



信达证券
CINDA SECURITIES

Research and
Development Center

房地产行业第 12 周周报

新房二手房均创新高，宁蓉土拍重现暖意

2023 年 3 月 26 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

新房二手房均创新高，宁蓉土拍重现暖意

2023年3月26日

摘要:

◆**本周核心观点:** 2023年3月第4周，新房与二手房成交面积均环比回升。30城新房成交379.82万平，为年内最高水平，同比/环比分别升40.45%/10.63%。15城二手房成交面积上升至266.09万平，超过9-10周(约240万平)，同样达到年内新高，同比/环比分别上升113.73%/14.58%。3月17日，南京2023年首批次供地结束。本次出让11宗地块，规划建面91.25万平，土拍沿用此前规则，均未设置毛坯住宅限价。最终4宗触顶摇号、3宗溢价、4宗底价成交，收金176.69亿元，平均溢价率达7.98%。保利、招商蛇口、中海、大悦城等国央企，万科、伟星置业等企业均有收获。3月22日，成都今年首场土拍结束。本次出让4宗涉宅用地，总规划建面23万平，仍然采用“限价竞买+抽签竞得”方式进行。出让地块全部成交，收金35.64亿元，2宗地块触及15%的最高溢价。华发、雍景、兴城人居3家国企，民企华筑卓誉各有所得。

◆**重点政策解读:** 本周多地继续调整公积金贷款政策。3月24日，深圳发布《深圳市住房公积金贷款管理规定》，其中提出，公积金贷款购首套房的贷款最高额度可上浮20%；多子女家庭购首套房的，最高额度可上浮30%；多子女家庭购首套房且所购住房为绿色建筑的，最高额度可以上浮40%。我们认为，以深圳为代表的全国多地，落实1月全国住建工作会议要求，支持首套和多子女家庭购房，更好满足刚性和改善性需求。政策持续发力，有助于推动当地楼市稳步复苏。3月24日，发改委发布《做好基础设施领域REITs项目申报推荐工作通知》，证监会发布《推进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)常态化发行工作通知》。其中提到，支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施REITs，优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施REITs。我们认为，基础设施REITs试点稳步推进，支持范围扩展至商业地产领域，REITs政策体系也逐步完善，有助于盘活存量资产，构建不动产项目“募投管退”闭环，推动房地产行业向更高质量的发展模式转型。

◆**一周行情回顾:** 本周(2023/03/20-2023/03/26)中万房地产指数上涨0.26%，跑输上证综指0.21pct，在各类板块中位列第21/31，恒生地产建筑业指数下跌0.66%，跑输恒生综指2.66pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：财信发展(21.64%)、易居企业控股(20.00%)、张江高科(11.35%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：祥生控股集团(-28.14%)、*ST松江(-18.69%)、禹洲集团(-17.65%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌1.41%，跑输恒生综指3.40pct，在各类板块中位列第10/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：宝龙商业(8.92%)、佳源服务(8.00%)、滨江服务(6.68%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：时代邻里(-8.33%)、远洋服务(-7.11%)、合景悠活(-5.56%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2023/03/18-2023/03/24)30个大中城新房成交面积379.82万平方米，同比上升40.45%，环比上升10.63%。15城二手房成交面积266.09万平方米，同比上升113.73%，环比上升14.58%。监测16个重点城市库存面积18441.98万平方米，环比上升0.16%，去化周期102.56周，较上周缩短3.24周。上周(2023/03/13-2023/03/19)100大中城市土地供应建面2401.00万平方米，同比下降2.42%，环比下降37.58%；土地成交建面2385.07万平方米，同比上升48.29%，环比上升95.84%；供需比下降为1.01，溢价率为4.48%。

◆**房企融资情况:** 本周(2023/03/20-2023/03/26)房企境内新发债总额为127.86亿元，同比下降18.56%，环比下降37.74%；债务总偿还量为141.11亿元，同比下降28.04%，环比下降36.47%；净融资额-13.25亿元。

◆**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	7
2. 一周行情回顾	10
2.1 房地产板块	10
2.2 物业板块	10
2.3 重点公司公告	11
3. 地产市场监测	14
3.1 新房成交数据	14
3.2 二手房成交数据	14
3.3 土地市场情况	15
3.4 库存及去化	16
4. 房企融资情况	19
4.2 房企融资详情	19
4.3 房企信用情况	20
风险因素	20

图 表 目 录

图表 1: 近期多地提高公积金贷款额度上限	4
图表 2: 本周政策回顾	7
图表 3: 本周房地产板块行情走势 (%)	10
图表 4: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)	10
图表 5: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)	10
图表 6: 本周地产股跌幅前 10 名 (%)	10
图表 7: 本周物业板块行情走势 (%)	11
图表 8: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	11
图表 9: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)	11
图表 10: 本周物业股跌幅前 8 名 (%)	11
图表 11: 本周重点公司公告	11
图表 12: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速	14
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)	14
图表 14: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)	14
图表 15: 2023 年 2 月新建住宅价格和同比及环比增速	14
图表 16: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速	15
图表 17: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)	15
图表 18: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)	15
图表 19: 2023 年 2 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)	15
图表 20: 100 大中城土地供应面积及同比增速	15
图表 21: 100 大中城土地成交面积及同比增速	15
图表 22: 100 大中城土地供需比 (倍)	16
图表 23: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比	16
图表 24: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率	16
图表 25: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率	16
图表 26: 15 城库存面积及去化周期	16
图表 27: 一线城市库存面积及去化周期	16
图表 28: 二线城市库存面积及去化周期	17
图表 29: 三线城市库存面积及去化周期	17
图表 30: 重点城市库存和去化周期情况	17
图表 31: 集中供地情况	18
图表 32: 境内新发债规模及同比增速	19
图表 33: 债务偿还规模及债务净融资规模	19
图表 34: 房企债券相关公告	19
图表 35: 房企债券发行详情	19
图表 36: 房企最新负面事件	20

1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容:

深圳市住房公积金管理中心：提高公积金贷款最高额度

3月24日，深圳市住房公积金管理委员会发布《深圳市住房公积金贷款管理规定》。政策解读中指出，为落实国家部委、省、市相关文件精神，本次贷款新规加大对购买首套住房、多子女家庭购房、购买绿色建筑住房的支持力度。单独申请的公积金贷款最高额度为50万元，申请人和计算可贷额度的共同申请人共同申请的公积金贷款最高额度为90万元。但符合下列情形之一的，公积金贷款最高额度可以上浮一定比例：

第一，使用公积金贷款购买首套住房的，其公积金贷款最高额度可以上浮20%；第二，使用公积金贷款购买首套住房，且所购住房为绿色建筑评价标准二星级及以上的绿色建筑，其公积金贷款最高额度可以上浮30%；第三，生育二孩及以上的多子女家庭（至少一个子女未成年）使用公积金贷款购买首套住房的，其公积金贷款最高额度可以上浮30%；第四，生育二孩及以上的多子女家庭使用公积金贷款购买首套住房，且所购住房为绿色建筑评价标准二星级及以上的绿色建筑，其公积金贷款最高额度可以上浮40%。

政策解读:

公积金政策逐步优化，构建良好政策环境。2022年9月30日，在阶段性下调首套房贷款利率下限之外，人民银行还下调了首套房公积金贷款利率，将5年以下和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。今年1月18日，全国住建工作会议提出，要扎实做好房地产和住房保障工作，改善人民群众居住条件。下调首套住房公积金贷款利率，出台支持多子女家庭租房、购买首套房的住房公积金政策。

提升公积金使用效率，更好支持刚性和改善性需求，助力楼市复苏。根据深圳市住建局发布的《深圳市住房公积金2021年年度报告》，2021年末，深圳公积金缴存余额2382.31亿元，发放个人住房贷款余额1736.06亿元。个人住房贷款率（资金运用率）为72.87%，市场占有率为10.15%，仍存一定提升空间。2022年7月，原先于2017年10月发布的公积金贷款管理规定5年有效期即将届满，深圳市住建局发布了《深圳市住房公积金贷款管理规定》征求意见稿。今年3月24日，新规回应社会关切，落实国家相关文件精神，加大了对购买首套房和多子女家庭的支持力度。根据新规，单独申请、共同申请的公积金贷款最高额度，至多可上浮40%，达到70万、126万。我们认为，以深圳为代表的城市提高公积金贷款额度，将政策向首套房和多子女家庭倾斜，更好满足刚性和改善性住房需求。政策持续发力，也有助于推动当地楼市稳步复苏。

