

2022年12月04日

销售小幅回落，多项政策放松

房地产行业周报-20221203

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 3.45%，沪深 300 指数上涨 2.52%，相对收益为 0.93%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周（11.23-12.01），华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 39646 套，同比增速-46%，环比增速-5.8%；合计成交面积 437.5 万平方米，同比增速-39%，环比增速-0.8%。

本周（11.23-12.01），华西地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 13796 套，同比增速-7.7%，环比增速-9.9%；合计成交面积 139.6 万平方米，同比增速-2.9%，环比增速-5.6%。

本周（11.25-12.01），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 20005.4 万平方米，环比增速 0.6%，去化周期 94.1 周。

本周（11.21-11.27），土地供给方面，本周供应土地 8742 万平方米，同比增速-5.5%；供应均价 1746 元/平方米，同比增速-22.9%。土地成交方面，本周成交土地 2994.8 万平方米，同比增速-26.9%；土地成交金额 450.3 亿元，同比增速-10.6%。

本周（11.25-12.01）房地产企业合计发行信用债 104.8 亿元，同比增速 217.5%，环比增速 80.7%。

投资建议

本周，宁夏银川下调公积金贷款首套首付比例至 20%、湖北荆门实施多孩家庭一次性购房补贴政策、河南商丘、安徽桐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	18.39	增持	1.94	2.18	2.44	2.68	9.5	8.4	7.5	6.9
600048.SH	保利发展	16.15	增持	2.29	2.43	2.58	2.84	7.1	6.6	6.3	5.7
002244.SZ	滨江集团	10.43	增持	0.97	1.25	1.55	1.86	10.8	8.3	6.7	5.6
001914.SZ	招商积余	15.66	买入	0.48	0.66	0.84	1.04	32.6	23.7	18.6	15.1

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

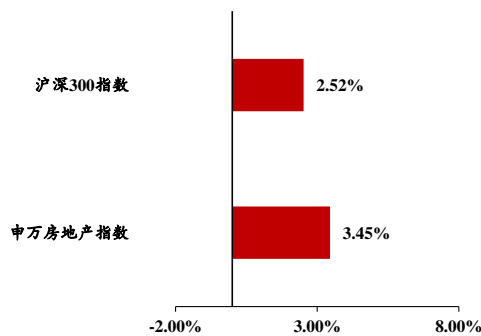
图 1 本周板块涨跌幅.....	5
图 2 本周龙头企业涨跌幅.....	5
图 3 一手房成交套数同比分析（周度）.....	9
图 4 一手房成交套数同比分析（8周移动平均）.....	9
图 5 一手房成交面积同比分析（周度）.....	9
图 6 一手房成交面积同比分析（8周移动平均）.....	9
图 7 一手房成交套数同比分析（月度）.....	10
图 8 一手房成交套数环比分析（月度）.....	10
图 9 一手房成交面积同比分析（月度）.....	10
图 10 一手房成交面积环比分析（月度）.....	10
图 11 二手房成交套数同比分析（周度）.....	13
图 12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

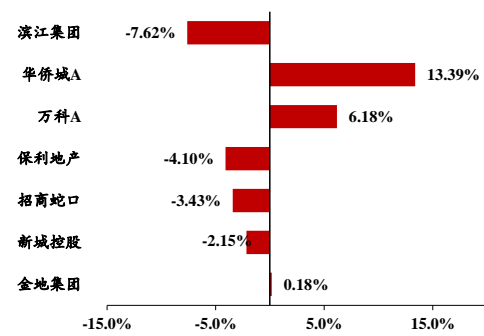
本周，申万房地产指数上涨 3.45%，沪深 300 指数上涨 2.52%，相对收益为 0.93%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：深振业 A、城建发展、中国武夷、中交地产、南国置业，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为广宇集团、滨江集团、保利地产、三湘印象、首开股份。

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】宁夏银川：银城市商业银行或公积金贷款首套房最低首付比例由 30% 下调至 20%，二套房首付比例由 40% 下调至 30%。最高贷款额度由 50 万元提高到 60 万元；夫妻均正常缴存住房公积金的，缴存职工家庭住房公积金最高贷款额度从 70 万元提高到 80 万元。

【地方政策】湖北：荆门市委、市政府印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》。在东宝区、荆门高新区·掇刀区、漳河新区三区购买首套或改善型普通住房的生育二孩及三孩家庭发放购房补贴，其中二孩家庭给予一次性补贴 2 万元，三孩家庭给予一次性补贴 4 万元。

【地方政策】河南：商丘市公布《商丘市辖区商品房契税缴纳政府补贴办法》。凡在 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日缴纳商品房契税的购房人，按照缴纳契税总额的 15% 给予补贴。

【地方政策】安徽：桐城市发布《桐城市企业职工安居工程暂行办法》。契税补贴，先征后返，财政给予购房的企业职工已缴纳契税 50% 补贴。

表 1 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	证监会：在股权融资方面调整优化 5 项措施，并自即日起施行。其中包括，调整完善房地产企业境外市场上市政策。与境内 A 股政策保持一致，恢复以房地产为主业的 H 股上市公司再融资；恢复主业非房地产业务的其他涉房 H 股上市公司再融资。	中国房地产报	2022/11/28

