

## 内地房地产行业周报

### 新房成交环比降幅收窄，多重政策缓释断供风险

#### 数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降7%，2022年累计成交面积同比下降39%。北京和上海环比分别上升43%和下降5%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降33%、34%、48%。芜湖、杭州、福州2022年累计交易量分别下降62%、42%、57%。

截至7月15日，13个主要城市可售面积（库存）环比上升1%；平均去化周期13.6个月，平均环比上升8%。北京和南宁去化周期分别由上期的13.7个月和12.3个月变动至17.0个月和14.6个月，分别环比上升24%和19%。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升5%。南宁和南京环比分别上升149%和20%。2022年累计成交面积同比下降27%。深圳、南宁和东莞2022年累计同比分别下降58%、11%和上升7%。

#### 本周观点:

本周，一、三线城市新房成交环比有所收窄，二线城市环比由负转正，带动重点城市新房成交面积环比降幅有所收窄。从区域上看，北京、青岛等4个重点城市成交环比有所上升，带动环渤海区域成交面积环比增速较快。二手房成交方面，南宁成交环比涨幅较大，带动重点城市二手房成交环比上升5%。

库存方面，北京、广州去化周期环比有所上升带动了一线城市去化周期环比回升；另外，南宁等地去化环比亦出现一定上升，带动重点城市去化周期环比继续上升。

#### 投资建议:

“断供”影响市场情绪波动，地方预售监管政策陆续落地。本周“断供”事件对行业产生了一定的冲击，或打击了部分投资人信心。但考虑到近期建行、兴业及农行皆表示其涉险业务的规模较小；及3月14日银保监会表态将与相关部门及机构工作协同，我们预测在应对措施出台及落地之后，对行业的消极影响或有所减轻、市场情绪或出现边际改善。另外，针对此问题，周内深圳龙岗、西安新政皆提出将强化预售资金监管，或有利于缓解房屋断供带来的风险，在一定程度上保障消费者的住房权力。房企流动性方面，央行调查统计司原司长盛松成建议，可考虑为部分符合条件的三道红线不达标房企继续提供贷款，或较大改善部分民企的流动性压力，有利于推动其开发项目重启、避免行业风险进一步加剧。

近期房管局数据显示，6月单月商品房销售金额、面积分别环比上升约68%、66%，需求侧政策成效初显。多地出现断供情况已获相关部委及金融机构的重视。地方改善政策保持高频，如安徽滁州进一步扩大公积金使用对象范围、建行加大对北京保租房建设的金融支持力度。随着后续各地疫情缓和及预售监管等政策陆续推广，各地推盘情况有望得到修复，住宅销售或可逐步回稳。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 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com

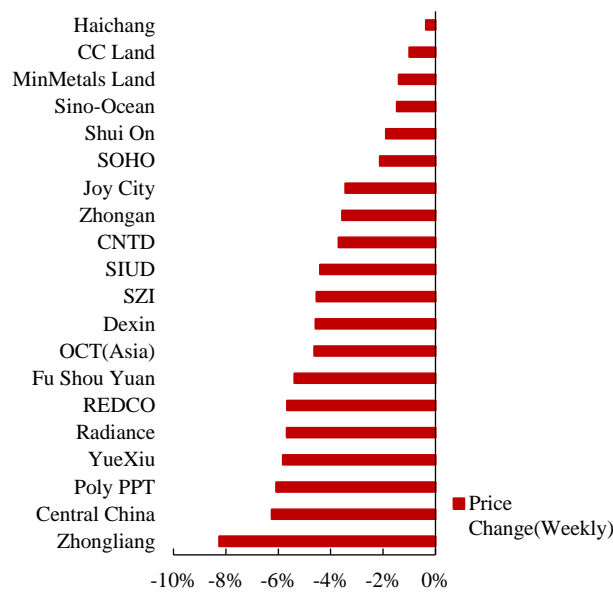


## 1. 行业表现

### 1.1 地产开发行业表现

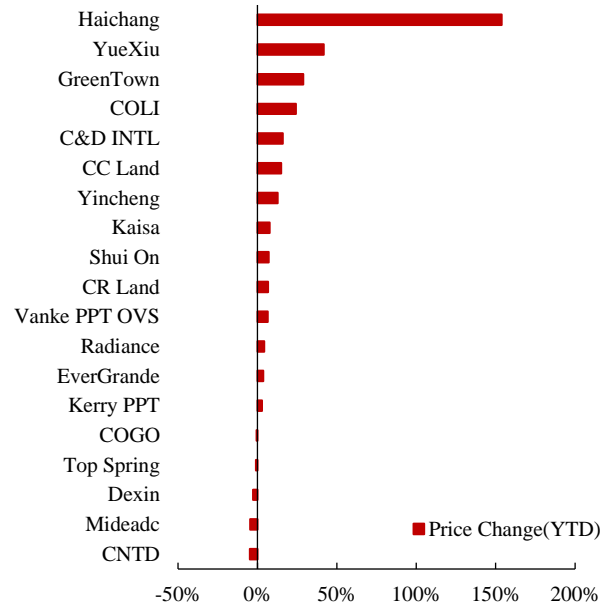
本周，海昌海洋公园、中渝置地、五矿地产本周跌幅较小。海昌海洋公园、越秀地产、绿城中国年初至今涨幅居前。

