



23-Jan-22

内地房地产行业周报

商品房销售环比波动延续, 地方加强金融风险监管

数据要点:

本周,42个主要城市新房成交面积环比上升5%,2022年累计成交面积同比下降30%。北京和上海环比分别上升3%和63%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降23%、17%及下降47%。芜湖、珠海、杭州、福州2022年累计交易量分别下降35%、37%及上升9%、14%。

截至1月28日,13个主要城市可售面积(库存)环比下降0.1%;平均去化周期14.5个月,平均环比上升6%。广州和东营去化周期分别由上周的10.1个月和10.3个月变动至14.2个月和13.4个月,分别环比上周上升40%和30%。

本周,15个主要城市二手房交易建面下降25%。金华和深圳环比分别下降87%和40%。2022年累计成交面积同比下降33%。深圳、南宁和东莞2022年分别累计同比下降74%、27%和40%。

本周观点:

本周,重点城市商品房销售情况有所回升。一、三线城市新房成交面积环比有所上升、二线城市环比降幅有所收窄(由上周下降 17%至本周下降 3%),带动新房成交环比由负转正,环比上升 5%。二手房成交方面,重点城市二手房成交持续下行,除北京环比持平外,其他重点城市成交环比悉数下滑,导致本周重点城市二手房成交面积环比下降 25%。

库存方面,受近期商品房入市等因素影响,重点城市平均去化周期环比略有上升,环比上升6%。

投资建议:

国企继续推动行业项目并购,地方政府加强金融风险防控。继华润万象生活宣 布收购禹洲集团旗下物业公司后,本周,华润万象生活、华润置地与招商银行 签署《并购融资战略合作协议》,其中所筹集约230亿元资金将专用于华润的 并购业务:同时,部分国企、央企在银行间市场的并购债发行量有所增加,如 建发房产和招商蛇口分别在银行间发行 10 亿元/12.9 亿元的并购票据,其中建 发房产拟将 4.6 亿元用于并购 2 个标的项目股权、招商蛇口拟全额用于房地产 项目并购。房企于银行间发债融资以开展并购体现出信贷环境正逐渐边际改 善,房地产市场现存的信用风险等问题或有望得到进一步的缓解。周内地方政 策方面以维持市场健康平稳及继续推动城市商业发展为主:1)在行业融资环 境有所改善的基础上、部分城市提出做好融资监管及金融风险长效防控机制、 如四川提出因企施策化解重点企业债券违约和退市风险, 江苏加大对房地产等 领域风险排查化解力度、持续完善金融风险处置和长效防控机制,有利于避免 行业风险加剧。2) 多地推进城市商业建设,发展智慧商圈,如广州推进国家 营商环境创新试点,重庆优化商圈业态布局、发展智慧商圈,或可增强城市招 商引资的吸引力及提升其核心竞争力。目前,行业内部格局不断优化,在融 资、并购项目方面较为活跃, 且资金结构较为稳定的国企央企或有望迎来发展 良机。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。

