

2022年05月15日

多地政策进一步放松，销售端仍旧疲软

房地产行业周报-20220514

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨3.91%，沪深300指数上涨2.04%，相对收益为1.87%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(05.06-05.12)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交47208套，同比增速-46.4%，环比增速83.7%；合计成交面积472.7万平方米，同比增速-47.4%，环比增速95.5%。

本周(05.06-05.12)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交16593套，同比增速-1.1%，环比增速161.6%；合计成交面积154.7万平方米，同比增速-5.3%，环比增速153.8%。

本周(05.06-05.12)，华西地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积20036.1万平方米，环比增速-0.1%，去化周期115.2周。

本周(05.06-05.12)，土地供给方面，本周供应土地4718.7万平方米，同比增速51.7%；供应均价1509元/平方米，同比增速-40.6%。

本周(05.06-05.12)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(05.01-05.12)房地产企业合计发行信用债94.96亿元，同比增速100%，环比增速111%。

投资建议

本周，央行、银保监会发布通知，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。中国社科院指出，4月份24个重点城市房价环比上升0.02%，其中，长三角核心城市房价环比上涨0.29%，房价企稳。分城市等级看，四线城市房价继续下降，环比下降0.72%；其次为二线城市，环比下降0.07%，房价接近企稳；一线城市环比上升0.31%；三线城市环比上升0.35%，总体止跌回升。2022年1-4月全国房地产企业拿地累计总额同比下降55.9%。2022年1-4月，前100企业拿地总额3626亿元，拿地规模同比下降55.9%。TOP100门槛值为12亿元，较2021年4月下降10亿元，前100企业招拍挂权益拿地总额占全国300城土地出让金的比例为51.5%。

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，房地产调控政策初步放松。

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	2021A	2022E	2019A	2020A	2021A	2022E
000002.SZ	万科A	18.67	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.4	5.2	5.1	4.7
600048.SH	保利发展	16.59	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	7.1	6.9	6.4	5.8
000656.SZ	金科股份	4.18	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	3.9	3.2	2.8	2.6
601155.SH	新城控股	24.72	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	4.4	3.6	3.1	2.6
002244.SZ	滨江集团	8.27	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	15.9	11.0	9.4	7.7
2007.HK	碧桂园	3.82	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	2.1	2.4	2.1	1.7
0884.HK	旭辉控股集团	2.69	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	3.3	2.7	2.4	2.0
1238.HK	宝龙地产	1.89	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	24.30	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	39.2	25.3	18.4	13.1
001914.SZ	招商积余	18.36	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	44.8	44.8	30.1	23.0
1755.HK	新城悦服务	7.10	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	20.6	12.9	8.9	4.0
1995.HK	旭辉永升服务	7.31	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	48.7	30.5	20.3	13.3
002968.SZ	新大正	34.89	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	18.5	28.6	22.5	18.0
603506.SH	南都物业	15.26	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	18.0	14.8	16.2	13.4

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8649 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.....	9
4. 行业基本面.....	12
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	12
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	16
4.3. 重点城市库存情况分析.....	20
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	22
4.5. 房地产行业融资分析.....	24
5. 投资观点.....	25
6. 风险提示.....	25

图表目录

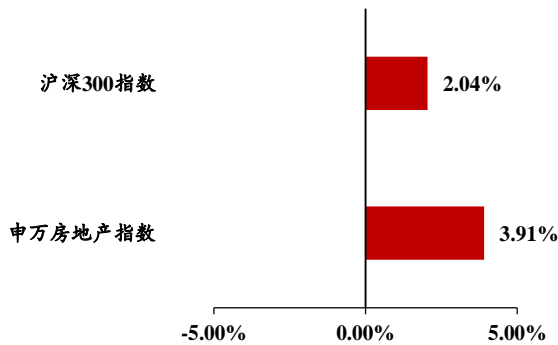
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	12
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	12
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	12
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	12
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	13
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	13
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	13
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	13
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	16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

表 1 本周新闻汇总.....	5
表 2 本周公司公告汇总.....	9
表 3 58城一手房成交套数及成交面积.....	14
表 4 16城二手房成交套数及成交面积.....	18
表 5 17城库存面积及去化周期.....	21
表 6 近期房企拿地明细.....	23

1. 一周行情回顾

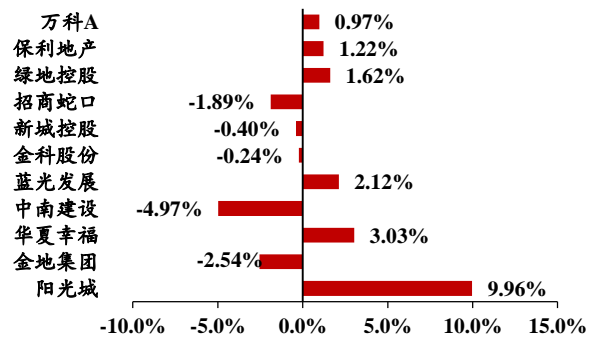
本周，申万房地产指数上涨 3.91%，沪深 300 指数上涨 2.04%，相对收益为 1.87%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：福星股份、财信发展、ST 爱旭、中洲控股、苏州高新，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为泰禾集团、海航投资、天保基建、中南建设、铁岭新城。

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

【市场行情】中国社科院：4 月份，24 个重点城市房价环比上升 0.02%，其中，长三角核心城市房价环比上涨 0.29%，房价企稳。分城市等级看，四线城市房价继续下降，环比下降 0.72%；其次为二线城市，环比下降 0.07%，房价接近企稳；一线城市环比上升 0.31%；三线城市环比上升 0.35%，总体止跌回升。（中国新闻网）

【地方政策】苏州：即日起，非本市户籍居民家庭购房条件从此前的三年内累计缴纳 24 个月社保调整为连续缴纳 6 个月社保。（每日经济新闻经济观察网）。

【地方政策】合肥：瑶海区、新站区及经开区的新桥产业园区正式取消限购，无需社保即可买房；其它区域外地人在合肥 2 年内累计正常缴纳 6 个月社保(不能补缴)，可以购买一套商品房住宅；合肥本市户籍的可以在限购区域购买第三套二手房（新房除外）。（城市财经）

【地方政策】长沙：《方案》施行之前已实现网签备案交房或已办理不动产登记的房屋，盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。（财经网）

