

强于大市

房地产行业第 3-4 周周报（1 月 14 日-1 月 27 日）

春节新房成交同比降 14%，二手房同比涨 63%

由于本次双周数据涉及的春节周存在部分城市数据缺失的情况，新房仅统计 23 个城市，二手房仅统计 11 城市，去年基数也相应调整，保持可比性。

核心观点

- **春节成交表现：新房同比降 14%、二手房同比涨 63%；核心一二线城市表现不及三四线城市。** 1) **新房成交：**2023 年春节周（2023 年 1 月 21 日-2023 年 1 月 27 日）我们跟踪的 23 个城市新房成交面积 18.2 万平，较 2022 年春节周（2022 年 1 月 31 日-2022 年 2 月 6 日）下降 14.1%，较 2021 年春节周（2021 年 2 月 11 日-2021 年 2 月 17 日）增长 9.9%。其中一、二、三四线城市较 2022 年春节周增速分别为 -93.2%、-22.7%、166.6%，较 2021 年春节周增速分别为 -59.3%、-18.4%、37.1%。2) **二手房成交：**2023 年春节周我们跟踪的 11 个城市二手房成交面积 8.7 万平，较 2022 年春节周增长 62.5%，较 2021 年春节周增长 1.9%。其中一、二、三四线城市较 2022 年春节周增速分别为 21.2%、57.0%、298.9%，较 2021 年春节周增速分别为 -23.6%、3.4%、58.6%。
- **从具体城市来看，23 个城市中 65% 的城市 23 年春节期间新房成交较 22 年春节周同比负增长，核心一二线城市受返乡离城影响整体表现不及三四线城市。** 1) **北京：**春节周新房成交较 22 年春节周下降 29%，较 21 年春节周下降 51%，受春节离京返乡影响，春节期间成交增速低于 1 月前两周。2) **上海：**由于今年春节周无新项目开盘，同时今年返乡情况明显，而 22 年春节周供应放量后成交量较大，基数较高，23 年春节周新房成交较 22 年春节周大幅下降 98%，较 21 年春节周下降 69%。3) **广州：**春节期间多个楼盘推出优惠活动，但由于今年春节期间出游及返乡客户较多，市场活跃度一般，实际成交面积虽较 22 年春节周上涨 52%，但较 21 年春节周仍有 60% 的下降。4) **成都：**春节期间新开盘或加推项目不多，新房成交较 22 年春节周下降 60%，一方面，春节成都人历来有外出习惯，“离乡”潮比“返乡”潮表现得更明显；另一方面，成都房贷利率仍处全国高位，购房者对于利率下降仍抱期待，多处于观望态度。5) **南京：**大多购房者观望情绪较重，23 年春节周新房成交较 22 年春节周下降 41%。6) **武汉：**23 年春节周新房成交较 22 年下降 41%，22 年 12 月武汉在房交会及利好政策带动下，成交量创下 22 年月度新高，进入 23 年 1 月相对疲软，春节期间成交也进一步下滑。7) **而杭州、温州、青岛**疫情放开后，整体市场活跃度优于前两年春节。
- **第 3-4 周新房、二手房成交同环比均下降。** 第 3-4 周 23 城新房成交面积 239.8 万平，环比下降 63.2%，同比下降 66.8%；一、二、三线城市环比分别下降 71.1%、66.2%、69.2%，同比分别下降 67.1%、72.0%、64.4%。11 城二手房成交面积 86.6 万平方米，环比下降 64.1%，同比下降 60.4%；一、二、三线城市环比分别下降 66.9%、65.5%、68.1%，同比分别下降 71.3%、56.8%、38.1%。
- **新房库存面积与去化周期环比均降低，同比均上升。** 第 3-4 周 11 城新房库存面积为 1.04 亿平，环比下降 0.6%，同比上升 0.8%，去化周期为 15.7 个月，环比下降 0.8 个月，同比上升 4.8 个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为 -0.5%、-1.2%、0.0%；去化周期分别为 12.3、13.2、15.4 个月，环比分别上升 0.8、0.7、0.6 个月。
- **土地市场同环比均量价齐跌，溢价率环比上升。** 第 2-3 周百城土地成交建面 4205 万平，环比下降 61.4%，同比下降 7.3%；成交土地总价为 309 亿元，环比下降 81.5%，同比下降 48.3%；楼面均价为 734 元/平，环比下降 52.1%，同比下降 44.2%；百城成交土地溢价率为 2.16%，环比上升 49.8%，同比下降 63.7%。

投资建议

- 2023 年楼市开局依旧承压，二手房较新房成交相对更好。年前密集利好政策的释放，并未在春节楼市起到明显效果，多数城市房企的推盘积极性不高，核心一二线城市表现不及三四线城市，三四线城市春节期间的放量更多是基于疫情管控全面解绑之后需求的延迟性释放，后期持续性仍待观察。我们认为楼市“小阳春”或将在小部分地区出现，但对于大部分城市而言，经济环境以及房价预期仍较弱，市场修复仍然需要时间。我们预计全国需求端最早或在 3、4 月出现明显修复的可能，但销售仍有可能波动，其持续性的回暖仍要等待整体经济修复后。预计未来两个月政策节奏加快，在观察落地效果的同时重点关注基本面恢复更快的以及受融资政策边际利好更多的房企。具体标的，我们建议关注两条主线：1) 主流的央企和区域深耕型房企，稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度，行业见底复苏后带来 β 行情：招商蛇口、保利发展、建发国际集团、越秀地产、华发股份、滨江集团；2) 边际受益于政策利好的优质民企、及混合所有制房企：新城控股、美地置业、金地集团、万科 A、绿地控股、龙湖集团。

风险提示：房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《房地产 2022 年 12 月统计局数据点评：全年销售投资降幅创历史新低，预期 2023 年呈现“前低后高”走势》（2023/01/17）

《Q4 居民购房意愿再度走弱，房价看涨预期处于历史最低点；房企贷款需求略有改善——央行 2022 年四季度问卷调查点评》（2022/12/28）

《房地产行业 2023 年度策略——弩箭已离弦，能否冰解的破？》（2022/12/18）

《房地产 2022 年 11 月统计局数据点评：核心指标再度“探底”；房企到位资金持续承压》（2022/12/16）

《房地产 2022 年 10 月统计局数据点评：销售与投资持续低迷；房企非房款到位资金降幅收窄》（2022/11/15）

《银保监会允许保函置换预售资金规定的点评：允许保函置换预售监管资金，优质房企流动性压力或将进一步缓解》（2022/11/15）

《房地产行业 2022 年 10 月月报：需求端仍然低迷；民企资金支持力度加大》（2022/11/14）

《房地产行业 2022 年三季报综述：行业业绩、利润率、现金流持续承压；房企分化加剧，头部与区域深耕型房企优势显著》（2022/11/4）

《中国真实住房需求还有多少？（2022 版）》（2022/8/3）
《凡益之道，与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》（2022/6/15）

《2022 年，五问房地产行业》（2021/12/6）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	9
2 百城土地市场跟踪	11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	13
3 第 3-4 周行业政策梳理	16
4 第 3 周板块表现回顾	18
5 第 3-4 周重点公司公告	21
6 第 3 周房企债券发行情况	23
7 投资建议	26
8 风险提示	27
9 附录	28

图表目录

图表 1. 23 个城市新房成交套数为 2.0 万套, 环比下降 64.7%, 同比下降 67.7%...	6
图表 2. 23 个城市新房成交面积为 239.8 万平方米, 环比下降 63.2%, 同比下降 66.8%	6
图表 3. 13 个大中城市新房成交套数为 1.4 万套, 环比下降 69.1%, 同比下降 71.0%	6
图表 4. 13 个大中城市新房成交面积为 169.0 万平方米, 环比下降 67.9%, 同比下降 70.3%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数增速分别为	6
-72.6%、-66.4%、-72.3%	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为	6
-71.1%、-66.2%、-69.2%	6
图表 7. 其余 10 个城市本周新房成交套数为 0.6 万套, 环比下降 45.0%, 同比下降 55.0%	7
图表 8. 其余 10 个城市成交面积为 70.8 万平方米, 环比下降 43.0% , 同比下降 53.7%	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 105.1 万套, 与 1-2 周环比下降 0.4%, 同比上升 1.7%	7
图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 57.0 万套, 环比下降 0.7%, 同比上升 1.4%	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.4%、-1.5%、0.0% ..	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 48.1 万套, 环比上升 0.0%, 同比上升 2.0%	7
图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 16.9、12.2、31.3 个月	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 11.6、14.6、10.4 个月 ..	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 20.2、3.4、25.7、16.2 个月 ..	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10413.2 万平方米, 环比下降 0.6%, 同比上升 0.8%	8
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7249.9 万平方米, 环比下降 0.7%, 同比下降 0.9%	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.5%、-1.2%、0.0% ..	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3163.2 万平方米, 环比下降 0.2%, 同比上升 4.8%	9
图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 15.7、13.0、30.2 个月	9
图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 12.3、13.2、15.4 个月 ..	9
图表 22. 11 个城市二手房成交套数为 0.9 万套, 环比下降 66.1%, 同比下降 61.0%	9
图表 23. 11 个城市二手房成交面积为 86.6 万平方米, 环比下降 64.1%, 同比下降	

60.4%	9
图表 24. 10 个大中城市二手房成交套数为 0.8 万套, 环比下降 66.4%, 同比下降 61.4%	10
图表 25. 10 个大中城市二手房成交面积为 78.4 万平方米, 环比下降 66.0%, 同比下降 60.7%	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 67.0%、65.8%、70.1%	10
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 66.9%、65.5%、68.1%	10
图表 28. 其余 1 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套, 环比下降 61.7%, 同比下降 55.3%	10
图表 29. 其余 1 个城市成交面积为 9.0 万平方米, 环比下降 58.8%, 同比下降 54.4%	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 516 宗, 环比下降 64.4%, 同比下降 34.4%	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 4205 万平方米, 环比下降 61.4%, 同比下降 7.3%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 309 亿元, 环比下降 81.5%, 同比下降 48.3%	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 734 元/平方米, 环比下降 52.1%, 同比下降 44.2%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 2.16%, 环比上升 49.8%, 同比下降 63.7%	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 -50.0%、-73.1%、-61.4%	12
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 -50.0%、-54.7%、-23.9%	12
图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -21.5%、-60.5%、-63.2%	12
图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -38.0%、-20.9%、5.8%	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -51.0%、195.9%、204.6%	12
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -49.8%、-81.6%、3.0%	12
图表 41. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -37.6%、-74.8%、-41.8%	13
图表 42. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -19.0%、-76.7%、-2.6%	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.73%、2.95%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 94 宗, 环比下降 75.5%, 同比下降 47.5%	13
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 603 万平方米, 环比下降 80.7%, 同比下降 46.2%	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 137 亿元, 环比下降 88.3%, 同比下降 64.6%	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 2275 元/平方米, 环比下降 39.3%, 同比下降 34.1%	14
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 1.80%, 环比下降 39.3%, 同比下降 74.2%	

.....	14
图表 49.二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为-87.5%、-72.8%	14
图表 50. 二、三线城市住宅成交土地数量同比增速分别为-83.9%、-30.9%	14
图表 51.二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-94.3%、-75.8%	15
图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-90.0%、-14.7%	15
图表 53.二、三线城市成交土地总价环比增速为-93.8%、-85.3%	15
图表 54 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为	15
-89.9%、-15.3%	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 9.7%、-39.2%	15
图表 56.二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 1.0%、-0.6%	15
图表 57. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、2.23%、1.89%	15
图表 58. 2023 年第 3-4 周大事件.....	17
图表 59. 房地产行业绝对收益为 0.8%，较上周上涨 2.5 个百分点.....	18
图表 60. 房地产行业相对收益为-1.8%，较上周上涨 2.2 个百分点	18
图表 61. 房地产板块 PE 为 13.43X，较上周上涨 0.09X.....	19
图表 62. 北上资金对电力设备、电子和非银金融加仓金额较大，分别为 71.27、62.80 和 54.47 亿元	19
图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、金科股份、招商蛇口	20
图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、美的置业、越秀地产.....	20
图表 65. 2023 年第 3-4 周（1 月 16 日-1 月 29 日）重点公司公告汇总	22
图表 66. 2023 年第 3 周房地产行业国内债券总发行量为 181.0 亿元，同比上升 307.7%，环比上升 72.6%	23
图表 67. 2023 年第 3 周房地产行业国内债券总偿还量为 93.5 亿元，同比下降-16.6%，环比下降 17.2%	24
图表 68. 2023 年第 3 周房地产行业国内债券净融资额为 87.5 亿元.....	24
图表 69. 第 3 周债券发行量最大的房企为金融街控股股份有限公司、大悦城控股集团股份有限公司、华润置地控股有限公司，发行量分别为 80.70、20.00、20.00 亿元	24
图表 70. 第 3 周债券偿还量最大的房企为中国铁建房地产集团有限公司、重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司、珠海华发实业股份有限公司，偿还量分别为 22.00、20.00、17.95 亿元	25
图表 71. 报告中提及上市公司估值表.....	26
图表 72. 城市数据选取清单	28

