

2022年05月08日

销售表现弱勢，政策延续放松态势

房地产行业周报-20220507

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 5.44%，沪深 300 指数下跌 2.67%，相对收益为-2.77%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(04.29-05.05)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 24244 套，同比增速-67.8%，环比增速-49%；合计成交面积 235.2 万平方米，同比增速-67.9%，环比增速-51.2%。本周(04.29-05.05)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 6343 套，同比增速-57.5%，环比增速-64.8%；合计成交面积 61 万平方米，同比增速-56.1%，环比增速-69.1%。

本周(04.29-05.05)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 20065 万平方米，环比增速 0.4%，去化周期 119.5 周。

本周(04.25-05.01)，土地供给方面，本周供应土地 3444.7 万平方米，同比增速 10.8%；供应均价 1498 元/平方米，同比增速-41%。土地成交方面，本周成交土地 1527.1 万平方米，同比增速-36.7%；土地成交金额 358.6 亿元，同比增速-49.1%。

本周(04.29-05.05)房地产企业合计发行信用债 8 亿元，同比增速-91.2%，环比增速-96.6%。本周(04.29-05.05)，房地产类集合信托合计发行 7.7 亿元，同比增速-89.3%，环比增速-36.4%，平均收益 7.39%。

投资建议

本周，中共中央政治局召开会议指出坚持住房不炒，支持各地从实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。5月1日，无锡市住房和城乡建设局、国家税务总局无锡市税务局发布《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》，市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由 5 年调整为 2 年。5 日，乐山印发《乐山市中心城区支持住房消费、促进房地产市场平稳健康发展的政策措施》，购买首套新建商品住房的，享受购房补贴 8000 元/套，购买第二套新建商品住房的，享受购房补贴 12000 元/套。

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：于子沛

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	18.49	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.4	5.2	5.1	4.7
600048.SH	保利发展	16.39	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	7.0	6.8	6.3	5.8
000656.SZ	金科股份	4.19	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	4.0	3.2	2.9	2.6
601155.SH	新城控股	24.82	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	4.4	3.7	3.1	2.6
002244.SZ	滨江集团	7.64	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	14.7	10.2	8.7	7.1
2007.HK	碧桂园	4.07	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	2.3	2.6	2.2	1.8
0884.HK	旭辉控股集团	2.79	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	3.4	2.8	2.4	2.1
1238.HK	宝龙地产	2.09	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	2.1	1.4	1.1	0.9
6098.HK	碧桂园服务	23.92	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	38.6	24.9	18.1	12.9
001914.SZ	招商积余	16.90	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	41.2	41.2	27.7	21.1
1755.HK	新城悦服务	6.72	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	19.5	12.2	8.4	3.8
1995.HK	旭辉永升服务	7.58	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	50.5	31.6	21.0	13.8
002968.SZ	新大正	32.47	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	17.2	26.6	20.9	16.7
603506.SH	南都物业	13.65	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	16.1	13.3	14.5	12.0

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8380 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.....	7
4. 行业基本面.....	11
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	11
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	15
4.3. 重点城市库存情况分析.....	19
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	21
4.5. 房地产行业融资分析.....	23
5. 投资观点.....	24
6. 风险提示.....	24

图表目录

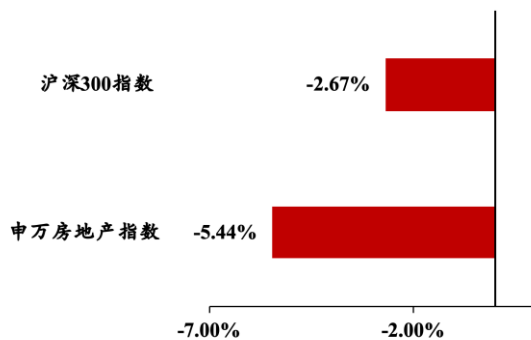
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	11
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	11
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	11
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	11
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	12
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	12
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	12
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	12
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	15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

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.....	13
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	17
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	20
表 6 近期房企拿地明细.....	22

1. 一周行情回顾

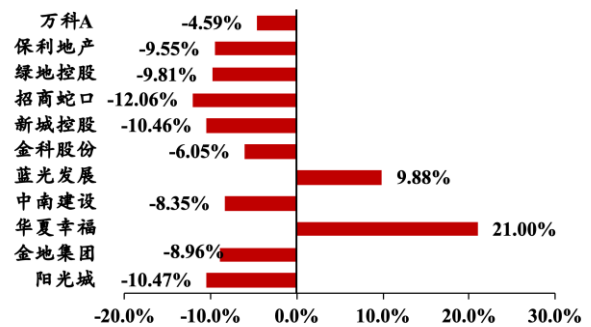
本周，申万房地产指数下跌 5.44%，沪深 300 指数下跌 2.67%，相对收益为-2.77%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中润资源、华夏幸福、ST 爱旭、荣安地产、空港股份，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为南国置业、天地源、招商蛇口、南山控股、中天金融。

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】 中央政治局会议：4 月 29 日中共中央政治局召开会议指出坚持住房不炒，支持各地从实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。（澎湃新闻）

【地方政策】 南宁：4 月 29 日，南宁住房公积金管理中心发布《南宁住房公积金管理委员会关于调整住房公积金最高贷款额度的通知》，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。（观点网）

【地方政策】 无锡：5 月 1 日，无锡市住房和城乡建设局、国家税务总局无锡市税务局发布《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》。市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由 5 年调整为 2 年。（观点网）

【地方政策】 乐山：5 月 5 日，乐山印发《乐山市中心城区支持住房消费、促进房地产市场平稳健康发展的政策措施》，购买首套新建商品住房的，享受购房补贴 8000 元/套，购买第二套新建商品住房的，享受购房补贴 12000 元/套。（观点网）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	中央政治局会议：4 月 29 日中共中央政治局召开会议指出坚持住房不炒，支持各地从实际出发完善房地产政策，支	澎湃新闻	2022/4/29

