

内地房地产行业周报

销售复苏势头转弱，多地下调房贷利率

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降5%，2023年累计成交面积同比上升11%。其中一线环比下降较多城市为上海、深圳，环比下降25%、14%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升24%、7%、14%。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36%、29%、27%。

截至6月23日，13个主要城市可售面积（库存）环比与上周持平；平均去化周期17.4个月，环比上升4%。莆田和宁波去化周期环比上升较多，分别上升22%和11%，去化周期分别由上期的42.0个月和11.7个月变动至51.1个月和13.0个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面下降33%。其中环比下降较多城市为苏州、南京，分别环比下降43%、42%。2023年累计成交面积同比上升57%。2023年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降34%。

本周观点:

本周，重点城市新房成交面积环比增速回落12pct。从城市能级来看，一线城市成交环比下降较多，环比下降17%（较上周增速回落33pct），主要系四个一线城市环比同步下跌，其中上海、深圳环比跌幅较大。从城市区域来看，武汉、渭南等4市成交环比齐跌，带动中部区域成交环比下降72%。二手房成交方面，重点城市二手房成交面积环比降幅进一步扩大29pct，其中苏州、南京、东莞三地环比下降较多，分别成交面积环比下滑43%、42%、41%。

库存方面，在销售下滑的影响下，一线城市中，北京、广州分别去化周期环比提升8pct、2pct，带动一线去化周期环比上升1pct。其他重点城市中，较上周，去化周期环比上涨城市数量有所增加（由4城增至6城），莆田、南京等地环比持续上升，带动重点城市去化周期环比升势延续，环比增速提升2pct。

投资建议:

5年期LPR下降10bp，北京等地跟进下调住房贷款利率。本周，1年期/5年期以上LPR分别较上月下降10bp至3.55%/4.20%。中长期LPR下降有望带动居民购房成本下降；同时，周内北京、宁波等地亦跟进下调房贷利率（北京首套/二套房贷利率分别降至4.75%/5.25%、宁波首套/二套房贷利率分别降至4.00%/4.80%，均较之前下降10bp），或进一步推动刚需、刚改住房需求提升。另一方面，LPR的下降在一定程度上降低了企业的融资成本，在行业融资活动较弱的背景下，或有助于进一步缓解白名单房企的流动性压力。周内其他地方政策，天津、临沂等城市加强调整力度，主要涉及上调公积金贷款限额、允许符合条件的高品质住宅适当上浮销售价格（不超过5%）等，参考此前销售回升较快的主因系疫情后购房需求的集中释放、公积金贷款持续优化等政策的密集出台等，目前各地的政策组合或仍有一定的调整空间，尤其是近期销售势头有所转弱的部分重点二线城市。展望未来，随着市场需求及预期逐步回升，重点城市销售或有望率先得到提升。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

