

地产宏观速递（Jun）：复苏态势回落，政策落地效果有待观察

YY 团队 2023/7/18

单月表现而言，6月地产销售相较5月有所修复，量价环比回升显著，但销售金额同比显著回落，销售面积同比降幅持续扩大。30大中城各能级复苏情绪全面降温，7月高频数据显示一线城市明显回落，低能级城市销售疲弱显著。**疫前积压需求释放殆尽叠加疫后经济复苏预期减弱，未来仍需观察政策刺激力度进一步加大后对市场信心的提振效果。**

土地市场城市分化加剧，供求双向收缩成为普遍现象。1-6月全国房地产开发投资累计完成额 5.90 万亿，累计同比下降 7.90%，6 月份当月完成额 1.30 万亿，同比下降 20.59%，**预计下半年房地产开发投资仍表现乏力。竣工同比仍处于高位，保交楼政策成效渐显，但新开工增速仍持续承压。**

6月房地产开银行贷款、自筹资金累计同比降幅持续扩大，定金及预收款累计增速由正转负，除自筹资金占比提升外，贷款、定金及预收款、个人按揭贷款占比均有所下滑。**反映房企融资端有一定修复，但消费者信心持续低迷，未来销售端需求提振仍为流动性修复的关键。**

近一个月以来，限购限贷、公积金贷款、人才补贴、首付比例、保租房等需求端政策陆续释放，**但整体刺激效果仍不及预期，消费者信心愈发低迷，销售表现迟迟未能企稳，行业仍处于高速下行的阶段。因此，中央政策持续加码，向融资端发力，“三支箭”政策有望继续推进，主要体现在“金融 16 条”政策延期，包括存量融资展期及金融机构配套融资支持。**

截至 23 年 7 月 18 日，23 年央国企开发商累计净融资 696.32 亿元，民企开发商累计净偿还 1563.36 亿元。但就 7 月以来，央国企开发商累计净偿还 56.59 亿元，民企开发商累计净偿还 402.17 亿元。**国企净融资仍保持为正，央企、民企地产债呈净流出状态，反映行业信心与投资开工持续疲弱，流动性较为紧张**的背景下，**民企流动性危机开始向央国企蔓延。**

目录

地产宏观速递 (Jun)：复苏态势回落，政策落地效果有待观察.....	1
一、销售端：销售同比降幅显著，复苏动能持续疲弱.....	3
二、投资端：供给端仍面临收缩，新开工表现持续乏力.....	5
三、融资端：预收款累计增速由正转负，消费者信心难提振.....	7
四、政策端：发力融资端，具体落地效果仍有待观察.....	8
瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司免责声明.....	10

表目录

图表 1 全国商品房销售金额和面积累计同比 (%)	4
图表 2 分城市能级成交面积当月同比 (%)	4
图表 3 30 大中城市二线城市月度成交面积 (万方)	4
图表 4 30 大中城市三线城市月度成交面积 (万方)	4
图表 5 统计局 70 大中城市销售价格指数当月环比 (%)	5
图表 6 百城价格环比变动城市数.....	5
图表 7 23 年第三批次集中供地供需情况.....	6
图表 8 成交土地溢价率 (%)	6
图表 9 全国房地产开发累计和当月同比 (%)	6
图表 10 新开工、施工和竣工面积累计同比 (%)	6
图表 11 各融资渠道累计增速 (%)	7
图表 12 各渠道融资结构当月值占比 (%)	7
图表 13 央国企地产境内净融资变化 (亿元)	8
图表 14 民营地产境内净融资变化 (亿元)	8
图表 15 2023 年 6 月中旬至 2023 年 7 月中旬各地楼市调控政策变化汇总	9

