

内地房地产行业周报

住房销售环比持续回升，北京房山试点一区一策

数据要点：

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 13%，2023 年累计成交面积同比上升 11%。其中一线环比上升较多城市为深圳、广州，分别环比上升 44%、14%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升 17%、14%、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 41%、31%、23%。

截至 4 月 14 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 1%；平均去化周期 12.5 个月，环比下降 0.1%。东营和北京去化周期环比下降较多，分别下降 9% 和 6%，去化周期分别由上期的 8.6 个月和 14.0 个月变动至 7.8 个月和 13.2 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面上升 27%。其中环比上升较多城市为江门、南宁，分别环比上升 69%、48%。2023 年累计成交面积同比上升 74%。2023 年累计同比下降较多城市为宝鸡、金华，分别同比下降 10%、4%。

本周观点：

本周，新房及二手房成交面积环比有所回升。新房成交方面，我们重点关注的 42 个城市中，多数三线城市成交环比有所上升，如池州、芜湖成交面积环比分别上升 671%、163%，带动三线城市新房成交面积环比上升 20%。从城市区域来看，东莞、莆田等城市成交面积环比上升较快，带动珠三角及南部其他城市新房成交面积环比上升 48%。二手房成交方面，除深圳、宝鸡成交有所下滑外，其他重点城市成交面积环比悉数回升，带动重点城市二手房成交面积环比大幅回升 59pct。

库存方面，近期销售持续回暖，重点城市去化周期环比维持小幅下降趋势。一线城市中，北京去化周期环比继续下降，带动一线城市去化周期环比再降 1pct。其他重点城市中，杭州、东营等地环比降幅扩大，带动重点城市去化周期环比有所下降。

投资建议：

市场信心边际改善，北京房山拟推出“一区一策”。周内央行数据显示，居民中长期贷款 2023 年一季度增加 9442 亿元，其中 3 月增加 6348 亿元，较去年 3 月同比多增 2613 亿元。住户中长期贷款的增量在一定程度上反映出近期购房者信心出现边际改善、居民购房意愿有所提升。目前，住房销售表现较好的区域依然集中于市场需求较强的一二线城市及部分重点区域的三四线城市，整体销售企稳或仍需供需两侧政策的持续发力。地方政策上，供给端，河南资产联合信阳市设立 10 亿元稳定发展基金，或有望进一步推动地区行业风险化解问题，持续推进保交楼及问题房企破产重整。需求端，部分一二线城市推出新政，如南昌房票安置落地四个中心城区、杭州放宽户籍政策且钱塘区放宽限购政策等，有望为住房销售的复苏提供一定支撑。另外，北京房山区提出拟推出“一区一策”试点，相比于“一城一策”，该措施将更具针对性；一线城市率先试点亦可为其他城市跟进提供参考意义。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

