

内地房地产行业周报

新房成交热度回升，青岛优化限售条件

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 11%，2023 年累计成交面积同比上升 21%。其中一线环比上升较多城市为上海、广州，分别环比上升 26%、14%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升 35%、15%、23%。2023 年累计交易量下降较多城市包括芜湖、莆田、宝鸡，分别下降 37%、25%、23%。

截至 6 月 2 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 1%；平均去化周期 15.7 个月，环比下降 12%。福州和厦门去化周期环比下降较多，分别下降 35% 和 27%，去化周期分别由上期的 44.2 个月和 12.9 个月变动至 28.9 月和 9.4 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 8%。其中环比下降较多城市为青岛、厦门，分别环比下降 35%、28%。2023 年累计成交面积同比上升 68%。2023 年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降 31%。

本周观点:

本周，重点城市新房成交面积环比增速继续提升 9pct。城市能级上，青岛、福州、厦门成交面积环比分别上升 122%、165%、160%，带动二线城市新房成交面积环比上升幅度较大（环比+18%）。城市区域上，在青岛成交大幅上升、济南等其他城市成交环比降幅较小的共同作用下，环渤海区域新房成交面积环比有所回升（环比+34%）。二手房成交方面，重点关注的 15 个城市成交面积环比降幅扩大 4pct，主要系厦门、江门两地成交环比明显回落，青岛等地成交环比进一步下行等。

库存方面，在销售持续复苏的带动下，重点城市去化周期环比有所回落。一线城市中，上海、北京去化去化周期环比下降较多，分别环比下降 11%、9%，带动一线城市去化周期环比下降 5%。福州、厦门等地去化周期亦有所下滑，带动重点城市去化周期环比下降 12%。

投资建议:

百强销售维持弱复苏，青岛调整非限售区购房政策。近期，销售端出现小幅下滑，根据克而瑞数据，5 月百强房企累计销售金额同比增速有所下行，同比增长 8.2%（前 4 月：累计同比+8.7%）；累计销售面积同比降幅有所扩大，同比下降 6.7%（前 4 月：累计同比-5.1%）。从单月销售数据来看，与 4 月相比，5 月单月销售金额及面积环比降幅略有收窄。目前需求端释放有限，短期内行业销售或出现一定波动。从地方政策的出台情况来看，政策调整频次有所放缓，但部分二线城市的调控频率及力度已有所加大，如苏州 9 市内住房公积金可用作首付款、青岛调整非限购区首付比同时优化限售条件、南京再度放宽人才落户条件等，或有望进一步提升热点城市的住房销售。另一方面，在地方政策的支持下，房企销售及拿地的区域性分化或愈加凸显，部分头部房企的销售情况或有望进一步修复。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

