内地房地产周度观察

改善性购房需求结构几何？

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

专题研究：

我国中高收入人群分布如何？上述人群对住房的看法和需求有哪些变化？

各区域“富裕家庭”总量及密度呈现差异，长三角区域总量领先、单城市集中度较低。《胡润财富报告》将总资产 600 万元以上人民币的家庭定义为“富裕家庭”，2020 年末中国内地达 399.1 万户。一线城市家庭拥有最充足的住房购买力，北京、上海“富裕家庭”户数分别占全国的 18%、15%，深圳、广州均超 4%。都市圈方面，长三角“富裕家庭”户数占全国的 32.8%，占比 0.4%以上的城市达 16 座；“富裕家庭”总量较大、集中度相对较低等特点带动长三角多个城市的商品房市场热度维持较高，也使得长三角相对其他城市群更适合房企下沉和深耕。湾区“富裕家庭”集中于广佛深莞四城，近年供给偏少等带动楼市持续火热。环渤海、海西的“富裕家庭”总量少于长三角，供给过量可能导致去化承压。中西部及其他省份“富裕家庭”户数相对有限、集中度较低，盲目下沉可能面临需求不足以支撑去化、溢价不足以支撑利润空间等风险。

投机购房意向有所下降，住房保值属性等支撑购房需求。在调控趋严背景下，未来三年将增加住宅投资的中高收入人群占比由 2020 年的 23%下降至 2021 年的 15%，或将反映为投机购房的减少；另一方面，资产保值等需求使将减少住宅投资的中高收入人群占比由 2020 年的 14%下降至 2021 年的 6%，仍将对购房需求构成支撑。疫情后 50%中高收入人群认为疫情改变了他们的生活方式、63%更珍惜与家人相处，生活习惯的变化将转化至对生活空间需求的变化，具备更完善社区健康设施、更充裕家人共处空间等特色的产品或将更受青睐。

长三角布局较多及在分散下沉市场表现突出的房企或将有所受益。长三角总量较大且较为分散的“富裕家庭”有望使该区域内多个城市的购房需求保持充足，于长三角区域布局较多的房企将持续受益。另一方面，在热点城市土地竞争激烈的环境下，把握众多省份分散的“富裕家庭”住房需求为房企规模增长的重要方式；布局全国化、具备下沉能力的房企或将有望实现更高的市占率。

数据要点：

截至 5 月 7 日，本周 42 个主要城市新房成交面积环比下降 47%，2021 年累计成交面积同比上升 80%。

截至 5 月 7 日，本周 13 个主要城市可售面积（库存）环比基本持平；平均去化周期 14.0 个月，平均环比上升 8%。

截至 5 月 7 日，本周 15 个主要城市二手房交易建面环比下降 74%，2021 年累计交易面积同比上升 59%。

投资建议:

本周，劳动节假期对居民购房行为造成影响，周内成交面积环比大幅下降，但新房成交量较去年同期提升了 20%，当前行业销售仍较为良好。城市土地集中供应陆续开展，长春等城市土拍虽相对平稳，但杭州等热点城市土地竞争仍然激烈；具备显著资金优势和特色模式的房企在土地投资中的优势将更为显著。维持行业“强于大市”评级。

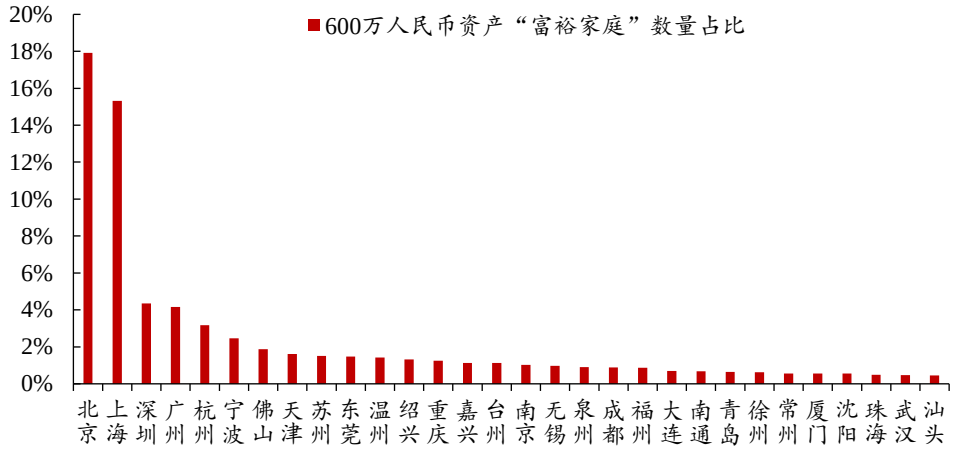
1. 改善性购房需求结构几何？

2020 年《胡润财富报告》将总资产 600 万元以上人民币（含住房）的家庭定义为“富裕家庭”，根据该报告，2020 年末中国内地“富裕家庭”达 399.1 万户。上述群体的分布和偏好能够在一定程度上反映区域购房需求总量和对住房产品的需求变化。哪些区域的“富裕家庭”更多？中高收入人群对住房的需求有哪些变化？

1.1 各区域“富裕家庭”总量、分布集中度呈现差异

一线城市“富裕家庭”数量较多，北京、上海两城合计占比超全国 33%。按城市来看，根据《胡润财富报告》，2020 年末中国内地“富裕家庭”数量排名前 6 名的城市分别为北京、上海、深圳、广州、杭州、宁波，“富裕家庭”数量分别达 71.5 万户、61.1 万户、17.4 万户、16.6 万户、12.7 万户和 9.9 万户。四大一线城市家庭拥有最为充足的住房购买力，合计占据“富裕家庭”数量的 41.7%，其中，北京和上海的三类家庭数量大幅领跑全国，三类家庭中北京的占比均达约 18%、上海均超过 15%；深圳、广州的占比亦均超过 4%。

图 1：一线城市富裕家庭数量占比较高，北京、上海优势显著



数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究

东部沿海省份“富裕家庭”户数更多，各区域“富裕家庭”分布特点有所不同。由于经济发展水平的差异，相对而言，长三角、环渤海和大湾区等区域的“富裕家庭”数量更多。但这并非意味着房企在上述区域的土地储备即更为优质，各个区域的“富裕家庭”总量、内部的“富裕家庭”分布特点有所不同：如长三角、大湾区总量较大，长三角、环渤海上榜城市数量较多等。

图 2：东部沿海省份拥有“富裕家庭”数量更多

数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究；注：着色更深对应“富裕家庭”数量更多

长三角（三省一市）：“富裕家庭”数量占全国 36.7%，17 座城市位列 65 座重要城市中“富裕家庭”数量前 50。按拥有资产总额 600 万以上的“富裕家庭”的数量排序，在《胡润财富报告》有数据披露的 65 座重点城市中，长三角城市达 17 座，其中 13 座位列前 30，长三角占全国“富裕家庭”的比例达到 36.7%。长三角地区经济发展较早、一体化程度较高，带动了相应地区居民的财富积累。

