



2022 年 06 月 26 日

# 销售环比回升，政策持续放松

## 房地产行业周报-20220625

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 1.86%，沪深 300 指数上涨 1.99%，相对收益为-0.13%，板块表现弱于大盘。

### 行业基本面

本周(06.17-06.23)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 71864 套，同比增速-5.2%，环比增速 19.7%；合计成交面积 795.7 万平方米，同比增速 5.3%，环比增速 27.1%。

本周(06.17-06.23)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 18038 套，同比增速-3.7%，环比增速-0.6%；合计成交面积 173.8 万平方米，同比增速-8.1%，环比增速 2.3%。

本周(06.17-06.23)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19502.3 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 109.9 周。

本周(06.13-06.19)，土地供给方面，本周供应土地 3779.3 万平方米，同比增速-22.3%；供应均价 2343 元/平方米，同比增速-18.8%。土地成交方面，本周成交土地 1665.4 万平方米，同比增速-31.1%；土地成交金额 152.1 亿元，同比增速-71.7%。

本周(06.17-06.23)房地产企业合计发行信用债 124 亿元，同比增速-15.3%，环比增速 9.9%。

### 投资建议

本周，温州降低购房贷款首付比例至 20%、郑州出台大棚户区改造房票安置政策、福建宁德提高公积金贷款限额、南京溧水区出台房票安置政策，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。

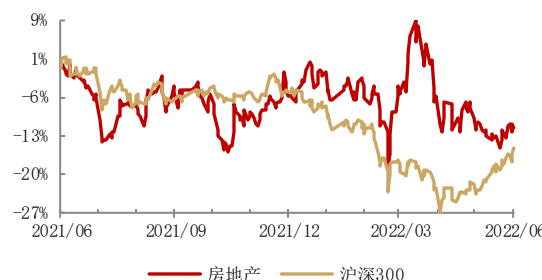
### 风险提示

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<br>代码  | 股票<br>名称 | 收盘价<br>(元) | 投资<br>评级 | EPS (元) |       |       |       | P/E   |       |       |       |
|           |          |            |          | 2019A   | 2020A | 2021A | 2022E | 2019A | 2020A | 2021A | 2022E |
| 000002.SZ | 万科 A     | 18.34      | 增持       | 3.44    | 3.57  | 3.66  | 3.94  | 5.3   | 5.1   | 5.0   | 4.7   |
| 600048.SH | 保利发展     | 16.23      | 增持       | 2.35    | 2.42  | 2.61  | 2.84  | 6.9   | 6.7   | 6.2   | 5.7   |
| 601155.SH | 新城控股     | 24.79      | 增持       | 5.61    | 6.78  | 8.10  | 9.59  | 4.4   | 3.7   | 3.1   | 2.6   |
| 002244.SZ | 滨江集团     | 7.60       | 增持       | 0.52    | 0.75  | 0.88  | 1.08  | 14.6  | 10.1  | 8.6   | 7.0   |
| 2007.HK   | 碧桂园      | 3.93       | 增持       | 1.81    | 1.59  | 1.86  | 2.21  | 2.2   | 2.5   | 2.1   | 1.8   |
| 0884.HK   | 旭辉控股集团   | 3.14       | 增持       | 0.81    | 0.99  | 1.14  | 1.36  | 3.9   | 3.2   | 2.8   | 2.3   |
| 1238.HK   | 宝龙地产     | 1.55       | 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    | 27.74      | 买入       | 0.62    | 0.96  | 1.32  | 1.86  | 44.7  | 28.9  | 21.0  | 14.9  |
| 001914.SZ | 招商积余     | 16.84      | 买入       | 0.41    | 0.41  | 0.61  | 0.80  | 41.1  | 41.1  | 27.6  | 21.1  |
| 1755.HK   | 新城悦服务    | 7.43       | 买入       | 0.34    | 0.55  | 0.80  | 1.76  | 21.6  | 13.5  | 9.3   | 4.2   |
| 1995.HK   | 旭辉永升服务   | 8.24       | 买入       | 0.15    | 0.24  | 0.36  | 0.55  | 54.9  | 34.3  | 22.9  | 15.0  |
| 002968.SZ | 新大正      | 23.82      | 买入       | 1.89    | 1.22  | 1.55  | 1.94  | 12.6  | 19.5  | 15.4  | 12.3  |
| 603506.SH | 南都物业     | 13.55      | 买入       | 0.85    | 1.03  | 0.94  | 1.14  | 15.9  | 13.2  | 14.4  | 11.9  |

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.....          | 21 |
| 6. 风险提示.....          | 21 |

## 图表目录

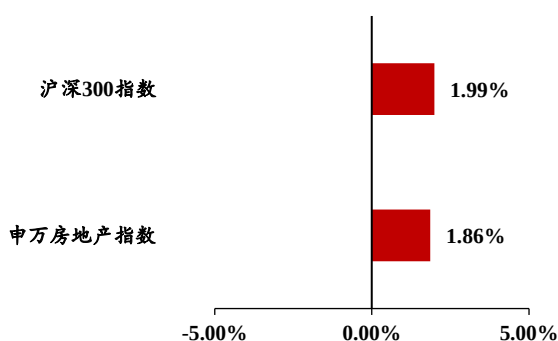
|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 图 1 本周板块涨跌幅.....                | 5  |
| 图 2 本周龙头企业涨跌幅.....              | 5  |
| 图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....        | 9  |
| 图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....    | 9  |
| 图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....        | 9  |
| 图 6 一手房成交面积同比分析（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 |
| 表 1 本周新闻汇总.....                 | 5  |
| 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

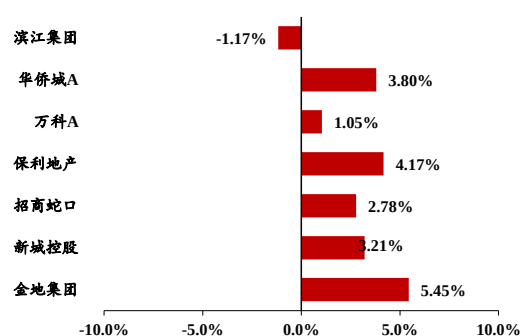
本周，申万房地产指数上涨 1.86%，沪深 300 指数上涨 1.99%，相对收益为-0.13%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：长春经开、合肥城建、信达地产、大连友谊、深深房 A，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为绿景控股、粤泰股份、宋都股份、格力地产、ST 新光。

