

2022年07月10日

销售依旧疲软，政策延续放松态势

房地产行业周报-20220702

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 4.36%，沪深 300 指数下跌 0.85%，相对收益为-3.51%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(07.01-07.07)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 43677 套，同比增速-52.1%，环比增速-58.3%；合计成交面积 512.3 万平方米，同比增速-45.5%，环比增速-53.2%。

本周(07.01-07.07)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 16064 套，同比增速-14%，环比增速-17.8%；合计成交面积 154.1 万平方米，同比增速-15.6%，环比增速-21.1%。

本周(07.01-07.07)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19279.8 万平方米，环比增速-1.8%，去化周期 91 周。

本周(06.27-07.03)，土地供给方面，本周供应土地 5238.7 万平方米，同比增速 40.1%；供应均价 2500 元/平方米，同比增速 56.9%。土地成交方面，本周成交土地 3277.9 万平方米，同比增速-10.3%；土地成交金额 628.2 亿元，同比增速-17.8%。

本周(07.01-07.07) 房地产企业合计发行信用债 118.9 亿元，同比增速 13.0%，环比增速 30.7%。本周(07.01-07.07)，房地产类集合信托合计发行 0.1 亿元，同比增速-99.9%，环比增速-99.3%，平均收益 8.35%。

投资建议

本周，广东降低购买二手住房使用公积金贷款首付比例至 20%、哈尔滨提高公积金贷款额度、河南信阳提供 50%购房契税补贴、福州对符合条件的二孩家庭放松限购，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：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	2021A	2022E	2019A	2020A	2021A	2022E
000002.SZ	万科A	19.28	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.6	5.4	5.3	4.9
600048.SH	保利发展	16.22	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	6.9	6.7	6.2	5.7
601155.SH	新城控股	23.01	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	4.1	3.4	2.8	2.4
002244.SZ	滨江集团	8.73	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	16.8	11.6	9.9	8.1
2007.HK	碧桂园	3.85	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	2.76	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	3.4	2.8	2.4	2.0
1238.HK	宝龙地产	1.06	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	1.1	0.7	0.6	0.5
6098.HK	碧桂园服务	27.87	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	44.9	29.0	21.1	15.0
001914.SZ	招商积余	17.41	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	42.5	42.5	28.5	21.8
1755.HK	新城悦服务	7.16	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	20.8	13.0	9.0	4.1
1995.HK	旭辉永升服务	7.04	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	46.9	29.3	19.6	12.8
002968.SZ	新大正	23.93	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	12.7	19.6	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.....	22
6. 风险提示.....	22

图表目录

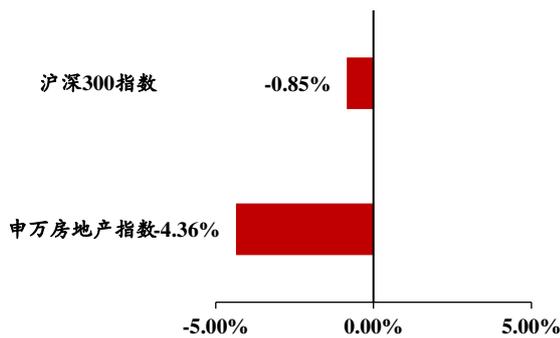
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	9
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	9
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	9
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	9
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	10
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	10
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	10
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	10
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 12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

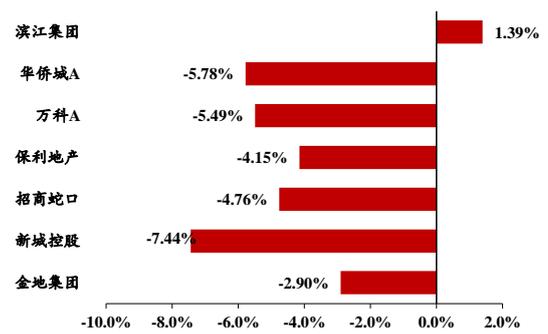
本周，申万房地产指数下跌 4.36%，沪深 300 指数下跌 0.85%，相对收益为-3.51%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：国创高新、西藏城投、ST 天业、空港股份、长春经开，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为天健集团、鲁商发展、广宇发展、首开股份、ST 爱旭。

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】广东：发布《关于调整第二次住房公积金个人住房贷款购买二手房最低首付比例的通知》，对拥有 1 套住房并已结清相应住房贷款的职工，购买二手房再次申请住房公积金贷款的，最低首付比例由 30% 降低至 20%。（观点网）

【地方政策】哈尔滨：在提高公积金个人贷款的额度中，符合条件的公积金借款申请人，单人贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元；符合条件的公积金借款申请人及共同还款人，双人贷款最高额度由 70 万元提高至 80 万元。（观点网）

【地方政策】河南信阳：信阳市人民政府办公室发布《关于印发信阳市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)的通知》。购房首付比例最低为 20%，购买新房给予 50% 契税补贴。（凤凰网）

【地方政策】福州不动产登记和交易中心工作人员称，福州再度放松限购，五城区（鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区）符合条件的二孩家庭可以购买第三套 144 平方米以下商品房。同时，房屋在不动产中心登记出租 5 年，不计入名下套数。（财经网）

【市场行情】6 月份，26 个一二线城市新建商品住宅成交面积为 1524 万平方米，环比增速为 31%，同比增速为-35%。74 个三四线城市新建商品住宅成交面积为 1314 万平方米，环比增速为 44%，同比增速为-33%。（中国新闻网）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	广东：发布《关于调整第二次住房公积金个人住房贷款购买二手房最低首付比例的通知》，对拥有 1 套住房并已结	观点网	2022/7/1