一、销售端：销售同比降幅显著，复苏动能持续疲弱

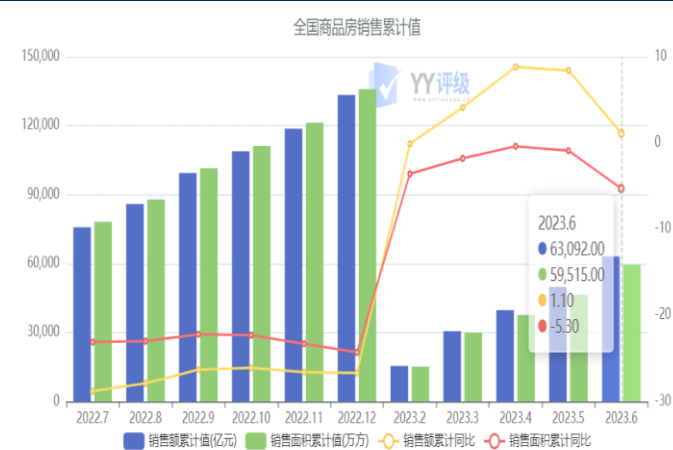
单月表现而言，6月地产销售相较5月有所修复，量价环比回升显著，但销售金额同比显著回落，销售面积同比降幅持续扩大。30大中城各能级复苏情绪全面降温，7月高频数据显示一线城市明显回落，低能级城市销售疲弱显著。疫前积压需求释放殆尽叠加疫后经济复苏预期减弱，未来仍需观察政策刺激力度进一步加大后对市场信心的提振效果。

销售表现：1-6月商品房销售复苏态势减弱，销售金额同比增速显著回落、销售面积同比降幅持续扩大。23年1-6月全国商品房累计销售金额达6.31万亿元，累计同比+1.10%，较23年1-5月-7.3pct，销售面积累计5.95亿平，累计同比-5.30%，较23年1-5月-4.4pct；6月单月销售金额及面积分别为1.33万亿、1.31亿方，按可比口径（统计局考虑毁约退房等因素，并剔除非房开发项目以及带抵押性质的销售数据）计算环比分别为33%、49%，量价环比回升显著，但同比走势疲弱，市场信心仍不足。

销售城市结构：30大中城各能级复苏情况全面回落，一二三线城市成交同比跌幅进一步扩大，需求端疲弱态势仍较为显著。23年6月30大中城市一线\二线\三线成交面积同比分别为-20.48%\-39.66%\-24.63%，相比23年5月单月同比分别变动-106.58pct\ -58.72pct\ -24.84pct。

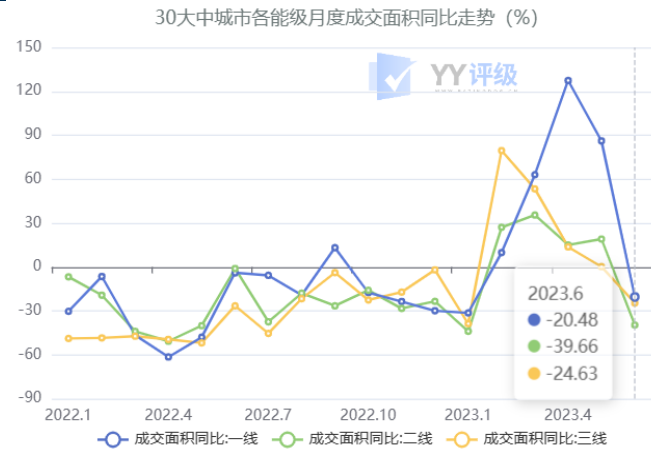
高频数据：7月前两周（7月1日-7月17日），30大中城周度平均成交面积较6月周度成交面积显示：一线城市呈回落态势，二三线城市跌幅扩大，低能级城市表现持续疲弱。7月以来一、二、三线城市周度平均成交面积分别为68.26万方、118.83万方、42.05万方，较6月均值分别变动0.64%、-30.03%、-20.47%。疫后需求逐步释放，叠加经济下行压力加剧，未来复苏动能或将进一步减弱。

图表 1 全国商品房销售金额和面积累计同比 (%)



