



Research and
Development Center

房地产行业第 25 周周报

新房二手房环比再回落，5 年期 LPR 下调 10bp

2023 年 06 月 25 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO., LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

新房二手房环比再回落, 5 年期 LPR 下调 10bp

2023 年 06 月 25 日

摘要:

◆**本周核心观点:** 2023 年 6 月第 4 周, 上周新房面积略有回升后, 本周环比再次回落 11.83%, 其中二线城市环比回落幅度较小, 整体保持在 6 月以来的相对较低位置。二手房方面延续回落趋势, 本周环比大幅下降 31.61%, 其中一线城市的环比回落幅度较大。6 月 20 日, 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率 5 年期以上 LPR 下调 10 个基点, 4.3% 调整至 4.2%。

◆**重点政策解读:** 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 6 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 1 年期 LPR 为 3.55%, 下调 10 个基点, 5 年期以上 LPR 为 4.2%, 同样下调 10 个基点。复盘本轮下行周期中销售与利率关系, 住宅销售当月同比跌幅扩大后, 往往贷款市场利率相应下调。自 2022 年 8 月 5 年期 LPR 下调 15bp 后, 时隔 10 个月再次下调 10bp, 此次降息的背景同样对应着销售持续走弱, 今年 2-3 月房地产市场短暂的小阳春后, 市场热度下降, 进入 6 月传统旺季销售仍然持续走弱, 市场情绪悲观。截至 6 月 23 日, 30 大中城市中一线城市累计成交面积同比上升 23.6%, 而弱二线和三四线城市去化相对较弱, 行业销售不畅的核心症结在于低能级城市销售表现较差, 因此我们认为在鼓励合理需求 (尤其是改善需求) 的基调下, 不排除核心城市存在需求端政策松绑的可能性, 但放松力度可能相对有限。考虑到现阶段制约行业销售表现的核心因素主要为悲观的价格预期和收入预期, 在二者在短期内很难有较大波动的背景下, 我们认为提振市场的重要举措在于提高居民购买力, 此次随着 5 年期 LPR 下调, 首套房贷款利率有望进一步下调, 居民购房成本有望进一步下降。

◆**一周行情回顾:** 本周 (2023/06/19-2023/06/25) 申万房地产指数下跌 4.68%, 跑输上证综指 2.38pct, 在各类板块中位列第 28/31, 恒生地产建筑业指数下跌 6.99%, 跑输恒生综指 0.91pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为: 派斯林 (14.02%)、金科股份 (10.28%)、*ST 新联 (3.09%); 本周跌幅前 3 的地产公司分别为: 正荣地产 (-24.12%)、新城发展 (-21.23%)、融信中国 (-20.27%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌 10.81%, 跑输恒生综指 4.72pct, 在各类板块中位列第 12/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为: 国锐地产 (1.08%)、星盛商业 (0.00%)、旭辉永升服务 (0.00%); 本周跌幅前 3 的物业公司分别为: 弘阳服务 (-26.83%)、新城悦服务 (-17.53%)、雅生活服务 (-16.19%)。

◆**地产市场监测:** 本周 (2023/06/17-2023/06/23) 30 个大中城新房成交面积 242.29 万平方米, 同比下降 52.85%, 环比下降 11.83%。15 城二手房成交面积 124.79 万平方米, 同比下降 34.58%, 环比下降 31.61%。监测 16 个重点城市库存面积 18247.56 万平方米, 环比下降 0.31%, 去化周期 92.41 周, 较上周延长 3.99 周。上周 (2023/06/12-2023/06/18) 100 大中城市土地供应建面 2850.67 万平方米, 同比下降 37.51%, 环比下降 58.75%; 土地成交建面 2360.58 万平方米, 同比下降 23.24%, 环比上升 13.50%; 供需比下降为 1.21, 溢价率为 7.00%。

◆**房企融资情况:** 本周 (2023/06/17-2023/06/23) 房企境内新发债总额为 133.36 亿元, 同比下降 3.47%, 环比上升 90.51%; 债务总偿还量为 81.21 亿元, 同比下降 35.58%, 环比上升 46.96%; 净融资额 52.15 亿元。

◆**风险因素:** 政策风险: 房地产调控政策收紧或放松不及预期。市场风险: 房地产市场销售情况恢复程度不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

目 录

1. 地产政策追踪	4
1.1 重点政策解读	4
1.2 地产政策回顾	5
2. 一周行情回顾	6
2.1 房地产板块	6
2.2 物业板块	6
2.3 重点公司公告	7
3. 地产市场监测	9
3.1 新房成交数据	9
3.2 二手房成交数据	9
3.3 土地市场情况	10
3.4 库存及去化	12
4. 房企融资情况	13
4.2 房企融资详情	13
4.3 房企信用情况	14
风险因素	14

图 表 目 录

图表 1: 本周政策回顾	5
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%)	6
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)	6
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)	6
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%)	6
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)	7
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	7
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)	7
图表 9: 本周物业股跌幅前 9 名 (%)	7
图表 10: 本周重点公司公告	7
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速	9
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)	9
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)	9
图表 14: 2023 年 5 月新建住宅价格和同比及环比增速	9
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速	10
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)	10
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)	10
图表 18: 2023 年 5 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)	10
图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速	10
图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速	10
图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)	11
图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比	11
图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率	11
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率	11
图表 25: 15 城库存面积及去化周期	12
图表 26: 一线城市库存面积及去化周期	12
图表 27: 二线城市库存面积及去化周期	12
图表 28: 三线城市库存面积及去化周期	12
图表 29: 重点城市库存和去化周期情况	12
图表 30: 境内新发债规模及同比增速	13
图表 31: 债务偿还规模及债务净融资规模	13
图表 32: 房企债券相关公告	13
图表 33: 房企债券发行详情	13
图表 34: 房企最新负面事件	14



