

## 内地房地产行业周报

### 成交环比改善，利率持续下行

#### 数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 50%，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广州、深圳，分别环比上升 73%、22%。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%、73%、67%。

截至 9 月 30 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 0.2%；平均去化周期 13.3 个月，环比下降 16%。温州和杭州去化周期环比下降较多，分别下降 49%和 28%，去化周期分别由上期的 17.2 个月和 3.2 个月变动至 8.8 月和 2.3 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宝鸡和扬州，分别上升 60%和 50%。2022 年累计成交面积同比下降 18%。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 49%、48%和 56%。

#### 本周观点:

本周重点城市新房及二手房成交面积环比继续上升。新房成交方面，青岛、杭州等城市成交情况较好，带动二线城市新房成交环比上升较多，环比上升 62%。从区域来看，北京成交环比有所下滑，但在青岛环比大幅上升 209%的带动下，环渤海区域成交环比增速较快，环比上升 63%。二手房成交方面，宝鸡环比上升 60%、扬州环比增速回正且扩大 63pct，共同带动重点城市二手房成交面积环比继续上升；但受金华等地成交环比回落影响，重点城市二手房成交面积环比增速放缓 53pct。

库存方面，广州环比降幅扩大 10pct，带动一线城市环比降幅扩大 4pct；同时温州、杭州去化周期缩短带动重点城市去化周期环比降幅扩大 4pct。

#### 投资建议:

**首套公积金利率下调，多地加大购房补贴促消费。**本周楼市传来首套购房利好政策，央行、银保监会提出部分城市可自主阶段性调整首套房贷利率下限，部分二线及三四线城市首套利率有望低于 4.1%，或在较大程度上激发市场主体的购房意愿；同时 930 央行下调首套房贷公积金利率 15 个 bp（经调整后 5 年以下/以上利率分别为 2.6%/3.1%），叠加近期多地推行公积金“商转贷”政策，进一步降低购房者的还贷压力，对提升潜在购房需求有一定的推动作用。新房销售方面，根据克而瑞数据，2022 年 9 月单月销售额及面积环比分别上升约 5%及持平；1-9 月销售额及面积同比降幅分别收窄 1.8%及 1.3%，住房销售有所回升。另外随着“金九银十”本周多地出台房展会购房补贴政策，如丹东部分购房者在 926-1031 期间购买市区新房可获 100 元/m<sup>2</sup>补贴、吉林房展会期间购房每套发放 1 万元消费券抵现等，目前需求侧政策持续改善，逐步降低居民的购房成本，或可推动新房销售持续回升。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

