

内地房地产周度观察

从轨交发展看城市购房需求

专题研究:

近年来, 哪些城市的城市轨交发展更快? 对商品房销售结构带来了何种影响?

城轨运营长度快速提升, 提振郊区购房需求。中国大陆地区开通城轨交通运营线路的城市由 2015 年末的 26 座提升至 2020 年末的 45 座, 青岛、成都、武汉、杭州等城市在城轨运营线路长度中的排名提升较快; 合肥、南宁等在近五年快速从零起步, 2020 年末分别位列第 21 及 22 位。从城市群来看, 长三角、京津冀、成渝、珠三角四大城市群城轨占有率达 67.4%, 对区域经济发展、居民收入水平和购房需求提供了有力支撑。**部分城市过去郊区的购房需求随轨交的发展而显著提升**, 如近年成都轨交外延带动 2018 年后成都商品房成交面积快速提升, 2016 年南宁地铁开通后新区成交地楼面价涨幅更大、新区新房销售面积占比与成交地楼面占比的差距快速收窄。

城轨网络密度等影响客运量、客运强度及购房需求。在领先的运营线路长度、密度和人口规模之下, 上海、广州、北京等城轨交通的客运量仍位居全国前列, 广州、深圳、上海等客运强度领先全国; 运营线路长度快速增长的成都、杭州等客运量增速亦较快, 西安、长沙等客运强度较高。城轨网络密度不足、郊区线路占比较高因素影响客运强度和购房需求, 以 2020 年末城轨运营线路长度排名第 10 的青岛为例, 与南宁相比, 上述因素使得青岛 2020 年客运强度仅为 0.18 万人次/日公里 (南宁为 0.57); 当前青岛的商品房成交分布与宅地供给分布的一致性更强, 城内各区销售分布受城轨开通的影响不甚明显。

多城轨交建设提速, 具备 TOD 开发经验及轨交资源的房企有望率先受益。从在建情况来看, 未来将有 61 座城市拥有城轨运营线路, 青岛、杭州在建线路长度超过已运营线路, 合肥、厦门等新兴城市在建线路长度达当前运营线路的 2 倍, 南通、芜湖等城市亦快速起步。从客运量和客运强度来看, 当前客运强度较高的城市在外延和外围线路的建设方面或相对更快, 对城市外围购房需求的提振可能更强。城轨相关物业开发具备一定门槛, 当前具备丰富 TOD 项目开发经验及地铁相关资源的龙湖、华润、万科、越秀等房企将率先受益。

数据要点:

截至 4 月 23 日, 本周 42 个主要城市新房成交面积环比下降 14%, 2021 年累计成交面积同比上升 89%。

截至 4 月 23 日, 本周 13 个主要城市可售面积 (库存) 环比上升 1%; 平均去化周期 12.2 个月, 平均环比上升 3%。

截至 4 月 23 日, 本周 15 个主要城市二手房交易建面环比下降 1%, 2021 年累计交易面积同比上升 67%。

投资建议:

继上周杭州收紧人才购房政策后, 本周广州、南京等亦加码调控, 热点城市调控持续。另一方面, “两集中”后首轮集中出让的长春土拍表现较为平淡, 后续热点城市集中出让中的竞争或将更为拥挤。在此环境下, 更具金融资源及特色拓储模式的房企或将更具竞争优势, 维持行业“强于大市”评级。

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 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789



1. 从轨交发展看城市购房需求

城市轨道的发展能够影响城市内部的发展，客运量和客运强度亦能在一定程度上反映城市的人口情况和经济活力，进而影响城市内部的商品房市场。近年来，哪些城市的城市轨交发展更快？对商品房销售结构带来了何种影响？

1.1 城轨运营长度快速提升，提振郊区购房需求

城市轨道交通的发展能够影响城市内部的商品房市场。城市轨道交通是连接城市内部各区域的重要基础设施，根据日前中国城市轨道交通协会经国家统计局批准发布的《城市轨道交通 2020 年度统计和分析报告》，中国大陆地区开通城轨交通运营的城市已由 2015 年末的 26 座提升至 2020 年末的 45 座，2020 年末城轨交通运营线路总长度达到 7970 公里，2015-2020 年复合增速达 17.1%。在众多城市外扩发展的趋势下，部分城市新区的商品房因产业转移仍较缓慢、城轨交通有所缺失而存在去化难度，而部分城市过去偏远区域的购房需求则已随轨交的发展而显著提升。

图 1：我国城轨运营线路长度持续增长



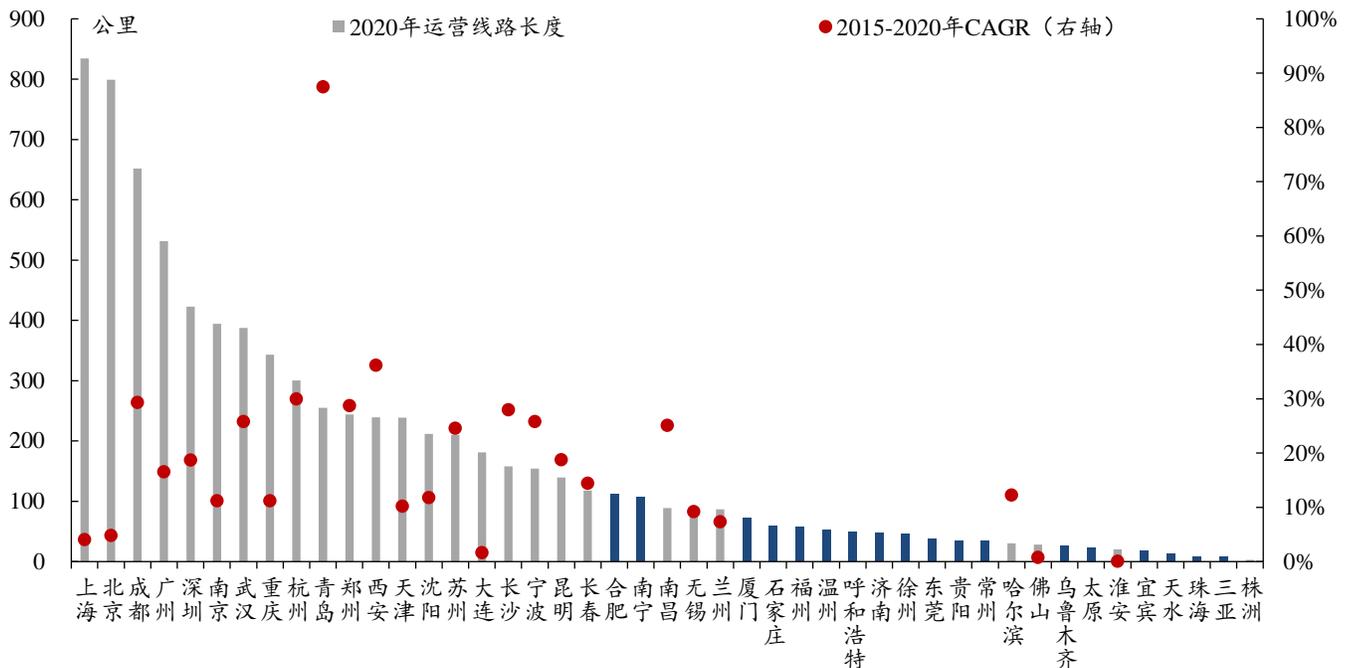
数据来源：中国城市轨道交通协会，中达证券研究

近五年来，杭州、成都、武汉、青岛等城市城轨交通运营线路长度增长较快。由于北上广三城的城轨建设较早，因而当前运营规模仍居全国前列。与此同时，部分城市的轨交建设在近五年快速推进，2020 城轨运营线路长度排名前 10 的城市中，青岛、成都、武汉、杭州等城市排名提升较快，其中成都已由 2015 年末的第 6 位提升至 2020 年末的第 3 位，成为前 5 名中唯一的二线城市，轨交运营线路长度由 2015 年末的 180 公里提升至 2020 年末的 652 公里，5 年复

