

销售投资弱势延续，全年竣工持续改善 ——12月统计局数据点评及房地产月报

全年销售降幅走阔，供需两侧持续修复支撑销售回暖。2022年全国商品房销售金额累计同比下降26.7%（11月：-26.5%）；销售面积累计同比下降24.3%（11月：-23.3%），销售同比降幅持续走阔。随着各地调降首付比、优化房贷利率、取消限购限售等政策的落地，同时央行、银保监会多方位引导改善优质房企流动性，或进一步提振市场信心，带动销售复苏。1-12月销售金额降幅扩大速度已有所放缓（1-12月降幅扩大0.1pct，1-11月降幅扩大0.5pct）。

全年开发投资降幅小幅下滑，竣工降幅收窄4pct。开发投资方面，全年房地产开发投资完成额累计同比下降10.0%，降幅扩大0.2pct。拿地方面，购置土地面积与土地成交价款分别累计下降53.4%与48.4%，较1-11月分别降幅收窄0.4pct与扩大0.7pct。房屋开工方面，全年房地产开发企业房屋新开工面积同比下降39.8%，降幅较1-11月扩大0.3pct；房屋竣工面积同比下降15.0%，较1-11月收窄4pct，房屋竣工情况有所改善。展望未来，在销售端逐步企稳的基础上，叠加融资端加大对房企流动性的支持力度，行业开工情况或有所好转，房屋竣工降幅收窄速度或有所加快。

开发资金来源弱势延续，融资端改善带动国内贷款降幅收窄。2022年房地产开发资金来源累计同比下降25.9%，降幅小幅扩大0.2pct，主要系自筹资金及个贷分别降幅扩大1.6pct及0.3pct；另外在近期顶层对房地产融资表态积极的背景下，国内贷款降幅明显收窄1.5pct，未来行业资金面或迎来一定边际改善。

一线降幅较小，全年去化同增39%。12月45城新房成交面积环比上升20%，同比下降34%；当年累计成交面积同降35%（11月：-36%），一、二、三线城市分别下降24%、31%、44%。江门累计增速回正，青岛、舟山和上海累计降幅较小。全年14城新房去化周期为16.2个月，平均环比下降3%，同比上升39%。二手房方面，12月15城二手房成交面积环比下降15%，同比下降2%；全年15城累计成交面积同降13%（11月：-14%）。成都、扬州、南宁二手房成交面积累计增幅居前。从近期二手房挂牌指数来看，各线城市挂牌量持续下滑；因此各地需求侧或仍有一定的调整空间，尤其是推动二手房带押过户扩容至部分核心城市等。

百城累计降幅收窄，溢价率再度回落。全年百城住宅用地累计成交建面同比下降约35.2%，降幅收窄1.1pct；其中一二三线城市分别下降30.3%、41.1%、31.7%，累计降幅较上月分别收窄2.8pct、1.4pct、0.6pct。成交楼面均价方面，12百城成交楼面均价同比降幅扩大8.1pct。溢价率方面，一二线城市溢价率分别同比下降0.2%、1.7%带动整体成交溢价率同比下降0.4%，降幅扩大0.5pct。

投资建议：销售端、融资端共同修复行业基本面，维持“强于大市”评级。2022年全年销售触底企稳，需求侧的加速落地为销售复苏提供强支撑，未来取消区域性限购限售等政策有望扩容。目前修复市场信心依然是激活需求端的关键因素之一，央行等多部委亦对行业融资进行了积极表态，经营规模较大、业务覆盖较广、结构稳定的优质房企或率先企稳。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 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com



目录

1. 板块表现：高信用房企股价表现较好	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：销量持续下滑，投资降幅扩大	7
3. 城市：新房成交环增，推盘环比回落	10
3.1 新房数据：整体销量环比回正，推盘环比有所回落	10
3.2 二手房数据：成交环比有所上升，各线挂牌量持续下滑	14
4. 土地市场：百城累计降幅收窄，溢价率再度回落	16
4.1 住宅类用地成交建面：单月同比回升，二三线降幅收窄	16
4.2 住宅用地成交总价：累计降幅继续收窄	18
4.3 成交楼面均价同降两成，溢价率降幅扩大	19
5. 融资：境内外债券发行环比有所下降	21
6. 重点政策回顾：供需两侧加快落地	23
7. 投资建议	27
8. 风险提示	27

图表目录

图 1：银城国际控股、融信中国、中骏集团控股 12 月涨幅居前	5
图 2：建发国际集团、越秀地产、中国海外发展年初至 12 月末涨幅居前	5
图 3：旭辉控股集团、德信中国、正荣地产 12 月换手率居前	6
图 4：正荣服务、万达酒店发展、时代邻里 12 月涨幅居前	6
图 5：华润万象生活年初至 12 月末涨幅居前	6
图 6：旭辉永升服务、碧桂园服务、融创服务 12 月换手率居前	7
图 7：商品房销售额降幅小幅扩大	7
图 8：商品房销售面积累计同比继续下降	7



图 9: 房地产投资降幅进一步扩大	8
图 10: 房企购置土地面积与成交价款降幅继续下滑	8
图 11: 土地购置费降幅有所扩大	8
图 12: 新开工增速受去年同期高基数影响有所回落	9
图 13: 房屋竣工面积降幅继续收窄	9
图 14: 开发资金来源降幅继续下滑, 国内贷款降幅明显收窄	10
图 15: 二手房挂牌出售价格指数近期小幅下降	15
图 16: 一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降, 价格指数有所回落	15
图 17: 二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降, 价格指数有所下降	15
图 18: 三线城市二手房挂牌出售量指数有所下降	15
图 19: 四线城市二手房挂牌出售量指数有所下降	15
图 20: 12月百城住宅用地成交建面同增 7.0%	16
图 21: 12月一线城市住宅用地成交建面同降 92.0%	16
图 22: 12月二线城市住宅用地成交建面同降 4.0%	17
图 23: 12月三线城市住宅用地成交建面同增 28.0%	17
图 24: 全年百城宅地成交建面同比下降 35.2%	17
图 25: 全年一线城市宅地成交建面同比下降 30.3%	17
图 26: 全年二线城市宅地成交建面同比下降 41.1%	17
图 27: 全年三线城市宅地成交建面同比下降 31.7%	17
图 28: 12月百城住宅用地成交总价同降 5.9%	18
图 29: 12月一线城市住宅用地成交总价同降 72.9%	18
图 30: 12月二线城市住宅用地成交总价同降 24.5%	18
图 31: 12月三线城市住宅用地成交总价同增 49.9%	18
图 32: 全年百城宅地成交总价同比下降 32.5%	19
图 33: 全年一线城市宅地成交总价同比下降 4.2%	19
图 34: 全年二线城市宅地成交总价同比下降 36.0%	19
图 35: 全年三线城市宅地成交总价同比下降 41.6%	19
图 36: 12月百城宅地成交楼面均价环比有所下降	20



图 37: 12 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所下降.....	20
图 38: 12 月二线城市宅地成交楼面均价环比有所下滑.....	20
图 39: 12 月三线城市宅地成交楼面均价环比有所下降.....	20
图 40: 12 月百城宅地成交溢价率环比小幅下降.....	20
图 41: 12 月一线城市宅地成交溢价率环比有所下降.....	20
图 42: 12 月二线城市宅地成交溢价率环比有所下降.....	21
图 43: 12 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅下降.....	21
图 44: 商业性房地产贷款余额增速持续下滑, 前三季度累计同比增长 3.2%.....	21
图 45: 开发贷余额增速自 2018 年下半年起持续下降.....	22
图 46: 个人住房贷款余额增速近期小幅下降.....	22
图 47: 全国首套平均房贷利率近期持续下降.....	22
图 48: 境内房地产信用债发行规模环比有所下降.....	22
图 49: 境内房地产信用债发行规模降幅收窄.....	22
图 50: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比.....	23
图 51: 12 月境内房地产信用债呈净融资状态.....	23
图 52: 内房海外债券发行规模环比有所回升.....	23
图 53: 内房海外债券发行规模增幅有所收窄.....	23
表 1: 截至 2022/12/31 主要城市交易量, 一线城市累计同比降幅较小.....	12
表 2: 截至 12 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况, 整体环比有所下降.....	13
表 3: 截至 12 月末主要城市新房批售情况, 杭州、深圳、北京和广州新增供应相对充裕.....	13
表 4: 全年主要城市二手房成交量情况, 成都、扬州、南宁成交面积累计增幅居前.....	14
表 5: 近期重点政策梳理, 地方密集调整限购限售政策, 顶层加大对供需两端的支持力度.....	24

