

销售增速持续提升，开发投资低位波动

——4月统计局数据点评及房地产月报

住宅销售持续向好，带动4月商品房整体销售金额增速持续提升。1-4月，全国商品房销售金额累计同比增长8.8%（前3月：上升4.1%），销售面积累计同比下降0.4%（前3月：下降1.8%）；其中，住宅销售持续向好，1-4月销售金额同比增速为11.8%（前3月：上升7.1%），销售面积同比增速为2.7%（前3月：上升1.4%），带动全国商品房销售持续回暖。当前上调公积金贷款额度、取消地区限购等政策持续高频，或将为销售市场企稳提供一定支撑。

全国开发投资低位波动，竣工同比升势延续。开发投资方面，1-4月房地产开发投资完成额累计同比下降6.2%，较前3月降幅扩大0.4pct。房屋竣工方面，2023年房屋竣工情况已出现明显改善，房屋竣工面积同比增长18.8%，较前3月增速提升4.1pct，行业竣工同比进一步提升。新开工情况，受流动性及房企对后市预期不足等因素影响，前期企业拿地规模相对偏少，带动1-4月房地产开发企业房屋新开工面积同比下降21.2%，降幅较前3月扩大2.0pct。随着商品房销售稳步复苏，房屋新开工情况或将得到相应改善。

个贷、定金及预收款累计同比增速止跌回正，开发资金来源降幅收窄2.6pct。1-4月房地产开发资金来源累计同比下降6.4%，较1-3月降幅收窄2.6pct。拆开来看，1-4月个人按揭贷款、定金及预收款项增速年内首次回正，分别同比上升4.0%、2.5%；国内贷款、自筹资金受融资活动尚未全面恢复影响，分别累计同比下滑10.0%、19.4%，较前3月降幅进一步扩大。从目前来看，在销售逐步企稳及融资渠道进一步改善的带动下，资金面有望逐步回暖。

重点城市新房及二手房成交回落，一线二手房挂牌价率先回升。4月，45城新房成交面积环比下降24%，同比上升24%；当年累计成交面积同增10%（3月：上升6%），一、二、三线城市分别上升26%、11%、1%。肇庆、海门、惠州、温州累计增幅较大，而绍兴、泉州、大连、芜湖累计降幅较大。截至4月末，14城新房去化周期为16.4个月，平均环比上升32%，同比下降26%。二手房方面，4月，15城二手房成交面积环比下降16%，同比上升82%；截至4月末，15城累计成交面积同增81%，与前3月持平。青岛、扬州、东莞二手房成交面积累计增幅居前。挂牌指数方面，一线城市挂牌价格指数率先复苏，二三线挂牌量维持相对高位。

销售驱动一线成交继续上升，溢价率维持平稳。1-4月，百城住宅用地累计成交建面同比下降约30.4%；其中，一线城市增长62.6%，二线城市下降41.4%，三线城市下降27.1%，一线宅地成交量在销售的驱动下稳步上升。成交楼面均价方面，4月单月继续回升。溢价率方面，4月单月溢价率环比基本持平。

投资建议：重点城市销售持续回暖，政策端改善延续，维持“强于大市”评级。4月，地方政策成效逐步显现，在住宅销售持续回升的带动下，全国商品房销售稳步提升；另一方面，部分长三角热点城市土地市场复苏较快，不同能级城市间分化或将延续。从目前来看，政策端仍有一定的改善空间，且调整方向或更趋一区一策。展望未来，在重点城市核心区域布局较多的高信用型房企更具竞争优势。维持“强于大市”评级。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789



目录

1. 板块表现：头部房企股价表现较好	5
1.1 地产开发行业表现.....	5
1.2 物业管理行业表现.....	6
2. 行业：销量增速提升，投资低位波动	7
3. 城市：一线增长较快，推盘环比下跌	9
3.1 新房数据：一线销量增速居前，推盘环比明显下滑.....	9
3.2 二手房数据：成交环比有所下降，一线挂牌价高位稳定.....	13
4. 土地市场：一线成交增速居前，溢价率维持平稳	15
4.1 住宅类用地成交建面：各线城市成交分化加剧.....	15
4.2 住宅用地成交总价：整体降幅继续扩大.....	17
4.3 成交楼面均价增速加快，溢价率保持稳定.....	18
5. 融资：境内外债券发行规模有所减少	20
6. 重点政策回顾：地方政策有序落地	22
7. 投资建议	26
8. 风险提示	26

图表目录

图 1：中国海外宏洋集团、恒盛地产、易居企业控股 4 月涨幅居前	5
图 2：中国海外宏洋集团、绿景中国、越秀地产年初至 4 月末涨幅居前	5
图 3：万科企业、融创中国、旭辉控股集团 4 月换手率居前	5
图 4：保利置业集团、嘉里建设、保利物业 4 月涨幅居前	6
图 5：嘉里建设、保利置业集团、华润万象生活年初至 4 月末涨幅居前	6
图 6：碧桂园服务、保利物业、旭辉永升服务 4 月换手率居前	6
图 7：商品房销售额增速加快 4.7pct.....	7
图 8：商品房销售面积降幅较上月继续收窄.....	7



图 9: 房地产开发投资降幅有所扩大	8
图 10: 1-4 月新开工面积累计同比再度回落	8
图 11: 房屋竣工面积降幅持续回升	8
图 12: 开发资金来源降幅再收窄 2.6pct, 定金及预付款增速明显提升	9
图 13: 二手房挂牌出售价格指数近期小幅回升	14
图 14: 一线城市二手房挂牌出售量指数维持低位, 价格指数有所上升	14
图 15: 二线城市二手房挂牌量指数明显回升, 价格指数保持稳定	14
图 16: 三线城市二手房挂牌出售量指数维持高位	14
图 17: 四线城市二手房挂牌出售量指数较为稳定	14
图 18: 4 月百城住宅用地成交建面同降 49.1%	15
图 19: 4 月一线城市住宅用地成交建面同增 179.6%	15
图 20: 4 月二线城市住宅用地成交建面同降 58.4%	16
图 21: 4 月三线城市住宅用地成交建面同降 53.1%	16
图 22: 1-4 月百城宅地成交建面同比下降 30.4%	16
图 23: 1-4 月一线城市宅地成交建面同比增长 62.6%	16
图 24: 1-4 月二线城市宅地成交建面同比下降 41.4%	16
图 25: 1-4 月三线城市宅地成交建面同比下降 27.1%	16
图 26: 4 月百城住宅用地成交总价同降 35.7%	17
图 27: 4 月一线城市住宅用地成交总价同增 246.9%	17
图 28: 4 月二线城市住宅用地成交总价同降 66.2%	17
图 29: 4 月三线城市住宅用地成交总价同降 47.6%	17
图 30: 1-4 月百城宅地成交总价同比下滑 21.9%	18
图 31: 1-4 月一线城市宅地成交总价同比增长 34.2%	18
图 32: 1-4 月二线城市宅地成交总价同比下降 34.0%	18
图 33: 1-4 月三线城市宅地成交总价同比下降 25.7%	18
图 34: 4 月百城宅地成交楼面均价环比有所上升	19
图 35: 4 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所回升	19
图 36: 4 月二线城市宅地成交楼面均价环比有所下降	19



图 37: 4 月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅上升.....	19
图 38: 4 月百城宅地成交溢价率环比基本持平.....	19
图 39: 4 月一线城市宅地成交溢价率环比小幅提升.....	19
图 40: 4 月二线城市宅地成交溢价率环比小幅下滑.....	20
图 41: 4 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅下降.....	20
图 42: 商业性房地产贷款余额增速持续下滑, 2022 年全年累计同比增长 1.5%.....	20
图 43: 近期开发贷余额增速有所回升.....	21
图 44: 个人住房贷款余额增速继续下降.....	21
图 45: 全国首套平均房贷利率近期持续下降.....	21
图 46: 境内房地产信用债发行规模环比有所下滑.....	21
图 47: 境内房地产信用债发行规模增速有所下滑.....	21
图 48: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比.....	22
图 49: 4 月境内房地产信用债呈净融资状态.....	22
图 50: 内房海外债券发行规模环比明显上升.....	22
图 51: 内房海外债券发行规模增速持续下滑.....	22
表 1: 截至 2023/4/30 主要城市交易量, 一线城市同比增长较快.....	11
表 2: 截至 4 月 30 日主要城市新房库存与去化周期情况, 整体环比有所上升.....	12
表 3: 截至 4 月末主要城市新房批售情况, 厦门、上海、贵阳和杭州新增供应相对充裕.....	12
表 4: 截至 4 月末主要城市二手房成交量情况, 青岛、扬州、东莞成交面积累计增幅居前.....	13
表 5: 近期重点政策梳理, 地方需求侧政策持续发力, 二线政策调整较为高频.....	23



1. 板块表现：头部房企股价表现较好

1.1 地产开发行业表现

截至4月30日，中国海外宏洋集团、恒盛地产、易居企业控股4月涨幅居前；
中国海外宏洋集团、绿景中国、越秀地产年初至4月末涨幅居前。

图 1：中国海外宏洋集团、恒盛地产、易居企业控股 4 月涨幅居前

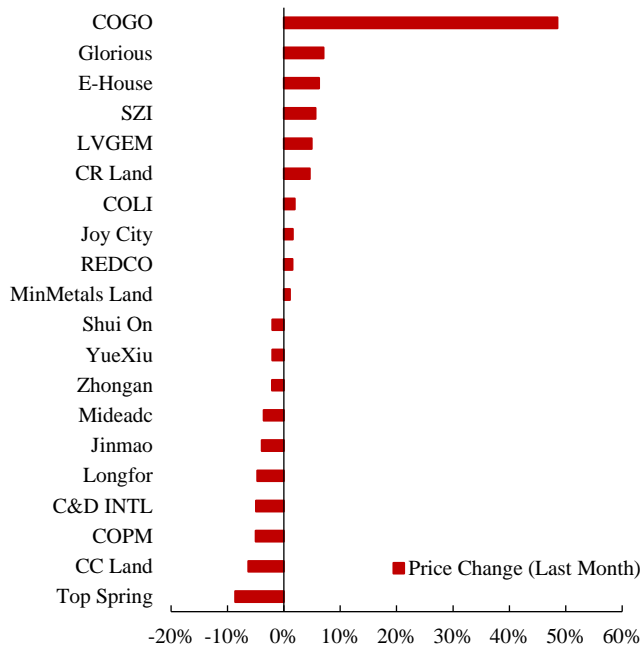
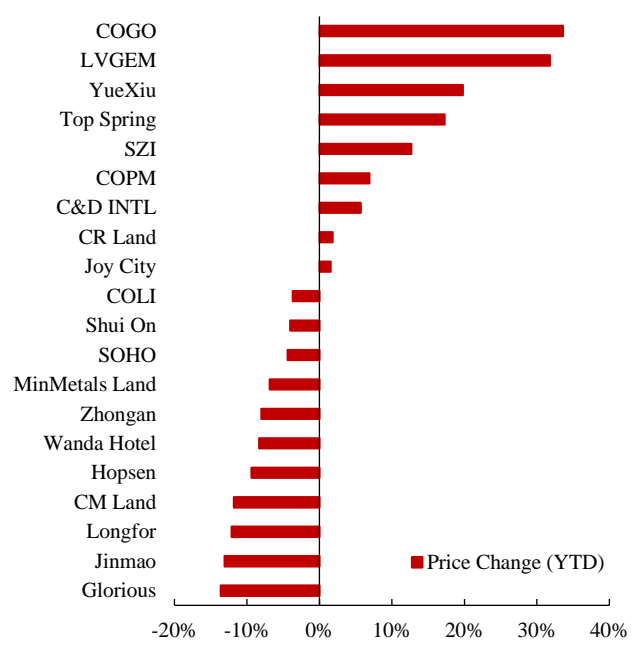


