

6月商品房成交同比大幅下降，第三支箭加速落地

【房地产行业周报】

李杲洋 房地产行业分析师

SAC执证编号：S0110523050001

lixiaoyang@sczq.com.cn

电话：010-8115 2673

核心观点

政策端：中央方面：上周住建部部长倪虹指出改变“高杠杆、高负债、高周转”模式，开展现房销售试点，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。提高住房品质，探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障。国常会指出要打好政策组合拳，促进家居消费的政策要与老旧小区改造、住宅适老化改造、便民生活圈建设、完善废旧物资回收网络等政策衔接配合、协同发力，形成促消费的合力。**地方方面：**上周江苏扬州提出在市区购买改善性住房的，不再执行限购政策，其原有住房不再执行限售政策；二手房推行“带押过户”。广州市住房公积金管理中心宣布，二孩及以上家庭（至少一个子女未成年）首套自住房公积金贷款最高额度上浮30%。贵阳市规定首次在贵安新区购房，公积金贷款最高额度上浮20%，购买新房可提取公积金支付首付款。佛山市公积金个人最高可贷额度提高至50万元，家庭最高可贷额度提高至100万元。

市场端：2023W26我们重点监测的39城商品房成交面积为561万平米，环比63.2%，同比-38%；全年累计成交面积10170.6万平米，同比-3.1%。2023W26我们跟踪的10个城市商品房可售面积为6020万平米，较上周环比-1.45%；库存去化周期为11.5个月，环比-3.2个月。其中上海和杭州去化周期相对健康，分别为3.9和2.1个月；弱二线城市福州，三线城市莆田和宝鸡去化周期较高，分别为36个月以上。2023W26我们跟踪重点城市推盘套数为8092套，环比14.7%，年度累计总推盘数同比-10.5%；周度新开盘去化率55%，环比变动6.3%，六月最后一周市场热度有所回暖。

投资建议：当前基本面指标加速下行，新房二手房价格走弱，市场对政策优化预期有所增强。近期核心城市放松限制性调控政策，后续有望更多城市跟进，地产股迎来估值修复行情。历史低效资产包袱较小，于周期底部获取三高土储（高能级、高去化、高利润率）的房企，将形成较明显的换牌效应，带动资产质量优化。在区域分化的背景下，资产质量提升将带动优质房企PB逐步回升至2018年行业高周转模式前的水平。持续推荐：1）高能级布局、拿地换牌比例较高、规模适中的头部房企：招商蛇口、华润置地；2）行业底部拿地扩张的优质房企：滨江集团、华发股份。3）融资和拿地后续恢复正常的困境反转类房企，有望迎来估值提升：金地集团。4）永续现金流类房企：龙湖集团、华润置地。

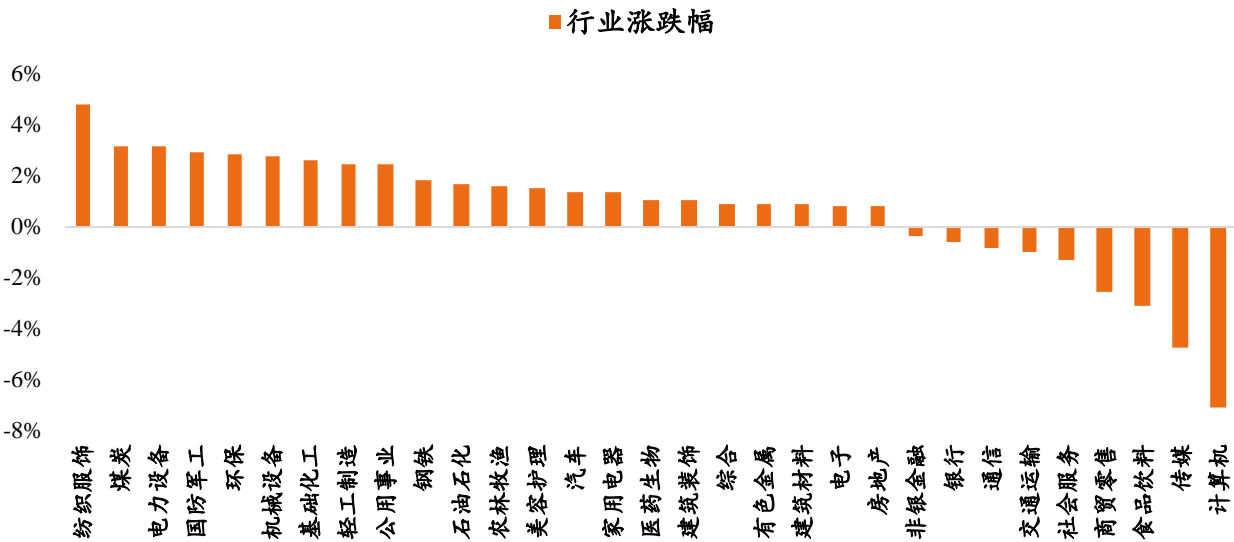
风险提示：宏观经济走弱，政策反应钝化，二手房挂牌量持续提升，房价超预期下跌等。

目录

- 板块行情回顾
- 行业政策动态
- 重点城市商品房成交
- 重点城市二手房成交
- 库存及去化周期
- 新推盘及去化率
- 房价指数
- 土地市场
- 重点房企经营数据

A股房地产板块，2023W26申万房地产指数涨跌幅为0.76%，沪深300指数涨跌幅为-0.56%，板块相对沪深300指数收益为1.31%，板块表现22名/31名；年初至今申万房地产指数-14.29%，相对沪深300指数收益为-13.54%。港股房地产板块，2023W26内房股指数涨跌幅为3.56%，恒生指数涨跌幅为0.14%，相对恒生指数收益为3.42%；年初至今内房股指数涨跌幅为-23.93%，相对恒生指数收益为-19.56%。

