

内地房地产行业周报

新房销售弱势延续，户籍制度优化继续

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降30%，2023年累计成交面积同比下降1%。其中一线环比下降较多城市为上海、广州，环比下降42%、25%。一线城市累计成交面积同比上升11%，二、三线城市累计成交面积分别同比下降4%、2%。2023年累计交易量下降较多城市包括芜湖、莆田、宝鸡，分别下降39%、31%、32%。

截至8月11日，13个主要城市可售面积（库存）环比上升1%；平均去化周期27.1个月，环比上升7%。东营和上海去化周期环比上升较多，分别上升38%和19%，去化周期分别由上期的25.3个月和4.9个月变动至34.9月和5.9个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升7%。其中环比上升较多城市为南宁、宝鸡，分别环比上升65%、38%。2023年累计成交面积同比上升40%。2023年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降45%。

本周观点:

本周，多数重点城市成交环比下跌，一、二、三线新房成交环比分别下降31%、20%、47%。分区域来看，鹤壁、泰安分别成交环比下降34%、44%，带动北部区域成交面积环比下降较多，环比下降40%。二手房成交方面，上周成交下滑的部分城市本周成交环比有所回升，如苏州、宝鸡分别成交环比上升34%、38%，带动重点城市二手房成交面积环比增速回正，环比上升7%。

库存方面，重点城市去化周期环比增速继续提升，增速较上周放缓16pct。一线城市中，北上环比进一步上升，共同带动一线城市去化周期环比上升7%；其他城市中，东营等城市环比持续上升驱动重点城市去化周期环比上升。

投资建议:

二线城市进一步优化落户条件，地方保障房政策密集出台。随着各地会议的开展，当前不同能级城市在促进住房销售方面的政策倾向有所区分。从一线及重点二线城市来看，地方政策聚焦优化城市落户限制，如江苏拟全面取消落户限制政策（除南京、苏州市区外）、惠州进一步优化惠城区等4个区域的落户条件等。目前全国商贷利率已有所下降，顶层会议亦已明确表态推动地方进一步满足合理住房需求，未来地方住房销售或有望依托购房内需增加而实现相应增长。三四线城市上，地方政策更落实于给予购房资金支持，如池州公积金金额可用于支付首付款、六盘水已结清首次贷款的家庭再次申领可按首贷确定首付比、贵州贵安支持首套公积金贷款既提又贷等，公积金等政策优化范围进一步扩大或有望激发新一轮的购房需求释放，进而带动住房销售提升。另外，近期多地政策涉及提高公积金租房提取额度等保障房相关政策，同时，本周央行杭州支行会议强调将针对城中村改造、保障性住房等重大基础设施项目加大金融支持，部分长期深耕该领域的企业或有望持续受益。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策存不确定性；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

