内地房地产行业周报

去化周期持续提升，广深土拍热度回升

强于大市

(维持)

数据要点：

本周，42 个主要城市新房成交面积环比下降 54%，2022 年累计成交面积同比下降 44%。北京和上海环比分别下降 18%和 30%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 39%、38%、52%。芜湖、杭州、福州 2022 年累计交易量分别下降 60%、41%、49%。

截至 5 月 6 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 1%；平均去化周期 25.9 个月，平均环比上升 10%。上海和宁波去化周期分别由上期的 41.5 个月和 14.9 个月变动至 60.6 月和 19.2 个月，分别环比上升 46%和 29%。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 68%。江门和扬州环比分别下降 92%和 78%。2022 年累计成交面积同比下降 37%。深圳、南宁和东莞 2022 年分别累计同比下降 72%、30%和 32%。

本周观点：

本周，在五一假期、多地持续疫情管控等因素影响下，重点城市新房及二手房成交面积环比大幅下降。新房成交方面，二线城市成交环比降幅较大（环比下降 57%），带动重点城市成交面积环比下降 54%；二手房成交方面，15 城环比均呈负增长，尤其江门降幅最大，环比下降 92%（上周环比上升 32%）。

库存方面，受近期新房销售情况影响，重点城市平均去化周期环比继续上升。其中，上海受疫情影响，去化周期环比上升最多，环比上升 46%。

投资建议:

监管层支持房企合理信贷及融资需求，地方需求侧政策有所发力。本周，央行、银保监会提出优化地产信贷政策（包括引导金融机构释放更多信贷资源）、深交所支持企业合理融资需求，或可改善房企在开发和经营等方面的资金压力。央行要求区分集团和项目风险，对出险房企而言，部分因集团信用风险暴露搁置的开发项目或有望逐渐重启，有利于企业销售资金回流、加速化解行业现存风险。居民购房方面，住房公积金的使用方式愈加多元化，如徐州引导金融机构开展“公积金+商业银行”的组合贷款业务，或有效降低市民的购房消费负担、进一步促进住房销售。近期，地方供地结果呈现分化，如杭州 60 宗地块全出让、深圳 8 宗地块以最高限价成交，供地市场热度有所回升；但天津的 15 宗地块中仅成交 6 宗、济南 35 宗地块中有 14 宗流拍，与深圳等城市相比，土拍市场热度不高。供地结果差异化或可体现出需求侧政策有所发力，部分城市住房销售市场出现一定程度的回升（房管局数据显示，4 月起，深圳新房成交面积同比降幅持续收窄）；同时，上调地块限价等改善政策激发了企业的拿地意愿，带动地方集中供地市场有所改善。周内，中央鼓励地方加大对供给侧的支持力度，通过加快项目开发进度，推动商品房市场供应的增长；另外，在需求侧政策边际改善的推动下，购房者意愿或有所复苏，有利于提升住房销售，进而化解部分房企信用风险危机、实现行业的良性循环。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。

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

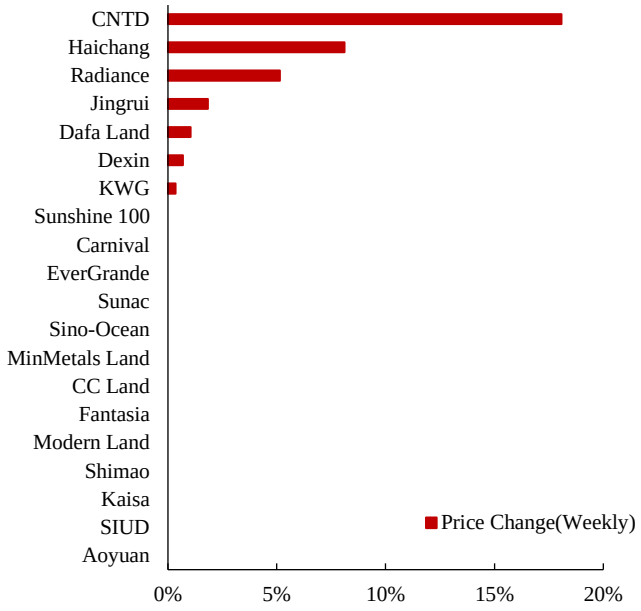
洪宁蔚
联系人
+852 3958 4600
Sabrinahong@cwghl.com

