



2022 年 06 月 18 日

销售环比回升，各地持续放松

房地产行业周报-20220618

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 0.31%，沪深 300 指数上涨 1.65%，相对收益为-1.96%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(06.10-06.16)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 58654 套，同比增速-16.6%，环比增速 43.8%；合计成交面积 610.3 万平方米，同比增速-14.5%，环比增速 47%。

本周(06.10-06.16)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 18149 套，同比增速 25.7%，环比增速 42.9%；合计成交面积 169.9 万平方米，同比增速 8.9%，环比增速 43.6%。

本周(06.10-06.16)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19519.5 万平方米，环比增速 0.1%，去化周期 115.8 周。

本周(06.06-06.12)，土地供给方面，本周供应土地 4260.9 万平方米，同比增速-22.1%；供应均价 3150 元/平方米，同比增速 35.5%。土地成交方面，本周成交土地 1279.8 万平方米，同比增速-49.3%；土地成交金额 452.4 亿元，同比增速-65.2%。

本周(06.10-06.16)房地产企业合计发行信用债 112.8 亿元，同比增速-28.4%，环比增速 3.9%。本周(06.10-06.16)，房地产类集合信托合计发行 0.8 亿元，同比增速-99.6%，环比增速-97.2%，平均收益 8.04%。

投资建议

本周，南京放松对非南京户籍人员的购房限制、郑州推动银行下调最低房贷利率为 4.25%、福建职工家庭第二次申请公积金贷款购房的最低首付比例降为 40%、深圳将灵活就业人员纳入公积金主体、青岛上调公积金贷款最高额度至 80 万元，此外，多地放松贷款比例、公积金额度及购房资格。

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。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	2021A	2022E	2019A	2020A	2021A	2022E
000002.SZ	万科A	18.15	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.3	5.1	5.0	4.6
600048.SH	保利发展	15.58	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	6.6	6.4	6.0	5.5
000656.SZ	金科股份	2.78	买入	1.06	1.32	1.47	1.62	2.6	2.1	1.9	1.7
601155.SH	新城控股	24.02	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	4.3	3.5	3.0	2.5
002244.SZ	滨江集团	7.69	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	14.8	10.3	8.7	7.1
2007.HK	碧桂园	3.68	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	2.0	2.3	2.0	1.7
0884.HK	旭辉控股集团	2.62	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	3.2	2.6	2.3	1.9
1238.HK	宝龙地产	1.54	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	1.6	1.1	0.8	0.7
6098.HK	碧桂园服务	23.90	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	38.5	24.9	18.1	12.8
001914.SZ	招商积余	16.23	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	39.6	39.6	26.6	20.3
1755.HK	新城悦服务	7.00	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	20.3	12.7	8.8	4.0
1995.HK	旭辉永升服务	7.18	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	47.9	29.9	19.9	13.1
002968.SZ	新大正	23.00	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	12.2	18.9	14.8	11.9
603506.SH	南都物业	13.39	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	15.8	13.0	14.2	11.7

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8535 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.....	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

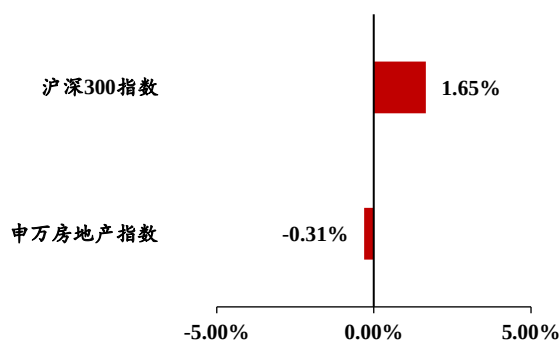
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	9
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	9
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	9
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	9
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	10
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	10
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	10
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	10
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 12 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.....	6
表 2 本周公司公告汇总.....	7
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

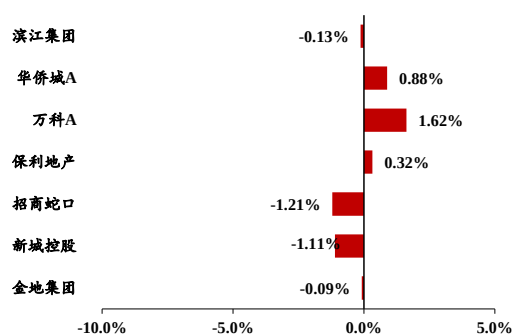
本周，申万房地产指数下跌 0.31%，沪深 300 指数上涨 1.65%，相对收益为-1.96%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：绿景控股、中房股份、卧龙地产、ST 新光、ST 爱旭，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为数源科技、铁岭新城、同达创业、万通地产、南国置业。

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

【地方政策】德阳：加大住房公积金对合理购房需求的支持力度具体内容包括：提高最高贷款额度。将双职工最高贷款额度从 50 万元提高至 60 万元，单职工最高贷款额度维持 40 万元不变。执行低首付贷款政策。以低首付支持职工购房，首套房按首付两成执行，二套房按首付三成执行。（格隆汇）

【地方政策】南京：南京市房产交易中心印发《通知》。非南京本市户籍人员提供个人 6 个月社保证明即可开具购房证明，征缴方式不作区分。（澎湃新闻）

【地方政策】福建：发布《关于稳住住建行业经济运行若干措施》，职工家庭第二次申请使用住房公积金贷款购房的，最低首付款比例 40%降低至 30%。（观点网）

【地方政策】郑州：印发《郑州市稳经济促增长政策措施的通知》，推动驻郑各商业银行全面落实首套房贷款利率执行 4.25% 的下限标准，促进二套房首付比例降至 40%。（观点网）

【市场行情】国家统计局：1—5 月份，房地产开发企业房屋施工面积 831525 万平方米，同比下降 1.0%。其中，住宅施工面积 586918 万平方米，下降 1.1%。房屋新开工面积 51628 万平方米，下降 30.6%。其中，住宅新开工面积 37782 万平方米，下降 31.9%。房屋竣工面积 23362 万平方米，下降 15.3%。其中，住宅竣工面积 17050 万平方米，下降 14.2%。

