

# “5·17”楼市新政满月 房地产市场变化几何？

本报记者 黄永旭 北京报道

5月17日，房地产市场迎来“降首付、降利率、政府出手收购存量房”等多重政策利好，全国各地跟进落地相关政策措施。目前，新政出台

已经满月，政策效应也已显现。

《中国经营报》记者梳理发现，根据市场反应，新政对于一线城市已经率先起到了提振作用，部分热点城市成交量上升。同时，新政落地后，多地二手房市场迎来较大活

力，二手房成交量大幅提升。从全国楼市来看，新房、二手房普遍仍处于“以价换量”阶段。

西安资深房地产分析师朱郁认为，从市场反应来看，新政的出台无疑为房地产市场注入了新的

活力。降低首付比例和取消个人住房贷款利率政策下限等措施，有效地减轻了购房者的负担，激发了市场需求，提振了市场情绪。

同时，“在当前形势下，房地产政

策仍存在一定的调整空间，政策工具箱仍有满足市场需求的应对措施”，朱郁称，对一些市场表现较弱的地区而言，还需继续因地制宜施策，根据当地实际情况进行差异化的政策调整。

## 市场情绪改善

国家统计局的数据显示，1—5月份，新建商品房销售面积为36642万平方米，同比下降20.3%，其中住宅销售面积下降23.6%。

进入5月，我国房地产政策宽松迎来小高峰。中央层面，“降首付、降利率、政府出手收购存量房”等利好政策连发，各个地方积极响应，相继落实“5·17”新政措施，助力降低居民购房门槛、减轻居民购房压力和加快楼市去库存。

在政策激励之下，全国房地产市场迎来转变，多地新房到访问量出现激增，一线城市和部分热点城市新房成交量回升，市场出现边际改善迹象。

国家统计局的数据显示，1—5月份，新建商品房销售面积为36642万平方米，同比下降20.3%，其中住宅销售面积下降23.6%。新建商品房销售额为35665亿元，下降27.9%，其中住宅销售额下降30.5%。1—5月份，新建商品房销售额累计降幅较1—4月有所收

窄，收窄了0.4个百分点。

中指研究院报告显示，5月单月，全国新建商品房销售面积、销售额均有改善。5月份，全国商品房销售面积为7390万平方米，同比下降20.7%，降幅较4月收窄2.1个百分点。商品房销售额为7598亿元，同比下降26.4%，降幅较4月收窄4.1个百分点。

“综合来看，在多项政策举措落地后，房地产市场情绪有所好转，未来市场能否持续修复，仍依赖于接下来政策跟进的节奏和力度，以及居民收入预期的改善。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

此外，记者梳理发现广州、上海、杭州、成都、西安等城市在执行“5·17”新政之后，新房项目相较之前热度有所提升，到访客户数量明显上升，并且出现了成交量回升情况。

5月9日，西安宣布全面取消限购；5月17日，西安宣布下调首付比例；5月24日，西安宣布下调房贷利率。至此，西安首套房首付比例降至15%，二套房降至25%。首套房房贷利率降至3.55%，二套房降至3.9%。

“这么多利好政策叠加，看房的人明显比之前多了。”西安房产中介告诉记者，“5·17”新政后，西安购房门槛和购房压力都降低了，释放了购房需求，导致一些新项目到访客户激增，尤其是高新区和国际港务区一些热门项目，看房客户热情高涨，而且成交量也有回升。

克而瑞西安机构执行总经理李晓兵表示，5月西安楼市在政策刺激下，成交同比上涨8%，呈现弱复苏态势。案场来访、认购均有小幅上涨。



随着“5·17”新政落地，房地产市场迎来“降首付、降利率、政府出手收购存量房”等多重政策利好。图为西安市某地产公司售楼部。摄影/王金龙

在新政利好带动下，广州楼市也呈现回暖态势，无论是到访问量还是成交量均出现一定的上涨幅度，短期内市场表现明显回升。

中指研究院的监测数据显示，5月17日—6月16日，广州新房网签套数达5849套，相比新政前一个月上升了12.2%；广州“5·28”新政后，新房日均成交套数持续增加，5月28日—6月16日，共网签4052套，日均网签套数202套。从周度数据来看，6月10日—16日，

