内地房地产行业周报

城市销售波动延续，住房贷款有所增长

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 8%，2022 年累计成交面积同比下降 45%。北京和上海环比分别上升 53%和 130%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 41%、40%、52%。芜湖、杭州、福州 2022 年累计交易量分别下降 63%、47%、55%。

截至 6 月 10 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 1%；平均去化周期 18.1 个月，平均环比下降 3%。上海和苏州去化周期分别由上期的 28.8 个月和 12.7 个月变动至 11.1 月和 11.1 个月，分别环比下降 61%和 13%。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 32%。青岛和成都环比分别上升 142%和 62%。2022 年累计成交面积同比下降 34%。深圳、南宁和东莞 2022 年分别累计同比下降 64%、20%和 11%。

本周观点：

本周，北京、上海新房成交环比持续上升；长三角及西部地区成交环比上升幅度较大（环比分别上升 27%及 25%），带动重点城市新房成交面积环比有所上升。二手房成交方面，重点监测的 15 城内，多数城市二手房成交环比悉数上升，尤其青岛环比增速最快（环比上升 142%），带动周内重点城市二手房成交面积环比上升。

库存方面，近期，重点城市去化压力有所缓解。上海去化周期持续缩短，带动一线城市去化周期环比进一步下降；苏州等地去化周期环比有所下降，共同带动重点城市平均去化周期环比下降 3%、累计同比增速继续放缓。

投资建议:

居民中长期贷款有所增长，取消区域性限购城市有所增加。近期，部分地区新冠确诊人数有所减少，带动居民住房贷款有所增长。央行公布的金融数据显示，5 月居民中长期贷款增加 1047 亿元（4 月为减少 314 亿元），体现出前期宽信贷等行业政策成效释放、部分居民在住房消费方面的意愿有所提升；目前金融机构持续加大对市场主体的金融支持力度、需求侧政策持续改善，或有助于进一步推动住房销售回暖，有望缓解部分房企的流动性压力、促进行业企稳。周内，其他促进住房消费的地方政策包括：1）取消区域性限购的强二线城市继续增加。珠海取消除香洲部分地区和横琴粤澳深度合作区外其他区域的限购政策，地方限购政策继续优化且实施范围有所扩大，或有利于提升当地购房者的消费意愿、促进商品房市场的复苏。2）公积金贷款改善力度有所加大。继漳州允许缴存人可提取公积金账户余额用于支付首付款之后，进一步提出，相关购房者可取消公积金贷款次数，或有望持续缓解购房者的资金压力。近期，房地产政策主要围绕调整公积金贷款及房贷利率、放宽落户条件及取消区域性限购限售等方面支持商品住房消费回暖；短期内，或有更多城市陆续优化房地产金融政策(如可提取公积金余额支付首付等)，城市限购限售亦有望持续边际改善。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 4600
zhugelianxin@cwghl.com
SFC CE Ref: BPK 789

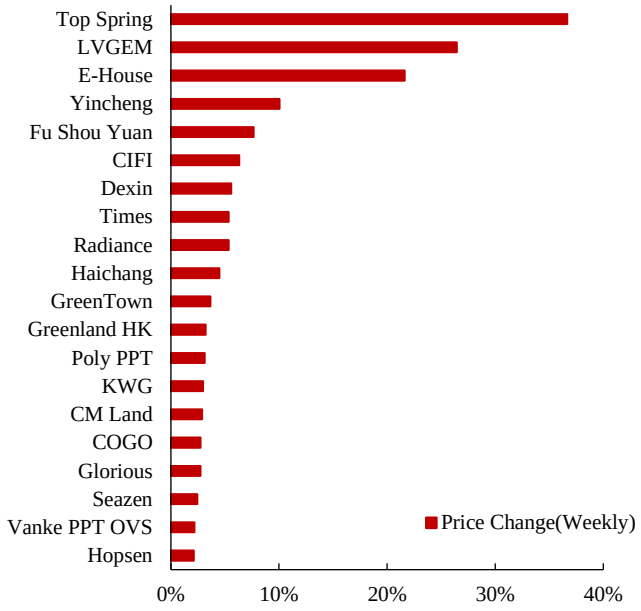
洪宁蔚
联系人
+852 3958 4600
Sabrinahong@cwghl.com

1.行业表现

1.1 地产开发行业表现

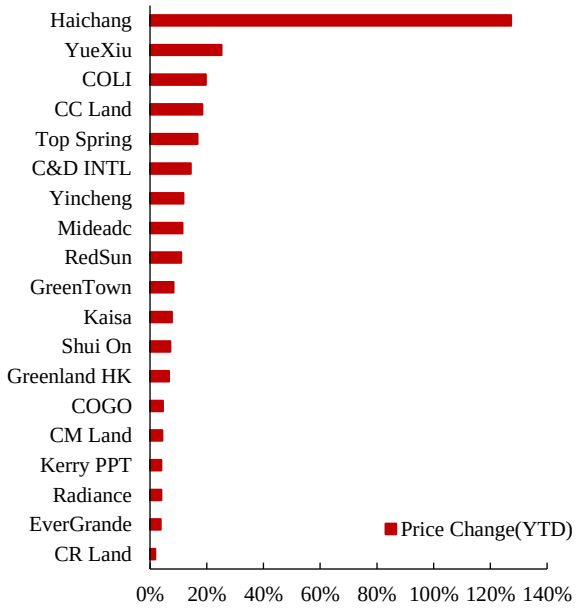
本周，莱蒙国际、绿景中国地产、易居企业控股本周涨幅居前。海昌海洋公园、越秀地产、中国海外发展年初至今涨幅居前。

