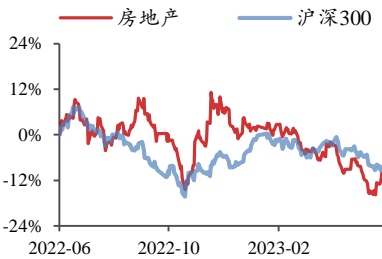


## 房地产

2023 年 06 月 11 日

投资评级：看好（维持）

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《单周新房市场同环比回暖，青岛限售限贷政策放松——行业周报》

-2023.6.4

《天津公积金实施认房不认贷，杭州合肥土拍热度持续——行业周报》

-2023.5.28

《单周新房成交同环比下滑，杭宁部分区域限购松绑——行业周报》

-2023.5.21

## 新房二手房市场增速收敛，杭州土拍延续高热度

——行业周报

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

### ● 核心观点：新房二手房市场增速收敛，杭州土拍延续高热度

我们跟踪的 64 城新房单周成交面积同环比下降，23 城二手房单周同比增速放缓，新房二手房同比增速均为 2 月以来最低值，进入 6 月销售市场延续低迷态势。展望 6 月，我们认为房企在上半年业绩压力下将加快推盘节奏、提升折扣力度，成交端有望迎来小幅放量。杭州五批次土拍延续高热度，4 宗地块封顶摇号，2 宗地块报名房企超 30 家，二季度以来核心城市土拍竞争热度持续。我们认为二季度新房市场有望企稳，二手房成交持续回暖，市场信心有望持续提升，行业估值将陆续修复，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

### ● 政策端：中房网发文呼吁取消购房限制措施，合肥限购边际放松

**中央层面：**6 月 8 日起，多家国有大行正式调整人民币存款利率，其中活期存款挂牌利率下调 5 个基点至 0.2%。中房网发文称房地产行业是国民经济重要支柱，在相关外部条件有变化，限购限贷等政策已无存在必要的情况下，取消限制类措施是应有之义。

**地方层面：**北京租住北京市商品住房，未提供租房发票的，每人每月提取额度由 1500 元调整为 2000 元。深圳 2023 年计划通过城中村规模化品质化改造提升，筹集保障性住房 5.2 万套（间），改造后的租金以不涨为原则，单套租金原则上与改造前基本持平。合肥庐阳区部分镇解除限购。有 60 岁及以上成员或者二孩及以上的本市区户籍居民家庭，可购买第 3 套住房，同时刚需资格认定放松。

### ● 市场端：新房成交同环比下降，杭州土拍延续高热度

**销售端：**2023 年第 23 周，全国 64 城商品住宅成交面积 297 万平米，同比下降 30%，环比下降 35%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 8773 万平米，累计同比增加 3%。全国 23 城二手房成交面积为 165 万平米，同比增速 8%，前值 60%；年初至今累计成交面积 4103 万平米，同比增速 60%，前值 63%。

**投资端：**2023 年第 23 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 671 万平方米，成交土地规划建筑面积 2668 万平方米，同比下降 3%，成交溢价率为 5.3%。一线城市成交土地规划建筑面积 186 万平方米，同比下降 68%；二线城市成交土地规划建筑面积 1020 万平方米，同比增加 51%；三线城市成交土地规划建筑面积 1462 万平方米，同比下降 3%。杭州五批次供地 5 宗宅地 1 宗底价成交、4 宗封顶摇号，揽金 93.8 亿元，绿城中国和滨江集团各摇中 1 宗地块。

### ● 融资端：国内信用债发行同比下降

2023 年第 23 周，信用债发行 25 亿元，同比下降 34%，环比下降 67%，平均加权利率 3.17%，环比增加 16BPs；信用债累计同比发行 2025.1 亿元，同比下降 9%；海外债无新增发行。

**● 风险提示：**（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；（2）调控政策超预期变化，行业波动加剧。

## 目 录

1、中房网发文呼吁取消购房限制措施，合肥限购边际放松.....	3
2、销售端：新房成交同环比下降，二手房成交同比增速放缓.....	4
2.1、64大中城市新房成交同环比下降.....	4
2.2、23城二手房成交同比增速放缓.....	6
3、投资端：土地成交面积同比下降，杭州土拍延续高热度.....	7
4、融资端：国内信用债发行同比下降.....	8
5、一周行情回顾.....	9
6、投资建议：维持行业“看好”评级.....	11
7、风险提示.....	11

## 图表目录

图 1：64 大中城市单周新房成交面积同比下降.....	4
图 2：64 大中城市单周新房成交面积环比下降.....	5
图 3：2023 年第 23 周 64 大中城市成交面积同环比下降.....	5
图 4：2023 年第 23 周 64 大中城市中一线城市成交面积同环比下降.....	5
图 5：2023 年第 23 周 64 大中城市中二线城市成交面积同环比下降.....	5
图 6：2023 年第 23 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同环比下降.....	5
图 7：2022 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好.....	6
图 8：23 城二手房成交单周同比持续增长.....	6
图 9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	7
图 10：100 大中城市土地成交面积同比下降.....	7
图 11：100 大中城市土地成交总价同比下降.....	8
图 12：100 大中城市土地成交溢价率环比下降.....	8
图 13：信用债单周发行规模同比下降.....	9
图 14：信用债累计发行规模同比下降.....	9
图 15：本周房地产指数上涨 1.23%，板块表现强于大市.....	10

表 1：中房网发文呼吁取消购房限制措施，合肥限购边际放松.....	3
表 2：本周房地产行业个股中京投发展、*ST 松江、金科股份涨幅靠前.....	10
表 3：本周房地产行业个股中宋都股份、ST 阳光城、ST 粤泰跌幅靠前.....	10

