

内地房地产周度观察

疫情对住宅销售影响分析

疫情初期住宅销售相对稳定，封控期间成交量大幅下降。从部分城市新房及二手房的网签数据来看：1) 疫情初期，住宅销售所受冲击相对有限：深圳 2022 年春节后至全域封控前五周，新房/二手房周均成交面积约为 2021 年最后五周的 82%/60% (2021 年同期：83%/95%)；南京 2021 年 7 月发生疫情，当周新房/二手房成交面积分别环比下滑 25%/11%；北京 2020 年 6 月出现零星疫情且未大范围封控，当月新房/二手房成交面积分别环比下滑 1%/增长 9%。2) 全面封控期间，住宅成交量大幅下降：2022 年 3 月深圳全域封控一周，期间新房/二手房销售面积分别环比下滑 76%/88%；2021 年 7 月末起两周南京所有小区出入严格管控（人员流动限制程度低于深圳），期间两周新房/二手房成交面积分别环比下滑 35%/58%。

解封后购房需求集中释放，长期封控或延后市场复苏。封控至清零时间较短的城市，新房、二手房成交量在疫情受控后 2-3 周出现明显提升。深圳全域封控的一周及解封后半个月，商品住宅合计销售面积较封控前三周提升 10%，二手房周均成交量解封后 1 月已恢复至 2021 年 11 月初水平；南京全域低风险后三周新房购房需求集中释放、第 3 周新房成交面积超过疫情前水平，二手房仅全域低风险后两周成交量明显提升、其后继续延续疫情前的下行趋势。各城市成交量回升的持续性和幅度呈现差异，更由各地市场的供求情况决定。另一方面，2020 年初武汉疫情持续时长超过 2 个月，受封控对居民收入预期和避险情绪等因素的影响，解封后约 3-4 个月新房成交面积方恢复至上年同期水平，2020 年 4 月 8 日武汉解封后商品住宅单月成交面积同比降幅持续收窄、至 7 月单月同比降幅已收敛至 2.6%。

近期疫情波及范围扩大、大规模封控城市增多，疫后需求反弹力度仍需观察。近期全国范围内疫情防控形势仍较为严峻、4 月 27 日仍有 22 省出现新增本土病例（含本土无症状）；同时多地的疫情防控措施出现明显收紧、发现疫情后快速开展大规模封控的城市数量有所增多，如包头、保定等地在发现少数病例后即采取大范围封控措施。根据前述城市的经验，仅存在本土病例、无大范围封控措施对新房销售的影响有限，但大范围的封控将使线下销售近乎停滞；2022 年 4 月以来重点城市新房成交加速下滑，4 月 1 日至 25 日 42 个重点城市商品房成交面积同比下滑 57%（本年至今：同比下滑 43%）。本轮疫情以上海最为严重，对一体化程度较高的长三角和全国销售总量将带来较大影响。上海疫情期间，4 月以来 19 个长三角城市合计同比下滑 66%（其中上海同比下滑 91%），而 2021 年全年长三角三省一市贡献了全国商品房销售面积/销售额的 22%/31%。疫后复苏方面，与 2020 年初相比，本轮疫情前居民储蓄意愿更高（城镇储户更多储蓄占比 2020Q1/2022Q1 分别为 53.0%/54.7%），且未来收入信心呈下降趋势（2022Q1 城镇储户未来收入信心指数同比下滑 1pct 至 50.0%），可能进一步影响居民购房意愿，疫情后需求反弹力度仍需进一步观察。房企维度上，部分房企土储分布及年内供货结构中长三角占比较高，本轮疫情可能对上述房企的销售计划及流动性带来一定影响。

风险提示：调控政策及疫情防控存不确定性；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

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com



目录

1. 疫情期间：大范围封控期间成交量大幅下降.....	3
2. 疫后复苏：解封后需求集中释放，长期封控或延后复苏.....	6
3. 本轮疫情对地产销售影响几何？	9