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

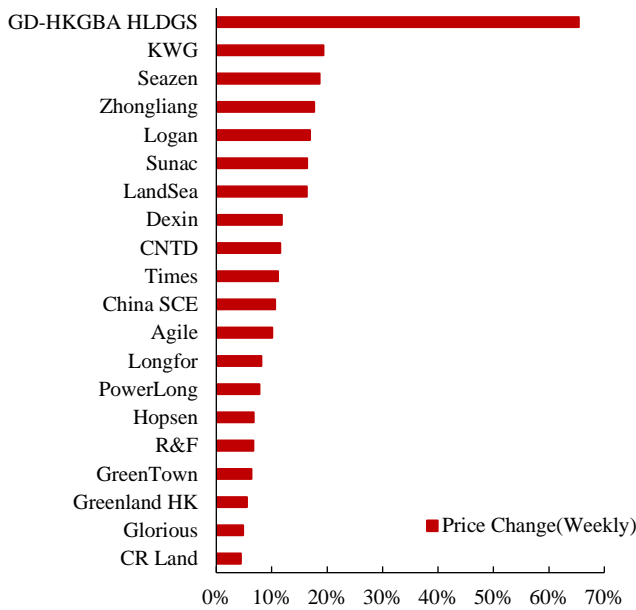


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

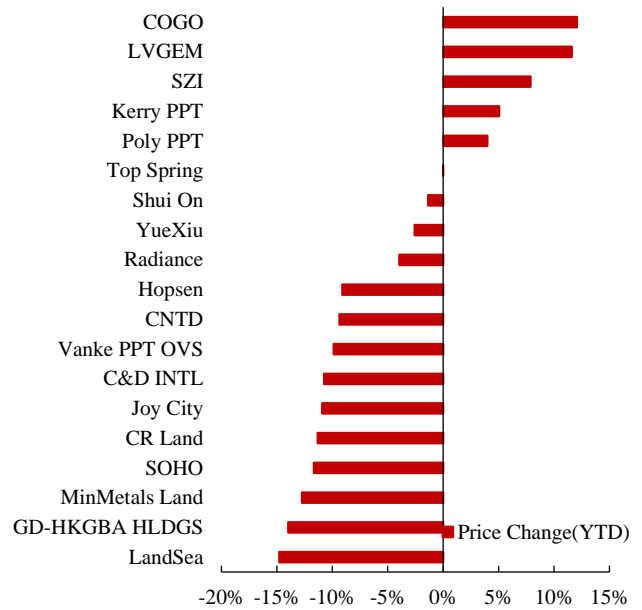
本周，粤港湾控股、合景泰富集团、新城发展本周涨幅居前。中国海外宏洋集团、绿景中国、深圳控股年初至今涨幅居前。

图 1：粤港湾控股、合景泰富集团、新城发展本周涨幅居前



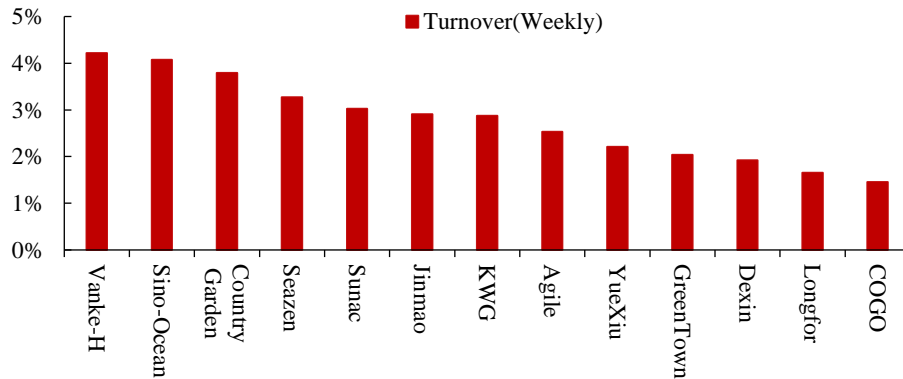
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：中国海外宏洋集团、绿景中国、深圳控股年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：万科企业、远洋集团、碧桂园本周换手率居前



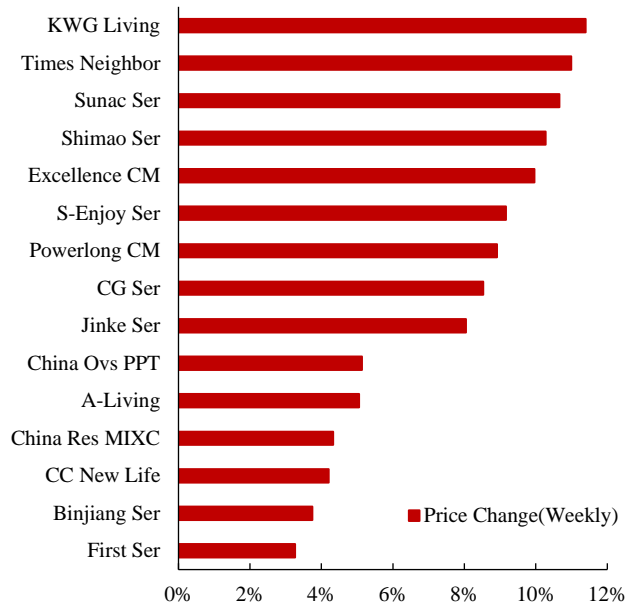
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

