

内地房地产行业周报

销售环比有所回落，政策升级提振信心

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比下降 18%，2022 年累计成交面积同比下降 34%。其中一线环比上升较多城市为北京，环比上升 13%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 24%、31%、42%。2022 年累计交易量下降较多城市包括常州、盐城、莆田，分别下降 79%、71%、61%。

截至 12 月 23 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 0.1%；平均去化周期 18.9 个月，环比上升 9%。东营和上海去化周期环比上升较多，分别上升 51%和 21%，去化周期分别由上期的 12.2 个月和 3.5 个月变动至 18.4 月和 4.2 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 20%。其中环比下降较多城市为南宁、宝鸡，分别环比下降 73%、64%。2022 年累计成交面积同比下降 10%。2022 年累计同比下降较多城市包括深圳、杭州和金华，分别下降 39%、39%和 52%。

本周观点:

新房成交方面，受疫情波动影响，本周重点城市新房成交面积环比有所下滑。一线城市中除北京成交有所回升外，其他城市新房成交环比同时下降，尤其上海、深圳两地新房成交环比分别下降 46%、35%，带动一线城市新房成交面积环比下降较多（环比下降 30%）。从城市区域来看，金华、池州等地环比回落亦带动长三角区域新房成交面积环比下降 33%。二手房成交方面，宝鸡成交环比进一步下降、南京等地成交环比负增长，带动重点城市二手房成交面积环比下降 20%。

库存方面，在销售下滑的影响下重点城市去化周期环比回升 11pct。其中上海、深圳环比增速回正，带动一线城市去化周期环比上升 4%，增速加快 8pct；另外宁波、南京去化周期环比上升 20%、19%亦带动重点城市去化周期环比上升。

投资建议:

头部房企流动性获政策支持，南京等地下调二套首付比。随着股权融资、中债增信等支持房企融资措施逐步落地，本周多部委就改善民营房企流动性等方面再次表态，如证监会提出落实房企股权融资政策、“允许符合条件的房企‘借壳’已上市房企”及推进央地合作增信支持民企发债，进一步调整了房企的融资门槛，加大力度支持部分优质民企流动性边际改善，同时亦有助于控制头部房企风险蔓延。除此之外，目前政策的关注点依然聚焦于提振需求端信心，如南京同时调整二套首付比至不低于 40%及下调公积金贷款利率 0.15bp、天津降低二套首付比为 40%等。近期整体销售处于缓慢修复的过程，短期内部分潜在购房需求较强的地区在需求侧政策上或有望继续优化，尤其是部分核心二线城市在限购、限售及二套贷款利率等方面或仍有一定的调整空间。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；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

