

房地产行业周观点

节后销售逐渐修复，房价企稳趋势渐显

超配

核心观点

近期核心观点：

节后销售逐渐修复，但房企现金流压力未解，高层对房地产的支持态度愈发明确，雷不会爆，基本面磨底会继续，我们认为，后续需求端政策跟进力度无须担忧，可静待居民和房企信心重筑。

我们看好三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。核心推荐越秀地产、保利发展、招商积余。

市场表现回顾：

板块方面，2023.2.13-2023.2.17期间，房地产指数（中信）下跌3.25%，沪深300指数下跌1.75%，房地产板块跑输沪深300指数1.5个百分点，位居所有行业第27位。近一个月，房地产指数（中信）下跌1.88%，沪深300指数下跌2.32%，房地产板块跑赢沪深300指数0.44个百分点。近半年，房地产指数（中信）下跌0.99%，沪深300指数下跌4.33%，房地产板块跑赢沪深300指数3.34个百分点。

个股方面，2023.2.13-2023.2.17期间，14只个股上涨，123只个股下跌，1只个股持平，占比分别为10%、89%、1%。涨跌幅居前5位的个股为：天润数娱、世荣兆业、鲁商置业、*ST宏盛、中洲控股，居后5位的个股为：*ST松江、深振业A、新城控股、大港股份、万方发展。

行业数据跟踪：

从日频数据跟踪来看，销售恢复至节前水平。2023年截至2月17日，30城商品房成交面积1427万m²，同比-22%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域的商品房成交面积累计同比分别为-27%、-31%、-16%、-5%；一线城市、二线城市、三线城市的商品房成交面积累计同比分别为-16%、-24%、-24%。

从统计局70城住宅销售价格来看，房价企稳趋势渐显。2023年1月，70个大中城市新建商品住宅销售价格同比-2.3%，环比0.0%；二手住宅销售价格同比-3.8%，环比-0.3%。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。

行业政策要闻：

①北京、上海、浙江杭州、浙江宁波、四川成都、广西南宁等多地银行放宽房贷还款年龄上限。②深圳整顿经营贷置换房贷，部分银行暂停接单、延缓审批。③贵阳降低个人住房消费门槛，鼓励引导执行首房首付20%。④海南调整二手房住房公积金贷款价格认定标准，并回应个人公积金贷款资产证券化仍在调研阶段。⑤吉林市提高住房公积金最高贷款额度至70万元，延长存量房贷龄至30年。

风险提示：

1、后续政策落地效果不及预期；2、疫情等因素致行业基本面超预期下行；3、房企信用风险事件超预期冲击。

行业研究 · 行业周报

房地产

超配 · 维持评级

证券分析师：任鹤

010-88005315

renhe@guosen.com.cn

S0980520040006

证券分析师：王粤雷

0755-81981019

wangyuele@guosen.com.cn

S0980520030001

证券分析师：王静

021-60893314

wangjing20@guosen.com.cn

S0980522100002

市场走势



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

相关研究报告

《房地产行业周观点-节后销售同比降幅迅速收窄，1月房企非银融资环比回落》——2023-02-13
 《房地产行业周观点-销售磨底静待信心重筑，北京“一区一策”释放积极信号》——2023-02-06
 《2023年1月房地产数据点评-市场表现平淡，静待信心重筑》——2023-02-03
 《北京市政府工作报告重点任务清单地产部分点评-“一区一策”释放积极信号，北京郊区或现边际放松》——2023-02-03
 《房地产行业2023年2月投资策略-销售底部确认但复苏缓慢，政策跟进力度无需担忧》——2023-01-31

