

内地房地产行业周报

住宅销量环比小幅回落，重点城市土拍热度回升

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降2%，2023年累计成交面积同比上升11%。其中一线环比上升较多城市为北京、深圳，分别环比上升38%、38%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升21%、14%、1%。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40%、30%、23%。

截至4月21日，13个主要城市可售面积（库存）环比与上周持平；平均去化周期13.3个月，环比上升5%。福州和广州去化周期环比上升较多，分别上升17%和16%，去化周期分别由上期的33.3个月和12.3个月变动至39.0个月和14.3个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面下降1%。其中环比下降较多城市为厦门、南宁，分别环比下降33%、17%。2023年累计成交面积同比上升74%。2023年累计同比下降较多城市为宝鸡、金华，分别同比下降13%、1%。

本周观点:

本周，新房及二手房成交面积环比有所回落。新房成交方面，一线城市新房成交情况较好，4个一线城市成交面积环比同步上升带动一线新房成交面积环比上升24%。从城市区域来看，青岛等城市成交面积环比继续上升，推动环渤海区域新房成交面积环比上升较快，环比上升21%；武汉、荆门成交面积环比降幅较大，分别下降26%、12%，共同带动中部成交面积环比下降22%、重点城市成交面积环比小幅下滑。二手房成交方面，厦门、南宁等地成交环比明显下降，带动重点城市二手房成交面积环比下降28pct。

库存方面，在销售及推盘进度等因素影响下，重点城市去化周期环比增速加快5pct。其中，福州、莆田两地去化压力较大，分别去化周期为39.0个月、29.3个月，环比上升17%、4%；近期重点城市去化周期环比有所波动，随着销售的持续复苏，重点城市去化周期有望稳步下降。

投资建议:

百城首套房贷利率再降1bp，上海集中供地市场热度回升。根据贝壳研究院数据，4月百城首套平均房贷利率降至4.01%，较3月微降0.01pct，首套利率持续下降或有望进一步推动部分地区购房需求的释放，尤其是部分依然处于缓慢修复阶段的三四线城市。另一方面，3月境内债券发行规模环比较2月大幅上升约124.9%；累计同比降幅较1-2月收窄约14.6pct，未来或有更多合规则房企参与发债，如周内大悦城公告拟发行规模为10亿元人民币境内债。随着销售和融资的回暖，一线城市土地市场热度率先回升，如上海首轮供应的19宗地块中14宗进入一次性报价，平均溢价率上升至7.3%。房企表现来看，国企央企托底土地市场现象尚存，同时部分优质民营房企在销售回升的带动下资金面及对后市预期改善，土拍参与度有所提升。从目前来看，销售回升较快的高信用型房企或将更具竞争优势。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

