



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 14 周周报

# 新房二手房销售环比回落，土地成交热度有所回升

2023 年 4 月 9 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](mailto: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

## 新房二手房销售环比回落, 土地成交热度有所回升

2023年4月9日

## 摘要:

◆**本周核心观点:** 2023年4月第1周, 新房成交面积环比大幅度回落, 同比增幅收窄至13.2%, 一线城市同比增幅132%, 二线和三线城市同比稍有回落, 环比方面回落均超过50%; 15城二手房成交面积方面本周同样受到假期影响环比回落32.04%, 同比增幅仍有70.7%, 一线城市环比回落幅度近50%。

◆**重点政策解读:** 4月4日, “合肥发布”微信公众号称, 合肥调控政策有所调整, 主要涉及四个方面: 第一, 在庐阳区大杨镇、三十岗乡, 蜀山区小庙镇, 包河区淝河镇、大圩镇购买住房不限购。限购资格查询时, 上述非限购区域住房不计入家庭住房套数。第二, 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)”。刚需购房人其他资格认定条件保持不变。第三, 有60岁及以上成员的本市区户籍居民家庭(以居民户口簿载明信息为准), 可购买第3套住房。有未成年子女的二孩及以上多子女本市区户籍居民家庭(以居民户口簿载明信息为准), 可购买第3套住房。第四, 对持有安徽省居住证(或电子居住证、安徽省居住证确认单)且居住地址在安徽省合肥市的非本市户籍居民家庭, 可在本市限购区域购买1套住房。政策调整延续了需求端持续宽松的导向, 体现出“因城施策”在核心热点城市并未改变宽松趋势, 政策整体方向仍然较为积极。但从具体政策来看, 政策放松的针对性和灵活性更强。放松限购区域、限购条件和限购范围, 针对性较强, 体现出宽松政策出台进入更为灵活的阶段, 呵护市场热度、鼓励部分区域的去化, 保障居民合理购房需求得到支持。

◆**一周行情回顾:** 本周(2023/04/03-2023/04/09)中万房地产指数上涨4.65%, 跑赢上证综指2.97pct, 在各类板块中位列第4/31, 恒生地产建筑业指数下跌0.09%, 跑赢恒生综指0.19pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 易居企业控股(37.66%)、我爱我家(15.74%)、华发股份(12.99%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 绿地香港(-15.94%)、合景泰富集团(-14.40%)、禹洲集团(-11.70%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌2.07%, 跑输恒生综指1.79pct, 在各类板块中位列第13/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 正荣服务(6.67%)、第一服务控股(4.08%)、远洋服务(3.53%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 佳兆业美好(-11.21%)、合景悠活(-8.94%)、宝龙商业(-8.26%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2023/04/01-2023/04/07)30个大中城新房成交面积207.20万平方米, 同比上升13.17%, 环比下降55.88%。15城二手房成交面积184.32万平方米, 同比上升70.73%, 环比下降32.04%。监测16个重点城市库存面积18324.28万平方米, 环比下降0.58%, 去化周期91.30周, 较上周缩短9.85周。上周(2023/03/27-2023/04/02)100大中城市土地供应建面3772.50万平方米, 同比下降14.13%, 环比上升40.70%; 土地成交建面4108.14万平方米, 同比上升12.49%, 环比上升70.42%; 供需比下降为0.92, 溢价率为7.23%。

◆**房企融资情况:** 本周(2023/04/01-2023/04/07)房企境内新发债总额为154.16亿元, 同比上升111.03%, 环比下降25.86%; 债务总偿还量为131.46亿元, 同比上升110.96%, 环比下降36.16%; 净融资额22.70亿元。

◆**风险因素:** 政策风险: 政策放松进度不及预期。市场风险: 地产行业市场恢复不及预期, 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 .....   | 7  |
| 2.1 房地产板块 .....   | 7  |
| 2.2 物业板块 .....    | 7  |
| 2.3 重点公司公告 .....  | 8  |
| 3. 地产市场监测 .....   | 11 |
| 3.1 新房成交数据 .....  | 11 |
| 3.2 二手房成交数据 ..... | 11 |
| 3.3 土地市场情况 .....  | 12 |
| 3.4 库存及去化 .....   | 14 |
| 4. 房企融资情况 .....   | 15 |
| 4.2 房企融资详情 .....  | 15 |
| 4.3 房企信用情况 .....  | 16 |
| 风险因素 .....        | 16 |

## 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 (%) .....                     | 7  |
| 图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%) .....                    | 7  |
| 图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%) .....                   | 7  |
| 图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%) .....                   | 7  |
| 图表 6: 本周物业板块行情走势 (%) .....                      | 8  |
| 图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%) .....                    | 8  |
| 图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%) .....                   | 8  |
| 图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%) .....                   | 8  |
| 图表 10: 本周重点公司公告 .....                           | 8  |
| 图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速 .....              | 11 |
| 图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%) .....             | 11 |
| 图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%) .....             | 11 |
| 图表 14: 2023 年 1 月新建住宅价格和同比及环比增速 .....           | 11 |
| 图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速 .....                | 12 |
| 图表 16: 按城市能级划分二手房成交面积同比增速 (%) .....             | 12 |
| 图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%) .....             | 12 |
| 图表 18: 2023 年 1 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%) ..... | 12 |
| 图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速 .....                 | 12 |
| 图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速 .....                 | 12 |
| 图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍) .....                   | 13 |
| 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 .....          | 13 |
| 图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率 .....                | 13 |
| 图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率 .....                | 13 |
| 图表 25: 15 城库存面积及去化周期 .....                      | 14 |
| 图表 26: 一线城市库存面积及去化周期 .....                      | 14 |
| 图表 27: 二线城市库存面积及去化周期 .....                      | 14 |
| 图表 28: 三线城市库存面积及去化周期 .....                      | 14 |
| 图表 29: 重点城市库存和去化周期情况 .....                      | 14 |
| 图表 30: 境内新发债规模及同比增速 .....                       | 15 |
| 图表 31: 债务偿还规模及债务净融资规模 .....                     | 15 |
| 图表 32: 房企债券相关公告 .....                           | 15 |
| 图表 33: 房企债券发行详情 .....                           | 15 |
| 图表 34: 房企最新负面事件 .....                           | 16 |
| 图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整 .....                    | 16 |

## 1. 地产政策追踪

### 1.1 重点政策解读

#### 政策内容：

合肥：放开部分区域限购，多孩家庭可购买第3套住房

4月4日，“合肥发布”微信公众号称，合肥调控政策有所调整，主要涉及四个方面：第一，在庐阳区大杨镇、三十岗乡，蜀山区小庙镇，包河区淝河镇、大圩镇购买住房不限购。限购资格查询时，上述非限购区域住房不计入家庭住房套数。第二，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）”。刚需购房人其他资格认定条件保持不变。第三，有60岁及以上成员的本市区户籍居民家庭（以居民户口簿载明信息为准），可购买第3套住房。有未成年子女的二孩及以上多子女本市区户籍居民家庭（以居民户口簿载明信息为准），可购买第3套住房。第四，对持有安徽省居住证（或电子居住证、安徽省居住证确认单）且居住地址在安徽省合肥市的非本市户籍居民家庭，可在我市限购区域购买1套住房。

#### 政策点评：

**政策放松延续需求端宽松导向，更具针对性和灵活性。**政策调整延续了需求端持续宽松的导向，体现出“因城施策”在核心热点城市并未改变宽松趋势，政策整体方向仍然较为积极。但从具体政策来看，政策放松的针对性和灵活性更强，以合肥为例：一是针对郊区工业区和旅游区的住房明确取消限购；二是允许社保以累计方式计算年限；三是对于养老托幼的本地家庭，允许增加1套购房资格；四是对于外来人口，允许在合肥限购区域认购一套住房。放松限购区域、限购条件和限购范围，针对性较强，体现出宽松政策出台进入更为灵活的阶段，呵护市场热度、鼓励部分区域的去化，保障居民合理购房需求得到支持。