1.行业表现

1.1 地产开发行业表现

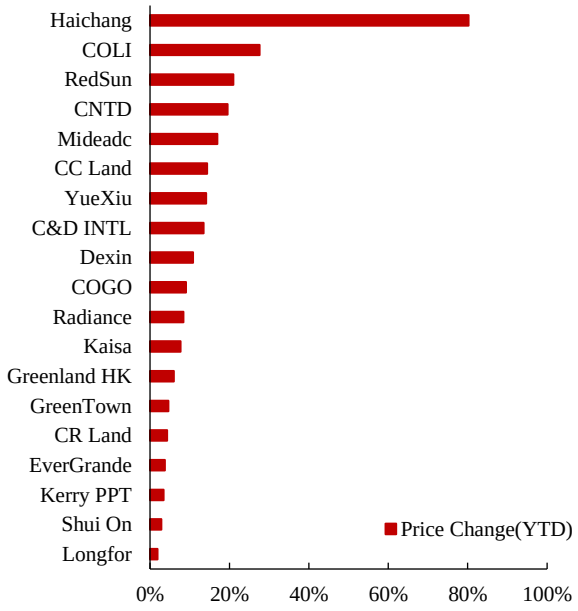
本周，中国新城镇、海昌海洋公园、金辉控股本周涨幅居前。海昌海洋公园、中国海外发展、弘阳地产年初至今涨幅居前。

图 1：中国新城镇、海昌海洋公园、金辉控股本周涨幅居前



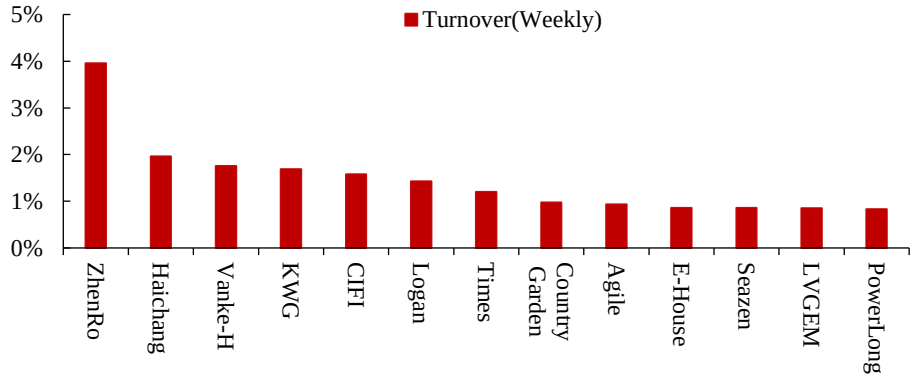
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：海昌海洋公园、中国海外发展、弘阳地产年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：正荣地产、海昌海洋公园、万科企业控股本周换手率居前

