

强于大市

春节返乡楼市调研系列六

福建霞浦：2022 年楼市需求疲软，2023 年春节返乡置业热度有所提升

核心观点

- **城市宏观：拥有全省最长海岸线，未来发展潜力较大。**霞浦县为福建省宁德市下辖县区，下辖 3 个街道、6 个镇、6 个乡。**海岸线长 505 公里，占全省的八分之一，居全省之首，素有“中国海带之乡”、“中国紫菜之乡”等美誉。**霞浦人口数量稳定，2021 年末霞浦县户籍人口为 54.93 万人，常住人口为 47.70 万人，较 2020 年末增加 1000 人。2005-2021 年霞浦**常住人口数量较为稳定，保持在 46-47 万。2020 年霞浦城镇化率突破 60%，随着城区人口集中度增加，以松山街道（滨海新区）为中心发展的房地产市场发展前景良好。**2022 年霞浦县 GDP 达 353.7 亿元，同比增长 13.6%，位居宁德市第四位。**第三产业已成为霞浦支柱产业。**
- **房地产市场：1）城市规划：老城区西面与北面环山土地供给受限，“东扩、南移、面海”城市发展战略将成为霞浦房地产发展大趋势。**霞浦县目前在售楼盘有 11 个，其中 5 个位于滨海新区，5 个位于东部新城区，1 个位于西部老城区。**随着学校、医院、商业配套设施的完善、大型房产公司的入驻及充足的土地存量，霞浦未来以滨海新区为发展中心并向东扩张的规划蓝图已清晰可见。2）新房成交：受疫情阶段性复发的影响，2022 年霞浦楼市总体呈现疲软之势。**2022 年霞浦商品房销售 27.4 万平，同比下降 55.1%；商品房销售额 25.8 亿元，同比下降 55.5%。根据我们的调研，**2022 年 12 月底至 2023 年 1 月底返乡置业潮的热度明显回升，新房日成交量同比增长超过 100%。3）房价：**受疫情间断性爆发影响，霞浦房价自 2022 年 10 月起持续下挫，房价于 12 月达到当年最低水平，新房 8376 元/平，二手房为 9583 元/平。**随着疫情全面放开及房地产利好政策的持续加码，2023 年 1 月新房房价 8561 元/平，环比增长 2.2%，二手房房价 9655 元/平，环比增长 0.8%。4）购房客：**新房购房客中外来人口仅约占 5%，本地购房者约占 95%，其中以投资为目的的购房者约两成，剩余八成购房者均以满足刚需、刚改为目的购置房产。二手房购房客主要以本地人为主，多为满足小孩入学要求购房，成交的二手房多集中在新城区。**5）开发商格局：现阶段霞浦楼市目前形成了以建发、世茂、碧桂园为代表的房企，以及本地行业龙头中茵相竞争的格局。中茵旗下的楼盘是霞浦县最为热门的，**其产品线覆盖最广，二手房的价格也最高。目前霞浦在售 11 个楼盘中，有 4 个属于中茵集团旗下，新房销售中超过 50%的交易为中茵旗下产品。
- **政策：2022 年利率水平显著下降，霞浦目前暂无限购、限售、限签政策，已有政策主要为限价和限贷政策：1）限价：**全县楼盘的销售价格可根据不同户型浮动，但楼盘整体销售均价不得超过 8700 元/平；**2）限贷：**首套和二套房贷利率无差别，均为 4.3%。名下无房无贷的购房者首付比例为 20%，如购房者名下拥有一套房且有贷款则首付比例上调 30%，名下拥有两套房的购房者首付比例为 40%，但其必须在购房前至少结清其中一套房贷。
- **土地市场：**2022 年供应土地 6 宗，其中居住用地 3 宗，涉宅面积 16.2 万方，**仅成功交易 1 块土地，揽金 5.1 亿，楼面均价 3725 元/平，**相比于 2021 年无涉宅用地流拍，**2022 年流拍率显著上升，高达 66%，**反映出开发商对霞浦房地产市场的短期信心受挫。
- **项目调研：此次我们调研了中茵 外滩云玺和世茂 滨海广场两个项目，分别位于霞浦未来发展潜力较大的滨海新区和新城区。1）中茵 外滩云玺：**与县医院新院和滨海小学为邻，周边商圈完成度高，**销售均价为 9350 元/平，粗算静态毛利率约为 37%。受疫情管控政策的影响，该项目自 2022 年 6 月开盘后销售较为缓慢，当前去化率约为 30%。该项目 2022 年 6-11 月日均去化约 1-2 套，自 2022 年 12 月底疫情管控逐步放开起，日均去化显著上升，约为 6-8 套。春节期间，项目热度高涨，日均去化约为 10-20 套；2）世茂 滨海广场：**靠近霞浦一中、九大馆、公交总站等一系列精华地区，以周边天然的自然环境为招牌，项目于 21 年 9 月开盘，大部分销售集中在 2021 年年尾和 2022 年上半年，**销售均价 9600 元/平，整体去化率约 95%，粗算静态毛利率约为 24%。今年春节期间购房的热度有所恢复，项目售楼部的访客量大幅提升，但因为该项目当前是尾盘，房型有限，客户的选择较少，整体销量相对于去年春节并没有明显的改善。**

相关研究报告

《房地产 2022 年 12 月统计局数据点评：全年销售投资降幅创历史新低，预期 2023 年呈现“前低后高”走势》（2023/01/17）

《Q4 居民购房意愿再度走弱，房价看涨预期处于历史最低点；房企贷款需求略有改善—央行 2022 年四季度问卷调查点评》（2022/12/28）

《房地产行业 2023 年度策略——弩箭已离弦，能否冰解的破？》（2022/12/18）

《房地产 2022 年 11 月统计局数据点评：核心指标再度“探底”；房企到位资金持续承压》（2022/12/16）

《房地产 2022 年 10 月统计局数据点评：销售与投资持续低迷；房企非房款到位资金降幅收窄》（2022/11/15）

《银保监允许保函置换预售资金规定的点评：允许保函置换预售监管资金，优质房企流动性压力或将进一步缓解》（2022/11/15）

《房地产行业 2022 年 10 月月报：需求端仍然低迷；民企资金支持力度加大》（2022/11/14）

《房地产行业 2022 年三季报综述：行业业绩、利润率、现金流持续承压；房企分化加剧，头部与区域深耕型房企优势显著》（2022/11/4）

《中国真实住房需求还有多少？（2022 版）》(2022/8/3)

《凡益之道，与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》(2022/6/15)

《2022 年，五问房地产行业》(2021/12/6)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰
(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐
(8621)20328710
jialu.xu @bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 城市宏观：城镇化率稳步上升，产业结构持续优化，未来发展潜力较大 4

2 房地产市场：2022 年房市疲软、返乡置业潮刺激需求恢复 8

2.1“东扩、南移、面海”将成为大趋势 8
2.2 新房与二手房成交：2022 年楼市疲软，2023 年春节返乡置业热度回升 10
2.3 房价：2022 年房价稳中微降，2023 年年初返乡置业潮使得房价略有回暖 11
2.4 土地市场：流拍率大幅上升，未销售存量住宅集中在松港街道 12
2.5 政策：2022 年利率持续下行，霞浦目前暂无限购、限售、限签政策 13
2.6 购房客结构：以满足刚需、刚改为主，本地购房者为主力军 13
2.7 开发商格局：外来房企与本土行业龙头并存，中茵市占率最高。 14

