



Research and
Development Center

房地产行业第 7 周周报

二手房热度仍维持高位，新房成交环比改善

2023 年 2 月 19 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO., LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

二手房热度仍维持高位, 新房成交环比改善

2023年2月19日

摘要:

◆**本周核心观点:** 2023年2月第3周, 新房成交同比跌幅收窄至1.91%, 环比上升较为明显, 本周剔除春节周期影响后二手房热度维持高位。去化方面, 15城库存面积环比微升, 去化周期延长, 主要仍受到春节周期销售低位影响。融资方面同比环比均回升, 首开、金茂、保利、金融街等上市国企均有新增债券发行。

◆**重点政策解读:** 《求是》杂志发表重要文章《当前经济工作的几个重大问题》从更高层级对于房地产行业的重要性做出强调, 强调地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富和金融稳定的重要作用。我们认为在2023年经济环境下, “稳地产”意义有两方面: 一方面防风险: 房地产行业关系民生和金融系统, 一旦信用风险暴露事件继续向头部优质房企传导, 停工停贷事件增加, 将可能引发系统性风险, 而防范地产行业引发系统性风险, 既要疏通房企的融资渠道, 缓解资金压力, 更重要的是恢复市场预期, 使房企能够恢复正常的“造血”能力; 另一方面稳市场, 房地产市场不仅关系到房地产开发投资, 也关系到上下游原料、制造业和消费业等, 在“房住不炒”的总基调下, 释放刚需和改善型等合理需求, 使房地产市场有效需求得以释放。文章对于刚性和改善性需求定位再次明确为“有效需求”, 从更高层面支持改善性住房需求, 同时强调因城施策, 压实地方责任, 我们认为这一表态有望进一步明确政策空间, 特别是此前放松幅度较小的核心一二线城市的改善性需求放松政策有望加码。同时文章提到“着力改善预期”, 我们认为房地产市场当前预期受损, 包括房价持续下跌、暴雷房企停工事件冲击等, 损害了购房者对于市场的预期, 从而产生观望情绪, 导致刚需和改善性需求等有效需求被延后, 而二手房市场热度相对较好。结合此前的动态调整按揭利率政策, 我们认为需求端政策有望进一步从边际降低购房成本、适度加杠杆等方面着手

◆**一周行情回顾:** 本周(2023/02/13-2023/02/19)申万房地产指数下跌3.16%, 跑输上证综指2.03pct, 在各类板块中位列第29/31, 恒生地产建筑业指数下跌3.27%, 跑输恒生综指1.04pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 我爱我家(7.37%)、世荣兆业(5.65%)、鲁商发展(5.55%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 易居企业控股(-36.72%)、弘阳地产(-17.17%)、建业地产(-14.29%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌0.01%, 跑赢恒生综指2.21pct, 在各类板块中位列第3/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 建发物业(11.26%)、宝龙商业(4.83%)、滨江服务(4.07%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 佳源服务(-12.50%)、正荣服务(-10.53%)、合景悠活(-3.64%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2023/02/11-2023/02/17)30个大中城新房成交面积260.40万平方米, 同比下降1.91%, 环比上升12.47%。15城二手房成交面积185.75万平方米, 同比上升73.85%, 环比上升19.99%。监测16个重点城市库存面积18468.18万平方米, 环比上升0.02%, 去化周期106.13周, 较上周延长0.57周。上周(2023/02/06-2023/02/12)100大中城市土地供应建面1915.87万平方米, 同比下降16.51%, 环比上升39.66%; 土地成交建面2433.04万平方米, 同比上升33.39%, 环比上升5.23%; 供需比上升为0.79, 溢价率为4.16%。

◆**房企融资情况:** 本周(2023/02/11-2023/02/17)房企境内新发债总额为155.20亿元, 同比上升21.53%, 环比上升142.50%; 债务总偿还量为23.77亿元, 同比下降34.36%, 环比下降72.92%; 净融资额131.43亿元。

◆**风险因素:** 政策风险: 政策放松进度不及预期。市场风险: 地产行业市场恢复不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

目 录

1. 地产政策追踪	4
1.1 重点政策解读	4
1.2 地产政策回顾	4
2. 一周行情回顾	7
2.1 房地产板块	7
2.2 物业板块	7
2.3 重点公司公告	8
3. 地产市场监测	11
3.1 新房成交数据	11
3.2 二手房成交数据	11
3.3 土地市场情况	12
3.4 库存及去化	13
4. 房企融资情况	15
4.2 房企融资详情	15
4.3 房企信用情况	16
风险因素	16

图 表 目 录

图表 1: 本周政策回顾	4
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%)	7
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)	7
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)	7
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%)	7
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)	8
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	8
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)	8
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)	8
图表 10: 本周重点公司公告	8
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速	11
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)	11
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)	11
图表 14: 2023 年 1 月新建住宅价格和同比及环比增速	11
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速	12
图表 16: 按城市能级划分二手房成交面积同比增速 (%)	12
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)	12
图表 18: 2023 年 1 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)	12
图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速	12
图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速	12
图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)	13
图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比	13
图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率	13
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率	13
图表 25: 15 城库存面积及去化周期	13
图表 26: 一线城市库存面积及去化周期	13
图表 27: 二线城市库存面积及去化周期	14
图表 28: 三线城市库存面积及去化周期	14
图表 29: 重点城市库存和去化周期情况	14
图表 30: 境内新发债规模及同比增速	15
图表 31: 债务偿还规模及债务净融资规模	15
图表 32: 房企债券相关公告	15
图表 33: 房企债券发行详情	15
图表 34: 房企最新负面事件	16
图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整	16

1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容：

《求是》杂志发表重要文章《当前经济工作的几个重大问题》。文章关于房地产行业表述提到：

防范房地产业引发系统性风险。房地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富、金融稳定都具有重大影响。要正确处理防范系统性风险和道德风险的关系，做好风险应对各项工作，确保房地产市场平稳发展。各地区和有关部门要扛起责任。要因城施策，着力改善预期，扩大有效需求，支持刚性和改善性住房需求，支持落实生育政策和人才政策，解决好新市民、青年人等住房问题，鼓励地方政府和金融机构加大保障性租赁住房供给，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，深入研判房地产市场供求关系和城镇化格局等重大趋势性、结构性变化，抓紧研究中长期治本之策，消除多年来“高负债、高杠杆、高周转”发展模式弊端，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

