内地房地产行业周报

成交环比大幅上升，多地下调首套利率

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

数据要点：

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 291%，2022 年累计成交面积同比下降 34%。其中一线环比上升较多城市为北京、上海，分别环比上升 750%、435%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 24%、31%、42%。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%、72%、65%。

截至 10 月 14 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 2%；平均去化周期 13.6 个月，环比下降 5%。莆田和南京去化周期环比下降较多，分别下降 28%和 17%，去化周期分别由上期的 37.7 个月和 24.0 个月变动至 27.2 月和 19.8 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 123%。其中环比上升较多城市包括苏州和金华，分别上升 94078%和 26523%。2022 年累计成交面积同比下降 15%。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 48%、46%和 55%。

本周观点：

受国庆假期网签数据滞后等因素影响，本周重点城市新房及二手房成交面积环比分别大幅上升 241pct 及 118pct。新房成交方面，舟山等城市销售回升显著（舟山成交环比上升 10117%），带动长三角区域新房成交环比上升最多，环比上升 411%（增速扩大 349pct）。二手房成交方面，苏州、南宁等地环比增速加快，共同带动重点城市二手房成交面积环比大幅上升、同比下降 15%（降幅收窄 3pct）。

库存方面，周内重点城市去化周期环比降幅收窄 11pct。其中莆田、南京去化周期环比下降较多且降幅分别扩大 19pct、14pct，带动重点城市去化周期环比继续下降。同时由于北上两地去化周期环比有所上升带动一线城市去化周期环比降幅收窄 9pct、重点城市去化周期环比降幅亦有所收窄。

投资建议:

多地下调首套公积金贷款利率，房企融资端再获资金支持。销售端，本周北京、南京、杭州、东莞、海南等城市相继下调 5 年期以下（含 5 年）/5 年期以上利率由 2.75%/3.25%至 2.60%/3.10%；其中天津在此基础上亦下调首套商业性个贷利率最低至 3.90%，或进一步降低购房者的置业压力，更好地激发住房市场的潜在购买力。融资端，由于行业整体流动性不断承压，近期政策面同步优化供需两侧，如周内监管部门要求工行、建行等多家大行加大对房地产融资的支持力度，进一步推动“保交楼”落地及促进销售面企稳，据中指数据显示，新增规模约为 6000 亿。但值得一提的是，居民按揭贷款的投放需要实质性住房消费行为的支持，开发商债券投资增量亦受到房企信用影响，因此融资端的回稳或仍需等待销售面的率先回暖。未来在下调首套公积金利率等政策的持续推广下，新房销售有望逐步企稳。维持行业“强于大市”评级。

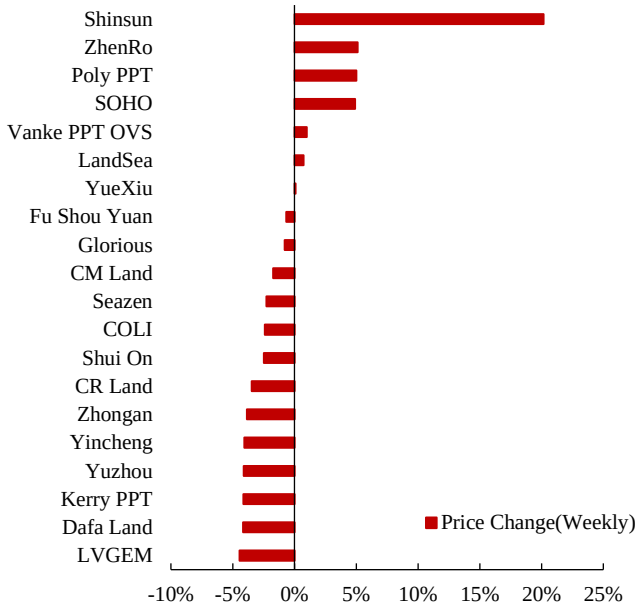
风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

