

9-Jan-22



## 内地房地产行业周报 年初新房销售环比下滑, 物企并购推动行业整合

#### 数据要点:

本周,42 个主要城市新房成交面积环比下降39%,2022 年累计成交面积同比下降35%。北京和上海环比分别下降54%和上升60%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降2%、36%及47%。芜湖、杭州、福州、珠海2022 年累计交易量分别下降约63%、39%及上升8%、44%。

截至1月7日,13个主要城市可售面积(库存)环比下降2%;平均去化周期15.9个月,平均环比上升2%。莆田和宁波去化周期分别由上周的23.6个月和14.8个月变动至27.6个月和17个月,分别环比上周上升17%和15%。

本周,15个主要城市二手房交易建面下降42%。成都和江门环比分别下降86%和54%。2022年累计成交面积同比下降39%。深圳、南宁和东莞2022年分别累计同比下降65%、64%和38%。

#### 本周观点:

本周,受元旦假期等因素影响,新房及二手房销售环比大幅下降。新房成交方面,一、二、三线城市单周成交环比同时下滑;从区域来看,受疫情防控等影响,中部及环渤海地区环比降幅较大,分别下降 57%及 55%,带动本周新房成交环比有所下降(降幅达 39%)。二手房成交方面,苏州、扬州销售情况较好,环比分别上升 47%和 46%,但受其他城市销售下行等因素影响,重点城市销售整体环比仍有所下降。

库存方面,本周重点城市新房销售下滑明显,带动重点城市平均去化周期环比有所上升。

#### 投资建议:

物管并购推进行业整合,地方政策改善供需促销售。本周,国营物企率先进行物业并购,继续扩大自身规模,如华润万象生活拟以不超过10.6亿元代价收购禹洲集团旗下物业公司全部已发行股本,有助于继续推动地产行业的风险化解,并有望进一步提高部分头部物管企业的综合实力,促进物管行业的健康发展。目前,购房者信心提升仍相对缓慢,商品房市场活跃度仍然偏弱,周内地方政策给予房企金融支持,提升企业开发能力:福建南平允许合资格开发商凭银行担保函抵顶一定的预售监管资金,调整预售金监管或有望缓解部分房企的开发资金压力,促进商品房建设,增加市场供给。2)部分城市调整公积金贷款或有望提升居民购房意愿:如济南取消公积金户籍限制、青岛调整胶东四市公积金缴存政策等,扩大公积金提取范围或满足更多消费者的购房刚需,提升市场积极性;同时,通过改善供需促进商品房成交或可加快房企的资金回笼速度,增强企业资金链的稳定性。近期,行业政策面持续改善、基本面尚未完全复苏,国企及央企等财务相对稳定、流动性较强的头部房企值得关注。维持行业"强于大市"评级。

风险提示: 行业调控及融资政策或存一定不确定性, 影响上市公司销售业绩; 宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响; 疫情控制具有不确定性。