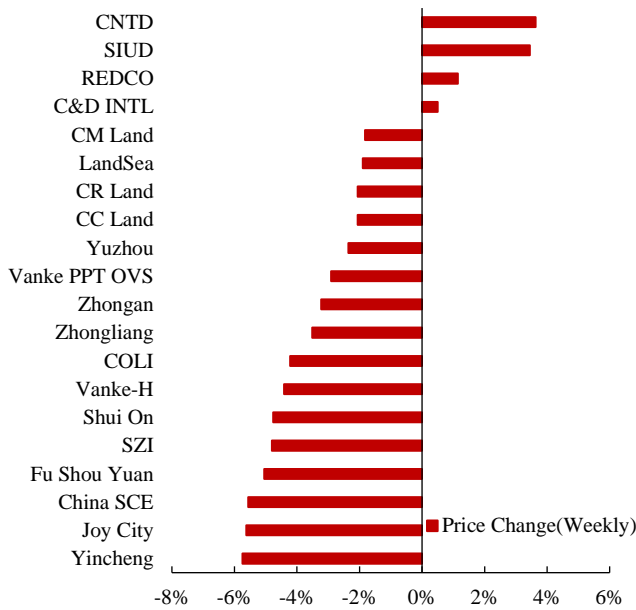
Sabrinahong@cwghl.com

# 1. 行业表现

## 1.1 地产开发行业表现

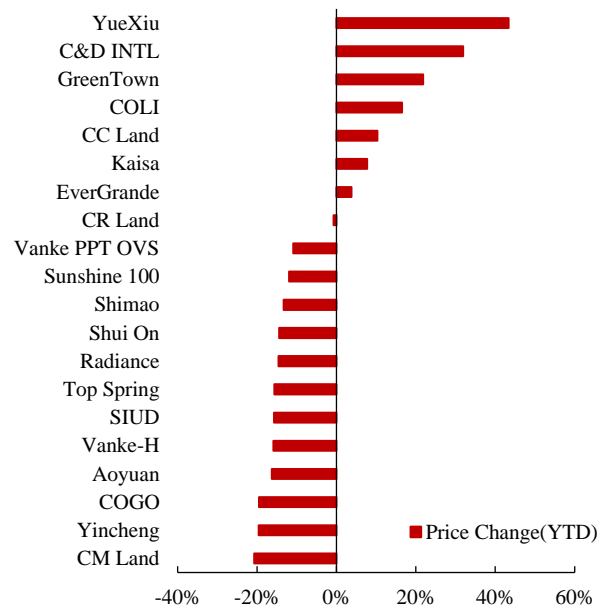
本周，中国新城、上实城市开发、力高集团本周涨幅居前。越秀地产、建发国际集团、绿城中国年初至今涨幅居前。

图 1：中国新城、上实城市开发、力高集团本周涨幅居前



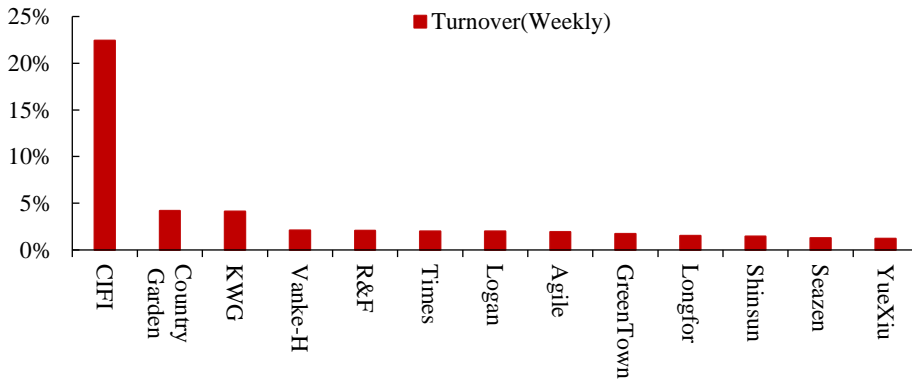
数据来源：Wind，中达证券研究

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、合景泰富集团本周换手率居前



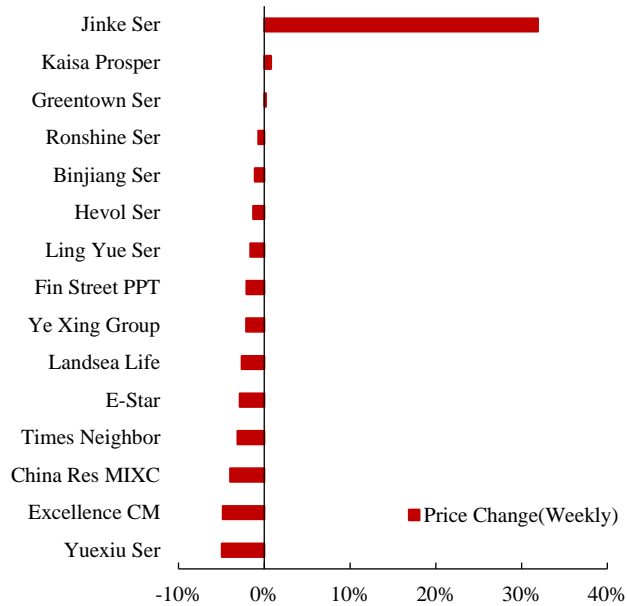
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

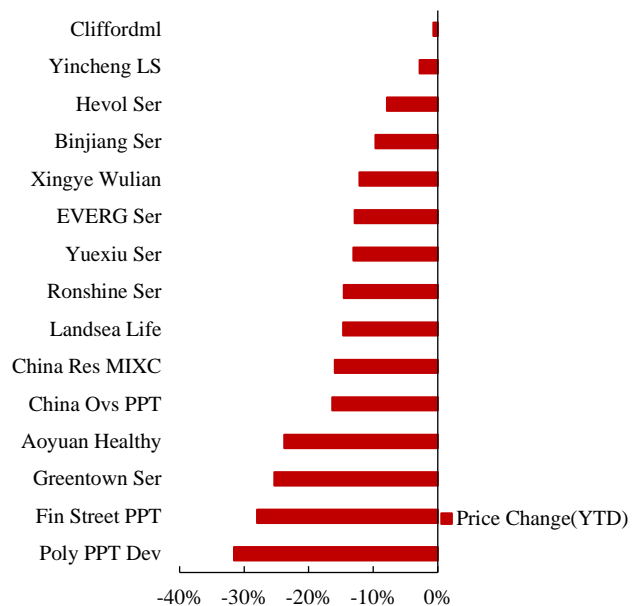
本周，金科服务、佳兆业美好、绿城服务本周涨幅居前。祈福生活服务、银城生活服务、和泓服务年初至今降幅较小。

