内地房地产行业周报

销售维持正增长，首付下限获调整

强于大市

(维持)

数据要点：

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 1181%，2023 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、广州，分别环比上升 10535%、3237%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 26%、30%、44%。2023 年累计交易量下降较多城市包括绍兴、嘉兴、柳州，分别下降 90%、86%、61%。

截至 2 月 3 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 1%；平均去化周期 24.2 个月，环比上升 4%。上海和苏州去化周期环比上升较多，分别上升 33%和 23%，去化周期分别由上期的 4.3 个月和 16.8 个月变动至 5.7 月和 20.6 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 337%。其中环比上升较多城市为扬州、深圳，分别环比上升 7843%、3138%。2023 年累计成交面积同比上升 8%。2023 年累计同比下降较多城市包括金华、杭州、厦门，分别下降 78%、43%和 25%。

本周观点：

新房成交方面，受春节假期部分成交数据缺失影响，本周重点城市新房及二手房成交面积环比大幅上升。新房成交方面，上海、广州两地成交环比上升带动一线城市成交环比上升 8904%。从城市区域来看，成都成交环比上升较多带动西部地区新房成交环比上升 2814%。二手房成交方面，周内重点检测的所有城市成交环比正增长；其中扬州环比增速较快（环比上升 7843%），金华环比增速较慢（环比上升 15%）。

库存方面，本周多数城市去化周期环比上升较多，共同带动重点城市去化周期环比有所回升。

投资建议:

各地密集下调首套利率，头部房企销售较去年同期有所改善。目前需求端政策力度不断加大，叠加顶层会议连续表态稳市场，但在市场预期不佳及政策落地时间等影响下，房企销售复苏缓慢。根据克而瑞数据显示，1 月百强房企销售金额同环比齐降（同比下降 31.7%，环比下降 31.0%）；与 22 年同期相比，百强房企销售维持下滑趋势。在此背景下，本周地方密集调整首付比下限及首套商贷利率，如长沙非限购区/洛阳下调首套首付比下限至 20%；首套商贷利率方面，贝壳研究院数据显示，截至 1 月底首套利率低于 4.1%的城市约 30 个（相较于月中增加 11 个城市），其中共有 8 个二线城市。进一步减轻居民前期的购房资金压力及后续的还贷压力或可激发部分潜在的购房需求，带动住房销售增量。

从房企表现来看，在政策端的支持下，头部房企整体销售降幅有所收窄（相较于 22 年 1 月，同比收窄约 20pct）。后续融资端政策或将加速落地持续改善企业资金面。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。

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

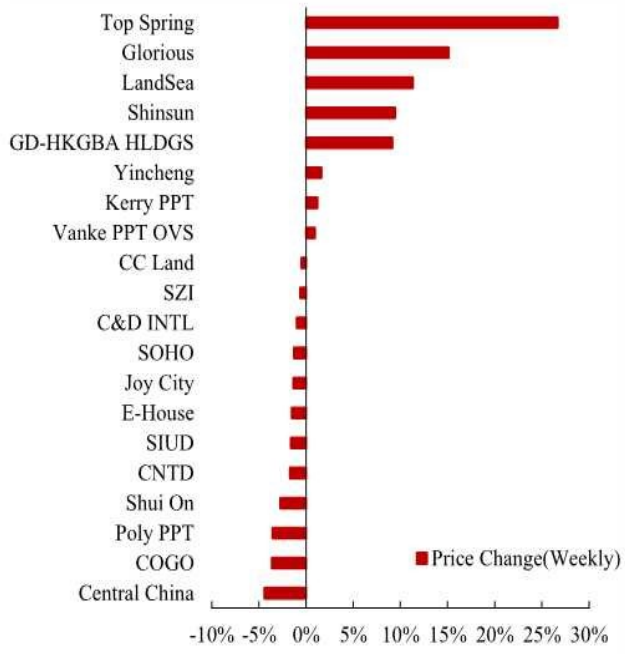
洪宁蔚
联系人
+852 3958 4600
Sabrinahong@cwghl.com

