

## 内地房地产行业周报

### 二手房销售环比保持增长，顶层支持合理购房需求

#### 数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降6%，2022年累计成交面积同比下降33%。北京和上海环比分别下降23%和20%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降24%、24%、44%。芜湖、珠海、杭州、福州2022年累计交易量分别下降44%、38%、32%、30%。

截至3月4日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降1%；平均去化周期17.5个月，平均环比下降11%。广州和北京去化周期分别由上期的23.2个月和32.6个月变动至17.4个月和25.1个月，分别环比下降25%和23%。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升8%。青岛和清远环比分别上升45%和41%。2022年累计成交面积同比下降37%。深圳、南宁和东莞2022年分别累计同比下降75%、37%和43%。

#### 本周观点:

本周，受部分地区疫情控制影响，一、二线城市新房成交环比皆有所下降；其中，北京、深圳降幅较大，带动一线城市新房成交量下降较为明显，环比下降18%。但由于三线城市成交环比有所回升，周内重点城市新房成交面积环比下降6%。二手房成交方面，本周二手房销售面积环比上升8%，保持上升趋势。

库存方面，多数重点城市去化周期环比下行，如苏州新房销售面积环比上升带动去化周期环比下降23%、重点城市平均去化周期环比下降11%。

#### 投资建议:

**顶层再提满足居民合理购房需求，部分民企融资渠道有所改善。**本周，顶层密集对行业进行表态，国务院总理李克强在政府工作报告中提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”，银保监会主席郭树清表示房地产泡沫化、金融化已得到有效改善，银保监会及央行提出将“满足新市民合理购房信贷需求”，短期内住房贷款等政策或有望迎来进一步调整。地方层面，部分城市“因城施策”促进商品房交易、释放了一定积极信号，如郑州出台19条新规，从供需两端同时入手促消费：1) 地方房企的信贷融资需求有望得到满足，如郑州提出企业可定期与金融机构对接获得相关的并购贷款支持，有助于缓解部分市场主体的流动性压力、防范因资金承压导致的行业信用风险加剧。2) 改善性住房需求获地方金融支持，如郑州在满足新市民住房刚需的同时，支持居民改善性住房需求、其中已结清相应购房贷款的家庭执行首套房贷款政策，该政策的实施降低了部分家庭的再购房成本、有望促进商品房去库存。周内，部分民企融资情况改善持续，如碧桂园成功在银行间发行50亿元的中票、并与招商银行签订150亿元的并购融资协议，标志着行业融资渠道正被进一步拓宽、更多房企的资金压力或有望得到缓解。近期，监管层对行业的表态相对温和、地方陆续加大对居民住房刚需的支持力度，部分经营状况较为稳健、信用资质较好民企的资金链或有望进一步改善。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。

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

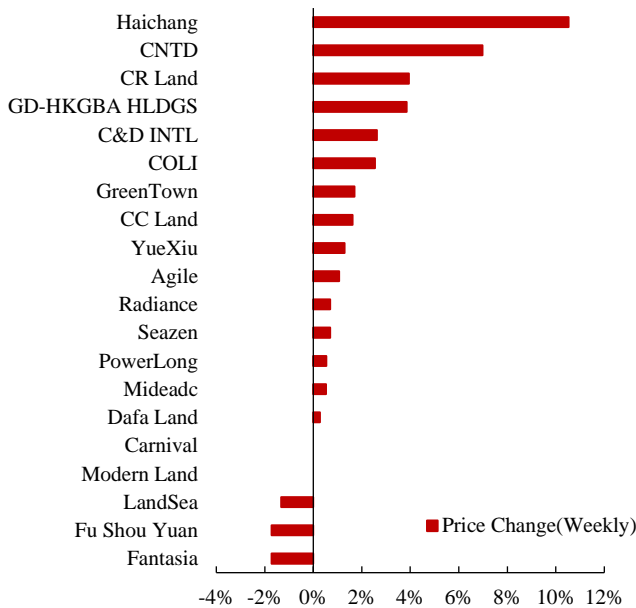


## 1. 行业表现

### 1.1 地产开发行业表现

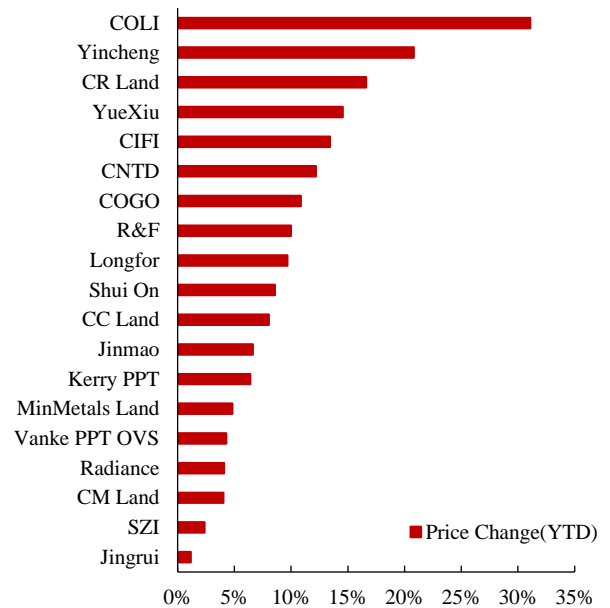
本周，海昌海洋公园、中国新城镇、华润置地本周涨幅居前。中国海外发展、银城国际控股、华润置地年初至今涨幅居前。