合增速达 29.4%；青岛排名提升幅度最大，由 2015 年末的第 26 名提升至 2020 年末的第 10 位，运营线路长度由 2015 年末的 11 公里提升至 2020 年末的 255 公里，5 年复合增速达 87.5%。

合肥、南宁等城市城轨在近五年快速起步。2015-2020 年，拥有城轨交通运营线路的城市增加了 19 座，其中合肥、南宁的城轨线路建设和投入运营的速度最快，2020 年末分别达到 113 公里、108 公里，运营线路长度位列全国第 21 及 22 位。

图 2：近五年杭州、成都、武汉、青岛等城市城轨交通运营线路长度增长较快



数据来源：中国城市轨道交通协会，中达证券研究；注：蓝色为 2015 年后新增的拥有城轨运营线路的城市

从城市群来看，长三角、京津冀、成渝、珠三角四大城市群城轨占有率达 67.4%。经济更为发达的四大城市群中，合计 21 个城市拥有已运营城轨线路，其中长三角城市群的城轨运营线路占有率最高，运营线路总长度达 2247 公里，占有率达到 28.2%。长三角区域经济发展良好的城市数量众多，发达的基础设施建设为重要的原因之一；除地铁等城市内部的轨道交通外，城市间的互联互通也加速了长三角一体化程度的提升和区域经济的协同发展，对区域内居民的收入水平和购房需求提供了有力的支撑。



表 1：四大城市群轨交占有率达 67.4%，长三角占有率达 30%

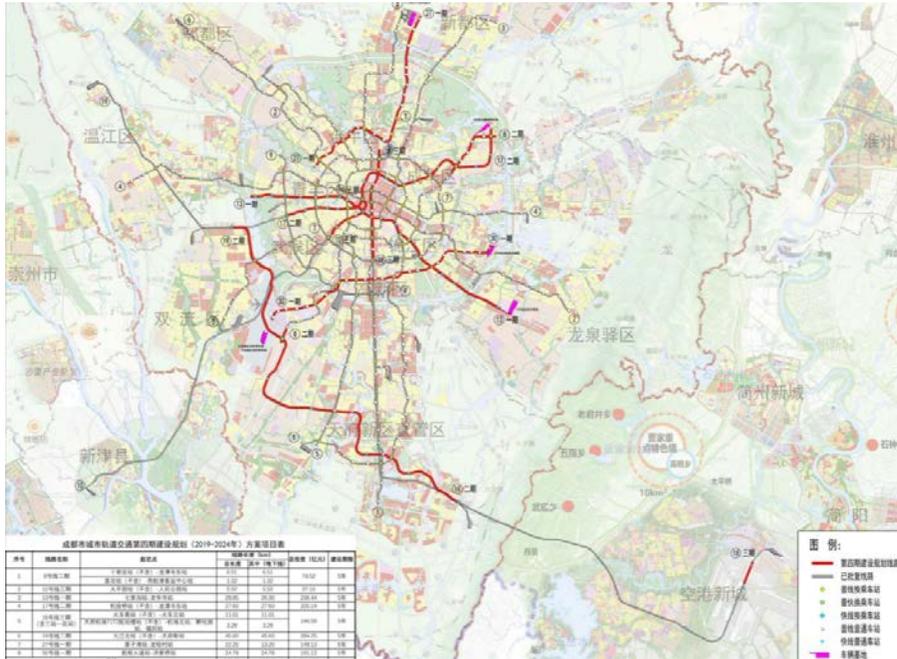
城市群	拥有城轨的城市数量	运营线路长度（公里）	占有率
长三角	11	2247	28.2%
京津冀	3	1097	13.8%
珠三角	5	1029	12.9%
成渝	2	995	12.5%
其他	24	2602	32.6%
合计	45	7970	100.0%

数据来源：中国城市轨道交通协会，中达证券研究

部分新区的商品房发展快于基建的发展、产业和人口的转移，使新区商品房去化存在一定难度。向外扩张是众多城市选择的发展模式，在此过程中，部分城市将政府驻地移至新区、为新区建设提供背书，并于新区大规模出售住宅用地。然而，并非所有城市的产业和居民均能够随政府驻地快速转移、便捷城轨的缺失亦使得中心区居民选择在新区置业的意愿偏低，需求不足导致此类城市新区的商品房去化存在难度。

部分城市由中心向外发散的城轨建设带动了过往郊区的购房需求。以成都、南宁等城市为代表，部分城市近年快速向外扩张，城市轨交的建设亦带动了居民和购房需求的转移。成都市传统中心城区以南的天府新区（含高新区、双流区、龙泉驿区等）为近年发展重点，其轨交建设亦稳步推进，根据《四川天府新区总体规划(2010—2030)(2015年版)》，未来新区内 80%的地区均可在 50 分钟内到达成都主城区，这也为居民提供了更多购房地点的选择。随着城市外向扩张，成都市中心区的范围已多次扩大，商品房成交面积也快速增长。类似地，近十年来，过去位于南宁近郊的五象新区快速发展，2020 年末南宁市运营的 4 条地铁线中 3 条贯穿五象新区。自 2016 年南宁首条地铁线路投入运营后，五象新区所在市辖区（良庆区、邕宁区）的住宅用地成交楼面价与南宁市辖其他 5 区的差距明显拉开，商品房销售面积占全市的比重亦由 2010 年的 2.3% 上升至 2020 年的 37.4%；该比重与上述两区成交宅地面积占全城之比的差距也明显缩小，随着新区的发展，该区域的推盘和去化情况也有所改善。

图 3：成都城市轨交规划继续延伸



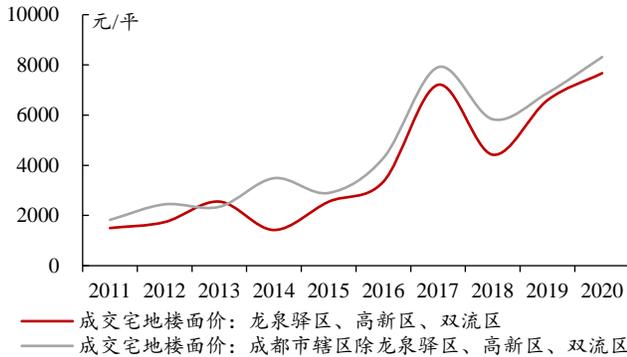
数据来源：《成都市城市轨道交通第四期建设规划（2019-2024年）》，中达证券研究

表 2：成都市基建支持城市外向扩张，中心城区范围不断扩大

时间	中心城区范围
20 世纪 90 年代初	五城区：锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区
1996	六城区：成立高新区，并入中心城区
2014	七城区：天府新区获批为国家级新区，并入中心城区
2017	11+2：锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、新都区、郫都区、温江区、双流区、龙泉驿区、青白江区 11 个行政区和成都高新区、天府新区成都直管区 2 个功能区