3 项目调研： 15

3.1 中茵 外滩云玺：春节期间日均去化套数明显提升，预计静态毛利率为 37% 15
3.2 世茂 滨海广场：尾盘销售改善不明显，预计静态毛利率为 24% 17

图表目录

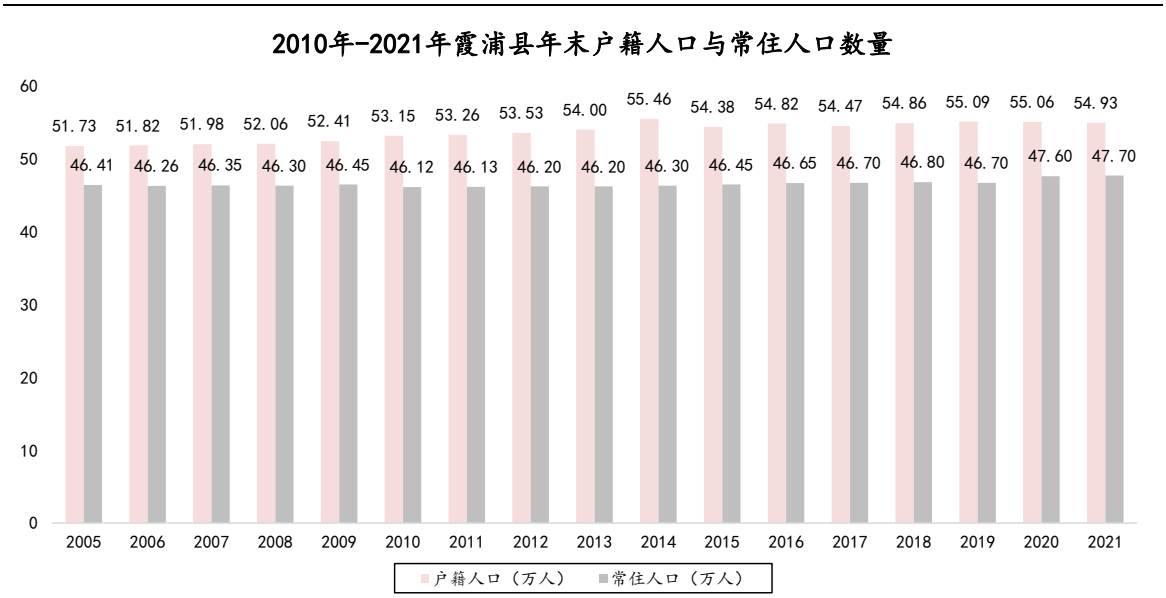
图表 1. 霞浦常住人口数量较为稳定，稳定在 46-47 万 4
图表 2. 2020 年松港街道析置松山街道，霞浦城镇化进一步扩张....5
图表 3. 城镇与农村居民人均可支配收入稳健增长....5
图表 4. 房地产开发投资短期维持下行趋势....6
图表 5. 2010-2022 年霞浦县第二、三产业占比稳中有进，第三产业已成为霞浦支柱产业....6
图表 6. 旅游建设及政府支持性政策吸引大量游客，增长潜力较大....7
图表 7. 疫情后保持高增长姿态，2021 年旅游收入恢复至疫情前水平....7
图表 8. 城区为房地产布局最核心且最密集的区域，分为老城区、新城区、滨海新区....8
图表 9. 老城区西面与北面环山发展受限，“东扩、南移、面海”的城市发展战略将成为霞浦房地产发展大趋势....9
图表 10. 新城区与滨海新区存量住宅用地充足，为未来楼盘的新建和扩张奠定基础....9
图表 11. 2022 年商品房需求疲软，商品房销售面积降幅较大....10
图表 12. 2022 年商品房需求疲软，商品房销售额低于 2018 年水平....10
图表 13. 3-10 月商品房销售面积整体下行，11 月短暂修复后 12 月再经历阵痛 ...10
图表 14. 3-10 月商品房销售额整体下滑，11 月短暂修复后 12 月再经历阵痛....10
图表 15. 2023 年 1 月新房房价为 8561 元/平....11
图表 16. 2023 年 1 月二手房房价为 9655 元/平....11
图表 17. 2021 年土地交易 5 宗，2022 年 1 宗，成交地块多集中于滨海新区....12
图表 18. 2022 年土地流拍 5 宗，涉宅土地流拍率高达 66%....12
图表 19. 2022 年存量住宅用地集中于松港街道....13
图表 20. 霞浦存量住宅进入平稳下调阶段....13
图表 21. 霞浦“五限”政策....13
图表 22. 中茵旗下的楼盘是霞浦县最为热门的，二手房的价格也最高....14
图表 23. 中茵 外滩云玺楼盘信息....15
图表 24. 中茵 外滩云玺区位图....16
图表 25. 中茵 外滩云玺楼盘鸟瞰图....16
图表 26. 中茵 外滩云玺楼盘效果图....17
图表 27. 世茂 滨海广场楼盘信息....18
图表 28. 世茂 滨海广场区位图....18
图表 29. 世茂 滨海广场楼盘鸟瞰图....19

1 城市宏观：城镇化率稳步上升，产业结构持续优化，未来发展潜力较大

拥有全省最长海岸线，未来发展潜力较大。霞浦县为福建省宁德市下辖县区，陆地占地面积为 1716 平方公里。霞浦被称为中国最美滩涂，位于台湾海峡西北岸，北距温州、南距福州均 160 公里。霞浦县下辖 3 个街道、6 个镇、6 个乡。由于地处沿海，呈半岛型区域，全县陆地面积 1716 平方公里，海域面积 29592.6 平方公里。**海岸线长 505 公里，占全省的八分之一，居全省之首。**因此，霞浦县是福建最早开放的对台贸易口岸；素有“中国海带之乡”、“中国紫菜之乡”、“闽浙要冲”、“鱼米之乡”、“海滨邹鲁”的美誉。

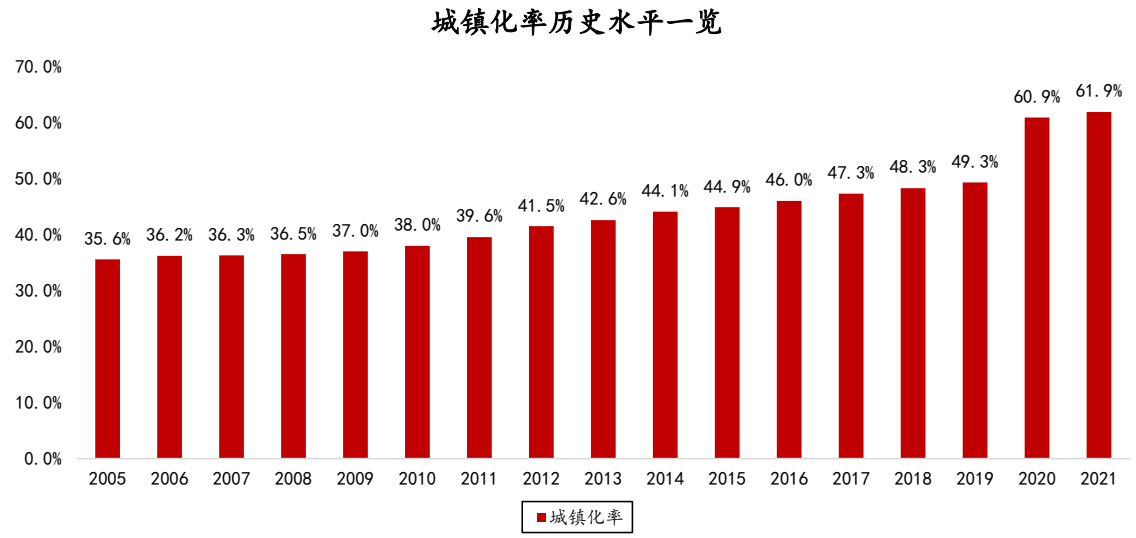
人口数量稳定，城镇化率逐年增长。2021 年末霞浦县户籍人口为 54.93 万人，常住人口为 47.70 万人，较 2020 年末增加 1000 人，其中年龄段为 0-14 岁占 21.52%；15-59 岁占 59.10%；65 岁以上占 13.24%。2005-2021 年霞浦常住人口数量较为稳定，稳定在 46-47 万。自 2010 年起，人口总体呈现小幅净流入状态，2021 年净流入 1000 人。2021 年，霞浦城市与乡村人口比例为 38.3:61.7，城镇化率 61.90%。2020 年霞浦县政府根据《宁德市人民政府关于霞浦县松港街道析置松山街道的批复》同意松港街道析置松山街道，增设松山街道办事处，标志着霞浦城镇化的进一步扩张，霞浦城镇化率也在 2020 年一年内就提升了 11.6 个百分点，突破 60%；**2021 年城镇化率再度提升至 61.9%。**我们认为霞浦人口将逐渐往城区集中，以松山街道（滨海新区）为中心发展的房地产市场具有较大潜力。

