

## 内地房地产行业周报

### 新房成交环比有所回落，南京取消四区购房限制

#### 数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降38%，2023年累计成交面积同比下降4%。其中一线环比下降较多城市为上海、深圳，分别环比下降53%、19%。一线城市累计成交面积同比上升5%，二、三线城市累计成交面积分别同比下降5%、7%。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%、31%、33%。

截至9月8日，13个主要城市可售面积（库存）环比上升1%；平均去化周期27.3个月，环比上升3%。深圳和南京去化周期环比上升较多，分别上升17%和17%，去化周期分别由上期的22.0个月和23.7个月变动至25.8个月和27.7个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面下降5%。其中环比下降较多城市为佛山、杭州，分别环比下降31%、28%。2023年累计成交面积同比上升36%。2023年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降47%。

#### 本周观点:

本周，重点城市新房成交面积环比增速转负，较上周下降47pct，主要系渭南、温州、杭州等地环比下滑较多，带动二三线城市成交环比增速大幅下降导致。从区域上看，长三角区域内多数城市环比负增长，带动该区域成交面积环比下降较多，环比下降52%。二手房成交方面，北京、佛山成交转弱，杭州等地环比降幅扩大，共同带动重点城市成交面积环比继续下降。

库存方面，重点城市去化周期环比有所回升。一线城市中，上海增速回正、北广深圳环比继续上升，带动一线去化周期环比上升6%；其他城市中，厦门等多个城市环比回升、南京等地环比增速加快，驱动整体去化周期环比上升。

#### 投资建议:

多家商业银行宣布调整存量房贷利率，南京等地取消住房限售限制政策。继一线城市宣布实行“认房不认贷”之后，本周，执行该政策的城市数量继续增加，从目前来看，多数执行城市首套首付比例为不低于20%。同时，四大行及部分商业银行相继公布引导调整存量房贷利率，共同带动居民购房成本进一步下降。另一方面，部分高能级城市亦推出配套措施，如沈阳取消二环内限购政策及限售年限限制、大连解除限购限售限制、南京取消购房限制（玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区四区范围内购买商品住房不再需要购房证明）、淄博推出“以旧换新”购房等，优化限购限售等政策或将提升住房市场活跃度、更好地满足部分居民的改善住房需求。近期，政策端的宽松力度较大，顶层表态促使一二线新政落地的空间有所扩大，但由于政策传导至销售端需要时间，目前销售端的改善程度依然有限。展望未来，在首套、二套首付比例及住房贷款利率逐步调降（如广州首套房贷利率下限降至4.1%、长春公积金贷款利率5年以下/15年以上分别调整为2.6%/3.1%）等措施的驱动下，销售市场有望出现一定程度的回升。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

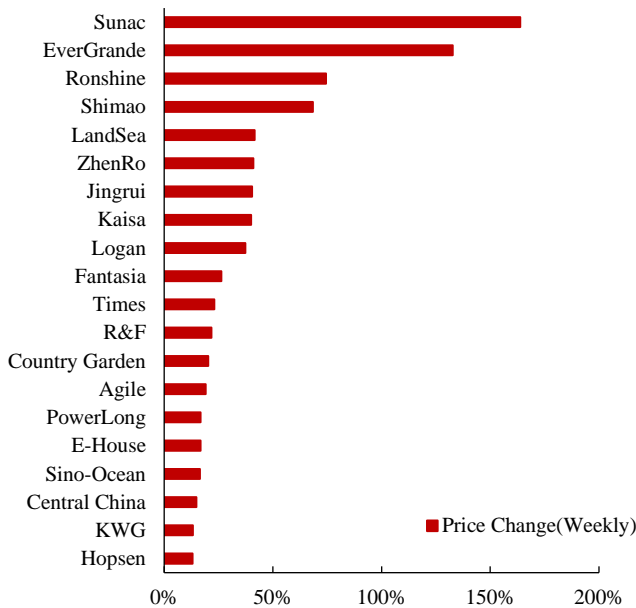


## 1. 行业表现

### 1.1 地产开发行业表现

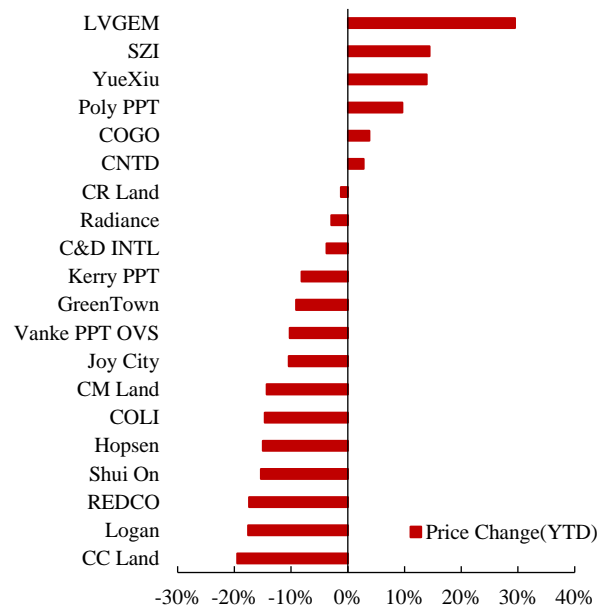
本周，融创中国、中国恒大、融信中国本周涨幅居前。绿景中国、深圳控股、越秀地产年初至今涨幅居前。