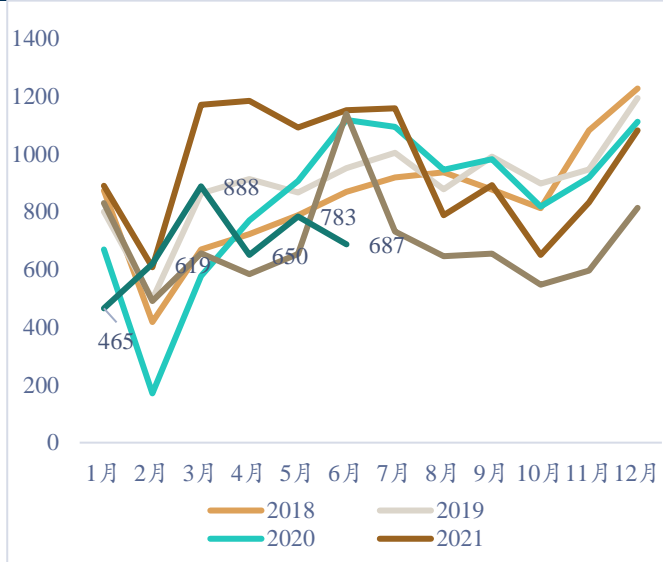
数据来源：国家统计局，YY 评级

图表 2 分城市能级成交面积当月同比 (%)



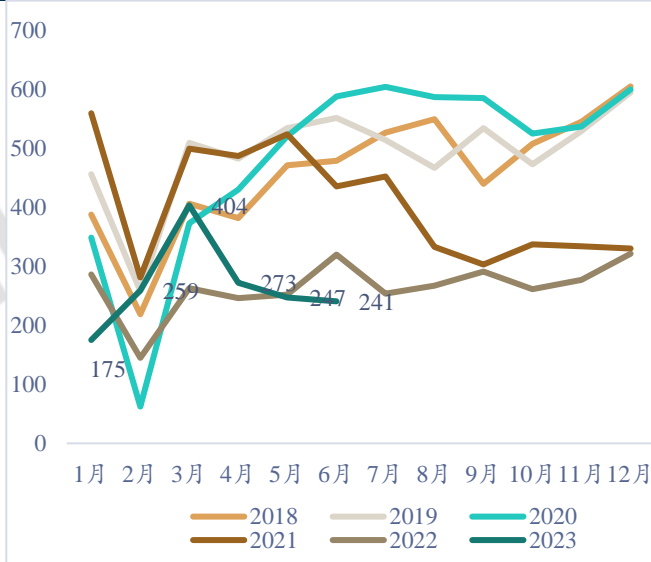
数据来源：wind，YY 评级

图表 3 30 大中城市二线城市月度成交面积 (万方)



数据来源：Wind，YY 评级

图表 4 30 大中城市三线城市月度成交面积 (万方)

