

内地房地产周度观察

“七人普”公报中的住房需求趋势

专题研究:

“七人普”数据反映了哪些人口趋势？将对住房需求带来何种影响？

总人口概况：总量增速趋缓，老龄化加剧，少儿占比提升。根据“七人普”数据，我国总人口为 14.12 亿人，2010-2020 年 CAGR 0.53%，较 2000-2010 年 CAGR 下降 0.04pct，人口增速放缓。我国 65 岁以上老龄人口占比较 2010 年提升了 4.63pct 至 13.50%（2000-2010：提升 1.91pct），老龄化程度进一步加深。2016 年起实施的全面二孩政策对出生人口的增长带来了一定提振，2020 年 0-14 岁人口占比较 2010 年提升了 1.35pct 至 17.95%（2000-2010：下降 6.29pct）。

需求总量：过去十年人口增长趋缓、城镇化率加速提升的趋势或将对购房需求总量的增长带来一定压力，家庭裂变等因素有望形成对冲。由新增城镇人口带来的住房需求为购房需求的主要组成部分。根据“七人普”的数据，当前我国 63.89% 的城镇化率已处于相对较高位置、未来提升或将趋缓，购房需求总量的提升或将面临一定压力。另一方面，当前家庭户数的加速增长（2010-2020 年家庭户数量合计增长 23.1%，高于 2000-2010 年的 15.3%）能够在一定程度上对冲因城镇化率提升趋缓带来的购房需求压力，使购房需求总量继续维持在较高位置。

需求结构：家庭规模小型化加剧，区域分化延续。我国家庭户户均人口由 2010 年“六人普”的 3.10 人下降 0.48 人至 2.62 人（2000-2010：下降 0.34 人），户均规模继续下降且幅度增大，城镇化推进、生活方式变化等因素或将带动家庭规模小型化进一步加剧，对居住空间的需求也将产生变化。区域方面，省内流动人口占总流动人口的比例较 2010 年提升 5.6pct 至 66.8%，为流动人口最主要且增长更快的部分，将持续支撑部分省内核心城市及其发达卫星城市的人口增长。省际方面，流动人口多流向大湾区、长三角等城市群，十年间广东、浙江、江苏为人口增量最大的三省，浙江、江苏为 2020 年总人口前十省份中排名较 2010 年上升的唯二省份。在相应区域布局较多的房企有望持续受益。

数据要点:

截至 5 月 14 日，本周 42 个主要城市新房成交面积环比上升 69%，2021 年累计成交面积同比上升 74%。

截至 5 月 14 日，本周 13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 1%；平均去化周期 12.2 个月，平均环比下降 6%。

截至 5 月 14 日，本周 15 个主要城市二手房交易建面环比上升 191%，2021 年累计交易面积同比上升 52%。

投资建议:

近期多家房企密集开展债权融资，部分公司同时对部分既有债务进行赎回；从发行利率和债务期限结构的角度来看，部分房企的融资和财务优势或将进一步得到强化。当前多个热点城市的集中供地陆续开展，北京、深圳、重庆、杭州等城市竞争仍然激烈，具备资金和资源优势、旧改等特色拿地模式的房企仍有望脱颖而出。维持行业“强于大市”评级。

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 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789



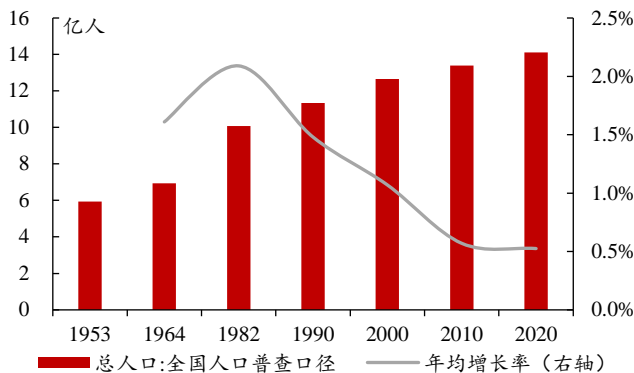
1. “七人普”公报中的住房需求趋势

第七次全国人口普查主要数据披露完毕，为我国当前人口数量、结构、分布等方面的情况提供了全面且可靠的数据参考。“七人普”数据反映了哪些人口趋势？将对住房需求带来何种影响？

1.1 人口增速趋缓，家庭结构生变

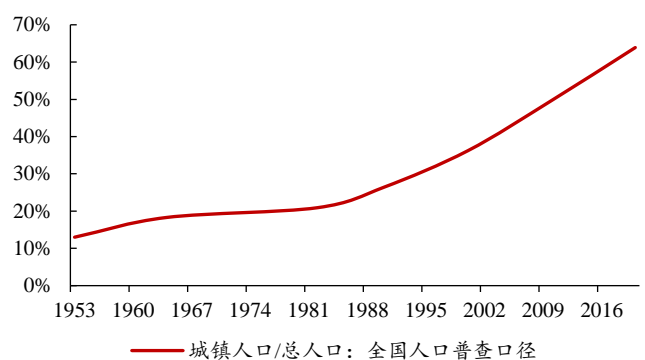
总人口增速放缓趋势未变，城镇化率加速提升。根据“七人普”数据，截至2020年11月1日，我国全国总人口（不含港澳台）为14.1178亿人，2010-2020年年均增长率0.53%，较2000-2010年的年均增长率0.57%下降0.04个百分点，我国人口总量增速放缓的趋势未变。城镇化率方面，根据人口普查数据，2020年，我国常住人口城镇化率较2010年提升14.21个百分点至63.89%（2000-2010年：提升13.46个百分点）。

图 1：我国总人口年均增速近十年有所下滑



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 2：近十年我国城镇化率提升幅度较上个十年更大

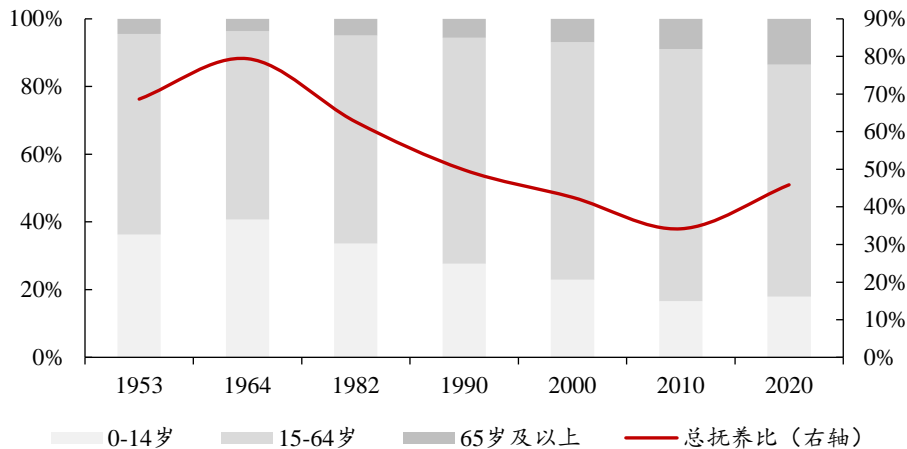


数据来源：国家统计局，中达证券研究

老龄化加剧、少儿占比提升。在较长时间的计划生育、居民收入提升等因素的作用下，数十年来我国出生率有所下滑，为当前老龄化加剧的主因。根据人口普查数据，2020年我国65岁以上老龄人口占比较2010年提升了4.63个百分点至13.50%（2000-2010：提升1.91个百分点），我国老龄化程度在近十年快速加深。2016年起实施的全面二孩政策对出生人口的增长带来了一定提振，2020年0-14岁人口占比较2010年提升了1.35个百分点至17.95%（2000-2010：下降6.29个百分点）。



