内地房地产行业周报

新房成交环比小幅回升，天津拟推行认房不认贷

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

数据要点：

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 2%，2023 年累计成交面积同比上升 12%。其中一线环比上升较多城市为北京，环比上升 5%。一、二线城市累计成交面积同比分别上升 34%、15%，三线城市累计成交面积同比下降 4%。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 37%、26%、23%。

截至 5 月 26 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 0.4%；平均去化周期 18.3 个月，环比上升 5%。福州和深圳去化周期环比上升较多，分别上升 44%和 13%，去化周期分别由上期的 30.7 个月和 11.9 个月变动至 44.2 月和 13.4 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 4%。其中环比下降较多城市为宝鸡、金华，分别环比下降 42%、26%。2023 年累计成交面积同比上升 69%。2023 年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降 29%。

本周观点：

本周，重点城市新房成交面积环比较上周有所回升。温州、泰安等城市成交环比上升较多，带动三线城市新房成交上升 13%，与上周相比增速提升 27pct；从区域上看，福州、佛山新房成交环比分别上升 14%、5%，莆田、肇庆成交较为稳定，带动珠三角及南部其他城市成交情况优于其他区域，该区域成交面积环比上升 9%。二手房成交方面，周内，厦门、江门二手房成交环比分别上升 62%、4%，北京、苏州成交环比较上周基本持平，共同带动重点城市二手房成交面积环比下降 4%，降幅较上周收窄 8pct。

库存方面，重点城市去化周期环比继续提升。其中，上海、广州去化周期环比皆有所回升，深圳去化周期环比增速有所提升（较上周加快 10pct），带动一线城市去化周期环比上升 6%、增速提升 2pct；二线城市中，福州去化周期上升较快，带动重点城市去化周期环比上升 5%。

投资建议:

住房销售持续复苏，衡阳支持住房公积金支付首付款。从近期的成交情况来看，本年至今，我们重点关注城市的新房成交面积同比上升 12%、二手房成交面积同比上升 69%，整体成交同比增速较为稳定，销售市场维持持续复苏态势。区域销售情况，新房成交方面，在上海成交率先复苏的拉动下，一线城市同比增速居前；二线城市成交相对稳定、三线城市增速有所回落。目前，销售端全面企稳或仍需地方政策的进一步支撑，部分市场较冷的城市或在公积金的使用范围、区域性购房补贴及限购等方面有一定的调整空间，如周内衡阳支持公积金用于支付首付款，且有消息称天津“认房不认贷”等。二手房成交方面，部分核心二线城市复苏较快，如青岛成交同比上升 265%、东莞成交同比上升 172%；但近期二手房挂牌量价依然维持在低位波动，二手房市场复苏尚需时间。维持行业“强于大市”评级。

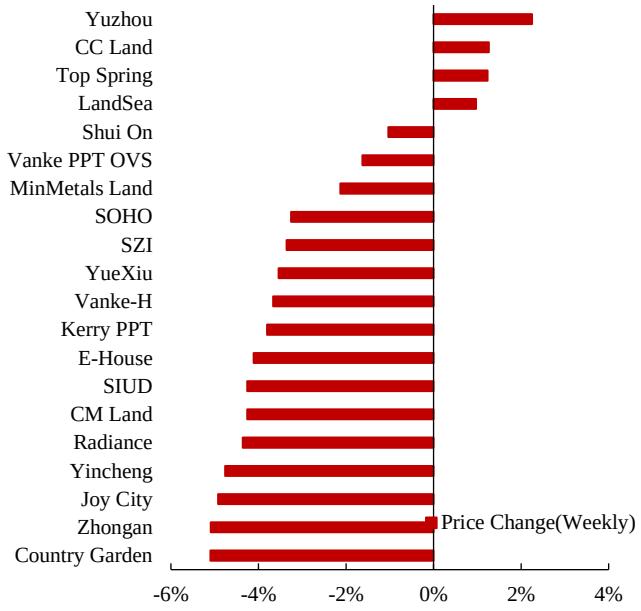
风险提示：调控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

