

内地房地产行业周报

新房销售环比保持稳定，保障住房建设继续推进

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升8%，2021年累计成交面积同比上升4%。北京和上海环比分别上升51%和下降35%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升14%、12%及下降8%。芜湖、福州、珠海和杭州2021年累计交易量分别上升约118%、71%、47%和59%。

截至2021年末，13个主要城市可售面积（库存）环比下降0.3%；平均去化周期14.2个月，平均环比下降2%。东营和广州去化周期分别由上周的14.2个月和8.9个月变动至11.3个月和7.5个月，分别环比上周下降20%和16%。

本周，15个主要城市二手房交易建面环比上升7%。成都和金华环比分别上升273%和29%。2021年累计成交面积同比下降9%。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，新房销售情况较为稳定。在部分城市优化住房公积金、放宽落户限制等优惠政策下，北京、青岛等城市成交环比有所上升带动环渤海区域环比上升；另一方面，受疫情控制等因素影响，长三角地区成交环比有所下降，带动重点城市新房成交环比与上周相比增速略微下降，环比上升8%（上周环比上升9%）。二手房成交方面，厦门、金华等部分城市销售情况有所回升，重点城市销售环比有所上升。

库存方面，重点城市全年新房销售同比略有上升（4%），带动重点城市平均去化周期环比有所下降。

投资建议:

年末政策从继续鼓励推动公募REITs、住房保障等方面推动行业发展，百强房企累计销售同比增速转负。本周，中央及地方政策主要从三方面共同促进行业的健康发展和良性循环：1) 鼓励推动发展基础设施领域REITs，如发改委提出不得以任何理由拒绝项目入库、文旅部支持文化园区运用基础设施领域REITs和PPP模式发展、江西鼓励保障性租赁住房申报REITs试点，或有助于加快不同类型的城市基础设施建设，促进公募REITs市场的发展。2) 继续强化规范市场秩序，促进行业的健康稳定发展，如央行在2022年工作会议中要求把控好房地产金融审慎管理制度、杭州发布不动产登记规定，完善市场监管机制有助于解决部分市场乱象，促进行业的良性循环。3) 继续加强保障性租赁住房建设，如北京提出产权型住宅建设项目应配建一定比例的公租房、保障性租赁住房等相关建设，更好的满足居民的合理住房需求。2021年，房地产行业依然坚持以“三稳”为主要导向，并通过金融及行业政策不断整合、优化其内部结构，受宏观经济、行业政策调控等因素影响，TOP100房企累计销售金额同比增速转负，各规模房企在关注新一年行业动向同时，或将继续以维持自身财务状况、业务结构稳定为主要发展目标。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

