





内地房地产行业周报 新房销售环比波动较大, 首套房贷利率下限下调

数据要点:

本周,42个主要城市新房成交面积环比上升116%,2022年累计成交面积同比下降45%。北京和上海环比分别上升88%和下降22%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降39%、39%、53%。芜湖、杭州、福州2022年累计交易量分别下降61%、43%、52%。

截至5月13日,13个主要城市可售面积(库存)环比上升0.4%;平均去化周期25.6个月,平均环比上升1%。南宁和上海去化周期分别由上期的10个月和60.6个月变动至12.4月和73.3个月,分别环比上升24%和21%。

本周,15 个主要城市二手房交易建面上升190%。江门和扬州环比分别上升865%和301%。2022 年累计成交面积同比下降36%。深圳、南宁和东莞2022年分别累计同比下降70%、27%和29%。

本周观点:

由于上周基数较小,本周,重点城市新房及二手房销售回升,成交面积环比分别上升 116%及 190%。新房成交方面,广州成交环比上升 279%,带动一线城市成交面积环比增速最快(环比上升 128%);二手房成交方面,江门、扬州等城市成交环比回升幅度较大,共同带动重点城市二手房成交面积环比有所上升。近期,广东部分地区二手房成交面积同比降幅收窄、重点城市成交面积同比降幅收窄、二手房市场销售略有回升。

库存方面,重点城市平均去化周期环比继续上升,但增速有所放缓。其中,南宁去化周期环比上升较大,环比上升 24%;广州受近期销售情况影响,去化周期环比下降 34%。

投资建议:

央行下调首套住房个贷利率下限,改善企业流动性政策或有望延续。 近期,上海、北京等地疫情控制影响下住房销售波动较大,同时部分龙头房企正式违约,对板块表现带来了一定影响。本周,行业政策的支持力度继续加大:1) 央行下调首套住房商业性个贷利率下限(由 4.6%下降至 4.4%),或可进一步提升购房者的消费意愿,促使住房销售回暖。2)多地调整多孩家庭公积金贷款,如扬州将二孩家庭贷款首付比例下降至 20%、并在最高贷款限额基础上分别上浮 10万元和 20万元,缓解了部分有改善性需求家庭的购房资金压力。3)预售资金监管方式更加细化,如山西提出"非重点监管资金可供用于预售项目建设和偿还项目贷款等",在保证开发项目进度的前提下,进一步缓解房企的流动性压力。4)长沙新政推动盘活存量房用于租赁、同时核减家庭住房总套数,有利于满足部分家庭的购房需求,亦为其他城市的租购并举方案提供了参考。目前,在房地产行业利好政策频繁出台等因素的作用下,部分地区住房销售略有回升(深圳、东莞二手房销售面积同比降幅有所收窄);随着上海宣布有序复商复市,行业基本面或有望得到进一步改善。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,银城国际控股、德信中国、粤港湾控股本周涨幅居前。海昌海洋公园、中 国海外发展、弘阳地产年初至今涨幅居前。

图 1:银城国际控股、德信中国、粤港湾控股本周涨 图 2:海昌海洋公园、中国海外发展、弘阳地产年初幅居前 至今涨幅居前

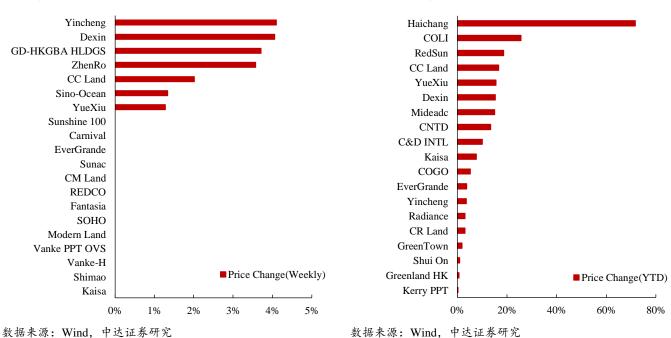
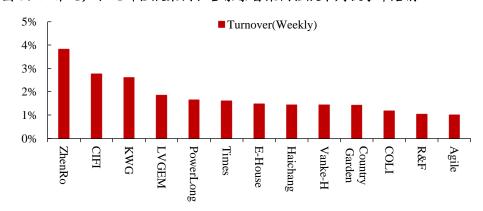