	持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。（澎湃新闻）		
地方政策	贵阳：4月28日，贵阳市人民政府网发布筑府办发〔2022〕12号市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知。首套房首付20%，不随意停贷、抽贷。（观点网）	观点网	2022/4/29
地方政策	南宁：4月29日，南宁住房公积金管理中心发布《南宁住房公积金管理委员会关于调整住房公积金最高贷款额度的通知》，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。（观点网）	观点网	2022/4/29
地方政策	黄石：4月29日，湖北黄石市发布《关于促进黄石城区房地产业平稳健康发展的通知》。凡购买黄石城区新建商品住房的给予50%契税补贴。（界面新闻）	界面新闻	2022/4/29
地方政策	连云港：4月29日，江苏连云港发布《关于促进连云港市房地产市场健康稳定发展的通知》，首套房首付比例按20%执行。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2022/4/29
地方政策	株洲：4月29日，株洲市人民政府办公室发布关于印发《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》的通知。单缴存职工最高可贷款额度由40万元调整至60万元，株洲市高层次人才最高可贷款额度由60万元调整至80万元。（观点网）	观点网	2022/4/29
地方政策	南阳：4月29日，河南南阳市人民政府办公室印发《南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》。新市民购房补贴1万，公积金贷款最高限额80万。（观点网）	观点网	2022/4/29
地方政策	上饶：4月30日，江西上饶市人民政府办公室印发《关于有效应对疫情不利影响促进中心城区房地产市场健康发展的若干措施》。在上饶市中心城区范围内，购买自住商品房，首次申请使用住房公积金贷款的，最低首付比例下调至20%，最高贷款额度上调至70万元。（观点网）	观点网	2022/4/30
地方政策	梅州：5月1日，广西梅州市发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款首付比例不低于25。（凤凰网地产）	凤凰网地产	2022/5/1
地方政策	湖南：5月1日，湖南省岳阳市人民政府办公室印发《关于进一步促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》的通知。签订商品房买卖合同，并在1个月内全部缴清交易契税的，由契税征收的市区财政部门按其所缴纳契税税额的50%对购房人予以补贴。（观点网）	观点网	2022/5/1
地方政策	无锡：5月1日，无锡市住房和城乡建设局、国家税务总局无锡市税务局发布《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》。市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由5年调整为2年。（观点网）	观点网	2022/5/1
地方政策	惠州：5月2日，惠州市住房和城乡建设局发布《关于促进房地产业健康发展和良性循环的通知》，从房地产信	观点网	2022/5/2

	贷、公积金支持、优化预售资金监管、提升出让地块品质、完善住房销售政策、提升购房便利度和居住品质等六方面提出政策支持，因城施策促进惠州市房地产业良性循环和健康发展。（观点网）		
地方政策	嘉兴：5月4日，嘉兴市住房公积金管理委员会印发《关于调整住房公积金有关使用政策的通知》。单人最高贷款额度由30万元上浮至40万元，双人及以上最高贷款额度由60万元上浮至80万元。（观点网）	观点网	2022/5/5
地方政策	洛阳：4月29日，洛阳市出台《洛阳市促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》。对贷款购买首套普通自住住房的家庭，贷款最低首付比例为20%。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2022/5/5
地方政策	中山：4月30日，中山市市住房和城乡建设局、自然资源局、金融工作局等联合多部门发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。从优化商品房预售资金监管、加大住房公积金支持力度、优化商品房销售价格备案机制、优化限购区域、加大购房金融支持力度、优化土地供应等6方面促进中山房地产良性循环和健康发展。（搜狐网）	搜狐网	2022/5/5
地方政策	乐山：5月5日，乐山印发《乐山市中心城区支持住房消费、促进房地产市场平稳健康发展的政策措施》，购买首套新建商品住房的，享受购房补贴8000元/套，购买第二套新建商品住房的，享受购房补贴12000元/套。（观点网）	观点网	2022/5/5
地方政策	西安：5月5日，西安住房公积金管理中心发布《关于调整部分提取政策的通知》。已办理西安住房公积金管理中心住房公积金贷款的借款人及其配偶，其缴存的住房公积金应当优先用于偿还住房公积金贷款本息。（观点网）	观点网	2022/5/5
地方政策	镇江：5月5日，镇江市住房公积金管理中心下发《关于进一步促进我市房地产业良性循环和健康发展的通知》。未来对已结清首次公积金贷款缴存的职工家庭，第二次申请公积金贷款的首付比例调整为40%。（观点网）	观点网	2022/5/5
市场行情	西安：2022年首批集中供地挂牌34宗地块，总起价325亿元。（观点网）	观点网	2022/4/29
市场行情	广州：2022首批集中供地正式出让，已有16宗地获得报价至322.8亿元。（观点网）	观点网	2022/5/5

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

【保利发展】1-3月实现营收335.4亿元，同比+33.8%；归属于上市公司股东的净利润25.3亿元，同比+1.2%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润24.9亿元，同比+4.3%。

【新城控股】1-3月实现营收约186.8亿元，同比+5.9%；归属于上市公司股东的净利润为5.1亿元，归属于上市公司股东的扣非净利润约5.4亿元，同比+16.33%。

【首开股份】1-3 月累计实现营收 23.5 亿元，同比-78.5%；归属于上市公司股东的净利润-3.8 亿元，同比-156.8%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-3.9 亿元，同比-152.2%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
保利发展	1-3 月实现营收 335.4 亿元，同比+33.8%；归属于上市公司股东的净利润 25.3 亿元，同比+1.2%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 24.9 亿元，同比+4.3%。	2022/4/29
中国金茂	2022 年全资附属公司上海金茂首季营收 67.3 亿，归母净利 1.2 亿。	2022/4/29
新城控股	1-3 月实现营收约 186.8 亿元，同比+5.9%；归属于上市公司股东的净利润为 5.1 亿元，归属于上市公司股东的扣非净利润约 5.4 亿元，同比+16.33%。	2022/4/29
绿地控股	1-3 月累计实现营收 959 亿元，同比-28%；实现归属于上市公司股东的净利润 25 亿元，同比-35%。合同销售面积 298.9 万平方米，同比-49.5%；合同销售金额 308 亿元，同比-56.1%。	2022/4/29
华夏幸福	2021 年实现营收 431.8 亿元，同比-57.3%；归属于上市公司股东的净利润-390.3 亿元，同比-1164.8%。1-3 月累计实现营收 41.8 亿元，同比-47.4%；归属于上市公司股东的净利润 27.7 亿元。	2022/4/29
金地集团	1-3 月累计实现营收 133.5 亿元，同比+82.2%；归属于上市公司股东的净利润 6.3 亿元，同比+10.8%。签约面积 183 平方米，同比-38%；签约金额 455 亿元，同比-34%。	2022/4/29
金科股份	2021 年实现营收 1123.1 亿元，同比+28.1%；结算面积 1201 万平方米，同比+18.3%；实现净利润 66.9 亿元，同比下滑 31.1%。	2022/4/29
荣盛发展	2021 年实现营收 472.4 亿元，同比-33.9%；实现归属于上市公司股东的净亏损 49.6 亿元，同比-166.1%。1-3 月累计实现营收 38.2 亿元，同比-68%；实现归属于上市公司股东的净亏损 10 亿元，同比-211.4%。	2022/4/29
中南建设	1-3 月累计实现营收 77.5 亿元，同比-46%；实现归属于上市公司股东的净利润-6.1 亿元，同比-188.7%。销售金额 163.2 亿元，同比-66.3%；销售面积 129.6 万平方米，同比-63.1%。	2022/4/29
阳光城	2021 年实现营收 425.3 亿元，同比-48.3%；实现归属于上市公司股东的净亏损 69.5 亿元，同比-233.2%。全口径销售金额 1838 亿元，同比-15.7%；权益销售金额 1177 亿元，同比-15.6%。	2022/4/29
首开股份	1-3 月累计实现营收 23.5 亿元，同比-78.5%；归属于上市公司股东的净利润-3.8 亿元，同比-156.8%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-3.9 亿元，同比-152.2%。	2022/4/29