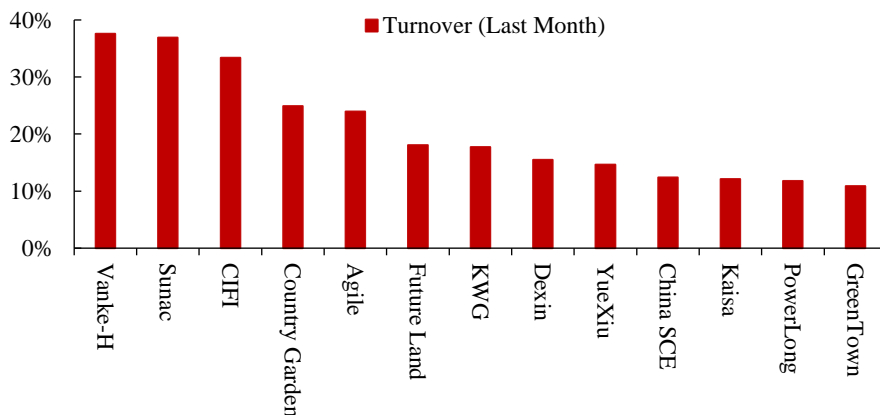
图 2：中国海外宏洋集团、绿景中国、越秀地产年初至 4 月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/4/30

数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/4/30

图 3：万科企业、融创中国、旭辉控股集团 4 月换手率居前



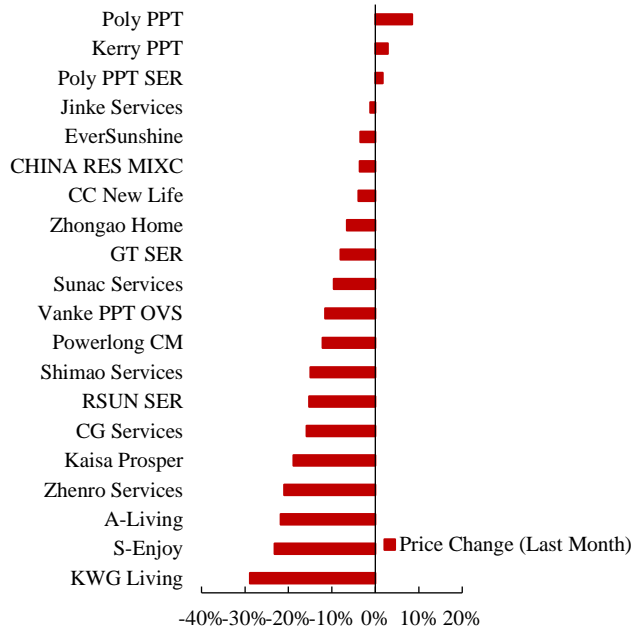
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/4/30



1.2 物业管理行业表现

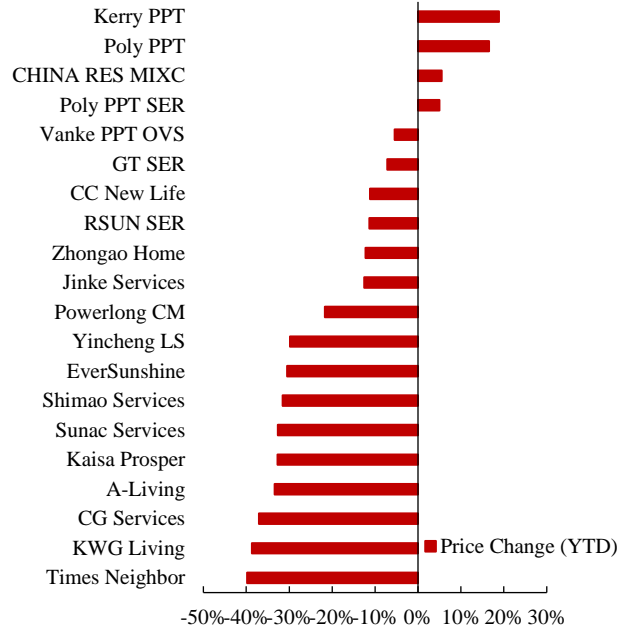
截至4月30日，保利置业集团、嘉里建设、保利物业4月涨幅居前；嘉里建设、保利置业集团、华润万象生活年初至4月末涨幅居前。

图4：保利置业集团、嘉里建设、保利物业4月涨幅居前



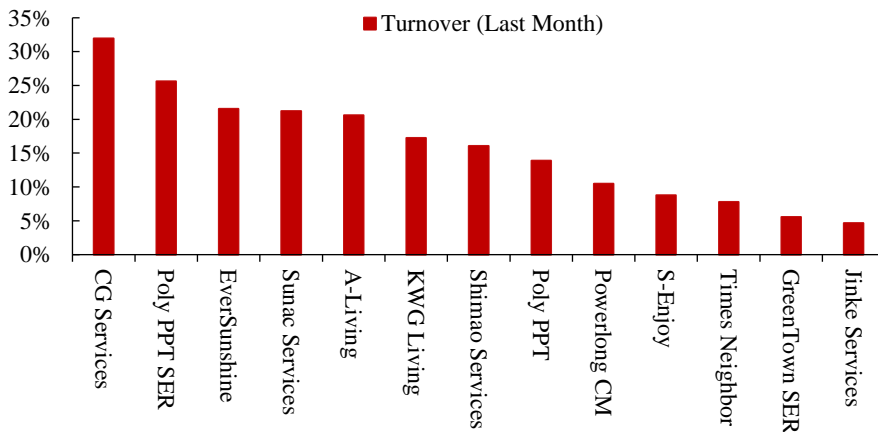
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/4/30

图5：嘉里建设、保利置业集团、华润万象生活年初至4月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/4/30

图6：碧桂园服务、保利物业、旭辉永升服务4月换手率居前



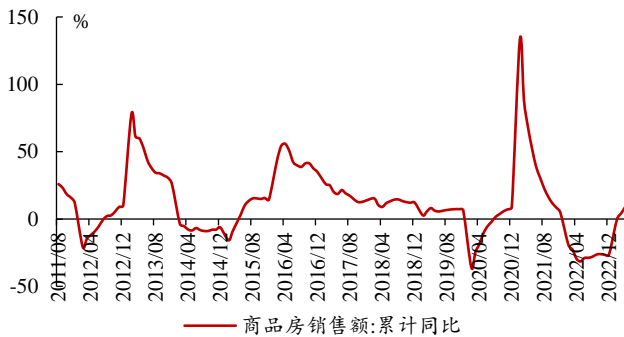
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/4/30



2. 行业：销量增速提升，投资低位波动

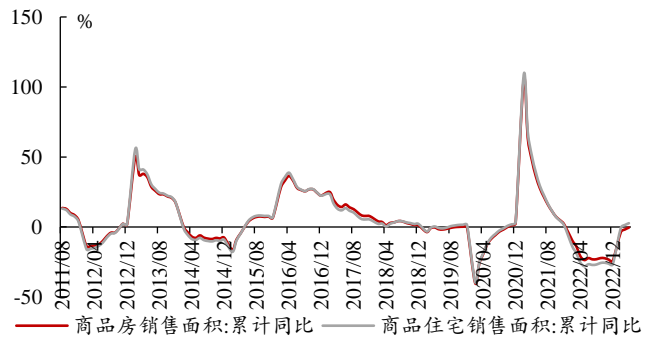
4月全国商品房整体销售金额增速加快，销售面积降幅继续收窄。1-4月，全国商品房销售金额累计同比增长8.8%（1-3月：同比上升4.1%）；销售面积累计同比下降0.4%（1-3月：同比下降1.8%）。在市场信心持续修复及需求端政策不断发力的带动下，前4月全国商品房销售持续回暖，较前3月销售金额同步增速加快4.7pct、销售面积同比收窄1.4pct。近期地方政策密集调整公积金政策，如上调多子女家庭最高贷款额度、支持公积金支付首付款等，有望带动市场需求持续释放。

图7：商品房销售额增速加快4.7pct



数据来源：国家统计局，中达证券研究

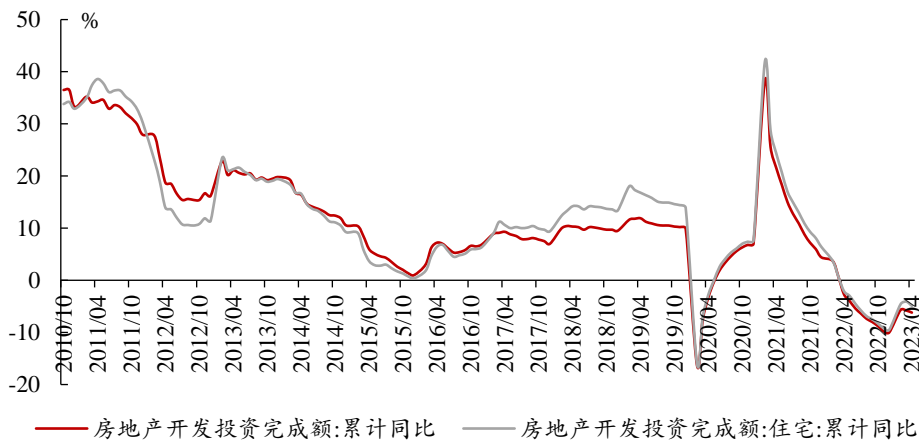
图8：商品房销售面积降幅较上月继续收窄



数据来源：国家统计局，中达证券研究

开发投资降幅较前月继续下滑，头部房企拿地积极性有所提升。1-4月，全国房地产开发投资完成额累计同比下降6.2%（1-3月：同比下降5.8%），其中住宅及商业用房同比有所下滑带动整体开发投资同比降幅扩大。拿地方面，近期土地市场呈现弱复苏态势，国企央企及部分高信用民企为主要拿地主体，随着更多优质地块推出及集中供地规则进一步优化，部分优质头部房企拿地积极性或进一步提升，有望为开发投资回暖提供一定支撑。

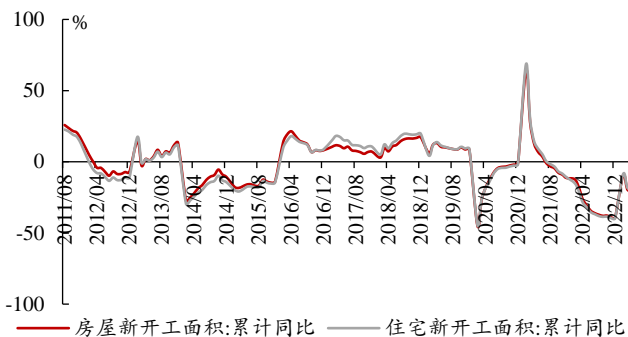
图 9：房地产开发投资降幅有所扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