图 3: 正荣地产、旭辉控股集团、合景泰富集团控股本周换手率居前



数据来源: Wind, 中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

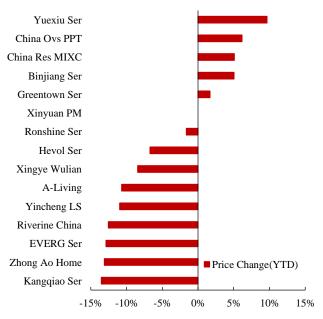
本周,滨江服务、中奥到家、华润万象生活本周涨幅居前。越秀服务、中海物业、华润万象生活年初至今涨幅居前。

图 4: 滨江服务、中奥到家、华润万象生活本周涨幅居前

Binjiang Ser Zhong Ao Home China Res MIXC Greentown Ser Yuexiu Ser Jinke Ser S-Enjoy Ser Excellence CM E-Star A-Living EVERG Ser Xinyuan PM Zhenro Ser Aoyuan Healthy ■ Price Change(Weekly) Shimao Ser 4%

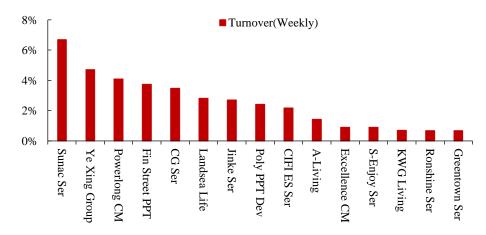
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 5: 越秀服务、中海物业、华润万象生活年初至今涨幅居前



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 6: 融创服务、烨星集团、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