1.行业表现

1.1 地产开发行业表现

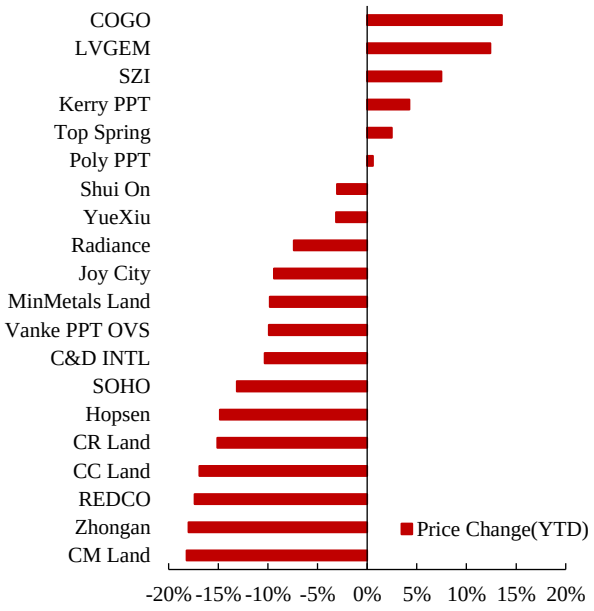
本周，禹洲集团、中渝置地、莱蒙国际本周涨幅居前。中国海外宏洋集团、绿景中国、深圳控股年初至今涨幅居前。

图 1：禹洲集团、中渝置地、莱蒙国际本周涨幅居前



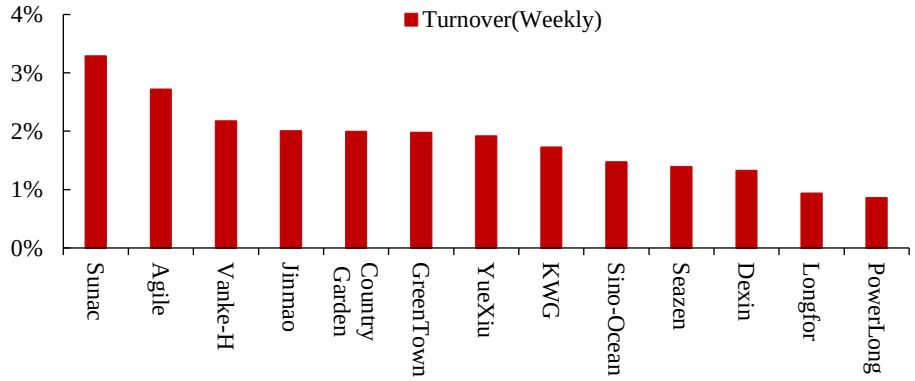
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：中国海外宏洋集团、绿景中国、深圳控股年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：融创中国、雅居乐集团、万科企业本周换手率居前