政策解读：

防风险、稳市场，“稳地产”决心更强化。此前国务院副总理刘鹤明确提出“房地产是国民经济的支柱产业”，此次更高层级对于房地产行业的重要性做出强调，强调地产对经济增长、就业、财税收入、居民财富和金融稳定的重要作用。我们认为在 2023 年经济环境下，“稳地产”意义有两方面：一方面防风险：房地产行业关系民生和金融系统，一旦信用风险暴雷事件继续向头部优质房企传导，停工停贷事件增加，将可能引发系统性风险，而防范地产行业引发系统性风险，既要疏通房企的融资渠道，缓解资金压力，更重要的是恢复市场预期，使房企能够恢复正常的“造血”能力；另一方面稳市场，房地产市场不仅关系到房地产开发投资，也关系到上下游原料、制造业和消费业等，在“房住不炒”的总基调下，释放刚需和改善型等合理需求，使房地产市场有效需求得以释放。

地方责任压实，进一步明确政策空间。文章对于刚性和改善性需求定位再次明确为“有效需求”，从更高层面支持改善性住房需求，同时强调因城施策，压实地方责任，我们认为这一表态有望进一步明确政策空间，特别是此前放松幅度较小的核心一二线城市的改善性需求放松政策有望加码。同时文章提到“着力改善预期”，我们认为房地产市场当前预期受损，包括房价持续下跌、暴雷房企停工事件冲击等，损害了购房者对于市场的预期，从而产生观望情绪，导致刚需和改善性需求等有效需求被延后，而二手房市场热度相对较好。结合此前的动态调整按揭利率政策，我们认为需求端政策有望进一步从边际降低购房成本、适度加杠杆等方面着手。

1.2 地产政策回顾

中央政策层面：财政部和国资委分别发表文章表态，强调做好房地产风险处置。

地方政策层面：广州、北京发布供地规划，惠州放松限售政策。

图表 1：本周政策回顾

日期	发布地区	内容
02/13	广州	广州市自然资源与规划局公布广州今年首批集中供地的清单。首批地块共计 21 宗，其中荔湾区 5 宗、天河区 1 宗、白云区 2 宗、花都区 1 宗、番禺区 6 宗、南沙区 2 宗、从化区 1 宗、增城区 3 宗。21 宗

		地块总用地面积 134.53 公顷，总建筑面积 300.28 万平方米。其中，用地面积最大的为番禺区汉溪大道北侧 BA0902011 地块，土地面积 24.81 公顷，建筑面积 31.39 万平方米。
02/13	深圳	2 月 13 日，深圳市房地产中介协会公布的数据显示，上周深圳二手房(含自助)录得 780 套，环比增长 40%，已超 2022 年周度录得量最高值。新春开工后，深圳二手房交易量呈现快速恢复态势。
02/13	南宁	2 月 11 日，有媒体报道，广西南宁多个楼盘对外宣称“住房按揭贷款年龄期限可延长至 80 岁”，目前已有部分银行在执行。对此，多位南宁本地楼盘销售人员向《证券日报》记者确认了此事。
02/13	贵安	近日，贵阳市人民政府办公厅、贵安新区办公室印发《贵阳贵安促进房地产领域健康发展若干措施的通知》。《通知》显示，降低个人住房消费门槛。鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付 20% 政策。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。
02/14	海南	2 月 14 日，海南省住房公积金管理局对住房公积金贷款审批过程中二手房房价认定标准做出调整。将原认定标准“二手房房产价格认定，依据存量房买卖合同或协议载明的购房价款、税务部门出具增值税普通发票载明的计税价格(即发票中的“金额”)两者中的低值予以确认。”调整为“二手房房产价格认定，以网签备案的存量房买卖合同载明的购房价款、税务部门出具增值税普通发票载明的价税合计额两者中的低值予以确认。”
02/14	广州	2 月 14 日，广州市发布《关于支持市场主体高质量发展促进经济运行率先整体好转的若干措施》，《措施》明确，坚持“房住不炒”，支持刚性和改善性住房需求，优化统筹全年土地储备出让，全年筹集保障性租赁住房不少于 7.5 万套，推进老旧小区改造不少于 100 个。力争完成 2000 亿元城市更新固定资产投资。
02/14	深圳	深圳市文化广电旅游体育局、深圳市教育局近日联合印发《深化体教融合 促进青少年健康发展实施方案的通知》，提出创新推广“一网统管、一体统筹、一键预约”体育场馆资源统筹共享模式。鼓励存量土地和房屋、绿化用地、地下空间、建筑屋顶等兼容建设场地设施。推进各类学校体育场馆设施实现“一门两开、早晚两进”和“一键预约、优惠使用”，探索学校和社会体育场地资源双向开放机制，积极探索学校体育场馆社会化、专业化运营，试点取得经验后逐步推广。
02/14	武汉	2 月 12 日，2023 年武汉住房保障和房屋管理工作会议召开。会上，武汉市房管局局长蔡松对 2023 年房管工作做出部署。蔡松指出，要认真履行“保障改善民生、服务经济发展”双重职能，围绕“十四五”规划确立的目标任务，着力构建完善保障、市场两个体系，努力实现住有所居、住有宜居、住有安居，以“五个全力以赴”的工作作风，以敢为敢闯敢干敢首创的精神状态，更好服务经济社会发展大局，推动房管事业高质量发展。
02/14	潍坊	2 月 12 日上午，潍坊市召开的住房和城乡建设工作会议提及，要促进转型，鼓励开展商品房现房销售试点和预售资金分期付款试点，引导企业精准研判，避免盲目拿地、同质项目竞争等粗放发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。
02/15	全国	2 月 10 日，人民银行召开 2023 年金融市场工作会议。会议指出，动态监测分析房地产市场边际变化，因城施策实施好差别化住房信贷政策，落实好金融支持房地产市场平稳健康发展的 16 条政策措施，积极做好保交楼金融服务，加大住房租赁金融支持，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。切实落实“两个毫不动摇”，拓展民营企业债券融资支持工具(“第二支箭”)支持范围，推动金融机构增加民营企业信贷投放。
02/15	全国	国务院新闻办公室于 2 月 15 日上午 10 时就第一次全国自然灾害综合风险普查工作情况举行新闻发布会。住房和城乡建设部工程质量安全监管司司长曲琦表示，在第一次全国自然灾害综合风险普查中，住房和城乡建设部门承担了任务量最大的房屋建筑和市政设施的调查工作，实现了对全国范围内的各类房屋建筑的摸底调查。住房和城乡建设部党组对这项工作高度重视，作出了全面部署和具体安排。
02/15	杭州	2 月 14 日，杭州市政府印发关于推动经济高质量发展若干政策的通知，其中提到，将全力稳住房地产投资大盘，优化经营性用地结构和出让时序，加快已出让用地项目开工，计划 2023 年全市出让经营性用地 10500 亩。推进文旅融合发展方面，对投资达到 5 亿元以上、年度投资达到项目总投资 30% 以上的文化和旅游重大项目，优先保障土地和资金要素。
02/15	铜陵义安	2 月 14 日，铜陵市住房公积金管理中心发布通知称，现将该市区缴存单位住房公积金最低缴存基数调整为 2060 元，最低月缴存额为 206 元。枞阳县缴存单位住房公积金最低缴存基数调整为 1870 元，最低月缴存额为 188 元。自 2023 年 3 月 1 日起执行。
02/16	全国	2 月 16 日，国家统计局发布 1 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况。其中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨的城市分别有 36 个和 13 个，比上月分别增加 21 个和 6 个。一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨 0.2%，二手住宅销售价格环比由上月下降 0.5% 转为上涨 0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.3% 转为上涨 0.1%，二手住宅销售价格环比下降 0.3%。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.1%，二手住宅销售价格环比下降 0.4%。
02/16	全国	2 月 15 日，中消协发布 2022 年全国消协组织受理投诉情况分析。其中提到，商品房消费领域的问题尽管经过多年整顿，但依然“痼疾难除”。一是房屋质量问题；二是不符合条件强行交房。如，部分开发