	清相应住房贷款的职工，购买二手住房再次申请住房公积金贷款的，最低首付比例由 30%降低至 20%。		
地方政策	哈尔滨：在提高公积金个人贷款的额度中，符合条件的公积金贷款申请人，单人贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元；符合条件的公积金贷款申请人及共同还款人，双人贷款最高额度由 70 万元提高至 80 万元。	观点网	2022/7/4
地方政策	广东东莞：住房和城乡建设局等四部门联合发出《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》，网签商品住房须拿证满 2 年方可转让。	金融界	2022/7/4
地方政策	广东中山：发展和改革局发布《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报工作的通知》，其中提到，商品住房销售价格一经申报，每次调整的间隔时间不少于 3 个月，如需调低申报价格的，每次调降幅度不得超过上次销售价格的 5%。	观点网	2022/7/5
地方政策	河南信阳：信阳市人民政府办公室发布《关于印发信阳市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)的通知》。购房首付比例最低为 20%，购买新房给予 50%契税补贴。	凤凰网	2022/7/6
地方政策	福州不动产登记和交易中心工作人员称，福州再度放松限购，五城区（鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区）符合条件的二孩家庭可以购买第三套 144 平方米以下商品房。同时，房屋在不动产中心登记出租 5 年，不计入名下套数。	财经网	2022/7/6
地方政策	福建福州：从“嘉善发布”获悉，在嘉兴嘉善县正常缴存住房公积金的职工，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房，其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。在本市正常缴存住房公积金符合保底贷款条件的职工，其单人最高贷款额度由 15 万元上浮至 20 万元。	财经网	2022/7/7
市场行情	6 月份，26 个一二线城市新建商品住宅成交面积为 1524 万平方米，环比增速为 31%，同比增速为-35%。74 个三四线城市新建商品住宅成交面积为 1314 万平方米，环比增速为 44%，同比增速为-33%。（中国新闻网）	中国新闻网	2022/7/1
市场行情	根据中国房地产指数系统百城价格指数对全国 100 个城市新建、二手住宅销售市场及 50 个城市租赁市场的调查数据，2022 年 6 月，百城新建住宅平均价格为 16205 元/平方米，环比上涨 0.04%；同比上涨 0.88%，涨幅较 5 月收窄 0.32 个百分点。百城二手住宅平均价格为 16026 元/平方米，环比下跌 0.02%；同比上涨 0.87%，涨幅较 5 月收窄 0.52 个百分点。	和讯网	2022/7/4
市场行情	2022 年 6 月，全国 100 个城市土地（含纯住宅、商住、商办用地）成交幅数为 959 幅，环比 5 月增速为 63%，同比去年 6 月增速为-28%。同样的，成交建筑面积为 7001 万平方米，环比 5 月增速为 104%，同比去年 6 月增速为-43%。成交金额为 4015 亿元，环比 5 月增速为 141%，同比去年 6 月增速为-33%。	易居研究院	2022/7/5

市场行情	2022 年上半年，全国 300 城住宅用地供求规模均缩量明显，推出面积和成交面积同比分别下降 44.3%和 55.6%，其中成交面积处于 2009 年以来同期最低水平。住宅用地楼面价保持平稳，溢价率继续下探。2022 年上半年，全国 300 城住宅用地成交楼面均价为 6133 元/平方米，同比上涨 1.4%，平均溢价率为 4.3%，保持在低位。	中指院	2022/7/6
------	--	-----	----------

资料来源：公司公告、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【世茂集团】公司于 7 月 3 日到期的 10 亿美元公募债券未能进行本息偿还，公司因无法如期履行债务义务向相关方致歉，同时公司将坚决维持项目施工及业务经营的稳定，以期创造有利条件解决全体利益相关方共同关切的事项。

【碧桂园】公司于 6 月实现权益合同销售金额约 345.2 亿元，环比增长 20.21%，连续两个月实现环比增长；实现权益合同销售面积约 421 万平方米。

【金地集团】2022 年 6 月公司实现签约面积 123.0 万平方米，同比下降 31.13%；实现签约金额 284.0 亿元，同比下降 16.54%。

【华夏幸福】截至 2022 年 6 月 30 日，公司累计未能如期偿还债务金额合计 461.25 亿元（不含利息，公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照签署协议后的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除）。

【中南建设】2022 年 6 月实现合同销售金额 68.3 亿元，销售面积 57.0 万平方米。1-6 月累计合同销售金额 330.1 亿元，销售面积 267.6 万平方米，同比分别减少 69.7%和 66.1%。

【中国金茂】6 月单月实现签约销售金额 190 亿元，总签约销售建筑面积约 108.4 万平方米。1-6 月累计实现签约销售金额 699 亿元，签约销售建筑面积约 368.4 万平方米。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
万科 A	收到《深圳市地铁集团有限公司关于开展转融通证券出借业务相关进展的告知函》，大股东深铁集团本次转融通证券出借业务实施期限已届满。深铁集团本次累计出借持有的公司 A 股 360 万股，占公司总股本的 0.03%，目前已全部收回。	2022/7/1
世茂集团	公司于 7 月 3 日到期的 10 亿美元公募债券未能进行本息偿还，公司因无法如期履行债务义务向相关方致歉，同时公司将坚决维持项目施工及业务经营的稳定，以期创造有利条件解决全体利益相关方共同关切的事项。	2022/7/1
碧桂园	公司于 6 月实现权益合同销售金额约 345.2 亿元，环比增长 20.21%，连续两个月实现环比增长；实现权益合同销售面积约 421 万平方米。	2022/7/1
金地集团	2022 年 6 月公司实现签约面积 123.0 万平方米，同比下降 31.13%；实现签约金额 284.0 亿元，同比下降 16.54%。	2022/7/4

