

累计销售金额同比回落，地方政策能级持续上移 ——5月统计局数据点评及房地产月报

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

全国销售金额累计同比增速放缓，住宅销售金额累计同比持续上升。1-5月，全国商品房销售金额累计同比增长8.4%（前4月：+8.8%），销售面积累计同比下降0.9%（前4月：-0.4%）。销售金额累计同比增幅回落一方面源于办公楼及商业营业用房累计同比下降较多（前5月分别累计同比下降17.4%及18.2%）；另一方面则源于住宅销售增速的放缓（前5月累计同比：+11.9%，前4月：+11.8%）。近期，由于前期积压的市场需求已得到了一定释放，或需要地方政策进一步激发潜在购房需求，为商品房销售持续回暖提供一定支撑。

全国开发投资小幅下滑，竣工同比升势延续。开发投资方面，1-5月，房地产开发投资完成额进一步下滑，累计同比下降7.2%，较前4月降幅扩大1.0pct。房屋新开工方面，受限于流动性压力及销售复苏进度，前5月住宅新开工面积累计同比下降22.7%，带动房屋新开工面积累计同比下降22.6%（前4月：-21.2%）。房屋竣工方面，月内多地再提防范烂尾楼风险，叠加地方融资政策落地，1-5月房屋竣工面积累计同比增幅扩大，同比上升19.6%（前4月：+18.8%），全国房屋竣工情况进一步改善。

开发资金来源降幅扩大0.2pct，个贷累计同比增速提升较多。1-5月房地产开发资金来源累计同比下降6.6%，较1-4月降幅扩大0.2pct。拆分来看，在销售端的驱动下，1-5个月个贷、定金及预收款项增速持续提升，分别同比上升4.4%、6.5%（前4月：+4.0%、+2.5%）；国内贷款、自筹资金受融资渠道限制及市场信心影响，分别累计同比下滑10.5%、21.6%，短期内或维持下行趋势。预计开发资金来源将随行业销售的复苏而逐步恢复，资金面格局有望得到修复。

重点城市新房销售稳步上升，去化周期同比继续下降。5月，45城新房成交面积环比上升1%，同比上升23%；当年累计成交面积同增20%（前4月：上升19%），一、二、三线城市分别上升35%、15%及上升20%。茂名、海门、肇庆、温州累计增幅较大，而绍兴、泉州、芜湖、柳州累计降幅较大。截至5月末，14城新房去化周期为16.5个月，平均环比上升1%，同比下降17%。二手房方面，5月，15城二手房成交面积环比下降13%，同比上升66%；截至5月末，15城累计成交面积同增78%（4月末：上升81%）。青岛、扬州、东莞二手房成交面积累计增幅居前。目前全国二手房挂牌价格指数稳中微降，其中一线挂牌价指数维持相对高位；各线城市挂牌量指数仍在低位徘徊。

百城单月成交楼面均价有所回落，溢价率环比小幅下滑。1-5月，百城住宅用地累计成交建面同比下降约18.7%；其中，一线城市下降21.1%，二线城市下降23.6%，三线城市下降15.0%，各线城市累计降幅较上月有所收窄。5月，百城成交楼面均价单月有所回落。溢价率方面，一二线溢价率持续上涨，三线降幅继续扩大，带动整体成交溢价率环比小幅下滑、同比升势延续。

投资建议：积极政策基调支撑国央企稳健增长，维持“强于大市”评级。5月全国销售进度放缓，开发投资持续下行，预计开发投资将随着销售企稳而有所改善。短期内，企业或将延续分化格局，国央企受益于长期稳健的经营策略，在政策边际宽松的大环境下，或仍具备竞争优势。维持“强于大市”评级。



目录

1. 板块表现：国央企股价表现较好	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：销量增速放缓，投资增速下滑	7
3. 城市：一线增长较快，推盘分化延续	9
3.1 新房数据：一线销量增速较快，推盘环比降幅收窄.....	9
3.2 二手房数据：成交环比持续下滑，挂牌价稳中微降.....	13
4. 土地市场：二三线成交增速回升，溢价率小幅下滑	15
4.1 住宅类用地成交建面：二三线带动单月成交增速回正.....	15
4.2 住宅用地成交总价：整体增速止跌回升.....	17
4.3 成交楼面均价增速回落，溢价率小幅下滑.....	18
5. 融资：境内外债券发行规模持续下滑	20
6. 重点政策回顾：地方政策能级持续上移	22
7. 投资建议	26
8. 风险提示	26

图表目录

图 1：朗诗绿色管理、万达酒店发展 5 月涨幅居前.....	5
图 2：绿景中国地产、中国海外宏洋集团、深圳控股年初至 5 月末涨幅居前	5
图 3：融创中国、合景泰富集团、万科企业 5 月换手率居前.....	5
图 4：建业新生活 5 月涨幅居前.....	6
图 5：嘉里建设年初至 5 月末涨幅居前.....	6
图 6：保利物业、碧桂园服务、合景悠活 5 月换手率居前.....	6
图 7：商品房销售额增速较上月放缓 0.4pct.....	7
图 8：商品房销售面积降幅较上月扩大 0.5pct.....	7



图 9: 房地产投资增速继续下滑	8
图 10: 1-5 月新开工降幅延续上月下行趋势	8
图 11: 房屋竣工面积同比升势延续	8
图 12: 开发资金来源降幅小幅下降, 个人按揭贷款增速明显提升	9
图 13: 二手房挂牌出售价格指数近期持续下降	14
图 14: 一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降, 价格指数保持稳定	14
图 15: 二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降, 价格指数稳中有降	14
图 16: 三线城市二手房挂牌出售量指数有所回落	14
图 17: 四线城市二手房挂牌出售量指数有所下降	14
图 18: 5 月百城住宅用地成交建面同增 11.4%	15
图 19: 5 月一线城市住宅用地成交建面同降 93.6%	15
图 20: 5 月二线城市住宅用地成交建面同增 41.7%	16
图 21: 5 月三线城市住宅用地成交建面同增 22.9%	16
图 22: 1-5 月百城宅地成交建面同比下降 18.7%	16
图 23: 1-5 月一线城市宅地成交建面同比下降 21.1%	16
图 24: 1-5 月二线城市宅地成交建面同比下降 23.6%	16
图 25: 1-5 月三线城市宅地成交建面同比下降 15.0%	16
图 26: 5 月百城住宅用地成交总价同增 12.3%	17
图 27: 5 月一线城市住宅用地成交总价同降 84.0%	17
图 28: 5 月二线城市住宅用地成交总价同增 75.6%	17
图 29: 5 月三线城市住宅用地成交总价同增 31.3%	17
图 30: 1-5 月百城宅地成交总价同比下降 9.8%	18
图 31: 1-5 月一线城市宅地成交总价同比下降 4.7%	18
图 32: 1-5 月二线城市宅地成交总价同比下降 11.0%	18
图 33: 1-5 月三线城市宅地成交总价同比下降 10.8%	18
图 34: 5 月百城宅地成交楼面均价环比有所回落	19
图 35: 5 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所下滑	19
图 36: 5 月二线城市宅地成交楼面均价环比明显回升	19



图 37: 5 月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅上升.....	19
图 38: 5 月百城宅地成交溢价率环比有所下降.....	19
图 39: 5 月一线城市宅地成交溢价率环比升势延续.....	19
图 40: 5 月二线城市宅地成交溢价率环比有所上升.....	20
图 41: 5 月三线城市宅地成交溢价率环比持续下降.....	20
图 42: 商业性房地产贷款余额增速持续下滑, 一季度累计同比增长 1.3%	20
图 43: 开发贷余额增速自 2022 年下半年起持续回升.....	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降幅持续扩大.....	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: 5 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有所下降.....	22
图 51: 内房海外债券发行规模增速持续下滑.....	22
表 1: 截至 2023/5/31 主要城市交易量, 一线城市同比增长较快.....	11
表 2: 截至 5 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况, 整体环比小幅上升	12
表 3: 截至 5 月末主要城市新房批售情况, 贵阳、长春、上海和深圳新增供应相对充裕	12
表 4: 截至 5 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, 地方政策能级持续上移, 杭州余杭区 3 街道放宽限购	23

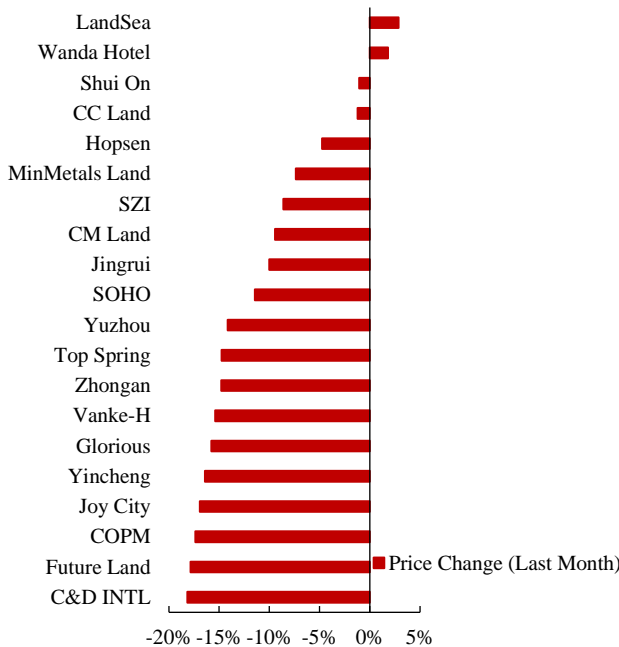


1. 板块表现：国央企股价表现较好

1.1 地产开发行业表现

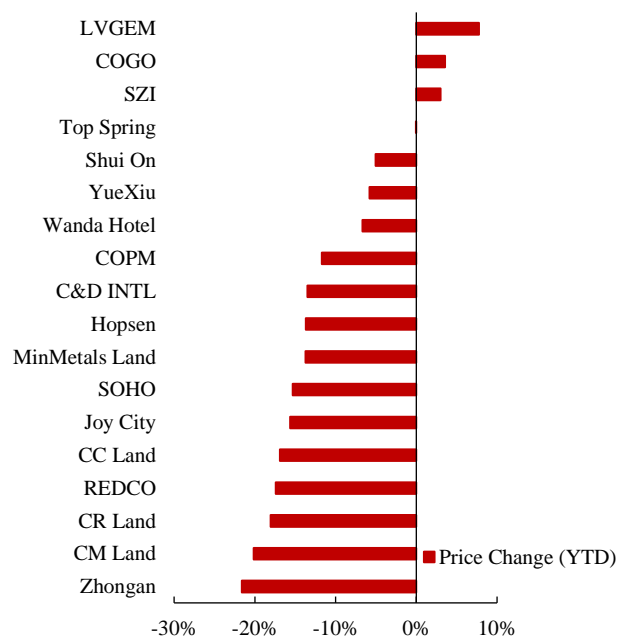
截至5月31日，朗诗绿色管理、万达酒店发展5月涨幅居前；绿景中国地产、中国海外宏洋集团、深圳控股年初至5月末涨幅居前。

