

内地房地产行业周报

销售环比小幅回落，改善政策密集落地

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降3%，2023年累计成交面积同比增速与上周持平。其中一线环比下降较多城市为深圳、北京，分别环比下降31%、24%。一线城市累计成交面积同比上升13%，二、三线城市累计成交面积分别同比下降3%、1%。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38%、30%、31%。

截至8月4日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降1%；平均去化周期25.9个月，环比上升23%。东营和温州、宁波去化周期环比上升较多，分别上升53%和46%、46%，去化周期分别由上期的16.6个月和31.1个月、22.1个月变动至25.3个月和45.4个月、32.3个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面下降9%。其中环比下降较多城市为南宁、北京，分别环比下降43%、20%。2023年累计成交面积同比上升41%。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，一、二线新房成交环比分别下降15%、1%，三线新房成交环比上升4%（环比增速放缓26pct），带动重点城市新房成交面积环比有所回落。从城市区域来看，泰安成交环比继续下降58%，带动北部区域成交面积环比进一步下滑，环比下降32%。二手房成交方面，成交环比下滑的城市数量较上周有所增加，其中，南宁等地环比降幅持续扩大，带动重点城市二手房成交面积环比降幅扩大7pct。

库存方面，本周，重点城市去化周期环比大幅上升23%（上周环比：+13%）。其中，在上海、广州环比继续上升及深圳环比增速转正的影响下，一线城市去化周期环比上升8%；其他城市中，除杭州成交环比下降外，其他重点城市环比回升共同带动去化周期环比进一步上升。

投资建议:

顶层表态持续高频，地方政策出台进度加快。近期，顶层及地方会议再次明确满足刚性及改善性住房需求、降低企业融资成本及延长保交楼计划等。同时，公安部提出推动全面放宽大城市落户条件、发改委亦提出在更好满足居民合理住房需求等方面加强政策储备。各部委表态持续推动地方加快政策布局：1) 满足合理住房需求方面，三四线城市在购房资金上的支持力度较大，如宁夏隆德已有一套住房的家庭再买普通住房商贷最低首付比降至20%、贵阳支持首次住房公积金贷款“既提又贷”等，持续推动居民购房成本下降；另外，在顶层的支持下，或将带动首付比下降等政策往核心二线城市上移、进一步稳定市场预期。2) 提升住房内需方面，近期二线城市相关政策较为高频，如南昌支持人才在南昌安居落户、惠州I类人才首套及二套公积金贷款最高可达100万元等，或有望带动潜在购房需求上升。在当前销售表现及政策环境下，长期深耕一线及重点二线内核心区域的房企或持续受益。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