1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容:

5 年期以上 LPR 下调 10 个基点至 4.2%

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）1 年期 LPR 为 3.55%，下调 10 个基点，5 年期以上 LPR 为 4.2%，同样下调 10 个基点。

政策解读:

房地产销售低迷，再降息提振楼市。复盘本轮下行周期中销售与利率关系，住宅销售当月同比跌幅扩大后，往往贷款市场利率相应下调。第一轮始于 5 月。2022 年 4 月，受深圳、上海疫情影响，商品住宅销售面积单月同比跌幅扩大至 42.4%，5 月 15 日央行将首套房个贷利率下限调整为 LPR-20bp，5 年期 LPR 在 5 月 20 日下调 15bp 至 4.45%。随后住宅销售同比跌幅收窄。第二轮始于 8 月。2022 年 7 月到 8 月，“断供”风波导致住宅销售面积跌幅再度扩大，8 月 22 日 5 年期 LPR 再度下行 15bp，至 4.30%。8 月-9 月，商品住宅单月销售面积同比跌幅有所收敛。第三轮始于 9 月末。10 到 11 月，疫情影响下住宅销售再度转弱，9 月 29 日，央行阶段性放宽部分城市首套房贷款利率下限。自 2022 年 8 月 5 年期 LPR 下调 15bp 后，时隔 10 个月再次下调 10bp，此次降息的背景同样对应着销售持续走弱，今年 2-3 月房地产市场短暂的小阳春后，市场热度下降，进入 6 月传统旺季销售仍然持续走弱，市场情绪悲观。

核心城市松绑力度可能有限，提振市场重要举措在于提升居民购买力。我们认为现阶段核心城市需求端政策虽存在边际放松空间，但大幅度松绑的可能性较小。2023 年截至 6 月 23 日，30 大中城市中一线城市累计成交面积同比上升 23.6%，而弱二线和三四线城市去化相对较弱，行业销售不畅的核心症结在于低能级城市销售表现较差，因此我们认为在鼓励合理需求（尤其是改善需求）的基调下，不排除核心城市存在需求端政策松绑的可能性，但放松力度可能相对有限。考虑到现阶段制约行业销售表现的核心因素主要为悲观的价格预期和收入预期，在二者在短期内很难有较大波动的背景下，我们认为提振市场的重要举措在于提高居民购买力，此次随着 5 年期 LPR 下调，首套房贷款利率有望进一步下调，居民购房成本有望进一步下降。

1.2 地产政策回顾

中央政策层面：本周中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率 5 年期以上 LPR 下调 10 个基点，4.3%调整至 4.2%。

地方政策层面：本周南京六合区出台人才购房政策优化方案、广州出台优化城中村改造流程等政策。

图表 1：本周政策回顾

日期	发布地区	内容
06/20	全国	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）1 年期 LPR 为 3.55%，下调 10 个基点，5 年期以上 LPR 为 4.2%，同样下调 10 个基点。
06/19	南京	南京六合区出台“引才安居聚才惠企”人才购房政策优化方案。2023 年 6 月 10 日至 2023 年 11 月 9 日期间，在六合区范围内(不含葛塘、长芦、大厂街道)购买新建商品住房，可享受本次优化政策。购买新建商品住房并网签认购的购房对象，在取得《不动产权证书》后，符合条件的可以申请人才购房专项补贴，区财政根据不动产权证记载面积按 300 元/平方米的标准发放。鼓励用人单位对购买六合区新建商品住房的职工给予购房补贴。对于企业组织职工集体购买新建商品住房的，鼓励开发企业在现有优惠价格以外再给予团购优惠。
06/19	广州	广州市住房和城乡建设局发布《优化城中村全面改造项目审批流程的通知》，提出进一步深化“放管服”改革，优化城中村改造审批流程，持续优化广州市营商环境，加快推动城中村改造项目落地实施，促进经济社会健康发展。《通知》鼓励分片分期实施。项目实施方案可按照“民生先行、灵活分片、动态分期”的原则，明确分片（期）实施计划，最小分片（期）原则上不小于详细规划的导则地块。《通知》明确加大金融支持力度，通过金融创新助企纾困。鼓励银行保险机构依法依规为城镇老旧小区、城市更新项目等民生工程提供金融支持。支持金融产品创新，满足项目前期工作、复建安置履约和建设、融资区建设等阶段的融资需求。
06/21	北京	6 月 19 日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市规划和自然资源委员会联合印发《关于进一步规范国有土地上非住宅房屋征收评估与补偿工作的通知（试行）》，自 2023 年 7 月 1 日起正式实施。本通知的出台，顺应了北京市减量发展、城市更新建设加快，一些老旧厂房、低效产业园逐渐退出的当下形势，破解了非住宅房屋征收过程中的评估补偿政策依据不足、评估可比实例选择少、评估对象特殊情况多、划拨用地非住宅评估难等问题。
06/21	重庆	中共重庆市委、重庆市政府发布《关于促进民营经济高质量发展的实施意见》，鼓励民营企业通过产权交易、并购重组、不良资产收购处置等方式加强存量资产优化整合，将盘活的存量资产转化为发展增量。支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。

