

房地产周报20230403：推进二手房“带押过户”，销售回暖态势延续

2023年4月4日

看好/维持

房地产	行业报告
-----	------

分析师 | 陈刚 电话：010-66554028 邮箱：chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：S1480521080001

投资摘要：

市场行情：本周（3.27-3.31）A股地产指数（申万房地产）涨幅-3.09%（上周0.26%），A股大盘（中证A股）涨幅0.27%（上周1.87%）；H股地产指数（克而瑞内房股领先指数）涨幅-1.85%（上周-0.42%），H股物业指数（恒生物业服务及管理指数）涨幅2.27%（上周-1.41%），H股大盘（恒生指数）涨幅2.27%（上周-1.41%）。本周A股地产板块表现弱于大盘、H股地产板块表现弱于大盘、H股物业板块表现强于大盘。

行业基本面：

新房销售持续回暖、二手房销售延续热度。从数据来看，28城商品房累计销售面积（1.1~3.31）同比增长12.4%，本月至今（3.1~3.31）同比增长45.2%；12城二手房成交面积（1.1~3.31）同比增长47.1%，本月至今（3.1~3.31）同比增长77.7%。
土地市场成交溢价率有所提升。从数据来看，100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.4.2）成交土地建面同比下滑1.2%，上周累计同比下滑0.2%；本周100大中城市（3.27~4.2）土地成交溢价率为8.0%，上周为3.6%；100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.4.2）土地成交总价同比下滑-3.0%，上周累计同比增长3.4%。

内债融资略微下滑，外债余额降幅扩大。从数据来看，境内地产债发行规模（1.1~3.31）累计同比下滑0.6%，3月至今（3.1~3.31）同比下滑2.2%；内地房企海外美元债券余额（截至3.31）同比去年同期下滑26.13%，环比上月末下滑5.84%；内地房企海外港元债券余额（截至3.31）同比去年同期下滑14.61%，环比上月末增长0.82%。

投资策略：本周新房及二手房销售进一步回暖，自然资源部发文推动常态化开展二手房“带押过户”。3月30日，自然资源部联合银保监会发文推进“带押过户”，推动住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。随后，北京正式启动二手房“带押过户”模式。我们认为，“带押过户”进一步优化了二手房交易流程，对提振市场交易热情有一定积极作用，有助于更好地满足刚性和改善性住房需求。同时，本周还有多个城市进一步优化住房公积金政策，包括浙江丽水、江西鹰潭、四川遂宁、安徽宣城、福建莆田、贵阳贵安、甘肃兰州等地都提升了公积金贷款额度。厦门调整了限购限售政策，厦门户籍的单身人士可购买第二套住房，二孩以上家庭可购买第三套住房。限售政策由之前的取得不动产权证日期之日起2年限售改为网签之日起2年限售。

防范化解房企风险与支持改善性住房需求是近一段时间以来房地产供需两端支持政策的主要方向。我们认为，当前供需两端政策都在确保房地产市场回归平稳发展，政策正在形成合力，销售市场正在走向触底回升。我们推荐具有信用优势的优质央企、国企以及有望受益于融资端的支持，有效改善资产负债状况的优质民企。优质头部房企将受益于融资政策的支持进一步优化资产结构，有望抓住行业出清与竞争格局改善的机会在需求回暖之时抢占先机，保利发展、越秀地产、金地集团、碧桂园、龙湖集团等龙头房企将有望受益。

风险提示：行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

目 录

1. 市场行情(2022.3.27~2022.3.31).....	4
1.1 本周 A 股及 H 股地产板块与大盘涨跌幅.....	4
1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势.....	4
1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅.....	5
1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅.....	5
1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜.....	6
2. 新房销售(截至 2022.3.31).....	7
2.1 新房累计成交面积同比.....	7
2.2 新房月度成交面积同比.....	8
3. 二手房销售(截至 2022.3.31).....	9
3.1 二手房累计成交面积同比.....	9
3.2 二手房月度成交面积同比.....	10
4. 土地市场(截至 2022.4.2).....	11
4.1 成交土地规划建筑面积同比.....	11
4.2 成交土地溢价率.....	12
4.3 成交土地总价.....	13
5. 融资情况(截至 2022.3.31).....	13
5.1 境内地产债发行规模.....	14
5.2 境外地产债余额.....	15
6. 政策要闻(2023.3.27~2023.4.2).....	15
7. 投资策略.....	16
8. 风险提示.....	17

插图目录

图 1: 截至本周 A 股地产板块与大盘走势.....	4
图 2: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势.....	4
图 3: 截至本周 A 股地产板块与大盘累计涨跌幅.....	5
图 4: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅.....	5
图 5: 本周 A 股各板块周涨跌幅.....	5
图 6: 本周 H 股各板块周涨跌幅.....	6
图 7: 本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜.....	6
图 8: 本周 H 股地产板块公司涨跌幅榜.....	6
图 9: 本周 H 股物业板块公司涨跌幅榜.....	7
图 10: 28 城商品房成交面积日累计值.....	7
图 11: 28 城商品房成交面积日累计同比.....	8
图 12: 各线城市商品房成交面积日累计同比.....	8
图 13: 28 城商品房月成交面积同比.....	8

图 14: 各线城市商品房月成交面积同比	9
图 15: 12 二手房成交面积日累计值	9
图 16: 12 城二手房成交面积日累计同比	10
图 17: 各线城市二手房成交面积日累计同比	10
图 18: 12 城二手房月成交面积同比	10
图 19: 各线城市二手房月成交面积同比	11
图 20: 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计值	11
图 21: 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比	12
图 22: 100 大中城市成交土地楼面均价	12
图 23: 成交土地溢价率	12
图 24: 100 大中城市成交土地总价周累计值	13
图 25: 100 大中城市成交土地总价周累计同比	13
图 26: 境内地产债发行规模日累计值	14
图 27: 境内地产债发行规模日累计同比	14
图 28: 境内地产债每月发行规模同比	14
图 29: 内地房企海外债券余额	15
图 30: 内地房企海外债券余额规模同比	15

表格目录

表 1: 本周 A 股地产板块与大盘涨跌幅	4
表 2: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅	4
表 3: 新房成交面积同比	7
表 4: 二手房成交面积同比	9
表 5: 100 大中城市土地成交与供应	11
表 6: 内债发行规模同比(截至 2022.3.31)	13
表 7: 内地房企海外债券余额(截至 2022.3.31)	13
表 8: 本周主要地产要闻梳理	15

1. 市场行情(2022.3.27~2022.3.31)

1.1 本周 A 股及 H 股地产板块与大盘涨跌幅

表1: 本周 A 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数 (2023/03/31)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
房地产(申万)	2812.0	-3.09%	0.26%	-6.11%
中证 A 股	3482.5	0.27%	1.87%	6.58%
沪深 300	4050.9	0.59%	1.72%	4.63%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

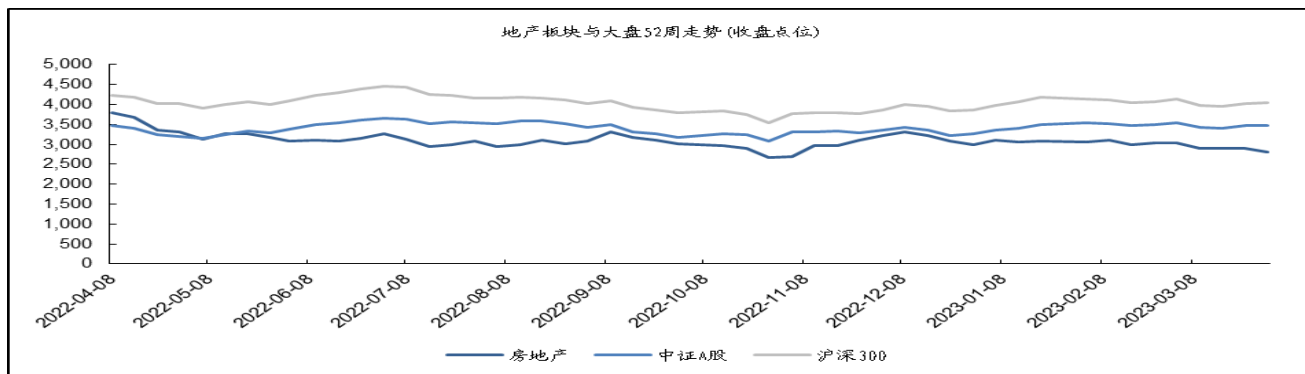
表2: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数 (2023/03/31)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
克而瑞内房股领先指数	2243.1	-1.85%	-0.42%	-17.29%
恒生物业服务及管理指数	3001.4	2.27%	-1.41%	-19.54%
恒生指数	20400.1	2.43%	2.03%	-2.82%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