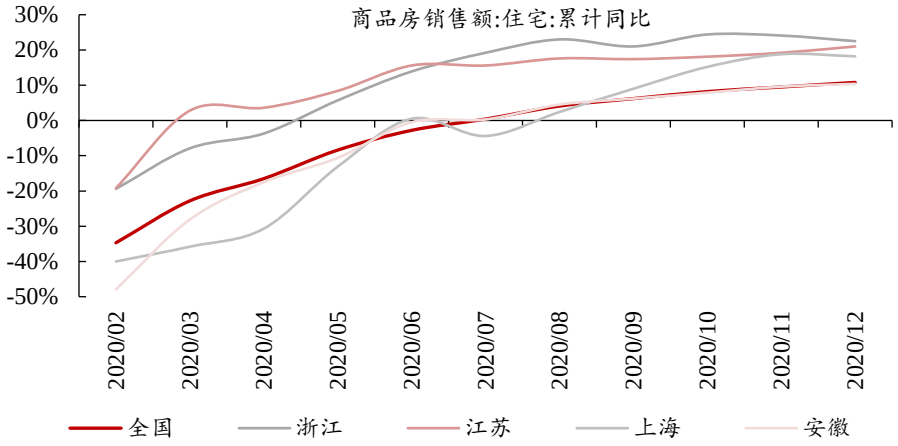
表 1：17 座长三角城市拥有的“富裕家庭”户数居全国前列

600 万人民币资产“富裕家庭”数量排名	长三角城市	户数（万户）	占全国比重
2	上海	61.1	15.3%
5	杭州	12.7	3.2%
6	宁波	9.9	2.5%
9	苏州	6.1	1.5%
11	温州	5.7	1.4%
12	绍兴	5.3	1.3%
14	嘉兴	4.5	1.1%
15	台州	4.5	1.1%
16	南京	4.1	1.0%
17	无锡	3.9	1.0%
22	南通	2.7	0.7%
24	徐州	2.5	0.6%
25	常州	2.2	0.6%
31	扬州	1.7	0.4%
32	盐城	1.7	0.4%
35	泰州	1.6	0.4%
50	合肥	0.9	0.2%
长三角重点城市小计		**131.0**	**32.8%**
长三角区域合计		**146.4**	**36.7%**

数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究

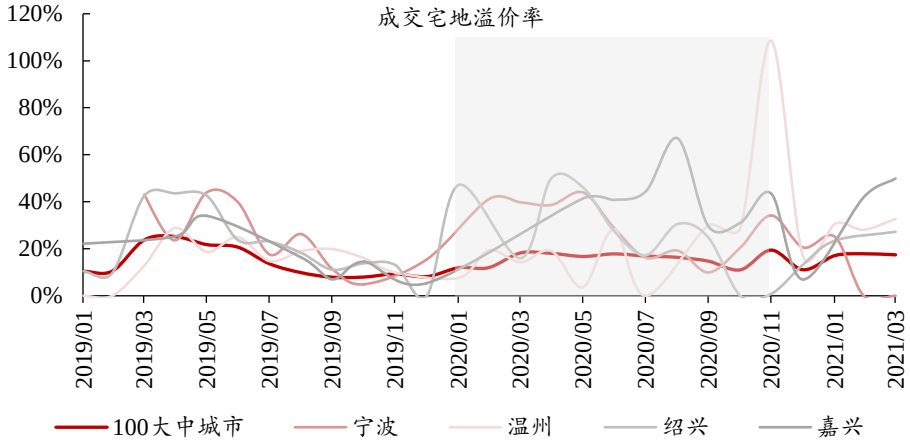
“富裕家庭”总量较大、集中度相对较低等特点使得长三角相对其他城市群更适合房企下沉和深耕。充足的购买力是长三角房地产市场在疫情后快速复苏的重要原因，2020 年，浙江、江苏两省的商品住宅销售额累计增速持续快于全国、上海亦在二季度后快速复苏。2020 年二季度起，宁波、温州、绍兴、嘉兴等多个长三角城市的土地热度亦快速提升，成交宅地溢价率高于 100 大中城市整体表现。另一方面，除去上海外，江苏和浙江两省的“富裕家庭”合计占比达到全国的约 21%，且除杭州和宁波占比超过 2%以外，其他单座城市占比均低于 2%，“富裕家庭”集中度相对较低。上述特点使得长三角相对其他都市圈更适合房企深耕和下沉。

图 3：2020 年浙江、江苏商品住宅销售额累计增速持续快于全国



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 4：宁波、温州、绍兴、嘉兴等长三角城市 2020 年二季度后土地热度较高



数据来源：Wind，中达证券研究

京津冀："富裕家庭"主要集中于北京。北京作为首都仍然拥有国内最多的"富裕家庭"，2020 年末达 71.5 万户，占比达到 17.9%；天津的数量位列第 8，达 6.5 万户，占比达 1.6%。河北省内上榜城市包含唐山和石家庄，数量分别为 1.0 万户和 9400 户。京津冀的区域一体化程度目前仍弱于长三角等都市圈，中高收入人群仍主要集中于北京。

环渤海（除京津冀，含山东、辽宁）：两省"富裕家庭"数量占全国 5.8%，山东省上榜城市与江苏省并列全国第一。山东、辽宁的国营经济氛围较为浓厚，发达的传统工业和港口等使得上述地区的"富裕家庭"数量较多。辽宁省内上榜的城市仅大连及沈阳两座，而山东省上榜城市则达 9 座，与江苏省并列各省

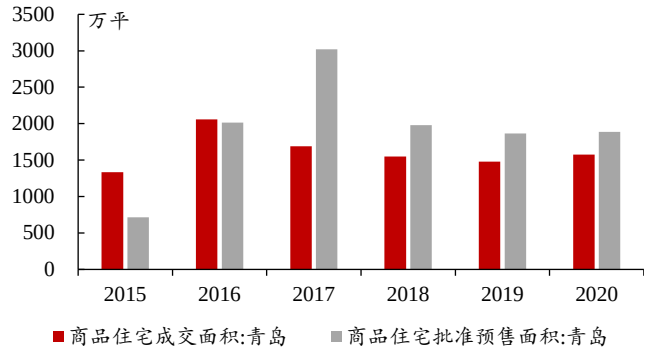
第一。山东省内城市间交通发达，各城市的产业发展各具特色，因而“富裕家庭”的分布亦较为均衡。与长三角不同的是，山东和辽宁的“富裕家庭”总量相对较小，因而充裕的供给可能使得去化存在难度。如青岛市 2017 年商品住宅批售面积逾 3000 万方，远大于当年销售面积的约 1700 万方，近三年来批售面积虽继续大于销售面积，但商品住宅销售面积仍未见增长；沈阳市近年的商品住宅销售面积则随批售面积提升而有所增长。

表 2：山东省内“富裕家庭”户数上榜城市数量较多，总体量较小

600 万人民币资产“富裕家庭”数量排名	鲁辽两省城市	户数（万户）	占全国比重
21	大连	2.8	0.7%
23	青岛	2.6	0.6%
27	沈阳	2.2	0.6%
36	烟台	1.5	0.4%
37	济南	1.4	0.4%
40	潍坊	1.2	0.3%
43	淄博	1.0	0.2%
44	济宁	1.0	0.2%
46	临沂	0.9	0.2%
48	东营	0.9	0.2%
52	威海	0.7	0.2%
鲁辽两省上榜城市小计		**16.1**	**4.0%**
鲁辽两省合计		**23.2**	**5.8%**