图 1：海昌海洋公园、中国新城镇、华润置地本周涨幅居前



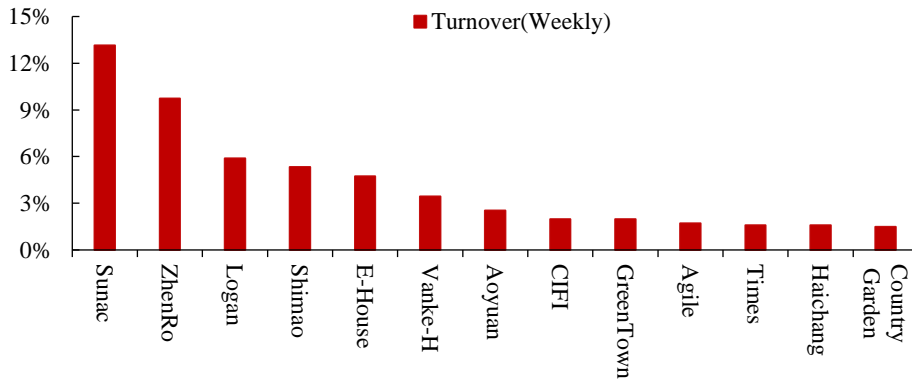
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：中国海外发展、银城国际控股、华润置地年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：融创中国、正荣地产、龙光集团本周换手率居前



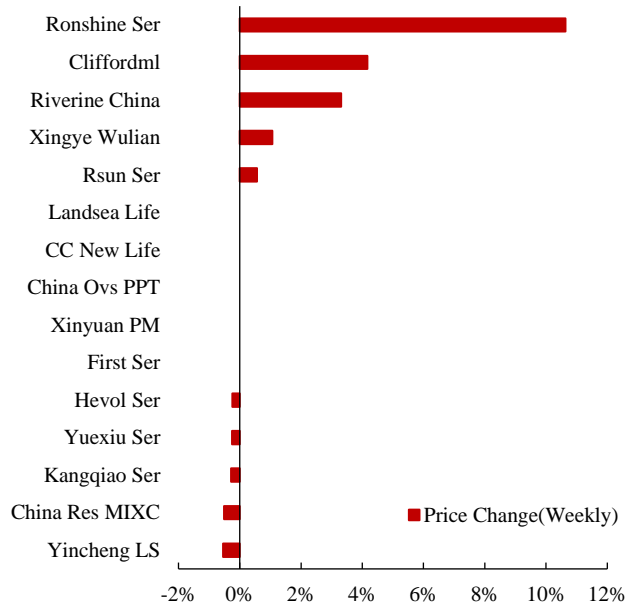
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

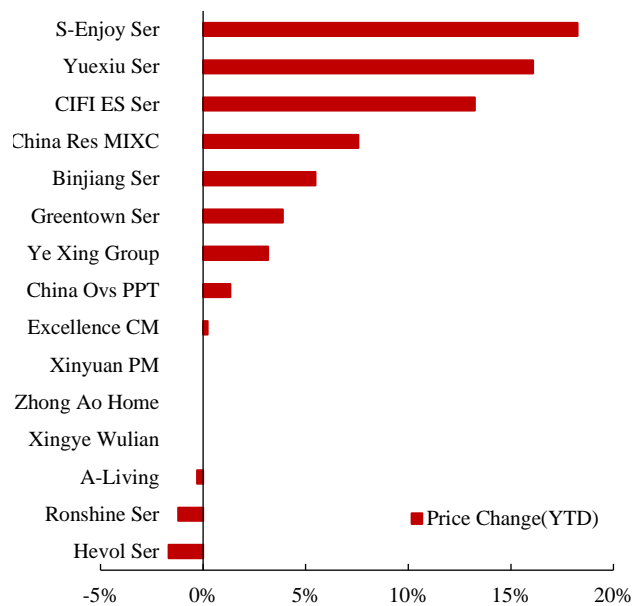
本周，融信服务、祈福生活服务、浦江中国本周涨幅居前。新城悦服务、越秀服务、旭辉永升服务年初至今涨幅居前。