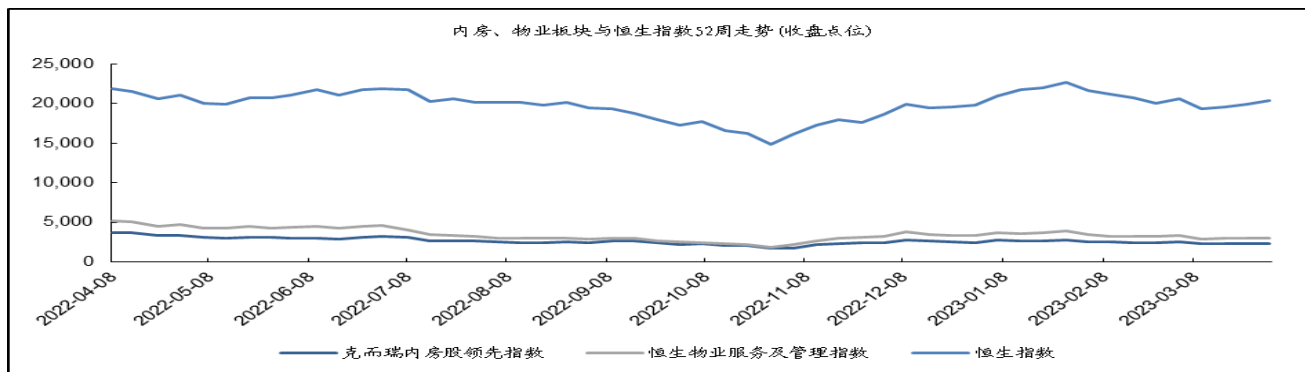
1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势

图1: 截至本周 A 股地产板块与大盘走势



资料来源: iFinD、东兴证券研究所

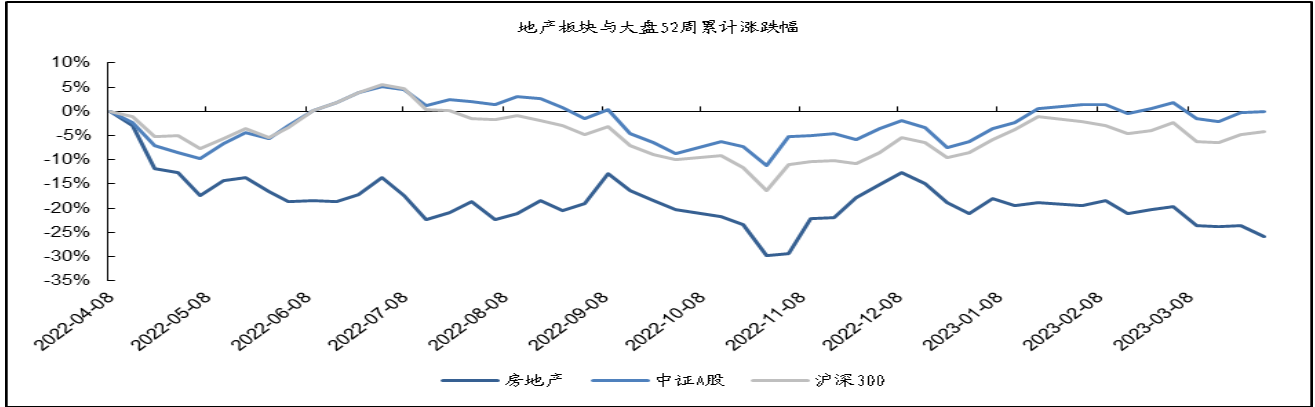
图2: 截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势



资料来源: iFinD、东兴证券研究所

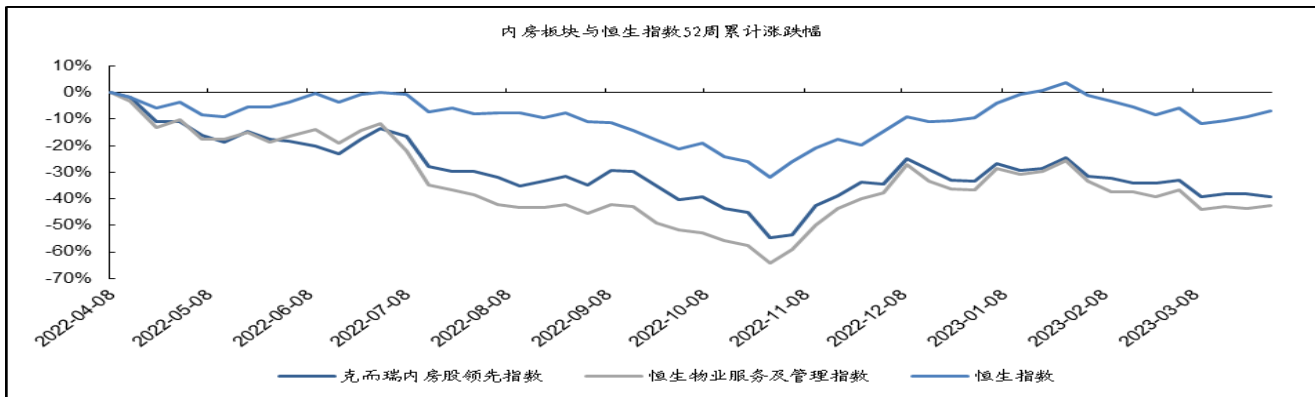
1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅

图3：截至本周 A 股地产板块与大盘累计涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

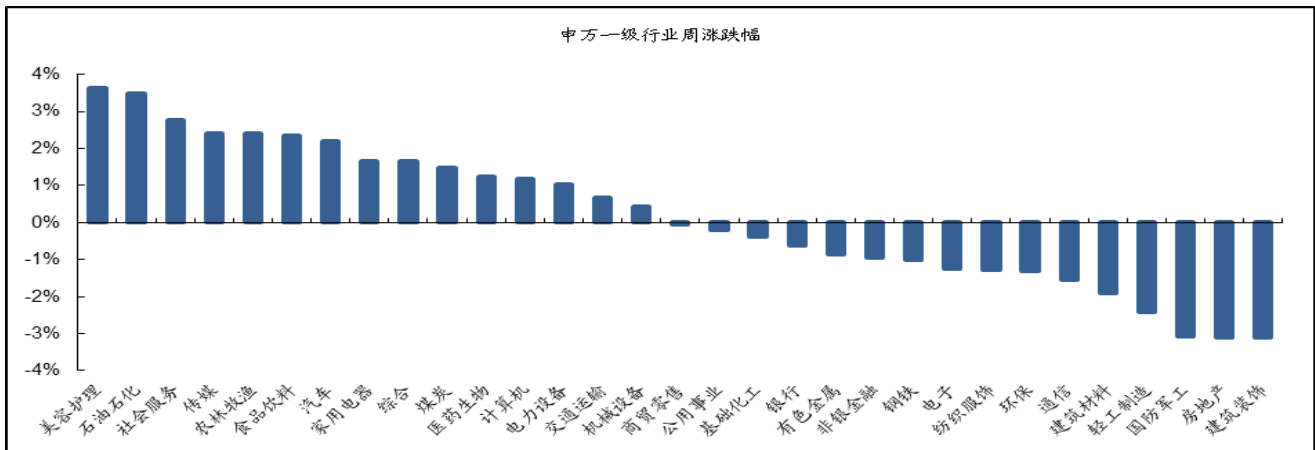
图4：截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

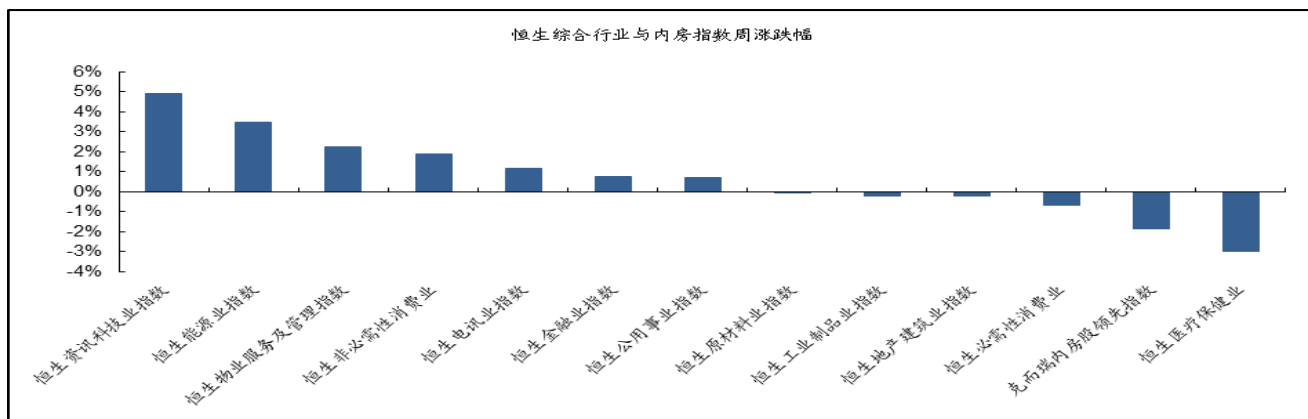
1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅

图5：本周 A 股各板块周涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

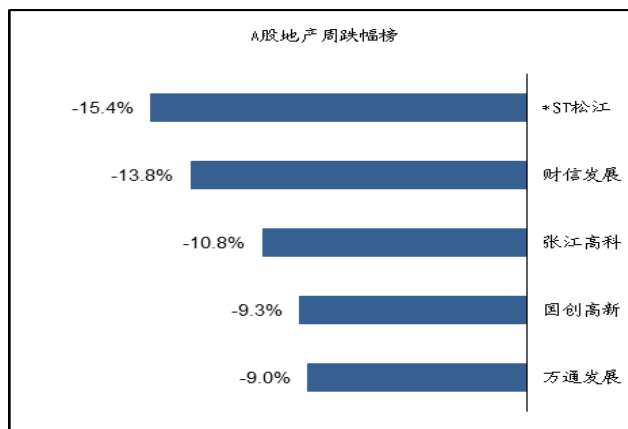
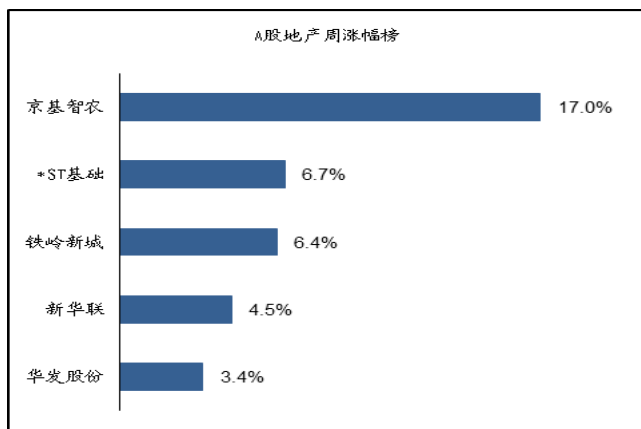
图6: 本周 H 股各板块周涨跌幅



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

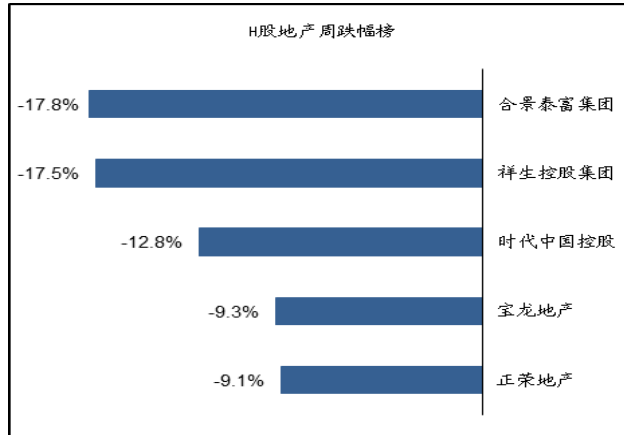
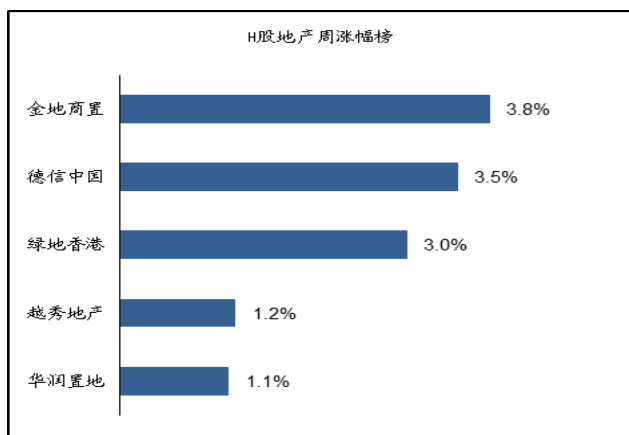
1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜

图7: 本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜



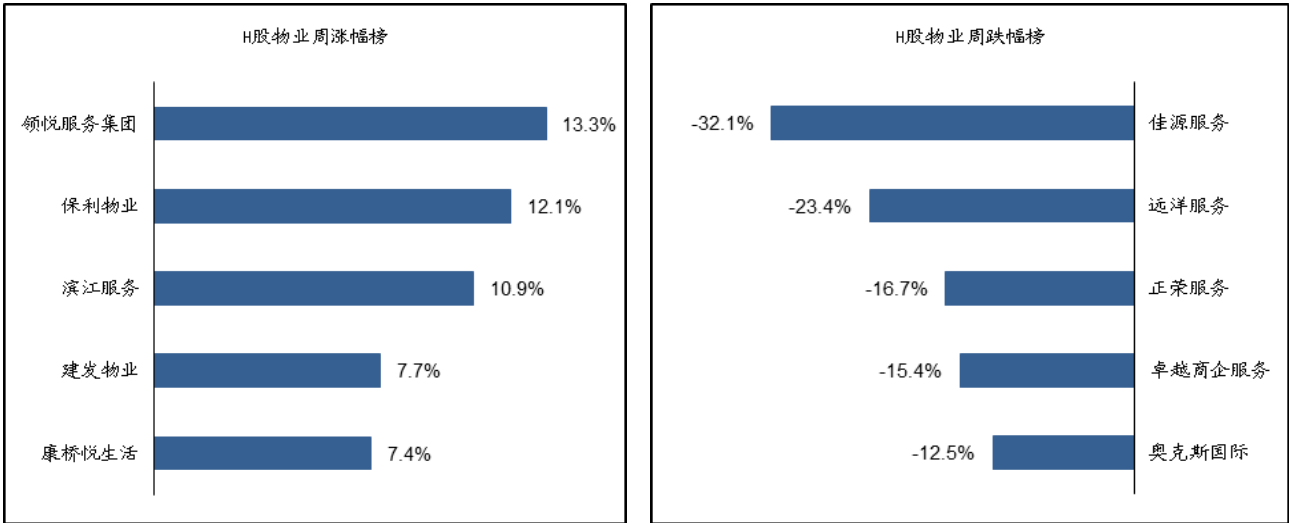
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 本周 H 股地产板块公司涨跌幅榜



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9: 本周 H 股物业板块公司涨跌幅榜



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

2. 新房销售(截至 2022.3.31)

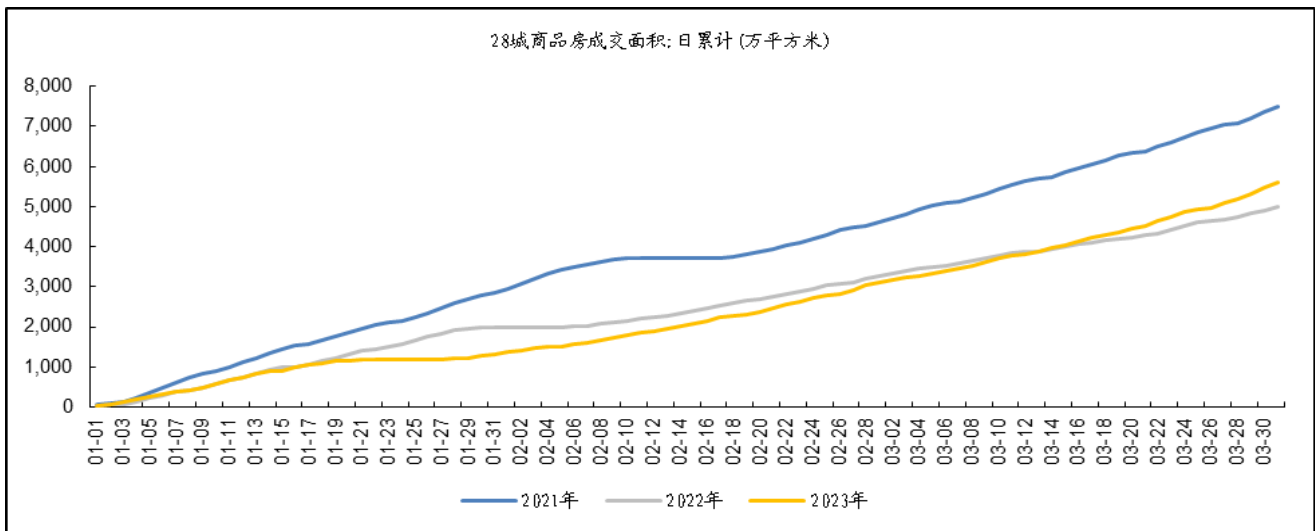
表3: 新房成交面积同比

	28 城商品房成交面积	一线城市 (4 城)	二线城市 (10 城)	三四线城市 (14 城)
本年至今累计同比	12.4%	14.1%	8.5%	19.9%
本月至今累计同比	45.2%	69.8%	34.7%	51.3%
上月同比	39.0%	20.3%	42.8%	47.9%

