





# 内地房地产行业周报 新房成交增速放缓,多地下调首付比例

#### 数据要点:

本周,42个主要城市新房成交面积环比上升6%,2022年累计成交面积同比下降32%。北京和上海环比分别下降4%和29%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降22%、22%、45%。芜湖、珠海、杭州、福州2022年累计交易量分别下降50%、38%、21%、23%。

截至2月25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20.9个月,平均环比上升5%。苏州和北京去化周期分别由上期的19.3个月和27.4个月变动至23.3个月和32.6个月,分别环比上升21%和19%。

本周,15个主要城市二手房交易建面上升12%。杭州和金华环比分别上升66%和48%。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74%、39%和44%。

#### 本周观点:

本周,一、二、三线城市新房面积成交环比增长放缓;其中,北京、上海环比降幅较大,带动一线城市环比负增长(下降 7%)、重点城市新房销售环比涨幅进一步收窄(周内环比上升 6%,上周环比上升 64%)。二手房成交方面,多数城市销售环比维持增长,杭州、金华周内涨幅较大,带动本周二手房销售面积环比继续上升。

库存方面,重点城市本周新房销售环比涨幅有所回落,苏州、北京等去化周期增幅较大(环比分别上升 21%、19%),带动重点城市平均去化周期环比上升5%。

#### 投资建议:

住建部强调地方政策需更具精准性,多地下调首付比例。本周, 住建部部长王 蒙徽在国新办发布会中提出,要增强房地产调控政策的协调性和精准性,体现 出未来各地政策调控或更具针对性、进而促进各方有效协同、共同推进行业的 健康平稳发展。周内、地方及部分房企继续积极采取措施提振购房需求:1) 预售资金监管强化、房企自愿披露经营信息或有望提振购房者信心,如海口要 求开发企业将购房人的按揭贷款在期限内转至监管账户等, 居民住房消费意愿 或有望得到进一步提升; 另外, 保利、新城等 10 家房企债券发行人于上交所 自愿披露近期经营与债务状况,上述房企销售情况较为稳健且偿债能力相对较 强、向市场释放出一定的积极信号、或有望缓解投资者的担忧情绪、降低因市 场信心不足导致的行业波动,从而更好地推动房地产行业逐步企稳。2)多地 下调首付比例,如南宁分别下调首套及二套公积金贷款比例至不低于住房价值 的 20%及 30%, 地方加大对居民购房的金融支持力度, 有助于进一步提振市场 需求端。3)扩大购房补贴使用人群,如延吉对符合条件的进城购房农民给予 补贴优惠政策,或可在一定程度上缓解部分居民的资金压力、更好地满足其购 房需求。目前, 通过中央及地方的调控机制, 商品房成交市场预期有望逐步回 升。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

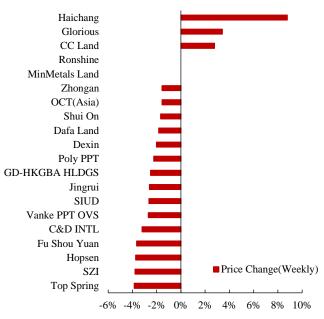


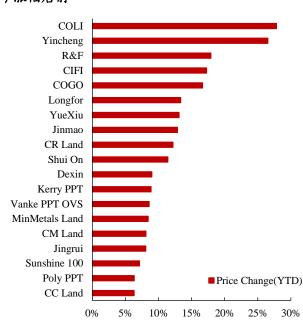
## 1.行业表现

## 1.1 地产开发行业表现

本周,海昌海洋公园、恒盛地产、中渝置地本周涨幅居前。中国海外发展、银城 国际控股、富力地产年初至今涨幅居前。

图 1:海昌海洋公园、恒盛地产、中渝置地本周涨幅 图 2:中国海外发展、银城国际控股、富力地产年初 居前 至今涨幅居前

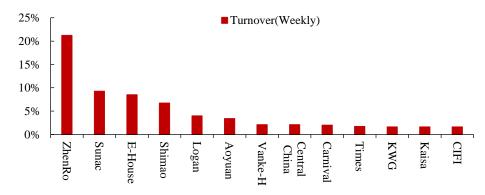




数据来源: Wind, 中达证券研究

数据来源: Wind, 中达证券研究

图 3: 正荣地产、融创中国、易居企业控股本周换手率居前



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、中奥到家、烨星集团本周涨幅居前。新城悦服务、旭辉永升服务、越秀服务年初至今涨幅居前。

