

## 内地房地产行业周报

### 住宅销售环比回升，示范民企获支持

#### 数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升10%，2022年累计成交面积同比下降37%。其中一线环比上升较多城市为北京和上海，分别上升12%和54%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降29%、33%、46%。2022年累计交易量下降较多城市包括常州、盐城、莆田，分别下降76%、75%、69%。

截至8月19日，13个主要城市可售面积（库存）环比上升1%；平均去化周期18.2个月，环比上升5%。东营和深圳去化周期环比上升较多，分别上升23%和17%，去化周期分别由上期的13.3个月和9.4个月变动至16.4个月和11.0个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升5%。其中环比上升较多城市包括东莞和南宁，分别上升171%和67%。2022年累计成交面积同比下降22%。2022年累计同比下降较多城市包括深圳、杭州和金华，分别下降53%、53%和53%。

#### 本周观点:

本周重点城市新房成交面积环比由负转正，环比上升10%。从城市能级来看，上海成交增速较快，广州、深圳成交降幅有所收窄，带动一线城市成交面积环比上升较多。从区域来看，绍兴、镇江、衢州成交环比大幅上涨，带动长三角区域环比上升18%。二手房成交方面，东莞成交环比大幅上升171%，北京等地环比转正，带动重点城市二手房成交面积环比上升5%、同比降幅收窄2bp。

库存方面，东营去化环比继续上升且增速最快（环比上升23%），带动重点城市去化周期环比进一步上升。

#### 投资建议:

**监管为示范民企提供流动性支持，江苏等地取消限购限售政策。**周内交易商协会召开座谈会，拟通过“中债信用”增信方式支持民企发债，持续纾困房企融资端；据金融界报道，中债信用增进公司将为龙湖集团计划发行的银行间中期票据提供相应担保，或有助于增加该债券的信用额度，极大的保障了投资人利益，进一步拉动市场信心，未来示范房企流动性压力或有所缓解。本周地方住房政策在调整“认房认贷”及“限购限售”等方面的频次有所增加：1) 南京积分落户新规正式落地，中新经纬报道南京拟取消“认房认贷”，或可进一步刺激当地购房需求，并为后续其他强二线城市的跟进提供参考意见，持续促进住宅销售增长。2) 放宽限购限售城市持续增加，如江苏太仓、昆山、浙江海宁等地陆续宣布放宽限购政策，或有助于增强住房市场的交易流通性，带动居民住房消费潜力提升。

鉴于当前各地疫情扰动延续及住房市场预期较弱等因素影响，住宅销售或维持下行态势。融资端政策出台或可促使部分房企的流动性边际改善。结合下调首付比例、取消限购限售等需求端政策，住房销售或有望回升。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 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

SabrinaHong@cwghl.com

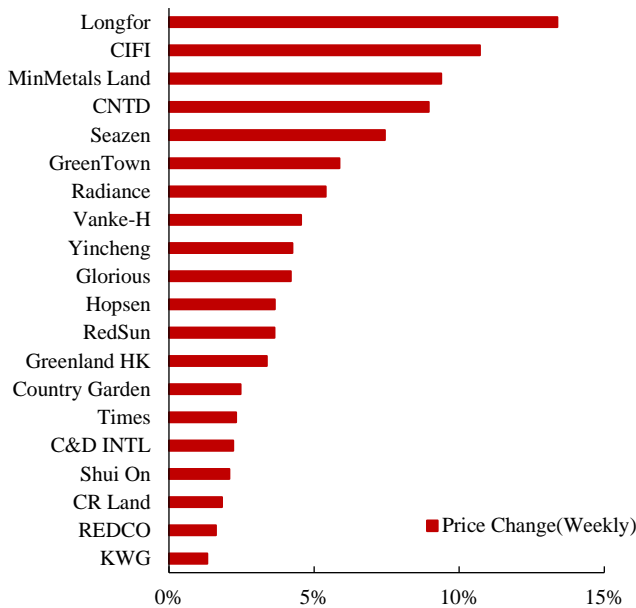


## 1. 行业表现

### 1.1 地产开发行业表现

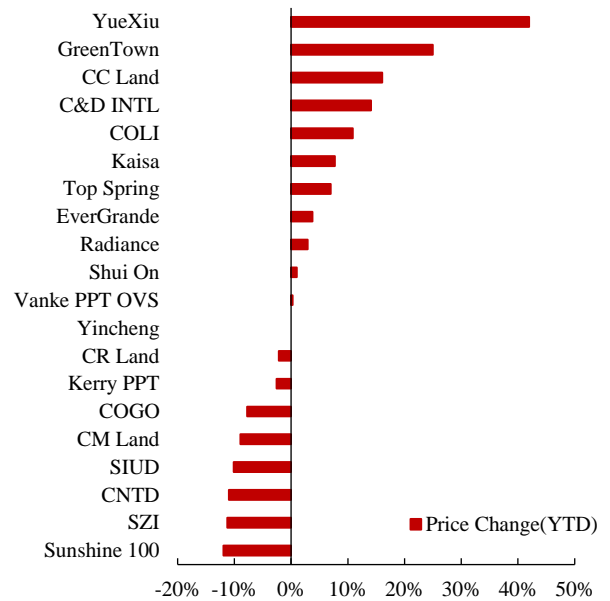
本周，龙湖集团、旭辉控股集团、五矿地产本周涨幅居前。越秀地产、绿城中国、中渝置地年初至今涨幅居前。

