

## 开发投资持续走弱，政策提振市场信心 ——6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

全国商品房销售延续上月下降趋势，住宅销售下滑带动整体销售金额累计同比增速放缓。1-6月，全国商品房销售金额累计同比增长1.1%（前5月：+8.4%），销售面积累计同比下降5.3%（前5月：-0.9%）；其中，住宅销售增幅收窄，销售金额累计同比增长3.7%（前5月：+11.9%），销售面积累计同比下降2.8%（前5月：+2.3%）。近期，市场需求偏弱等带动全国销售继续下滑，销售金额累计同比进一步放缓，销售面积降幅持续扩大。目前，整体政策环境较为宽松，随着经济活动逐步恢复，商品房市场需求或出现一定增长，有望支撑商品房销售提升。

全国开发投资降幅较前5月扩大0.7pct，开工及竣工同比有所回落。开发投资方面，1-6月，房地产开发投资完成额累计同比下降7.9%，较前5月降幅继续扩大0.7pct；其中，住宅开发投资完成额累计同比下降7.3%，较前5月降幅扩大0.9pct。房屋新开工及竣工方面，受整体销售下滑及流动性偏紧等因素影响，6月行业开工及竣工数据有所回落，1-6月，房屋新开工面积同比下降24.3%（前5月：-22.6%），竣工面积同比上升19.0%（前5月：+19.6%）。从目前来看，开发投资回升仍需等待销售端率先企稳。

开发资金来源降幅继续扩大3.2pct，定金及预收款项累计同比下降较多。1-6月房地产开发资金来源累计同比下降9.8%，较1-5月降幅扩大3.2pct。拆分来看，在商品房销售同比下降的带动下，1-6月定金及预收款项增速明显下降、同比下降0.9%（前5月：+4.4%）；国内贷款、自筹资金分别累计同比下滑11.1%、23.4%，降幅较前5月小幅扩大；个人贷款按揭累计同比增长2.7%，增速较前5月有所放缓。

重点城市新房及二手房销售转弱，去化周期环比继续上升。6月，45城新房成交面积环比下降2%，同比下降32%；当年累计成交面积同增7%（5月：+20%），一、二、三线城市分别上升21%、2%、7%。茂名、海门、肇庆累计增幅较大，绍兴、泉州、芜湖累计降幅较大。截至6月末，14城新房去化周期为18.3个月，平均环比上升4%，同比上升37%。二手房方面，6月，15城二手房成交面积环比下降16%，同比上升6%；截至6月末，15城累计成交面积同增62%（5月：+78%）。东莞、扬州、青岛二手房成交面积累计增幅居前。挂牌量价方面，各线城市挂牌价稳中有降，一线挂牌量一季度后转弱。

一二线成交降幅较大，溢价率小幅回升。1-6月，百城住宅用地累计成交建面同比下降约26.3%；其中，一线城市下降35.4%，二线城市下降34.4%，三线城市下降19.1%，一二线城市累计降幅较大。成交楼面均价方面，在一线均价提升的驱动下，6月百城环比有所回升。溢价率方面，在三线溢价率上升的带动下，百城宅地成交溢价率小幅回升。

**投资建议：积极政策支持头部房企稳增长，维持“强于大市”评级。**上半年，百城销售同比增速维持正增长，但增速持续下降。月内央行明确房地产因城施策有优化空间，政策基调更趋积极。预计头部房企销售及融资表现将持续优于同业，房企内部业绩表现分化或进一步扩大。维持“强于大市”评级。



## 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：销售增速放缓，开发投资下降 .....	7
3. 城市：各线累计同比增速回落，地方推盘环比大幅上升 .....	9
3.1 新房数据：各线销售下滑明显，推盘环比大幅上升.....	9
3.2 二手房数据：成交同比增速放缓，挂牌价持续低位徘徊.....	13
4. 土地市场：一二线成交降幅较大，溢价率小幅回升 .....	15
4.1 住宅类用地成交建面：单月增速回落，累计降幅扩大.....	15
4.2 住宅用地成交总价：百城累计增速有所回落.....	16
4.3 成交楼面均价有所上升，溢价率小幅回升.....	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：地方政策持续高频 .....	22
7. 投资建议 .....	25
8. 风险提示 .....	25

## 图表目录

图 1：合景泰富集团、时代中国控股、中梁控股 6 月涨幅居前.....	5
图 2：绿景中国控股、深圳控股、中国海外发展年初至 6 月末涨幅居前.....	5
图 3：合景泰富集团、碧桂园、远洋集团 6 月换手率居前.....	5
图 4：时代邻里、碧桂园服务、中奥到家 6 月涨幅居前.....	6
图 5：保利物业、嘉里建设年初至 6 月末涨幅居前.....	6
图 6：碧桂园服务、合景悠活、保利物业 6 月换手率居前.....	6
图 7：商品房销售额增速较上月放缓 7.3pct.....	7
图 8：商品房销售面积降幅较上月扩大 4.4pct.....	7



图 9: 房地产投资降幅小幅扩大 .....	8
图 10: 新开工降幅较前月有所扩大 .....	8
图 11: 房屋竣工面积增速小幅回落 0.6pct.....	8
图 12: 开发资金来源降幅进一步扩大, 定金及预付款增速降幅明显.....	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: 6月百城住宅用地成交建面同降 43.8% .....	15
图 19: 6月一线城市住宅用地成交建面同降 62.3% .....	15
图 20: 6月二线城市住宅用地成交建面同降 56.8% .....	15
图 21: 6月三线城市住宅用地成交建面同降 29.1% .....	15
图 22: 1-6月百城宅地成交建面同比下降 26.3% .....	16
图 23: 1-6月一线城市宅地成交建面同比下降 35.4% .....	16
图 24: 1-6月二线城市宅地成交建面同比下降 34.4% .....	16
图 25: 1-6月三线城市宅地成交建面同比下降 19.1% .....	16
图 26: 6月百城住宅用地成交总价同降 36.7% .....	17
图 27: 6月一线城市住宅用地成交总价同降 37.2% .....	17
图 28: 6月二线城市住宅用地成交总价同降 42.5% .....	17
图 29: 6月三线城市住宅用地成交总价同降 27.7% .....	17
图 30: 1-6月百城宅地成交总价同比下降 18.6% .....	17
图 31: 1-6月一线城市宅地成交总价同比下降 19.0% .....	17
图 32: 1-6月二线城市宅地成交总价同比下降 20.2% .....	18
图 33: 1-6月三线城市宅地成交总价同比下降 15.6% .....	18
图 34: 6月百城宅地成交楼面均价环比有所上升.....	18
图 35: 6月一线城市宅地成交楼面均价环比有所上升.....	18
图 36: 6月二线城市宅地成交楼面均价环比明显下降.....	19



图 37: 6 月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅下滑.....	19
图 38: 6 月百城宅地成交溢价率环比有所上升.....	19
图 39: 6 月一线城市宅地成交溢价率环比有所回落.....	19
图 40: 6 月二线城市宅地成交溢价率环比有所下降.....	19
图 41: 6 月三线城市宅地成交溢价率环比有所回升.....	19
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.....	20
图 44: 个人住房贷款余额增速继续下降.....	20
图 45: 全国首套平均房贷利率近期相对稳定.....	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.....	21
图 49: 6 月境内房地产信用债呈净融资状态.....	21
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 2023/6/30 主要城市交易量, 一线城市本年至今同比增长较快.....	11
表 2: 截至 6 月 30 日主要城市新房库存与去化周期情况, 整体环比继续上升.....	12
表 3: 截至 6 月末主要城市新房批售情况, 贵阳、上海、长春和深圳新增供应相对充裕.....	12
表 4: 截至 6 月末主要城市二手房成交量情况, 东莞、扬州、青岛累计成交面积同比增幅居前.....	13
表 5: 近期重点政策梳理, 地方微调政策较为高频、央行延长房地产金融有关政策.....	23

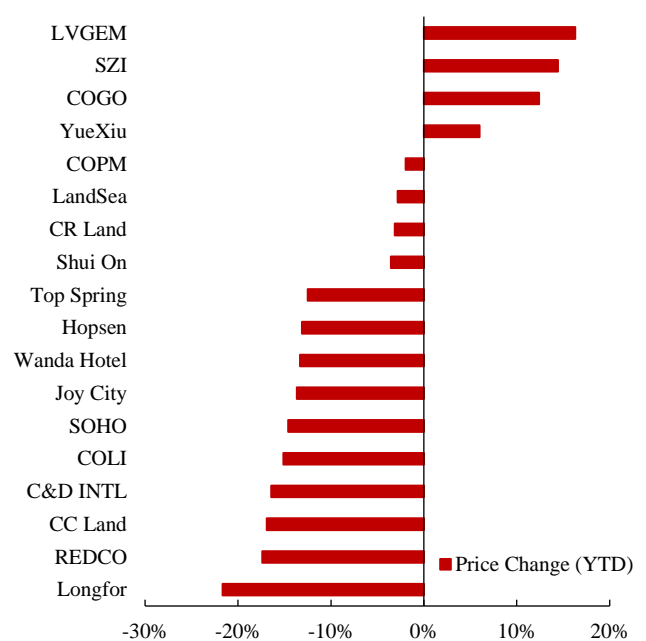
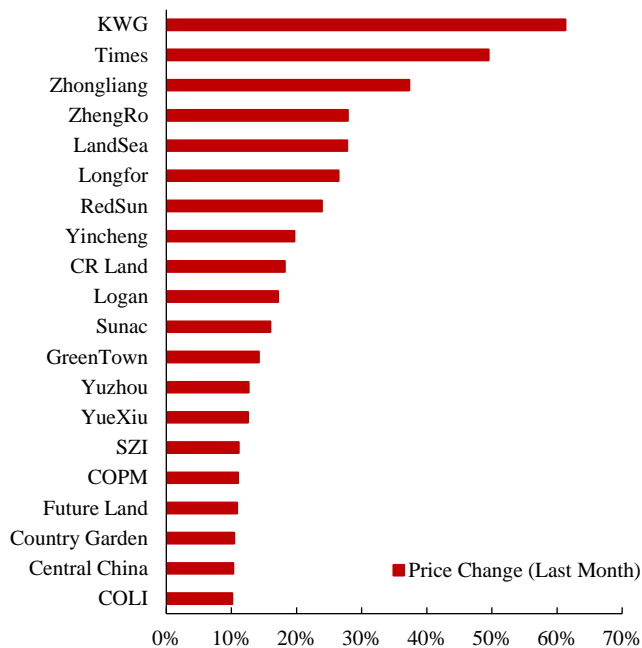