图 1：海昌海洋公园、中渝置地、五矿地产本周跌幅较小



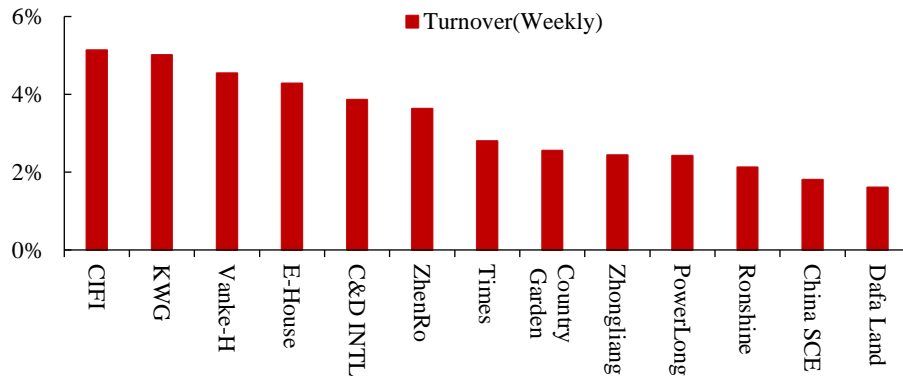
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：海昌海洋公园、越秀地产、绿城中国年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、合景泰富集团、万科企业本周换手率居前



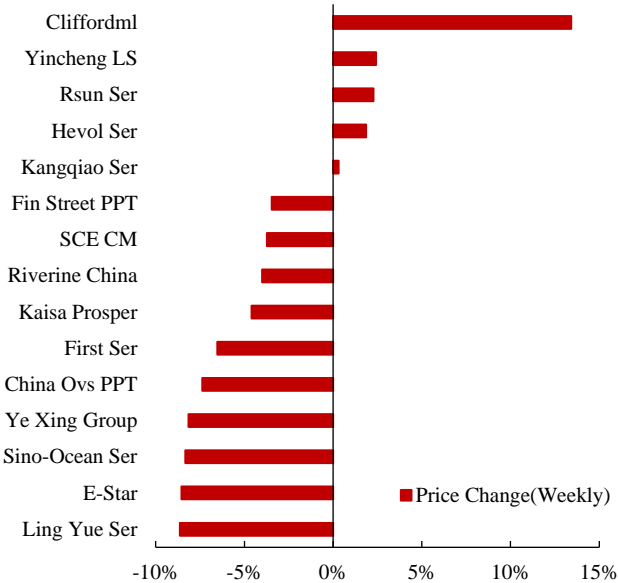
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

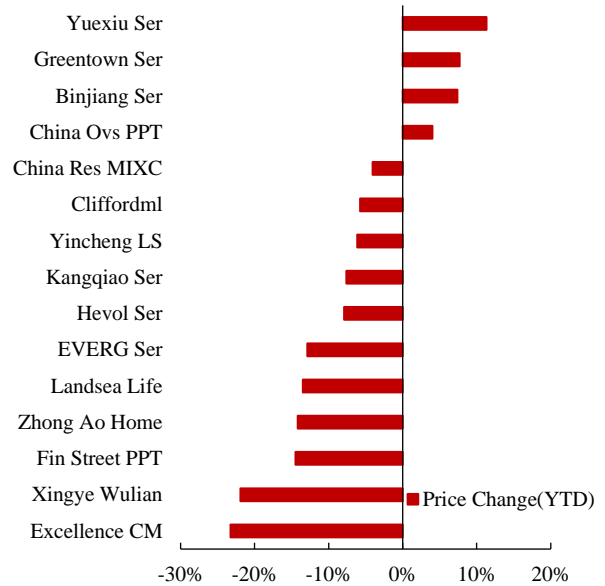
本周，祈福生活服务、银城生活服务、弘阳服务本周涨幅居前。越秀服务、绿城服务、滨江服务年初至今涨幅居前。

