

内地房地产行业周报

一线销售环比稳定增长，会议明确政策优化空间

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 16%，2023 年累计成交面积同比上升 1%。其中一线环比上升较多城市为上海、深圳，环比上升 28%、13%。一线城市累计成交面积同比上升 14%，二、三线城市累计成交面积分别同比下降 2%、0.2%。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 40%、29%、30%。

截至 7 月 28 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比下降 0.4%；平均去化周期 20.7 个月，环比上升 13%。东营和温州去化周期环比上升较多，分别上升 51%和 43%，去化周期分别由上期的 11.0 个月和 21.7 个月变动至 16.6 月和 31.1 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 2%。其中环比上升较多城市为厦门、金华，分别环比下降 29%、27%。2023 年累计成交面积同比上升 43%。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、三线新房成交环比分别上升 15%、9%、30%，带动重点城市新房成交面积环比增速转正，环比上升 16%。从城市区域来看，泰安成交环比大幅上升 148%，带动北部区域成交面积环比上升较多，环比上升 64%。二手房成交方面，重点城市二手房成交面积环比降幅扩大 1pct，主要系厦门、宝鸡等地成交环比转负，及金华等城市成交环比进一步下跌导致。

库存方面，重点城市去化周期环比继续上升，增速较上周提升 2pct。一线城市中，北上广去化周期环比增速放缓，深圳环比降幅继续扩大，带动一线城市去化周期环比与上周持平；其他城市中，杭州等城市环比持续上升驱动整体去化周期环比进一步上升。

投资建议:

一线明确表示或有新政跟进，地方一城一策持续优化。7 月政治局会议对行业未来发展进行了定调，本次会议表述中未提及“房住不炒”，并明确了“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势”。与之相对应地，周内住建部部长倪虹提出进一步落实降低首套首付比例、贷款利率及改善性住房换购税费减免、认房不认贷等政策，税务总局亦表示“房产买卖或出租多项税费可免征”。另外，随着住建部会议召开，部分城市住建局亦有所表态，尤其北深广三地会议明确表示将根据市场实际情况，或将出台相应政策持续跟进。从各地会议表述来看，地方“一城一策”或仍有新的拓展空间，部分一线城市政策落地或更加细化，如深圳住建局提出“会同各区抓好贯彻落实”；其他地方政策上，合肥率先提出推进“现售”及“取消公摊”试点等。展望未来，降低首付比例等政策实施范围或逐步扩容，进一步满足刚需及改善性住房需求。除支持住房消费之外，住建部亦对“保交楼”及保障房建设提出要求，各地优化政策落地或有所加快。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

