

内地房地产行业周报

新房销售有所回落，政策支持行业企稳

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比下降 15%，2023 年累计成交面积同比下降 6%。其中一线环比上升较多城市为深圳，环比上升 36%。一、三线城市累计成交面积同比分别下降 11%、16%，二线城市累计成交面积同比上升 1%。2023 年累计交易量下降较多城市包括芜湖、莆田、宝鸡，分别下降 53%、45%、45%。

截至 3 月 10 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 4%；平均去化周期 14.8 个月，环比下降 7%。宁波和广州去化周期环比下降较多，分别下降 49% 和 14%，去化周期分别由上期的 20.1 个月和 17.2 个月变动至 10.2 月和 14.8 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 3%。其中环比上升较多城市为金华、苏州，分别环比上升 47%、23%。2023 年累计成交面积同比上升 54%。2023 年累计同比下降较多城市包括金华、宝鸡、厦门，分别下降 38%、15%、2%。

本周观点:

本周莆田、柳州等地成交环比下降较多带动三线城市成交面积环比下降 24%，较上周环比下降 22pct。同时江门等城市成交环比下滑带动珠三角及南部区域新房成交面积环比下降 24%，较上周环比下降 46pct，共同影响重点城市新房成交面积环比有所下滑，较上周环比下降 23pct。二手房成交方面，周内成交下滑的城市数量有所增加，宝鸡、厦门分别成交环比再降 5pct、20pct，带动重点城市二手房成交面积环比增速放缓 6pct。

库存方面，受一线城市去化周期环比下降 6%，及宁波、南京等地环比下降影响，重点城市去化周期环比下降 7%。

投资建议:

政策端加大力度支持行业企稳回升，保障房建设措施陆续落地。本周，住建部部长倪虹在采访中表示未来工作重点将遵循“稳支柱、防风险、惠民生”三方面。稳支柱上，由于销售端、融资端及保交楼进度在政策端的支持下已初见改善，但在前期各类风险事件及销售下滑等因素的影响下，市场主体信心恢复较慢，或仍需地方通过优化需求端政策进一步激发刚性及改善性住房需求，如常州取消新房 2 年限售期、驻马店推行公积金贷款带押过户等，结合各地下降住房贷款利率、房票政策落地及城镇化进程的持续推进，或可共同促进行业销售企稳回升。防风险上，部长倪虹提出改善优质房企资产负债状况及满足合理融资需求，未来融资端政策或延续“救主体”的方向，部分国央企及优质头部民企流动性压力或有望得到进一步缓解。惠民生上，近期两会亦提出“解决好青年人、新市民等住房问题”，因此地方或将加大在保障性住房建设、旧改等方面的推进力度，部分已开展租赁住房业务，尤其是在一线及核心二线城市已有布局的房企有望率先受益。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

