



2022年11月07日

# 销售表现仍弱，各地持续放松

## 房地产行业周报-20221105

### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.61%，沪深 300 指数上涨 6.38%，相对收益为-5.77%，板块表现弱于大盘。

### 行业基本面

本周(10.28-11.03)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 48429 套，同比增速-29.6%，环比增速 0.5%；合计成交面积 506.6 万平方米，同比增速-26%，环比增速 2.6%。

本周(10.28-11.03)，华西地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 16475 套，同比增速 36.4%，环比增速-3.9%；合计成交面积 172.5 万平方米，同比增速 55.3%，环比增速 2.3%。

本周(10.28-11.03)，华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19682.9 万平方米，环比增速-0.5%，去化周期 90.1 周。

本周(10.24-10.30)，土地供给方面，本周供应土地 5419.6 万平方米，同比增速-2.3%；供应均价 2625 元/平方米，同比增速 30.1%。土地成交方面，本周成交土地 3681.8 万平方米，同比增速-16.8%；土地成交金额 1029.1 亿元，同比增速 13%。

本周(10.28-11.03)房地产企业合计发行信用债 87.3 亿元，同比增速-32.4%，环比增速-64%。

### 投资建议

本周，厦门上调多子女家庭最高贷款额度为 120 万元、山东泰安上调多子女家庭最高贷款额度为 90 万元、江西抚州下调首套首付比例至 20%、河南驻马店实施 20%契税补贴政策。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：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			
				2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
000002.SZ	万科 A	14.04	增持	1.94	2.18	2.44	2.68	7.2	6.4	5.8	5.2
600048.SH	保利发展	14.06	增持	2.29	2.43	2.58	2.84	6.1	5.8	5.4	5.0
002244.SZ	滨江集团	9.57	增持	0.97	1.25	1.55	1.86	9.9	7.7	6.2	5.1
001914.SZ	招商积余	14.03	买入	0.48	0.66	0.84	1.04	29.2	21.3	16.7	13.5

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.....	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

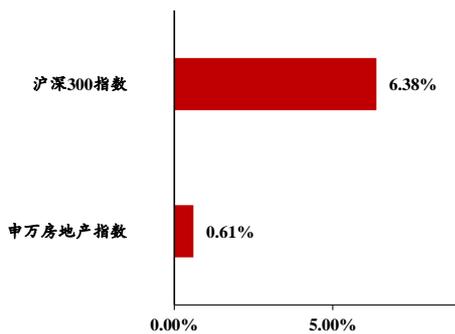
---

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

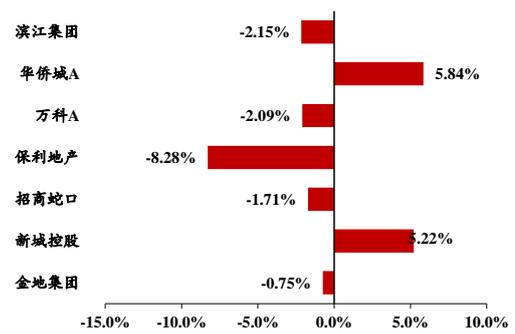
本周，申万房地产指数上涨 0.61%，沪深 300 指数上涨 6.38%，相对收益为-5.77%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：ST 爱旭、西藏城投、珠江实业、万泽股份、数源科技，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为保利地产、电子城、天津松江、栖霞建设、华发股份。

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】**厦门：住房公积金管理委员会印发《关于上浮个人住房公积金贷款最高贷款额度流动性调节系数的通知》。首次申请个人住房公积金贷款最高贷款额度为 96 万元；多子女家庭首次申请住房公积金最高贷款额度为 120 万元。

**【地方政策】**河南：驻马店市正阳县发布《关于正阳县商品房契税缴纳政府补贴办法的通告》。在今年 10 月 31 日至 12 月 31 日期间缴纳契税，可按照缴纳契税总额 20%的比例给予补贴。

**【地方政策】**江西：缴存人在抚州市范围内购买首套自住房的，公积金贷款首付比例统一调整为 20%；购买第二套自住房的，公积金贷款首付比例统一调整为 30%。

**【地方政策】**山东：泰安市发布《关于调整部分个人住房公积金贷款政策的通知》。生育二孩、三孩的多子女家庭，借款人夫妻双方均按时连续足额缴存住房公积金满 6 个月购买首套普通自住住房的，住房公积金贷款最高可贷额度为 90 万元。

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	湖北十堰：发布《十堰住房公积金关于实施七项惠民政策的通知》和《十堰住房公积金七项惠民政策实施细则》。购房人及其配偶在购房地和住房公积金缴存地有两套（含）以内住房的，可办理住房公积金提取业务。	观点网	2022/10/28

