

新房销售仍待复苏 二手房热度高于新房

——房地产行业研究周报

申港证券
SHENGANG SECURITIES

投资摘要:

每周一谈: 新房销售仍待复苏 二手房热度高于新房

新房销售仍待复苏

- ◆ 新房市场尚未出现明显转暖信号。截止至 2023 年第 6 周 (2 月 6 日-12 日), 重点监控 30 座城市商品房销售面积累计同比-20.6%, 最近一周单周同比增速+12.6%, 由于 2022 年单周同比基数进入春节前后, 基数错位同比增速提升。
- ◆ 分能级来看, 截止至 2 月 12 日, 4 座一线城市商品房销售面积累计同比-21.2%, 8 座二线城市累计同比增速-20.4%, 18 座三四线城市累计同比-20.4%。
- ◆ 为了减少基数影响, 我们选取春节相同时间间隔的单周销售表现对比, 2023 年同期销售增速仍未负值。其中春节前一周与 2022 年基本持平, 春节后三周销售均不及 2022 年表现, 但单周同比跌幅有所收窄, 本周为节后第三周, 假期影响已逐步消退, 当周 30 座监控城市商品房销售面积同比增速-28.9%, 较上周提高 0.3pct。
- ◆ 观察 2022 及 2023 年与春节相同时间间隔的周度数据, 春节后一线城市销售复苏进度好于三四线。以春节同期为基数, 一线城市最新一周单周同比-20%, 较上周提高 30pct, 二线-31%, 较上周提高 6pct, 三线为-32%, 较上周提高 13pct。
- ◆ 具体城市来看, 拉萨、温州、南宁、惠州、江门、济南商品房销售面积累计同比增速为正, 其余城市均为负增长; 重点城市的累计同比增速分别为: 北京-6.9%、上海-17.5%、广州-37%、深圳-33%、杭州-20.2%、南京-49.8%、武汉-14.8%、成都-31%。

二手房市场热度好于新房市场

- ◆ 销售数据同比表现优于新房, 中介带看量较节前有显著提升。截止至 2 月 12 日, 13 城二手房销售面积累计同比增速-14%, 本周有所回落, 但仍好于新房市场; 此外根据贝壳研究院数据, 春节过后贝壳 50 城二手房日均成交量较节前提高 30% 以上, 日均带看客户提高 1 倍以上; 随着带看量提升, 成交数据有望随之升温。

整体来看, 当前疫情及春节假期对商品房市场的影响在逐步减弱, 积累的需求逐步释放, 成交活跃度的提升有利于恢复购房者的置业信心。尽管新房复苏尚不显著, 但从新房销售面积单周同比的跌幅收窄、部分城市的市场升温、以及二手房市场的热度提升, 都在传递积极信号; 后续紧密关注市场进入三四月份的销售边际变化。

数据追踪 (1 月 30 日-2 月 5 日, 受春节假期基数影响, 数据有较大波动):

- ◆ 新房市场: 30 城成交面积单周及累计同比分别为+756pct、-24pct, 一线城市+289pct、-25pct, 二线城市+1236pct、-25pct, 三线城市+1037pct、-21pct。
- ◆ 二手房市场: 13 城二手房成交面积累计同比-9pct。
- ◆ 土地市场: 100 城土地供应建筑面积累计同比-19pct, 成交建筑面积累计同比+25pct, 成交金额累计同比+4pct, 土地成交溢价率为 2.26%。
- ◆ 城市行情环比: 北京 (+905pct), 上海 (+357pct), 广州 (+425pct), 深圳 (+1023pct), 南京 (+641pct), 杭州 (+295pct), 武汉 (+445pct)。

投资策略: 建议关注经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科 A、龙湖集团。关注产品导向逻辑下的高品质房企滨江集团、绿城中国等, 关注资信背景良好, 有发展潜力的地方国企龙头建发国际、越秀地产。关注经营状况改善的民企, 代建行业推荐龙头绿城管理控股。

风险提示: 销售市场复苏不及预期, 个别房企出现债务违约。

评级

增持

2023 年 2 月 12 日

曹旭特

分析师

SAC 执业证书编号:

S1660519040001

翟苏宁

研究助理

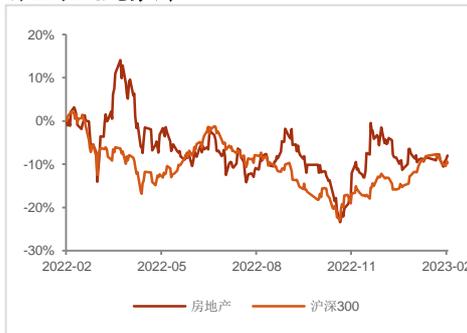
SAC 执业证书编号:

S1660121100010

行业基本资料

股票家数	115
行业平均市盈率	13.47
市场平均市盈率	11.93

行业表现走势图



资料来源: wind 申港证券研究所

- 1、《房地产行业研究周报: 1 月房企销售同比负增速 土地市场平淡》2023-02-06
- 2、《房地产行业研究周报: 基本面边际改善 市场情绪向好》2023-01-29
- 3、《房地产行业研究周报: 2022 年集中供地回顾 土地市场等待复苏》2023-01-16

内容目录

1. 每周一谈：新房销售仍待复苏 二手房热度高于新房.....	3
1.1 新房销售仍待复苏 二手房热度高于新房.....	3
1.2 投资策略.....	5
2. 本周行情回顾.....	5
3. 行业动态.....	7
4. 数据追踪.....	8
4.1 新房成交数据.....	8
4.2 二手房成交数据.....	8
4.3 土地成交数据.....	9
4.4 部分重点城市周度销售数据.....	9
5. 风险提示.....	10

图表目录

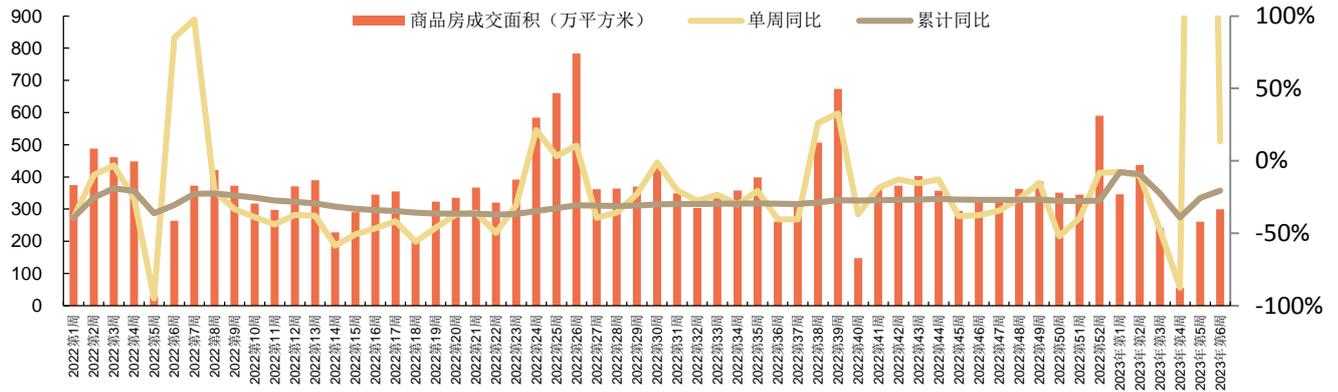
图 1： 30 座监控城市商品房成交面积及同比增速.....	3
图 2： 30 座监控城市商品房成交面积累计同比增速-分能级.....	3
图 3： 春节前后 30 座监控城市商品房销售面积（万平方米）及单周同比.....	4
图 4： 30 座监控城市商品房成交面积累计同比增速-分城市.....	4
图 5： 13 城二手房销售面积累计同比.....	5
图 6： 申万一级行业涨跌幅（%）.....	6
图 7： 本周涨跌幅前十位（%）.....	6
图 8： 本周涨跌幅后十位（%）.....	6
图 9： 房地产行业近三年 PE（TTM）.....	6
图 10： 房地产行业近三年 PB（LF）.....	7
图 11： 30 大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速.....	8
图 12： 一二三线城市（30 城）周度成交面积同比.....	8
图 13： 一二三线城市（30 城）累计成交面积同比.....	8
图 14： 13 城二手房周度成交面积及同比环比增速.....	8
图 15： 13 城二手房周度成交面积累计同比增速.....	8
图 16： 100 大中城市土地成交及供应建筑面积累计同比.....	9
图 17： 100 大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率.....	9
图 18： 一线城市成交及供应土地建筑面积累计同比.....	9
图 19： 二三线城市成交及供应土地建筑面积累计同比.....	9
图 20： 一二三线城市成交土地总价累计同比.....	9
图 21： 一二三线城市成交土地周度溢价率.....	9
表 1： 春节前后 30 座监控城市商品房销售面积（万平方米）及单周同比-分能级.....	4
表 2： 部分重点城市周度销售面积（万平方米）.....	9