图 4：金科服务、佳兆业美好、绿城服务本周涨幅居前



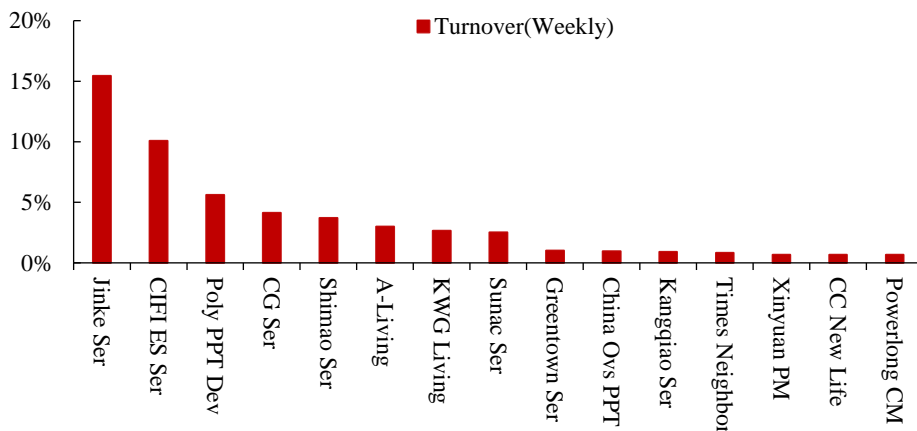
数据来源：Wind，中达证券研究

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：金科服务、旭辉永升服务、保利物业本周换手率居前



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 9-30			本年截至 9-30	
	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	181,020	-15%	-46%	829	38%	-2%	829	38%	-2%	5,587	-27%
上海	527,200	8%	86%	1,736	12%	38%	1,736	12%	38%	10,283	-17%
广州	308,416	73%	5%	763	16%	-10%	763	16%	-10%	6,240	-32%
深圳	124,088	22%	113%	377	40%	15%	377	40%	15%	2,751	-25%
一线城市	1,140,724	16%	18%	3,704	20%	13%	3,704	20%	13%	24,861	-24%
二线城市	3,368,753	62%	23%	7,996	11%	-24%	7,996	11%	-24%	72,338	-31%
三线城市	2,077,307	57%	36%	5,501	43%	2%	5,501	43%	2%	42,489	-42%
北京	181,020	↓-15%	↓-46%	829	↑38%	↓-2%	829	↑38%	↓-2%	5,587	↓-27%
青岛	722,724	↑209%	↑92%	1,339	↑34%	↑20%	1,339	↑34%	↑20%	10,812	↓-8%
济南	306,919	↑10%	↑9%	887	↑24%	↓-7%	887	↑24%	↓-7%	6,753	↓-29%
东营	59,262	↑11%	↑81%	180	↑46%	↓-12%	180	↑46%	↓-12%	1,090	↓-46%
环渤海	1,269,925	↑63%	↑24%	3,234	↑33%	↑4%	3,234	↑33%	↑4%	24,241	↓-22%
上海	527,200	↑8%	↑86%	1,736	↑12%	↑38%	1,736	↑12%	↑38%	10,283	↓-17%
南京	144,695	↑36%	↓-19%	502	↓-8%	↓-29%	502	↓-8%	↓-29%	6,591	↓-33%
杭州	519,853	↑317%	↑77%	855	↑20%	↓-16%	855	↑20%	↓-16%	6,319	↓-34%
苏州	508,108	↑30%	↑27%	1,220	↑122%	↑31%	1,220	↑122%	↑31%	7,430	↓-17%
海门	11,080	↑267%	↓-55%	21	↓-27%	↓-36%	21	↓-27%	↓-36%	303	↓-37%
江阴	29,103	↓-32%	-	122	↑14%	↑180%	122	↑14%	↑180%	876	↓-59%
温州	748,413	↑150%	↑234%	1,416	↑372%	↑108%	1,416	↑372%	↑108%	5,045	↓-28%
金华	30,033	↓-1%	↑80%	107	↑31%	↓-37%	107	↑31%	↓-37%	1,366	↓-34%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	↓-78%
无锡	57,600	↑130%	↓-37%	199	↓-20%	↓-51%	199	↓-20%	↓-51%	2,396	↓-48%
连云港	364,002	↑74%	↑216%	696	↑182%	↑72%	696	↑182%	↑72%	3,607	↓-43%
绍兴	39,240	↓-5%	↑139%	117	↑86%	↓-10%	117	↑86%	↓-10%	720	↓-54%
盐城	12,340	↓-34%	↑18%	61	↑18%	↑2%	61	↑18%	↑2%	646	↓-73%
镇江	59,769	↓-17%	↓-50%	297	↓-8%	↓-25%	297	↓-8%	↓-25%	3,613	↓-27%
芜湖	50,605	↑144%	↓-20%	123	↓-25%	↓-58%	123	↓-25%	↓-58%	2,073	↓-61%