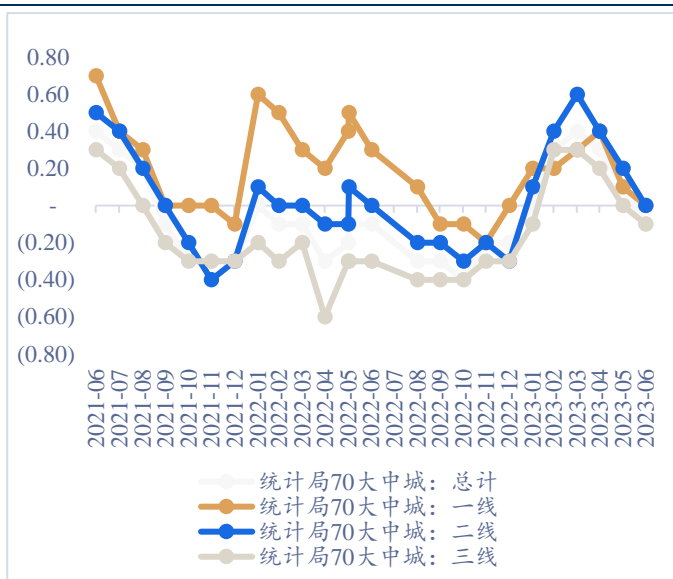


数据来源：Wind，YY 评级

成交价：新房成交均价出现回落，各线城市住宅价格环比持平或下跌，三线城市价格明显承压。6月统计局70大中城价格指数环比下滑0.1%，其中一二线环比分别与5月持平，三线环比-0.1%。6月百城住宅价格指数环比下跌城市为45个，较5月（51个）减少6个，百城住宅价格指数环比企稳。

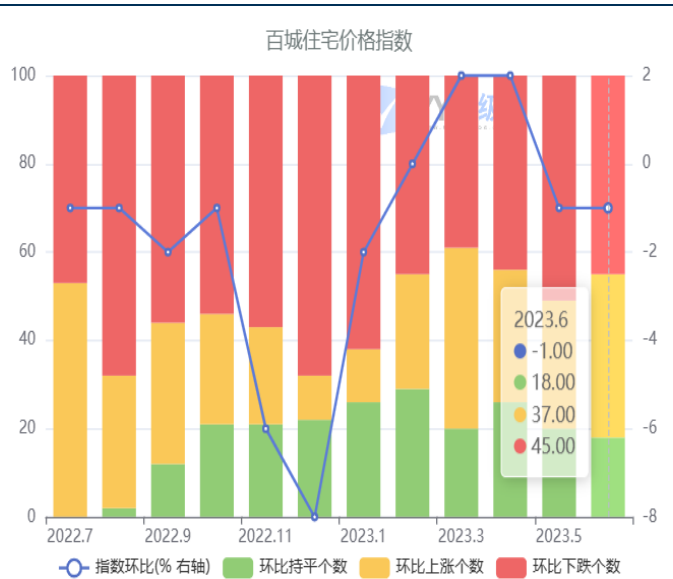
二手房市场：6月70城二手房价格同比下跌2.8%，较5月扩大0.3pct，其中吉林、牡丹江等城市跌幅靠前，分别下跌7.7%、7.5%，6月二手房景气度进一步下滑，三线城市跌幅尤其明显，需求复苏仍需时日。

图表 5 统计局 70 大中城市销售价格指数当月环比 (%)



数据来源：国家统计局，YY 评级

图表 6 百城价格环比变动城市数



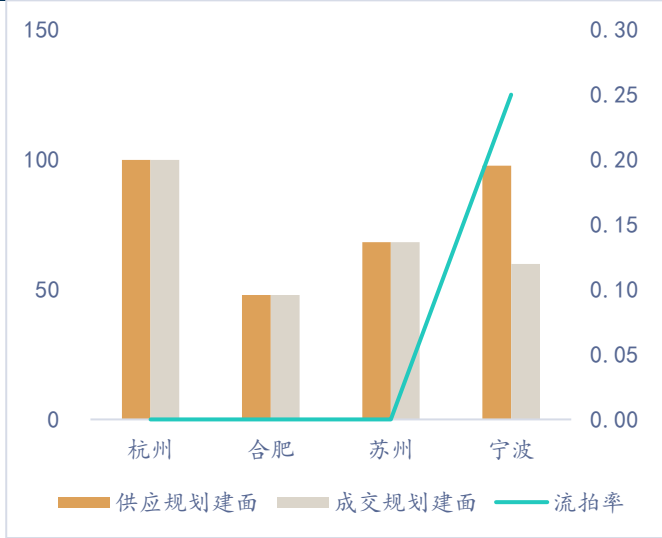
数据来源：wind，YY 评级

二、投资端：供给端仍面临收缩，新开工表现持续乏力

土地成交：土地市场城市分化加剧，供求双向收缩成为普遍现象。2023 年 1-6 月全国 300 城土地成交规划建面、金额同比下降 10%、17%，供应建面同比下降 15%。从 100 大中城市土地成交溢价率来看，一线和三线城市溢价率水平有所修复，二线城市呈现一定回落。

