

## 内地房地产行业周报

### 去化周期环比持续上升，地方购房支持政策频出

#### 数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 12%，2022 年累计成交面积同比下降 42%。北京和上海环比分别上升 68%和下降 30%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 35%、36%、50%。芜湖、珠海、杭州、福州 2022 年累计交易量分别下降 54%、48%、38%、48%。

截至 4 月 15 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 0.3%；平均去化周期 20.4 个月，平均环比上升 8%。广州和上海去化周期分别由上期的 26.2 个月和 9.2 个月变动至 41.3 月和 12.7 个月，分别环比上升 58%和 38%。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 21%。杭州和江门环比分别上升 101%和 55%。2022 年累计成交面积同比下降 39%。深圳、南宁和东莞 2022 年分别累计同比下降 76%、35%和 43%。

#### 本周观点:

本周，全国各区域新房成交环比同步回升，尤其是泉州在疫情好转后，新房成交环比大幅上升（环比上升 9441%），珠三角及南部其他城市新房成交环比降幅亦有所收窄（由上周环比下降 53%至本周环比下降 2%）；另一方面，重点城市新房成交面积同比依然下滑。二手房成交方面，杭州等地成交环比呈现回升态势，带动重点城市二手房成交环比有所上升。

库存方面，广州、上海持续受疫情控制影响，去化周期环比涨幅较大，环比分别上升（58%、38%），共同带动本周平均去化周期环比持续上升。

#### 投资建议:

**央行降准或助力修复购房者信心，地方政策频出或推动住房消费增长。**近期，部分城市持续受疫情控制及部分房企信用风险尚存等影响，商品房销售环比波动延续，在此环境下，需求端改善政策出台频率持续提升、力度有所加大：

1) 央行全面降准 0.25 个百分点，或有望在一定程度上稳定企业及居民的收入预期、进而提振商品房市场信心。2) 更多城市自主下调贷款利率及取消限售，央行表示 3 月以来已有 100 多个城市银行自主下调个人贷款利率、荆门等地取消限售并调整公积金贷款政策（提高人才贷款额度、取消异地职工贷款办理限制等）、宜昌发布放松限贷及取消限售等 9 条措施，地方通过不同途径加大对商品房销售的金融支持力度，持续激发购房者的市场意愿。3) 更多城市在降低首付比及上调公积金额度的基础上，直接给予居民购房补贴，如郑州扩大首次购房补贴发放范围至所有本科生和专科生、给予博士后最高 30 万元的安家补贴，进一步提高了新青年的购房可能性，提高城市的人才吸引力亦有助于提升本土住房市场的潜在消费力。全面降准、地方频繁出台政策调整或有望继续提振市场情绪，短期内，地方购房支持政策力度或持续加大；另一方面，3 月房地产境内外融资规模环比明显回升、证监会亦对民营房企融资表示了积极态度，房企经营活动及融资活动现金流均有望得到一定改善。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

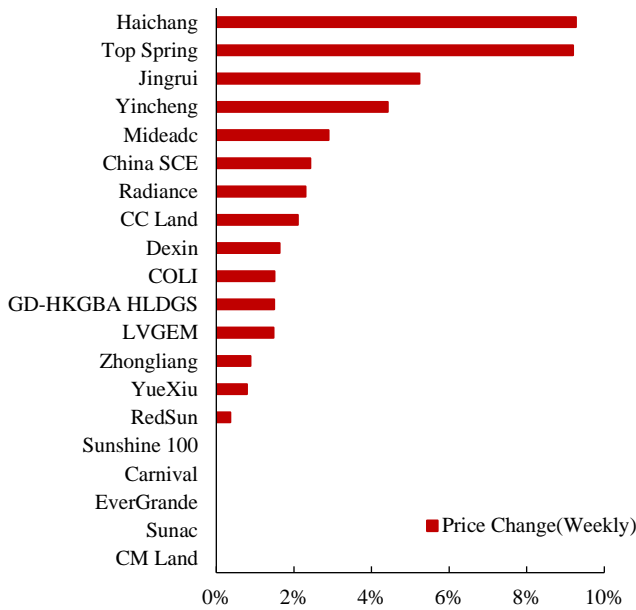


## 1. 行业表现

### 1.1 地产开发行业表现

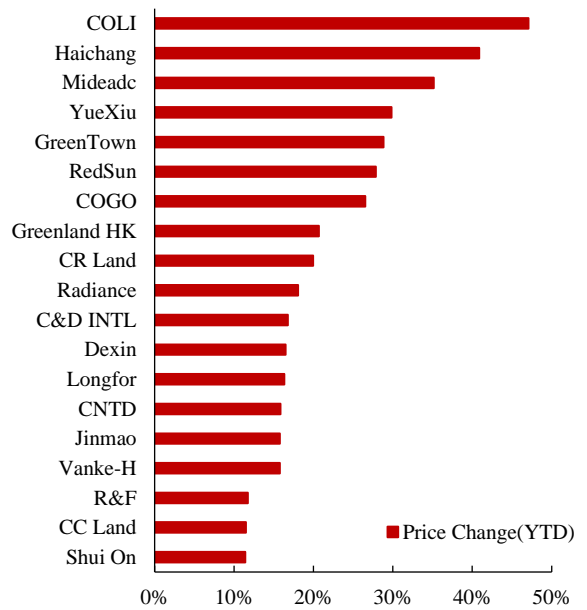
本周，海昌海洋公园、莱蒙国际、景瑞控股本周涨幅居前。中国海外发展、海昌海洋公园、美的置业年初至今涨幅居前。