1.行业表现

1.1 地产开发行业表现

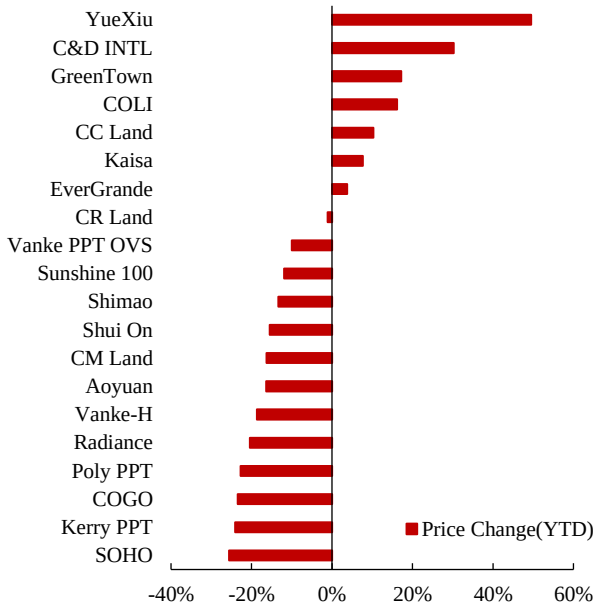
本周，祥生控股集团、正荣地产、保利置业集团本周涨幅居前。越秀地产、建发国际集团、绿城中国年初至今涨幅居前。

图 1：祥生控股集团、正荣地产、保利置业集团本周涨幅居前



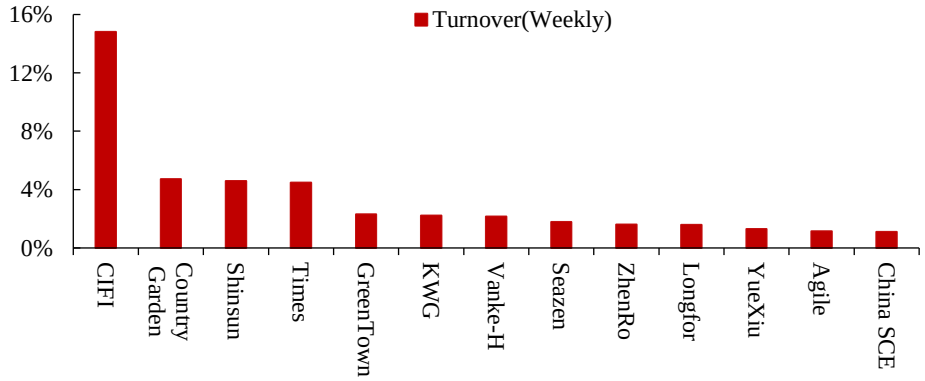
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、建发国际集团、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、碧桂园、祥生控股集团本周换手率居前

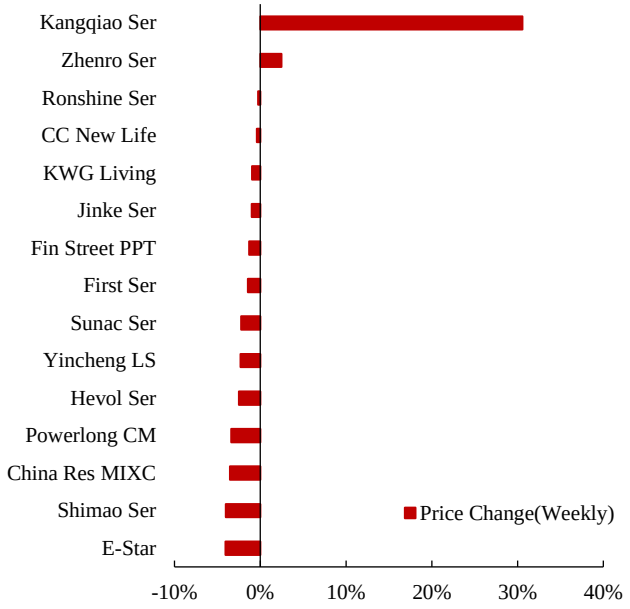


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

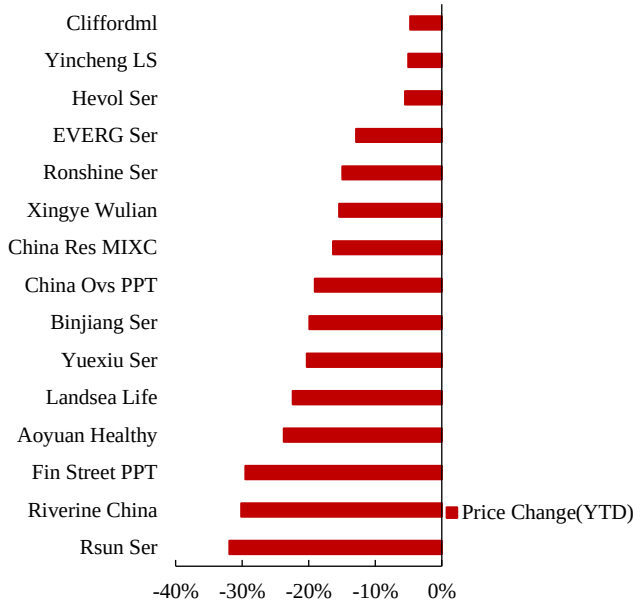
本周，康桥悦生活、正荣服务、融信服务本周涨幅居前。祈福生活服务、银城生活服务、和泓服务年初至今降幅较小。

