

内地房地产行业周报

新房销售环增近六成，公积金政策持续跟进

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升58%，2023年累计成交面积同比上升7%。其中一线环比上升较多城市为上海、深圳，环比上升119%、131%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升20%、3%、8%。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%、29%、26%。

截至6月30日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降2%；平均去化周期17.5个月，环比下降5%。杭州和温州去化周期环比下降较多，分别下降37%和32%，去化周期分别由上期的3.2个月和23.4个月变动至2.0个月和15.9个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升68%。其中环比上升较多城市为金华、宝鸡，分别环比上升154%、96%。2023年累计成交面积同比上升55%。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大幅回升58%，较上周提升63pct。一二线城市成交环比增速同步回正，其中在上海、深圳的带动下，一线城市成交环比上升71%，较上周增速提升88pct。从城市区域来看，武汉、荆门等4市成交环比增速转正，带动中部区域成交环比大幅上升130%。二手房成交方面，13市二手房成交面积环比悉数回升，除金华、宝鸡外，北京、南宁、成都成交环比亦上升较快，分别环比上升90%、87%、81%，带动重点城市二手房成交面积环比提升101pct。

库存方面，随着本周销售回暖，重点城市去化周期环比下降9pct。其中，去化周期环比下滑的城市数量较上周增加5城；部分城市去化周期持续上升，但增速已有所放缓，如莆田环比下降5pct，共同带动重点城市去化周期环比下降。

投资建议:

新房销售弱势延续，一线供需表现优于其他各线城市。6月42个重点城市单月成交面积环比、同比增速止涨转跌。6月单月，42城成交面积环比下降2%、同比下降32%（5月单月：同比+23%）；从城市能级来看，一线城市表现略优于二三线，一线单月成交面积同比下降20%，二、三线分别同比下降35%、32%。土地市场方面，在销售恢复较快的带动下，部分城市土地市场热度亦有所回升。根据克而瑞数据，北京、苏州、杭州、成都等城市6月的土拍平均溢价率达8.3%、创下年内新高；另广州9宗地块中3宗封顶成交。目前，一线城市供需两端复苏较快，或继续带动城际间表现分化加剧。本周，地方政策包括上调多子女家庭住房公积金贷款额度、下调最低首付比例等，如广州购买首套住房的多子女家庭住房公积金贷款最高额度上浮30%、连云港首套最低首付比例由30%降至20%等，在当前需求释放偏弱的情况下，地方政策持续跟进，或仍有望为部分热点城市销售提供一定支撑。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