图表 1. 霞浦常住人口数量较为稳定，稳定在 46-47 万



资料来源：福建省统计局，中银证券

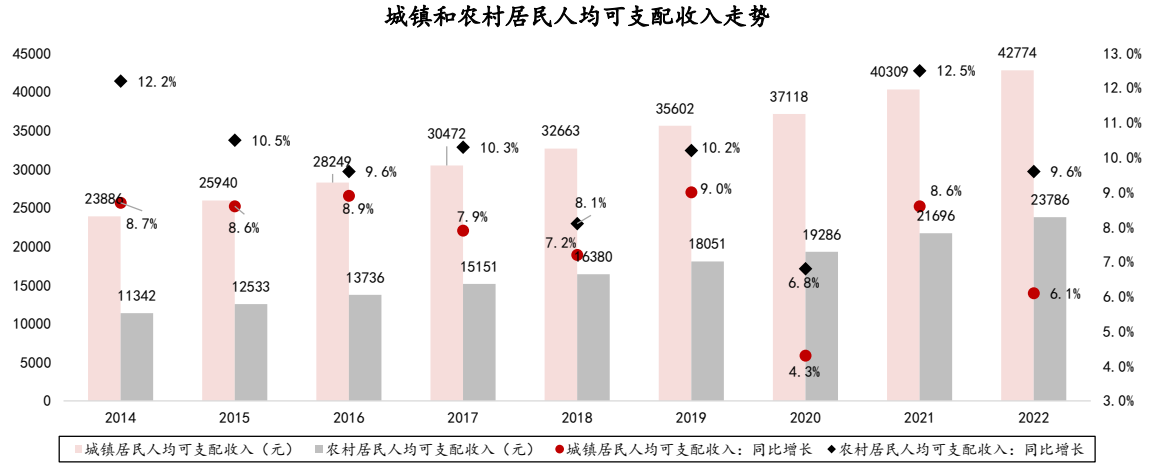
图表 2. 2020 年松港街道析置松山街道，霞浦城镇化进一步扩张



资料来源：万得，中银证券

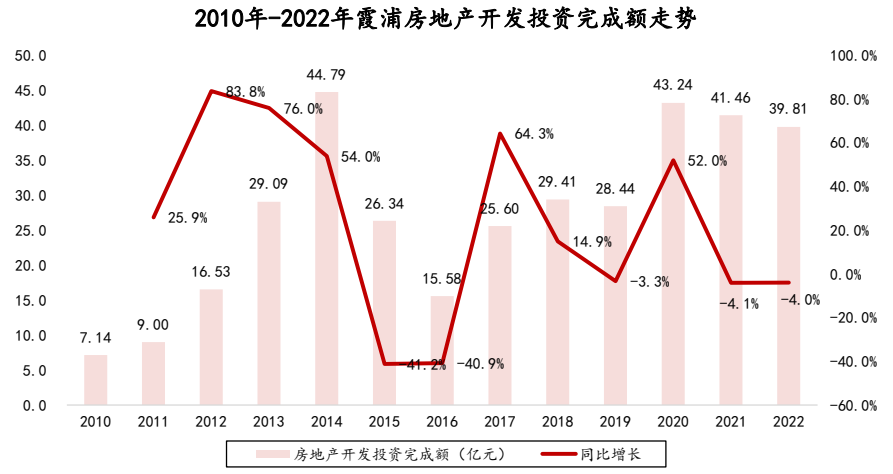
经济稳健增长，房地产开发投资连续两年下降。2022 年霞浦县 GDP 达 353.7 亿元，同比增长 13.6%，位居宁德市第四位。全体居民人均可支配收入 31410 元，同比增长 7.4%。分城乡看：城镇居民人均可支配收入 42774 元，增长 6.1%，农村人均可支配收入 23786 元，增长 9.6%，增势较为稳定。受房企普遍面临资金压力、疫情复发叠加销售下行等影响，2021、2022 年霞浦县房地产开发投资完成额连续两年有所下降，分别达 41.46、39.81 亿元，同比分别下降 4.1%和 4.0%。