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

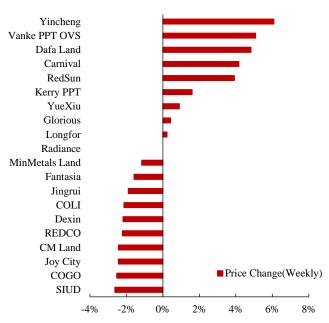


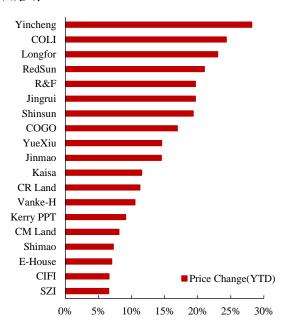
1.行业表现

1.1 地产开发行业表现

本周,银城国际控股、万科海外、大发地产本周涨幅居前。银城国际控股、中国 海外发展、龙湖集团年初至今涨幅居前。

图 1:银城国际控股、万科海外、大发地产本周涨幅 图 2:银城国际控股、中国海外发展、龙湖集团年初 居前 至今涨幅居前

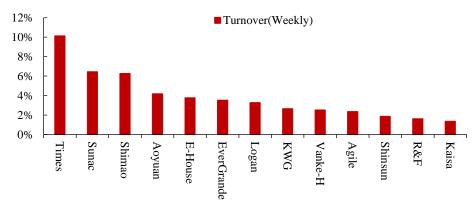




数据来源: Wind, 中达证券研究

数据来源: Wind, 中达证券研究

图 3: 时代中国控股、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

First Ser

China Res MIXC

China Ovs PPT

Yincheng LS

Xinyuan PM

Kangqiao Ser

Zhenro Ser

本周,第一服务控股、华润万象生活、中海物业本周涨幅居前。新城悦服务、 华润万象生活、绿城服务年初至今涨幅居前。

图 4: 第一服务控股、华润万象生活、中海物业本周涨幅居前

今涨幅居前

S-Enjoy Ser
China Res MIXC

Greentown Ser
Yuexiu Ser
Jinke Ser
CIFI ES Ser
A-Living
China Ovs PPT

Hevol Ser

Ling Yue Ser

Greentown Ser

Yuexiu Ser

Riverine China

Powerlong CM

Cliffordml

数据来源: Wind, 中达证券研究

5%

10%

Sunac Ser

Shimao Ser

Yincheng LS

KWG Living

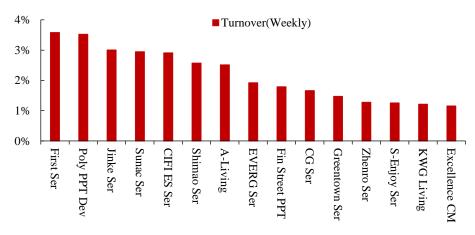
Ye Xing Group

Excellence CM

Powerlong CM

图 5: 新城悦服务、华润万象生活、绿城服务年初至

图 6: 第一服务控股、保利物业、金科服务本周换手率居前



■ Price Change(Weekly)

数据来源: Wind, 中达证券研究

■ Price Change(YTD)