蓝光发展	1-3 月累计实现营收 70.8 亿元，同比+3.3%；归属于上市公司股东的净亏损 2.9 亿元，同比-151.6%。	2022/4/29
世茂股份	1-3 月累计实现营收 26.4 亿元，同比-28.3%；归属于上市公司股东的净利润 9659 万元，同比-59.2%。	2022/4/29
滨江集团	1-3 月累计实现营收 61.8 亿元，同比-16.8%；归属于上市公司股东的净利润为 2.3 亿元，同比-42.7%；经营活动产生的现金流量净额为-115 万元，同比-1704.6%；基本每股收益为 0.07 元/股，同比-46.2%。	2022/4/29
泰禾集团	1-3 月累计实现营收 2.5 亿元，同比-38%；归属于上市公司股东的净利润亏损 4.1 亿元，同比-14.5%。	2022/4/29
美的置业	1-3 月累计实现营收 92 亿元，营业利润 4.9 亿元，净利润 5.7 亿元。	2022/4/29
远洋集团	2021 年实现营收 613.8 亿元；除税后净利润 58.9 亿元。毛利 112.6 亿元，同比+8%。	2022/4/29
保利置业	1-3 月累计实现营收 23.1 亿元，归属于母公司所有者的净利润 9896.2 万元。	2022/4/29
时代中国控股	1-4 月累计实现合同销售额约 177.5 亿元，同比-37.3%；签约建筑面积约为 106.8 万平方米，同比-26.7%。4 月实现合同销售额约 35.8 亿元，签约建筑面积约为 20.6 万平方米。	2022/5/4
中国恒大	4 月销售 30.9 亿，5 月交楼目标 10 万套。	2022/5/5
华润置地	非执行董事王祥明辞任，并变更董事会及提名委员会主席为李欣。	2022/5/5
融创中国	1-4 月累计实现合同销售金额约 859.3 亿元，合同销售面积约 638.4 万平方米。4 月实现合同销售金额约 135.7 亿元，合同销售面积约 105.2 万平方米。	2022/5/5
世茂房地产	1-4 月累计实现销售签约面积约 19 万平方米，同比-49%；销售签约金额 28 亿元，同比-63%。4 月实现销售签约面积约 3.6 万平方米，销售签约金额约 5 亿元。	2022/5/5
旭辉控股集团	1-4 月累计实现合同销售金额约 388.4 亿元，同比-53.3%；合同销售面积约 269.4 平方米，同比-45.1%。	2022/5/5
美的置业	1-4 月累计实现合同销售金额约 246 亿元，同比-53.6%；已售建筑面积约 208.2 万平方米，同比-53.7%。4 月单月实现合约销售 46.2 亿元，同比-66.7%，已售建筑面积约 38.6 万平方米，同比-64.2%。	2022/5/5
建业地产	1-4 月累计实现合同销售总额 89 亿元，同比-36.3%；总合同销售建筑面积约 116.7 万平方米，同比-35.7%。4 月实现合同销售额 26.3 亿元，同比-18%。	2022/5/5

中梁控股	1-4 月累计实现合约销售金额约 257 亿元，同比-58.6%；合约销售面积约 257 万平方米，同比-48.1%。	2022/5/5
------	---	----------

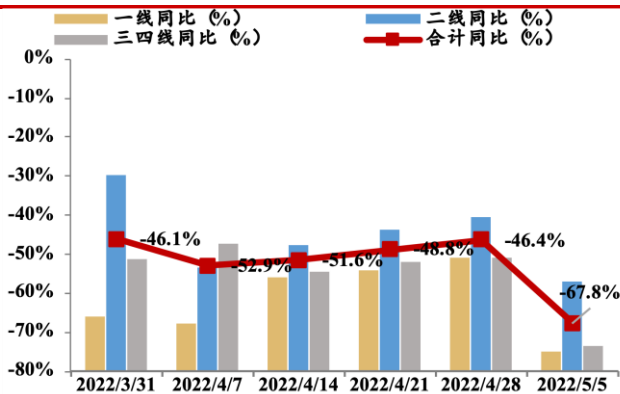
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

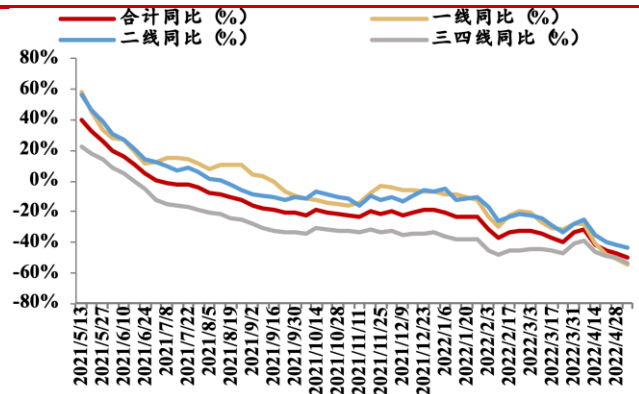
本周(04.29-05.05)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交24244套，同比增速-67.8%，环比增速-49%；合计成交面积235.2万平方米，同比增速-67.9%，环比增速-51.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-74.8%、-57%和-73.6%，环比增速为-64.9%、-48.2%和-42.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-76.9%、-56.4%和-75.7%，环比增速为-66.6%、-48.2%和-49.6%。

图3 一手房成交套数同比分析（周度）



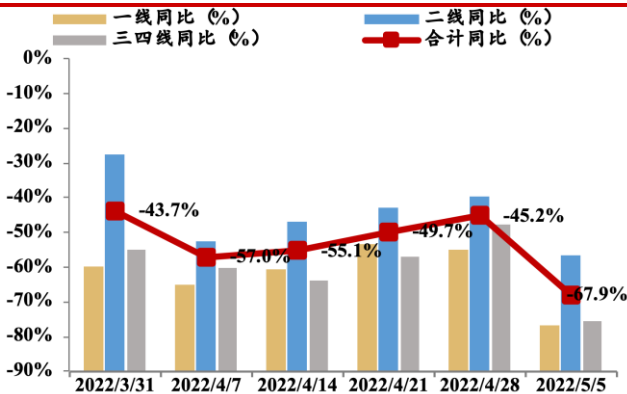
资料来源：Wind，华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