图 1：融创中国、中国恒大、融信中国本周涨幅居前



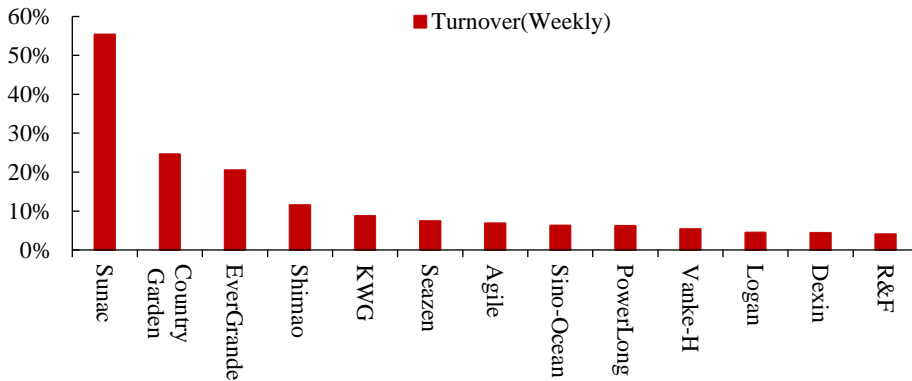
数据来源：Wind，中达证券研究

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：融信中国、碧桂园、中国恒大本周换手率居前



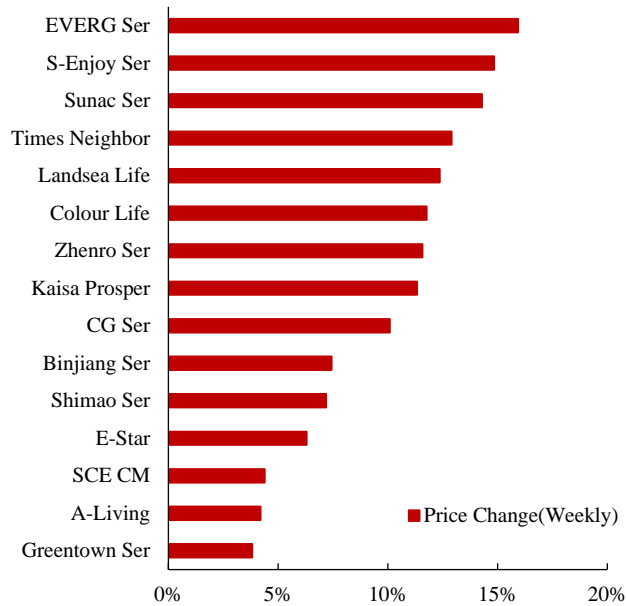
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

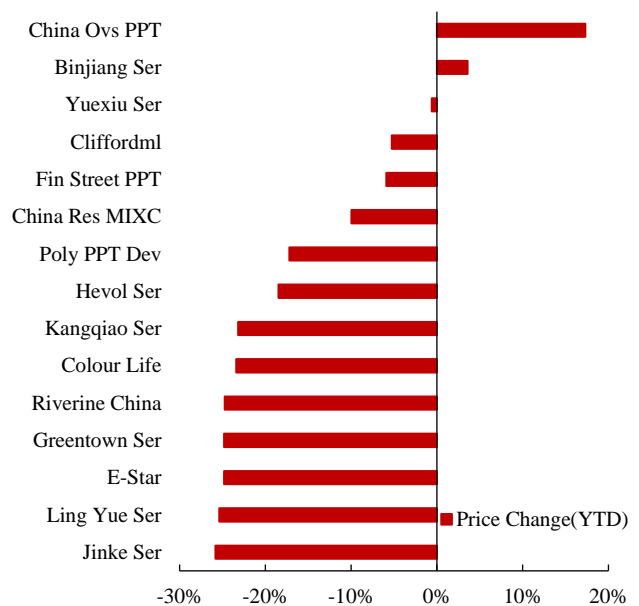
本周，恒大物业、新城悦服务、融创物业本周涨幅居前。中海物业、滨江服务年初至今涨幅居前。