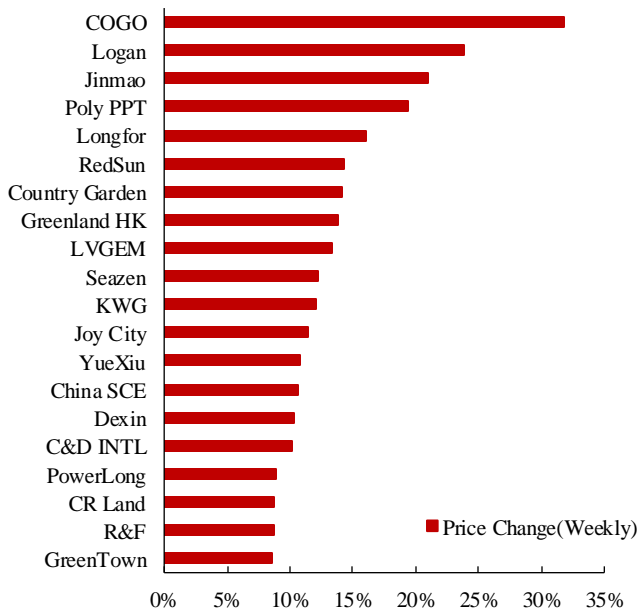
SFC CE Ref: BPK 789

1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

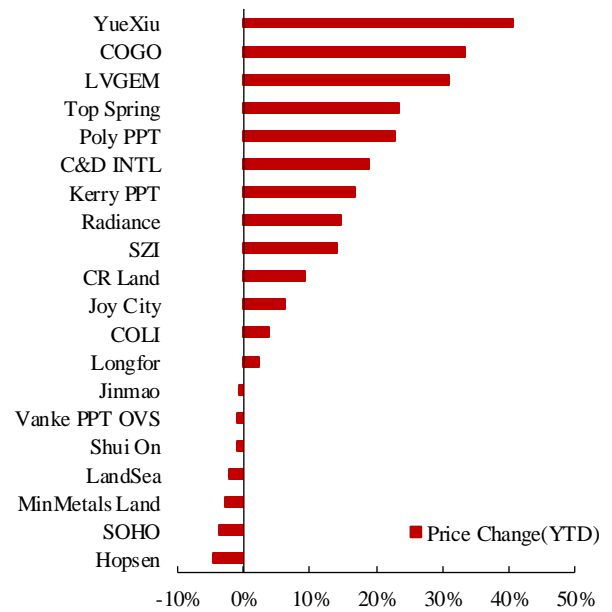
本周，中国海外宏洋集团、龙光集团、中国金茂本周涨幅居前。越秀地产、中国海外宏洋集团、绿景中国地产年初至今涨幅居前。

图 1：中国海外宏洋集团、龙光集团、中国金茂本周涨幅居前



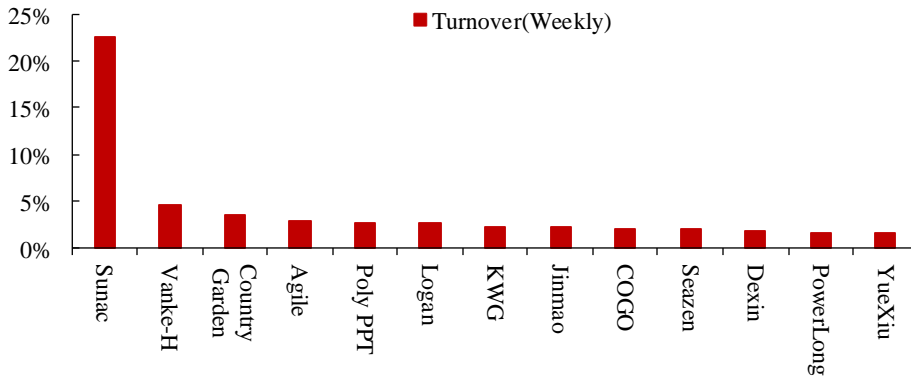
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：越秀地产、中国海外宏洋集团、绿景中国地产年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：融创中国、万科企业、碧桂园本周换手率居前



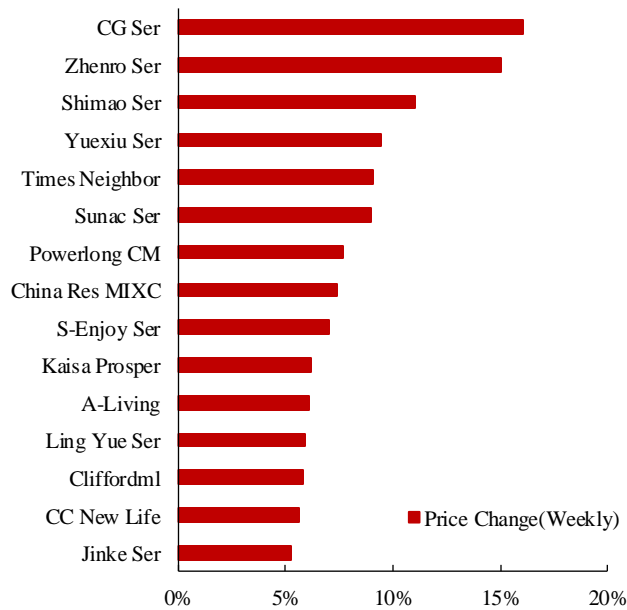
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

