

内地房地产行业周报

二手房成交环比上升，衢州等地取消限购

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升20%，2022年累计成交面积同比下降39%。北京和上海环比分别下降5%和72%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降32%、32%、48%。芜湖、珠海、杭州、福州2022年累计交易量分别下降50%、45%、34%、42%。

截至4月1日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降0.2%；平均去化周期16.5个月，平均环比上升5%。南京和广州去化周期分别由上期的9.6个月和14.3个月变动至15.8个月和20.1个月，分别环比上升64%和40%。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升2%。青岛和厦门环比分别上升197%和125%。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77%、34%和45%。

本周观点:

本周，重点城市新房成交面积环比有所上升。在近期户籍改革、公积金贷款额度上调等政策的影响下，二、三线城市新房成交环比上升幅度较大（环比分别上升38%、38%）；但由于上海持续受疫情控制影响，成交环比降幅扩大，带动一线城市成交环比下滑。二手房成交方面，青岛、厦门成交环比涨幅较大（环比分别上升197%、125%），共同带动重点城市二手房成交环比略有上升（环比上升2%）。

库存方面，受部分城市商品房入市影响，重点城市去化周期环比持续上升；其中南京去化周期环比上升最多（环比上升64%），带动本周平均去化周期环比持续上升。

投资建议:

多地加入取消限购政策及调整供地规则的行列，或有望缓解部分房企资金面压力。 本周，地方陆续调整商品房限购政策，如衢州提出非本市户籍家庭等可执行本市户籍相关购房政策、且尚未网签的144平方米以上新房取消限售，秦皇岛宣布废止前期对已拥有住房的当地/非当地户籍家庭的限购政策，或有效提振市场信心、推动商品住房销售稳步回升。另一方面，近期地方集中供地规则进一步改善：1) 部分城市下调保证金比例，如济南将竞拍保证金由不低于30%下降至不低于20%，在一定程度上减轻了房企的短期资金压力。2) 多地降低部分地块起始楼面价等，如重庆、武汉等地同时取消“竞自持”及降低部分地块的起始楼面价，对于进一步提升房企的拿地意愿具有一定的积极作用。随着土地出让规则和地块质量等方面的调整，与去年第三次集中供地相比，部分地区首次供地结果在市场热度和拿地主体结构上有所改善，如武汉首轮集中供地的7宗地中有1幅触顶摇号（21年第三次供地均以底价成交）、且拿地主体中民营房企有所增加，土拍市场热度已有所回升、未来或有望逐步回稳。目前，在行业政策面不断改善的推动下，部分房企资金面或有望得到一定改善。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