		过去7日		过去30日			本月截至 5-13			本年截至 5-13	
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	194,792	88%	11%	716	4%	-17%	294	3%	40%	2,566	-23%
上海	10,200	-22%	-96%	64	-86%	-95%	17	-70%	-96%	3,705	-36%
广州	183,320	279%	-34%	532	75%	-58%	232	1771%	-49%	2,297	-56%
深圳	49,902	84%	-25%	237	-29%	-10%	69	-51%	-31%	1,315	-35%
一线城市	438,213	128%	-42%	1,549	-12%	-57%	612	23%	-47%	9,883	-39%
二线城市	1,595,637	118%	-56%	6,003	-10%	-51%	2,231	-9%	-54%	28,624	-39%
三线城市	1,191,676	108%	-61%	4,160	-6%	-61%	1,644	7%	-62%	21,371	-53%
北京	194,792	• 88%	11%	716	1 4%	- 17%	294	1 3%	1 40%	2,566	-23%
青岛	201,087	? 72%	-42%	811	-8%	45%	293	14%	-35%	3,447	-38%
济南	139,453	? 224%	J -57%	502	-28%	-65%	178	-38%	-61%	2,792	-29%
东营	37,548	142%	J -39%	104	-1%	- 47%	52	1 24%	₩-30%	452	J -55%
环渤海	572,879	105%	" -37%	2,133	₩ -10%	-47%	816	₩ -6%	₩ -32%	9,256	-33%
上海	10,200	-22%	-96%	64	-86%	-95%	17	-70%	-96%	3,705	-36%
南京	177,304	1 54%	 -60%	641	•• 8%	-59%	288	♠ 7%	♣ -59%	3,618	-39%
杭州	142,565	13%	-67%	484	-6%	-60%	159	-17%	₩ -67%	2,592	43%
苏州	141,741	160%	-46 %	415	- 42%	-59%	189	-22%	♣ -49%	2,583	-34%
海门	6,067	435%	-40%	17	1 59%	-50%	7	1 367%	-32%	80	· -79%
温州	74,666	123%	J -59%	273	-26%	-68%	97	-9%	-70%	1,449	-61%
金华	46,778	• 60%	-27%	161	-20%	- 12%	74	-47%	-2%	732	-36%
常州	41,799	\$313%	₩ -41%	124	135%	42%	49	69%	-45%	289	-70%
淮安	32,466	138%	J -75%	107	₩-15%	-74%	46	23%	₩ -73%	671	-72%
连云港	69,419	% 80%	-61%	244	124%	-59%	106	34%	4 -62%	1,318	4 -65%
绍兴	22,271	201%	♣ -84%	62	∳ -21%	-81%	27	J -34%	₩-86%	369	<u>.</u> -63%
镇江	118,051	? 277%	-38%	306	-23%	-55%	139	102%	-44%	1,730	J -36%
芜湖	49,401	1 36%	-76%	148	-58%	-83%	77	-1%	-76%	1,229	-61%
扬州	25,119	462%	-69%	96	₩ -16%	-69%	30	-16%	₩ -71%	508	-66%
舟山	14,274	130%	-75%	94	1 %	-44%	19	4 -23%	₩ -73%	352	-33%
池州	9,724	111%	-79 %	37	1 31%	-64%	14	1 86%	-77%	161	-63%
嘉兴	9,847	4 -2%	-76%	83	1 26%	-54%	20	74%	₩ -73%	310	-54%
衢州	7,370	•• 7238%	41%	39	1 17%	-57%	7	♠ 98% ♣ -38%	43%	98	4 -79%
一	50,844	90%	-85%	202	₩ -61%	-75%	71		₩ -82%	1,426	-58%