# 1. 板块表现：头部房企股价表现较好

## 1.1 地产开发行业表现

截至6月30日，合景泰富集团、时代中国控股、中梁控股6月涨幅居前；绿景中国控股、深圳控股、中国海外发展年初至6月末涨幅居前。

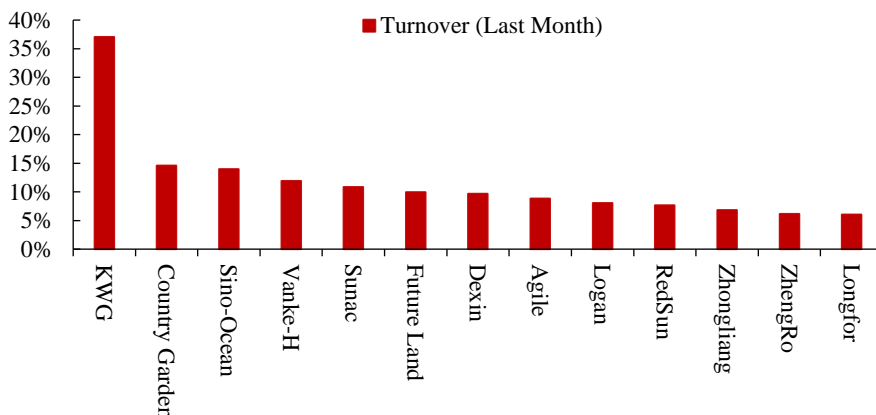
图 1：合景泰富集团、时代中国控股、中梁控股 6 月涨幅居前  
图 2：绿景中国控股、深圳控股、中国海外发展年初至 6 月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/6/30

数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/6/30

图 3：合景泰富集团、碧桂园、远洋集团 6 月换手率居前



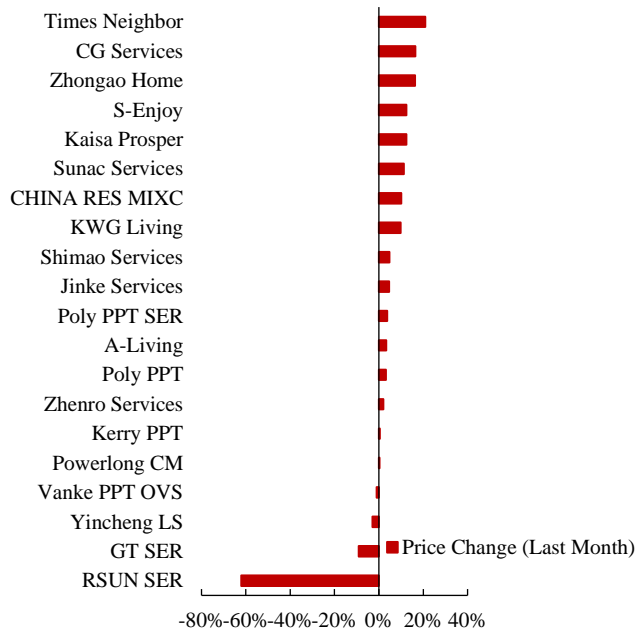
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2023/6/30



## 1.2 物业管理行业表现

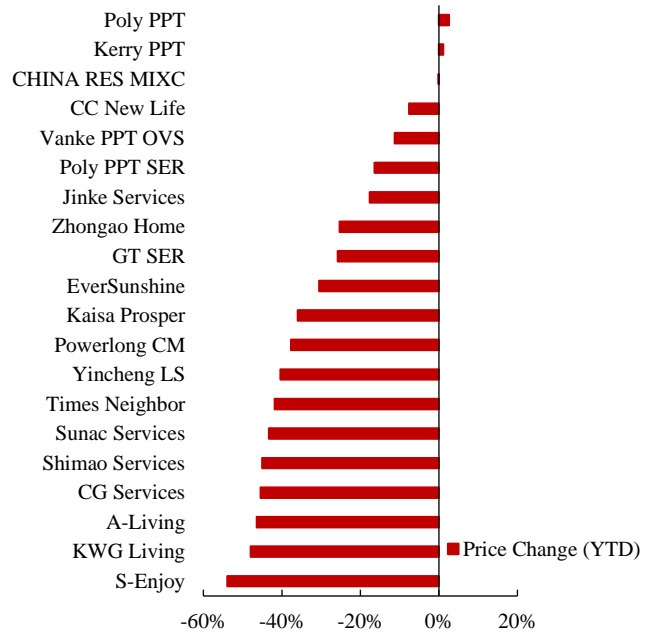
截至6月30日，时代邻里、碧桂园服务、中奥到家6月涨幅居前；保利物业、嘉里建设年初至6月末涨幅居前。

图4：时代邻里、碧桂园服务、中奥到家6月涨幅居前



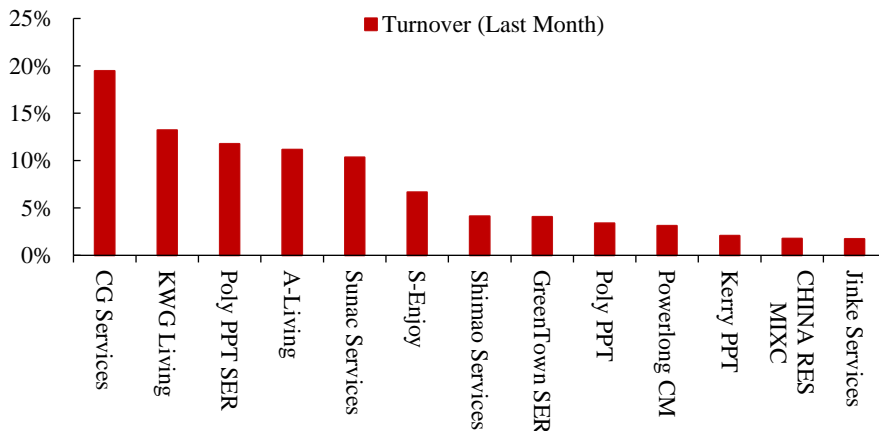
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至2023/6/30

图5：保利物业、嘉里建设年初至6月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至2023/6/30

图6：碧桂园服务、合景悠活、保利物业6月换手率居前



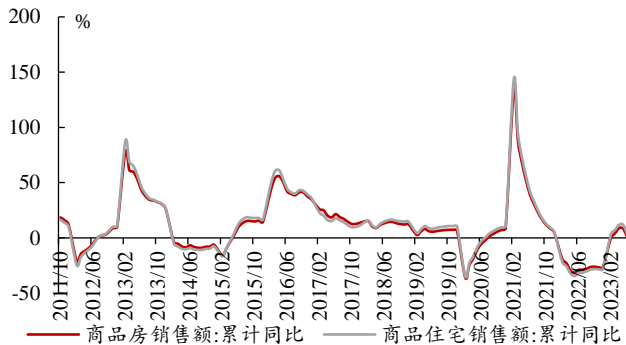
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至2023/6/30



## 2. 行业：销售增速放缓，开发投资下降

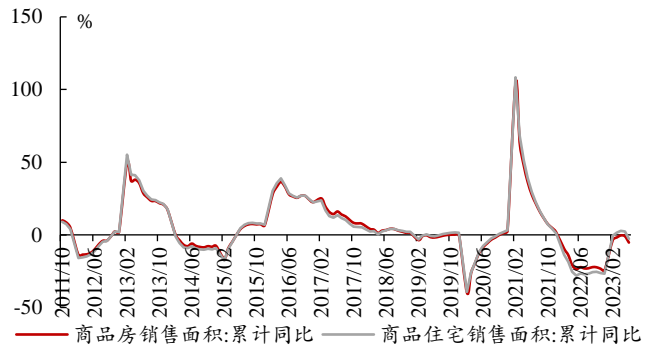
6月全国商品房销售延续上月下降趋势，销售金额累计同比增速继续放缓。1-6月，全国商品房销售金额累计同比增长1.1%（1-5月：同比增长8.4%），其中住宅销售金额累计同比增长3.7%（1-5月：同比增长11.9%）；销售面积累计同比下降5.3%（1-5月：同比下降0.9%），其中住宅销售面积累计同比下降2.8%（1-5月：同比上升2.3%），销售持续下行主要系当前市场需求释放不足。目前整体政策环境较为宽松，央行明确房地产因城施策有优化空间，随着各项经济活动逐步恢复，商品房市场需求或出现一定增长，有望支撑商品房销售提升。

图7：商品房销售额增速较上月放缓7.3pct



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4.4pct



数据来源：国家统计局，中达证券研究

开发投资降幅小幅扩大，1-5月土地购置费增速年内首次转负。1-6月，全国房地产开发投资完成额累计同比下降7.9%（1-5月：同比下降7.2%），其中住宅开发投资完成额累计同比下降7.3%（1-5月：同比下降6.4%），降幅继续扩大。拿地方面，6月，在地方销售复苏进度不同等因素的影响下，土地市场城际间分化继续；从房企表现来看，受销售情况及金融机构融资政策支持，头部房企拿地积极性依然高于同业。土地购置费方面，1-5月，土地购置费同比下降0.5%（1-4月：增长1.3%），增速年内首次转负。整体而言，6月经济数据整体趋弱，未来整体投资回升需等待销售端率先企稳。

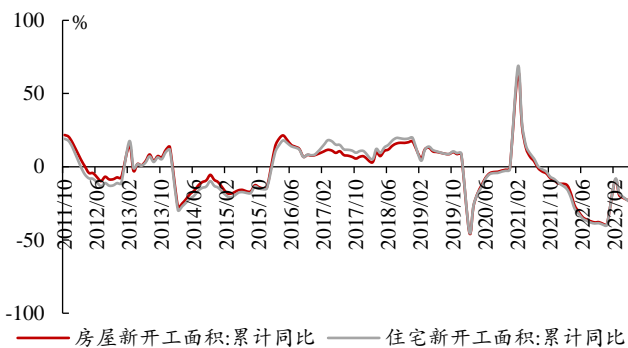
图 9：房地产投资降幅小幅扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