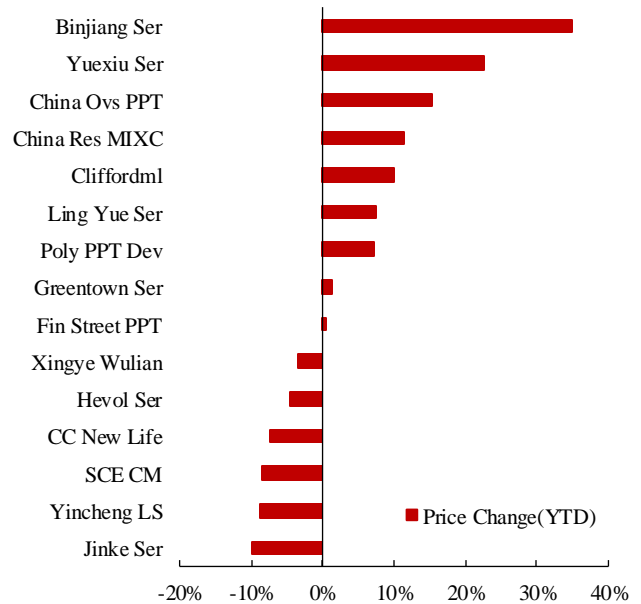
本周，碧桂园服务、正荣服务、世茂服务本周涨幅居前。滨江服务、越秀服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：碧桂园服务、正荣服务、世茂服务本周涨幅居前