【地方政策】广西：钦州市将推动个人住房贷款利率下调，降低首付款比例，首套房最低首付款比例为 20%。提高住房公积金贷款额度上限，双方均在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为 40 万元；单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为 33 万元。（观点网）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	银保监会：梁涛表示，我国经济基本面良好，经济韧性较强，内生增长潜力巨大，长期向好的局面不会改变。同时，重点领域风险处于可控水平。房地产信贷投放总体稳定，房企开发贷款连续3个月环比正增长，有序满足房地产合理融资需求。房地产贷款不良率明显低于全部贷款，风险整体可控。普惠型小微企业贷款风险也得到较好控制。（焦点财经）	焦点财经	2022/5/9
中央政策	财政部、住建部：2022年中央财政将补助224.1亿元用于租赁住房保障、307.0亿元用于老旧小区改造、100.0亿元用于棚户区改造。（焦点财经）	焦点财经	2022/5/12
中央政策	央行、银保监会发布通知，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。（财联社）	财联社	2022/5/15
地方政策	广西：住建厅支持租房和既有住宅加装电梯可多次提取公积金。有望实现每年多次申请；缴存人个人账户资金不足时，其配偶、子女、父母可申请将本人住房公积金账户内的缴存余额用于补足所需支付的建设资金。发动人民群众把公积金取出来充分发挥作用。	澎湃新闻	2022/5/7
地方政策	上海：针对个人纾困方面的支持政策，人民银行上海总部党委委员、总行金融消费者权益保护局局长余文建表示，针对受疫情影响个人房贷还款困难等急难愁盼问题，指导金融机构迅速回应市场关切，鼓励应延尽延，推出延期还款、调整还款计划等措施，缓解客户还款压力。（中房网）	中房网	2022/5/8
地方政策	苏州：即日起，非本市户籍居民家庭购房条件从此前的三年内累计缴纳24个月社保调整为连续缴纳6个月社保。（每日经济新闻经济观察网）。	每日经济新闻经济观察网	2022/5/9
地方政策	扬州：住房和城乡建设局发布《关于积极支持在扬来扬人才和生育二孩及以上家庭改善居住条件的通知》。《通知》指出自本通知发布之日起至2022年12月31日（以合同备案日期为准），在扬来扬大专及以上学历人才在市区购买首套商品住房（含二手商品住房），给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2022/5/9
地方政策	湖南：湖南省三部门联合印发《湖南省物业服务收费管理办法》。《办法》规定，业主按照物业服务合同约定时间，为已办理房屋交付手续但未入住或未使用的空置房交	财经网	2022/5/9

	纳物业服务费时，物业服务费按不超过 90% 交纳，具体优惠幅度由市、县确定。（财经网）		
地方政策	德州：要优化公积金政策满足群众购房需求，住房公积金贷款最高额度，在现有基础上提高 10 万元；公积金贷款首付比例在现有基础上降低 10 个百分点。调整二手房交易政策，在全市范围内取消限购住房限制转让措施。（财经网）	财经网	2022/5/10
地方政策	北京：新建地上建筑面积 2 万平方米以上的保障性住房项目和商品房开发项目，各单体建筑装配率应不低于 60%。新立项政府投资的地上建筑面积 3000 平方米以上的新建建筑、新建地上建筑面积 2 万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库等，各单体建筑装配率应不低于 50%。（凤凰网）	凤凰网	2022/5/10
地方政策	广州：2022 年 1 月 1 日至 3 月 31 日，大湾区内九市共发布了 110 条“三旧”改造(城市更新)政策，同比去年一季度增长 3%，环比去年四季度增长 8%。改造(城市更新)市场依旧活跃。（证券时报网）	证券时报网	2022/5/10
地方政策	上海：2022 年度全市商品住房用地计划 522-592 公顷，商业办公用地供应计划 155-210 公顷，保障性租赁住房用地供应计划 135-160 公顷，保障性住房用地计划 220-260 公顷，产业用地供应计划 1320-1400 公顷。（东方网）	东方网	2022/5/10
地方政策	沈阳：对生育二孩、三孩未满 18 周岁的居民家庭在沈阳行政区域内已拥有 2 套住房的，可在沈阳限购区域内再购买 1 套新建商品住房。对有 60 岁及以上成员的居民家庭，在沈阳行政区域内已拥有 2 套住房的，可在沈阳限购区域内再购买 1 套新建商品住房。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2022/5/10
地方政策	合肥：瑶海区、新站区及经开区的新桥产业园区正式取消限购，无需社保即可买房；其它区域外地人在合肥 2 年内累计正常缴纳 6 个月社保(不能补缴)，可以购买一套商品房住宅；合肥本市户籍的可以在限购区域购买第三套二手房（新房除外）。（城市财经）	城市财经	2022/5/11
地方政策	长沙：《方案》施行之前已实现网签备案交房或已办理不动产登记房屋，盘活供作租赁住房后，不纳入家庭住房套数计算。（财经网）	财经网	2022/5/11
地方政策	广西：钦州市将推动个人住房贷款利率下调，降低首付比例，首套房最低首付款比例为 20%。提高住房公积金贷款额度上限，双方均在本市缴存住房公积金的最高贷款额	观点网	2022/5/11

	度为 40 万元；单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为 33 万元。（观点网）		
地方政策	海口：海口市自然资源和规划局发布关于长秀 B 片区 E0301 地块（市城投安居房项目）规划修改必要性论证公示。5 宗地块用地性质、容积率等进行调整，拟调整为宅地。（观点网）	观点网	2022/5/11
地方政策	南京：对于预售商品房，限售时间从原来的办理产权证满 3 年，调整为合同备案日期满 3 年。对于现售商品房以及存量房（二手房）仍按产权证登记受理时间为准。（财经网）	财经网	2022/5/12
地方政策	安徽：全省批而未供和闲置土地年处置率不低于 15%，全省单位国内生产总值建设土地使用面积年下降率达到 5%，工业用地亩均税收力争年增长 10% 以上。（澎湃新闻）	澎湃新闻	2022/5/12
地方政策	山西：有关部门办理商品房预售合同网签备案时，应当核对预售资金已存入监管账户的凭证。对于未按规定将预售资金存入监管账户的，不得办理商品房预售合同网签备案。监管资金分为重点监管资金和非重点监管资金。其中，重点监管资金额度可根据项目单体工程建设进度进行动态调整。（中国新闻网）	中国新闻网	2022/5/12
市场行情	一季度末，房地产开发贷款余额 12.56 万亿元，同比下降 0.4 个百分点，增速比上年末低 1.3 个百分点；一季度增加 2900 亿元，比上年四季度多增 4414 亿元。个人住房贷款余额 38.84 万亿元，同比增长 8.9%，增速比上年末低 2.3 个百分点。3 月份，新发放个人住房贷款利率为 5.42%，比年初低 17 个基点。	财经网	2022/5/6
市场行情	中指院：2022 年 1-4 月全国房地产企业拿地累计总额同比下降 55.9%。2022 年 1-4 月，前 100 企业拿地总额 3626 亿元，拿地规模同比下降 55.9%。TOP100 门槛值为 12 亿元，较 2021 年 4 月下降 10 亿元，前 100 企业招拍挂权益拿地总额占全国 300 城土地出让金的比例为 51.5%。（中国网地产）	中国网地产	2022/5/11
市场行情	中国社科院：4 月份，24 个重点城市房价环比上升 0.02%，其中，长三角核心城市房价环比上涨 0.29%，房价企稳。分城市等级看，四线城市房价继续下降，环比下降 0.72%；其次为二线城市，环比下降 0.07%，房价接近企稳；一线城市环比上升 0.31%；三线城市环比上升 0.35%，总体止跌回升。（中国新闻网）	中国新闻网	2022/5/12