地方政策	安徽:桐城市发布《桐城市企业职工安居工程暂行办法》。契税补贴,先征后返,财政给予购房的企业职工已缴纳契税50%补贴。	中国房地产报	2022/11/25
地方政策	南京:对于在六合区新政实施范围内购买面积小于144平方米新建商品住房的购房者,符合相应条件者可获购房金额1%补贴。	观点网	2022/11/27
地方政策	湖北:荆门市委、市政府印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》。在东宝区、荆门高新区·掇刀区、漳河新区三区购买首套或改善型普通住房的生育二孩及三孩家庭发放购房补贴,其中二孩家庭给予一次性补贴2万元,三孩家庭给予一次性补贴4万元。	观点网	2022/11/28
地方政策	宁夏银川:银城市商业银行或公积金贷款首套房最低首付比例由30%下调至20%,二套房首付比例由40%下调至30%。最高贷款额度由50万元提高到60万元;夫妻均正常缴存住房公积金的,缴存职工家庭住房公积金最高贷款额度从70万元提高到80万元。	观点网	2022/11/28
地方政策	福建:三明市明溪县公布《明溪县促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。自发布之日起至2023年2月20日止,购买新建商品房住房面积在144平方米以下的,按每平方米150元补贴,每套最高补贴不超过2万元。	中国房地产报	2022/11/29
地方政策	河南:商丘市公布《商丘市辖区商品房契税缴纳政府补贴办法》。凡在2022年12月1日至2023年2月28日缴纳商品房契税的购房人,按照缴纳契税总额的15%给予补贴。	观点网	2022/11/30
地方政策	安徽:黄山市黟县发布《我县出台促进房地产健康发展的若干接续措施》。自2022年11月28日起至2022年12月31日止,前100名在黟县购买新建商品房且足额缴纳契税的,县财政按照产权面积90m以下、90m(含)-120m(不含)120m及以上分档再给予6000元、10000元、15000元购房奖补。	观点网	2022/12/1
市场行情	中国银行:本周与万科集团、碧桂园、龙湖集团、中海发展、华润置地、招商蛇口、金地集团、绿城中国、滨江集团、美的置业等十家房企签署《战略合作协议》,提供意向性授信金额合计超6000亿元。	观点网	2022/11/27
市场行情	广发银行:与碧桂园集团、美的置业签署全面银企战略合作协议,提供意向性授信金额合计300亿元。	中国房地产报	2022/11/29
市场行情	上海农商银行:将为港城集团、宝龙地产、复地集团提供总额200亿元人民币的意向性综合授信额度,包括但不限于房地产开发贷款、租赁住房贷款、保障性住房开发贷款、城市更新改造贷款、新城建设贷款、房地产并购贷款、住房按揭贷款、债券承销与投资等业务品种。	观点网	2022/11/30

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】提请公司股东大会批准，授权董事会根据市场情况和公司需要，在 A 股及/或 H 股发行不超过各自 20% 的新增股份。

【金地集团】董事会审议通过了《关于提取 2021 年度长期激励基金的议案》，公司拟提取 2021 年度长期激励基金 68880 万元。此外，截至 25 日，公司之子公司购买债券合计约 302 万张，累计购买金额约 19,025 万元。

【龙湖集团】公司将于 11 月 29 日发行 2022 年第二期规模不超过 20 亿元的中期票据，为期三年，票面利率询价区间为 3.0%-3.8%，最终票面利率根据簿记结果确定。该中票由中债增进提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。

【招商积余】本次限售股上市流通数量合计为 3.93 亿股，占公司总股本的 37.1%，流通日期为 2022 年 12 月 5 日。本次非公开发行后，公司总股本由 666,961,416 股增至 1,060,346,060 股。

表 2 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
招商蛇口	为子公司长沙招阳向长城财富的融资提供担保，担保本金金额不超过人民币 12.5 亿元；为子公司南通招城置业向招商银行南通分行的借款提供担保，担保本金金额不超过人民币 12 亿元。	2022/11/25
金地集团	11 月 23-25 日，公司先后与中国农业银行、中国工商银行、中国银行三家国有银行签署银企战略合作协议，共获得累计超 1000 亿元综合授信额度支持。（观点网）	2022/11/25
金地集团	董事会审议通过了《关于提取 2021 年度长期激励基金的议案》，公司拟提取 2021 年度长期激励基金 68880 万元。此外，截至 25 日，公司之子公司购买债券合计约 302 万张，累计购买金额约 19,025 万元。	2022/11/25
龙湖集团	公司将于 11 月 29 日发行 2022 年第二期规模不超过 20 亿元的中期票据，为期三年，票面利率询价区间为 3.0%-3.8%，最终票面利率根据簿记结果确定。该中票由中债增进提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。	2022/11/25
美的置业	中国银行将为公司提供不超过 300 亿元人民币意向性授信额度，用于公司及子公司在境内外推进的重点项目。（观点网）	2022/11/25
华发集团	拟向中国银行间市场交易商协会申请分期注册发行不超过人民币 100 亿元（含）的中期票据。本期债券将分期进行注册，期限不超过 5 年。	2022/11/25
美的置业	公司拟发行 2022 年度第四期中期票据的项目状态更新为“待上会”。本期基础发行金额 5 亿元，发行金额上限 30 亿元，发行期限 3 年。（中国房地产报）	2022/11/28
绿城中国	拟报送 110 亿元储架式中期票据注册发行计划，用于置换到期债券及项目开发建设。（财联社）	2022/11/29