## 1、中房网发文呼吁取消购房限制措施，合肥限购边际放松

**中央层面：**（1）**住建部等：**印发《全国住房公积金 2022 年年度报告》，22 年度住房公积金缴发放个人住房贷款 248 万笔、11842 亿元，其中首套住房贷款占 81.90%。（2）**国有大行：**6 月 8 日起，多家国有大行正式调整人民币存款利率。其中，活期存款挂牌利率下调 5 个基点至 0.2%；定存产品中，2 年期挂牌利率下调 10 个基点至 2.05%，3 年期、5 年期挂牌利率均下调 15 个基点分别至 2.45% 和 2.5%。

**（3）中房网：**发文称，房地产行业是国民经济重要支柱，在相关外部条件有变化，限购限贷等政策已无存在必要的情况下，取消限制类措施是应有之义。

**地方层面：**（1）**北京：**租住北京市商品住房，未提供租房发票的，每人每月提取额度由 1500 元调整为 2000 元；提供租房发票，按实际月租金提取，实际租金超过月缴存额的，按月缴存额全额提取。已购共有产权住房家庭取得不动产权证未满 5 年的，不允许转让房屋产权份额。（2）**深圳：**2023 年度深圳全市将通过城市更新和土地整备规划筹集保障性住房（含配套宿舍）34000 套。同时将持续加大居住潜力用地的整备力度，2023 年度通过土地整备完成不少于 200 公顷的居住潜力用地。2023 年计划通过城中村规模化品质化改造提升，筹集保障性住房 5.2 万套（间），改造后的租金以不涨为原则，单套租金原则上与改造前基本持平。（3）**合肥：**购房政策调整，庐阳区部分镇解除限购。有 60 岁及以上成员或者二孩及以上的本市区户籍居民家庭，可购买第 3 套住房，同时刚需资格认定放松。（4）**广东：**加快完善住房保障体系，实施精准购租房倾斜政策。住房政策向多子女家庭倾斜，对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。（5）**南通：**通州区发布新政，企业一次性购买同一楼盘新建普通商品住宅 5 套（含）以上用于引进人才居住的，按房款总额给予 1% 的购房补贴。购买家庭首套或二套新建普通商品住房，给予 1%-1.5% 的购房补贴。

**表1：中房网发文呼吁取消购房限制措施，合肥限购边际放松**

时间	政策
2023/6/5	合肥：购房政策调整，庐阳区部分镇解除限购。有 60 岁及以上成员或者二孩及以上的本市区户籍居民家庭，可购买第 3 套住房。刚需资格认定中“登记购房之日前 3 年内拥有市区连续缴纳 2 年以上个人所得税或社会保险证明”调整为“登记购房之日前 3 年内拥有市区累计缴纳 2 年以上个人所得税或社会保险证明（追溯补缴不予认可）”。
2023/6/5	深圳：住建局表示，2023 年计划通过城中村规模化品质化改造提升，筹集保障性住房 5.2 万套（间），改造后的租金以不涨为原则，单套租金原则上与改造前基本持平。
2023/6/6	南通：通州区发布新政，企业一次性购买同一楼盘新建普通商品住宅 5 套（含）以上用于引进人才居住的，按房款总额给予 1% 的购房补贴。购买家庭首套或二套新建普通商品住房，给予 1%-1.5% 的购房补贴。
2023/6/6	北京：租住北京市商品住房，未提供租房发票的，每人每月提取额度由 1500 元调整为 2000 元；提供租房发票，按实际月租金提取，实际租金超过月缴存额的，按月缴存额全额提取。多子女家庭提供租房发票可按实际月租金提取，不受月缴存额限制。租住北京市公共租赁住房或经北京市保租房建设部门认定的保障性租赁住房的，可按照实际月租金提取，不受月缴存额限制。
2023/6/6	深圳：深圳市规划和自然资源局发布关于印发《深圳市 2023 年度城市更新和土地整备计划》。2023 年度深圳全市将通过城市更新和土地整备规划筹集保障性住房（含配套宿舍）34000 套。同时将持续加大居住潜力用地的整备力度，2023 年度通过土地整备完成不少于 200 公顷的居住潜力用地。
2023/6/7	国有大行：6 月 8 日起，多家国有大行正式调整人民币存款利率。其中，活期存款挂牌利率下调 5 个基点至 0.2%；定存产品中，2 年期挂牌利率下调 10 个基点至 2.05%，3 年期、5 年期挂牌利率均下调 15 个基点分别至 2.45% 和 2.5%。
2023/6/7	广东：加快完善住房保障体系，实施精准购租房倾斜政策。住房政策向多子女家庭倾斜，对在缴存城市无自有

时间	政策
	住房且租赁住房的多子女家庭，可适当提高租房提取额度，或按照实际房租支出提取住房公积金；对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。
2023/6/7	北京：已购共有产权住房家庭取得不动产权证书不满5年的，不允许转让房屋产权份额。购房家庭因家庭成员患大病导致家庭生活困难确需转让房屋产权份额的，产权人向区住房行政管理部门提出申请，经区住房行政管理部门审核确认后，由共同签约的代持机构回购。已购共有产权住房家庭取得不动产权证书满5年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。
2023/6/8	南昌：服务型公寓宜全装修，其配套用房不得销售；不享受幼儿园、中小学等义务教育配套，若教育配套富余可按照教育部门相关政策执行；供水、供电、供气价格按商业标准收费。
2023/6/8	住建部等：印发《全国住房公积金2022年年度报告》，22年度住房公积金缴发放个人住房贷款248万笔、11842亿元，其中首套住房贷款占81.90%。
2023/6/8	中房网：发文称，房地产行业是国民经济重要支柱，在相关外部条件有变化，限购限贷等政策已无存在必要的情况下，取消限制类措施是应有之义。