图 4：恒大物业、新城悦服务、融创物业本周涨幅居前



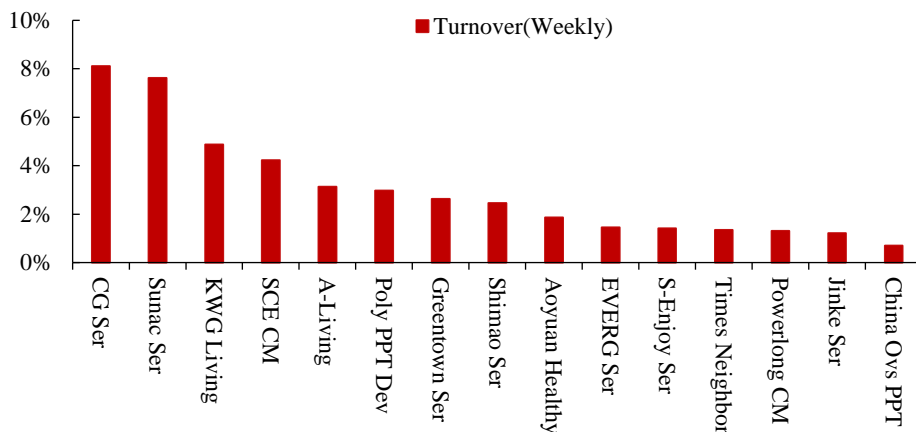
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：中海物业、滨江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、融信服务、合景悠活本周换手率居前



