

内地房地产行业周报

单周销售有所回升，预售监管持续改善

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 1%，2022 年累计成交面积同比下降 33%。其中一线环比上升较多城市为上海和广州，分别环比上升 34%、24%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 24%、30%、42%。2022 年累计交易量下降较多城市包括常州、盐城、莆田，分别下降 79%、70%、64%。

截至 11 月 18 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 1%；平均去化周期 20.2 个月，环比上升 9%。福州和广州去化周期环比上升较多，分别上升 87%和 19%，去化周期分别由上期的 31.8 个月和 23.9 个月变动至 59.5 月和 28.5 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 0.3%。其中环比下降较多城市为金华、厦门，分别环比下降 38%、27%。2022 年累计成交面积同比下降 11%。2022 年累计同比下降较多城市包括深圳、杭州和金华，分别下降 43%、44%和 53%。

本周观点:

新房成交方面，本周重点城市新房成交面积环比有所回升。广州、上海成交环比上升较多，带动一线城市新房成交面积环比上升 10%。从城市区域来看，泰安成交增速较快，带动北部区域新房成交面积环比上升 35%。二手房成交方面，金华、厦门等城市成交环比降幅较大，带动重点城市二手房成交面积环比下降 0.3%；但在江门、青岛等地成交环比上升较多的影响下，重点城市二手房成交面积环比降幅收窄 6.2pct。

库存方面，重点城市去化周期环比继续上升，较上周增速加快 4pct。其中广州、北京去化周期环比上升 19%、16%，带动一线城市去化周期环比上升 10%；同时福州环比上升 87%，亦带动重点城市去化周期环比进一步上升。

投资建议:

“保交楼”再获资金支持，房企流动性或陆续改善。近期房地产行业开工降幅有所收窄，根据统计局数据显示，与 1-9 月相比，1-10 月房地产开发企业房屋新开工面积及竣工面积同比降幅分别收窄 0.2pct 及 1.2pct，其中竣工面积同比降幅自今年 8 月起共收窄 4.6pct。政策面，周内央行及银保监会再推出“保交楼”措施，提出商业银行可与优质房企开展保函置换预售监管资金业务，置换资金应优先用于项目建设及偿还到期债务，及 1116 央行推动保交楼专项贷加快落地并适当加大力度，直接为项目建设提供资金支持或有望促进整体开工情况进一步改善。企业流动性方面，龙湖、美的等房企表示其储架式中期票据已获交易商协会受理，或可在一定程度上缓解企业流动性持续承压，保障了房地产市场的平稳发展。住房销售方面，各地需求侧政策持续扩容，如成都统一住房限购区域、浙江拟落地二手房“带押过户”政策等，或进一步增加市场内的潜在购房需求，促进住房销售缓慢企稳。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