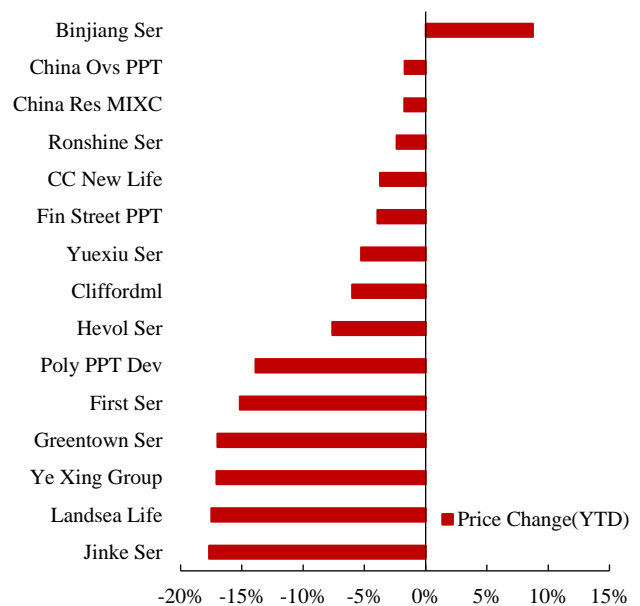
本周，合景悠活、时代邻里、融创服务本周涨幅居前。滨江服务年初至今涨幅居前。

图 4：合景悠活、时代邻里、融创服务本周涨幅居前



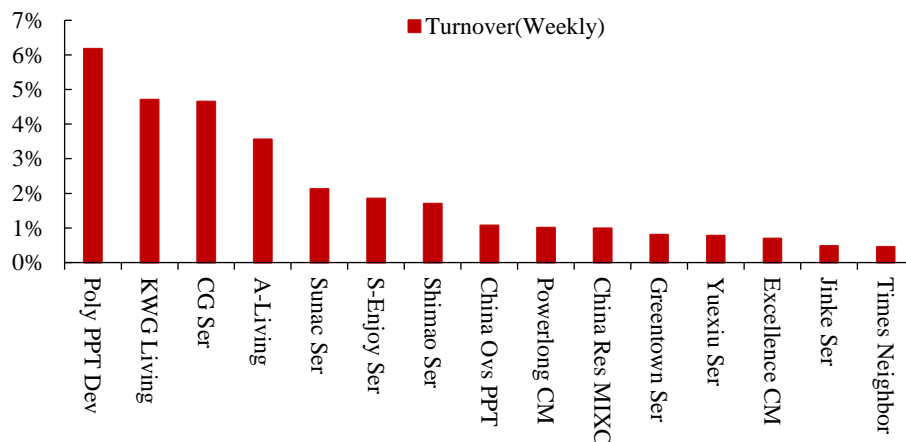
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：保利物业、合景悠活、碧桂园服务本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究