长三角	1,049,907	128%	-66%	3,596	₩ -25%	-67%	1,435	-7%	₩ -67%	23,221	-50%
广州 深圳	183,320	1 279%	→ -34%→ -25%	532	1 75%	-58%	232	♠ 1771% ⊎ -51%	₩ -49%	2,297	↓ -56%↓ -35%
福州	49,902	№ 84%	↓ -25%↓ -79%	237 173	↓ -29% ↓ -8%	♣ -10% ♣ -65%	69 61	↓ -51%↓ -21%	↓ -31% ↓ -75%	1,315 838	↓ -35%↓ -52%
泉州	39,976	♠ 50% ♠ 587%	↓ -79% ↓ -38%	97	\$\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\\	₩ -65% ₩ -14%	32		₩ -/3% ₩ -63%	193	₩ -52% ₩ -66%
永州 莆田	31,347	₩ 587% 48%	₩ -38% ₩ -82%	40	↑ 3%	₩ -14% ₩ -81%	20	↑ 123%↑ 62%	₩ -79%	276	₩ -68%
惠州	12,720	104%	↓ -45%	123	ጥ 3% ሰ 119%	₩ -31%	49	№ 62%	₩ -79%	353	• -68% • -67%
佛山	34,349 160,609	⊕ 65%	-43%-60%	519	₩ -14%	-38%-56%	225	↑ 380% ↑ 31%	₩ -26% ₩ -65%	2,456	-67%-49%
清远	56,407	₽ 03% ₽ 97%	↓ -31%	172	↓ -9%	₩ -36%	81	⊕ 31%	₩-26%	915	↓ -49%
江阴	516	₩ -88%	↓ -99%	62	♣ -9% ♠ 170%	₩ -82%	3	₩ -85%	₩ -97%	335	↓ -74%
韶关	20,118	• 93%	↓ -45%	74	₩ -14%	↓ -45%	28	₩ -35% ₩ -31%	₩ -97%	366	↓ -74% ↓ -33%
江门	23,410	⊕ 34%	43 % −48%	127	⊕ -14% № 14%	↓ -9%	32	↓ -31% ↓ -4%	₩ -54%	490	↓ -26%
珠三角及南部其它城市	612,676	↑ 111%	↓ -55%	2,156	↑ 10%	↓ -53%	831	1 40%	₩ -59%	9,833	↓ -51%
泰安	25,198	↑ 16%	↓ -67%	107	₩ 10% 10%	₩ -52%	43	↑ 40%	₩ -56%	530	⊎ -48%
北部	25,198	№ 16%	↓ -67%	107	₩ 24%	₩ -52%	43	49%	₩ -56%	530	₩ -48%
武汉	292,760	118%	₩ -58%	1,034	₩ -7%	₩ -58%	396	↑ 0%	₩-56%	4,441	48%
云浮	10,697	♠ 51%	↓ -15%	41	1 7%	1 4%	16	↑ 33%	↓ -1%	196	4 -11%
玉林	-	-	-		-	₩ -100%	-	-	-	688	J -55%
宝鸡	51,869	1 76%	J -54%	188	1 67%	48%	81	1 3%	₩ -42%	842	4 -47%
中部	355,326	108%	₩ -62%	1,262	₩ 0%	4 -60%	493	1 2%	₩-58%	6,168	J -48%
成都	410,186	1 233%	⊎ -26%	1,464	1 3%	J -29%	532	4 %	₩-33%	7,107	4 -22%
柳州	60,181	48%	♣ -50%	216	₩ -17%	♣ -52%	93	48%	₩ -47%	1,191	41%
南宁	139,173	1 26%	♣ -61%	778	1 9%	⊸ -32%	243	⊸ -33%	₩-49%	2,571	♣ -39%
西部	609,540	123%	41%	2,459	% 3%	₩ -33%	868	J -11%	₩ -40%	10,869	J -29%
总计	3,225,526	116%	-56%	11,712	-9%	-56%	4,487	0%	-56%	59,878	-45%
上升城市数目		38	2		20	1		23	2		0
下降城市数目		3	39		21	40		18	39		42