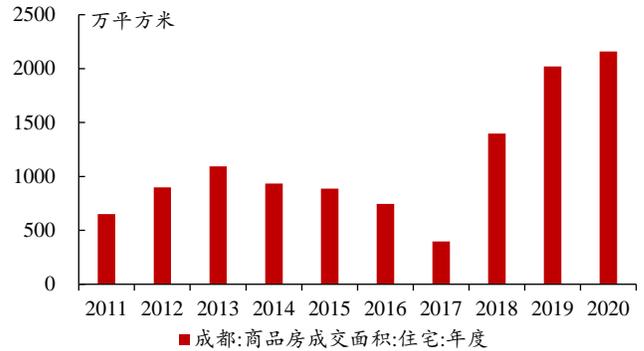
数据来源：政府网站，中达证券研究

图 4：成都新区与传统中心区成交宅地均价日渐接近



数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：成都市商品房成交面积近三年快速增长



数据来源：Wind，中达证券研究

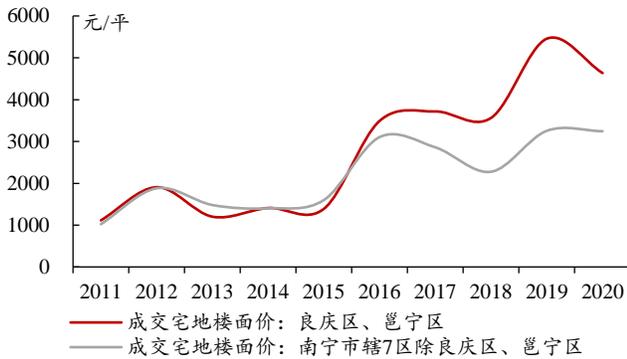
图 6：南宁城市轨道交通向外扩张，2020 年末运营的 4 条地铁中 3 条贯穿五象新区



数据来源：南宁轨道交通，中达证券研究



图 7：2016 年后南宁新区成交宅地楼面价提升更快



数据来源：Wind，中达证券研究

图 8：南宁新区新房销售占比与成交宅地建面占比收窄

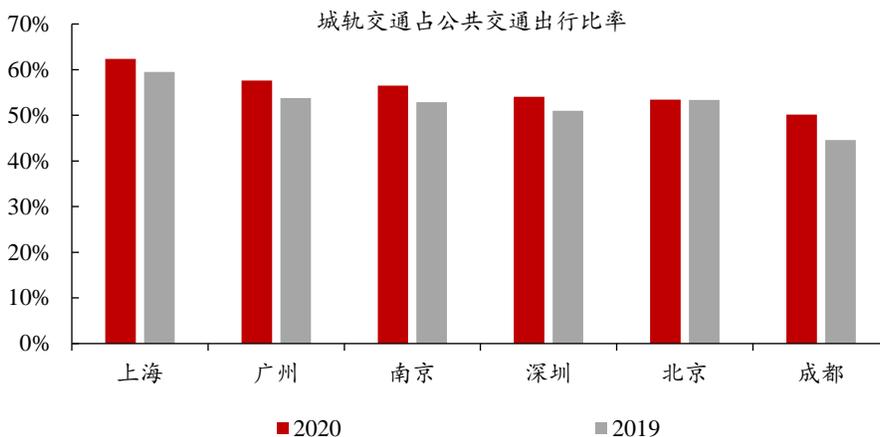


数据来源：地方房管局，Wind，中达证券研究

1.2 一线城市客运量领先，客运强度影响购房需求

城轨出行占公共交通比例提升，客运量和客运强度反映城市人口规模和内部经济活力。即使在 2020 年疫情的作用下，城轨运营线路增长、线路网络趋密等因素仍驱动了城轨交通客运量占公共交通客运总量出行比率提升，2020 年合计同比提升 4.1 个百分点至 38.7%，其中北上广深 4 个一线城市和成都、南京 2 个二线城市的城轨交通客运量占公共交通出行比率已超过 50%。城市轨道交通作为重要的公共出行工具，其客运量及客运强度能够在一定程度上反映出城市的人口规模和经济活力。

图 9：重点城市城轨交通客运量占公共交通客运总量的比例逐年提升

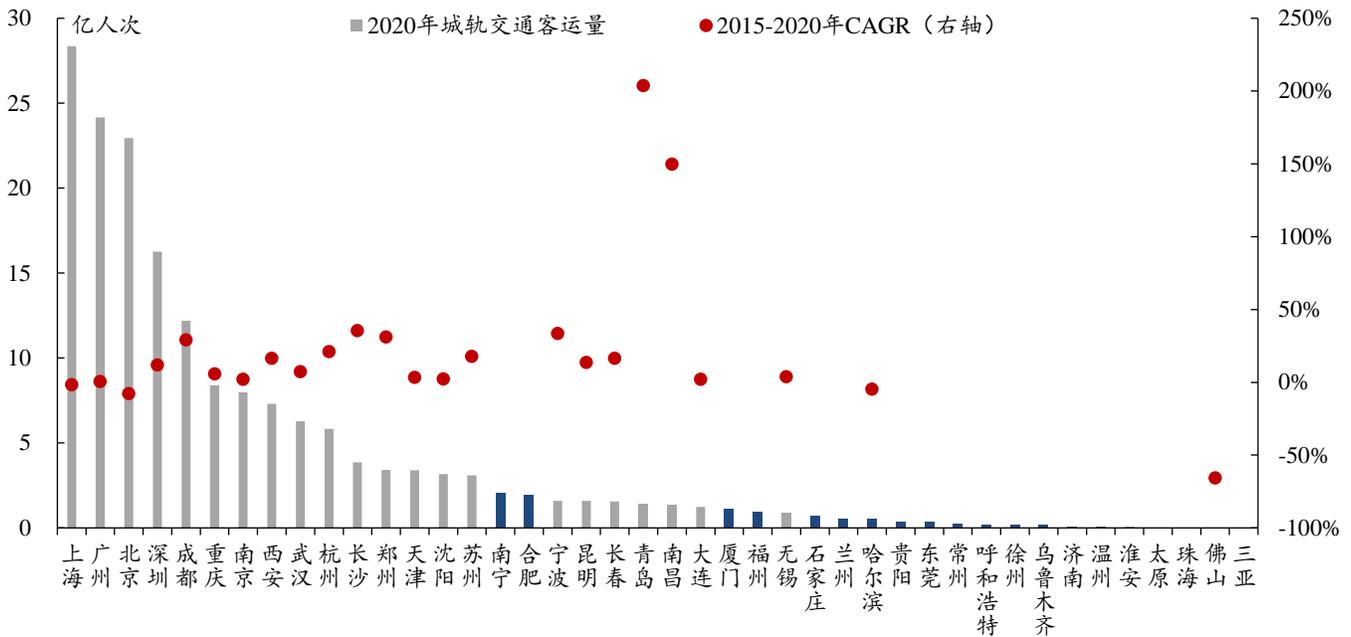


数据来源：中国城市轨道交通协会，中达证券研究

一线城市城轨交通客流量最大，成都、杭州等增速较快。在领先的运营线路长度和人口规模之下，一线城市城轨交通的客运量仍位居全国前列。与此同时，运营线路长度快速增长的成都、杭州等城市，客运量的增长速度亦较快，2015-2020年复合增速分别达到29.2%和21.1%。

部分城市的产业布局影响了客运量。以广州为例，广佛一体化的程度较高，佛山居住、广州工作成为可能，由于统计过程中将广佛线客流量全部纳入广州范围，因而广州以相对较小的人口规模和轨交运营长度实现了全国第二的客运量。又以东莞为例，东莞发达的制造业分布于城内各镇，众多外来劳动人口居住于产业园区附近，对城市轨交的需求实际相对有限，因而城轨运营长度和客流量或难以体现当地经济的活跃程度和居民的购房需求。