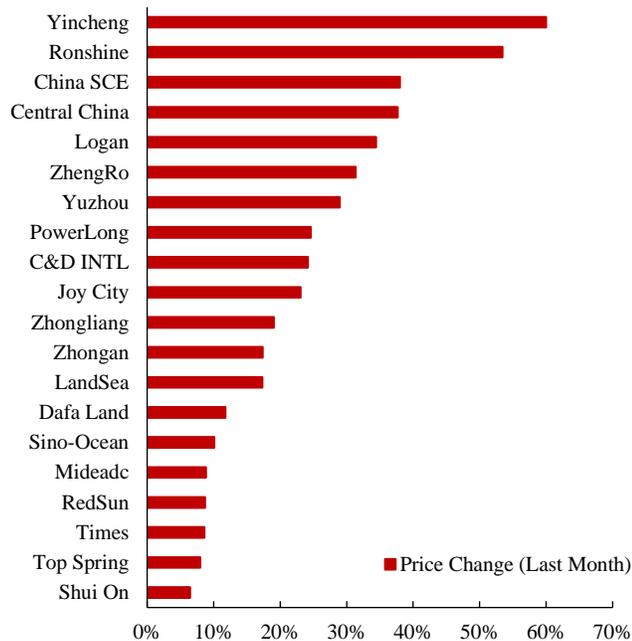


1. 板块表现：高信用房企股价表现较好

1.1 地产开发行业表现

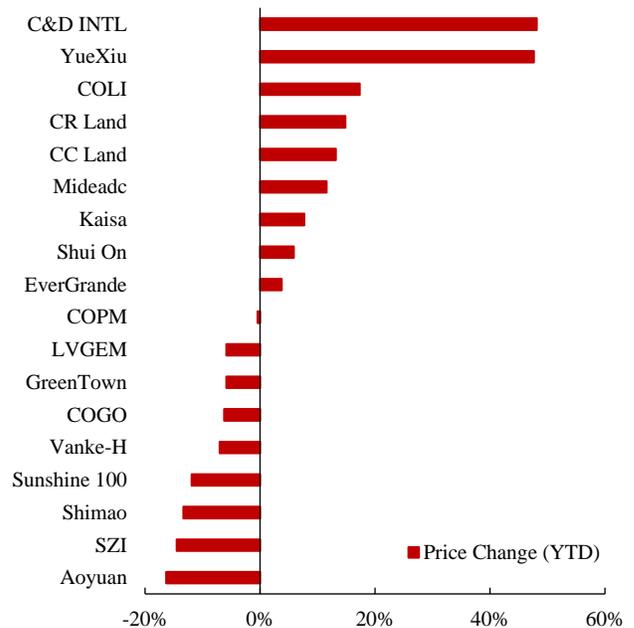
截至 12 月 31 日，银城国际控股、融信中国、中骏集团控股 12 月涨幅居前；建发国际集团、越秀地产、中国海外发展年初至 12 月末涨幅居前。

图 1：银城国际控股、融信中国、中骏集团控股 12 月涨幅居前



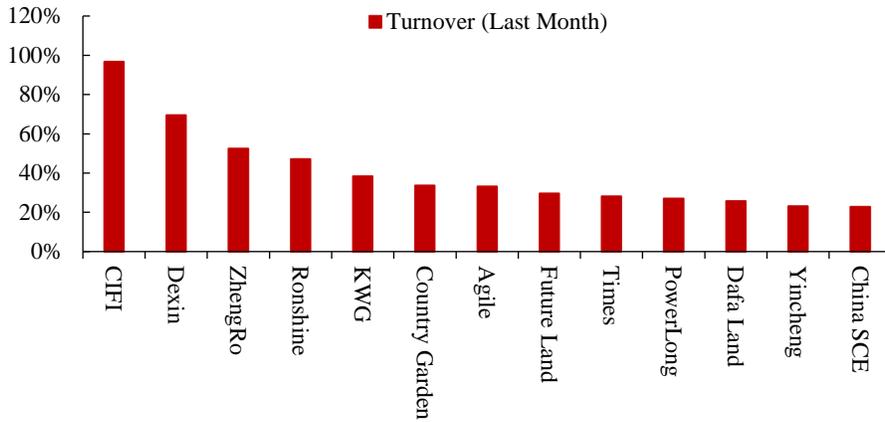
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/12/31

图 2：建发国际集团、越秀地产、中国海外发展年初至 12 月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/12/31

图 3: 旭辉控股集团、德信中国、正荣地产 12 月换手率居前

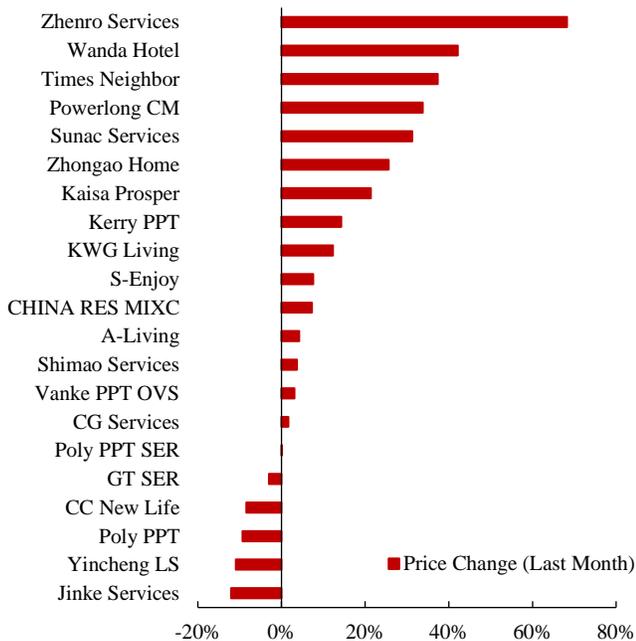


数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/12/31

1.2 物业管理行业表现

截至 12 月 31 日, 正荣服务、万达酒店发展、时代邻里 12 月涨幅居前; 华润万象生活年初至 12 月末涨幅居前。

图 4: 正荣服务、万达酒店发展、时代邻里 12 月涨幅居前



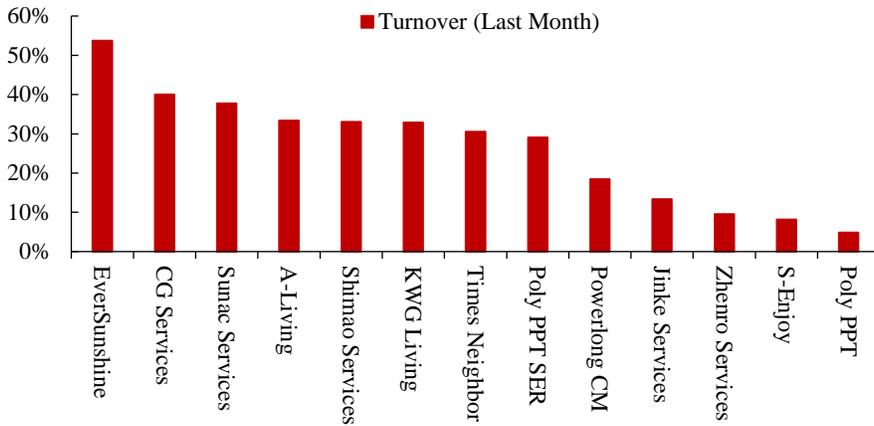
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/12/31

图 5: 华润万象生活年初至 12 月末涨幅居前



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/12/31

图 6：旭辉永升服务、碧桂园服务、融创服务 12 月换手率居前

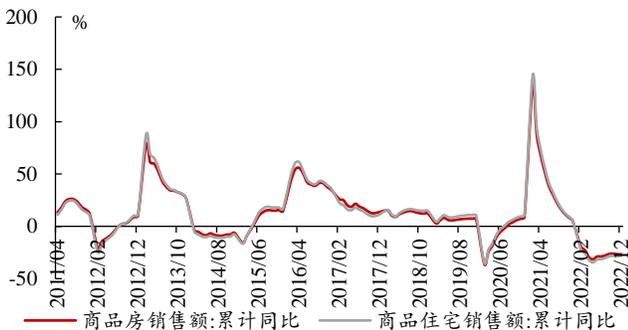


数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/12/31

2. 行业：销量持续下滑，投资降幅扩大

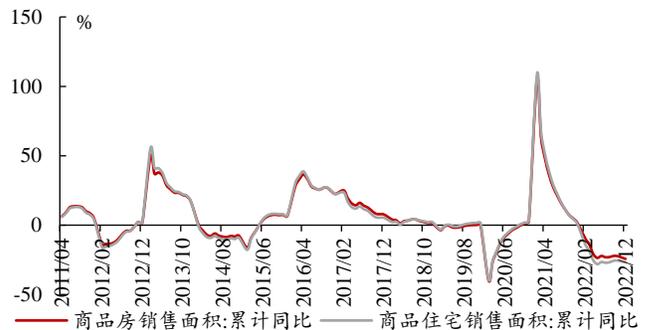
销售持续缓慢修复，12 月全国商品房销售持续下滑。2022 年，全国商品房销售金额累计同比下降 26.7%（1-11 月：同比下降 26.6%）；销售面积累计同比下降 24.3%（1-11 月：同比下降 23.3%）。后续需求端的持续修复或有望支撑商品房销售进一步回暖。

图 7：商品房销售额降幅小幅扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 8：商品房销售面积累计同比继续下降



数据来源：国家统计局，中达证券研究



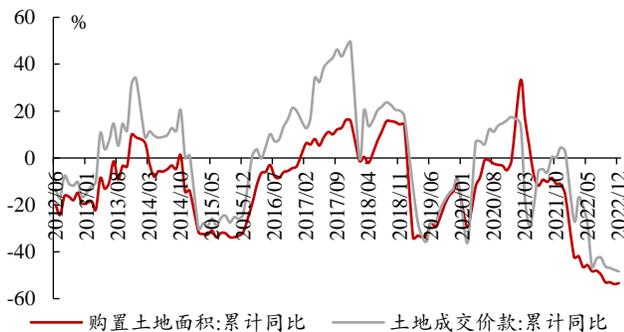
开发投资降幅继续扩大，土地市场复苏尚需时间。2022年，全国房地产开发投资完成额累计同比下降10.0%（1-11月：同比下降9.8%），降幅持续扩大。拿地方面，目前销售缓慢修复，房企整体拿地意愿维持在低位，带动2022年土地购置面积同比下降53.4%，土地成交价同比下降48.4%，土地市场仍待销售率先复苏。土地购置费1-11月同比下降6.3%（1-10月：下降6.7%），整体趋势与土地购置相符。整体而言，2022年经济数据弱势延续，地产开发投资仍需销售面率先企稳。