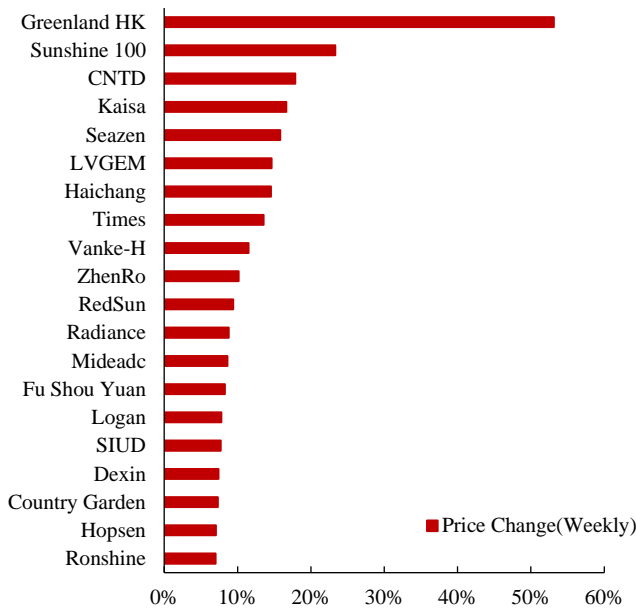


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

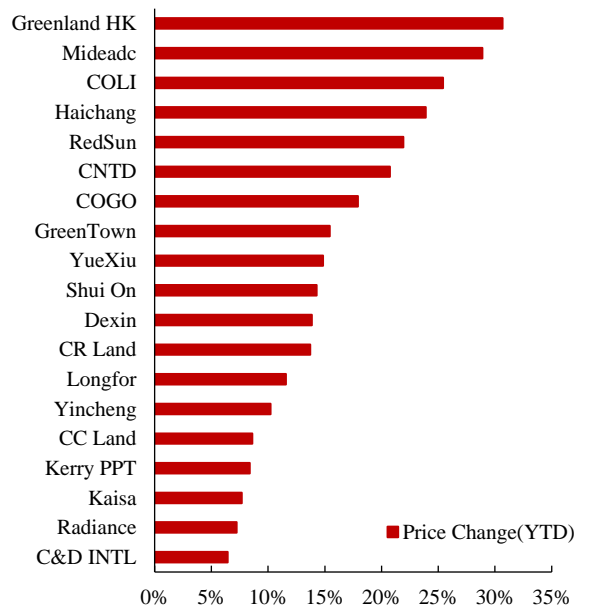
本周，绿地香港、阳光 100 中国、中国新城镇本周涨幅居前。绿地香港、美的置业、中国海外发展年初至今涨幅居前。

图 1：绿地香港、阳光 100 中国、中国新城镇本周涨幅居前



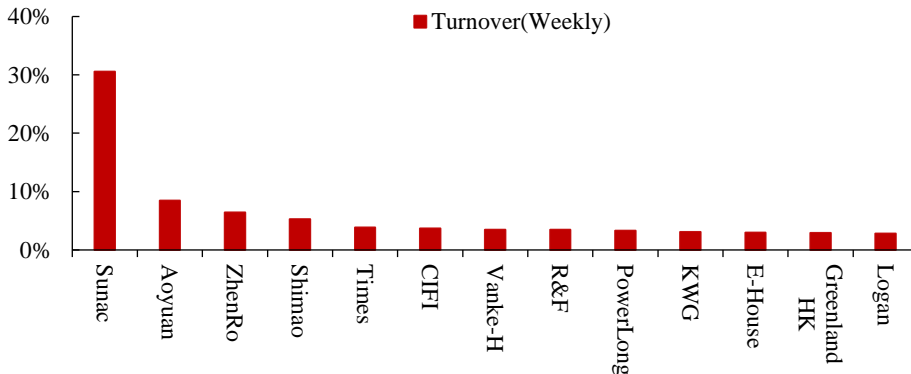
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：绿地香港、美的置业、中国海外发展年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：融创中国、中国奥园、正荣地产本周换手率居前



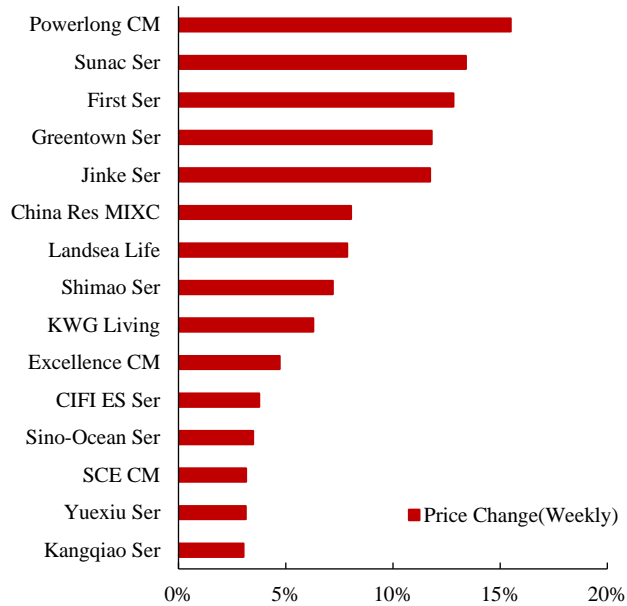
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

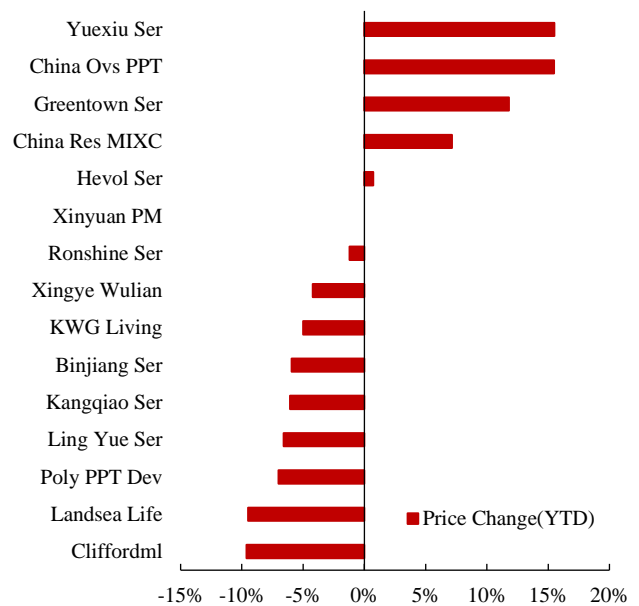
本周，宝龙商业、融创服务、第一服务控股本周涨幅居前。越秀服务、中海物业、绿城服务年初至今涨幅居前。