图 4：祈福生活服务、银城生活服务、弘阳服务本周涨幅居前



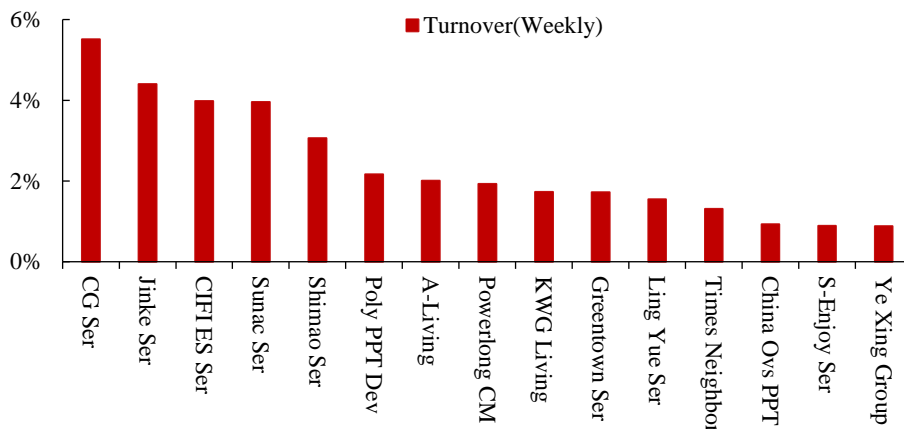
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：越秀服务、绿城服务、滨江服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：碧桂园服务、金科服务、旭辉永升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 7-15 |       |       | 本年截至 7-15 |       |
|------------|-----------|-------|-------|--------|-------|-------|-----------|-------|-------|-----------|-------|
|            | 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         | 131,244   | 43%   | -48%  | 677    | 19%   | -47%  | 234       | -40%  | -61%  | 3,843     | -31%  |
| 上海         | 379,400   | -5%   | 57%   | 1,806  | 189%  | 14%   | 873       | 66%   | 5%    | 6,139     | -32%  |
| 广州         | 101,998   | -22%  | -41%  | 1,153  | 40%   | 17%   | 250       | -36%  | -31%  | 4,385     | -38%  |
| 深圳         | 87,315    | -18%  | 44%   | 390    | 68%   | 38%   | 194       | 48%   | 44%   | 1,954     | -25%  |
| 一线城市       | 699,956   | -4%   | -4%   | 4,027  | 79%   | -3%   | 1,551     | 8%    | -20%  | 16,320    | -33%  |
| 二线城市       | 1,746,183 | 1%    | -46%  | 12,130 | 46%   | -16%  | 3,783     | -9%   | -48%  | 52,399    | -34%  |
| 三线城市       | 968,744   | -22%  | -35%  | 6,725  | 41%   | -12%  | 2,434     | 6%    | -31%  | 30,548    | -48%  |
| 北京         | 131,244   | ↑43%  | ↓-48% | 677    | ↑19%  | ↓-47% | 234       | ↓-40% | ↓-61% | 3,843     | ↓-31% |
| 青岛         | 215,432   | ↑32%  | ↓-31% | 2,845  | ↑89%  | ↑84%  | 398       | ↓-50% | ↓-39% | 7,862     | ↓-10% |
| 济南         | 199,727   | ↑13%  | ↓-19% | 929    | ↑8%   | ↓-33% | 406       | ↓-13% | ↓-30% | 4,630     | ↓-33% |
| 东营         | 31,489    | ↑21%  | ↓-28% | 132    | ↑6%   | ↓-48% | 61        | ↑18%  | ↓-51% | 722       | ↓-52% |
| 环渤海        | 577,892   | ↑26%  | ↓-32% | 4,584  | ↑50%  | ↑2%   | 1,099     | ↓-36% | ↓-44% | 17,057    | ↓-25% |
| 上海         | 379,400   | ↓-5%  | ↑57%  | 1,806  | ↑189% | ↑14%  | 873       | ↑66%  | ↑5%   | 6,139     | ↓-32% |
| 南京         | 118,058   | ↓-51% | ↓-42% | 878    | ↑22%  | ↓-30% | 388       | ↑7%   | ↓-32% | 5,263     | ↓-38% |
| 杭州         | 78,347    | ↓-32% | ↓-71% | 944    | ↑53%  | ↓-17% | 212       | ↓-15% | ↓-67% | 4,202     | ↓-42% |
| 苏州         | 129,300   | ↓-1%  | ↓-60% | 1,763  | ↑80%  | ↑21%  | 284       | ↓-50% | ↓-52% | 5,379     | ↓-21% |
| 海口         | 31,528    | ↓-12% | ↑418% | 98     | ↑522% | ↑308% | 75        | ↑792% | ↑792% | 195       | ↓-55% |
| 江阴         | 30,200    | ↓-16% | ↓-19% | 132    | ↑41%  | ↓-36% | 75        | ↑49%  | ↑4%   | 561       | ↓-70% |
| 温州         | 76,436    | ↓-27% | ↓-58% | 1,259  | ↑260% | ↑56%  | 191       | ↑31%  | ↓-52% | 3,078     | ↓-44% |
| 金华         | 41,754    | ↑44%  | ↓-8%  | 191    | ↑21%  | ↓-3%  | 77        | ↑1%   | ↓-26% | 1,095     | ↓-30% |
| 常州         | -         | -     | -     | 51     | ↓-45% | ↓-83% | -         | -     | -     | 433       | ↓-71% |
| 无锡         | 47,000    | ↓-47% | -     | 313    | ↑10%  | -     | 136       | ↓-7%  | -     | 1,768     | ↓-44% |
| 连云港        | 44,033    | ↑8%   | ↓-65% | 610    | ↑22%  | ↓-2%  | 97        | ↓-62% | ↓-73% | 2,445     | ↓-52% |
| 绍兴         | 9,714     | ↓-49% | ↓-71% | 81     | ↑28%  | ↓-55% | 29        | ↓-13% | ↓-51% | 515       | ↓-62% |
| 盐城         | 16,330    | ↑2%   | ↓-52% | 98     | ↑41%  | ↓-32% | 32        | ↓-5%  | ↓-45% | 485       | ↓-77% |
| 镇江         | 126,335   | ↑14%  | ↑46%  | 547    | ↑18%  | ↓-2%  | 267       | ↑23%  | ↑25%  | 2,800     | ↓-29% |
| 芜湖         | 42,459    | ↓-58% | ↓-54% | 260    | ↑50%  | ↓-57% | 153       | ↑78%  | ↓-24% | 1,672     | ↓-62% |
| 扬州         | 48,202    | ↑53%  | ↓-23% | 150    | ↑35%  | ↓-40% | 84        | ↑42%  | ↓-28% | 777       | ↓-63% |
| 舟山         | 25,082    | ↑98%  | ↑57%  | 137    | ↑21%  | ↑27%  | 44        | ↑34%  | ↑8%   | 606       | ↓-23% |
| 池州         | 9,228     | ↓-19% | ↓-27% | 56     | ↑38%  | ↓-19% | 23        | ↑19%  | ↓-35% | 265       | ↓-55% |
| 嘉兴         | 27,272    | ↓-1%  | ↓-35% | 224    | ↑76%  | ↑46%  | 57        | ↓-18% | ↓-21% | 663       | ↓-32% |
| 衢州         | 14,891    | ↑56%  | ↑206% | 62     | ↑142% | ↓-21% | 26        | ↑380% | ↑427% | 188       | ↓-70% |
| 宁波         | 50,231    | ↓-10% | ↓-65% | 442    | ↑77%  | ↓-36% | 111       | ↓-2%  | ↓-70% | 2,144     | ↓-55% |
| 长三角        | 1,345,799 | ↓-17% | ↓-34% | 10,101 | ↑72%  | ↓-3%  | 3,233     | ↑4%   | ↓-35% | 40,674    | ↓-44% |
| 广州         | 101,998   | ↓-22% | ↓-41% | 1,153  | ↑40%  | ↑17%  | 250       | ↓-36% | ↓-31% | 4,385     | ↓-38% |
| 深圳         | 87,315    | ↓-18% | ↑44%  | 390    | ↑68%  | ↑38%  | 194       | ↑48%  | ↑44%  | 1,954     | ↓-25% |
| 福州         | 27,122    | ↓-27% | ↓-78% | 173    | ↓-16% | ↓-66% | 71        | ↓-14% | ↓-71% | 1,257     | ↓-57% |
| 泉州         | -         | -     | -     | 6      | ↓-89% | ↓-82% | -         | -     | -     | 259       | ↓-59% |
| 莆田         | 13,762    | ↑275% | ↓-62% | 39     | ↓-28% | ↓-79% | 18        | ↓-35% | ↓-75% | 371       | ↓-70% |
| 惠州         | 28,271    | ↓-11% | ↑24%  | 169    | ↑23%  | ↓-36% | 66        | ↓-6%  | ↓-54% | 669       | ↓-60% |
| 佛山         | 127,099   | ↓-11% | ↓-54% | 862    | ↑17%  | ↓-27% | 313       | ↓-17% | ↓-49% | 4,145     | ↓-41% |
| 清远         | -         | -     | -     | -      | -     | -     | -         | -     | -     | 1,009     | ↓-42% |
| 韶关         | 14,760    | ↓-2%  | ↓-54% | 83     | ↑15%  | ↓-22% | 32        | ↓-2%  | ↓-29% | 532       | ↓-32% |
| 云浮         | 4,277     | ↓-37% | ↓-53% | 35     | ↓-18% | ↓-11% | 12        | ↓-33% | ↓-31% | 277       | ↓-12% |
| 江门         | 31,334    | ↑4%   | ↑47%  | 213    | ↑59%  | ↑53%  | 67        | ↑5%   | ↑28%  | 851       | ↓-11% |
| 珠三角及南部其它城市 | 435,937   | ↓-14% | ↓-45% | 3,123  | ↑22%  | ↓-20% | 1,023     | ↓-16% | ↓-43% | 15,707    | ↓-42% |
| 泰安         | 22,193    | ↓-36% | ↓-44% | 148    | ↓-25% | ↓-25% | 64        | ↓-44% | ↓-32% | 893       | ↓-39% |
| 北部         | 22,193    | ↓-36% | ↓-44% | 148    | ↓-25% | ↓-25% | 64        | ↓-44% | ↓-32% | 893       | ↓-39% |
| 武汉         | 308,186   | ↑5%   | ↓-64% | 1,546  | ↑61%  | ↓-54% | 745       | ↑64%  | ↓-61% | 7,023     | ↓-52% |
| 宝鸡         | 53,699    | ↓-2%  | ↓-3%  | 221    | ↓-1%  | ↓-22% | 117       | ↑6%   | ↓-5%  | 1,301     | ↓-42% |
| 中部         | 361,885   | ↑4%   | ↓-60% | 1,766  | ↑49%  | ↓-52% | 862       | ↑53%  | ↓-58% | 8,324     | ↓-51% |
| 成都         | 546,857   | ↑29%  | ↓-2%  | 1,938  | ↑34%  | ↓-12% | 998       | ↑44%  | ↓-22% | 10,594    | ↓-18% |
| 柳州         | 51,398    | ↓-76% | ↓-11% | 549    | ↑151% | ↑23%  | 320       | ↑242% | ↑91%  | 1,973     | ↓-32% |
| 南宁         | 72,923    | ↓-16% | ↓-64% | 672    | ↓-11% | ↓-26% | 170       | ↓-55% | ↓-66% | 4,045     | ↓-33% |
| 西部         | 671,178   | ↓-8%  | ↓-18% | 3,160  | ↑31%  | ↓-12% | 1,488     | ↑28%  | ↓-23% | 16,612    | ↓-24% |
| 总计         | 3,414,883 | -7%   | -37%  | 22,882 | 49%   | -13%  | 7,769     | -2%   | -39%  | 99,267    | -39%  |
| 上升城市数目     |           | 15    | 8     |        | 33    | 11    |           | 19    | 9     |           | 0     |
| 下降城市数目     |           | 24    | 30    |        | 8     | 29    |           | 21    | 30    |           | 42    |