图 1：朗诗绿色管理、万达酒店发展5月涨幅居前



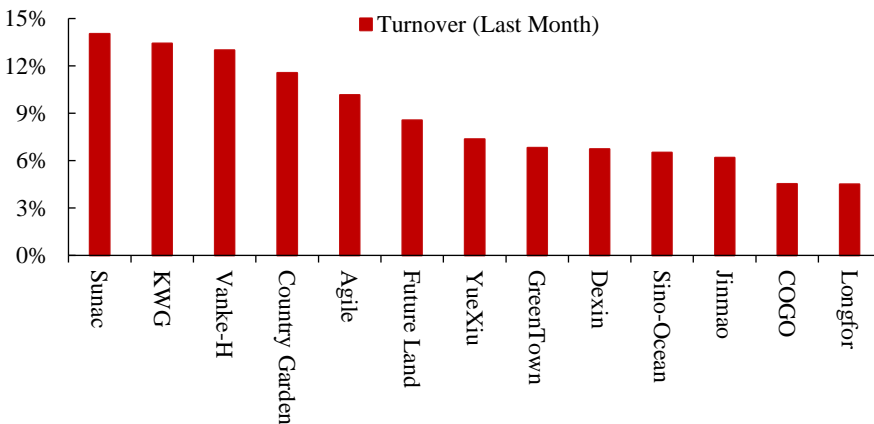
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/5/31

图 2：绿景中国地产、中国海外宏洋集团、深圳控股年初至5月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/5/31

图 3：融创中国、合景泰富集团、万科企业5月换手率居前



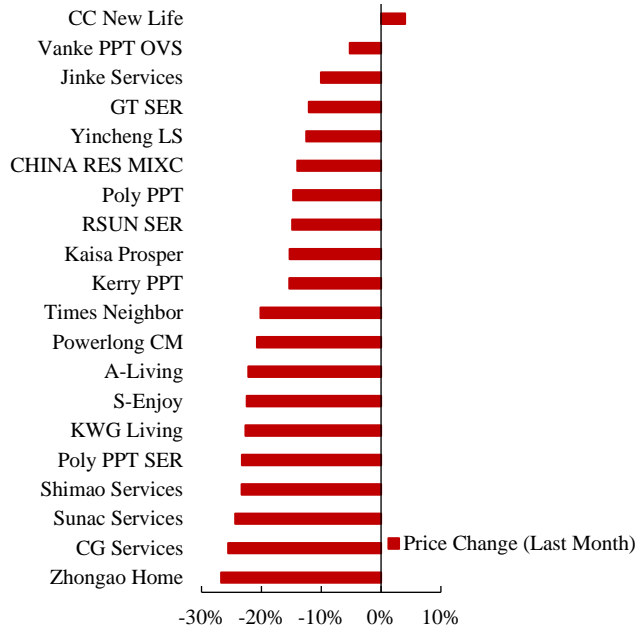
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/5/31



1.2 物业管理行业表现

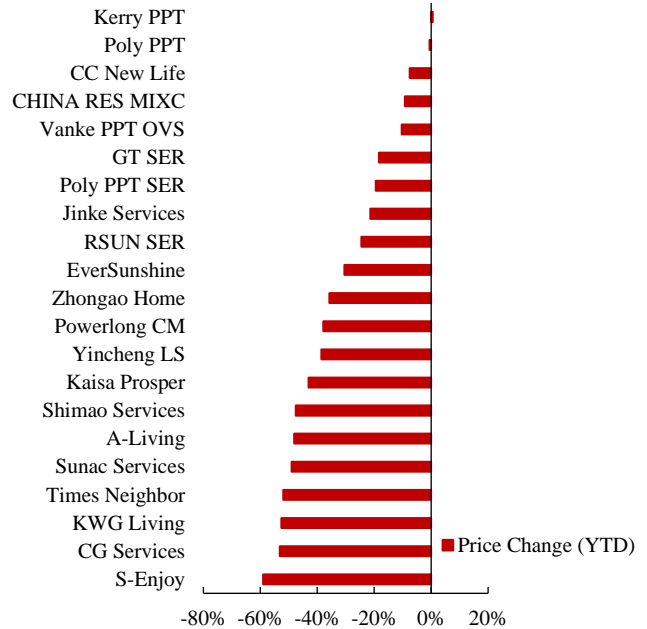
截至5月31日，建业新生活5月涨幅居前；嘉里建设年初至5月末涨幅居前。

图4：建业新生活5月涨幅居前



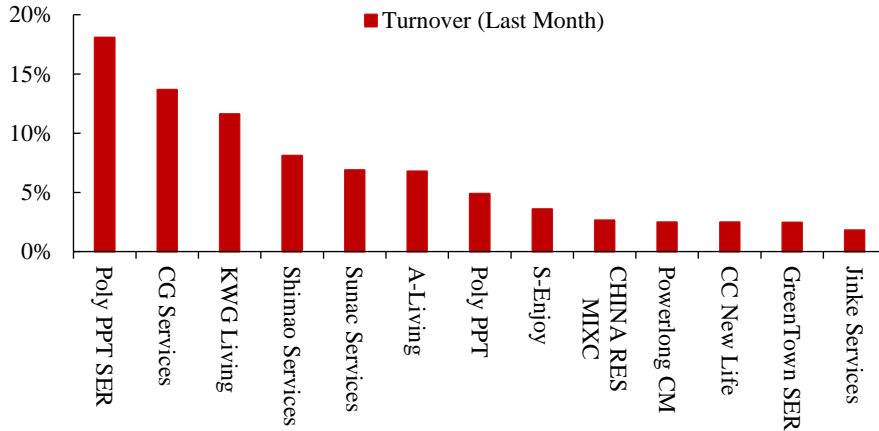
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/5/31

图5：嘉里建设年初至5月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/5/31

图6：保利物业、碧桂园服务、合景悠活5月换手率居前



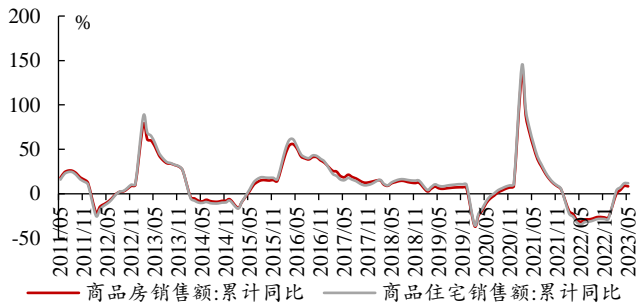
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/5/31



2. 行业：销量增速放缓，投资增速下滑

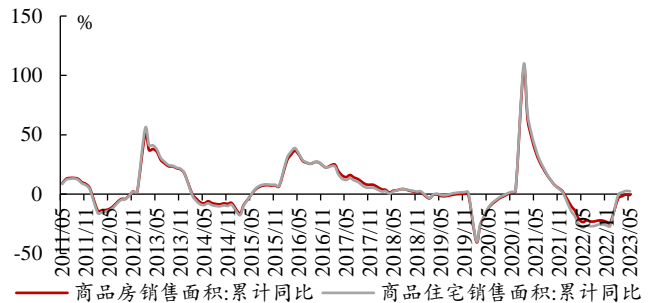
5月全国商品房销售金额增速放缓，销售面积降幅扩大0.5pct。1-5月，全国商品房销售金额累计同比增长8.4%（1-4月：同比增长8.8%）；销售面积累计同比下降0.9%（1-4月：同比下降0.4%），销售金额累计同比增幅回落一方面源于办公楼及商业营业用房累计同比下降较多（前5月分别累计同比下降17.4%及18.2%）；另一方面则源于住宅销售增速的放缓（前5月累计同比：上升11.9%，前4月：上升11.8%）。展望未来，由于前期积压的市场需求已得到了一定释放，或需要地方政策进一步增加潜在购房需求，支撑商品房销售持续回暖。

图7：商品房销售额增速较上月放缓0.4pct



数据来源：国家统计局，中达证券研究

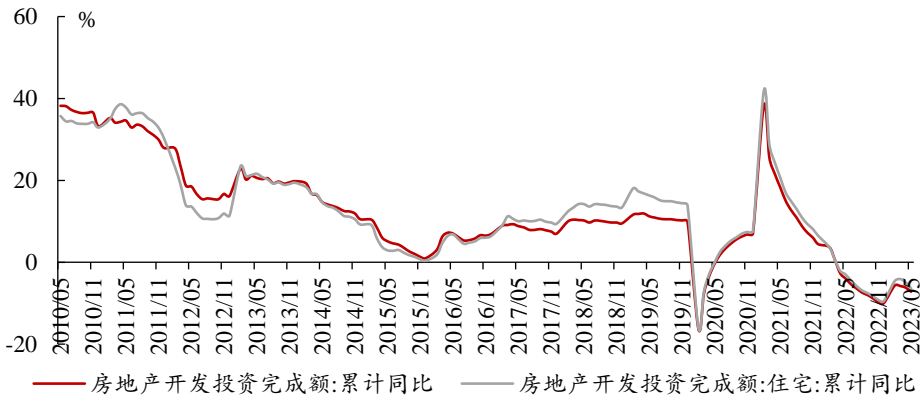
图8：商品房销售面积降幅较上月扩大0.5pct



数据来源：国家统计局，中达证券研究

全国开发投资增速继续下滑，头部民企拿地积极性有所提升。1-5月，全国房地产开发投资完成额累计同比下降7.2%（1-4月：同比下降6.2%），其中住宅累计同比增速下降较多（较1-4月，累计同比降幅扩大1.5pct），带动全国开发投资同比进一步下滑。拿地方面，由于住房销售持续恢复，部分头部房企存在补库存需求，带动近期土地市场热度有所回升，部分民企拿地积极性有所提升。从目前来看，在销售的影响下，土地市场的城际间表现或延续分化格局。随着更多优质地块推出及销售复苏，部分核心城市土地市场有望得到进一步提升，或在一定程度上为整体开发投资回暖提供支持。