## 1.2 地产政策回顾

**地方政策层面：**多地出台政策促进房地产市场平稳发展；东莞、宜宾、新乡调整公积金贷款首付比例和额度、郑州、合肥优化限购政策等。

图表 1：本周政策回顾

| 日期    | 发布地区 | 发布机构            | 内容                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------|------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 04/03 | 东莞   | 东莞市住房和城乡建设局     | 4月3日起，为提升房屋交易效率和不动产登记便利度，广东东莞开始在市镇（园区）政务服务大厅综合窗口开展存量商品房“带押过户”业务。2023年3月31日，东莞市住房和城乡建设局发布《关于开展存量商品房“带押过户”业务有关事项的通告》。通告指出，存量商品房“带押过户”业务主要适用于东莞市行政区域内仅存在一个有效抵押权登记且已纳入“全市通办”楼盘范围的商品房。                                                           |
| 04/03 | 东莞   | 东莞市住房公积金管理中心    | 根据东莞市住房公积金管理委员会发布的消息，4月3日起优化住房公积金个人住房贷款政策，最低首付款比例本地贷款首套不低于20%，最高贷款额度首套为100万元。根据优化后的公积金贷款政策，东莞市公积金贷款最低首付款比例本地贷款首套不低于20%、二套不低于30%，异地贷款首套和二套均不低于30%；月还款额占家庭收入的比例上限为55%；养育二孩及以上多子女的缴存人购买首套自住住房，单笔贷款在计算可贷额度基础上上浮20%；最高贷款额度首套为100万元、二套为60万元。      |
| 04/03 | 合肥   | 合肥市住房保障和房产管理局   | 4月3日，安徽省合肥市住房保障和房产管理局发布关于延长《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》有效期的通知。通知显示，2021年4月14日施行的《关于新建商品住房公证摇号公开销售有关事项的通知》（合房〔2021〕17号）需继续实施，其有效期延长3年。                                                                                                          |
| 04/03 | 郑州   | 大河报             | 郑州已调整楼市限购及限售政策，二环外取消限购，二环区域内正常限购。对此郑州房管局工作人员对界面新闻回应称，确有调整，目前实行的新政策为：限购范围为航海路以北，桐柏路以东，农业路以南，中州大道以西，限购范围内依旧执行每个家庭2套住宅的限购政策。并且限售政策也从原来的“取得不动产权日期”起算调整为“签约合同时间”满一年即可出售。                                                                         |
| 04/03 | 东莞   | 东莞市自然资源局        | 广东省东莞市发文要进一步规范商业金融业用地、商住混合用地上的商业办公用房等非住宅类房地产项目的管理，从监督检查、制度设计、规划布局等方面多管齐下、加大惩处，严格新增商业办公用房的管控，坚决杜绝新的“商改住”行为。对去化周期过长的镇街，将暂不予以批准商业办公用地。                                                                                                         |
| 04/03 | 新乡   | 河南新乡市住房公积金管理委员会 | 4月3日，河南新乡市住房公积金管理委员会发布了关于调整住房公积金提取、贷款业务政策的通知，自2023年4月1日起执行。通知表示，提高住房公积金租房提取额度。将“已婚缴存职工家庭，每月最高可提取住房公积金额度由原来的1200元调整为1600元；单身缴存职工仍为每月1000元。”提高住房公积金个人住房贷款最高贷款额度。将“夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款最高额度由55万元调整为65万元；单方按时连续足额缴存住房公积金的，贷款最高额度由40万元调整为45万元。” |
| 04/04 | 北京   | 北京市人民政府         | 4月4日消息，北京市人民政府近日印发《关于做好2023年全面推进乡村振兴重点工作的实施方案》的通知，通知提及，健全乡村振兴多元投入机制。坚持把农业农村作为一般公共预算优先保障领域，市政府固定资产投资进一步向农业农村倾斜，完善农业支持保护各项制度，全市土地出让收入用于农业农村的比例不低于7.5%。                                                                                        |
| 04/04 | 宜宾   | 四川省宜宾市住房公积金管理中心 | 四川省宜宾市住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金使用政策支持刚性和改善性住房需求促进房地产行业转型升级的通知》，其中指出，贷款申请人夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由60万元调整至70万元；对符合国家生育政策生                                                                                                                            |

|       |    |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------|----|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       |    |             | 育三孩、符合宜宾市高端人才政策的缴存职工家庭在宜宾市购房申请住房公积金贷款，最高贷款额度增加 20 万元。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 04/05 | 合肥 | 合肥发布        | 4 月 4 日，据“合肥发布”官微，合肥对楼市政策作出调整，主要涉及部分区域限购放开、刚需购房资格认定调整、60 岁以上成员家庭和多子女家庭可购买第 3 套住房等四个方面。松：放开部分区域限购，放松购买限制；紧：刚需认定标准放宽，但不认社保补缴。此次新政将刚需资格认定中“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）”，刚需购房人其他资格认定条件保持不变。                                                                                                                                                                       |
| 04/06 | 全国 | 国务院新闻办公室    | 4 月 6 日，国家税务总局局长王军在国新办发布会上表示，税收数据反映今年以来我国经济发展实现较好开局，其中，住房消费呈现回暖迹象，房地产业 1-2 月份销售收入由负转正，同比增长 2.3%，较去年全年加快 19.5 个百分点；3 月份增速进一步提升，同比增长 17.9%。                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 04/06 | 南京 | 南京公积金发布     | 南京住房公积金管理中心官方公众号发布消息称，该市住房公积金提取实现跨行实时支付。南京公积金中心方面表示，为了更好地服务缴存职工，该中心完善了业务系统功能，实现了公积金提取的跨行实时支付。缴存职工通过柜面和“南京公积金”APP 办理住房公积金提取业务时，不再局限于住房公积金缴存银行卡，可以任意选择 21 家住房公积金业务承办银行的 I 类卡作为收款卡，资金实时到账，真正实现“动动手指、资金秒到账”，极大地方便了缴存职工。                                                                                                                                                                                                           |
| 04/06 | 西藏 | 西藏自治区人民政府   | 近日，自治区政府办公厅印发《西藏自治区进一步落实城市主体责任促进房地产业良性循环和稳健健康发展若干政策》，明确正常缴存住房公积金职工购买住房的，可先提取本人及配偶账户缴存金额并留足贷款金额要求的余额后，再申请住房公积金贷款；在区内购买新建普通商品住宅的，贷款最高额度由 90 万元提高至 120 万元；七地（市）缴存职工在拉萨购房的，可在自治区住房资金管理中心申请住房公积金贷款。政策执行期限为 3 年。                                                                                                                                                                                                                    |
| 04/06 | 北京 | 北京住房公积金管理中心 | 北京住房公积金管理中心官网消息，2023 年全年发放住房公积金个人贷款 705 亿元。同时，全年归集住房公积金 2990 亿元，全年提取住房公积金 2256 亿元（租房提取不低于 240 亿元）。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 04/07 | 全国 | 财联社         | 今天举行的全国自建房安全专项整治工作电视电话会议上，住房和城乡建设部要求，各地区、各部门要围绕防风险、保安全这条主线，认真抓好自建房排查整治常态化工作，有效消除存量、管住增量。要抓紧开展非经营性自建房摸底排查，认真落实“快、准、严、实”工作要求，确保今年 6 月底前完成所有自建房摸底排查任务。                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 04/07 | 郑州 | 郑州住房公积金管理中心 | 4 月 7 日，郑州住房公积金管理中心发布关于住房公积金租房提取和购房贷款有关事项的通知。通知提出，为加快建立租购并举的住房制度，支持新市民、青年人等解决住房问题，重点保障刚性及改善性住房需求，对住房公积金租房提取和购房贷款的有关事项进行了调整。一、支持通过租赁方式解决住房问题。承租本市公租房、人才公寓、保障性租赁住房或其他租赁住房的，年度内可通过“郑好办”线上平台或线下多次提取住房公积金，单缴存家庭年提取金额为 18000 元，双缴存家庭年提取金额为 36000 元。二、加大对刚性及改善性住房需求的支持力度。针对刚性住房需求，购买家庭首套住房、首次使用住房公积金贷款、夫妻双方均满足贷款条件的，最高贷款金额为 100 万元；仅购房人满足贷款条件、家庭第二次使用住房公积金贷款、购买家庭第二套改善性住房的，最高贷款金额为 80 万元。连续正常缴存 6 个月以上可申请住房公积金贷款，贷款金额不再结合家庭缴存账户余额认定。 |
| 04/07 | 郑州 | 郑州市不动产登记中心  | 郑州市不动产登记中心发布公告，明确对每月所预约号码爽约 3 次以上、每年累计 6 次以上的微信预约用户解除绑定认证。该中心指出，解除绑定认证的微信预约用户，三个月内不再受理认证。解除认证限制后再次违约的，一年内不再受理认证，并将相                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  | <p>关情况上报市信用办。对解除绑定认证有异议的，可向市不动产登记中心监察部门提起书面申诉，登记中心监察部门根据提供的书面证实材料进行核实，经核实不属于恶意、故意或倒号等情况的，对微信预约用户解绑认证予以恢复。此外，为加快化解社会积压的房屋交易和登记业务，有效解决群众网上预约难题，即日起已办理合同网签备案和缴纳房屋交易相关税费的新建商品房和存量房屋，群众可在网上预约市政务服务大厅、CBD 大厅、长江路大厅、金水大厅、惠济区大厅的任意一项不动产登记业务，并持相关登记资料按照约定时间办理房屋转移业务。</p> |
|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