图 4：宝龙商业、融创服务、第一服务控股本周涨幅居前



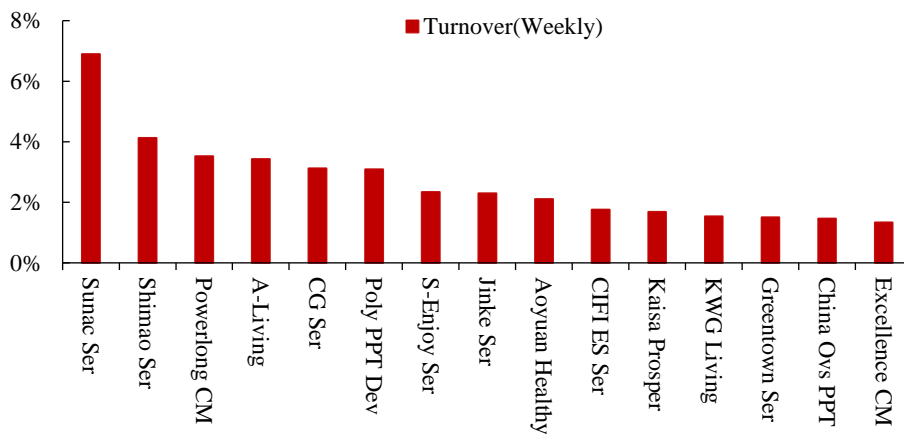
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：越秀服务、中海物业、绿城服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：融创服务、世茂服务、宝龙商业本周换手率居前