图 1：龙湖集团、旭辉控股集团、五矿地产本周涨幅居前



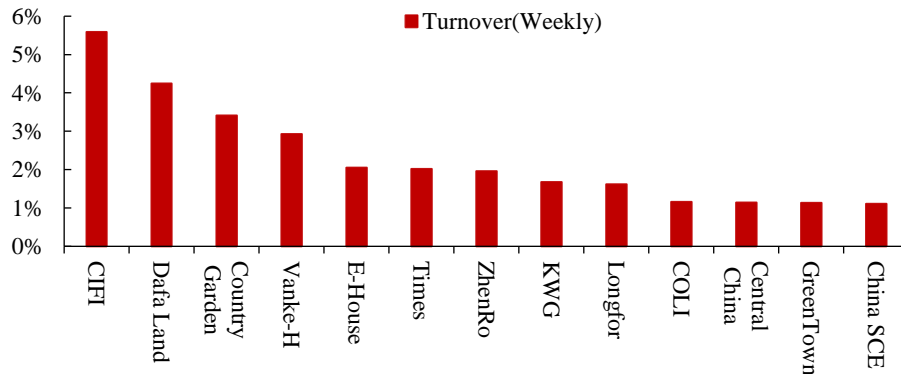
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、绿城中国、中渝置地年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、大发地产、碧桂园本周换手率居前



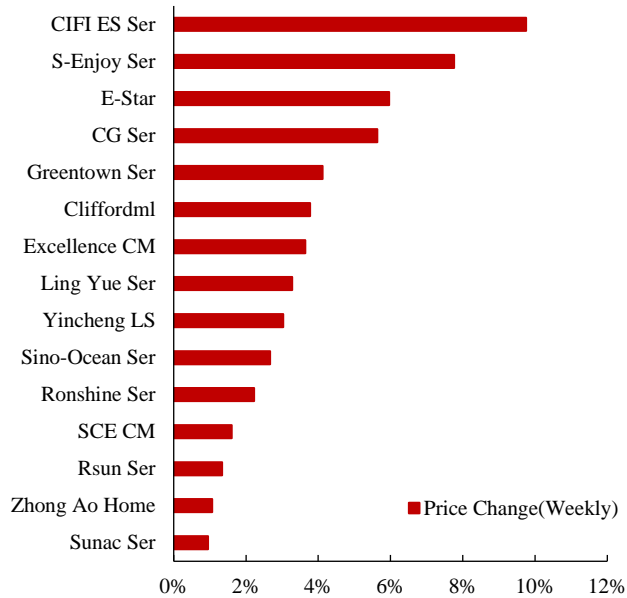
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

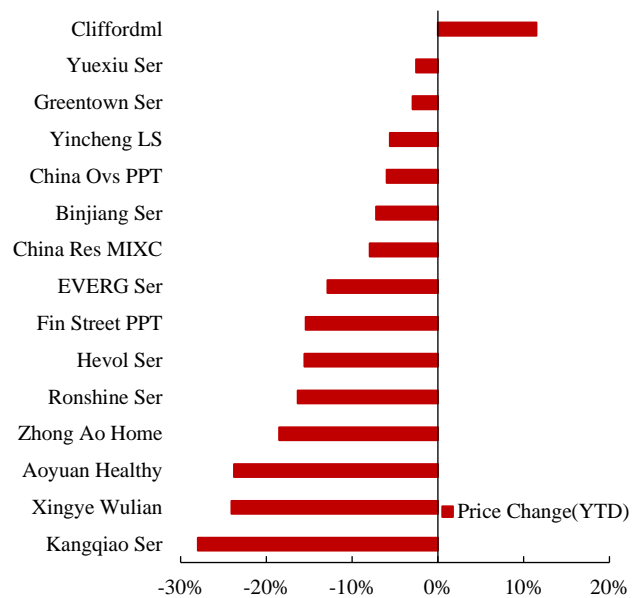
本周，旭辉永升服务、新城悦服务、星盛商业本周涨幅居前。祈福生活服务年初至今涨幅居前。