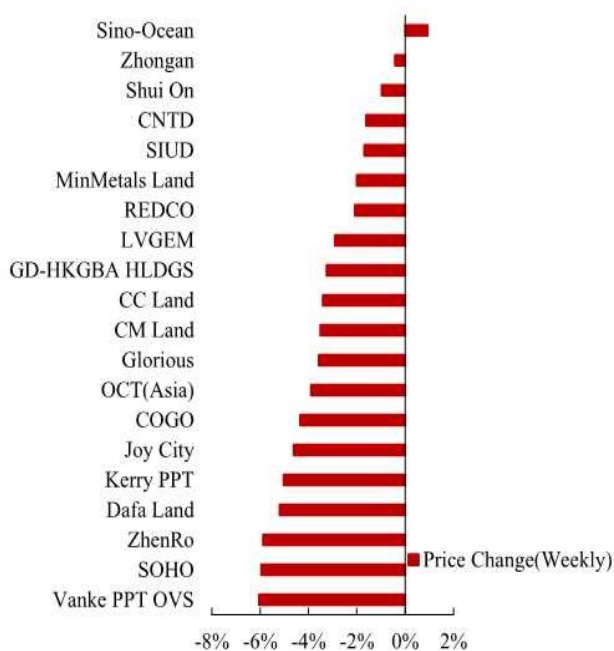
Sabrinahong@cwghl.com

1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

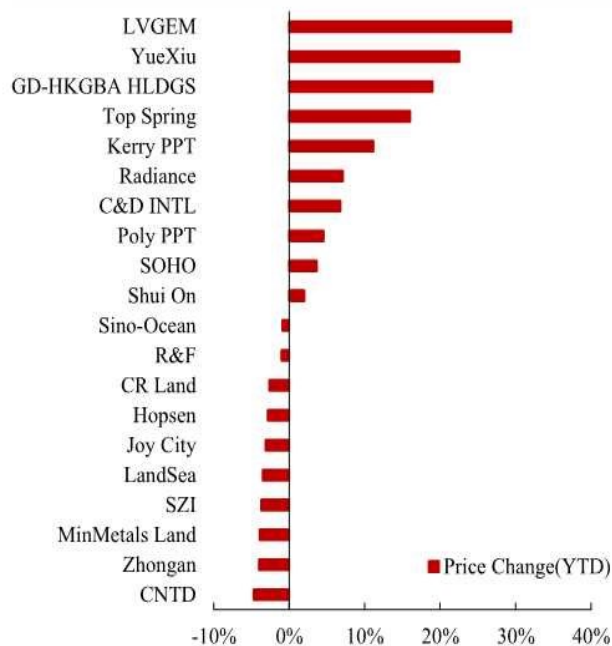
本周，远洋集团本周涨幅居前。绿景中国地产、越秀地产、粤港湾控股年初至今涨幅居前。

图 1：远洋集团本周涨幅居前



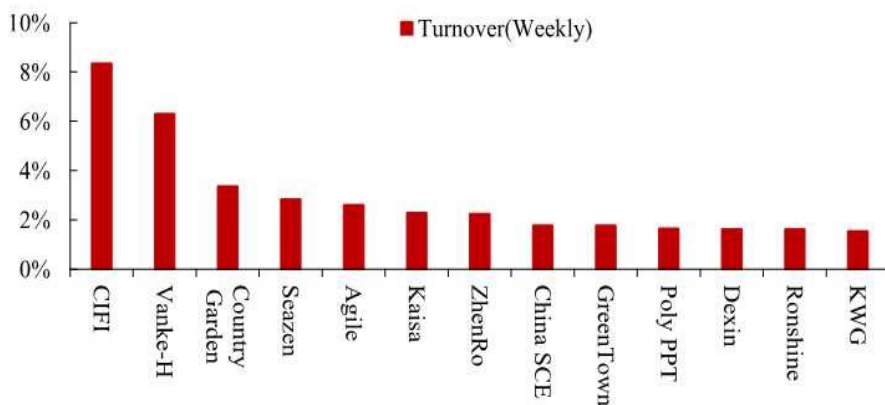
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：绿景中国地产、越秀地产、粤港湾控股年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、万科企业、碧桂园本周换手率居前