1.行业表现

1.1 地产开发行业表现

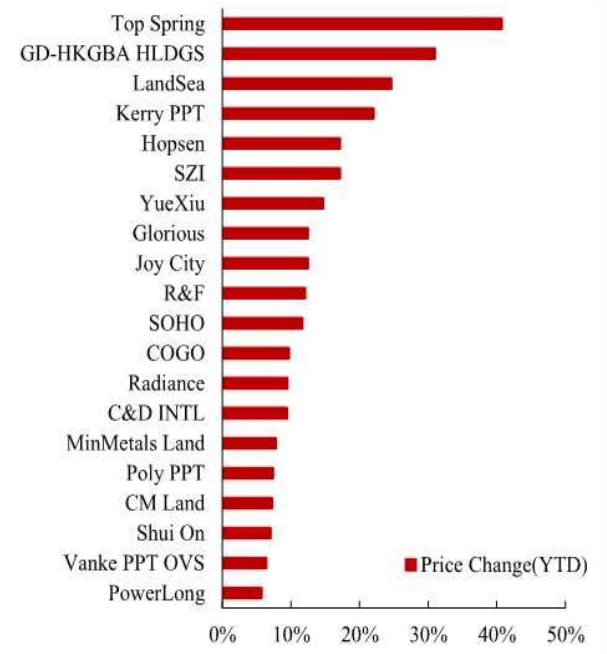
本周，莱蒙国际、恒盛地产、朗诗地产本周涨幅居前。莱蒙国际、粤港湾控股、朗诗地产年初至今涨幅居前。

图 1：莱蒙国际、恒盛地产、朗诗地产本周涨幅居前



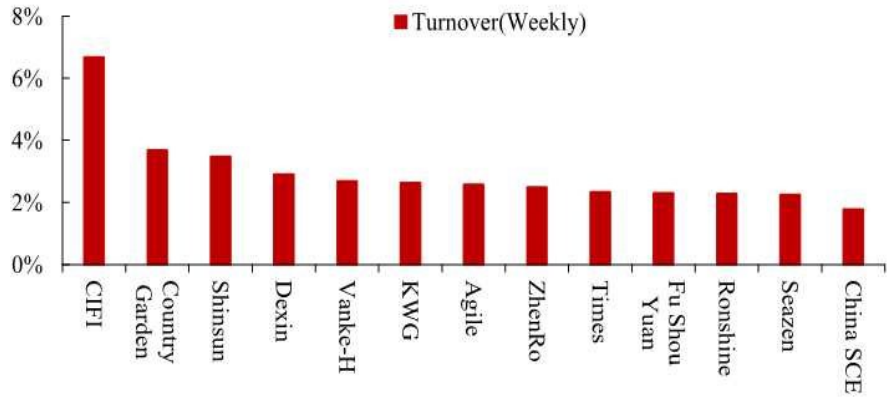
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：莱蒙国际、粤港湾控股、朗诗地产年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、碧桂园、祥生控股集团本周换手率居前



数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

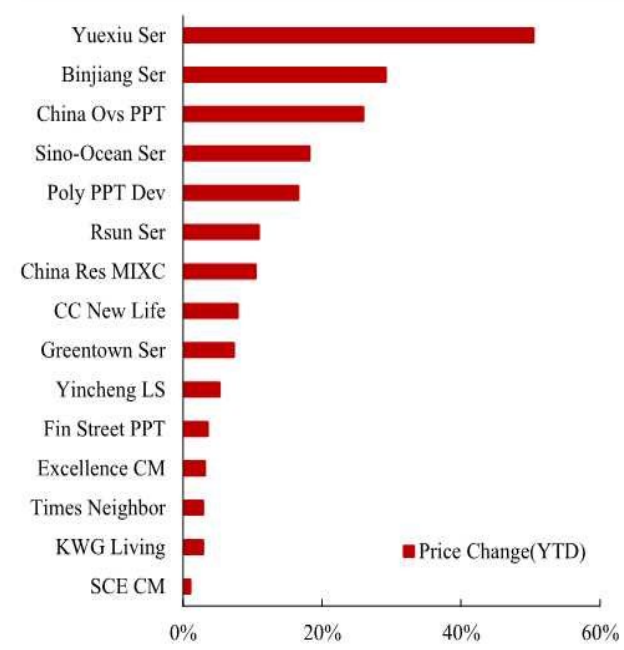
本周，弘阳服务、越秀服务、银城生活服务本周涨幅居前。越秀服务、滨江服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：弘阳服务、越秀服务、银城生活服务本周涨幅居前