资料来源：信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

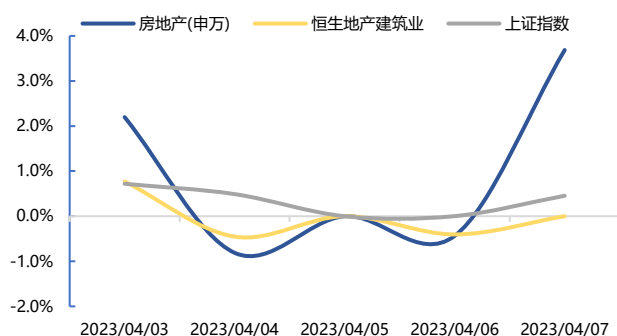
### 2.1 房地产板块

本周（2023/04/03-2023/04/09）申万房地产指数上涨 4.65%，跑赢上证综指 2.97pct，在各类板块中位列第 4/31，恒生地产建筑业指数下跌 0.09%，跑赢恒生综指 0.19pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：易居企业控股（37.66%）、我爱我家（15.74%）、华发股份（12.99%）、万业企业（11.50%）、城建发展（11.49%）、滨江集团（11.26%）、天保基建（11.11%）、信达地产（10.70%）、国创高新（9.89%）、招商蛇口（9.18%）；

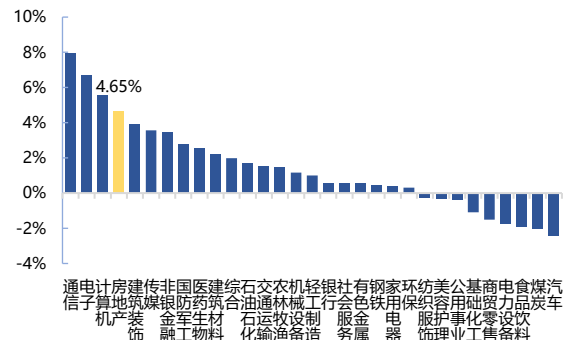
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：绿地香港（-15.94%）、合景泰富集团（-14.40%）、禹洲集团（-11.70%）、远洋集团（-11.24%）、佳兆业集团（-10.61%）、蓝光发展（-10.58%）、中国金茂（-9.80%）、中骏集团控股（-9.59%）、宝龙地产（-9.56%）、正荣地产（-8.57%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



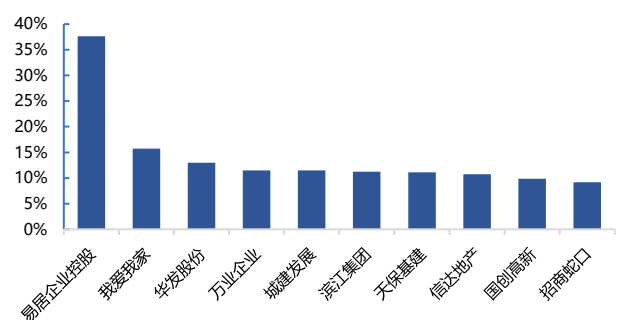
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



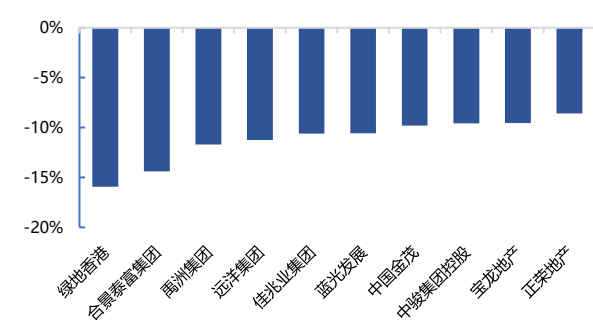
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

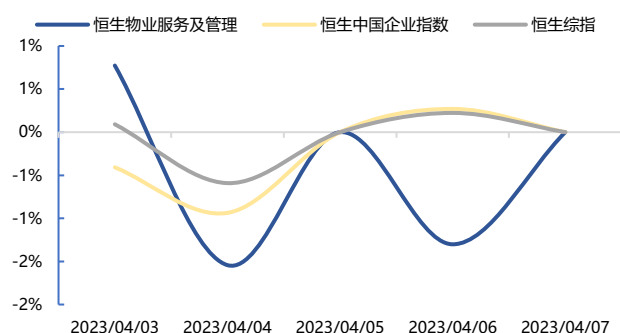
### 2.2 物业板块

本周（2023/04/03-2023/04/09）恒生物业服务及管理板块下跌 2.07%，跑输恒生综指 1.79pct，在各类板块中位列第 13/13。

本周涨幅仅有 6 家的物业公司上涨：正荣服务（6.67%）、第一服务控股（4.08%）、远洋服务（3.53%）、绿城管理控股（2.58%）、绿城服务（1.81%）、滨江服务（1.51%）。

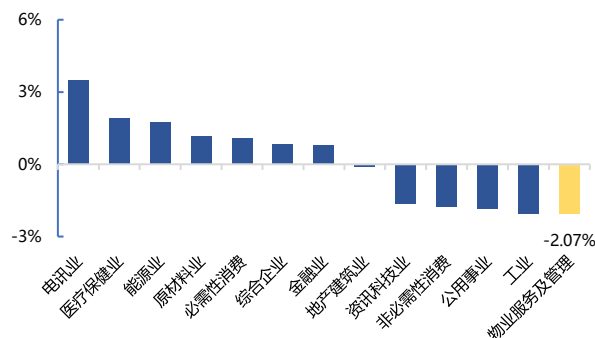
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：佳兆业美好（-11.21%）、合景悠活（-8.94%）、宝龙商业（-8.26%）、新城悦服务（-7.78%）、卓越商企服务（-6.76%）、时代邻里（-5.71%）、碧桂园服务（-5.45%）、弘阳服务（-4.81%）、雅生活服务（-4.11%）、融创服务（-3.58%）。

图表 6：本周物业板块行情走势（%）



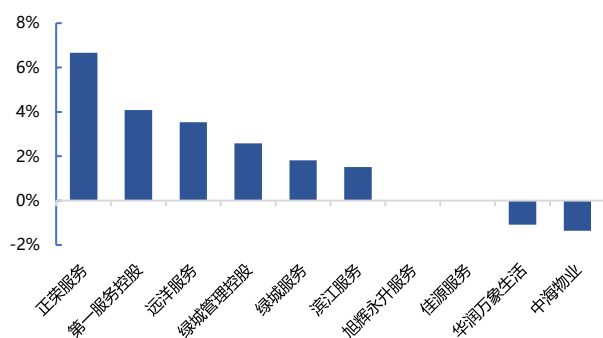
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 7：本周恒生全行业板块涨跌幅（%）