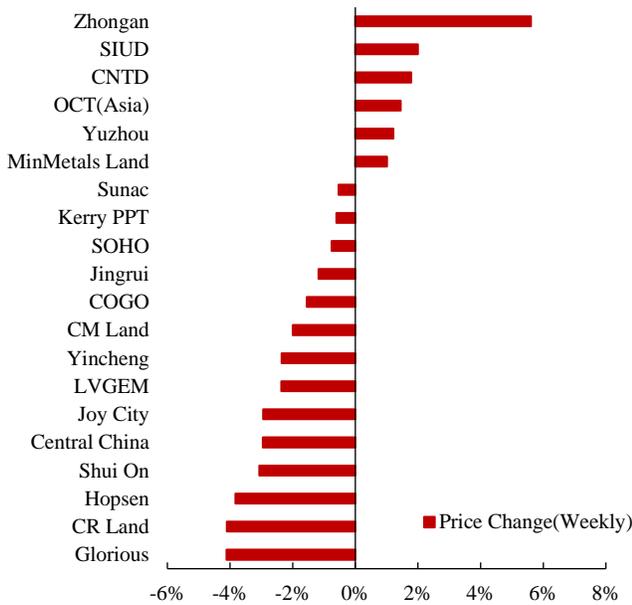
SFC CE Ref: BPK 789

1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

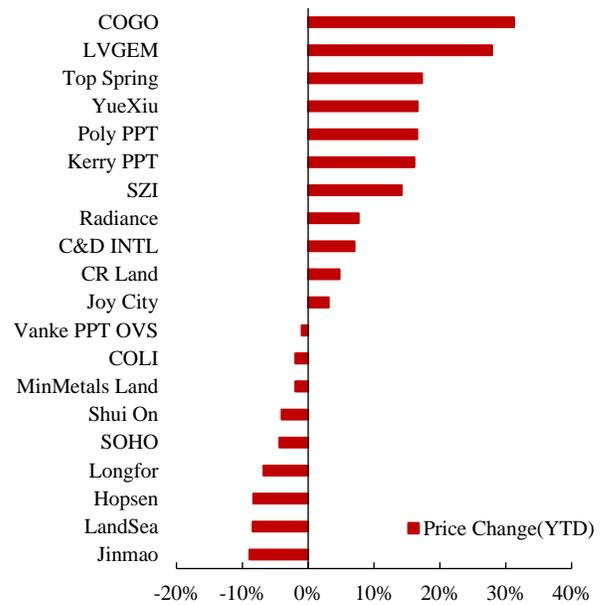
本周，众安集团、上实城市开发、中国新城镇本周涨幅居前。中国海外宏洋集团、绿景中国、莱蒙国际地产年初至今涨幅居前。

图 1：众安集团、上实城市开发、中国新城镇本周涨幅居前



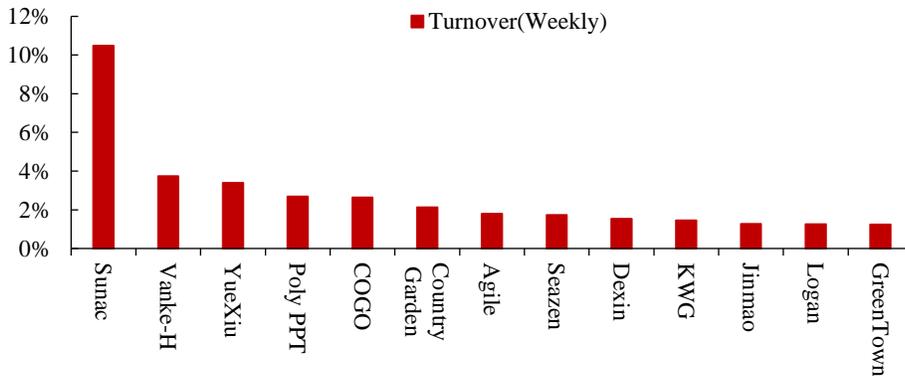
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：中国海外宏洋集团、绿景中国、莱蒙国际地产年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：融创中国、万科企业、越秀地产本周换手率居前



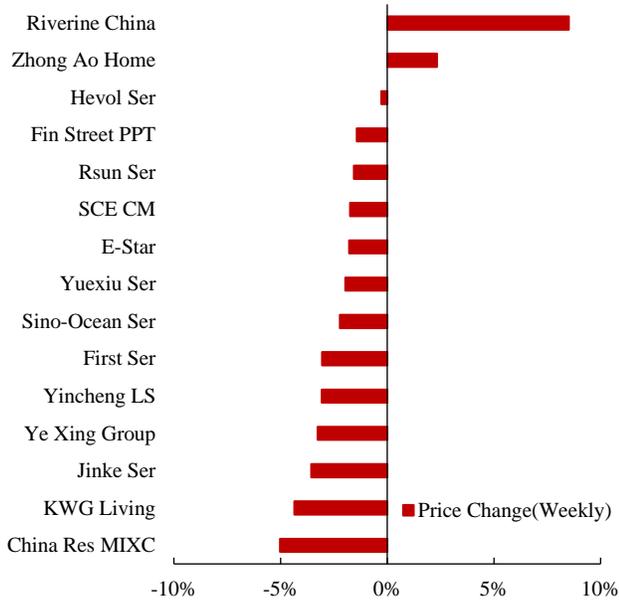
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