2. 主要城市成交表现

2.1 新房成交数据

表 1: 主要城市交易量情况, 本周新房成交环比上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 6-2			本年截至 6-2	
	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	127,488	-25%	71%	664	-15%	29%	31	2631%	-33%	3,321	18%
上海	352,100	26%	203%	1,294	11%	787%	69	659%	126%	6,492	69%
广州	189,247	14%	-10%	794	9%	-2%	36	105%	13%	3,636	27%
深圳	59,980	-3%	-7%	300	-8%	50%	22	656%	-3%	1,347	-7%
一线城市	728,815	7%	56%	3,051	2%	83%	159	414%	20%	14,797	35%
二线城市	2,577,602	18%	22%	9,653	25%	24%	592	492%	8%	43,501	15%
三线城市	774,953	-7%	-20%	3,479	-8%	-10%	198	188%	-21%	21,206	23%
北京	127,488	↓-25%	↑71%	664	↓-15%	↑29%	31	↑2631%	↓-33%	3,321	↑18%
青岛	515,257	↑122%	↑26%	1,229	↑42%	↑11%	52	↑188%	↓-25%	5,125	↑20%
济南	178,938	↓-5%	↓-19%	603	↓-13%	↓-11%	48	↑335%	↓-30%	4,103	↑24%
东营	35,066	↓-28%	↑49%	186	↑17%	↑29%	15	↑396%	↑111%	731	↑34%
环渤海	856,749	↑34%	↑17%	2,682	↑7%	↑10%	145	↑340%	↓-24%	13,280	↑21%
上海	352,100	↑26%	↑203%	1,294	↑11%	↑787%	69	↑659%	↑126%	6,492	↑69%
南京	166,758	↑19%	↑7%	617	↑4%	↓-15%	55	↑213%	↓-7%	3,327	↓-18%
杭州	132,001	↓-7%	↓-2%	731	↑15%	↑21%	46	-	↑46%	3,775	↑24%
苏州	215,669	↑69%	↑14%	694	↑26%	↓-2%	62	↑2721%	↑3%	2,892	↓-7%
海门	6,863	↓-40%	↑94%	47	↓-1%	↑181%	2	-	↑106%	218	↑144%
江阴	26,881	↑21%	↓-7%	93	↓-22%	↑86%	5	↑321%	↓-26%	569	↑48%
温州	128,022	↑21%	↑33%	383	↓-23%	↑11%	20	↑131%	↓-27%	3,498	↑106%
无锡	-	-	-	163	↓-49%	↓-39%	-	-	-	1,360	↑4%
芜湖	28,605	↑6%	↓-25%	134	↑2%	↓-24%	10	↑199%	↓-19%	844	↓-37%
扬州	26,487	↓-38%	↑24%	155	↑28%	↑59%	9	↑432%	↓-4%	760	↑31%
舟山	20,023	↑22%	↑14%	63	↑1%	↓-40%	1	↑169%	↓-67%	333	↓-25%
台州	12,772	↑68%	↑58%	48	↓-51%	↑7%	1	↑222%	↓-55%	272	↑41%
嘉兴	12,135	↑22%	↓-69%	67	↓-19%	↓-30%	3	↑54%	↓-83%	533	↑38%
宁波	100,835	↑3%	↑56%	316	↑1%	↑27%	14	↑29%	↓-17%	1,906	↑19%
长三角	1,229,151	↑12%	↑23%	4,804	↑1%	↑33%	298	↑420%	↑7%	26,780	↑21%
广州	189,247	↑14%	↓-10%	794	↑9%	↓-2%	36	↑105%	↑13%	3,636	↑27%
深圳	59,980	↓-3%	↓-7%	300	↓-8%	↑50%	22	↑656%	↓-3%	1,347	↓-7%
福州	78,077	↑165%	↑64%	169	↑11%	↓-25%	16	↑849%	↑77%	840	↓-17%
厦门	167,837	↑160%	↑111%	315	↑33%	↑82%	-	-	-	1,205	↑63%
莆田	9,329	↑-7%	↓-10%	47	↑29%	↓-5%	2	↑83%	↓-27%	230	↓-25%
惠州	24,030	↓-12%	↓-31%	125	↓-6%	↓-7%	11	-	↑26%	753	↑72%
佛山	161,700	↑5%	↓-2%	645	↑19%	↓-6%	37	↑347%	↓-11%	3,360	↑14%
肇庆	8,983	⇒0%	↓-50%	38	⇒0%	↓-65%	3	⇒0%	↓-60%	310	↑133%
韶关	12,559	↑5%	↓-42%	69	↑2%	↓-15%	3	↓-36%	↓-57%	371	↓-12%
云浮	3,417	↓-12%	↓-70%	33	↑43%	↓-26%	1	↓-27%	↓-33%	194	↓-14%
东莞	46,466	↓-42%	-	258	↑2%	-	11	↑60%	-	1,432	-
茂名	61,490	↓-2%	↓-25%	314	↑0%	↓-3%	15	↓-9%	↓-34%	1,444	↑187%
江门	28,608	↑13%	↓-11%	132	↓-7%	↑12%	6	↑283%	↓-3%	827	↑43%
珠三角及南部其它城市	851,722	↑20%	↑10%	3,238	↑8%	↑10%	162	↑148%	↑2%	15,950	↑37%
大连	-	-	-	-	-	↓-100%	-	-	-	132	↓-62%
鹤壁	8,782	↓-23%	↓-60%	43	↑34%	↓-45%	3	↑514%	↓-68%	399	↑26%
泰安	38,510	↑4%	↑2%	117	↓-62%	↓-23%	6	↑714%	↓-53%	973	↑51%
北部	47,291	↓-3%	↓-48%	160	↓-53%	↓-53%	9	↑637%	↓-68%	1,504	↑15%
武汉	368,860	↓-3%	↑55%	1,634	↑94%	↑62%	37	↑54%	↓-47%	6,488	↑27%
荆门	8,341	↓-45%	↓-45%	56	↑36%	↑19%	4	-	↓-1%	493	↑26%
渭南	489	↓-61%	↓-70%	6	↓-12%	↓-40%	0	-	↓-70%	31	↓-8%
宝鸡	33,838	↑13%	↓-29%	169	↑20%	↓-25%	13	↑410%	↓-24%	760	↓-23%
中部	411,528	↓-3%	↑36%	1,864	↑81%	↑45%	54	↑105%	↓-41%	7,773	↑20%
成都	442,178	↓-17%	↑30%	2,342	↑16%	↑58%	193	↑25271%	↑101%	9,015	↑12%
柳州	31,124	↓-3%	↓-48%	157	↑12%	↓-32%	5	↑7%	↓-50%	974	↓-27%
梧州	46,901	↑9%	↓-11%	191	↑12%	↓-24%	24	↑513%	↑69%	969	↓-4%
南宁	164,726	↑2%	↓-19%	743	↑33%	↑3%	60	↑698%	↓-4%	3,260	↑7%
西部	684,929	↓-11%	↑4%	3,434	↑19%	↑28%	281	↑1611%	↑55%	14,217	↑6%
总计	4,081,370	11%	15%	16,182	12%	21%	948	375%	2%	79,504	21%
上升城市数目		21	17		26	18		29	10		26
下降城市数目		17	21		13	21		3	27		13