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 9-8			本年截至 9-8	
	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	91,756	-6%	-54%	444	-22%	-33%	106	-14%	-51%	5,159	4%
上海	162,500	-53%	-54%	1,002	-7%	-36%	196	-4%	-52%	10,398	16%
广州	88,227	1%	-26%	428	-10%	-33%	100	-1%	-27%	5,383	-4%
深圳	36,021	-19%	-37%	192	-42%	-8%	41	-37%	-35%	2,214	-9%
一线城市	378,503	-34%	-48%	2,065	-16%	-33%	443	-10%	-46%	23,154	5%
二线城市	1,108,966	-35%	-6%	5,903	15%	-19%	1,314	3%	-7%	63,860	-5%
三线城市	356,600	-47%	-57%	2,249	-13%	-40%	439	-12%	-55%	30,427	-7%
北京	91,756	↓ -6%	↓ -54%	444	↓ -22%	↓ -33%	106	↓ -14%	↓ -51%	5,159	↑ 4%
青岛	184,245	↓ -48%	↓ -10%	1,033	↑ 68%	↑ 6%	201	↑ 51%	↓ -11%	8,603	↓ -11%
济南	116,339	↓ -21%	↓ -10%	516	↑ 8%	↓ -25%	131	↑ 12%	↓ -12%	5,957	↓ -1%
东营	-	-	-	-	↓ 100%	↓ 100%	-	-	-	979	↑ 3%
环渤海	392,339	↓ -35%	↓ -31%	1,992	↑ 17%	↓ -19%	438	↑ 17%	↓ -30%	20,698	↓ -4%
上海	162,500	↓ -53%	↓ -54%	1,002	↓ -7%	↓ -36%	196	↓ -4%	↓ -52%	10,398	↑ 16%
南京	75,244	↑ 8%	↓ -42%	298	↓ -23%	↓ -46%	89	↓ -38%	↓ -45%	4,589	↓ -27%
杭州	87,182	↓ -75%	↓ -7%	694	↑ 63%	↓ -1%	133	↑ 42%	↑ 28%	5,796	↑ 4%
苏州	72,859	↑ 39%	↓ -53%	404	↑ 24%	↓ -31%	80	↓ -19%	↓ -54%	4,238	↓ -34%
海门	2,854	↑ 40%	↓ -24%	17	↓ -62%	↓ -16%	4	↑ 41%	↑ 1%	306	↑ 7%
江阴	12,278	↓ -39%	↓ -38%	68	↓ -1%	↓ -39%	14	↓ -36%	↓ -52%	796	↑ 2%
温州	40,332	↓ -82%	↓ -78%	449	↑ 35%	↑ 5%	51	↓ -17%	↓ -76%	5,216	↑ 36%
无锡	31,200	⇒ 0%	↓ -47%	129	↑ 14%	↓ -46%	31	-	↓ -47%	1,890	↓ -16%
芜湖	17,055	↓ -62%	↓ -48%	116	↓ -7%	↓ -26%	33	↑ 323%	↓ -14%	1,236	↓ -38%
扬州	25,736	↑ 60%	↑ 10%	85	↑ 45%	↓ -43%	30	↑ 42%	↑ 7%	1,130	↑ 10%
舟山	9,359	↓ -7%	↓ -12%	35	↓ -9%	↓ -59%	10	↑ 132%	↓ -28%	507	↓ -37%
池州	9,446	↑ 76%	↑ 5%	35	↓ -26%	↑ 0%	10	↑ 11%	↓ -6%	402	↑ 18%
嘉兴	10,059	↓ -81%	↓ -39%	184	↓ -24%	↑ 151%	18	↓ -78%	↓ -10%	1,038	↑ 23%
绍兴	6,581	↓ -40%	↓ -31%	22	↓ -57%	↓ -69%	8	↑ 148%	↓ -24%	259	↓ -58%
宁波	57,727	↑ 4%	↑ 43%	200	↑ 61%	↓ -49%	67	↑ 149%	↑ 45%	2,607	↓ -7%
长三角	620,412	↓ -52%	↓ -45%	3,741	↑ 8%	↓ -28%	774	↓ -1%	↓ -41%	40,408	↓ -5%
广州	88,227	↑ 1%	↓ -26%	428	↓ -10%	↓ -33%	100	↓ -1%	↓ -27%	5,383	↓ -4%
深圳	36,021	↓ -19%	↓ -37%	192	↓ -42%	↓ -8%	41	↓ -37%	↓ -35%	2,214	↓ -9%
福州	12,410	↓ -67%	↓ -78%	168	↑ 67%	↓ -5%	19	↑ 4%	↓ -71%	1,280	↓ -19%
厦门	-	-	-	137	↑ 97%	↑ 2%	-	-	-	1,608	↑ 32%
莆田	1,913	↓ -64%	↓ -71%	25	↓ -7%	↓ -20%	2	↓ -32%	↓ -74%	310	↓ -31%
惠州	120	↓ -97%	↓ -100%	21	↓ -68%	↓ -80%	0	↓ -97%	↓ -99%	940	↑ 9%
佛山	38,300	↓ -57%	↓ -66%	332	↓ -4%	↓ -49%	48	↓ -34%	↓ -65%	4,650	↓ -12%
肇庆	8,983	⇒ 0%	↓ -59%	38	⇒ 0%	↓ -63%	10	⇒ 0%	↓ -60%	436	↓ -10%
韶关	3,234	↓ -43%	↓ -69%	26	↓ -47%	↓ -69%	4	↓ -34%	↓ -66%	555	↓ -17%
云浮	1,201	↓ -50%	↓ -76%	13	↓ -29%	↓ -38%	2	↓ -47%	↓ -73%	248	↓ -24%
东莞	28,239	↓ -39%	↓ -66%	138	↓ -11%	↓ -64%	33	↓ -17%	↓ -69%	2,003	↑ 281%
茂名	32,249	↑ 0%	↓ -38%	141	↓ -19%	↓ -54%	40	↓ -3%	↓ -35%	2,030	↑ 39%
江门	21,204	↑ 2%	↑ 66%	90	↑ 64%	↑ 0%	23	↑ 42%	↑ 51%	1,068	↑ 3%
珠三角及南部其它城市	272,101	↓ -38%	↓ -52%	1,749	↓ -8%	↓ -40%	322	↓ -17%	↓ -52%	22,724	↑ 3%
鹤壁	4,661	↓ -54%	↑ 1%	31	↓ -36%	↓ -50%	5	↓ -61%	↑ 6%	529	↓ -14%
泰安	12,921	↑ 11%	↓ -44%	48	↓ -5%	↓ -60%	15	↑ 39%	↓ -44%	1,257	↑ 11%
北部	17,581	↓ -19%	↓ -36%	80	↓ -20%	↓ -57%	20	↓ -15%	↓ -36%	1,787	↑ 2%
武汉	117,102	↓ -40%	↓ -14%	757	↑ 30%	↓ -21%	143	↑ 5%	↓ -21%	8,678	↓ -3%
荆门	9,487	↓ -34%	↓ -62%	47	↓ -31%	↓ -20%	12	↑ 31%	↓ -56%	662	↑ 10%
渭南	743	↓ -84%	↑ 9%	9	↓ -14%	↑ 69%	2	↓ -45%	↑ 207%	66	↑ 25%
宝鸡	25,080	↑ 10%	↓ -43%	111	↓ -13%	↓ -43%	28	↑ 4%	↓ -44%	1,149	↓ -33%
中部	152,412	↓ -35%	↓ -26%	923	↑ 17%	↓ -25%	185	↑ 5%	↓ -28%	10,555	↓ -7%
成都	289,585	↑ 8%	↑ 2579%	1,216	↓ -12%	↑ 3%	338	↓ -4%	↑ 766%	13,809	↑ 3%
柳州	13,717	↓ -15%	↓ -78%	76	↓ -25%	↓ -72%	17	↓ -29%	↓ -76%	1,267	↓ -49%
梧州	17,887	↑ 15%	↓ -28%	99	↓ -60%	↓ -38%	20	↓ -34%	↓ -33%	1,500	↓ -6%
南宁	68,035	↓ -11%	↓ -53%	342	↓ -27%	↓ -36%	80	↓ -31%	↓ -51%	4,693	↓ -7%
西部	389,224	↑ 4%	↑ 60%	1,733	↓ -21%	↓ -20%	456	↓ -13%	↑ 50%	21,269	↓ -6%
总计	1,844,069	-38%	-33%	10,218	0%	-28%	2,196	-3%	-32%	117,441	-4%
上升城市数目		12	6		12	7		16	7		19
下降城市数目		25	33		27	33		21	32		22

