



2022 年 11 月 27 日

销售小幅回暖，各地持续放松

房地产行业周报-20221126

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 5.09%，沪深 300 指数下跌 0.68%，相对收益为 5.77%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周（11.18-11.24），华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 41949 套，同比增速-33.1%，环比增速 10%；合计成交面积 437.3 万平方米，同比增速-33.2%，环比增速 14.6%。

本周（11.18-11.24），华西地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 15314 套，同比增速 17.8%，环比增速-0.6%；合计成交面积 147.9 万平方米，同比增速 14.2%，环比增速-5.7%。

本周（11.18-11.24），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19883.9 万平方米，环比增速 0.5%，去化周期 91.9 周。

本周（11.14-11.20），土地供给方面，本周供应土地 9255.6 万平方米，同比增速 5.6%；供应均价 2264 元/平方米，同比增速 23.2%。土地成交方面，本周成交土地 4001 万平方米，同比增速 27.6%；土地成交金额 468.8 亿元，同比增速-4.8%。

本周（11.18-11.24）房地产企业合计发行信用债 58 亿元，同比增速-48.4%，环比增速-20.7%。

投资建议

本周，广西钦州下调最低首付比例为 20%、山东沂水上调公积金贷款额度至 80 万、西安放宽限购政策、辽宁新城实施购房契税补贴政策。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	17.32	增持	1.94	2.18	2.44	2.68	8.9	7.9	7.1	6.5
600048.SH	保利发展	16.84	增持	2.29	2.43	2.58	2.84	7.4	6.9	6.5	5.9
002244.SZ	滨江集团	11.29	增持	0.97	1.25	1.55	1.86	11.6	9.0	7.3	6.1
001914.SZ	招商积余	15.90	买入	0.48	0.66	0.84	1.04	33.1	24.1	18.9	15.3

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.....	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

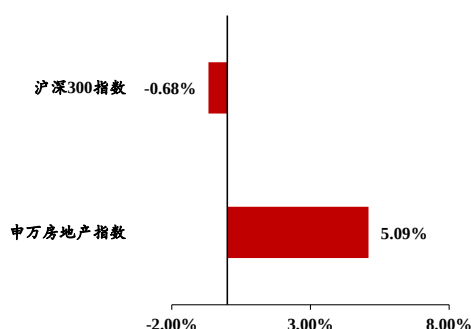
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	9
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	9
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	9
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	9
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	10
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	10
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	10
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	10
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 12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

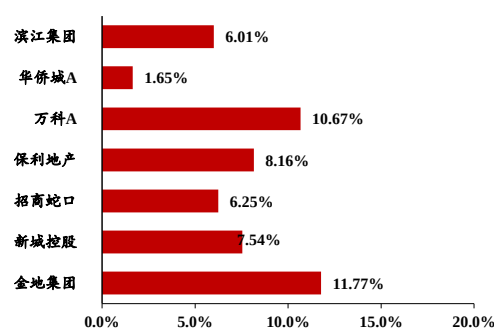
本周，申万房地产指数上涨 5.09%，沪深 300 指数下跌 0.68%，相对收益为 5.77%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中交地产、中国武夷、首开股份、广宇集团、金地集团，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为三湘印象、哈高科、莱茵体育、万业企业、京汉股份。

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】广西：钦州市自然资源局网站发布《钦州市支持房地产业平稳健康发展的若干措施（修订）》。首次购买商业性个人住房贷款最低首付比例调整为 20%。

【地方政策】山东：临沂市沂水县印发《关于进一步促进沂水县房地产市场平稳健康发展的政策措施》。借款申请人和配偶均符合申贷条件的，公积金贷款额度上限提高至 80 万。

【地方政策】西安：促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组发布《关于支持刚性和改善性住房需求有关问题的通知》。从市外迁入西安市且在住房限购区域无住房的居民家庭，落户西安市后即可在住房限购区域购买首套二手住房。

【地方政策】辽宁：兴城市发布《关于兴城市促进房地产业健康发展的意见》。对购买首套新建商品房住房（144 平方米以上）的个人给予已缴契税 50% 的补贴；对购买首套新建普通商品住宅（144 平方米以下）的个人给予已缴契税 70% 补贴。

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	国常会：落实因城施策支持刚性和改善性住房需求的政策，指导地方加强政策宣传解读。推进保交楼专项借款尽快全面落到项目，激励商业银行新发放保交楼贷款，加快项目建设和交付。努力改善房地产行业资产负债状况，促进房地产市场健康发展。	新华社	2022/11/24

