

内地房地产行业周报

新房成交环比增速放缓，中央鼓励优质项目并购

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升9%，2021年累计成交面积同比上升3%。北京和上海环比分别下降1%和上升22%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升16%、9%及下降7%。芜湖、福州、珠海和杭州2021年累计交易量分别上升约127%、72%、50%和54%。

截至12月24日，13个主要城市可售面积（库存）环比上升2%；平均去化周期14.6个月，平均环比上升13%。温州和北京去化周期分别由上周的13.8个月和15.3个月变动至36.1个月和17.8个月，分别环比上周上升162%和16%。

本周，15个主要城市二手房交易建面环比下降1%。金华和厦门环比分别下降73%和37%。2021年累计成交面积同比下降8%。深圳、南宁和东莞2021年分别累计同比下降57%、38%和31%。

本周观点:

本周，新房销售波动延续，三线城市新房销售环比降幅较大，导致重点城市新房成交环比与上周相比增速有所下降，环比上升9%。二手房成交方面，多地销售情况持续下行导致重点城市销售环比有所下滑，如厦门成交环比由上周下降11%继续下降至37%。

库存方面，受销售波动和商品房入市节奏等因素影响，一线城市可售面积环比略有上升，如上海和北京可售面积分别上升8%和1%，带动重点城市平均去化周期环比有所上升。

投资建议:

中央鼓励出险房企并购优质项目，部分地区政策落地促进商品房市场销售。本周中央政策出台有关出险房企并购优质项目通知，推动房企信用风险化解带动行业的良性循环：央行及银保监会鼓励金融机构做好重点房企风险处置项目并购的金融支持与服务，该政策在目前信贷政策有所改善的基础上，一方面，或有望降低部分房企在兼并购方面的资金压力，促进部分基本面较为良好的企业加速项目收购进程，扩大自身的业务发展规模；另一方面，或有效推进行业的风险化解，进一步促进房地产行业的良性循环。地方政策上，部分地区颁布新政鼓励居民购房，继续推动商品房市场销售，如黑龙江住建厅要求多措并举促销...落实各类购房补贴政策、积极引导市场预期、合理满足群众购房需求，吉林发改委鼓励面向农民及大学生等群体开展购房补贴及贷款贴息工作，通过降低需求端的购房压力以促进当地商品房的销售；另外，湖州住建部等三部门继续加强商品房预售资金监管工作，保障商品房交付，在一定程度上有利于稳定购房者信心，进一步规范市场销售秩序。近期，政策着重优化行业结构及推动商品房入市及销售，考虑到政策落地及市场恢复或仍需一定时间，短期内资金面充足、并购能力强、业务结构相对稳定的房企将更具优势。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