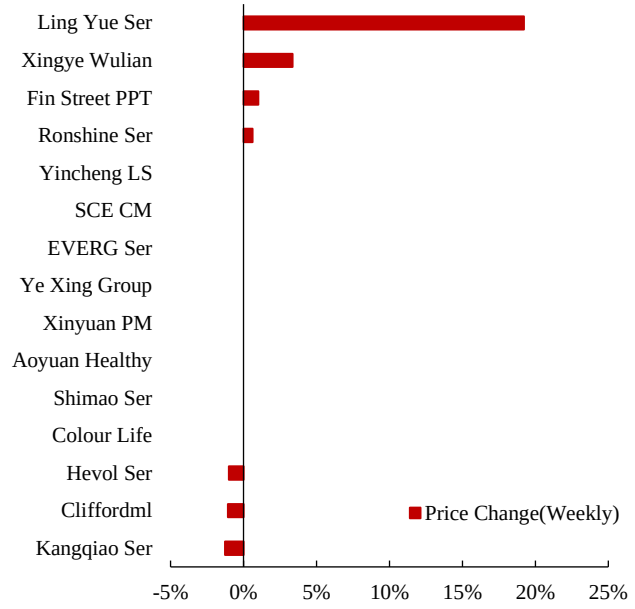


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

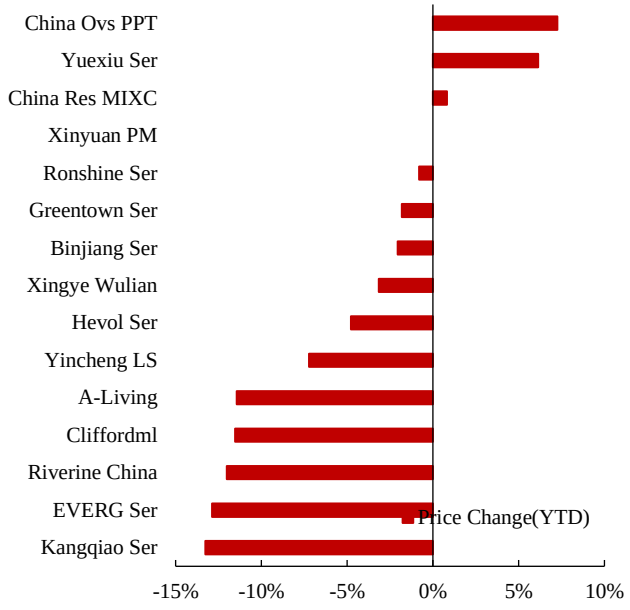
本周，领悦服务集团、兴业物联、金融街物业本周涨幅居前。中海物业、越秀服务、华润万象生活年初至今涨幅居前。

图 4：领悦服务集团、兴业物联、金融街物业本周涨幅居前



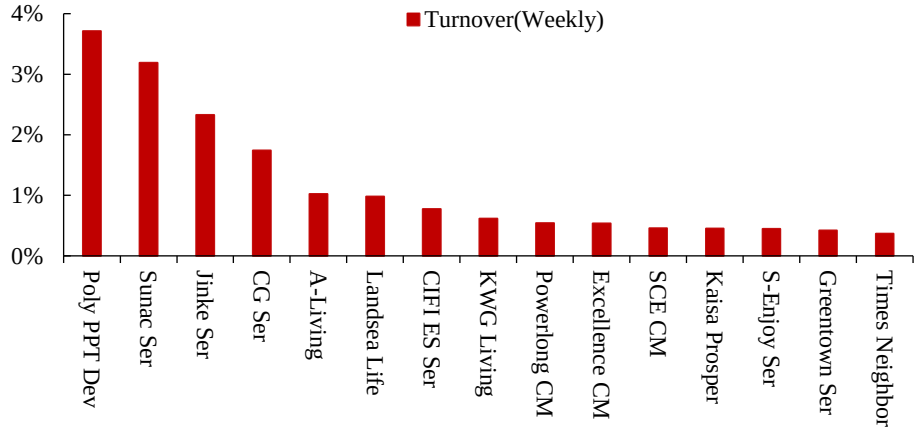
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：中海物业、越秀服务、华润万象生活年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：保利物业、融创服务、金科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