图 4：融信服务、祈福生活服务、浦江中国本周涨幅居前



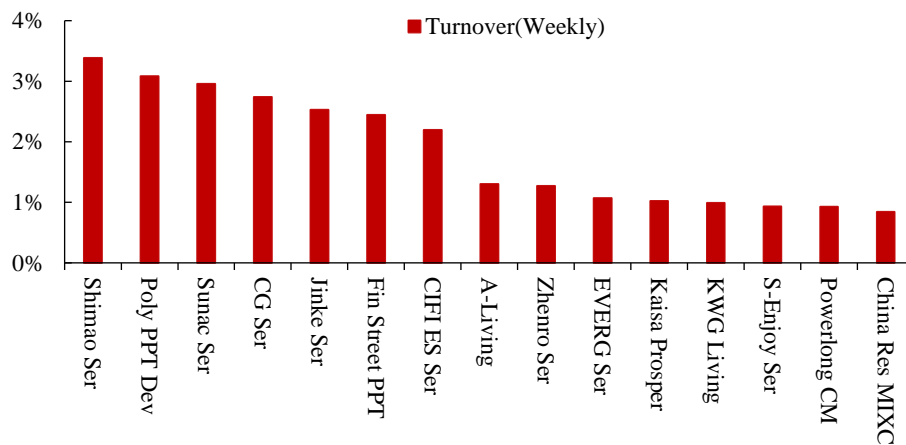
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：新城悦服务、越秀服务、旭辉永升服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：世茂服务、保利物业、融信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, 本周新房成交环比下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 3-4			本年截至 3-4	
	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	97,665	-23%	-43%	399	-35%	-27%	69	1591%	-31%	1,023	-28%
上海	244,800	-20%	-46%	1,261	-18%	32%	150	449%	-45%	2,966	6%
广州	189,671	-11%	-30%	613	3%	-22%	62	1714%	-48%	1,244	-46%
深圳	69,554	-23%	-44%	261	-26%	-25%	43	812%	-47%	655	-45%
一线城市	601,690	-18%	-41%	2,534	-18%	-4%	324	721%	-43%	5,888	-24%
二线城市	1,685,601	-12%	-38%	6,283	-21%	-19%	1,053	1305%	-44%	14,370	-24%
三线城市	1,668,654	6%	-35%	5,732	8%	-33%	1,025	1351%	-31%	11,389	-44%
北京	97,665	↓-23%	↓-43%	399	↓-35%	↓-27%	69	↑1591%	↓-31%	1,023	↓-28%
青岛	176,527	↓-24%	↓-42%	688	↓-17%	↓-11%	91	↑638%	↓-48%	1,552	↓-25%
济南	185,452	↓-11%	↑216%	647	↑0%	↑20%	99	↑02871%	↑145%	1,346	↓-9%
东营	26,172	↑17%	↓-39%	84	↓-22%	↓-31%	18	↑2308%	↓-49%	198	↓-63%
环渤海	485,817	↓-18%	↓-16%	1,818	↓-17%	↓-8%	278	↑1506%	↓-21%	4,119	↓-25%
上海	244,800	↓-20%	↓-46%	1,261	↓-18%	↑32%	150	↑449%	↓-45%	2,966	↑6%
南京	297,473	↓-37%	↓-15%	1,106	↑1%	↑36%	171	↑2693%	↓-24%	2,201	↑11%
杭州	102,552	↓-22%	↓-76%	494	↓-47%	↓-56%	57	-	↓-82%	1,428	↓-32%
苏州	168,755	↑31%	↓-31%	498	↓-37%	↓-24%	95	↑511%	↓-44%	1,311	↓-20%
海门	3,315	↓-46%	↓-90%	23	↓-9%	↓-73%	1	-	↓-96%	47	↓-77%
温州	104,807	↑5%	↓-54%	382	↑24%	↓-57%	50	↑517%	↓-54%	699	↓-58%
金华	38,614	↓-10%	↓-6%	157	↑21%	↓-15%	29	↑13135%	↑44%	299	↓-51%
常州	34,783	↑152%	↓-16%	65	↑70%	↓-54%	9	↑428%	↓-79%	103	↓-74%
淮安	70,761	↑18%	↓-55%	261	↑92%	↓-58%	58	↑9849%	↓-40%	405	↓-72%
连云港	115,266	↓-2%	↓-58%	521	↑24%	↓-48%	85	↑899%	↓-54%	954	↓-54%
绍兴	17,856	↓-23%	↓-73%	87	↓-23%	↓-54%	17	↑18859%	↓-65%	203	↓-44%
镇江	128,201	↓-11%	↓-23%	435	↑18%	↓-4%	94	↑1620%	↑2%	815	↓-18%
芜湖	164,558	↑114%	↓-14%	407	↑51%	↓-41%	139	↑2999%	↑46%	676	↓-44%