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com

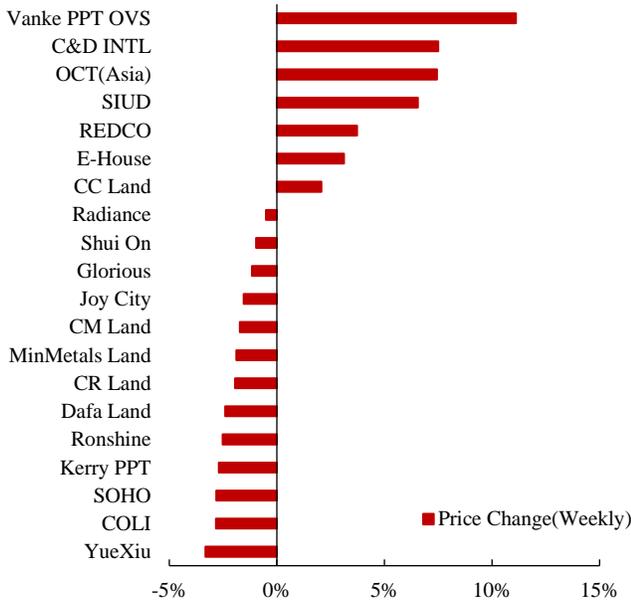


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

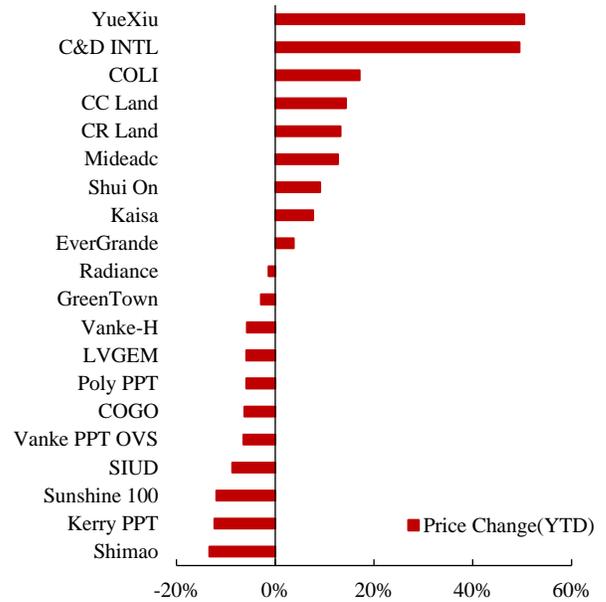
本周，万科海外、建发国际集团、华侨城（亚洲）本周涨幅居前。越秀地产、建发国际集团、中国海外发展年初至今涨幅居前。

图 1：万科海外、建发国际集团、华侨城（亚洲）本周涨幅居前



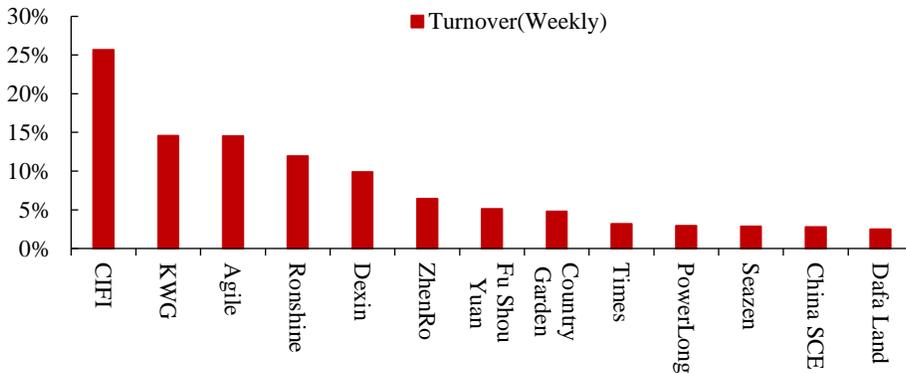
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、建发国际集团、中国海外发展年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、合景泰富集团、雅居乐集团本周换手率居前