### 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 4600 zhugelianxin@cwghl.com SFC CE Ref: BPK 789

#### 洪宁蔚

联系人 +852 3958 4600 Sabrinahong@cwghl.com



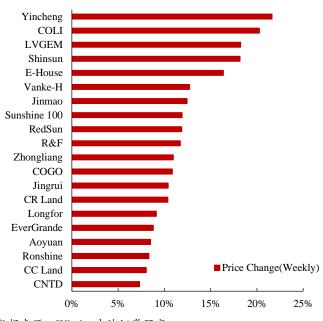
## 1.行业表现

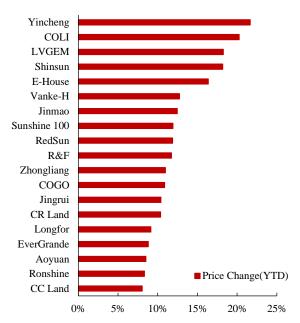
### 1.1 地产开发行业表现

本周,银城国际控股、中国海外发展、绿景中国地产本周涨幅居前。银城国际控股、中国海外发展、绿景中国地产年初至今涨幅居前。

图 1:银城国际控股、中国海外发展、绿景中国地产 图 2:银城本周涨幅居前 年初至今流

图 2: 银城国际控股、中国海外发展、绿景中国地产 年初至今涨幅居前

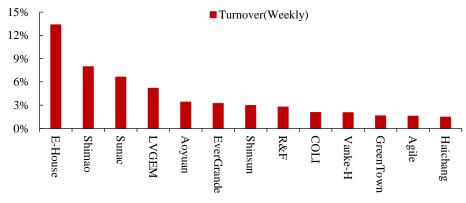




数据来源: Wind, 中达证券研究

数据来源: Wind, 中达证券研究

#### 图 3: 易居企业控股、世茂集团、融创中国本周换手率居前



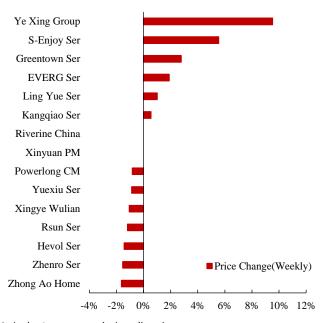
数据来源: Wind, 中达证券研究



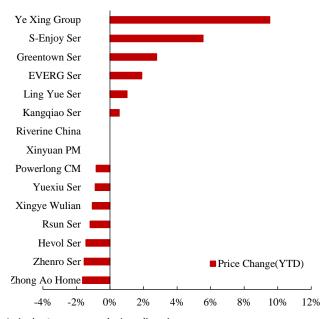
### 1.2 物业管理行业表现

本周, 烨星集团、新城悦服务、绿城服务本周涨幅居前。烨星集团、新城悦服务、绿城服务年初至今涨幅居前。

图 4: 烨星集团、新城悦服务、绿城服务本周涨幅居 图 5: 烨星集团、新城悦服务、绿城服务年初至今涨 前 幅居前

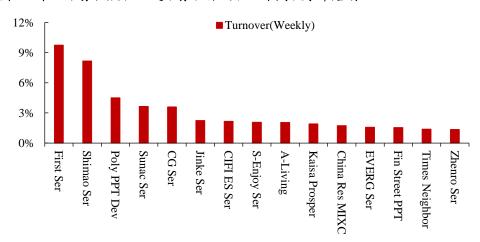


数据来源: Wind, 中达证券研究



数据来源: Wind, 中达证券研究

#### 图 6: 第一服务控股、世茂服务、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

|                  |                    | 过去7日                                   |                             | 过去30日           |                                      |                                       | 本月截至 1-7     |                                |                                | 本年截至 1-7     |  |
|------------------|--------------------|--|-----------------------------|-----------------|--------------------------------------|---------------------------------------|--------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------|--|
| 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               | 105,430            | -54%                                   | 35%                         | 678             | -21%                                 | -32%                                  | 105          | -16%                           | 35%                            | 105          | 35%                                    |
| 上海               | 470,400            | 60%                                    | 47%                         | 1,638           | 27%                                  | -6%                                   | 470          | 69%                            | 47%                            | 470          | 47%                                    |
| 广州               | 143,730            | -71%                                   | -33%                        | 1,368           | 32%                                  | -19%                                  | 144          | -43%                           | -33%                           | 144          | -33%                                   |
| 深圳               | 85,069             | -12%                                   | -58%                        | 368             | -16%                                 | -33%                                  | 85           | 3%                             | -58%                           | 85           | -58%                                   |
| 一线城市             | 804,629            | -28%                                   | -1%                         | 4,052           | 12%                                  | -19%                                  | 805          | 9%                             | -1%                            | 805          | -1%                                    |
| 二线城市             | 1,544,891          | -44%                                   | -36%                        | 9,855           | 5%                                   | -10%                                  | 1,545        | -27%                           | -36%                           | 1,545        | -36%                                   |
| 三线城市             | 1,222,131          | -40%                                   | -47%                        | 7,392           | 18%                                  | -38%                                  | 1,222        | -5%                            | -47%                           | 1,222        | -47%                                   |
| 北京               | 105,430            | <b>₩</b> -54%                          | <b>1</b> 35%                | 678             | <b>↓</b> -21%                        | <b>₩</b> -32%                         | 105          | <b>-</b> 16%                   | <b>1</b> 35%                   | 105          | <b>1</b> 35%                           |
| 青岛               | 144,548            | <b>₩</b> -51%                          | -31%                        | 1,049           | <b>1</b> 2%                          | <b>₩</b> -36%                         | 145          | <b>J</b> -35%                  | <b>₩</b> -31%                  | 145          | -31%                                   |
| 济南               | 116,122            | <b>4</b> -62%                          | <b>↓</b> -49%               | 1,070           | <b>1</b> 41%                         | <b>15%</b>                            | 116          | <b>-32%</b>                    | <b>₩-</b> 49%                  | 116          | <b>-</b> 49%                           |
| 东营               | 30,905             | <b>₩</b> -36%                          | <b>∳</b> -56%               | 156             | <b>1</b> 40%                         | <b>₩</b> -61%                         | 31           | <b>↑</b> 55%                   | <b>₩</b> -56%                  | 31           | <b>∳</b> -56%                          |
| 环渤海              | 397,005            | <b>₩</b> -55%                          | -32%                        | 2,954           | <b>1</b> 7%                          | <b>₩</b> -26%                         | 397          | <b>-26%</b>                    | <b>₩</b> -32%                  | 397          | <b>↓</b> -32%                          |
| 上海               | 470,400            | <b>1</b> 60%                           | <b>1</b> 47%                | 1,638           | <b>1</b> 27%                         | <del>-</del> 6%                       | 470          | <b>1</b> 69%                   | <b>1</b> 47%                   | 470          | <b>1</b> 47%                           |
| 南京               | 182,054            | <b>₩</b> -36%                          | <b>∳</b> -18%               | 1,027           | <b>1</b> 31%                         | <b>1</b> %                            | 182          | <b>↓</b> -7%                   | <b>∳</b> -18%                  | 182          | ·18%                                   |
| 杭州               | 135,189            | <b>₩</b> -73%                          | <b>₩</b> -39%               | 1,183           | <b>↓</b> -18%                        | <b>82%</b>                            | 135          | <b>J</b> -54%                  | <b>↓</b> -39%                  | 135          | -39%                                   |
| 苏州               | 174,381            | <b>↓</b> -17%                          | <b>↓</b> -22%               | 696             | <b>1</b> 3%                          | <b>₩</b> -41%                         | 174          | <b>14%</b>                     | <b>∳</b> -22%                  | 174          | <b>-22%</b>                            |