扬州	22,907	↓-34%	↓-75%	114	↓-13%	↓-54%	19	↑15661%	↓-77%	254	↓-60%
舟山	15,685	↑18%	↓-55%	50	↓-38%	↓-36%	9	↑939%	↓-57%	134	↓-23%
池州	-	-	-	28	↓-50%	↓-73%	-	-	-	85	↓-58%
嘉兴	15,063	↓-37%	↓-50%	74	↑21%	↓-55%	5	-	↓-77%	135	↓-54%
宁波	75,209	↑11%	↓-51%	329	↑29%	↓-45%	32	↑2342%	↓-68%	584	↓-61%
长三角	1,620,605	↓-8%	↓-47%	6,292	↓-7%	↓-30%	1,019	↑1154%	↓-48%	13,299	↓-34%
广州	189,671	↓-11%	↓-30%	613	↑3%	↓-22%	62	↑1714%	↓-48%	1,244	↓-46%
深圳	69,554	↓-23%	↓-44%	261	↓-26%	↓-25%	43	↑812%	↓-47%	655	↓-45%
福州	50,101	↑2%	↓-55%	162	↓-27%	↓-48%	28	↑810%	↓-61%	395	↓-30%
淮南	-	-	-	99	↑8%	↓-38%	-	-	-	192	↓-40%
泉州	4,722	↓-73%	↓-55%	41	↑113%	↓-48%	-	-	-	60	↓-78%
莆田	19,171	↓-11%	↓-67%	95	↑28%	↓-52%	9	↑110%	↓-65%	174	↓-48%
惠州	20,726	↑36%	↓-64%	62	↓-29%	↓-59%	13	↑3111%	↓-62%	149	↓-74%
佛山	166,435	↑33%	↓-35%	488	↓-18%	↓-29%	89	↑700%	↓-23%	1,134	↓-40%
珠海	52,391	↓-1%	↓-41%	138	↓-9%	↑11%	-	-	-	422	↓-38%
清远	51,833	↓-10%	↓-43%	223	↓-11%	↓-16%	32	↑201%	↓-33%	477	↓-22%
江阴	70,308	↑187%	↓-9%	135	↑38%	↓-39%	59	↑7921%	↑77%	235	↓-58%
江门	36,535	↓-2%	↓-6%	101	↓-10%	↓-7%	11	↑5543%	↓-41%	220	↓-28%
珠三角及南部其它城市	731,446	↓0%	↓-41%	2,416	↓-9%	↓-30%	345	↑785%	↓-42%	5,358	↓-44%
泰安	32,957	↓-6%	↓-62%	131	↓-9%	↓-35%	18	↑2052%	↓-72%	282	↓-37%
北部	32,957	↓-6%	↓-62%	131	↓-9%	↓-35%	18	↑2052%	↓-72%	282	↓-37%
武汉	239,746	↓-2%	↓-40%	813	↓-27%	↓-31%	135	↑883%	↓-43%	2,003	↓-39%
云浮	8,173	↓-34%	↓-15%	47	↓-13%	↓-24%	2	↑117%	↓-76%	106	↓-8%
玉林	96,548	↓28%	↓-24%	399	↑76%	↑20%	70	↑2336%	↓-28%	626	↓-8%
宝鸡	69,652	↓-19%	↑349%	274	↑23%	↑59%	51	↑2908%	↑230%	502	↓-25%
中部	414,119	↓-13%	↓-25%	1,534	↓-6%	↓-12%	258	↑1237%	↓-28%	3,238	↓-32%
成都	459,447	↑9%	↓-2%	1,678	↓-19%	↑11%	354	↑2227%	↓-11%	3,763	↑5%
柳州	95,765	↑82%	↓-24%	264	↓-27%	↓-39%	41	↑720%	↓-41%	647	↓-28%
南宁	115,790	↓-16%	↓-39%	415	↓-20%	↓-38%	90	↑1141%	↓-35%	940	↓-49%
西部	671,002	↑10%	↓-15%	2,358	↓-20%	↓-10%	485	↑1667%	↓-20%	5,350	↓-15%
总计	3,955,945	-6%	-37%	14,549	-11%	-23%	2,402	1198%	-39%	31,647	-33%
上升城市数目		14	2		18	7		35	6		3
下降城市数目		26	38		24	35		0	32		39