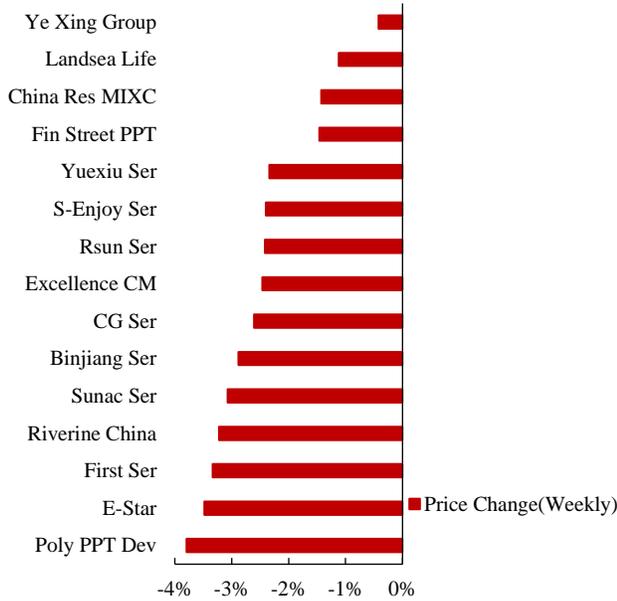


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

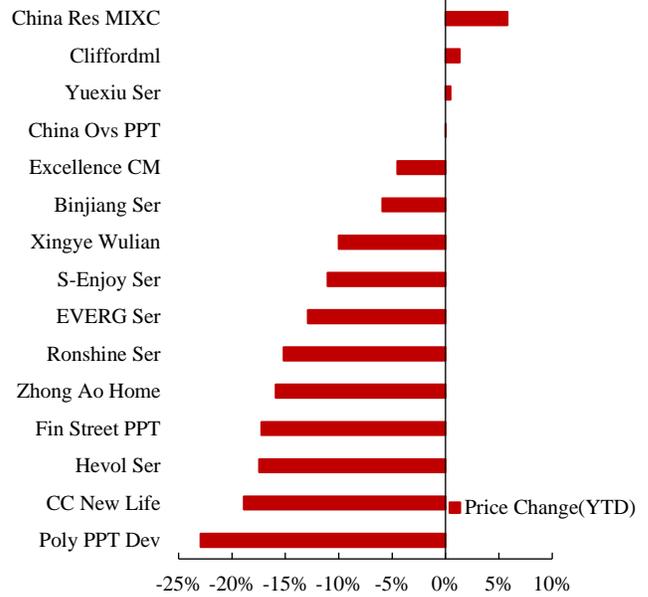
本周，烨星集团、朗诗绿色生活、华润万象生活本周跌幅较小。华润万象生活、祈福生活服务、越秀服务年初至今涨幅居前。