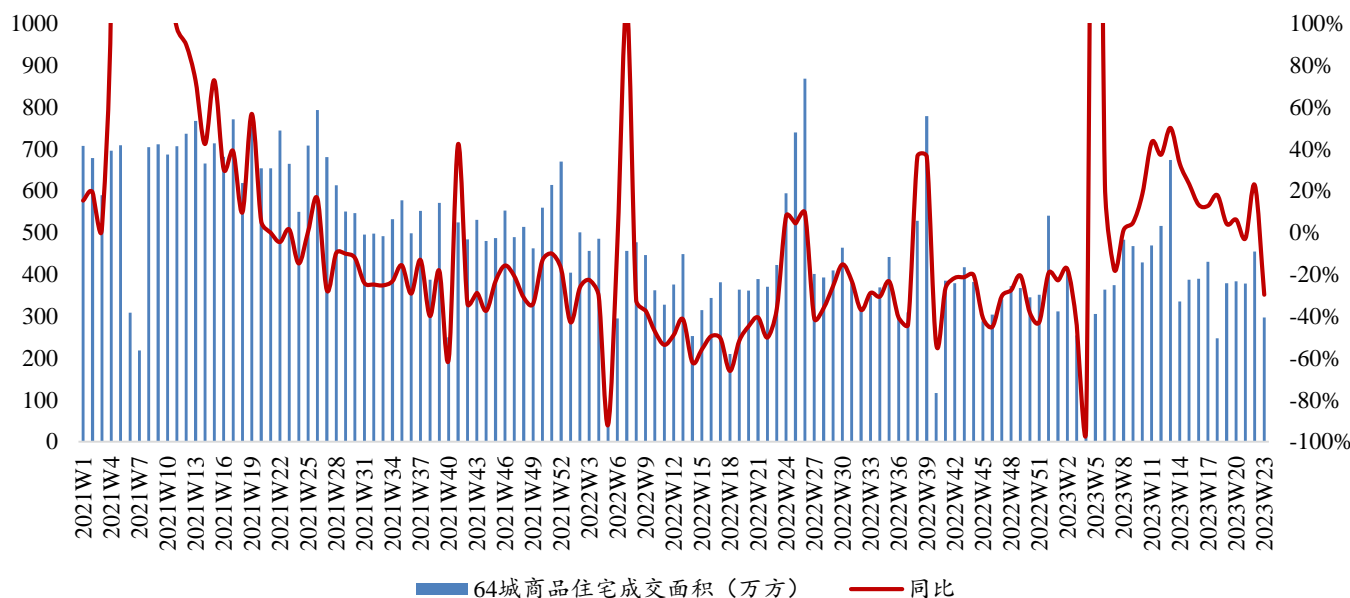
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房成交同环比下降，二手房成交同比增速放缓

### 2.1、64大中城市新房成交同环比下降

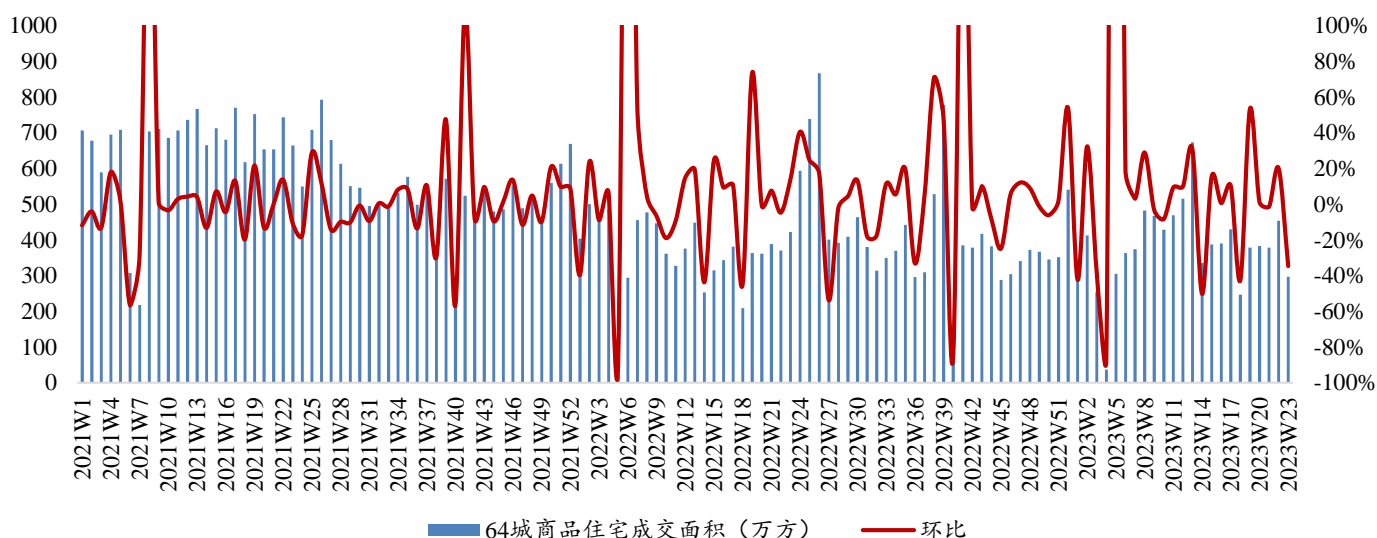
根据房管局数据，2023年第23周，全国64城商品住宅成交面积297万平方米，同比下降30%，环比下降35%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达8773万平方米，累计同比增加3%。