图 1：海昌海洋公园、莱蒙国际、景瑞控股本周涨幅居前



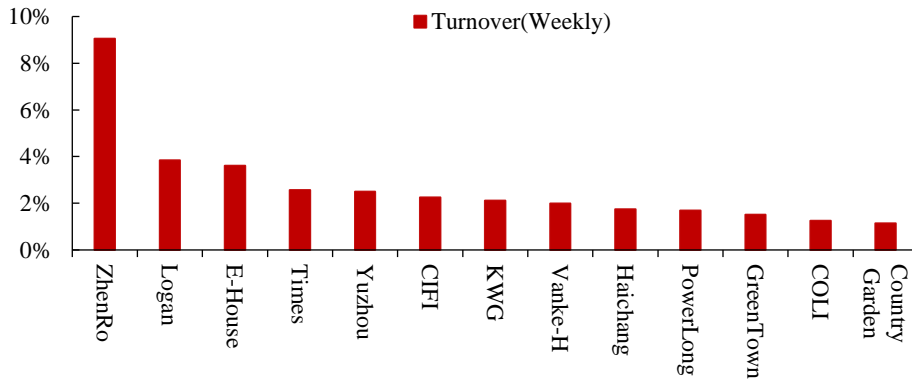
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：中国海外发展、海昌海洋公园、美的置业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：正荣地产、龙光集团、易居企业控股本周换手率居前



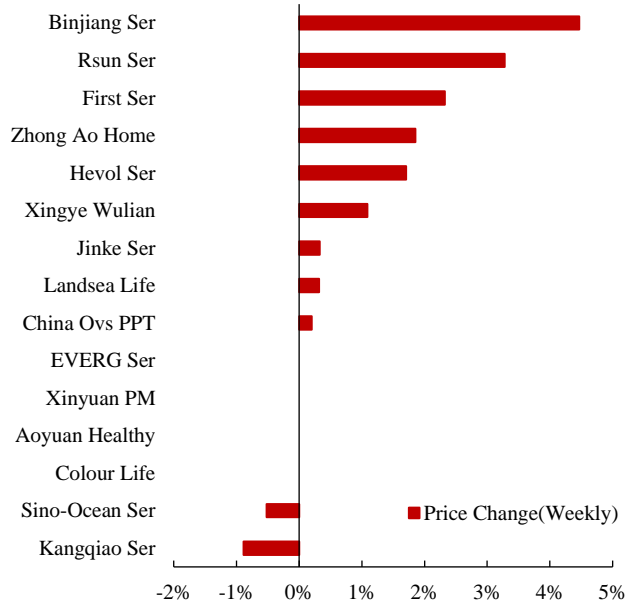
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

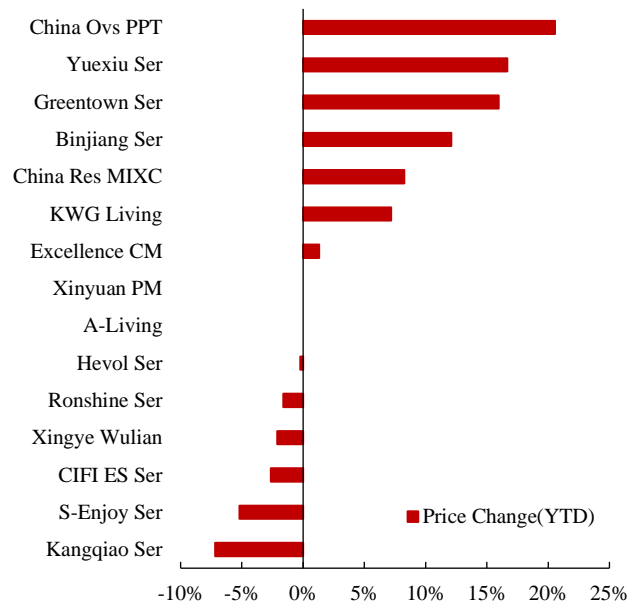
本周，滨江服务、弘阳服务、第一服务控股本周涨幅居前。中海物业、越秀服务、绿城服务年初至今涨幅居前。