### 图 4: 融信服务、中奥到家、烨星集团本周涨幅居前

Ronshine Ser Zhong Ao Home Ye Xing Group Poly PPT Dev Landsea Life Ling Yue Ser Xinyuan PM Kangqiao Ser Rsun Ser Hevol Ser CC New Life First Ser Riverine China Yincheng LS ■Price Change(Weekly) E-Star 2%

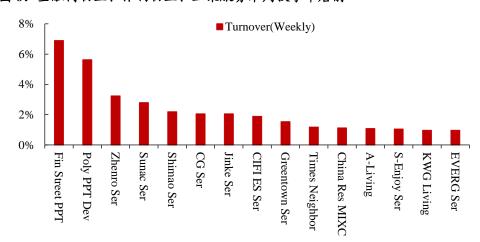
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 5: 新城悦服务、旭辉永升服务、越秀服务年初至 今涨幅居前



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 6: 金融街物业、保利物业、正荣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

		过去7日			过去30日		1	<b>本月截至 2-25</b>		本年截	至 2-25
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	126,851	-4%	-31%	356	-51%	-46%	302	-46%	-28%	926	-26%
上海	304,100	-29%	27%	1,297	-20%	7%	1,017	-26%	58%	2,721	16%
广州	212,132	36%	-1%	468	-46%	-51%	423	-26%	-30%	1,054	-49%
深圳	90,061	26%	-32%	314	-4%	-18%	191	-25%	-25%	586	-45%
一线城市	733,144	-7%	-5%	2,435	-31%	-24%	1,933	-30%	1%	5,287	-21%
二线城市	1,869,327	14%	-15%	5,406	-42%	-28%	4,554	-36%	-24%	12,636	-22%
三线城市	1,550,355	4%	-47%	4,650	-27%	-46%	4,052	-18%	-40%	9,703	-45%
北京	126,851	<b>↓</b> -4%	<b>↓</b> -31%	356	<b>₩</b> -51%	<b>₩</b> -46%	302	<b>-</b> 46%	<b>↓</b> -28%	926	<b>J</b> -26%
青岛	233,120	<b>1</b> 40%	<b>1</b> %	632	<b>₩-32%</b>	<b>↓</b> -19%	511	<b>J</b> -30%	<b>₩</b> -5%	1,376	<b>J</b> -22%
济南	208,885	<b>1</b> 38%	₩ -8%	533	<b>₩-</b> 36%	<b>₩</b> -12%	462	<b>J</b> -24%	<b>↓</b> -12%	1,160	<b>J</b> -18%
东营	22,294	<b>1</b> 7%	<b>J</b> -51%	70	<b>₩</b> -46%	<b>J</b> -57%	58	<b>42%</b>	<b>₩</b> -40%	172	<b>J</b> -65%
环渤海	591,150	<b>1</b> 26%	<b>-14%</b>	1,592	<b>₩-39%</b>	<b>₩-28%</b>	1,333	<b>J</b> -33%	<b>₩-16%</b>	3,633	<b>-26%</b>
上海	304,100	<b>↓</b> -29%	<b>1</b> 27%	1,297	<b>₩-20%</b>	<b>1</b> 7%	1,017	<b>J</b> -26%	<b>1</b> 58%	2,721	<b>16%</b>
南京	475,947	<b>170%</b>	<b>1</b> 75%	990	<b>₩</b> -13%	<b>1</b> 36%	808	-11%	<b>1</b> 42%	1,903	<b>17%</b>
杭州	131,492	<b>J</b> -32%	<b>J</b> -61%	424	₩-68%	<b>4</b> 9%	392	<b>J</b> -57%	<b>₩</b> -52%	1,326	<b>J</b> -21%
苏州	128,336	<b>1</b> 52%	<b>J</b> -22%	389	<b>₩</b> -58%	<b>₩</b> -35%	332	<b>J</b> -56%	<b>₩-</b> 32%	1,142	<b>J</b> -18%
海门	6,179	<b>↓</b> -20%	<b>J</b> -79%	21	<b>↓</b> -21%	<b>₩</b> -66%	19	<b>J</b> -15%	₩-65%	44	<b>↓</b> -74%