图9：房地产投资降幅进一步扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图10：房企购置土地面积与成交价款降幅继续下滑



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图11：土地购置费降幅有所扩大

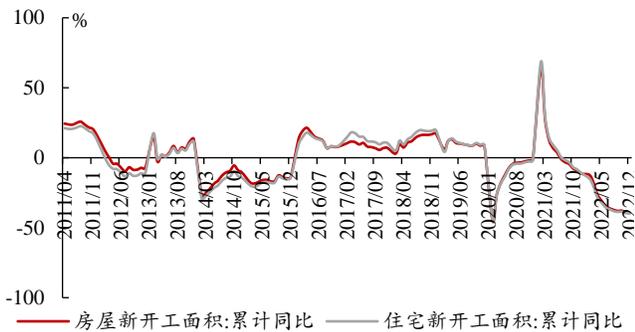


数据来源：国家统计局，中达证券研究



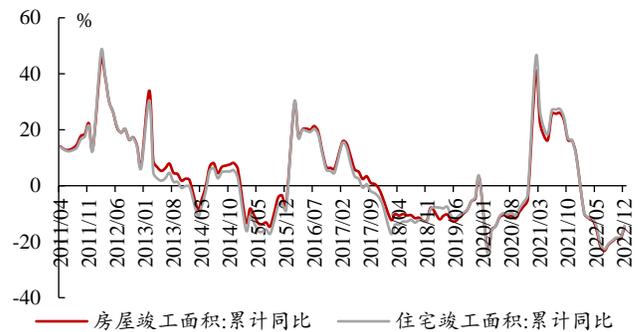
开工降幅小幅扩大，竣工降幅收窄 4pct。受疫情影响，2022 年年初房地产行业工程进度出现一定迟滞；叠加销售不佳及受前期行业调控影响，企业流动性受到挤兑，房屋开工及竣工同比连续下滑。但在近期销售有所改善及融资政策支持“保交楼”的影响下，2022 年房地产开发企业房屋新开工面积同比下降 39.8%（1-11 月：下降 39.5%）；房屋竣工面积同比下降 15.0%（1-11 月：下降 19.0%），同比降幅有所收窄。展望未来，随着销售端复苏，房屋竣工情况或持续好转，降幅收窄速度或快于新开工面积降幅；另外近期央行、银保监会多方位引导改善优质房企流动性，或为房屋开工情况提供一定支撑。

图 12：新开工增速受去年同期高基数影响有所回落



数据来源：国家统计局，中达证券研究

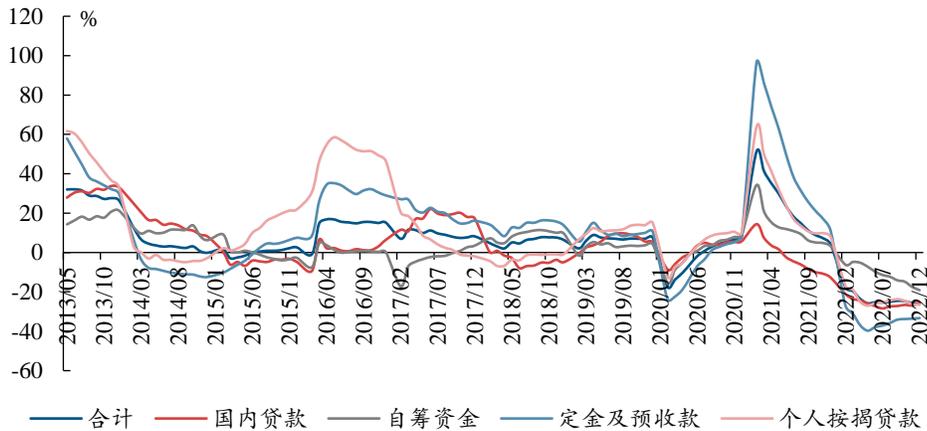
图 13：房屋竣工面积降幅继续收窄



数据来源：国家统计局，中达证券研究

开发资金降幅继续下滑，若销售恢复有望带动资金面改善。2022 年，房地产开发资金来源累计同比下降 25.9%（1-11 月：下降 25.7%）。拆分来看，国内贷款累计下降 25.4%（1-11 月：下降 26.9%）；自筹资金累计同比下降 19.1%（1-11 月：下降 17.5%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑 33.3%和 26.5%（1-11 月分别下降 33.6%和 26.2%）。由于商品房销售同比下降速度有所放缓及信贷政策的支持，房地产开发资金来源中的定金及预收款及国内贷款降幅收窄较为明显。预计开发资金来源将随行业销售的恢复而逐步恢复，资金面有望得到一定改善。

图 14: 开发资金来源降幅继续下滑, 国内贷款降幅明显收窄



数据来源: 国家统计局, 中达证券研究

3. 城市: 新房成交环增, 推盘环比回落

3.1 新房数据: 整体销量环比回正, 推盘环比有所回落

新房成交量环增, 政策落地带动二三线销售有所改善。12月当月, 45个主要城市新房成交量环比上月增长20%, 同比下降34%。一线城市同比下降30%, 二线城市同比下降21%, 三线城市同比下降51%。45城截至12月末累计成交量同比下降35% (11月末: 下降36%), 一、二、三线城市分别下降24%、31%及44%。江门、青岛、舟山和上海2020年累计交易量分别上升约11%及下降8%、12%、15%, 而盐城、常州、淮安、淮南累计同比下降72%、79%、85%和90%, 为今年以来销量下滑较多的城市。从近期的成交数据来看, 12月单月销售有所改善, 新房成交量环比回升22pct; 其中, 由于二、三线城市加大了在需求端的支持力度, 12月二线销售环比增速加快17pct、三线环比增速回正 (环比回升47pct)。

销售回升带动去化周期环比下降。截至12月末, 14个主要城市的可售面积 (库存) 环比上月平均上升1%, 同比平均下上升2%; 平均去化周期为16.2个月 (上月为22.2个月), 环比平均下降3%, 同比平均上升39%。上海、深圳、北京、广州去化周期分别为3.6个月、15.6个月、22.4个月、19.4个月, 环比上月分别上升37%、1%和下降9%、55%和; 同比分别上升22%、91%和上升18%、160%。受到12月整体销售情况影响, 重点城市去化周期环比下降23pct, 同比增速放缓53pct。未来在销售稳步复苏的带动下, 城市去化情况或得到相应改善。



杭州、深圳、北京和广州新房批售面积累计同比降幅较小，新增供应相对充足。12月，17个重点城市单月新房批售建面积为828.8万平，同比下降48.9%，环比下降17.2%；其中，4个一线城市单月同比下降58.0%，环比下降33.6%，13个二线城市单月同比下降45.8%，环比下降11.3%。1-12月，17个重点城市累计新房批售建面积为9812.7万平，同比下降42.9%（1-11月：下降42.3%）；其中，4个一线城市累计同比下降36.2%，13个二线城市累计同比下降44.5%。杭州、深圳、北京和广州批售建面累计同比下降3.6%、9.5%、10.4%、19.1%，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 2022/12/31 主要城市交易量, 一线城市累计同比降幅较小