资料来源：中国人民银行官网、财联社、观点网、北京市住房和城乡建设委员会、重庆市人民政府、信达证券研发中心

2. 一周行情回顾

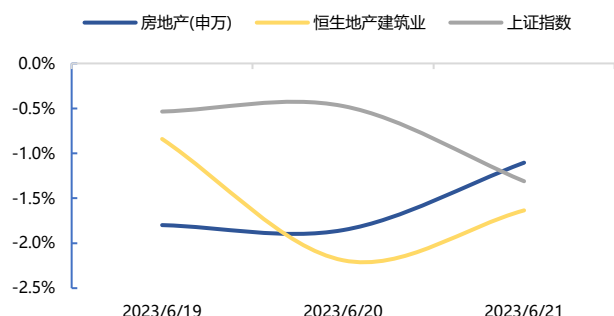
2.1 房地产板块

本周（2023/06/19-2023/06/25）申万房地产指数下跌 4.68%，跑输上证综指 2.38pct，在各类板块中位列第 28/31，恒生地产建筑业指数下跌 6.99%，跑输恒生综指 0.91pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：派斯林（14.02%）、金科股份（10.28%）、*ST 新联（3.09%）、同济科技（1.63%）、苏州高新（0.96%）、铁岭新城（0.76%）、汇景控股（0.00%）、旭辉控股集团（0.00%）、*ST 宋都（0.00%）、中天金融（0.00%）；

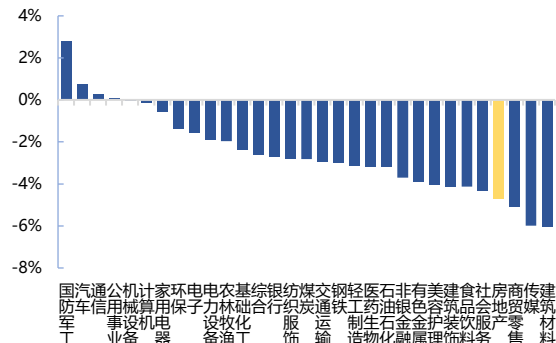
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：正荣地产（-24.12%）、新城发展（-21.23%）、融信中国（-20.27%）、中梁控股（-18.27%）、禹洲集团（-18.21%）、富力地产（-17.48%）、时代中国控股（-16.88%）、中骏集团控股（-16.38%）、雅居乐集团（-16.22%）、远洋集团（-15.38%）。

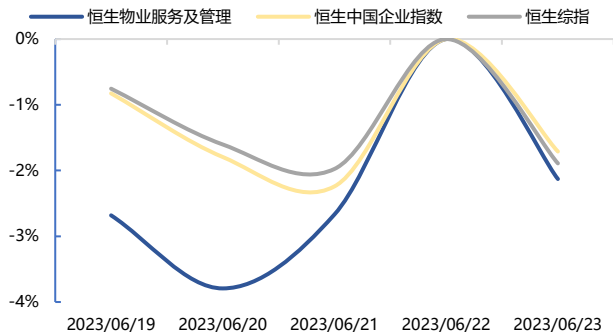
图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



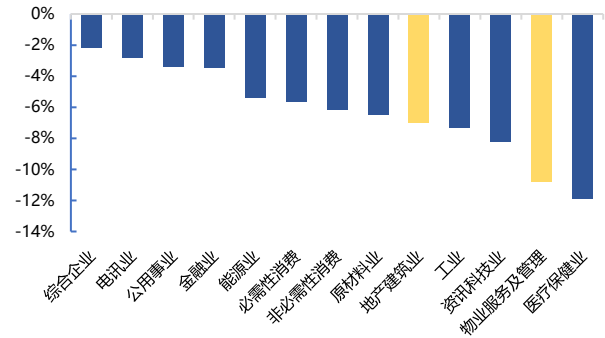
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）

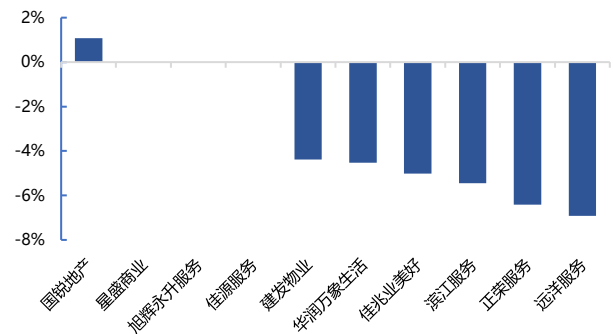


图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


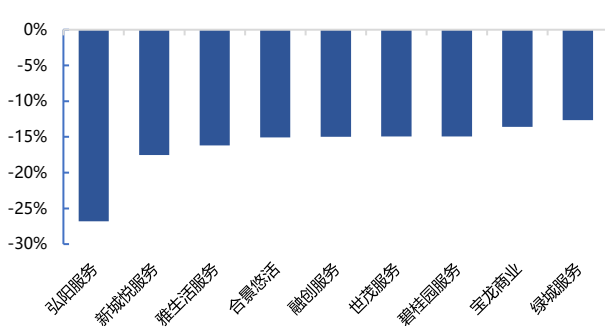
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

