

## 内地房地产行业周报

### 市场成交波动延续，核心二线放宽限购

#### 数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降8%，2023年累计成交面积同比上升13%。其中一线环比上升较多城市为上海，环比上升11%。一、二线城市累计成交面积同比分别上升32%、15%，三线城市累计成交面积同比下降2%。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38%、26%、21%。

截至5月19日，13个主要城市可售面积（库存）环比上升0.2%；平均去化周期17.2个月，环比上升5%。宁波和温州去化周期环比上升较多，分别上升24%和17%，去化周期分别由上期的14.1个月和33.4个月变动至17.5月和39.1个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面下降12%。其中环比下降较多城市为厦门、金华，分别环比下降60%、40%。2023年累计成交面积同比上升70%。2023年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降27%。

#### 本周观点:

本周，重点城市新房及二手房成交面积环比有所回落。新房成交方面，柳州、云浮等城市成交环比降幅较大，带动三线城市新房成交下滑较多，环比下降14%。城市区域上，青岛成交增速维持正增长、北京等地降幅较小，共同带动环渤海部区域成交表现较好，成交面积环比上升51%。另一方面，由于珠三角及南部多数城市成交环比有所下降，该区域成交面积环比下降23%。二手房成交方面，除扬州、宝鸡成交环比分别上升1%、14%外，其他城市成交环比皆有所下滑，带动重点城市二手房成交面积环比增速由负转正，环比下降12%。

库存方面，在销售下滑的影响下，重点城市去化周期环比加速提升。一线城市中，北京去化周期增速较上周提升11pct，带动一线城市去化周期环比上升4%、增速提升7pct；南京、温州等地去化周期亦有所增加，带动重点城市去化周期环比上升5%。

#### 投资建议:

**全国商品房销售升势延续，重点城市放宽限购支撑需求端释放。**本周，统计局公布前4月商品房销售金额累计同比增长8.8%、销售面积累计同比下降0.4%，较前3月销售金额增速提升4.7pct、销售面积降幅收窄1.4pct，主要系在住宅销售提速的带动下，前4月整体销售改善延续。地方政策上，南京限购政策再放松、杭州余杭区新增三街道放宽限购等，或为住宅销售进一步回升提供一定支撑。另外，周内天津三部门提及“民营企业要积极探索债券融资增信新路径”，随着销售逐步回暖及部分房企信用边际改善，该措施落地或在一定程度上改善行业整体流动性。土地市场方面，近期部分城市开启新一轮供地，相较前期，本次宅地供应地块质量有所提升，如北京拟供应地块选址更靠近轨交周边及就业集中区域，叠加一轮部分核心城市已降低项目配建等要求，部分销售复苏较快区域内的土地市场或有望进一步回暖。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