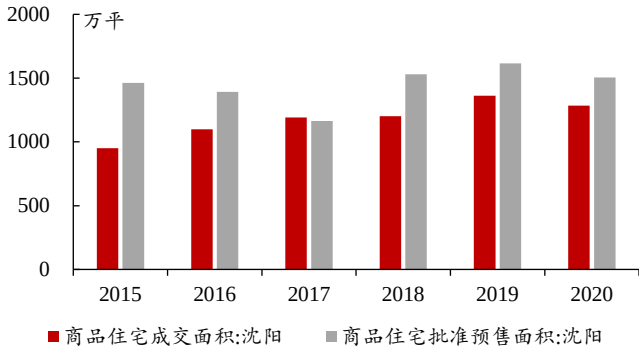
数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究

图 5：青岛 2017 年后销售面积未随批售面积明显提升



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究

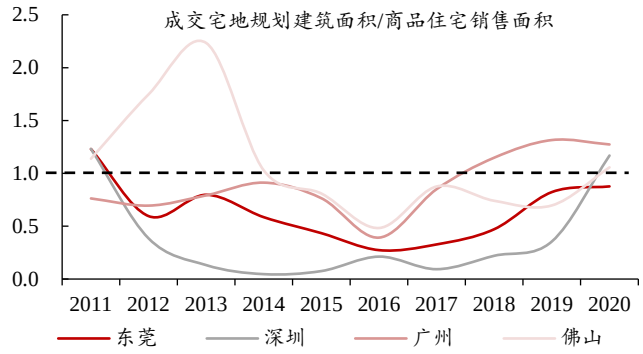
图 6：沈阳近年销售面积与批售面积变动相对一致



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究

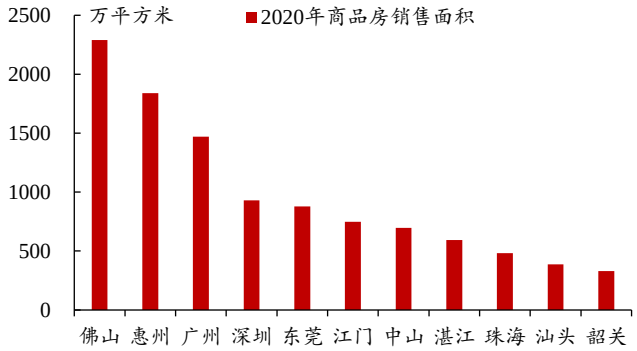
大湾区（广东省）：“富裕家庭”数量占全国 17.3%，主要位于广佛、深莞，四城购房需求较为充足。广东全省“富裕家庭”数量占全国的 17.3%，总体量较大；省内的“富裕家庭”较为集中，位于广州、佛山、深圳、东莞四座城市的“富裕家庭”合计占比达到全省的 68.4%（长三角占比最高的四座城市合计占三省一市的 61.3%）。上述四座城市各自的产业各具特色，且广佛、深莞各自的一体化程度也随基础设施建设的完善逐步提升。“富裕家庭”总数量较多、住宅用地供给相对较少等因素共同使得上述城市（以近年成交宅地规划建面/商品住宅成交面积更低的深莞为甚）近年的商品房市场持续火热。2020 年，四城的商品房成交面积均位居全省前五名，与广州、深圳均接壤的惠州也实现了较高的成交量。

图 7：东莞、深圳等城市近年住宅用地供给相对较少



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究

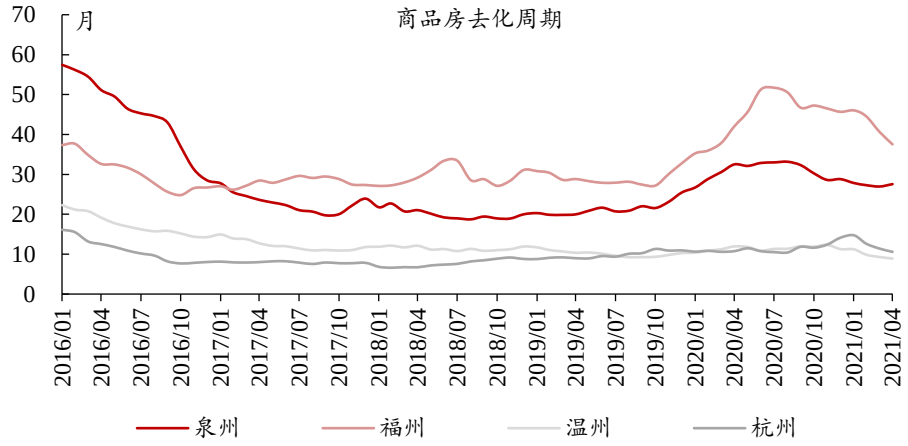
图 8：广佛深莞及惠州商品房销售面积居省内前五名



数据来源：国家统计局，地方房管局，中达证券研究

海西（福建省）：“富裕家庭”数量占全国 3.8%，泉州、福州、厦门三城占全省比例超 60%，供应充足影响项目去化。福建省经商氛围浓厚，民营经济发达，“富裕家庭”数量占全国的3.8%。泉州经济总量连续22年位居全省首位，亦拥有全省最多的“富裕家庭”，2020年末“富裕家庭”数量为福州的1.06倍、厦门的 1.63 倍，三座城市合计占据福建全省的 61.0%。福建省发达的民营经济使当地居民人均财富水平相对较高，但**其“富裕家庭”的总体量远小于长三角及大湾区，近年来充裕的商品房供给也使去化存在一定压力**。近年来，与杭州、温州等长三角城市相比，泉州和福州的商品房去化周期更大。

图 9：泉州、福州去化周期近年持续高于温州、杭州



数据来源：Wind，地方房管局，中达证券研究；注：去化周期采用月末可售面积/过去 12 月月均销售面积计算；由于泉州商品住宅可售面积数据缺失，因而此处统一采用商品房口径

中西部及其他：众多省份占比相对有限、集中度较低，布局低线城市或存一定难度。部分中西部省份的全省“富裕家庭”数量占比可能不及长三角一座城市（如温州市单城市“富裕家庭”户数占全国的 1.42%，中西部较发达的湖南全省“富裕家庭”户数占全国的 1.39%），单省量级相对较小。另一方面，与入榜城市较多的长三角、环渤海相比，中西部省份入榜城市多仅为省会城市，且省会“富裕家庭”数量的占比多相对较低，意味着“富裕家庭”在省内的分布较为分散。由于中西部省份房价整体相对较低，因而以 600 万人民币总资产为财富水平划分标准反映的更是就当地而言更高端的购房需求，**“富裕家庭”总数较少、相对分散等特点使房企在中西部及其他地区的布局难度相对更大，盲目下沉可能面临需求不足以支撑去化、溢价不足以支撑利润空间等风险。**

图 10：相对沿海省份，中西部各省内部的“富裕家庭”更为集中

数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究；注：着色区域为中国内地“富裕家庭”数量上榜城市，颜色越深对应“富裕家庭”户数越多