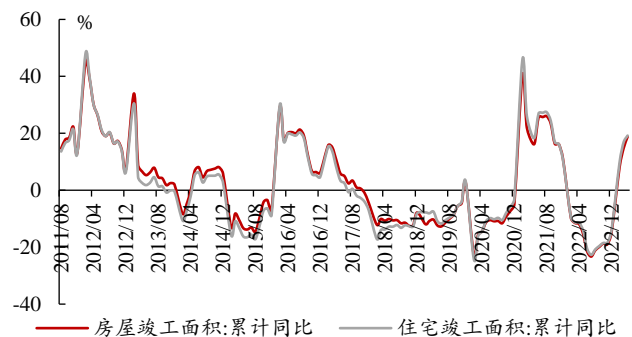
开工面积同比有所回落，竣工面积增速有所提升。随着各地保交楼政策陆续落地，2023 年初行业工程进度稳步复苏，1-4 月全国房地产开发企业房屋新开工面积同比下降 21.2%（1-3 月：下降 19.2%）；房屋竣工面积同比上升 18.8%（1-3 月：上升 14.7%），竣工增速有所提升。新开工方面，受流动性及房企对后市预期不足等因素影响，前期企业拿地规模相对偏少，带动 1-4 月房地产开发企业房屋新开工面积同比下降 21.2%，降幅较前 3 月扩大 2.0pct。

图 10：1-4 月新开工面积累计同比再度回落



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 11：房屋竣工面积降幅持续回升

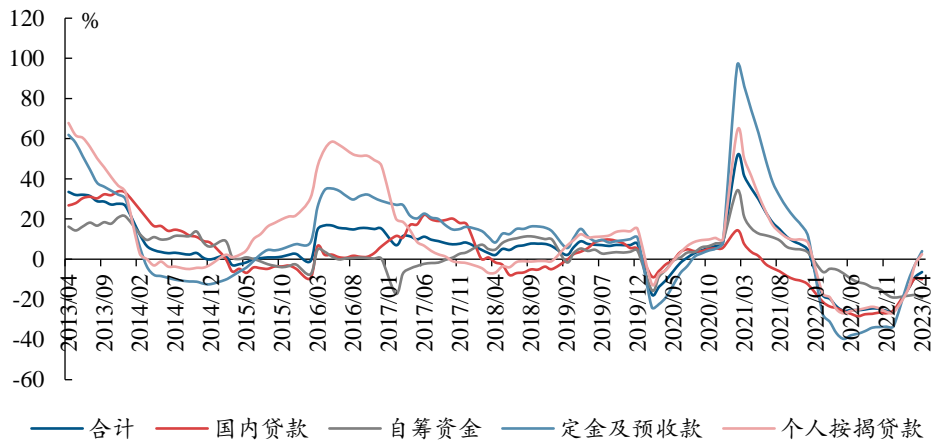


数据来源：国家统计局，中达证券研究



开发资金降幅收窄 2.6pct，定金及预付款增速明显提升。1-4 月，房地产开发资金来源累计同比下降 6.4%（1-3 月：下降 9.0%）。拆分来看，国内贷款累计下降 10.0%（1-3 月：下降 9.6%）；自筹资金累计同比下降 19.4%（1-3 月：下降 17.9%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比增长 4.0%和 2.5%（1-3 月分别下降 2.8%和 2.9%）。由于商品房销售同比持续回升，房地产开发资金来源中的定金及预收款增速回正，共同带动整体开发资金来源降幅再收窄 2.6pct。预计开发资金来源将随行业销售的恢复而逐步恢复，资金面改善格局延续。

图 12：开发资金来源降幅再收窄 2.6pct，定金及预付款增速明显提升



数据来源：国家统计局，中达证券研究

3. 城市：一线增长较快，推盘环比下跌

3.1 新房数据：一线销量增速居前，推盘环比明显下滑

单月销售环比有所回落，累计成交同比升势延续。4 月当月，45 个主要城市新房成交量环比上月下降 24%，同比上升 24%。一线城市同比上升 127%，二线城市同比上升 16%，三线城市同比上升 5%。45 城截至 4 月末累计成交量同比上升 10%（3 月末：上升 6%），一、二、三线城市分别上升 26%、11%及 1%。肇庆、海门、惠州和温州 2023 年累计交易量分别上升约 147%、135%、107%及 92%，而绍兴、泉州、大连、芜湖累计同比分别下降 78%、73%、45%和 39%，为今年以来销量下滑较多的城市。从 4 月的成交数据来看，单月新房成交量环比有所回落；累计成交情况，由于前 2、3 月成交情况持续向好，叠加去年同期基数较小影响，4 月各线城市成交环比增速加快、重点城市新房成交量同比继续上升。



去化周期按月有所回升，宁波、温州环比上升较快。截至4月末，14个主要城市的可售面积（库存）环比上月平均下降2%，同比平均下降2%；平均去化周期为16.4个月（3月末为12.7个月），环比平均上升32%，同比平均下降26%。北京、深圳去化周期分别为16.0个月、11.9个月，环比上月分别下降18%、2%，同比分别下降30%、上升44%；上海、广州、去化周期分别为4.2个月、15.9个月，环比上月分别上升17%、37%，同比分别下降91%、57%。在销售的带动下，4月重点城市去化周期环比上升较多，整体去化压力有所加大。

贵阳、长春、深圳和厦门新房批售面积累计同比增幅较大，新增供应相对充足。4月，17个重点城市单月新房批售建面积为919.5万平，同比下降5.0%，环比下降31.1%；其中，4个一线城市单月同比下降31.3%，环比下降37.5%，13个二线城市单月同比上升7.0%，环比下降29.0%。1-4月，17个重点城市累计新房批售建面积为3022.0万平，同比增长12.5%（1-3月：增长22.4%）；其中，4个一线城市累计同比增长14.3%，13个二线城市累计同比增长11.9%。贵阳、长春、深圳和厦门批售建面累计同比增长245.9%、205.9%、128.3%和90.0%，新增供应相对充足。（注：因数据可得性，苏州、昆明和贵阳为商品房批准预售建面，其余城市为商品住宅口径）



表 1: 截至 2023/4/30 主要城市交易量, 一线城市同比增长较快

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	155,551	-43%	26%	873	15%	24%	873	15%	24%	2,656	17%
上海	416,600	42%	1629%	1,284	-17%	1118%	1,284	-17%	1118%	5,183	41%
广州	240,849	43%	35%	764	-25%	145%	764	-25%	145%	2,815	36%
深圳	92,623	-5%	30%	339	6%	10%	339	6%	10%	1,040	-17%
一线城市	905,623	9%	129%	3,260	-10%	127%	3,260	-10%	127%	11,694	26%
二线城市	2,037,132	7%	13%	7,832	-26%	16%	7,832	-26%	16%	31,423	11%
三线城市	1,208,315	-8%	-11%	5,302	-29%	5%	5,302	-29%	5%	23,572	1%
北京	155,551	↓ -43%	↑ 26%	873	↑ 15%	↑ 24%	873	↑ 15%	↑ 24%	2,656	↑ 17%
青岛	240,512	↑ 0%	↓ -8%	901	↓ -41%	↑ 16%	901	↓ -41%	↑ 16%	3,869	↑ 23%
东营	40,337	↓ -5%	↑ 82%	164	↑ 0%	↑ 74%	164	↑ 0%	↑ 74%	542	↑ 36%
环渤海	436,400	↓ -21%	↑ 7%	1,938	↓ -21%	↑ 23%	1,938	↓ -21%	↑ 23%	7,067	↑ 21%
上海	416,600	↑ 42%	↑ 1629%	1,284	↓ -17%	↑ 1118%	1,284	↓ -17%	↑ 1118%	5,183	↑ 41%
南京	112,562	↓ -30%	↓ -29%	629	↓ -33%	↑ 1%	629	↓ -33%	↑ 1%	2,688	↓ -19%
杭州	132,018	↓ -25%	↓ -9%	699	↓ -16%	↑ 35%	699	↓ -16%	↑ 35%	3,044	↑ 25%
苏州	153,198	↑ 1%	↑ 40%	579	↓ -23%	↑ 24%	579	↓ -23%	↑ 24%	2,194	↓ -8%
无锡	67,500	↑ -20%	↑ 45%	401	↓ -1%	↑ 76%	401	↓ -1%	↑ 76%	1,198	↑ 20%
扬州	42,404	↑ 47%	↑ 46%	127	↓ -39%	↑ 25%	127	↓ -39%	↑ 25%	603	↑ 26%
宿州	5,769	↓ -69%	↓ -54%	49	↓ -57%	↓ -18%	49	↓ -57%	↓ -18%	398	↓ -17%
温州	163,481	↑ 11%	↑ 44%	640	↓ -50%	↑ 51%	640	↓ -50%	↑ 51%	3,696	↑ 92%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
海门	17,982	↑ 107%	↑ 525%	51	↑ 1%	↑ 347%	51	↑ 1%	↑ 347%	171	↑ 135%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	3,156	↓ -53%	↓ -87%	16	↓ -44%	↓ -79%	16	↓ -44%	↓ -79%	75	↓ -78%
江阴	46,531	↑ 65%	↑ 84%	123	↓ -16%	↑ 61%	123	↓ -16%	↑ 61%	474	↑ 43%
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
淮南	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	44,442	↑ 125%	↓ -1%	134	↓ -45%	↓ -10%	134	↓ -45%	↓ -10%	706	↓ -39%
舟山	20,153	↑ 20%	↓ -1%	65	↓ -43%	↓ -35%	65	↓ -43%	↓ -35%	269	↓ -19%
池州	5,797	↑ -28%	↓ -48%	100	↑ 133%	↑ 231%	100	↑ 133%	↑ 231%	223	↑ 51%
嘉兴	24,092	↑ 6%	↓ -1%	102	↓ -54%	↑ 37%	102	↓ -54%	↑ 37%	465	↑ 60%
宁波	81,160	↑ 8%	↑ 29%	321	↓ -55%	↑ 31%	321	↓ -55%	↑ 31%	1,577	↑ 16%
长三角	1,336,845	↑ 7%	↑ 31%	5,319	↓ -31%	↑ 38%	5,319	↓ -31%	↑ 38%	22,965	↓ 0%
广州	240,849	↑ 43%	↑ 35%	764	↓ -25%	↑ 145%	764	↓ -25%	↑ 145%	2,815	↑ 36%
深圳	92,623	↓ -5%	↑ 30%	339	↑ 6%	↑ 10%	339	↑ 6%	↑ 10%	1,040	↓ -17%
福州	84,361	↑ 260%	↑ 64%	158	↓ -23%	↓ -17%	158	↓ -23%	↓ -17%	668	↓ -14%
厦门	87,414	↑ 33%	↑ 49%	236	↓ -23%	↑ 50%	236	↓ -23%	↑ 50%	891	↑ 58%
泉州	741	↓ -71%	↓ -98%	6	↓ -83%	↓ -93%	6	↓ -83%	↓ -93%	47	↓ -73%
莆田	7,554	↓ -15%	↓ -6%	38	↓ -28%	↑ 19%	38	↓ -28%	↑ 19%	181	↓ -29%
惠州	39,097	↑ 25%	↑ 2%	137	↓ -42%	↑ 63%	137	↓ -42%	↑ 63%	629	↑ 107%
韶关	29,342	↑ 129%	↑ 46%	65	↓ -25%	↓ -25%	65	↓ -25%	↓ -25%	295	↓ -13%
佛山	157,000	↑ 4%	↑ 12%	578	↓ -41%	↑ 24%	578	↓ -41%	↑ 24%	2,697	↑ 21%
江门	40,756	↑ 33%	↓ -29%	154	↓ -29%	↑ 20%	154	↓ -29%	↑ 20%	692	↑ 51%
东莞	74,703	↑ 26%	-	259	↓ -36%	-	259	↓ -36%	-	1,163	-
肇庆	8,983	→ 0%	↓ -58%	38	↓ -52%	↑ 79%	38	↓ -52%	↑ 79%	268	↑ 1147%
珠三角及南部其它城市	863,423	↑ 31%	↑ 26%	2,772	↓ -29%	↑ 48%	2,772	↓ -29%	↑ 48%	11,386	↑ 35%
济南	48,144	↓ -79%	↓ -47%	737	↓ -33%	↑ 21%	737	↓ -33%	↑ 21%	3,489	↑ 33%
大连	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	↓ -45%
泰安	70,752	↓ -27%	↑ 131%	326	↑ 23%	↑ 253%	326	↑ 23%	↑ 253%	853	↑ 75%
北部	118,896	↓ -64%	↓ -17%	1,063	↓ -23%	↑ 31%	1,063	↓ -23%	↑ 31%	4,475	↑ 34%
武汉	202,593	↑ 7%	↑ 2%	898	↓ -46%	↓ -13%	898	↓ -46%	↓ -13%	4,819	↑ 19%
宝鸡	31,436	↓ -24%	↓ -25%	153	↓ -13%	↓ -18%	153	↓ -13%	↓ -18%	589	↓ -23%
荆门	315,301	↑ 0%	↑ 1%	1,351	↑ 0%	↑ 1%	1,351	↑ 0%	↑ 1%	5,398	↑ 1%
中部	549,330	↑ 1%	↓ -1%	2,402	↓ -25%	↓ -6%	2,402	↓ -25%	↓ -6%	10,806	↑ 6%
成都	692,263	↑ 24%	↑ 55%	2,150	↑ 14%	↑ 45%	2,150	↑ 14%	↑ 45%	6,671	↑ 1%
南宁	108,848	↓ -10%	↓ -55%	601	↓ -31%	↓ -33%	601	↓ -31%	↓ -33%	2,509	↑ 8%
柳州	45,066	↑ 50%	↓ -32%	148	↓ -52%	↓ -21%	148	↓ -52%	↓ -21%	809	↓ -26%
西部	846,177	↑ 20%	↑ 12%	2,899	↓ -6%	↑ 13%	2,899	↓ -6%	↑ 13%	9,989	↓ 0%
总计	4,151,070	3%	17%	16,394	-24%	24%	16,394	-24%	24%	66,688	10%
上升城市数目		23	21		8	27		8	27		25
下降城市数目		15	17		31	11		31	11		14