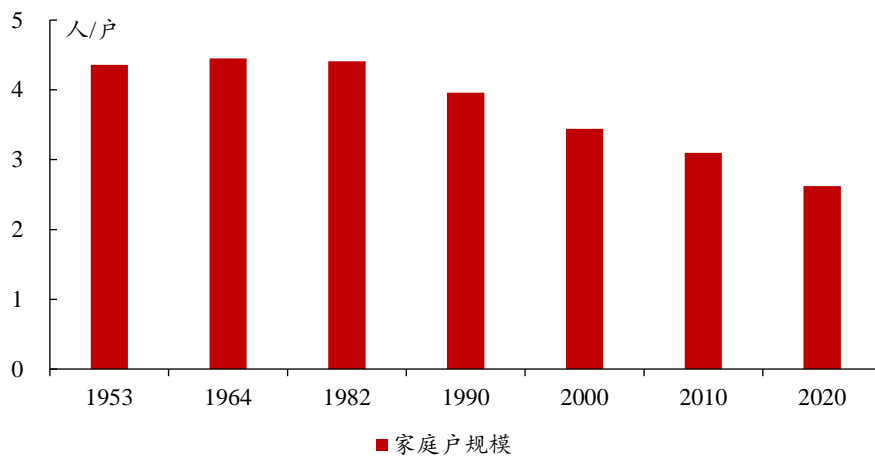
图 3：老齡及少儿人口占比上升，总抚养比回升



数据来源：国家统计局，中达证券研究

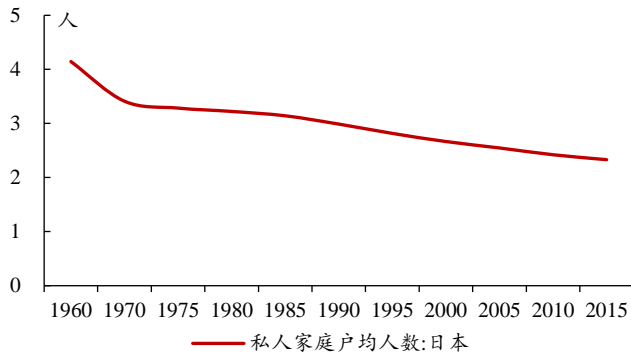
家庭户数量增幅大于家庭户人口增幅，户均规模有所下降。与“六人普”数据相比，我国家庭户人均人口由2010年“六人普”的3.10人下降0.48人至2.62人（2000-2010年：下降0.34人），户均规模继续下降且幅度增大。家庭户数量增速更快为户均规模降幅增大的主因，2010-2020年，我国家庭户人口合计增长了3.9%（2000-2010年：3.9%）、家庭户数量则合计增长了23.1%（2000-2010年：15.3%）。家庭户规模下降的现象也出现在世界其他国家中，如根据日本统计局的数据，日本私人家庭户人均人数由2000年的2.67人下降至2015年的2.33人；根据韩国央行对韩国总人口的预测、韩国统计局对家庭总户数的预测，韩国家庭的户均人数将由2000年的3.24人持续下降至2047年的2.26人。

图 4：家庭户数量增幅更大，带动户均规模加速下降



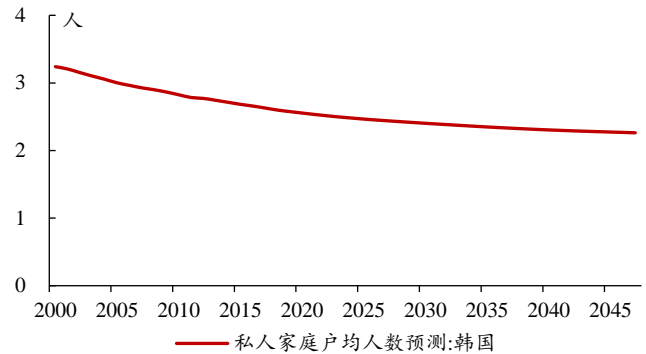
数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 5：日本户均人口持续下降



数据来源：日本统计局，中达证券研究

图 6：韩国预测其户均人数将持续下降



数据来源：韩国统计局，韩国央行，中达证券研究

从年龄结构上看，户均劳动年龄人口下降为家庭户均规模下降主因。自 1982 年“三人普”开始，我国家庭户规模出现了下降。假设家庭户人口与总人口的年龄结构相同（历次人口普查数据中家庭户人口占总人口比重均超过 91%，“七人普”为 91.6%），则 2010-2020 年户均人口的下降主要来源于 15-64 岁户均人口的下降，而非如此前四次人口普查般来源于 0-14 岁户均人口的下降。这也与户数的加速增长相符，因劳动年龄人口最具备增加家庭户数量的能力。城镇化率增速的提升、过去和当前生育率的下滑等均为导致户均劳动年龄人口降幅更大的原因，15-64 岁人口创建新家庭、离开原有家庭等都将产生新的购房需求。

表 1：2010-2020 年，家庭户均人口下降或主要来源于 15-64 岁户均人口的变化

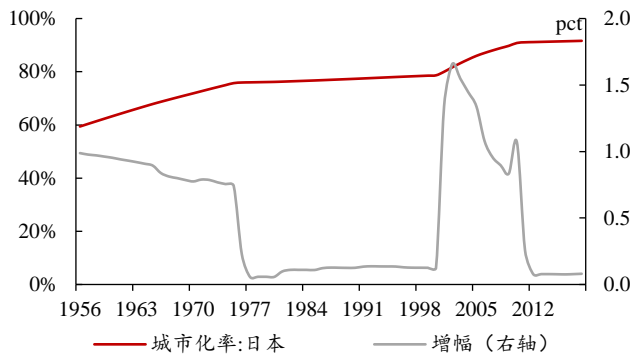
家庭户规模 (人/户)	1982	1990	2000	2010	2020
家庭户规模	4.41	3.96	3.44	3.10	2.62
0-14 岁	1.48	1.10	0.79	0.51	0.47
15-64 岁	2.71	2.64	2.41	2.31	1.80
65 岁及以上	0.22	0.22	0.24	0.27	0.35
家庭户规模变化	-0.04	-0.45	-0.52	-0.34	-0.48
0-14 岁	-0.33	-0.38	-0.31	-0.27	-0.04
15-64 岁	0.23	-0.07	-0.23	-0.10	-0.51
65 岁及以上	0.06	0.00	0.02	0.04	0.08

数据来源：国家统计局，中达证券研究；注：标红为当期户均降幅最大的年龄组

城镇化为过去十年人口流动、户均劳动年龄人口下降的重要因素之一，我国城镇化率提升或将趋缓。人口由乡村向城市的转移（尤其是劳动人口）是户均 15-64 岁人口的大幅下降的理由之一。63.89% 的城镇化率较发达国家仍有较大增长空间，根据联合国的数据，截至 2018 年，美国、英国、日本等国家的城镇化率

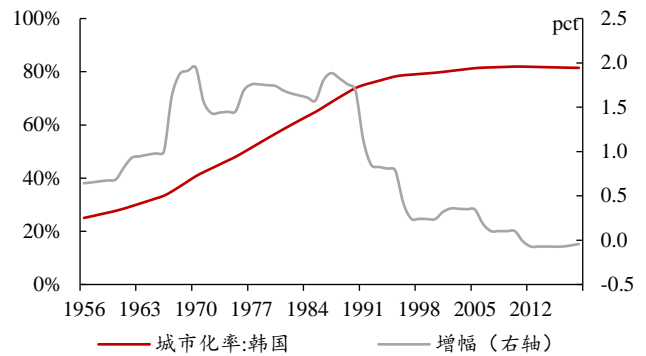
均高于 80%。而根据国际经验，部分国家的城镇化率在超过 70% 后开始放缓，我国未来城镇化率的增速或亦将趋缓：根据联合国的数据，日本城镇化率的提升在 1975 年（城镇化率 75.72%）后明显放缓，除 1999-2010 年的市町村大合并（日本市町村的数量由 3229 个降至 1727 个，导致部分非城镇地区被并入城镇、因而城镇人口快速增长）时期外，日本城镇化率每年的城镇化率增幅均仅约 0.1 个百分点。类似地，根据联合国的数据，韩国城镇化率的提升在 1990 年（城镇化率 73.84%）后明显放缓，2011 年后出现了倒退。