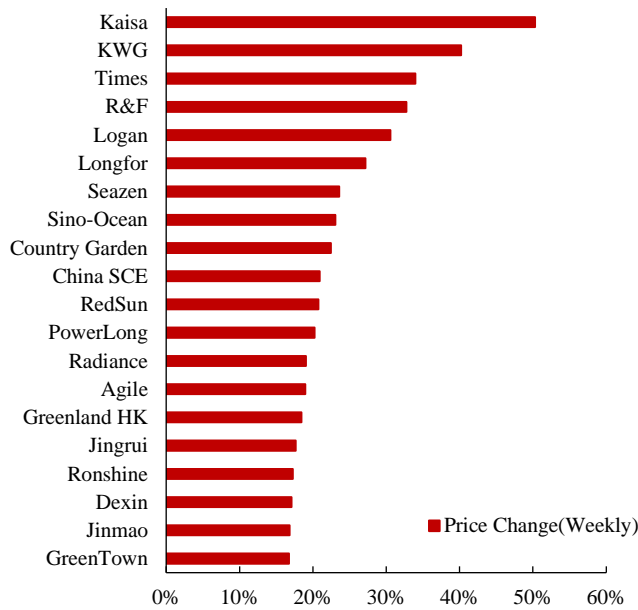


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

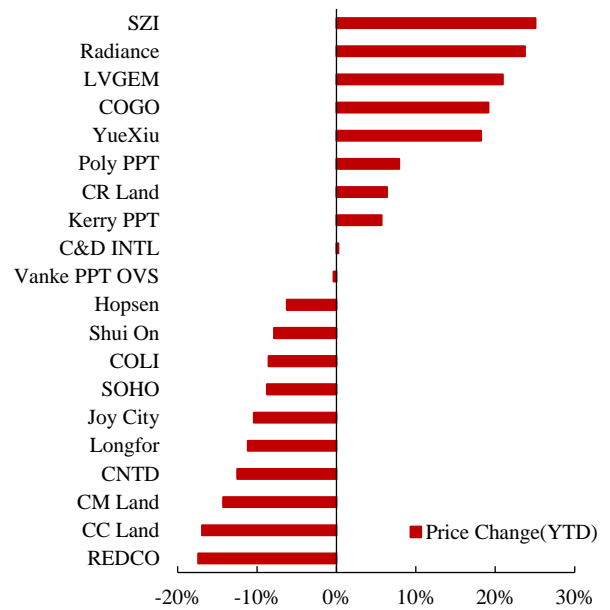
本周，佳兆业集团、合景泰富集团、时代中国控股本周涨幅居前。深圳控股、金辉控股、绿景中国年初至今涨幅居前。

图 1：佳兆业集团、合景泰富集团、时代中国控股本周涨幅居前



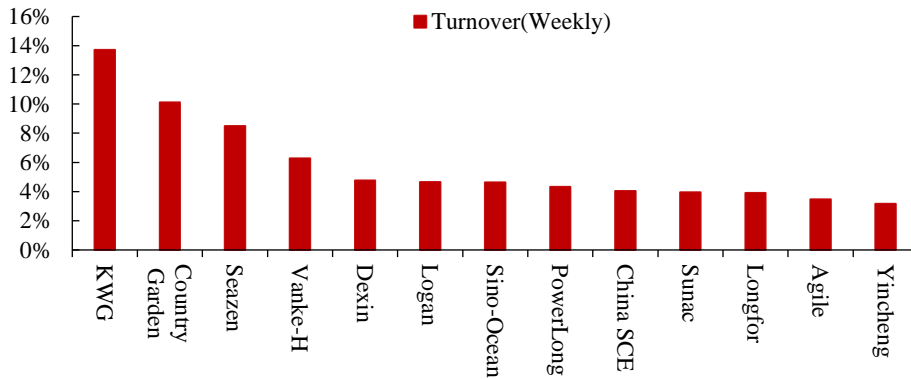
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：深圳控股、金辉控股、绿景中国年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：合景泰富集团、碧桂园、新城发展本周换手率居前



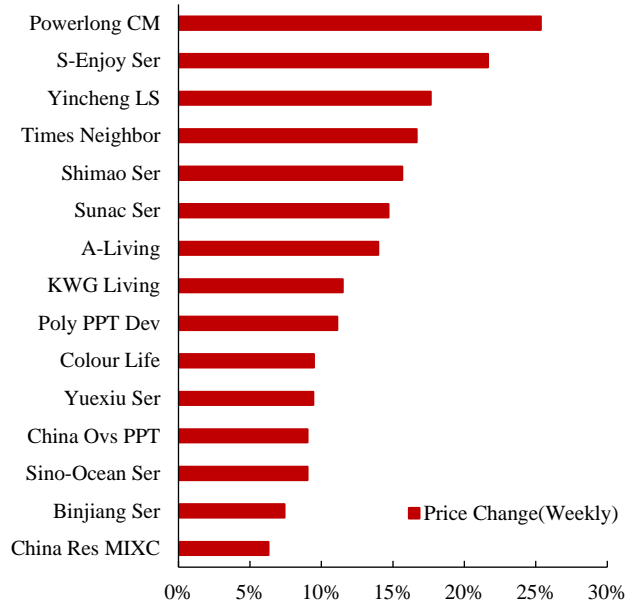
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