20%

25%

15%



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

	过去7日			过去30日			本月截至 1-28			本年截至 1-28	
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	168,651	3%	-36%	691	5%	-22%	601	-1%	-15%	601	-15%
上海	451,300	63%	-8%	1,677	11%	10%	1,611	17%	17%	1,611	17%
广州	163,419	3%	-61%	776	-44%	-44%	619	-53%	-50%	619	-50%
深圳	70,486	1%	-61%	329	-5%	-57%	295	-11%	-60%	295	-60%
一线城市	853,856	28%	-37%	3,473	-11%	-24%	3,126	-14%	-23%	3,126	-23%
二线城市	1,922,295	-3%	-10%	9,013	-9%	-12%	7,847	-15%	-16%	7,847	-16%
三线城市	1,344,612	5%	-46%	5,731	-22%	-50%	5,161	-25%	-47%	5,161	-47%
北京	168,651	1 3%	⊎ -36%	691	1 5%	⊎ -22%	601	⊸ -1%	₩ -15%	601	J -15%
青岛	230,103	-6%	↓ -18%	916	⊸ -17%	♣ -28%	817	-20%	₩-24%	817	-24%
济南	199,714	-11%	1 245%	785	₩-27%	₩ -21%	682	J -33%	₩-21%	682	-21%
东营	18,383	43%	-83%	123	↓ -12%	4 -70%	111	↓ -17%	₩ -70%	111	₩ -70%
环渤海	616,852	J -7%	4 -13%	2,515	4 -16%	4 -29%	2,211	J -21%	₩ -27%	2,211	J -27%
上海	451,300	№ 63%	⊎ -8%	1,677	↑ 11%	↑ 10%	1,611	↑ 17%	↑ 17%	1,611	↑ 17%
南京	396,152	↑ 43%	♣ 38%	1,166	11 70	↑ 18%	1,076	13%	№ 13%	1,076	13%
杭州	127,615	₩ -32%	↑ 47%	1,100	↑ 5%	↑ 41%	929	₩ -12%	₩ 1376 ₩ 9%	929	↑ 13%
苏州	186,496	-2%	↑ 7%	877	↑ 33%	♣ -7%	789	↑ 34%	₩ -8%	789	₩ -8%
		↓ -62%	_		₩ -12%	↓ -79%		_			-
海门	3,939		*	26			24	↓ -12%	₩ -79%	24	↓ -79% ↓ -54%
温州	83,405	17%		343	↓ -2% ↑ 270/	₩ -73%	298	↓ -6%	₩-54%	298	\$ 5470
金华	10,863	-33%	-	142	₱ 37%	₩ -64%	139	↑ 37%	₩ -63%	139	Q 0270
常州	7,514	1 26%		39	₩ -42%	₩ -84%	35		₩ -82%	35	
淮安	55,141	272%	*	153	4 -30%	-79%	132	-33%	4 -81%	132	
连云港	134,503	1 35%	-54%	446	-29%	-53%	411	-31%	₩-55%	411	-55%
绍兴	7,166	-61%	₩ -84%	114	4 -45%	4 -21%	114	44%	₩ -13%	114	J -13%
镇江	131,102	• 90%	10%	411	₩ -45%	-31%	367	J -45%	₩ -20%	367	-20%
芜湖	64,036	-21%	J -54%	277	10%	-40%	261	• 9%	₩-35%	261	-35%
扬州	33,177	J -3%	-66%	152	-2%	-60%	137	<u>.</u> -7%	₩-61%	137	-61%
舟山	12,722	-52%	42%	95	₩ -34%	? 6%	82	41%	7%	82	1%
池州	15,023	-12%	-35%	57	₩-18%	-30%	55	-14%	₩ -23%	55	-23%
宁波	53,156	-24%	₩ -60%	276	J -3%	-66%	249	₩ -2%	₩-68%	249	-68%
长三角	1,773,312	•• 21%	J -30%	7,463	4 -2%	-30%	6,708	-4%	₩ -27%	6,708	-27%
广州	163,419	? 3%	-61%	776	-44%	-44%	619	J -53%	₩-50%	619	-50%
深圳	70,486	1 %	-61%	329	-5%	-57%	295	-11%	-60%	295	-60%
福州	66,609	1 3%	1 23%	263	-9%	15%	227	-12%	•• 14%	227	14%
淮南	21,343	•• 7%	-30%	99	- 49%	-33%	92	-50%	-32%	92	-32%
泉州	6,760	-8%	1 3%	21	•••146%	🌵 - 89%	19	121%	-90%	19	 -90%
莆田	27,875	1 52%	-28%	86	••• 10%	-37%	74	? 7%	-36%	74	-36%
惠州	17,970	-28%	J -75%	104	-20%	-73%	86	-28%	-76%	86	-76%
韶关	-	-	-	-	\$100%	-100%	-	-	-	-	-100%
佛山	159,801	-14%	J -33%	718	₩ -35%	-38%	621	-40%	-39%	621	-39%
珠海	44,146	J -17%	4 -65%	284	1 5%	J -37%	284	1 5%	-37%	284	-37%
清远	64,466	1 7%	J -12%	254	₩ -44%	₩ -24%	226	4 -49%	-24%	226	J -24%
江阴	33,954	46%	⊎ -46%	115	14%	₩ -63%	98	⊸ -3%	₩-65%	98	J -65%
江门	21,251	10%	J -51%	132	43%	4 -20%	116	1 34%	₩-30%	116	J -30%
珠三角及南部其它城市	698,079	J -1%	49%	3,182	₩ -29%	45%	2,757	J -35%	₩-48%	2,757	48%
玉林	43,307	4 6%	J -37%	238	₩-13%	4 -24%	218	J -13%	₩-22%	218	₩ -22%
泰安	25,290	J -39%	4 -47%	155	10%	♣ -35%	148	15%	₩ -32%	148	-32%
北部	25,290	J -39%	47%	155	10%	J -35%	148	15%	₩-32%	148	-32%
武汉	256,046	⊎ -22%	⊎ -31%	1,442	₩ -45%	♣ -30%	1,155	₩ -54%	₩ -37%	1,155	-37%
云浮	10,982	№ 20%	-22%	65	1370	29%	56	12%	1 23%	56	23%
宝鸡	57,182	₩ -14%	44%	228	₩ -23%	₩ -55%	216	-22%	₩ -55%	216	-55%
中部	324,210	⊎ -20%	⊎ -34%	1,735	₩-42%	⊎ -34%	1,427	↓ -49%	₩-39%	1,427	⊎ -39%
成都	431,645	↓ -9%	↓ -12%	2,223	₱ 8%	№ 20%	2,015	№ 0%	№ 19%	2,015	19%
柳州	98,246	№ 76%	1 −1276 1 −5%	406	1 676 1 4%	♣ -19%	370	1%	₩ -5%	370	♣ -5%
南宁	153,128	19%	→ -3% → -30%	538	11 4% 14%	↓ -19% ↓ -48%	499	176 14%	₩ -52%	499	-5%-52%
西部								-			⊸ -32% ⊸ - 7%
	683,019	1 4%	-16%	3,167	140 /	-7%	2,883	190 /	₩ -7%	2,883	•
总计	4,120,762	5%	-31%	18,218	-14%	-30%	16,135	-18%	-30%	16,135	-30%
上升城市数目		19	7		17	7		14	7		7