| 海门               | 5,257              | <b>↓</b> -49%                          | <b>₩</b> -91%               | 30              | <b>∳</b> -13%                        | -82%                                  | 5            | <b>1</b> 33%                   | <b>∳</b> -91%                  | 5            | -91%                                   |
| 温州               | 57,959             | <b>₩</b> -50%                          | <b>↓</b> -55%               | 354             | ₩-59%                                | <b>₩</b> -76%                         | 58           | <b>J</b> -12%                  | <b>V</b> -55%                  | 58           | -55%                                   |
| 金华               | 54,684             | <b>1</b> 79%                           | -37%                        | 152             | <b>126%</b>                          | <b>↓</b> -48%                         | 55           | <b>↑</b> 642%                  | <b>₩</b> -37%                  | 55           | -37%                                   |
| 常州               | 21,346             | <b>₩</b> -51%                          | <b>↓</b> -44%               | 77              | <b>192%</b>                          | <b>₩</b> -62%                         | 21           | <b>274%</b>                    | <b>₩</b> -44%                  | 21           | <b>44%</b>                             |
| 淮安               | 31,690             | <b>₩</b> -39%                          | <b>↓</b> -79%               | 203             | <b>16%</b>                           | <b>₩</b> -63%                         | 32           | <b>4</b> -33%                  | <b>₩</b> -79%                  | 32           | <b>-79%</b>                            |
| 连云港              | 76,513             | ₩-40%                                  | <b>↓</b> -70%               | 620             | <b>↑</b> 57%                         | ₩-36%                                 | 77           | <b>J</b> -12%                  | <b>₩</b> -70%                  | 77           | <b>J</b> -70%                          |
| 绍兴               | 35,682             | _                                      | <b>165%</b>                 | 215             | <b>1</b> 23%                         | <b>101%</b>                           | 36           | <b>38%</b>                     | <b>1</b> 165%                  | 36           | <b>165%</b>                            |
| 镇江               | 74,532             | <b>₩</b> -52%                          | -6%                         | 625             | <b>₩</b> -3%                         | 1%                                    | 75           | <b>J</b> -54%                  | <b>₩</b> -6%                   | 75           | -6%                                    |
| 芜湖               | 32,487             | <b>₩</b> -33%                          | -63%                        | 236             | <b>1</b> 22%                         | <b>₩</b> -47%                         | 32           | -39%                           | ₩-63%                          | 32           | -63%                                   |
| 扬州               | 31,844             | <b>₩</b> -31%                          | <b>J</b> -55%               | 170             | <b>1</b> 27%                         | <b>₩</b> -54%                         | 32           | <b>1</b> 35%                   | <b>V</b> -55%                  | 32           | <b>-55%</b>                            |
| 舟山               | 16,489             | <b>₩</b> -63%                          | ₩ -8%                       | 146             | <b>1</b> 66%                         | <b>29%</b>                            | 16           | <b>4</b> -25%                  | ₩-8%                           | 16           | -8%                                    |
| 池州               | 13,665             | -9%                                    | -19%                        | 62              | <b>1</b> 25%                         | <b>₩</b> -21%                         | 14           | -23%                           | <b>V</b> -19%                  | 14           | <b>-19%</b>                            |
| 宁波               | 18,406             | <b>₩</b> -76%                          | <b>₩</b> -93%               | 244             | ₩-31%                                | <b>₩</b> -61%                         | 18           | -67%                           | <b>₩</b> -93%                  | 18           | -93%                                   |
| 长三角              | 1,432,576          | ₩-30%                                  | <b>₩</b> -36%               | 7,679           | <b>1</b> 4%                          | <b>₩</b> -28%                         | 1,433        | -4%                            | <b>₩</b> -36%                  | 1,433        | <b>-36%</b>                            |
| 广州               | 143,730            | <b>↓</b> -71%                          | -33%                        | 1,368           | <b>↑32%</b>                          | <b>↓</b> -19%                         | 144          | <b>↓</b> -43%                  | <b>₩</b> -33%                  | 144          | -33%                                   |
| 深圳               | 85,069             | -12%                                   | -58%                        | 368             | <b>₩</b> -16%                        | -33%                                  | 85           | 3%                             | <b>↓</b> -58%                  | 85           | -58%                                   |
| 福州               | 36,922             | <b>↓</b> -56%                          | <b>↑</b> 8%                 | 272             | <b>↓</b> -6%                         | 10%                                   | 37           | -37%                           | <b>1</b> 8%                    | 37           | <b>↑</b> 8%                            |
| 淮南               | 21,782             | <b>18%</b>                             | <b>↓</b> -43%               | 191             | <b>138%</b>                          | <b>↑</b> 6%                           | 22           | <b>↓</b> -2%                   | <b>₩</b> -43%                  | 22           | -43%                                   |
| 泉州               | -                  | -<br>                                  | -<br>.II. 4407              | 3               | <b>₩</b> -69%                        | <b>₩</b> -99%                         | - 10         | <b>J</b> -52%                  |                                | -            | <b>₩</b> -100%                         |
| 莆田               | 11,793             | <b>₩</b> -47%                          | <b>↓</b> -44%               | 69              | <b>₩</b> -49%                        | <b>₩</b> -68%                         | 12           | ¥                              | <b>₩</b> -44%                  | 12           | <b>↓</b> -44%                          |
| 惠州               | 19,957             | ₩-60%                                  | <b>↓</b> -81%               | 130             | 1%                                   | -62%                                  | 20           | <b>₩</b> -26%                  | <b>₩</b> -81%                  | 20           | -81%                                   |