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/03/04



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 17.5 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	10,025	-14%	-17%	25.1	-23%	13%
上海	5,175	8%	-7%	4.1	11%	-30%
广州	10,659	-2%	25%	17.4	-25%	61%
深圳	2,563	-1%	-2%	9.8	19%	31%
<b>一线城市</b>		<b>-2%</b>	<b>0%</b>	<b>14.1</b>	<b>-4%</b>	<b>19%</b>
杭州	1,779	2%	-66%	3.6	-13%	-23%
南京	8,764	0%	25%	7.9	-11%	-8%
苏州	8,962	-1%	9%	18.0	-23%	44%
福州	5,795	-1%	-20%	35.8	-15%	52%
南宁	9,877	0%	16%	23.8	-10%	87%
温州	11,858	-1%	5%	31.1	-17%	143%
莆田	1,794	-1%	-20%	18.9	-8%	66%
宁波	4,026	-1%	28%	12.2	-17%	132%
东营	1,631	1%	10%	19.4	-16%	61%
<b>平均</b>		<b>-1%</b>	<b>-1%</b>	<b>17.5</b>	<b>-11%</b>	<b>49%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/03/04；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

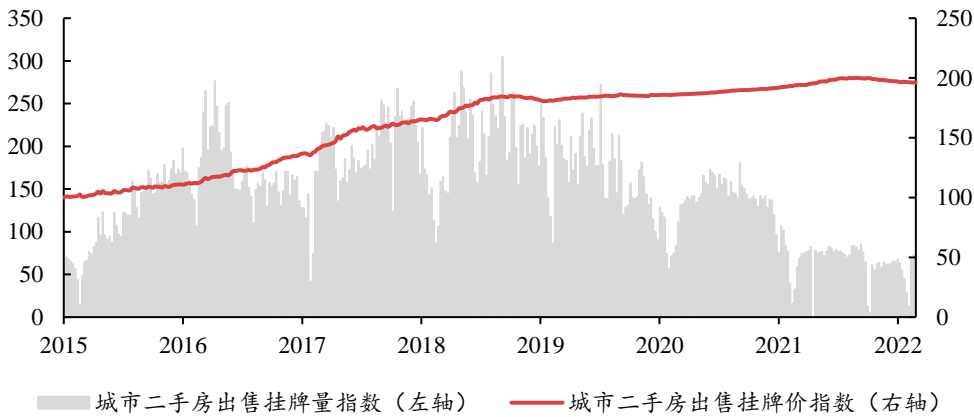
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	304,525	↑13%	↓-21%	948	↓-11%	↓-24%	209	-	↓-15%	2,021	↓-31%
深圳	27,118	↓-13%	↓-78%	103	↓-30%	↓-70%	21	↑2375%	↓-78%	251	↓-75%
杭州	49,753	↑17%	↓-62%	130	↓-49%	↓-56%	28	↑16998%	↓-65%	394	↓-59%
南京	119,788	↓-2%	↓-46%	427	↓-20%	↓-43%	86	↑1307%	↓-45%	958	↓-47%
成都	231,693	↑1%	↑157%	858	↓-6%	↑197%	175	↑1692%	↑138%	1,772	↑194%
青岛	48,250	↑45%	↓-56%	135	↓-12%	↓-59%	35	↑2579%	↓-59%	288	↓-68%
扬州	11,733	↓-2%	↓-49%	41	↑10%	↓-35%	9	↑1193%	↓-48%	78	↓-49%
苏州	79,193	↑46%	↓-42%	237	↓-51%	↓-54%	63	↑1734%	↓-40%	723	↓-40%
厦门	40,534	↓-18%	↓-52%	154	↓-22%	↓-38%	25	↑5046%	↓-58%	351	↓-52%
清远	4,049	↑41%	↓-84%	11	↓-27%	↓-86%	3	↑234%	↓-84%	28	↓-88%
东莞	21,110	↑1%	↓-28%	70	↓-39%	↓-29%	14	↑5132%	↓-40%	184	↓-43%
南宁	27,314	↑37%	↓-23%	77	↓-28%	↓-34%	20	↑2575%	↓-31%	185	↓-37%
佛山	87,280	↑8%	↓-32%	288	↓-23%	↓-30%	65	↑1053%	↓-25%	676	↓-42%
金华	21,427	↓-29%	↓-61%	92	↓-58%	↓-62%	16	↑3969%	↓-61%	311	↓-52%
江门	11,730	↑4%	↓-23%	38	↓-25%	↓-29%	8	-	↓-28%	89	↓-40%
<b>总计</b>	<b>1,085,497</b>	<b>8%</b>	<b>-32%</b>	<b>3,610</b>	<b>-23%</b>	<b>-29%</b>	<b>778</b>	<b>2425%</b>	<b>-31%</b>	<b>8,310</b>	<b>-37%</b>
上升城市数目		10	1		1	1		13	1		1
下降城市数目		5	14		14	14		0	14		14