1. 每周一谈：新房销售仍待复苏 二手房热度高于新房

1.1 新房销售仍待复苏 二手房热度高于新房

新房市场尚未出现明显转暖信号。截止至 2023 年第 6 周（2 月 6 日-12 日），重点监控 30 座城市商品房销售面积累计同比-20.6%，最近一周单周同比增速+12.6%，由于 2022 年单周同比基数进入春节前后，基数效应下同增速提升。

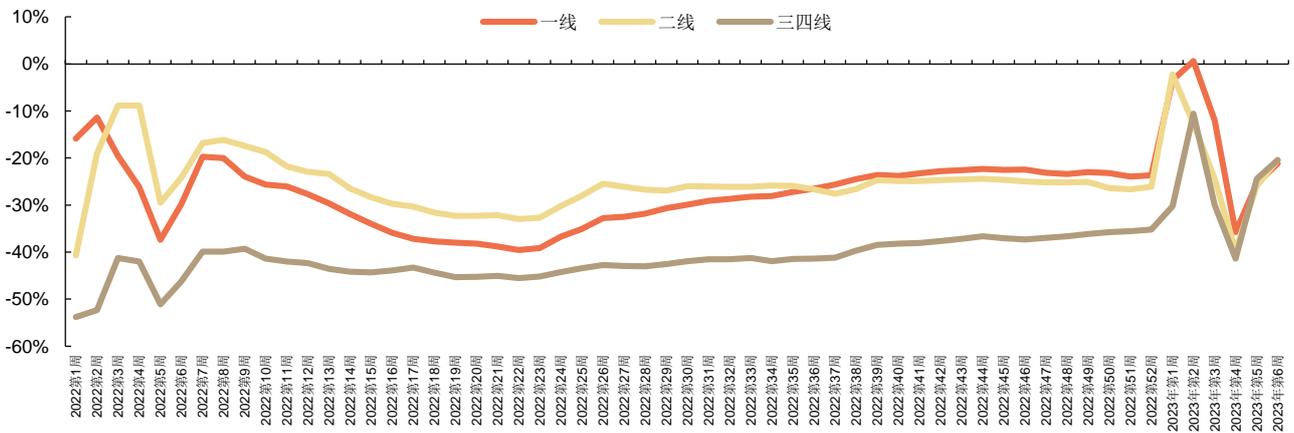
图1：30 座监控城市商品房成交面积及同比增速



资料来源：wind 申港证券研究所

分能级来看，截止至 2 月 12 日，4 座一线城市商品房销售面积累计同比-21.2%，8 座二线城市累计同比增速-20.4%，18 座三四线城市累计同比-20.4%。

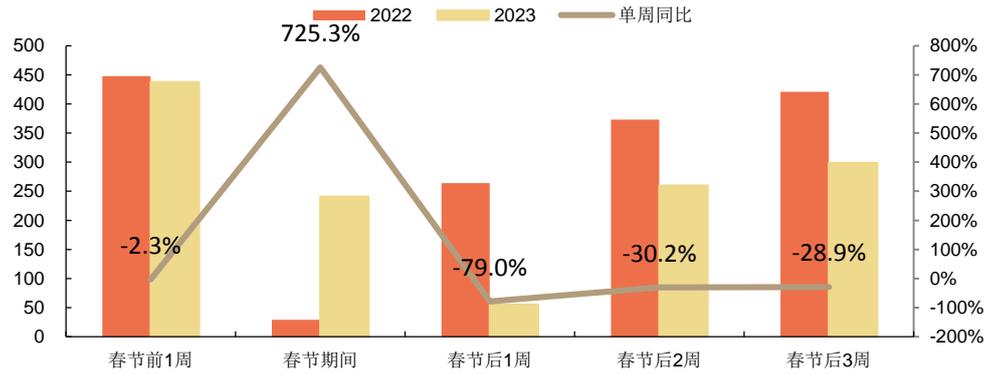
图2：30 座监控城市商品房成交面积累计同比增速-分能级



资料来源：wind 申港证券研究所

为了减少基数影响，我们选取春节相同时间间隔的单周销售表现比对，2023 年同期销售增速仍未负值。其中春节前一周与 2022 年基本持平，春节后三周销售均不及 2022 年表现，但单周同比跌幅有所收窄，本周为节后第三周，假期影响已逐步消退，当周 30 座监控城市商品房销售面积同比增速-28.9%，较上周提高 0.3pct。