	过去7日			过去30日			本月截至 5-6			本年截至 5-6	
城市 / 区域	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	103,511	-18%	4%	727	23%	-14%	99	26%	184%	2,371	-25%
上海	13,100	-30%	-94%	78	-87%	-94%	7	-80%	-95%	3,695	-33%
广州	48,414	-78%	-80%	349	-23%	-71%	48	291%	-72%	2,114	-57%
深圳	27,137	-64%	-18%	255	-23%	-14%	19	-74%	-43%	1,265	-35%
一线城市	**192,162**	**-56%**	**-68%**	**1,409**	**-28%**	**-61%**	**174**	**-13%**	**-56%**	**9,445**	**-39%**
二线城市	**731,426**	**-57%**	**-56%**	**6,007**	**-7%**	**-49%**	**636**	**-26%**	**-47%**	**27,028**	**-38%**
三线城市	**572,323**	**-48%**	**-68%**	**3,885**	**-18%**	**-62%**	**452**	**-27%**	**-66%**	**20,180**	**-52%**
北京	103,511	-18%	4%	727	23%	-14%	99	26%	184%	2,371	-25%
青岛	117,230	-55%	-37%	757	-16%	-50%	91	-17%	-9%	3,246	-38%
济南	43,091	-57%	-79%	529	-26%	-64%	38	-68%	-72%	2,653	-27%
东营	15,484	-33%	-24%	94	-12%	-46%	15	-2%	14%	414	-56%
环渤海	**279,317**	**-45%**	**-46%**	**2,107**	**-9%**	**-47%**	**244**	**-25%**	**-15%**	**8,683**	**-33%**
上海	13,100	-30%	-94%	78	-87%	-94%	7	-80%	-95%	3,695	-33%
南京	115,361	-27%	-62%	635	9%	-60%	111	13%	-56%	3,441	-37%
杭州	23,271	-85%	-77%	510	4%	-46%	16	-30%	-70%	2,450	-41%
苏州	54,478	-49%	-66%	414	-40%	-58%	47	-53%	-55%	2,441	-33%
海门	1,134	-61%	-72%	12	-1%	-68%	1	355%	117%	74	-80%
温州	33,485	-58%	-83%	271	-28%	-68%	22	-34%	-85%	1,374	-61%
金华	29,195	-31%	87%	167	-17%	12%	27	-68%	138%	685	-36%
常州	10,113	-35%	-67%	100	146%	-48%	7	-36%	-62%	247	-72%
淮安	13,623	-61%	-79%	100	-25%	-75%	14	20%	-68%	638	-72%
连云港	38,642	-40%	-71%	220	229%	-62%	36	11%	-64%	1,249	-65%
绍兴	7,394	-66%	-89%	72	10%	-73%	5	-47%	-92%	346	-59%
镇江	31,302	-60%	-67%	237	-55%	-68%	21	5%	-66%	1,612	-36%
芜湖	36,268	-4%	-76%	144	-58%	-82%	28	-14%	-77%	1,179	-60%
扬州	4,469	-86%	-87%	91	-30%	-70%	4	-70%	-79%	483	-65%
舟山	6,219	-69%	-65%	91	-13%	-36%	5	-64%	-62%	338	-28%
池州	4,617	-59%	-76%	30	-12%	-66%	4	-15%	-72%	152	-61%
嘉兴	10,055	-59%	-75%	84	7%	-50%	10	2932%	-68%	300	-52%
衢州	100	-99%	-97%	35	40%	-67%	0	-	-	90	-80%
宁波	26,701	-56%	-68%	218	-59%	-71%	20	-58%	-69%	1,375	-55%
长三角	**459,528**	**-53%**	**-74%**	**3,511**	**-30%**	**-66%**	**385**	**-33%**	**-70%**	**22,171**	**-49%**
广州	48,414	-78%	-80%	349	-23%	-71%	48	291%	-72%	2,114	-57%
深圳	27,137	-64%	-18%	255	-23%	-14%	19	-74%	-43%	1,265	-35%
福州	26,728	-47%	-56%	171	-17%	-61%	21	-47%	-58%	798	-49%
泉州	4,560	-88%	-88%	78	238%	-18%	1	-57%	-98%	162	-69%
莆田	8,584	9%	-74%	33	-34%	-82%	8	27%	-69%	263	-66%
惠州	16,806	-58%	-8%	99	54%	-48%	15	-	241%	319	-68%
佛山	97,268	-23%	-63%	448	-32%	-58%	64	-22%	-74%	2,295	-48%
清远	28,686	-32%	-38%	151	-29%	-39%	25	-5%	-13%	858	-29%
江阴	4,459	-82%	-91%	72	303%	-78%	2	-71%	-92%	334	-72%
韶关	10,409	-49%	-58%	86	20%	-29%	8	-7%	-49%	346	-32%
江门	17,417	-67%	-32%	121	4%	-14%	8	-50%	-66%	467	-24%
珠三角及南部其它城市	**290,468**	**-58%**	**-65%**	**1,863**	**-16%**	**-57%**	**218**	**-20%**	**-67%**	**9,221**	**-51%**
泰安	21,758	-32%	-24%	97	-10%	-50%	18	31%	-14%	505	-47%
北部	**21,758**	**-32%**	**-24%**	**97**	**-10%**	**-50%**	**18**	**31%**	**-14%**	**505**	**-47%**
武汉	134,342	-32%	-58%	938	-17%	-60%	104	-48%	-52%	4,148	-47%
云浮	7,097	-43%	10%	35	-13%	0%	6	-17%	47%	186	-11%
玉林	-	-	-	-	-100%	-100%	-	-	-	688	-51%
宝鸡	29,488	-31%	-28%	185	128%	-46%	29	-1%	3%	791	-46%
中部	**170,928**	**-32%**	**-57%**	**1,158**	**-11%**	**-61%**	**138**	**-41%**	**-47%**	**5,813**	**-47%**
成都	123,215	-74%	-60%	1,397	-3%	-37%	122	-42%	-49%	6,697	-22%
柳州	40,599	-35%	-46%	202	-24%	-53%	32	91%	-41%	1,131	-40%
南宁	110,098	-58%	-27%	967	96%	-7%	104	208%	-14%	2,432	-37%
西部	**273,912**	**-66%**	**-49%**	**2,566**	**17%**	**-30%**	**259**	**-1%**	**-37%**	**10,260**	**-28%**
总计	**1,495,911**	**-54%**	**-63%**	**11,301**	**-14%**	**-56%**	**1,262**	**-25%**	**-57%**	**56,653**	**-44%**
上升城市数目		**1**	**3**		**15**	**1**		**12**	**7**		**0**
下降城市数目		**40**	**38**		**26**	**40**		**27**	**33**		**42**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/05/06

