



2022 年 05 月 22 日

LPR 调降，销售仍弱

房地产行业周报-20220521

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.57%，沪深 300 指数上涨 2.23%，相对收益为-1.66%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(05.13-05.19)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 42120 套，同比增速-49.1%，环比增速-10.8%；合计成交面积 436.3 万平方米，同比增速-46.9%，环比增速-7.7%。本周(05.13-05.19)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 15109 套，同比增速-25%，环比增速-8.9%；合计成交面积 142.6 万平方米，同比增速-27.9%，环比增速-7.8%。

本周(05.13-05.19)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19941.1 万平方米，环比增速-0.5%，去化周期 117.2 周。

本周(05.09-05.15)，土地供给方面，本周供应土地 4769.1 万平方米，同比增速 53.4%；供应均价 1504 元/平方米，同比增速-40.3%。土地成交方面，本周成交土地 3443.9 万平方米，同比增速 6.5%；土地成交金额 1268.6 亿元，同比增速 58.1%。

本周(05.13-05.19)房地产企业合计发行信用债 89 亿元，同比增速-38%，环比增速 1012%。本周(05.13-05.19)，房地产类集合信托合计发行 19.6 亿元，同比增速-91.3%，环比增速 39.5%，平均收益 7.72%。

投资建议

本周，5 月 20 日，央行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率(LPR)为 1 年期 LPR 维持 3.7%不变，5 年期以上 LPR 为下调至 4.45%。5 月 19 日，银川发布《房地产业良性循环和健康发展的实施意见》，购房个人，购房数量和购房主体不受户籍限制，个人首套房最低首付比例下调至 20%，二套房最低首付款比例下调至 30%，住房公积金贷款最高额度提高至 60 万元。20 日，南京《关于调整首次使用住房公积金购买第二套住房公积金贷款额度的通知》，首次使用住房公积金贷款购买第二套住房公积金最高可贷额度调整至 50 万元/人、夫妻双方 100 万元/户。

目前，房地产行业调控政策持续放松，板块估值有望进一步修复，业绩较为稳健。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科 A、保利发展、招商蛇口、滨江集团、旭辉控股集团，以及物管板块的碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、旭辉永升服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、保利物业、绿城服务等。

风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

评级及分析师信息

行业评级：推荐

行业走势图



分析师：由子沛

邮箱：youzp@hx168.com.cn

SAC NO: S1120519100005

联系电话：

研究助理：侯希得

邮箱：houxd@hx168.com.cn

SAC NO:

联系电话：

盈利预测与估值

重点公司											
股票代码	股票名称	收盘价 (元)	投资 评级	EPS (元)				P/E			
				2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E
000002.SZ	万科A	18.90	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.5	5.3	5.2	4.8
600048.SH	保利发展	17.04	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	7.3	7.0	6.5	6.0
000656.SZ	金科股份	3.70	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	3.5	2.8	2.5	2.3
601155.SH	新城控股	25.45	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	4.5	3.8	3.1	2.7
002244.SZ	滨江集团	8.40	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	16.2	11.2	9.5	7.8
2007.HK	碧桂园	4.27	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	2.4	2.7	2.3	1.9
0884.HK	旭辉控股集团	3.03	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	3.7	3.1	2.7	2.2
1238.HK	宝龙地产	1.85	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	1.9	1.3	1.0	0.8
6098.HK	碧桂园服务	26.33	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	42.5	27.4	19.9	14.2
001914.SZ	招商积余	18.48	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	45.1	45.1	30.3	23.1
1755.HK	新城悦服务	7.15	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	20.8	13.0	9.0	4.1
1995.HK	旭辉永升服务	7.99	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	53.3	33.3	22.2	14.5
002968.SZ	新大正	32.90	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	17.4	27.0	21.2	17.0
603506.SH	南都物业	14.50	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	17.1	14.1	15.4	12.7

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8548 元

正文目录

1. 一周行情回顾.....	5
2. 行业新闻跟踪.....	5
3. 个股公告跟踪.....	8
4. 行业基本面.....	9
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	9
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	13
4.3. 重点城市库存情况分析.....	17
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	19
4.5. 房地产行业融资分析.....	21
5. 投资观点.....	22
6. 风险提示.....	22

图表目录

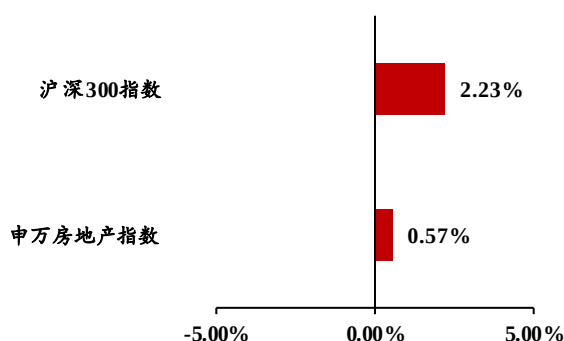
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	9
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	9
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	9
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	9
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	10
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	10
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	10
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	10
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	13
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	13
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	13
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	14
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	14
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	14
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	14
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	17
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	17
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	17
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	17
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	19
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	19
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	19
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	19
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	20
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	20
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	21
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	21
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	21
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	21
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	22
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）.....	22

表 1 本周新闻汇总.....	5
表 2 本周公司公告汇总.....	8
表 3 58 城一手房成交套数及成交面积.....	11
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	15
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	18
表 6 近期房企拿地明细.....	20

1. 一周行情回顾

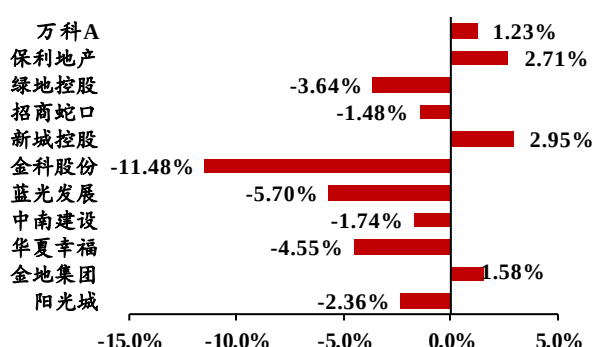
本周，申万房地产指数上涨 0.57%，沪深 300 指数上涨 2.23%，相对收益为-1.66%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中迪投资、数源科技、铁岭新城、宋都股份、广宇发展，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中交地产、金科股份、深深房 A、天健集团、光大嘉宝。

图 1 本周板块涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 2 本周龙头企业涨跌幅



资料来源：Wind，华西证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】央行、银保监会：5 月 16 日，对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。（北京日报）

【地方政策】北京：5 月 16 日，住房公积金管理中心积极落实相关助企惠民政策。对于当前有困难的企业，年底前网上申请即可缓缴公积金。未正常偿还公积金贷款职工的，不作逾期处理。（观点网）

【地方政策】天津：5 月 18 日，符合天津市租房提取住房公积金政策规定的保障性租赁住房承租人，可以提取住房公积金支付房租；承租人申领天津市居住证后，可结合所在区有关规定享受子女义务教育、就业等基本公共服务和积分落户政策。（新浪财经）