资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

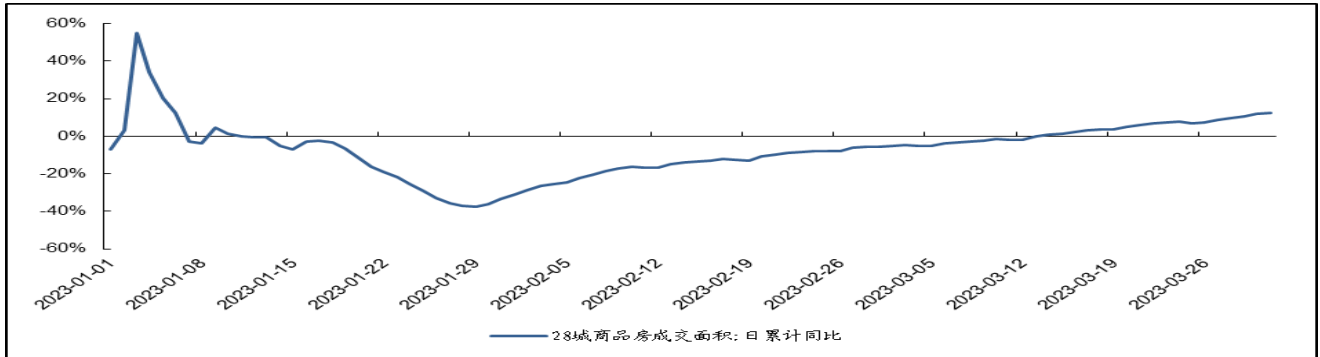
2.1 新房累计成交面积同比

图10: 28 城商品房成交面积日累计值



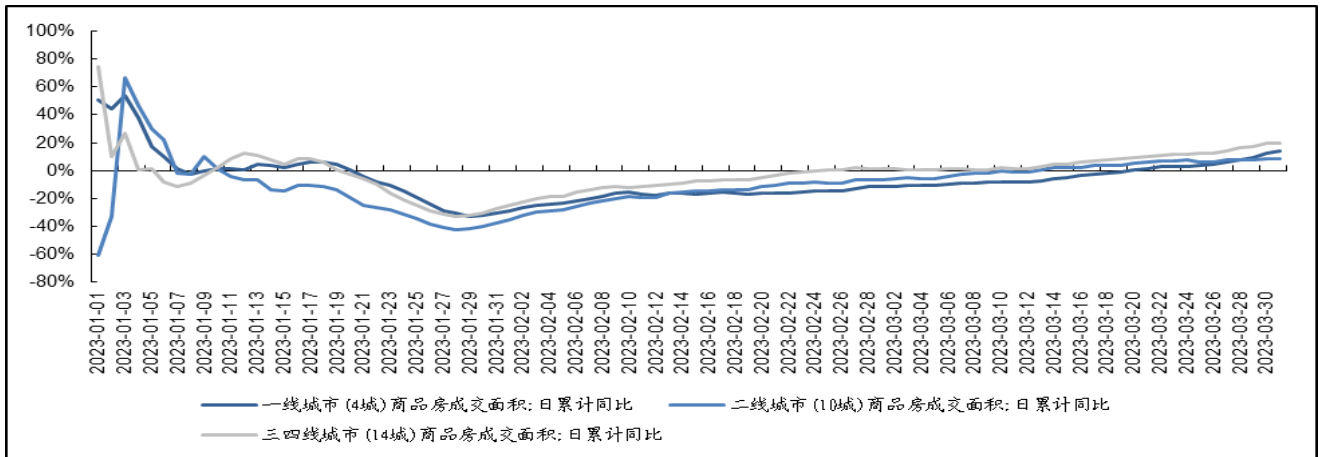
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图11: 28城商品房成交面积日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

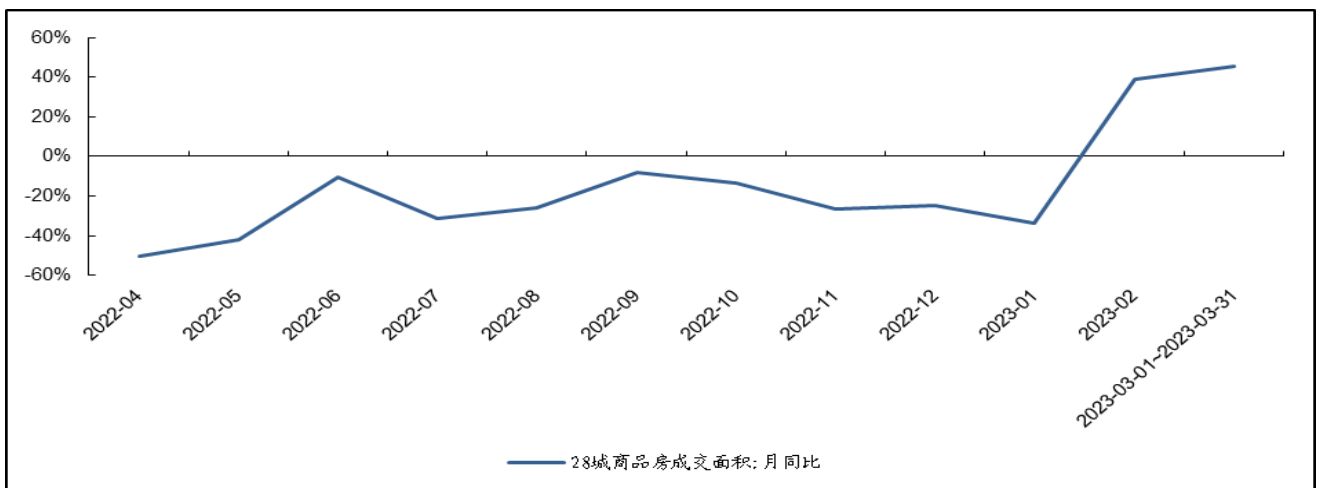
图12: 各线城市商品房成交面积日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

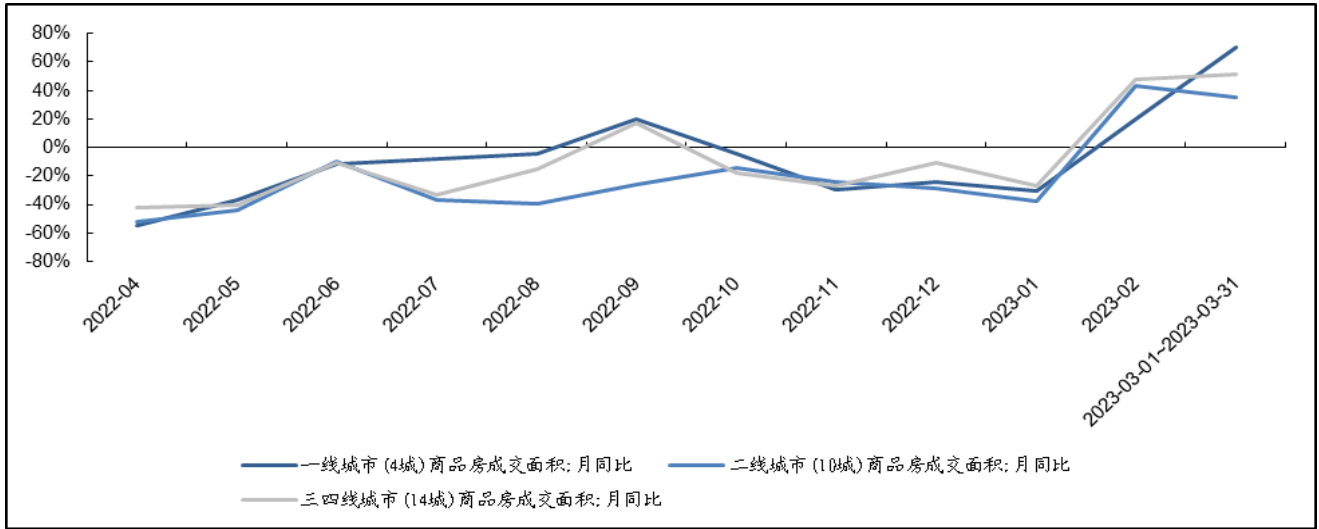
2.2 新房月度成交面积同比

图13: 28城商品房月成交面积同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图14：各线城市商品房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

3. 二手房销售(截至 2022.3.31)

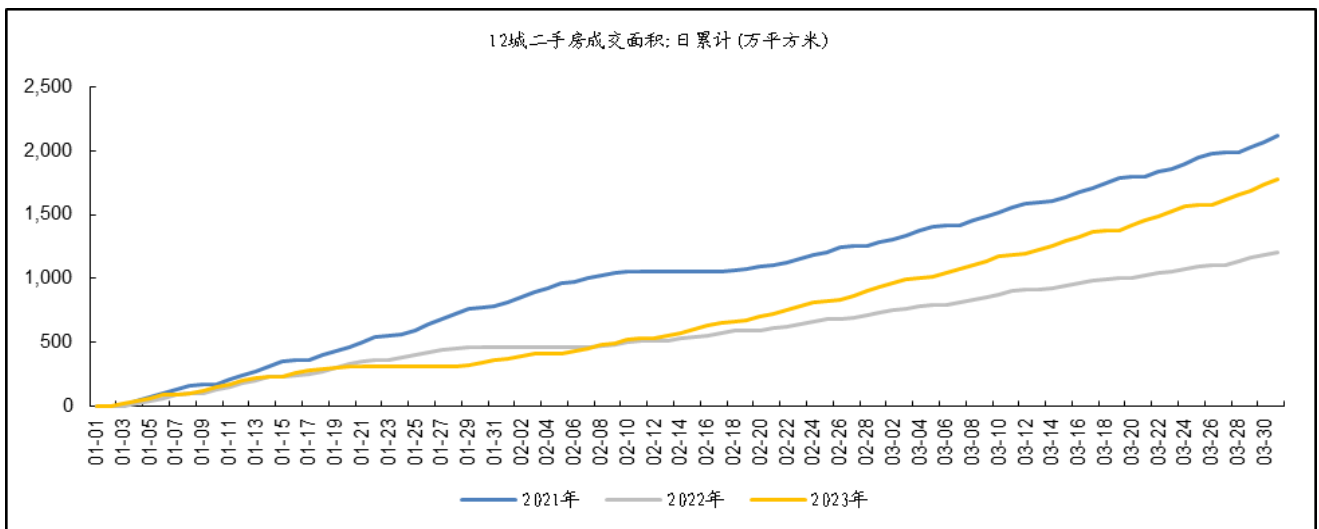
表4：二手房成交面积同比

	12 城二手房成交面积	一线城市(2 城)	二线城市(6 城)	三四线城市(4 城)
本年至今累计同比	47.1%	29.0%	56.2%	56.0%
本月至今累计同比	77.7%	44.1%	94.6%	100.2%
上月同比	115.3%	90.6%	138.6%	104.7%