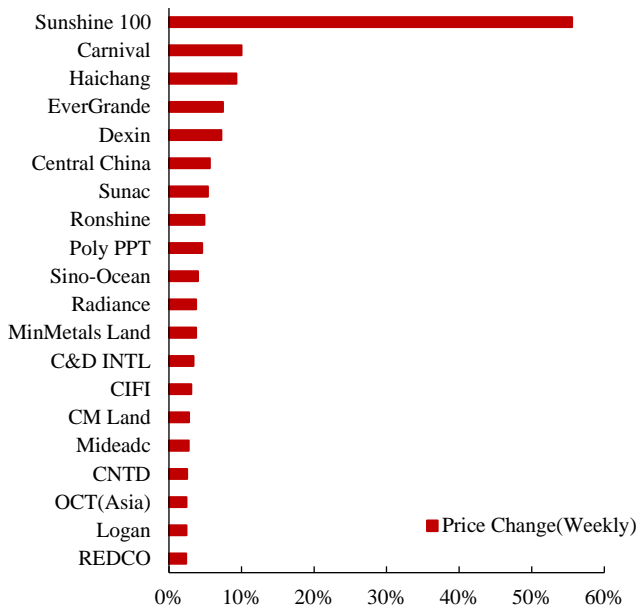


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

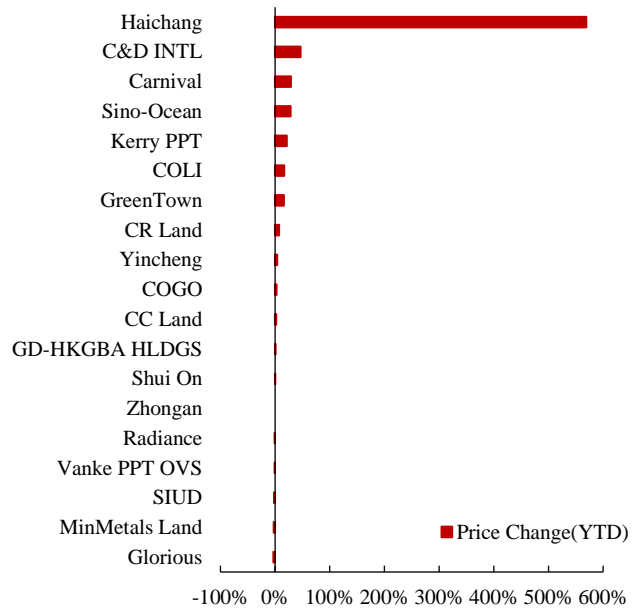
本周，阳光 100 中国、嘉年华国际、海昌海洋公园本周涨幅居前。海昌海洋公园、建发国际集团、嘉年华国际年初至今涨幅居前。

图 1：阳光 100 中国、嘉年华国际、海昌海洋公园本周涨幅居前



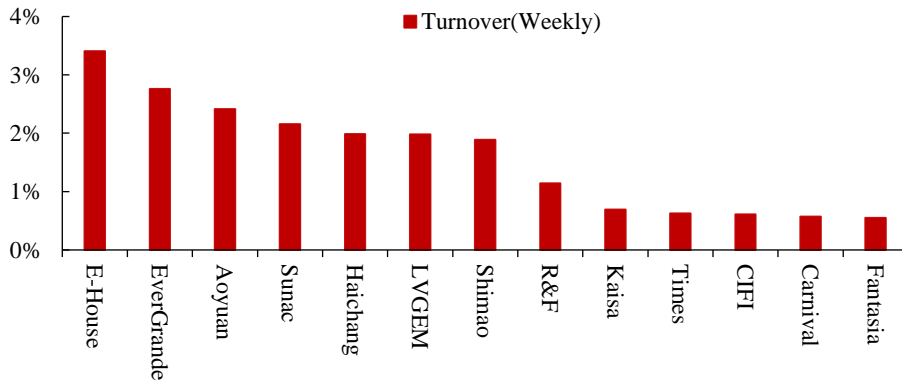
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：海昌海洋公园、建发国际集团、嘉年华国际年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：易居企业控股、中国恒大、中国奥园本周换手率居前



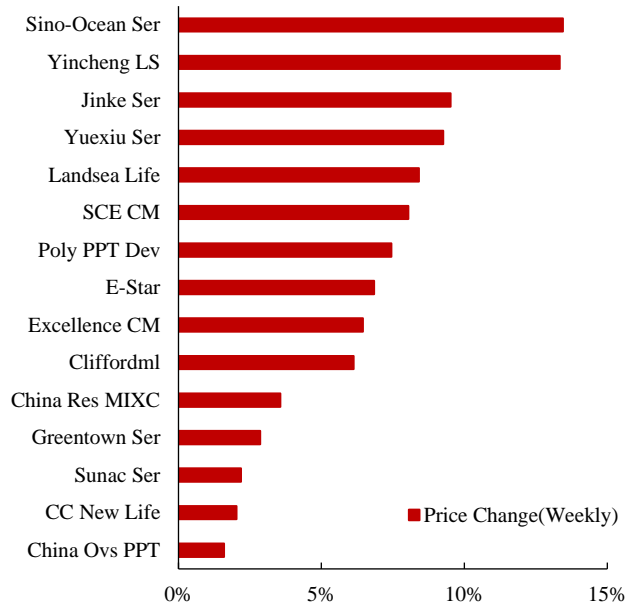
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

