

地产宏观速递（July）：政策宽松力度加大，行业修复进程缓慢

YY 团队 2023/8/17

单月表现而言，7月地产销售相较6月有所回落，量价环比由正转负，市场需求大幅下滑。30大中城各能级复苏情绪持续降温，8月高频数据显示一线城市明显回落，低能级城市则销售降幅收窄，**行业下行压力仍较为显著，此轮政策力度打开之后，二三线城市成交出现一定修复，但结合7月金融数据大幅低于预期，可见内生需求仍然脆弱，需要呵护。**

当前销售端未见改善，拿地端也受到制约。土地市场城市分化加剧，供求格局维持双向收缩。2023年1-8月全国300城土地成交规划建面、金额同比下降25.8%、26.5%，供应建面同比下降27.1%。从100大中城市土地成交溢价率来看，一二三线城市都有一定程度的回落。

7月房地产开发资金中，银行贷款、定金及预收款累计同比降幅持续扩大，继6月定金及预收款累计增速由正转负后，个人按揭贷款累计增速在7月同样转负，除自筹资金占比提升外，其余分项占比均有所下滑。**反映房企融资端修复有限，消费者预期能否回暖，将是制约流动性修复的关键。**

近一个月以来，随经济形势不断下滑，政策斜率也有所抬升。7月24日政治局开会时没有再提“房住不炒”，而是明确提出，要**“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”**，为接下来的相关政策定调。在此之后，中央及地方纷纷有所表态，融资层面主要为持续推进“三支箭”政策，而需求端政策工具箱主要集中在放松限购、限售、限贷、提高公积金贷款，下调首付比例等方面。**考虑到行业坠落速度过快，且自2022年以来，需求端宽松政策已多次发力，此轮再度打开对信心的提振效果仍有待观察。**

截至23年8月15日，23年央企开发商累计净融资869.8亿元，民企开发商累计净偿还1,215.7亿元。但就8月以来，央企开发商累计净偿还16.3亿元，民企开发商累计净偿还113.9亿元。**国企净融资仍保持为正，央企、民企地产债呈净流出状态，反映行业投资偏好在三季度再次下探，流动性较为紧张背景下，央企也无法置身事外。**

目录

地产宏观速递 (July)：政策宽松力度加大，行业修复进程缓慢.....	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：个人按揭贷款累计增速由正转负，凸显房企销售疲软.....	7
四、政策端：政策工具箱持续发力促进需求，关注一线城市后续松绑政策.....	8
瑞霆狗（深圳）信息技术有限公司免责声明.....	11

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 年第四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 7 月中旬至 2023 年 8 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，7月地产销售相较6月有所回落，量价环比由正转负，市场需求大幅下滑。30大中城各能级复苏情绪持续降温，8月高频数据显示一线城市明显回落，低能级城市则销售降幅收窄，**行业下行压力仍较为显著，此轮政策力度打开之后，二三线城市成交出现一定修复，但结合7月金融数据大幅低于预期，可见内生需求仍然脆弱，需要呵护。**

销售表现：1-7月商品房销售持续走弱，销售金额同比回落、销售面积同比降幅进一步扩大。23年1-7月全国商品房累计销售金额达7.05万亿元，累计同比-1.50%，较23年1-6月-2.6pct，销售面积累计6.66亿平，累计同比-6.50%，较23年1-6月-1.2pct；7月单月销售金额及面积分别为0.74万亿、0.70亿方，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-44.7%、-46.1%，量价环比由正转负，同比量价分别回落23.8%、24.1%，市场信心大幅下滑。

销售城市结构：30大中城各能级复苏情况持续降温。受去年低基数影响，一二三线城市成交同比跌幅有所收窄，但环比普降。弱复苏下压力仍存，销售修复拐点未至。23年7月30大中城市一线\二线\三线成交面积同比分别为-16.86%\-32.90%\-20.89%，相比23年6月单月同比分别变动+1.66pct\+5.81pct\+3.45pct。环比看一线城市表现最好，成交面积-15.8%，对应二线-33.4%，三线-30.4%。