广州新房网签1565套，创4月份以来周度成交新高。

中国企业资本联盟副理事长柏文喜表示，“5·17”新政有助于促进房地产市场的复苏，降低购房门槛，减轻购房压力，利好购房者。而且，随着各地政策的落地执行，已经对市场产生了一定的积极影响。特别是在一、二线城市中，市场情绪得以调动，新房项目的客户到访问量普遍出现上涨，而且也促成了一部分成交量的回升。

## 二手房“以价换量”

二手房带看量出现明显增长，“特别是周末，看房客户翻倍，从早到晚忙得脚不沾地”。

“5·17”新政及多重政策利好释放的购房需求，不仅走进了新房售楼部，而且分流进入二手房市场，为二手房市场交易注入了活力。

记者梳理发现，“5·17”新政以来，多地二手房市场活跃度显著提升，具体表现为，二手房挂牌量增加，二手房带看量增加和二手房成交量上涨。

全国范围来看，5月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降1.2%，降幅比上月扩大0.1个百分点。其中，北京、上海、广州和深圳分别下降1.2%、1.3%、1.6%和1.0%。二线城市二手住宅销售价格环比下

降1.0%，降幅七上月扩大0.1个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%，降幅与上月相同。

据中指研究院数据，6月第二周，重点11城二手房成交量同比连续三周增长，上海、深圳、杭州等城市市场活跃度提升明显。如“沪九条”新政后，上海多日二手房成交量超900套，6月14日网签达1059套，今年以来首次单日网签超千套；6月1日至14日，深圳新房日均成交套数较5月增长13.9%，二手房市场保持较高活跃度，6月以来日均成交量与5月基本持平，同比在低基数下增长57.4%。

西安房产中介表示，随着“5·17”新政落地，二手房带看量出现明显增长，“特别是周末，看房客户翻倍，从早到晚忙得脚不沾地”。

国家统计局数据显示，5月份，西安二手房价格继续下降，环比下降1%，且降幅比4月份有所扩大。根据西安住建局发布数据，5月西安存量房（二手房）网签备案面积89.65万平方米；其中，住宅网签备案8498套，同比上涨6.68%。

5月份，全国唯二新房价格依旧上涨的上海，二手房价格却未能坚挺，价格指数同样继续下降。不

过，5月27日“沪九条”的出台，对二手房市场交易起到积极作用。

从当地房产机构数据可以看出，新政出台后，二手房市场的客户咨询量、带看量、成交量等较新政前均有明显提升。

据中原地产统计，5月27日至31日，上海二手房成交量超过3600套。从5月整体来看，上海二手房共成交1.71万套，环比上涨5.33%；从6月来看，截至6月13日，上海二手房共成交10148套，创下了二手房单月成交最快破万套的纪录，环比增幅达到70%。

柏文喜表示，目前，全国二手房市场仍在延续“以价换量”态势，特别是“5·17”新政释放的活力，也在加速二手房市场通过价格调整来促成交易，有利于后续市场流动性的进一步改善。

朱郁表示，二手房市场“以价换量”特征明显。二手房成交量上涨有助于提升市场信心，使购房者和投资者对房地产市场的未来发展持乐观态度。这有助于提振市场信心，稳定市场预期。而且，随着成交量的上涨，市场需求逐渐增加，可能会带动二手房价格企稳回升。

# 信用评级连遭降级 西安建工债务压力凸显

本报记者 王登海 北京报道

受净利润亏损、票据逾期、股权冻结、子公司被列为失信被执行人、信贷逾期等多项负面舆情影响，西安建工集团有限公司（以下简称“西安建工”）今年以来连续2次被大公国际资信评估有限公司（以下简称“大公国际”）下调信用等级。

《中国经营报》记者观察到，西安建工是在西安本土崛起的大型国有建设企业，2017年，绿地控股参与西安建工混合所有制改革后，西安建工的业绩曾连续5年爆发式增长，同时，公司的债务负担也急剧增加。但是，到了2022年，西安建工的业绩增长势头开始放缓，进入2023年，公司业绩断崖式下降，出现了首次亏损。