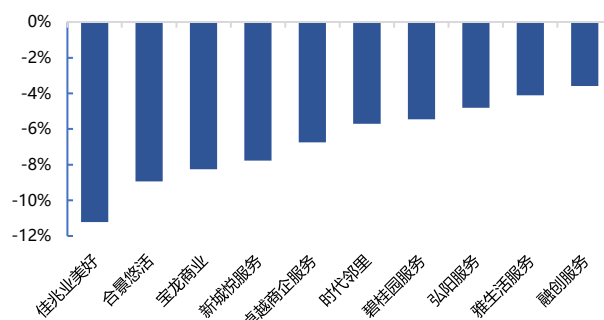
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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  |      |                                                                         |
| 04/03 | 美的置业 | 前三个月合同销售额人民币 236.5 亿元                                                   |
| 04/03 | 合景泰富 | 3 月预售额为 38.5 亿元，同比减少 15.1%                                              |
| 04/03 | 建业地产 | 2022 年总负债率高达 97.61%，再扩大将资不抵债                                            |
| 04/03 | 保利置业 | 前 3 月累计合同销售额约 217 亿元，同比增长 261%                                          |
| 04/03 | 世贸服务 | 2022 年净利润亏损 8.77 亿元，同比下滑 172.06%                                        |
| 04/03 | 绿地香港 | 2022 年归母净利 4.81 亿元，同比下滑 77.68%                                          |
| 04/03 | 世茂集团 | 股份将继续暂停买卖，前 2 月销售额为 86.2 亿元                                             |
| 04/03 | 富力地产 | 1) 富力地产 2022 年营收同比下滑 54%至 352 亿元，交付面积下滑 61%；2) ROE 近五年最低，资产负债率增至 81.85% |
| 04/03 | 华润置地 | 综合毛利率 26.2%，位居行业领先水平                                                    |
| 04/03 | 建发国际 | 前 3 月权益销售额 353.4 亿元，同比增长 63.5%                                          |
| 04/04 | 弘阳地产 | 一季度完成 9183 套房源交付                                                        |
| 04/04 | 碧桂园  | 一季度权益销售额约 719 亿元                                                        |
| 04/04 | 越秀地产 | 前三月销售 438 亿，同比上升 217%                                                   |

|             |        |                                                  |
|-------------|--------|--------------------------------------------------|
| 04/04       | 祥生控股   | 首季销售额 54.19 亿元, 同比下滑 38.73%                      |
| 04/04       | 金地商置   | 2023 年 1-3 月累计合约销售额约 98.76 亿, 按年减少 32.18%        |
| 04/04       | 富力地产   | 2022 年巨亏 157.79 亿元, 达 2021 年末归母净资产的 19%          |
| 04/04       | 中梁控股   | 一季度累计交付房屋 16929 套                                |
| 04/05       | 中南建设   | 前 3 个月销售额 120 亿元, 同比减少 26.2%                     |
| 04/05       | 万科 A   | 一季度合同销售 1013.8 亿元, 同比下滑 4.81%                    |
| 04/06       | 旭辉控股   | 前 3 月实现合同销售额 211.3 亿元, 同比下滑 26.5%                |
| 04/06       | 融信中国   | 一季度合约销售 38.65 亿元, 同比下滑 90.27%                    |
| 04/06       | 中海宏洋   | 1-3 月合约销售 135.03 亿元, 同比上升 47.4%                  |
| 04/06       | 合生创展集团 | 2023 年前三个月总合约销售金额 100.67 亿元                      |
| 04/06       | 正荣地产   | 一季度销售 47.87 亿元, 同比下降 65.83%                      |
| 04/06       | 中国金茂   | 前三月签约销售金额共计 442.3 亿元, 同比增长 39.7%                 |
| 04/06       | 宝龙地产   | 一季度合约销售总额 88.37 亿元, 单月 34.78 亿元                  |
| 04/06       | 雅居乐    | 一季度预售金额合计 168.1 亿元, 同比下降 20.37%                  |
| 04/06       | 建业地产   | 前 3 个月取得物业合同销售总额 60.28 亿元, 同比减少 3.8%             |
| 04/06       | 绿城中国   | 前 3 个月总合同销售金额约 613 亿元                            |
| 04/06       | 时代中国   | 前 3 个月累计合同销售额 54.51 亿元                           |
| 04/06       | 融创中国   | 3 月合同销售金额约 111.8 亿元人民币                           |
| 04/06       | 首开股份   | 一季度实现签约金额 177.47 亿元, 同比降低 12.01%                 |
| 04/07       | 香江控股   | 1) 2022 年营业收入为 60.55 亿; 2) 计提各类资产减值准备合计约 5.62 亿元 |
| 04/07       | 城投控股   | 一季度主要房地产项目新增签约额 4570 万元                          |
| 04/07       | 卧龙地产   | 2022 年度净利降 37.92% 至 3.01 亿元, 拟 10 派 1 元          |
| 04/07       | 招商蛇口   | 一季度签约销售金额 722.66 亿元, 同比增长超五成                     |
| <b>债券相关</b> |        |                                                  |
| 04/03       | 易居控股   | 推出境外债重组计划, 获阿里巴巴支持大涨 50%                         |
| 04/03       | 大名城    | 定增 6 亿股申请收问询函, 要求说明 5 个募投项目资金的具体构成               |
| 04/04       | 中华企业   | 淞泽置业 2% 的股权及对应债权将于年内完成交割                         |
| 04/04       | 华侨城 A  | “21 侨城 06” 4 月 7 日付息, 利率为 3.95%                  |
| 04/04       | 中国海外发展 | “22 中海 01” 将于 4 月 7 日付息                          |
| 04/04       | 蓝光发展   | 近期新增到期未能偿还的债务本息金额为 6.55 亿元                       |
| 04/06       | 保利置业   | 拟 4 月 13 日对 “22 保置 03” 付息, 利率为 3.35%             |
| 04/06       | 保利置业   | 成功发行 20 亿元公司债券, 利率为 3.47%、3.88%                  |
| 04/06       | 中交地产   | 完成发行 7 亿元公司债, 票面利率为 4.27%                        |
| 04/06       | 珠江股份   | 15 亿元中票将于 4 月 13 日兑付, 票面利率为 3.07%                |
| 04/07       | 广宇发展   | 中绿电投定增申请获深交所通过, 募资不超 50 亿元                       |
| 04/07       | 南山控股   | 南山地产发行不超 20 亿元公司债券获得中国证监会注册批复                    |
| 04/07       | 招商蛇口   | 完成发行 10 亿短期融资券, 利率 2.2%                          |
| <b>资金投向</b> |        |                                                  |
| 04/03       | 合肥城建   | 以约 35.01 亿元竞得合肥市滨科城 BK202302 号地块                 |
| 04/04       | 新大正    | 正积极推进收购云南沧恒投资 80% 股权, 尚存在不确定性                    |
| 04/04       | 南都物业   | 使用 1.3 亿元闲置自有资金进行现金管理                            |
| 04/04       | 格力地产   | 收购免税集团 100% 股权并募集配套资金不超 70 亿元获珠海市国资委批复           |
| 04/05       | 华润置地   | 2.9 亿元收购武汉江岸区以项目 51% 股权                          |
| 04/06       | 南都物业   | 拟使用 4000 万元闲置募集资金暂时补充流动资金                        |
| 04/07       | 天健集团   | 按比例支付深圳坪山土地价款, 代价 4.84 亿元                        |
| <b>股权交易</b> |        |                                                  |
| 04/03       | ST 新城  | 控股股东拟公开协议转让 25% 股份                               |
| 04/04       | 合生创展   | 拟向股东每 10 股派送 2 股, 共计派送 5.75 亿股                   |
| 04/07       | 京能置业   | 旗下金泰地产拟 4606.4 万元转让金泰卓越物业 100% 股权                |
| <b>股东减持</b> |        |                                                  |
| 04/03       | 顺发恒业   | 已减持回购股份 70 万股, 减持所得资金 257.34 万元                  |
| 04/03       | 万通发展   | 股东 GLP 累计减持 717.5 万股 减持时间过半                      |
| 04/03       | 华侨城 A  | 前海人寿及一致行动人减持期过半均未减持                              |
| 04/05       | 我爱我家   | 股东拟减持不超 2.74% 公司股份                               |
| 04/07       | 财信发展   | 贾启超、宋叶合计减持 0.54% 股份, 减持计划已到期                     |
| 04/07       | 城投控股   | 弘毅 (上海) 股权投资基金未减持其持有的公司股份                        |
| <b>关联交易</b> |        |                                                  |
| 04/06       | 正荣地产   | 子公司被列为失信被执行人, 执行标的合计 665.7 万元                    |
| <b>人事变动</b> |        |                                                  |