图1：64大中城市单周新房成交面积同比下降



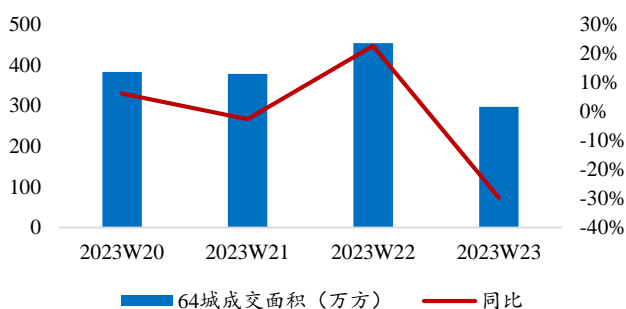
数据来源：Wind、开源证券研究所（W代表周，下同）

图2：64大中城市单周新房成交面积环比下降



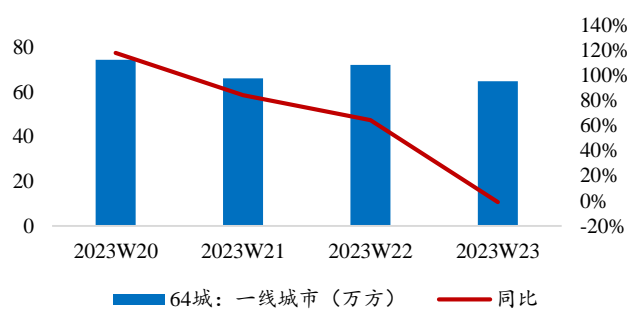
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2023年第23周64大中城市成交面积同环比下降



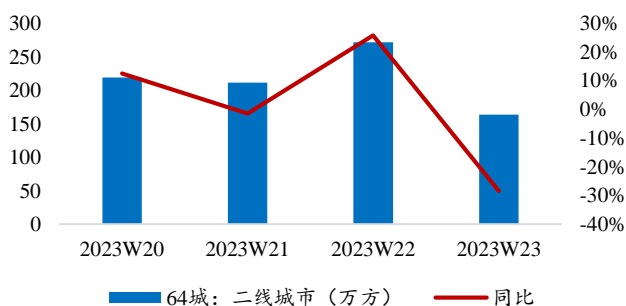
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2023年第23周64大中城市中一线城市成交面积同环比下降



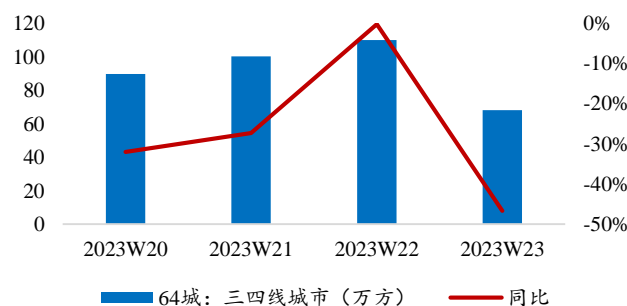
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2023年第23周64大中城市中二线城市成交面积同环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：2023年第23周64大中城市中三四线城市成交面积同环比下降

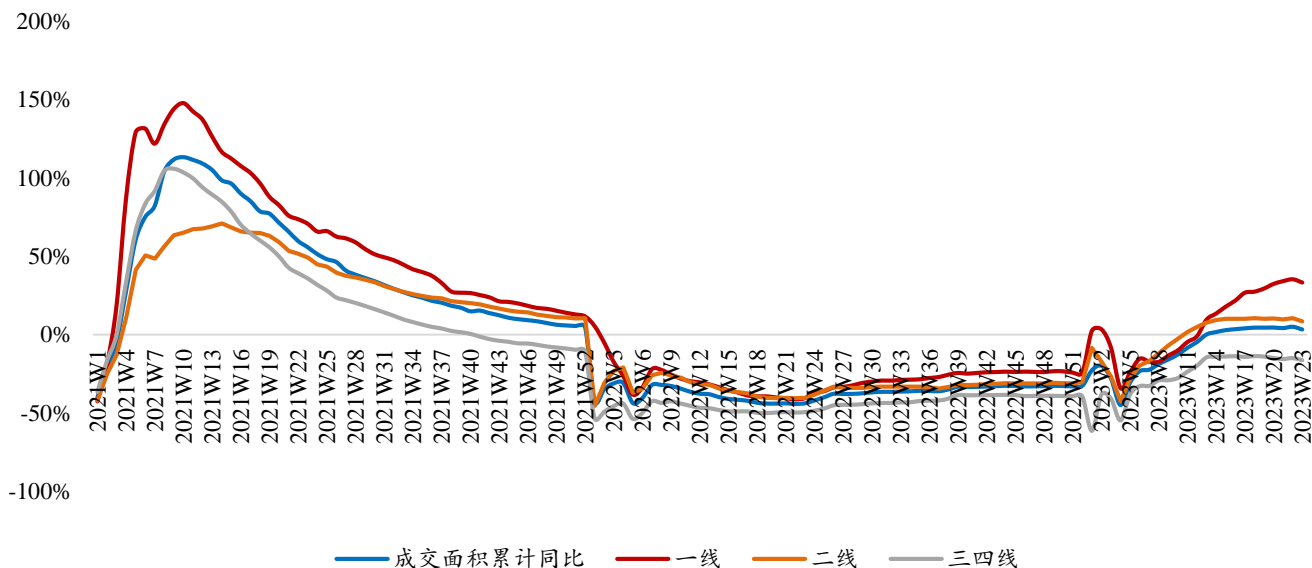


数据来源：Wind、开源证券研究所



根据房管局数据，2023 年第 23 周，全国 64 城商品住宅成交面积年初至今累计增速 3%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为-1%、-28%、-47%，年初至今累计增速 33%、8%、-16%。