地方政策	河南：驻马店市正阳县发布《关于正阳县商品房契税缴纳政府补贴办法的通告》。在今年10月31日至12月31日期间缴纳契税，可按照缴纳契税总额20%的比例给予补贴。	观点网	2022/10/30
地方政策	山东：泰安市发布《关于调整部分个人住房公积金贷款政策的通知》。生育二孩、三孩的多子女家庭，借款人夫妻双方均按时连续足额缴存住房公积金满6个月购买首套普通自住住房的，住房公积金贷款最高可贷额度为90万元。	观点网	2022/10/31
地方政策	贵州：黔南州住房公积金管理中心发文调整公积金使用政策。缴存职工贷款年限延长至主借款人法定退休年龄后5年，其中男性65岁，女性60岁。	中国房地产报	2022/10/31
地方政策	浙江：衢州市城乡住房工作协调委员会办公室发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。购买90平方米以下的，补贴400元/平方米；购买90-144平方米的，补贴300元/平方米；单套补贴最高均不超过4万元。	观点网	2022/11/1
地方政策	内蒙古：鄂尔多斯市对部分公积金贷款政策进行调整。购买法拍房按实际成交价格的80%核定最高贷款金额，取消按照裁定价格的50%核定最高贷款金额的限额。	观点网	2022/11/2
地方政策	南宁：住房公积金管理委员会发布《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》。灵活就业缴存人购买首套或第二套自住住房可使用一次住房公积金贷款。	观点网	2022/11/2
地方政策	厦门：住房公积金管理委员会印发《关于上浮个人住房公积金贷款最高贷款额度流动性调节系数的通知》。首次申请个人住房公积金贷款最高贷款额度为96万元；多子女家庭首次申请住房公积金最高贷款额度为120万元。	观点网	2022/11/2
地方政策	江西：缴存人在抚州市范围内购买首套自住住房的，公积金贷款首付比例统一调整为20%；购买第二套自住住房的，公积金贷款首付比例统一调整为30%。	观点网	2022/11/3
市场行情	中指院：2022年1-10月，TOP100企业拿地总额11229亿元，拿地规模同比-50.2%，降幅比上月收窄1.0个百分点，连续五月维持收窄态势。TOP100企业招拍挂权益拿地总额占全国300城土地出让金的比例为40.3%。	中国房地产报	2022/11/1
市场行情	央行：10月，国家开发银行、中国进出口银行、中国农业发展银行净新增抵押补充贷款1543亿元。期末抵押补充贷款余额为28024亿元。	财联社	2022/11/1

资料来源：Wind、华西证券研究所

### 3. 个股公告跟踪

【万科A】2022年第三季度实现营收1307.6亿元，同比+25.3%，归母净利润48.3亿元，同比-14.4%。前三季度累计实现营收3376.7亿元，同比+24.4%；归母净利润则170.5亿元，同比+2.2%。

【招商蛇口】2022 年第三季度实现营收 319.2 亿元，同比-14%，归母净利润 10.7 亿元，同比-49%。前三季度累计实现营收 894.8 亿元，同比+9.5%，归母净利润 29.6 亿元，同比-53.4%。

【保利发展】2022 年第三季度实现营收 456.5 亿元，同比-5.8%，归母净利润 22.7 亿元，同比-31%。前三季度累计实现营收 1564.4 亿元，同比+13%，归母净利润 131 亿元，同比-3.6%。

【新城控股】2022 年第三季度实现营收约 189.5 亿元，同比-36.9%，归属于上市公司股东的净利润 3.4 亿元，同比-78.5%。前三季度累计实现营收 617.5 亿元，同比-43.4%；归母净利润 33.5 亿元，同比-43.1%。

表 2 本周公司公告汇总

公司名称	内容	日期
万科 A	2022 年第三季度实现营收 1307.6 亿元，同比+25.3%，归母净利润 48.3 亿元，同比-14.4%。前三季度累计实现营收 3376.7 亿元，同比+24.4%；归母净利润则 170.5 亿元，同比+2.2%。	2022/10/28
招商蛇口	2022 年第三季度实现营收 319.2 亿元，同比-14%，归母净利润 10.7 亿元，同比-49%。前三季度累计实现营收 894.8 亿元，同比+9.5%，归母净利润 29.6 亿元，同比-53.4%。	2022/10/28
保利发展	2022 年第三季度实现营收 456.5 亿元，同比-5.8%，归母净利润 22.7 亿元，同比-31%。前三季度累计实现营收 1564.4 亿元，同比+13%，归母净利润 131 亿元，同比-3.6%。	2022/10/28
新城控股	2022 年第三季度实现营收约 189.5 亿元，同比-36.9%，归属于上市公司股东的净利润 3.4 亿元，同比-78.5%。前三季度累计实现营收 617.5 亿元，同比-43.4%；归母净利润 33.5 亿元，同比-43.1%。	2022/10/28
万科企业	本期债券发行规模不超过 25 亿元，品种一期限为 5 年期，品种二期限为 7 年期，发行价格为每张 100 元，采取网下面向专业机构投资者询价配售的方式。	2022/10/31
龙湖集团	控股股东 Charm Talent International Limited 在公开市场买入龙湖集团发行的 2027 年到期的 2.5 亿美元优先票据，利率 3.375%，购入本金 500 万美元。此外，龙湖集团提前偿还 2023 年到期的部分银团贷款 51 亿港元。	2022/10/31
美的置业	2022 年前三季度累计实现销售额约 595.4 亿元，同比-45.5%，相应的已售建筑面积约 471.5 万平方米，同比-48.5%。	2022/10/31
保利发展	10 月单月实现签约金额 430.1 亿元，同比-14%，签约面积 261.2 万平方米，同比-17.9%。1-10 月累计实现签约金额 3631.1 亿元，同比-21.1%，签约面积 2181.7 万平方米，同比-23.8%。	2022/11/1
美的置业	10 月单月实现合同销售金额约 82 亿元，同比-19%，已售建筑面积约 66.3 万平方米。1-10 月累计实现合同销售金额约 677.4 亿元，同比-43.2%，已售建筑面积约 537.8 万平方米。	2022/11/1
龙湖集团	控股股东 Charm Talent 于公开市场增持 300 万股，平均价格约为每股股份 10.5 港元，合计 3144 万港元；买入本金共 280 万美元的优先票据。此外，公司拟提前偿还 2023 年到期之部分银团贷款 34.5 亿港元。	2022/11/1