		商在合同约定交房日到来时，楼盘尚未全部完工且不具备交付条件下，为逃避违约责任强行交房；三是开发商强制捆绑销售。如，开发商捆绑销售地下仓储或车位；四是有的精装修房配套家电产品交房时已过或快过“三包”期，开发商拒绝承担“三包”责任；五是交房时实测房屋面积大于合同约定面积，开发商要求消费者补差价引纠纷；六是楼盘烂尾消费者“房财”两空。
02/16	济南	2月16日，济南市2023年房地产企业座谈会成功举办。2023年济南将提高供地标准，严格落实净地要求。大力推行“用地清单制”，认真梳理储备地块资源评估、评价和普查等12项项目建设相关管控等要求，形成一张土地资源用地清单，助力项目“拿地即开工”，持续优化营商环境，提升服务水平，激发市场活力。
02/16	惠州	2月16日，惠州市人民政府办公室发布《惠州市人民政府办公室关于优化房地产调控政策的通知》，惠州市商品房（含新建商品住房和二手住房）限售年限调整为“取得不动产权证满1年方可转让”。
02/16	贺州	2月14日，根据《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》精神，为支持首套住房购房需求，贺州市阶段性调整首套住房商业性个人住房贷款利率下限，调整后利率下限为LPR减40个基点。按照现行LPR，贺州市首套住房商业贷款利率下限将由原来的4.1%下调为3.9%。
02/17	全国	财政部部长刘昆日前在《求是》杂志发表署名文章《更加有力有效实施积极的财政政策》。刘昆介绍，要坚持“开正门、堵旁门”，遏增量、化存量。完善常态化协同监管，坚决禁止变相举债、虚假化债行为。压实地方政府属地责任，紧盯市县加大工作力度，强化隐性债务问责和信息公开。加强地方政府融资平台公司治理，逐步剥离政府融资功能，推动分类转型发展，防范地方国有企业事业单位“平台化”。坚持系统观念，高度警惕产业、金融等领域风险向财政转移集聚，支持做好房地产风险、金融风险等防范处置，牢牢守住不发生系统性风险的底线。
02/17	全国	2月17日，国资委党委书记、主任张玉卓在《学习时报》发表署名文章指出，要突出守牢底线，有效防范化解重大风险。坚持统筹发展和安全，强化底线思维、关联思维，坚持标本兼治、远近结合，着力防范化解各类风险，坚决守住不发生系统性风险底线，以高水平安全保障企业高质量发展。一是抓好重点领域风险防范化解。压实各级企业主体责任，增强风险处置的精准性、有效性，稳妥做好重点领域、重点企业风险处置，强化资产负债率刚性约束，抓好房地产、金融等领域风险防范应对。二是健全风险监测防控机制。动态调整重点管控企业名单，强化业务规范、考核约束、违规追责等联动管控，完善合规管理体系，设立首席合规官，加快打造法治央企。
02/17	北京	北京市规划和自然资源委员会在其官网发布了“拟供应商品住宅用地清单（2023年第一轮）”，清单中项目共计23宗，涉及9个区，土地面积约103公顷，其中，中心城区有11宗53公顷，占比48%。北京市规划自然资源委相关负责人表示，今后除通过中国土地市场网外，还将通过市规划自然资源委该栏目定期发布拟供应项目清单，及时、准确向市场主体公开信息，稳定市场预期，提振市场信心。本次清单中公开了拟供项目辖区、名称、位置、规划用途、用地规模、规划地上建筑面积、出让方式等内容，拟出让时间段为2月16日至5月16日。

资料来源：信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

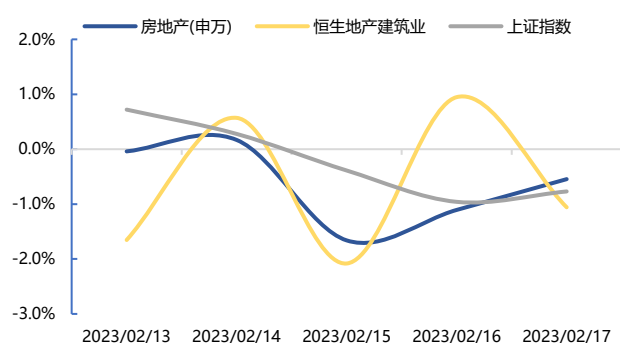
2.1 房地产板块

本周（2023/02/13-2023/02/19）申万房地产指数下跌 3.16%，跑输上证综指 2.03pct，在各类板块中位列第 29/31，恒生地产建筑业指数下跌 3.27%，跑输恒生综指 1.04pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：我爱我家（7.37%）、世荣兆业（5.65%）、鲁商发展（5.55%）、绿景中国地产（5.13%）、中洲控股（4.56%）、金辉控股（3.67%）、合生创展集团（2.58%）、同济科技（2.42%）、空港股份（1.64%）、建发国际集团（0.58%）；

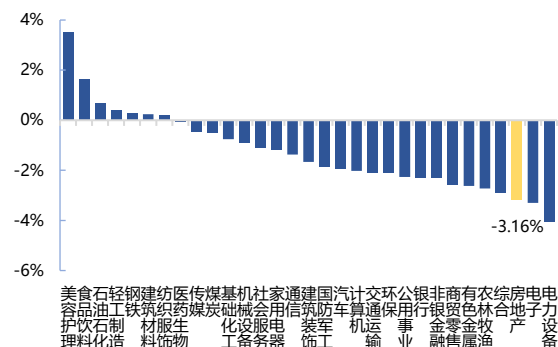
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：易居企业控股（-36.72%）、弘阳地产（-17.17%）、建业地产（-14.29%）、天誉置业（-14.29%）、*ST 松江（-12.79%）、中梁控股（-12.50%）、融信中国（-11.65%）、祥生控股集团（-10.39%）、中骏集团控股（-10.00%）、正荣地产（-9.33%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