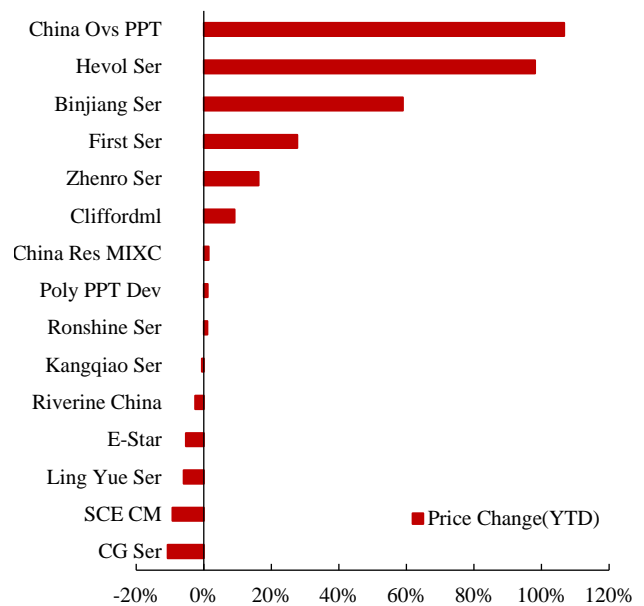
本周，远洋服务、银城生活服务、金科服务本周涨幅居前。中海物业、和泓服务、滨江服务年初至今涨幅居前。