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究



表 2：截至 4 月 30 日主要城市新房库存与去化周期情况，整体环比有所上升

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	上期	环比	同比
北京	11,498	-6%	-13%	13.2	16.0	-18%	-30%
上海	5,448	-2%	14%	4.2	3.6	17%	-91%
广州	12,132	3%	4%	15.9	11.6	37%	-57%
深圳	4,040	4%	58%	11.9	12.1	-2%	44%
一线城市		0%	16%	11.3	10.8	9%	-33%
杭州	1,601	-6%	-17%	2.3	2.0	12%	-38%
南京	8,803	-1%	-5%	14.0	9.4	49%	-6%
苏州	7,072	-1%	-20%	12.2	9.4	30%	-36%
福州	4,991	-1%	-11%	31.6	24.5	29%	6%
宝鸡	4,388	-2%	-10%	28.7	25.5	13%	8%
温州	14,254	0%	21%	22.3	11.0	102%	-20%
厦门	3,033	-1%	-2%	12.9	9.9	29%	-35%
宁波	4,158	1%	-1%	13.0	5.8	125%	-24%
莆田	1,493	1%	-16%	39.6	28.2	40%	-29%
东营	1,187	-19%	-25%	7.2	9.0	-19%	-57%
平均		-2%	-2%	16.4	12.7	32%	-26%

数据来源：各地房管局，中达证券研究

表 3：截至 4 月末主要城市新房批售情况，厦门、上海、贵阳和杭州新增供应相对充裕

	当月批售建面	去年同期	单月同比	上月单月	环比	累计批售建面	去年同期	累计同比
北京	11.3	166.8	-93.2%	84.1	-86.6%	133.2	263.5	-49.4%
上海	84.0	-	-	92.2	-8.9%	258.4	156.8	64.8%
深圳	31.7	43.7	-27.4%	61.8	-48.7%	153.8	67.4	128.3%
广州	80.6	91.5	-11.8%	94.0	-14.2%	217.1	179.6	20.9%
一线城市	207.6	302.0	-31.3%	332.0	-37.5%	762.6	667.2	14.3%
杭州	44.0	24.8	77.0%	43.4	1.3%	135.8	76.7	77.0%
南京	42.8	124.4	-65.6%	62.2	-31.2%	163.6	205.0	-20.2%
武汉	125.5	105.8	18.7%	153.4	-18.2%	337.7	321.1	5.2%
厦门	4.2	1.8	132.3%	27.8	-84.9%	36.3	19.1	90.0%
南宁	37.1	50.5	-26.4%	65.0	-42.9%	132.9	112.7	17.9%
苏州	49.2	38.7	27.3%	104.3	-52.8%	194.1	206.8	-6.1%
成都	168.3	125.6	34.0%	289.5	-41.9%	588.9	354.4	66.1%
福州	18.5	13.7	35.1%	14.0	32.0%	43.8	56.5	-22.4%
昆明	83.2	64.8	28.3%	50.1	66.0%	154.4	245.7	-37.1%
贵阳	22.3	14.3	55.6%	19.8	12.9%	94.6	27.4	245.9%
沈阳	9.9	21.7	-54.5%	22.9	-57.0%	46.9	42.9	9.2%
长春	25.6	0.3	8445.8%	32.2	-20.5%	72.1	23.6	205.9%
青岛	81.3	79.1	2.9%	118.6	-31.4%	258.5	326.5	-20.8%
二线城市	711.9	665.5	7.0%	1003.1	-29.0%	2259.4	2018.4	11.9%
合计	919.5	967.5	-5.0%	1335.1	-31.1%	3022.0	2685.6	12.5%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；单位：万平方米



3.2 二手房数据：成交环比有所下降，一线挂牌价高位稳定

单月二手房销售环比下滑明显，青岛、扬州、东莞成交面积累计增幅居前。4月，15个主要城市的二手房交易量环比下降16%，同比上升82%。北京和深圳单月同比分别下降1%和上升63%。截至4月末，15城2023年累计交易量同比上升81%（3月末：上升81%）。青岛、扬州、东莞2020年至今分别累计同比上升272%、271%和195%，今年以来二手房市场热度较高。

表4：截至4月末主要城市二手房成交量情况，青岛、扬州、东莞成交面积累计增幅居前

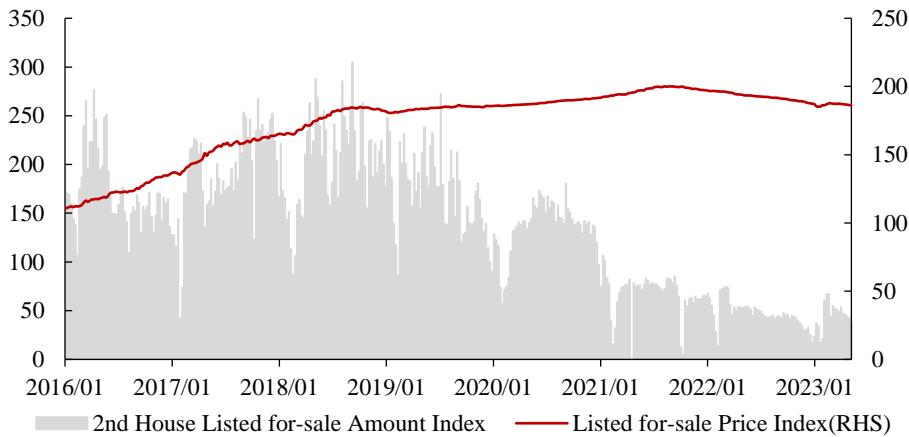
城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	329,308	↓ -9%	↓ -9%	1,264	↓ -33%	↓ -1%	1,264	↓ -33%	↓ -1%	5,276	↑ 17%
深圳	56,048	↓ -42%	↑ 16%	291	↓ -19%	↑ 63%	291	↓ -19%	↑ 63%	1,033	↑ 102%
杭州	76,226	↓ -22%	↑ 98%	388	↓ -27%	↑ 109%	388	↓ -27%	↑ 109%	1,403	↑ 73%
南京	237,114	↓ -13%	↑ 69%	948	↓ -8%	↑ 89%	948	↓ -8%	↑ 89%	3,269	↑ 76%
成都	477,170	↓ -32%	↑ 38%	2,280	↓ -10%	↑ 98%	2,280	↓ -10%	↑ 98%	7,657	↑ 93%
青岛	124,027	↓ -27%	↑ 123%	582	↓ -18%	↑ 227%	582	↓ -18%	↑ 227%	2,053	↑ 272%
无锡	106,948	↓ -16%	-	472	↓ -21%	-	472	↓ -21%	-	1,690	-
苏州	214,847	↓ -10%	↑ 116%	838	↑ 1%	↑ 153%	838	↑ 1%	↑ 153%	2,577	↑ 90%
厦门	54,307	↓ -27%	↓ -15%	262	↓ -8%	↑ 18%	262	↓ -8%	↑ 18%	869	↑ 17%
扬州	51,162	↑ 20%	↑ 79%	182	↓ -15%	↑ 171%	182	↓ -15%	↑ 171%	662	↑ 271%
东莞	83,951	↓ -30%	↑ 67%	359	↓ -5%	↑ 149%	359	↓ -5%	↑ 149%	1,164	↑ 195%
南宁	50,075	↓ -19%	↑ 4%	247	↓ -16%	↑ 79%	247	↓ -16%	↑ 79%	823	↑ 91%
佛山	186,600	↓ -6%	↑ 46%	724	↓ -9%	↑ 67%	724	↓ -9%	↑ 67%	2,355	↑ 60%
金华	30,803	↓ -5%	↑ 61%	117	↓ -59%	↑ 15%	117	↓ -59%	↑ 15%	549	↑ 2%
江门	21,042	↓ -14%	↓ -2%	87	↓ -9%	↑ 38%	87	↓ -9%	↑ 38%	293	↑ 45%
总计	2,099,628	-20%	45%	9,041	-16%	82%	9,041	-16%	82%	31,674	81%
上升城市数目		1	11		1	13		1	13		14
下降城市数目		14	3		14	1		14	1		0

数据来源：各地房管局，中达证券研究

一线城市挂牌出售价率先复苏，二三线城市二手房挂牌量维持相对高位。各线城市二手房挂牌出售价指数自2015年起持续上涨，但在2018年四季度市场遇冷后止涨。随着部分企业风险暴露及行业深度调控，市场信心出现明显下滑，各线城市二手房挂牌价持续下滑。近期，在销售缓慢复苏的推动下，一线城市挂牌价率先回升，目前已恢复至2021年第三季度的平均水平。挂牌出售量方面，一线城市二手房挂牌出售量指数维持低位波动，二线及三线城市相关指数明显回升，保持相对高位，四线城市挂牌量指数则在大环境转向的带动下缓慢上升。政策层面，各地“带押过户”陆续落地或将提升二手房市场活跃性，推动量价指数持续回升。