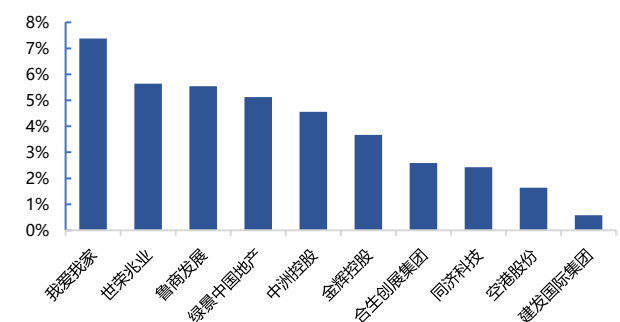
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



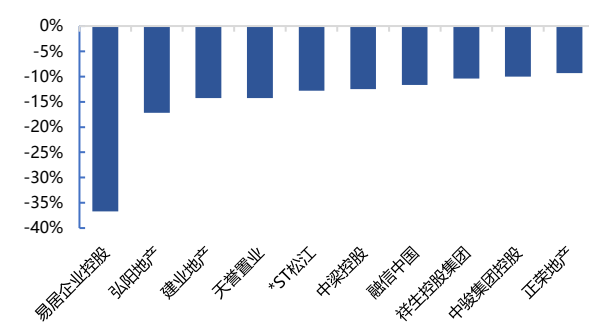
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

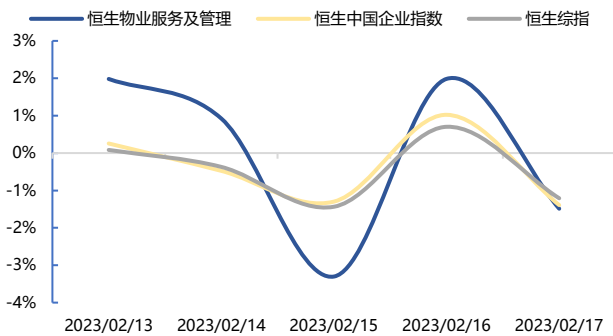
2.2 物业板块

本周（2023/02/13-2023/02/19）恒生物业服务及管理板块下跌 0.01%，跑赢恒生综指 2.21pct，在各类板块中位列第 3/13。

本周涨幅前 8 的物业公司分别为：建发物业（11.26%）、宝龙商业（4.83%）、滨江服务（4.07%）、华润万象生活（3.96%）、金科服务（2.69%）、保利物业（1.39%）、越秀服务（0.82%）、弘阳服务（0.00%）；

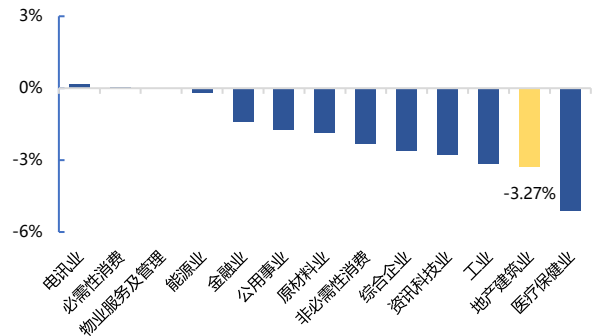
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：佳源服务（-12.50%）、正荣服务（-10.53%）、合景悠活（-3.64%）、第一服务控股（-3.57%）、世茂服务（-3.56%）、星盛商业（-3.06%）、时代邻里（-2.97%）、国锐地产（-2.35%）、旭辉永升服务（-2.23%）、新城悦服务（-2.10%）。

图表 6：本周物业板块行情走势（%）



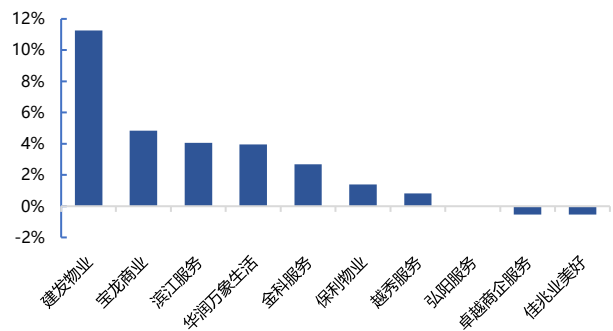
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 7：本周恒生全行业板块涨跌幅（%）



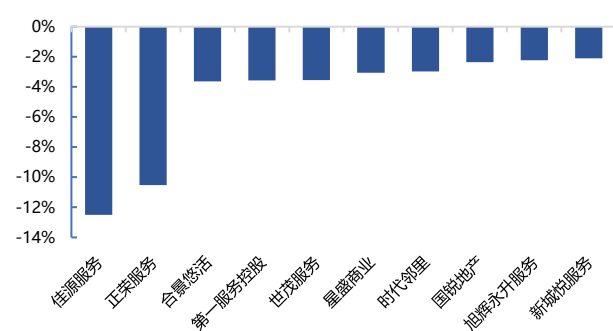
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 8：本周物业股涨幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 9：本周物业股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

2.3 重点公司公告

图表 10：本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
02/13	龙湖集团	1 月实现总合同销售金额 108.3 亿元
02/13	旭辉控股集团	1 月合同销售金额约人民币 50.2 亿元
02/15	保利发展	1 月，签约额 295.45 亿元，同比增加 4.39%
02/15	华侨城	1 月，销售额 19.2 亿元，同比下降 39%
02/15	华润置地	1 月，销售额 160.2 亿元，同比增加 4.9%
02/16	合景泰富集团	1 月，预销售额为 35.61 亿元，同比减少 14.4%
02/16	大悦城	回复深交所关注函，说明业绩由盈转亏、收入与净利润变动趋势不一致等问题
02/16	新华联	回复深交所关注函，说明改善持续经营能力措施等问题
02/17	希慎兴业	1) 2022 年亏损 11.57 亿港元，基本溢利下跌 8.6%；2) 拟派发中期股息每股 1.17 港元，登记日为 3 月 6 日
债券相关		