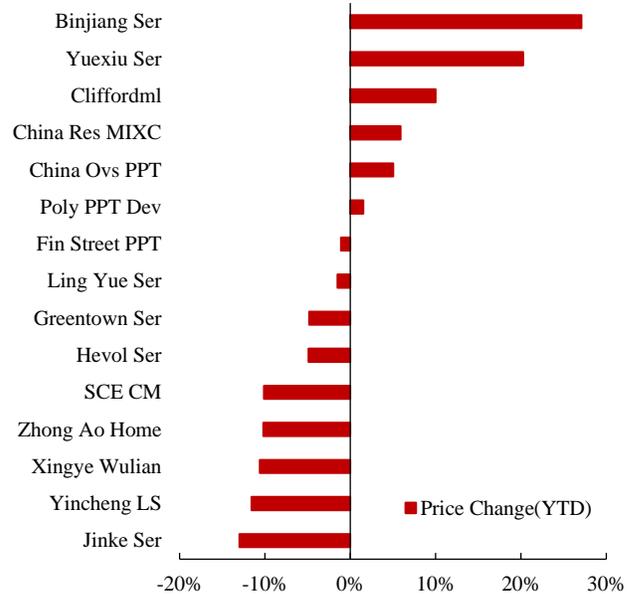
本周，浦江中国、中奥到家本周涨幅居前。滨江服务、越秀服务、祈福生活服务年初至今涨幅居前。