图表 3. 城镇与农村居民人均可支配收入稳健增长



资料来源：万得，中银证券

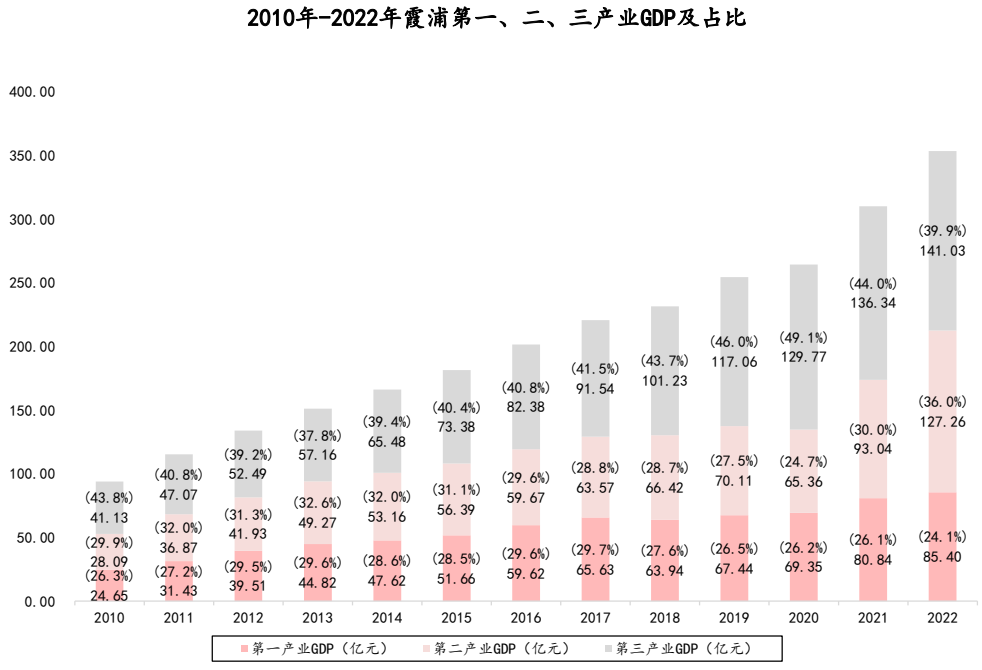
图表 4. 房地产开发投资短期维持下行趋势



资料来源：霞浦县统计年鉴，中银证券

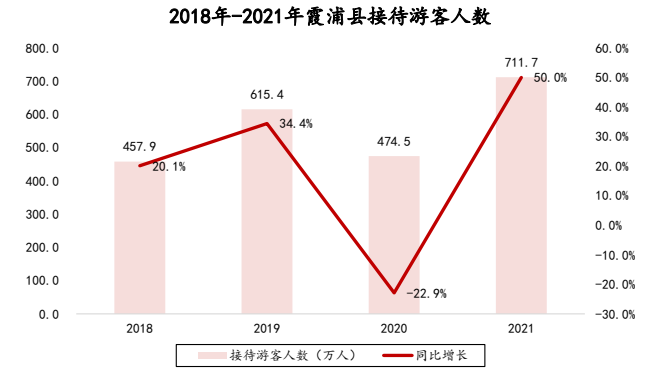
产业结构不断优化，催生一定住房需求。截止 2022 年末霞浦第一产业增加值 85.40 亿元，同比增长 1.7%；第二产业增加值 127.26 亿元，同比增长 40.1%；第三产业增加值 141.03 亿元，同比增长 3.2%；三次产业分布为 24.1%: 36.0%: 39.9%。2010 年以来，第一、二、三产业增加值增长迅速，年复合增长率达 12.0%、14.7%、11.9%。**从产业结构来看，第二、第三产业比重呈现长期稳中有进的趋势，尤其第三产业已成为霞浦支柱产业，产业结构更加合理，将进一步铺设房地产发展的坚实基石。**在促进工业发展方面，霞浦县政府积极招商引资，加强企业培育力度。**随着以宁德时代为代表的劳动密集型企业进驻，其导入的外来人口将催生一定住房需求。**在推进全域旅游业发展方面，县政府积极出台系列支持性政策并打造特色项目。2021 年期间霞浦县全区域旅游建设已经初见成效，新增 2A 级景区 4 个，3A 旅游景区 1 个，三沙镇获评为旅游生态小镇。2021 年末，霞浦县各旅游景点共接待境内外游客 711.7 万人次，同比增长 50.0%，旅游总收入 65.3 亿元，同比增长 36.5%，二者均已恢复至疫情前水平。随着疫情管控放松，霞浦旅游业将迎来更快的发展。通过对霞浦 2023 年春节前后旅游相关产业的调研我们发现，春节期间来霞浦游客人数增加，以民宿酒店为代表的服务业热度较高，主要城区酒店及民宿价格上涨逾 3-4 倍，旅游景点附近价格上涨逾 2 倍，且仍出现一房难求的局面。**随着旅游业的快速增长，叠加外来住房需求上升，有望对霞浦房地产带来利好。**

图表 5. 2010-2022 年霞浦县第二、三产业占比稳中有进，第三产业已成为霞浦支柱产业



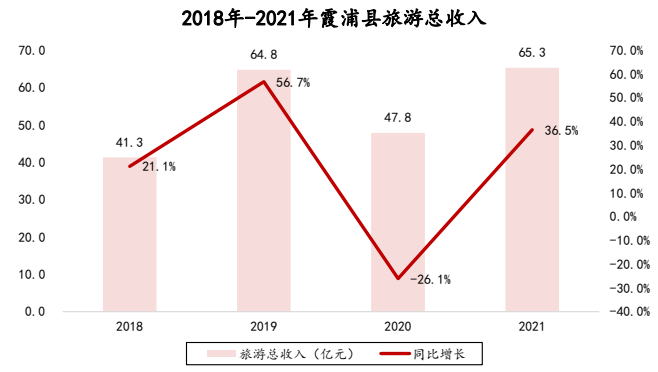
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 旅游建设及政府支持性政策吸引大量游客，增长潜力较大



资料来源：霞浦县国民经济和社会发展统计公报，霞浦县统计年鉴，中银证券

图表 7. 疫情后保持高增长姿态，2021 年旅游收入恢复至疫情前水平



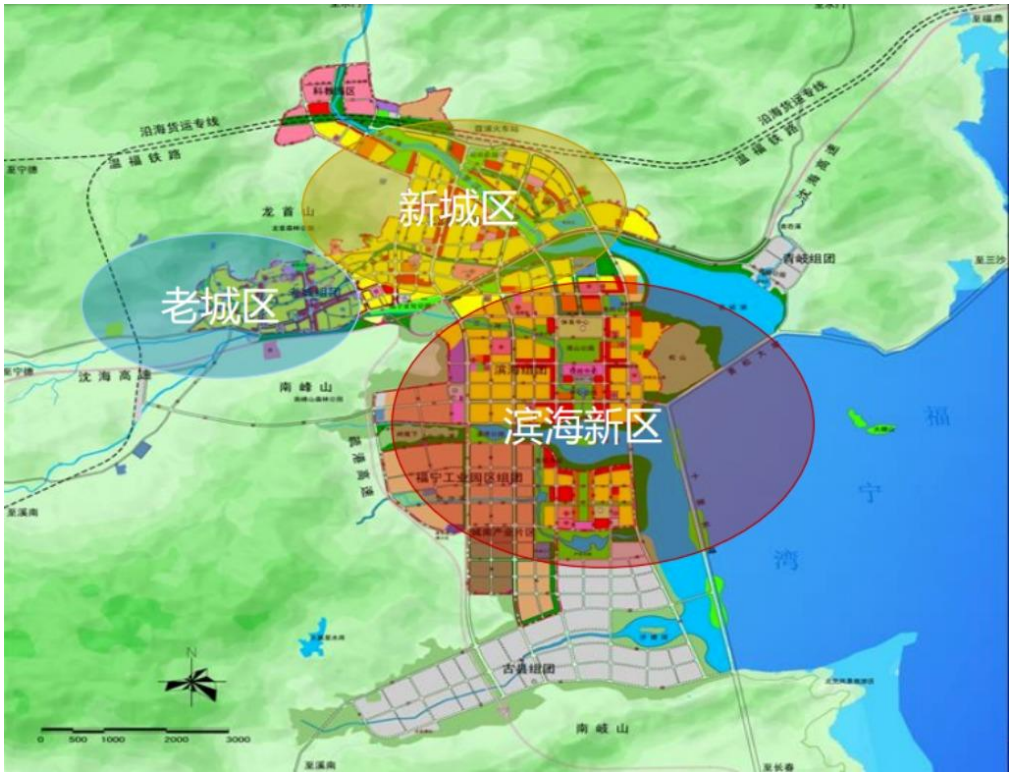
资料来源：霞浦县国民经济和社会发展统计公报，霞浦县统计年鉴，中银证券

2 房地产市场：2022 年房市疲软、返乡置业潮刺激需求恢复

2.1 “东扩、南移、面海”将成为大趋势

城区为房地产布局最核心且最密集的区域，根据松城街道、松港街道、松山街道分为老城区、新城区、滨海新区。老城区西面与北面环山土地供给受限，“东扩、南移、面海”城市发展战略将成为霞浦房地产发展大趋势。作为该战略的核心区和国家城乡融合发展试验区的先行区，滨海新城于 2020 年开工，项目总投资额 15 亿元，主要建设内容包括行政服务中心及松港街道便民服务中心业务用房、福宁湾滨海新城基础路网（8 条市政道路包括滨海新城空海大道、沙洲路、洲洋路、上沙东路、塔山路、滨河路、世纪大道、湖滨北路）、滨海新城邻里服务中心、霞浦县工人文化宫等 4 个子项目的建设。滨海新城现已建成并投入使用项目包括游泳馆、南路车站、县医院新院、红星美凯龙、滨海小学等。目前，县医院、县公安局等核心部门均已从西面搬迁至新城区和滨海新区。作为霞浦最大的购物商场，红星美凯龙、方圆荟分别坐落在东面新城区和南面滨海新区的位置，这将进一步带动周边房地产的发展。**霞浦县目前在售楼盘有 11 个，其中 5 个位于滨海新区，5 个位于东部新城区，1 个位于西部老城区。**此外，根据县政府公布 2022 年第四季度存量住宅用地分布图可知，共 15 个存量住宅用地中有 7 个位于滨海新区，8 个位于东部新城区，为未来滨海新区与新城区的楼盘新建与扩张奠定基础。随着学校、医院、商业配套设施的完善、大型房产公司的入驻及充足的土地存量，霞浦未来以滨海新区为发展中心并向东扩张的规划蓝图已清晰可见。