图 4：滨江服务、弘阳服务、第一服务控股本周涨幅居前



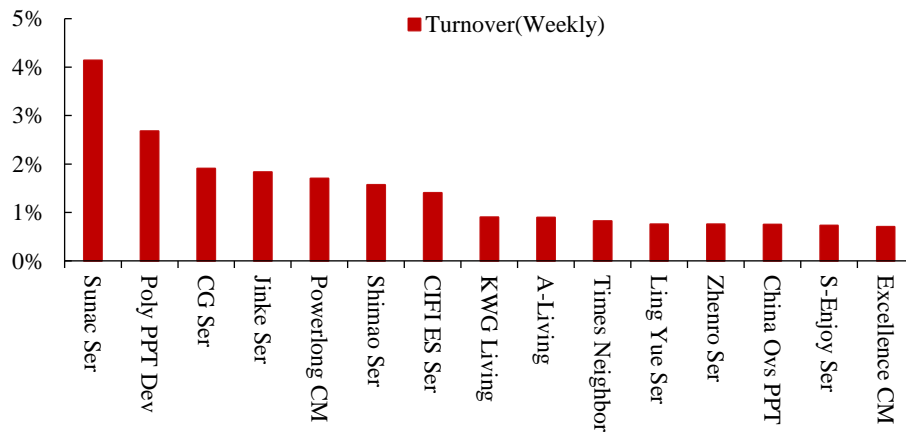
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：中海物业、越秀服务、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、保利物业、碧桂园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 4-15			本年截至 4-15	
	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	202,666	68%	15%	720	49%	-7%	335	63%	4%	1,900	-25%
上海	20,800	-30%	-93%	390	-65%	-67%	64	-84%	-88%	3,647	-22%
广州	-	-	-	265	-65%	-77%	12	-96%	-97%	1,765	-56%
深圳	69,872	-9%	-25%	348	15%	-4%	162	21%	-21%	1,099	-38%
一线城市	293,338	22%	-64%	1,723	-35%	-51%	574	-45%	-62%	8,411	-35%
二线城市	1,404,644	11%	-55%	6,667	-5%	-49%	2,897	-3%	-56%	23,251	-36%
三线城市	866,672	10%	-66%	4,361	-31%	-61%	1,822	-36%	-64%	17,817	-50%
北京	202,666	↑68%	↑15%	720	↑49%	↓-7%	335	↑63%	↑4%	1,900	↓-25%
青岛	156,650	↑20%	↓-62%	888	↑15%	↓-45%	312	↓-1%	↓-58%	2,690	↓-36%
济南	158,185	↓-1%	↓-53%	695	↓-13%	↓-33%	339	↓-10%	↓-43%	2,344	↓-10%
东营	24,766	↑14%	↓-55%	102	↓-14%	↓-44%	49	↓-31%	↓-42%	355	↓-57%
环渤海	542,267	↑25%	↓-45%	2,405	↑11%	↓-34%	1,036	↑7%	↓-41%	7,289	↓-28%
上海	20,800	↓-30%	↓-93%	390	↓-65%	↓-67%	64	↓-84%	↓-88%	3,647	↓-22%
南京	129,016	↓-10%	↓-73%	548	↓-52%	↓-70%	285	↓-17%	↓-67%	2,993	↓-32%
杭州	197,262	↑480%	↓-14%	550	↑5%	↓-42%	238	↑6%	↓-57%	2,155	↓-38%
苏州	93,227	↓-27%	↓-55%	692	↑29%	↓-27%	256	↑1%	↓-41%	2,183	↓-26%
海门	4,037	↑248%	↓-63%	13	↓-40%	↓-87%	5	↓-22%	↓-79%	67	↓-81%
温州	53,442	↑24%	↓-69%	338	↓-15%	↓-64%	106	↓-39%	↓-74%	1,174	↓-59%
金华	59,519	↓-25%	↑97%	216	↑25%	↓-8%	159	↑70%	↑109%	590	↓-39%
常州	18,060	↑34%	↓-46%	56	↓-19%	↓-78%	34	↑117%	↓-64%	170	↓-78%
淮安	23,152	↑137%	↓-79%	116	↓-49%	↓-73%	42	↓-54%	↓-80%	569	↓-72%
连云港	39,793	↓-16%	↓-74%	125	↓-64%	↓-83%	95	↑23%	↓-72%	1,091	↓-66%
绍兴	26,653	↑54%	↓-66%	78	↓-6%	↓-67%	44	↑5%	↓-70%	309	↓-55%
镇江	49,197	↑32%	↓-80%	382	↓-37%	↓-55%	90	↓-71%	↓-78%	1,446	↓-31%
芜湖	34,033	↓-17%	↓-81%	247	↓-48%	↓-75%	86	↓-68%	↓-75%	1,089	↓-54%
扬州	16,489	↓-10%	↓-77%	106	↓-23%	↓-68%	39	↓-45%	↓-73%	417	↓-65%