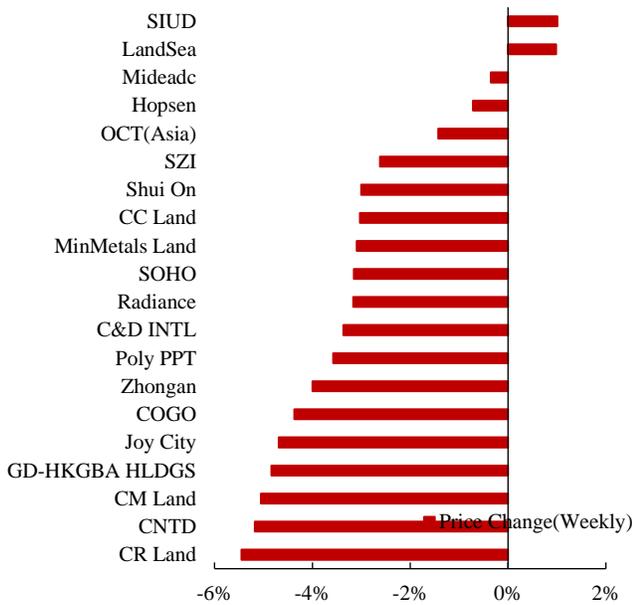


## 1. 行业表现

### 1.1 地产开发行业表现

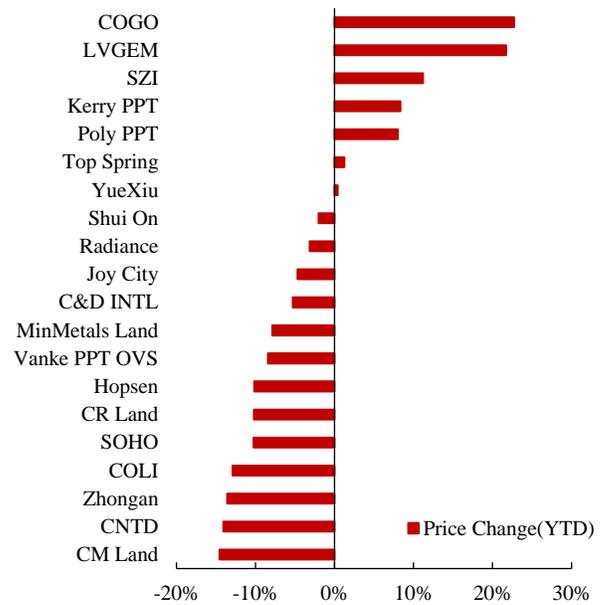
本周，上实城市开发、朗诗绿色管理本周涨幅居前。中国海外宏洋集团、绿景中国、深圳控股年初至今涨幅居前。

图 1：上实城市开发、朗诗绿色管理本周涨幅居前



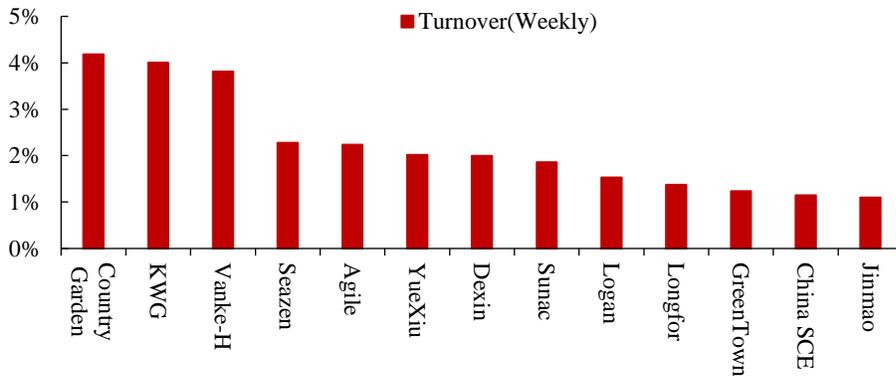
数据来源：Wind，中达证券研究

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：碧桂园、合景泰富集团、万科企业本周换手率居前



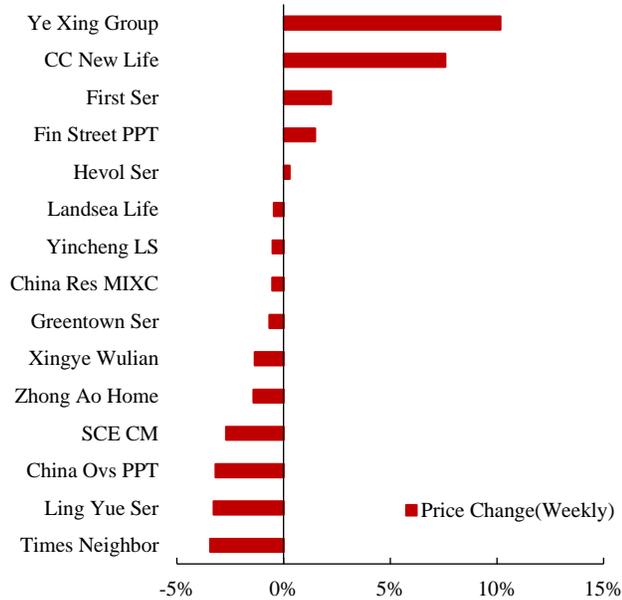
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