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】宁德：公积金管理中心通知，双职工家庭最高贷款限额由 60 万元提高至 80 万元，单职工家庭最高贷款限额由 35 万元提高至 45 万元，其他贷款条件均不变。（观点网）

【地方政策】温州：住建局官微发布，首套房首付比例 20%，在市区购买首套房可补贴购房款 0.6%。（观点网）

【地方政策】郑州：公布《郑州市大棚户区改造项目房票安置实施办法(暂行)》，其中提出，被征收人选择房票安置的，由征收人给予安置补偿权益金额 8% 的奖励；使用房票所购买的商品住房，不计入家庭限购套数。（财联社）

【地方政策】广州：据江西银行广州分行工作人员称，该行目前执行的首套房贷利率已低至 4.25%，二套房贷利率低至 5.05%。（观点网）

【市场行情】6 月上半月贝壳研究院监测的 50 城二手房日均成交量较 5 月日均水平超过 20%。6 月 103 个城市中有 56% 的城市首套、二套房贷利率已降至下限。

表 1 本周新闻汇总

| 类型   | 内容                                                                              | 来源  | 日期        |
|------|---------------------------------------------------------------------------------|-----|-----------|
| 地方政策 | 宁德：公积金管理中心通知，双职工家庭最高贷款限额由 60 万元提高至 80 万元，单职工家庭最高贷款限额由 35 万元提高至 45 万元，其他贷款条件均不变。 | 观点网 | 2022/6/17 |

|      |                                                                                                                                                             |       |           |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|
| 地方政策 | 南昌：发布微信公众号消息，调整住房公积金提取政策，具体的调整为从2022年1月1日（含）起，全款购房的职工，在与中心签订购房委托提取协议后，可每年提取一次住房公积金，累计提取金额不得超过实际购房总额。                                                        | 观点网   | 2022/6/17 |
| 地方政策 | 郑州：发布《关于加快人才集聚促进房地产市场平稳健康发展的通知》，对于优秀教育人才购房，最高给予50万购房补贴。对于产业人才购房，最高给予20万购房补贴。对于博士、硕士、本科及专科毕业生等青年人才购房的，分别给予10万、5万、2万、1万购房补贴。                                  | 观点网   | 2022/6/17 |
| 地方政策 | 温州：住建局官微发布，首套房首付比例20%，在市区购买首套房可补贴购房款0.6%。                                                                                                                   | 格隆汇   | 2022/6/17 |
| 地方政策 | 郑州：公布《郑州市大棚户区改造项目房票安置实施办法（暂行）》，其中提出，被征收人选择房票安置的，由征收人给予安置补偿权益金额8%的奖励；使用房票所购买的商品住房，不计入家庭限购套数。                                                                 | 财联社   | 2022/6/20 |
| 地方政策 | 广州：发布《关于实施住房公积金阶段性支持政策的通知》，受新冠肺炎疫情影响的缴存人，不能正常偿还住房公积金贷款的，经核实后不作逾期处理，不作为逾期记录报送征信部门。缴存人及其配偶、未成年子女在本市行政区域内无自有产权住房且租房自住，无租赁合同或租赁合同未登记备案的，租房提取限额由每人每月600元提高至900元。 | 观点网   | 2022/6/20 |
| 地方政策 | 福州：平潭综合实验区多部门联合发布关于进一步规范实验区商品房销售市场秩序的通知，各房地产开发企业在销售商品住房时，实际销售价格不得超出备案价格上下幅度的15%，在办理价格备案时，须同时在商品住房价格备案表上进行承诺，对超出规定幅度的，不予办理网签、备案。                             | 财经网   | 2022/6/21 |
| 地方政策 | 广州：据江西银行广州分行工作人员称，该行目前执行的首套房贷利率已低至4.25%，二套房贷利率低至5.05%。                                                                                                      | 观点网   | 2022/6/22 |
| 地方政策 | 青岛：发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》，保障性租赁住房小户型比例不低于80%，租金不高于市场价格90%。                                                                                                  | 财经网   | 2022/6/23 |
| 地方政策 | 广州：发布关于印发广州市贯彻落实国务院扎实稳住经济一揽子政策措施实施方案的通知，全力稳定房地产投资。推进保障性安居工程建设，筹集保障性租赁住房不少于13万套。                                                                             | 观点网   | 2022/6/23 |
| 地方政策 | 南京：溧水区“微溧水”官微获悉，南京溧水区实行“房票”安置政策；在溧水区购买商品住房（含二手商品住房）并网签备案的购房者，在取得不动产权证后，可申请购房补贴，按购房款的0.8%给予购房补贴。                                                             | 财经网   | 2022/6/23 |
| 市场行情 | 上周一线城市整体成交量环比上升，为51.3%。分城市来看，广州涨幅较大，为118.1%；北京次之，为60.7%，两城市涨幅较高。二线代表城市成交环比上升35.8%。分城市来看，青岛涨幅显著，为173.48%。苏州次之，为98.14%，武汉、福州涨幅均在20%左右。                        | 中指研究院 | 2022/6/20 |

|      |                                                                                                  |       |           |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------|
| 市场行情 | 6 月上半月贝壳研究院监测的 50 城二手房日均成交量较 5 月日均水平超过 20%。6 月 103 个城市中有 56% 的城市首套、二套房贷利率已降至下限。                  | 贝壳研究院 | 2022/6/20 |
| 市场行情 | 2022 年 1—5 月，全国新开工改造城镇老旧小区 2.74 万个、474 万户，按小区数计占年度目标任务的 53.5%。其中，开工进展排名靠前的地区为河北、湖北、山东、内蒙古、贵州、北京。 | 中国经济网 | 2022/6/22 |

资料来源：公司公告、华西证券研究所

### 3. 个股公告跟踪

【保利地产】公司成功发行 2022 年度第三期中期票据，品种一总额 15 亿元，利率 2.95%；品种二总额 10 亿元，利率 3.38%。

【万科企业】公司于 6 月 17 日于公开市场回购 555 万股 A 股股票，占所发行股份的 0.048%，回购价格为每股 18.05-18.24 元，总额为 1.01 亿元。

【保利置业集团】公司全资附属上海保利置业向合格投资者发行首期中期票据于 2022 年 6 月 20 日成功发行。首期中票发行规模为人民币 10 亿元，其中人民币 5 亿元发行年期为 3 年，票面利率为 3.17%及人民币 5 亿元发行年期为 5 年，票面利率为 3.68%。

【新城控股】董事兼总裁梁志诚、董事兼联席总裁曲德君、财务负责人管有冬、董事会秘书陈鹏计划自 2022 年 3 月 21 日至 2022 年 6 月 20 日期间，以市场化方式在二级市场购买新城控股发行的存续公司债券，购买总规模不超过 2,000 万元。