图 10：一线城市城轨交通客运量位居全国前列



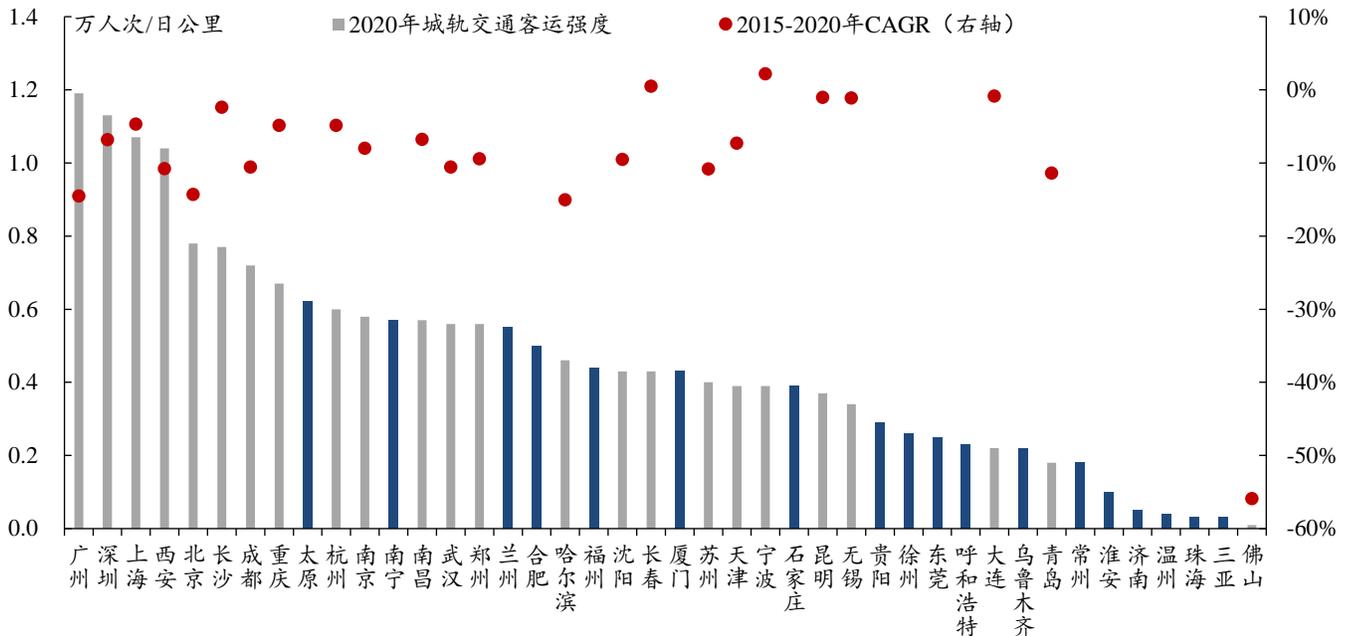
数据来源：中国城市轨道交通协会，中达证券研究；注：蓝色为2015年后新增的拥有城轨运营线路的城市；广佛线全线客流数据计入广州

城轨网络密度、城轨位置等影响客运强度，轨交运营规模更大的城市客运强度更高。从客运强度的角度来看，由于众多城市近年来新增的城轨运营线路为外延线路，叠加2020年疫情的影响，2020年大部分城市的客运强度较2015年均有所下降。2020年，广州、深圳、上海客运强度位居全国前3位，西安位列第4位，为前5位中唯一的二线城市，长沙、成都等重点二线城市的客运强度亦位居全国前列。城轨网络密度、城轨位置等因素能够影响客运强度，以2020年末城轨交通运营线路长度排名第10的青岛为例，2020年客运强度仅为0.18万人



次/日公里，已运营线路网络密度不足、外围城轨占比较高为重要原因。线路网络方面，当前青岛地铁线路换乘站较少，且南北向的1号线和8号线暂仅开通北段，与其他线路尚未组成高效的运营网络、位于西海岸新区的13号线与其他地铁尚未连接。城轨位置方面，以11号线、13号线为代表，青岛地铁已运营线路大部分位于外围尚待发展的新城区。未来随着线路网络相互连接，其客运强度也有望提升。

图 11：广州、深圳、上海、西安等城轨交通客运强度领先全国



数据来源：中国城市轨道交通协会，中达证券研究；注：蓝色为2015年后新增的拥有城轨运营线路的城市；广佛线全线客流数据计入广州



1.3 展望：哪些房企将受益于城轨发展提速？

从在建情况来看，未来将有 61 座城市拥有城轨运营线路，新兴城市城轨建设将提速。2020 年末，全国 57 座城市拥有在建城轨交通项目，建设完成后我国拥有城轨运营线路的城市将达到 61 座。其中，当前运营线路长度排名前 10 的城市中，青岛、杭州在建线路长度超过已运营线路，深圳、重庆在建线路长度亦超过当前运营线路长度的 70%；合肥、厦门等城轨建设起步较快的城市，在建线路规模已达当前运营线路长度的 2 倍；南通、芜湖等当前尚未拥有运营线路的新兴城市正逐步发力，在建规模分别达到 60 公里和 47 公里。

未来城轨线路建设对客运规模、客运强度更大的城市外围购房需求的提振可能更强。从客运量和客运强度来看，根据 2018 年发布的《国务院办公厅关于进一步加强城市轨道交通规划建设管理的意见》，“拟建地铁、轻轨线路初期客运强度分别不低于每日每公里 0.7 万人次、0.4 万人次”，当前客运强度较低的城市或将更致力于城内线路网络密度的提升，客运强度较高的城市在外延和外围线路的建设方面或相对更快，对外围购房需求的提振可能更强。

表 3：多个新兴城市城轨交通运营线路长度有望快速增长，提振购房需求

城市	城轨交通运营线路长度（公里）				城轨交通在建线路长度（公里）			2020年客运强度 (万人次/日公里)
	2020年末	2015年末	5年CAGR	排名变动	2020年末	占2020年末运营线路长度		
上海	834	683	4.1%	0	150	18.0%	1.07	
北京	799	631	4.8%	0	398	49.8%	0.78	
成都	652	180	29.4%	3	459	70.4%	0.72	
广州	532	247	16.6%	-1	306	57.6%	1.19	
深圳	423	179	18.7%	2	316	74.8%	1.13	
南京	394	232	11.2%	-2	206	52.2%	0.58	
武汉	388	123	25.8%	3	211	54.6%	0.56	
重庆	343	202	11.2%	-3	100	29.1%	0.67	
杭州	301	81	30.0%	3	312	103.9%	0.60	
青岛	255	11	87.5%	16	339	133.0%	0.18	
郑州	244	69	28.7%	3	297	121.7%	0.56	
西安	239	51	36.2%	7	264	110.5%	1.04	
天津	239	147	10.2%	-4	322	134.7%	0.39	
沈阳	212	121	11.8%	-3	197	93.0%	0.43	
苏州	210	70	24.6%	-2	187	88.8%	0.40	
大连	181	167	1.7%	-8	79	43.7%	0.22	
长沙	158	46	28.0%	4	164	104.1%	0.77	
宁波	154	49	25.8%	2	125	80.8%	0.39	
昆明	139	59	18.8%	-2	99	71.0%	0.37	
长春	118	60	14.4%	-4	97	82.7%	0.43	
合肥	113	-	-	-	224	199.5%	0.50	
南宁	108	-	-	-	51	47.5%	0.57	
南昌	89	29	25.1%	-1	100	112.4%	0.57	
无锡	87	56	9.2%	-6	89	101.7%	0.34	
兰州	87	61	7.3%	-10	9	10.5%	0.55	