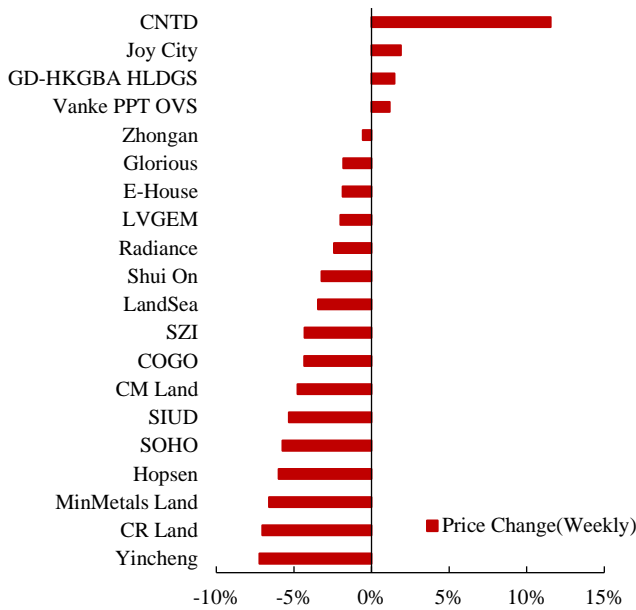


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

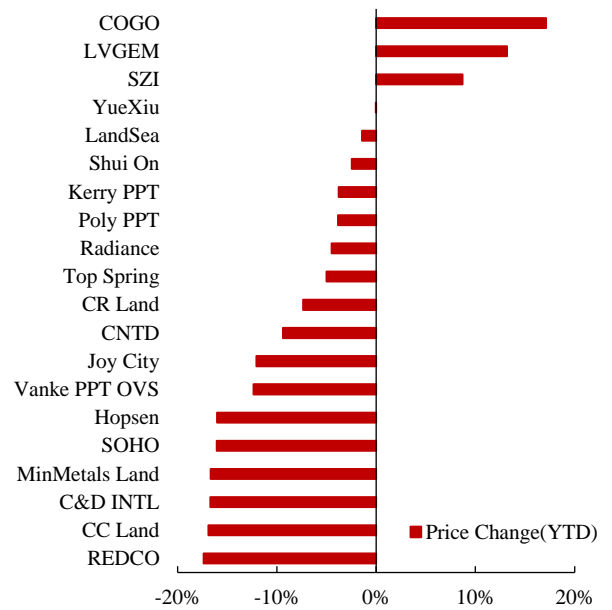
本周，中国新城、大悦城控股、粤港湾控股本周涨幅居前。中国海外宏洋集团、绿景中国、深圳控股年初至今涨幅居前。

图 1：中国新城、大悦城控股、粤港湾控股本周涨幅居前



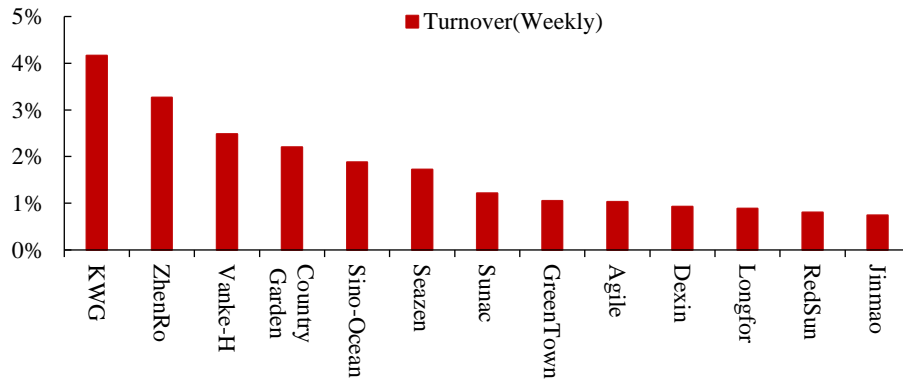
数据来源：Wind，中达证券研究

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：合景泰富集团、正荣地产、万科企业本周换手率居前



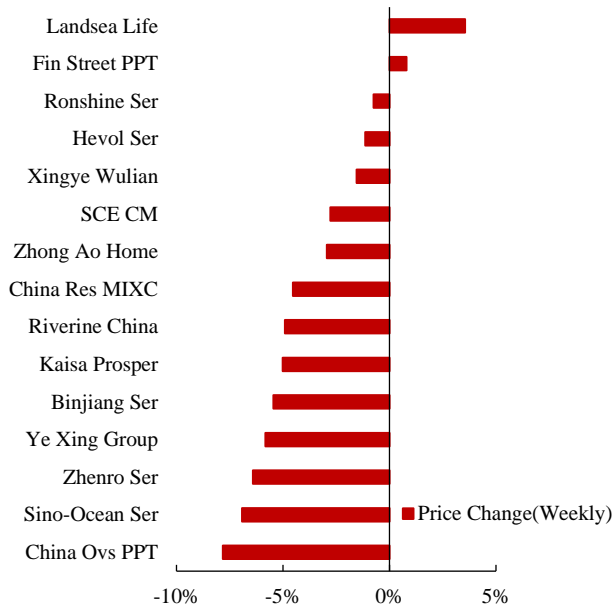
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