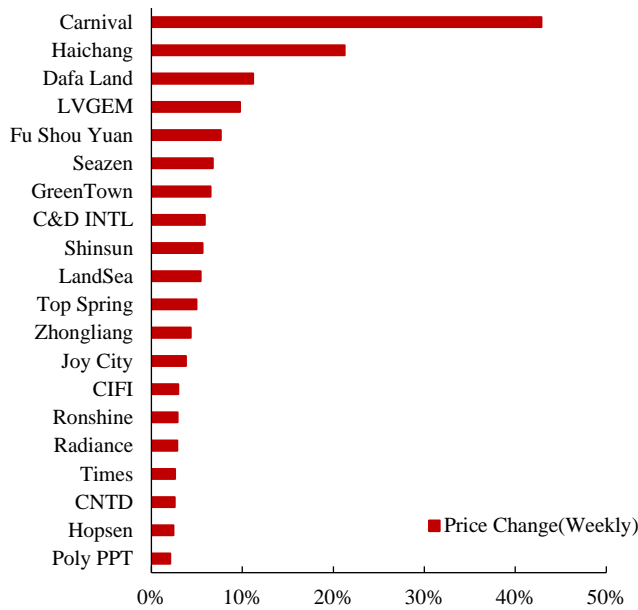


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

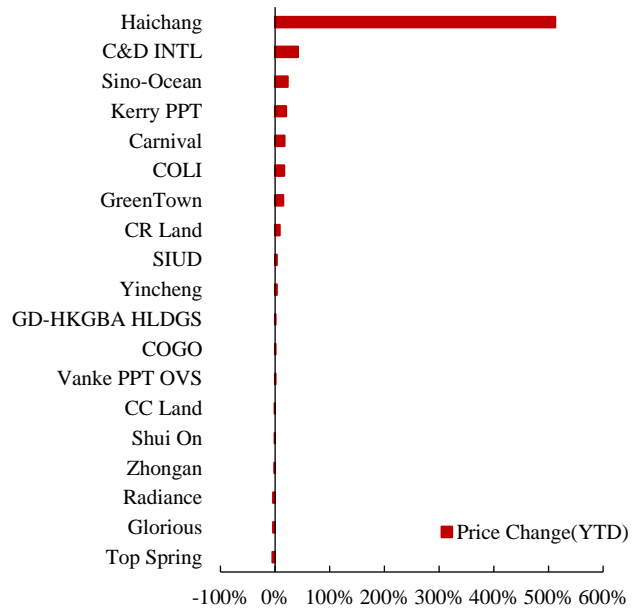
本周，嘉年华国际、海昌海洋公园、大发地产本周涨幅居前。海昌海洋公园、建发国际集团、远洋集团年初至今涨幅居前。

图 1：嘉年华国际、海昌海洋公园、大发地产本周涨幅居前



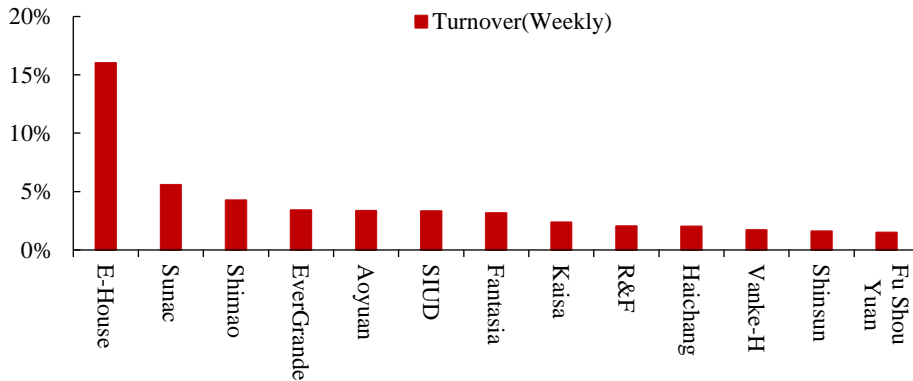
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：海昌海洋公园、建发国际集团、远洋集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：易居企业控股、融创中国、世茂集团本周换手率居前



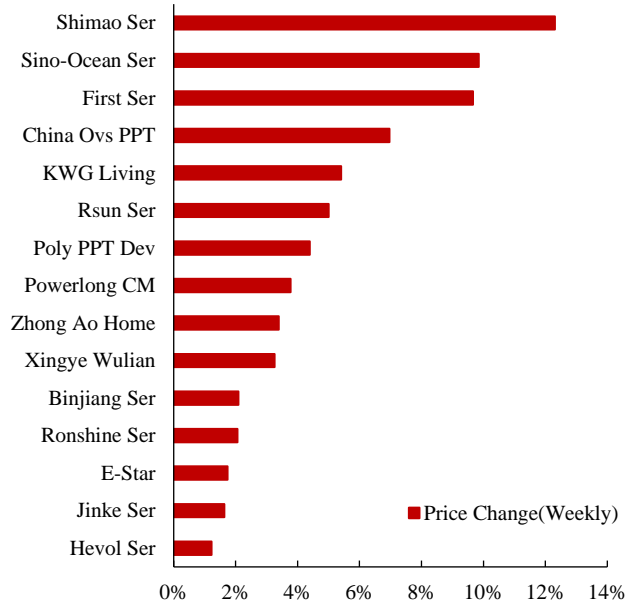
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

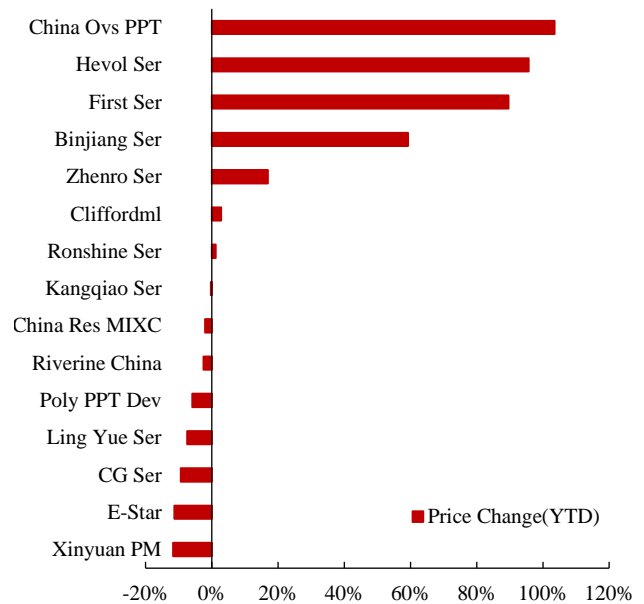
本周，世茂服务、远洋服务、第一服务控股本周涨幅居前。中海物业、和泓服务、第一服务控股年初至今涨幅居前。