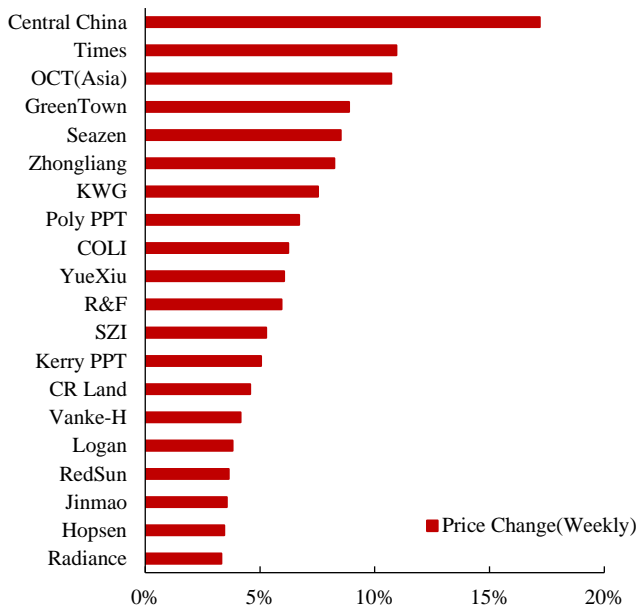


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

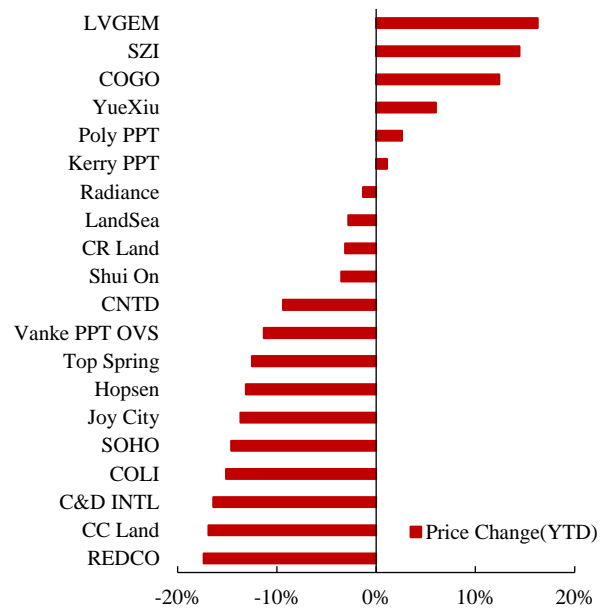
本周，建业地产、时代中国控股、华侨城(亚洲)本周涨幅居前。绿景中国、深圳控股、中国海外宏洋集团年初至今涨幅居前。

图 1：建业地产、时代中国控股、华侨城(亚洲)本周涨幅居前



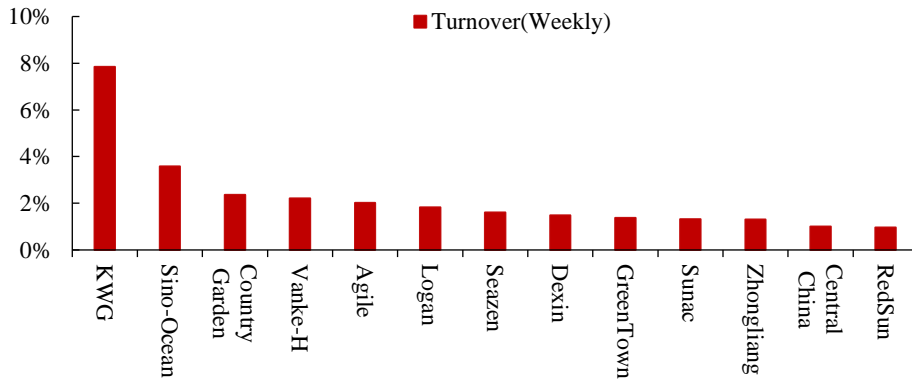
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：绿景中国、深圳控股、中国海外宏洋集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：合景泰富集团、远洋集团、碧桂园本周换手率居前



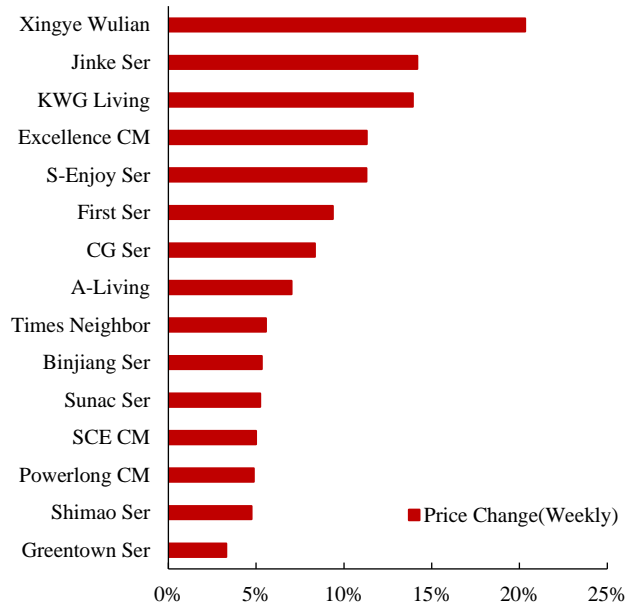
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