地方政策	辽宁：兴城市发布《关于兴城市促进房地产业健康发展的意见》。对购买首套新建商品房住房（144 平方米以上）的个人给予已缴契税 50%的补贴；对购买首套新建普通商品住宅（144 平方米以下）的个人给予已缴契税 70%补贴。	观点网	2022/11/18
地方政策	西安：促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组发布《关于支持刚性和改善性住房需求有关问题的通知》。从市外迁入西安市且在住房限购区域无住房的居民家庭，落户西安市后即可在住房限购区域购买首套二手住房。	观点网	2022/11/19
地方政策	广西：钦州市自然资源局网站发布《钦州市支持房地产业平稳健康发展的若干措施（修订）》。首次购买商业性个人住房贷款最低首付比例调整为 20%。	观点网	2022/11/21
地方政策	河南：商丘市住房公积金管理委员会发布《关于修订〈商丘市住房公积金个人住房贷款管理办法〉的通知》。购买首套商品住房或建造、翻建、大修首套自住住房，住房公积金贷款额度不大于房屋总价款的 80%。	观点网	2022/11/21
地方政策	内蒙古：赤峰市住房和城乡建设局发布《赤峰市中心城区进一步促进房地产健康发展的意见》。调整公积金首付款比例，首套房首付款比例 20%，二套房首付款比例 30%。生育政策二胎及以上家庭，购买第二套商品住宅的，按首套商品住宅政策执行。	观点网	2022/11/21
地方政策	山东：临沂市沂水县印发《关于进一步促进沂水县房地产市场平稳健康发展的政策措施》。借款申请人和配偶均符合申贷条件的，公积金贷款额度上限提高至 80 万。	观点网	2022/11/22
地方政策	河南：南阳市邓州市发布《邓政〔2022〕31 号邓州市人民政府关于印发的通知》。新市民在邓州市中心城区购买首套新建商品住房并完成契税缴纳的，可以享受所缴契税款 50%补贴，补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受。	观点网	2022/11/23
地方政策	甘肃：庆阳市宁县发布《宁县人民政府办公室印发的通知》。对贷款购买首套住房的居民家庭，首付比例最低为 20%。	观点网	2022/11/23
地方政策	河南：驻马店市汝南县发布《汝南县促进房地产业良性循环和稳健健康发展的若干措施（试行）》。居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例为 20%。	观点网	2022/11/24
市场行情	央行：截至 2023 年 3 月 31 日前，央行将向商业银行提供 2000 亿元免息再贷款，支持商业银行提供配套资金用于支持“保交楼”，封闭运行、专款专用。	中国房地产报	2022/11/21
市场行情	交易商协会：中债增进公司出具对龙湖集团、美的置业、金辉集团 3 家民营房企发债信用增进函，拟首批分别支持三家企业发行 20 亿元、15 亿元、12 亿元中期票据，后续将根据企业需求提供持续增信发债服务。	中国房地产报	2022/11/23
市场行情	银保监：1-10 月，银行业投放房地产开发贷款 2.6 万亿元，发放按揭贷款 4.8 万亿元，为稳定房地产市场提供了有力的金融支持。	中国房地产报	2022/11/24

市场行情	国有六行：工行（12家）、农行（5家）、中行（3家）、建行（8家）、交行（2家）、邮储（5家）六大国有银行已与17家房企达成合作协议，已披露的意向性授信额度合计为12750亿元。	财联社	2022/11/24
------	---	-----	------------

资料来源：Wind、华西证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【万科A】董事会会议审议通过《关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案》，同意向股东大会申请授权公司，新增不超过人民币500亿元的发行直接债务融资工具的授权。

【碧桂园】配售事项所得款项净额估计约为38.718亿港元，拟用于为现有境外债项进行再融资及一般营运资金。

【招商蛇口】本期债券发行总额为人民币13.6亿元，三年期，票面年利率2.75%，无担保，联合资信评估给予发行人AAA主体评级，起息日为2022年11月16日，到期日为2025年11月16日。

【华润置地】本期债券发行规模为不超过人民币50亿元，每张面值为100元，发行数量为不超过5,000万张，发行价格为人民币100元/张。

表2 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
首开股份	与建设银行发起设立的住房租赁基金——建信住房租赁基金正式签订合作意向协议。此次意向协议的签订，旨在双方就首开股份在手商办、自持类资产的盘活、提效，寻求多方面的合作。	2022/11/28
万科A	董事会会议审议通过《关于提请股东大会授权发行直接债务融资工具的议案》，同意向股东大会申请授权公司，新增不超过人民币500亿元的发行直接债务融资工具的授权。	2022/11/21
大悦城地产	中国银行间市场交易商协会已于2022年11月15日批准公司间接非全资附属公司中粮置业投资有限公司就建议向合格投资者分期发行总面值不超过15亿元的境内中期票据进行注册。	2022/11/21
碧桂园	配售事项所得款项净额估计约为38.718亿港元，拟用于为现有境外债项进行再融资及一般营运资金。	2022/11/22
招商蛇口	本期债券发行总额为人民币13.6亿元，三年期，票面年利率2.75%，无担保，联合资信评估给予发行人AAA主体评级，起息日为2022年11月16日，到期日为2025年11月16日。	2022/11/22
万科A	公司向交易商协会表达了280亿元储架式注册发行意向，待履行内部股东大会决策程序后正式报送。（中国房地产报）	2022/11/22

