

内地房地产行业周报

住房成交环比下滑，提振政策有序落地

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降52%，2023年累计成交面积同比上升13%。其中一线环比下降较多城市为北京、深圳，分别环比下降74%、65%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升27%、14%、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39%、29%、21%。

截至5月5日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降0.2%；平均去化周期16.3个月，环比上升19%。温州和杭州去化周期环比上升较多，分别上升57%和32%，去化周期分别由上期的18.5个月和2.0个月变动至29.2月和2.7个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面下降70%。其中环比下降较多城市为杭州、南京，分别环比下降80%、78%。2023年累计成交面积同比上升72%。2023年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降19%。

本周观点:

本周，在五一假期影响下，新房及二手房成交面积环比较上周有所下滑。新房成交方面，在披露了本周成交数据的36个城市中，3城成交面积环比保持上升、1城成交环比与上周持平、其余城市成交面积环比有所下降。其中，受到北京、深圳等地成交下降影响，一线城市成交面积环比下降较多，环比下降60%；成都等地成交环比下滑带动西部区域成交面积环比下降68%，共同拉动重点城市成交面积环比下降52%。二手房成交方面，周内重点关注的15个城市二手房成交面积环比有所下降，带动重点城市二手房成交面积环比下降70%。

库存方面，福州、莆田两地去化周期环比继续上升；温州、杭州去化周期回升较多，驱动重点城市去化周期环比增速再加快9pct。

投资建议:

核心城市密集调整公积金政策，支持多子女家庭住房需求。在销售稳步回升的环境下，地方需求端政策持续发力、为销售全面企稳提供支撑。本周，部分城市加大对住房公积金的优惠力度，尤其是部分一线城市进一步调整公积金贷款以支持多子女家庭购房，如上海上调多子女家庭最高贷款限额至120万元（补缴后最高贷款限额上调至144万元）、广州二孩及以上家庭首套贷款最高额度上浮30%、南昌符合条件的多子女家庭贷款额度上浮20%等；另外，唐山取消贷款额度与申请人住房公积金的缴存余额挂钩。上述措施的落地有助于缓解购房者的资金压力，或有望带动居民的购房意愿，进一步促进住房销售增长。受需求端复苏、前期房企拿地积极性偏弱等因素的影响，部分城市或将面临一定的新房供应压力。在此背景下，周内南昌宣布停止向房企收取住房公积金贷款担保保证金，或有望在一定程度上改善部分企业流动性，提升其拿地意愿。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策存不确定性；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