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/01/28



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 14.5 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	11,493	3%	-9%	16.6	6%	16%
上海	5,222	-6%	-19%	3.1	-11%	-27%
广州	11,029	1%	22%	14.2	40%	120%
深圳	2,767	-2%	-5%	8.4	4%	120%
一线城市		-1%	-3%	10.6	10%	57%
杭州	1,739	-2%	-69%	1.4	16%	-78%
南京	8,860	1%	20%	7.6	-7%	2%
苏州	9,150	0%	5%	10.4	-1%	13%
福州	5,973	1%	-18%	22.7	1%	-29%
南宁	9,895	0%	11%	18.4	-10%	114%
温州	12,185	2%	1%	35.6	9%	281%
莆田	1,874	-2%	-20%	21.7	-17%	25%
宁波	4,158	1%	17%	15.1	14%	247%
东营	1,652	2%	7%	13.4	30%	254%
平均		0%	-4%	14.5	6%	81%

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/01/28;平均环比及平均同比为各城市变动平均值

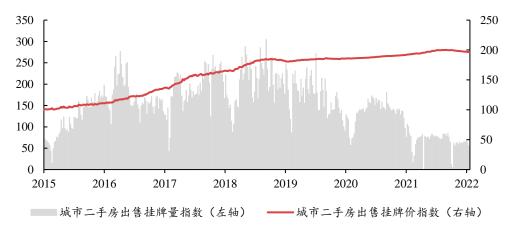
2.2 二手房成交及价格数据

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	289,453	•• 0%	-37%	1,241	1 0%	-22%	1,055	-5%	₩- 22%	1,055	-22%
深圳	25,855	-40%	-85%	163	↓ -12%	-73%	144	-15%	-74%	144	-74%
杭州	39,586	-27%	-78%	315	1 61%	-52%	264	12%	₩ -56%	264	-56%
南京	125,620	-16%	-50%	514	₩ -17%	-43%	514	-10%	-43%	514	-43%
成都	197,656	-29%	124%	978	₩ -8%	••• 243%	888	-12%	^239%	888	1 239%
青岛	25,308	-35%	-81%	166	♣ -11%	-68%	149	-15%	-69%	149	-69%
扬州	5,859	J -35%	-70%	38	♣ -11%	-54%	36	-9%	₩ -53%	36	-53%
苏州	97,226	-26%	-35%	485	1 20%	-21%	477	1 29%	₩-22%	477	-22%
厦门	47,452	-16%	J -58%	226	₩ -13%	4 -50%	193	J -20%	₩-53%	193	J -53%
清远	3,795	J -20%	J -90%	16	4 -78%	-89%	15	J -78%	-89%	15	J -89%
东莞	23,524	J -28%	J -55%	122	4 %	40%	113	4 %	40%	113	4 -40%
南宁	29,828	J -18%	4 %	108	₩ -14%	4 -24%	105	J -9%	4 -27%	105	J -27%
佛山	85,350	J -19%	J -50%	392	-9%	44%	375	J -7%	₩ -43%	375	43%
金华	15,135	4 -87%	-90%	210	₩ -15%	47%	207	J -14%	₩-44%	207	44%
江门	12,997	-16%	- 47%	55	1%	-39%	50	1%	₩-38%	50	-38%
总计	1,024,644	-25%	-50%	5,031	-4%	-32%	4,586	-6%	-33%	4,586	-33%
上升城市数目		1	1		4	1		3	1		1
下降城市数目		14	14		11	14		12	14		14