金地集团	公司向交易商协会递交了 150 亿元储架式注册发行申请。（中国房地产报）	2022/11/22
华润置地	华夏基金发布华润有巢 REIT 战略配售份额限售公告。基金场内份额限售约 2.88 亿份。场外份额锁定约 1070 万份，持有人为泰康保险集团股份有限公司，限售期 12 个月。限售生效日期为 2022 年 11 月 22 日。（中国房地产报）	2022/11/22
华润置地	本期债券发行规模为不超过人民币 50 亿元，每张面值为 100 元，发行数量为不超过 5,000 万张，发行价格为人民币 100 元/张。（中国房地产报）	2022/11/22
绿地控股	公司 9 只存续美元债（共计 32.41 亿美元），相关展期同意征求及特别决议案均已于 2022 年 11 月 22 日的持有人会议上获得正式通过。	2022/11/22
新城控股	本次实际回购股份 4912583 股，占总股本的 0.22%，回购最高价格 21.1 元/股，回购最低价格 20.2 元/股，回购均价 20.6 元/股，使用资金总额 100981028 元（不含交易费用）。	2022/11/23
万科 A	交行将为万科集团提供人民币 1000 亿元意向性综合授信额度，中国银行将为万科集团提供不超过 1000 亿元人民币或等值外币的意向性授信额度。	2022/11/23
美的置业	交通银行将为美的置业提供不超过 200 亿元意向性授信额度，额度适用范围包括但不限于房地产开发贷款、债券投资、并购贷款、保函、供应链融资等。（中国房地产报）	2022/11/23
雅居乐集团	卖方按认购价每股认购股份 2.68 港元认购合共 2.95 亿股认购股份。公司自认购事项获得总所得款项净额约 7.83 亿港元。	2022/11/23
碧桂园	邮储银行将为碧桂园提供不超过 500 亿元意向性授信额度，授信范围包括但不限于房地产开发贷款、并购贷款、按揭业务、保函、保理、债券投资以及其它形式的资金融通等。（中国房地产报）	2022/11/24
新城控股	控股股东富域发展已将其质押给西藏信托有限公司的部分公司股份解除质押。本次解质股份 1.048 亿股，占其所持股份比例 7.61%，占公司总股本比例 4.65%。	2022/11/25
越秀地产	间接非全资附属公司越秀服务与广州地铁订立 2023 年广州地铁物业管理及相关服务框架协议。越秀服务集团可提供且广州地铁及其联系人可购买广州地铁物业管理及相关服务，自 2023 年 1 月 1 日起为期三年。	2022/11/24

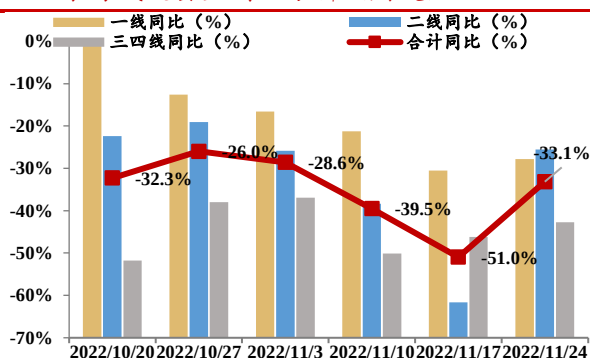
资料来源：wind、公司新闻、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

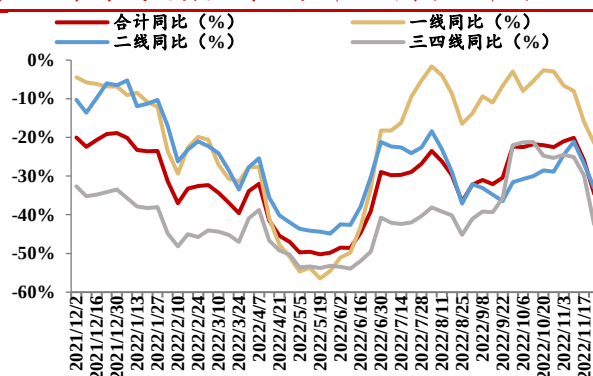
本周(11.18-11.24)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交41949套，同比增速-33.1%，环比增速10%；合计成交面积437.3万平方米，同比增速-33.2%，环比增速14.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-27.8%、-25.5%和-42.8%，环比增速为8.6%、15.2%和5.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-28.4%、-16.1%和-52.5%，环比增速为5.4%、19.7%和12.8%。

图3 一手房成交套数同比分析(周度)



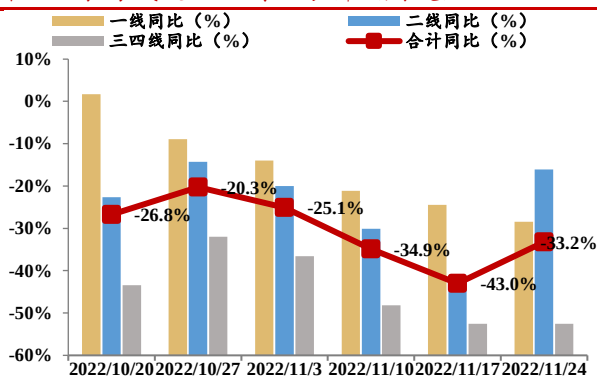
资料来源：Wind，华西证券研究所

图4 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



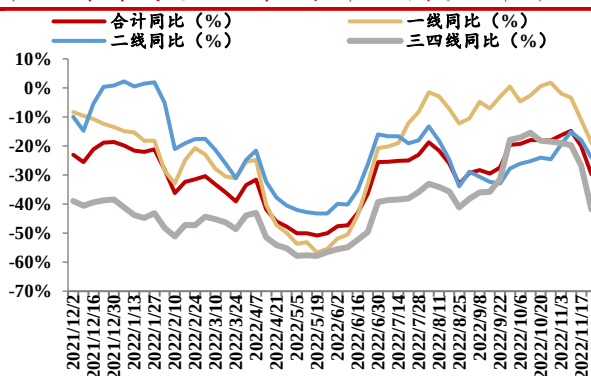
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

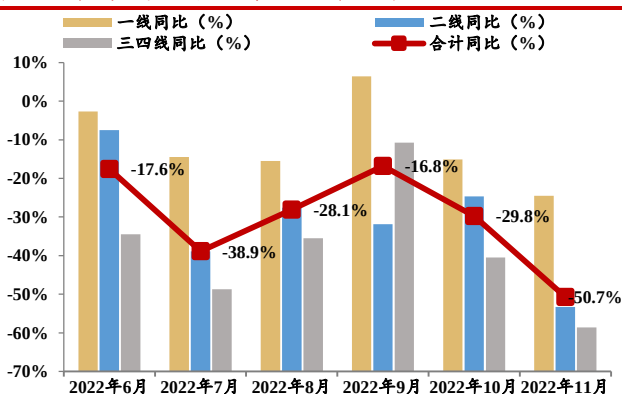
图6 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