图 4：康桥悦生活、正荣服务、融信服务本周涨幅居前



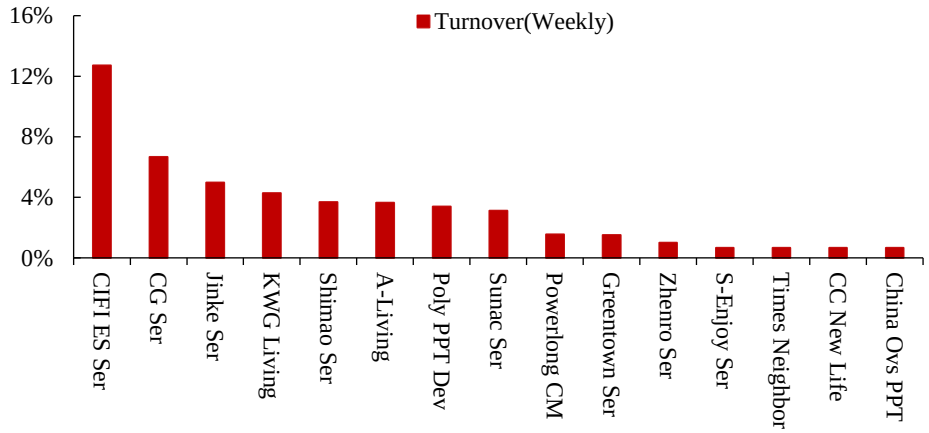
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：祈福生活服务、银城生活服务、和泓服务年初至今降幅较小



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、碧桂园服务、金科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 10-14 千平方米	本月截至 10-14 环比	本月截至 10-14 同比	本年截至 10-14 千平方米	本年截至 10-14 同比
北京	190,706	750%	6%	681	-6%	-20%	213	-41%	-38%	5,800	-28%
上海	221,300	435%	-4%	1,394	-8%	38%	263	-57%	-23%	10,546	-17%
广州	154,378	157%	-6%	747	21%	-8%	215	-7%	-10%	6,455	-31%
深圳	88,702	59%	-9%	398	79%	18%	144	17%	-30%	2,895	-26%
一线城市	**655,086**	**264%**	**-3%**	**3,220**	**4%**	**7%**	**835**	**-37%**	**-26%**	**25,696**	**-24%**
二线城市	**1,879,136**	**390%**	**-29%**	**8,265**	**33%**	**-6%**	**2,263**	**13%**	**-26%**	**74,606**	**-31%**
三线城市	**785,445**	**175%**	**-47%**	**4,927**	**24%**	**1%**	**1,071**	**-40%**	**-47%**	**43,698**	**-42%**
北京	190,706	750%	6%	681	-6%	-20%	213	-41%	-38%	5,800	-28%
青岛	216,402	204%	-20%	1,310	46%	29%	288	-9%	-19%	11,099	-9%
济南	281,414	256%	38%	1,004	55%	30%	361	48%	40%	7,113	-27%
东营	34,811	645%	-31%	168	25%	20%	39	-27%	-28%	1,133	-46%
环渤海	**723,333**	308%	2%	**3,164**	32%	14%	**901**	-7%	-11%	**25,145**	-22%
上海	221,300	435%	-4%	1,394	-8%	38%	263	-57%	-23%	10,546	-17%
南京	147,583	676%	-38%	453	-11%	-22%	167	-23%	-30%	6,758	-33%
杭州	117,931	-	-63%	797	23%	-9%	118	-33%	-66%	6,437	-35%
苏州	177,909	626%	22%	1,166	106%	58%	202	-21%	16%	7,633	-16%
海门	6,491	-	-77%	21	36%	-61%	6	7%	-77%	310	-39%
江阴	37,541	825%	-	122	17%	-	42	1%	-	917	-57%
温州	76,481	82%	-53%	1,236	170%	98%	119	-60%	-55%	5,164	-29%
金华	20,835	285%	81%	188	138%	167%	26	-22%	-3%	1,481	-29%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	-78%
无锡	-	-	-	117	-53%	-66%	35	-70%	-75%	2,431	-48%
连云港	-	-	-	597	164%	61%	-	-	-	3,607	-45%
绍兴	13,106	598%	-67%	100	16%	-4%	15	-53%	-63%	735	-55%
盐城	5,319	-29%	-82%	44	-30%	-19%	13	-57%	-58%	659	-72%
镇江	-	-	-	155	-51%	-56%	-	-	-	3,613	-29%
芜湖	38,945	976%	-63%	118	-15%	-55%	43	-10%	-62%	2,116	-61%
扬州	20,782	293%	-40%	129	-10%	-25%	26	-38%	-42%	1,167	-52%
舟山	28,302	10117%	60%	93	21%	54%	29	15%	29%	902	-12%
池州	16,649	458%	0%	58	72%	29%	20	31%	-9%	403	-47%
嘉兴	23,119	468%	12%	113	-37%	35%	27	-80%	-19%	1,072	-16%
衢州	11,164	-	-	28	-85%	-25%	11	-91%	-	466	-39%
宁波	86,800	912%	-42%	481	25%	2%	95	13%	-50%	3,335	-48%
长三角	**1,050,256**	411%	-44%	**7,413**	24%	16%	**1,256**	-50%	-47%	**60,185**	-36%
广州	154,378	157%	-6%	747	21%	-8%	215	-7%	-10%	6,455	-31%
深圳	88,702	59%	-9%	398	79%	18%	144	17%	-30%	2,895	-26%
福州	53,454	493%	-16%	160	-13%	-30%	62	-37%	-33%	1,782	-55%
泉州	1,143	-	-90%	8	134%	-43%	1	-58%	-91%	271	-62%
莆田	27,678	340%	19%	67	105%	89%	34	102%	30%	524	-65%
惠州	28,462	3826%	-7%	117	1%	-10%	29	-36%	-14%	995	-53%
佛山	155,600	96%	-22%	642	4%	4%	235	11%	-22%	6,020	-33%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009	-57%
韶关	6,367	-17%	-82%	59	-21%	-57%	14	-40%	-76%	742	-32%
云浮	16,642	1158%	30%	34	55%	-10%	18	81%	7%	362	-18%
江门	35,989	241%	142%	137	61%	99%	47	80%	109%	1,188	1%
珠三角及南部其它城市	**568,415**	146%	-20%	**2,370**	20%	-10%	**799**	1%	-26%	**22,243**	-38%
泰安	50,381	177%	-2%	135	15%	-15%	69	49%	9%	1,282	-36%
北部	**50,381**	177%	-2%	**135**	15%	-15%	**69**	49%	9%	**1,282**	-36%
武汉	263,332	302%	-44%	929	4%	-40%	329	11%	-41%	9,980	-49%
宝鸡	42,963	817%	-42%	118	-24%	-37%	48	-17%	-40%	1,838	-38%
中部	**306,295**	336%	-44%	**1,047**	0%	-39%	**376**	7%	-41%	**11,818**	-48%
成都	422,271	4275%	-28%	1,183	24%	-39%	432	537%	-27%	14,585	-23%
柳州	86,677	118%	-36%	321	19%	-28%	127	23%	-29%	2,858	-29%
南宁	112,040	15%	-41%	780	51%	25%	209	-15%	-14%	5,884	-28%
西部	**620,988**	324%	-32%	**2,284**	31%	-24%	**768**	84%	-24%	**23,327**	-25%
总计	**3,319,667**	**291%**	**-31%**	**16,412**	**24%**	**-2%**	**4,168**	**-18%**	**-33%**	**144,000**	**-34%**
上升城市数目		**31**	**9**		**27**	**17**		**15**	**7**		**1**
下降城市数目		**2**	**26**		**13**	**22**		**23**	**29**		**41**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/10/14

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	13,217	0%	17%	19.4	1%	46%
上海	4,713	1%	-5%	3.4	4%	-31%
广州	12,345	0%	14%	16.5	-6%	24%
深圳	3,724	-3%	82%	9.4	-8%	54%
一线城市		**-1%**	**27%**	**12.2**	**-2%**	**23%**
杭州	2,139	11%	3%	2.7	8%	13%
南京	8,993	0%	19%	19.8	-17%	53%
苏州	7,653	-2%	-14%	6.6	-7%	-45%
福州	5,299	-1%	-12%	33.1	-8%	26%
南宁	8,886	16%	-13%	11.4	15%	-30%
温州	12,451	0%	9%	10.1	2%	-45%
莆田	1,812	0%	-9%	27.2	-28%	-52%
宁波	4,256	2%	14%	8.8	-6%	12%
东营	1,422	-1%	-16%	8.4	-9%	-31%
平均		**2%**	**7%**	**13.6**	**-5%**	**0%**

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/10/14；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

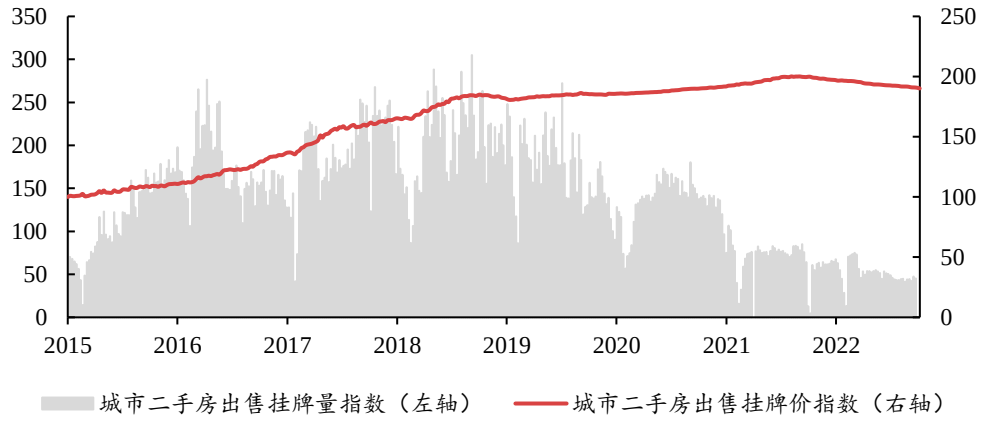
2.2 二手房成交及价格数据

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	336,835	2429%	37%	1,187	1%	30%	350	-24%	37%	10,349	-28%
深圳	60,417	4301%	56%	159	-4%	26%	62	-10%	59%	1,579	-48%
杭州	52,795	-15%	68%	232	7%	96%	115	39%	222%	2,285	-46%
南京	151,746	-22%	14%	694	23%	40%	345	55%	159%	5,260	-30%
成都	423,790	28%	527%	1,390	73%	563%	754	870%	1016%	11,230	278%
青岛	133,210	9134%	210%	364	-5%	163%	135	-10%	212%	2,694	-37%
扬州	39,347	-7%	272%	152	26%	336%	82	65%	673%	869	15%
苏州	128,836	4078%	21%	429	-7%	25%	129	-41%	22%	4,120	-24%
厦门	44,583	-4%	-19%	181	18%	141%	91	44%	64%	1,829	-42%
宝鸡	9,122	-15%	-41%	38	22%	9%	20	100%	28%	393	-25%
东莞	68,701	2552%	193%	242	-10%	69%	71	-37%	199%	1,279	-21%
南宁	37,404	20455%	59%	141	10%	75%	38	-26%	54%	1,261	-4%
佛山	123,200	463%	15%	469	-13%	38%	145	-38%	16%	4,401	-21%
金华	27,155	26523%	-31%	71	-23%	-58%	27	-45%	-31%	1,132	-55%
江门	19,715	17%	73%	72	36%	75%	37	92%	221%	522	-22%
总计	**1,656,855**	**123%**	**74%**	**5,819**	**13%**	**78%**	**2,400**	**28%**	**144%**	**49,204**	**-15%**
上升城市数目		**10**	**12**		**9**	**14**		**7**	**14**		**2**
下降城市数目		**5**	**3**		**6**	**1**		**8**	**1**		**13**

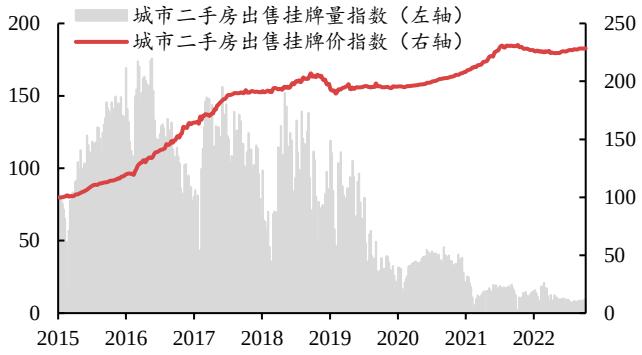
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/10/14

