



房地产2023年5月报—— 销售未能延续强势修复态势，需进一步关注复苏动能释放

杨侦誉，行业研究员， sunyzy@cmbchina.com

感谢实习生党雯锐对本文的贡献

2023年5月22日



01 销售

- **报告期：**销售活跃度下降。受去年低基数影响4月同比持续改善，但环比回落明显
- **展望：**5月大概率环比回落延续、同比改善。6月销售可能出现同比负增长

02 开发

- **报告期：**下行趋势未变。竣工复苏强劲，但开工依旧低迷制约投资恢复
- **展望：**全年竣工恢复确定性较高，开发、投资预计延续弱势

03 政策

- **报告期：**延续宽松基调。
- **展望：**销售放缓后政策或有所加强，未来各城市政策调整力度会视基本面景气情况调整

4月、5月未能延续一季度的超预期修复，在低基数及统计口径“优化”下，修复动能也略显弱势。从统计局公布的数据来看，1-4月商品房销售面积跌幅持续收窄，商品房销售额同比增速持续扩大。不过，4月成交环比超季节性回落，高频跟踪数据显示5月环比延续回落趋势。同时居民加杠杆积极性下降，4月居民中长期贷款减少1156亿元，创统计数据以来单月最低值。以上均显示市场活跃度较此前下降，房地产复苏过程仍存反复，居民购房信心仍需进一步稳固。此外，投资端与销售端发展趋势呈现明显背离，表明房地产复苏根基并不稳定。1-4月房地产开发投资额相比1-3月增速继续恶化，成为经济复苏的主要拖累项；1-4月新开工面积跌幅也在持续扩大，显示开发商拿地开工积极性不足，供给扩张能力并未恢复。

展望来看，一季度需求持续释放后，4月与我们此前预期一致回落。预计5月环比大概率延续回落趋势，不过同样受去年低基数的影响，同比或有所改善。去年6月受上海疫情好转影响同比为高基数，若政策环境未有大的变化，6月份销售可能出现同比负增长。与此同时，受土地成交持续下行及销售复苏再度放缓影响，新开工和房地产开发投资或仍将延续弱势。

类别		2023年1-3月表现	2023年4月趋势	1-4月同比	是否符合市场预期	2023年预判
政策环境	总体基调	宽松	持续放松	-	是	政策环境持续宽松
	需求端					
	供给端					
销售市场	商品房销售面积	-1.8%	跌幅收窄	-0.4%	是	-5.70%
	商品房销售额		持续上涨	8.8%		
	70大中城市房价同比	新房：-1.4% 二手房：-2.9%	同比跌幅收窄， 环比涨幅收窄	新房：-0.7% 二手房：-2.7%	是	-
土地市场	土地成交建面	-25.1%	跌幅扩大	-25.6%	是	-
	土地出让金	-16.7%	跌幅扩大	-20.8%	是	
开发投资	新开工面积	-19.2%	跌幅扩大	-21.2%	是	-10.0%
	竣工面积	14.7%	持续上涨	18.8%	超预期	5.0%
	施工面积	-5.2%	跌幅扩大	-5.6%	是	-5.0%
	房地产开发投资额	-5.8%	跌幅扩大	-6.2%	是	-7.1%
	房地产开发到位资金	-9.0%	跌幅收窄	-6.4%	是	-



01

销售：积压需求集中释放后市场活跃度下降，复苏过程中仍存波动

高频跟踪-新房：成交同比维持修复状态，而成交环比延续回落

- 前期积压需求已释放，受季节性因素影响，市场景气度再度转冷。低基数原因使得同比维持正增长，而环比延续下行。30大中城市4月新房成交单月同比为31.2%，5月1-20日成交同比增速为24.3%，同比增幅较上月有所收窄。2022年受疫情反复影响，基数波动较大，我们认为成交环比更能反映市场实际热度。从环比增速来看，5月市场热度较4月进一步回落，需求侧复苏趋缓。5月1-20日销售面积环比4月1-20日下降2.0%。
- 分城市来看，环比热度也有所下降。在我们所跟踪的13个一二线城市中，5月1-20日成交环比下行的城市达10个，其中仅深圳、广州、武汉5月环比维持正增长。北京、南京、成都、上海等城市虽同比持续改善，但环比热度有所降低，5月中上旬成交环比分别为-35.8%、-30.0%、-9.7% -7.3%。

新建商品房成交面积同比增速																											
	2023年													2022年													
	1-5.20累计	5月中旬	5月上旬	4月下旬	4月中旬	4月上旬	3月下旬	3月中旬	3月上旬	2月下旬	2月中旬	2月上旬	1月下旬	1月中旬	1月上旬	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
北京	18%	36%	-21%	1%	14%	69%	60%	47%	-2%	32%	18%	452%	-86%	-14%	21%	-27%	-35%	11%	5%	-14%	-47%	-20%	-18%	-16%	-29%	-24%	-21%
上海	63%	519%	2770%	1350%	1783%	819%	368%	61%	11%	-8%	-29%	85%	-87%	1%	20%	-20%	8%	-28%	30%	0%	16%	-17%	-78%	-94%	-52%	31%	-7%
广州	25%	-5%	39%	19%	361%	1742%	219%	9%	47%	1%	-28%	341%	-81%	-34%	-24%	-50%	-75%	-19%	-12%	-11%	-18%	21%	-28%	-69%	-55%	-16%	-48%
深圳	2%	63%	68%	4%	-15%	-44%	-6%	509%	27%	-26%	-40%	275%	-94%	47%	-39%	-2%	-35%	6%	31%	-43%	27%	-9%	-32%	-5%	-22%	-24%	-46%
杭州	12%	-16%	319%	2%	17%	150%	57%	58%	25%	28%	-23%	755%	-67%	-51%	24%	-42%	-40%	-11%	-19%	-16%	-30%	-19%	-53%	-51%	-51%	-49%	33%
南京	-18%	-39%	-14%	-24%	23%	21%	72%	59%	22%	-58%	-24%	132%	-89%	-50%	-25%	-44%	-13%	-33%	-16%	36%	-22%	-37%	-51%	-61%	-61%	34%	7%
武汉	11%	10%	40%	-5%	-25%	-13%	10%	65%	75%	61%	54%	449%	-73%	-41%	-4%	-29%	-57%	-36%	-39%	-9%	-57%	-33%	-46%	-51%	-40%	-31%	-31%
成都	1%	22%	35%	24%	22%	33%	18%	5%	2%	-3%	-13%	100%	-83%	-36%	-19%	-52%	-8%	-19%	-68%	-28%	-21%	-23%	19%	-28%	-22%	-3%	15%
青岛	20%	0%	-17%	-14%	25%	18%	50%	117%	55%	152%	0%	155%	-79%	-38%	17%	-1%	-9%	-11%	41%	-9%	-19%	178%	-9%	-45%	-34%	-8%	-25%
苏州	-8%	-34%	67%	52%	44%	-13%	-6%	23%	22%	-34%	39%	75%	-79%	-37%	-36%	0%	-26%	5%	41%	-13%	-47%	39%	-46%	-55%	-23%	-6%	-15%
大连	-12%									-48%	30%	-9%															
福州	-23%	-53%	-32%	26%	-38%	-27%	-21%	9%	-30%	-8%	-43%	162%	-76%	-19%	-32%	-34%	-77%	-34%	-28%	-55%	-42%	-61%	-57%	-56%	-47%	-36%	10%
厦门	37%	16%	96%	39%	17%	-19%	157%	66%	54%	66%	4%	193%	-52%	-7%	75%	12%	56%	15%	-9%	-50%	-23%	-48%	-59%	-32%	-57%	-46%	-58%
南宁	8%	13%	5%	-62%	-7%	-20%	36%	89%	49%	24%	18%	266%	-68%	34%	38%	17%	-55%	-30%	12%	-38%	-48%	12%	-34%	-20%	-37%	-45%	-52%
无锡	10%		-45%	45%	10%	130%	68%	38%	22%	8%	34%	117%	-74%	-35%	-26%	-28%	-1%	-29%	-46%	-43%	-46%	23%	-21%	-58%	-47%	-40%	-48%
东莞																	139%	-35%	46%	23%	-92%						
惠州	74%	11%	15%	-5%	70%		221%	154%	160%	216%	180%	469%	-67%	-2%	9%	-15%	74%	20%	22%	52%	-38%	-45%	-37%	-57%	-72%	-60%	-66%
扬州	19%	5%	127%	78%	-42%	64%	66%	81%	-5%	65%	9%	114%	-81%	7%	-39%	12%	31%	-5%	13%		-38%	-42%	-62%	-69%	-69%	-49%	-54%
韶关	-24%	-15%	24%	3%	-63%	-80%	-15%	-14%	-45%	83%	-16%	55%	-63%	46%		181%	-37%	-43%	-28%	-10%	-28%	-10%	-5%	49%	-13%	-16%	-33%
江阴	54%	450%		66%	45%	83%			-25%	54%	80%	25%	-66%	-19%	37%	14%			180%	-9%	9%	-61%	-88%	-77%	-74%	-64%	-68%
30大中城市	13%	13%	41%	30%	26%	41%	50%	59%	27%	17%	-1%	183%	-80%	-32%	-4%	-21%	-25%	-18%	-14%	-19%	-33%	-7%	-45%	-52%	-45%	-24%	-25%
一线城市	32%	106%	66%	112%	118%	168%	100%	61%	23%	-3%	-23%	163%	-82%	-11%	4%	-30%	-24%	-18%	13%	-19%	-6%	-4%	-48%	-61%	-47%	-7%	-30%
二线城市	5%	-2%	51%	16%	9%	22%	32%	51%	28%	6%	0%	175%	-78%	-43%	-8%	-23%	-28%	-16%	-27%	-18%	-37%	-1%	-40%	-51%	-44%	-19%	-7%
三线城市	17%	1%	2%	9%	12%	22%	60%	72%	29%	85%	32%	246%	-81%	-16%	-4%	-2%	-17%	-23%	-4%	-20%	-44%	-27%	-52%	-49%	-47%	-48%	-49%