图 1：莱蒙国际、绿景中国地产、易居企业控股本周涨幅居前



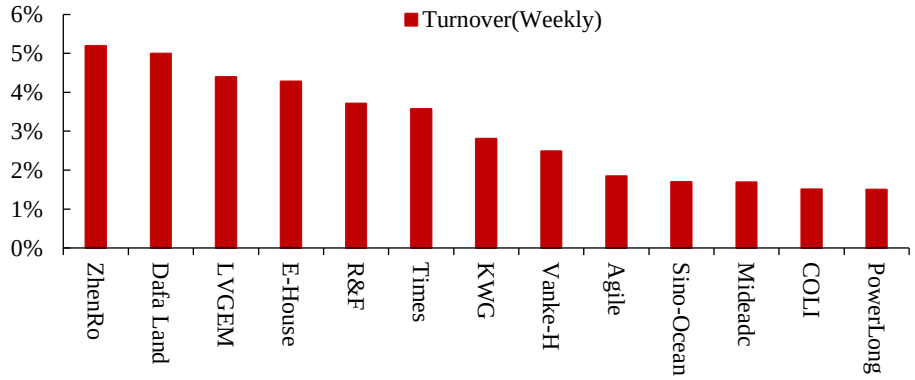
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：海昌海洋公园、越秀地产、中国海外发展年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：正荣地产、大发地产、绿景中国地产本周换手率居前

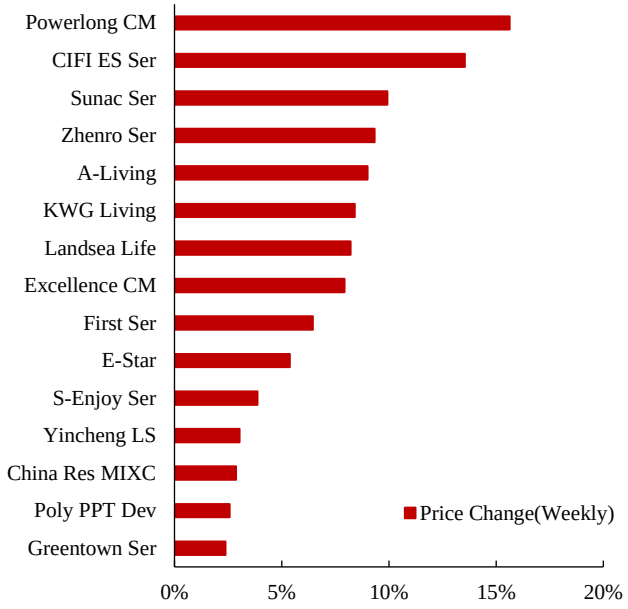


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

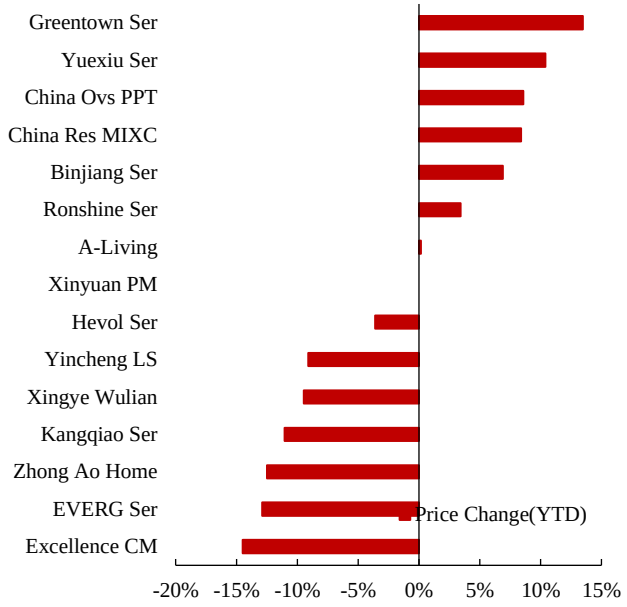
本周，宝龙商业、旭辉永升服务、融创服务本周涨幅居前。绿城服务、越秀服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：宝龙商业、旭辉永升服务、融创服务本周涨幅居前