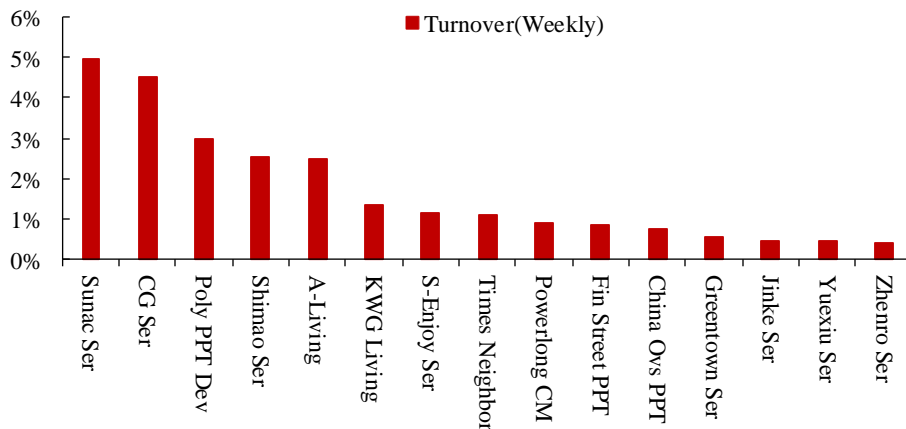
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：滨江服务、越秀服务、中海物业年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：融创服务、碧桂园服务、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 4-14			本年截至 4-14	
	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	192,655	-11%	-7%	901	52%	31%	410	51%	36%	2,192	17%
上海	255,900	3%	1192%	1,499	33%	260%	503	-8%	737%	4,403	21%
广州	154,067	14%	-	947	18%	232%	290	-19%	2240%	2,340	33%
深圳	69,822	44%	-1%	299	15%	-13%	118	-15%	-22%	819	-25%
一线城市	672,444	4%	127%	3,645	31%	111%	1,321	1%	151%	9,755	17%
二线城市	2,001,494	14%	11%	10,453	4%	37%	3,759	-17%	21%	29,306	14%
三线城市	857,843	20%	41%	4,800	0%	45%	1,570	-25%	37%	13,418	2%
北京	192,655	↓-11%	↓-7%	901	↑52%	↑31%	410	↑51%	↑36%	2,192	↑17%
青岛	195,937	↑11%	↑29%	1,373	↑15%	↑56%	372	↓-30%	↑32%	3,340	↑26%
济南	210,542	↑14%	↑27%	1,011	↓-17%	↑45%	396	↓-18%	↑26%	3,148	↑36%
东营	38,975	↑13%	↑36%	175	↑14%	↑66%	73	↑17%	↑55%	451	↑28%
环渤海	638,109	↑4%	↑16%	3,459	↑9%	↑46%	1,251	↓-7%	↑32%	9,132	↑27%
上海	255,900	↑3%	↑1192%	1,499	↑33%	↑260%	503	↓-8%	↑737%	4,403	↑21%
南京	171,379	↑1%	↑12%	841	↓-4%	↑43%	340	↓-23%	↑20%	2,399	↓-20%
杭州	185,502	↑6%	↓-1%	902	↑25%	↑70%	361	↑24%	↑72%	2,706	↑27%
苏州	148,868	↑32%	↑24%	729	↑16%	↑2%	261	↓-9%	↑2%	1,877	↓-14%
海门	10,669	↓-21%	↑1104%	59	↑58%	↑494%	24	↑55%	↑263%	145	↑128%
江阴	25,435	↑32%	↑162%	119	↓-28%	↑373%	45	↓-39%	↑129%	396	↑44%
温州	124,649	↓-9%	↑91%	1,095	↑47%	↑203%	262	↑16%	↑124%	2,812	↑137%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	82,200	↓-1%	↑199%	373	↑16%	↑84%	165	↓-15%	↑125%	962	↑14%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	47,901	↑163%	↑28%	230	↑23%	↓-9%	66	↓-18%	↓-20%	638	↓-41%
扬州	27,022	↑8%	↑32%	182	↑9%	↑62%	52	↓-35%	↑32%	528	↑27%
舟山	11,577	↑19%	↓-10%	92	↓-4%	↓-1%	21	↓-51%	↓-24%	226	↓-14%
池州	76,038	↑671%	↑1992%	106	↑105%	↑274%	86	↑271%	↑881%	209	↑66%
嘉兴	19,916	↓-41%	↑130%	199	↑11%	↑203%	54	↓-31%	↑360%	416	↑83%
衢州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	↓-72%
宁波	61,445	↓-2%	↑16%	639	↑44%	↑27%	124	↓-38%	↑3%	1,381	↑12%
长三角	1,248,499	↑12%	↑48%	7,067	↑23%	↑58%	2,365	↓-8%	↑55%	19,113	↓-2%
广州	154,067	↑14%	-	947	↑18%	↑232%	290	↓-19%	↑240%	2,340	↑33%
深圳	69,822	↑44%	↓-1%	299	↑15%	↓-13%	118	↓-15%	↓-22%	819	↓-25%
福州	23,237	↑15%	↓-35%	150	↓-27%	↓-20%	43	↓-56%	↓-46%	554	↓-17%
厦门	82,943	-	↑122%	321	↑56%	↑146%	83	↑17%	↑122%	738	↑66%
莆田	12,320	↑66%	↑92%	52	↓-8%	↑41%	20	↓-4%	↑44%	163	↓-31%
惠州	37,654	↑49%	↑174%	185	↓-23%	↑231%	63	↓-44%	↑358%	555	↑138%
佛山	121,400	↑22%	↑33%	752	↓-28%	↑25%	221	↓-50%	↑19%	2,340	↑20%
肇庆	8,983	→0%	-	55	↓-42%	-	18	↓-59%	-	247	-
韶关	10,818	↑29%	↓-56%	63	↓-43%	↓-26%	19	↓-55%	↓-55%	249	↓-15%
云浮	1,653	↓-37%	↓-66%	41	↓-17%	↑10%	4	↓-80%	↓-67%	142	↓-9%
东莞	76,150	↑101%	-	335	↓-15%	-	114	↓-38%	-	1,018	-
江门	34,917	↑2%	↑107%	185	↓-25%	↑68%	69	↓-31%	↑100%	608	↑67%
珠三角及南部其它城市	633,964	↑48%	↑111%	3,384	↓-9%	↑81%	1,063	↓-35%	↑82%	9,774	↑36%
大连	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	↓-33%
泰安	85,231	↑50%	↑475%	281	↑17%	↑239%	142	↑13%	↑349%	669	↑57%
北部	85,231	↑50%	↑64%	281	↓-10%	↑48%	142	↑4%	↑45%	801	↑29%
武汉	188,111	↓-14%	↑7%	1,361	↓-18%	↑23%	407	↓-44%	↓-3%	4,328	↑26%
荆门	11,449	↓-10%	↑8%	127	↓-21%	↑45%	24	↓-78%	↑2%	406	↑31%
宝鸡	38,212	↑5%	↓-13%	188	↑19%	↑59%	75	↑21%	↓-11%	511	↓-23%
中部	237,773	↓-11%	↑3%	1,677	↓-15%	↑27%	506	↓-43%	↓-4%	5,245	↑19%
成都	460,446	↑5%	↑39%	1,952	↑12%	↑36%	900	↑7%	↑44%	5,421	↓-5%
柳州	30,825	↓-14%	↓-31%	241	↓-16%	↓-7%	67	↓-51%	↓-3%	728	↓-26%
南宁	196,935	↑23%	↓-44%	839	↑20%	↑15%	356	↓-8%	↓-14%	2,264	↑23%
西部	688,206	↑8%	↓-5%	3,032	↑11%	↑25%	1,323	↓-3%	↑19%	8,413	↓-1%
总计	3,531,782	13%	31%	18,899	7%	49%	6,650	-16%	39%	52,478	11%
上升城市数目		25	24		21	29		10	25		23
下降城市数目		10	10		16	6		27	10		13