图表 1：近期多地提高公积金贷款额度上限

日期	城市	政策变化	政策内容
3.1	梅州	提高公积金缴存和贷款最高额度	住房公积金贷款双方缴存最高额度由原来的40万元调整为50万元，单方缴存最高额度从25万元调整为30万元，异地缴存职工贷款最高额度从20万元调整为25万元。各类高层次人才、“青梅计划”人才贷款额度同步调整。
3.13	洛阳	恢复组合贷款业务	日前，洛阳市住房公积金管理中心发布公告，停止受理住房公积金贴息贷款业务，并将在本月恢复住房公积金组合贷款业务。据介绍，截至2023年2月末，洛阳市住房公积金个贷率降至83.44%，已连续3个月低于85%（含），住房公积金运行压力得到有效缓解，按照有关规定，应停止办理贴息贷款业务。目前，洛阳市住房公积金管理中心正与不动产及委托银行等关联部门就组合贷款业务运作模式、办理流程、权利责任、贷后管理等具体问题进行沟通，将在本月恢复组合贷款业务受理。
3.13	韶关	公积金贷款优惠	近日，韶关市开展2023年“韶关人才”专场购房活动。本次活动时间为2023年3月1日至6月30日，各县（市、区）符合韶关市相关人才规定，持有丹霞英才A卡、B卡和原丹霞英才卡、原“高层次人才证

			书”，且连续正常足额缴存住房公积金满6个月的人才均可参加。政府给予的政策优惠包括：2023年6月30日前购房，政府补贴契税50%；贷款额度、首付比例、贷款年限、贷款利率等人才办理公积金贷款优惠政策均按当前现行政策执行，单人申请公积金贷款额度最高可达90万元，双人最高可达150万元，贷款利率最低为2.6%。
3.14	南阳	提高公积金贷款比例	本次政策调整的核心内容为“一降低三提高”：一是降低了购买二套普通商品住房的首付款比例，由“不得低于网签备案合同房屋总价的30%”降低为“不得低于网签备案合同房屋总价的20%”。二是提高了住房公积金的贷款比例，购买新建普通商品住房的，贷款额由“不得超过网签备案合同房屋总价的70%”提升到“不得超过网签备案合同房屋总价的80%”；购买二手住房的，贷款额由“不得超过契税完税凭证房产计税价格的70%”提升到“不得超过契税完税凭证房产计税价格的80%”；建造、翻建、大修自住住房的，贷款额由“不得超过支付工程建设费用的增值税发票应税金额的70%”提升到“不得超过支付工程建设费用的增值税发票应税金额的80%”。
3.14	襄阳	添加共同还款人	住房公积金缴存职工及灵活就业缴存人员在申请住房公积金贷款时，可以通过申请添加共同还款人的方式，提高还款能力，增加可贷金额。根据这一政策，共同还款人的条件和范围包括借款人或共同借款人的父母、子女，具备完全民事行为能力、具有稳定收入，无未结清的各类商业性贷款和住房公积金贷款，且信用记录良好，年龄在65周岁以内的人员，但添加共同还款人最多不超过4人。
3.14	揭阳	提高贷款最高额度	对于多子女家庭首次申请住房公积金贷款的，二孩家庭贷款额度可按揭公积金管委〔2022〕3号文件标准上浮10%，三孩家庭贷款额度可按揭公积金管委〔2022〕3号文件标准上浮20%。
3.16	玉溪	提高贷款最高额度、降低首付、优化提取	从5月4日起，玉溪调整住房公积金政策，可按年提取公积金偿还商业银行个人住房贷款。将住房公积金个人住房贷款最高额度从单缴存职工30万元、双缴存职工50万元调整为单缴存职工40万元、双缴存职工60万元。下调住房公积金个人住房贷款首付比例。使用住房公积金个人住房贷款购建首套自住住房的，不再区分套型和建筑面积，首付比例下调为不低于20%；为改善居住条件，购建第二套自住住房的，首付比例下调为不低于30%。此外，在住房套数认定上仍实行“认房认贷”，不支持第三次使用住房公积金贷款。
3.18	北京	优化提取	公布优化租房提取公积金的方案并公开征求意见，内容包括在无自有住房的条件下，将每人每月可以提取公积金支付房租的金额由原先的1500元提高至2000元。
3.19	连云港	提高贷款最高额度	支持缴存职工充分使用住房公积金购买本市首套或第二套改善性自住住房。职工及其共有产权的家庭成员包括配偶、父母、子女可提取住房公积金用于购房首付，符合公积金贷款条件的，可以申请公积金贷款。通知提出，提高住房公积金贷款额度，将住房公积金贷款最高额度阶段性上调20%（双缴存职工家庭由60万元上调至72万元，单缴存职工由30万元上调至36万元）。原人才及多子女家庭住房公积金贷款额度支持政策根据贷款最高额度进行上浮。期限至2023年12月31日。
3.21	马鞍山	提高贷款最高额度	政策提到，提高住房公积金贷款最高额度。（一）夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由60万元提高至70万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由45万元提高至50万元。最高贷款额度与月缴存额挂钩标准：单方缴存的：月缴存额在600元（含）以下，最高贷款额度35万元；月缴存额在600元以上至1200元（含）以下，最高贷款额度40万元；月缴存额在1200元以上，最高贷款额度50万元。双方缴存的：合计月缴存额在1200元（含）以下，最高贷款额度55万元；合计月缴存额在1200元以上至2500元（含）以下，最高贷款额度60万元；合计月缴存额在2500元以上，最高贷款额度70万元。（二）最高可贷额度同时不超过个人住房公积金账户余额的15倍保持不变；贷款保底额度：夫妻双方缴存可贷25万元、单方缴存可贷20万元保持不变。（三）在马鞍山市购买首套住房首次申请住房公积金贷款的多子女家庭，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度可在现在基础上增加10万元至80万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度可在现有基础上增加5万元至55万元。
3.21	德州	提高贷款最高额度	自今年3月21日起，对购买自住住房使用住房公积金贷款的多子女家庭，一人缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为50万元；夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为60万元。多子女家庭是指已生育或合法收养二个及以上子女家庭（现有子女数）。在办理公积金贷款时除提供相应的贷款材料外，还需提供子女数量或亲属关系证明：户口簿或《出生医学证明》或收养登记证或法院判决书等任一项可以证明子女关系的证明材料。需要注意的是，多子女家庭购买期房申请贷款，以购房合同备案时间为准；购买二手房申请贷款，以过户发票时间为准。
3.22	赣州	提高贷款最高额度	3月22日，江西省赣州市住房公积金管理中心发布《关于提高职工首次使用住房公积金贷款额度的通知》及《关于统一全市住房公积金贷款最高额度的通知》，明确赣州市公积金首次贷款最高贷款额度提高，最高可贷80万元，并自4月1日起执行。新政显示，双缴存职工（夫妻双方）家庭在赣州市购（建）自住住房首次使用住房公积金贷款的最高额度统一提高到80万元，单缴存职工（夫妻一方）家庭在赣州市购（建）自住住房首次使用住房公积金贷款的最高额度统一提高到70万元。第二次使用住房公积金贷款的最高额度保持不变。
3.23	蚌埠	降低首付	（一）住房公积金个人住房存量房贷款，年限和房龄的核定。住房公积金存量房贷款所购住房房龄最长不超过30年，贷款年限加房龄合计不超过40年。（二）降低新建商品房首付比例。职工家庭首次使用住房公积金贷款购买新建商品房，首付比例不低于20%；二次使用住房公积金贷款购买新建商品房，首付比例不低于30%。（三）降低存量房首付比例。职工家庭首次使用住房公积金贷款购买存量房，房龄10年（含）以内，首付比例不低于20%，房龄10年以上30年（含）以内，首付比例不低于30%。二次使用住房公积金贷款购买存量房，房龄10年（含）以内，首付比例不低于30%，房龄10年以上30年（含）以内，首付比例不低于40%。
3.23	淄博	公积金租房专项贷款	“淄博公积金租房贷”是为租赁住房的公积金缴存人提供的专项贷款，是将个人缴存住房公积金资信转换为金融授信，由招商银行发放的用于租赁住房的信用消费贷款。凡是在我市正常缴存住房公积金的缴存人均可



通过招商银行 App 进行线上申请自助办理。招商银行自动完成审批和放款，纯信用无担保，最高额度 30 万元，年化利率最低可至 3.7%，授信期限最长 20 年，随贷随还，按日计息。

资料来源：各地政府网站，信达证券研发中心整理

政策内容：

证监会：推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行工作

发改委：做好基础设施领域 REITs 项目申报推荐工作

3 月 24 日，国家发展改革委网站发布《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》。同日，证监会表示已于近日发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》，此次《通知》共提出 4 方面 12 条措施，进一步推进 REITs 常态化发行工作：

一是加快推进市场体系建设，研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施 REITs。优先支持百货商场、购物中心、农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施 REITs。项目发起人（原始权益人）应为持有消费基础设施、开展相关业务的独立法人主体，不得从事商品住宅开发业务。同时，分类调整了产权类、特许经营权类项目的收益率以及保障性租赁住房项目首发资产规模要求，推动扩募发行常态化，支持优质保险资产管理公司等开展 ABS 及 REITs 业务，加强二级市场建设。二是完善审核注册机制，优化审核注册流程，明确大类资产准入标准，完善发行、信息披露等基础制度。三是坚持规范与发展并重，突出以“管资产”为核心，构建全链条监管机制，促进市场主体归位尽责。四是凝聚各方合力，完善重点地区综合推动机制，统筹协调解决 REITs 涉及各类问题，推动完善配套政策，抓紧推动 REITs 专项立法。