舟山	21,519	↑160%	↓-7%	96	↑20%	↓-36%	38	↓-23%	↓-33%	272	↓-25%
池州	3,966	↓-4%	↓-82%	27	↓-22%	↓-71%	10	↓-36%	↓-82%	127	↓-63%
嘉兴	9,494	↑214%	↓-76%	59	↓-33%	↓-63%	13	↓-67%	↓-81%	228	↓-55%
宁波	41,183	↓-40%	↓-82%	486	↑15%	↓-44%	120	↓-35%	↓-75%	1,231	↓-54%
长三角	840,841	↑16%	↓-68%	4,524	↓-30%	↓-59%	1,724	↓-35%	↓-67%	19,757	↓-45%
广州	-	-	-	265	↓-65%	↓-77%	12	↓-96%	↓-97%	1,765	↓-56%
深圳	69,872	↓-9%	↓-25%	348	↑15%	↓-4%	162	↑21%	↓-21%	1,099	↓-38%
福州	37,664	↓-12%	↓-72%	188	↓-16%	↓-67%	88	↓-23%	↓-68%	677	↓-48%
淮南	-	-	-	-	↓100%	↓100%	-	-	-	192	↓-66%
泉州	13,593	↑9441%	↓-12%	17	↓-68%	↓-86%	15	↓-24%	↓-78%	97	↓-79%
莆田	5,769	↑3%	↓-86%	34	↓-62%	↓-83%	14	↓-61%	↓-86%	237	↓-64%
惠州	10,311	-	↓-81%	48	↓-40%	↓-80%	10	↓-76%	↓-90%	230	↓-74%
佛山	92,943	↑7%	↓-68%	596	↓-5%	↓-57%	204	↓-33%	↓-64%	1,969	↓-47%
珠海	44,076	↓-16%	↓-68%	204	↑2%	↓-62%	96	↑1%	↓-64%	722	↓-48%
清远	28,215	↓-10%	↓-50%	177	↓-32%	↓-36%	67	↓-44%	↓-37%	748	↓-28%
江阴	7,733	↓27%	↓-88%	25	↓-79%	↓92%	19	↓-66%	↓-83%	275	↓-71%
江门	17,108	↑5%	↓-57%	110	↓-12%	↓-32%	38	↓-16%	↓-61%	368	↓-30%
珠三角及南部其它城市	327,284	↓-2%	↓-73%	2,013	↓-30%	↓-63%	727	↓-43%	↓-70%	8,380	↓-51%
泰安	13,019	↓-21%	↓-69%	78	↓-50%	↓-71%	32	↓-59%	↓-65%	427	↓-47%
北部	13,019	↓-21%	↓-69%	78	↓-50%	↓-71%	32	↓-59%	↓-65%	427	↓-47%
武汉	185,741	↓-9%	↓-66%	1,130	↑13%	↓50%	468	↑5%	↓58%	3,481	↓-45%
云浮	6,192	↓-11%	↓-30%	38	↓-14%	↓-20%	14	↓-9%	↓-22%	158	↓-15%
玉林	-	-	-	-	↓100%	↓100%	-	-	-	688	↓-43%
宝鸡	47,129	↑29%	↓-42%	128	↓-48%	↓-69%	94	↑22%	↓-48%	670	↓-46%
中部	239,062	↓-4%	↓-65%	1,295	↓-22%	↓-58%	576	↓-12%	↓-60%	4,997	↓-44%
成都	347,423	↑22%	↓-48%	1,437	↓-20%	↓-50%	683	↓-21%	↓-56%	5,771	↓-21%
柳州	38,280	↑60%	↓-51%	251	↓-7%	↓-48%	69	↓-39%	↓-60%	981	↓-38%
南宁	216,477	↓-6%	↑12%	748	↑43%	↓-21%	447	↑76%	↓-9%	1,878	↓-39%
西部	602,180	↑12%	↓-36%	2,436	↓-6%	↓-44%	1,199	↓-2%	↓-46%	8,630	↓-28%
总计	2,564,654	12%	↓-60%	12,751	-20%	↓-54%	5,294	↓-23%	↓-60%	49,480	↓-42%
上升城市数目		19	3		11	0		12	2		0
下降城市数目		19	36		29	40		28	38		42