图 4：烨星集团、朗诗绿色生活、华润万象生活本周跌幅较小



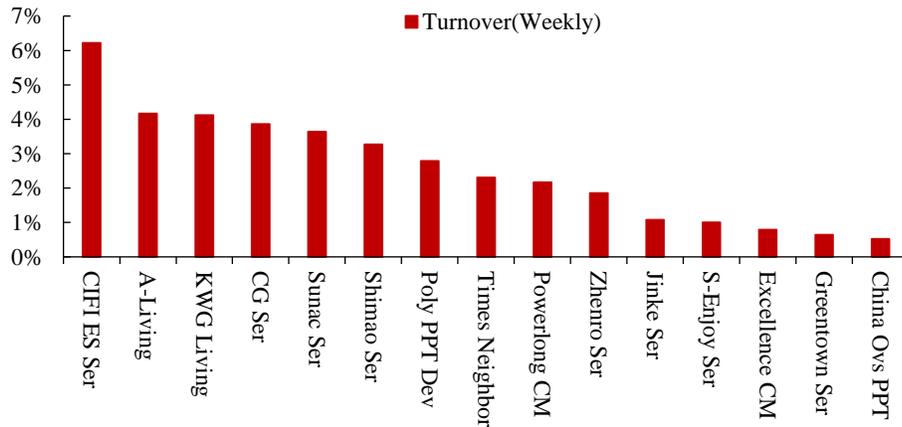
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：华润万象生活、祈福生活服务、越秀服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、雅生活服务、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 12-23			本年截至 12-23	
	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	107,209	13%	-37%	435	-44%	-39%	349	-31%	-27%	7,455	-24%
上海	200,700	-46%	-54%	1,555	6%	-1%	1,061	-9%	-8%	13,865	-15%
广州	137,350	-15%	-60%	476	13%	-61%	452	76%	-51%	7,549	-36%
深圳	47,788	-35%	-36%	250	-10%	-31%	198	-5%	-25%	3,540	-26%
一线城市	493,046	-30%	-52%	2,715	-8%	-30%	2,060	-4%	-27%	32,409	-24%
二线城市	1,469,722	-7%	-47%	6,926	0%	-36%	5,373	9%	-34%	90,691	-31%
三线城市	667,319	-27%	-57%	3,374	2%	-42%	2,559	13%	-44%	51,526	-42%
北京	107,209	↑13%	↓-37%	435	↓-44%	↓-39%	349	↓-31%	↓-27%	7,455	↓-24%
青岛	241,609	↓-9%	↓-3%	1,108	↑37%	↑1%	744	↑28%	↓-9%	13,304	↓-9%
济南	104,441	↓-37%	↓-29%	560	↓-29%	↓-44%	461	↓-6%	↓-42%	8,829	↓-26%
东营	16,777	↓-24%	↓-58%	81	↓-40%	↓-27%	68	↓-43%	↓-25%	1,384	↓-42%
环渤海	470,035	↓-14%	↓-23%	2,183	↓-13%	↓-25%	1,622	↓-5%	↓-26%	30,972	↓-20%
上海	200,700	↓-46%	↓-54%	1,555	↑6%	↓-1%	1,061	↓-9%	↓-8%	13,865	↓-15%
南京	68,881	↓-47%	↓-75%	521	↓-5%	↓-50%	403	↓-12%	↓-48%	7,967	↓-34%
杭州	99,153	↓-13%	↓-70%	735	↓-24%	↓-43%	555	↓-14%	↓-34%	8,359	↓-34%
苏州	111,778	↓-6%	↓-14%	535	↑0%	↓-16%	401	↓-1%	↓-14%	8,932	↓-16%
海门	-	-	-	50	↑253%	↑55%	29	↑174%	↑68%	383	↓-39%
江阴	40,512	↑24%	↑45%	124	↓-6%	↑82%	99	↑7%	↑44%	1,222	↓-44%
温州	82,728	↓-15%	↑8%	347	↑11%	↑8%	259	↑45%	↑8%	5,948	↓-34%
金华	15,617	↓-64%	↓-46%	134	↑42%	↑20%	86	↑48%	↑21%	1,743	↓-25%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	↓-79%
无锡	-	-	-	215	↓-39%	↓-9%	138	↓-48%	↓-24%	3,166	↓-42%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,607	↓-53%
绍兴	7,107	↓-25%	↓-86%	31	↑34%	↓-86%	24	↑40%	↓-87%	794	↓-62%
盐城	-	-	-	26	↓-54%	↓-83%	9	↓-69%	↓-93%	764	↓-71%
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,613	↓-45%