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/9/8



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 27.3 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	10,889	0%	-16%	24.5	2%	26%
上海	6,102	5%	20%	6.1	5%	89%
广州	12,173	1%	3%	28.5	1%	54%
深圳	4,940	6%	56%	25.8	17%	70%
<b>一线城市</b>		<b>3%</b>	<b>16%</b>	<b>21.2</b>	<b>6%</b>	<b>60%</b>
宝鸡	4,061	3%	-24%	36.6	1%	34%
南京	8,263	-1%	-8%	27.7	17%	72%
苏州	6,800	0%	-19%	16.8	3%	17%
福州	4,596	0%	-14%	27.3	1%	-10%
厦门	2,986	0%	-7%	21.8	0%	-8%
温州	14,426	0%	11%	32.2	4%	5%
莆田	1,433	0%	-20%	58.5	3%	0%
宁波	4,286	-1%	3%	21.4	-18%	101%
东营	1,174	0%	-21%	-	-	-
<b>平均</b>		<b>1%</b>	<b>-3%</b>	<b>27.3</b>	<b>3%</b>	<b>38%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/9/8；平均环比及平均同比为各城市变动平均值；杭州库存数据长期缺失，换成宝鸡

## 2.2 二手房成交及价格数据

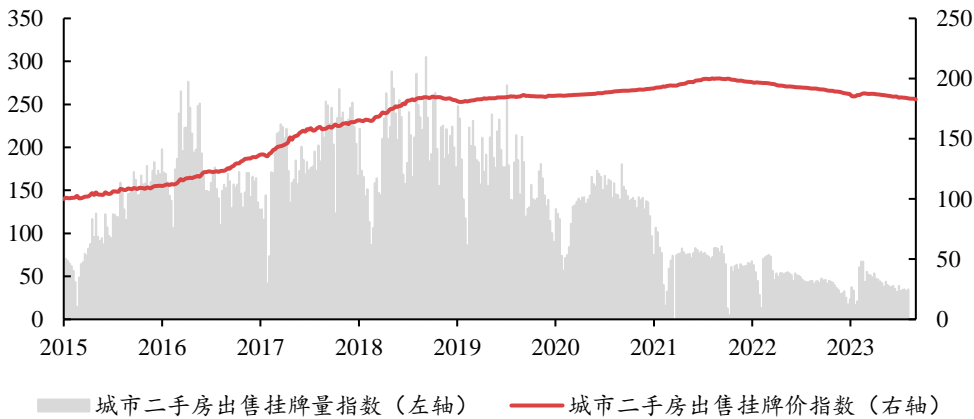
表 3：主要城市二手房成交量情况，东莞本年至今涨幅较大

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	245,059	↓ 2%	↓ 3%	1,023	↑ 12%	↓ 16%	275	↑ 25%	↓ 4%	9,728	↑ 8%
深圳	55,662	↑ 17%	↑ 64%	227	↑ 1%	↑ 32%	65	↑ 3%	↑ 63%	2,060	↑ 48%
杭州	59,102	↓ 28%	↑ 31%	338	↑ 36%	↑ 40%	68	↓ 21%	↑ 31%	2,580	↑ 28%
南京	122,273	↓ 1%	↑ 2%	538	↓ 8%	↓ 10%	149	↑ 0%	↑ 3%	6,049	↑ 35%
成都	328,818	↑ 3%	↑ 3151%	1,494	↓ 0%	↑ 42%	391	↑ 4%	↑ 679%	14,762	↑ 50%
青岛	83,968	↓ 10%	↓ 1%	392	↓ 6%	↓ 4%	99	↓ 15%	↓ 3%	3,913	↑ 71%
扬州	26,804	↑ 0%	↓ 3%	117	↓ 2%	↓ 6%	34	↑ 1%	↑ 10%	1,267	↑ 81%
苏州	93,153	↓ 4%	↓ 22%	440	↓ 13%	↓ 17%	111	↓ 26%	↓ 23%	4,985	↑ 37%
厦门	26,069	↑ 7%	↓ 18%	126	↓ 17%	↓ 22%	30	↓ 29%	↓ 24%	1,538	↓ 5%
宝鸡	2,596	↓ 11%	↓ 50%	14	↑ 5%	↓ 58%	3	↓ 15%	↓ 51%	187	↓ 47%
东莞	47,200	↓ 12%	↓ 23%	233	↓ 3%	↓ 6%	57	↓ 10%	↓ 23%	2,345	↑ 135%
南宁	42,481	↓ 8%	↑ 32%	206	↑ 2%	↑ 44%	56	↑ 12%	↑ 43%	1,790	↑ 62%
佛山	95,000	↓ 31%	↓ 29%	546	↓ 12%	↓ 3%	120	↓ 20%	↓ 25%	5,078	↑ 32%
金华	24,761	↑ 31%	↓ 17%	93	↓ 20%	↑ 3%	26	↓ 17%	↓ 23%	1,052	↑ 1%
江门	13,131	↓ 16%	↑ 142%	68	↓ 6%	↑ 29%	16	↓ 16%	↑ 120%	597	↑ 36%
总计	1,266,078	-5%	27%	5,854	-1%	4%	1,500	-4%	24%	57,930	36%
上升城市数目		5	6		5	6		6	7		13
下降城市数目		10	9		10	9		9	8		2