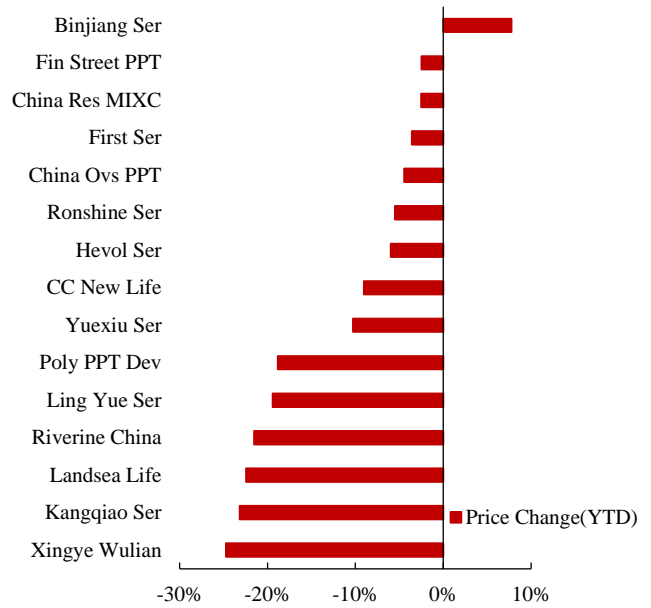
本周，朗诗绿色生活、金融街物业本周涨幅居前。滨江服务年初至今涨幅居前。

图 4：朗诗绿色生活、金融街物业本周涨幅居前



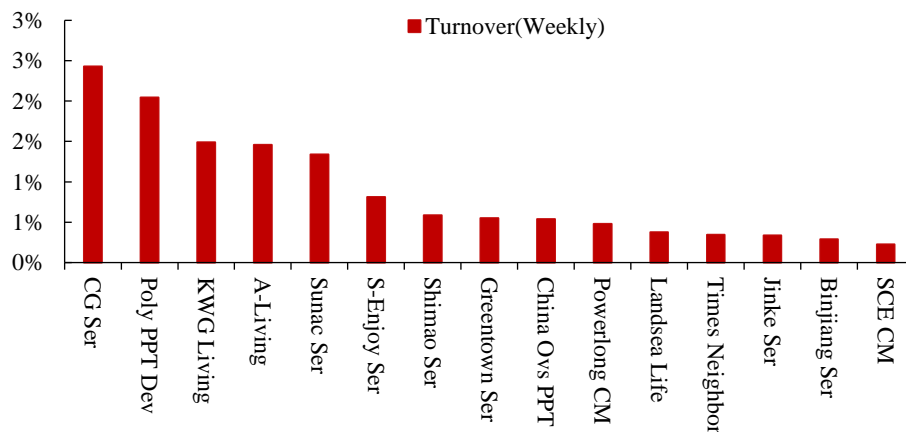
数据来源：Wind，中达证券研究

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：碧桂园服务、保利物业、合景悠活本周换手率居前



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, 本周新房成交环比下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 6-23			本年截至 6-23	
	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	148,943	-8%	-22%	660	9%	-3%	501	6%	-19%	3,790	12%
上海	245,400	-25%	-33%	1,275	2%	23%	912	5%	-4%	7,335	54%
广州	152,729	-11%	-65%	685	-15%	-40%	488	-16%	-47%	4,088	9%
深圳	50,213	-14%	-16%	256	-18%	-2%	194	-11%	-4%	1,520	-7%
一线城市	597,285	-17%	-43%	2,876	-3%	-8%	2,095	-2%	-22%	16,733	24%
二线城市	1,627,178	-6%	-56%	8,252	2%	-23%	5,600	-13%	-34%	48,329	7%
三线城市	819,798	9%	-31%	3,379	-2%	-23%	2,459	-2%	-26%	23,611	14%
北京	148,943	↓ -8%	↓ -22%	660	↑ 9%	↓ -3%	501	↑ 6%	↓ -19%	3,790	↑ 12%
青岛	655,736	↑ 121%	↓ -43%	1,757	↑ 103%	↓ -33%	1,220	↑ 85%	↓ -43%	6,293	↓ -1%
济南	133,301	↑ -14%	↓ -54%	650	↑ 49%	↓ -38%	482	↑ 21%	↓ -42%	4,538	↑ 12%
东营	39,901	↓ -20%	↑ 45%	177	↑ 4%	↑ 61%	142	↑ 2%	↑ 71%	858	↑ 38%
环渤海	977,881	↑ 48%	↓ -41%	3,244	↑ 56%	↓ -27%	2,345	↑ 40%	↓ -36%	15,480	↑ 7%
上海	245,400	↓ -25%	↓ -33%	1,275	↑ 2%	↑ 23%	912	↑ 5%	↓ -4%	7,335	↑ 54%
南京	76,920	↓ -31%	↓ -57%	527	↑ 3%	↓ -27%	373	↓ -12%	↓ -36%	3,645	↓ -21%
杭州	118,392	↑ 1%	↓ -38%	573	↓ -10%	↓ -13%	420	↓ -21%	↓ -10%	4,149	↑ 19%