温州	99,373	<b>1</b> 8%	<b>₩</b> -66%	319	₩-11%	₩-65%	279	<b>1</b> 2%	₩-61%	595	<b>J</b> -59%
金华	42,776	<b>1</b> 27%	<b>↓</b> -23%	121	<b>↓</b> -19%	<b>♣</b> -48%	118	<b>↓</b> -15%	<b>₩-30%</b>	260	<b>↓</b> -54%
常州	13,783	<b>1</b> 25%	<b>J</b> -76%	37	₩-38%	₩-81%	30	<b>↓</b> -5%	₩-78%	68	<b>₩</b> -81%
淮安	74,687	<b>1</b> 9%	<b>₩</b> -61%	233	<b>47%</b>	₩-64%	206	<b>1</b> 87%	₩-60%	349	<b>J</b> -73%
连云港	117,779	<b>₩</b> -17%	<b>J</b> -70%	455	<b>J</b> -1%	₩-54%	406	<b>1</b> 6%	₩-49%	838	<b>J</b> -53%
绍兴	23,117	<b>₩</b> -15%	<b>J</b> -65%	73	₩-37%	<b>₩</b> -62%	69	<b>J</b> -39%	<b>₩</b> -52%	186	<b>J</b> -37%
镇江	144,574	<b>13%</b>	<b>10%</b>	346	<b>U</b> -22%	<b>J</b> -15%	307	<b>J</b> -9%	<b>J</b> -2%	687	<b>J</b> -17%
芜湖	76,768	<b>₩-29%</b>	<b>J</b> -74%	267	<b>₩</b> -3%	<b>₩</b> -61%	243	<b>↓</b> -1%	₩-58%	512	<b>J</b> -50%
扬州	34,906	<b>18%</b>	<b>4</b> -47%	103	₩-37%	<b>₩</b> -55%	91	<b>J</b> -27%	<b>₩-49%</b>	231	<b>J</b> -58%
舟山	13,345	<b>J</b> -9%	<b>4</b> -46%	42	<b>₩</b> -61%	<b>41%</b>	34	<b>J</b> -55%	<b>₩</b> -35%	119	<b>J</b> -15%
池州	6,898	<b>₩</b> -64%	<b>4</b> -83%	35	<b>₩-35%</b>	<b>₩</b> -62%	28	<b>J</b> -43%	<b>₩</b> -63%	85	<b>-46%</b>
嘉兴	23,878	<b>₩</b> -17%	<b>J</b> -56%	63	₩-51%	<b>₩</b> -61%	59	<b>1</b> 2%	₩-64%	120	<b>J</b> -54%
宁波	48,649	<b>₩</b> -69%	<b>↓</b> -75%	257	<b>↓</b> -11%	<b>₩</b> -58%	234	<b>1</b> %	<b>₩</b> -54%	490	<b>-64%</b>
长三角	1,766,588	<b>1</b> 2%	<b>-39%</b>	5,473	<b>₩-30%</b>	<b>₩-38%</b>	4,674	<u></u> -24%	<b>₩</b> -33%	11,674	<b>-32%</b>
广州	212,132	<b>1</b> 36%	<b>↓</b> -1%	468	<b>∳</b> -46%	<b>↓</b> -51%	423	<u></u> -26%	<b>₩-</b> 30%	1,054	<del>-4</del> 9%
深圳	90,061	<b>1</b> 26%	-32%	314	-4%	<b>₩</b> -18%	191	-25%	<b>₩-</b> 25%	586	-45%
福州	49,085	<b>12%</b>	-51%	139	<b>↓</b> -48%	<b>₩</b> -48%	112	<del>-45</del> %	<b>₩-48%</b>	345	-23%
淮南	28,613	<b>J</b> -37%	<b>⊎</b> -52%	108	<b>10%</b>	<b>↓</b> -25%	99	<b>18%</b>	<b>↓</b> -16%	192	<b>↓</b> -28%
泉州	17,509	<b>1</b> 5%	<b>↓</b> -43%	42	<b>156%</b>	<b>₩</b> -47%	36	<b>160%</b>	<b>∳</b> -51%	55	<b>4</b> -79%
莆田	21,653	<b>₩</b> -27%	<b>₩</b> -63%	89	<b>1</b> 6%	<b>47%</b>	76	<b>18%</b>	₩-47%	155	<b>44%</b>
惠州	15,239	<b>↓</b> -3%	-71%	47	<b>₩</b> -61%	<b>₩</b> -72%	41	-50%	<b>₩-</b> 64%	128	<b>-75%</b>