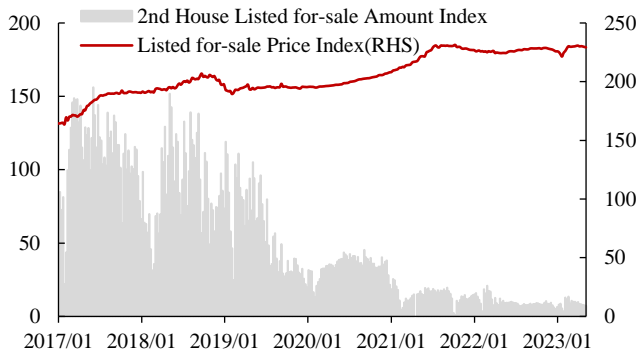


图 13: 二手房挂牌出售价格指数近期小幅回升



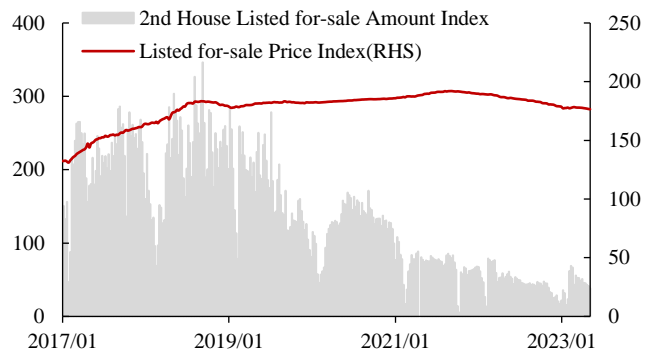
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/5/7

图 14: 一线城市二手房挂牌出售量指数维持低位, 价格指数有所上升



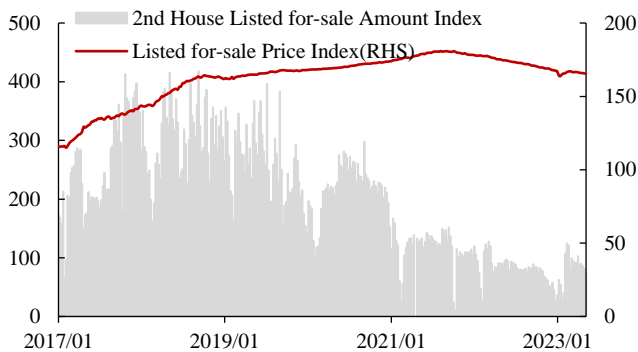
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/5/7

图 15: 二线城市二手房挂牌量指数明显回升, 价格指数保持稳定



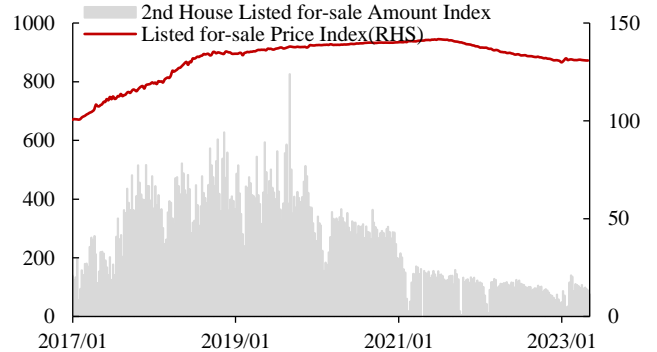
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/5/7

图 16: 三线城市二手房挂牌出售量指数维持高位



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/5/7

图 17: 四线城市二手房挂牌出售量指数较为稳定



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/5/7

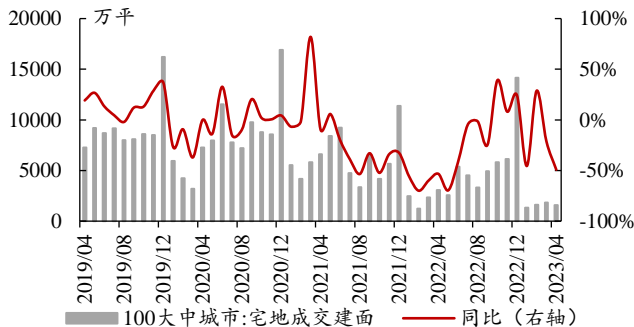
4. 土地市场：一线成交增速居前，溢价率

维持平稳

4.1 住宅类用地成交建面：各线城市成交分化加剧

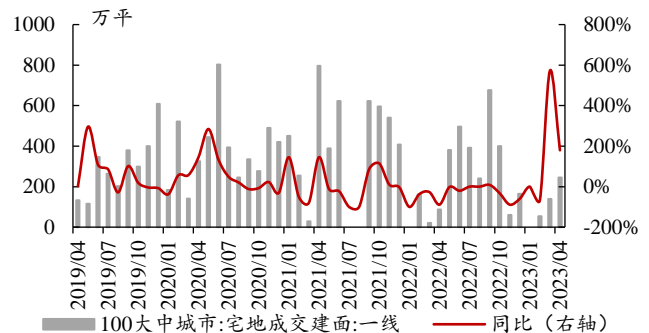
各线城市宅地成交分化加剧，一线增速维持上升趋势。4月，100个大中城市住宅类用地成交建面同比下降约49.1%（3月：下降21.2%）；分线来看，一线城市单月同比上升179.6%，二线城市同比下降58.4%，三线城市同比下降53.1%。累计成交建面方面，1-4月100个大中城市住宅类用地累计成交建面同比下降约30.4%（1-3月：下降20.8%）；分线来看，一线城市累计同比增长62.6%（1-3月：增长6.1%），二线城市累计同比下降41.4%（1-3月：下降29.5%），三线城市累计同比下降27.1%（1-3月：下降16.9%）。整体来看，一线宅地成交稳步回升，二、三线成交同比降幅有所扩大，主要系近期一线城市销售复苏快于二三线城市，带动头部房企加快了在一线城市的布局，随着市场需求的不断释放，整体宅地成交情况有望得到相应改善。

图 18：4 月百城住宅用地成交建面同降 49.1%



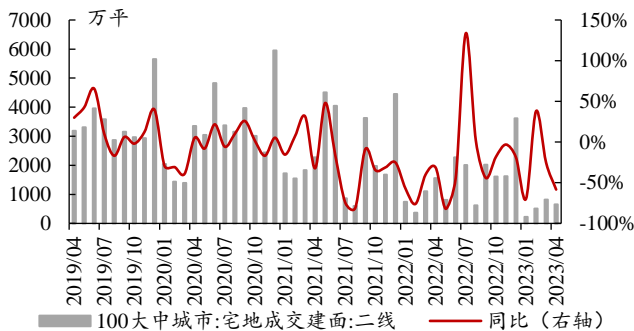
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 19：4 月一线城市住宅用地成交建面同增 179.6%



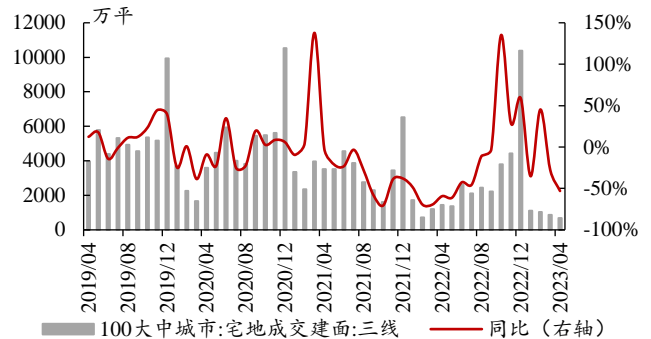
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 20: 4 月二线城市住宅用地成交建面同降 58.4%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 21: 4 月三线城市住宅用地成交建面同降 53.1%



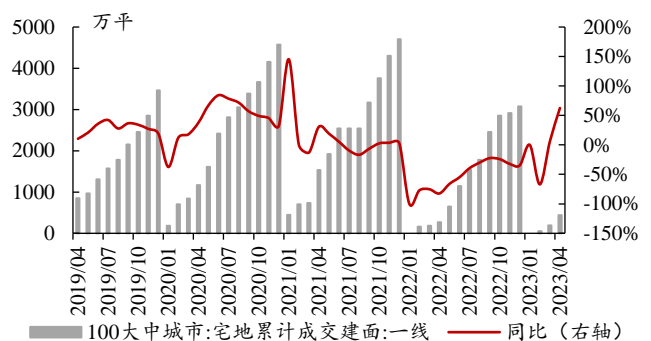
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 22: 1-4 月百城宅地成交建面同比下降 30.4%



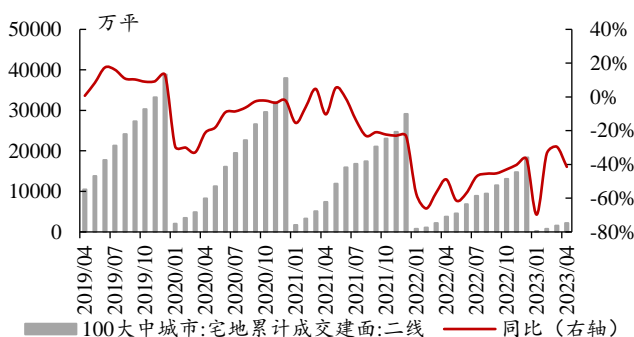
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 23: 1-4 月一线城市宅地成交建面同比增长 62.6%



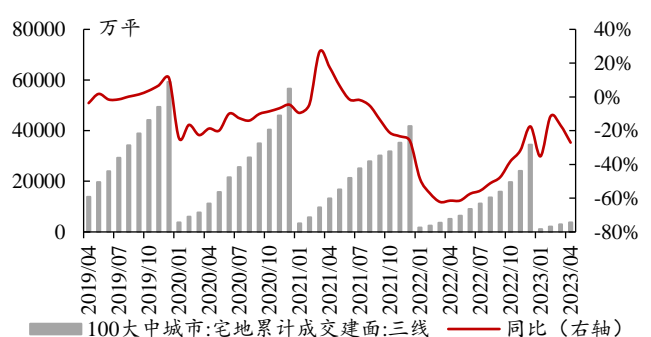
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 24: 1-4 月二线城市宅地成交建面同比下降 41.4%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 25: 1-4 月三线城市宅地成交建面同比下降 27.1%



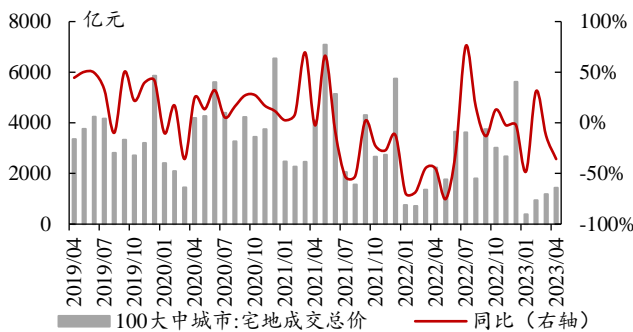
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米