苏州	77,201	↓ -35%	↓ -91%	567	↓ -1%	↓ -67%	371	↓ -15%	↓ -75%	3,200	↓ -30%
海门	5,163	↓ -8%	↑ 9%	27	↓ -47%	↑ 67%	19	↓ -49%	↑ 41%	235	↑ 130%
江阴	18,492	↑ 30%	↓ -32%	84	↓ -16%	↓ -24%	55	↓ -8%	↓ -33%	619	↑ 35%
温州	223,204	↑ 103%	↑ 109%	630	↑ 89%	↑ 71%	467	↑ 124%	↑ 77%	3,945	↑ 104%
无锡	55,800	↑ 7%	↓ -38%	205	↓ -11%	↓ -36%	150	↓ -8%	↓ -37%	1,566	↑ 1%
芜湖	20,121	↓ -48%	↓ -59%	125	↓ -12%	↓ -30%	98	↓ -3%	↓ -31%	932	↓ -36%
扬州	46,758	↓ -19%	↑ 34%	175	↑ 17%	↑ 48%	146	↑ 23%	↑ 50%	897	↑ 35%
舟山	12,093	↑ 76%	↓ -69%	51	↓ -9%	↓ -49%	27	↓ -30%	↓ -66%	359	↓ -31%
池州	7,993	↓ -4%	↓ -44%	46	↑ 21%	↓ 0%	32	↓ -5%	↓ -13%	303	↑ 33%
嘉兴	8,504	↓ -4%	↓ -91%	50	↓ -33%	↓ -74%	37	↓ -30%	↓ -78%	567	↑ 6%
绍兴	21,615	↑ 99%	↑ 2%	41	↑ 235%	↓ -44%	36	↑ 285%	↓ -37%	125	↓ -73%
宁波	53,920	↑ 9%	↓ -59%	317	↑ 17%	↓ -4%	202	↑ 2%	↓ -21%	2,095	↑ 14%
长三角	991,575	↓ -4%	↓ -55%	4,692	↑ 6%	↓ -21%	3,345	↑ 2%	↓ -32%	29,971	↑ 10%
广州	152,729	↓ -11%	↓ -65%	685	↓ -15%	↓ -40%	488	↓ -16%	↓ -47%	4,088	↑ 9%
深圳	50,213	↓ -14%	↓ -16%	256	↓ -18%	↓ -2%	194	↓ -11%	↓ -4%	1,520	↓ -7%
福州	22,523	↑ 1%	↓ -49%	156	↑ 20%	↓ 16%	82	↑ 1%	↓ -38%	906	↓ -20%
厦门	70,017	↑ 23%	↑ 67%	247	↑ 5%	↑ 47%	127	↓ -13%	↑ 43%	1,284	↑ 55%
莆田	1,832	↓ -61%	↓ -85%	28	↓ -32%	↓ -47%	17	↓ -51%	↓ -60%	244	↓ -29%
惠州	17,117	↓ -7%	↓ -58%	91	↓ -26%	↓ -42%	67	↓ -26%	↓ -44%	809	↑ 48%
佛山	112,900	↓ -13%	↓ -47%	561	↓ -4%	↓ -32%	381	↓ -13%	↓ -41%	3,703	↑ 4%
肇庆	8,983	⇒ 0%	↓ -62%	38	⇒ 0%	↓ -61%	30	⇒ 0%	↓ -62%	337	↑ 64%