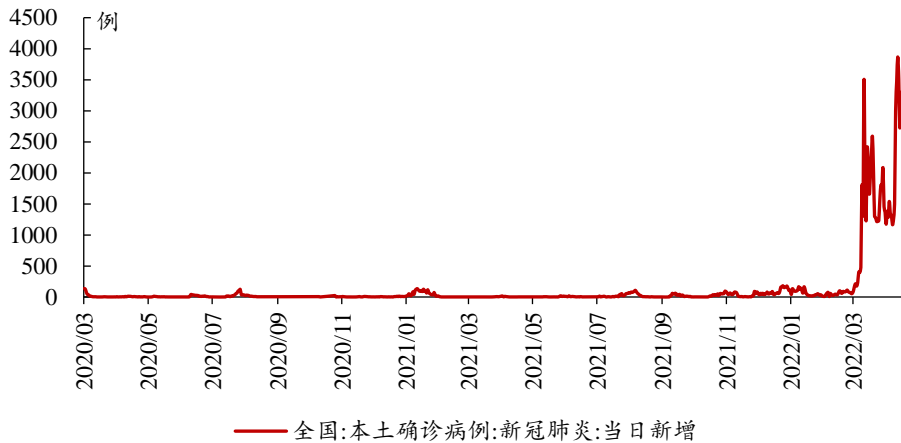
图表目录

图 1：2021 年四季度以来国内多地陆续出现散发疫情.....	3
图 2：2022 年 1 月末以来深圳发生多起独立疫情.....	4
图 3：本土疫情初现至小区出入严格管控前南京新房成交相对平稳.....	5
图 4：未采取全域封控措施，2020 年 6 月北京新房、二手房销售面积相对平稳.....	6
图 5：深圳解封后新房销售面积快速复苏	7
图 6：深圳解封后二手房销售回暖相对较慢.....	7
图 7：疫情后南京新房成交面积中枢上行	8
图 8：疫情后南京二手房成交面积延续前期下行趋势.....	8
图 9：2020 年 7 月武汉商品住宅单月成交面积恢复至上年同期水平.....	8
图 10：居民更多储蓄占比高于 2020 年初，2021 年来未来收入信心指数略降	11
表 1：全面封控期间深圳住宅销售大幅下滑.....	4
表 2：小区出入严格管控后南京住宅销售降幅较大.....	5
表 3：近期多个城市采取大范围封控措施	9
表 4：4 月以来长三角重点城市商品房销售面积同比下滑 66%.....	10



2021 年四季度以来，国内多地陆续出现散发疫情，4 月以来本土疫情规模超过 2020 年初。过去数轮疫情中，主要城市的新房及二手房销售情况如何？疫情后复苏程度几何？