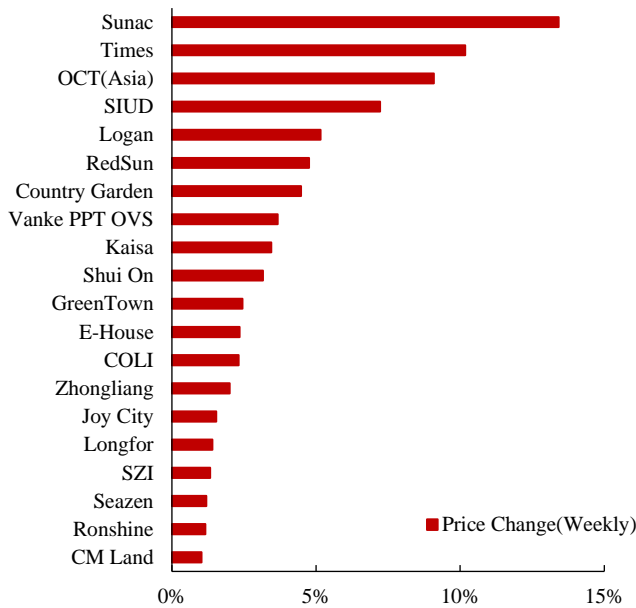


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

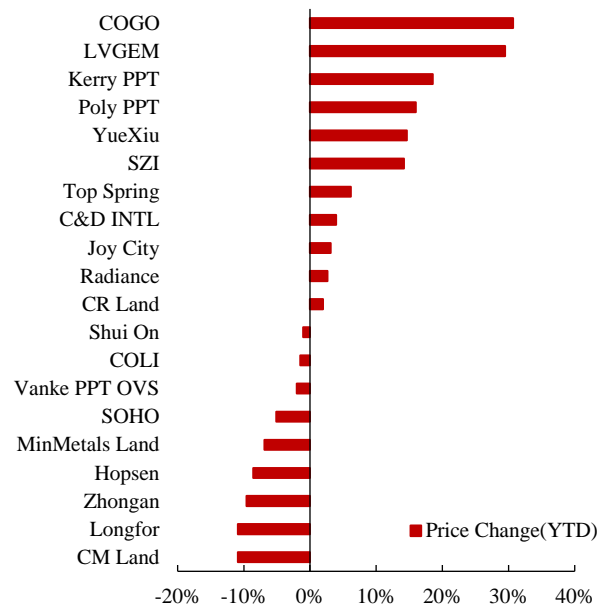
本周，融创中国、时代中国控股、华侨城(亚洲)本周涨幅居前。中国海外宏洋集团、绿景中国、嘉里建设年初至今涨幅居前。

图 1：融创中国、时代中国控股、华侨城(亚洲)本周涨幅居前



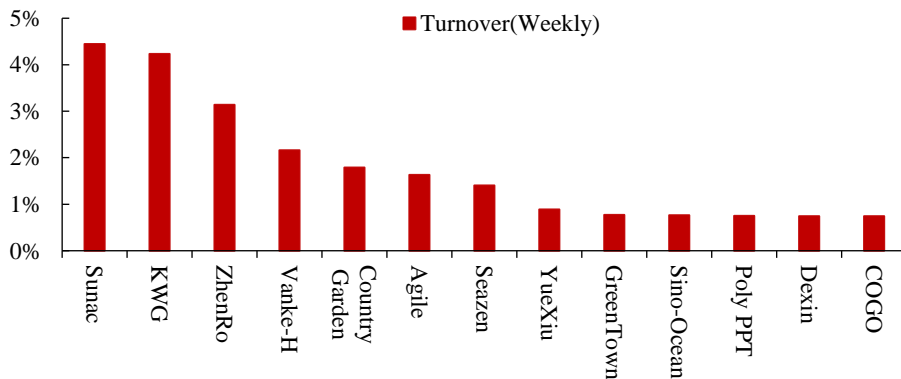
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：中国海外宏洋集团、绿景中国、嘉里建设年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：融创中国、合景泰富集团、正荣地产本周换手率居前



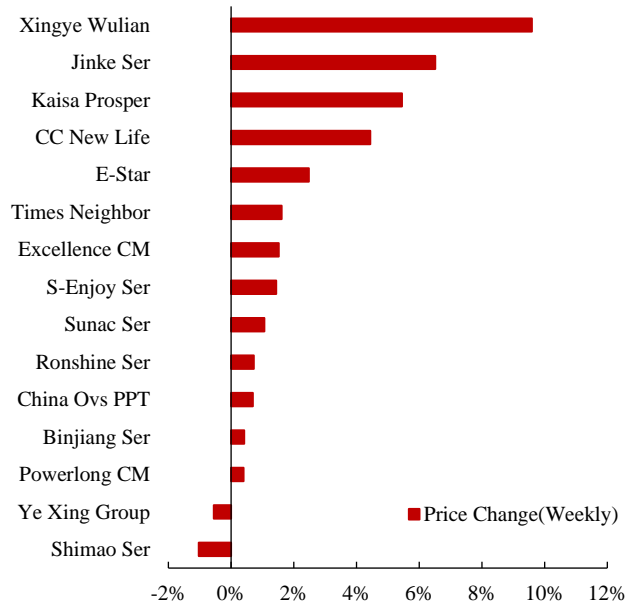
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