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/04/15



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 20.4 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	11,932	0%	-2%	16.6	-15%	6%
上海	4,967	0%	-8%	12.7	38%	183%
广州	10,947	-1%	29%	41.3	58%	470%
深圳	2,469	2%	18%	7.1	-4%	23%
<b>一线城市</b>		<b>0%</b>	<b>9%</b>	<b>19.4</b>	<b>19%</b>	<b>170%</b>
杭州	1,928	-2%	-58%	3.5	-20%	-28%
南京	9,074	0%	44%	16.6	4%	388%
苏州	8,847	0%	6%	12.8	1%	46%
福州	5,659	0%	-18%	30.1	6%	148%
南宁	9,735	-1%	11%	13.0	-13%	41%
温州	11,734	-1%	8%	34.7	8%	193%
莆田	1,793	1%	-14%	52.8	32%	414%
宁波	4,108	-1%	26%	8.5	9%	124%
东营	1,626	-1%	-12%	16.0	4%	57%
<b>平均</b>		<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>20.4</b>	<b>8%</b>	<b>159%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/04/15；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

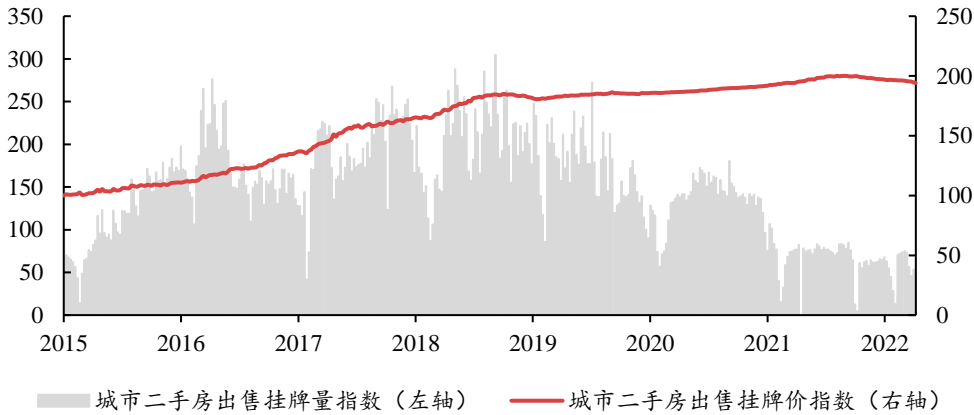
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	249,773	↑11%	↓-43%	1,192	↓-6%	↓-35%	518	↓-24%	↓-34%	3,731	↓-31%
深圳	35,963	↑28%	↓-70%	127	↑20%	↓-72%	71	↑68%	↓-67%	405	↓-76%
杭州	43,318	↑101%	↓-70%	206	↓-1%	↓-69%	73	↓-38%	↓-73%	697	↓-64%
南京	97,360	↑17%	↓-67%	413	↓-20%	↓-57%	203	↓-20%	↓-63%	1,558	↓-50%
成都	305,866	↑46%	↑230%	1,151	↑7%	↑191%	558	↓-4%	↑202%	3,371	↑193%
青岛	25,951	↓-12%	↓-87%	96	↓-37%	↓-86%	64	↓-20%	↓-83%	437	↓-76%
扬州	5,965	↑25%	↓-79%	30	↓-38%	↓-77%	12	↓-45%	↓-79%	123	↓-64%
苏州	67,130	↑7%	↓-66%	311	↑1%	↓-57%	147	↓-23%	↓-60%	1,175	↓-47%
厦门	37,637	↑28%	↓-69%	154	↓-28%	↓-70%	76	↓-28%	↓-66%	594	↓-58%
清远	-	-	-	7	↓-53%	↓-94%	1	↓-91%	↓-99%	41	↓-90%
东莞	20,175	↓-4%	↓-34%	85	↑2%	↓-41%	47	↑30%	↓23%	297	↓-43%
南宁	24,196	↑51%	↓-31%	112	↑15%	↓-29%	40	↓-20%	↓-45%	334	↓-35%
佛山	59,710	↓-26%	↓-64%	381	↑5%	↓-43%	154	↓-15%	↓-53%	1,190	↓-43%
金华	30,527	↑29%	↓-65%	129	↓-4%	↓-50%	67	↓-12%	↓-58%	505	↓-51%
江门	11,391	↑55%	↓-50%	51	↓0%	↓-30%	22	↓-20%	↓-49%	162	↓-34%
<b>总计</b>	<b>1,014,961</b>	<b>21%</b>	<b>-50%</b>	<b>4,447</b>	<b>-4%</b>	<b>-43%</b>	<b>2,052</b>	<b>-17%</b>	<b>-45%</b>	<b>14,619</b>	<b>-39%</b>
上升城市数目		11	1		6	1		2	1		1
下降城市数目		3	13		9	14		13	14		14

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/04/15

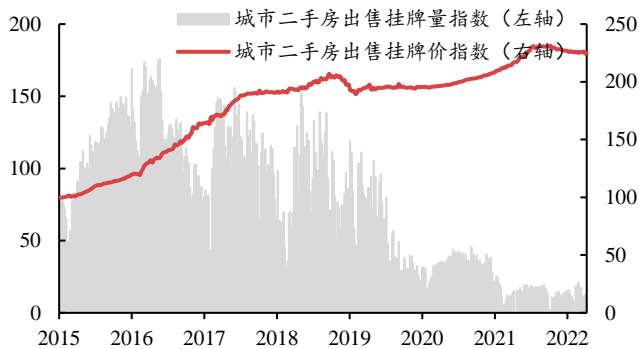


图7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



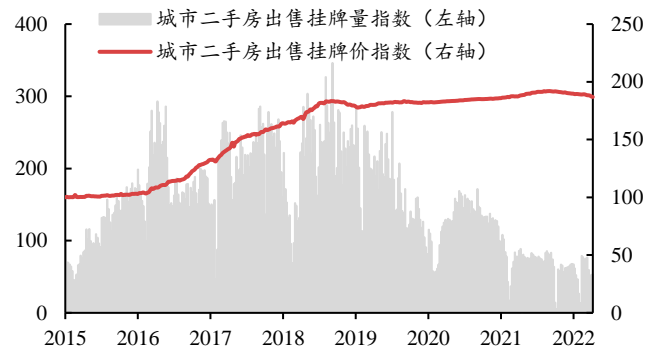
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/04/10

