

房地产行业周观点

地产销售持续复苏，因城施策力度未松

超配

核心观点

近期核心观点：

春节后销售复苏明显、土地市场回温、房企融资也逐渐修复，高层对房地产的支持态度愈发明确，放松政策频出，我们认为今年楼市“金三银四”可期，房地产板块将迎来销售复苏和政策放松的共振。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，2023.2.27-2023.3.3期间，房地产指数（中信）上涨0.85%，沪深300指数上涨1.71%，房地产板块跑输沪深300指数0.86个百分点，位居所有行业第18位。近一个月，房地产指数（中信）下跌1.66%，沪深300指数下跌1.56%，房地产板块跑输沪深300指数0.1个百分点。近半年来，房地产指数（中信）上涨0.93%，沪深300指数上涨1.27%，房地产板块跑输沪深300指数0.34个百分点。

个股方面，2023.2.27-2023.3.3期间，92只个股上涨，37只个股下跌，9只个股持平，占比分别为67%、27%、7%。涨跌幅居前5位的个股为：祥源文化、华发股份、ST慧球、北京城建、泰禾集团，居后5位的个股为：乾景园林、海航投资、万方发展、深赛格、ST新梅。

行业数据跟踪：

从城市维度，从日频数据跟踪来看，销售逐渐复苏。2023年截至3月3日，30城商品房成交面积2088万㎡，同比-14%；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-23%、-18%、-7%、+4%；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-14%、-16%、-10%。

从房企维度，根据克而瑞百强房企销售榜单，2023年2月单月，百强房企全口径销售额5184亿元，单月同比+11.8%，自2021年6月以后时隔20个月重新回正。2023年1-2月，百强房企累计全口径销售额9179亿元，同比-12.5%，较上期降幅收窄19.3个百分点。

行业政策要闻：

①河南漯河、江苏宿迁、河南驻马店、浙江义乌、浙江温州瑞安、陕西省出台多条房地产新政，支持房地产市场平稳健康发展。②江苏南京、河北保定雄安新区、安徽合肥、江苏南京出台多条公积金贷款优化措施。③辽宁沈阳、福建厦门出台向多子女家庭倾斜的住房政策。④四川省、广东珠海调整优化落户政策。⑤广东深圳“人才房”项目放宽申请条件。⑥2023年政府工作报告中提到今年工作重点包括有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

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

wangyuelei@guosen.com.cn

S0980520030001

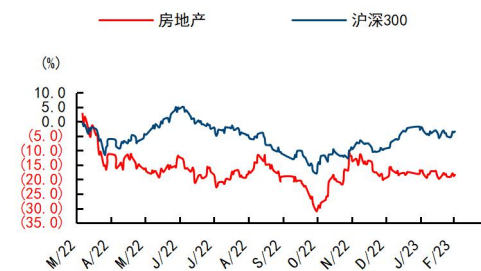
证券分析师：王静

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

《2023年2月房地产数据点评-市场逐渐回暖，“金三银四”可期》——2023-03-02

《房地产行业2023年3月投资策略暨年报前瞻-节后销售复苏，板块业绩承压》——2023-02-28

《房地产行业周观点-新房销售逐渐复苏，土地溢价率明显提升》——2023-02-27

《不动产私募基金试点方案点评-激活存量不动产市场需求，助力房企优化资产负债表》——2023-02-21

《房地产行业周观点-节后销售逐渐修复，房价企稳趋势渐显》——2023-02-20

内容目录

1. 近期核心观点.....	4
2. 市场表现回顾.....	4
2.1 板块方面，上周房地产板块涨幅位居所有行业第 18 位.....	4
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 67%、27%、7%.....	5
3. 行业数据跟踪.....	5
3.1 从城市维度，30 城商品房成交同比逐渐修复.....	5
3.2 从房企维度，百强房企销售额单月同比回正.....	7
4. 行业政策要闻.....	7
5. 风险提示.....	10

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. 27-2023. 3. 3)	5
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.....	6
图 7: 30 城商品房累计成交面积同比, 2023.....	6
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.....	7
图 13: 30 城分能级商品房累计成交面积同比, 2023.....	7
图 14: 百强房企单月销售额及当年累计同比.....	7
图 15: 百强房企单月销售额同比.....	7
表 1: 近期行业政策一览 (2023. 2. 26-2023. 3. 5)	8

1. 近期核心观点

春节后销售复苏明显、土地市场回温、房企融资也逐渐修复，高层对房地产的支持态度愈发明确，放松政策频出，我们认为今年楼市“金三银四”可期，房地产板块将迎来销售复苏和政策放松的共振。