图 4：浦江中国、中奥到家本周涨幅居前



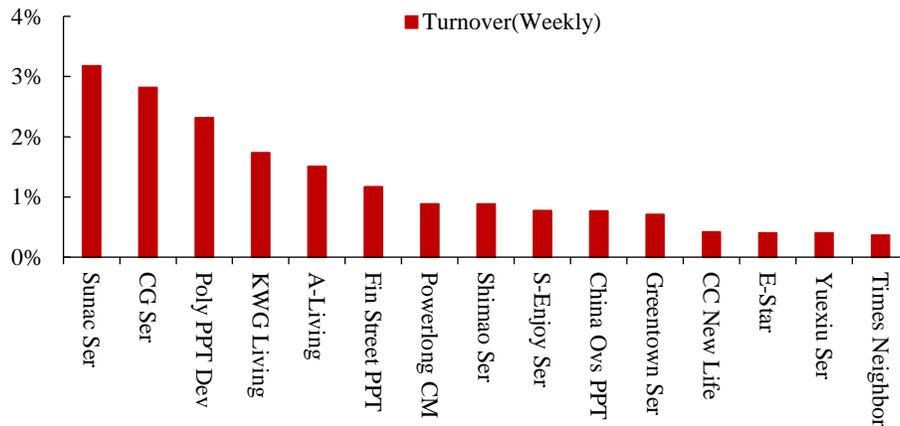
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务、越秀服务、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：融创服务、碧桂园服务、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, 本周新房成交环比下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 4-21			本年截至 4-21	
	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	265,189	38%	12%	956	49%	20%	675	40%	25%	2,458	17%
上海	301,900	18%	1489%	1,477	21%	583%	805	-7%	918%	4,705	28%
广州	171,045	11%	167%	826	-11%	389%	461	-29%	502%	2,511	37%
深圳	96,291	38%	53%	324	16%	-15%	215	2%	0%	916	-21%
一线城市	834,425	24%	118%	3,584	17%	129%	2,156	-2%	137%	10,589	21%
二线城市	1,891,688	-8%	12%	9,869	-6%	26%	5,708	-19%	19%	31,255	14%
三线城市	780,575	-9%	-7%	4,354	-14%	28%	2,351	-29%	18%	14,199	1%
北京	265,189	↑38%	↑12%	956	↑49%	↑20%	675	↑40%	↑25%	2,458	↑17%
青岛	231,085	↑18%	↑37%	1,263	↓-5%	↑34%	603	↓-31%	↑34%	3,571	↑26%
济南	234,382	↑11%	↑39%	990	↓-7%	↑37%	630	↓-15%	↑30%	3,383	↑36%
东营	38,516	↓-1%	↑101%	177	↑16%	↑83%	112	↑13%	↑68%	490	↑32%
环渤海	769,173	↑21%	↑30%	3,386	↑6%	↑32%	2,020	↓-8%	↑31%	9,901	↑27%
上海	301,900	↑18%	↑1489%	1,477	↑21%	↑583%	805	↓-7%	↑918%	4,705	↑28%
南京	145,182	↓-15%	↓-6%	775	↓-18%	↑24%	485	↓-26%	↑11%	2,544	↓-19%
杭州	163,279	↓-12%	↑25%	843	↑7%	↑58%	524	↑2%	↑54%	2,870	↑27%
苏州	138,444	↓-7%	↑66%	697	↓0%	↓-2%	400	↓-13%	↑18%	2,015	↓-11%
海门	3,379	↓-68%	↓-46%	52	↑38%	↑299%	27	↑6%	↑244%	148	↑113%
江阴	29,108	↑14%	↑6%	121	↓-24%	↑130%	74	↓-26%	↑57%	425	↑40%
温州	125,062	↑0%	↑96%	959	↑16%	↑183%	387	↓-21%	↑114%	2,937	↑135%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	84,300	↑3%	↓-22%	356	↑1%	↑51%	249	↓-16%	↑38%	1,046	↑10%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	20,275	↓-58%	↑6%	214	↑21%	↑5%	86	↓-26%	↓-15%	658	↓-40%
扬州	12,939	↓-52%	↓-53%	134	↓-32%	↑24%	65	↓-54%	↓-3%	541	↑22%
舟山	20,758	↑79%	↓-57%	88	↓-16%	↓-28%	42	↓-39%	↓-45%	247	↓-21%