物业板块，2023W26物业指数涨跌幅为3.21%，相对恒生指数收益为3.07%；年初至今物业指数涨跌幅为-15.86%，相对恒生指数收益为-11.49%。



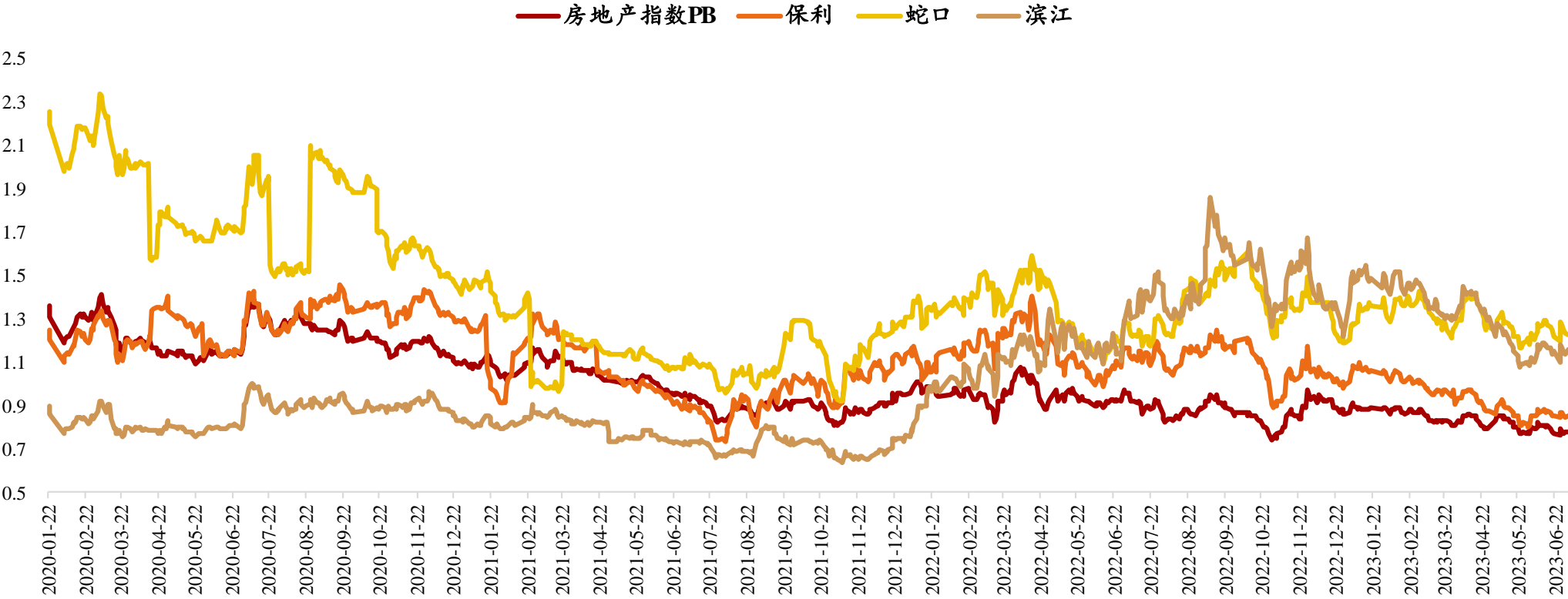
资料来源：Wind，首创证券

	周度指数表现	年初至今指数表现
申万房地产指数	0.76%	-14.29%
沪深300指数	-0.56%	-0.75%
相对涨跌幅	1.31%	-13.54%

	周度指数表现	年初至今指数表现
内房股指数	3.56%	-23.93%
恒生指数	0.14%	-4.37%
相对涨跌幅	3.42%	-19.56%
物业指数	3.21%	-15.86%
相对涨跌幅	3.07%	-11.49%

资料来源：Wind，首创证券

2023W26房地产指数PB为0.78, 较前一周变动为-0.01, 仍处于PB底部区间。
保利发展、招商蛇口、滨江集团PB分别为: 0.85、1.22、1.16, 较上一周分别变动-0.02、-0.06、-0.02。



资料来源: Wind, 首创证券

上周住建部部长倪虹指出房地产业发展要从解决“有没有”转向解决“好不好”，改变“高杠杆、高负债、高周转”模式，开展现房销售试点，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。提高住房品质，探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障。国常会指出要打好政策组合拳，促进家居消费的政策要与老旧小区改造、住宅适老化改造、便民生活圈建设、完善废旧物资回收网络等政策衔接配合、协同发力，形成促消费的合力。

中央政策内容

6月26日，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹会见中国银行党委书记、董事长葛海蛟一行，指出房地产业发展要从解决“有没有”转向解决“好不好”，改变“高杠杆、高负债、高周转”模式，开展现房销售试点，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。提高住房品质，探索建立房屋养老金制度，为房屋提供全生命周期安全保障。

6月29日，国常会审议通过《关于促进家居消费的若干措施》。会议指出要打好政策组合拳，促进家居消费的政策要与老旧小区改造、住宅适老化改造、便民生活圈建设、完善废旧物资回收网络等政策衔接配合、协同发力，形成促消费的合力。

6月28日，央行货币政策委员二季度例会指出，因城施策支持刚性和改善性住房需求，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，促进房地产市场平稳健康发展等。

6月29日，交易商协会发布《进一步提升债务融资工具融资服务质效有关事项的通知》。提出要切实提升民营企业注册发行便利，发挥“第二支箭”支持作用。积极为符合条件的民营企业发债融资提供增信支持。

资料来源：政府网站，央行，首创证券

上周江苏扬州提出在市区购买改善性住房的，不再执行限购政策，其原有住房不再执行限售政策；二手房推行“带押过户”。广州市住房公积金管理中心宣布，二孩及以上家庭（至少一个子女未成年）首套自住房公积金贷款最高额度上浮30%。贵阳市规定首次在贵安新区购房，公积金贷款最高额度上浮20%，购买新房可提取公积金支付首付款。佛山市公积金个人最高可贷额度提高至50万元，家庭最高可贷额度提高至100万元。

地方政策内容

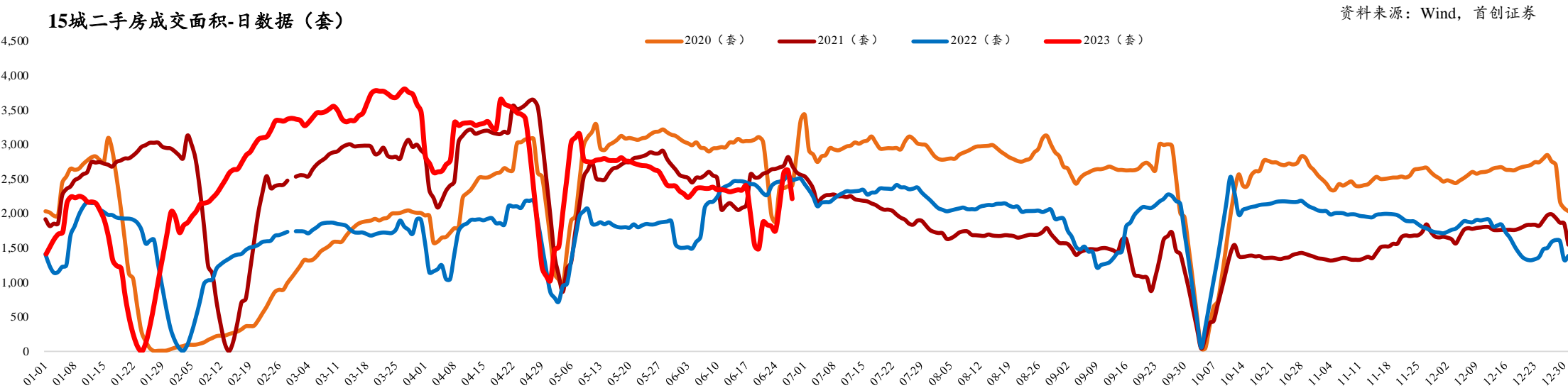
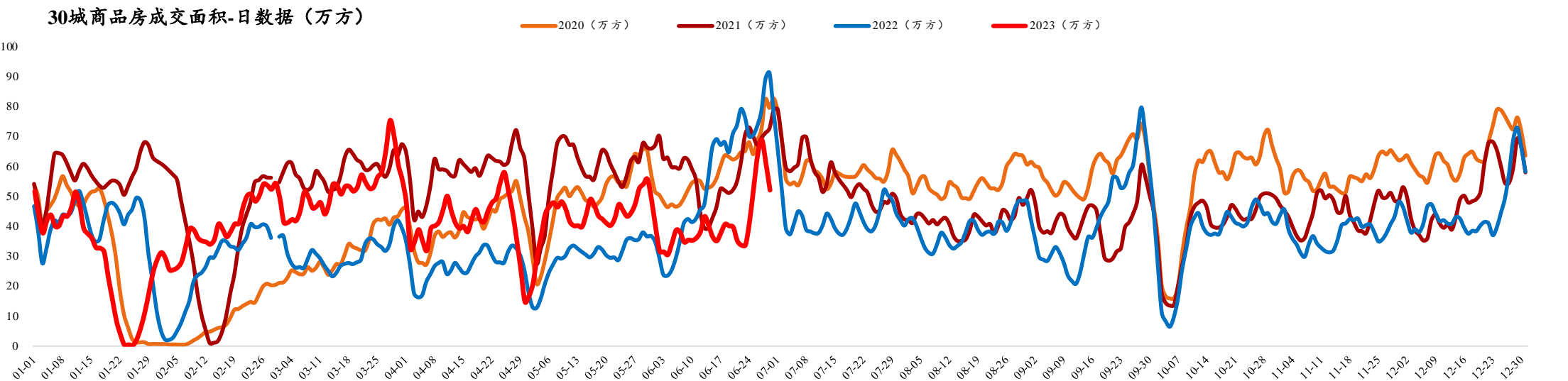
- 6月25日，佛山市发布《关于阶段性提高个人住房公积金贷款额度的通知（征求意见稿）》，个人最高可贷额度提高至50万元，家庭最高可贷额度提高至100万元。
- 6月25日，扬州市住建局经与市财政、税务、资规、人民银行、银保监和住房公积金管理中心等部门会商，自7月1日起，《关于促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》正式实施。在市区购买改善性住房的，不再执行限购政策，其原有住房不再执行限售政策；二手房推行“带押过户”；人才购买首套商品房继续100%补贴契税；单缴存人、双缴存人的住房公积金贷款最高额度阶段性上调至 60 万、100 万；符合条件的购房者在网签备案后，可申请提取公积金余额作为购房前期资金。
- 6月26日，嘉兴市发布关于进一步落实住房公积金支持“浙有善育”政策的通知，自7月1日起，二孩及以上家庭、首贷首套住房公积金贷最高限额均上浮20%。
- 6月26日，据易居研究院监测，全国重点13城二手房挂牌量6月初攀上199万套，相比今年初增幅达25%。截至6月初，上海二手房挂牌规模比年初增加82%，增幅全国第一，挂牌量达到18万套。
- 6月27日，广州市住房公积金管理中心宣布，二孩及以上家庭（至少一个子女未成年）首套自住房公积金贷款最高额度上浮30%。
- 6月27日，《武汉市新建商品房预售资金监管办法的通知》印发，明确监管银行不得擅自扣划监管额度内预售资金；集团公司不得抽调监管额度内预售资金；七个环节设置资金拨付节点。
- 6月28日，贵阳市发布关于《住房公积金服务贵安新区高质量发展的十条措施（征求意见稿）》，规定首次在贵安新区购房，公积金贷款最高额度上浮20%，购买新房可提取公积金支付首付款。
- 6月28日，贵州省毕节市住房公积金管理中心出台缴存职工购房六条新举措，住房公积金贷款最高可贷50万元，二套房首付比例最低两成。