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

3.1 二手房累计成交面积同比

图15：12 二手房成交面积日累计值



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16: 12城二手房成交面积日累计同比

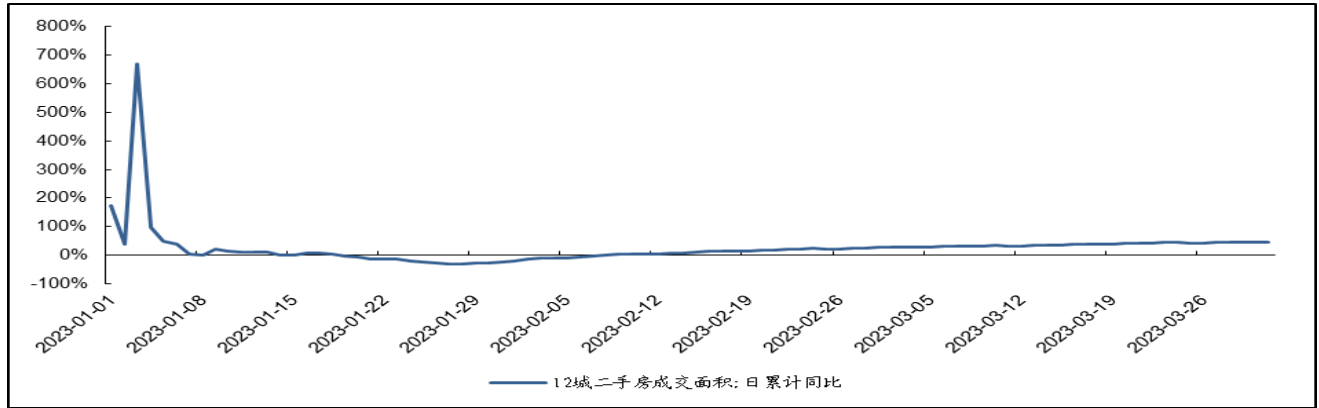
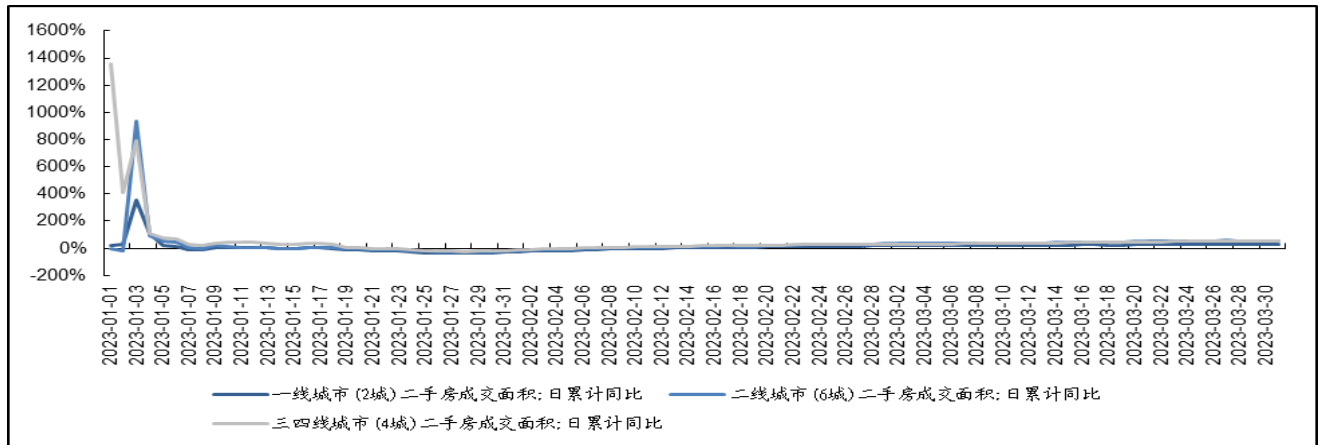


图17: 各线城市二手房成交面积日累计同比



3.2 二手房月度成交面积同比

图18: 12城二手房月成交面积同比

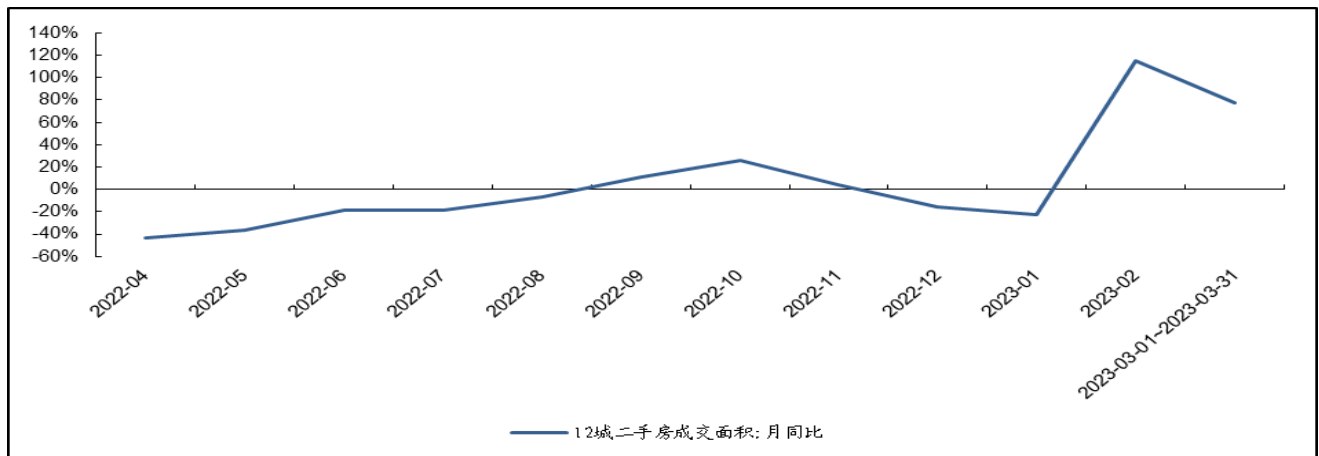
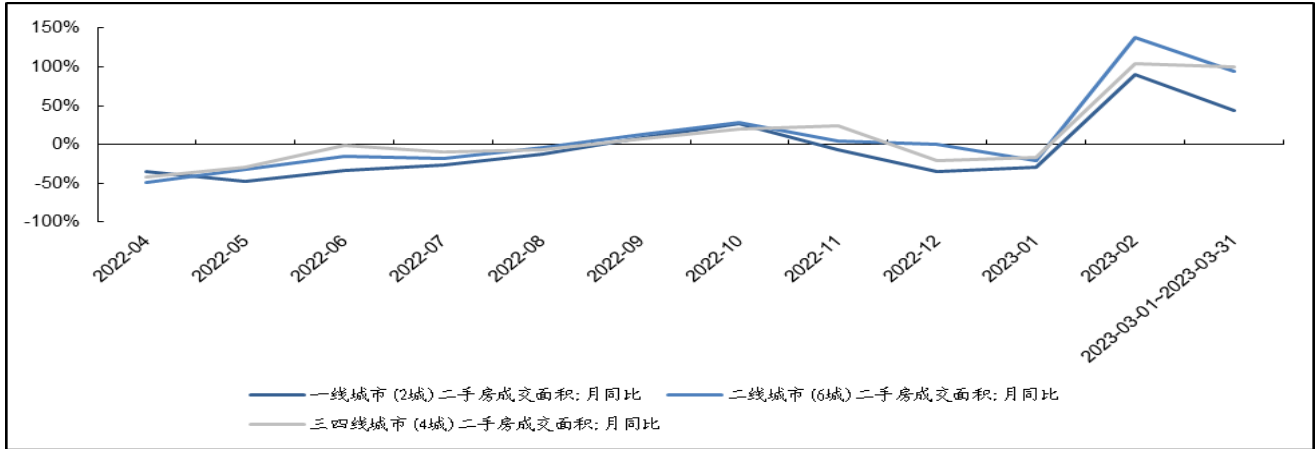


图19：各线城市二手房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

4. 土地市场(截至 2022.4.2)