图表 8. 城区为房地产布局最核心且最密集的区域，分为老城区、新城区、滨海新区



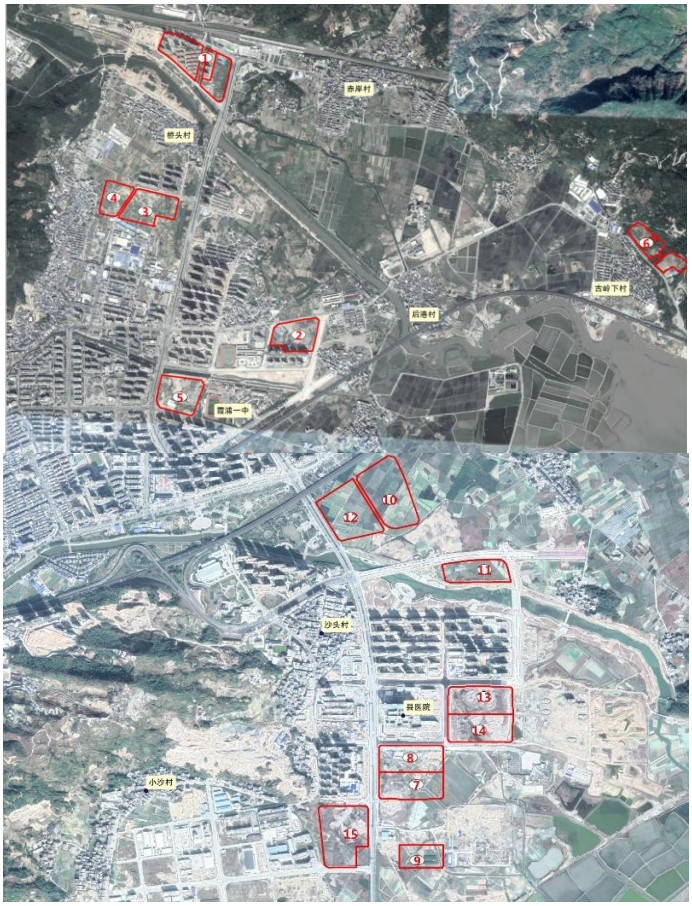
资料来源：大山谷图库，中银证券

图表 9. 老城区西面与北面环山发展受限，“东扩、南移、面海”的城市发展战略将成为霞浦房地产发展大趋势



资料来源：高德地图，中银证券

图表 10. 新城区与滨海新区存量住宅用地充足，为未来楼盘的新建和扩张奠定基础



资料来源：霞浦县住建局，中银证券

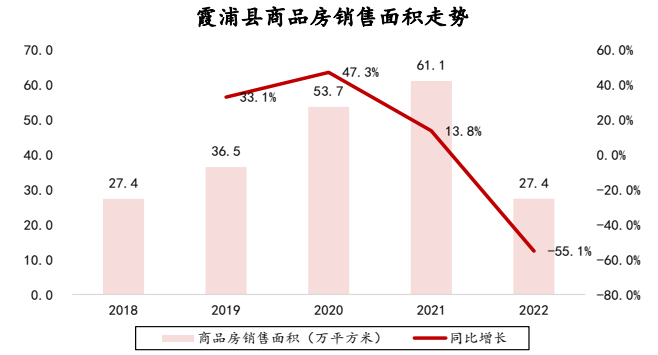
2.2 新房与二手房成交：2022 年楼市疲软，2023 年春节返乡置业热度回升

2022 年市场总体呈现疲软之势，商品房销售降幅超过五成。根据霞浦统计年鉴数据，霞浦县商品房成交面积自 2018 年的 27.4 万平方米持续增长至于 2021 年的 61.1 万平方米，但同比增速于 2020 年达到 47.3%高峰后降至 2021 年的 13.8%，增长落后于 2019 年水平。2018-2021 霞浦县商品房成交面积分别为 27.4、36.5、53.7、61.1 万方，商品房成交额分别为 26.2、31.5、48.3、58.0 亿元，呈上升趋势。**受制于 2022 年整体市场低迷的走势，霞浦县 2022 年全年商品房销售面积和销售额较 2021 年同比显著下降。2022 年霞浦商品房销售面积 27.4 万平方米，同比下降 55.1%；商品房销售额 25.8 亿元，同比下降 55.5%。**受疫情影响，2022 年霞浦商品房销售面积与销售额持续走低，其中 7-9 月的降幅高达八成，市场基本于 2022 年 9 月触底，四季度的降幅明显收窄。**11 月地产利好政策频出，“第二支箭”、《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》等政策在一定程度上重振了市场信心。**11 月霞浦房市短暂扭转颓势，商品房销售面积和销售额同比增幅分别达到 15.9%和 20.7%。**12 月随着疫情全面放开，霞浦房地市场经历短暂阵痛，**单月商品房销售面积 1.5 万方，同比下降 47.8%；商品房销售额 1.5 亿元，同比下降 46.4%。

根据我们的调研，2022 年 12 月底至 2023 年 1 月底返乡置业潮的热度明显回升，新房日均成交量同比增长超过 100%。以中茵 外滩云玺为例， 2022 年 6-11 月日均去化约为 1-2 套，自 2022 年 12 月底起，日均去化约为 6-8 套。

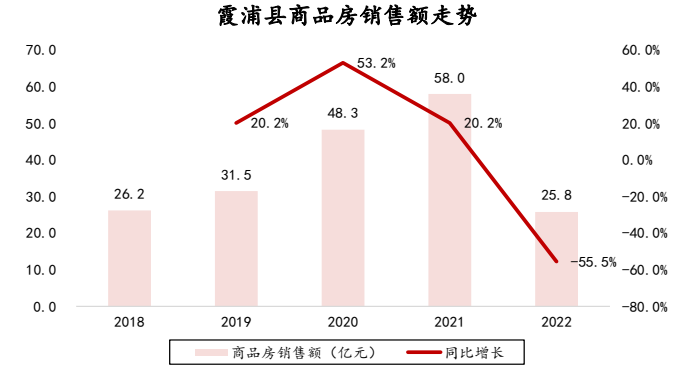
根据我们对当地房产中介福宁房产的调研，霞浦二手房的成交量较少，福宁房产 2022 年 12 月成交量约为 4 套，2023 年 1 月成交量为 6 套。成交的二手房绝大多数均分布在新城区，且二手房的购房者多为老城区住户。