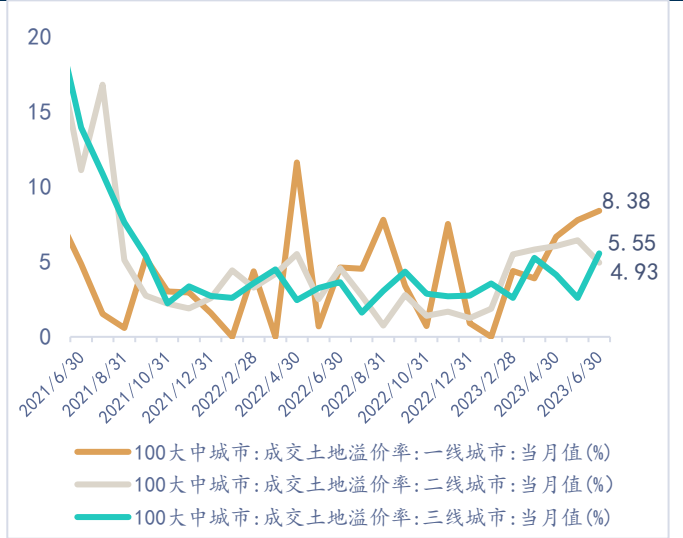
集中供地：近一个月以来，杭州（23 年第六批）、合肥（23 年第四批）、苏州、宁波（23 年第三批）等城市进行了集中供地。其中杭州、合肥表现出较高热度，杭州第六批平均溢价率 6.9%，最高溢价率达 11.99%，本地民企成拿地主力，但苏州平均溢价率仅为 2.44%，南京 0 溢价成交。整体来看，集中供地热度出现一定回暖，但城市冷热分化加剧。

图表 7 23 年第三批集中供地供需情况



数据来源：公开资料，YY 评级

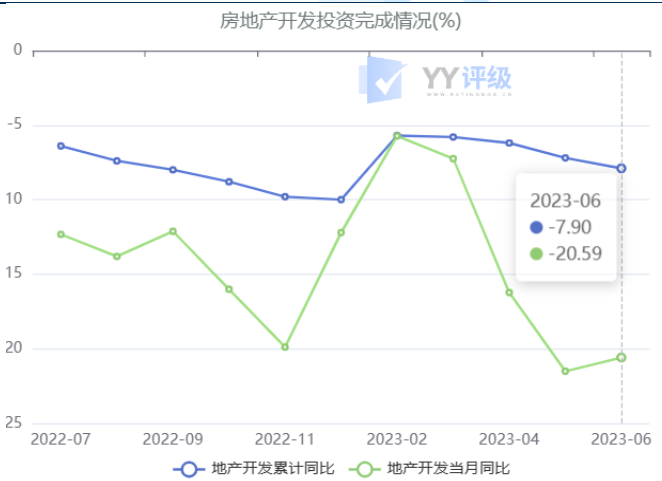
图表 8 成交土地溢价率 (%)