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/9/8

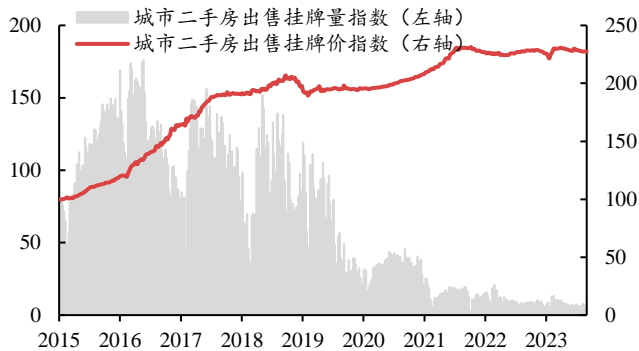


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中有降



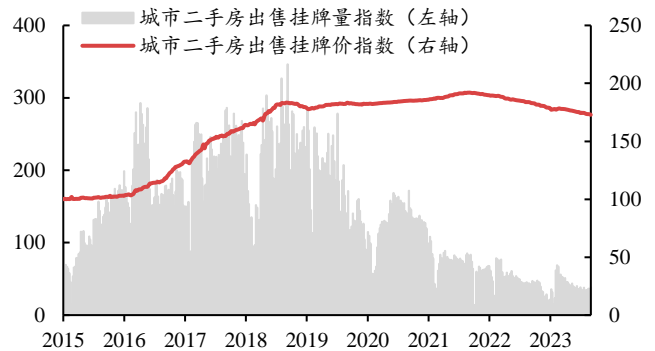
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/9/3

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



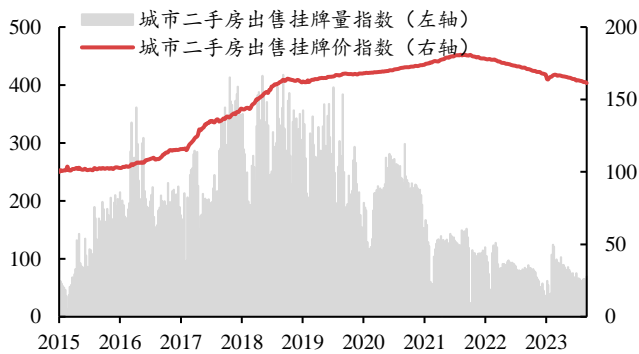
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/9/3

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



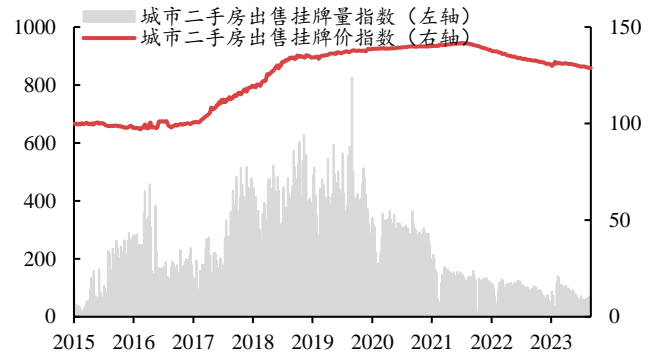
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/9/3