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 4-1			本年截至 4-1	
	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	172,931	-5%	-27%	589	62%	-31%	12	-8%	-49%	1,577	-30%
上海	60,700	-72%	-70%	718	-39%	-50%	14	-51%	-64%	3,596	-13%
广州	-	-	-	543	-6%	-58%	-	-	-	1,753	-51%
深圳	121,981	62%	35%	321	36%	-27%	15	6%	-2%	952	-40%
一线城市	355,613	-48%	-59%	2,172	-8%	-46%	41	-41%	-61%	7,878	-32%
二线城市	2,033,871	38%	-27%	6,709	16%	-45%	226	-19%	-38%	20,579	-32%
三线城市	1,405,607	38%	-55%	5,192	-2%	-55%	157	-53%	-58%	16,153	-48%
北京	172,931	↓ -5%	↓ -27%	589	↑ 62%	↓ -31%	12	↓ -8%	↓ -49%	1,577	↓ -30%
青岛	360,175	↑ 79%	↓ -4%	885	↑ 35%	↓ -43%	24	↓ -19%	↓ 39%	2,403	↓ -32%
济南	185,058	↑ 13%	↓ -49%	727	↑ 21%	↑ 23%	21	↓ -26%	↓ 59%	2,025	↓ -2%
东营	23,426	↑ 3%	↓ -25%	122	↑ 69%	↓ -44%	3	↓ -33%	-	308	↓ -58%
环渤海	741,590	↑ 30%	↓ -26%	2,322	↑ 37%	↓ -28%	60	↓ -21%	↓ -47%	6,313	↓ -26%
上海	60,700	↓ -72%	↓ -70%	718	↓ -39%	↓ -50%	14	↓ -51%	↓ -64%	3,596	↓ -13%
南京	118,445	↓ -2%	↓ -66%	577	↓ -45%	↓ -66%	12	↓ -71%	↓ -73%	2,720	↓ -24%
杭州	135,944	↑ 25%	↑ 5%	528	↑ 15%	↓ -50%	7	↓ -53%	↑ 219%	1,923	↓ -34%
苏州	303,163	↑ 138%	↑ 32%	705	↑ 57%	↓ -31%	36	↑ 66%	↓ -12%	1,963	↓ -23%
海门	3,436	↓ -6%	↓ -93%	15	↓ -32%	↓ -88%	0	↑ 17%	↓ -90%	62	↓ -81%
温州	126,047	↓ 41%	↓ -59%	400	↑ 10%	↓ -55%	9	↓ -35%	↓ -75%	1,078	↓ -57%
金华	32,024	↓ -3%	↓ -48%	160	↑ 6%	↓ -47%	20	↑ 77%	↑ 278%	452	↓ -50%
常州	18,444	↑ 270%	↓ -54%	38	↓ -40%	↓ -88%	3	↑ 2%	↓ -75%	139	↓ -79%
淮安	36,868	↓ -3%	↓ -60%	156	↓ -34%	↓ -68%	9	↓ -50%	↓ -42%	536	↓ -71%
连云港	26,860	↑ 141%	↓ -83%	87	↓ -82%	↓ -90%	8	↓ -71%	↓ -72%	1,004	↓ -65%
绍兴	10,210	↓ -55%	↓ -78%	74	↓ 0%	↓ -63%	0	↓ -84%	↓ -98%	265	↓ -51%
镇江	169,874	↑ 83%	↓ -24%	593	↑ 53%	↓ -23%	4	↓ -77%	↓ -77%	1,359	↓ -21%
芜湖	67,855	↑ 23%	↓ -72%	354	↓ -10%	↓ -60%	11	↓ -88%	↓ -68%	1,014	↓ -50%
扬州	30,774	↓ -2%	↓ -53%	138	↑ 32%	↓ -69%	4	↑ 6%	↓ -64%	382	↓ -64%
舟山	48,860	↑ 344%	↑ 4%	113	↑ 151%	↓ -23%	8	↑ 194%	↑ 228%	242	↓ -21%
池州	7,148	↑ 26%	↓ -61%	34	↑ 21%	↓ -66%	2	-	↓ -73%	119	↓ -59%
嘉兴	33,515	↑ 475%	↓ -34%	83	↑ 16%	↓ -46%	-	-	-	215	↓ -51%
宁波	229,305	↑ 112%	↑ 55%	543	↑ 69%	↓ -29%	10	↓ -37%	↑ 17%	1,120	↓ -49%
长三角	1,459,472	↑ 30%	↓ -41%	5,315	↓ -10%	↓ -55%	157	↓ -49%	↓ -50%	18,190	↓ -41%
广州	-	-	-	543	↓ -6%	↓ -58%	-	-	-	1,753	↓ -51%
深圳	121,981	↑ 62%	↑ 35%	321	↑ 36%	↓ 27%	15	↑ 6%	↓ -2%	952	↓ -40%
福州	63,726	↑ 103%	↓ -64%	218	↑ 49%	↓ -59%	8	↑ 46%	↓ -64%	597	↓ -42%
淮南	-	-	-	-	↓ 100%	↓ 100%	-	-	-	192	↓ -61%
泉州	2,994	-	↓ -89%	23	↓ -44%	↓ -81%	1	-	↓ -36%	83	↓ -79%
莆田	13,064	↑ 107%	↓ -75%	54	↓ -43%	↓ -78%	2	↓ -36%	↓ -70%	226	↓ -60%
惠州	7,074	↓ -71%	↓ -90%	76	↑ 34%	↓ -68%	-	-	-	220	↓ -72%
佛山	210,894	↑ 33%	↓ -48%	707	↑ 62%	↓ -49%	24	↑ 62%	↓ -59%	1,789	↓ -44%
珠海	55,824	↑ 7%	↓ -61%	204	↑ 47%	↓ -54%	-	-	-	626	↓ -45%
清远	70,286	↑ 161%	↓ -1%	229	↑ 12%	↓ -35%	8	↓ -3%	↑ 15%	688	↓ -27%
江阴	6,804	-	↓ -95%	35	↓ -71%	↓ -88%	1	↓ -96%	↓ -89%	257	↓ -69%
江门	48,371	↑ 108%	↑ 44%	120	↑ 25%	↓ -17%	5	↑ 72%	↓ -46%	335	↓ -24%
珠三角及南部其它城市	601,020	↓ 0%	↓ -62%	2,530	↑ 13%	↓ -56%	65	↓ -34%	↓ -62%	7,718	↓ -49%
泰安	12,492	↓ -54%	↓ -77%	121	↓ -4%	↓ -61%	2	↓ -59%	↓ -65%	397	↓ -45%
北部	12,492	↓ -54%	↓ -77%	121	↓ -4%	↓ -61%	2	↓ -59%	↓ -65%	397	↓ -45%
武汉	416,707	↑ 69%	↓ -20%	1,150	↑ 53%	↓ -46%	77	↑ 134%	↑ 0%	3,090	↓ -41%
云浮	12,327	↑ 24%	↓ -20%	39	↓ -16%	↓ -33%	1	↑ 11%	↓ -38%	145	↓ -14%
玉林	-	-	-	101	↓ -72%	↓ -78%	-	-	-	688	↓ -37%
宝鸡	44,041	-	↓ -54%	106	↓ -58%	↓ -74%	10	↓ -30%	↓ -6%	587	↓ -45%
中部	473,075	↑ 85%	↓ -29%	1,396	↓ -1%	↓ -54%	88	↑ 33%	↓ -15%	4,509	↓ -41%
成都	306,866	↓ -18%	↓ -48%	1,571	↑ 6%	↓ -35%	52	↓ -47%	↓ -31%	5,140	↓ -11%
柳州	101,036	↑ 74%	↓ -42%	285	↑ 17%	↓ -49%	-	-	-	912	↓ -36%
南宁	99,539	↓ -36%	↓ -57%	533	↑ 43%	↓ -41%	-	-	-	1,431	↓ -46%
西部	507,441	↓ -14%	↓ -49%	2,389	↑ 14%	↓ -38%	52	↓ -60%	↓ -63%	7,483	↓ -24%
总计	3,795,091	20%	↓ -44%	14,073	5%	↓ -49%	424	↓ -38%	↓ -50%	44,610	↓ -39%
上升城市数目		22	6		25	1		12	6		0
下降城市数目		14	33		16	40		20	27		42

