

房地产行业周观点

新房销售复苏节奏趋缓，二手住宅成交势头良好

超配

核心观点

近期核心观点：

3月以来，高层对地产风险纾解工作持续关注，地方因地制宜放松政策频出。虽然近期新房销售复苏趋缓，但二手住宅成交势头依旧良好。我们认为今年楼市“金三银四”仍可期，房地产板块有望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，2023.3.6-2023.3.10期间，房地产指数（中信）下跌4.91%，沪深300指数下跌3.96%，房地产板块跑输沪深300指数0.95个百分点，位居所有行业第24位。近一个月，房地产指数（中信）下跌5.08%，沪深300指数下跌2.67%，房地产板块跑输沪深300指数2.41个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌8.25%，沪深300指数下跌2.17%，房地产板块跑输沪深300指数6.08个百分点。

个股方面，2023.3.6-2023.3.10期间，17只个股上涨，120只个股下跌，1只个股持平，占比分别为12%、87%、1%。涨跌幅居前5位的个股为：中润资源、同达创业、银亿股份、张江高科、财信发展，居后5位的个股为：*ST紫学、中交地产、信达地产、万泽股份、中航地产。

行业数据跟踪：

从新房维度，销售复苏趋缓。2023年截至3月11日，30城商品房成交面积2423万㎡，同比-11%；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-20%、-14%、-4%、+8%；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-10%、-13%、-7%。

从二手房维度，恢复势头良好。2023年截至3月10日，样本8城二手住宅成交面积1217万㎡，同比+84%，较2021年同期-3%，较2019年同期+62%。

行业政策要闻：

①湖南长沙、江苏常州放松限售政策；②福建省、河南驻马店推出促进房地产市场平稳健康发展的若干措施；③辽宁大连在房交会推出个人购房补贴政策；④安徽省、湖北襄阳推进二手房交易“带押过户”。

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-地产销售持续复苏，因城施策力度未松》——2023-03-06

《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

《不动产私募投资基金试点方案点评-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

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 24 位.....	4
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 12%、87%、1%.....	5
3. 行业数据跟踪.....	5
3.1 从新房维度，销售复苏趋缓.....	5
3.2 从二手房维度，恢复势头良好.....	7
4. 行业政策要闻.....	7
5. 风险提示.....	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. 3. 6-2023. 3. 10)	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: 历年样本 8 城二手住宅当年累计成交面积 (万 m ²)	7
图 15: 样本 8 城二手住宅当年累计成交面积同比.....	7
表 1: 近期行业政策一览 (2023. 3. 6-2023. 3. 11)	7

1. 近期核心观点

3月以来，高层对地产风险纾解工作持续关注，地方上因地制宜放松政策频出。虽然近期新房销售复苏趋缓，但二手住宅成交势头依旧良好。我们认为今年楼市“金三银四”仍可期，房地产板块有望迎来销售复苏和政策放松的共振。

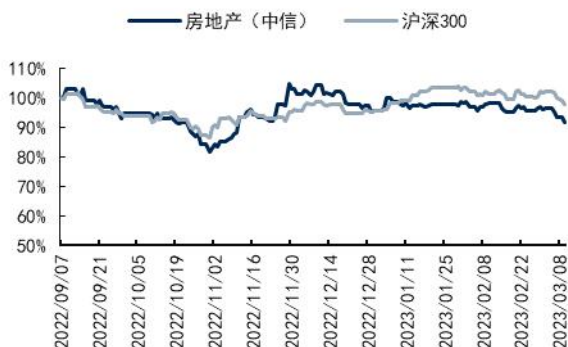
看好三条主线：①久经考验的优质房企；②接近“上岸”的困境反转型标的；③受地产拖累的物业板块。核心推荐越秀地产、保利发展、招商积余。

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24位

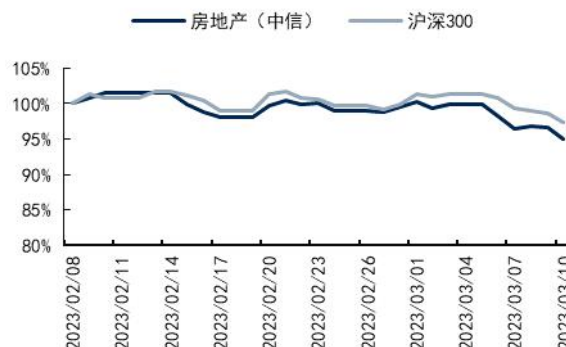
2023.3.6-2023.3.10期间，房地产指数（中信）下跌4.91%，沪深300指数下跌3.96%，房地产板块跑输沪深300指数0.95个百分点，位居所有行业第24位。近一个月，房地产指数（中信）下跌5.08%，沪深300指数下跌2.67%，房地产板块跑输沪深300指数2.41个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌8.25%，沪深300指数下跌2.17%，房地产板块跑输沪深300指数6.08个百分点。