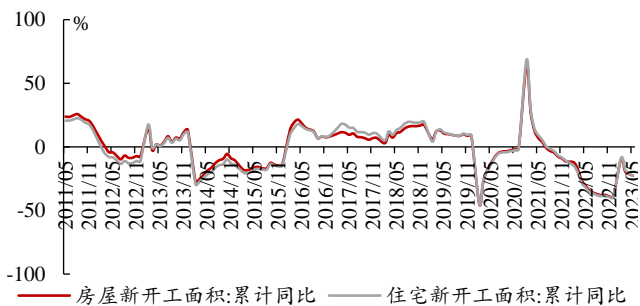
图 9：房地产投资增速继续下滑



数据来源：国家统计局，中达证券研究

开工降幅继续扩大，竣工同比升势延续。2月，在保交楼的推动下，全国房屋新开工面积累计同比降幅有所收窄。但由于流动性压力尚未完全改善及销售复苏进度放缓，1-5月，房地产开发企业房屋新开工面积累计同比下降22.6%（1-4月：下降21.2%）。房屋竣工方面，月内多地再提防范烂尾楼风险，叠加地方融资政策支持，1-5月房屋竣工面积累计同比继续上升19.6%（1-4月：上升18.8%）。

图 10：1-5月新开工降幅延续上月下行趋势



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 11：房屋竣工面积同比升势延续

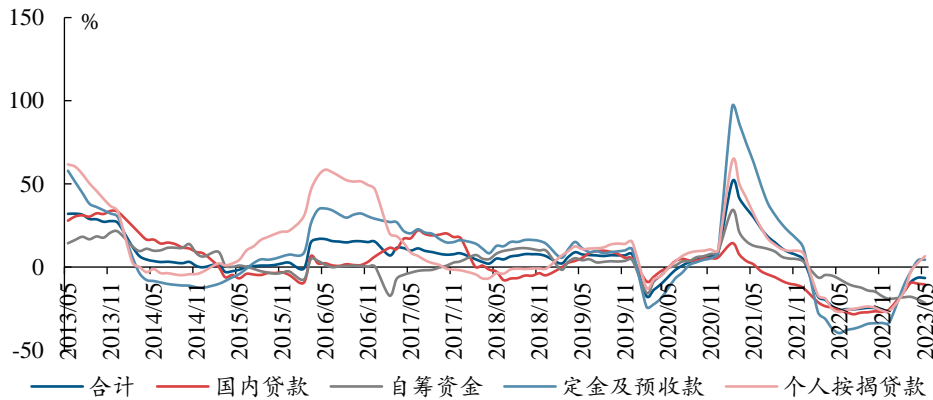


数据来源：国家统计局，中达证券研究



开发资金降幅小幅下滑，销售带动个贷、定金及预收款同比连续上升。1-5月，房地产开发资金来源累计同比下降6.6%（1-4月：下降6.4%）。拆分来看，国内贷款累计下降10.5%（1-4月：下降10.0%）；自筹资金累计同比下降21.6%（1-4月：下降19.4%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比上升4.4%和增长6.5%（1-4月分别上升4.0%和增长2.5%）。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：开发资金来源降幅小幅下降，个人按揭贷款增速明显提升



数据来源：国家统计局，中达证券研究

3. 城市：一线增长较快，推盘分化延续

3.1 新房数据：一线销量增速较快，推盘环比降幅收窄

一线城市销售同比增速居前，二线城市本月至今同比增速回升较快。5月当月，45个主要城市新房成交量环比增长1%，同比上升23%；一线城市同比上升86%，二线城市同比上升27%，三线城市同比下降6%，与4月相比，一线城市同比增速稳居前列，二线城市增速回升较快，共同带动主要城市同比继续上升。本年至今成交情况，45城截至5月末累计成交量同比上升20%（4月：+19%），一、二、三线城市分别上升35%、15%及20%。茂名、海门、肇庆、温州2023年累计交易量分别上升约198%、144%、142%、77%，而绍兴、泉州、芜湖、柳州累计同比变动78%、58%、37%、27%，为今年以来销量下滑较多的城市。



去化周期按月小幅上升，北京、温州环比上升较快。截至5月末，14个主要城市的可售面积（库存）环比平均下降1%，同比平均下降2%；平均去化周期为16.5个月（4月：16.7个月），环比平均上升1%，同比平均下降17%。北京、深圳、上海、广州去化周期分别为13.6个月、12.1个月，环比分别上升28%、18%，同比分别下降36%、3%；上海去化周期为4.5个月，环比与上月持平，同比下降89%；广州去化周期为16.2个月，环比下降6%，同比上升3%。5月，在北京、温州等地环比上升的带动下，主要城市去化周期环比持续上升，增速较4月放缓31pct；另一方面，去化周期同比维持下行，降幅较4月收窄9pct，主要城市去化情况持续向好。

贵阳、长春、上海和深圳新房批售面积累计同比增幅较大，新增供应相对充足。5月，17个重点城市单月新房批售建面为702.0万平，同比下降12.2%，环比下降23.7%；其中，4个一线城市单月同比上升29.8%，环比下降19.6%，13个二线城市单月同比下降20.2%，环比下降24.8%。1-5月，17个重点城市累计新房批售建面为3677.1万平，同比增长5.5%（1-4月：+10.8%）；其中，4个一线城市累计同比增长16.8%，13个二线城市累计同比增长2.2%。贵阳、长春、上海和深圳批售建面累计同比增长541.6%、136.0%、117.8%和97.9%，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 2023/5/31 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	159,847	-8%	175%	633	-24%	34%	634	-27%	27%	3,290	19%
上海	362,700	24%	303%	1,234	2%	958%	1,240	-4%	958%	6,423	69%
广州	197,476	17%	-15%	775	4%	0%	785	1%	1%	3,600	27%
深圳	61,378	-4%	7%	281	-16%	56%	286	-17%	53%	1,325	-7%
一线城市	781,401	12%	78%	2,923	-7%	89%	2,945	-10%	86%	14,638	35%
二线城市	2,588,041	27%	21%	8,812	14%	28%	8,846	12%	27%	40,136	15%
三线城市	1,181,406	24%	-3%	4,091	-9%	-6%	4,130	-10%	-6%	25,147	20%
北京	159,847	↓ -8%	↑ 175%	633	↓ -24%	↑ 34%	634	↓ -27%	↑ 27%	3,290	↑ 19%
青岛	537,384	↑ 118%	↑ 15%	1,196	↑ 34%	↑ 14%	1,204	↑ 32%	↑ 13%	5,073	↑ 20%
东营	34,417	↓ -25%	↑ 31%	174	↑ 7%	↑ 26%	174	↑ 6%	↑ 26%	716	↑ 33%
环渤海	731,647	↑ 57%	↑ 33%	2,003	↑ 6%	↑ 20%	2,012	↑ 3%	↑ 18%	9,079	↑ 21%
上海	362,700	↑ 24%	↑ 303%	1,234	↑ 2%	↑ 958%	1,240	↓ -4%	↑ 958%	6,423	↑ 69%
南京	154,379	↑ 15%	↓ 12%	580	↓ -7%	↓ -14%	585	↓ -8%	↓ -16%	3,272	↓ -19%
杭州	153,339	↑ 30%	↓ -19%	685	↑ 0%	↑ 19%	685	↓ -2%	↑ 19%	3,729	↑ 24%
苏州	195,997	↑ 65%	↓ -3%	635	↑ 11%	↓ -3%	635	↑ 10%	↓ -3%	2,830	↓ -7%
无锡	55,000	↓ -16%	↓ -36%	218	↓ -46%	↓ -18%	218	↓ -46%	↓ -29%	1,415	↑ 8%
扬州	28,977	↓ -39%	↑ 38%	148	↑ 20%	↑ 66%	148	↑ 16%	↑ 65%	751	↑ 32%
宿州	5,366	↑ 19%	↓ -62%	81	↑ 66%	↑ 31%	81	↑ 66%	↑ 31%	479	↓ -12%
温州	190,751	↑ 106%	↑ 49%	467	↓ -26%	↑ 8%	471	↓ -27%	↑ 9%	4,168	↑ 77%
海门	8,221	↓ -7%	↑ 194%	45	↓ -12%	↑ 187%	45	↓ -12%	↑ 187%	216	↑ 144%
绍兴	4,706	↑ 100%	↓ -70%	14	↓ -9%	↓ -76%	14	↓ -10%	↓ -76%	89	↓ -78%
江阴	29,752	↑ 49%	↓ 0%	89	↓ -27%	↑ 100%	90	↓ -28%	↑ 98%	565	↑ 49%
盐城	76,057	↑ 441%	↑ 433%	123	↑ 187%	↑ 122%	123	↑ 187%	↑ 122%	274	↓ -22%
芜湖	26,766	↓ -4%	↓ -26%	127	↓ -4%	↓ -25%	128	↓ -5%	↓ -26%	834	↓ -37%
舟山	23,128	↑ 42%	↑ 21%	62	↓ -3%	↓ -40%	62	↓ -4%	↓ -40%	332	↓ -24%
池州	13,462	↑ 97%	↑ 54%	47	↓ -53%	↑ 11%	47	↓ -53%	↑ 10%	271	↑ 42%
嘉兴	13,415	↑ 54%	↓ -55%	66	↓ -27%	↓ -17%	66	↓ -36%	↓ -17%	530	↑ 44%
宁波	114,437	↑ 26%	↑ 55%	313	↓ -2%	↑ 34%	315	↓ -2%	↑ 35%	1,893	↑ 19%
长三角	1,456,454	↑ 36%	↑ 32%	4,932	↓ -6%	↑ 34%	4,954	↓ -8%	↑ 32%	28,070	↑ 18%
广州	197,476	↑ 17%	↓ -15%	775	↑ 4%	↓ 0%	785	↑ 1%	↑ 1%	3,600	↑ 27%
深圳	61,378	↓ -4%	↑ 7%	281	↓ -16%	↑ 56%	286	↓ -17%	↑ 53%	1,325	↓ -7%
福州	74,646	↑ 176%	↑ 39%	156	↓ 0%	↓ -30%	156	↓ -1%	↓ -30%	825	↓ -18%
厦门	167,837	↑ 160%	↑ 111%	315	↑ 33%	↑ 82%	315	↑ 33%	↑ 82%	1,205	↑ 63%
泉州	44,422	↑ 365%	↑ 160%	57	↑ 858%	↓ -21%	57	↑ 858%	↓ -21%	104	↓ -58%
莆田	11,773	↑ 44%	↑ 0%	46	↑ 26%	↓ -3%	46	↑ 21%	↓ -5%	228	↓ -25%
惠州	23,928	↓ -4%	↓ -36%	114	↓ -17%	↓ -9%	114	↓ -17%	↓ -9%	743	↑ 73%
韶关	13,970	↑ 5%	↓ -31%	71	↑ 9%	↓ -8%	73	↑ 9%	↓ -6%	368	↑ -12%
佛山	180,100	↑ 24%	↑ 2%	616	↑ 10%	↓ -6%	625	↑ 6%	↓ -7%	3,322	↑ 14%
江门	30,055	↑ 8%	↓ -15%	128	↓ -15%	↑ 12%	129	↓ -17%	↑ 12%	822	↑ 43%
东莞	50,414	↓ -39%	-	254	↓ -2%	-	259	↓ -2%	-	1,421	-
茂名	67,304	↑ 15%	↓ -15%	315	↓ 0%	↑ 2%	327	↑ 1%	↑ 3%	1,429	↑ 198%
肇庆	8,983	→ 0%	↓ -55%	38	→ 0%	↓ -63%	40	→ 0%	↓ -62%	308	↑ 142%
珠三角及南部其它城市	932,287	↑ 32%	↑ 13%	3,165	↑ 4%	↑ 11%	3,211	↑ 3%	↑ 11%	15,700	↑ 37%
济南	167,228	↓ -21%	↓ -23%	567	↓ -20%	↓ -8%	567	↓ -23%	↓ -8%	4,056	↑ 25%
鹤壁	8,179	↓ -35%	↓ -58%	41	↑ 28%	↓ -43%	41	↑ 28%	↓ -44%	396	↑ 29%
泰安	44,149	↑ 36%	↑ 12%	112	↓ -65%	↓ -22%	114	↓ -65%	↓ -22%	967	↑ 53%
北部	219,556	↓ -14%	↓ -21%	719	↓ -33%	↓ -14%	721	↓ -34%	↓ -14%	5,418	↑ 30%
武汉	457,462	↑ 16%	↑ 76%	1,621	↑ 87%	↑ 68%	1,633	↑ 79%	↑ 67%	6,452	↑ 28%
宝鸡	32,926	↑ 22%	↓ -31%	158	↑ 6%	↓ -24%	158	↑ 4%	↓ -24%	747	↓ -23%
渭南	607	↓ -64%	↓ -80%	6	↓ -18%	↓ -39%	6	↓ -18%	↓ -39%	31	↓ -7%
荆门	10,662	↑ 3%	↓ -26%	52	↑ 20%	↑ 21%	52	↑ 20%	↑ 21%	489	↑ 27%
中部	501,657	↑ 15%	↑ 54%	1,836	↑ 72%	↑ 50%	1,849	↑ 66%	↑ 49%	7,719	↑ 20%
成都	451,438	↓ -18%	↑ 15%	2,151	↑ 0%	↑ 55%	2,151	↑ 0%	↑ 55%	8,822	↑ 11%
南宁	175,709	↑ 16%	↓ -12%	691	↑ 17%	↑ 4%	691	↑ 15%	↑ 3%	3,200	↑ 7%
梧州	43,450	↑ 25%	↓ -32%	171	↓ -2%	↓ -29%	172	↓ -2%	↓ -29%	945	↓ -5%
柳州	38,651	↑ 30%	↓ -42%	157	↑ 6%	↓ -32%	160	↑ 6%	↓ -31%	969	↓ -27%
西部	709,248	↓ -7%	↓ -2%	3,169	↑ 4%	↑ 26%	3,174	↑ 3%	↑ 25%	13,936	↑ 5%
总计	4,550,849	23%	20%	15,826	3%	24%	15,921	1%	23%	79,921	20%
上升城市数目		30	21		21	21		20	22		27
下降城市数目		13	22		22	22		23	21		16