城市	城轨交通运营线路长度 (公里)				城轨交通在建线路长度 (公里)		2020年客运强度 (万人次/日公里)
	2020年末	2015年末	5年CAGR	排名变动	2020年末	占2020年末运营线路长度	
厦门	72	-	-	-	150	208.6%	0.43
石家庄	59	-	-	-	80	134.7%	0.39
福州	59	-	-	-	150	256.2%	0.44
温州	54	-	-	-	117	218.9%	0.04
呼和浩特	49	-	-	-	27	55.7%	0.23
济南	48	-	-	-	58	121.6%	0.05
徐州	46	-	-	-	72	155.9%	0.26
东莞	38	-	-	-	58	153.4%	0.25
贵阳	35	-	-	-	114	327.6%	0.29
常州	34	-	-	-	28	81.9%	0.18
哈尔滨	30	17	12.3%	-11	61	201.0%	0.46
佛山	28	27	0.8%	-14	125	444.5%	0.01
乌鲁木齐	27	-	-	-	89	331.0%	0.22
太原	24	-	-	-	52	221.2%	0.62
淮安	20	20	0.1%	-16	-	-	0.10
宜宾	18	-	-	-	-	-	-
天水	13	-	-	-	22	167.4%	-
珠海	9	-	-	-	-	-	0.03
三亚	8	-	-	-	8	100.0%	0.03
株洲	3	-	-	-	-	-	-
南通	0	-	-	-	60	-	-
芜湖	0	-	-	-	47	-	-
绍兴	0	-	-	-	45	-	-
泸州	0	-	-	-	44	-	-
洛阳	0	-	-	-	41	-	-
台州	0	-	-	-	32	-	-
红河州	0	-	-	-	32	-	-
安顺	0	-	-	-	27	-	-
南平	0	-	-	-	26	-	-
黔南州	0	-	-	-	22	-	-
文山	0	-	-	-	21	-	-
保山	0	-	-	-	21	-	-
德宏州	0	-	-	-	21	-	-
张掖	0	-	-	-	16	-	-
嘉兴	0	-	-	-	16	-	-
德令哈	0	-	-	-	15	-	-
合计	7970	3618	17.1%	-	6798	85.3%	-

数据来源：中国城市轨道交通协会，中达证券研究

具备地铁上盖物业及TOD开发能力的房企将率先收益。城轨相关物业开发具备一定门槛，当前已具备相关经验及地铁相关资源的房企将率先受益。龙湖、华润、万科、越秀、绿城、绿地等房企在TOD项目开发方面具备丰富的经验，地铁公司作为万科、越秀等公司的股东亦能为其提供相关的开发资源。另外，部分城市的轨道集团亦进军地产开发领域，如成都轨道集团多次获取TOD开发地



块、昆明轨道集团确立了以 TOD 为引领的资源开发模式等。随着城轨运营规模的提升，地铁相关物业的开发将率先迎来需求的快速增长。

表 4：龙湖、华润、万科等房企在 TOD 领域的丰富经验将使其率先收益

房企	TOD 发展情况
华润置地	截至 2021 年 3 月末，已落地位于 31 个城市的 76 个 TOD 综合体，建筑规模超过 3500 万平方米。
龙湖集团	截至 2020 年末，持有 TOD 项目 71 个，以 TOD 为核心的各业态开发面积近千万平方米。为唯一一家参与了《城市轨道交通 TOD 综合开发项目通用技术规范》（由中国城市轨道交通协会和中国房地产业协会共同组织编制，2020 年 9 月已发布）编制的房企。
万科 A	截至 2020 年中期，已累计获取 TOD 项目 49 个，涉及建筑面积 1803 万方。
越秀地产	截至 2020 年末，TOD 项目布局广州黄埔、增城、番禺三大片区，项目总土储 388 万方，占公司大湾区土储的 28.7%、公司总土储的 15.8%。
绿城中国	截至 2021 年 1 月，已落地位于长三角、环渤海、大湾区等地的 16 个 TOD 项目。
绿地控股	在全国多地开展轨道工程投资建设业务，同时积极参与地铁沿线区域的城市综合开发。

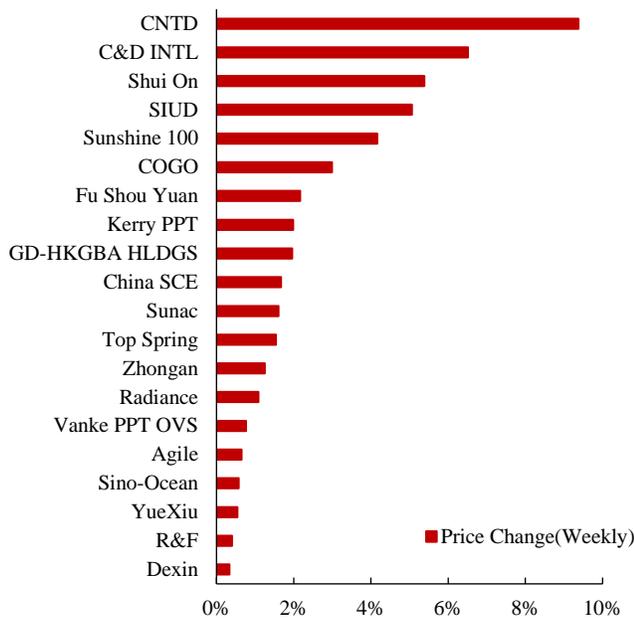
数据来源：公司网站，公司公告，中达证券研究

2. 行业表现

2.1 地产开发行业表现

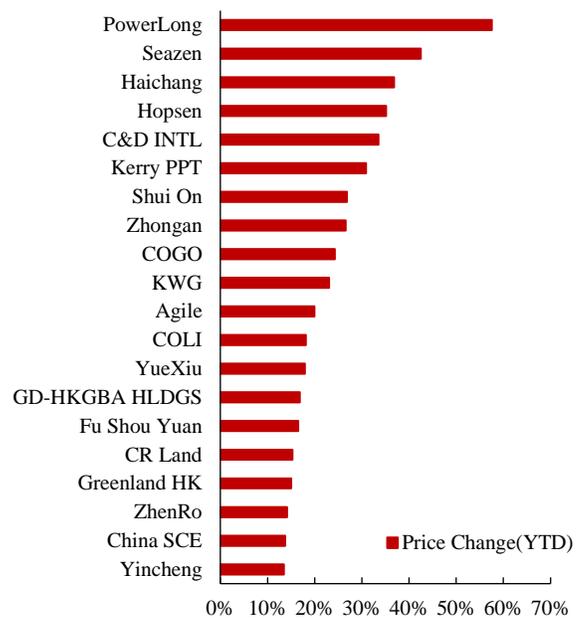
本周，中国新城、建发国际集团、瑞安房地产涨幅居前。宝龙地产、新城发展、海昌海洋公园年初至今涨幅居前。

图 15：中国新城、建发国际集团、瑞安房地产本周涨幅居前



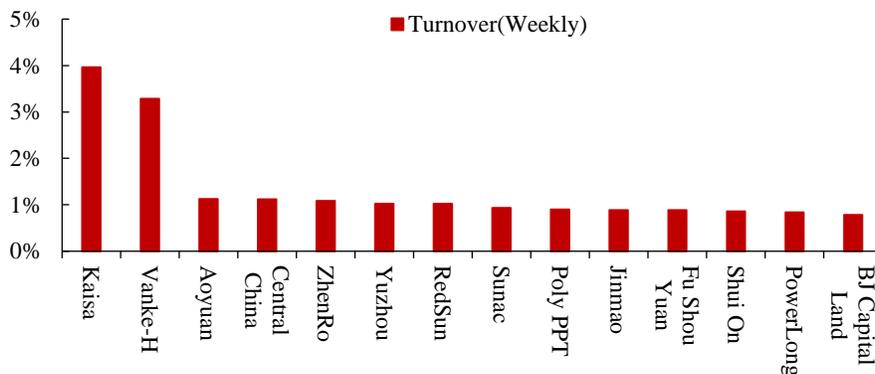
数据来源：Wind，中达证券研究

图 16：宝龙地产、新城发展、海昌海洋公园年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 17：佳兆业集团、万科企业、中国奥园本周换手率居前