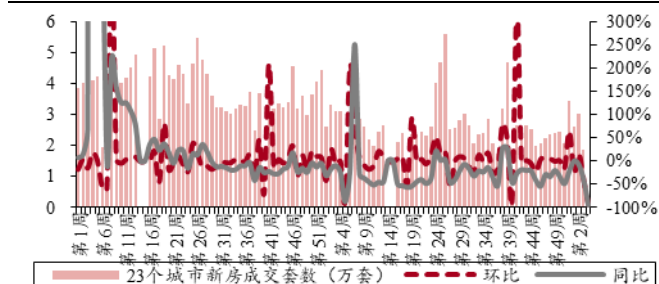
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

第3-4周（1月14日-1月27日）相比于1-2周，新房、二手房成交量均下降，新房库存量、去化周期有所降低。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

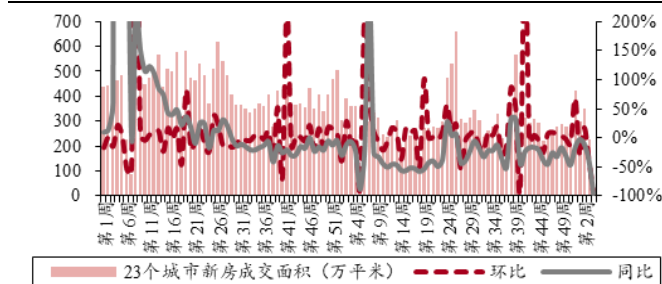
第3-4周23个城市新房成交套数为2.0万套，环比下降64.7%，同比下降67.7%；成交面积为239.8万平方米，环比下降63.2%，同比下降66.8%。其中13个大中城市新房成交套数为1.4万套，环比下降69.1%，同比下降71.0%；成交面积为169.0万平方米，环比下降67.9%，同比下降70.3%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.4、0.9、0.2万套，环比增速分别为-72.6%、-66.4%、-72.3%，同比增速分别为-69.6%、-72.5%、-64.4%。一、二、三线城市新房成交面积分别为45.6、109.5、14.0万平方米，环比增速分别为-71.1%、-66.2%、-69.2%，同比增速分别为-67.1%、-72.0%、-64.4%。其余10个城市第3-4周新房成交套数为0.6万套，环比下降45.0%，同比下降55.0%；成交面积为70.8万平方米，环比下降43.0%，同比下降53.7%。

图表 1. 23个城市新房成交套数为2.0万套，环比下降64.7%，同比下降67.7%



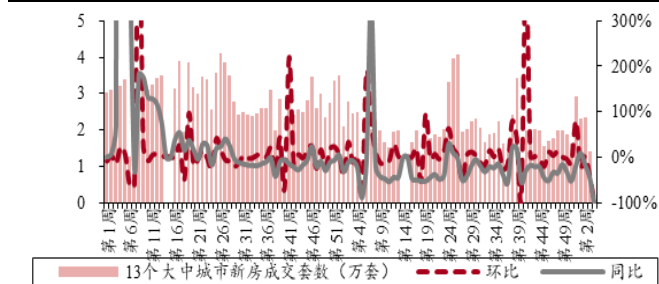
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 23个城市新房成交面积为239.8万平方米，环比下降63.2%，同比下降66.8%



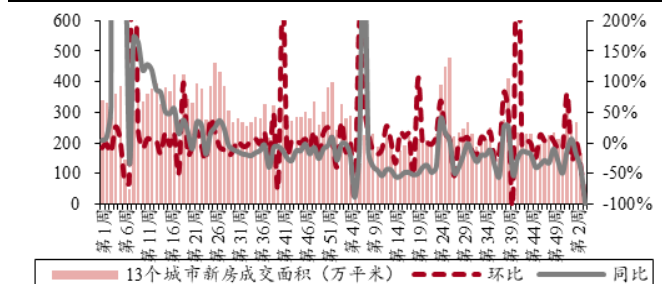
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 13个大中城市新房成交套数为1.4万套，环比下降69.1%，同比下降71.0%



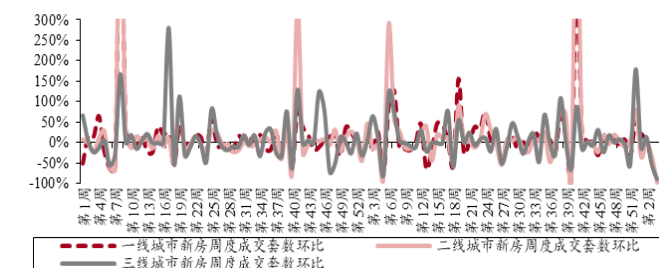
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 13个大中城市新房成交面积为169.0万平方米，环比下降67.9%，同比下降70.3%



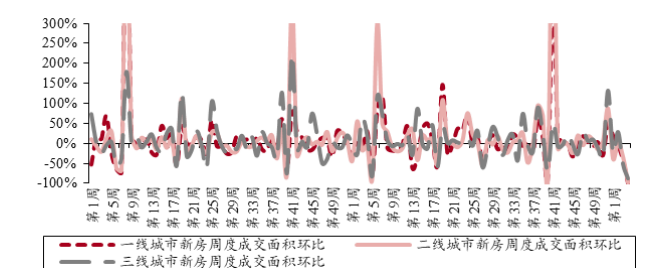
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数增速分别为-72.6%、-66.4%、-72.3%



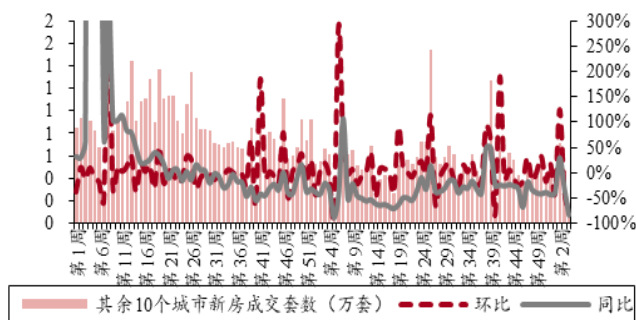
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为-71.1%、-66.2%、-69.2%



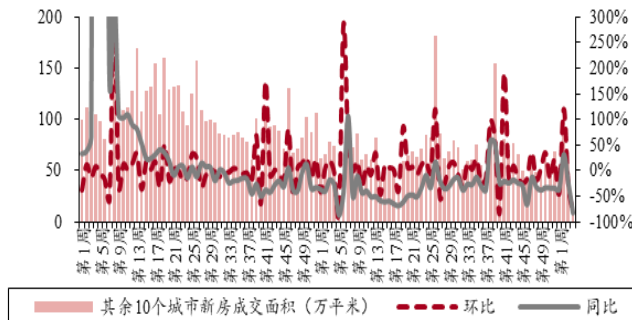
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 10 个城市本周新房成交套数为 0.6 万套，环比下降 45.0%，同比下降 55.0%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 10 个城市成交面积为 70.8 万平方米，环比下降 43.0%，同比下降 53.7%



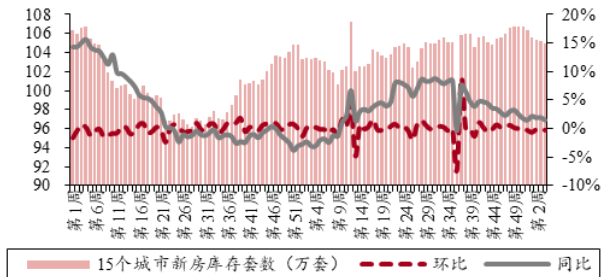
资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

15 个城市新房库存套数为 105.1 万套，与 1-2 周环比下降 0.4%，同比上升 1.7%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 57.0 万套，与 1-2 周环比下降 0.7%，同比上升 1.4%。一、二、三线城市新房库存套数分别为 29.8、19.2、8.0 万套，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.4%、-1.5%、0.0%；一、二、三线城市同比增速分别为 12.4%、-7.1%、-11.04%；其余 7 个城市新房库存套数为 48.1 万套，与 1-2 周环比上升 0.0%，同比上升 2.0%。

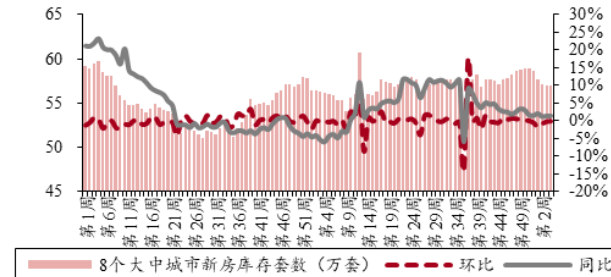
在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 16.9 个月，环比上升 0.9 个月，同比上升 5.6 个月。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 12.2 个月，环比上升 0.7 个月，同比上升 4.3 个月，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 11.6、14.6、10.4 个月，一、二、三线城市分别环比上升 0.8、0.7、0.4 个月，一、二、三线城市同比上升 4.0、6.0、2.9 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 20.2、3.4、25.7、16.2 个月，环比变动分别为 2.7、0.1、1.4、1.0 个月，同比变动分别为 5.5、0.5、15.7、9.2 个月；其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 31.3 个月，环比下上升 1.3 个月，同比上升 7.4 个月。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 105.1 万套，与 1-2 周环比下降 0.4%，同比上升 1.7%



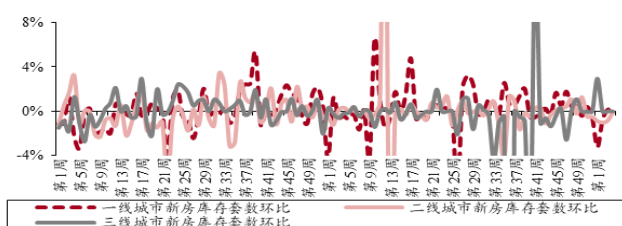
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 57.0 万套，环比下降 0.7%，同比上升 1.4%



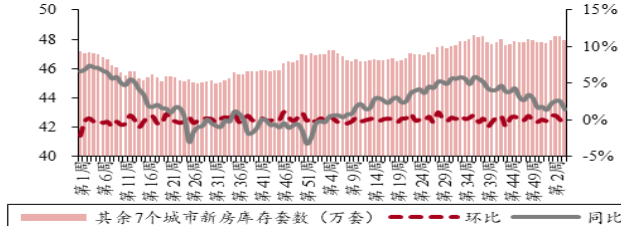
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.4%、-1.5%、0.0%



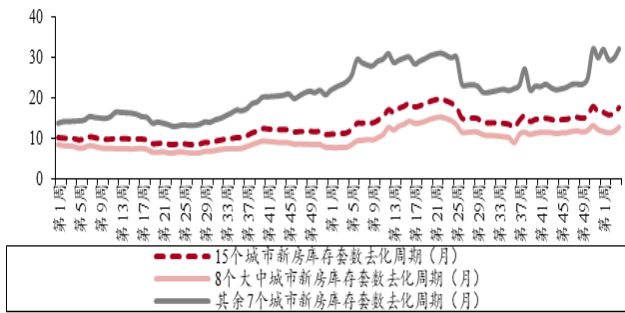
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 48.1 万套，环比上升 0.0%，同比上升 2.0%



