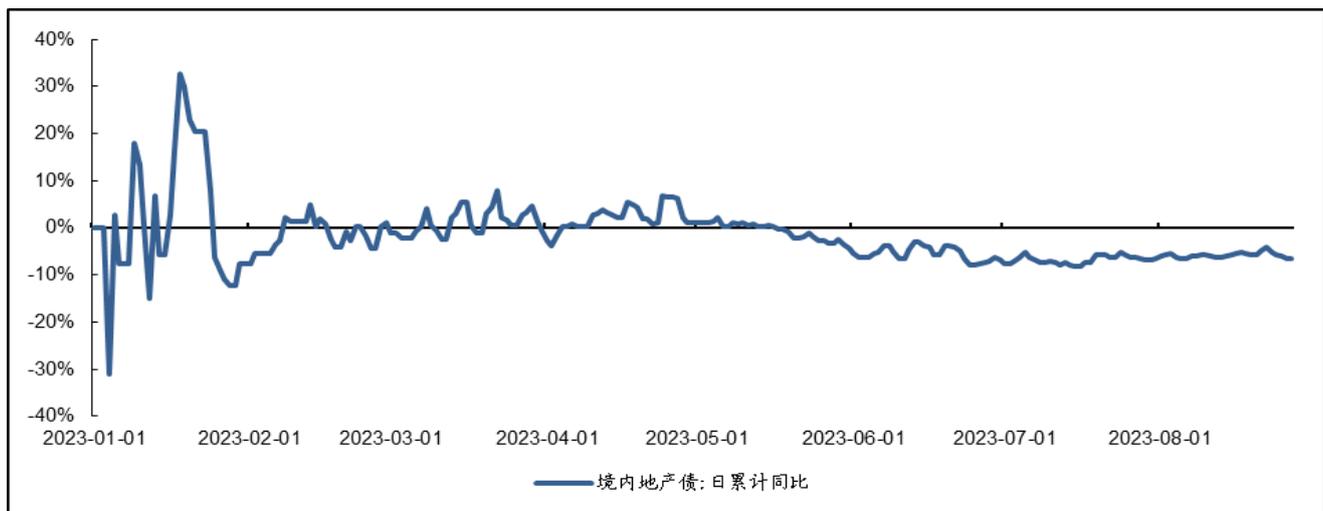
5.1 境内地产债发行规模

图26: 境内地产债发行规模日累计值

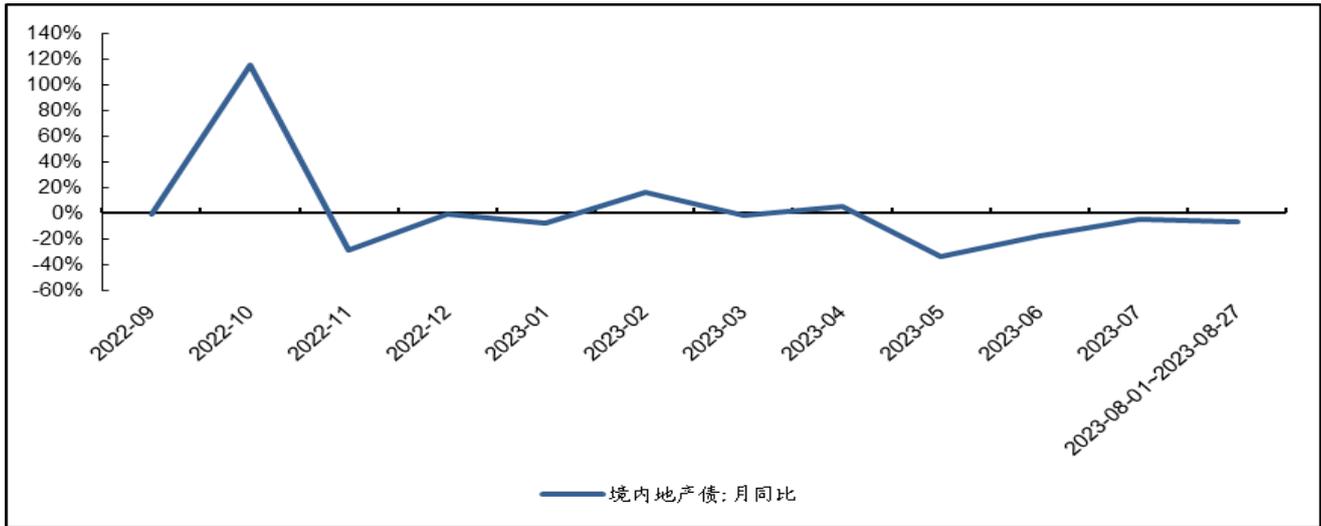


资料来源: iFinD、东兴证券研究所

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(2023.8.21~2023.8.27)

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
2023/8/22	成都	成都公积金租房提取限额提升, 缴存人租赁住房为未登记备案的, 每月限额由 1000 元调整为 1200 元, 每年累计提取金额不超过 1.44 万元。	公积金政策
2023/8/22	山东青岛	青岛市发布通知, 在青岛市行政区域内购买家庭首套自住新建商品房的, 支持购房人及其直系亲属提取住房公积金用于支付购房首付款, 政策放宽有效期延长至 2024 年 8 月 31 日。	公积金政策
2023/8/23	苏州	苏州市持续优化租房提取公积金政策, 工作所在地无房且租赁住房的缴存人, 在扣除相应缴存额后, 每月可按实际房租支出提取住房公积金, 实现“应提尽提”。	公积金政策
2023/8/24	山西太原	山西太原首套房贷款最低首付比例从 30% 下调至 20%。山西省将探索现房销售, 在晋城市开展现房销售试点, 尽快形成可复制、可推广的经验做法, 逐步推动房地产业向新发展模式转变。	房贷政策
2023/8/25	住建部等	住建部、央行、金融监管总局发布《关于优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》, 推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时, 家庭成员在当地名下无成套住房的, 不论是否已利用贷款购买过住房, 银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策。此项政策作为政策工具, 纳入“一城一策”工具箱, 供城市自主选用。	房贷政策 & 限购政策
2023/8/25	财政部等	财政部、税务总局、住建部发布公告, 延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策。自 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日, 对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人, 对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。财政部、税务总局同时决定继续实施公共租赁住房税收优惠政策, 对公租房建设期间用地及公租房建成后占地, 免征城镇土地使用税。	税收政策
2023/8/25	浙江嘉兴	浙江嘉兴发布 21 条新政, 明确支持居民家庭刚性和改善性合理住房需求, 取消行政限	综合政策

制性措施。支持所有居民家庭合理购房需求，不再限制购房套数；所有商品住房（含原限售房屋）不再限制转让。

2023/8/27 证监会 房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。

融资政策

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，中央部委接连出台的各项政策，展现出了足够的决心。核心城市的政策空间已经打开，随着政策预期的改善和政策效果的逐步显现，楼市在金九银十的旺季有望迎来筑底回暖。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