图 4：旭辉永升服务、新城悦服务、星盛商业本周涨幅居前



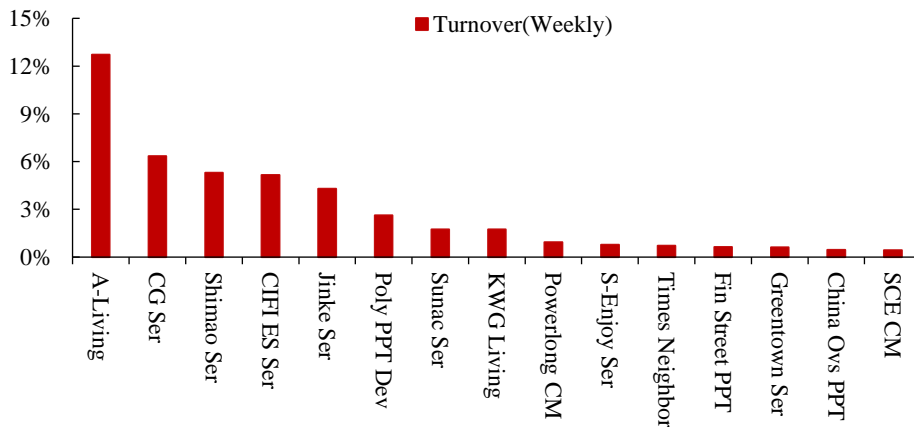
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：祈福生活服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：雅生活服务、碧桂园服务、世茂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 8-19 |       |        | 本年截至 8-19 |       |
|------------|-----------|-------|-------|--------|-------|-------|-----------|-------|--------|-----------|-------|
|            | 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         | 128,372   | 12%   | -34%  | 594    | 3%    | -29%  | 360       | 28%   | -32%   | 4,495     | -31%  |
| 上海         | 408,600   | 54%   | 7%    | 1,419  | -26%  | 6%    | 942       | -16%  | -6%    | 7,901     | -25%  |
| 广州         | 108,009   | -26%  | -30%  | 642    | -26%  | -15%  | 335       | -4%   | -20%   | 5,142     | -35%  |
| 深圳         | 51,188    | -3%   | -64%  | 298    | -25%  | -19%  | 205       | -16%  | -29%   | 2,303     | -24%  |
| 一线城市       | 696,169   | 20%   | -20%  | 2,953  | -22%  | -11%  | 1,842     | -8%   | -18%   | 19,841    | -29%  |
| 二线城市       | 1,442,992 | 1%    | -28%  | 7,583  | -31%  | -23%  | 4,271     | -8%   | -28%   | 61,137    | -33%  |
| 三线城市       | 883,009   | 19%   | -33%  | 4,129  | -36%  | -34%  | 2,318     | -19%  | -37%   | 35,334    | -46%  |
| 北京         | 128,372   | ↑12%  | ↓-34% | 594    | ↑3%   | ↓-29% | 360       | ↑28%  | ↓-32%  | 4,495     | ↓-31% |
| 青岛         | 184,670   | ↓-1%  | ↓-34% | 978    | ↓-57% | ↓-20% | 558       | ↑4%   | ↓-20%  | 9,000     | ↓-11% |
| 济南         | 170,193   | ↑19%  | ↓-27% | 810    | ↓-4%  | ↓-25% | 443       | ↓-12% | ↓-28%  | 5,567     | ↓-32% |
| 东营         | 19,800    | ↑5%   | ↓-73% | 90     | ↓-40% | ↓-61% | 62        | ↓-31% | ↓-60%  | 844       | ↓-52% |
| 环渤海        | 503,035   | ↑9%   | ↓-36% | 2,473  | ↓-35% | ↓-27% | 1,422     | ↑1%   | ↓-29%  | 19,906    | ↓-25% |
| 上海         | 408,600   | ↑54%  | ↑7%   | 1,419  | ↓-26% | ↑6%   | 942       | ↓-16% | ↓-6%   | 7,901     | ↓-25% |
| 南京         | 128,572   | ↑18%  | ↑88%  | 567    | ↓-30% | ↑17%  | 388       | ↓-7%  | ↑44%   | 5,888     | ↓-35% |
| 杭州         | 126,659   | ↓-13% | ↓-28% | 810    | ↓-11% | ↓-7%  | 346       | ↑37%  | ↓-45%  | 5,072     | ↓-39% |
| 苏州         | 98,981    | ↓-17% | ↓-32% | 517    | ↓-62% | ↓-35% | 332       | ↓-1%  | ↓-29%  | 5,973     | ↓-23% |
| 海门         | 4,882     | ↓-65% | ↑90%  | 69     | ↓-36% | ↑519% | 31        | ↓-61% | ↑304%  | 276       | ↓-38% |
| 江阴         | 18,299    | ↓-19% | ↓-8%  | 119    | ↓-11% | ↑14%  | 56        | ↓-34% | ↑5%    | 699       | ↓-65% |
| 温州         | 63,927    | ↑5%   | ↓-30% | 378    | ↓-70% | ↓-30% | 188       | ↓-20% | ↓-44%  | 3,508     | ↓-43% |
| 金华         | 16,340    | ↓-5%  | ↓-70% | 97     | ↓-48% | ↓-51% | 51        | ↓-50% | ↓-58%  | 1,223     | ↓-32% |
| 常州         | -         | -     | -     | -      | -     | -     | -         | -     | -      | 433       | ↓-76% |
| 无锡         | 49,800    | ↓-26% | ↓-60% | 255    | ↓-4%  | ↓-62% | 117       | ↓-35% | ↓-73%  | 2,066     | ↓-48% |
| 连云港        | 61,129    | ↑4%   | ↓-58% | 336    | ↓-37% | ↓-44% | 177       | ↑34%  | ↓-58%  | 2,828     | ↓-51% |
| 绍兴         | 26,625    | ↑233% | ↑34%  | 55     | ↓-28% | ↓-19% | 35        | ↑4%   | ↓-28%  | 575       | ↓-60% |
| 盐城         | -         | -     | -     | 49     | ↓-53% | ↓-55% | 19        | ↓-63% | ↓-68%  | 553       | ↓-75% |
| 镇江         | 114,355   | ↑123% | ↑105% | 366    | ↓-30% | ↑11%  | 221       | ↓-20% | ↑20%   | 3,206     | ↓-26% |
| 芜湖         | 31,656    | ↑2%   | ↓-65% | 173    | ↓-35% | ↓-55% | 101       | ↓-44% | ↓-59%  | 1,880     | ↓-61% |