政策解读：

基础设施 REITs 试点稳步推进，支持范围扩展至商业地产领域。2020 年 4 月 30 日，证监会、发改委联合发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点相关工作的通知》，标志着境内基础设施领域公募 REITs 试点正式起步。同年 8 月 6 日，证监会发布《公开募集基础设施证券投资基金指引（试行）》，但试点范围中明确规定不包含住宅和商业地产。2022 年 11 月证监会发布资本市场支持房地产市场平稳健康发展的 5 条措施，其中提到要进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用。同年 12 月，证监会李超副主席在首届长三角 REITs 论坛发言时表示，要进一步扩大 REITs 试点范围，加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块，研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。本轮政策落地后，基础设施 REITs 投资项目范围将拓展到消费类商业地产。

降低产权类项目净现金流分派率、保租房净值规模要求。根据发改委 2020 年 586 号文，基础设施 REITs 试点项目需满足要求：近 3 年内总体保持盈利或经营性净现金流为正，且预计未来 3 年净现金流分派率（预计年度可分配现金流/目标不动产评估净值）原则上不低于 4%。本次通知进行了两点修改：一方面，根据项目分类调整盈利要求。（1）针对特许经营权、经营收益权类项目，要求基金存续期内部收益率（IRR）原则上不低于 5%；（2）针对非特许经营权、经营收益权类项目，要求预计未来 3 年每年净现金流分派率调整为不低于 3.8%。另一方面，将首发保租房 REITs 项目的当期目标不动产评估净值要求，由原先的不低于 10 亿元，调整为不低于 8 亿元。

REITs 政策体系逐步完善，推动房地产行业向更高质量发展模式转型。2023 年 2 月 20 日，证监会表示已启动不动产私募基金试点工作，不动产私募基金试点也有助于培育 REITs 项目。2023 年 2 月 24 日，人民银行与银保监会发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（征求意见稿），通过 REITs 等方式支持住房租赁企业。我们认为，REITs 及配套政策逐步完善，有望盘活更多房地产行业存量资产，并构建行业“募投管退”闭环，推动房地产行业向更高质量的发展模式转型。

1.2 地产政策回顾

中央政策层面：本周证监会发布《关于进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行相关工作的通知》，发改委发布《关于规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知》。本周全国银行间同业拆借中心公布 3 月 5 年期以上 LPR 为 4.30%，与上期持平。

地方政策层面：本周多地调整公积金贷款政策，包括深圳、哈尔滨、连云港、马鞍山、德州、玉溪、赣州等。江苏无锡调整了限购政策。

图表 2：本周政策回顾

日期	发布地区	内容
03/20	全国	3 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 3 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.65%，5 年期以上 LPR 为 4.3%，均与上期持平。5 年期以上 LPR 是房贷利率定价的基准，自去年 8 月非对称下调以来已连续 7 个月持稳。
03/20	无锡	3 月 19 日晚，无锡市房地产市场调控领导小组公布《关于进一步促进房地产市场健康发展若干措施的通知》。《通知》提出十条措施，立足于支持刚需、精准改善、提振房地产市场信心，促进房地产市场平稳健康发展。为支持新市民、新就业、外来人才在无锡刚性购房需求，新政明确提出，对在无锡工作、但社保和个税缴纳在外地的居民，提供半年及以上居住证明，可以在无锡市购买 1 套新建商品住房。此前，无锡执行政策是“非本市户籍居民家庭在限购区域申请购买住房时，应提供 6 个月（含）及以上在本市缴纳社会保险或者个人所得税证明（对依据省、市有关人才政策引进的非本市户籍人才除外）”。《措施》的第二条是精准支持符合条件的常住人口家庭改善性购房需求。具体而言，就是对长期在无锡居住生活且已具备落户无锡市区条件，但因子女教育、宅基地资格等原因未办理落户手续的购房户，可参照本地户籍居民家庭，在无锡市区购买第二套新建商品住房用于改善居住条件。《措施》的第三条和第四条主要是优化住房限购范围、适当调整限购区域以及优化调整商品房预售资金监管政策、合理释放监管额度内的资金，促进房地产企业加快资金回笼。在建立首套住房贷款利率动态调整机制方面，《措施》提到，自今年 2 月 8 日（含）起，无锡市个人首套住房贷款利率进行调整，最低可执行 3.8%。
03/20	连云港	3 月 20 日，据江苏省连云港市人民政府官网，连云港市房地产市场调控发展领导小组办公室近日发布了《关于进一步促进房地产市场发展相关措施的通知》，内容包括实行提取住房公积金用于购房首付措施、对特定人群发放住房补贴、提高住房公积金贷款额度、优化商品房预售资金的监管和使用、延迟城市基础设施配套费缴纳时限等七个方面，并自 3 月 20 日起正式实施。在住房公积金方面，支持缴存职工充分使用住房公积金购买本市首套或第二套改善性自住住房：提高住房公积金贷款额度，将住房公积金贷款最高额度阶段性上调 20%（双缴存职工家庭由 60 万元上调至 72 万元，单缴存职工由 30 万元上调至 36 万元）。原人才及多子女家庭住房公积金贷款额度支持政策，根据贷款最高额度进行上浮，期限至 2023 年 12 月 31 日。开展商业性住房贷款转个人住房公积金贷款业务，连云港市公积金缴存人及其配偶在本市行政区域内购买自住住房且尚未结清纯商业性住房贷款，并符合住房公积金贷款条件的，可申请办理“商转公”贷款业务。在住房公积金贷款个贷率连续三个月低于 88% 时可开展“商转公”业务，在个贷率达到 90% 时实行轮候办理，高于 95% 时暂停“商转公”业务。在住房公积金放贷资金不足时可开展融资业务。期限至 2023 年 12 月 31 日。在对特定人群发放住房补贴方面，《通知》指出，市区（不含赣榆区）转让二手住房六个月内又购置新建商品住房的，予以补贴一次应缴契税额的 100%。对规上企业的产业工人和大专以上学历购房人购买首套住房（含二手住房）的发放购房补贴，补贴额为应缴契税额的 80%。上述补贴政策只能享受一次，期限至 2023 年 6 月 30 日。鼓励房地产开发企业对企业团体购房给予一定折扣优惠。
03/21	北京	3 月 21 日，北京市统计局发布北京市 2022 年国民经济和社会发展统计公报。房地产开发数据方面，2022 年全年，北京房地产开发投资比上年增长 1.0%；其中，住宅投资增长 5.8%，办公楼投资下降 22.5%，商业营业用房投资增长 15.7%。具体来看，2022 年，北京全市房屋施工面积 1.33 亿平方米，比上年下降 5.1%；其中，新开工面积 1774.4 万平方米，下降 6.4%。另外，2022 年北京房屋竣工面积 1938.5 万平方米，下降 2.3%。从销售方面来看，2022 年，北京商品房销售面积为 1040 万平