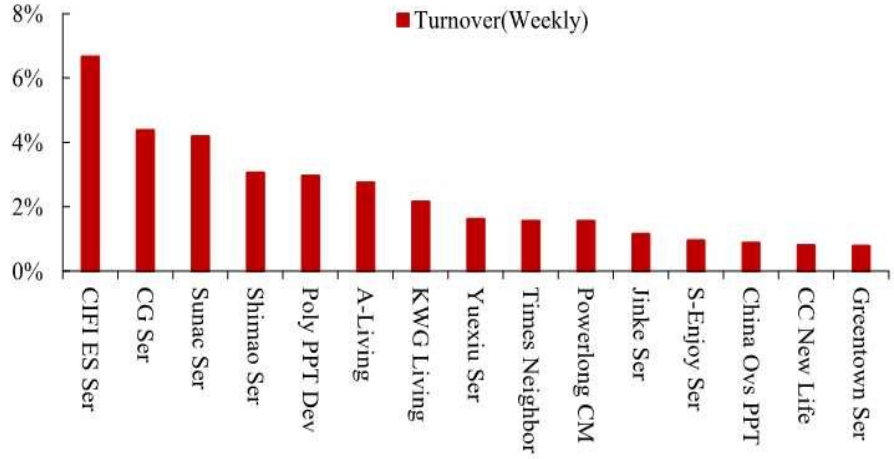
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：越秀服务、滨江服务、中海物业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、碧桂园服务、融创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

	过去7日			过去30日			本月截至 2-3			本年截至 2-3	
城市 / 区域	千平方米	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	89,353	-	145%	461	-25%	-23%	51	6%	-	517	-17%
上海	180,800	10535%	-15%	980	-33%	-35%	81	-69%	207%	1,375	-21%
广州	89,475	3237%	248%	364	-42%	-37%	35	-20%	-	415	-34%
深圳	34,849	-	-69%	169	-31%	-52%	22	209%	-	182	-54%
一线城市	**394,477**	**8904%**	**1%**	**1,974**	**-33%**	**-35%**	**188**	**-48%**	**614%**	**2,489**	**-26%**
二线城市	**1,347,091**	**3715%**	**133%**	**5,318**	**-37%**	**-36%**	**714**	**4%**	**7586%**	**6,065**	**-30%**
三线城市	**616,392**	**327%**	**46%**	**2,440**	**-27%**	**-44%**	**267**	**132%**	**2394%**	**2,658**	**-44%**
北京	89,353	-	145%	461	-25%	-23%	51	6%	-	517	-17%
青岛	120,082	2688%	47%	455	-64%	-44%	54	-31%	24323%	540	-38%
济南	116,280	1440%	184%	491	-27%	-21%	31	-49%	32214%	561	-20%
东营	22,087	5800%	178%	70	-8%	-33%	13	-6%	-	84	-27%
环渤海	**347,802**	**2744%**	**108%**	**1,476**	**-44%**	**-31%**	**149**	**-26%**	**46778%**	**1,701**	**-26%**
上海	180,800	10535%	-15%	980	-33%	-35%	81	-69%	207%	1,375	-21%
南京	131,612	-	31%	417	-26%	-60%	80	-8%	-	507	-54%
杭州	146,122	-	985%	779	1%	-15%	77	-35%	-	899	-4%
苏州	108,494	7703%	156%	348	-50%	-54%	57	22%	1171%	398	-51%
海门	11,960	-	711%	31	-24%	38%	5	28%	-	36	45%
江阴	20,295	-	190%	72	-47%	-26%	6	-45%	-	84	-16%
温州	134,898	42%	309%	832	152%	176%	59	433%	1263%	845	164%
金华	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	6,300	-72%	-91%	105	-55%	-57%	-	-	-	182	-44%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	2,481	2208%	35%	11	-61%	-90%	1	1348%	-	11	-90%
盐城	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	51,069	1010%	172%	150	25%	-44%	22	-	2954%	150	-44%
扬州	18,092	791%	153%	112	-56%	-14%	9	192%	2842%	116	-17%
舟山	5,627	767%	5%	23	-72%	-70%	3	-	2174%	23	-72%
池州	12,733	5662%	172%	32	59%	-38%	8	251%	8049%	34	-39%
嘉兴	8,294	-	534%	8	-	-86%	8	-	-	8	-86%
衢州	3,924	-	-	11	-93%	-	1	101%	-	11	-
宁波	59,626	5326%	294%	178	-47%	-29%	20	69%	-	191	-25%
长三角	**902,327**	**603%**	**52%**	**4,091**	**-23%**	**-40%**	**440**	**-22%**	**1075%**	**4,873**	**-34%**
广州	89,475	3237%	248%	364	-42%	-37%	35	-20%	-	415	-34%
深圳	34,849	-	-69%	169	-31%	-52%	22	209%	-	182	-54%
福州	29,324	2009%	71%	147	-11%	-32%	13	20%	3173%	159	-32%
泉州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
莆田	13,548	411%	14%	38	-18%	-48%	5	241%	314%	40	-50%
惠州	16,776	-	459%	87	-38%	6%	11	25%	-	96	10%
佛山	82,000	2116%	90%	329	-55%	-41%	40	103%	7400%	368	-43%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
韶关	20,942	388%	-4%	46	-54%	-43%	3	136%	691%	47	-41%
云浮	15,675	1813%	181%	32	26%	-40%	6	624%	3104%	33	-45%
江门	38,095	-	429%	100	-40%	-8%	13	36%	-	112	-6%
珠三角及南部其它城市	**340,683**	**2093%**	**14%**	**1,312**	**-43%**	**-44%**	**148**	**-43%**	**4151%**	**1,453**	**-44%**
泰安	33,561	2714%	399%	101	-47%	-28%	12	37%	-	110	-28%
北部	**33,561**	**2714%**	**399%**	**101**	**-47%**	**-28%**	**12**	**37%**	-	**110**	**-28%**
武汉	214,979	2522%	142%	834	-57%	-23%	112	202%	2707%	894	-25%
宝鸡	47,848	1852%	169%	109	1002%	-49%	21	195%	-	117	-49%
中部	**262,826**	**2368%**	**146%**	**943**	**-51%**	**-28%**	**133**	**201%**	**3233%**	**1,011**	**-29%**
成都	299,806	2486%	124%	1,146	-24%	-44%	200	5%	-	1,338	-36%
柳州	50,188	1134%	46%	139	-55%	-61%	19	84%	1626%	150	-61%
南宁	120,766	941%	168%	524	-4%	1%	69	58%	98764%	576	10%
西部	**470,759**	**2814%**	**121%**	**1,809**	**-23%**	**-38%**	**288**	**18%**	**24914%**	**2,065**	**-31%**
总计	**2,357,959**	**1181%**	**70%**	**9,732**	**-34%**	**-38%**	**1,170**	**1%**	**2421%**	**11,213**	**-33%**
上升城市数目		**24**	**30**		**6**	**4**		**23**	**17**		**4**
下降城市数目		**1**	**4**		**28**	**30**		**8**	**0**		**30**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/2/3