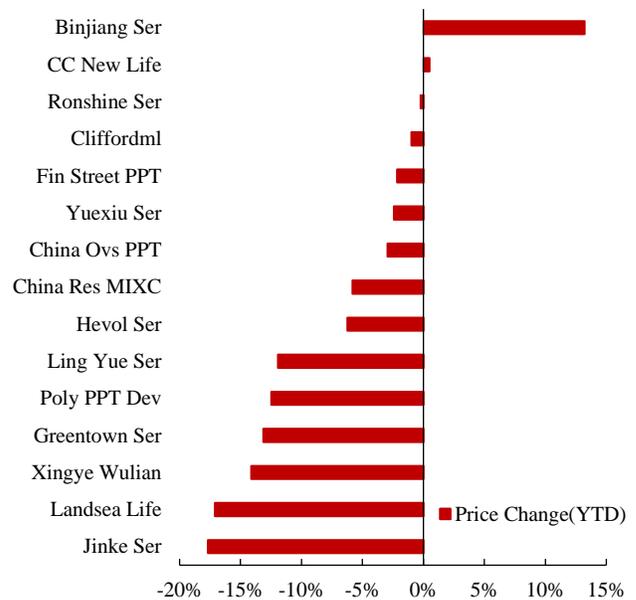
本周，焜星集团、建业新生活、第一服务控股本周涨幅居前。滨江服务、建业新生活、融信服务年初至今涨幅居前。

图 4：焜星集团、建业新生活、第一服务控股本周涨幅居前



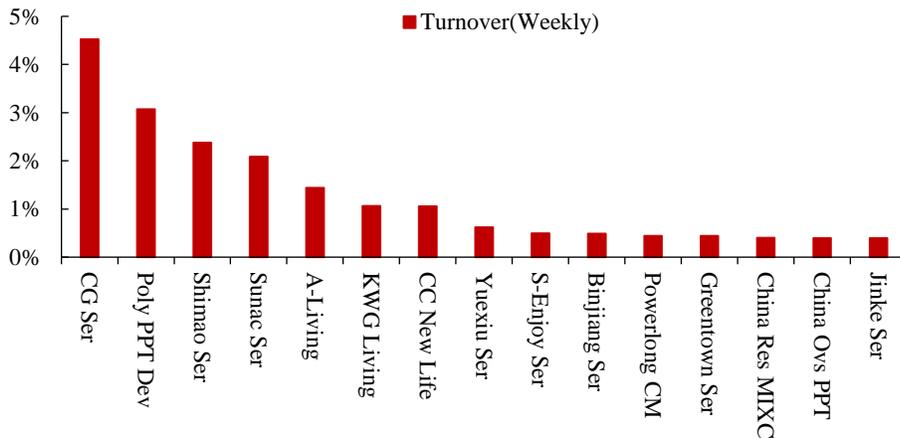
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务、建业新生活、融信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、世茂服务本周换手率居前