图表 11. 2022 年商品房需求疲软，商品房销售面积降幅较大



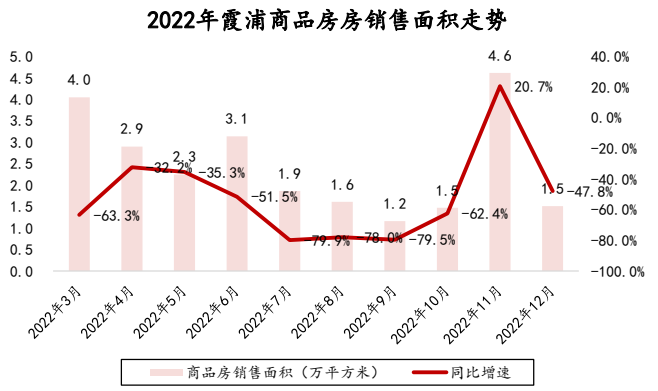
资料来源：霞浦县国民经济和社会发展统计公报，霞浦县统计年鉴，中银证券

图表 12. 2022 年商品房需求疲软，商品房销售额低于 2018 年水平



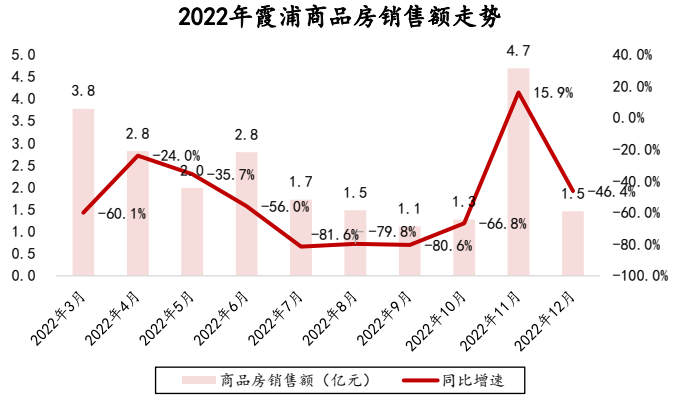
资料来源：霞浦县国民经济和社会发展统计公报，霞浦县统计年鉴，中银证券

图表 13. 3-10 月商品房销售面积整体下行，11 月短暂修复后 12 月再经历阵痛



资料来源：霞浦县国民经济和社会发展统计公报，霞浦县统计年鉴，中银证券

图表 14. 3-10 月商品房销售额整体下滑，11 月短暂修复后 12 月再经历阵痛

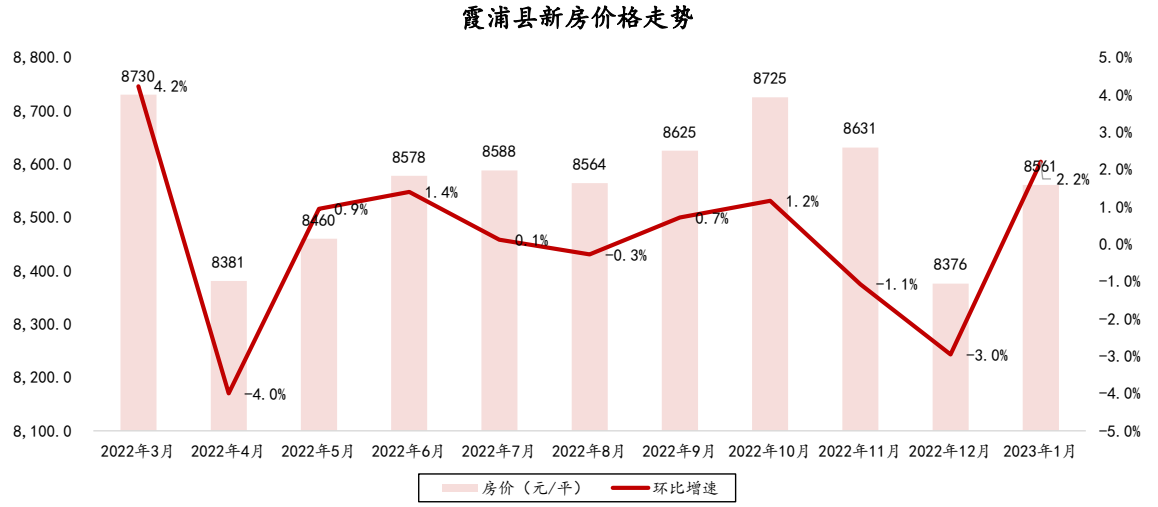


资料来源：霞浦县国民经济和社会发展统计公报，霞浦县统计年鉴，中银证券

2.3 房价：2022 年房价稳中微降，2023 年年初返乡置业潮使得房价略有回暖

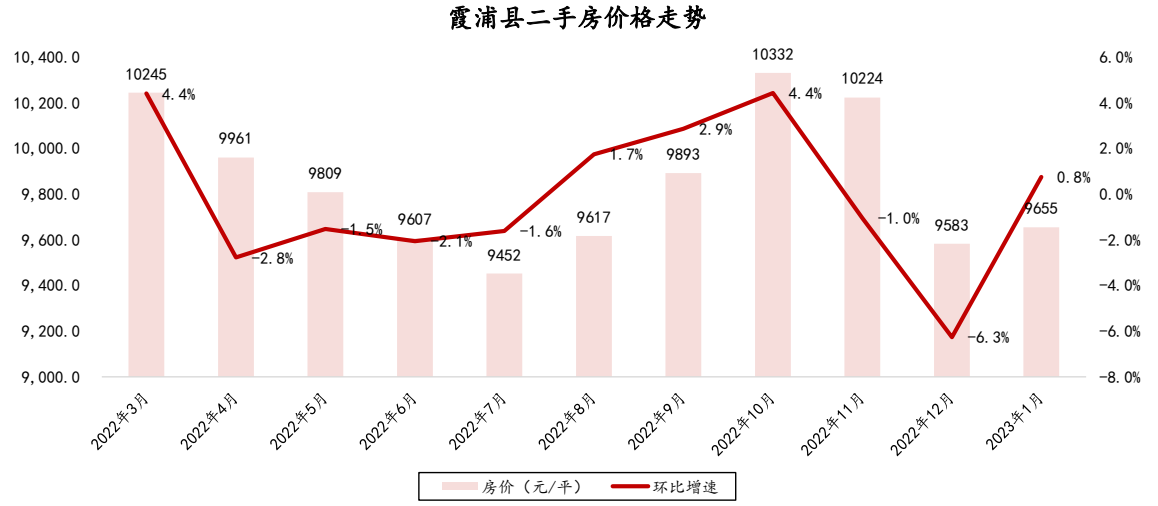
2022 年四季度新房和二手房房价均下挫，2023 年开年以来房价回暖。受疫情间断性爆发影响，霞浦房价自 2022 年 10 月起持续下挫，房价于 12 月达到当年最低水平，新房 8376 元/平，二手房为 9583 元/平。由于此期间楼盘库存多为大面积户型，且疫情期间买房以改善居多，刚需较少，销售面积的显著上涨并未使得房价恢复之前水平。伴随着疫情政策的松绑和持续利好的房地产政策出台，市场预期出现反转，返乡置业潮进一步刺激购房需求，房价呈现上升态势。2023 年 1 月新房房价 8561 元/平，环比增长 2.2%，二手房房价 9655 元/平，环比增长 0.8%。

图表 15. 2023 年 1 月新房房价为 8561 元/平



资料来源：安居客，中银证券

图表 16. 2023 年 1 月二手房房价为 9655 元/平



资料来源：安居客，中银证券

2.4 土地市场：流拍率大幅上升，未销售存量住宅集中在松港街道

2022 年霞浦出让土地 6 宗，其中居住用地 3 宗，涉宅面积 16.2 万方，仅成功交易 1 块土地，由厦门建发房产、福建华越、中茵、海润、霞浦县城市建设投资有限公司等五家参拍，**最终霞浦县城市建设投资有限公司以 5.1 亿成交价，折合楼面均价 3725 元/平，**溢价率 10.4%竞得。对比 2021 年，**2021 年霞浦成交土地 5 块，3 块位于滨海新区，1 块位于新城区，占地 19.2 万方，总建 35.9 万方，揽金 16 亿元，城区楼面均价 4602 元/平。**2021 年土拍主要集中在后半年，由本土房企中茵竞得的中茵 外滩云玺、中茵 观澜云顶项目总土地面积为 13.0 万方，占总土拍面积的 67.5%。外来房企世茂竞得的世茂 滨海广场项目土地面积为 6.2 万平方米，占总土拍面积的 32.2%。在 2021 年土拍成交的分布中，老城区、新城区和滨海新区的占比分别为 0：32：68。可以看出，新城区和滨海新区已成为各大房企的布局的重点。**相比于 2021 年无涉宅土地流拍，2022 年涉宅土地流拍率显著增加，高达 66%，反映出开发商对霞浦房地产市场的短期信心受挫。**

图表 17. 2021 年土地交易 5 宗，2022 年 1 宗，成交地块多集中于滨海新区

日期	板块	城区	面积（万平方米）	容积率	总建面（万平方米）	起拍价（万元）	成交价（万元）	楼面价(元/平方米)	溢价率	竞得人	项目
2022 年 3 月	万安路南侧赤岸大道西侧	滨海新区	6.87	2.0	13.74	46384	51022	3725	10%	霞浦县城市建设投资有限公司	建发 望潮府
2021 年 11 月	空海大道西侧、塔山路南侧	滨海新区	4.63	2.0	9.25	29150	34750	3755	19%	霞浦县中茵房地产开发有限公司	中茵 外滩云玺
2021 年 11 月	空海大道西侧、世纪大道北侧	滨海新区	4.73	2.0	9.46	29790	30990	3277	4%	霞浦县中茵房地产开发有限公司	中茵 外滩云玺
2021 年 8 月	原溪南镇财政所地方	-	0.05	4.5	0.22	930	930	4185	0%	陈从勇	-
2021 年 7 月	赤岸大道东侧、沈海高速公路南侧	新城区	6.19	1.8	11.15	41810	57200	5130	37%	宁德韬达企业管理有限公司	世茂 滨海广场
2021 年 5 月	空海大道西侧、体育北路南侧	滨海新区	3.62	1.6	5.80	19030	36230	6247	90%	霞浦县亿瑞达房地产开发有限公司	中茵 观澜云顶