华夏幸福	截至 2022 年 6 月 30 日，公司累计未能如期偿还债务金额合计 461.25 亿元（不含利息，公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照签署协议后的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除）。	2022/7/4
中南建设	2022 年 6 月实现合同销售金额 68.3 亿元，销售面积 57.0 万平方米。1-6 月累计合同销售金额 330.1 亿元，销售面积 267.6 万平方米，同比分别减少 69.7%和 66.1%。	2022/7/4
中国金茂	6 月单月实现签约销售金额 190 亿元，总签约销售建筑面积约 108.4 万平方米。1-6 月累计实现签约销售金额 699 亿元，签约销售建筑面积约 368.4 万平方米。	2022/7/5
保利发展	6 月单月实现签约金额 510 亿元，同比+1.4%；签约面积 291.7 万平方米，同比+25.2%。1-6 月累计实现签约金额 2102.2 亿元，同比-26.3%，签约面积 1307.3 万平方米，同比-21.8%。	2022/7/5
滨江集团	公司于 2022 年 7 月 1 日发行了 2022 年度第二期短期融资券，实际发行金额 9.7 亿元人民币，期限为 365 天，发行利率 3.90%。	2022/7/6
万科 A	2022 年 6 月公司实现合同销售面积 309.6 万平方米，合同销售金额 471.9 亿元；2022 年 1-6 月公司累计实现合同销售面积 1,290.7 万平方米，合同销售金额 2,152.9 亿元。	2022/7/6
越秀地产	2022 年 6 月越秀地产实现合同销售金额约为人民币 142.99 亿元，同比上升约 119%，实现合同销售面积约为 54.33 万平方米，同比上升约 74%。	2022/7/6
金地集团	本次利润分配以方案实施前的公司总股本 45 亿余股为基数，每股派发现金红利 0.63 元（含税），共计派发现金红利 28 亿余元。	2022/7/7
招商蛇口	公司之全资子公司深圳招商房地产有限公司拟按 51%的股权比例为上述授信额度提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 5.1408 亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至债务履行期届满之日后满三年之日止。	2022/7/7

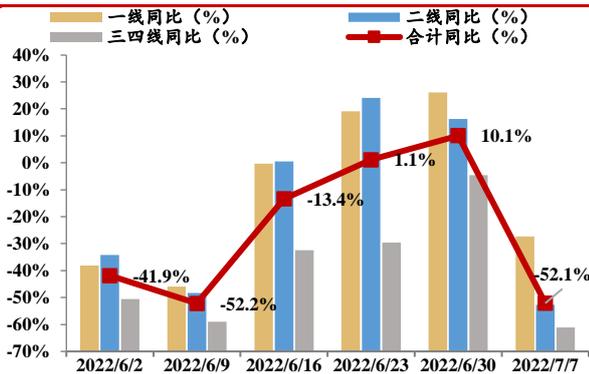
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

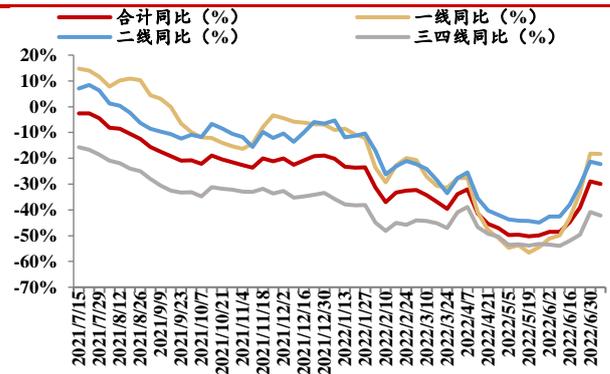
本周(07.01-07.07)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交43677套，同比增速-52.1%，环比增速-58.3%；合计成交面积512.3万平方米，同比增速-45.5%，环比增速-53.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-27.3%、-52.7%和-61.1%，环比增速为-54.1%、-59.3%和-59.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-27%、-47.5%和-49.5%，环比增速为-47.4%、-57.4%和-49%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



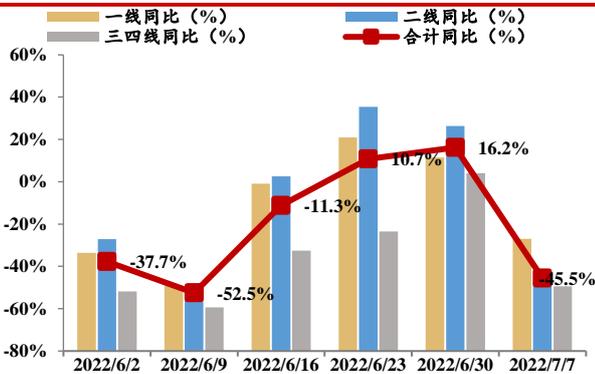
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



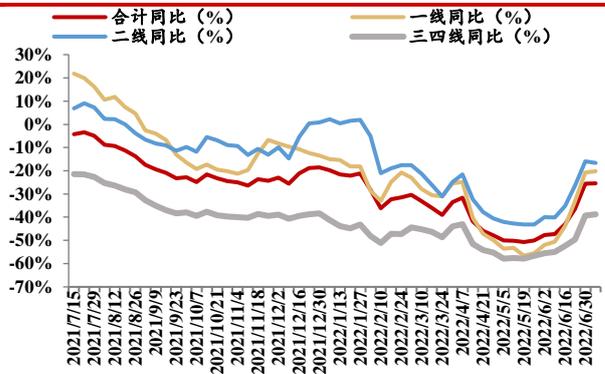
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

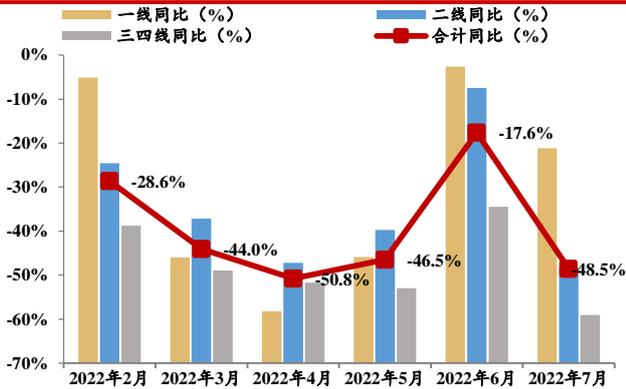
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