2.3 重点公司公告

图表 10: 本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
6月21日	中国恒大	2023年1-5月, 累计交付约12.2万套房屋, 总建筑面积约1389万平方米; 实现合约销售金额人民币337.67亿元, 合约销售面积492.58万平方米。
6月21日	恒大物业	截至2023年5月31日, 集团有2759个在管项目, 其在管总建筑面积约5.06亿平方米; 总签约建筑面积约8.17亿平方米, 签约项目总数3152个。
6月19日	华侨城A	2023年5月公司实现销售面积19.4万平方米, 销售金额37.3亿元; 2023年1-5月公司累计实现实现销售金额170.0亿元, 同比增长11%; 销售面积86.1万平方米, 同比增长12%。
股权交易		
6月21日	绿城中国	1.2亿元收购杭州萧山项目剩余股权及相应负债。
6月21日	正荣地产	出售南京江北新区地块项目公司等股权, 代价7500万元。
6月20日	华发股份	拟将全资子公司文传公司、润潮公司100%股权分别转让给珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司, 转让价格分别为4.89亿元、76.84万元。
股东减持		
6月21日	华远地产	股东京泰投资拟减持不超过0.45%股份。
人事变动		
6月21日	苏州高新	监事会主席金闻、监事王小琴不再担任公司监事。
6月21日	天房发展	副总经理满峰峰因个人原因辞职。
股息派发		
6月19日	电子城	2022年度每股派0.053元, 股权登记日为6月28日。
6月19日	栖霞建设	2022年每股派发现金红利0.10元(含税), 股权登记日为2023年6月28日, 除权(息)日为2023年6月29日。
借贷担保		
6月21日	天保基建	拟为控股子公司天保创源提供不超过8359.50万元担保。
6月21日	中新集团	控股子公司拟为中新旭能提供不超过6000万元担保。
6月21日	荣安地产	拟为子公司博苑建设提供1亿元担保。
6月21日	卓朗科技	为卓朗发展4000万元借款提供担保。
6月21日	山子股份	公司及子公司拟为宁波艾尔希提供6000万元担保。
6月19日	福星股份	拟为子公司江北置业3亿元借款提供连带责任保证担保。
资金投向		



6月21日	张江高科	(1) 拟认缴出资 5 亿元参投浦东引领区科创一号基金。(2) 拟认缴出资 1 亿元参投海通引领区产业基金。
6月20日	天地源	全资子公司西安天地拟 1.28 亿元收购西安佳幸 45% 股权, 进一步提升权益占比。
6月20日	嘉里建设	全资附属公司卓妙有限公司以 87.83 亿元成功招标采购入上海市黄浦区地块。
6月20日	京投发展	1) 公司 50 亿元竞得北京丰台区一宗地块, 规划面积约 12.55 万平方米, 销售指导价 8.3 万元/平方米。2) 公司与保利联合体 57.2 亿元竞得朝阳东坝两宗地块, 规划建面分别为 5.85 平方米和 4.5 万平方米。
6月19日	苏州高新	拟 9.88 亿元收购苏州高新区污水管网及泵站资产。
其他公告		
6月21日	雅居乐	终止现有股份奖励计划, 将降低管理成本、改善现金流。
6月21日	金科股份	(1) 拟定增购买恒昇大业 20% 股权, 发行价格 1.17 元/股。(2) 经公司申请于 6 月 21 日复牌。(3) 持有和谐健康 62.48 万元股权被冻结, 期限为 3 年。
6月21日	财信发展	控股股东财信地产所持 16.99% 股份新增被法院轮候冻结。
6月21日	南国置业	南国创新涉嫌行贿案, 正处于审查起诉阶段。
6月21日	*ST 泛海	连续十二个月累计涉诉金额 6.55 亿, 占净资产 11.99%。
6月21日	宝龙地产	正就美国境外非美国人士所持交换票据进行交换要约。
6月21日	电子城	(1) 子公司拟与七星集团签署搬迁协议。(2) 拟吸收合并全资子公司商管公司。
6月21日	*ST 宋都	新增冻结 3.05 亿股, 占总股本 22.76%。
6月19日	城建发展	以 34.5 亿元竞得北京市朝阳区棚改项目 29-315-1 等地块国有建设用地使用权, 总用地面积 7.13 万平, 地上建筑规模 10.50 万平。
6月19日	粤宏远 A	全资子公司宏远投资拟 1.725 亿元参与参股公司万亨地产增资扩股。

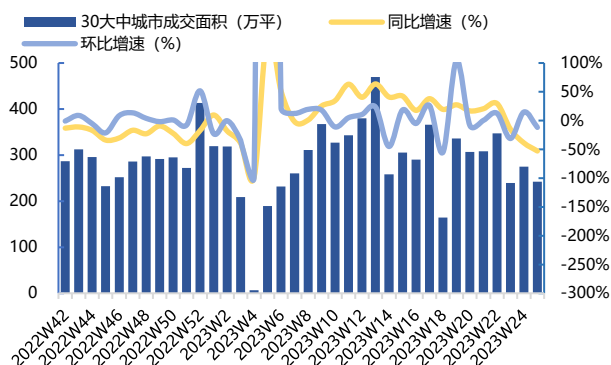
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