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 5-19			本年截至 5-19	
	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	163,186	-3%	37%	639	-32%	0%	367	-39%	-3%	3,023	14%
上海	305,400	11%	3866%	1,249	-14%	2252%	678	-5%	2797%	5,861	58%
广州	175,209	-22%	0%	817	-6%	21%	466	13%	15%	3,281	33%
深圳	85,215	0%	108%	342	10%	57%	185	2%	84%	1,225	-9%
一线城市	729,010	-3%	113%	3,047	-15%	92%	1,696	-11%	87%	13,390	32%
二线城市	1,986,772	-8%	14%	8,054	-20%	19%	4,949	-2%	27%	38,664	15%
三线城市	622,497	-14%	-36%	3,004	-34%	-16%	1,634	-24%	-25%	16,993	-2%
北京	163,186	↓ -3%	↑ 37%	639	↓ -32%	↓ 0%	367	↓ -39%	↓ -3%	3,023	↑ 14%
青岛	230,964	↑ 12%	↑ 22%	884	↓ -31%	↑ 6%	508	↓ -3%	↑ 13%	4,378	↑ 21%
济南	209,094	-	↑ 49%	422	↓ -58%	↓ -9%	248	↓ -56%	↓ -15%	3,737	↑ 29%
东营	36,874	↓ -26%	↓ -14%	170	↓ -3%	↓ 34%	105	↑ 6%	↑ 14%	647	↑ 32%
环渤海	640,119	↑ 51%	↑ 30%	2,114	↓ -38%	↑ 2%	1,229	↓ -31%	↑ 1%	11,785	↑ 22%
上海	305,400	↑ 11%	↑ 3866%	1,249	↓ -14%	↑ 2252%	678	↓ -5%	↑ 2797%	5,861	↑ 58%
南京	125,122	↓ -6%	↓ -39%	517	↓ -36%	↓ -27%	333	↓ -25%	↓ -29%	3,020	↓ -21%
杭州	185,096	↓ -6%	↑ 15%	693	↓ -17%	↑ 39%	457	↓ -1%	↑ 66%	3,501	↑ 29%
苏州	104,264	↓ -44%	↓ -38%	589	↓ -16%	↑ 23%	354	↑ 3%	↑ 9%	2,548	↓ -6%
海门	9,188	↓ -19%	↑ 133%	52	↓ -11%	↑ 282%	29	↑ 5%	↑ 191%	200	↑ 142%
江阴	16,454	↓ -33%	↑ 662%	104	↓ -8%	↑ 116%	46	↓ -30%	↑ 866%	520	↑ 54%
温州	54,001	↓ -29%	↓ -29%	367	↓ -65%	↑ 31%	162	↓ -53%	↑ 1%	3,264	↑ 116%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	55,900	↑ 34%	↓ -35%	249	↓ -30%	↑ 16%	98	↓ -61%	↓ -42%	1,295	↑ 11%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	31,565	↓ -18%	↓ -40%	136	↓ -38%	↓ -19%	83	↑ 2%	↓ -29%	788	↓ -38%
扬州	40,079	↑ 16%	↑ 58%	154	↑ 3%	↑ 67%	87	↑ 45%	↑ 73%	690	↑ 30%
舟山	11,964	↑ 2%	↓ -29%	55	↓ -38%	↓ -35%	27	↓ -27%	↓ -21%	297	↓ -19%
池州	7,842	↓ -22%	↓ -42%	38	↓ -64%	↓ -9%	28	↓ -69%	↑ 6%	252	↑ 45%
嘉兴	16,283	↓ -2%	↑ 10%	80	↓ -60%	↓ -11%	46	↓ -32%	↑ 34%	511	↑ 58%