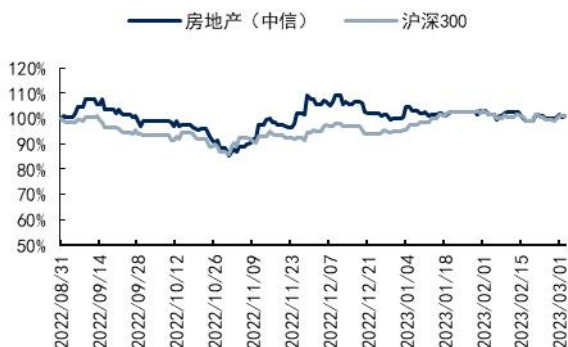
看好三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。核心推荐越秀地产、保利发展、招商积余。

2. 市场表现回顾

2.1 板块方面，上周房地产板块涨幅位居所有行业第 18 位

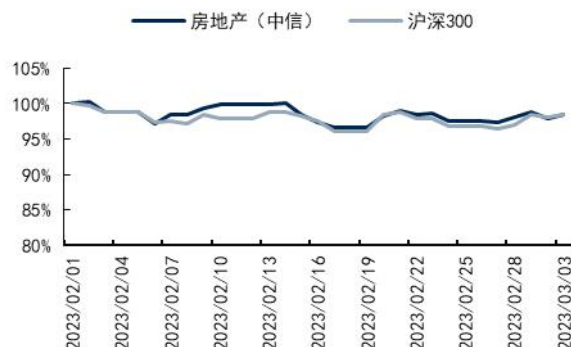
2023. 2. 27-2023. 3. 3 期间，房地产指数（中信）上涨 0.85%，沪深 300 指数上涨 1.71%，房地产板块跑输沪深 300 指数 0.86 个百分点，位居所有行业第 18 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 1.66%，沪深 300 指数下跌 1.56%，房地产板块跑输沪深 300 指数 0.1 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）上涨 0.93%，沪深 300 指数上涨 1.27%，房地产板块跑输沪深 300 指数 0.34 个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较



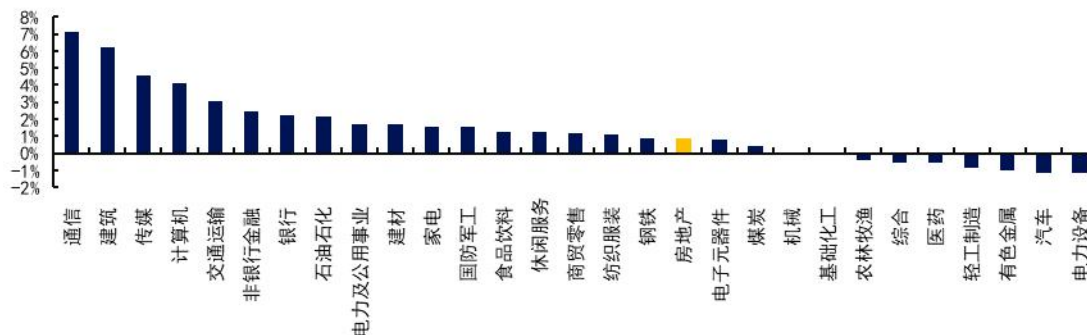
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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 (2023.2.27-2023.3.3)

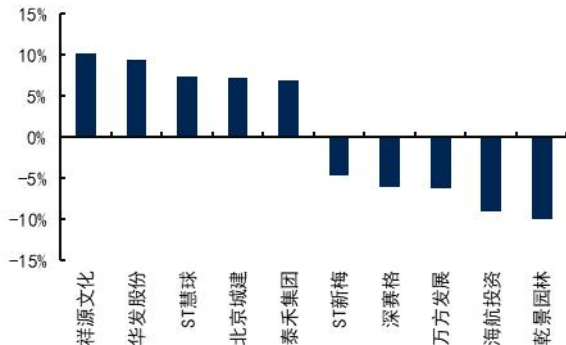


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面, 上涨、下跌、持平占比分别为 67%、27%、7%

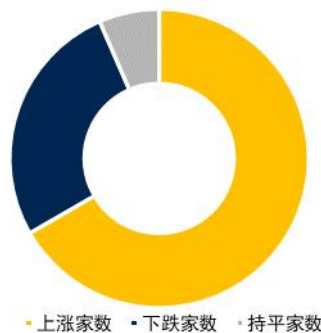
2023.2.27-2023.3.3期间, 92 只个股上涨, 37 只个股下跌, 9 只个股持平, 占比分别为 67%、27%、7%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 祥源文化、华发股份、ST 慧球、北京城建、泰禾集团, 居后 5 位的个股为: 乾景园林、海航投资、万方发展、深赛格、ST 新梅。