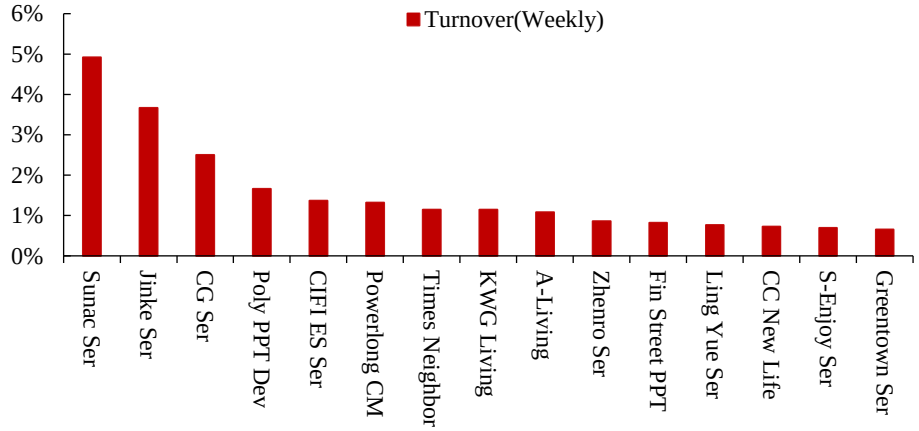
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：绿城服务、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：融创服务、金科服务、碧桂园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 6-10			本年截至 6-10	
城市 / 区域	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	144,373	53%	-43%	496	-30%	-44%	217	12%	-50%	2,990	-28%
上海	265,300	130%	-48%	414	508%	-72%	312	2112%	-53%	4,117	-42%
广州	130,756	-33%	-12%	733	49%	-15%	183	-4%	-10%	2,988	-50%
深圳	52,130	-23%	-26%	222	-7%	-21%	86	95%	-12%	1,518	-34%
一线城市	**592,558**	**25%**	**-40%**	**1,865**	**24%**	**-47%**	**798**	**80%**	**-43%**	**11,614**	**-41%**
二线城市	**1,647,411**	**4%**	**-43%**	**7,038**	**19%**	**-42%**	**2,217**	**38%**	**-49%**	**35,092**	**-40%**
三线城市	**1,171,145**	**7%**	**-45%**	**5,056**	**23%**	**-51%**	**1,601**	**29%**	**-50%**	**26,063**	**-52%**
北京	144,373	53%	-43%	496	-30%	-44%	217	12%	-50%	2,990	-28%
青岛	266,158	-30%	-18%	1,202	51%	-21%	367	69%	-19%	4,586	-34%
济南	240,573	18%	-17%	811	62%	-44%	324	152%	-21%	3,555	-33%
东营	25,580	27%	-57%	130	26%	-45%	33	-19%	-63%	571	-53%
环渤海	**676,683**	**-3%**	**-27%**	**2,640**	**25%**	**-35%**	**941**	**62%**	**-32%**	**11,702**	**-34%**
上海	265,300	130%	-48%	414	508%	-72%	312	2112%	-53%	4,117	-42%
南京	203,537	51%	-17%	735	14%	-41%	267	29%	-39%	4,289	-39%
杭州	120,706	25%	-70%	655	41%	-56%	152	111%	-72%	3,160	-47%
苏州	209,542	20%	-35%	800	104%	-42%	275	110%	-42%	3,327	-36%
海门	3,462	66%	-33%	14	-10%	-55%	5	-23%	-22%	93	-77%
温州	70,150	-12%	-66%	353	34%	-64%	102	49%	-70%	1,775	-62%
金华	6,146	-81%	-89%	128	-29%	-44%	27	-61%	-66%	856	-37%
常州	29,638	23%	-40%	91	-20%	-64%	42	35%	-47%	363	-69%
淮安	-	-	-	8	-93%	-98%	-	-	-	671	-76%
连云港	113,096	36%	-39%	433	82%	-36%	153	80%	-42%	1,731	-60%
绍兴	14,916	-14%	-	61	-13%	-67%	21	16%	47%	421	-63%
镇江	102,960	20%	-17%	485	76%	-23%	134	47%	-27%	2,168	-34%
芜湖	43,409	13%	-60%	176	26%	-73%	59	9%	-71%	1,385	-63%
扬州	23,366	22%	-71%	103	9%	-68%	34	66%	-69%	603	-66%
舟山	10,943	-32%	-54%	104	10%	-31%	16	8%	-51%	453	-32%
