

内地房地产行业周报

销售环比显著回升，二线城市政策持续

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 58%，2022 年累计成交面积同比下降 33%。其中一线环比上升较多城市为北京、广州，环比分别上升 142%、30%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 24%、30%、43%。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%、72%、61%。

截至 12 月 30 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 0.3%；平均去化周期 17.7 个月，环比下降 3%。北京和广州去化周期环比下降较多，分别下降 28%和 25%，去化周期分别由上期的 28.8 个月和 26.8 个月变动至 20.7 月和 20.2 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 18%。其中环比上升较多城市为南宁、宝鸡，分别环比上升 263%、80%。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，本周多地成交环比有所上升拉动重点城市新房成交面积环比大幅回升 76pct。其中苏州、南京等城市环比分别上升 157%、111%带动二线城市成交环比上升 92%。从城市区域来看，北京、青岛、济南三地环比分别上升 142%、102%、101%带动环渤海区域新房成交面积环比上升 106%。二手房成交方面，南宁、宝鸡成交环比增速转正（环比分别回升 336pct、144pct）带动重点城市二手房成交面积环比上升 38pct。

库存方面，重点城市去化周期环比有所下降（环比下降 12pct）。其中北京、广州环比下降带动一线城市去化周期环比下降 13pct；同时苏州去化周期环比下降 25%及南宁环比进一步下降 11%亦带动重点城市去化周期环比有所缩短。

投资建议:

地方需求侧或仍有调整空间。近期多个核心二线城市加大了对需求侧的调整力度，如重庆出台支持房地产发展 16 条措施，包括优化商贷住房套数认定、有条件延长认购期促进改善性住房需求、支持刚性住房贷款及调整房企融资政策四个方面。其中，优化商贷住房套数认定或可促进中心城区周边区域商品房销售增长，或进一步带动库存下降；另外将存量房纳入保租房及长租房亦保证了相关房源增量，或有利于保障房的后续建设。支持刚性住房方面，自 2020 年起，川渝两地持续推动公积金一体化，截至目前已发放异地贷款约 19.82 亿元，此次重庆提出支持部分四川籍居民享受同城购房待遇或可吸引都市圈内潜在的购房需求，对于促进本地住房销售回升有一定的积极作用。周内调整限购限售、二手房“带押过户”城市持续增加，如东莞全域取消限购、二手房暂停实行限售政策，广州、成都等地推出“带押过户”模式，该措施落地或有望加快住房市场的流通性，有助于促进二手房销售。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