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

【招商蛇口】2022年4月，公司实现签约销售面积58.06万平方米，同比减少55.91%；实现签约销售金额140.93亿元，同比减少52.00%。2022年1-4月，公司累计实现签约销售面积259.90万平方米，同比减少41.73%；累计实现签约销售金额614.35亿元，同比减少39.58%。

【首开股份】2022年4月份，公司共实现签约面积21.20万平方米，签约金额77.58亿元。2022年1-4月份，公司共实现签约面积84.86万平方米，同比降低29.01%；签约金额279.28亿元，同比降低29.71%。

【新城控股】4月份公司实现合同销售金额90.29亿元，比上年同期下降56.53%；销售面积约95.94万平方米，比上年同期下降45.04%。1-4月累计合同销售金额约400.88亿元，比上年同期下降43.07%；累计销售面积约410.82万平方米，比上年同期下降40.04%。

表2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
招商蛇口	2022年4月，公司实现签约销售面积58.06万平方米，同比减少55.91%；实现签约销售金额140.93亿元，同比减少52.00%。2022年1-4月，公司累计实现签约销售面积259.90万平方米，同比减少41.73%；累计实现签约销售金额614.35亿元，同比减少39.58%。	2022/5/9
中南建设	公司收到控股股东中南控股通知，称其与华融资产、南通市保障房建设投资有限公司、南通产业控股集团有限公司、江苏海晟控股集团有限公司共同签署了支持公司转型发展战略合作协议。	2022/5/9
保利发展	公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》，同意接受剩余50亿元中期票据注册，自《接受注册通知书》落款日起2年内有效。	2022/5/9
滨江集团	滨江集团于2022年4月29日召开第五届董事会第六十五次会议，审议通过了《关于项目收购的议案》，同意公司之全资子公司缤慕公司收购浙江阳光城拥有的高光置业100%的权益。	2022/5/9
首开股份	2022年4月份，公司共实现签约面积21.20万平方米，签约金额77.58亿元。2022年1-4月份，公司共实现签约面积84.86万平方米，同比降低29.01%；签约金额279.28亿元，同比降低29.71%。	2022/5/10
新城控股	4月份公司实现合同销售金额90.29亿元，比上年同期下降56.53%；销售面积约95.94万平方米，比上年同期下降45.04%。1-4月累计合同销售金额约400.88亿元，比上年同期下降43.07%；累计销售面积约410.82万平方米，比上年同期下降40.04%。	2022/5/10
中交地产	公司披露了一则涉诉事项，原告为信达重庆分公司，其与另一被上诉人被判定共同承担本金3100万元及利息的连带清偿责任。中交地产指出，这一判决结果对公司当期净利润或期后净利润可能存在较大影响，但最终影响金额尚	2022/5/10

	存在不确定性。同时，公司认为这一终审判决并不合理，拟向最高人民法院提出再审申请。	
万科 A	万科 A 审议通过《关于回购公司部分 A 股股份的预案》，同意公司为维护公司价值及股东权益，使用自筹资金以集中竞价方式回购公司人民币普通股（A 股），回购资金总额不超过人民币 25 亿元且不低于人民币 20 亿元，回购价格不超过 18.27 元/股，回购期限为自公司董事会审议通过回购股份方案之日起 3 个月内。	2022/5/10
大悦城	2022 年 4 月份，公司共实现签约面积 21.20 万平方米，签约金额 77.58 亿元。2022 年 1-4 月份，公司共实现签约面积 84.86 万平方米，同比降低 29.01%；签约金额 279.28 亿元，同比降低 29.71%。	2022/5/11
新大正	王宣女士及其一致行动人直接及间接共计持有公司股份 79,002,690 股，占公司总股本的 48.55%，累计质押股份 770,000 股，占其持股数量的 0.97%，占公司总股本的 0.47%。公司控股股东王宣女士股份质押事项不会对公司生产经营、公司治理产生不利影响，质押股份不涉及业绩补偿义务。	2022/5/11
招商蛇口	2022 年 5 月 10 日，公司第三届董事会 2022 年第五次临时会议审议通过了《关于注销回购股份并减少注册资本的议案》，同意将存放在股票回购专用证券账户的 184,144,410 股股份进行注销，相应减少公司注册资本并对《公司章程》进行修订。	2022/5/11
新城控股	4 月份公司实现合同销售金额 90.29 亿元，比上年同期下降 56.53%；销售面积约 95.94 万平方米，比上年同期下降 45.04%。1-4 月累计合同销售金额约 400.88 亿元，比上年同期下降 43.07%；累计销售面积约 410.82 万平方米，比上年同期下降 40.04%。	2022/5/11
华润置地	截至 2022 年 4 月 30 日止一个月，本公司及其附属公司（本集团）实现总合同销售金额约人民币 150.60 亿元，总合同销售建筑面积约 73.59 万平方米，分别按年减少 54.6%及 64.3%。同期，权益合同销售金额及权益合同销售建筑面积分别约 105.10 亿元及 5.48 万平方米，分别按年减少 57.6%及 67.4%。	2022/5/12
绿地控股	本公司第一大股东上海格林兰投资企业（有限合伙）（“格林兰”）持有本公司股份数量为 36.31 亿股，占本公司总股本的比例为 28.42%。本次股份质押后，格林兰持有的本公司股份累计质押数量为 24.09 亿股，占其持股数量的比例为 66.35%。	2022/5/12
荣盛发展	公司全资子公司广州荣盛房地产有限公司（以下简称“广州荣盛”）拟与睿途商业保理（深圳）有限公司（以下简称“睿途保理”）及国灿商业保理有限公司（以下简称“国灿保理”）分别融资 2.50 亿元，由公司为上述融资提供连带责任保证担保。上述担保总额合计不超过 5.70 亿元，担保期限不超过 72 个月。	2022/5/12

华发股份	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 21.17 亿余股为基数，向全体股东每股派发现金红利 0.46 元（含税），共计派发现金红利 9.73 亿余元。	2022/5/12
------	-----------------------------------------------------------------------------	-----------

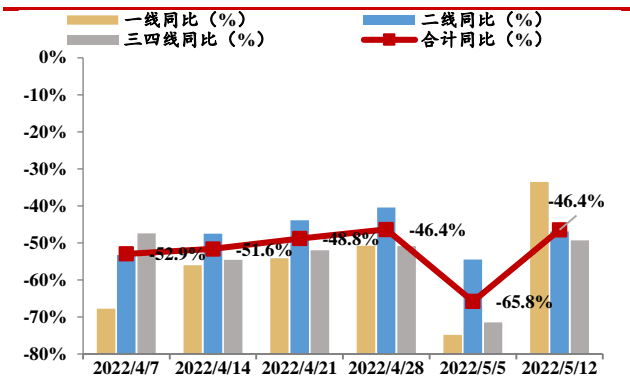
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