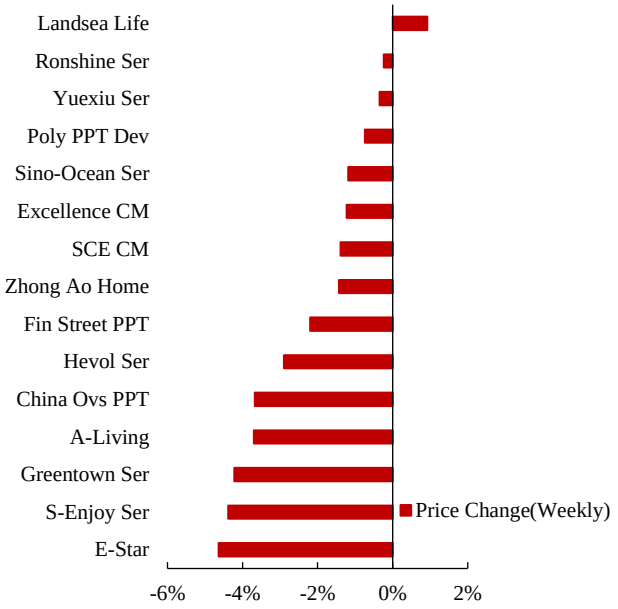


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

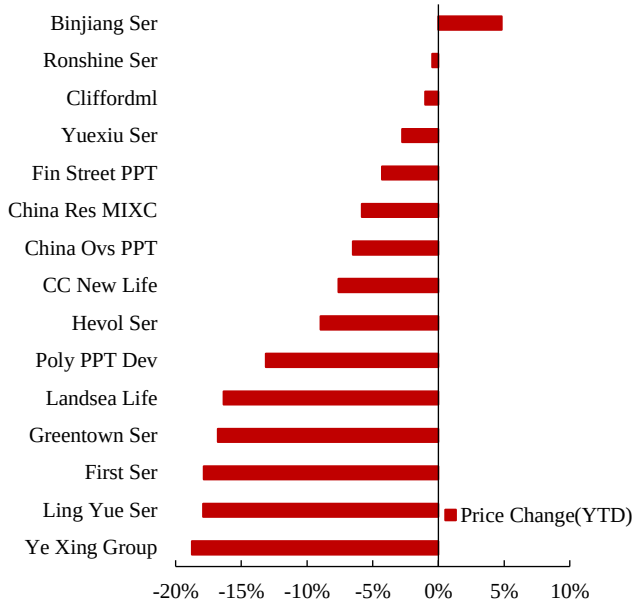
本周，朗诗绿色生活本周涨幅居前。滨江服务年初至今涨幅居前。

图 4：朗诗绿色生活本周涨幅居前



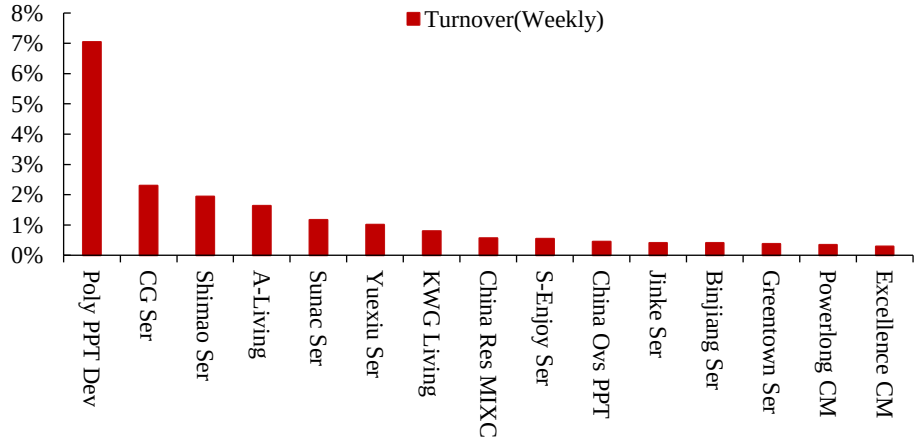
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：保利物业、碧桂园服务、世茂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，本周新房成交环比上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 5-26			本年截至 5-26	
	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	170,799	5%	79%	602	-37%	13%	538	-34%	14%	3,194	16%
上海	278,800	-9%	3300%	1,172	-22%	2273%	957	-10%	2927%	6,140	65%
广州	166,514	-5%	-14%	793	6%	11%	632	5%	6%	3,447	29%
深圳	62,110	-27%	41%	305	-9%	64%	248	-12%	71%	1,287	-7%
一线城市	**678,223**	**-7%**	**99%**	**2,872**	**-19%**	**94%**	**2,374**	**-14%**	**90%**	**14,068**	**34%**
二线城市	**2,098,282**	**1%**	**11%**	**8,018**	**-16%**	**16%**	**7,132**	**-2%**	**23%**	**40,846**	**15%**
三线城市	**706,779**	**13%**	**-35%**	**2,813**	**-31%**	**-26%**	**2,345**	**-23%**	**-29%**	**17,716**	**-4%**
北京	170,799	5%	79%	602	-37%	13%	538	-34%	14%	3,194	16%
青岛	231,801	0%	-15%	868	-23%	-2%	740	-4%	2%	4,609	19%
济南	187,435	-10%	10%	435	-53%	-12%	435	-41%	-6%	3,925	28%
东营	48,621	32%	65%	166	-15%	25%	154	2%	26%	696	33%
环渤海	**638,655**	**0%**	**12%**	**2,072**	**-35%**	**1%**	**1,867**	**-24%**	**5%**	**12,423**	**22%**
上海	278,800	-9%	3300%	1,172	-22%	2273%	957	-10%	2927%	6,140	65%
南京	140,073	12%	12%	515	-30%	-25%	473	-19%	-21%	3,160	-20%
杭州	141,963	-23%	-27%	660	-20%	19%	599	-6%	27%	3,643	25%
苏州	127,959	23%	-37%	570	-18%	-5%	482	-2%	-9%	2,676	-8%
海门	11,413	24%	243%	48	-17%	217%	40	-7%	204%	212	146%
江阴	22,179	35%	23%	85	-33%	109%	68	-36%	197%	542	53%
温州	106,006	96%	14%	355	-58%	19%	268	-42%	6%	3,370	110%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	65,100	16%	23%	230	-31%	4%	163	-51%	-27%	1,360	11%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	27,064	-14%	-18%	125	-16%	-31%	110	-8%	-26%	815	-37%
扬州	36,650	-9%	34%	134	-7%	50%	124	6%	59%	727	31%
舟山	16,360	37%	-71%	56	-34%	-46%	44	-18%	-52%	313	-26%