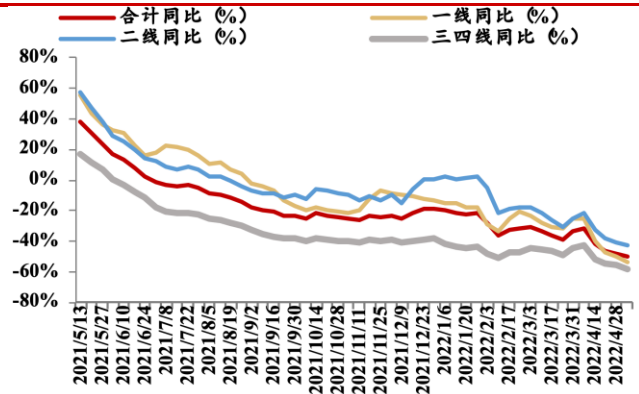
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

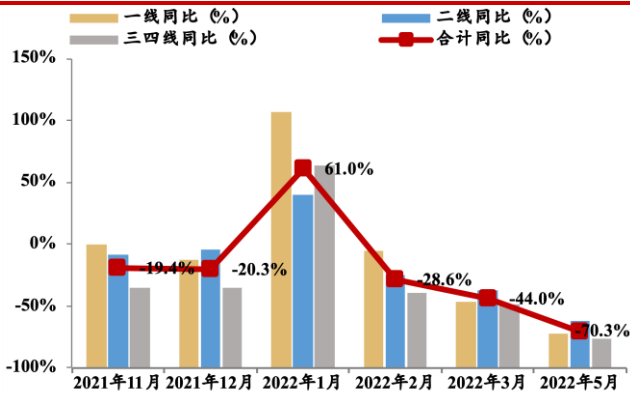
图6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

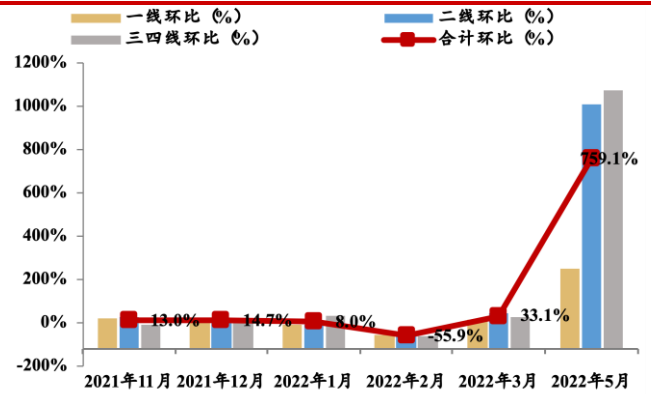
本月至今(05.01-05.05)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交18957套，同比增速-70.3%，环比增速759.1%；合计成交面积118万平方米，同比增速-82.4%，环比增速452.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-72.4%、-61.8%和-76.7%，环比增速为253.8%、1012.6%和1073.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-88.2%、-75.2%和-87.5%，环比增速为51.5%、781.6%和552%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



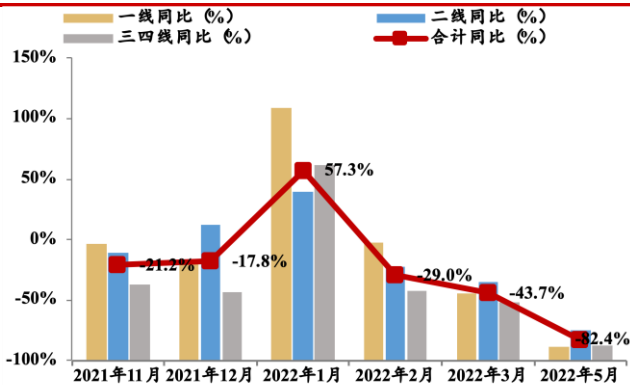
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



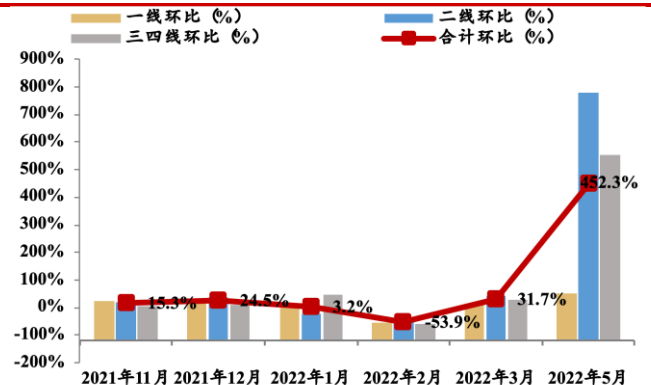
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	24244	-67.8%	-49.0%	41252
	成交面积 (万平)	235.2	-67.9%	-51.2%	418
一线城市	套数 (套)	2830	-74.8%	-64.9%	6107
	成交面积 (万平)	22.7	-76.9%	-66.6%	54
二线城市	套数 (套)	11721	-57.0%	-48.2%	18805
	成交面积 (万平)	132.0	-56.4%	-48.2%	221
三四线城市	套数 (套)	9693	-73.6%	-42.5%	16341
	成交面积 (万平)	80.5	-75.7%	-49.6%	143
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1304	-41.6%	-54.1%	2579
	成交面积 (万平)	9.6	-55.2%	-60.4%	22
上海	套数 (套)	141	-97.2%	-20.8%	950
	成交面积 (万平)	1.8	-95.7%	-38.2%	9
广州	套数 (套)	933	-72.2%	-76.2%	1555
	成交面积 (万平)	7.0	-76.4%	-76.3%	13
深圳	套数 (套)	452	-23.6%	-59.6%	1024
	成交面积 (万平)	4.3	-20.8%	-61.5%	10
杭州	套数 (套)	571	-70.6%	-59.7%	1232
	成交面积 (万平)	7.9	-62.3%	-54.7%	15
南京	套数 (套)	748	-63.4%	-43.8%	1095
	成交面积 (万平)	10.2	-58.0%	-45.0%	15
武汉	套数 (套)	3031	-37.8%	31.0%	3053
	成交面积 (万平)	25.3	-53.3%	-0.5%	32
成都	套数 (套)	1225	-30.2%	-67.0%	2577
	成交面积 (万平)	32.5	-13.5%	-56.4%	54
青岛	套数 (套)	2106	-24.5%	-17.5%	2161
	成交面积 (万平)	22.2	-31.3%	-24.6%	25
福州	套数 (套)	563	-29.9%	-42.3%	890
	成交面积 (万平)	4.0	-27.0%	-37.9%	6
厦门	套数 (套)	917	-40.2%	1.2%	826
	成交面积 (万平)	6.4	-44.1%	-0.5%	7
济南	套数 (套)	645	-83.6%	-84.7%	2327
	成交面积 (万平)	4.7	-88.1%	-80.7%	19
宁波	套数 (套)	251	-61.4%	-41.4%	733
	成交面积 (万平)	3.4	-58.0%	-37.5%	9
南宁	套数 (套)	1104	-55.5%	-67.9%	2104
	成交面积 (万平)	8.7	-57.5%	-71.4%	17