【中国金茂】公司间接全资附属公司北方德茂与首开股份签订协议。根据协议，中国金茂将向首开股份及项目公司提供不超过 21.66 亿元的诚意金借款，按年利率 5.3%计息。同时，中国金茂将有条件同意参与对项目公司增资的公开挂牌程序。

表 2 本周公司公告汇总

| 公司名称   | 内容                                                                                                                                | 日期        |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 保利地产   | 公司成功发行 2022 年度第三期中期票据，品种一总额 15 亿元，利率 2.95%；品种二总额 10 亿元，利率 3.38%。                                                                  | 2022/6/17 |
| 万科企业   | 公司于 6 月 17 日于公开市场回购 555 万股 A 股股票，占所发行股份的 0.048%，回购价格为每股 18.05-18.24 元，总额为 1.01 亿元。                                                | 2022/6/18 |
| 中梁控股   | 中梁控股集团有限公司发布了发行 2558.84 万美元及 4497.86 万美元优先票据的公告，票面利率分别为 8.75%和 9.75%；到期日期分别为 2023 年 4 月和 2023 年 12 月。                             | 2022/6/22 |
| 保利置业集团 | 公司全资附属上海保利置业向合格投资者发行首期中期票据于 2022 年 6 月 20 日成功发行。首期中票发行规模为人民币 10 亿元，其中人民币 5 亿元发行年期为 3 年，票面利率为 3.17%及人民币 5 亿元发行年期为 5 年，票面利率为 3.68%。 | 2022/6/22 |

|        |                                                                                                                                                                                                           |           |
|--------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 新城控股   | 董事兼总裁梁志诚、董事兼联席总裁曲德君、财务负责人管有冬、董事会秘书陈鹏计划自 2022 年 3 月 21 日至 2022 年 6 月 20 日期间，以市场化方式在二级市场购买新城控股发行的存续公司债券，购买总规模不超过 2,000 万元。                                                                                  | 2022/6/23 |
| 金科股份   | 股东广东弘敏企业管理咨询有限公司敏与五矿国际信托有限公司办理了部分股份质押业务。广东弘敏本次质押数量 3.18 亿股，占其所持股份比例 66.21%，占金科地产总股本比例 5.96%，质押到期日至解除质押登记日止。                                                                                               | 2022/6/23 |
| 保利置业集团 | 本期债券简称“22 保利置业 MTN001A”，代码 102281339，发行金额 5 亿元，票面利率 3.17%，期限 3 年。                                                                                                                                         | 2022/6/23 |
| 绿地控股   | 第一大股东上海格林兰投资企业（有限合伙）（简称“格林兰”）将其所持有绿地控股的部分股份质押给了中信银行股份有限公司上海分行，质押股数 4500 万股，占其所持股份的 1.3%，占绿地控股总股本的 0.35%。                                                                                                  | 2022/6/24 |
| 滨江集团   | 为控股子公司东阳滨茂房地产开发有限公司向兴业银行股份有限公司申请 9 亿元的融资提供连带责任担保，保证范围为主债权到期余额的 55%（最高本金金额为 4.95 亿元），担保期限为 3 年。截至本公告日，滨江控股及控股子公司对外担保总余额为 2,315,404.85 万元，均为对控股子公司及参股公司的担保，对外担保总余额占公司最近一期经审计净资产的 112.51%。                   | 2022/6/24 |
| 中国金茂   | 公司间接全资附属公司北方德茂与首开股份签订协议。根据协议，中国金茂将向首开股份及项目公司提供不超过 21.66 亿元的诚意金借款，按年利率 5.3% 计息。同时，中国金茂将有条件同意参与对项目公司增资的公开挂牌程序。                                                                                              | 2022/6/24 |
| 蓝光股份   | 本次被司法拍卖的股票为公司控股股东蓝光投资控股集团有限公司（以下简称“蓝光集团”）持有的公司股份 1.3 亿股，占公司总股本的比例为 4.28%，成交价格合计为 1.93 亿元。                                                                                                                 | 2022/6/24 |
| 世茂股份   | 2021 年，公司实现营业收入 193.92 亿元，同比下降 10.66%，其中房地产销售收入 173.16 亿元，同比下降 14.46%；房地产租赁收入（租金+物管费）13.86 亿元，同比增长 20.65%，归属于上市公司股东净利润 9.61 亿元，同比下降 38.01%。地产开发与销售方面，公司全年实现了销售签约 288 亿元，同比增长 6%。销售签约面积 159 万平方米，同比增长 47%。 | 2022/6/24 |

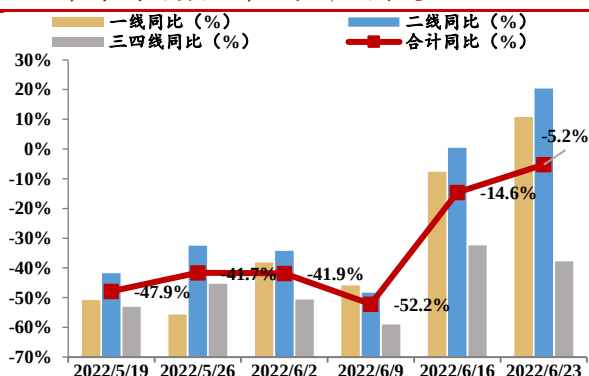
资料来源：公司公告、华西证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

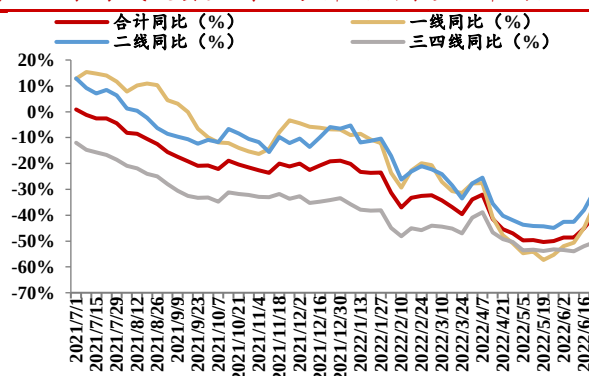
本周(06.17-06.23)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交71864套，同比增速-5.2%，环比增速19.7%；合计成交面积795.7万平方米，同比增速5.3%，环比增速27.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为10.8%、20.3%和-37.8%，环比增速为29.3%、30.9%和-2.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为13.4%、33.5%和-32.6%，环比增速为27.2%、38%和6.6%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