数据来源：Wind，招商银行研究院。注1：极端值系春节销售空档交错；注2：由于数据缺失，无锡23年以来累计同比为1-5.10。

- **二手房成交回落，但绝对规模仍处较高水平。**从单月同比增速来看，16城二手房成交面积4月同比增长50.2%、5月1-20日同比增长53.5%，二手房单月同比增速修复仍优于新房。二手房相对而言能更快反映市场变化，因此相较新房环比回落幅度更大，5月1-20日环比4月1-20日下降14.0%。从成交面积数据来看，5月1-20日、2023年1-5月20日累计的二手房成交面积均为近5年以来最高。
- **分城市来看，二手房成交热度均有不同程度下降，且影响到高能级城市。**在16个跟踪样本城市中，除扬州、金华，其余14城5月1-20日成交环比均为负。本轮二手房销售主要需求来自于改善性换房，进入4月后随着积压需求释放，三线及以下城市成交首先放缓；而进入5月一二线城市热度随后亦有所回调，一二线城市成交环比分别为-11.5%、-19.1%。

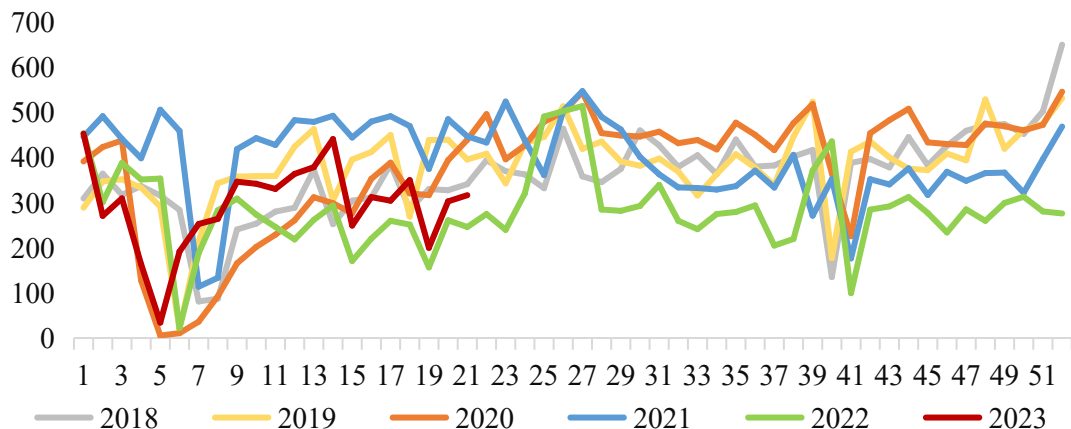
二手房成交面积同比增速																											
	2023年														2022年												
	1-5.20累计	5月中旬	5月上旬	4月下旬	4月中旬	4月上旬	3月下旬	3月中旬	3月上旬	2月下旬	2月中旬	2月上旬	1月下旬	1月中旬	1月上旬	12月	11月	10月	9月	8月	7月	6月	5月	4月	3月	2月	1月
深圳	71%	18%	44%	22%	71%	116%	164%	1058%	199%	96%	134%	446%	-52%	-30%	-2%	-10%	6%	103%	-4%	3%	-11%	-4%	-24%	-61%	-80%	-69%	-64%
北京	17%	31%	32%	-9%	3%	12%	28%	30%	27%	47%	50%	267%	-61%	-26%	9%	-38%	-10%	20%	11%	-14%	-32%	-38%	-52%	-28%	-22%	-34%	-28%
大连									-13%	43%	31%																
成都	81%	53%	86%	69%	88%	143%	122%	71%	125%	113%	102%	320%	-31%	-35%	164%	9%	128%	425%	140%	307%	315%	300%	341%	145%	169%	156%	188%
南京	73%	39%	93%	66%	101%	107%	162%	124%	83%	52%	41%	315%	-55%	17%	99%	-28%	-1%	-2%	-20%	16%	-11%	-34%	-3%	-60%	-49%	-50%	-45%
苏州	53%	41%	165%	115%	160%	122%	55%	68%	24%	108%	156%	288%	-76%	-8%	-18%	-6%	4%	30%	69%	19%	24%	27%	-41%	-62%	-30%	-64%	-20%
杭州	64%	44%	276%	78%	97%	141%	79%	107%	110%	167%	162%	744%	-72%	-62%	-43%	5%	48%	42%	6%	6%	-16%	-18%	-62%	-69%	-64%	-51%	-54%
青岛	67%	24%	108%	9%	64%	108%	258%	228%	76%	80%	128%	248%	-38%	-38%	10%	-7%	10%	86%	13%	3%	-6%	-17%	-36%	-48%	-55%	-28%	-41%
厦门	-25%	-63%	43%	-65%	5%	-40%	35%	8%	-2%	9%	-4%	168%	-79%	-47%	25%	11%	-27%	-18%	39%	9%	-20%	-45%	-28%	2%	-49%	-39%	-54%
南宁	100%	80%	117%	-22%	127%	314%	155%	163%	211%	130%	208%	419%	-64%	1%	111%	6%	30%	47%	38%	7%	-31%	64%	44%	-28%	-26%	-47%	-32%
无锡																		105%	10%	14%	-68%						
佛山	52%	43%	88%	33%	93%	63%	69%	79%	87%	51%	47%	412%	-65%	-6%	41%	-15%	22%	6%	47%	-15%	-16%	-5%	-27%	-40%	-31%	-37%	-45%
东莞	106%	46%	59%	-14%	168%	210%	236%	483%	269%	194%	150%	1360%	-39%	-5%	168%	39%	32%	131%	8%	-19%	-77%	-89%	76%	70%	-47%	-36%	-35%
扬州	169%	42%	484%	67%	120%	436%	298%	400%	117%	240%	175%	710%	-8%	64%	51%	155%	135%	124%	239%		38%	-8%	-34%	-52%	-70%	-36%	-46%
金华	4%	40%	4%	75%	8%	-15%	195%	57%	50%	48%	16%	70%	-85%	-85%	-80%	-57%	5%	-39%	-68%	-61%	-43%	-39%	-65%	-67%	-46%	-66%	-43%
江门	41%	27%	100%	-16%	30%	89%	127%	63%	14%	14%	91%	670%	-67%	26%	32%	-26%	-4%	-30%	-22%	-28%	-19%	-33%	-41%	-19%	5%	-44%	-44%
16城合计	53%	34%	87%	18%	69%	82%	93%	85%	78%	78%	80%	324%	-56%	-26%	33%	-3%	32%	58%	23%	21%	-1%	1%	-17%	-30%	-28%	-31%	-30%
一线城市	24%	28%	34%	-5%	12%	25%	39%	54%	41%	53%	60%	289%	-60%	-26%	6%	-34%	-7%	27%	9%	-12%	-29%	-34%	-47%	-35%	-35%	-42%	-39%
二线城市	62%	34%	102%	27%	89%	105%	113%	89%	89%	89%	90%	311%	-52%	-26%	43%	4%	40%	87%	40%	62%	40%	29%	8%	-26%	-19%	-19%	-20%
三线及以下	64%	42%	107%	18%	92%	89%	129%	122%	98%	82%	74%	472%	-59%	-25%	39%	23%	67%	34%	12%	-8%	-39%	-25%	-29%	-35%	-39%	-44%	-43%

数据来源：Wind，招商银行研究院。注：极端值系春节销售空档交错

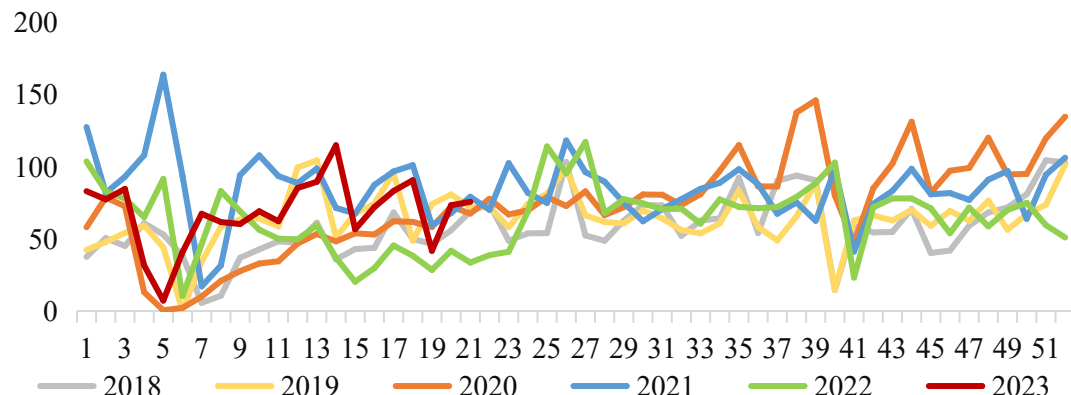
量级：2023年4-5月销售量仅优于2022年，二三线城市或仍存压力

- 从30大中城市数据来看，销售修复动能有所减弱，4、5月成交规模仅优于2022年。从总体来看，30大中城市商品房成交自2023年第5周起明显回暖。2、3月30大中城市商品房成交面积基本达到近5年均值水平，而进入4月、5月成交规模仅高于2022年，此前强势修复的动能减弱。分城市来看，销售趋弱压力或主要集中在二三线城市，一线城市的销售水平在4、5月也几乎高于近5年同期，而二三线城市的成交规模自23年15周起成交明显回落，且在4、5月接近2022年低位水平。