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	德阳：加大住房公积金对合理购房需求的支持力度具体内容 包括：提高最高贷款额度。将双职工最高贷款额度从 50 万元提高至 60 万元，单职工最高贷款额度维持 40 万元不变。执行低首付贷款政策。以低首付支持职工购房，首套房按首付两成执行，二套房按首付三成执行。	格隆汇	2022/6/12
地方政策	合肥：印发《通知》，家庭首次住房贷款购买首套自住住房的，申请住房公积金贷款时，单方正常缴存最高可贷款额度由 45 万元提高到 55 万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度由 55 万元提高到 65 万元。	观点网	2022/6/12
地方政策	襄阳：印发《通知》，住房公积金贷款最高额度由 60 万元提高至 70 万元，首套房首付款比例由不低于 30% 调整为不低于 20%，二套房首付款比例由不低于 50% 调整为不低于 30%。	观点网	2022/6/13
地方政策	南京：南京市房产交易中心印发《通知》。非南京本市户籍人员提供个人 6 个月社保证明即可开具购房证明，征缴方式不作区分。	澎湃新闻	2022/6/13
地方政策	乌鲁木齐：住房公积金最高贷款额度由 70 万元调整为 80 万元；二手房住房公积金贷款首付款比例降低至 20%。	观点网	2022/6/13
地方政策	福建：发布《关于稳住住建行业经济运行若干措施》，职工家庭第二次申请使用住房公积金贷款购房的，最低首付款比例 40% 降低至 30%。	观点网	2022/6/13
地方政策	杭州：印发《关于提高无房职工家庭住房公积金贷款额度的通知》，杭州市区职工单人缴存住房公积金的最高额度从 50 万元提高到 60 万元，夫妻双方缴存住房公积金的最高额度从 100 万元提高到 120 万元。	观点网	2022/6/14
地方政策	重庆：发布《关于印发重庆市促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》，住房公积金缴存职工家庭购买首套住房的，首付款比例不低于 20%。	观点网	2022/6/15
地方政策	郑州：印发《郑州市稳经济促增长政策措施的通知》，推动驻郑各商业银行全面落实首套房贷款利率执行 4.25% 的下限标准，促进二套房首付比例降至 40%。	财联社	2022/6/15
地方政策	深圳：发布《深圳市住房公积金缴存管理规定》，将灵活就业人员等纳入公积金缴存主体。	观点网	2022/6/16
地方政策	青岛：印发《关于调整住房公积金贷款最高额度的通知》，在青岛市行政区域内购买家庭首套自住住房的，借款申请人及配偶均符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为 80 万元。	观点网	2022/6/16
市场行情	国家统计局：1—5 月份，房地产开发企业房屋施工面积 831525 万平方米，同比下降 1.0%。其中，住宅施工面积 586918 万平方米，下降 1.1%。房屋新开工面积 51628 万平方米，下降 30.6%。其中，住宅新开工面积 37782 万平方米，下降 31.9%。房屋竣工面积 23362 万平方米，下降 15.3%。其中，住宅竣工面积 17050 万平方米，下降 14.2%。	国家统计局	2022/6/15

资料来源：公司公告、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【保利发展】公司披露 5 月份经营数据，5 月单月实现销售额 380.03 亿元，同比-36.04%；销售面积 243.55 万平方米，同比-37.42%；1-5 月累计实现销售额 1592.18 亿元，同比-32.22%；权益销售面积 1015.62 万平方米，同比-29.39%。

【龙湖集团】公司披露 5 月份经营数据，5 月单月实现权益销售额 90.6 亿元；权益销售面积 55.9 万平方米；1-5 月累计实现权益销售额 404.0 亿元；权益销售面积 239.4 万平方米。

【华润置地】公司披露 5 月份经营数据，5 月单月实现销售额 203.2 亿元，同比-19%；销售面积 95.45 万平方米，同比-32.5%；1-5 月累计实现销售额 813.5 亿元，同比-35.5%；销售面积 415.57 万平方米，同比-42.4%。

【招商积余】拟收购新中物业管理（中国）有限公司 67%股权，交易价款为人民币 5.36 亿元。公司拟与转让方新中香港签订《股权转让协议》《股东协议》。本次交易完成后，公司将持有新中物业 67%股权，新中香港持有新中物业 33%股权。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
保利发展	公司披露 5 月份经营数据，5 月单月实现销售额 380.03 亿元，同比-36.04%；销售面积 243.55 万平方米，同比-37.42%；1-5 月累计实现销售额 1592.18 亿元，同比-32.22%；权益销售面积 1015.62 万平方米，同比-29.39%。	2022/6/12
龙湖集团	公司披露 5 月份经营数据，5 月单月实现权益销售额 90.6 亿元；权益销售面积 55.9 万平方米；1-5 月累计实现权益销售额 404.0 亿元；权益销售面积 239.4 万平方米。	2022/6/12
华润置地	公司披露 5 月份经营数据，5 月单月实现销售额 203.2 亿元，同比-19%；销售面积 95.45 万平方米，同比-32.5%；1-5 月累计实现销售额 813.5 亿元，同比-35.5%；销售面积 415.57 万平方米，同比-42.4%。	2022/6/13
华侨城 A	公司披露 5 月份经营数据，5 月单月实现销售额 49.3 亿元；销售面积 19.1 万平方米；1-5 月累计实现销售额 153.3 亿元，同比-58%；销售面积 76.6 万平方米，同比-59%。	2022/6/14
招商蛇口	公司股东招为投资计划于 2022 年 7 月 6 日至 2023 年 1 月 5 日期间 6 个月内通过集中竞价方式减持不超过 756.39 万股。	2022/6/14
阳光城	公司预计无法在规定的时间内完成 2021 年年报问询函的回复工作，为保证信息披露的真实、准确、完整，经公司向深圳证券交易所申请，上述问询函的回复工作延期至 2022 年 6 月 27 日前完成。	2022/6/14
碧桂园	以现金要约购买 2022 年到期的尚未赎回 4.75%优先票据。应付获接纳购买票据的合资格持有人的购买价将相等于票据每 1000 美元本金额 1000 美元。公司拟使用内部资金为要约提供资金。	2022/6/15