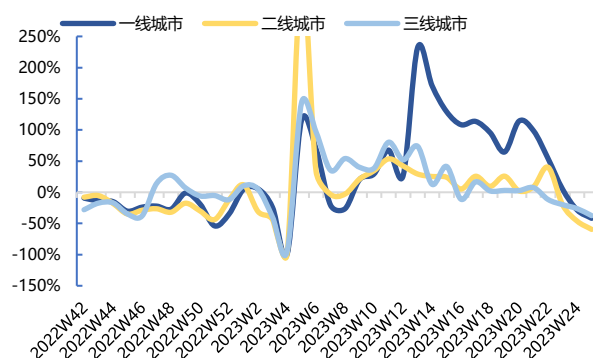
本周（2023/06/17-2023/06/23）新房成交数据：30个大中城新房成交面积242.29万平方米，同比下降52.85%，环比下降11.83%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为59.73/136.62/45.94万平方米，同比变动-41.79%/-59.55%/-37.53%，环比变动-16.87%/-6.45%/-19.29%。房价方面，5月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.50%，环比上涨0.10%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.70%/0.50%/-1.60%；环比变动0.10%/0.20%/0.00%。

图表 11：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



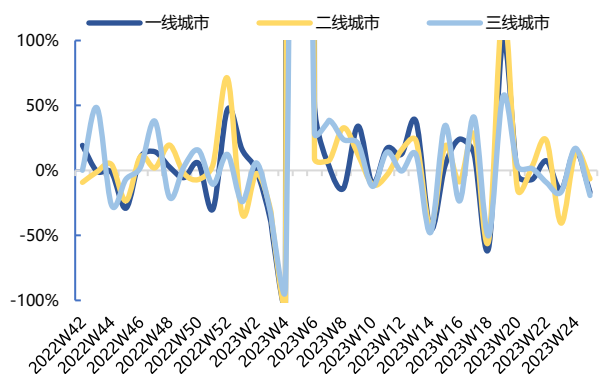
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



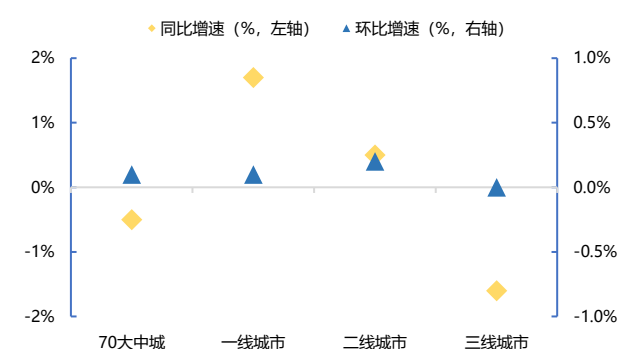
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 13：按城市能级划分商品房成交面积环比增速（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

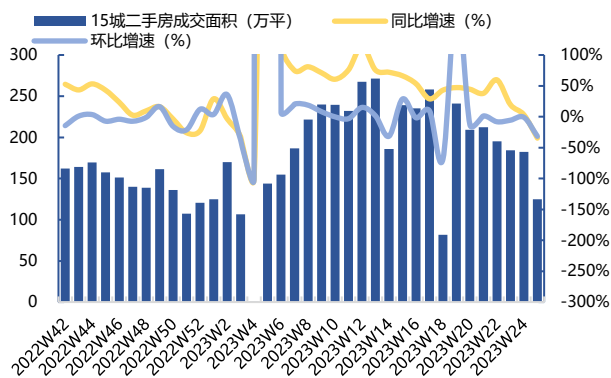
图表 14：2023 年 5 月新建住宅价格和同比及环比增速



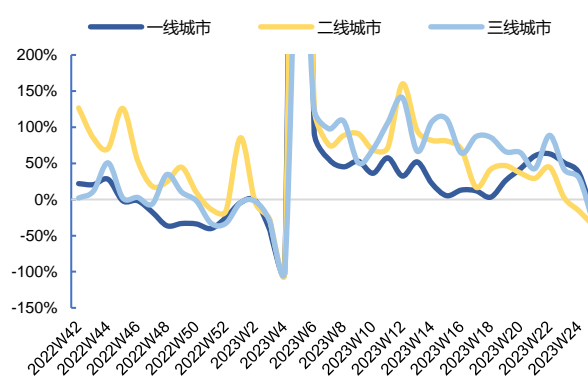
资料来源：Wind，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

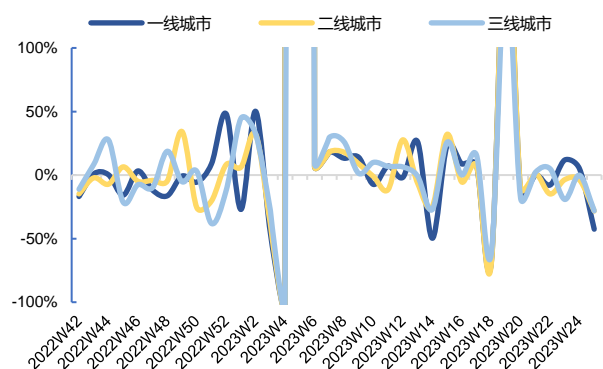
本周（2023/06/17-2023/06/23）二手房成交数据：15城二手房成交面积124.79万平方米，同比下降34.58%，环比下降31.61%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为24.77/64.40/35.62万平方米，同比变动-27.14%/-37.04%/-34.60%，环比变动-42.58%/-28.28%/-28.09%。房价方面，5月70大中城二手房价格指数同比下跌2.50%，环比下跌0.20%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动0.40%/-2.10%/-3.30%；环比变动-0.40%/-0.30%/-0.20%。