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 2023/9/3

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 2023/9/3





### 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：沈阳取消限购限售政策，杭州等地跟进实施“认房不认贷”政策

日期	地区/部门	简述
2023-09-04	天津	《方案》提出，优化保障性住房供给，在年度土地供应计划中，适当提高住宅用地比例和住宅用地中保障性租赁住房用地。持续完善房地产调控政策，优化区域住房限购措施，支持大学毕业生等刚性住房需求，完善差异化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求。
2023-09-04	沈阳	《通知》显示：1) 取消限制性购售政策，取消二环内限购政策，取消住房销售限制年限规定。2) 执行“认房不认贷”政策。对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一调整为不低于 30%。
2023-09-04	南宁	《通知》提出，执行“认房不认贷”政策。同时，即日起至 2023 年 12 月 31 日，在南宁市中心城区（不含各县、市及武鸣区，下同）购买新建商品住房，并完成商品房合同登记备案及契税缴纳的个人，按照其已缴纳契税金额的 100% 给予财政补贴。
2023-09-05	杭州	1) 杭州 9 月 5 日起实施“认房不认贷”政策。居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在本市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。2) 《郑州市优化生育政策促进人口长期均衡发展实施办法》全面启动实施，多孩家庭租房、购房将给予补贴等政策倾斜。
2023-09-05	绵阳	符合政策生育二孩、三孩的家庭，购买新建商品住房的，按建筑面积给予每平方米 200 元补贴，单户补贴最高不超过 2 万元。本地缴存住房公积金的多孩家庭在绵阳购买首套自住住房，公积金贷款的可贷额度上浮 20% 且限额在现行最高贷款额度基础上提高 10 万元等。
2023-09-05	青岛	通知明确，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%。
2023-09-05	宁德	宁德市将贯彻落实“认房不认贷”政策，居民家庭(包括借款人配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的,不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。对于使用住房公积金贷款或申请商业银行贷款购买第一套住房的，首付比例可按照 20% 执行。
2023-09-05	清远	《通知》表示，居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-09-05	郑州	《郑州市优化生育政策促进人口长期均衡发展实施办法》全面启动实施，在公共租赁住房配租时，对符合条件的且生育两个及以上子女的家庭可直接组织选房。



2023-09-06	河南栾川	提高公积金贷款额度，个人最高贷款金额调整为55万元，夫妻双方、青年人才最高贷款金额调整为65万元。加大对第二套使用公积金贷款购买改善型住房的支持力度。二手房公积金贷款最低首付比例不再设置房龄年限范围，统一按照20%执行。
2023-09-06	辽宁朝阳	辽宁朝阳发布公积金5项惠民政策，具体措施如下：支持提取住房公积金支付购房首付款；提高住房公积金租房提取额度；优化住房公积金租房提取频次；多子女家庭租房提取不设最高提取限额；放宽高层次人才、多子女家庭贷款额度限制。
2023-09-06	珠海	珠海官宣实施“认房不认贷”。居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在珠海市范围内，其名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-09-06	赣州	自2023年9月1日起，增加与深圳市住房公积金异地缴存互认互贷。住房公积金缴存职工在深圳或赣州购房的，可按购房地贷款政策在购房地公积金中心申请住房公积金贷款，按缴存地提取政策提取个人住房公积金个人账户余额。
2023-09-07	重庆	重庆秋交会推出购房消费补贴政策。展会期间补贴政策主要分为三类：1) 按照住宅10000元/套、非住宅2000元/套的标准给予购房补贴；2) 按照实缴契税金额的一定比例(50%—100%)给予购房补贴；3) 对人才和多孩家庭提高补贴标准。
2023-09-07	随州	随州市将调整优化“认房认贷”标准，即“认房不认贷”。异地缴存职工在本市购买住房申请办理住房公积金贷款时，存入资金1元即可开设个人住房公积金账户。取消需一次性存入资金6000元限制。
2023-09-07	赣州	赣州三孩家庭购(建)自住住房申请住房公积金贷款最高额度在现行政策的基础上上浮20%。即依法生育三孩的双缴存职工(夫妻双方)家庭在赣州购(建)自住住房申请住房公积金贷款最高额度由80万元提高到96万元，依法生育三孩的单缴存职工(夫妻一方)家庭在我市购(建)自住住房申请住房公积金贷款最高额度由70万元提高到84万元。
2023-09-07	淄博	山东淄博推动“以旧换新”购房。凡在城区内具有出售自有存量住房，购买新房意愿的群众，均可享受“以旧换新”省心购服务，优先锁定新房房源，同步出售自有存量住房，提升置换效率、兜底置换风险。
2023-09-07	上海	1) 上海对借款人购买6(含)至35年之间房龄的存量住房的住房公积金最长贷款期限进行调整。其中，所购存量住房房龄为6(含)至20年之间的，住房公积金最长贷款期限从原来的不超过“35减房龄”的计算规则调整为不超过30年；所购存量住房房龄为20(含)至35年之间的，住房公积金最长贷款期限从原来的不超过15年调整为不超过“50减房龄”。2) 上海临港调整优化人才购房政策。未选房人才解除锁定，在新建商品住房认购时，对已进入可选房序列内未进行房源选定的人才，取消锁定期限。
2023-09-07	长春	长春发布十一条促进房地产消费措施。包括：1) 发放购房贷款贴息和消费券。2) 给予进城农民和环卫工人购房奖励。3) 支持高校毕业生在长购房安家。4) 住房公积金个人贷款执行基准利率。首次个人住房公积金贷款期限5年以下(含5年)年利率按2.6%执行，5年以上按3.1%执行等。
2023-09-07	大连	通知提到，居民家庭申请贷款购买商品住房时，对家庭成员在大连市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。同时，解除限购并放开限售政策。