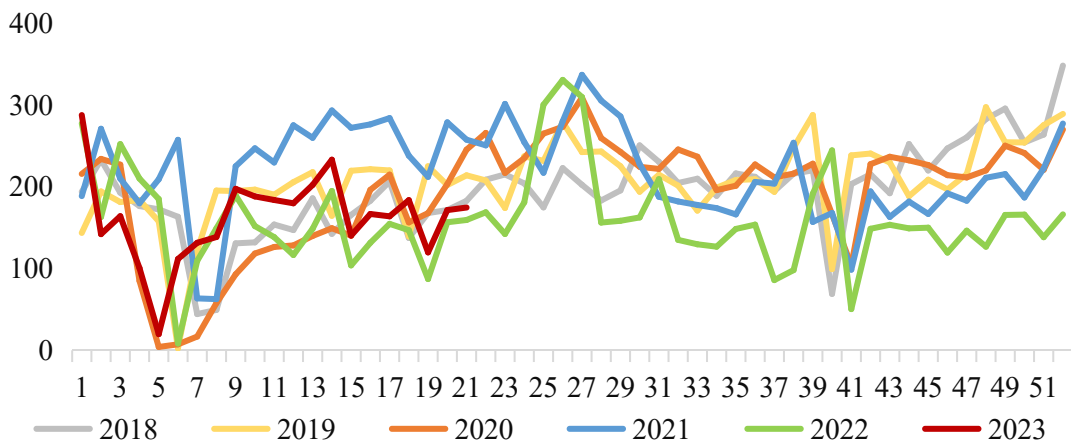
30大中城市商品房成交面积当周值



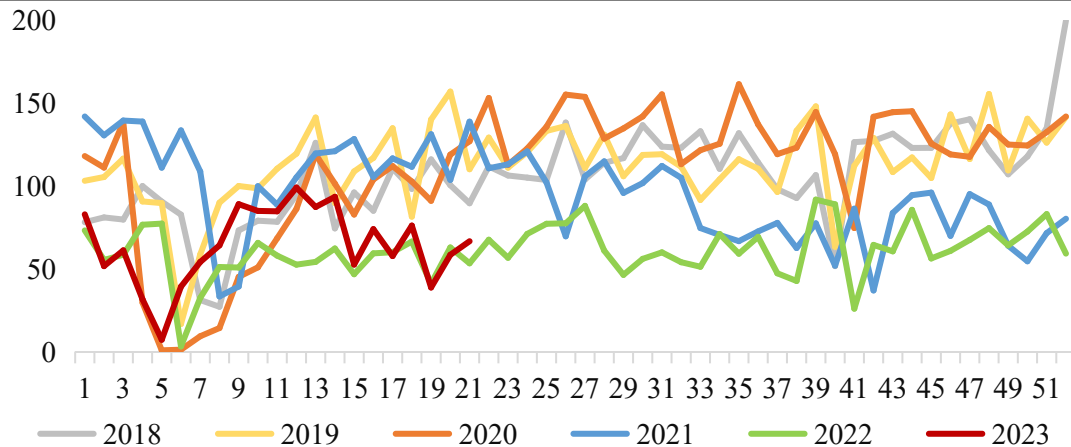
30大中城市商品房成交面积当周值：一线城市



30大中城市商品房成交面积当周值：二线城市



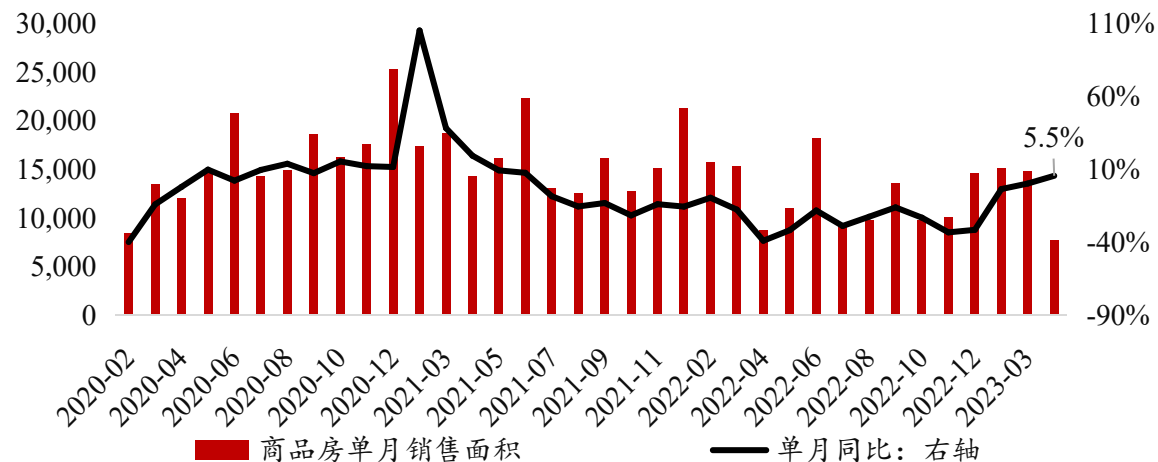
30大中城市商品房成交面积当周值：三线城市



- 4月份未能延续一季度的超预期修复，统计口径“优化”后的数据表现也略显弱势。受去年低基数及统计可比口径影响，销售同比持续改善，不过环比回落明显。统计局数据显示，1-4月全国商品房销售额、销售面积同比分别为+8.8%、-0.4%，较1-3月分别改善4.7pct、1.4pct。以可比口径进行调整计算，4月单月销售额、销售面积同比分别为28.0%、5.5%，呈现持续改善的特征。环比来看，4月商品房销售额与销售面积环比分别回落39.0%、48.1%，环比下滑幅度超出季节性，表明市场情绪有所降温，未能延续一季度的超预期修复。
- 城市间销售进一步分化，核心城市表现较优。统计局口径下4月销售面积的单月及累计同比、环比表现均弱于30大中城市。同时，统计局公布的1-4月销售额增速明显快于销售面积，均表明本轮复苏呈现出区域市场间销售分化的特征。具体来看，一二线高能级城市量价取得一定修复，推动整体均价上涨，不过，其余城市库存去化压力依旧较大，销售边际走弱明显。
- 展望来看，全年销售可能呈现总量弱复苏，结构分化的特征。一季度需求持续释放后，4月与我们此前预期一致回落。预计5月，环比大概率延续回落趋势，不过同样受去年低基数的影响，同比或有所改善。去年6月受上海疫情好转影响同比为高基数，若政策环境未有大的变化，6月份销售可能出现同比负增长。