表 3：中西部及其他区域“富裕家庭”总量相对较少，分布较为分散

省/自治区/直辖市	“富裕家庭”数量（万户）	占全国比重	上榜城市	“富裕家庭”于上榜城市的集中度
四川	9.4	2.34%	成都	37.8%
河南	6.6	1.64%	郑州、洛阳	30.1%
湖南	5.6	1.39%	长沙	30.2%
山西	5.2	1.29%	太原	22.1%
湖北	5.1	1.28%	武汉	37.2%
重庆	5.0	1.25%	重庆	100.0%
陕西	5.0	1.25%	西安	34.2%
内蒙古	3.3	0.83%	鄂尔多斯、包头、呼和浩特	65.3%
黑龙江	3.2	0.80%	哈尔滨	42.7%
江西	3.2	0.79%	南昌	24.0%
吉林	2.4	0.61%	长春	37.6%
云南	2.1	0.52%	昆明	29.1%
广西	1.9	0.48%	南宁	20.5%
海南	1.2	0.31%	海口、三亚	43.1%
贵州	1.0	0.26%	贵阳	32.0%
新疆	0.8	0.21%	乌鲁木齐	35.1%
宁夏	0.3	0.08%	银川	51.8%
青海	0.2	0.06%	西宁	49.6%
甘肃	0.2	0.06%	兰州	35.6%
西藏	0.1	0.04%	拉萨	38.0%
其他省份合计	**61.8**	**15.50%**		**39.9%**

数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究

以碧桂园为代表的房企在购房需求较为分散的低线市场仍能取得优秀的市占率。截至 2020 年末，碧桂园 73%的权益可售资源位于五大都市圈（长三角、广东省、环渤海、长江中游、川渝，其中环渤海指京津冀辽晋鲁蒙，长江中游指湘鄂），但**凭借在三四线城市极具竞争力的改善型产品、出色的建安成本管控、高速的周转等能力，碧桂园无论在前述都市圈或是其他多个区域均取得了优秀的销售表现**。2020 年，碧桂园在 152 个城市取得了 5%以上市占率，其中于辽宁锦州、山东吕梁市占率达 30%以上，甘肃兰州达 10%-20%，河南郑州达 5-10%。

表 4：2020 年，碧桂园在 152 个城市获 5%以上市占率

地级市市占率	城市数量	城市
>30%	2	辽宁锦州、山西吕梁
20%-30%	6	广东韶关、广东潮州等
10%-20%	46	甘肃兰州、江苏宿迁、广东清远等
5%-10%	98	广东佛山、河南郑州、江苏南通、浙江嘉兴等
合计	**152**	

数据来源：公司公告，中达证券研究

表 5：各区域 600 万人民币以上总资产“富裕家庭”总量及分布特点一览

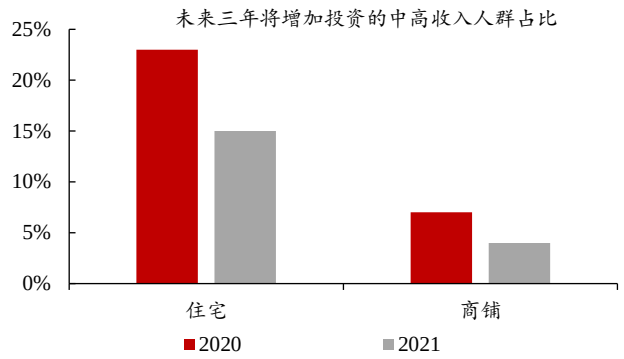
区域	省/自治区/直辖市	“富裕家庭”总量（万户）	户数占全国比重	“富裕家庭”分布特点
长三角	上海、浙江、江苏、安徽	146.4	36.7%	集中度较低，16 座城市拥有 1.5 万户以上“富裕家庭”
京津冀	北京、天津、河北	83.2	20.8%	主要集中于北京（71.5 户）、天津（6.5 万户），两城合计占京津冀 93.8%
	山东、辽宁	23.2	5.8%	集中度较低
大湾区	广东	69.2	17.3%	主要集中于广佛深莞四城（合计 47.3 万户，占全省 68.4%）
海西	福建	15.3	3.8%	主要集中于泉州、福州、厦门（合计 9.3 万户，占全省 61.0%）
中西部及其他地区	其他 20 个省/自治区/直辖市	61.8	15.5%	上榜城市多仅为省会，省内“富裕家庭”集中度较低
总计		**399.1**	**100.0%**	

数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究

1.2 住房保值属性仍受青睐，生活方式带动空间需求变化

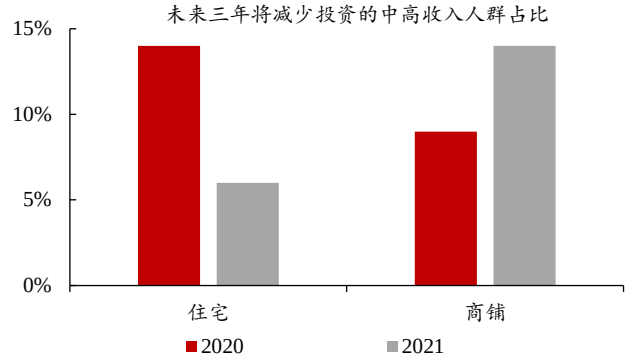
对中高收入人群而言，住宅的投资属性或有所下降，资产保值属性则仍受青睐。根据《胡润财富报告》的调查，与 2020 年相比，中高收入人群在住宅和商铺投资上的意向也有所变化。一方面，在当前调控趋严背景下，未来三年将增加住宅投资的中高收入人群占比下降，由 2020 年的 23%下降至 2021 年的 15%；另一方面，资产保值等需求则使未来三年将减少住宅投资的中高收入人群占比亦有所下降，由 2020 年的 14%下降至 2021 年的 6%。与住宅相比，中高收入人群对商铺投资的意向相对更弱，未来三年将增加商铺投资的中高收入人群占比由 2020 年的 7%下降至 2021 年的 4%、将减少商铺投资的占比则由 2020 年的 9%提升至 14%。**对中高收入人群而言，住宅和商铺的投资属性或均有所下降，反映为投机购房意向的下降；而中高收入人群对住宅的资产保值属性仍持认同态度，这则仍将对购房需求构成支撑。**