池州	6,736	↓-91%	↓-31%	105	↑122%	↑293%	93	↑207%	↑401%	216	↑59%
嘉兴	19,474	↓-2%	↓-18%	187	↑6%	↑150%	73	↓-33%	↑107%	436	↑74%
衢州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	↓-78%
宁波	70,008	↓-16%	↑47%	617	↑27%	↑35%	216	↓-31%	↑29%	1,473	↑15%
长三角	1,140,844	↓-10%	↑22%	6,626	↑7%	↑52%	3,528	↓-16%	↑43%	20,276	↓0%
广州	171,045	↑11%	↑167%	826	↓-11%	↑389%	461	↓-29%	↑502%	2,511	↑37%
深圳	96,291	↑38%	↑53%	324	↑16%	↓-15%	215	↑2%	↓0%	916	↓-21%
福州	25,591	↑10%	↓-40%	129	↓-41%	↑34%	69	↓-53%	↓-44%	580	↓-19%
厦门	65,653	↓-21%	↑7%	313	↑39%	↑111%	149	↑3%	↑51%	803	↑59%
莆田	9,118	↓-26%	↑8%	50	↓-7%	↑44%	29	↓-8%	↑30%	173	↓-30%
惠州	26,324	↓-30%	↑8%	158	↓-35%	↑162%	89	↓-46%	↑134%	581	↑125%
佛山	150,600	↑24%	↑44%	675	↓-38%	↑23%	372	↓-45%	↑28%	2,491	↑21%
肇庆	8,983	→0%	-	45	↓-51%	-	27	↓-57%	-	256	-
韶关	11,903	↑10%	↓-34%	55	↓-47%	↓-41%	31	↓-50%	↓-49%	261	↓-16%
云浮	4,436	↑168%	↓-34%	27	↓-51%	↓-28%	9	↓-78%	↓-56%	147	↓-10%
东莞	57,799	↓-24%	-	324	↓-18%	-	172	↓-32%	-	1,075	-
江门	35,832	↑3%	↑36%	175	↓-27%	↑47%	105	↓-28%	↑72%	643	↑64%
珠三角及南部其它城市	663,576	↑5%	↑58%	3,102	↓-21%	↑73%	1,726	↓-33%	↑72%	10,437	↑37%
大连	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	↓-37%
泰安	93,726	↑10%	↑369%	323	↑28%	↑319%	236	↑32%	↑356%	763	↑71%
北部	93,726	↑10%	↑178%	323	↑9%	↑76%	236	↑25%	↑79%	895	↑36%
武汉	165,005	↓-26%	↓-54%	1,184	↓-30%	↓-4%	608	↓-45%	↓-22%	4,529	↑20%
荆门	10,093	↓-12%	↓-24%	90	↓-54%	↑4%	34	↓-78%	↓-8%	416	↑29%
宝鸡	39,082	↑2%	↓-23%	163	↓-8%	↓-3%	114	↓-10%	↓-16%	550	↓-23%
中部	214,180	↓-22%	↓-49%	1,437	↓-30%	↓-4%	756	↓-45%	↓-20%	5,495	↑14%
成都	472,106	↑3%	↑49%	1,986	↑9%	↑41%	1,372	↑7%	↑46%	5,893	↓-2%
柳州	29,930	↑-3%	↓-24%	202	↑-33%	↓-16%	97	↓-53%	↓-11%	758	↓-26%
南宁	123,153	↓-37%	↓-19%	746	↓-7%	↑0%	480	↓-20%	↓-15%	2,387	↑20%
西部	625,189	↓-9%	↑23%	2,934	↓0%	↑22%	1,948	↓-7%	↑21%	9,038	↓0%
总计	3,506,688	-2%	20%	17,807	-4%	39%	10,215	-19%	33%	56,043	11%
上升城市数目		18	20		15	26		9	23		23
下降城市数目		18	15		22	9		28	12		13