图1：近半年房地产板块与沪深300走势比较



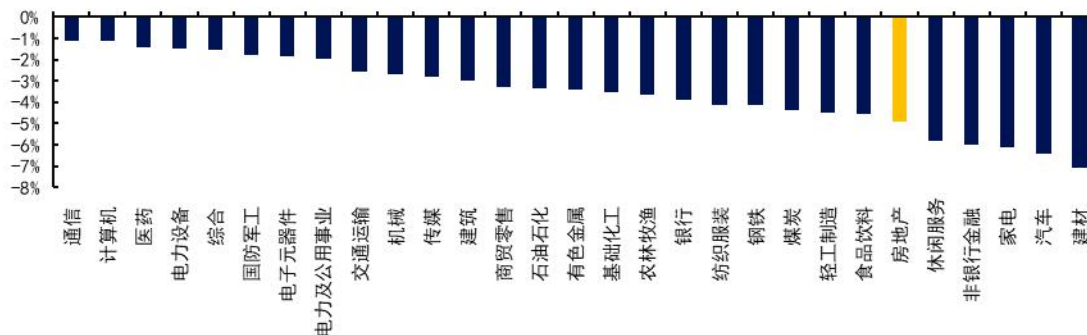
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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 (2023.3.6-2023.3.10)

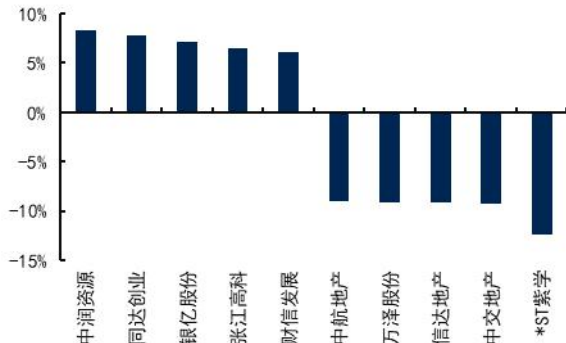


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面, 上涨、下跌、持平占比分别为 12%、87%、1%

2023.3.6-2023.3.10 期间, 17 只个股上涨, 120 只个股下跌, 1 只个股持平, 占比分别为 12%、87%、1%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 中润资源、同达创业、银亿股份、张江高科、财信发展, 居后 5 位的个股为: *ST 紫学、中交地产、信达地产、万泽股份、中航地产。

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



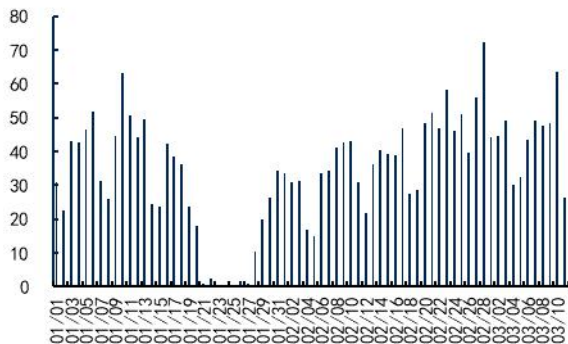
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

3. 行业数据跟踪

3.1 从新房维度, 销售复苏趋缓

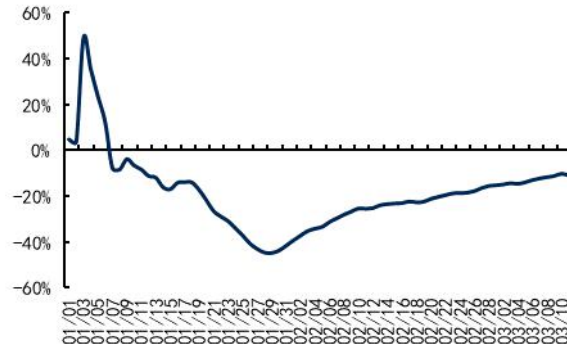
从日频数据跟踪来看, 30 城商品房销售复苏缓慢。2023 年截至 3 月 11 日, 30 城商品房成交面积 2423 万², 同比-11%; 其中, 长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域的商品房成交面积累计同比分别为-20%、-14%、-4%、+8%; 一线城市、二线城市、三线城市的商品房成交面积累计同比分别为-10%、-13%、-7%。