图 4：世茂服务、远洋服务、第一服务控股本周涨幅居前



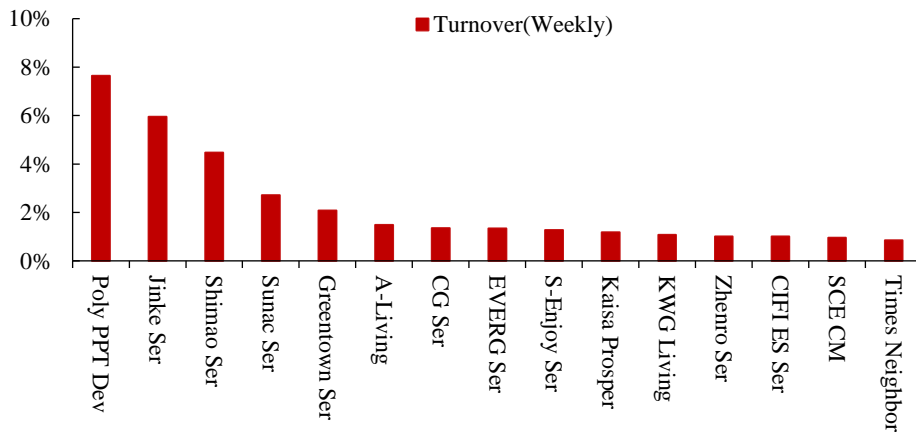
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：中海物业、和泓服务、第一服务控股年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：保利物业、金科服务、世茂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