| 韶关               | -                  | -                                      | _                           | 3               | <b>₩</b> -97%                        | -98%                                  | -            | -<br><b>↓</b> -26%             | -<br>-                         | _            | <b>↓</b> -100%<br><b>↓</b> -44%        |
| 佛山               | 130,970            | <b>↓</b> -58%                          | •                           | 1,079           | <b>1</b> 46%                         | <b>↓</b> -24%                         | 131          | •                              | <b>↓</b> -44%                  | 131          | • 1170                                 |
| 珠海               | 131,720            | -                                      | 44%                         | 349             | <b>↑34%</b>                          | -24%                                  | 132          | 146%                           | 144%                           | 132          | ↑ 44%<br><b>↓</b> -33%                 |
| 清远               | 41,863             | <b>₩</b> -78%                          | <b>↓</b> -33% <b>↓</b> -61% | 449             | ↑ 73%                                | <b>↑</b> 9%                           | 42           | -34%                           | <b>₩</b> -33%                  | 42           | - 2270                                 |
| 江阴               | 21,143             | <b>↓</b> -54%<br><b>↓</b> - <b>51%</b> | Ĭ                           | 131             | 1317%                                | <b>₩</b> -58%                         | 21           | 129%                           | <b>₩</b> -61%                  | 21           | · 01/0                                 |
| 江门 珠二角双南部甘宁城市    | 19,850             |  | · i                         | 106             | <b>↑</b> 49%                         | <b>₩</b> -40%                         | 20           | ↑ 22%<br>↓ -18%                | <b>₩</b> -54%                  | 20           |  |
| 珠三角及南部其它城市<br>玉林 | 664,799            | <b>Ψ</b> -54%<br><b>Ψ</b> -10%         | - I                         | 4,520           | ↑ 27%                                | <b>₩</b> -29%                         | 665          |                                | <b>₩</b> -46%                  | 665          | <b>↓</b> -46% <b>↓</b> -27%            |
| 五杯<br>泰安         | 46,437             |  |                             | 255             | <b>↑</b> 3%                          | <b>₩</b> -13%                         | 46           |                                | <b>₩</b> -27%                  | 46           | ¥ = 1.11                               |
| 北部               | 28,760             | <b>↓</b> 0%<br><b>↓</b> 0%             | *                           | 133             | <b>↓</b> -6%<br><b>↓</b> - <b>6%</b> | <b>↓</b> -45%                         | 29           | *                              | <b>↓</b> -47%                  | 29           | <b>↓</b> -47%<br><b>↓</b> - <b>47%</b> |
| 北部武汉             | 28,760             | <b>₩</b> 0%<br><b>₩</b> -59%           | •                           | 133             |                                      | <b>₩</b> -45%                         | 29           | • 0,0                          | <b>₩-47%</b>                   | 29           |  |
| 武汉<br>云浮         | 256,247<br>10,672  |  |                             | 2,541           | ↑ 29%                                | <ul><li>↓ -6%</li><li>↓ -2%</li></ul> | 256          | *                              | <b>↓</b> -43%                  | 256          | 1570                                   |
| 云仔<br>宝鸡         | 1                  | <b>₩</b> -67%<br><b>₩</b> -15%         | <u> </u>                    | 63              | <b>↑90%</b>                          | <b>₩</b> -2%<br><b>₩</b> -41%         | 11<br>38     | <b>↑ 66%</b><br><b>⊎</b> -42%  | <b>↑</b> 45%                   | 11           | <b>↑</b> 45%<br><b>↓</b> -63%          |
| •                | 37,543             | <b>₩</b> -15% <b>₩</b> -57%            | ·                           | 260             | ↑ 16%<br>♠ 280%                      | <b>↓</b> -41% <b>↓</b> -11%           | 304          | <b>→</b> -42%<br><b>→</b> -46% | <b>₩</b> -63%                  | 38<br>304    |  |
| 中部成都             | 304,462            |  | <b>↓</b> -45% <b>↓</b> -12% | 2,864           | <b>↑ 28%</b>                         |                                       | 445          | <b>↓</b> -12%                  | <b>↓</b> -45%                  | 445          | <b>↓</b> -45%<br><b>↓</b> -12%         |
| 柳州               | 445,081            | <b>↓</b> -18%                          | ₩ -12%<br>♠ 85%             | 2,159<br>498    | ↑ 26%<br>↑ 15%                       | <b>↑</b> 25%<br><b>↓</b> -32%         | 169          | 131%                           | <b>↓</b> -12%<br><b>↑</b> 85%  | 169          | ● -12%<br>♠ 85%                        |
| 南宁               | 168,686<br>130,280 | ↑ 24%<br>↑ 24%                         | ₩ -48%                      | 498             | ↑ 15%<br><b>↓</b> -53%               | <b>₩</b> -32%<br><b>₩</b> -49%        | 130          | 131%<br>12%                    | ₩-48%                          | 130          | ₩ 85%<br>₩ -48%                        |
| 西部               | 744,047            | ₩ -5%                                  | <b>→</b> -48% <b>→</b> -13% |                 | ₩-53%<br>₩-1%                        | •                                     |              | -                              | <b>₩</b> -48%<br><b>₩</b> -13% |              | ₩ -48%<br>₩ -13%                       |
| 总计               | 3,571,651          | -39%                                   | -35%                        | 3,149<br>21,299 | 10%                                  | <b>↓</b> -8%<br>-23%                  | 744<br>3,572 | ↑ 7%<br>-13%                   | -35%                           | 744<br>3,572 | -35%                                   |
| 上升城市数目           | 3,3/1,031          | -39%<br>7                              | -35%<br>7                   | 21,299          | 28                                   | 10                                    | 3,372        | -13%<br>15                     | -35%<br>7                      | 3,372        | -35%<br>7                              |
| 下降城市数目           |                    | 32                                     | 32                          |                 | 13                                   | 31                                    |              | 24                             | 32                             |              | 32                                     |
| 1 件 城 中 致 日      |                    | 32                                     | 32                          |                 | 13                                   | 31                                    |              | 24                             | 32                             |              | 32                                     |