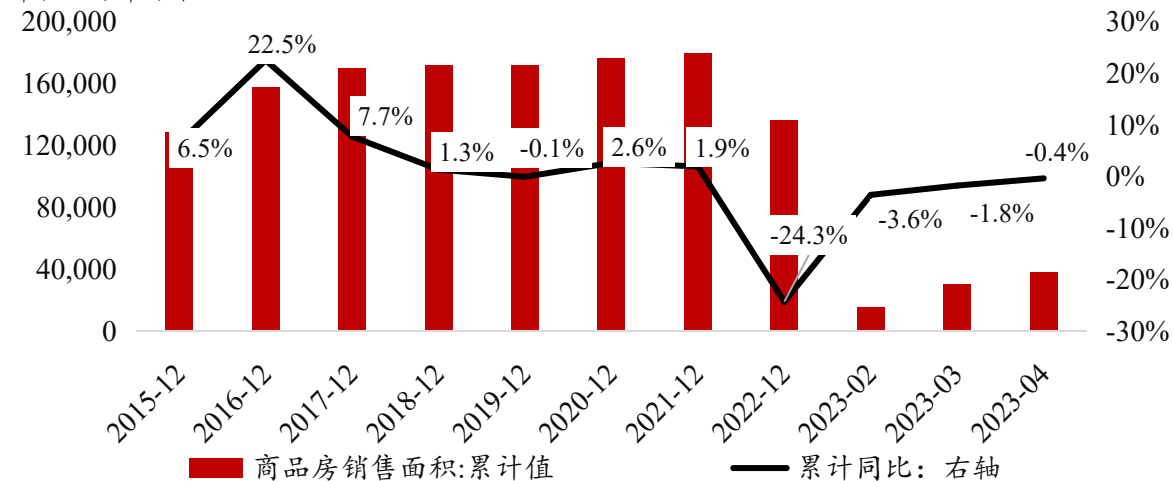
商品房单月销售面积及同比增速

单位：万平方米



商品房累计销售面积及同比增速

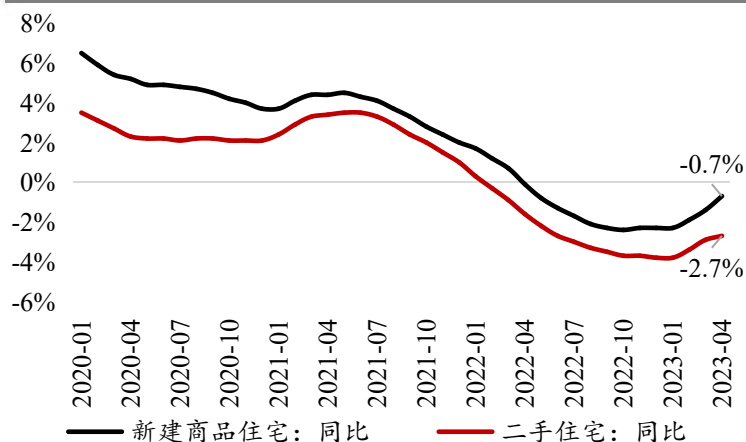
单位：万平方米



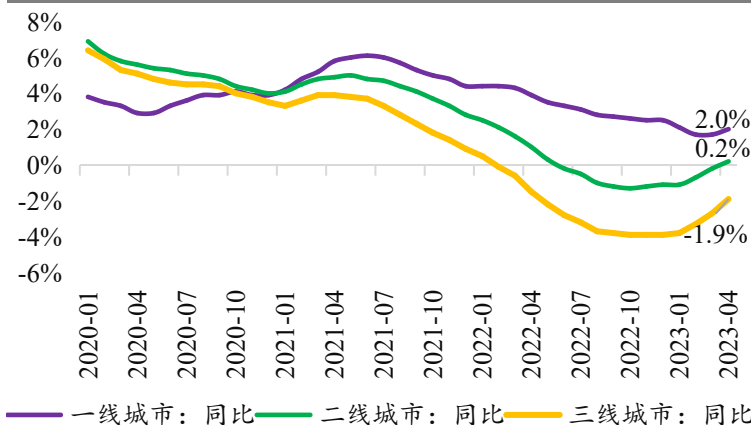
房价：70大中城市同比延续上涨，环比涨幅回落

- 各线城市房价同比持续修复。4月，一线城市新建、二手住宅销售价格同比增长延续，二三线城市同比降幅持续收窄，其中二线城市新建商品住宅价格自22年5月以来首度转正。
- 房价环比涨幅回落，房价上涨城市数量减少。除一线城市新建住宅外，其余各线城市住宅价格环比增速均有所回落，其中二手住宅价格环比回落幅度较大。4月，70大中城市新建、二手住宅价格环比上涨城市数分别为62、36个，较3月分别减少2、21个。

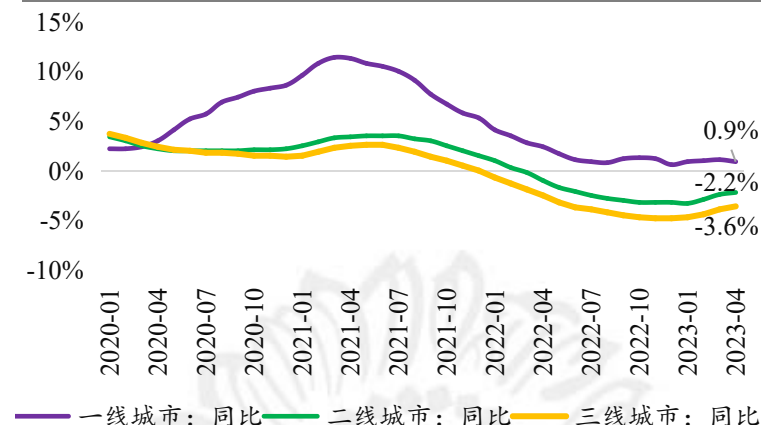
70大中城市新建、二手住宅价格单月同比



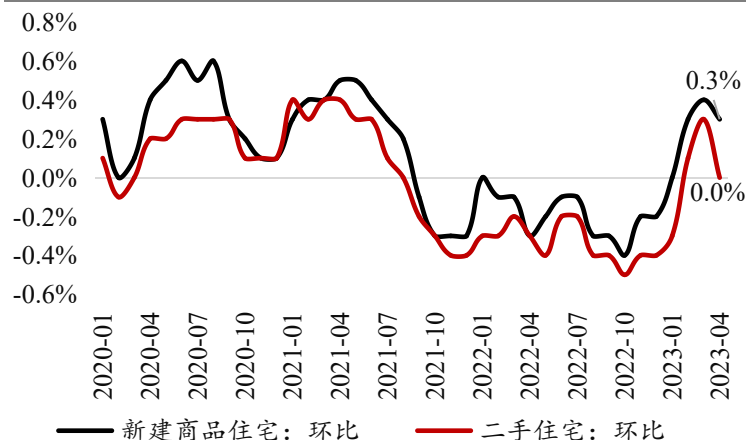
70大中城市新建商品住宅价格单月同比



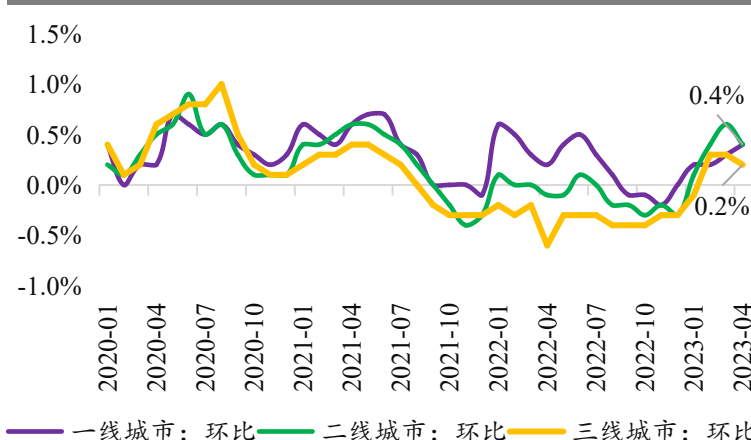
70大中城市二手住宅价格单月同比



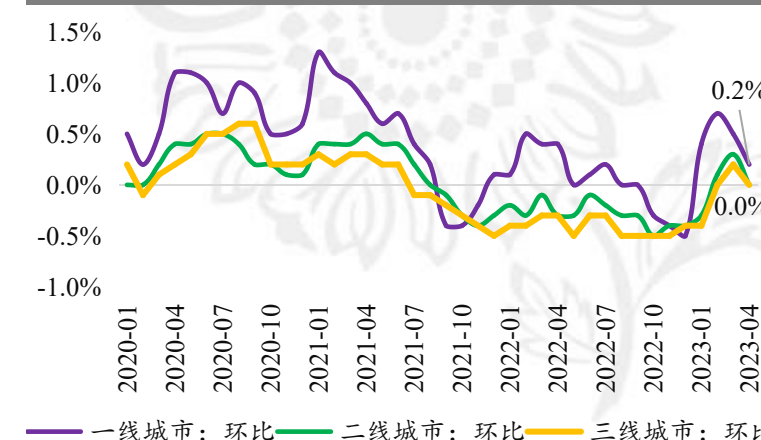
70大中城市新建、二手住宅价格单月环比



70大中城市新建商品住宅价格单月环比



70大中城市二手住宅价格单月环比

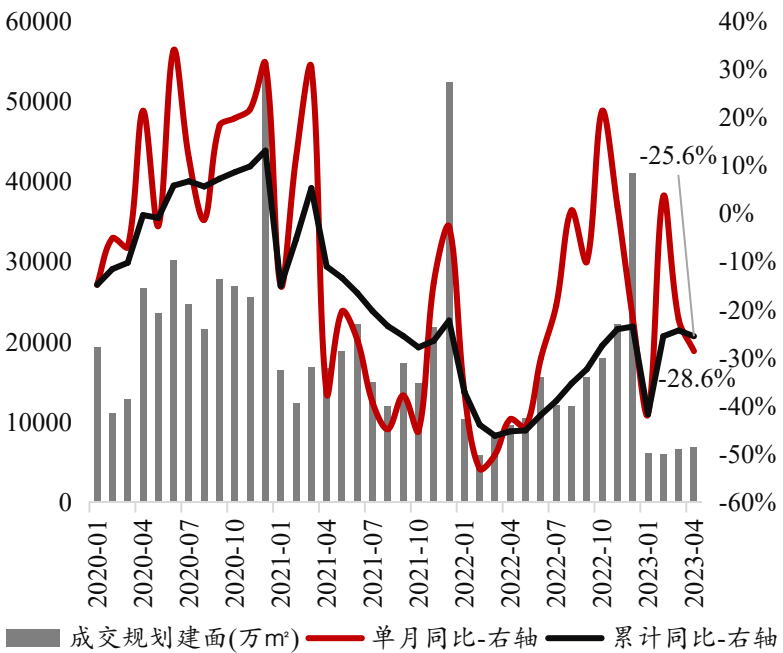


02

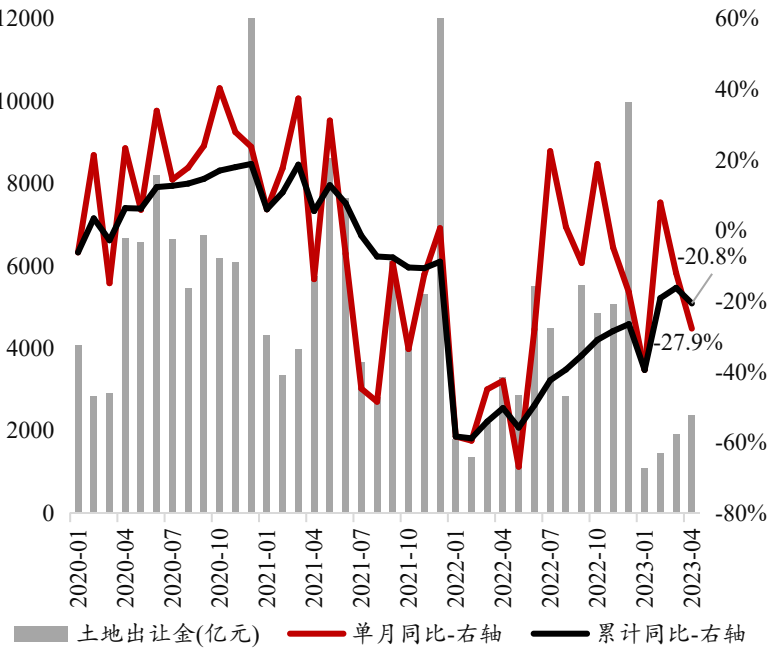
开发：竣工复苏强劲，而开工依旧低迷制约投资恢复

- 全国商住土地成交规模仍处低位，数量及金额同比均处于下降通道。1-4月全国商住土地成交建面、出让金累计同比分别为-25.6%、-20.8%。4月土地成交同比降幅由持续收窄转为扩大，土地市场仍然低迷主要与供地减少、销售未全面回暖有关。
- 土地市场城市间“冷热不均”继续演绎。4月土地流拍率为4.7%，平均溢价率为6.9%，两项指标均持续改善，其中溢价率为2021年9月以来最高水平。不过，城市间土地市场分化加剧。分城市能级来看，4月一线城市土地成交平均溢价率为8.2%，较3月大幅提升4.1pct；二线、三四线城市溢价率分别为6.5%、5.6%，较上月分别降低0.6pct、0.8pct，房企土拍进一步向核心地区与核心城市聚集。成交价亦印证此趋势，4月共6城进行2023年首批集中供地，成交热度呈两极分化，其中广州与上海8成地块溢价成交，长沙与青岛5成地块同样溢价成交，而济南与无锡地块则均以底价成交。
- 展望来看，土地市场或将持续分化，去库压力较大、销售持续性较弱的非核心城市土地成交或持续承压。