图7：2022 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

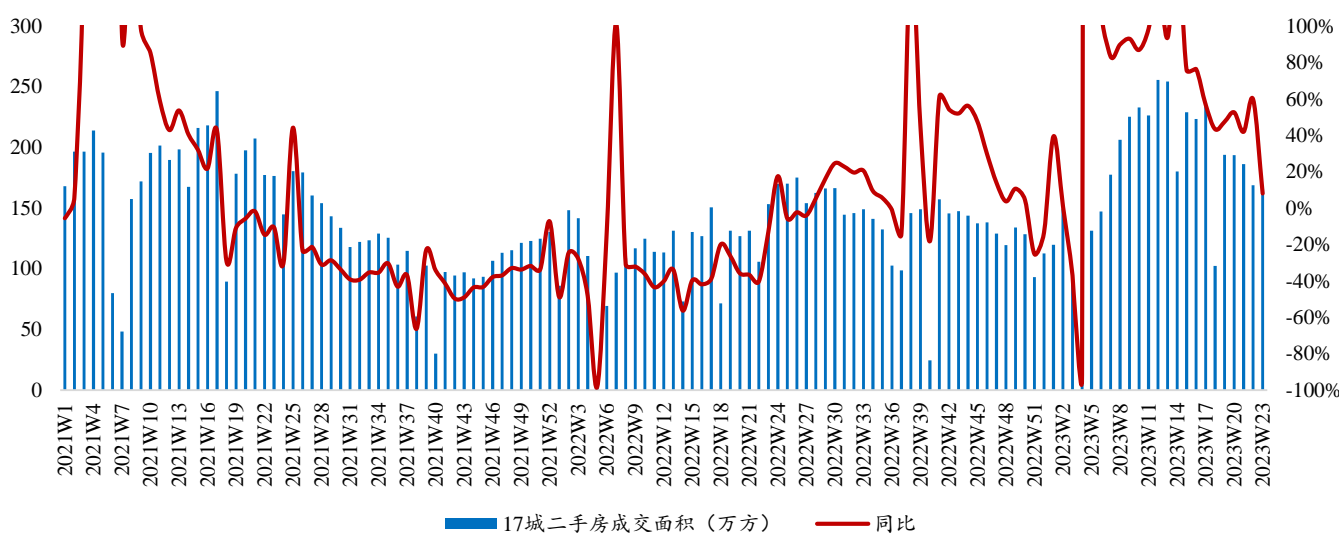


数据来源：Wind、开源证券研究所

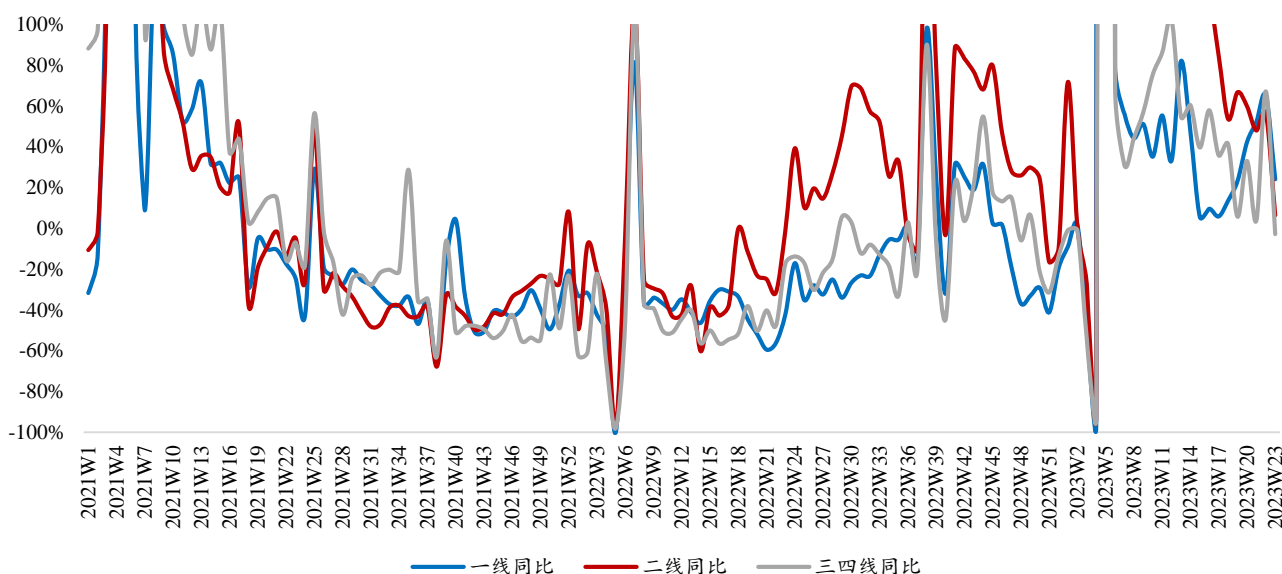
## 2.2、23 城二手房成交同比增速放缓

2023 年第 23 周，全国 23 城二手房成交面积为 165 万平米，同比增速 8%，前值 60%；年初至今累计成交面积 4103 万平米，同比增速 60%，前值 63%。