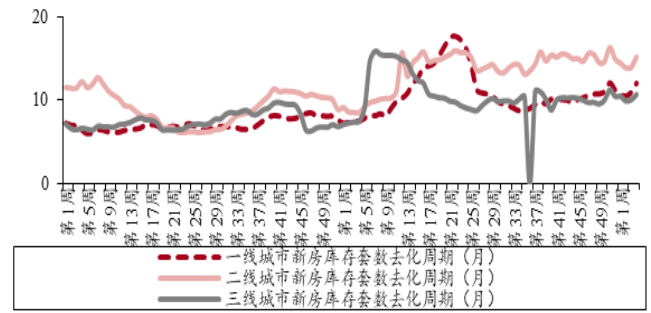
资料来源：万得，中银证券

图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 16.9、12.2、31.3 个月



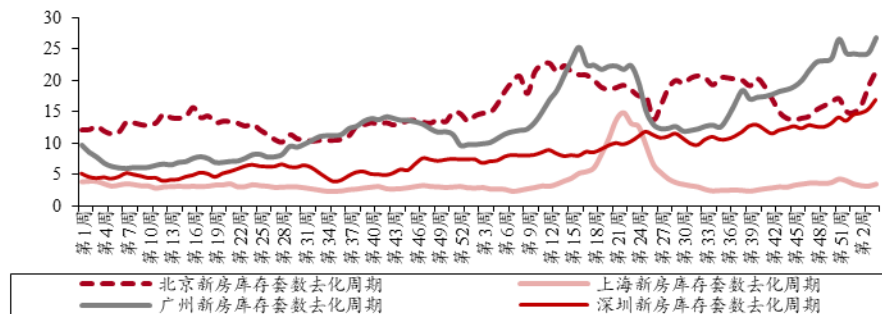
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 11.6、14.6、10.4 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 20.2、3.4、25.7、16.2 个月

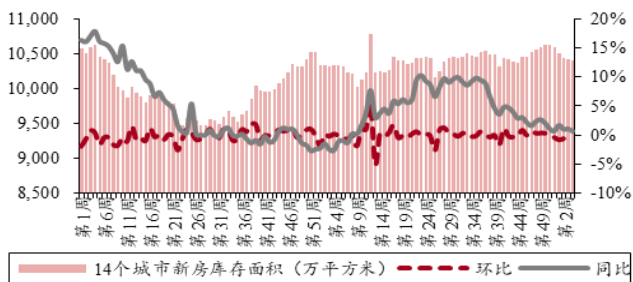


资料来源：万得，中银证券

14 个城市新房库存面积为 10413.2 万平方米，环比下降 0.6%，同比上升 0.8%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7249.9 万平方米，环比下降 0.7%，同比下降 0.9%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3423.9、2983.1、842.9 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.5%、-1.2%、0.0%，同比增速分别为 12.2%、-8.9%、-14.8%。其余 5 个城市新房库存面积为 3163.2 万平方米，环比下降 0.2%，同比上升 4.8%。

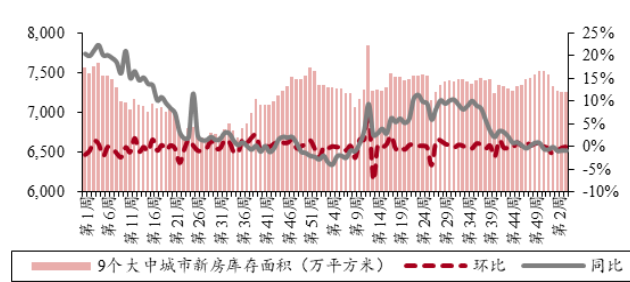
在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 15.7 个月，环比下降 0.8 个月，同比上升 4.8 个月。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 13.0 个月，环比上升 0.7 个月，同比上升 3.9 个月，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 12.3、13.2、15.4 个月，一、二、三线城市环比上升 0.8、0.7、0.6 个月，一、二、三线城市同比上升 4.1、4.2、1.6 个月。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 30.2 个月，环比上升 0.7 个月，同比上升 9.0 个月。

图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10413.2 万平方米，环比下降 0.6%，同比上升 0.8%



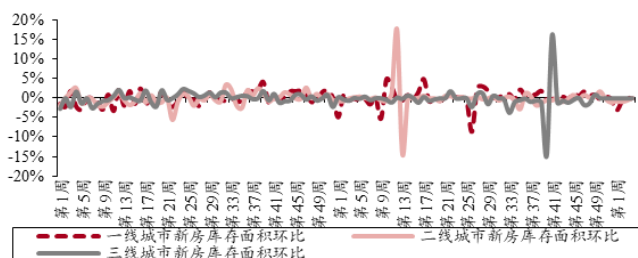
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7249.9 万平方米，环比下降 0.7%，同比下降 0.9%



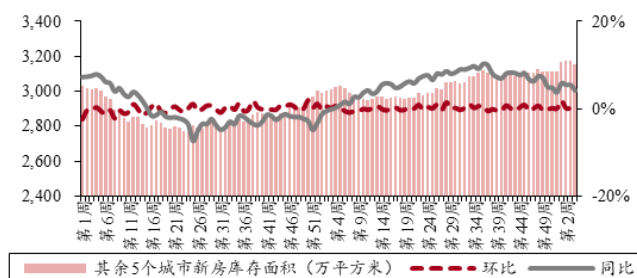
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.5%、-1.2%、0.0%



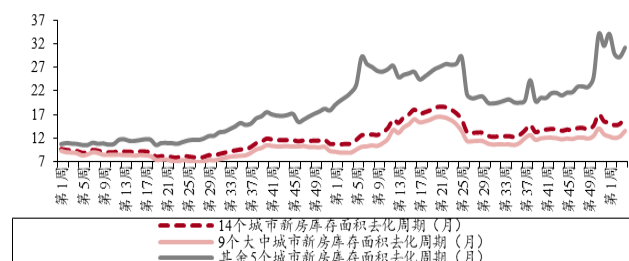
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3163.2 万平方米，环比下降 0.2%，同比上升 4.8%



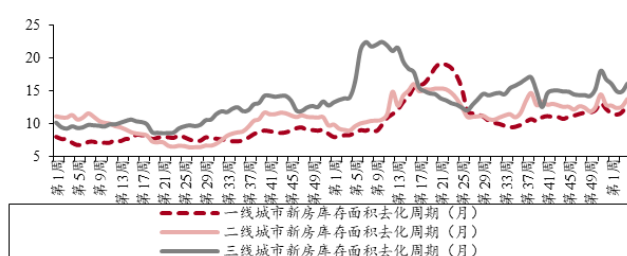
资料来源：万得，中银证券

图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 15.7、13.0、30.2 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 12.3、13.2、15.4 个月

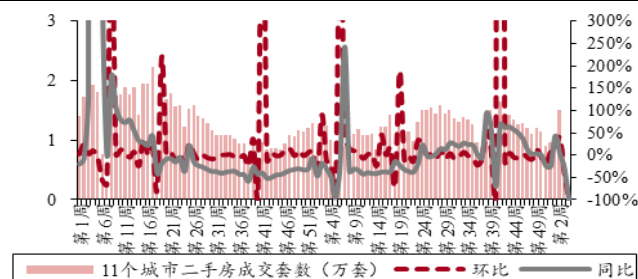


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

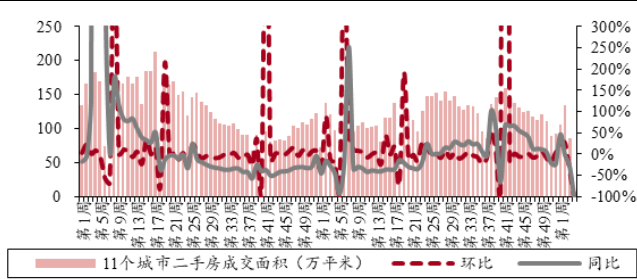
第 3-4 周 11 个城市二手房成交套数为 0.9 万套，环比下降 66.1%，同比下降 61.0%；成交面积为 86.6 万平方米，环比下降 64.1%，同比下降 60.4%。其中 10 个大中城市二手房成交套数为 0.8 万套，环比下降 66.4%，同比下降 61.4%；成交面积为 78.4 万平方米，环比下降 66.0%，同比下降 60.7%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.2、0.6、0.1 万套，环比分别下降 67.0%、65.8%、70.1%，同比增速分别为 71.3%、57.7%、35.0%，一、二、三线城市成交面积分别为 18.6、54.4、5.4 万平方米，环比分别下降 66.9%、65.5%、68.1%，同比增速分别为 71.3%、56.8%、38.1%。其余 1 个城市第 3-4 周二手房成交套数为 0.1 万套，环比下降 61.7%，同比下降 55.3%；成交面积为 9.0 万平方米，环比下降 58.8%，同比下降 54.4%。

图表 22. 11 个城市二手房成交套数为 0.9 万套，环比下降 66.1%，同比下降 61.0%



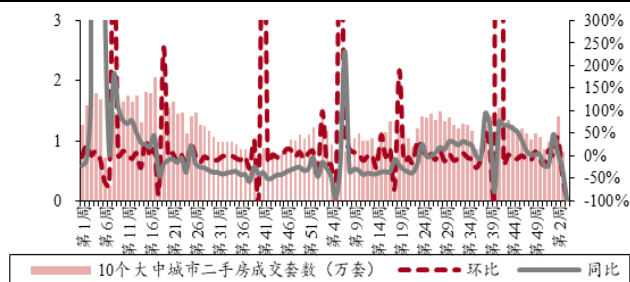
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 11 个城市二手房成交面积为 86.6 万平方米，环比下降 64.1%，同比下降 60.4%



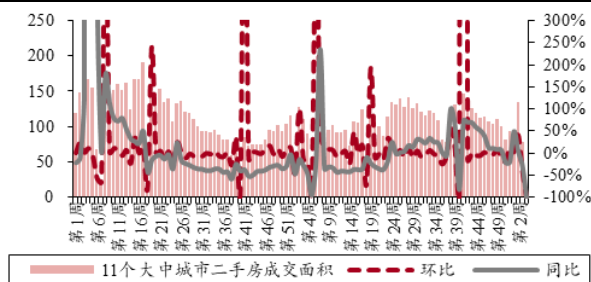
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 10 个大中城市二手房成交套数为 0.8 万套，环比下降 66.4%，同比下降 61.4%



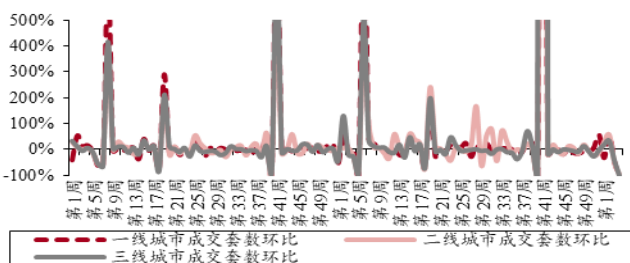
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 10 个大中城市二手房成交面积为 78.4 万平方米，环比下降 66.0%，同比下降 60.7%



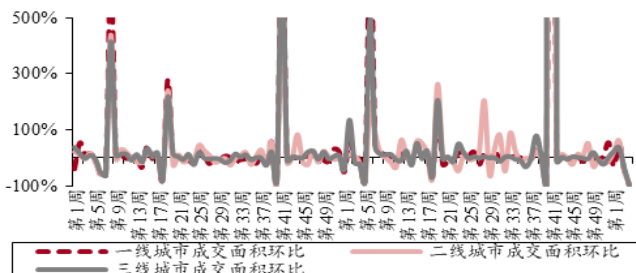
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 67.0%、65.8%、70.1%



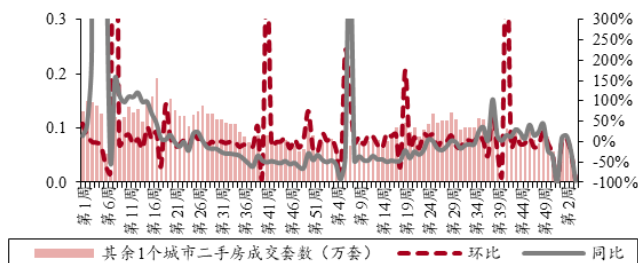
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 66.9%、65.5%、68.1%



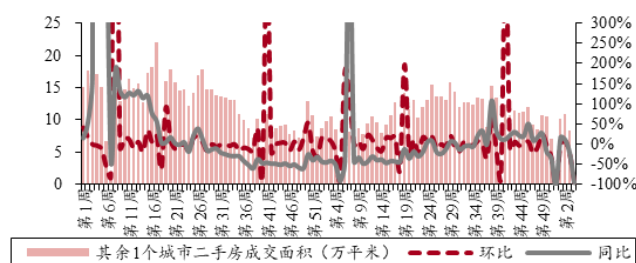
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 1 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比下降 61.7%，同比下降 55.3%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 1 个城市成交面积为 9.0 万平方米，环比下降 58.8%，同比下降 54.4%