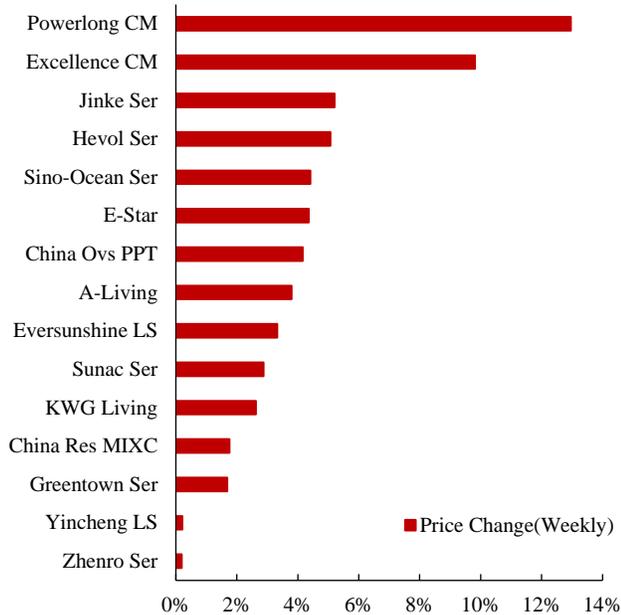


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

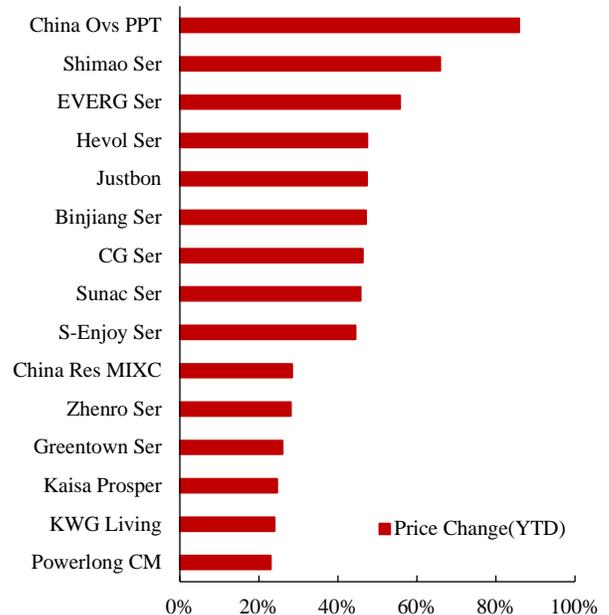
本周，宝龙商业、卓越商企服务、金科服务涨幅居前。中海物业、世茂服务、恒大物业年初至今涨幅居前。

图 18：宝龙商业、卓越商企服务、金科服务本周涨幅居前



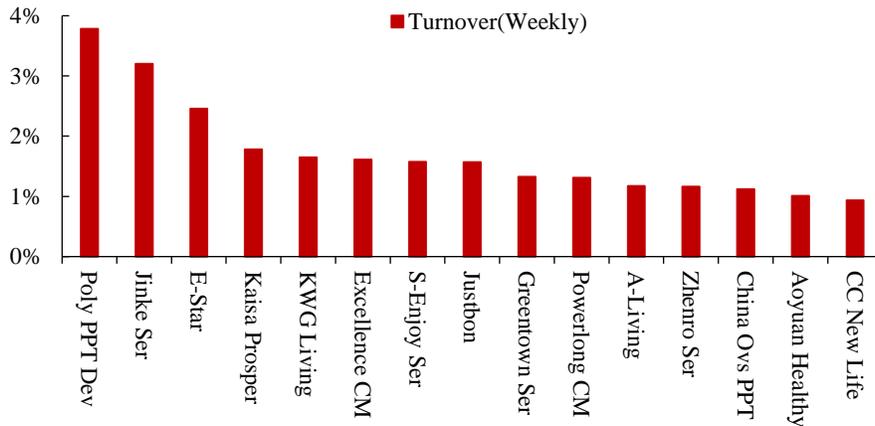
数据来源：Wind，中达证券研究

图 19：中海物业、世茂服务、恒大物业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 20：保利物业、金科服务、星盛商业本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究