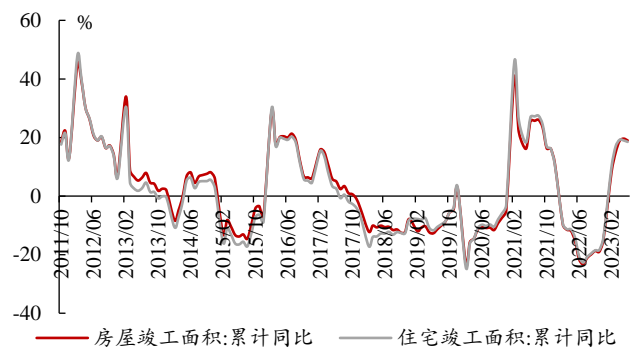
开工降幅较前月有所扩大，竣工增速小幅回落 0.6pct。在地方保交楼政策的不断推动下，年初行业新开工、竣工情况持续改善。从 3 月起，受流动性等因素影响，新开工面积同比降幅持续小幅扩大，1-6 月，房地产开发企业房屋新开工面积同比下降 24.3%（1-5 月：下降 22.6%）。房屋竣工，在销售影响下，1-6 月，房屋竣工面积同比上升 19.0%（1-5 月：上升 19.6%），同比增速有所回落，整体开工、竣工情况有所转弱。

图 10：1-6 月新开工降幅较前月有所扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 11：房屋竣工面积增速小幅回落 0.6pct



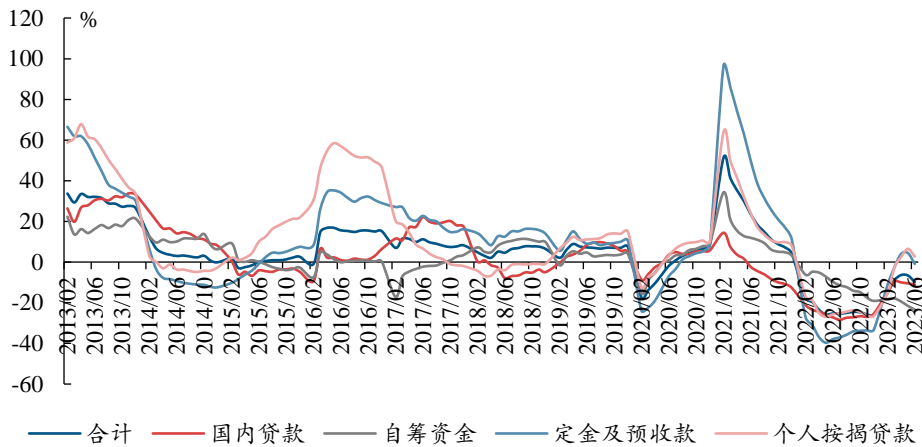
数据来源：国家统计局，中达证券研究





开发资金降幅进一步扩大 3.2pct，销售带动定金及预收款项降幅明显。1-6 月，房地产开发资金来源累计同比下降 9.8%（1-5 月：下降 6.6%）。拆分来看，国内贷款累计下降 11.1%（1-5 月：下降 10.5%）；自筹资金累计同比下降 23.4%（1-5 月：下降 21.6%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑 0.9% 和增长 2.7%（1-5 月分别增长 4.4% 和 6.5%）。由于商品房销售同比出现一定下滑，房地产开发资金来源中的定金及预收款增速明显下降。预计开发资金来源将随行业销售的恢复而逐步恢复。

图 12：开发资金来源降幅进一步扩大，定金及预付款增速降幅明显



数据来源：国家统计局，中达证券研究

### 3. 城市：各线累计同比增速回落，地方推盘环比大幅上升

#### 3.1 新房数据：各线销售下滑明显，推盘环比大幅上升

6 月各线城市成交面积同比同步下滑，二线单月销售同比降幅较大。6 月当月，45 个主要城市新房成交量环比下降 2%，同比下降 32%。一线城市同比下降 19%，二线城市同比下降 35%，三线城市同比下降 33%。45 城截至 6 月末累计成交量同比上升 7%（5 月末：上升 20%），一、二、三线城市分别上升 21%、2%、7%。茂名、海门、肇庆 2023 年累计交易量分别上升约 101%、100%、56%，而绍兴、泉州、芜湖累计同比变动 66%、55%、37%，为今年以来销量下滑较多的城市。从本月的成交数据来看，各线城市成交皆出现不同程度下滑，一、二线城市成交同比增速负增长（较 5 月，分别成交面积同比下降 105pct、62pct），三线城市成交同比降幅继续扩大（较 5 月，成交面积同比降幅扩大 27pct）。当



前，成交数据呈现连续下滑趋势，整体销售复苏势头转弱，近期地方政策陆续推进或有望为销售端提供一定支撑。

**去化周期环比较上月继续上升 3pct，莆田、厦门环比上升较快。**截至 6 月末，14 个主要城市的可售面积（库存）环比与上月基本持平，同比平均下降 4%；平均去化周期为 18.3 个月（5 月：16.6 个月），环比平均上升 4%，同比平均上升 37%。广州去化周期为 15.4 个月，环比上升 1%，同比上升 74%；北京、上海、深圳去化周期分别为 17.0 个月、3.9 个月、14.1 个月，环比分别下降 3%、13%、2%，同比分别上升 12%、17%、56%。分线来看，在北上深三地环比下降的带动下，一线城市去化周期环比有所下降，环比下降 4%（5 月：上升 10%）；另外，由于莆田、厦门等地去化周期延长，重点城市去化周期环比继续上升、同比增速由负转正。

**贵阳、上海、长春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。**6 月，17 个重点城市单月新房批售建面积为 1003.5 万平，同比下滑 27.6%，环比上升 42.9%；其中，4 个一线城市单月同比下降 11.9%，环比上升 76.7%，13 个二线城市单月同比下降 32.5%，环比上升 32.4%。1-6 月，17 个重点城市累计新房批售建面积为 4727.5 万平，同比下降 2.9%（1-5 月：上升 6.9%）；其中，4 个一线城市累计同比增长 8.3%，13 个二线城市累计同比下降 6.3%。贵阳、上海、长春和深圳批售建面累计同比增长 544.2%、87.1%、77.5%和 47.6%，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 2023/6/30 主要城市交易量, 一线城市本年至今同比增长较快