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 24.2 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	12,222	-1%	-	26.5	15%	-
上海	5,622	-1%	10%	5.7	33%	68%
广州	12,030	-1%	9%	33.0	21%	73%
深圳	4,030	-1%	50%	23.8	9%	211%
一线城市		**-1%**	**23%**	**22.3**	**19%**	**117%**
杭州	1,723	1%	-1%	2.2	13%	17%
南京	9,081	-1%	3%	21.8	5%	158%
苏州	7,168	-1%	-22%	20.6	23%	69%
福州	5,148	-1%	-14%	35.0	-1%	27%
宝鸡	4,746	-1%	-5%	43.4	-35%	86%
温州	13,566	-1%	11%	16.3	-11%	-60%
莆田	1,565	-1%	-17%	40.8	-23%	58%
宁波	4,446	-1%	7%	24.9	20%	51%
东营	1,454	-3%	-12%	20.8	-12%	31%
平均		**-1%**	**1%**	**24.2**	**4%**	**66%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/2/3；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，扬州本年至今涨幅较大

	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
城市	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	265,367	463%	501%	853	6%	-17%	123	76%	-	924	-14%
深圳	45,521	3138%	709%	138	-29%	-2%	23	24%	-	157	6%
杭州	42,109	1556%	1346%	132	-45%	-44%	26	29%	-	152	-43%
南京	155,918	141%	394%	675	58%	35%	78	6%	-	748	41%
成都	355,463	280%	640%	1,081	-9%	19%	151	13%	-	1,214	33%
青岛	85,342	1085%	1189%	253	-25%	77%	39	14%	-	288	87%
扬州	36,265	7843%	1921%	91	6%	169%	16	67%	-	101	169%
苏州	83,149	162%	294%	450	9%	-4%	46	-21%	-	508	4%
厦门	26,178	118%	162%	135	-20%	-29%	11	-17%	-	148	-25%
宝鸡	10,713	565%	317%	33	47%	1%	4	93%	-	35	4%
东莞	47,252	815%	1053%	180	-3%	68%	27	22%	-	202	77%
南宁	35,660	157%	405%	129	4%	21%	19	25%	-	145	35%
佛山	99,700	2116%	282%	348	-11%	-2%	52	51%	38429%	386	-1%
金华	9,986	15%	38%	46	-52%	-78%	5	100%	-	48	-78%
江门	11,044	112%	194%	56	17%	13%	5	72%	-	59	15%
总计	1,309,666	337%	488%	4,601	-3%	2%	624	23%	458380%	5,115	8%
上升城市数目		15	15		7	8		13	1		10
下降城市数目		0	0		8	7		2	0		5