苏州	套数 (套)	560	-71.3%	-34.7%	1268
	成交面积 (万平)	6.7	-70.0%	-33.6%	16
无锡	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	540
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	7

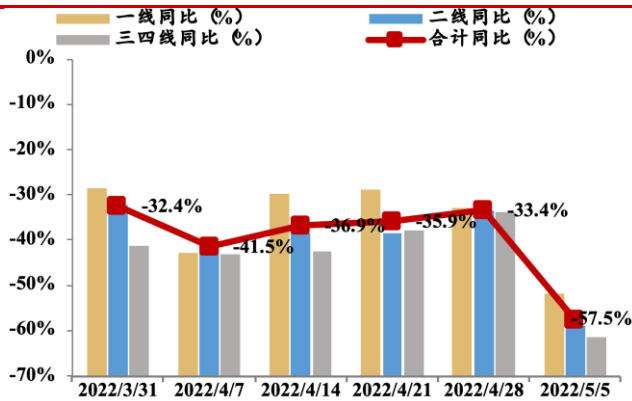
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

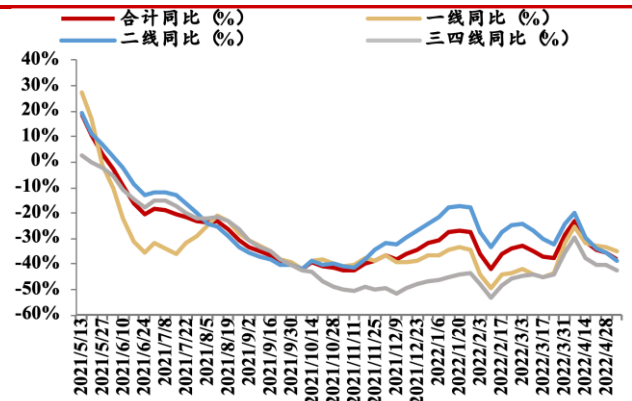
本周(04.29-05.05), 华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 6343 套, 同比增速-57.5%, 环比增速-64.8%; 合计成交面积 61 万平方米, 同比增速-56.1%, 环比增速-69.1%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-51.8%、-59%和-61.4%, 环比增速为-60%、-67.2%和-64.4%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-50%、-60.7%和-50.8%, 环比增速为-58.2%、-75.7%和-56.3%。

图 11 二手房成交套数同比分析 (周度)



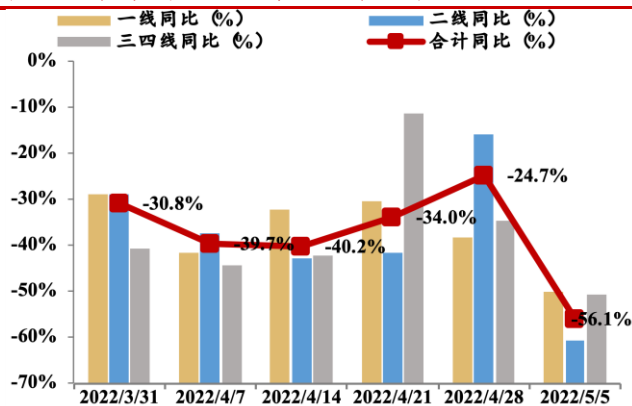
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析 (8 周移动平均)



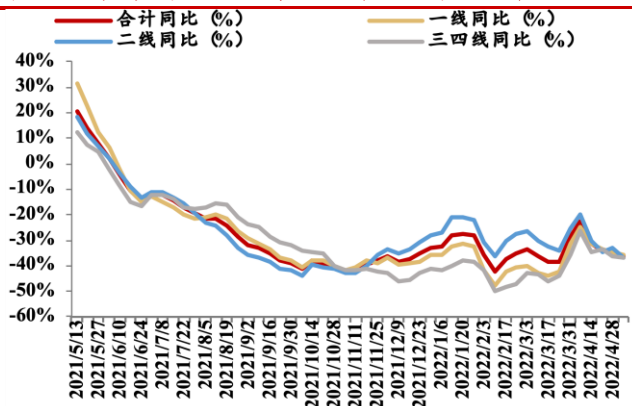
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

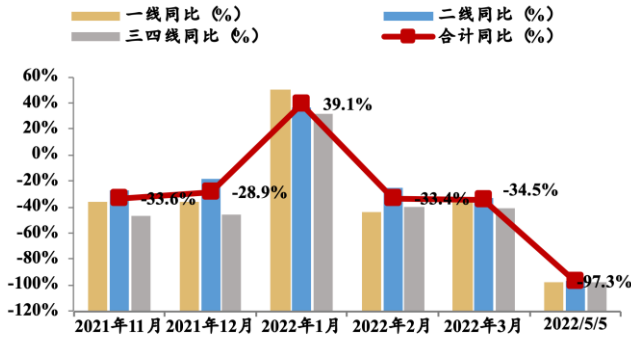
图 14 二手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

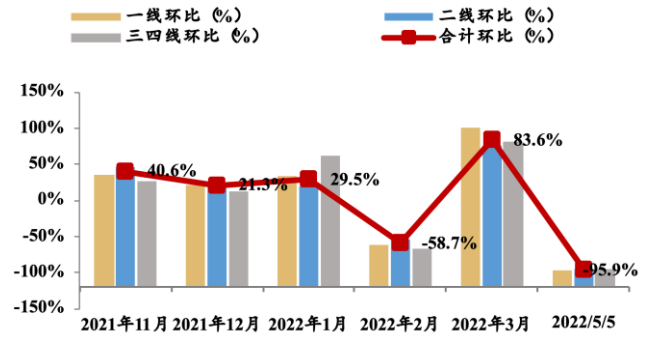
本月至今 (05.01-05.05)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交2705套，同比增速-97.3%，环比增速-95.9%；合计成交面积27.6万平方米，同比增速-97.2%，环比增速-95.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-97.8%、-97.1%和-97.3%，环比增速为-97%、-95.3%和-95.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-97.6%、-97.3%和-96%，环比增速为-96.6%、-95.7%和-93%。

图 15 二手房成交套数同比分析 (月度)