|                |          |                                       |
|----------------|----------|---------------------------------------|
| 04/03          | 中迪投资     | 黄鑫辞去副总经理职务，仍继续担任董事职务                  |
| 04/05          | 我爱我家     | 何洋辞去公司副总裁职务                           |
| 04/05          | 荣盛发展     | 聘任刘鑫为公司第七届董事会副总经理                     |
| 04/05          | 南国置业     | 胡泊辞去公司联席总经理职务                         |
| 04/07          | 济南高新     | 胡明亮辞去副总经理职务，仍担任董事                     |
| 04/07          | 中迪投资     | 衡晓英女士因个人原因辞去其担任的公司董事会秘书职务             |
| 04/07          | 黑牡丹      | 惠茹辞任行政总监职务                            |
| <b>借贷担保</b>    |          |                                       |
| 04/03          | 信达地产     | 拟为安徽信达不超 4.5 亿元融资提供担保                 |
| 04/03          | 广汇物流     | 公司及控股子公司对外担保余额为人民币约 6.46 亿元           |
| 04/04          | 迪马股份     | 为江苏 2 家子公司提供融资担保，涉资 8.04 亿元           |
| 04/05          | 中国武夷     | 为子公司、子公司为公司及子公司之间相互担保余额为 28.45 亿元     |
| 04/06          | 派斯林      | 为美国万丰 8190 万美元授信贷款提供担保                |
| 04/06          | 中国武夷     | 为中武(福建)跨境电子商务有限责任公司提供担保，担保金额为 1.50 亿元 |
| 04/07          | 华远地产     | 3 月份对控股子公司提供新增担保 3078.45 万元           |
| 04/07          | 荣丰控股     | 公司及控股子公司的担保额度总金额为约 3.89 亿元            |
| 04/07          | 荣丰控股     | 北京荣丰为上海汉冶萍 1.7 亿元续贷提供担保               |
| 04/07          | 财信发展     | 对子公司以及子公司相互间提供的担保约为 8.05 亿元           |
| 04/07          | 鲁商发展     | 计划为子公司 2500 万元融资提供担保                  |
| 04/07          | 美好置业     | 为控股子公司融资展期提供担保，累计对外担保余额 30.7 亿        |
| <b>质押/解除质押</b> |          |                                       |
| 04/04          | 万通发展     | 股东万通投资控股股份有限公司将 270 万股本公司股份解除质押       |
| 04/05          | 中南建设     | 股东中南城市建设投资有限公司将 115.98 万股本公司股份解除质押    |
| <b>其他公告</b>    |          |                                       |
| 04/03          | 雅居乐      | 获授约 23.07 亿港元及 3693.6 万美元定期贷款融资       |
| 04/03          | 祥生控股     | 延迟刊登 2022 年业绩，股份将于 4 月 3 日停牌          |
| 04/03          | 汇景控股     | 将于 4 月 3 日起暂停买卖，以待其刊发 2022 年度业绩       |
| 04/03          | 花样年      | 清盘呈请聆讯日期延期至 4 月 24 日，股票同时暂停买卖         |
| 04/03          | 太古地产     | 将于 5 月 9 日召开股东周年大会                    |
| 04/03          | 合景泰富     | 发行 37.75 万股奖励股份                       |
| 04/03          | 世茂集团     | 已将重组方案草案发送给美元债债权人小组                   |
| 04/03          | 龙光集团     | 首亏 88 亿与复牌“复活”                        |
| 04/03          | 德信中国     | 披露业绩补充公告，称开元信德同意公布上年度财报数据             |
| 04/03          | 迪马股份     | 东原仁知服务境内未上市股份申请全流通获批                  |
| 04/03          | 华夏幸福     | 与华润置地就南京大校场项目限高问题尚在沟通                 |
| 04/03          | 济南高新     | 调整组织架构，聚焦生命健康与生物科技核心主业                |
| 04/03          | 万科 A     | 万物云境内未上市股份“全流通”获中证监批复                 |
| 04/04          | 中国恒大     | 与部分境外债权人签署重组协议，公司股票距最后停牌期限不到半年时间      |
| 04/04          | 泛海控股     | 收关注函，回应民生证券股权拍卖和轮候冻结问题                |
| 04/04          | 中国海外宏洋集团 | 拟 4 月 21 日举行董事局会议审批季度业绩               |
| 04/04          | 宝龙商业     | 上海宝龙商业地产管理公司浙江 2 分公司同日被处罚             |
| 04/04          | 北辰实业     | 将于 5 月 11 日召开 2022 年年度股东大会            |
| 04/04          | 蓝光发展     | 近期新增诉讼涉案金额合计约 13.01 亿元                |
| 04/05          | 恒隆地产     | 将于 4 月 28 日召开股东周年大会                   |
| 04/06          | 阳光股份     | 4 月 6 日召开业绩说明会，投资者参与                  |
| 04/06          | 蓝光发展     | 股票收盘价首次低于 1 元，可能被终止上市                 |
| 04/07          | 广宇发展     | 接受国泰君安证券调研                            |
| 04/07          | 广宇发展     | 目前公司在运的共享储能暂不涉及物联网和人工智能技术             |
| 04/07          | 泛海控股     | 被北京市监管局出具警示函                          |
| 04/07          | 泛海控股     | 被强制执行 1 元                             |
| 04/07          | 金融街      | 截止目前公司未在雄安新区开发发展项目                    |
| 04/07          | 中国奥园     | 已订立境外债务工具暂缓偿还协议，继续停牌                  |

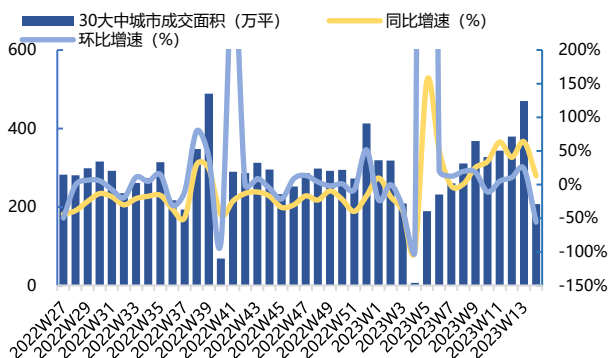
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

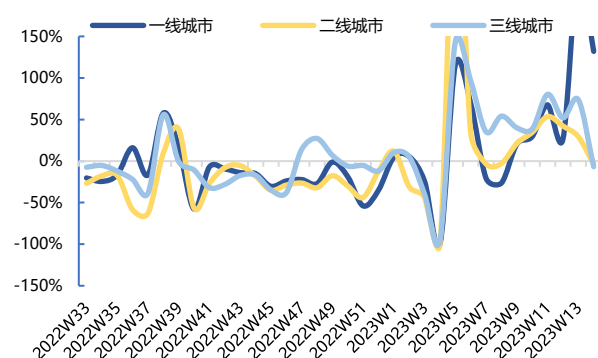
**本周（2023/04/01-2023/04/07）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积207.20万平方米，同比上升13.17%，环比下降55.88%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为55.60/106.80/44.80万平方米，同比变动132.00%/-3.86%/-6.74%，环比变动-52.89%/-56.91%/-56.83%。房价方面，2月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.90%，环比上涨0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.70%/-0.70%/-3.30%；环比变动0.20%/0.40%/0.30%。

图表 11：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



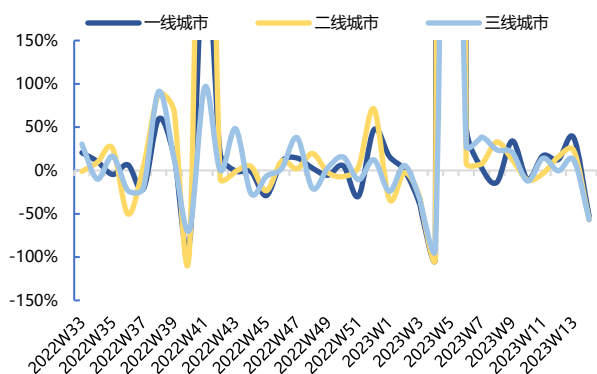
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