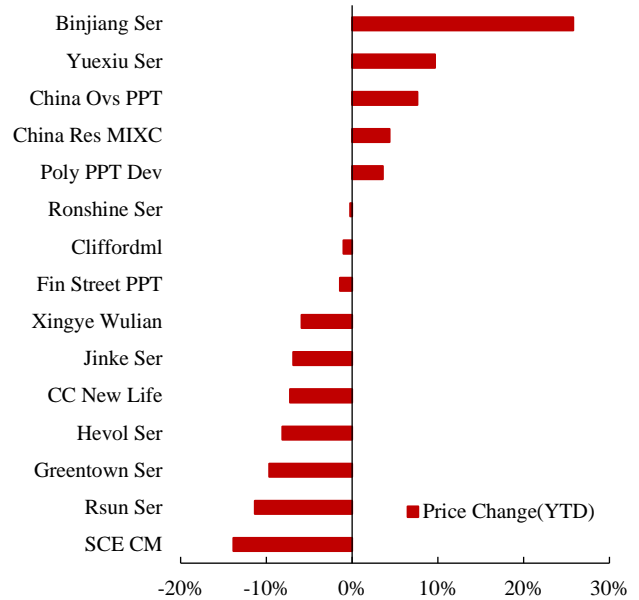
本周，兴业物联、金科服务、佳兆业美好本周涨幅居前。滨江服务、越秀服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：兴业物联、金科服务、佳兆业美好本周涨幅居前