内容目录

近期核心观点.....	4
市场表现回顾.....	4
行业数据跟踪.....	5
行业政策要闻.....	8

图表目录

图 1: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较.....	4
图 2: 近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较.....	4
图 3: A 股各行业过去一期涨跌排名 (2023. 2. 13-2023. 2. 17)	4
图 4: 涨跌幅前五个股.....	5
图 5: 板块上涨、下跌及持平家数.....	5
图 6: 30 城商品房单日成交面积 (万 m ²), 2023.....	5
图 7: 30 城商品房累计成交面积同比, 2023.....	5
图 8: 历年 30 城商品房单日成交面积 (万 m ²)	6
图 9: 历年 30 城商品房累计成交面积 (万 m ²)	6
图 10: 30 城商品房单日成交区域结构, 2023.....	6
图 11: 30 城分区域商品房累计成交面积同比, 2023.....	6
图 12: 30 城商品房单日成交能级结构, 2023.....	6
图 13: 30 城分能级商品房累计成交面积同比, 2023.....	6
图 14: 70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比.....	7
图 15: 70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比.....	7
图 16: 各能级城市新建商品住宅销售价格同比.....	7
图 17: 各能级城市新建商品住宅销售价格环比.....	7
图 18: 70 个大中城市二手住宅销售价格同比.....	8
图 19: 70 个大中城市二手住宅销售价格环比.....	8
图 20: 各能级城市二手住宅销售价格同比.....	8
图 21: 各能级城市二手住宅销售价格环比.....	8
表 1: 近期行业政策一览 (2023. 2. 11-2023. 2. 18)	8

近期核心观点

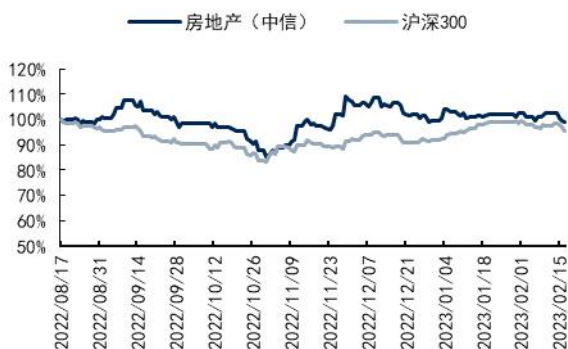
节后销售逐渐修复，但房企现金流压力未解，高层对房地产的支持态度愈发明确，雷不会爆，基本面磨底会继续，我们认为，后续需求端政策跟进力度无须担忧，可静待居民和房企信心重筑。

我们看好三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。核心推荐越秀地产、保利发展、招商积余。

市场表现回顾

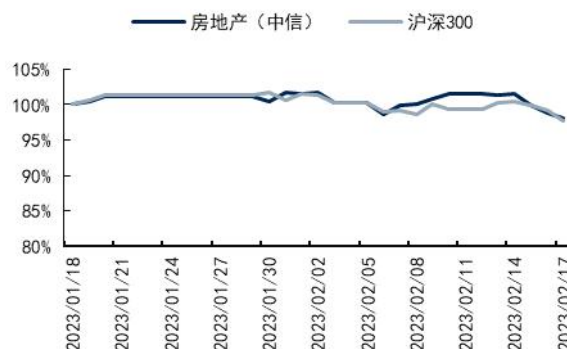
板块方面，2023. 2. 13-2023. 2. 17 期间，房地产指数（中信）下跌 3. 25%，沪深 300 指数下跌 1. 75%，房地产板块跑输沪深 300 指数 1. 5 个百分点，位居所有行业第 27 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 1. 88%，沪深 300 指数下跌 2. 32%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 0. 44 个百分点。近半年，房地产指数（中信）下跌 0. 99%，沪深 300 指数下跌 4. 33%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 3. 34 个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



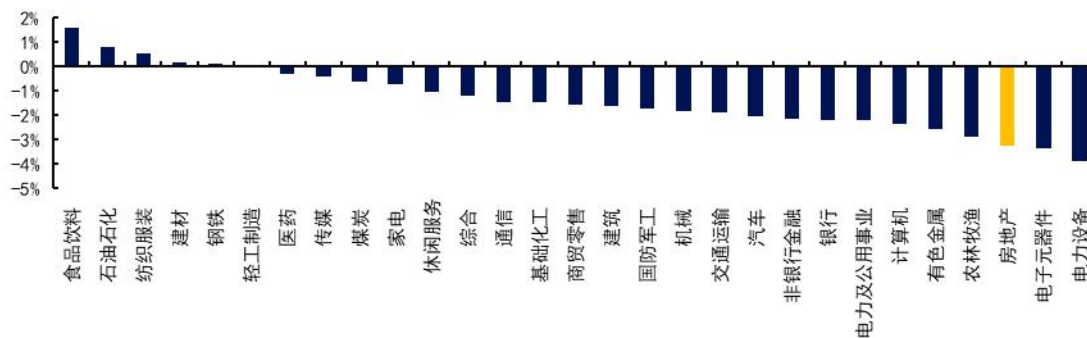
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图2：近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