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/4/14



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 12.5 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	11,913	-1%	0%	13.2	-6%	-24%
上海	5,467	-1%	10%	3.6	4%	-69%
广州	11,688	-1%	7%	12.3	0%	-68%
深圳	3,910	0%	64%	13.1	0%	88%
一线城市		-1%	20%	10.6	-1%	-18%
杭州	1,724	-1%	-11%	1.9	-6%	-47%
南京	8,757	-1%	-4%	10.4	1%	-33%
苏州	7,008	0%	-21%	9.6	-1%	-22%
福州	4,987	0%	-12%	33.3	19%	10%
厦门	2,993	-1%	-5%	9.3	-5%	-61%
温州	13,918	-1%	19%	12.7	1%	-61%
莆田	1,459	-1%	-17%	28.3	-4%	-41%
宁波	4,082	-1%	-1%	6.4	4%	-22%
东营	1,360	-3%	-16%	7.8	-9%	-50%
平均		-1%	1%	12.5	0%	-31%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/4/14；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

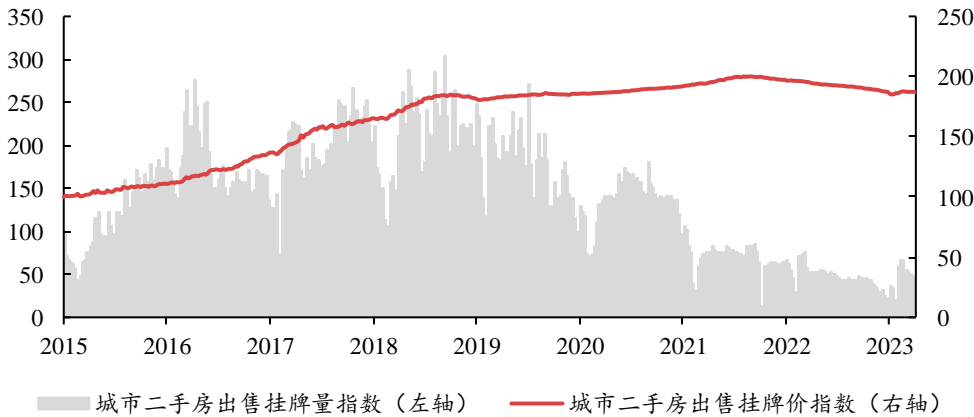
表 3：主要城市二手房成交量情况，扬州本年至今涨幅较大

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	308,066	↑29%	↓-1%	1,653	↓-2%	↑32%	548	↓-30%	↑6%	4,559	↑22%
深圳	65,374	↓-3%	↑49%	333	↑4%	↑162%	133	↓-15%	↑88%	875	↑116%
杭州	102,156	↑21%	↑101%	477	↓-3%	↑123%	186	↓-22%	↑155%	1,202	↑72%
南京	241,939	↑32%	↑95%	1,018	↑18%	↑136%	425	↓-4%	↑109%	2,746	↑76%
成都	602,920	↑24%	↑107%	2,498	↑6%	↑118%	1,089	↓-3%	↑117%	6,466	↑95%
青岛	164,417	↑43%	↑421%	652	↓-5%	↑554%	280	↓-16%	↑339%	1,751	↑300%
扬州	46,700	↑12%	↑552%	204	↓-8%	↑546%	88	↓-9%	↑645%	568	↑362%
苏州	211,657	↑24%	↑148%	861	↑32%	↑165%	382	↑9%	↑160%	2,121	↑81%
厦门	64,283	↑33%	↑41%	276	↑9%	↑70%	113	↓-7%	↑48%	719	↑21%
宝鸡	6,391	↓-18%	↓-53%	29	↓-17%	↓-7%	14	↑124%	↓-39%	111	↓-10%
东莞	88,437	↑41%	↑225%	369	↑14%	↑326%	151	↓-6%	↑225%	956	↑222%
南宁	78,261	↑48%	↑139%	331	↑64%	↑187%	131	↑40%	↑226%	708	↑112%
佛山	175,800	↑27%	↑78%	739	↑5%	↑78%	314	↓-15%	↑83%	1,945	↑61%
金华	27,651	↑9%	↓-26%	237	↑30%	↑75%	53	↓-46%	↓-21%	485	↓-4%
江门	25,779	↑69%	↑89%	92	↑12%	↑72%	41	↓-7%	↑88%	247	↑53%
总计	2,209,830	27%	82%	9,770	8%	111%	3,949	-11%	94%	25,461	74%
上升城市数目		13	12		10	14		3	13		13
下降城市数目		2	3		5	1		12	2		2