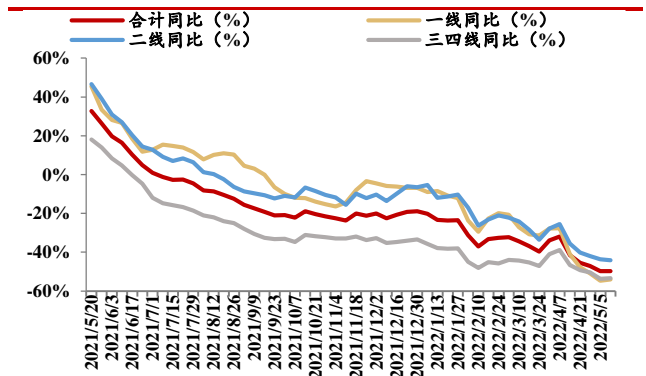
本周(05.06-05.12)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交47208套，同比增速-46.4%，环比增速83.7%；合计成交面积472.7万平方米，同比增速-47.4%，环比增速95.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-33.6%、-46.9%和-49.3%，环比增速为140.9%、62.1%和93.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-37.1%、-45.3%和-52.2%，环比增速为149.6%、71%和122.5%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



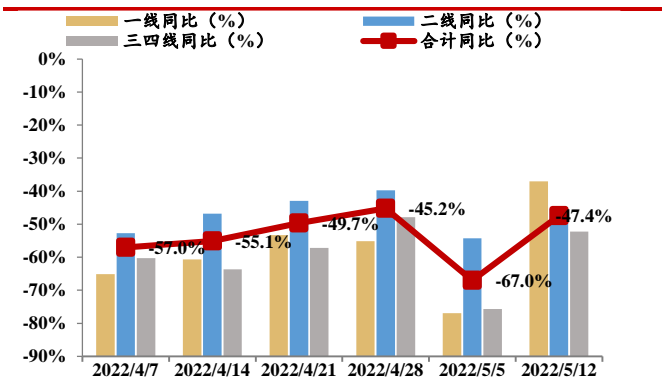
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



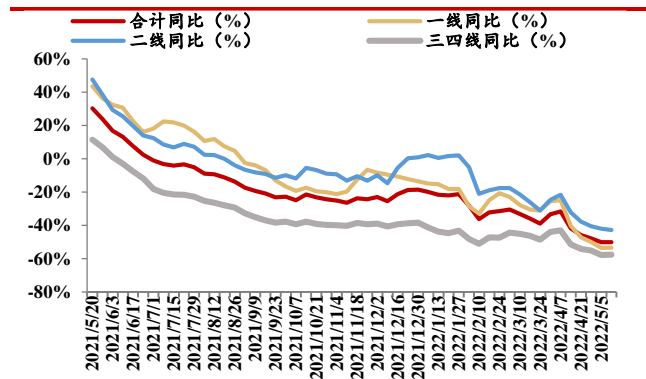
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

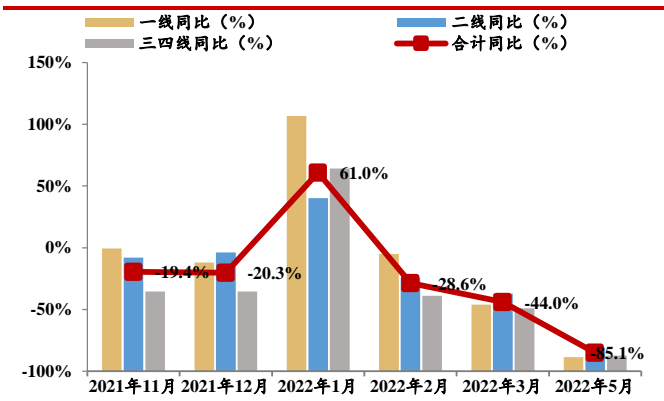
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

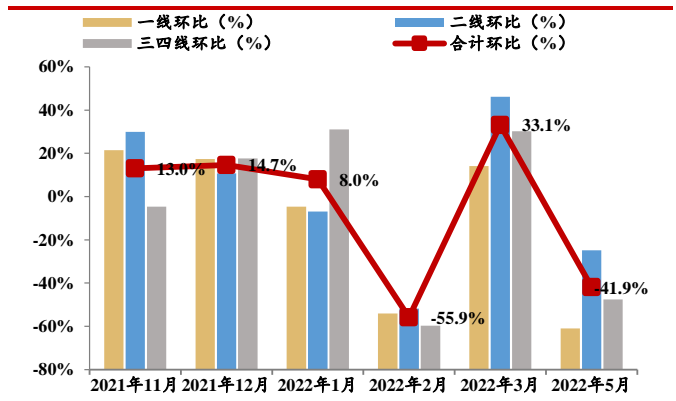
本月至今(05.01-05.12)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交21151套，同比增速-85.1%，环比增速-41.9%；合计成交面积124.6万平方米，同比增速-91.6%，环比增速-67%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-88.6%、-80.8%和-87.3%，环比增速为-61%、-24.9%和-47.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-94.8%、-87.3%和-94.5%，环比增速为-82.5%、-49.6%和-77.1%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



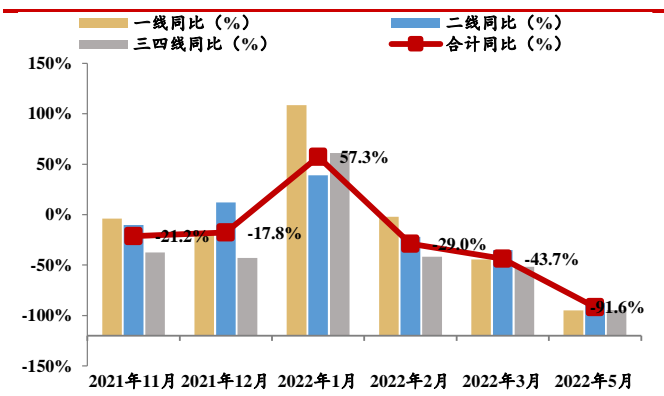
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