图6: 30 城商品房单日成交面积 (万 m^2), 2023



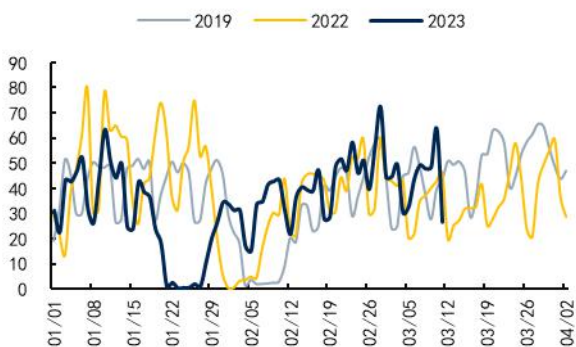
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 30 城商品房累计成交面积同比, 2023



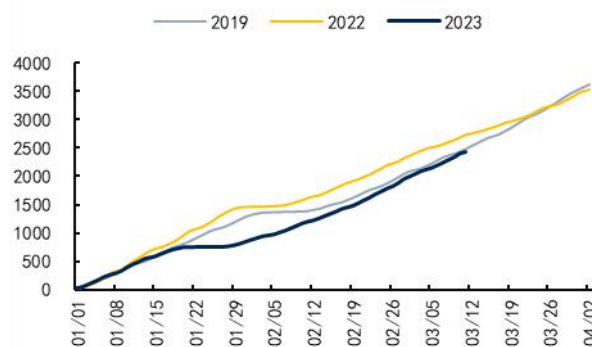
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 历年 30 城商品房单日成交面积 (万 m^2)



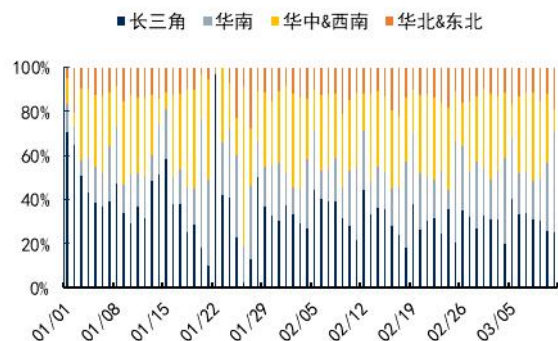
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 历年 30 城商品房累计成交面积 (万 m^2)



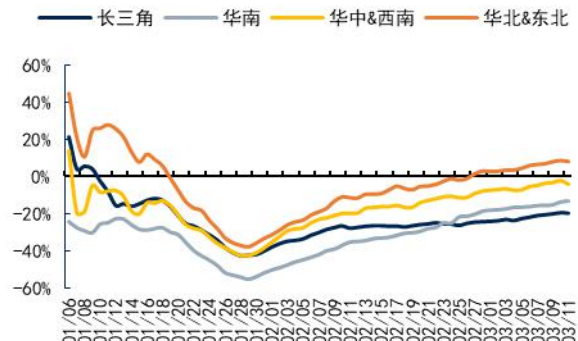
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 30 城商品房单日成交区域结构, 2023



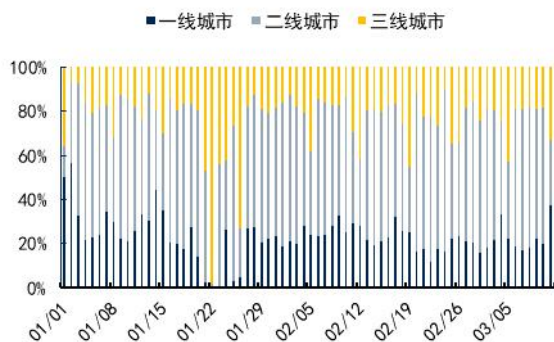
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 30 城分区域商品房累计成交面积同比, 2023



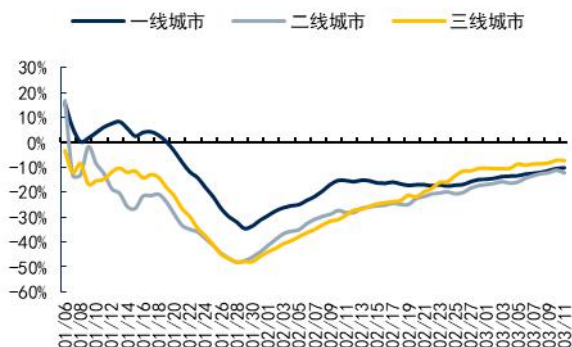
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