图 7：日本城镇化率超 75% 后，提升明显放缓



数据来源：日本统计局，中达证券研究

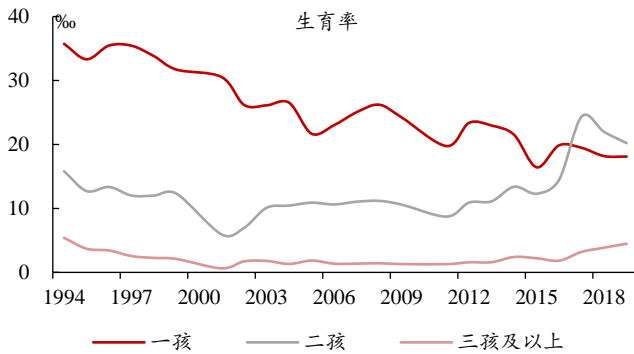
图 8：韩国城镇化率达约 74% 后，提升明显放缓



数据来源：Bloomberg，中达证券研究

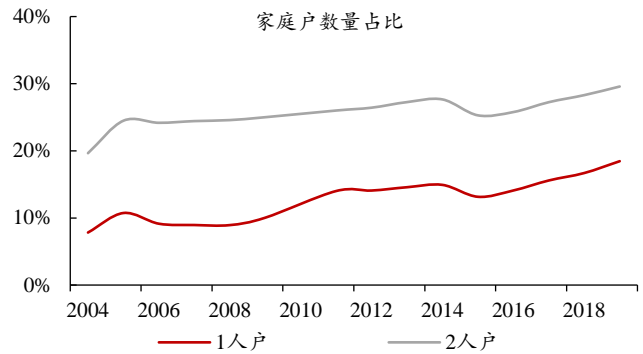
部分劳动年龄人口生育意愿偏低、倾向于独立居住，1 人及 2 人家庭户占比持续增长。户均 0-14 岁人口仅小幅下滑、15-64 岁人口首次降至 2 人以下，在一定程度上反映出了多孩家庭与无孩家庭数量共同增长的家庭结构变化。自 2016 年生育政策放宽后，二孩和三孩的生育率均有所提升，出生人口中“二孩”的占比由 2013 年的 30% 上升至 2017 年的 50% 左右，多孩家庭数量有所提升。但与此同时，一孩的生育率则仍呈下降趋势，也反映出当前部分劳动年龄人口生育意愿较低、倾向于独立居住的生活习惯变化。根据中国统计局的抽样统计数据，我国 1 人及 2 人家庭户的合计占比已由 2004 年的 27.5% 提升至 2019 年的 48.0%。部分其他国家也出现了小型家庭占比的提升的现象，日本和韩国的城镇化率均已处于较高水平，但其家庭户均人口数量仍持续下滑，生育意愿下降、独居意愿提升等亦为重要原因。2015 年，日本 2 人及以下家庭的占比已达到 62.4%；根据韩国国家统计局的预测，韩国 2 人及以下家庭占家庭总户数的比重在 2000/2020/2047 年约分别为 34.6%/58.3%/72.3%，户均规模将持续快速下降。

图 9：我国一孩生育率仍呈下降趋势



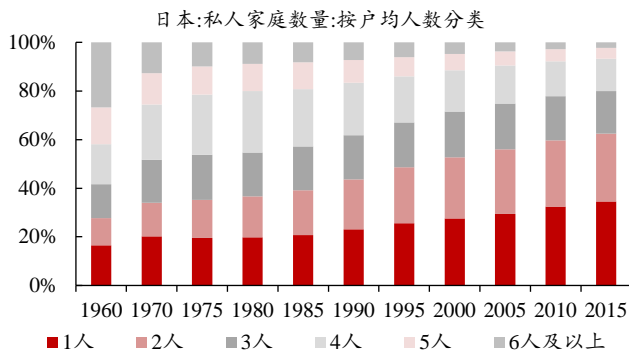
数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 10：我国 2 人及以下家庭数量占比有所上升



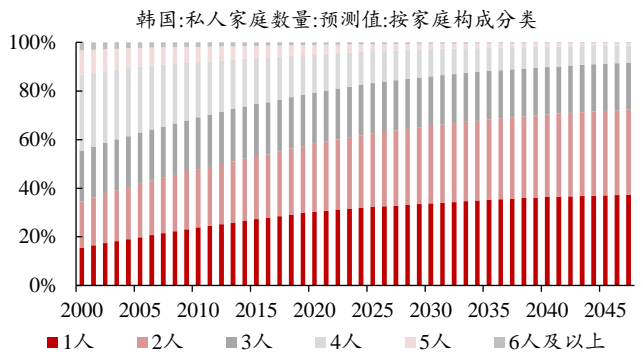
数据来源：韩国国家统计局，中达证券研究

图 11：日本 2 人及以下家庭占比 2015 年达 62.4%



数据来源：Bloomberg，中达证券研究

图 12：韩国 2 人及以下家庭数量占比将持续上升



数据来源：韩国国家统计局，中达证券研究

过去十年人口增长趋缓、城镇化率加速提升的趋势或将对购房需求总量的增长带来一定压力，家庭裂变等因素有望形成对冲。由新增城镇人口带来的住房需求为购房需求的主要组成部分。根据“七人普”的数据，当前我国 63.89%的城镇化率已处于相对较高位置、未来提升或将趋缓，购房需求总量的提升或将面临一定压力。另一方面，当前家庭户数的加速增长（2010-2020 年家庭户数量合计增长 23.1%，高于 2000-2010 年的 15.3%）能够在一定程度上对冲因城镇化率提升趋缓带来的购房需求压力，使购房需求总量继续维持在较高位置。



1.2 省内人口流动更为活跃，省际多流向发达地区

人口流动保持活跃，市辖区内人户分离人口占比提升。在高铁等基础设施建设日益完善、各地产业发展有所分化等因素的影响下，我国人口流动保持活跃。2020年，全国人户分离人口占总人口的34.9%，较2010年提升了15.4个百分点；其中流动人口（人户分离人口中扣除市辖区内人户分离的人口）占总人口的比例较2010年提升了10.1个百分点至26.6%，为人户分离人口的主要组成部分。另一方面，在市辖区内人户分离的人口占总人口的比重也提升了5.3个百分点至8.3%，这可能来自于乡村人口向城市的转移（体现为城镇化率的提升）和部分劳动年龄人口未更换居住城市、但离开原本家庭居住等。

表 2：我国人口流动保持活跃，人户分离人口占比提升

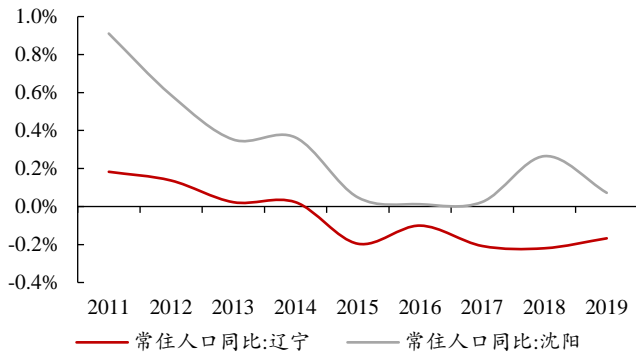
	2020	2010	变动
人户分离人口（亿人）	4.93	2.61	+88.5%
市辖区内人户分离人口	1.17	0.40	+192.7%
流动人口（不包括市辖区内人户分离的人口）	3.76	2.21	+69.7%
人户分离人口/总人口	34.9%	19.5%	+15.4pct
市辖区内人户分离人口	8.3%	3.0%	+5.3pct
流动人口（不包括市辖区内人户分离的人口）	26.6%	16.5%	+10.1pct

数据来源：国家统计局，中达证券研究

省内流动人口增长快于省际增长，部分省内核心城市及其发达卫星城市的购房需求或将持续受益。省内流动人口占总流动人口的比例由2010年的61.2%提升5.6个百分点至66.8%，为流动人口的主要组成部分、且为增长更快的组成部分，将持续支撑部分省内核心城市及其发达卫星城市的人口增长和购房需求。如根据2019年国家统计局公布的数据，辽宁省人口已出现倒退，但沈阳的人口仍持续上升；近十年来武汉常住人口增速持续快于湖北省等。另一方面，在都市圈化的发展模式下，产业由省内核心城市向发达卫星城市的转移也对省内人口和购房需求的流动做出了一定贡献。