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	161,691	9%	-25%	662	5%	-21%	662	5%	-21%	3,952	9%
上海	537,200	119%	5%	1,449	17%	-1%	1,449	17%	-1%	7,872	49%
广州	280,762	84%	-26%	769	-1%	-41%	769	-1%	-41%	4,369	6%
深圳	116,135	131%	-6%	310	11%	-5%	310	11%	-5%	1,636	-7%
<b>一线城市</b>	<b>1,095,788</b>	<b>83%</b>	<b>-11%</b>	<b>3,191</b>	<b>9%</b>	<b>-19%</b>	<b>3,191</b>	<b>9%</b>	<b>-19%</b>	<b>17,829</b>	<b>21%</b>
二线城市	2,450,472	51%	-40%	7,787	-11%	-35%	7,787	-11%	-35%	47,875	2%
三线城市	1,602,225	76%	-38%	4,467	9%	-33%	4,467	9%	-33%	29,613	7%
北京	161,691	↑9%	↓-25%	662	↑5%	↓-21%	662	↑5%	↓-21%	3,952	↑9%
青岛	470,776	↓-28%	↓-58%	1,691	↑41%	↓-48%	1,691	↑41%	↓-48%	6,763	↓-9%
东营	66,408	↑66%	↑69%	209	↑20%	↑70%	209	↑20%	↑70%	925	↑40%
<b>环渤海</b>	<b>698,875</b>	<b>↓-17%</b>	<b>↓-49%</b>	<b>2,561</b>	<b>↑28%</b>	<b>↓-39%</b>	<b>2,561</b>	<b>↑28%</b>	<b>↓-39%</b>	<b>11,640</b>	<b>↓-1%</b>
上海	537,200	↑119%	↑5%	1,449	↑17%	↓-1%	1,449	↑17%	↓-1%	7,872	↑49%
南京	126,141	↑64%	↓-53%	499	↓-14%	↓-41%	499	↓-14%	↓-41%	3,771	↓-23%
杭州	383,592	↑224%	↓-26%	803	↑17%	↓-18%	803	↑17%	↓-18%	4,532	↑14%
苏州	214,203	↑177%	↓-61%	585	↓-8%	↓-71%	585	↓-8%	↓-71%	3,415	↓-33%
无锡	37,200	↓-33%	↓-57%	188	↓-14%	↓-42%	188	↓-14%	↓-42%	1,603	↓-2%
扬州	62,310	↑33%	↑124%	208	↑41%	↑67%	208	↑41%	↑67%	959	↑38%
宿州	11,693	↑28%	↓-49%	33	↓-60%	↓-56%	33	↓-60%	↓-56%	512	↓-17%
温州	482,042	↑110%	↓-56%	993	↑113%	↓-30%	993	↑113%	↓-30%	5,161	↑37%
海门	6,508	↑26%	↓-65%	25	↓-44%	↓-21%	25	↓-44%	↓-21%	241	↑100%
绍兴	39,538	↑83%	↑41%	76	↑437%	↓-11%	76	↑437%	↓-11%	165	↓-66%
江阴	23,275	↑26%	↓-12%	78	↓-13%	↓-28%	78	↓-13%	↓-28%	642	↑32%
盐城	6,297	-	↓-82%	16	↓-87%	↓-84%	16	↓-87%	↓-84%	290	↓-36%
芜湖	31,887	↑58%	↓-38%	130	↑2%	↓-33%	130	↑2%	↓-33%	964	↓-37%
舟山	66,402	↑449%	↑48%	94	↑51%	↓-25%	94	↑51%	↓-25%	425	↓-24%
池州	7,932	↓-1%	↓-46%	40	↓-15%	↓-22%	40	↓-15%	↓-22%	311	↑28%
嘉兴	30,446	↑258%	↓-58%	67	↑2%	↓-72%	67	↑2%	↓-72%	597	↓-1%
宁波	111,022	↑33%	↓-41%	343	↑10%	↓-23%	343	↑10%	↓-23%	2,235	↑10%
<b>长三角</b>	<b>2,177,687</b>	<b>↑110%</b>	<b>↓-39%</b>	<b>5,627</b>	<b>↑14%</b>	<b>↓-35%</b>	<b>5,627</b>	<b>↑14%</b>	<b>↓-35%</b>	<b>33,697</b>	<b>↑4%</b>
广州	280,762	↑84%	↓-26%	769	↓-1%	↓-41%	769	↓-1%	↓-41%	4,369	↑6%
深圳	116,135	↑131%	↓-6%	310	↑11%	↓-5%	310	↑11%	↓-5%	1,636	↓-7%
福州	55,085	↑145%	↑4%	137	↓-12%	↓-26%	137	↓-12%	↓-26%	961	↓-19%
厦门	80,037	↑14%	↑29%	207	↓-22%	↑37%	207	↓-22%	↑37%	1,364	↑54%
泉州	12,963	↑1473%	↑125%	23	↓-59%	↓-37%	23	↓-59%	↓-37%	127	↓-55%
莆田	7,450	↑307%	↑12%	24	↓-48%	↓-50%	24	↓-48%	↓-50%	252	↓-29%
惠州	23,578	↑38%	↓-57%	90	↓-21%	↓-48%	90	↓-21%	↓-48%	833	↑38%
韶关	31,656	↑54%	↑18%	100	↑41%	↑20%	100	↑41%	↑20%	468	↓-6%
佛山	158,200	↑40%	↓-43%	539	↓-12%	↓-42%	539	↓-12%	↓-42%	3,861	↑1%
江门	23,249	↑11%	↓-78%	83	↓-35%	↓-60%	83	↓-35%	↓-60%	905	↑15%
东莞	107,760	↑266%	-	240	↓-6%	-	240	↓-6%	-	1,661	-
茂名	62,825	↑43%	↓-42%	223	↓-29%	↓-35%	223	↓-29%	↓-35%	1,652	↑101%
肇庆	8,983	⇒0%	↓-46%	38	⇒0%	↓-59%	38	⇒0%	↓-59%	346	↑56%
<b>珠三角及南部其它城市</b>	<b>968,682</b>	<b>↑76%</b>	<b>↓-21%</b>	<b>2,784</b>	<b>↓-11%</b>	<b>↓-28%</b>	<b>2,784</b>	<b>↓-11%</b>	<b>↓-28%</b>	<b>18,435</b>	<b>↑20%</b>
济南	212,129	↑59%	↑27%	695	↑23%	↓-30%	695	↑23%	↓-30%	4,750	↑12%
鹤壁	14,221	↑80%	↓-36%	37	↓-11%	↓-66%	37	↓-11%	↓-66%	432	↑4%
泰安	70,376	↑69%	↑97%	178	↑59%	↓-10%	178	↑59%	↓-10%	1,144	↑38%
<b>北部</b>	<b>296,725</b>	<b>↑62%</b>	<b>↑32%</b>	<b>909</b>	<b>↑26%</b>	<b>↓-30%</b>	<b>909</b>	<b>↑26%</b>	<b>↓-30%</b>	<b>6,327</b>	<b>↑16%</b>
武汉	232,454	↑185%	↓-51%	727	↓-55%	↓-42%	727	↓-55%	↓-42%	7,179	↑14%
宝鸡	34,009	↑56%	↓-23%	125	↓-21%	↓-42%	125	↓-21%	↓-42%	872	↓-26%
渭南	2,789	↑51%	↑165%	11	↑94%	↑28%	11	↑94%	↑28%	42	↓0%
荆门	18,433	↑199%	↓-28%	47	↓-9%	↓-41%	47	↓-9%	↓-41%	536	↑15%
<b>中部</b>	<b>287,684</b>	<b>↑158%</b>	<b>↓-47%</b>	<b>910</b>	<b>↓-50%</b>	<b>↓-42%</b>	<b>910</b>	<b>↓-50%</b>	<b>↓-42%</b>	<b>8,629</b>	<b>↑8%</b>
成都	497,939	↑96%	↓-4%	1,818	↓-15%	↑11%	1,818	↓-15%	↑11%	10,640	↑11%
南宁	134,263	↑44%	↓-53%	550	↓-20%	↓-37%	550	↓-20%	↓-37%	3,750	↓-4%
梧州	60,566	↑86%	↑22%	191	↑12%	↑9%	191	↑12%	↑9%	1,136	↓-3%
柳州	26,063	↑24%	↓-84%	94	↓-40%	↓-71%	94	↓-40%	↓-71%	1,064	↓-36%
<b>西部</b>	<b>718,832</b>	<b>↑79%</b>	<b>↓-29%</b>	<b>2,654</b>	<b>↓-16%</b>	<b>↓-12%</b>	<b>2,654</b>	<b>↓-16%</b>	<b>↓-12%</b>	<b>16,589</b>	<b>↑2%</b>
<b>总计</b>	<b>5,148,486</b>	<b>65%</b>	<b>-35%</b>	<b>15,444</b>	<b>-2%</b>	<b>-32%</b>	<b>15,444</b>	<b>-2%</b>	<b>-32%</b>	<b>95,318</b>	<b>7%</b>
上升城市数目		39	14		18	7		18	7		23
下降城市数目		3	29		25	36		25	36		20

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究



表 2：截至 6 月 30 日主要城市新房库存与去化周期情况，整体环比继续上升

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	11,255	2%	-11%	17.0	17.5	-3%	12%
上海	5,626	2%	16%	3.9	4.5	-13%	17%
广州	11,816	0%	4%	15.4	15.3	1%	74%
深圳	4,368	9%	48%	14.1	14.3	-2%	56%
<b>一线城市</b>		<b>3%</b>	<b>14%</b>	<b>12.6</b>	<b>12.9</b>	<b>-4%</b>	<b>40%</b>
杭州	1,615	-5%	-24%	2.0	2.5	-19%	-6%
南京	8,212	-6%	-10%	16.5	15.1	9%	53%
苏州	6,920	0%	-21%	11.8	11.0	8%	175%
福州	4,856	-1%	-11%	35.5	31.6	12%	21%
宝鸡	4,088	-2%	-15%	32.8	26.5	24%	46%
温州	14,480	0%	13%	14.6	31.0	-53%	61%
厦门	3,062	3%	-4%	14.8	11.1	33%	-30%
宁波	4,084	-4%	-2%	11.9	13.5	-12%	27%
莆田	1,444	-3%	-17%	60.0	32.4	85%	68%
东营	1,151	0%	-25%	5.5	6.6	-16%	-56%
<b>平均</b>		<b>0%</b>	<b>-4%</b>	<b>18.3</b>	<b>16.6</b>	<b>4%</b>	<b>37%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究

表 3：截至 6 月末主要城市新房批售情况，贵阳、上海、长春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	52.6	57.9	-9.3%	12.2	329.1%	198.0	347.6	-43.0%
上海	158.0	110.2	43.4%	83.2	90.1%	499.6	267.1	87.1%
深圳	48.7	66.8	-27.0%	42.3	15.2%	244.9	165.9	47.6%
广州	35.6	99.9	-64.4%	29.2	22.0%	281.8	350.0	-19.5%
<b>一线城市</b>	<b>294.9</b>	<b>334.8</b>	<b>-11.9%</b>	<b>166.9</b>	<b>76.7%</b>	<b>1224.4</b>	<b>1130.5</b>	<b>8.3%</b>
杭州	33.0	74.2	-55.6%	17.4	89.3%	186.1	176.5	5.4%
南京	45.4	73.9	-38.6%	37.2	22.3%	246.2	337.1	-27.0%
武汉	121.5	103.1	17.8%	79.8	52.2%	539.0	523.5	3.0%
厦门	21.5	22.6	-4.7%	2.4	813.8%	60.1	48.0	25.3%
南宁	29.9	28.9	3.5%	15.6	91.8%	178.3	156.4	14.0%
苏州	117.6	174.0	-32.4%	45.8	156.5%	357.5	451.5	-20.8%
成都	171.9	191.0	-10.0%	109.4	57.2%	870.1	731.1	19.0%
福州	11.4	21.7	-47.7%	17.0	-33.2%	72.2	92.4	-21.9%
昆明	29.2	52.8	-44.7%	1.2	2345.1%	184.8	337.2	-45.2%
贵阳	8.5	1.2	622.0%	130.6	-93.5%	233.8	36.3	544.2%
沈阳	0.6	62.1	-99.1%	0.0	-	47.4	138.0	-65.6%
长春	32.7	32.4	0.6%	28.5	14.6%	133.2	75.1	77.5%
青岛	85.5	212.5	-59.7%	50.3	70.0%	394.3	636.9	-38.1%
<b>二线城市</b>	<b>708.6</b>	<b>1050.5</b>	<b>-32.5%</b>	<b>535.1</b>	<b>32.4%</b>	<b>3503.1</b>	<b>3739.8</b>	<b>-6.3%</b>
<b>合计</b>	<b>1003.5</b>	<b>1385.2</b>	<b>-27.6%</b>	<b>702.0</b>	<b>42.9%</b>	<b>4727.5</b>	<b>4870.3</b>	<b>-2.9%</b>

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：成交同比增速放缓，挂牌价持续低位徘徊

东莞、扬州、青岛成交面积累计增幅居前。6月，15个主要城市的二手房交易量环比下降16%，同比上升6%。北京和深圳单月同比分别上升4%和10%。截至6月末，15城2020年累计交易量同比上升62%（5月：上升78%）。东莞、扬州、青岛2020年至今分别累计同比上升206%、149%和143%，今年以来二手房市场热度较高。