芜湖	34,662	↑35%	↓-53%	135	↓-8%	↓-44%	111	↑9%	↓-44%	2,437	↓-60%
扬州	54,125	↓-27%	↑21%	239	↑24%	↑69%	200	↑35%	↑81%	1,676	↓-40%
舟山	34,397	↑76%	↓-37%	100	↑10%	↓-19%	80	↑25%	↓-23%	1,127	↓-10%
池州	1,081	↓-89%	↓-92%	15	↓-73%	↓-77%	15	↓-67%	↓-71%	491	↓-44%
嘉兴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,135	↓-26%
衢州	25,979	↑73%	-	117	↓-24%	-	65	↓-36%	-	742	↓-3%
宁波	26,322	↓-61%	↓-61%	233	↓-39%	↓-24%	158	↓-25%	↓-17%	4,012	↓-45%
长三角	803,042	↓-33%	↓-62%	5,110	↓-8%	↓-36%	3,693	↓-8%	↓-38%	72,418	↓-36%
广州	137,350	↓-15%	↓-60%	476	↑13%	↓-61%	452	↑76%	↓-51%	7,549	↓-36%
深圳	47,788	↓-35%	↓-36%	250	↓-10%	↓-31%	198	↓-5%	↓-25%	3,540	↓-26%
福州	40,982	↑2%	↓-37%	233	↑217%	↓-23%	204	↑442%	↓-2%	2,185	↓-53%
泉州	-	-	-	184	↑904%	↑1793%	144	↑883%	↑640%	475	↓-36%
莆田	10,562	↓-41%	↓-33%	78	↑46%	↓-13%	49	↑35%	↓-19%	682	↓-61%
惠州	34,646	↓-3%	↑30%	160	↑22%	↑20%	122	↑23%	↑39%	1,341	↓-45%
佛山	204,700	↑12%	↓-15%	682	↑14%	↓-29%	542	↑32%	↓-33%	7,520	↓-32%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009	↓-67%
韶关	13,132	↓-46%	-	76	↑34%	↑64%	52	↑60%	↑168%	912	↓-29%
云浮	7,169	↓-16%	↓-11%	28	↑10%	↓-16%	24	↑30%	↓-7%	426	↓-18%
江门	41,400	↑1%	↑111%	145	↑8%	↑89%	118	↑19%	↑104%	1,521	↑11%
珠三角及南部其它城市	537,729	↓-12%	↓-42%	2,311	↑29%	↓-35%	1,906	↑57%	↓-30%	27,159	↓-37%
泰安	-	-	-	99	↓-48%	↓-30%	92	↓-23%	↓-16%	1,578	↓-33%
北部	-	-	-	99	↓-48%	↓-30%	92	↓-23%	↓-16%	1,578	↓-33%
武汉	399,633	↑28%	↓-59%	1,110	↑46%	↓-57%	967	↑79%	↓-53%	12,174	↓-49%
宝鸡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,932	↓-46%
中部	399,633	↑28%	↓-63%	1,110	↑36%	↓-61%	967	↑70%	↓-58%	14,106	↓-49%
成都	329,979	↑28%	↓-23%	1,403	↓-9%	↓-33%	1,130	↓-6%	↓-31%	17,958	↓-21%
柳州	42,725	↓-57%	↓-54%	310	↑35%	↓-16%	232	↑49%	↓-11%	3,464	↓-31%
南宁	46,944	↓-59%	↓-54%	488	↑1%	↓-12%	350	↓-5%	↓-6%	6,970	↓-31%
西部	419,649	↓-11%	↓-33%	2,202	↓-3%	↓-27%	1,711	↓0%	↓-25%	28,393	↓-25%
总计	2,630,088	-18%	-51%	13,015	-1%	-36%	9,992	7%	-36%	174,626	-34%
上升城市数目		10	5		21	10		20	9		1
下降城市数目		21	24		15	25		16	26		41