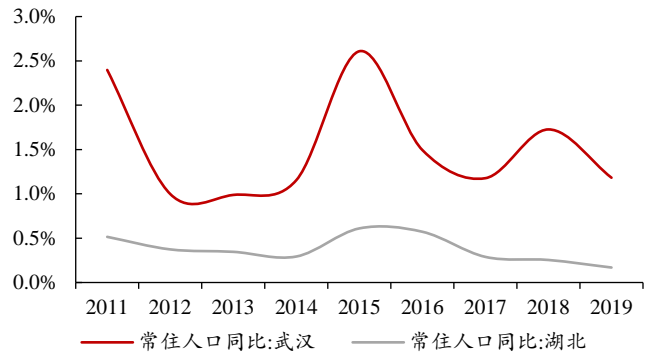


图 13: 近年辽宁人口出现倒退, 沈阳人口仍有所提升



数据来源: 国家统计局, 地方统计局, 中达证券研究

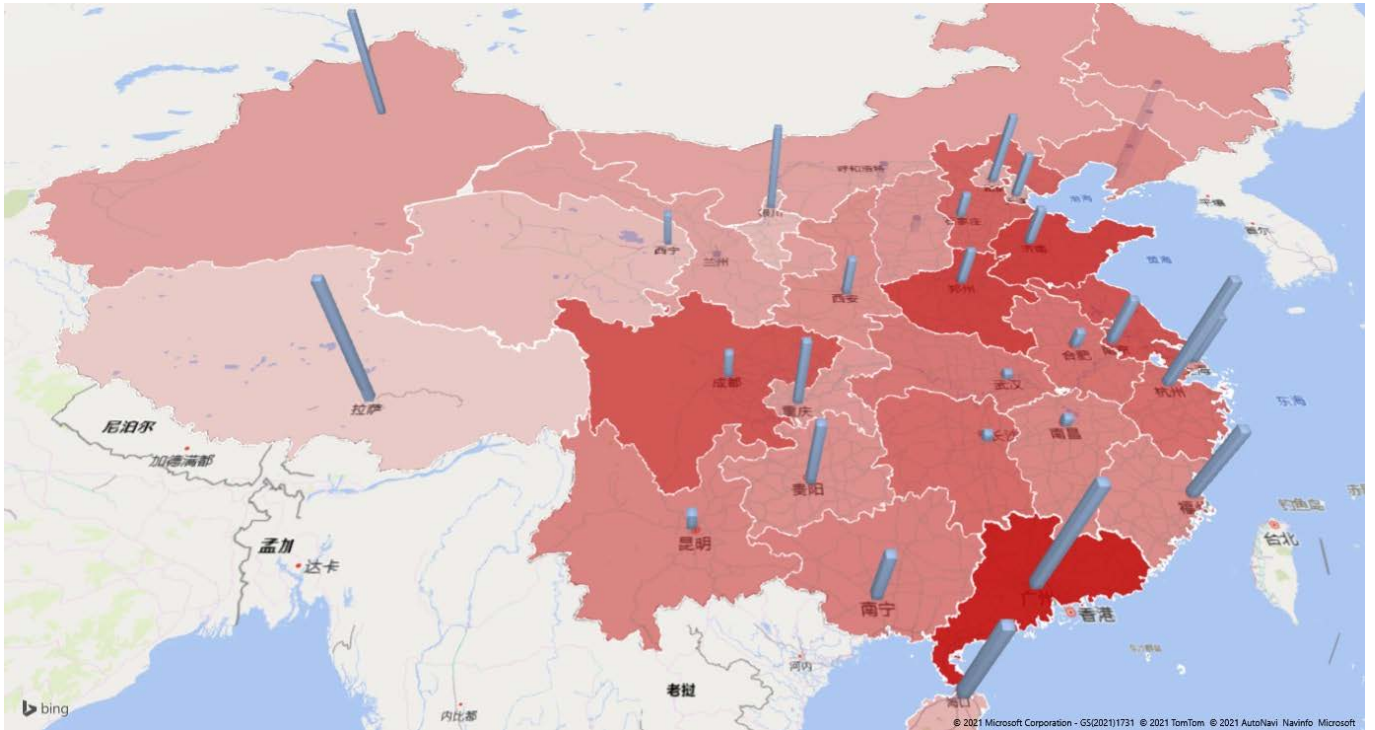
图 14: 武汉市常住人口增速持续高于湖北省



数据来源: 国家统计局, 地方统计局, 中达证券研究

省际方面, 流动人口多流向大湾区、长三角等发达城市群。从总人口规模上看, 广东、山东、河南、江苏、四川的人口总量位居全国前五, 其中江苏省排名较 2010 年上升一位。人口增长方面, 广东、浙江、江苏为人口增量规模最大的三个省份, 分别达到 2169 万人、1014 万人、609 万人, 2010-2020 年复合增速达 1.91%、1.72%、0.75%。2020 年总人口排名前十的省份中, 仅有浙江和江苏的排名较 2010 年有所提升。这一方面来源于广东、浙江两省份高于全国的自然增长率 (2019 年全国人口自然增长率为 3.34%, 广东、浙江分别为 8.08% 和 4.99%), 一方面则源于上述省份发达的产业带动的省际人口流动。

图 15：省际流动人口多向大湾区、长三角等地区移动



数据来源：国家统计局，中达证券研究；注：红色填充对应人口总量，颜色越深对应总人口数量越大；
蓝色柱形对应 2010-2020 年总人口增速，柱形越高对应人口增速越快

表 3: 广东、浙江等省份 2010-2020 年总人口增速较快, 六省人口出现倒退

序号	地区	总人口 (亿人)	占比	2010-2020 总人口增量 (万人)	2010-2020 总人口 CAGR	较 2010 年 排名变动
1	广东	1.26	8.93%	2169.21	1.91%	-
2	山东	1.02	7.19%	573.47	0.58%	-
3	河南	0.99	7.04%	533.56	0.55%	-
4	江苏	0.85	6.00%	608.71	0.75%	1
5	四川	0.84	5.93%	325.73	0.40%	(1)
6	河北	0.75	5.28%	275.60	0.38%	-
7	湖南	0.66	4.71%	74.41	0.11%	-
8	浙江	0.65	4.57%	1014.07	1.72%	2
9	安徽	0.61	4.32%	152.67	0.25%	(1)
10	湖北	0.58	4.09%	51.48	0.09%	(1)
11	广西	0.50	3.55%	410.30	0.86%	-
12	云南	0.47	3.34%	124.25	0.27%	-
13	江西	0.45	3.20%	62.08	0.14%	-
14	辽宁	0.43	3.02%	-115.49	-0.27%	-
15	福建	0.42	2.94%	464.59	1.19%	2
16	陕西	0.40	2.80%	220.16	0.57%	-
17	贵州	0.39	2.73%	381.36	1.05%	2
18	山西	0.35	2.47%	-79.65	-0.23%	-
19	重庆	0.32	2.27%	320.80	1.06%	1
20	黑龙江	0.32	2.26%	-646.39	-1.83%	(5)
21	新疆	0.26	1.83%	403.65	1.71%	4
22	甘肃	0.25	1.77%	-55.54	-0.22%	-
23	上海	0.25	1.76%	185.17	0.78%	1
24	吉林	0.24	1.71%	-337.94	-1.31%	(3)
25	内蒙古	0.24	1.70%	-65.71	-0.27%	(2)
26	北京	0.22	1.55%	228.07	1.11%	-
27	天津	0.14	0.98%	92.73	0.69%	-
28	海南	0.10	0.71%	140.97	1.52%	-
29	宁夏	0.07	0.51%	90.13	1.35%	-
30	青海	0.06	0.42%	29.72	0.52%	-
31	西藏	0.04	0.26%	64.59	1.97%	-
	全国	14.12	100.0%	7205.39	0.53%	

数据来源: 国家统计局, 中达证券研究

各省年龄结构也在一定程度上反映了省际人口流动和住房需求情况。北京的劳动年龄人口占比为全国最高, 同时少年儿童人口占比位列全国倒数第 5、65 岁以上人口占比则与全国水平相若, 或在一定程度上反映出省际劳动人口的流入、偏低的生育率等; 相对地, 劳动人口占比最低的河南省拥有全国第 4 的少年儿



童人口占比和与全国相若的老龄人口占比，也与劳动人口的省际流出有一定关联。对应到住房需求上，北京等地区持续流入、且生育率偏低的劳动人口或将带来更多小户型需求。另一方面，以东北三省为代表的地区老龄化水平较高、少年儿童人口偏低，更反映了当地自然增长率长期低于全国的现象，对养老特色产品的需求或较其他地区更大。