图8：23 城二手房成交单周同比持续增长



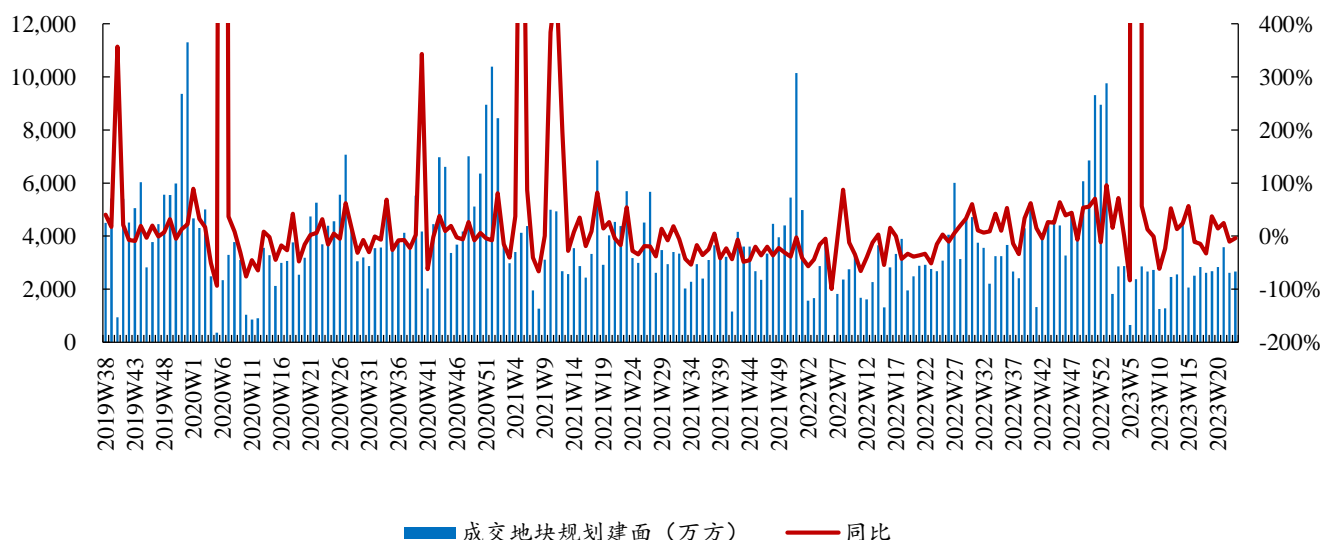
数据来源：Wind、开源证券研究所

**图9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好**


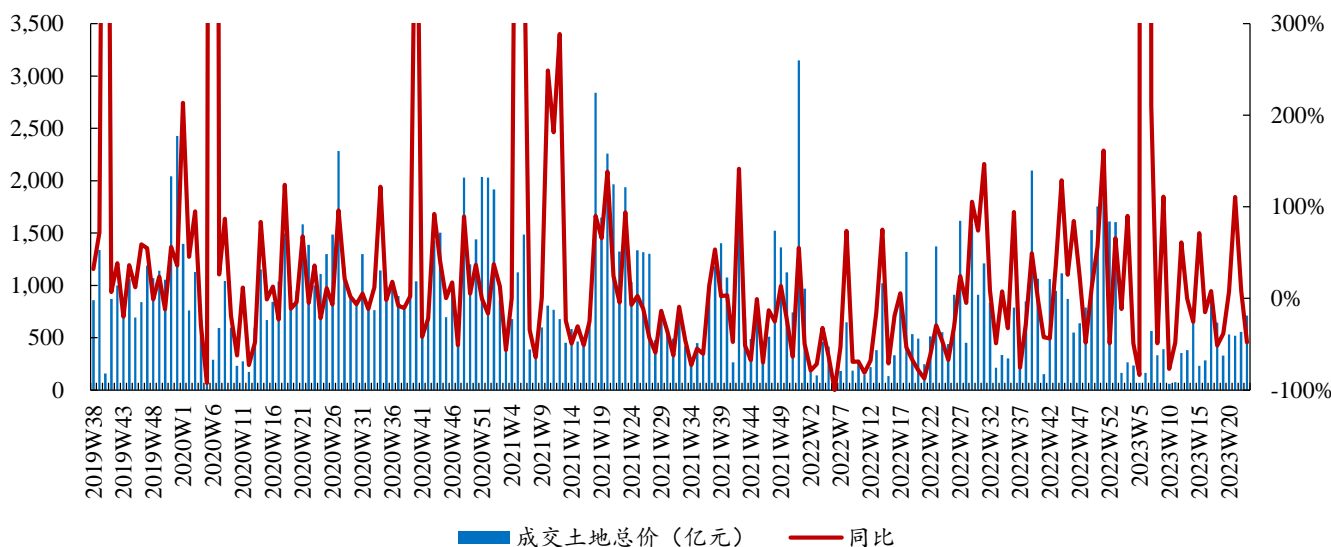
数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3、投资端：土地成交面积同比下降，杭州土拍延续高热度