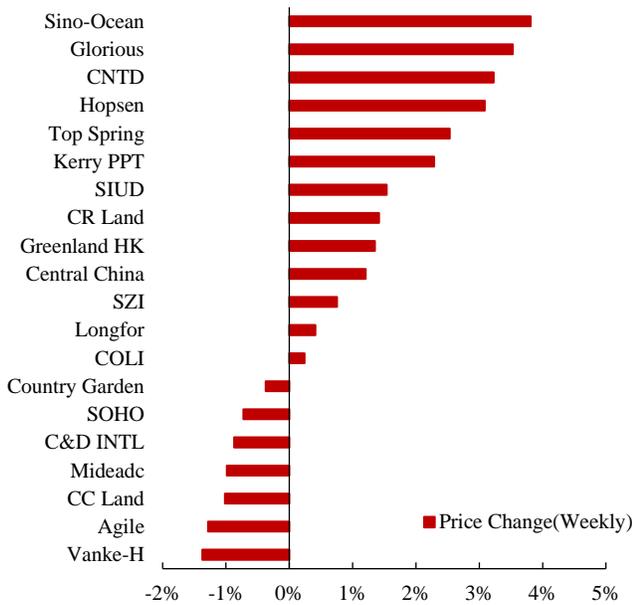


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

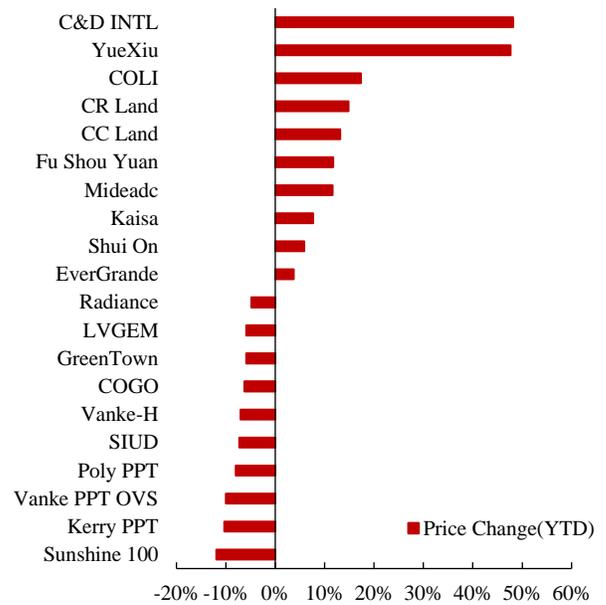
本周，远洋集团、恒盛地产、中国新城镇本周涨幅居前。建发国际集团、越秀地产、中国海外发展年初至今涨幅居前。

图 1：远洋集团、恒盛地产、中国新城镇本周涨幅居前



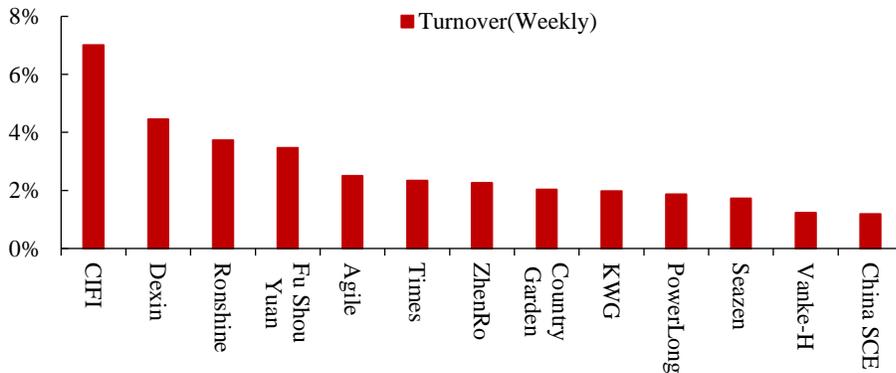
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：建发国际集团、越秀地产、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、德信中国、融信中国本周换手率居前



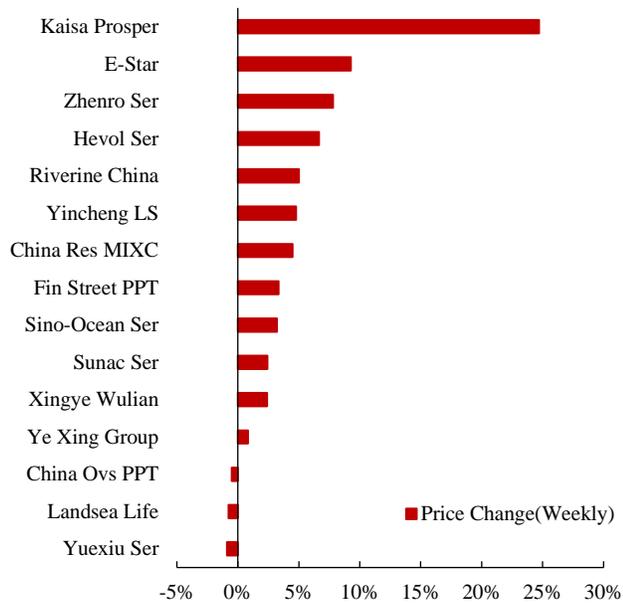
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