池州	7,595	-3%	-31%	37	-64%	-14%	36	-64%	-5%	259	40%
嘉兴	9,976	-39%	-55%	68	-61%	-1%	56	-38%	-1%	521	50%
衢州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-85%
宁波	82,393	71%	20%	266	-41%	16%	213	-20%	15%	1,790	16%
长三角	**1,073,529**	**6%**	**-11%**	**4,319**	**-31%**	**7%**	**3,631**	**-19%**	**4%**	**25,546**	**2%**
广州	166,514	-5%	-14%	793	6%	11%	632	5%	6%	3,447	29%
深圳	62,110	-27%	41%	305	-9%	64%	248	-12%	71%	1,287	-7%
福州	29,504	14%	-27%	113	-34%	-48%	94	-32%	-49%	762	-21%
厦门	64,616	-	11%	234	-25%	54%	147	-1%	57%	1,037	57%
莆田	10,041	0%	-26%	44	5%	-2%	39	21%	-5%	220	-26%
惠州	27,381	-12%	0%	121	-21%	0%	100	-14%	1%	729	81%
佛山	154,000	5%	-13%	598	-2%	-7%	501	4%	-9%	3,198	15%
肇庆	8,983	0%	-61%	38	3%	-65%	33	0%	-64%	301	162%
韶关	11,962	-26%	-26%	84	48%	11%	63	44%	1%	358	-11%
云浮	3,884	-35%	-67%	42	110%	1%	41	279%	21%	190	-11%
东莞	80,077	50%	-	267	-5%	-	223	4%	-	1,386	-
江门	25,396	-26%	-25%	129	-20%	0%	106	-19%	19%	799	46%
珠三角及南部其它城市	**644,469**	**9%**	**1%**	**2,768**	**-5%**	**14%**	**2,227**	**0%**	**12%**	**13,716**	**31%**
大连	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	-59%
泰安	37,160	106%	-6%	100	-72%	-27%	81	-74%	-33%	934	54%
北部	**37,160**	**106%**	**-43%**	**100**	**-72%**	**-57%**	**81**	**-74%**	**-59%**	**1,066**	**15%**
武汉	317,662	-10%	32%	1,349	24%	44%	1,238	57%	53%	6,058	25%
荆门	15,071	23%	76%	49	-13%	32%	48	14%	49%	485	29%
宝鸡	29,954	-14%	-46%	146	-17%	-27%	138	-4%	-23%	726	-23%
中部	**362,687**	**-10%**	**19%**	**1,545**	**17%**	**31%**	**1,424**	**46%**	**40%**	**7,269**	**18%**
成都	533,497	-3%	48%	2,134	-4%	54%	1,901	-1%	67%	8,572	11%
柳州	31,984	15%	-38%	158	-12%	-29%	133	9%	-26%	943	-26%
南宁	161,304	-12%	22%	608	-17%	-9%	586	1%	11%	3,095	8%
西部	**726,784**	**-5%**	**34%**	**2,900**	**-8%**	**27%**	**2,621**	**0%**	**42%**	**12,610**	**6%**
总计	**3,483,284**	**2%**	**5%**	**13,703**	**-20%**	**12%**	**11,851**	**-9%**	**15%**	**72,630**	**12%**
上升城市数目		**18**	**17**		**6**	**20**		**12**	**21**		**25**
下降城市数目		**17**	**19**		**31**	**16**		**24**	**15**		**12**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/5/26

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 18.3 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	11,170	-1%	-13%	18.6	5%	-23%
上海	5,623	-2%	18%	4.8	4%	-95%
广州	11,853	-1%	2%	15.0	2%	-8%
深圳	4,083	1%	58%	13.4	13%	-4%
一线城市		**-1%**	**16%**	**12.9**	**6%**	**-33%**
杭州	1,691	-5%	-13%	2.6	0%	-27%
南京	8,750	0%	-6%	17.0	0%	26%
苏州	6,952	1%	-22%	12.2	4%	-18%
福州	4,980	0%	-9%	44.2	44%	75%
厦门	2,969	1%	-3%	12.7	1%	-37%
温州	14,405	0%	21%	40.6	4%	1%
莆田	1,482	-1%	-15%	33.4	-11%	-14%
宁波	4,231	1%	-1%	15.9	-5%	-15%
东营	1,198	1%	-21%	7.2	3%	-37%
平均		**0%**	**0%**	**18.3**	**5%**	**-14%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/5/26；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

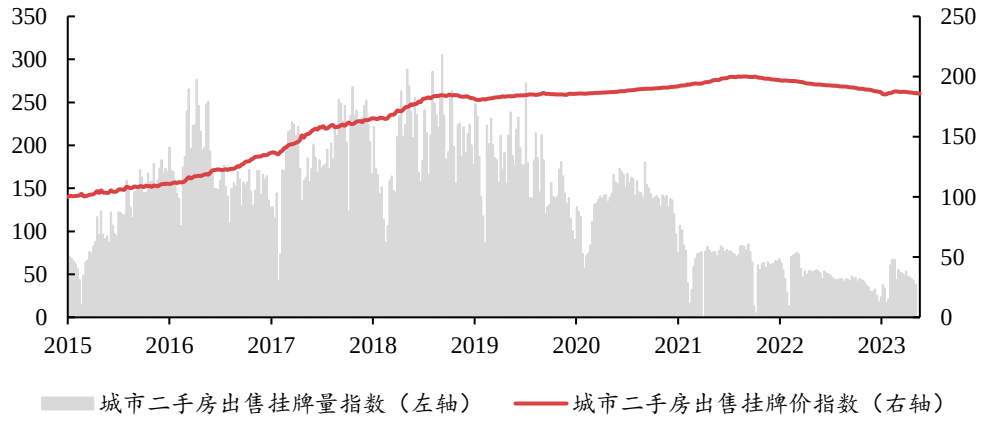
2.2 二手房成交及价格数据

表 3：主要城市二手房成交量情况，扬州本年至今涨幅较大

	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	283,425	0%	65%	1,142	-26%	27%	982	-11%	41%	6,257	21%
深圳	62,755	-20%	7%	260	-22%	22%	239	-12%	28%	1,272	82%
杭州	68,672	-7%	3%	275	-35%	63%	242	-32%	65%	1,645	72%
南京	200,199	-1%	49%	780	-25%	58%	678	-20%	63%	3,947	74%
成都	477,014	-4%	64%	1,927	-24%	66%	1,744	-17%	73%	9,401	89%
青岛	129,003	-3%	194%	506	-21%	203%	463	-14%	237%	2,516	265%
扬州	42,378	-12%	48%	179	-9%	91%	157	-2%	99%	818	219%
苏州	179,639	0%	90%	710	-22%	104%	617	-17%	112%	3,194	93%
厦门	43,810	62%	-24%	162	-44%	-28%	142	-41%	-25%	1,011	9%
宝鸡	2,724	-42%	-66%	14	-51%	-69%	13	-49%	-68%	135	-29%
东莞	82,108	-7%	66%	321	-19%	91%	292	-12%	107%	1,457	172%
南宁	61,581	-11%	67%	232	-26%	53%	232	-6%	86%	1,055	90%
佛山	164,200	-7%	28%	668	-13%	40%	583	-9%	44%	2,939	57%
金华	29,357	-26%	-18%	133	-21%	7%	119	15%	8%	668	3%
江门	19,903	4%	49%	76	-18%	41%	66	-14%	56%	359	47%
总计	**1,846,768**	**-4%**	**51%**	**7,384**	**-23%**	**54%**	**6,569**	**-16%**	**64%**	**36,675**	**69%**
上升城市数目		**4**	**12**		**0**	**13**		**1**	**13**		**14**
下降城市数目		**11**	**3**		**15**	**2**		**14**	**2**		**1**

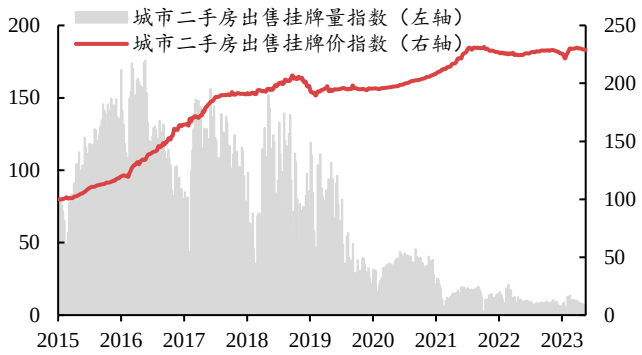
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/5/26

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期有所回升



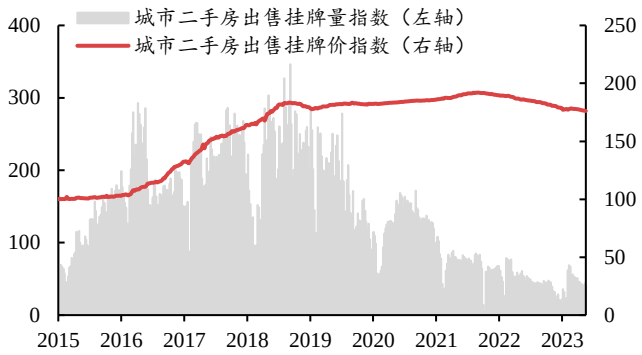
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/21

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



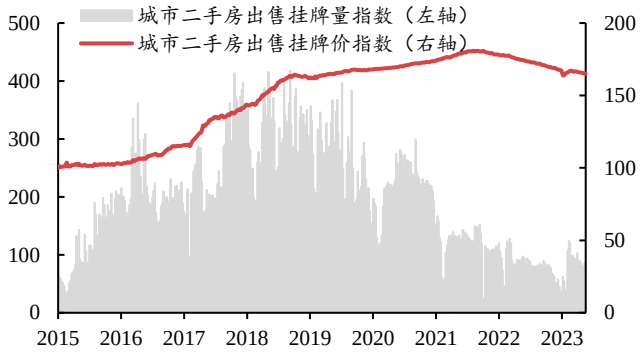
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/21

图 9：二线城市二手房价格指数有所回升



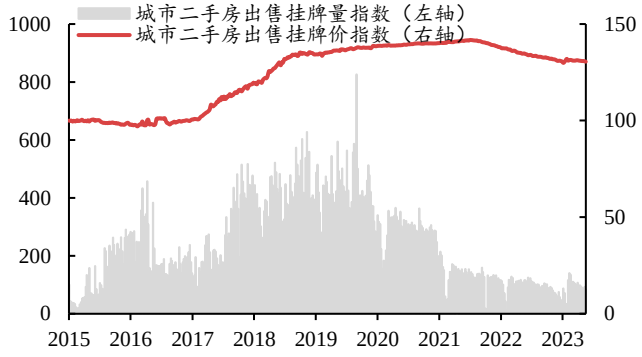
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/21