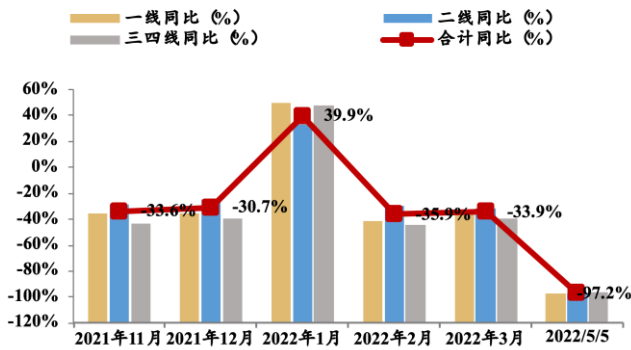
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析 (月度)



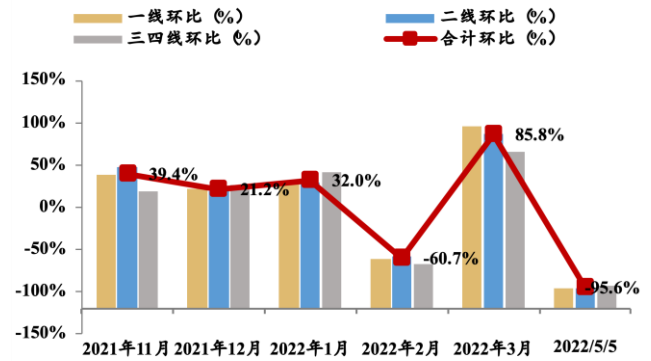
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	6343	-57.5%	-64.8%	13504
	成交面积 (万平)	61.0	-56.1%	-69.1%	133
一线城市	套数 (套)	1942	-51.8%	-60.0%	4108
	成交面积 (万平)	17.8	-50.0%	-58.2%	36
二线城市	套数 (套)	3427	-59.0%	-67.2%	7481
	成交面积 (万平)	30.7	-60.7%	-75.7%	75
三四线城市	套数 (套)	974	-61.4%	-64.4%	1916
	成交面积 (万平)	12.4	-50.8%	-56.3%	22
重点城市					
北京	套数 (套)	1721	-53.4%	-59.5%	3718
	成交面积 (万平)	15.4	-52.6%	-58.1%	32
深圳	套数 (套)	221	-33.8%	-63.0%	390
	成交面积 (万平)	2.3	-21.4%	-59.2%	4
杭州	套数 (套)	254	-78.0%	-53.9%	604
	成交面积 (万平)	2.4	-77.9%	-52.9%	6
南京	套数 (套)	545	-75.8%	-65.5%	1167
	成交面积 (万平)	4.8	-75.8%	-65.6%	10
成都	套数 (套)	1163	121.5%	-70.2%	2762
	成交面积 (万平)	12.4	99.1%	-70.1%	29
青岛	套数 (套)	442	-57.5%	-66.5%	776
	成交面积 (万平)	4.0	-58.2%	-68.4%	7
厦门	套数 (套)	261	-68.2%	-71.3%	570
	成交面积 (万平)	2.2	-70.2%	-94.2%	11
南宁	套数 (套)	170	-56.5%	-68.6%	314
	成交面积 (万平)	1.6	-53.8%	-68.4%	3
苏州	套数 (套)	334	-73.3%	-66.1%	766
	成交面积 (万平)	3.4	-72.4%	-69.1%	10
无锡	套数 (套)	258	-72.3%	-60.7%	523
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	#DIV/0!	0
东莞	套数 (套)	199	13.1%	-65.0%	312
	成交面积 (万平)	4.6	181.7%	-17.2%	4
扬州	套数 (套)	95	-65.8%	-70.9%	172
	成交面积 (万平)	0.8	-67.4%	-73.3%	2
岳阳	套数 (套)	0	#DIV/0!	#DIV/0!	0
	成交面积 (万平)	0.0	#DIV/0!	#DIV/0!	0
佛山	套数 (套)	503	-67.4%	-62.5%	1023

	成交面积 (万平)	5.3	-66.7%	-64.9%	11
金华	套数 (套)	118	-66.1%	-26.3%	237
	成交面积 (万平)	1.1	-69.0%	-37.0%	3
江门	套数 (套)	59	-67.0%	-82.6%	172
	成交面积 (万平)	0.6	-61.3%	-78.5%	2

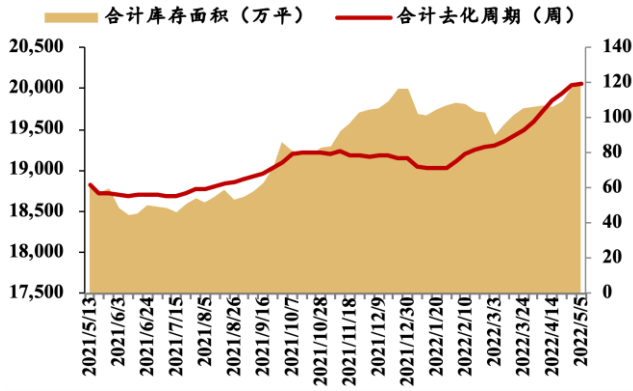
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

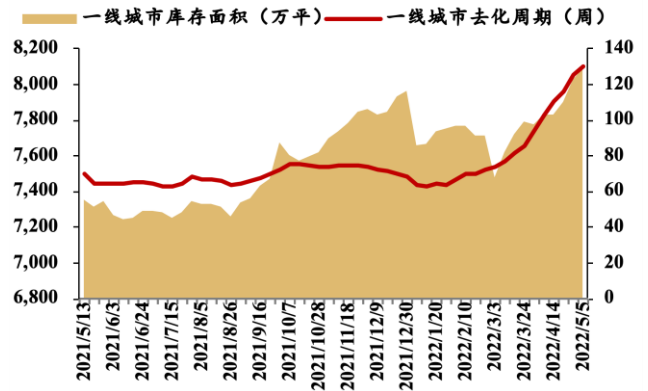
本周（04.29-05.05），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 20065 万平方米，环比增速 0.4%，去化周期 119.5 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.7%、0.2%、-0.1%，去化周期分别为 129.8 周、102 周、152.3 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



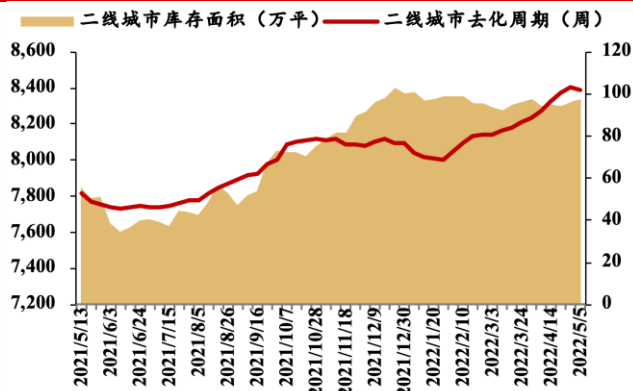
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