新城控股	接到公司控股股东富域发展的通知，富域发展已将其质押给中诚信托有限责任公司的部分公司股份解除质押，本次解质股份为4700万股，占公司总股本比例为2.08%。	2022/6/15
万科企业	公司于今日于公开市场合计A股股票720万股，占该公司已发行股份的0.0622%；最高回购价18.27元，最低回购价18.11元，共计耗资1.31亿元。	2022/6/16
招商积余	拟收购新中物业管理（中国）有限公司67%股权，交易价款为人民币5.36亿元。公司拟与转让方新中香港签订《股权转让协议》《股东协议》。本次交易完成后，公司将持有新中物业67%股权，新中香港持有新中物业33%股权。	2022/6/16

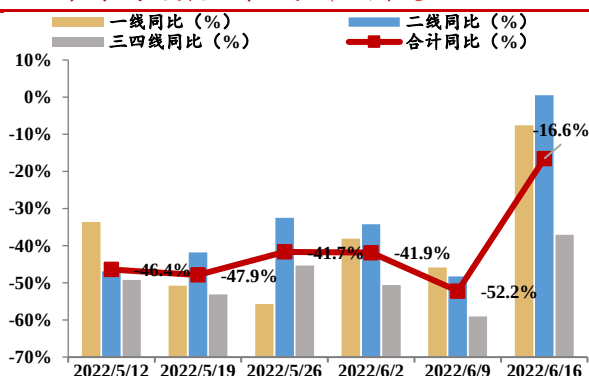
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

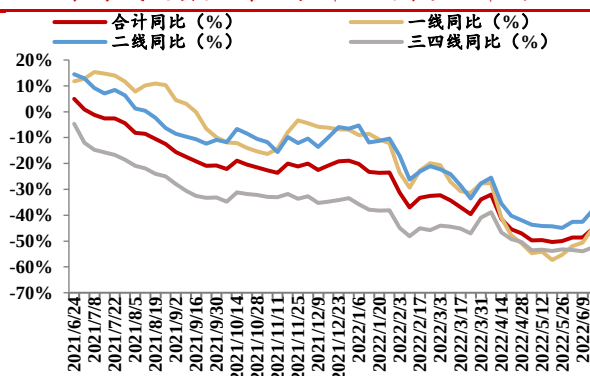
本周(06.10-06.16)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 58654 套，同比增速-16.6%，环比增速 43.8%；合计成交面积 610.3 万平方米，同比增速-14.5%，环比增速 47%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-7.6%、0.5%和-37.1%，环比增速为 59.8%、46.5%和 31.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-7.5%、2.5%和-38.4%，环比增速为 64%、52.2%和 29.5%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



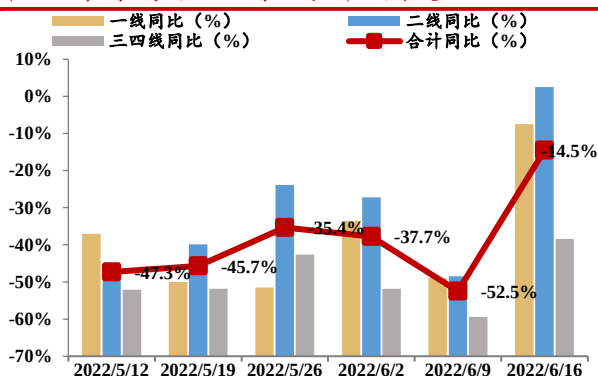
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



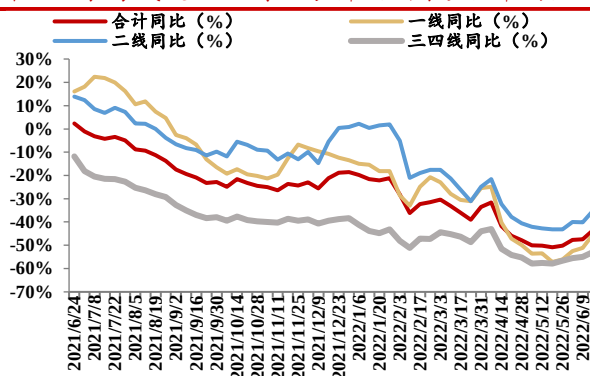
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

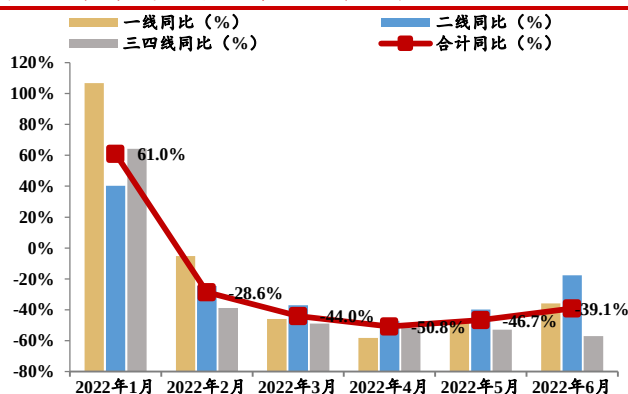
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