资料来源：万得，中银证券

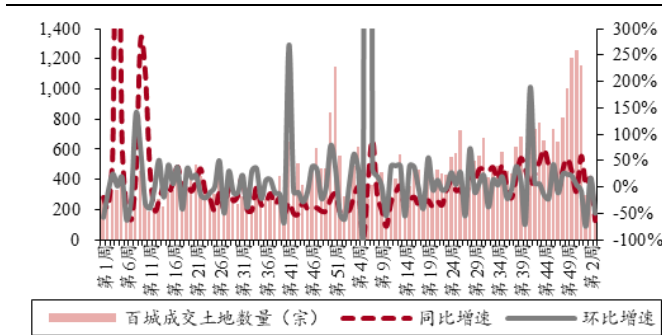
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2023 年第 2-3 周（1 月 9 日-1 月 22 日）的数据。整体土地市场较 2022 年第 52 周-2023 年第 1 周相比量价齐跌，土地溢价率上升。从城市能级来看，与较 2022 年第 52 周-2023 年第 1 周比，一、二、三线城市量价齐跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

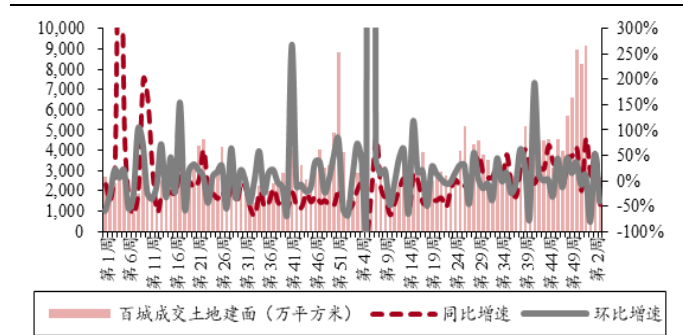
百城成交全类型土地数量为 516 宗，环比下降 64.4%，同比下降 34.4%；成交土地规划建筑面积为 4205 万平方米，环比下降 61.4%，同比下降 7.3%；成交土地总价为 309 亿元，环比下降 81.5%，同比下降 48.3%；成交土地楼面均价为 734 元/平方米，环比下降 52.1%，同比下降 44.2%；百城成交土地溢价率为 2.16%，环比上升 49.8%，同比下降 63.7%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 516 宗，环比下降 64.4%，同比下降 34.4%



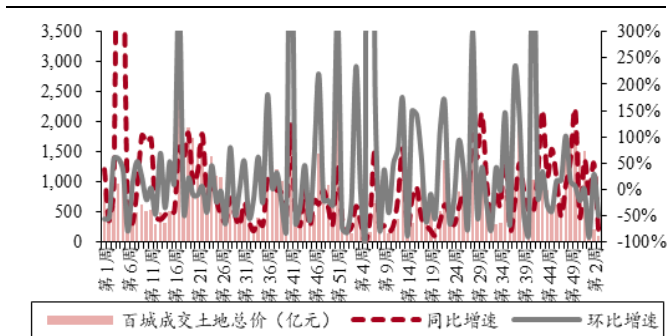
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 4205 万平方米，环比下降 61.4%，同比下降 7.3%



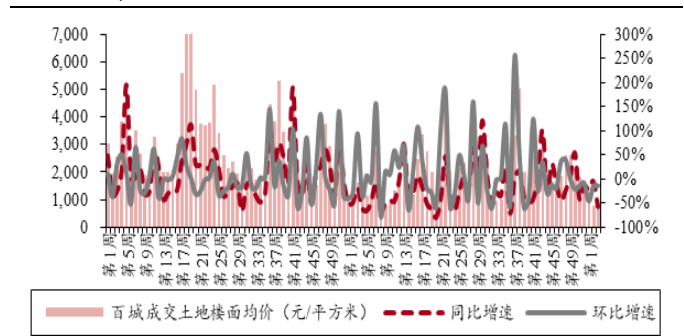
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 309 亿元，环比下降 81.5%，同比下降 48.3%



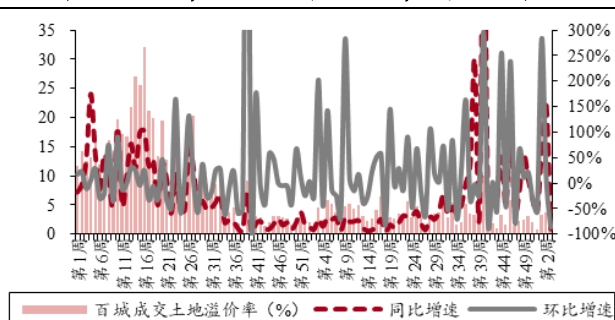
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 734 元/平方米，环比下降 52.1%，同比下降 44.2%



资料来源：万得，中银证券

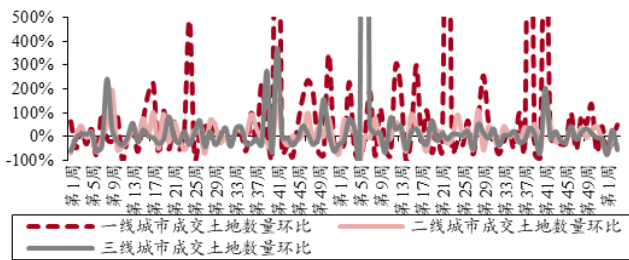
图表 34. 百城成交土地溢价率为 2.16%，环比上升 49.8%，同比下降 63.7%



资料来源：万得，中银证券

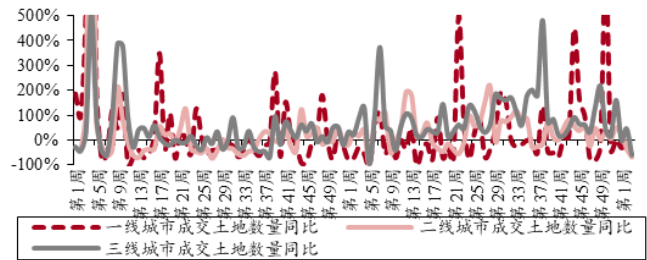
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 15、110、391 宗，环比增速分别为-50.0%、-73.1%、-61.4%，同比增速分别为-50.0%、-54.7%、-23.9%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 191.0、1361.8、2652.2 万平方米，环比增速分别为-21.5%、-60.5%、-63.2%，同比增速分别为-38.0%、-20.9%、5.8%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 33.4、59.1、216.2 亿元，环比增速分别为-51.0%、195.9%、204.6%，同比增速分别为-49.8%、-81.6%、3.0%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1750、434、815 元/平方米，环比增速分别为-37.6%、-74.8%、-41.8%，同比增速分别为-19.0%、-76.7%、-2.6%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.73%、2.95%，二、三线城市环比增速分别为-51.4%、-2.0%，二、三线城市同比增速分别为-78.6%、5.5%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为-50.0%、-73.1%、-61.4%



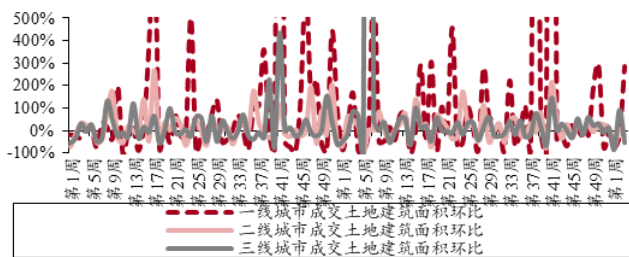
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-50.0%、-54.7%、-23.9%



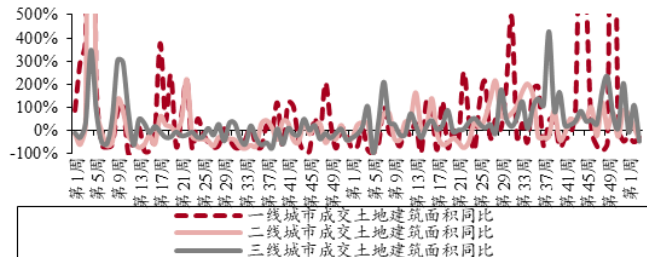
资料来源：万得，中银证券

图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-21.5%、-60.5%、-63.2%



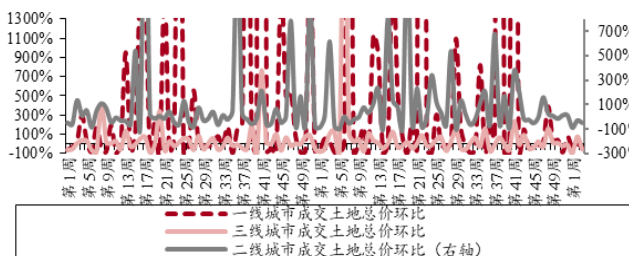
资料来源：万得，中银证券

图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-38.0%、-20.9%、5.8%



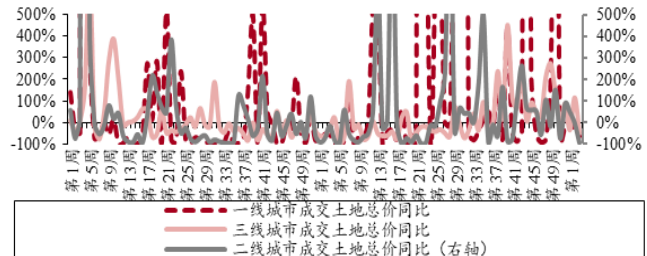
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-51.0%、195.9%、204.6%



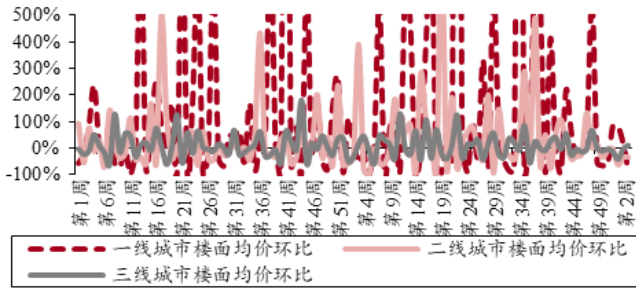
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-49.8%、-81.6%、3.0%



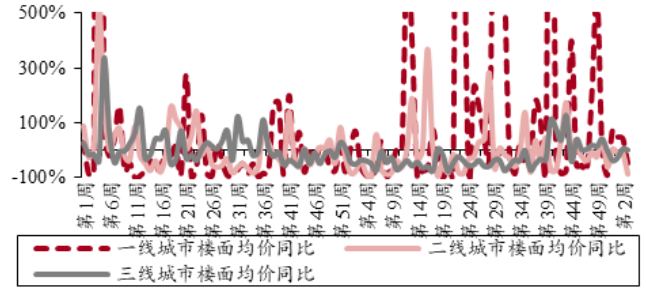
资料来源：万得，中银证券

图表 41.一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-37.6%、-74.8%、-41.8%



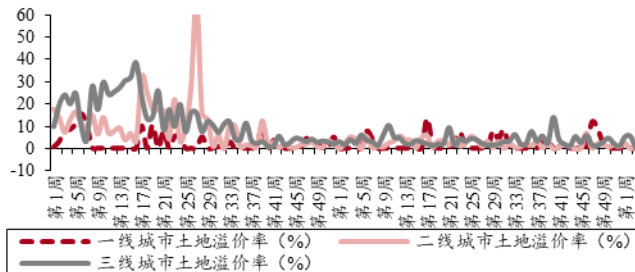
资料来源：万得，中银证券

图表 42.一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-19.0%、-76.7%、-2.6%



资料来源：万得，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.73%、2.95%

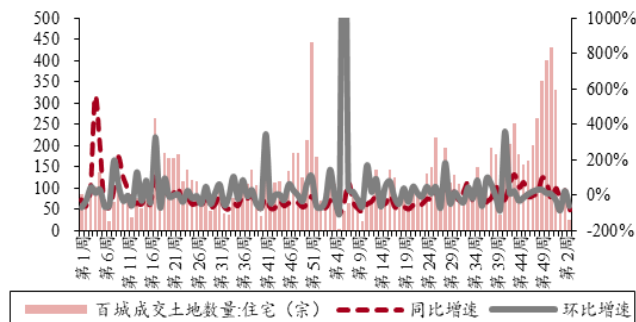


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

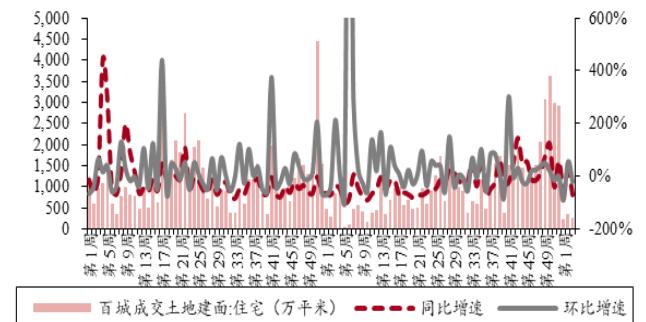
百城成交住宅类土地数量为 94 宗，环比下降 75.5%，同比下降 47.5%；成交住宅土地规划建筑面积为 603 万平方米，环比下降 80.7%，同比下降 46.2%；成交住宅土地总价为 137 亿元，环比下降 88.3%，同比下降 64.6%；成交住宅土地楼面均价为 2275 元/平方米，环比下降 39.3%，同比下降 34.1%；百城成交土住宅类地溢价率为 1.80%，环比下降 39.3%，同比下降 74.2%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 94 宗，环比下降 75.5%，同比下降 47.5%