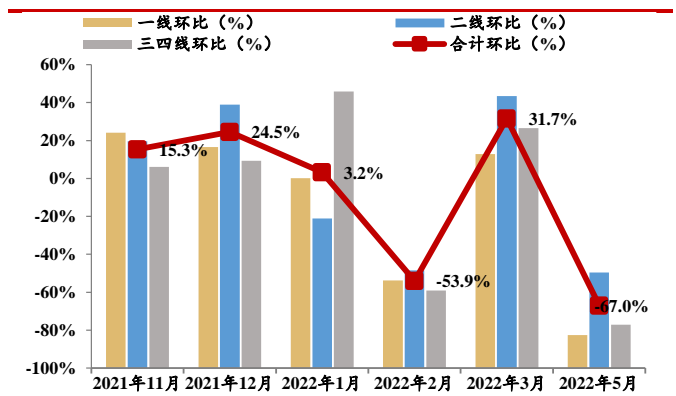
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	47208	-46.4%	83.7%	42124
	成交面积 (万平)	472.7	-47.4%	95.5%	424
一线城市	套数 (套)	6818	-33.6%	140.9%	6065
	成交面积 (万平)	56.5	-37.1%	149.6%	53
二线城市	套数 (套)	20117	-46.9%	62.1%	19309
	成交面积 (万平)	237.0	-45.3%	71.0%	227
三四线城市	套数 (套)	20273	-49.3%	93.9%	16751
	成交面积 (万平)	179.2	-52.2%	122.5%	144
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3083	61.3%	136.4%	2780
	成交面积 (万平)	26.8	52.4%	179.1%	23
上海	套数 (套)	122	-96.4%	-13.5%	627
	成交面积 (万平)	1.3	-95.5%	-28.7%	6
广州	套数 (套)	2915	-25.5%	212.4%	1604
	成交面积 (万平)	22.5	-37.0%	219.1%	13
深圳	套数 (套)	698	-33.6%	54.4%	1054
	成交面积 (万平)	6.0	-31.3%	41.9%	10
杭州	套数 (套)	1033	-73.9%	80.9%	1250
	成交面积 (万平)	12.6	-71.1%	59.3%	15
南京	套数 (套)	1537	-65.8%	105.5%	1154
	成交面积 (万平)	21.1	-62.9%	107.1%	16
武汉	套数 (套)	3093	-37.8%	2.0%	3168
	成交面积 (万平)	37.0	-34.8%	45.9%	33
成都	套数 (套)	3029	-36.9%	147.3%	2604
	成交面积 (万平)	58.1	-28.0%	78.9%	54
青岛	套数 (套)	3059	9.4%	45.3%	2361
	成交面积 (万平)	32.7	-0.9%	47.2%	27
福州	套数 (套)	928	-58.4%	64.8%	899
	成交面积 (万平)	6.2	-65.5%	54.3%	6
厦门	套数 (套)	853	-39.0%	-7.0%	842
	成交面积 (万平)	5.6	-46.2%	-12.8%	7
济南	套数 (套)	2441	-30.5%	278.4%	2326
	成交面积 (万平)	17.0	-46.1%	259.5%	19
宁波	套数 (套)	464	-81.3%	84.9%	696
	成交面积 (万平)	6.0	-78.6%	75.5%	8

南宁	套数 (套)	1857	-49.4%	68.2%	2158
	成交面积 (万平)	15.3	-50.9%	75.6%	17
苏州	套数 (套)	1269	-45.6%	126.6%	1267
	成交面积 (万平)	14.6	-52.4%	118.3%	16
无锡	套数 (套)	554	-55.1%	-19.4%	584
	成交面积 (万平)	11.0	-18.3%	67.1%	7

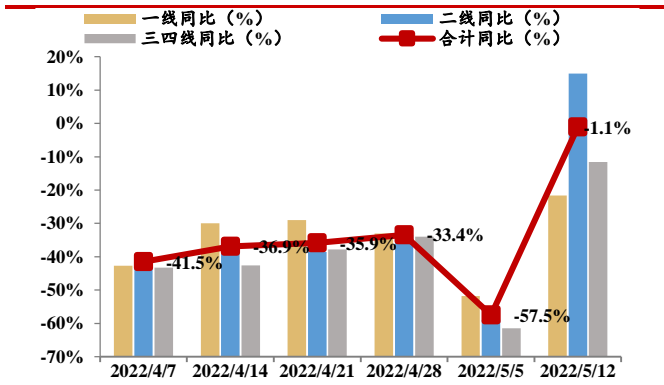
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

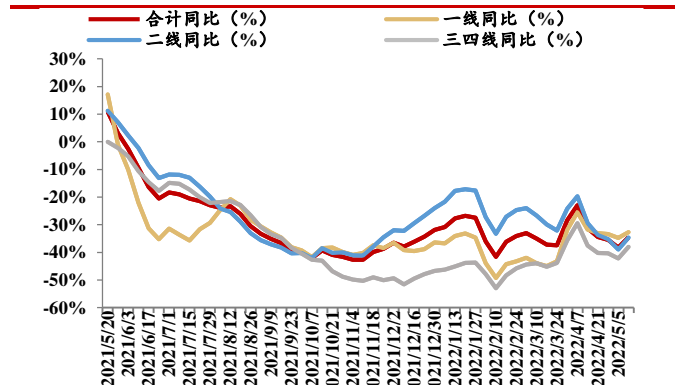
本周(05.06-05.12)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交16593套，同比增速-1.1%，环比增速161.6%；合计成交面积154.7万平方米，同比增速-5.3%，环比增速153.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-21.7%、15%和-11.6%，环比增速为108.1%、187.5%和177%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-21%、6.3%和-12.3%，环比增速为102.8%、185.9%和147.2%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



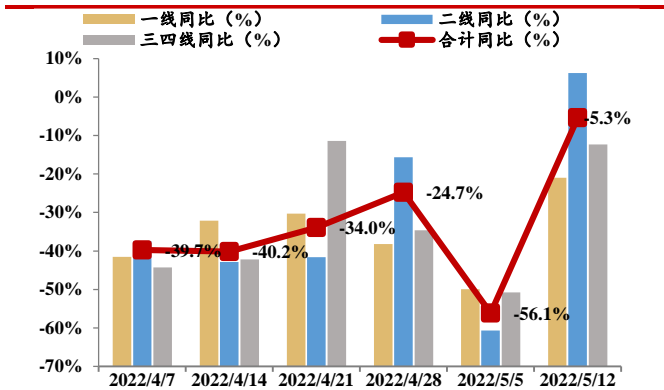
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



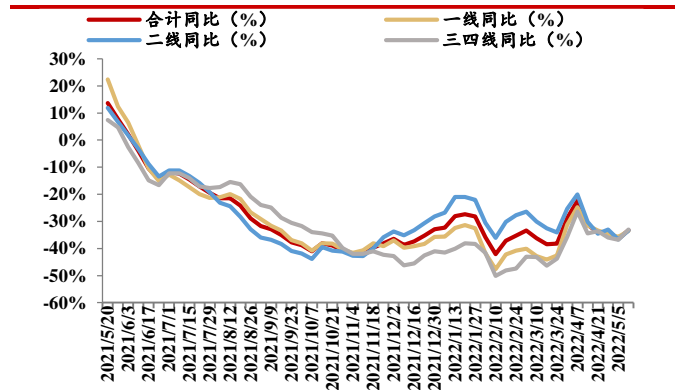
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

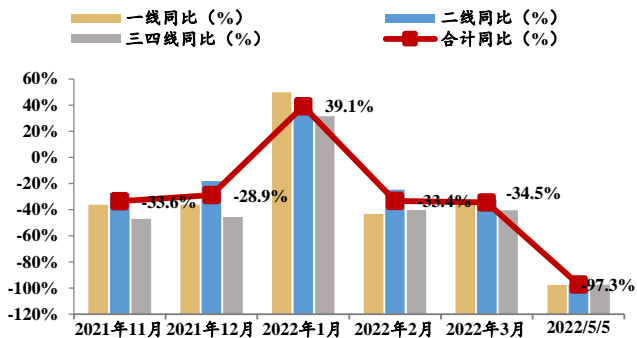
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