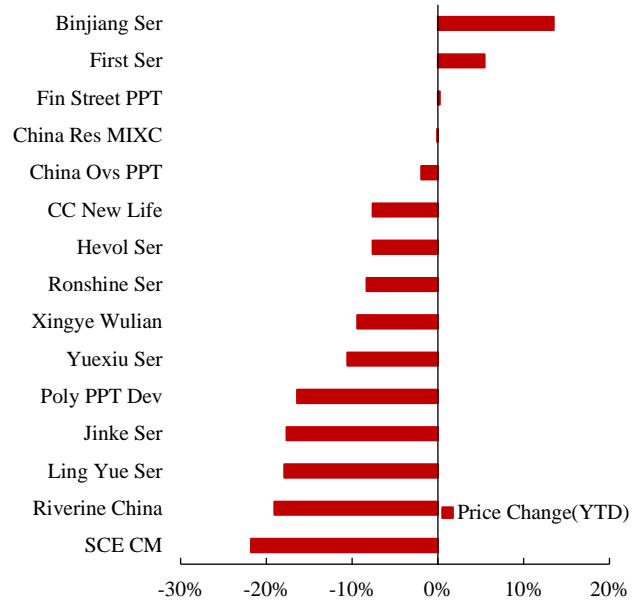
本周，兴业物联、金科服务、合景悠活本周涨幅居前。滨江服务、第一服务控股、金融街物业年初至今涨幅居前。

图 4：兴业物联、金科服务、合景悠活本周涨幅居前



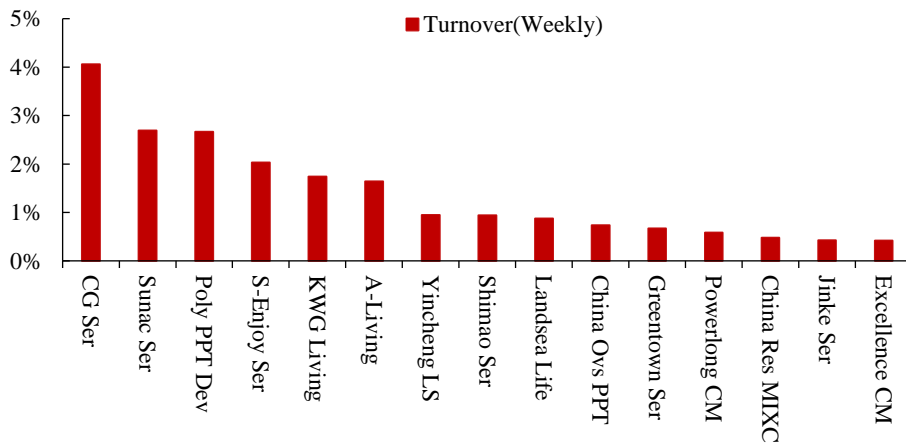
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务、第一服务控股、金融街物业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：碧桂园服务、融创服务、保利物业本周换手率居前