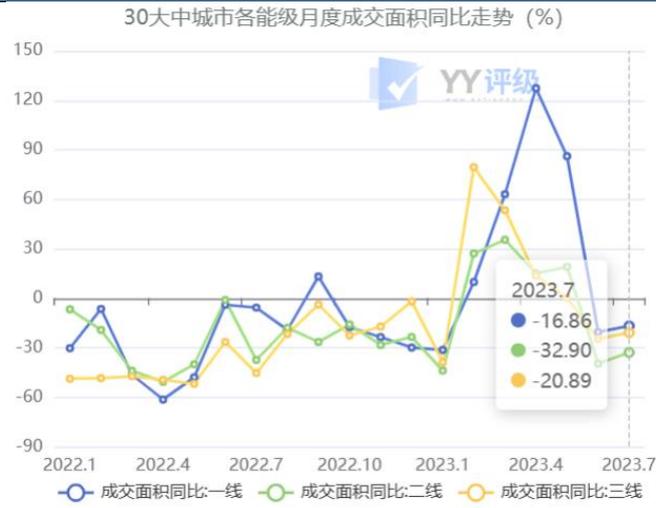
高频数据：8月前两周（8月1日-8月13日），30大中城周度平均成交面积较7月周度成交面积显示：高能级城市成交面积有所下滑，低能级城市表现相对较好。8月以来一、二、三线城市周度平均成交面积分别为44.27万方、96.64万方、41.38万方，较7月周度均值分别变动-22.8%、-6.2%、13%。**一方面表明经济下行压力加剧，叠加信用风险事件后的观望预期，市场触底或许还需等待，另一方面表明政策力度打开之后，二三线城市成交出现一定修复。**

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)



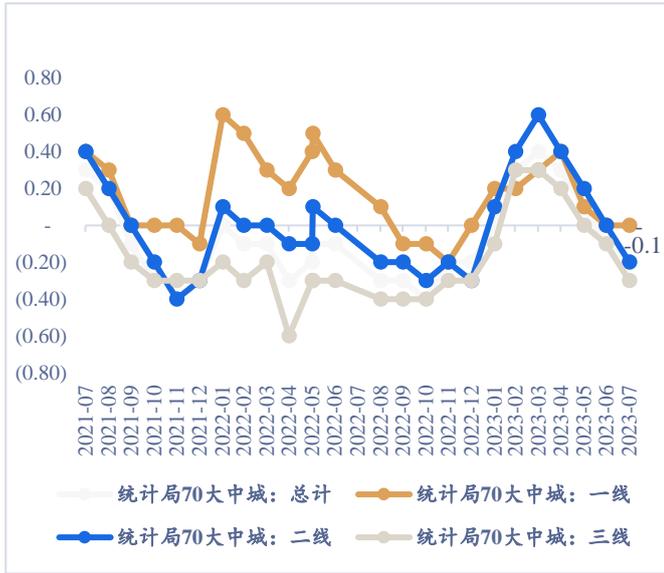
数据来源：Wind，YY 评级

成交价：新房成交均价出现回落，一线表现稳定，二三线则尚未止跌。7月统计局70大中城价格指数环比下滑0.2%，其中一线环比持续两月持平，二线环比-0.2%，三线环比-0.3%。7月百城住宅价格指数环比下跌城市为45个，与上月持平，百城住宅价格指数环比企稳。

二手房市场：7月70城二手房价格同比下跌3.1%，较6月扩大0.3pct，其中泉州、沈阳、吉林等城市跌幅靠前，分别下跌5.8%、5.9%、7.8%。7月二手房景气度进一步下滑，一二线城市环比跌幅扩大，需求复苏仍需时日。一线城市环比-0.8%，降幅比上月扩大0.1个百分点；二线城市环比-0.5%，降幅比上月