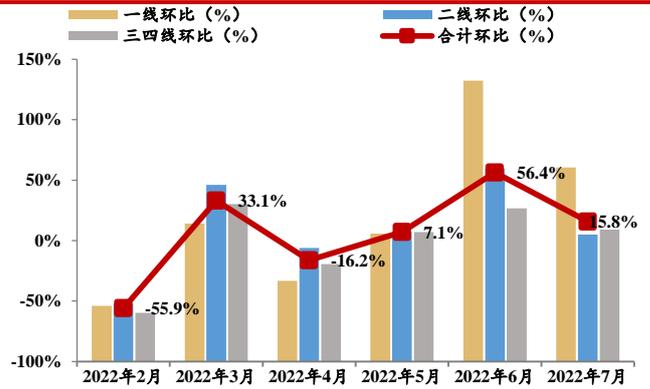
本月至今(07.01-07.07)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交43677套，同比增速-48.5%，环比增速15.8%；合计成交面积512.3万平方米，同比增速-41.2%，环比增速29.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-21.2%、-48.3%和-59.1%，环比增速为60.6%、5.1%和9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-27%、-41.9%和-45.6%，环比增速为57.7%、12.8%和46.3%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



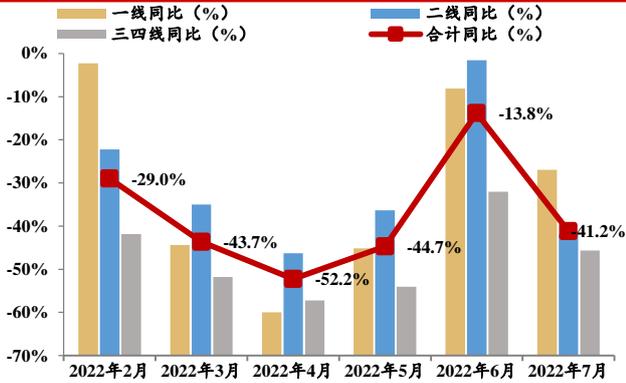
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



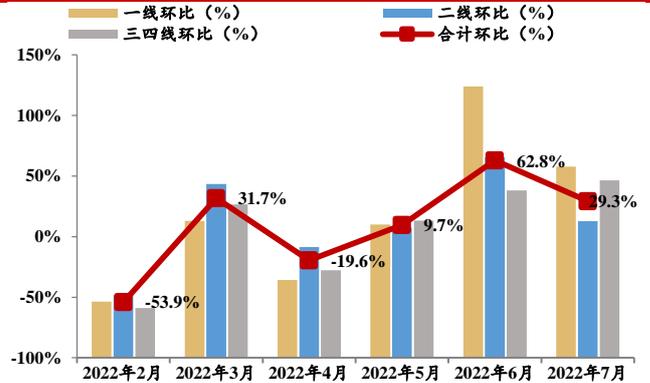
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	43677	-52.1%	-58.3%	58219
	成交面积 (万平)	512.3	-45.5%	-53.2%	619
一线城市	套数 (套)	10224	-27.3%	-54.1%	10680
	成交面积 (万平)	89.8	-27.0%	-47.4%	93
二线城市	套数 (套)	19338	-52.7%	-59.3%	27764
	成交面积 (万平)	248.7	-47.5%	-57.4%	335
三四线城市	套数 (套)	14115	-61.1%	-59.6%	19776
	成交面积 (万平)	173.9	-49.5%	-49.0%	191
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1348	-65.0%	-64.4%	2246
	成交面积 (万平)	14.8	-56.5%	-59.6%	21
上海	套数 (套)	5155	-14.5%	-28.0%	3241
	成交面积 (万平)	48.0	-9.2%	-24.2%	32
广州	套数 (套)	2820	-13.2%	-70.6%	4299
	成交面积 (万平)	16.7	-28.1%	-67.4%	31
深圳	套数 (套)	901	-4.1%	-48.1%	894
	成交面积 (万平)	10.2	-19.4%	-46.7%	9
杭州	套数 (套)	1078	-69.0%	-74.3%	1786
	成交面积 (万平)	13.5	-65.9%	-76.1%	24
南京	套数 (套)	1930	-28.0%	-10.6%	1527
	成交面积 (万平)	32.4	-0.1%	24.7%	21
武汉	套数 (套)	3879	-62.2%	-19.1%	3498
	成交面积 (万平)	43.3	-61.5%	-21.5%	42
成都	套数 (套)	2670	-50.0%	-32.5%	2859
	成交面积 (万平)	51.0	-52.0%	-29.2%	57
青岛	套数 (套)	2486	-30.6%	-85.9%	6356
	成交面积 (万平)	23.8	-37.9%	-88.4%	77
福州	套数 (套)	1184	-32.6%	-18.5%	1005
	成交面积 (万平)	11.2	-25.4%	32.3%	7
厦门	套数 (套)	0	-100.0%	-	697
	成交面积 (万平)	14.2	-29.3%	123.9%	7
济南	套数 (套)	2330	-46.2%	-0.2%	2861
	成交面积 (万平)	21.4	-45.4%	1.5%	25
宁波	套数 (套)	399	-70.2%	-73.9%	681
	成交面积 (万平)	4.9	-69.5%	-74.0%	8
南宁	套数 (套)	1301	-61.4%	-57.3%	2262
	成交面积 (万平)	8.5	-68.9%	-70.1%	18