表 4：各地年龄结构呈现差异，北京劳动年龄人口占比位居全国首位

地区	0-14岁 人口占比(%)	15-64岁 人口占比(%)	65岁及以上 人口占比(%)
北京	11.8	74.9	13.3
黑龙江	10.3	74.1	15.6
上海	9.8	73.9	16.3
浙江	13.5	73.3	13.3
内蒙古	14.0	72.9	13.1
吉林	11.7	72.7	15.6
广东	18.9	72.6	8.6
天津	13.5	71.8	14.8
辽宁	11.1	71.5	17.4
山西	16.4	70.8	12.9
青海	20.8	70.5	8.7
宁夏	20.4	70.0	9.6
西藏	24.5	69.8	5.7
新疆	22.5	69.8	7.8
云南	19.6	69.7	10.8
海南	20.0	69.6	10.4
福建	19.3	69.6	11.1
陕西	17.3	69.4	13.3
湖北	16.3	69.1	14.6
江苏	15.2	68.6	16.2
全国	18.0	68.6	13.5
甘肃	19.4	68.0	12.6
重庆	15.9	67.0	17.1
四川	16.1	67.0	16.9
江西	22.0	66.2	11.9
山东	18.8	66.1	15.1
河北	20.2	65.9	13.9
安徽	19.2	65.8	15.0
湖南	19.5	65.7	14.8
贵州	24.0	64.5	11.6
广西	23.6	64.2	12.2
河南	23.1	63.4	13.5

数据来源：国家统计局，中达证券研究



1.3 小结：人口总量增速趋缓，结构性机遇仍存

总人口增速放缓、老龄化加剧趋势未变。根据“七人普”数据，我国总人口为14.12亿人，2010-2020年CAGR 0.53%，较2000-2010年CAGR下降0.04pct，人口总量增速放缓。我国65岁以上老龄人口占比较2010年提升了4.63pct至13.50%（2000-2010：提升1.91pct），老龄化程度进一步加深。

过去十年人口增长趋缓、城镇化率加速提升的趋势或将对购房需求总量的增长带来一定压力。由新增城镇人口带来的住房需求为购房需求的主要组成部分。根据“七人普”的数据，当前我国63.89%的城镇化率已处于相对较高位置、未来提升或将趋缓，购房需求总量的提升或将面临一定压力。

家庭裂变等因素有望对购房需求增长的压力形成对冲。当前家庭户数的加速增长（2010-2020年家庭户数量合计增长23.1%，高于2000-2010年的15.3%）能够在一定程度上对冲因城镇化率提升趋缓带来的购房需求压力，使购房需求总量继续维持在较高位置。另外，户均老龄人口的加速增长也将对具备养老特色的产品带来一定提振。

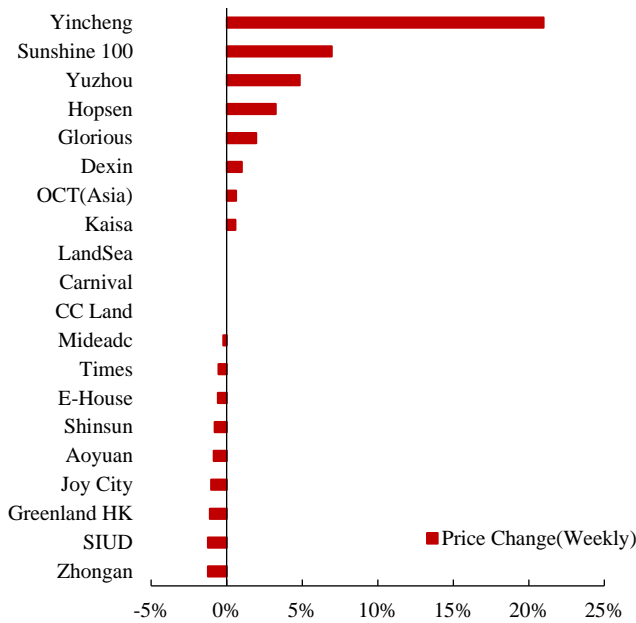
省内核心城市、都市圈发达卫星城市的购房需求将受益于人口流动。省内流动人口占总流动人口的比例由2010年的61.2%提升5.6pct至66.8%，为人口流动最主要且增长更快的组成部分，将持续支撑部分省内核心城市及其发达卫星城市的人口增长。省际方面，流动人口多流向大湾区、长三角等发达城市群，广东、浙江、江苏为十年间人口增量规模最大的三个省份。人口的流动将对购房需求提供支撑，在相应区域布局较多的房企有望持续受益。

2. 行业表现

2.1 地产开发行业表现

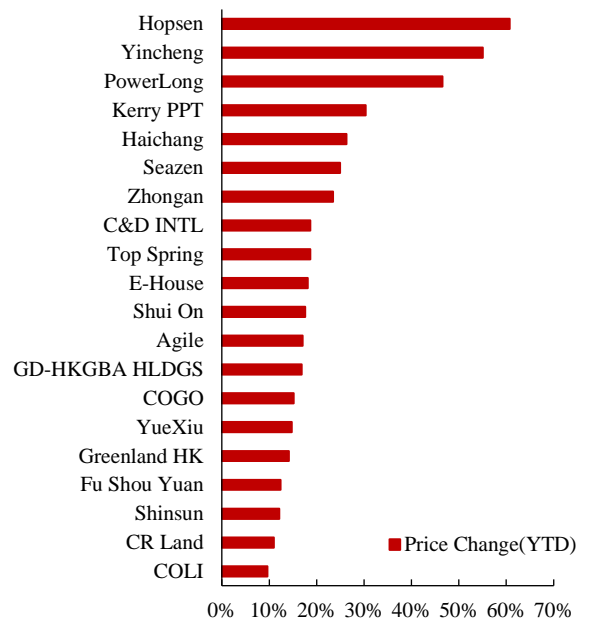
本周，银城国际控股、阳光 100、禹洲集团涨幅居前。合生创展集团、银城国际控股、宝龙地产年初至今涨幅居前。

图 16：银城国际控股、阳光 100、禹洲集团本周涨幅居前



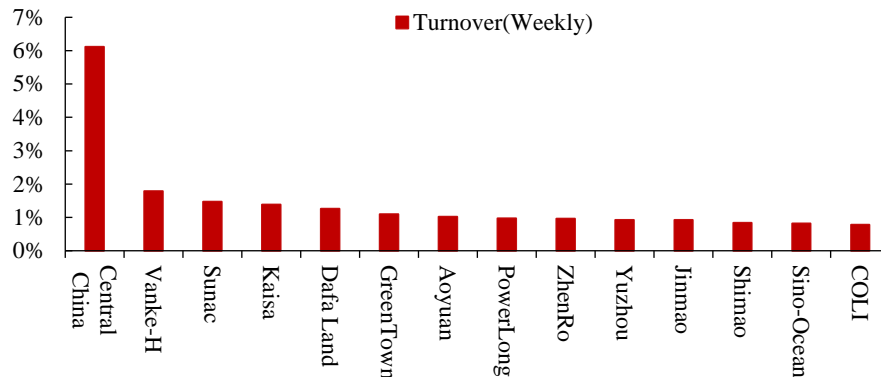
数据来源：Wind，中达证券研究

图 17：合生创展集团、银城国际控股、宝龙地产年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 18：建业地产、万科企业、融创中国本周换手率居前