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/07/15



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 13.6 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          | 11,506     | 7%        | 1%         | 17.0        | 24%       | 90%        |
| 上海          | 4,712      | -3%       | -14%       | 2.6         | -6%       | -25%       |
| 广州          | 11,653     | 1%        | 40%        | 10.1        | 15%       | 19%        |
| 深圳          | 3,057      | 5%        | 60%        | 7.8         | -1%       | 16%        |
| <b>一线城市</b> |            | <b>3%</b> | <b>21%</b> | <b>9.4</b>  | <b>8%</b> | <b>25%</b> |
| 杭州          | 2,385      | 1%        | 27%        | 2.5         | 10%       | 54%        |
| 南京          | 9,121      | 0%        | 35%        | 10.4        | 3%        | 92%        |
| 苏州          | 8,620      | -1%       | 4%         | 4.9         | 14%       | -14%       |
| 福州          | 5,460      | 0%        | -18%       | 31.6        | 14%       | 145%       |
| 南宁          | 9,820      | 1%        | 4%         | 14.6        | 19%       | 42%        |
| 温州          | 12,576     | 0%        | 14%        | 10.0        | -1%       | -27%       |
| 莆田          | 1,737      | 1%        | -12%       | 45.0        | 11%       | 317%       |
| 宁波          | 4,097      | 0%        | 26%        | 9.3         | 3%        | 96%        |
| 东营          | 1,525      | 0%        | -15%       | 11.5        | -3%       | 65%        |
| <b>平均</b>   |            | <b>1%</b> | <b>12%</b> | <b>13.6</b> | <b>8%</b> | <b>67%</b> |