佛山	125,593	<b>-</b> 9%	<b>↓</b> -32%	387	<b>₩</b> -50%	<del>-44</del> %	322	-39%	<b>₩</b> -34%	967	-41%
珠海	52,866	<b>1</b> 60%	<b>↑</b> 50%	86	₩-70%	<b>↓</b> -41%	86	<b>4</b> -70%	<b>1</b> 145%	369	-38%
清远	57,726	<b>₩</b> -21%	-24%	231	<b>₩</b> -13%	-7%	171	-11%	<b>₩</b> -10%	425	-18%
江阴	24,493	<b>↑</b> 55%	-68%	74	<b>↓</b> -42%	<b>₩</b> -67%	64	-28%	<b>₩</b> -61%	165	-65%
江门	27,263	<b>↑</b> 36%	<b>↓</b> -22%	66	<b>↓</b> -52%	<b>₩</b> -42%	54	<b>↓</b> -48%	<b>₩</b> -28%	174	-35%
珠三角及南部其它城市	722,233	10%	<b>↓</b> -32% <b>↓</b> -49%	2,049	<b>₩</b> -39%	<b>₩</b> -43%	1,676	<b>↓</b> -32% <b>↓</b> -32%	<b>₩</b> -32%	4,617	<b>↓</b> -45% <b>↓</b> -32%
泰安北部	30,832 <b>30,832</b>	<b>↓</b> -4% <b>↓</b> -4%	<b>↓</b> -49% <b>↓</b> -49%	104 <b>104</b>	<b>₩</b> -35%	<b>₩</b> -35% <b>₩</b> -35%	93 <b>93</b>	<b>↓</b> -32% <b>↓</b> -32%	<b>↓</b> -29% <b>↓</b> -29%	245 <b>245</b>	<b>↓</b> -32% <b>↓</b> -32%
武汉	245,275	<b>1</b> 6%	<b>₩</b> -49% <b>₩</b> -19%	694	<b>₩</b> -53%	<b>₩</b> -35% <b>₩</b> -42%	576	<b>₩</b> -32% <b>₩</b> -44%	<b>₩</b> -29% <b>₩</b> -33%	1,763	<b>₩</b> -32% <b>₩</b> -39%
<b></b> 云浮	7,627	<b>₩</b> -35%	<b>↓</b> -79%	42	<b>↓</b> -43%	<b>↓</b> -36%	34	<b>↓</b> -31%	<b>₩</b> -38%	93	<b>↓</b> -12%
玉林	134,127	16%	19%	328	↑34%	12%	303	<b>↑</b> 50%	<b>↑19%</b>	530	<b>↓</b> -4%
宝鸡	86,386	16% 16%	13%	231	↑ 1%	13%	205	1 30% 1 2%	<b>↑</b> 30%	433	<b>↓</b> -34%
中部	473,414	↑ 11%	<b>↓</b> -10%	1,294	<b>₩-36%</b>	<b>₩-26%</b>	1,118	<b>⊸</b> -24%	<b>₩-15%</b>	2,819	<b>↓</b> -33%
成都	420,754	<b>₩</b> -5%	↑ 19%	1,431	<b>↓</b> -38%	<b>↓</b> -14%	1,219	<b>↓</b> -35%	<b>↓</b> -10%	3,304	↑ 6%
柳州	39,798	<b>↓</b> -42%	<b>↓</b> -73%	207	<b>₩</b> -49%	<b>↓</b> -51%	156	<b>↓</b> -52%	<b>₩</b> -54%	538	<b>⊸</b> -30%
南宁	108,057	↑ 7%	<b>↓</b> -37%	342	<b>₩</b> -35%	<b>4</b> -49%	270	<b>↓</b> -39%	<b>₩</b> -50%	795	<b>↓</b> -51%
西部	568,609	<b>⊸</b> -7%	<b>↓</b> -15%	1,980	<b>₩-39%</b>	<b>↓</b> -28%	1,645	<b>⊸</b> -38%	<b>↓</b> -26%	4,637	<b>↓</b> -16%
	200,000	<b>—</b> //0	- 1070	,	-	-070	-	• • • • • •		,	-
总计	4,152,826	6%	-30%	12.492	-35%	-35%	10.539	-29%	-28%	27.626	-32%
总计 上升城市数目	4,152,826	6% 22	-30% 8	12,492	-35% 6	-35% 4	10,539	- <b>2</b> 9%	-28% 5	27,626	-32% 3