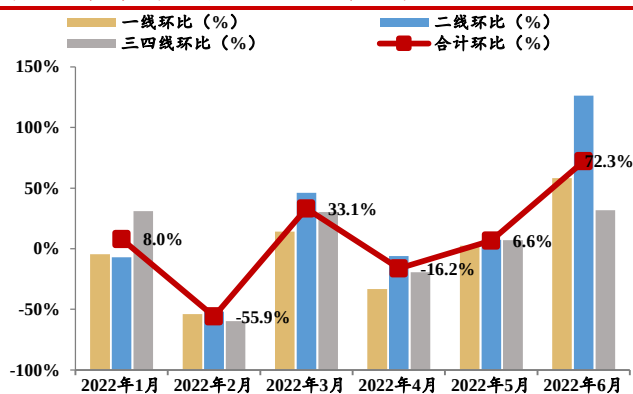
本月至今(06.01-06.16)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 111683 套，同比增速-39.1%，环比增速 72.3%；合计成交面积 1169 万平方米，同比增速-38.5%，环比增速 73.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-35.9%、-17.7%和-57%，环比增速为 58.4%、126.3%和 31.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-36.5%、-15.1%和-60.4%，环比增速为 52.5%、132.3%和 22%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



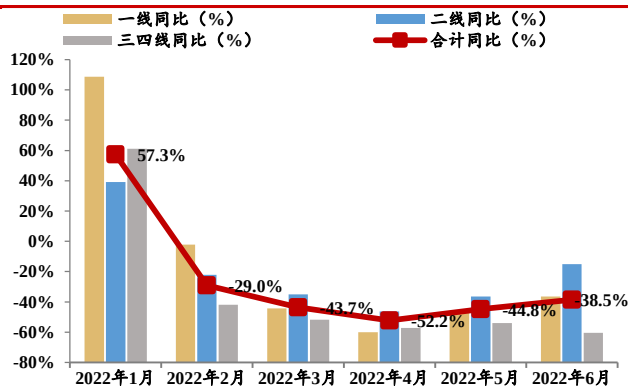
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



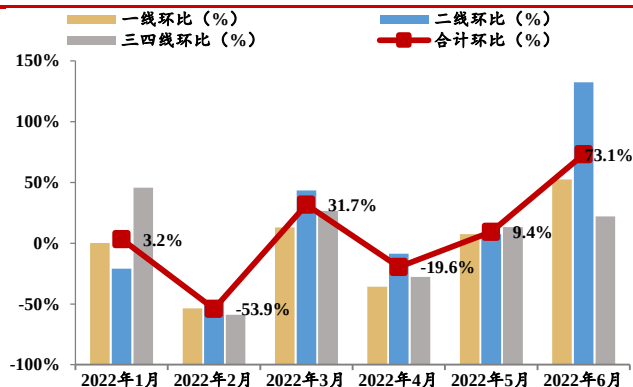
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	58654	-16.6%	43.8%	44799
	成交面积 (万平)	610.3	-14.5%	47.0%	460
一线城市	套数 (套)	11130	-7.6%	59.8%	6728
	成交面积 (万平)	102.4	-7.5%	64.0%	60
二线城市	套数 (套)	29116	0.5%	46.5%	21386
	成交面积 (万平)	341.9	2.5%	52.2%	250
三四线城市	套数 (套)	18408	-37.1%	31.9%	16686
	成交面积 (万平)	166.0	-38.4%	29.5%	150
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3123	11.3%	92.9%	2096
	成交面积 (万平)	28.9	24.9%	89.9%	18
上海	套数 (套)	3846	-35.9%	30.6%	1140
	成交面积 (万平)	37.6	-27.9%	42.3%	13
广州	套数 (套)	3397	48.1%	91.9%	2740
	成交面积 (万平)	28.1	9.9%	91.1%	21
深圳	套数 (套)	764	-19.3%	21.3%	752
	成交面积 (万平)	7.7	-20.7%	27.9%	7
杭州	套数 (套)	1484	-45.9%	49.7%	1287
	成交面积 (万平)	19.5	-34.0%	45.3%	17
南京	套数 (套)	1320	-30.5%	-4.0%	1286
	成交面积 (万平)	19.3	-16.4%	3.3%	18
武汉	套数 (套)	4004	-3.8%	89.7%	2921
	成交面积 (万平)	48.6	5.7%	108.8%	33
成都	套数 (套)	2843	-3.3%	9.9%	2698
	成交面积 (万平)	52.0	-19.8%	14.6%	55
青岛	套数 (套)	6366	132.5%	140.9%	3262
	成交面积 (万平)	77.9	144.7%	146.5%	39
福州	套数 (套)	884	-40.6%	55.9%	869
	成交面积 (万平)	6.2	-47.9%	62.2%	6
厦门	套数 (套)	797	-64.2%	-49.6%	989
	成交面积 (万平)	5.5	-66.1%	-42.4%	6
济南	套数 (套)	3509	-18.5%	33.4%	2763
	成交面积 (万平)	34.2	-7.7%	31.7%	22
宁波	套数 (套)	570	-50.6%	81.5%	437
	成交面积 (万平)	6.8	-49.7%	76.8%	5
南宁	套数 (套)	2661	218.7%	19.9%	2270
	成交面积 (万平)	19.6	191.0%	22.3%	18

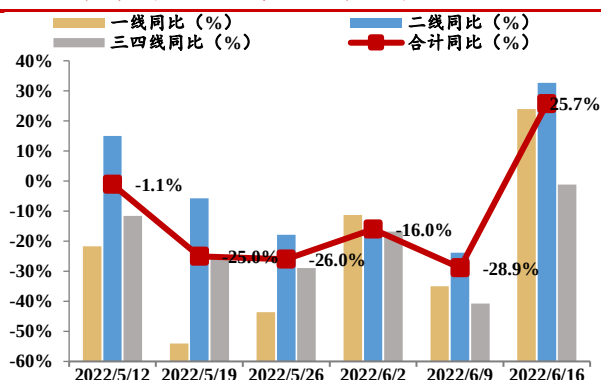
苏州	套数 (套)	3708	34.0%	156.4%	1632
	成交面积 (万平)	42.3	26.2%	138.6%	19
无锡	套数 (套)	970	-43.5%	-31.2%	973
	成交面积 (万平)	15.4	-35.7%	-45.7%	12