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 12-24			本年截至 12-24	
	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	152,418	-1%	-41%	681	-23%	-31%	500	-31%	-30%	9,834	30%
上海	451,400	22%	1%	1,569	12%	10%	1,211	25%	4%	16,313	20%
广州	389,618	51%	-10%	1,273	38%	-25%	1,010	45%	-21%	11,869	4%
深圳	76,401	-7%	-14%	360	-16%	-35%	279	-29%	-35%	4,789	9%
一线城市	1,069,837	24%	-13%	3,882	7%	-17%	3,001	8%	-17%	42,804	16%
二线城市	2,550,157	18%	-7%	9,850	10%	-16%	7,710	9%	-19%	123,715	9%
三线城市	1,690,016	-7%	-39%	6,731	-2%	-38%	5,587	6%	-34%	101,244	-7%
北京	152,418	↓ -1%	↓ -41%	681	↓ -23%	↓ -31%	500	↓ -31%	↓ -30%	9,834	↑ 30%
青岛	252,309	↓ -3%	↓ -41%	1,113	↑ 3%	↓ -34%	860	↑ 8%	↓ -34%	14,670	↓ -4%
济南	158,399	↓ -56%	↓ -22%	1,014	↑ 24%	↑ 49%	844	↑ 39%	↑ 118%	11,959	↑ 13%
东营	41,923	↑ 29%	↓ -55%	115	↓ -7%	↓ -74%	99	↓ -3%	↓ -70%	2,376	↓ -55%
环渤海	605,049	↓ -25%	↓ -38%	2,923	↑ 1%	↓ -23%	2,304	↑ 3%	↓ -16%	38,839	↑ 0%
上海	451,400	↑ 22%	↑ 1%	1,569	↑ 12%	↑ 10%	1,211	↑ 25%	↑ 4%	16,313	↑ 20%
南京	279,978	↑ 21%	0%	1,049	↑ 63%	↓ -15%	808	↑ 64%	↓ -23%	12,076	↑ 22%
杭州	309,979	↑ 140%	↑ 156%	1,263	↑ 1%	↑ 74%	865	↓ -15%	↑ 36%	12,655	↑ 54%
苏州	131,927	↓ -1%	↓ -58%	633	↓ -5%	↓ -44%	491	↓ -8%	↓ -49%	10,685	↓ -1%
海门	7,173	↑ 28%	↓ -89%	34	↓ -53%	↓ -80%	19	↓ -31%	↓ -86%	634	↓ -63%
温州	87,195	↑ 21%	↓ -70%	325	↓ -69%	↓ -69%	258	↓ -70%	↓ -64%	8,978	↓ -5%
金华	21,759	↓ -43%	↓ -69%	110	↑ 43%	↓ -52%	71	↑ 62%	↓ -62%	2,311	↓ -2%
常州	5,140	↓ -7%	↓ -81%	42	↑ 154%	↓ -73%	26	↑ 108%	↓ -77%	2,061	↓ -23%
淮安	66,140	↑ 79%	↓ -43%	204	↑ 9%	↓ -55%	176	↑ 16%	↓ -53%	4,390	↓ -5%
连云港	184,424	↑ 17%	↓ -13%	581	↑ 42%	↓ -40%	518	↑ 49%	↓ -39%	7,708	↑ 13%
绍兴	52,226	↓ -40%	↑ 84%	220	↑ 15%	↑ 45%	198	↑ 18%	↑ 49%	2,112	↓ -11%
镇江	141,508	↓ -21%	↑ 4%	683	↓ -3%	↑ 18%	596	↑ 21%	↑ 34%	6,601	↑ 5%
芜湖	80,255	↑ 34%	↓ -24%	252	↓ -10%	↑ 32%	213	↑ 1%	↓ -28%	6,068	↑ 127%
舟山	58,757	↑ 199%	↑ 110%	125	↑ 74%	↑ 16%	110	↑ 92%	↑ 44%	1,252	↓ -7%
池州	12,910	↓ -13%	↓ -20%	65	↑ 82%	↓ -2%	52	↑ 68%	↓ -7%	880	↑ 6%
江阴	26,725	↓ -7%	↓ -63%	73	#DIV/0!	↓ -73%	73	-	↓ -67%	2,187	↓ -27%