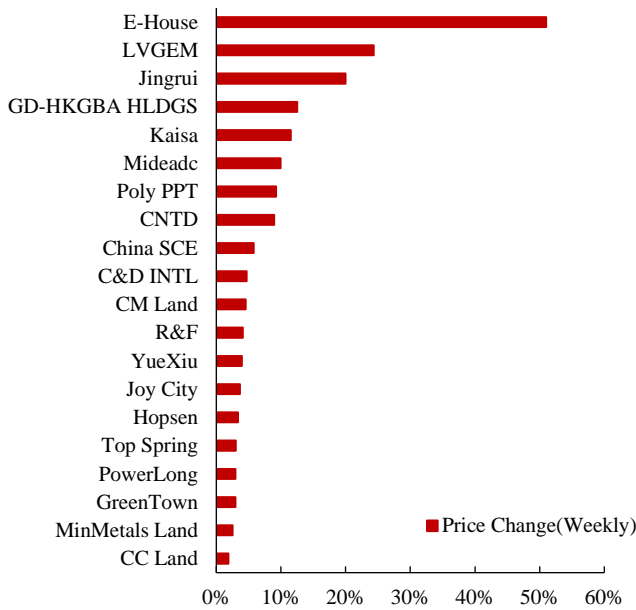


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

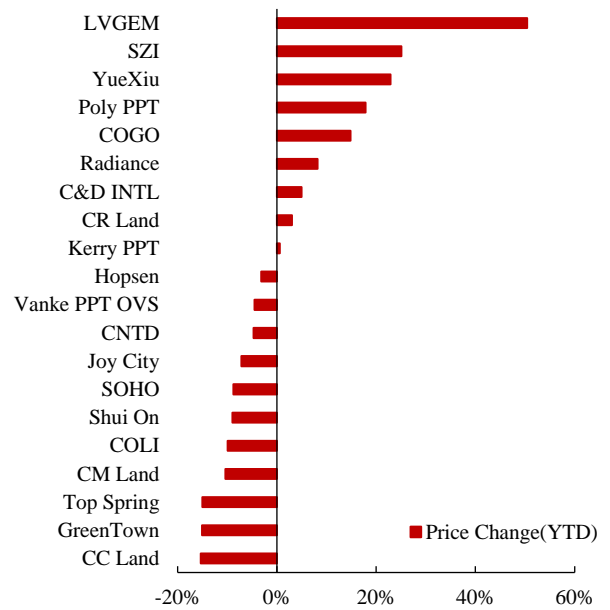
本周，易居企业控股、绿景中国、景瑞控股本周涨幅居前。绿景中国、深圳控股、越秀地产年初至今涨幅居前。

图 1：易居企业控股、绿景中国、景瑞控股本周涨幅居前



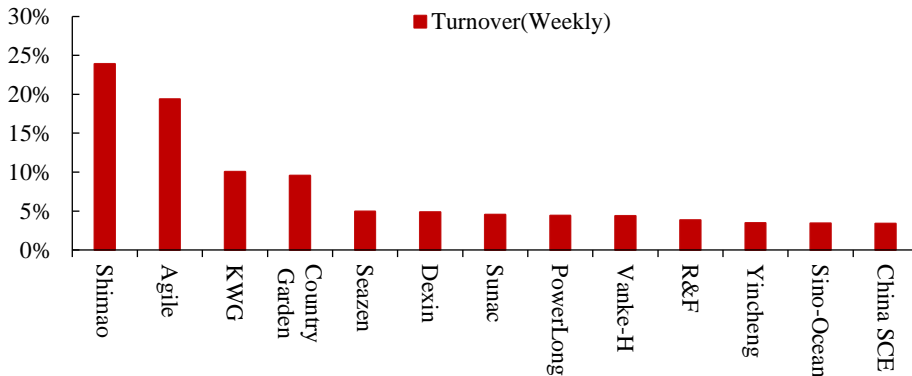
数据来源：Wind，中达证券研究

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：世茂集团、雅居乐集团、合景泰富集团本周换手率居前



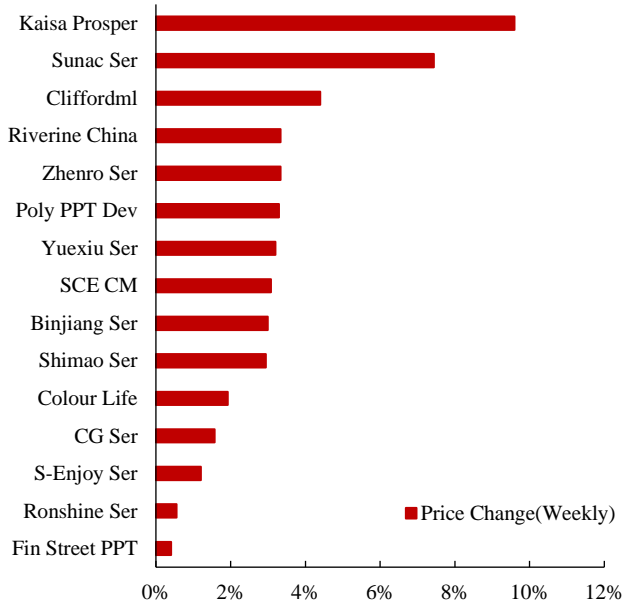
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

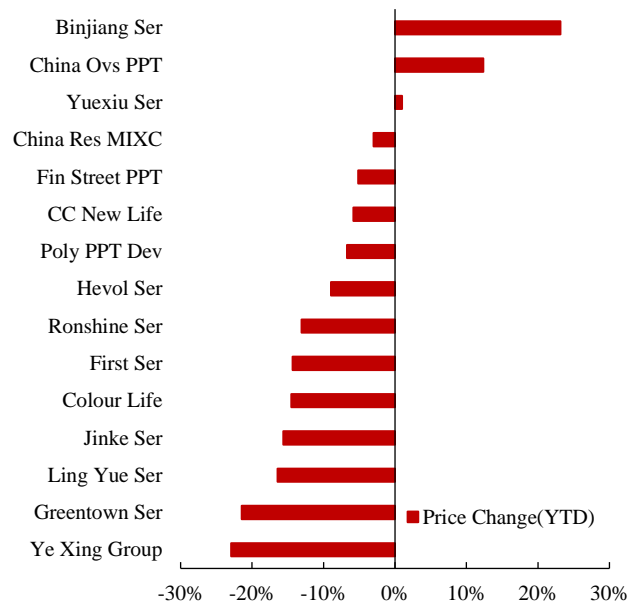
本周，佳兆业美好、融创服务、祈福生活服务本周涨幅居前。滨江服务、中海物业、越秀服务年初至今涨幅居前。