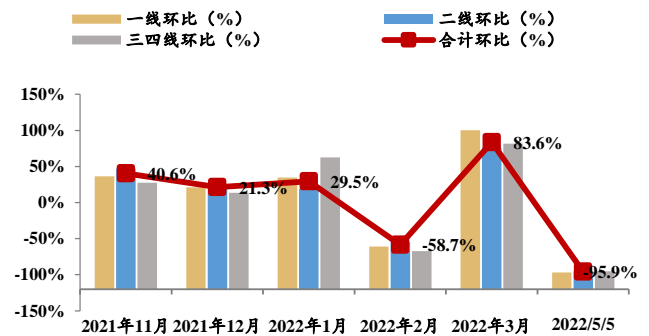
本月至今（05.01-05.12），华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 2705 套，同比增速-97.3%，环比增速-95.9%；合计成交面积 27.6 万平方米，同比增速-97.2%，环比增速-95.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-97.8%、-97.1%和-97.3%，环比增速为-97%、-95.3%和-95.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-97.6%、-97.3%和-96%，环比增速为-96.6%、-95.7%和-93%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



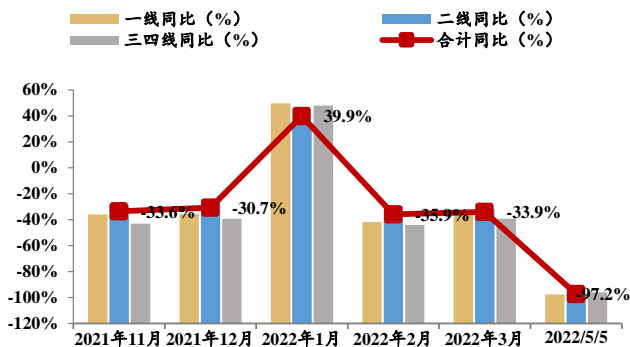
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



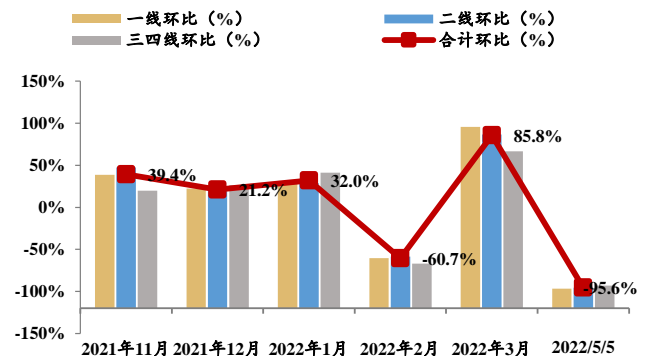
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	16593	-1.1%	161.6%	13807
	成交面积 (万平)	154.7	-5.3%	153.8%	135
一线城市	套数 (套)	4041	-21.7%	108.1%	4086
	成交面积 (万平)	36.1	-21.0%	102.8%	36
二线城市	套数 (套)	9854	15.0%	187.5%	7699
	成交面积 (万平)	87.9	6.3%	185.9%	77
三四线城市	套数 (套)	2698	-11.6%	177.0%	2022
	成交面积 (万平)	30.8	-12.3%	147.2%	23
重点城市					
北京	2589	3306	-24.0%	92.1%	3618
	22.3	29.3	-24.2%	89.7%	31
深圳	327	735	-8.8%	232.6%	468
	3.4	6.8	-2.9%	189.2%	4
杭州	401	348	-77.4%	37.0%	559
	3.0	3.1	-78.9%	27.9%	5
南京	906	1430	--	162.4%	1193
	7.9	12.9	--	169.3%	11
成都	2233	3850	311.8%	231.0%	2850
	23.2	40.2	267.4%	224.5%	30
青岛	747	1060	-41.1%	139.8%	827
	6.9	9.8	-40.2%	146.5%	8
厦门	411	816	-22.5%	212.6%	589
	8.5	8.0	-15.9%	266.0%	11
南宁	85	446	97.3%	162.4%	338
	0.8	4.1	107.9%	155.5%	3
苏州	680	933	-44.2%	179.3%	777
	8.1	9.8	-41.7%	190.2%	9
无锡	111	971	-27.8%	276.4%	567
	0.0	0.0	-100.0%	#DIV/0!	0
东莞	252	503	45.4%	152.8%	353
	2.2	5.5	83.1%	20.9%	5
扬州	88	314	-31.9%	230.5%	196
	0.8	3.3	-25.0%	296.1%	2
岳阳	0	0	--	-	0
	0.0	0.0	--	--	0

佛山	套数 (套)	1455	-8.0%	189.3%	1073
	成交面积 (万平)	15.8	6.6%	197.8%	12
金华	套数 (套)	266	-44.8%	125.4%	229
	成交面积 (万平)	4.3	-61.6%	302.8%	3
江门	套数 (套)	160	-12.1%	171.2%	171
	成交面积 (万平)	1.7	13.8%	176.7%	2

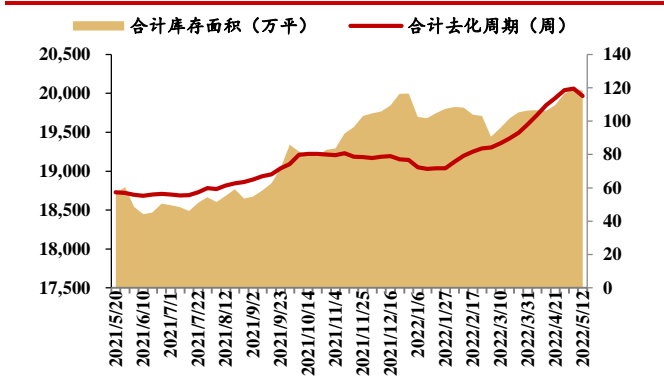
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

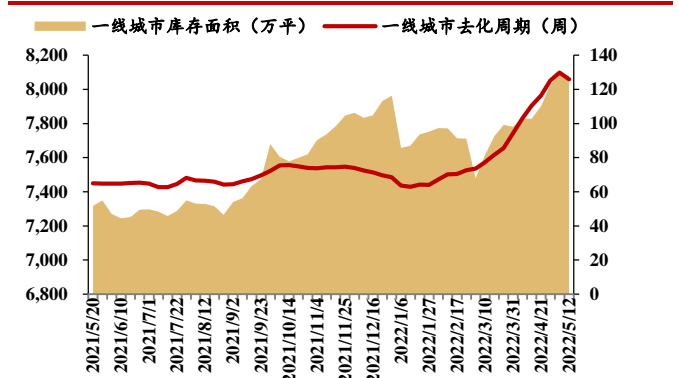
本周（05.06-05.12），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 20036.1 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 115.2 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.1%、-0.1%、-0.3%，去化周期分别为 125.9 周、97.9 周、146.8 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