表4：截至6月末主要城市二手房成交量情况，东莞、扬州、青岛累计成交面积同比增幅居前

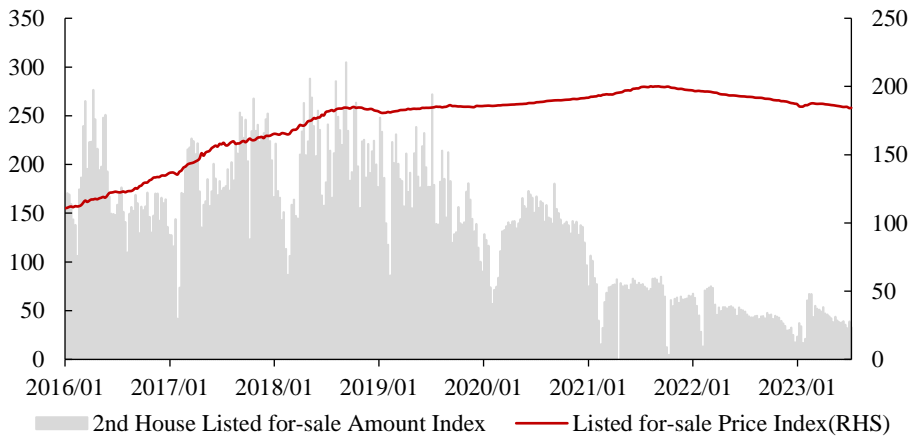
城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	342,789	↑90%	↑0%	1,077	↓-9%	↑4%	1,077	↓-9%	↑4%	7,537	↑19%
深圳	61,466	↑65%	↑24%	240	↓-13%	↑10%	240	↓-13%	↑10%	1,550	↑62%
杭州	65,483	↑60%	↓-17%	235	↓-20%	↓-37%	235	↓-20%	↓-37%	1,931	↑38%
南京	173,558	↑73%	↑13%	687	↓-14%	↑7%	687	↓-14%	↑7%	4,756	↑58%
成都	454,434	↑81%	↑10%	1,689	↓-16%	↑7%	1,689	↓-16%	↑7%	11,353	↑69%
青岛	95,185	↑28%	↓-16%	403	↓-22%	↓-20%	403	↓-22%	↓-20%	2,976	↑143%
无锡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,894	-
苏州	149,702	↑71%	↑2%	607	↓-15%	↑6%	607	↓-15%	↑6%	3,898	↑70%
厦门	37,540	↑35%	↓-36%	160	↓-12%	↓-18%	160	↓-12%	↓-18%	1,210	↑4%
扬州	33,917	↑27%	↑12%	152	↓-17%	↑23%	152	↓-17%	↑23%	996	↑149%
东莞	75,313	↑65%	-	297	↓-13%	↑1291%	297	↓-13%	↑1291%	1,804	↑206%
南宁	65,120	↑87%	↓-21%	232	↓-13%	↑3%	232	↓-13%	↑3%	1,322	↑63%
佛山	151,500	↑26%	↑14%	653	↓-6%	↑15%	653	↓-6%	↑15%	3,703	↑47%
金华	48,451	↑154%	↑68%	123	↓-24%	↓-7%	123	↓-24%	↓-7%	834	↑4%
江门	18,805	↑78%	↑42%	71	↓-6%	↑36%	71	↓-6%	↑36%	439	↑44%
总计	1,773,263	68%	8%	6,622	-16%	6%	6,622	-16%	6%	46,199	62%
上升城市数目		14	9		0	10		0	10		14
下降城市数目		0	4		14	4		14	4		0

数据来源：各地房管局，中达证券研究

各线城市挂牌出售价稳中有降，一线城市二手房挂牌量一季度后转弱。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，目前仍在低位徘徊。挂牌销售量方面，一线城市二手房挂牌销售量指数一季度小幅回升后转弱，二、三、四线城市挂牌量稳中有降，三四线挂牌量绝对值略高于二线，但整体指数依然处于较低位置。

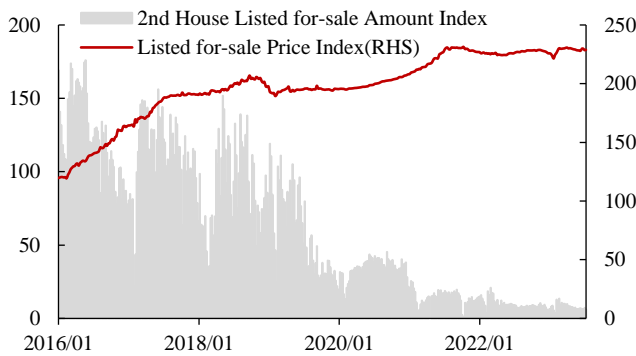


图 13: 二手房挂牌出售价格指数近期持续下降



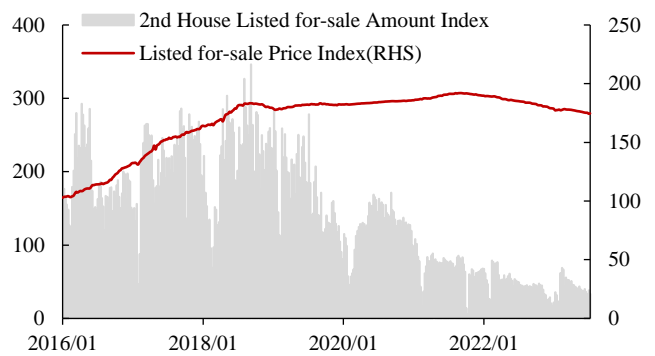
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/7/9

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



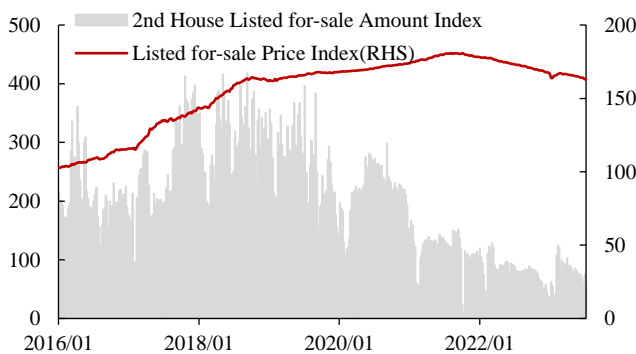
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/7/9

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



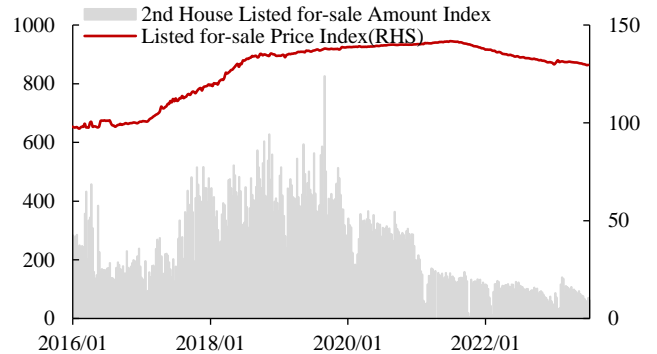
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/7/9

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 2023/7/9

图 17: 四线城市二手房挂牌出售量指数有所下降



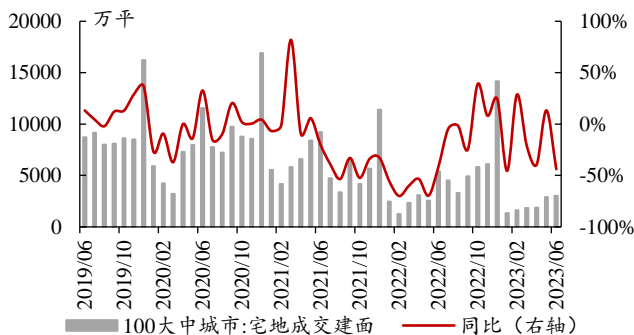
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2023/7/9

## 4. 土地市场：一二线成交降幅较大，溢价率小幅回升

### 4.1 住宅类用地成交建面：单月增速回落，累计降幅扩大

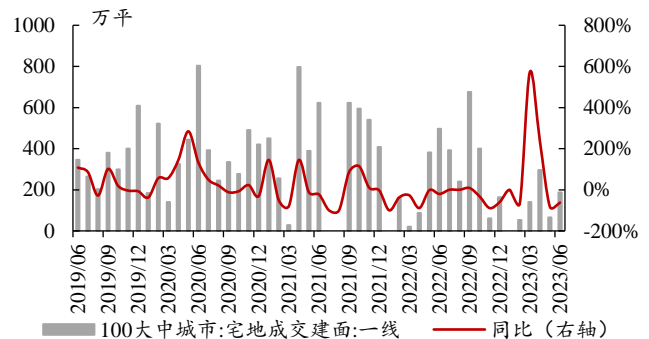
百城单月成交建面同比止涨转跌，前6月累计成交同比降幅扩大8pct。6月，100个大中城市住宅类用地成交建面同比下降约43.8%（5月：上升13.4%）；分线来看，一线城市单月同比下降62.3%，二线城市同比下降56.8%，三线城市同比下降29.1%。累计成交建面方面，1-6月100个大中城市住宅类用地累计成交建面同比下降约26.3%（5月：下降18.3%）；分线来看，一线城市累计同比下降35.4%（5月：下降14.9%），二线城市累计同比下降34.4%（5月：下降23.3%），三线城市累计同比下降19.1%（5月：下降15.1%），各线城市宅地成交情况进一步下滑，其中一线城市宅地成交累计同比降幅较大。

图 18：6月百城住宅用地成交建面同降43.8%



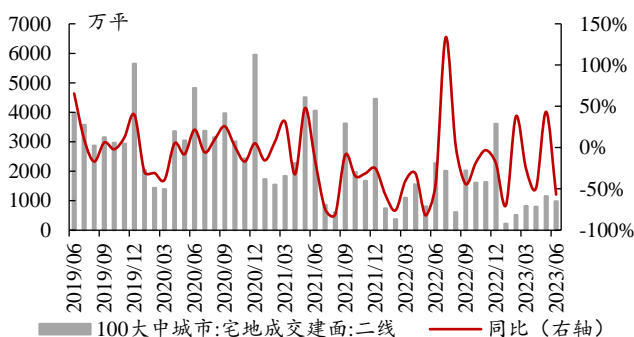
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 19：6月一线城市住宅用地成交建面同降62.3%



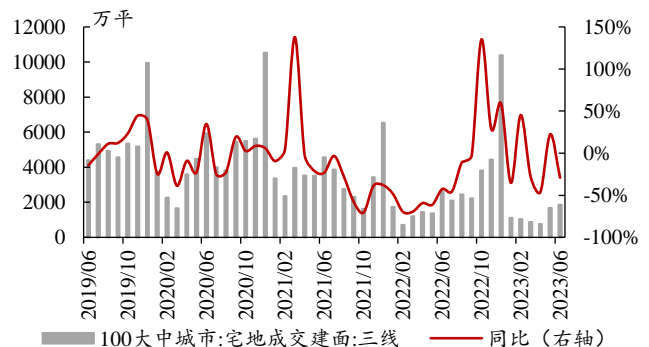
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 20：6月二线城市住宅用地成交建面同降56.8%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 21：6月三线城市住宅用地成交建面同降29.1%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