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/4/14

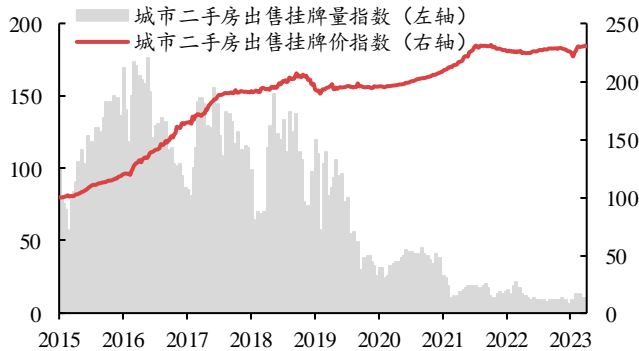


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期有所回升



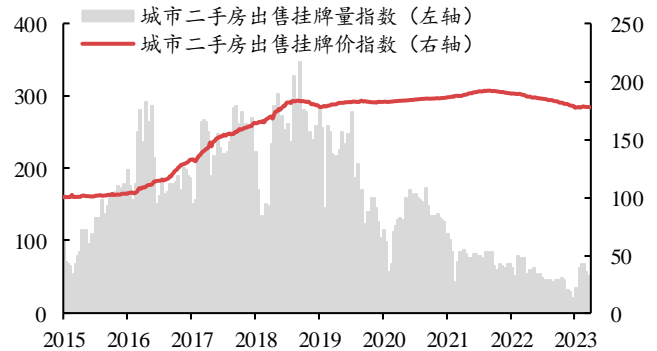
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/4/9

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



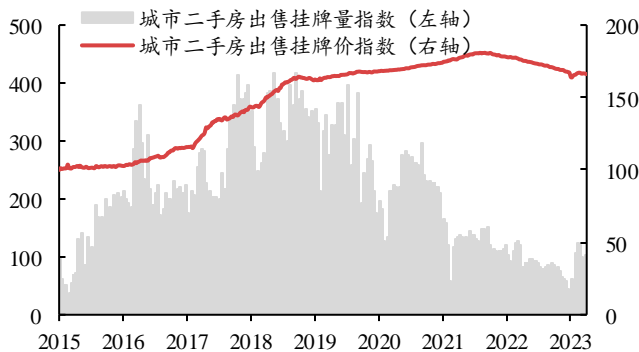
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/4/9

图 9：二线城市二手房价格指数有所回升



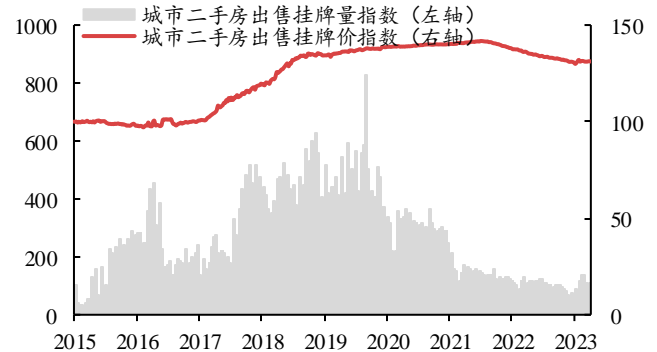
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/4/9