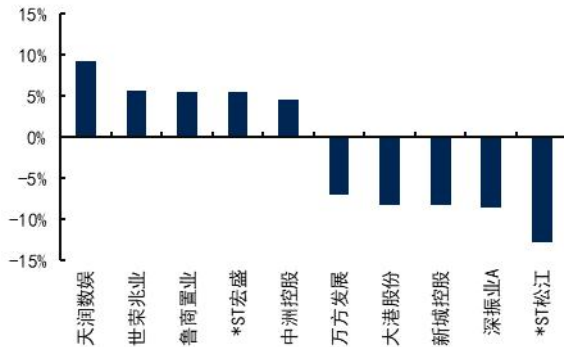
图3：A 股各行业过去一期涨跌排名（2023. 2. 13-2023. 2. 17）



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

个股方面，2023. 2. 13-2023. 2. 17 期间，14 只个股上涨，123 只个股下跌，1 只个股持平，占比分别为 10%、89%、1%。涨跌幅居前 5 位的个股为：天润数娱、世荣兆业、鲁商置业、*ST 宏盛、中洲控股，居后 5 位的个股为：*ST 松江、深振业 A、新城控股、大港股份、万方发展。

图4：涨跌幅前五个股



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图5：板块上涨、下跌及持平家数

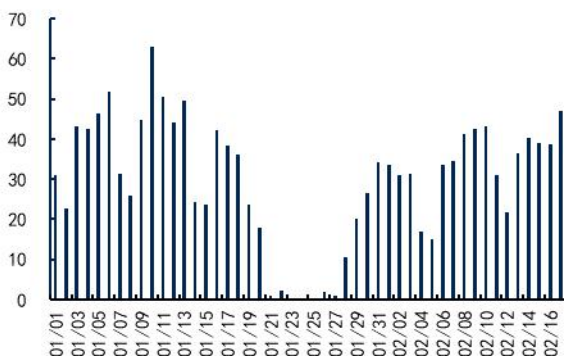


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

行业数据跟踪

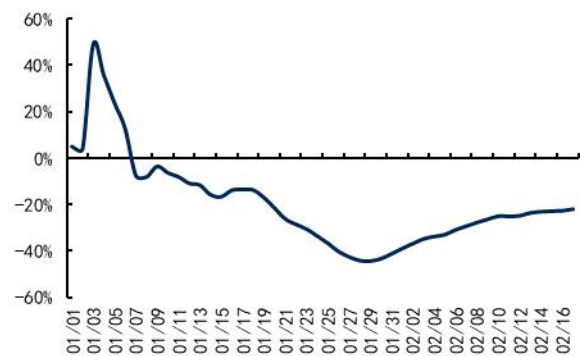
从日频数据跟踪来看，销售恢复至节前水平。2023 年截至 2 月 17 日，30 城商品房成交面积 1427 万 m^2 ，同比-22%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域的商品房成交面积累计同比分别为-27%、-31%、-16%、-5%；一线城市、二线城市、三线城市的商品房成交面积累计同比分别为-16%、-24%、-24%。

图6：30 城商品房单日成交面积（万 m^2 ），2023



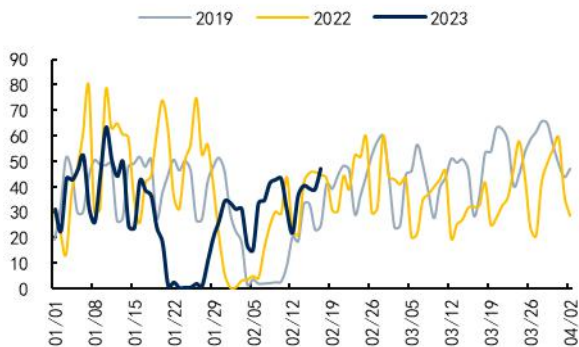
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图7：30 城商品房累计成交面积同比，2023