图 4：远洋服务、银城生活服务、金科服务本周涨幅居前



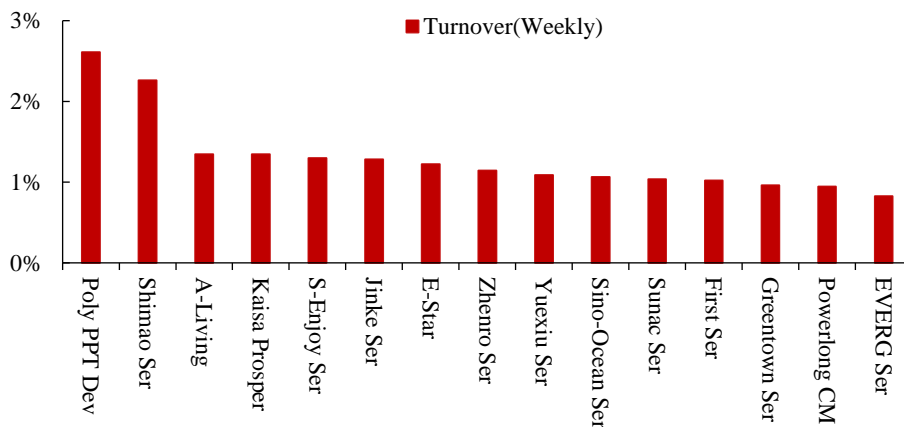
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：中海物业、和泓服务、滨江服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：保利物业、世茂服务、雅生活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 12-31			本年截至 12-31	
	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	229,774	51%	-44%	698	-22%	-36%	730	-22%	-35%	10,063	26%
上海	294,600	-35%	-46%	1,446	11%	-13%	1,505	9%	-12%	16,607	17%
广州	492,787	26%	-11%	1,476	52%	-18%	1,503	52%	-18%	12,362	3%
深圳	96,271	26%	28%	366	-20%	-25%	376	-22%	-26%	4,885	9%
一线城市	1,113,433	4%	-30%	3,986	10%	-21%	4,114	9%	-21%	43,918	14%
二线城市	2,722,525	5%	0%	10,404	14%	-8%	10,632	13%	-9%	124,035	12%
三线城市	1,986,072	16%	-47%	7,404	16%	-37%	7,601	15%	-37%	103,259	-8%
北京	229,774	↑51%	↓-44%	698	↓-22%	↓-36%	730	↓-22%	↓-35%	10,063	↑26%
青岛	296,586	↑18%	↓-41%	1,126	↑10%	↓-36%	1,157	↑7%	↓-36%	14,967	↓-5%
济南	303,174	↑91%	↓-9%	1,125	↑45%	↑57%	1,147	↑44%	↑60%	12,262	↑12%
东营	48,526	↑16%	↓-51%	145	↑25%	↓-65%	148	↑2%	↓-65%	2,425	↓-55%
环渤海	878,060	↑45%	↓-35%	3,095	↑10%	↓-22%	3,182	↑8%	↓-22%	39,717	↓-1%
上海	294,600	↓-35%	↓-46%	1,446	↑11%	↓-13%	1,505	↑9%	↓-12%	16,607	↑17%
南京	283,950	↑1%	↑69%	1,041	↑39%	↓-10%	1,092	↑39%	↓-10%	12,360	↑23%
杭州	494,066	↑59%	↑558%	1,342	↓-4%	↑91%	1,359	↓-5%	↑91%	13,149	↑59%
苏州	210,095	↑59%	↓-17%	675	↓0%	↓-43%	701	↓0%	↓-43%	10,895	↓-1%
海门	10,320	↑44%	↓-60%	29	↓-34%	↓-82%	30	↓-32%	↓-82%	644	↓-63%
温州	116,320	↑33%	↓-86%	362	↓-60%	↓-77%	374	↓-60%	↓-76%	9,094	↓-12%
金华	30,134	↑19%	↓-46%	104	↑28%	↓-56%	105	↑26%	↓-57%	2,344	↓-3%
常州	43,962	↑755%	↓-54%	62	↑67%	↓-70%	70	↑88%	↓-67%	2,105	↓-24%
淮安	52,231	↑21%	↓-56%	219	↑17%	↓-54%	228	↑21%	↓-53%	4,442	↓-6%
连云港	127,136	↓-31%	↓-17%	631	↑53%	↓-36%	645	↑52%	↓-36%	7,835	↑12%
绍兴	10,242	↓-80%	↓-71%	205	↑6%	↑29%	208	↑8%	↑24%	2,122	↓-11%
镇江	154,548	↑9%	↓-32%	711	↑18%	↑8%	751	↑22%	↑12%	6,756	↑4%
芜湖	48,363	↓-40%	↓-65%	256	↑13%	↓-54%	261	↑3%	↓-40%	6,117	↑118%
舟山	44,201	↓-25%	↑4%	151	↑106%	↑34%	154	↑105%	↑30%	1,296	↓-6%