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, 本周新房成交环比回升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 6-30			本年截至 6-30	
	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	161,691	9%	-25%	662	5%	-21%	662	5%	-21%	3,952	9%
上海	537,200	119%	5%	1,449	17%	-1%	1,449	17%	-1%	7,872	49%
广州	203,997	34%	-46%	692	-11%	-46%	692	-11%	-46%	4,292	4%
深圳	116,135	131%	-6%	310	11%	-5%	310	11%	-5%	1,636	-7%
一线城市	1,019,023	71%	-17%	3,114	7%	-20%	3,114	7%	-20%	17,752	20%
二线城市	2,552,742	51%	-39%	8,221	-10%	-35%	8,221	-10%	-35%	50,950	3%
三线城市	1,353,548	65%	-41%	3,815	12%	-32%	3,815	12%	-32%	24,966	8%
北京	161,691	↑9%	↓-25%	662	↑5%	↓-21%	662	↑5%	↓-21%	3,952	↑9%
青岛	470,776	↓-28%	↓-58%	1,691	↑41%	↓-48%	1,691	↑41%	↓-48%	6,763	↓-9%
济南	212,129	↑59%	↑27%	695	↑23%	↓-30%	695	↑23%	↓-30%	4,750	↑12%
东营	66,408	↑66%	↑69%	209	↑20%	↑70%	209	↑20%	↑70%	925	↑40%
环渤海	911,004	↓-7%	↓-40%	3,256	↑27%	↓-37%	3,256	↑27%	↓-37%	16,391	↑3%
上海	537,200	↑119%	↑5%	1,449	↑17%	↓-1%	1,449	↑17%	↓-1%	7,872	↑49%
南京	126,141	↑64%	↓-53%	499	↓-14%	↓-41%	499	↓-14%	↓-41%	3,771	↓-23%
杭州	383,592	↑224%	↓-26%	803	↑17%	↓-18%	803	↑17%	↓-18%	4,532	↑14%
苏州	214,203	↑177%	↓-61%	585	↓-8%	↓-71%	585	↓-8%	↓-71%	3,415	↓-33%
海门	6,508	↑26%	↓-65%	25	↓-44%	↓-21%	25	↓-44%	↓-21%	241	↑100%
江阴	23,275	↑26%	↓-12%	78	↓-13%	↓-28%	78	↓-13%	↓-28%	642	↑32%
温州	444,001	↑99%	↓-53%	911	↑145%	↓-25%	911	↑145%	↓-25%	4,389	↑52%
无锡	37,200	↓-33%	↓-57%	188	↓-14%	↓-42%	188	↓-14%	↓-42%	1,603	↓-2%
芜湖	31,887	↑58%	↓-38%	130	↑2%	↓-33%	130	↑2%	↓-33%	964	↓-37%
扬州	53,710	↑15%	↑93%	200	↑36%	↑60%	200	↑36%	↑60%	951	↑37%
舟山	66,402	↑44%	↑48%	94	↑51%	↓-25%	94	↑51%	↓-25%	425	↓-24%
池州	7,932	↓-1%	↓-46%	40	↓-15%	↓-22%	40	↓-15%	↓-22%	311	↑28%
嘉兴	30,446	↑258%	↓-58%	67	↑2%	↓-72%	67	↑2%	↓-72%	597	↓-1%
绍兴	39,538	↑83%	↑41%	76	↑437%	↓-11%	76	↑437%	↓-11%	165	↓-66%
宁波	69,331	↓-17%	↓-63%	301	↓-4%	↓-32%	301	↓-4%	↓-32%	2,194	↑8%