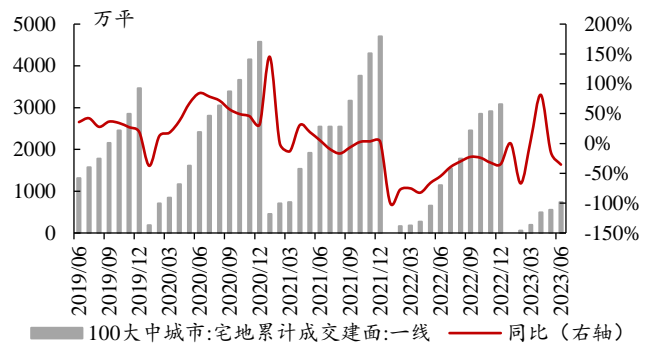


图 22: 1-6 月百城宅地成交建面同比下降 26.3%



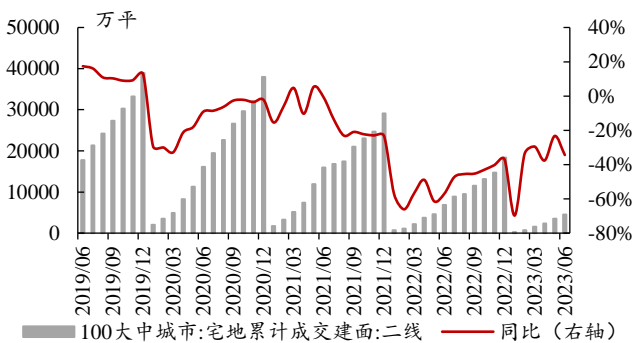
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 23: 1-6 月一线城市宅地成交建面同比下降 35.4%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 24: 1-6 月二线城市宅地成交建面同比下降 34.4%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

图 25: 1-6 月三线城市宅地成交建面同比下降 19.1%



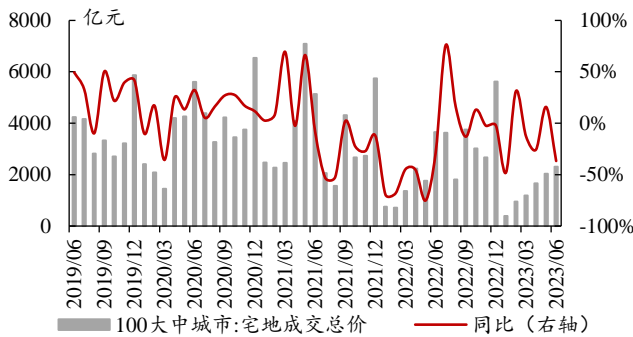
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为万平方米

## 4.2 住宅用地成交总价: 百城累计增速有所回落

百城住宅用地成交总价累计增速有所回落。6 月, 100 个大中城市住宅类用地成交总价同比下降 36.7% (5 月: 增长 12.3%); 分线来看, 一线城市单月同比下降 37.2%, 较上月同比降幅有所收窄; 二线城市同比下降 42.5%, 三线城市同比下降 27.7%, 较上月同比下降较多, 带动百城宅地成交总价同比负增长。累计成交总价方面, 1-6 月 100 个大中城市住宅类用地累计成交总价同比下降约 18.6% (5 月: 下降 8.9%); 分线来看, 一线城市累计同比下降 19.0% (5 月: 下降 2.9%), 二线城市累计同比下降 20.2% (5 月: 下降 10.7%), 三线城市累计同比下降 15.6% (5 月: 下降 9.4%)。

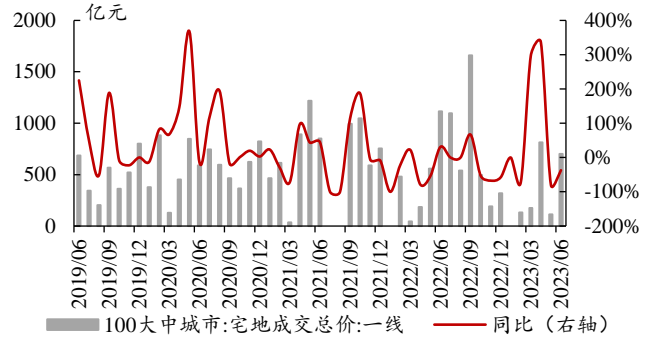


图 26: 6 月百城住宅用地成交总价同降 36.7%



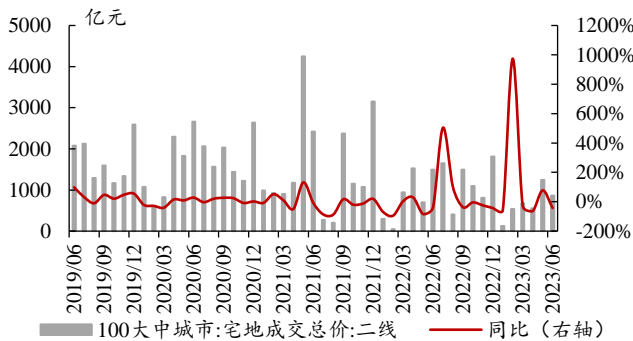
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 27: 6 月一线城市住宅用地成交总价同降 37.2%



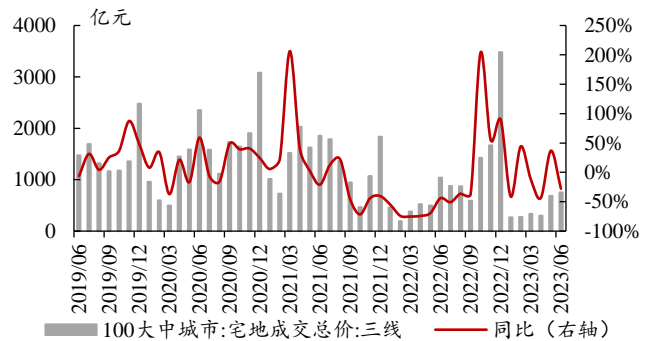
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 28: 6 月二线城市住宅用地成交总价同降 42.5%



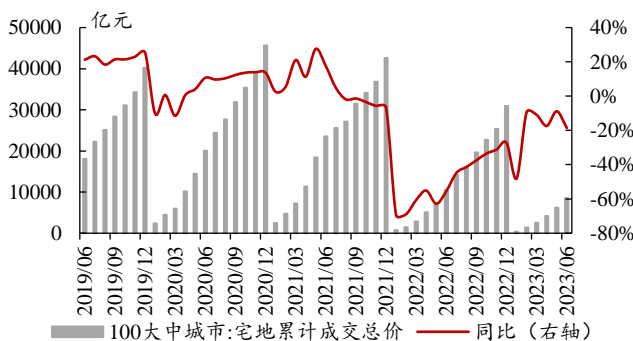
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 29: 6 月三线城市住宅用地成交总价同降 27.7%



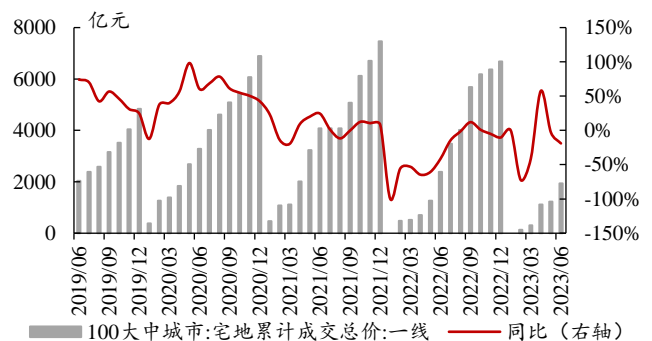
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 30: 1-6 月百城宅地成交总价同比下降 18.6%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

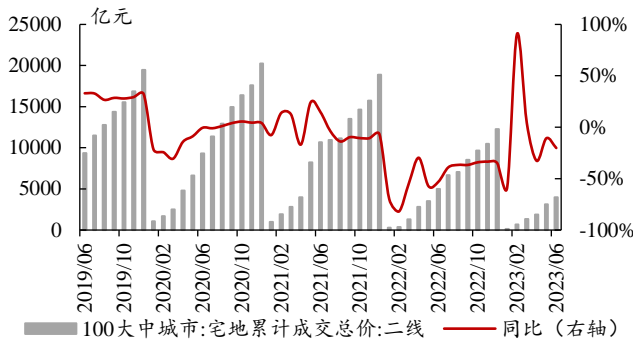
图 31: 1-6 月一线城市宅地成交总价同比下降 19.0%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

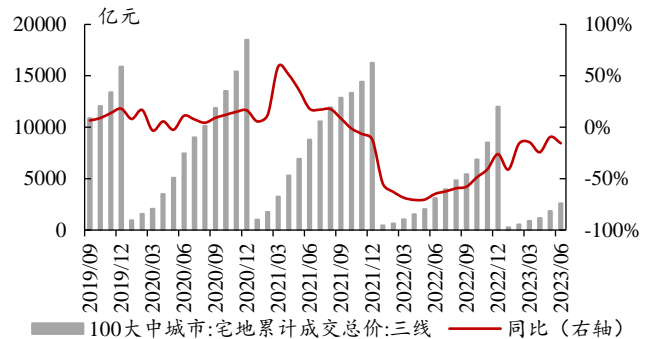


图 32: 1-6 月二线城市宅地成交总价同比下降 20.2%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 33: 1-6 月三线城市宅地成交总价同比下降 15.6%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

### 4.3 成交楼面均价有所上升，溢价率小幅回升

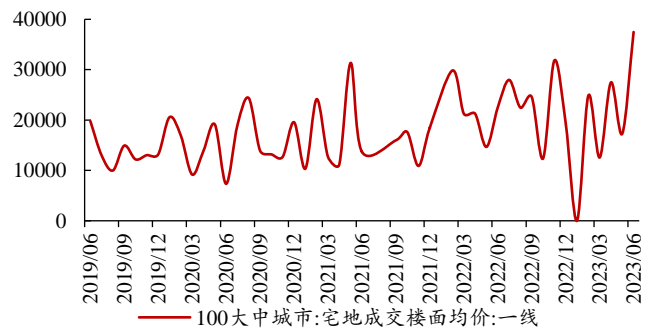
住宅类用地成交楼面均价环比增速回正，百城成交溢价率小幅上升。100 个大中城市住宅类用地成交楼面均价在 2022 年上半年出现上升态势，下半年出现明显回落。6 月，宅地成交楼面均价环比有所回升，一线城市成交楼面均价提升较为明显，增速较 5 月提升 153.8pct；二、三线城市本月成交楼面均价有所下滑，增速较 5 月下降 72.5pct、6.6pct。溢价率方面，6 月，在三线城市溢价率上升的带动下，百城宅地成交溢价率小幅回升；一、二线城市溢价率有所回落。