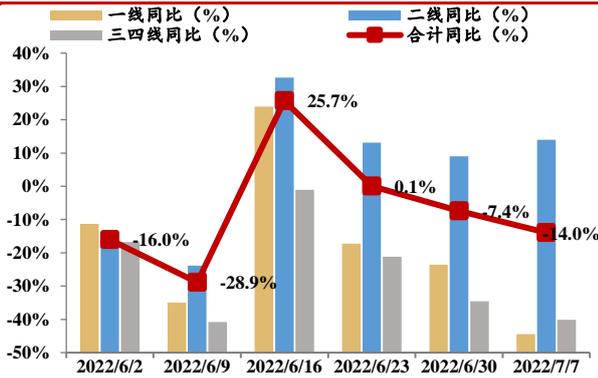
苏州	套数 (套)	1096	-52.8%	-79.7%	3101
	成交面积 (万平)	13.9	-47.9%	-81.3%	37
无锡	套数 (套)	985	-	-6.9%	1132
	成交面积 (万平)	10.6	-	-4.8%	13

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

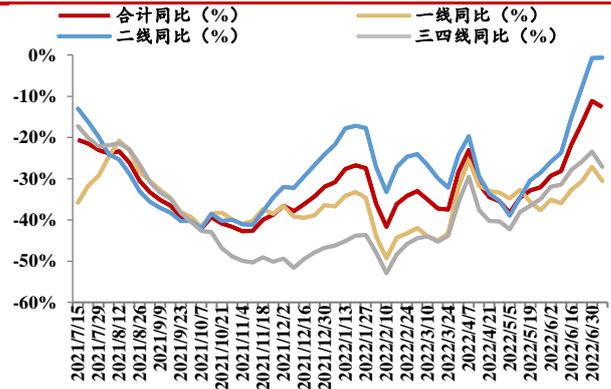
本周(07.01-07.07)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交16064套，同比增速-14%，环比增速-17.8%；合计成交面积154.1万平方米，同比增速-15.6%，环比增速-21.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-44.4%、13.9%和-40.1%，环比增速为-32.4%、-14.6%和-4.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-43.5%、11.2%和-43.2%，环比增速为-32.3%、-17.6%和-19.6%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



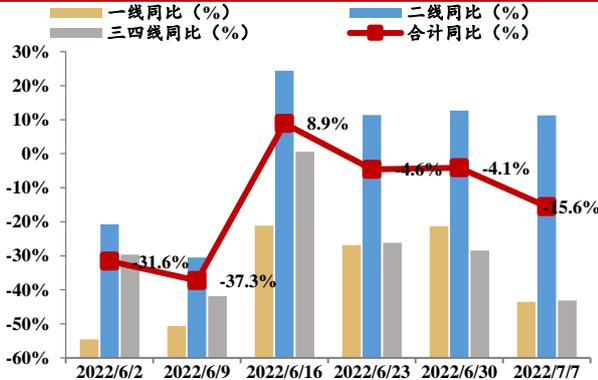
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



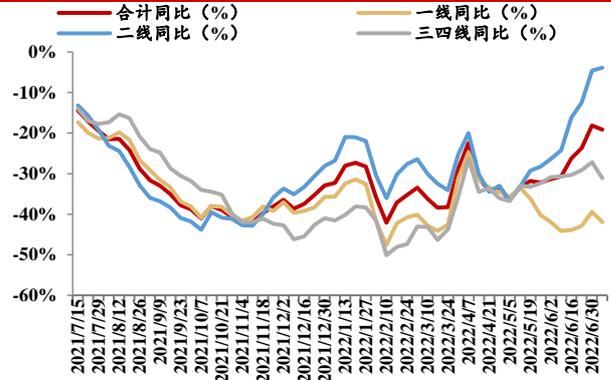
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

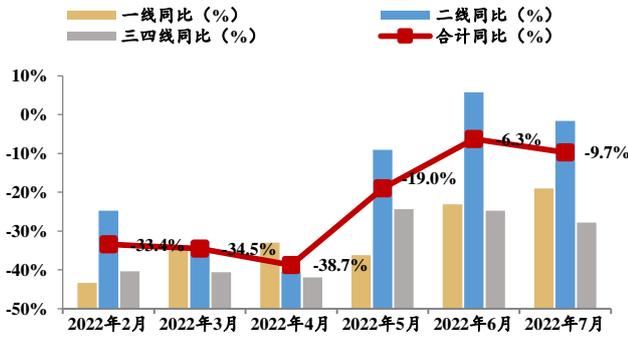
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

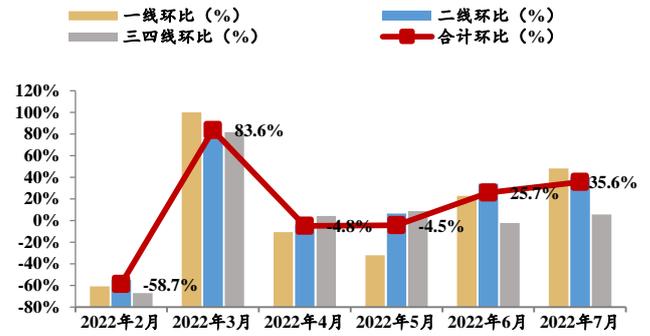
本月至今（07.01-07.07），华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交16064套，同比增速-9.7%，环比增速35.6%；合计成交面积154.1万平方米，同比增速-16.2%，环比增速43.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-19.1%、-1.6%和-27.8%，环比增速为48.2%、39.7%和5.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-35.9%、-3.8%和-30.1%，环比增速为40.7%、51.8%和17.4%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



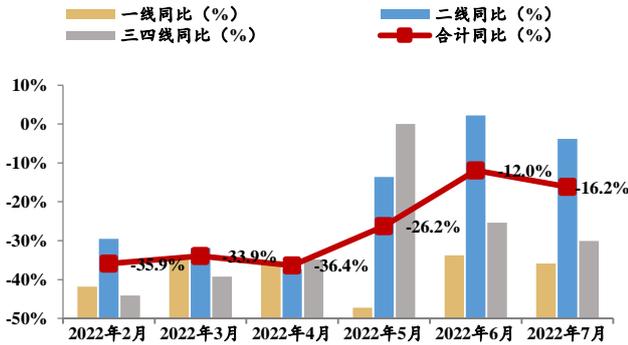
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