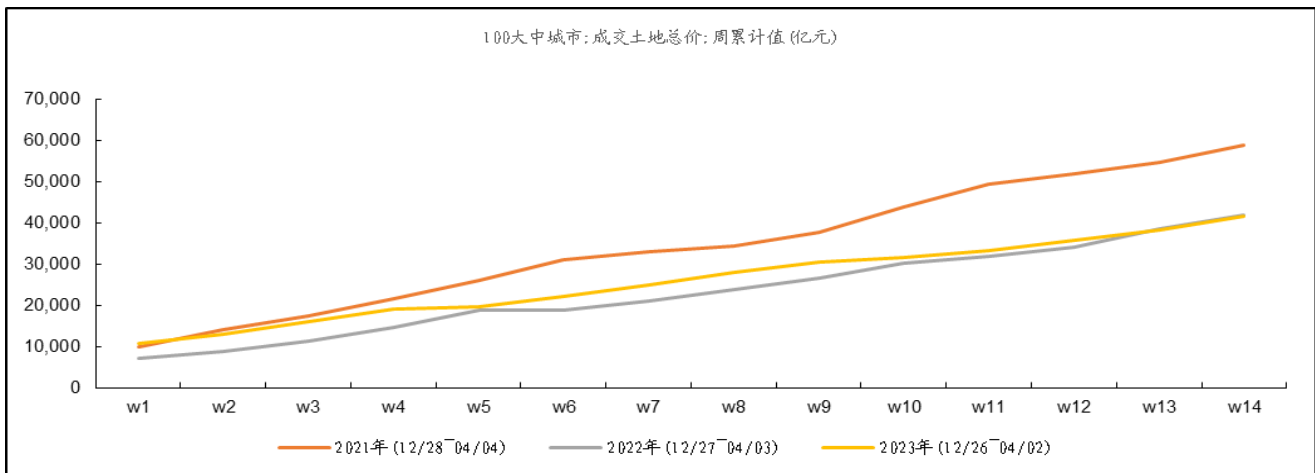
表5：100 大中城市土地成交与供应

	100 大中城市	一线城市	二线城市	三线城市
成交建面: 本年累计同比(本周)	-1.2%	58.9%	7.7%	-8.3%
成交建面: 本年累计同比(上周)	-0.2%	67.1%	10.1%	-8.3%
成交土地溢价率(本周)	8.0%	11.3%	8.0%	7.5%
成交土地溢价率(上周)	3.6%	1.2%	6.3%	2.8%
成交土地总价: 本年累计同比(本周)	-3.0%	-29.2%	5.3%	-2.1%
成交土地总价: 本年累计同比(上周)	3.4%	-15.9%	23.3%	-5.3%

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

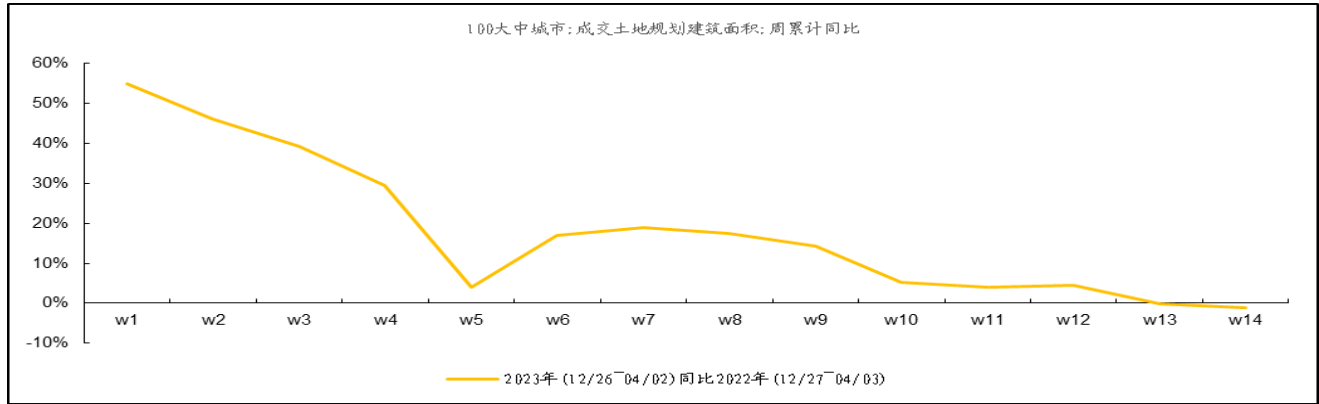
4.1 成交土地规划建筑面积同比

图20：100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计值



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

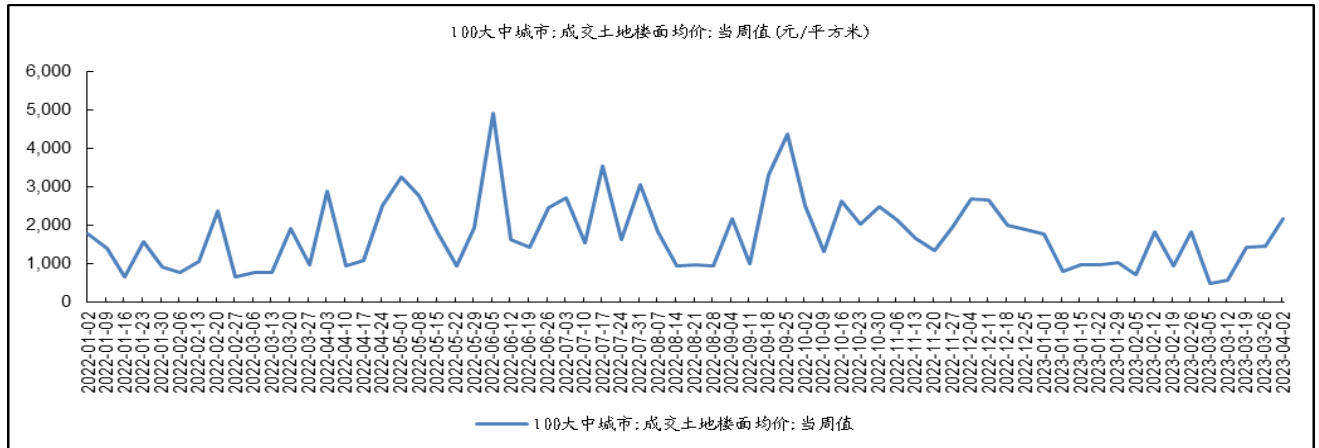
图21: 100大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