图 1：2021 年四季度以来国内多地陆续出现散发疫情



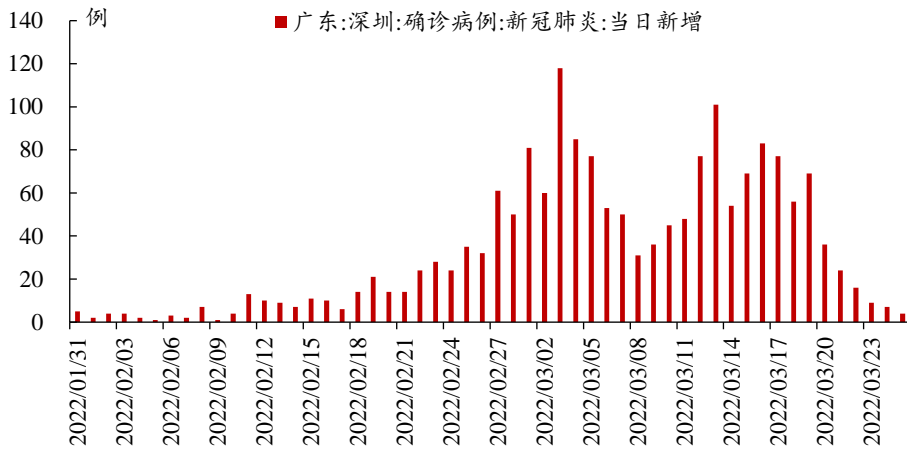
数据来源：Wind，国家卫健委，地方卫健委，中达证券研究

1. 疫情期间：大范围封控期间成交量大幅下降

深圳（2022 年一季度）：多起独立疫情导致持续时间较长，疫情初期新房成交面积相对稳定。以深圳为例，根据深圳卫健委的通告，2022 年来深圳接连发生“0131”“0212”“0213”“0215”“0309”等多起独立疫情，其中 3 月 14 日至 20 日期间对市民出行进行严格限制（小区封闭、公交地铁停运），直至 3 月 25 日方实现“0309”疫情以来首次社会面动态清零。考虑到春节返乡及 2021 年深圳出台二手房参考价的影响，我们将春节后五周与上年最后五周的成交情况做对比，则在此期间，2 月春节后至“暂停键”前的五周内，深圳新房/二手房周均成交面积约为 2021 年最后五周周均成交面积的 82%/60%（2021 年同期：83%/95%），整体来看住房销售在疫情初期所受影响相对有限。全面封控当周，由于居民出行和营销活动开展的限制，深圳新房/二手房成交面积分别环比下降 76%/88%。



图 2：2022 年 1 月末以来深圳发生多起独立疫情



数据来源：Wind，广东省卫健委，中达证券研究

表 1：全面封控期间深圳住宅销售大幅下滑

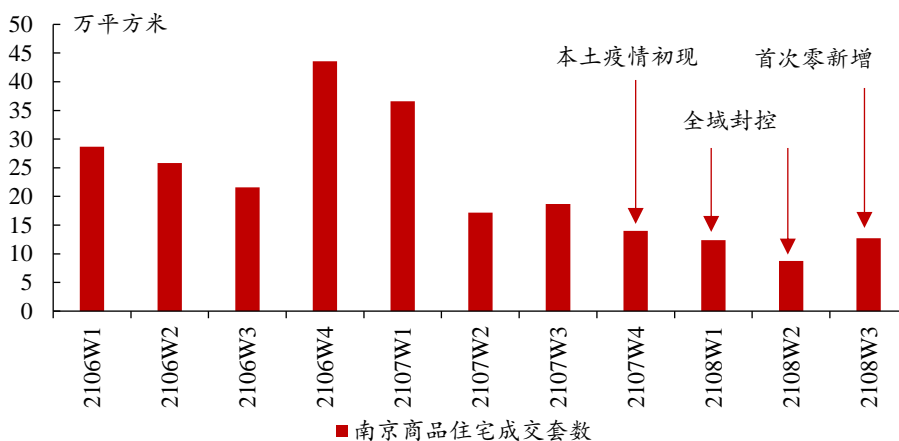
阶段	时间	深圳新房周均成交套数 (万平)	深圳二手房周均成交套数 (万平)
无疫情	2021 年春节后 5 周	11.1	11.7
	2020 年最后 5 周	13.4	12.3
	春节后 5 周 vs 上年末最后 5 周	-17.1%	-4.8%
有本土疫情、全域封控前	2022 年春节后 5 周	6.9	2.6
	2021 年最后 5 周	8.5	4.2
	春节后 5 周 vs 上年末最后 5 周	-18.2%	-39.7%
全面封控	2021/03/14-2021/3/20	1.7	0.3
	环比	-75.5%	-87.8%

数据来源：深圳市房管局，广东省卫健委，中达证券研究



南京（2021年7月）：疫情约三周受控、期间居民出入小区严格管控，管控至清零的半个月内新房成交量环比下滑35%。南京2021年7月20日起出现本土确诊病例、7月26日起南京所有小区全面实行出入严格管控（非居住本小区的中高风险地区人员一律不得进入小区，其他非本小区人员和车辆一律严控），管控严格程度略低于深圳的小区封闭。**南京小区出入严格管控前，新房成交面积呈现波动，**疫情出现当周新房/二手房成交面积分别环比下滑25%/11%、较前两周下滑19%/7%。8月13日零新增、8月19日起南京全域转为低风险地区，管控至首次清零的两周新房/二手房成交面积分别环比下滑35%/58%。

图3：本土疫情初现至小区出入严格管控前南京新房成交相对平稳



数据来源：南京市房管局，江苏省卫健委，中达证券研究

表2：小区出入严格管控后南京住宅销售降幅较大

阶段	时间	南京新房周内成交面积		南京二手房周内成交面积	
		万平	环比	万平	环比
未出现疫情	2107W1	36.6	-16.0%	21.6	-3.4%
	2107W2	17.2	-53.0%	19.7	-8.8%
	2107W3	18.7	8.7%	20.6	4.5%
首次初现本土确诊病例	2107W4	14.0	-25.2%	18.3	-11.3%
小区出入严格管控	2108W1	12.4	-11.6%	10.9	-40.3%
	2108W2	8.7	-29.3%	5.6	-48.7%
首次零新增	2108W3	12.7	45.4%	8.7	56.5%