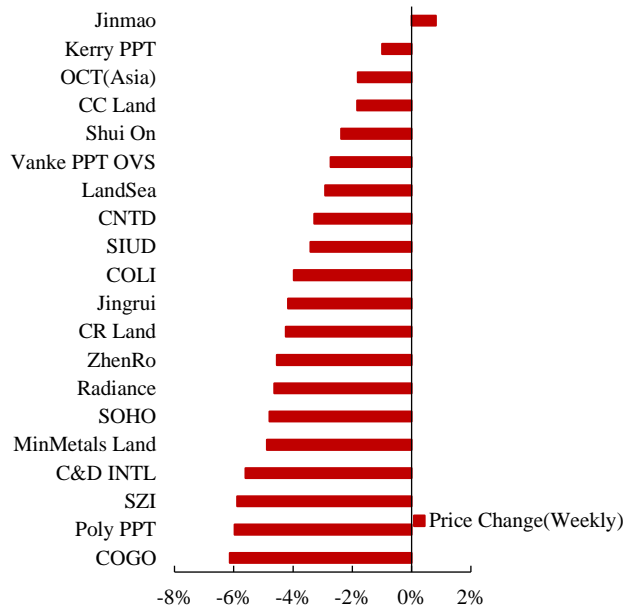
SFC CE Ref: BPK 789

1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

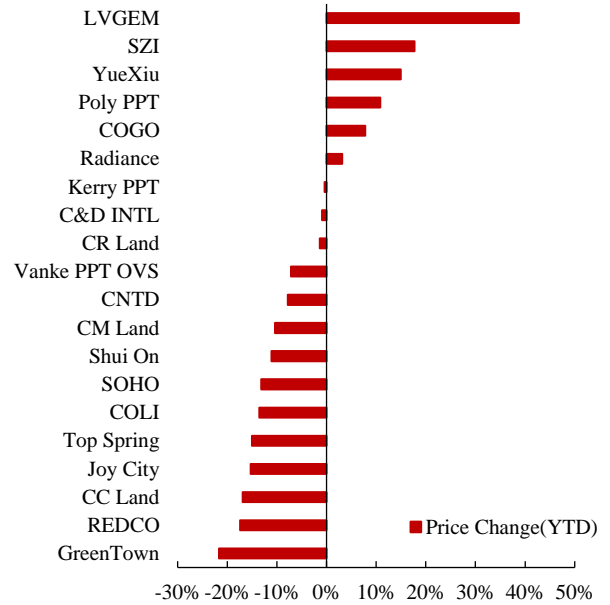
本周，中国金茂本周涨幅居前。绿景中国、深圳控股、越秀地产年初至今涨幅居前。

图 1：中国金茂本周涨幅居前



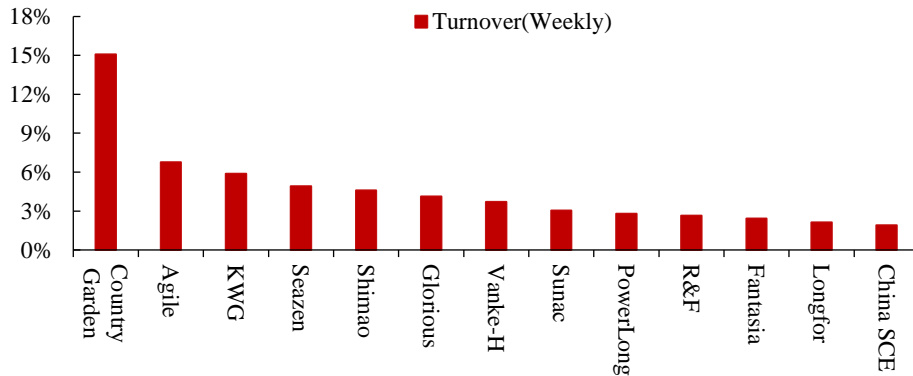
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：绿景中国、深圳控股、越秀地产年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：碧桂园、雅居乐集团、合景泰富集团本周换手率居前



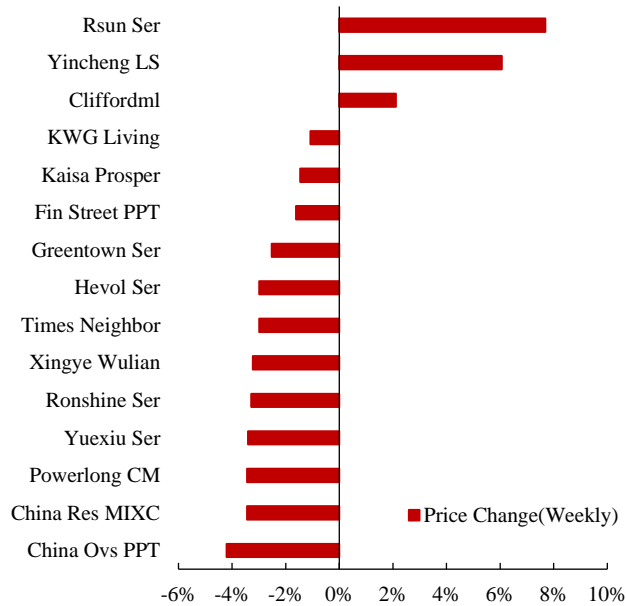
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

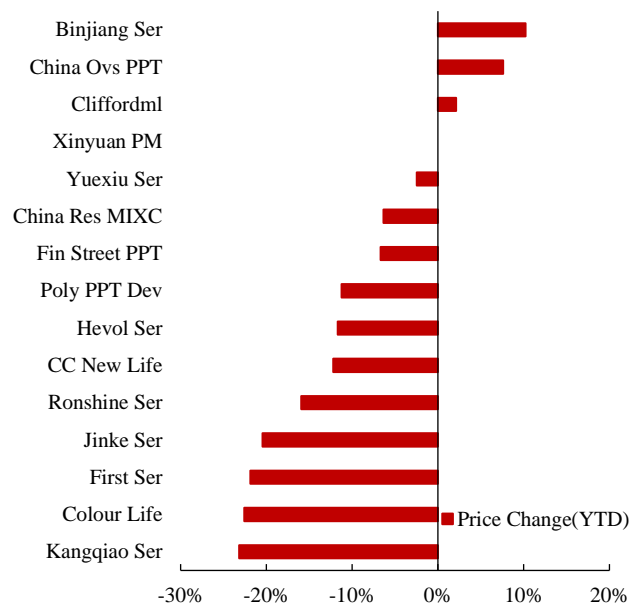
本周，弘阳服务、银城生活服务、祈福生活服务本周涨幅居前。滨江服务、中海物业、祈福生活服务年初至今涨幅居前。