图3：春节前后 30 座监控城市商品房销售面积（万平方米）及单周同比



资料来源：wind 申港证券研究所

观察 2022 及 2023 年与春节相同时间间隔的周度数据，春节后一线城市销售复苏进度好于三四线。以春节同期为基数，一线城市最新一周单周同比-20%，较上周提高 30pct，二线-31%，较上周提高 6pct，三线为-32%，较上周提高 13pct。□

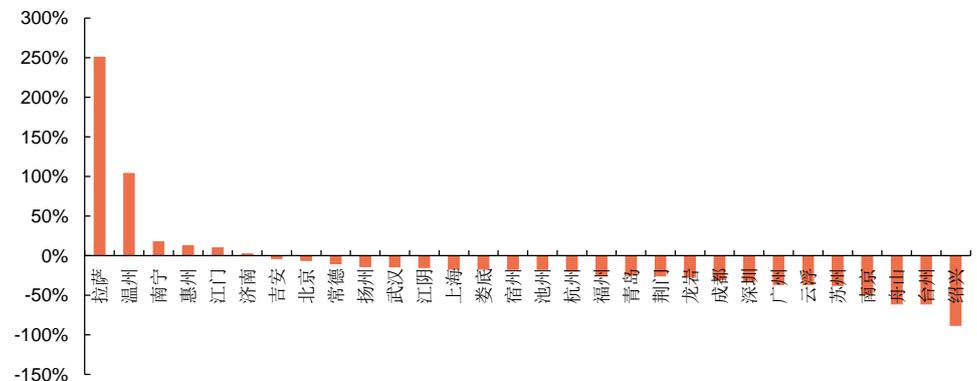
表1：春节前后 30 座监控城市商品房销售面积（万平方米）及单周同比-分能级

时间	春节前 1 周	春节期间	春节后 1 周	春节后 2 周	春节后 3 周
一线	112.65	52.22	8.60	51.05	70.14
二线	254.88	148.52	31.16	149.02	177.82
三四线	70.08	40.47	15.67	60.23	51.19
合计	437.61	241.21	55.43	260.29	299.15
一线单周同比	-8%	394%	-87%	-50%	-20%
二线单周同比	0%	2486%	-79%	-25%	-31%
三四单周同比	-1%	213%	-68%	-19%	-32%
合计	-2%	725%	-79%	-30%	-29%

资料来源：wind 申港证券研究所

具体城市来看，拉萨、温州、南宁、惠州、江门、济南商品房销售面积累计同比增速为正，其余城市均为负增长；重点城市的累计同比增速分别为：北京-6.9%、上海-17.5%、广州-37%、深圳-33%、杭州-20.2%、南京-49.8%、武汉-14.8%、成都-31%。

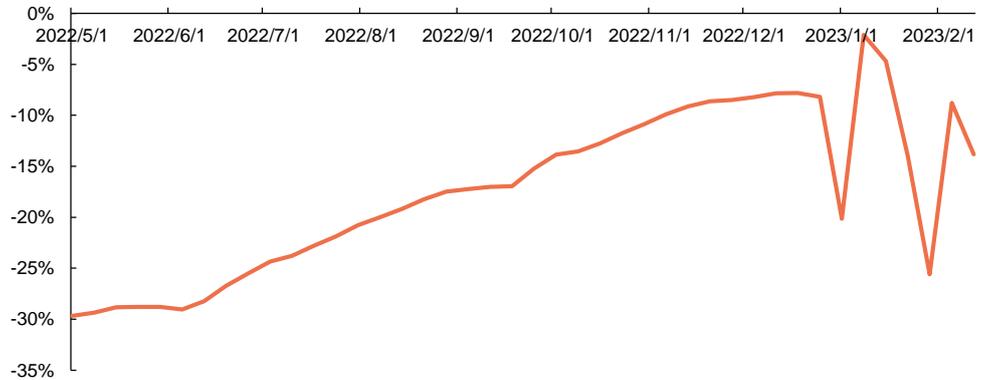
图4：30 座监控城市商品房成交面积累计同比增速-分城市



资料来源：wind 申港证券研究所

二手房市场热度好于新房市场，销售数据同比表现优于新房，中介带看量较节前有显著提升。截止至 2 月 12 日，13 城二手房销售面积累计同比增速-14%，本周有所回落，但仍好于新房市场；此外根据贝壳研究院数据，春节过后贝壳 50 城二手房日均成交量较节前提高 30%以上，日均带看客户提高 1 倍以上；随着带看量提升，成交数据有望随之升温。