2023-09-07	新疆	自 2023 年 9 月 6 日起，新疆新发放二套商业性个人住房贷款利率不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点。首套商业性个人住房贷款利率按照原有自律约定执行，即不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。
2023-09-07	南京	新举措提到，部分区不再需要购房证明。为进一步优化购房服务流程，自 9 月 8 日起，玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品住房不再需要购房证明。
2023-09-08	嘉兴	对嘉兴市用人单位引进的符合条件的各类人才给予购房补贴，其中博士 45 万元/人、硕士 23 万元/人，重点高校本科生 15 万元/人、普通高校本科生 8 万元/人。
2023-09-08	南京	1) 自 9 月 8 日起，玄武区、秦淮区、建邺区、鼓楼区等四区范围内购买商品住房不再需要购房证明。2) 首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%。3) 首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点。
2023-09-08	滁州	在补助标准方面，将给予普通高校本科毕业生、初级职称专业技术人才、高技能人才购房款 10% 最高 20 万元的购房补贴；给予大专（含高职院校）毕业生购房款 8% 最高 20 万元的购房补贴等。

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：龙湖集团成功发行规模为人民币 11 亿元 2023 年度第一期中期票据

日期	对象	简述
2023-09-05	美的置业	公司间接全资附属公司美的置业集团有限公司在中国公开发行人本金额为人民币 15 亿元的中期票据（2023 年度第四期中期票据），分为三个品种：1) 品种一：发行金额人民币 5 亿元，期限为 3 年，票面利率 3.40%；2) 品种二：发行金额人民币 5 亿元，期限为 2 年，票面利率 4.60%；3) 品种三：发行金额人民币 5 亿元，期限为 2 年，票面利率 4.85%。
2023-08-15	大悦城地产	同意收购目标公司的全部股权，代价为人民币 11.96 亿元，及合共人民币 400 万元的股东贷款。目标公司主要从事该地块（位于中国上海虹口区）的持有及开发。

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: 2023 年前 8 月, 保利置业集团、越秀地产累计销售额增速居前

公司	代码	8月累计销售金额		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
保利地产	600048.SH	2,991	6%	1,722	2%	313	-19%	160	-11%
万科A	000002.SZ	2,486	-11%	1,625	-5%	226	-27%	158	-22%
中国海外发展	0688.HK	2,110	18%	933	17%	188	-16%	72	-24%
绿城中国	3900.HK	1,203	-6%	403	-13%	97	-51%	34	-41%
金地集团	600383.SH	1,088	-22%	601	1%	125	-41%	70	-31%
越秀地产	0123.HK	1,020	62%	301	32%	99	21%	33	14%
融创中国	1918.HK	615	-54%	457	-55%	42	-61%	33	-60%
新城控股	601155.SH	545	-36%	675	-21%	60	-36%	80	-14%
保利置业集团	0119.HK	427	80%	171	36%	27	-48%	12	-51%
首开股份	600376.SH	407	-10%	155	-4%	26	-57%	10	-57%
美的置业	3990.HK	341	7%	273	14%	45	-25%	39	-17%
雅居乐集团	3383.HK	330	-33%	221	-43%	25	-50%	17	-59%
中南建设	000961.SZ	298	-31%	250	-31%	26	-49%	20	-57%
中国海外宏洋集团	0081.HK	280	28%	260	5%	28	20%	26	4%
中骏集团控股	1966.HK	236	-42.7%	189	-42%	12	-66%	11	-64%
宝龙地产	1238.HK	217	-26%	141	-27%	21	-24%	14	-23%
合景泰富集团	1813.HK	211	-40%	114	-35%	9	-77%	5	-74%
合生创展集团	0754.HK	183	-12%	51	-37%	12	-44%	4	-56%
融信中国	3301.HK	116	-76%	79	-63%	9	-67%	6	-63%
时代中国控股	1233.HK	112	-66%	69	-65%	9	-60%	7	-61%
建业地产	0832.HK	111	-38%	164	-35%	7	-63%	10	-63%
正荣地产	6158.HK	107	-57%	73	-53%	10	-50%	7	-48%
景瑞控股	1862.HK	29	-45%	16	-52%	2	-53%	1	-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。



## 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。