图 4：弘阳服务、银城生活服务、祈福生活服务本周涨幅居前



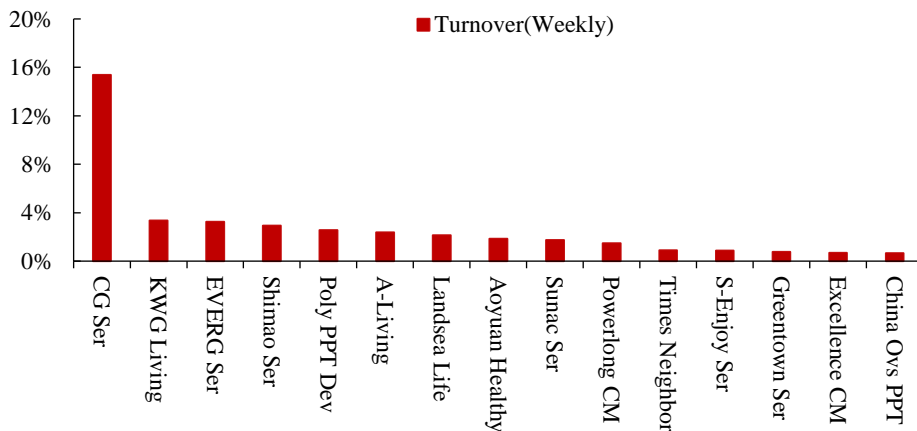
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务、中海物业、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：碧桂园服务、合景悠活、恒大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, 本周新房成交环比下降