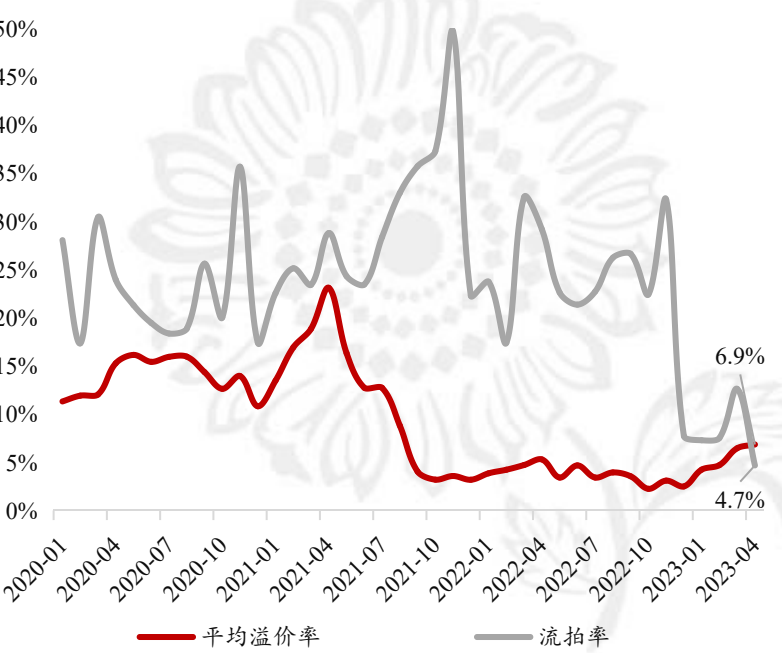
全国商住土地成交建筑面积及同比



全国商住土地出让金及同比

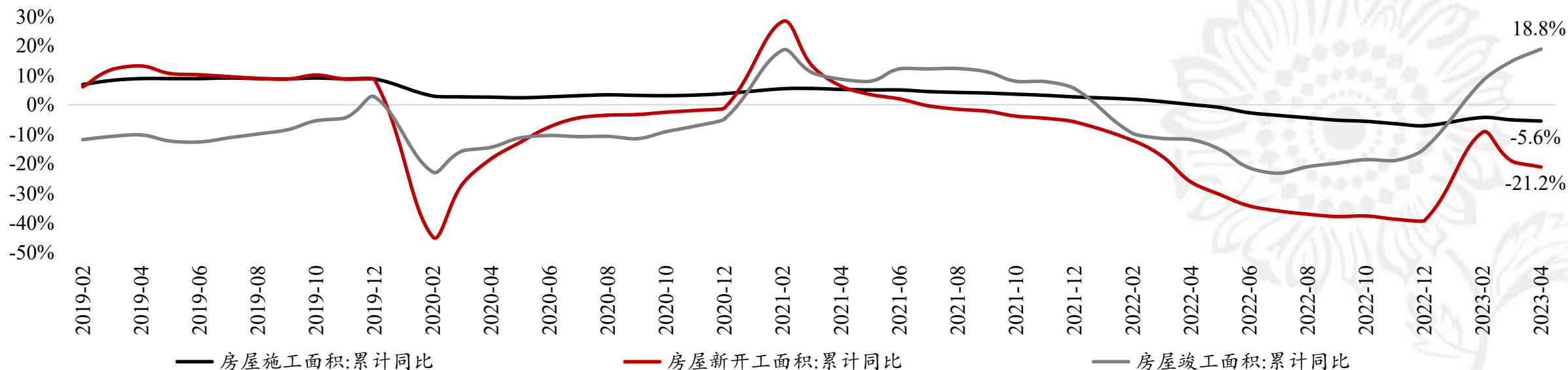


土地溢价率与流拍率



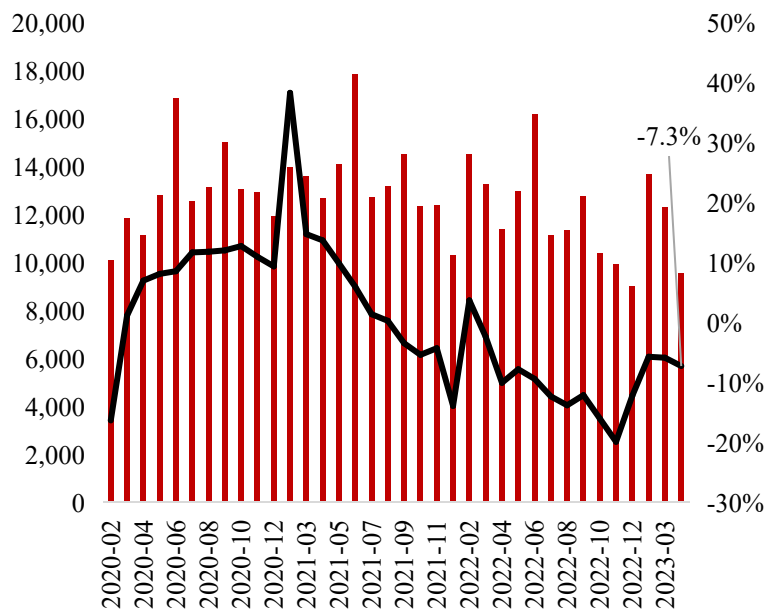
- **新开工延续弱势。**1-4月新开工面积累计同比为-21.2%，降幅较3月扩大2.0pct；以可比口径进行调整计算，4月单月新开工面积同比为-27.3%，降幅较3月收窄1.8pct。2023年1-4月累计新开工面积为2010年以来同期最低。销售修复再度放缓，叠加全国库存结构性高企，导致房企全面补库存意愿不足，新开工持续走低。**展望来看**，全年新开工或持续偏弱，预计2023年同比去年下降10%。
- **竣工端复苏强劲。**1-4月竣工面积累计同比为18.8%，增幅较1-3月提升4.1pct；以可比口径进行调整计算，4月单月竣工面积同比为42.0%，增幅较3月提升10.0pct；竣工受“保交楼”持续推进及工程延期交付等因素影响，同比显著修复。**展望来看**，全年竣工恢复的确定性较高，预计2023年竣工面积同比增长5%。
- **施工面积表现仍低迷。**4月施工面积累计同比为-5.6%，跌幅较上月扩大0.4pct。由于竣工持续释放、新开工偏弱，难以对施工形成正向贡献，施工面积持续偏低。**展望来看**，我们认为施工面积同比在年内将持续为负，预计2023年同比下降5%。

新开工、竣工、施工面积累计同比



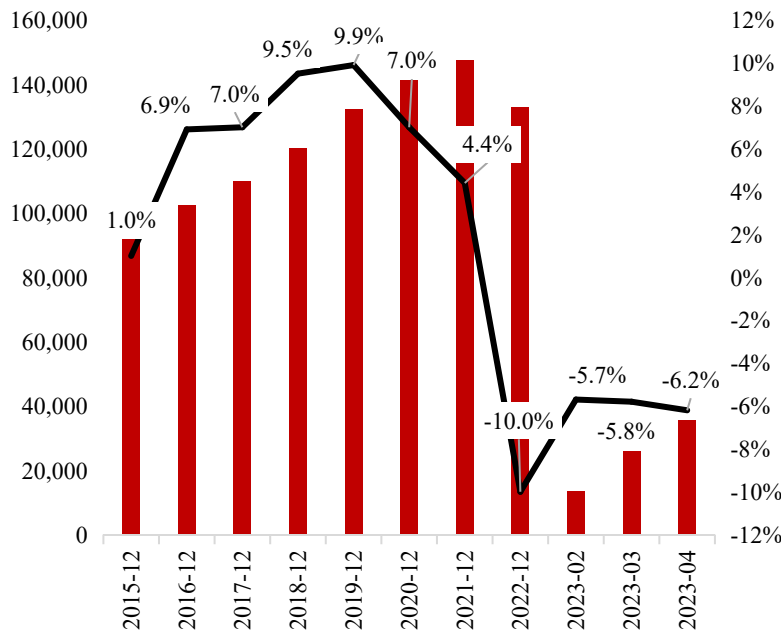
- 企业投资意愿仍未改善，投资降幅持续扩大。1-4月房地产开发投资额累计同比为-6.2%，降幅较3月扩大0.4pct；以可比口径进行调整计算，4单月同比为-7.3%，降幅较此前扩大1.4pct。投资在年初低位改善后再度出现下行趋势，表明投资端弱势不减。此外，4月销售景气度的再度回落或进一步制约房企投资的积极性。分项来看，土地购置1-4月累计同比为1.3%，增速较3月降低3.3pct；受工程端走弱影响，建安投资1-4月累计同比为-14.1%，降幅较3月扩大3.1pct。当前新开工持续偏弱而竣工表现亮眼使得施工面积承压，建安投资对房地产投资的支撑或持续走弱。此外，房企投资拿地缩量的趋势未改，土地投资或也制约开发投资的修复。
- 展望来看，我们维持2023年房地产开发投资额同比为-7.1%的预判。如前文所述，土地投资与建安投资将共同制约投资的修复，短期或难以看到投资的复苏。