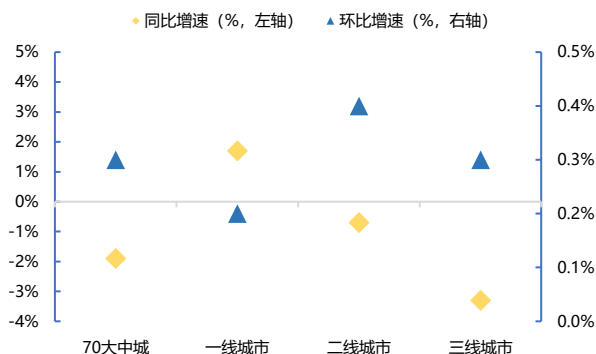
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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

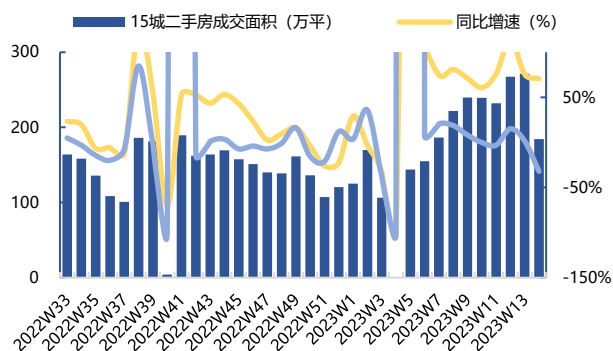
图表 14：2023 年 2 月新建住宅价格和同比及环比增速



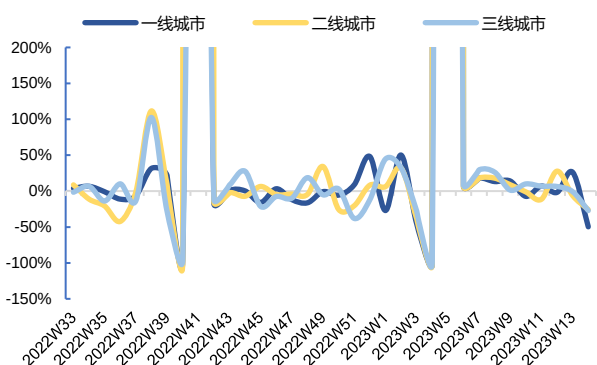
资料来源：Wind，信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

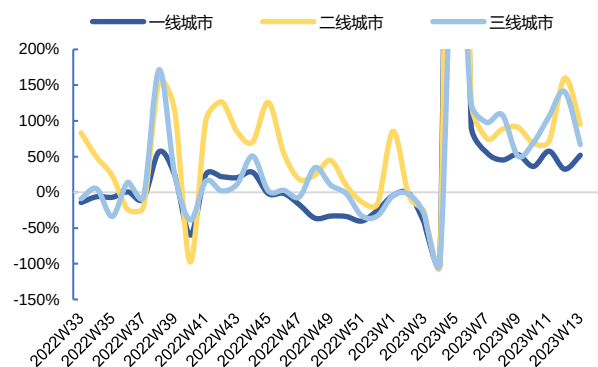
**本周（2023/04/01-2023/04/07）二手房成交数据：**15城二手房成交面积184.32万平方米，同比上升70.73%，环比下降32.04%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为33.60/102.60/48.12万平方米，同比变动51.96%/95.11%/66.81%，环比变动-49.73%/-25.85%/-27.11%。房价方面，2月70大中城二手房价格指数同比下跌3.40%，环比上涨0.10%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.00%/-2.90%/-4.40%；环比变动0.70%/0.10%/0.00%。

**图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速**


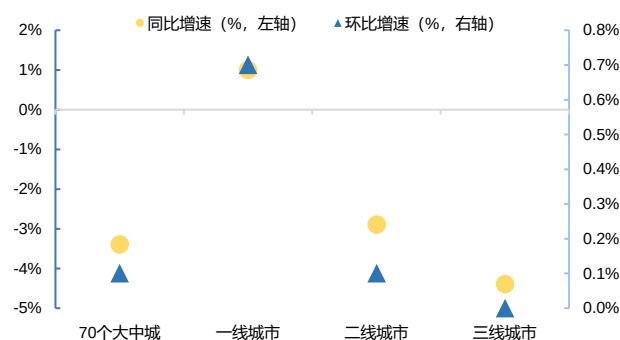
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 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 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)**


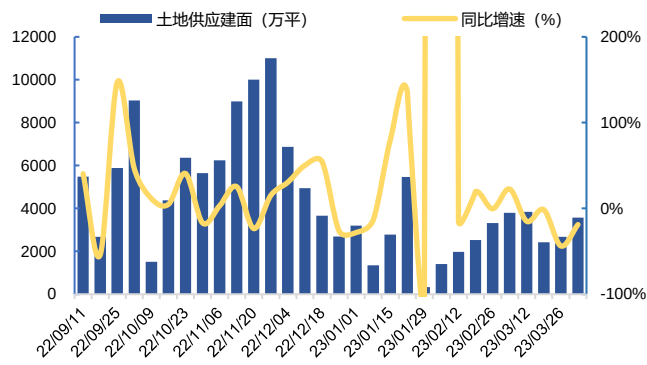
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 18: 2023 年 2 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)**


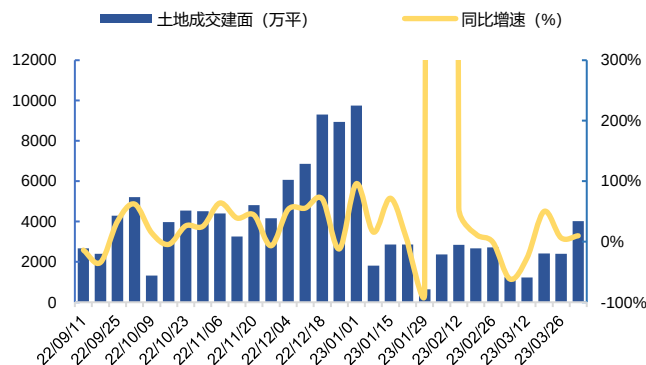
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

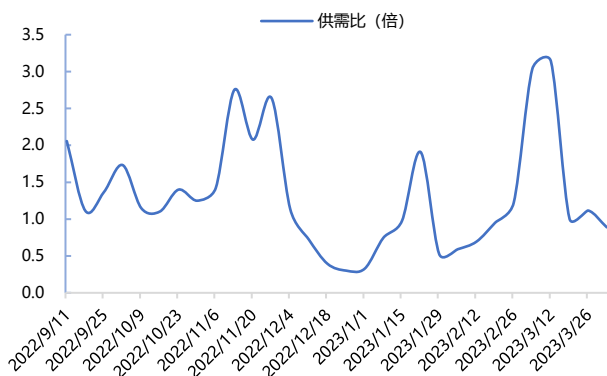
上周 (2023/03/27-2023/04/02) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 3566.07 万平方米, 同比下降 18.82%, 环比上升 33.00%; 土地成交建面 4014.70 万平方米, 同比上升 9.93%, 环比上升 67.01%; 供需比下降为 0.89, 溢价率为 6.98%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 126.96/681.62/1595.31, 同比变动 73.57%/-3.40%/7.74%, 供需比分别为 0.16/1.29/1.12, 溢价率分别为 9.64%/5.71%/7.34%。

**图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速**


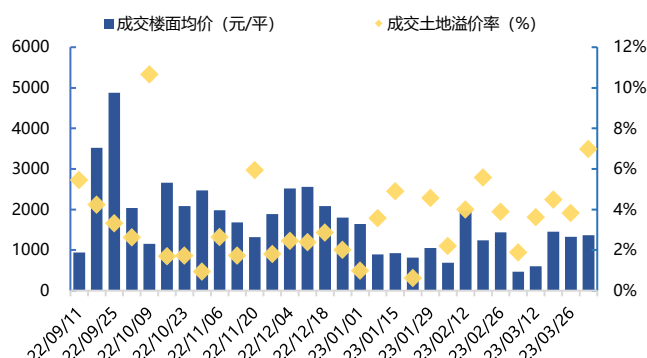
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


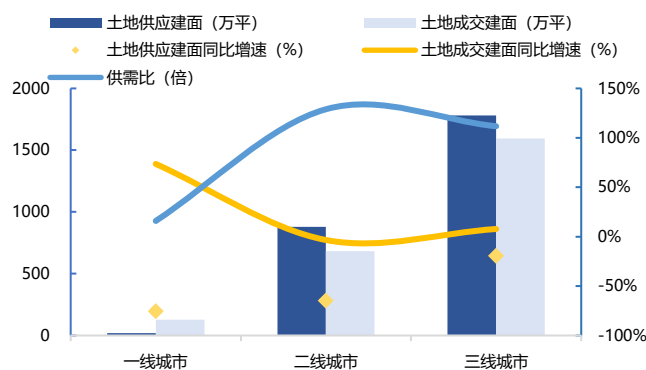
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)**