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/03/04

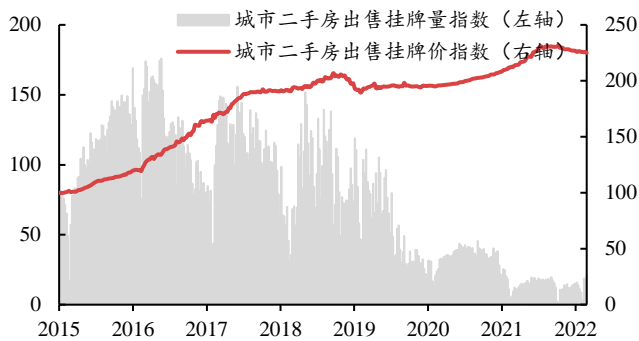


图7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



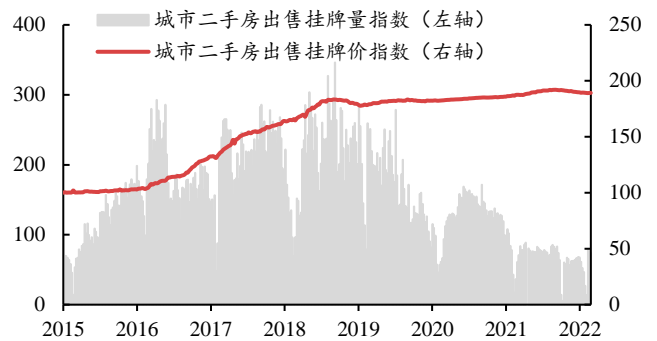
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/02/27

图8：一线城市二手房价格指数有所下降



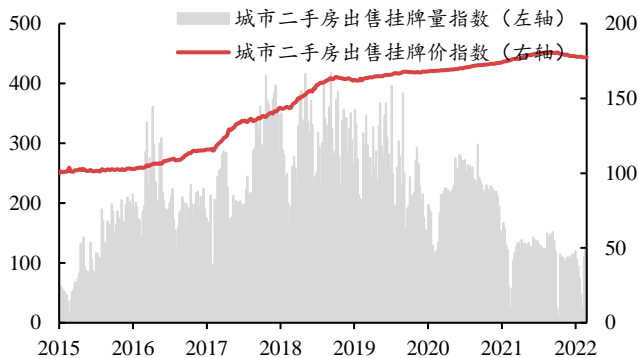
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/02/27

图9：二线城市二手房价格指数略有下降



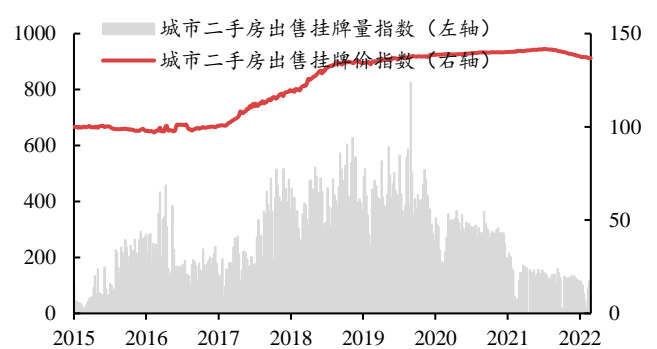
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/02/27