资料来源：Wind，华西证券研究所

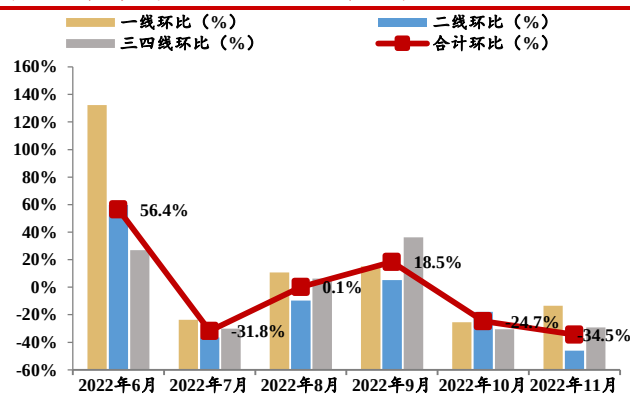
本月至今(11.01-11.24)，华西地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交133072套，同比增速-50.7%，环比增速-34.5%；合计成交面积1394.1万平方米，同比增速-49.1%，环比增速-35.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-24.5%、-53.3%和-58.6%，环比增速为-13.4%、-46%和-29.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-29.2%、-46.1%和-61%，环比增速为-16.8%、-40.9%和-36%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



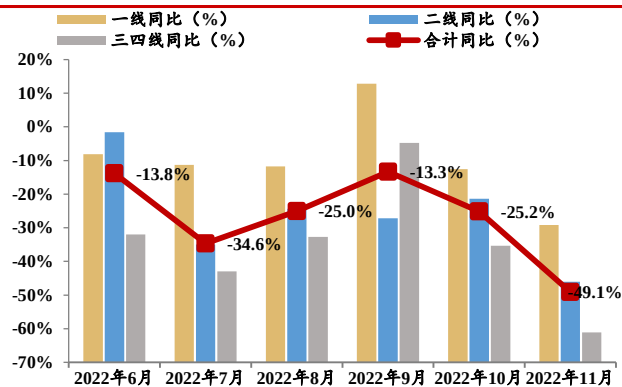
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



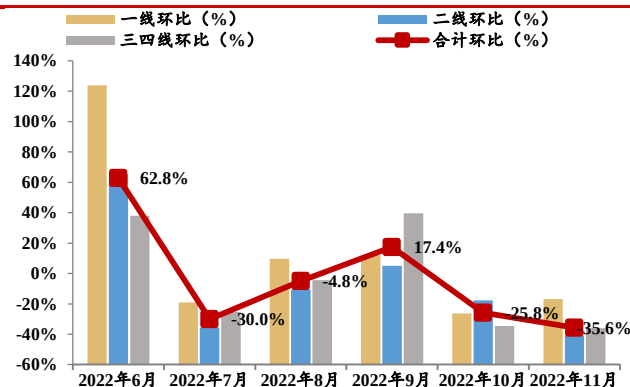
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	41949	-33.1%	10.0%	41049
	成交面积 (万平)	437.3	-33.2%	14.6%	422
一线城市	套数 (套)	10375	-27.8%	8.6%	9875
	成交面积 (万平)	87.2	-28.4%	5.4%	86
二线城市	套数 (套)	16791	-25.5%	15.2%	16400
	成交面积 (万平)	223.3	-16.1%	19.7%	206
三四线城市	套数 (套)	14783	-42.8%	5.4%	14775
	成交面积 (万平)	126.8	-52.5%	12.8%	131
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1665	-55.0%	-45.7%	2951
	成交面积 (万平)	14.6	-55.3%	-40.1%	26
上海	套数 (套)	6455	39.7%	46.1%	4126
	成交面积 (万平)	54.1	53.1%	33.9%	36
广州	套数 (套)	1506	-66.4%	24.5%	1847
	成交面积 (万平)	10.9	-71.8%	13.4%	15
深圳	套数 (套)	749	-52.0%	-12.9%	952
	成交面积 (万平)	7.5	-50.3%	-8.7%	9
杭州	套数 (套)	1310	-53.9%	-28.7%	1586
	成交面积 (万平)	19.1	-43.4%	-21.4%	22
南京	套数 (套)	1265	13.4%	38.6%	913
	成交面积 (万平)	19.4	28.9%	34.3%	14
武汉	套数 (套)	1668	-66.1%	-7.2%	1986
	成交面积 (万平)	21.1	-59.1%	-5.3%	23
成都	套数 (套)	2272	-21.4%	-6.5%	2406
	成交面积 (万平)	61.0	0.3%	20.4%	50
青岛	套数 (套)	2762	21.4%	31.4%	2138
	成交面积 (万平)	31.1	17.8%	35.3%	26
福州	套数 (套)	265	-76.4%	43.2%	464
	成交面积 (万平)	2.5	-68.5%	71.7%	4
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)	2316	-7.3%	32.0%	2642
	成交面积 (万平)	21.4	4.3%	35.1%	25
宁波	套数 (套)	630	12.1%	52.2%	570
	成交面积 (万平)	7.3	1.1%	48.9%	7
南宁	套数 (套)	2023	164.8%	38.8%	1607
	成交面积 (万平)	12.9	131.3%	33.6%	11