资料来源：霞浦县自然资源局，中银证券

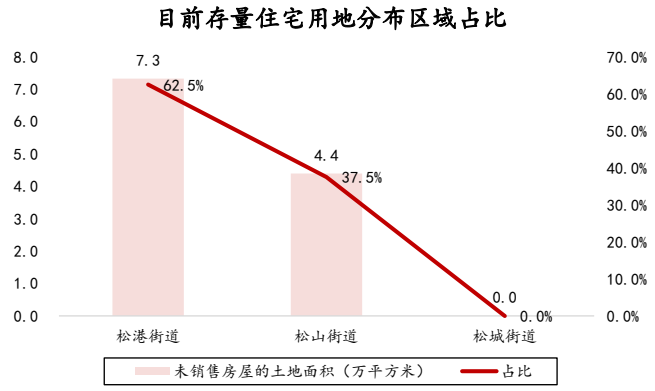
图表 18. 2022 年土地流拍 5 宗，涉宅土地流拍率高达 66%

日期	板块	面积（万平方米）	容积率	起拍价（万元）	土地用途
2022 年 11 月	六一七东路北侧、黄瓜山路西侧	2.42	2.0-2.2	11052	居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（餐饮用地）
2022 年 10 月	上沙路东侧、福宁大道南侧、宁远路北侧	6.91	1.6-1.8	37314	居住用地-城镇住宅用地（二类城镇住宅用地）、商业服务业用地-商业用地（零售商业用地）、商业服务用地-商务金融用地（办公）
2022 年 4 月	下浒镇外浒村	1.10	1.0-15	662	商服用地-旅馆用地（旅馆）
2022 年 4 月	黄瓜山路南侧、赤岸大道西侧	1.22	2.8-3.2	4211	商服用地-商务金融用地（办公）、商服用地-零售商业用地（商铺）、商服用地-旅馆用地（酒店）
2022 年 1 月	宁远路北侧、福宁大道西侧	4.75	1.0-1.1	5912	商服用地-旅馆用地（酒店）

资料来源：霞浦县自然资源局，中银证券

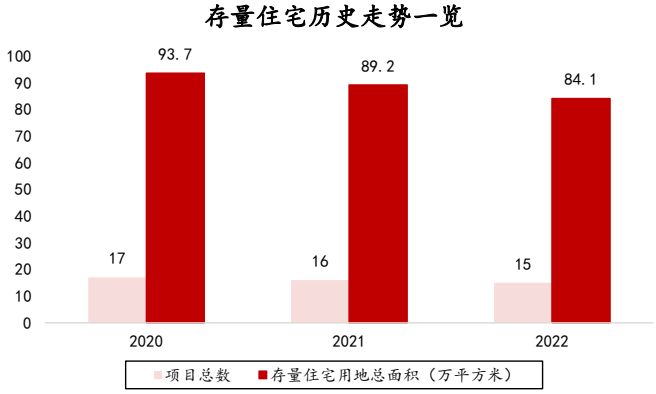
霞浦县存量住宅用地集中在松港街道。根据政府最新披露，2022 年 4 季度霞浦县存量住宅用地总面积 84.1 万方，涉及项目 15 个，均已动工未竣工，未销售土地面积 11.7 万方，占存量住宅用地总面积的 13.0%。截止 2022 年第四季度，松港街道拥有最多存量住宅用地，为 7.3 万方，占比 62.5%。其次，松山街道拥有 4.4 万方，占比 37.5%。松城街道暂无存量住宅用地。2020-2022 年霞浦存量住宅面积分别为 93.7 万方、89.2 万方、84.1 万方，呈现平稳下降趋势。

图表 19. 2022 年存量住宅用地集中于松港街道



资料来源：霞浦县自然资源局，中银证券

图表 20. 霞浦存量住宅进入平稳下调阶段



资料来源：霞浦县自然资源局，中银证券

2.5 政策：2022 年利率持续下行，霞浦目前暂无限购、限售、限签政策

根据我们的调研，总结霞浦的“五限政策”为：1）限价：全县楼盘的销售价格可根据不同户型浮动，但楼盘整体销售均价不得超过 8700 元/平；**2）限购：**无限购政策；**3）限售：**购房者取得产权证后即可上市交易或办理转让公证手续，无限售；**4）限贷：**目前，首套和二套房贷利率无差别，均为 4.3%。名下无房无贷的购房者首付比例为 20%。如购房者名下拥有一套房且有贷款则首付比例上调至 30%。名下拥有两套房的购房者首付比例为 40%，但其必须在购房前至少结清其中一套房贷。**5）限签：**目前市场政策环境较为宽松，暂无限签情况。

图表 21. 霞浦“五限”政策

政策对象	政策	内容
企业	限价政策	全县楼盘的销售价格可根据不同户型浮动，但楼盘整体销售均价不得超过 8700 元/平。
	限签政策	市场政策环境较为宽松，暂无限签情况。
客户	限购政策	本地户口和非本地户口均不限购
	限售政策	购房者取得产权证后即可上市交易或办理转让公证手续，无限售。
	限贷政策	➢ 名下无房无贷购房者：首付比例为 20%。 ➢ 名下一套房有贷款的购房者：首付比例为 30%。 ➢ 名下两套房有均有贷款的购房者：必须结清一套房的贷款才可购房，首付比例为 40%。 ➢ 名下两套均无房贷的购房者：首付比例 40%。

资料来源：草根调研，中银证券

2.6 购房客结构：以满足刚需、刚改为主，本地购房者为主力军

根据我们对中茵售楼部的调研得知，**新房购房客中外来人口仅约占 5%，本地购房者约占 95%，其中以投资为目的的购房者约两成，剩余八成购房者均以满足刚需、刚改为目的购置房产。二手房购房客主要以本地人为主，多为满足小孩入学要求购房，成交的二手房多集中在新城区。**

2.7 开发商格局：外来房企与本土行业龙头并存，中茵市占率最高。

中茵旗下的楼盘是霞浦县最为热门的，其产品线覆盖最广，二手房的价格也最高。霞浦楼市目前形成了以建发、世茂、碧桂园为代表的外来房企与本土行业龙头中茵相竞争的格局。根据我们调研走访，**目前霞浦在售 11 个楼盘中，有 4 个属于中茵集团旗下，新房销售中超过 50%的交易为中茵旗下产品。相比于其他楼盘，**中茵的楼盘最受欢迎，因为其具有丰富的产品线能够满足消费者的多元需求。在售楼盘中，中茵·外滩锦城户型面积在 77-170 ㎡，楼盘均价较低，适合刚需型和刚改型购房者。中茵·外滩云玺主打中等户型，户型面积在 89-127 ㎡之间，楼盘均价相对中茵·外滩锦城较高，能够满足以投资为目的购房需求。中茵·观澜云顶则以高端客户为主，户型面积在 129-186 ㎡之间，楼盘均价高于其他中茵产品。在当前已交房的楼盘中，二手房房价最高的楼盘为中茵集团所开发的楼盘：中茵·外滩一号、中茵·蔚蓝国际，分别位于滨海新区和新城区板块，二手房均价为 15000-15500 元/平、13500-14500 元/平，开盘时新房售价约为 8500 元/平（毛坯）、7800 元/平（毛坯）。其余二手房房价较高的楼盘还有碧桂园·正阳首府、唐宁街 1 号，均位于新城区板块。碧桂园·正阳首府当前二手房均价在 13000-14000 元/平，高于唐宁街 1 号的 11000-12000 元/平。