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/04/01



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 16.5 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	11,683	-1%	-4%	19.8	-12%	39%
上海	5,014	-1%	-7%	7.0	26%	86%
广州	10,909	0%	31%	20.1	40%	213%
深圳	2,506	-1%	16%	7.8	-16%	59%
一线城市		-1%	9%	13.7	10%	99%
杭州	1,889	-9%	-61%	3.6	-11%	-23%
南京	9,094	5%	29%	15.8	64%	280%
苏州	8,977	-2%	6%	12.7	-20%	53%
福州	5,711	-1%	-19%	26.2	-7%	95%
南宁	9,732	0%	12%	18.3	5%	92%
温州	11,781	0%	5%	29.5	-2%	136%
莆田	1,773	0%	-14%	33.0	22%	298%
宁波	4,217	3%	21%	7.8	-22%	72%
东营	1,643	3%	-	13.5	2%	-
平均		0%	1%	16.5	5%	117%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/04/01；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

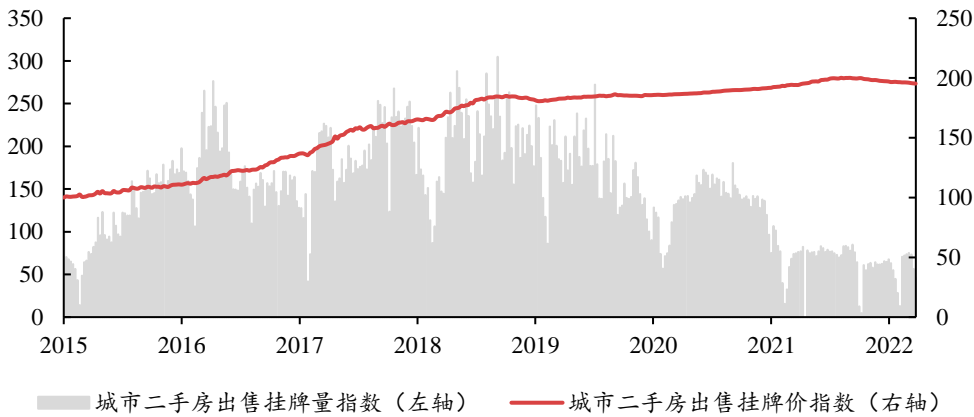
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