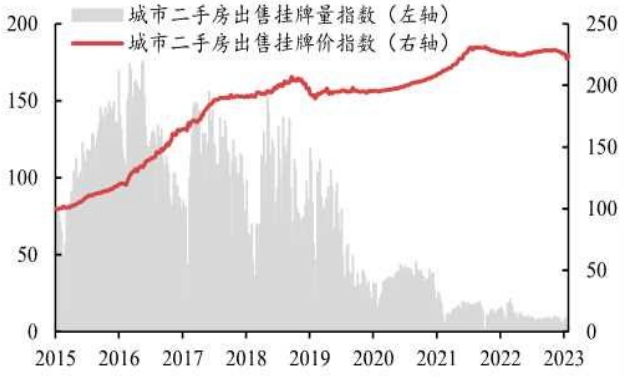
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/2/3

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



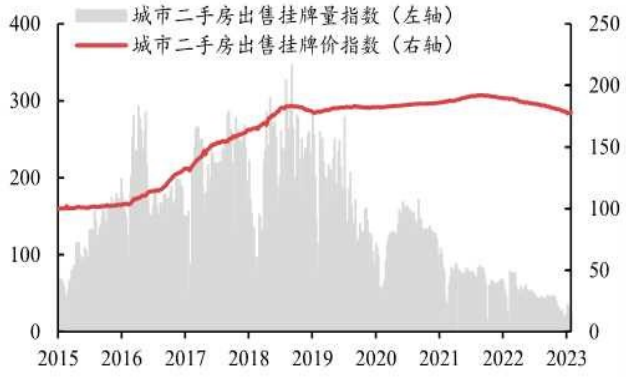
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/1/29

图 8：一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 2023/1/29

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



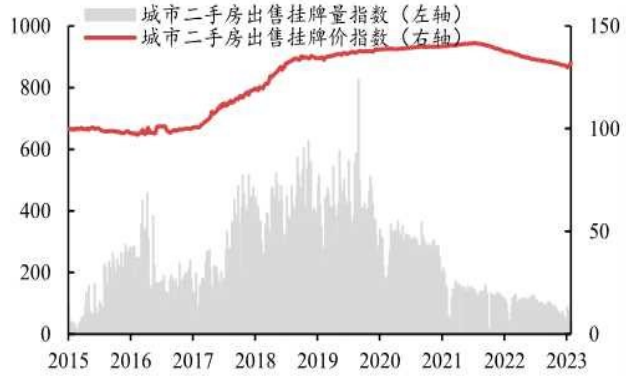
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/1/29

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 2023/1/29

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 2023/1/29

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：长沙非限购市州首付比下限均降至首套 20%、二套 30%