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/01/07



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 15.9 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   | 10,696     | -12%       | -14% | 15.8    | -9%          | 27%  |
| 上海   | 5,755      | -2%        | -18% | 3.5     | -14%         | -12% |
| 广州   | 11,052     | 0%         | 18%  | 8.1     | 8%           | 45%  |
| 深圳   | 2,909      | -3%        | -3%  | 7.9     | -3%          | 45%  |
| 一线城市 |            | -4%        | -4%  | 8.8     | - <b>4</b> % | 26%  |
| 宝鸡   | 5,070      | -1%        | -6%  | 19.5    | 10%          | 61%  |
| 南京   | 8,830      | -1%        | 21%  | 8.6     | 0%           | 20%  |
| 苏州   | 9,198      | -1%        | 3%   | 13.2    | -4%          | 74%  |
| 福州   | 5,907      | -1%        | -15% | 21.7    | 7%           | -22% |
| 南宁   | 9,985      | 0%         | 9%   | 20.3    | -3%          | 113% |
| 温州   | 11,815     | 0%         | 2%   | 33.4    | 2%           | 321% |
| 莆田   | 1,909      | -1%        | -18% | 27.6    | 17%          | 156% |
| 宁波   | 4,136      | 0%         | 17%  | 17.0    | 15%          | 201% |
| 东营   | 1,634      | -1%        | 2%   | 10.5    | -8%          | 161% |
| 平均   |            | <b>-2%</b> | 0%   | 15.9    | 1%           | 91%  |

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/01/07;平均环比及平均同比为各城市变动平均值

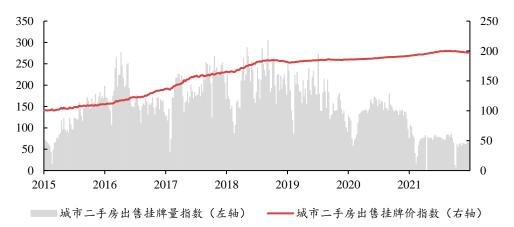
### 2.2 二手房成交及价格数据

表 3: 主要城市二手房成交量情况, 苏州、扬州本年至今跌幅较小

|        |         | 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     | 185,552 | <b>↓</b> -52% | <b>↓</b> -19% | 1,223 | <b>1</b> 9%   | <b>↓</b> -28% | 186  | <b>-29%</b>   | <b>↓</b> -19% | 186  | -19%          |
| 深圳     | 27,214  | <b>J</b> -42% | <b>↓</b> -65% | 175   | <b>₩</b> -11% | <b>-68%</b>   | 27   | <b>J</b> -33% | <b>₩</b> -65% | 27   | <b>J</b> -65% |
| 杭州     | 65,705  | <b>↓</b> -38% | <b>J</b> -33% | 256   | <b>1</b> 53%  | <b>-</b> 56%  | 66   | <b>1</b> 38%  | <b>₩</b> -33% | 66   | <b>J</b> -33% |
| 南京     | 105,367 | <b>1</b> 22%  | <b>↓</b> -42% | 529   | <b>₩</b> -16% | <b>↓</b> -41% | 105  | <b>J</b> -27% | <b>↓</b> -42% | 105  | <b>-</b> 42%  |
| 成都     | 36,134  | <b>₩</b> -86% | <b>42</b> %   | 907   | <b>1</b> 30%  | <b>170%</b>   | 36   | <b>-84%</b>   | <b>₩</b> -42% | 36   | <b>-</b> 42%  |
| 青岛     | 37,707  | <b>J</b> -15% | <b>J</b> -59% | 189   | <b>14%</b>    | <b>-</b> 62%  | 38   | <b>↓</b> -7%  | <b>₩</b> -59% | 38   | <b>J</b> -59% |
| 扬州     | 11,888  | <b>1</b> 46%  | <b>↓</b> -16% | 45    | <b>1</b> 29%  | <b>-</b> 49%  | 12   | <b>1</b> 36%  | <b>₩</b> -16% | 12   | <b>J</b> -16% |
| 苏州     | 95,130  | <b>1</b> 47%  | <b>₩</b> -8%  | 384   | <b>₩-</b> 19% | <b>-22%</b>   | 95   | <b>1</b> 7%   | <b>₩</b> -8%  | 95   | <b>₩</b> -8%  |
| 厦门     | 22,275  | <b>J</b> -74% | <b>J</b> -68% | 247   | <b>128%</b>   | <b>J</b> -38% | 22   | <b>J</b> -55% | <b>₩</b> -68% | 22   | <b>J</b> -68% |
| 清远     | 2,635   | <b>J</b> -37% | <b>J</b> -90% | 54    | <b>₩</b> -38% | <b>-61%</b>   | 3    | <b>J</b> -87% | <b>₩</b> -90% | 3    | <b>J</b> -90% |
| 东莞     | 25,209  | <b>J</b> -12% | <b>J</b> -38% | 127   | <b>1</b> 5%   | <b>42%</b>    | 25   | <b>1%</b>     | <b>₩</b> -38% | 25   | <b>J</b> -38% |
| 南宁     | 13,439  | <b>J</b> -47% | <b>₩</b> -64% | 106   | <b>₩</b> -15% | <b>43%</b>    | 13   | <b>J</b> -49% | <b>₩</b> -64% | 13   | <b>↓</b> -64% |
| 佛山     | 86,156  | <b>17%</b>    | <b>J</b> -35% | 434   | <b>1</b> 25%  | <b>J</b> -37% | 86   | <b>19%</b>    | <b>₩</b> -35% | 86   | <b>J</b> -35% |
| 金华     | 35,239  | <b>J</b> -47% | <b>J</b> -39% | 215   | <b>121%</b>   | <b>J</b> -18% | 35   | <b>J</b> -45% | <b>-39%</b>   | 35   | <b>J</b> -39% |
| 江门     | 6,115   | <b>J</b> -54% | <b>-63%</b>   | 49    | <b>J</b> -1%  | <b>48%</b>    | 6    | <b>J</b> -44% | <b>↓</b> -63% | 6    | <b>-63%</b>   |
| 总计     | 755,765 | -42%          | -39%          | 4,940 | 7%            | -31%          | 756  | -33%          | -39%          | 756  | -39%          |
| 上升城市数目 |         | 4             | 0             |       | 9             | 1             |      | 5             | 0             |      | 0             |
| 下降城市数目 |         | 11            | 15            |       | 6             | 14            |      | 10            | 15            |      | 15            |