池州	8,507	10%	-39%	43	26%	-51%	11	7%	-68%	202	-61%
嘉兴	33,455	-2%	-25%	111	26%	-16%	50	180%	-30%	419	-47%
衢州	3,768	-43%	-81%	28	-29%	-58%	4	-32%	-82%	124	-76%
宁波	35,955	-35%	-82%	229	10%	-66%	55	-7%	-79%	1,644	-59%
长三角	**1,298,855**	**27%**	**-52%**	**4,971**	**40%**	**-55%**	**1,720**	**69%**	**-57%**	**27,803**	**-51%**
广州	130,756	-33%	-12%	733	49%	-15%	183	-4%	-10%	2,988	-50%
深圳	52,130	-23%	-26%	222	-7%	-21%	86	95%	-12%	1,518	-34%
福州	35,226	-15%	-73%	219	28%	-65%	46	-3%	-78%	1,048	-55%
泉州	19,073	35%	1506%	63	-35%	25%	19	-14%	577%	246	-59%
莆田	8,801	4%	-86%	44	13%	-74%	12	-20%	-83%	317	-69%
惠州	29,812	-14%	-73%	126	4%	-61%	41	2%	-75%	470	-66%
佛山	162,735	4%	-9%	724	48%	-28%	224	44%	-19%	3,128	-45%
清远	-	-	-	109	-34%	-54%	-	-	-	1,009	-33%
江阴	22,931	-9%	-63%	72	14%	-81%	30	1581%	-66%	407	-75%
韶关	9,950	-52%	-49%	71	-10%	-41%	17	-27%	-34%	434	-34%
江门	22,091	-25%	-35%	122	-2%	-21%	30	37%	-35%	604	-25%
珠三角及南部其它城市	**493,505**	**-17%**	**-42%**	**2,506**	**20%**	**-41%**	**688**	**10%**	**-44%**	**12,169**	**-49%**
泰安	41,729	23%	-6%	163	51%	-33%	56	50%	-29%	689	-44%
北部	**41,729**	**23%**	**-6%**	**163**	**51%**	**-33%**	**56**	**50%**	**-29%**	**689**	**-44%**
武汉	192,681	-18%	-66%	955	-6%	-64%	299	-3%	-64%	5,322	-51%
云浮	10,567	14%	2%	44	7%	-12%	13	4%	-14%	237	-12%
玉林	-	-	-	-	-	-100%	-	-	-	688	-61%
宝鸡	58,678	48%	-23%	217	16%	-44%	76	14%	-35%	1,046	-46%
中部	**261,926**	**-8%**	**-62%**	**1,215**	**-2%**	**-64%**	**388**	**0%**	**-62%**	**7,293**	**-51%**
成都	398,802	38%	-16%	1,504	4%	-3%	499	31%	-38%	8,461	-19%
柳州	54,810	-1%	-43%	221	1%	-45%	67	-11%	-49%	1,397	-41%
南宁	184,805	10%	-20%	739	-6%	-28%	258	41%	-30%	3,255	-36%
西部	**638,417**	**25%**	**-20%**	**2,465**	**1%**	**-17%**	**823**	**29%**	**-37%**	**13,112**	**-27%**
总计	**3,411,115**	**8%**	**-43%**	**13,959**	**21%**	**-46%**	**4,616**	**40%**	**-49%**	**72,769**	**-45%**
上升城市数目		**22**	**2**		**27**	**1**		**27**	**2**		**0**
下降城市数目		**17**	**36**		**14**	**40**		**12**	**37**		**42**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/06/10