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/02/25



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 20.9 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	11,613	1%	-3%	32.6	19%	80%
上海	4,786	2%	-18%	3.7	6%	-24%
广州	10,824	-1%	24%	23.2	-8%	152%
深圳	2,599	-1%	-6%	8.3	-7%	14%
一线城市		0%	-1%	16.9	2%	55%
杭州	1,752	0%	-68%	4.1	13%	-38%
南京	8,800	0%	22%	8.9	-15%	-10%
苏州	9,072	-1%	8%	23.3	21%	65%
福州	5,863	-1%	-20%	42.3	9%	56%
南宁	9,877	0%	14%	28.8	13%	124%
温州	11,964	-1%	4%	37.5	-5%	198%
莆田	1,819	-1%	-19%	20.5	6%	54%
宁波	4,071	1%	29%	15.9	7%	206%
东营	1,622	1%	8%	23.2	7%	149%
平均		0%	- <b>2</b> %	20.9	5%	79%

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/02/25;平均环比及平均同比为各城市变动平均值

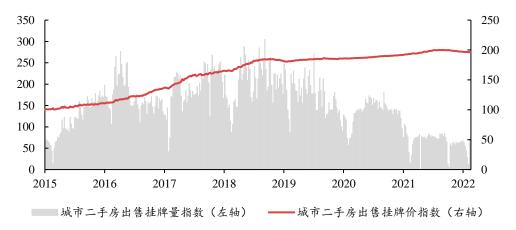
## 2.2 二手房成交及价格数据

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	268,844	<b>1</b> 20%	<b>J</b> -27%	746	<b>↓</b> -42%	<b>↓</b> -45%	644	<b>J</b> -33%	<b>₩-</b> 36%	1,716	<b>J</b> -32%
深圳	31,217	<b>1</b> 21%	<b>↓</b> -67%	85	<b>₩</b> -52%	<b>-78%</b>	76	<b>-</b> 45%	<b>↓</b> -73%	224	<b>-74%</b>
杭州	42,529	<b>1</b> 66%	<b>↓</b> -33%	88	<b>₩</b> -74%	<b>-71%</b>	80	<b>J</b> -69%	<b>₩</b> -56%	345	<b>J</b> -59%
南京	122,233	<b>1</b> 9%	<b>Ψ</b> -45%	364	<b>₩</b> -31%	<b>-53%</b>	307	<b>J</b> -35%	<b>↓</b> -51%	838	<b>-</b> 47%
成都	229,122	<b>1</b> 0%	<b>127%</b>	702	<b>₩</b> -32%	<b>148%</b>	627	<b>J</b> -25%	<b>167%</b>	1,540	<b>1</b> 201%
青岛	33,312	<b>19%</b>	<b>↓</b> -68%	98	<b>₩-</b> 45%	<b>-72%</b>	87	<b>-39%</b>	<b>₩</b> -68%	240	<b>-</b> 69%
扬州	11,972	<b>12%</b>	<b>Ψ</b> -34%	32	<b>↓</b> -19%	<b>-</b> 47%	29	<b>J</b> -15%	<b>₩-</b> 40%	67	<b>-</b> 49%
苏州	54,402	<b>1</b> 20%	<b>J</b> -57%	197	₩-60%	<b>-</b> 62%	158	<b>-</b> 65%	<b>₩-</b> 64%	644	<b>-</b> 40%
厦门	39,006	<b>-8%</b>	<b>J</b> -40%	122	<b>₩</b> -50%	<b>-56%</b>	104	<b>42%</b>	<b>₩</b> -48%	300	<b>J</b> -54%
清远	2,880	<b>J</b> -2%	<b>₩</b> -86%	10	₩-41%	<b>-89%</b>	7	<b>43%</b>	<b>₩</b> -89%	24	<b>-89%</b>
东莞	20,831	<b>1</b> 9%	<b>J</b> -31%	56	₩-56%	<b>J</b> -56%	48	<b>J</b> -55%	<b>₩</b> -48%	163	<b>4</b> -44%
南宁	19,986	<b>15%</b>	<b>₩</b> -43%	64	₩-43%	<b>4</b> 9%	50	<b>J</b> -46%	<b>₩</b> -51%	158	<b>J</b> -39%
佛山	80,671	<b>J</b> -1%	<b>J</b> -37%	239	<b>₩</b> -40%	<b>4</b> 6%	201	<b>J</b> -41%	<b>₩</b> -37%	589	<b>J</b> -43%
金华	30,264	<b>18%</b>	<b>J</b> -38%	83	<b>₩</b> -70%	<b>-70%</b>	70	<b>-</b> 66%	<b>₩</b> -67%	289	<b>J</b> -52%
江门	8,150	<b>J</b> -12%	√ -41%	30	<b>₩</b> -46%	<b>J</b> -53%	23	<b>J</b> -48%	<b>↓</b> -53%	75	<b>45%</b>
总计	995,417	11%	-31%	2,917	-45%	-46%	2,511	-41%	-39%	7,212	-37%
上升城市数目		11	1		0	1		0	1		1
下降城市数目		4	14		15	14		15	14		14