对于公司经营情况，记者多次拨打西安建工披露信息以及披露信息负责人等公开电话，均处于欠费停机状态。6月19日，记者前往西安建工办公地采访，公司前台工作人员以没有预约为由，拒绝记者进入。另外，记者还向西安建工披露的邮箱发送了采访函，但是截至发稿，未得到回复。

## 净利润大幅亏损

资料显示，西安建工前身为1953年成立的西安市建筑工程管理局。1996年按照西安市政府体制改革的总体要求，撤销西安市建筑工程管理局，成立西安市建筑工程总公司，成为西安市政府旗下的施工管理企业。

2009年6月，西安市委、市政府以西安市建筑工程总公司为基础，合并西安市城市建设开发总公司、西安市建筑设计研究院，共同组建

## 偿债压力增大

混改之后，西安建工提出了千亿规模的发展目标，公司的经营业绩虽然呈爆发式增长，但是公司的债务水平也水涨船高。2017年时，西安建工的负债合计为136.49亿元，到了2021年，公司的负债合计达到了751.83亿元。

2022年、2023年，西安建工的负债合计为759.66亿元、615.62亿元，资产负债率分别为82.77%和81.63%，其中，流动负债占负债总额的比例分别为95.75%和91.91%。

## 被连续下调评级

受多项因素影响，今年以来西安建工信用等级评级一降再降。

6月12日，大公国际发布公告称，决定调整西安建工主体信用等级为A，评级展望维持负面，并将“21西安建工MTN001”信用等级同步调整为A。

大公国际表示，2023年，西安建工营业收入同比大幅下降，净利润大幅亏损；同时，西安建工工程施工业务新签合同额同比大幅减少，票据逾期、股权冻结、子公司被列为失

信被执行人、信贷逾期等多项负面

信被执行、信贷逾期等多项负面舆情长期未解决，上述情形对西安建工的信用水平产生重大影响。

在票据逾期方面，西安建工不仅自身有票据逾期的情况，公司旗下多家子公司也出现了票据逾期。

根据上海票据交易所披露信息，截至2024年5月31日，西安建工本部票据逾期余额为0.63亿元，子公司西安市建总工程集团有限公司票据逾期余额为0.29亿元，子公司西安建工物流

截至2024年3月末，公司短期借款、应付票据和一年内到期的非流动负债合计为50.22亿元，现金及现金等价物余额为7.68亿元，对短期有息债务的覆盖程度较低，公司短期偿债压力较大。

此外，大公国际还指出，西安建工房建业务涉及已发生债务违约的房企，相关款项存在坏账及资产减值风险，未来项目回款进度及规模存在不确定性。同时，2023年6月末，公司获得的银行授信总额度较

简称西安市国资委）、西安合思合行企业管理中心合伙企业（有限合伙）共同出资。其中绿地大基建集团有限公司持有51.00%股份，为西安建工的控股股东，西安市国资委持有34%的股权。

混改之后，西安建工业绩呈现爆发式增长，在2017年至2021年的5年时间内营业收入从120.07亿元增长至434.32亿元，年均增长率

2023年3月末出现下降。

在西安建工2023年的年度报告中，公司也表示，近年来陆续出现金融机构控制贷款、缩减授信的情况，公司面临较大的融资到期还付压力。

西安建工年报还显示，截至2024年4月30日，公司合并口径除债券外的其他有息债务逾期金额为8.24亿元，融资主体有西安市建总工程集团有限公司、西安建工交建集团有限公司等，目前已被进出口

设备工程集团有限公司票据逾期余额为0.25亿元，子公司西安建工集团三建（贵州）工程建设有限公司票据逾期余额为0.23亿元，子公司绿宜建设集团有限公司票据逾期余额为0.55亿元。