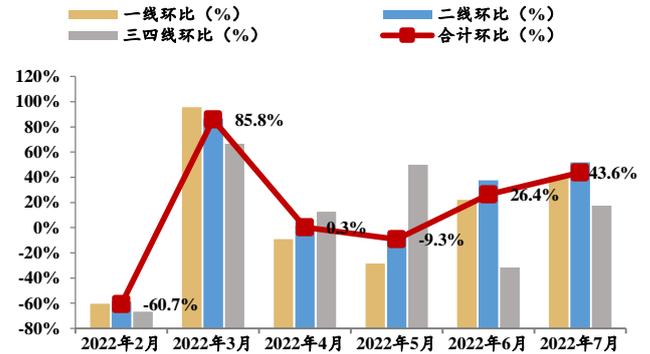
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	16064	-14.0%	-17.8%	16350
	成交面积 (万平)	154.1	-15.6%	-21.1%	156
一线城市	套数 (套)	3178	-44.4%	-32.4%	3259
	成交面积 (万平)	28.5	-43.5%	-32.3%	30
二线城市	套数 (套)	10805	13.9%	-14.6%	10779
	成交面积 (万平)	103.3	11.2%	-17.6%	101
三四线城市	套数 (套)	2081	-40.1%	-4.9%	2312
	成交面积 (万平)	22.3	-43.2%	-19.6%	25
重点城市					
北京	套数 (套)	2586	-48.7%	-37.2%	2606
	成交面积 (万平)	22.9	-47.6%	-37.2%	24
深圳	套数 (套)	592	-12.9%	1.7%	653
	成交面积 (万平)	5.6	-17.7%	-1.3%	6
杭州	套数 (套)	883	-20.5%	-17.2%	956
	成交面积 (万平)	8.5	-20.0%	-34.8%	9
南京	套数 (套)	1530	-31.3%	-10.2%	1588
	成交面积 (万平)	13.6	-31.6%	-11.5%	14
成都	套数 (套)	4152	449.2%	-4.6%	3602
	成交面积 (万平)	42.4	350.5%	-7.6%	38
青岛	套数 (套)	1354	-11.2%	2.9%	1271
	成交面积 (万平)	12.7	-10.5%	2.6%	12
厦门	套数 (套)	724	-30.3%	-0.8%	645
	成交面积 (万平)	8.4	-14.4%	24.6%	7
南宁	套数 (套)	179	-56.0%	-78.9%	456
	成交面积 (万平)	1.7	-55.2%	-79.9%	4
苏州	套数 (套)	1562	46.7%	0.3%	1283
	成交面积 (万平)	15.9	30.6%	-32.7%	16
无锡	套数 (套)	421	-68.9%	-61.1%	979
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	0	-100.0%	-	215
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	2
扬州	套数 (套)	365	5.2%	9.0%	348
	成交面积 (万平)	3.5	4.1%	9.7%	3
岳阳	套数 (套)	0	-	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	0
佛山	套数 (套)	1456	-17.7%	0.6%	1382
	成交面积 (万平)	15.9	-20.7%	-21.6%	16

金华	套数 (套)	254	-42.4%	6.3%	237
	成交面积 (万平)	2.9	-39.4%	13.2%	3
江门	套数 (套)	153	-31.4%	-10.5%	152
	成交面积 (万平)	1.4	-47.5%	-15.6%	2

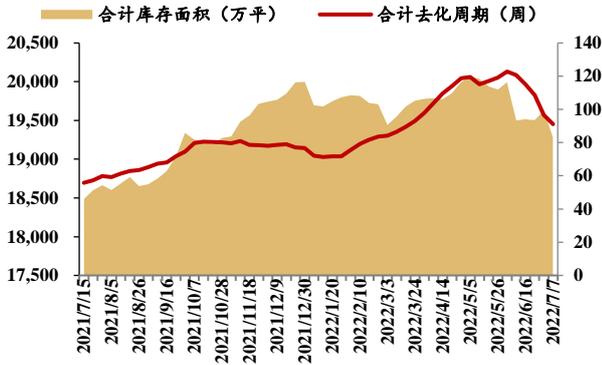
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

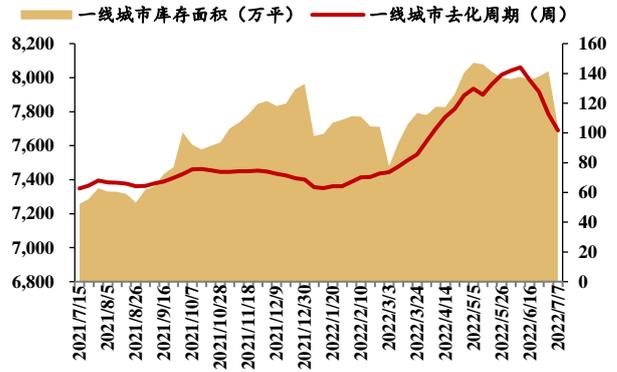
本周（07.01-07.07），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19279.8 万平方米，环比增速-1.8%，去化周期 91 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-4%、0%、-0.9%，去化周期分别为 101.7 周、81.1 周、97.7 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