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	256,918	115%	12%	608	7%	-13%	622	3%	-15%	7,728	-23%
上海	230,500	19%	-22%	1,271	-23%	-12%	1,324	-23%	-12%	14,128	-15%
广州	192,393	40%	-61%	653	126%	-56%	670	125%	-55%	7,767	-37%
深圳	63,243	40%	-34%	258	-2%	-29%	267	0%	-29%	3,609	-26%
一线城市	743,054	50%	-33%	2,790	1%	-30%	2,883	0%	-30%	33,233	-24%
二线城市	3,137,846	86%	4%	8,513	30%	-21%	8,752	28%	-21%	90,666	-31%
三线城市	1,049,865	3%	-55%	4,249	21%	-51%	4,382	22%	-51%	66,197	-44%
北京	256,918	↑115%	↑12%	608	↑7%	↓-13%	622	↑3%	↓-15%	7,728	↓-23%
青岛	498,747	↑110%	↑68%	1,253	↑32%	↑11%	1,271	↑32%	↑10%	13,832	↓-8%
东营	6,309	↓-61%	↓-87%	72	↓-45%	↓-51%	74	↓-44%	↓-50%	1,390	↓-43%
环渤海	761,974	↑104%	↑33%	1,933	↑17%	↓-2%	1,967	↑15%	↓-3%	22,950	↓-16%
上海	230,500	↑19%	↓-22%	1,271	↓-23%	↓-12%	1,324	↓-23%	↓-12%	14,128	↓-15%
南京	145,701	↑107%	↓-49%	523	↓-5%	↓-50%	554	↓-8%	↓-49%	8,117	↓-34%
杭州	253,600	↑144%	↓-49%	765	↓-12%	↓-43%	821	↓-6%	↓-40%	8,625	↓-34%
苏州	241,845	↑38%	↑15%	691	↑28%	↑2%	711	↑27%	↑1%	9,241	↓-15%
无锡	28,400	↓-50%	↓-77%	223	↓-34%	↓-27%	223	↓-34%	↓-27%	3,251	↓-42%
扬州	73,432	↑40%	↑59%	272	↑49%	↑68%	276	↑45%	↑68%	1,752	↓-38%
宿州	15,226	↑1146%	↑2%	38	↑12%	↓-56%	40	↑4%	↓-54%	891	↓-66%
温州	130,177	↑27%	↓-24%	460	↑29%	↓-9%	480	↑30%	↓-8%	7,791	↓-29%
金华	-	-	-	83	↓-21%	↓-20%	86	↓-21%	↓-18%	1,743	↓-26%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	↓-79%
淮安	-	-	-	-	-	-	-	-	-	671	↓-85%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,607	↓-54%
绍兴	7,007	↑12%	↓-32%	30	↑26%	↓-85%	32	↑25%	↓-84%	802	↓-62%
江阴	35,618	↓-12%	↓-22%	133	↑12%	↑12%	136	↑12%	↑14%	1,259	↓-44%
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,613	↓-47%
淮南	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192	↓-90%
芜湖	26,439	↓-33%	↓-45%	141	↑12%	↓-45%	145	↑11%	↓-45%	2,471	↓-60%
盐城	-	-	-	9	↓-81%	↓-97%	9	↓-81%	↓-97%	764	↓-72%
舟山	15,986	↓-52%	↓-64%	93	↑10%	↓-38%	98	↑11%	↓-36%	1,145	↓-12%
池州	2,994	↑235%	↓-80%	18	↓-58%	↓-73%	18	↓-60%	↓-73%	494	↓-45%
嘉兴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,135	↓-31%
宁波	140,801	↑85%	↑86%	348	↑26%	↑24%	355	↑21%	↑22%	4,209	↓-43%
长三角	1,347,726	↑41%	↓-47%	5,097	↓-5%	↓-44%	5,305	↓-5%	↓-43%	76,335	↓-39%
广州	192,393	↑40%	↓-61%	653	↑126%	↓-56%	670	↑125%	↓-55%	7,767	↓-37%
深圳	63,243	↑40%	↓-34%	258	↓-2%	↓-29%	267	↓0%	↓-29%	3,609	↓-26%
福州	28,599	↓-25%	↓-66%	235	↑250%	↓-20%	236	↑247%	↓-22%	2,217	↓-54%
厦门	146,596	↑6%	↓-14%	411	↑20%	↑43%	411	↑20%	↑43%	2,346	↓-37%
泉州	-	-	-	134	↑83%	↑833%	147	↑101%	↑910%	523	↓-43%
莆田	6,492	↓-35%	↓-71%	57	↓-15%	↓-31%	58	↓-14%	↓-31%	690	↓-61%
惠州	24,893	↓-28%	↓-50%	146	↑9%	↑6%	149	↑7%	↑6%	1,368	↓-45%
韶关	33,599	↑24%	-	104	↑85%	↑490%	105	↑84%	↑436%	964	↓-25%
佛山	213,600	↑9%	↓-31%	757	↑36%	↓-33%	779	↑36%	↓-33%	7,757	↓-32%
江门	52,110	↑36%	↑30%	171	↑36%	↑67%	174	↑35%	↑68%	1,576	↑11%
珠海	34,510	↓-35%	↓-59%	176	↓-16%	↓-35%	176	↓-16%	↓-35%	2,474	↓-58%
珠三角及南部其它城市	796,036	↑11%	↓-41%	3,102	↑42%	↓-26%	3,172	↑43%	↓-26%	31,293	↓-38%
济南	216,653	↑100%	↓-29%	677	↑11%	↓-40%	694	↑14%	↓-39%	9,062	↓-26%
泰安	66,467	↑105%	↑131%	198	↑58%	↑46%	199	↑55%	↑40%	1,684	↓-30%
北部	283,120	↑101%	↓-15%	875	↑19%	↓-31%	893	↑21%	↓-31%	10,746	↓-27%
武汉	929,566	↑124%	↑48%	1,940	↑185%	↓-30%	1,967	↑177%	↓-31%	13,174	↓-47%
宝鸡	2,236	-	↓-95%	2	↓-90%	↓-99%	2	↓-91%	↓-99%	1,934	↓-46%
赣州	-	-	-	161	-	↓-81%	161	-	↓-82%	4,433	↓-51%
中部	931,802	↑62%	↑6%	2,103	↑199%	↓-46%	2,129	↑189%	↓-47%	19,541	↓-48%
成都	497,507	↑50%	↓-8%	1,566	↑8%	↓-29%	1,628	↑6%	↓-27%	18,457	↓-21%
南宁	226,483	↑439%	↑116%	557	↑9%	↑17%	576	↑10%	↑17%	7,197	↓-30%
柳州	86,116	↑45%	↓-37%	318	↑26%	↓-21%	345	↑32%	↓-16%	3,577	↓-31%
西部	810,106	↑87%	↑4%	2,442	↑10%	↓-21%	2,549	↑10%	↓-18%	29,231	↓-25%
总计	4,930,765	54%	-24%	15,552	21%	-34%	16,017	20%	-34%	190,096	-35%
上升城市数目		24	10		25	12		25	12		1
下降城市数目		9	23		12	26		12	26		43

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究



表 2：截至 12 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况，整体环比有所下降

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	12,380	-3%	2%	20.4	22.4	-9%	18%
上海	6,291	5%	7%	5.0	3.6	37%	22%
广州	12,693	1%	15%	19.4	43.4	-55%	160%
深圳	4,037	-2%	35%	15.6	15.6	1%	91%
一线城市		0%	15%	15.1	21.3	-7%	73%
杭州	2,093	12%	17%	2.7	2.2	27%	106%
南京	9,199	-1%	3%	17.6	17.0	3%	105%
苏州	7,421	1%	-20%	10.7	13.6	-21%	-22%
福州	5,212	-3%	-12%	22.2	79.9	-72%	10%
南宁	8,368	1%	-16%	15.0	16.1	-7%	-28%
温州	13,209	2%	12%	28.7	36.2	-21%	22%
厦门	3,162	0%	-4%	7.7	9.3	-17%	-33%
宁波	4,458	1%	7%	12.8	16.0	-20%	-13%
莆田	1,597	3%	-17%	28.3	23.5	20%	20%
东营	1,529	2%	-7%	21.3	11.4	87%	88%
平均		1%	2%	16.2	22.2	-3%	39%

数据来源：各地房管局，中达证券研究

表 3：截至 12 月末主要城市新房批售情况，杭州、深圳、北京和广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	64.7	73.7	-12.1%	28.2	129.8%	720.1	803.5	-10.4%
上海	-	127.1	-	70.9	-	-	835.2	-
深圳	28.9	88.3	-67.2%	107.5	-73.1%	530.5	586.0	-9.5%
广州	80.2	124.8	-35.7%	55.2	45.3%	802.1	991.4	-19.1%
一线城市	173.9	413.9	-58.0%	261.8	-33.6%	2052.7	3216.0	-36.2%
杭州	94.5	58.1	62.5%	66.4	42.3%	504.1	522.9	-3.6%
南京	42.7	150.6	-71.7%	55.8	-23.5%	632.6	1199.1	-47.2%
武汉	86.2	187.3	-54.0%	89.9	-4.0%	1045.6	2309.5	-54.7%
厦门	12.6	45.8	-72.5%	17.2	-26.9%	134.5	276.1	-51.3%
南宁	51.1	57.8	-11.5%	20.3	151.9%	359.9	757.0	-52.5%
苏州	73.7	84.8	-13.1%	43.5	69.4%	770.9	1057.3	-27.1%
成都	60.7	287.6	-78.9%	178.7	-66.0%	1419.8	2090.1	-32.1%
福州	10.3	26.3	-60.7%	18.6	-44.5%	189.7	429.5	-55.8%
昆明	64.1	104.7	-38.8%	77.1	-16.9%	786.7	1445.8	-45.6%
贵阳	52.3	15.8	230.7%	83.8	-37.6%	199.4	607.3	-67.2%
沈阳	2.9	22.7	-87.3%	7.8	-63.0%	267.8	932.4	-71.3%
长春	9.1	41.8	-78.3%	12.2	-25.8%	207.1	748.8	-72.3%
青岛	94.8	124.7	-24.0%	67.4	40.6%	1241.7	1599.8	-22.4%
二线城市	654.9	1207.9	-45.8%	738.6	-11.3%	7760.0	13975.5	-44.5%
合计	828.8	1621.7	-48.9%	1000.4	-17.2%	9812.7	17191.5	-42.9%

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：成交环比有所上升，各线挂牌量持续下滑

成都、扬州、南宁成交面积累计增幅居前。12月，15个主要城市的二手房交易量环比11月下降15%，同比下降2%。北京和深圳单月同比分别下降39%和上升4%。截至12月末，15城2020年累计交易量同比下降13%（11月：下降14%）。成都、扬州、南宁2020年至今分别累计同比上升200%、28%和1%，今年以来二手房市场热度较高。