		平方米，同比下降 6.1%，其中住宅 741.9 万平方米，同比下降 15.4%；年末商品房待售面积 2617 万平方米，同比增加 9.2%，其中住宅待售面积 854.4 万平方米，同比增加 2.8%。此外，在土地供应方面，2022 年，北京全市建设用地供应总量 3251 公顷。其中，特交水建设用地供应 1007 公顷，公共管理和公共服务用地供应 717 公顷，住宅用地供应 1169 公顷，产业用地供应 358 公顷。
03/21	马鞍山	3 月 20 日，安徽马鞍山市住房公积金管理中心发布了《关于调整我市住房公积金使用政策的通知》，自 3 月 21 日起施行。政策提到，提高住房公积金贷款最高额度。（一）夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由 60 万元提高至 70 万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由 45 万元提高至 50 万元。最高贷款额度与月缴存额挂钩标准为：单方缴存的：月缴存额在 600 元（含）以下，最高贷款额度 35 万元；月缴存额在 600 元以上至 1200 元（含）以下，最高贷款额度 40 万元；月缴存额在 1200 元以上，最高贷款额度 50 万元。双方缴存的：合计月缴存额在 1200 元（含）以下，最高贷款额度 55 万元；合计月缴存额在 1200 元以上至 2500 元（含）以下，最高贷款额度 60 万元；合计月缴存额在 2500 元以上，最高贷款额度 70 万元。（二）最高可贷额度同时不超过个人住房公积金账户余额的 15 倍保持不变；贷款保底额度：夫妻双方缴存可贷 25 万元、单方缴存可贷 20 万元保持不变。（三）在马鞍山市购买首套住房首次申请住房公积金贷款的多子女家庭，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度可在现在基础上增加 10 万元至 80 万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度可在现有基础上增加 5 万元至 55 万元。
03/21	德州	3 月 21 日德州市发布《德州市住房公积金管理中心关于支持多子女家庭使用住房公积金的通知》。自今年 3 月 21 日起，对购买自住住房使用住房公积金贷款的多子女家庭，一人缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 50 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 60 万元。多子女家庭是指已生育或合法收养二个及以上子女家庭（现有子女数）。在办理公积金贷款时除提供相应的贷款材料外，还需提供子女数量或亲属关系证明：户口簿或《出生医学证明》或收养登记证或法院判决书等任一项可以证明子女关系的证明材料。需要注意的是，多子女家庭购买期房申请贷款，以购房合同备案时间为准；购买二手房申请贷款，以过户发票时间为准。政策自 2023 年 3 月 21 日起实施。
03/22	玉溪	玉溪市公积金发布消息，从 5 月 4 日起，云南省玉溪市将调整住房公积金政策，可按年提取公积金偿还商业银行个人住房贷款，将双缴存职工最高贷款额度提高到 60 万，同时将二套房贷款的首付比例下调至 30%。新政明确，自 5 月 4 日起开展按年提取住房公积金偿还商业银行个人住房贷款业务。每次提取申请时间间隔不得少于 1 年，提取额度不超过上一年商业贷款还款本息总额的 50%。同时，上调住房公积金个人住房贷款最高额度。将住房公积金个人住房贷款最高额度从单缴存职工 30 万元、双缴存职工 50 万元调整为单缴存职工 40 万元、双缴存职工 60 万元。下调住房公积金个人住房贷款首付款比例。使用住房公积金个人住房贷款购建首套自住住房的，不再区分套型和建筑面积，首付款比例下调为不低于 20%；为改善居住条件，购建第二套自住住房的，首付款比例下调为不低于 30%。此外，调整住房公积金个人住房贷款轮候制度。政策调整前，缴存人还清上一笔住房公积金贷款半年后，才能再次申请办理住房公积金贷款。政策调整后，缴存人还清上一笔住房公积金贷款后，即可申请办理住房公积金贷款。
03/23	赣州	3 月 22 日，江西省赣州市住房公积金管理中心发布《关于提高职工首次使用住房公积金贷款额度的通知》及《关于统一全市住房公积金贷款最高额度的通知》，明确赣州市公积金首次贷款最高贷款额度提高，最高可贷 80 万元，并自 4 月 1 日起执行。新政显示，双缴存职工（夫妻双方）家庭在赣州市购（建）自住住房首次使用住房公积金贷款的最高额度统一提高到 80 万元，单缴存职工（夫妻一方）家庭在赣州市购（建）自住住房首次使用住房公积金贷款的最高额度统一提高到 70 万元。第二次使用住房公积金贷款的最高额度保持不变。
03/24	全国	3 月 24 日，国家发改委发布规范高效做好基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）项目申报推荐工作的通知，支持消费基础设施建设。研究支持增强消费能力、改善消费条件、创新消费场景的消费基础设施发行基础设施 REITs。优先支持百货商场、购物中心农贸市场等城乡商业网点项目，保障基本民生的社区商业项目发行基础设施 REITs。项目用地性质应符合土地管理相关规定。项目发起人（原始权益人）应为持有消费基础设施、开展相关业务的独立法人主体，不得从事商品住宅开发业务。发起人（原始权益人）应利用回收资金加大便民商业、智慧商圈、数字化转型投资力度更好满足居民消费需求。严禁规避房地产调控要求，不得为商品住宅开发项目变相融资。
03/24	深圳	3 月 24 日，深圳市住房公积金管理委员会印发《深圳市住房公积金贷款管理规定》，其中明确公积金贷款可贷额度不高于单套住房的公积金贷款最高额度。生育二孩及以上的多子女家庭（至少一个子女未成年）使用公积金贷款购买首套住房的，其公积金贷款最高额度可以上浮 30%；生育二孩及以上的多子女家庭使用公积金贷款购买首套住房，且所购住房为绿色建筑评价标准二星级及以上的绿色建筑的，其公积金贷款最高额度可以上浮 40%。
03/24	哈尔滨	3 月 24 日，哈尔滨住房公积金管理中心出台支持政策内二孩及以上家庭和租赁保障性住房家庭提取住房公积金新政策，明确符合生育政策，2021 年 10 月 29 日以后生育第二个及以上孩子的缴存职工家庭，职工及其配偶在本市无房租房自住的，可分次提取公积金用于支付房租，提取上限按现行租住商品住房额度标准上浮 50%确定，即市区（含呼兰、阿城、双城）每户 39600 元/年，县（市）每户 28800 元/年。支持租赁保障性住房家庭提取公积金。承租人承租纳入本市保障性租赁住房管理的房屋，承租人及其配偶可分次提取公积金用于支付房租，提取上限与租住商品住房的限额一致，即市区（含呼兰、阿城、双城）每户 26400 元/年，县（市）每户 19200 元/年。

03/24	蚌埠	3月24日，安徽省蚌埠市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》，对蚌埠市住房公积金个人住房贷款政策进行调整。按照新政，住房公积金个人住房存量房贷款，年限和房龄的核定。住房公积金存量房贷款所购住房房龄最长不超过30年，贷款年限加房龄合计不超过40年。降低新建商品房首付比例。职工家庭首次使用住房公积金贷款购买新建商品房，首付比例不低于20%；二次使用住房公积金贷款购买新建商品房，首付比例不低于30%。降低存量房首付比例。职工家庭首次使用住房公积金贷款购买存量房，房龄10年（含）以内，首付比例不低于20%，房龄10年以上30年（含）以内，首付比例不低于30%。二次使用住房公积金贷款购买存量房，房龄10年（含）以内，首付比例不低于30%，房龄10年以上30年（含）以内，首付比例不低于40%。该新政自3月23日起执行。
-------	----	--

资料来源：信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

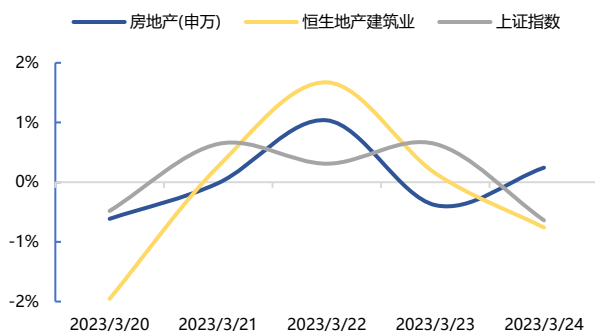
2.1 房地产板块

本周（2023/03/20-2023/03/26）申万房地产指数上涨 0.26%，跑输上证综指 0.21pct，在各类板块中位列第 21/31，恒生地产建筑业指数下跌 0.66%，跑输恒生综指 2.66pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：财信发展（21.64%）、易居企业控股（20.00%）、张江高科（11.35%）、大悦城（9.17%）、我爱我家（7.00%）、国创高新（6.62%）、九龙仓置业（6.12%）、中国海外宏洋集团（5.99%）、上海临港（5.76%）、卧龙地产（5.47%）；

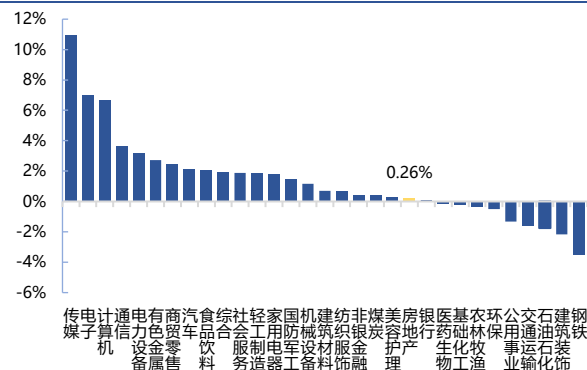
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：祥生控股集团（-28.14%）、*ST 松江（-18.69%）、禹洲集团（-17.65%）、建业地产（-14.81%）、正荣地产（-14.44%）、绿景中国地产（-11.46%）、路劲（-11.39%）、雅居乐集团（-10.78%）、融信中国（-10.77%）、金辉控股（-10.53%）。

图表 3：本周房地产板块行情走势（%）



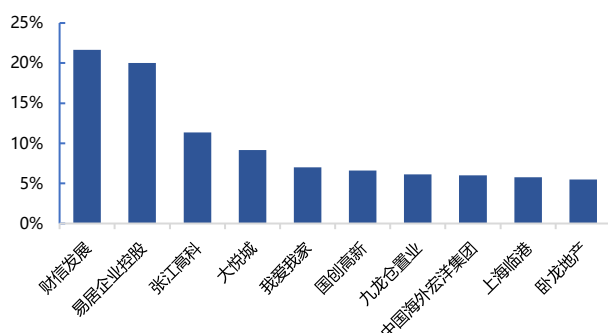
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