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 18.1 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	12,864	-1%	9%	25.9	8%	94%
上海	4,603	-1%	-12%	11.1	-61%	212%
广州	11,800	0%	38%	16.1	8%	62%
深圳	2,820	7%	51%	12.7	1%	90%
一线城市		**2%**	**21%**	**16.5**	**-11%**	**114%**
杭州	2,365	8%	14%	3.6	0%	160%
南京	9,177	-1%	35%	12.5	-3%	131%
苏州	8,869	-2%	7%	11.1	-13%	84%
福州	5,538	1%	-17%	25.2	4%	139%
南宁	9,768	0%	12%	13.2	-4%	55%
温州	11,967	0%	10%	33.9	-3%	208%
莆田	1,744	0%	-15%	39.4	11%	224%
宁波	4,324	0%	44%	18.9	9%	327%
东营	1,497	-1%	-17%	11.5	9%	51%
平均		**1%**	**12%**	**18.1**	**-3%**	**141%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/06/10；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

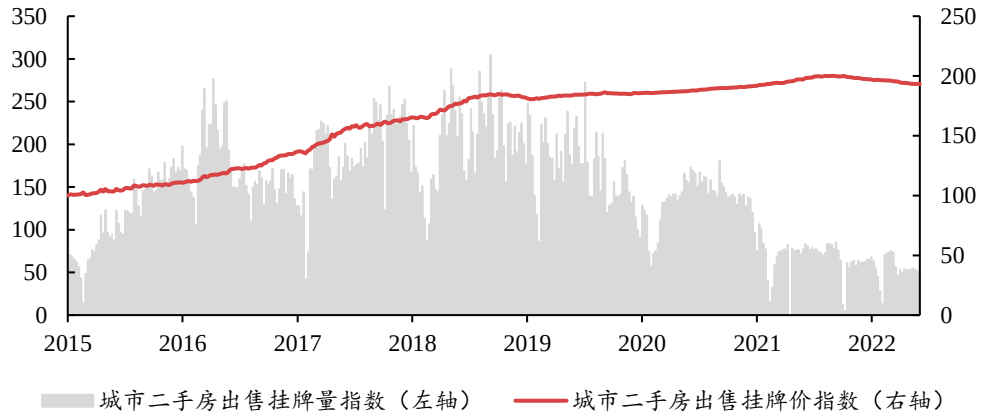
2.2 二手房成交及价格数据

表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

	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	188,054	16%	-48%	794	-35%	-58%	254	-8%	-54%	5,566	-36%
深圳	52,448	18%	-11%	241	29%	-21%	73	35%	-21%	808	-64%
杭州	101,208	33%	-22%	320	101%	-50%	128	406%	-26%	1,154	-63%
南京	146,598	28%	-39%	585	20%	-34%	199	60%	-45%	2,566	-46%
成都	318,638	62%	252%	1,219	4%	318%	406	15%	189%	5,535	216%
青岛	128,230	142%	-18%	287	67%	-58%	158	315%	-35%	876	-71%
扬州	20,975	-15%	-15%	110	35%	-11%	34	60%	-16%	309	-45%
苏州	116,645	20%	-27%	437	38%	-41%	165	93%	-26%	1,881	-47%
厦门	33,854	-21%	-59%	216	-6%	-44%	50	-14%	-59%	1,014	-53%
宝鸡	13,496	43%	-20%	49	-2%	-40%	17	14%	-29%	215	-33%
东莞	65,835	26%	188%	232	52%	92%	98	151%	150%	665	-11%
南宁	33,878	-9%	-18%	166	8%	11%	51	26%	-17%	637	-20%
佛山	120,240	17%	-16%	515	14%	-25%	170	29%	-25%	2,120	-37%
金华	39,156	48%	-6%	136	37%	-60%	50	13%	-37%	721	-56%
江门	11,670	12%	-38%	55	-11%	-41%	17	41%	-39%	270	-34%
总计	**1,390,924**	**32%**	**-13%**	**5,362**	**7%**	**-28%**	**1,870**	**42%**	**-22%**	**24,339**	**-34%**
上升城市数目		**12**	**2**		**11**	**3**		**13**	**2**		**1**
下降城市数目		**3**	**13**		**4**	**12**		**2**	**13**		**14**

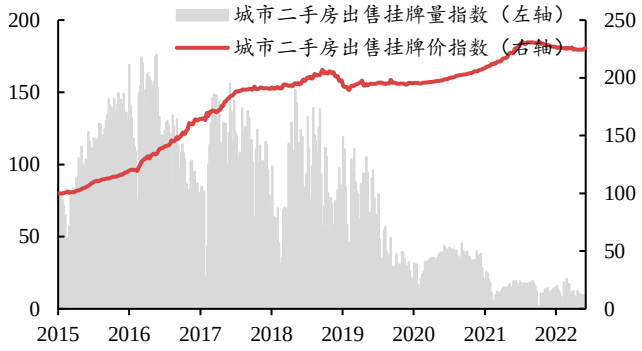
数据来源：各地房管局，中 xin 证券研究；注：数据截至 2022/06/10

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



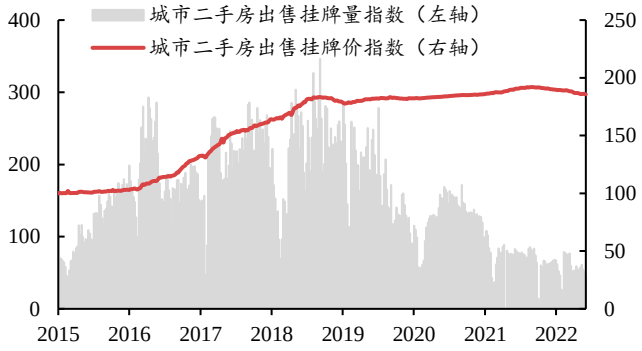
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/06/05

图 8：一线城市二手房价格指数有所下降



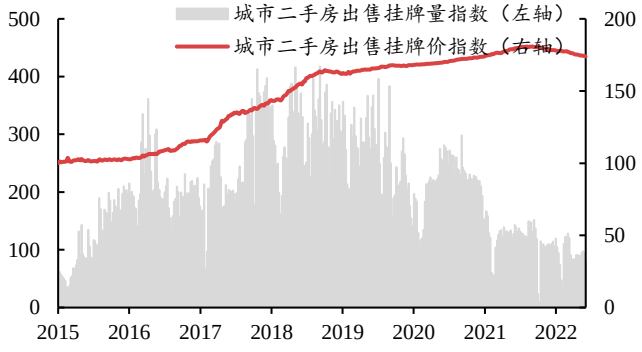
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/06/05

图 9：二线城市二手房价格指数略有下降



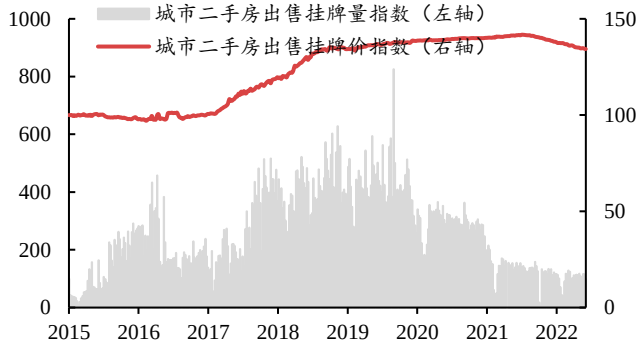
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/06/05

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 2022/06/05

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 2022/06/05

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：珠海调整区域限购政策；中山提出缴存人可提取公积金账户余额用于支付首付款