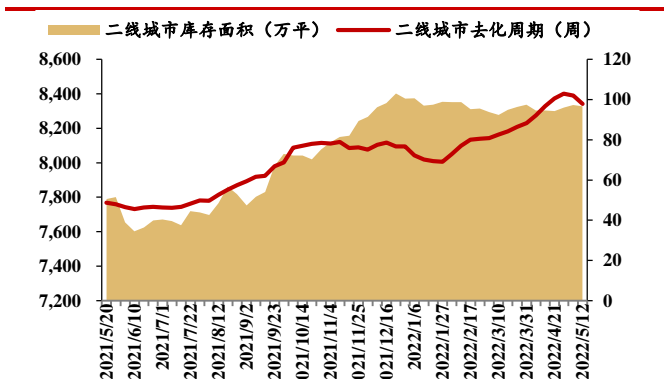
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



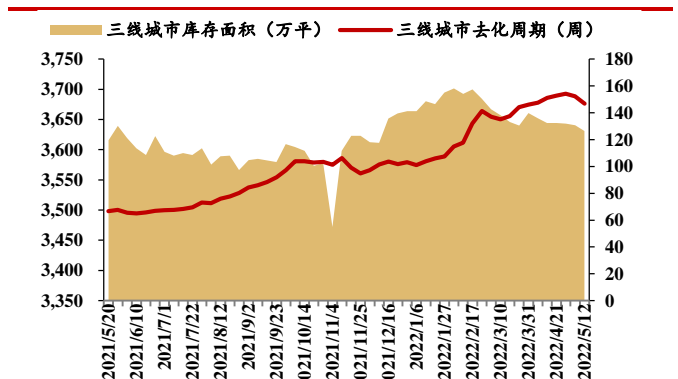
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	20036	-0.1%	174.0	115.2	115.2
一线城市	8078	-0.1%	64.2	125.9	125.9
二线城市	8327	-0.1%	85.1	97.9	97.9
三四线城市	3631	-0.3%	24.7	146.8	146.8
重点城市					
北京	2581	0.0%	21.2	121.9	121.9
上海	2658	0.0%	17.0	156.6	156.6
广州	2120	0.2%	16.5	128.7	128.7
深圳	718	-1.9%	9.5	75.2	75.2
杭州	887	-1.1%	15.7	56.6	56.6
南京	2772	-0.2%	19.8	139.8	139.8
南宁	962	-0.4%	15.2	63.4	63.4
福州	1394	-0.6%	6.3	222.4	222.4
厦门	312	0.9%	3.2	98.4	98.4
宁波	421	0.2%	8.9	47.3	47.3
苏州	1579	1.1%	16.1	98.2	98.2
江阴	469	0.0%	1.6	285.8	285.8
温州	1181	0.2%	11.7	101.0	101.0
泉州	696	-0.4%	1.4	493.0	493.0
莆田	400	-0.6%	1.9	208.8	208.8
宝鸡	640	-0.5%	4.7	137.4	137.4
东营	244	-1.5%	3.4	71.7	71.7

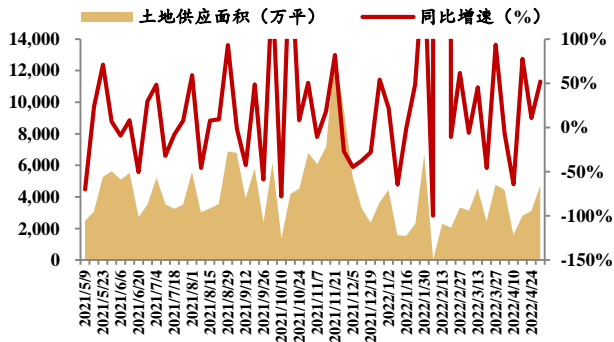
资料来源：Wind，华西证券研究所

注：一线城市（4 个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（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

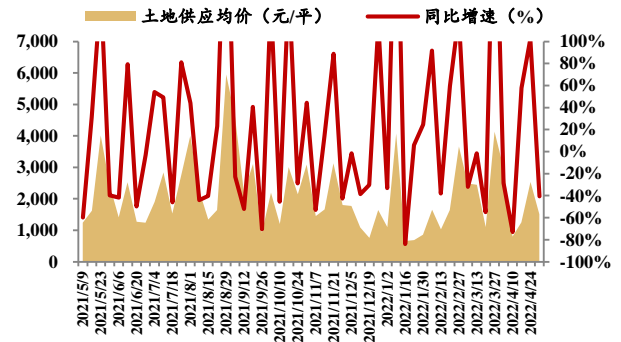
本周（05.06-05.12），土地供给方面，本周供应土地 4718.7 万平方米，同比增速 51.7%；供应均价 1509 元/平方米，同比增速-40.6%。土地成交方面，本周成交土地 3258.3 万平方米，同比增速 7.6%；土地成交金额 1230.5 亿元，同比增速 54.3%。本周土地成交楼面价 3776 元/平方米，溢价率 6.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 13.8%、6.1%、1.7%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



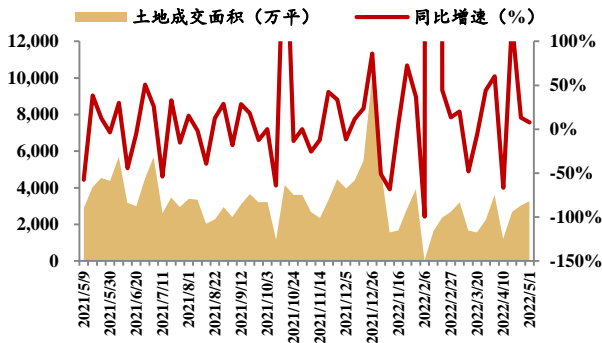
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



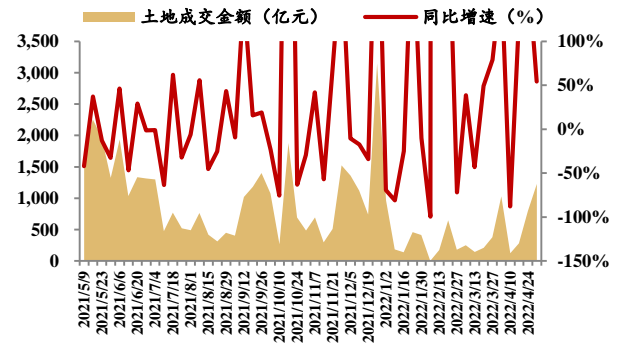
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



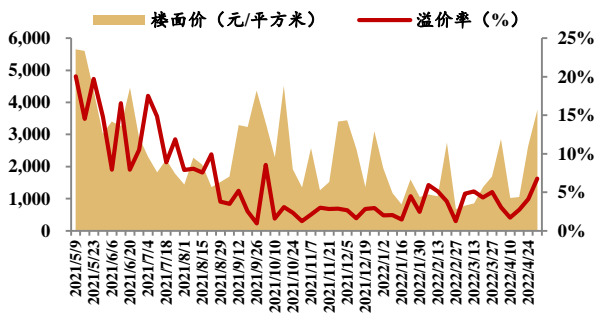
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