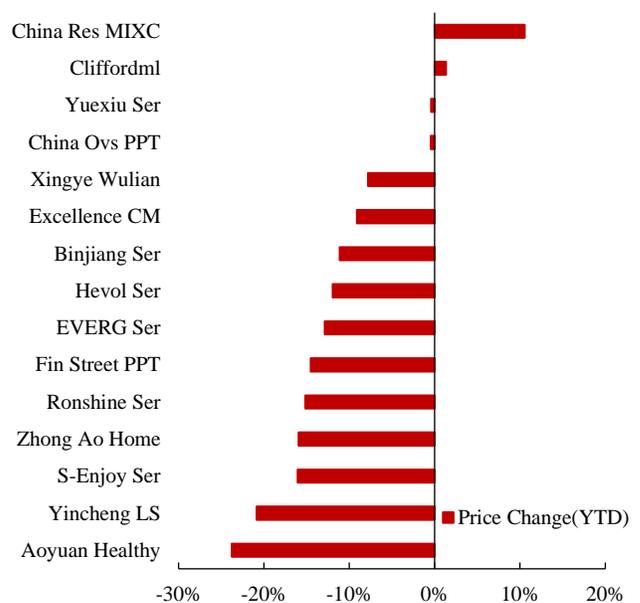
本周，佳兆业美好、星盛商业、正荣服务本周涨幅居前。华润万象生活、祈福生活服务年初至今涨幅居前。