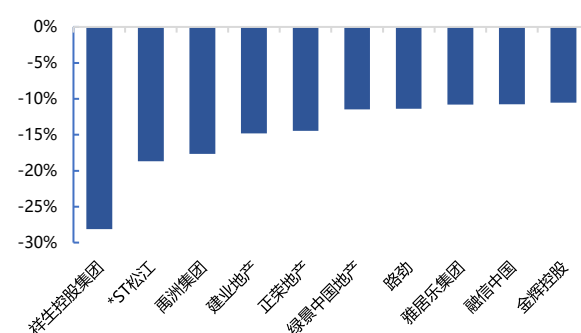
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：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 6：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

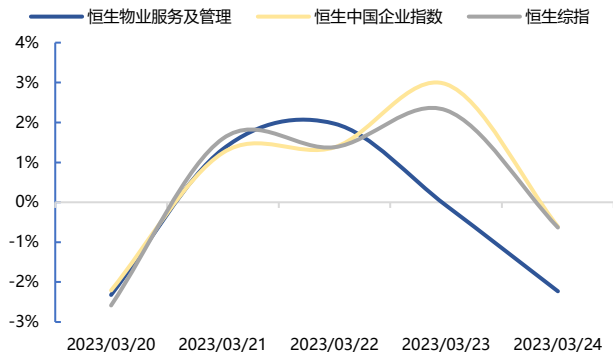
本周（2023/03/20-2023/03/26）恒生物业服务及管理板块下跌 1.41%，跑输恒生综指 3.40pct，在各类板块中位列第 10/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：宝龙商业（8.92%）、佳源服务（8.00%）、滨江服务（6.68%）、绿城管理控股（4.26%）、融创服务（4.25%）、国锐地产（3.26%）、

弘阳服务（2.33%）、建发物业（2.18%）、卓越商企服务（1.74%）、世茂服务（0.90%）；

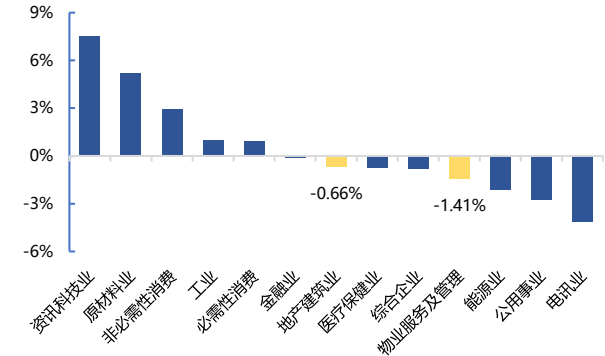
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：时代邻里（-8.33%）、远洋服务（-7.11%）、合景悠活（-5.56%）、华润万象生活（-5.40%）、正荣服务（-5.26%）、碧桂园服务（-3.73%）、新城悦服务（-2.87%）、越秀服务（-2.80%）、旭辉永升服务（-2.65%）、保利物业（-2.39%）。

图表 7：本周物业板块行情走势（%）



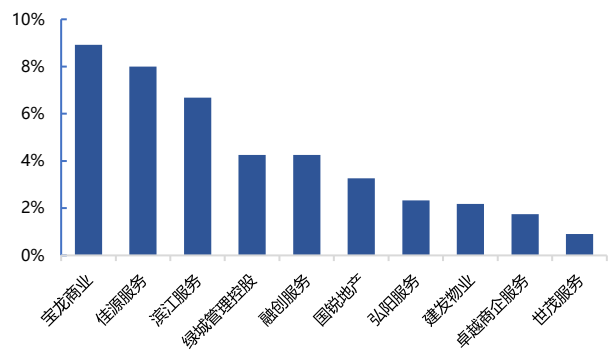
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 8：本周恒生全行业板块涨跌幅（%）



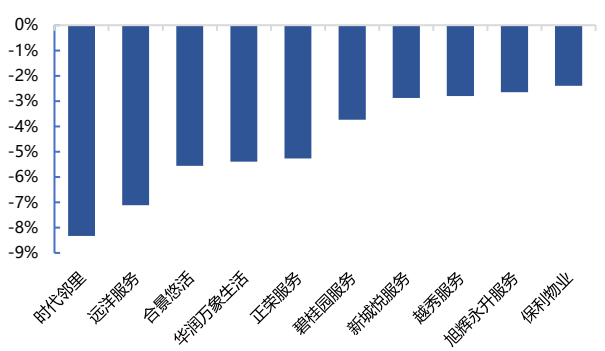
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 9：本周物业股涨跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 10：本周物业股跌幅前 8 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

2.3 重点公司公告

图表 11：本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
03/20	融创服务	2022 年集团收入约为 71.26 亿元，同比下降约 9.8%
03/20	招商蛇口	1) 2022 年总营收 1830 亿，同比增 13.9%，归母净利润 42.64 亿元，同比降 58.89%，拟 10 派 2.3 元；2) 拟为所占权益不超 50%项目公司新增 508.56 亿元财务资助；3) 预计 2023 年日常关联交易总额 3.11 亿元；4) 拟为部分联合营公司提供不超过 275.77 亿元担保额度；5) 在招商银行的存贷款业务构成关联交易，目前存款余额 325 亿；6) 拟使用 80 亿元自有资金进行委托理财，投资期限不超 12 个月；7)（截止 2023 年 2 月 28 日）股东人数为 63742 户，环比减少 20.22%
03/20	华发集团	1) 2022 年实现销售金额 1202.41 亿元，营业收入 591.9 亿元，同比增 15.5%，归母净利润 25.78 亿元，同比降 19.31%，拟 10 派 3.7 元；2) 2022 年度计提资产减值准备总额 8.4 亿元；3) 拟对子公司及联合营公司净增加合计 1100 亿元担保额度；4) 拟为华发股份提供不超 300 亿元融资担保，后者提供反担保；5)（截止 2023 年 2 月 28 日）股东人数为 35277 户 环比减少 5.15%
03/21	恒基地产	2022 年股东应占基础盈利 96.29 亿港元，同比下降 29%

03/21	融信中国	预期 2022 年公司拥有人应占净亏损约为 95 亿元至 115 亿元
03/21	中骏集团	发盈警：母公司拥有人应占溢利或亏损介乎 3 亿至-3 亿元
03/21	绿景中国地产	发盈警：预期 2022 年股东应占亏损约 6.57 亿元至 8.03 亿元
03/22	雅居乐集团	预计 2022 年归母净亏损最高达 150 亿元
03/22	嘉华国际	2022 财年全年净利 13.72 亿港元，同比下降 59.09%
03/22	路劲	年度盈转亏至 4.95 亿港元，银行结存及现金余额 82.62 亿港元
03/22	宝龙地产	发盈警：预计 2022 年度股东应占核心盈利约 24 亿元至 28 亿元，同比减少
03/22	时代邻里	发盈警：预计 2022 年度股东应占亏损不超过 2.3 亿元，同比转盈为亏
03/22	远洋集团	发盈警：预计 2022 年同比盈转亏至多 180 亿元人民币
03/23	恒大物业	1) 在管总建筑面积约 5 亿平方米，负债总额约 97 亿元；2) 截至 2 月 28，总签约建筑面积约 8.22 亿平方米；3) 公布境外债务重组方案，未来 3 年须再融资至少 2500 亿
03/23	中海物业	2022 财年全年净利 12.73 亿港元，同比增长 29.40%
03/23	中国国贸	2022 年度净利润同比增长 8.99%
03/24	北辰实业	1) 2022 年营业收入 129.89 亿元，归母净亏损 15.75 亿元；2) 2022 年度计提资产减值准备总计 10.43 亿元；3) 计划 2023 年提供财务资助总额度为 30 亿元；4) 2023 年度拟提供担保总额不超 400 亿元
03/24	绿地香港	预期 2022 年将录得公司拥有人应占年内溢利介乎约 4 亿元至 6 亿元之间
03/24	城投控股	1) 2022 年归母净利润 7.83 亿，房地产销售额 36.23 亿元；2) 公布 2022 年年度权益分配预案，拟 10 派 1.1 元
03/24	SOHO 中国	年度由亏转盈约 0.61 亿元
03/24	弘阳服务	2022 年收入 11.03 亿元，毛利率为 23.2%
资金投向		
03/20	西藏城投	拟定增募资不超 10 亿元，用于世贸铭城 DK3 项目等
03/21	深深房 A	使用自有资金购买的理财产品余额为 2.73 亿元
03/23	格力地产	拟以 89.78 亿元收购免税集团，拟发行股票募资不超 70 亿元
股权回购		
03/20	长实集团	回购 12 万股，耗资 551.90 万港币
股权交易		
03/24	陆家嘴	1) 拟 133.19 亿元收购控股股东优质资产，深度参与陆家嘴金融城东扩及前滩商务区开发运营
股东减持		
03/20	我爱我家	股东五八有限公司减持 1300 万股，减持期限已满
03/20	亚太实业	兰州太华从公司第一大股东变更为第二大股东
03/24	华夏幸福	华夏控股所持 3914.86 万股被动减持，占总股本 1%；2) 项目公司拟提供不超 4.19 亿向股东进行财务资助
关联交易		
03/24	保利置业	按进一步贷款协议旗下深圳保达将向深圳保诚提供 3.5 亿贷款
人事变动		
03/21	珠江股份	拟提名卢志瑜、李超佐、廖惠敏为董事候选人
03/23	上实发展	副总裁汪良俊退休
03/24	华侨城 A	谢梅因退休辞任执行董事兼行政总裁，王建文先生任本公司执行董事兼行政总裁
借贷担保		
03/20	苏州高新	为参股项目公司 9000 万元贷款提供担保
03/21	金融街	为北京慕田峪长城旅游服务债务融资提供不超 0.14 亿元担保
03/22	广宇集团	为控股子公司一石巨鑫 6000 万元银行授信提供担保
03/22	天房发展	取消为控股股东津投资本提供担保 3.5 亿元