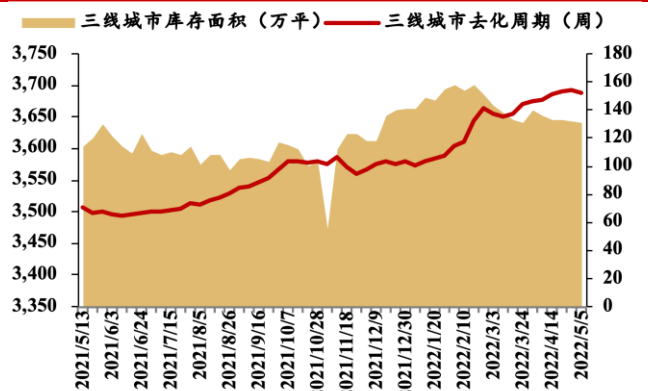
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	20065	0.4%	167.9	119.5	119.5
一线城市	8089	0.7%	62.3	129.8	129.8
二线城市	8336	0.2%	81.7	102.0	102.0
三四线城市	3641	-0.1%	23.9	152.3	152.3
重点城市					
北京	2582	1.4%	19.5	132.5	132.5
上海	2659	-0.3%	18.5	143.7	143.7
广州	2116	0.8%	15.1	140.6	140.6
深圳	732	1.7%	9.3	79.0	79.0
杭州	897	1.4%	15.0	60.0	60.0
南京	2777	0.0%	19.0	146.1	146.1
南宁	966	0.4%	14.3	67.4	67.4
福州	1403	-0.4%	6.0	233.5	233.5
厦门	309	-0.8%	3.2	98.0	98.0
宁波	420	0.8%	8.5	49.1	49.1
苏州	1563	0.2%	15.7	99.6	99.6
江阴	469	0.0%	1.8	261.0	261.0
温州	1179	-0.4%	11.6	101.9	101.9
泉州	699	0.1%	1.2	596.5	596.5
莆田	403	-0.3%	1.7	233.7	233.7
宝鸡	643	0.8%	4.5	143.5	143.5
东营	248	-0.7%	3.2	78.4	78.4

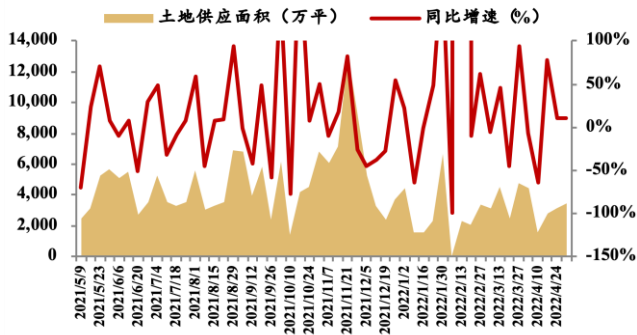
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

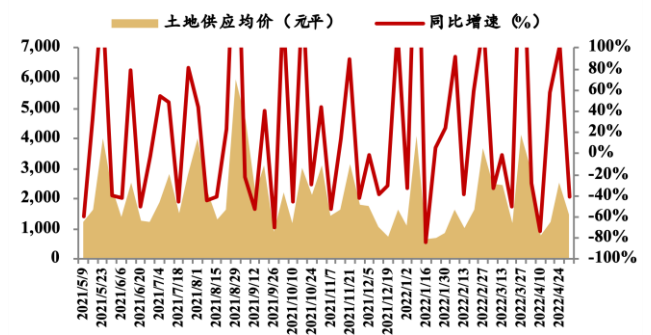
本周（04.25-05.01），土地供给方面，本周供应土地 3444.7 万平方米，同比增速 10.8%；供应均价 1498 元/平方米，同比增速-41%。土地成交方面，本周成交土地 1527.1 万平方米，同比增速-36.7%；土地成交金额 358.6 亿元，同比增速-49.1%。本周土地成交楼面价 2348 元/平方米，溢价率 8.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 13.8%、2.2%、2%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



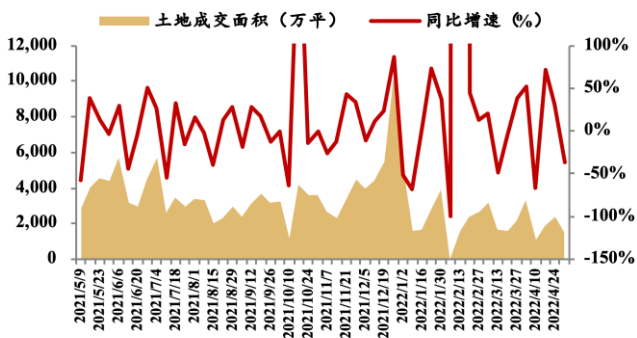
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



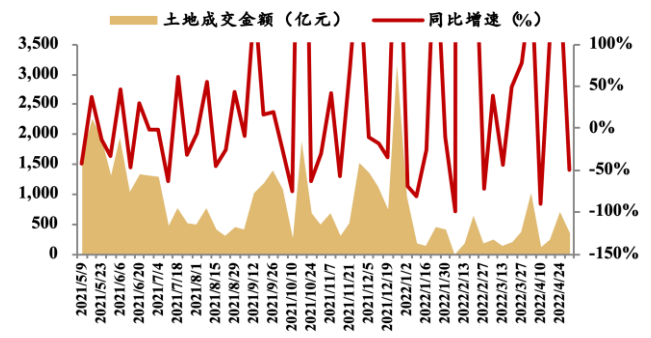
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



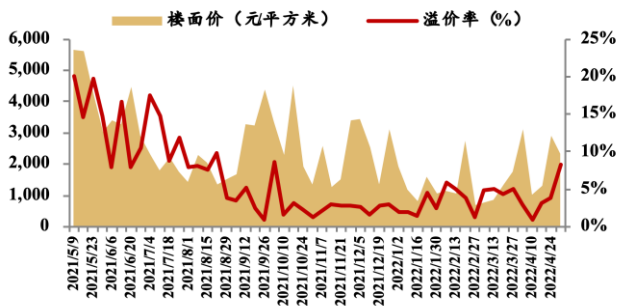
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



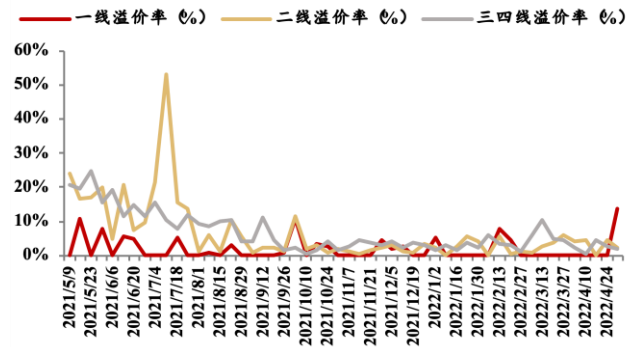
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