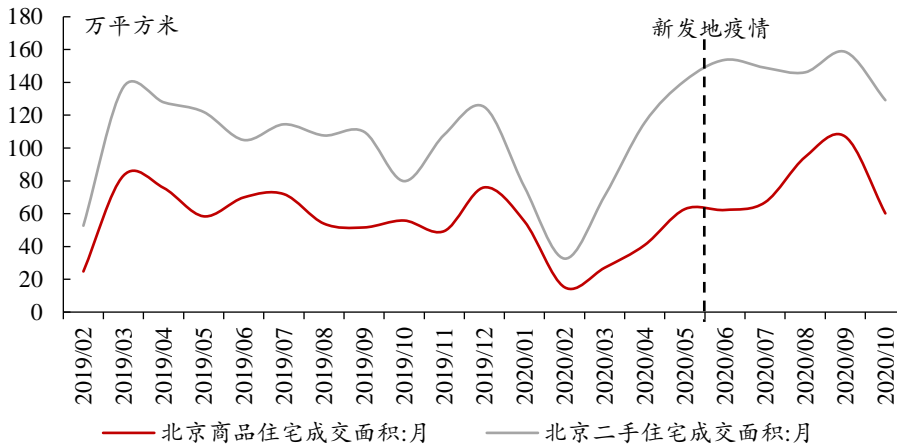
数据来源：南京市房管局，江苏省卫健委，中达证券研究

北京（2020年6月）：疫情持续约1月，无全城范围封控，新房、二手房成交面积环比保持平稳。2020年6月11日北京报告首例确诊病例、直至2020年7月7日首次无新增，期间累计报告病例366例、封控区域主要为新发地市场及



周边小区、未采取全城范围的封控行动。从成交情况来看，北京 2020 年 6 月新房成交面积环比下滑 1%、同比下滑 11%，二手房成交面积环比增长 9%、同比增长 47%，住宅销售相对保持平稳、二手房销售甚至出现了环比和同比的同步提升。

图 4：未采取全域封控措施，2020 年 6 月北京新房、二手房销售面积相对平稳



数据来源：北京市住建委，中达证券研究

2. 疫后复苏：解封后需求集中释放，长期

封控或延后复苏

疫后成交量复苏所需时间与封控持续时长存在关联。城市层面来看，各城市疫情后市场复苏的进度与封控持续时长存在一定关联，在南京、深圳等封控至清零时间较短的城市，新房和二手房成交量在疫情受控后 2-3 周均出现明显提升、源于管控期间受抑制需求的集中释放；在封控时间较长的武汉，单月商品住宅成交面积在解封后约三个月方恢复至上年同期水平。另外，各城市成交量回升的持续性和幅度呈现差异，更由各地市场的供求情况决定。

深圳“暂停键”后两周新房销售面积快速复苏，三周平均商品住宅销售面积较全域封控前提升 10%。深圳全域的封控措施于 2022 年 3 月 20 日结束，其后两周商品住宅成交面积出现明显增长，对冲了封控期间新房销售受阻的影响：全域封控的一周（3 月 13 日至 3 月 20 日）及其后两周（3 月 21 日至 4 月 3 日），新房周均成交面积达约 8.1 万平方米、较全域封控前 3 周增长 10%（2021 年同期为下降 38%）；不过，新房成交面积在解除全域封控的第三周（4 月 4 日至



10日)起有所回落,4月4日至4月24日的三周内周均商品住宅成交面积约6.7万平方米、与2021年7月初水平相若。

深圳二手房成交量复苏慢于新房,解除封控1月后明显回升。与新房市场相比,二手房市场复苏相对较慢,在封控前二手住宅成交面积已有所下降的基数下,全域封控的一周及其后两周二手住宅周均成交面积约2.4万平方米、较全域封控前下降13%;4月下旬以来深圳二手住宅成交量则明显扩大、恢复至2021年11月初水平,一定程度上延续了深圳二手房市场2021年四季度以来的筑底态势。