资料来源：政府网站，各地自然资源和规划局，首创证券

重点房企新闻动态

6月27日，穆迪将远洋集团的公司家族评级下调至Caa1，评级展望调整为负面。穆迪认为远洋在未来12-18个月内有大量到期债务，而其再融资能力存在不确定性。
6月27日，穆迪将建业地产的公司家族评级从Caa2下调至Ca，并将高级无抵押评级从Caa3下调至C，评级展望仍为负面。因预期建业地产复苏前景疲软，且美元债利息兑付出现违约。
6月27日，据沪深交易所官网，上市房企大名城、保利发展、福星股份和中交地产的再融资项目申请，已获得证监会批文。意味着房企股权融资“第三支箭”在实操层面正在加速落地。
6月27日，碧桂园地产集团186亿元小公募状态更新为“已反馈”。反馈文件显示， 发行人严格控制成本降低杠杆，长期偿债能力指标较为稳健，总体偿债能力相对可控。
6月27日，保利发展公告称，125亿定增申请获证监会同意注册。
6月28日，首开股份公告称，拟发行不超110亿元中期票据；
7月2日，中国奥园公告， 已就全面重组的主要条款达成一致，境外主要债权人同意重组方案并签署重组协议，同时补发了2021年度、2022中期、2022年度业绩报告，复牌有望。
6月30日，中海在全国各地连续夺下多宗地块。仅6月30日一天，中海在深圳、厦门、合肥三地拿地金额达208.89亿元。据不完全统计，6月份中海拿地金额约超过331亿元。
6月30日，金科股份宣布，与长城资产的全资子公司长城国富置业签订《战略投资框架协议》，后者将为金科股份提供房地产风险资产化解和价值提升专业化服务。

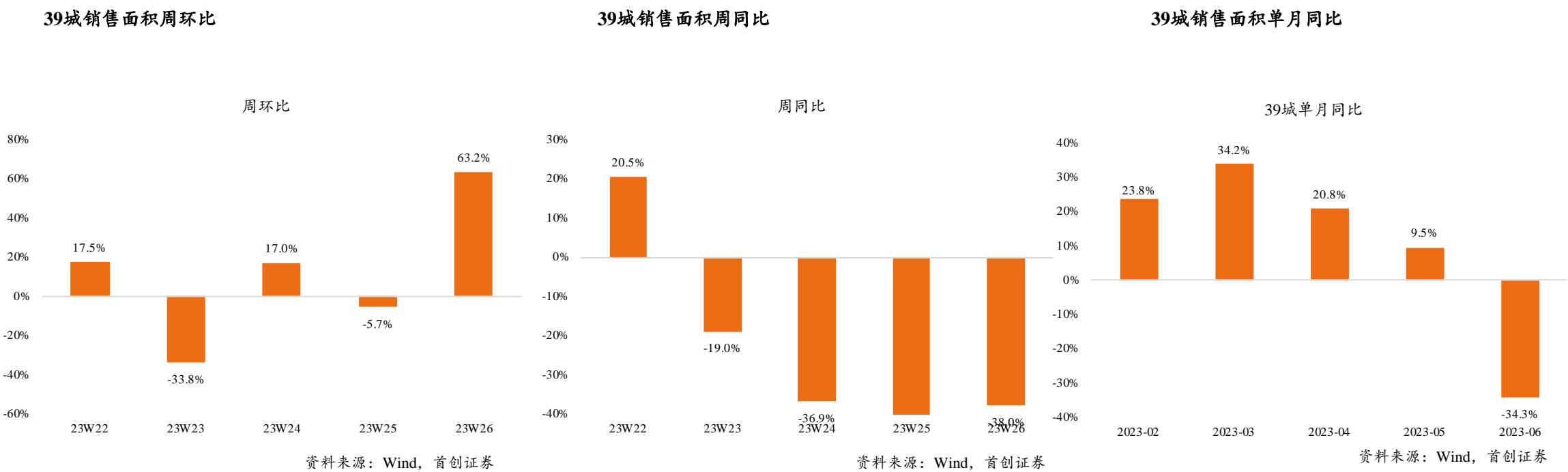
资料来源：各房企公告，上交所，首创证券



资料来源: Wind, 首创证券

资料来源: Wind, 首创证券

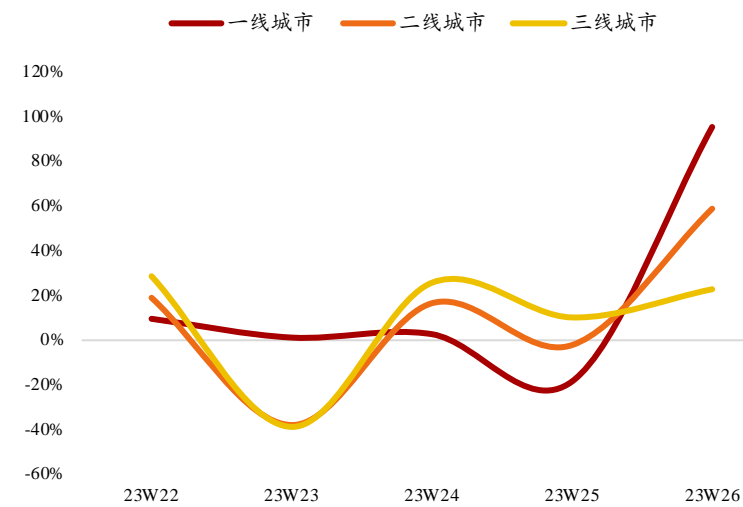
2023W26我们重点监测的39城商品房成交面积为561万平米，环比63.2%，同比-38%；全年累计成交面积10170.6万平米，同比-3.1%。



以上为我们跟踪39城数据，其中一线城市4座，二线城市16座，三四线城市19座

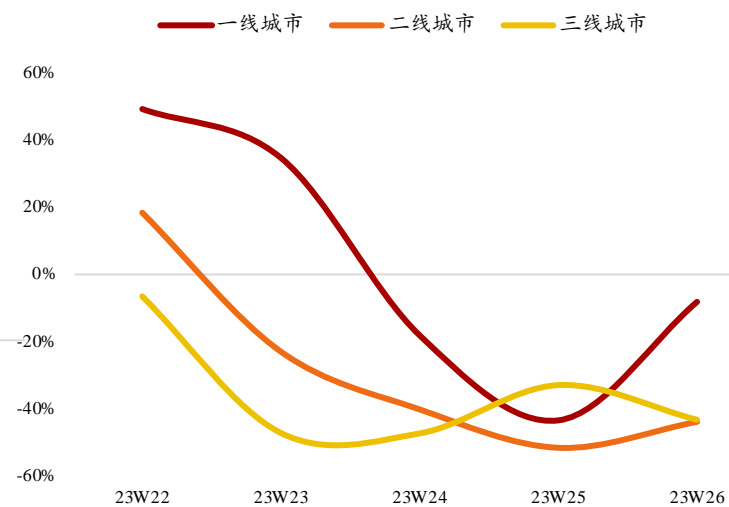
分城市能级来看，一线城市上周商品房成交面积环比95.5%，同比-8.3%，全年累计成交面积同比20.5%；二线城市商品房成交面积环比58.8%，同比-44.2%，全年累计同比-3.7%；三四线城市上周商品房成交面积环比22.2%，同比-43.3%，全年累计同比-31.2%。