| 扬州         | 45,624    | ↑88%  | -     | 134    | ↓-12% | ↑51%  | 94        | ↓-6%  | ↑5754% | 931       | ↓-58% |
| 舟山         | 20,865    | ↓-6%  | ↑16%  | 122    | ↓-8%  | ↑24%  | 62        | ↑13%  | ↑13%   | 745       | ↓-18% |
| 池州         | 6,229     | ↓-21% | ↓-17% | 43     | ↓-11% | ↓-39% | 23        | ↓-15% | ↓-46%  | 314       | ↓-53% |
| 嘉兴         | 10,879    | ↓-54% | ↓-38% | 114    | ↓-48% | ↓-8%  | 56        | ↓-16% | ↓-39%  | 789       | ↓-29% |
| 衢州         | 20,376    | ↑147% | ↑49%  | 65     | ↓-10% | ↑22%  | 41        | ↑14%  | ↑180%  | 264       | ↓-62% |
| 宁波         | 62,058    | ↑25%  | ↓-46% | 306    | ↓-33% | ↓-46% | 148       | ↓-11% | ↓-60%  | 2,510     | ↓-54% |
| 长三角        | 1,315,858 | ↑18%  | ↓-18% | 5,994  | ↓-37% | ↓-23% | 3,426     | ↓-13% | ↓-31%  | 47,636    | ↓-41% |
| 广州         | 108,009   | ↓-26% | ↓-30% | 642    | ↓-26% | ↓-15% | 335       | ↓-4%  | ↓-20%  | 5,142     | ↓-35% |
| 深圳         | 51,188    | ↓-3%  | ↓-64% | 298    | ↓-25% | ↓-19% | 205       | ↓-16% | ↓-29%  | 2,303     | ↓-24% |
| 福州         | 28,119    | ↓-3%  | ↓-72% | 173    | ↓0%   | ↓-56% | 87        | ↓-6%  | ↓-66%  | 1,459     | ↓-57% |
| 泉州         | -         | -     | -     | -      | -     | -     | -         | -     | -      | 259       | ↓-62% |
| 莆田         | 7,345     | ↓-44% | ↓-78% | 47     | ↑19%  | ↓-66% | 25        | ↓-12% | ↓-69%  | 429       | ↓-69% |
| 惠州         | 25,831    | ↑73%  | ↓-37% | 100    | ↓-37% | ↓-43% | 58        | ↓-25% | ↓-41%  | 786       | ↓-58% |
| 佛山         | 155,459   | ↑46%  | ↑13%  | 616    | ↓-20% | ↓-19% | 367       | ↓-1%  | ↓-2%   | 4,860     | ↓-39% |
| 清远         | -         | -     | -     | -      | -     | -     | -         | -     | -      | 1,009     | ↓-49% |
| 韶关         | 23,625    | ↑130% | ↑13%  | 69     | ↓-18% | ↓-18% | 43        | ↓-5%  | ↑2%    | 616       | ↓-30% |
| 云浮         | 6,489     | ↑49%  | ↓-36% | 28     | ↓-16% | ↓-43% | 14        | ↓-23% | ↓-56%  | 311       | ↓-16% |
| 江门         | 22,341    | ↑16%  | ↑28%  | 115    | ↓-42% | ↑88%  | 59        | ↓-20% | ↑64%   | 978       | ↓-6%  |
| 珠三角及南部其它城市 | 428,404   | ↑8%   | ↓-40% | 2,089  | ↓-24% | ↓-31% | 1,193     | ↓-8%  | ↓-32%  | 18,152    | ↓-40% |
| 泰安         | 24,649    | ↓-21% | ↓-47% | 131    | ↓-5%  | ↓-34% | 87        | ↑10%  | ↓-29%  | 1,046     | ↓-38% |
| 北部         | 24,649    | ↓-21% | ↓-47% | 131    | ↓-5%  | ↓-34% | 87        | ↑10%  | ↓-29%  | 1,046     | ↓-38% |
| 武汉         | 213,740   | ↓-2%  | ↓-7%  | 1,069  | ↓-32% | ↓-37% | 619       | ↓-23% | ↓-17%  | 8,295     | ↓-50% |
| 宝鸡         | 45,212    | ↓-25% | ↓-39% | 257    | ↑15%  | ↓-5%  | 163       | ↑11%  | ↓-6%   | 1,596     | ↓-38% |
| 中部         | 258,952   | ↓-7%  | ↓-15% | 1,325  | ↓-26% | ↓-33% | 782       | ↓-18% | ↓-15%  | 9,891     | ↓-49% |
| 成都         | 293,717   | ↓-2%  | ↓-35% | 1,786  | ↓-10% | ↓-6%  | 997       | ↓-21% | ↓-26%  | 12,677    | ↓-16% |
| 柳州         | 61,272    | ↑62%  | ↓-21% | 300    | ↓-46% | ↓0%   | 171       | ↓-44% | ↓-8%   | 2,309     | ↓-28% |
| 南宁         | 136,283   | ↑6%   | ↓-32% | 567    | ↓-10% | ↓-30% | 353       | ↑45%  | ↓-36%  | 4,696     | ↓-33% |
| 西部         | 491,272   | ↑5%   | ↓-33% | 2,654  | ↓-16% | ↓-12% | 1,521     | ↓-16% | ↓-27%  | 19,682    | ↓-22% |
| 总计         | 3,022,169 | 10%   | -28%  | 14,665 | -31%  | -24%  | 8,431     | -11%  | -29%   | 116,312   | -37%  |
| 上升城市数目     |           | 20    | 10    |        | 3     | 9     |           | 10    | 9      |           | 0     |
| 下降城市数目     |           | 18    | 27    |        | 36    | 30    |           | 29    | 30     |           | 42    |

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/08/19



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 18.2 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          | 12,508     | 1%        | 10%        | 21.1        | -1%       | 54%        |
| 上海          | 4,796      | -3%       | -4%        | 3.4         | 2%        | -9%        |
| 广州          | 11,690     | 1%        | 27%        | 18.2        | 8%        | 51%        |
| 深圳          | 3,286      | 9%        | 84%        | 11.0        | 17%       | 128%       |
| <b>一线城市</b> |            | <b>2%</b> | <b>29%</b> | <b>13.4</b> | <b>7%</b> | <b>56%</b> |
| 杭州          | 2,658      | 7%        | -19%       | 3.3         | 3%        | -13%       |
| 南京          | 8,925      | -1%       | 30%        | 15.7        | -7%       | 12%        |
| 苏州          | 8,312      | -1%       | 2%         | 16.1        | 4%        | 57%        |
| 福州          | 5,383      | 0%        | -17%       | 31.1        | 5%        | 86%        |
| 南宁          | 9,351      | -4%       | -5%        | 16.5        | -10%      | 35%        |
| 温州          | 12,839     | 0%        | 16%        | 33.9        | 7%        | 66%        |
| 莆田          | 1,728      | 0%        | -11%       | 36.6        | 16%       | 160%       |
| 宁波          | 4,057      | -1%       | 20%        | 13.3        | 2%        | 122%       |
| 东营          | 1,481      | -1%       | -16%       | 16.4        | 23%       | 114%       |
| <b>平均</b>   |            | <b>1%</b> | <b>9%</b>  | <b>18.2</b> | <b>5%</b> | <b>66%</b> |

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/08/19；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

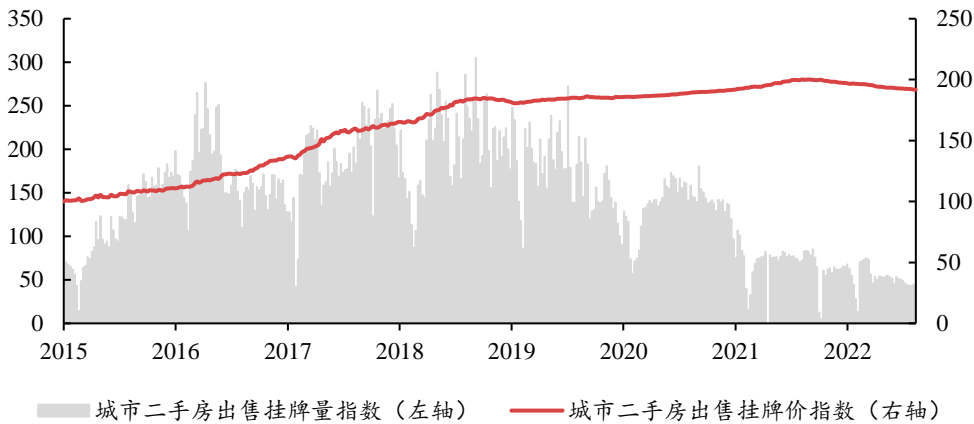
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

| 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        | 270,487          | ↑4%       | ↓17%       | 1,200        | ↑7%        | ↓24%       | 754          | ↑24%      | ↓19%       | 8,192         | ↓34%        |
| 深圳        | 43,311           | ↑3%       | ↓3%        | 194          | ↓14%       | ↓10%       | 133          | ↓0%       | ↑5%        | 1,288         | ↓53%        |
| 杭州        | 64,848           | ↑4%       | ↑38%       | 267          | ↓19%       | ↓4%        | 166          | ↓16%      | ↑10%       | 1,875         | ↓53%        |
| 南京        | 152,095          | ↑15%      | ↑22%       | 659          | ↓4%        | ↑45%       | 413          | ↓0%       | ↑73%       | 4,113         | ↓36%        |
| 成都        | 333,914          | ↑0%       | ↑342%      | 1,464        | ↓17%       | ↑339%      | 955          | ↓9%       | ↑354%      | 9,283         | ↑267%       |
| 青岛        | 92,677           | ↓1%       | ↑63%       | 461          | ↓10%       | ↑69%       | 295          | ↓5%       | ↑78%       | 2,015         | ↓49%        |
| 扬州        | 29,632           | ↑9%       | -          | 127          | ↓9%        | ↑631%      | 83           | ↓2%       | -          | 618           | ↓14%        |
| 苏州        | 129,755          | ↓3%       | ↑19%       | 617          | ↓6%        | ↑26%       | 404          | ↑3%       | ↑20%       | 3,329         | ↓29%        |
| 厦门        | 29,771           | ↓25%      | ↓52%       | 198          | ↓18%       | ↓27%       | 116          | ↓21%      | ↓27%       | 1,513         | ↓48%        |
| 宝鸡        | 11,446           | ↑24%      | ↑2%        | 43           | ↓27%       | ↓19%       | 28           | ↓28%      | ↓11%       | 332           | ↓26%        |
| 东莞        | 53,700           | ↑171%     | ↑6%        | 153          | ↑133%      | ↓35%       | 135          | ↑106%     | ↓8%        | 807           | ↓37%        |
| 南宁        | 44,820           | ↑67%      | ↑91%       | 141          | ↓25%       | ↓2%        | 95           | ↑39%      | ↑11%       | 1,025         | ↓9%         |
| 佛山        | 127,437          | ↓0%       | ↓7%        | 572          | ↓9%        | ↓4%        | 352          | ↓6%       | ↓4%        | 3,487         | ↓27%        |
| 金华        | 17,221           | ↓5%       | ↓65%       | 97           | ↓23%       | ↓45%       | 57           | ↓27%      | ↓53%       | 983           | ↓53%        |
| 江门        | 12,587           | ↓13%      | ↓9%        | 62           | ↑3%        | ↑0%        | 41           | ↑8%       | ↑9%        | 407           | ↓29%        |
| <b>总计</b> | <b>1,413,701</b> | <b>5%</b> | <b>25%</b> | <b>6,256</b> | <b>-8%</b> | <b>21%</b> | <b>4,028</b> | <b>1%</b> | <b>30%</b> | <b>39,269</b> | <b>-22%</b> |
| 上升城市数目    |                  | 9         | 8          |              | 3          | 6          |              | 5         | 8          |               | 1           |
| 下降城市数目    |                  | 6         | 6          |              | 12         | 9          |              | 10        | 6          |               | 14          |

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/08/19

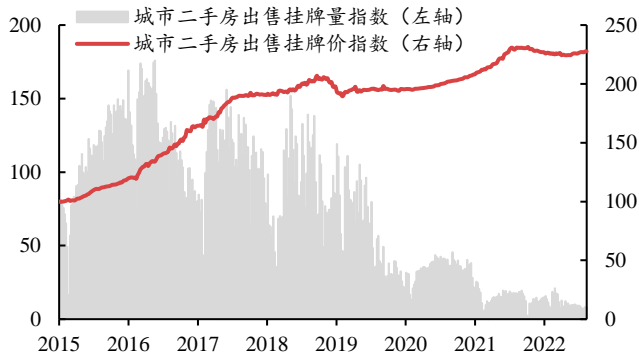


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



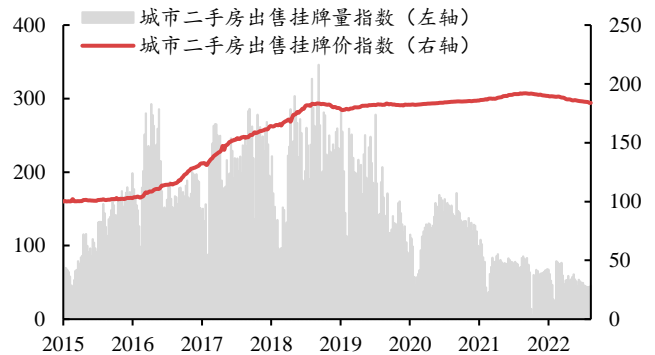
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/08/14

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



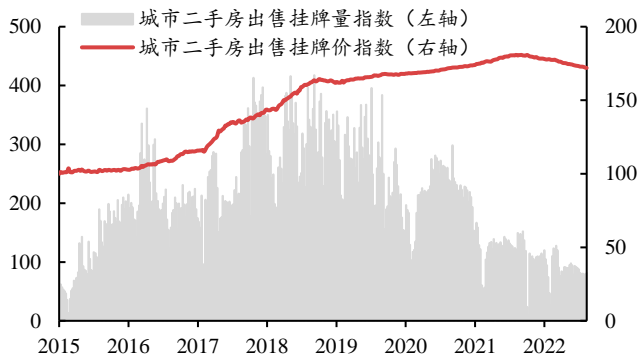
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/08/14

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



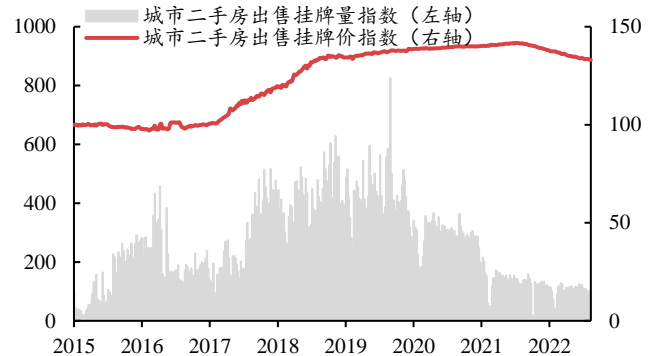
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/08/14

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 2022/08/14

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 2022/08/14



### 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：江苏昆山、太仓放宽限购政策；温州放宽市区落户门槛

| 日期         | 地区/部门 | 简述  |
|------------|-------|---|
| 2022-08-15 | 吴忠    | 加强公积金贷款支持力度，实行先提后贷，“一人贷、全家还”。放开异地贷款宁夏区域限制，允许全国范围内的缴存住房公积金职工在吴忠市购房申请住房公积金贷款。   |
| 2022-08-16 | 惠州    | 居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为20%。对居民家庭首次购买非普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例按原政策执行，即不低于30%。  |
| 2022-08-16 | 湖州    | 缴存职工家庭单笔住房公积金最高贷款额度调整至70万元，累计贷款额度调整至100万元。取消再次申请住房公积金贷款与前次住房公积金贷款还清后间隔6个月时间间隔要求。并鼓励国企收购困难房企滞销房作为保障房，及降低预售申请条件。              |
| 2022-08-16 | 卫健委   | 国家卫健委等十七部门发布关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见，提出在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可按照实际房租支出提取住房公积金；对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。 |
| 2022-08-16 | 河南    | 《意见》提出要提前规划资金安排，在债券兑付日前6个月制定到期还款计划，前3个月明确偿债资金来源，前1个月落实偿债资金。   |
| 2022-08-17 | 泗县    | 安徽宿州市泗县发布《倡议书》提到，广大公职人员要积极响应，带头抵制安置房违规交易，发动身边亲友以实际行动参与到购房活动中来，携手推进泗县房地产市场平稳运行。  |
| 2022-08-17 | 住建部   | 住建部将继续指导督促各地进一步规范发展公租房，以指导意见的出台为契机，加大对多子女家庭公租房精准保障的力度；包括优化公租房轮候与配租规则，多子女家庭可直接组织选房等。   |
| 2022-08-17 | 济南    | 推出二手房“带押过户”新模式。对于存在抵押的房产要上市交易的，实现了不用先归还原来的房贷就可以完成过户、抵押、发放新的贷款，提高交易质量，降低交易成本。  |
| 2022-08-17 | 宿州    | 《细则》中调整了公积金贷款政策，在宿州市购房自住住房的，符合公积金贷款条件的购房者单方最高贷款额度为30万元，夫妻双方最高贷款额度为50万元。同时，公积金借款人可以先提取账户内公积金余额后，再申请住房公积金贷款。                  |
| 2022-08-18 | 经开区   | 明确在大理经开区购房可享受全额契税补贴，同时人才购房可享受最高10万元的购房补贴。   |
| 2022-08-18 | 合肥    | 严查房企故意“躺平”行为，建立房地产问题协调处理机制。对查实存在有明显质量问题、违规销售、抽挪资金、虚假宣传、超容减绿、故意“躺平”等行为的房企，严格依法依规处置，及时向社会公开曝光。                                |
| 2022-08-18 | 江苏    | 自8月17日起，江苏昆山、太仓放宽限购政策，外地户籍居民购买首套房不再需要提供三年内连续缴纳6个月社保或个税证明。   |



|            |    |  |
|------------|----|--|
| 2022-08-18 | 福州 | 福建福州市人民政府办公厅发布了《“好年华聚福州”人才住房保障办法》的通知，按照人才层次提供的不同标准的人才购房补贴，最高可获 180 万元。   |
| 2022-08-19 | 长沙 | 对 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间在长沙县购买新建商品房(不含工业地产)，且商品房买卖合同网签时间以及契税、维修资金缴交时间均在此时间段的购房人，按所交契税的 50% 发放财政补贴。 |
| 2022-08-19 | 邢台 | 合理确定商业性个人住房贷款最低首付比例，落实好首套商业性个人住房贷款利率下限参考同期贷款市场报价利率减 20 个基点要求。  |
| 2022-08-19 | 萍乡 | 江西萍乡市委副书记、市长刘烁强调，要以“保交楼”为首要目标，明确楼盘“复工期”“竣工期”“交房期”，紧盯不放、紧抓不松，全力解决复工交楼问题，彻底消除老百姓“财房两空”风险，进一步夯实房地产业健康发展基础。        |
| 2022-08-19 | 北京 | 商品住房项目可按栋申请办理预售许可。预售许可确需延期的，房地产开发企业可依法向项目所在区房屋行政主管部门书面提出延期申请，延期期限每次不超过 6 个月，截止日期为不动产首次登记日期。                    |
| 2022-08-19 | 温州 | 温州放宽市区落户门槛，将原来需居住 2 年的年限改为 6 个月，同时办理居住证并缴纳社保即可，一并取消原规定的必须在同一地点连续居住的条件限定。同时，放宽就业落户和人才落户条件，全面取消县市落户门槛。           |

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：中国海外宏洋集团向股东配发约 9879 万股以股代息股份

| 日期         | 对象       | 简述  |
|------------|----------|---|
| 2022-08-15 | 金地集团     | 子公司深圳市金地建材有限公司将按照交易所交易规则，以市场化方式在二级市场购买本公司债券“18 金地 04”、“18 金地 06”、“18 金地 07”、“20 金地 01”、“21 金地 01”、“21 金地 03”，累计购买金额约 1.3 亿元。  |
| 2022-08-15 | 正荣地产     | 出售目标公司（为本集团及晋江百宏的合营企业，主要在中国从事房地产开发）51% 股权及销售贷款，代价总额为人民币 1.02 亿元，以现金支付。  |
| 2022-08-15 | 弘阳地产     | 本公司之间接全资附属公司广州弘裕同意出售项目公司销售股份及销售贷款，而广州招商及武汉大本营各自同意收购 50% 销售股份及 50% 销售贷款，总代价约为人民币 8.57 亿元。  |
| 2022-08-16 | 金科股份     | 股东虹淘公司通过大宗交易方式减持公司股份约 1332 万股，占公司总股本的 0.2495%，本次权益变动后，陶虹遐及其一致行动人虹淘公司合计持有公司股份约 2.67 亿股，占公司总股本的 4.9999%，即持有公司股份比例降至 5% 以下。  |
| 2022-08-17 | 中国海外宏洋集团 | 控股股东中国海外发展集团已就其所持有的约 13.12 亿股股份（占配发以股代息股份前全部已发行股份约 38.32%）全部选择以以股代息股份方式收取末期股息。因此，本公司已向中国海外发展集团配发约 9879 万股以股代息股份。紧随完成配发以股代息股份后，中国海外发展集团持有约 14.11 亿股股份（占全部已发行股份约 39.63%）。 |
| 2022-08-17 | 中南建设     | 控股股东中南城投因股票质押式回购业务纠纷，其持有部分公司股份被金融机构违反约定擅自处置，2022 年 8 月 15 日-8 月 16 日通过集中竞价交易及大宗交易方式被动减持约 2847 万股，占公司总股份数的 0.74%。  |

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。