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/6/2



表 2：主要城市新房库存与去化周期情况，本周主要城市平均去化周期约 15.7 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	11,223	0%	-13%	16.9	-9%	-32%
上海	5,506	-2%	18%	4.3	-11%	-87%
广州	11,900	0%	1%	15.0	0%	3%
深圳	4,057	-1%	54%	13.5	1%	3%
一线城市		0%	15%	12.4	-5%	-28%
杭州	1,713	1%	-22%	2.3	-9%	-35%
南京	8,751	0%	-6%	14.2	-17%	11%
苏州	6,926	0%	-23%	10.0	-18%	-22%
福州	4,901	-2%	-11%	28.9	-35%	19%
厦门	2,963	-2%	-4%	9.4	-27%	-47%
温州	14,513	1%	21%	37.9	-7%	9%
莆田	1,482	0%	-15%	31.7	-5%	-11%
宁波	4,220	0%	-2%	13.4	-11%	-23%
东营	1,143	-5%	-24%	6.1	-15%	-41%
平均		-1%	-2%	15.7	-12%	-20%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/6/2；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

2.2 二手房成交及价格数据

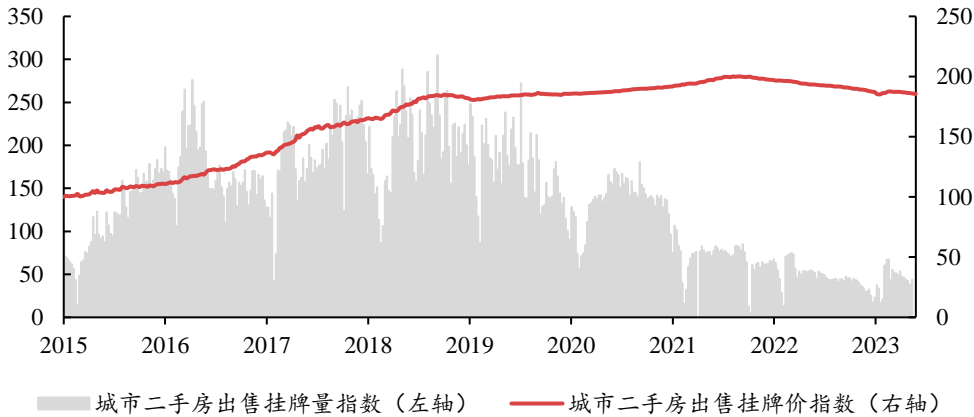
表 3：主要城市二手房成交量情况，青岛本年至今涨幅较大

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	274,247	↓ -3%	↑ 49%	1,251	↑ 4%	↑ 43%	72	↑ 1572%	↑ 20%	6,532	↑ 22%
深圳	60,636	↓ -3%	↑ 10%	299	↑ 9%	↑ 23%	23	↑ 3830%	↑ 18%	1,333	↑ 77%
杭州	66,875	↓ -3%	↓ -31%	309	↓ -10%	↑ 28%	16	-	↓ -40%	1,712	↑ 63%
南京	187,616	↓ -6%	↑ 27%	865	↓ -4%	↑ 54%	65	-	↑ 25%	4,134	↑ 71%
成都	410,764	↓ -14%	↑ 66%	2,155	↑ 1%	↑ 72%	148	-	↑ 69%	9,812	↑ 88%
青岛	83,851	↓ -35%	↑ 44%	544	↓ -1%	↑ 178%	27	↑ 1412%	↓ -5%	2,600	↑ 248%