图8：一线城市二手房价格指数有所下降



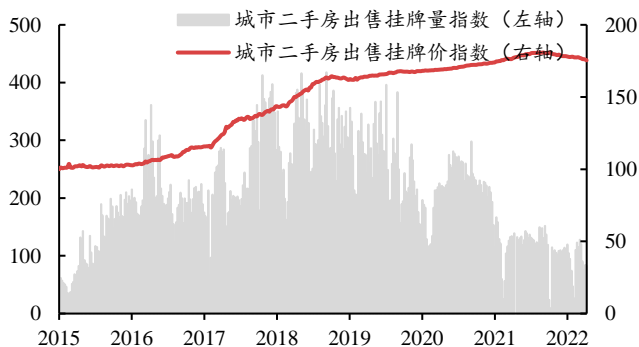
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/04/10

图9：二线城市二手房价格指数略有下降



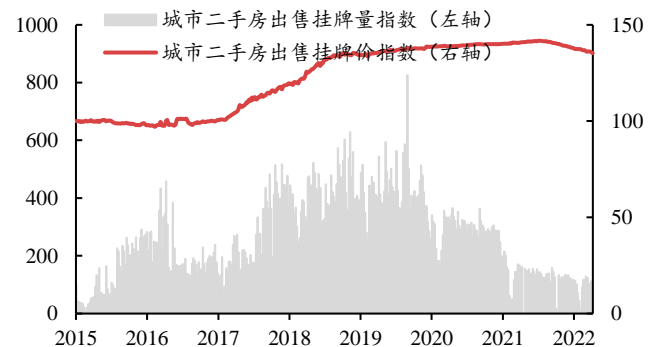
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/04/10

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 2022/04/10

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 2022/04/10





### 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：央行全面下调存款准备金率 0.25 个百分点

日期	地区/部门	简述
2022-04-11	深圳	深圳市政府工作报告指出，按照市场化、法制化原则，稳妥处置恒大集团等房地产企业债务风险。
2022-04-11	成都	成都市出台了 30 条政策措施，涵盖减免中小微企业及个体工商户房租、落实国家普惠性税收减免扩围等；并提出落实支持不同产业用地类型按程序合理转换，完善土地用途变更、整合、置换等政策；鼓励采用长期租赁、先租后让、弹性年期供应等方式供应产业用地。
2022-04-11	甘肃	自 2022 年 4 月 6 日起，甘肃省住房资金管理中心将住房公积金个人住房贷款最高额度由已婚缴存职工 60 万元调整为 70 万元；单身缴存职工 50 万元调整为 60 万元。
2022-04-11	资阳	缴存职工家庭夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额 60 万元；职工家庭单方缴存住房公积金的，最高贷款额 40 万元。
2022-04-11	北京	北京银保监局积极配合北京市政府出台和落实《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，明确提出保障性租赁住房主要用于解决在本市无房或者在特定区域内无房的新市民等群体住房问题。
2022-04-11	证监会	证监会、国资委、全国工商联发布关于进一步支持上市公司健康发展的通知，提出若干支持规定：1) 坚持“房住不炒”支持上市房企积极向新模式转型。2) 支持民企上市融资、并购重组，完善债券融资支持机制。3) 支持符合条件上市公司回购，大股东审慎增加股票质押。4) 对国有控股上市公司回购、分红积极指导支持。
2022-04-12	北京	《北京市“十四五”时期城市管理发展规划》提出，目标到 2025 年，城市管理领域各项事业取得长足发展，适应首都城市战略定位和国际大都市特点的城市治理体系初步形成。
2022-04-13	上海	临港新片区管委会组织对临港新片区人才住房政策操作口径进行了优化调整，将原《购房资格确认函》调整为《临港新片区人才住房政策认定函》，有效期由原 6 个月调整为 12 个月。
2022-04-13	宁波	宁波计划将新引进大学生 20 万人，并开工宁波西枢纽、通苏嘉甬铁路、甬台温高速改扩建项目；启动地铁 6 号线一期、市域铁路宁慈线等一系列备受关注的重大工程。
2022-04-13	财政部	财政部、商务部及国家乡村振兴局发布支持实施县域商业建设行动的通知，提出到 2025 年，建立完善县域统筹，以县城为中心、乡镇为重点、村为基础的县域商业体系。
2022-04-13	武汉	依据武汉市住房公积金信用评价管理规定，被评定为 B 级和 C 级的借款人及配偶，其公积金贷款申请不予受理；另外，信用报告逾期未达到规定条件提供说明后可受理公积金贷款。
2022-04-13	国务院	国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，会议决定针对当前形势变化，鼓励拨备水平较高的大型银行有序降低拨备覆盖率，适时运用降准等货币政策工具，推动银行增强信贷投放能力。