日期	地区/部门	简述
2023-01-30	济宁	济宁双缴存职工家庭公积金贷款最高额度提高至 80 万元；单缴存职工家庭公积金贷款最高额度提高至 50 万元。
2023-01-30	宜昌	宜昌户籍按政策生育二孩及以上家庭购买住房的，可按现有最高额度（60 万元）的 1.4 倍申请公积金贷款即 84 万元。
2023-01-30	资阳	据“资阳住建”官微消息，《措施》提出，鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业，支持房地产开发企业向“售租并举”模式转型发展，引导专业租赁公司收购或租赁非住宅商品房。
2023-01-30	厦门	可认定的厦门市 C 类人才，可申请 130 万元的购房补贴，其中购房补贴分 10 年发放。
2023-01-30	江苏	近日发布的《政策措施》在促进房地产市场平稳健康发展方面指出，支持刚性和改善性购房需求，坚持“房住不炒”。根据实际情况调整公积金贷款政策，完善征收拆迁安置补偿方式，优化商品房价格备案制度。
2023-01-30	长沙	长沙市住房公积金管理委员会发布了《关于明确 2023 年个贷倍数的通知》，长沙市缴存职工可贷额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的 16 倍计算。《通知》自 2023 年 2 月 1 日起施行。
2023-01-31	广州	加快建设和完善银行服务管理系统的住房租赁资金监管功能，推进银行系统与广州市房屋租赁信息服务平台端口对接工作，为开展住房租赁资金监管业务提供技术支撑。
2023-01-31	苏州	苏州出台推动经济运行 55 条政策。在房地产方面，支持房地产业合理融资需求，加大建筑业金融支持力度，重点推进支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期政策落地见效。
2023-01-31	长沙	目前，全省 13 个非限购市州的首付比下限均降至首套 20%、二套 30%；一个限购市（长沙市）的首付比政策下限，首套 30%，二套降至 40%。
2023-02-01	盐城	拟调整住房公积金贷款最高限额。在城区购建自住住房的，贷款最高限额由 60 万元调整至 100 万元；其余各地购建自住住房的，贷款最高限额由 60 万元调整至 80 万元。
2023-02-01	云南德宏	房交会期间购买新建商品住房，给予所缴纳契税额 50%的一次性购房补贴，单套住宅补贴限额不超过 2 万元。
2023-02-01	沈阳	职工家庭用公积金互助购房政策由原来 2022 年 12 月 31 日延长至 2023 年 6 月 30 日；扩大既有住宅增设电梯提取人范围。
2023-02-01	山东	住房城乡建设工作会议介绍，2023 年山东将出台高品质住宅建设指导性意见，制定《住宅设计标准》，加强对相关工作的规范和指导。逐步提高预售门槛，鼓励有条件的地方先行先试，开展现房销售试点。
2023-02-01	清远	清远市住房公积金缴存人及配偶在市内购买预售商品住房时，可申请将本人在市内的公积金账户余额作为首期款，一次性划转至该住房对应房地产开发项目的预售款监管账户。

2023-02-02	洛阳	1）扩大住房补贴范围。青年人才购房补贴按照博士、硕士、本科、专科分为10万、5万、3万、2万元购房补贴分3年核发，每年发放40%、30%、30%。2）实行新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整长效机制。个人首套房首付比例按照20%执行。
2023-02-02	惠州	符合三孩家庭政策优惠对象的缴存职工在本市无自有住房且租赁住房提取住房公积金的，可按照实际房租支出提取住房公积金。
2023-02-02	苏州	《措施》提出，支持刚性和改善性购房需求。另外在人才公寓方面，要持续推进人才乐居工程，2023年新增青年人才公寓2万套。
2023-02-03	厦门	厦门市住房保障和房屋管理局等7部门发布关于进一步规范保障性租赁住房优惠政策申领事项的通知，经认定为保障性租赁住房的项目及企业，可享受多种金融、土地等方面的优惠政策。
2023-02-03	南京	1)支持符合条件的房地产企业、上市公司利用资本市场支持房地产市场发展有关股权融资政策，开展再融资、并购重组及配套融资。2)对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
2023-02-03	青岛	坚持房住不炒。继续在住房质量、环境配套、设施提升上下功夫，积极创新推广新建住宅“先验房后收房”举措。

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：中国奥园出售珠海奥园华富置业有限公司的60%股权，总代价约为人民币5.8亿元

日期	对象	简述
2023-01-31	华润置地	华润集团、华润置地海外（本公司的全资附属公司）与合营企业订立股份认购协议。根据股份认购协议，华润集团、华润置地海外将分别于合营企业持有5500股、4500股股份，相当于合营企业已发行股本的55%、45%。
2023-02-03	中南建设	股东中南城投被动减持约967.6万股公司股份，占总股本的0.25%；及被司法冻结约654.4万股公司股份，占总股本约0.17%。
2023-02-03	荣盛发展	股东荣盛控股被动集中竞价减持3108万股，占公司总股本比例0.71%；牛伞资产因业务发展需要以及资本规划通过大宗交易减持2480万股，占公司总股本比例0.57%；荣盛建设2019年非公开发行可交换公司债券（第一期）所设立的“荣盛建设-招商证券-19荣盛E1担保及信托财产专户”的可交换债持有人进行可交换债自愿换股减持约449.6万股，占公司总股本比例0.1%；荣盛建设被动集中竞价减持307.3万股，占公司总股本比例0.07%。
2023-01-11	中国奥园	本公司间接全资附属公司奥园商业、间接非全资附属公司奥园城市更新分别出售珠海奥园华富置业有限公司55%股权、5%股权，代价约为现金人民币5.4亿元、人民币4870.2万元，总代价约为人民币5.8亿元（相当于约6.8亿港元）。

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和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。