扬州	46,939	↑ 39%	↓ -55%	142	↓ -9%	↓ -60%	118	↓ -6%	↓ -60%	2,791	↓ -10%
宁波	58,869	↑ 26%	↓ -41%	291	↓ -29%	↓ -51%	191	↓ -32%	↓ -56%	7,304	↓ -6%
长三角	2,023,304	↑ 23%	↓ -20%	7,663	↑ 0%	↓ -24%	5,993	↑ 3%	↓ -27%	107,006	↑ 10%
广州	389,618	↑ 51%	↓ -10%	1,273	↑ 38%	↓ -25%	1,010	↑ 45%	↓ -21%	11,869	↑ 4%
深圳	76,401	↓ -7%	↓ -14%	360	↓ -16%	↓ -35%	279	↓ -29%	↓ -35%	4,789	↑ 9%
福州	62,935	↓ -9%	↓ -4%	298	↑ 1%	↑ 15%	219	↑ 2%	↑ 7%	4,700	↑ 72%
东莞	-	-	-	-	↑ 100%	↓ -100%	-	-	-	4,380	↓ -39%
泉州	253	↓ -58%	↓ -99%	10	↓ -8%	↓ -95%	9	↓ -15%	↓ -95%	737	↓ -70%
莆田	14,583	↑ 0%	↓ -78%	91	↓ -25%	↓ -59%	62	↓ -39%	↓ -65%	1,761	↑ 1%
惠州	27,184	↑ 12%	↓ -55%	125	↓ -9%	↓ -70%	92	↓ -15%	↓ -76%	2,436	↓ -26%
韶关	-	-	-	41	↓ -60%	↓ -67%	20	↓ -74%	↓ -78%	1,292	↓ -23%
佛山	242,690	↓ -20%	↓ -31%	987	↑ 35%	↓ -26%	851	↑ 50%	↓ -17%	11,056	↓ -12%
珠海	73,032	↑ 19%	↓ -35%	257	↓ -26%	↓ -48%	188	↓ -23%	↓ -50%	5,775	↑ 50%
清远	120,061	↑ 57%	↑ 14%	348	↑ 42%	↑ 18%	287	↑ 53%	↓ -10%	3,054	↓ -29%
江门	16,778	↓ -13%	↓ -71%	74	↓ -8%	↓ -59%	58	↑ 6%	↓ -59%	1,375	↓ -5%
珠三角及南部其它城市	1,023,536	↑ 12%	↓ -37%	3,863	↑ 3%	↓ -43%	3,075	↑ 11%	↓ -42%	53,221	↓ -7%
玉林	51,509	↓ -29%	↑ 8%	273	↑ 5%	↑ 5%	229	↑ 11%	↑ 8%	3,427	↓ -30%
泰安	30,932	↑ 4%	↓ -39%	137	↓ -12%	↓ -50%	110	↓ -8%	↓ -45%	2,358	↓ -14%
北部	30,932	↑ 4%	↓ -39%	137	↓ -12%	↓ -50%	110	↓ -8%	↓ -45%	2,358	↓ -14%
武汉	1,026,865	↑ 111%	↑ 67%	2,662	↑ 72%	↑ 0%	2,210	↑ 74%	↑ 5%	24,226	↑ 29%
云浮	7,436	↓ -22%	↓ -68%	33	↓ -8%	↓ -50%	26	↓ -6%	↓ -52%	522	↓ -24%
宝鸡	85,385	↑ 12%	↓ -21%	289	↑ 39%	↓ -26%	255	↑ 54%	↓ -24%	3,556	↑ 1%
中部	1,119,687	↑ 96%	↑ 50%	2,984	↑ 66%	↓ -4%	2,491	↑ 70%	↓ 0%	28,305	↑ 23%
成都	326,766	↓ -53%	↑ 1%	2,063	↑ 36%	↑ 28%	1,677	↑ 28%	↑ 20%	22,905	↑ 8%
柳州	80,208	↑ 8%	↓ -61%	352	↓ -27%	↓ -46%	260	↓ -28%	↓ -20%	5,015	↓ -27%
南宁	100,528	↓ -13%	↓ -64%	477	↓ -60%	↓ -48%	389	↓ -62%	↓ -47%	10,115	↓ -16%
西部	507,502	↓ -43%	↓ -37%	2,893	↓ -9%	↓ -9%	2,325	↓ -14%	↓ -12%	38,035	↓ -5%
总计	5,310,010	9%	-21%	20,463	5%	-25%	16,297	8%	-24%	267,764	3%
上升城市数目		21	8		19	9		21	9		17
下降城市数目		18	31		20	31		18	31		24