池州	15,086	↑17%	↓-45%	66	↑56%	↓-17%	67	↑49%	↓-19%	896	↑5%
江阴	45,666	↑71%	↓-36%	119	#DIV/0!	↓-59%	119	-	↓-59%	2,232	↓-28%
扬州	30,959	↓-34%	↓-62%	147	↑5%	↓-61%	149	↓-1%	↓-61%	2,822	↓-11%
宁波	60,236	↓-27%	↓-58%	265	↓-31%	↓-53%	274	↓-30%	↓-52%	7,387	↓-7%
长三角	2,072,116	↑1%	↓-33%	7,830	↑5%	↓-29%	8,092	↑4%	↓-28%	109,105	↑8%
广州	492,787	↑26%	↓-11%	1,476	↑52%	↓-18%	1,503	↑52%	↓-18%	12,362	↑3%
深圳	96,271	↑26%	↑28%	366	↓-20%	↓-25%	376	↓-22%	↓-26%	4,885	↑9%
福州	84,276	↑34%	↑5%	294	↓-1%	↑5%	303	↑0%	↑7%	4,784	↑71%
淮南	18,498	↓-35%	↓-59%	192	↑152%	↑9%	195	↑141%	↑7%	1,972	↑54%
泉州	2,317	↑817%	↓-88%	11	↓-6%	↓-94%	11	↓-6%	↓-94%	739	↓-70%
莆田	22,290	↑53%	↓-72%	82	↓-37%	↓-67%	84	↓-36%	↓-67%	1,783	↓-2%
惠州	49,330	↑81%	↑10%	137	↓-3%	↓-64%	141	↓-3%	↓-67%	2,485	↓-25%
韶关	-	-	-	18	↓-82%	↓-87%	20	↓-80%	↓-86%	1,292	↓-25%
佛山	309,168	↑27%	↓-31%	1,126	↑58%	↓-21%	1,160	↑57%	↓-21%	11,365	↓-13%
珠海	83,473	↑14%	↓-34%	271	↓-13%	↓-46%	271	↓-13%	↓-46%	5,859	↑47%
清远	187,161	↑56%	↑67%	471	↑92%	↑12%	475	↑89%	↑10%	3,241	↓-27%
江门	32,541	↑46%	↑18%	95	↑34%	↓-42%	96	↑33%	↓-43%	1,413	↓-5%
珠三角及南部其它城市	1,378,114	↑30%	↓-17%	4,538	↑29%	↓-27%	4,635	↑28%	↓-27%	52,179	↓-1%
玉林	51,574	↑0%	↓-33%	270	↑8%	↑1%	280	↑8%	↓-3%	3,479	↓-30%
泰安	28,090	↓-20%	↓-52%	134	↓-9%	↓-45%	142	↓-8%	↓-45%	2,390	↓-15%
北部	28,090	↓-20%	↓-52%	134	↓-9%	↓-45%	142	↓-8%	↓-45%	2,390	↓-15%
武汉	629,550	↓-39%	↓-27%	2,774	↑57%	↓-4%	2,840	↑59%	↓-4%	24,855	↑27%
云浮	28,062	↑241%	↑100%	54	↑59%	↑18%	55	↑54%	↓-19%	551	↓-22%
宝鸡	43,934	↓-49%	↓-63%	288	↑44%	↓-35%	298	↑42%	↓-34%	3,600	↓-1%
中部	701,546	↓-37%	↓-29%	3,116	↑56%	↓-8%	3,193	↑57%	↓-8%	29,007	↑21%
成都	540,226	↑65%	↑34%	2,217	↑36%	↑30%	2,217	↑31%	↑23%	23,446	↑9%
柳州	118,837	↑26%	↓-58%	386	↓-14%	↓-50%	393	↓-15%	↓-51%	5,148	↓-28%
南宁	105,040	↑4%	↓-45%	477	↓-57%	↓-47%	494	↓-56%	↓-47%	10,220	↓-17%
西部	764,104	↑46%	↓-13%	3,081	↓-3%	↓-9%	3,104	↓-6%	↓-12%	38,813	↓-5%
总计	5,822,030	8%	-28%	21,794	14%	-23%	22,347	13%	-23%	271,211	4%
上升城市数目		28	10		24	9		23	9		16
下降城市数目		12	30		16	32		17	32		25