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/07/15；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

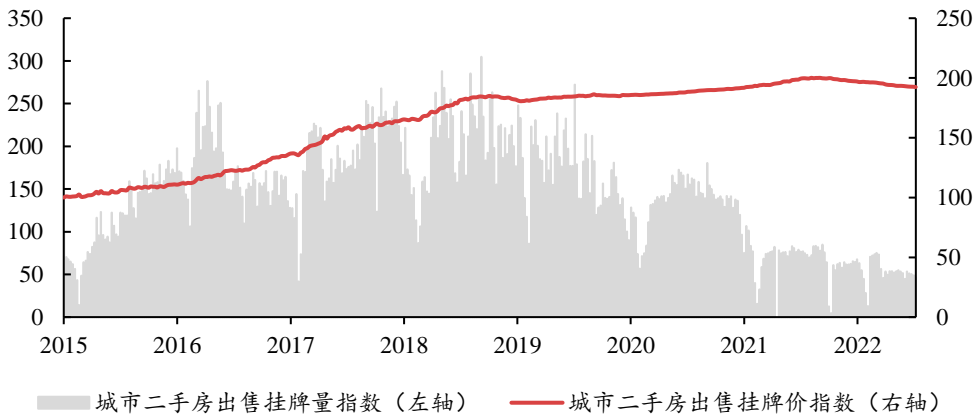
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

| 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        | 265,073          | ↑ 17%     | ↓ -30%     | 1,165        | ↑ 45%      | ↓ -33%    | 525          | ↑ 32%      | ↓ -32%    | 6,875         | ↓ -35%      |
| 深圳        | 52,228           | ↑ 1%      | ↓ -8%      | 227          | ↓ -3%      | ↓ -3%     | 111          | ↑ 7%       | ↓ -5%     | 1,065         | ↓ -58%      |
| 杭州        | 75,514           | ↓ -3%     | ↓ -20%     | 340          | ↓ -4%      | ↓ -24%    | 165          | ↓ -16%     | ↓ -16%    | 1,563         | ↓ -57%      |
| 南京        | 171,075          | ↑ 20%     | ↓ -17%     | 694          | ↑ 17%      | ↓ -26%    | 343          | ↑ 18%      | ↓ -21%    | 3,353         | ↓ -42%      |
| 成都        | 414,779          | ↑ 6%      | ↑ 402%     | 1,788        | ↑ 40%      | ↑ 408%    | 875          | ↑ 32%      | ↑ 403%    | 7,580         | ↑ 254%      |
| 青岛        | 109,041          | ↓ -14%    | ↑ 24%      | 520          | ↑ 52%      | ↓ -6%     | 256          | ↑ 6%       | ↑ 10%     | 1,480         | ↓ -59%      |
| 扬州        | 32,617           | ↓ -4%     | ↑ 39%      | 143          | ↑ 26%      | ↑ 28%     | 73           | ↑ 37%      | ↑ 34%     | 472           | ↓ -32%      |
| 苏州        | 150,629          | ↓ -1%     | ↑ 16%      | 663          | ↑ 46%      | ↑ 31%     | 335          | ↑ 37%      | ↑ 25%     | 2,623         | ↓ -37%      |
| 厦门        | 45,434           | ↓ -18%    | ↓ -42%     | 205          | ↓ -8%      | ↓ -45%    | 109          | ↑ 10%      | ↓ -35%    | 1,268         | ↓ -51%      |
| 宝鸡        | 14,499           | ↑ 1%      | ↑ 28%      | 58           | ↑ 22%      | ↓ -7%     | 31           | ↑ 38%      | ↑ 6%      | 278           | ↓ -29%      |
| 东莞        | 87,671           | ↑ 14%     | ↑ 50%      | 340          | ↑ 25%      | ↑ 40%     | 175          | ↑ 7%       | ↑ 29%     | 1,071         | ↑ 7%        |
| 南宁        | 31,078           | ↑ 149%    | ↓ -23%     | 193          | ↑ 14%      | ↑ 22%     | 48           | ↓ -40%     | ↓ -46%    | 859           | ↓ -11%      |
| 佛山        | 132,085          | ↓ -4%     | ↓ -11%     | 607          | ↑ 16%      | ↓ -12%    | 295          | ↑ 16%      | ↓ -17%    | 2,810         | ↓ -32%      |
| 金华        | 27,381           | ↓ -7%     | ↓ -51%     | 123          | ↓ -13%     | ↓ -51%    | 61           | ↓ -14%     | ↓ -56%    | 864           | ↓ -55%      |
| 江门        | 12,425           | ↓ -9%     | ↓ -32%     | 55           | ↓ -0%      | ↓ -32%    | 29           | ↑ 14%      | ↓ -27%    | 334           | ↓ -33%      |
| <b>总计</b> | <b>1,621,529</b> | <b>5%</b> | <b>10%</b> | <b>7,120</b> | <b>27%</b> | <b>6%</b> | <b>3,431</b> | <b>18%</b> | <b>7%</b> | <b>32,498</b> | <b>-27%</b> |
| 上升城市数目    |                  | 7         | 6          |              | 10         | 5         |              | 12         | 6         |               | 2           |
| 下降城市数目    |                  | 8         | 9          |              | 5          | 10        |              | 3          | 9         |               | 13          |