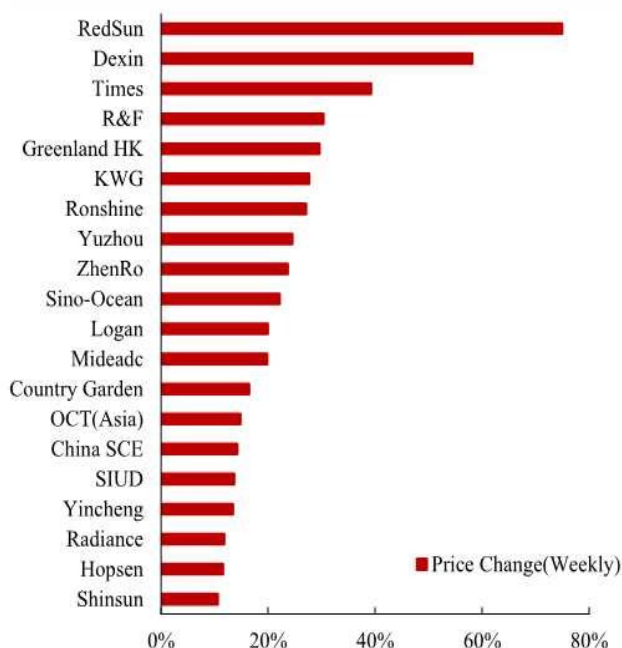
SabrinaHong@cwghl.com

1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

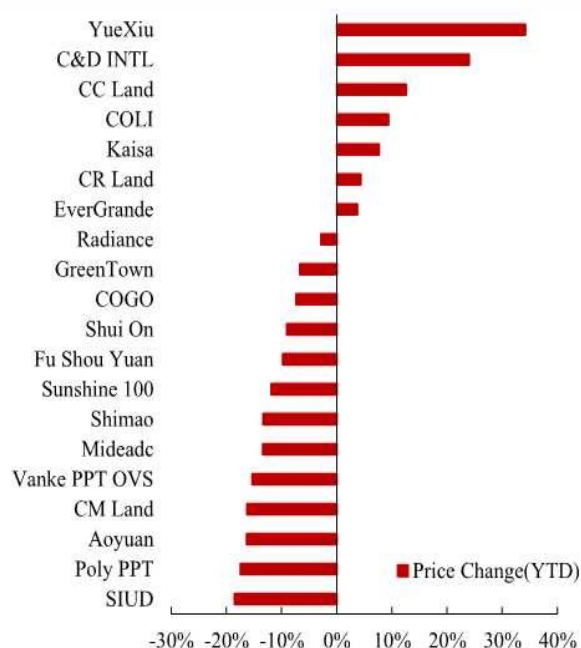
本周，弘阳地产、德信中国、时代中国控股本周涨幅居前。越秀地产、建发国际集团、中渝置地年初至今涨幅居前。

图 1：弘阳地产、德信中国、时代中国控股本周涨幅居前



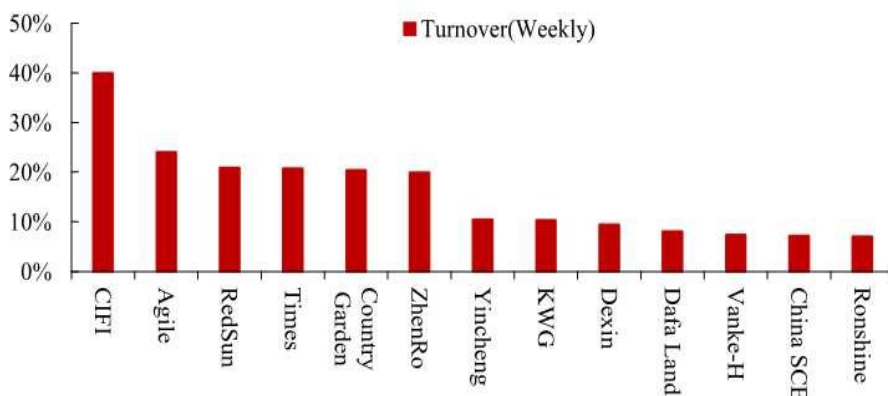
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、建发国际集团、中渝置地年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、雅居乐集团、弘阳地产本周换手率居前