资料来源: Wind, 华西证券研究所

4.2. 重点城市二手房成交分析

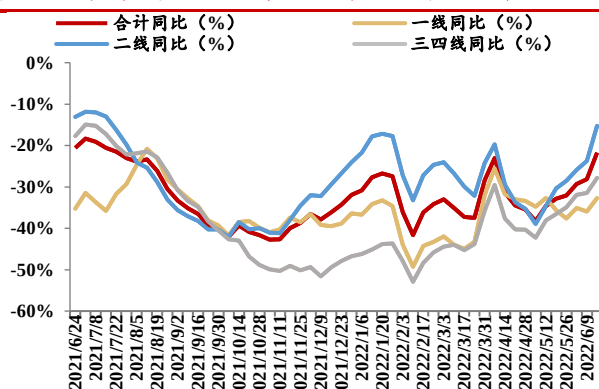
本周(06.10-06.16)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交18149套，同比增速25.7%，环比增速42.9%；合计成交面积169.9万平方米，同比增速8.9%，环比增速43.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为24%、32.7%和-1.1%，环比增速为43%、45.2%和31.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-21.2%、24.4%和0.6%，环比增速为39.8%、47.3%和33.7%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



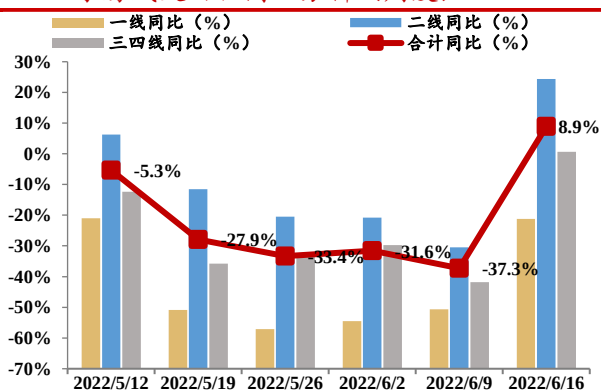
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



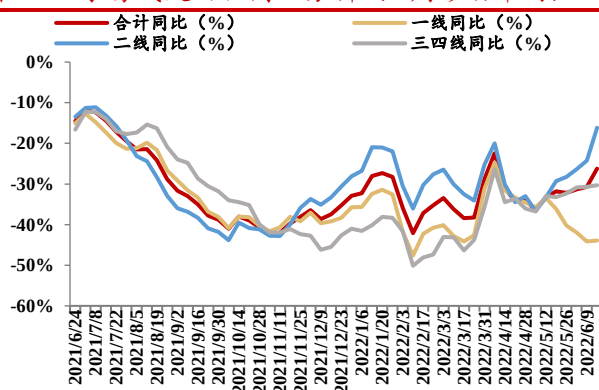
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

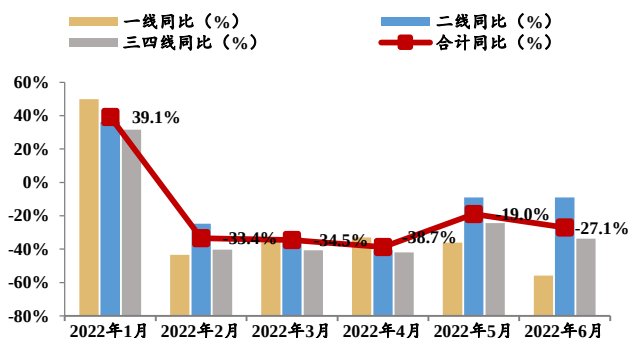
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

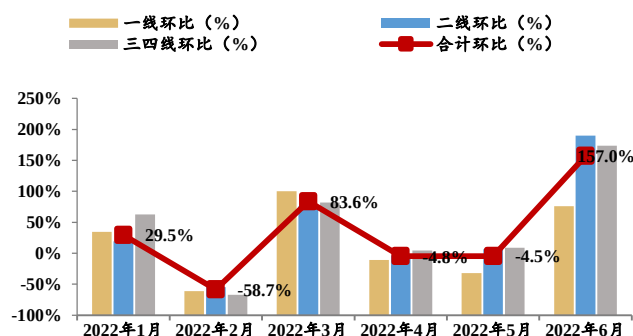
本月至今（06.01-06.16），华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交36356套，同比增速-27.1%，环比增速157%；合计成交面积337.6万平方米，同比增速-27.7%，环比增速160.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-55.8%、-9%和-33.8%，环比增速为75.9%、190.1%和173.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-52.4%、-14.5%和-29.8%，环比增速为85.9%、183.5%和197%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



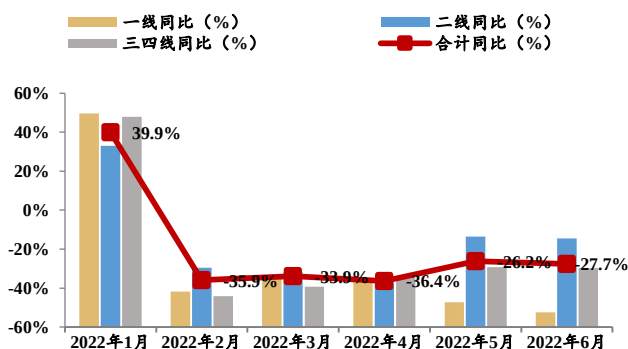
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