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/4/21



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 13.3 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	11,623	-2%	-6%	12.2	-8%	-21%
上海	5,346	-2%	10%	3.6	-1%	-84%
广州	11,842	1%	7%	14.3	16%	-78%
深圳	4,035	3%	66%	12.4	-5%	95%
一线城市		0%	19%	10.6	1%	-22%
杭州	1,649	-4%	-10%	2.0	2%	-43%
南京	8,714	0%	-5%	11.2	8%	-24%
苏州	7,008	0%	-21%	10.1	5%	-19%
福州	5,017	1%	-12%	39.0	17%	34%
厦门	2,963	4%	-6%	9.5	7%	-55%
温州	13,892	0%	18%	14.5	14%	-58%
莆田	1,463	0%	-18%	29.3	4%	-43%
宁波	4,192	3%	2%	6.8	10%	-25%
东营	1,330	-2%	-18%	7.5	-4%	-55%
平均		0%	1%	13.3	5%	-29%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/4/21；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

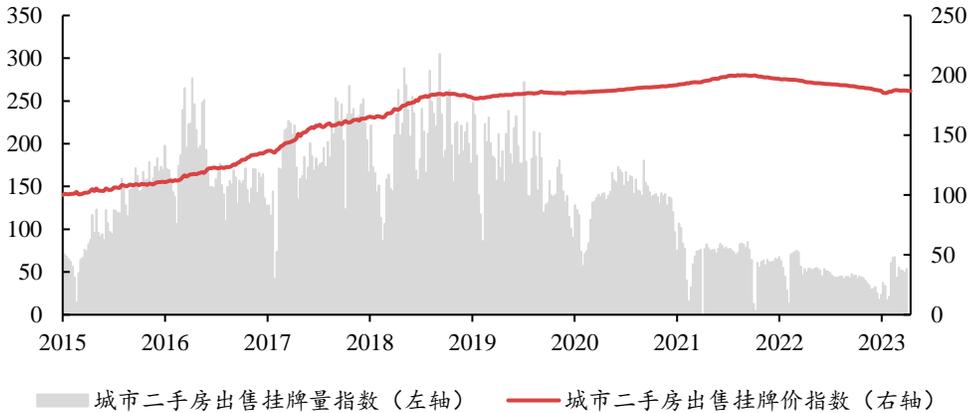
表 3：主要城市二手房成交量情况，扬州本年至今涨幅较大

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	324,461	↑5%	↑1%	1,568	↓10%	↑25%	872	↓27%	↑4%	4,884	↑21%
深圳	84,360	↑29%	↑78%	328	↓4%	↑106%	217	↓12%	↑84%	960	↑112%
杭州	96,097	↓6%	↑66%	445	↓16%	↑110%	283	↓23%	↑116%	1,298	↑72%
南京	249,342	↑3%	↑91%	1,033	↑10%	↑113%	675	↓0%	↑102%	2,996	↑77%
成都	581,509	↓4%	↑147%	2,492	↑1%	↑125%	1,671	↓2%	↑127%	7,048	↑99%
青岛	153,271	↓7%	↑214%	636	↓12%	↑362%	433	↓14%	↑285%	1,904	↑292%
扬州	42,267	↓9%	↑92%	196	↓13%	↑338%	131	↓11%	↑286%	610	↑321%
苏州	206,873	↓2%	↑194%	877	↑20%	↑156%	589	↑9%	↑171%	2,327	↑87%
厦门	52,442	↓33%	↓20%	268	↓4%	↑37%	179	↓9%	↑26%	786	↑19%
宝鸡	6,991	↑9%	↓41%	25	↓21%	↓41%	21	↑24%	↓39%	118	↓13%
东莞	99,764	↑13%	↑146%	373	↑5%	↑220%	251	↓2%	↑189%	1,056	↑213%
南宁	64,598	↓17%	↑71%	316	↑34%	↑157%	196	↑13%	↑151%	772	↑108%
佛山	183,600	↑4%	↑79%	747	↓1%	↑79%	498	↓9%	↑81%	2,129	↑62%
金华	29,408	↑6%	↑117%	202	↓10%	↑70%	82	↓50%	↑2%	515	↓1%
江门	22,074	↓14%	↑32%	93	↑5%	↑64%	63	↓3%	↑64%	269	↑51%
总计	2,197,058	-1%	80%	9,599	-1%	99%	6,160	-9%	89%	27,672	74%
上升城市数目		7	13		6	14		3	14		13
下降城市数目		8	2		9	1		12	1		2

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/4/21

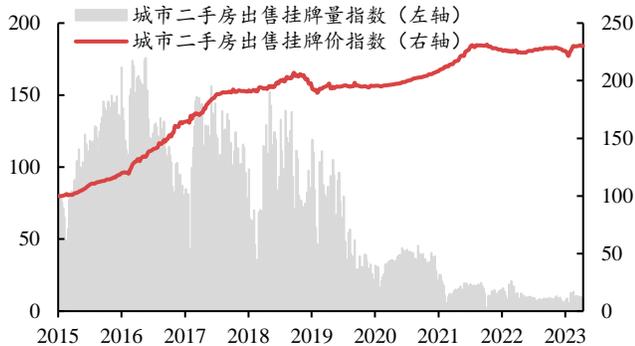


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期有所回升



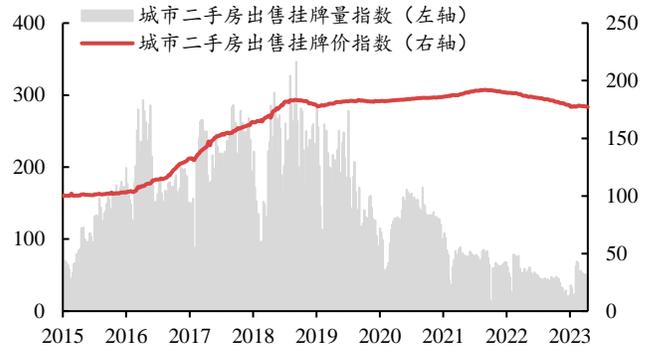
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/4/16

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



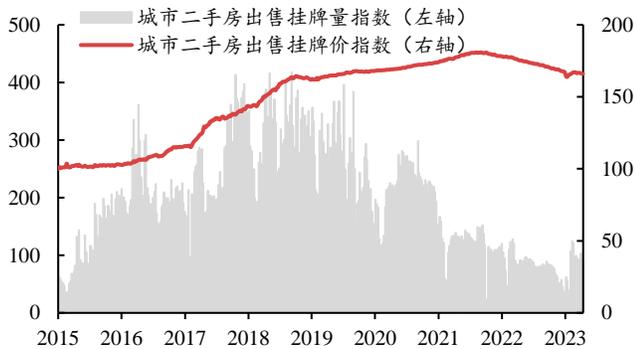
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/4/16

图 9：二线城市二手房价格指数有所回升



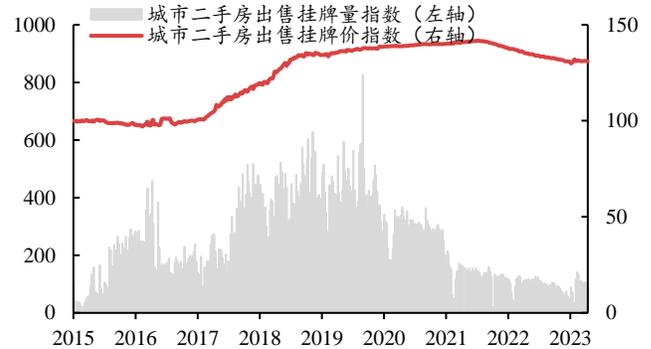
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/4/16