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



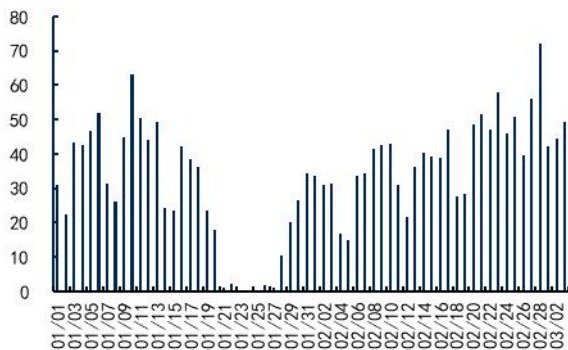
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

3. 行业数据跟踪

3.1 从城市维度, 30 城商品房成交同比逐渐修复

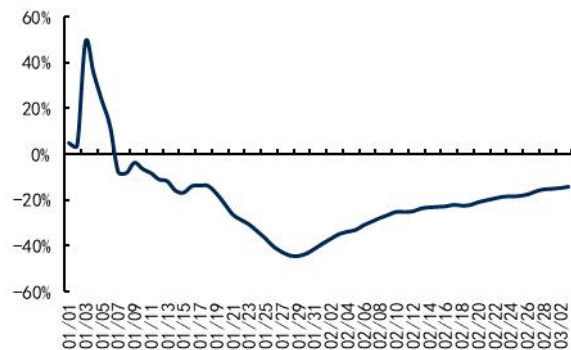
从日频数据跟踪来看, 销售逐渐复苏。2023 年截至 3 月 3 日, 30 城商品房成交面积 2088 万 m², 同比-14%; 其中, 长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域的商品房成交面积累计同比分别为-23%、-18%、-7%、+4%; 一线城市、二线城市、三线城市的商品房成交面积累计同比分别为-14%、-16%、-10%。

图6: 30 城商品房单日成交面积 (万 m^2), 2023



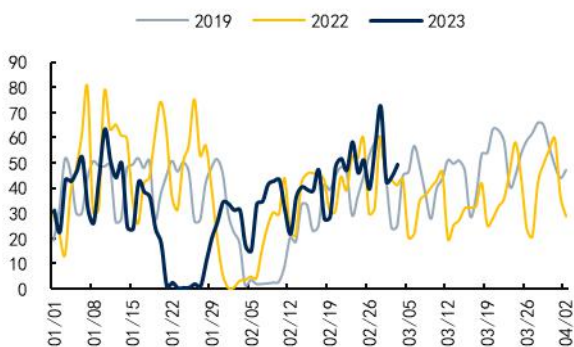
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 30 城商品房累计成交面积同比, 2023



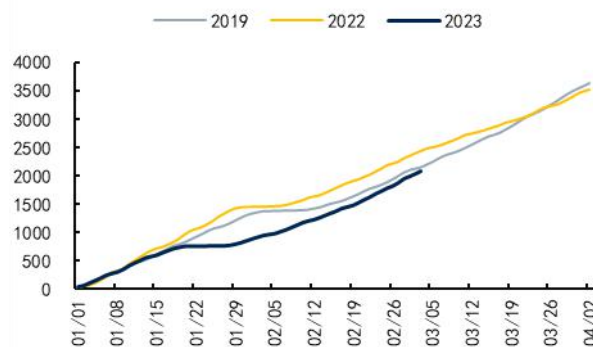
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 历年 30 城商品房单日成交面积 (万 m^2)



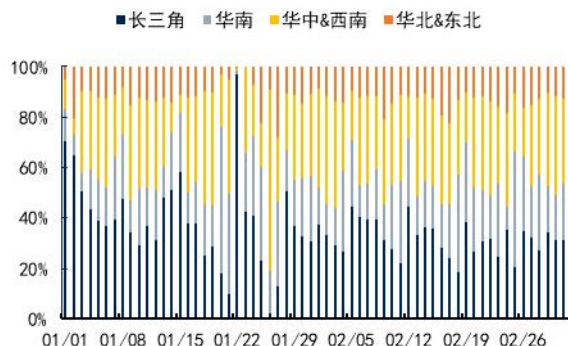
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 历年 30 城商品房累计成交面积 (万 m^2)



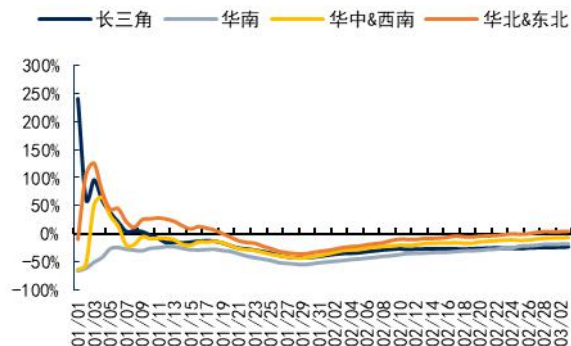
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 30 城商品房单日成交区域结构, 2023