图 10：三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 2023/4/9

图 11：四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 2023/4/9



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：北京房山区拟推出“一区一策”试点；杭州钱塘区放宽限购

日期	地区/部门	简述
2023-04-10	泉州台商区	《措施》对新落户台商区人员，购买本区新建(一手房)商品住房，最高给予五万元一次性补助。该措施适用于措施发布生效期内首次将户籍登记于本辖区内的创业、就业及居(租)住人员。措施自2023年3月31日起开始执行，有效期三年。
2023-04-10	福州	2021年5月31日后生育三孩及以上的家庭（符合现行生育政策），购买新建商品住房的，给予所缴纳契税100%的一次性购房补贴，最高不超过6万元。
2023-04-10	江门	江门出台16条措施。措施将从稳定土地出让市场、促进项目提速增效、助力企业纾困减负、支持合理住房需求以及优化配套保障措施5方面促进江门市房地产业高质量发展。
2023-04-10	常州	《通知》提到，二孩家庭、三孩家庭在可贷额度基础上分别增加20万元、30万元，不受常州市住房公积金管委会规定的单人60万元、二人及以上90万元的贷款最高限额的限制。
2023-04-10	周口	住房公积金提取方面，将放宽购房提取时限。将持不动产权证和持备案的购房合同申请购房提取住房公积金的年限由一年或以内统一调整为三年以内。同时，放宽购房提取范围。将购房提取住房公积金范围放宽至“直系亲属（配偶、父母、子女）”。
2023-04-11	北京房山区	多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照“一区一策”的方式由房山区试点，相关内容报请市委、市政府同意试点推进，下一步需争取人行营管部和住建部同意。
2023-04-11	安阳	夫妻双方均在安阳市连续足额缴存住房公积金、满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度为70万元；夫妻一方或单身人员连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度为60万元。
2023-04-11	安徽	淮北市与宿州市住房公积金中心共同商讨签订互认互贷合作协议。协议签订后，宿淮两地缴存职工将享受购房地同城化待遇，取消了两市住房公积金异地购房贷款的户籍和工作地限制，为更多职工提供更加便利的服务。
2023-04-12	韶关	广东韶关上调购买首套住房公积金最高贷款额度。一人申请最高贷款额度为35万元，两人及以上共同申请最高贷款额度为60万元。
2023-04-12	漳州	漳州市住房公积金中心发布关于优化住房公积金最高贷款额度动态调整机制的通知，住房公积金资金使用率回落至85%或以下，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为80万元。
2023-04-12	四川	四川省委召开专题会议，指出要大力提振房地产消费，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策出台房地产扶持措施，重点支持刚性和改善性住房需求。
2023-04-13	合肥	合肥就提取公积金支付购房首付款征求意见。包括缴存人购买合肥市（含四县一市）新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。其中，提取额度不超过购买新建商品住房合同约定的首付款金额等。



2023-04-13	南昌	根据《通知》，南昌市东湖区、西湖区、青云谱区、青山湖区（不含南昌高新技术产业开发区、南昌经济技术开发区）四个中心城区范围内，国有和集体土地上房屋征收与补偿全面推行房票安置。房票使用期限自出票之日起至商品房买卖合同签订之日止，最长不超过 12 个月。
2023-04-13	陕西安康高新区	在提供购房契税补贴方面，在高新区购买新建商品房的(预售商品房以首付款存入监管账户时间为准，现售商品房以商品房买卖合同网签备案时间为准)，当年凭契税和维修资金缴纳证明可申请缴纳契税金额 50% 的补贴，单套补贴不超过 5 万元。并鼓励企业团购安居。
2023-04-13	杭州钱塘区	杭州钱塘区放宽限购。其中已经把钱塘区的白杨、义蓬、新湾、临江、前进等街道归为限购放宽圈。这意味着，在整个钱塘区购房，外地户籍只需 1 个月社保即可购买钱塘区新房或二手房，本地户籍无需社保。
2023-04-13	北京	北京优化住房公积金租房提取业务，包括提高金额上限、缩短期限，拟取消普通家庭提供租房发票按照实际房租提取公积金的方式，增添了多子女家庭可以每月按照实际月租金全额提取的内容等。
2023-04-13	杭州	杭州放宽户籍政策。对已在市区落实就业单位的 35 周岁以下的普通高校大专以上学历毕业生，可在市区办理落户；45 周岁以下普通高校硕士研究生可按“先落户后就业”的原则，在市区办理落户。
2023-04-14	佛山	多孩家庭租住商品住房的，按照调整后的计算方法，以佛山市统计部门公布的 2021 年度职工月平均工资 8690 元为例，月最高可提取额度为 5214 元，年最高可提取额度则为 62568 元。

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：中国金茂成功发行规模为人民币 25 亿 2023 年度第一期中期票据