4.2 住宅用地成交总价：整体降幅继续扩大

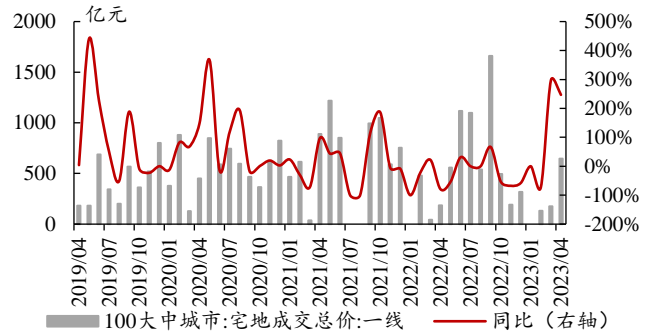
百城住宅用地成交总价累计降幅扩大 10.9pct，一线城市宅地成交有所回升。4月，100个大中城市住宅类用地成交总价同比下降 35.7%；分线来看，一线城市单月同比上升 246.9%，二线城市同比下降 66.2%，三线城市同比下降 47.6%。累计成交总价方面，1-4月100个大中城市住宅类用地累计成交总价同比下降约 21.9%（1-3月：下降 11.0%）；分线来看，一线城市累计同比增长 34.2%（1-3月：下降 41.4%），二线城市累计同比下降 34.0%（1-3月：下降 4.2%），三线城市累计同比下降 25.7%（1-3月：下降 14.5%）；住宅用地成交总价增速与宅地成交建面增速相若。

图 26：4 月百城住宅用地成交总价同降 35.7%



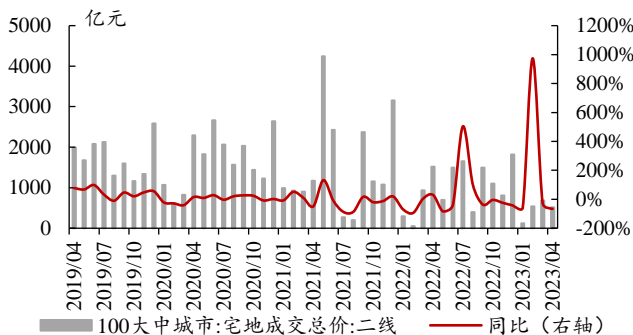
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 27：4 月一线城市住宅用地成交总价同增 246.9%



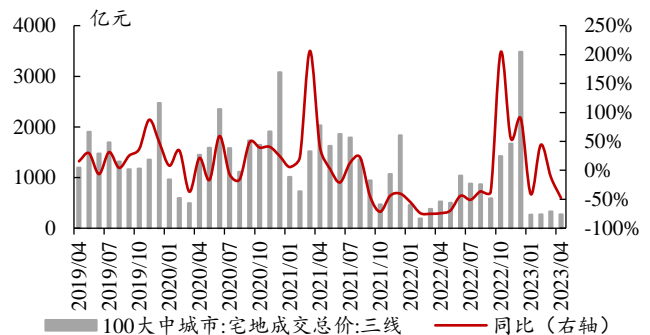
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 28：4 月二线城市住宅用地成交总价同降 66.2%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

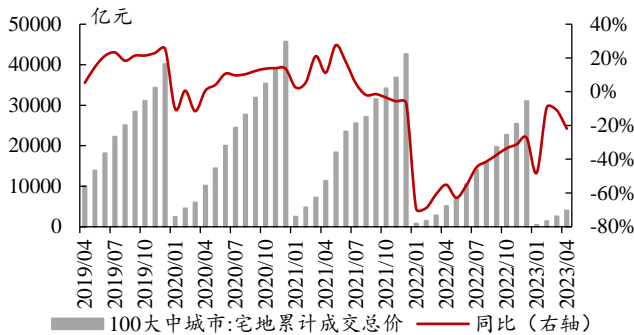
图 29：4 月三线城市住宅用地成交总价同降 47.6%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

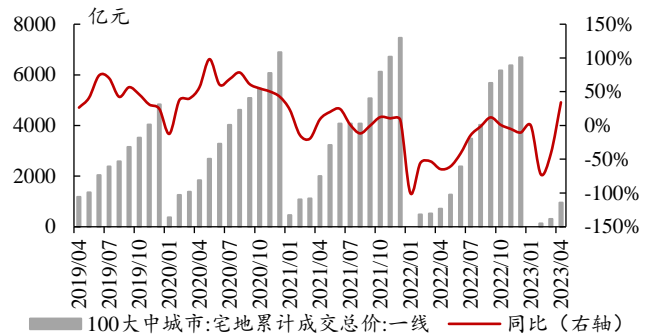


图 30: 1-4 月百城宅地成交总价同比下滑 21.9%



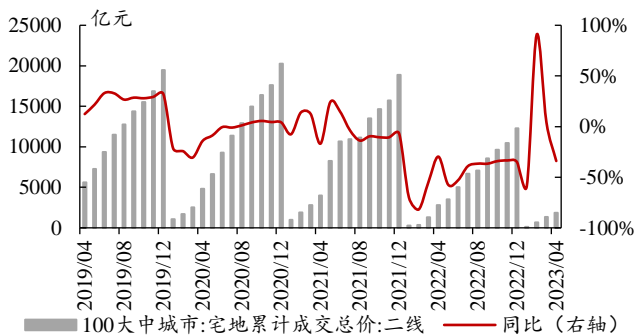
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 31: 1-4 月一线城市宅地成交总价同比增长 34.2%



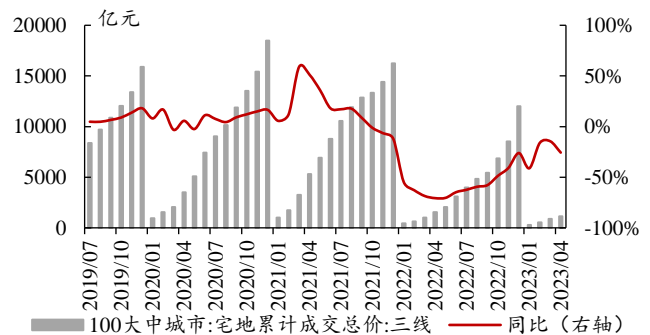
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 32: 1-4 月二线城市宅地成交总价同比下降 34.0%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 33: 1-4 月三线城市宅地成交总价同比下降 25.7%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

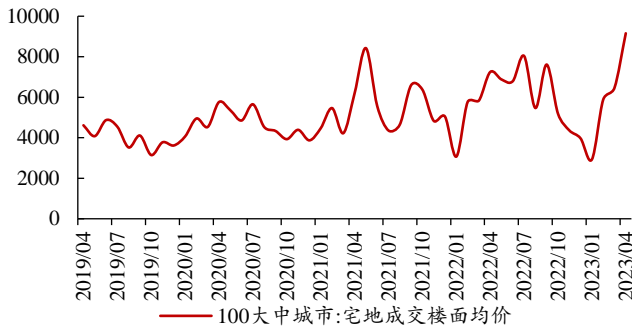
4.3 成交楼面均价增速加快，溢价率保持稳定

百城住宅类用地成交楼面均价环比增速加快，成交溢价率较上月基本持平。

100 个大中城市住宅类用地成交楼面均价在 2022 年上半年出现上升态势，下半年出现明显回落，23 年 4 月成交楼面均价环比增速加快，主要系一线城市成交楼面均价增速较快，及三线城市成交楼面均价小幅回升共同作用。溢价率方面，4 月成交溢价率较前月基本持平；分线来看，一线成交溢价率小幅回升，二、三线城市成交溢价率则有所下滑。

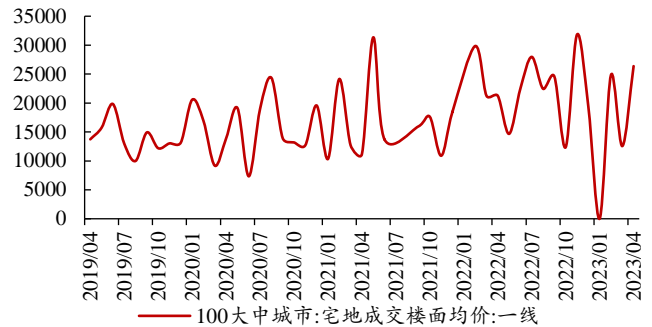


图 34：4 月百城宅地成交楼面均价环比有所上升



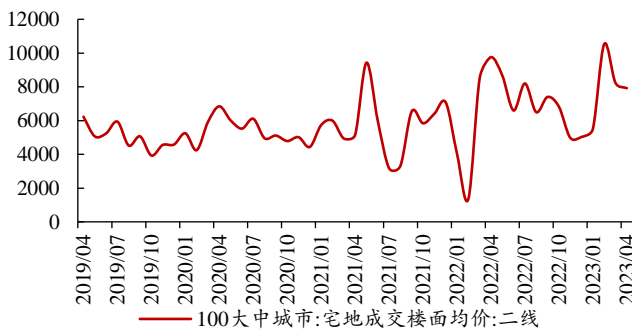
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为元/平方米

图 35：4 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所回升



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为元/平方米

图 36：4 月二线城市宅地成交楼面均价环比有所下降



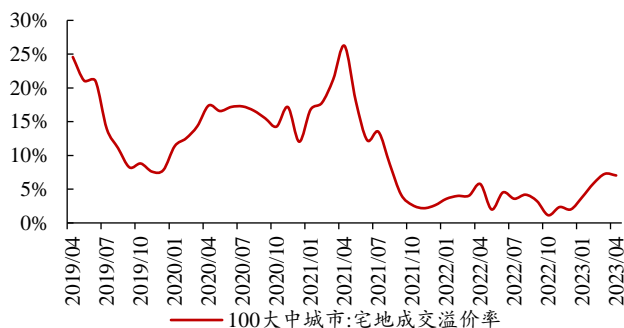
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为元/平方米

图 37：4 月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅上升



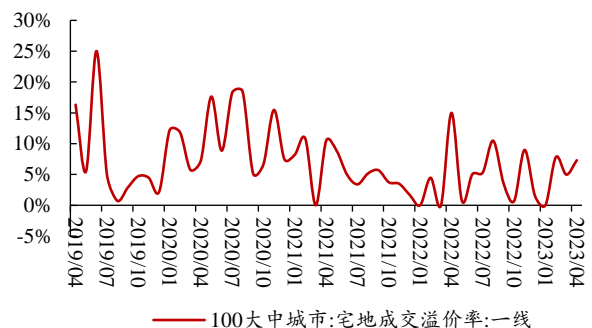
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为元/平方米