【地方政策】宁夏：5 月 19 日，在银川购房个人，购房数量和购房主体不受户籍限制，个人通过商业银行和公积金贷款购买首套房最低首付款比例下调至 20%，二套房最低首付款比例下调至 30%，单职工缴存住房公积金贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元。（新浪财经）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
----	----	----	----

中央政策	央行、银保监会：对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。	北京日报	2022/5/16
中央政策	总理座谈会：中共中央政治局常委、国务院总理李克强在云南主持召开座谈会研究部署进一步稳增长稳市场主体保就业，指出城镇化是必然趋势，要稳地价稳房价，支持居民合理住房需求，保持房地产市场平稳健康发展。	观点网	2022/5/19
中央政策	中国人民银行：授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）为 1 年期 LPR 维持 3.7% 不变，5 年期以上 LPR 为下调至 4.45%，此前为 4.6%。	澎湃新闻	2022/5/20
地方政策	北京：住房公积金管理中心积极落实相关助企惠民政政策。对于当前有困难的企业，年底前网上申请即可缓缴公积金。未正常偿还公积金贷款职工，不作逾期处理。	观点网	2022/5/16
地方政策	海南：住房公积金管理局提出，一是降低首付款比例，职工购买二手房申请住房公积金个人住房贷款的，属首次申请或已结清个人住房公积金贷款的最低首付款比例由 40% 降低为 30%；二是放宽贷款期限，购买二手房，最长贷款期限由 20 年调整为 30 年。	澎湃新闻	2022/5/16
地方政策	成都：近郊区（市）县已购或新购住房不纳入中心城区购房时家庭名下住房总套数计算。购房人及其家庭成员在我市无自有产权住房且登记购房之日前 2 年内无住房转让记录的，认定为无房居民家庭。	观点网	2022/5/16
地方政策	安徽：宿州发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，新出让经营性用地原则上可按不低于起始价的 20% 确定竞买保证金，二次申请住房公积金贷款，首付比例下调至 30%。	澎湃新闻	2022/5/17
地方政策	江苏：提高公积金贷款额度最高至 50 万元。	澎湃新闻	2022/5/17
地方政策	江苏：连云港发布《连云港市市区支持居民刚性和改善性住房消费实施细则》。对购买的家庭唯一住房 90 平方米以下（含 90 平方米）和 90 平方米以上的分别按购房款的 1% 和 1.5% 进行补贴。	新浪财经	2022/5/18
地方政策	广东：中山发布《关于优化土地供应促进房地产市场健康稳定发展的若干措施》。《措施》提出下调土地竞买保证金比例，竞买保证金可按不低于出让起始价 20% 设置。成交后，竞买保证金自动转作合同定金后若不足成交价 20% 的，竞得人应于签订出让合同之前按时交纳不足部分。	财经网	2022/5/18
地方政策	天津：符合天津市租房提取住房公积金政策规定的保障性租赁住房承租人，可以提取住房公积金支付房租；承租人申领天津市居住证后，可结合所在区有关规定享受子女义务教育、就业等基本公共服务和积分落户政策。	新浪财经	2022/5/18
地方政策	内蒙古：对符合使用住房公积金条件的所有购房人，首套住房公积金贷款最高额度为 80 万元，第二套住房公积金贷款最高额度为 70 万元。	金十数据	2022/5/19
地方政策	辽宁：沈阳全面优化公积金楼盘签约流程，大力压缩楼盘备案时限，其中明确，商品住房下销许，楼盘签约即受	财经网	2022/5/19

	理。开发企业取得《商品房预（销）售许可证》，即可申请公积金楼盘备案并与中心签订住房公积金贷款保证协议。凡在沈阳市行政区域内及沈抚示范区开发企业销售楼盘与住房公积金签约备案后，即可享受公积金贷款服务。		
地方政策	江苏宿迁：缩短房企开发建设周期；加大金融信贷政策力度，单缴存职工住房公积金贷款最高额度调整为 40 万元，双缴存调整为 60 万元；申请住房公积金贷款购买住房的，首付款比例均执行 20%。	澎湃新闻	2022/5/19
地方政策	江苏泰安：加大对房地产开发信贷支持力度，对个人住房公积金贷款首付款比例调整。购买首套房的，公积金贷款最低首付款比例由 30% 降至 20%；购买第二套房的，公积金贷款最低首付款比例由 40% 降至 30%。	澎湃新闻	2022/5/19
地方政策	江苏南京：调整首次使用住房公积金贷款购买第二套住房公积金贷款最高可贷额度。首次使用住房公积金贷款购买第二套住房公积金最高可贷额度由现行的 30 万元/人、夫妻双方 60 万元/户，调整至 50 万元/人、夫妻双方 100 万元/户。	观点网	2022/5/19
地方政策	宁夏：在银川购房个人，购房数量和购房主体不受户籍限制，个人通过商业银行和公积金贷款购买首套房最低首付款比例下调至 20%，二套房最低首付款比例下调至 30%，单职工缴存住房公积金贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元。	新浪财经	2022/5/19
地方政策	北京：规划明确，城市更新应坚持“留改拆”并举、以保留利用提升为主，原则上城市更新单元(片区)或项目内拆除建筑面积不应大于现状总建筑面积的 20%；要全面推进老旧小区更新改造；十四五”时期，北京会聚焦 178 个城市更新重点街区，规划远期目标至 2035 年完成全市 557 个更新街区的更新任务。	新浪财经	2022/5/19
地方政策	天津：自 2022 年 5 月 15 日起，天津实行存量房屋交易资金监管银行托管模式，将原先的政府部门作为监管主体的全程全额资金监管模式，调整为政府部门作为监管主体、商业银行作为托管主体的资金托管模式。并且，天津首套房房贷利率迎来本周的第二次下调，由之前的最低 4.4% 降至了最低 4.25%。	澎湃新闻	2022/5/20
市场行情	统计局：2022 年 1-4 月份，全国房地产开发投资 39154 亿元，同比下降 2.7%；其中，住宅投资 29527 亿元，下降 2.1%。于 4 月份，房地产开发景气指数为 95.89。	观点网	2022/5/16
市场行情	财政部：2022 年 1-2 月国有土地使用权出让收入 7922 亿元，同比下降 29.5%；1-3 月国有土地使用权出让收入 11958 亿元，同比下降 27.4%。	经济观察网	2022/5/17
市场行情	财政部：1-4 月土地和房地产相关税收中，契税 1941 亿元，比上年同期下降 27.4%；土地增值税 2654 亿元，比上年同期下降 1.7%；房产税 1268 亿元，比上年同期增长 12.9%。	中国经济网	2022/5/17

资料来源：Wind，公开资料整理、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【融创中国】2022 年 4 月，公司实现销售额 337.6 亿元，同比-13.7%；销售面积 248.9 万平方米，同比-10.2%；1-4 月累计实现销售额 955.2 亿元，同比-19.7%；销售面积 702.3 万平方米，同比-14.3%。