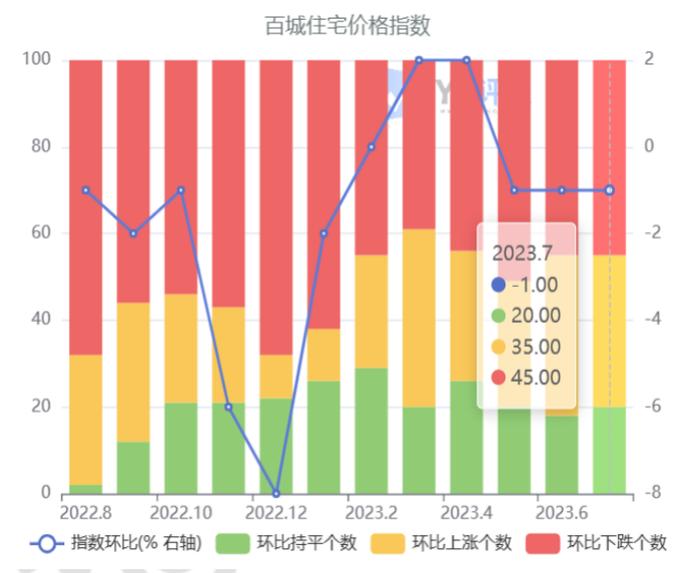
扩大 0.1 个百分点；三线城市环比-0.4%，降幅与上月相同。此外，7 月二手房与新建住宅价格指数同比变化差距 2.5pct（二手-3.1%，新建-0.6%），为 2021 年以来最大值。考虑到二手房受限制较小，或许能够更好反映房屋供求关系，开年“小阳春”后，三季度房价掉头力度不小。

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



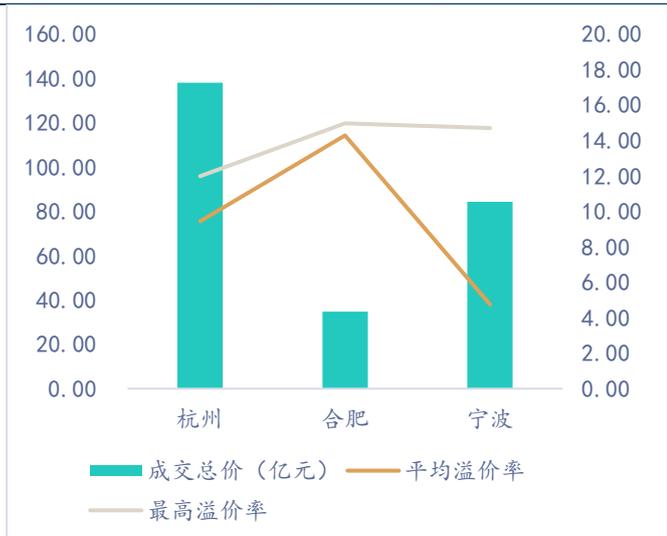
数据来源：wind，YY 评级

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：当前销售端未见改善，拿地端也受到制约。土地市场城市分化加剧，供求格局维持双向收缩。2023 年 1-8 月全国 300 城土地成交规划建面、金额同比下降 25.8%、26.5%，供应建面同比下降 27.1%。从 100 大中城市土地成交溢价率来看，一二三线城市都有一定程度的回落。

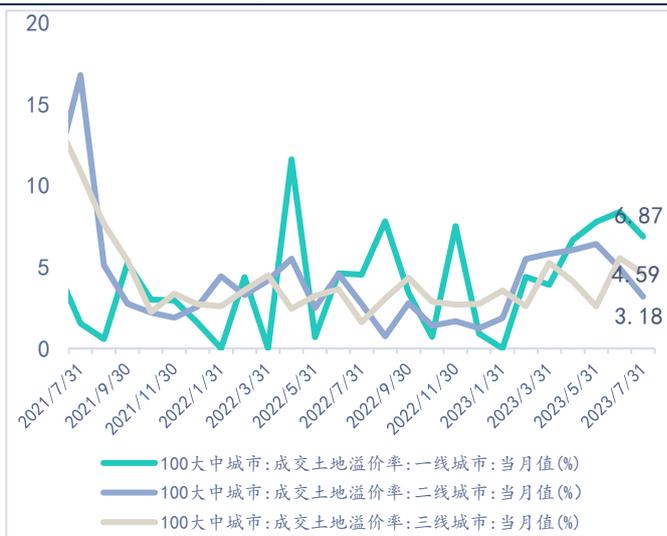
集中供地：近一个月以来，杭州（23 年第八批）、宁波（23 年第四批）、无锡（23 年第四批）、上海（23 年第二批）等城市进行了集中供地。其中上海作为一线城市，表现出较高热度，平均溢价率高达 8.14%，再度刷新两年记录；但杭州平均溢价率仅为 4%，无锡 0 溢价成交。整体来看，集中供地热度出现一定降温，且城市冷热分化加剧。