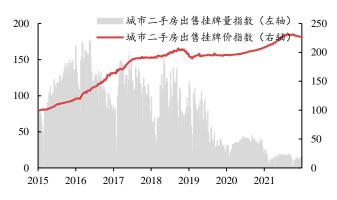
数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/01/07

#### 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 2022/01/02

#### 图 8: 一线城市二手房价格指数有所下降



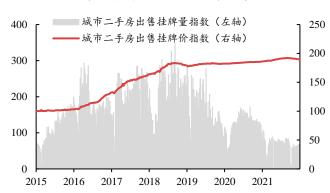
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/01/02

#### 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 2022/01/02

#### 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 2022/01/02

#### 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 2022/01/02



# 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: 中央及地方政策主要聚焦户籍制度改革、调整公积金贷款、继续发展保障性住房建设等

| 日期         | 地区/部门      | 简述  |
|------------|------------|---|
|            |            | 发布《通知》指出,对异地住房公积金贷款(在其他城市缴存公积金,在济南          |
| 2022-01-01 | 济南         | 购房申请住房公积金贷款)的,在审批贷款资料时,取消户籍限制,自 2022        |
|            |            | 年1月1日起执行。                                   |
| 2022-01-02 | 深圳         | 原二手房网签系统已于 2021 年 12 月 31 号正式停用,新网签系统全面启用,一 |
| 2022-01-02 | (本)川       | 改之前"撮合交易",引用单边代理模式。                         |
|            |            | 印发《关于加强中央企业融资担保管理工作的通知》,明确对企业新开展违规          |
| 2022-01-04 | 国资委        | 融资担保行为进行严肃追责,要求企业对存量违规融资担保业务限期整改,力          |
|            |            | 争两年内整改 50%,原则上三年内全部完成整改。                    |
|            |            | 央行上海总部要求各银行业金融机构货币信贷工作要坚持稳字当头。继续稳妥          |
| 2022-01-04 | 上海         | 实施房地产金融审慎管理,加强预期引导,各商业银行要进一步优化信贷结           |
|            |            | 构。  |
|            |            | 发布《关于落实高层次人才住房公积金贷款支持政策的通知》:高层次人才住          |
| 2022-01-04 | 马鞍山        | 房公积金连续缴存6个月以上(含6个月),在马鞍山行政区域内首次购买普          |
|            |            | 通商品住房(含二手房)时,可申请住房公积金贷款,最高可贷60万元。           |
|            |            | 拟发布《事项》规定公司实施预重整、和解、破产清算期间原则上不停牌。上          |
| 2022 01 05 | 上交所        | 市公司董事会或者管理人认为确有需要的,可以向上交所申请股票及其衍生品          |
| 2022-01-05 |            | 种停牌,停牌时间原则上不超过2个交易日,确有必要的,可以延期至5个交          |
|            |            | 易日。   |
|            |            | 发布《合肥市"十四五"住房发展规划》,提出规划期内,全市新建商品住宅供         |
| 2022-01-05 | 合肥         | 应 58 万套,其中合肥市区 28 万套、四县一市 30 万套;筹集保障性租赁住房   |
|            |            | 15万套/间;新开工建设棚户区改造工程8.28万套。                  |
|            |            | 流通发展司发布《意见稿》提出,升级改造一批县级物流配送中心,促进县域          |
| 2022-01-05 | 商务部        | 快递物流资源整合,建设一批农村电商快递协同发展示范区,提升公共寄递物          |
|            |            | 流服务能力。                                      |
| 2022-01-05 | 深圳         | 深圳人民银行积极推动综合改革试点事项落地,主要涉及推进人民币跨境使           |
| 2022-01-03 | (本)川       | 用、发展特色金融、外汇领域投融资、金融基础设施建设等方面。               |
|            |            | 南平市住建局等五部门发布《通知》提出,适当调整商品房预售资金的监管办          |
| 2022-01-05 | 南平         | 法,对信用评级为 AAA 的房地产开发企业或控股公司(母公司)可凭银行担        |
| 2022-01-03 | <b>料</b> 十 | 保函,抵顶不高于担保函额度的预售监管资金,抵顶额度不高于重点监管资金          |
|            |            | 的 50%。促销售、松信贷,降低房企重点监管资金沉淀压力。               |
|            |            | 市长陈吉宁于会议中称,坚持房住不炒,保持房地产调控政策连续性稳定性,          |
| 2022-01-06 | 北京         | 做好住房供地保障,筹集建设保障性租赁住房15万套,竣工各类保障房8万          |
|            |            | 套。  |
|            |            | 发布《深圳市商务发展"十四五"规划》提出依托福田中心商业区、后海超级商         |
| 2022-01-06 | 深圳         | 业区等现有商业网点建设基础,打造集国际消费目的地和标志性城市景观于一          |
|            |            | 体的世界级地标性商圈。                                 |