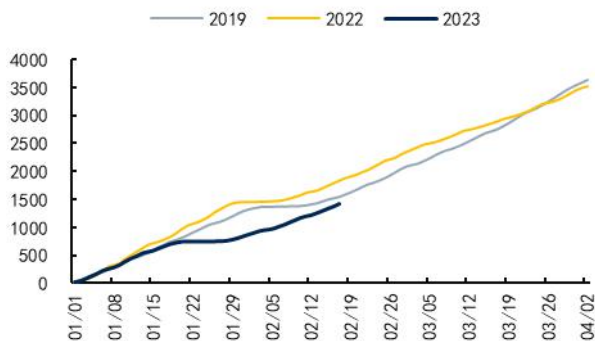
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 历年 30 城商品房单日成交面积 (万 m²)



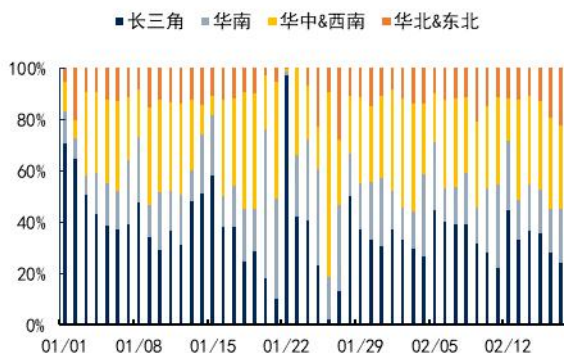
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 历年 30 城商品房累计成交面积 (万 m²)



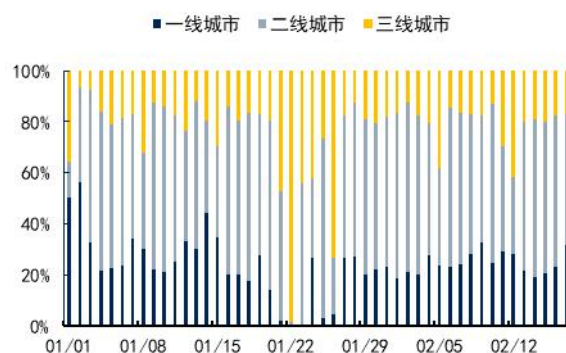
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 30 城商品房单日成交区域结构, 2023



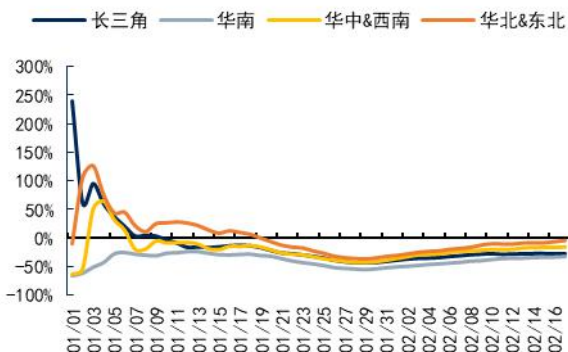
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 30 城分区域商品房累计成交面积同比, 2023



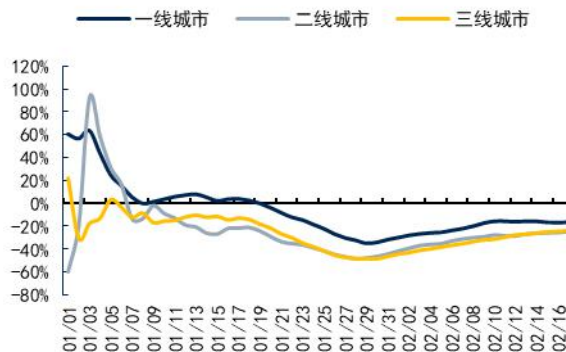
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 30 城商品房单日成交能级结构, 2023