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/07/15

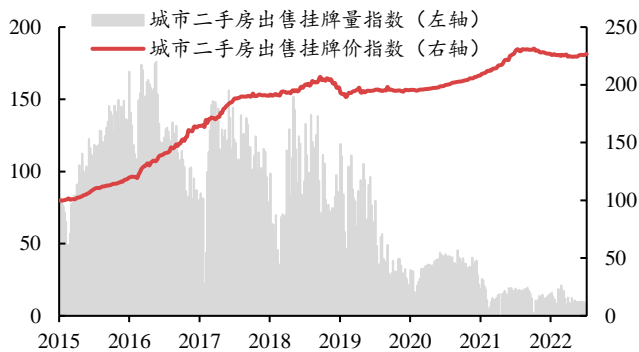


图7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



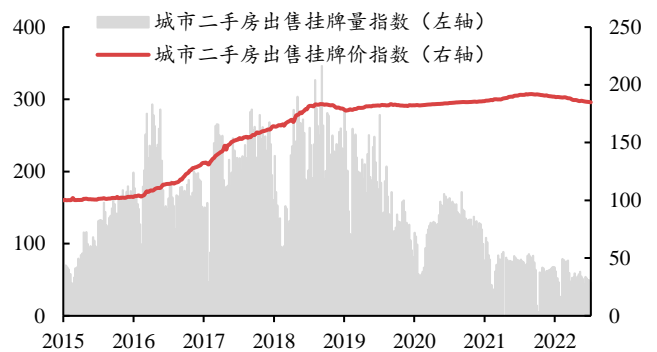
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/07/10

图8：一线城市二手房价格指数有所上升



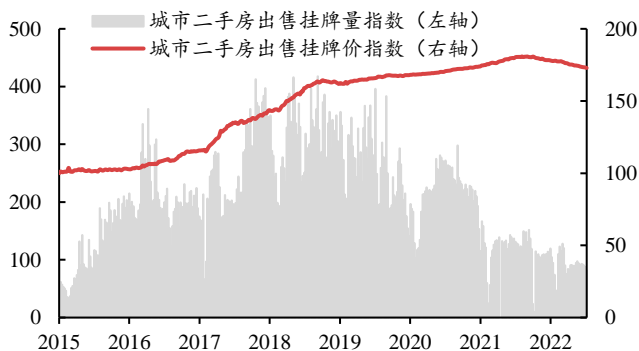
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/07/10

图9：二线城市二手房价格指数略有下降



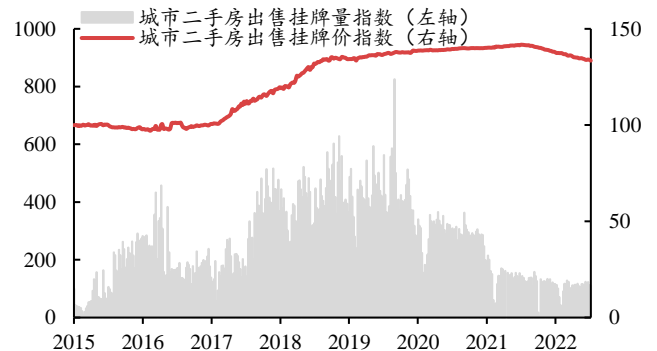
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/07/10

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 2022/07/10

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 2022/07/10





### 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：深圳龙岗强化预售资金监管、西安加强预售许可管理

| 日期         | 地区/部门 | 简述                                                                                                                                 |
|------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022-07-11 | 宜昌    | 在宜昌市(含各县市区)购买新建商品住房并完成《商品房买卖合同》网签备案的自然人(房屋所有权人)可获得每套 2 万元的补贴。但购买人才公寓、共有产权住房、征收拆迁安置住房等各类政府性、保障性住房和非住宅房屋不属于本次个人购房补贴范围。               |
| 2022-07-11 | 保定    | 保定发布了《关于调整住房公积金贷款相关政策的通知》，内容包括降低购房申请住房公积金贷款首付款比例、实行差异化住房公积金贷款最低、最高额度等；其中提出夫妻双方缴存公积金家庭最高可贷 90 万元。                                   |
| 2022-07-11 | 北京    | 北京公积金中心发布：受新冠肺炎疫情影响的单位，可通过住房公积金单位网上业务平台申请缓缴住房公积金，到期后应进行补缴，且单位因疫情缓缴不影响员工提取或贷款。                                                      |
| 2022-07-11 | 忻州    | 该市执行《忻州市促进房地产业良性循环和健康发展三十六条措施》，包括提出发放临时购房补助、加大契税补贴政策、鼓励人才购房及住房公积金支持贷款政策。鼓励人才购房方面，刚性调入忻州市财政全额拨款或差额拨款单位的紧缺高层次人才，一次性给予 50 万元安家费。      |
| 2022-07-11 | 南宁    | 在应届高校毕业生关心的“安居”问题上，南宁市推出了给予就业租房补贴、购房补贴、求职免费住宿等“安居大礼包”。对应届高校毕业生购买首套新建商品房给予全额补贴契税。                                                   |
| 2022-07-11 | 三门峡   | 发布《三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展若干政策的通知》，共 17 条政策，主要包括保障合理住房需求、改善住房市场供给、强化住房金融支持、创新服务减轻企业负担和优化房地产市场环境等五个方面。其中购房补贴方面，购买新建首套商品住房最高可享 3 万元购房补贴。 |
| 2022-07-12 | 铜陵    | 发布的《方案》针对新市民、青年人、务工人员等群体特点，明确保障性租赁住房不设收入门槛，坚持“小户型、低租金”，建面不超过 70 平为主。                                                               |
| 2022-07-12 | 大连    | 大连提高住房公积金贷款额度，最高额度由单人 40 万元，双人 70 万元，提高至单人 45 万元，双人 80 万元；其他区域由单人 33 万元，双人 58 万元，调整为单人 40 万元，双人 67 万元。                             |
| 2022-07-12 | 苏州    | 苏州于近日发布一系列人才政策。包括最高 800 万购房补贴，最高 200 万元的科研经费资助，设立直投规模超 20 亿的姑苏人才基金，提供最高 5000 万（企业）和 500 万（个人）无抵押信用人才贷款等等。                          |
| 2022-07-13 | 佛山    | 佛山高层次人才住房公积金贷款最高额度将升至 100 万元（A 卡），租住商品住房提取住房公积金的，最高可提取额度拟为管理中心向社会公布当年度最高可提取额度的 3 倍。                                                |
| 2022-07-13 | 深圳    | 深圳龙岗强化预售资金监管，从加强土地使用源头管理、注重设计合理性、加大建设监管力度、完善销售环节管理、严格验收环节监管、确保有序交付和强化使用管理等方面提出意见。                                                  |