分级别城市商品房成交周环比



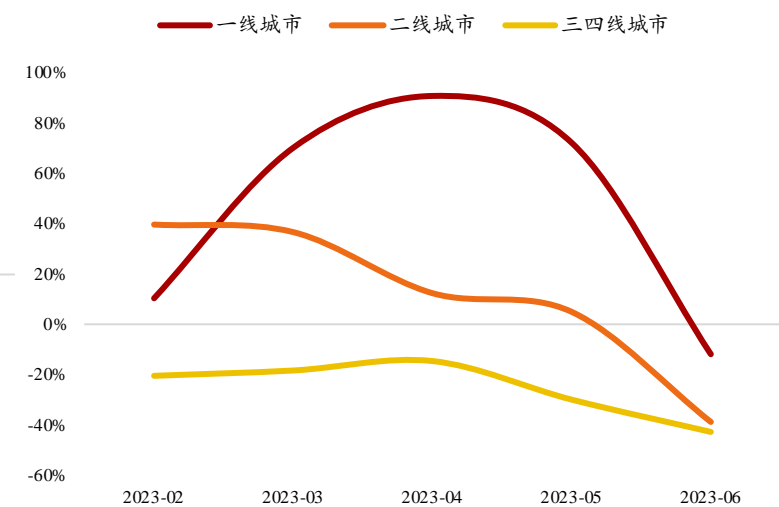
资料来源：Wind，首创证券

分级别城市商品房成交周同比



资料来源：Wind，首创证券

分级别城市商品房成交单月同比



资料来源：Wind，首创证券

以上为我们跟踪39城数据，其中一线城市4座，二线城市16座，三四线城市19座

重点城市商品房成交（单城）

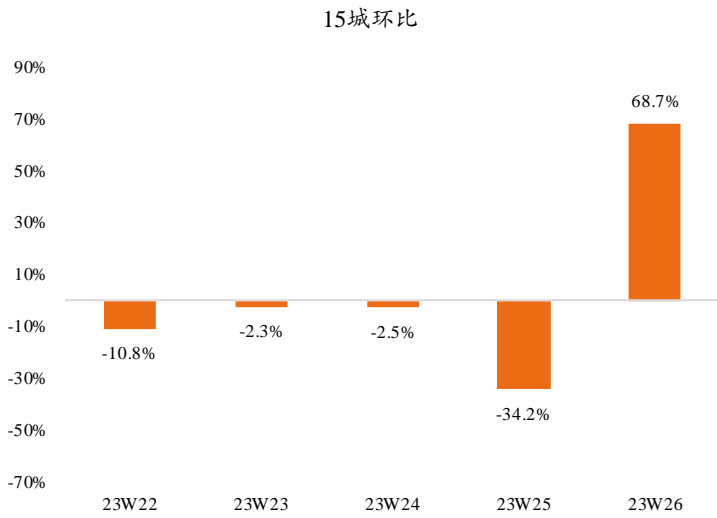
具体城市商品房成交情况

城市	本周成交（万方）	上周成交（万方）	周环比	周同比	23年周均（万方）	22年周均（万方）	年周均同比
北京	30.1	21.5	40%	16%	23.6	21.8	8.4%
上海	53.7	24.5	119%	0%	30.4	27.1	12.2%
广州	37.9	21.0	81%	29%	21.8	19.5	11.8%
深圳	20.5	5.7	260%	-15%	9.8	9.9	-1.2%
杭州	50.4	14.9	239%	7%	21.9	21.0	4.1%
南京	15.7	10.2	54%	-51%	16.8	17.5	-4.1%
成都	73.3	39.1	87%	-20%	58.7	53.9	9.0%
武汉	36.0	11.3	219%	79%	33.9	32.6	3.9%
佛山	15.8	11.3	40%	82%	15.0	14.8	1.3%
济南	21.2	13.3	59%	-8%	18.4	17.4	5.6%
青岛	62.1	73.8	-16%	213%	33.0	35.1	-6.2%
苏州	22.8	8.6	165%	195%	15.8	20.8	-24.0%
宝鸡	3.4	2.2	56%	42%	3.4	3.7	-9.8%
池州	0.8	0.8	-1%	94%	1.2	1.0	26.0%
海门	0.7	0.5	26%	291%	0.9	0.8	22.5%
泰安	7.0	4.2	69%	-47%	4.4	3.2	37.5%
扬州	7.4	4.9	52%	-50%	4.1	4.0	2.4%
舟山	6.6	1.2	449%	-31%	1.6	2.2	-25.7%

资料来源：Wind，首创证券

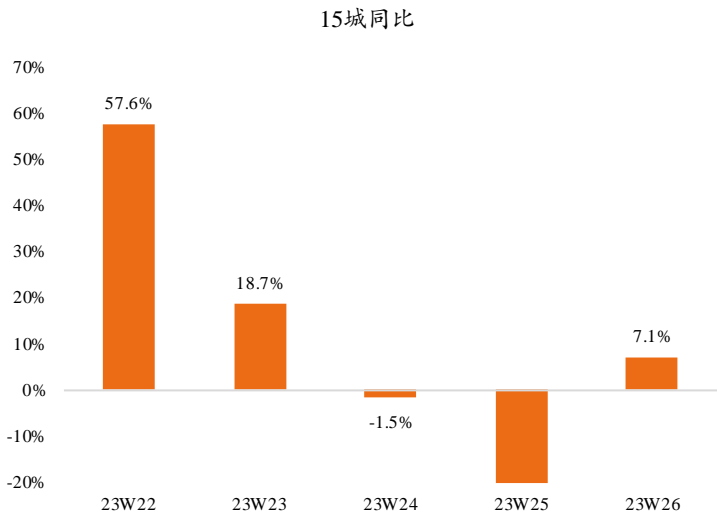
2023W26我们重点监测的15城二手房成交套数为18673套，环比68.7%，同比7.1%；全年累计成交面积480838套，累计同比53.1%。