滨江集团	公司竞得杭政储出[2022]94号及杭政储出[2022]96号地块的国有建设用地使用权，土地总价共计36.58亿元。	2022/11/29
金科集团	2020年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)债券持有人会议已召开完毕，公司特向深圳证券交易所申请“20金科03”11月30日开市起复牌。	2022/11/29
融创中国	根据公司与核数师之讨论及受限于完成审核工作，预期2021年度公司拥有人应占溢利较去年下降约207%，核心净利润较去年下降约184%。	2022/11/29
龙湖集团	公司间接附属公司重庆龙湖企业拓展有限公司已于11月29日公开发行2022年度第二期中期票据，发行规模为20亿元，三年期债券，票面利率为3%。	2022/11/30
绿城中国	公司已于公开市场购回本金总额为350万美元的4.7%票据及本金总额为550万美元的5.65%票据。	2022/11/30
招商积余	本次限售股上市流通数量合计为3.93亿股，占公司总股本的37.1%，流通日期为2022年12月5日。本次非公开发行后，公司总股本由666,961,416股增至1,060,346,060股。	2022/11/30
万科A	提请公司股东大会批准，授权董事会根据市场情况和公司需要，在A股及/或H股发行不超过各自20%的新增股份。	2022/12/1
华夏幸福	拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。	2022/12/1
美的置业	1-11月累计实现合同销售金额约人民币732.4亿元，已售建筑面积约583.8万平方米。	2022/12/1

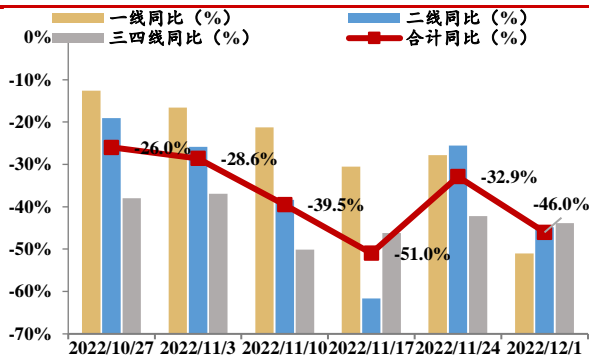
资料来源：wind、公司新闻、华西证券研究所

4. 行业基本面

4.1. 重点城市一手房成交分析

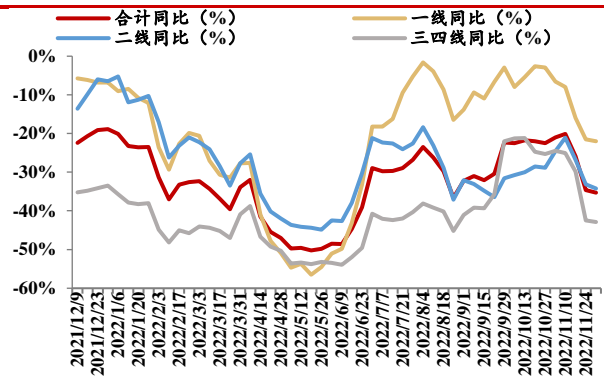
本周(11.23-12.01)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 39646 套，同比增速-46%，环比增速-5.8%；合计成交面积 437.5 万平方米，同比增速-39%，环比增速-0.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-51.1%、-44.9%和-43.8%，环比增速为-15.5%、-1.9%和-3.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-43.5%、-38.3%和-36.8%，环比增速为 2%、-4%和 2.8%。

图 3 一手房成交套数同比分析（周度）



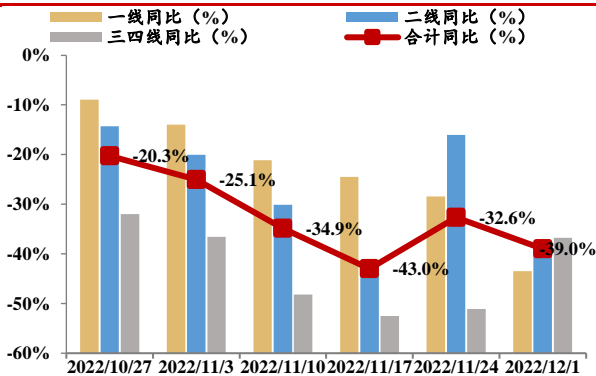
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 4 一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



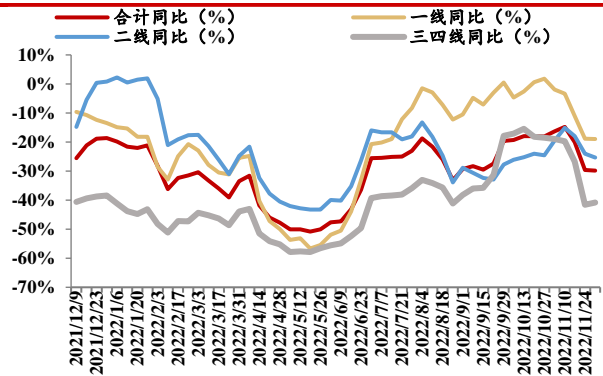
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

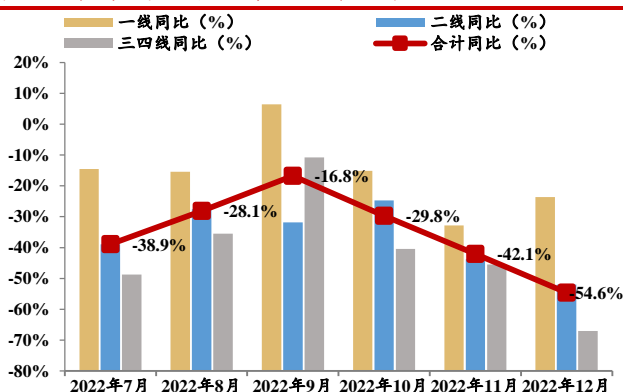
图 6 一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