日期	对象	简述
2023-04-10	华夏幸福	公司控股股东华夏控股开展的股票质押式回购交易和融资融券业务中的金融机构根据相关约定将对华夏控股持有的公司股票执行强制处置程序。本次减持计划的减持时间区间届满，实际减持股份为 3935.97 万股，占公司目前总股本的 1.01%。
2023-04-11	金科股份	公司股东广东弘敏所持约 4.81 亿公司股份被司法拍卖，持股比例为 9.0001%，成交价格约为 2.40 亿元。若本次广东弘敏所持公司全部股份拍卖完成且全部过户成功，则广东弘敏不再持有公司股份。
2023-04-11	蓝光发展	公司控股股东蓝光投资控股集团有限公司持有的公司股份 6522 万股被公开拍卖。上述拍卖网拍阶段已经结束，拍卖股份已全部流拍。
2023-04-14	中国金茂	本公司全资附属公司上海金茂已向合格投资者发行本金额为人民币 25 亿的 2023 年度第一期中期票据。该票据的期限为三年，最终票面利率为 3.60%。发行该票据的所得款项拟用于补充本公司已用于偿还本公司到期票据的营运资金。



2023-04-14	保利发展	公司股东泰康人寿保险有限责任公司拟通过集中竞价交易减持其持有的通过非公开发行所取得的公司股份不超过 1.56 亿股，即不超过公司目前总股本的 1.3%，减持价格将根据市场价格确定。减持期间为本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内，且在任意连续 90 日内，减持股份总数不超过公司股份总数 1%。
------------	------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 3 月销售情况一览

表 6: 2023 年前 3 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	3月累计销售金额		3月累计销售面积		3月销售金额		3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	1,141	26%	631	14%	503	31%	243	12%
万科A	000002.SZ	1,014	-5%	626	-1%	426	3%	265	12%
中国海外发展	0688.HK	836	73%	426	70%	430	90%	206	88%
华润置地	1109.HK	790	72%	339	37%	388	86%	172	120%
招商蛇口	001979.SZ	723	53%	305	51%	340	53%	137	66%
绿城中国	3900.HK	543	44%	179	17%	264	75%	80	38%
中国金茂	0817.HK	442	40%	250	56%	201	37%	114	76%
金地集团	600383.SH	441	-3%	243	33%	201	-4%	104	30%
越秀地产	0123.HK	438	217%	127	121%	212	257%	63	140%
融创中国	1918.HK	293	-60%	224	-58%	112	-49%	84	-46%
保利置业集团	0119.HK	217	262%	83	151%	86	291%	38	204%
新城控股	601155.SH	215	-31%	252	20%	79	-34%	92	21%
旭辉控股集团	0884.HK	211	-26%	141	23%	83	-31%	54	24%
首开股份	600376.SH	177	124%	74	191%	96	21%	35	38%
雅居乐集团	3383.HK	168	-20%	112	30%	43	-39%	29	47%
远洋集团	3377.HK	166	10%	119	27%	82	20%	61	36%
世茂集团	0813.HK	148	-33%	98	29%	62	-15%	41	9%
中南建设	000961.SZ	120	-26%	100	23%	44	-28%	35	25%
中国海外宏洋集团	0081.HK	118	59%	115	37%	50	85%	48	52%
合景泰富集团	1813.HK	117	-10%	64	13%	39	-15%	21	15%
中骏集团控股	1966.HK	115	-34%	92	29%	46	-42%	35	28%
合生创展集团	0754.HK	101	26%	25	36%	65	113%	11	21%
宝龙地产	1238.HK	88	-27%	57	25%	35	-19%	22	18%
美的置业	3990.HK	86	50%	60	28%	86	50%	60	28%
富力地产	2777.HK	74	-45%	43	64%	39	-11%	20	41%
建业地产	0832.HK	62	-1%	87	9%	12	-60%	16	58%
时代中国控股	1233.HK	55	-62%	33	61%	26	-42%	17	41%
禹洲集团	1628.HK	54	-53%	35	45%	22	-39%	13	32%
正荣地产	6158.HK	48	-66%	33	62%	18	-30%	12	17%
融信中国	3301.HK	13	-94%	34	-66%	2	-97%	11	-57%
景瑞控股	1862.HK	12	-45%	7	53%	4	-56%	2	65%

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。