图表 7 23 年第四批次集中供地供需情况



数据来源：公开资料，YY 评级

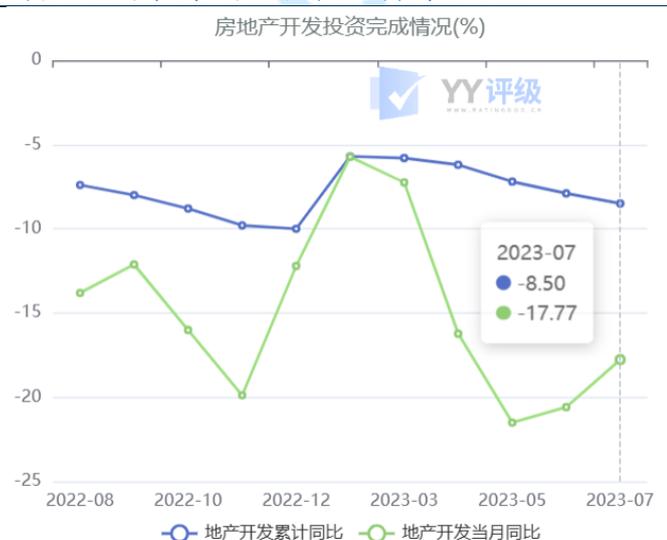
图表 8 成交土地溢价率 (%)



数据来源：wind，YY 评级

投资开工：1-7月全国房地产开发投资累计完成额 6.77 万亿，累计同比下降 8.50%，7 月份当月完成额 0.92 万亿，同比下降 17.77%，**预计下半年房地产开发投资仍表现乏力**。1-7 月全国房屋新开工面积 5.69 亿平，累计同比下降 24.50%，**7 月单月新开工面积 0.71 亿平，环比下降 30.2%，降幅较大一方面是需求端较弱，另一方面则是极端天气的扰动因素**。1-7 月累计竣工面积 3.84 亿平，累计同比上升 20.50%，创出年内新高。**7 月单月竣工面积同比上升 32.7%，保交楼政策成效显著，但信心提振道阻且长，确保交付只能起到部分作用，还需结合政策组合拳，将需求端的预期转化为房企的新开工。**

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 (%)