表4：全年主要城市二手房成交量情况，成都、扬州、南宁成交面积累计增幅居前

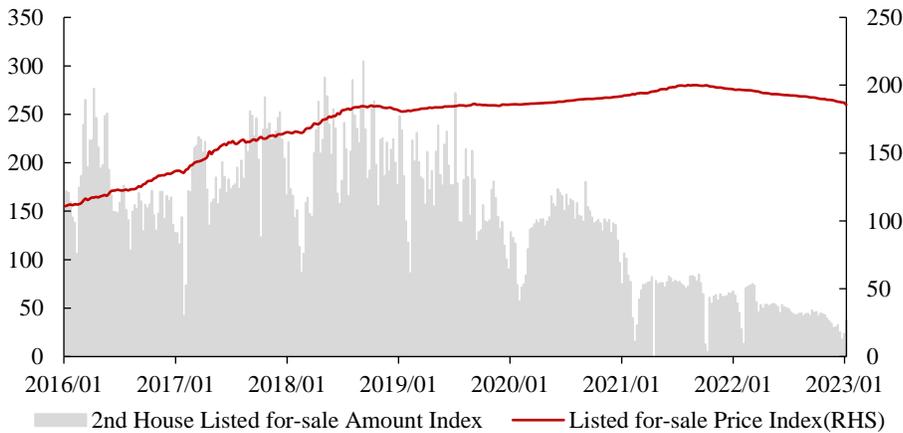
城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	299,538	↑ 79%	↓ -23%	800	↓ -17%	↓ -38%	821	↓ -18%	↓ -39%	12,823	↓ -26%
深圳	41,377	↓ -2%	↓ -12%	194	↓ -8%	↑ 3%	204	↓ -7%	↑ 4%	2,096	↓ -39%
杭州	53,859	↓ 0%	↓ -49%	256	↓ -1%	↑ 8%	265	↑ 1%	↑ 10%	2,863	↓ -39%
南京	52,006	↑ 8%	↓ -40%	409	↓ -31%	↓ -28%	429	↓ -30%	↓ -28%	6,406	↓ -29%
成都	301,222	↑ 15%	↑ 13%	1,185	↓ -9%	↑ 7%	1,234	↓ -9%	↑ 12%	14,197	↑ 200%
青岛	68,353	↑ 32%	↑ 54%	338	↓ -6%	↑ 76%	354	↓ -6%	↑ 80%	3,635	↓ -22%
无锡	52,902	↓ -10%	-	346	↓ -8%	-	364	↓ -8%	-	1,930	↓ -55%
苏州	51,982	↓ -17%	↓ -20%	401	↓ -27%	↑ 6%	425	↓ -26%	↑ 8%	5,413	↓ -18%
厦门	20,635	↓ -54%	↓ -76%	178	↑ 4%	↓ -35%	185	↑ 5%	↓ -35%	2,245	↓ -39%
扬州	9,042	↓ -57%	↑ 11%	91	↓ -19%	↑ 117%	94	↓ -21%	↑ 118%	1,098	↑ 28%
东莞	36,187	↓ -8%	↑ 26%	184	↓ -19%	↑ 45%	193	↓ -19%	↑ 48%	1,853	↓ -4%
南宁	33,443	↑ 321%	↑ 32%	126	↓ -23%	↑ 6%	133	↓ -21%	↑ 6%	1,640	↑ 1%
佛山	92,400	↑ 52%	↑ 25%	401	↓ -11%	↓ -5%	415	↓ -12%	↓ -5%	5,524	↓ -16%
金华	17,935	↓ -24%	↓ -73%	103	↓ -30%	↓ -58%	108	↓ -30%	↓ -57%	1,430	↓ -52%
江门	10,037	↑ 14%	↓ -24%	49	↓ -22%	↓ -9%	52	↓ -22%	↓ -8%	658	↓ -17%
总计	1,140,919	20%	-13%	5,062	-15%	-3%	5,276	-15%	-2%	63,812	-13%
上升城市数目		7	6		1	8		2	8		3
下降城市数目		8	8		14	6		13	6		12

数据来源：各地房管局，中达证券研究

一线城市挂牌出售价有所下降，各线城市二手房挂牌量持续下滑。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。近期，一线城市挂牌价指数出现回升后再度小幅下滑，二三四线城市维持下降趋势。挂牌销售量方面，各线城市二手房挂牌销售量指数逐步下行。目前市场信心不足等因素带动住房销售市场复苏不及预期，二手房销售维持在历史较低位置。政策端，多部委多次提出支持刚需及改善性住房需求，地方在落户、公积金使用等方面的认定已有所放松，或有助于激发潜在的购房需求，进一步带动销售复苏。

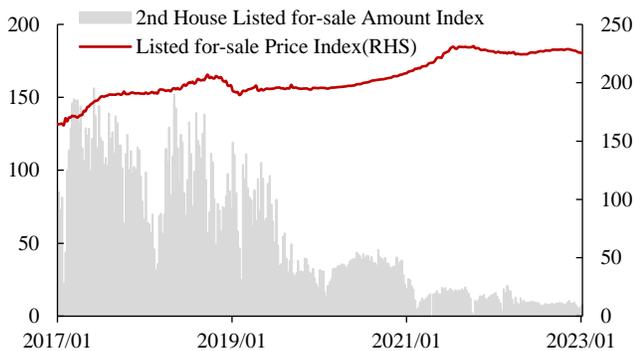


图 15: 二手房挂牌出售价格指数近期小幅下降



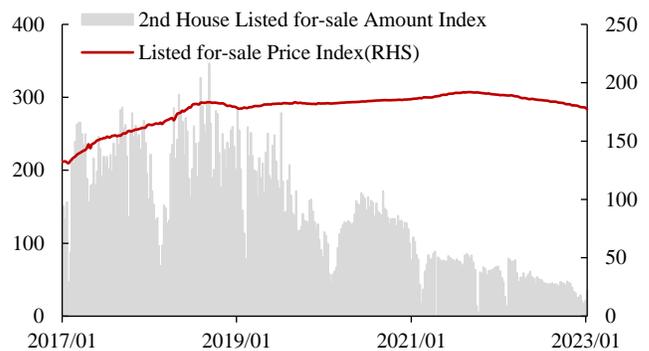
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/1/8

图 16: 一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降, 价格指数有所回落



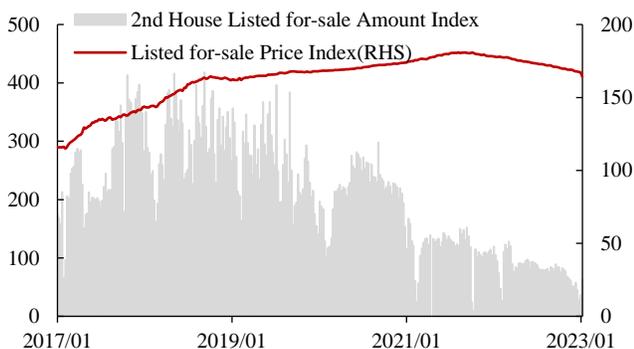
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/1/8

图 17: 二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降, 价格指数有所下降



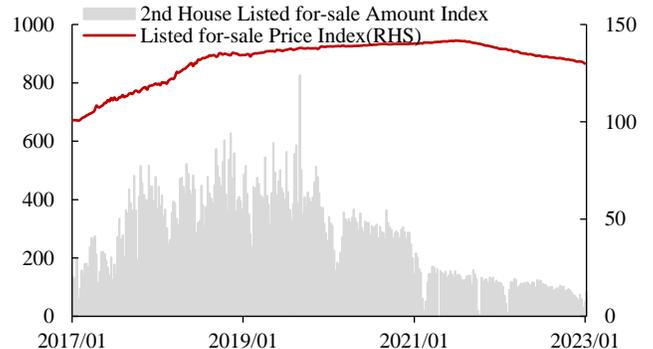
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/1/8

图 18: 三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 2023/1/8

图 19: 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 2023/1/8

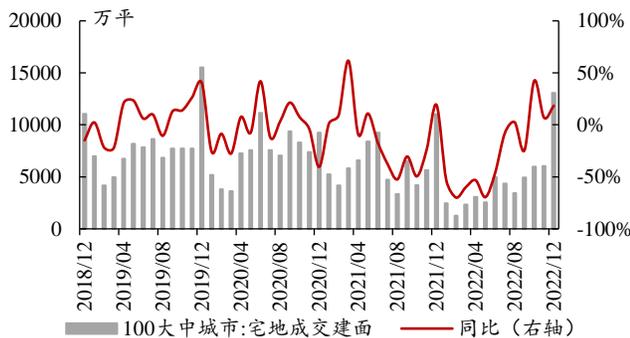


4. 土地市场：百城累计降幅收窄，溢价率再度回落

4.1 住宅类用地成交建面：单月同比回升，二三线降幅收窄

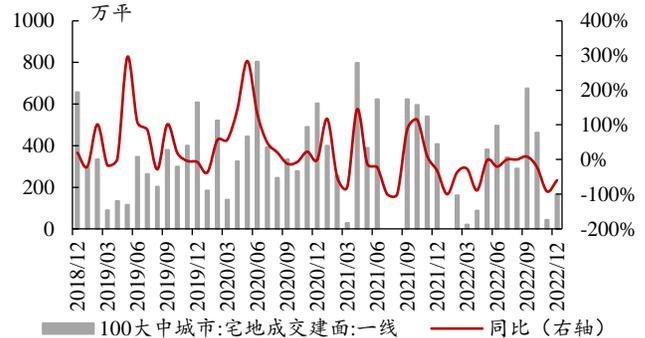
百大城市单月同比回升，二三线累计降幅收窄。12月，100个大中城市住宅类用地成交建面同比增长约7.0%（11月：下降2.4%）；分线来看，一线城市单月同比下降92.0%，二线城市同比下降4.0%，三线城市同比上升28.0%。累计成交建面方面，1-12月100个大中城市住宅类用地累计成交建面同比下降约35.2%（1-11月：下降36.3%）；分线来看，一线城市累计同比下降30.3%（1-11月：下降21.3%），二线城市累计同比下降41.1%（1-11月：下降43.8%），三线城市累计同比下降31.7%（1-11月：下降38.2%）；截至12月末，二、三线城市分别同比降幅收窄2.7pct、6.5pct，共同带动百大城市住宅类用地累计成交建面同比降幅收窄4.1pct。