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/05/13



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 25.6 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	13,150	0%	9%	18.4	1%	31%
上海	4,724	0%	-21%	73.3	21%	1384%
广州	11,607	0%	33%	21.8	-34%	216%
深圳	2,622	4%	40%	11.1	12%	56%
一线城市		1%	15%	31.2	0%	422%
杭州	1,968	3%	-53%	4.1	9%	18%
南京	9,164	-1%	35%	14.3	-2%	230%
苏州	9,077	2%	7%	21.9	1%	165%
福州	5,571	-1%	-21%	32.2	-2%	127%
南宁	9,639	0%	11%	12.4	24%	63%
温州	11,791	0%	8%	43.2	-1%	236%
莆田	1,758	-1%	-16%	44.4	-16%	351%
宁波	4,206	0%	29%	20.8	8%	419%
东营	1,566	-1%	-15%	15.0	-11%	61%
平均		0%	4%	25.6	1%	258%

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/05/13;平均环比及平均同比为各城市变动平均值

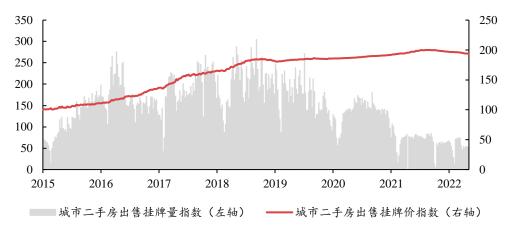
2.2 二手房成交及价格数据

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	272,284	135%	43%	1,177	-7%	-33%	360	J -22%	-34%	4,854	-31%
深圳	66,070	1 382%	-16%	196	1 66%	- 42%	80	1 29%	₩ -12%	592	-70%
杭州	30,077	112%	-81%	161	-24%	-75%	41	J -37%	-79%	850	-66%
南京	137,627	1 237%	-	499	17%	- 40%	178	-1%	-	2,035	- 47%
成都	350,621	177%	1 238%	1,185	• 3%	•• 213%	477	1 8%	^289%	4,440	198%
青岛	40,548	180%	-78%	175	• 80%	-74%	55	-5%	-75%	607	-75%
扬州	24,819	1 301%	-34%	90	^201%	-28%	31	•• 269%	-29%	209	-54%
苏州	97,945	1 283%	-50%	324	1 0%	-57%	123	-5%	-43%	1,483	- 49%
厦门	54,202	•• 220%	45%	228	42%	-48%	71	•• 9%	₩-38%	811	J -55%
宝鸡	11,997	120%	J -37%	47	• 61%	-30%	17	-18%	-26%	169	J -32%
东莞	39,478	• 179%	20%	156	• 85%	1 22%	54	1 27%	• 41%	448	-29%
南宁	41,487	180%	• 59%	161	• 41%	1 5%	56	10%	• 61%	487	J -27%
佛山	142,546	197%	J -14%	459	أ 10%	-36%	180	17%	-17%	1,650	-39%
金华	37,659	•• 203%	-72%	91	-33 %	-72%	49	-18%	-65%	590	-56%
江门	15,792	• 865%	-16%	61	أ 14%	-29%	17	-9%	-22%	220	-32%
总计	1,363,153	190%	-21%	5,011	9%	-32%	1,791	-1%	-12%	19,445	-36%
上升城市数目		15	3		12	3		7	3		1
下降城市数目		0	11		3	12		8	11		14

数据来源:各地房管局,中达证券研究;注:数据截至2022/05/13

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 2022/05/08

图 8: 一线城市二手房价格指数有所下降



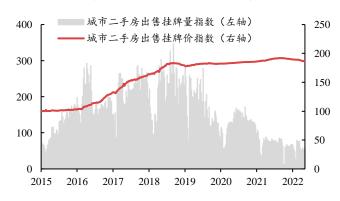
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/05/08

图 10: 三线城市二手房价格指数有所下降



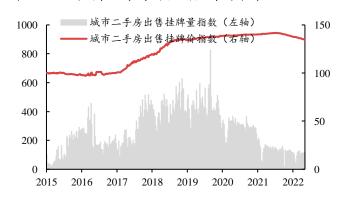
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/05/08