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 8-11			本年截至 8-11	
	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	95,149	-18%	-19%	550	-17%	-5%	178	-22%	-16%	4,749	9%
上海	151,900	-42%	-49%	1,044	-31%	-32%	290	-36%	-42%	9,440	27%
广州	92,034	-25%	-37%	479	-29%	-30%	143	4%	-30%	4,985	-1%
深圳	56,053	-17%	-4%	334	23%	3%	93	41%	-37%	2,042	-9%
一线城市	395,136	-31%	-37%	2,408	-23%	-23%	703	-21%	-34%	21,217	11%
二线城市	1,025,436	-20%	-32%	5,070	-34%	-39%	1,758	-16%	-35%	58,278	-4%
三线城市	396,360	-47%	-50%	2,598	-24%	-36%	717	6%	-47%	28,312	-2%
北京	95,149	↓-18%	↓-19%	550	↓-17%	↓-5%	178	↓-22%	↓-16%	4,749	↑9%
青岛	117,066	↓-15%	↓-37%	617	↓-59%	↓-41%	195	↓-10%	↓-43%	7,611	↓-13%
济南	66,422	↓-45%	↓-54%	447	↓-35%	↓-47%	132	↓-42%	↓-47%	5,442	↑1%
东营	-	-	-	34	↓-79%	↓-71%	-	-	-	979	↑19%
环渤海	278,637	↓-26%	↓-40%	1,648	↓-46%	↓-36%	504	↓-27%	↓-40%	18,781	↓-3%
上海	151,900	↓-42%	↓-49%	1,044	↓-31%	↓-32%	290	↓-36%	↓-42%	9,440	↑27%
南京	131,922	↑86%	↑21%	385	↓-11%	↓-27%	187	↑25%	↓-19%	4,316	↓-25%
杭州	68,969	↓-61%	↓-45%	420	↓-43%	↓-45%	131	↓-20%	↓-32%	5,117	↑4%
苏州	85,158	↓-4%	↓-22%	340	↓-31%	↓-36%	148	↑30%	↓-26%	3,872	↓-34%
海门	2,543	↓-92%	↓-80%	44	↑106%	↓-50%	5	0%	↓-80%	290	↑7%
江阴	13,081	↓-34%	↓-38%	70	↓-3%	↓-46%	27	↑39%	↓-19%	732	↑8%
温州	55,007	↓-8%	↓-14%	335	↓-58%	↓-17%	83	↑52%	↓-29%	4,782	↑39%
无锡	-	-	-	113	↓-18%	↓-54%	-	-	-	1,761	↓-13%
芜湖	7,202	↓-88%	↓-79%	121	↑2%	↓-38%	13	↓-49%	↓-80%	1,122	↓-39%
扬州	19,096	↑57%	↓-24%	61	↓-67%	↓-50%	29	↓-5%	↓-34%	1,051	↑19%
舟山	4,807	↑21%	↓-78%	40	↓-57%	↓-69%	8	↓-13%	↓-79%	475	↓-34%
池州	8,539	↓-9%	↑3%	51	↑71%	↑8%	15	↑53%	↑0%	372	↑21%
嘉兴	42,155	↓-57%	↑48%	256	↑337%	↑105%	116	↑693%	↑182%	868	↑12%
绍兴	-	-	-	45	↓-53%	↑48%	5	↓-81%	↑1%	237	↓-57%
宁波	23,792	↓-39%	↓-51%	124	↓-56%	↓-60%	38	↓-28%	↓-49%	2,416	↓-1%
长三角	614,171	↓-38%	↓-37%	3,449	↓-32%	↓-33%	1,095	↓-7%	↓-33%	36,852	↓-3%
广州	92,034	↓-25%	↓-37%	479	↓-29%	↓-30%	143	↑4%	↓-30%	4,985	↓-1%
深圳	56,053	↓-17%	↓-4%	334	↑23%	↑3%	93	↑41%	↓-37%	2,042	↓-9%
福州	16,714	↓-13%	↓-40%	104	↓-29%	↓-42%	29	↓-35%	↓-43%	1,119	↓-21%
厦门	29,331	↓-20%	↓-38%	99	↓-47%	↓-51%	29	↓-21%	↓-38%	1,500	↑33%
莆田	3,928	↓-33%	↓-69%	26	↑25%	↓-54%	6	↓-33%	↓-63%	288	↓-31%
惠州	10,238	↓-22%	↓-45%	62	↓-26%	↓-42%	16	↓-40%	↓-49%	922	↑21%
佛山	69,000	↓-32%	↓-37%	350	↓-28%	↓-41%	112	↑7%	↓-44%	4,342	↓-7%
肇庆	8,983	⇒0%	↓-83%	38	⇒0%	↓-71%	14	⇒0%	↓-78%	400	↑3%
韶关	5,477	↓-65%	↓-50%	47	↓-44%	↓-28%	10	↓-43%	↓-47%	532	↓-10%
云浮	4,166	↓-9%	↓-16%	19	↑22%	↓-35%	6	↓-2%	↓-13%	236	↓-22%
东莞	30,649	↓-19%	↓-59%	153	↓-30%	↓-6%	51	↑2%	↓-59%	1,871	↑1044%
茂名	35,846	↓-9%	↓-41%	173	↓-17%	↓-34%	56	↓-19%	↓-44%	1,899	↑62%
江门	16,438	↑27%	↓-24%	56	↓-29%	↓-52%	24	↑21%	↓-29%	983	↑3%
珠三角及南部其它城市	378,857	↓-22%	↓-41%	1,941	↓-23%	↓-33%	589	↓-2%	↓-44%	21,120	↑10%
鹤壁	7,639	↓-34%	↓-70%	47	↑7%	↓-58%	17	↓-13%	↓-59%	499	↓-11%
泰安	7,547	↓-44%	↓-74%	52	↓-65%	↓-59%	15	↑16%	↓-73%	1,210	↑19%
北部	15,186	↓-40%	↓-72%	100	↓-48%	↓-58%	32	↓-1%	↓-67%	1,710	↑8%
武汉	100,952	↓-31%	↓-57%	572	↓-14%	↓-52%	183	↑9%	↓-51%	7,945	↓-1%
荆门	8,808	↓-27%	↓-25%	69	↑43%	↓-7%	17	↑13%	↓-43%	620	↑13%
渭南	2,357	↓-12%	↑14%	10	↓-28%	↑76%	5	↑34%	↑74%	58	↑18%
宝鸡	26,688	↑8%	↓-59%	128	↑1%	↓-53%	44	↓-7%	↓-60%	1,050	↓-32%
中部	138,805	↓-25%	↓-56%	779	↓-9%	↓-50%	249	↑6%	↓-52%	9,674	↓-5%
成都	268,243	↓-7%	↓-13%	1,338	↓-25%	↓-34%	474	↓-33%	↓-25%	12,689	↑3%
柳州	21,830	↑3%	↓-50%	102	↑6%	↓-65%	35	↑15%	↓-65%	1,198	↓-46%
梧州	14,985	↑87%	↓-37%	247	↑69%	↑54%	40	↑79%	↓-21%	1,406	↓-3%
南宁	86,218	↓-30%	↓-14%	470	↓-2%	↓-9%	160	↑5%	↓-15%	4,379	↓-4%
西部	391,276	↓-29%	↓-18%	2,158	↓-14%	↓-28%	709	↓-22%	↓-27%	19,672	↓-4%
总计	1,816,932	-30%	-38%	10,075	-29%	-35%	3,179	-13%	-38%	107,808	-1%
上升城市数目		6	4		11	6		18	4		21
下降城市数目		31	34		29	35		20	35		20