衢州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	↓ -84%
宁波	35,997	↓ -24%	↓ -23%	238	↓ -63%	↑ 14%	119	↓ -41%	↑ 1%	1,696	↑ 15%
长三角	999,155	↓ -9%	↓ -8%	4,521	↓ -33%	↑ 22%	2,546	↓ -20%	↑ 11%	24,460	↑ 3%
广州	175,209	↓ -22%	↓ 0%	817	↓ -6%	↑ 21%	466	↑ 13%	↑ 15%	3,281	↑ 33%
深圳	85,215	↑ 0%	↑ 108%	342	↑ 10%	↑ 57%	185	↑ 2%	↑ 84%	1,225	↓ -9%
福州	25,928	↓ -13%	↓ -71%	162	↑ 23%	↑ 27%	64	↑ 7%	↓ -55%	733	↓ -21%
厦门	-	-	-	235	↓ -5%	↑ 51%	82	↓ -1%	↑ 132%	973	↑ 62%
莆田	10,033	↓ -30%	↑ 10%	40	↓ -23%	↑ 1%	29	↑ 8%	↑ 5%	210	↓ -26%
惠州	31,116	↓ -5%	↑ 12%	130	↓ -22%	↑ 3%	73	↓ -8%	↑ 2%	702	↑ 87%
佛山	147,000	↓ -5%	↓ -17%	600	↓ -13%	↑ 4%	347	↑ 7%	↓ -7%	3,044	↑ 17%
肇庆	8,983	⇒ 0%	↓ -64%	38	↓ -19%	↓ -58%	24	⇒ 0%	↓ -65%	292	↑ 218%
韶关	16,215	↓ -27%	↓ -12%	89	↑ 53%	↑ 13%	51	↑ 88%	↑ 10%	346	↓ -10%
云浮	5,935	↓ -50%	↓ -19%	42	↑ 38%	↑ 5%	37	↑ 485%	↑ 68%	186	↓ -8%
东莞	53,296	↓ -16%	-	246	↓ -25%	-	143	↓ -8%	-	1,306	-
江门	34,237	↓ -7%	↑ 26%	140	↓ -21%	↑ 5%	81	↓ -15%	↑ 47%	773	↑ 50%
珠三角及南部其它城市	593,167	↓ -23%	↓ -1%	2,882	↓ -7%	↑ 22%	1,583	↑ 7%	↑ 17%	13,071	↑ 33%
大连	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	↓ -55%
泰安	18,011	↓ -2%	↓ -52%	162	↓ -49%	↑ 28%	44	↓ -79%	↓ -46%	897	↑ 58%
北部	18,011	↓ -2%	↓ -69%	162	↓ -49%	↓ -25%	44	↓ -79%	↓ -67%	1,029	↑ 19%
武汉	282,006	↓ -32%	↑ 32%	1,161	↓ -8%	↑ 29%	849	↑ 45%	↑ 49%	5,668	↑ 23%
荆门	12,227	↓ -10%	↑ 37%	44	↓ -54%	↓ -10%	32	↑ 1%	↑ 39%	457	↑ 25%
宝鸡	34,967	↓ -29%	↓ -29%	160	↓ -8%	↓ -16%	108	↑ 8%	↓ -12%	697	↓ -21%
中部	329,200	↓ -31%	↑ 21%	1,365	↓ -11%	↑ 20%	989	↑ 38%	↑ 38%	6,822	↑ 16%
成都	551,527	↓ -11%	↑ 67%	2,328	↑ 14%	↑ 65%	1,368	↑ 15%	↑ 75%	8,039	↑ 9%
柳州	23,622	↓ -51%	↓ -47%	153	↓ -30%	↓ -30%	97	↑ 6%	↓ -25%	906	↓ -26%
南宁	183,478	↑ 8%	↑ 1%	579	↓ -26%	↓ -26%	425	↓ -5%	↑ 7%	2,934	↑ 8%
西部	758,627	↓ -9%	↑ 36%	3,060	↑ 1%	↑ 27%	1,890	↑ 9%	↑ 45%	11,879	↑ 5%
总计	3,338,279	-8%	9%	14,105	-22%	18%	8,279	-9%	18%	69,046	13%
上升城市数目		7	17		6	23		17	24		25
下降城市数目		27	18		31	13		19	12		12

