

## 内地房地产行业周报

### 新房成交持续筑底，多家民企获融资增信

#### 数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比下降 29%，2022 年累计成交面积同比下降 36%。其中一线环比上升较多城市为北京和深圳，分别上升 58%和 31%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 28%、33%、45%。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 77%、74%、69%。

截至 9 月 9 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 1%；平均去化周期 18.9 个月，环比下降 2%。温州和北京去化周期环比下降较多，分别下降 21%和 16%，去化周期分别由上期的 36.6 个月和 21.9 个月变动至 29.0 月和 18.4 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 24%。其中环比下降较多城市包括成都和厦门，分别下降 95%和 95%。2022 年累计成交面积同比下降 21%。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 51%、50%和 56%。

#### 本周观点:

本周成都、杭州等地新房成交环比降幅较大，带动二线城市成交面积环比下降 46%、重点城市新房成交面积环比有所回落（环比下降 29%）。另外，成都、柳州成交环比大幅下降，带动西部区域成交环比降幅较大，环比下降 63%。二手房成交方面，成都成交环比继续下探，厦门成交环比由正转负且降幅较大，共同带动重点城市二手房成交面积环比进一步下降至-24%。

库存方面，周内温州、北京去化环比下降较多，带动重点城市去化周期环比持续下降，环比下降 2%。

#### 投资建议:

**多家民企计划发行中债增担保中票，各地持续优化住房公积金政策。**本周美的置业完成发行 10 亿元中债增担保中票，碧桂园、新城控股拟分别发行 15 亿元、10 亿元中债增担保中票，标志着“中债信用”增信民企发债正式落地，进一步增强了优质房企的融资能力，持续改善企业的流动性；另外，从已披露的资金用途来看，部分募集资金将用于项目的开发建设，对于保证其开发进度亦起到一定积极作用。行业风险化解方面，越秀地产与地方 AMC 广州资产等三方签署合作，参与粤港澳大湾区地产风险化解及行业重整，或共同帮助部分困难房企出险，有望避免行业风险进一步蔓延。同时，地方政策上，浙江绍兴鼓励区属国企与房企合作拿地。一方面通过降低拿地成本提高企业的拿地意愿，另一方面或可增加地方的土地开发投资规模，促进行业基本面回稳。目前落实到企业流动性方面的政策有所增加，随着销售在需求侧带动下逐步回暖，部分国企、央企及财务结构相对稳健的民企基本面或率先企稳。

近期各地政策继续加大对公积金提取范围、人才购房补贴等方面的改善力度，如石家庄支持借款人父母参与还款、浙江丽水人才购房补贴前置发放等。未来需求侧政策或持续加码，住宅销售有望回升。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

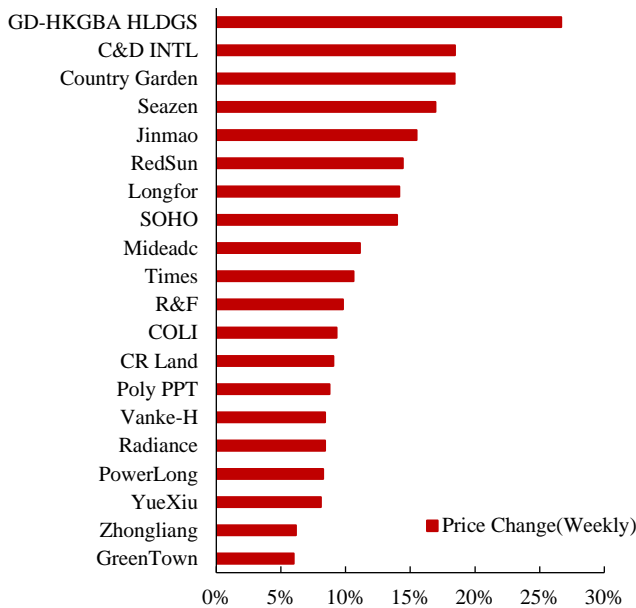


## 1. 行业表现

### 1.1 地产开发行业表现

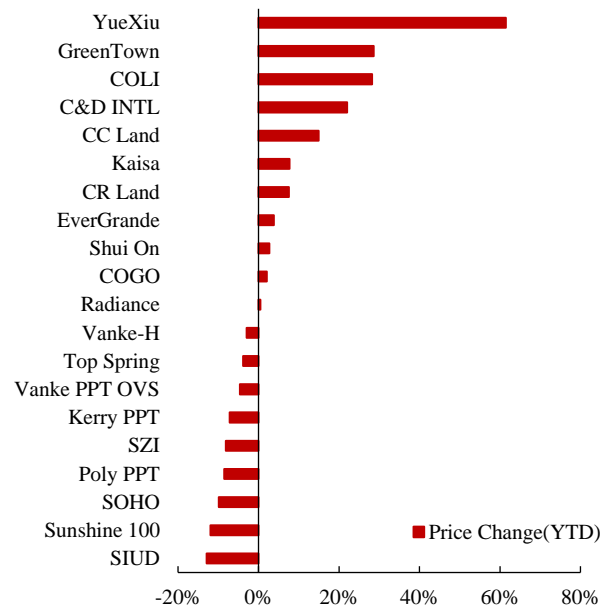
本周，粤港湾控股、建发国际集团、碧桂园本周涨幅居前。越秀地产、绿城中国、中国海外发展年初至今涨幅居前。