图 4：佳兆业美好、星盛商业、正荣服务本周涨幅居前



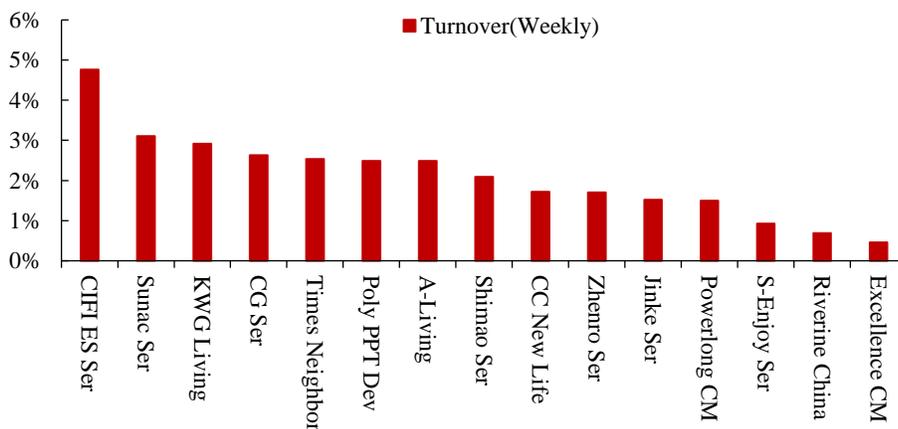
数据来源：Wind，中达证券研究

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、融创服务、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, 本周新房成交环比上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 12-30			本年截至 12-30	
	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	259,571	142%	28%	608	3%	-11%	608	3%	-11%	7,715	-23%
上海	229,100	14%	-28%	1,290	-22%	-12%	1,290	-22%	-12%	14,094	-15%
广州	178,546	30%	-65%	631	125%	-56%	631	125%	-56%	7,728	-37%
深圳	57,253	20%	-38%	255	-2%	-29%	255	-2%	-29%	3,597	-26%
一线城市	724,471	47%	-35%	2,784	0%	-29%	2,784	0%	-29%	33,134	-24%
二线城市	2,924,765	92%	6%	8,348	29%	-24%	8,348	29%	-24%	93,666	-30%
三线城市	796,278	0%	-60%	3,491	13%	-47%	3,491	13%	-47%	52,458	-43%
北京	259,571	↑142%	↑28%	608	↑3%	↓-11%	608	↑3%	↓-11%	7,715	↓-23%
青岛	487,868	↑102%	↑65%	1,232	↑30%	↑11%	1,232	↑30%	↑11%	13,792	↓-8%
济南	209,574	↑101%	↓-30%	671	↑13%	↓-39%	671	↑13%	↓-39%	9,038	↓-26%
东营	9,533	↓-43%	↓-81%	77	↓-41%	↓-46%	77	↓-41%	↓-46%	1,393	↓-42%
环渤海	966,546	↑106%	↑14%	2,588	↑14%	↓-14%	2,588	↑14%	↓-14%	31,939	↓-19%
上海	229,100	↑14%	↓-28%	1,290	↓-22%	↓-12%	1,290	↓-22%	↓-12%	14,094	↓-15%
南京	145,136	↑111%	↓-54%	549	↓-4%	↓-49%	549	↓-4%	↓-49%	8,112	↓-34%
杭州	200,504	↑102%	↓-47%	756	↓-8%	↓-38%	756	↓-8%	↓-38%	8,560	↓-34%
苏州	287,484	↑157%	↑53%	689	↑28%	↑5%	689	↑28%	↑5%	9,219	↓-15%
海门	4,486	↓-9%	↓-63%	40	↑27%	↑36%	40	↑27%	↑36%	394	↓-39%
江阴	34,191	↓-16%	↓-16%	133	↑13%	↑22%	133	↑13%	↑22%	1,256	↓-43%
温州	82,569	↓0%	↓-23%	342	↑28%	↓-1%	342	↑28%	↓-1%	6,031	↓-33%
金华	-	-	-	86	↓-19%	↓-18%	86	↓-19%	↓-18%	1,743	↓-26%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	↓-79%
无锡	28,400	↓-50%	↓-77%	223	↓-34%	↓-27%	223	↓-34%	↓-27%	3,251	↓-42%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,607	↓-54%
绍兴	7,859	↑11%	↓-61%	32	↑35%	↓-85%	32	↑35%	↓-85%	801	↓-62%
盐城	-	-	-	9	↓-81%	↓-96%	9	↓-81%	↓-96%	764	↓-72%
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,613	↓-46%
芜湖	33,251	↓-4%	↓-42%	145	↑15%	↓-43%	145	↑15%	↓-43%	2,471	↓-60%
扬州	65,925	↑22%	↑45%	266	↑43%	↑71%	266	↑43%	↑71%	1,742	↓-38%
舟山	18,092	↓-47%	↓-60%	98	↑17%	↓-34%	98	↑17%	↓-34%	1,145	↓-11%
池州	2,973	↑175%	↓-80%	18	↓-61%	↓-73%	18	↓-61%	↓-73%	494	↓-45%
嘉兴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,135	↓-30%
衢州	75,363	↑190%	-	140	↓-8%	-	140	↓-8%	-	817	↑7%
宁波	115,309	↑51%	↑38%	323	↑13%	↑18%	323	↑13%	↑18%	4,177	↓-43%
长三角	1,330,643	↑45%	↓-43%	5,137	↓-6%	↓-38%	5,137	↓-6%	↓-38%	73,862	↓-36%
广州	178,546	↑30%	↓-65%	631	↑125%	↓-56%	631	↑125%	↓-56%	7,728	↓-37%
深圳	57,253	↑20%	↓-38%	255	↓-2%	↓-29%	255	↓-2%	↓-29%	3,597	↓-26%
福州	27,025	↓-34%	↓-64%	231	↑245%	↓-18%	231	↑245%	↓-18%	2,212	↓-54%
泉州	-	-	-	144	↑165%	↑1589%	144	↑165%	↑1589%	475	↓-36%
莆田	7,674	↓-27%	↓-56%	57	↓-13%	↓-27%	57	↓-13%	↓-27%	689	↓-61%
惠州	26,311	↓-24%	↓-40%	149	↑9%	↑12%	149	↑9%	↑12%	1,367	↓-45%
佛山	191,700	↓-6%	↓-46%	734	↑33%	↓-37%	734	↑33%	↓-37%	7,712	↓-32%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009	↓-69%
韶关	27,682	↓-4%	-	96	↑70%	↑389%	96	↑70%	↑389%	955	↓-26%
云浮	4,286	↓-40%	↓-85%	28	↑23%	↓-48%	28	↑23%	↓-48%	430	↓-22%
江门	42,293	↑2%	↑11%	161	↑28%	↑67%	161	↑28%	↑67%	1,563	↑11%
珠三角及南部其它城市	562,771	↑2%	↓-58%	2,485	↑53%	↓-39%	2,485	↑53%	↓-39%	27,737	↓-38%
泰安	49,554	↑52%	↑55%	180	↑41%	↑27%	180	↑41%	↑27%	1,665	↓-30%
北部	49,554	↑52%	↑55%	180	↑41%	↑27%	180	↑41%	↑27%	1,665	↓-30%
武汉	759,578	↑90%	↑34%	1,727	↑152%	↓-34%	1,727	↑152%	↓-34%	12,934	↓-47%
宝鸡	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,932	↓-46%
中部	759,578	↑90%	↑23%	1,727	↑143%	↓-41%	1,727	↑143%	↓-41%	14,866	↓-47%
成都	495,576	↑50%	↑5%	1,625	↑11%	↓-23%	1,625	↑11%	↓-23%	18,454	↓-21%
柳州	84,135	↑36%	↓-37%	335	↑43%	↓-15%	335	↑43%	↓-15%	3,568	↓-31%
南宁	196,711	↑319%	↑110%	546	↑8%	↑17%	546	↑8%	↑17%	7,167	↓-30%
西部	776,422	↑77%	↑11%	2,507	↑13%	↓-16%	2,507	↑13%	↓-16%	29,188	↓-25%
总计	4,445,513	58%	-24%	14,623	18%	-32%	14,623	18%	-32%	179,257	-33%
上升城市数目		20	10		25	12		25	12		2
下降城市数目		13	21		11	23		11	23		40