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/12/31



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 14.2 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	12,093	0%	-3%	17.3	-2%	51%
上海	5,878	7%	-15%	4.1	16%	-2%
广州	11,019	-2%	16%	7.5	-16%	41%
深圳	2,992	-2%	-4%	8.2	-3%	28%
一线城市		1%	-2%	9.3	-1%	30%
杭州	1,784	-7%	-66%	1.3	-13%	-82%
南京	8,919	-2%	19%	8.6	-2%	32%
苏州	9,332	1%	2%	13.8	-6%	79%
福州	5,950	0%	-14%	20.2	1%	-18%
南宁	9,958	-2%	-	20.9	-2%	-
温州	11,840	1%	-2%	32.7	-9%	318%
莆田	1,925	-1%	-17%	23.6	10%	154%
宁波	4,115	5%	12%	15.5	24%	136%
东营	1,645	0%	1%	11.3	-20%	187%
平均		0%	-6%	14.2	-2%	77%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/12/31；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

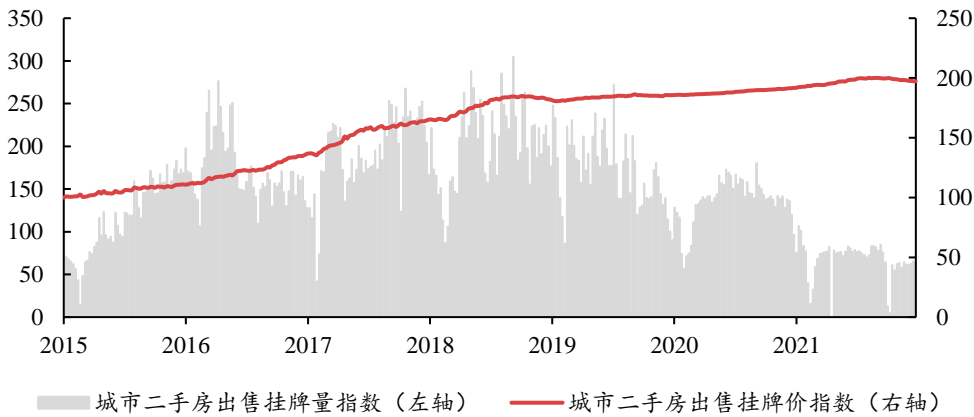
表 3：主要城市二手房成交量情况，北京、金华本年至今涨幅较大

城市	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	387,406	↑23%	↓-24%	1,297	↑20%	↓-29%	1,342	↑20%	↓-29%	17,396	↑16%
深圳	46,966	↑13%	↓-66%	188	↑2%	↓-68%	195	↑0%	↓-67%	3,445	↓-57%
杭州	106,558	↑126%	↓-41%	237	↑56%	↓-62%	242	↑54%	↓-62%	4,700	↓-20%
南京	86,327	↓-35%	↓-55%	569	↓-6%	↓-38%	593	↓-5%	↓-38%	9,083	↓-10%
成都	265,967	↑3%	↑273%	1,102	↑111%	↑219%	1,102	↑107%	↑213%	4,739	↑0%
青岛	44,360	↓-2%	↓-60%	192	↑16%	↓-63%	197	↑12%	↓-64%	4,665	↓-15%
扬州	8,123	↓-8%	↓-61%	42	↑12%	↓-58%	43	↑12%	↓-58%	857	↓-22%
苏州	64,602	↓-26%	↓-28%	378	↓-28%	↓-26%	395	↓-27%	↓-25%	6,585	↑12%
厦门	76,034	↑42%	↓-29%	264	↑42%	↓-36%	274	↑41%	↓-36%	3,697	↑4%
清远	4,177	↓-78%	↓-86%	71	↓-19%	↓-53%	74	↓-18%	↓-53%	1,203	↓-23%
东莞	28,799	↓-6%	↓-49%	127	↓-5%	↓-44%	131	↓-8%	↓-44%	1,922	↓-31%
南宁	25,341	↓-16%	↓-32%	119	↓-8%	↓-41%	125	↓-5%	↓-41%	1,620	↓-38%
佛山	73,770	↓-31%	↓-43%	421	↑14%	↓-44%	438	↑15%	↓-45%	6,541	↓-2%
金华	67,012	↑175%	↑29%	244	↑73%	↓-10%	249	↑70%	↓-12%	3,003	↑12%
江门	11,920	↓-6%	↓-49%	53	↑10%	↓-46%	56	↑11%	↓-45%	795	↓-9%
总计	1,297,362	7%	-26%	5,303	21%	-30%	5,455	21%	-30%	70,252	-9%
上升城市数目		6	2		10	1		10	1		5
下降城市数目		9	13		5	14		5	14		10

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/12/31

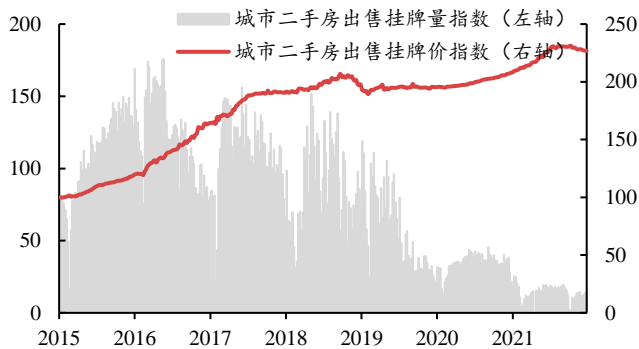


图7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



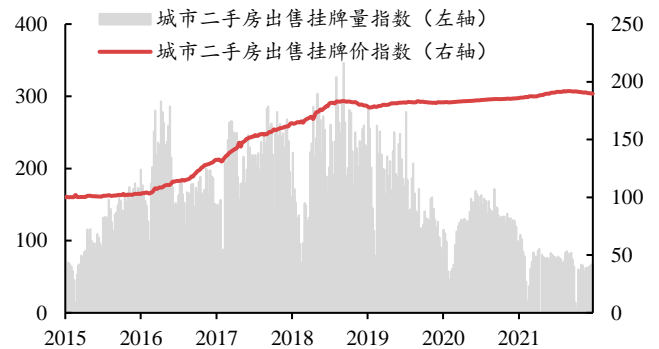
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/12/26