大悦城	本期债券发行总额为 15 亿元，期限为 5 年期，利率为 3.13%，债券面值 100 元/张。	2022/11/1
万科企业	10 月单月实现合同销售金额 321 亿元，同比-23.5%，合同销售面积 198.8 万平方米。1-10 月累计实现合同销售金额 3467.7 亿元，同比-33.5%，合同销售面积 2135.7 万平方米。	2022/11/2
招商蛇口	本期债券分为两个品种。品种一简称“22 蛇口 05”，发行总额为 40 亿元，期限为 3 年，利率为 2.6%；品种二简称“22 蛇口 06”，发行总额为 10 亿元，期限为 5 年，利率为 3.12%。	2022/11/2
建发国际集团	董事会拟向合共不超过 700 名激励对象授予合共 5000 万至 1 亿股限制性股份。	2022/11/2
华润置地	华润有巢保障性租赁住房 REIT 正式获批。此次获批 REIT 底层资产是由有巢住房租赁开发经营的两处保障性租赁住房项目，出租率均达到 94%。	2022/11/2
碧桂园	10 月单月实现合同销售额约 333.3 亿元，环比+4.1%；合同销售建筑面积约 416 万平方米，环比+6.12%。1-10 月累计实现权益合约销售金额为 3094.2 亿元。	2022/11/3
龙湖集团	控股股东 Charm Talent International Limited (“Charm Talent”) 于公开市场买入本金共 520 万美元公司发行的优先票据。此外，集团于公开市场买入本金 400 万美元公司发行的优先票据。	2022/11/3
新城控股	10 月单月实现合同销售额约 90.8 亿元，同比-58.9%；销售面积约 93.3 万平方米，同比-62.6%。1-10 月累计实现合同销售额约 1029.5 亿元，同比-46.6%，销售面积约 1045.4 万平方米，同比-44.5%。	2022/11/3
龙湖集团	董事长兼 CEO 陈序平不再兼任公司地产航道总经理。该职位由公司副总裁、浙江龙湖总经理张旭忠接任。	2022/11/4
融创中国	10 月单月实现合同销售金额约 97.5 亿元，合同销售面积约 71.8 万平方米。1-10 月累计实现合同销售金额约 1530.6 亿元，合同销售面积 1157.8 万平方米。	2022/11/4

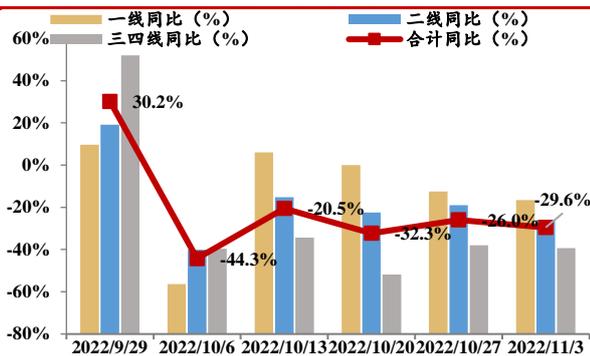
资料来源：公司公告、华西证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1. 重点城市一手房成交分析

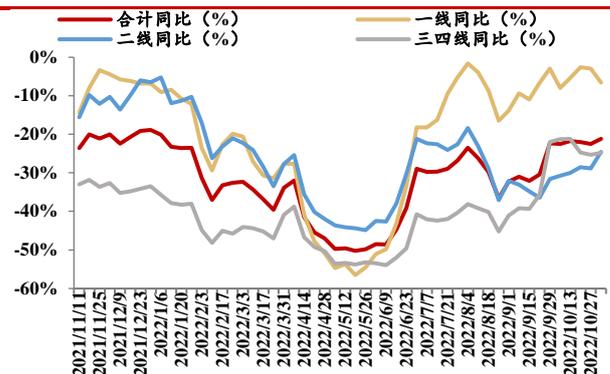
本周(10.28-11.03)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交48429套，同比增速-29.6%，环比增速0.5%；合计成交面积506.6万平方米，同比增速-26%，环比增速2.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-16.6%、-25.9%和-39.4%，环比增速为-1.5%、3.7%和-1.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-14%、-20%和-39.1%，环比增速为5.3%、7.4%和-5.8%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



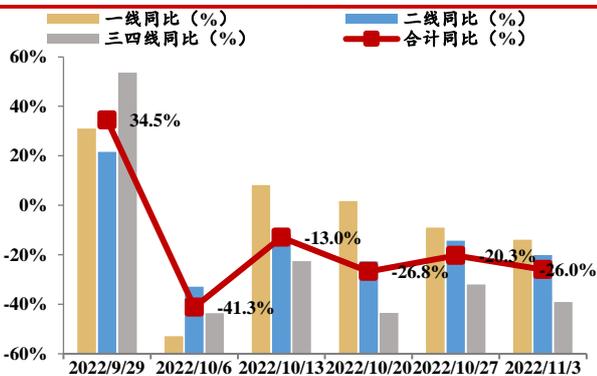
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



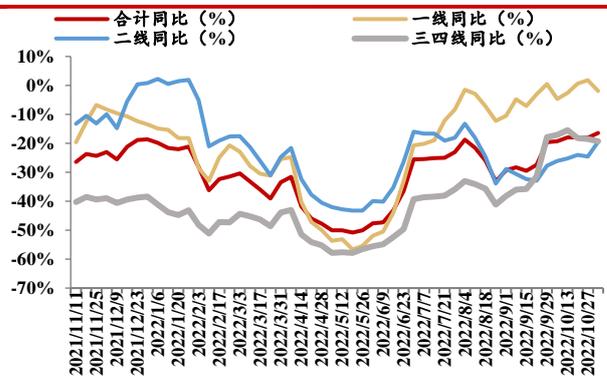
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