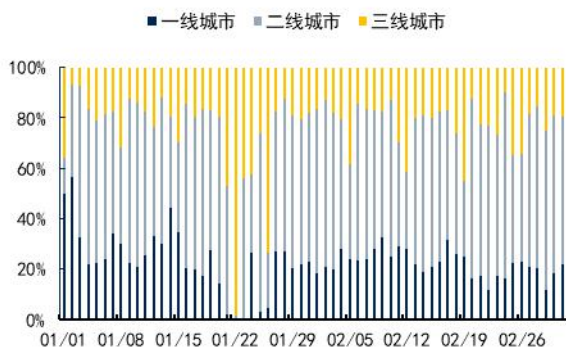
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 30 城分区域商品房累计成交面积同比, 2023



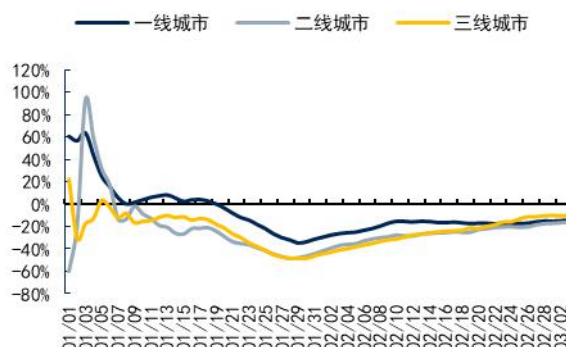
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

3.2 从房企维度，百强房企销售额单月同比回正

根据克而瑞百强房企销售榜单，2023 年 2 月单月，百强房企全口径销售额 5184 亿元，单月同比+11.8%，自 2021 年 6 月以后时隔 20 个月重新回正。2023 年 1-2 月，百强房企累计全口径销售额 9179 亿元，同比-12.5%，较上期降幅收窄 19.3 个百分点。

图14: 百强房企单月销售额及当年累计同比



资料来源: 克而瑞, 国信证券经济研究所整理

图15: 百强房企单月销售额同比



资料来源: 克而瑞, 国信证券经济研究所整理

4. 行业政策要闻

2023. 2. 26-2023. 3. 5 期间，行业政策要闻主要包括：①河南漯河、江苏宿迁、河南驻马店、浙江义乌、浙江温州瑞安、陕西省出台多条房地产新政，支持房地产市场平稳健康发展。②江苏南京、河北保定雄安新区、安徽合肥、江苏南京出台多条公积金贷款优化措施。③辽宁沈阳、福建厦门出台向多子女家庭倾斜的住房政策。④四川省、广东珠海调整优化落户政策。⑤广东深圳“人才房”项目放宽申请条件。⑥政府工作报告中提到今年工作重点包括有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

表1: 近期行业政策一览 (2023. 2. 26-2023. 3. 5)