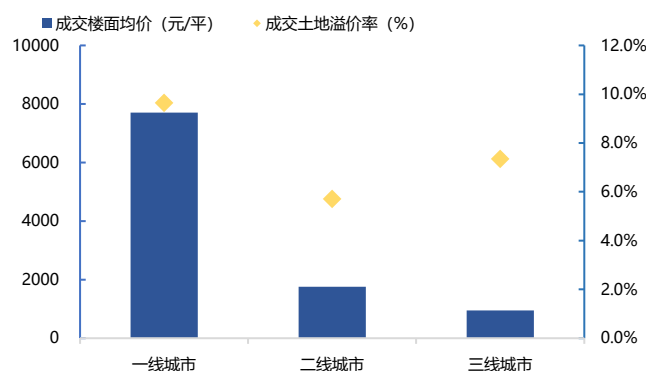
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**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

### 集中供地方面, 本周深圳、宁波、长春完成集中供地:

深圳一批次 5 宗宅地全部出让: 其中宝安区 A301-0602、光明区 A650-0385 地块采取“三限双竞+摇号”规则挂牌出让; 其余三宗 (光明区 A629-1340、坪山区 G11330-8045、龙岗区 G01117-0080) 均采用“双限单竞+摇号”规则挂牌出让。据不完全统计, 此次土拍共有包括保利、华润、中海、招商、金茂等 19 家房企参与竞争, 5 宗宅地总起价 65.38 亿, 最终以 3 宗封顶、1 宗溢价、1 宗底价收官, 揽金 72 亿元, 成交楼面均价 15165 元/m<sup>2</sup>, 平均溢价率 10.13%, 总占地面积 10.6 万 m<sup>2</sup>, 总规划建面 47.48 万 m<sup>2</sup>。

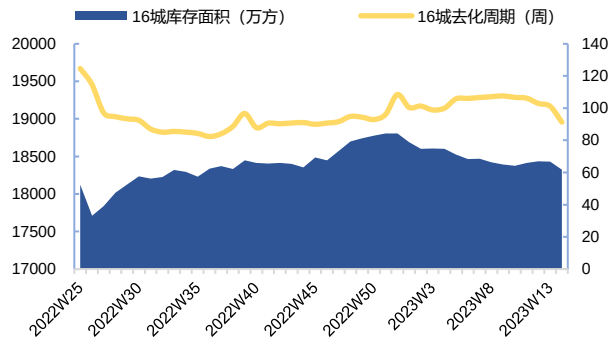
宁波今年首批集中供地收官: 此次集中挂牌 10 宗地块, 占首批次拟供应清单中的 38%。竞价规则未发生变化, 依旧采用“限房价、限地价、摇号 (溢价率 15%封顶)”。最终 10 宗地块中, 4 宗触顶、6 宗底价成交, 揽金 46.5 亿, 成交楼面均价 6366 元/m<sup>2</sup>, 平均溢价率 10.08%, 总成交面积约 39.2 万 m<sup>2</sup>, 总成交建面 73.1 万 m<sup>2</sup>。其中 5 宗涉宅用地占地面积约 20.8 万 m<sup>2</sup>, 总建面 26.6 万 m<sup>2</sup>, 有 3 宗触顶, 成交总价 38.6 亿, 成交楼面均价 14532 元/m<sup>2</sup>, 平均溢价率 10.47%。

长春 2023 年首批次集中供地收官: 共挂牌 8 宗涉宅地块, 土拍规则采取“竞地价 (设置最高限价)+摇号”。最终, 7 宗底价、1 宗终止, 揽金 39.2 亿元, 总成交面积 59.7 万 m<sup>2</sup>, 总成交规划建面 121.2 万 m<sup>2</sup>, 成交楼面均价 3236 元/m<sup>2</sup>。

### 3.4 库存及去化

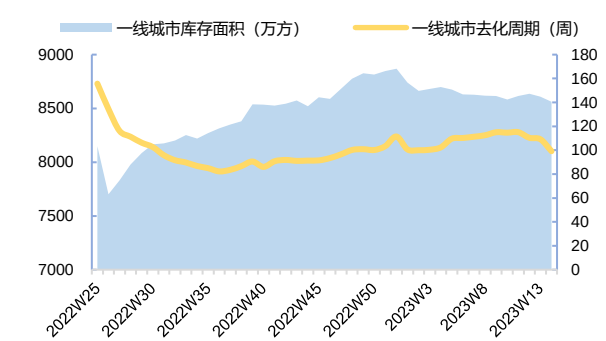
本周（2023/04/01-2023/04/07）监测 15 个重点城市库存面积 18324.28 万平方米，环比下降 0.58%，去化周期 91.30 周，较上周缩短 9.85 周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.53%/-0.61%/-0.61%，去化周期环比变动-10.02/-9.35/-11.82 周。

图表 25：15 城库存面积及去化周期



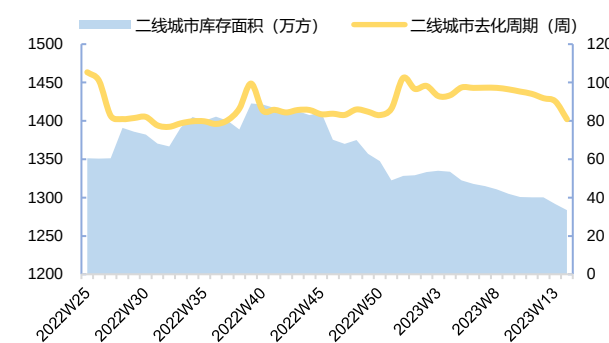
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 26：一线城市库存面积及去化周期



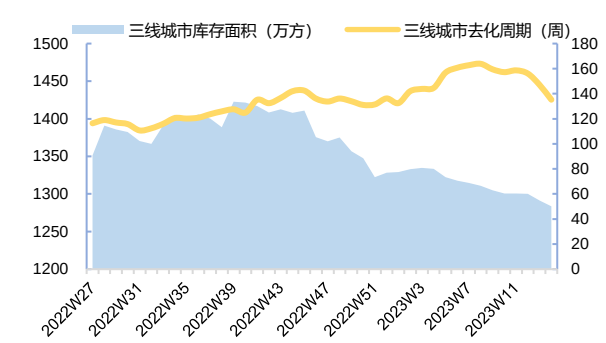
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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

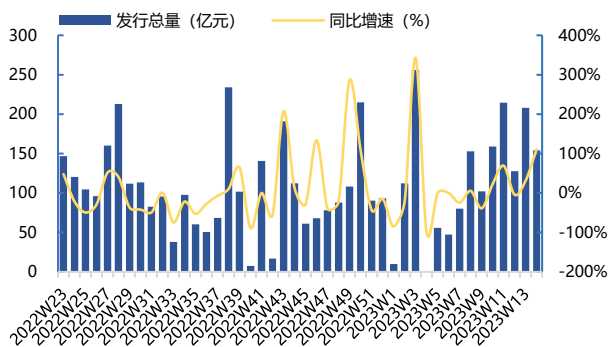
| 城市          | 库存面积<br>(万方) | 环比增速<br>(%) | 12 周平均销售<br>(万方) | 去化周期<br>(周) | 上周去化周期<br>(周) |
|-------------|--------------|-------------|------------------|-------------|---------------|
| <b>一线城市</b> |              |             |                  |             |               |
| 北京          | 2654.14      | -0.74%      | 34.12            | 138.16      | 156.86        |
| 上海          | 2835.60      | 0.00%       | 16.62            | 79.15       | 82.67         |
| 广州          | 2210.08      | -1.00%      | 5.83             | 107.03      | 123.55        |
| 深圳          | 863.08       | -0.38%      | 15.30            | 80.98       | 91.95         |
| <b>二线城市</b> |              |             |                  |             |               |
| 南京          | 2857.64      | -0.19%      | 12.22            | 153.65      | 158.96        |
| 苏州          | 1364.02      | -0.48%      | 4.58             | 85.34       | 93.23         |
| 福州          | 1341.87      | -0.54%      | 16.38            | 261.69      | 281.50        |
| 温州          | 1401.32      | -2.49%      | 20.85            | 55.69       | 71.57         |
| 杭州          | 799.70       | 1.49%       | 5.06             | 35.15       | 35.28         |
| 宁波          | 408.88       | -1.04%      | 16.48            | 39.90       | 49.73         |
| 厦门          | 304.42       | -2.05%      | 0.97             | 43.55       | 48.86         |
| <b>三线城市</b> |              |             |                  |             |               |
| 莆田          | 356.23       | -0.29%      | 4.43             | 238.51      | 261.91        |
| 宝鸡          | 639.53       | -0.18%      | 0.18             | 165.45      | 181.46        |
| 南平          | 70.15        | 1.45%       | 4.46             | 250.84      | 218.82        |
| 东营          | 217.62       | -3.00%      | 76.88            | 56.47       | 62.80         |