扬州	25,022	↓-56%	↓-69%	134	↓-13%	↓-2%	134	↓-13%	↓-2%	1,130	↓-52%
舟山	35,942	↑148%	↑50%	85	↓-14%	↑33%	85	↓-14%	↑33%	869	↓-14%
池州	15,827	↓-22%	↑36%	53	↑52%	↑10%	53	↑52%	↑10%	383	↓-48%
嘉兴	46,864	↑210%	↑117%	216	↑157%	↑114%	216	↑157%	↑114%	1,037	↓-16%
衢州	6,937	↑21%	↓-27%	139	↑54%	↑197%	139	↑54%	↑197%	455	↓-41%
宁波	206,183	↑42%	↑101%	466	↑17%	↓-21%	466	↑17%	↓-21%	3,235	↓-48%
长三角	3,438,816	↑62%	↑62%	8,564	↑47%	↑12%	8,564	↑47%	↑12%	58,813	↓-36%
广州	308,416	↑73%	↑5%	763	↑16%	↓-10%	763	↑16%	↓-10%	6,240	↓-32%
深圳	124,088	↑22%	↑113%	377	↑40%	↑15%	377	↑40%	↑15%	2,751	↓-25%
福州	43,320	↑20%	↓-43%	197	↑34%	↓-26%	197	↑34%	↓-26%	1,720	↓-56%
泉州	5,340	↑2017%	↑659%	10	↑1288%	↓-35%	10	↑1288%	↓-35%	269	↓-62%
莆田	12,816	↓-4%	↑280%	49	↑39%	↓-6%	49	↑39%	↓-6%	490	↓-67%
惠州	44,386	↑37%	↓-18%	134	↑37%	↓-26%	134	↑37%	↓-26%	965	↓-54%
佛山	197,400	↑18%	↑20%	618	↓-6%	↑15%	618	↓-6%	↑15%	5,785	↓-34%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,009	↓-56%
韶关	18,476	↑2%	↓-60%	65	↓-22%	↓-39%	65	↓-22%	↓-39%	725	↓-29%
云浮	4,963	↓-28%	↓-52%	26	↑29%	↓-28%	26	↑29%	↓-28%	344	↓-19%
江门	46,440	↑33%	↑126%	116	↑14%	↑50%	116	↑14%	↑50%	1,141	↓-2%
珠三角及南部其它城市	805,646	↑37%	↑1%	2,355	↑13%	↓-11%	2,355	↑13%	↓-11%	21,440	↓-38%
泰安	24,630	↓-7%	↓-50%	107	↓-23%	↓-43%	107	↓-23%	↓-43%	1,208	↓-38%
北部	24,630	↓-7%	↓-50%	107	↓-23%	↓-43%	107	↓-23%	↓-43%	1,208	↓-38%
武汉	281,183	↑11%	↓-29%	895	↓-15%	↓-48%	895	↓-15%	↓-48%	9,651	↓-49%
宝鸡	32,654	↑2%	↓-33%	127	↓-42%	↓-43%	127	↓-42%	↓-43%	1,791	↓-38%
中部	313,837	↑10%	↓-29%	1,022	↓-19%	↓-47%	1,022	↓-19%	↓-47%	11,442	↓-48%
成都	350,808	↑22%	↓-15%	819	↓-49%	↓-67%	819	↓-49%	↓-67%	14,153	↓-23%
柳州	98,164	↑53%	↓-41%	283	↓-2%	↓-32%	283	↓-2%	↓-32%	2,717	↓-29%
南宁	284,959	↑24%	↑33%	818	↑65%	↑12%	818	↑65%	↑12%	5,675	↓-29%
西部	733,932	↑26%	↓-8%	1,920	↓-20%	↓-47%	1,920	↓-20%	↓-47%	22,545	↓-25%
总计	6,586,784	50%	26%	17,202	22%	-10%	17,202	22%	-10%	139,688	-34%
上升城市数目		29	22		26	15		26	15		0
下降城市数目		11	17		14	25		14	25		42