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/8/11



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 27.1 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	10,891	0%	-12%	19.8	12%	-7%
上海	6,127	7%	23%	5.9	19%	79%
广州	11,891	-1%	3%	24.8	3%	48%
深圳	4,301	0%	43%	12.9	-5%	38%
一线城市		1%	14%	15.8	7%	40%
杭州	1,538	0%	-38%	3.7	14%	13%
南京	8,235	-1%	-8%	21.4	-16%	26%
苏州	6,813	0%	-19%	20.0	-3%	27%
福州	4,737	-1%	-13%	45.6	3%	51%
厦门	3,058	1%	-6%	31.0	9%	93%
温州	14,492	0%	13%	43.3	-5%	37%
莆田	1,440	0%	-17%	54.6	5%	79%
宁波	4,235	2%	5%	34.2	9%	163%
东营	1,177	0%	-23%	34.9	38%	168%
平均		1%	-4%	27.1	7%	63%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/8/11；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

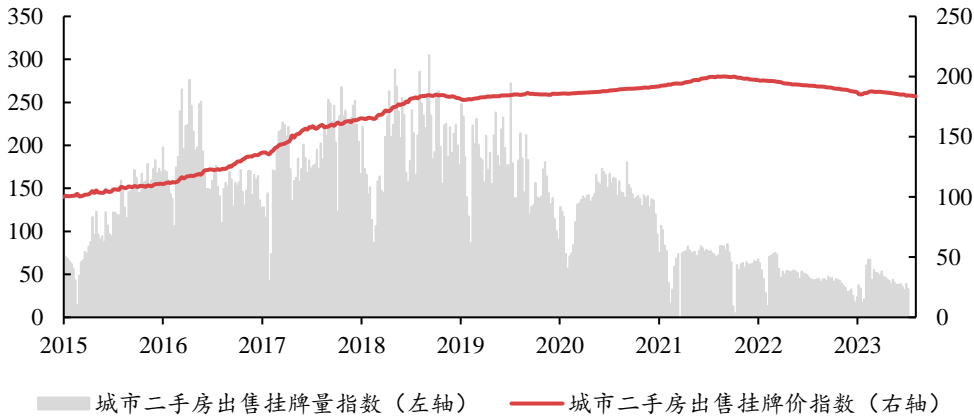
表 3：主要城市二手房成交量情况，东莞本年至今涨幅较大

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	198,094	↑6%	↓25%	919	↓10%	↓20%	319	↑0%	↓26%	8,781	↑12%
深圳	54,201	↑9%	↑28%	226	↑2%	↑11%	92	↑21%	↑14%	1,853	↑50%
杭州	66,666	↓4%	↑13%	249	↑19%	↓8%	111	↑48%	↑22%	2,255	↑25%
南京	125,631	↓1%	↓10%	581	↓8%	↓15%	223	↑2%	↓5%	5,563	↑41%
成都	336,564	↑9%	↑5%	1,488	↓5%	↓4%	570	↑3%	↑2%	13,400	↑51%
青岛	97,614	↓3%	↓1%	418	↑5%	↓13%	170	↑7%	↓9%	3,555	↑86%
扬州	28,654	↑11%	↓5%	117	↓14%	↓10%	49	↑3%	↓4%	1,160	↑98%
苏州	134,357	↑34%	↓6%	515	↓4%	↓19%	211	↑19%	↓14%	4,591	↑45%
厦门	35,343	↓1%	↓18%	150	↓8%	↓35%	62	↓2%	↓22%	1,426	↓3%
宝鸡	4,127	↑38%	↓57%	15	↓6%	↓70%	6	↑6%	↓60%	175	↓45%
东莞	54,704	↑7%	↑76%	238	↓12%	↑72%	94	↑3%	↑15%	2,133	↑183%
南宁	47,807	↑65%	↑147%	202	↓8%	↑59%	75	↓6%	↑77%	1,604	↑65%
佛山	132,900	↑5%	↑2%	607	↓9%	↑1%	228	↓13%	↑10%	4,587	↑37%
金华	17,887	↓39%	↓8%	118	↑13%	↑5%	45	↑203%	↑22%	966	↑0%
江门	15,510	↓10%	↑4%	72	↑5%	↑11%	29	↑15%	↑17%	536	↑37%
总计	1,350,059	7%	-1%	5,916	-5%	-8%	2,285	6%	-4%	52,586	40%
上升城市数目		9	7		5	6		12	8		13
下降城市数目		6	8		10	9		3	7		2