图 4：佳兆业美好、融创服务、祈福生活服务本周涨幅居前



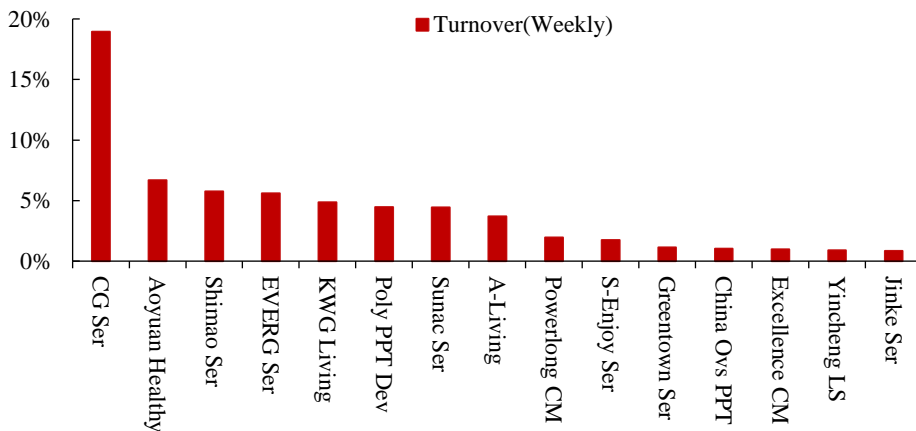
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务、中海物业、越秀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、奥园健康、世茂服务周换手率居前