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 30 城分能级商品房累计成交面积同比, 2023

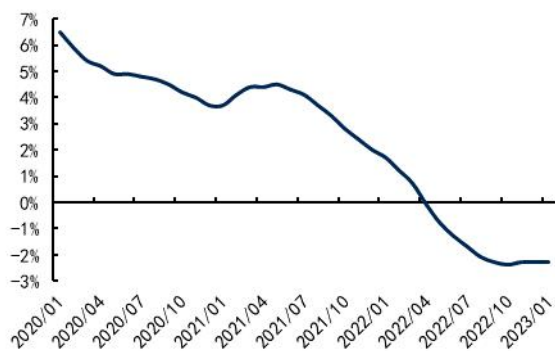


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

从统计局 70 城住宅销售价格来看，房价企稳趋势渐显。2023 年 1 月，70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比-2.3%，环比 0.0%；二手住宅销售价格同比-3.8%，环比-0.3%。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。

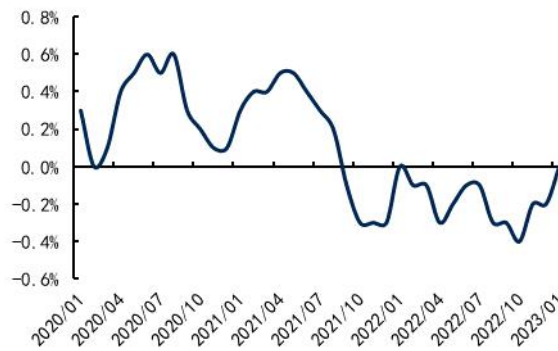
- ◆ 一线城市：新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为上涨 0.2%；二手住宅销售价格环比由上月下降 0.5%转为上涨 0.4%。
- ◆ 二线城市：新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.3%转为上涨 0.1%；二手住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点。
- ◆ 三线城市：新建商品住宅销售价格环比下降 0.1%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点；二手住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅与上月相同。

图14：70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比



资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图15：70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比



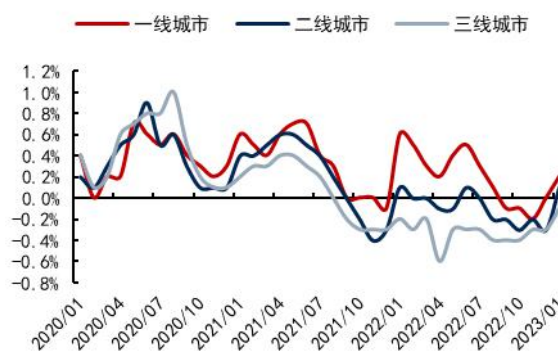
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图16：各能级城市新建商品住宅销售价格同比



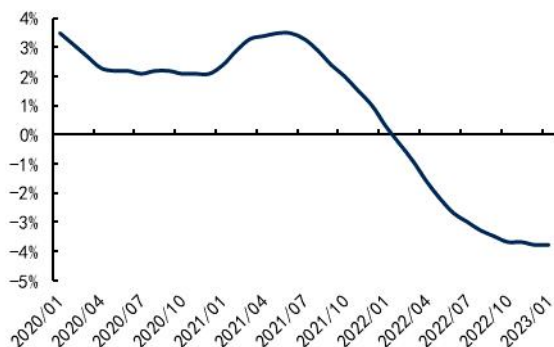
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图17：各能级城市新建商品住宅销售价格环比



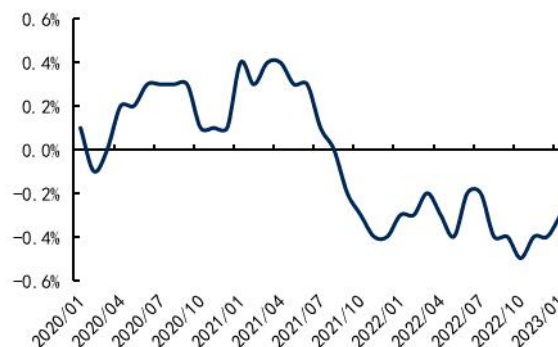
资料来源：国家统计局、Wind，国信证券经济研究所整理

图18: 70 个大中城市二手住宅销售价格同比



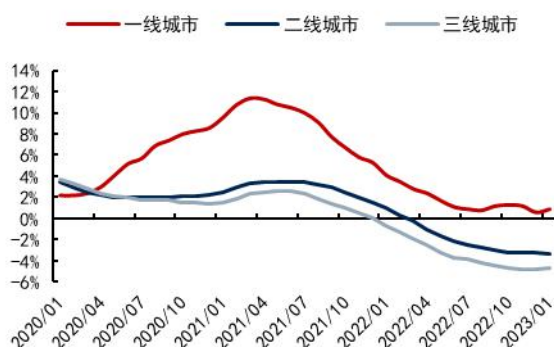
资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图19: 70 个大中城市二手住宅销售价格环比