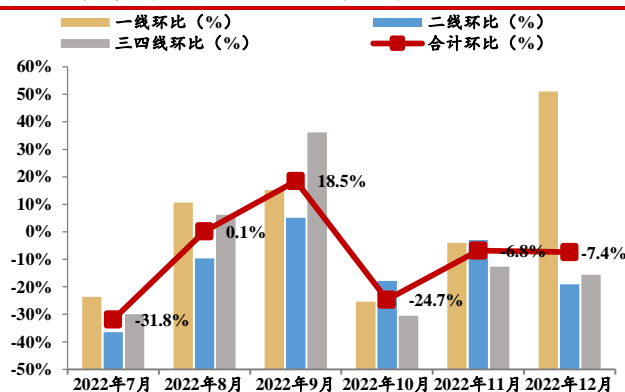
本月至今(12.01)，华西地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 5343 套，同比增速-54.6%，环比增速-7.4%；合计成交面积 65 万平方米，同比增速-48.4%，环比增速-13.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-23.6%、-52%和-67%，环比增速为 51.1%、-19%和-15.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-1.4%、-43.9%和-67.9%，环比增速为 62.6%、-28.3%和-16.1%。

图7 一手房成交套数同比分析（月度）



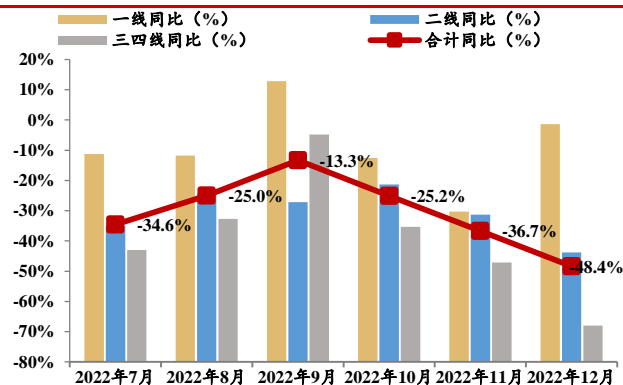
资料来源：Wind，华西证券研究所

图8 一手房成交套数环比分析（月度）



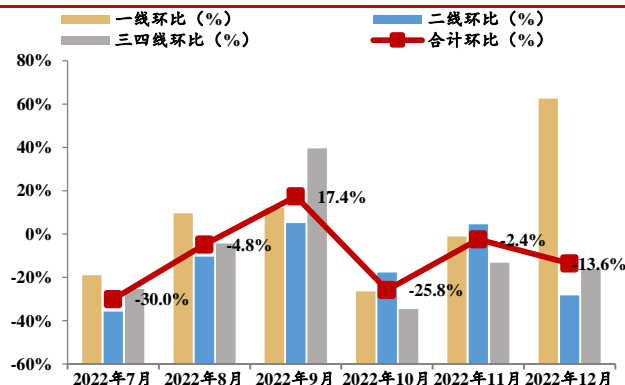
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	39646	-46.0%	-5.8%	42511
	成交面积 (万平)	437.5	-39.0%	-0.8%	443
一线城市	套数 (套)	8765	-51.1%	-15.5%	10236
	成交面积 (万平)	88.9	-43.5%	2.0%	90
二线城市	套数 (套)	16470	-44.9%	-1.9%	17091
	成交面积 (万平)	214.3	-38.3%	-4.0%	216
三四线城市	套数 (套)	14411	-43.8%	-3.5%	15184
	成交面积 (万平)	134.3	-36.8%	2.8%	136
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1057	-74.9%	-36.5%	2942
	成交面积 (万平)	11.7	-69.6%	-19.7%	26
上海	套数 (套)	6122	-21.8%	-5.2%	4660
	成交面积 (万平)	61.4	-3.7%	13.5%	42
广州	套数 (套)	610	-87.0%	-59.5%	1718
	成交面积 (万平)	4.6	-89.3%	-57.3%	14
深圳	套数 (套)	976	-18.6%	30.3%	916
	成交面积 (万平)	11.1	-0.9%	47.5%	9
杭州	套数 (套)	1922	-53.3%	46.7%	1724
	成交面积 (万平)	27.5	-44.4%	43.9%	24
南京	套数 (套)	1021	-54.3%	-19.3%	1008
	成交面积 (万平)	15.3	-45.5%	-21.2%	15
武汉	套数 (套)	1767	-68.3%	5.9%	2068
	成交面积 (万平)	20.2	-65.8%	-4.7%	24
成都	套数 (套)	2086	-38.2%	-8.2%	2604
	成交面积 (万平)	53.5	-27.2%	-12.3%	55
青岛	套数 (套)	3440	15.9%	24.5%	2267
	成交面积 (万平)	36.5	5.9%	17.4%	26
福州	套数 (套)	417	-72.3%	57.4%	479
	成交面积 (万平)	4.1	-64.1%	61.5%	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)	1267	-61.1%	-45.3%	2598
	成交面积 (万平)	12.6	-57.9%	-41.0%	25
宁波	套数 (套)	618	-30.1%	-1.9%	635
	成交面积 (万平)	7.3	-37.1%	-0.1%	8
南宁	套数 (套)	1884	-33.8%	-6.9%	1658
	成交面积 (万平)	12.4	-31.4%	-3.6%	11