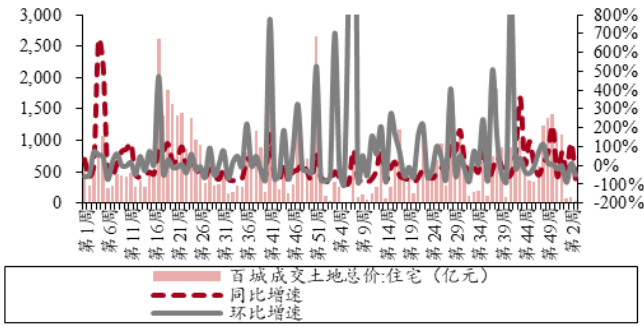
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 603 万平方米，环比下降 80.7%，同比下降 46.2%



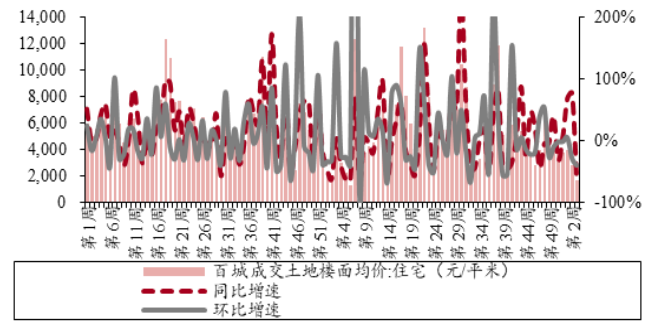
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 137 亿元，环比下降 88.3%，同比下降 64.6%



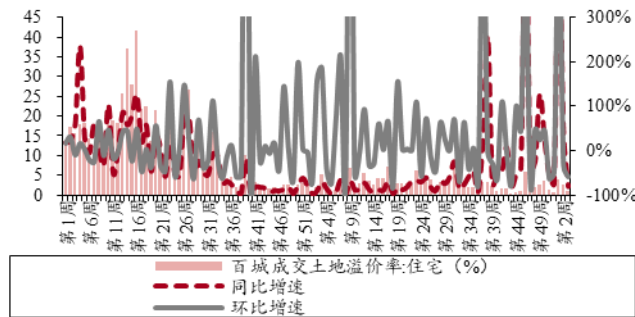
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 2275 元/平方米，环比下降 39.3%，同比下降 34.1%



资料来源：万得，中银证券

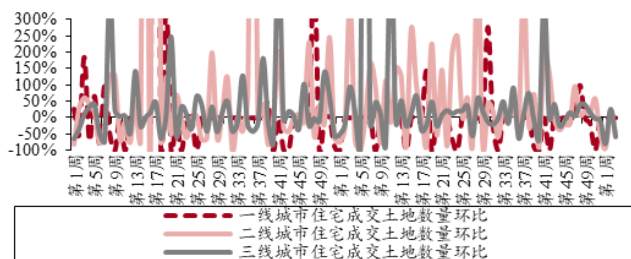
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 1.80%，环比下降 39.3%，同比下降 74.2%



资料来源：万得，中银证券

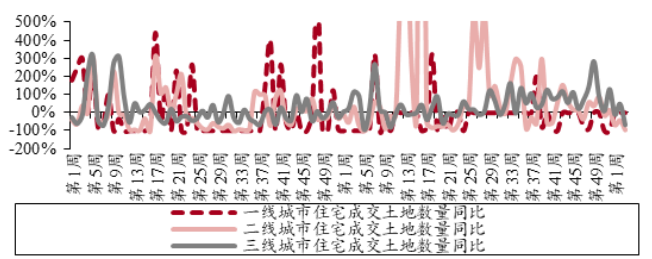
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，第 2-3 周一、二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 0、9、85 宗，二、三线城市环比增速分别为-87.5%、-72.8%，二、三线城市同比增速分别为-83.9%、-30.9%；一、二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 0.0、46.9、556.5 万平方米，二、三线城市环比增速为-94.3%、-75.8%，二、三线城市同比增速分别为-90.0%、-14.7%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、25.8、111.5 亿元，二、三线城市环比增速为-93.8%、-85.3%，二、三线城市同比增速分别为-89.9%、-15.3%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价为 0、5496、2003 元/平方米，二、三线城市环比增速分别为 9.7%、-39.2%，二、三线城市同比增速分别为 1.0%、-0.6%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、2.23%、1.89%，二、三线城市环比增速为 178.1%、-42.6%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、-16.8%、-45.9%。

图表 49. 二、三线城市住宅成交土地数量环比增速分别为 -87.5%、-72.8%



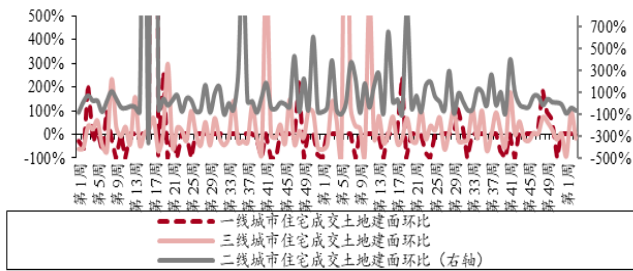
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 二、三线城市住宅成交土地数量同比增速分别为 -83.9%、-30.9%



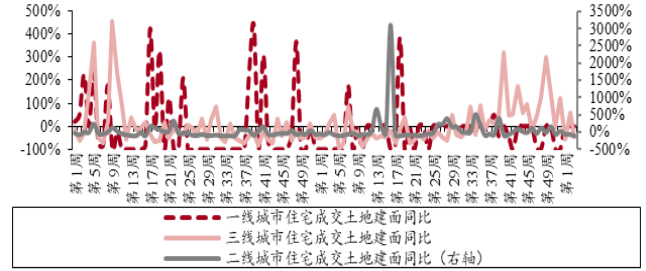
资料来源：万得，中银证券

图表 51.二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-94.3%、-75.8%



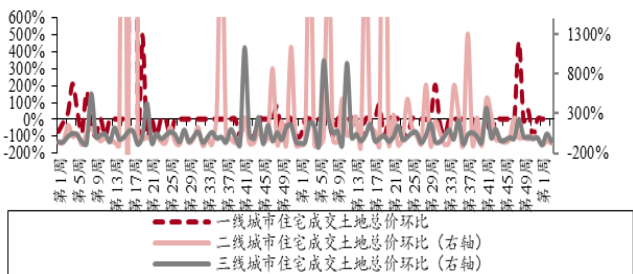
资料来源: 万得, 中银证券

图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-90.0%、-14.7%



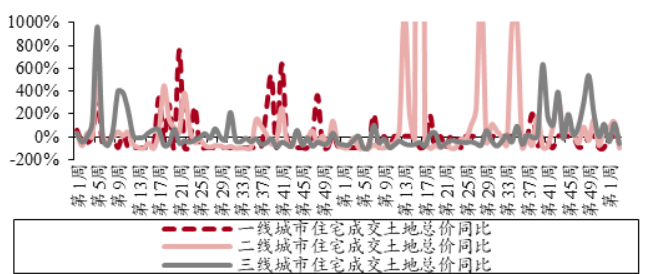
资料来源: 万得, 中银证券

图表 53.二、三线城市成交土地总价环比增速为-93.8%、-85.3%



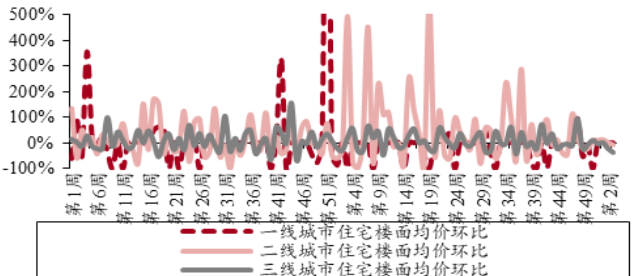
资料来源: 万得, 中银证券

图表 54 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-89.9%、-15.3%



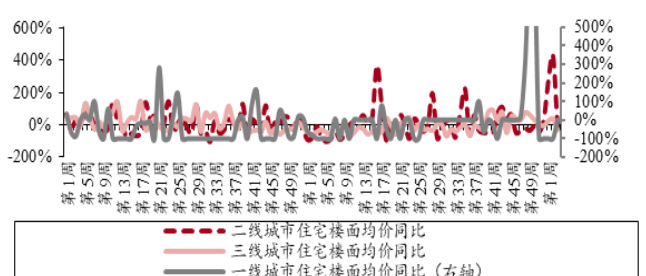
资料来源: 万得, 中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为9.7%、-39.2%



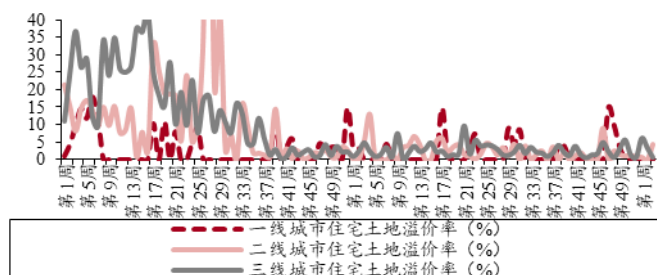
资料来源: 万得, 中银证券

图表 56.二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为1.0%、-0.6%



资料来源: 万得, 中银证券

图表 57. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、2.23%、1.89%



资料来源: 万得, 中银证券

3 第 3-4 周行业政策梳理

中央层面，住建部：以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。

地方层面，上海市：上海市市长龚正表示，上海市委市政府提出，再提速再加力，推进“两旧一村”改造。上海决定用 10 年时间，完成这一改造任务。具体来说分为三步走：第一步到 2025 年，全面完成中心城区近 40 万平方米的零星二级旧里以下的房屋改造，基本完成有一定安全隐患的“小梁薄板”的房屋改造。第二步到 2027 年，全面完成“小梁薄板”改造，完成中心城区周边的城中村改造项目。第三步到 2032 年，全面完成不成套职工住宅改造，全面完成城中村的改造项目。**辽宁：**对个人住房贷款管理不审慎、房地产开发贷款项目资本金审查不到位、以及对公经营性贷款流入房地产领域的问题给予大力整治。**江苏南京：**南京市政府出台《南京市人才安居办法》。《办法》指出，A 类及特殊人才实行“一人一策、一事一议”；B 类人才申请购房补贴的，补贴标准为实际购房金额的 50%，最高不超过 200 万元。**广东深圳：**公共租赁住房租金按照市场参考租金的 30% 左右确定。面向特困人员、低保及低保边缘家庭配租的，租金按照市场参考租金的 3% 左右确定。**浙江：**浙江省自然资源厅、中国银保监会浙江监管局等 6 个部门联合发布《关于深化多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知》。通知指出，“带押过户”的核心是免去提前筹款还贷解押环节，实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。**山东济南：**对限购区域内已有 3 套及以上住房的，出售 1 套后，可于半年内在限购区域再购买 1 套住房。**上海：**支持做好“保交楼”工作，为优质房企提供并购融资，加大对上海“两旧一村”、保障性租赁住房的支持力度，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。**湖南长沙：**45 岁以下，具有大专及以上学历或中级及以上专业技术资格的人才，落户长沙并缴纳社保或个税后，可在限购区域内购买首套商品住房，博士、硕士学历及高级专业技术资格不限年龄。