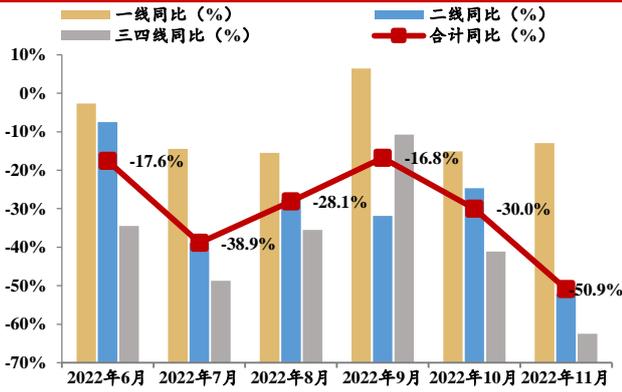
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源: Wind, 华西证券研究所

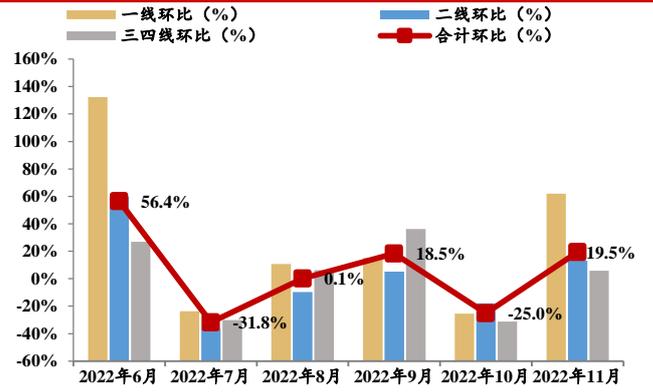
本月至今(11.01-11.03)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交18720套，同比增速-50.9%，环比增速19.5%；合计成交面积206.2万平方米，同比增速-48.5%，环比增速17.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-12.9%、-52.1%和-62.5%，环比增速为62%、13%和5.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-16.2%、-45.8%和-63.2%，环比增速为60.3%、12.2%和6.4%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



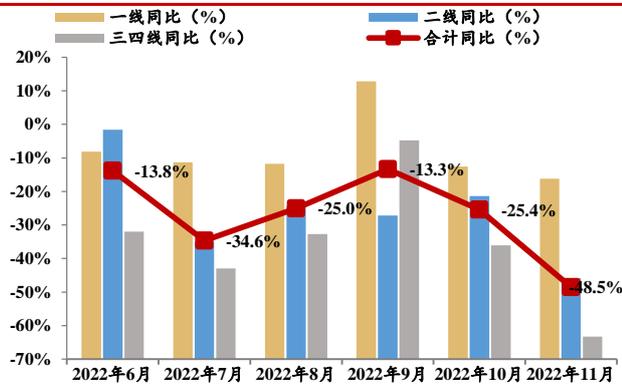
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



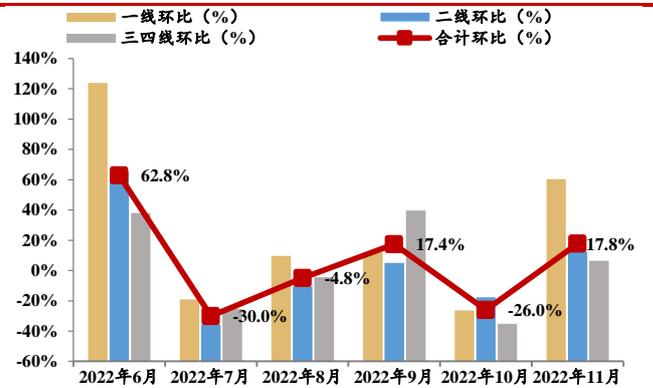
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	48429	-29.6%	0.5%	49074
	成交面积 (万平)	506.6	-26.0%	2.6%	503
一线城市	套数 (套)	11566	-16.6%	-1.5%	11291
	成交面积 (万平)	105.0	-14.0%	5.3%	99
二线城市	套数 (套)	19502	-25.9%	3.7%	18648
	成交面积 (万平)	247.1	-20.0%	7.4%	229
三四线城市	套数 (套)	17361	-39.4%	-1.4%	19135
	成交面积 (万平)	154.4	-39.1%	-5.8%	175
<b>部分重点城市</b>					
北京	套数 (套)	3323	-3.3%	-24.8%	3211
	成交面积 (万平)	31.1	15.1%	-24.8%	28
上海	套数 (套)	4931	-19.9%	6.3%	4554
	成交面积 (万平)	47.1	-21.7%	31.7%	40
广州	套数 (套)	2432	-30.1%	34.3%	2466
	成交面积 (万平)	18.5	-33.7%	27.4%	21
深圳	套数 (套)	880	10.8%	0.1%	1059
	成交面积 (万平)	8.4	18.0%	2.5%	10
杭州	套数 (套)	2085	-21.9%	-9.8%	1669
	成交面积 (万平)	27.5	-18.8%	-14.4%	24
南京	套数 (套)	1142	-38.2%	47.2%	872
	成交面积 (万平)	15.8	-33.9%	44.7%	13
武汉	套数 (套)	2155	-34.6%	-12.0%	2336
	成交面积 (万平)	24.4	-35.6%	-10.2%	27
成都	套数 (套)	3386	30.6%	26.5%	2170
	成交面积 (万平)	62.9	6.9%	17.9%	42
青岛	套数 (套)	2180	-39.2%	-5.9%	2617
	成交面积 (万平)	24.8	-37.8%	-10.0%	34
福州	套数 (套)	341	-78.8%	-33.0%	646
	成交面积 (万平)	2.7	-76.3%	-33.6%	5
厦门	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
济南	套数 (套)	2877	-21.8%	-13.1%	2951
	成交面积 (万平)	28.9	-8.8%	-10.5%	28
宁波	套数 (套)	1473	63.7%	299.2%	875
	成交面积 (万平)	18.8	69.5%	310.1%	10
南宁	套数 (套)	1414	-41.5%	-20.9%	1843
	成交面积 (万平)	12.9	-27.7%	16.1%	15