在股权冻结方面，西安建工持有的西安建工站改项目建设有限公司及旗下的多家子公司股权被冻结。

此外，西安建工仍有多家子公司被列为失信被执行人，根据中国执行信息公开网查询信息，截至6

39.5%，利润总额从2.26亿元增长至11.6亿元，年均增长率60%。净利润也从2017年的1.77亿元增长到了2021年的9.63亿元。

但是到了2022年，西安建工的快速发展戛然而止。这一年，西安建工全年承揽项目总金额为1303亿元，涵盖城市更新、基础设施以及产业园、新能源等项目。营业收入为351.12亿元，较上年减少83.2亿元，

银行、恒丰银行、兴业银行、交通银行四家金融机构起诉。

此外，2021年、2022年、2023年，西安建工应收账款金额分别为195.81亿元、166.73亿元和101.21亿元；占流动资产比例分别为23.16%、19.41%和14.49%。同期，公司的其他应收款金额分别为90.73亿元、64.83亿元和59.30亿元；占流动资产比例分别为10.73%、7.55%和8.49%。

上述3年期间，西安建工应收

## 仍有优化空间

许多购房者走进售楼部看房，而且在需求端都有体现，新房售楼部到访问量普遍增加，二手房带看量也有明显增加。

事实上，“5·17”新政的成效，在国家统计局最新数据中也有所体现。其中，1—5月，全国新房销售额、房企到位资金、房屋新开工面积等多项指标同比降幅均有所收窄。

不过，受访专家一致认为，“5·17”新政的政策成效不会仅限于此，当前，部分核心城市的政策效果已初步显现，随着这些政策措施效应的逐步释放，全国房地产市场有望逐渐筑底企稳。

在5月份国民经济运行情况发布会上，国家统计局新闻发言人刘爱华表示，5月中旬以来，有关部门和地区进一步调整优化房地产政策，房地产市场出现了一些积极的变化。但也要看到，政策效应释放还需要一定时间，目前房地产市场仍在调整过程中。

采访中，多个房产中介告诉记者，“5·17”新政的确提振了市场情绪，促使许多购房者走进售楼部看房，而且在需求端都有体现，新房售楼部到访问量普遍增加，二手房带看量也有明显增加。不过，持观望态度的购房者仍不在少数。

朱郁表示，新政之后，市场情绪得以调动，潜在购房者在新政的刺激下产生了更多的看房意愿，但成交量并未随之大幅跟涨，反映出市场参与者的心态以及当前房地产市场的潜在供需矛盾和价格、存量的结构性问题。

陈文静认为，国常会进一步明确“去库存”“稳市场”的政策导向，也为市场释放了更加有力的积极信号，市场不稳、政策不止。从政策趋势来看，目前一线城市中仅有北京尚未跟进“5·17”新政，未来降首付、降利率等具有优化空间，除

此以外，一线城市有望继续优化限制性政策，如优化大面积限购、取消限价等，各地在降低交易税费等方面也有优化预期，这些政策措施有利于缓和购房者观望情绪，进一步促进改善性住房需求释放。

同比下降19.16%。利润总额为9.53亿元，较上年减少2.10亿元，同比下降18.05%，净利润8.04亿元，较上年减少1.59亿元，同比下降16.48%。

2023年，西安建工经营业绩再次断崖式下降，全年实现营业收入141.89亿元，同比下降59.59%；净利润亏损9.07亿元，同比下降212.15%，这也是西安建工自2009年组建以来的首次亏损。

账款坏账准备的余额分别为5.43亿元、7.72亿元、9.75亿元；西安建工其他应收账款坏账准备的余额分别为3.22亿元、3.56亿元、3.97亿元。

西安建工表示，由于建筑行业垫资施工情况较为普遍，若客户不能按时付款或保证金款项不能及时退还，将降低公司的资产流动性，并导致应收账款及其他应收款的坏账准备金额增加，对公司盈利能力产生不利影响。

公告。根据公告，在此之前，大公国际评定西安建工主体信用等级为AA+，“21西安建工MTN001”信用等级为AA+，西安建工主体及“21西安建工MTN001”被列入信用观察名单。

此次调整后，西安建工及其债券“21西安建工MTN001”一并被下调至AA-。

经过上述2次调整，西安建工及其债券“21西安建工MTN001”的信用等级均由AA+下降至A。