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	2月26日	河南漯河	《关于进一步做好当前支持房地产市场平稳健康发展的通知》	1、支持合理住房消费方面, 通知明确, 取消不必要的需求限制政策, 已结清购房贷款的家庭, 漯河市住建局为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房, 商业银行可执行首套房贷款政策; 在工作地或常住地首次购买商品住房的, 在申请个人住房按揭贷款时, 按所在地房地产信贷首套政策执行。 2、通知提出, 完善土地招拍挂规则, 落实“净地”“熟地”供应。合理调控土地供给节奏, 按照供需平衡原则, 统筹考虑住房建设总量、供应结构、空间布局 and 开发进度等, 适当控制新增建设用地供给。对于存在未化解问题楼盘和已售逾期难交付项目过多的房企, 限制其参与土地招拍挂。 3、另外, 加大个人公积金贷款支持。提高住房公积金贷款额度, 夫妻双方连续足额缴存住房公积金的, 最高贷款额度由40万元提高至50万元; 一方连续足额缴存住房公积金的, 最高贷款额度由30万元提高至35万元; 对符合“百优计划”“双千计划”引进的高层次人才, 在人才资格认定后3年内购买家庭首套住房使用公积金贷款最高额度分类别提高到80万元、60万元。 4、实行“一人购房全家帮”, 自2022年8月12日至2023年8月31日, 漯河市公积金缴存职工可提取账户余额帮助其直系亲属(配偶、父母、子女)购房, 也可逐月提取公积金用于帮助其直系亲属(配偶、父母、子女)偿还公积金贷款。 5、此外, 自2022年10月1日至2023年12月31日, 对出售自有住房并在现住房出售后1年内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。其中, 新购住房金额大于或等于现住房转让金额的, 全部退还已缴纳的个人所得税; 新购住房金额小于现住房转让金额的, 按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。	漯河市住建局
2	2月26日	江苏宿迁	《关于进一步促进中心城区房地产平稳健康发展的若干政策措施》	1、措施提到, 对个人在中心城区范围内购买商品住房(含二手商品住房)的, 给予所缴契税宿迁市住建局总额50%的补贴, 最高不超过3万元, 生育二孩、三孩的家庭分别给予所缴契税总额80%、100%的补贴。 2、同时, 对个人在中心城区范围内购买商品住房(含二手商品住房)的, 单套建筑面积144平方米(含)以下的给予购房款(住宅部分)1.5%的补贴; 单套建筑面积144平方米以上的给予购房款(住宅部分)1%的补贴。 3、给予退税补贴方面, 在2022年10月1日至2023年12月31日期间, 纳税人出售自有住房并在现住房出售后1年内, 在同一城市重新购买住房的, 可按《财政部税务总局关于支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(2022年第30号)规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。 4、提高住房公积金贷款最高额度, 单缴存人住房公积金贷款最高额度由40万元调整为50万元, 双缴存人住房公积金贷款最高额度由60万元调整为70万元, 生育多孩家庭住房公积金贷款最高额度再提高10万元。申请住房公积金贷款购买首套住房的中低收入家庭, 贷款额度计算的倍数由10倍调整为15倍。 5、缴存人及配偶在宿迁本地购买住房的, 办理购房提取后, 可再申请住房公积金贷款。申请住房公积金贷款购买住房的, 首付比例均执行20%, 贷款最高年限均为30年。取消住房公积金异地贷款户籍地限制。放宽住房公积金贷款资信认定标准。	宿迁市住建局
3	2月27日	江苏南京	《关于优化南京市提取住房公积金支付购房款相关规定的实施细则》	1、新规明确, 在南京缴存住房公积金的职工及其配偶购买南京市新建商品住房且符合购房提取南京市住房公积金条件的, 可以与开发企业签订协议, 用个人住房公积金账户内余额作为购房前期资金。 2、同时, 购买南京市存量住房的购房职工符合购房提取条件的, 可以与卖方签订协议, 用个人住房公积金账户内余额作为购房前期资金。 3、南京住房公积金管理中心表示, 根据《南京市推动经济运行率先整体好转若干政策措施》的文件精神, 为进一步支持符合条件的购房职工提取住房公积金支付购房款, 减轻居民购房前期资金周转压力, 结合南京住房公积金管理工作实际, 制定本实施细则。	住房公积金管理中心
4	2月27日	河南驻马店	《驻马店市人民政府关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》	1、其中提出, 全面推行“交房即交证”。通过信息共享、优化流程、并联审批、限时办结等方驻马店市住建局式, 综合运用“互联网+不动产登记”, 将全市城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全部纳入“交房即交证”服务项目清单, 推动新建商品房完成首次登记时, 即能够依据购房人申请办理转移登记。 2、推行住房公积金贷款“带押过户”。为有效降低二手房交易资金和时间成本, 住房公积金缴存职工在押房产在交易过程中, 无需提前还款办理解押手续, 可申请办理住房公积金贷款“带押过户”业务。 3、贯彻落实国家金融十六条、省二十条政策。要按照市场化、法治化原则, 为“保交楼”专项借款支持项目提供配套融资支持等。人民银行、银保监会、地方金融监管部门要将贯彻落实金融十六条政策情况纳入对金融机构的年度考核。 4、执行“认贷不认房”政策。对已结清相应购房贷款的家庭, 为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的, 银行业金融机构执行首套房贷款政策。有一套住房贷款未结清, 再次申请贷款购买商品住房的, 执行二套房贷款政策。	驻马店市住建局
5	2月27日	四川	将调整优化成都落户政策 其他城市和县城全面取消落户限制	1、2月27日, 四川省人民政府新闻办举行新闻发布会。四川省发展改革委党组书记、主任代 四川省人民政府永波介绍, 四川将加快推动城镇化高质量发展, 到2025年常住人口城镇化率超过60%、提升幅度高于全国的平均水平, 到2035年与全国同步基本实现新型城镇化。 2、在聚力加快农业转移人口市民化方面, 四川将深化户籍制度改革, 调整优化成都市落户政策, 其他城市和县城全面取消落户限制, 推动城镇基本公共服务常住人口全覆盖, 让进城农业转移人口进得来、留得住、过得好。	四川省人民政府
6	2月27日	河北保定雄安新区	执行“认房不认贷”首套房5年以上公积金贷款利率为3.1%	1、3月1日消息, 雄安新区官方微信近日发布了关于“住房租售、社保公积金”等内容的官方解雄安新区人民政府答, 提及雄安新区首套房首付比例不低于20%, 二套房首付比例不低于30%。 2、雄安新区对首套房的认定包括两个维度: 一, 雄安新区不动产登记记录; 二, 全国公积金贷款记录, 不涉及商贷。这意味着, 即使在外地有商贷, 无公积金贷款, 在雄安新区申请公积金贷款算首套房。 3、雄安新区对购买首套自住住房的认定标准为职工家庭无住房公积金贷款记录, 且在新区不动产登记系统中无住房信息购房的。 4、购第二套自住住房的认定标准是: 职工家庭无住房公积金贷款记录, 且在新区不动产登记系统中仅有一套住房信息; 或职工家庭有一笔住房公积金贷款记录, 且在新区不动产登记系统中无住房信息或仅有一套住房信息。 5、第三套自住住房的认定标准是: 职工家庭有两笔及以上住房公积金贷款记录; 或职工家庭在新区不动产登记系统中有两套及以上住房信息。 6、官方提到申请个人购房贷款, 应按规定支付首付款: 一, 购买家庭首套自住住房应支付不低于所购住房价款20%的首付款; 二, 购买家庭第二套自住住房应支付不低于所购住房价款30%的首付款。	雄安新区人民政府