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究



表 2：截至 5 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况，整体环比小幅上升

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	11,069	-3%	-14%	17.5	13.6	28%	-36%
上海	5,527	2%	19%	4.5	4.5	0%	-89%
广州	11,844	-2%	2%	15.3	16.2	-6%	3%
深圳	4,025	0%	52%	14.3	12.1	18%	-3%
一线城市		-1%	15%	12.9	11.6	10%	-31%
杭州	1,699	6%	-17%	2.5	2.3	6%	-30%
南京	8,768	0%	-6%	15.1	14.2	7%	9%
苏州	6,954	-2%	-22%	11.0	12.4	-12%	-20%
福州	4,916	-1%	-11%	31.6	31.9	-1%	27%
宝鸡	4,191	-4%	-11%	26.5	29.5	-10%	17%
温州	14,467	2%	21%	31.0	22.6	37%	12%
厦门	2,968	-2%	-2%	9.4	12.8	-27%	-46%
宁波	4,234	2%	-2%	13.5	13.0	4%	-27%
莆田	1,484	-1%	-15%	32.4	40.9	-21%	-12%
东营	1,151	-3%	-23%	6.6	7.3	-9%	-39%
平均		-1%	-2%	16.5	16.7	1%	-17%

数据来源：各地房管局，中达证券研究

表 3：截至 5 月末主要城市新房批售情况，贵阳、长春、上海和深圳新增供应相对充裕

	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	12.2	26.2	-53.3%	11.3	8.4%	145.5	289.7	-49.8%
上海	83.2	0.0	-	84.0	-1.0%	341.6	156.8	117.8%
深圳	42.3	31.7	33.3%	31.7	33.4%	196.1	99.1	97.9%
广州	29.2	70.6	-58.7%	80.6	-63.8%	246.3	250.1	-1.5%
一线城市	166.9	128.5	29.8%	207.6	-19.6%	929.5	795.7	16.8%
杭州	17.4	25.7	-32.2%	44.0	-60.4%	153.2	102.4	49.6%
南京	37.2	58.1	-36.1%	42.8	-13.1%	200.7	263.1	-23.7%
武汉	79.8	99.2	-19.6%	125.5	-36.4%	417.5	420.3	-0.7%
厦门	2.4	6.3	-62.8%	4.2	-44.2%	38.6	25.4	52.0%
南宁	15.6	14.8	4.9%	37.1	-58.0%	148.4	127.6	16.4%
苏州	45.8	70.8	-35.2%	49.2	-6.8%	239.9	277.5	-13.6%
成都	109.4	185.6	-41.1%	168.3	-35.0%	698.2	540.0	29.3%
福州	17.0	14.2	20.0%	18.5	-8.0%	60.8	70.7	-13.9%
昆明	1.2	38.7	-96.9%	83.2	-98.6%	155.6	284.4	-45.3%
贵阳	130.6	7.7	1585.6%	22.3	485.8%	225.2	35.1	541.6%
沈阳	-	32.9	-	9.9	-	-	75.9	-
长春	28.5	19.1	49.6%	25.6	11.5%	100.6	42.6	136.0%
青岛	50.3	97.8	-48.6%	81.3	-38.1%	308.8	424.4	-27.2%
二线城市	535.1	671.0	-20.2%	711.9	-24.8%	2747.6	2689.4	2.2%
合计	702.0	799.5	-12.2%	919.5	-23.7%	3677.1	3485.1	5.5%

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：成交环比持续下滑，挂牌价稳中微降

青岛、扬州、东莞成交面积累计增幅居前。5月，15个主要城市的二手房交易量环比下降13%，同比上升66%。北京和深圳单月同比分别上升45%和24%。截至5月末，15城2023年累计交易量同比上升78%（4月：+81%）。青岛、扬州、东莞2023年至今分别累计同比上升258%、206%和166%，今年以来二手房市场热度较高。

表4：截至5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

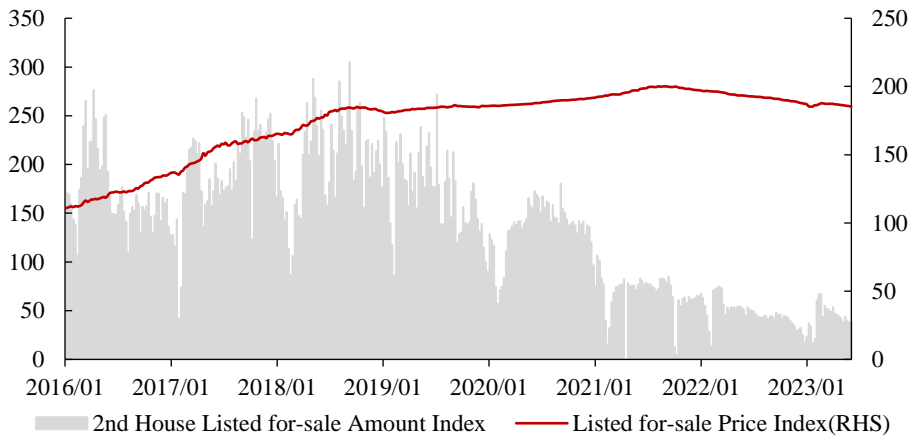
城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	307,832	↑ 9%	↑ 69%	1,183	↓ -6%	↑ 45%	1,184	↓ -6%	↑ 45%	6,460	↑ 22%
深圳	59,490	↓ -16%	↑ 0%	276	↓ -4%	↑ 24%	276	↓ -5%	↑ 24%	1,310	↑ 78%
杭州	70,679	↓ 0%	↓ -24%	293	↓ -22%	↑ 35%	293	↓ -24%	↑ 35%	1,696	↑ 65%
南京	197,367	↓ -7%	↑ 36%	800	↓ -15%	↑ 57%	800	↓ -16%	↑ 57%	4,069	↑ 72%
成都	436,801	↓ -10%	↑ 75%	2,007	↓ -11%	↑ 72%	2,007	↓ -12%	↑ 72%	9,664	↑ 88%
青岛	98,999	↓ -26%	↑ 98%	519	↓ -10%	↑ 211%	520	↓ -11%	↑ 211%	2,573	↑ 258%
无锡	-	-	-	204	↓ -57%	-	204	↓ -57%	-	1,894	-
苏州	170,973	↓ -6%	↑ 69%	715	↓ -14%	↑ 100%	715	↓ -15%	↑ 100%	3,291	↑ 92%
厦门	51,065	↑ 33%	↓ -10%	182	↓ -30%	↓ -19%	182	↓ -31%	↓ -19%	1,051	↑ 9%
扬州	40,866	↓ -12%	↑ 36%	182	↑ 0%	↑ 87%	182	↑ 0%	↑ 87%	844	↑ 206%
东莞	79,593	↓ -6%	↑ 52%	342	↓ -5%	↑ 98%	342	↓ -5%	↑ 98%	1,507	↑ 166%
南宁	55,778	↓ -17%	↑ 18%	267	↑ 9%	↑ 72%	267	↑ 8%	↑ 72%	1,090	↑ 86%
佛山	174,300	↑ 4%	↑ 44%	693	↓ -2%	↑ 45%	695	↓ -4%	↑ 45%	3,050	↑ 56%
金华	52,966	↑ 43%	↑ 83%	162	↑ 39%	↑ 24%	162	↑ 38%	↑ 24%	711	↑ 6%
江门	17,868	↓ -1%	↑ 30%	75	↓ -14%	↑ 50%	75	↓ -14%	↑ 50%	368	↑ 46%
总计	1,814,577	-4%	47%	7,899	-12%	66%	7,904	-13%	66%	39,577	78%
上升城市数目		4	12		3	13		3	13		14
下降城市数目		10	2		12	1		12	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维持高位，各线城市二手房挂牌量低位徘徊。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，目前价格指数稳中有降，一线城市挂牌价相对高位。挂牌出售量方面，各线城市二手房挂牌出售量指数较为稳定，一线、四线城市挂牌量低位徘徊，二线、三线城市指数小幅下滑。近期，随着市场信心逐步回暖，部分一线城市二手房挂牌量已有所回升，但受销售市场尚未完全企稳影响，二手房挂牌价格指数复苏或仍需一定时间。