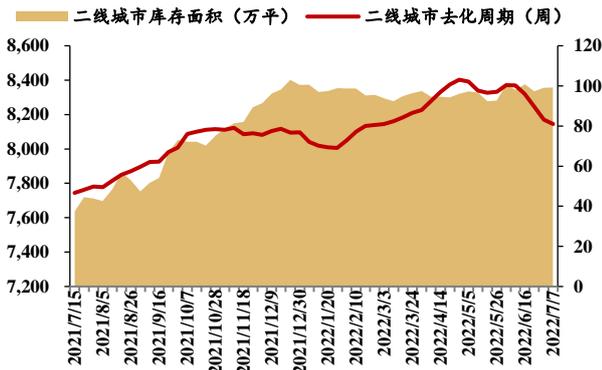
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



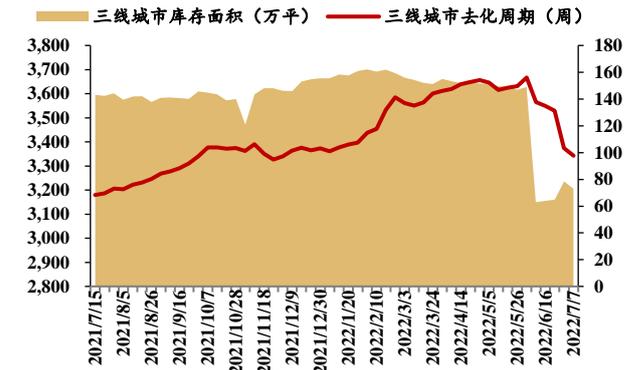
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	19280	-1.8%	211.8	91.0	96.7
一线城市	7716	-4.0%	75.9	101.7	112.8
二线城市	8358	0.0%	103.1	81.1	83.1
三四线城市	3205	-0.9%	32.8	97.7	103.4
重点城市					
北京	2176	-13.2%	22.4	97.3	112.8
上海	2652	0.0%	20.5	129.6	155.2
广州	2105	0.5%	24.2	87.1	91.1
深圳	783	-0.3%	8.9	88.1	87.3
杭州	942	2.4%	21.0	44.9	45.6
南京	2827	0.0%	19.1	148.1	160.0
南宁	966	0.5%	19.0	50.9	51.1
福州	1368	-0.1%	6.6	207.5	222.4
厦门	318	-0.9%	3.7	85.8	86.6
宁波	412	-1.1%	7.0	59.3	58.8
苏州	1525	-0.9%	26.8	56.8	57.2
江阴	0	-	2.0	0.0	0.0
温州	1254	-2.1%	18.6	67.2	73.2
泉州	687	0.0%	1.5	467.8	464.8
莆田	395	-0.2%	1.6	242.4	242.6
宝鸡	635	-0.6%	5.5	115.4	118.8
东营	235	0.5%	3.6	66.1	66.2

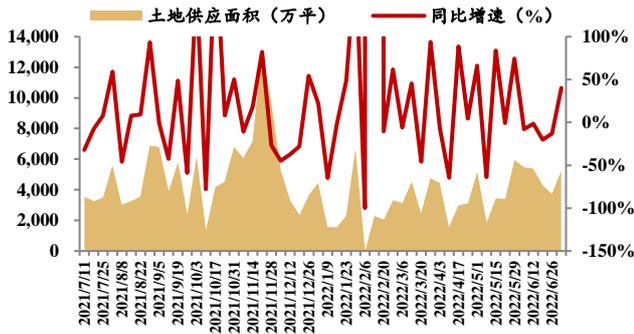
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

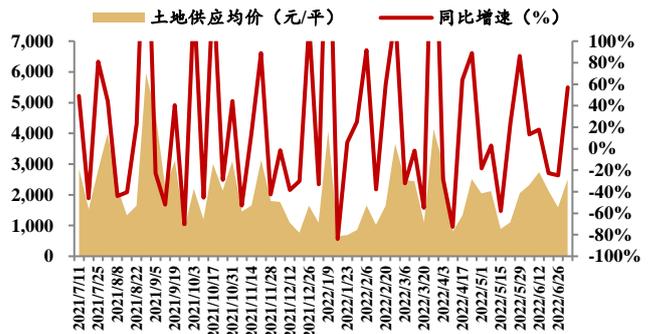
本周（06.27-07.03），土地供给方面，本周供应土地 5238.7 万平方米，同比增速 40.1%；供应均价 2500 元/平方米，同比增速 56.9%。土地成交方面，本周成交土地 3277.9 万平方米，同比增速-10.3%；土地成交金额 628.2 亿元，同比增速-17.8%。本周土地成交楼面价 1917 元/平方米，溢价率 2.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、1.5%、3.5%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



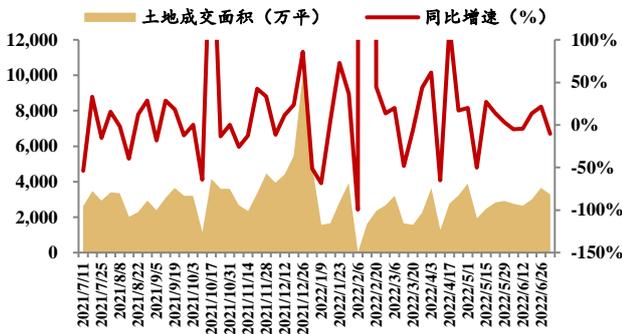
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



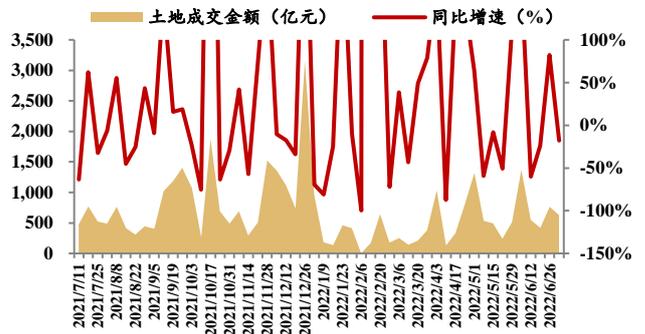
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