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 2023/4/16

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 2023/4/16



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：最高法明确商品房无法交付时，购房者退款享有优先请求权；杭州临平区放宽限购

日期	地区/部门	简述
2023-04-17	济源	济源三孩以上家庭，购买首套自住住房且首次申请公积金贷款的，夫妻双方缴纳住房公积金，贷款申请最高额度为 80 万元；单方缴纳住房公积金，贷款申请最高额度为 60 万元。
2023-04-17	泉州	福建泉州市住房公积金管理委员会近日发布关于继续实施住房公积金阶段性支持政策的通知：继续降低贷款首付比例，职工家庭首次申请住房公积金贷款购买首套住房的，首付款比例调整为不低于 20%；同时，继续提高住房公积金贷款最高额度。
2023-04-17	合肥	新修订的《合肥市住房公积金个人贷款管理办法》于今日起正式实施。新《办法》中增加“家庭情况”作为贷款申请额确定条件。即借款人多子女家庭情况作为贷款差异化政策的重要内容，以进一步支持符合国家政策的多子女家庭首套首次住房贷款。
2023-04-17	无锡	职工租住保障性租赁住房、商品住房的，每个自然年度内，可一次或分次提取住房公积金账户余额，但该自然年度内累计提取总额不得超过实际支付的房租且不超过住房公积金管理委员会确定的租房提取最高限额。
2023-04-18	杭州	杭州市多子女家庭购买首套普通自住住房，且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮 20% 确定。本贷款额度上浮政策与其他住房公积金贷款额度上浮政策不叠加使用。杭州市多子女家庭无房租租赁住房提取住房公积金的，提取限额可按规定额度标准上浮 50% 确定。
2023-04-18	鹤壁	购买二套住房，双方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为 60 万元，单方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为 50 万元。同时，购买首套住房首次申请住房公积金贷款的，贷款额度不受账户余额倍数和缴存时间系数限制。
2023-04-19	绍兴上虞区	浙江绍兴市上虞区日前出台 13 条优化生育政策。住房保障方面，新政明确对无房户或现自有房人均面积不超过 30 平方米的三孩家庭，购买商品房时一次性发放 30 万元房票。三孩家庭公积金可贷额度允许上浮 30% 等。
2023-04-21	最高法	最高人民法院发布了关于商品房消费者权利保护问题的批复，其中明确，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。
2023-04-21	永城	河南永城对依法生育、抚养多子女的住房公积金缴存人家庭，在永城购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款最高额度在永城住房公积金贷款最高额度基础上提高 10 万元。
2023-04-23	杭州临平区	杭州市临平区日前放宽了限购政策，将临平街道加入临平区限购放宽区域。结合去年当地已将另外七个镇街列入限购放宽区域，这意味着外地户籍只需 1 个月社保即可购买该区新房或二手房。

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：大悦城地产拟发行规模为人民币 10 亿元境内债券

日期	对象	简述
2023-04-17	大悦城地产	本公司间接非全资附属公司中粮置业投资有限公司已成功向合格投资者发行本金为人民币 10 亿元的境内债券。该债券期限为 5 年，票面利率根据簿记建档结果确定为 3.34%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和合格投资者回售选择权。
2023-04-18	华发股份	公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 50 亿元（含 50 亿元）的超短期融资券。发行期限为不超过 270 天，具体期限根据发行时市场情况确定；发行利率根据公司信用评级情况、发行期间市场利率水平等因素确定。
2023-04-19	中南建设	股东中南城投持有的 3390 万股公司股份（占公司总股份的 0.89%）将被江苏省南通市海门区人民法院在淘宝网司法拍卖网络平台上公开拍卖。截至 2023 年 4 月 18 日，中南城投持有公司股份约 17.86 亿股（含参与转融通业务出借的股份），占公司总股份的 46.68%。

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。