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 2022/02/27

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 2022/02/27





### 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：郑州发布房地产行业 19 条新规；多地调整住房公积金贷款等政策

日期	地区/部门	简述
2022-02-28	广东	自然资源厅等部门保障农村一二三产业融合发展用地，促进乡村振兴，同时针对农村存在大量的宅基地和地上房屋的情况，鼓励利用依法登记的宅基地和地上房屋发展农家乐、民宿、乡村旅游、农产品初加工、电子商务等农村产业。
2022-02-28	东莞	东莞市住房公积金管理中心发布《关于执行新区间流动性调节系数的通知》，明确从 2022 年 3 月起住房公积金贷款流动性系数调整为 1。
2022-02-28	贵阳	省委常委、市委书记胡忠雄指出，要抓好保障性租赁住房建设，注重在产业园区、就业岗位多的、交通便利的地方布局选址，优化户型设计，完善配套设施，降低出行成本，有效缓解新市民、青年人的阶段性住房困难。
2022-03-01	中山	透过中山市住房公积金管理中心政务网得知，中山市将进一步加大住房公积金对人才安居保障支持力度，在中山市购买首套房、第二套房申请住房公积金贷款，一名缴存人住房贷款最高额度由现行 40 万元调整至 50 万元。
2022-03-01	商务部	商务部部长助理盛秋平在国新办新闻发布会上表示：1) 加强数字贸易、新型基础设施等领域合作，推动构建数字合作格局；将推动对外投资合作绿色发展，加强新能源、节能环保、绿色基础设施等领域合作。2) 强化县域统筹、市场主导，压茬推进各项工作，持续加大对商业设施、物流、农产品流通和冷链等领域的支持力度。
2022-03-01	卫健委	国家卫健委等部门印发《“十四五”健康老龄化规划》，其中指出到 2025 年，老年健康服务资源配置更加合理，综合连续、覆盖城乡的老年健康服务体系基本建立，老年健康保障制度更加健全。
2022-03-01	郑州	郑州市人民政府发布关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知，其中提到要给予企业项目贷款支持。定期组织银企对接，鼓励金融机构对受困企业贷款展期、续贷，按照依法依规、风险可控、商业可持续的原则加大房地产企业并购贷款支持等 19 条新规。
2022-03-02	北京	北京市住建委等 4 部门联合发布《关于规范共有产权住房出租管理工作的通知（试行）》，其中明确提及共有产权住房租赁活动应统一通过市级代持机构建立的网络服务平台办理，政府租金收益将按照就低原则，采取定额方式收取。
2022-03-02	长沙	长沙将加快发展保障性租赁住房，围绕园区、城区和重大片区重点布局，全年筹集不少于 2.99 万套；开工建设公租房 336 套，发放租赁补贴 4632 户。
2022-03-02	上海	人民政府办公厅印发《关于支持虹桥国际中央商务区进一步提升能级的若干政策措施》的通知，提升虹桥国际中央商务区能级，更好发挥引领带动作用。
2022-03-02	河南	房地产协会拟开展房地产领域专项银企对接，按照省住建厅要求，统计开发企业（项目）融资需求情况，并要求有融资需求的企业（项目）填写企业融资需求统计表。
2022-03-02	湖北	省委书记应勇强调要着力补齐城市功能、产业发展、市场主体、对外开放、县域经济等方面短板弱项，做大经济总量，全力推进鄂东省域区域性中心城市建设。



2022-03-02	国资委	副主任翁杰明强调，加大房地产、金融、PPP、对外并购、产业园区建设等重点领域投资管控力度，严控赴高风险国家和地区投资建设。
2022-03-02	广州	住建局等部门发布《通知》提出，原则上配建政策性住房的总建筑面积不少于年度住宅用地公开出让项目规划住宅总建筑面积的10%。
2022-03-03	达州	住房公积金管理中心披露，凡在中心城区使用公积金贷款购房的，缴存人在本人公积金账户中留足贷款额度5%后，可申请提取账户余额支付首付，实行又提又贷。
2022-03-03	厦门	修订并发布了新版《厦门市商品房预售管理规定》，明确商品房预售资金监管专用账户内初始留存资金额度按照预售项目工程造价和风险金核定；后续留存资金额度按照预售项目的工程形象进度确定，以保证项目竣工。
2022-03-03	北京	发布《北京市“十四五”时期重大基础设施发展规划》：1)初步构建京津冀城市群2小时交通圈和北京都市区1小时通勤圈。2)加快推进以轨道交通为主的公共交通建设。3)首都功能核心区制定差异化停车政策，推动绿色便利出行。
2022-03-03	证监局	局长贾文勤提出要在总结试点工作经验基础上，借鉴国际成熟做法，以公募契约型REITs为重点，制定不动产投资信托基金（REITs）业务管理办法，优化基础设施REITs产品设计。
2022-03-04	湖南	湖南省住房公积金管理中心正式将楼盘公积金贷款准入审批制改为备案制。规定房地产开发企业在长沙市行政区域内销售的普通商品住宅楼盘，在取得《商品房预售许可证》后，可向湖南省直中心申请个人住房公积金贷款楼盘准入备案。
2022-03-04	中银协	中银协首席经济学家巴曙松指出，《报告》认为银行家对中国经济发展态度乐观，着重关注外部市场不确定性带来的供应链风险，并稳步推进数字化转型、稳妥发展金融科技，助力经济高质量发展。
2022-03-04	南昌	住房公积金管理中心发布《关于优化住房公积金使用政策的通知》，将南昌市现行住房公积金贷款最高额度统一调增至双缴存职工80万元、单缴存职工70万元。
2022-03-04	重庆	“十四五”期间，国家开发银行重庆市分行、中国建设银行重庆市分行将对重庆市保障性租赁住房项目分别提供不低于400亿元人民币的融资总量，利率可根据具体项目按照基准利率下浮提供最优惠支持。
2022-03-04	央行	央行召开2022年金融市场工作电视会议，提出要坚持市场化、法治化、国际化原则，持续推进金融市场改革开放发展。加快完善债券市场法制，持续优化债券市场制度环境，扎实做好债券市场违约风险防范和化解工作，加强金融基础设施统筹监管与建设规划。
2022-03-04	厦门	住房保障和房屋管理局放款摇号限制，岛内需摇号销售项目从“思明、湖里区所有的商品住房项目”调整为“思明、湖里区域内意向登记购房人数不少于可售房源数1.2倍的商品住房项目”；岛外项目则无须摇号销售。
2022-03-04	银保监会、央行	联合印发《关于加强新市民金融服务工作的通知》，明确支持鼓励银行保险机构优化住房金融服务，助力增加保障性住房供给，支持住房租赁市场健康发展，满足新市民安居需求。