| 2022-01-06 | 青岛  | 发布《通知》表示对于烟台、威海、潍坊、日照范围内住房公积金缴存职工,<br>在青岛市购房申请异地贷款或作为配偶参与申贷的,贷款最高次数由一次调整<br>为两次。                         |
|------------|-----|--|
| 2022-01-06 | 河南  | 政府工作报告指出坚持"房住不炒",加快发展长租房市场,筹集保障性租赁住房7万套,建成交付棚改安置房20万套。   |
| 2022-01-06 | 国务院 | 1)提出进一步提高土地要素配置效率,支持探索土地管理制度改革。2)深化户籍制度改革,加快畅通劳动力和人才社会性流动渠道。支持具备条件的试点地区在城市群或都市圈内开展户籍准入年限同城化累计互认、居住证互通互认。 |
| 2022-01-06 | 发改委 | 党组书记、主任何立峰日前撰文指出,要配合做好金融安全、房地产调控等工作,防止各类风险跨地区跨领域跨市场传导,坚决守住不发生系统性风险的底线。                                   |
| 2022-01-07 | 福州  | 市房管局披露,"十四五"期间,福州将建设保障性租赁住房 15 万套(间)以上,其中,2022 年将完成 3 万套(间)、2023 年 2 万套(间)。                              |
| 2022-01-07 | 上海  | 发布宿舍型保障性租赁房建设管理试行实施意见,其中提到宿舍型保租房租赁价格由运营主体制定,报新片区房屋管理部门备案;租赁价格应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下。                      |
| 2022-01-07 | 湖南  | 住建厅发布《湖南省商品房交易风险提示》,其中针对预售资金监管等方面提出 11 项商品房交易风险提示,进一步规范房地产市场秩序。  |
| 2022-01-07 | 上交所 | 对《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》进行了修订:上市公司董事会应当充分关注公司的资金状况、债务履行能力和持续经营能力,审慎制定、实施回购股份方案,回购规模和回购资金等应当与公司的实际财务状况相匹配。  |
| 2022-01-07 | 证监会 | 公布《上市公司股票停复牌规则》,提出为避免造成市场扰动,删除上市公司停复牌申请被交易所拒绝时的披露要求。上市公司如发生应当披露的重大事项,仍需按照分阶段披露原则及时履行信息披露义务。              |
| 2022-01-07 | 深交所 | 发布《行业信息披露》,提出考虑到已规定上市公司担保额度预计的相关要求,删去房地产业务部分关于担保额度预计的特别规定。   |

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: 华润万象生活拟以不超过 10.6 亿元代价收购禹洲集团旗下物业公司全部已发行股本

| 日期         | 对象     | 简述  |
|------------|--------|---|
| 2022-01-01 | 蓝光发展   | 股东泰康养老通过大宗交易减持其持有的公司约8,281万股无限售流通股份,占公司总股本的2.00%。   |
| 2022-01-03 | 旭辉控股集团 | 深惠龙光城资产支持专项计划已被授予「AAAsf」评级,募集资金规模为人<br>民币 6.65 亿元,优先级资产支持证券预期收益率为 5.20%,预计于 2033 年到<br>期。   |
| 2022-01-03 | 中国恒大   | 受城市规划影响,中信城 B 地块项目规划条件无法全部实现,本公司与中信地产协商解除该地块项目合作协议。已于 2021 年 5 月 18 日向太平人寿公司退还了上述购房款总计人民币约 3.2 亿元,并达成解约意向,已签署《解除协议》。              |
| 2022-01-03 | 新希望服务  | 本公司已有条件同意收购一间物业管理公司 68.75%的股权,总代价约为人民币 9,145 万元。  |
| 2022-01-03 | 融创服务   | 本公司已有条件同意收购目标公司(主要在中国从事高端餐饮、团餐及酒店管理服务)的全部股权,总代价约为人民币3.12亿元,包括1)销售股权人民币2.61亿元;及2)销售债务人民币约5,134万元。                                  |
| 2022-01-04 | 中国恒大   | 本公司在融资协议的条款及条件之规限下向一家银行借款 3.9 亿港元之定期贷款融资,借款期由首次提款日起计 12 个月。   |
| 2022-01-04 | 嘉里建设   | 累计本金总额达 6,881 万美元之 2022 年 1 月票据已被注销。于注销购回票据后,未偿还本金总额约为 1.81 亿美元,占初始发行本金总额约 72.48%。  |
| 2022-01-04 | 正荣地产   | 本公司之间接全资附属公司巨利同意认购目标公司(主要从事投资控股)之<br>认购股份,认购价约为人民币10亿元之等值美元。认购股份相当于交割后目<br>标公司经扩大已发行股本约24.83%;本集团于目标公司之股权将由约<br>34.72%增加至约50.92%。 |
| 2022-01-05 | 万科A    | 已赎回于 2021 年可赎回的 5 亿美元非上市的高级永久资本证券。  |
| 2022-01-05 | 新城发展   | 公司支付现金受让南航集团于北京产权交易所公开挂牌转让的南航物业 95% 股权,受让价格为 2.3 亿元。本次收购完成后,公司将持有南航物业 95%股权,南航集团持有南航物业 5%股权。                                      |
| 2022-01-05 | 中骏集团   | 已购回本金总额为 460 万美元的于 2022 年 1 月到期的 5.5%优先票据,相当于原定发行该等票据的本金总额 0.79%。   |
| 2022-01-05 | 华润万象生活 | 本公司子公司拟收购禹洲集团旗下物业公司全部已发行股本,代价不得高于<br>人民币 10.6 亿元。   |
| 2022-01-06 | 滨江集团   | 股东前海人寿及其一致行动人深圳市钜盛华合计减持公司股份约 9,674 万<br>股,减持股份比例超过 1%。  |
| 2022-01-06 | 金科股份   | 已完成注销所购回合计本金额 991 万美元的于 2022 年到期之 10.5%优先票据,占票据发行本金总额的 8.7%。  |
| 2022-01-06 | 阳光城    | 公司拟支付现金对金尊公司全资子公司深圳汇勤增资,本次增资完成后,公司将持有深圳汇勤 65%股权,金尊公司持有深圳汇勤 35%股权。   |
| 2022-01-06 | 正荣地产   | 本次拟变更全国物业服务业务拓展项目募集资金约 6,786 万元(其中含募集<br>资金专户节余利息和理财收益 786.48 万元),用于收购普惠物业 80%股权。   |