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/01/28

图 7: 二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



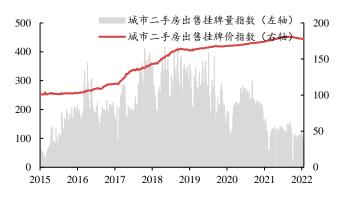
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/01/23

图 8: 一线城市二手房价格指数有所下降



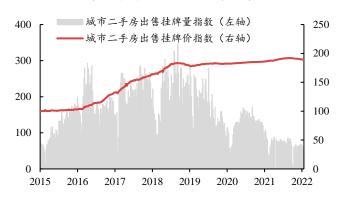
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/01/23

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 2022/01/23

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 2022/01/23

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 2022/01/23



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: 中央及地方政策继续推进营商环境建设、完善公积金体系、加强金融风险监管等

日期	地区/部门	简述
2022-01-24	发改委	印发《"十四五"现代流通体系建设规划》,其中提到要完善商贸、物流设施,使国内外流通网络和服务体系更加健全,流通业态模式更加丰富多元,流通市
		场主体更具活力。同时加强反垄断和反不正当竞争执法。
2022-01-24	广州	推进国家营商环境创新试点,推动现代化国际化营商环境。坚持系统推进,围绕国家部署的改革任务,结合广州市营商环境5.0改革任务;推动现代化国际化营商环境出新出彩,不断提升城市核心竞争力。
2022-01-24	重庆	2022年计划培育品质消费,推进解放碑—朝天门、观音桥、三峡广场等商圈建设,提档升级中央商务区,优化商圈业态布局,发展智慧商圈。
2022-01-24	央行等 6 部门	支持北京市全面推进乡村振兴,强化对现代种业、绿色有机农业、设施农业、特色农业、休闲农业与乡村旅游业等都市型现代农业以及乡村建设行动的支持保障,力争"十四五"期间涉农贷款增速高于各项贷款增速。
2022-01-24	浙江	发布《2022年政府工作报告》,明确今年浙江将建设筹集保障性租赁住房 30 万套,开工改造城镇老旧小区不少于 600 个、7500 栋。
2022-01-24	住建部	印发《"十四五"推动长江经济带发展城乡建设行动方案》和《"十四五"黄河流域生态保护和高质量发展城乡建设行动方案》的通知,其中提到,到2025年,长江经济带初步建成人与自然和谐共处的美丽家园,率先建成宜居、绿色、韧性、智慧、人文的城市转型发展地区。
2022-01-24	央行	营业管理部再次强调要坚持"房子是用来住的,不是用来炒的"定位,加强预期引导,支持房地产企业合理融资需求,更好满足购房人合理住房需求,加大住房租赁金融支持,促进房地产业良性循环和健康发展。
2022-01-25	东莞	住建局发布《东莞市共有产权住房管理办法(第一次征求意见稿)》,提出承购人取得不动产权证书满5年后,政府指定接收单位(代持机构)持有产权份额可进行销售,承购人可以通过购买政府产权份额取得完全产权;且共有产权住房购房3年内不得转让个人份额。
2022-01-25	四川	1) 因企施策化解重点企业债券违约和退市风险,坚决防止房地产风险向金融、社会等领域传导。2) 从加大项目前期工作激励、支持专项债券项目大幅形成实物工作量、支持适度超前开展基础设施建设等七个方面明确提出了若干政策措施。
2022-01-25	商务部	推动步行街高质量发展,开展智慧商圈、智慧商店示范创建;鼓励发展新业态新模式新场景,壮大智能、定制、体验、时尚等新型消费。
2022-01-25	住建部	发布《关于住房公积金支持北京老旧小区综合整治的通知》,将北京市老旧小区综合整治纳入住房公积金提取范围。危旧楼房改建住房公积金个人贷款额度不超过申请人还款能力和缴存年限确定的额度以及用于抵押房产评估价值的80%,最高不超过70万元。
2022-01-25	江苏	省政府工作报告指出,加大对大型企业债务、房地产、非法集资等领域风险排查化解力度,完善金融风险处置和长效防控机制,坚决打击金融欺诈等违法行为,有效治理恶意拖欠账款和逃废债行为。