图表 58. 2023 年第 3-4 周大事件

类型	时间	内容
中央	2023/1/17	住建部：以增信心、防风险、促转型为主线，促进房地产市场平稳健康发展。大力支持刚性和改善性住房需求，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策。推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，努力提升品质，整治房地产市场秩序，让人民群众放心购房、放心租房。
地方	2023/1/16	上海市：上海市长龚正表示，上海市委市政府提出，再提速再加力，推进“两旧一村”改造。上海决定用 10 年时间，完成这一改造任务。具体来说分为三步走：第一步到 2025 年，全面完成中心城区近 40 万平方米的零星二级旧里以下的房屋改造，基本完成有一定安全隐患的“小梁薄板”的房屋改造。第二步到 2027 年，全面完成“小梁薄板”改造，完成中心城区周边的城中村改造项目。第三步到 2032 年，全面完成不成套职工住宅改造，全面完成城中村的改造项目。
	2023/1/17	辽宁：对个人住房贷款管理不审慎、房地产开发贷款项目资本金审查不到位、以及对公经营性贷款流入房地产领域的问题给予大力整治。
	2023/1/17	江苏南京：南京市政府出台《南京市人才安居办法》。《办法》指出，A 类及特殊人才实行“一人一策、一事一议”；B 类人才申请购房补贴的，补贴标准为实际购房金额的 50%，最高不超过 200 万元
	2023/1/17	广东深圳：公共租赁住房租金按照市场参考租金的 30% 左右确定。面向特困人员、低保及低保边缘家庭配租的，租金按照市场参考租金的 3% 左右确定。
	2023/1/18	浙江：浙江省自然资源厅、中国银保监会浙江监管局等 6 个部门联合发布《关于深化多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知》。通知指出，“带押过户”的核心是免去提前筹款还贷解押环节，实现带抵押房产过户转移登记和抵押权登记手续同步办理。
	2023/1/18	山东济南：对限购区域内已有 3 套及以上住房的，出售 1 套后，可于半年内在限购区域再购买 1 套住房。
	2023/1/19	上海：支持做好“保交楼”工作，为优质房企提供并购融资，加大对上海“两旧一村”、保障性租赁住房的支持力度，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
	2023/1/19	湖南长沙：45 岁以下，具有大专及以上学历或中级及以上专业技术资格的人才，落户长沙并缴纳社保或个税后，可在限购区域内购买首套商品住房，博士、硕士学历及高级专业技术资格不限年龄。

资料来源：住建部、观点地产网、各地政府官网，中银证券

4 第3周板块表现回顾

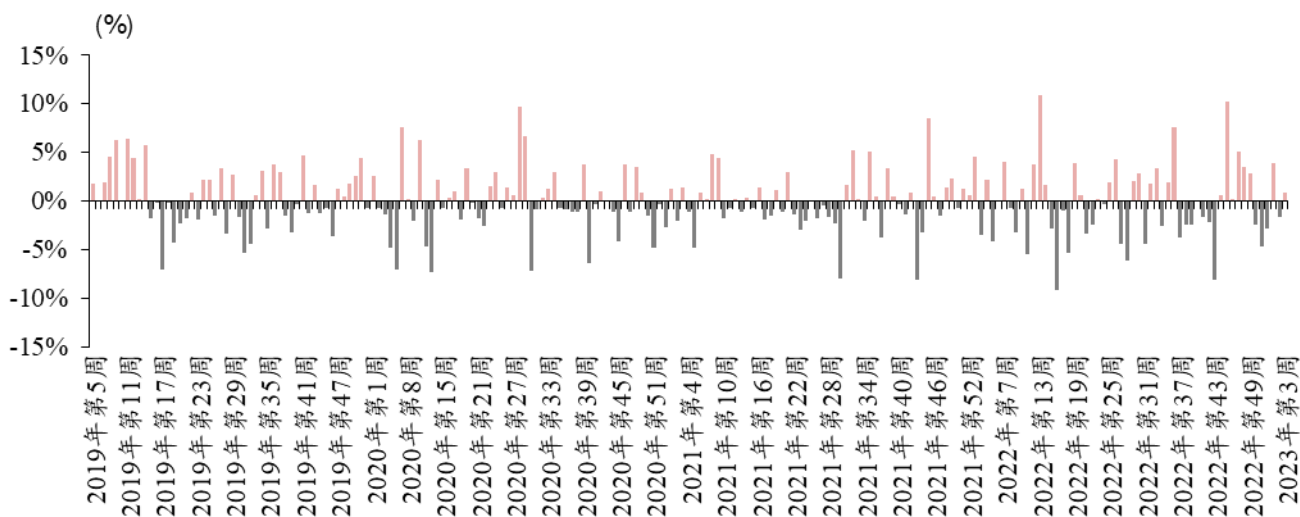
第3周（第4周停盘）（1月16日-1月22日），在大盘表现方面，上证指数收于3286.81点，较上周上涨69.50点，涨幅2.2%；创业板指收于2585.96点，较上周上涨92.83点，涨幅3.7%；沪深300指数收于4181.53点，较上周上涨107.15点，涨幅2.6%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为计算机、电子、有色金属，综合涨跌幅分别为8.0%、5.8%、5.4%；涨跌幅靠后的行业依次为食品饮料、轻工制造、美容护理，涨跌幅分别为-0.8%、-0.7%、-0.4%。

第3周板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为0.8%，较上周上涨2.5个百分点；相对沪深300收益为-1.8%，较上周上涨2.2个百分点。房地产板块PE为13.43X，较上周上涨0.09X。

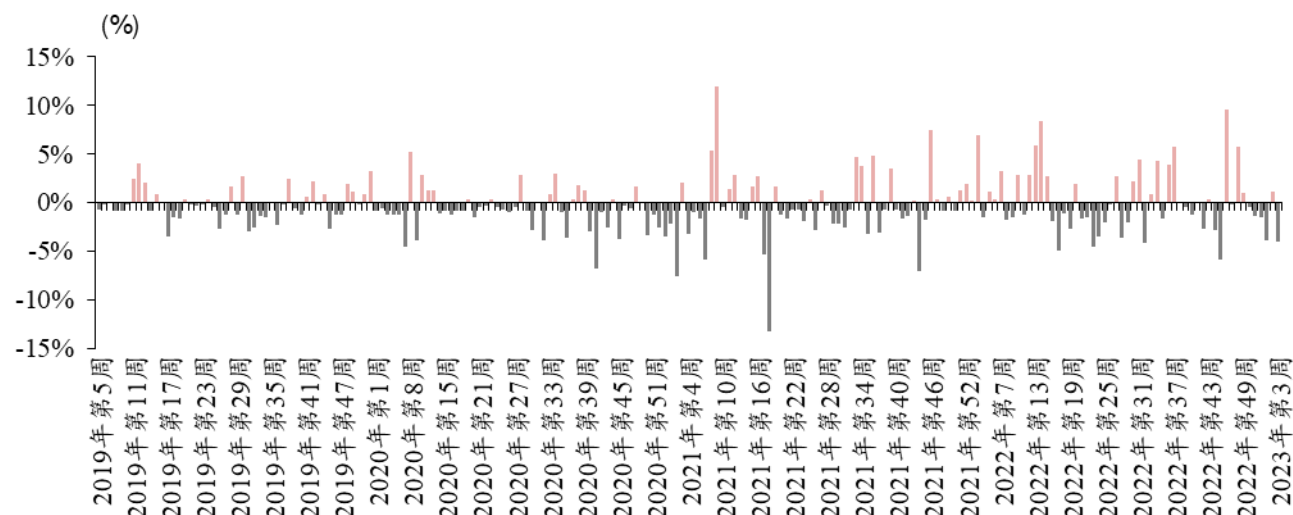
第3周（1.9-1.15），北上资金对电力设备、电子和非银金融加仓金额较大，分别为71.27、62.80和54.47亿元。对房地产的持股占比下降0.06%（上周为下降0.08%），净买入-2.23亿元（上周净买入-3.26亿元）。

图表 59. 房地产行业绝对收益为 0.8%，较上周上涨 2.5 个百分点



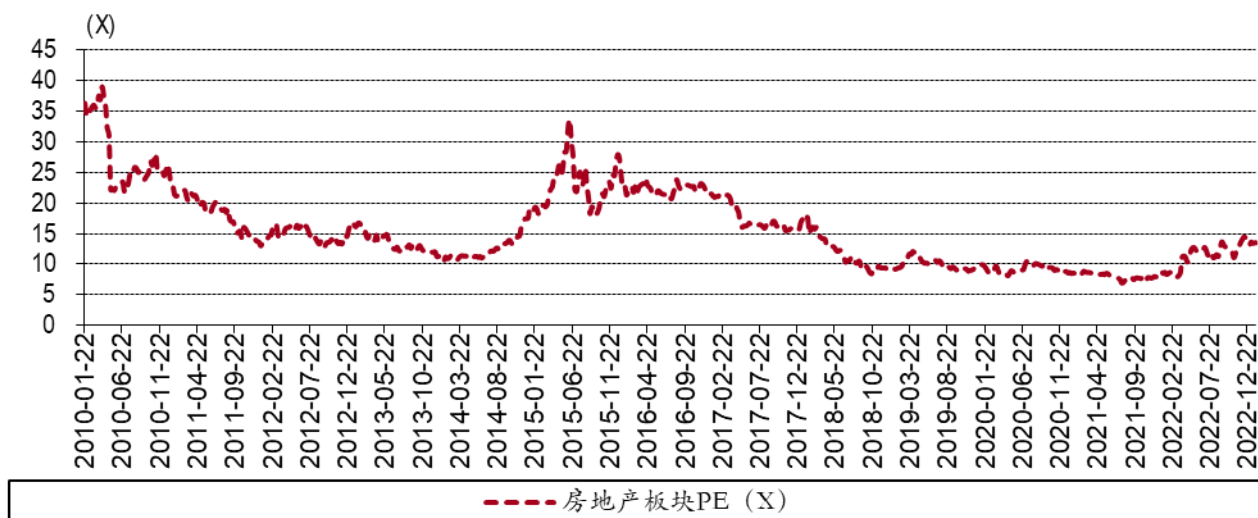
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为-1.8%，较上周上涨 2.2 个百分点



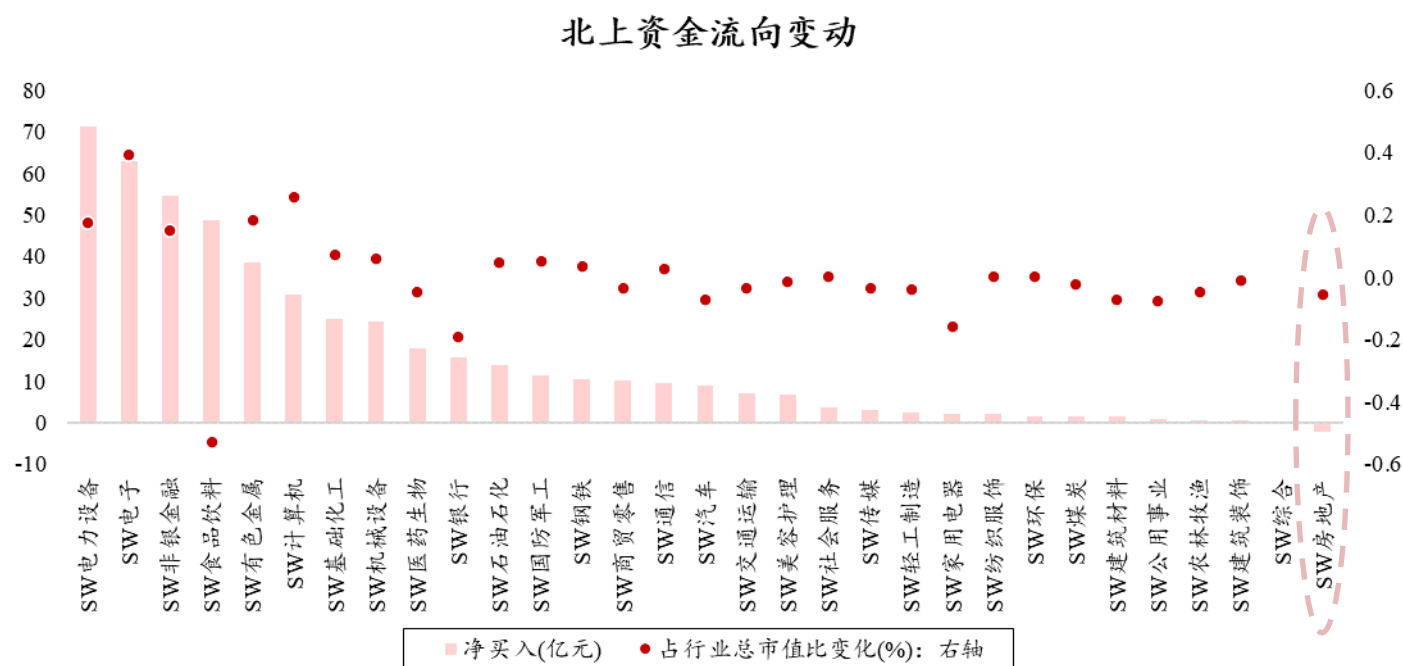
资料来源：万得，中银证券

图表 61. 房地产板块 PE 为 13.43X，较上周上涨 0.09X



资料来源：公司公告，中银证券

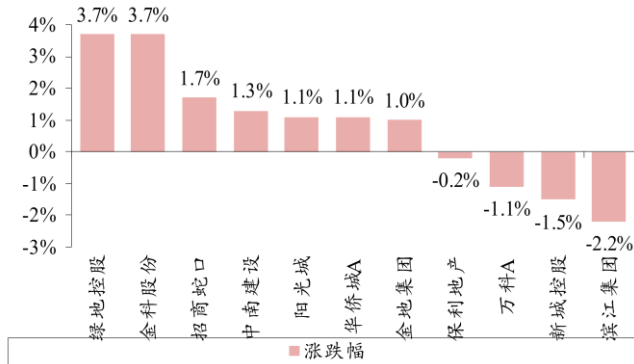
图表 62. 北上资金对电力设备、电子和非银金融加仓金额较大，分别为 71.27、62.80 和 54.47 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