图 11：住宅的投资属性对中高收入人群而言有所弱化



数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究

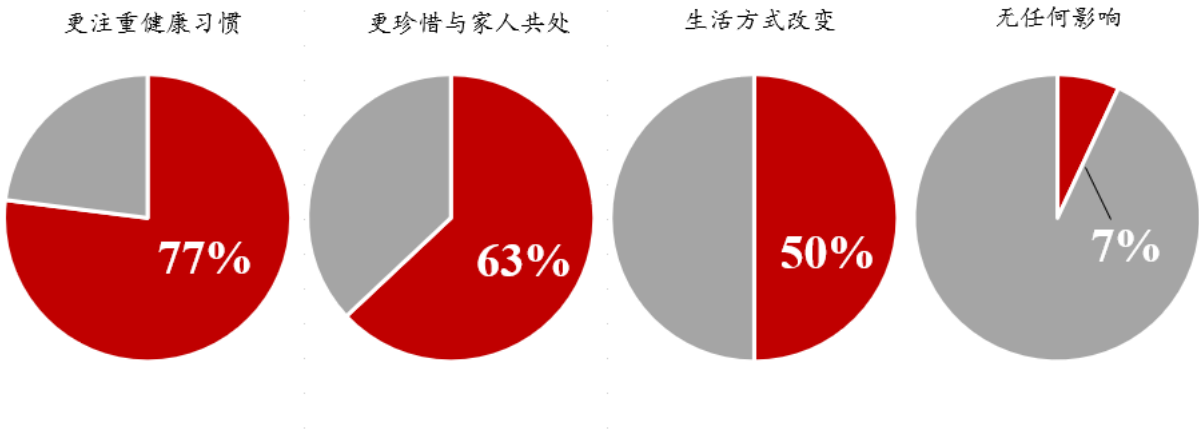
图 12：住宅的保值属性仍受中高收入人群青睐



数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究

疫情后的生活习惯变化或将带动生活空间需求的变化。《胡润财富报告》中指出，相比疫情前，77% 的中高收入人群认为自己“更注重健康习惯”且 63% 更珍惜与家人相处；同时，半数的中高收入人群认为疫情改变了他们包括日常娱乐在内的生活方式。生活习惯和生活方式的变化将转化至对生活空间需求的变化，如更注重社区配套运动空间及设施、更注重住房内便于与家人共处的功能区等，具备上述特色的产品或将更受青睐。

图 13：疫情对中高收入人群的生活习惯产生影响，或将带动改善性住房需求



数据来源：《胡润财富报告》，中达证券研究

1.3 中高收入人群的分布特点中，哪些房企有望受益？

一线城市“富裕家庭”数量最多，住房购买力仍然充足。一线城市家庭拥有最充足的住房购买力，北京、上海“富裕家庭”户数分别占全国的 18%、15%，深圳、广州均超 4%。

长三角区域“富裕家庭”总量领先、单城市集中度较低。长三角“富裕家庭”户数占全国的 32.8%，多于 1.5 万户的城市达 16 座；“富裕家庭”总量较大、集中度相对较低等带动长三角多个城市的商品房市场热度维持较高，也使得长三角相对其他城市群更适合房企下沉和深耕。中西部及其他省份“富裕家庭”户数相对有限、集中度较低，盲目下沉可能面临需求不足以支撑去化、溢价不足以支撑利润空间等风险。

部分区域住房供需的差异使去化难度呈现区别。湾区“富裕家庭”集中于广佛深莞四城，近年供给偏少等带动楼市持续火热。环渤海、海西的“富裕家庭”总量少于长三角，供给过量可能导致去化承压。如青岛市 2017 年商品住宅批售面积逾 3000 万方，远大于当年销售面积的约 1700 万方，近三年来批售面积仍大于销售面积，而商品住宅销售面积仍未见增长；近年来，泉州和福州的商品房去化周期持续大于杭州、温州等长三角城市。

投机购房意向有所下降，住房保值属性等支撑购房需求。在调控趋严背景下，未来三年将增加住宅投资的中高收入人群占比由 2020 年的 23%下降至 2021 年的 15%，或将反映为投机购房的减少；另一方面，资产保值等需求使将减少住宅投资的中高收入人群占比由 2020 年的 14%下降至 2021 年的 6%，仍将对购房需求构成支撑。疫情后 50%中高收入人群认为疫情改变了他们的生活方式、63%更珍惜与家人相处，生活习惯的变化将转化至对生活空间需求的变化，具备更完善社区健康设施、更充裕家人共处空间等特色的产品或将更受青睐。

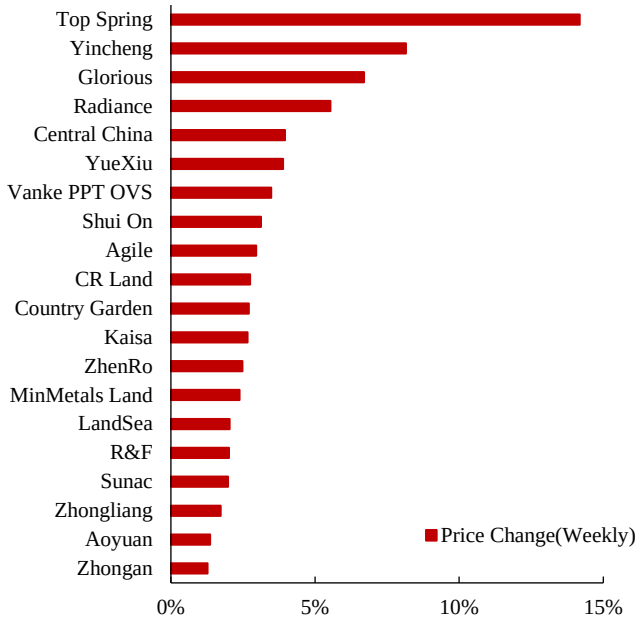
长三角布局较多及在分散下沉市场表现突出的房企或将有所受益。长三角总量较大且较为分散的“富裕家庭”将使该区域内多个城市的购房需求保持充足，于长三角区域布局较多的房企将持续受益。2020 年内，另一方面，在热点城市土地竞争激烈的环境下，把握众多省份分散的“富裕家庭”住房需求为房企规模增长的重要方式；布局全国化、具备下沉能力的房企或将有望实现更高的市占率。

2.行业表现

2.1 地产开发行业表现

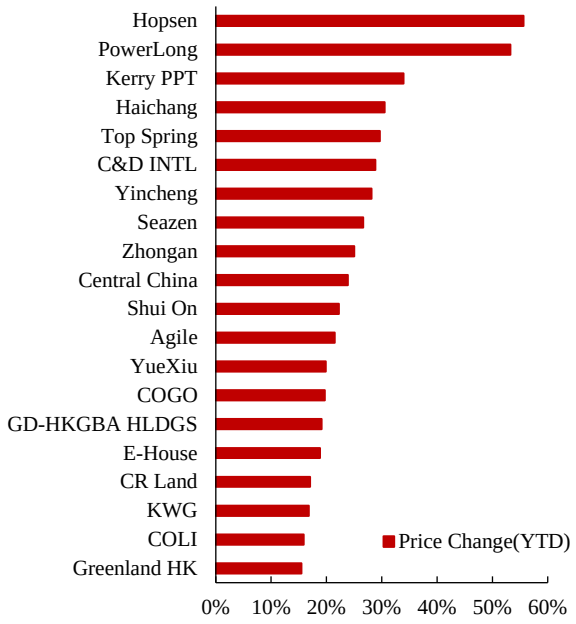
本周，莱蒙国际、银城国际控股、恒盛地产涨幅居前。合生创展集团、宝龙地产、嘉里建设年初至今涨幅居前。