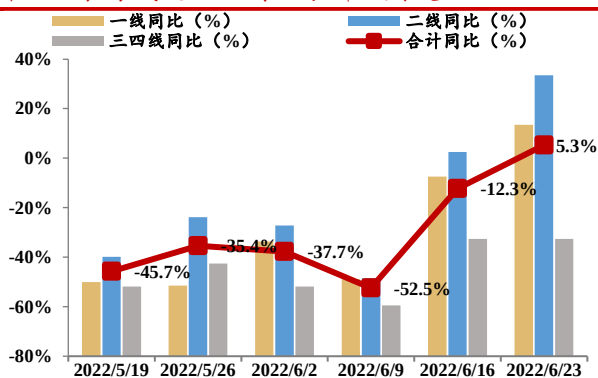
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



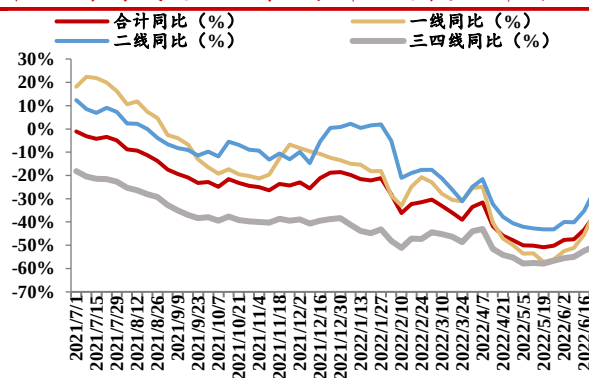
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

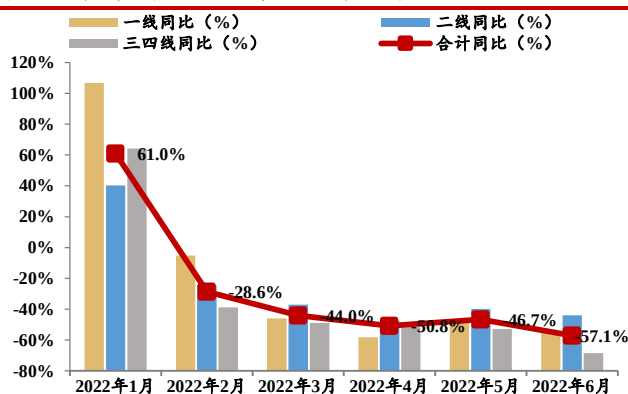
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

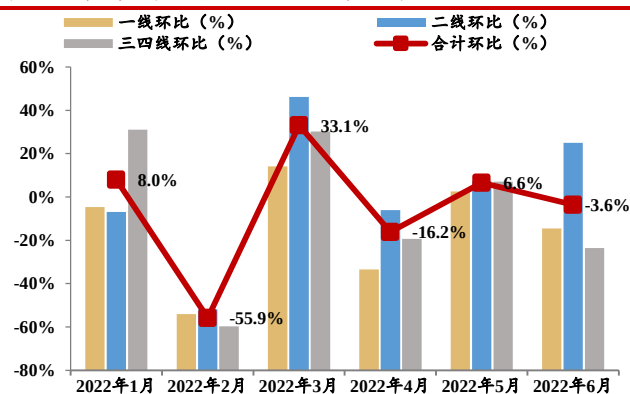
本月至今(06.01-06.23)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交113053套，同比增速-57.1%，环比增速-3.6%；合计成交面积2077.9万平方米，同比增速-24.2%，环比增速71%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-54.5%、-44.1%和-68.6%，环比增速为-14.5%、25%和-23.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-18.4%、4.2%和-52.9%，环比增速为52.4%、129.2%和17.5%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



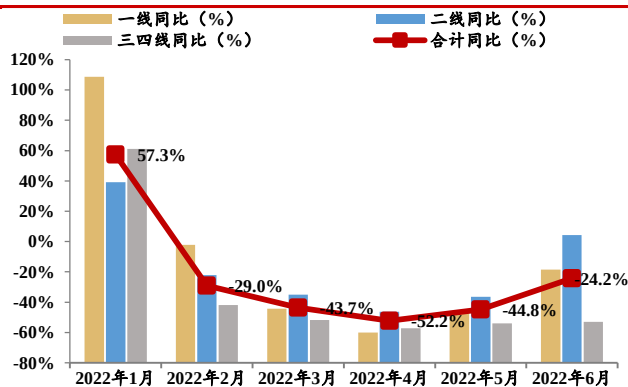
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