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/8/11

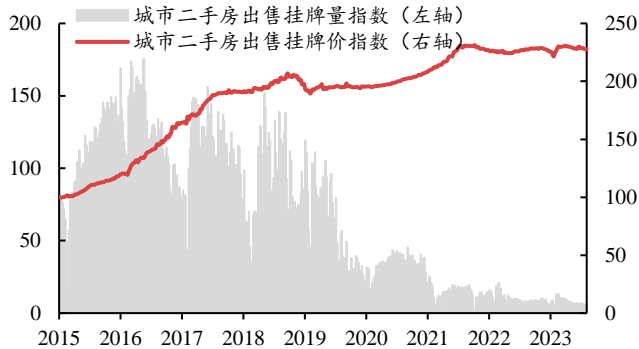


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中有降



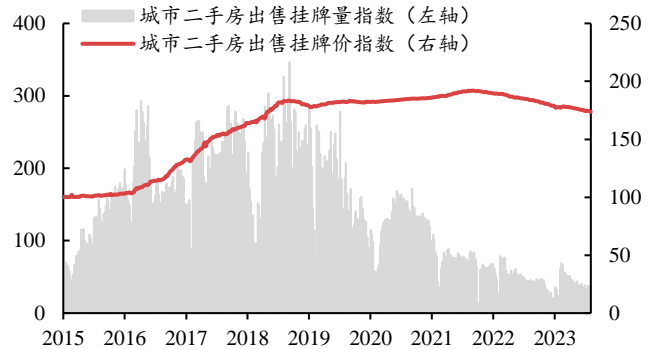
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/8/6

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



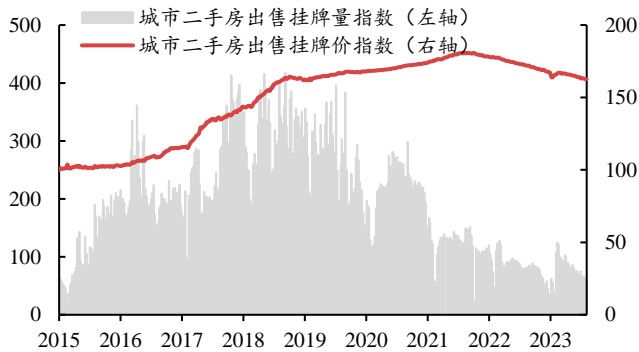
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/8/6

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



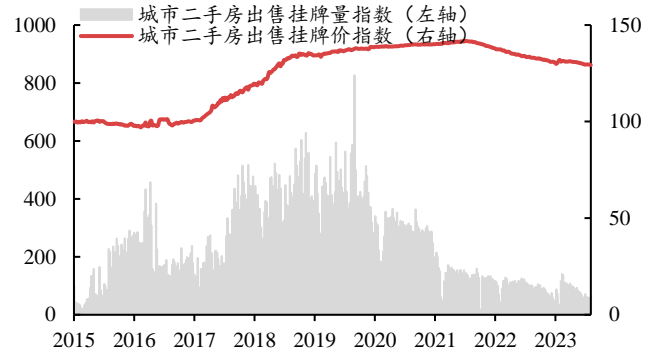
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/8/6

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 2023/8/6

图 11：四线城市二手房价格指数有所下滑



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/8/6



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：江苏除南京、苏州市区外，拟全面取消落户限制政策

日期	地区/部门	简述
2023-08-07	南昌	央行南昌中心支行联合召开座谈会。会议指出，人民银行南昌中心支行将在深入调研基础上，联合相关部门制定出台金融支持民营企业发展专项行动方案，增强金融精准服务效能，引导金融资源更多流向民营经济。
2023-08-07	西安	重点整治住房租赁企业以及经纪机构违规经营、违规出租住房、违规分割出租、发布虚假租赁信息、采用“高收低出”“长收短付”经营以及违规提供经纪服务等违法违规经营行为。
2023-08-07	武汉江夏区	《措施》主要涉及支持高端创新人才引进；支持优秀人才创业就业；支持重大产业人才引进；支持改善性住房需求四个方面。包括对来夏创新创业就业的硕士生及以上在江夏购买新建商品住宅的给予每套 15m ² 奖励，本科生给予每套 10m ² 奖励，鼓励“以旧换新”等。
2023-08-07	北京	受灾情影响的缴存职工，灾情发生后自有住房暂不具备居住条件，需要租赁住房并提取住房公积金时，每月提取限额为实际月租金，不受连续足额缴存住房公积金 3 个月（含）以上限制，不受本人及配偶在北京无自有住房限制，不受月缴存额限制。
2023-08-07	新密	河南省新密市决定自 2023 年 8 月 3 日起至 2023 年 12 月 31 日期间在该市购买新建商品住房并完成契税缴纳的，给予 50% 比例的购房契税补贴。
2023-08-07	广州	《意见（征求公众意见稿）》在留用地兑现方式方面提出，在原有货币补偿、物业置换、实物留地三种兑现方式的基础上，将纳入“三旧”改造、折价出资入股等方式也一并予以明确，并鼓励各区探索新的兑现方式，探索建立兑现过程中留用地权益核算机制。
2023-08-07	河南	通知提出对符合条件的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限。同时，完善二套房认定标准，未实施限购措施的城市，拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房时执行首套房贷款政策。支持郑州开展商品房预售制度改革，推进郑州、开封现房销售试点等。
2023-08-07	赣州	江西省赣州市发布《赣州市人民政府办公室印发关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。据了解，《措施》一共包含 18 条具体措施，涉及促进刚性和改善性需求、加大金融支持力度、保障房地产市场有效供给三个方面。
2023-08-07	住建部	依托全国住房公积金小程序和全国住房公积金监管服务平台，在住房公积金缴存人申请开具职工缴存证明、异地贷款缴存使用证明、贷款结清证明等个人证明时，向其提供实时在线开具、后台自动查验等服务，以统一“电子码”代替原有 3 项纸质证明，实现住房公积金个人证明事项“亮码可办”。
2023-08-07	长沙	细则明确，允许符合条件的创新平台以企业自持长租房的方式，购置商品住宅用于引进科研人员居住生活。同时，在政府认定的创新平台工作满 6 个月及以上的科研人员，可在限购区购买首套商品住宅。