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/5/19



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 17.2 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	11,269	-1%	-13%	17.6	14%	-13%
上海	5,739	1%	21%	4.6	-1%	-95%
广州	11,963	-1%	4%	14.6	-2%	-14%
深圳	4,060	1%	53%	11.9	3%	-3%
<b>一线城市</b>		<b>0%</b>	<b>16%</b>	<b>12.2</b>	<b>4%</b>	<b>-31%</b>
杭州	1,774	-3%	-10%	2.6	-7%	-35%
南京	8,785	1%	-4%	17.0	9%	32%
苏州	6,880	0%	-23%	11.7	7%	-38%
福州	4,977	-1%	-10%	30.7	-2%	24%
厦门	2,954	0%	-5%	12.6	0%	-37%
温州	14,341	1%	20%	39.1	17%	-9%
莆田	1,493	3%	-15%	37.4	5%	-15%
宁波	4,171	-1%	0%	17.5	24%	-12%
东营	1,188	2%	-22%	7.0	4%	-42%
<b>平均</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>17.2</b>	<b>5%</b>	<b>-20%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/5/19；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

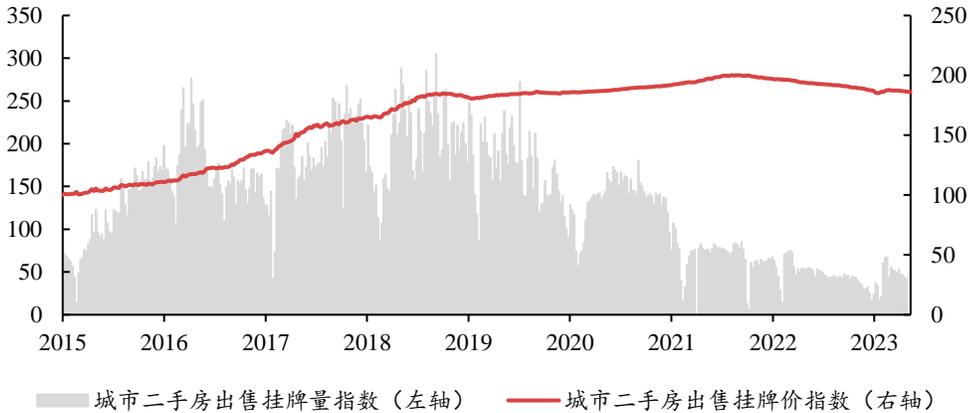
表 3：主要城市二手房成交量情况，扬州本年至今涨幅较大

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	282,849	↓-14%	↑41%	1,215	↓-23%	↑12%	699	↓-7%	↑34%	5,974	↑19%
深圳	78,241	↓-1%	↑26%	282	↓-15%	↑33%	176	↓-5%	↑37%	1,209	↑89%
杭州	73,823	↓-6%	↑60%	308	↓-31%	↑105%	173	↓-32%	↑116%	1,577	↑77%
南京	202,016	↓-6%	↑52%	851	↓-17%	↑71%	478	↓-17%	↑70%	3,747	↑75%
成都	496,545	↓-14%	↑66%	2,090	↓-18%	↑77%	1,267	↓-13%	↑77%	8,924	↑91%
青岛	133,522	↓-16%	↑183%	537	↓-17%	↑202%	334	↓-12%	↑257%	2,387	↑270%
扬州	48,171	↑1%	↑102%	176	↓-13%	↑96%	114	↓-5%	↑129%	776	↑240%
苏州	179,426	↓-12%	↑91%	773	↓-11%	↑129%	437	↓-13%	↑122%	3,014	↑94%
厦门	22,090	↓-60%	↓-63%	188	↓-33%	↓20%	93	↓-44%	↓29%	962	↑11%
宝鸡	4,719	↑14%	↓-69%	17	↓-37%	↓-68%	10	↓-48%	↓-68%	133	↓-27%
东莞	88,005	↓0%	↑95%	356	↓-5%	↑115%	210	↓-1%	↑130%	1,375	↑183%
南宁	69,533	↓-7%	↑71%	239	↓-26%	↑48%	170	↓-4%	↑93%	993	↑91%
佛山	175,900	↓-4%	↑48%	715	↓-4%	↑50%	419	↓-2%	↑51%	2,774	↑59%
金华	21,361	↓-40%	↓-16%	116	↓-47%	↑18%	71	↓-2%	↓-5%	621	↑1%
江门	19,133	↓-6%	↑42%	78	↓-16%	↑30%	46	↓-16%	↑59%	339	↑47%
<b>总计</b>	<b>1,895,332</b>	<b>-12%</b>	<b>55%</b>	<b>7,941</b>	<b>-18%</b>	<b>59%</b>	<b>4,699</b>	<b>-12%</b>	<b>68%</b>	<b>34,805</b>	<b>70%</b>
上升城市数目		2	12		0	13		0	12		14
下降城市数目		13	3		15	2		15	3		1

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/5/19

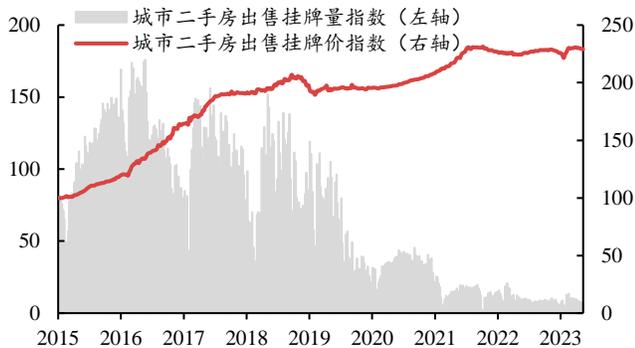


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期有所回升



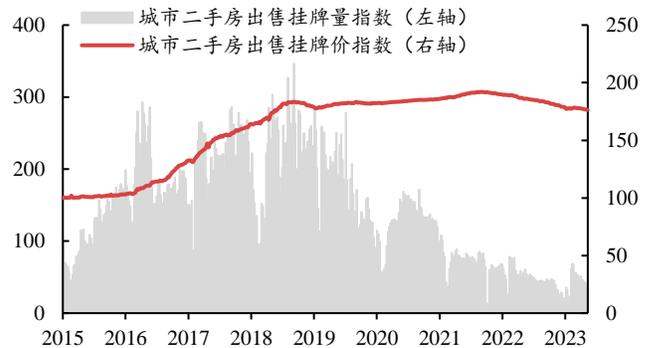
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/14