扬州	41,292	↓ -3%	↑ 32%	198	↑ 16%	↑ 80%	16	-	↑ 26%	859	↑ 198%
苏州	159,197	↓ -11%	↑ 40%	776	↓ -3%	↑ 92%	62	-	↑ 28%	3,353	↑ 90%
厦门	38,125	↓ -28%	↓ -26%	189	↓ -23%	↓ -21%	6	-	↓ -60%	1,058	↑ 8%
宝鸡	3,516	↑ 29%	↓ -67%	16	↓ -30%	↓ -68%	2	-	↓ -43%	139	↓ -31%
东莞	77,224	↓ -6%	↑ 45%	367	↑ 8%	↑ 89%	27	↑ 994%	↑ 28%	1,534	↑ 161%
南宁	60,146	↓ -2%	↑ 26%	291	↑ 25%	↑ 69%	25	↑ 7632%	↑ 44%	1,115	↑ 85%
佛山	173,800	↑ 6%	↑ 51%	748	↑ 9%	↑ 46%	62	↑ 828%	↑ 56%	3,112	↑ 56%
金华	50,499	↑ 72%	↑ 68%	169	↑ 48%	↑ 20%	8	-	↓ -23%	719	↑ 6%
江门	14,353	↓ -28%	↑ 7%	80	↓ -3%	↑ 44%	6	-	↓ -4%	374	↑ 45%
总计	1,702,140	-8%	35%	8,259	2%	57%	565	3385%	26%	38,386	67%
上升城市数目		3	12		8	13		6	9		14
下降城市数目		12	3		7	2		0	6		1

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/6/2

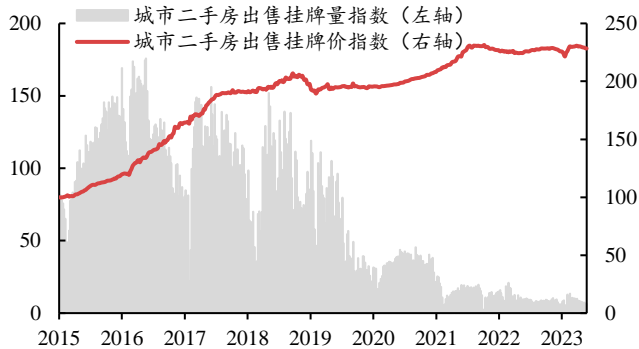


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期有所回升



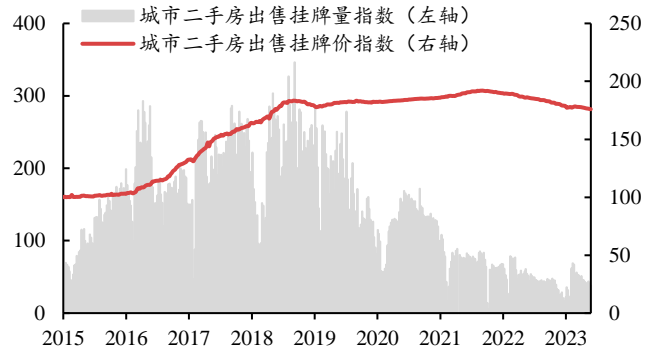
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/28

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



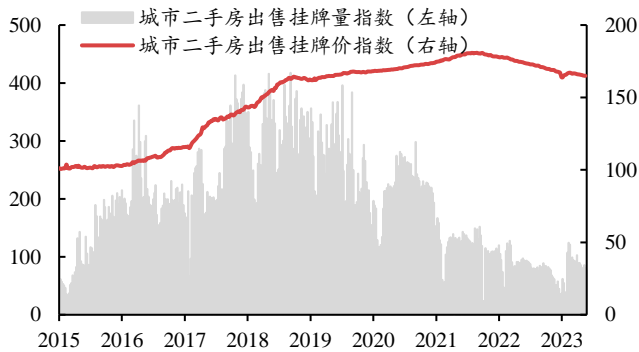
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/28

图 9：二线城市二手房价格指数有所回升



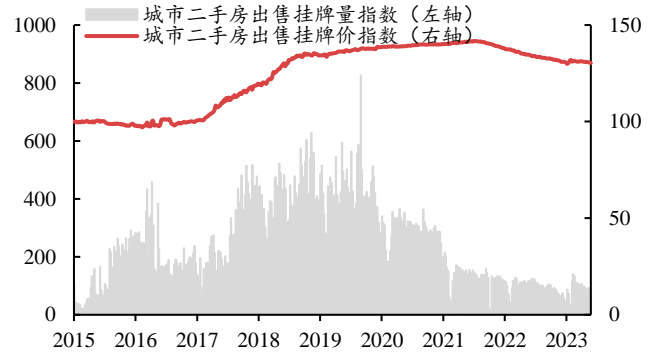
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/28