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2022/09/30



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 13.3 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	13,219	1%	12%	15.9	-5%	14%
上海	4,721	-2%	-3%	2.7	-13%	-30%
广州	12,355	2%	13%	16.2	-11%	25%
深圳	3,948	9%	73%	10.5	-13%	51%
<b>一线城市</b>		<b>3%</b>	<b>24%</b>	<b>11.3</b>	<b>-11%</b>	<b>15%</b>
杭州	1,981	-6%	-10%	2.3	-28%	7%
南京	9,127	1%	-	18.2	-3%	-
苏州	7,835	-2%	-13%	6.4	-31%	-33%
福州	5,348	1%	-12%	27.2	0%	19%
南宁	8,963	-1%	-12%	11.0	-21%	-21%
温州	12,529	-3%	9%	8.8	-49%	-48%
莆田	1,811	2%	-9%	36.7	-9%	-3%
宁波	4,122	-2%	10%	8.8	-9%	39%
东营	1,419	-2%	-18%	7.9	-11%	-7%
<b>平均</b>		<b>0%</b>	<b>3%</b>	<b>13.3</b>	<b>-16%</b>	<b>1%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/09/30；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

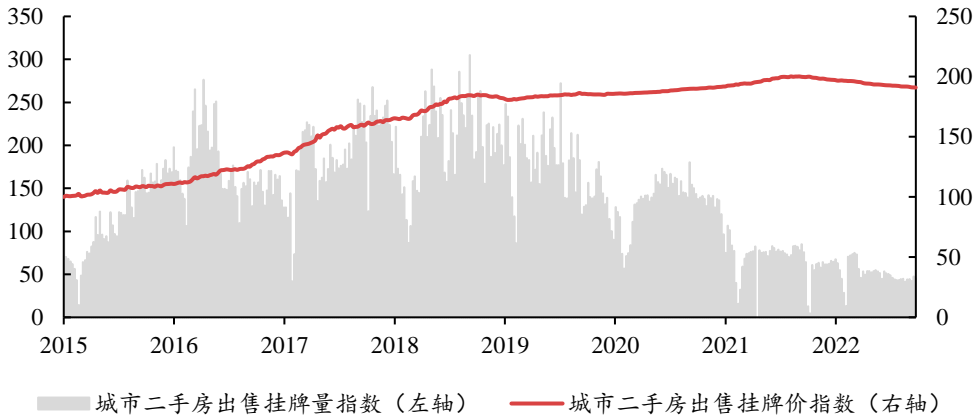
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	403,689	↑26%	↑10%	1,297	↑6%	↑12%	1,297	↑6%	↑12%	9,999	↓-29%
深圳	38,099	↓-10%	↓-11%	166	↓-11%	↑2%	166	↓-11%	↑2%	1,517	↓-49%
杭州	56,414	↑22%	↑47%	199	↓-21%	↑27%	199	↓-21%	↑27%	2,170	↓-48%
南京	149,647	↑4%	↓-17%	572	↓-7%	↓-20%	572	↓-7%	↓-20%	4,915	↓-34%
成都	304,911	↑10%	↑317%	713	↓-48%	↑180%	713	↓-48%	↑180%	10,476	↑261%
青岛	95,297	↓-8%	↑85%	379	↓-12%	↑121%	379	↓-12%	↑121%	2,559	↓-39%
扬州	34,279	↑50%	↑124%	120	↓-6%	↑348%	120	↓-6%	↑348%	788	↑6%
苏州	127,482	↑4%	↑17%	518	↓0%	↑19%	518	↓0%	↑19%	3,991	↓-25%
厦门	30,409	↓-18%	↑378%	147	↓-19%	↑37%	147	↓-19%	↑37%	1,732	↓-44%
宝鸡	9,674	↑60%	↓-20%	28	↓-27%	↓-27%	28	↓-27%	↓-27%	373	↓-27%
东莞	64,127	↓-17%	↓-5%	283	↑20%	↑30%	283	↑20%	↑30%	1,208	↓-24%
南宁	43,700	↑3%	↑51%	154	↑18%	↑38%	154	↑18%	↑38%	1,223	↓-5%
佛山	135,300	↓-12%	↑21%	558	↑1%	↑36%	558	↑1%	↑36%	4,256	↓-21%
金华	5,416	↓-77%	↓-93%	86	↑5%	↓-70%	86	↑5%	↓-70%	1,098	↓-56%
江门	14,007	↓-12%	↓-10%	54	↓-11%	↓0%	54	↓-11%	↓0%	485	↓-26%
总计	1,512,452	5%	26%	5,275	-12%	22%	5,275	-12%	22%	46,791	-18%
上升城市数目		8	9		5	11		5	11		2
下降城市数目		7	6		10	4		10	4		13