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, 本周新房成交环比回落

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 8-4			本年截至 8-4	
	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	116,574	-24%	-16%	619	-8%	9%	82	29%	-12%	4,654	10%
上海	263,600	-13%	-11%	1,162	-24%	-25%	138	-25%	-30%	9,289	30%
广州	122,806	4%	-33%	497	-29%	-22%	51	87%	-14%	4,893	1%
深圳	67,942	-31%	-37%	318	8%	-15%	36	41%	-58%	1,986	-9%
一线城市	570,922	-15%	-21%	2,596	-19%	-17%	308	2%	-30%	20,822	13%
二线城市	1,249,589	-1%	-42%	5,264	-35%	-38%	696	-16%	-41%	57,216	-3%
三线城市	738,049	4%	-26%	2,601	-29%	-38%	313	16%	-43%	27,909	-1%
北京	116,574	↓-24%	↓-16%	619	↓-8%	↑9%	82	↑29%	↓-12%	4,654	↑10%
青岛	137,568	↓-23%	↓-48%	641	↓-62%	↓-38%	78	↑3%	↓-50%	7,494	↓-13%
济南	120,550	↓-11%	↓-44%	523	↓-24%	↓-41%	66	↓-24%	↓-37%	5,375	↑3%
东营	304	↓-98%	↓-99%	47	↓-75%	↓-64%	-	-	-	979	↑22%
环渤海	374,997	↓-22%	↓-42%	1,830	↓-43%	↓-30%	226	↓-3%	↓-40%	18,502	↓-2%
上海	263,600	↓-13%	↓-11%	1,162	↓-24%	↓-25%	138	↓-25%	↓-30%	9,289	↑30%
南京	70,814	↓-19%	↓-49%	329	↓-32%	↓-42%	55	↓-26%	↓-55%	4,185	↓-26%
杭州	165,938	↑142%	↓-44%	469	↓-36%	↓-36%	50	↑46%	↓-25%	5,035	↑5%
苏州	88,929	↑36%	↓-30%	327	↓-39%	↓-41%	63	↑50%	↓-31%	3,787	↓-34%
海门	32,093	↑632%	↑88%	45	↑101%	↓-60%	2	↑79%	↓-80%	287	↑12%
江阴	19,827	↑9%	↓-14%	69	↓-12%	↓-50%	14	↑77%	↑16%	719	↑10%
温州	59,867	↓-43%	↓-40%	319	↓-63%	↓-21%	28	↑86%	↓-47%	4,727	↑40%
无锡	39,600	↑30%	↓-41%	113	↓-40%	↓-50%	-	-	-	1,761	↓-10%
芜湖	60,055	↑124%	↑27%	129	↓-1%	↓-40%	6	↓-46%	↓-82%	1,115	↓-38%
扬州	12,172	↑2%	↓-49%	59	↓-71%	↓-60%	10	↓-23%	↓-47%	1,032	↑21%
舟山	3,980	↓-75%	↓-83%	40	↓-57%	↓-67%	3	↓-29%	↓-79%	470	↓-33%
台州	9,431	↓-53%	↓-16%	49	↑31%	↑5%	7	↑84%	↓-3%	363	↑22%
嘉兴	97,180	↑33%	↑193%	220	↑219%	↑74%	74	↑806%	↑483%	826	↑11%
绍兴	8,142	↓-47%	↑35%	64	↓-24%	↑40%	5	↓-37%	↑998%	237	↓-56%
宁波	34,923	↑10%	↓-51%	129	↓-59%	↓-60%	10	↓-48%	↓-61%	2,388	↓0%
长三角	966,553	↑10%	↓-24%	3,522	↓-35%	↓-34%	464	↓-2%	↓-30%	36,221	↓-2%
广州	122,806	↑4%	↓-33%	497	↓-29%	↓-22%	51	↑87%	↓-14%	4,893	↑1%
深圳	67,942	↓-31%	↓-37%	318	↑8%	↓-15%	36	↑41%	↓-58%	1,986	↓-9%
福州	19,302	↓-20%	↓-62%	108	↓-27%	↓-40%	12	↓-49%	↓-46%	1,103	↓-21%
厦门	36,499	-	↓-48%	107	↓-48%	↓-45%	-	-	-	1,471	↑36%
莆田	5,838	↓-13%	↓-60%	28	↑15%	↓-48%	2	↓-43%	↓-46%	284	↓-30%
惠州	13,109	↓-21%	↓-32%	71	↓-12%	↓-39%	6	↓-21%	↓-55%	912	↑23%
佛山	101,000	↑24%	↓-39%	355	↓-30%	↓-45%	43	↑43%	↓-52%	4,273	↓-7%
肇庆	8,983	⇒0%	↓-68%	38	⇒0%	↓-64%	5	⇒0%	↓-57%	391	↑17%
韶关	15,861	↑3%	↓-2%	57	↓-30%	↓-21%	4	↑141%	↓-44%	526	↓-9%
云浮	4,586	↓-8%	↓-34%	20	↑26%	↓-38%	2	↑22%	↓-4%	232	↓-23%
东莞	38,024	↓-7%	↓-41%	149	↓-38%	↑68%	21	↓-13%	↓-59%	1,841	↑1971%
茂名	39,396	↓-5%	↓-44%	179	↓-19%	↓-29%	20	↓-27%	↓-49%	1,864	↑68%
江门	12,966	↑16%	↓-55%	53	↓-34%	↓-58%	8	↑8%	↓-38%	966	↑4%
珠三角及南部其它城市	486,313	↑4%	↓-41%	1,979	↓-25%	↓-31%	210	↑14%	↓-47%	20,741	↑11%
鹤壁	11,611	↑37%	↓-49%	51	↑32%	↓-53%	9	↑21%	↓-43%	492	↓-9%
泰安	9,742	↓-58%	↓-73%	42	↓-76%	↓-67%	4	↓-70%	↓-87%	1,199	↑22%
北部	21,353	↓-32%	↓-63%	93	↓-57%	↓-61%	13	↓-35%	↓-70%	1,691	↑11%
武汉	125,642	↓-25%	↓-53%	563	↓-23%	↓-55%	62	↑11%	↓-55%	7,824	↑0%
荆门	12,087	↓-10%	↓-50%	71	↑56%	↑4%	8	↑98%	↓-54%	611	↑14%
渭南	2,684	↑13%	↑311%	10	↓-29%	↑95%	2	↑113%	↑261%	56	↑18%
宝鸡	24,716	↑15%	↓-59%	131	↑4%	↓-49%	18	↓-6%	↓-61%	1,023	↓-31%
中部	165,129	↓-22%	↓-53%	775	↓-15%	↓-51%	90	↑13%	↓-56%	9,515	↓-4%
成都	288,471	↓-17%	↓-37%	1,443	↓-22%	↓-35%	206	↓-39%	↓-36%	12,421	↑3%
柳州	17,525	↓-45%	↓-77%	95	↓-5%	↓-69%	9	↓-20%	↓-83%	1,173	↓-47%
梧州	115,293	↑49%	↑203%	247	↑53%	↑9%	25	↑232%	↓-6%	1,391	↓-3%
南宁	122,929	↑7%	↓-4%	476	↓-8%	↓-6%	74	↑22%	↓-16%	4,293	↓-3%
西部	544,217	↓-5%	↓-23%	2,262	↓-14%	↓-30%	314	↓-24%	↓-36%	19,277	↓-4%
总计	2,558,561	-3%	-34%	10,462	-30%	-34%	1,318	-6%	-39%	105,947	0%
上升城市数目		16	6		9	8		20	4		23
下降城市数目		23	35		31	33		17	34		18