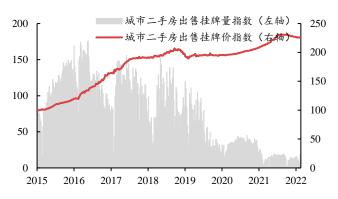
数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/02/25

#### 图 7: 二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



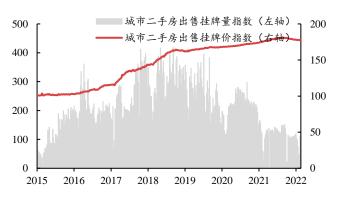
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/02/20

#### 图 8: 一线城市二手房价格指数有所下降



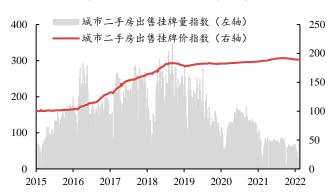
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/02/20

### 图 10: 三线城市二手房价格指数有所下降



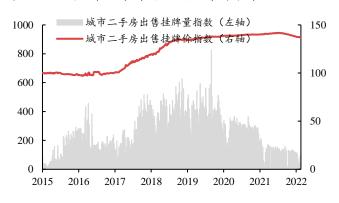
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/02/20

### 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 2022/02/20

### 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 2022/02/13



# 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: 住建部提出要保持房地产行业调控政策的连续性和稳定性、推进筹集保障租赁房等要求

日期	地区/部门	简述
2022-02-21	延吉	对符合条件进城购房农民给予补贴优惠政策,包括契税补贴、家电消费券补贴、装修消费券补贴和房地产开发企业让利优惠等补贴优惠政策。
2022-02-21	南宁	住房公积金中心发布的《实施细则》中指出,执行首套房公积金贷款政策的,首付款比例不得低于住房价值的 20%,即可贷额度不高于住房价值的 80%;执行第二套房公积金贷款政策的,首付款比例不得低于住房价值的 30%,即可贷额度不高于住房价值的 70%。
2022-02-22	安徽	安徽省召开住房城乡建设工作会议,明确 2022 年重点要做好发挥住房公积金作用、加快构建住房租购并举体系等八个方面的工作。
2022-02-23	西安	人民政府办公厅发布《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》,意在加大保障性租赁房供给,缓解新市民、青年人等群体的住房困难;并由政府指导租金,标准按不高于同地段、同品质的市场租赁住房评估租金的 90%执行。
2022-02-23	香港	1)港按揭证券有限公司将于年内研究落实基建融资证券化先导计划,根据计划,按揭证券公司预期将于下年度在机构市场发行总值达 4.5 亿美元的基建融资证券化产品。2)港府已指示香港按证保险修订按揭保险计划,可申请最高八成按揭贷款的楼价上限将由 1000 万港元提升至 1200 万港元,首次置业人士可申请最高九成按揭贷款的楼价上限则会由现时 800 万港元提升。3)港府就住宅物业引入累进差饷制度。
2022-02-24	海口	住建局披露关于进一步加强商品房预售资金监管工作的通知,其中要求开发企业应当授权按揭银行在购房人的按揭贷款审批放款后 10 个工作日内将款项划转至监管账户,开发企业及按揭银行不得将购房人按揭贷款扣划或转存至非监管账户。
2022-02-24	住建部	国新办举行推动住房和城乡建设高质量发展发布会,提出:1)要保持房地产市场平稳运行,保持调控政策的连续性和稳定性,推进住房供给侧结构性改革。2)坚决有力处置个别房地产企业项目逾期交付风险。3)坚持"房住不炒",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。4)加强城市建设底线管控,防止城更大拆大建;将指导各地制定具体方案加强农房和村庄建设现代化。5)大力发展绿色建筑,严控新建超高层建筑;并推动智能建造,发展装配式建筑、推进建筑机器人典型应用。6)推进筹集240万套保障租赁房,落实金融、土地等政策支持。
2022-02-24	深圳	住建局《深圳市住房公积金缴存管理规定(征求意见稿)》,主要包括将灵活就业人员等缴存主体纳入《缴存规定》、单位申请降低缴存比例或缓缴业务须进行内部公示、在单位工作的港澳台居民及外籍人士可以个人名义缴存公积金等。
2022-02-25	上海	徐汇区召开人才工作会议,于"十四五"期间,徐汇区将建立预计总量达 3.2 万套(间)、建筑面积超百万平方米的保障性租赁住房作为"人才安居租赁房源库"。