日期	地区/部门	简述
2022-06-06	陇南	陇南市高层次人才和引进人才最高贷款额度提高到 80 万元；对陇南非城市规划区域内工作的在编在岗基层干部申请最高额度提高到 60 万元，贷款期限均为 30 年。
2022-06-06	西安	明确了保障性租赁住房建筑面积以不超过 70 平方米的小户型为主，租金标准接受政府指导，按照不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的 90%执行。
2022-06-06	滁州	自 2022 年 6 月份起，已婚家庭租赁商品住房提取住房公积金最高提取额度，提高至每年每家庭 1.8 万元。
2022-06-06	西宁	将购买首套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为 20%；购买第二套住房的商业按揭及公积金贷款最低首付比例调整为 30%。
2022-06-06	中山	中山市缴存职工购买本市一手新建商品住房，本人及配偶可提取住房公积金账户余额用于支付首付款，提取总额不超过《商品房买卖合同》约定的首付款金额。
2022-06-06	福建	发布土地管理条例：采取延长动工开发期限的，应当签订补充协议，从补充协议约定的动工开发日期起，延长动工开发期限最长不得超过一年。
2022-06-06	广州	广州片区将在花都区、从化区、增城区建构差别化入户政策。对不符合当前广州户籍迁入政策的国内普通高校全日制本科学历或学位（单证）以及全日制技师学院预备技师班、高级工班毕业人员，也纳入差别化入户的学历条件范围。
2022-06-06	贵州	取消两次住房公积金贷款须间隔 12 个月及以上的限制；并有序推进房地产开发投资项目建设。积极采取货币化安置+奖励的方式推进棚户区改造，带动住房改善和房地产发展。
2022-06-06	沈阳	房交会期间，对个人购买本次“房交会”参展楼盘新建商品住房的，给予全额契税补贴。
2022-06-06	毕节	毕节市稳定房地产业健康发展工作方案从促进购房消费、稳定市场主体、优化管理服务等方面共提出了 12 条工作措施，其中包括实行购房补贴。凡购买房开企业首套住房、二套住房并办理不动产权证的家庭，按购房价款的 1%给予购房补贴，最高每套住房不超过 1 万元等。
2022-06-06	唐山	缴存职工购买首套和第二套自住住房的，住房公积金贷款最低首付款比例均由不低于 30%调整为不低于 20%。
2022-06-06	秦皇岛	对于还清首次个人住房公积金贷款的缴存人，再次申请住房公积金贷款购买自住住房的，最低首付款比例由原来的不低于 60%调整为不低于 30%；单缴职工贷款额度上限由 40 万元调整为 60 万元，双缴职工家庭贷款额度上限由 60 万元调整为 80 万元。
2022-06-07	徐州	首次使用住房公积金贷款的，新建商品住房首付比例由 30%调整为 20%，二手房首付比例由 40%调整为 30%。该条政策自发布之日起实施，试行一年。
2022-06-07	安徽	下达 2022 年中央和省级财政租赁住房保障补助资金 11.29 亿元，专项用于支持全省租赁住房保障工作。

2022-06-07	北京	《通知》提出，受新冠肺炎疫情影响的单位，可通过住房公积金单位网上业务平台申请缓缴住房公积金，到期后应进行补缴。在此期间，缴存职工正常提取和申请住房公积金个人住房贷款，不受缓缴影响。
2022-06-07	西双版纳州	对缴存人单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，申请住房公积金贷款最高额度由 20 万元提高至 50 万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，申请住房公积金贷款最高额度由 30 万元提高至 60 万元。
2022-06-07	杭州	加大住房公积金支持租房提取力度，缴存人可按月提取住房公积金账户余额，提取限额按现有标准上浮 25%确定，具体为：杭州市区（含萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区）为 1500 元/月，桐庐县为 1050 元/月，淳安县为 750 元/月，建德市为 600 元/月。
2022-06-07	福州	加强租赁合同网签备案的监督管理。对逾期不改的，将暂停相关房地产经纪机构和住房租赁机构平台房源发布和合同网签服务，并报送市社会信用体系建设领导小组办公室及相关行政管理部门，实施联合惩戒。
2022-06-07	遂宁	主城区单缴存人家庭最高贷款限额由 35 万元提高至 50 万元，双缴存人家庭最高贷款限额由 40 万元提高至 60 万元。
2022-06-07	商丘	商丘市将提高公积金贷款额度到 70 万；还提出，要支持刚性住房需求，对首次购买普通商品住房的个人，一次性给予 1 万元补贴。
2022-06-07	漳州	《通知》提及职工家庭购、建自住住房提取住房公积金支付房款或偿还商业性住房贷款的，取消住房公积金贷款次数和房屋套数限制。
2022-06-08	资阳	缴存职工在本市行政区域内购买自住住房，可申请提取父母或子女住房公积金用于支付购房款。
2022-06-08	蚌埠	公积金贷款最高 50 万元，首套住房首付比例 20%。另外，凡在蚌埠市购买新建商品住房和二手住房的购房人，凭经备案的《商品房买卖合同》及契税缴纳凭证，可申请办理户籍手续，其子女可依规享受房产所在地义务教育阶段公办学校学位。
2022-06-08	南充	职工家庭单边缴存住房公积金的最高贷款额度从 42 万元提高到 50 万元，职工家庭双边缴存住房公积金的最高贷款额度从 48 万元提高到 60 万元。
2022-06-08	梧州	将阶段性减免市场主体房屋租金。对承租市本级直管公房、国有企业等国有房屋的服务业小微企业和个体工商户，减免 3 个月租金。
2022-06-08	南昌	缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通住房，最低首付比例由 30%调整为 20%；购买二套普通住房(含商业性住房贷款转住房公积金贷款)最低首付比例由 40%调整为 30%，利率上浮 10%不变。
2022-06-08	聊城	将两人家庭贷款额度提高至 45 万元、取消新购住房限制转让、降低土地竞买保证金比例（实行土地出让金分期缴纳，对于住宅和商服用地，土地出让起始价在 2000 万元以内的，竞买保证金为起始价；起始价在 2000 万元至 10000 万元的，竞买保证金为 2000 万元）。
2022-06-08	潮州	取消公积金借款人户籍地限制，且首次申请公积金贷款购买新房首付比例最低为 20%。
2022-06-08	泰州	对在泰来泰大专以上人才以及外来务工人员、进城农民等购房者在市区范围内于 2022 年 5 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间购买首套商品住房（含二手商品住房）的，给予一次性购房补贴（补贴契税金额 50%）。
2022-06-08	邵阳	职工家庭最高可贷款额度由 50 万元调整至 60 万元；邵阳市高层次人才最高可贷款额度为 80 万元；三孩家庭最高贷款 80 万；二套房首付降至 20%。