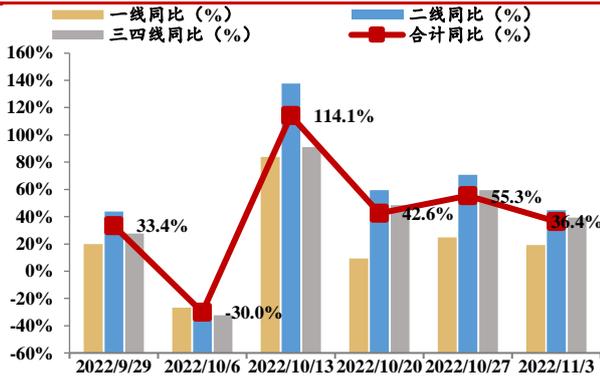
苏州	套数 (套)	1559	0.3%	9.8%	2059
	成交面积 (万平)	18.1	0.1%	9.6%	25
无锡	套数 (套)	890	-23.1%	0.8%	611
	成交面积 (万平)	10.4	-34.2%	-1.5%	7

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

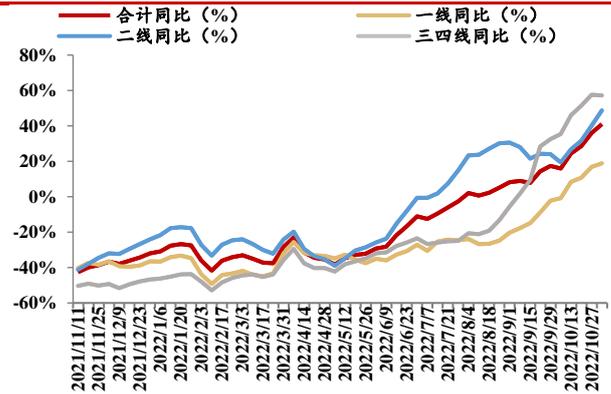
本周(10.28-11.03)，华西地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交16475套，同比增速36.4%，环比增速-3.9%；合计成交面积172.5万平方米，同比增速55.3%，环比增速2.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为19.3%、44.6%和39.4%，环比增速为2.9%、-7.2%和-1.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为21.1%、74.6%和49.9%，环比增速为1.1%、-0.1%和12.7%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



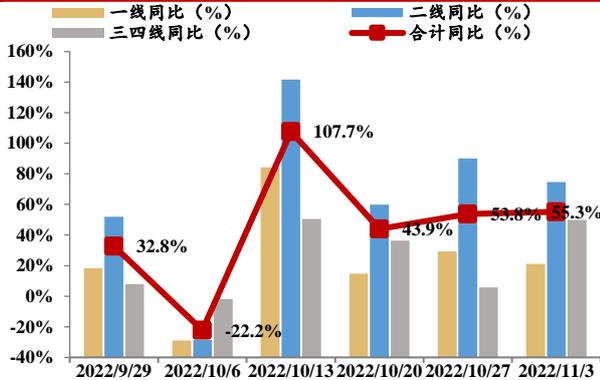
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



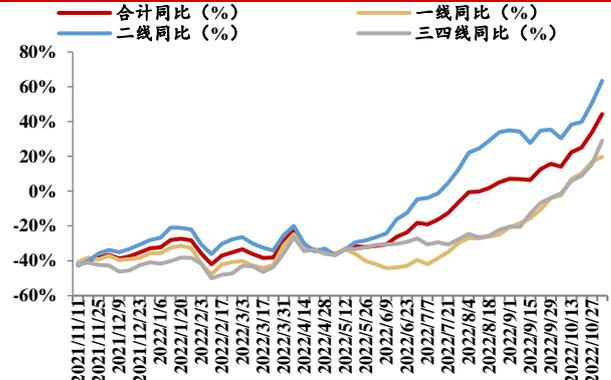
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 13 二手房成交面积同比分析（周度）



资料来源：Wind，华西证券研究所

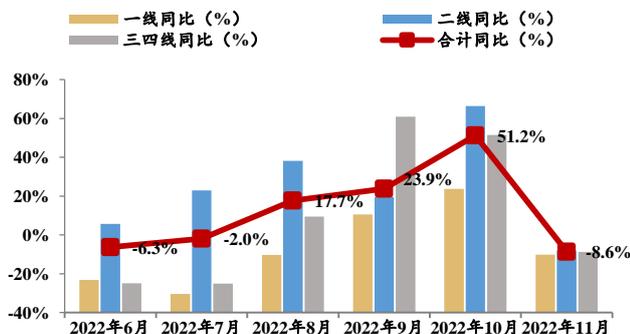
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