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/8/4



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 25.9 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	10,930	0%	-10%	17.6	-1%	-17%
上海	5,748	-2%	18%	4.9	12%	59%
广州	11,961	0%	4%	24.0	13%	34%
深圳	4,320	-1%	41%	13.6	10%	65%
一线城市		-1%	13%	15.1	8%	35%
杭州	1,538	-2%	-33%	3.3	-2%	5%
南京	8,336	0%	-8%	25.3	15%	58%
苏州	6,785	-1%	-20%	20.8	14%	34%
福州	4,762	0%	-13%	44.1	44%	46%
厦门	3,019	-1%	-6%	28.3	40%	71%
温州	14,479	1%	13%	45.4	46%	44%
莆田	1,443	0%	-16%	51.8	6%	62%
宁波	4,162	1%	3%	32.3	46%	160%
东营	1,177	0%	-23%	25.3	53%	112%
平均		0%	-4%	25.9	23%	56%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/8/4；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

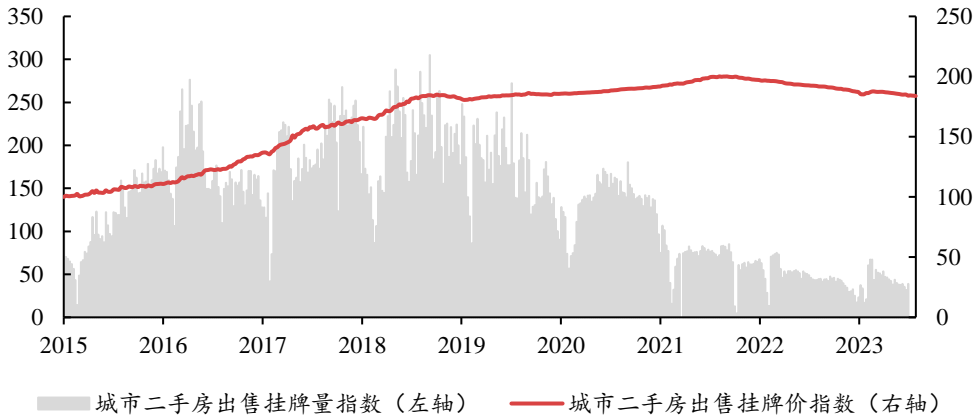
表 3：主要城市二手房成交量情况，东莞本年至今涨幅较大

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	187,293	↓-20%	↓-34%	926	↓-13%	↓-18%	121	↑6%	↓-29%	8,583	↑13%
深圳	49,567	↓-3%	↓-1%	214	↓-10%	↑1%	38	↑15%	↓-2%	1,799	↑51%
杭州	57,344	↑11%	↑2%	225	↑6%	↓-23%	32	↑58%	↑2%	2,177	↑25%
南京	126,381	↓-6%	↓-12%	595	↓-11%	↓-16%	98	↑24%	↑1%	5,437	↑43%
成都	309,331	↓-8%	↑2%	1,507	↓-8%	↓-7%	234	↑19%	↓-1%	13,063	↑53%
青岛	101,030	↓-7%	↓-10%	417	↑2%	↓-18%	72	↑16%	↓-18%	3,457	↑91%
扬州	25,712	↓-5%	↓-6%	118	↓-19%	↓-13%	20	↑13%	↓-2%	1,132	↑104%
苏州	100,525	↓-6%	↓-26%	500	↓-12%	↓-23%	77	↑34%	↓-25%	4,457	↑47%
厦门	35,730	↑29%	↓-26%	157	↓-6%	↑35%	27	↑26%	↓-26%	1,391	↓-3%
宝鸡	2,981	↓-1%	↓-62%	14	↓-19%	↓-75%	2	↓-28%	↓-64%	170	↓-45%
东莞	51,002	↓-3%	↓0%	242	↓-15%	↑81%	39	↑19%	↓-22%	2,079	↑188%
南宁	28,930	↓-43%	↓-8%	208	↓-6%	↑66%	27	↑4%	↑18%	1,557	↑63%
佛山	127,000	↓-16%	↑1%	647	↓-1%	↑7%	95	↑8%	↑24%	4,454	↑39%
金华	29,185	↑97%	↑24%	110	↓-4%	↓-15%	27	↑521%	↑53%	948	↑1%
江门	17,253	↓-6%	↑29%	74	↑7%	↑17%	13	↑70%	↑36%	520	↑38%
总计	1,249,265	-9%	-12%	5,954	-8%	-10%	923	21%	-8%	51,224	41%
上升城市数目		3	5		3	5		14	6		13
下降城市数目		12	10		12	10		1	9		2