【华侨城】2022 年 4 月，公司实现合同销售面积 57.5 万平方米，较上年同期下降 57%；合同销售金额 104.0 亿元，较上年同期下降 60%。

【招商蛇口】2022 年 5 月 19 日，控股子公司广州招盛房地产有限责任公司向招商银行股份有限公司广州分行申请贷款人民币 5 亿元，贷款期限为 3 年。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
融创中国	4 月单月实现销售额 337.6 亿元，同比-13.7%；销售面积 248.9 万平方米，同比-10.2%；1-4 月累计实现销售额 955.2 亿元，同比-19.7%；销售面积 702.3 万平方米，同比-14.3%。	2022/5/16
华侨城	2022 年 4 月份公司累计实现合同销售面积 57.5 万平方米，较上年同期下降 57%；合同销售金额 104.0 亿元，较上年同期下降 60%。	2022/5/16
中南建设	公司控股股东中南城市建设投资有限公司（简称“中南城投”）及其一致行动人所持公司股份累计质押比例超过 80%。	2022/5/17
滨江集团	截止本公告日，公司及控股子公司对外担保总额为 1,924,813.09 万元，占公司最近一期经审计净资产的 93.53%。	2022/5/17
碧桂园	碧桂园发行 2022 年公司债券(第一期)，总规模不超过人民币 5 亿元(含)。中国证券金融股份有限公司、中信建投证券股份有限公司拟为本期债券共同创设信用保护合约，保护期限不超过 1 年。	2022/5/18
美的置业	董事会决议根据公司股东于 2021 年股东周年大会上授予的一般授权（最多可配发及发行的股份数目约 2.46 股股份）向受托人配发及发行合共 488.7 万股新股份。	2022/5/18
招商蛇口	招商蛇口的控股子公司广州招盛房地产有限责任公司向招商银行股份有限公司广州分行申请贷款人民币 5 亿元，贷款期限为 3 年。	2022/5/19
雅居乐集团	项目公司作为借款人与该银行订立融资协议。据此，该银行已同意在融资协议所载条款及条件的规限下，向项目公司授出本金总额最高达人民币 6.5 亿元的融资。	2022/5/19
金科股份	公司将于 5 月 20 日起，针对“19 金科 03”、“20 金科 01”、“20 金科 02”、“20 金科 03”、“20 金科 04”、“21 金科 01”、“21 金科 03”和“21 金科 04”，调整上述债券投资者适当性管理安排，调整后上述债券仅限专业投资者中的机构投资者买入。原持有上述公司债券的专业投资者中的个人投资者可以选择继续持有到期或选择卖出债券。	2022/5/19

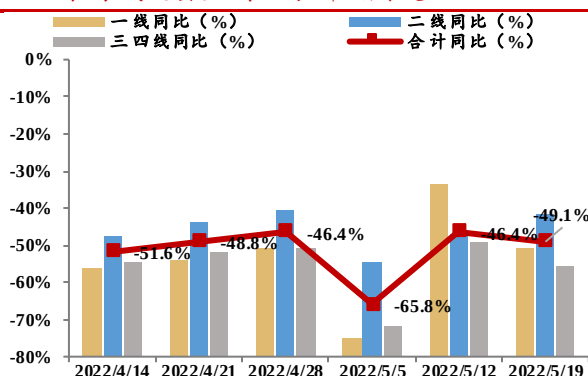
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

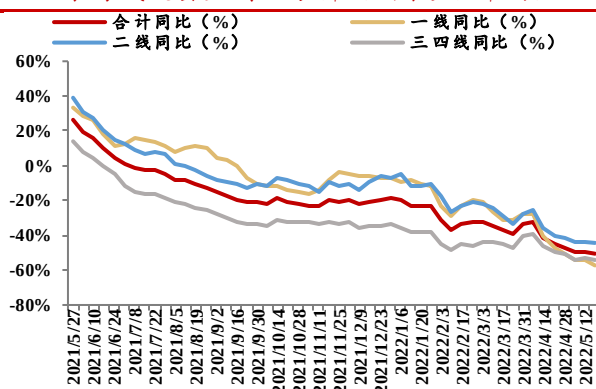
本周(05.13-05.19)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交42120套，同比增速-49.1%，环比增速-10.8%；合计成交面积436.3万平方米，同比增速-46.9%，环比增速-7.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-50.8%、-41.8%和-55.8%，环比增速为-19.7%、4%和-22.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-50%、-39.9%和-54.8%，环比增速为-13.2%、2.9%和-20.1%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



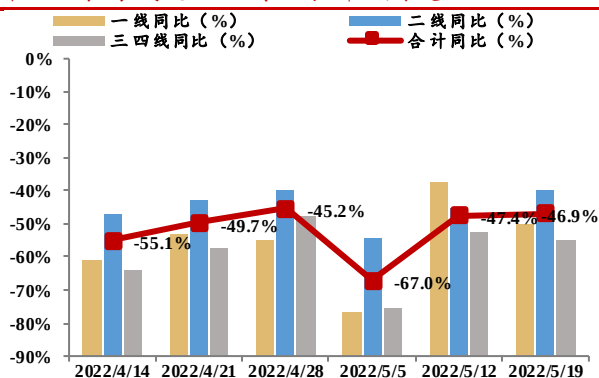
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



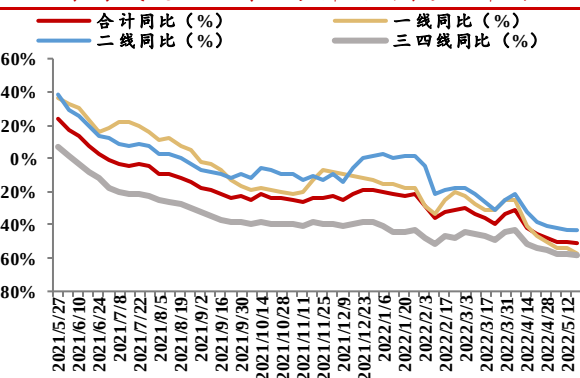
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图5 一手房成交面积同比分析(周度)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

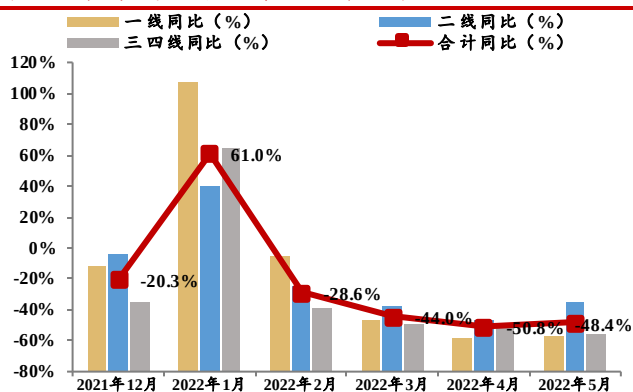
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

