内地房地产行业周报

单周销售回升显著，带押过户持续推广

强于大市
(维持)

数据要点：

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 74%，2022 年累计成交面积同比下降 35%。其中一线环比上升较多城市为上海、广州，分别环比上升 83%、53%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 26%、33%、44%。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 78%、73%、68%。

截至 9 月 23 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 1%；平均去化周期 15.4 个月，环比下降 12%。苏州和温州去化周期环比下降较多，分别下降 34%和 32%，去化周期分别由上期的 14.0 个月和 25.3 个月变动至 9.3 月和 17.2 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 58%。其中环比下降较多城市包括成都和南宁，分别下降 54%和 51%。2022 年累计成交面积同比下降 19%。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 50%、49%和 55%。

本周观点：

本周各线城市成交情况有所上升，带动重点城市新房成交面积环比由负转正，增速扩大 86pct。其中苏州等地成交环比有所上升，带动二线城市成交环比上升较快。从区域来看，除北部成交下滑外，其他区域环比皆出现上升；在成都、南宁等城市成交环比继续上升的带动下，西部地区环比涨幅进一步扩大，环比上升 98%。二手房成交方面，在前期疫情控制影响网签进度等因素的带动下，周内多数城市成交环比有所上升，尤其成都成交环比上升较多，重点城市二手房成交面积环比回正。

库存方面，在近期销售逐步好转的影响下，重点城市去化周期环比有所下滑，降幅扩大 12pct。

投资建议:

保交楼获资金支持，带押过户持续推广。周内国开行向沈阳支付全国首笔“保交楼”专项借款，郑州要求停工项目按时重新开工，地方“保交楼”进程正稳步推进，项目竣工交付情况或进一步改善。同时部分地区再度优化公积金贷款政策，如洛阳、普洱拟推出房贷商转公政策。一方面，由于公积金政策的覆盖范围有所扩大，过去无法申请公积金贷款的购房者通过“商转公”可享受相应的贷款政策，降低了申请公积金贷款的门槛；另一方面，近期多地陆续提高公积金最高贷款限额，且目前公积金贷款利率低于商业个贷利率，“商转公”在一定程度上减轻了购房者的还贷压力，降低其购房的资金成本，或可提升部分潜在购房者的置业意愿。二手房方面，根据克而瑞数据，近期南京、杭州等地二手房交易维持低位。后续或需要更多需求侧政策的持续支撑，如无锡市区亦推出二手房“带押过户”、北京试行存量房交易“连环单”业务，或可通过加快交易流程提升销售量，促进二手房市场回稳。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。

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

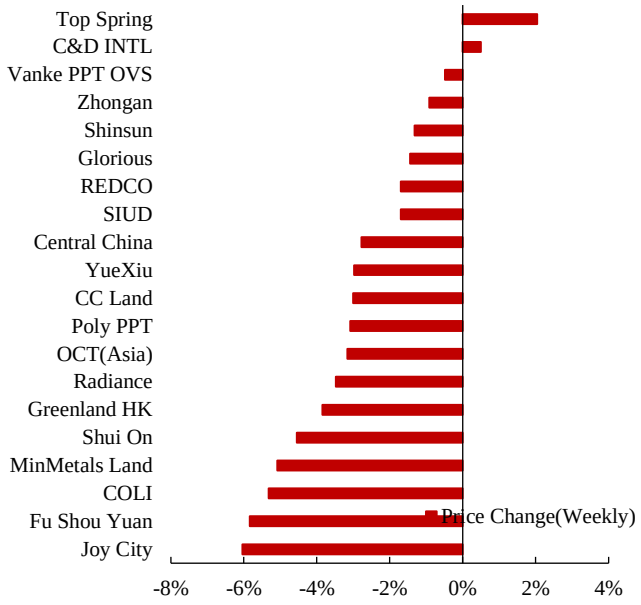
洪宁蔚
联系人
+852 3958 4600
Sabrinahong@cwghl.com

1.行业表现

1.1 地产开发行业表现

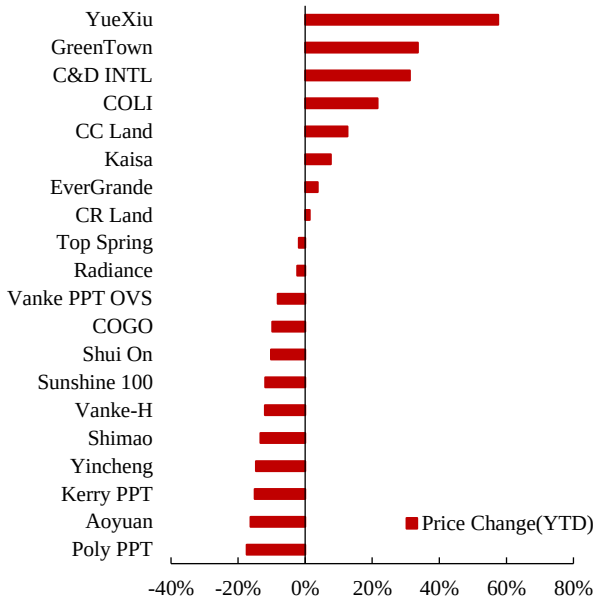
本周，莱蒙国际、建发国际集团本周涨幅居前。越秀地产、绿城中国、建发国际集团年初至今涨幅居前。

图 1：莱蒙国际、建发国际集团本周涨幅居前



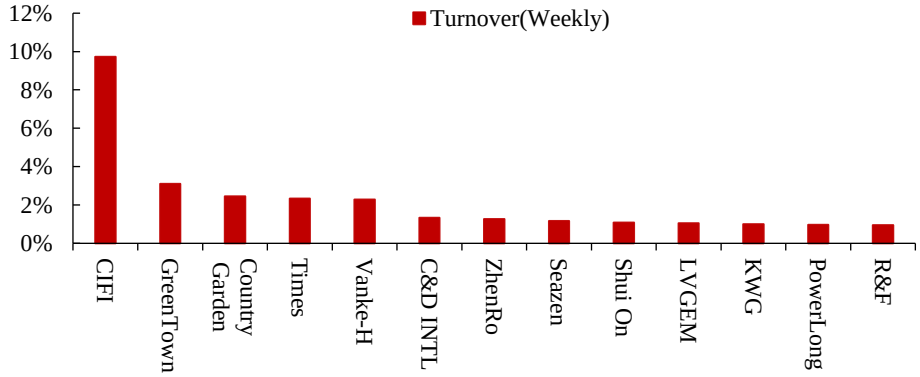
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、绿城中国、建发国际集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、绿城中国、碧桂园本周换手率居前

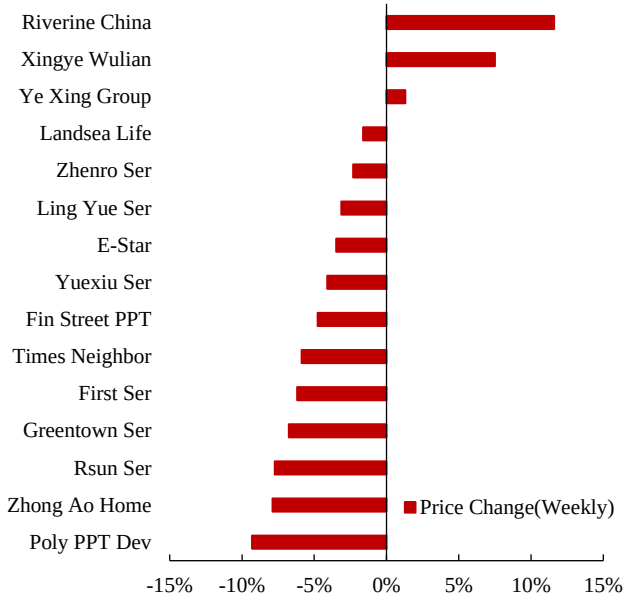


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

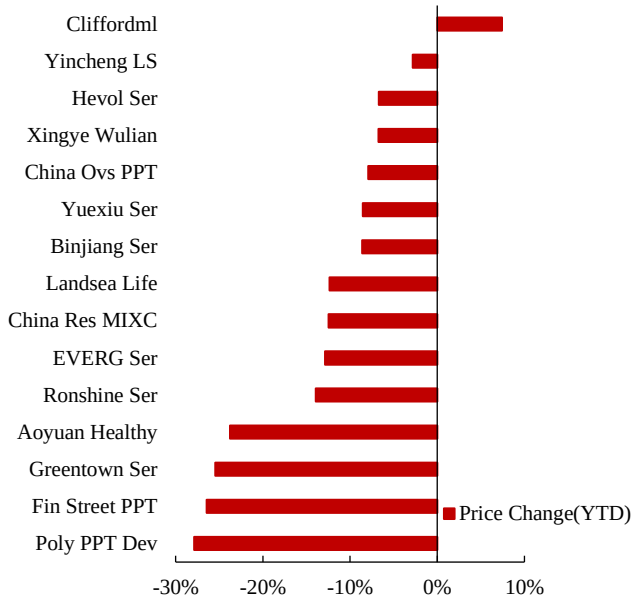
本周，浦江中国、兴业物联、烨星集团本周涨幅居前。祈福生活服务年初至今涨幅居前。

图 4：浦江中国、兴业物联、烨星集团本周涨幅居前



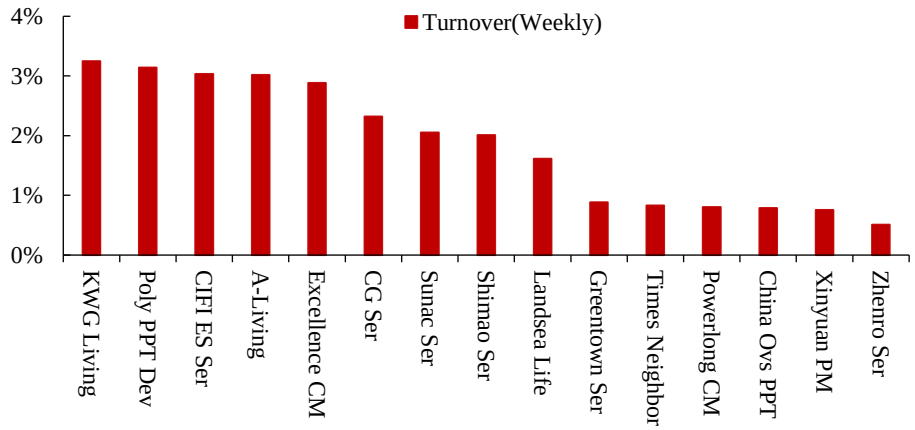
数据来源：Wind，中达证券研究

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：合景悠活、保利物业、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，本周新房成交环比上升

城市 / 区域	过去7日 平方米	过去7日 环比	过去7日 同比	过去30日 千平方米	过去30日 环比	过去30日 同比	本月截至 9-23 千平方米	本月截至 9-23 环比	本月截至 9-23 同比	本年截至 9-23 千平方米	本年截至 9-23 同比
北京	213,151	36%	159%	782	25%	13%	648	39%	27%	5,406	-26%
上海	488,000	83%	79%	1,526	1%	16%	1,209	-2%	24%	9,756	-19%
广州	177,968	53%	-22%	666	6%	-16%	454	1%	-18%	5,932	-33%
深圳	101,480	36%	84%	301	11%	-36%	253	14%	-6%	2,627	-28%
一线城市	**980,599**	**60%**	**54%**	**3,274**	**8%**	**0%**	**2,564**	**8%**	**11%**	**23,720**	**-26%**
二线城市	**2,046,342**	**96%**	**6%**	**6,769**	**-8%**	**-32%**	**4,589**	**-9%**	**-41%**	**68,931**	**-33%**
三线城市	**1,293,057**	**56%**	**31%**	**4,377**	**11%**	**-19%**	**3,394**	**19%**	**-12%**	**40,381**	**-44%**
北京	213,151	36%	159%	782	25%	13%	648	39%	27%	5,406	-26%
青岛	234,072	73%	10%	966	5%	-12%	616	-5%	-17%	10,089	-12%
济南	278,445	111%	69%	767	0%	-18%	580	9%	-13%	6,446	-30%
东营	46,725	83%	20%	157	51%	-28%	114	42%	-33%	1,025	-49%
环渤海	**772,393**	**72%**	**55%**	**2,671**	**11%**	**-9%**	**1,957**	**14%**	**-6%**	**22,965**	**-23%**
上海	488,000	83%	79%	1,526	1%	16%	1,209	-2%	24%	9,756	-19%
南京	106,475	44%	-11%	486	-13%	-23%	357	-15%	-32%	6,447	-34%
杭州	124,672	58%	-31%	651	-19%	-27%	335	-16%	-54%	5,799	-37%
苏州	389,377	212%	267%	868	63%	23%	712	81%	34%	6,922	-19%
海门	3,017	38%	753%	13	-75%	25%	10	-62%	27%	292	-36%
江阴	42,780	134%	-	132	31%	47%	93	37%	113%	847	-60%
温州	299,319	147%	175%	749	111%	24%	668	205%	46%	4,297	-37%
金华	30,218	7%	74%	105	25%	-50%	77	42%	-50%	1,336	-35%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	-78%
无锡	25,000	-57%	-79%	206	-18%	-51%	142	-23%	-55%	2,339	-48%
连云港	208,746	319%	333%	370	39%	-18%	332	59%	14%	3,243	-48%
绍兴	41,143	155%	67%	96	66%	-21%	78	74%	-31%	681	-56%
盐城	16,059	-4%	20%	67	31%	-17%	46	49%	-6%	631	-73%
镇江	71,885	32%	5%	295	-18%	-30%	237	-11%	-14%	3,553	-26%
芜湖	20,770	64%	-68%	101	-41%	-67%	72	-47%	-69%	2,023	-61%
扬州	56,655	160%	71%	142	-4%	145%	109	-10%	89%	1,105	-52%
舟山	19,261	16%	105%	76	-28%	31%	54	-30%	35%	838	-15%
池州	20,222	224%	108%	50	25%	0%	38	62%	2%	367	-50%
嘉兴	15,134	-88%	3%	193	79%	103%	169	181%	113%	990	-19%
衢州	5,727	-25%	-69%	178	193%	240%	132	200%	256%	448	-41%
宁波	106,861	100%	2%	395	22%	-34%	221	-1%	-55%	2,990	-51%
长三角	**2,091,322**	**82%**	**55%**	**6,697**	**13%**	**-8%**	**5,089**	**20%**	**-8%**	**55,337**	**-38%**
广州	177,968	53%	-22%	666	6%	-16%	454	1%	-18%	5,932	-33%
深圳	101,480	36%	84%	301	11%	-36%	253	14%	-6%	2,627	-28%
福州	36,078	-18%	-23%	193	20%	-44%	153	44%	-19%	1,676	-56%
泉州	252	-87%	-50%	5	-	-74%	4	-	-70%	264	-62%
莆田	13,362	-6%	303%	44	-1%	-35%	37	30%	-25%	477	-68%
惠州	32,376	51%	19%	120	30%	-24%	90	33%	-29%	921	-55%
佛山	167,659	73%	62%	599	-6%	9%	421	-13%	13%	5,588	-35%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009	-55%
韶关	12,163	-18%	-57%	68	-11%	-28%	41	-28%	-32%	701	-29%
云浮	6,934	2%	-16%	26	10%	-29%	21	39%	-18%	339	-18%
江门	34,864	81%	72%	102	-2%	15%	70	-1%	23%	1,095	-4%
珠三角及南部其它城市	**583,136**	**42%**	**3%**	**2,124**	**4%**	**-25%**	**1,544**	**3%**	**-17%**	**20,629**	**-39%**
泰安	21,847	-9%	-30%	105	-24%	-42%	77	-30%	-44%	1,178	-38%
北部	**21,847**	**-9%**	**-30%**	**105**	**-24%**	**-42%**	**77**	**-30%**	**-44%**	**1,178**	**-38%**
武汉	252,576	63%	9%	894	-16%	-46%	614	-20%	-53%	9,370	-50%
宝鸡	32,079	225%	-23%	128	-48%	-47%	95	-49%	-46%	1,758	-38%
中部	**284,655**	**72%**	**4%**	**1,022**	**-22%**	**-46%**	**709**	**-26%**	**-52%**	**11,128**	**-48%**
成都	288,449	114%	-55%	897	-46%	-63%	469	-60%	-77%	13,802	-23%
柳州	48,859	18%	-34%	252	-12%	-34%	169	-17%	-33%	2,604	-29%
南宁	229,338	107%	103%	651	23%	-5%	533	41%	3%	5,390	-31%
西部	**566,646**	**98%**	**-32%**	**1,800**	**-27%**	**-49%**	**1,171**	**-33%**	**-58%**	**21,795**	**-26%**
总计	**4,319,999**	**74%**	**22%**	**14,420**	**1%**	**-23%**	**10,546**	**3%**	**-24%**	**133,032**	**-35%**
上升城市数目		**31**	**25**		**22**	**13**		**20**	**15**		**0**
下降城市数目		**9**	**14**		**17**	**27**		**19**	**25**		**42**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/09/23

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 15.4 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	13,088	1%	16%	16.7	-3%	3%
上海	4,795	-4%	-1%	3.1	-7%	-14%
广州	12,117	2%	23%	18.2	-1%	47%
深圳	3,622	6%	72%	12.0	-16%	168%
一线城市		**1%**	**28%**	**12.5**	**-7%**	**51%**
杭州	2,105	-15%	1%	3.2	-15%	38%
南京	9,079	1%	22%	18.7	0%	59%
苏州	8,033	-3%	-8%	9.3	-34%	-25%
福州	5,270	-1%	-14%	27.3	-1%	53%
南宁	9,063	-1%	-9%	13.9	-18%	-5%
温州	12,879	0%	13%	17.2	-32%	-9%
莆田	1,784	0%	-6%	40.4	-15%	45%
宁波	4,140	0%	9%	10.5	-3%	66%
东营	1,437	-3%	-16%	9.2	-13%	17%
平均		**-1%**	**8%**	**15.4**	**-12%**	**34%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/09/23；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

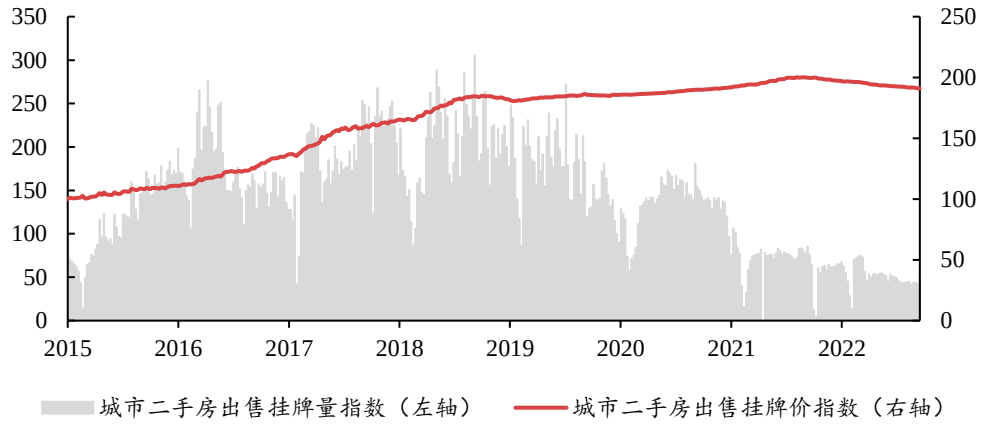
2.2 二手房成交及价格数据

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	320,677	36%	62%	1,225	2%	6%	893	0%	13%	9,596	-30%
深圳	42,390	12%	38%	164	-15%	4%	128	-15%	6%	1,479	-50%
杭州	46,068	25%	40%	198	-24%	23%	143	-27%	21%	2,113	-49%
南京	144,245	43%	18%	566	-11%	-24%	422	-11%	-21%	4,766	-34%
成都	277,746	258%	516%	685	-52%	171%	408	-63%	125%	10,171	259%
青岛	103,383	59%	246%	374	-18%	123%	284	-17%	136%	2,464	-41%
扬州	22,895	-13%	229%	114	-12%	902%	85	-13%	649%	753	3%
苏州	122,882	31%	46%	467	-21%	11%	391	-12%	20%	3,863	-26%
厦门	30,497	-4%	943%	151	-20%	-3%	109	-21%	9%	1,695	-45%
宝鸡	6,029	11%	28%	25	-44%	-36%	19	-43%	-31%	364	-27%
东莞	77,161	35%	144%	287	42%	35%	219	30%	46%	1,144	-25%
南宁	42,495	91%	146%	139	0%	18%	111	7%	34%	1,180	-6%
佛山	153,099	71%	120%	546	-4%	31%	423	-1%	42%	4,120	-22%
金华	23,614	53%	-26%	99	9%	-65%	80	27%	-62%	1,093	-55%
江门	15,877	31%	72%	54	-13%	-6%	40	-14%	4%	471	-26%
总计	**1,429,059**	**58%**	**99%**	**5,095**	**-18%**	**17%**	**3,756**	**-20%**	**21%**	**45,271**	**-19%**
上升城市数目		**13**	**14**		**4**	**10**		**3**	**12**		**2**
下降城市数目		**2**	**1**		**11**	**5**		**12**	**3**		**13**

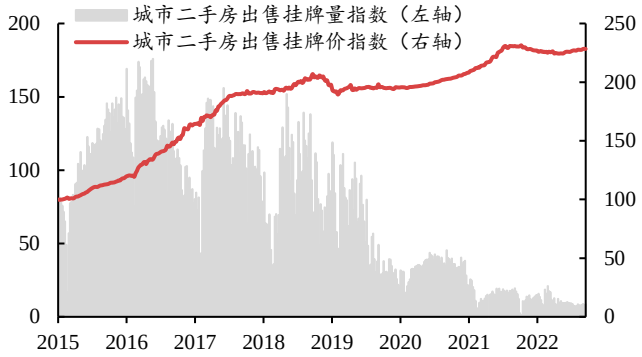
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/09/23

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



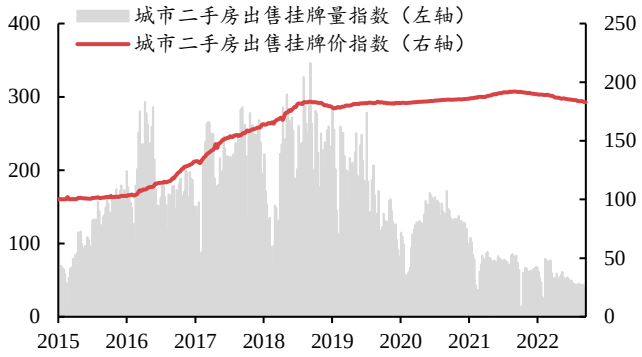
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/09/18

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



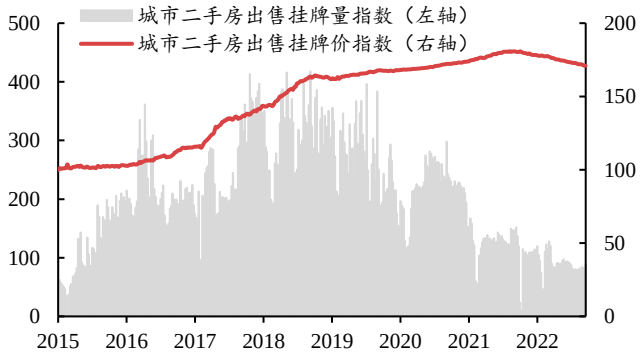
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/09/18

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



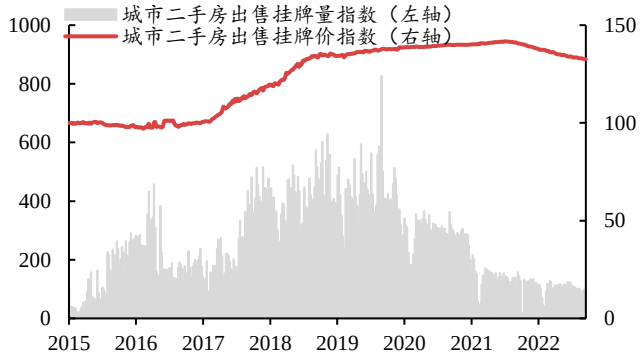
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/09/18

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 2022/09/18

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 2022/09/18

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：无锡市区二手房实行“带押过户”；洛阳、普洱拟推出房贷商转公政策

日期	地区/部门	简述
2022-09-19	福州	根据福州市人民政府发布的文件显示，从 2022 年 8 月 11 日起，关于房产出售限售时间的认定标准调整（是否满 2 年），从原来的出售方的办证时间调整为网签时间。以上限售政策仅针对福州市五城区所有通过市场购买方式取得的住房，拆迁安置房在以上限售政策实施前后均未限制上市交易。
2022-09-20	无锡	市区二手房可以“带押过户”，无须提前还贷，无须垫付资金，可实现全程免费。
2022-09-20	邢台	河北省邢台市住房和城乡建设局发布《关于进一步支持房地产业良性循环和健康发展的若干措施》，涉及首套房认定资格、暂停部分地区商品住宅用地供应、购房优惠券等 10 条措施。其中，购买首套自住住房的首付比由 30%降低到 20%，购买二套住房的首付比由 60%降低到 40%；且继续开办异地公积金贷款业务。
2022-09-20	银川	新政策提出，缴存职工个人购买自住住房使用住房公积金贷款的，最高贷款额度为 60 万元；夫妻均正常缴存住房公积金的，缴存职工家庭住房公积金最高贷款额度从 70 万元提高到 80 万元。
2022-09-20	天津	养育未成年二孩及以上多子女的本市缴存职工，符合租房提取住房公积金条件的，可按照实际房租支出提取住房公积金；申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额以本市统一贷款限额为基础上浮 20%。另外，申请个人住房公积金贷款购买家庭第二套住房的，应支付不低于住房交易价格 40%的首付款。
2022-09-20	广州黄埔	对重大科技创新平台、重大生物医药企业或机构引进的优秀青年人才，经认定，对其在黄埔区购买的广州市首套住房给予 50 万元一次性购买补贴，补贴金额不超实际购房金额的 50%。
2022-09-21	临海	在临海全市范围内房屋征迁安置（包含国有和集体），落实货币补偿、政府购买安置房、“房票”安置等市场化安置方式，严格控制拆迁安置房建设，积极引导被征收人选择“房票”安置方式，具体房票政策另行制定。
2022-09-21	山东莒南	文件提出，该县《促进房地产市场平稳健康发展政策措施》中关于商品住房缴纳契税补贴 30%的政策延长至 2022 年 12 月 31 日。并将执行实行二手房“带押过户”登记模式，存在抵押的房产上市交易，不用先归还原来的房贷就完成过户、抵押、发放新的贷款。
2022-09-21	郑州	根据要求，地方政府要落实属地职责，压实企业自救主体责任，维护购房人合法权益，对全市范围内经确认的停工项目在规定时间内全部重新开工建设并纳入“交房即发证”范围。
2022-09-21	河南汝南	各银行业金融机构要加大个人住房按揭贷款投放，根据借款人的信用状况、还款能力等合理确定具体首付款比例和利率水平，更好满足购房者合理住房需求。
2022-09-22	兴化	对在兴来兴大专以上人才以及外来务工人员、进城农民等购房者在市区范围内给予一次性购房补贴，补贴金额为购房者实际缴纳契税的 50%。同时优化了限售政策，将商品住房（含二手商品住房）限制转让年限由 2 年调整为 1 年（从合同备案之日起算）。
2022-09-22	海南	自 2022 年 8 月 1 日起至 2022 年 10 月 31 日期间，受疫情影响无法正常缴存住房公积金的单位视同缓缴，缓缴单位职工住房公积金视同正常缴存，可正常申请办理提取、贷款业务。

2022-09-22	湖南衡东	首付比例调整为不得低于30%，贷款额度可达到所购住房价款的70%，二套房组合贷款最高额度不得超过所购房价款的60%。
2022-09-22	河南栾川	自2014年1月1日至2022年12月31日，在栾川县购买新建商品房，在房管部门取得网签备案合同，但尚未缴纳契税的购房者，经审核无误，按照缴纳契税总额20%的比例给予补贴。
2022-09-22	洛阳	拟推出房贷商转公政策。商转公贷款采取先还后贷的方式予以办理。即已办理商贷的职工向中心申请商转公贷款，经中心同意后，职工以自筹资金还清商贷并办理相关手续后，中心再发放商转公贷款。
2022-09-22	福建沙县	将实行沙县小吃业主购房补贴，对三明籍沙县小吃经营业主（凭有效期内营业执照认定），在沙县区购买新建商品住房以及非住宅商品房的，按其土地和房屋成交价格的1%予以补贴。
2022-09-22	江西	始终把防范化解房地产市场风险作为重中之重，压紧压实企业主体责任、地方属地责任、部门监管责任，全力实现“保交楼、保民生、保稳定”目标。
2022-09-23	甘肃甘南州	为优化缴存职工偿还商业性贷款的压力和购买自住住房难政策，将推行商业性个人住房贷款转住房公积金贷款。优化全州缴存职工购房的还款压力政策，推行缴存职工住房公积金个人住房贷款按月冲还贷。
2022-09-23	安康	面积在144平方米以上的从原来的50%降为40%，面积在144平方米以下的从原来的40%降为30%，在一定程度上减轻购房者的首付压力。
2022-09-23	东港	购买商品住房建筑面积90平方米以下的，享受所购商品住房缴纳契税总额的100%货币补贴；购买商品住房建筑面积90(含90)—144平方米的，享受所购商品住房缴纳契税总额的80%货币补贴。
2022-09-23	贵阳	对新建商品房预售资金实行全额监管。商品房预售资金监管期限为，自核发商品房预售许可证开始至预售许可证范围内商品房全部建设完成并取得现房销售备案后止。
2022-09-23	普洱	拟实行个人商业性住房贷款转住房公积金。商转公和商转组申请对象在普洱市缴存住房公积金，且在普洱市行政区域购买住房时，向商业银行申请商业住房贷款，符合普洱市个人住房公积金贷款相关条件的公积金缴存职工家庭。
2022-09-23	绍兴	《意见》提到，缴存职工用征收补偿款（或房票）购买自住住房，符合公积金贷款条件的，可申请办理公积金贷款，且放款不纳入轮候，优先予以发放。
2022-09-23	南宁	南宁公积金新政征求意见。对于生育二孩的家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款最高额度可提升为 90 万元；生育三孩的家庭住房公积金最高贷款额度可提升为100万元。
2022-09-23	广元	购买第一套新建商品住房的给予100元/平方米的财政购房补贴，单套最高不超过1万元(不含限价商品房)。对个人信用良好且具有偿还能力的贷款人，可适当放宽贷款期限至退休后5年。
2022-09-23	开封	自2022年7月22日起至2022年10月31日期间缴纳商品住房契税且符合补贴范围并在2022年11月10日前申报补贴的纳税人，按照契税总额的15%给予补贴，契税补贴采取“先征后补”的方式，每套住房只能享受一次补贴。
2022-09-23	湖北孝昌	第一次申请使用住房公积金贷款在孝昌县购买自住住房的，贷款最高额度为 50 万元。对购买面积不超过144㎡新建商品住房的，给予购房契税100%补贴。
2022-09-23	通辽	放宽住房公积金贷款申办条件。累计逾期达到15期以上24期(含)以下或连续6个月未偿还贷款本息的，清还贷款后自没有违约之日起满4年方可再次申请住房公积金贷款。

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：碧桂园成功发行 15 亿元中债增担保中票

日期	对象	简述
2022-09-19	旭辉控股集团	控股股东林中先生、林伟先生及林峰先生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 82.5 万港元。紧随上述购买后，控股股东于合共约 48.7 亿股股份中拥有权益，相当于截至本公告日期的已发行股份总数约 51.55%。
2022-09-20	中南建设	股东中南城投持有的公司股份已被擅自处置被动减持合计约 5755 万股，占公司总股份数的 1.50%，超过其公布的 3 个月内可能减持数量的一半。本次减持后合计持有公司股份约 20.14 亿股，占持股比例的 52.62%。
2022-09-20	碧桂园	全资附属公司碧桂园地产集团有限公司已在中国公开发行 2022 年度第一期中期票据，本金总额为人民币 15 亿元，为期三年，票面利率为 3.20%，由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销连带责任保证担保。
2022-09-22	万科 A	已发行 2022 年度第三期绿色中期票据，发行金额为人民币 20 亿元，期限为 3 年，发行利率为 3.2%/年。
2022-09-22	荣盛发展	控股股东荣盛控股及其一致行动人荣盛建设、铸锋资产管理（北京）有限公司—铸锋 2 号已通过集中竞价交易及大宗交易方式合计减持公司股份约 4481 万股。其中：荣盛控股被动减持约 474 万股，因增加自身流动性而进行的大宗方式减持约 837 万股；荣盛建设被动减持 1000 万股；铸锋 2 号因产品投资计划需要大宗方式减持 2170 万股。本次变动后荣盛控股及其一致行动人合计持有公司股份约 26 亿股，占总股本比例的 60.15%。
2022-09-22	旭辉控股集团	已发行规模为人民币 12 亿元的 2022 年度第二期中期票据，期限为 3 年，利率为 3.22%。该票据由中债信用增进投资股份有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
2022-09-23	星盛商业	主席兼执行董事黄德林先生已于公开市场上增持 8.6 万股本公司股份，总代价约为 11.9 万港元。紧随增持事项后，黄先生于合共约 1.5 亿股股份中拥有权益，相当于本公司在本公告日期的已发行股本总额约 14.71%。

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。