图5：13 城二手房销售面积累计同比



资料来源：wind 申港证券研究所

整体来看，当前疫情及春节假期对商品房市场的影响在逐步减弱，积累的需求逐步释放，成交活跃度的提升有利于恢复购房者的置业信心。尽管新房复苏尚不显著，但从新房销售面积单周同比的跌幅收窄、部分城市的市场升温、以及二手房市场的热度提升，都在传递积极信号；后续紧密关注市场进入三四月份的销售边际变化。

1.2 投资策略

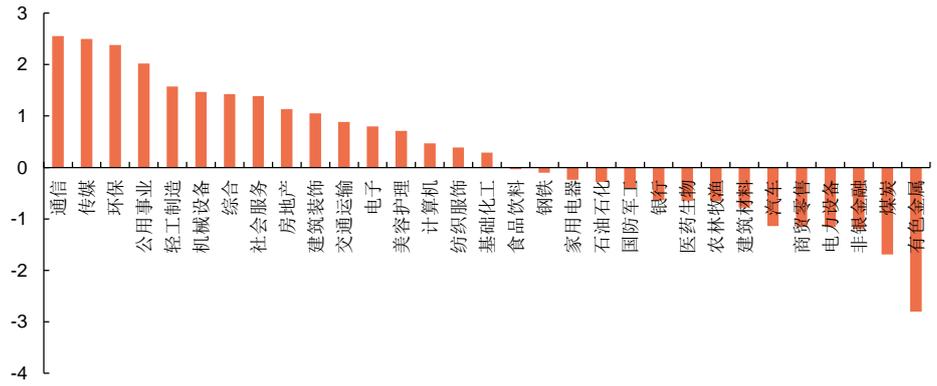
建议关注经营稳健及资信背景较好的龙头房企保利发展、万科 A、龙湖集团。关注产品导向逻辑下的高品质房企滨江集团、绿城中国等，关注资信背景良好，有发展潜力的地方国央企龙头建发国际、越秀地产。同时关注经营状况改善的民企，代建行业推荐龙头绿城管理控股。

2. 本周行情回顾

2 月 6-12 日，沪深 300 指数涨跌幅-0.85%，在申万一级行业中，通信 (+2.56%)、传媒 (+2.5%)、环保 (+2.38%) 等板块涨跌幅靠前，有色金属 (-2.8%)、煤炭 (-1.69%)、非银金融 (-1.19%) 等板块排名靠后。

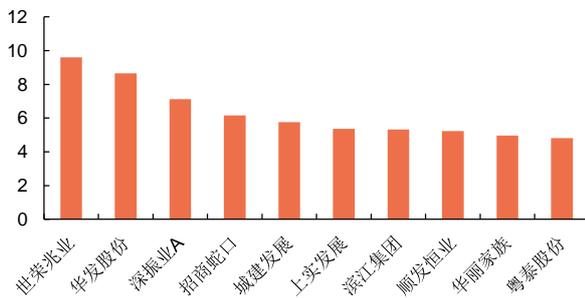
2 月 6-12 日，申万房地产板块涨跌幅+1.13%，在申万一级行业中排名 9/31，领先沪深 300 指数 1.99 个百分点。具体个股方面，涨跌幅前三位个股为世荣兆业 (+9.6%)、华发股份 (+8.7%)、深振业 A (+7.1%)，涨跌幅后三位个股为广汇物流 (-4.1%)、特发服务 (-3.8%)、中天服务 (-3.2%)。

图6: 申万一级行业涨跌幅 (%)



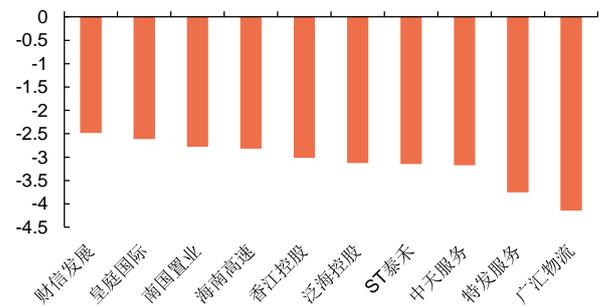
资料来源: wind 申港证券研究所

图7: 本周涨跌幅前十位 (%)



资料来源: wind 申港证券研究所

图8: 本周涨跌幅后十位 (%)



资料来源: wind 申港证券研究所

2月10日, 申万房地产行业 PE (TTM) 为 13.47 倍, 较前一周增加 0.15, 近三年均值为 9.59 倍; PB (LF) 为 0.9 倍, 较前一周增加 0.01, 近三年均值为 1.04 倍。