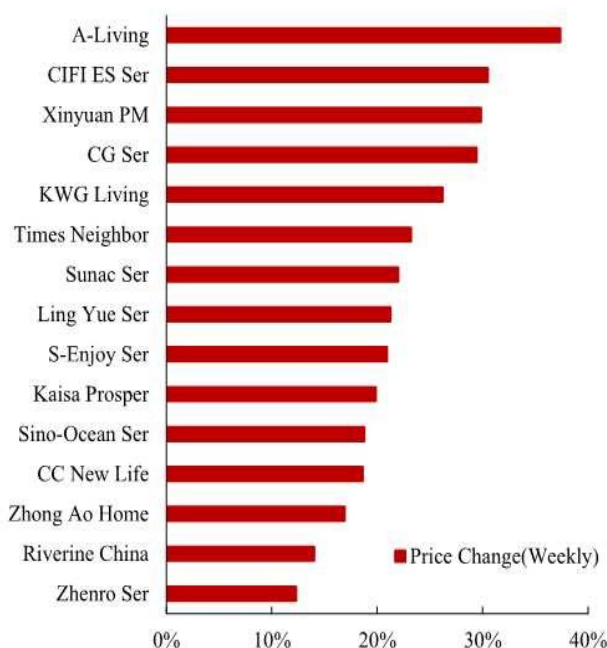


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

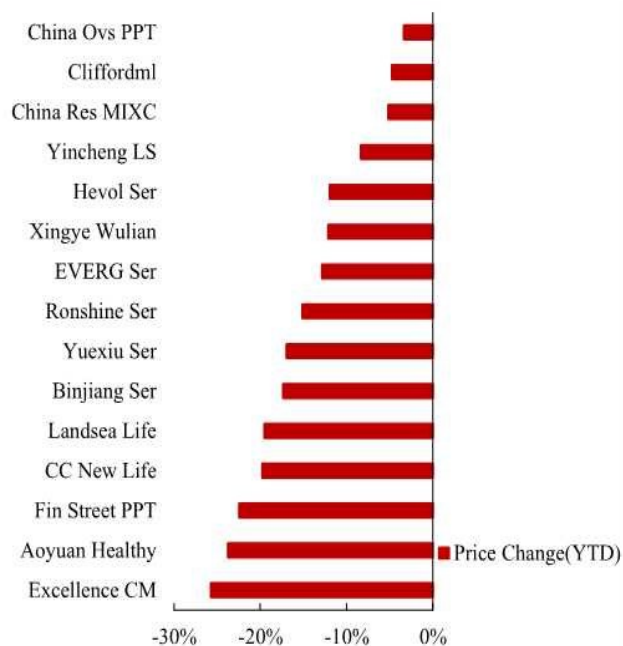
本周，雅生活服务、旭辉永升服务、鑫苑服务本周涨幅居前。中海物业、祈福生活服务、华润万象生活年初至今跌幅较小。

图 4：雅生活服务、旭辉永升服务、鑫苑服务本周涨幅居前



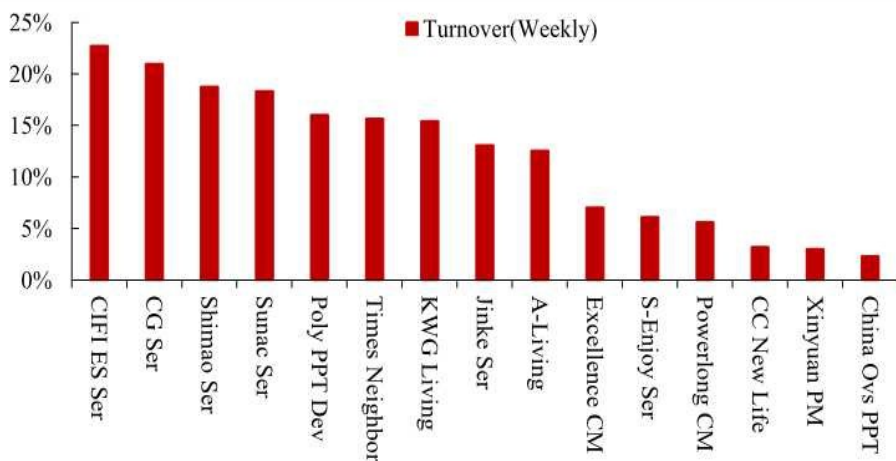
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：中海物业、祈福生活服务、华润万象生活年初至今跌幅较小



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、碧桂园服务、世茂服务本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究