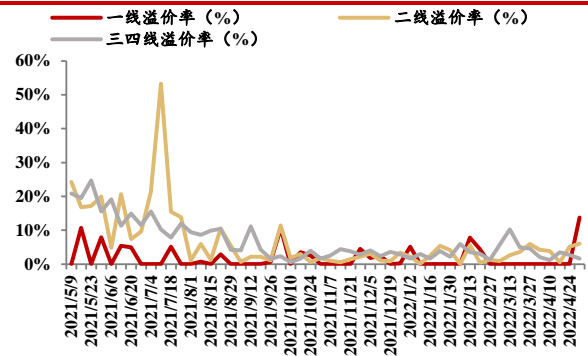
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

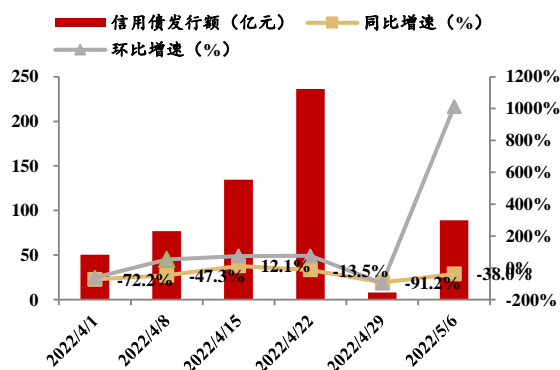
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
中国海外发展	广州市	白云区	22,646.00	78,808.08	271,887.00	100.00	2022-04-29
越秀地产	广州市	南沙区	170,439.00	596,536.50	273,600.00	100.00	2022-04-29
越秀地产	广州市	白云区	22,871.00	68,613.00	20,145.00	100.00	2022-04-30
中铁置业	广州市	南沙区	57,954.00	231,816.00	163,310.00	100.00	2022-04-30
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

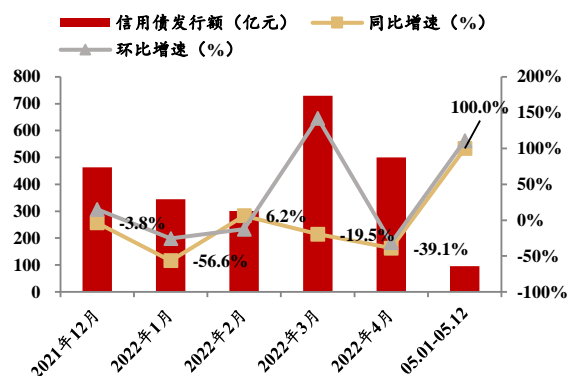
本周（05.06-05.12）房地产企业合计发行信用债 89 亿元，同比增速-38%，环比增速 1012%。本月至今（05.01-05.12）房地产企业合计发行信用债 94.96 亿元，同比增速 100%，环比增速 111%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

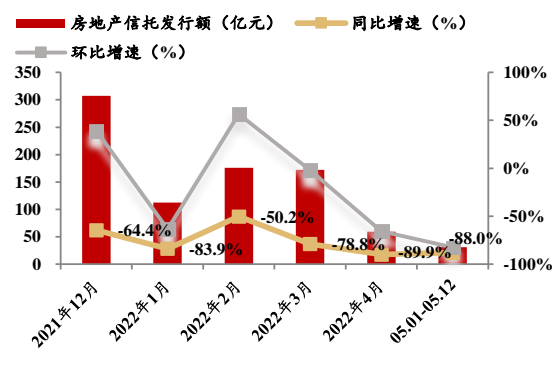
图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

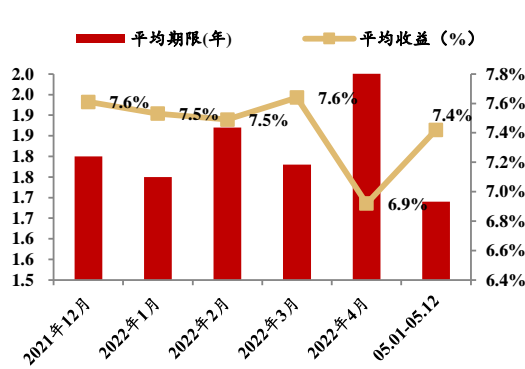
本周（05.06-05.12），房地产类集合信托合计发行 7.7 亿元，同比增速-89.9%，环比增速-88%，平均收益 7.39%。本月至今（05.01-05.12）房地产类集合信托合计发行 0 亿元，同比增速-100%，环比增速-100%，平均收益为 7.22%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



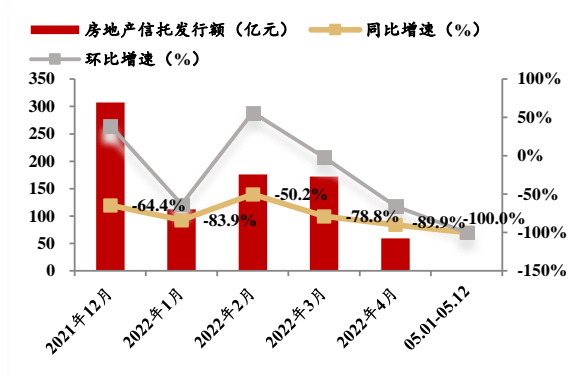
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



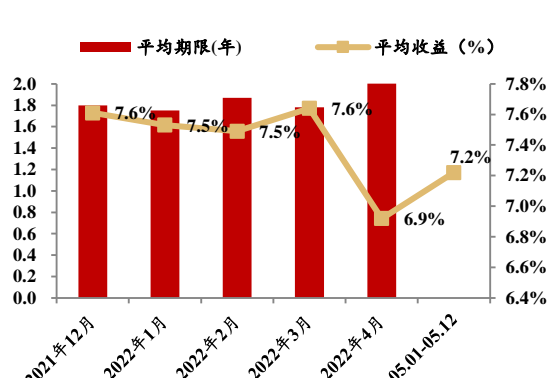
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，央行、银保监会发布通知，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。中国社科院指出，4 月份，24 个重点城市房价环比上升 0.02%，其中，长三角核心城市房价环比上涨 0.29%，房价企稳。分城市等级看，四线城市房价继续下降，环比下降 0.72%；其次为二线城市，环比下降 0.07%，房价接近企稳；一线城市环比上升 0.31%；三线城市环比上升 0.35%，总体止跌回升。2022 年 1-4 月全国房地产企业拿地累计总额同比下降 55.9%。2022 年 1-4 月，前 100 企业拿地总额 3626 亿元，拿地规模同比下降 55.9%。TOP100 门槛值为 12 亿元，较 2021 年 4 月下降 10 亿元，前 100 企业招拍挂权益拿地总额占全国 300 城土地出让金的比例为 51.5%。

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，房地产调控政策初步放松。

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。