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/12/30



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 17.7 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	12,615	1%	3%	20.7	-28%	15%
上海	6,326	-3%	12%	4.9	17%	28%
广州	12,731	0%	15%	20.2	-25%	160%
深圳	4,048	0%	36%	15.9	-2%	91%
一线城市		0%	17%	15.4	-9%	73%
杭州	2,160	-5%	-	2.9	-8%	-
南京	9,239	0%	3%	16.8	-5%	104%
苏州	7,443	-3%	-20%	10.8	-25%	-23%
福州	5,217	0%	-12%	22.6	1%	7%
南宁	8,368	0%	-17%	15.3	-11%	-29%
温州	13,206	0%	12%	38.7	1%	13%
莆田	1,597	3%	-17%	28.0	42%	14%
宁波	4,488	1%	9%	13.9	-11%	-7%
东营	1,530	3%	-6%	19.8	8%	73%
平均		0%	2%	17.7	-3%	37%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/12/30；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

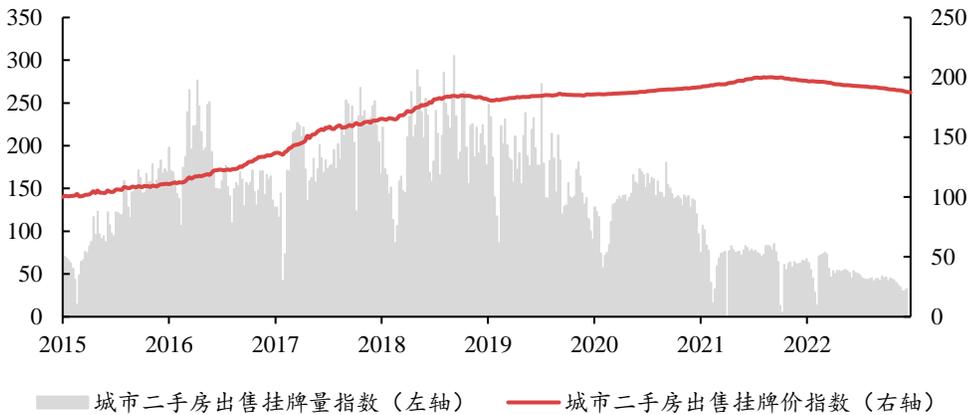
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	278,882	↑69%	↓20%	791	↓20%	↓36%	791	↓20%	↓36%	12,793	↓26%
深圳	41,458	↓4%	↓14%	203	↓3%	↑9%	203	↓3%	↑9%	2,096	↓39%
杭州	50,881	↓22%	↓41%	258	↑1%	↑21%	258	↑1%	↑21%	2,855	↓39%
南京	52,597	↓2%	↓55%	429	↓28%	↓28%	429	↓28%	↓28%	6,406	↓29%
成都	306,907	↑19%	↑11%	1,234	↓6%	↑16%	1,234	↓6%	↑16%	14,197	↑202%
青岛	68,456	↑27%	↑56%	353	↓2%	↑85%	353	↓2%	↑85%	3,634	↓22%
扬州	9,042	↓57%	↓3%	94	↓19%	↑123%	94	↓19%	↑123%	1,098	↑28%
苏州	52,784	↓16%	↓34%	425	↓22%	↑9%	425	↓22%	↑9%	5,413	↓18%
厦门	67,872	⇒0%	↓25%	259	↑54%	↓5%	259	↑54%	↓5%	2,320	↓37%
宝鸡	4,725	↑80%	↓36%	22	↓2%	↓50%	22	↓2%	↓50%	445	↓32%
东莞	36,100	↓10%	↑3%	192	↓16%	↑49%	192	↓16%	↑49%	1,852	↓4%
南宁	33,319	↑263%	↑4%	133	↓18%	↑7%	133	↓18%	↑7%	1,639	↑1%
佛山	87,700	↑24%	↓8%	403	↓12%	↓8%	403	↓12%	↓8%	5,512	↓16%
金华	17,935	↓26%	↓75%	108	↓28%	↓57%	108	↓28%	↓57%	1,430	↓52%
江门	10,037	↑14%	↓29%	52	↓18%	↓6%	52	↓18%	↓6%	658	↓17%
总计	1,118,695	18%	-17%	4,957	-12%	-5%	4,957	-12%	-5%	62,350	-10%
上升城市数目		8	4		2	8		2	8		3
下降城市数目		7	11		13	7		13	7		12