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/8/4

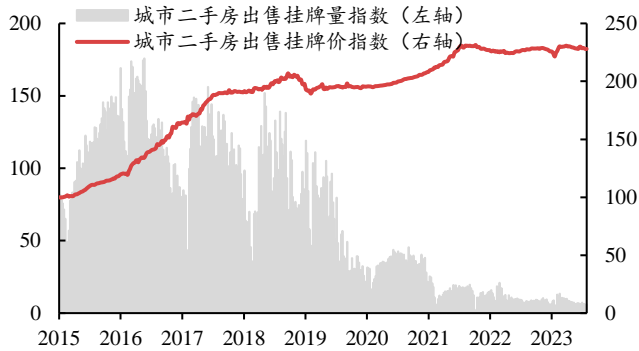


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中有降



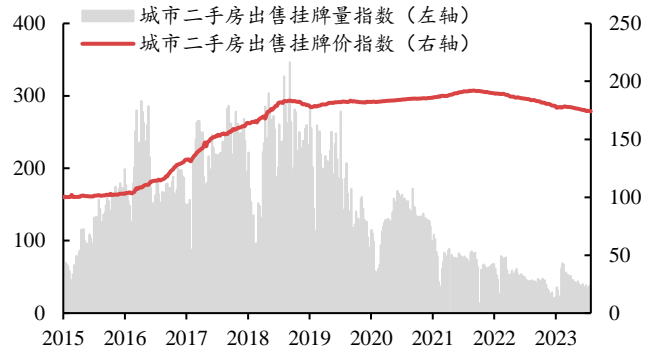
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/30

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



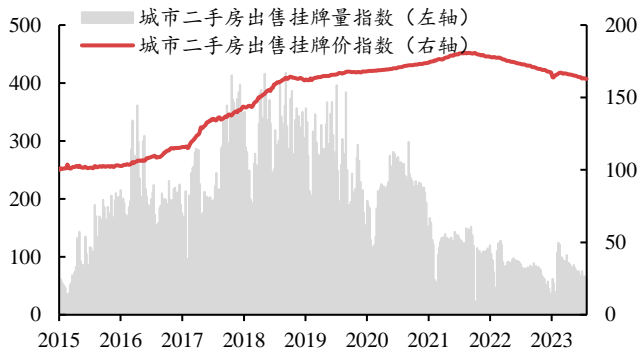
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/30

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



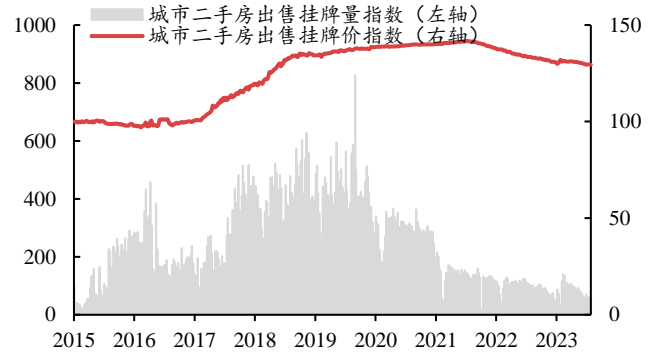
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/30

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 2023/7/30

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 2023/7/30



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：多部委提出进一步支持刚性及改善性住房需求；浙江拟试行“居转户”制度