02/14	金融街	拟发行上限不超 13 亿元中票，申购区间为 3.5%-4.5%
02/15	金融街	拟 2 月 22 日对“22 金融街 MTN001”付息，利率 3.37%
02/15	黑牡丹	全额兑付“22 黑牡丹 SCP002”本息，总额 6.16 亿元
02/16	越秀地产	2023 年第一期公司债券发行规模为不超过 19 亿元
02/16	首开股份	拟发行 39 亿元公司债，用于偿还即将到期公司债本金
02/16	滨江集团	“22 滨江房产 GP001”2 月 25 日到期兑付，利率为 3.55%
02/17	越秀地产	拟发行本金总额最高 50 亿元公司债，上交所已受理
02/17	中梁控股	1) 仍考虑境外债务整体解决方案的条款，尚未订立正式协议；2) 截至 2022 年 12 月 31 日，有息负债总额已压缩至约人民币 272 亿元
02/17	新湖中宝	1) 拟发行不超 30 亿元公司债，用于出资设立纾困房企的合伙企业；2) 注销回购 9040 万股，股份总数减至 85.09 亿股
资金投向		
02/14	同济科技	拟投资设立同杨低碳公司，注册资本 5000 万元
02/14	中新集团	拟合计认缴不超 8000 万元参投铜陵丰睿年晟创业投资合伙企业
股权交易		
02/17	中国奥园	与买方订立该协议，买方有条件同意以现金代价 2.56 亿港元购买奥园健康 29.9% 的股份
02/17	派斯林	拟转让两家子公司 100% 股权，重组尚处于筹划阶段
股东减持		
02/13	新大正	4 名高管及股东共完成减持 0.45% 股份
02/13	济南高新	天业集团持股比例降至 4.80%，不再为持股 5% 以上股东
02/14	新湖中宝	集中竞价减持已回购股份 7505.15 万股，减持比例为 0.87%
02/15	粤泰股份	控股股东及一致行动人所持 8.32% 股份完成司法划转过户，控股股东所持公司股份已全部被司法轮候冻结
02/15	中洲控股	股东深圳资本集团已减持公司 1% 股份
02/16	中洲控股	监事陈星拟集中竞价减持 1.96 万股，占总股本 0.003%
02/16	万通发展	控股股东及其一致行动人累计减持股份达到 1%
02/17	中南建设	1) 中南城投质押股份被动减少 382.66 万股，占公司总股本的 0.1%；2) 回复深交所关注函，在建项目预售回款资金利用效率降低
02/17	合肥城建	吴前求先生减持公司股份共计 4365 股，减持实施完毕
股东减持		
02/17	合肥城建	吴前求先生减持公司股份共计 4365 股，减持实施完毕
人事变动		
02/13	信达地产	叶方明申请辞去监事会主席、监事职务
02/14	金科服务	闫凌阳获委任为财务总监
02/16	新城控股	曲德君辞去公司董事及联席总裁职务
借贷担保		
02/13	首开股份	为温州项目贷款提供担保
02/13	宋都股份	向宋都控股提供的 21.64 亿元担保不存在贷款尚未偿还
02/15	卓朗科技	控股子公司卓朗发展为公司控股子公司江西卓朗数字提供约 1.9 亿元担保
02/15	宋都股份	宋都控股为宋都供应链提供 1.25 亿元担保
02/16	卧龙地产	为间接股东卧龙控股 1.17 亿元融资担保，对外担保累计 3.17 亿元
02/17	济南高新	拟为权属公司济高云溪医谷 5 亿元贷款提供担保
02/17	荣盛发展	公司控股子公司郑州红祝福与华润信托存续合作业务不超过 1.2 亿元，公司控股子公司河南荣佑提供连带责任保证担保
质押/解除质押		
02/13	新湖中宝	控股股东一致行动人合计新增质押 3400 万股
02/14	万业企业	股东上海浦东科技投资有限公司质押 5000 万股本公司股份，占公司总股本比例为 5.37%
02/14	天保基建	控股股东天保控股质押 2.36 亿股

02/14	亚太实业	控股股东兰州亚太之一致行动人兰州太华持有公司的 1108.65 万股股份解除质押，占公司总股本 3.43%
02/15	泰禾集团	股东张旭因借款纠纷质押超 1.3 亿股股份
02/16	中国恒大	恒大物业 134 亿元存款划扣调查公布，中国恒大拟以资产转让抵销欠款
其他公告		
02/13	中迪投资	全资子公司西藏智轩拟接受关联方不超 1000 万元财务资助
02/13	雅生活服务	雅生活与雅居乐修订关联协议，若未能支付应付款项时可以资产抵销
02/13	天地源	下属公司为股东提供总额不超 3 亿借款
02/14	华夏幸福	董事兼联席总裁孟惊因涉嫌违法犯罪被监察部门留置
02/15	新华联	参股公司所持长沙银行 3.46% 股份拍卖完成，由长沙国资 10 亿竞得
02/15	蓝光发展	回复上交所监管工作函：前期投入债权及股权的投资损失预估约 26 亿
02/17	万通发展	收上交所问询函，要求说明是否存在故意延迟披露负面公告情形
02/17	宋都股份	回复上交所问询函：对九个房产项目计提存货跌价准备
02/17	珠江股份	正分析研究上交所《问询函》，拟对《重大资产置换报告书（草案）》进行补充和修订
02/17	福星股份	非公开发行股票申请获得中国证监会受理

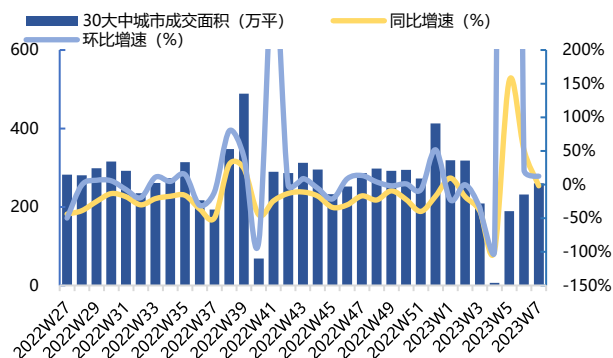
资料来源：Wind，信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

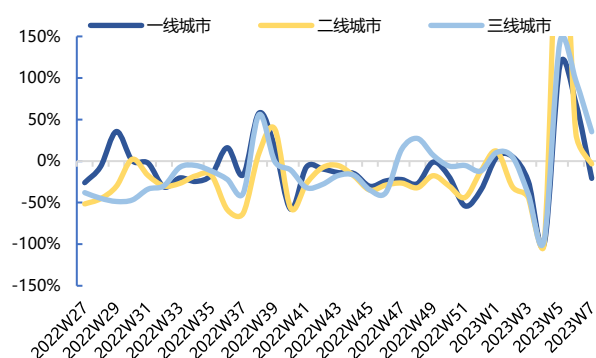
本周（2023/02/11-2023/02/17）新房成交数据：30个大中城新房成交面积260.40万平方米，同比下降1.91%，环比上升12.47%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为62.58/135.72/62.09万平方米，同比变动-2.47%/-3.46%/35.30%，环比变动3.45%/7.48%/38.72%。房价方面，1月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌2.30%，环比下跌0.00%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动2.10%/-1.10%/-3.80%；环比变动0.20%/0.10%/-0.10%。