宁夏	规范政府向国有企业注资行为,严禁地方政府以企业债务形式增加隐性债务。 严格管控金融"闸门",严禁地方政府通过金融机构违规融资或变相举债。
财政部	通过:1)合理确定新增限额;2)严把资金支持方向;3)强化日常监督管理 三方面强化专项债管理,严把资金支持方向。
内江	印发《实施方案》中提到,对符合政策生育的二孩、三孩家庭在资中县城区购买预售新房按照建筑面积不等享受购房补贴,仅限七个指定楼盘。
银保监会	2022年工作会议再次提及坚持"房住不炒"、进行资本监管等房地产调控政策, 严厉打击违法违规金融活动,严肃整治"代理退保"乱象。加快非法集资存案处 置,严防风险反弹。
西安	发布《西安市支持住房租赁市场发展财政资金补助和奖励办法(修订)》,其中民宿、短租房不享受奖补措施,房地产企业出租自持普通商品住房的,按自持租赁住房建筑面积,每年100元/平方米的标准进行经营奖励。
发改委	借助环球影城在本市独一无二的带动效应,城市副中心将在文旅区北部开创性 地打造文旅商融合发展的国际消费街区。
广州	发布《关于深圳建设中国特色社会主义先行示范区放宽市场准入若干特别措施的意见》,研究特别城市更新办法,试点城更项目商办改建保障租赁房。
重庆	进一步加强预售资金监管,修改为"先留后用"的监管模式。全部购房款均为预售资金,应当全部存入预售资金监管专用账户纳入监管,预售资金应当优先支付项目建设所必要的费用。
央行等6部门	1) 大力培育绿色低碳循环产业园区,探索建设零碳园区。力争新增工业总产值超千亿元园区2家、超500亿元园区2家。2) 防范化解经济金融重大风险,实施负债率和负债规模双重管控。
浙江	2022年,全市计划建设筹集公租房 1000套;保障性租赁住房 45000套,主要利用存量在建租赁型人才住房、市场化租赁住房筹集房源;共有产权住房(产权型人才住房)2万套。
住建部	稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市;支持贵州积极对接融入粤港澳大湾区建设,支持粤黔合作共建产业园区。
央行	"十四五"期间进一步支持农民相对集中居住工作。实施市级奖补政策、对货币 化退出给予市级资金补贴。强化规划土地支持,给予土地周转指标保障,探索 实施宅基地减量土地指标奖励政策。
东莞	1)支持深圳开展基础设施 REITs 试点,完善供应链金融、粤港澳保险服务、跨境贸易、基础设施 REITs 等领域准入方式。2)放宽深圳城更市场准入,鼓励城中村实施规模化租赁改造。
四川	市房管局召开房地产中介企业座谈会,会议认为目前西昌市二手房市场出现蓬勃发展态势,成交套数和面积再创新高;近几年西昌市拆迁进程和城镇化进程较快,各中介企业应抓住这个契机,促使二手房市场保持高位运行。
商务部	发布《福建省促进基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)发展的若干措施》,其中提到要大力吸引优质公募 REITs 基金管理人入驻,对在本省新设立或新迁入的持牌公募基金管理人,给予500万-5000万不等的一次性落户奖励。
住建部	发布《"十四五"市场监管现代化规划》,逐步研究制定市场准入、产业发展、招商引资、招标投标、政企合作、土地供应、资质标准等重点领域和行业性专项公平竞争审查规则,细化审查标准。
	财内银 西发广重 等 浙 住 央 东 四 商 发 广 重 等 沂 建 行 莞 川 部

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: 中梁控股等进一步回购票据; 中国海外发展等持收购项目股权