15城二手房销售套数周环比



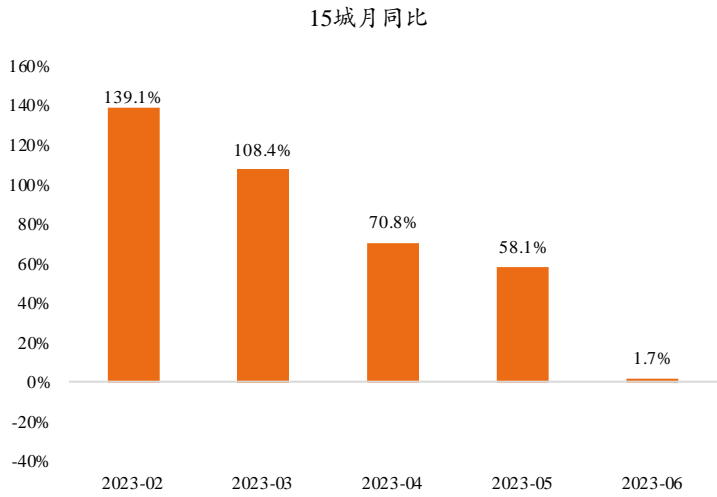
资料来源：Wind，首创证券

15城二手房销售套数周同比



资料来源：Wind，首创证券

15城二手房销售套数单月同比

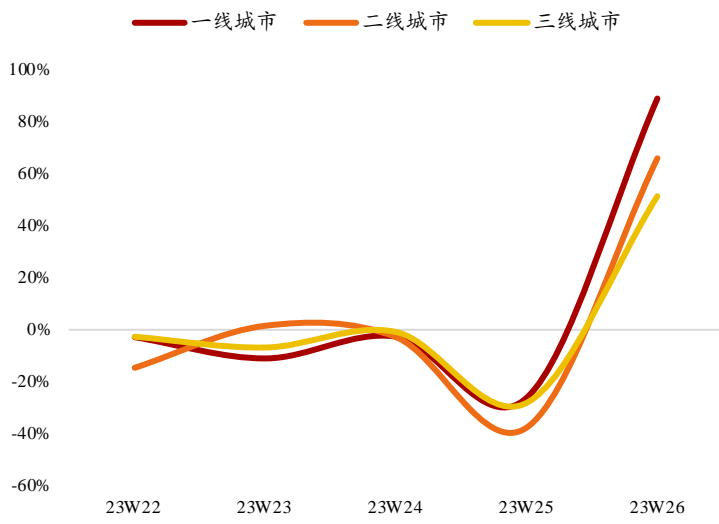


资料来源：Wind，首创证券

以上为我们跟踪15城数据，其中一线城市2座，二线城市8座，三四线城市5座

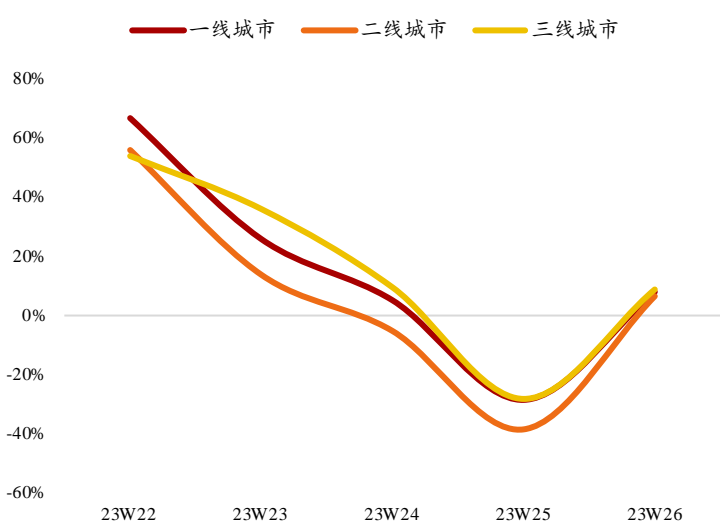
分城市能级来看，一线城市上周二手房成交套数环比89.1%，同比7.9%，全年累计成交套数同比25.9%；二线城市二手房成交套数环比66.4%，同比6.4%，全年累计同比65.1%；三四线城市上周二手房成交套数环比51.6%，同比8.8%，全年累计同比50.6%。

分级别城市二手房成交套数周环比



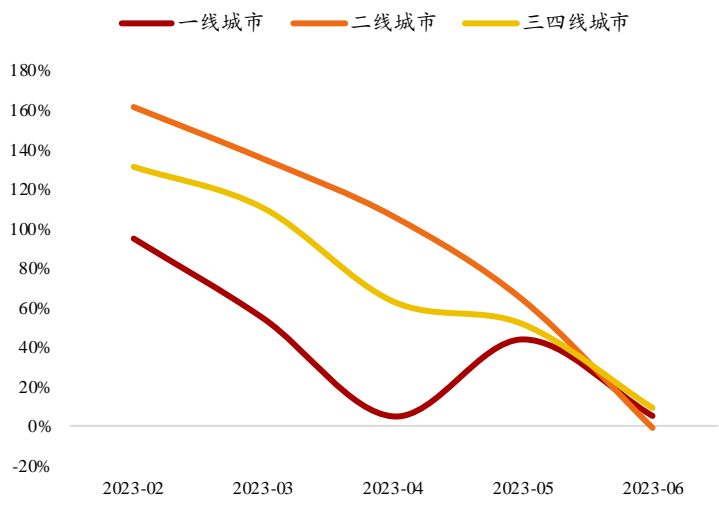
资料来源：Wind，首创证券

分级别城市二手房成交套数周同比



资料来源：Wind，首创证券

分级别城市二手房成交套数月单月同比



资料来源：Wind，首创证券

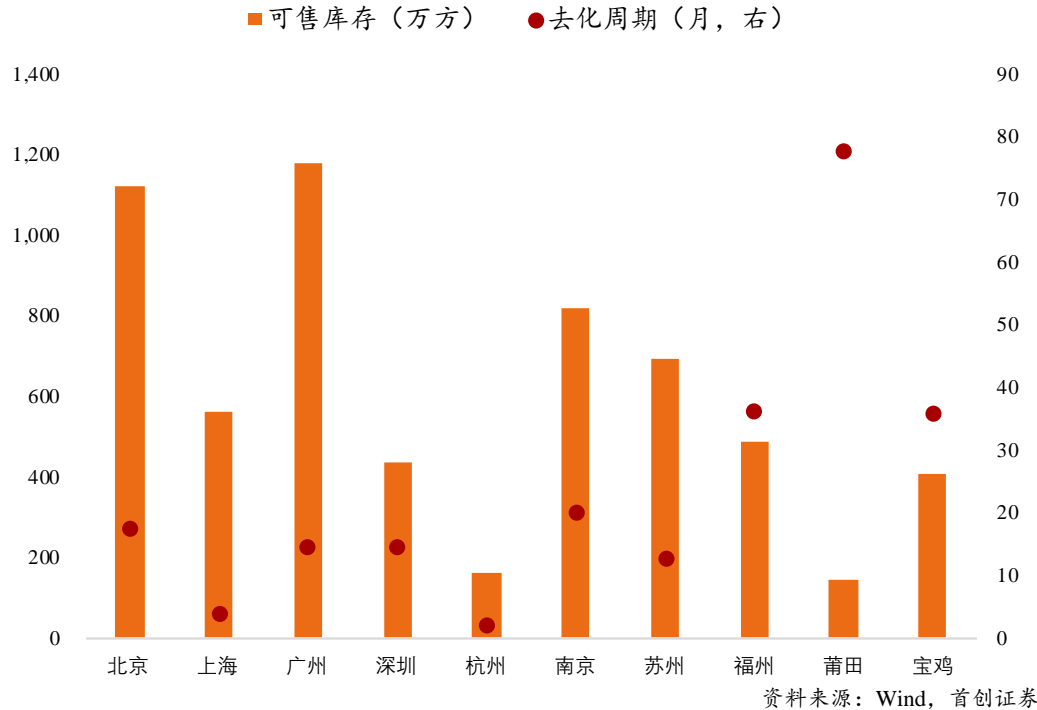
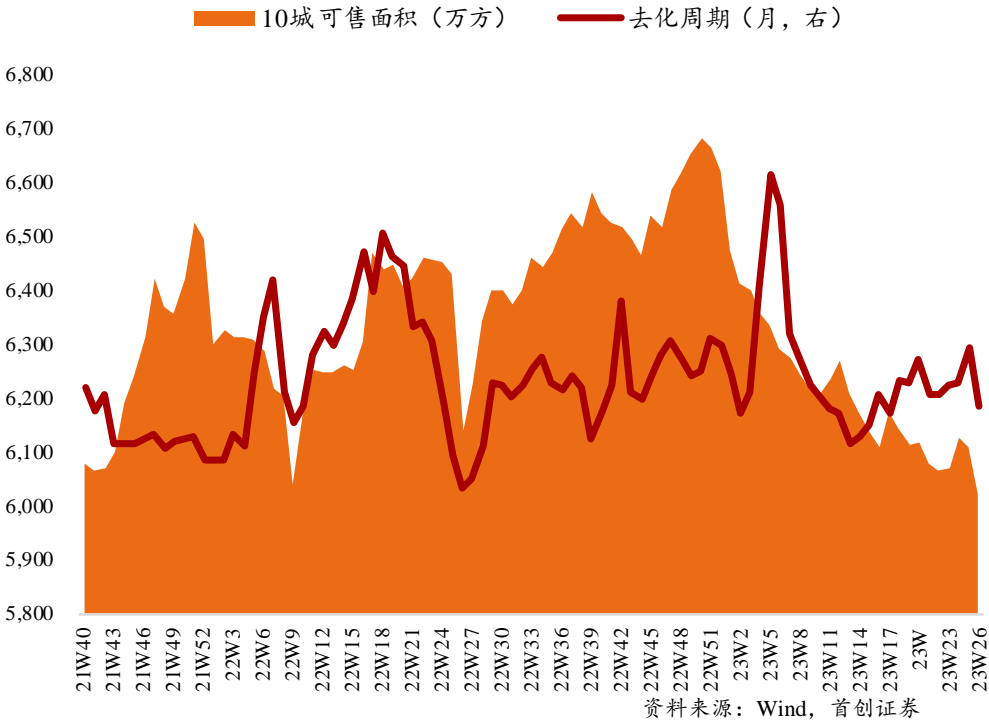
以上为我们跟踪15城数据，其中一线城市2座，二线城市8座，三四线城市5座