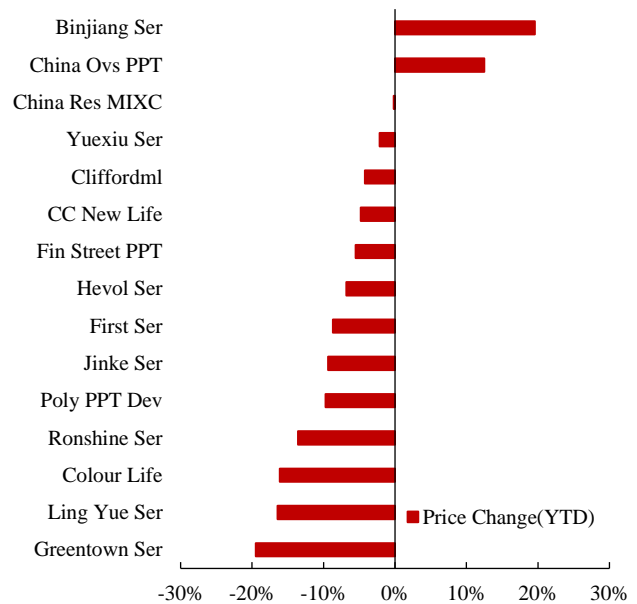
本周，宝龙商业、新城悦服务、银城生活服务本周涨幅居前。滨江服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：宝龙商业、新城悦服务、银城生活服务本周涨幅居前