2022-06-08	泰安	调整无房职工提取公积金标准，双职工上调至每年 1.8 万元。并允许受疫情影响的企业暂缓缴住房公积金或临时性降低缴存比例，缓缴到期后 3 个月内，应及时足额补缴缓缴的公积金。
2022-06-08	成都	对已备案的市场性租赁住房，房屋在中心城区和城市新区的，缴存人月提取限额由 1340 元提高到 1800 元；房屋在郊区新城的，缴存人月提取限额由 800 元提高到 1200 元。
2022-06-08	儋州	房地产开发企业在办理《商品房预售许可证》前，须与开立监管账户的商业银行（即“监管银行”）和市住建局签订三方监管协议，未签订监管协议，不予发放《商品房预售许可证》。
2022-06-08	安庆	发布的《措施》中包含提高公积金贷款额度、降低个人住房消费负担等 11 条举措；其中提到夫妻双方缴存住房公积金的，最高贷款额度由 45 万元增加到 50 万元，单方缴存的由 35 万元增加到 40 万元等。
2022-06-08	河南	通过发放并购贷款、降低利率，支持优质房地产企业兼并收购重组困难房地产企业或其优质项目。另外，非限购城市首套房最低首付款比例可下调至 20%。
2022-06-08	义乌	缴存人本人及配偶在义乌市范围内无自有产权住房且租赁住房，支付租金确有困难的，提取额度调整至“12 个月内本人及配偶提取总额最高不超过 24000 元(每月 2000 元)”。
2022-06-08	珠海	已经调整限购政策。仅香洲区（南屏镇和湾仔街道除外）和横琴粤澳深度合作区这两个区实施限购，而此前是全市各区都限购。
2022-06-08	武汉	发布了《关于进一步做好高校毕业生留汉就业创业工作的通知》，其中涉及减免住房租金、发放就业创业补贴共二十项支持政策。
2022-06-08	来宾	提高住房公积金最高贷款额度，单职工缴存家庭贷款额度由原来的 32 万元提高至 38 万元，双职工缴存家庭贷款额度由原来的 40 万元提高至 48 万元；第二次使用公积金贷款，首付比例由原来的 40%降至 30%。
2022-06-08	陕西	在阶段性支持政策实施期间，对借款人因受疫情影响确有困难，未正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不计收罚息，不作为逾期记录报送征信部门。
2022-06-08	新疆	提高住房公积金贷款额度，二手房住房公积金贷款首付款比例降低至 20%，进一步压缩住房公积金贷款审批、发放时限。
2022-06-09	南京	提高 2022 年 5 月至 12 月租房提取额度，单身职工提取住房公积金支付房租由每月 1200 元提高至每月 1500 元，已婚职工夫妻双方由每月 2400 元提高至每月 3000 元。
2022-06-09	南平	阶段性提高住房公积金贷款最高额度，南平市双方正常缴存住房公积金的职工家庭，住房公积金贷款最高额度提高至 80 万元，第一次使用纯公积金贷款购房首付比例不低于 20%。
2022-06-10	广州	《征求意见稿》对积分制入户的申请条件、指标体系和排名规则进行修订完善。此次积分制入户的申请条件分值由总积分 100 分调整至 150 分；符合入户条件的申请人将按基础指标总分值从高到低进行排名。
2022-06-10	武汉	政策提到，困难企业可在规定区间内，自主确定住房公积金缴存比例。受新冠肺炎疫情影响的困难企业，可在 5%—12%的规定区间内，自主确定住房公积金缴存比例。