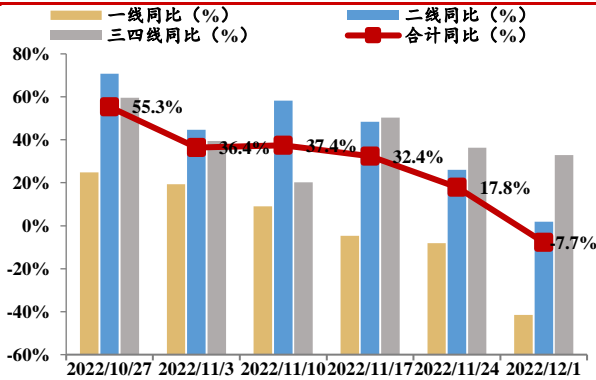
苏州	套数 (套)	1187	-29.9%	-9.7%	1315
	成交面积 (万平)	14.6	-22.8%	-8.5%	16
无锡	套数 (套)	861	52.9%	-10.8%	735
	成交面积 (万平)	10.3	57.9%	-10.5%	9

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

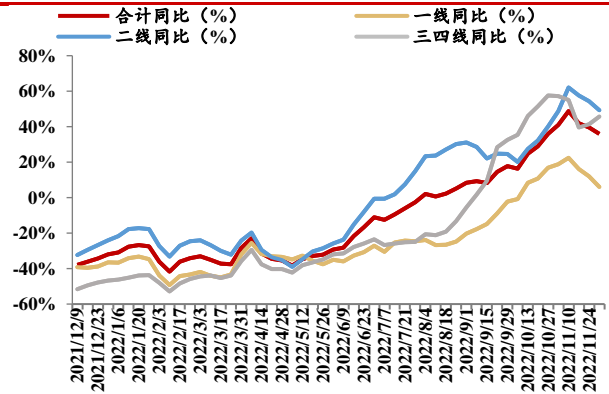
本周(11.23-12.01)，华西地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交13796套，同比增速-7.7%，环比增速-9.9%；合计成交面积139.6万平方米，同比增速-2.9%，环比增速-5.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-41.4%、1.9%和32.8%，环比增速为-20.9%、-5.7%和-11.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-40.7%、11.2%和12.9%，环比增速为-21.2%、1.4%和-13%。

图 11 二手房成交套数同比分析（周度）



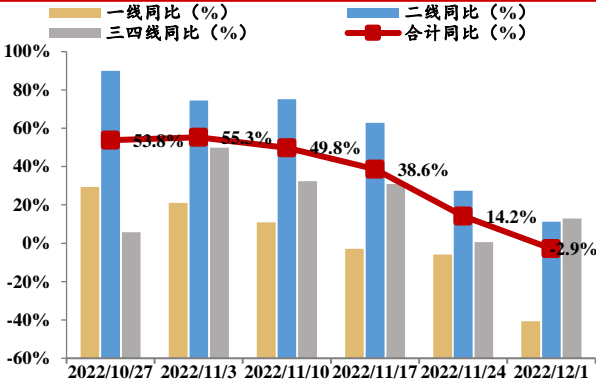
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 12 二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



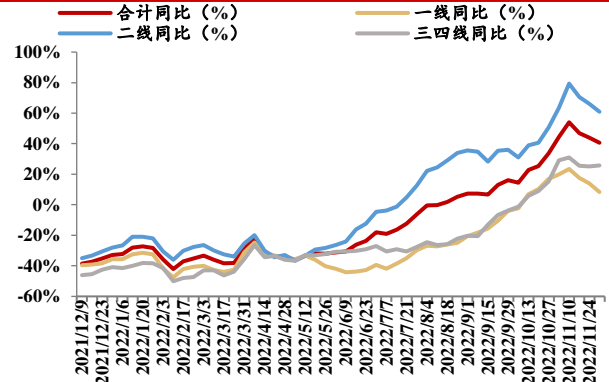
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

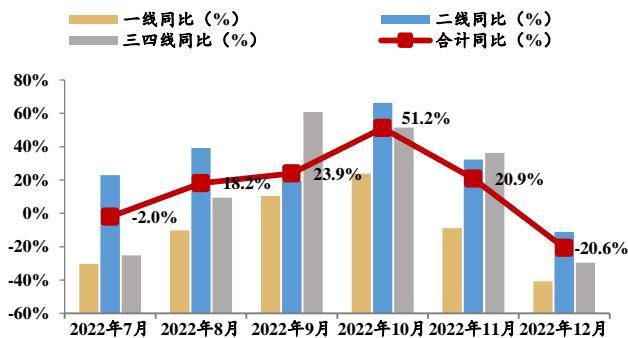
图 14 二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



资料来源：Wind，华西证券研究所

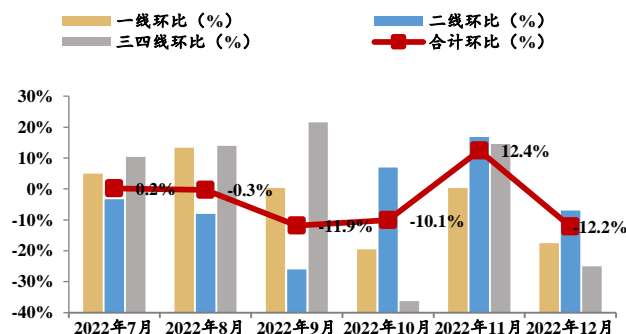
本月至今（12.01），华西地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 2362 套，同比增速-20.6%，环比增速-12.2%；合计成交面积 23.6 万平方米，同比增速-20.2%，环比增速-1.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-40.7%、-11%和-29.6%，环比增速为-17.6%、-7%和-25%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-50.3%、-2.9%和-35.4%，环比增速为-18.4%、9.6%和-23.1%。