图表 11：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



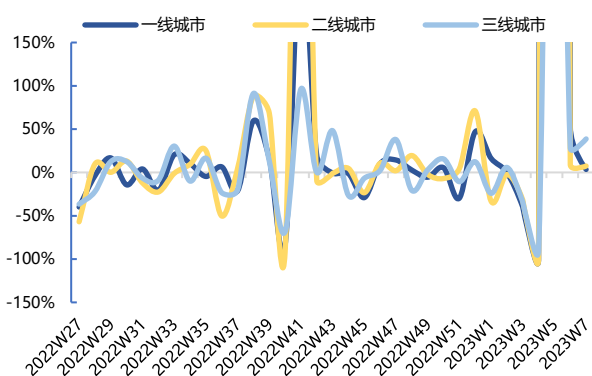
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



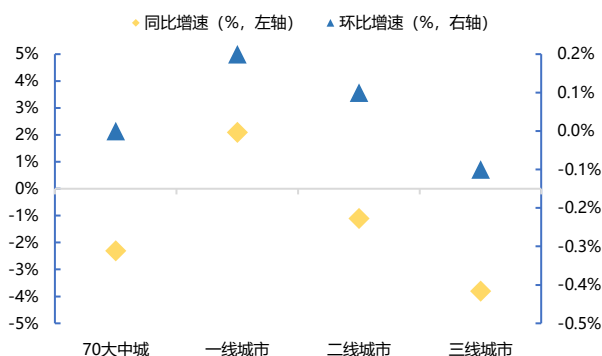
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 13：按城市能级划分商品房成交面积环比增速（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

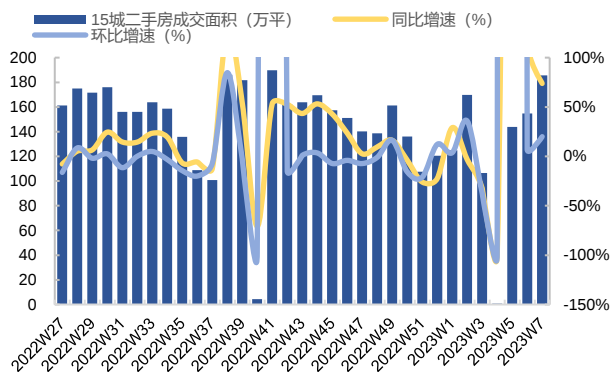
图表 14：2023 年 1 月新建住宅价格和同比及环比增速



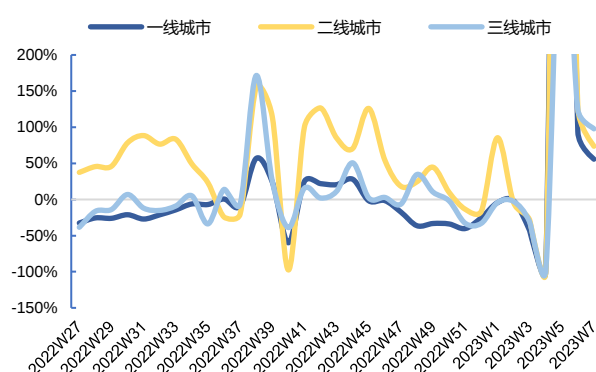
资料来源：Wind，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

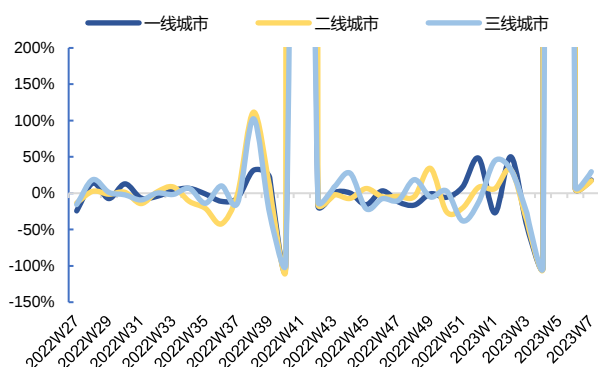
本周（2023/02/11-2023/02/17）二手房成交数据：15城二手房成交面积185.75万平方米，同比上升73.85%，环比上升19.99%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为42.16/101.94/41.64万平方米，同比变动55.72%/73.64%/97.73%，环比变动18.17%/17.17%/29.63%。房价方面，1月70大中城二手房价格指数同比下跌3.80%，环比下跌0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动0.90%/-3.30%/-4.70%；环比变动0.40%/-0.30%/-0.40%。

图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速


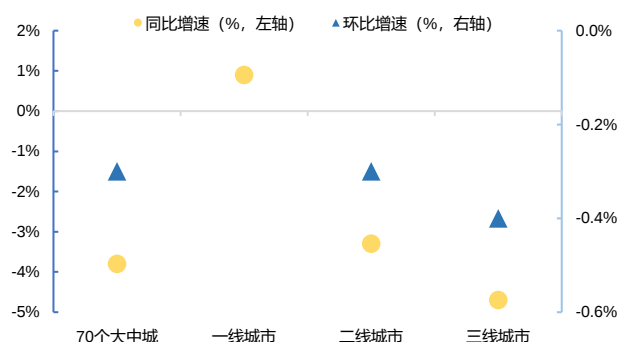
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)


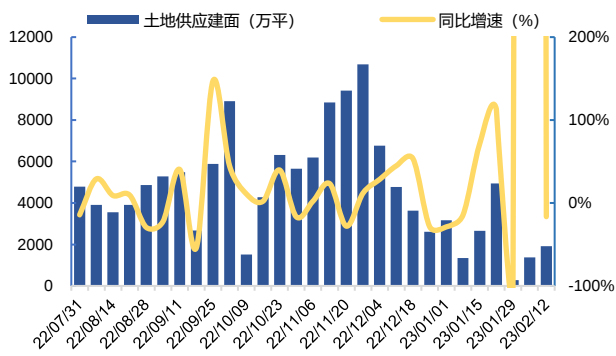
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2023 年 1 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


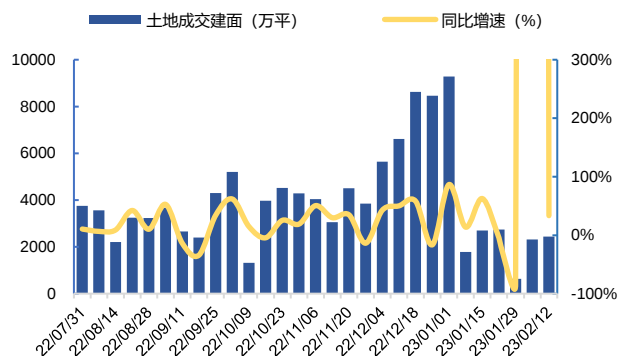
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