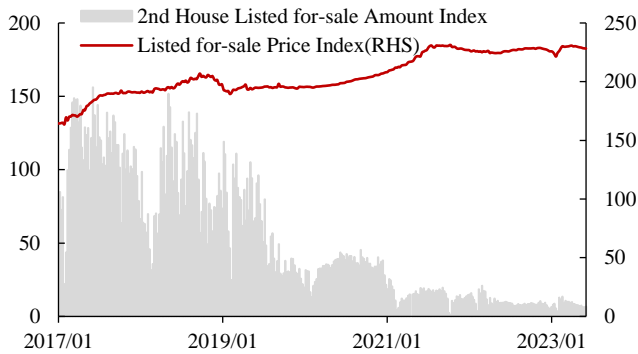


图 13: 二手房挂牌出售价格指数近期持续下降



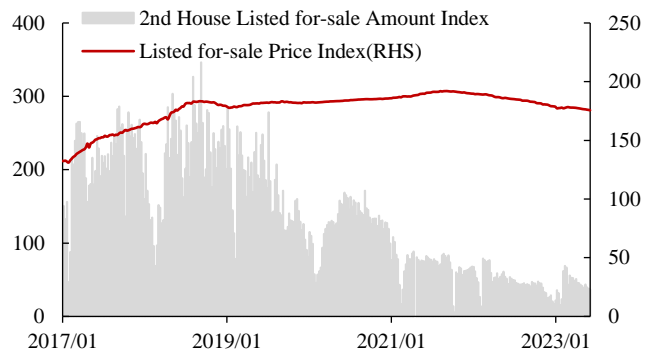
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/6/4

图 14: 一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降, 价格指数保持稳定



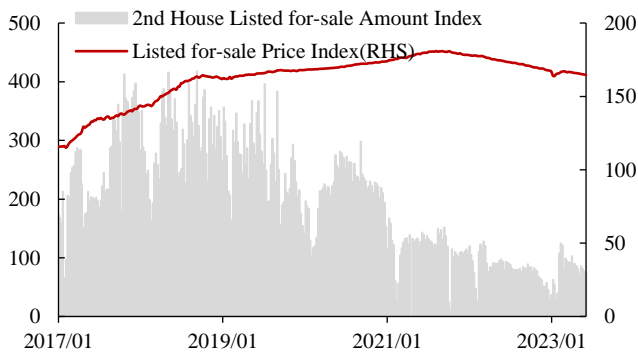
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/6/4

图 15: 二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降, 价格指数稳中有降



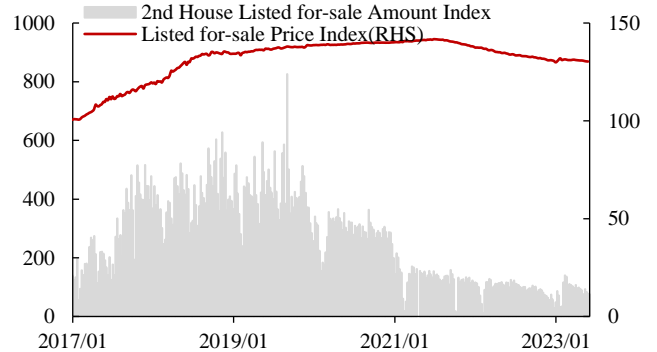
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/6/4

图 16: 三线城市二手房挂牌出售量指数有所回落



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/6/4

图 17: 四线城市二手房挂牌出售量指数有所下降



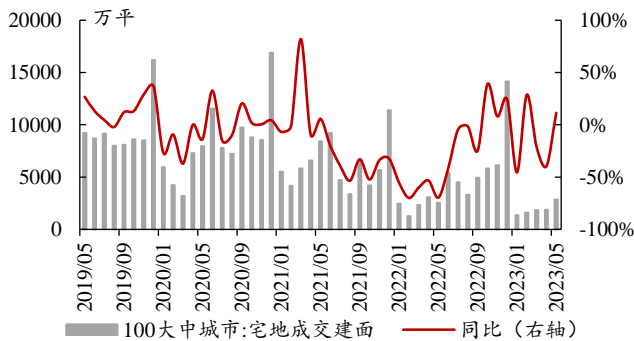
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/6/4

4. 土地市场：二三线成交增速回升，溢价率小幅下滑

4.1 住宅类用地成交建面：二三线带动单月成交增速回正

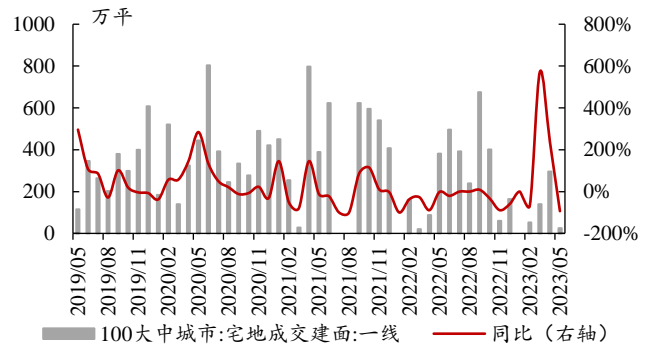
二三线单月增速回正，各线城市累计降幅持续收窄。5月，100个大中城市住宅类用地成交建面同比增长约11.4%（4月：下降39.6%）；分线来看，一线城市单月同比下降93.6%，二线城市同比上升41.7%，三线城市同比上升22.9%。由于部分房企拿地需求已获得一定释放，叠加去年3、4月基数较小影响，一线城市单月宅地成交同比增速止涨转跌；二、三线城市则受益于近期土地市场热度有所回升，宅地成交同比增速回正。累计成交建面方面，1-5月100个大中城市住宅类用地累计成交建面同比下降约18.7%（1-4月：下降27.2%）；分线来看，一线城市累计同比下降21.1%（1-4月：上升81.5%），二线城市累计同比下降23.6%（1-4月：下降37.6%），三线城市累计同比下降15.0%（1-4月：下降25.2%）。随着住房销售持续复苏，部分头部拿地积极性有所回升，带动各线城市累计住宅用地累计成交建面同比降幅同步收窄。

图 18：5月百城住宅用地成交建面同增11.4%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

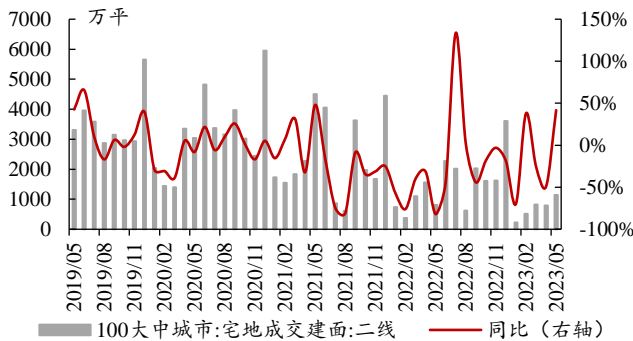
图 19：5月一线城市住宅用地成交建面同降93.6%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

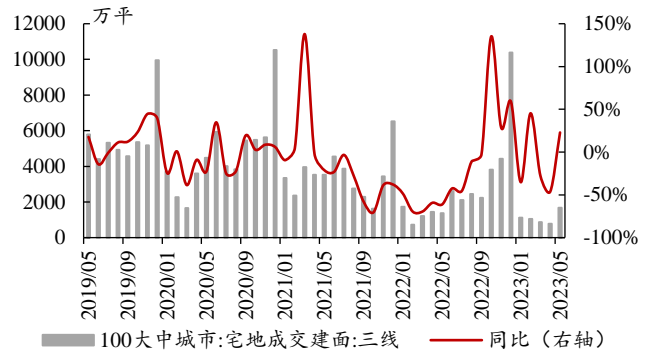


图 20: 5 月二线城市住宅用地成交建面同增 41.7%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 21: 5 月三线城市住宅用地成交建面同增 22.9%