2023-08-07	池州	在提高住房公积金使用效率方面,《通知》明确,支持提取住房公积金支付首付款,缴存职工家庭购买池州市新建商品住房,公积金账户金额可用于支付购房首付款,提取总额与住房公积金贷款金额之和,不得超过购房总价。
2023-08-08	海南	海南支持二手房“带押过户”住房公积金贷款业务。该业务是指在申请办理已抵押不动产转移登记时,无需卖方提前结清交易房产旧贷款、注销抵押登记,即可办理过户、再次抵押和以新发放的住房公积金贷款结清旧贷款等手续。
2023-08-08	巴中恩阳区	四川巴中恩阳区发布的《通知》提出多种政策,比如有减轻公积金缴存压力、加大公积金支持住房消费力度、完善购房补贴政策、落实购房税收优惠政策、积极推行货币化安置、优化房源结构、培育培优房产企业、大力发展房产租赁市场、营造良好房产市场环境。
2023-08-08	山东	山东省政府新闻办举办省政府政策例行吹风会,解读《关于进一步提振扩大消费的若干政策措施》。其中,强化大宗消费支撑部分共12条,包括充电基础设施建设、增加城市停车位供给、城市片区综合更新改造、发展保障性租赁住房、支持刚性和改善性住房需求、开展家居家装促销等方面,有效满足居民的汽车、住房消费需求。
2023-08-09	六盘水	意见稿提出,生育两孩及以上子女的缴存人家庭,购买自住商品住房申请住房公积金贷款,贷款限额按申请贷款时六盘水市根据流动性系数区间调节管理公布的贷款限额上浮20%执行。此外,已结清首次住房公积金购房贷款的职工家庭,再次申请住房公积金购房贷款按首次贷款确定首付比例。
2023-08-09	江苏	除南京、苏州市区外,拟全面取消落户限制政策。另外,落实好降低购买首套房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人贷款“认房不认贷”等政策,支持各地提高住房公积金贷款额度。
2023-08-10	惠州	进一步推进户籍制度改革,优化惠城区、惠阳区、大亚湾开发区、仲恺高新区的落户条件,对于拥有自有产权住房的人群,探索适当放宽居住就业和参加社会保险的年限限制。
2023-08-10	阜阳	在阜阳市辖区内首次申请住房公积金贷款购买新建商品住房的缴存职工家庭,可申请提取本人或配偶账户内的住房公积金,用于支付购房首付款。住房公积金提取金额不得超过首付款金额。
2023-08-10	沈阳	在2023年沈阳春季房地产展示交易会期间(2023年4月15日-5月5日),个人购买新建商品住房,签订《商品房买卖合同》完成网签备案并已办理不动产权证书的购房者,由市财政给予每平方米100元补贴。
2023-08-11	成都	缴存人在成都市行政区域内租住企业集中运营面向社会公开租赁的保障性租赁住房,且运营企业已与成都公积金中心签订合作协议的,可与成都公积金中心签订《成都住房公积金管理中心提取住房公积金按月直付房租服务协议》授权办理按月直付房租业务。
2023-08-11	重庆	《通知》提出,优化住房公积金置换贷款住房套数认定标准,无住房公积金个人住房贷款记录的缴存人家庭,仅有一笔未结清的商业性个人住房贷款且在我市仅有一套住房,可申请将该套住房未结清的商业性个人住房贷款置换为住房公积金个人住房贷款。另外,加大对多子女家庭租房支持力度,公积金租房提取额度每人每月再提高300元。
2023-08-11	长沙	针对人大代表提出关于优化长沙房地产政策的建议,长沙住建局近日作出回复表示,在推进住房产品的差异化供给方面,长沙因城施策构建“三房”体系,长沙在全国率先提出构建“保障房、刚需房、改需房”三房体系,保障房应保尽