数据来源：wind，YY 评级

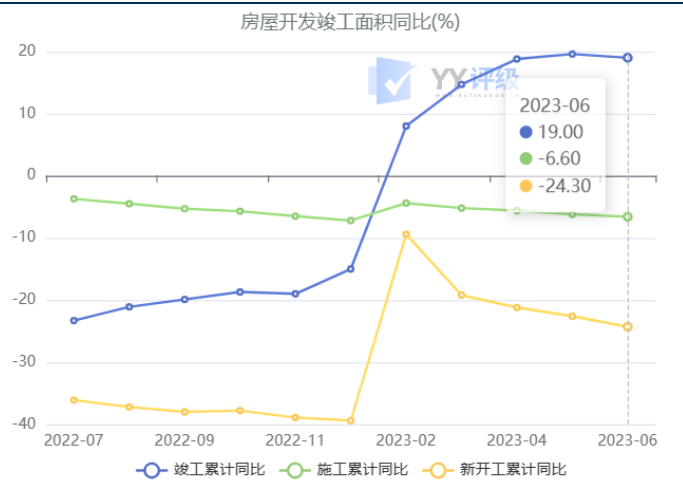
投资开工：1-6月全国房地产开发投资累计完成额 5.90 万亿，累计同比下降 7.90%，6 月份当月完成额 1.30 万亿，同比下降 20.59%，**预计下半年房地产开发投资仍表现乏力**。1-6 月全国房屋新开工面积 4.99 亿平，累计同比下降 24.30%，6 月单月新开工面积 1.01 亿平，环比下降 1.70%，竣工面积 3.39 亿平，累计同比上升 19.00%。**竣工同比仍处于高位，保交楼政策成效渐显，但新开工增速仍持续承压。**

图表 9 全国房地产开发累计和当月同比 (%)



数据来源：国家统计局，YY 评级

图表 10 新开工、施工和竣工面积累计同比 (%)

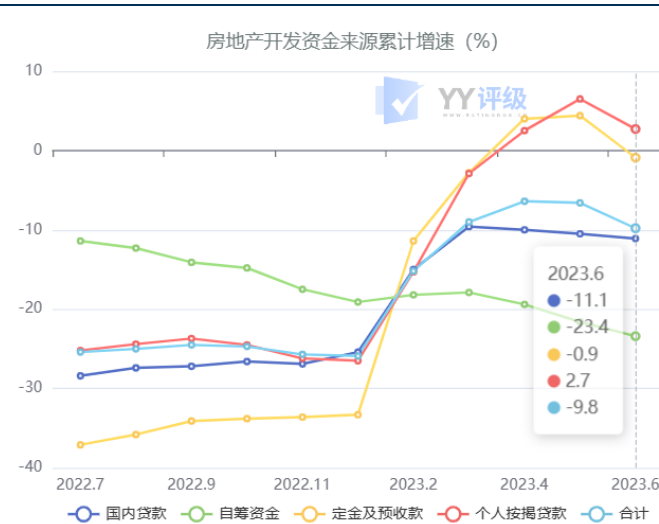


数据来源：国家统计局，YY 评级

三、融资端：预收款累计增速由正转负，消费者信心难提振

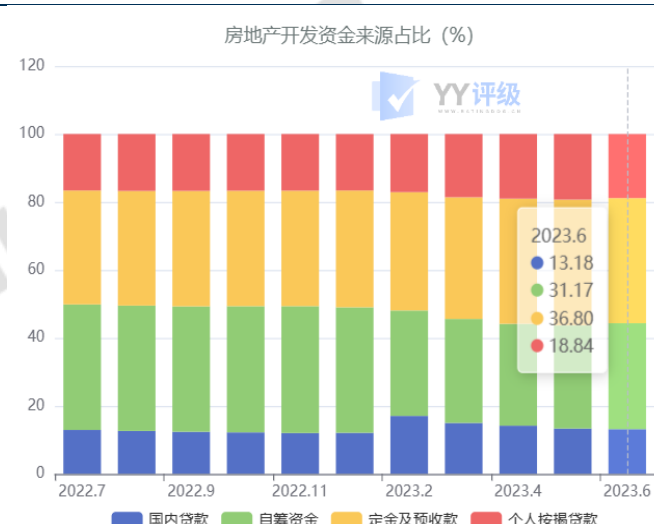
6月房地产开银行贷款、自筹资金累计同比降幅持续扩大，定金及预收款累计增速由正转负，除自筹资金占比提升外，贷款、定金及预收款、个人按揭贷款占比均有所下滑。反映房企融资端有一定修复，但消费者信心持续低迷，未来销售端需求提振仍为流动性修复的关键。23年1-6月房地产开发企业到位资金6.88万亿元，同比下降9.80%，跌幅较23年1-5月扩大3.20pct。具体渠道看，贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭累计同比分别为-11.10%、-23.40%、-0.90%和2.70%，分别较23年1-5月-0.6pct、-1.80pct、-5.30pct和-3.80pct。