图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速


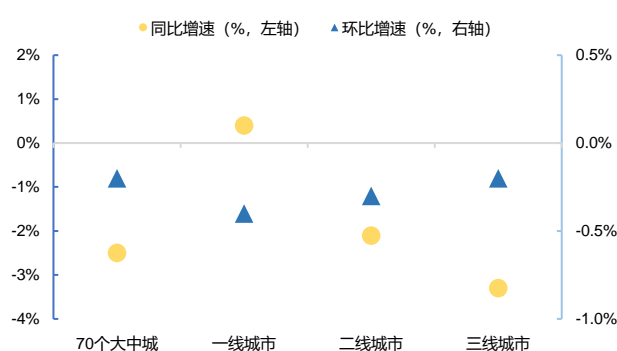
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)


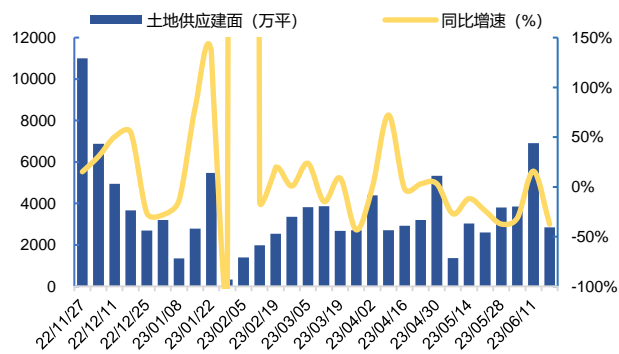
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2023 年 5 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


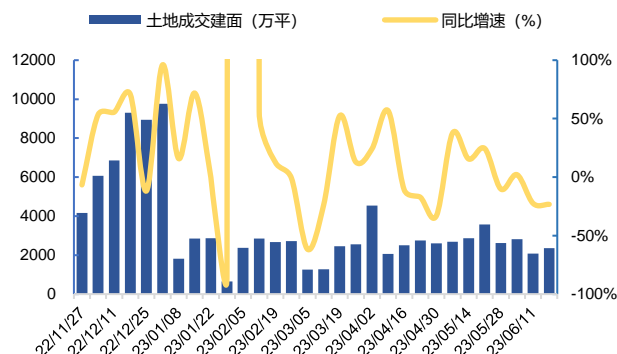
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

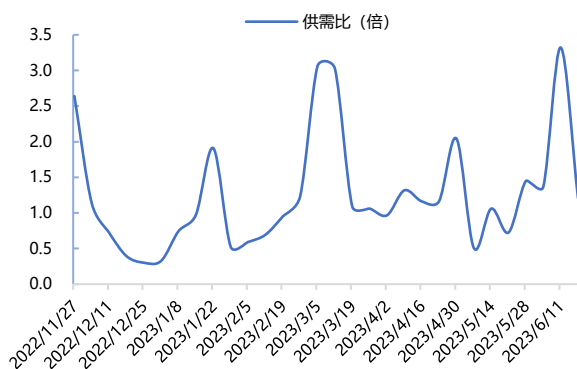
上周 (2023/06/12-2023/06/18) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 2850.67 万平方米, 同比下降 37.51%, 环比下降 58.75%; 土地成交建面 2360.58 万平方米, 同比下降 23.24%, 环比上升 13.50%; 供需比下降为 1.21, 溢价率为 7.00%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 180.00/716.94/1463.64, 同比变动 146.18%/-44.98%/-13.86%, 供需比分别为 0.54/1.23/1.28, 溢价率分别为 10.25%/5.00%/2.68%。

图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速


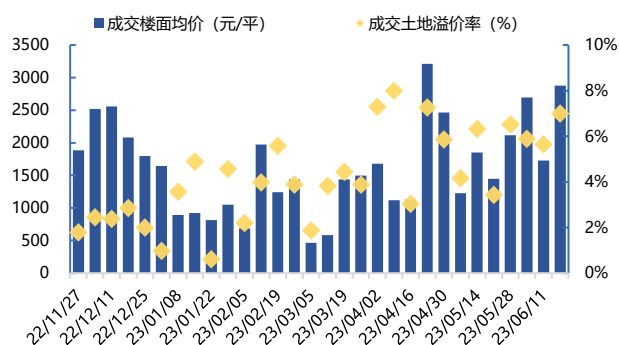
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速


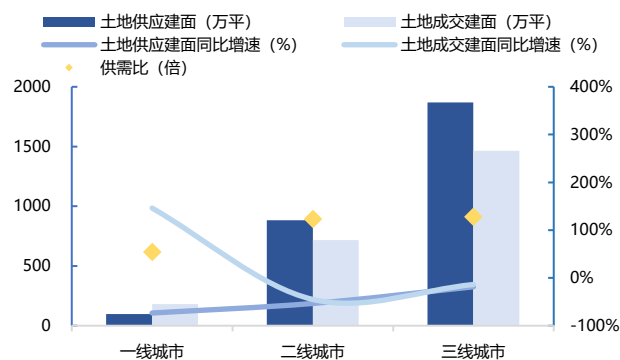
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