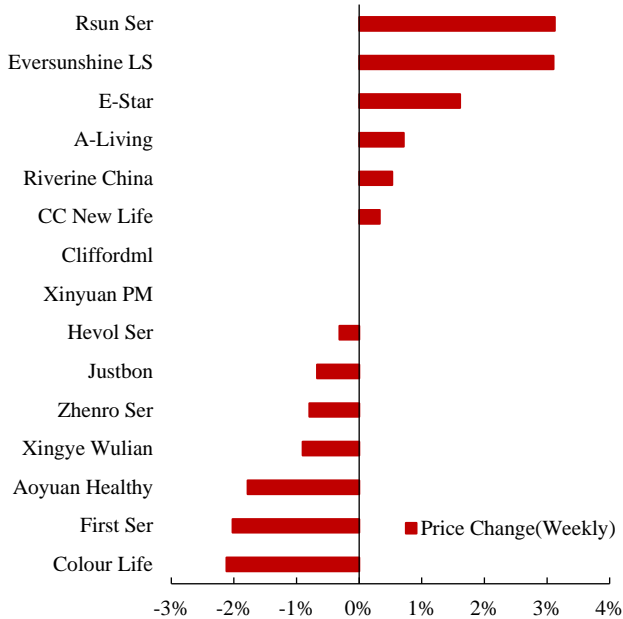


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

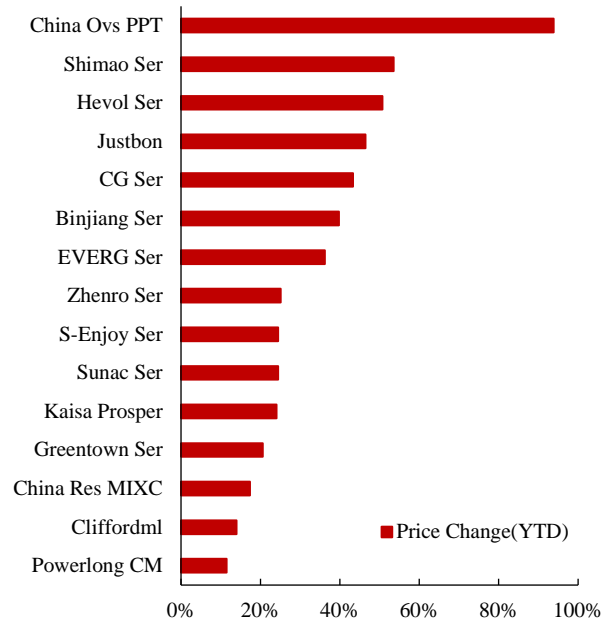
本周，弘阳服务、永升生活服务、星盛商业涨幅居前。中海物业、世茂服务、和泓服务年初至今涨幅居前。

图 19：弘阳服务、永升生活服务、星盛商业本周涨幅居前



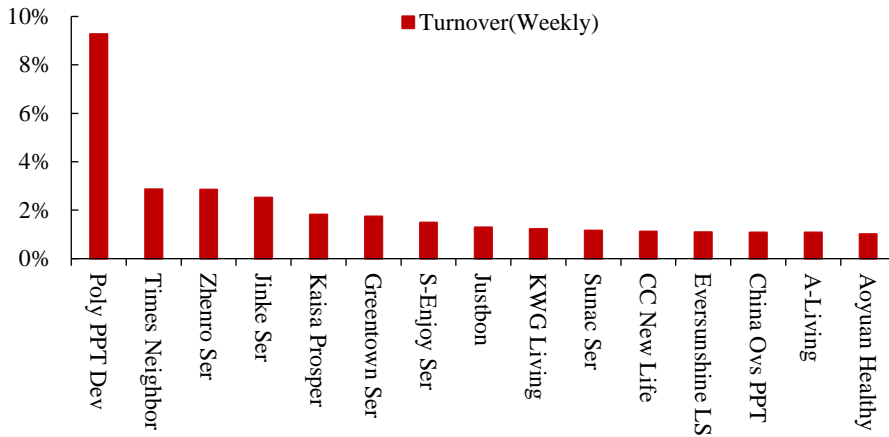
数据来源：Wind，中达证券研究

图 20：中海物业、世茂服务、和泓服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 21：保利物业、时代邻里、正荣服务本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究

3.主要城市成交表现

3.1 新房成交数据

表 5: 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 5-14			本年截至 5-14	
	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	179,140	184%	-14%	874	14%	56%	242	-16%	-26%	3,378	97%
上海	229,000	18%	-19%	1,189	-1%	4%	424	-16%	-14%	5,796	82%
广州	271,466	25%	58%	1,262	9%	84%	488	18%	85%	5,207	151%
深圳	66,962	63%	-17%	258	-29%	-11%	108	-45%	-13%	2,030	77%
一线城市	746,567	45%	0%	3,583	3%	34%	1,262	-10%	4%	16,412	102%
二线城市	3,842,580	98%	45%	13,233	-3%	37%	5,784	-8%	43%	51,589	72%
三线城市	2,604,936	45%	0%	10,118	-7%	9%	4,396	-4%	11%	44,494	67%
北京	179,140	↑184%	↓-14%	874	↑14%	↑56%	242	↓-16%	↓-26%	3,378	↑97%
青岛	366,402	↑150%	↑23%	1,481	↓-8%	↑3%	513	↓-23%	↑14%	5,625	↑42%
济南	346,154	↑95%	↑8%	1,471	↑51%	↑42%	524	↓-2%	↑11%	4,021	↑37%
东营	54,291	↑173%	-	182	↓-3%	↓-34%	74	↓0%	↑71600%	994	↓-6%
环渤海	945,986	↑133%	↑14%	4,008	↑13%	↑21%	1,353	↓-14%	↑8%	14,018	↑45%
上海	229,000	↑18%	↓-19%	1,189	↓-1%	↑4%	424	↓-16%	↓-14%	5,796	↑82%
南京	441,709	↑48%	↑11%	1,581	↓-15%	↑80%	741	↓-10%	↑19%	5,951	↑106%
杭州	443,751	↑341%	↑122%	1,215	↑33%	↑50%	544	↑12%	↑93%	4,615	↑87%
苏州	251,860	↑67%	↑40%	1,026	↑8%	↑53%	403	↑3%	↑58%	3,935	↑49%
无锡	123,100	↓-48%	↑35%	593	↑7%	↑23%	361	↑42%	↑93%	2,289	↑50%
扬州	64,683	↑73%	↑46%	228	↓-20%	↑56%	102	↓-24%	↑42%	1,260	↑101%
江阴	60,180	↑52%	↑65%	332	↑7%	↑101%	100	↓-4%	↑81%	1,264	↑89%
温州	152,593	↓-12%	↑10%	820	↓-11%	↑46%	327	↓-13%	↑48%	3,691	↑118%
金华	55,713	↑182%	↓-1%	177	↓-27%	↓-14%	75	↑10%	↓-13%	1,138	↑119%
常州	64,717	↑167%	↓-8%	212	↓-20%	↑0%	89	↑2%	↑6%	965	↑10%
淮安	104,873	↑58%	↓-19%	395	↓-9%	↑2%	171	↓-13%	↓-6%	2,434	↑86%
连云港	143,249	↑4%	↓-17%	570	↓-24%	↓-11%	281	↓-11%	↓-14%	3,716	↑106%
绍兴	111,822	↑35%	↑68%	312	↑33%	↑39%	195	↑42%	↑116%	985	↑50%
镇江	135,093	↑42%	↓-38%	634	↓-25%	↓-4%	231	↓-37%	↓-24%	2,699	↑58%
嘉兴	22,712	↓-52%	↓-59%	166	↑4%	↓-36%	70	↑17%	↓-28%	666	↑9%
芜湖	164,211	↑2%	↑267%	810	↑1%	↑369%	326	↑1%	↑345%	3,116	↑499%
盐城	29,460	-	↓-74%	167	↓-50%	↓-58%	29	↓-84%	↓-82%	1,641	↑36%
舟山	49,626	↑187%	↑26%	163	↑9%	↑4%	67	↑26%	↑13%	522	↑31%
池州	40,226	↑101%	↑84%	101	↑10%	↑26%	60	↑23%	↑60%	437	↑50%
宁波	330,470	↑192%	↑60%	827	↓-3%	↑14%	443	↑0%	↑24%	3,466	↑87%
长三角	3,019,049	↑49%	↑18%	11,517	↓-5%	↑28%	5,039	↓-6%	↑24%	50,586	↑84%
广州	271,466	↑25%	↑58%	1,262	↑9%	↑84%	488	↑18%	↑85%	5,207	↑151%
深圳	66,962	↑63%	↓-17%	258	↓-29%	↓-11%	108	↓-45%	↓-13%	2,030	↑77%
福州	194,219	↑163%	↑301%	505	↓-6%	↑261%	268	↑13%	↑310%	1,745	↑158%
东莞	122,926	↑773%	↑0%	327	↑10%	↓-32%	137	↑15%	↓-31%	1,871	↑44%
泉州	44,569	↑7%	↑36%	112	↓-9%	↓-30%	86	↑23%	↑17%	570	↑21%
莆田	66,594	↑132%	↑140%	197	↓-5%	↑41%	95	↑6%	↑101%	848	↑79%
惠州	62,620	↑364%	↓-9%	197	↓-21%	↓-9%	76	↓-25%	↓-13%	1,079	↑77%
韶关	31,676	↑55%	↓-47%	131	↓0%	↓-23%	52	↑22%	↓-37%	545	↑7%
佛山	382,940	↑25%	↑18%	1,180	↓-15%	↑3%	688	↑30%	↑47%	4,865	↑52%
肇庆	63,302	↑90%	↓-18%	223	↓-12%	↓-4%	97	↑11%	↓-21%	1,013	↑54%
江门	38,784	↑30%	↓-13%	136	↓-16%	↓-5%	69	↓-25%	↑3%	659	↑96%
珠三角及南部其它城市	1,346,056	↑64%	↑27%	4,528	↓-7%	↑19%	2,165	↑9%	↑35%	20,432	↑78%
泰安	64,223	↑95%	↓-1%	218	↓-20%	↑9%	97	↑16%	↑4%	1,021	↑91%
北部	64,223	↑95%	↓-1%	218	↓-20%	↑9%	97	↑16%	↑4%	1,021	↑91%
武汉	736,890	↑150%	↑125%	2,492	↑11%	↑134%	1,032	↑1%	↑119%	8,701	↑238%
岳阳	44,585	↑50%	↓-23%	172	↓-10%	↓-18%	74	↓-3%	↓-23%	723	↑23%
宝鸡	85,687	↑58%	↓-46%	347	↓-17%	↓-35%	140	↓-18%	↓-41%	1,579	↑116%
中部	867,162	↑129%	↑60%	3,011	↑5%	↑66%	1,246	↓-2%	↑55%	11,002	↑183%
成都	524,850	↑53%	↑4%	2,060	↓-27%	↑7%	868	↓-38%	↑19%	9,181	↑41%
柳州	120,355	↑50%	↓-19%	465	↓-7%	↓-22%	201	↑19%	↓-20%	2,043	↑21%
南宁	306,403	↑83%	↑8%	1,127	↑15%	↑8%	474	↑0%	↑13%	4,211	↑19%
西部	951,608	↑61%	↑2%	3,651	↓-15%	↑2%	1,543	↓-24%	↑10%	15,435	↑32%
总计	7,194,083	69%	20%	26,934	-4%	24%	11,443	-7%	24%	112,495	74%
上升城市数目		38	23		15	26		23	26		41
下降城市数目		3	18		27	16		19	16		1