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/09/30

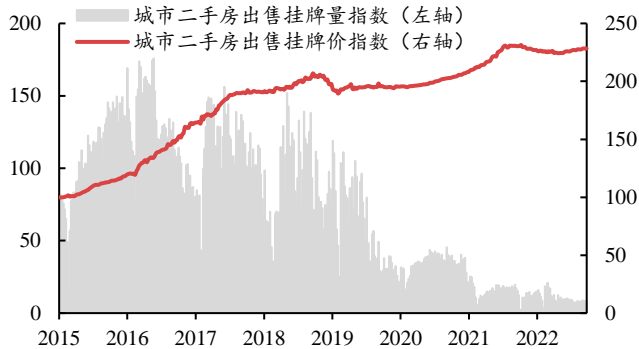


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



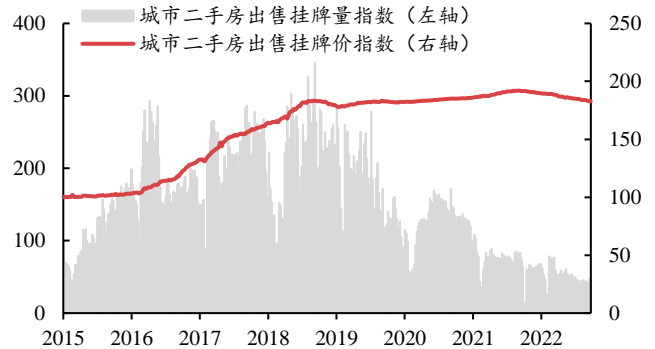
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/09/25

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



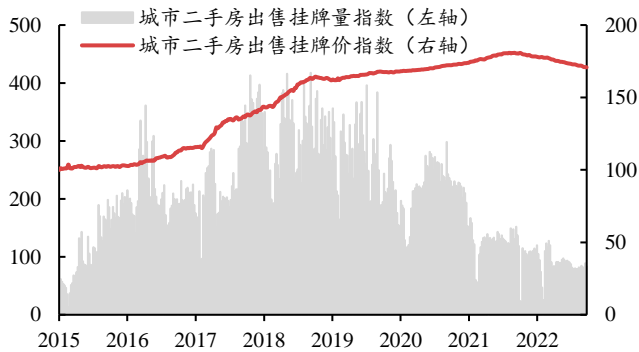
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/09/25

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



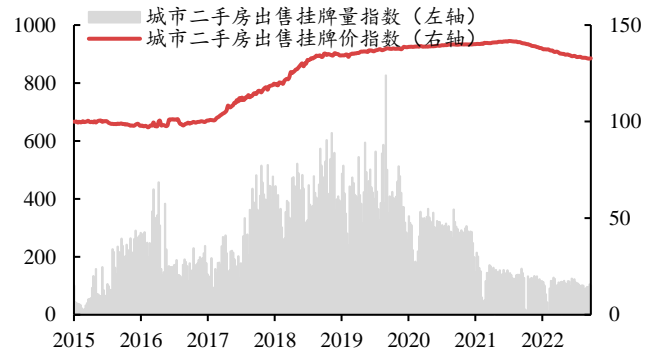
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/09/25

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 2022/09/25

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 2022/09/25





### 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：央行阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限，及下调首套个人住房公积金贷款利率