长三角	2,071,365	↑103%	↓-38%	5,445	↑18%	↓-34%	5,445	↑18%	↓-34%	32,072	↑5%
广州	203,997	↑34%	↓-46%	692	↓-11%	↓-46%	692	↓-11%	↓-46%	4,292	↑4%
深圳	116,135	↑131%	↓-6%	310	↑11%	↓-5%	310	↑11%	↓-5%	1,636	↓-7%
福州	55,085	↑145%	↑4%	137	↓-12%	↓-26%	137	↓-12%	↓-26%	961	↓-19%
厦门	80,037	↑14%	↑29%	207	↓-22%	↑37%	207	↓-22%	↑37%	1,364	↑54%
莆田	7,450	↑307%	↑12%	24	↓-48%	↓-50%	24	↓-48%	↓-50%	252	↓-29%
惠州	23,578	↑38%	↓-57%	90	↓-21%	↓-48%	90	↓-21%	↓-48%	833	↑38%
佛山	158,200	↑40%	↓-43%	539	↓-12%	↓-42%	539	↓-12%	↓-42%	3,861	↑1%
肇庆	8,983	⇒0%	↓-46%	38	⇒0%	↓-59%	38	⇒0%	↓-59%	346	↑56%
韶关	31,656	↑54%	↑18%	100	↑41%	↑20%	100	↑41%	↑20%	468	↓-6%
云浮	3,845	↑21%	↓-64%	18	↓-46%	↓-56%	18	↓-46%	↓-56%	210	↓-20%
东莞	107,760	↑266%	-	240	↓-6%	-	240	↓-6%	-	1,661	-
茂名	62,825	↑43%	↓-42%	223	↓-29%	↓-35%	223	↓-29%	↓-35%	1,652	↑101%
江门	23,249	↑11%	↓-78%	83	↓-35%	↓-60%	83	↓-35%	↓-60%	905	↑15%
珠三角及南部其它城市	882,799	↑59%	↓-28%	2,701	↓-13%	↓-30%	2,701	↓-13%	↓-30%	18,442	↑20%
鹤壁	14,221	↑80%	↓-36%	37	↓-11%	↓-66%	37	↓-11%	↓-66%	432	↑4%
泰安	70,376	↑69%	↑97%	178	↑59%	↓-10%	178	↑59%	↓-10%	1,144	↑38%
北部	84,597	↑70%	↑46%	214	↑40%	↓-30%	214	↑40%	↓-30%	1,577	↑27%
武汉	201,485	↑147%	↓-58%	696	↓-57%	↓-44%	696	↓-57%	↓-44%	7,148	↑14%
荆门	18,433	↑199%	↓-28%	47	↓-9%	↓-41%	47	↓-9%	↓-41%	536	↑15%
渭南	2,789	↑51%	↑165%	11	↑94%	↑28%	11	↑94%	↑28%	42	↓0%
宝鸡	34,009	↑56%	↓-23%	125	↓-21%	↓-42%	125	↓-21%	↓-42%	872	↓-26%
中部	256,716	↑130%	↓-53%	879	↓-52%	↓-44%	879	↓-52%	↓-44%	8,598	↑8%
成都	497,939	↑96%	↓-4%	1,818	↓-15%	↑11%	1,818	↓-15%	↑11%	10,640	↑11%
柳州	26,063	↑24%	↓-84%	94	↓-40%	↓-71%	94	↓-40%	↓-71%	1,064	↓-36%
梧州	60,566	↑86%	↑22%	191	↑12%	↑9%	191	↑12%	↑9%	1,136	↓-3%
南宁	134,263	↑44%	↓-53%	550	↓-20%	↓-37%	550	↓-20%	↓-37%	3,750	↓-4%
西部	718,832	↑79%	↓-29%	2,654	↓-16%	↓-12%	2,654	↓-16%	↓-12%	16,589	↑2%
总计	4,925,313	58%	-36%	15,150	-2%	-32%	15,150	-2%	-32%	93,669	7%
上升城市数目		36	13		17	7		17	7		22
下降城市数目		4	27		23	33		23	33		18