韶关	20,490	↑ 6%	↓ -2%	82	↓ -5%	↑ 7%	68	↑ 19%	↑ 21%	436	↓ -8%
云浮	3,167	↓ -2%	↓ -71%	18	↓ -54%	↓ -57%	14	↓ -51%	↓ -53%	206	↓ -18%
东莞	29,462	↓ -34%	-	182	↓ -32%	-	132	↓ -35%	-	1,553	-
茂名	43,793	↓ -10%	↓ -46%	228	↓ -30%	↓ -27%	160	↓ -35%	↓ -31%	1,589	↑ 123%
江门	21,017	↑ 30%	↓ -43%	90	↓ -33%	↓ -36%	60	↓ -39%	↓ -43%	882	↑ 30%
珠三角及南部其它城市	554,243	↓ -8%	↓ -46%	2,663	↓ -15%	↓ -23%	1,819	↓ -19%	↓ -31%	17,559	↑ 24%
鹤壁	7,898	↑ 101%	↓ -65%	31	↓ -22%	↓ -71%	22	↓ -32%	↓ -74%	418	↑ 7%
泰安	41,755	↑ 39%	↑ 8%	151	↑ 25%	↓ -25%	107	↑ 59%	↓ -34%	1,074	↑ 35%
北部	49,653	↑ 46%	↓ -19%	182	↑ 13%	↓ -41%	130	↑ 29%	↓ -48%	1,492	↑ 26%
武汉	42,486	↓ -81%	↓ -85%	913	↓ -32%	↓ -12%	456	↓ -61%	↓ -41%	6,907	↑ 19%
荆门	6,172	↓ -33%	↓ -70%	39	↓ -13%	↓ -42%	29	↓ -30%	↓ -47%	518	↑ 18%
渭南	1,848	↓ -52%	↑ 29%	9	↑ 8%	↓ -18%	8	↑ 62%	↑ 8%	39	↓ -4%
宝鸡	21,734	↓ -27%	↓ -55%	124	↓ -18%	↓ -43%	91	↓ -28%	↓ -47%	838	↓ -27%
中部	72,240	↓ -72%	↓ -79%	1,085	↓ -30%	↓ -19%	583	↓ -56%	↓ -42%	8,302	↑ 12%
成都	254,060	↓ -38%	↓ -25%	1,772	↓ -20%	↑ 17%	1,320	↓ -22%	↑ 18%	10,142	↑ 12%
柳州	18,816	↓ -23%	↓ -71%	105	↓ -34%	↓ -55%	66	↓ -44%	↓ -60%	1,035	↓ -31%
梧州	32,632	↓ -13%	↓ -36%	174	↑ 0%	↓ -8%	130	↑ 2%	↑ 4%	1,075	↓ -4%
南宁	93,160	↓ -24%	↓ -46%	592	↓ -1%	↓ -25%	416	↓ -19%	↓ -30%	3,616	↑ 1%
西部	398,668	↓ -33%	↓ -37%	2,642	↓ -16%	↓ -3%	1,933	↓ -21%	↓ -3%	15,868	↑ 4%
总计	3,044,261	-5%	-49%	14,508	0%	-20%	10,154	-9%	-30%	88,673	11%
上升城市数目		13	8		16	8		14	9		25
下降城市数目		27	32		24	32		26	31		15