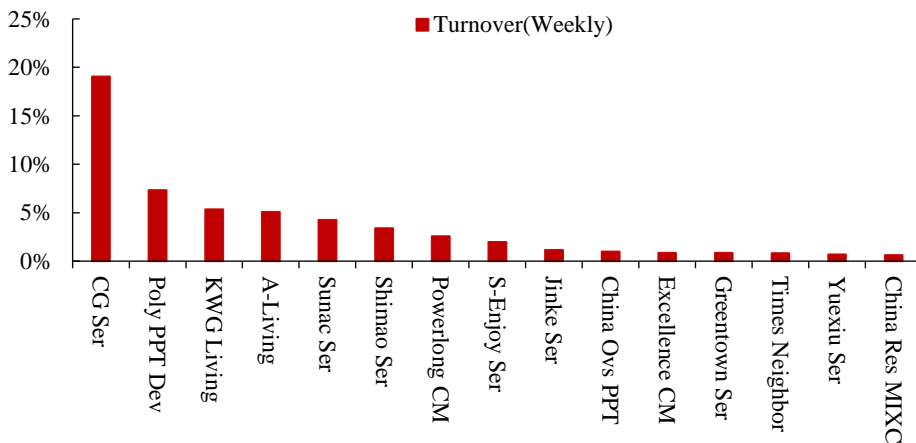
数据来源：Wind，中达证券研究

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、保利物业、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, 本周新房成交环比回升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 7-28			本年截至 7-28	
	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	153,037	7%	-7%	609	-11%	7%	586	-8%	22%	4,538	11%
上海	303,600	28%	-4%	1,333	-4%	-27%	1,153	-9%	-28%	9,025	32%
广州	117,912	1%	-26%	560	-16%	-19%	402	-34%	-27%	4,770	2%
深圳	98,153	13%	55%	354	38%	-5%	282	18%	-11%	1,918	-8%
一线城市	672,702	15%	-5%	2,857	-5%	-17%	2,422	-12%	-18%	20,251	14%
二线城市	1,223,268	9%	-41%	5,817	-32%	-36%	4,906	-34%	-35%	55,928	-2%
三线城市	701,287	30%	-36%	2,636	-27%	-50%	2,175	-35%	-48%	27,150	0%
北京	153,037	↑7%	↓-7%	609	↓-11%	↑7%	586	↓-8%	↑22%	4,538	↑11%
青岛	179,130	↑30%	↓-34%	691	↓-64%	↓-45%	593	↓-63%	↓-32%	7,356	↓-12%
济南	135,658	↑29%	↓-38%	576	↓-18%	↓-31%	504	↓-19%	↓-36%	5,255	↑5%
东营	15,829	↑20%	↑0%	71	↓-65%	↓-46%	53	↓-72%	↓-53%	978	↑26%
环渤海	483,653	↑21%	↓-28%	1,947	↓-44%	↓-30%	1,736	↓-43%	↓-23%	18,127	↓0%
上海	303,600	↑28%	↓-4%	1,333	↓-4%	↓-27%	1,153	↓-9%	↓-28%	9,025	↑32%
南京	87,302	↑19%	↓-35%	379	↓-26%	↓-46%	343	↓-26%	↓-44%	4,114	↓-25%
杭州	68,693	↓-8%	↓-68%	470	↓-34%	↓-38%	337	↓-50%	↓-33%	4,869	↑8%
苏州	65,543	↓-4%	↓-45%	376	↓-36%	↓-41%	283	↓-42%	↓-44%	3,698	↓-34%
海门	4,382	↑21%	↓-86%	16	↓-39%	↓-88%	14	↓-39%	↓-88%	255	↑6%
江阴	18,254	↑10%	↓-63%	64	↓-22%	↓-63%	57	↓-20%	↓-61%	699	↑11%
温州	104,954	↑15%	↓-20%	462	↓-39%	↓-49%	278	↓-62%	↓-28%	4,667	↑43%
无锡	30,400	↓-30%	↓-57%	118	↓-37%	↓-53%	118	↓-37%	↓-53%	1,721	↓-9%
芜湖	26,863	↑23%	↓-47%	102	↓-20%	↓-62%	91	↓-24%	↓-63%	1,055	↓-40%
扬州	10,145	↓-29%	↓-66%	75	↓-63%	↓-50%	59	↓-70%	↓-58%	1,018	↑22%
舟山	15,838	↑142%	↓-57%	47	↓-48%	↓-59%	41	↓-53%	↓-63%	466	↓-31%
池州	20,176	↑79%	↑28%	45	↑12%	↓-10%	43	↑12%	↓-4%	354	↑23%
嘉兴	73,277	↑193%	↑132%	149	↑171%	↓-3%	131	↑166%	↑23%	729	↑2%
绍兴	15,497	↑37%	↑20%	80	↑30%	↑22%	64	↑8%	↑31%	229	↓-57%
宁波	26,457	↑32%	↓-74%	182	↓-41%	↓-50%	113	↓-59%	↓-60%	2,348	↑1%
长三角	871,383	↑21%	↓-35%	3,899	↓-24%	↓-40%	3,125	↓-34%	↓-39%	35,247	↓-1%
广州	117,912	↑1%	↓-26%	560	↓-16%	↓-19%	402	↓-34%	↓-27%	4,770	↑2%
深圳	98,153	↑13%	↑55%	354	↑38%	↓-5%	282	↑18%	↓-11%	1,918	↓-8%
福州	24,237	↓-8%	↓-53%	156	↑15%	↓-14%	122	↑18%	↓-23%	1,083	↓-19%
厦门	-	-	-	150	↓-39%	↓-20%	70	↓-45%	↓-44%	1,434	↑42%