图 20：12月百城住宅用地成交建面同增7.0%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

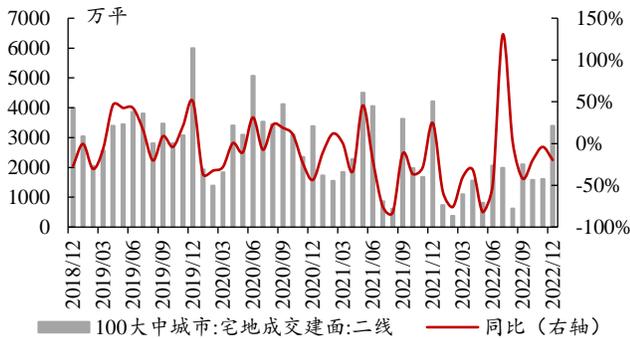
图 21：12月一线城市住宅用地成交建面同降92.0%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

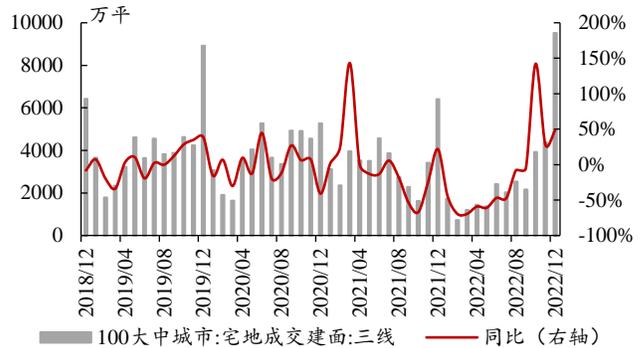


图 22: 12月二线城市住宅用地成交建面同降 4.0%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 23: 12月三线城市住宅用地成交建面同增 28.0%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 24: 全年百城宅地成交建面同比下降 35.2%



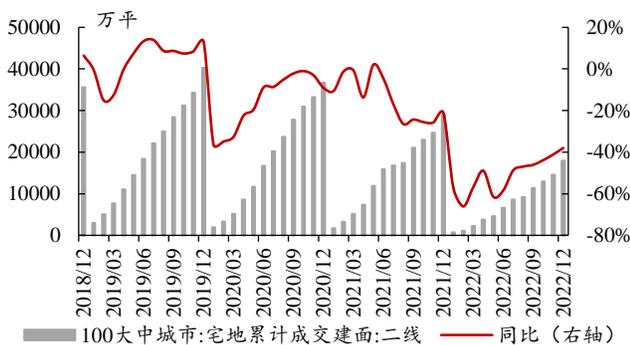
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 25: 全年一线城市住宅用地成交建面同比下降 30.3%



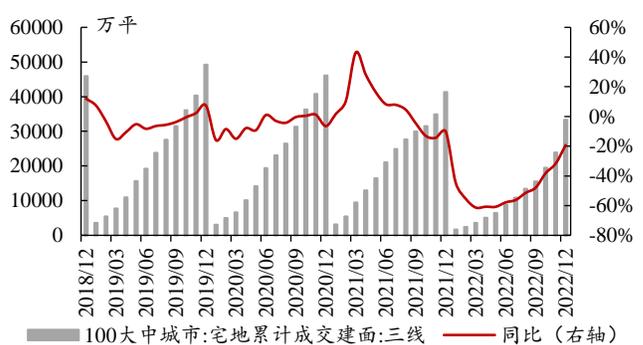
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 26: 全年二线城市住宅用地成交建面同比下降 41.1%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 27: 全年三线城市住宅用地成交建面同比下降 31.7%



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：累计降幅继续收窄

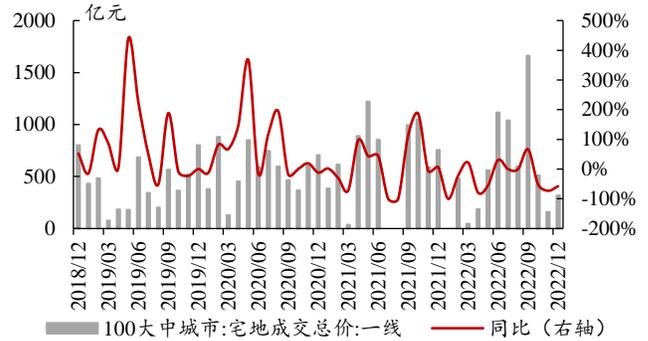
百城住宅用地成交总价累计降幅继续收窄。12月，100个大中城市住宅类用地成交总价同比下降5.9%；分线来看，一线城市单月同比下降72.9%，二线城市同比下降24.5%，三线城市同比增长49.9%。累计成交总价方面，1-12月100个大中城市住宅类用地累计成交总价同比下降约32.5%（1-11月：下降34.6%）；分线来看，一线城市累计同比下降4.2%（1-11月：增长2.5%），二线城市累计同比下降36.0%（1-11月：下降36.9%），三线城市累计同比下降41.6%（1-11月：下降48.9%）。融资端“三支箭”陆续落地，银企合作高频，叠加调整需求侧政策的城市能级逐渐上移带动本月销售有所改善，共同作用于房企流动性改善、百城住宅用地成交总价累计降幅继续收窄。

图 28：12月百城住宅用地成交总价同降5.9%



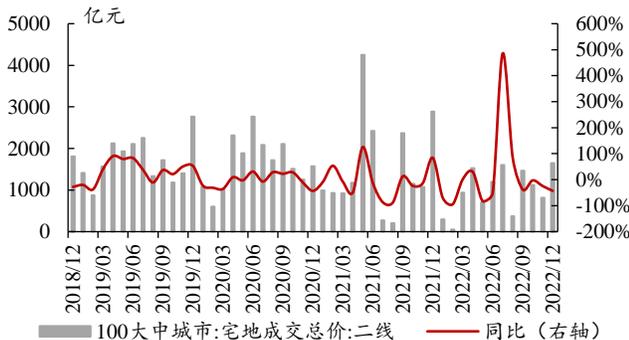
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 29：12月一线城市住宅用地成交总价同降72.9%



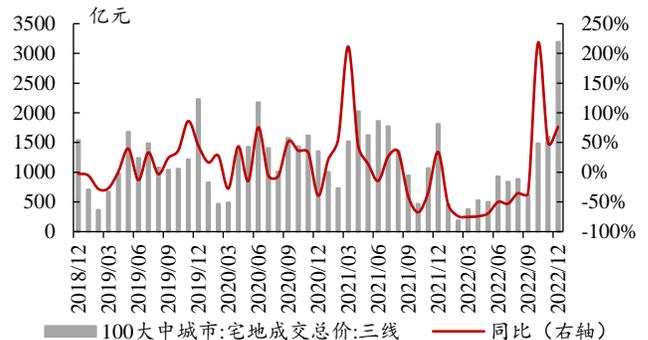
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 30：12月二线城市住宅用地成交总价同降24.5%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 31：12月三线城市住宅用地成交总价同增49.9%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 32: 全年百城宅地成交总价同比下降 32.5%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 33: 全年一线城市宅地成交总价同比下降 4.2%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 34: 全年二线城市宅地成交总价同比下降 36.0%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 35: 全年三线城市宅地成交总价同比下降 41.6%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

4.3 成交楼面均价同降两成，溢价率降幅扩大

住宅类用地成交楼面均价环比有所下降，百城成交溢价率降幅扩大。100个大中城市住宅类用地成交楼面均价在上半年出现上升态势，下半年出现明显回落，12月百大城市成交楼面均价同比下降20.1%，降幅扩大8.1pct。溢价率方面，经历了4月份的“小阳春”后，一、二线城市住宅用地成交溢价率分别同比下降0.2%、1.7%，带动12月整体成交溢价率同比下降0.4%，降幅扩大0.5pct。

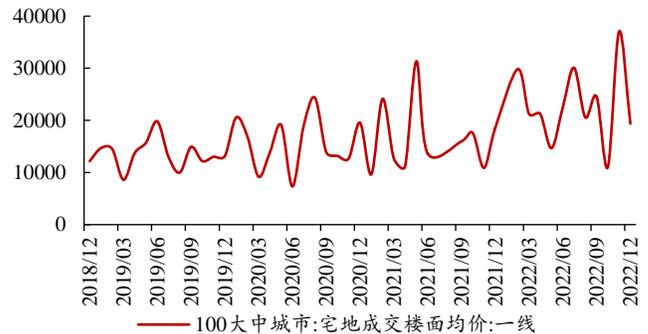


图 36: 12 月百城宅地成交楼面均价环比有所下降



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 37: 12 月一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 38: 12 月二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 39: 12 月三线城市宅地成交楼面均价环比有所下降