2.主要城市成交表现

2.1 新房成交数据

表 1: 主要城市交易量情况, 本周新房成交环比上升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 11-18			本年截至 11-18	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	124,002	-27%	-40%	940	33%	18%	425	4%	-15%	6,940	-22%
上海	320,400	34%	36%	1,269	6%	-19%	814	107%	7%	11,954	-18%
广州	84,175	24%	-63%	437	-42%	-51%	198	-39%	-60%	7,014	-33%
深圳	70,118	5%	-42%	295	-20%	-19%	172	-8%	-44%	3,255	-25%
一线城市	598,695	10%	-24%	2,941	-3%	-18%	1,608	23%	-22%	29,162	-24%
二线城市	1,383,406	0%	-43%	6,987	-16%	-25%	3,894	18%	-34%	82,725	-30%
三线城市	604,003	-2%	-60%	3,224	-33%	-46%	1,590	2%	-53%	47,472	-42%
环渤海	440,759	-13%	-32%	2,682	-16%	-7%	1,270	-9%	-24%	28,359	-20%
北京	124,002	-27%	-40%	940	33%	18%	425	4%	-15%	6,940	-22%
青岛	197,338	62%	-16%	790	-40%	-27%	412	1%	-34%	12,026	-10%
济南	95,233	-50%	-47%	855	-17%	-3%	368	-29%	-22%	8,144	-25%
东营	24,186	-11%	-19%	96	-38%	24%	65	9%	-15%	1,249	-44%
长三角	1,124,930	12%	-40%	5,328	-24%	-34%	2,960	51%	-36%	66,245	-36%
上海	320,400	34%	36%	1,269	6%	-19%	814	107%	7%	11,954	-18%
南京	140,056	43%	-6%	507	8%	-28%	355	47%	-14%	7,344	-33%
杭州	201,514	2%	-38%	999	25%	-18%	536	169%	-35%	7,518	-33%
苏州	120,119	7%	-22%	541	-54%	-21%	310	-4%	-23%	8,302	-16%
海门	2,718	-57%	-52%	19	-18%	-76%	10	-5%	-61%	332	-44%
江阴	24,664	13%	-	144	18%	-	73	28%	-	1,078	-49%
温州	52,259	17%	-86%	332	-70%	-64%	139	-23%	-76%	5,562	-34%
金华	15,219	-14%	45%	99	-46%	7%	43	7%	13%	1,594	-27%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	-79%
无锡	71,100	-16%	-14%	333	93%	-11%	155	35%	-5%	2,845	-45%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,607	-49%
绍兴	5,022	-16%	-89%	24	-74%	-85%	15	-8%	-88%	761	-59%
盐城	-	-	-	54	23%	3%	14	-43%	-23%	724	-70%
镇江	-	-	-	-	100%	-100%	-	-	-	3,613	-37%
芜湖	25,518	-24%	-27%	145	14%	-54%	79	31%	-55%	2,279	-61%
扬州	49,624	110%	19%	190	41%	3%	96	79%	-2%	1,385	-47%
舟山	13,630	-39%	-55%	95	3%	29%	52	14%	14%	1,015	-9%
池州	19,785	114%	250%	53	-9%	51%	35	14%	65%	466	-42%
嘉兴	4,121	-68%	-86%	63	-33%	20%	29	22%	-53%	1,135	-17%
衢州	19,773	33%	-	113	340%	-	57	328%	-	581	-24%
宁波	39,408	-27%	-50%	347	22%	-23%	148	16%	-31%	3,716	-47%
珠三角及南部其它城市	365,160	3%	-52%	1,840	-25%	-39%	912	-23%	-49%	24,545	-38%
泰安	36,109	35%	9%	155	31%	-4%	80	18%	-16%	1,438	-35%
北部	36,109	35%	9%	155	31%	-4%	80	18%	-16%	1,438	-35%
武汉	151,809	10%	-50%	780	-18%	-44%	402	-13%	-53%	10,924	-48%
宝鸡	-	-	-	73	-42%	64%	26	-62%	-79%	1,932	-40%
中部	151,809	1%	-57%	853	-21%	-47%	428	-19%	-56%	12,856	-47%
成都	333,819	-2%	-8%	1,600	30%	7%	1,031	64%	-2%	16,391	-20%
柳州	42,414	28%	-61%	215	-32%	-55%	104	-32%	-60%	3,103	-32%
南宁	91,104	-31%	-84%	479	-35%	-59%	306	22%	-66%	6,422	-32%
西部	467,337	-7%	-56%	2,294	0%	-27%	1,442	39%	-35%	25,916	-25%
总计	2,586,104	1%	-45%	13,152	-19%	-30%	7,092	15%	-37%	159,359	-33%
上升城市数目	19	8		15	8		21	6		1	
下降城市数目	17	26		23	29		17	30		41	

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/11/18

表 2：主要城市新房库存与去化周期情况，本周主要城市平均去化周期约 20.2 个月

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	环比	同比
北京	12,711	0%	8%	13.5	16%	-9%
上海	5,497	3%	5%	4.3	-7%	29%
广州	12,455	0%	12%	28.5	19%	127%
深圳	3,951	0%	53%	13.4	11%	89%
一线城市		1%	19%	14.9	10%	59%
杭州	1,875	-3%	-1%	1.9	-13%	20%
南京	9,170	0%	14%	18.1	-3%	58%
苏州	7,448	-1%	-17%	13.8	9%	5%
福州	5,247	0%	-14%	59.5	87%	188%
南宁	8,610	0%	-15%	18.0	-1%	109%
温州	12,730	0%	11%	38.3	11%	211%
莆田	1,564	-14%	-20%	25.7	-6%	80%
宁波	4,392	1%	16%	12.7	4%	51%
东营	1,481	0%	-13%	15.4	-6%	15%
平均		-1%	3%	20.2	9%	75%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/11/18；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