图5:深圳解封后新房销售面积快速复苏



数据来源: Wind, 深圳市房管局, 中达证券研究

图6:深圳解封后二手房销售回暖相对较慢



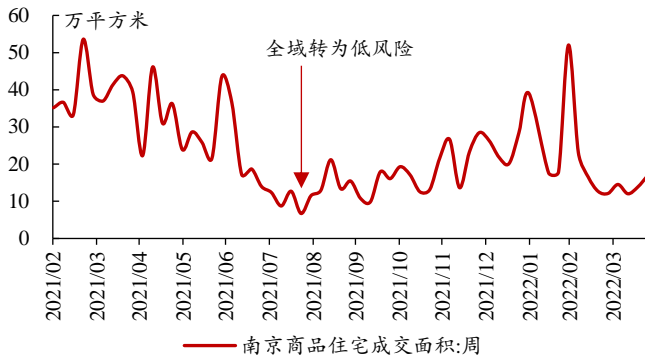
数据来源: Wind, 深圳市房管局, 中达证券研究

南京全域低风险后三周新房购房需求集中释放。2021年8月19日南京全域转为低风险后,小区出入严格管控期间受到抑制的购房需求集中释放,短期内新房、二手房市场成交面积快速回升:2021年8月最后一周及9月前两周,南京商品住宅成交面积分别环比增长71%、13%、63%,**9月第2周新房成交面积超过至疫情前的7月第2周及第3周,在按揭额度仍然偏紧的背景下复苏态势实际较为良好;**二手住宅成交面积在全域转为低风险后的两周分别环比增长39%、2%。

南京新房、二手房成交量疫情后走势分化。南京新房及二手房市场疫后复苏的持续性呈现差异,新房成交面积中枢有所上行、二手房成交面积则在短暂复苏后有所下降,新房成交面积2022年2月末已恢复至上年同期水平、二手住宅成交规模则延续了2021年初以来的下行趋势;信贷等政策的改善及房企推盘力度的加大等驱动了南京新房市场在疫情后的回暖,并在一定程度上挤压了部分二手房市场需求,同时2021年下半年南京二手住宅价格的下滑也进一步加重了购房者的观望情绪(南京我爱我家研究院数据显示,2021年2月/10月南京二手住宅成交价分别为37349/31260元/平、二手房客户成交周期同比增加5.8天至38.6天)。



图 7：疫情后南京新房成交面积中枢上行



数据来源：Wind，南京市房管局，中达证券研究

图 8：疫情后南京二手房成交面积延续前期下行趋势



数据来源：Wind，南京市房管局，中达证券研究

武汉疫情持续时间长、影响范围大，解封后 3-4 个月商品住宅单月成交面积方恢复至上年同期水平。武汉于 2020 年 4 月 8 日解封，疫情持续时长超过两个月，受封控对居民收入预期和避险情绪等因素的影响，当地商品房的复苏历时亦较长。从月度数据来看，解封后武汉商品住宅成交面积同比降幅持续收窄、2020 年 7 月单月成交面积同比降幅已收敛至 2.6%，全年商品住宅累计成交面积同比降幅约 16%。

图 9：2020 年 7 月武汉商品住宅单月成交面积恢复至上年同期水平



数据来源：Wind，武汉市房管局，中达证券研究



3. 本轮疫情对地产销售影响几何？

近期疫情波及范围有所扩大、众多城市开展较大规模封控，将对地产销售带来压力。近期全国范围内疫情防控形势仍较为严峻、4月27日仍有22省出现新增本土病例（含本土无症状），同时多地的疫情防控措施出现明显收紧、发现疫情后快速开展大规模封控的城市数量有所增多，如2022年4月25日包头在发现2名病例后即全市进入静止状态、街道小区实行封闭管理，同日保定在新增4例无症状感染者后即对主城区及新三区开展封控管理等。根据前述城市的经验，仅存在本土病例、无大范围封控措施对新房销售的影响有限，但大范围的封控将使线下销售近乎停滞。