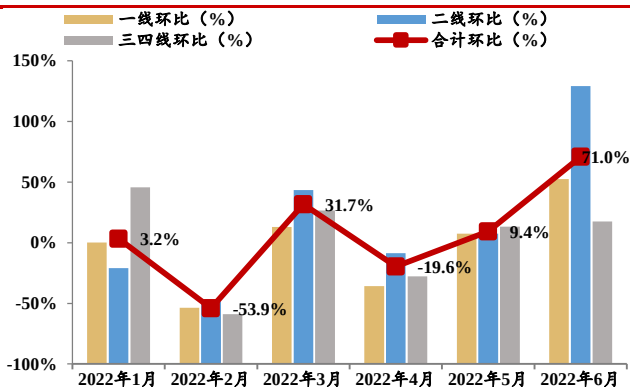
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)    | 71864 | -5.2%  | 19.7%  | 48007 |
|        | 成交面积 (万平) | 795.7 | 5.3%   | 27.1%  | 501   |
| 一线城市   | 套数 (套)    | 14394 | 10.8%  | 29.3%  | 7520  |
|        | 成交面积 (万平) | 130.2 | 13.4%  | 27.2%  | 68    |
| 二线城市   | 套数 (套)    | 38102 | 20.3%  | 30.9%  | 23318 |
|        | 成交面积 (万平) | 472.0 | 33.5%  | 38.0%  | 277   |
| 三四线城市  | 套数 (套)    | 19368 | -37.8% | -2.1%  | 17170 |
|        | 成交面积 (万平) | 193.6 | -32.6% | 6.6%   | 156   |
| 部分重点城市 |           |       |        |        |       |
| 北京     | 套数 (套)    | 3291  | -11.4% | 5.4%   | 2153  |
|        | 成交面积 (万平) | 34.5  | 4.4%   | 19.5%  | 19    |
| 上海     | 套数 (套)    | 4939  | -14.4% | 28.4%  | 1735  |
|        | 成交面积 (万平) | 43.0  | -4.6%  | 14.5%  | 18    |
| 广州     | 套数 (套)    | 5399  | 134.1% | 58.9%  | 2924  |
|        | 成交面积 (万平) | 44.9  | 68.8%  | 59.5%  | 23    |
| 深圳     | 套数 (套)    | 765   | -36.7% | 0.1%   | 708   |
|        | 成交面积 (万平) | 7.7   | -22.6% | 0.0%   | 7     |
| 杭州     | 套数 (套)    | 1743  | -35.1% | 17.5%  | 1328  |
|        | 成交面积 (万平) | 22.7  | -21.0% | 16.3%  | 18    |
| 南京     | 套数 (套)    | 1459  | -36.3% | 10.5%  | 1302  |
|        | 成交面积 (万平) | 18.5  | -33.6% | -4.0%  | 18    |
| 武汉     | 套数 (套)    | 4381  | -8.2%  | 9.4%   | 3180  |
|        | 成交面积 (万平) | 59.9  | 9.9%   | 23.3%  | 37    |
| 成都     | 套数 (套)    | 2626  | -26.6% | -7.6%  | 2562  |
|        | 成交面积 (万平) | 54.7  | -23.7% | 5.3%   | 53    |
| 青岛     | 套数 (套)    | 12340 | 267.4% | 93.8%  | 4485  |
|        | 成交面积 (万平) | 154.9 | 298.4% | 98.9%  | 55    |
| 福州     | 套数 (套)    | 918   | -55.5% | 3.8%   | 862   |
|        | 成交面积 (万平) | 6.0   | -63.7% | -2.8%  | 6     |
| 厦门     | 套数 (套)    | 341   | -82.1% | -57.1% | 918   |
|        | 成交面积 (万平) | 5.2   | -62.5% | -4.9%  | 6     |
| 济南     | 套数 (套)    | 3425  | -17.7% | -2.4%  | 2664  |
|        | 成交面积 (万平) | 31.5  | -17.0% | -7.7%  | 23    |
| 宁波     | 套数 (套)    | 1165  | -7.5%  | 104.4% | 529   |
|        | 成交面积 (万平) | 13.3  | -6.7%  | 95.3%  | 6     |
| 南宁     | 套数 (套)    | 801   | -66.0% | -69.9% | 1941  |
|        | 成交面积 (万平) | 6.7   | -52.1% | -65.9% | 15    |

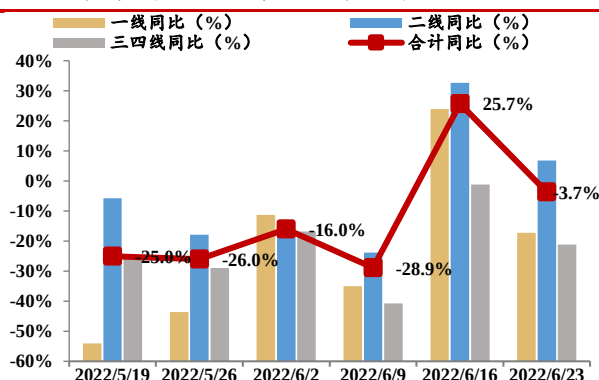
|    |           |      |        |        |      |
|----|-----------|------|--------|--------|------|
| 苏州 | 套数 (套)    | 7941 | 145.2% | 114.2% | 2517 |
|    | 成交面积 (万平) | 87.6 | 149.9% | 107.2% | 29   |
| 无锡 | 套数 (套)    | 962  | -      | -0.8%  | 1032 |
|    | 成交面积 (万平) | 10.8 | -      | 7.4%   | 12   |

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

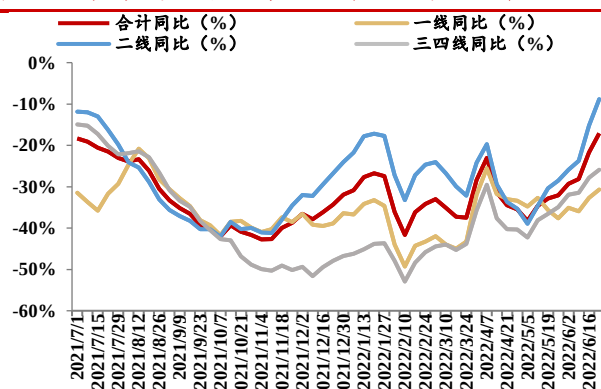
本周(06.17-06.23)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交18038套，同比增速-3.7%，环比增速-0.6%；合计成交面积173.8万平方米，同比增速-8.1%，环比增速2.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-17.2%、6.8%和-21.2%，环比增速为8.4%、-5%和10.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-26.8%、5.4%和-26.2%，环比增速为8.9%、2%和-4.6%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



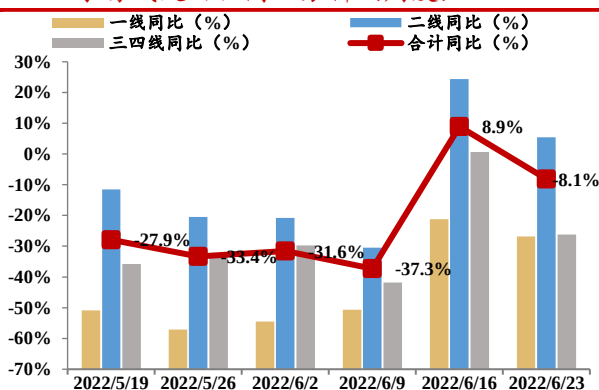
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



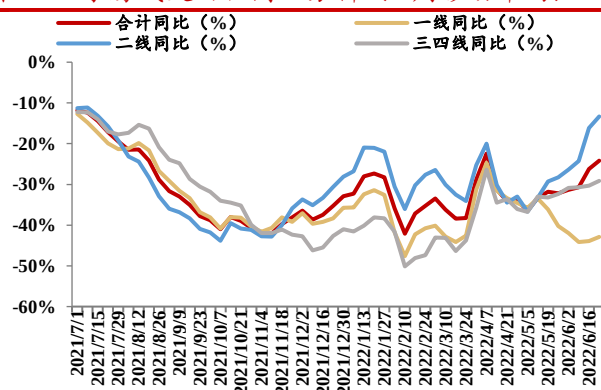
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