2.2 二手房成交及价格数据

表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

城市	过去 7 日			过去 30 日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	239,816	↑ 3%	↑ 2%	1,156	↓ -1%	↑ 10%	659	↑ 27%	↑ 9%	11,678	↓ -25%
深圳	49,933	↑ 10%	↓ -7%	207	↑ 27%	↑ 58%	131	↑ 44%	↑ 8%	1,815	↓ -43%
杭州	52,928	↓ -2%	↑ 69%	223	↑ 35%	↑ 60%	135	↑ 58%	↑ 64%	2,479	↓ -44%
南京	145,905	↓ -2%	↑ 8%	614	↑ 23%	↑ 4%	385	↑ 63%	↑ 12%	5,766	↓ -30%
成都	320,207	↑ 1%	↑ 333%	1,432	↑ 24%	↑ 465%	881	↑ 41%	↑ 445%	12,532	↑ 284%
青岛	89,589	↑ 21%	↑ 110%	388	↑ 7%	↑ 165%	233	↑ 12%	↑ 112%	3,155	↓ -28%
扬州	24,530	↓ -17%	↑ 184%	122	↑ 19%	↑ 196%	73	↑ 41%	↑ 179%	961	↑ 20%
苏州	116,346	↓ -9%	↓ -10%	567	↑ 34%	↑ 5%	347	↑ 75%	↓ -5%	4,786	↓ -21%
厦门	30,070	↓ -27%	↓ -8%	172	↑ 20%	↓ 0%	97	↑ 15%	↓ -7%	1,988	↓ -41%
宝鸡	6,845	↑ 6%	↓ -37%	29	↓ 0%	↓ -49%	16	↑ 13%	↓ -50%	416	↓ -30%
东莞	52,238	↑ 18%	↑ 97%	256	↑ 11%	↑ 126%	143	↑ 32%	↑ 64%	1,573	↓ -10%
南宁	32,739	↓ -25%	↑ 8%	155	↑ 13%	↑ 31%	97	↑ 54%	↑ 26%	1,442	↓ 0%
佛山	119,300	↑ 7%	↑ 60%	502	↑ 14%	↑ 30%	311	↑ 61%	↑ 33%	4,963	↓ -17%
金华	16,926	↓ -38%	↓ -70%	135	↑ 92%	↓ -20%	108	↑ 168%	↓ -1%	1,281	↓ -53%
江门	17,656	↑ 39%	↑ 41%	70	↑ 29%	↑ 39%	40	↑ 47%	↑ 34%	582	↓ -19%
总计	1,315,028	0%	38%	6,027	17%	52%	3,656	44%	47%	55,418	-11%
上升城市数目		8	10		13	12		15	11		2
下降城市数目		7	5		2	3		0	4		13

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/11/18

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/11/13

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/11/13

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



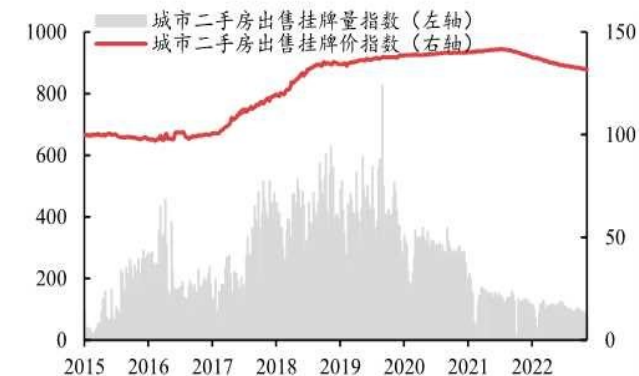
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/11/13

图 10：三线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/11/13

图 11：四线城市二手房价格指数有所下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/11/13

3.重要政策及动态

3.1 本周重要行业政策与新闻

表 4：本周要闻：成都统一住房限购区域；浙江拟推行二手房“带押过户”