具体城市二手房成交情况

城市	本周成交（套）	上周成交（套）	周环比	周同比	23年周均（套）	22年周均（套）	年周均同比
北京	3741	1926	94%	5%	3254	2696	20.7%
深圳	630	385	64%	30%	626	422	48.3%
杭州	677	420	61%	-8%	774	563	37.5%
南京	1888	1095	72%	17%	2056	1375	49.6%
成都	4671	2571	82%	8%	4593	2897	58.5%
青岛	1014	779	30%	-18%	1235	736	67.8%
苏州	1407	830	70%	1%	1429	980	45.8%
无锡	786	563	40%	-23%	951	752	26.6%
东莞	714	411	74%	-	654	341	92.1%
扬州	350	278	26%	14%	398	222	79.1%
南宁	614	327	88%	-19%	482	324	48.9%
佛山	1192	945	26%	9%	1144	860	33.0%
金华	442	177	150%	78%	275	217	26.9%
江门	171	100	71%	29%	160	121	33.0%

资料来源：Wind，首创证券

2023W26我们跟踪的10个城市商品房可售面积为6020万平米，较上周环比-1.45%；库存去化周期为11.5个月，环比-3.2个月。其中上海和杭州去化周期相对健康，分别为3.9和2.1个月；弱二线城市福州，三线城市莆田和宝鸡去化周期较高，分别为36个月以上。



以上为我们跟踪10城数据，分别为北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、福州、莆田、宝鸡

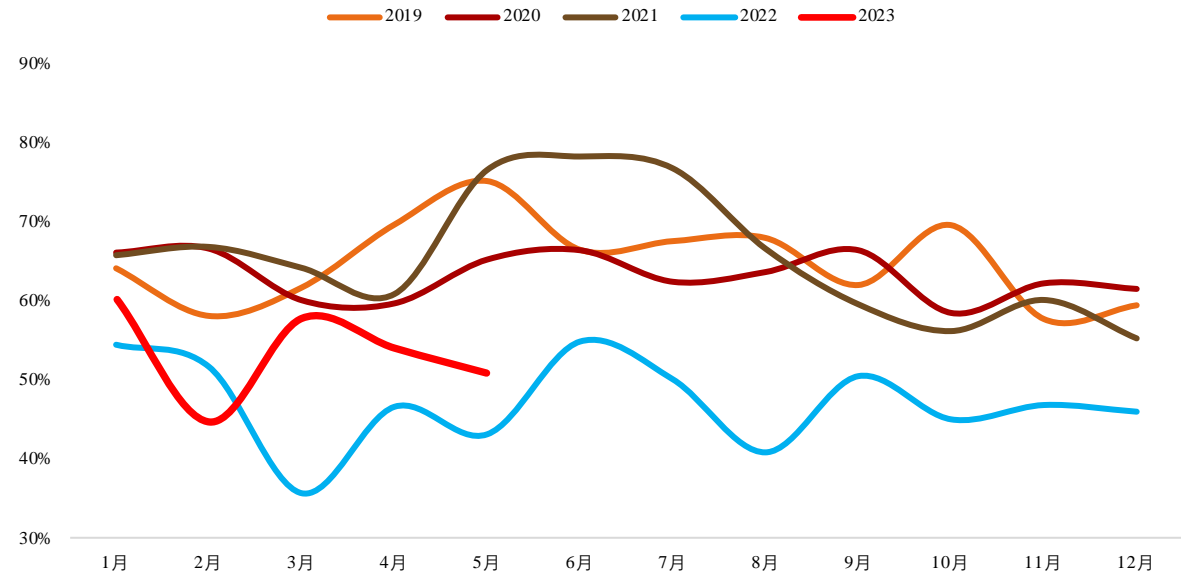
具体城市可售库存情况

城市	可售库存（万方）	可售库存环比	去化周期（月）	去化周期增减
北京	1125	-0.1%	17.7	-0.1
上海	563	-4.3%	3.9	-1.2
广州	1182	-1.1%	14.7	-5.1
深圳	437	-1.2%	14.6	-4.2
杭州	162	-11.1%	2.1	-1.4
南京	821	-1.3%	20.2	-0.2
苏州	692	-1.4%	12.7	-4.2
福州	486	-0.1%	36.5	-18.9
莆田	144	-0.5%	77.8	3.1
宝鸡	409	-0.6%	36.0	-3.8
10城总计	6020	-1.5%	11.5	-3.2

资料来源：Wind，首创证券

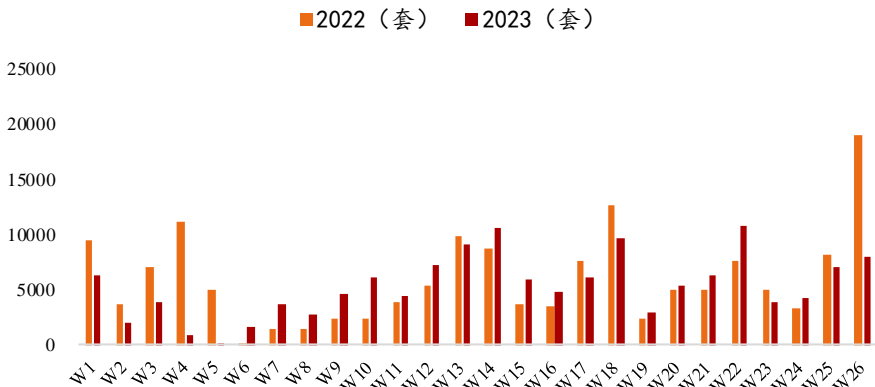
2023W26我们跟踪重点城市推盘套数为8092套，环比14.7%，年度累计总推盘数同比-10.5%；周度新开盘去化率55%，环比变动6.3%，较高位有所回落。小阳春后房企推盘有所下滑，我们预计商品房销售呈现季节性回落。

