



房地产行业周报 (20230109-20230115)

央行明确保优质房企，各地陆续出台刺激房屋销售政策

行业动态:

1月10日，人民银行、银保监会联合召开2023年第一次信贷工作座谈会。本次会议中，关于房地产的篇幅超过1/2，再一次强调房地产行业是我国支柱产业。会议提出，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流。会议要求，保持对实体经济的信贷支持力度，加大金融对国内需求和供给体系的支持，做好对基建投资、小微企业、科技创新、制造业、绿色发展等重点领域的金融服务，保持房地产融资平稳有序，推动经济运行整体好转。2023年，金融部门将以信贷总量的有效增长，有效支持实体经济，改善优质房企经营性和融资性现金流、防范化解优质头部房企风险将成为金融信贷工作的重中之重。此外，本次会议首次对优质房企的定义进行界定。优质房企需满足以下四个条件“专注主业”“合规经营”“资质良好”“具有一定系统重要性”。

继深圳上周开始推行二手房带押过户后，1月10日，武汉市政府机构发布《关于推行二手房“带押过户”深化登记金融协同服务工作的通知》。该通知指出，买卖双方达成交易意向，通过市住房保障和房屋管理部门的存量房交易网签系统申报二手房买卖合同网签。买房向买房银行提出贷款申请，卖方向卖方银行提出提前还款和“带押过户”申请，签订抵押贷款、提前还款、资金管控方式等相关协议，买卖双方贷款银行审批通过即可完成交易。截止日前，全国有超过30个地方宣布推行二手房“带押过户”政策，该政策的推行能有效降低二手房交易双方的交易成本，缩短交易周期，从而带动二手房交易成交量走高。

A 股行业周报

研究部

房地产行业组

SFC:AAK004

Email:research@waton.com

股价相对走势





1 月 12 日，长沙市住建局等相关三个部门联合发布《依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭购买商品住宅实施细则》指出，在长沙符合二孩及以上家庭购房政策认定条件的，可在原有家庭购房限制 2 套的基础上增加一套购房指标且不受社保缴纳、房屋网签或办理不动产登记时间等限制。

今年以来多地发布公积金贷款新政策，提高公积金贷款额度。例如浙江省绍兴市将公积金贷款最高额度提升至 100 万元，并明确多孩家庭贷款额度可上浮至不超过基准最高额度的 120%。济南市将多孩家庭公积金贷款最高额度提升至 100 万元。

1 月 13 日，武汉市房产交易中心明确武汉市二环外无论是新房或是二手房都不再限购。

公司动态：

1 月 9 日，建发股份（600153.SH）发布公告称公司拟通过现金方式收购美凯龙不超过 30% 的股份。本次交易完成后公司可能成为美凯龙控股股东。发布公告当日建发股份股价近乎跌停，美凯龙（601828.SH）本日停牌，红星美凯龙（01528.HK）盘中涨幅超过 25%。

1 月 10 日，华润置地发布公告公布与一家银行签订总额为 35 亿港币，期限为 5 年的融资协议。

1 月 10 日，中交地产发布公告称为了保证公司资金需求，提高经营决策效率拟向控股股东新增借款额度不超过 100 亿，利率不超过 8%，单笔借款期限不超过 60 个月的借款。

1 月 10 日，阳光城发布公告称公司正在积极协调债务展期，目前已到期未支付债务本金合计 449.8 亿元。其中涉及担保事项的已到期未支付债务 217.21 亿元，境外公开市场债券未按期支付债务 10.15 亿美元，境内公开市场债券未按期支付债务 175.92 亿元。

1 月 11 日，碧桂园发布公告自愿披露公司自 2022 年 5 月 3 日起，公司已于公开市场进一步回购于 2023 年 1 月到期的 4.75% 优先票据（ISIN:XS1751178499）2.1839 亿美元。此前碧桂



园已完成 1500 万美元的该优先票据的回购。碧桂园表示将继续跟踪市况，在适当的时候进一步购回优先票据。

1 月 12 日，保利发展发布公告公布公司近期新获 8 块项目土地信息。

1 月 12 日，天地源发公告称拟非公开发行不超过公司总股本数量 30% 的股票，募集不超过 12.5 亿元的资金用于平江观棠项目和棠樾坊项目建设并偿还金融机构借款 3.5 亿元。本次发行价格不低于定价基准日钱 20 个交易日公司股票均价的 80% 与发行前公司最近一期末经审计的归属于母公司普通股股东的每股净资产的价格的较高者。

据证券时报报道，近日交通银行与绿城中国、越秀地产、华发股份、龙湖集团、金地集团、大华集团、新希望地产及君一控股集团八家房企签署战略合作协议。根据协议，银企双方将进一步深化在房地产开发贷款，个人住房按揭贷款、并购贷款等领域的合作。

投资建议：

从 2022 年下半年到今年年初的多项中央会议内容中可以看出中央有意帮助优质房企做大做强，积极推进行业内的重组并购、有效防范化解头部房企资金流动性风险，改善其资产负债表。我们建议关注 1) 满足优质房企标准的标的如：碧桂园、保利发展、华润置地、金地集团、龙湖集团、新城控股、滨江集团等。

随着各地出台改善二手房交易方式的政策及租售同权政策，我们建议关注 2) 二手房交易经纪服务公司如：贝壳、我爱我家等。

另外可持续关注 3) 在 2021-2022 行业拿地窗口期持续拿地补仓未来有货可卖的房企如：保利发展、碧桂园、万科 A、滨江集团等。

风险提示：

政策实施不及预期，房屋销售回暖不及预期，宏观经济发展不及预期。



法律声明及风险提示

1. 本报告由华通证券国际有限公司（以下简称“本公司”）在香港制作及发布。华通证券国际有限公司系33年老牌券商，拥有香港证监会颁发的1/4/5/9号牌照。
2. 本研究报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。
3. 在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。
4. 本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。
5. 本公司会适时更新公司的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的报告之外，绝大多数研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。
6. 本报告中的信息均来源于公司认为可靠的已公开资料，但本公司对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。
7. 在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。
8. 本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。
9. 本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华通证券研究部，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。