资料来源：Wind，信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

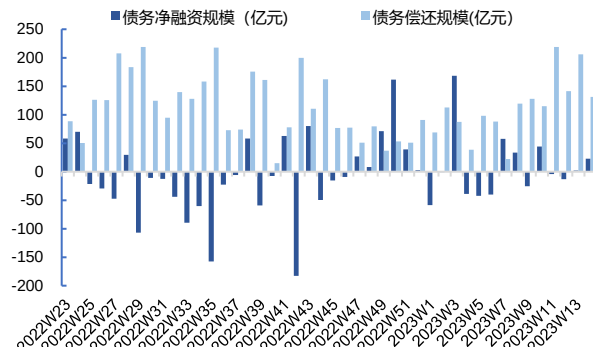
本周（2023/04/03-2023/04/09）房企境内新发债总额为 154.16 亿元，同比上升 111.03%，环比下降 25.86%；债务总偿还量为 131.46 亿元，同比上升 110.96%，环比下降 36.16%；净融资额 22.70 亿元。

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 15 笔债券，均为地方国有企业和中央国有企业发行，招商蛇口发行 2 笔共计 22.9 亿元，2.2%票面利率超短融债券，华发股份发行一笔 10 亿元，4.7%票面利率中票。

图表 32：房企债券相关公告

| 日期    | 公司     | 公告内容                               |
|-------|--------|------------------------------------|
| 04/03 | 易居控股   | 推出境外债重组计划，获阿里巴巴支持大涨 50%            |
| 04/03 | 大名城    | 定增 6 亿股申请收问询函，要求说明 5 个募投项目资金的具体构成  |
| 04/04 | 中华企业   | 淞泽置业 2%的股权及对应债权将于年内完成交割            |
| 04/04 | 华侨城 A  | “21 侨城 06” 4 月 7 日付息，利率为 3.95%     |
| 04/04 | 中国海外发展 | “22 中海 01” 将于 4 月 7 日付息            |
| 04/04 | 蓝光发展   | 近期新增到期未能偿还的债务本息金额为 6.55 亿元         |
| 04/06 | 保利置业   | 拟 4 月 13 日对“22 保置 03” 付息，利率为 3.35% |
| 04/06 | 保利置业   | 成功发行 20 亿元公司债券，利率为 3.47%、3.88%     |
| 04/06 | 中交地产   | 完成发行 7 亿元公司债，票面利率为 4.27%           |
| 04/06 | 珠江股份   | 15 亿元中票将于 4 月 13 日兑付，票面利率为 3.07%   |
| 04/07 | 广宇发展   | 中绿电投定增申请获深交所通过，募资不超 50 亿元          |
| 04/07 | 南山控股   | 南山地产发行不超 20 亿元公司债券获得中国证监会注册批复      |
| 04/07 | 招商蛇口   | 完成发行 10 亿短期融资券，利率 2.2%             |

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      |
|----------------|-------------------|-------|--------|-------|---------|--------|-----------|
| 陆集 1 次         | 上海陆家嘴(集团)有限公司     | 04/04 | 0.01   | 18.00 | -       | 地方国有企业 | 证监会主管 ABS |
| 陆集 1 优         | 上海陆家嘴(集团)有限公司     | 04/04 | 31.25  | 18.00 | 3.40    | 地方国有企业 | 证监会主管 ABS |
| 23 粤珠江 SCP005  | 广州珠江实业集团有限公司      | 04/04 | 10.00  | 0.73  | 3.15    | 地方国有企业 | 超短期融资债券   |
| 23 招商蛇口 SCP003 | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司  | 04/04 | 12.90  | 0.25  | 2.20    | 中央国有企业 | 超短期融资债券   |
| 23 招商蛇口 SCP004 | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司  | 04/04 | 10.00  | 0.25  | 2.20    | 中央国有企业 | 超短期融资债券   |
| 23 中交 02       | 中交地产股份有限公司        | 04/03 | 7.00   | 2.00  | 4.27    | 中央国有企业 | 一般公司债     |
| 23 建房 F2       | 建发房地产集团有限公司       | 04/03 | 10.00  | 7.00  | 4.25    | 地方国有企业 | 一般公司债     |
| 23 保置 04       | 保利置业集团有限公司(上海)    | 04/03 | 15.00  | 7.00  | 3.88    | 中央国有企业 | 一般公司债     |
| 23 保置 03       | 保利置业集团有限公司(上海)    | 04/03 | 5.00   | 5.00  | 3.47    | 中央国有企业 | 一般公司债     |
| 23 浦开 02       | 上海浦东开发(集团)有限公司    | 04/03 | 8.00   | 3.00  | 3.18    | 地方国有企业 | 一般公司债     |
| 23 粤珠江 SCP004  | 广州珠江实业集团有限公司      | 04/03 | 15.00  | 0.74  | 3.20    | 地方国有企业 | 超短期融资债券   |
| 23 浦软件园 SCP001 | 上海浦东软件园股份有限公司     | 04/03 | 2.00   | 0.25  | 2.70    | 中央国有企业 | 超短期融资债券   |
| 23 昆租 01       | 昆明市公共租赁住房开发建设有限公司 | 03/31 | 6.00   | 2.00  | 6.50    | 地方国有企业 | 一般公司债     |
| 23 宏洋 02       | 中海宏洋地产集团有限公司      | 03/30 | 12.00  | 5.00  | 3.80    | 中央国有企业 | 一般公司债     |
| 23 华发实业 MTN001 | 珠海华发实业股份有限公司      | 03/29 | 10.00  | 5.00  | 4.70    | 地方国有企业 | 一般中期票据    |

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) |      |
| 2023/4/4 | 远洋集团控股有限公司 | 发债主体   | 主体评级下调 | 2023/4/4 | 0    | 0.00     | 0       | 0.00     | AAA  |

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

**图表 35: 境外评级机构对房企主体评级调整**

| 发布日期       | 发行人              | 评级机构 | 评级变动 | 展望变动 | 评级  | 展望   | 上期评级 | 上期展望 |
|------------|------------------|------|------|------|-----|------|------|------|
| 2023/04/04 | 远洋集团控股有限公司       | 穆迪   | 评级下调 | 展望下调 | B3  | 信用观察 | Ba3  | 负面   |
| 2023/04/04 | 北京首都开发控股(集团)有限公司 | 惠誉   | 评级维持 | 展望维持 | BBB | 稳定   | BBB  | 稳定   |

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 | hanqiyue@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    | 李佳   | 13552992413 | lijia1@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    | 孙瞳   | 18610826885 | suntong@cindasc.com       |
| 华东区销售    | 贾力   | 15957705777 | jiali@cindasc.com         |
| 华东区销售    | 石明杰  | 15261855608 | shimingjie@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 | wangyufei@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    | 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）；<br><br>时间段：报告发布之日起 6 个月内。 | <b>买入</b> ：股价相对强于基准 20% 以上； | <b>看好</b> ：行业指数超越基准；    |
|                                                         | <b>增持</b> ：股价相对强于基准 5%~20%； | <b>中性</b> ：行业指数与基准基本持平； |
|                                                         | <b>持有</b> ：股价相对基准波动在±5% 之间； | <b>看淡</b> ：行业指数弱于基准。    |
|                                                         | <b>卖出</b> ：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。