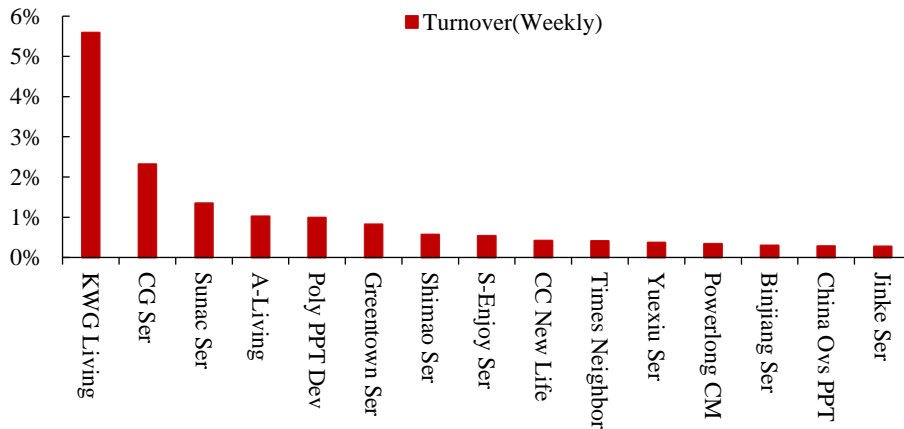
数据来源：Wind，中达证券研究

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：合景悠活、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, 本周新房成交环比下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 5-5			本年截至 5-5	
	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	47,922	-74%	-36%	764	-8%	9%	36	-75%	-37%	2,691	16%
上海	159,300	-62%	934%	1,202	-23%	1445%	97	-46%	2756%	5,281	43%
广州	132,808	-44%	135%	735	-24%	120%	65	-31%	205%	2,880	38%
深圳	35,893	-65%	5%	321	9%	24%	15	-53%	-3%	1,055	-16%
一线城市	375,923	-60%	107%	3,022	-17%	121%	213	-53%	118%	11,907	27%
二线城市	1,068,713	-51%	18%	7,945	-27%	16%	812	-21%	82%	34,526	14%
三线城市	488,706	-49%	-7%	3,310	-36%	8%	286	-41%	4%	15,644	1%
北京	47,922	↓ -74%	↓ -36%	764	↓ -8%	↑ 9%	36	↓ -75%	↓ -37%	2,691	↑ 16%
青岛	112,165	↓ -56%	↓ -19%	876	↓ -40%	↑ 16%	71	↓ -27%	↑ 7%	3,940	↑ 22%
济南	38,774	↓ -64%	↑ 5%	669	↓ -36%	↑ 25%	39	↓ -64%	↑ 60%	3,528	↑ 34%
东营	20,960	↓ -58%	↑ 63%	164	↑ 3%	↑ 77%	19	↑ 2%	↑ 114%	561	↑ 37%
环渤海	219,821	↓ -63%	↓ -17%	2,473	↓ -29%	↑ 19%	164	↓ -55%	↑ 5%	10,720	↑ 25%
上海	159,300	↓ -62%	↑ 934%	1,202	↓ -23%	↑ 1445%	97	↓ -46%	↑ 2756%	5,281	↑ 43%
南京	82,150	↓ -40%	↓ -17%	600	↓ -33%	↓ -7%	75	↓ -28%	↓ -3%	2,762	↓ -19%
杭州	74,637	↓ -57%	↑ 43%	662	↓ -23%	↑ 29%	75	↓ -33%	↑ 496%	3,118	↑ 28%
苏州	86,945	↓ -45%	↑ 38%	585	↓ -19%	↑ 37%	65	↑ 11%	↑ 139%	2,259	↓ -7%
海门	8,377	↓ -64%	↑ 645%	53	↑ 5%	↑ 348%	8	↑ 41%	↑ 1269%	180	↑ 144%
江阴	9,748	↓ -78%	↑ 4%	115	↓ -14%	↑ 57%	5	↓ -64%	↑ 134%	479	↑ 43%
温州	65,921	↓ -50%	↑ 57%	487	↓ -56%	↑ 77%	32	↓ -67%	↑ 103%	3,134	↑ 129%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	67,500	↓ -20%	↑ 60%	318	↓ -21%	↑ 42%	-	-	-	1,198	↑ 15%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	15,368	↓ -66%	↓ -64%	134	↓ -46%	↓ -8%	13	↑ 5%	↓ -44%	718	↓ -39%
扬州	12,558	↓ -80%	↑ 111%	126	↓ -38%	↑ 36%	13	↓ -6%	↑ 304%	616	↑ 28%
舟山	6,729	↓ -66%	↓ -4%	62	↓ -42%	↓ -33%	3	↓ -45%	↑ 8%	273	↓ -19%
池州	10,433	↑ 44%	↑ 141%	105	↑ 170%	↑ 246%	10	↑ 80%	↑ 289%	234	↑ 56%