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 2022/05/08

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 2022/05/08



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: 央行下调首套住房个贷利率下限

日期	地区/部门	简述
		1)降低人才及二孩家庭公积金贷款首付比例至20%。此外,二孩、二孩以上
2022-05-09	扬州	(不含二孩)家庭申请公积金贷款,可在最高贷款限额基础上分别上浮10万元和
	477 911	20万元。双职工申请贷款的,每人单独计算贷款额度。2) 支持刚性和改善性
		住房需求调整。3) 优化土地出让政策,降低商住比。
2022 05 00	武汉	出台居住用地"新规":通过科学规范居住用地容积率、建筑高度等指标,降低
2022-05-09	此人	人口密度,降低居住用地建设强度促进居住环境和住房品质提升。
		支持和鼓励银行保险机构向客户提供长期直至终身的养老金领取服务,探索将
2022-05-09	银保监会	商业养老金融产品与养老、健康、长期照护等服务相衔接,丰富养老金领取形
		式。
2022-05-09	央行	中国人民银行将统筹做好重大金融风险防范化解工作;并支持各地从当地实际
2022-03-07	人们	出发完善房地产政策,支持刚性、改善性需求。
		发布《措施》提出,放宽土地出让合同监管条件。已签订《土地出让合同》受
2022-05-09	吉林	疫情影响未能按期动工、竣工的国有建设用地,对处于疫情持续期间的2022
		年 3 月、4 月不计入违约期。
2022-05-10	银保监会	银保监会将引导银行业保险业增加和改善金融供给,鼓励大型银行和其他优质
		上市银行释放更多信贷资源,并做好延期还本付息政策接续。
2022-05-10	德州	住房公积金贷款最高额度,在现有基础上提高10万元;公积金购房贷款首付
		比例在现有基础上降低10个百分点。
	11. 宁	印发《北京市"十四五"时期交通发展建设规划》的通知,其中提到,推进中心
2022-05-10	北京	城区和通州区 29 个居住区停车设施建设项目。实现 330 个停车场、2.8 万个停车公司的
		车位错时共享,充分利用存量车位缓解"停车难"问题。
2022 05 10	玄 夕	商务部等 14 部门发布关于开展内外贸一体化试点的通知,其中提到要培育汇取从 15 中,以 14 中, 14 中, 14 中, 15 中, 16
2022-05-10	商务部	聚优质内外贸商品服务的商圈、步行街,加快建设国际消费中心城市,满足消费者多层次、高品质消费需求。
		页有夕层次、同四项用页而水。 符合景德镇市住房公积金贷款条件的缴存职工家庭,在中心城区购买普通新建
2022-05-10	景德镇	商品房的,单职工贷款最高限额由35万元/户提高至50万元/户;双职工贷款
2022-03-10	水心块	最高限额由50万元/户提高至70万元/户。
		宁夏回族自治区政府办公厅下发《意见》将突出住房的民生属性,按需扩大保
2022-05-11	宁夏	障性租赁住房供给,缓解住房租赁市场结构性供给不足。
		非重点监管资金是指超出监管账户内重点监管额度以外的资金。非重点监管资
2022-05-11	山西	金可由房地产开发企业提取使用,优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷
2022 00 11		款等。
		为推进房地产市场平稳健康发展,结合三明市实际,自本通知发布之日起,暂
2022-05-11	三明	停执行《三明市人民政府办公室关于加强房地产市场调控的通知》第二条"实
	/ •	行差别化调控政策"中规定。
2022 05 11	th ul	提高住房公积金贷款额度上限,双方均在本市缴存住房公积金的最高贷款额度
2022-05-11	钦州	为 40 万元; 单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为 33 万元。