图9: 房地产行业近三年 PE (TTM)



资料来源: wind 申港证券研究所

图10：房地产行业近三年 PB (LF)


资料来源：wind 申港证券研究所

3. 行业动态

新城控股联席总裁曲德君失联

2月11日晚，新城控股发布公告表示暂时无法与公司董事、联席总裁曲德君先生取得联系。截至目前，公司尚未能了解到具体原因。公司经营决策机制健全、管理规范，前述事项不会对公司经营活动产生影响。经自查，公司目前各项工作均正常开展，生产经营活动有序推进。此前，公开资料显示，1月16日，新城控股与厦门轨道建设发展集团有限公司携手合作的“地铁1号线杏锦商业”签约仪式举行，曲德君出席了签约仪式。

另据澎湃新闻报道，有接近万达的人士对澎湃新闻称，据其了解，目前曲德君正在配合调查，或涉其在万达任职期间。

2019年，曲德君离开万达加盟新城，2021年5月20日，曲德君接替陈德力，成为新城控股联席总裁，负责商业板块。

万科拟定增募资不超过150亿元用于开发项目和补充流动资金

2月12日下午，万科发布公告拟定向募资不超过150亿元，用于开发项目和补充流动资金：

- ◆ 发行对象：不超过35名（含35名）特定对象，符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资者、信托公司、合格境外机构投资者以及其他合格的投资者等。
- ◆ 发行价格与定价方式：本次非公开发行业股票的定价基准日为发行期首日。本次非公开发行的发行价格不低于定价基准日前20个交易日（不含定价基准日，下同）公司A股股票交易均价的80%（即“发行底价”，按“进一法”保留两位小数）。定价基准日前20个交易日公司A股股票交易均价=定价基准日前20个交易日公司A股股票交易总额÷定价基准日前20个交易日A股股票交易总量。
- ◆ 发行数量：不超过本次发行前公司总股本（含库存股）的9.46%、不超过本次

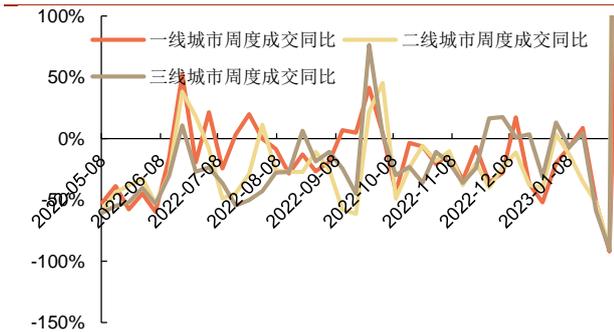
发行前公司 A 股总股本（含库存股）的 11.32%。

- ◆ 限售期安排：自发行结束之日起 6 个月内不得转让。
- ◆ 募集资金数额及用途：募集资金总额不超过人民币 150.00 亿元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于 11 个项目开发及补充流动资金。