房地产开发投资额单月值及同比增速



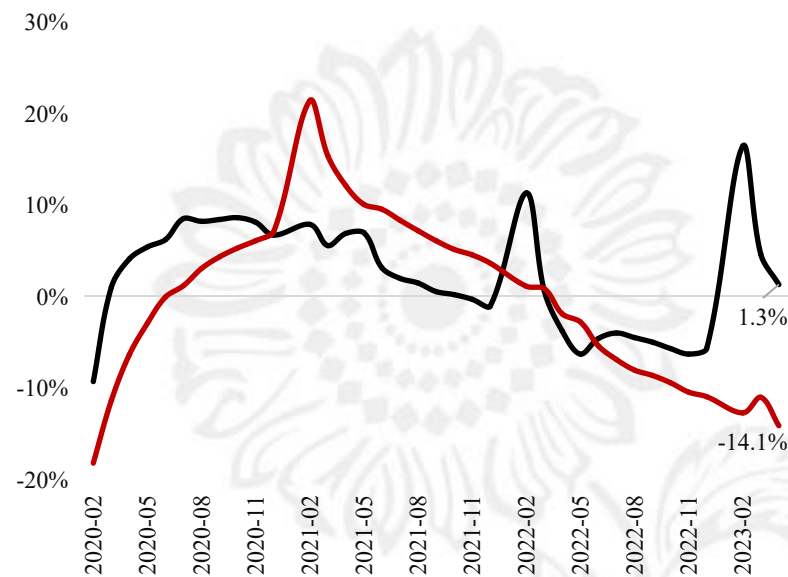
■ 房地产开发投资额单月值: 亿元 — 单月同比-右轴

房地产开发投资额累计值及同比增速



■ 房地产开发投资额累计值: 亿元 — 累计同比: 右轴

土地投资、建安投资累计同比

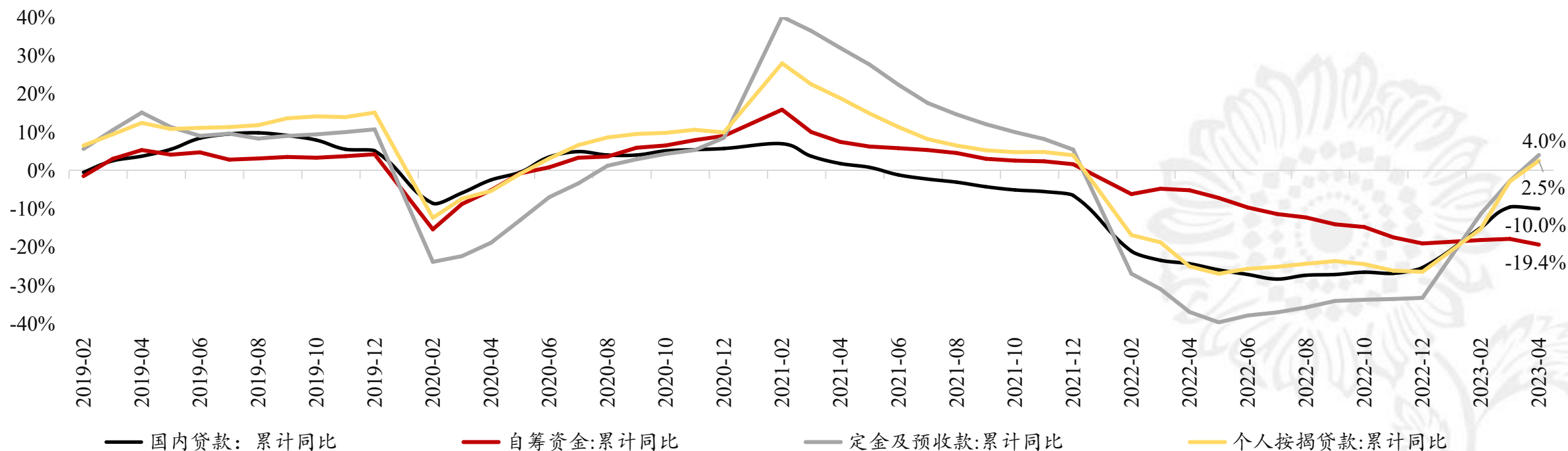


— 土地购置费: 累计同比 — 建安投资: 累计同比

数据来源: Wind, 招商银行研究院。注1: 21年为两年平均增速。注2: 据统计局说明, 披露数据存在统计口径调整与数据修订, 报告期数据与上年已公布的同期数据之间存在不可比因素, 因此累计同比使用统计局披露数据, 单月同比使用计算调整后的数据。

- 房企到位资金小幅改善，其中销售回款持续修复，但融资资金的降幅在持续扩大。1-4月房地产开发企业到位资金同比为-6.4%，跌幅较3月收窄2.6pct。4月单月同比为3.6%，增幅较3月扩大0.8pct。分渠道来看，1-4月定金及预收款、个人按揭贷款累计同比分别为4.0%、2.5%。得益于销售额的修复，定金及预收款、个人按揭贷款均结束自22年2月以来的持续负增长。而融资资金跌幅再度走阔，1-4月国内贷款、自筹资金累计同比分别为-10.0%、-19.4%。目前房企融资到位资金主要受制于新开工缩量及非银融资偿还量较大影响。一方面，新开工面积持续走弱，以开发贷为主的国内贷款持续承压；另一方面，今年二季度房企非银融资的到期规模仍然较大，而目前已违约民企的融资能力尚未恢复，非银融资处于持续净流出状态。考虑到三季度房企非银融资到期规模也仍然较大，预计三季度之前自筹资金难以明显改善。