图表 11 各融资渠道累计增速 (%)



数据来源：国家统计局，YY 评级

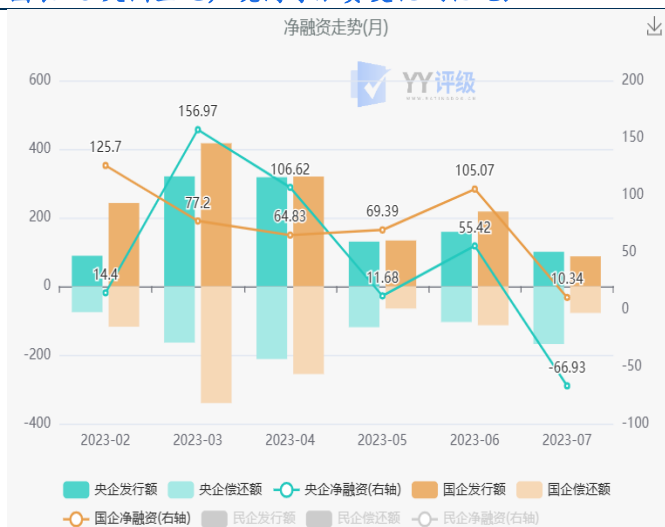
图表 12 各渠道融资结构当月值占比 (%)



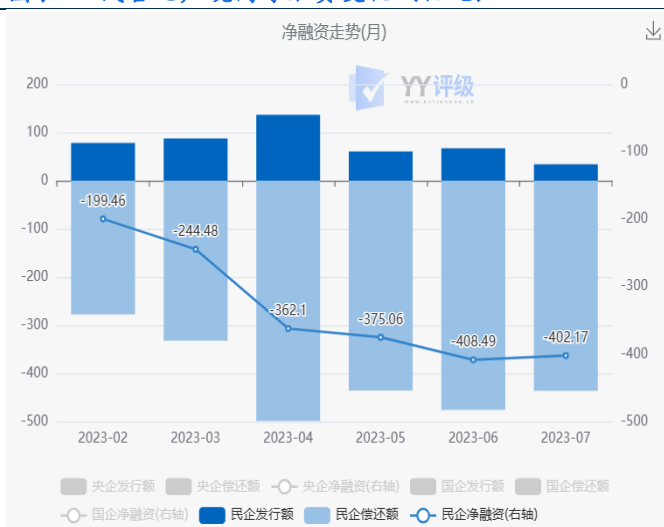
数据来源：国家统计局，YY 评级

截至 23 年 7 月 18 日，23 年央国企开发商累计净融资 696.32 亿元，民企开发商累计净偿还 1563.36 亿元。但就 7 月以来，央国企开发商累计净偿还 56.59 亿元，民企开发商累计净偿还 402.17 亿元。国企净融资仍保持为正，央企、民企地产债呈净流出状态，反映行业信心与投资开工持续疲弱，流动性较为紧张背景下，民企流动性危机开始向央国企蔓延。

图表 13 央国企地产境内净融资变化 (亿元)



图表 14 民营地产境内净融资变化 (亿元)



数据来源：地产E查，YY评级

四、政策端：发力融资端，具体落地效果仍有待观察

近一个月以来，限购限贷、公积金贷款、人才补贴、首付比例、保租房等需求端政策陆续释放，但整体刺激效果仍不及预期，消费者信心愈发低迷，销售表现迟迟未能企稳，行业仍处于高速下行的阶段。因此，中央政策持续加码，向融资端发力，“三支箭”政策有望继续推进，主要体现在“金融 16 条”政策延期，包括存量融资展期及金融机构配套融资支持：