		保，刚需房和改需房按 7:3 的比例供应，实行分类供地、分类指导、分类建设。
2023-08-11	贵安	支持首次住房公积金贷款“既提又贷”；将第二次住房公积金贷款最低首付款比例由 40% 调整为 20%；缩短两次住房公积金贷款时间间隔限制；提高住房公积金最高贷款额度；积极开展住房公积金个人贴息贷款。
2023-08-11	梅州	《实施方案》明确，制定出台针对性实施办法，引导银行“一企一策”提供精准金融支持，撬动商业银行资金服务实体经济发展。将通过适当调整住房公积金贷款最高限额，实施二手房交易“带押过户”新模式，制订逾期催收、内部风险防控等工作机制，加大对二孩、多孩家庭购买首套自住住房住房公积金贷款的支持力度。

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: 世茂集团收购项目公司 50% 股权, 代价约为人民币 7.55 亿元

日期	对象	简述
2023-08-08	建发国际集团	厦门利柏柏 (本公司间接全资附属公司) 及建发房产各自同意出售标的公司的 34% 及 42% 股权。待售股份的代价将约为人民币 1.04 亿元。厦门利柏亦将收到标的公司应向其支付的股利约人民币 3610 万元 (按基准日计算且可予调整)。
2023-08-09	世茂集团	本公司同意收购项目公司 (为一家物业开发公司) 50% 股权, 收购事项的代价约为人民币 7.55 亿元, 经估值后, 于江西省产权交易所通过协议成交方式确定。
2023-08-09	弘阳地产	弘宗房地产 (本公司之间接非全资附属公司) 同意出售销售股份及销售贷款予珠实地产, 总代价为人民币 2.95 亿元。待出售事项完成后, 本集团将不再持有项目公司的任何权益。

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究

3.3 重点公司 7 月销售情况一览

表 6: 2023 年前 7 月, 保利置业集团、越秀地产累计销售额增速居前

公司	代码	7月累计销售金额		7月累计销售面积		7月销售金额		7月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
保利地产	600048.SH	2,678	10%	1,562	3%	310	-6%	179	-14%
万科A	000002.SZ	2,260	-9%	1,467	-3%	221	-35%	170	-22%
中国海外发展	0688.HK	1,921	23%	861	22%	119	-32%	57	-27%
华润置地	1109.HK	1,874	26%	798	16%	172	-39%	97	-4%
招商蛇口	001979.SZ	1,866	31%	763	33%	201	-16%	79	-6%
绿城中国	3900.HK	1,106	3%	369	-9%	102	-56%	40	-47%
金地集团	600383.SH	963	-19%	530	7%	105	-43%	59	-20%
中国金茂	0817.HK	923	15%	512	20%	64	-39%	34	-41%
越秀地产	0123.HK	921	68%	268	35%	85	42%	21	-2%
融创中国	1918.HK	573	-54%	424	-55%	51	-54%	41	-54%
新城控股	601155.SH	484	-36%	595	-22%	60	-45%	78	-27%
旭辉控股集团	0884.HK	466	-41%	326	-38%	47	-71%	36	-68%
保利置业集团	0119.HK	400	111%	159	57%	25	-4%	11	-27%
远洋集团	3377.HK	382	-27%	301	-3%	25	-72%	25	-55%
首开股份	600376.SH	381	-3%	146	5%	31	-61%	15	-55%
雅居乐集团	3383.HK	305	-31%	204	-41%	23	-55%	15	-63%
美的置业	3990.HK	296	14%	234	21%	41	-46%	34	-27%
中南建设	000961.SZ	272	-28%	231	-27%	25	-49%	23	-50%
中国海外宏洋集团	0081.HK	252	29%	234	6%	21	-4%	19	-17%
中骏集团控股	1966.HK	224	-41%	177	-40%	23	-54%	19	-49%
合景泰富集团	1813.HK	202	-35%	109	-31%	11	-76%	7	-71%
宝龙地产	1238.HK	196	-26%	127	-27%	20	-37%	14	-39%
合生创展集团	0754.HK	171	-89%	48	-35%	11	-45%	4	-5%
禹洲集团	1628.HK	130	-46%	77	-43%	13	-56%	8	-61%
融信中国	3301.HK	107	-77%	73	-63%	9	-87%	5	-77%
正荣地产	6158.HK	107	-54%	73	-49%	10	-50%	7	-48%
建业地产	0832.HK	104	-35%	154	-31%	4	-81%	9	-73%
时代中国控股	1233.HK	103	-66%	62	-66%	8	-70%	5	-70%
景瑞控股	1862.HK	27	-45%	15	-52%	3	-38%	1	-41%

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。



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。