资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图20: 各能级城市二手住宅销售价格同比



资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

图21: 各能级城市二手住宅销售价格环比



资料来源: 国家统计局、Wind, 国信证券经济研究所整理

行业政策要闻

2023. 2. 11-2023. 2. 18 期间, 行业政策要闻主要包括以下内容: ①北京、上海、浙江杭州、浙江宁波、四川成都、广西南宁等多地银行放宽房贷还款年龄上限。②深圳整顿经营贷置换房贷, 部分银行暂停接单、延缓审批。③贵阳降低个人住房消费门槛, 鼓励引导执行首房首付 20%。④海南调整二手房住房公积金贷款价格认定标准, 并回应个人公积金贷款资产证券化仍在调研阶段。⑤吉林市提高住房公积金最高贷款额度至 70 万元, 延长存量房房龄至 30 年。

表1: 近期行业政策一览 (2023. 2. 11-2023. 2. 18)

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	2月13日	贵州贵阳	《贵阳贵安促进房地产领域健康发展若干措施的通知》	1、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。贵阳市人民政府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。 2、完善房地产企业“白名单”制度。对近 3 年在本地注册 (按区域公司认定) 且满足项目在建或有新增拿地、房屋年度销售面积任一年在贵阳贵安排名前 30 名、无重大安全事故、无返现等违规销售行为、无税务处罚记录、无未处理的商品房烂尾项目、无重大社会负面影响的房地产企业; 对修文、息烽、开阳县未进入贵阳贵安销售面积排名前 30 名, 其他条件均符合的房地产企业; 对属地有重	贵阳市人民政府