图 14：莱蒙国际、银城国际控股、恒盛地产本周涨幅居前



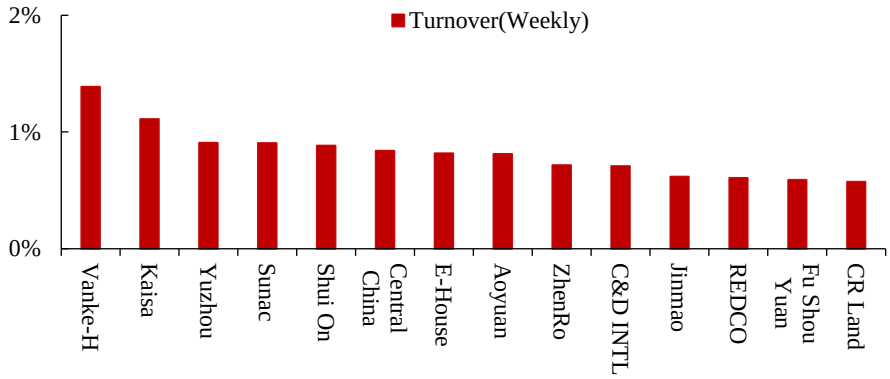
数据来源：Wind，中达证券研究

图 15：合生创展集团、宝龙地产、嘉里建设年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 16：万科企业、佳兆业集团、禹洲集团本周换手率居前

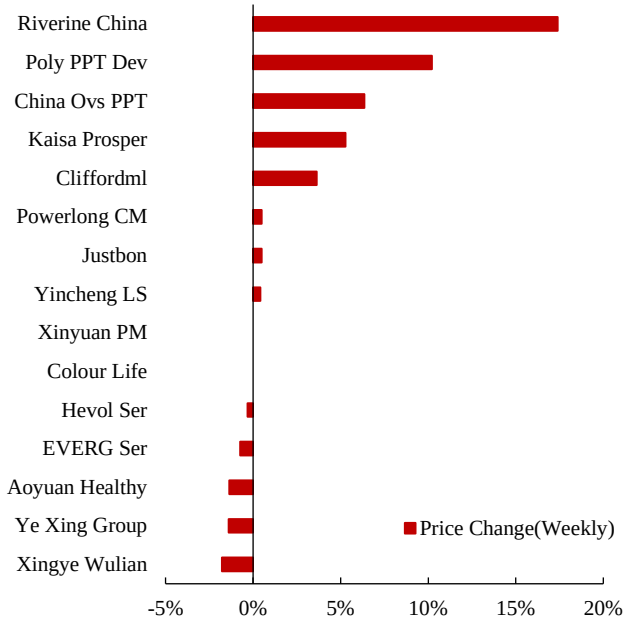


数据来源：Wind，中达证券研究

2.2 物业管理行业表现

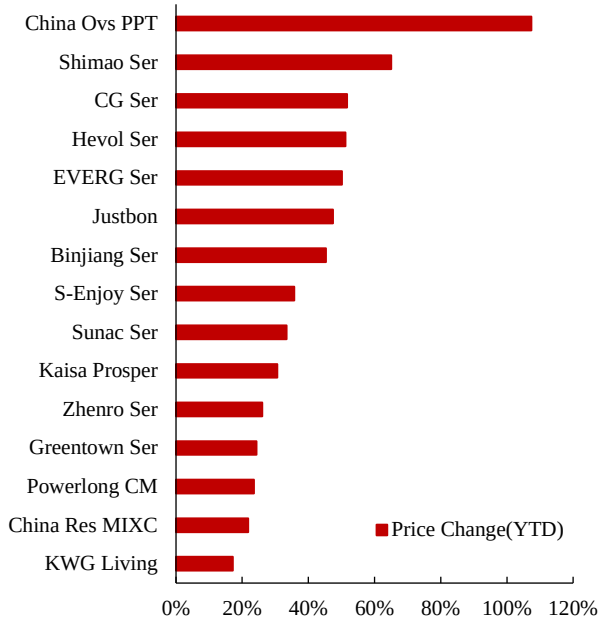
本周，浦江中国、保利物业、中海物业涨幅居前。中海物业、世茂服务、碧桂园服务年初至今涨幅居前。

图 17：浦江中国、保利物业、中海物业本周涨幅居前



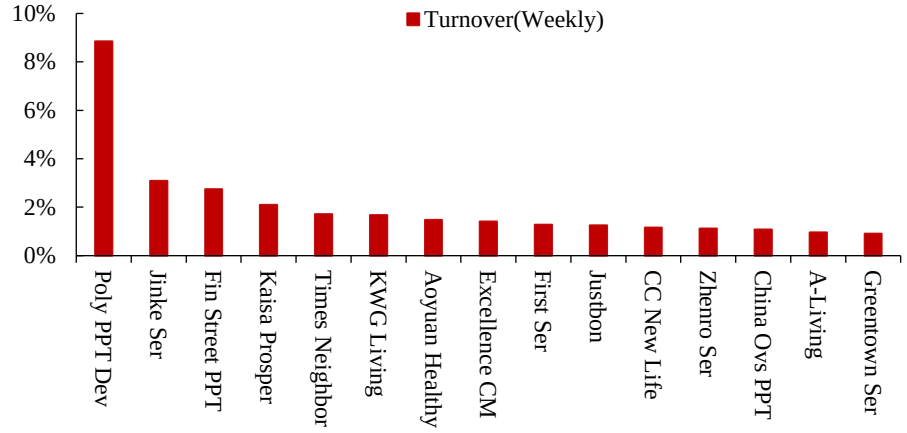
数据来源：Wind，中达证券研究

图 18：中海物业、世茂服务、碧桂园服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 19：保利物业、金科服务、金融街物业本周换手率居前