2022-05-11	九江	在放宽商品房预售资金监管比例方面,房地产开发企业在完成主体结构过半(形象层高)可申请全额监管资金的80%,完成主体结构封顶(形象层高)可申请全额监管资金的95%。
2022-05-11	长沙	将进一步加快盘活存量房供作租赁住房试点,通过盘活、新建、配建力争到 2025年末筹集租赁住房不少于15万套。
2022-05-11	江门	研究生学历的职工申请住房公积金贴息贷款,额度在原阶段性提高贴息贷款额度的基础上再上浮15%;博士研究生学历在原基础上浮25%。
2022-05-11	济源	1) 单人最高贷款金额调整为30万元,夫妻双方最高贷款金额调整为45万元。2) 个人购买房屋,无论是首套还是多套,其住房按揭贷款首付比例均按20%执行。3) 要降低土地竞买履约保证金、分期缴纳土地出让价款。
2022-05-11	国务院	国务院常务会议明确要通过发行不动产投资信托基金等方式盘活存量资产,以 拓宽社会投资渠道和扩大有效投资、降低政府债务风险。
2022-05-11	无锡	梁溪区出台人才购房补贴方案,将补贴标准 A1 类人才 1000 万元, A2 类人才 500 万元, A3 类人才 300 万元; B1 类人才 150 万元, B2 类人才 100 万元, B3 类人才 60 万元; C1 类人才 50 万元, C2 类人才 40 万元。
2022-05-12	山西	推动重点区域康养产业先行先试,支持泰康养老社区落地太原,建设太原省级康养示范区。到 2025年,全省建成康养小镇(示范区)20个、康养社区50个、康养村落200个。
2022-05-12	银保监会	银保监会酝酿养老储蓄试点,部分地区大行或将先行。养老储蓄产品期限比普 通存款更长,是专用于养老需求的储蓄产品。
2022-05-12	财政部、住建 部	财政部、住房和城乡建设部对原管理办法进行了修订,《办法》提出将补助资金用于农村低收入群体等重点对象农村危房改造、7度及以上抗震设防地区农房抗震改造以及其他符合政策规定的农村困难群众基本住房安全保障支出。
2022-05-12	泉州	允许提取公积金支付首付款,单方缴交额度由 40 万元提升至 50 万元,借款人 夫妻双方均缴交住房公积金的,最高贷款额度由 60 万元调整为 80 万元。
2022-05-12	福州	为支持缴存职工改善住房需求,福州住房公积金中心推动各项政策落地,第二次申请纯住房公积金贷款的,首付款比例调整为40%。此外,福州职工可提取公积金当购房首付。
2022-05-12	大连	大连住建局公开征求《关于进一步加强商品房预售方案管理的通知》,要求商品房预售价格实行明码标价、一房一价备案制度。
2022-05-13	漯河	对零售类、汽车类、住房类消费给予最高 5000 元补贴,对企业开展促销活动 给予宣传推广费 30%的减免和国有场地租赁费 50%的减免支持。
2022-05-13	雅安	正常缴存住房公积金的单职工最高贷款额度 45 万元, 双职工最高贷款额度 55 万元。
2022-05-13	山西	国家税务总局山西省税务局发布通知,2022年为从事服务业生产经营的承租方减免租金的单位和个人,可以申请免征6个月租金收入应缴纳的房产税。
2022-05-13	舟山	职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的贷款最高额度为 60 万元; 职工首次申请公积金贷款购买第二套住房的最高额度为 40 万元。
2022-05-15	央行	对于贷款购买普通自住房的居民家庭,首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。
·	·	

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: 宝龙商业获股东增持 100 万股, 总代价约为 546 万港元

日期	对象	简述
2022-05-09	大悦城地产	卓远地产(本公司之间接全资附属公司)以人民币约 10.5 亿元成功竞拍位于中国江苏省苏州市高新区狮山街道吴前港绿化地南、渠田河绿化地西地块的土地使用权。卓远地产已支付人民币 1.87 亿元作为拍卖会的保证金。
2022-05-10	万科企业	首次通过股份回购专用证券账户以集中竞价方式回购公司A股股份约119.8万股,占公司目前总股本的0.01%,成交总金额约为2166.6万元(不含交易费用)。
2022-05-10	越秀地产	已收购目标公司(主要从事房地产开发及运营)51%股权及卖方贷款的全部权利及权益,股权转让代价约人民币7301万元,贷款转让金额约为人民币16.3亿元。据此,以供说明,倘完成于本公告日期并未发生,则根据股权转让协议买方应付代价约为人民币17.0亿元。
2022-05-11	德信中国	德信地产同意出售目标公司(主要从事物业租赁、物业开发及土地经营业务)54.54%股权,代价约为人民币4.54亿元,同时,杭州廊合同意出售而买方同意购买目标公司45.46%股权,代价约为人民币3.78亿元,合共占目标公司100%股权。
2022-05-11	金融街	金融街控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)设两个品种:"22 金街 03"/"22 金街 04",实际发行规模为 5 亿元/5 亿元人民币,票面利率为 3.16%/3.54%。
2022-05-11	宝龙商业	上海商盛(本公司的全资附属公司)有条件同意向宝龙富闽购买物业,代价约为人民币 8.68 亿元。物业为一幢位于中国上海市宝山区楼高 24 层的办公大楼,总建筑面积约 3.499 万平方米。
2022-05-12	宝龙商业	股东许先生于公开市场上购入本公司合共 100 万股普通股,总代价约为 546 万港元。紧随上述增持本公司股权后,许先生拥有 4650 万股股份(占于本公布日期本公司已发行股本总数之约 7.23%)的权益。