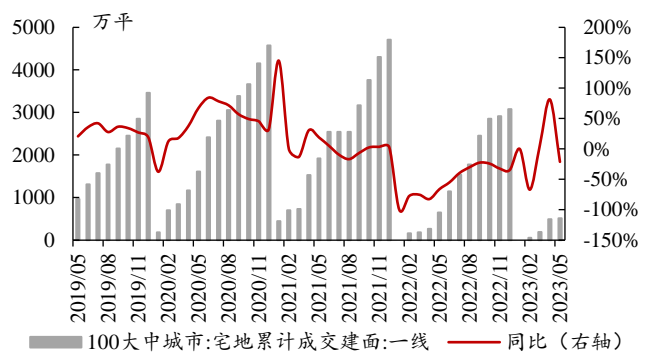
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 22: 1-5 月百城宅地成交建面同比下降 18.7%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 23: 1-5 月一线城市宅地成交建面同比下降 21.1%



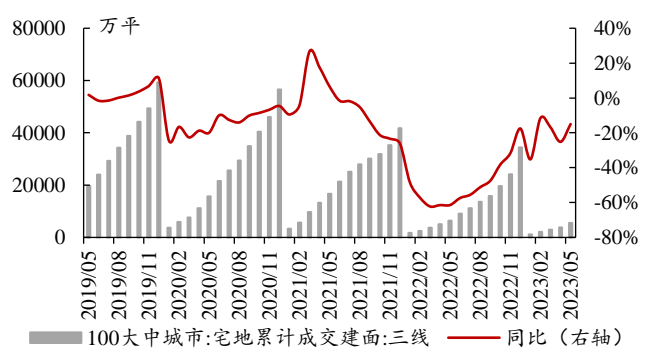
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 24: 1-5 月二线城市宅地成交建面同比下降 23.6%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 25: 1-5 月三线城市宅地成交建面同比下降 15.0%



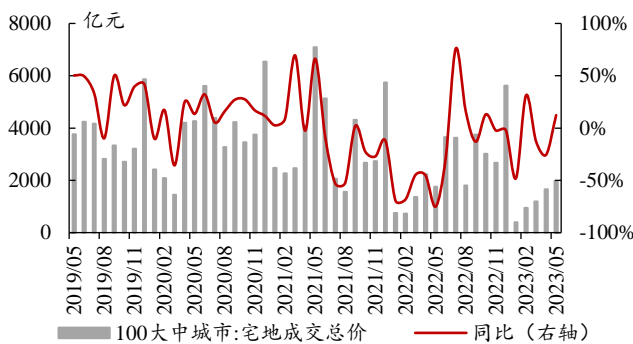
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米



4.2 住宅用地成交总价：整体增速止跌回升

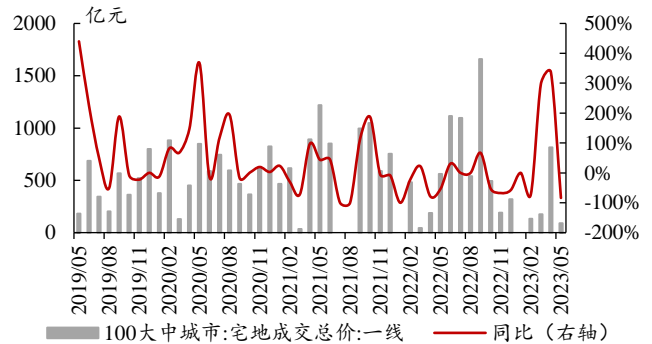
百城住宅用地成交总价累计增速有所回升。5月，100个大中城市住宅类用地成交总价同比增长12.3%；分线来看，一线城市单月同比下降84.0%，二线城市同比增长75.6%，三线城市同比增长31.3%。累计成交总价方面，1-5月100个大中城市住宅类用地累计成交总价同比下降约9.8%（1-4月：下降17.4%）；分线来看，一线城市累计同比下降4.7%（1-4月：增长57.7%），二线城市累计同比下降11.0%（1-4月：下降32.6%），三线城市累计同比下降10.8%（1-4月：下降24.3%）；受部分房企流动性改善及销售市场回暖影响，近期房企拿地总价增速有所回升。

图 26：5月百城住宅用地成交总价同增12.3%



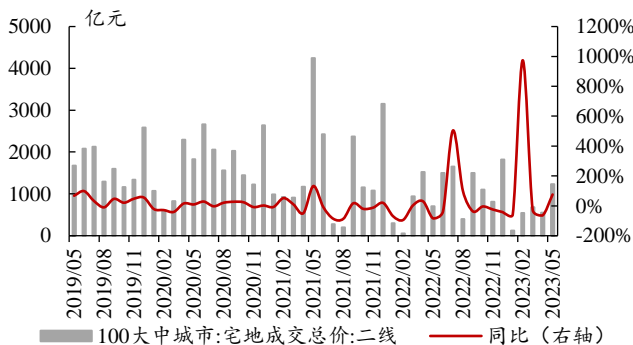
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 27：5月一线城市住宅用地成交总价同降84.0%



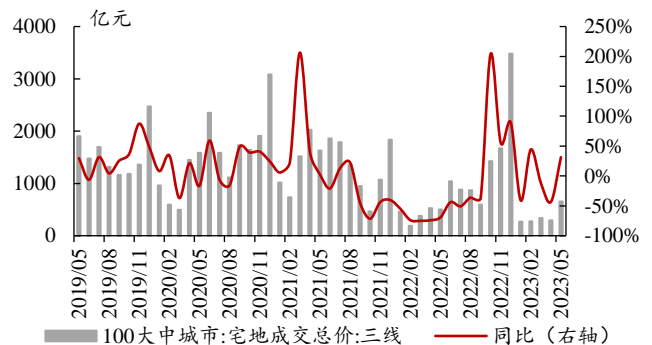
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 28：5月二线城市住宅用地成交总价同增75.6%



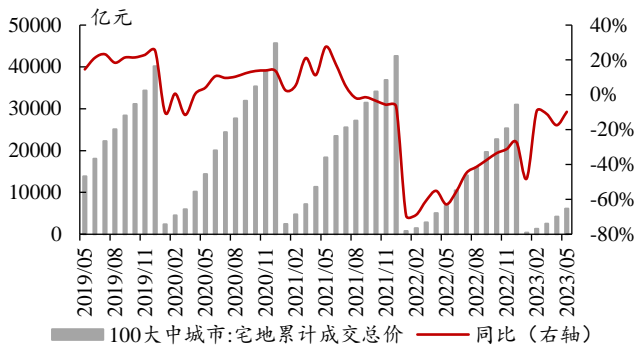
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 29：5月三线城市住宅用地成交总价同增31.3%



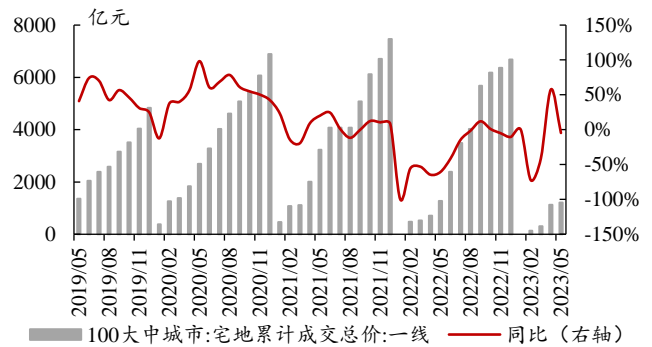
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 30: 1-5 月百城宅地成交总价同比下降 9.8%



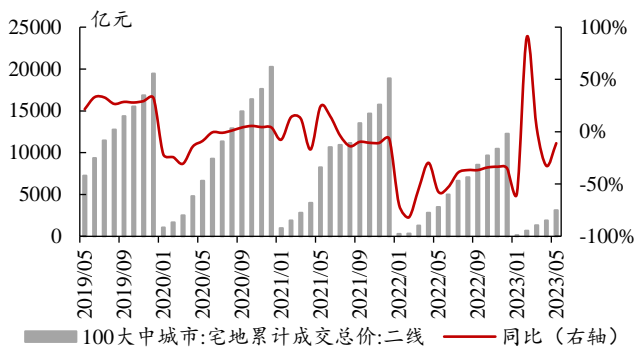
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 31: 1-5 月一线城市宅地成交总价同比下降 4.7%



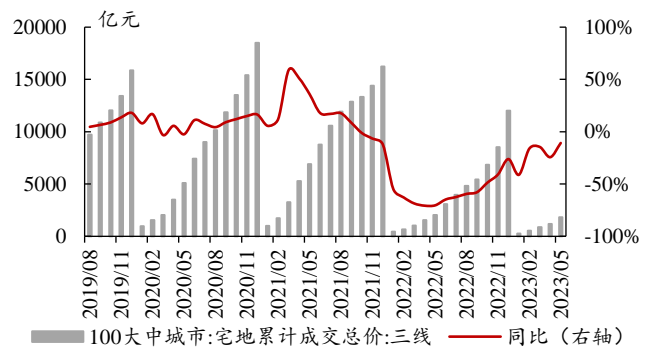
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 32: 1-5 月二线城市宅地成交总价同比下降 11.0%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 33: 1-5 月三线城市宅地成交总价同比下降 10.8%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

4.3 成交楼面均价增速回落，溢价率小幅下滑

住宅类用地成交楼面均价环比有所回落，百城成交溢价率下滑 1.3pct。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，5 月，虽然二、三线城市今年以来成交楼面均价升势明显，但一线城市成交楼面均价环比下滑较多，带动百城宅地成交楼面均价环比有所回落，环比下降 22.3%（4 月：上升 38.1%）。溢价率方面，一、二线城市住宅用地成交溢价率持续上涨，三线城市降幅继续扩大，5 月成交溢价率环比出现小幅下滑，同比较去年同期升势延续。

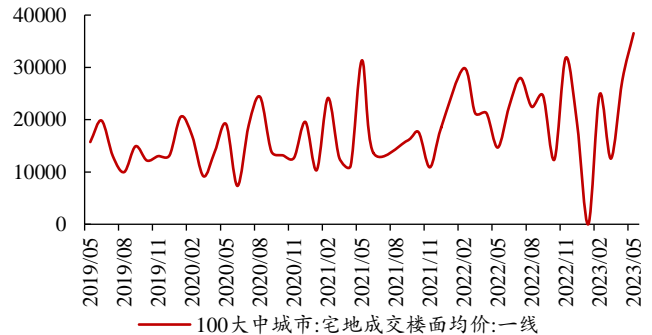


图 34: 5 月百城宅地成交楼面均价环比有所回落



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 35: 5 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所下滑