嘉兴	13,404	↓ -54%	↑ 3%	90	↓ -60%	↑ 7%	13	↓ -48%	↑ 42%	478	↑ 60%
衢州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	↓ -82%
宁波	59,866	↓ -13%	↑ 77%	320	↓ -53%	↑ 43%	35	↓ 0%	↑ 219%	1,612	↑ 18%
长三角	672,936	↓ -52%	↑ 33%	4,861	↓ -33%	↑ 39%	444	↓ -41%	↑ 68%	22,358	↑ 3%
广州	132,808	↓ -44%	↑ 135%	735	↓ -24%	↑ 120%	65	↓ -31%	↑ 205%	2,880	↑ 38%
深圳	35,893	↓ -65%	↑ 5%	321	↑ 9%	↑ 24%	15	↓ -53%	↓ -3%	1,055	↓ -16%
福州	16,478	↓ -80%	↓ -44%	154	↓ -17%	↓ -11%	9	↓ -30%	↓ -37%	677	↓ -14%
厦门	87,414	-	↑ 49%	236	↓ -23%	↑ 50%	-	-	-	891	↑ 58%
莆田	7,018	↑ 11%	↓ -1%	38	↓ -26%	↑ 20%	4	↓ -3%	↓ -4%	186	↓ -29%
惠州	12,129	↓ -73%	↓ -29%	135	↓ -35%	↑ 46%	9	↓ -18%	↑ 14%	638	↑ 104%
佛山	92,300	↓ -42%	↓ -2%	547	↓ -39%	↑ 27%	44	↓ -42%	↑ 4%	2,742	↑ 21%
肇庆	8,983	⇒ 0%	↓ -37%	38	↓ -46%	↑ 32%	6	⇒ 0%	↓ -15%	274	↑ 844%
韶关	22,462	↓ -6%	↑ 62%	72	↓ -6%	↓ -16%	13	↑ 138%	↑ 123%	308	↓ -11%
云浮	19,819	↑ 738%	↑ 147%	29	↓ -44%	↓ -16%	20	↑ 1098%	↑ 499%	169	↓ -8%
东莞	46,306	↓ -31%	-	260	↓ -25%	-	27	↑ 5%	-	1,189	-
江门	19,659	↓ -50%	↓ -28%	142	↓ -30%	↑ 18%	10	↓ -57%	↑ 62%	702	↑ 51%
珠三角及南部其它城市	501,269	↓ -35%	↑ 39%	2,707	↓ -26%	↑ 55%	222	↓ -24%	↑ 73%	11,710	↑ 37%
大连	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	↓ -47%
泰安	9,841	↓ -89%	↓ -48%	302	↑ 20%	↑ 221%	7	↓ -77%	↓ -33%	861	↑ 73%
北部	9,841	↓ -89%	↓ -73%	302	↑ 19%	↑ 47%	7	↓ -77%	↓ -59%	993	↑ 33%
武汉	193,848	↓ -9%	↑ 41%	899	↓ -43%	↓ -3%	149	↑ 1%	↑ 107%	4,968	↑ 21%
荆门	6,685	↓ -5%	↑ 120%	47	↓ -77%	↓ -17%	7	↑ 111%	↑ 120%	432	↑ 25%
宝鸡	25,605	↓ -31%	↓ -4%	152	↓ -20%	↓ -18%	24	↓ -3%	↑ 29%	612	↓ -21%
中部	226,139	↓ -12%	↑ 35%	1,098	↓ -44%	↓ -6%	180	↑ 2%	↑ 92%	6,012	↑ 15%
成都	198,267	↓ -74%	↑ 30%	2,106	↑ 12%	↑ 45%	197	↓ -18%	↑ 166%	6,868	↑ 3%
柳州	33,206	↓ -18%	↓ -21%	153	↓ -45%	↓ -21%	25	↑ 25%	↑ 18%	834	↓ -25%
南宁	71,863	↓ -41%	↓ -17%	577	↓ -33%	↓ -39%	72	↓ -25%	↑ 17%	2,581	↑ 8%
西部	303,337	↓ -68%	↑ 8%	2,836	↓ -6%	↑ 10%	294	↓ -18%	↑ 87%	10,283	↑ 1%
总计	1,933,343	-52%	20%	14,277	-27%	27%	1,311	-34%	60%	62,077	13%
上升城市数目		3	21		6	25		11	26		25
下降城市数目		32	15		31	11		23	8		12