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/6/23



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 17.4 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	11,261	2%	-11%	17.1	6%	-8%
上海	5,878	0%	18%	4.6	4%	-4%
广州	11,952	0%	5%	17.4	2%	76%
深圳	4,422	1%	46%	17.3	7%	49%
一线城市		1%	15%	14.1	5%	28%
杭州	1,817	-1%	-14%	3.2	-1%	-1%
南京	8,320	-6%	-10%	15.8	4%	24%
苏州	7,017	2%	-20%	12.4	9%	139%
福州	4,859	0%	-11%	31.1	3%	5%
厦门	3,122	2%	0%	12.6	0%	-32%
温州	14,770	-1%	22%	23.4	-25%	-28%
莆田	1,452	0%	-17%	51.1	22%	57%
宁波	4,125	-1%	-4%	13.0	11%	0%
东营	1,175	1%	-22%	6.7	5%	-52%
平均		0%	-1%	17.4	4%	17%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/6/23；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

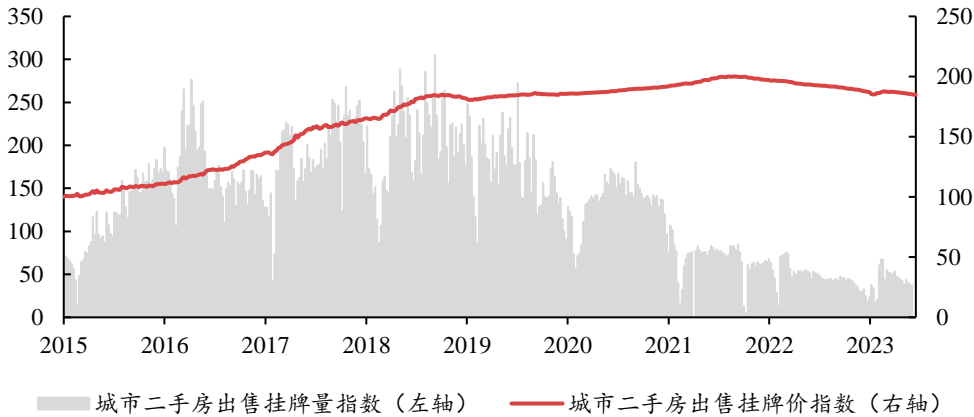
表 3：主要城市二手房成交量情况，青岛本年至今涨幅较大

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	180,479	↓-24%	↓-29%	1,042	↓-9%	↑19%	734	↓-16%	↑5%	7,194	↑20%
深圳	37,184	↓-35%	↓-33%	238	↓-8%	↑4%	178	↓-18%	↑5%	1,488	↑65%
杭州	41,026	↓-26%	↓-49%	240	↓-16%	↓-38%	169	↓-24%	↓-42%	1,865	↑41%
南京	100,310	↓-42%	↓-40%	711	↓-11%	↑12%	513	↓-15%	↑5%	4,583	↑60%
成都	250,546	↓-38%	↓-40%	1,671	↓-14%	↑18%	1,234	↓-21%	↑6%	10,899	↑73%
青岛	74,278	↓-19%	↓-41%	407	↓-21%	↓-8%	308	↓-27%	↓-22%	2,880	↑159%
扬州	26,785	↓-28%	↓-16%	159	↓-13%	↑29%	118	↓-16%	↑26%	962	↑161%
苏州	87,616	↓-43%	↓-43%	628	↓-13%	↑19%	457	↓-16%	↑8%	3,748	↑75%
厦门	27,794	↓-36%	↓-26%	173	↓0%	↓-11%	122	↓-7%	↓-11%	1,173	↑7%
宝鸡	2,310	↓-31%	↓-82%	15	↓-2%	↓-70%	12	↑4%	↓-69%	149	↓-37%
东莞	45,515	↓-41%	-	301	↓-8%	↑309%	222	↓-16%	↑938%	1,728	↑194%
南宁	34,857	↓-33%	↓-37%	222	↓-9%	↑17%	167	↓-21%	↑17%	1,257	↑72%
佛山	120,600	↓-24%	↓-22%	675	↑1%	↑22%	501	↓-3%	↑16%	3,551	↑49%
金华	19,058	↓-24%	↓-25%	127	↓-6%	↓-4%	74	↓-32%	↓-28%	785	↑1%
江门	10,556	↓-39%	↓-8%	70	↓-8%	↑33%	52	↓-9%	↑34%	420	↑44%
总计	1,058,914	-33%	-33%	6,678	-11%	14%	4,861	-18%	5%	42,681	57%
上升城市数目		0	0		1	10		1	10		14
下降城市数目		15	14		14	5		14	5		1