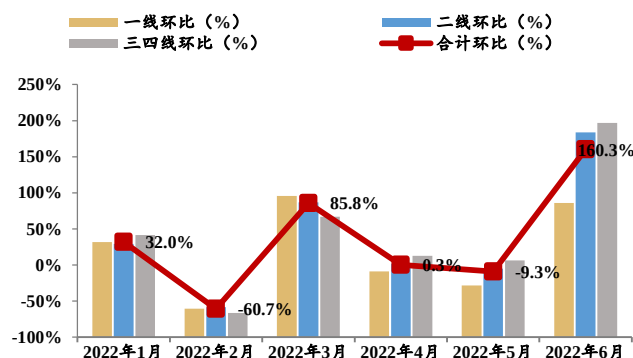
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	18149	25.7%	42.9%	14679
	成交面积 (万平)	169.9	8.9%	43.6%	142
一线城市	套数 (套)	3430	24.0%	43.0%	3163
	成交面积 (万平)	31.2	-21.2%	39.8%	29
二线城市	套数 (套)	12474	32.7%	45.2%	9245
	成交面积 (万平)	113.0	24.4%	47.3%	88
三四线城市	套数 (套)	2245	-1.1%	31.4%	2270
	成交面积 (万平)	25.8	0.6%	33.7%	25
重点城市					
北京	套数 (套)	2811	30.3%	52.2%	2552
	成交面积 (万平)	25.3	-25.9%	55.0%	23
深圳	套数 (套)	619	1.6%	12.1%	612
	成交面积 (万平)	5.9	8.2%	-1.4%	6
杭州	套数 (套)	1232	-9.5%	28.7%	736
	成交面积 (万平)	11.7	-13.0%	33.8%	7
南京	套数 (套)	1791	-17.5%	41.9%	1398
	成交面积 (万平)	15.9	-17.4%	43.4%	13
成都	套数 (套)	4310	504.5%	62.7%	3096
	成交面积 (万平)	45.1	416.2%	55.6%	33
青岛	套数 (套)	1466	16.0%	23.0%	1117
	成交面积 (万平)	13.7	12.3%	22.4%	10
厦门	套数 (套)	646	-30.2%	55.3%	652
	成交面积 (万平)	7.3	-10.8%	76.5%	10
南宁	套数 (套)	383	47.9%	8.5%	400
	成交面积 (万平)	3.6	49.7%	6.3%	4
苏州	套数 (套)	1429	5.3%	59.5%	972
	成交面积 (万平)	15.6	12.3%	71.0%	11
无锡	套数 (套)	1217	-9.9%	40.7%	876
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	0	-100.0%	-	373
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	4
扬州	套数 (套)	407	18.7%	50.7%	306
	成交面积 (万平)	3.9	18.5%	57.8%	3
岳阳	套数 (套)	0	-	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	0
佛山	套数 (套)	1411	10.7%	23.6%	1219
	成交面积 (万平)	16.9	28.5%	42.2%	13

金华	套数 (套)	263	11.4%	41.4%	210
	成交面积 (万平)	2.8	16.4%	-31.0%	3
江门	套数 (套)	164	-3.0%	47.7%	161
	成交面积 (万平)	2.2	-14.6%	138.7%	2

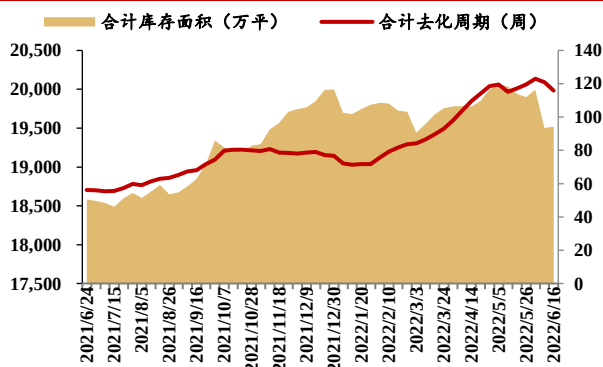
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

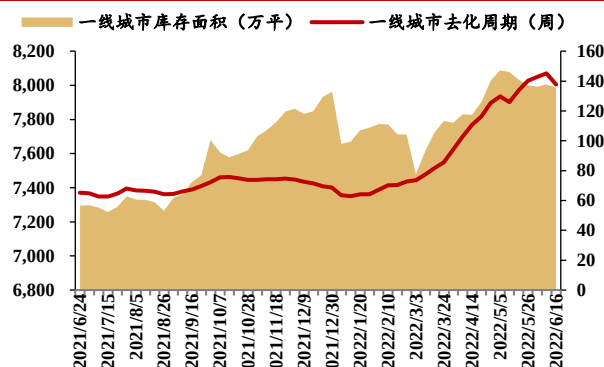
本周（06.10-06.16），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19519.5 万平方米，环比增速 0.1%，去化周期 115.8 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.2%、0.4%、0.2%，去化周期分别为 137.7 周、95.9 周、136 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



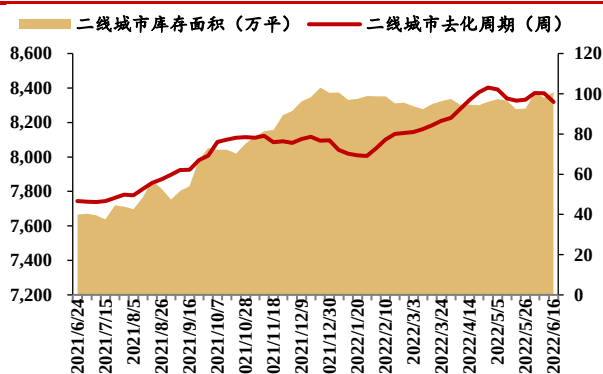
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