4月以来，长三角区域带动42城整体商品房销售面积加速下滑。本轮疫情以上海最为严重，对一体化程度较高的长三角区域带来了较大影响。长三角为全国商品房销售贡献最大的区域之一，2021年全年长三角三省一市贡献了全国商品房销售面积/销售额的21.6%/31.0%。从42个重点城市的高频成交数据来看，多地的疫情和大范围封控带动4月以来商品房成交面积同比下滑57%、对今年以来42城的商品房成交带来了明显拖累（本年至今：同比下滑43%）；长三角地区4月以来成交面积降幅最大，同比下滑66%（其中上海同比下滑91%）。

表3：近期多个城市采取大范围封控措施

日期	城市	管控概述	管控时间
2022-04-08	句容	市民非必要不离市，进一步加强小区封闭管理	-
2022-04-17	芜湖	对主城区暂时实施静态管理，并立即开展区域全员核酸检测	-
2022-04-19	邵阳	对主城区实施全城临时管控，主城区开展全员核酸检测，封控区、管控区居民不得外出	-
2022-04-20	哈尔滨	对六个主城区实行社会静态化管理，暂停地铁运营，城市公交车辆缩短运营时间、减少发车班次	4月20日12时至4月25日24时
2022-04-21	南昌	在全市实施较大范围区域静态管理	2022年4月22日零时至4月24日24时
2022-04-25	包头	全市进入静止状态，街道小区实行封闭管理	-
2022-04-25	保定	对主城区和新三区实行封控管理和全员核酸检测	2022年4月25日起，暂定封控3天，解封时间另行通知