2022-04-14	淮北	安徽淮北出台临时购房优惠政策，购买首套房最高可获6万元奖励，并降低借款人资金成本，房展会期间首付比例最低降至20%；执行利率优惠政策，首套房贷款年利率最低可降至5.1%，提前还款0违约金。
2022-04-14	住建部	住建部住房保障司副司长潘伟表示，支持学校盘活利用自有存量土地和房屋建设保障性租赁住房，支持利用学校周边或乡镇的集体经营性建设用地以及存量闲置房屋建设保障性租赁住房。
2022-04-14	北京	北京市京津冀协同办公会各有关部门研究编制的《工作要点》共安排部署了12大类70项重点任务，涉及173条重点事项。推进京津冀协同发展，聚焦现代化首都都市圈建设。
2022-04-14	南平	南平市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金部分使用政策的通知，其中提到购买新建南平市普通商品住房第二次使用住房公积金个人住房贷款首付比例由40%下调为30%。另外，符合条件的购房职工（含共有产权人）可先向公积金管理中心申请提取本人及其配偶账户内的住房公积金（含住房补贴），用于补充购房首付款。
2022-04-14	南宁	南宁市住建局发布关于购房契税补贴有关事项的解读，称教职工购买家庭首套房或者二套房，契税全额补贴。留邕人才购买家庭首套房，契税全额补贴。广大市民购买家庭首套房，契税补贴50%。
2022-04-14	南京	南京市住房保障和房产局与中国人民银行南京分行营业管理部联合下发《关于商品房预售资金监管试点使用银行保函的通知》，《通知》称开发企业申请等额资金保函替换后，预售资金监管账户内的余额须满足项目后续1年内建设资金需求，且保函替换资金不得超过项目预售资金监管额度的60%。
2022-04-15	株洲	聚焦解决逾期交房问题、满足刚性需求、有序供应土地、激活二手房市场、增加保障性住房供给、发展住房租赁市场、停车位去库存、规范市场秩序、吸纳周边人群来株购房、正确引导舆论等。
2022-04-15	东莞	三限房购买人按总价的50%出资购买50%产权，另50%产权由代持机构持有，适用于长安、虎门、塘厦、凤岗、大朗等三限房试点项目以及经市政府批准按照《东莞市三限房（共有产权住房）建设和分配试点方案》建设的其他三限房项目。
2022-04-15	郑州	郑州市副市长李黔森强调，要加大对房地产业等重点领域的信贷支持，各级金融机构要用好货币政策工具，在保持信贷总量稳定增长的同时，推动综合融资成本稳中有降。
2022-04-15	苏州	对受疫情影响严重的住宿餐饮、文体娱乐、交通运输、旅游、零售、仓储等行业纳税人和增值税小规模纳税人，暂免征收2022年房产税、城镇土地使用税。
2022-04-15	湖州	浙江省湖州市住房公积金管理中心发布公积金调整新政，引进人才和新就业大学生贷款额度可上浮30%，上浮后双职工缴存家庭最高可贷70万元，单职工缴存家庭最高可贷55万元。
2022-04-15	银保监会	国新办举行一季度银行业保险业运行发展情况发布会，会议指出在住房保障方面，会同住建部印发支持保障性租赁住房发展的指导意见。
2022-04-15	达州	在前期调研和征求意见的基础上，达州市拟出台促进房地产业稳市场、防风险、治乱象的政策措施，保障刚性住房需求。
2022-04-15	河北	河北住建厅与建行签署发展保障性租赁住房战略合作协议，建行河北分行将提供总额不低于260亿元的保障性租赁住房项目贷款支持，满足保障性租赁住房项目在项目建设、支付购房款、改造装修、日常运营等全方位融资需求。





2022-04-15	银保监会	银保监会将进一步抓实抓细政策落实，指导银行业金融机构强化责任担当，通过灵活调整按揭贷款还款安排、合理延后还款期限等方式缓解受疫情影响客户还款的压力。
2022-04-15	郑州	郑州扩大首次购房补贴发放范围，由博士、硕士、“双一流”本科，扩展到所有本科毕业生和技工院校预备技师（技师）及专科生。
2022-04-15	宜昌	湖北省宜昌市发布《关于进一步促进房地产市场良性循环和健康发展的通知》，内容涉及加大金融和住房公积金支持力度下调商品房预售条件限制等9条措施，包括取消2年内限售，首套房贷款首付比例不低于20%。
2022-04-15	央行	此次降准为全面降准，除已执行5%存款准备金率的部分法人金融机构外，对其他金融机构普遍下调存款准备金率0.25个百分点。