房地产开发企业到位资金情况



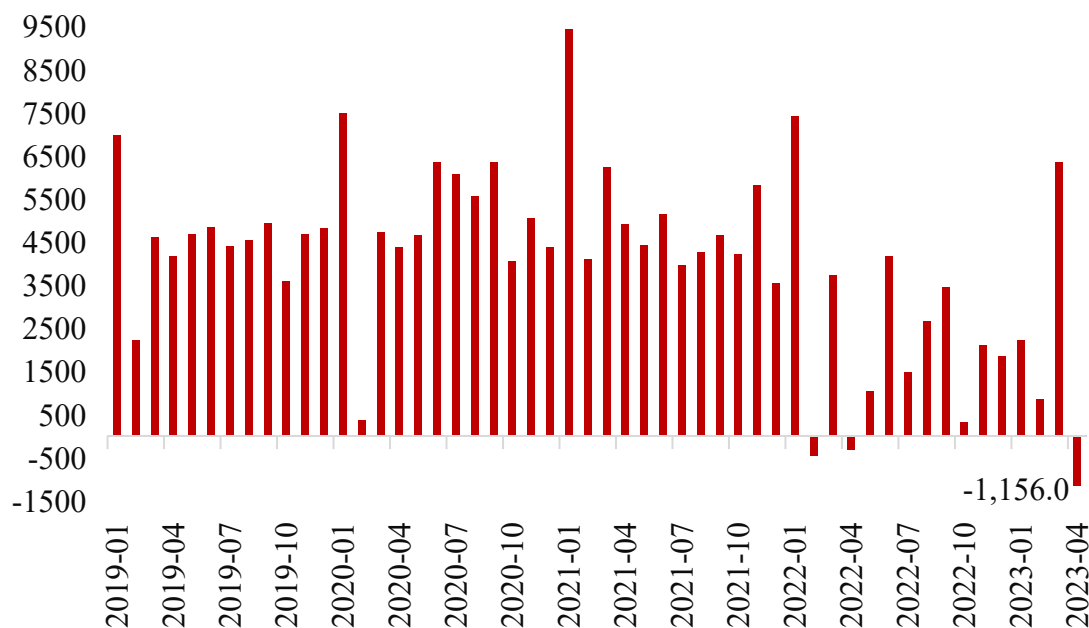


03

**政策：延续宽松基调，后面
续政策调整更关注基本面
变化**

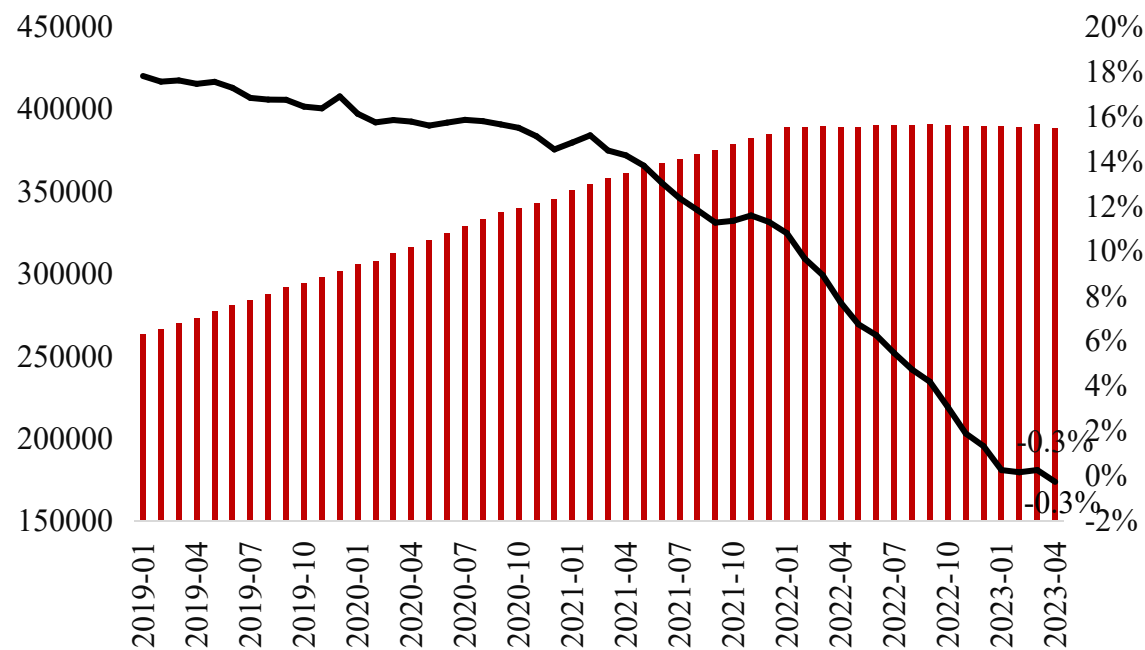
- 政策总体基调：**本轮地产政策在2022年11月转向实质性宽松，2023年总体延续此前宽松基调。中央层面政策支持基调未改，具体看，仍然坚持“房住不炒”的定位，因城施策支持刚需和改善型住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作。近期频繁提及推动建立房地产业发展新模式，我们认为可能包括住房供给制度、房地产经营模式、房地产业融资、土地供给制度等的新变化。
- 新增居民中长期贷款再度少增，住房按揭贷款余额同比首次转跌。**4月新增居民中长期贷款当月净减少1156亿元，同比少增842亿元，该数据创统计以来新低，显示房地产销售再度承压。此外，个人住房按揭贷款余额同比增速在4月首度为负。一方面销售趋缓后居民信贷需求有所下降；另一方面新增与存量房贷利差扩大下居民提前还贷意愿仍然较强。

居民中长期新增贷款及同比增速



■ 金融机构:新增人民币贷款:居民户:中长期:当月值:亿元

个人住房按揭贷款余额及同比增速



■ 个人住房贷款余额:亿元 — 个人住房贷款同比增速(右轴)

按揭利率：下调节奏趋缓，二套改善需求贷款成本仍然较高

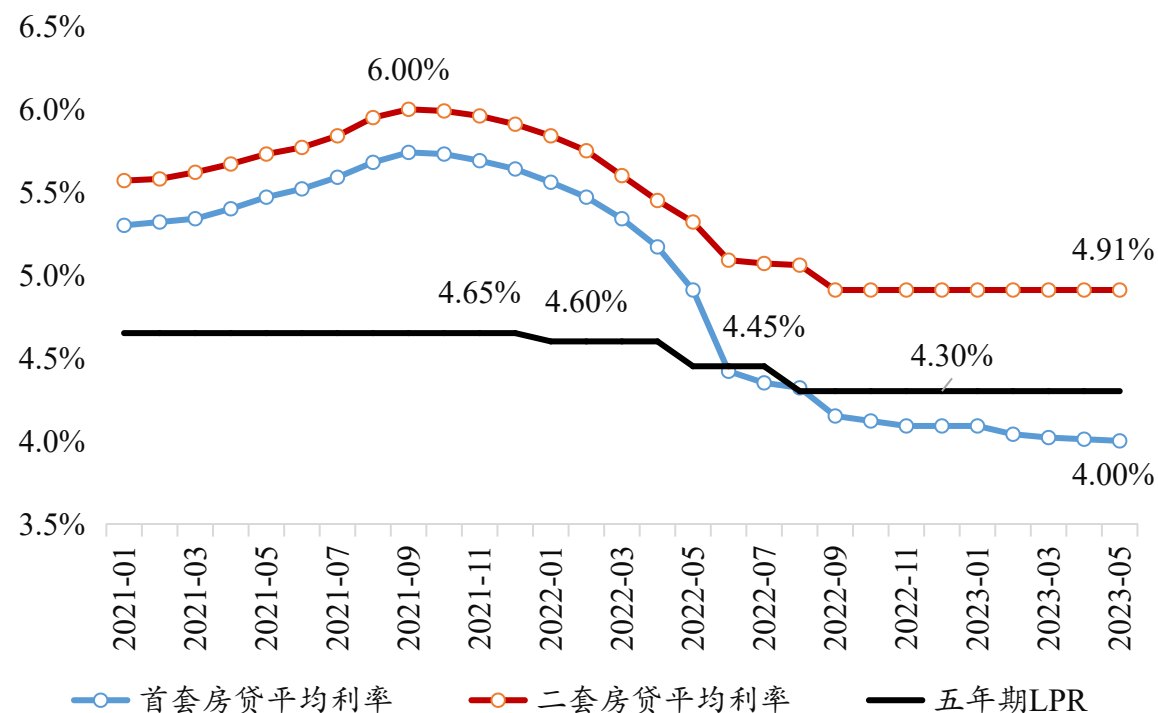
- 首套房贷款利率5月微幅下调，二套房利率9个月未变化。根据贝壳研究院统计，5月百城首套房贷款利率为4.00%，仅较4月微幅下调1BP，较此前高点已回落174BP。二套房贷款利率为4.91%，连续9个月未变化，较此前高点回落109BP。首套房与二套房房贷利率进一步增大至91BP，显示二套改善需求贷款成本相对较高，或不利于改善需求的持续释放。
- 首套房贷款利率下调节奏趋缓。在4月房价同比持续修复、环比回落但仍正增长的背景下，利率动态调整的政策空间有所收缩。5月仅中山、清远2城下调首套房房贷利率，较今年1-4月月均10城的调整，首套房房贷利率下调节奏放缓。

首套房按揭利率降至4%及以下的城市

	二线城市	三线及以下城市
取消利率下限 -		湛江、云浮、恩施、安庆、惠州、韶关、肇庆、江门
降至3.7%	南宁	珠海、常德、株洲、柳州、中山、清远
降至3.8%	石家庄、太原、郑州、福州、厦门、长春、哈尔滨、沈阳	秦皇岛、泉州、温州、唐山、丽水、岳阳、吉林、四平、扬州、义乌、金华、无锡、徐州、常州、盐城、漳州、淮安、衡水、衢州、马鞍山、南平
降至3.9%	贵阳、武汉、天津	阳江、宜昌、襄阳、包头、泸州、桂林、蚌埠、内江、达州、十堰
降至3.95%	昆明、大连	济宁、阜阳、大理、平顶山、丹东、驻马店
降至4.0%	兰州	九江、洛阳、濮阳、赣州

数据来源：贝壳研究院，招商银行研究院；注：统计截至5月20日，红色字体为5月利率下调城市

百城首套、二套房利率情况



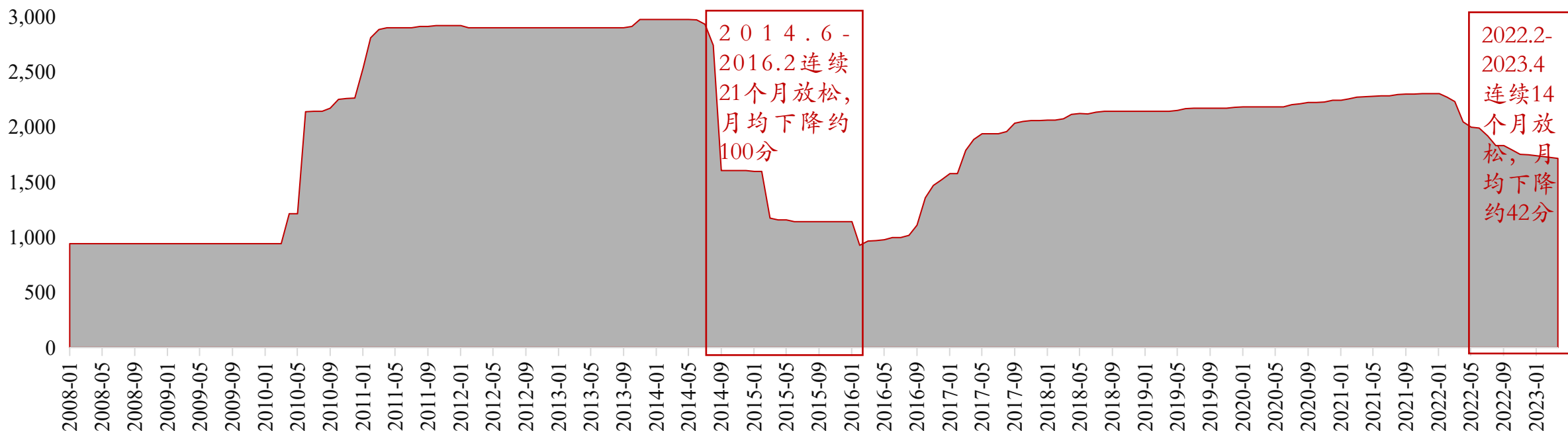
数据来源：贝壳研究院，招商银行研究院

- 政策放松向高能级城市拓展。一线城市中广州南沙区已放宽外地户籍人口限购，深圳二手房指导价不再作为银行贷款核定依据。二线及以下城市仍在不断推出放松政策。4-5月杭州、合肥、南京等主要二线城市市辖区限购、首付标准政策进一步放松。宁德、惠州等产业中心城市在限购及限售层面，亦有较大程度的放松，其中宁德全面放宽限购。