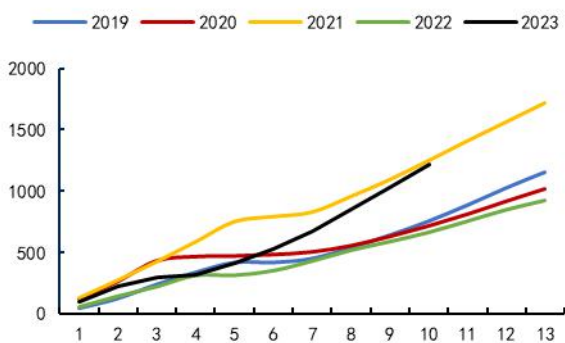


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

3.2 从二手房维度, 恢复势头良好

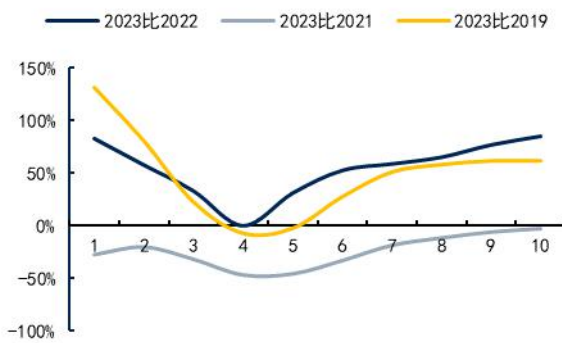
从周频数据跟踪来看, 样本 8 城二手住宅成交势头较好。2023 年截至 3 月 10 日, 样本 8 城二手住宅成交面积 1217 万 m^2 , 同比+84%, 较 2021 年同期-3%, 较 2019 年同期+62%。

图14: 历年样本 8 城二手住宅当年累计成交面积 (万 m^2)



资料来源: Ifind、国信证券经济研究所整理

图15: 样本 8 城二手住宅当年累计成交面积同比



资料来源: Ifind、国信证券经济研究所整理

4. 行业政策要闻

2023. 3. 6-2023. 3. 11 期间, 行业政策要闻主要包括: ①湖南长沙、江苏常州放松限售政策; ②福建省、河南驻马店推出促进房地产市场平稳健康发展的若干措施; ③辽宁大连在房交会推出个人购房补贴政策; ④安徽省、湖北襄阳推进二手房交易“带押过户”。

表1: 近期行业政策一览 (2023. 3. 6-2023. 3. 11)

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	3月6日	湖南长沙	放松限售政策调整为“网签满4年即可出售”	网3月6日, 长沙市不动产登记中心表示, 长沙已对住房限售政策做出调整, 由原来的“不动产证满4年方可上市交易”, 调整为“网签满4年即可出售”。同时长沙市不动产登记中心工作人员补充道, “具体政策于今日开始执行, 但由于政策刚调整, 系统需要细化, 如需过户还需要过几天才能办理。”长沙的限购区域是“六区一县”, 即芙蓉区、开福区、天心区、雨花区、岳麓区、望城区和长沙县, 区域内限购、限售。	长沙市不动产登记中心