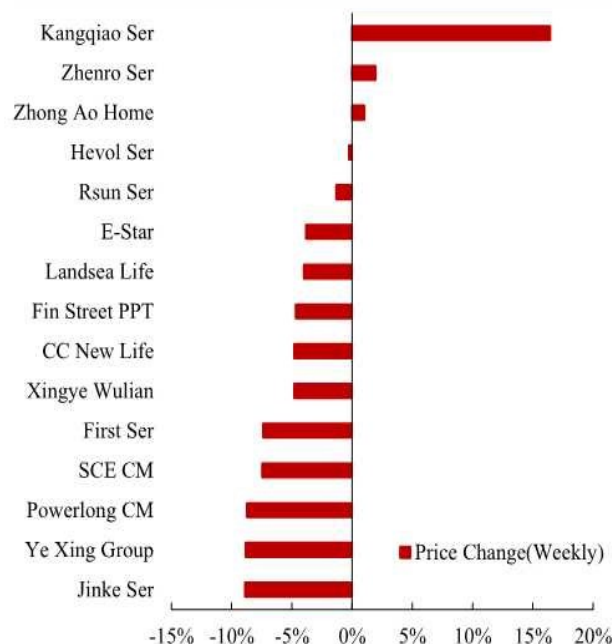


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

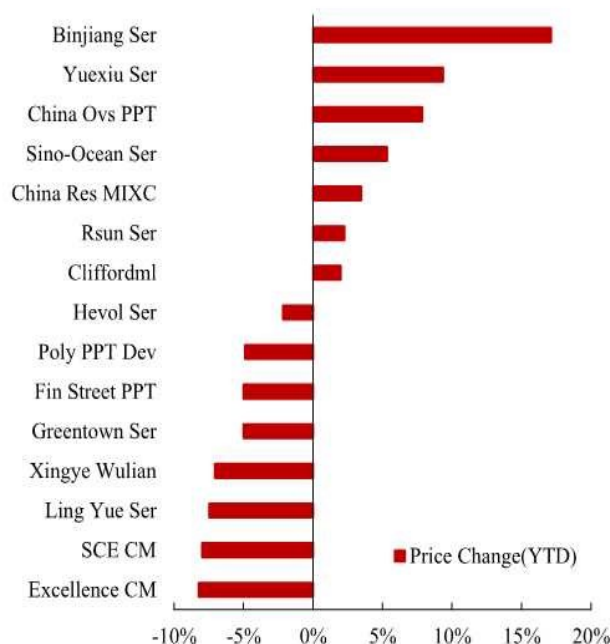
本周，康桥悦生活、正荣服务、中奥到家本周涨幅居前。滨江服务、越秀服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：康桥悦生活、正荣服务、中奥到家本周涨幅居前



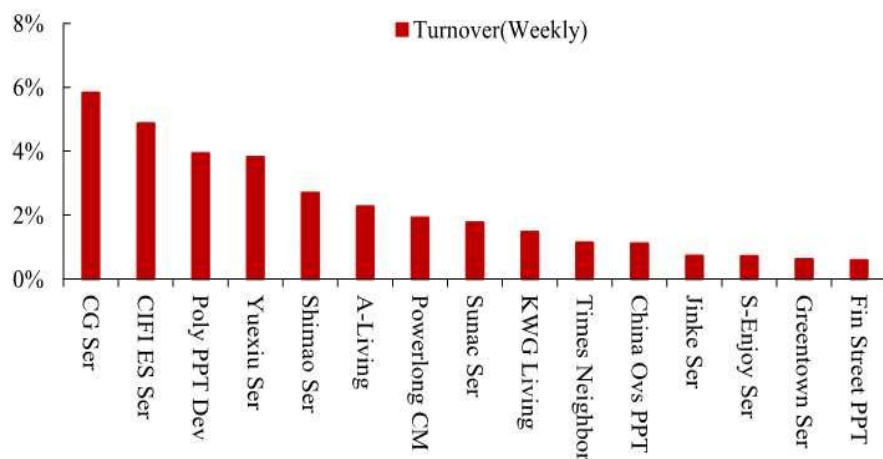
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务、越秀服务、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：碧桂园服务、旭辉永升服务、保利物业本周换手率居前