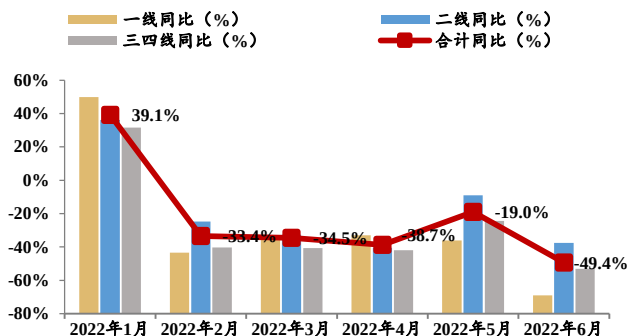
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

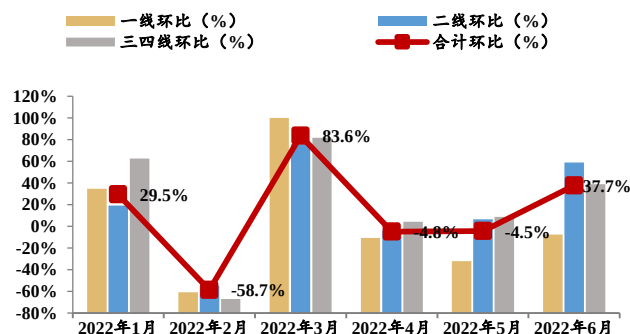
本月至今（06.01-06.23），华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交36356套，同比增速-49.4%，环比增速37.7%；合计成交面积337.6万平方米，同比增速-49.6%，环比增速36.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-69.1%、-37.5%和-53.1%，环比增速为-7.8%、58.9%和38.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-66.6%、-41.1%和-50%，环比增速为-3.3%、53.2%和43.3%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



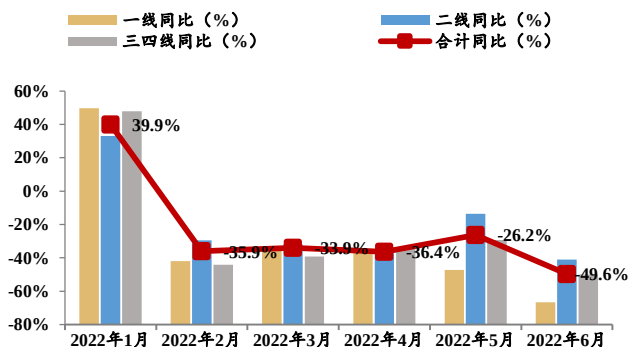
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



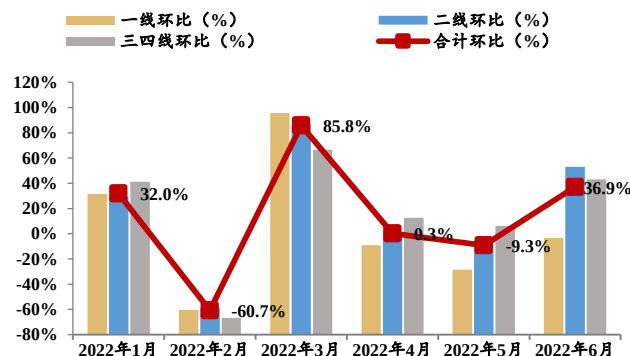
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)    | 18038 | -3.7%   | -0.6%  | 14678 |
|       | 成交面积 (万平) | 173.8 | -8.1%   | 2.3%   | 139   |
| 一线城市  | 套数 (套)    | 3718  | -17.2%  | 8.4%   | 3022  |
|       | 成交面积 (万平) | 34.0  | -26.8%  | 8.9%   | 28    |
| 二线城市  | 套数 (套)    | 11845 | 6.8%    | -5.0%  | 9419  |
|       | 成交面积 (万平) | 115.2 | 5.4%    | 2.0%   | 86    |
| 三四线城市 | 套数 (套)    | 2475  | -21.2%  | 10.2%  | 2237  |
|       | 成交面积 (万平) | 24.6  | -26.2%  | -4.6%  | 25    |
| 重点城市  |           |       |         |        |       |
| 北京    | 套数 (套)    | 3006  | -20.3%  | 6.9%   | 2396  |
|       | 成交面积 (万平) | 27.3  | -31.8%  | 7.8%   | 22    |
| 深圳    | 套数 (套)    | 712   | -1.1%   | 15.0%  | 626   |
|       | 成交面积 (万平) | 6.7   | 4.3%    | 13.5%  | 6     |
| 杭州    | 套数 (套)    | 962   | -25.6%  | -21.9% | 788   |
|       | 成交面积 (万平) | 8.9   | -27.9%  | -23.8% | 7     |
| 南京    | 套数 (套)    | 1513  | -42.2%  | -15.5% | 1389  |
|       | 成交面积 (万平) | 13.6  | -41.4%  | -14.5% | 12    |
| 成都    | 套数 (套)    | 4466  | 397.9%  | 3.6%   | 3165  |
|       | 成交面积 (万平) | 45.7  | 324.8%  | 1.4%   | 33    |
| 青岛    | 套数 (套)    | 1385  | -17.6%  | -5.5%  | 1125  |
|       | 成交面积 (万平) | 13.6  | -12.5%  | -0.6%  | 11    |
| 厦门    | 套数 (套)    | 482   | -59.9%  | -25.4% | 598   |
|       | 成交面积 (万平) | 4.6   | -65.8%  | -37.5% | 6     |
| 南宁    | 套数 (套)    | 208   | 15.6%   | -45.7% | 358   |
|       | 成交面积 (万平) | 2.0   | 24.5%   | -45.2% | 3     |
| 苏州    | 套数 (套)    | 1624  | 24.3%   | 13.6%  | 1051  |
|       | 成交面积 (万平) | 26.8  | 92.8%   | 71.7%  | 13    |
| 无锡    | 套数 (套)    | 1205  | -37.1%  | -1.0%  | 944   |
|       | 成交面积 (万平) | 0.0   | -100.0% | -      | 0     |
| 东莞    | 套数 (套)    | 0     | -100.0% | -      | 302   |
|       | 成交面积 (万平) | 0.0   | -100.0% | -      | 3     |
| 扬州    | 套数 (套)    | 369   | -10.7%  | -9.3%  | 312   |
|       | 成交面积 (万平) | 3.4   | -13.6%  | -13.7% | 3     |
| 岳阳    | 套数 (套)    | 0     | -       | -      | 0     |
|       | 成交面积 (万平) | 0.0   | -       | -      | 0     |
| 佛山    | 套数 (套)    | 1696  | 9.2%    | 20.2%  | 1263  |
|       | 成交面积 (万平) | 17.0  | -3.5%   | 0.7%   | 14    |

|    |           |     |        |        |     |
|----|-----------|-----|--------|--------|-----|
| 金华 | 套数 (套)    | 239 | -57.2% | -9.1%  | 220 |
|    | 成交面积 (万平) | 2.5 | -55.2% | -7.8%  | 3   |
| 江门 | 套数 (套)    | 171 | -26.9% | 4.3%   | 140 |
|    | 成交面积 (万平) | 1.7 | -25.9% | -24.4% | 2   |