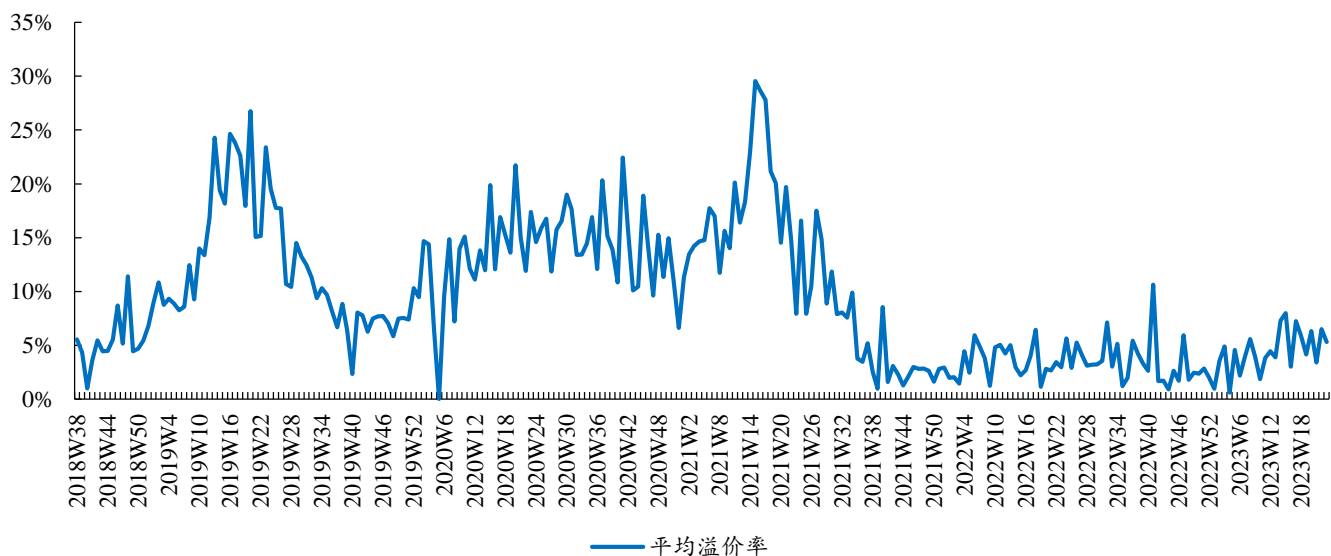
2023年第23周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积671万平方米，成交土地规划建筑面积2668万平方米，同比下降3%，成交溢价率为5.3%。一线城市成交土地规划建筑面积186万平方米，同比下降68%；二线城市成交土地规划建筑面积1020万平方米，同比增加51%；三线城市成交土地规划建筑面积1462万平方米，同比下降3%。杭州五批次供地5宗宅地1宗底价成交、4宗封顶摇号，揽金93.8亿元，绿城中国和滨江集团各摇中1宗地块。

**图10：100大中城市土地成交面积同比下降**


数据来源：Wind、开源证券研究所

**图11：100 大中城市土地成交总价同比下降**


数据来源：Wind、开源证券研究所

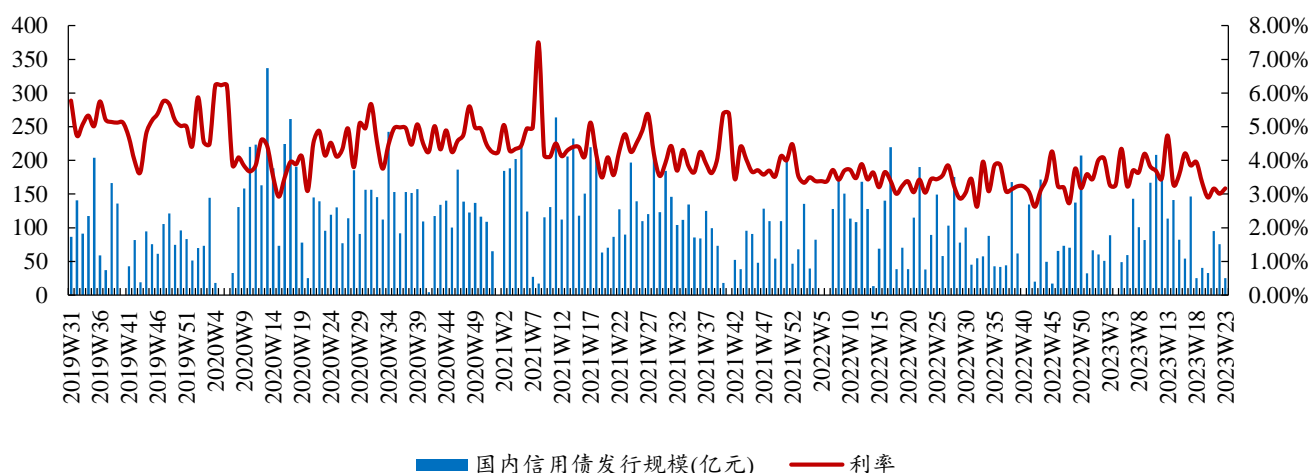
**图12：100 大中城市土地成交溢价率环比下降**


数据来源：Wind、开源证券研究所

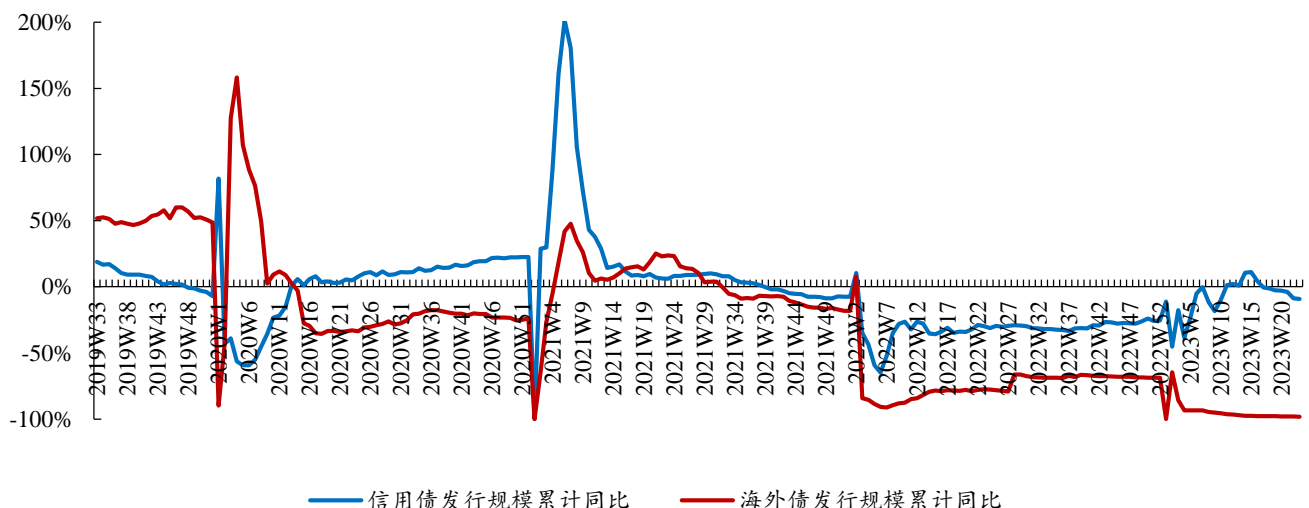
#### 4、融资端：国内信用债发行同比下降

2023 年第 23 周，信用债发行 25 亿元，同比下降 34%，环比下降 67%，平均加权利率 3.17%，环比增加 16bps；信用债累计同比发行 2025.1 亿元，同比下降 9%；海外债无新增发行。