日期	地区/部门	简述
2022-09-26	宁夏永宁县	宁夏银川永宁县人民政府办公室近日发布的活动方案显示，该县将对促销企业进行信用分加分鼓励，对在11月1日前完成《商品房买卖合同》网签备案的前200名购房者，给予每套5000元的购房补贴。
2022-09-26	浙江海宁	试行人才房票购房。文件要求，人才房票使用金额不超过购房总价款的50%。若夫妻双方同时符合条件，可一并享受，人才房票使用金额不超过购房总价款的50%。
2022-09-26	庆阳	单职工申请公积金贷款，最高贷款额度从40万元提高至50万元；双职工家庭申请公积金贷款的，最高贷款额度从50万元提高至60万元。
2022-09-26	金华	金华市各商业银行按揭贷款市场报价利率(LPR)首套、二套已分别降至4.1%和4.9%。一手二手住宅购房补贴全覆盖为第一次。另外，市区购买二手住房并办理网签的购房人按契税计税金额1%给予补贴。
2022-09-26	新疆阿勒泰	实施年度保障性住房建设时优先回购非住宅商品房改造为保障性租赁住房；鼓励国有企业收购市场房源用于保障性住房，鼓励房地产开发企业将库存商品房投入保障性租赁住房市场。
2022-09-26	安阳	拟对9个新建商品房项目实施购房补贴。补贴标准为，农村户口每套补贴5万元，城镇户口每套补贴3万元；本次活动时间为2022年9月26日至10月15日。补贴由安阳市房地产开发协会统一发放。
2022-09-26	江门	出台3项优惠政策，阶段性提高本科及以上学历人才住房公积金贴息贷款额度。其中包括，本科学历的人才贴息贷款最高贷款额度提高到江门市住房公积金最高贷款额度的1.1倍；硕士研究生学历的人才贴息贷款最高贷款额度提高到江门市住房公积金最高贷款额度的1.2倍。
2022-09-26	桂林阳朔	据媒体报道，在2022年9月21日至2022年11月22日期间，凡购买阳朔县辖区范围内新建商品房并完成《商品房买卖合同》登记备案和全额缴纳契税的个人，按购房人实际缴纳契税金额的100%给予补贴，契税补贴按照先征后补的原则予以发放。
2022-09-26	东营	购买首套自住住房且未使用过住房公积金贷款的多子女家庭，一人缴存住房公积金的，最高贷款额度增加10万元，夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度增加20万元。
2022-09-27	丹东	丹东市将在9月26日至10月31日期间举行“秋季购房月”活动，凡是符合条件的购房者在活动期间购买市区新建商品住房的都可领到按建筑面积每平方米100元的政府补贴。
2022-09-27	沈阳沈北	在购房活动期间内，个人购买新区房地产项目新建商品住宅（不含商住两用），必须在活动期间完成网签备案及契税缴纳，在取得房屋所有权证后，享受按备案合同价格1%的购房补贴。
2022-09-27	山西榆社县	《通知》提出，减轻公租房配建压力。对榆社县2021年1月1日后取得国有建设用地的项目，不再配建公租房，不再缴纳配建资金。
2022-09-27	梧州	在2022年内，对在梧州市各城区(万秀区、长洲区、龙圩区)购买新建商品住房，在商品房网签备案后6个月内缴交契税的购房人，按已缴契税为基数，实施契税补贴到购房人。在2022年10月1日-12月31日内购房的契税补贴比例为50%，购房时间以网签备案时间为准。