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



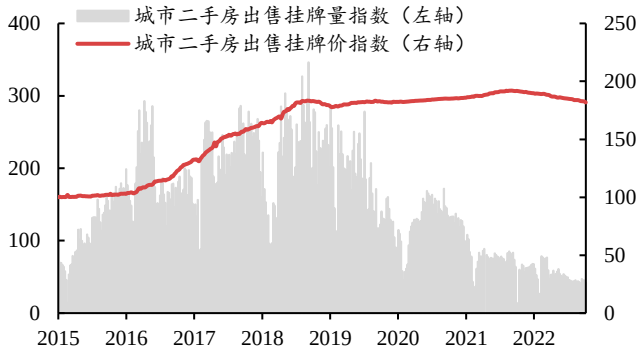
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/10/09

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



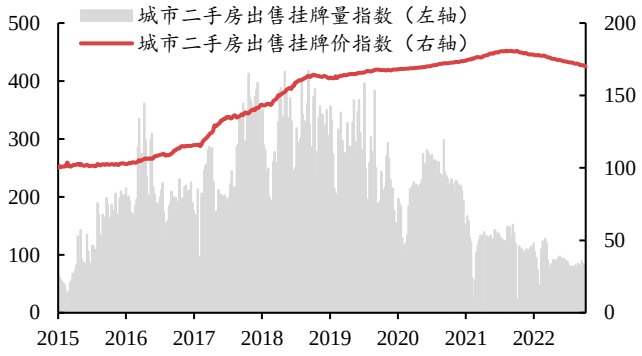
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/10/09

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



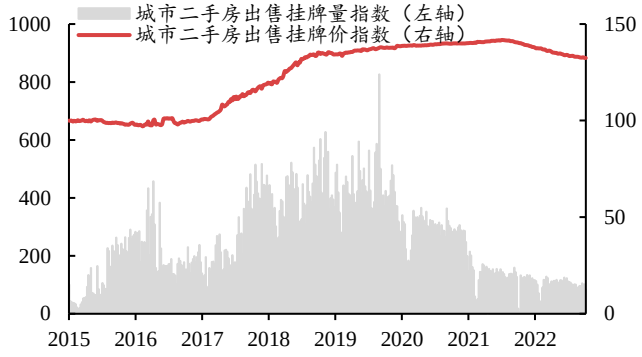
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/10/09

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 2022/10/09

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 2022/10/09

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：杭州、南京等城市下调个人住房公积金贷款利率 15 个 bp

日期	地区/部门	简述
2022-10-08	济宁微山	2022 年 8 月 1 日至 2022 年 10 月 31 日期间，在该县取得一手房（含住宅、非住宅）和存量房（二手房）不动产契税完税凭证的自然人实行不动产契税补贴，最高按缴纳契税税款比例的 50%给予补贴。
2022-10-08	安徽	从 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下(含 5 年)和 5 年以上利率分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-08	杭州	从 10 月 1 日起，杭州住房公积金管理中心下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下和 5 年以上利率分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-08	无锡	根据中国人民银行决定，自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下和 5 年以上利率分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-09	东莞	自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率：5 年期以下（含 5 年）个人住房公积金贷款利率由 2.75%下调至 2.6%，5 年期以上个人住房公积金贷款利率由 3.25%下调至 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-09	宁波	自 2022 年 10 月 1 日起，首套个人住房公积金贷款执行新利率，5 年期以下由 2.75%下调至 2.6%，5 年以上由 3.25%下调至 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-09	河南郏县	凡在郏县境内购买商品房尚未缴纳契税的购房人，将按照“先征后补”的方式，在 2022 年 10 月 20 日至 11 月 20 日期间缴纳商品房契税，并按时申报补贴的，按照契税总额的 20%给予补贴。
2022-10-09	南京	自 2022 年 10 月 1 日起，首套个人住房公积金贷款利率，五年期（含五年）以下由现行的 2.75%下调至 2.6%，五年期以上由现行的 3.25%下调至 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率保持不变。
2022-10-09	深圳罗湖	将满足房屋结构安全、消防安全和地质安全条件的住宅或商务公寓、符合条件改建为租赁住房的既有非居住房屋、城中村房源、其他社会存量用房等房源纳入筹集房源范围作为公共住房。
2022-10-09	四川	四川省政府印发了《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》，包括对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件等。
2022-10-10	郑州	自 2022 年 10 月 1 日起，首套个人住房公积金贷款利率，五年期（含五年）以下由现行的 2.75%下调至 2.6%，五年期以上由现行的 3.25%下调至 3.1%。2022 年 10 月 1 日前已经发放的个人住房公积金贷款，自 2023 年 1 月 1 日起执行新的利率标准；2022 年 10 月 1 日前已经受理但未发放的首套个人住房公积金贷款，发放时执行新的利率标准。

2022-10-10	湖北神农架	公积金贷款认贷不认房，并延长贷款期限至退休后 5 年。另外，对缴存职工家庭成员中(本人、配偶及未成年子女)无住房公积金贷款记录，又未申请开具异地贷款缴存证明的缴存职工，办理住房公积金贷款时可按照首套房贷款政策执行。
2022-10-10	河南	从 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率，5 年以下(含 5 年)和 5 年以上利率分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-10	开封	另外，自 2022 年 10 月 10 日起至 2022 年 12 月 20 日期间缴纳且符合补贴范围并在 2022 年 12 月 20 日前申报补贴的纳税人，按照契税总额的 15%给予补贴。
2022-10-10	海南	自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-10	哈尔滨	下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率保持不变。
2022-10-11	南昌红谷滩区	开展购房促消费活动。2022 年 10 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日，为期三个月，对《商品房买卖合同》记载的购买建筑面积 90 平方米以上（含 90 平方米）的新建商品住房，网签时间内每套发放 4 万元消费券。
2022-10-11	湛江	拟调整公积金贷款额度。第一次/第二次申请住房公积金个人住房贷款，单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 40 万元/不超过 30 万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 70 万元/不超过 60 万元。
2022-10-11	重庆	下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，首套房五年以下（含五年）个人住房公积金贷款利率 2.6%，五年以上个人住房公积金贷款利率 3.1%;第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-11	贵州	根据《方案》显示，在促进房地产市场健康发展方面，贵州省将严格落实“一楼一策”处置方案，全力争取国家房地产专项借款支持，推进已售、逾期、难交付的住宅项目加快建设交付。
2022-10-11	天津	2022 年 10 月 1 日（含当日）以后发放的首套个人住房公积金贷款，5 年期以下（含 5 年）利率调整为 2.6%，5 年期以上利率调整为 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率保持不变。
2022-10-12	徐州丰县	2022 年 10 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日期间购买丰县城区新建商品住房的，补贴标准为：购买现售商品住房的按缴纳契税的 50%享受购房补贴，购买预售商品住房的按缴纳契税的 100%享受购房补贴。
2022-10-12	央行	根据人民银行相关规定，假设贷款已经放款了，如果期限在 1 年以上，到年底仍然执行原利率，2023 年 1 月 1 日开始，执行下调后的住房公积金个人住房贷款期限档次利率。
2022-10-12	武汉	自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，五年以下（含 5 年）首套个人住房公积金贷款利率由 2.75%调整为 2.6%，五年以上首套个人住房公积金贷款利率由 3.25%调整为 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。
2022-10-13	靖江	优化调整住房公积金使用政策。此次优化调整主要包括四个方面，一是可贷额度翻倍；二是二手房和翻建、大修住房贷款期限延长；三是设置贷款保底额度；四是放宽提取住房公积金还贷办理条件。

2022-10-13	柳州	首套个人住房公积金贷款，5 年以下（含 5 年）个人住房公积金贷款利率由 2.75%调整为 2.6%，5 年以上个人住房公积金贷款利率由 3.25%调整为 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率保持不变。另外，今年 10 月 1 日前已受理但尚未发放，及今年 10 月 1 日后受理的个人住房公积金贷款，按新的个人住房公积金贷款利率执行。
2022-10-13	国资委	各中央企业要在 11 月底前全面完成普遍减免 3 个月租金的任务，所在县级行政区域出现疫情中高风险地区后 2 个月内完成补充减免 3 个月租金任务。
2022-10-13	贵州	实施更大力度的住房公积金阶段性支持政策，加强已出台政策的优化落实，有力引导购房消费。鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。
2022-10-13	淮安	对新市民、青年人等群体不设收入线门槛，只要符合相关条件，就可申请保障性租赁住房。通过多种方式引导多方参与投资和运营保障性租赁住房。
2022-10-13	湖南安化	湖南省益阳市安化县发布通知，涉及契税补贴、公积金贷款额等 13 条措施，包括住房公积金贷款额度提高至 45 万、放宽贷款房屋面积限制等。
2022-10-13	中山	工商银行中山分行正式推出“带押过户”的个人二手房贷款服务。将原本一个月的业务，直接缩减至两三天。
2022-10-14	江苏兴化	调整住房公积金贷款首付比例。双职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为 100 万元、80 万元；单职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为 50 万元、40 万元。
2022-10-14	央行	央行行长易纲表示，央行将加大稳健货币政策实施力度，为实体经济提供更有力支持，支持金融机构发放制造业等重点领域设备更新改造贷款，同时推动“保交楼”专项借款加快落地使用。
2022-10-14	石家庄	自 2022 年 10 月 1 日起，下调个人住房公积金贷款利率，5 年期以下（含 5 年）首套个人住房公积金贷款利率由现行的 2.75％下调至 2.6％，5 年期以上首套个人住房公积金贷款利率由现行的 3.25％下调至 3.1％；第二套个人住房公积金贷款利率保持不变。
2022-10-14	天津	天津市首套商业性个人住房贷款利率再度下调，最低由“LPR-20 个基点”下调至“LPR-40 个基点”，即首套房商贷利率降至最低 3.9%，二套房商贷未变最低 4.9%。
2022-10-14	贵阳	贷款期限在 5 年以下的和贷款期限在 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率，由原来的 2.85%和 3.25%分别调整为 2.6%和 3.1%；第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变。