- 7、此外，关于雄安新区住房公积金贷款利率，首套个人住房，5年以下（含5年）和5年以上利率分别为2.6%和3.1%；第二套个人住房，5年以下（含5年）和5年以上利率分别为3.025%和3.575%。
- 7 2月28日广东深圳 “人才房”项目放宽申请条件 1、《通知》明确，本次人才房的申请条件有所变化：首批人才房申请条件中单身需要年满35岁，此次单身放宽到年满30岁；同时，要求申请人具有深圳户籍，在深圳缴纳社会保险限公司、深圳市南山区计3年以上，其他共同申请人没有户籍限制。本次人才房配售包括两个项目深铁熙府和安居同人才安居有限公司乐馨苑，配售住房共计2279套，其中两房户型1226套，三房户型1053套。
2、其中，深铁熙府位于深圳市南山区招商街道兴海大道以西、赤湾路以北、赤湾山南侧（地铁12号线左炮台站），配售均价为59394.52元/平方米，室内为精装修交付，预计交付时间为2026年12月31日。该项目住宅塔楼为装配式建筑，室内为精装修交付，交房标准见样板房和售房说明书，预计交付时间为2026年12月31日。
3、安居同乐馨苑位于深圳市南山区中山园路199号，配售均价为46200元/平方米（按建筑面积计算，毛坯价格）。本次配售房源室内为毛坯交付，预计交付时间为2024年6月1日。
4、根据人才安居集团的计划，2023年将陆续推出8个面向人才配售的住房，涉及光明、宝安、南山以及龙岗、龙华、盐田6个区，包括光明安居凤桐苑、宝安安居福汇阁（已取证公示）、安居鸿栖台、安居颐龙苑等项目。
- 8 2月28日浙江义乌 加大购房金融支持、加大“房票”使用力度 1、据悉，此次推行的政策从加大金融支持、加大“房票”使用力度、调整人才房政策、优化义乌市房地产市场土地出让政策等多个方面助力房地产市场发展。其中权益证可换“房票”、人才补助可抵首付、平稳健康发展领导小组办公室
2、新政中，义乌首次提出将在集聚安置政策不调整的情况下，鼓励集聚建设安置对象（含权益买受户）将其高层公寓权益面积置换成“房票”，用于支付义乌未经备案的一手新建商品住房购房款，每套新购商品住房仅可使用一张“房票”（多张权益凭证可以一次性置换成一张房票）。
3、在2023年6月30日前置换并使用“房票”的安置对象，将在原集聚建设政策15%的补助基础上，再按集聚建设房票面值给予20%的政策性激励补贴，该20%部分的补贴不超过30万元。
4、“房票”将按照置换申请时间先后顺序“先到先得、用完即止”，含集聚建设房票面值、补助、政策性激励补贴的“房票”总额上限10亿元。
5、同时，新政中，义乌将调整人才购房补助资格有效期从1年缩短为6个月，同时积极落实人才购房补助资金可用于首付款的政策。
6、义乌还首次明确将在住宅用地挂牌出让时，明确该地块的目前学区安排。若地块周边有新建学校，在新建学校招生开始前半年向全社会告知该校的学区划分范围（以入学当年公布的学区范围为准）。
7、2023年4月1日起，义乌将取消鼓励“团购”买房的政策，即取消去年“在备案价浮动基准上，对‘团购’10套及以上商品住宅的可再下浮2%以内；对‘团购’20套及以上的可再下浮3%以内；对‘团购’50套及以上的可再下浮5%以内”的优惠政策，市场优惠将逐步恢复到平稳状态。
8、在公积金方面，购买首套住房首付比例由30%降低至20%。经相关部门认定的高层次人才，可贷额度取消公积金账户余额倍数限制和信用分限制，购买自住住房的公积金贷款最高限额由单职工60万元、双职工100万元提高至单职工90万元、双职工130万元，并优先予以发放。
9、三孩家庭购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，在规定的最高限额标准内，可贷额度可上浮20%确定，并优先予以发放。