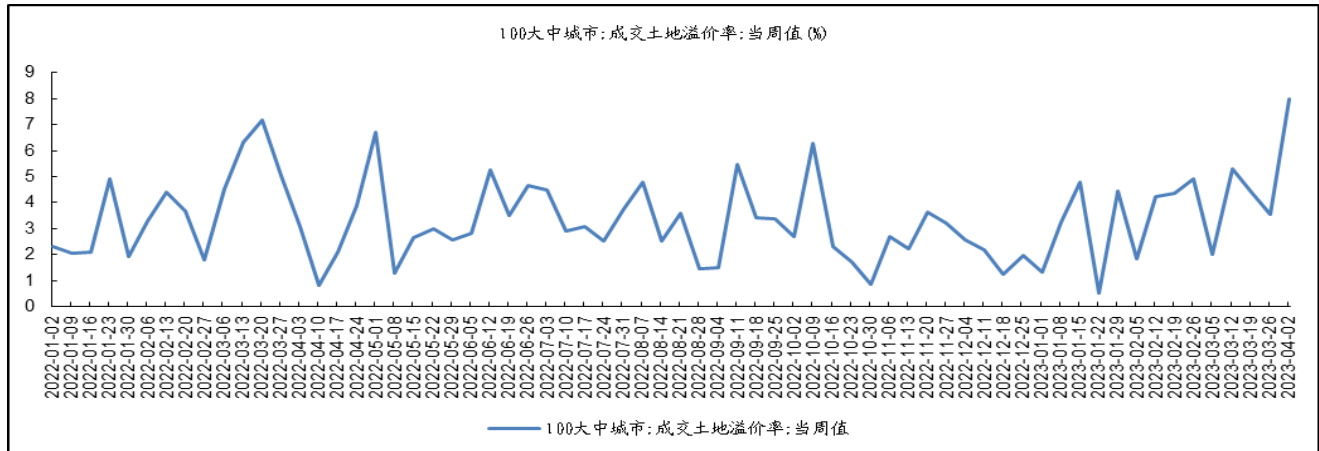
4.2 成交土地溢价率

图22: 100大中城市成交土地楼面均价



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

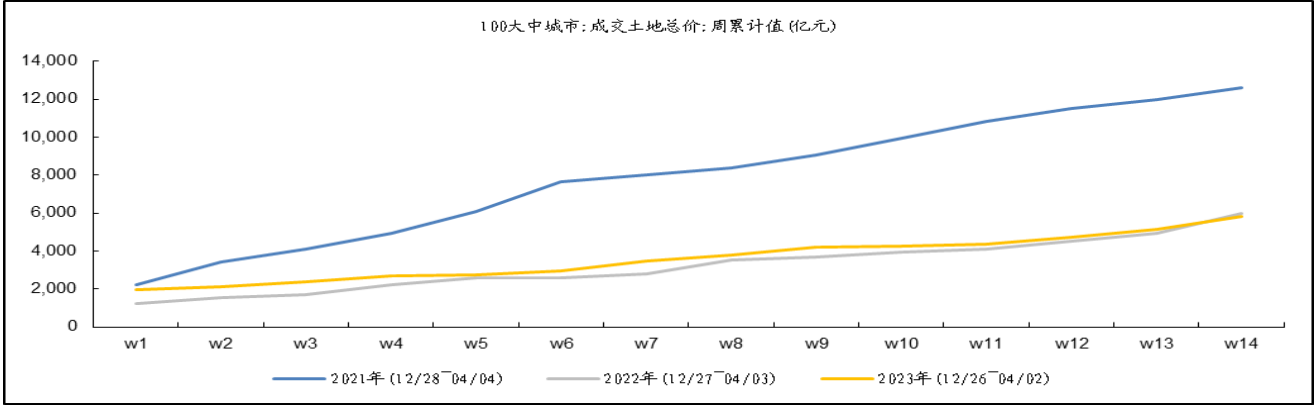
图23: 成交土地溢价率



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

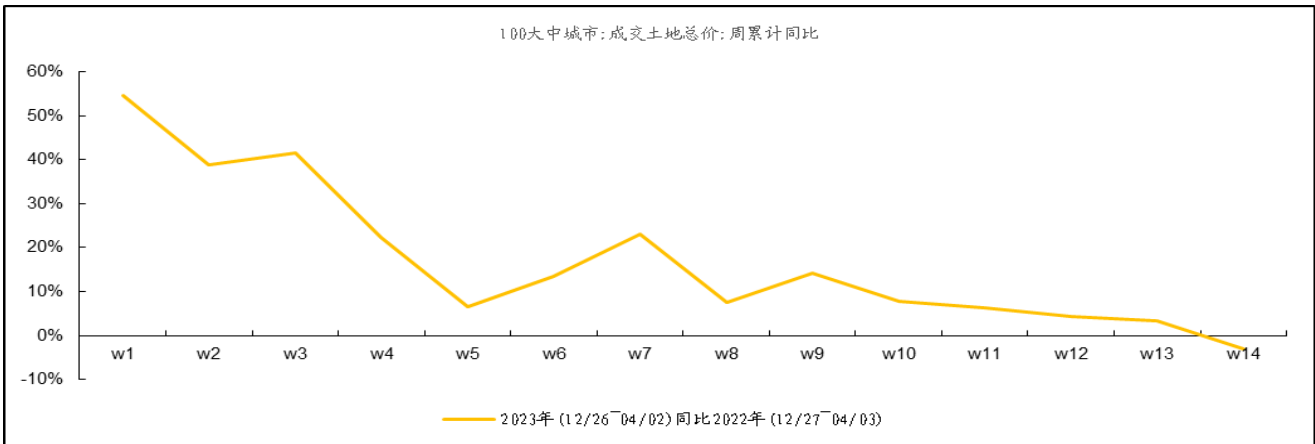
4.3 成交土地总价

图24: 100大中城市成交土地总价周累计值



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图25: 100大中城市成交土地总价周累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

5. 融资情况(截至 2022.3.31)

表6: 内债发行规模同比(截至 2022.3.31)

	境内地产债
本年至今发行规模累计同比	-0.6%
本月至今发行规模累计同比	-2.2%
上月发行规模同比	16.2%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

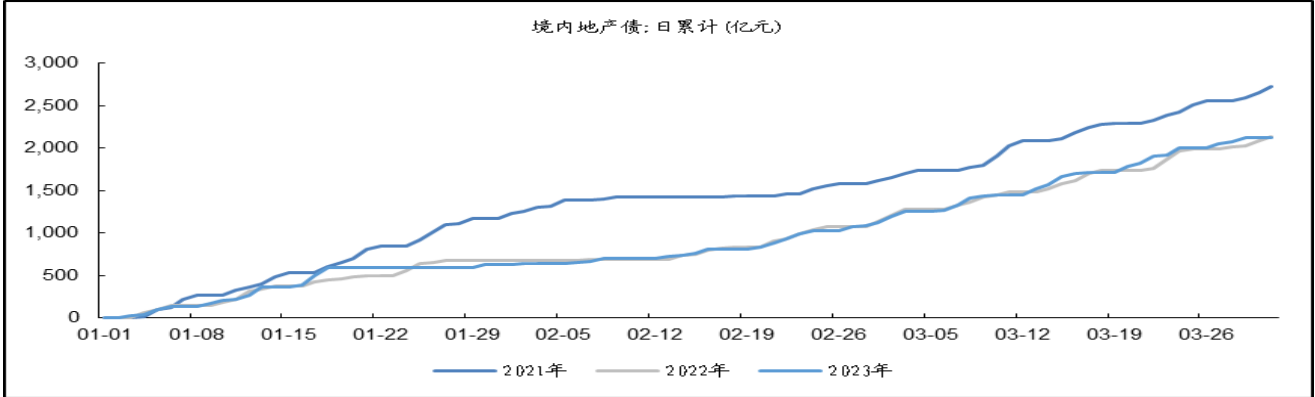
表7: 内地房企海外债券余额(截至 2022.3.31)

内地房企海外债券余额	同比去年同期	环比上月末
亿美元	-26.13%	-5.84%
亿港元	-14.61%	0.82%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

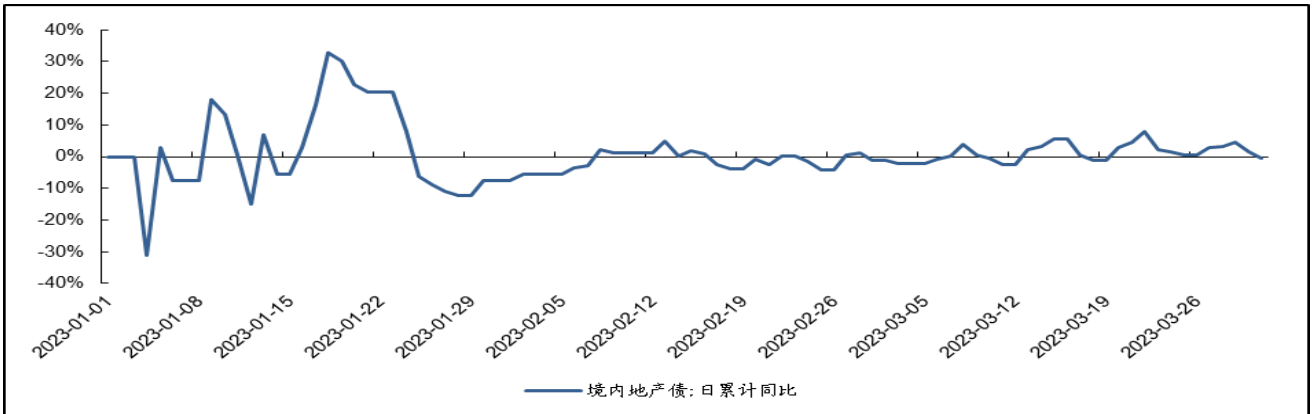
5.1 境内地产债发行规模

图26: 境内地产债发行规模日累计值



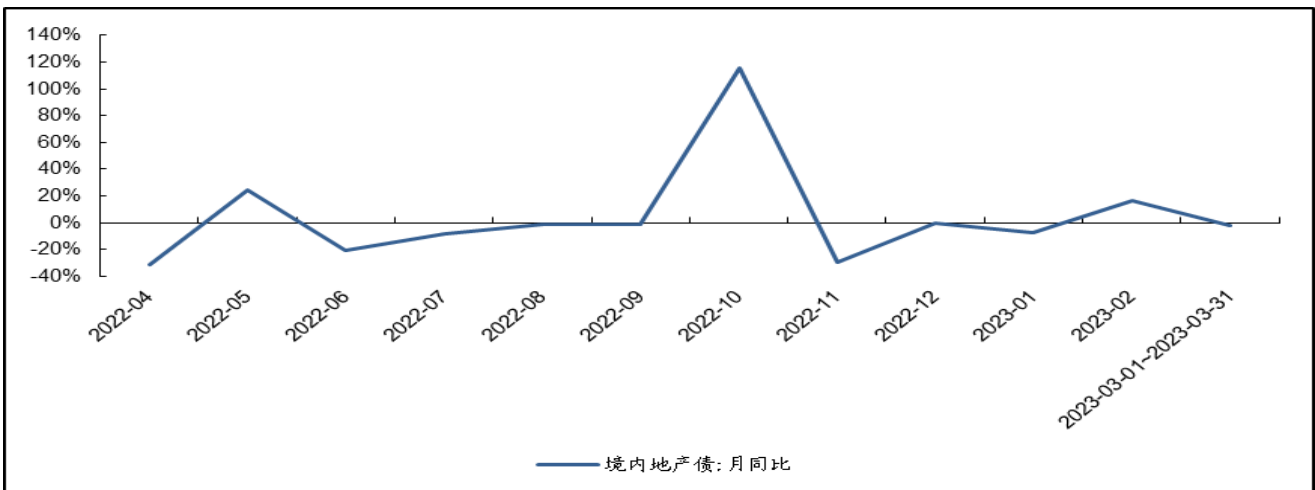
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图27: 境内地产债发行规模日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

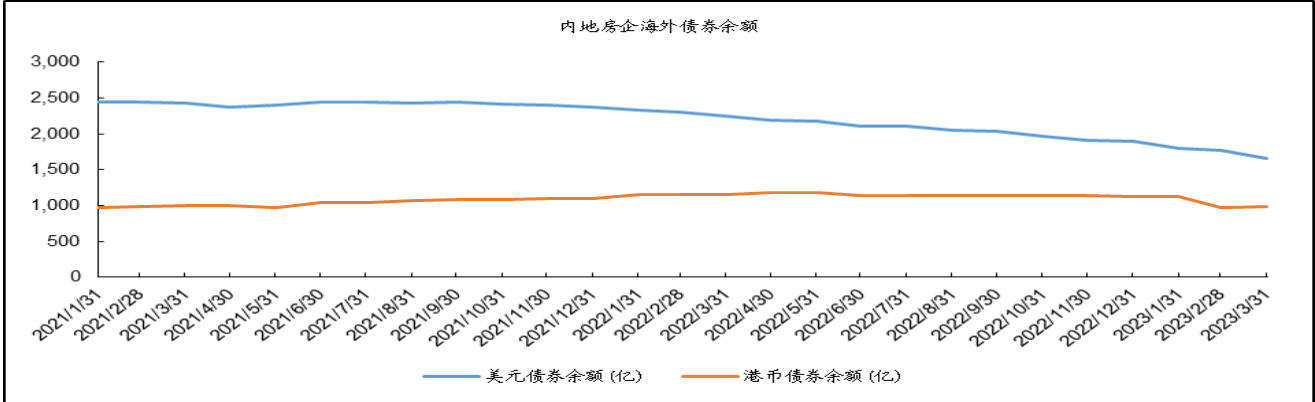
图28: 境内地产债每月发行规模同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