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 6：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 平方米	过去7日 环比	过去7日 同比	过去30日 千平方米	过去30日 环比	过去30日 同比	本月截至 5-7 千平方米	本月截至 5-7 环比	本月截至 5-7 同比	本年截至 5-7 千平方米	本年截至 5-7 同比
北京	63,073	-82%	-47%	857	7%	98%	63	-50%	-47%	3,199	113%
上海	194,584	-29%	-7%	1,259	5%	19%	195	-4%	-7%	5,567	92%
广州	216,826	-49%	136%	1,224	1%	87%	217	19%	136%	4,936	159%
深圳	41,161	-27%	-3%	292	-27%	0%	41	-57%	-3%	1,963	84%
一线城市	**515,644**	**-54%**	**11%**	**3,631**	**0%**	**49%**	**516**	**-15%**	**11%**	**15,665**	**112%**
二线城市	**1,704,016**	**-48%**	**24%**	**12,402**	**-5%**	**39%**	**1,704**	**-44%**	**24%**	**47,509**	**74%**
三线城市	**1,453,256**	**-44%**	**20%**	**8,862**	**-6%**	**15%**	**1,453**	**-22%**	**20%**	**37,375**	**76%**
北京	63,073	-82%	-47%	857	7%	98%	63	-50%	-47%	3,199	113%
青岛	146,324	-68%	-3%	1,515	-1%	7%	146	-45%	-3%	5,258	44%
济南	177,581	-62%	16%	1,449	93%	50%	178	-16%	16%	3,675	40%
东营	19,897	-55%	19130%	173	-15%	-54%	20	-32%	19130%	940	-11%
环渤海	**406,876**	**-69%**	**-4%**	**3,994**	**22%**	**25%**	**407**	**-36%**	**-4%**	**13,072**	**48%**
上海	194,584	-29%	-7%	1,259	5%	19%	195	-4%	-7%	5,567	92%
南京	299,087	3%	33%	1,608	-7%	120%	299	-15%	33%	5,509	121%
杭州	100,713	-69%	23%	957	4%	21%	101	-67%	23%	4,171	84%
苏州	150,982	-49%	101%	983	3%	45%	151	-16%	101%	3,683	50%
无锡	-	-	-	351	-38%	-25%	-	-	-	1,929	34%
扬州	37,333	82%	34%	235	-33%	48%	37	-40%	34%	1,195	106%
江阴	39,507	-71%	113%	333	13%	84%	40	-5%	113%	1,204	91%
温州	174,354	-32%	113%	839	-9%	64%	174	-15%	113%	3,538	127%
金华	19,751	-54%	-34%	151	-48%	-24%	20	-49%	-34%	1,082	133%
常州	24,265	-68%	77%	185	-36%	-4%	24	-52%	77%	901	12%
淮安	66,386	-36%	27%	400	-6%	15%	66	-24%	27%	2,329	98%
连云港	137,292	-4%	-9%	582	-29%	1%	137	-13%	-9%	3,572	119%
绍兴	82,999	59%	252%	283	46%	42%	83	53%	252%	874	48%
镇江	95,460	-59%	14%	738	-3%	31%	95	-26%	14%	2,564	72%
嘉兴	47,576	18%	12%	176	8%	-28%	48	72%	12%	643	15%
芜湖	161,667	-25%	466%	831	4%	400%	162	18%	466%	2,952	521%
盐城	-	-	-	237	-34%	-46%	-	-	-	1,612	48%
舟山	9,559	-81%	-51%	130	-12%	-10%	10	-67%	-51%	465	30%
池州	19,974	-7%	27%	82	-13%	-6%	20	-28%	27%	397	47%
宁波	112,987	-22%	-25%	744	0%	24%	113	-42%	-25%	3,135	90%
长三角	**1,774,476**	**-39%**	**20%**	**11,104**	**-8%**	**33%**	**1,774**	**-29%**	**20%**	**47,322**	**90%**
广州	216,826	-49%	136%	1,224	1%	87%	217	19%	136%	4,936	159%
深圳	41,161	-27%	-3%	292	-27%	0%	41	-57%	-3%	1,963	84%
福州	73,889	3%	335%	425	-18%	240%	74	-40%	335%	1,551	147%
东莞	14,085	-82%	-82%	276	7%	-38%	14	-70%	-82%	1,748	49%
泉州	41,843	296%	2%	87	-37%	-40%	42	-16%	2%	525	20%
莆田	28,713	-39%	46%	173	-23%	32%	29	-39%	46%	781	75%
惠州	13,504	-78%	-26%	191	-21%	7%	14	-70%	-26%	1,016	88%
韶关	20,419	-63%	-12%	121	-10%	-8%	20	1%	-12%	514	15%
佛山	31	62%	114%	0	-19%	1%	0	29%	114%	0	56%
肇庆	33,251	-44%	-25%	209	-21%	8%	33	-13%	-25%	950	63%
江门	29,862	65%	37%	138	-11%	16%	30	-41%	37%	620	113%
珠三角及南部其它城市	**513,582**	**-42%**	**30%**	**3,136**	**-12%**	**30%**	**514**	**-26%**	**30%**	**14,605**	**94%**
泰安	32,977	-40%	15%	195	-30%	14%	33	-22%	15%	957	104%
北部	**32,977**	**-40%**	**15%**	**195**	**-30%**	**14%**	**33**	**-22%**	**15%**	**957**	**104%**
武汉	295,171	-59%	106%	2,331	10%	180%	295	-34%	106%	7,964	255%
岳阳	29,765	-34%	-23%	166	-11%	-15%	30	-21%	-23%	678	28%
宝鸡	54,074	-48%	-32%	348	-20%	-33%	54	-36%	-32%	1,493	160%
中部	**379,010**	**-56%**	**45%**	**2,845**	**4%**	**84%**	**379**	**-34%**	**45%**	**10,135**	**203%**
成都	343,203	-24%	51%	2,183	-20%	13%	343	-54%	51%	8,656	44%
柳州	55,217	-56%	-45%	409	-24%	-26%	55	-30%	-45%	1,898	23%
南宁	167,575	-49%	23%	1,029	1%	11%	168	-37%	23%	3,904	20%
西部	**565,995**	**-38%**	**22%**	**3,621**	**-15%**	**6%**	**566**	**-48%**	**22%**	**14,458**	**34%**
总计	**3,672,916**	**-47%**	**20%**	**24,896**	**-5%**	**31%**	**3,673**	**-34%**	**20%**	**100,549**	**80%**
上升城市数目		**8**	**25**		**13**	**27**		**6**	**25**		**41**
下降城市数目		**32**	**15**		**29**	**15**		**34**	**15**		**1**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/5/7

表 7：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 14.0 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	12,222	-1%	10%	14.3	13.4	7%	-45%
上海	5,390	4%	-29%	4.3	4.1	5%	-40%
广州	8,856	-2%	10%	7.2	7.6	-5%	-41%
深圳	1,938	0%	-14%	6.6	5.6	19%	-14%
一线城市		**0%**	**-6%**	**8.1**	**7.7**	**6%**	**-35%**
杭州	4,376	-2%	37%	4.6	3.9	19%	13%
南京	6,866	8%	21%	4.3	3.8	12%	-45%
苏州	8,521	-1%	40%	8.7	8.5	2%	-3%
福州	7,069	-1%	31%	16.7	15.1	11%	-61%
南宁	8,772	0%	13%	8.5	7.8	10%	1%
温州	10,786	-1%	0%	12.8	12.5	3%	-39%
泉州	6,852	0%	-3%	78.4	71.8	9%	62%
宁波	3,486	-1%	29%	4.7	4.3	10%	4%
东营	1,858	1%	7%	10.8	10.1	6%	133%
平均		**0%**	**12%**	**14.0**	**13.0**	**8%**	**-6%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/5/7；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