03/22	华侨城 A	将两子公司未使用 2.75 亿元担保额度调剂至江门华侨城
03/23	粤泰股份	控股子公司约 5.1 亿元借款逾期及公司担保逾期
03/23	中交地产	拟为 4 家子公司提供财务资助不超过 4.64 亿元
03/23	福星股份	为旗下江北置业 2 亿元贷款提供担保, 期限 48 个月
03/24	中南建设	为子公司提供融资担保, 金额不超过 2.16 亿元
03/24	深振业 A	拟为子公司提供 5.4 亿元贷款连带责任保证担保
其他公告		
03/20	皇庭国际	2023 年限制性股票激励计划完成, 授予股票数量 3556 万股
03/20	中国恒大	清盘呈请聆讯延期至今年 7 月 31 日
03/20	龙光集团	9 只境内债增信措施变更
03/20	广宇发展	公司再融资工作当前正在履行深交所审核程序, 后续还需履行证监会注册程序, 公司将在取得证监会批文后 12 个月内完成股票发行
03/20	宋都股份	回复证监局问询函, 个别高管单笔大额费用报销符合流程
03/20	绿城管理	CEO 李军增持 289.9 万港元股份
03/21	泛海控股	北京狮王对 2 亿股民生证券股份执行中止的申请遭驳回
03/21	中国武夷	南京上元城建发展 2264 万元中标子公司办公楼出售项目
03/21	祥生控股集团	可能延迟刊发年度业绩
03/21	华发股份	2022 年底向财务公司长期借款增至 49.23 亿元
03/21	空港股份	公司暂无收购北京红星股份计划
03/22	泛海控股	经证监会核准变更行业分类为金融行业
03/22	财信发展	子公司为其少数股东对外提供财务资助展期, 总额 0.81 亿元
03/22	中天金融	遭中建四局提起仲裁, 因“十里花川”6.34 亿工程款未支付完毕
03/22	京能置业	拟定增募资不超 7 亿元, 将用于京能·西山印项目等
03/23	天地源	1) 苏州“平江观棠”项目申请 10 亿贷款, 西安公司获合伙人 12 亿信托支持; 2) 与百瑞信托成立合资公司合作开发西安永安华府项目
03/23	华发股份	2023 年以去化为重点, 未售资源可支撑未来 2-3 年的销售
03/24	天地源	3 月 24 日召开分析师会议, 华创证券有限责任公司参与
03/24	中国金茂	鹰茂地产继续向全海及平嘉投资提供上限 5.5 亿元委托贷款
03/24	招商积余	连续获得京东集团多项荣誉
03/24	滨江控股	质押滨江集团 1 亿股, 用途为偿还债务
03/24	泛海控股	公司收到济南中院出具的《成交确认书》
03/24	国创高新	监事会主席何斌亲属买卖公司股票构成短线交易

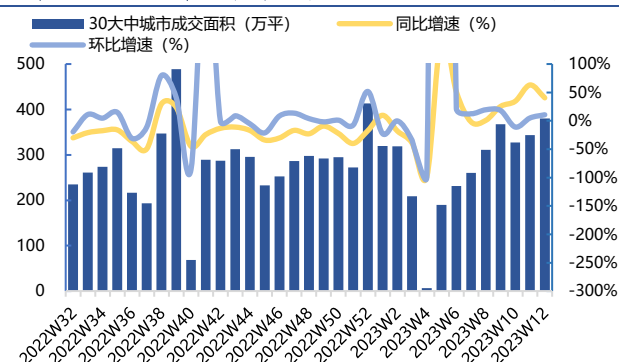
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

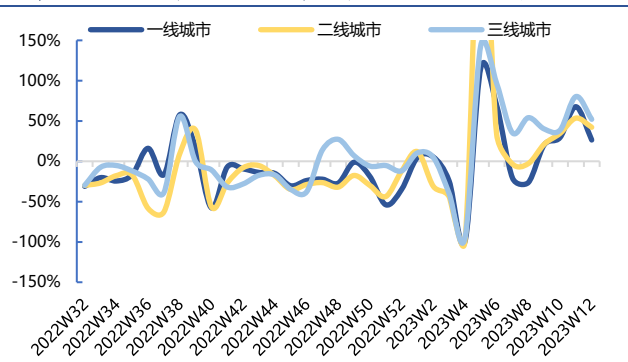
本周（2023/03/18-2023/03/24）新房成交数据：30个大中城新房成交面积379.82万平方米，同比上升40.45%，环比上升10.63%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为85.69/201.61/92.52万平方米，同比变动26.41%/42.18%/52.05%，环比变动12.54%/15.70%/-0.44%。房价方面，2月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.90%，环比上涨0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.70%/-0.70%/-3.30%；环比变动0.20%/0.40%/0.30%。

图表 12：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



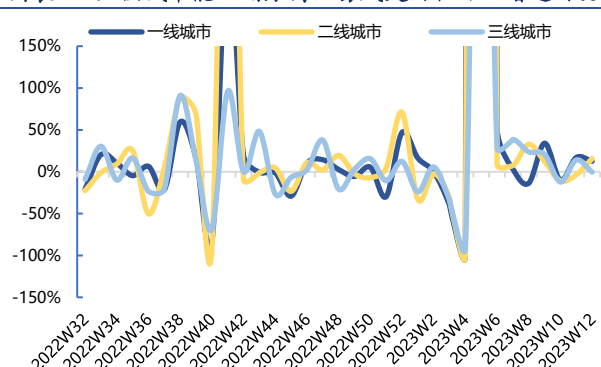
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 13：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



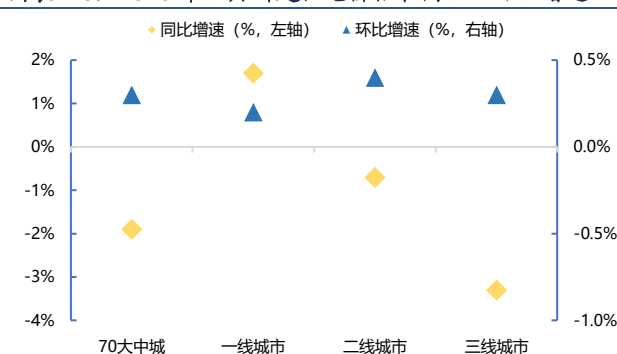
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 14：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

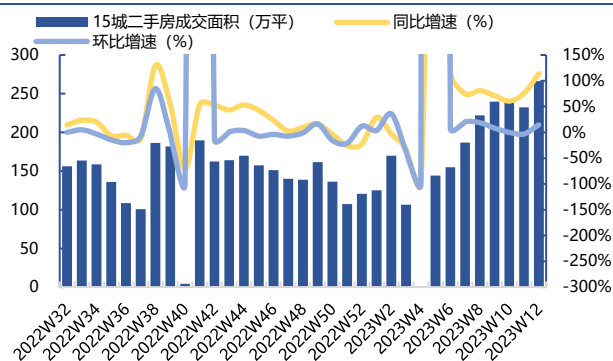
图表 15：2023 年 2 月新建住宅价格和同比及环比增速



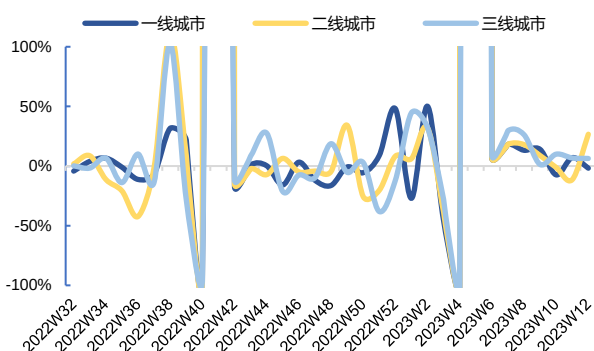
资料来源：Wind，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