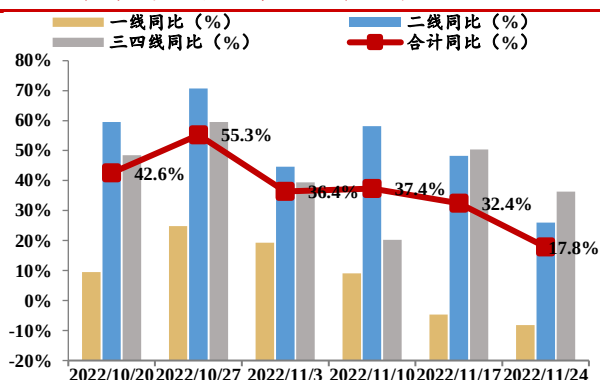
苏州	套数 (套)	1315	-26.5%	37.6%	1407
	成交面积 (万平)	16.0	-26.0%	34.5%	16
无锡	套数 (套)	965	5.9%	32.0%	680
	成交面积 (万平)	11.5	12.3%	42.9%	8

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

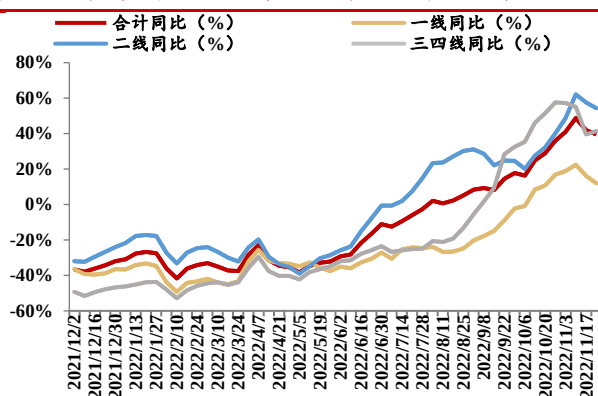
本周(11.18-11.24)，华西地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 15314 套，同比增速 17.8%，环比增速-0.6%；合计成交面积 147.9 万平方米，同比增速 14.2%，环比增速-5.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-8.1%、26%和 36.3%，环比增速为-0.8%、-0.7%和 0%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-6%、27.5%和 0.7%，环比增速为-2.8%、-5.2%和-10.6%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



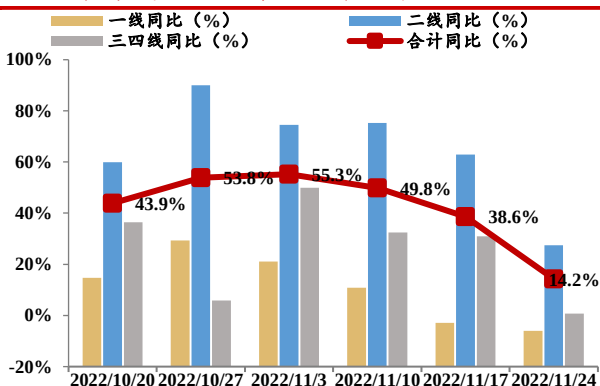
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



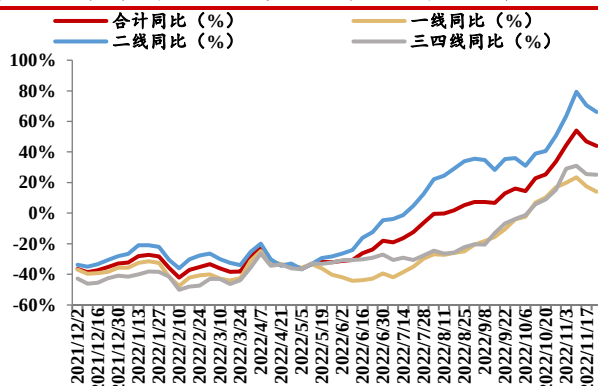
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

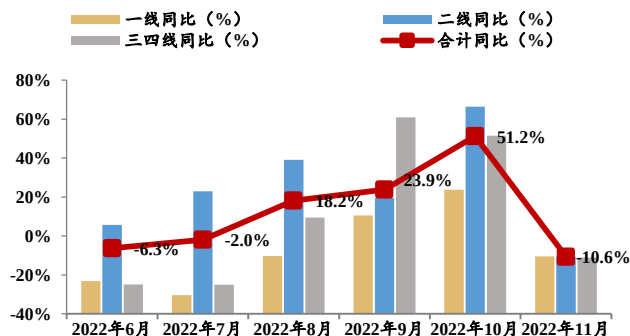
图 14 二手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

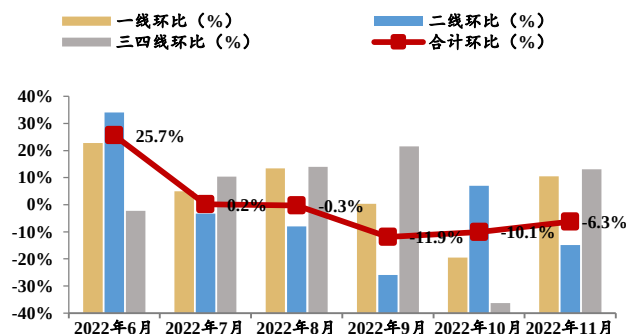
本月至今（11.01-11.24），华西地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交54930套，同比增速-10.6%，环比增速-6.3%；合计成交面积560.2万平方米，同比增速-11.8%，环比增速0.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-10.5%、-10.6%和-11.1%，环比增速为10.5%、-14.9%和13.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-30.3%、-4.7%和-8.7%，环比增速为7.1%、-4.7%和16.6%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