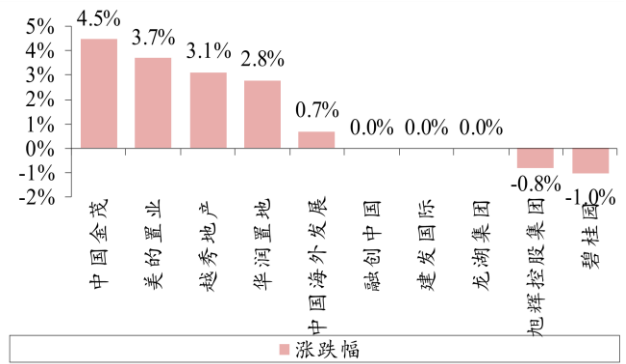
在我们重点跟踪房地产行业股票中，第3周A股涨跌幅靠前的五家公司依次为绿地控股、金科股份、招商蛇口、中南建设、阳光城，涨跌幅分别为3.7%、3.7%、1.7%、1.3%、1.1%，涨跌幅靠后的三家公司依次为滨江集团、新城控股、万科A，涨跌幅分别为-2.2%、-1.5%、-1.1%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为中国金茂、美的置业、越秀地产、华润置地、中国海外发展，涨跌幅分别为4.5%、3.7%、3.1%、2.8%、0.7%，涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、旭辉控股集团、龙湖集团，涨跌幅分别为-1.0%、-0.8%、0.0%。

图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、金科股份、招商蛇口



资料来源：万得，中银证券

图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、美的置业、越秀地产



资料来源：万得，中银证券

5 第 3-4 周重点公司公告

经营数据公告方面，华侨城 A：2022 年 12 月，公司合约销售金额 50.2 亿元，合约销售建筑面积 27.6 万平方米，合约平均售价 1.8 万元/平方米。1-12 月，累计合约销售金额 552.7 亿元，合约销售建筑面积 266.5 万平方米，合约平均售价 2.1 万元/平方米。

融资方面，招商蛇口：公司成功发行 2023 年第一期公司债，实际发行规模 13 亿元，票面利率 2.16%，期限 120 天。**金融街：**公司拟发行 2023 年第一期公司债，拟发行规模 175 亿元，期限 10 年。

高管变动公告方面，招商蛇口：招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会近日收到副总经理、董事会秘书刘宁女士的书面辞职报告，刘宁女士因年龄原因申请辞去副总经理、董事会秘书职务，辞职后在公司担任高级顾问职务。公司于 2023 年 1 月 16 日召开第三届董事会 2023 年第一次临时会议，审议并通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘任余志良先生担任公司董事会秘书。**新城控股：**梁志诚先生因个人原因，申请辞去公司董事及总裁职务。董事会同意聘王晓松先生任公司总裁。

股权变动公告方面，华夏幸福：公司控股股东华夏幸福基业控股股份公司减持公司 3,239.0 万股股份，占公司总股本的 0.8%，减持完成后公司控股股东华夏幸福基业控股持有股份 5.6 亿股，占公司总股本的 14.4%。**荣盛发展：**1) 公司控股股东荣盛控股股份有限公司减持公司 3,028 万股股份，占公司总股本的 0.7%，减持完成后荣盛控股股份有限公司持有股份 10.5 亿股，占公司总股本的 24.22%。2) 公司股东荣盛建设工程有限公司减持公司 756.9 万股股份，占公司总股本的 0.17%，减持完成后荣盛建设工程有限公司持有股份 3.7 亿股，占公司总股本的 8.53%。**ST 泰禾：**公司控股股东泰禾投资集团有限公司及其一致行动人减持公司 3.9 亿股股份，占公司总股本的 15.5%，减持完成后泰禾投资及其一致行动人持有股份 11.7 亿股，占公司总股本的 41.7%。

其他重大交易公告方面，城建发展：北京城建投资发展股份有限公司收购北京城建集团有限责任公司持有的北京城建兴瑞置业开发有限公司 100% 股权并终止与集团公司合作开发望坛棚改项目，收购价格为 1.6 亿元。**阳光城：**由于公司近期偿债资金筹措压力较大，截止加速到期兑付日日终，公司未能按照约定筹措足额偿付资金，“17 阳光城 MTN004”不能按期偿付本息。

图表 65. 2023 年第 3-4 周（1 月 16 日-1 月 29 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
经营数据公告	华侨城 A	2022 年 12 月，公司合约销售金额 50.2 亿元，合约销售建筑面积 27.6 万平方米，合约平均售价 1.8 万元/平方米。1-12 月，累计合约销售金额 552.7 亿元，合约销售建筑面积 266.5 万平方米，合约平均售价 2.1 万元/平方米。
融资公告	招商蛇口	公司成功发行 2023 年第一期公司债，实际发行规模 13 亿元，票面利率 2.16%，期限 120 天。
	金融街	公司拟发行 2023 年第一期公司债，拟发行规模 175 亿元，期限 10 年。
高管变动公告	招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司董事会近日收到副总经理、董事会秘书刘宁女士的书面辞职报告，刘宁女士因年龄原因申请辞去副总经理、董事会秘书职务，辞职后在公司担任高级顾问职务。公司于 2023 年 1 月 16 日召开第三届董事会 2023 年第一次临时会议，审议并通过了《关于聘任公司董事会秘书的议案》，同意聘任余志良先生担任公司董事会秘书。
	新城控股	梁志诚先生因个人原因，申请辞去公司董事及总裁职务。董事会同意聘任王晓松先生任公司总裁。
股权变动公告	华夏幸福	公司股东华夏幸福基业控股股份有限公司减持公司 3239.0 万股股份，占公司总股本的 0.8%，减持完成后华夏幸福基业控股持有股份 5.6 亿股，占公司总股本的 14.4%。
	荣盛发展	1) 公司控股股东荣盛控股股份有限公司减持公司 3,028 万股股份，占公司总股本的 0.7%，减持完成后荣盛控股股份有限公司持有股份 10.5 亿股，占公司总股本的 24.22%。2) 公司股东荣盛建设工程有限公司减持公司 756.9 万股股份，占公司总股本的 0.17%，减持完成后荣盛建设工程有限公司持有股份 3.7 亿股，占公司总股本的 8.53%。
	ST 泰禾	公司控股股东泰禾投资集团有限公司及其一致行动人减持公司 3.9 亿股股份，占公司总股本的 15.5%，减持完成后泰禾投资及其一致行动人持有股份 11.7 亿股，占公司总股本的 41.7%。
其他重大交易公告	城建发展	北京城建投资发展股份有限公司收购北京城建集团有限责任公司持有的北京城建兴瑞置业开发有限公司 100% 股权并终止与集团公司合作开发望坛棚改项目，收购价格为 1.6 亿元。
	阳光城	由于公司近期偿债资金筹措压力较大，截止加速到期兑付日日终，公司未能按照约定筹措足额偿付资金，“17 阳光城 MTN004”不能按期偿付本息。

资料来源：公司公告，中银证券

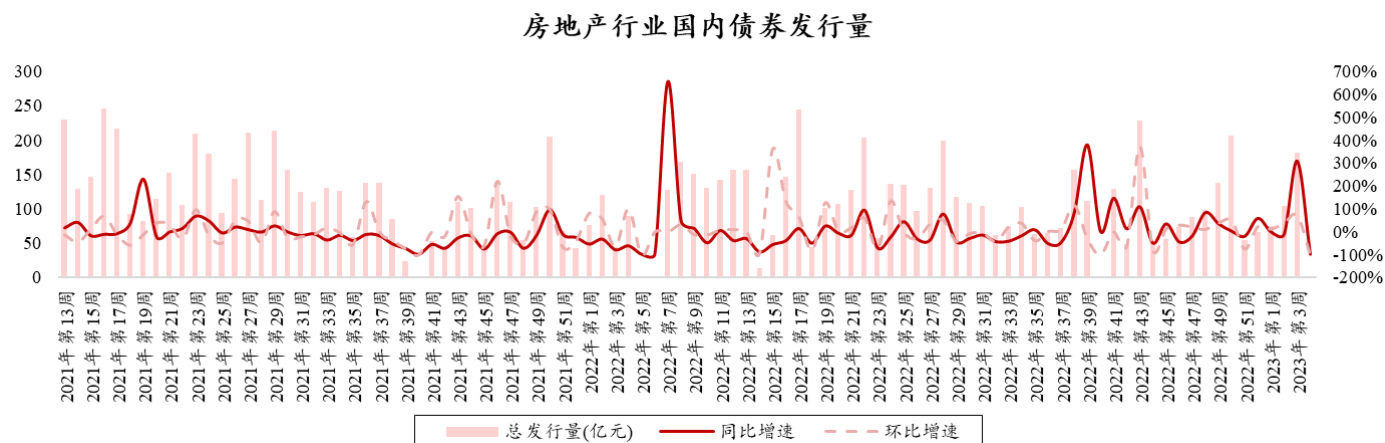
6 第3周房企债券发行情况

因春节无任何债券发行和偿还，因此只统计第3周债券发行情况。第3周房企国内债券发行规模同比环均上升。2023年第3周（2023年1月16日-2023年1月22日）房地产行业国内债券总发行量为181.0亿元，同比上升307.7%（前值-12.8%），环比上升72.6%；总偿还量为93.5亿元，同比下降16.6%（前值：22.7%），环比下降17.2%；净融资额为87.5亿元。其中国企国内债券总发行量为147.0亿元，同比上升525.5%（前值：2.9%），环比上升55.0%；总偿还量为67.0亿元，同比下降21.4%（前值：75.2%），环比下降23.8%；净融资额为80.0亿元。民企国内债券发行总量34.0亿元，同比上升62.7%（前值：-64.3%）；总偿还量为26.5亿元，同比下降1.3%（前值：-40.3%），环比上升6.1%；净融资额为7.5亿元。

累计来看，今年1-4周房企国内债券发行总规模为361.2亿元，同比上升9.2%；总偿还量357.7亿元，同比下降28.6%；净融资额为3.5亿元。其中国企发行规模371.2亿元（占比87.8%），同比上升36.2个百分点；总偿还量211.3亿元（占比59.1%），同比下降32.63%；净融资额105.9亿元。民营房企发债规模44.0亿元（占比12.2%），同比下降55.0%；总偿还量146.4亿元（占比40.9%），同比下降22.0%；净融资额-102.4亿元。

