



房地产行业周报：销售持续复苏 首套房贷利率再次下行



行业点评

本周 A 股地产有所上涨，港股地产和物业板块表现较为弱势。本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+0.9%，在各板块中位列第 17；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-1.3%，在各板块中位列第 10。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-3.2%，恒生中国企业指数涨跌幅为-4.1%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.7%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为+0.9%和-3.9%。

本周杭州、苏州等城市土拍，市场热度有所回升。本周全国 300 城宅地成交建面 213 万 m²，单周环比-60%，单周同比-37%，平均溢价率 9%。2023 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 6347 万 m²，累计同比-10%；年初至今，华润置地、越秀地产、厦门坤霖辰房地产投资有限责任公司、中建国际投资、京东集团股份的权益拿地金额位居行业前五。

节后第四周新房销售仍在逐步恢复中，成都、武汉等二线城市表现较好。本周(2.18-2.24)35 个城市商品房成交合计 445 万平米，周环比+16%，周同比-1%。其中，一线城市周环比-22%，周同比-28%；二线城市周环比+29%，周同比+17%；三四线城市周环比+12%，周同比-50%。

节后第四周二手房市场表现持续强劲，北京、成都周成交继续领涨。本周(2.18-2.24)15 个城市二手房成交合计 218 万平米，周环比+19%，周同比+87%。其中，一线城市周环比+13%，周同比+51%；二线城市周环比+20%，周同比+96%；三四线城市周环比+36%，周同比+205%。

23 城下调首套房贷利率，带动贝壳百城房贷利率再次下行。根据贝壳研究院，2 月百城首套房贷利率平均为 4.04%，环比下降 6bp，为过去 4 个月基本维持平稳后的再次下行，绝对水平再创 2019 年以来的新低。二套房贷利率平均为 4.91%，继续维持 2022 年 9 月以来的水平。银行平均放款周期为 28 天，较上月缩短 3 天，主要因为年初商业银行信贷额度充裕以及春节假期结束。贝壳研究院监测的 103 个重点城市中，共有 23 个城市在 2 月下调了首套房贷款利率，且其中 21 个城市的首套房贷利率已降至 4% 以内。我们认为在需求端政策不断加码+信贷不断宽松的环境下，年后来访量等前瞻性指标已有所改善，后续一二手房市场表现有望继续复苏。

央行拓展民企发债支持范围，交易商协会接受多家房企中票注册。2 月 15 日央行召开 2023 年金融市场工作会议，表示拓展民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”）支持范围，推动金融机构增加民营企业信贷投放；2 月 23 日，银行间交易商协会接受碧桂园地产集团 200 亿元中票、绿城房地产集团 110 亿元中票、中骏集团 30 亿元中票、雅居乐 20 亿元中票、成都兴城人居 30 亿元中票的注册。2023 年 1 月份以来已有雅居乐、合景泰富等多家民企成功发债，本周卓越集团成功发行第一期中票，全额担保。

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_52622