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：金融街、万科 A 等公开发行公司债券

日期	对象	简述
2022-06-06	金融街	已发行金融街控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）。该债券设两个品种，品种一期限为 5 年期，实际发行规模为 5 亿元人民币，票面利率为 3.08%，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权；品种二期限为 5 年期，实际发行规模为 5.7 亿元人民币，票面利率为 3.53%。总计发行规模不超过 10.70 亿元（含 10.70 亿元）。
2022-06-06	当代置业	同意出售目标公司（主要从事建设项目管理、工程咨询及工程技术咨询）之全部股权，代价约为人民币 4947 万元。
2022-06-06	万科 A	万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）最终实际发行数量为 10 亿元。品种一实际发行规模 3.50 亿元，票面利率为 2.90%；品种二实际发行规模 6.50 亿元，票面利率为 3.53%。
2022-06-06	碧桂园	因派付末期股息，1)第一债券的换股价将由每股股份 10.47 港元调整为 10.21 港元；2)卖出看涨期权的协定价将由每份卖出看涨期权 14.89 港元调整为 14.53 港元；3)买入看涨期权的协定价将由每份买入看涨期权 10.47 港元调整为 10.21 港元；4）第二债券的换股价将由每股股份 8.10 港元调整为 7.92 港元。
2022-06-07	保利置业集团	已成功向合格投资者发行的第三期公司债券，规模为人民币 15 亿元，其中人民币 10 亿元发行年期为 3+2 年，票面年利率为 3.20%；及人民币 5 亿元发行年期为 5+2 年，票面年利率为 3.65%。
2022-06-07	招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）最终发行规模为 40 亿元，其中，品种一为 3 年期固定利率债券（取消发行）；品种二发行规模为 40 亿元，票面利率为 3.50%。
2022-06-08	新湖中宝	新湖（BVI）2018 控股有限公司完成在境外发行总额 1.5 亿美元的债券。债券由本公司提供无条件及不可撤销的跨境担保，票面年利率为 11.0%，发行价格为债券票面值的 100.0%，期限为 36 个月。
2022-06-08	嘉里建设	同意出售通过两家中间控股公司持有货仓的目标公司之全部已发行股本，总代价为 46.20 亿港元（以惯例调整为准）。
2022-06-09	万科 A	近期面向专业投资者发行了金额为人民币 5.1 亿元的 3 年期固息票据，票面利率为 3.55%。本次发行的票据预期将于 2022 年 6 月 9 日在香港联合交易所有限公司上市。
2022-06-10	信达地产	股东信达投资及其一致行动人海南建信计划通过集中竞价方式合计减持公司 A 股股份数量不超过公司股份总数的 1%（即不超过约 2852 万股），减持价格将根据减持实施时的市场价格确定。
2022-06-10	海昌海洋公园	已按每股配售股份 5.50 港元的价格，成功向配售经办人所促使的承配人 Capital Research Global Investors 配售合共 5700.1 万股配售股份，相当于本公布日期经配售扩大后的本公司已发行股份数目约 1.41%。配售所得款项总额约为 3.14 亿港元，而配售所得款项净额（已扣除所有相关成本、佣金及开支）约为 3.1 亿港元。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 5 月销售情况一览

表 6：2022 年前 5 月，越秀地产累计销售额降幅较小

公司	代码	1-5月累计销售金额		1-5月累计销售面积		5月销售金额		5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	1,681	-41%	981	-45%	308	-47%	188	-51%
融创中国	1918.HK	988	-59%	740	-56%	129	-82%	102	-80%
中国海外发展	0688.HK	950	-39%	443	-42%	264	-23%	102	-42%
招商蛇口	001979.SZ	776	-42%	332	-43%	161	-48%	72	-46%
金地集团	600383.SH	722	-44%	296	-48%	142	-50%	66	-49%
绿城中国	3900.HK	593	-43%	235	-35%	119	-50%	46	-51%
新城控股	601155.SH	512	-46%	525	-42%	111	-54%	114	-48%
中国金茂	0817.HK	509	-54%	260	-61%	90	-61%	39	-67%
旭辉控股集团	0884.HK	496	-55%	334	-49%	108	-60%	65	-59%
越秀地产	0123.HK	346	-15%	123	-17%	83	2%	36	18%
雅居乐集团	3383.HK	312	-49%	241	-39%	61	-39%	49	-33%
融信中国	3301.HK	296	-56%	146	-56%	51	-64%	24	-61%
远洋集团	3377.HK	293	-28%	180	-20%	74	-28%	42	-27%
中骏集团控股	1966.HK	265	-43%	204	-29%	48	-54%	40	-44%
中南建设	000961.SZ	262	-70%	211	-67%	50	-75%	42	-72%
龙光集团	3380.HK	239	-62%	153	-53%	35	-69%	25	-70%
时代中国控股	1233.HK	223	-40%	133	-31%	45	-50%	26	-44%
首开股份	600376.SH	218	-57%	71	-55%	62	-47%	24	-36%
富力地产	2777.HK	218	-58%	175	-56%	41	-67%	30	-67%
宝龙地产	1238.HK	190	-55%	124	-54%	38	-59%	26	-54%
正荣地产	6158.HK	186	-73%	116	-72%	23	-84%	15	-84%
美的置业	3990.HK	177	-74%	143	-75%	73	-54%	58	-55%
合生创展集团	0754.HK	135	-26%	59	17%	29	-11%	9	4%
中国海外宏洋集团	0081.HK	130	-51%	152	-35%	31	-62%	38	-45%
建业地产	0832.HK	111	-62%	147	-65%	22	-71%	31	-69%
保利置业集团	0119.HK	106	-50%	59	-47%	28	-46%	14	-49%
景瑞控股	1862.HK	92	-40%	58	-25%	38	32%	24	76%

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。