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：德信服务集团收购杭州凯川 39.2%权益，总代价为人民币 1570 万元

日期	对象	简述
2022-10-11	德信服务集团	1）向实体垫款。共提供四笔贷款，本金总额约为人民币 1.32 亿元；2）本公司全资附属公司杭州骏德同意向德清信瀚收购杭州凯川的 39.2%股本连同股东贷款，总代价为人民币 1570 万元。
2022-10-12	世茂集团	出售项目公司(为一家物业发展公司并持有该项目，该项目为位于南京的综合混合用途物业发展项目)销售股份（相当于项目公司的 45%注册资本），以及第二卖方(为本公司的间接全资附属公司，主要从事管理及技术咨询业务)同意向买方转让销售债权的权利，总代价为人民币 17.5 亿元。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 9 月销售情况一览

表 6：2022 年前 9 月，越秀地产累计销售额增速回正

公司	代码	1-9月累计销售金额		1-9月累计销售面积		9月销售金额		9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	3,147	-34%	1,937	-34%	347	-4%	227	0%
中南建设	000961.SZ	477	-69%	402	-64%	48	-63%	42	-56%
保利地产	600048.SH	3,201	-22%	1,921	-25%	384	7%	227	-8%
中国海外发展	0688.HK	2,013	-27%	923	-34%	228	12%	124	12%
华润置地	1109.HK	2,021	-12%	923	-30%	307	39%	125	10%
融创中国	1918.HK	1,433	-69%	1,086	-66%	87	-81%	65	-81%
绿城中国	3900.HK	1,434	-28%	522	-24%	157	-26%	57	-21%
金地集团	600383.SH	1,631	-29%	706	-34%	227	7%	111	13%
龙湖集团	0960.HK	415	-79%	253	-79%	192	-5%	125	-1%
首开股份	600376.SH	525	-44%	195	-34%	73	-8%	34	27%
招商蛇口	001979.SZ	2,016	-16%	753	-27%	350	50%	95	-4%
富力地产	2777.HK	332	-64%	247	-65%	23	-78%	14	-86%
雅居乐集团	3383.HK	530	-48%	418	-37%	35	-65%	29	-61%
保利置业集团	0119.HK	301	-26%	155	-32%	64	56%	30	70%
远洋集团	3377.HK	692	-23%	424	-15%	81	-50%	54	-47%
越秀地产	0123.HK	797	12%	278	7%	167	178%	50	140%
正荣地产	6158.HK	270	-77%	165	-76%	19	-81%	12	-80%
美的置业	3990.HK	380	-65%	291	-68%	60	-24%	51	-30%
中国金茂	0817.HK	1,100	-37%	554	-44%	131	-5%	52	-13%
禹洲集团	1628.HK	287	-64%	162	-61%	23	-75%	13	-66%
时代中国控股	1233.HK	346	-48%	211	-38%	21	-70%	13	-66%
合景泰富集团	1813.HK	390	-49%	198	-50%	42	-21%	22	-25%
中骏集团控股	1966.HK	457	-45%	368	-35%	45	-40%	42	-45%
中国海外宏洋集团	0081.HK	250	-46%	280	-37%	31	-7%	33	-12%
宝龙地产	1238.HK	316	-59%	210	-57%	24	-63%	16	-60%
合生创展集团	0754.HK	232	-23%	90	17%	23	-43%	8	9%
景瑞控股	1862.HK	58	-76%	36	-72%	4	-77%	2	-79%
建业地产	0832.HK	194	-63%	273	-62%	15	-73%	23	-69%
龙光集团	3380.HK	361	-65%	227	-62%	28	-72%	17	-74%
融信中国	3301.HK	531	-57%	228	-61%	41	-67%	17	-70%

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。