图 38：4 月百城宅地成交溢价率环比基本持平



数据来源：Wind，中达证券研究

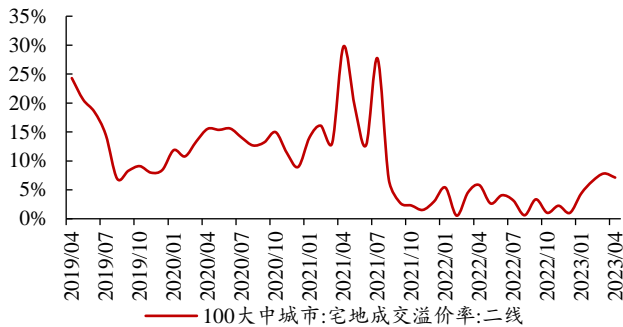
图 39：4 月一线城市宅地成交溢价率环比小幅提升



数据来源：Wind，中达证券研究

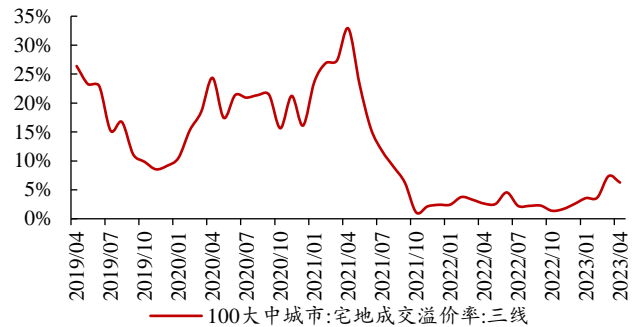


图 40：4 月二线城市宅地成交溢价率环比小幅下滑



数据来源：Wind，中达证券研究

图 41：4 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅下降

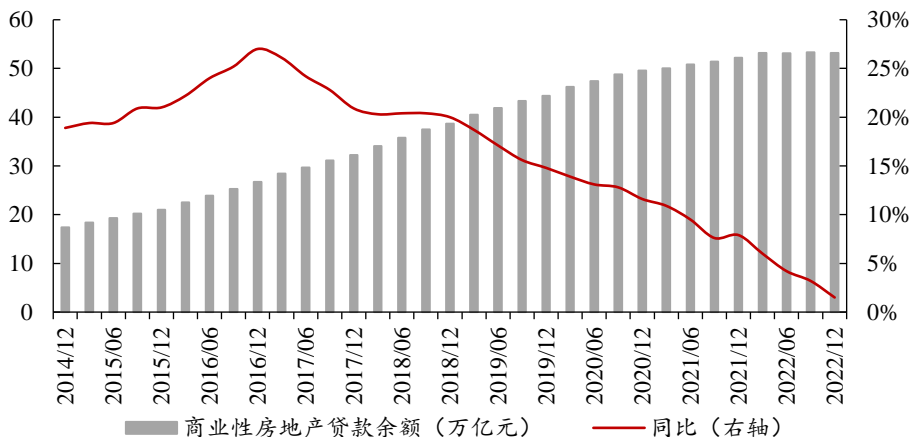


数据来源：Wind，中达证券研究

5. 融资：境内外债券发行规模有所减少

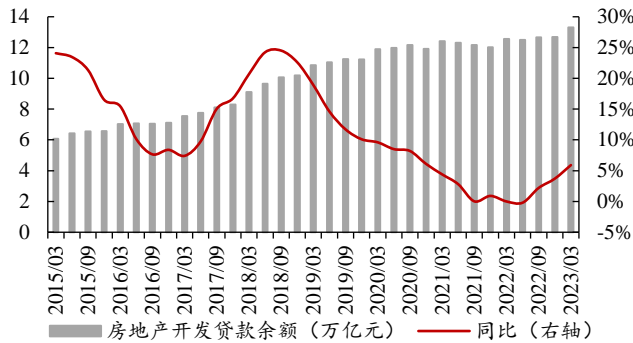
融资端现初步改善，整体恢复仍需时间。2020 年初新冠疫情后，央行对经济的流动性支持明显加大，宏观流动性整体充裕。在此背景下，房企融资规模也出现明显上升。2020 年 8 月以来，融资方面的监管逐步加强，尤其是有关有息负债总量增速的监管政策，对于未来房企融资将造成明显影响。2021 年下半年行业融资渠道收紧对房企流动性造成了一定的挤兑，但目前顶层对于行业定调趋于积极，尤其近期“三箭齐发”持续修复融资端。值得注意的是，融资政策的改善仍集中在部分头部高信用房企，行业整体的改善尚需时日。

图 42：商业性房地产贷款余额增速持续下滑，2022 年全年累计同比增长 1.5%



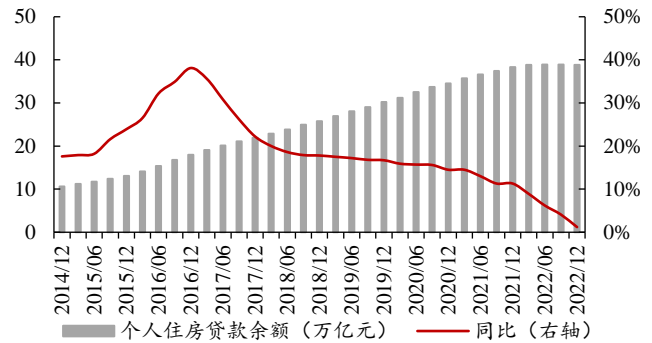
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 43: 近期开发贷余额增速有所回升



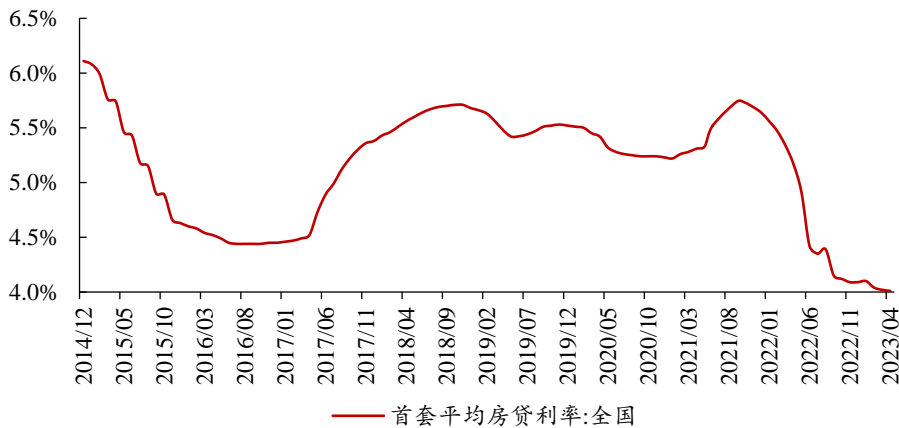
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 44: 个人住房贷款余额增速继续下降



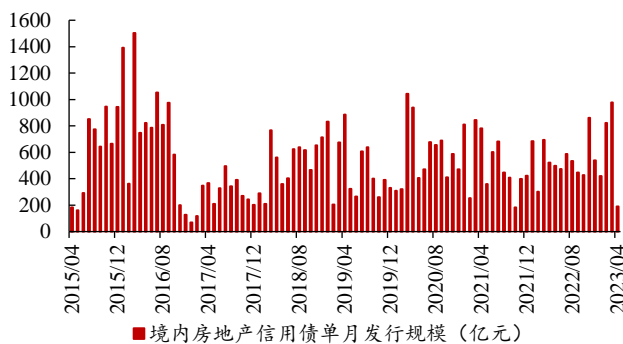
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 45: 全国首套平均房贷利率近期持续下降



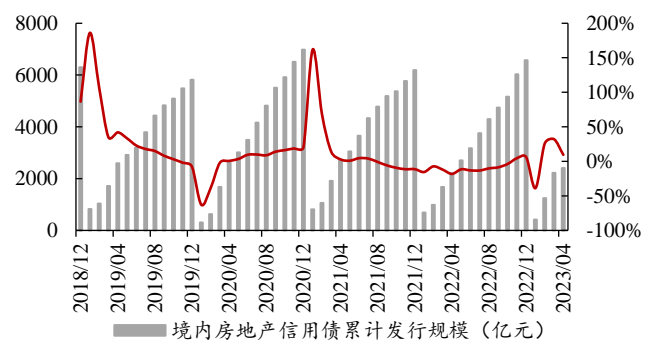
数据来源：融 360，中达证券研究

图 46: 境内房地产信用债发行规模环比有所下滑



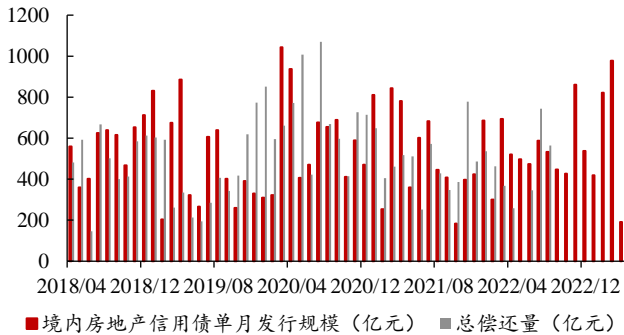
数据来源：Wind，中达证券研究

图 47: 境内房地产信用债发行规模增速有所下滑



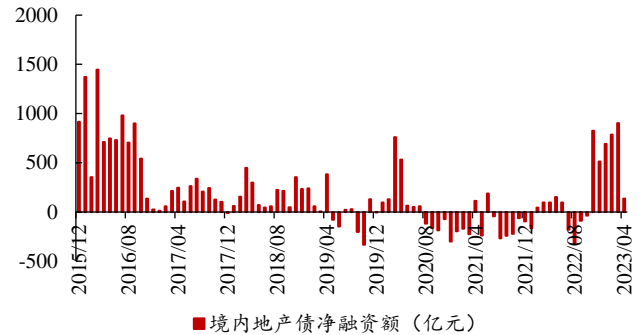
数据来源：Wind，中达证券研究

图 48: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比



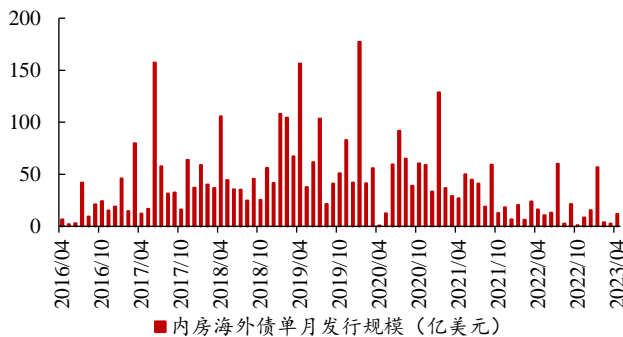
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 49: 4月境内房地产信用债呈净融资状态



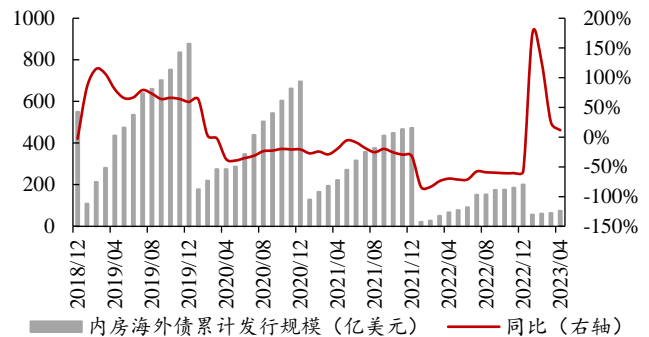
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 50: 内房海外债券发行规模环比明显上升



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 51: 内房海外债券发行规模增速持续下滑



数据来源: Wind, 中达证券研究

6. 重点政策回顾：地方政策有序落地

需求侧政策持续发力，二线政策调整较为高频。4月以来，地方需求端政策调整较前期更为细化，部分二线城市政策调整较为高频，如杭州临平区放宽限购政策、武汉经开区给予来区大学生最高15万元购房补贴、宁波推广二手房带押过户模式、郑州支持公积金支付首付款等。同时，绍兴越城区、滨海新区两区放宽了预售资金监管，或在一定程度上缓解房企的流动性压力。目前，销售端持续复苏，但城市间表现分化继续；未来，各地微调政策或有所增加，房地产行业基本面有望得到一定支撑。