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/12/23



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 18.9 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	12,500	-1%	4%	28.8	1%	70%
上海	6,491	3%	20%	4.2	21%	21%
广州	12,754	0%	14%	26.8	-11%	191%
深圳	4,040	1%	33%	16.2	5%	93%
一线城市		1%	18%	19.0	4%	94%
杭州	2,284	-5%	18%	3.1	6%	109%
南京	9,278	0%	2%	17.8	19%	103%
苏州	7,662	1%	-17%	14.3	7%	-2%
福州	5,228	1%	-12%	22.4	-9%	15%
南宁	8,368	0%	-18%	17.1	12%	-7%
温州	13,272	2%	14%	38.3	-6%	5%
莆田	1,545	0%	-20%	19.7	4%	-8%
宁波	4,464	1%	13%	19.1	20%	48%
东营	1,487	0%	-9%	18.4	51%	25%
平均		0%	3%	18.9	9%	51%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/12/23；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

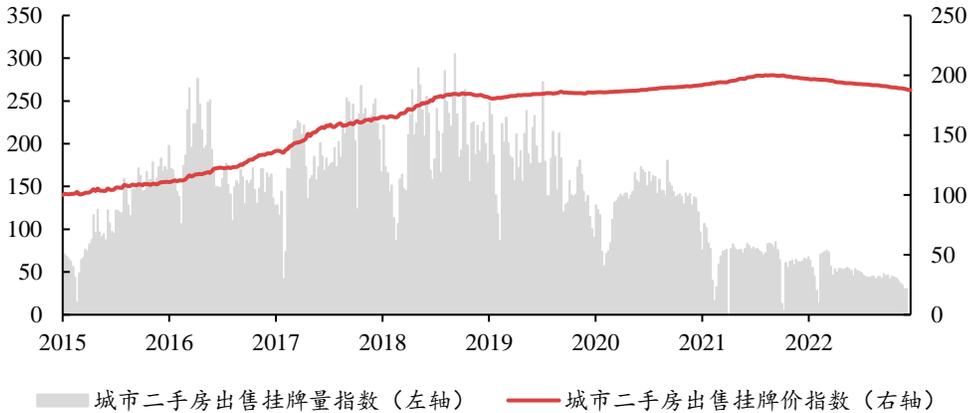
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	164,721	↑16%	↓-37%	694	↓-38%	↓-43%	512	↓-36%	↓-43%	12,514	↓-26%
深圳	43,102	↓-15%	↑11%	210	↑0%	↑18%	162	↑1%	↑17%	2,054	↓-39%
杭州	65,291	↑15%	↑44%	280	↑21%	↑65%	207	↑14%	↑64%	2,805	↓-39%
南京	53,693	↓-62%	↓-59%	501	↓-18%	↓-22%	377	↓-20%	↓-21%	6,354	↓-29%
成都	257,581	↑5%	↑1%	1,181	↓-15%	↑14%	928	↓-12%	↑18%	13,890	↑214%
青岛	54,004	↓-49%	↑9%	357	↓-7%	↑96%	285	↓-1%	↑94%	3,566	↓-23%
扬州	20,988	↓-38%	↑136%	111	↓-9%	↑172%	85	↓-6%	↑160%	1,089	↑29%
苏州	62,842	↓-52%	↓-29%	502	↓-10%	↑22%	373	↓-11%	↑20%	5,360	↓-18%
厦门	67,872	↑44%	↑28%	237	↑40%	↑1%	192	↑55%	↑4%	2,252	↓-38%
宝鸡	2,628	↓-64%	↓-75%	21	↓-24%	↓-58%	18	↓-10%	↓-53%	441	↓-32%
东莞	40,187	↓-10%	↑42%	204	↓-19%	↑66%	156	↓-14%	↑66%	1,816	↓-4%
南宁	9,174	↓-73%	↓-69%	141	↓-10%	↑18%	99	↓-18%	↑8%	1,606	↑1%
佛山	70,800	↓-32%	↓-32%	400	↓-17%	↓-4%	315	↓-15%	↓-8%	5,425	↓-16%
金华	24,210	↓-19%	↓-5%	112	↓-21%	↓-43%	90	↓-29%	↓-49%	1,412	↓-52%
江门	8,839	↓-39%	↓-32%	57	↓-14%	↑10%	42	↓-13%	↑1%	648	↓-17%
总计	945,933	-20%	-17%	5,008	-15%	-1%	3,839	-14%	-1%	61,231	-10%
上升城市数目		4	7		3	10		3	10		3
下降城市数目		11	8		12	5		12	5		12

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/12/23

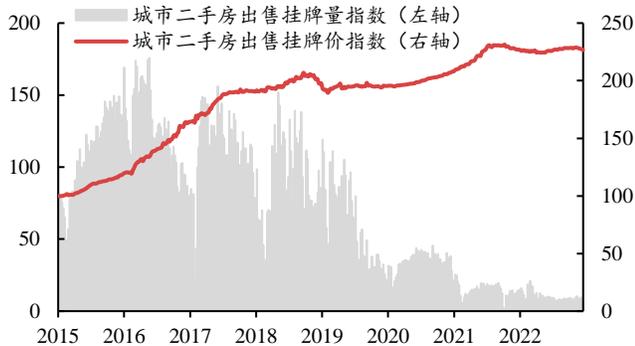


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



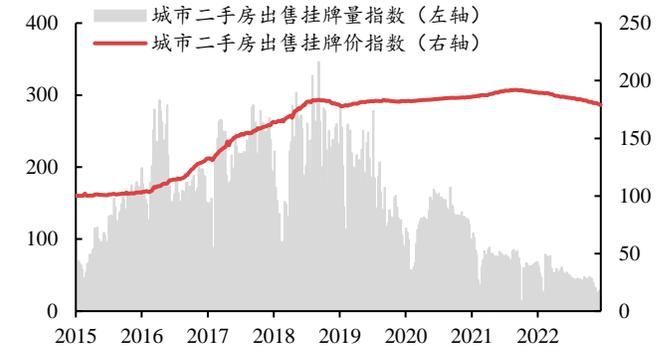
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/18

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



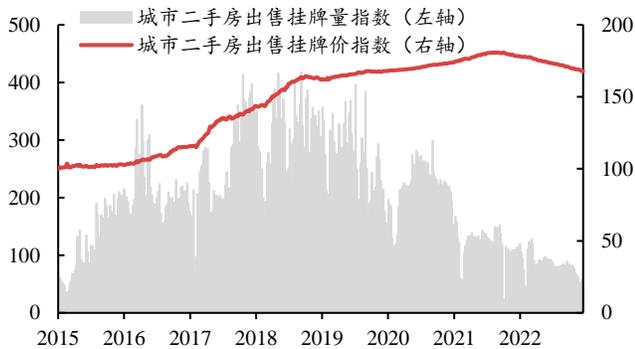
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/18