|            |     |                                                                                                   |
|------------|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022-07-13 | 云南  | 云南省楚雄市出台了15条暖企纾困措施，提到提高住房公积金贷款额度，单职工和双职工分别调整为42万元和72万元，高层次人才、二孩和三孩家庭分别再上浮50%、10%和20%。             |
| 2022-07-13 | 秦皇岛 | 措施提出，将提高住房公积金最高贷款额度，单缴职工贷款额度上限调整为60万元，双缴职工家庭贷款额度上限调整为80万元；购买绿色节能自住住房（二星级以上）贷款额度上浮10%等。            |
| 2022-07-13 | 长春  | 长春省直住房公积金管理分中心发布关于调整住房公积金个人住房贷款有关政策的通知，包括提高贷款单笔最高额度及提高第二次贷款个人账户余额计算倍数；其中将直住房公积金个人贷款单笔最高额度提高至90万元。 |
| 2022-07-13 | 石家庄 | 加大个人住房贷款投放力度；在市域内购买首套自用商品房和存量房的，市财政分别给予博士30万元、硕士10万元、学士5万元的一次性购房补贴。                               |
| 2022-07-13 | 荆州  | 荆州市职工夫妻中仅一方正常缴存公积金的家庭贷款最高额度从现行40万元调整为50万元，职工夫妻双方均正常缴存公积金的家庭贷款最高额度从现行45万调整为70万元。                   |
| 2022-07-14 | 开化  | 浙江省衢州市开化县发布《关于进一步促进我县房地产市场平稳健康发展的通知》，自7月15日起，在开化县购买住宅可享受消费补贴、契税补贴，购买90平方米以下新建商品住宅补贴400元/平方米。      |
| 2022-07-14 | 西安  | 加强预售许可管理。开发企业申请商品房预售许可，原则上地上7层及以下的多层建筑，工程形象进度须主体结构工程封顶；7层以上的，须达到地上规划总层数的1/3，且不得少于7层。              |
| 2022-07-15 | 浙江  | 据“江山发布”公众号消息，《通知》提出实施差异化住房信贷政策，满足居民合理购房需求，个人首套住房按揭贷款首付比例下调至20%，二套住房下调至30%。                        |
| 2022-07-15 | 深圳  | 深圳市司法局发布《深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）》，其中提出一处不动产仅能设立一个居住权，居住权人可以有多个。                                      |