2022-09-28	安徽徽州	自方案发布之日起至2023年6月30日止,前200名在徽州区购买新建商品房(以合同签订及备案时间为准,不包含车库、杂物间等辅助性用房)且足额缴纳契税的,按照产权面积给予购房奖励,最高可奖励3万元。
2022-09-28	吉林	秋季房展会期间:1)给予300万元财政资金消费券补贴支持。对在展会期间成功购房的业主,每套发放1万元消费券补贴,十足抵现,发放名额总计300套,先购先得、发完为止。2)展会期间成交的商品住房,免收不动产登记费。三是政府协调农业银行提供相关支持,开展购房抽奖活动。
2022-09-28	资阳	实行公积金家庭代际间互助,即“一人购房,全家帮”。缴存职工在资阳市行政区域内购买自住住房,可申请提取父母或子女住房公积金用于支付购房款;缴存职工与父母或子女在资阳市行政区域内共同购买自住住房,申请住房公积金贷款的,不受缴存职工占该共同购买房屋产权份额的限制。
2022-09-28	湘潭	新引进到湘潭市企业和市属科研院所全职工作的A、B、C、D类高层次人才单独购买或夫妻共同购买新建商品住房的,分别给予100万元、70万元、50万元和15万元购房补贴,按4:3:3的比例分三年支付。
2022-09-29	萧山	在2023年9月30日(含)前,购买普通新建商品住房的,在购房人办理不动产权证后,按照实际缴纳契税金额的50%标准给予补助。
2022-09-29	绍兴柯桥区	浙江省绍兴市柯桥区推出房地产行业18条政策措施,涉及项目开发支持、需求激活支持、财政税收支持、金融服务支持、风险防范处置和健全服务监管六大方面。在“全装修”政策的调整方面,新政指出,对2022年9月1日至2022年12月31日期间出让的住宅用地,“全装修”不作强制要求。
2022-09-29	广西灵川县	于9月20日至10月20日,购买灵川县范围内新建预售商品房的购房人,给予购房合同总房款1%的现金奖励。
2022-09-29	央行	中国人民银行货币政策委员会2022年第三季度例会表示,会用好政策性开发性金融工具,重点发力支持基础设施建设。也提到推动“保交楼”专项借款加快落地使用,并视需要适当加大力度。
2022-09-29	央行、银保监会	阶段性放宽部分城市首套住房贷款利率下限。符合条件的城市政府,可自主决定在2022年底前阶段性维持、下调或取消当地新发放首套住房贷款利率下限。
2022-09-30	广州	未成年人在市九区内不能单独购买商品住房。离异或丧偶人士无论是否有未成年子女均按单身人士的标准执行限购政策。离异或丧偶人士个人名下查无房产的,其本人可申请购买一套住房。
2022-09-30	沈阳	支持职工家庭互助提取公积金购房,合计金额可达购房全额。同时,职工家庭成员购房无论产权人是否缴存了住房公积金,其配偶、子女和夫妻双方的父母均可就此处房产办理公积金提取。
2022-09-30	重庆两江新区	凡2022年9月28日至11月30日期间购买两江新区直管区参展新建商品房,签订重庆市商品房买卖合同,并于2022年9月28日至12月15日期间向两江新区税务局或保税港区税务局完清购房契税的购房人可申请消费补贴,最高可享实缴契税80%消费补贴。
2022-09-30	北京	重点功能区及现状轨道站点周边,在符合规划、权属不变、落实建筑规模增减挂钩要求、满足安全要求的前提下,鼓励利用现状建筑改建保障性租赁住房。
2022-09-30	央行	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%。

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：中国金茂全资附属公司上海金茂已发行本金为人民币 20 亿元公司债券

日期	对象	简述
2022-09-28	金科股份	控股子公司金科服务收到 THEMATIC BRIDGE（为金科服务第二大股东博裕集团所控制的主体）提出自愿性有条件全面现金要约以收购金科服务全部要约股份。本次自愿收购要约为要约人 THEMATIC BRIDGE 向除博裕集团以外的金科服务全体股东发出的全面要约，要约价格为 12.00 港元/股，较金科服务停牌前一天收市价格 9.02 港元/股溢价约 33.04%，要约人希望金科服务于要约结束后维持股份于联交所主板的上市地位。
2022-09-28	华润万象生活	本公司的全资附属公司已同意收购卖方 1 出售的诸暨祥生全部股权及接受卖方 1 或其关联方的拟转移债务；及卖方 2 出售的浙江祥生 2% 股权。
2022-09-29	万科 A	董事会主席郁亮，监事会主席解冻，董事、总裁、首席执行官祝九胜，职工代表董事王海武，职工代表监事阙东武，执行副总裁、财务负责人韩慧华，执行副总裁、首席运营官刘肖和董事会秘书朱旭（以上合称“增持主体”）已通过深圳证券交易所集中竞价交易方式累计增持公司 A 股股份约 118 万股，占公司总股本的 0.0102%，耗资人民币约 2067 万元，占增持主体 2021 年度税后现金报酬总额的 103.37%。本次增持计划完成后，增持主体合计持有约 1004 万股公司股份，占总股本比例 0.0863%。
2022-09-29	中国金茂	全资附属公司上海金茂已向专业投资者发行本金为人民币 20 亿元的公司债券，期限为 5 年，票面利率为 3.6%，附第 3 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。发行公司债券所得款项拟将用于偿还公司其他债务或补充一般营运资金。
2022-09-30	华侨城(亚洲)	拟透过公开挂牌方式出售上海首驰企业管理有限公司（由间接非全资附属公司华侨城上海置地全资拥有，经营范围包括企业管理、停车场管理、展览展示服务、物业管理、非居住房地产租赁等）的 51% 股权。

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。