城市	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	260,310	↓-23%	↓-49%	1,350	↑62%	↓-30%	43	↓-17%	↓-24%	3,257	↓-30%
深圳	32,785	↑11%	↓-70%	101	↑10%	↓-81%	7	↑80%	↓-63%	341	↓-77%
杭州	59,351	↓-7%	↓-70%	254	↑123%	↓-67%	8	↑39%	↓-66%	632	↓-62%
南京	125,147	↑69%	↓-17%	465	↑22%	↓-49%	23	↑1%	↓-52%	1,378	↓-48%
成都	258,003	↓-4%	↑181%	1,182	↑55%	↑183%	43	↑21%	↑152%	2,856	↑191%
青岛	27,785	↑197%	↓-79%	113	↓-2%	↓-82%	8	↑1%	↓-69%	382	↓-74%
扬州	7,784	↓-3%	↓-74%	38	↑5%	↓-73%	1	↓-48%	↓-73%	112	↓-61%
苏州	90,408	↑35%	↓-42%	359	↑80%	↓-50%	17	↑20%	↓-39%	1,045	↓-44%
厦门	48,895	↑125%	↓-62%	184	↑27%	↓-63%	9	↑3%	↓-40%	527	↓-56%
清远	2,329	↓-28%	↓-91%	14	↑35%	↓-89%	0	↓-78%	↓-95%	40	↓-88%
东莞	22,352	↑4%	↓-33%	77	↑20%	↓-49%	5	↑69%	↓0%	255	↓-45%
南宁	28,002	↓-10%	↓-38%	118	↑73%	↓-29%	0	-	-	293	↓-34%
佛山	96,317	↓-8%	↓-37%	404	↑57%	↓-38%	14	↓-27%	↓-53%	1,050	↓-41%
金华	34,022	↑19%	↓-48%	146	↑71%	↓-45%	13	↑176%	↓-16%	451	↓-49%
江门	13,833	↑7%	↓-20%	58	↑71%	↓-7%	3	↑50%	↓-23%	143	↓-31%
总计	1,107,322	2%	-40%	4,862	52%	-39%	195	4%	-36%	12,762	-37%
上升城市数目		8	1	14	1		10	1		1	
下降城市数目		7	14	1	14		4	13		14	

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/04/01

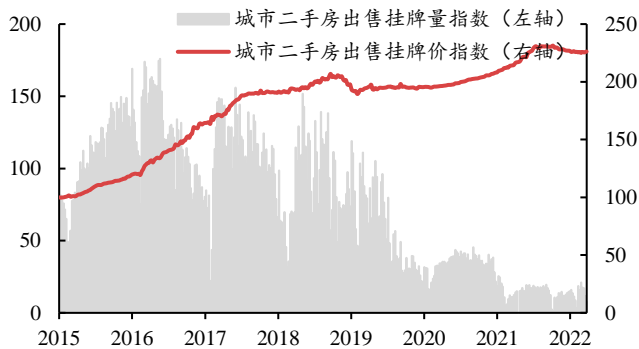


图7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



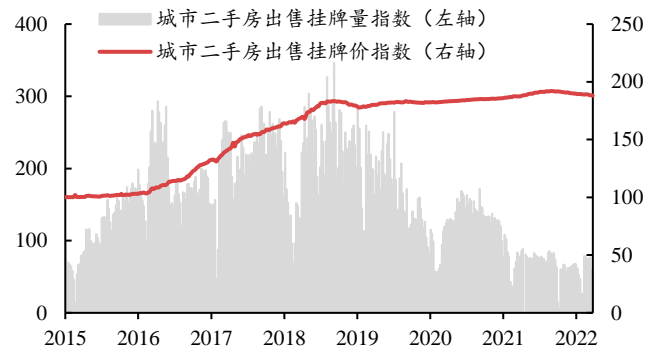
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/03/27

图8：一线城市二手房价格指数有所下降



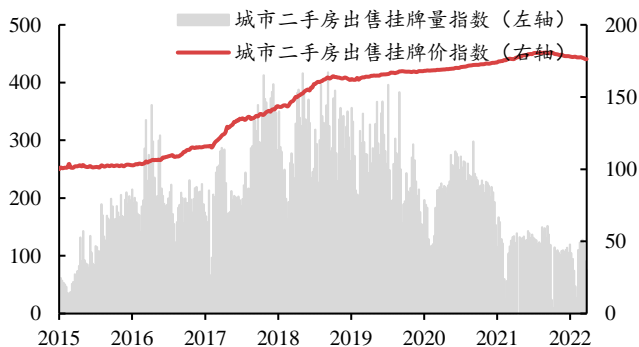
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/03/27

图9：二线城市二手房价格指数略有下降



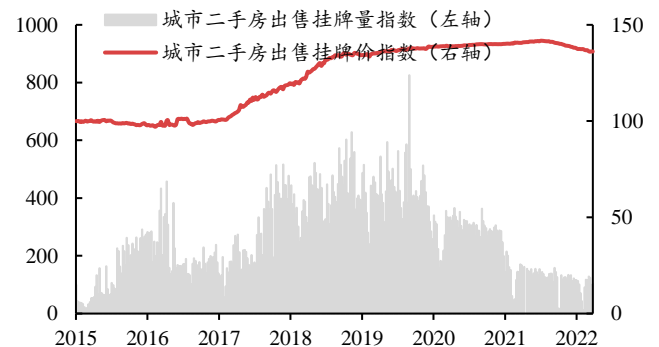
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/03/27