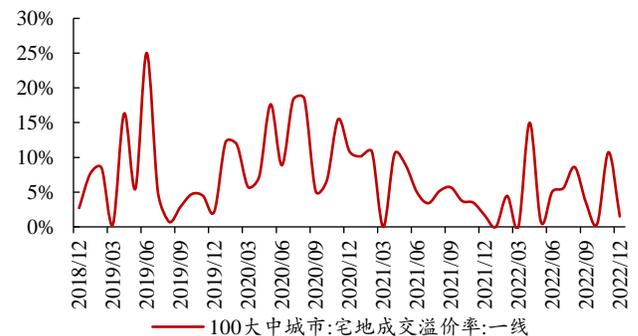
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 40: 12 月百城宅地成交溢价率环比小幅下降



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 41: 12 月一线城市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 42: 12 月二线城市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 43: 12 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅下降

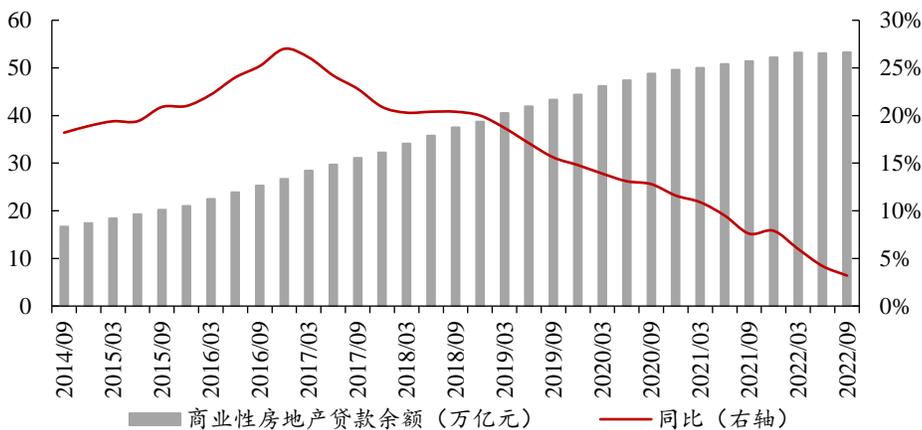


数据来源: Wind, 中达证券研究

5. 融资：境内外债券发行环比有所下降

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。

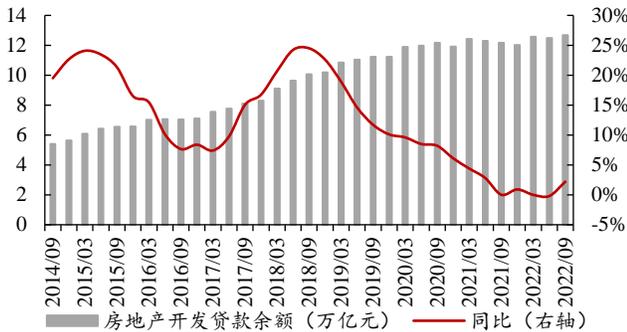
图 44: 商业性房地产贷款余额增速持续下滑，前三季度累计同比增长 3.2%



数据来源: 中国人民银行, 中达证券研究; 注: 季度数据

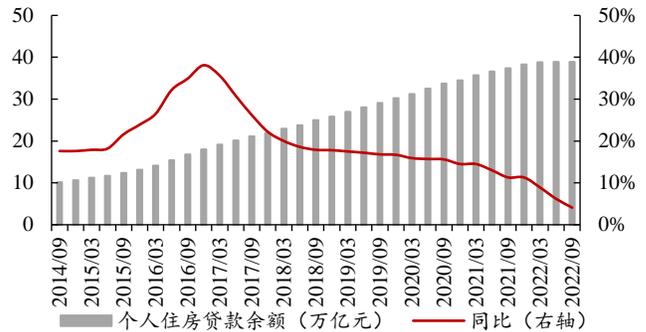


图 45: 开发贷余额增速自 2018 年下半年起持续下降



数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 46: 个人住房贷款余额增速近期小幅下降



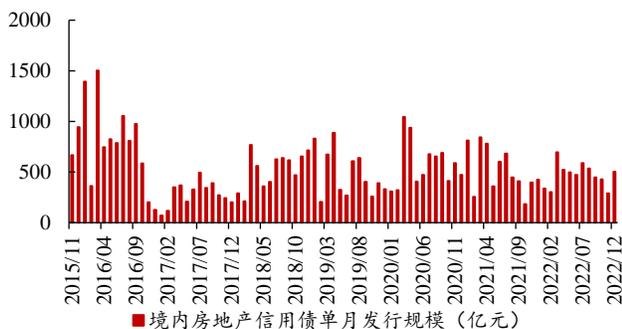
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 47: 全国首套平均房贷利率近期持续下降



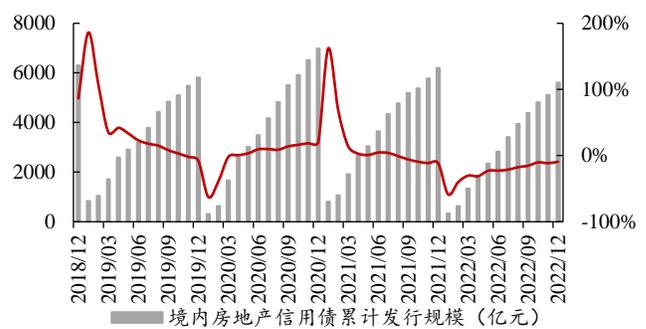
数据来源：融 360，中达证券研究

图 48: 境内房地产信用债发行规模环比有所下降



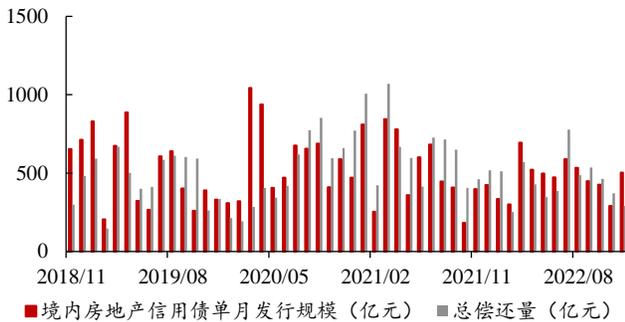
数据来源：Wind，中达证券研究

图 49: 境内房地产信用债发行规模降幅收窄



数据来源：Wind，中达证券研究

图 50: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比



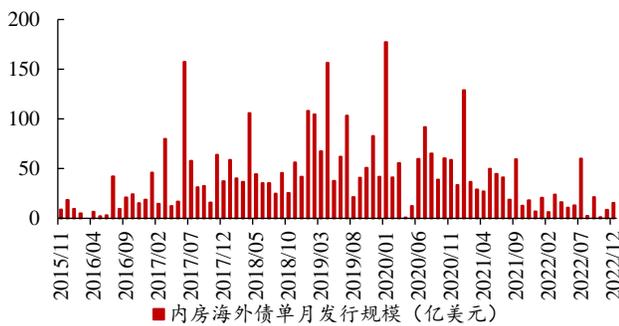
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 51: 12 月境内房地产信用债呈净融资状态



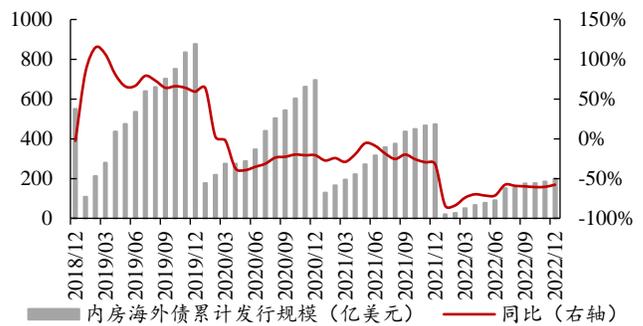
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 52: 内房海外债券发行规模环比有所回升



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 53: 内房海外债券发行规模增降幅有所收窄



数据来源: Wind, 中达证券研究

6. 重点政策回顾：供需两侧加快落地

地方密集调整限购限售政策，顶层加大对供需两端的支持力度。在需求侧政策持续边际改善的推动下住房销售有所改善，根据克而瑞数据，12 月单月销售金额及面积分别环比上升约 21.0% 及 42.4%；但由于 2022 年 12 月百强房企销售额同降四成，销售依然处于下滑阶段，因此近期部分核心城市加入密集调整购房政策，如南京同步下调商贷首付比及首套公积金利率、东莞等地取消限购政策、重庆推出成渝都市圈在渝购房享受同城待遇、广州及成都等地二手房带押过户落地等，地方在需求端加大支持力度或有助于加速当地住房市场消费回升，带动销售面逐步企稳。供给端，融资端三支箭已陆续落地，2022 年底证监会亦提出“推进央地合作增信共同支持民营房企发债”；地方政策上，重庆允许部分房企的土地交款适当展期，对于缓解企业的流动性压力起到了一定的积极作用；