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, 本周新房成交环比下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 3-10			本年截至 3-10	
	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	124,808	0%	30%	604	48%	28%	180	21%	18%	1,189	8%
上海	243,300	-15%	12%	1,126	23%	-10%	345	8%	13%	2,674	-14%
广州	209,164	-20%	52%	804	144%	11%	278	94%	51%	1,293	-5%
深圳	73,146	36%	10%	253	51%	-19%	105	40%	9%	479	-32%
一线城市	650,418	-10%	26%	2,787	53%	1%	908	33%	23%	5,635	-11%
二线城市	2,265,555	-13%	39%	9,830	84%	23%	3,350	51%	33%	17,350	1%
三线城市	922,316	-24%	3%	4,412	70%	-6%	1,340	34%	-11%	7,709	-16%
北京	124,808	0%	30%	604	48%	28%	180	21%	18%	1,189	8%
青岛	266,573	-15%	110%	1,130	161%	48%	361	88%	78%	1,765	6%
济南	242,109	-2%	40%	1,279	157%	71%	347	57%	40%	1,970	32%
东营	32,629	-14%	-10%	155	101%	46%	55	49%	15%	259	14%
环渤海	666,119	-8%	54%	3,169	124%	52%	943	57%	45%	5,183	15%
上海	243,300	-15%	12%	1,126	23%	-10%	345	8%	13%	2,674	-14%
南京	229,305	-5%	37%	825	103%	-30%	366	76%	23%	1,427	-39%
杭州	158,668	-18%	27%	702	4%	17%	224	-8%	34%	1,723	12%
苏州	148,668	-11%	29%	600	87%	9%	231	46%	22%	1,065	-24%
海门	7,999	8%	74%	40	19%	68%	13	-14%	152%	81	57%
江阴	31,372	-32%	57%	156	159%	16%	56	138%	25%	250	0%
温州	126,403	-35%	62%	714	-6%	72%	162	-9%	41%	1,633	113%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	81,200	41%	30%	260	151%	8%	81	142%	30%	475	-16%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	120	-	-	145	-24%	-66%	10	-88%	-95%	337	-53%
扬州	32,722	4%	-5%	162	31%	26%	46	5%	-4%	307	9%
舟山	19,914	-28%	0%	87	209%	33%	29	193%	7%	116	-24%
池州	11,382	-34%	20%	54	41%	51%	24	7%	149%	99	5%
嘉兴	39,999	-31%	128%	176	643%	99%	69	193%	228%	200	32%
衢州	-	-	-	1	93%	-97%	-	-	-	17	-51%
宁波	79,953	-42%	-5%	418	111%	2%	135	47%	16%	662	-1%
长三角	1,211,005	-19%	1%	5,464	41%	-18%	1,791	22%	-8%	11,064	-22%
广州	209,164	-20%	52%	804	144%	11%	278	94%	51%	1,293	-5%
深圳	73,146	36%	10%	253	51%	-19%	105	40%	9%	479	-32%
福州	42,206	-32%	-36%	185	38%	-13%	69	56%	-18%	366	-19%
厦门	-	-	-	171	-2%	12%	-	-	-	346	10%
莆田	9,547	-49%	-37%	55	25%	-45%	16	-15%	-31%	104	-45%
惠州	56,844	14%	187%	224	175%	196%	83	218%	186%	332	101%
佛山	223,600	-26%	64%	987	219%	67%	317	125%	57%	1,425	14%
肇庆	22,384	0%	-	96	61%	-	32	0%	-	178	-
韶关	-	-	-	81	46%	-23%	3	-91%	-89%	144	-26%
云浮	9,879	-9%	27%	51	43%	4%	15	-31%	54%	93	-18%
东莞	110,643	4%	-	385	133%	-	147	153%	-	634	-
江门	46,841	-34%	116%	247	144%	110%	70	33%	134%	384	60%
珠三角及南部其它城市	804,254	-24%	53%	3,538	113%	45%	1,136	68%	58%	5,778	16%
大连	9,912	-49%	-60%	83	108%	9%	18	54%	-46%	136	78%
泰安	63,070	0%	71%	217	101%	39%	95	114%	74%	346	9%
北部	72,982	-11%	18%	300	103%	29%	112	101%	29%	483	22%
武汉	378,559	-18%	79%	1,689	113%	76%	550	65%	76%	2,735	25%
荆门	21,807	6%	8%	89	-6%	-21%	32	-10%	3%	196	-6%
宝鸡	28,611	-4%	-43%	154	29%	-48%	37	-37%	58%	295	-45%
中部	428,977	-16%	52%	1,932	92%	41%	620	44%	43%	3,226	10%
成都	419,969	2%	7%	1,724	61%	-7%	636	42%	-2%	3,246	-20%
柳州	55,993	-36%	16%	264	84%	-7%	95	54%	19%	439	-36%
南宁	178,990	9%	63%	637	43%	31%	266	54%	49%	1,276	24%
西部	654,952	-1%	19%	2,625	58%	0%	997	46%	10%	4,961	-14%
总计	3,838,289	-15%	26%	17,028	74%	10%	5,598	43%	18%	30,695	-6%
上升城市数目	10	26		33	24		26	26		17	
下降城市数目	24	7		5	12		9	8		19	