4. 数据追踪

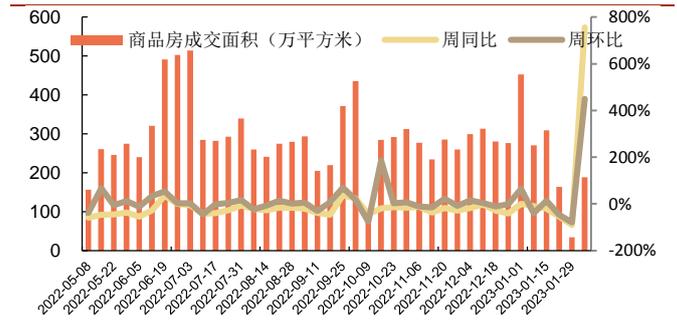
4.1 新房成交数据

图11：30大中城市商品房周度成交面积及同比环比增速



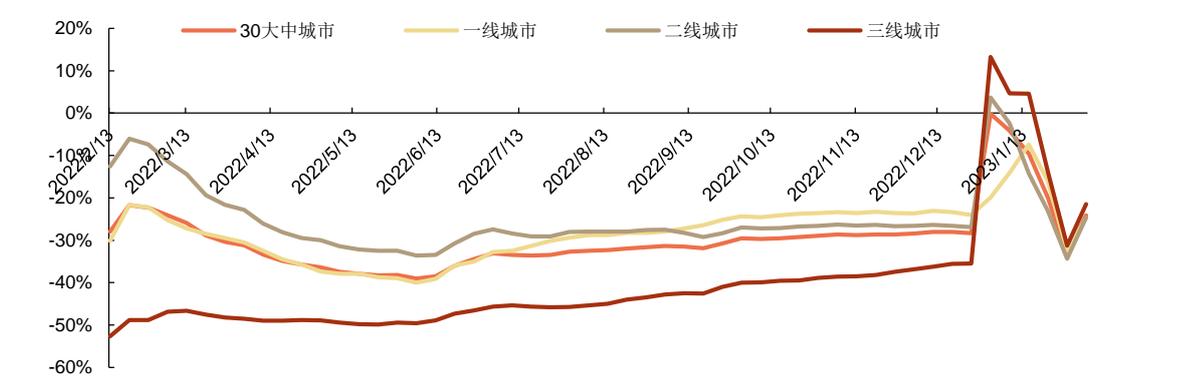
资料来源：wind 申港证券研究所

图12：一二三线城市（30城）周度成交面积同比



资料来源：wind 申港证券研究所

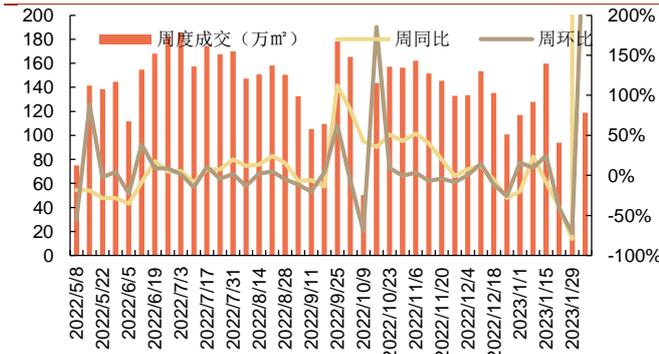
图13：一二三线城市（30城）累计成交面积同比



资料来源：wind 申港证券研究所

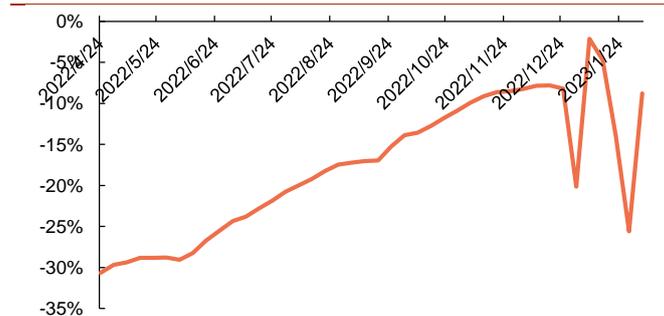
4.2 二手房成交数据

图14：13城二手房周度成交面积及同比环比增速



资料来源：wind 申港证券研究所

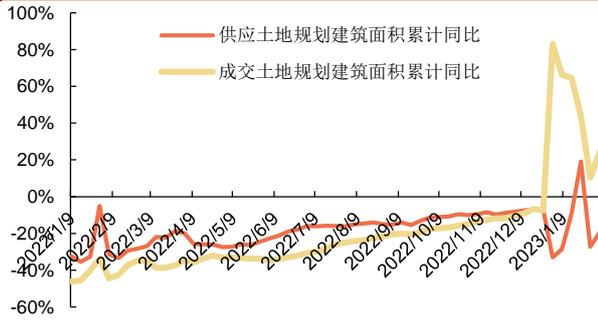
图15：13城二手房周度成交面积累计同比增速



资料来源：wind 申港证券研究所

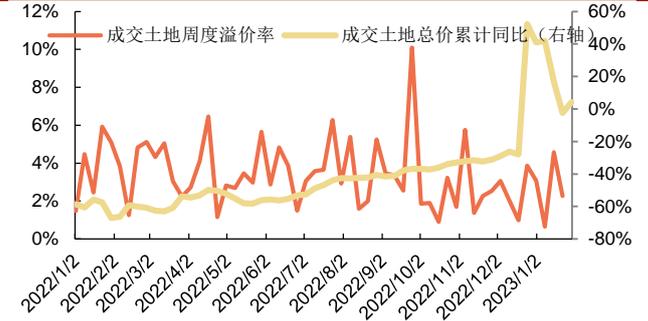
4.3 土地成交数据

图16: 100大中城市土地成交及供应建筑面积极累计同比



资料来源: wind 申港证券研究所

图17: 100大中城市土地成交总价累计同比及周度溢价率



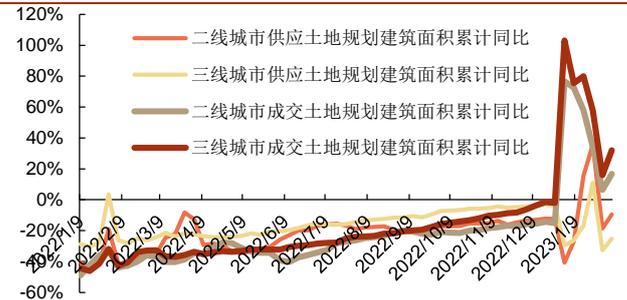
资料来源: wind 申港证券研究所

图18: 一线城市成交及供应土地建筑面积极累计同比



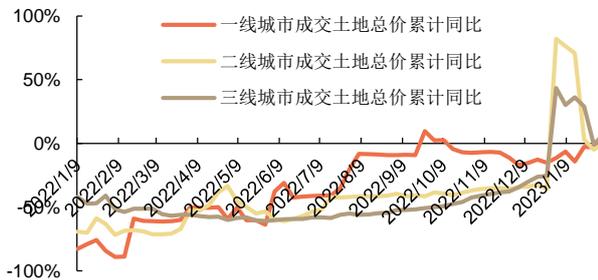
资料来源: wind 申港证券研究所

图19: 二三线城市成交及供应土地建筑面积极累计同比



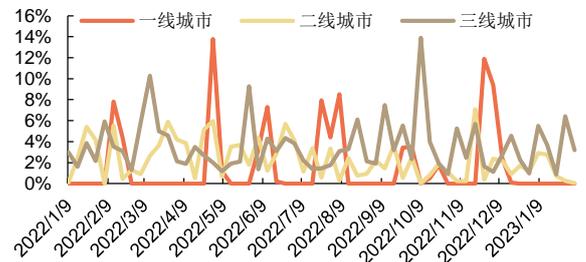
资料来源: wind 申港证券研究所

图20: 一二三线城市成交土地总价累计同比



资料来源: wind 申港证券研究所

图21: 一二三线城市成交土地周度溢价率



资料来源: wind 申港证券研究所

4.4 部分重点城市周度销售数据

表2: 部分重点城市周度销售面积 (万平方米)

城市	销售面积				环比			
	1.9-1.15	1.16-1.22	1.23-1.29	1.30-2.5	1.9-1.15	1.16-1.22	1.23-1.29	1.30-2.5
北京	28	15	1	13	50%	-46%	-92%	905%
上海	55	25	4	20	0%	-55%	-82%	357.2%
广州	14	8	2	13	-11%	-39%	-71%	425%
深圳	16	4	0	5	141%	-76%	-88%	1023%
杭州	35	18	4	16	7%	-51%	-77%	295%
南京	14	7	2	13	-17%	-50%	-75%	641%
武汉	36	18	5	27	52%	-49%	-73%	445%
成都	36	33	4	27	3%	-8%	-89%	649%
青岛	21	9	3	15	12%	-56%	-71%	447%
苏州	20	8	2	11	58%	-59%	-77%	507%

资料来源: wind 申港证券研究所

5. 风险提示