日期	地区/部门	简述
2023-07-31	发改委	《措施》提出：1) 支持刚性和改善性住房需求，稳步推进老旧小区改造；2) 支持符合条件的消费基础设施发行 REITs 等。
2023-07-31	上海	上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局召开专题会议，认真学习领会 724 中央政治局会议和近期一系列重要会议精神，研究部署下阶段全面推进“两旧一村”改造等民心实事工程，支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场健康发展。
2023-07-31	国务院	会议强调，要调整优化房地产政策，加快研究构建房地产业新发展模式。同时推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措等。
2023-08-01	广西	《通知》提高了租房提取额度。自 2023 年 9 月 1 日起，缴存人在南宁市辖区内无住房，因租住商品住房且符合租房提取住房公积金条件的，每人每月租房提取额上限由 900 元提高至每人每月 1000 元。
2023-08-01	宁夏隆德	文件提出，简化预售资金使用程序，推行公积金和商业贷款组合模式，推行住房贷款“商转公”，对符合条件的购房业主商业贷款可转为公积金贷款，执行现行个人住房公积金贷款利率。另外，已有 1 套房的家庭申请商贷再买普通住房最低首付比 20%。
2023-08-01	深圳	共有产权住房主要面向符合条件的深圳户籍居民供应，结合实际情况逐步将非深圳户籍常住居民纳入供应范围。同时，根据不同的住房类型和保障对象，执行差异化的租售价格标准。深户社保满 5 年可申请。
2023-08-01	贵阳	通知提出，支持首次住房公积金贷款“既提又贷”。缴存职工家庭（本人及配偶，下同）无住房公积金贷款记录且商业性个人住房贷款记录不超过 1 次，购买新建商品住房的，可提取住房公积金支付购房首付款，提取后仍可申请住房公积金贷款。
2023-08-01	遂宁	四川遂宁公积金中心调整租房提取。按年提取的，缴存人家庭租房提取限额最高达 25000 元/年。按月提取的，缴存人家庭租房提取金额最高为每月不超过 2080 元。
2023-08-01	浙江	《通知》提到，落实居住落户。在杭州市城区经常居住，符合杭州市积分落户条件的，可以在杭州市城区申请登记常住户口。在本省其他城镇地区经常居住，有合法稳定住所（含租赁，下同）的，可以在居住地申请登记常住户口。杭州市城区要取消落户名额限制，精简积分项目，确保居住年限和社会保险缴纳年限分数占积分的主要比例。其他城镇地区要降低居住年限要求，简化办理手续。
2023-08-01	央行	延长保交楼贷款支持计划实施期限。因城施策精准实施差异化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。
2023-08-02	雅安经开区	《措施》提到，鼓励房地产企业促销。2023 年 7 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间，对商品房销售面积达 5 万平方米、8 万平方米、10 万平方米以上的单个房地产项目，分别给予 40 万、80 万和 120 万元的奖补。