日期	地区/部门	简述
2022-11-14	央行、银保监会	央行、银保监会等发布通知指出，监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金，保函置换金额不得超过监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的30%，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。
2022-11-15	厦门	厦门发布稳经济稳市场主体若干措施。包括对2022年同一小微企业、个体工商户已减免至少3个月租金的出租人，可按规定就减租的不动产申请减免1年房产税和城镇土地使用税。
2022-11-15	浙江	浙江省各地相关部门应建立跨部门工作协调机制，尽快细化落地二手房“带押过户”政策落地。此外，浙江拟引入第三方机构对资金监管，以确保资金划转依法依规、安全公正。
2022-11-16	西安	“十四五”期间，国开行、建设银行、中国银行、招商银行、民生银行、兴业银行、西安银行等7家银行承诺将对西安市保障性租赁住房提供贷款、债券等各类金融支持不少于2100亿。
2022-11-16	合肥	经营性住宅用地竞得企业须全面实行“交房即发证”。开发企业在交房前通过互联网不动产登记平台提交商品房转移登记申请和报税申请，指导购房人向政府监管的资金托管账户预交办证费用。
2022-11-16	央行	央行发布2022年第三季度中国货币政策执行报告。报告指出，推动保交楼专项借款加快落地使用并视需要适当加大力度，引导商业银行提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益，促进房地产市场平稳健康发展。
2022-11-17	成都	1) 调整限购区域。将天府新区成都直管区、成都高新区西部园区等统一为一个住房限购区域，具备该区域内任一区购房资格的居民家庭以及具备成都高新区南部园区购房资格的居民家庭，均可在该限购区域内购买住房。另外，在成都东部新区等区域内生活工作且无自有产权住房的非成都市户籍居民家庭，可在该区域内购买一套住房用于自住。2) 不再区分居民家庭购房资格的顺位，登记购房人的资格复核不再按照户籍所在地、稳定就业地及社保年限进行顺位排序。
2022-11-18	河南	河南省长王凯主持召开金融工作座谈会指出，以扩大信贷总量为抓手，以稳定市场预期为关键，以保企业为重点，以保民生为目的，坚定信心、因城施策，支持优质房地产企业、建筑企业健康发展，支持保交楼项目尽快复工，支持刚需和改善性住房需求。
2022-11-18	兴城	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，共有9条意见，包括凭商品房网签备案合同和购房税务发票，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%补贴等。

数据来源：Wind，政府网站，中达证券研究

3.2 本周重点公司新闻及公告

表 5：本周公司动态：美的置业之储架式中期票据已获交易商协会受理

日期	对象	简述
2022-11-15	碧桂园	拟根据一般授权配售新股份共 14.63 亿股股份，价格为每股股份 2.68 港元。配售股份占 1) 于本公告日期本公司的已发行股本约 6.00%；及 2) 经发行配售股份而扩大的本公司已发行股本约 5.66%
2022-11-15	美的置业	本公司之储架式中期票据已获中国银行间市场交易商协会受理，申请注册规模人民币 150 亿元，中债信用增进投资股份有限公司同步受理本公司增信业务意向。
2022-11-17	大悦城地产	独立增资人同意向本公司的间接全资附属公司杭州疆悦（主要从事开发位于中国杭州市萧山区的该地块）的注册资本及资本储备注资约人民币 2.57 亿元，相当于杭州疆悦经扩大股权的 49%。紧随完成后，本公司的间接全资附属公司重庆泽悦及独立增资人将分别持有杭州疆悦 51% 及 49% 的股权。
2022-11-17	祥生控股集团	1) 分别出售安吉、春园销售股权，代价约为人民币 2296 万元、人民币 1343 万元；及 2) 分别出售账面值约为人民币 7820 万元、人民币 1.23 亿元的应收安吉、春园账款，代价约为人民币 6949 万元、人民币 1.09 亿元。于相关股权转让协议完成后，本公司将不再持有安吉、春园的任何权益，安吉、春园的财务业绩将不再于本集团的账目内综合入账。
2022-11-18	中南建设	控股股东中南城投及其一致行动人通过集中及大宗交易方式合共减持约 1.16 亿股公司股份，占总股本比例 3.03%。本次变动后，控股股东及其一致行动人合共持有约 19.69 亿股公司股份，占总股本比例 51.47%。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

风险提示：

1. 行业调控及融资政策或存在一定不确定性，影响上市公司销售业绩；
2. 宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；
3. 疫情控制具有不确定性。

分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。

过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

本报告在香港只向专业投资者（定义见《证券及期货条例》（香港法律第 571 章）及在香港颁布的任何法规）以及不违反香港证券法的情况下分发。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。