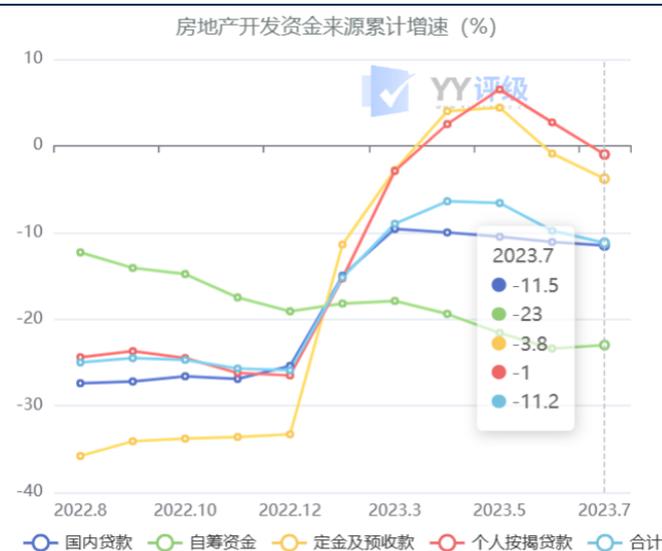


数据来源：国家统计局，YY 评级

三、融资端：个人按揭贷款累计增速由正转负，凸显房企销售疲软

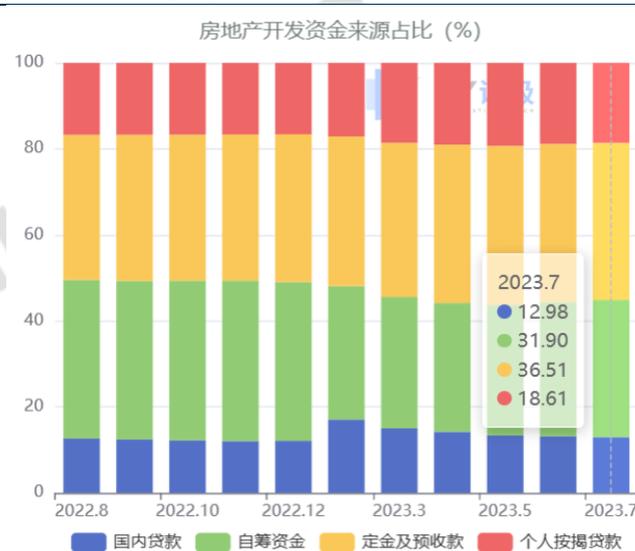
7月房地产开发资金中，银行贷款、定金及预收款累计同比降幅持续扩大，继6月定金及预收款累计增速由正转负后，个人按揭贷款累计增速在7月同样转负，除自筹资金占比提升外，其余分项占比均有所下滑。反映房企融资端修复有限，消费者预期能否回暖，将是制约流动性修复的关键。23年1-7月房地产开发企业到位资金7.82万亿元，同比下降11.20%，跌幅较23年1-6月扩大1.40pct。具体渠道看，贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭累计同比分别为-11.5%、-23%、-3.8%和-1%，分别较23年1-6月-0.4pct、+0.4pct、-2.9pct和-3.7pct。

图表 11 各融资渠道累计增速 (%)



数据来源：国家统计局，YY 评级

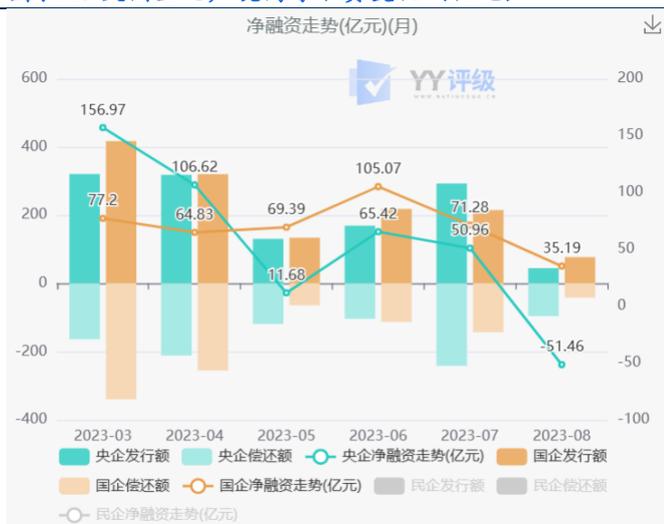
图表 12 各渠道融资结构当月值占比 (%)



数据来源：国家统计局，YY 评级

截至23年8月15日，23年央国企开发商累计净融资869.8亿元，民企开发商累计净偿还1,215.7亿元。但就8月以来，央国企开发商累计净偿还16.3亿元，民企开发商累计净偿还113.9亿元。国企净融资仍保持为正，央企、民企地产债呈净流出状态，反映行业投资偏好在三季度再次下探，流动性较为紧张背景下，央国企也无法置身事外。

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：政策工具箱持续发力促进需求，关注一线城市后续松绑政策

近一个月以来，随经济形势不断下滑，政策斜率也有所抬升。7月24日政治局开会时没有再提“房住不炒”，而是明确提出，要“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”，为接下来的相关政策定调。在此之后，中央及地方纷纷有所表态，融资层面主要为持续推进“三支箭”政策，而更多的增量改变发生在需求端上：

就中央层面而言，主要表现为：

1) 央行：因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行。

2) 住建部：进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善型住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