图表 22. 中茵旗下的楼盘是霞浦县最为热门的，二手房的价格也最高

楼盘名称	中茵·蔚蓝国际	中茵·外滩一号	碧桂园·正阳首府	唐宁街 1 号
开发商	福建中茵投资有限公司	霞浦中茵房地产开发有限公司	霞浦正阳房地产开发有限公司	福建德华房地产开发有限公司
板块	新城区	滨海新区	新城区	新城区
开盘时间	2015 年 12 月 19 日	2018 年 3 月 30 日	2014 年 12 月 8 日	2018 年 9 月 6 日
当时的开盘均价	7800 元/平（毛坯）	8500 元/平(毛坯)	8300 元/平(毛坯)	7500 元/平(毛坯)
当前二手房均价	13500-14500 元/平	15000-15500 元/平	13000-14000 元/平	11000-12000 元/平
物业管理公司	万科物业	英皇物业	荣和物业	-
物业费	1.2 元/平/月	1.4 元/平/月	1.5 元/平/月	1.5 元/平/月
建筑面积	233441 ㎡	147120 ㎡	260000 ㎡	93683 ㎡
占地面积	60894 ㎡	53565 ㎡	62000 ㎡	30000 ㎡
绿化率	30%	30%	32%	35%
容积率	3.0	2.2	3.5	2.7
总户数	1560 户	1056 户	1801 户	651 户
总栋数	13	13	18	7
主力户型	三居（建面 89-95 平方米）、四居（113-127 平方米）	三居（建面 94-110 ㎡）、四居（115-140 ㎡）	三居（建面 87 ㎡）、四居（建面 115 ㎡）	二居（建面 89 ㎡）、三居（建面 108-109 ㎡）、五居（建面 115-141 ㎡）
装修状况	毛坯	毛坯	毛坯	毛坯

资料来源：草根调研，中银证券

3 项目调研：

3.1 中茵 外滩云玺：春节期间日均去化套数明显提升，预计静态毛利率为 37%

项目位于霞浦县城市中心新盘，霞浦新城心。与县医院新院、滨海小学左右为邻。中茵 外滩云玺项目总建筑面积约 9.36 万，容积率 2.0，小区绿化率高达 35%。政府大力注资建设新城配套建设，将打造聚集产业经济，居住功能，城市花园，医疗保障，安全保障和全年龄段教育体系的功能核心区。滨海新城周边商业繁荣，红星美凯龙、弄潮里商业中心、汇川府商业中心、海底捞、永辉超市等商业聚集打造商业、休闲、娱乐为一体的多元配套商业生活区。小区内部设计为新加坡园林风格体现了新加坡独特自然环境以及多元社会文化下衍生出不同的风景。中茵 外滩云玺为了满足消费者的多元需求提供了一系列不同房型的选择，A1 户型三房两厅两卫，建筑面积 89 ㎡；A3 户型三房两厅两卫，建筑面积 96 ㎡；B3 户型三房两厅两卫，建筑面积 100 ㎡；C1 户型三房两厅两卫，建筑面积 108 ㎡；C2 户型四房两厅两卫，建筑面积 115 ㎡；D1 户型四房两厅两卫，建筑面积 127 ㎡。

受霞浦疫情管控政策的影响，该项目自 2022 年 6 月开盘后销售较为缓慢，当前去化率约为 30%。该项目 2022 年 6-11 月日均去化约 1-2 套，自 2022 年 12 月底疫情管控逐步放开起，日均去化显著上升，约为 6-8 套。春节期间，项目热度高涨，日均去化约为 10-20 套。

销售均价：9350 元/平

楼面价：3500 元/平

开盘时间：2022 年 6 月

项目地址：霞浦县赤岸大道东侧（县医院新院旁）

开发商：霞浦中茵房地产开发有限公司。中茵集团在霞浦县的开发项目还有中茵 外滩云锦和中茵 观澜云顶等。

物业公司：万科物业

物业费：1.8 元/平/月

当前去化率：约 30%

精装/毛坯：全部为毛坯交付

地块信息：霞浦县中茵房地产开发有限公司 2021 年 11 月 17 日所获 2021-4 和 2021-3 号地块，**楼面成本 3500 元/平，建安成本 2400 元/平，销售均价 9350 元/平，粗算可得静态毛利率为 37%。**

周边商业：永辉超市，红星美凯龙，万豪商业广场，霞浦方圆荟

周边医院：霞浦县医院新院

周边学校：滨海小学

图表 23. 中茵 外滩云玺楼盘信息

建筑形式	高层	**项目地址**	霞浦县空海大道西侧、世纪大道北侧
开盘日期	2022 年 6 月 18 日	**交房日期**	2025 年 3 月 30 日
建筑面积	24.61 万方	**占地面积**	9.36 万平
绿化率	35%	**容积率**	2.0
物业公司	万科物业	**物业费**	1.8 元/平/月
开发商	霞浦中茵房地产开发有限公司	**总户数**	1764 户

资料来源：草根调研，中银证券

图表 24. 中茵 外滩云玺区位图



资料来源：草根调研，中银证券

图表 25. 中茵 外滩云玺楼盘鸟瞰图



资料来源：草根调研，中银证券

图表 26. 中茵 外滩云玺楼盘效果图



资料来源：草根调研，中银证券

3.2 世茂 滨海广场：尾盘销售改善不明显，预计静态毛利率为 24%

项目位于高速公路南侧，赤岸大道东侧。由世茂集团继天悦时代广场的另一个项目，精心打造霞浦轻尚生活中心。其项目位于霞浦以东向南主场，位于霞浦县滨海新区，靠近霞浦一中、九大馆、公交总站等一系列精华地区。项目总占地面积有 6.19 万平方米，容积率达 1.8，小区绿化率 35%。背靠福宁公园拥有丰富的自然环境，为周边居民周末提供良好的休息场所，同时城雕公园也在筹建中，形成对项目一种环绕的状态，达到了在城市闹中取静的效果。滨海新区已成为政府重点发展区域，发展潜力较大，新商业综合体为未来发展大趋势。小区配套设施规划了众多功能活动场所，包括儿童游乐园、居民锻炼区、林下书吧、花园景观等，并且该楼盘还为周边居民配建一所 9 班幼儿园。

由于该项目于 2021 年 9 月开盘，大部分销售集中在 2021 年年尾和 2022 年上半年，受疫情影响较小，去化较快，当前去化率约为 95%。今年春节期间购房的热度有所恢复，项目售楼部的访客量大幅提升，但因为该项目当前是尾盘，房型有限，客户的选择较少，整体销量相对于去年春节并没有明显的改善。

销售均价：9600 元/平

楼面价：5130 元/平

开盘时间：2021 年 9 月

项目地址：赤岸大道东侧、沈海高速公路南侧。

开发商：霞浦世茂新领域置业有限公司

物业公司：世茂天成物业

当前去化率：约 95%

精装/毛坯：全部为毛坯交付

户型：拥有五个户型种类，分别是紧凑三房三室两厅两卫共 89 ㎡、舒适三房三室两厅两卫共 100 ㎡、紧凑四房四室两厅两卫共 116 ㎡、改善四房四室三厅两卫共 128 ㎡，舒适四房四室三厅两卫共 136 ㎡。

地块信息：宁德韬达企业管理有限公司 2021 年 7 月 8 日所获 2021-8 号地块，**楼面成本 5130 元/平，销售均价 9600 元/平，若建安成本为 2200 元/平，粗算可得静态毛利率为 24%。**

周边商业：紧靠东方伟业广场、双子铂金广场、世茂天悦时代广场，且项目自带 1.2 万方的开放式街区。

周边景观：福宁文化公园、城雕公园

周边医院：福宁医院、新县医院

周边学校：霞浦一中、霞浦四小

图表 27. 世茂·滨海广场楼盘信息

建筑形式	高层	**项目地址**	赤岸大道东侧、沈海高速公路南侧
开盘日期	2021 年 9 月 27 日	**交房日期**	2024 年 4 月 30 日
建筑面积	14.57 万方	**占地面积**	6.19 万方
绿化率	35%	**容积率**	1.8
物业公司	世茂服务控股有限公司	**物业费**	1.8 元/平/月
开发商	霞浦世茂新领域置业有限公司	**总户数**	867 户

资料来源：草根调研，中银证券

图表 28. 世茂·滨海广场区位图



资料来源：草根调研，中银证券

图表 29. 世茂滨海广场楼盘鸟瞰图



资料来源：草根调研，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

买　　入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；

增　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；

中　　性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；

减　　持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；

中　　性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；

弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；

未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司
中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真:(852) 2147 9513

中银国际证券有限公司
香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话:(852) 3988 6333
传真:(852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处
中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编:100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司
2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司
美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司
注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371