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 36: 5 月二线城市宅地成交楼面均价环比明显回升



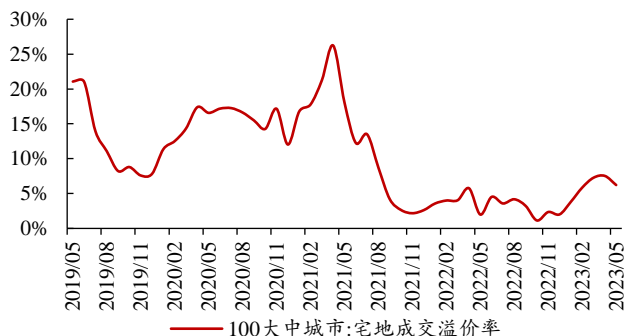
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 37: 5 月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅上升



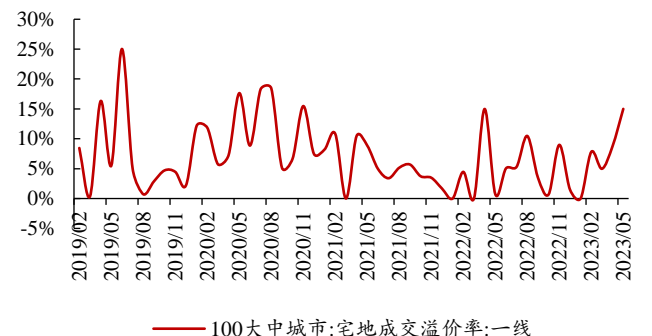
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 38: 5 月百城宅地成交溢价率环比有所下降



数据来源: Wind, 中达证券研究

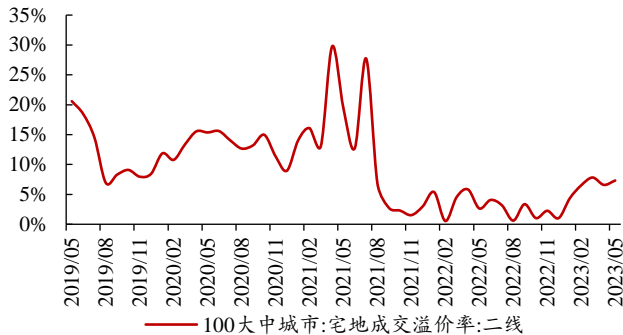
图 39: 5 月一线城市宅地成交溢价率环比升势延续



数据来源: Wind, 中达证券研究



图 40：5 月二线城市宅地成交溢价率环比有所上升



数据来源：Wind，中达证券研究

图 41：5 月三线城市宅地成交溢价率环比持续下降

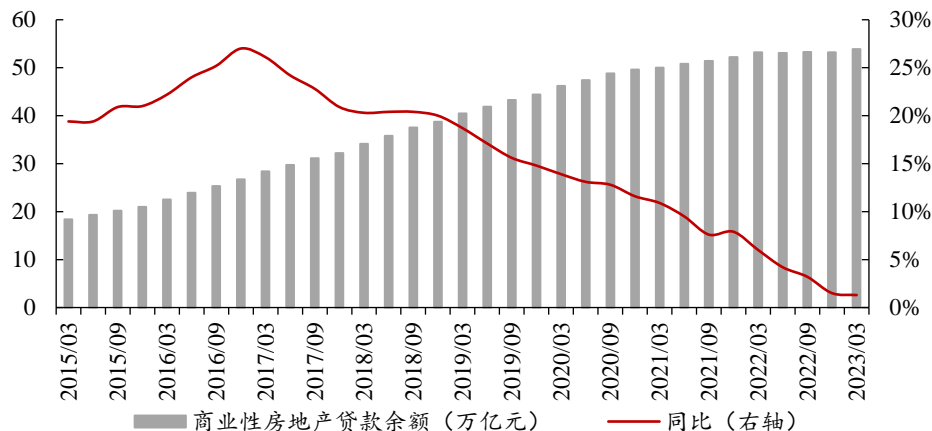


数据来源：Wind，中达证券研究

5. 融资：境内外债券发行规模持续下滑

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。

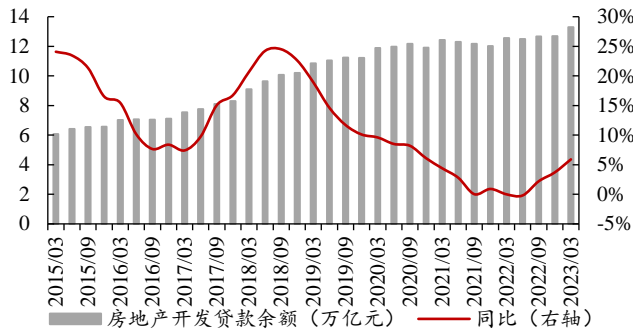
图 42：商业性房地产贷款余额增速持续下滑，一季度累计同比增长 1.3%



数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

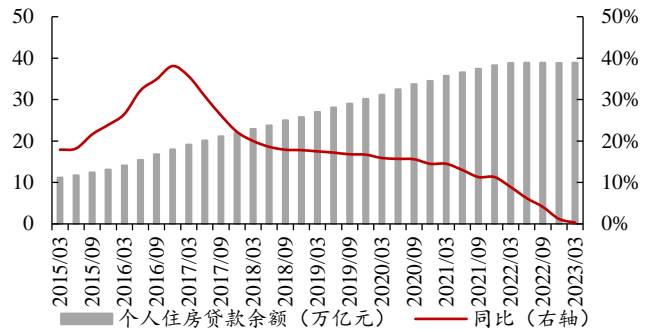


图 43: 开发贷余额增速自 2022 年下半年起持续回升



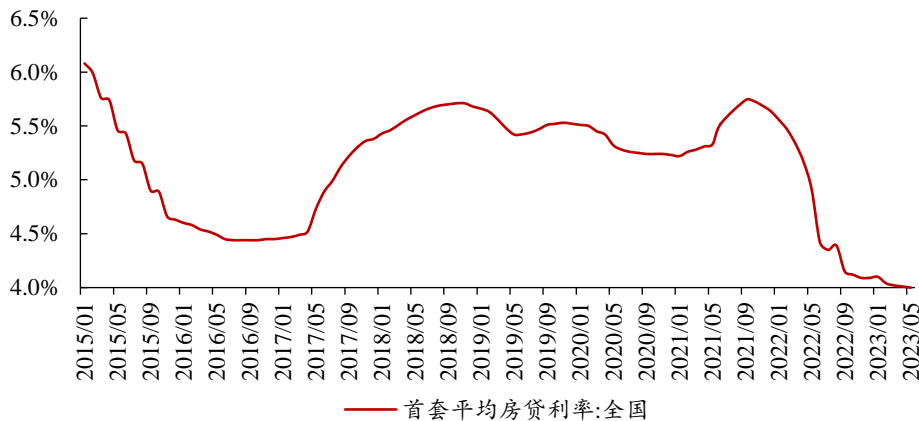
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 44: 个人住房贷款余额增速继续下降



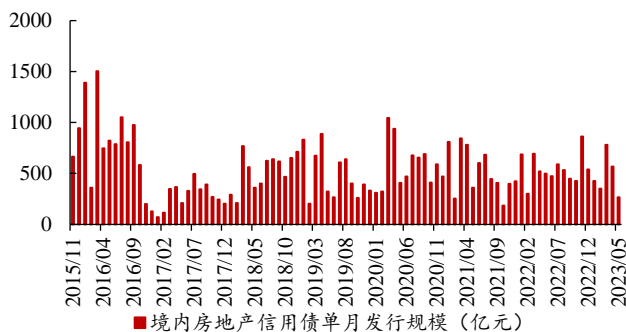
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 45: 全国首套平均房贷利率近期持续下降



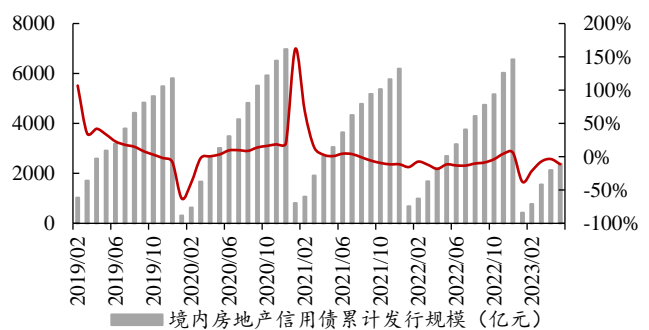
数据来源：融 360，中达证券研究

图 46: 境内房地产信用债发行规模环比有所下滑



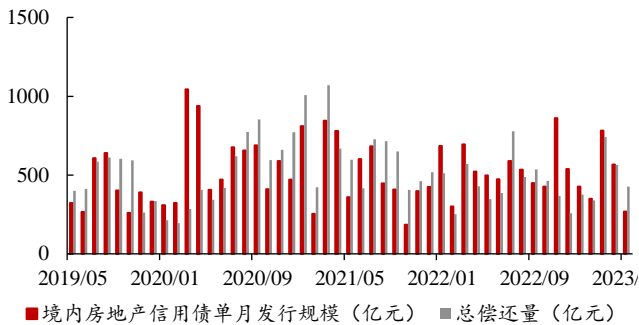
数据来源：Wind，中达证券研究

图 47: 境内房地产信用债发行规模降幅持续扩大



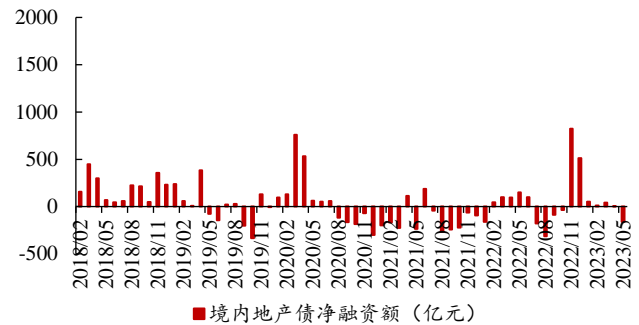
数据来源：Wind，中达证券研究

图 48: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比



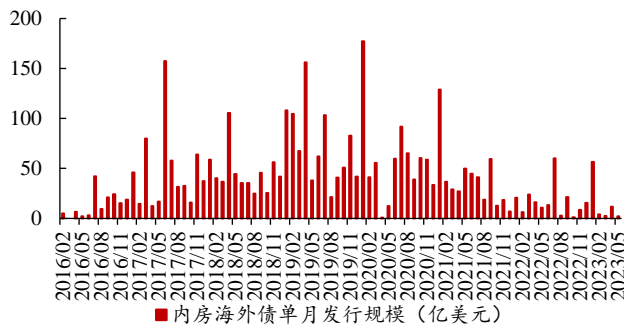
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 49: 5 月境内房地产信用债呈净融资状态