10、此外，义乌将支持国企平台购买符合条件的存量商品住房用于保障性租赁住房及筹集安置房源等。
11、义乌还将按照新发放首套住房商业性个人住房贷款利率动态调整长效机制，阶段性下调首套住房贷款利率政策下限。
12、2023年12月31日前新出让的经营性房地产用地，保证金调整为起始价的20%；单宗土地成交金额在10亿元以上的，在合同签订后一个月内缴纳50%，余款最长可在6个月内分期缴纳。
- 9 3月1日浙江温州瑞安 发布购房阶段补助政策 1、近日，温州瑞安发布最新购房补助政策，此次补助分为三个阶段，每个阶段优惠力度不同，瑞安市住建局最高可得购房款1.2%的消费补助 最高为购房款的0.6%，最低为0.2%，实施时间截至2023年12月31日。
2、2023年1月1日至2023年3月31日，首次购买新建商品住房的（以网签为准），在取得房屋不动产证后，给予购房款0.6%的消费补助。2023年4月1日至2023年6月30日期间购买的，给予购房款0.4%的消费补助；2023年7月1日至2023年12月31日期间购买的，给予购房款0.2%的消费补助。
3、另外，瑞安针对二孩、三孩家庭也出台多条购房补助政策。该项购房补助不受唯一住房限制，分阶段实行。对于符合政策的二孩家庭，在2023年1月19日至2023年3月31日购买新建商品住房，给予购房款1%的消费补助；2023年4月1日至12月31日购房，给予购房款0.5%的消费补助。在2023年1月19日至2023年3月31日购房的“三孩”给予购房款1.2%的消费补助；2023年4月1日至12月31日购房，给予购房款0.6%的消费补助。
- 10 3月1日安徽合肥 就《关于实施多子女家庭1、多子女家庭购买首套自住住房且首次申请住房贷款的，单方正常缴存最高可贷额度提高至合肥市住房公积金65万元，夫妻双方正常缴存最高可贷额度提高至75万元。管理中心
2、其中，首套自住住房以不动产登记部门房查结果为准；首次申请住房贷款以个人征信报告及住建局住房公积金监管服务平台查询结果为准。多子女家庭无房租租赁住房提取住房公积金的，提取限额按现行规定额度标准上浮50%确定。
- 11 3月1日河南 个人住房公积金贷款发 1、3月1日，据河南省住房和城乡建设厅消息，为充分发挥住房公积金制度保障作用，省住房河南省住房和城乡建设厅近日出台措施，加快住房公积金个人住房贷款业务办理，支持缴存职工合理住房需求。城乡建设厅
2、通知指出，各地要加强部门沟通协调，压缩贷款办理时限，贷款申请资料齐全，审核时限、不动产登记抵押、发放贷款时限由25个工作日压缩至20个工作日内完成。充分运用大数据资源，“让数据多跑路、让群众少跑腿”。打通各环节堵点难点，逐步压缩整体贷款办理时限，及时发放贷款。
3、优化贷款办理流程，提高贷款服务效率。各中心要进一步梳理住房公积金个人住房贷款业务办理环节，优化办理流程，简化办理程序，健全服务制度，完善服务手段，提高服务效率，切实做到为民便民利民。
4、通知明确，河南省住房和城乡建设厅将进一步加强对各中心的业务指导，加大对落实住房公积金个人住房贷款政策的督促检查力度，发现问题，跟踪落实，督促整改，对办理时间过长、群众投诉较多的中心进行通报批评，确保各项政策措施落到实处。
- 12 3月1日广东珠海 《珠海市人民政府关于印发珠海市户籍迁移管理规定的通知》 1、3月1日，珠海发布《珠海市人民政府关于印发珠海市户籍迁移管理规定的通知》，将原“双珠海市人民政府五”政策调整为：金湾区、斗门区、高新区实行“双二”政策，其他区实行“双二”政策及具有自有房产。
2、具体为，在珠海工作的非本市户籍人员，同时符合截至申请迁入本市之日前二年内在本市连续居住；截至申请迁入本市之日前二年内在本市连续缴纳社会保险，且合法稳定就业；在本市无自有房产但现工作单位的登记住所位于金湾区、斗门区、高新区，或者在金湾区、斗门区、高