①对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证责权安全的前提下，鼓励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持促进项目完工交付。2024 年 12 月 31 日前到期的，可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类，报送征信系统的贷款分类与之保持一致。

②对于商业银行按照《通知》要求，2024 年 12 月 31 日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。

图表 15 2023 年 6 月中旬至 2023 年 7 月中旬各地楼市调控政策变化汇总

政策分类	城市能级	部门/城市	主要内容
中央政策	全国	交易商协会	交易商协会听取民营企业对扩大民企债券融资支持工具服务范围的建议，民营企业中新城控股和碧桂园集团参与座谈
		央行、金监局	“金融16条”政策延期，房企存量贷款有望继续展期，保障项目交付
		彭博	时隔两月中资房企再度酝酿发行由中债增进担保的债券
		住建部	提高住房品质，探索建立房屋养老金制度
		经济日报	对房地产市场企稳回升应有信心
公积金贷款	一线&新一线	佛山 广州	广东佛山：职工双方申请住房公积金贷款的最高可贷额度提高至100万元
	二线	珠海 徐州 嘉兴	江苏徐州：主城区卖旧房买新房给予补贴，最高补贴新购商品住房合同价的1.2%
	三线	汕头 南阳 连云港 镇江	河南南阳：多孩家庭申请公积金贷款最高限额提高到100万元/户
	四线	毕节 吉安	江西吉安：夫妻双方住房公积金贷款最高额度由80万元提高至90万元
限购	三线	扬州	江苏扬州：购买市区改善性住房不再执行限购，原有住房不再执行限售政策
人才补贴	二线&三线	沈阳 扬州	江苏扬州：人才购房给予契税100%补贴
购房补贴	三四五线	南阳 三门峡 日照则	河南南阳：市中心城区购买首套新建商品住房，以货币形式给予一次性1万至2万元的购房补贴 河南三门峡：出台契税补贴政策，按缴纳契税总额的15%给予补贴 西藏日照则：珠峰文化旅游节期间购买本市新房按总价的3%~4%进行补贴
首付比例	三线	连云港	江苏连云港：公积金贷款首付最低比例由30%调整至20%
保障性租赁住房	一线	郑州 长沙	河南郑州：新认定3个保障性租赁住房项目，总投资12.11亿元 湖南长沙：拟用住房公积金增值收益约4.35亿购买1100余套公租房
	三四线	石家庄 信阳	河北石家庄：确保2024年年底前完成全部44个“烂尾楼”项目整治 河南信阳：鼓励将富余安置房、回购存量商品房等用作保障性租赁住房

数据来源：政府网站，公开新闻，YY 评级整理

更多行业快讯，请进入 [YY-地产 E 查-行业纵览](#)，中央与城市政策、销售量价、开发投资、开工竣工、融资透视.....一网打尽！



<https://www.ratingdog.cn/home>

瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司免责声明

本报告由瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司撰写，报告中所提供的信息仅供参考。报告所引用信息和数据均来源于公开资料，瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司力求报告内容和引用资料和数据客观与公正，并尽可能保证可靠、准确和完整，但不对所引用资料和数据本身的准确性和完整性作出保证。报告中的任何观点与建议仅代表报告当日的判断和建议，仅供阅读者参考，不能作为投资研究决策的依据，不能作为道义的、责任的和法律的依据或者凭证，无论是否已经明示或者暗示。瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司不保证对作出的任何建议不会发生任何变更。瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司将随时补充、更正和修订有关信息，但不保证及时发布。对于本报告所提供信息所导致的任何直接的或者间接的投资盈亏后果不承担任何责任。阅读者根据本报告作出投资所引致的任何后果，概与瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司无关。

本报告版权仅为瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用发布，需注明出处为瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司保留对任何侵权行为和有悖报告原意的引用行为进行追究的权利。

瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司对于本免责声明条款具有修改权和最终解释权。