		湖南省副省长王一鸥表示,今年要聚焦重点难点,推动住房城乡建设工作实现
2022-02-25	湖南	新突破。首要是全面做好住房工作,保持调控政策连续性稳定性,稳控长沙房
		价,激活其他城市住房消费潜力。

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: 金地集团、滨江集团等发行债券

日期	对象	简述
		在境外发行总额为2亿美元的无抵押固定利率债券赎回申报期内,投资者合
2022-02-21	新城控股	计申报美元债券约 1.6 亿美元,公司已按照债券票面的原价支付本金及应计
2022-02-21	机场红星双	未付利息。本期美元债券截至本公告日剩余本金 4,049.2 万美元,公司将于
		2022年3月20日到期还本付息。
		本公司已于公开市场进一步购回本金总额 1,500 万美元的 2022 年票据,相当
2022-02-21	中骏集团	于原先发行 2022 年票据本金总额 3.0%。该票据注销后,尚未购回的 2022 年
		票据本金总额为 4 亿美元,相当于原先发行票据本金总额 80.0%。
		本公司股东华夏控股拟通过证券交易所集中竞价方式对标的证券进行违约处
2022-02-22	华夏幸福	置操作,根据相关法律法规可处置(减持)约不超过7,827万股股份(占公
		司目前总股本的2%),减持价格依据市场价格执行。
2022-02-22	禹洲集团	本公司出售一间非全资附属公司(主要从事物业持有业务)全部已发行股本
		之 85.64%, 总代价为 3.500 亿港元
2022-02-22	祈福生活服务	本集团已透过银行出售合共20万安士的未分配银条,而所得款项总额(不包
2022-02-22		括交易成本)约为人民币30.3百万元。
2022-02-23	金融街	本公司已发行 22 金融街 MTN001,实际发行总额为 11.40 亿元,期限为 3+2
2022-02-23		年,发行利率 3.37%。
	阳光城	本公司股东阳光集团及康田实业因其部分账户维持担保比例低于平仓线,已
2022-02-23		通过集中竞价的方式被动减持公司股份 577.75 万股,占公司总股本的
		0.14%。
2022-02-24	金地集团	本公司已发行 2022 年第一期中期票据(22 金地 MTN001),发行规模 17
2022-02-24	亚地采图	亿, 期限3年, 利率为3.58%。
		出售本公司之间接附属公司 Lithium Real Estate (Jersey) Limited 股本中每股面
2022-02-25	万科海外	值 1.00 英镑之 2,742 万股普通股,即 Lithium 所有已发行股份,应付代价为经
		资产净值调整所调整之估计资产净值约3,852万英镑。
		本公司已由中华人民共和国境内银行账户汇出所需资金至其境外还款账户,
2022-02-25	融信中国	用于偿还存续的于 2022 年 3 月 1 日到期的 10.5%优先票据的本金总额约 2.6
		亿美元及已累计未付利息金额约 2,397 万美元,合计约 2.9 亿美元。
2022-02-26	滨江集团	本公司已发行公司 2022 年度第一期短期融资券(22 滨江房产 CP001),实际
	供仁木团	发行总额 7.2 亿元,期限 365 天,利率 3.55%。

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。