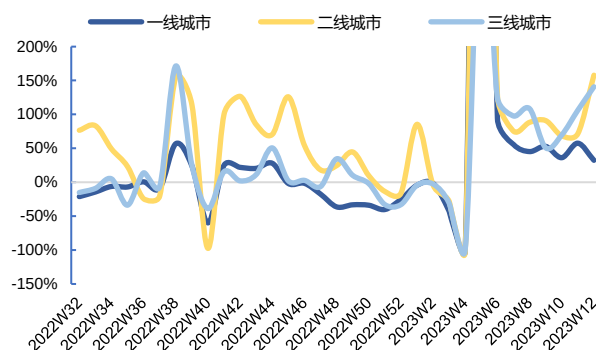
本周（2023/03/18-2023/03/24）二手房成交数据：15城二手房成交面积266.09万平方米，同比上升113.73%，环比上升14.58%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为52.97/146.53/66.58万平方米，同比变动32.36%/157.86%/140.81%，环比变动-1.80%/26.67%/6.37%。房价方面，2月70大中城二手房价格指数同比下跌3.40%，环比上涨0.10%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.00%/-2.90%/-4.40%；环比变动0.70%/0.10%/0.00%。

图表 16: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速


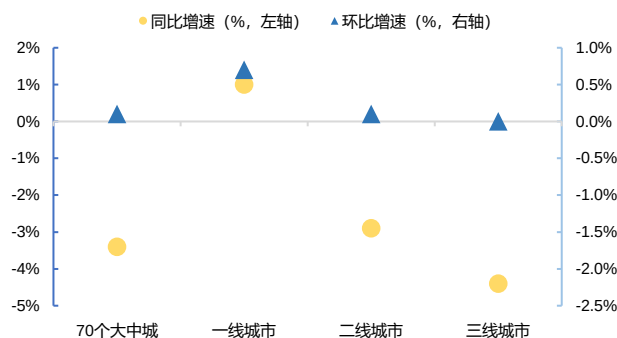
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 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 17: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)


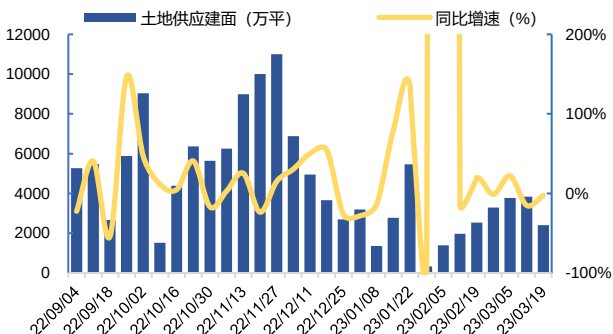
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 19: 2023 年 2 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


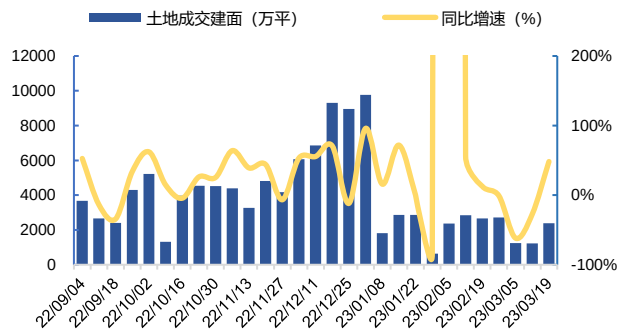
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

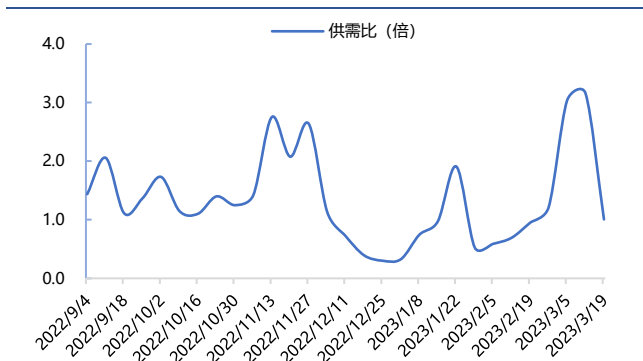
上周 (2023/03/13-2023/03/19) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 2401.00 万平方米, 同比下降 2.42%, 环比下降 37.58%; 土地成交建面 2385.07 万平方米, 同比上升 48.29%, 环比上升 95.84%; 供需比下降为 1.01, 溢价率为 4.48%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 169.74/865.37/1349.96, 同比变动 294.65%/51.05%/36.02%, 供需比分别为 2.17/0.69/1.06, 溢价率分别为 0.00%/5.42%/2.22%。

图表 20: 100 大中城土地供应面积及同比增速


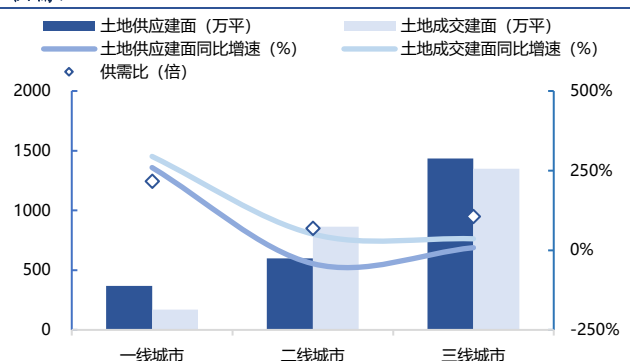
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地成交面积及同比增速


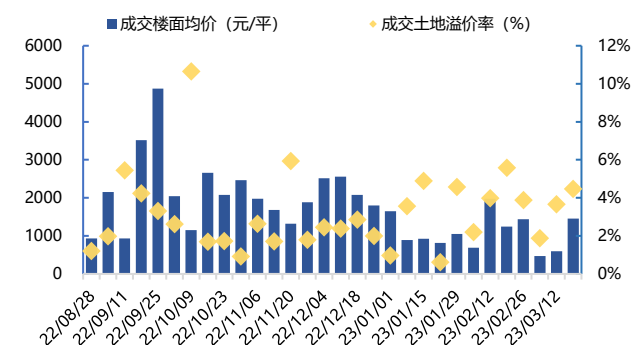
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22: 100 大中城土地供需比 (倍)


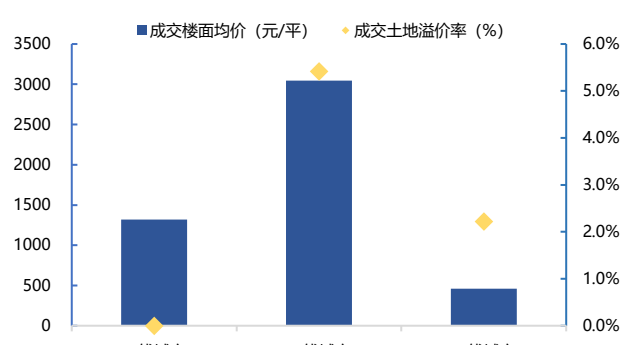
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 23: 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: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


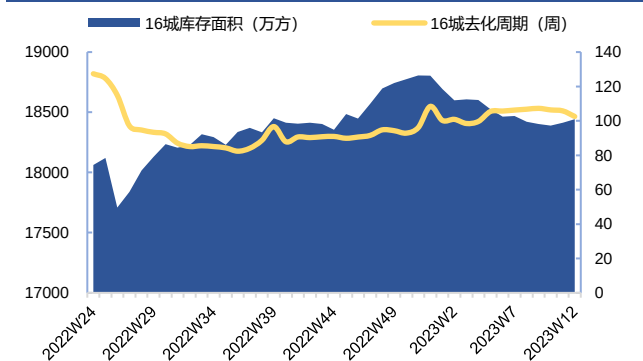
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 25: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


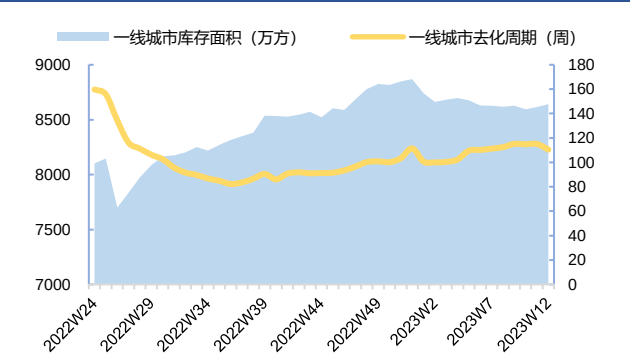
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

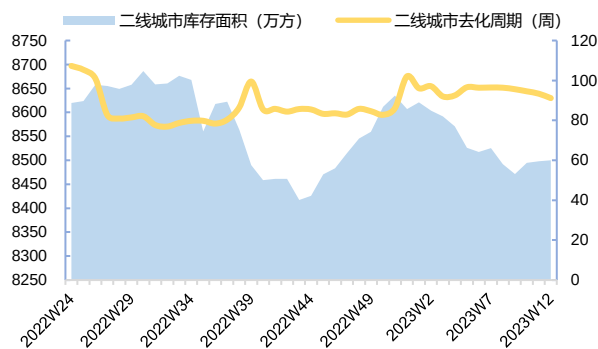
本周(2023/03/18-2023/03/24)监测 15 个重点城市库存面积 18441.98 万平方米, 环比上升 0.16%, 去化周期 102.56 周, 较上周缩短 3.24 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.32%/0.02%/-0.02%, 去化周期环比变动-4.62/-2.23/-3.02 周。