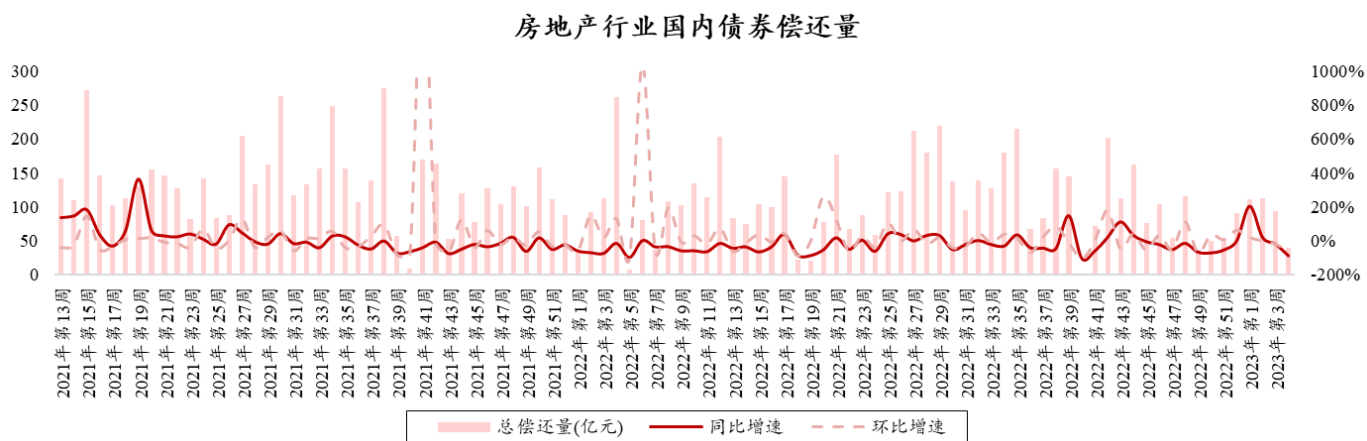
具体来看，第3周债券偿还量最大的房企为中国铁建房地产集团有限公司、重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司、珠海华发实业股份有限公司，偿还量分别为22.00、20.00、17.95亿元。发行类型方面，第3周债券发行量最大的房企为金融街控股股份有限公司、大悦城控股集团股份有限公司、华润置地控股有限公司，发行量分别为80.70、20.00、20.00亿元；本周共有1家公司发行公司债，为大悦城控股集团股份有限公司，发行了20.00亿元；共有3家公司发行中期票据，为厦门中骏集团有限公司、广州番禺雅居乐房地产开发有限公司、广州合景控股集团有限公司，发行量分别为15.00、12.00、7.00亿元。

图表 66. 2023 年第 3 周房地产行业国内债券总发行量为 181.0 亿元，同比上升 307.7%，环比上升 72.6%



资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2023 年第 3 周房地产行业国内债券总偿还量为 93.5 亿元，同比下降-16.6%，环比下降 17.2%



资料来源：万得，中银证券

图表 68. 2023 年第 3 周房地产行业国内债券净融资额为 87.5 亿元



资料来源：万得，中银证券

图表 69. 第 3 周债券发行量最大的房企为金融街控股股份有限公司、大悦城控股集团股份有限公司、华润置地控股有限公司，发行量分别为 80.70、20.00、20.00 亿元

发行起始日	证券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	期限(年)	到期日	发行利率(%)	债券类型
2023-01-18	GC 金街优	金融街控股股份有限公司	地方国有企业	80.70	18.0137	2041-01-18	3.60	资产支持证券
2023-01-17	23 大悦 01	大悦城控股集团股份有限公司	中央国有企业	20.00	5.0000	2028-01-19	3.97	公司债
2023-01-17	23 华润控股 SCP002	华润置地控股有限公司	中央国有企业	20.00	0.4795	2023-07-12	2.16	短期融资券
2023-01-17	23 中骏集团 MTN001	厦门中骏集团有限公司	外商独资企业	15.00	3.0000	2026-01-19	4.10	中期票据
2023-01-17	23 招商蛇口 SCP001	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	中央国有企业	13.00	0.3288	2023-05-18	2.16	短期融资券
2023-01-18	23 雅居乐 MTN001	广州番禺雅居乐房地产开发有限公司	外商独资企业	12.00	3.0000	2026-01-19	4.70	中期票据
2023-01-19	23 广州合景 MTN001	广州合景控股集团有限公司	外商独资企业	7.00	3.0000	2026-01-30		中期票据
2023-01-18	GC 金街次	金融街控股股份有限公司	地方国有企业	4.30	18.0137	2041-01-18		资产支持证券
2023-01-16	23 苏州高新 SCP004	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	4.00	0.6027	2023-08-25	2.49	短期融资券
2023-01-16	23 苏州高新 SCP003	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	3.00	0.5425	2023-08-04	2.49	短期融资券
2023-01-16	23 苏州高新 SCP005	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	2.00	0.6027	2023-08-25	2.49	短期融资券

资料来源：万得，中银证券

图表 70. 第 3 周债券偿还量最大的房企为中国铁建房地产集团有限公司、重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司、珠海华发实业股份有限公司，偿还量分别为 22.00、20.00、17.95 亿元

偿还日	证券简称	发行人	发行人企业性质	偿还量(亿元)	偿还类型	发行利率(%)	债券类型
2023-01-19	18 铁建房产 MTN001	中国铁建房地产集团有限公司	中央国有企业	22.00	到期	5.94	中期票据
2023-01-29	18 渝江北嘴 MTN001	重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司	地方国有企业	20.00	到期	6.25	中期票据
2023-01-18	21 华发 01	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业	17.95	回售	4.98	公司债
2023-01-16	21 君粤 1A	美的置业集团有限公司	民营企业	10.35	到期	5.80	资产支持证券
2023-01-28	21 光大嘉宝 PPN001	光大嘉宝股份有限公司	中央国有企业	10.00	回售	5.30	定向工具
2023-01-19	21 京住总 MTN001	北京住总房地产开发有限责任公司	地方国有企业	9.90	回售	4.20	中期票据
2023-01-18	18 余杭经开 PPN001	杭州临平经济开发建设有限公司	地方国有企业	6.50	到期	6.50	定向工具
2023-01-16	20 北辰 01	北京北辰实业股份有限公司	地方国有企业	6.00	回售	4.17	公司债
2023-01-17	20 龙湖 01	重庆龙湖企业拓展有限公司	中外合资企业	5.00	回售	3.55	公司债
2023-01-22	16 融地 01	融创房地产集团有限公司	民营企业	4.35	到期	6.39	公司债
2023-01-24	22 南京高科 MTN001	南京高科股份有限公司	地方国有企业	4.00	到期	2.90	中期票据
2023-01-16	20 张江 01	上海张江高科技园区开发股份有限公司	地方国有企业	3.70	回售	3.40	公司债
2023-01-28	16 瓊海专项债	浙江瓊海城市建设投资集团有限公司	地方国有企业	3.40	到期	4.83	企业债
2023-01-19	H9 龙控 01	深圳市龙光控股有限公司	外商独资企业	1.36	本金提前兑付	5.50	公司债
2023-01-16	PR 龙债 02	深圳市龙光控股有限公司	外商独资企业	1.35	本金提前兑付	4.69	公司债
2023-01-28	16 大理海东债	大理海东开发投资集团有限公司	地方国有企业	1.00	到期	6.01	企业债
2023-01-16	19 石榴 01	石榴置业集团有限公司	民营企业	1.00	回售	8.50	公司债
2023-01-16	16 富力 06	广州富力地产股份有限公司	外资企业	1.00	本金提前兑付	5.20	公司债
2023-01-16	19 宝龙 02	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	外商独资企业	0.90	本金提前兑付	7.40	公司债
2023-01-29	18 华联 01	北京华联商厦股份有限公司	其他企业	0.80	到期	7.00	公司债
2023-01-16	21 君粤 1C	美的置业集团有限公司	民营企业	0.55	到期		资产支持证券
2023-01-28	20 荣盛地产 MTN001	荣盛房地产发展股份有限公司	民营企业	0.50	本金提前兑付	7.22	中期票据
2023-01-19	21 中电建物 ABN001 优先 02	中电建物业管理有限公司	中央国有企业	0.33	到期	4.80	资产支持证券
2023-01-19	18 慕盛 B	慕盛(北京)公寓管理有限公司	民营企业	0.26	本金提前兑付	9.00	资产支持证券
2023-01-20	18 远洋控股 ABN001 优先	远洋控股集团(中国)有限公司	中央国有企业	0.20	本金提前兑付	5.75	资产支持证券
2023-01-17	19 临债 01	上海临港控股股份有限公司	地方国有企业	0.19	到期	3.74	公司债
2023-01-28	19 中交物业 ABN001 优先	中交物业有限公司	中央国有企业	0.19	本金提前兑付	4.50	资产支持证券
2023-01-28	20 沪世茂 PPN002	上海世茂股份有限公司	外资企业	0.19	本金提前兑付	3.70	定向工具
2023-01-20	鼎晟 04 优	新希望五新实业集团有限公司	民营企业	0.15	本金提前兑付	5.50	资产支持证券
2023-01-20	16 华夏债	华夏幸福基业股份有限公司	民营企业	0.12	到期	4.88	公司债
2023-01-19	PR 山海优	鲁能集团有限公司	中央国有企业	0.10	本金提前兑付	3.50	资产支持证券
2023-01-16	PR 优 1	融信(福建)投资集团有限公司	民营企业	0.08	本金提前兑付	5.20	资产支持证券
2023-01-18	川投 3A	邛崃市航信物业管理有限责任公司	地方国有企业	0.06	本金提前兑付	4.40	资产支持证券
2023-01-19	PR 鲁商优	临沂鲁商地产有限公司	地方国有企业	0.03	本金提前兑付	6.20	资产支持证券
2023-01-20	18 光大嘉宝 ABN001 优先 A	光大嘉宝股份有限公司	中央国有企业	0.02	本金提前兑付	6.00	资产支持证券
2023-01-20	22 华发优	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业	0.02	本金提前兑付	5.50	资产支持证券
2023-01-20	PR 铁置优	中铁置业集团有限公司	中央国有企业	0.01	本金提前兑付	3.50	资产支持证券

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

2023 年楼市开局依旧承压，二手房较新房成交相对更好。年前密集利好政策的释放，并未在春节楼市起到明显效果，多数城市房企的推盘积极性不高，核心一二线城市表现不及三四线城市，三四线城市春节期间的放量更多是基于疫情管控全面解绑之后需求的延迟性释放，后期持续性仍待观察。我们认为楼市“小阳春”或将在小部分城市出现，但对于大部分城市而言，经济环境以及房价预期仍较弱，市场修复仍然需要时间。我们预计全国需求端最早或在 3、4 月出现明显修复的可能，但销售仍有可能波动，其持续性的回暖仍要等待整体经济修复后。预计未来两个月政策节奏加快，在观察落地效果的同时重点关注基本面恢复更快的以及受融资政策边际利好更多的房企。具体标的，我们建议关注两条主线：1) 主流的央国企和区域深耕型房企，稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度，行业见底复苏后带来 β 行情：招商蛇口、保利发展、建发国际集团、越秀地产、华发股份、滨江集团；2) 边际受益于政策利好的优质民企、及混合所有制房企：新城控股、美的置业、金地集团、万科 A、绿地控股、龙湖集团。

图表 71. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2021A	2022E	2021A	2022E	
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	14.85	1,149.26	1.16	1.08	12.80	13.77	10.67
600048.SH	保利发展	买入	15.73	1,882.95	2.29	2.31	6.87	6.81	14.78
1908.HK	建发国际集团	买入	22.41	389.49	2.54	3.03	8.82	7.40	8.79
002244.SZ	滨江集团	买入	10.63	330.75	0.97	1.15	10.96	9.24	6.61
0123.HK	越秀地产	未有评级	11.38	352.38	1.16	1.15	9.82	9.90	14.93
600325.SH	华发股份	未有评级	9.33	197.53	1.34	1.15	6.96	8.11	8.00
0960.HK	龙湖集团	未有评级	21.24	1,346.85	4.05	4.12	5.24	5.15	20.57
600383.SH	金地集团	买入	9.88	446.04	2.08	2.19	4.75	4.51	13.94
601155.SH	新城控股	未有评级	21.26	479.55	5.59	3.76	3.80	5.66	26.24
600606.SH	绿地控股	未有评级	3.13	439.90	0.48	0.52	6.52	5.97	7.04
000002.SZ	万科 A	未有评级	18.29	2,127.26	1.94	2.09	9.43	8.76	20.30
3990.HK	美的置业	未有评级	9.76	132.26	3.04	2.19	3.21	4.45	19.05

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日 1 月 31 日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

图表 72. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
共选取 43 个城市，其中 17 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、惠州、扬州、韶关、南宁； 其余 26 个城市：济南、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、镇江、宁波、江门、莆田、泰安、芜湖、盐城、宝鸡、舟山、池州、抚州、海门、清远；
二手房成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 11 个大中城市：北京、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、扬州、南宁； 其余 4 个城市：佛山、金华、江门、清远；
新房库存及成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 8 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、福州、南宁； 其余 7 个城市：济南、温州、泉州、宁波、莆田、宝鸡、舟山

资料来源：万得，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；
增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；
未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不得以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371