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/3/10

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 14.8 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	11,716	-1%	6%	19.4	-4%	-17%
上海	5,664	1%	9%	5.0	-1%	21%
广州	11,914	0%	11%	14.8	-14%	-1%
深圳	3,973	2%	57%	15.7	-4%	93%
一线城市		1%	20%	13.7	-6%	24%
杭州	1,800	-2%	2%	2.6	0%	-13%
南京	8,796	0%	1%	10.7	-12%	45%
苏州	6,978	-1%	-21%	11.6	-8%	-28%
福州	5,124	0%	-11%	27.7	-7%	3%
厦门	2,913	-3%	-8%	17.0	-3%	-18%
温州	13,982	2%	18%	19.6	0%	-31%
莆田	1,517	-1%	-15%	27.8	6%	54%
宁波	4,250	-47%	4%	10.2	-49%	3%
东营	1,546	2%	-5%	10.0	0%	-35%
平均		-4%	4%	14.8	-7%	6%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/3/10；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

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	388,061	↓ -9%	↑ 25%	1,612	↑ 95%	↑ 38%	581	↑ 50%	↑ 26%	2,652	↑ 17%
深圳	77,126	↑ 5%	↑ 218%	303	↑ 124%	↑ 161%	119	↑ 71%	↑ 204%	490	↑ 82%
杭州	122,067	↓ -6%	↑ 112%	456	↑ 246%	↑ 160%	173	↑ 138%	↑ 122%	641	↑ 44%
南京	214,690	↑ 7%	↑ 75%	821	↑ 55%	↑ 62%	336	↑ 64%	↑ 83%	1,585	↑ 50%
成都	599,984	↑ 10%	↑ 127%	2,308	↑ 129%	↑ 126%	916	↑ 82%	↑ 135%	3,659	↑ 84%
青岛	160,439	↓ -8%	↑ 281%	651	↑ 163%	↑ 314%	256	↑ 104%	↑ 282%	991	↑ 210%
扬州	54,162	↑ 19%	↑ 427%	215	↑ 129%	↑ 358%	76	↑ 70%	↑ 339%	333	↑ 284%
苏州	181,697	↑ 23%	↑ 95%	622	↑ 64%	↑ 112%	271	↑ 111%	↑ 99%	1,157	↑ 45%
厦门	44,083	↓ -31%	↓ -6%	220	↑ 70%	↑ 13%	79	↑ 50%	↑ 10%	389	↓ -2%
宝鸡	2,846	↓ -55%	↓ -74%	38	↑ 19%	↓ -32%	3	↓ -77%	↓ -84%	78	↓ -15%
东莞	80,039	↑ 10%	↑ 351%	302	↑ 86%	↑ 261%	120	↑ 65%	↑ 314%	532	↑ 166%
南宁	44,661	↓ -22%	↑ 75%	193	↑ 73%	↑ 108%	75	↑ 32%	↑ 86%	349	↑ 70%
佛山	179,300	↑ 8%	↑ 127%	618	↑ 81%	↑ 80%	273	↑ 65%	↑ 112%	1,083	↑ 46%
金华	55,477	↑ 47%	↑ 82%	159	↑ 261%	↑ 39%	70	↑ 223%	↑ 50%	212	↓ -38%
江门	22,872	↑ 20%	↑ 80%	77	↑ 52%	↑ 64%	34	↑ 81%	↑ 87%	141	↑ 42%
总计	2,227,503	3%	94%	8,595	103%	95%	3,382	75%	96%	14,294	54%
上升城市数目		9	13		15	14		14	14		12
下降城市数目		6	2		0	1		1	1		3