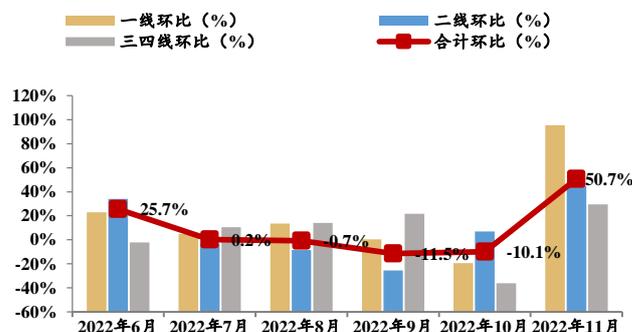
本月至今（11.01-11.03），华西地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交8630套，同比增速-8.6%，环比增速50.7%；合计成交面积92.5万平方米，同比增速-4.9%，环比增速80.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-10.1%、-8%和-8.7%，环比增速为95.5%、44.9%和29.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-28.4%、3.7%和1.3%，环比增速为85.1%、77.4%和83.7%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



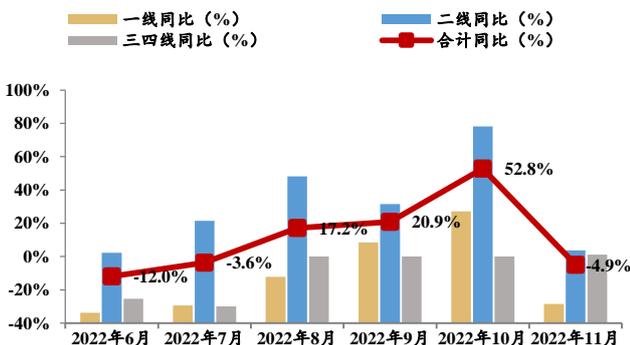
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



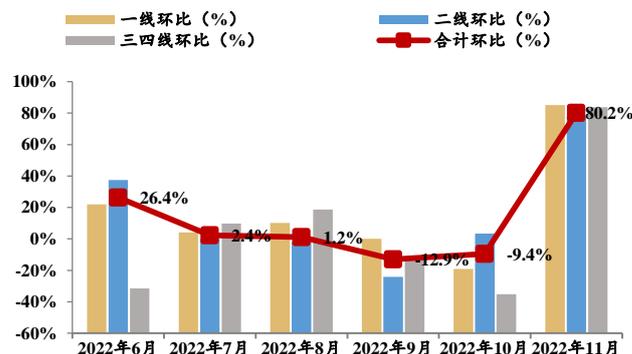
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	16475	36.4%	-3.9%	14794
	成交面积 (万平)	172.5	55.3%	2.3%	147
一线城市	套数 (套)	4221	19.3%	2.9%	3830
	成交面积 (万平)	36.6	21.1%	1.1%	34
二线城市	套数 (套)	9541	44.6%	-7.2%	8208
	成交面积 (万平)	103.8	74.6%	-0.1%	86
三四线城市	套数 (套)	2713	39.4%	-1.6%	2756
	成交面积 (万平)	32.2	49.9%	12.7%	27
<b>重点城市</b>					
北京	套数 (套)	3650	7.5%	3.8%	3337
	成交面积 (万平)	31.4	8.1%	1.8%	29
深圳	套数 (套)	571	302.1%	-2.4%	493
	成交面积 (万平)	5.2	341.6%	-3.1%	5
杭州	套数 (套)	666	19.6%	7.1%	565
	成交面积 (万平)	5.9	23.5%	2.1%	5
南京	套数 (套)	1359	-19.8%	-16.1%	1341
	成交面积 (万平)	12.0	-19.1%	-17.7%	12
成都	套数 (套)	3373	457.5%	-7.6%	2651
	成交面积 (万平)	36.3	400.1%	-6.7%	28
青岛	套数 (套)	1039	15.8%	-5.1%	951
	成交面积 (万平)	9.8	16.1%	-8.9%	9
厦门	套数 (套)	516	-30.5%	-8.3%	492
	成交面积 (万平)	5.9	-38.0%	13.1%	5
南宁	套数 (套)	307	-2.8%	-20.7%	320
	成交面积 (万平)	3.2	10.6%	-20.0%	3
苏州	套数 (套)	1363	23.0%	-4.1%	1115
	成交面积 (万平)	21.9	84.7%	38.4%	16
无锡	套数 (套)	918	35.8%	-1.0%	773
	成交面积 (万平)	8.9	-	-0.6%	7
东莞	套数 (套)	785	119.3%	0.1%	676
	成交面积 (万平)	7.4	86.1%	-1.8%	6
扬州	套数 (套)	374	157.9%	0.3%	322
	成交面积 (万平)	3.9	170.1%	14.0%	3
佛山	套数 (套)	1191	13.1%	-4.6%	1426
	成交面积 (万平)	12.2	1.6%	-12.5%	14
金华	套数 (套)	215	-4.0%	38.7%	173
	成交面积 (万平)	7.2	212.4%	335.5%	2