单月重点城市新开盘去化率-月度对比图（%）

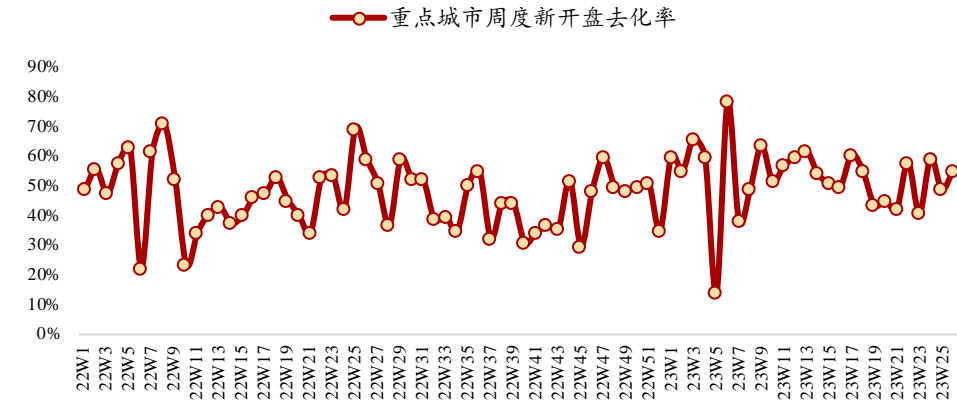


资料来源：中指院，首创证券

22和23年重点城市新推盘套数对比图

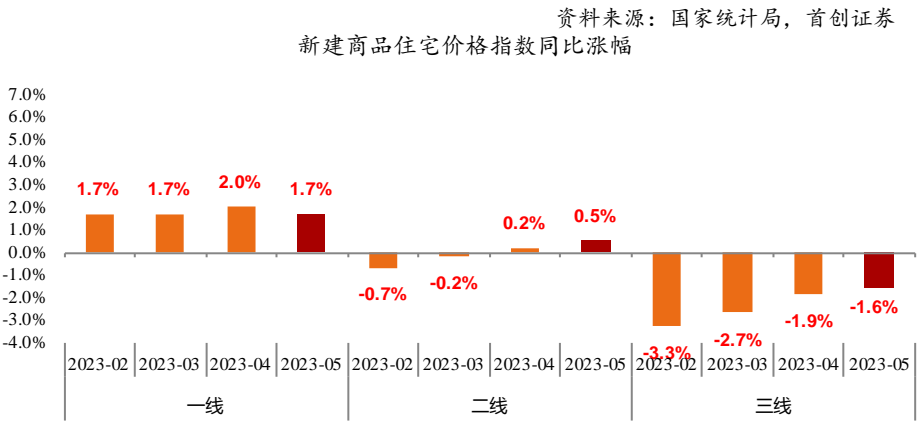
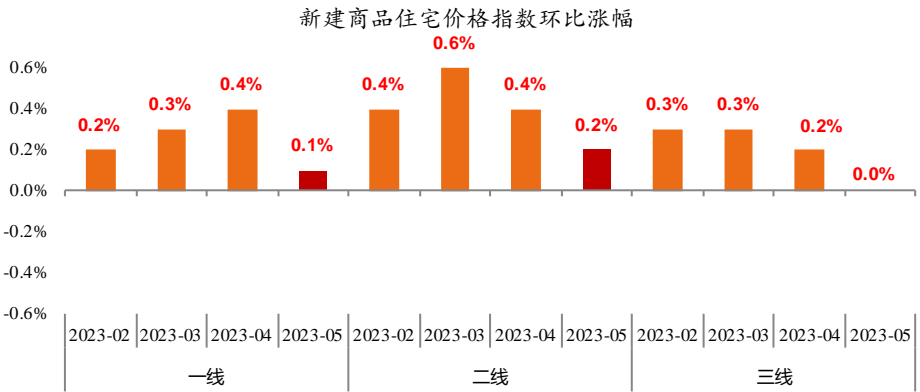
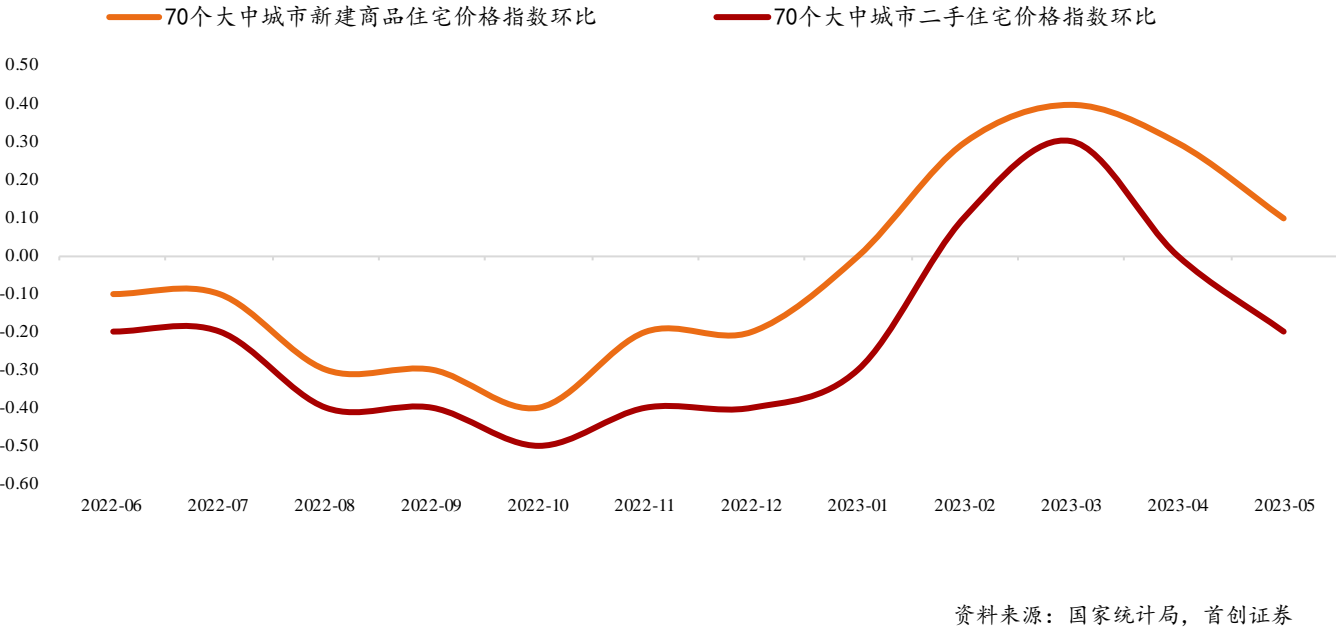


资料来源：中指院，首创证券



资料来源：中指院，首创证券

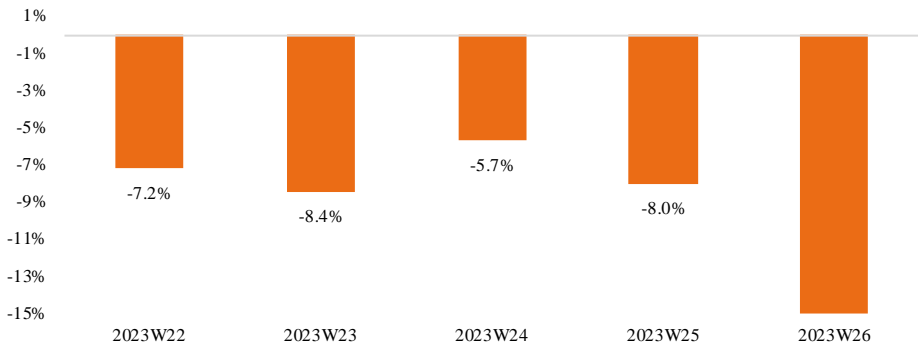
截至2023-05, 70个大中城市新建商品住宅销售价格环比0.1%, 二手房住宅环比-0.2%, 其中一线城市环比0.1%, 二线城市环比0.2%, 三线城市环比0%。同比来看, 一线城市同比1.7%, 二线城市同比-0.2%, 三线城市同比-1.6%。



资料来源: 国家统计局, 首创证券

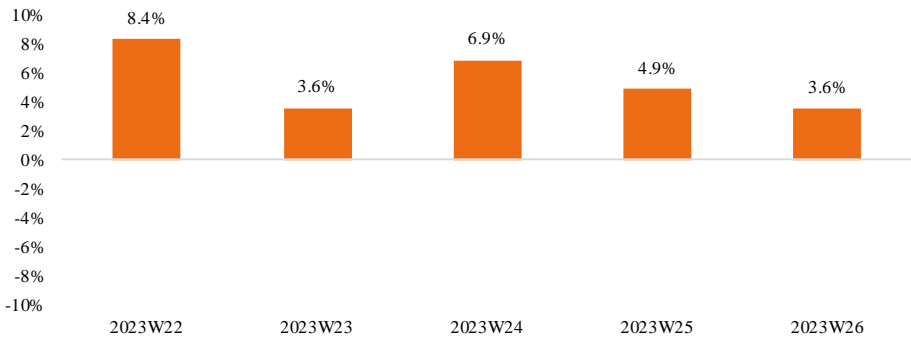
百城土地成交总价同比-15.4%，环比3.6%；年初至今百城土地成交价款159384亿元，累计同比-0.4%；分城市来看，一线城市累计同比-15%，二线城市累计同比-0.4%，三线城市累计同比6%。

