



2022 年 07 月 17 日

销售仍旧弱势，各地继续放松

房地产行业周报-202207016

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 6.07%，沪深 300 指数下跌 4.07%，相对收益为-2%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(07.08-07.14)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 41439 套，同比增速-47.3%，环比增速-6.2%；合计成交面积 454.8 万平方米，同比增速-43.3%，环比增速-11.8%。

本周(07.08-07.14)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 18059 套，同比增速-1.5%，环比增速 11.7%；合计成交面积 175.7 万平方米，同比增速-6%，环比增速 12.9%。

本周(07.08-07.14)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19406.9 万平方米，环比增速 0.7%，去化周期 91.6 周。

本周(07.04-07.10)，土地供给方面，本周供应土地 1503.1 万平方米，同比增速-74.4%；供应均价 3339 元/平方米，同比增速 45.4%。土地成交方面，本周成交土地 1679 万平方米，同比增速-63.2%；土地成交金额 254.4 亿元，同比增速-71.4%。

本周(07.08-07.14)房地产企业合计发行信用债 199.3 亿元，同比增速 15%，环比增速 67.6%。本周(07.08-07.14)，房地产类集合信托合计发行 15 亿元，同比增速-87.1%，环比增速 72.6%，平均收益 7.38%。

投资建议

本周，长春降低住房贷款首付比例、保定提高夫妻双方缴存公积金的家庭的公积金贷款额度至 90 万元、大连提高公积金贷款额度、石家庄实施针对人才的一次性购房补贴，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	17.62	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.1	4.9	4.8	4.5
600048.SH	保利发展	15.78	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	6.7	6.5	6.0	5.6
601155.SH	新城控股	20.30	增持	5.61	6.78	8.10	9.59	3.6	3.0	2.5	2.1
002244.SZ	滨江集团	8.61	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	16.6	11.5	9.8	8.0
2007.HK	碧桂园	2.83	增持	1.81	1.59	1.86	2.21	1.6	1.8	1.5	1.3
0884.HK	旭辉控股集团	1.99	增持	0.81	0.99	1.14	1.36	2.5	2.0	1.7	1.5
1238.HK	宝龙地产	0.88	买入	0.98	1.47	1.86	2.25	0.9	0.6	0.5	0.4
6098.HK	碧桂园服务	19.46	买入	0.62	0.96	1.32	1.86	31.4	20.3	14.7	10.5
001914.SZ	招商积余	16.50	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	40.2	40.2	27.0	20.6
1755.HK	新城悦服务	5.91	买入	0.34	0.55	0.80	1.76	17.2	10.8	7.4	3.4
1995.HK	旭辉永升服务	5.21	买入	0.15	0.24	0.36	0.55	34.7	21.7	14.5	9.5
002968.SZ	新大正	23.81	买入	1.89	1.22	1.55	1.94	12.6	19.5	15.4	12.3
603506.SH	南都物业	12.94	买入	0.85	1.03	0.94	1.14	15.2	12.6	13.8	11.4

资料来源: Wind, 华西证券研究所

备注: 港股股价换算 1 港元=0.8535 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.....	6
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

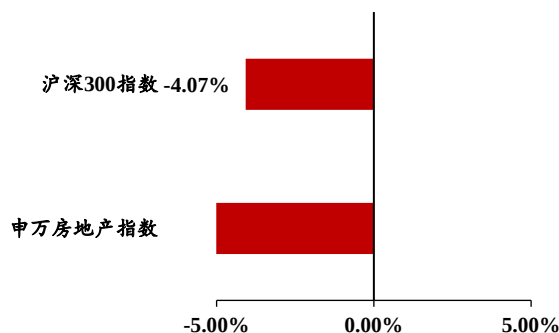
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	9
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	9
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	9
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	9
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	10
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	10
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	10
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	10
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 12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

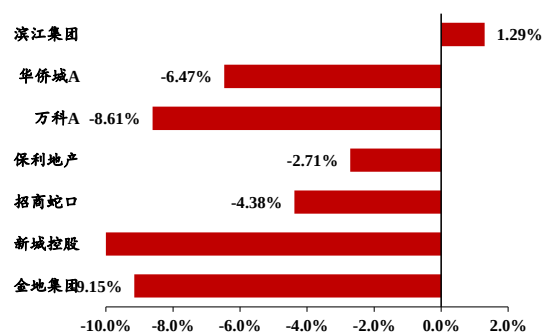
本周，申万房地产指数下跌 6.07%，沪深 300 指数下跌 4.07%，相对收益为-2%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：顺发恒业、海航投资、万通地产、ST 爱旭、电子城，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为蓝光发展、深物业 A、金科股份、深深房 A、皇庭国际。

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】长春：长春市政府办公厅发布《进一步促进房地产市场平稳发展若干措施的通知》。首套刚需住房贷款首付比例恢复至 20%，二套改善性住房贷款首付比例恢复至 30%。（观点网）

【地方政策】天津：发布《天津市住房公积金管理中心关于做好 2022 年住房公积金缴存额调整工作的通知》。2022 年度住房公积金缴存基数最低不得低于 2180 元，最高不得超过 25539 元。（观点网）

【地方政策】河北：保定市发布《关于调整住房公积金贷款相关政策的通知》。夫妻双方缴存公积金的家庭，申请住房公积金贷款最高贷款额度 90 万元。（观点网）

【地方政策】大连：人民政府召开新闻发布会，表示自即日起，大连市本级单人公积金最高贷款额度提高至 45 万元，双人公积金最高贷款额度提高至 80 万元。（观点网）

【地方政策】南京：2022 年第二批次集中供地共出让涉宅用地 44 宗，成交 42 宗，流拍 2 宗，其中底价成交 31 宗，触顶摇号 5 宗，共获土地出让金约 727 亿元。（土地情报）

【市场行情】财政部：2022 年 1-6 月全国土地增值税 3929 亿元，同比-7.7%；房产税 1874 亿元，同比+17.2%；城镇土地使用税 1230 亿元，同比+13.5%。（观点网）

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
----	----	----	----

地方政策	长春：长春市政府办公厅发布《进一步促进房地产市场平稳发展若干措施的通知》。首套刚需住房贷款首付比例恢复至 20%，二套改善性住房贷款首付比例恢复至 30%。	观点网	2022/7/10
地方政策	天津：发布《天津市住房公积金管理中心关于做好 2022 年住房公积金缴存额调整工作的通知》。2022 年度住房公积金缴存基数最低不得低于 2180 元，最高不得超过 25539 元。	观点网	2022/7/11
地方政策	河北：保定市发布《关于调整住房公积金贷款相关政策的通知》。夫妻双方缴存公积金的家庭，申请住房公积金贷款最高贷款额度 90 万元。	观点网	2022/7/11
地方政策	大连：人民政府召开新闻发布会，表示自即日起，大连市本级单人公积金最高贷款额度提高至 45 万元，双人公积金最高贷款额度提高至 80 万元。	观点网	2022/7/12
地方政策	南京：2022 年第二批次集中供地共出让涉宅用地 44 宗，成交 42 宗，流拍 2 宗，其中底价成交 31 宗，触顶摇号 5 宗，共获土地出让金约 727 亿元。	土地情报	2022/7/12
地方政策	长春：住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款有关政策的通知》。新建商品房贷款，有共同借款人的，单笔最高额度提高至 90 万元；无共同借款人的，单笔最高额度提高至 60 万元。	和讯网	2022/7/13
地方政策	河北：秦皇岛市政府印发《关于稳定全市经济运行的若干政策措施》。单缴职工贷款额度上限调整为 60 万元，双缴职工家庭贷款额度上限调整为 80 万元。	观点网	2022/7/13
地方政策	石家庄：发表《石家庄市人民政府关于印发石家庄市稳定经济运行的若干措施及配套政策的通知》。在市域内购买首套自用商品房和存量房的，分别给予博士 30 万元、硕士 10 万元、学士 5 万元的一次性购房补贴。	观点网	2022/7/13
地方政策	安徽：滁州市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的若干举措》。取消夫妻离异一年内购房不得申请公积金提取和贷款限制。	观点网	2022/7/14
市场行情	7 月将有 51 笔债券到期，剔除掉已经提前赎回的部分之后约为 740 亿元，环比+15.8%，偿债潮仍在持续。	克而瑞	2022/7/10
市场行情	财政部：2022 年 1-6 月全国土地增值税 3929 亿元，同比-7.7%；房产税 1874 亿元，同比+17.2%；城镇土地使用税 1230 亿元，同比+13.5%。	观点网	2022/7/14

资料来源：公司公告、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【招商蛇口】6 月单月实现签约销售金额 412.8 亿元，同比-6.9%；签约销售面积 155.6 万平方米，同比-18.4%。1-6 月累计实现签约销售金额 1188.3 亿元，同比-32.9%，签约销售面积 487.5 万平方米，同比-36.7%。

【新城控股】6 月单月实现合同销售金额约 139.9 亿元，同比-39.2%；销售面积约 132.1 万平方米，同比-27.9%。1-6 月累计实现合同销售金额约 651.6 亿元，同比-44.6%；累计销售面积约 657.2 万平方米，同比-9.5%。

【世茂集团】6月单月实现合约销售额约95亿元，合约销售面积为59.4万平方米。1-6月累计实现销售签约金额约49亿元，同比-71%；销售签约面积约33万平方米，同比-58%。

【龙湖集团】6月单月实现归属股东权益的合同销售金额160.2亿元，归属股东权益的合同销售面积101.5万平方米。1-6月累计实现归属股东权益的合同销售金额人民币565.1亿元，归属股东权益的合同销售面积340.9万平方米。

【中南建设】控股股东中南城市建设投资有限公司于2019年8月2日将2300万股进行质押，质押股数占公司总股本的0.62%。

表2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
招商蛇口	6月单月实现签约销售金额412.8亿元，同比-6.9%；签约销售面积155.6万平方米，同比-18.4%。1-6月累计实现签约销售金额1188.3亿元，同比-32.9%，签约销售面积487.5万平方米，同比-36.7%。	2022/7/10
新城控股	6月单月实现合同销售金额约139.9亿元，同比-39.2%；销售面积约132.1万平方米，同比-27.9%。1-6月累计实现合同销售金额约651.6亿元，同比-44.6%；累计销售面积约657.2万平方米，同比-9.5%。	2022/7/10
世茂集团	6月单月实现合约销售额约95亿元，合约销售面积为59.4万平方米。1-6月累计实现销售签约金额约49亿元，同比-71%；销售签约面积约33万平方米，同比-58%。	2022/7/10
龙湖集团	6月单月实现归属股东权益的合同销售金额160.2亿元，归属股东权益的合同销售面积101.5万平方米。1-6月累计实现归属股东权益的合同销售金额人民币565.1亿元，归属股东权益的合同销售面积340.9万平方米。	2022/7/11
中南建设	控股股东中南城市建设投资有限公司于2019年8月2日将2300万股进行质押，质押股数占公司总股本的0.62%。	2022/7/11
雅居乐	公司将全额赎回2020年7月10日发行的有关广州番禺雅居乐房地产开发有限公司在2022年到期的本金额15亿元，票面利率为6.2%的非公开发行债券。	2022/7/11
万科企业	2022年面向专业投资者公开发行公司债券，品种一发行总额29亿元，票面利率3.21%。品种二发行总额5亿元，票面利率3.7%。两个品种债券将于2022年7月13日起在深交所上市。	2022/7/12
保利发展	2022年第7次临时董事会审议通过了《关于调整第二期股票期权激励计划行权价格的议案》，同意将公司股票期权激励计划行权价格调整为5.38元。	2022/7/12
龙湖集团	所有利率为3.9%的2022年到期优先票据已于2022年7月13日按票据本金额另加截至到期日(但不包括该日)累计及未支付的利息全数获赎回。	2022/7/13
金科股份	截至目前，公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量为4269.8万股，约占公司总股本的0.8%，交易总金额1.9亿元(不含交易费用)。	2022/7/13

保利发展	2022 年 1-6 月实现营收 1108.5 亿元，同比+23.2%；归属于上市公司股东的净利润 107.2 亿元，同比+4.1%。	2022/7/14
招商蛇口	预计 2022 年 1-6 月归属于上市公司股东的净利润 15-21 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润 12-18 亿元。	2022/7/14

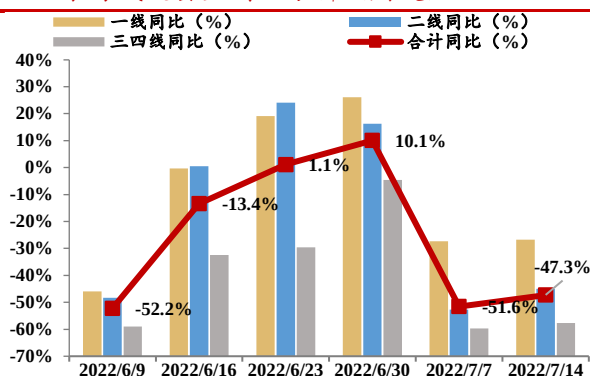
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

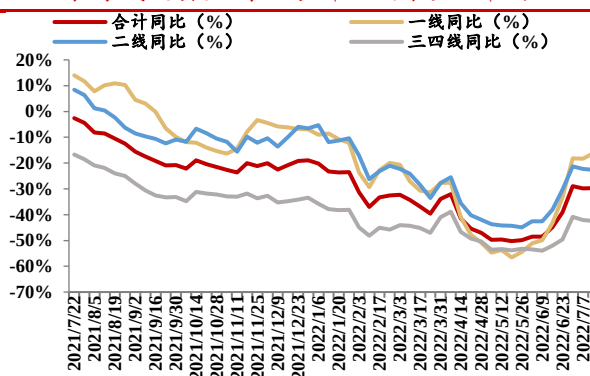
本周(07.08-07.14)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 41439 套，同比增速-47.3%，环比增速-6.2%；合计成交面积 454.8 万平方米，同比增速-43.3%，环比增速-11.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-26.8%、-45%和-57.7%，环比增速为-12.6%、-1.6%和-7.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-32.8%、-39.8%和-52.4%，环比增速为-11.8%、-3.5%和-23.3%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



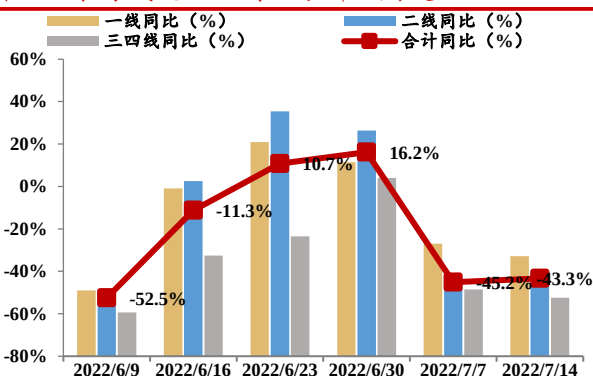
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



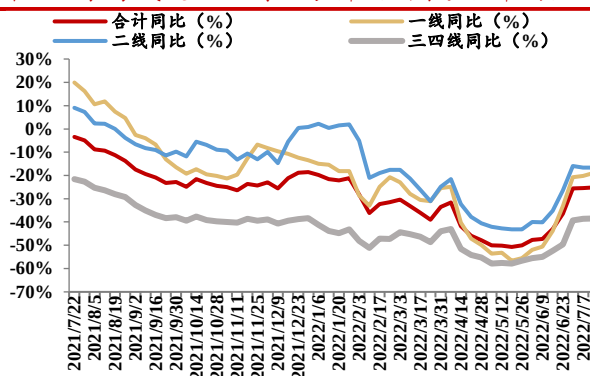
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

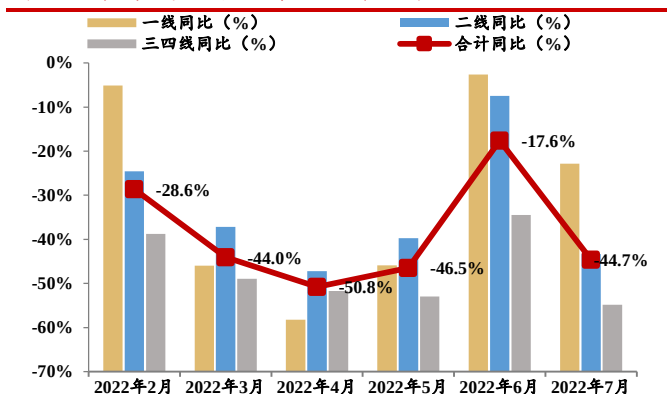
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

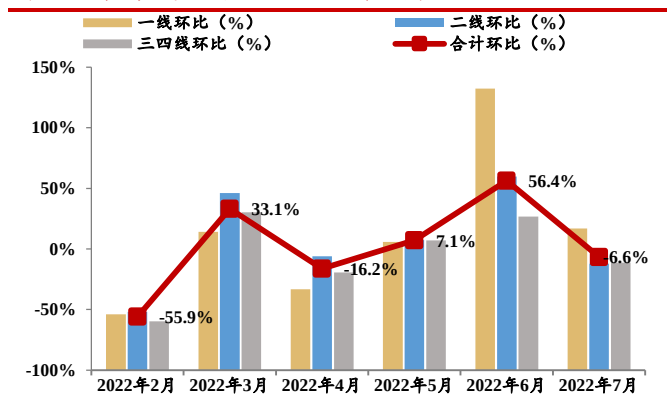
本月至今(07.01-07.14)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 85634 套，同比增速-44.7%，环比增速-6.6%；合计成交面积 970.2 万平方米，同比增速-38.4%，环比增速 2.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-22.8%、-43.3%和-54.8%，环比增速为 17%、-12%和-11.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-27.2%、-36.3%和-45.8%，环比增速为 13.3%、-4.4%和 8.5%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



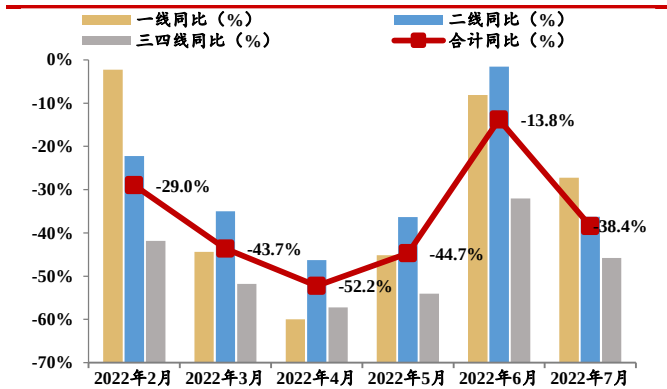
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



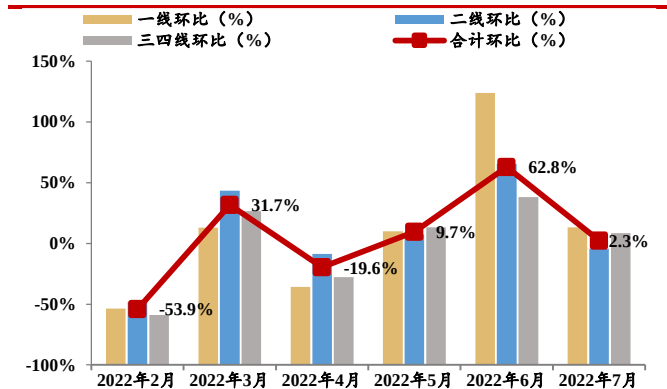
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	41439	-47.3%	-6.2%	58019
	成交面积 (万平)	454.8	-43.3%	-11.8%	621
一线城市	套数 (套)	8935	-26.8%	-12.6%	11055
	成交面积 (万平)	79.1	-32.8%	-11.8%	96
二线城市	套数 (套)	19032	-45.0%	-1.6%	27528
	成交面积 (万平)	239.9	-39.8%	-3.5%	335
三四线城市	套数 (套)	13472	-57.7%	-7.9%	19437
	成交面积 (万平)	135.8	-52.4%	-23.3%	190
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1803	-63.5%	33.8%	2241
	成交面积 (万平)	15.4	-66.6%	4.3%	21
上海	套数 (套)	4480	22.4%	-13.1%	3763
	成交面积 (万平)	40.4	0.6%	-16.0%	36
广州	套数 (套)	1650	-36.0%	-41.5%	4094
	成交面积 (万平)	12.9	-42.7%	-23.3%	29
深圳	套数 (套)	1002	-3.4%	11.2%	957
	成交面积 (万平)	10.5	16.1%	3.1%	10
杭州	套数 (套)	980	-61.8%	-9.1%	1712
	成交面积 (万平)	11.5	-57.1%	-14.8%	23
南京	套数 (套)	921	-56.9%	-52.3%	1436
	成交面积 (万平)	13.0	-52.6%	-59.8%	20
武汉	套数 (套)	3629	-61.9%	-6.4%	3587
	成交面积 (万平)	44.0	-61.0%	1.5%	43
成都	套数 (套)	4286	15.6%	60.5%	3069
	成交面积 (万平)	74.6	9.4%	46.2%	59
青岛	套数 (套)	2045	-33.1%	-17.7%	6370
	成交面积 (万平)	24.5	-27.5%	3.0%	77
福州	套数 (套)	742	-54.8%	-37.3%	922
	成交面积 (万平)	4.5	-69.0%	-60.1%	7
厦门	套数 (套)	0	-100.0%	-	601
	成交面积 (万平)	7.7	-43.0%	-45.6%	8
济南	套数 (套)	3111	-12.3%	33.5%	2870
	成交面积 (万平)	26.0	-16.6%	21.8%	26
宁波	套数 (套)	494	-69.5%	23.8%	695
	成交面积 (万平)	6.2	-68.3%	27.4%	8
南宁	套数 (套)	1290	-46.4%	-0.8%	2144
	成交面积 (万平)	8.5	-56.7%	-0.9%	17

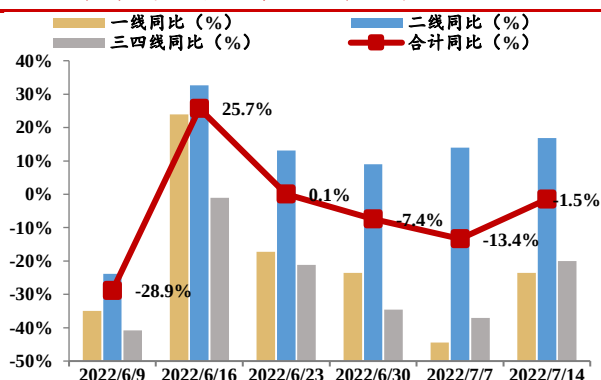
苏州	套数 (套)	1112	-59.6%	1.5%	3040
	成交面积 (万平)	14.3	-54.5%	3.1%	36
无锡	套数 (套)	422	-	-57.2%	1083
	成交面积 (万平)	5.1	-	-52.4%	12

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

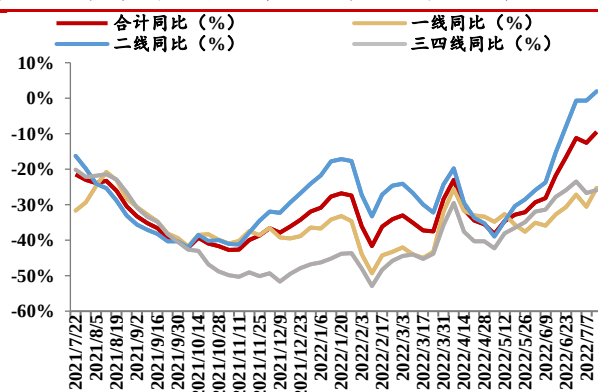
本周(07.08-07.14)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交18059套，同比增速-1.5%，环比增速11.7%；合计成交面积175.7万平方米，同比增速-6%，环比增速12.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-23.6%、16.9%和-20%，环比增速为21.8%、5%和29.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-23.5%、10.3%和-26.2%，环比增速为23.3%、6.9%和26.6%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



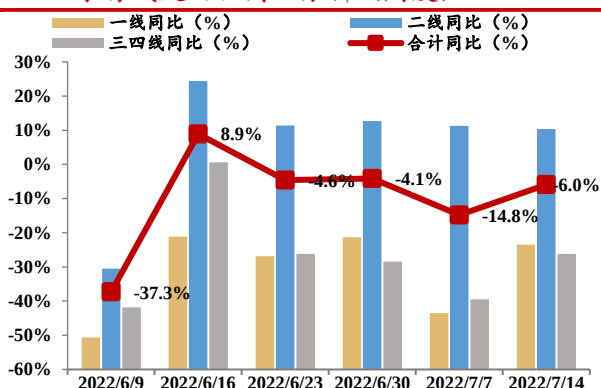
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



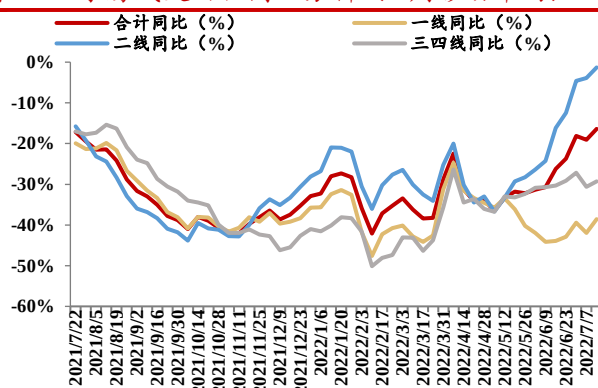
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

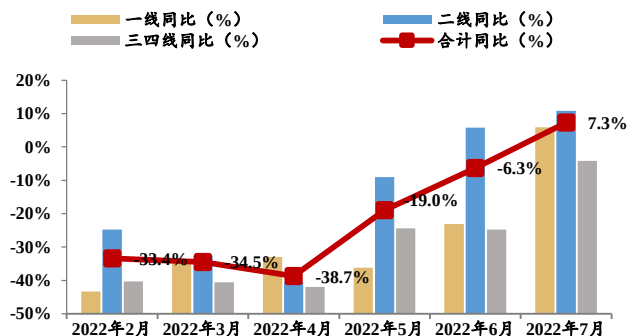
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

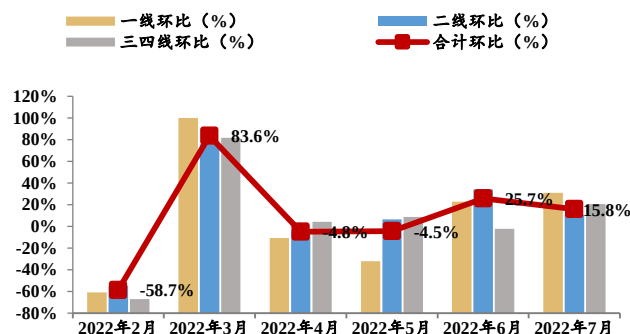
本月至今（07.01-07.14），华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交34231套，同比增速7.3%，环比增速15.8%；合计成交面积331.2万平方米，同比增速-1.5%，环比增速20.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为5.8%、10.8%和-4.2%，环比增速为31.1%、10.7%和20.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-23.2%、9.9%和-8.5%，环比增速为27.7%、19.2%和16.2%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



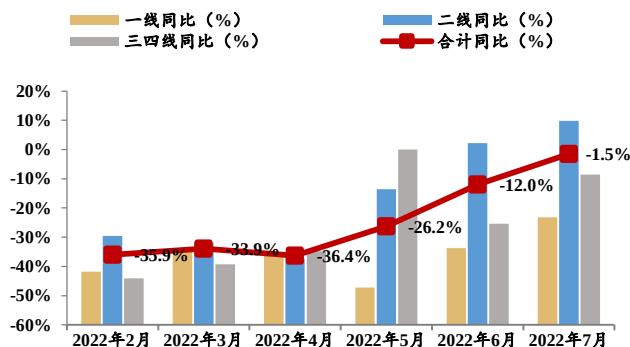
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



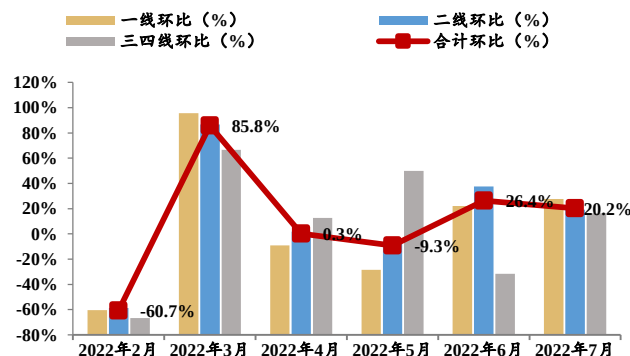
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	18059	-1.5%	11.7%	16732
	成交面积 (万平)	175.7	-6.0%	12.9%	160
一线城市	套数 (套)	3871	-23.6%	21.8%	3363
	成交面积 (万平)	35.2	-23.5%	23.3%	31
二线城市	套数 (套)	11349	16.9%	5.0%	11007
	成交面积 (万平)	110.4	10.3%	6.9%	104
三四线城市	套数 (套)	2839	-20.0%	29.7%	2361
	成交面积 (万平)	30.1	-26.2%	26.6%	26
重点城市					
北京	套数 (套)	3223	-24.9%	24.6%	2719
	成交面积 (万平)	28.4	-26.7%	24.5%	24
深圳	套数 (套)	648	-16.2%	9.5%	644
	成交面积 (万平)	6.7	-6.0%	18.8%	6
杭州	套数 (套)	906	-18.0%	2.6%	993
	成交面积 (万平)	8.5	-18.2%	0.6%	10
南京	套数 (套)	1884	-14.8%	23.1%	1637
	成交面积 (万平)	16.8	-16.2%	23.3%	15
成都	套数 (套)	4377	443.7%	5.4%	3750
	成交面积 (万平)	45.2	342.7%	6.5%	39
青岛	套数 (套)	1319	-8.4%	-2.6%	1291
	成交面积 (万平)	12.2	-8.5%	-4.0%	12
厦门	套数 (套)	711	-24.9%	-1.8%	643
	成交面积 (万平)	7.7	-22.3%	-8.5%	7
南宁	套数 (套)	327	-35.0%	82.7%	444
	成交面积 (万平)	3.1	-33.0%	87.1%	4
苏州	套数 (套)	1638	9.8%	4.9%	1364
	成交面积 (万平)	16.8	-13.1%	5.7%	17
无锡	套数 (套)	187	-84.5%	-55.6%	887
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	585	-25.7%	-	220
	成交面积 (万平)	5.6	-39.5%	-	2
扬州	套数 (套)	382	-8.6%	4.7%	355
	成交面积 (万平)	4.5	5.4%	27.4%	3
岳阳	套数 (套)	0	-	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	0
佛山	套数 (套)	1468	-12.4%	0.8%	1405
	成交面积 (万平)	15.1	-21.1%	-4.9%	16

金华	套数 (套)	250	-42.1%	19.6%	230
	成交面积 (万平)	3.6	-41.7%	38.3%	3
江门	套数 (套)	154	-35.3%	-3.1%	152
	成交面积 (万平)	1.3	-33.5%	-25.6%	2

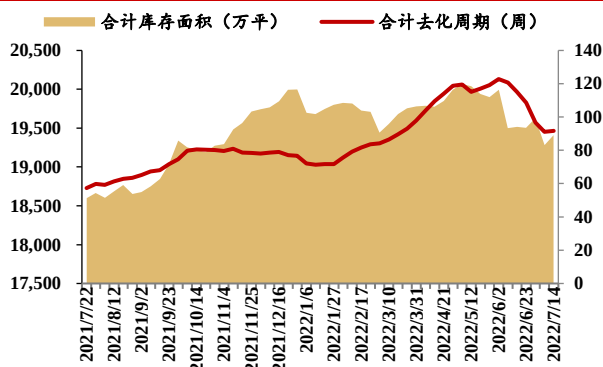
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

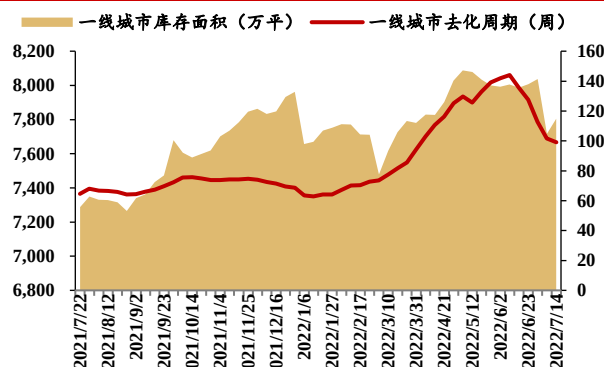
本周（07.08-07.14），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19406.9 万平方米，环比增速 0.7%，去化周期 91.6 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 1.1%、0%、1.2%，去化周期分别为 99 周、83.5 周、98.5 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



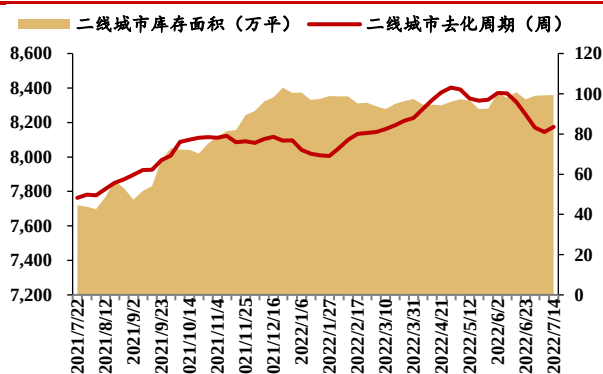
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



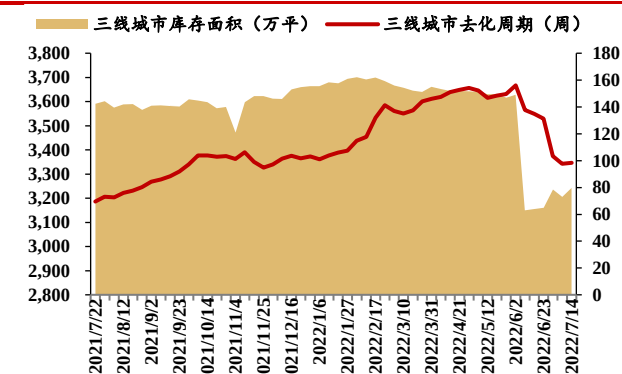
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	19407	0.7%	211.8	91.6	91.0
一线城市	7805	1.1%	78.8	99.0	101.7
二线城市	8359	0.0%	100.1	83.5	81.1
三四线城市	3243	1.2%	32.9	98.5	97.7
重点城市					
北京	2255	3.6%	21.5	105.1	97.3
上海	2650	-0.1%	23.4	113.2	129.6
广州	2114	0.5%	25.1	84.1	87.1
深圳	785	0.3%	8.8	89.3	88.1
杭州	944	0.1%	20.1	47.0	44.9
南京	2824	-0.1%	18.8	149.9	148.1
南宁	982	1.7%	16.9	58.0	50.9
福州	1365	-0.2%	6.5	208.5	207.5
厦门	316	-0.4%	3.7	84.9	85.8
宁波	410	-0.7%	7.0	58.3	59.3
苏州	1518	-0.4%	26.9	56.4	56.8
江阴	0	-	2.2	0.0	0.0
温州	1253	-0.1%	18.5	67.7	67.2
泉州	684	-0.4%	1.4	503.9	467.8
莆田	394	-0.3%	1.7	237.5	242.4
宝鸡	678	6.8%	5.6	121.9	115.4
东营	234	-0.3%	3.7	63.6	66.1

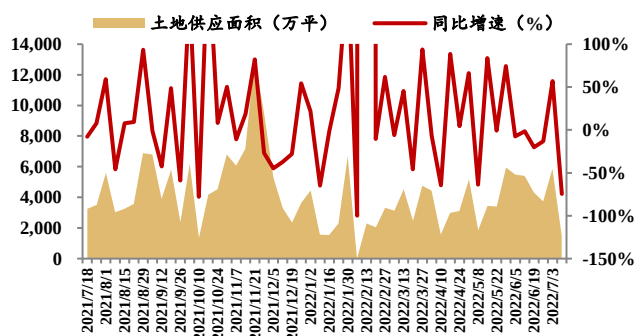
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

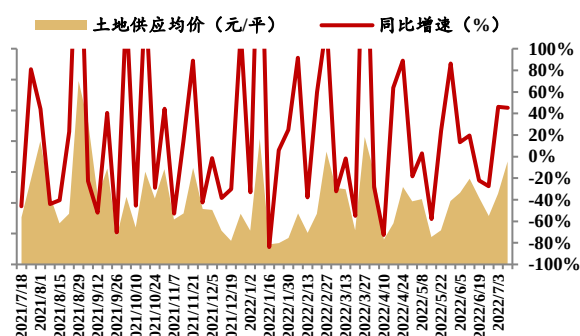
本周（07.04-07.10），土地供给方面，本周供应土地 1503.1 万平方米，同比增速-74.4%；供应均价 3339 元/平方米，同比增速 45.4%。土地成交方面，本周成交土地 1679 万平方米，同比增速-63.2%；土地成交金额 254.4 亿元，同比增速-71.4%。本周土地成交楼面价 1515 元/平方米，溢价率 2.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、2%、2.6%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



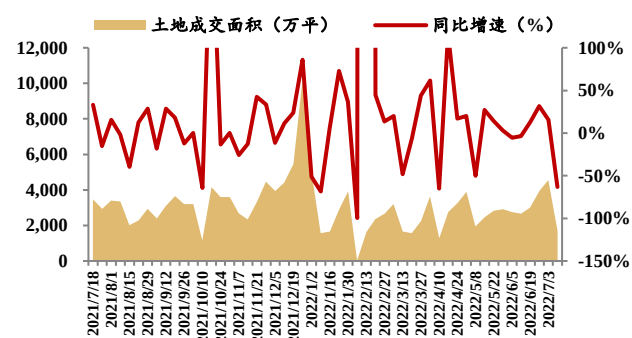
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



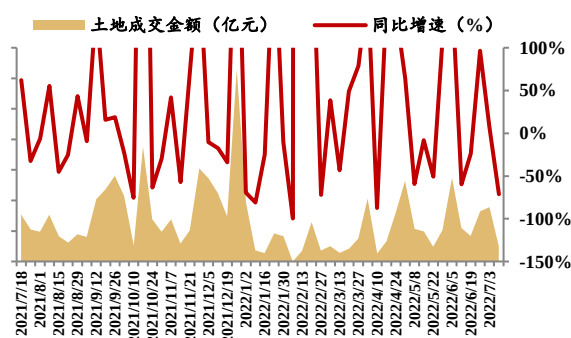
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



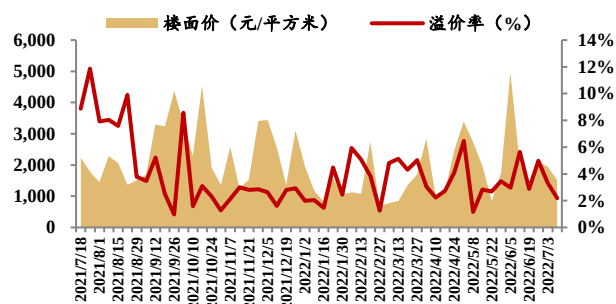
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



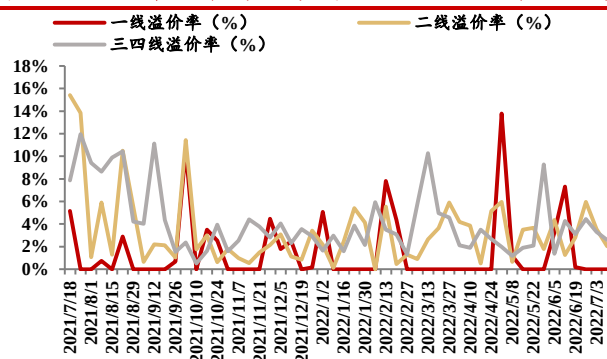
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

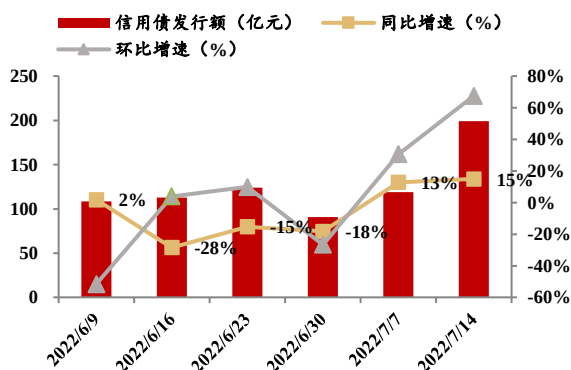
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
万科	郑州市	中原区	18,163.76	90,818.80	42,160.00	50.00	2022-06-22
保利发展	郑州市	郑东新区	37,264.20	63,349.14	130,896.00	100.00	2022-06-22
龙湖集团	郑州市	管城回族区	55,537.78	194,382.23	93,545.00	100.00	2022-06-22
招商蛇口	合肥市	蜀山区	170,913.33	427,283.33	340,293.70	100.00	2022-06-22
合肥城建	合肥市	长丰县	69,998.00	139,996.00	71,817.95	100.00	2022-06-22
合肥城建	合肥市	长丰县	70,600.00	127,080.00	56,887.29	100.00	2022-06-22
合肥城建	合肥市	长丰县	42,820.00	77,076.00	42,841.41	100.00	2022-06-22
中国海外发展	宁波市	江北区	80,142.00	208,369.20	278,402.09	100.00	2022-06-29
大悦城控股	成都市	金牛区	4,994.00	9,987.00	14,600.00	50.00	2022-06-30
招商蛇口	杭州市	萧山区	88,945.00	89,834.45	160,900.00	50.00	2022-06-30
招商蛇口	长沙市	岳麓区	86,200.00	385,800.00	152,487.00	51.00	2022-07-09

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

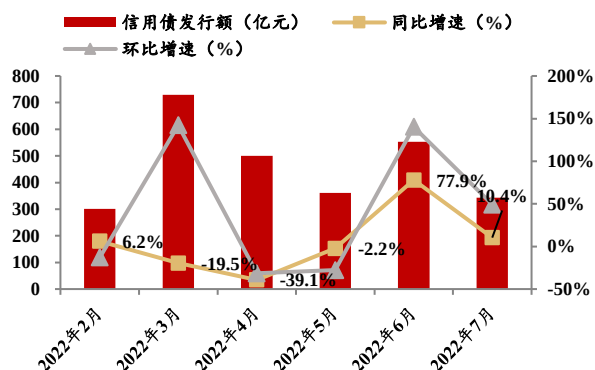
本周（07.08-07.14）房地产企业合计发行信用债 199.3 亿元，同比增速 15%，环比增速 67.6%。本月至今（07.08-07.14）房地产企业合计发行信用债 343.1 亿元，同比增速 10.4%，环比增速 49%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

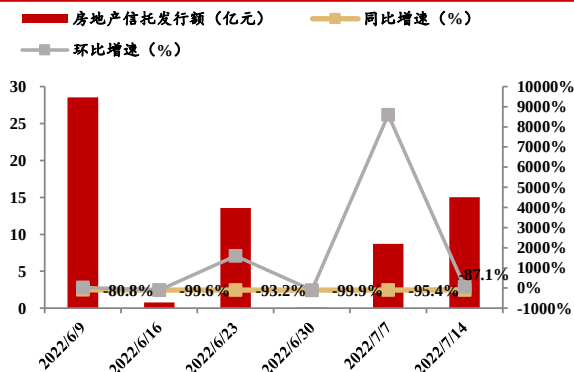
图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

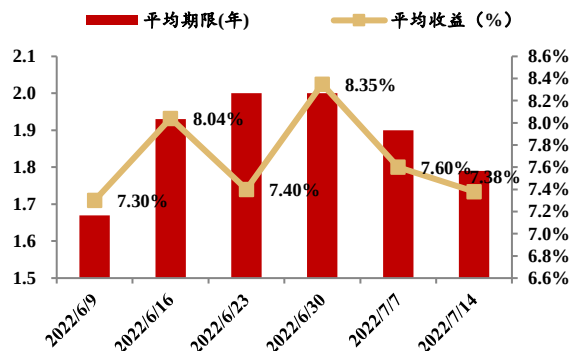
本周（07.08-07.14），房地产类集合信托合计发行 15 亿元，同比增速-87.1%，环比增速 72.6%，平均收益 7.38%。本月至今（07.08-07.14）房地产类集合信托合计发行 51.2 亿元，同比增速-83.2%，环比增速-75.7%，平均收益为 7.51%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



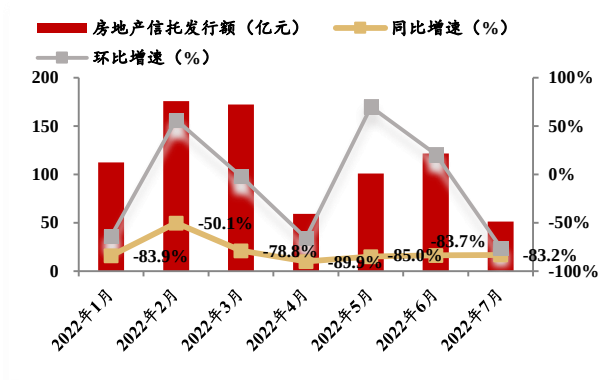
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



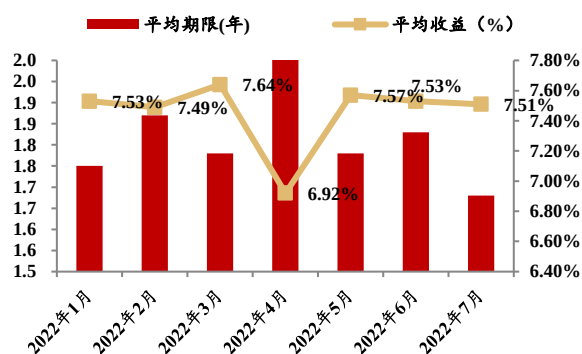
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，长春降低住房贷款首付比例、保定提高夫妻双方缴存公积金的家庭的公积金贷款额度至 90 万元、大连提高公积金贷款额度、石家庄实施针对人才的一次性购房补贴，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。