表 5：近期重点政策梳理，地方需求侧政策持续发力，二线政策调整较为高频

日期	对象	简述
2023-04-17	济源	济源三孩以上家庭，购买首套自住住房且首次申请公积金贷款，夫妻双方缴纳住房公积金，贷款申请最高额度为 80 万元；单方缴纳住房公积金，贷款申请最高额度为 60 万元。
2023-04-17	泉州	福建泉州市住房公积金管理委员会近日发布关于继续实施住房公积金阶段性支持政策的通知：继续降低贷款首付比例，职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套住房的，首付款比例调整为不低于 20%；同时，继续提高住房公积金贷款最高额度。
2023-04-17	无锡	职工租住保障性租赁住房、商品住房的，每个自然年度内，可一次或分次提取住房公积金账户余额，但该自然年度内累计提取总额不得超过实际支付的房租且不超过住房公积金管理委员会确定的租房提取最高限额。
2023-04-18	杭州	杭州市多子女家庭购买首套普通自住住房，且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮 20% 确定。本贷款额度上浮政策与其他住房公积金贷款额度上浮政策不叠加使用。杭州市多子女家庭无房租租赁住房提取住房公积金的，提取限额可按规定额度标准上浮 50% 确定。
2023-04-19	绍兴上虞区	浙江绍兴市上虞区日前出台 13 条优化生育政策。住房保障方面，新政明确对无房产或现自有房人均面积不超过 30 平方米的三孩家庭，购买商品住房时一次性发放 30 万元房票。三孩家庭公积金可贷额度允许上浮 30% 等。
2023-04-21	最高法	最高人民法院发布了关于商品房消费者权益保护问题的批复，其中明确，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。
2023-04-23	杭州临平区	杭州市临平区日前放宽了限购政策，将临平街道加入临平区限购放宽区域。结合去年当地已将另外七个镇街列入限购放宽区域，这意味着外地户籍只需 1 个月社保即可购买该区新房或二手房。
2023-04-24	绍兴新昌	被征收人申请房票安置的，原则上按照住宅房屋按评估比准价乘以被征收房屋建筑面积作为基数，国有土地上的给予 35% 奖励（集体土地上的给予 30% 奖励），计入房票。
2023-04-24	河南	符合住房公积金贷款条件，在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度由原来的 80 万元、60 万元统一调整为 100 万元。首套或二套住房、夫妻双方缴存或单方缴存不影响最高贷款额度。
2023-04-25	宿州	在展会政策期间，凡是刚性需求的个人购买的市区首套新建商品住房、改善性需求的个人购买的市区第二套新建商品住房，建筑面积在 90 平方米以上的，按照 1 万元/套标准发放消费券。
2023-04-25	安徽	多子女家庭购买首套自住住房且首次申请住房贷款的，单方正常缴存最高可贷款额度提高至 65 万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度提高至 75 万元。
2023-04-25	自然资源部	我国全面实现不动产统一登记。这意味着经过十年努力，从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。



2023-04-25	合肥	通知明确，缴存人购买合肥市新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。其中提取条件为：缴存人购买合肥市（含四县一市）新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。同时提取额度不超过购买新建商品住房的首付款金额。
2023-04-26	福清	福清首场土拍补充公告显示，竞买人范围调整为中华人民共和国境内外的法人、自然人和其他组织均可申请参加竞买（申请人可以单独申请，也可以联合申请），但用地者有不良记录的除外。
2023-04-27	承德	提高多孩家庭首次申请住房公积金贷款额度，三孩家庭单缴存职工家庭最高贷款额度为 80 万元；三孩家庭双缴存职工家庭最高贷款额度为 100 万元。
2023-04-27	潮州	措施提出，购买首套自住住房申请住房公积金个人住房贷款的，二孩家庭贷款最高限额提高 10%，三孩家庭贷款最高限额提高 20%。
2023-04-28	石家庄	符合石家庄市租住商品住房提取住房公积金条件的家庭，生育两个及以上子女的，提供家庭成员关系凭证，职工及其配偶可每季度提取一次，同一自然年度累计提取金额不超过 18000 元/人。
2023-04-28	武汉经开区	针对青年人才，武汉经开区创全省之先推出“春笋行动”普惠制政策，给所有来区工作的大学生购房、购车、租房补贴，具体包括最高 15 万元的购房补贴以及 1 万元的购车补贴，出台全市保障力度最大的人才租房补贴政策。
2023-04-28	中共中央政治局	会议指出，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。
2023-05-02	上海	《关于本市实施多子女家庭住房公积金支持政策的操作细则》显示，多子女家庭的职工（以下简称借款申请人）最高贷款限额在现行公积金最高贷款限额的基础上上浮 20%。最高贷款限额方面，家庭最高贷款限额为 120 万元，缴交补充住房公积金的，最高贷款限额在上述限额基础上增加 24 万元。
2023-05-02	广州	征求意见稿显示，生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮 30%。若该通知落实后，未来广州二孩及以上家庭购买首套自住住房时使用公积金贷款，贷款额度或有望提高至 130 万元。
2023-05-04	唐山	住房公积金使用政策作了进一步优化调整。唐山市 45 周岁（含）以下缴存职工购买首套自住住房的，在连续正常缴存 6 个月（含）以上住房公积金且符合还贷能力和不超过贷款相应最高限额要求的前提下，取消贷款额度与借款申请人住房公积金的缴存余额挂钩。
2023-05-04	景德镇	措施包括降低个人住房消费负担、实施契税及购房补贴政策、加大住房公积金支持力度等三个方面。其中，购买二手住房申请商业贷款的，首套房首付最低比例按 20% 执行，二套房首付最低按 30% 执行。
2023-05-04	惠州惠阳	按照惠阳区购房最新优惠政策，惠阳区首套住房商业贷款最低首付比例由 30% 下调至 20%，二套房最低首付比例下调至 30%。



2023-05-04	南昌红谷滩区	凡在红谷滩区未来科学城区域内购买新建商品房，且完成合同备案的购房人，可享受300元/平方米的购房补贴。未来科学城以外的红谷滩区范围内按200元/平方米的标准补贴。
2023-05-04	安徽	《通知》表示，缴存职工购买合肥市（含四县一市）新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款，提取额度不得超过购买新建商品住房的首付款金额。
2023-05-08	宁波	《措施》提出，推广二手房按揭贷款“带押过户”模式，为房产买卖双方提供交易和贷款便利。支持银行机构在风险可控前提下，放宽房贷年龄限制，激活老年人购房需求。
2023-05-08	绍兴越城区、滨海新区	绍兴越城区、滨海新区发布“新十条”，首次放宽了项目预售资金监管，支持预售资金统筹使用，允许当期“五星房企”在区内合理统筹使用多个开发项目监管账户内的预售资金。
2023-05-08	厦门	《厦门市存量房交易资金监管办法》规定，交易资金监督机构应制定保障交易资金安全的制度措施，不得侵占、挪用、滞留资金，不得收取任何资金监管服务费用。
2023-05-08	贵州	通知表示，对于贵州省直公积金单缴存职工家庭，最高贷款额度为50万元；多子女家庭最高贷款额度为60万元。对于双缴存职工家庭，购买首套住房的，最高贷款额度从60万元提高到70万元；购买二套房最高贷款额度为60万元。多子女家庭购买首套房的，最高贷款额度为80万元；二套房的最高贷款额度为70万元。
2023-05-09	郑州高新区	河南郑州高新区石佛、沟赵、枫杨、梧桐、双桥五个办事处发布通告，将开展2023年商品房契税缴纳补贴工作，商品房契税缴纳若符合条件按契税总额20%给予补贴。契税补贴采取“先征后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。
2023-05-09	长春	长春市规划和自然资源局将6日起推出二手房“带抵押过户”登记业务实现二手房转移登记、新抵押权首次登记等各环节的无缝衔接。
2023-05-09	荆门	优化住房公积金使用政策，单缴存职工家庭最高贷款额度由50万元提升至70万元，与双缴存职工家庭一致。
2023-05-09	汉中	陕西汉中优化调整住房公积金，按照现行规定，当前单缴存职工多子女家庭最高贷款额度提高为70万元，双缴存职工多子女家庭最高贷款额度提高为80万元。
2023-05-10	赣州崇义县	江西出台《崇义县2023年棚改攻坚行动征地补偿安置方案》，明确提及本次棚改货币安置以房票形式发放，被征收人可以持房票在崇义县范围内自行购买新建在售商品房的市场化安置。
2023-05-10	宁德	《意见》明确，全面放宽商品住房的限购政策。在宁德市中心城区购买商品住房不受户籍和套数的限制。
2023-05-11	石家庄	石家庄住房公积金管理中心新发政策主要提高了提取额度，增加了提取频次，加大对多子女家庭的支持力度。其中包括，符合石家庄租住商品住房提取住房公积金条件的家庭，生育两个及以上子女的职工及其配偶可每季度提取一次，同一自然年度累计提取金额不超过18000元/人。



2023-05-11	漳州	福建省漳州市住房公积金中心发布关于住房公积金最高贷款额度调整的通告。自 2023 年 5 月 15 日起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 35 万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 60 万元。
2023-05-11	郑州	自 2023 年 5 月 18 日起试行提取公积金支付购房首付款。购买郑州市中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区新建预售商品住房的郑州住房公积金缴存职工，均可到郑州市区各政务服务办事大厅公积金分厅申请办理提取公积金支付购房首付款业务。
2023-05-11	深圳	意见稿起草说明提到，经济状况的核对内容包括公共租赁住房申请家庭的基础情况、可支配收入和财产。在家庭财产范围方面，意见稿将房屋、汽车、股票等纳入公租房申请家庭经济认定范围。
2023-05-12	深圳	深圳发布“带押过户”登记申办指引，提供抵押状态下的离婚财产分割、夫妻更名、继承、遗赠、一次性全额付款购房等情形，可以选择抵押权变更模式；贷款购买商品或其他不动产的，可以选择顺位抵押模式或双预告模式，这三种模式办理的时间均为 3 天。
2023-05-12	银川	《通知》提出，公积金缴存职工在购买新建商品住房与房地产企业签订《购房认购协议》和《购房职工提取住房公积金支付首付款承诺书》后，可向公积金中心申请提取住房公积金支付购房首付款。

数据来源：政府网站，新华网，人民网，中达证券研究

7. 投资建议

重点城市销售持续回暖，政策端改善延续，维持“强于大市”评级。4 月，地方政策成效逐步显现，在住宅销售持续回升的带动下，全国商品房销售稳步提升；另一方面，部分长三角热点城市土地市场复苏较快，不同能级城市间分化或将延续。从目前来看，政策端仍有一定的改善空间，且调整方向或更趋一区一策。展望未来，在重点城市核心区域布局较多的高信用型房企更具竞争优势。维持“强于大市”评级。

8. 风险提示

- 1) 楼市调控政策或出现一定变动，进而影响上市公司经营；
- 2) 受内外部环境的影响，行业流动性水平或出现一定波动；
- 3) 上市公司经营业绩或存在一定不确定性。



分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。