江门	套数 (套)	148	-10.8%	-24.5%	160
	成交面积 (万平)	1.5	-13.2%	-24.8%	2

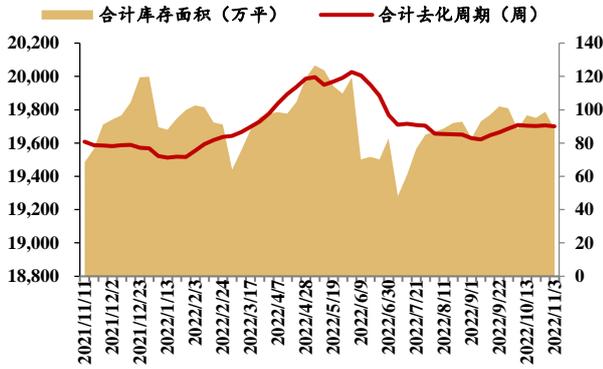
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

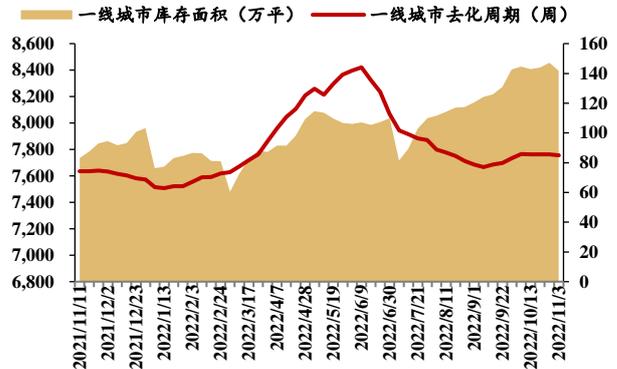
本周（10.28-11.03），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19682.9 万平方米，环比增速-0.5%，去化周期 90.1 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.7%、-0.4%、-0.3%，去化周期分别为 84.9 周、90.7 周、104.7 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



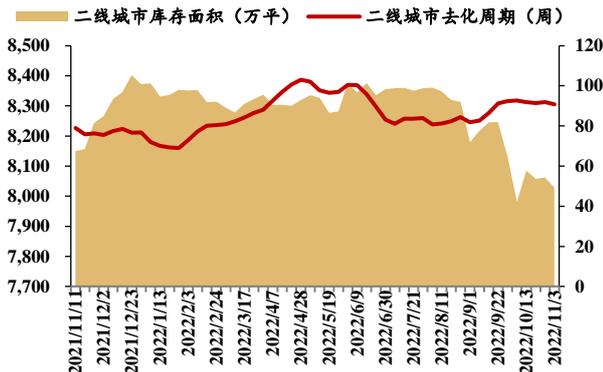
资料来源: Wind, 华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



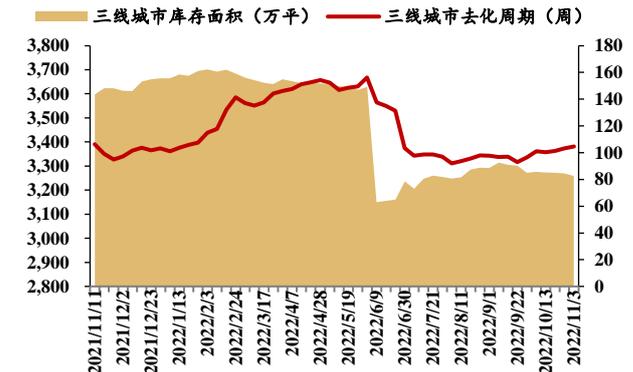
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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	19683	-0.5%	218.6	90.1	90.1
一线城市	8395	-0.7%	98.9	84.9	84.9
二线城市	8029	-0.4%	88.5	90.7	90.7
三四线城市	3259	-0.3%	31.1	104.7	104.7
<b>重点城市</b>					
北京	2650	-2.7%	26.3	100.6	100.6
上海	2657	0.5%	42.6	62.4	62.4
广州	2240	0.2%	20.4	110.0	110.0
深圳	848	-0.5%	9.6	88.3	88.3
杭州	830	-0.3%	21.7	38.3	38.3
南京	2855	-0.1%	13.3	214.8	214.8
南宁	864	-1.1%	13.6	63.5	63.5
福州	1362	0.1%	5.5	249.2	249.2
厦门	315	-0.6%	3.9	80.1	80.1
宁波	429	-2.9%	9.4	45.6	45.6
苏州	1374	-0.4%	21.1	65.0	65.0
江阴	0	-	2.8	0.0	0.0
温州	1237	-0.5%	18.7	66.1	66.1
泉州	688	0.0%	0.3	2586.7	2586.7
莆田	394	-0.4%	1.6	253.7	253.7
宝鸡	712	-0.4%	3.6	197.2	197.2
东营	228	0.2%	4.1	55.2	55.2

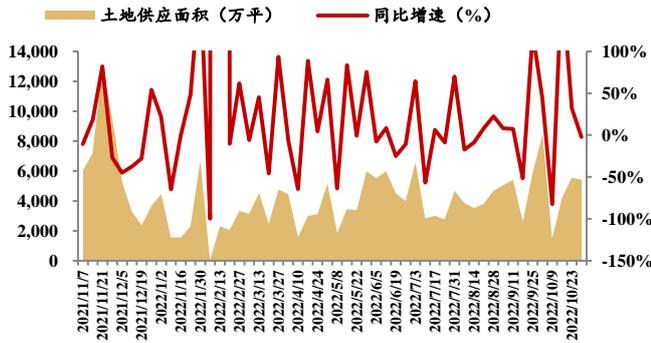
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