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/6/30



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 17.5 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	11,255	0%	-11%	17.0	0%	12%
上海	5,626	-4%	16%	3.9	-16%	17%
广州	11,789	-1%	3%	17.0	-2%	93%
深圳	4,368	-1%	48%	14.1	-19%	56%
一线城市		-2%	14%	13.0	-9%	45%
杭州	1,615	-11%	-24%	2.0	-37%	-6%
南京	8,212	-1%	-10%	16.5	4%	53%
苏州	6,920	-1%	-21%	11.8	-4%	175%
福州	4,856	0%	-11%	35.5	14%	21%
厦门	3,062	-2%	-4%	14.8	17%	-30%
温州	14,480	-2%	13%	15.9	-32%	51%
莆田	1,444	-1%	-17%	60.0	17%	68%
宁波	4,122	1%	-1%	13.7	16%	46%
东营	1,151	-2%	-25%	5.5	-17%	-56%
平均		-2%	-3%	17.5	-5%	38%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/6/30；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

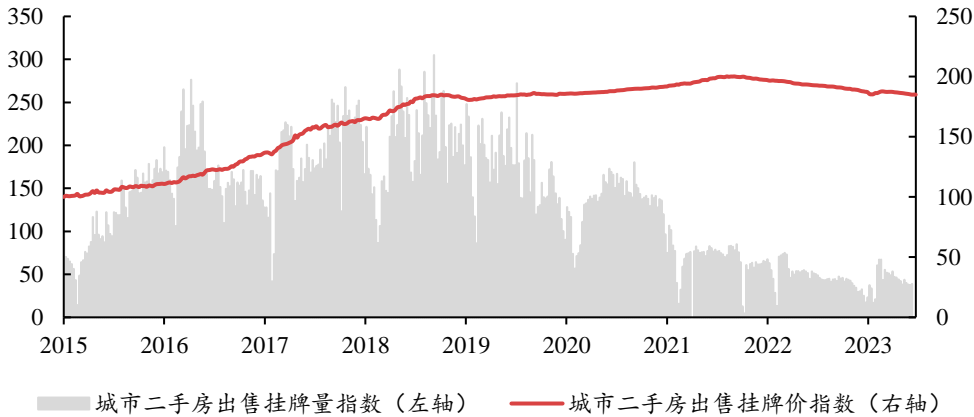
表 3：主要城市二手房成交量情况，青岛本年至今涨幅较大

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	342,789	↑90%	↑0%	1,077	↓-9%	↑4%	1,077	↓-9%	↑4%	7,537	↑19%
深圳	61,466	↑65%	↑24%	240	↓-13%	↑10%	240	↓-13%	↑10%	1,550	↑62%
杭州	65,483	↑60%	↓-17%	235	↓-20%	↓-37%	235	↓-20%	↓-37%	1,931	↑38%
南京	173,558	↑73%	↑13%	687	↓-14%	↑7%	687	↓-14%	↑7%	4,756	↑58%
成都	454,434	↑81%	↑10%	1,689	↓-16%	↑7%	1,689	↓-16%	↑7%	11,353	↑69%
青岛	95,185	↑28%	↓-16%	403	↓-22%	↓-20%	403	↓-22%	↓-20%	2,976	↑143%
扬州	33,917	↑27%	↑12%	152	↓-17%	↑23%	152	↓-17%	↑23%	996	↑149%
苏州	149,702	↑71%	↑2%	607	↓-15%	↑6%	607	↓-15%	↑6%	3,898	↑70%
厦门	37,540	↑35%	↓-36%	160	↓-12%	↓-18%	160	↓-12%	↓-18%	1,210	↑4%
宝鸡	4,521	↑96%	↓-60%	16	↑15%	↓-67%	16	↑15%	↓-67%	153	↓-38%
东莞	75,313	↑65%	-	297	↓-13%	↑1291%	297	↓-13%	↑1291%	1,804	↑206%
南宁	65,120	↑87%	↓-21%	232	↓-13%	↑3%	232	↓-13%	↑3%	1,322	↑63%
佛山	151,500	↑26%	↑14%	653	↓-6%	↑15%	653	↓-6%	↑15%	3,703	↑47%
金华	48,451	↑154%	↑68%	123	↓-24%	↓-7%	123	↓-24%	↓-7%	834	↑4%
江门	18,805	↑78%	↑42%	71	↓-6%	↑36%	71	↓-6%	↑36%	439	↑44%
总计	1,777,784	68%	7%	6,638	-14%	6%	6,638	-14%	6%	44,459	55%
上升城市数目		15	9		1	10		1	10		14
下降城市数目		0	5		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 2023/6/30

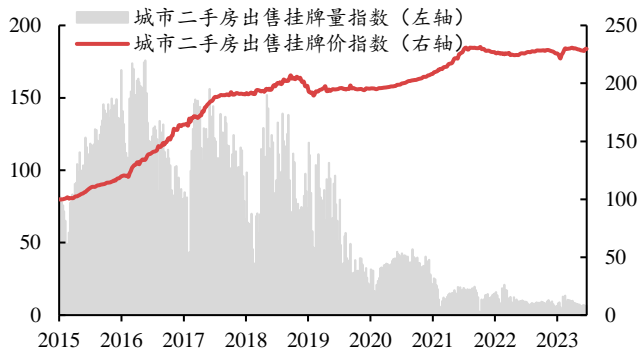


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中有降



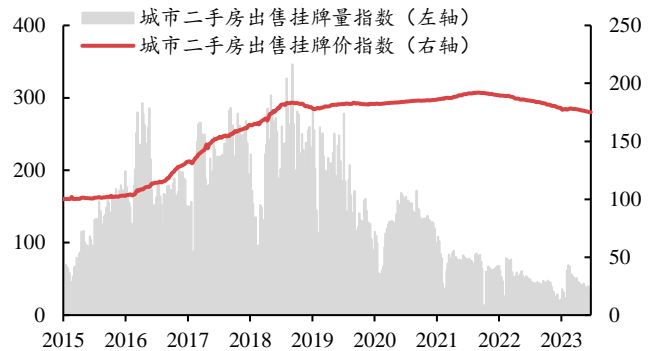
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/6/25

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



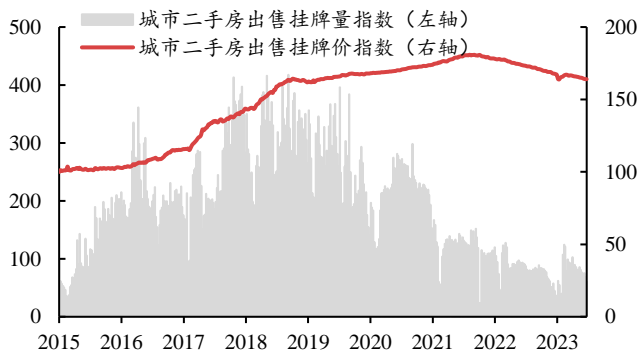
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/6/25