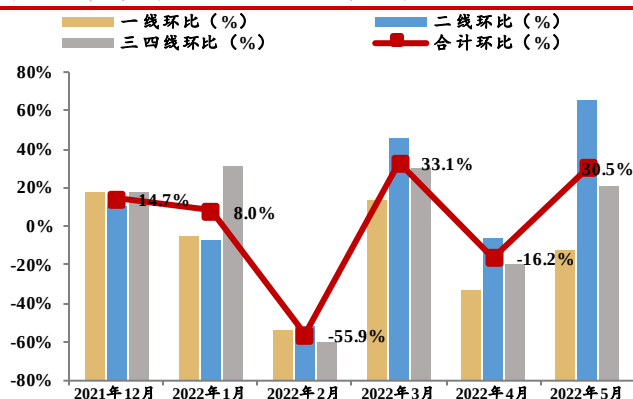
本月至今(05.01-05.19)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交113819套，同比增速-48.4%，环比增速30.5%；合计成交面积1141.5万平方米，同比增速-50.3%，环比增速26.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-57%、-35.5%和-55.7%，环比增速为-12.7%、66%和20.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-58.6%、-35.7%和-61.3%，环比增速为-16.7%、64.6%和6.8%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



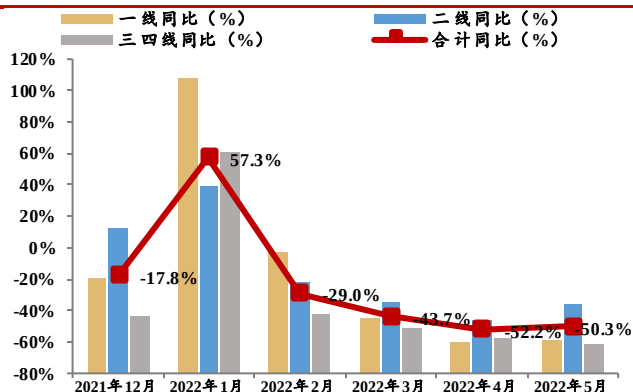
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



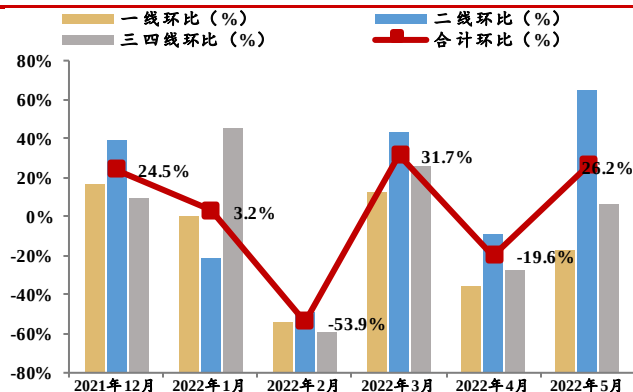
资料来源：Wind，华西证券研究所

图9 一手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图10 一手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 3 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速	环比增速	8 周周均
合计	套数 (套)	42120	-49.1%	-10.8%	41547
	成交面积 (万平)	436.3	-46.9%	-7.7%	415
一线城市	套数 (套)	5472	-50.8%	-19.7%	5548
	成交面积 (万平)	49.1	-50.0%	-13.2%	48
二线城市	套数 (套)	20919	-41.8%	4.0%	19558
	成交面积 (万平)	243.9	-39.9%	2.9%	228
三四线城市	套数 (套)	15729	-55.8%	-22.5%	16441
	成交面积 (万平)	143.3	-54.8%	-20.1%	140
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1841	-31.0%	-40.3%	2703
	成交面积 (万平)	15.5	-42.1%	-42.0%	23
上海	套数 (套)	303	-92.1%	148.4%	323
	成交面积 (万平)	7.5	-74.7%	500.2%	4
广州	套数 (套)	2830	-18.4%	-2.9%	1497
	成交面积 (万平)	21.2	-33.2%	-5.7%	11
深圳	套数 (套)	498	-56.7%	-28.7%	1026
	成交面积 (万平)	4.8	-51.4%	-20.6%	10
杭州	套数 (套)	1578	-45.4%	52.8%	1268
	成交面积 (万平)	22.8	-25.3%	81.9%	16
南京	套数 (套)	1648	-34.9%	7.2%	1253
	成交面积 (万平)	21.7	-32.7%	2.7%	17
武汉	套数 (套)	2922	-55.3%	-5.5%	3141
	成交面积 (万平)	36.1	-53.1%	-2.3%	34
成都	套数 (套)	2604	-28.8%	-14.0%	2583
	成交面积 (万平)	55.2	-14.5%	-5.0%	54
青岛	套数 (套)	1932	-42.4%	-36.8%	2312
	成交面积 (万平)	23.6	-38.2%	-27.7%	27
福州	套数 (套)	1407	-42.9%	51.6%	977
	成交面积 (万平)	10.1	-49.4%	63.5%	7
厦门	套数 (套)	765	-26.4%	-10.3%	852
	成交面积 (万平)	4.5	-45.2%	-19.5%	7
济南	套数 (套)	3040	-33.1%	24.5%	2483
	成交面积 (万平)	18.9	-56.8%	11.0%	19
宁波	套数 (套)	376	-79.0%	-19.0%	648
	成交面积 (万平)	4.7	-77.3%	-21.3%	8
南宁	套数 (套)	2235	-36.9%	20.4%	2228
	成交面积 (万平)	18.2	-39.5%	19.2%	18

苏州	套数 (套)	1600	-20.4%	26.1%	1213
	成交面积 (万平)	18.2	-21.8%	24.7%	14
无锡	套数 (套)	812	-49.4%	46.6%	600
	成交面积 (万平)	9.9	-43.2%	-10.4%	8

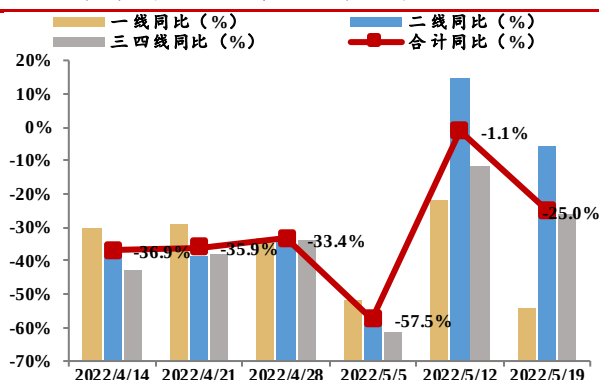
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (12 个) 包括杭州、南京、武汉、成都、青岛、福州、厦门、济南、宁波、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (42 个) 包括东莞、惠州、扬州、岳阳、韶关、江阴、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、台州、泰州、镇江、常德、淮南、江门、莆田、肇庆、泰安、芜湖、盐城、湛江、舟山、东营、池州、抚州、宿州、龙岩、焦作、娄底、新余、荆门、宜宾和吉安; 成交套数除南京、成都、宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径, 成交面积除宁波、淮安、泰安和芜湖采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.2. 重点城市二手房成交分析