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/12/30

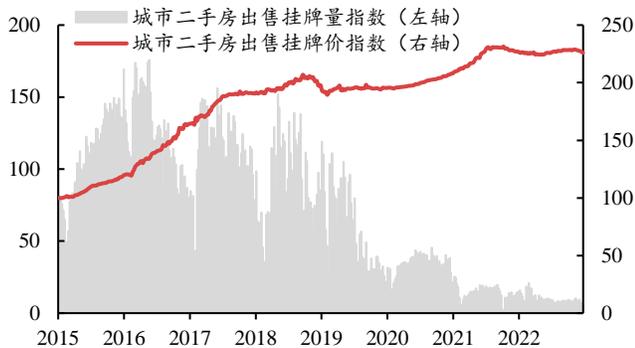


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



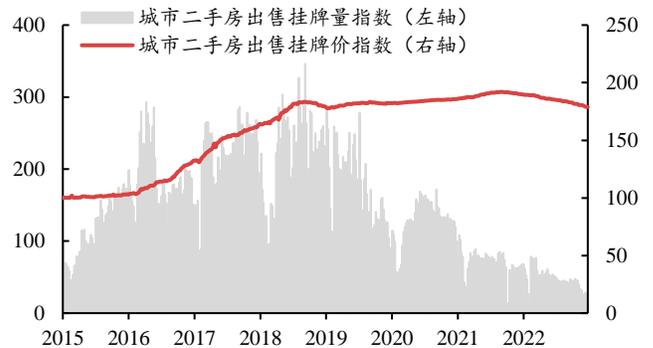
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/25

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



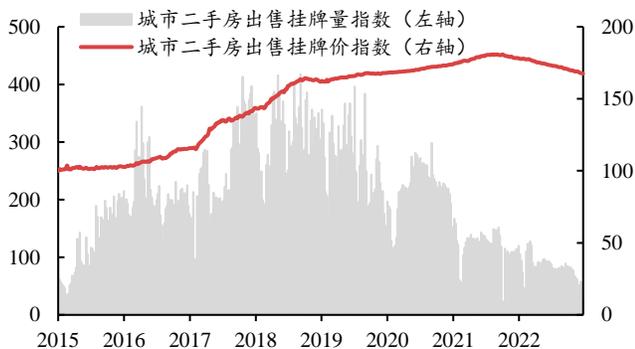
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/25