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究



3.3 重点公司 4月销售情况一览

表 6: 2022 年前 4月, 越秀地产累计销售额降幅较小

公司	代码	1-4月累计	销售金额	1-4月累计	销售面积	4月销	售金额	4月销售面积	
公司	八档	(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
万科A	000002.SZ	1,373	- 40 <mark>%</mark>	794	-44%	308	- <mark>389</mark> %	161	-48%
保利地产	600048.SH	1,212	-31%	772	-26%	305	- <mark>40%</mark>	218	-34%
融创中国	1918.HK	859	-50%	638	-45%	136	-75%	105	-72%
中国海外发展	0688.HK	686	-43 <mark>%</mark>	340	-42%	204	- <mark>36%</mark>	90	-40 %
招商蛇口	001979.SZ	614	-40 <mark>%</mark>	260	-42%	141	<mark>-52%</mark>	58	-56%
华润置地	1109.HK	610	- 40%	320	-45%	151	<mark>-55</mark> %	74	-64%
金地集团	600383.SH	580	-42 <mark>%</mark>	230	-48%	125	-61 %	47	-68%
绿城中国	3900.HK	474	-41 <mark>%</mark>	189	-29%	98	<mark>-59%</mark>	36	-58%
中国金茂	1966.HK	419	-5 <mark>2%</mark>	221	-59%	102	<u>-579</u> %	61	-64%
新城控股	601155.SH	401	-43 <mark>%</mark>	411	-40%	90	-579 %	96	-45%
旭辉控股集团	0817.HK	388	-53%	269	-45%	101	-62%	86	-43 %
越秀地产	0123.HK	264	-20%	88	-25%	125	61%	30	-1%
雅居乐集团	0884.HK	251	-51%	192	-40%	39	-65%	32	-55%
融信中国	0119.HK	246	-5 <mark>5%</mark>	122	-55%	43	-70 %	21	-70%
远洋集团	3377.HK	219	-28%	138	-17%	68	-2 <mark>89</mark> ⁄6	44	-14%
中骏集团控股	1813.HK	217	-40 <mark>%</mark>	164	-24%	45	-56 %	36	-46%
中南建设	1862.HK	212	-69%	169	-66%	49	-76%	40	-73%
龙光集团	3380.HK	203	-61%	128	-47%	32	-71 %	23	-64%
富力地产	2777.HK	178	-5 <mark>6%</mark>	145	-52%	43	<mark>-56%</mark>	26	-65%
时代中国控股	000961.SZ	177	-37%	107	-27%	36	-55 %	21	-52%
合景泰富集团	1233.HK	174	-50%	95	-46%	44	-66%	21	-69%
正荣地产	3301.HK	163	-70%	101	-69%	23	-84%	14	-85%
首开股份	600376.SH	157	-61%	47	-61%	78	-3 <mark>59</mark> %	21	-35%
宝龙地产	1238.HK	152	-5 <mark>4%</mark>	98	-54%	31	-64%	21	-62%
禹洲集团	1628.HK	140	-5 <mark>5%</mark>	78	-55%	26	-72 %	14	-72%
合生创展集团	0754.HK	106	-29%	50	20%	26	- <mark>45</mark> %	11	-8%
美的置业	3990.HK	104	-80%	85	-81%	46	-67%	39	-64%
中国海外宏洋集团	0081.HK	99	-45 <mark>%</mark>	114	-30%	25	<mark>-52</mark> %	30	-37%
建业地产	0832.HK	89	- <mark>5</mark> 9%	117	-63%	26	<mark>-51</mark> %	37	-53%
保利置业集团	3383.HK	78	-5 <mark>1%</mark>	45	-46%	18	-67%	12	-56%
景瑞控股	6158.HK	54	-57%	34	-47%	31	-2 <mark>2%</mark>	20	3%

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干-10%~10%之间:

弱干大市——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。