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/6/23

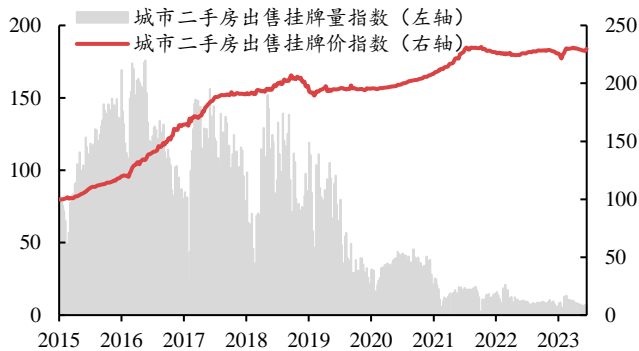


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中有降



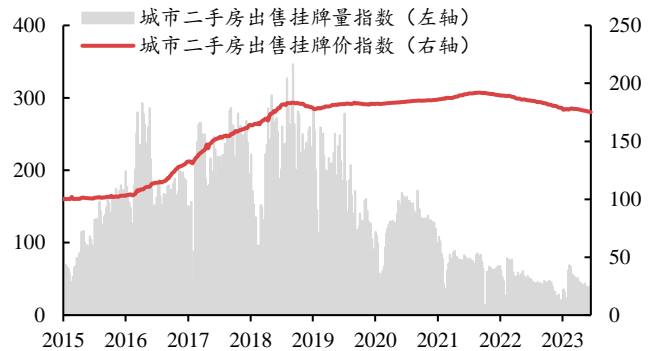
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/6/18

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



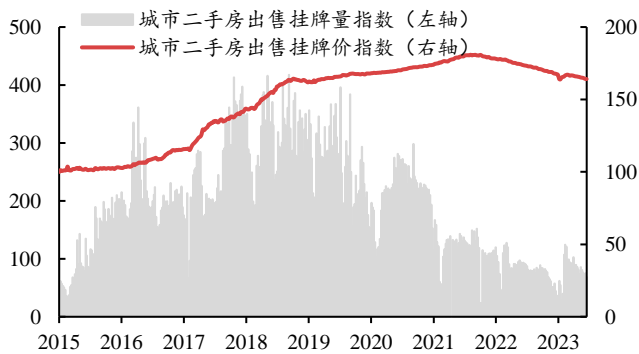
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/6/18

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



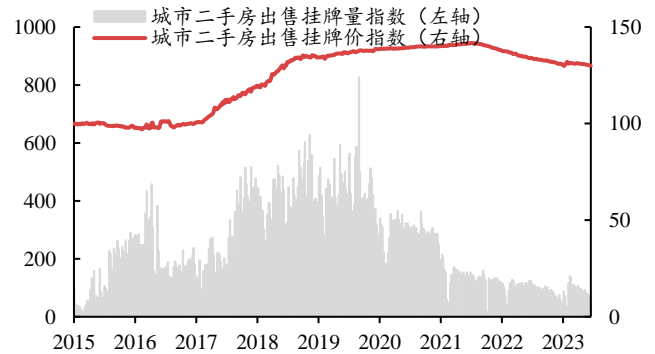
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/6/18

图 10：三线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/6/18

图 11：四线城市二手房价格指数小幅下滑



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/6/18



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：1 年期/5 年期以上 LPR 分别较上月下降 10bp 至 3.55%/4.20%

日期	地区/部门	简述
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证载面积按 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。

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：滨江集团成功发行总额为 6 亿元公司 2023 年度第一期中期票据

日期	对象	简述
2023-06-20	嘉里建设	本公司之全资附属公司卓妙有限公司成功招标采购入由上海市黄浦区规划和自然资源局出让的中国上海市黄浦区之地块，代价约为人民币 87.83 亿元（约为 96.62 亿港元），作综合发展之用途。
2023-06-21	滨江集团	已成功发行公司 2023 年度第一期中期票据（“23 滨江房产 MTN001”），发行总额 6 亿元，期限 1+1 年，发行利率 3.95%。
2023-06-21	正荣地产	已同意出售目标公司（为本集团与上海翊夏的合营企业，主要于中国从事房地产开发）的 80% 股权及待售债权，总代价为人民币 7500 万元。
2023-06-21	荣万家	本公司同意收购目标公司 80% 权益，代价为人民币 4000 万元。完成后，目标公司将成为本公司的非全资附属公司，而其财务业绩将综合并入本集团的财务业绩。

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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。