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 25.9 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	13,207	-1%	8%	18.2	-2%	26%
上海	4,730	-1%	-8%	60.6	46%	1378%
广州	11,586	-1%	30%	33.2	-11%	352%
深圳	2,533	-1%	30%	9.9	26%	51%
一线城市		**-1%**	**15%**	**30.5**	**15%**	**452%**
杭州	1,906	0%	-57%	3.7	5%	-20%
南京	9,253	-1%	34%	14.6	0%	236%
苏州	8,922	1%	4%	21.6	20%	149%
福州	5,610	-1%	-21%	32.8	14%	104%
南宁	9,668	-1%	10%	10.0	-6%	18%
温州	11,771	0%	9%	43.4	11%	242%
莆田	1,773	-1%	-17%	53.1	-5%	357%
宁波	4,189	-1%	20%	19.2	29%	308%
东营	1,581	-1%	-14%	16.9	3%	59%
平均		**-1%**	**2%**	**25.9**	**10%**	**251%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/05/06；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

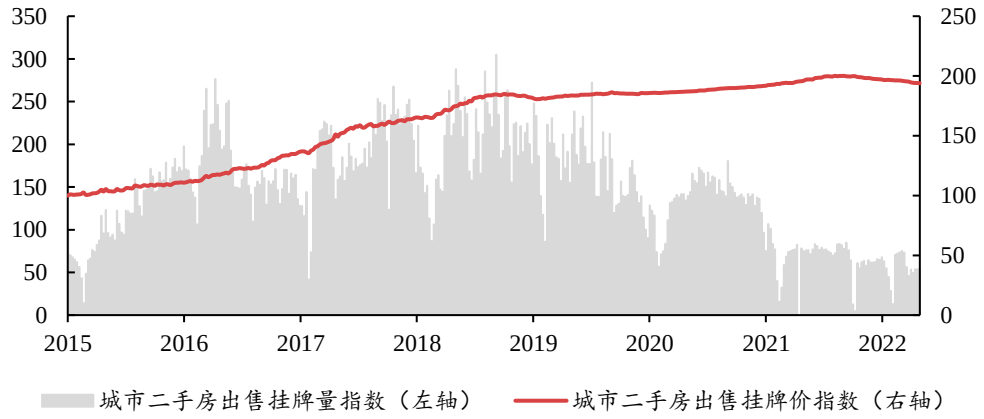
2.2 二手房成交及价格数据

表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
城市	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	115,807	-67%	-39%	1,219	-4%	-28%	88	-41%	30%	4,582	-30%
深圳	13,699	-72%	24%	172	75%	-55%	14	-32%	22%	526	-72%
杭州	14,178	-68%	-80%	173	-23%	-72%	11	-52%	-75%	820	-65%
南京	40,783	-72%	-39%	484	13%	-57%	41	-31%	-	1,898	-51%
成都	126,430	-64%	268%	1,121	-1%	205%	126	-19%	569%	4,090	195%
青岛	14,466	-74%	-77%	169	70%	-75%	14	-39%	-58%	566	-75%
扬州	6,195	-78%	-47%	70	104%	-41%	6	84%	11%	184	-56%
苏州	25,549	-75%	-57%	313	-6%	-59%	26	-42%	9%	1,385	-48%
厦门	16,926	-75%	-57%	214	27%	-53%	17	-31%	4%	756	-56%
宝鸡	5,460	-57%	-29%	50	210%	-24%	5	-10%	18%	157	-31%
东莞	14,151	-72%	28%	145	92%	15%	14	5%	181%	409	-32%
南宁	14,807	-70%	-28%	151	46%	-14%	14	2708%	68%	445	-30%
佛山	47,970	-62%	-47%	414	4%	-42%	37	-34%	-28%	1,507	-41%
金华	12,446	-32%	-43%	90	-36%	-67%	12	-50%	13%	552	-54%
江门	1,637	-92%	-82%	59	9%	-34%	2	-72%	-53%	204	-33%
总计	**470,505**	**-68%**	**-34%**	**4,847**	**6%**	**-36%**	**427**	**-30%**	**40%**	**18,081**	**-37%**
上升城市数目		**0**	**3**		**10**	**2**		**3**	**10**		**1**
下降城市数目		**15**	**12**		**5**	**13**		**12**	**4**		**14**