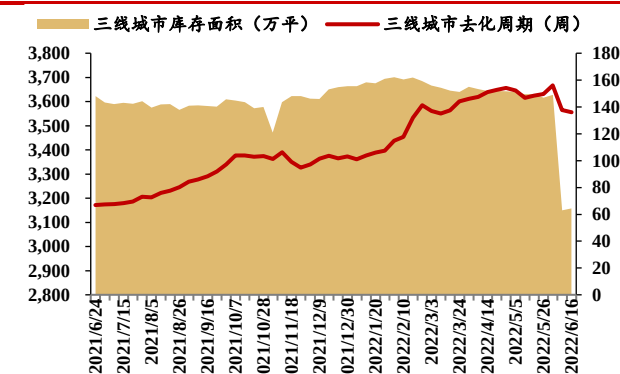
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	19520	0.1%	168.6	115.8	120.9
一线城市	7986	-0.2%	58.0	137.7	145.1
二线城市	8376	0.4%	87.3	95.9	100.3
三四线城市	3158	0.2%	23.2	136.0	137.7
重点城市					
北京	2459	-2.6%	20.8	118.4	126.2
上海	2636	0.4%	11.5	229.3	254.6
广州	2128	-0.4%	16.6	127.9	133.7
深圳	763	6.2%	9.1	83.8	81.0
杭州	929	4.2%	17.1	54.2	54.5
南京	2800	0.5%	16.7	167.7	170.9
南宁	969	-0.8%	17.4	55.7	57.9
福州	1384	-0.4%	6.2	223.8	225.9
厦门	308	0.5%	3.6	85.2	94.2
宁波	441	2.0%	7.3	60.4	57.6
苏州	1544	-1.1%	19.0	81.3	93.1
江阴	0	-	1.4	0.0	0.0
温州	1208	1.1%	10.7	112.4	109.5
泉州	689	-0.3%	1.4	481.5	471.1
莆田	396	-0.6%	1.6	246.7	250.4
宝鸡	633	-0.2%	4.8	130.7	144.7
东营	233	0.2%	3.2	72.8	69.2

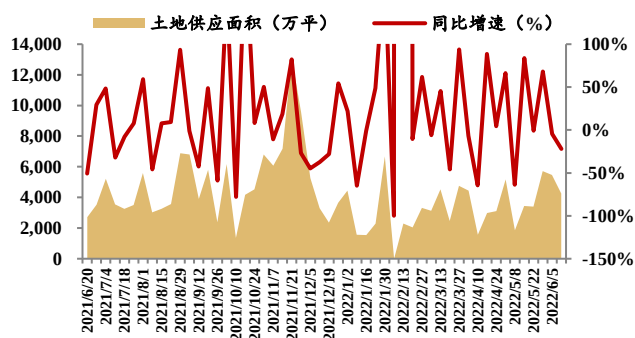
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

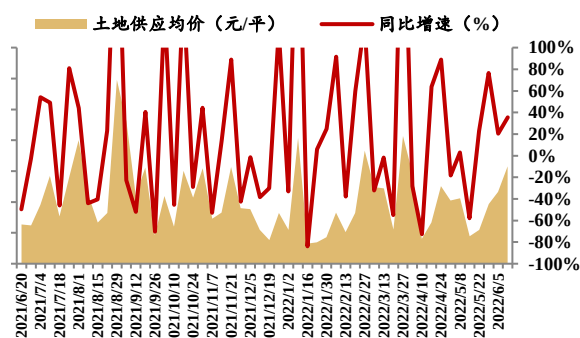
本周（06.06-06.12），土地供给方面，本周供应土地 4260.9 万平方米，同比增速-22.1%；供应均价 3150 元/平方米，同比增速 35.5%。土地成交方面，本周成交土地 1873.8 万平方米，同比增速-28.4%；土地成交金额 486 亿元，同比增速-62.8%。本周土地成交楼面价 2594 元/平方米，溢价率 5.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 7.3%、0.2%、4.2%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



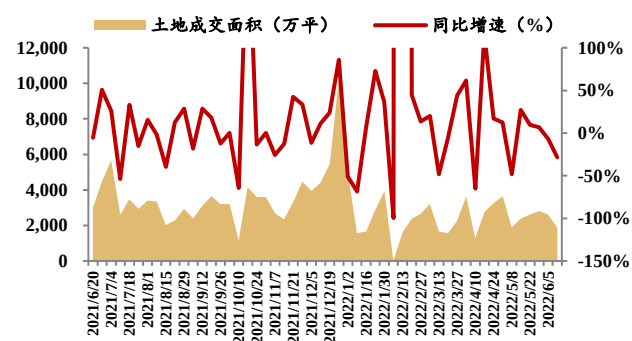
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



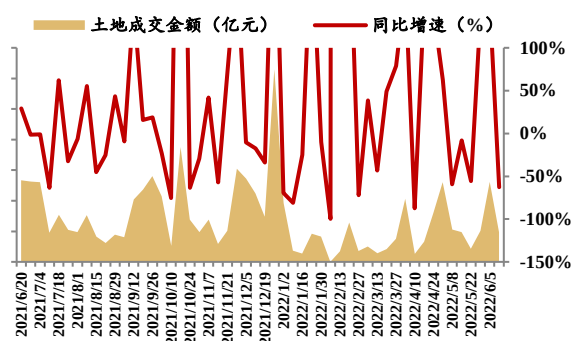
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



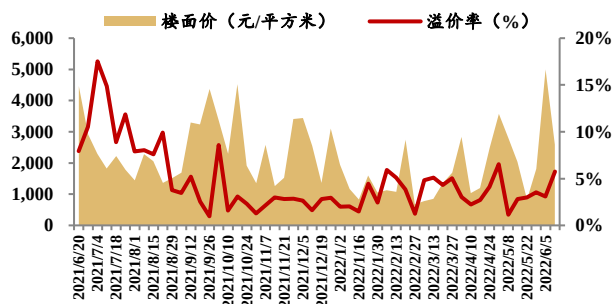
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



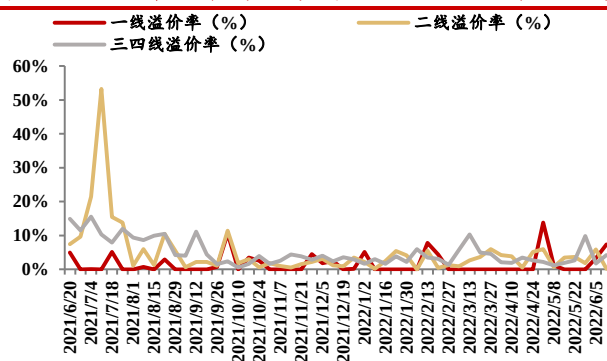
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