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 2022/03/27

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 2022/03/27



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：衢州进一步调整本地限购、限售政策；黄冈与武汉将实现公积金互通

日期	地区/部门	简述
2022-03-28	上海	因疫情防控需要，上海中止首批 36 宗商品住宅地块出让。已交纳的交易保证金在中止期（自本通知发布当日起至中止结束当日止）内所产生的同期银行活期存款利息，将在交易结束后退还。
2022-03-28	发改委	发布关于进一步做好社会资本投融资合作对接有关工作的通知，要求推动更多符合条件的存量项目发行基础设施 REITs，打通投资退出渠道，提升企业参与基础设施建设的积极性。
2022-03-29	山西	山西省建立专项债券支出进度预警及闲置资金超期收回调整机制，旨在加快专项债券资金拨付使用，发挥专项债券资金效益。
2022-03-29	国务院	国务院办公厅印发《关于推进社会信用体系建设高质量发展促进形成新发展格局的意见》，指出严格执行强制退市制度，建立上市公司优胜劣汰的良性循环机制。加强投资者权益保护，打造诚实守信的金融生态环境。
2022-03-30	北京	《北京市住房租赁条例（草案）》在明确“群租房”“黑中介”、哄抬租金、长租公寓监管等管理规范的基础上，二审稿进一步对政府统筹房源供给、农村住房租赁管理和社会风险管控等方面进行了细化完善。另外，北京东城区有 132 套公租房已启动配租。此次公租房配租采取网上登记的形式快速配租，租金标准为每月 72 元/建筑平方米。
2022-03-30	黄冈	黄冈市与武汉市正式签订了《武汉黄冈住房公积金同城化发展合作协议》，将实现公积金互通，此举标志着两地住房公积金同城化合作进一步走深走实。
2022-03-30	央行	中国人民银行货币政策委员会 2022 年第一季度（总第 96 次）例会提出，维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。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。
2022-04-01	北京	规划和自然资源委员会发布了 2022 年拟供租赁住房用地项目信息，拟供应 87 宗租赁住房用地，八成将用于建设保障性租赁住房。
2022-04-01	深圳	深圳市规划和自然资源局发布《深圳市土地整备利益统筹办法》更新土地整备机制。《办法》中指明，国有已出让用地已出让年限原则上不得少于 15 年，位于市级以上重大项目范围内、市土地整备专项规划确定的产业空间整备区、综合功能整备区的除外。
2022-04-02	衢州	《关于促进市区房地产业良性循环和健康发展的通知》中提出非本市户籍家庭、个体工商户及由自然人投资或控股的企业，均视为本市户籍家庭，执行相关购房政策；尚未网签的 144 平方米及以上新房不限售。
2022-04-02	秦皇岛	秦皇岛市房产交易服务中心发布关于购房资格核验要求和收件材料变更的通知，《通知》表示，按照省“放管服”改革要求，自 2022 年 4 月 2 日起，购买存量房（二手房）的购房人申请购房资格核验时只提供本人有效身份证件。