| 2022-01-06 | 合生创展集团 | 建议发行的 2.5 亿美元 8.00% 有担保可换股债券,截止日期及发行日期将更改为 2022 年 1 月 10 日。   |
|------------|--------|---|
| 2022-01-06 | 大发地产   | 本公司根据交换要约及同意征求备忘录载列的条款及在其条件规限下就现有票据未偿还本金额的至少约1.7亿美元或90%开始要约交换。  |
| 2022-01-06 | 力高集团   | 本公司已进一步回购本金额为 1,050 万美元的 2022 年票据 I,占原已发行的 2022 年票据 I 本金总额的 3.68%。  |
| 2022-01-07 | 祥生控股集团 | 本公司同意出售目标公司(主要从事养老服务等业务)约24%股权予宁波经济技术开发区北仑电力燃料有限公司的全资附属公司,代价约为现金人民币3.4亿元(相当于约4.1亿港元)。                                 |
| 2022-01-07 | 龙湖集团   | 本公司建议分拆本公司附属公司龙湖智创生活有限公司的股份在联交所主板独立上市。建议分拆将以全球发售及向股东分派部分分拆公司股份的方式进行;于建议分拆及上市完成后,本公司拟于分拆公司拥有不少于50%的权益,而分拆公司仍为本公司的附属公司。 |

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究



### 3.3 重点公司 12 月销售情况一览

表 6: 2021 年全年, 合生创展集团、绿城中国等累计销售额增速居前

| 公司       | 代码        | 1-12月累计 | 计销售金额                 | 1-12月累计 | 计销售面积 | 12月销 | 售金额                 | 12月销售面积 |              |
|----------|-----------|---------|-----------------------|---------|-------|------|---------------------|---------|--------------|
| 公司       |           | (亿元)    | 同比                    | (万平)    | 同比    | (亿元) | 同比                  | (万平)    | 同比           |
| 万科A      | 000002.SZ | 6,278   | -1 <mark>19</mark> %  | 3,808   | -18%  | 636  | - <mark>37</mark> % | 350     | -46%         |
| 碧桂园      | 2007.HK   | 5,580   | -2%                   | 6,642   | -1%   | 226  | 76%                 | 289     | 97%          |
| 中国海外发展   | 0688.HK   | 3,695   | 2%                    | 1,890   | -1%   | 398  | 0%                  | 228     | 13%          |
| 金地集团     | 600383.SH | 2,867   | 18%                   | 1,377   | 15%   | 241  | - <mark>36</mark> % | 135     | -29%         |
| 绿城中国     | 3900.HK   | 2,658   | 22%                   | 918     | 13%   | 195  | <mark>-56</mark> %  | 75      | -54%         |
| 旭辉控股集团   | 0884.HK   | 2,473   | 7%                    | 1,449   | -6%   | 215  | - <mark>31</mark> % | 134     | -39%         |
| 中国金茂     | 0817.HK   | 2,356   | 2%                    | 1,321   | 17%   | 220  | - <mark>29</mark> % | 139     | 24%          |
| 中南建设     | 000961.SZ | 1,974   | -1 <mark>29</mark> %  | 1,469   | -13%  | 145  | <mark>-49</mark> %  | 117     | -47%         |
| 融信中国     | 3301.HK   | 1,555   | 0%                    | 734     | 1%    | 102  | <mark>-52</mark> %  | 52      | -50%         |
| 正荣地产     | 6158.HK   | 1,456   | 3%                    | 880     | -1%   | 100  | - <mark>41</mark> % | 60      | -39%         |
| 雅居乐集团    | 3383.HK   | 1,390   | 1%                    | 972     | -5%   | 139  | - <mark>38</mark> % | 118     | -27%         |
| 美的置业     | 3990.HK   | 1,371   | 9%                    | 1,176   | 6%    | 97   | - <mark>39</mark> % | 90      | -39%         |
| 荣盛发展     | 002146.SZ | 1,328   | 5%                    | 1,222   | 4%    | 181  | -2 <mark>7</mark> % | 170     | -26%         |
| 富力地产     | 2777.HK   | 1,202   | -1 <mark>39</mark> %  | 942     | -18%  | 80   | <mark>-63</mark> %  | 60      | -63%         |
| 中骏集团控股   | 1966.HK   | 1,045   | 3%                    | 747     | 1%    | 68   | - <mark>40</mark> % | 70      | <b>-23</b> % |
| 时代中国控股   | 1233.HK   | 956     | -5 <mark>%</mark>     | 514     | -24%  | 91   | <mark>-46</mark> %  | 53      | -43%         |
| 建业地产     | 0832.HK   | 681     | -34%                  | 955     | -35%  | 104  | <mark>-47</mark> %  | 150     | -49%         |
| 中国海外宏洋集团 | 0081.HK   | 590     | 3%                    | 568     | 7%    | 46   | -2 <mark>4</mark> % | 50      | -10%         |
| 花样年控股    | 1777.HK   | 466     | -5 <mark>%</mark>     | 298     | -11%  | 18   | <del>-70</del> %    | 12      | -66%         |
| 合生创展集团   | 0754.HK   | 423     | 23%                   | 110     | -32%  | 34   | - <mark>40</mark> % | 7       | -53%         |
| 当代置业     | 1107.HK   | 354     | - <mark>159</mark> ⁄6 | 355     | -13%  | 8    | <del>-85</del> %    | 8       | -83%         |
| 景瑞控股     | 1862.HK   | 270     | 6%                    | 143     | 24%   | 10   | <del>-70</del> %    | 6       | -57%         |

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究; 注: 碧桂园、富力地产为权益口径

#### 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:

强干大市——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。