图 15 二手房成交套数同比分析（月度）



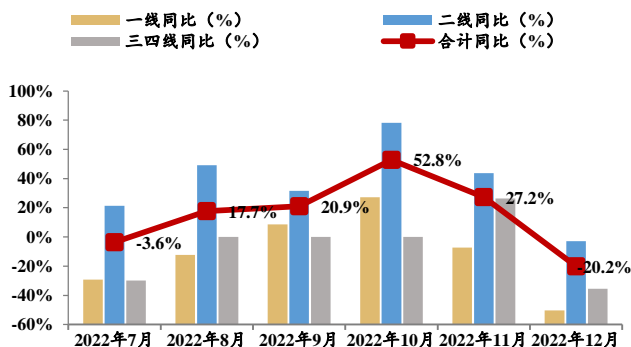
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 16 二手房成交套数环比分析（月度）



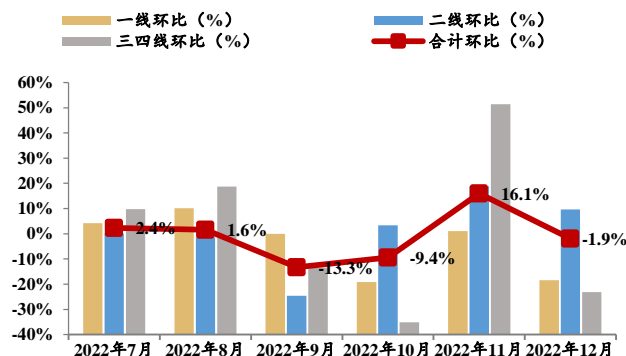
资料来源：Wind，华西证券研究所

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)	13796	-7.7%	-9.9%	15926
	成交面积 (万平)	139.6	-2.9%	-5.6%	160
一线城市	套数 (套)	2658	-41.4%	-20.9%	3679
	成交面积 (万平)	23.4	-40.7%	-21.2%	33
二线城市	套数 (套)	8880	1.9%	-5.7%	9702
	成交面积 (万平)	94.7	11.2%	1.4%	101
三四线城市	套数 (套)	2258	32.8%	-11.1%	2545
	成交面积 (万平)	21.5	12.9%	-13.0%	27
重点城市					
北京	套数 (套)	2047	-48.9%	-26.2%	3098
	成交面积 (万平)	17.8	-48.6%	-26.5%	27
深圳	套数 (套)	611	14.2%	4.1%	581
	成交面积 (万平)	5.7	15.0%	1.9%	5
杭州	套数 (套)	849	47.7%	11.0%	676
	成交面积 (万平)	7.9	49.7%	13.7%	6
南京	套数 (套)	1401	-27.9%	-11.3%	1517
	成交面积 (万平)	12.3	-24.3%	-13.3%	14
成都	套数 (套)	2608	-3.2%	-14.4%	3346
	成交面积 (万平)	28.0	-8.6%	-13.3%	36
青岛	套数 (套)	838	1.2%	-11.2%	1043
	成交面积 (万平)	9.1	12.7%	4.3%	10
厦门	套数 (套)	579	-12.0%	21.9%	570
	成交面积 (万平)	7.3	-13.2%	44.1%	6
南宁	套数 (套)	353	24.7%	-2.8%	339
	成交面积 (万平)	4.0	45.7%	-0.4%	4
苏州	套数 (套)	1342	28.7%	2.9%	1300
	成交面积 (万平)	17.1	24.4%	30.5%	16
无锡	套数 (套)	910	31.3%	-2.9%	911
	成交面积 (万平)	9.0	-	-1.0%	9
东莞	套数 (套)	546	44.4%	-20.5%	669
	成交面积 (万平)	5.3	24.9%	-18.4%	6
扬州	套数 (套)	303	121.2%	-8.2%	348
	成交面积 (万平)	2.6	84.6%	-13.3%	3
佛山	套数 (套)	998	13.2%	-9.6%	1140
	成交面积 (万平)	9.6	9.9%	-14.3%	13
金华	套数 (套)	218	23.9%	0.0%	205
	成交面积 (万平)	2.3	19.7%	-1.2%	3

江门	套数 (套)	193	52.0%	-3.5%	182
	成交面积 (万平)	1.8	-37.0%	0.4%	2

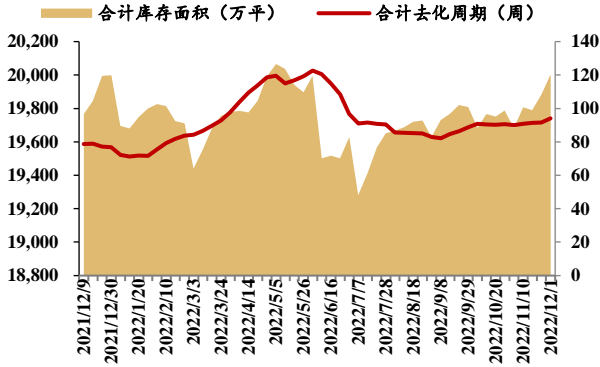
资料来源: Wind, 华西证券研究所

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

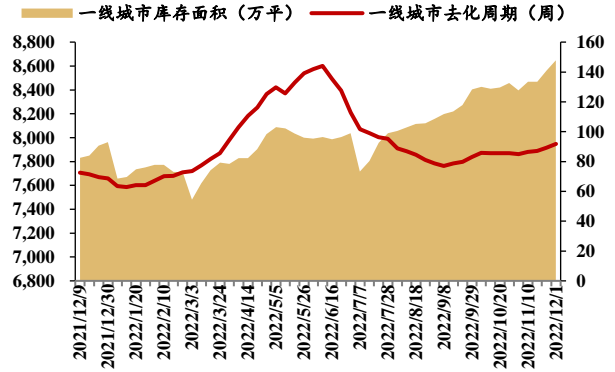
本周（11.25-12.01），华西地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 20005.4 万平方米，环比增速 0.6%，去化周期 94.1 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 1%、0.3%、0.3%，去化周期分别为 91.7 周、91.7 周、108.9 周。