3.主要城市成交表现

3.1 新房成交数据

表 5: 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 4-23			本年截至 4-23	
	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	186,117	-8%	81%	804	2%	127%	561	-8%	97%	2,777	121%
上海	320,500	7%	49%	1,139	-31%	29%	920	-26%	47%	5,025	117%
广州	274,381	10%	67%	1,130	-8%	66%	767	-18%	75%	4,297	170%
深圳	71,230	-21%	9%	378	-22%	22%	289	-20%	15%	1,865	97%
一线城市	852,227	1%	55%	3,451	-17%	55%	2,537	-20%	58%	13,964	128%
二线城市	2,725,557	-17%	19%	13,325	8%	55%	10,180	4%	55%	42,229	81%
三线城市	1,845,485	-15%	-2%	9,146	-6%	23%	6,523	-8%	17%	33,169	86%
北京	186,117	↓-8%	↑81%	804	↑2%	↑127%	561	↓-8%	↑97%	2,777	↑121%
青岛	362,857	↓-16%	↓-5%	1,583	↑9%	↑15%	1,182	↑3%	↑22%	4,659	↑55%
济南	344,152	↓-2%	↑35%	1,359	↑269%	↑33%	1,011	↑416%	↑29%	3,025	↑34%
东营	39,844	↓-24%	↓-61%	169	↓-25%	↓-73%	131	↓-32%	↓-62%	869	↓-5%
环渤海	932,970	↓-10%	↑11%	3,915	↑38%	↑16%	2,885	↑34%	↑21%	11,330	↑52%
上海	320,500	↑7%	↑49%	1,139	↓-31%	↑29%	920	↓-26%	↑47%	5,025	↑117%
南京	348,931	↓-24%	↑150%	1,678	↓-1%	↑84%	1,303	↓-4%	↑84%	4,851	↑121%
杭州	144,262	↓-46%	↓-32%	927	↓-27%	↑24%	765	↓-20%	↑31%	3,677	↑89%
苏州	202,380	↓-3%	↑35%	898	↓-8%	↑25%	671	↓-15%	↑15%	3,191	↑46%
无锡	146,700	↑23%	↑7%	547	↑7%	↑39%	401	↑3%	↑29%	1,843	↑56%
扬州	74,912	↓-2%	↑50%	249	↓-46%	↑40%	239	↓-41%	↑46%	1,138	↑110%
江阴	78,786	↑31%	↑98%	333	↑28%	↑78%	198	↑21%	↑47%	1,027	↑85%
温州	188,325	↑15%	↑69%	917	↑5%	↑122%	613	↑4%	↑105%	3,106	↑144%
金华	32,748	↓-4%	↓-16%	184	↓-33%	↑5%	116	↓-50%	↓-12%	1,009	↑175%
常州	26,627	↓-28%	↓-34%	178	↓-42%	↓-16%	126	↓-50%	↓-19%	792	↑8%
淮安	73,081	↓-34%	↓-20%	395	↓-29%	↑7%	300	↓-24%	↑10%	2,142	↑105%
连云港	102,511	↓-32%	↓-13%	619	↓-41%	↑27%	461	↓-38%	↑23%	3,293	↑147%
绍兴	35,811	↓-52%	↓-12%	240	↓0%	↑22%	194	↑17%	↑49%	731	↑48%
镇江	76,374	↓-68%	↓-37%	755	↑7%	↑47%	511	↓-4%	↑37%	2,209	↑82%
嘉兴	37,763	↓-11%	↓-57%	168	↑15%	↓-20%	108	↑14%	↓-37%	548	↑20%
芜湖	188,450	↑3%	↑322%	795	↓-11%	↑361%	562	↓-8%	↑319%	2,546	↑520%
盐城	26,648	↓-73%	↓-73%	264	↓-52%	↓-39%	210	↓-49%	↓-44%	1,501	↑60%
舟山	37,970	↑62%	↑19%	147	↑11%	↑7%	99	↓-1%	↑4%	405	↑42%
池州	13,155	↓-40%	↓-25%	84	↓-40%	↓-8%	69	↓-21%	↓-6%	355	↑52%
宁波	134,164	↓-37%	↓-4%	807	↓-2%	↑58%	640	↑4%	↑66%	2,837	↑118%
长三角	2,290,101	↓-20%	↑19%	11,324	↓-16%	↑43%	8,507	↓-16%	↑40%	42,226	↑101%
广州	274,381	↑10%	↑67%	1,130	↓-8%	↑66%	767	↓-18%	↑75%	4,297	↑170%
深圳	71,230	↓-21%	↑9%	378	↓-22%	↑22%	289	↓-20%	↑15%	1,865	↑97%
福州	119,936	↑3%	↑314%	580	↑32%	↑282%	402	↑24%	↑300%	1,405	↑143%
东莞	78,066	↓-13%	↓-22%	336	↑36%	↓-19%	230	↑36%	↓-21%	1,655	↑75%
泉州	14,130	↑9%	↓-68%	114	↑5%	↑9%	85	↓-8%	↑1%	473	↑31%
莆田	45,018	↑18%	↑67%	193	↓-27%	↑51%	145	↓-27%	↑94%	706	↑89%
惠州	44,627	↓-18%	↓-37%	240	↑7%	↑38%	161	↓-1%	↑14%	941	↑97%
韶关	12,265	↓-50%	↓-67%	119	↓-8%	↑2%	64	↓-29%	↓-27%	436	↑14%
佛山	21	↓-29%	↓-23%	0	↑1%	↑13%	0	↓-12%	↑6%	0	↑66%
肇庆	48,452	↓-4%	↑22%	233	↓-13%	↑16%	155	↓-23%	↑17%	858	↑79%
江门	31,197	↓-22%	↑33%	165	↑8%	↑83%	134	↑21%	↑116%	566	↑154%
珠三角及南部其它城市	739,322	↓-4%	↑23%	3,488	↓-2%	↑47%	2,431	↓-8%	↑46%	13,202	↑108%
泰安	42,399	↓-3%	↓-6%	204	↓-38%	↑21%	142	↓-45%	↑3%	861	↑117%
北部	42,399	↓-3%	↓-6%	204	↓-38%	↑21%	142	↓-45%	↑3%	861	↑117%
武汉	559,334	↑3%	↑151%	2,282	↑17%	↑403%	1,767	↑11%	↑296%	6,950	↑285%
岳阳	40,482	↑13%	↓-12%	181	↑1%	↓0%	129	↑1%	↓-7%	604	↑38%
宝鸡	65,673	↓-17%	↓-45%	364	↑8%	↑7%	260	↓-14%	↓-24%	1,321	↑288%
中部	665,489	↑1%	↑71%	2,827	↑15%	↑190%	2,156	↑7%	↑133%	8,874	↑244%
成都	364,572	↓-46%	↓-28%	2,673	↑24%	↑54%	2,022	↑12%	↑39%	7,753	↑46%
柳州	124,063	↑84%	↓-14%	477	↓-9%	↓-3%	301	↓-22%	↓-14%	1,710	↑33%
南宁	264,353	↑47%	↓-4%	1,015	↑22%	↓-11%	797	↑18%	↑9%	3,407	↑20%
西部	752,988	↓-18%	↓-19%	4,164	↑19%	↑23%	3,119	↑9%	↑23%	12,870	↑36%
总计	5,423,269	-14%	15%	25,922	-1%	42%	19,240	-4%	40%	89,362	89%
上升城市数目		14	18		20	33		15	31		41
下降城市数目		28	24		22	9		27	11		1

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/4/23



表 6: 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 12.2 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	上期	环比	同比
北京	12,544	2%	13%	15.6	15.3	2%	-50%
上海	5,294	-1%	-32%	4.6	4.5	4%	-48%
广州	8,634	1%	14%	7.6	7.3	5%	-32%
深圳	1,995	-4%	-15%	5.3	5.8	-9%	-30%
一线城市		0%	-5%	8.3	8.2	0%	-40%
杭州	4,644	2%	49%	5.0	4.7	7%	19%
南京	6,723	1%	16%	4.0	3.6	11%	-37%
苏州	8,394	-1%	51%	9.3	9.0	4%	21%
福州	6,985	1%	43%	12.0	12.4	-3%	-63%
南宁	8,680	-1%	11%	8.6	9.2	-7%	26%
温州	10,804	-1%	2%	11.8	11.8	0%	-54%
泉州	6,849	1%	-3%	60.0	56.8	6%	-11%
宁波	3,501	6%	28%	4.3	3.8	15%	-19%
东营	1,844	-1%	12%	10.9	10.4	5%	311%
平均		1%	14%	12.2	11.9	3%	3%