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: 旭辉控股集团股东通过不同方式增持数量不等的公司股份

日期	对象	简述
2022-03-28	旭辉控股集团	本公司控股股东已在公开市场购买合共 100 万股本公司股份以增持彼等于本公司的股权, 总代价约为 403.9 万港元 (不包括相关交易费)。紧随上述增持本公司股权后, 控股股东于合共约 48.8 亿股股份中拥有权益, 相当于本公告日期已发行股份总数约 55.51%。
2022-03-28	金融街	本公司已发行本期债券中的“22 金街 01”, 实际发行规模为 11 亿元人民币, 票面利率为 3.48%, 期限为 5 年期, 附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权。
2022-03-29	碧桂园服务	碧桂园物业香港同意按现金对价方式收购目标公司 (主要业务为投资控股) 之合共约 93.76% 股权。于本公告日期, 目标股权已转让予碧桂园物业香港, 目标公司之董事亦已变更为碧桂园物业香港的指定董事。
2022-03-30	碧桂园服务	本公司根据购股权计划向五名合资格参与者授出合共余额 324 万份购股权。于前述授出之购股权中, 本公司向两名现有承授人授出合共 160 万份购股权, 及向其余三名承授人授出合共 164 万份购股权。
2022-03-30	旭辉控股集团	本公司控股股东在公开市场购买合共 100 万股本公司股份以增持彼等于本公司的股权, 总代价约为 453 万港元。紧随上述增持本公司股权后, 控股股东于合共约 48.8 亿股股份中拥有权益, 相当于本公告日期已发行股份总数约 55.53%。
2022-03-30	德信中国	本公司最近已于公开市场上回购本金总额为 460 万美元的 2022 年票据, 占原先发行的 2022 年票据本金总额约 2.3%。目前, 本集团已回购本金总额为 880 万美元的 2022 年票据, 占原先发行的 2022 年票据本金总额约 4.4%。
2022-03-30	大悦城地产	本公司之间接全资附属公司泽悦实业以人民币约 12 亿元成功竞拍重庆市规划和自然资源局于拍卖会上要约出售该地块的土地使用权, 并订立成交确认书。收购事项相关土地使用权出让合同预计将于二零二二年四月三十日或之前订立。泽悦实业已支付拍卖会的保证金人民币约 2.09 亿元。
2022-04-01	弘阳地产	本集团已于公开市场进一步购回本金总额约达 1422 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 31.6%。本次回购完成后, 本集团累计购回本金总额约达 1904 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 42.3%。
2022-04-01	朗诗地产	本公司提出根据现有购股权计划向本公司一名董事及本集团若干雇员授出合共 5330 万份购股权, 使承授人能认购合共 5330 万股新股份, 约占本公司于本公告日期已发行股本的 1%。
2022-04-01	旭辉控股集团	本公司股东已透过联系人于二级市场购买: 1) 本金总额为 100 万美的 2021 年 1 月票据, 占该票据初始发行时本金总额约 0.24%; 该票据初始发行时本金总额约 0.67%。

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究



3.3 重点公司 2021 年业绩情况

表 6: 2021 年全年, 中国金茂归母核心净利润同比+49.5%, 华润万象生活归母净利润同比+110.9%

公司	代码	营业收入		归母核心净利润		归母净利润	
		(亿元)	同比	(亿元)	同比	(亿元)	同比
地产开发							
碧桂园	2007.HK	5230.6	13.0%	269.3	-16.8%	268.0	-23.5%
中国海外发展	0688.HK	2422.4	30.4%	363.8	-4.1%	401.6	-8.5%
龙湖集团	0960.HK	2233.8	21.0%	224.4	20.1%	238.5	19.3%
华润置地	1109.HK	2121.1	18.1%	266.0	10.2%	324.0	8.7%
新城控股	601155.SH	1682.3	15.6%	102.4	-21.5%	126.0	-17.4%
招商蛇口	001979.SZ	1606.4	23.9%	88.6	-2.1%	103.7	-15.3%
旭辉控股集团	0884.HK	1078.3	50.2%	72.8	-9.2%	76.1	-5.2%
绿城中国	3900.HK	1002.4	52.4%	57.7	44.4%	32.6	17.7%
中国金茂	0817.HK	900.6	50.0%	48.3	49.5%	46.9	20.8%
龙光集团	3380.HK	782.9	10.1%	96.3	-20.0%	100.2	-23.0%
中梁控股	2772.HK	761.1	15.4%	29.9	-20.3%	27.0	-27.8%
美的置业	3990.HK	737.0	40.4%	39.0	-9.5%	37.4	-13.5%
远洋集团	3377.HK	642.5	13.7%	28.1	26.2%	27.3	-4.8%
建发国际集团	1908.HK	534.4	25.0%	-	-	35.2	51.5%
金辉控股	9993.HK	400.3	14.8%	-	-	32.7	4.7%
中骏集团控股	1966.HK	377.4	15.9%	31.1	-7.4%	30.7	-19.3%
合生创展集团	0754.HK	307.3	10.6%	47.6	-62.8%	97.6	-28.4%
弘阳地产	1996.HK	266.7	32.3%	8.5	-34.9%	12.5	-25.0%
德信中国	2019.HK	231.1	47.5%	-	-	9.4	-21.1%
物业管理							
				归母净利润			
碧桂园服务	6098.HK	288.4	84.9%	40.3	50.2%		
绿城服务	2869.HK	125.7	24.3%	8.5	19.1%		
保利物业	6049.HK	107.8	34.2%	8.5	25.6%		
华润万象生活	1209.HK	88.8	30.9%	17.2	110.9%		
世茂服务	0873.HK	84.3	67.7%	11.3	63.1%		
旭辉永升服务	1995.HK	47.0	50.8%	6.2	58.1%		
建业新生活	9983.HK	36.0	35.6%	6.2	45.2%		
远洋服务	6677.HK	29.7	46.6%	4.4	70.4%		

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究; 注: A 股归母核心净利润指扣非后归母净利润



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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。