图 19 17 城合计库存面积及去化周期



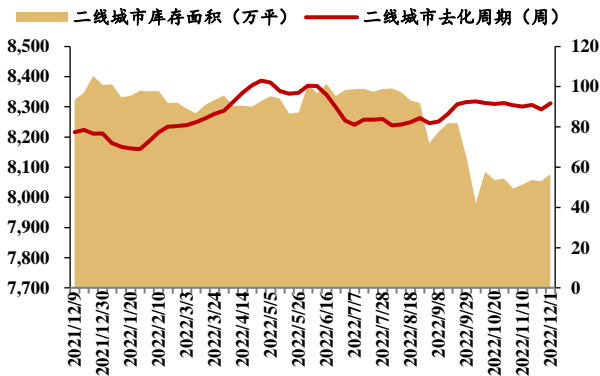
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 20 一线城市库存面积及去化周期



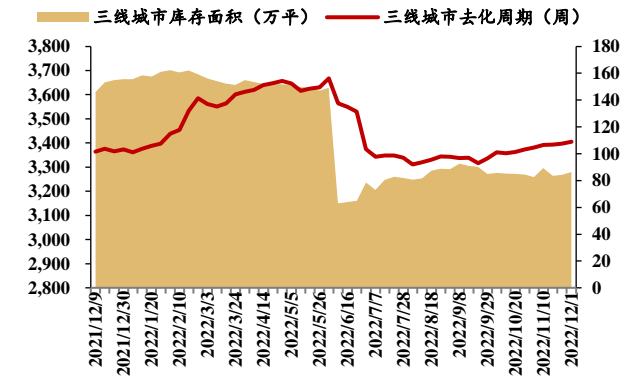
资料来源：Wind，华西证券研究所

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	20005	0.6%	212.5	94.1	94.1
一线城市	8649	1.0%	94.3	91.7	91.7
二线城市	8077	0.3%	88.1	91.7	91.7
三四线城市	3280	0.3%	30.1	108.9	108.9
重点城市					
北京	2702	1.7%	25.2	107.2	107.2
上海	2764	0.7%	42.4	65.2	65.2
广州	2257	0.4%	16.6	135.6	135.6
深圳	925	1.5%	10.0	92.2	92.2
杭州	844	-0.9%	22.8	37.1	37.1
南京	2893	1.5%	14.0	207.3	207.3
南宁	827	-2.7%	13.6	61.0	61.0
福州	1376	1.1%	4.3	323.1	323.1
厦门	316	-2.5%	4.4	71.3	71.3
宁波	443	2.5%	8.4	53.0	53.0
苏州	1377	-0.4%	20.8	66.3	66.3
江阴	0	-	2.8	0.0	0.0
温州	1289	0.9%	18.4	69.9	69.9
泉州	688	0.0%	0.8	867.4	867.4
莆田	369	0.0%	1.8	207.3	207.3
宝鸡	704	-0.1%	2.1	339.5	339.5
东营	229	0.6%	4.2	54.3	54.3

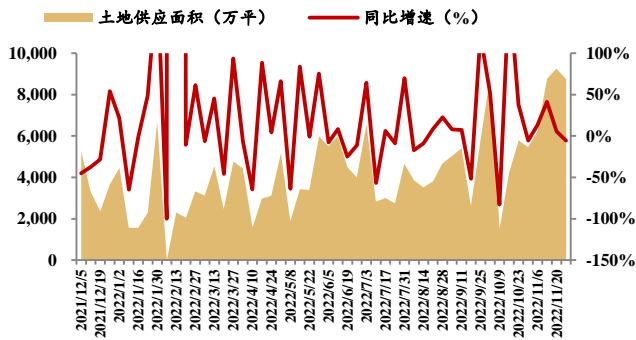
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

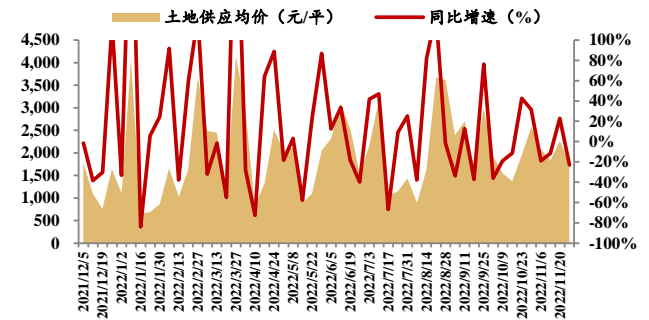
本周（11.21-11.27），土地供给方面，本周供应土地8742万平方米，同比增速-5.5%；供应均价1746元/平方米，同比增速-22.9%。土地成交方面，本周成交土地2994.8万平方米，同比增速-26.9%；土地成交金额450.3亿元，同比增速-10.6%。本周土地成交楼面价1504元/平方米，溢价率1.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为8.5%、0.6%、2%。