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



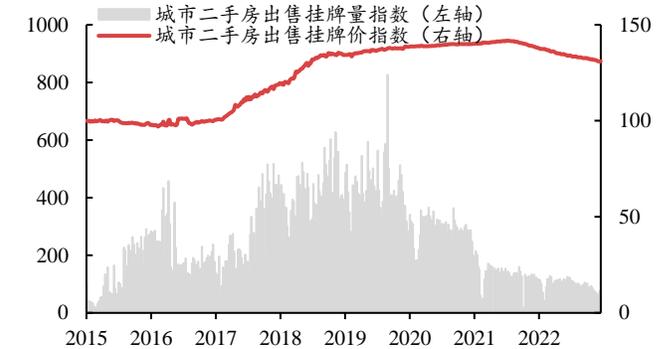
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/18

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 2022/12/18

图 11：四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 2022/12/18



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：南京调整二套首付比为不低于 40%，并下调首套公积金贷款利率 0.15bp

日期	地区/部门	简述
2022-12-21	天津	天津市缴存职工申请公积金贷款购买家庭第二套住房的最低首付比例由 60% 调整为 40%，与天津市商业性个人住房贷款首付款比例保持一致。
2022-12-21	惠州	I 类人才在惠州购买首套、二套住房，公积金最高贷款额度为 100 万元，夫妻双方合计最高贷款额度为 150 万元。
2022-12-21	山东	房企使用监管账户内的预售资金替代共管资金的，应当严格按照预售资金监管办法支付工程款，不得使用商业承兑汇票等非现金方式支付工程款。
2022-12-21	国常会	坚持“两个毫不动摇”，支持民营企业提振信心、更好发展。支持平台经济健康持续发展。落实支持刚性和改善性住房需求和相关 16 条金融政策。
2022-12-21	证监会	全面落实改善优质房企资产负债表计划，继续实施民企债券融资专项支持计划和支持工具，更好推进央地合作增信共同支持民营房企发债。同时，落实好已出台的房企股权融资政策，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企。
2022-12-21	央行	引导金融机构支持房地产行业重组并购，推动防范化解优质头部房企风险，改善头部房企资产负债状况。推动长租房地产市场建设，按照租购并举方向加快探索房地产新发展模式。
2022-12-22	南京	1) 调整购房政策。南京市居民家庭购买二套住房的商业贷款最低首付比例已优化调整为不低于 40%；并下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点。另外，60 岁及以上成员的本地户籍家庭可增购 1 套住房。2) 房企可选择缴纳易地建设资金代替实物配建保障房。征求意见稿显示，今后新建商品房项目，除市政府明确要求实物配建的项目外，采取实物配建和缴纳易地建设资金相结合的方式，原则上由开发企业自主选择。
2022-12-23	成都	成都市保租房运营管理暂行办法印发。保障性租赁住房的租金价格调整以一个周期年为单位，且年租金涨幅不得超过 5%。租金可以按月或按季度收缴，但不得一次性收缴超过 3 个月的租金。

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：首开发行规模为 10 亿元中票；旭辉获股东增持 100 万股公司股份

日期	对象	简述
2022-12-19	首开股份	已发行 2022 年度第七期中期票据（简称“22 首开 MTN007”），实际发行金额 10 亿元，期限 3 年，利率 5%。
2022-12-21	招商蛇口	拟发行 2022 年度第七期超短期融资券，发行金额 13 亿元，期限 270 天，募集资金拟用于偿还公司债务。
2022-12-21	旭辉控股集团	公司执行董事及控股股东林中先生、林伟先生及林峰先生已于公开市场购买合共 100 万股公司股份，总代价约为 111 万港元。
2022-12-23	招商蛇口	拟发行 2022 年度第四期绿色中期票据，发行金额为 5.5 亿元，募集资金拟全部用于绿色商品房项目建设。其中，品种一/品种二期限为 3 年期/5 年期，初始发行规模 2.7 亿元/2.8 亿元，两个品种可以双向回拨，回拨比例不受限制。

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。