销售市场复苏不及预期，个别房企出现债务违约。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人独立研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处，不受任何第三方的影响和授意。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

申港证券股份有限公司（简称“本公司”）是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的，但本公司不保证其准确性和完整性，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。

申港证券研究所已力求报告内容的客观、公正，但报告中的观点、结论和建议仅供参考，不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者不应单纯依靠本报告而取代自身独立判断，应自主作出投资决策并自行承担投资风险，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。本公司并不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此相关的其他任何损失承担任何责任。

本报告所载资料、意见及推测仅反映申港证券研究所于发布本报告当日的判断，本报告所指证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会产生波动，在不同时期，申港证券研究所可能会对相关的分析意见及推测做出更改。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头寸并进行交易，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。

本报告仅面向申港证券客户中的专业投资者，本公司不会因接收人收到本报告而视其为当然客户。本报告版权归本公司所有，未经事先许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如转载或引用，需注明出处为申港证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改，否则由此造成的一切不良后果及法律责任由私自翻版、复制、发布、转载和引用者承担。

行业评级体系

申港证券行业评级体系：增持、中性、减持

增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5% 以上
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上

市场基准指数为沪深 300 指数

申港证券公司评级体系：买入、增持、中性、减持

买入	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 15% 以上
增持	报告日后的 6 个月内，相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间
中性	报告日后的 6 个月内，相对于市场基准指数收益率介于 -5%~+5% 之间
减持	报告日后的 6 个月内，相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上