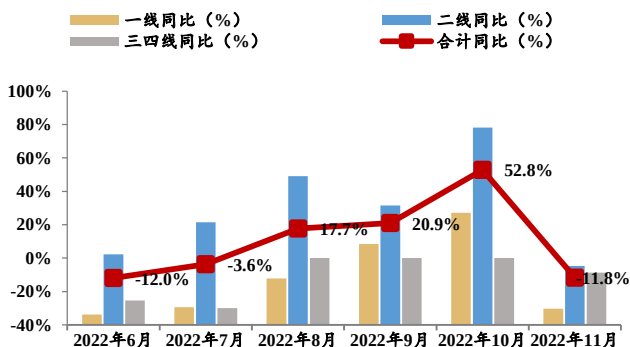
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



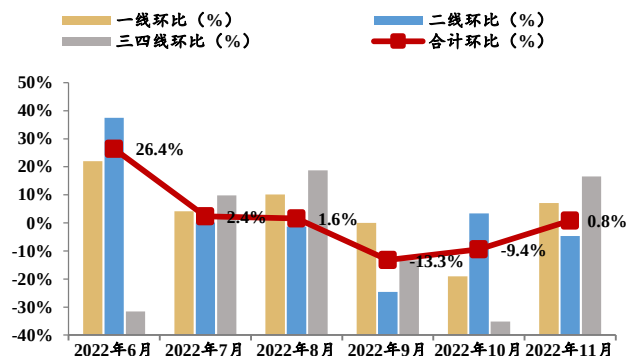
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	15314	17.8%	-0.6%	14660
	成交面积 (万平)	147.9	14.2%	-5.7%	148
一线城市	套数 (套)	3361	-8.1%	-0.8%	3534
	成交面积 (万平)	29.7	-6.0%	-2.8%	31
二线城市	套数 (套)	9414	26.0%	-0.7%	8779
	成交面积 (万平)	93.4	27.5%	-5.2%	91
三四线城市	套数 (套)	2539	36.3%	0.0%	2347
	成交面积 (万平)	24.7	0.7%	-10.6%	26
重点城市					
北京	套数 (套)	2774	-8.8%	-2.7%	3018
	成交面积 (万平)	24.2	-6.9%	-4.4%	26
深圳	套数 (套)	587	-5.2%	9.1%	516
	成交面积 (万平)	5.6	-1.8%	4.4%	5
杭州	套数 (套)	765	74.3%	32.1%	598
	成交面积 (万平)	7.0	70.2%	27.6%	5
南京	套数 (套)	1580	-10.6%	-1.5%	1382
	成交面积 (万平)	14.2	-3.9%	-1.8%	12
成都	套数 (套)	3046	68.1%	-8.8%	3079
	成交面积 (万平)	32.3	64.6%	-11.2%	33
青岛	套数 (套)	944	8.8%	-2.4%	962
	成交面积 (万平)	8.7	4.8%	-9.5%	9
厦门	套数 (套)	475	-7.4%	-13.3%	498
	成交面积 (万平)	5.0	-40.5%	12.1%	5
南宁	套数 (套)	363	14.5%	12.0%	304
	成交面积 (万平)	4.0	30.2%	21.0%	3
苏州	套数 (套)	1304	11.4%	3.3%	1160
	成交面积 (万平)	13.1	-12.0%	-20.8%	14
无锡	套数 (套)	937	59.9%	9.6%	798
	成交面积 (万平)	9.0	-	9.4%	8
东莞	套数 (套)	687	72.6%	6.8%	617
	成交面积 (万平)	6.4	10.0%	6.8%	6
扬州	套数 (套)	330	233.3%	-0.9%	320
	成交面积 (万平)	3.1	219.7%	0.8%	3
佛山	套数 (套)	1104	19.5%	-7.8%	1067
	成交面积 (万平)	11.2	-18.4%	-23.9%	13
金华	套数 (套)	218	1.4%	9.5%	181
	成交面积 (万平)	2.3	-8.0%	8.5%	3

江门	套数 (套)	200	-11.9%	20.5%	162
	成交面积 (万平)	1.8	12.5%	-3.0%	2

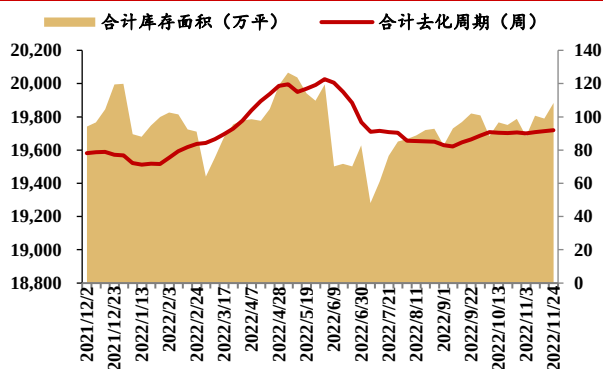
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

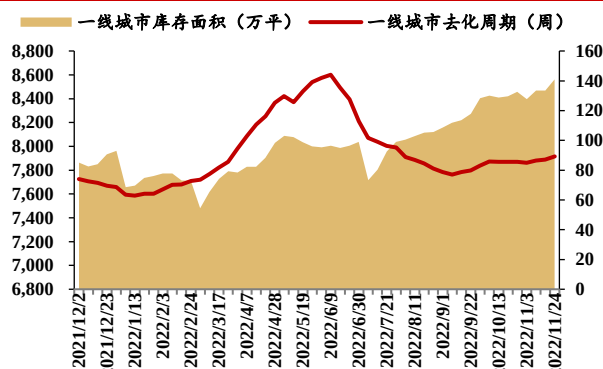
本周（11.18-11.24），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19883.9 万平方米，环比增速 0.5%，去化周期 91.9 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 1.1%、0%、0.1%，去化周期分别为 89.2 周、89.6 周、107.4 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