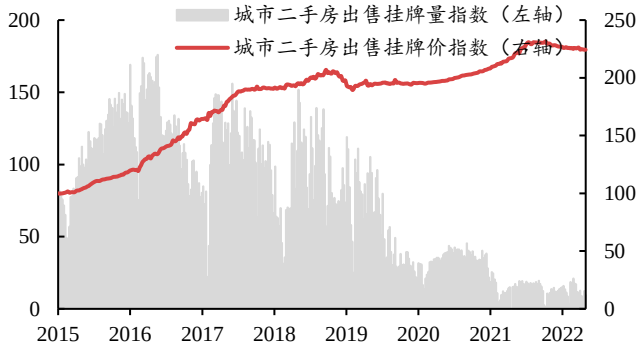
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/05/06

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



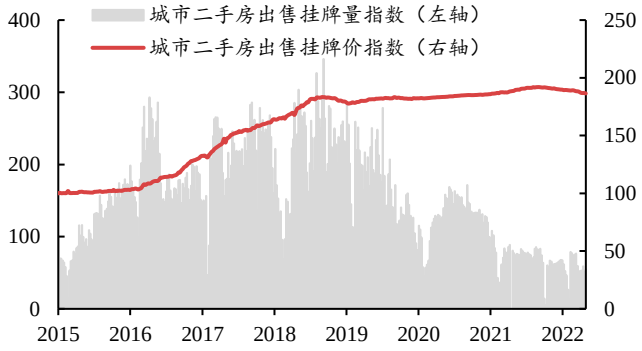
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/05/01

图 8：一线城市二手房价格指数有所下降



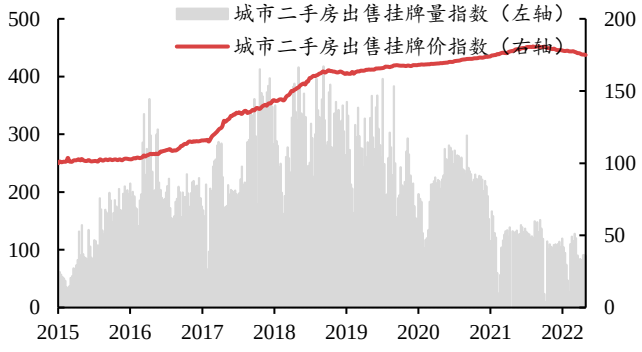
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/05/01

图 9：二线城市二手房价格指数略有下降



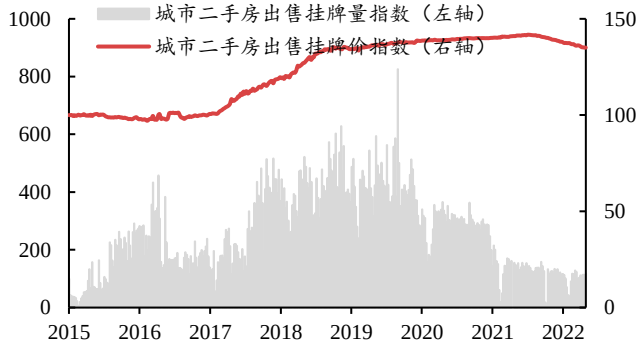
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/05/01

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 2022/05/01

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 2022/05/01

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：江苏徐州将引导金融机构积极开展“公积金+商业银行”组合贷款业务