图 1：粤港湾控股、建发国际集团、碧桂园本周涨幅居前



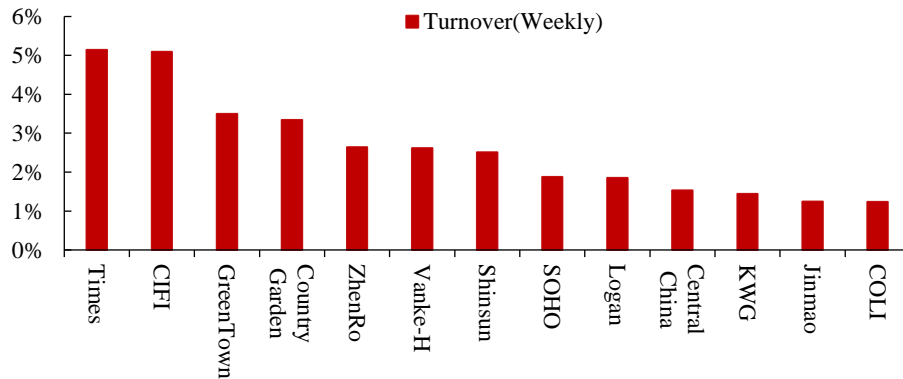
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、绿城中国、中国海外发展年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：时代中国控股、旭辉控股集团、绿城中国本周换手率居前



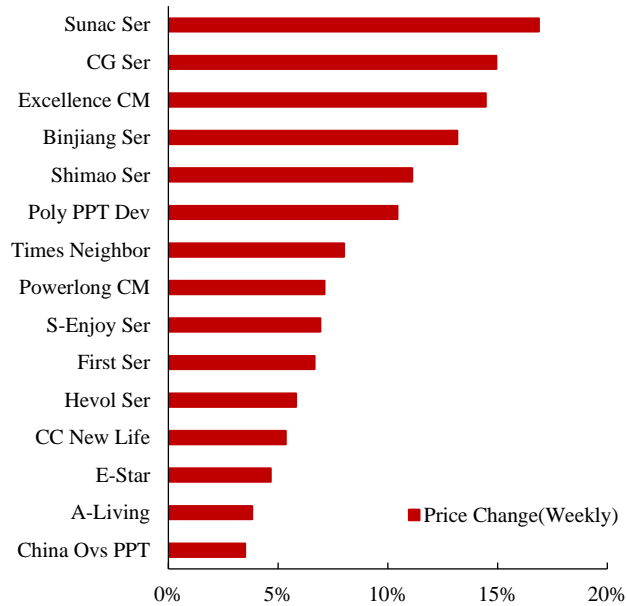
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

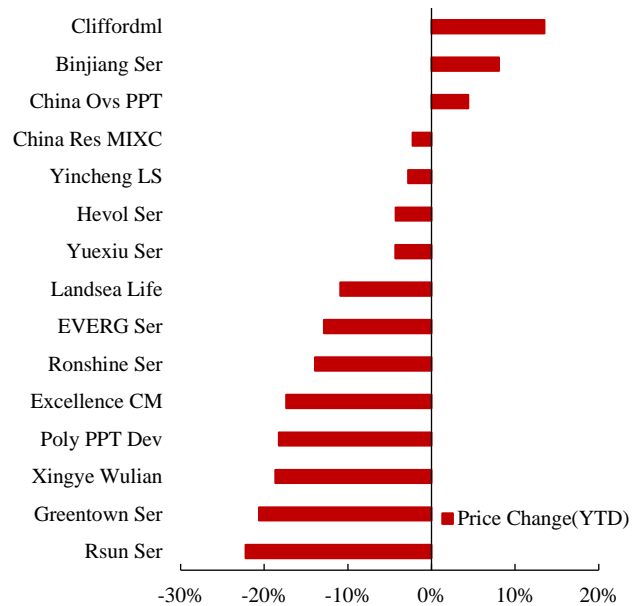
本周，融创服务、碧桂园服务、卓越商企服务本周涨幅居前。祈福生活服务、滨江服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：融创服务、碧桂园服务、卓越商企服务本周涨幅居前



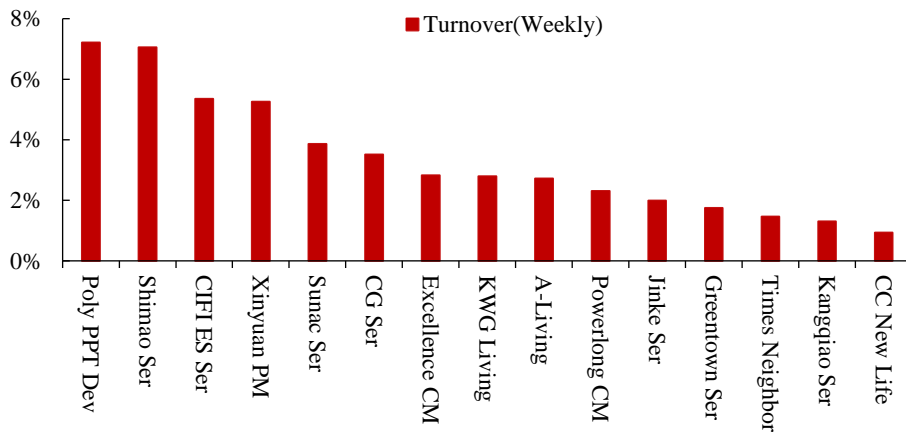
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：祈福生活服务、滨江服务、中海物业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：保利物业、世茂服务、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 9-9			本年截至 9-9	
	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	234,193	58%	35%	706	21%	-12%	278	63%	28%	5,035	-29%
上海	363,400	6%	30%	1,589	3%	3%	454	9%	14%	9,002	-22%
广州	123,538	-37%	-14%	640	-5%	-13%	160	-11%	-11%	5,637	-33%
深圳	60,156	31%	-37%	216	-33%	-67%	77	-41%	-46%	2,451	-30%
一线城市	781,287	6%	13%	3,151	1%	-15%	968	8%	3%	22,125	-28%
二线城市	1,087,815	-46%	-56%	6,681	-16%	-29%	1,485	-27%	-53%	65,826	-33%
三线城市	882,096	-21%	-30%	3,972	-7%	-32%	1,244	11%	-24%	38,231	-45%
北京	234,193	↑58%	↑35%	706	↑21%	↓-12%	278	↑63%	↑28%	5,035	↓-29%
青岛	196,679	↓-33%	↓-16%	970	↓-7%	↓-21%	246	↓-10%	↓-19%	9,719	↓-12%
济南	127,274	↓-25%	↓-43%	682	↓-20%	↓-34%	169	↓-17%	↓-42%	6,035	↓-32%
东营	19,151	↓-60%	↓-71%	127	↑10%	↓-51%	33	↑13%	↓-65%	944	↓-51%
环渤海	577,296	↓-13%	↓-17%	2,486	↓-4%	↓-25%	726	↑7%	↓-20%	21,733	↓-25%
上海	363,400	↑6%	↑30%	1,589	↑3%	↑3%	454	↑9%	↑14%	9,002	↓-22%
南京	121,129	↓-28%	↓-40%	548	↑0%	↓-3%	176	↓0%	↓-31%	6,266	↓-34%
杭州	109,490	↓-64%	↓-60%	695	↓-8%	↓-6%	131	↓-13%	↓-59%	5,595	↓-37%
苏州	147,052	↓-2%	↓-26%	592	↑13%	↓-21%	198	↑28%	↓-27%	6,408	↓-23%
海门	3,443	↓-10%	↑22%	18	↓-81%	↑86%	5	↓-70%	↑42%	287	↓-37%
江阴	14,815	↓-66%	↓-50%	112	↓-15%	↓-17%	32	↑20%	↑-17%	786	↓-63%
温州	159,355	↑1%	↓-5%	448	↑10%	↑22%	247	↑149%	↑14%	3,877	↓-41%
金华	9,987	↓-60%	↓-85%	74	↓-43%	↓-72%	16	↓-34%	↓-83%	1,275	↓-36%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	↓-77%
无锡	59,000	↓-8%	↓-51%	240	↓-3%	↓-44%	59	↓-12%	↓-51%	2,256	↓-47%
连云港	56,804	↑23%	↓-56%	234	↓-31%	↓-60%	73	↓-15%	↓-57%	2,985	↓-51%
绍兴	18,012	↑9%	↑74%	79	↑130%	↑40%	20	↑344%	↑94%	623	↓-57%
盐城	12,938	↑64%	↓-34%	45	↓-40%	↓-61%	13	↓-32%	↓-34%	598	↓-74%
镇江	94,508	↑89%	↑36%	351	↓-1%	↓-10%	111	↑32%	↑2%	3,427	↓-26%
芜湖	30,223	↓-9%	↓-49%	150	↓-24%	↓-57%	39	↓-28%	↓-58%	1,989	↓-61%
扬州	22,780	↓-10%	↑1105%	148	↑16%	↑7752%	31	↓-16%	↑524%	1,027	↓-54%
舟山	12,531	↓-37%	↑29%	87	↓-32%	↑11%	18	↓-39%	↑45%	802	↓-16%
池州	8,719	↓-3%	↑3%	34	↓-30%	↓-31%	11	↓-9%	↓-16%	341	↓-52%
嘉兴	23,579	↓-2%	↑31%	78	↓-38%	↓-34%	30	↓-17%	↓-32%	851	↓-28%
衢州	76,235	↓-11%	-	192	↑208%	↑372%	118	↑637%	-	434	↓-40%
宁波	33,914	↓-79%	↓-82%	383	↑21%	↓-33%	46	↓-25%	↓-78%	2,815	↓-52%
长三角	1,377,914	↓-21%	↓-27%	6,097	↓-2%	↓-19%	1,828	↑16%	↓-25%	52,077	↓-40%
广州	123,538	↓-37%	↓-14%	640	↓-5%	↓-13%	160	↓-11%	↓-11%	5,637	↓-33%
深圳	60,156	↑31%	↓-37%	216	↓-33%	↓-67%	77	↓-41%	↓-46%	2,451	↓-30%
福州	49,761	↓-7%	↓-37%	180	↑2%	↓-62%	73	↑85%	↓-22%	1,596	↓-57%
泉州	1,477	↑32%	↓-83%	3	-	↓-90%	2	-	↓-81%	262	↓-62%
莆田	6,149	↓-35%	↓-77%	30	↓-48%	↓-72%	9	↓-37%	↓-71%	450	↓-69%
惠州	26,657	↓-19%	↓-48%	107	↓-4%	↓-35%	36	↑36%	↓-41%	867	↓-56%
佛山	105,750	↓-42%	↓-5%	649	↑10%	↑9%	156	↓-7%	↑17%	5,323	↓-36%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009	↓-53%
韶关	9,775	↓-59%	↓-15%	81	↑22%	↓-5%	11	↓-23%	↓-25%	671	↓-28%
云浮	4,899	↓-31%	↓-32%	21	↓-31%	↓-46%	7	↑18%	↓-31%	325	↓-18%
江门	9,193	↓-72%	↓-34%	89	↓-26%	↑6%	16	↓-45%	↓-11%	1,041	↓-5%
珠三角及南部其它城市	397,356	↓-32%	↓-32%	2,016	↓-6%	↓-37%	547	↓-10%	↓-26%	19,632	↓-40%
泰安	19,988	↓-27%	↓-57%	118	↓-7%	↓-38%	27	↓-43%	↓-53%	1,128	↓-38%
北部	19,988	↓-27%	↓-57%	118	↓-7%	↓-38%	27	↓-43%	↓-53%	1,128	↓-38%
武汉	137,669	↓-47%	↓-59%	954	↓-21%	↓-29%	206	↓-32%	↓-59%	8,962	↓-50%
宝鸡	36,637	↓-15%	↓-39%	181	↓-34%	↓-40%	53	↓-41%	↓-33%	1,716	↓-38%
中部	174,306	↓-43%	↓-56%	1,135	↓-23%	↓-31%	259	↓-34%	↓-56%	10,678	↓-48%
成都	16,137	↓-95%	↓-97%	1,137	↓-45%	↓-42%	46	↓-91%	↓-93%	13,379	↓-19%
柳州	39,490	↓-59%	↓-53%	275	↓-7%	↓-29%	71	↓-15%	↓-31%	2,506	↓-29%
南宁	148,711	↑10%	↓-26%	541	↑7%	↓-30%	193	↑31%	↓-21%	5,050	↓-33%
西部	204,338	↓-63%	↓-75%	1,952	↓-32%	↓-38%	310	↓-58%	↓-69%	20,934	↓-24%
总计	2,751,199	-29%	-38%	13,804	-10%	-27%	3,697	-9%	-36%	126,183	-36%
上升城市数目		10	9		14	8		13	9		0
下降城市数目		30	30		25	32		26	30		42

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/09/09



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 18.9 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	13,009	0%	13%	18.4	-16%	28%
上海	5,034	2%	9%	3.2	-1%	6%
广州	11,863	1%	24%	18.5	5%	42%
深圳	3,183	0%	89%	14.7	1%	474%
<b>一线城市</b>		<b>1%</b>	<b>34%</b>	<b>13.7</b>	<b>-3%</b>	<b>137%</b>
杭州	2,201	15%	8%	3.2	16%	15%
南京	8,995	0%	29%	16.4	1%	33%
苏州	8,345	-1%	-1%	14.1	-7%	25%
福州	5,351	0%	-13%	29.8	-13%	130%
南宁	9,204	0%	-8%	17.0	-10%	31%
温州	12,984	1%	14%	29.0	-21%	46%
莆田	1,801	0%	-5%	59.3	22%	242%
宁波	4,162	0%	21%	10.9	4%	82%
东营	1,472	1%	-14%	11.6	-2%	74%
<b>平均</b>		<b>1%</b>	<b>13%</b>	<b>18.9</b>	<b>-2%</b>	<b>94%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/09/09；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

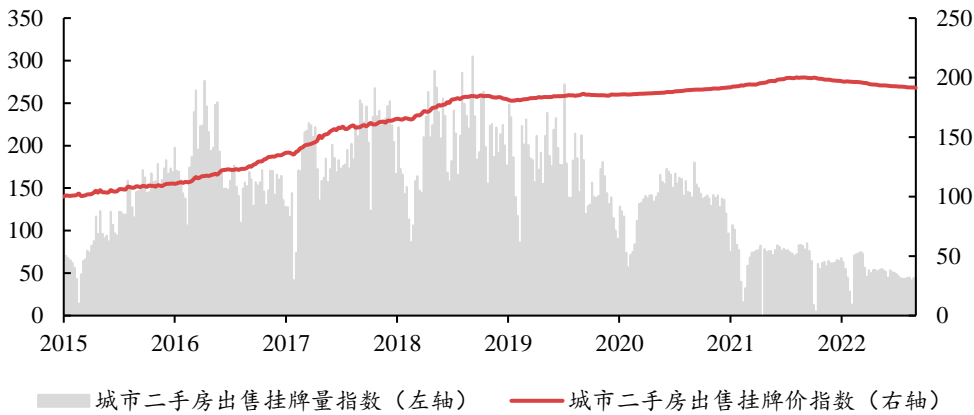
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	260,263	↓-13%	↑5%	1,221	↑7%	↓-9%	338	↓-2%	↑0%	9,040	↓-32%
深圳	35,364	↑12%	↓-7%	172	↓-16%	↓0%	47	↓-24%	↓-6%	1,399	↓-51%
杭州	46,433	↓-18%	↑36%	240	↓-12%	↑31%	60	↓-16%	↑33%	2,030	↓-50%
南京	128,099	↓-2%	↓-27%	608	↓-12%	↓-16%	177	↓-5%	↓-27%	4,520	↓-35%
成都	10,508	↓-95%	↓-81%	997	↓-36%	↑229%	53	↓-88%	↓-31%	9,816	↑260%
青岛	81,216	↓-15%	↑128%	403	↓-18%	↑96%	116	↓-20%	↑122%	2,296	↓-44%
扬州	26,930	↑1%	-	124	↓-6%	-	36	↓-7%	-	704	↓-2%
苏州	126,051	↑2%	↑19%	504	↓-21%	↑11%	174	↓-8%	↑31%	3,646	↓-27%
厦门	2,478	↓-95%	↓-95%	132	↓-43%	↓-45%	17	↓-74%	↓-73%	1,602	↓-47%
宝鸡	4,549	↓-34%	↓-55%	34	↓-33%	↓-32%	7	↓-41%	↓-46%	352	↓-27%
东莞	60,903	↓-5%	↑29%	257	↑73%	↑10%	85	↑34%	↑34%	1,010	↓-30%
南宁	34,050	↑11%	↓-4%	145	↑11%	↑25%	46	↑45%	↑27%	1,115	↓-8%
佛山	133,400	↓-1%	↑31%	563	↓-7%	↑6%	181	↑7%	↑29%	3,878	↓-25%
金华	26,156	↑45%	↓-59%	87	↓-23%	↓-72%	34	↑17%	↓-76%	1,047	↓-56%
江门	7,995	↓-45%	↓-34%	54	↓-17%	↓-15%	12	↓-37%	↓-20%	443	↓-28%
<b>总计</b>	<b>984,395</b>	<b>-24%</b>	<b>-3%</b>	<b>5,539</b>	<b>-14%</b>	<b>12%</b>	<b>1,382</b>	<b>-25%</b>	<b>-2%</b>	<b>42,897</b>	<b>-21%</b>
上升城市数目		5	6		3	7		4	7		1
下降城市数目		10	8		12	7		11	7		14

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/09/09

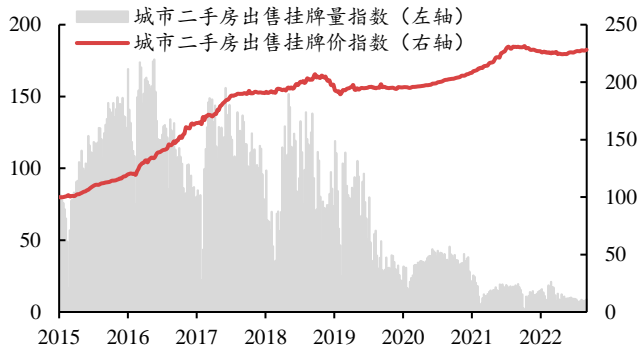


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



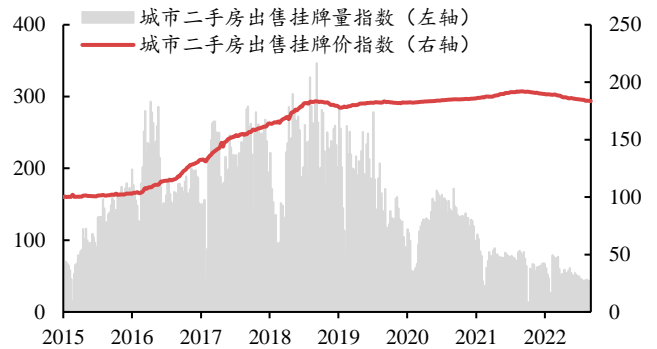
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/09/04

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



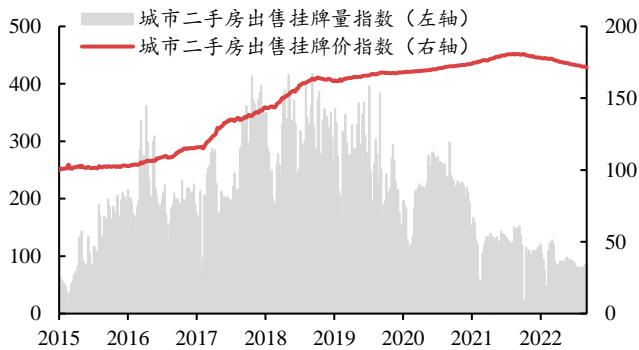
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/09/04

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



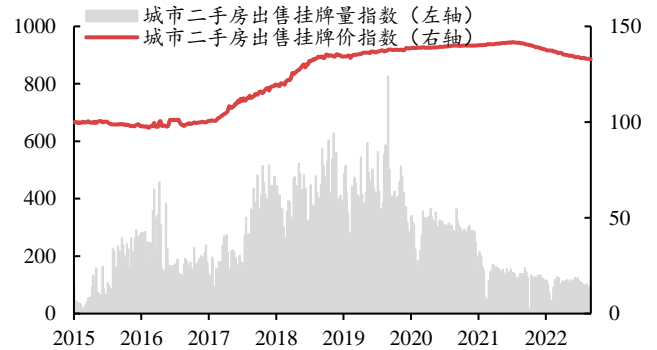
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/09/04

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 2022/09/04

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 2022/09/04



### 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：浙江丽水将取消“房票”限制，绍兴鼓励区属国企与房企合作拿地

日期	地区/部门	简述
2022-09-05	海南	拟推出“一人购房全家帮”相关住房公积金互助使用政策。该政策是指在海南省连续足额缴存住房公积金 6 个月以上的购房人，购买家庭首套自住住房，可以使用其配偶及直系亲属的住房公积金支付购房首付款和对冲偿还住房公积金贷款。
2022-09-06	宜宾高县	《通知》明确，高县将加大住房公积金对合理购房需求的支持力度，参照市住房公积金部分使用政策并进行调整。另严格审查商品房预售方案，申报价格上下浮动不超 15%。
2022-09-07	石家庄	扩大偿还住房公积金贷款提取范围，自 2022 年 10 月 1 日起，使用住房公积金贷款购买石家庄市行政区域内自住住房的借款人，其父母可以申请作为共同还款人参与还款，职工配偶为房产共有人的，配偶父母也可以申请作为共同还款人参与还款。此外，持续提高住房公积金租房提取额度及降低住房公积金贷款首付比例。
2022-09-07	沈阳	沈阳召开专题会议指出，做好闲置土地和房地产停缓建项目处置工作，是抓好省委巡视反馈意见整改的重要内容，是盘活存量资源、扩大有效投资的重要举措。
2022-09-07	周口	加大金融支持力度方面，对居民已购买一套住房并结清贷款再次按揭贷款购买商品住房的，第二套住房支付首付比例按首套住房标准执行。优化商品房预售资金监管方面，措施提出以保函形式等额替代预售监管资金，合理释放预售监管资金流动性，提高资金使用效率。
2022-09-08	郑州	10 月 6 日前实现全市停工问题楼盘全面复工。各开发区、区县（市）要搜集挪用、抽逃楼盘资金的线索，特别对于逾期未交付楼盘，要全面核查是否存在资金被抽逃挪用情况，及时将线索提交给办案机关。
2022-09-08	双辽	《通知》提出，对于符合条件的农民在双辽市城区内购买商品住房可获房款减免、契税补贴等。坚持“先购买、再申请、后补贴”的原则，农民进城购房申请补贴的应当以满足刚性住房需求为主，必须为家庭首套住房，坚决遏制投机炒房行为。
2022-09-08	丽水	政策主要涉及职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，双缴存职工最高限额由 70 万元上调为 80 万元；单缴存职工最高限额由 35 万元上调为 40 万元。此外，将取消“房票”限制。取消原政策中“房票”票面金额在单套住宅成交价（含附属用房和车位）的占比不得超过 50% 的限制；人才购房补贴前置发放。
2022-09-08	杭州建德	个人在建德市购买新建商品住房，并在所购商品住房具备办理产权证条件之日起 1 年内，提交购房消费补助申请，给予购房款 1% 的补助。单套最高补助不超过 5 万元。
2022-09-08	德州	购买德州市行政区域内自住住房提取公积金时，提取人及配偶名下不受房屋套数限制。购买期房，以购房合同备案时间为准；购买二手房，以过户发票时间为准。
2022-09-09	常德	取消贷款额度与住房公积金缴存余额挂钩的限制。取消“借款人申请贷款额度不得高于申请人及配偶公积金账户缴存余额的 15 倍”的操作规定。并将公积金单人贷款上限调至 50 万元，夫妻最高 60 万元。
2022-09-09	襄阳	对于持“楚才卡”A 卡和 B 卡的借款人分别可按襄阳市住房公积金贷款金额上限的 3 倍和 2 倍申请住房公积金贷款。“襄才卡”持卡人可按住房公积金贷款金额上限的 1.2-1.5 倍申请住房公积金贷款。
2022-09-09	淮南	《意见》指出，于 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，个人在高新区购买新建商品房（住宅、非住宅），享受购房补助政策，最高可每平方米补贴 105 元。



---

2022-09-09	福州	未来将进一步加强政企合作力度，提供更多的便利性，让“带押过户”成为促进交易良性循环、激发市场活力的新常态。
2022-09-09	绍兴	政策加大纾困面服务力度，推动多维联合，鼓励区属国企与房企合作拿地，积极探索区属国企合作开发模式，践行房企“保交楼”主责。

---

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: 旭辉控股集团再获股东增持合共 200 万股本公司股份, 总代价约为 371 万港元

日期	对象	简述
2022-09-05	旭辉控股集团	合共约 3.05 亿股配售股份已成功按配售价每股 2.06 港元配售予不少于六(6)名获配售人。认购股份相当于认购事项完成后经扩大的已发行股份总数约 3.23%。自认购事项收取的所得款项净额 (扣除本公司将承担或产生的所有相关费用、成本及开支后) 约为 6.23 亿港元, 并拟将用于现有债务再融资及用作一般企业用途。
2022-09-06	正商实业	已在公开市场进一步购回本金总额为 1.039 亿美元的 2022 年票据, 约占原发行 2022 年票据的 51.95%。于注销后, 2022 年票据的未偿还本金总额为 3640 万美元, 约占该等票据初始本金总额的 18.2%。
2022-09-06	和泓服务	本公司间接全资附属公司同意出售目标公司 (为在中国成立的物业管理公司) 的 100% 股权, 总代价为人民币 1 亿元。
2022-09-08	旭辉控股集团	控股股东林中先生、林伟先生及林峰先生已透过联系人在公开市场购买合共 200 万股本公司股份, 总代价约为 371 万港元 (不包括相关交易费)。紧随上述购买后, 控股股东于合共约 48.70 亿股股份中拥有权益, 相当于已发行股份总数约 51.54%。
2022-09-08	融创中国	已收到呈请人陈准军向香港特别行政区高等法院提出的对公司的清盘呈请, 内容有关公司未偿还其持有的优先票据, 涉及本金 2200 万美元及应计利息。公司将极力反对呈请。
2022-09-08	招商局置地	本公司间接非全资附属公司南京招平与中信证券订立资产支持证券认购协议, 据此, 南京招平须认购次级资产支持证券, 金额为人民币 2.2 亿元, 占资产支持专项计划项下已发行次级资产支持证券的 100% 及全部资产支持证券的约 29.97%。
2022-09-09	荣盛发展	控股股东荣盛控股于近日通过集中竞价交易及大宗交易方式合计减持公司股份约 4616 万股, 已超过公司总股本的 1%, 其中, 约 2116 万股为荣盛控股被动减持, 2500 万股为荣盛控股因增加自身流动性而进行的大宗方式减持。
2022-09-09	银城国际控股	已决定接受本金总额约为 1.09 亿美元的现有票据进行交换。对于有效进行交换提交并被接受的现有票据, 在交换要约的先决条件得到满足或豁免的情况下, 本公司预计将根据交换要约发行本金总额约为 1.15 亿美元的新票据。
2022-09-09	新大正	公司高级管理人员王萍女士、柯贤阳先生、何小梅女士以及特定股东陆荣强先生计划已以大宗交易或集中竞价交易方式合共减持约 53.31 万股公司股份, 减持股份占公司总股本比例的 0.2327%。
2022-09-09	中骏控股集团	本公司之直接全资附属公司出售集团 (主要于中国从事资产投资咨询、公寓开发管理及租赁业务管理) 销售股份, 代价为人民币 5600 万元。
2022-09-09	旭辉控股集团	本公司的间接全资附属公司出售目标公司 (主要从事租赁公寓的开发及经营管理) 的全部股权, 总代价约为人民币 1.17 亿元。
2022-09-05	旭辉控股集团	合共约 3.05 亿股配售股份已成功按配售价每股 2.06 港元配售予不少于六(6)名获配售人。认购股份相当于认购事项完成后经扩大的已发行股份总数约 3.23%。自认购事项收取的所得款项净额 (扣除本公司将承担或产生的所有相关费用、成本及开支后) 约为 6.23 亿港元, 并拟将用于现有债务再融资及用作一般企业用途。
2022-09-06	正商实业	已在公开市场进一步购回本金总额为 1.039 亿美元的 2022 年票据, 约占原发行 2022 年票据的 51.95%。于注销后, 2022 年票据的未偿还本金总额为 3640 万美元, 约占该等票据初始本金总额的 18.2%。
2022-09-06	和泓服务	本公司间接全资附属公司同意出售目标公司 (为在中国成立的物业管理公司) 的 100% 股权, 总代价为人民币 1 亿元。



2022-09-08	旭辉控股集团	控股股东林中先生、林伟先生及林峰先生已透过联系人在公开市场购买合共 200 万股本公司股份，总代价约为 371 万港元（不包括相关交易费）。紧随上述购买后，控股股东于合共约 48.70 亿股股份中拥有权益，相当于已发行股份总数约 51.54%。
2022-09-08	融创中国	已收到呈请人陈准军向香港特别行政区高等法院提出的对公司的清盘呈请，内容有关公司未偿还其持有的优先票据，涉及本金 2200 万美元及应计利息。公司将极力反对呈请。
2022-09-08	招商局置地	本公司间接非全资附属公司南京招平与中信证券订立资产支持证券认购协议，据此，南京招平须认购次级资产支持证券，金额为人民币 2.2 亿元，占资产支持专项计划项下已发行次级资产支持证券的 100% 及全部资产支持证券的约 29.97%。
2022-09-09	荣盛发展	控股股东荣盛控股于近日通过集中竞价交易及大宗交易方式合计减持公司股份约 4616 万股，已超过公司总股本的 1%，其中，约 2116 万股为荣盛控股被动减持，2500 万股为荣盛控股因增加自身流动性而进行的大宗方式减持。
2022-09-09	银城国际控股	已决定接受本金总额约为 1.09 亿美元的现有票据进行交换。对于有效进行交换提交并被接受的现有票据，在交换要约的先决条件得到满足或豁免的情况下，本公司预计将根据交换要约发行本金总额约为 1.15 亿美元的新票据。
2022-09-09	新大正	公司高级管理人员王萍女士、柯贤阳先生、何小梅女士以及特定股东陆荣强先生计划已以大宗交易或集中竞价交易方式合共减持约 53.31 万股公司股份，减持股份占公司总股本比例的 0.2327%。
2022-09-09	中骏控股集团	本公司之直接全资附属公司出售集团（主要于中国从事资产投资咨询、公寓开发管理及租赁业务管理）销售股份，代价为人民币 5600 万元。
2022-09-09	旭辉控股集团	本公司的间接全资附属公司出售目标公司（主要从事租赁公寓的开发及经营管理）的全部股权，总代价约为人民币 1.17 亿元。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

### 3.3 重点公司 8 月销售情况一览

表 6: 2022 年前 8 月, 越秀地产累计销售额降幅较小

公司	代码	1-8月累计销售金额		1-8月累计销售面积		8月销售金额		8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	2,800	-37%	1,710	-37%	310	-16%	203	-8%
保利地产	600048.SH	2,817	-25%	1,693	-26%	385	-18%	179	-43%
中国海外发展	0688.HK	1,785	-30%	799	-38%	225	-10%	94	-30%
金地集团	600383.SH	1,404	-32%	596	-38%	212	12%	102	14%
融创中国	1918.HK	1,346	-68%	1,021	-64%	108	-76%	81	-75%
绿城中国	3900.HK	1,277	-29%	465	-24%	198	-31%	58	-23%
中国金茂	0817.HK	969	-40%	502	-46%	165	15%	74	17%
旭辉控股集团	0884.HK	943	-47%	629	-38%	151	-23%	101	-10%
新城控股	601155.SH	855	-44%	858	-40%	95	-46%	93	-49%
越秀地产	0123.HK	630	-3%	228	-5%	81	-36%	29	-29%
雅居乐集团	3383.HK	495	-46%	389	-35%	51	-41%	42	-23%
融信中国	3301.HK	490	-55%	211	-61%	27	-76%	16	-72%
首开股份	600376.SH	452	-47%	162	-40%	61	-23%	23	-30%
中南建设	000961.SZ	429	-70%	360	-65%	50	-63%	46	-55%
中骏集团控股	1966.HK	411	-45%	326	-33%	35	-56%	31	-49%
龙光集团	3380.HK	334	-65%	210	-60%	30	-72%	17	-77%
时代中国控股	1233.HK	325	-46%	199	-35%	23	-66%	17	-48%
美的置业	3990.HK	320	-68%	240	-71%	60	-26%	47	-37%
合景泰富集团	1813.HK	310	-57%	157	-57%	48	-41%	22	-45%
富力地产	2777.HK	309	-63%	233	-62%	25	-74%	15	-77%
宝龙地产	1238.HK	292	-59%	194	-57%	27	-68%	18	-64%
保利置业集团	0119.HK	237	-35%	126	-41%	47	88%	25	64%
正荣地产	6158.HK	234	-78%	143	-78%	21	-83%	13	-82%
中国海外宏洋集团	0081.HK	219	-49%	247	-39%	23	-37%	25	-44%
合生创展集团	0754.HK	209	-20%	82	18%	21	19%	8	95%
建业地产	0832.HK	179	-62%	251	-61%	17	-67%	27	-64%
景瑞控股	1862.HK	54	-76%	34	-72%	5	-64%	3	-57%

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。