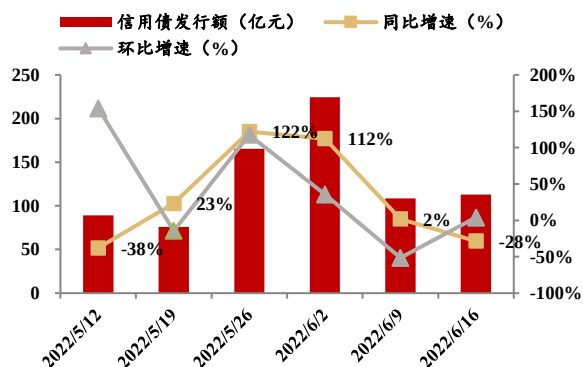
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
招商蛇口	上海市	青浦区	28,740.60	51,733.08	191,870.00	100.00	2022-06-08
中铁置业	上海市	青浦区	60,407.90	108,734.22	402,200.00	100.00	2022-06-08
金地集团	上海市	青浦区	38,072.60	83,759.72	214,470.00	100.00	2022-06-08

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

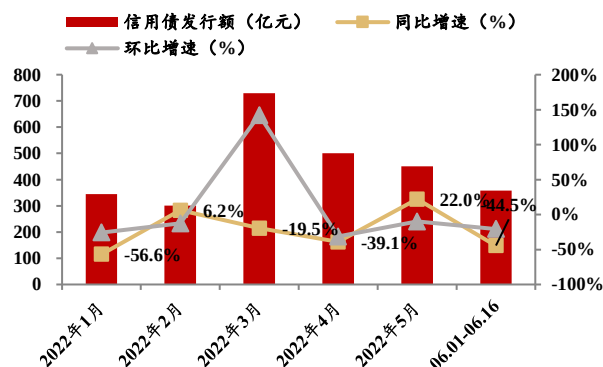
本周（06.10-06.16）房地产企业合计发行信用债 112.8 亿元，同比增速-28.4%，环比增速 3.9%。本月至今（06.10-06.16）房地产企业合计发行信用债 358.14 亿元，同比增速-44.5%，环比增速-20.6%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

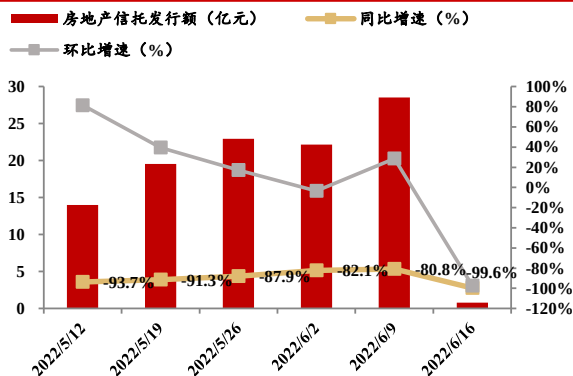
图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

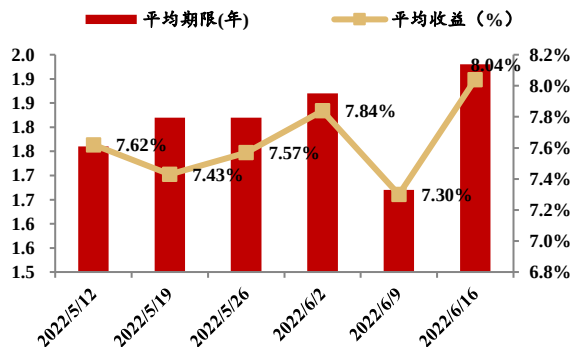
本周（06.10-06.16），房地产类集合信托合计发行 0.8 亿元，同比增速-99.6%，环比增速-97.2%，平均收益 8.04%。本月至今（06.01-06.16）房地产类集合信托合计发行 100.8 亿元，同比增速-89.1%，环比增速 70%，平均收益为 7.73%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



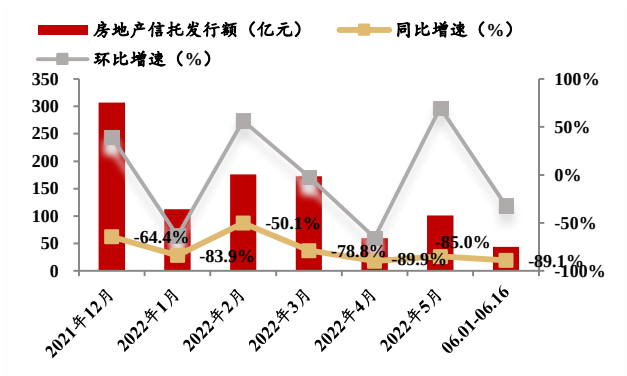
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



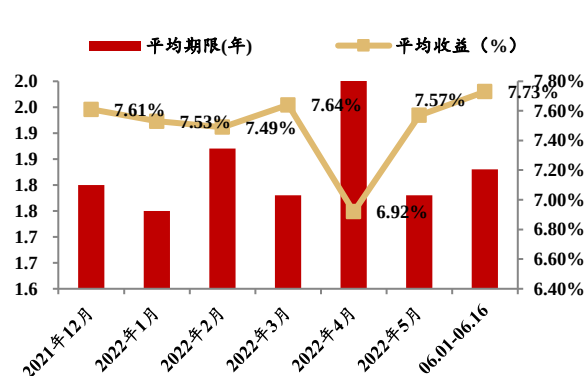
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，南京放松对非南京户籍人员的购房限制、郑州推动银行下调最低房贷利率为 4.25%、福建职工家庭第二次申请公积金贷款购房的最低首付比例降为 40%、深圳将灵活就业人员纳入公积金主体、青岛上调公积金贷款最高额度为 80 万元，此外，多地放松贷款比例、公积金额度及购房资格。

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。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。