日期	对象	简述
2022-01-24	金科股份	本公司股东黄斯诗女士已通过二级市场以集中竞价方式减持合共约 1.2 亿公司股份,占总股本比例的 2.31%;本次减持后持有约 4,565 万股股份,占总股本比例的 0.85%。
2022-01-24	雅居乐集团	本公司已转让于广州利合集团(从事物业开发业务)拥有的约 26.66%股权予中国海外发展,总代价约为人民币 18 亿元(可予调整)。
2022-01-24	深圳控股	董事会决定受限于市况,自本公告日期起计六个月期间,本公司根据购回授 权拟动用不超过1亿港元不时于公开市场购回股份;本公司将从现有可动用 现金储备及自由现金流量为购回股份拨付资金。
2022-01-24	瑞安房地产	本公司与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 3 幅地块的土地使用权。
2022-01-24	世茂集团	本公司已出售合营公司(从事物业开发)销售股份予中国海外发展,相当于 合营公司的 26.67%注册资本,总代价约为人民币 18.45 亿元(可予调整)。
2022-01-25	中梁控股	本集团进一步购回 2022 年 1 月票据累计本金总额达 1,610.3 万美元,占 2022 年 1 月票据初始发行本金总额的约 6.44%;于本次注销后,2022 年 1 月票据的未偿还本金总额约为 1.16 亿美元,占 2022 年 1 月票据初始本金总额约46.32%。
2022-01-25	富力地产	本公司出售广州富力国际空港综合物流园 30%之权益予 Sonic Holdings I Limited, 代价约为人民币 12.63 亿元。
2022-01-25	弘阳地产	本集团已于公开市场购回本金总额达 4,800.2 万美元的 2022 年 4 月票据,占 2022 年 4 月票据初始发行本金总额约 10.71%。
2022-01-26	中骏集团	本公司已于公开市场上购回本金总额 5,400 万美元的 2022 年票据,相当于原 先发行该票据本金总额 10.8%;尚未购回的 2022 年票据本金总额为 4.46 亿美 元,相当于原先发行该票据本金总额 89.2%。
2022-01-26	中国奥园	本公司同意出售位于加拿大英属哥伦比亚本拿比物业(包括所有建筑、结构及加固的所有权利、所有权及权益)予 Anthem Properties Group Ltd(主要于整个加拿大西部及北加州从事商用及住宅物业的投资、发展及管理),代价合共为 2.15 亿加元。
2022-01-26	雅生活服务	本公司股东共青城雅生活投资管理合伙企业已于市场上分别以平均每股 15.50港元、15.64港元、15.58港元及 15.38港元的价格购买合计 40万股本公司境外上市股份(「H股」);目前,共青城投资持有本公司约 5,531万股 H股的权益,代表本公司全部已发行股本约 3.90%。
2022-01-27	招商蛇口	已发行 2022 年度第一期中期并购票据,包括 22 招商蛇口 MTN001A (并购)及 22 招商蛇 MTN001B (并购),实际发行总额皆为 6.45 亿元,期限分别为 3 年期/5 年期,利率分别为 2.89%/3.30%。
2022-01-27	龙光集团	拟发行 19.5 亿港元 2026 年到期年息 6.95%的股本挂钩证券,发售价将为证券本金额的 100%。



2022-01-27	远洋集团	发行人建议进一步发行于 2025 年到期的 2 亿美元 2.70% 有担保绿色票据,估计所得款项净额约为 1.8 亿美元,发售价将为新票据本金额的 90.25%,所得款项净额用作偿还本公司及/或其附属公司于一年内到期的现有中长期外间债务。
2022-01-28	中国金茂	董事会建议以实物分派方式向合资格股东按彼等各自于记录日期于本公司的 持股比例派发不超过约 3.09 亿股金茂服务股份的附条件特别股息,该股份数不超过于紧随建议分拆完成后已发行金茂服务股份总数的 38.67%。
2022-01-28	中国海外发展	本公司收购于中国浙江省义乌市的物业 A、于中国江苏省徐州市的物业 B 及于中国江苏省徐州市的物业 C,初步代价分别约为人民币 4.23 亿元、2.71 亿元、3.05 亿元,而目标公司 B 将成为本公司的间接非全资附属公司。
2022-01-28	时代中国控股	本公司已于公开市场购回以下总额为 4,270 万美元的 5.75%票据及 5.3%票据, 其中包括本金总额为 2,270 万/2,000 万美元的 5.75%/5.3%票据, 占初始本金额约 10.09%/10%。
2022-01-28	世茂集团	本公司出售一家位于上海的酒店物业,总代价为人民币 45 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。