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/4/23; 平均环比及平均同比为各城市变动平均值

3.2 二手房成交及价格数据

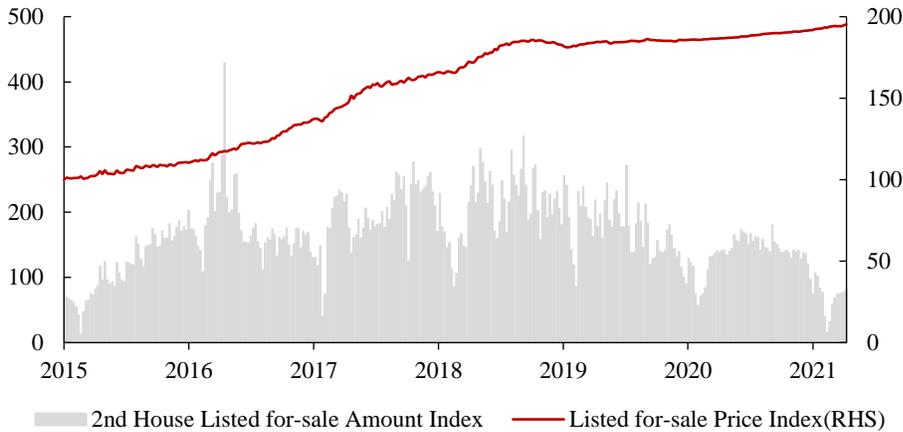
表 7: 主要城市二手房成交量情况, 金华、佛山本年至今涨幅较大

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	427,072	↓-3%	↑56%	1,824	↑4%	↑85%	1,288	↓-7%	↑65%	5,909	↑129%
深圳	106,347	↓-5%	↓-32%	458	↓-12%	↓-25%	346	↓-16%	↓-25%	1,800	↓-7%
杭州	144,221	↓-4%	↓-7%	638	↓-5%	↑17%	441	↓-21%	↑5%	2,098	↑97%
南京	295,207	↑0%	↑28%	1,058	↑7%	↑27%	910	↑19%	↑39%	3,506	↑71%
成都	76,364	↓-15%	↓-44%	371	↓-9%	↓-20%	278	↓-14%	↓-27%	1,242	↓-6%
青岛	158,607	↓-12%	↑34%	696	↑21%	↑61%	556	↑17%	↑61%	2,002	↑89%
无锡	166,801	↑9%	↓-8%	587	↑20%	↓-4%	448	↑13%	↓-9%	1,615	↑29%
苏州	196,824	↑0%	↑69%	765	↑13%	↑70%	606	↑11%	↑75%	2,444	↑74%
厦门	96,942	↓-19%	↑53%	480	↑11%	↑96%	345	↓-4%	↑77%	1,526	↑112%
扬州	31,455	↑7%	↑10%	128	↑1%	↑13%	96	↓-11%	↑10%	376	↑70%
东莞	37,422	↑23%	↓-31%	136	↓-7%	↓-39%	102	↓-13%	↓-42%	560	↓-8%
南宁	55,809	↑128%	↓-26%	174	↑25%	↓-1%	128	↑23%	↓-4%	543	↑3%
佛山	182,346	↑6%	↑94%	689	↑9%	↑113%	541	↑7%	↑112%	2,286	↑131%
金华	66,655	↓-8%	↓-32%	295	↑24%	↑37%	226	↑15%	↑20%	1,100	↑148%
江门	16,230	↓-31%	↓-18%	81	↑37%	↑15%	64	↑47%	↑15%	266	↑75%
总计	2,058,301	-1%	14%	8,381	7%	33%	6,375	1%	28%	27,274	67%
上升城市数目		7	7		11	10		8	10		12
下降城市数目		8	8		4	5		7	5		3

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/4/23

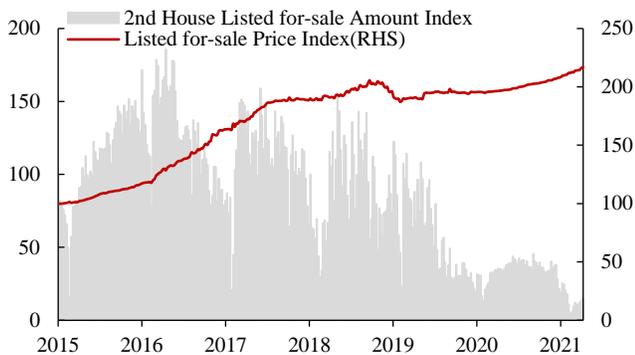


图 21：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



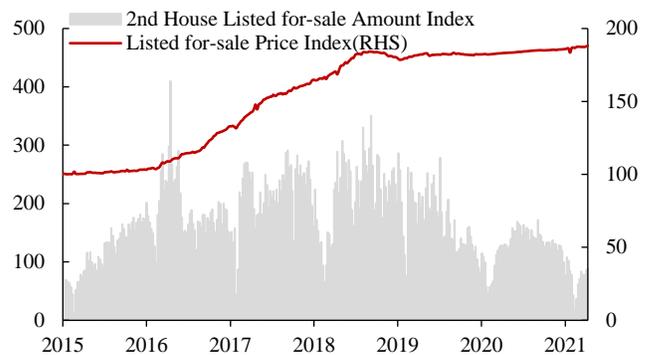
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/4/11

图 22：一线城市二手房价格指数有所提升



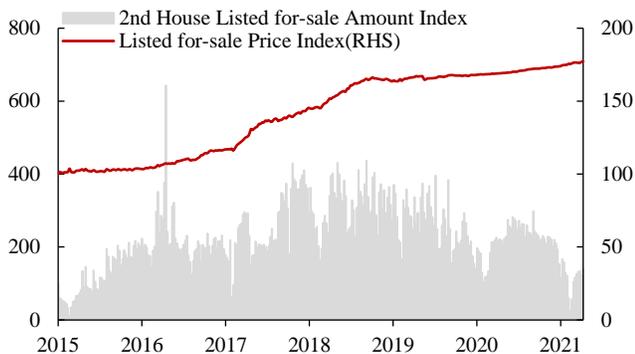
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/4/11

图 23：二线城市二手房价格指数略有提升



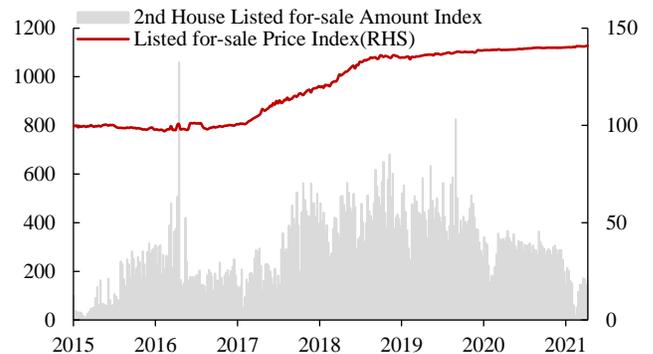
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/4/11

图 24：三线城市二手房价格指数有所提升



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/4/11

图 25：四线城市二手房价格指数缓慢上涨



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/4/11

4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 8：本周要闻：恒指推出物业服务及管理指数；南京、广州收紧购房政策

日期	地区/部门	简述
2021-04-18	南京	在浦口、六合、溧水、高淳区新落户的人员，自最近一次落户之日起，两年内仅可在浦口、六合、溧水、高淳区（不含江北新区直管区）范围内购买商品住房和二手住房。
2021-04-19	恒生指数公司	推出恒生物业服务及管理指数，以反映在香港上市的 30 家最大物业管理及相关服务公司股价的整体走势。
2021-04-20	江山	将视情加大土地投放力度；建立房价、地价联动机制，完善商品住房用地供应方式；热点楼盘限售 5 年等。
2021-04-20	广东	将建设用地资源向中心城市和城市群倾斜，提高经济和人口承载能力。
2021-04-21	广州、佛山	广佛两地将探索建立统一的规划委员会，实现规划统一编制、统一实施，探索推进土地、人口等统一管理。
2021-04-21	广州	强化人才购房政策管理以及调整增值税征免年限，将越秀区、海珠区、荔湾区、天河区、白云区、黄埔区、番禺区、南沙区、增城区 9 区个人销售住房增值税征免年限从 2 年提高至 5 年。
2021-04-22	南通	计划实行覆盖全市域的地价房价精准化“双控”制度：全市普通商品住房用地均采用“控房价、控地价”方式供应，严格控制土地溢价率，对居住与商业、办公等混合类用地，可采取“控房价、竞地价”方式；加强房价备案管理等。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

4.2 本周重点公司新闻及公告

表 9：本周公司动态：世茂服务收购深圳环卫公司 67% 股权；佳兆业、远洋集团开展债权融资

日期	对象	简述
2021-04-19	世茂服务	收购深圳一环卫公司 67% 股权，总代价将不超过人民币 5.06 亿元。
2021-04-21	佳兆业集团	发行额外 2023 年到期的 2 亿美元 9.75% 优先票据（将与 2023 年到期的 5 亿美元 9.75% 优先票据合并并形成单一系列）。
2021-04-22	招商蛇口	拟以子公司拥有的部分产业园项目作为基础资产开展基础设施公募 REITs 的申报发行工作。
2021-04-22	远洋集团	发行于 2026 年到期的 4 亿美元 3.25% 有担保绿色票据。

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；
- 3.疫情控制具有不确定性。



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。