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/5/5



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 16.3 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	11,445	-1%	-14%	15.0	18%	-21%
上海	5,486	0%	16%	4.6	25%	-92%
广州	12,099	-1%	4%	16.5	2%	-53%
深圳	4,006	-1%	58%	12.5	10%	27%
一线城市		-1%	16%	12.1	14%	-35%
杭州	1,783	8%	-6%	2.7	32%	-28%
南京	8,750	-1%	-6%	14.6	12%	1%
苏州	7,014	-1%	-21%	12.0	15%	-42%
福州	4,976	0%	-11%	32.3	9%	-1%
厦门	3,015	-1%	-2%	12.8	31%	-35%
温州	14,212	-1%	21%	29.2	57%	-32%
莆田	1,489	0%	-16%	39.6	5%	-30%
宁波	4,122	-1%	-2%	12.9	15%	-31%
东营	1,188	0%	-25%	7.2	15%	-58%
平均		0%	0%	16.3	19%	-30%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/5/5；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

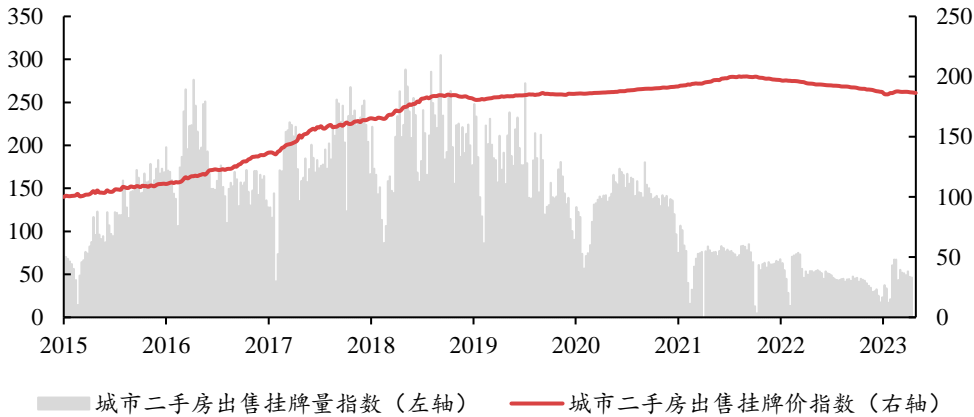
表 3：主要城市二手房成交量情况，扬州本年至今涨幅较大

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	114,800	↓69%	↓20%	1,228	↓31%	↑1%	88	↓29%	↑95%	5,363	↑18%
深圳	20,260	↓72%	↑25%	273	↓21%	↑60%	18	↓49%	↑235%	1,052	↑103%
杭州	21,394	↓80%	↑3%	356	↓29%	↑94%	21	↓60%	↑113%	1,425	↑74%
南京	60,546	↓78%	↑26%	922	↓7%	↑92%	61	↓30%	↑224%	3,330	↑78%
成都	195,705	↓68%	↑80%	2,237	↓7%	↑101%	196	↓18%	↑223%	7,853	↑95%
青岛	43,111	↓71%	↑122%	564	↓14%	↑228%	42	↓30%	↑385%	2,095	↑274%
扬州	18,094	↓65%	↑122%	180	↓14%	↑167%	18	↓11%	↑557%	680	↑276%
苏州	54,953	↓78%	↑77%	816	↑2%	↑162%	55	↓29%	↑375%	2,632	↑92%
厦门	16,700	↓76%	↓8%	257	↓8%	↑21%	17	↓24%	↑112%	885	↑18%
宝鸡	1,133	↓77%	↓73%	23	↓11%	↓54%	1	↓75%	↓41%	124	↓19%
东莞	35,057	↓67%	↑112%	359	↓2%	↑152%	34	↓1%	↑359%	1,199	↑198%
南宁	25,557	↓50%	↑61%	247	↓13%	↑71%	26	↓0%	↑281%	849	↑94%
佛山	82,700	↓59%	↑75%	694	↓10%	↑73%	60	↓33%	↑249%	2,415	↑62%
金华	14,693	↓58%	↑37%	126	↓53%	↑40%	15	↑155%	↑140%	564	↑3%
江门	6,667	↓72%	↑11%	87	↓2%	↑44%	7	↑1%	↑307%	300	↑47%
总计	711,370	-70%	38%	8,369	-14%	74%	657	-26%	210%	30,764	72%
上升城市数目		0	12		1	14		2	14		14
下降城市数目		15	3		14	1		13	1		1

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/5/5

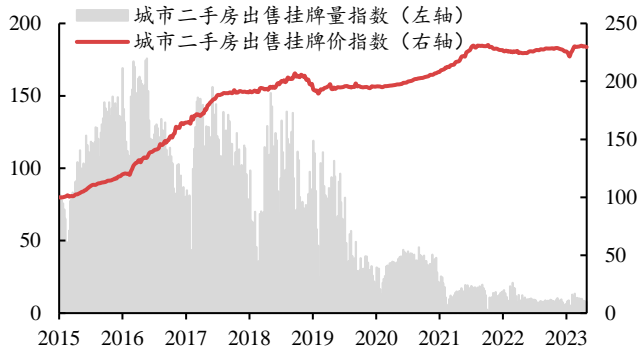


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期有所回升



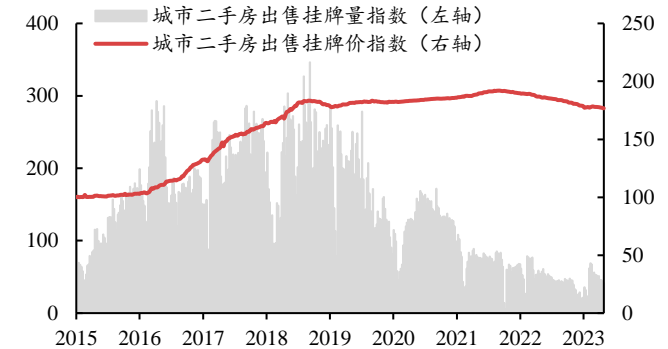
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/4/30

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



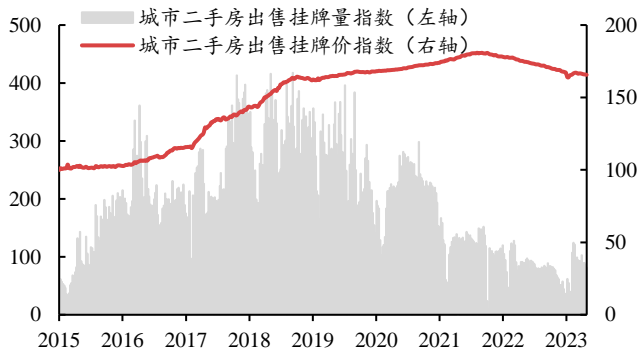
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/4/30