图表 26: 15 城库存面积及去化周期


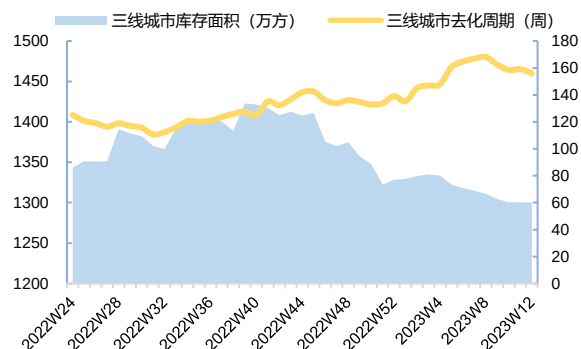
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27: 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 28：二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 29：三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 30：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	2636.33	0.02%	23.62	152.44	162.95
上海	2861.66	0.96%	34.84	84.06	85.94
广州	2255.12	0.21%	43.11	136.19	136.68
深圳	888.69	-0.57%	20.30	86.12	96.92
二线城市					
南京	2848.88	0.15%	20.03	163.86	176.08
苏州	1352.27	0.68%	30.03	87.51	86.63
福州	1352.03	0.66%	5.11	288.36	296.78
温州	1393.54	-0.40%	29.74	74.90	78.12
杭州	822.23	-2.29%	26.65	37.04	38.95
宁波	414.96	-0.12%	11.03	54.52	55.96
厦门	316.06	1.62%	7.28	43.17	39.43
三线城市					
莆田	362.56	0.94%	1.70	278.93	254.24
宝鸡	640.82	-0.35%	5.30	206.54	213.76
南平	69.15	0.00%	0.18	213.25	194.85
东营	227.68	-0.59%	4.17	63.17	67.40

资料来源：Wind，信达证券研发中心

22 城集中供地方面

上周末至本周多地开启集中供地。3月17日，南京2023年首批次供地结束。本次土拍出让面积41万平方米，总规划建面91.25万平方米。共出让11宗地块，涉及9宗商住用地、2宗拆迁安置用地。宅地供应区域数量较为均匀，分布于建邺（1宗）、雨花台（2宗）、江宁（2宗）、浦口（1宗）、秦淮（1宗）、溧水（3宗）。本次土拍沿用此前规则，均未设置毛坯住宅限价，竞买保证金占起始总价比例仍为20%。最终，4宗触顶摇号、3宗溢价、4宗底价成交，收金176.69亿元，成交楼面均价19364元/平方米，平均溢价率达到7.98%。国央企为拿地主力，包括央企保利、招商蛇口、中海、大悦城，本地国企溧水经开、溧水城建等；非国央企中，万科、伟星、中霖控股等也有收获。

3月22日，成都开启2023年首场土拍。本次出让的4宗涉宅用地约188亩，总规划建面23万平方米。本次仍然采用“限价竞买+抽签竞得”的方式进行拍卖。最终，出让地块全部成交，总成交金额35.64亿元。最高溢价率达15%。其中2宗地进入摇号抽签环节，华发、港投雍景分别以15%溢价竞得，本地国企兴城人居，民企华筑卓誉也有收获。

图表 31：集中供地情况

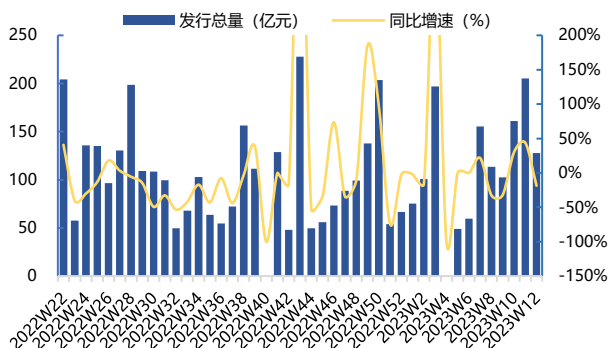
轮次	南京							成都					
	2022年 一批	2022年 二批	2022年 三批	2022年 四批	2023 年五批	2023年 一批	较上批 变化	2022年 一批	2022 年二批	2022年 三批	2022年 四批	2023年 首场	较上批变 化
成交幅数	13	42	31	4	14	11	-21%	52	40	44	15	4	
成交建面 (万平)	99	433	238	29	87	91	+5%	245	231	149	56	23	
成交总价 (亿元)	192	726	275	66	49	177	+261%	446	355	325	104	36	
平均楼板价 (元/平)	19,371	16,781	11,547	22,535		19,364		9,073	7,565	10,484	11,080		
溢价率	4.5%	2.8%	2.6%	0.0%	0.0%	8.0%	+8.0pct	2.2%	7.4%	0.4%	1.0%	12.8%	+11.8pct
流拍率	31.6%	4.5%	32.6%	0.0%	6.7%	0.0%	-6.7pct	31.0%	0.0%	8.0%	6.0%	0.0%	-6.0pct

资料来源：土地情报，信达证券研发中心

4. 房企融资情况

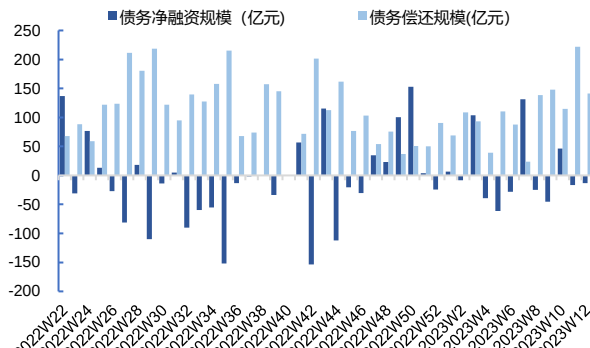
本周（2023/03/20-2023/03/26）房企境内新发债总额为 127.86 亿元，同比下降 18.56%，环比下降 37.74%；债务总偿还量为 141.11 亿元，同比下降 28.04%，环比下降 36.47%；净融资额-13.25 亿元。

图表 32：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 33：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 10 笔债券，发债主体均为中央和地方国有企业。发行额最高的一笔债券为广州市城市建设开发有限公司发行的 15 亿元一般公司债，期限 7 年，利率 3.40%。

图表 34：房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
03/20	广宇集团	子公司广宇久熙向广发银行取得最高债权额 1000 万元
03/20	光明地产	“23 光明房产 MTN002” 实际发行 8 亿元，票利 3.73%
03/20	保利发展	成功发行 25 亿元短期融资券，利率 2.26%
03/20	金融街	1) 26 亿中票将兑付，本期应偿付本息金额 27.37 亿元；2) 175 亿小公募项目获通过，美的置业超 65 亿小公募获反馈
03/21	荣盛发展	两笔美元债违约，涉及本金共计约 7.3 亿美元
03/22	越秀地产	广州城建 2023 年第二期公司债券发行规模不超 15 亿元
03/22	合肥城建	完成发行 3.36 亿元中期票据，利率为 3.95%
03/23	保利发展	拟发行 15 亿元公司债，期限 5 年，票面利率询价区间为 2.60%-3.60%
03/24	金融街	11 亿元公司债将于 3 月 28 日付息，利率为 3.48%
03/24	越秀地产	广州市城市建设开发发行 15 亿元公司债券

资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 35：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 绿城 01	绿城房地产集团有限公司	3/22	10.00	2.00	4.00	中央国有企业	一般公司债
23 穗建 04	广州市城市建设开发有限公司	3/22	15.00	7.00	3.40	地方国有企业	一般公司债
23 铁建地产 PPN001	中国铁建房地产集团有限公司	3/22	5.00	5.00	3.90	中央国有企业	定向工具
23 光明房产 SCP002	光明房地产集团股份有限公司	3/22	5.50	0.65	3.40	地方国有企业	超短期融资债券
23 京电子城 SCP001	北京电子城高科技集团股份有限公司	3/22	5.50	0.49	3.26	地方国有企业	超短期融资债券
23 滕州城建债 01	滕州市城市建设综合开发有限公司	3/20	5.00	7.00	4.80	地方国有企业	一般企业债

23 金融城建 GN001	南京金融城市建设发展股份有限公司	3/20	12.00	1.01	2.88	地方国有企业	一般中期票据
23 合肥城建 MTN001	合肥城建发展股份有限公司	3/20	3.36	2.00	3.95	地方国有企业	一般中期票据
23 中交房产 MTN001	中交房地产集团有限公司	3/20	11.80	3.00	3.85	中央国有企业	一般中期票据
23 华发实业 SCP002	珠海华发实业股份有限公司	3/20	10.00	0.60	3.70	地方国有企业	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 36: 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)	
2023-03-24	融侨集团股份有限公司	20 融侨 F1	展期	2023-03-27	9	75.93	0	0.00	AA+

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	孙僮	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	贾力	15957705777	jjali@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）； 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。