2	3月7日江苏常州	《关于调整优化房地产相关政策的通知》	1、商品住房自取得不动产权证后即可上市交易。 2、新建商品住房可按栋申领预售许可证。 3、已完成备案的新建商品住房买卖合同，经买卖双方协商一致需注销合同备案的，所涉限制性规定不再执行。 4、“商品住房项目在价格备案后10个工作日内需申领商品房预售许可证”之规定不再执行。	常州市住建局
3	3月7日福建省	《关于印发巩固拓展经济向好势头的一揽子政策措施的通知》	1、新一揽子政策主要包括七个方面43条措施。其中延续政策18条、优化10条、新增13条、福建省人民政府继续执行2条。 2、其中，在房地产方面，提出了实施房票安置、调整供地节奏、加大对房地产项目（特别是收尾项目）金融扶持力度、研究调整限购区域、购房套数等住房消费领域限制性政策、支持多孩家庭和新市民购房需求、加大对正常建设房地产项目的开发贷款等利好举措。具体包括： (1) 将在加大对房地产项目（特别是处于收尾项目）金融扶持力度。支持合理住房消费； (2) 结合新建商品住房库存实际，研究调整限购区域、购房套数等住房消费领域限制性政策，落实最低购房首付比例和贷款利率政策，支持多孩家庭和新市民购房需求。 (3) 同时实施房票安置，对于使用房票在规定期限内购房，房地产企业和属地政府给予团购优惠和购房补助。 (4) 另外也将调整供地节奏，细分片区均衡供地，优化土地出让条件，推动房地产项目加快投资建设。开展房地产企业信用评价，实施商品房预售条件、预售资金差异化监管，推广保函替代预售监管资金。	福建省人民政府
4	3月7日辽宁大连	个人在展会期间购买商品住房 每平补贴200元	据大连市房交会公告3月7日消息，2023年大连春季房交会的主题是“展品质促销量，享购房大连市人民政府补贴”。为提振市场信心，在展会购房政府补贴上，今年春季房交会，个人在展会期间购买市内四区（中西沙甘）及高新园区参展的新建商品房，给予每平方米200元购房补贴。此外，为了促进展会成交让利购房人，组委会将组织开发商根据自身项目情况，提供专属房源和专属特价房等优惠活动。	
5	3月8日湖北襄阳	《襄阳市二手房公积金贷款“带押过户”工作试点方案》	1、二手房公积金贷款“带押过户”无须卖家提前结清贷款，只需要通过“公证监管申请、划转襄阳市住房公积金监管资金、过户集成服务、监管资金结算”4个流程，买卖双方并行办理，就可以同步完成二手房交易，极大缩减了交易时间，提高了工作效率。 2、下一步，襄阳市将持续优化“带押过户”流程，逐步推广至买卖双方商业贷款为同行或跨行的“带押过户”业务。同时，鼓励各银行先行先试办理买卖双方贷款银行同为同行的“带押过户”业务，不断提高过户效率。	
6	3月8日安徽省	《关于进一步提振市场信心促进经济平稳健康运行的若干政策举措》	促进房地产业健康发展。因城施策调整优化限制性政策、土地出让政策，合理确定个人住房贷款首付比例和贷款利率政策，根据实际情况调整公积金贷款政策，支持刚性和改善性住房需求。全面推行二手房交易“带押过户”登记模式，优化二手房交易流程。做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。	安徽省人民政府
7	3月9日河南驻马店	《驻马店市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施（试行）》	1、实行多样化回迁安置。通过多种方式，缩短回迁安置周期，新启动项目原则上不再新建安置驻马店市人民政府房，可通过购买新建商品房、货币化补偿、实施征收补偿房票安置等方式进行安置。对于选择房票安置的群众，可给予一定的奖励。具体奖励政策由各县区自行制定。 2、支持团购在售商品住房。支持新兴产业单位、科研机构、产业园区、大专院校、企事业单位等，集中团购商品住房解决职工住房问题。团购房源须是“五证”齐全的现房或准现房（一年内竣工交付），并且在首付比例、契税补贴、公积金贷款等方面给予一定优惠。 3、对已出让尚未建设的商业服务业用地，在满足公共服务和基础设施承载力的前提下，按照国家有关规定经批准可按“商改住”调整规划，并补缴合理的出让金。非住宅去化周期较长的县区，可结合实际调整降低商品房项目的商业配套比例。 4、为新市民进城购房提供购房优惠。对来驻就业大学生、新市民在驻购房，享受户口迁移、子女就近入学（含转学）、养老保险、医疗保险等城区人口同等政策。 5、支持农民工进城购房。各县（区）要积极推动农业转移人口市民化，进一步简化农业转移人口购房落户手续。对农民工购买商品住房的，其土地承包经营权、宅基地使用权和集体经济分配权保留不变。积极探索农民宅基地自愿有偿退出和土地增值收益合理分配机制，让农民有钱购房。各银行机构要研究开发适合农民工购房的信贷产品，支持农民工进城购房。各县（区）政府（管委会）可以采取契税补贴、规费减免、贷款贴息、购房补贴、物业费补贴等政策，以使农民工成为长期稳定的住房消费群体。对进城购房的农民工，持有不动产权证、备案的购房合同、房产所在地居住证的可平等享受就业、子女教育、医疗等公共服务。 6、扩大住房有效需求。按照《关于河南省财政支持城镇保障性安居工程促进房地产业良性循环和健康发展的意见》（豫财综〔2022〕77号），支持购买存量商品房用于保障房和安置房。 7、落实购房税收优惠政策。对符合条件的，按照规定落实个人购买住房契税及换购住房个人所得税优惠政策。自2023年1月1日至2023年12月31日，对出售自有住房后在1年内重新购买住房的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。 8、优化新市民购房金融服务。支持银行业金融机构落实差别化住房信贷政策，合理确定新市民商业性个人住房贷款的最低首付比例、最低贷款利率，鼓励下调住房贷款利率、加大贷款投放力度。 9、降低购房信贷负担。鼓励在驻银行业金融机构对在驻居民购房执行贷款利率政策下限，提高个人按揭贷款发放效率，支持刚性和改善性住房需求。因疫情失业、收入严重降低居民，对购房贷款予以合理延期。 10、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。	

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