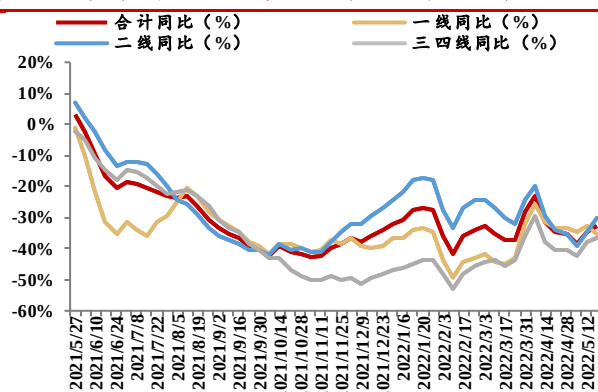
本周(05.13-05.19)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交15109套，同比增速-25%，环比增速-8.9%；合计成交面积142.6万平方米，同比增速-27.9%，环比增速-7.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-54.1%、-5.8%和-25.9%，环比增速为-24.9%、-3.4%和-5.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-50.9%、-11.5%和-35.8%，环比增速为-21.9%、0.9%和-16.4%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



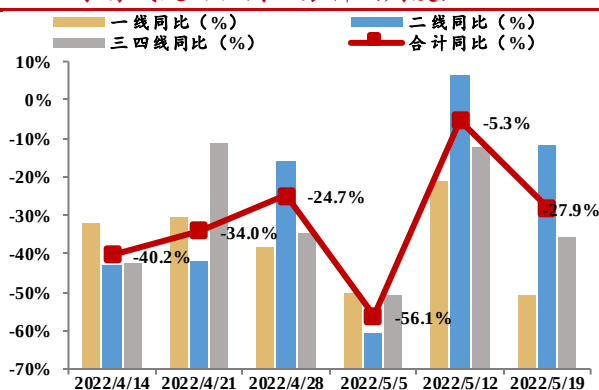
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



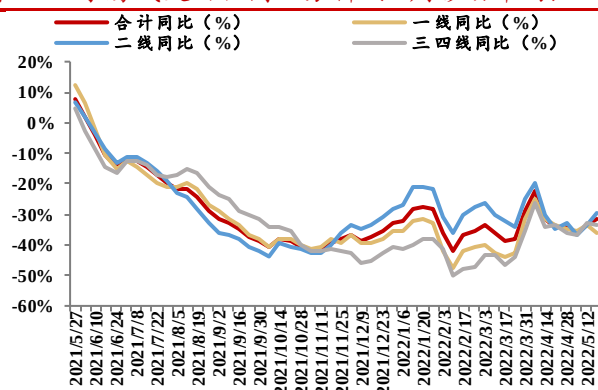
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

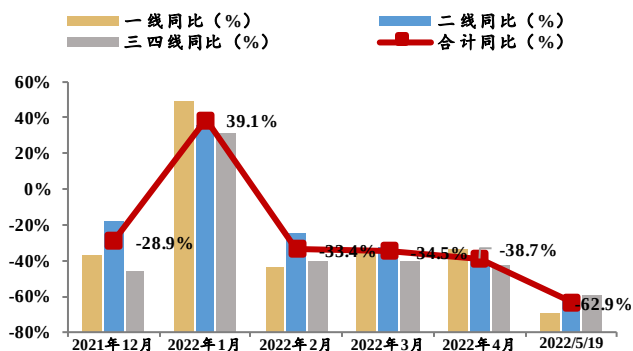
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

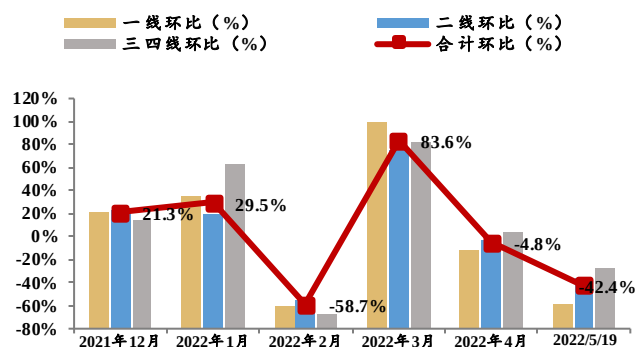
本月至今（05.01-05.19），华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交37678套，同比增速-62.9%，环比增速-42.4%；合计成交面积356.6万平方米，同比增速-63.5%，环比增速-42.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-69.4%、-60.8%和-59.2%，环比增速为-59.3%、-36.6%和-26.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-68.9%、-63.3%和-56%，环比增速为-56.4%、-40.5%和-24.1%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



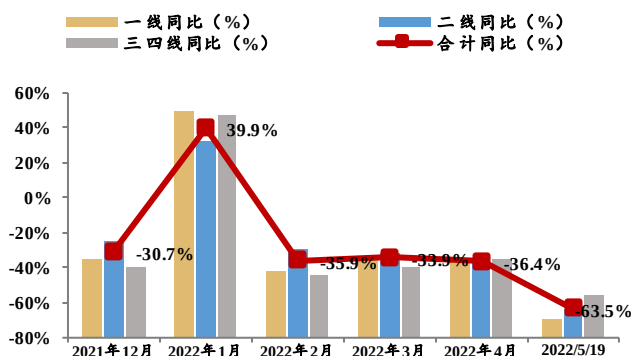
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



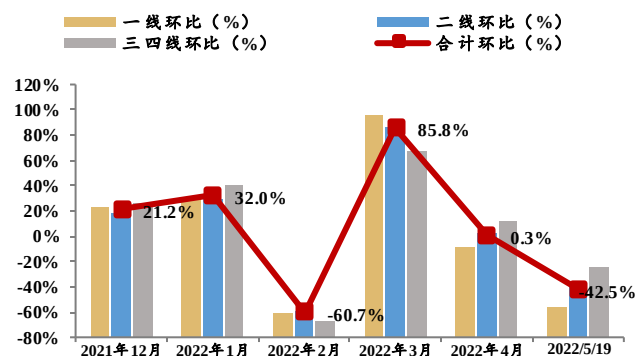
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 17 二手房成交面积同比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 18 二手房成交面积环比分析（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 4 16 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速	环比增速	8 周周均
合计	套数 (套)	15109	-25.0%	-8.9%	14017
	成交面积 (万平)	142.6	-27.9%	-7.8%	138
一线城市	套数 (套)	3035	-54.1%	-24.9%	3912
	成交面积 (万平)	28.2	-50.9%	-21.9%	34
二线城市	套数 (套)	9523	-5.8%	-3.4%	8008
	成交面积 (万平)	88.7	-11.5%	0.9%	80
三四线城市	套数 (套)	2551	-25.9%	-5.4%	2097
	成交面积 (万平)	25.7	-35.8%	-16.4%	24
重点城市					
北京	套数 (套)	2314	-57.5%	-30.0%	3392
	成交面积 (万平)	21.4	-55.5%	-26.8%	30
深圳	套数 (套)	721	-38.1%	-1.9%	520
	成交面积 (万平)	6.7	-26.8%	-0.6%	5
杭州	套数 (套)	613	-67.6%	76.1%	547
	成交面积 (万平)	5.5	-69.8%	78.1%	5
南京	套数 (套)	1489	155.8%	4.1%	1270
	成交面积 (万平)	13.3	156.2%	3.0%	11
成都	套数 (套)	3191	242.4%	-17.1%	2867
	成交面积 (万平)	33.5	197.7%	-16.7%	30
青岛	套数 (套)	1159	-28.0%	9.3%	921
	成交面积 (万平)	10.9	-26.7%	11.0%	9
厦门	套数 (套)	733	-36.5%	-10.2%	635
	成交面积 (万平)	9.7	-17.9%	22.0%	12
南宁	套数 (套)	424	21.5%	-4.9%	350
	成交面积 (万平)	4.1	22.3%	0.0%	3
苏州	套数 (套)	994	-52.9%	6.5%	819
	成交面积 (万平)	11.7	-46.4%	19.3%	10
无锡	套数 (套)	920	-37.8%	-5.3%	600
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	544	72.2%	8.2%	393
	成交面积 (万平)	5.2	20.9%	-5.5%	5
扬州	套数 (套)	327	-23.6%	4.1%	220
	成交面积 (万平)	3.0	-40.3%	-8.6%	2
岳阳	套数 (套)	0	-	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	0
佛山	套数 (套)	1282	-31.1%	-11.9%	1088