**图13：信用债单周发行规模同比下降**


数据来源：Wind、开源证券研究所

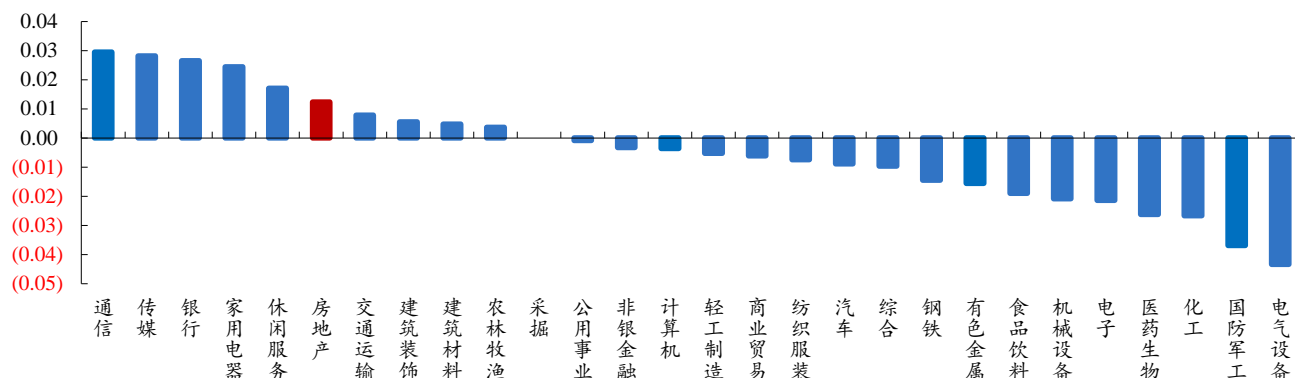
**图14：信用债累计发行规模同比下降**


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2023年6月5-9日，下同）房地产指数上涨1.23%，沪深300指数下跌0.65%，相对收益为1.88%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第6位。个股表现方面，房地产板块涨跌幅排名前5位的个股分别为：京投发展、\*ST松江、金科股份、新华联、沙河股份，涨跌幅排名后5位的个股分别为宋都股份、ST阳光城、ST粤泰、新大正、格力地产。

图15：本周房地产指数上涨 1.23%，板块表现强于大市



数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中京投发展、\*ST 松江、金科股份涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600683.SH	京投发展	48.09%	48.74%	46.86%
2	600225.SH	*ST 松江	20.09%	20.74%	18.85%
3	000656.SZ	金科股份	17.58%	18.23%	16.35%
4	000620.SZ	新华联	15.09%	15.75%	13.86%
5	000014.SZ	沙河股份	14.53%	15.19%	13.30%
6	000616.SZ	ST 海投	13.25%	13.90%	12.02%
7	600791.SH	京能置业	11.35%	12.00%	10.12%
8	600665.SH	天地源	11.08%	11.73%	9.85%
9	600159.SH	大龙地产	10.65%	11.30%	9.41%
10	002146.SZ	荣盛发展	10.26%	10.91%	9.02%

资料来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中宋都股份、ST 阳光城、ST 粤泰跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300(±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600077.SH	宋都股份	-22.41%	-21.76%	-23.65%
2	000671.SZ	ST 阳光城	-21.28%	-20.63%	-22.51%
3	600393.SH	ST 粤泰	-17.78%	-17.13%	-19.01%
4	002968.SZ	新大正	-5.87%	-5.22%	-7.11%
5	600185.SH	格力地产	-5.59%	-4.94%	-6.82%
6	000981.SZ	*ST 银亿	-5.00%	-4.35%	-6.23%
7	600515.SH	*ST 基础	-4.10%	-3.45%	-5.33%
8	000046.SZ	泛海控股	-3.96%	-3.31%	-5.19%
9	600895.SH	张江高科	-3.25%	-2.59%	-4.48%
10	000668.SZ	荣丰控股	-3.14%	-2.49%	-4.38%

资料来源：Wind、开源证券研究所

## 6、投资建议：维持行业“看好”评级

我们跟踪的 64 城新房单周成交面积同环比下降, 23 城二手房单周同比增速放缓, 新房二手房同比增速均为 2 月以来最低值, 进入 6 月销售市场延续低迷态势。展望 6 月, 我们认为房企在上半年业绩压力下将加快推盘节奏、提升折扣力度, 成交端有望迎来小幅放量。杭州五批次土拍延续高热度, 4 宗地块封顶摇号, 2 宗地块报名房企超 30 家, 二季度以来核心城市土拍竞争热度持续。我们认为二季度新房市场有望企稳, 二手房成交持续回暖, 市场信心有望持续提升, 行业估值将陆续修复, 板块仍具备较好的投资机会, 维持行业“看好”评级。

## 7、风险提示

- (1) 行业销售恢复不及预期, 融资改善不及预期, 房企资金风险进一步加大;
- (2) 调控政策超预期变化, 行业波动加剧。

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，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波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn