



2022 年 07 月 24 日

销售承压，政策延续放松态势

房地产行业周报-20220723

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 2%，沪深 300 指数下跌 0.24%，相对收益为 2.24%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(07.15-07.21)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 43928 套，同比增速-39.1%，环比增速 5.8%；合计成交面积 467.7 万平方米，同比增速-36.8%，环比增速 2.6%。

本周(07.15-07.21)，华西地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 17360 套，同比增速-0.1%，环比增速-3.9%；合计成交面积 169.8 万平方米，同比增速-4.8%，环比增速-3.3%。

本周(07.15-07.21)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19566.5 万平方米，环比增速 0.8%，去化周期 90.8 周。

本周(07.11-07.17)，土地供给方面，本周供应土地 2784.1 万平方米，同比增速 38%；供应均价 1017 元/平方米，同比增速-62.1%。土地成交方面，本周成交土地 3842.8 万平方米，同比增速 41.9%；土地成交金额 1487.3 亿元，同比增速 336.9%。

本周(07.15-07.21)房地产企业合计发行信用债 91 亿元，同比增速-56.8%，环比增速-55.8%。本周(07.15-07.21)，房地产类集合信托合计发行 11.3 亿元，同比增速-93.7%，环比增速-4.9%，平均收益 7.52%。

投资建议

本周，江苏淮安提高公积金贷款额度至 72 万元、哈尔滨实施针对二胎、三胎家庭一次性购房补贴、青岛放松新房和二手房限购条件、成都上调住房公积金缴存基数上限至 2.8 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、滨江集团以及物管板块招商积余、新城悦服务、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、建发国际集团、建发物业等。

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	17.38	增持	3.44	3.57	3.66	3.94	5.1	4.9	4.7	4.4
600048.SH	保利发展	15.63	增持	2.35	2.42	2.61	2.84	6.7	6.5	6.0	5.5
002244.SZ	滨江集团	8.91	增持	0.52	0.75	0.88	1.08	17.1	11.9	10.1	8.3
001914.SZ	招商积余	16.35	买入	0.41	0.41	0.61	0.80	39.9	39.9	26.8	20.4

资料来源: Wind, 华西证券研究所

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.....	8
4.1. 重点城市一手房成交分析.....	8
4.2. 重点城市二手房成交分析.....	12
4.3. 重点城市库存情况分析.....	16
4.4. 土地市场供给与成交分析.....	18
4.5. 房地产行业融资分析.....	20
5. 投资观点.....	21
6. 风险提示.....	21

图表目录

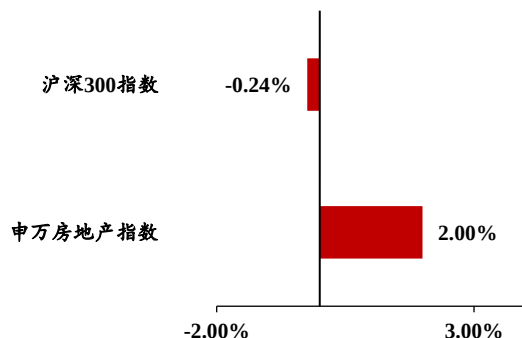
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	8
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	8
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	8
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	8
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	9
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	9
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	9
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	9
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	12
图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	12
图 13 二手房成交面积同比分析（周度）.....	12
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	12
图 15 二手房成交套数同比分析（月度）.....	13
图 16 二手房成交套数环比分析（月度）.....	13
图 17 二手房成交面积同比分析（月度）.....	13
图 18 二手房成交面积环比分析（月度）.....	13
图 19 17城合计库存面积及去化周期.....	16
图 20 一线城市库存面积及去化周期.....	16
图 21 二线城市库存面积及去化周期.....	16
图 22 三线城市库存面积及去化周期.....	16
图 23 100大中城市商品房土地供应面积.....	18
图 24 100大中城市商品房土地供应均价.....	18
图 25 100大中城市商品房土地成交面积.....	18
图 26 100大中城市商品房土地成交金额.....	18
图 27 100大中城市商品成交土地楼面价及溢价率.....	19
图 28 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率.....	19
图 29 房企信用债发行额（周度）.....	20
图 30 房企信用债发行额（月度）.....	20
图 31 房地产信托发行额（周度）.....	20
图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）.....	20
图 33 房地产信托发行额（月度）.....	21
图 34 房地产信托平均期限及平均收益（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.....	10
表 4 16 城二手房成交套数及成交面积.....	14
表 5 17 城库存面积及去化周期.....	17
表 6 近期房企拿地明细.....	19

1. 一周行情回顾

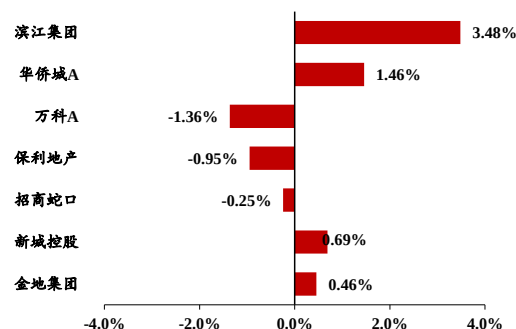
本周，申万房地产指数上涨 2%，沪深 300 指数下跌 0.24%，相对收益为 2.24%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：皇庭国际、广宇发展、中珠医疗、万业企业、顺发恒业，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为信达地产、南京高科、渝开发、浦东金桥、中天金融。

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】江苏：淮安市发布《关于调整住房公积金贷款最高额度的公告》。首套首次购房申请公积金贷款，单方最高可贷 48 万元，双方最高可贷 72 万元。

【地方政策】哈尔滨：市住建局发布《关于促进哈尔滨市房地产业良性循环和健康发展的若干措施》（征求意见稿）。在 2021 年 10 月 29 日以后生育第二、第三胎的家庭，在 9 区内购买新建商品住房的，分别给予 1.5 万元、2 万元的一次性购房补贴。

【地方政策】青岛：住房和城乡建设局表示新建商品房满 5 年、二手房取得《不动产权证书》满 2 年方可上市交易。

【地方政策】成都：依据《成都市统计局关于 2021 年全市城镇全部单位就业人员平均工资的公告》，住房公积金缴存基数上限标准调整约为 2.8 万元。

【市场行情】贝壳研究院：7 月，103 个重点城市主流首套房贷利率为 4.4%，二套利率为 5.1%，分别较上月回落 7 个基点和 2 个基点，较去年 9 月份的高点则累计下降 139 个基点和 93 个基点，再创 2019 年以来新低。

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	海南：住房和城乡建设厅等 9 部门印发《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》。保障性租赁住房以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主，租金涨幅每年不得超过 5%。	中新经纬	2022/7/15

地方政策	江苏：淮安市发布《关于调整住房公积金贷款最高额度的公告》。首套首次购房申请公积金贷款，单方最高可贷48万元，双方最高可贷72万元。	观点网	2022/7/15
地方政策	哈尔滨：市住建局发布《关于促进哈尔滨市房地产业良性循环和健康发展的若干措施》（征求意见稿）。在2021年10月29日以后生育第二、第三胎的家庭，在9区内购买新建商品住房的，分别给予1.5万元、2万元的一次性购房补贴。	澎湃新闻	2022/7/18
地方政策	甘肃：在天水市购买首套自住住房或二套改善型住房申请贷款的，秦州、麦积两区缴存职工贷款最高额度为60万，五县最高额度为50万。	观点网	2022/7/18
地方政策	郑州：住房公积金管理中心发布《灵活就业人员住房公积金缴存使用管理办法》。灵活就业人员按时、足额缴存住房公积金十二个月以上的，可到指定的受托银行申请个人住房公积金贴息贷款。	和讯网	2022/7/19
地方政策	青岛：住房和城乡建设局表示新建商品房满5年、二手房取得《不动产权证书》满2年方可上市交易。	观点网	2022/7/19
地方政策	徐州：市财政局和住房和城乡建设局发布《徐州市区购房补贴实施办法（暂行）》。市区购买单套建筑面积在144平方米以下的，不含定销商品房的新建普通商品住宅，按商品住房合同价款的1%补贴。	观点网	2022/7/19
地方政策	成都：依据《成都市统计局关于2021年全市城镇全部单位就业人员平均工资的公告》，住房公积金缴存基数上限标准调整约为2.8万元。	观点网	2022/7/21
地方政策	南京：人民政府官网发布《南京市积分落户实施办法》。在长三角区域三省一市（江苏、浙江、安徽三省和上海市）缴纳城镇职工社会保险的，均可累计纳入南京市缴纳年限计算并赋分。	观点网	2022/7/21
市场行情	统计局：1-6月，商品房销售面积68923万平方米，同比-22.2%；其中，住宅销售面积同比-26.6%。商品房销售额66072亿元，同比-28.9%；其中，住宅销售额同比-31.8%。	观点网	2022/7/15
市场行情	贝壳研究院：7月，103个重点城市主流首套房贷利率为4.4%，二套利率为5.1%，分别较上月回落7个基点和2个基点，较去年9月份的高点则累计下降139个基点和93个基点，再创2019年以来新低。	西本	2022/7/20

资料来源：Wind、华西证券研究所

3. 个股公告跟踪

【金科股份】2022年1-6月归属上市公司股东净利润预计亏损13-18亿，较上年同期盈利约37亿元；扣除非经常性损益后净利润预计亏损15-20亿，较上年同期盈利28.5亿元。

【中国海外发展】全资附属公司中海企业发展集团有限公司将分期发行总额不超过 30 亿元的境内中期票据，第四期中期票据发行总规模为 20 亿元，发行期限为 5 年期。

【中南建设】截至本公告日，公司对外担保余额 486.4 亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 207.7%。

【万科企业】于 2022 年 7 月 19 日至 2022 年 7 月 20 日发行了公司 2022 年度第一期绿色中期票据。本期债券简称“22 万科 GN001”，期限 3 年，实际发行总额 30 亿元，利率 3%。

【新城控股】中国证监会发布《关于同意新城控股集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》。同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 61.7 亿元公司债券的注册申请。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
金科股份	2022 年 1-6 月归属上市公司股东净利润预计亏损 13-18 亿，较上年同期盈利约 37 亿元；扣除非经常性损益后净利润预计亏损 15-20 亿，较上年同期盈利 28.5 亿元。	2022/7/15
滨江集团	2022 年 1-6 月实现销售额 683.9 亿元，权益销售回款 322 亿元，回款额同比+6%。融资方面，1-6 月平均融资成本为 4.7%，同比-0.2pct。	2022/7/15
中国海外发展	全资附属公司中海企业发展集团有限公司将分期发行总额不超过 30 亿元的境内中期票据，第四期中期票据发行总规模为 20 亿元，发行期限为 5 年期。	2022/7/19
新城控股	公司通过集中竞价交易方式首次回购 34.8 万股，已回购股份占公司总股本比例为 0.02%，已支付总金额为 724.2 万元(不含税费)。	2022/7/19
世茂集团	接获复牌指引并将继续停牌。	2022/7/19
中南建设	截至本公告日，公司对外担保余额 486.4 亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 207.7%。	2022/7/20
万科企业	于 2022 年 7 月 19 日至 2022 年 7 月 20 日发行了公司 2022 年度第一期绿色中期票据。本期债券简称“22 万科 GN001”，期限 3 年，实际发行总额 30 亿元，利率 3%。	2022/7/21
新城控股	中国证监会发布《关于同意新城控股集团股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》。同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 61.7 亿元公司债券的注册申请。	2022/7/21
荣盛发展	将向金融机构申请借款提供不超过荣盛控股向荣盛发展提供的借款及担保的总额额度 50%且绝对额不超过 25 亿元的担保。	2022/7/21
越秀地产	透过附属公司以 81.2 亿元竞得广州市天河区燕塘地块三，其总可建筑面积约 24.2 万平方米。	2022/7/21

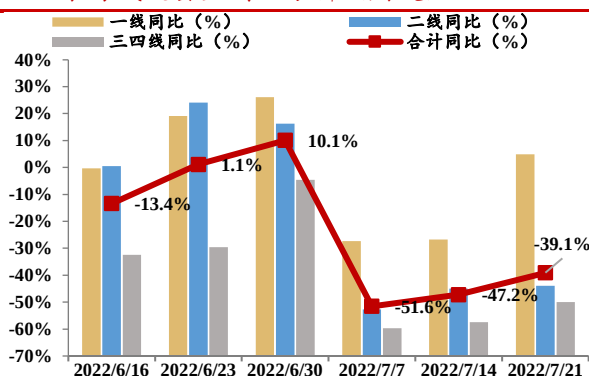
资料来源：公司公告、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

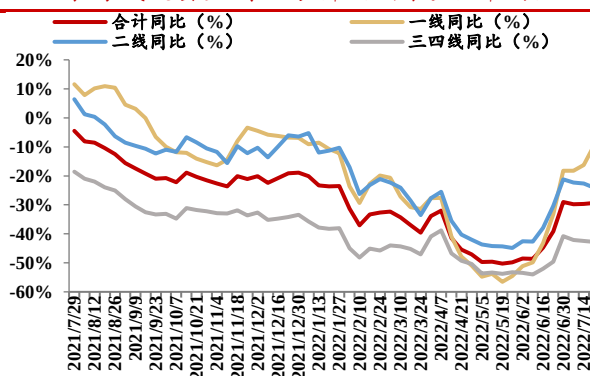
本周(07.15-07.21)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交43928套，同比增速-39.1%，环比增速5.8%；合计成交面积467.7万平方米，同比增速-36.8%，环比增速2.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为4.8%、-43.9%和-50%，环比增速为22.8%、3.9%和-2.8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为12.6%、-42.2%和-46.6%，环比增速为30.8%、-2.4%和-5%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



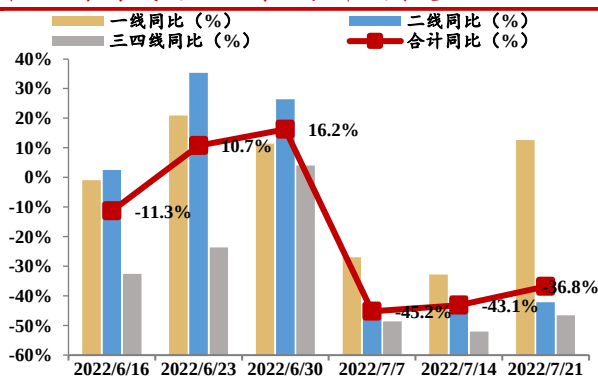
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



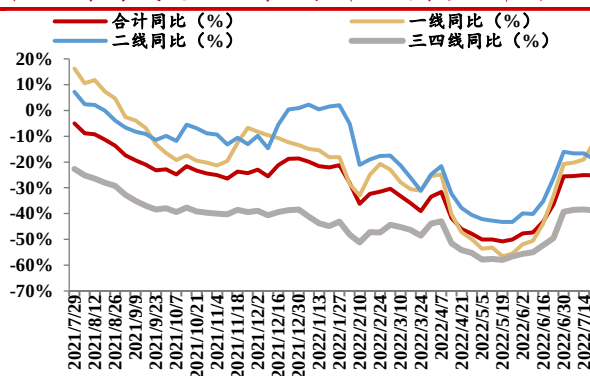
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

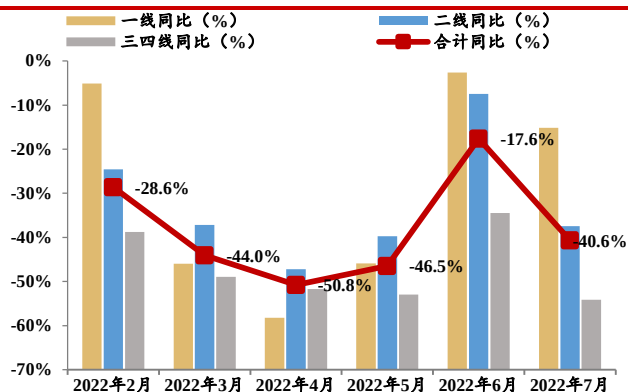
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

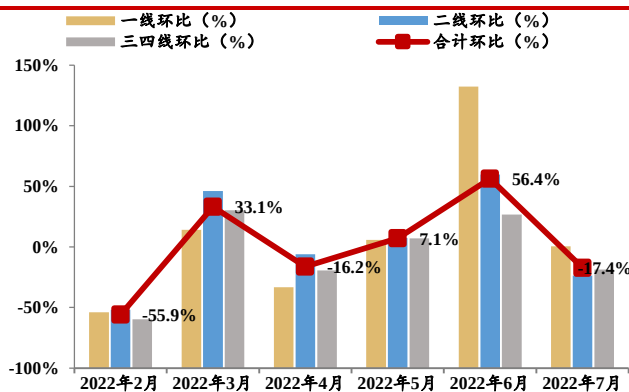
本月至今(07.01-07.21)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交136617套，同比增速-40.6%，环比增速-17.4%；合计成交面积1514万平方米，同比增速-35.2%，环比增速-13.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-15.1%、-37.5%和-54.2%，环比增速为0.4%、-23.6%和-18.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-16.3%、-32.1%和-46.8%，环比增速为3.3%、-21.2%和-7.6%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



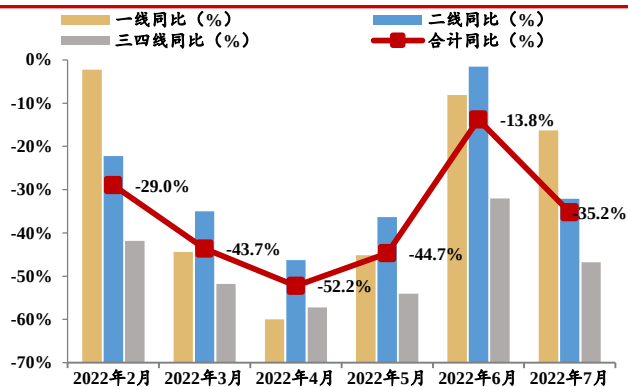
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



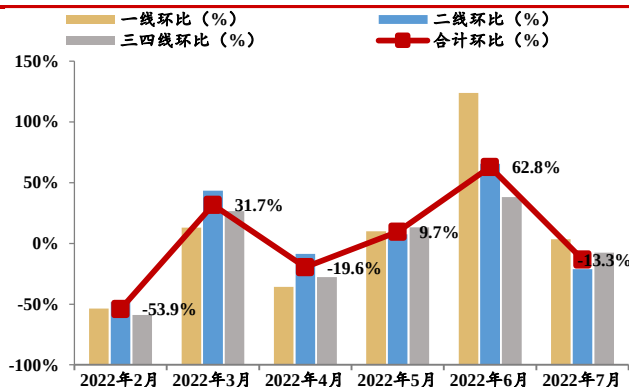
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	43928	-39.1%	5.8%	57814
	成交面积 (万平)	467.7	-36.8%	2.6%	619
一线城市	套数 (套)	10973	4.8%	22.8%	11749
	成交面积 (万平)	103.5	12.6%	30.8%	103
二线城市	套数 (套)	19770	-43.9%	3.9%	27278
	成交面积 (万平)	234.2	-42.2%	-2.4%	332
三四线城市	套数 (套)	13185	-50.0%	-2.8%	18787
	成交面积 (万平)	130.0	-46.6%	-5.0%	185
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1730	-46.3%	-4.0%	2261
	成交面积 (万平)	16.0	-42.0%	3.3%	22
上海	套数 (套)	6010	50.2%	34.2%	4495
	成交面积 (万平)	57.7	51.3%	42.8%	42
广州	套数 (套)	2114	-8.4%	28.1%	3983
	成交面积 (万平)	17.9	-1.5%	39.3%	29
深圳	套数 (套)	1119	19.8%	11.7%	1011
	成交面积 (万平)	12.0	47.3%	14.4%	10
杭州	套数 (套)	1162	-65.8%	18.6%	1625
	成交面积 (万平)	16.0	-57.3%	38.9%	21
南京	套数 (套)	835	-17.5%	-9.3%	1407
	成交面积 (万平)	12.6	-16.6%	-3.6%	19
武汉	套数 (套)	3610	-57.1%	-0.5%	3623
	成交面积 (万平)	36.2	-59.6%	-17.6%	42
成都	套数 (套)	3944	-21.3%	-8.0%	3203
	成交面积 (万平)	66.1	-28.8%	-11.3%	59
青岛	套数 (套)	2764	-8.3%	35.2%	6353
	成交面积 (万平)	29.7	-18.2%	21.2%	77
福州	套数 (套)	735	-44.8%	-0.9%	911
	成交面积 (万平)	5.0	-54.0%	12.9%	6
厦门	套数 (套)	0	-100.0%	#DIV/0!	478
	成交面积 (万平)	6.6	-23.1%	-14.8%	8
济南	套数 (套)	2898	-24.5%	-6.8%	2857
	成交面积 (万平)	24.9	-25.6%	-4.2%	27
宁波	套数 (套)	701	-11.0%	41.9%	717
	成交面积 (万平)	7.0	-30.8%	12.9%	8
南宁	套数 (套)	1536	-43.2%	19.1%	2111
	成交面积 (万平)	10.2	-55.3%	21.0%	16

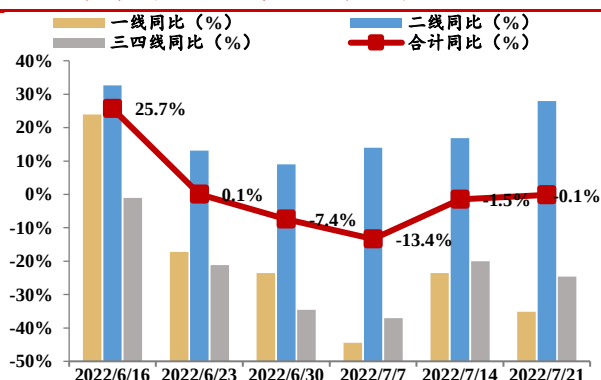
苏州	套数 (套)	1190	-58.9%	7.0%	2949
	成交面积 (万平)	15.1	-47.3%	5.4%	36
无锡	套数 (套)	395	-77.4%	-6.4%	1044
	成交面积 (万平)	4.7	-75.3%	-6.9%	12

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

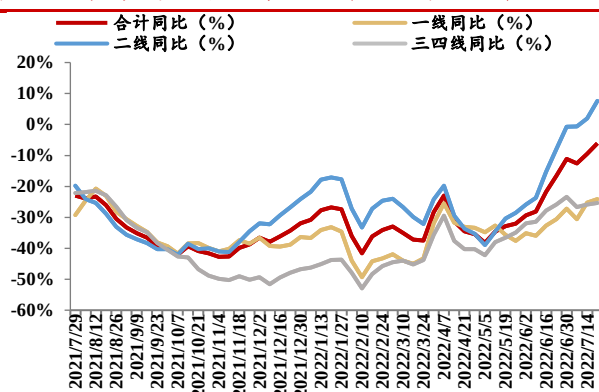
本周(07.15-07.21)，华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交17360套，同比增速-0.1%，环比增速-3.9%；合计成交面积169.8万平方米，同比增速-4.8%，环比增速-3.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-35.1%、28%和-24.6%，环比增速为-15%、2.7%和-14.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-34%、30.7%和-44%，环比增速为-15.2%、3.7%和-15%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



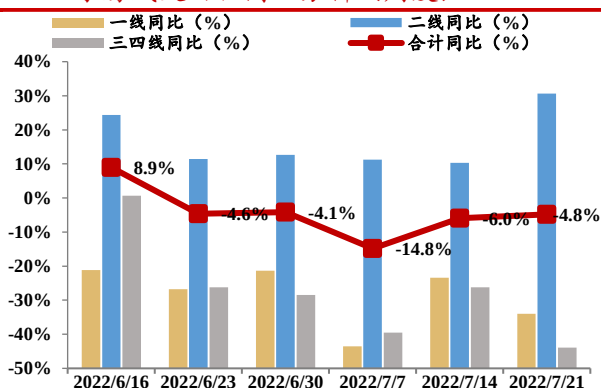
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



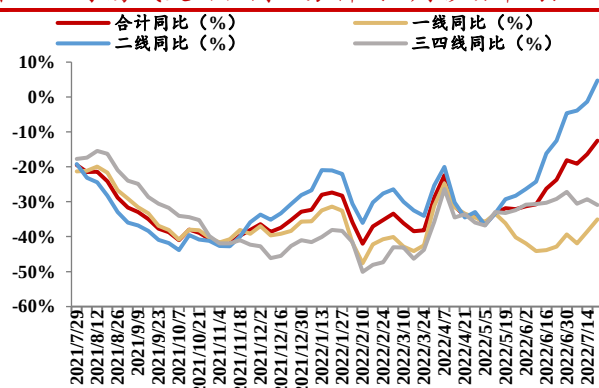
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

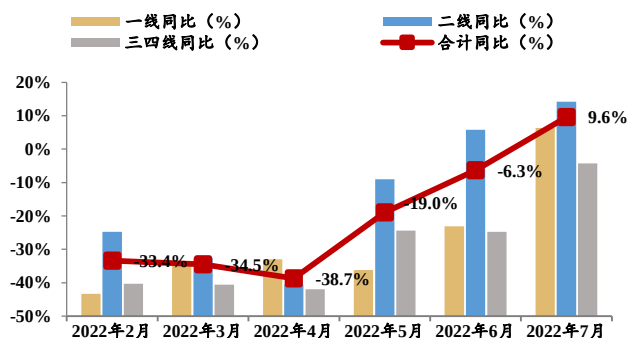
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

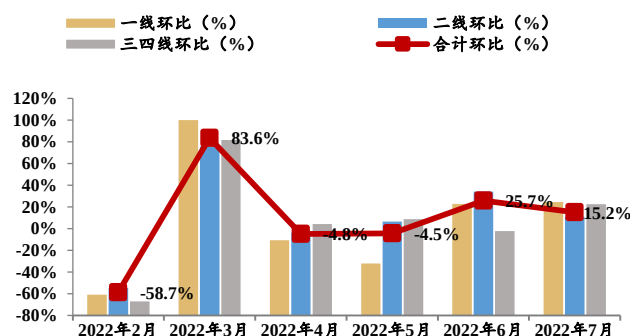
本月至今（07.01-07.21），华西地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交55102套，同比增速9.6%，环比增速15.2%；合计成交面积535.9万平方米，同比增速1.2%，环比增速18.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为6.3%、14.2%和-4.3%，环比增速为24.6%、11.1%和22.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-20.6%、13.3%和-8.8%，环比增速为23.8%、16.6%和20.8%

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



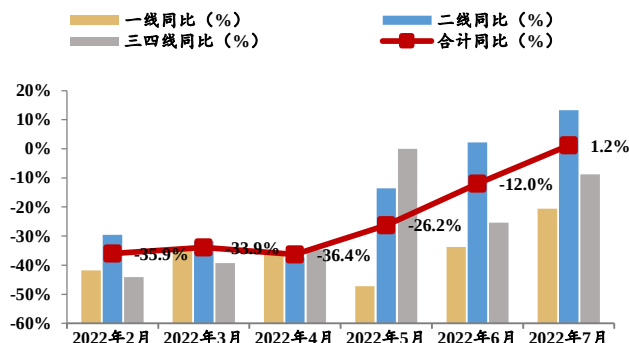
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



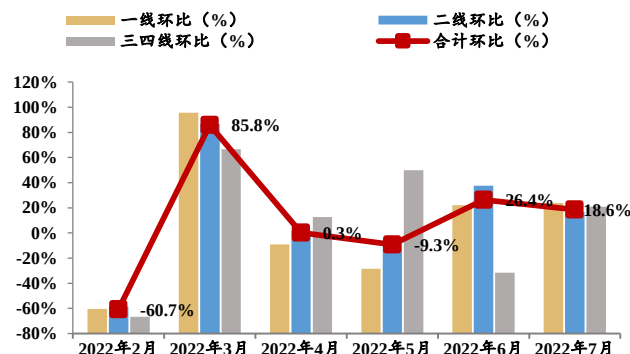
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	17360	-0.1%	-3.9%	17024
	成交面积 (万平)	169.8	-4.8%	-3.3%	164
一线城市	套数 (套)	3291	-35.1%	-15.0%	3429
	成交面积 (万平)	29.8	-34.0%	-15.2%	31
二线城市	套数 (套)	11652	28.0%	2.7%	11249
	成交面积 (万平)	114.4	30.7%	3.7%	107
三四线城市	套数 (套)	2417	-24.6%	-14.9%	2346
	成交面积 (万平)	25.6	-44.0%	-15.0%	26
重点城市					
北京	套数 (套)	2697	-38.4%	-16.3%	2807
	成交面积 (万平)	23.3	-39.0%	-18.0%	25
深圳	套数 (套)	594	-14.4%	-8.3%	622
	成交面积 (万平)	6.5	-6.2%	-3.5%	6
杭州	套数 (套)	841	-13.2%	-7.2%	993
	成交面积 (万平)	7.6	-16.4%	-10.5%	10
南京	套数 (套)	1863	-18.6%	-1.1%	1686
	成交面积 (万平)	17.0	-18.6%	1.1%	15
成都	套数 (套)	4135	381.9%	-5.5%	3880
	成交面积 (万平)	42.0	306.2%	-7.0%	40
青岛	套数 (套)	1267	10.2%	-3.9%	1311
	成交面积 (万平)	12.1	12.7%	-0.9%	12
厦门	套数 (套)	680	-26.6%	-4.4%	636
	成交面积 (万平)	6.5	-26.1%	-15.5%	7
南宁	套数 (套)	314	-28.5%	-4.0%	435
	成交面积 (万平)	3.1	-16.5%	1.3%	4
苏州	套数 (套)	1555	25.1%	-5.1%	1434
	成交面积 (万平)	21.7	73.3%	29.3%	18
无锡	套数 (套)	997	-19.0%	433.2%	874
	成交面积 (万平)	4.2	-62.7%	-	1
东莞	套数 (套)	154	-78.3%	-73.7%	170
	成交面积 (万平)	1.5	-89.8%	-73.9%	2
扬州	套数 (套)	361	71.9%	-5.5%	357
	成交面积 (万平)	4.2	97.4%	-5.9%	4
岳阳	套数 (套)	0	-	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	0
佛山	套数 (套)	1503	-8.9%	2.4%	1428
	成交面积 (万平)	15.9	-30.2%	5.5%	16

金华	套数 (套)	215	-47.6%	-14.0%	235
	成交面积 (万平)	2.2	-49.4%	-39.3%	3
江门	套数 (套)	184	-18.9%	19.5%	157
	成交面积 (万平)	1.8	-12.7%	33.6%	2

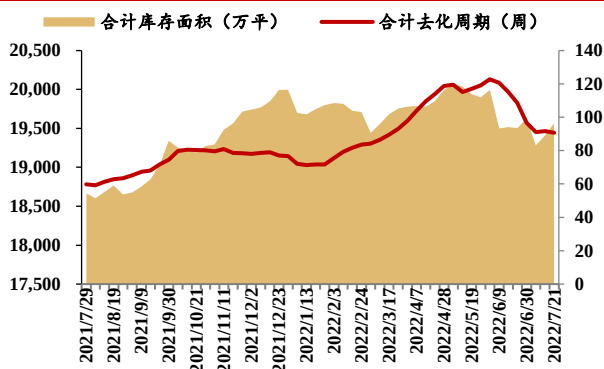
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

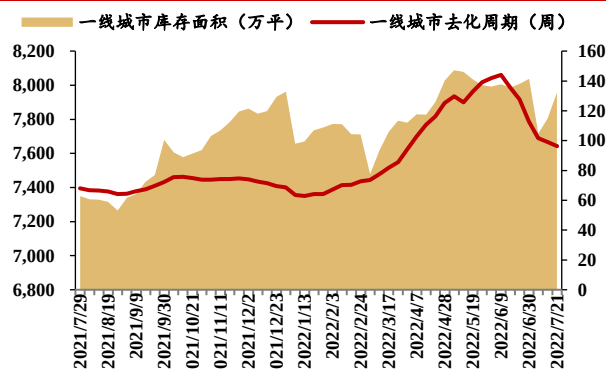
本周（07.15-07.21），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19566.5 万平方米，环比增速 0.8%，去化周期 90.8 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 1.9%、-0.1%、0.5%，去化周期分别为 96.3 周、83.6 周、98.6 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



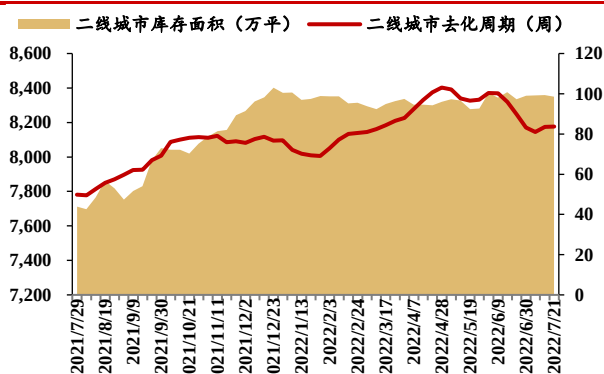
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



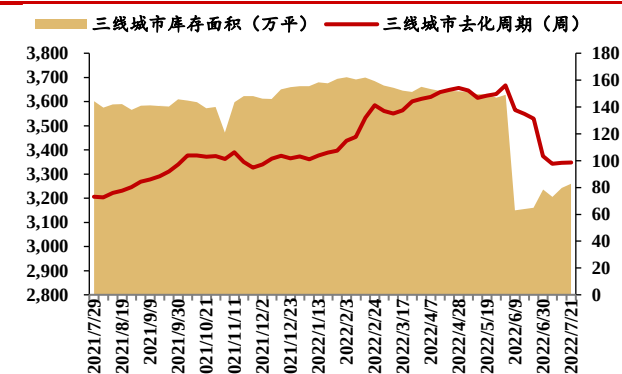
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	19567	0.8%	215.6	90.8	90.8
一线城市	7956	1.9%	82.6	96.3	96.3
二线城市	8350	-0.1%	99.9	83.6	83.6
三四线城市	3260	0.5%	33.1	98.6	98.6
重点城市					
北京	2389	5.9%	20.1	118.6	118.6
上海	2632	-0.7%	27.7	95.0	95.0
广州	2127	0.6%	25.9	82.2	82.2
深圳	808	2.9%	8.9	90.8	90.8
杭州	942	-0.1%	19.8	47.6	47.6
南京	2832	0.3%	18.5	152.7	152.7
南宁	961	-2.2%	16.5	58.1	58.1
福州	1374	0.6%	6.4	213.1	213.1
厦门	313	-0.9%	3.9	80.3	80.3
宁波	405	-1.1%	7.2	56.3	56.3
苏州	1523	0.3%	27.4	55.5	55.5
江阴	0	-	2.2	0.0	0.0
温州	1267	1.1%	18.6	68.1	68.1
泉州	689	0.7%	1.2	567.1	567.1
莆田	398	0.9%	1.7	239.0	239.0
宝鸡	674	-0.6%	5.6	119.4	119.4
东营	233	-0.5%	3.8	61.8	61.8

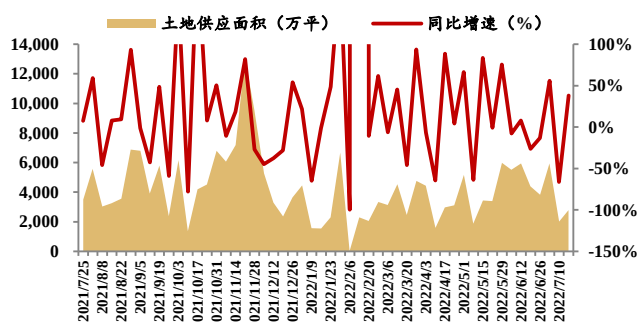
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

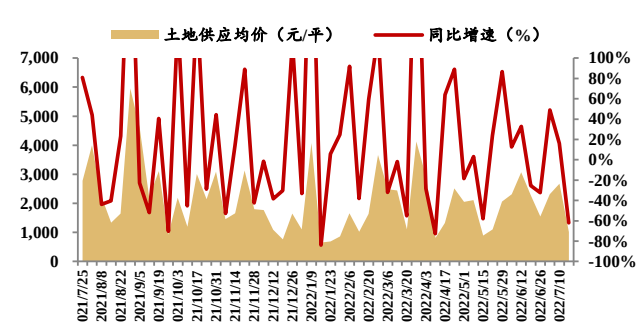
本周（07.11-07.17），土地供给方面，本周供应土地 2784.1 万平方米，同比增速 38%；供应均价 1017 元/平方米，同比增速-62.1%。土地成交方面，本周成交土地 3842.8 万平方米，同比增速 41.9%；土地成交金额 1487.3 亿元，同比增速 336.9%。本周土地成交楼面价 3873 元/平方米，溢价率 2.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、3.1%、1%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



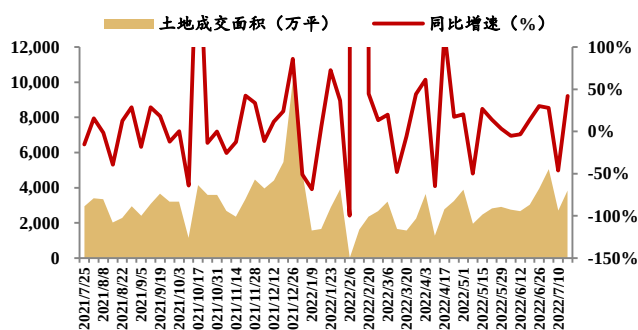
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



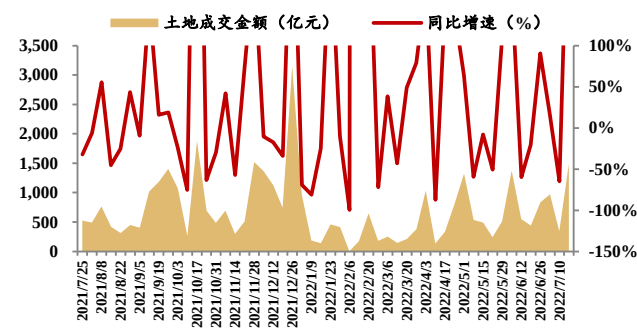
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



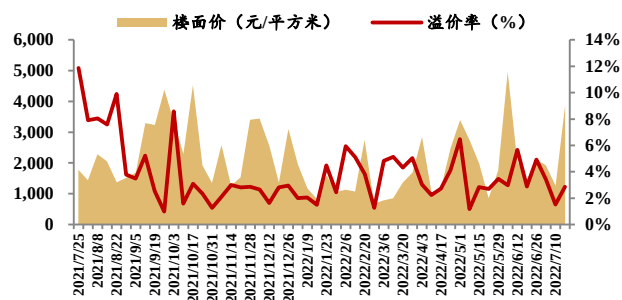
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



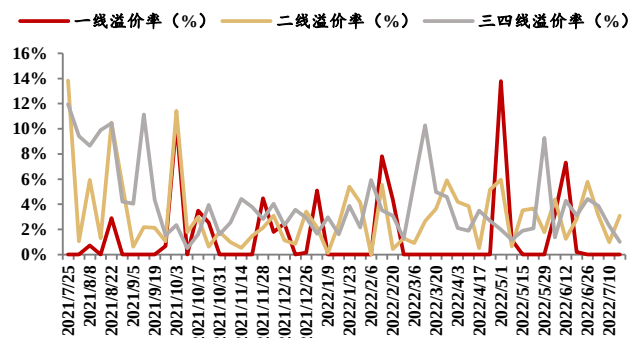
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

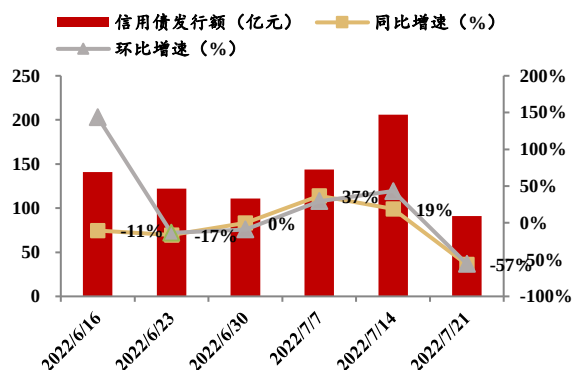
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
保利发展	成都市	武侯区	26,861.64	53,723.00	83,237.00	100.00	2022-07-12
华润置地	南京市	秦淮区	29,998.68	77,996.57	243,000.00	100.00	2022-07-12
保利发展	南京市	浦口区	41,532.43	116,290.80	241,000.00	100.00	2022-07-12
保利发展	南京市	秦淮区	27,376.27	68,440.68	210,000.00	100.00	2022-07-12
保利发展	南京市	栖霞区	61,125.48	158,926.25	333,000.00	100.00	2022-07-12
龙湖集团	南京市	浦口区	26,842.88	53,685.76	80,000.00	100.00	2022-07-12
龙湖集团	南京市	浦口区	66,562.72	186,375.62	214,000.00	100.00	2022-07-12
华润置地	成都市	青羊区	15,165.26	37,913.15	57,627.99	100.00	2022-07-13
招商蛇口	长沙市	岳麓区	107,535.67	569,939.05	287,301.00	100.00	2022-07-14

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

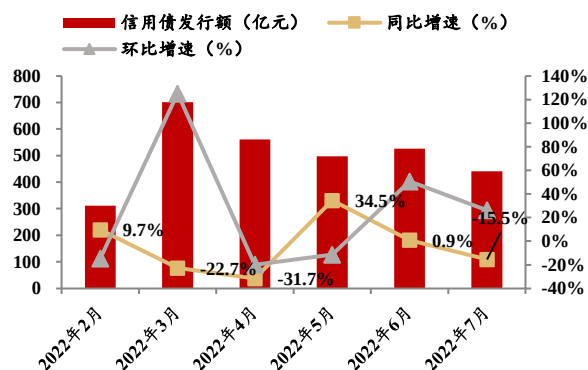
本周（07.15-07.21）房地产企业合计发行信用债 91 亿元，同比增速-56.8%，环比增速-55.8%。本月至今（07.15-07.21）房地产企业合计发行信用债 440.86 亿元，同比增速-15.5%，环比增速 26.2%。

图 29 房企信用债发行额（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

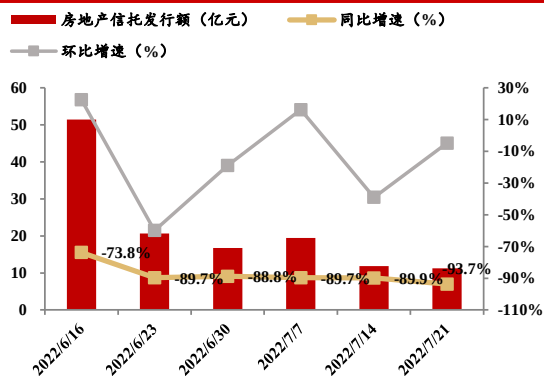
图 30 房企信用债发行额（月度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

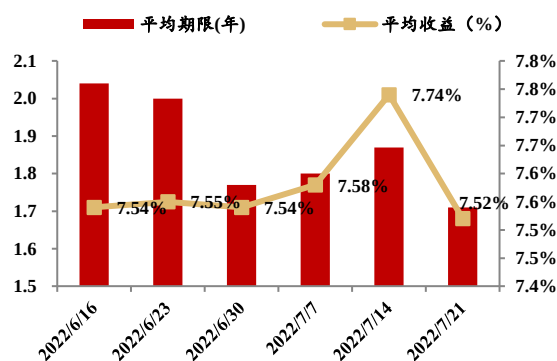
本周（07.15-07.21），房地产类集合信托合计发行 11.3 亿元，同比增速-93.7%，环比增速-4.9%，平均收益 7.52%。本月至今（07.15-07.21）房地产类集合信托合计发行 42.6 亿元，同比增速-91.2%，环比增速-69.3%，平均收益为 7.62%。

图 31 房地产信托发行额（周度）



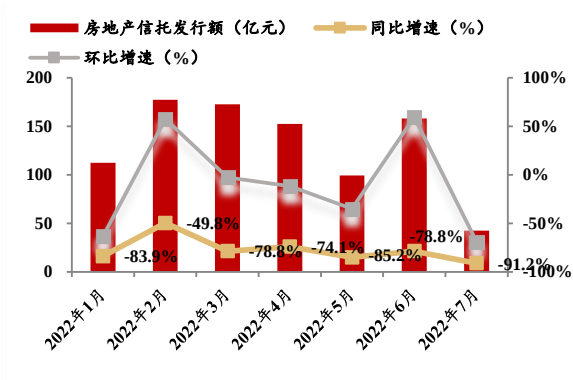
资料来源：用益信托，华西证券研究所

图 32 房地产信托平均期限及平均收益（周度）



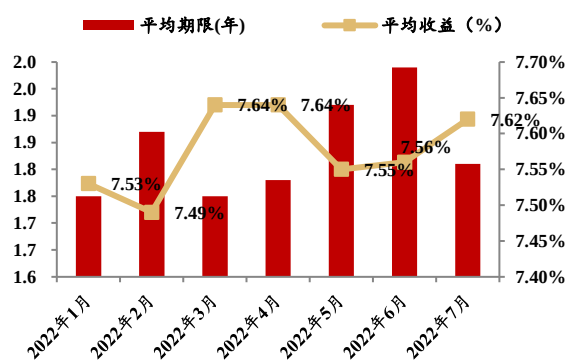
资料来源：用益信托，华西证券研究所

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，江苏淮安提高首套首次公积金贷款额度至 72 万元、哈尔滨实施针对第二胎、三胎家庭一次性购房补贴、青岛放松新房和二手房限购条件、成都上调住房公积金缴存基数上限至 2.8 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、滨江集团以及物管板块招商积余、新城悦服务、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、建发国际集团、建发物业等。

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研究员。

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。