	成交面积 (万平)	13.5	-35.5%	-14.8%	12
金华	套数 (套)	247	-57.3%	-7.1%	225
	成交面积 (万平)	2.5	-61.4%	-41.1%	3
江门	套数 (套)	151	-41.7%	-5.6%	172
	成交面积 (万平)	1.4	-54.9%	-19.0%	2

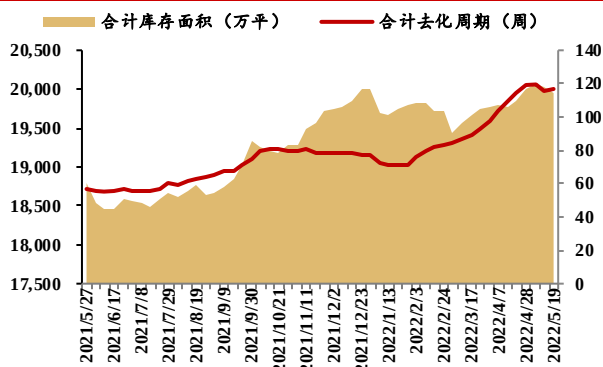
资料来源: Wind, 华西证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3. 重点城市库存情况分析

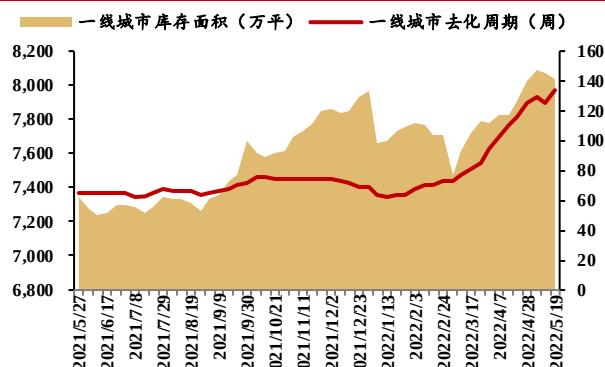
本周（05.13-05.19），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19941.1 万平方米，环比增速-0.5%，去化周期 117.2 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.6%、0%，去化周期分别为 133.9 周、96.5 周、148.5 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



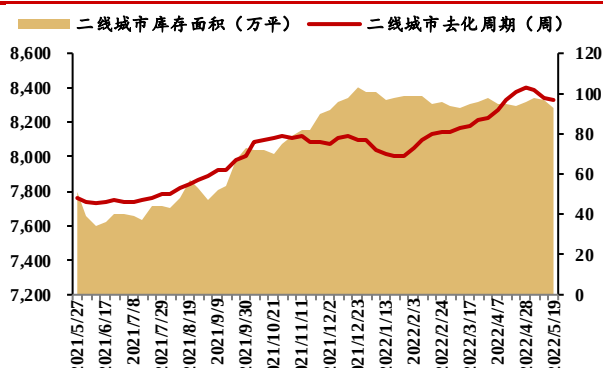
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



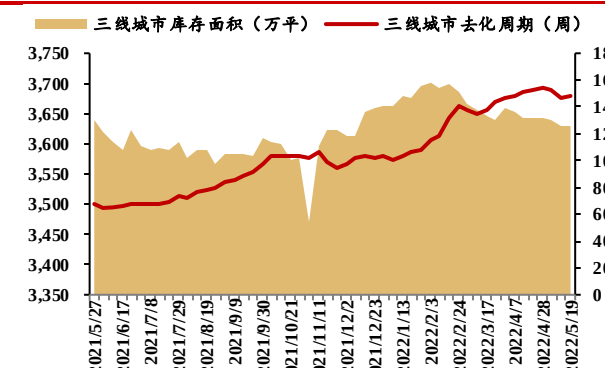
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 21 二线城市库存面积及去化周期



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 22 三线城市库存面积及去化周期



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 5 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19941	-0.5%	170.2	117.2	117.2
一线城市	8034	-0.5%	60.0	133.9	133.9
二线城市	8277	-0.6%	85.8	96.5	96.5
三四线城市	3630	0.0%	24.4	148.5	148.5
重点城市					
北京	2538	-1.7%	21.2	120.0	120.0
上海	2655	-0.1%	13.7	194.0	194.0
广州	2117	-0.1%	16.0	132.2	132.2
深圳	723	0.8%	9.2	78.9	78.9
杭州	880	-0.8%	15.7	56.1	56.1
南京	2767	-0.2%	19.7	140.3	140.3
南宁	942	-2.1%	15.8	59.5	59.5
福州	1391	-0.2%	6.5	213.5	213.5
厦门	310	-0.8%	3.3	94.6	94.6
宁波	416	-1.0%	8.1	51.6	51.6
苏州	1571	-0.5%	16.7	94.3	94.3
江阴	469	0.0%	1.5	304.2	304.2
温州	1196	1.3%	11.7	102.0	102.0
泉州	694	-0.3%	1.4	494.0	494.0
莆田	399	-0.3%	1.8	225.9	225.9
宝鸡	637	-0.4%	4.5	141.5	141.5
东营	235	-3.9%	3.5	67.1	67.1

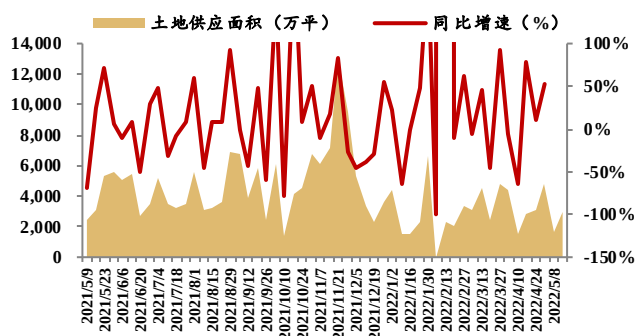
资料来源：Wind，华西证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7 个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（6 个）包括江阴、温州、泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