图 10：三线城市二手房价格指数有所上升



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/28

图 11：四线城市二手房价格指数有所上升



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/28



3.重要政策及动态

3.1 本周重要行业政策与新闻

表 4：本周要闻：苏州住房公积金余额可提取用作首付款；青岛再提支持住房刚需及改善需求

日期	地区/部门	简述
2023-05-29	广东	意见指出，强化金融风险监测防控平台建设，推动完善中小法人金融机构治理体系。扎实做好稳地价、稳房价、稳预期工作，稳妥有序推进房地产风险化解处置。严格落实地方政府债务限额管理，坚决遏制新增隐性债务。
2023-05-29	芜湖	安徽芜湖市住房公积金管理中心近日发布通知，住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时，单人缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 50 万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高可贷款额度调整为 70 万元。
2023-05-29	福建	福建进一步加强房地产项目预售资金监管，对房地产开发企业及营销机构违规预售商品房，截留、挪用、违规使用预售资金的，立即暂停销售，暂停监管资金拨付，限期整改。
2023-05-30	天津	报告中指出，对接新市民、青年人和住房困难家庭租购需求，天津市加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，不断扩大保障性租赁住房供给。
2023-05-30	上海	《措施》提到，稳定房地产民间投资。运用好专项借款、配套融资等相关政策措施，扎实推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。发挥政府引导和市场机制作用，鼓励民间投资参与“两旧一村”改造、保障性住房建设和运营。
2023-05-31	南京	南京再度放宽落户条件。根据公开征求意见，满足研究生及以上学历、45 周岁以下本科学历毕业生；正在缴纳本市城镇职工社会保险，且 35 周岁以下大专学历毕业生等即可落户。
2023-06-01	鄂州	支持生育二孩、三孩的家庭购置本市自住住房，在符合贷款政策条件下，职工及配偶均正常缴存公积金，且为首套首贷时，贷款最高额度为 65 万元；非首套首贷或单方职工缴存的，贷款最高额度为 60 万元。
2023-06-01	三明	新政显示，提高三明市住房公积金贷款额度 5 万元，即：职工家庭首次申请住房公积金贷款最高可贷额度三元区双职工 60 万元、单职工 45 万元，其他县市（市、区）双职工 55 万元、单职工 40 万元。
2023-06-01	苏州	苏州住房公积金再出新政，住房公积金余额可提取用作首付款，且不影响后续公积金贷款额度。该新政适用于苏州大市范围内（不包括工业园区），即苏州姑苏区、高新区、相城区、吴中区、吴江区、昆山市、常熟市、张家港市、太仓市。
2023-06-02	十堰	十堰住房公积金中心发布关于调整住房公积金贷款业务有关事项的通知。按照新政，自 2023 年 6 月 1 日起，十堰住房公积金个人贷款最高额度由 50 万元调整为 60 万元。
2023-06-02	泉州	泉州市住房公积金管理委员会再次出台住房公积金使用政策调整通知文件。主要包括取消贷款时间间隔、提高租房提取额度最高至 1200 元等。
2023-06-02	佛山	多孩家庭租住商品住房的，在月租金不超过月最高可提取额度的情况下，可提取额度以实际房租支出核定；月租金超过月最高可提取额度的，以本市统计部门公布的上一年度职工月平均工资的 60% 核定。
2023-06-02	青岛	青岛出台房地产新政策。《通知》内容主要为调整青岛非限购区域购房首付比例，同时包括优化限售条件，支持刚需、改善需求等。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究



3.2 本周重点公司新闻及公告

表 5：本周公司动态：金融街面向专业投资者公开发行总规模为 20 亿元公司债券

日期	对象	简述
2023-05-30	金融街	公司面向专业投资者公开发行公司债券（第三期），该债券分为两个品种：品种一（“23 金街 05”）发行总额为 12 亿元，债券期限 5 年期（附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权），票面年利率 3.20%；品种二（“23 金街 06”）发行总额为 8 亿元，债券期限 7 年期（附第 5 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权），票面年利率 3.59%。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

风险提示：

- 1.行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
- 2.宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响。



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。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第 571 章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

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。