数据来源：政府网站，中达证券研究



表 4：4 月以来长三角重点城市商品房销售面积同比下滑 66%

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 4-26			本年截至 4-26	
	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	200,793	6%	-30%	764	46%	-10%	646	37%	-8%	2,211	-24%
上海	11,900	-46%	-96%	135	-83%	-88%	88	-87%	-91%	3,670	-28%
广州	157,361	437%	-52%	199	-71%	-82%	199	-64%	-79%	1,952	-56%
深圳	75,836	15%	9%	341	23%	-6%	268	8%	-16%	1,205	-36%
一线城市	445,890	46%	-53%	1,439	-38%	-58%	1,200	-39%	-60%	9,038	-37%
二线城市	1,526,044	3%	-51%	6,727	9%	-47%	5,238	-1%	-53%	25,399	-37%
三线城市	1,066,317	12%	-58%	4,482	-12%	-57%	3,405	-19%	-60%	19,081	-51%
北京	200,793	↑ 6%	↓ -30%	764	↑ 46%	↓ -10%	646	↑ 37%	↓ -8%	2,211	↓ -24%
青岛	223,895	↑ 42%	↓ -41%	863	↑ 14%	↓ -46%	615	↓ -4%	↓ -54%	2,993	↓ -38%
济南	138,551	↓ -23%	↓ -65%	707	↓ -1%	↓ -49%	576	↓ -4%	↓ -52%	2,581	↓ -19%
东营	23,041	↓ -4%	↓ -52%	100	↓ -14%	↓ -43%	83	↓ -22%	↓ -46%	389	↓ -56%
环渤海	586,280	↑ 6%	↓ -47%	2,434	↑ 16%	↓ -39%	1,920	↑ 5%	↓ -43%	8,173	↓ -31%
上海	11,900	↓ -46%	↓ -96%	135	↓ -83%	↓ -88%	88	↓ -87%	↓ -91%	3,670	↓ -28%
南京	146,137	↑ 8%	↓ -59%	625	↓ -12%	↓ -62%	530	↑ 4%	↓ -64%	3,238	↓ -36%
杭州	137,814	↑ 7%	↓ -53%	550	↑ 16%	↓ -47%	433	↑ 3%	↓ -55%	2,350	↓ -39%
苏州	84,555	↓ -4%	↓ -69%	636	↑ 17%	↓ -34%	397	↓ -12%	↓ -51%	2,324	↓ -30%
海门	1,983	↓ -67%	↓ -81%	13	↓ -10%	↓ -79%	10	↓ -17%	↓ -75%	71	↓ -80%
温州	75,008	↑ 15%	↓ -62%	338	↓ -10%	↓ -63%	238	↓ -22%	↓ -65%	1,307	↓ -59%
金华	46,955	↑ 43%	↑ 6%	219	↑ 35%	↑ 20%	210	↑ 48%	↑ 51%	641	↓ -38%
常州	13,506	↓ -71%	↓ -78%	100	↑ 79%	↓ -49%	87	↑ 244%	↓ -48%	223	↓ -73%
淮安	33,044	↑ 71%	↓ -62%	112	↓ -33%	↓ -71%	85	↓ -39%	↓ -75%	612	↓ -72%
连云港	58,747	↑ 15%	↓ -46%	199	↑ 43%	↓ -46%	182	↑ 103%	↓ -64%	1,177	↓ -65%
绍兴	8,772	↓ -27%	↓ -83%	66	↓ -6%	↓ -74%	56	↓ -15%	↓ -75%	321	↓ -58%
镇江	80,740	↑ 52%	↓ -59%	354	↓ -31%	↓ -55%	196	↓ -56%	↓ -69%	1,551	↓ -33%
芜湖	19,694	↓ -20%	↓ -91%	159	↓ -65%	↓ -81%	118	↓ -70%	↓ -83%	1,121	↓ -58%
扬州	30,281	↑ 7%	↓ -66%	116	↓ -4%	↓ -63%	90	↓ -19%	↓ -67%	467	↓ -64%
舟山	37,363	↑ 34%	↓ -21%	125	↑ 60%	↓ -17%	88	↑ 25%	↓ -27%	321	↓ -24%
池州	9,603	↑ 24%	↓ -34%	30	↑ 11%	↓ -65%	25	↓ -9%	↓ -67%	142	↓ -61%
嘉兴	44,481	↑ 280%	↓ -14%	96	↑ 54%	↓ -40%	63	↑ 23%	↓ -52%	279	↓ -51%
衢州	8,952	↓ -30%	↓ -65%	33	↑ 42%	↓ -72%	24	↑ 45%	↓ -76%	79	↓ -82%
宁波	50,248	↑ 7%	↓ -78%	352	↓ -22%	↓ -59%	203	↓ -49%	↓ -73%	1,313	↓ -56%
长三角	899,782	↑ 9%	↓ -66%	4,257	↓ -19%	↓ -60%	3,120	↓ -28%	↓ -66%	21,209	↓ -47%
广州	157,361	↑ 437%	↓ -52%	199	↓ -71%	↓ -82%	199	↓ -64%	↓ -79%	1,952	↓ -56%
深圳	75,836	↑ 15%	↑ 9%	341	↑ 23%	↓ -6%	268	↑ 8%	↓ -16%	1,205	↓ -36%
福州	45,683	↑ 21%	↓ -54%	200	↑ 0%	↓ -65%	156	↓ -9%	↓ -66%	745	↓ -49%
泉州	27,509	↑ 105%	↑ 94%	53	↑ 112%	↓ -51%	51	↑ 154%	↓ -43%	133	↓ -72%
莆田	8,048	↓ -2%	↓ -83%	37	↓ -37%	↓ -81%	28	↓ -39%	↓ -83%	252	↓ -66%
惠州	33,527	↑ 50%	↓ -20%	68	↓ -22%	↓ -69%	63	↓ -17%	↓ -62%	283	↓ -70%
佛山	113,880	↑ 11%	↓ -52%	538	↓ -15%	↓ -54%	376	↓ -30%	↓ -61%	2,141	↓ -48%
清远	38,148	↑ 30%	↓ -38%	188	↓ -3%	↓ -22%	125	↓ -25%	↓ -38%	806	↓ -29%
江阴	25,195	↑ 43%	↓ -74%	64	↓ -24%	↓ -81%	59	↑ 1%	↓ -76%	314	↓ -71%
韶关	18,747	↓ -6%	↓ -22%	95	↑ 33%	↓ -18%	73	↑ 27%	↓ -11%	325	↓ -29%
江门	38,167	↑ 91%	↑ 9%	124	↑ 11%	↓ -26%	89	↑ 7%	↓ -43%	419	↓ -29%
珠三角及南部其它城市	582,101	↑ 59%	↓ -45%	1,906	↓ -22%	↓ -59%	1,487	↓ -26%	↓ -61%	8,573	↓ -51%
泰安	29,145	↑ 48%	↓ -43%	84	↓ -39%	↓ -58%	75	↓ -35%	↓ -55%	470	↓ -47%
北部	29,145	↑ 48%	↓ -43%	84	↓ -39%	↓ -58%	75	↓ -35%	↓ -55%	470	↓ -47%
武汉	206,015	↓ -37%	↓ -68%	1,159	↑ 17%	↓ -50%	904	↑ 6%	↓ -56%	3,917	↓ -46%
云浮	10,838	↑ 46%	↑ 4%	37	↓ -3%	↓ -10%	30	↓ -6%	↓ -9%	173	↓ -13%
玉林	-	-	-	-	↓ 100%	↓ 100%	-	-	-	688	↓ -48%
宝鸡	44,893	↓ -3%	↓ -43%	193	↑ 71%	↓ -46%	163	↑ 103%	↓ -46%	739	↓ -46%
中部	261,745	↓ -31%	↓ -68%	1,389	↑ 7%	↓ -53%	1,097	↑ 1%	↓ -59%	5,517	↓ -46%
成都	383,873	↑ 3%	↓ -29%	1,494	↓ -2%	↓ -45%	1,241	↓ -9%	↓ -46%	6,330	↓ -21%
柳州	47,501	↑ 12%	↓ -64%	235	↓ -13%	↓ -49%	145	↓ -29%	↓ -59%	1,057	↓ -40%
南宁	247,824	↑ 37%	↓ -18%	847	↑ 64%	↓ -19%	758	↑ 63%	↓ -18%	2,189	↓ -38%
西部	679,197	↑ 14%	↓ -30%	2,577	↑ 11%	↓ -39%	2,144	↑ 5%	↓ -40%	9,575	↓ -28%
总计	3,038,251	11%	-54%	12,647	-7%	-53%	9,843	-14%	-57%	53,517	-43%
上升城市数目		28	5		19	1		17	1		0
下降城市数目		13	36		22	40		24	40		42