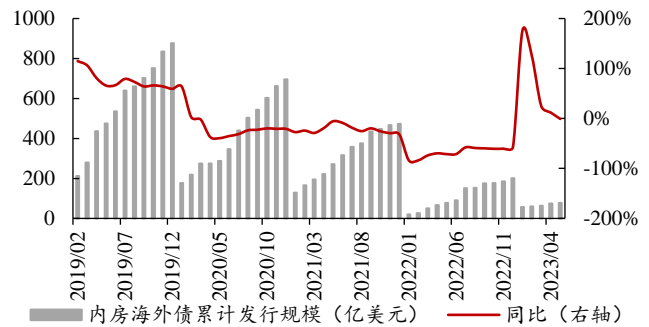
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 50: 内房海外债券发行规模环比有所下降



S 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: 地方政策能级持续上移

地方政策能级持续上移。5 月, 地方政策调整频次明显减少, 但部分城市对公积金优化调整的力度有所加大, 如苏州公积金余额可提取用作首付款、兰州公积金提取时限延长至 3 年等。另一方面, 受前期购房需求大量释放影响, 近期住房销售出现一定程度的回落, 部分核心地区亦通过放宽限购限售条件等方式提升潜在市场需求, 如杭州余杭区内 3 街道放松限购、南京放宽落户条件、青岛优化限售条件等。行业流动性方面, 月内天津、上海在融资方面的表态较为积极, 或在一定程度上降低企业的融资成本, 部分信用等级较高的白名单企业或有望持续受益。从目前来看, 放宽限购限售、支持公积金购房的城市能级有所上移, 短期内销售市场或维持弱复苏趋势, 地方需求端政策或仍有一定的调整空间。



表 5：近期重点政策梳理，地方政策能级持续上移，杭州余杭区三街道放宽限购

日期	对象	简述
2023-05-17	鹤壁	住博会期间购买参展企业商业房和商品住宅的购房群众，可凭本人身份证、首付款发票、备案后的商品房买卖合同享受购房补贴。
2023-05-17	天津	天津证监局、天津市金融局、天津市工商联近日联合发布《关于推进民企债券融资增信模式有关工作的通知》，其中提及民营企业要高度重视，积极探索债券融资增信新路径，符合发债条件、具有发债需求的企业可以主动对接参与，充分利用交易所债券市场融资发展。
2023-05-18	杭州余杭区	余杭区的瓶窑镇、中泰街道及萧山宁围街道放松限购。外地居民社保满一个月即可购房，本地户籍居民家庭落户不用满 5 年即可购第 2 套房。
2023-05-19	海南	二手房“带押过户”住房公积金贷款业务是指在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还交易房产关联贷款、注销抵押登记，即可完成过户等手续。
2023-05-23	海南	在海口、三亚地区租赁住房已办理房屋租赁登记备案的，最高提取限额提高至每人 1500 元/月，夫妻双方按个人限额分别计算合计最高为 3000 元/月。
2023-05-24	重庆璧山	璧山区住建委发起的外省购房优惠活动，非渝籍购买璧山优质地产项目可以享受六项补贴政策，包括契税 100% 减免；400 元/平方米，最高 5 万元/套购房补贴；首套房享受本地居民贷款政策（最低首付 20%）等专属优惠政策等。
2023-05-24	上海	上海市住建委等部门近日印发的《上海市发展公共租赁住房的实施意见》提出，上海市将探索创新公共租赁住房的投融资机制，鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款。
2023-05-24	深圳	深圳发布保障性租赁住房筹集管理工作指引，规定以下六种社会存量房屋可筹集作为保障性租赁住房：住宅；商务公寓；产业园区配套宿舍；商业、办公、旅馆、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋；城中村房屋；其他社会存量房屋。
2023-05-24	石家庄	石家庄推出 12 条人才政策，在强化人才服务保障方面，集中打造人才社区和高端人才公寓，引进的高层次人才可免费拎包入住；在市区内购买首套自用商品住房的给予一定补助。
2023-05-25	衡阳	对于缴存职工申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，最高贷款额度由 60 万元调整至 70 万元；在衡阳市缴存住房公积金的职工及其配偶，购买衡阳市新建商品住房且符合衡阳首套住房公积金贷款条件的，在申请住房公积金贷款时可申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。
2023-05-25	南京	加大对多子女家庭住房公积金购租房支持力度，多子女家庭（有两个及以上未成年子女），首次使用住房公积金贷款购买首套住房最高可贷额度，在普通家庭贷款最高限额基础上上浮 20%，即多子女家庭最高可贷额度为 60 万元/人、120 万元/户；对于无房的多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高 20%。



2023-05-29	广东	意见指出，强化金融风险监测防控平台建设，推动完善中小法人金融机构治理体系。扎实做好稳地价、稳房价、稳预期工作，稳妥有序推进房地产风险化解处置。严格落实地方政府债务限额管理，坚决遏制新增隐性债务。
2023-05-29	芜湖	安徽芜湖市住房公积金管理中心近日发布通知，住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时，单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 50 万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 70 万元。
2023-05-29	福建	福建进一步加强房地产项目预售资金监管，对房地产开发企业及营销机构违规预售商品房，截留、挪用、违规使用预售资金的，立即暂停销售，暂停监管资金拨付，限期整改。
2023-05-30	天津	报告中指出，对接新市民、青年人和住房困难家庭租购需求，天津市加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断扩大保障性租赁住房供给。
2023-05-30	上海	《措施》提到，稳定房地产民间投资。运用好专项借款、配套融资等相关政策措施，扎实推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。发挥政府引导和市场机制作用，鼓励民间投资参与“两旧一村”改造、保障性住房建设和运营。
2023-05-31	南京	南京再度放宽落户条件。根据公开征求意见，满足研究生及以上学历、45 周岁以下本科学历毕业生；正在缴纳本市城镇职工社会保险，且 35 周岁以下大专学历毕业生等即可落户。
2023-06-01	鄂州	支持生育二孩、三孩的家庭购置本市自住住房，在符合贷款政策条件下，职工及配偶均正常缴存公积金，且为首套首贷时，贷款最高额度为 65 万元；非首套首贷或单方职工缴存的，贷款最高额度为 60 万元。
2023-06-01	三明	新政显示，提高三明市住房公积金贷款额度 5 万元，即：职工家庭首次申请住房公积金贷款最高可贷额度三元区双职工 60 万元、单职工 45 万元，其他县市（市、区）双职工 55 万元、单职工 40 万元。
2023-06-01	苏州	苏州住房公积金再出新政，住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。该新政适用于苏州大市范围内（不包括工业园区），即苏州姑苏区、高新区、相城区、吴中区、吴江区、昆山市、常熟市、张家港市、太仓市。
2023-06-02	十堰	十堰住房公积金中心发布关于调整住房公积金贷款业务有关事项的通知。按照新政，自 2023 年 6 月 1 日起，十堰住房公积金个人贷款最高额度由 50 万元调整为 60 万元。
2023-06-02	泉州	泉州市住房公积金管理委员会再次出台住房公积金使用政策调整通知文件。主要包括取消贷款时间间隔、提高租房提取额度最高至 1200 元等。
2023-06-02	佛山	多孩家庭租住商品住房的，在月租金不超过月最高可提取额度的情况下，可提取额度以实际房租支出核定；月租金超过月最高可提取额度的，以本市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的 60% 核定。



2023-06-02	青島	青島出台房地產新政策。《通知》內容主要為調整青島非限購區域購房首付比例，同時包括優化限售條件，支持剛需、改善需求等。
2023-06-05	廣西	廣西出防“爛尾樓”新規，明確獲得預售許可之前，房地產開發企業不得開展商品房銷售活動，不得訂立與擬銷售商品房有關的意向合同條款，不得以任何形式向購房人收取預售價以外的費用。
2023-06-05	蘭州	蘭州住房公積金管理中心調整購買住房提取住房公積金時限延長至3年。通過這次優化，職工購買住房後3年內均可提取本人和配偶的住房公積金。
2023-06-06	南通通州	在通州區購買家庭首套或改善性二套新建普通商品住房，最高可補貼房款總額的1.5%。但購房補貼的房款總額以不動產銷售發票載明的成交價款（不含稅）為準，不包括儲藏室、車位、車庫價款。購房時間範圍以商品房合同網簽備案時間為準。
2023-06-06	北京	租住本市商品住房，未提供租房發票的，經告知承諾後，每人每月提取額度由1500元調整為2000元；提供租房發票，並在“北京市房屋租賃管理服務平台”辦理房屋租賃合同備案的，按實際月租金提取，實際租金超過月繳存額的，按月繳存額全額提取。
2023-06-07	北京	加強已購共有產權住房管理明確回購條件和方式。《通知》提出，已購共有產權住房家庭取得不動產權證不滿5年的，不允許轉讓房屋產權份額；已購共有產權住房家庭取得不動產權證滿5年的，可按市場價格轉讓所購房屋產權份額。
2023-06-07	廣東	《實施意見》表示，住房政策向多子女家庭傾斜，對在繳存城市無自有住房且租賃住房的多子女家庭，可適當提高租房提取額度，或按照實際房租支出提取住房公積金；對購買首套自住住房的多子女家庭，有條件的城市可給予適當提高住房公積金貸款額度等相關支持政策。
2023-06-14	湖北	湖北省自然資源廳、省政府國資委聯合印發《關於加快推進國有企業盘活利用存量土地的通知》，明確提出8條政策措施，鼓勵國有企業以多種方式盘活利用存量土地，同時對清理出的低效閑置土地，鼓勵納入土地儲備。

數據來源：政府網站，新華網，人民網，中達證券研究



7. 投资建议

积极政策基调支撑国央企稳健增长，维持“强于大市”评级。5月全国销售进度放缓，开发投资持续下行，预计开发投资将随着销售企稳而有所改善。短期内，企业或将延续分化格局，国央企受益于长期稳健的经营策略，在政策边际宽松的大环境下，或仍具备竞争优势。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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。