2023.4.20-5.20主要城市因城施策调整	
政策分类	全国主要城市
限购放松	杭州（4.23）：临平区、钱塘区全域放宽限购，外地户籍只需1个月社保即可购房，本地户籍无需社保(原落户未满5年/非本市户籍需连续缴纳社保分别满2年/4年才可在限购范围内购首套新房)，购买二套不受落户5年限制。
	广州（4.25）：南沙区外地人购房社保年限由5年放松至3年。
	宁德（5.10）：全面放宽限购，在中心城区购房不受户籍和套数限制。
	杭州（5.18）：余杭区瓶窑镇、中泰街道、仁和街道等7个街道、镇，萧山区闻堰街道加入放松限购区域，外地居民社保满一个月即可购房，购买二套不受落户5年限制。
	南京（5.19）：南京户籍居民及符合社保条件的外地户口居民，凭产业聚集区购房证明，不管在南京主城区名下有几套房，均可在产业聚集区增购一套住房，离婚买房取消2年追溯期（原仅2套及以下家庭，离婚2年内按家庭总套数计算）；外地户籍在江北新区大厂街道、葛塘街道、长芦街道买房不再需要提供社保和暂住证，新房、二手房均不限套数。
认房认贷标准放松	-
首付标准下调	合肥（4.25）：市非限购区域购房，第一套房最低首付按照20%执行，第二套房最低按照 30%执行。
	惠州（5.4）：惠阳区首套房商贷首付比由30%下调至20%，二套房首付比例下调至30%
限售放松	惠州（5.4）：惠阳区新房和二手房限售年限由3年放松至1年。
限价放松	-
其他	深圳（4.20）：二手房指导价不调整，银行核定房价以网签备案价和评估价孰低为准，参考价仅作参考。

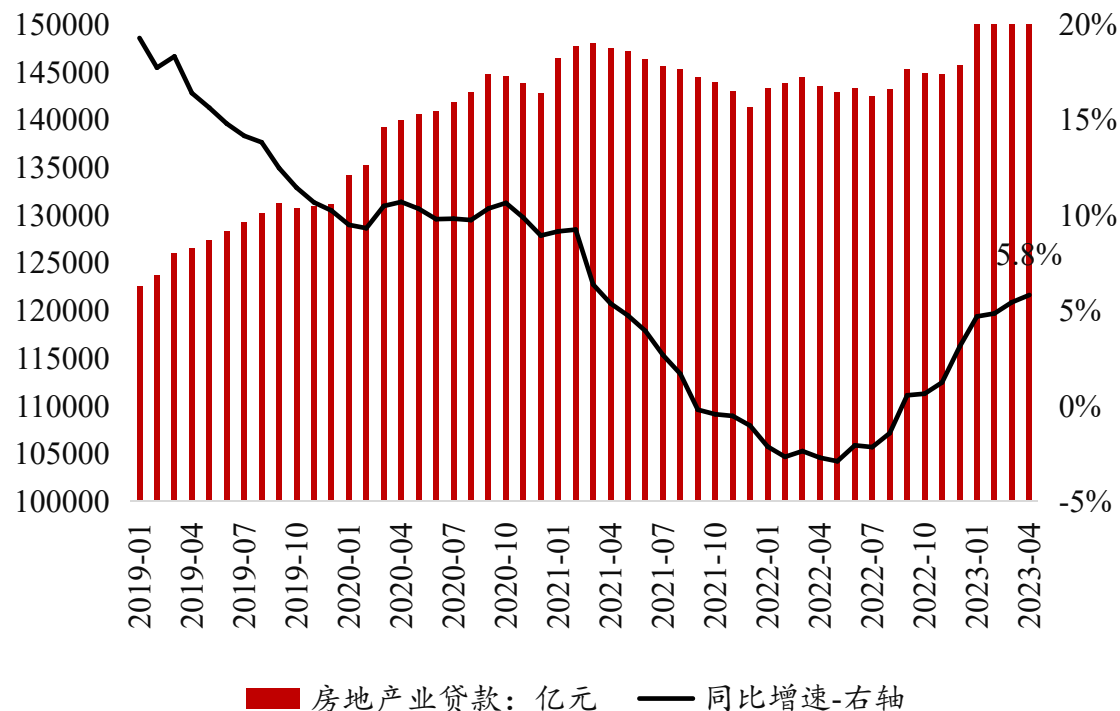
- 2023年以来政策调整力度显著弱于去年，4月调整力度为2023年以来最大。本轮四限调整自2022年3月开始，2022.3-12，月均下调55分；2023.1-4，月均仅下调9分。4月单月下降17分，政策放松力度有所提升，为2023年以来最高水平。
- 从当前“四限”政策的累计力度来看，距离2016年2月926分的底部尚有57%的下降空间。截至4月末，全国累计四限评分从2299分（2022.2）降至1713分，本轮“四限”调整以来累计下降586分，下降幅度为43%，目前距离2016年2月926分的底部尚有57%的下降空间。4月在销售复苏再度放缓后，政策有所加强，未来各城市政策调整力度会视基本面景气情况调整。
- “四限”政策累计力度评分，参考广发地产团队评分规则：分数越高，代表行业政策越严格，分数越低，则代表购房难度越低，整体环境较为友好。

全国“四限”政策累积力度评分 (2010.01-2023.4)



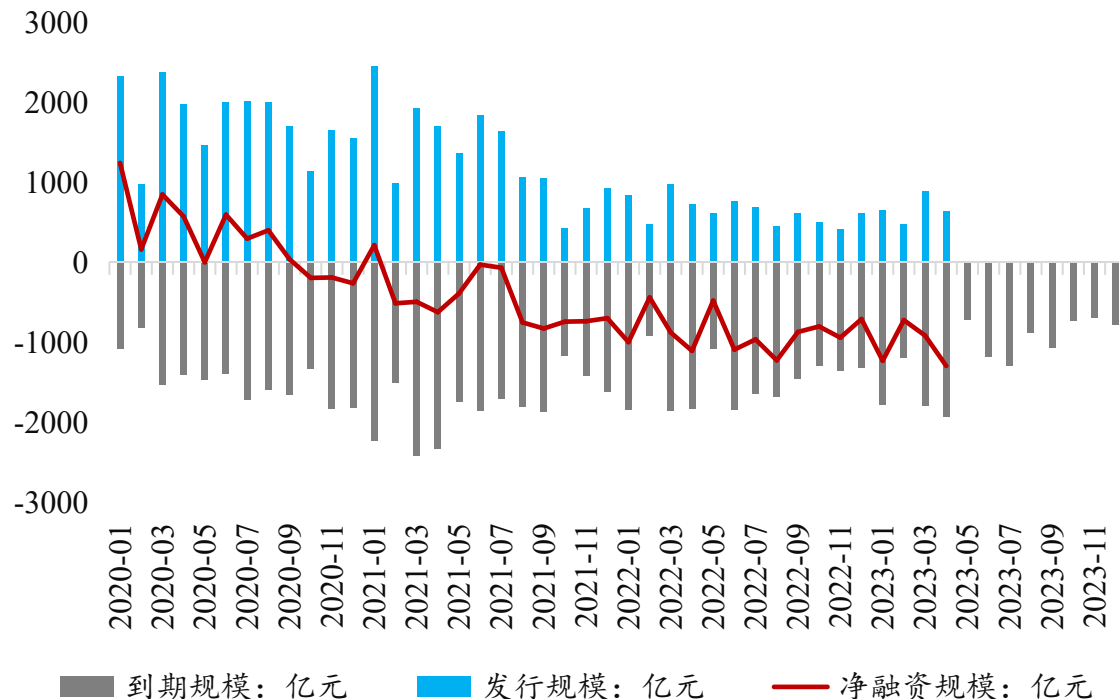
- 房企银行贷款端融资相对通畅，但受新开工持续弱势影响投向房地产贷款边际回落。截至4月，投向房地产业贷款余额为15.17万亿，较上月边际回落，主要受到新开工持续大幅减少的影响。同时，抵押补充贷款（PSL）余额今年以来出现了下滑。考虑到新开工在年内大概率持续偏弱，若“保交楼”未有大幅资金到位，短期内投向房地产的贷款或持续承压。
- 4月非银融资净偿还规模达到单月新高。4月房企融资规模较此前基本持平，不过受存量债务到期金额较高影响，4月房企非银融资净偿还金额为1298亿元，创历史新高。展望来看，6月、7月、9月房企非银融资到期规模均达千亿，三季度前偿还压力或持续较高。

投向房地产业贷款余额及同比增速



数据来源: Wind, 招商银行研究院

房企境内债/信托/海外债发行及到期规模



数据来源: Wind, 用益信托网, 招商银行研究院

免责声明

本报告仅供招商银行股份有限公司（以下简称“本公司”）及其关联机构的特定客户和其他专业人士使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告仅在相关法律许可的情况下发放，并仅为提供信息而发放，概不构成任何广告。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。在任何情况下，本公司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。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本公司可能采取与报告中建议及/或观点不一致的立场或投资决定。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在决定投资前，如有需要，投资者务必向专业人士咨询并谨慎决策。

本报告版权仅为本公司所有，未经招商银行书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如征得本公司同意进行引用、刊发的，需在允许的范围内使用，并注明出处为“招商银行研究院”，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

未经招商银行事先书面授权，任何人不得以任何目的复制、发送或销售本报告。

招商银行版权所有，保留一切权利。



欢迎关注
招商银行研究院
官方微信公众号



招商银行
CHINA MERCHANTS BANK

研究院
Institute

研究有招 招财有道

宏观看招

行研出招

策略见招

区域进招

战略亮招

专家支招