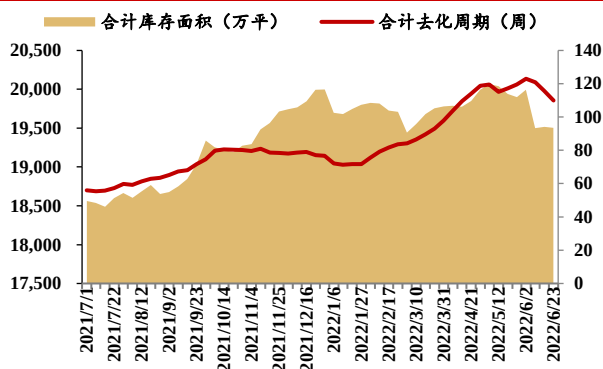
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

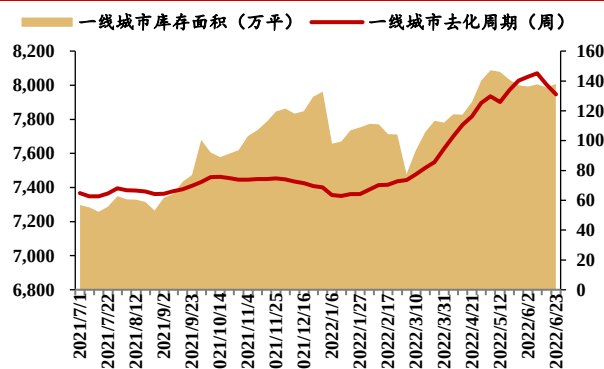
本周（06.17-06.23），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19502.3 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 109.9 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.3%、-0.5%、0.2%，去化周期分别为 130.9 周、90.2 周、132.4 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



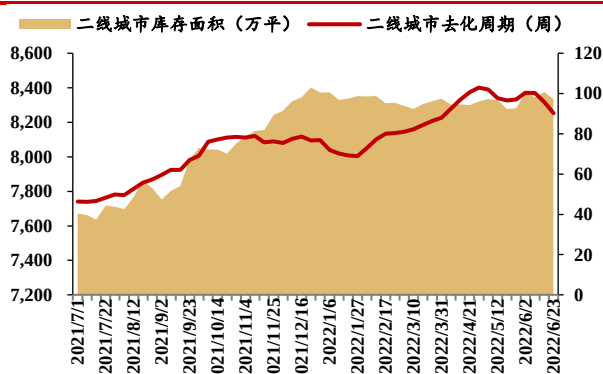
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



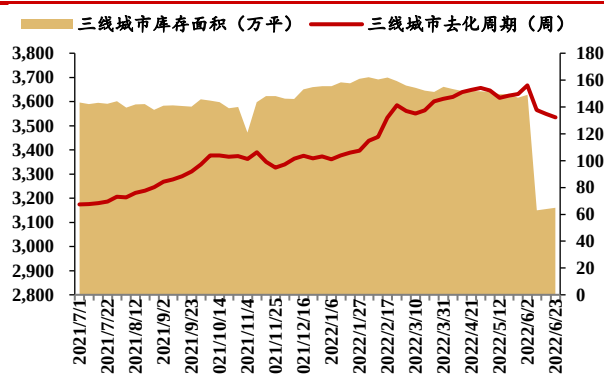
资料来源：Wind，华西证券研究所

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<br>(万平) | 环比增速<br>(%) | 3 个月周均销售<br>(万平) | 去化周期<br>(周) | 上周去化周期<br>(周) |
|-------|--------------|-------------|------------------|-------------|---------------|
| 合计    | 19502        | -0.1%       | 177.4            | 109.9       | 115.7         |
| 一线城市  | 8006         | 0.3%        | 61.1             | 130.9       | 137.7         |
| 二线城市  | 8336         | -0.5%       | 92.4             | 90.2        | 95.9          |
| 三四线城市 | 3160         | 0.2%        | 23.9             | 132.4       | 134.9         |
| 重点城市  |              |             |                  |             |               |
| 北京    | 2482         | 0.9%        | 21.8             | 113.7       | 118.4         |
| 上海    | 2662         | 1.0%        | 12.8             | 207.9       | 229.3         |
| 广州    | 2090         | -1.8%       | 17.4             | 120.2       | 127.9         |
| 深圳    | 772          | 1.1%        | 9.1              | 84.8        | 83.8          |
| 杭州    | 899          | -3.2%       | 17.6             | 51.2        | 54.2          |
| 南京    | 2807         | 0.3%        | 17.3             | 162.6       | 167.7         |
| 南宁    | 969          | 0.0%        | 16.8             | 57.7        | 55.7          |
| 福州    | 1377         | -0.5%       | 6.3              | 219.1       | 223.8         |
| 厦门    | 313          | 1.4%        | 3.6              | 86.6        | 85.2          |
| 宁波    | 429          | -2.7%       | 7.6              | 56.3        | 60.4          |
| 苏州    | 1541         | -0.2%       | 23.3             | 66.1        | 81.3          |
| 江阴    | 0            | -           | 1.6              | 0.0         | 0.0           |
| 温州    | 1210         | 0.2%        | 10.5             | 115.3       | 112.4         |
| 泉州    | 688          | -0.2%       | 1.4              | 475.7       | 481.5         |
| 莆田    | 397          | 0.3%        | 1.7              | 239.6       | 246.7         |
| 宝鸡    | 635          | 0.2%        | 5.3              | 120.1       | 130.7         |
| 东营    | 231          | 0.5%        | 3.4              | 68.4        | 68.3          |

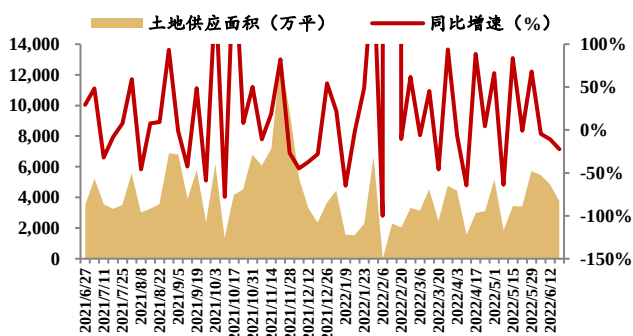
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