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/3/10

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期有所回升



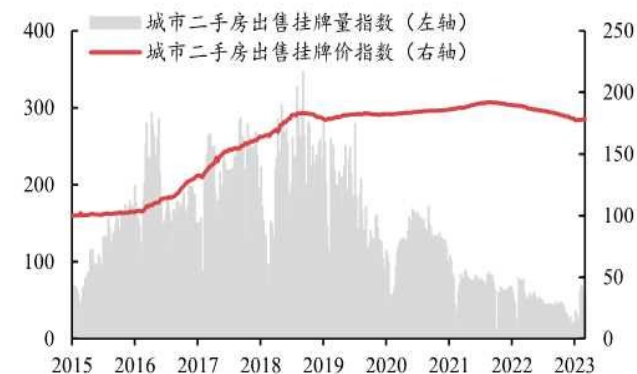
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/3/5

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 2023/3/5

图 9：二线城市二手房价格指数有所回升



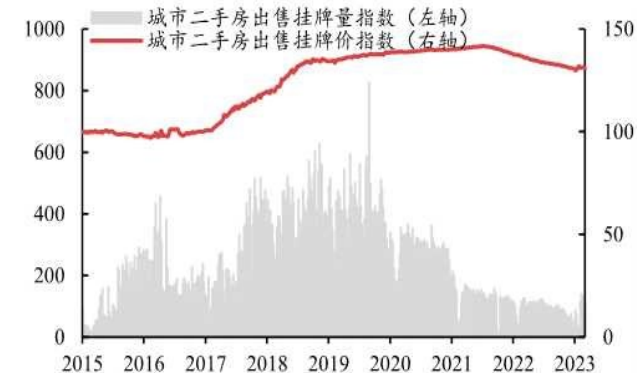
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/3/5

图 10：三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 2023/3/5

图 11：四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 2023/3/5

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：常州取消新房 2 年限售期；安徽全面推行二手房交易“带押过户”

日期	地区/部门	简述
2023-03-06	重庆江北区	为积极支持市民合理购房需求，在房交会期间购买江北区参展项目新建商品房（包括住宅、商服用房、办公用房、车位）及二手住房，按购买人实际缴纳契税金额的 50% 额度进行补贴。
2023-03-06	发改委	统筹发展和安全，稳妥处置化解房地产、金融、地方政府债务等领域风险，切实加强粮食、能源资源、重要产业链供应链等领域安全能力建设。
2023-03-07	常州	据江苏常州住建局发布调整优化房地产相关政策的通知，取消新房 2 年限售期，商品住房自取得不动产权证后即可上市交易；不再执行“商品住房项目在价格备案后 10 个工作日内需申领商品房预售许可证”的规定。
2023-03-09	河南	3 月 3 日，河南省地方金融工作会议在郑州召开，强调强化重点领域薄弱环节金融支持，优化市场主体金融服务，加大科创领域金融和房地产市场金融支持，推动全省新增贷款 7000 亿元以上。
2023-03-09	驻马店	措施提到，推行小区停车位办理不动产权证、支持团购在售商品住房、支持农民工进城购房、推进租购并举、推行住房公积金贷款“带押过户”、鼓励采取银行保函置换预售监管资金等。
2023-03-09	安徽	安徽省政府发布举措，提出全面推行二手房交易“带押过户”登记模式，优化二手房交易流程。做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。
2023-03-09	大连	为提振市场信心，在展会购房政府补贴上，今年春季房交会，个人在展会期间购买市内四区（中西沙甘）及高新园区参展的新建商品房，给予每平方米 200 元购房补贴。
2023-03-10	陕西	《措施》指出，推动房地产市场平稳健康发展。支持各地因城施策，调整优化房地产有关政策。并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：滨江集团发行规模 9 亿元 2023 年度第一期短期融资券