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



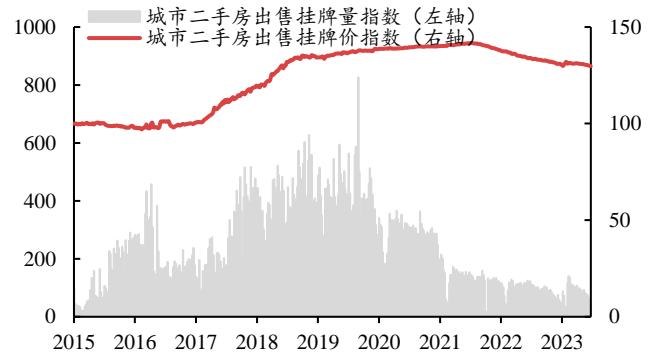
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/6/25

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 2023/6/25

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 2023/6/25



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：广州购买首套自住住房的多子女家庭住房公积金贷款最高额度上浮 30%

日期	地区/部门	简述
2023-06-26	佛山	佛山发布上调公积金贷款上限意见稿。在可贷额度方面，缴存职工个人申请的，最高可贷额度提高至 50 万元，缴存职工家庭（夫妻双方）同时申请的，最高可贷额度提高至 100 万元。根据缴存年限划分个人最高，资金总额度 20 亿元。
2023-06-27	嘉兴	自 2023 年 7 月 1 日起，在嘉兴市缴存住房公积金的二孩及以上家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，贷款额度可按当期住房公积金贷款最高限额上浮 20% 确定；其中首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，贷款额度可按当期首套首次最高额度上浮 20%。
2023-06-27	连云港	通知称，降低住房公积金贷款首付比例。缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款，首付最低比例由 30% 调整为 20%。并调整住房公积金贷款额度计算方式。取消住房公积金贷款额度与账户余额挂钩的规定，可贷额度按借款申请人及共同申请人的月平均缴存额及剩余工作月数分别计算等。
2023-06-28	贵阳贵安新区	提高贷款额度。首次在贵安新区购买商品住房的，公积金贷款在最高额度基础上再上浮 20%。另支持公积金既提又贷。在贵安新区购买新建商品住房的，在提取公积金支付购房首付款或追加购房首付款后，可申请公积金贷款。
2023-06-28	广州	《通知》明确，生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮 30%。其他贷款条件及要求依据广州市住房公积金贷款政策执行。
2023-06-29	毕节	贵州省毕节市出台缴存职工购房六条新举措，包括调整贷款最高额度、对多孩家庭实施优惠政策、降低二套房首付款比例等，支持住房公积金缴存职工刚性和改善性购房需求。
2023-06-29	三门峡	在三门峡市区内已购买商品住房（不含二手房）但尚未缴纳契税的购房人，凡在 2023 年 2 月 16 日至 2023 年 4 月 20 日期间缴纳商品房契税且符合补贴范围的，按缴纳契税总额的 15% 给予补贴。
2023-06-30	厦门	厦门发布青年就业创业十条措施，包括面向来厦就业的高校毕业生等青年人才，落实好“五年五折租房”补贴政策等。
2023-06-30	西安	西安市城六区、开发区范围内，已经办理抵押登记的不动产在存量房交易过程中，无需先还清贷款解除抵押再办理过户转移，买卖双方可以自愿选择使用“带押过户”服务。买卖双方与贷款银行、住房公积金管理中心签订协议后，可以共同向不动产登记机构提出申请办理房产转移登记及抵押权相关登记。

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: 碧桂园已回售债券“20 碧地 02”约 13.60 亿元, 并拟转售债券金额不超过约 13.60 亿元

日期	对象	简述
2023-06-30	碧桂园	债券“20 碧地 02”回售有效期登记数量为 135.99 万手, 回售金额约为 13.60 亿元。同时, 发行人拟对本次回售债券进行转售, 拟转售债券金额不超过约 13.60 亿元。

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。