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 2023/5/21

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 2023/5/21

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：南京加大对多子女家庭住房公积金购房租房支持力度

日期	地区/部门	简述
2023-05-22	惠州惠阳	广东惠州惠阳区住房和城乡建设局印发《关于整顿房地产市场、严厉查处违规销售行为的通知》，提出严禁开发企业、中介机构在商品房交易环节出现首付贷、返首付、零首付、中介机构营销返首付、发布虚假违法房地产广告、捏造散布不实信息等违规销售行为。
2023-05-23	杭州	《杭州市人民政府办公厅关于全面推进城市更新的实施意见》提出加快推进危旧房改造工作，全面推进老旧小区综合整治改造，统筹未来社区、完整社区、现代社区创建工作，深化城中村改造工作。
2023-05-23	海南	在海口、三亚地区租赁住房已办理房屋租赁登记备案的，最高提取限额提高至每人 1500 元/月，夫妻双方按个人限额分别计算合计最高为 3000 元/月。
2023-05-24	重庆璧山	璧山区住建委发起的外省购房优惠活动，非渝籍购买璧山优质地产项目可以享受六项补贴政策，包括契税 100%减免；400 元/平方米，最高 5 万元/套购房补贴；首套房享受本地居民贷款政策（最低首付 20%）等专属优惠政策等。
2023-05-24	上海	上海市住建委等部门近日印发的《上海市发展公共租赁住房的实施意见》提出，上海市将探索创新公共租赁住房的投融资机制，鼓励金融机构发放公共租赁住房中长期贷款。
2023-05-24	深圳	深圳发布保障性租赁住房筹集管理工作指引，规定以下六种社会存量房屋可筹集作为保障性租赁住房：住宅；商务公寓；产业园区配套宿舍；商业、办公、旅馆、厂房、研发用房、仓储、科研教育等非居住存量房屋；城中村房屋；其他社会存量房屋。
2023-05-24	石家庄	石家庄推出 12 条人才政策，在强化人才服务保障方面，集中打造人才社区和高端人才公寓，引进的高层次人才可免费拎包入住；在市区内购买首套自用商品住房的给予一定补助。
2023-05-25	衡阳	对于缴存职工申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，最高贷款额度由 60 万元调整至 70 万元；在衡阳市缴存住房公积金的职工及其配偶，购买衡阳市新建商品住房且符合衡阳首套住房公积金贷款条件的，在申请住房公积金贷款时可申请提取住房公积金，用于支付购房首付款。
2023-05-25	南京	加大对多子女家庭住房公积金购房租房支持力度，多子女家庭（有两个及以上未成年子女），首次使用住房公积金贷款购买首套住房最高可贷额度，在普通家庭贷款最高限额基础上上浮 20%，即多子女家庭最高可贷额度为 60 万元/人、120 万元/户；对于无房的多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高 20%。
2023-05-26	广东	广东银保监局党委书记、局长裴光表示，广东银行业要要聚力防控金融风险，严防重点领域金融风险，认真贯彻落实房地产“金融 16 条”，支持刚性和改善性住房金融需求，做好“保交楼”金融服务。

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：金科股份获公司部分董监高及核心骨干合共增持 233.34 万公司股份

日期	对象	简述
2023-05-22	浦江中国	拟进一步收购上海强生 18.53%股权及本公司拟向上海强生出售上海外滩的全部权益。其中，上海外滩、上海强生于 2022 年 6 月 30 日的估值分别为人民币 3250 万元、8860 万元，上海外滩估值金额经国有资产管理相关规定呈批核定调整为人民币 3189.60 万元。
2023-05-24	金科股份	公司部分董监高及核心骨干已通过二级市场以集中竞价交易的方式合计增持公司股份 233.34 万股，占公司总股本的 0.044%，合计增持金额为 600.61 万元。
2023-05-25	宝龙商业	公司董事陈德力先生于公开市场上购入公司合共 8.25 万股普通股，总代价约为 33.99 万港元。紧随上述增持公司股权后，陈先生拥有 2268.25 万股股份的权 益，占于本公布日期本公司已发行股本总数之约 3.53%。

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。