图 34: 6 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

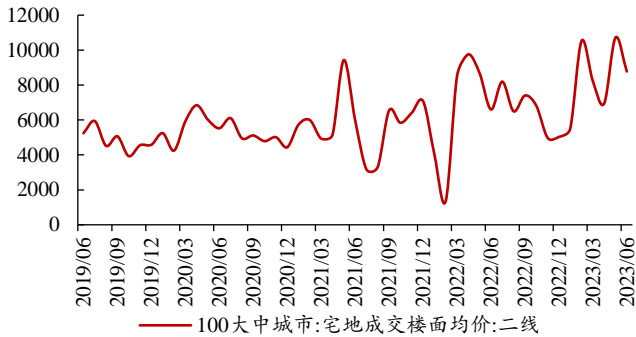
图 35: 6 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所上升



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米



图 36: 6 月二线城市宅地成交楼面均价环比明显下降



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 37: 6 月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅下滑



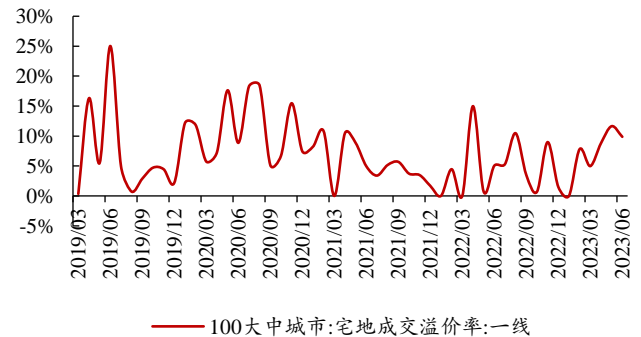
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 38: 6 月百城宅地成交溢价率环比有所上升



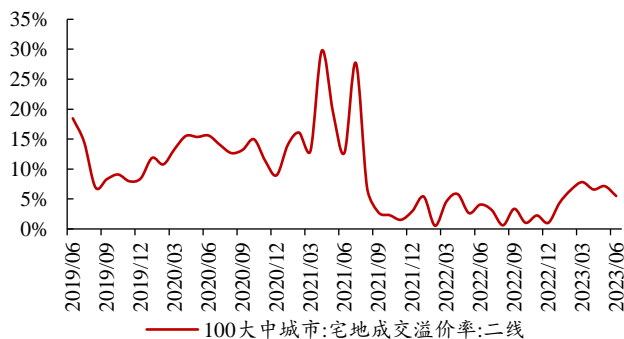
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 39: 6 月一线城市宅地成交溢价率环比有所回落



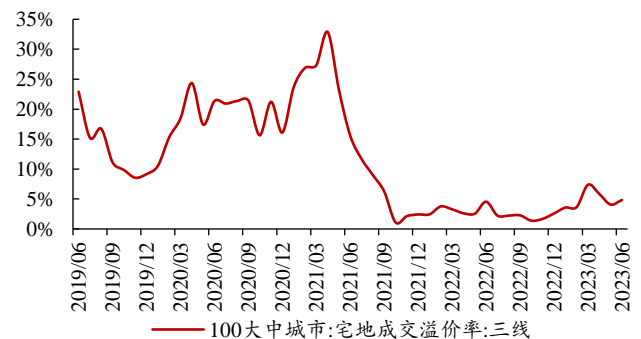
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 40: 6 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 41: 6 月三线城市宅地成交溢价率环比有所回升

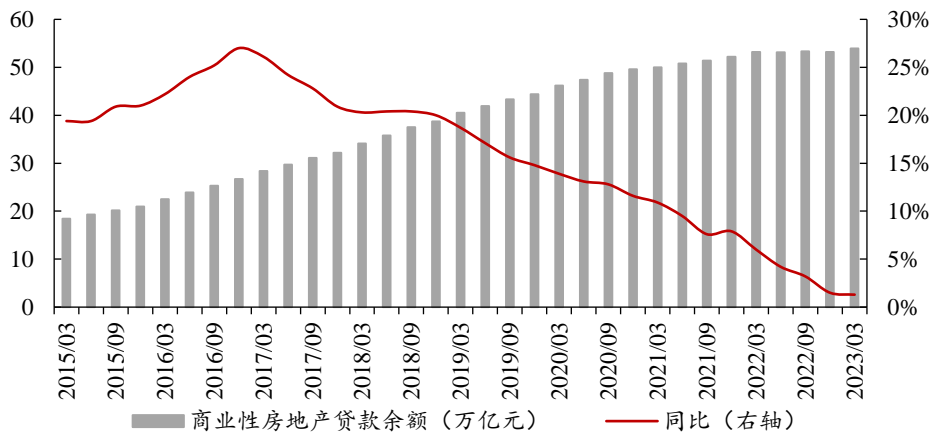


数据来源: Wind, 中达证券研究

## 5. 融资：境内外债券发行规模持续下滑

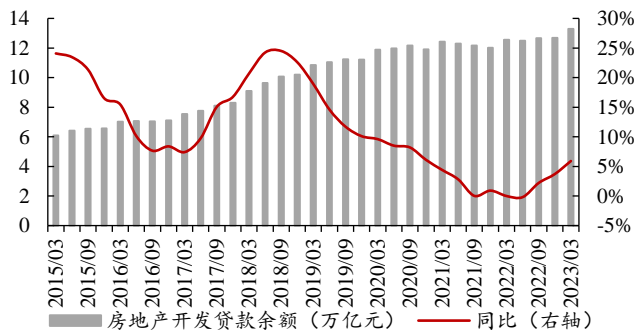
融资端改善延续，整体恢复仍需时间。2020年初新冠疫情后，央行对经济的流动性支持明显加大，宏观流动性整体充裕。在此背景下，房企融资规模也出现明显上升。2020年8月以来，融资方面的监管逐步加强，尤其是有关有息负债总量增速的监管政策，对于未来房企融资将造成明显影响。2021年下半年行业融资渠道收紧对房企流动性造成了一定的挤兑。目前顶层对于行业定调趋于积极，尤其“三箭齐发”持续修复融资端。值得注意的是，目前融资政策的改善仍集中于金融机构的白名单房企，行业整体的改善尚需时日。

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%



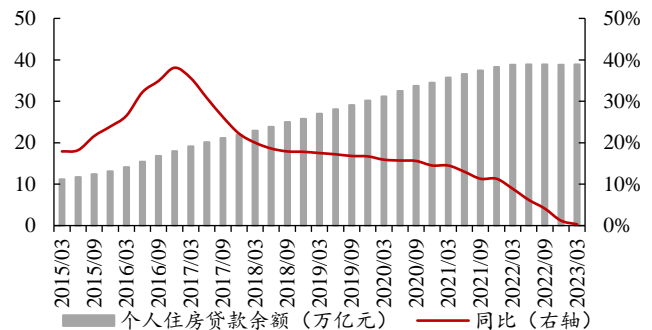
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