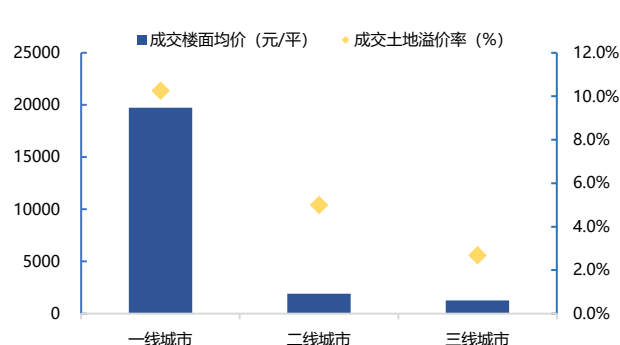
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

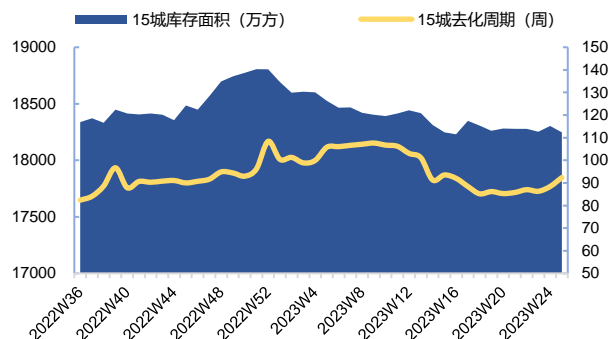
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

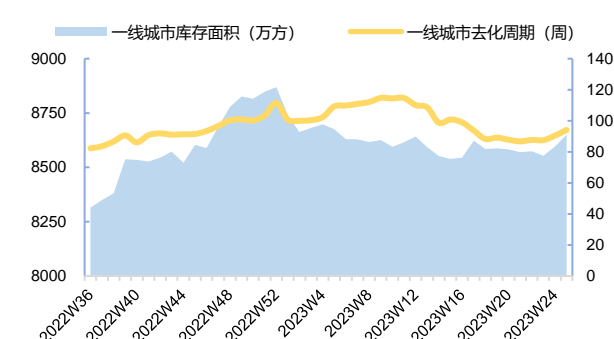
本周(2023/06/17-2023/06/23)监测 15 个重点城市库存面积 18247.56 万平方米，环比下降 0.31%，去化周期 92.41 周，较上周延长 3.99 周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.63%/-1.32%/0.12%，去化周期环比变动 3.67/4.42/1.19 周。

图表 25: 15 城库存面积及去化周期



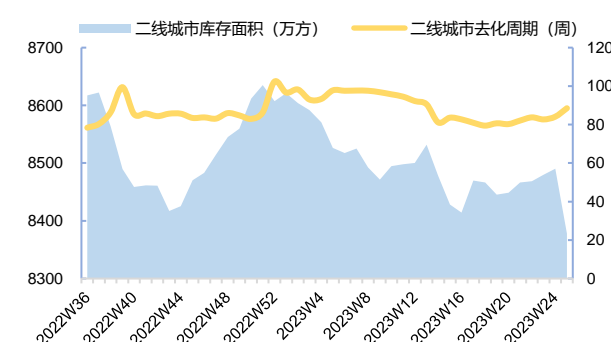
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 26: 一线城市库存面积及去化周期



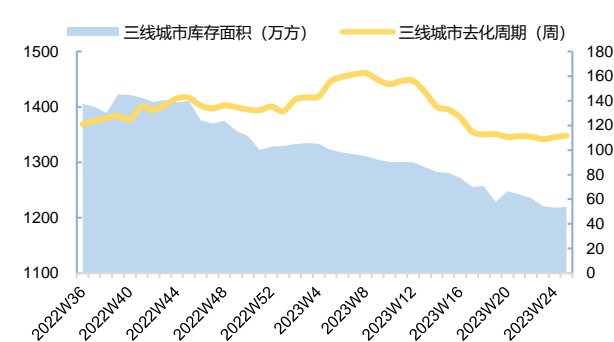
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27: 二线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 28: 三线城市库存面积及去化周期



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 重点城市库存和去化周期情况

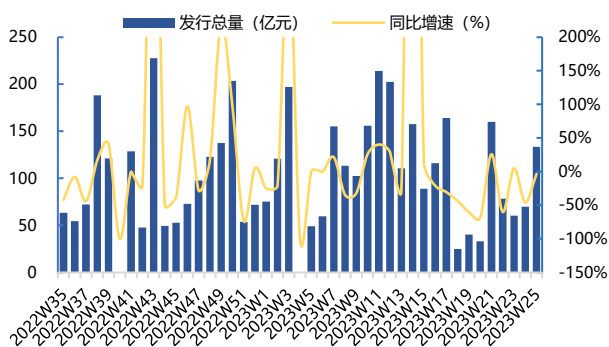
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2600.15	1.44%	18.48	140.69	133.21
上海	2868.46	-0.04%	39.80	72.07	73.10
广州	2279.92	0.35%	23.87	95.52	88.43
深圳	901.54	1.11%	9.76	92.34	82.08
二线城市					
南京	2710.90	-4.96%	16.82	161.16	161.40
苏州	1338.07	1.31%	16.65	80.35	73.53
福州	1329.36	-0.26%	4.80	276.75	265.57
温州	1477.94	-0.64%	17.00	86.96	80.60
杭州	796.46	2.73%	21.02	37.89	35.33
宁波	412.52	-0.74%	8.70	47.41	41.08
厦门	312.57	2.15%	9.64	32.42	31.31
三线城市					
莆田	355.15	-0.23%	1.24	286.08	267.18
宝鸡	612.37	-0.12%	4.07	150.45	144.10
南平	69.15	0.00%	0.18	383.60	383.60
东营	183.00	1.68%	5.43	33.71	34.23