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/12/24



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 14.6 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	12,079	1%	-7%	17.8	16%	35%
上海	5,518	8%	-23%	3.5	-6%	-30%
广州	11,281	0%	20%	8.9	-12%	60%
深圳	3,051	1%	-2%	8.5	10%	50%
一线城市		3%	-3%	9.7	2%	29%
杭州	1,925	-2%	-64%	1.5	-7%	-79%
南京	9,135	7%	24%	8.7	-10%	47%
苏州	9,284	1%	5%	14.7	4%	87%
福州	5,971	-1%	-12%	20.0	0%	-23%
南宁	10,147	1%	11%	21.3	9%	113%
温州	11,743	1%	-7%	36.1	162%	198%
莆田	1,938	1%	-16%	21.4	0%	103%
宁波	3,960	2%	11%	13.6	9%	125%
东营	1,637	0%	-1%	14.2	-9%	287%
平均		1%	-5%	14.6	13%	75%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/12/24；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

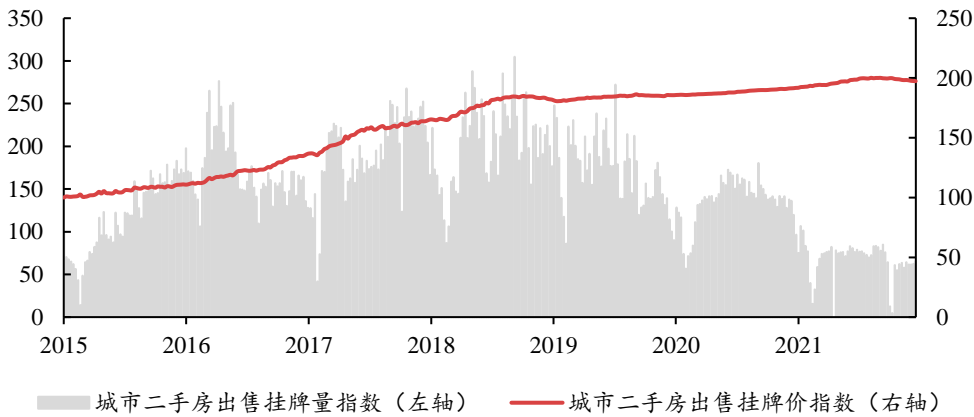
表 3：主要城市二手房成交量情况，北京、金华本年至今涨幅较大

城市	平方米	过去7日		过去30日			本月至今			本年至今	
		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	313,876	↑ 38%	↓ -24%	1,217	↑ 16%	↓ -30%	955	↑ 18%	↓ -30%	17,009	↑ 17%
深圳	41,714	↓ -5%	↓ -71%	181	↑ 16%	↓ -68%	148	↓ -4%	↓ -68%	3,398	↓ -57%
杭州	47,090	↑ 122%	↓ -62%	172	↑ 18%	↓ -72%	135	↑ 17%	↓ -71%	4,594	↓ -20%
南京	132,709	↓ -3%	↓ -44%	641	↑ 8%	↓ -32%	507	↑ 8%	↓ -33%	8,997	↓ -9%
成都	257,897	↑ 2%	↑ 193%	1,036	↑ 173%	↑ 215%	836	↑ 150%	↑ 198%	4,473	↓ -4%
青岛	45,270	↓ -7%	↓ -64%	184	↑ 13%	↓ -65%	152	↑ 10%	↓ -65%	4,621	↓ -14%
扬州	8,859	↓ -21%	↓ -55%	42	↑ 6%	↓ -58%	35	↑ 14%	↓ -58%	849	↓ -22%
苏州	87,282	↓ -6%	↓ -23%	409	↓ -23%	↓ -23%	330	↓ -26%	↓ -24%	6,521	↑ 13%
厦门	38,895	↓ -37%	↓ -60%	226	↑ 30%	↓ -43%	183	↑ 30%	↓ -43%	3,606	↑ 4%
清远	19,338	↓ -11%	↓ -43%	87	↓ -2%	↓ -44%	70	↓ -1%	↓ -46%	1,198	↓ -22%
东莞	30,636	↑ 3%	↓ -43%	125	↓ -4%	↓ -41%	102	↓ -11%	↓ -42%	1,893	↓ -31%
南宁	22,654	↓ -15%	↓ -56%	116	↓ -10%	↓ -48%	92	↓ -10%	↓ -47%	1,587	↓ -38%
佛山	107,584	↓ -16%	↓ -40%	422	↑ 10%	↓ -46%	364	↑ 19%	↓ -45%	6,468	↓ -1%
金华	20,544	↓ -73%	↓ -68%	191	↑ 25%	↓ -33%	178	↑ 39%	↓ -23%	2,932	↑ 12%
江门	10,541	↓ -12%	↓ -60%	50	↑ 1%	↓ -48%	42	↑ 7%	↓ -46%	781	↓ -9%
总计	1,184,891	-1%	-33%	5,099	22%	-32%	4,130	21%	-32%	68,926	-8%
上升城市数目		4	1		11	1		10	1		4
下降城市数目		11	14		4	14		5	14		11

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/12/24

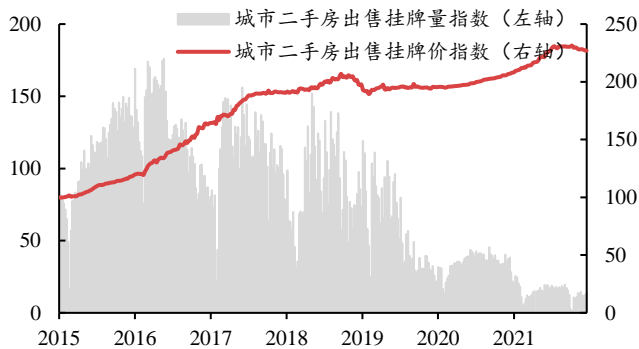


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



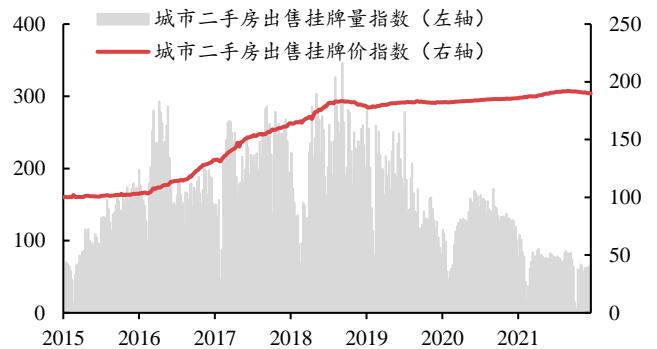
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/12/19

图 8：一线城市二手房价格指数有所下降



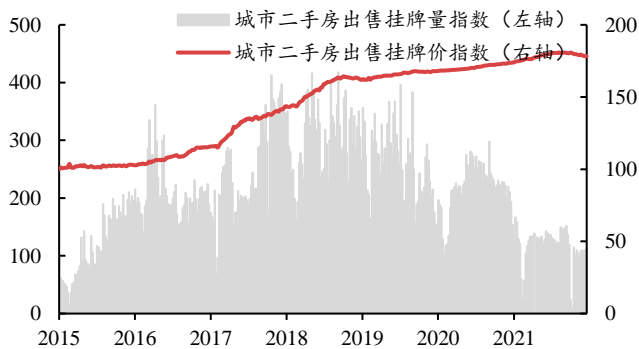
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/12/19