图 9：二线城市二手房价格指数有所回升



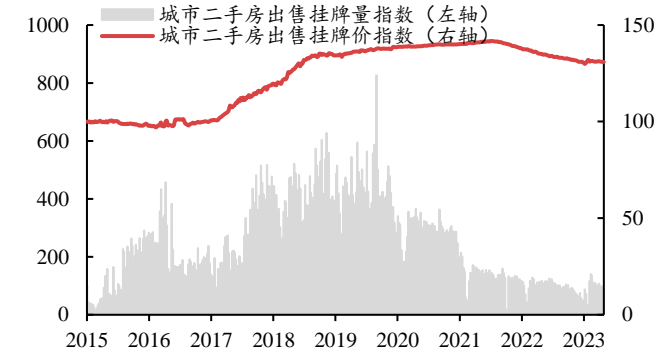
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/4/30

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 2023/4/30

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 2023/4/30



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：上海提高多子女家庭公积金最高贷款限额至 120 万元

日期	地区/部门	简述
2023-05-02	上海	《关于本市实施多子女家庭住房公积金支持政策的操作细则》显示，多子女家庭的职工（以下简称借款人）最高贷款限额在现行公积金最高贷款限额的基础上上浮 20%。最高贷款限额方面，家庭最高贷款限额为 120 万元，缴交补充住房公积金的，最高贷款限额在上述限额基础上增加 24 万元。
2023-05-02	广州	征求意见稿显示，生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）使用住房公积金贷款购买首套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮 30%。若该通知落实后，未来广州二孩及以上家庭购买首套自住住房时使用公积金贷款，贷款额度或有望提高至 130 万元。
2023-05-04	唐山	住房公积金使用政策作了进一步优化调整。唐山市 45 周岁（含）以下缴存职工购买首套自住住房的，在连续正常缴存 6 个月（含）以上住房公积金且符合还贷能力和不超过贷款相应最高限额要求的前提下，取消贷款额度与借款人住房公积金的缴存余额挂钩。
2023-05-04	景德镇	措施包括降低个人住房消费负担、实施契税及购房补贴政策、加大住房公积金支持力度等三个方面。其中，购买二手住房申请商业贷款的，首套房首付最低比例按 20% 执行，二套房首付最低按 30% 执行。
2023-05-04	惠州惠阳	按照惠阳区购房最新优惠政策，惠阳区首套住房商业贷款最低首付比例由 30% 下调至 20%，二套房最低首付比例下调至 30%。
2023-05-04	南昌红谷滩区	凡在红谷滩区未来科学城区域内购买新建商品房，且完成合同备案的购房人，可享受 300 元/平方米的购房补贴。未来科学城以外的红谷滩区范围内按 200 元/平方米的标准补贴。
2023-05-04	安徽	《通知》表示，缴存职工购买合肥市（含四县一市）新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款，提取额度不得超过购买新建商品住房的首付款金额。

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：中南建设控股股东中南城投补充质押 2000 万股公司股份

日期	对象	简述
2023-05-04	中南建设	控股股东中南城投补充质押 2000 万股公司股份，占其持股比例的 1.12%；截至 2023 年 4 月 28 日，中南城投及其一致行动人累计质押约 15.14 亿股公司股份，占其持股比例的 84.10%，占总股本比例的 39.56%。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究



3.3 重点公司 4 月销售情况一览

表 6: 2023 年前 4 月, 保利置业集团、绿城中国等累计销售额增速居前

公司	代码	4月累计销售金额		4月累计销售面积		4月销售金额		4月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
万科A	000002.SZ	1,349	-2%	832	5%	335	9%	206	28%
保利地产	600048.SH	1,558	29%	888	15%	417	37%	257	18%
融创中国	1918.HK	373	-57%	281	-56%	81	-41%	58	-45%
绿城中国	3900.HK	739	56%	239	26%	196	100%	60	67%
首开股份	600376.SH	177	13%	74	59%	96	21%	35	38%
保利置业集团	0119.HK	280	259%	109	142%	63	250%	26	116%
正荣地产	6158.HK	64	-61%	43	-58%	17	-28%	10	-30%
美的置业	3990.HK	146	40%	108	26%	59	29%	48	24%
合景泰富集团	1813.HK	117	-33%	64	-32%	39	-15%	21	-15%
景瑞控股	1862.HK	16	-49%	9	-56%	4	-59%	2	-61%
建业地产	0832.HK	72	-19%	102	-13%	10	-61%	15	-59%

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。



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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。