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: 建发国际集团获授权发行最多约 2.76 亿股股份

| 日期         | 对象     | 简述                                                                                                                                                                                                                        |
|------------|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022-07-11 | 旭辉控股集团 | 本公司的间接非全资附属公司上海丰旭向领寓国际的间接全资附属公司上海瓴艾出售该等物业（位于中国上海松江区九亭镇蒲汇路 178 弄 6 号的上海旭辉纯真中心 6 号楼），总代价约为人民币 1.87 亿元。                                                                                                                      |
| 2022-07-11 | 中国金茂   | 本公司间接全资附属公司金茂华东同意向宁南开发收购其所持甬云房地产及甬焕房地产的全部股权及债权，总对价约为人民币 37.36 亿元。收购完成后，甬云房地产及甬焕房地产将成为本公司的间接全资附属公司。                                                                                                                        |
| 2022-07-12 | 万科 A   | 万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）将在深圳证券交易所上市，债券期限 5 年期（附第 3 年末发行人票面利率调整选择权、投资者回售选择权及赎回选择权），利率形式为固定利率，按年付息。                                                                                                       |
| 2022-07-12 | 雅生活服务  | 公司股东同意出售合共约 669 万股本公司境外上市股份（「H 股」）（占本公司全部已发行股本约 0.47%），价格为每股 H 股转让价格为 3.062 港元，总代价约为 2048 万港元。于转让完成后，共青城投资仍于约 4862 万股 H 股中拥有权益，于本公告日期占本公司全部已发行股本约 3.42%。                                                                  |
| 2022-07-13 | 建发国际集团 | 获授权发行最多约 2.76 亿股股份。预计本公司自认购事项收取的所得款项总额及所得款项净额将分别约为 5.1 亿港元及 5 亿港元；其中约 80% 或 4 亿港元将用作偿还贷款，及约 20% 或 1 亿港元将用作一般营运营金。                                                                                                         |
| 2022-07-13 | 旭辉控股集团 | 执行董事及控股股东林峰先生已在公开市场购买合共 100 万股本公司股份，总代价约为 257 万港元。紧随上述增持本公司股权后，本公司执行董事及控股股东于合共约 50.8 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 55.59%。                                                                                                   |
| 2022-07-14 | 碧桂园    | 本公司于中国境内成立之全资附属公司宙华投资有意按照交易所交易规则以市场化方式于境内二级市场购买其附属公司碧桂园地产集团有限公司发行之公司债券，首期规模不超过 10 亿元人民币。建议债券购买之对象为市场报价较估值偏离较大的碧桂园地产债券。                                                                                                    |
| 2022-07-14 | 越秀地产   | 已透过其全资附属公司杭州越秀房地产开发有限公司，通过公开挂牌方式以人民币 27 亿元成功竞得南京市建邺区河西大街以北、创意路以东地块，地块性质为住宅用地。                                                                                                                                             |
| 2022-07-15 | 旭辉控股集团 | 1) 执行董事及控股股东林峰先生已在公开市场进一步购买合共 50 万股本公司股份，总代价约为 136 万港元。紧随上述增持后，本公司执行董事及控股股东于合共约 50 亿股股份中拥有权益，相当于已发行股份总数约 55.60%。<br>2) 独立非执行董事张永岳先生已在公开市场购买合共 35 万股本公司股份，总代价约为 87.7 万港元。紧随上述增持后，张永岳先生于合共约 256 万股股份中拥有权益，相当已发行股份总数约 0.03%。 |
| 2022-07-15 | 旭辉永升服务 | 非执行董事及控股股东林峰先生已透过联系人在公开市场购买合共 50 万股本公司股份，总代价约为 335 万港元（不包括相关交易费，即每股平均价格约 6.70 港元）。紧随上述增持本公司股权后，控股股东于合共约 9.25 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 52.79%。                                                                           |

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究

### 3.3 重点公司 6 月销售情况一览

表 6: 2022 年前 6 月, 越秀地产累计销售额增速回正

| 公司       | 代码        | 1-6月累计销售金额 |      | 1-6月累计销售面积 |      | 6月销售金额 |      | 6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 | 2,153      | -39% | 1,291      | -41% | 472    | -30% | 310    | -22% |
| 保利地产     | 600048.SH | 2,102      | -26% | 1,307      | -22% | 510    | 1%   | 292    | 25%  |
| 中国海外发展   | 0688.HK   | 1,385      | -33% | 626        | -40% | 435    | -16% | 184    | -35% |
| 招商蛇口     | 001979.SZ | 1,188      | -33% | 488        | -37% | 413    | -7%  | 156    | -18% |
| 融创中国     | 1918.HK   | 1,128      | -65% | 852        | -61% | 140    | -82% | 112    | -79% |
| 金地集团     | 600383.SH | 1,006      | -38% | 419        | -41% | 284    | -17% | 123    | -31% |
| 绿城中国     | 3900.HK   | 849        | -37% | 332        | -30% | 256    | -18% | 97     | -15% |
| 中国金茂     | 0817.HK   | 699        | -46% | 368        | -51% | 190    | -5%  | 108    | 19%  |
| 旭辉控股集团   | 0884.HK   | 631        | -54% | 414        | -48% | 135    | -48% | 80     | -46% |
| 越秀地产     | 0123.HK   | 489        | 3%   | 178        | -1%  | 143    | 119% | 54     | 74%  |
| 雅居乐集团    | 3383.HK   | 395        | -48% | 307        | -37% | 83     | -43% | 66     | -28% |
| 融信中国     | 3301.HK   | 387        | -53% | 173        | -57% | 91     | -39% | 27     | -62% |
| 中南建设     | 000961.SZ | 330        | -70% | 268        | -66% | 68     | -66% | 57     | -61% |
| 中骏集团控股   | 1966.HK   | 326        | -45% | 259        | -30% | 61     | -51% | 54     | -35% |
| 首开股份     | 600376.SH | 312        | -53% | 106        | -49% | 94     | -37% | 36     | -28% |
| 龙光集团     | 3380.HK   | 276        | -63% | 174        | -55% | 37     | -63% | 21     | -66% |
| 时代中国控股   | 1233.HK   | 275        | -39% | 165        | -30% | 52     | -36% | 32     | -25% |
| 富力地产     | 2777.HK   | 265        | -59% | 203        | -58% | 47     | -63% | 28     | -69% |
| 合景泰富集团   | 1813.HK   | 262        | -53% | 135        | -53% | 47     | -55% | 20     | -58% |
| 美的置业     | 3990.HK   | 258        | -69% | 204        | -70% | 81     | -40% | 61     | -44% |
| 宝龙地产     | 1238.HK   | 232        | -56% | 153        | -55% | 42     | -60% | 29     | -57% |
| 正荣地产     | 6158.HK   | 213        | -74% | 130        | -74% | 27     | -79% | 14     | -82% |
| 禹洲集团     | 1628.HK   | 209        | -60% | 115        | -60% | 40     | -63% | 20     | -62% |
| 中国海外宏洋集团 | 0081.HK   | 174        | -52% | 198        | -38% | 43     | -55% | 46     | -46% |
| 合生创展集团   | 0754.HK   | 169        | -21% | 70         | 21%  | 34     | 11%  | 11     | 47%  |
| 建业地产     | 0832.HK   | 140        | -64% | 191        | -65% | 30     | -69% | 44     | -65% |
| 景瑞控股     | 1862.HK   | 137        | -27% | 87         | -11% | 45     | 31%  | 29     | 50%  |

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。