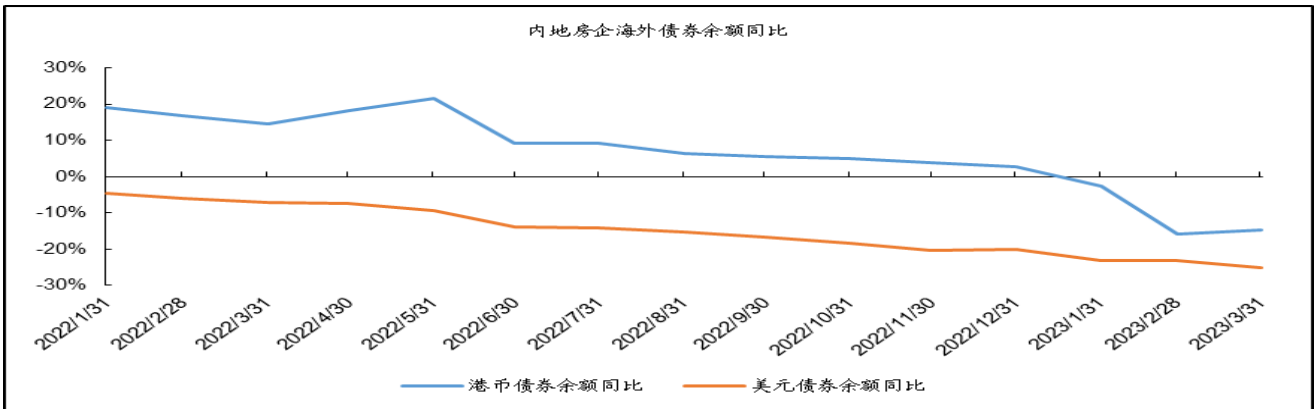
5.2 境外地产债余额

图29: 内地房企海外债券余额



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图30: 内地房企海外债券余额规模同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

6. 政策要闻(2023.3.27~2023.4.2)

表8: 本周主要地产要闻梳理

日期	政策主体	政策内容	政策类型
2023/3/27	浙江丽水	浙江丽水出台楼市新政: 自新政发布至今年年底, 本市户籍二孩家庭购买新房补贴5万元/套, 三孩家庭补贴10万元/套; 首套房公积金贷款最高可贷100万元, 二套房最高可贷80万元; 大力推广“带押过户”业务。	公积金政策& 补贴政策
2023/3/27	江苏盐城	支持人才或二孩及以上家庭住房消费, 购房补贴政策延至6月30日; 自2月28日起, 新发放首套个人住房贷款利率下限由“最低4.1%”下调至“最低3.8%”; 购买装配式商品房公积金贷款可上浮20%; 推行不动产“带押过户”。	房贷政策& 补贴政策
2023/3/27	江西鹰潭	将住房公积金个人住房贷款存贷比倍数由13倍调整为20倍。今后, 将根据个贷率状况适时调整存贷比倍数并对外公布。	公积金政策
2023/3/28	四川遂宁	自4月1日起, 无房家庭租房提取公积金限额提高至18000元/年, 生育二孩三孩家庭提高至25000元/年; 执行公积金又贷又取, 实行房屋套数认贷不认房。	公积金政策

2023/3/28	厦门	厦门房管局相关工作人员证实, 近期厦门限购限售政策有所调整, 已经开始执行。其中, 厦门户籍的单身人士可购买第二套住房, 二孩以上家庭可购买第三套住房。限售政策由之前的取得不动产权证日期之日起 2 年限售改为网签之日起 2 年限售。	限购政策&限售政策
2023/3/28	沈阳	沈阳实施首套个人住房贷款利率动态调整机制, 将二季度新发放首套住房个人住房贷款利率下限由 3.9% 降至 3.8%。	房贷政策
2023/3/28	安徽宣城	外地连续足额缴存 6 个月以上在宣城市购房可在申请公积金贷款; 45 周岁以下购买住房首次或第二次使用公积金贷款的, 保底可贷 35 万元。	公积金政策
2023/3/30	自然资源部、银保监会	自然资源部联合银保监会发文推进“带押过户”, 推动住宅类不动产率先实现, 并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖, 常态化开展“带押过户”服务。	二手房政策
2023/3/30	西藏	西藏出台房地产新政, 包括优化土地供应、加大公积金支持力度、实施财政补贴、加大税收支持、加大金融信贷支持等共 22 条政策措施。	综合政策
2023/3/30	福建莆田	4 月 1 日起, 二孩及以上家庭公积金贷款最高额度在现行基础上上浮 10 万元; 首次申请公积金贷款购买首套房, 最低首付比例为 20%。	公积金政策
2023/3/30	湖北襄阳	购买首套新建商品住房, 可给予每套最高 2 万元的补贴; 生育二孩、多孩且未成年, 分别给予每套 2 万元、4 万元补贴; 人才购房可享受最高 15 万元补贴。	补贴政策
2023/3/31	北京	北京推行个人二手房交易“带押过户”, 但需同时满足四个条件: 一是本市个人二手房交易; 二是买方必须是全款或者办理的是个人住房商贷购房; 三是卖方未结清的贷款必须是商贷, 或是已经还清公积金贷款部分的组合贷; 四是所交易的住房在辖内商业银行仅存一次有效抵押。	二手房政策
2023/3/31	贵阳贵安	提高双缴存职工家庭购买首套房、多子女家庭购房贷款额度; 取消异地缴存职工公积金贷款的户籍地限制; 取消二手房公积金贷款房龄限制; 开展建造、翻建、大修自住住房贷款试点。	公积金政策
2023/4/1	甘肃兰州	甘肃省兰州住房公积金管理中心发布消息, 兰州公积金中心将于 2023 年 4 月 10 日起对住房公积金贷款存贷比(缴存余额系数)进行调整, 由原来的 18 倍提高至 24 倍, 缴存时间系数也相应予以调整。调整后, 贷款职工特别是新市民、青年人的实际贷款额度将明显提高。	公积金政策

资料来源: iFinD、政府网站、东兴证券研究所

7. 投资策略

本周新房及二手房销售进一步回暖, 自然资源部发文推动常态化开展二手房“带押过户”。3月30日, 自然资源部联合银保监会发文推进“带押过户”, 推动住宅类不动产率先实现, 并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖, 常态化开展“带押过户”服务。随后, 北京正式启动二手房“带押过户”模式。我们认为, “带押过户”进一步优化了二手房交易流程, 对提振市场交易热情有一定积极作用, 有助于更好地满足刚性和改善性住房需求。同时, 本周还有多个城市进一步优化住房公积金政策, 包括浙江丽水、江西鹰潭、四川遂宁、安徽宣城、福建莆田、贵阳贵安、甘肃兰州等地都提升了公积金贷款额度。厦门调整了限购限售政策, 厦门户籍的单身人士可购买第二套住房, 二孩以上家庭可购买第三套住房。限售政策由之前的取得不动产权证日期之日起 2 年限售改为网签之日起 2 年限售。

防范化解房企风险与支持改善性住房需求是近一段时间以来房地产供需两端支持政策的主要方向。我们认为,

当前供需两端政策都在确保房地产市场回归平稳发展，政策正在形成合力，销售市场正在走向触底回升。我们推荐具有信用优势的优质央企、国企以及有望受益于融资端的支持，有效改善资产负债状况的优质民企。优质头部房企将受益于融资政策的支持进一步优化资产结构，有望抓住行业出清与竞争格局改善的机会在需求回暖之时抢占先机，保利发展、越秀地产、金地集团、碧桂园、龙湖集团等龙头房企将有望受益。

8. 风险提示

行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士, 同济大学土木工程本科, 2019 年加入东兴证券研究所, 从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师, 在此申明, 本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果, 引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源, 力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下, 本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议, 市场有风险, 投资者在决定投资前, 务必要审慎。投资者应自主作出投资决策, 自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写, 东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料, 我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考, 报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价, 投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内, 与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下, 我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有, 未经书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发, 需注明出处为东兴证券研究所, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用, 未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导, 本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

公司投资评级 (A 股市场基准为沪深 300 指数, 香港市场基准为恒生指数, 美国市场基准为标普 500 指数):

以报告日后的 6 个月内, 公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

强烈推荐: 相对强于市场基准指数收益率 15% 以上;

推荐: 相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间;

中性: 相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间;

回避: 相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级 (A 股市场基准为沪深 300 指数, 香港市场基准为恒生指数, 美国市场基准为标普 500 指数):

以报告日后的 6 个月内, 行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

看好: 相对强于市场基准指数收益率 5% 以上;

中性: 相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间;

看淡: 相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层

邮编: 100033

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层

邮编: 200082

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编: 518038

电话: 010-66554070

传真: 010-66554008

电话: 021-25102800

传真: 021-25102881

电话: 0755-83239601

传真: 0755-23824526