图 9：二线城市二手房价格指数略有下降



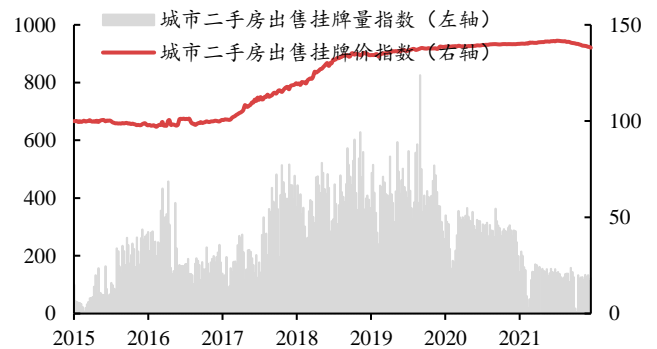
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/12/19

图 10：三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 2021/12/19

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 2021/12/19



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：中央政策鼓励出险房企收购优质项目；地方政策继续推动购房补贴及加强预售资金监管

日期	地区/部门	简述
2021-12-20	央行、银保监会	联合出台《通知》，主要围绕六方面内容展开：稳妥有序开展并购贷款业务、加大债券融资支持力度、积极提供并购融资顾问服务、提高并购服务效率、做好风险管理，以及建立报告制度和宣传机制。
2021-12-20	广东	印发《广东省新型城镇化规划（2021-2035年）》，其中提出到2035年，广东将基本实现新型城镇化，全省常住人口城镇化率达到82%，城镇常住人口11000万人。城镇化发展方式全面转型、发展质量全面提升。
2021-12-20	杭州	发布《杭州市住房租赁行业行为规范》，要求住房租赁企业、房地产中介企业须履行房源备案制度，将房源信息及时向市租赁平台申报，并按要求上传租赁房源权属证明、租赁合同等材料。
2021-12-20	黑龙江	召开全省房地产业经济运行调度会议部署年底前房地产业增长工作，强调要因城施策，进一步加大工作力度，跳起摸高，确保今年工作收好尾，明年工作起好步。
2021-12-21	河南	发布自贸试验区条例实施方案，明确推动快递企业建设国际航空快递枢纽，引进国内外知名物流企业在区内设立总部、区域性总部、运营中心，建设多式联运国际性物流中心等。
2021-12-21	海南	发布关于加快推进PPP模式高质量发展的通知，旨在加快推进政府和社会资本合作（PPP）模式高质量发展，吸引社会资本参与海南省经济社会建设，服务海南自由贸易港建设大局。
2021-12-22	吉林	发改委鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作，支持农民进城购房；长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策，提高进城农民购房补贴标准。
2021-12-22	湖州	住建部等三部门发布关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知，旨在进一步加强湖州市商品房预售资金监管，保护资金安全，防范化解房地产风险，保障购房者合法权益，维护房地产市场秩序。
2021-12-22	北京	进一步压缩公积金贷款审批时限。资料齐全的申请，由公积金中心负责的初审、复审和面签3个审核环节应在3个工作日内完成。
2021-12-24	上海	房管局发布《上海市住房租赁交易资金监管实施细则（试行）》的通知，其中提到住房租赁经营机构应当在上海市注册的商业银行开立全市唯一的住房租赁交易资金监管专用账户。该账户资金不得与住房租赁经营机构其他经营性资金混用、不得支取现金。

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: 中骏集团控股发行于 24 年到期的 5.95% 额外优先票据; 世茂服务等进行股份回购