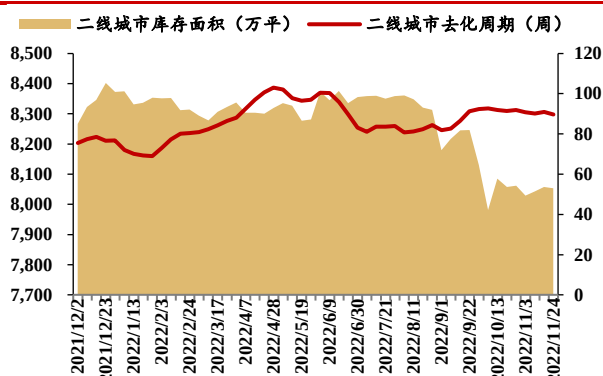
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



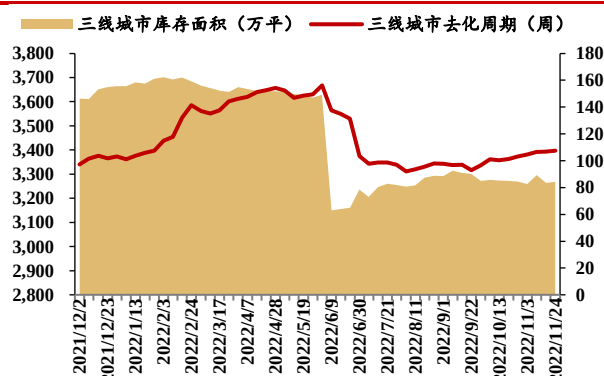
资料来源：Wind，华西证券研究所

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 (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	19884	0.5%	216.3	91.9	91.9
一线城市	8562	1.1%	96.0	89.2	89.2
二线城市	8054	0.0%	89.9	89.6	89.6
三四线城市	3268	0.1%	30.4	107.4	107.4
重点城市					
北京	2657	-0.1%	25.8	103.1	103.1
上海	2744	1.7%	41.5	66.1	66.1
广州	2249	0.9%	18.7	120.3	120.3
深圳	912	3.6%	10.0	91.3	91.3
杭州	852	2.3%	23.5	36.2	36.2
南京	2851	-0.2%	14.2	200.7	200.7
南宁	850	-1.3%	13.7	62.2	62.2
福州	1361	0.1%	4.4	310.1	310.1
厦门	325	1.1%	4.0	80.5	80.5
宁波	432	-1.5%	9.1	47.5	47.5
苏州	1383	-0.4%	21.0	66.0	66.0
江阴	0	#DIV/0!	3.0	0.0	0.0
温州	1278	0.4%	18.4	69.4	69.4
泉州	688	0.0%	0.5	1501.1	1501.1
莆田	369	-0.2%	1.6	224.2	224.2
宝鸡	705	-0.3%	2.4	293.2	293.2
东营	228	1.3%	4.5	50.3	50.3

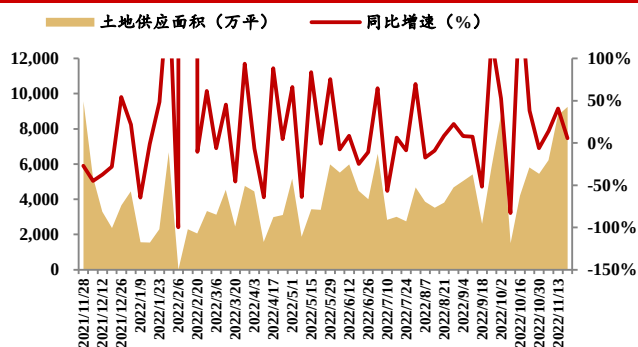
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

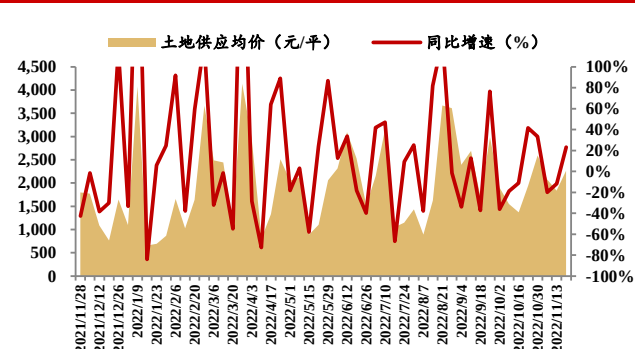
本周（11.14-11.20），土地供给方面，本周供应土地 9255.6 万平方米，同比增速 5.6%；供应均价 2264 元/平方米，同比增速 23.2%。土地成交方面，本周成交土地 4001 万平方米，同比增速 27.6%；土地成交金额 468.8 亿元，同比增速-4.8%。本周土地成交楼面价 1172 元/平方米，溢价率 5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、8.4%、4.2%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