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

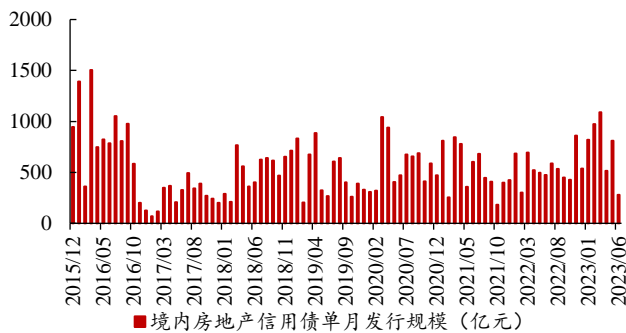


图 45：全国首套平均房贷利率近期持续下降



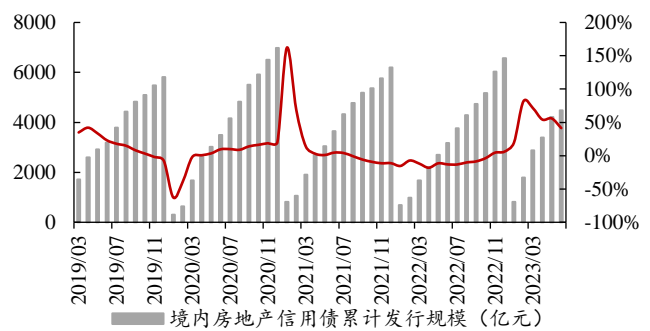
数据来源：融 360，中达证券研究

图 46：境内房地产信用债发行规模环比有所下滑



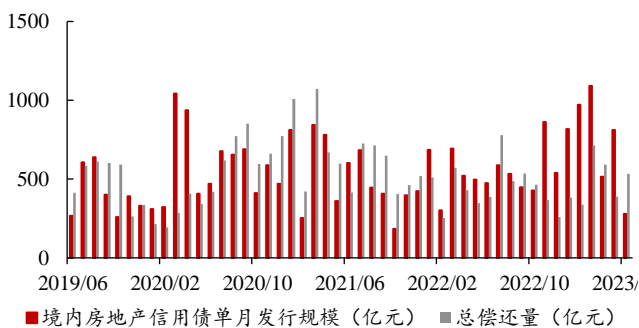
数据来源：Wind，中达证券研究

图 47：境内房地产信用债发行规模降幅持续扩大



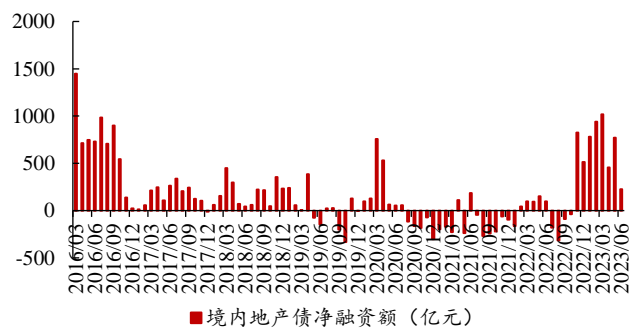
数据来源：Wind，中达证券研究

图 48：境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比



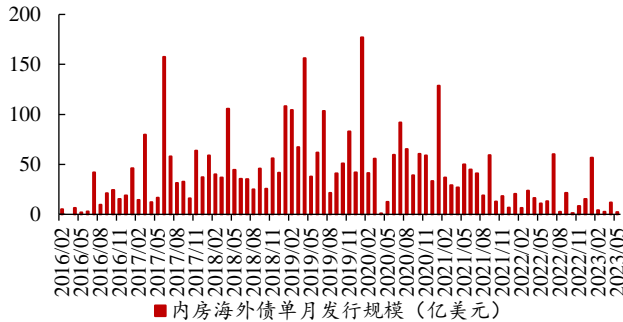
数据来源：Wind，中达证券研究

图 49：6月境内房地产信用债呈净融资状态



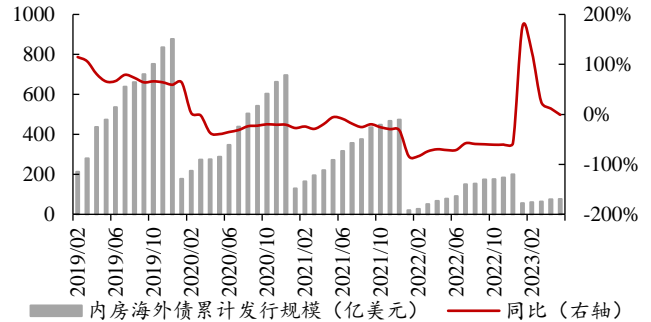
数据来源：Wind，中达证券研究

图 50：内房海外债券发行规模环比有所下降



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：地方政策持续高频

地方微调政策较为高频，央行延长房地产金融有关政策。本月，地方微调政策陆续落地。新房方面，地方政策主要聚焦降低居民购房成本，进一步激发其购置意愿，如大连下调了三季度首套住房商贷利率下限，北京/宁波分别下调首套、二套房贷利率至 4.75%、5.25%/4.00%，4.80%、贵阳贵安支持公积金又提又贷、湖南拥有唯一住房家庭可申请商转公组合贷款等。二手房方面，各地持续优化二手房交易政策，如福清取消交易权证满 2 年限制、西安多地推行带押过户业务等。中央层面，近期央行延长“金融 16 条”内与房地产有关政策，或有望继续为行业供需两端提供支持，部分销售偏弱的城市在政策上或仍有一定的调整空间。



表 5：近期重点政策梳理，地方微调政策较为高频，央行延长房地产金融有关政策

日期	对象	简述
2023-06-15	深圳罗湖	《若干措施》显示，创新租房补贴方式。结合罗湖区实际，以“货币补贴”的方式，支持社会存量用房盘活，促进住房租赁市场健康发展。对于符合条件的人才，采用“按房以人定租”的模式，以支付租房补贴的方式保障人才住房供应，灵活解决人才的住房问题。
2023-06-15	大连	《通知》明确，下调 2023 年三季度新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限，具体下调事宜由人民银行和银保监会指导大连市市场利率定价自律机制确定。同时在房交会期间实施 200 元/平方米购房补贴政策。
2023-06-16	福清	取消二手房交易“权证满 2 年限制（凡在福清市购买新建商品住房的，购房合同签订满 2 年，并已取得不动产权证的即可转让）”。
2023-06-19	南京六合区	购买新建商品住房并网签认购的购房对象，在取得《不动产权证书》后，符合条件的可以申请人才购房专项补贴，区财政根据不动产权证记载面积按 300 元/平方米的标准发放。
2023-06-20	沈阳	活动期间，将原 5 年内毕业生，购买新建商品住房给予全额契税补贴的政策，调整为毕业生给予全额契税补贴。即在活动期间，不再限制毕业年限，只要是全日制中专以上毕业即可享受全额契税补贴。
2023-06-20	央行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 6 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。以上 LPR 在下次发布 LPR 之前有效。
2023-06-21	临沂	《通知》提出，支持高品质住宅建设。对符合条件的高品质住宅项目，充分考虑项目品质成本增加因素，可按不超过 5% 的比例适当上浮销售价格。
2023-06-21	北京	北京地区银行房贷利率已普遍按照新的 5 年期以上贷款市场报价利率（LPR）报价降低 10 个基点，首套房贷利率由此前的 4.85% 降至 4.75%；二套房贷利率由此前的 5.35% 降至 5.25%。
2023-06-21	宁波	宁波多家银行宣布，该市首套房房贷利率为 4%，二套房房贷利率为 4.8%，均较之前下降 10 个基点。
2023-06-27	嘉兴	自 2023 年 7 月 1 日起，在嘉兴市缴存住房公积金的二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，贷款额度可按当期住房公积金贷款最高限额上浮 20% 确定；其中首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，贷款额度可按当期首套首次最高额度上浮 20%。
2023-06-27	连云港	通知称，降低住房公积金贷款首付比例。缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款，首付最低比例由 30% 调整为 20%。并调整住房公积金贷款额度计算方式。取消住房公积金贷款额度与账户余额挂钩的规定，可贷额度按借款申请人及共同申请人的月平均缴存额及剩余工作月数分别计算等。
2023-06-28	贵阳贵安新区	提高贷款额度。首次在贵安新区购买商品住房的，公积金贷款在最高额度基础上再上浮 20%。另支持公积金既提又贷。在贵安新区购买新建商品住房的，在提取公积金支付购房首付款或追加购房首付款后，可申请公积金贷款。



2023-06-28	广州	《通知》明确，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%。其他贷款条件及要求依据广州市住房公积金贷款政策执行。
2023-06-29	毕节	贵州省毕节市出台缴存职工购房六条新举措，包括调整贷款最高额度、对多孩家庭实施优惠政策、降低二套房首付款比例等，支持住房公积金缴存职工刚性和改善性购房需求。
2023-06-30	厦门	厦门发布青年就业创业十条措施，包括面向来厦就业的高校毕业生等青年人才，落实好“五年五折租房”补贴政策等。
2023-06-30	西安	西安市城六区、开发区范围内，已经办理抵押登记的不动产在存量房交易过程中，无需先还清贷款解除抵押再办理过户转移，买卖双方可以自愿选择使用“带押过户”服务。买卖双方与贷款银行、住房公积金管理中心签订协议后，可以共同向不动产登记机构提出申请办理房产转移登记及抵押权相关登记。
2023-07-03	徐州	徐州主城区（含经开区、港务区）卖旧房买新房给予补贴。补贴办法为对购买新建商品住房面积为 90 平方米及以下的，按合同价的 0.8% 补贴；面积为 90 平方米以上按合同价的 1.2% 补贴。
2023-07-03	镇江	《通知》提出，提高住房公积金贷款最高额度。公积金缴存职工购买自住住房符合我市公积金贷款相关规定的，职工个人最高贷款额度由 30 万元调整为 50 万元；职工家庭最高贷款额度由 50 万元调整为 80 万元。
2023-07-03	深圳	深圳发布“保障房‘1+3’新政”，三类住房通过城市更新、非居住存量房改造等筹集。该新政将于 8 月 1 日正式实施。办法施行之日起，不再安排建设安居型商品房和人才住房。
2023-07-06	深圳	深圳市住房和建设局颁布《深圳市共有产权住房管理办法》，其中提到 8 月 1 日起，港澳台居民可作为有深圳户籍家人的共同申请人参与申请认购共有产权住房，不受户籍限制。
2023-07-06	潜江	据潜江市住房公积金中心业务指南，借款人以所购买的期房，提供住房抵押担保的，最高额度为 60 万元，且不超过房屋总价款的 80%。此外，潜江市将推行“带押过户”申请公积金贷款业务。
2023-07-06	龙岩	福建龙岩市发布的《办法》表示鼓励被征收人选择房票补偿方式实现补偿安置，选择房票安置的，可按规定给予房票奖励。房票奖励包括房票政策性奖励和房票购房奖励。
2023-07-07	九江	对 2022 年 6 月 2 日至 2023 年 3 月 31 日之间网签购房的购房对象，继续申请阶段性购房补贴和交易契税财政补贴。下调个贷利率下限。对首套住宅商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限市场报价利率减 20 个基点，改为减 30 个基点。
2023-07-07	湖南	自 7 月 10 日起，该中心的商转公贷款（含商转公组合贷款）业务仅支持拥有唯一一套自住住房的职工家庭申请办理。该中心的商转公贷款业务将根据个贷率情况实行动态管理。
2023-07-07	鹰潭	鹰潭市将取消按月抵冲还贷和按年提取还贷二选一政策，实行住房公积金按月抵冲还贷结合按年提取还贷并行。同时，实施多子女家庭住房公积金贷款支持政策。提前结清住房公积金贷款(异地)或商业银行住房贷款，提取期限由 1 个月调整为 3 个月。本次还调整租房提取住房公积金频次。





2023-07-10	厦门	厦门市住房公积金管理委员会发布关于住房公积金贷款落实异地缴存互认政策的通知。职工配偶在异地公积金中心缴存公积金，连续缴存时间符合我市住房公积金贷款条件的，可纳入计算其家庭住房公积金贷款额度。
2023-07-10	央行	综合考虑当前房地产市场形势，为引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期，加大保交楼金融支持，中国人民银行、国家金融监督管理总局决定，延长金融支持房地产市场有关政策适用期限。
2023-07-12	珠海	珠海发布公积金新政征求意见。多子女家庭在购买首套自住住房申请住房公积金贷款时，贷款额度在可贷额度基础上可上浮20%，但不超过珠海市住房公积金贷款额度最高限额。同时符合珠海市其他住房公积金贷款优惠政策条件的，贷款额度上浮优惠不叠加执行，可就高选择其中一项。
2023-07-12	山东	将高品质住宅项目纳入绿色金融支持范围，鼓励银行等金融机构对符合条件的企业、项目通过开辟绿色通道、加大信贷支持力度、降低信贷融资成本等方式给予支持。对使用住房公积金贷款购买高品质住宅的，贷款额度可按一定比例上浮。
2023-07-12	沈阳	根据《通知》显示，政策调整为职工在“都市圈城市”内异地现金购买二手房提取住房公积金，《不动产权证书》签发半年以上，可办理提取。政策适用于缴存职工在“都市圈城市”内异地现金购买二手房，申请提取住房公积金。
2023-07-14	汕头	汕头市住房公积金管理中心发布通知，对多子女家庭(按国家政策已生育、抚养两个及以上子女的家庭)在汕头市购买首套住房的住房公积金贷款实施最高可贷额度上浮20%的优惠政策，但不得超过《汕头市住房公积金贷款管理办法》规定的最高额度。

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

积极政策支撑头部房企稳增长，维持“强于大市”评级。上半年，百城销售同比增速维持正增长，但增速持续下降。月内央行明确房地产因城施策有优化空间，政策基调更趋积极。预计头部房企销售及融资表现将持续优于同业，房企内部业绩表现分化或进一步扩大。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。