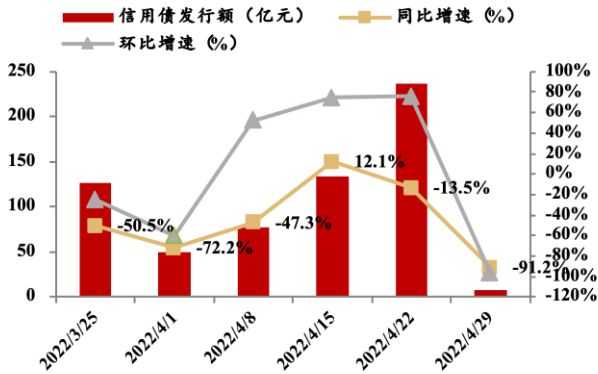
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
旭辉控股集团	长沙市	雨花区	71,850.46	251,476.61	68,360.00	50.00	2022-04-12
保利置业集团	宁波市	海曙区	29,350.00	52,830.00	54,414.90	100.00	2022-04-19
保利置业集团	宁波市	江北区	46,919.00	131,373.20	203,006.47	100.00	2022-04-19
保利发展	东莞市	东莞市	38,815.93	102,474.06	88,529.00	100.00	2022-04-19
合肥城建	南京市	秦淮区	16,515.26	45,416.97	147,000.00	100.00	2022-04-22
合肥城建	南京市	雨花台区	34,941.34	97,835.75	262,000.00	100.00	2022-04-22
中国铁建	杭州市	富阳区	52,618.00	115,759.60	70,000.00	100.00	2022-04-25
保利置业集团	常熟市	常熟市	24,305.00	26,735.50	36,595.00	100.00	2022-04-26

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

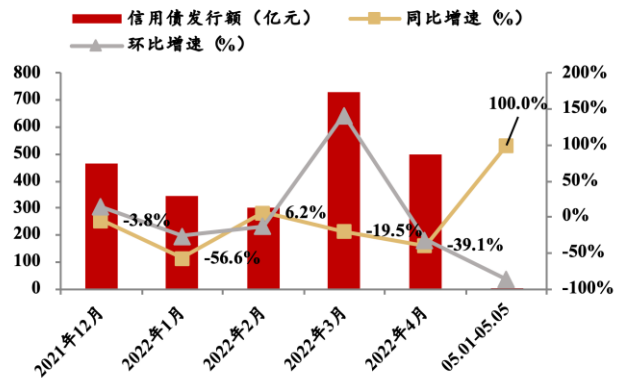
本周（04.29-05.05）房地产企业合计发行信用债 8 亿元，同比增速-91.2%，环比增速-96.6%。本月至今（05.01-05.05）房地产企业合计发行信用债 6 亿元，同比增速 100%，环比增速-86.7%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

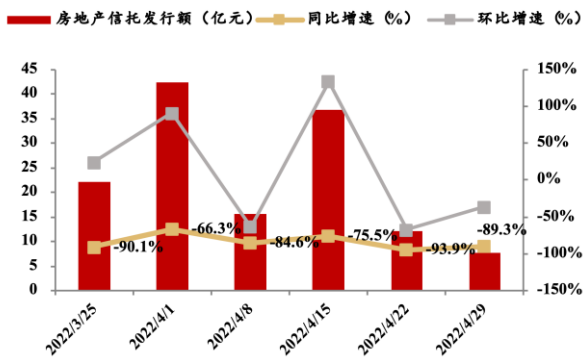
图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

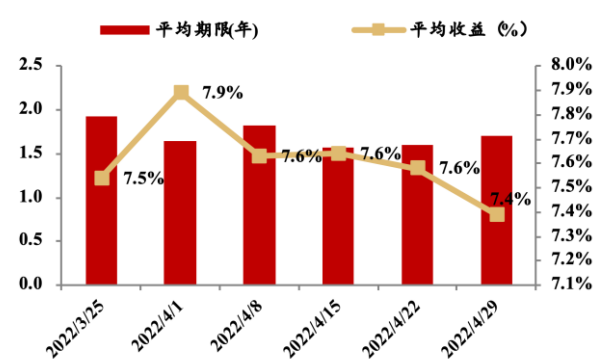
本周（04.29-05.05），房地产类集合信托合计发行 7.7 亿元，同比增速-89.3%，环比增速-36.4%，平均收益 7.39%。本月至今（05.01-05.05）房地产类集合信托合计发行 0 亿元，同比增速-100%，环比增速-100%，平均收益为 7.22%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



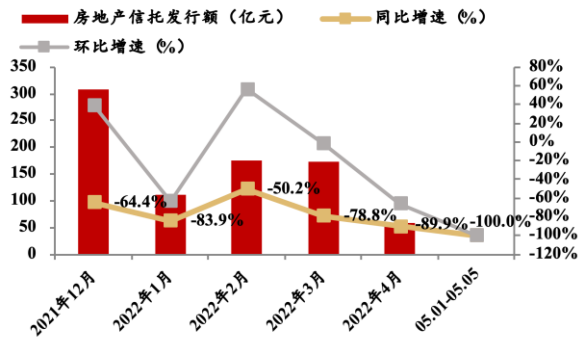
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



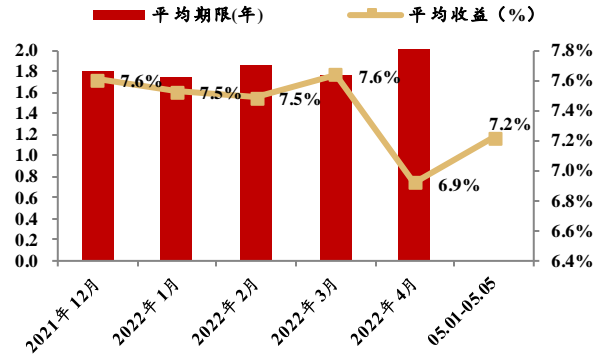
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，中共中央政治局召开会议指出坚持住房不炒，支持各地从实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。5月1日，无锡市住房和城乡建设局、国家税务总局无锡市税务局发布《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》，市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由5年调整为2年。5日，乐山印发《乐山市中心城区支持住房消费、促进房地产市场平稳健康发展的政策措施》，购买首套新建商品住房的，享受购房补贴8000元/套，购买第二套新建商品住房的，享受购房补贴12000元/套。

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在最新状态。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。