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

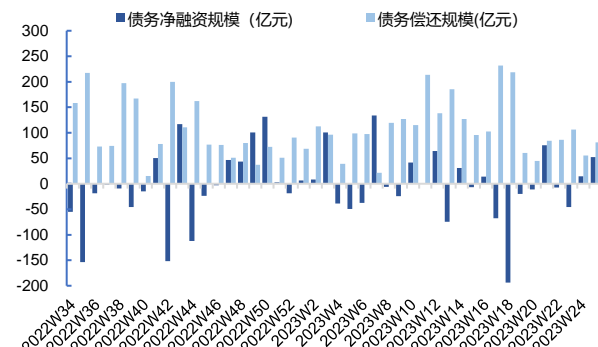
本周（2023/06/19-2023/06/25）房企境内新发债总额为 133.36 亿元，同比下降 3.47%，环比上升 90.51%；债务总偿还量为 81.21 亿元，同比下降 35.58%，环比上升 46.96%；净融资额 52.15 亿元。

图表 30：境内新发债规模及同比增速



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 31：债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源：Wind，信达证券研发中心

4.2 房企融资详情

本周房企共发行 7 笔债券，发行主体全部为地方和中央国有企业。其中华润置地发行 2 笔共 25 亿元的超短融，发行利率 2.25%。

图表 32：房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
06/21	栖霞建设	拟发行不超过 15 亿元公司债，用于偿还已发行债券。
06/20	滨江集团	1) 公司成功发行 6 亿元中期票据，利率为 3.95%。2) 以 23.25 亿元收购杭州地铁所持北鸿置业 100% 股权及对应债权。

资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 33：房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额 (亿)	期限 (年)	发行利率 (%)	发行人性质	债券类型
23 安控 06	厦门安居控股集团有限公司	2023/06/21	14.00	3.0	-	地方国有企业	一般公司债
23 京城 01	北京城建投资发展股份有限公司	2023/06/20	10.00	5.0	3.40	地方国有企业	一般公司债
23 首创城发 MTN003	北京首创城市发展集团有限公司	2023/06/20	15.00	3.0	3.76	地方国有企业	一般中期票据
23 建房 F4	建发房地产集团有限公司	2023/06/19	4.00	7.0	4.03	地方国有企业	一般公司债
23 苏州高新 SCP011	苏州苏高新集团有限公司	2023/06/19	2.00	0.3	2.08	地方国有企业	超短期融资债券
23 华润置地 SCP003	华润置地控股有限公司	2023/06/19	15.00	0.7	2.25	中央国有企业	超短期融资债券
23 华润置地 SCP004	华润置地控股有限公司	2023/06/19	10.00	0.7	2.25	中央国有企业	超短期融资债券

资料来源：Wind，信达证券研发中心

4.3 房企信用情况

图表 34: 房企最新负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体评级
		对象	事件类别	发生日期	债券只数	债券余额(亿元)	债券只数	债券余额(亿元)	
2023/6/20	旭辉集团股份有限公司	发债主体	推迟评级	2023/6/20	9	128.08	0	0.00	AAA

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

风险因素

政策风险: 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

市场风险: 房地产市场销售情况恢复程度不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获 2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016 年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiu Yue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华北区销售	樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com
华北区销售	秘侨	18513322185	miqiao@cindasc.com
华北区销售	赵岚琦	15690170171	zhaolanqi@cindasc.com
华北区销售	张斓夕	18810718214	zhanglanxi@cindasc.com
华北区销售	王哲毓	18735667112	wangzheyu@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
华东区销售	李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
华东区销售	孙瑾	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	王爽	18217448943	wangshuang3@cindasc.com
华东区销售	石明杰	15261855608	shimingjie@cindasc.com
华东区销售	粟琳	18810582709	sulin@cindasc.com
华东区销售	曹亦兴	13337798928	caoyixing@cindasc.com
华东区销售	王赫然	15942898375	wangheran@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyu fei@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
华南区销售	胡洁颖	13794480158	hujieying@cindasc.com
华南区销售	郑庆庆	13570594204	zhengqingqing@cindasc.com
华南区销售	刘莹	15152283256	liuying1@cindasc.com
华南区销售	蔡静	18300030194	caijing1@cindasc.com
华南区销售	聂振坤	15521067883	niezhenkun@cindasc.com
华南区销售	张佳琳	13923488778	zhangjialin@cindasc.com
华南区销售	宋王飞逸	15308134748	songwangfeiyi@cindasc.com

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	买入： 股价相对强于基准 20% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 股价相对弱于基准 5% 以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。