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：德信中国、旭辉控股集团等持续回购票据

日期	对象	简述
2022-04-11	正荣地产	应本公司要求，本公司之2020年5月票据、2021年6月票据、2020年9月票据、2020年6月票据及2020年1月票据将于2022年4月12日上午九时正起暂停于联交所买卖，并将继续暂停买卖，直至另行通知为止。
2022-04-11	新希望服务	本公司收购目标公司（物业管理服务供应商）1%股权，代价约人民币1.8亿元。
2022-04-12	旭辉控股集团	经办人已同意个别而非共同认购由本公司将发行本金总额为5.88亿港元的，于2025年到期的6.95%有担保可换股债券（将与2022年4月8日发行的2025年到期的19.57亿港元6.95%有担保可换股债券合并并组成单一系列）及就其付款，或促使认购人认购该等债券及就其付款，且遵守该协议所载条款并受其条件所规限。
2022-04-12	德信中国	本公司已于公开市场上回购本金总额为100万美元的2022年票据，占原先发行的2022年票据本金总额约0.5%。直至本公告日期，本集团已回购本金总额为1699万美元的2022年票据，占原先发行的该票据本金总额约8.495%。截至本公告日期，未偿还的2022年票据本金数额约为1.83亿美元。
2022-04-13	旭辉控股集团	本公司已决定接纳购买本金额为合共人民币约7.82亿元的于2022年到期的6.70%优先票据。本公司购回的获接纳票据将于2022年4月14日或前后注销且不再为尚未赎回。
2022-04-14	德信中国	本金总额为1699万美元的2022年票据已被注销。注销已回购票据后，未偿还的2022年票据本金总额约为1.83亿美元，占2022年票据初始本金总额约91.505%。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

### 3.3 重点公司 3 月销售情况一览

表 6: 2022 年前 3 月, 合生创展集团累计销售额降幅较小

公司	代码	1-3月累计销售金额		1-3月累计销售面积		3月销售金额		3月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
万科A	000002.SZ	1,065	-41%	633	-43%	415	-34%	237	-45%
保利地产	600048.SH	907	-27%	554	-23%	384	-22%	218	-27%
融创中国	1918.HK	724	-38%	533	-31%	221	-54%	154	-53%
中国海外发展	0688.HK	483	-46%	251	-43%	227	-42%	109	-42%
招商蛇口	001979.SZ	473	-35%	202	-36%	221	-27%	83	-41%
华润置地	1109.HK	460	-32%	247	-34%	209	-20%	78	-46%
金地集团	600383.SH	455	-34%	183	-39%	209	-23%	80	-37%
绿城中国	3900.HK	376	-34%	153	-15%	151	-29%	58	-25%
中国金茂	0817.HK	317	-50%	160	-57%	147	-35%	65	-44%
新城控股	601155.SH	311	-37%	315	-38%	120	-42%	117	-39%
旭辉控股集团	0884.HK	287	-49%	184	-46%	120	-54%	71	-52%
世茂集团	0813.HK	221	-67%	137	-64%	73	-76%	45	-74%
雅居乐集团	3383.HK	211	-47%	160	-36%	70	-46%	55	-40%
融信中国	3301.HK	202	-49%	101	-49%	54	-65%	27	-65%
中骏集团控股	1966.HK	173	-34%	128	-14%	80	-26%	49	-16%
龙光集团	3380.HK	171	-58%	105	-41%	39	-70%	26	-66%
中南建设	000961.SZ	163	-66%	130	-63%	61	-74%	46	-73%
远洋集团	3377.HK	151	-28%	94	-19%	69	-38%	45	-26%
时代中国控股	1233.HK	142	-30%	86	-16%	46	-46%	28	-33%
正荣地产	6158.HK	140	-65%	88	-63%	26	-83%	14	-85%
越秀地产	0123.HK	138	-45%	58	-34%	60	-48%	26	-33%
富力地产	2777.HK	135	-56%	120	-48%	44	-57%	34	-55%
合景泰富集团	1813.HK	131	-40%	74	-31%	45	-56%	24	-53%
宝龙地产	1238.HK	121	-51%	77	-51%	43	-55%	27	-55%
禹洲集团	1628.HK	114	-48%	64	-48%	35	-59%	19	-58%
合生创展集团	0754.HK	80	-22%	39	31%	31	-35%	14	0%
首开股份	600376.SH	79	-71%	26	-71%	79	-42%	26	-36%
中国海外宏洋集团	0081.HK	74	-43%	84	-27%	27	-56%	32	-41%
建业地产	0832.HK	63	-62%	79	-67%	31	-71%	38	-74%
保利置业集团	0119.HK	60	-42%	33	-41%	22	-58%	12	-57%
景瑞控股	1862.HK	22	-73%	14	-68%	10	-77%	7	-72%
当代置业	1107.HK	14	-85%	18	-80%	5	-87%	7	-82%

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究; 注: 龙光集团为权益口径



**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。