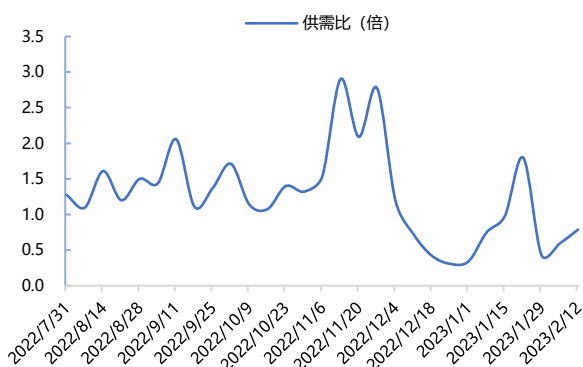
上周 (2023/02/06-2023/02/12) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 1915.87 万平方米, 同比下降 16.51%, 环比上升 39.66%; 土地成交建面 2433.04 万平方米, 同比上升 33.39%, 环比上升 5.23%; 供需比上升为 0.79, 溢价率为 4.16%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 141.91/502.79/1667.40, 同比变动-/-/11045.49%, 供需比分别为 0.42/0.87/0.53, 溢价率分别为 0.00%/0.05%/3.16%。

图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速


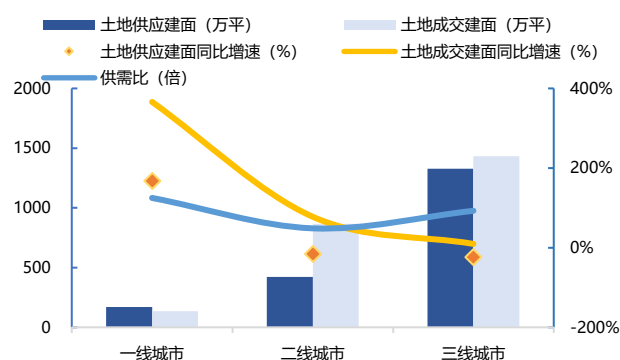
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速


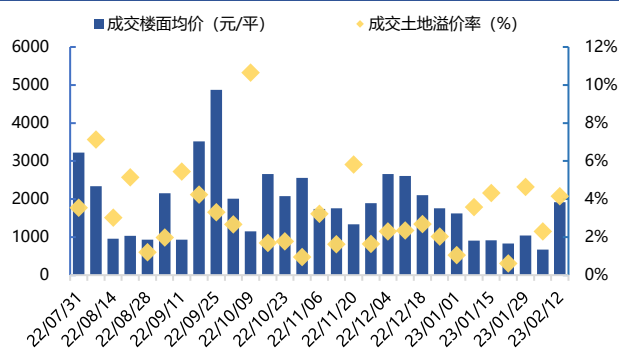
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


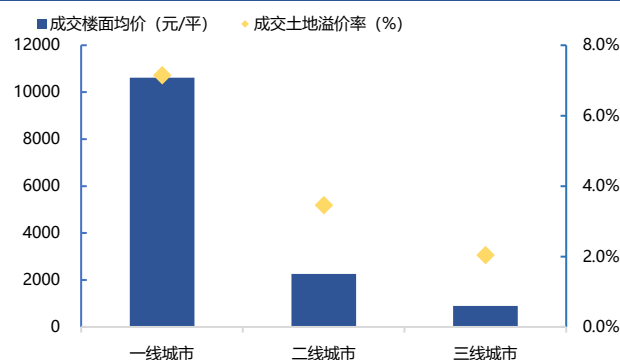
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


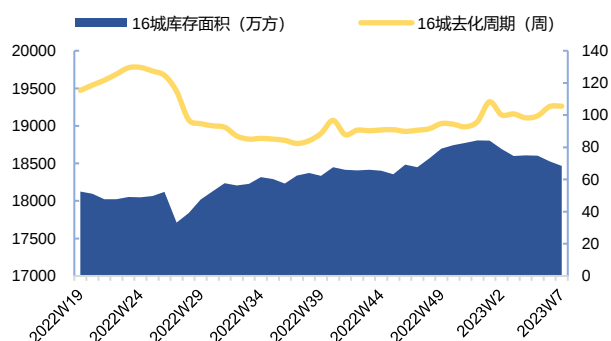
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


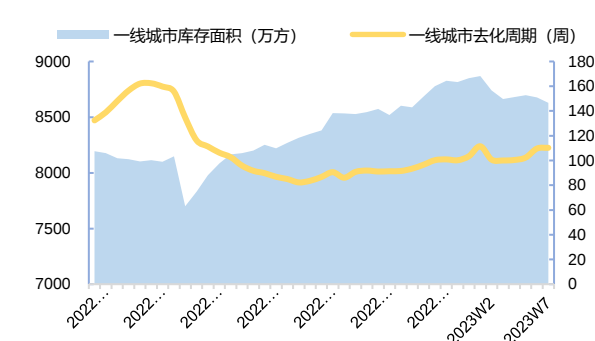
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

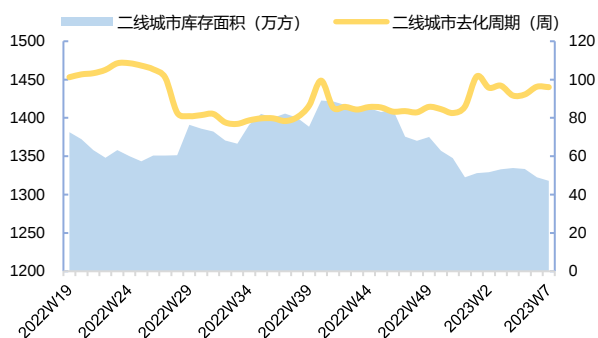
本周 (2023/02/11-2023/02/17) 监测 15 个重点城市库存面积 18468.18 万平方米, 环比上升 0.02%, 去化周期 106.13 周, 较上周延长 0.57 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.01%/-0.23%/-0.23%, 去化周期环比变动 1.07/0.11/2.22 周。

图表 25: 15 城库存面积及去化周期


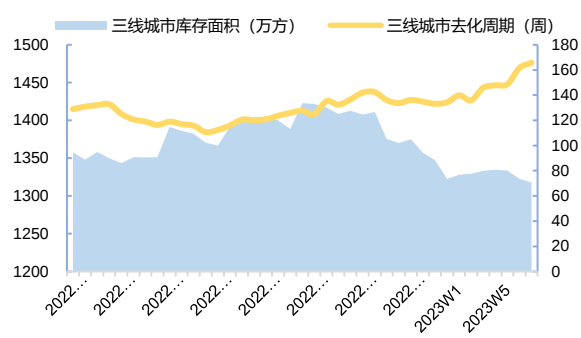
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 26: 一线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27: 二线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 28: 三线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 重点城市库存和去化周期情况