2023-08-02	衢州	浙江衢州发布关于退役军人住房公积金的支持政策。退役军人在衢州市行政区域内购买普通自住住房并符合住房公积金贷款条件的，凭“优待证”在计算住房公积金贷款额度时，可增加10万元；在服役期间荣立三等功及以上的退役军人在计算住房公积金贷款额度时，可增加20万元；提高后的贷款额不超过当期住房公积金最高贷款限额。
2023-08-02	兰溪	在兰溪购买新建商品住房（不包括房屋征收的产权调换房、农民集聚安置房、人才特供房和其他保障性住房），并办理合同备案的购房人按合同成交金额的1%给予补贴；购买二手住房并办理网签的购房人则按契税计税金额的1%给予补贴。此外还提出房屋征迁购房奖励。
2023-08-02	句容	通知显示，符合国家生育政策生育二孩及以上子女的家庭在句容市购置新建商品住房的，享受契税缴纳份额100%的一次性购房契税补贴；个人购买144平方米以下首套新建商品住房的，按照契税缴纳份额的80%给予一次性补贴；个人购买144平方米以上首套新建商品住房的，按照契税缴纳份额的100%给予一次性补贴；取消二手房80%购房契税补贴。
2023-08-02	惠州	《办法》提出，I类人才在惠州购买首套、二套自住住房，住房公积金贷款的最高贷款额度为100万元；夫妻双方合计最高贷款额度为150万元。
2023-08-03	邯郸	《通知》提到，提高住房公积金贷款额度。二孩家庭公积金贷款最高提至80万，三孩家庭100万元。同时，鼓励开发企业根据购房群体对于户型、面积等具体需求，有针对性地定向开发楼盘。
2023-08-04	郑州	《通知》表示，落实新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制，结合评估情况及时调整郑州市新发放首套住房商业贷款利率下限。落实“认房不认贷”政策。
2023-08-04	海南	购房人及其配偶无未结清住房公积金贷款，在签订合同并办理备案后，可向海南省住房公积金管理机构申请提取购房人及其配偶住房公积金用于支付购房首付款。
2023-08-04	武汉	武汉放宽租房提取公积金政策。调整后的办法中，职工及配偶名下无房，且本年度内无住房公积金贷款（含本地公积金贷款、异地公积金贷款）、委托扣划（含城市圈签约）和购买住房类提取记录的，即可办理租房提取。
2023-08-04	梧州	对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通商品住房的，可执行首套房贷款政策。同时，允许将住房公积金用作购房前期资金等。
2023-08-04	瑞安	浙江瑞安拟实施人才房票制度。制度规定，人才房票当年有效，抵扣金额不高于所购住房房款的50%，不得套现，提现、转让、赠与等。产权限制方面，人才住房自签订房屋买卖合同之日起10年内实行产权行政限制，不得上市流通周转、不得办理抵押贷款。
2023-08-04	发改委	国家发展改革委副秘书长、综合司司长袁达表示：1)在更好满足居民刚性和改善性住房需求等方面加强政策储备。2)稳妥处置化解房地产、地方债务、金融等领域风险隐患。3)延续实施支持“保交楼”工作、帮助处置不良资产等阶段性政策等。
2023-08-04	深圳	拟阶段性提高职工住房公积金租房提取额度标准。职工本人及其家庭成员在深圳市无商品住房、政策性住房和保障性住房，自本通知施行之日起12个月内，职工提取该期间的住房公积金用于支付房租的，每月最高可按月应缴存额的80%提取；新市民(非本市户籍)或者青年人(35周岁及以下)职工每月最高可按月应缴存额提取。



2023-08-04	南昌	要结合南昌市实际，精准制定支持房地产业平稳健康发展的政策措施，引导建设改善性优质商品住房，支持房地产企业融资需求，进一步规范房地产市场秩序，支持人才在南昌安居落户；要健全完善工作推进机制，抓好责任落实，为房地产市场平稳健康发展提供有力支撑。
2023-08-05	南京	《通知》的措施包括鼓励南京新六区继续根据区域市场实际对在规定期限内购买新建商品住房的，按合同价给予一定比例的购房补贴；同时，还包括对集体土地房屋征收推行房票安置、进一步优化车位车库销售审批手续等。据悉，具体操作细则由各相关部门陆续出台。
2023-08-05	郑州	自 2023 年 8 月 7 日起，在郑州市行政区域内使用住房公积金贷款（含组合贷款）购买家庭首套或改善性住房时，所购住房为新建商品房的，最低首付款比例为 20%，所购住房为存量商品房（二手房）的，最低首付款比例为 30%。

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: 越秀地产收购北京四季青地块

日期	对象	简述
2023-07-31	越秀地产	计划待合营安排的条件达成后, 合营公司将持有北京越华(为持有四季青地块全部权益而注册成立的项目公司)的 99% 股权, 而北京越华余下的 1% 股权由南海越汇持有。该合营公司及北京越华的唯一目的均为开发四季青地块。合营安排完成后, 该合营公司及北京越华的财务业绩将并入本公司的财务业绩。
2023-08-02	中南建设	控股股东中南城投本次质押股份约 2000 万股, 占其持股比例的 1.19%, 占总股本比例的 0.52%。截至 2023 年 7 月 31 日, 中南城投及其一致行动人累计质押约 14.83 亿股, 占其持股比例的 87.31%, 占总股本比例的 38.75%。

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、越秀地产等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
万科A	000002.SZ	2,260	-9%	1,467	-3%	221	-35%	170	-22%
越秀地产	0123.HK	921	68%	268	35%	85	42%	21	-2%
保利置业集团	0119.HK	400	111%	159	57%	25	-4%	11	-27%
首开股份	600376.SH	349	-11%	131	-6%	59	-37%	19	-48%
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%
合景泰富集团	1813.HK	191	-38%	102	-35%	17	-63%	9	-58%
正荣地产	6158.HK	107	-54%	73	-49%	10	-50%	7	-48%
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。