图8：一线城市二手房价格指数有所下降



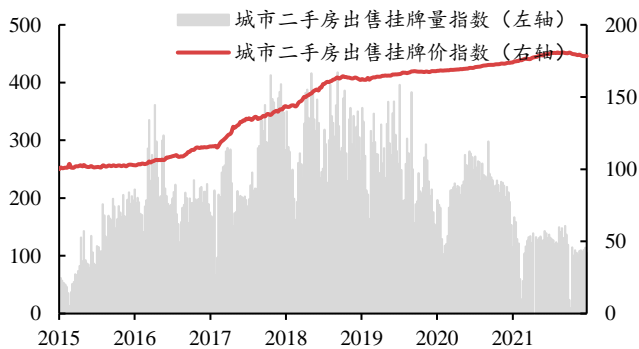
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/12/26

图9：二线城市二手房价格指数略有下降



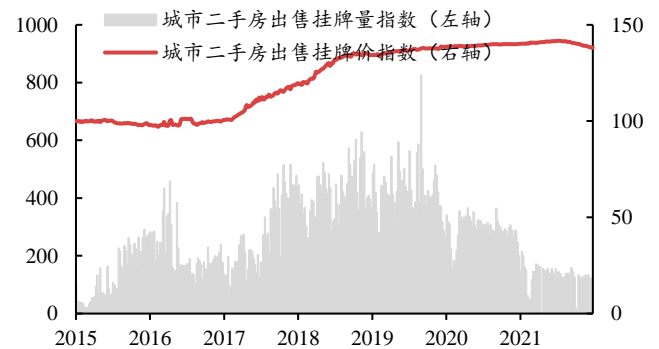
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/12/26

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 2021/12/26

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 2021/12/26



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: 监管层继续强调各部门要满足购房者合理住房需求; 地方政策加快发展保障性住房进程

日期	地区/部门	简述
2021-12-26	央行	召开 2021 年第四季度例会, 表示要护住房消费者合法权益, 更好满足购房者合理住房需求, 促进房地产市场健康发展和良性循环。
2021-12-27	广西	发布《关于进一步加强公租房和保障性租赁住房工作完善住房保障体系的实施意见》, 其中表示“十四五”期间, 南宁市新增保障性租赁住房占新增住房供应总量的比例力争达到 30% 以上
2021-12-27	江西	发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》, 提出支持商业保险资金按照市场化原则参与保障性租赁住房建设。鼓励保障性租赁住房项目申报基础设施领域不动产投资信托基金和房地产投资信托基金(REITs)试点。
2021-12-27	住建部	部长王蒙徽表示坚决有力处置个别头部房企项目逾期交付风险。下一步将牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 不将房地产作为短期刺激经济的工具和手段, 加强预期引导, 因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2021-12-27	财政部	召开 2021 年全国财政工作视频会议, 提到 2021 年, 财政部门加强财政政策调节, 优化和落实减税降费政策, 预计全年新增减税降费达到 1 万亿元。
2021-12-27	北京	发布《关于进一步规范本市新供住宅项目配建公租房、保障性租赁住房工作的通知》, 指出各区新供商品住房、安置房(不含“三定三限”)等产权型住宅建设项目, 每年应按照新供住宅项目建筑面积的一定比例, 配建公租房、保障性租赁住房及相应机动车停车位。
2021-12-27	央行	召开 2022 年中国人民银行工作会议, 部署 2022 年工作, 提到要稳妥实施好房地产金融审慎管理制度, 更好满足购房者合理住房需求, 促进房地产业良性循环和健康发展。
2021-12-28	央行、市监局	拟建立受益所有人信息备案机制。相关《管理办法》同时明确受益所有人定义和识别标准。一是参考国际标准, 结合我国实际情况明确了受益所有人的定义; 二是针对公司、合伙企业等制定了具有操作性的受益所有人识别标准。
2021-12-28	四川	住建厅发布《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知》, 明确要严格控制新建建筑高度, 城区常住人口 300 万以下城市不得新建 250 米以上超高层建筑, 严格限制新建 150 米以上超高层建筑。
2021-12-28	文旅部	发布《文化和旅游部关于推动国家级文化产业园区高质量发展的意见》, 支持文化园区运用基础设施领域 REITs 及 PPP 模式; 称至 2025 年, 国家级文化产业示范园区达到 50 家左右, 规模优势和集聚效应更加显现。
2021-12-28	央行、发改委	废止境内金融机构赴港发行人民币债券管理暂行办法, 境内金融机构赴境外发行人民币债券统一由中国人民银行、国家发展改革委等相关部门在现行管理框架及各自职责范围内分工负责。
2021-12-29	天津	为进一步规范个人所得税征管, 公平税负, 更好地发挥税收调节作用, 对相关规范性文件进行清理。故税务局决定自 2022 年 1 月 1 日起废止《关于个人支付住房公积金贷款利息免征个人所得税有关问题的通知》。
2021-12-29	杭州	发布《杭州市不动产登记若干规定》, 指出市、区、县(市)人民政府应当加强对不动产登记相关工作的组织领导, 构建部门联动工作机制, 依法推进不动