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



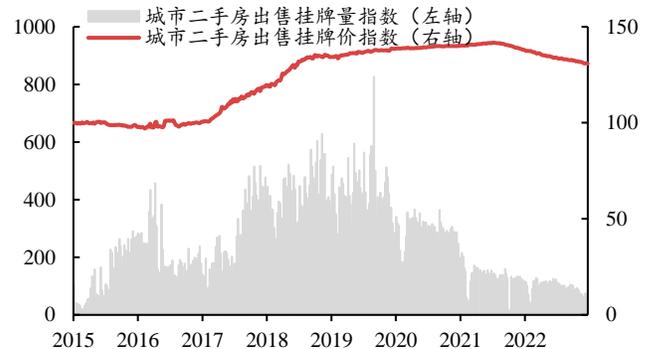
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/12/25

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 2022/12/25

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 2022/12/25



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：东莞暂停商品房限购政策；成都、漳州等地推出二手房“带押过户”模式

日期	地区/部门	简述
2022-12-26	东莞	本市莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区暂停实行商品住房限购政策；其他区域的新建商品住房须自商品房买卖合同网签备案之日起满 3 年方可上市交易，二手商品住房暂停实行限售政策。
2022-12-27	潍坊	《通知》表示，将提高贷款额度，将贷款额度上限提高 10 万元，最高贷款额度提高到 60 万元，政策实施有效期至 2023 年 12 月 31 日。
2022-12-27	银保监会	银保监会党委召开扩大会议，会议指出，要促进金融与房地产正常循环，做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，满足房地产市场合理融资需求，改善优质房企资产负债表。
2022-12-27	长治	《通知》明确，对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由 50% 降低至 20%。
2022-12-28	贵州黔东南州	开展工会会员商品房团购活动。积极鼓励支持有购房意愿的劳动群众通过本次团购活动报名登记渠道报名参加团购活动，成为本次活动的团购成员。
2022-12-28	广州	12 月 29 日起存量房住房公积金贷款不再试行购房交易资金监管。并深化二手房“带押过户”与新建商品房项目“交房即交证”等。
2022-12-28	成都	成都市不动产登记中心正式推出二手房带抵押过户新模式，无须提前还贷，无须垫付资金。
2022-12-29	大连	2023 年 1 月 1 日起，居民在辽宁大连市承受第三套及以上非普通住房、非住房、土地权属，以及单位承受房屋、土地权属的契税税率由现行的 4% 调整为 3%。至此，大连市契税最高税率由 4% 调降至 3%。
2022-12-29	重庆	从 2022 年 11 月 11 日起，未来半年内到期的房地产融资，可在原规定基础上多展期 1 年。同时已出让地块按照合同约定应在 2023 年 1 月 31 日前交款，但企业未能按期支付的，交款期限可顺延 3 个月，期间不计征违约金。对已出让未竣工地块，开、竣工期限可按合同约定顺延 3 个月，期间不计征违约金。
2022-12-30	漳州	支持“卖旧买新”改善住房，实施二手房“带押过户”模式。并且，将进一步拓宽购房补贴范围，对购买新建商品房、购买二手住房、“卖旧买新”改善住房、人才购房等四类情况进行补贴。
2022-12-30	成都	《通知》明确，父母投靠成年子女入户的，可以作为单独家庭在户籍对应的限购区域购买一套住房。

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: 碧桂园发行 10 亿元 2022 年第二期中期票据

日期	对象	简述
2022-12-26	碧桂园	已发行 2022 年第二期中期票据, 发行金额为 10 亿元, 票面利率 4.3%, 期限 3 年, 由中债增进公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
2022-12-28	龙湖集团	控股股东 Charm Talent International Limited 及主要股东 Junson Development International Limited, 就其在记录日期持有的股票选择以新股形式收取 2022 年中期股息, 涉及替代的总现金股息约为 14.72 亿港元。
2022-12-28	旭辉控股集团	1) 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 104 万港元。2) 由于配售及认购事项, 故 25.45 亿港元于 2025 年到期的 6.95% 有担保可换股债券的转换价将由每股 5.23 港元调整至每股 5.17 港元。
2022-12-29	大悦城控股	已发行 2022 年度第一期 15 亿元中票, 实际发行总额 15 亿元, 发行利率 5.10%, 期限 2+N 年, 第 2 个计息年度末为首个票面利率重置日, 票面利率重置日为首个票面利率重置日起每满 2 年的对应日。

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。