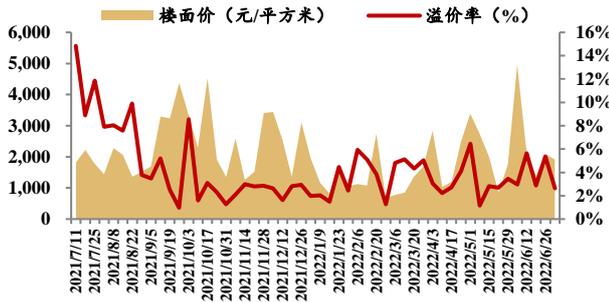
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



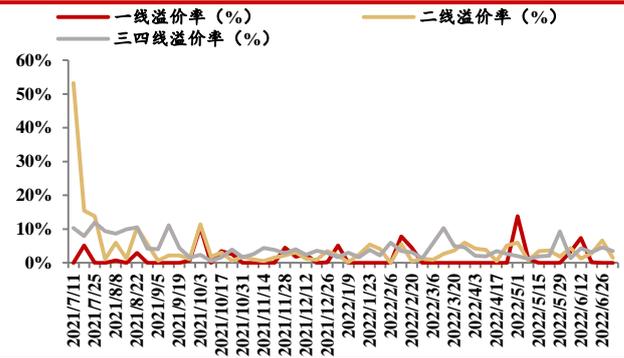
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

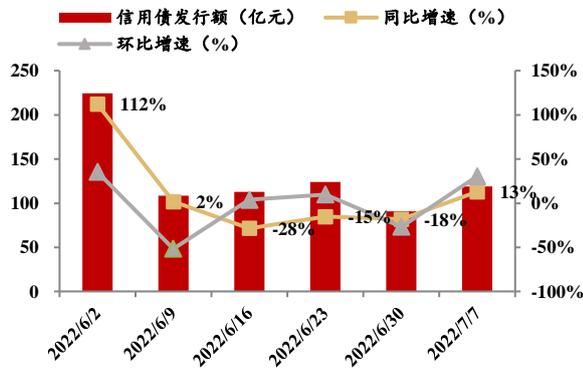
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
招商蛇口	上海市	青浦区	28,740.60	51,733.08	191,870.00	100.00	2022-06-08
中铁置业	上海市	青浦区	60,407.90	108,734.22	402,200.00	100.00	2022-06-08
金地集团	上海市	青浦区	38,072.60	83,759.72	214,470.00	100.00	2022-06-08
招商蛇口	郑州市	惠济区	9,400.00	39,400.00	24,086.00	90.00	2022-06-10
招商蛇口	上海市	上海	36,100.00	96,800.00	625,000.00	100.00	2022-06-10
招商蛇口	杭州市	萧山区	88,945.00	89,834.45	160,900.00	50.00	2022-06-30

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

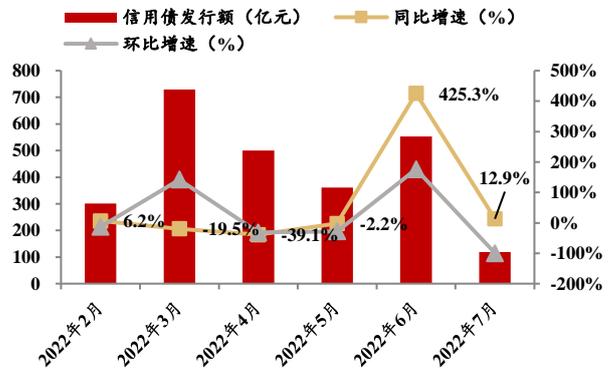
本周（07.01-07.07）房地产企业合计发行信用债 118.9 亿元，同比增速 13.0%，环比增速 30.7%。本月至今（07.01-07.07）房地产企业合计发行信用债 118.9 亿元，同比增速 12.9%，环比增速-99.9%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

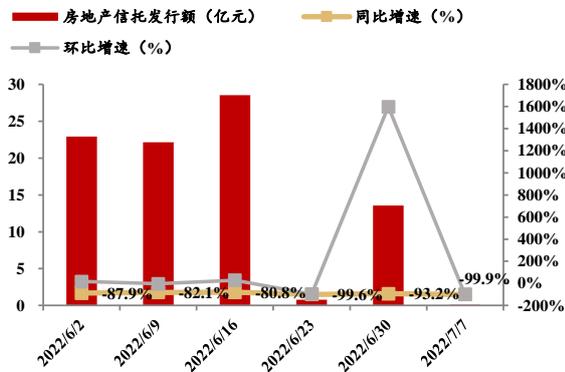
图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

本周（07.01-07.07），房地产类集合信托合计发行 0.1 亿元，同比增速-99.9%，环比增速-99.3%，平均收益 8.35%。本月至今（07.01-07.07）房地产类集合信托合计发行 8.7 亿元，同比增速-95.4%，环比增速-84.7%，平均收益为 7.6%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



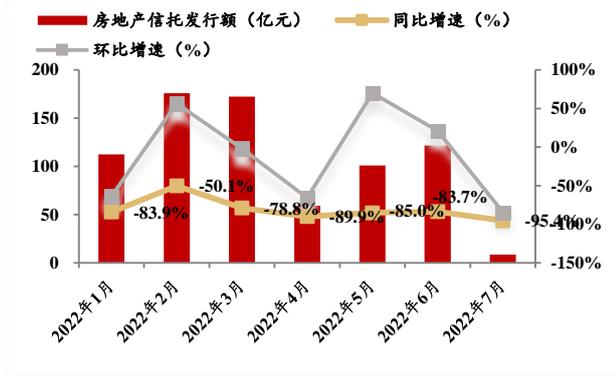
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，广东降低购买二手住房使用公积金贷款首付比例至 20%、哈尔滨提高公积金贷款额度、河南信阳提供 50%购房契税补贴、福州对符合条件的二孩家庭放松限购，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。