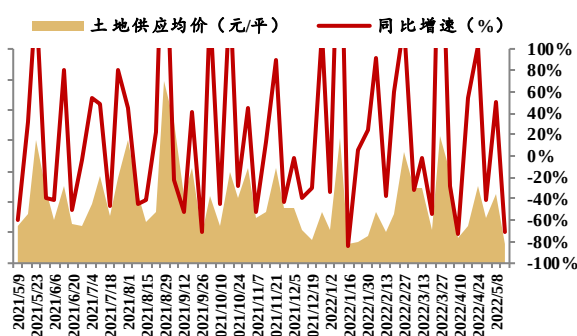
本周（05.09-05.15），土地供给方面，本周供应土地4769.1万平方米，同比增速53.4%；供应均价1504元/平方米，同比增速-40.3%。土地成交方面，本周成交土地3443.9万平方米，同比增速6.5%；土地成交金额1268.6亿元，同比增速58.1%。本周土地成交楼面价3684元/平方米，溢价率6.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为13.8%、6.1%、1.3%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



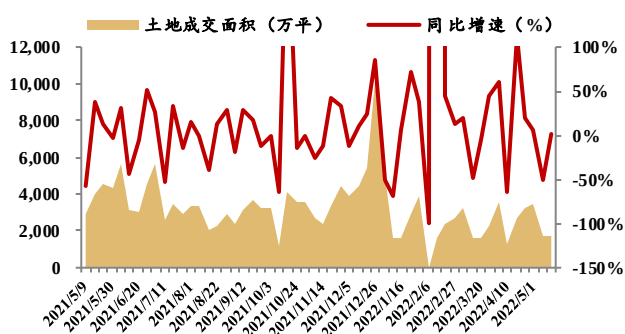
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



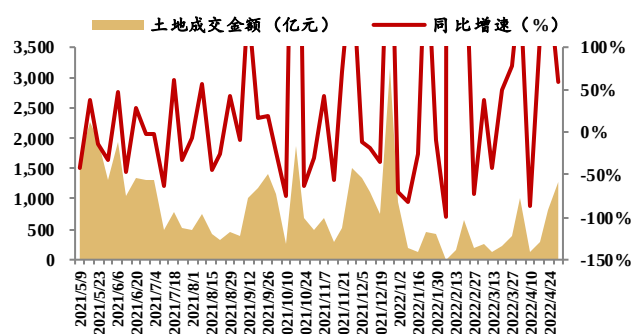
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



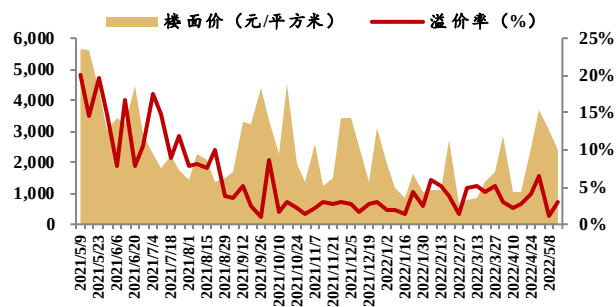
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



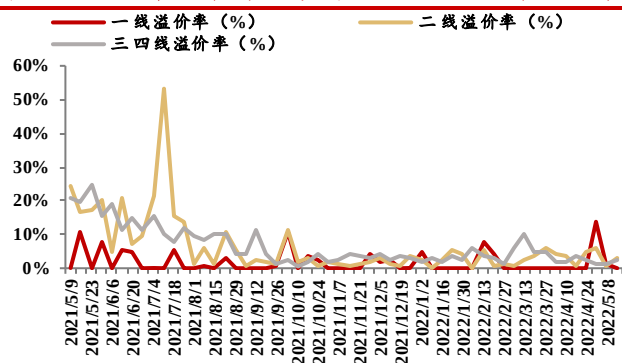
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 27 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

图 28 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



资料来源：Wind，华西证券研究所

表 6 近期房企拿地明细

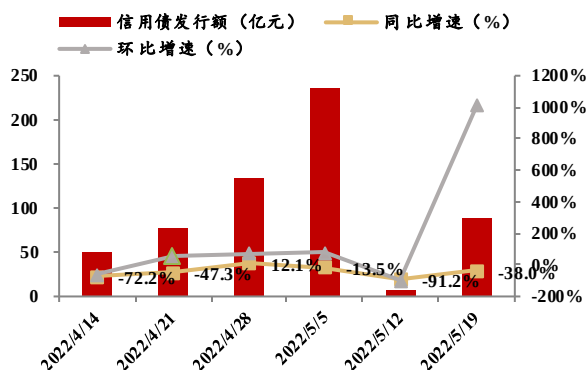
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
中国海外发展	广州市	白云区	22,646.00	78,808.08	271,887.00	100.00	2022-04-29
越秀地产	广州市	南沙区	170,439.00	596,536.50	273,600.00	100.00	2022-04-29
越秀地产	广州市	白云区	22,871.00	68,613.00	20,145.00	100.00	2022-04-30
中铁置业	广州市	南沙区	57,954.00	231,816.00	163,310.00	100.00	2022-04-30
万科	三亚市	崖州区	64,000.00	159,000.00	58,039.22	51.00	2022-05-05
保利发展	莆田市	荔城区	35,775.00	85,861.00	77,500.00	34.00	2022-05-05
华润置地	深圳市	光明区	19,352.24	89,020.00	190,400.00	100.00	2022-05-05
华润置地	深圳市	光明区	17,195.58	98,015.00	222,700.00	100.00	2022-05-05

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

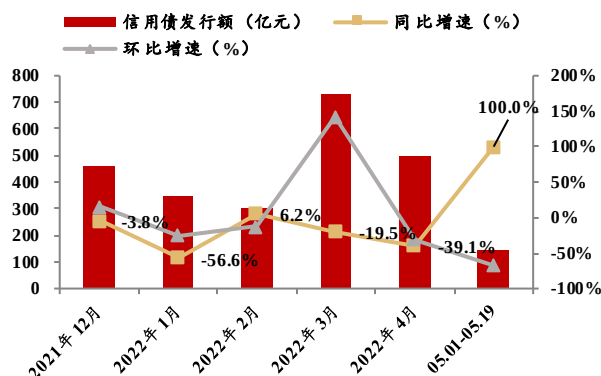
本周（05.13-05.19）房地产企业合计发行信用债 89 亿元，同比增速-38%，环比增速 1012%。本月至今（05.01-05.19）房地产企业合计发行信用债 145.42 亿元，同比增速 100%，环比增速-67.5%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

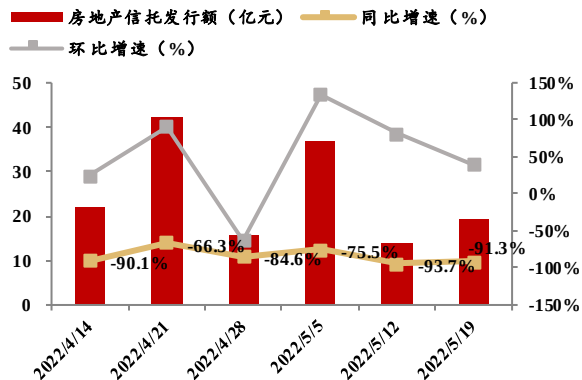
图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