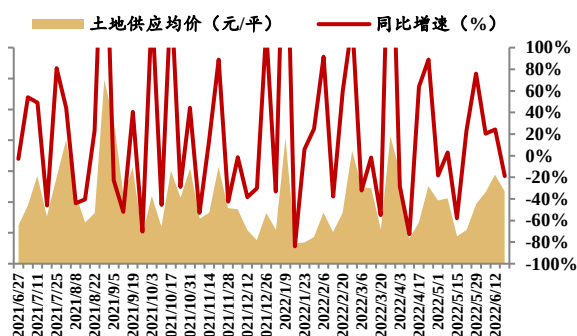
本周（06.13-06.19），土地供给方面，本周供应土地 3779.3 万平方米，同比增速-22.3%；供应均价 2343 元/平方米，同比增速-18.8%。土地成交方面，本周成交土地 1665.4 万平方米，同比增速-31.1%；土地成交金额 152.1 亿元，同比增速-71.7%。本周土地成交楼面价 913 元/平方米，溢价率 3.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0.3%、5.3%、3.3%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



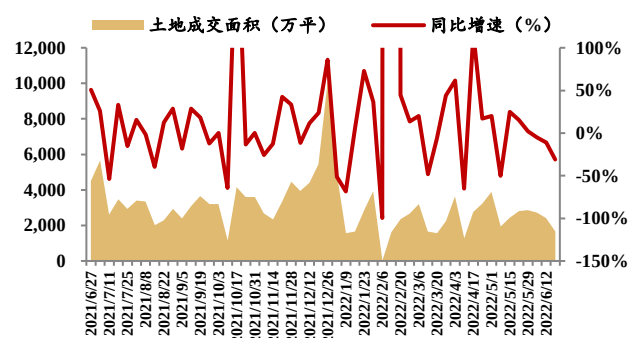
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



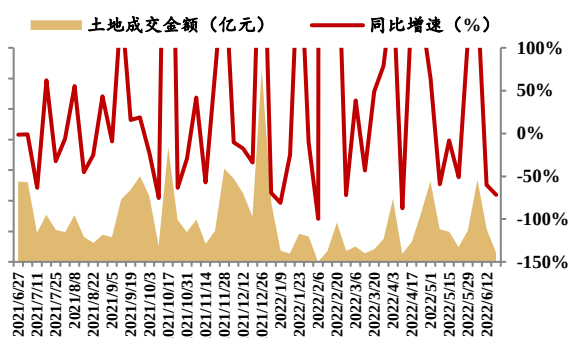
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



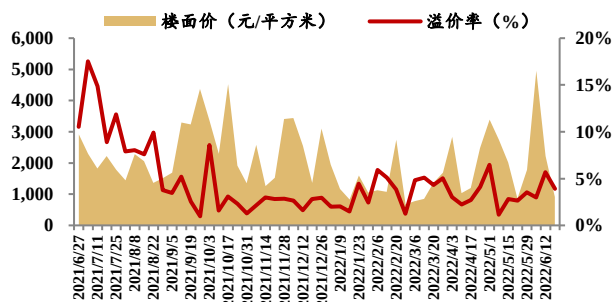
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



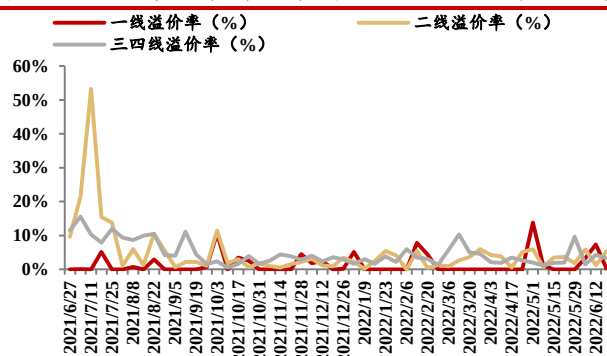
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

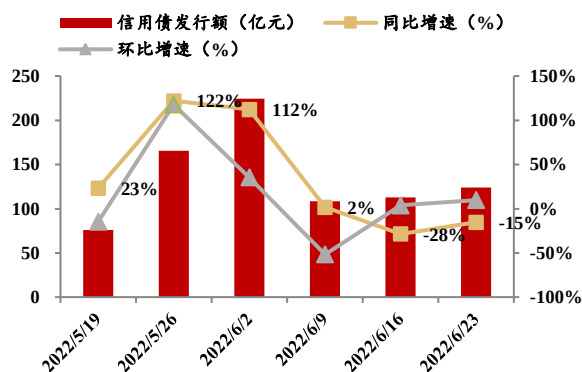
| 房企名称 | 城市  | 区域  | 土地面积<br>(平方米) | 规划计容面积<br>(平方米) | 土地总价<br>(万元) | 权益比例<br>(%) | 拿地时间       |
|------|-----|-----|---------------|-----------------|--------------|-------------|------------|
| 招商蛇口 | 上海市 | 青浦区 | 28,740.60     | 51,733.08       | 191,870.00   | 100.00      | 2022-06-08 |
| 中铁置业 | 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

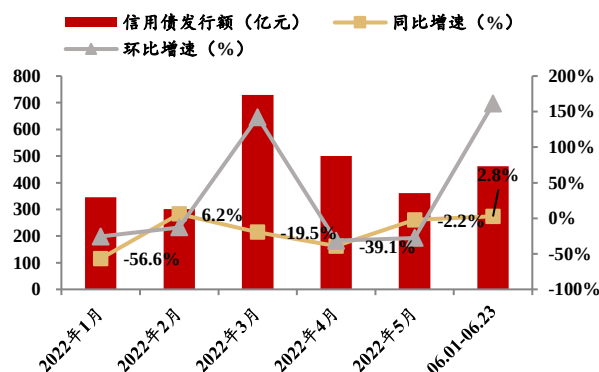
本周（06.17-06.23）房地产企业合计发行信用债 124 亿元，同比增速-15.3%，环比增速 9.9%。本月至今（06.17-06.23）房地产企业合计发行信用债 462.14 亿元，同比增速 2.8%，环比增速 161.2%。

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

## 5. 投资观点

本周，温州降低购房贷款首付比例至 20%、郑州出台大棚户区改造房票安置政策、福建宁德提高公积金贷款限额、南京溧水区出台房票安置政策，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。