		产登记历史遗留问题化解。这是全国省会城市中首个由地方政府出台的不动产登记规章。
2021-12-30	宁波	按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭，连续缴存住房公积金满2年，首次申请公积金贷款购买首套自住住房的，最高贷款额度由60万元/户提高至80万元/户。
2021-12-30	住建部	发布《关于加强保障性住房质量常见问题防治的通知（征求意见稿）》，旨在加强保障性住房质量常见问题防治，实施责任清单管理，强化施工过程留痕，对产生重大质量问题的，严格追究相关主体责任。
2021-12-30	央行	上海总部2022年工作会议提出要深入推进金融服务长三角一体化，扎实做好各项工作：1) 服务实体经济平稳健康发展。2) 深入推进高水平金融改革开放。3) 扎实做好地方金融风险防控。4) 继续优化金融服务管理，稳妥有序推进数字人民币试点。
2021-12-31	发改委	1.发布关于加快推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）有关工作的通知。提出全国基础设施REITs试点项目库要坚持统计监测和协调服务的功能定位，做到项目“愿入尽入、应入尽入”，不得以任何理由拒绝项目入库。2.开展2022年度企业债风险排查，加强优质企业债券申报。

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: 招商积余以 2.3 亿元收购南航物业 95% 股权; 和泓服务等收购物业管理公司股权

日期	对象	简述
2021-12-28	首开股份	拟面向专业投资者公开发行业票面总额不超过人民币 60 亿元的固定利率公司债券, 期限不超过 7 年, 利息按年支付。
2021-12-28	阳光城	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, 占公司总股本的 2.00%。
2021-12-28	龙光集团	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 年到期。
2021-12-28	金融街	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》。
2021-12-28	和泓服务	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。
2021-12-28	金科服务	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。
2021-12-28	朗诗绿色生活	于 2021 年 12 月 8 日, 有十六名股东合共持有约 1 亿股本公司股份, 相当已发行股本之 24.50%; 有关股权连同由公司一名控股股东及三名主要股东持有之约 3.04 亿股 (占已发行股份 73.96%); 只有约 634 万股 (占已发行股份 1.54%) 由其他股东持有。
2021-12-28	越秀地产	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。
2021-12-29	中梁控股	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%。
2021-12-29	远洋集团	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 34.72% 增加至约 50.92%。
2021-12-29	绿城中国	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。
2021-12-30	招商积余	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。
2021-12-30	华发股份	全资子公司杭州铎泓按 65% 的持股比例向杭州铎璟增资 17.55 亿元; 杭州铎璟另一股东杭州招雅按 35% 的持股比例向杭州铎璟增资 9.45 亿元。上述增资均以现金方式进行。增资完成后, 杭州铎璟股本变更为 43 亿元, 杭州铎璟将向其全资子公司绍兴铎越增资 27 亿元。
2021-12-30	旭辉控股集团	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%。



2021-12-30	五矿地产	出售一间附属公司全部股权及股东贷款的 45%，估计代价合共约为 10 亿元人民币。
2021-12-30	朗诗绿色生活	已收购一组物业管理公司，将于目标公司的 100 % 股权中拥有权益，初步现金代价约为人民币 1.07 亿元。
2021-12-31	华侨城 A	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 万股，减持股份比例超过 1%。
2021-12-31	融信中国	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%。
2021-12-31	招商积余	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。
2021-12-31	南都物业	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。

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。