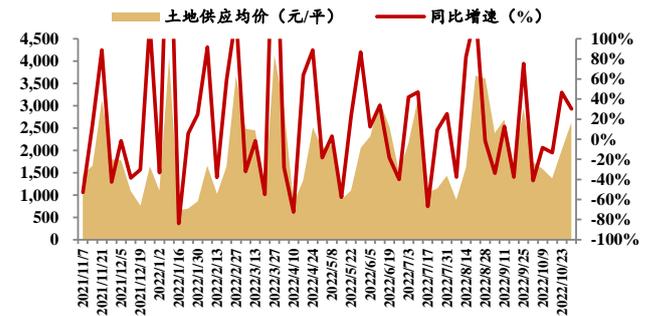
本周（10.24-10.30），土地供给方面，本周供应土地5419.6万平方米，同比增速-2.3%；供应均价2625元/平方米，同比增速30.1%。土地成交方面，本周成交土地3681.8万平方米，同比增速-16.8%；土地成交金额1029.1亿元，同比增速13%。本周土地成交楼面价2795元/平方米，溢价率0.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为0%、1.3%、0.8%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



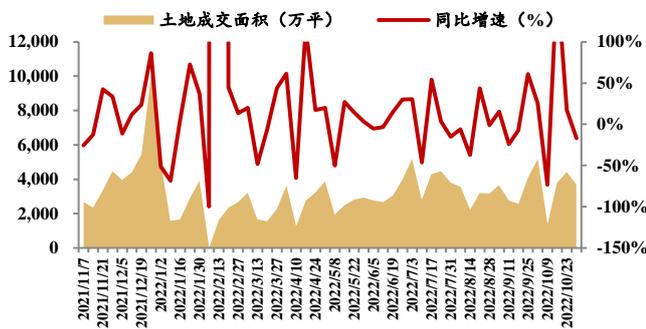
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



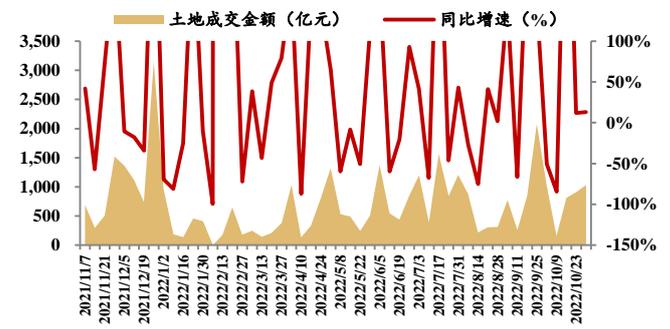
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



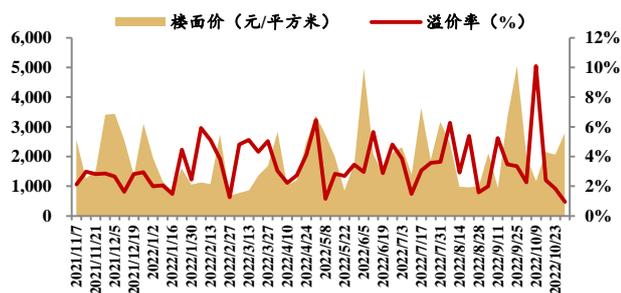
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



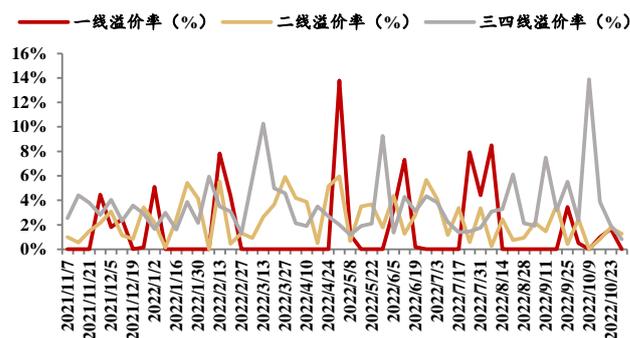
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

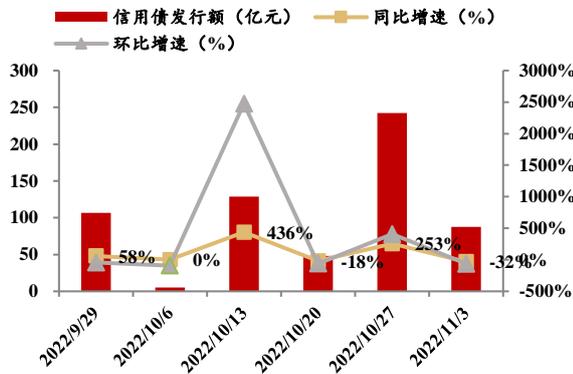
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
保利发展	广州市	海珠区	10,245.00	30,735.00	135,656.00	100.00	2022-10-10
中国铁建	广州市	海珠区	13,993.00	41,979.00	164,170.00	100.00	2022-10-10
华润置地	广州市	荔湾区	19,118.00	200,547.82	385,828.00	100.00	2022-10-10
保利发展	无锡市	锡山区	144,644.80	318,218.56	260,750.00	100.00	2022-10-25
保利发展	无锡市	锡山区	156,206.10	343,653.42	282,351.00	100.00	2022-10-25

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（10.28-11.03）房地产企业合计发行信用债 87.3 亿元，同比增速-32.4%，环比增速-64%。本月至今（11.01-11.03）房地产企业合计发行信用债 21 亿元，同比增速-72%，环比增速 100%。

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，厦门上调多子女家庭最高贷款额度为 120 万元、山东泰安上调多子女家庭最高贷款额度为 90 万元、江西抚州下调首套首付比例至 20%、河南驻马店实施 20%契税补贴政策。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。