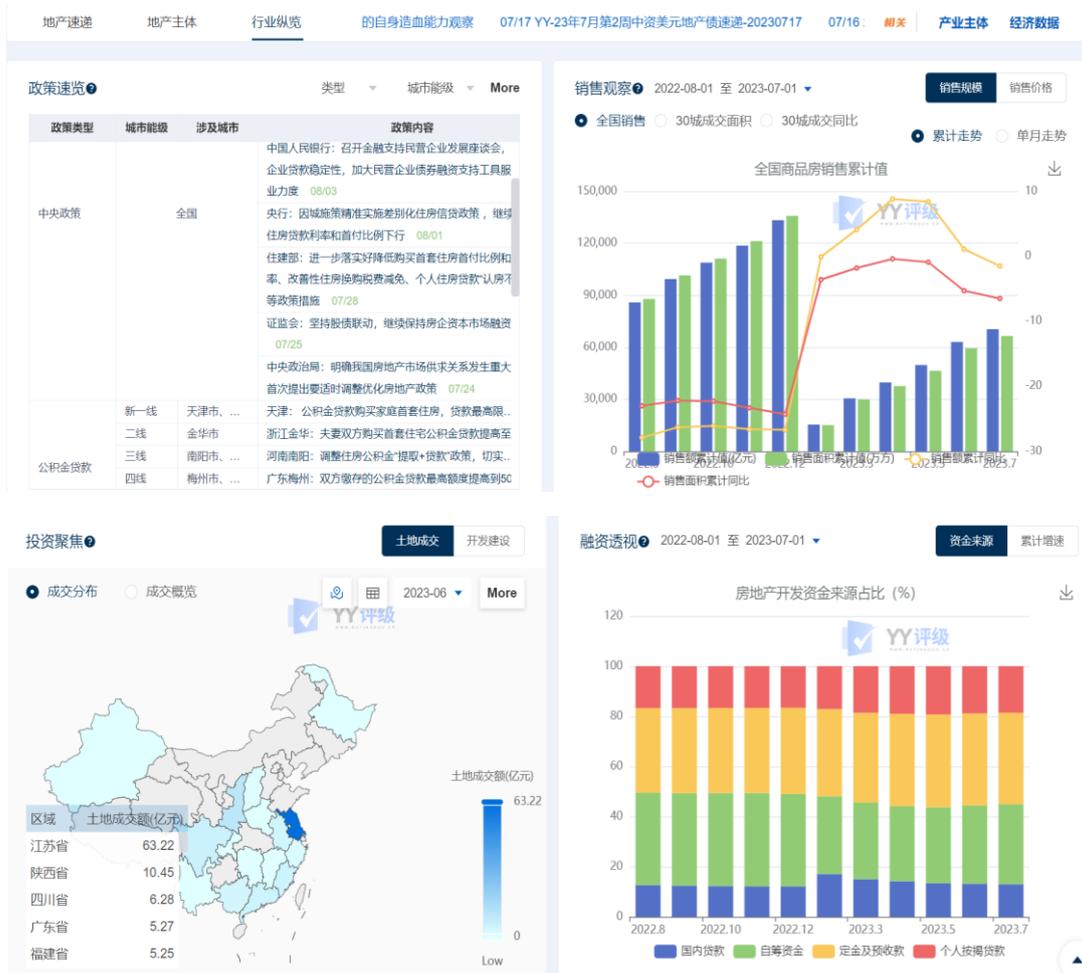
地方层面来看，一线城市已有发声，但政策调整相对较为克制，关注后续具体出台情况，而二三四线城市则在放松限购、限售、限贷、提高公积金贷款，下调首付比例等方面开始发力。或因一线城市楼市仍存一定韧性，在人口增量有限的情况下虹吸效应显著，政策调整节奏放缓有利于行业逐步修复。但考虑到行业坠落速度过快，且自2022年以来，需求端宽松政策已多次发力，此轮再度打开对消费者信心的具体提振效果仍有待观察。