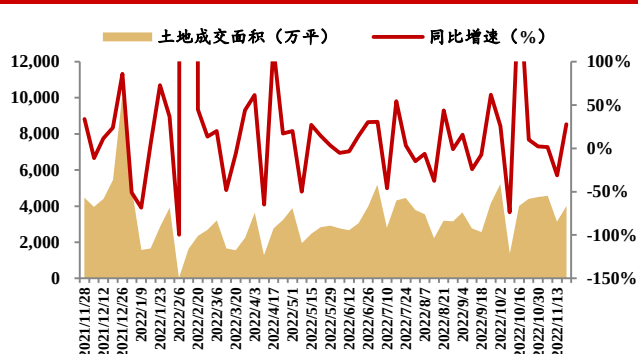
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



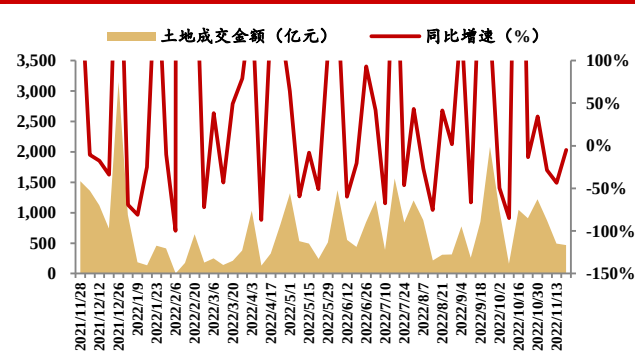
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



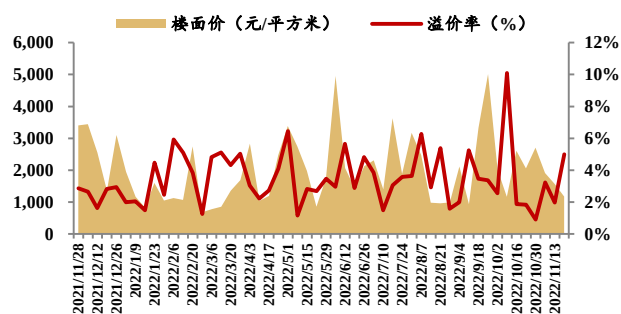
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



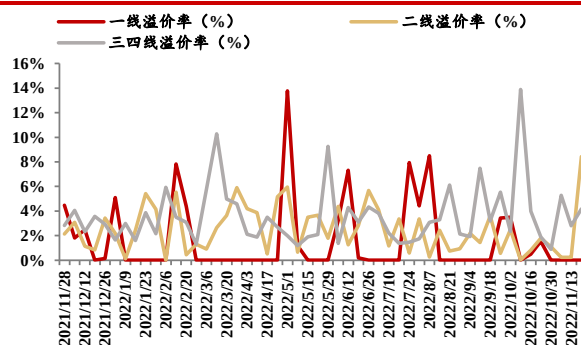
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

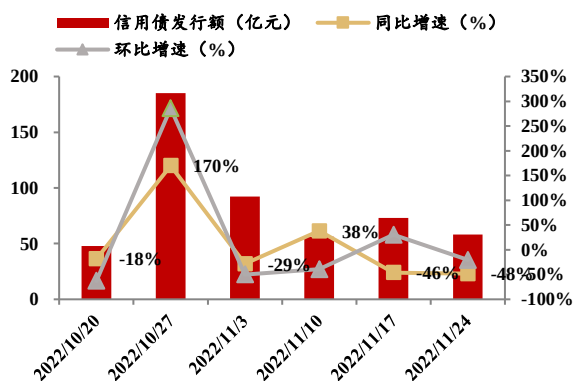
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
中国海外发展	西安市	高新区	67,973.80	190,326.64	245,300.00	100.00	2022-10-26
龙湖集团	成都市	成华区	31,421.82	62,843.64	97,406.65	94.00	2022-10-26
龙湖集团	成都市	双流区	68,630.87	137,261.74	135,828.00	100.00	2022-10-26
龙湖集团	成都市	郫都区	24,076.20	48,152.40	37,077.35	100.00	2022-10-27
朗诗绿色管理	苏州市	吴中区	39,013.90	70,225.02	52,669.00	50.00	2022-10-31
龙湖集团	苏州市	相城区	61,251.00	122,502.00	196,003.00	51.00	2022-10-31
苏州高新	苏州市	虎丘区	36,095.00	64,971.00	81,863.00	100.00	2022-10-31
苏州高新	苏州市	虎丘区	35,359.80	60,111.66	89,422.00	100.00	2022-10-31

资料来源：Wind，华西证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

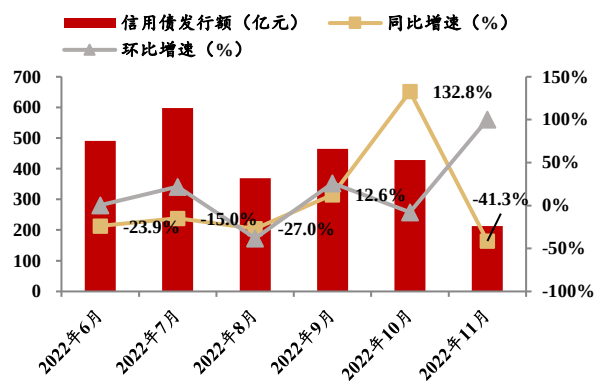
本周（11.18-11.24）房地产企业合计发行信用债 58 亿元，同比增速-48.4%，环比增速-20.7%。本月至今（11.01-11.24）房地产企业合计发行信用债 213.16 亿元，同比增速-41.3%，环比增速 100%。

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，广西钦州下调最低首付比例为 20%、山东沂水上调公积金贷款额度至 80 万、西安放宽限购政策、辽宁新城实施购房契税补贴政策。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组长，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。