日期	对象	简述
2021-12-20	佳兆业集团	本公司优先票据的未偿还本金额约为 118 亿美元; 已于上午九时正起恢复买卖。
2021-12-20	招商局置地	已悉数赎回于 2021 年到期之人民币 19 亿元 4.6% 高级债券, 于赎回后, 概无发行在外之债券。
2021-12-20	宝龙地产	发行额外于 2025 年到期的 1.35 亿美元 5.95% 优先票据 (与分别于 2020 年 10 月 30 日、2020 年 12 月 28 日及 2021 年 1 月 11 日发行的 2025 年到期的 2 亿美元、1 亿美元及 1 亿美元 5.95% 优先票据合并及组成单一系列), 估计所得款项总额将约为 1.13 亿美元。
2021-12-20	世茂服务	已于香港联交所进行股份回购, 合共购回证券总数为 980 万股, 占于普通决议案通过时已发行股份数目的 0.4146%。
2021-12-20	中奥到家	控股股东启昌国际有限公司已于市场上购入本公司合共 1,137 万股股份, 总代价约为 665 万港元。
2021-12-20	新城悦服务	受托人就股份奖励计划于市场购买合共 20 万股股份, 每股股份平均代价约为 11.57 港元, 总代价约为 231 万港元。
2021-12-21	瑞安房地产	合资公司以总对价约人民币 170.31 亿元 (相当于约港币 208.46 亿元) 成功竞得位于中国湖北省武汉市武昌区该地块的土地使用权。成立合资公司仅为收购事项及开发若干位于武汉市武昌区的土地, 并由武汉臻瑞 (本公司间接全资附属公司) 及武汉地产各自拥有 50%。
2021-12-22	新城控股	本公司回购注销限制性股票涉及激励对象 1 人, 合计拟回购注销限制性股票 10.7 万股; 本次回购注销完成后, 剩余股权激励限制性股票 610 万股。
2021-12-22	华夏幸福	本公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务本息金额 67.87 亿元, 累计未能如期偿还债务本息合计约 1,078 亿元。目前公司在省市政府及专班的指导下, 正在推进《华夏幸福债务重组计划》有关事项的落地。
2021-12-22	蓝光发展	股东蓝光集团以其持有的公司股票作为担保品的股票质押式回购交易及融资融券业务根据协议约定将被相关金融机构进行强制处置程序, 截至 2021 年 12 月 21 日, 蓝光集团通过集中竞价方式被动减持 6,076 万股股份, 占公司总股本的 2%。
2021-12-22	金融街	“21 金街 06”/“21 金街 07” 将于 2021 年 12 月 23 日起在深圳证券交易所集中竞价系统和综合协议交易平台双边挂牌交易, 并面向专业投资者交易。发行总额 10 亿元/5 亿元, 债券期限为 3+2 年/5 年, 票面年利率 3.28%/3.70。
2021-12-22	越秀地产	本公司已透过杭州丰胜房地产开发有限公司, 通过公开挂牌方式以人民币约 21 亿元成功竞得杭州市拱墅区铁路北站单元 GS1104-R21-05 地块。该地块占地面积约 4.35 万平方米, 总可建筑面积约 14 万平方米, 其中计容建筑面积约 10 万平方米。
2021-12-22	卓越商企服务	卓越物业管理已同意出售卓越运营管理有限公司于目标公司所持有的 5% 的股权予深圳市溪水投资有限公司, 合共代价为人民币 1,750 万元。
2021-12-22	旭辉永升服务	本公司执行董事兼总裁周洪斌先生以自有资金在公开市场购入合共 10 万股公司股份, 总代价约 119 万港元 (相当于每股股份平均价格约 11.89 港元)。
2021-12-23	华侨城 A	本公司现任董秘以集中竞价交易方式减持公司股份约 7.7 万股, 占总股本比例 0.0009%。
2021-12-23	金地商置	本公司同意将目标公司 (主要于中国从事智慧家居以及装修设计及工程施工服务) 之全部已发行股本转让予买方, 代价为人民币 1,335 万元。



2021-12-23	中骏集团控股	发行于 2024 年到期的 1,500 万美元 5.95% 额外优先票据，该等票据将与 2024 年到期的 3,000 万美元 5.95% 优先票据合并并组成单一系列。
2021-12-23	新希望服务	本公司董事及高级管理层通过新远发展有限公司以自有资金在公开市场按平均价每股 2.33 港元，增持合共 7.66 万股本公司股份，总代价 179 万港元。
2021-12-24	华发股份	股权激励限制性股票已回购并注销 2.7 万股，回购价格调整为 3.02 元/股。
2021-12-24	蓝光发展	股东蓝光集团以持有的公司股票作为担保品的股票质押交易及融资融券业务根据协议约定将被相关金融机构进行强制处置程序，计划将以集中竞价方式减持不超过约 6,070 万股股份，占公司目前总股本的 2%，减持价格将根据市场价格确定。
2021-12-24	金地集团	股东大家人寿通过集合竞价累计减持公司股份约 6,913 万股，占公司总股本的 1.53%；通过大宗交易方式转让约 1,566 万股，占公司总股本的 3.47%；合计减持公司股份约 2.26 亿股，占公司总股本比例达到 5.00%。
2021-12-24	阳光城	本公司董事兼执行董事长朱荣斌先生因个人资金需求，已通过深圳证券交易所大宗交易系统减持其持有的公司无限售条件流通股约 455 万股，占公司总股本 0.1099%。
2021-12-24	深深房 A	本公司拟将全资所属深圳物业 100% 股权转让给国贸物业，股权转让款金额约为 2 亿元。

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。