图表 15 2023 年 7 月中旬至 2023 年 8 月中旬各地楼市调控政策变化汇总

政策分类	城市能级	机构/城市	主要内容
中央政策	全国	中央政治局	明确我国房地产市场供求关系发生重大变化，并首次提出要适时调整优化房地产政策
		证监会	坚持股债联动，继续保持房企资本市场融资渠道稳定
		住建部	进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施
		央行	因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行
		央行	召开金融支持民营企业发展座谈会，提升民营企业贷款稳定性，加大民营企业债券融资支持工具服务民营企业力度
		彭博	中国监管机构将与房地产公司和金融机构举行会议，讨论房地产市场问题
公积金贷款	新一线	天津 佛山	天津：公积金贷款购买家庭首套住房，贷款最高限额100万元
	二线	金华	浙江金华：夫妻双方购买首套住宅公积金贷款提高至100万元
	三线	南阳 滁州 湛江 蚌埠	河南南阳：调整住房公积金“提取+贷款”政策，切实减轻职工购房资金压力
	四线	梅州 阳江 衢州 湘潭 焦作 滨州	广东梅州：双方缴存的公积金贷款最高额度提高到50万元
	五线	池州 呼伦贝尔 安康 萍乡 辉县 句容	安徽池州：双职工最高贷款额度由50万元调高至60万元 河南新乡辉县：双职工贷款最高额度由55万提高到65万元
限购	新一线	浙江杭州余杭区	浙江杭州余杭区：放宽限购范围，闲林街道天目山西路以南区域加入
限售	新一线	郑州	河南郑州：取消限售，购买改善性住房的其原有住房暂停执行3年的不得上市转让的规定
	二线	金华	浙江金华：取消房地产限售限制政策
人才补贴	二线	无锡 惠州 瑞安	江苏无锡：无锡市高层次人才购房补贴开放申请，最高补贴500万元 浙江温州瑞安：拟实施人才房票制度，最高抵扣购房款的50%，10年内不得上市流通
	四线	梅州	广东梅州：对引进的高层次人才购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，可上浮20%至100%不等的贷款额度
购房补贴	新一线	南京	江苏南京：对购买新建商品住房的实施补贴
	二线	金华 北仑区（宁波经济技术开发区）	浙江金华：实行购房分类补贴政策，90平以下住房按成交额1.2%给予补贴
	三线	赣州	江西赣州：在章贡区、赣州经开区、赣州蓉江新区城区范围内购买第二套新建商品住宅的由受益财政给予50%契税补贴
	五线	雅安 萍乡 潜江 辉县 蒙阳 兰溪	四川雅安经开区：支持商品房团购，团购优惠价不计入备案价跌幅比例范围 湖北潜江：购买新建商品住房三孩家庭购房奖补25平方米/套
首付比例	新一线	郑州	河南郑州：2023年8月7日起购买新建商品房最低首付降为20%
	二线	贵阳	贵州贵阳：第二次住房公积金贷款最低首付比例由40%降低至20%
	三线	阜阳	安徽阜阳：首套房公积金贷款结清的，二次申请公积金贷款首付由50%降至30%
	四线 其他	焦作 恩阳区 句容 隆德县	河南焦作：降低首套房贷款首付比例至20% 四川巴中恩阳区：购买首套自住住房，公积金贷款首付比例下调至20%
预售资金监管	新一线	武汉	湖北武汉：新建房预售资金监管细则，合理确定监管额度，采取信用分级监管
	三线	南阳 岳阳 清远	河南南阳：全面加强商品房预售资金监管，规范商品房预售资金的缴存和使用行为
	四线	黄冈	湖北黄冈：扎实做好预售资金全额监管工作
各地保交楼方案	省级	湖南省	湖南：开展专项行动攻坚“保交楼”，确保年底房屋交付率90%以上
	新一线	重庆	重庆：“保交楼”项目累计交付房屋12.2万套，江北区恒大项目申请7000万元专项借款
保障性租赁住房	四线	平顶山	河南平顶山：22个“保交楼”项目均已恢复按揭贷款业务
	省级	广东省	广东省：全省已新筹建各类保障性住房14.1万套（间），发放租赁补贴5.03万户
其他	三线	宜昌	湖北宜昌：给予城区保障性租赁住房建设运营主体每套10000元补贴
	省级	河南省 海南省	海南省：购买本省新建商品住房或保障性住房的，无未结清住房公积金贷款可以使用住房公积金支付购房首付款
	新一线	郑州 南京 青岛	河南郑州：郑州楼市出台新政15条后二手房源挂牌量激增，多名业主降价甩卖
	三线	赣州	江西赣州：支持商品住房库存去化周期在12个月以下的县（市、区），将商业用房按规定改建为租赁住房
	四线 五线	西宁 湘潭 赤峰 辉县	青海西宁：二孩、三孩家庭租房提取公积金额度增加4800元 河南新乡辉县：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

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/>

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。