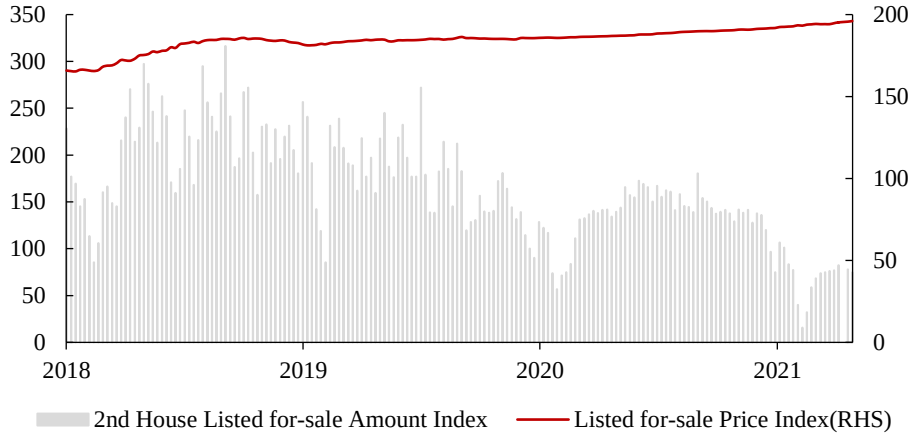
3.2 二手房成交及价格数据

表 8：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	132,449	-75%	27%	1,684	-7%	53%	132	-50%	27%	6,572	115%
深圳	22,733	-72%	-48%	375	-20%	-37%	23	-69%	-48%	1,903	-12%
杭州	58,450	-70%	-2%	614	-13%	8%	58	-44%	-2%	2,376	81%
南京	-	-	-	1,069	19%	37%	-	-	-	3,866	68%
成都	39,144	-63%	-18%	371	-7%	-24%	39	-46%	-18%	1,408	-7%
青岛	66,311	-64%	43%	676	8%	49%	66	-50%	43%	2,254	82%
无锡	50,629	-70%	-67%	597	20%	-19%	51	-27%	-67%	1,834	14%
苏州	46,625	-79%	25%	747	11%	68%	47	-63%	25%	2,712	71%
厦门	32,391	-76%	42%	454	-7%	74%	32	-60%	42%	1,716	107%
扬州	11,849	-64%	21%	119	-14%	11%	12	-45%	21%	421	61%
东莞	10,245	-72%	-64%	125	-15%	-41%	10	-56%	-64%	607	-13%
南宁	16,153	-74%	134%	176	15%	-2%	16	-47%	134%	621	6%
佛山	83,787	-62%	11%	717	11%	72%	84	-35%	11%	2,589	114%
金华	52,526	-20%	188%	303	21%	3%	53	-10%	188%	1,236	113%
江门	6,161	-79%	8%	87	37%	20%	6	-63%	8%	306	70%
总计	**629,453**	**-74%**	**-14%**	**8,114**	**2%**	**21%**	**629**	**-55%**	**-14%**	**30,419**	**59%**
上升城市数目		**0**	**9**		**8**	**10**		**0**	**9**		**12**
下降城市数目		**14**	**5**		**7**	**5**		**14**	**5**		**3**

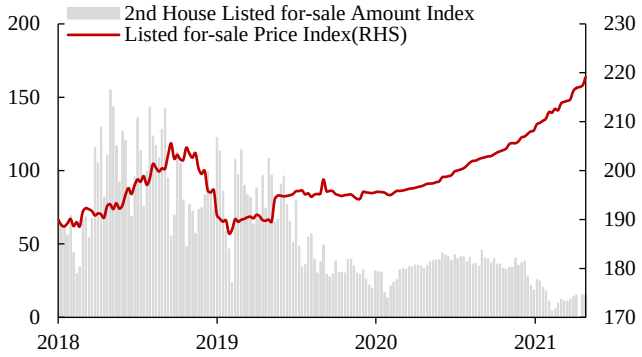
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/5/7

图 20：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微升



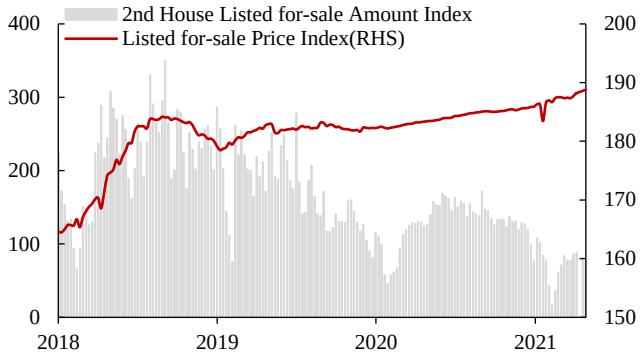
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/5/2

图 21：一线城市二手房价格指数有所提升



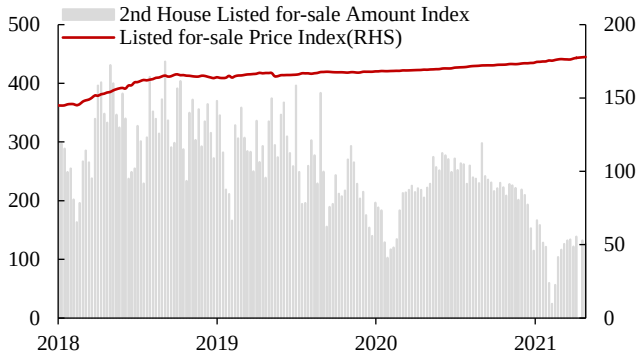
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/5/2

图 22：二线城市二手房价格指数略有提升



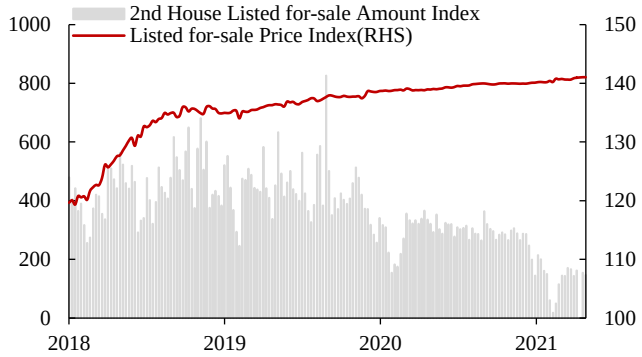
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/5/2

图 23：三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 2021/5/2

图 24：四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 2021/5/2

4.重要政策及动态

4.1 本周重要行业政策与新闻

表 9：本周要闻：广州拟延长公积金贷款年限、二手房贷款期限与楼龄之和；成都将优化选房排序，扩大公证摇号排序选房基数

日期	地区/部门	简述
2020-05-07	广州	《广州住房公积金个人购房贷款实施办法》征求意见稿拟规定：1、贷款期限不超过 30 年（当前为 20 年）； 2、二手房贷款期限与楼龄之和不超过 50 年（当前为 40 年）。
2020-05-07	成都	将优化选房排序，扩大公证摇号排序选房基数。对于登记购房人数在当期准售房源数 3 倍及以上的商品住房项目，将按要求进行购房资格复核、公证摇号排序和选房。

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 10：本周公司动态：宝龙发行 2026 年到期的 2 亿美元 4.9%优先票据；融创下调收购彰泰金额

日期	对象	简述
2020-05-06	宝龙地产	发行于 2026 年到期的 2 亿美元 4.9%优先票据。
2020-05-07	融创中国	向与彰泰合资公司投入的资金总额由人民币 99.1 亿元调减至人民币 91.7 亿元。
2020-05-07	融创服务	收购彰泰服务 80%股权的代价由人民币 8 亿元调整为人民币 7.3 亿元。

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 11：景瑞控股、绿城中国等前 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
中国恒大	3333.HK	2213	4.1%	2602	9.7%	681	4.5%	814	14.1%
融创中国	1918.HK	1710	79.0%	1152	64.0%	547	62.1%	383	53.7%
中国海外发展	0688.HK	1015	28.0%	591	23.5%	264	3.8%	149	0.0%
金地集团	600383.SH	1003	123.0%	445	111.1%	317	88.6%	147	76.4%
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%
绿城中国	3900.HK	806	156.7%	266	135.4%	238	66.4%	85	63.5%
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%
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%
富力地产	2777.HK	402	55.2%	304	37.1%	97	5.2%	73	-10.7%
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%
荣盛发展	002146.SZ	330	52.4%	308	50.2%	93	19.3%	76	9.7%
时代中国控股	1233.HK	283	65.5%	146	16.3%	80	71.9%	43	21.0%
首开股份	600376.SH	278	28.9%	87	13.4%	141	172.6%	47	124.6%
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%
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。