日期	地区/部门	简述
2022-05-03	无锡	明确市区个人住房转让增值税免征年限由 5 年调整为 2 年。
2022-05-03	梅州	居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款首付比例不低于 25%；对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件购买普通住房再次申请的商业性个人住房贷款首付比例不低于 30%。
2022-05-03	岳阳	在市城区购买新建商品房和二手房，签订商品房买卖网签合同，并在 1 个月内全部缴清交易契税的，由契税征收的市区财政部门按其所缴纳契税税额的 50%对购房人予以补贴；对在市城区购买首套新建商品住房和二手住房，签订网签合同并完成契税缴纳的，给予每套 1 万元的购房补贴。
2022-05-04	深交所	支持房地产企业合理融资需求。支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展。
2022-05-05	银保监会	1）鼓励拨备水平较高的大型银行及其他优质上市银行有序降低拨备覆盖率，释放更多信贷资源。2）加强“新市民”金融服务。3）支持发挥有效投资的关键作用，支持适度超前开展基础设施投资。4）引导金融机构准确把握信贷政策，加强对受疫情严重冲击的行业、中小微企业和个体工商户的融资支持，提升融资便利度、降低综合融资成本。
2022-05-05	央行	央行表示，将执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求
2022-05-05	徐州	将引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放，下调住房贷款利率，积极开展“公积金+商业银行”组合贷款业务，有效降低个人住房消费负担；将根据市场变化精准投放住宅用地，对去化周期较长的区域控制供地规模。
2022-05-05	嘉兴	自 5 月 1 日起，在嘉兴市内正常缴存职工首次使用住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，单人最高贷款额度由 30 万元上浮至 40 万元，双人及以上最高贷款额度上浮至 80 万元。
2022-05-07	广西	广西拟租房提取住房公积金，年内不再局限于一次。且缴存人个人账户资金不足时，可申请使用配偶、子女的住房公积金。

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：碧桂园于公开市场进一步回购优先票据

日期	对象	简述
2022-05-02	碧桂园	已于公开市场进一步购回以下优先票据：1) 于 2022 年 7 月到期的 4.75%优先票据，本金总额为 900 万美元；2) 于 2023 年 1 月到期的 4.75%优先票据，本金总额为 100 万美元。本公司已累计购回优先票据本金总额 5570 万美元，分别将于 2022 年、2023 年及 2026 年到期。
2022-05-05	越秀地产	已透过广州城建开发南沙房地产有限公司，通过公开挂牌方式以约人民币 2.7 亿元成功竞得广州市南沙区梅山糖厂西 2022NJY-3 地块（广州南沙地块）。
2022-05-06	华侨城 A	股东前海人寿以集中竞价的方式减持该公司约 4870 万股股本，减持股份占总股本比例为 0.59%。本次减持后，前海人寿合计持有约 5.7 股股份，减持股份占总股本比例为 6.94%。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 4 月销售情况一览

表 6：2022 年前 4 月，时代中国控股累计销售额降幅较小

公司	代码	1-4月累计销售金额		1-4月累计销售面积		4月销售金额		4月销售面积	
		（亿元）	同比	（万平）	同比	（亿元）	同比	（万平）	同比
万科A	000002.SZ	1,373	-40%	794	-44%	308	-38%	161	-48%
融创中国	1918.HK	859	-50%	638	-45%	136	-75%	105	-72%
绿城中国	3900.HK	474	-41%	189	-29%	98	-59%	36	-58%
中国金茂	0817.HK	419	-52%	221	-59%	102	-57%	61	-64%
旭辉控股集团	0884.HK	388	-53%	269	-45%	101	-62%	86	-43%
雅居乐集团	3383.HK	251	-51%	192	-40%	39	-65%	32	-55%
融信中国	3301.HK	246	-55%	122	-55%	43	-70%	21	-70%
中骏集团控股	1966.HK	217	-40%	164	-24%	45	-56%	36	-46%
中南建设	000961.SZ	212	-69%	169	-66%	49	-76%	40	-73%
时代中国控股	1233.HK	177	-37%	107	-27%	36	-55%	21	-52%
合景泰富集团	1813.HK	174	-50%	95	-46%	44	-66%	21	-69%
正荣地产	6158.HK	163	-70%	101	-69%	23	-84%	14	-85%
建业地产	0832.HK	89	-59%	117	-63%	26	-51%	37	-53%
保利置业集团	0119.HK	78	-51%	45	-46%	18	-67%	12	-56%
景瑞控股	1862.HK	54	-57%	34	-47%	31	-22%	20	3%

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和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。