日期	对象	简述
2023-03-06	绿景中国地产	本公司从市场购回票据，本金总额合共为 2750 万美元（购回票据），购回票据占票据剩余未偿还本金额的约 6.702%以及在新交所首次上市时票据初始本金额的约 6.111%。注销所有购回的票据后，将仍有本金总额约为 3.83 亿美元的票据未被赎回。
2023-03-09	滨江集团	杭州滨江房产集团股份有限公司已发行公司 2023 年度第一期短期融资券（“23 滨江房产 CP001”）。实际发行总额 9 亿元，期限 366 天，发行利率 5.03%。
2023-03-09	旭辉控股集团	1) 根据出售协议，本公司附属公司北京旭辉出售河北和湖 50%股权及被出售贷款予广州捷骏，总代价约为人民币 9.48 亿元（相当于 10.72 亿港元）；2) 根据收购协议，本公司附属公司广州旭辉购买广州昌哲 25%股权及被收购贷款，总代价为人民币 10.00 亿元（相当于约 11.30 亿港元）。根据该等股份转让协议，广州捷骏就出售事项应付北京旭辉的代价将与广州旭辉就收购事项的应付代价抵销。于抵销后，本集团就收购事项应付的代价约为人民币 5171.21 万元（相当于约 5843.50 亿港元）。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 2 月销售情况一览

表 6：2023 年前 2 月，保利置业集团、越秀地产等累计销售额增速居前

公司	代码	2月累计销售金额		2月累计销售面积		2月销售金额		2月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
保利地产	600048.SH	638	22%	387	15%	343	43%	203	36%
万科A	000002.SZ	588	-10%	361	-9%	301	3%	194	5%
中国海外发展	0688.HK	406	59%	220	56%	274	153%	149	55%
招商蛇口	001979.SZ	383	52%	168	41%	225	124%	104	15%
绿城中国	3900.HK	279	24%	99	4%	158	37%	57	24%
中国金茂	0817.HK	241	42%	136	42%	141	102%	87	32%
金地集团	600383.SH	240	-2%	139	35%	148	54%	83	78%
越秀地产	0123.HK	226	187%	64	105%	137	386%	40	244%
融创中国	1918.HK	181	-64%	140	-43%	109	-51%	81	-51%
华润置地	1109.HK	160	-36%	72	-38%	0	-100%	0	-100%
新城控股	601155.SH	136	-29%	160	-9%	78	-30%	89	-25%
保利置业集团	0119.HK	131	245%	45	119%	82	486%	28	243%
旭辉控股集团	0884.HK	128	-23%	87	-33%	78	-6%	49	-15%
雅居乐集团	3383.HK	126	-11%	83	-11%	61	-9%	41	-20%
远洋集团	3377.HK	84	2%	58	18%	51	36%	36	52%
合景泰富集团	1813.HK	79	-8%	44	-12%	43	-1%	24	-10%
中南建设	000961.SZ	76	-25%	65	-22%	44	-21%	37	-19%
中骏集团控股	1966.HK	69	-26%	57	-39%	38	-10%	33	-17%
宝龙地产	1238.HK	54	-31%	35	-30%	33	7%	22	9%
建业地产	0832.HK	50	58%	71	72%	21	83%	32	100%
世茂集团	0813.HK	45	-69%	29	-68%	0	-100%	0	-100%
合生创展集团	0754.HK	35	-29%	14	-44%	22	13%	9	3%
富力地产	2777.HK	35	-62%	22	-54%	21	-53%	14	-69%
正荣地产	6158.HK	30	-74%	21	-71%	16	-54%	12	-52%
时代中国控股	1233.HK	28	-71%	17	-71%	20	-22%	11	-25%
融信中国	3301.HK	11	-92%	23	-70%	1	-98%	12	-72%
景瑞控股	1862.HK	8	-34%	4	-43%	5	-22%	3	-34%

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。