- 新区有自有房产，准予迁入金湾区、斗门区、高新区。
- 3、同时符合截至申请迁入本市之日前二年内在本市连续居住；截至申请迁入本市之日前二年内在本市连续缴纳社会保险，且合法稳定就业；在香洲区有自有房产的，准予迁入香洲区。
- 4、珠海市内迁移政策方面，因工作单位变动，符合拟落户所在区的人才引进条件，且经人力资源社会保障部门核准引进的人才，准予在市内跨区迁移；因工作单位变动，与用人单位签订劳动合同并按规定缴纳社会保险的人员，准予在同一区内迁移。
- 5、《通知》还明确，珠海市户籍人员因自有房产所有权转让、工作关系变动等原因，既无条件建立或者迁入家庭户，也无条件迁入单位集体户的，户籍应当按次序迁入现户籍所在地的居（村）民委员会集体户、派出所专户。自有房产所有权转移后未办理户籍迁出的，依据现所有权人申请，公安机关经依法告知但拒不迁出的，可将原登记在该房产地址的户籍人员户籍按次序迁入其户籍所在地的居（村）民委员会集体户、派出所专户；无法联系的，公安机关应当公告 30 日，期满后仍未办理迁出的，由公安机关按前述规定办理迁移。
- 13 3月1日江苏南京 3月1日起 二手房交易 1、南京住房公积金管理中心官网发布通知显示，为降低个人二手房交易资金成本、缩短交易时南京市住房公积金公积金贷款可办理“带押间”，自今年 3 月 1 日起，在南京可办理二手房公积金“带押过户”贷款业务。 管理中心
过户”业务 2、据《通知》显示，在二手房交易过程中，经买卖双方协商一致，无须卖方先结清贷款并解除抵押，即可通过公积金“带押过户”贷款业务，办理房屋过户和抵押登记，从而使买方具备住房公积金贷款放款前须落实所购住房抵押担保的条件。在经过审批后，进而获得公积金贷款放款。买方申请的贷款总额要不小于卖方原住房贷款合同项下的剩余贷款本息、逾期利息、罚息及其他应还债务之和。
3、值得注意的是，通知明确了办理住房公积金“带押过户”贷款的对象和范围，公积金“带押过户”贷款贷前调查及贷款办理流程等事项。
- 14 3月2日辽宁沈阳 《实施积极生育支持措施促进人口长期均衡发展实施方案》 实施住房支持政策。在配租公租房时，对于符合住房保障条件且有未成年子女的家庭，可以优先配租，可根据未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。落实支持多孩家庭购买自住住房的政策，对生育二孩、三孩未满 18 周岁的居民家庭在沈阳行政区域内已拥有 2 套住房的，可在沈阳市限购区域内再购买 1 套新建商品住房。对生育二孩、三孩未满 18 周岁的住房公积金缴存职工家庭，使用住房公积金贷款购买自住住房的，贷款限额可放宽到当期最高贷款额度的 1.3 倍。
- 15 3月2日陕西 《进一步提振信心恢复活力推动经济社会平稳健康发展的若干措施》 1、《措施》支持各地因城施策，调整优化房地产有关政策。实施好差别化住房信贷措施，满足陕西省委省政府房企合理融资需求，用好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，支持刚性和改善性住房需求。
2、值得注意的是，《措施》提出，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。
3、另悉，实施小微企业“六税两费”减免政策。对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户，按照税额的 50%减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。
- 16 3月3日福建厦门 《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》 1、其中提到，强化住房支持。加快发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难。进一步改善保障性住房对促进积极生育的支持措施，在配租配售保障性住房时，对符合条件且有未成年子女的家庭，可根据其未成年子女数量，在户型选择方面给予适当照顾。
2、对符合条件且子女数量较多的家庭、计划生育特殊家庭，同等条件下可按规定适当优先予以保障；完善保障性租赁住房调换政策，对因家庭人口增加、子女就学等原因需要调换保障性租赁住房的，根据房源情况及时调换。
3、住房政策向多子女家庭倾斜，在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可按照实际房租支出提取住房公积金；对购买首套自住住房的多子女家庭，可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。
4、加快发展长租房市场，多渠道增加长租房供应，推进租购权利均等。拥有二孩及以上的厦门市户籍家庭符合条件的，可购买第 3 套自住商品住房。
- 17 3月5日全国 《2023 年政府工作报告》 1、有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。
2、加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。

资料来源：各地政府官网、国信证券经济研究所整理

5. 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。

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提及的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