百城土地成交周同比



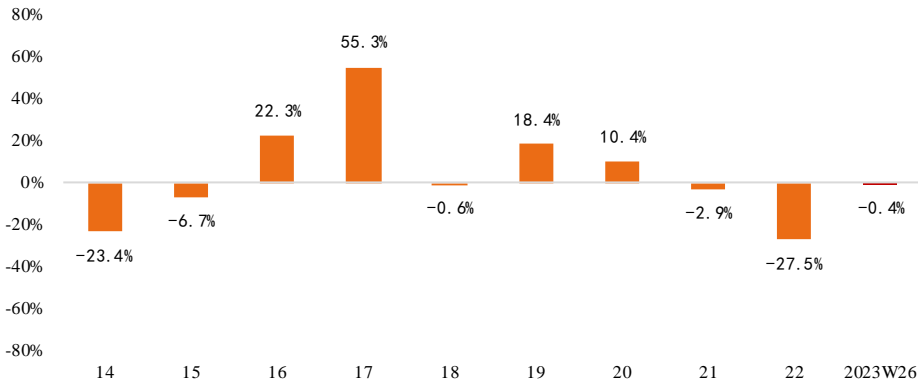
资料来源：Wind，首创证券

百城土地成交周环比



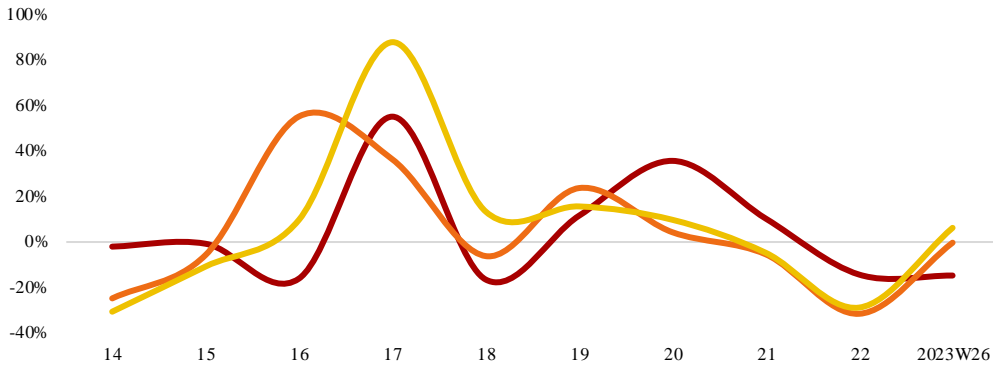
资料来源：Wind，首创证券

百城土地成交总价累计同比



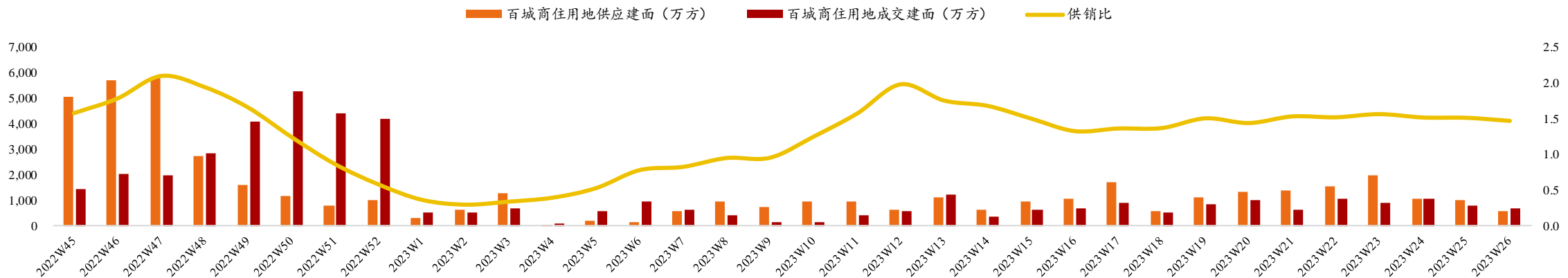
资料来源：Wind，首创证券

一线城市 二线城市 三线城市

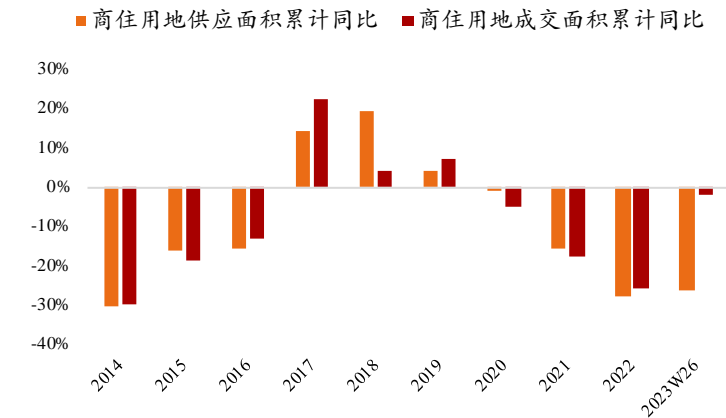


资料来源：Wind，首创证券

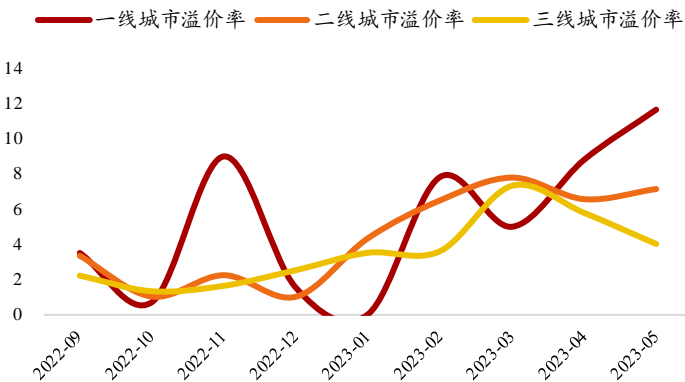
百城住宅用地供求比（移动平均6个月）为1.48，较上周变动-0.04；5月各线城市溢价率有所提升，一线城市、二线城市、三线城市溢价率分别为11.64、7.17、4.07。百城月度流拍率15.9%，较上月变动3.2个百分点。



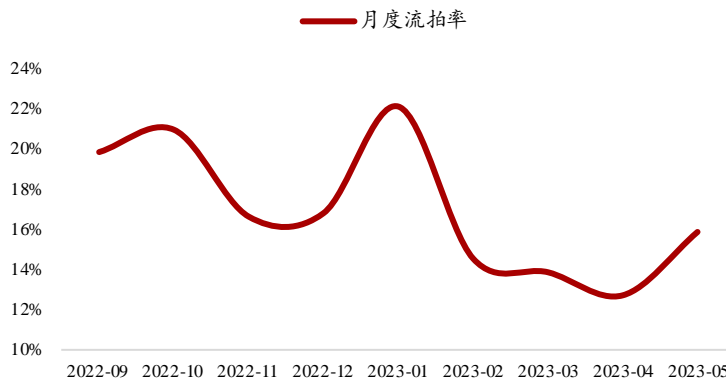
资料来源: Wind, 首创证券



资料来源: Wind, 首创证券



资料来源: Wind, 首创证券



资料来源: Wind, 首创证券

风险提示

- 宏观经济走弱，政策反应钝化，二手房挂牌量持续提升，房价超预期下跌等。

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师。本报告清晰准确地反映了分析师的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响，分析师将对报告的内容和观点负责。分析师薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告的具体推荐或观点直接或间接相关。

免责声明

本报告由首创证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格）制作。本报告所载资料的来源及观点的出处皆被首创证券认为可靠，但首创证券不保证其准确性或完整性。

，首创证券不因收件人收到本报告而视其为首创证券的客户。本报告所载的全部内容仅供客户做参考之用，该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户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财务顾问的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，首创证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。客户需自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

本报告所载的信息、材料或分析工具仅提供给阁下作参考用，不是也不应被视为出售、购买或认购证券或其他金融工具的要约或要约邀请。该等信息、材料及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，首创证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。首创证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。首创证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。首创证券的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的意见或建议不一致的投资决策。

在法律许可的情况下，首创证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。因此，投资者应当考虑到首创证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一信赖依据。

本报告的版权仅为首创证券所有，未经首创证券书面许可，任何机构和个人不得以任何形式转发、翻版、复制、刊登、发表或引用。

评级声明

1. 投资建议的比较标准

投资评级分为股票评级和行业评级

以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后的 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准

2. 投资建议的评级标准

报告发布日后的 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期的沪深 300 指数的涨跌幅为基准

评级 说明

股票投资评级	买入	相对沪深 300 指数涨幅 15% 以上
	增持	相对沪深 300 指数涨幅 5%-15%之间
	中性	相对沪深 300 指数涨幅—5%-5%之间
	减持	相对沪深 300 指数跌幅 5% 以上
行业投资评级	看好	行业超越整体市场表现
	中性	行业与整体市场表现基本持平
	看淡	行业弱于整体市场表现