图 23 100 大中城市商品房土地供应面积



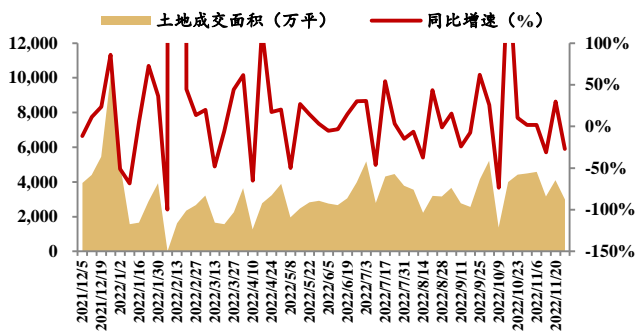
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 24 100 大中城市商品房土地供应均价



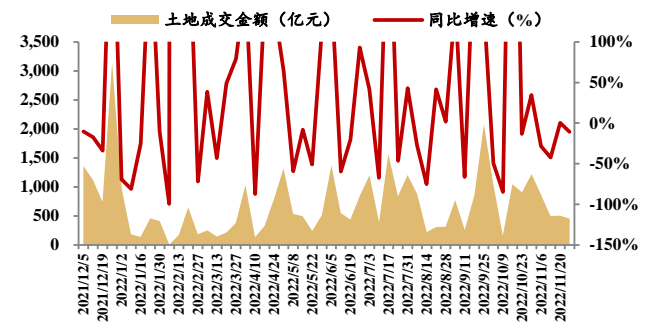
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 25 100 大中城市商品房土地成交面积



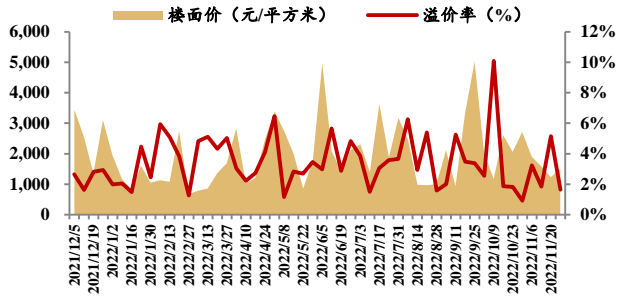
资料来源：Wind，华西证券研究所

图 26 100 大中城市商品房土地成交金额



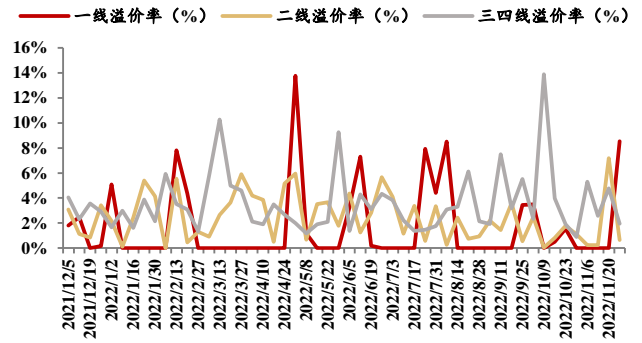
资料来源：Wind，华西证券研究所

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

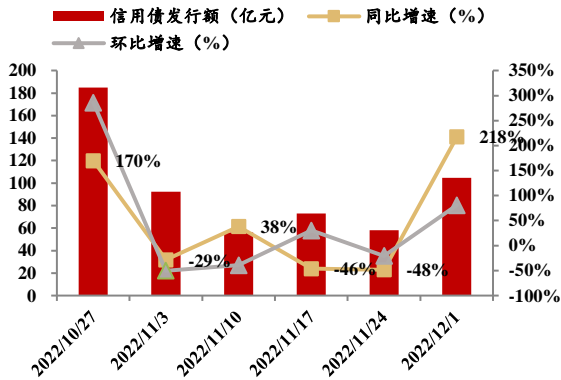
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
中国海外发展	西安市	高新区	67,973.80	190,326.64	245,300.00	100.00	2022-10-26
龙湖集团	成都市	成华区	31,421.82	62,843.64	97,406.65	94.00	2022-10-26
龙湖集团	成都市	双流区	68,630.87	137,261.74	135,828.00	100.00	2022-10-26
龙湖集团	成都市	郫都区	24,076.20	48,152.40	37,077.35	100.00	2022-10-27
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

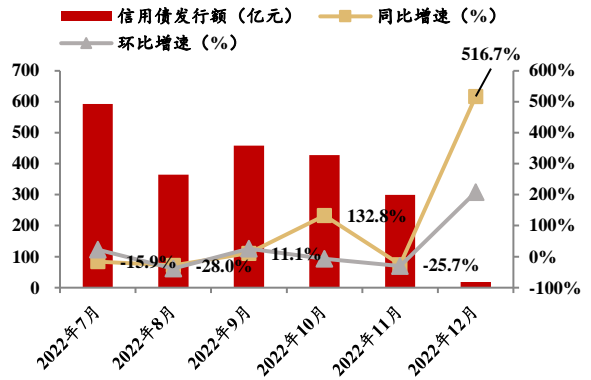
本周（11.25-12.01）房地产企业合计发行信用债 104.8 亿元，同比增速 217.5%，环比增速 80.7%。本月至今（12.01）房地产企业合计发行信用债 18.5 亿元，同比增速 516.7%，环比增速 208.3%。

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，宁夏银川下调公积金贷款首套首付比例至 20%、湖北荆门实施多孩家庭一次性购房补贴政策、河南商丘、安徽桐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。