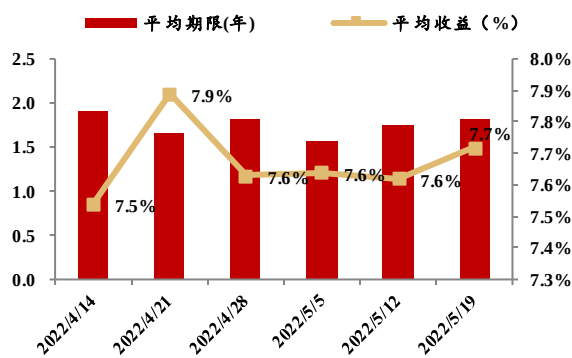
本周（05.13-05.19），房地产类集合信托合计发行 19.6 亿元，同比增速-91.3%，环比增速 39.5%，平均收益 7.72%。本月至今（05.01-05.19）房地产类集合信托合计发行 62.8 亿元，同比增速-85.4%，环比增速-70.9%，平均收益为 7.54%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



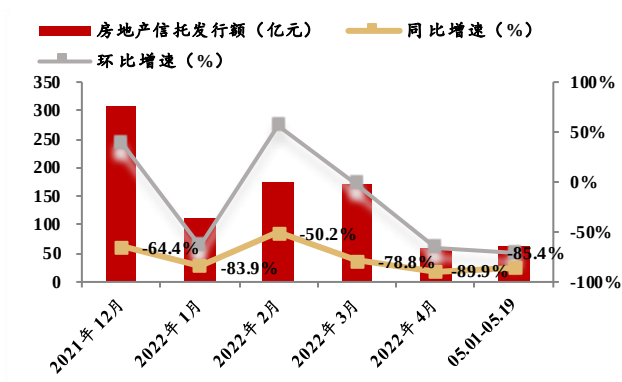
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



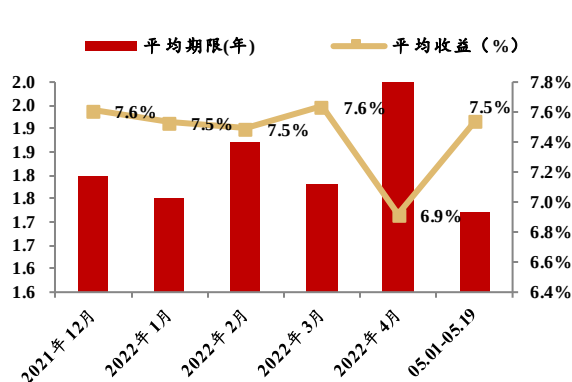
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 33 房地产信托发行额（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 34 房地产信托平均期限及平均收益（月度）



资料来源：用益信托，华西证券研究所

5. 投资观点

本周，国务院总理李克强在云南召开座谈会，强调要稳地价稳房价，支持居民合理住房需求，保持房地产市场平稳健康发展。5月20日，央行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率（LPR）为1年期LPR维持3.7%不变，5年期以上LPR为下调至4.45%。5月19日，银川发布《房地产业良性循环和健康发展的实施意见》，购房个人，购房数量和购房主体不受户籍限制，个人首套房最低首付比例下调至20%，二套房最低首付款比例下调至30%，住房公积金贷款最高额度提高至60万元。20日，南京《关于调整首次使用住房公积金购买第二套住房公积金贷款额度的通知》，首次使用住房公积金贷款购买第二套住房公积金最高可贷额度调整至50万元/人、夫妻双方100万元/户。

目前，房地产行业调控政策持续放松，板块估值有望进一步修复，业绩较为稳健。我们重点推荐业绩确定性强的龙头房企万科A、保利发展、招商蛇口、滨江集团、旭辉控股集团，以及物管板块的碧桂园服务、招商积余、新城悦服务、旭辉永升服务、新大正和南都物业。相关受益标的包括金地集团、龙湖集团、绿城中国、中国海外发展、保利物业、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产调控政策收紧。

分析师与研究助理简介

由子沛：华西证券房地产行业首席分析师，同济大学及美国西北大学联合培养土木工程专业博士，获得三项国家发明专利，擅长房地产行业政策研究与数据分析，曾就职于民生证券研究院任房地产行业首席分析师；中国财富网“社区金融高峰论坛”特邀嘉宾，证券时报第二届中国证券分析师“金翼奖”房地产行业第三名，第八届Wind“金牌分析师”房地产行业第一名。

侯希得：悉尼大学硕士学位，曾就职于民生证券，2019年加入华西证券任房地产行业分析师。

分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求客观、公正，结论不受任何第三方的授意、影响，特此声明。

评级说明

公司评级标准	投资 评级	说明
以报告发布日后的 6 个月内公司股价相对上证指数的涨跌幅为基准。	买入	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数达到或超过 15%
	增持	分析师预测在此期间股价相对强于上证指数在 5%—15%之间
	中性	分析师预测在此期间股价相对上证指数在 -5%—5%之间
	减持	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数 5%—15%之间
	卖出	分析师预测在此期间股价相对弱于上证指数达到或超过 15%
行业评级标准		
以报告发布日后的 6 个月内行业指数的涨跌幅为基准。	推荐	分析师预测在此期间行业指数相对强于上证指数达到或超过 10%
	中性	分析师预测在此期间行业指数相对上证指数在 -10%—10%之间
	回避	分析师预测在此期间行业指数相对弱于上证指数达到或超过 10%

华西证券研究所：

地址：北京市西城区太平桥大街丰汇园 11 号丰汇时代大厦南座 5 层

网址：<http://www.hx168.com.cn/hxzq/hxindex.html>

华西证券免责声明

华西证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具备证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司签约客户使用。本公司不会因接收人收到或者经由其他渠道转发收到本报告而直接视其为本公司客户。

本报告基于本公司研究所及其研究人员认为的已经公开的资料或者研究人员的实地调研资料，但本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载资料、意见以及推测仅于本报告发布当日的判断，且这种判断受到研究方法、研究依据等多方面的制约。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及预测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息始终保持最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者需自行关注相应更新或修改。

在任何情况下，本报告仅提供给签约客户参考使用，任何信息或所表述的意见绝不构成对任何人的投资建议。市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告视为做出投资决策的惟一参考因素，亦不应认为本报告可以取代自己的判断。在任何情况下，本报告均未考虑到个别客户的特殊投资目标、财务状况或需求，不能作为客户进行客户买卖、认购证券或者其他金融工具的保证或邀请。在任何情况下，本公司、本公司员工或者其他关联方均不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告而导致的任何可能损失负有任何责任。投资者因使用本公司研究报告做出的任何投资决策均是独立行为，与本公司、本公司员工及其他关联方无关。

本公司建立起信息隔离墙制度、跨墙制度来规范管理跨部门、跨关联机构之间的信息流动。务请投资者注意，在法律许可的前提下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的前提下，本公司的董事、高级职员或员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容，如需引用、刊发或转载本报告，需注明出处为华西证券研究所，且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。