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



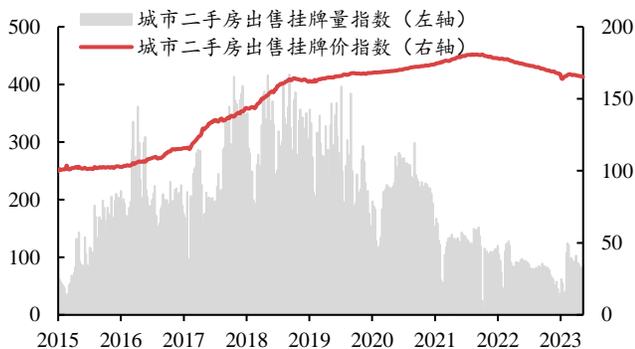
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/14

图 9：二线城市二手房价格指数有所回升



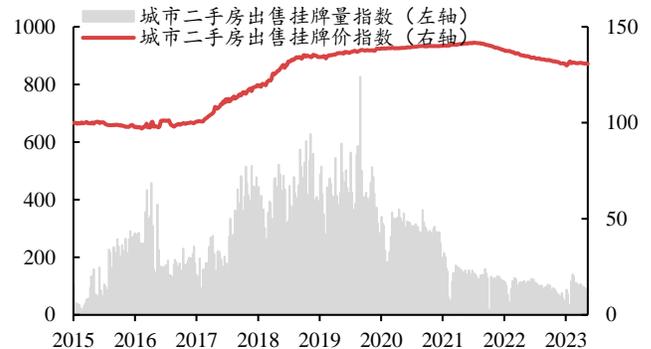
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/14

图 10：三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 2023/5/14

图 11：四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 2023/5/14



### 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：杭州新增三街道放松住房限购

日期	地区/部门	简述
2023-05-15	央行	支持刚性和改善性住房需求，加快完善住房租赁金融政策体系，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。
2023-05-16	广州	广州发布不动产登记支持高质量发展“新十条”，提及企业在办理商品房首次登记业务时，可以自行选择不再申领纸质不动产权证书。
2023-05-17	鹤壁	住博会期间购买参展企业商业房和商品住宅的购房群众，可凭本人身份证、首付款发票、备案后的商品房买卖合同享受购房补贴。
2023-05-17	天津	天津证监局、天津市金融局、天津市工商联近日联合发布《关于推进民企债券融资增信模式有关工作的通知》，其中提及民营企业要高度重视，积极探索债券融资增信新路径，符合发债条件、具有发债需求的企业可以主动对接参与，充分利用交易所债券市场融资发展。
2023-05-18	杭州余杭区	余杭区的瓶窑镇、中泰街道及萧山宁围街道放松限购。外地居民社保满一个月即可购房，本地户籍居民家庭落户不用满5年即可购第2套房。
2023-05-19	海南	二手房“带押过户”住房公积金贷款业务是指在申请办理已抵押不动产转移登记时，无需提前归还交易房产关联贷款、注销抵押登记，即可完成过户等手续。

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：金融街拟发行规模不超过人民币 20 亿元第三期公司债券

日期	对象	简述
2023-05-16	大悦城地产	本公司之间接全资附属公司重庆泽悦成功竞拍南京市规划和自然资源局于网上公开挂牌要约出售地块的土地使用权，该地块拟定用途为住宅，代价为人民币 13.95 亿元。
2023-05-18	金融街	公司拟面向专业投资者公开发行人公司债券(第三期)，发行规模为不超过人民币 20 亿元，该债券设 2 个品种，品种一期限为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权，询价区间为 2.80%-3.80%；品种二期限为 7 年期，附第 5 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权，询价区间为 3.10%-4.10%。

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。