另一方面，土地政策的放松或可提高房企的拿地积极性，或有望改善房企开发投资情况。

表 5：近期重点政策梳理，地方密集调整限购限售政策，顶层加大对供需两端的支持力度

日期	对象	简述
2022-12-21	天津	天津市缴存职工申请公积金贷款购买家庭第二套住房的最低首付比例由 60% 调整为 40%，与天津市商业性个人住房贷款首付款比例保持一致。
2022-12-21	证监会	全面落实改善优质房企资产负债表计划，继续实施民企债券融资专项支持计划和支持工具，更好推进央地合作增信共同支持民营企业发债。同时，落实好已出台的房企股权融资政策，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企。
2022-12-21	央行	引导金融机构支持房地产行业重组并购，推动防范化解优质头部房企风险，改善头部房企资产负债状况。推动长租房地产市场建设，按照租购并举方向加快探索房地产新发展模式。
2022-12-22	南京	1) 调整购房政策。南京市居民家庭购买二套住房的商业贷款最低首付比例已优化调整为不低于 40%；并下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点。另外，60 岁及以上成员的本地户籍家庭可增购 1 套住房。2) 房企可选择缴纳易地建设资金代替实物配建保障房。征求意见稿显示，今后新建商品房项目，除市政府明确要求实物配建的项目外，采取实物配建和缴纳易地建设资金相结合的方式，原则上由开发企业自主选择。
2022-12-26	东莞	本市莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区暂停实行商品住房限购政策；其他区域的新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之日起满 3 年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。
2022-12-27	潍坊	《通知》表示，将提高贷款额度，将贷款额度上限提高 10 万元，最高贷款额度提高到 60 万元，政策实施有效期至 2023 年 12 月 31 日。
2022-12-28	广州	12 月 29 日起存量房住房公积金贷款不再试行购房交易资金监管。并深化二手房“带押过户”与新建商品房项目“交房即交证”等。
2022-12-28	成都	成都市不动产登记中心正式推出二手房带抵押过户新模式，无须提前还贷，无须垫付资金。
2022-12-29	大连	2023 年 1 月 1 日起，居民在辽宁大连市承受第三套及以上非普通住房、非住房、土地权属，以及单位承受房屋、土地权属的契税税率由现行的 4% 调整为 3%。至此，大连市契税最高税率由 4% 调降至 3%。
2022-12-29	重庆	从 2022 年 11 月 11 日起，未来半年内到期的房地产融资，可在原规定基础上多展期 1 年。同时已出让地块按照合同约定应在 2023 年 1 月 31 日前交款，但企业未能按期支付的，交款期限可顺延 3 个月，期间不计征违约金。对已出让未竣工地块，开、竣工期限可按合同约定顺延 3 个月，期间不计征违约金。



2022-12-30	漳州	支持“卖旧买新”改善住房,实施二手房“带押过户”模式。并且,将进一步拓宽购房补贴范围,对购买新建商品房、购买二手房、“卖旧买新”改善住房、人才购房等四类情况进行补贴。
2022-12-30	成都	《通知》明确,父母投靠成年子女入户的,可以作为单独家庭在户籍对应的限购区域购买一套住房。
2023-01-02	长春	购房所在地在长春市主城区及开发区:有共同借款人的,单笔贷款最高额度为90万元;无共同借款人的为60万元。此外首次申请公积金贷款“二孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高10万元;“三孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高20万元。
2023-01-02	绍兴	1) 延长部分2022年出台的鼓励房地产健康发展55条政策时效延长至2023年底。2) 继续推进房屋拆改和房票使用,房票使用范围扩大至二手房。3) 切实发挥稳保基金保供纾困作用,进一步扩大稳保基金纾困范围,全力支持“保交楼”。
2023-01-02	北京	职工在北京租住保障性租赁住房的,可依据实际房租提取住房公积金。公积金中心与北京市保障房建设部门合作,推行保障性租赁住房项目“按月还租”。
2023-01-03	郑州	继续落实购房入户政策,在郑州市中心城区购买住房的人员,可申请房主及其居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入。另外,凡具有合法稳定就业或住所人员可申请登记城镇居民户口。
2023-01-03	扬州	扬州市对“在扬来扬大专及以上人才在市区购买首套商品住房,给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴”的政策进行调整:原定补贴截至2022年12月31日,现已延长至2023年6月30日。
2023-01-03	常州	2023年1月1日起施行“以贷还贷”方式商转公积金贷款。“以贷还贷”方式无需借款人还清原商贷,只要商转公积金贷款抵押办妥后,公积金管理中心就放款;另外还有“先还后贷”方式。
2023-01-04	成都	租赁合同已登记备案的、已备案的市场性租赁住房,租住住房位于中心城区和城市新区的,职工每月提取金额不超过1800元、每年累计提取金额不超过2.16万元。
2023-01-04	广州	符合相关条件的市民在广州以租房名义提取住房公积金,每人每月提取上限是9619元。无租赁合同或租赁合同未登记备案的自2022年5月起,租房提取限额由每人每月600元提高至900元;可提取额度不超过每月实际支付的租金。
2023-01-04	长春	按照新政,自2023年1月1日起,长春市公积金贷款单笔最高额度分别为:购房所在地在长春市主城区及开发区:有共同借款人的,单笔贷款最高额度为90万元;无共同借款人的为60万元。
2023-01-04	上海	上海延长“对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法”有效期。按照规定,房产税的征收对象为上海市居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房(包括新购的二手存量住房和新建商品住房)和非本市居民家庭在上海市新购的住房。
2023-01-04	荥阳	郑州荥阳暂停执行住房限购政策。另外,首套住房首付比例最低可降至20%。购房者结清首套房贷款的,二套房首付比例降至30%;未结算首套房贷款的,购买二套房首付比例降至40%。



2023-01-05	重庆	房地产政策重点有以下举措：1) 支持新市民和人才安居。符合条件的新市民在重庆市购买首套普通住房，可享受与本地居民同等的个人住房贷款政策。2) 调整全市差异化住房信贷政策，将居民家庭购买普通自住住房的首套/二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点/加 60 个基点。3) 提高住房公积金贷款额度。缴存职工个贷最高贷款额度 50 万元，夫妻参贷的家庭最高贷款额度 100 万元等。
2023-01-05	深圳	深圳公布二手房“带押过户”方案。在二手房“带押过户”过程中，将通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现二手房交易更加高效、便捷。
2023-01-05	央行、银保监会	建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。
2023-01-06	乌鲁木齐	住房公积金最高贷款额度由 70 万元上调为 80 万元，同时将住房公积金借款人(含共同借款人)贷款额度计算倍数由住房公积金账户余额的 10 倍上调到 15 倍。
2023-01-06	兰州	兰州住房公积金管理中心推出便民新举措，开通商业性住房贷款转个人住房公积金贷款业务，自 2023 年 1 月 6 日起施行。
2023-01-10	住建部	意见指出，要构建一体化云平台体系，稳步推进各地住房公积金信息系统“上云”，鼓励优先选用通过云计算服务安全评估的云平台，包含敏感个人信息的信息系统不得采用公有云部署。
2023-01-10	大连	发布住房公积金使用征求意见稿，其中指出取消贷款额度“不超过借款人贷款申请时住房公积金账户存储余额的 15 倍”限制。若新政落地后，多子女家庭购买首套自住住房公积金最高可贷 100 万元。
2023-01-10	东莞	东莞拟打造“三纵三横”发展走廊，形成“田字形”发展骨架，着力形成“一主两副六片区”的城镇体系。根据《总体规划》，东莞将深度融入“一核一带一区”区域发展格局，携手打造大湾区核心引擎，共同建设富有活力和国际竞争力的一流湾区和世界级城市群。
2023-01-10	央行、银保监会	会议要求，人民银行、银保监会、各主要银行要保持对实体经济的信贷支持力度。要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划。保持房地产融资平稳有序。
2023-01-10	昆明	昆明出台商品房预售资金监管新规。通知明确，住房城乡建设部门将会同监管银行对房地产开发企业的商品房预售项目预售资金实施监管，房地产开发企业须将商品房预售资金存入银行监管专用账户，实行资金全过程监管。
2023-01-11	武汉	出台二手房交易新举措，推行二手房“带押过户”。今后武汉在二手房交易过程中，卖方不需要先归还原有房贷即可完成过户登记，买方可带抵押过户获取金融贷款。
2023-01-11	济南	生育三孩的缴存职工家庭，申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 60 万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高可贷 100 万元。



2023-01-12	长沙	去年长沙市委、市政府《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的工作方案》中指出，“对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加1套购房指标。根据家庭未成年子女数量在户型选择等方面给予适当照顾。”目前相关政策已通过市政府常务会议审议，正在按程序报备。
2023-01-13	台州	公积金阶段性支持政策继续实施：1) 首付比例方面，贷款申请人首次或第二次申请住房公积金贷款的首付比例分别为20%和30%。2) 贷款额度方面，缴存职工单方或夫妻双方正常缴存住房公积金的最高贷款额度分别为50万元和100万元。

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

销售端、融资端共同修复行业基本面，维持“强于大市”评级。2022年全年销售触底企稳，需求侧的加速落地为销售复苏提供强支撑，未来取消区域性限购限售等政策有望扩容。目前修复市场信心依然是激活需求端的关键因素之一，央行等多部委亦对行业融资进行了积极表态，经营规模较大、业务覆盖较广、结构稳定的优质房企或率先企稳。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。