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/5/14



表 6: 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 12.2 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	上期	环比	同比
北京	12,103	-1%	8%	13.8	14.3	-3%	-31%
上海	5,937	10%	-22%	5.0	4.3	17%	-25%
广州	8,716	-2%	10%	6.9	7.2	-5%	-40%
深圳	1,867	-4%	-14%	7.2	6.6	9%	-3%
一线城市		1%	-4%	8.2	8.1	4%	-25%
杭州	4,135	-5%	25%	3.4	4.6	-26%	-17%
南京	6,783	-1%	20%	4.3	4.3	0%	-33%
苏州	8,474	-1%	36%	8.3	8.7	-5%	-11%
福州	7,014	-1%	26%	13.9	16.7	-17%	-65%
南宁	8,661	-1%	11%	7.7	8.5	-10%	3%
温州	10,873	1%	0%	13.3	12.8	3%	-32%
泉州	6,792	-1%	-5%	60.8	78.4	-22%	36%
宁波	3,273	-6%	20%	4.0	4.7	-16%	5%
东营	1,835	-1%	5%	10.1	10.8	-6%	59%
平均		-1%	9%	12.2	14.0	-6%	-12%

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/5/14; 平均环比及平均同比为各城市变动平均值

3.2 二手房成交及价格数据

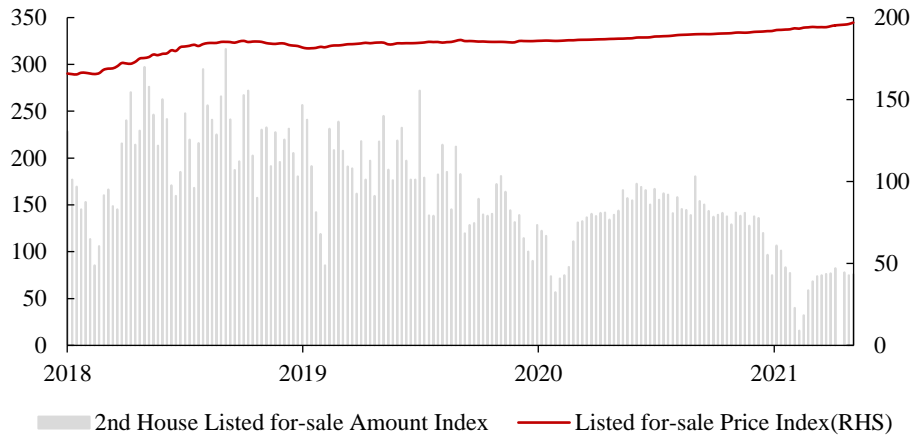
表 7: 主要城市二手房成交量情况, 北京、佛山本年至今涨幅较大

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	502,841	↑280%	↑22%	1,756	↓-3%	↑37%	635	↓-9%	↑23%	7,075	↑104%
深圳	86,580	↑281%	↓-56%	337	↓-27%	↓-48%	109	↓-45%	↓-54%	1,989	↓-16%
杭州	172,113	↑194%	↑5%	647	↓-3%	↑6%	231	↓-5%	↑3%	2,548	↑73%
南京	-	-	-	773	↓-19%	↓-5%	-	-	-	3,866	↑51%
成都	100,624	↑157%	↓-26%	378	↓-5%	↓-26%	140	↓-16%	↓-24%	1,508	↓-8%
青岛	175,963	↑165%	↑20%	655	↓-4%	↑34%	242	↓-26%	↑26%	2,430	↑75%
无锡	123,583	↑144%	↓-31%	572	↑7%	↓-26%	174	↓-20%	↓-47%	1,957	↑10%
苏州	215,003	↑361%	↑62%	759	↑6%	↑61%	262	↓-21%	↑54%	2,927	↑70%
厦门	103,349	↑219%	↑20%	437	↓-13%	↑56%	136	↓-32%	↑25%	1,819	↑99%
扬州	31,577	↑167%	↓-13%	119	↓-11%	↑2%	43	↓-18%	↓-5%	452	↑52%
东莞	33,309	↑225%	↓-52%	127	↓-13%	↓-45%	44	↓-20%	↓-55%	640	↓-16%
南宁	18,504	↑15%	↓-66%	152	↓-4%	↓-23%	35	↓-52%	↓-44%	639	↓0%
佛山	160,656	↑92%	↑9%	713	↑8%	↑45%	244	↓-16%	↑9%	2,750	↑103%
金华	90,438	↑72%	↓-7%	308	↑20%	↓-12%	143	↓0%	↑23%	1,326	↑96%
江门	16,134	↑162%	↓-41%	82	↑16%	↑0%	22	↓-41%	↓-33%	322	↑55%
总计	1,830,674	191%	-14%	7,817	-4%	6%	2,460	-30%	-14%	32,250	52%
上升城市数目		14	6		5	8		0	7		11
下降城市数目		0	8		10	7		14	7		4

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/5/14

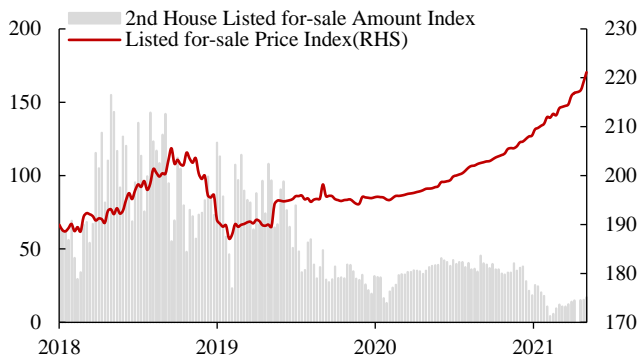


图 22：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



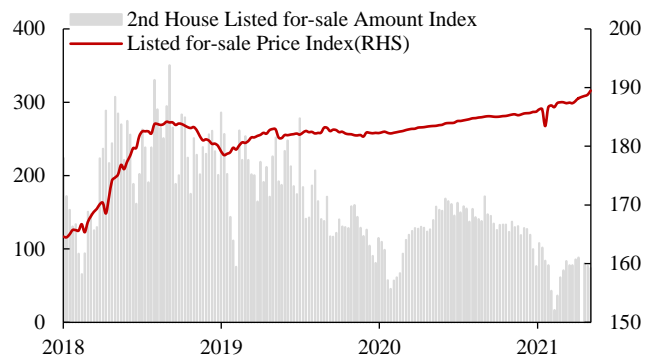
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/5/9