数据来源：地方房管局，中达证券研究

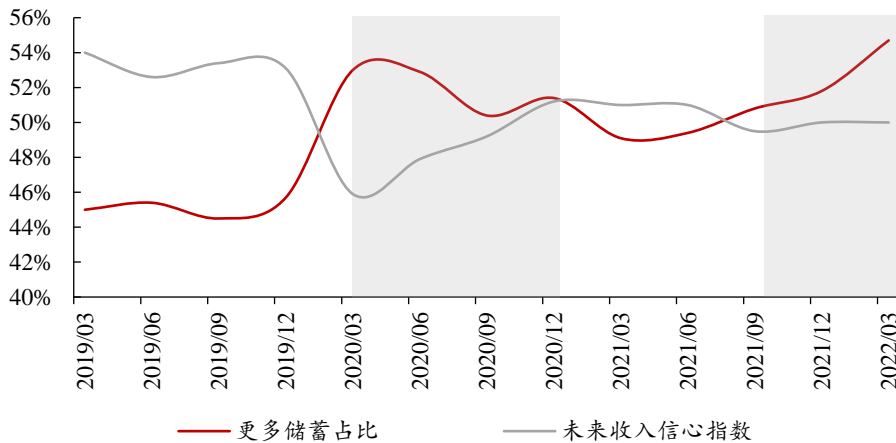
2022Q1居民收入信心下滑、储蓄意愿提升，本轮疫情或进一步影响购房意愿。

2021 年四季度以来，多个核心城市陆续出现疫情，对城镇居民收入预期和支出



结构带来了一定影响。城镇储户未来收入信心指数 2021 年来有所下滑、2022Q1 为 50.0%，同时居民储蓄意愿有所提升、更多储蓄占比则在 2022Q1 大幅提升 2.9 个百分点至 54.7%、已高于 2020Q1 水平。长三角为我国 GDP 占比最高的都市圈、2021 年三省一市合计 GDP 占全国的 24%，本轮疫情可能进一步影响居民购房意愿、延后市场复苏所需时间。房企维度上，部分房企土储分布及年内供货结构中产三角占比较高，本轮疫情可能对上述房企的销售计划及流动性带来一定影响。

图 10：居民更多储蓄占比高于 2020 年初，2021 年来未来收入信心指数略降



数据来源：Wind，中国人民银行，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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。