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：时代中国控股、宝龙地产等持续回购票据

日期	对象	简述
2022-02-28	雅居乐集团	本公司已进一步回购本金总额为 4,410 万美元的 2019 年票据加上应计及未付利息。于本公告日期，本公司已累计回购本金总额为 6,710 万美元的 2019 年票据加上应计及未付利息。
2022-02-28	时代中国控股	本公司已于公开市场购回本金总额约为 4,958 万美元/3,320 万美元的 5.75%/5.3% 票据，占 5.75%/5.3% 票据初始本金额约 22.03%/16.6%。注销 5.75%/5.3% 购回票据后，5.75%/5.3% 票据的尚未赎回本金总额约为 1.75 亿美元/1.67 亿美元。
2022-02-28	宝龙地产	本公司已进一步部分回购本金额为 500 万美元的票据。截至本公告日，本公司已部分回购本金总额为 1,000 万美元的票据，相当于原发行票据本金总额 5%。
2022-03-01	美的置业	本公司已于中国公开发行人本金总额为人民币 15 亿元的四年期中期票据（美的置业集团有限公司 2022 年度第一期中期票据）票面利率为 4.50%。第一期中期票据附第二年末境内发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。
2022-03-02	雅居乐集团	本公司已将足够资金存入受托人指定的银行账户，以全数赎回未偿还的本金额约为 4.4 亿美元的优先票据，资金相当于未偿还本金额连同累计至到期日的利息。
2022-03-03	阳光城	本公司股东阳光集团、东方信隆、康田实业因其部分账户维持担保比例低于平仓线，已通过集中竞价的方式被动减持公司股份约 3,511 万股，占公司总股本的 0.85%。本次减持后，阳光集团、东方信隆、康田实业合共拥有公司股份约 16.34 亿股，占公司总股本的 39.47%。
2022-03-03	碧桂园	本公司已于公开市场进一步购回本公司发行并于新加坡证券交易所有限公司上市的于 2023 年 1 月到期的 4.75% 优先票据，本金总额为 600 万美元。截至本公告日期，本公司已累计购回优先票据本金总额 3,610 万美元。
2022-03-03	粤港湾控股	本公司同意出售目标公司（主要从事投资控股）100% 的股权，代价约为港币 1.51 亿元。
2022-03-04	万科 A	本公司本期债券最终实际发行数量为 19.90 亿元，包括：22 万科 01，实际发行规模 8.90 亿元，票面利率为 3.14%；22 万科 02，实际发行规模 11.00 亿元，票面利率为 3.64%。
2022-03-04	中南建设	本公司债券“20 中南 01”本次回售申请数量约 798 万张，撤销回售数量为 0 张，有效回售数量约 798 万张，有效回售债券本金金额约为 7.98 亿元。回售实施完成，“20 中南 01”未回售数量将约为 1.9 万张。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

### 3.3 重点公司 2 月销售情况一览

表 6: 2022 年前 2 月, 时代中国控股累计销售额降幅较窄

公司	代码	1-2月累计销售金额		1-2月累计销售面积		2月销售金额		2月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
碧桂园	2007.HK	691	-20%	910	-7%	328	-30%	448	-15%
万科A	000002.SZ	650	-44%	396	-41%	294	-35%	185	-33%
融创中国	1918.HK	503	-27%	380	-14%	224	-33%	165	-24%
中国海外发展	0688.HK	256	-49%	141	-44%	108	-54%	59	-48%
新城控股	601155.SH	191	-34%	198	-38%	112	-10%	118	-9%
中国金茂	0817.HK	170	-58%	96	-63%	70	-65%	38	-67%
旭辉控股集团	0884.HK	167	-45%	113	-41%	83	-43%	58	-37%
融信中国	3301.HK	148	-39%	74	-39%	83	-30%	42	-29%
中南建设	000961.SZ	102	-59%	84	-54%	56	-50%	46	-43%
时代中国控股	1233.HK	96	-19%	58	-5%	25	-30%	15	-21%
正荣地产	6158.HK	79	-68%	49	-66%	79	-29%	49	-24%
中国海外宏洋集团	0081.HK	48	-32%	52	-16%	18	-30%	22	-12%
合景泰富集团	1813.HK	42	-63%	23	-59%	42	-39%	23	-24%
景瑞控股	1862.HK	12	-69%	8	-64%	6	-45%	4	-41%
当代置业	1107.HK	9	-84%	11	-79%	4	-88%	5	-85%

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究; 注: 碧桂园为权益口径

#### 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。