图 23：一线城市二手房价格指数有所提升



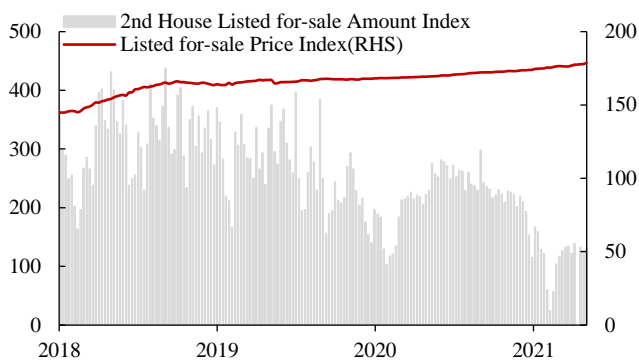
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/5/9

图 24：二线城市二手房价格指数略有提升



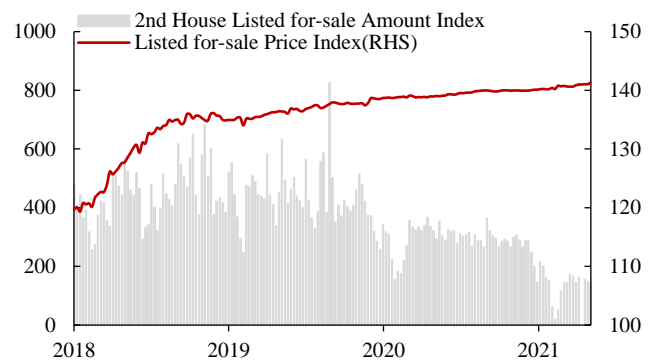
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/5/9

图 25：三线城市二手房价格指数有所提升



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/5/9

图 26：四线城市二手房价格指数缓慢上涨



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/5/9



4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 8：本周要闻：财政部等四部门召开房地产税改革试点工作座谈会

日期	地区/部门	简述
2021-05-11	财政部	财政部、全国人大常委会预算工委、住房城乡建设部、税务总局负责同志在京主持召开房地产税改革试点工作座谈会，听取部分城市人民政府负责同志及部分专家学者对房地产税改革试点工作的意见。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

4.2 本周重点公司新闻及公告

表 9：本周公司动态：多家房企密集开展债权融资活动

日期	对象	简述
2021-05-11	雅居乐集团	发行于 2026 年到期的 3 亿美元 5.5% 优先票据。
2021-05-11	合景泰富集团	发行于 2026 年到期的 3.78 亿美元 6% 绿色优先票据。
2021-05-11	旭辉控股集团	发行于 2026 年到期的 3.5 亿美元 4.45% 绿色优先票据和于 2028 年到期的 1.50 亿美元 4.80% 绿色优先票据。
2021-05-11	旭辉控股集团	赎回本金额为 3 亿美元的于 2023 年到期的 7.625% 优先票据。
2021-05-11	中梁控股	发行于 2022 年到期的 3 亿美元 8.5% 绿色优先票据。
2021-05-12	宝龙地产	将获纳入 MSCI 中国指数成份股，于 2021 年 5 月 27 日收市后生效。
2021-05-12	碧桂园	赎回本金额为 6.5 亿美元的于 2023 年 9 月到期 4.75% 优先票据。
2021-05-12	碧桂园	发行额外 5 亿美元于 2025 年到期的 3.125% 优先票据。
2021-05-12	合生创展集团	发行于 2024 年到期的 3 亿美元 7.0% 优先票据。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

4.3 重点公司 2021 年 4 月销售情况

表 10: 景瑞控股、合生创展等前 4 月累计销售金额增速居前

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	2292	23.4%	1413	18.9%	498	3.8%	309	1.6%
中国恒大	3333.HK	2213	4.1%	2602	9.7%	681	4.5%	814	14.1%
保利地产	600048.SH	1755	61.6%	1049	42.9%	512	36.2%	331	35.6%
融创中国	1918.HK	1710	79.0%	1152	64.0%	547	62.1%	383	53.7%
招商蛇口	001979.SZ	1017	82.5%	446	90.3%	294	49.9%	132	53.4%
中国海外发展	0688.HK	1015	28.0%	591	23.5%	264	3.8%	149	0.0%
华润置地	1109.HK	1010	74.7%	580	77.5%	332	75.8%	206	85.1%
金地集团	600383.SH	1003	123.0%	445	111.1%	317	88.6%	147	76.4%
世茂集团	0813.HK	927	59.2%	524	57.7%	252	18.8%	142	16.9%
中国金茂	0817.HK	868	92.5%	542	109.3%	240	26.1%	169	65.2%
旭辉控股集团	0884.HK	832	134.9%	490	122.4%	265	103.5%	150	84.1%
龙湖集团	0960.HK	823	36.7%	479	34.7%	221	0.3%	122	-7.4%
绿城中国	3900.HK	806	156.7%	266	135.4%	238	66.4%	85	63.5%
新城控股	601155.SH	704	43.6%	685	52.2%	208	15.0%	175	6.2%
中南建设	000961.SZ	685	84.4%	495	79.1%	201	29.2%	144	27.3%
正荣地产	6158.HK	547	92.7%	329	76.7%	147	40.1%	90	28.7%
融信中国	3301.HK	542	93.9%	201	65.0%	144	48.8%	71	56.5%
美的置业	3990.HK	531	120.0%	450	94.8%	139	58.3%	108	28.9%
龙光集团	3380.HK	520	102.4%	243	42.0%	110	11.9%	65	-0.2%
雅居乐集团	3383.HK	508	92.8%	320	83.2%	113	5.5%	72	3.7%
佳兆业集团	1638.HK	422	134.2%	254	143.6%	113	74.1%	70	61.9%
中国奥园	3883.HK	411	78.3%	362	62.0%	111	26.6%	95	10.1%
富力地产	2777.HK	402	55.2%	304	37.1%	97	5.2%	73	-10.7%
首开股份	600376.SH	397	84.4%	120	55.8%	120	33.6%	32	-4.2%
中骏集团控股	1966.HK	361	89.9%	216	58.1%	101	65.6%	67	42.7%
合景泰富集团	1813.HK	346	76.8%	174	44.8%	129	98.5%	67	59.0%
宝龙地产	1238.HK	331	139.0%	214	139.5%	85	45.7%	56	49.4%
荣盛发展	002146.SZ	330	52.4%	308	50.2%	93	19.3%	76	9.7%
禹洲集团	1628.HK	313	56.7%	173	36.5%	92	-4.2%	50	-16.4%
远洋集团	3377.HK	305	29.7%	167	38.3%	95	18.3%	51	15.1%
时代中国控股	1233.HK	283	65.5%	146	16.3%	80	71.9%	43	21.0%
越秀地产	0123.HK	280	91.9%	165	184.1%	31	-44.3%	78	232.5%
首创置业	2868.HK	251	131.1%	113	218.9%	75	125.4%	35	283.5%
建业地产	0832.HK	219	4.5%	319	8.7%	54	-28.0%	80	-21.4%
中国海外宏洋集团	0081.HK	182	65.3%	164	54.6%	51	42.6%	48	37.5%
花样年控股	1777.HK	159	107.0%	88	23.9%	56	75.1%	30	-5.5%
保利置业集团	0119.HK	158	83.7%	84	102.9%	55	66.7%	27	79.5%
合生创展集团	0754.HK	149	231.0%	42	2.2%	47	216.1%	12	-16.6%
当代置业	1107.HK	128	81.0%	128	86.7%	36	100.1%	36	86.5%
景瑞控股	1862.HK	124	236.5%	64	339.0%	40	252.1%	19	283.0%
阳光100中国	2608.HK	12	1.5%	11	4.6%	4	-12.4%	3	-29.2%

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究; 注: 佳兆业集团、龙光集团为权益口径



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。