- 大贡献的房地产企业，经属地政府审核推荐，报贵阳贵安市级住建部门同意后，可纳入房地产企业“白名单”，并作为贵阳贵安市区政府及行业主管部门重点纾困帮扶企业、银行保函试点企业的依据。
- 2 2月14日 海南省 调整公积金贷款二手房房价认定标准
- 1、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海南省住房公积金房价、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”）金管理中心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。”
- 3 2月14日 吉林省 关于延长阶段性支持政策实施时间和调整相关贷款政策的通知
- 1、《通知》提出，提高个人住房公积金最高贷款额度，单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为50万元，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度为70万元。放宽住房公积金贷款缴存条件，缴存职工连续、正常、足额缴存住房公积金6个月（含）以上的，即可申请住房公积金贷款。同时，降低住房公积金贷款首付比例，职工购买新建商品住房，首次申请住房公积金贷款的，首付比例不低于20%。
- 2、《通知》还提高了住房公积金贷款账户余额最低认定额度以及租房提取额度。住房公积金贷款额度不得高于借款人及其配偶住房公积金账户余额之和的10倍；账户余额不足3万元的按3万元计算，可贷款额度提高至30万元。无房且租房的住房公积金缴存职工，符合租房提取条件的，提取额度在现行额度基础上，上浮50%。
- 3、《通知》优化了住房公积金贷款条件。职工申请住房公积金贷款时不得有尚未结清的住房公积金贷款。职工如有未结清的其他贷款或担保，其未结清贷款或担保的额度纳入借款人还款能力审核，确定实际住房公积金贷款额度。
- 4、另外，存量房龄限制延长至30年，贷款年限与房龄之和不得超过40年，且贷款终止日期不能大于存量房土地使用终止日期。
- 4 2月15日 海南省 个人公积金贷款资产证券化还在调研阶段
- 1、2月15日，针对海南省住房公积金管理局官网上已找不到公积金贷款证券化海南省住房公积金征求意见稿的问题，据海南省住房公积金管理局相关工作人员对外回应称，该政策管理中心策还在调研阶段，相关文件已经（从官网上）撤回。
- 2、在不久前的2月13日，海南省住房公积金管理局发布《海南省住房公积金个人住房贷款资产证券化管理办法（征求意见稿）》（简称“《公积金贷款资产证券化管理办法》”）和《海南省住房公积金个人住房贴息贷款管理办法（征求意见稿）》（简称“《贴息贷款管理办法》”），公开向社会征求意见。
- 3、《公积金贷款资产证券化管理办法》显示，住房公积金个人住房贷款资产证券化，是海南省住房公积金管理局作为发起机构，将个人住房贷款资产信托给受托机构，由受托机构以资产支持证券的形式向投资机构发行受益证券，用该资产所产生的现金支付资产支持证券收益的资金筹措使用的管理活动。也就是说，将住房公积金个人住房贷款包装成证券产品，进行上市流通，进而实现盘活，增加公积金贷款来源。
- 4、同时，《贴息贷款管理办法》指出，“贴息贷款”是指海南省住房公积金管理局委托商业银行及农村信用社利用受委托银行自有资金向同时符合住房公积金个人住房贷款及受委托银行个人住房商业贷款条件的借款人发放的贷款。借款人按照公积金贷款利率支付利息，商业贷款利率高于公积金贷款利率产生的利息差额由公积金管理局贴息。简单来说，“贴息贷款”就是个人申请公积金贷款时，由商业银行出钱贷款，高出公积金利息部分，由公积金管理局承担。
- 5 2月15日 广东深圳 出手整顿经营贷转贷，部分银行暂停接单、延缓审批
- 深圳市场传出消息，因近期低成本经营贷置换房贷操作增多，监管已经约谈部分深圳市银保监局银行，要求加强合规审查。财联社记者从多家银行处求证了解到，确有部分银行上周五（2月10日）接到要求，暂停审批存量房贷用户的经营贷转贷申请。有银行表示已无法接单，要“过段时间”才能办理此类业务，有银行则表示目前仍可接单。另外记者了解到，对疑似利用经营贷置换房贷的提前还贷申请，一些银行也开始采取更严格的合规审批流程，这将延缓审批的进度和通过率。
- 6 2月16日 北京、上海、浙江、杭州、浙江宁波、四川成都、广西南宁 “接力贷”重现，多地放宽房贷还款年龄上限
- 1、北京：中信银行北京分行相关人士告诉新京报贝壳财经记者，该行住房按揭各地的部分银行贷款项下的借款人年龄与授信期限之和最长不超过80年；
- 2、上海：目前多数银行规定的房贷到期年龄上限是70岁或75岁，近期有报道称，包括交通银行、兴业银行在内的部分银行将贷款人的可贷“年龄+期限”放宽至80岁；
- 3、浙江杭州：贝壳财经披露，已有两家城商行延长贷款年龄至75周岁，宁波两家银行将房贷年龄期限提升至最高80周岁；
- 4、浙江宁波：宁波有个别银行于近期调整房贷政策，将“年龄+年限”之和提升到最高80岁；
- 5、四川成都：成都一名房产中介称，成都目前主流的操作为“年龄+年限”之和不得超过70岁，有银行允许条件较好的购房者延至75岁；
- 6、广西南宁：2月15日晚，建发房产发出一幅重磅海报，宣布与南宁合作银行将住房按揭贷款年龄加贷贷款期限放宽，子女作为共同借款人，最长可贷至100岁。海报内容涉及南宁建发房产旗下的10个楼盘和其合作的银行。

资料来源：各地政府官网、国信证券经济研究所整理

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

类别	级别	说明
股票 投资评级	买入	股价表现优于市场指数 20%以上
	增持	股价表现优于市场指数 10%-20%之间
	中性	股价表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	卖出	股价表现弱于市场指数 10%以上
行业 投资评级	超配	行业指数表现优于市场指数 10%以上
	中性	行业指数表现介于市场指数 $\pm 10\%$ 之间
	低配	行业指数表现弱于市场指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层

邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层

邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层

邮编：100032