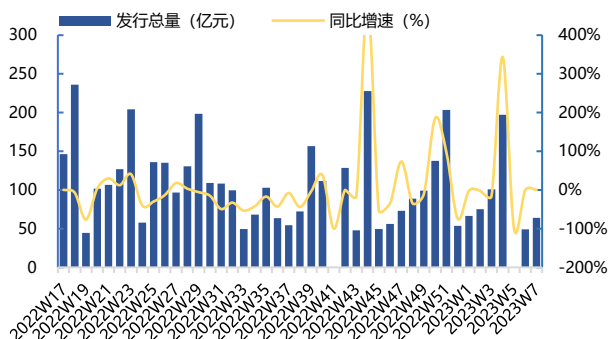
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2645.83	0.40%	37.16	2.22	4.18
上海	2828.42	-0.30%	17.67	180.84	180.67
广州	2228.39	-0.24%	5.92	71.52	70.15
深圳	925.42	0.22%	13.54	161.20	164.64
二线城市					
南京	2869.51	0.02%	15.21	97.15	95.22
苏州	1368.61	0.15%	3.88	195.90	193.95
福州	1352.02	-0.13%	18.11	92.32	90.78
温州	1367.21	0.16%	15.38	263.50	282.44
杭州	834.10	1.79%	5.04	93.39	96.43
宁波	429.74	-1.51%	3.73	36.25	34.80
厦门	304.22	-0.99%	1.40	68.91	73.42
三线城市					
莆田	364.15	-0.33%	3.99	29.91	29.56
宝鸡	655.58	-0.45%	0.25	220.67	222.24
南平	69.90	-0.29%	4.36	234.61	245.47
东营	225.08	0.56%	73.53	182.72	171.98

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

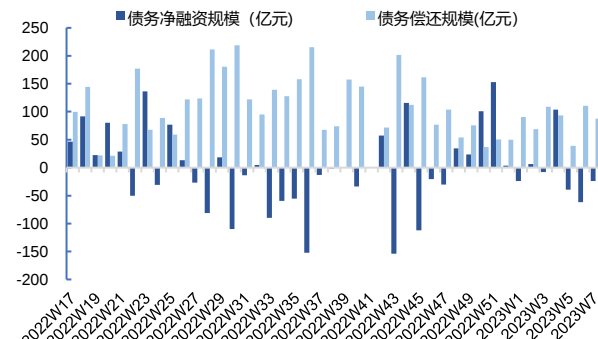
本周（2023/02/13-2023/02/19）房企境内新发债总额为 155.20 亿元，同比上升 21.53%，环比上升 142.50%；债务总偿还量为 23.77 亿元，同比下降 34.36%，环比下降 72.92%；净融资额 131.43 亿元。

图表 30：境内新发债规模及同比增速



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 31：债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源：Wind，信达证券研发中心

4.2 房企融资详情

本周房企共发行 13 笔债券，均为地方国有企业和中央国有企业发行，保利发展发行一笔 25 亿元超短融债券，发行利率为 2.26%。

图表 32：房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
02/14	金融街	拟发行上限不超 13 亿元中票，申购区间为 3.5%-4.5%
02/15	金融街	拟 2 月 22 日对“22 金融街 MTN001”付息，利率 3.37%
02/15	黑牡丹	全额兑付“22 黑牡丹 SCP002”本息，总额 6.16 亿元
02/16	越秀地产	2023 年第一期公司债券发行规模为不超过 19 亿元
02/16	首开股份	拟发行 39 亿元公司债，用于偿还即将到期公司债本金
02/16	滨江集团	“22 滨江房产 CP001”2 月 25 日到期兑付，利率为 3.55%
02/17	越秀地产	拟发行本金总额最高 50 亿元公司债，上交所已受理

资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 33：房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人性质	债券类型
23 粤珠江 SCP003	广州珠江实业集团有限公司	02/17	12.00	0.74		地方国有企业	超短期融资债券
23 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	02/17	9.50	7.00	3.50	地方国有企业	一般公司债
23 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	02/17	9.50	5.00	3.15	地方国有企业	一般公司债
23 首股 02	北京首都开发股份有限公司	02/17	19.50	3.00		地方国有企业	一般公司债
23 首股 01	北京首都开发股份有限公司	02/17	19.50	5.00		地方国有企业	一般公司债
23 金茂 01	上海金茂投资管理集团有限公司	02/16	17.00	5.00	3.80	中央国有企业	一般公司债
23 保利发展 CP001	保利发展控股集团股份有限公司	02/16	25.00	0.74	2.26	中央国有企业	一般短期融资券
23 金融街 MTN002	金融街控股股份有限公司	02/15	13.00	5.00	3.67	地方国有企业	一般中期票据
23 联发集 MTN001	联发集团有限公司	02/14	8.20	6.00	4.98	地方国有企业	一般中期票据
23 兆润投资 MTN001	苏州工业园区兆润投资控股集团	02/13	10.00	3.00	3.35	地方国有企业	一般中期票据
23 苏州高技 SCP003	苏州新区高新技术产业	02/13	2.00	0.12	2.29	地方国有企业	超短期融资债券

23 粤珠江 SCP002	广州珠江实业集团有限公司	02/13	10.00	0.74	3.73	地方国有企业	超短期融资债券
---------------	--------------	-------	-------	------	------	--------	---------

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4.3 房企信用情况

图表 34: 房企最新负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体 评级
		对象	事件类别	发生 日期	债券 只数	债券余额 (亿元)	债券 只数	债券余额 (亿元)	
本周暂无房企发生负面事件									

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整

发布日期	发行人	评级机构	评级变动	展望变动	评级	展望	上期评级	上期展望
2 月 17 日	中骏集团控股有限公司	标普	评级下调	维持	B3	负面	B2	负面

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

风险因素

政策风险: 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

市场风险: 房地产市场销售情况恢复程度不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获 2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016 年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiuyue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华北区销售	樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com
华北区销售	秘侨	18513322185	miqiao@cindasc.com
华北区销售	李佳	13552992413	lijia1@cindasc.com
华北区销售	张斓夕	18810718214	zhanglanxi@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
华东区销售	李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
华东区销售	孙僮	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	贾力	15957705777	jiali@cindasc.com
华东区销售	石明杰	15261855608	shimingjie@cindasc.com
华东区销售	曹亦兴	13337798928	caoyixing@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
华南区销售	胡洁颖	13794480158	hujieying@cindasc.com
华南区销售	郑庆庆	13570594204	zhengqingqing@cindasc.com
华南区销售	刘莹	15152283256	liuying1@cindasc.com
华南区销售	蔡静	18300030194	caijing1@cindasc.com
华南区销售	聂振坤	15521067883	niezhenkun@cindasc.com

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司（以下简称“信达证券”）具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	买入 ：股价相对强于基准 20% 以上；	看好 ：行业指数超越基准；
	增持 ：股价相对强于基准 5%~20%；	中性 ：行业指数与基准基本持平；
	持有 ：股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡 ：行业指数弱于基准。
	卖出 ：股价相对弱于基准 5% 以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。