莆田	6,726	↓-11%	↓-35%	30	↑28%	↓-31%	26	↑28%	↓-35%	278	↓-29%
惠州	11,762	↑232%	↓-60%	62	↓-28%	↓-54%	50	↓-36%	↓-58%	883	↑22%
佛山	81,600	↑6%	↓-46%	365	↓-32%	↓-47%	310	↓-36%	↓-47%	4,172	↓-6%
肇庆	8,983	⇒0%	↓-63%	38	⇒0%	↓-58%	36	⇒0%	↓-58%	382	↑24%
韶关	15,455	↑114%	↓-2%	51	↓-46%	↓-30%	43	↓-53%	↓-34%	510	↓-10%
云浮	4,993	↑11%	↓-39%	18	↑7%	↓-47%	17	↑3%	↓-40%	227	↓-22%
东莞	40,982	↑19%	↑65%	174	↑22%	↑599%	142	↓-32%	↑470%	1,803	↑7154%
茂名	41,564	↑1%	↓-38%	196	↓-10%	↓-23%	172	↓-14%	↓-21%	1,824	↑76%
江门	11,183	↓-2%	↓-69%	55	↓-35%	↓-67%	49	↓-37%	↓-59%	953	↑6%
珠三角及南部其它城市	463,551	↑1%	↓-28%	2,209	↓-16%	↓-25%	1,720	↓-25%	↓-29%	20,239	↑14%
鹤壁	8,452	↓-10%	↓-66%	49	↑32%	↓-56%	48	↑35%	↓-53%	480	↓-7%
泰安	20,334	↑148%	↓-34%	57	↓-68%	↓-56%	42	↓-74%	↓-65%	1,186	↑25%
北部	28,786	↑64%	↓-48%	106	↓-51%	↓-56%	90	↓-55%	↓-59%	1,666	↑14%
武汉	133,982	↑10%	↓-52%	574	↓-30%	↓-61%	486	↓-24%	↓-62%	7,665	↑2%
荆门	13,397	↓-55%	↓-14%	73	↑81%	↑23%	63	↑68%	↑34%	599	↑17%
渭南	2,368	↑10%	↑39%	12	↑11%	↑119%	12	↑9%	↑125%	53	↑14%
宝鸡	29,188	↓-16%	↓-57%	135	↑4%	↓-47%	127	↑9%	↓-46%	999	↓-30%
中部	178,935	↓-5%	↓-51%	793	↓-20%	↓-56%	688	↓-14%	↓-56%	9,316	↓-2%
成都	346,562	↑10%	↓-34%	1,622	↓-10%	↓-22%	1,492	↓-12%	↓-23%	12,132	↑5%
柳州	32,155	↑60%	↓-67%	99	↓-3%	↓-82%	92	↑5%	↓-80%	1,155	↓-45%
梧州	77,510	↑392%	↑67%	167	↓-6%	↓-35%	140	↓-15%	↓-38%	1,276	↓-8%
南宁	114,722	↑6%	↓-26%	468	↓-17%	↓-13%	420	↓-16%	↓-2%	4,170	↓-3%
西部	570,949	↑24%	↓-31%	2,356	↓-11%	↓-31%	2,144	↓-12%	↓-30%	18,733	↓-3%
总计	2,597,257	16%	-33%	11,310	-25%	-36%	9,503	-30%	-35%	103,330	1%
上升城市数目		30	8		10	5		11	6		24
下降城市数目		9	32		30	36		29	35		17

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/7/28



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 20.7 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	10,888	0%	-10%	17.9	1%	-16%
上海	5,879	-2%	23%	4.4	4%	69%
广州	11,957	1%	3%	21.3	8%	27%
深圳	4,357	-1%	40%	12.3	-12%	48%
一线城市		-1%	14%	14.0	0%	32%
杭州	1,576	-5%	-29%	3.4	42%	14%
南京	8,373	1%	-8%	22.1	3%	71%
苏州	6,847	1%	-20%	18.2	19%	35%
福州	4,756	0%	-13%	30.5	0%	1%
厦门	3,037	1%	-7%	20.2	1%	16%
温州	14,390	0%	13%	31.1	43%	123%
莆田	1,450	0%	-17%	48.6	-8%	20%
宁波	4,118	1%	2%	22.6	13%	102%
东营	1,177	0%	-23%	16.6	51%	42%
平均		0%	-3%	20.7	13%	43%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/7/28；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

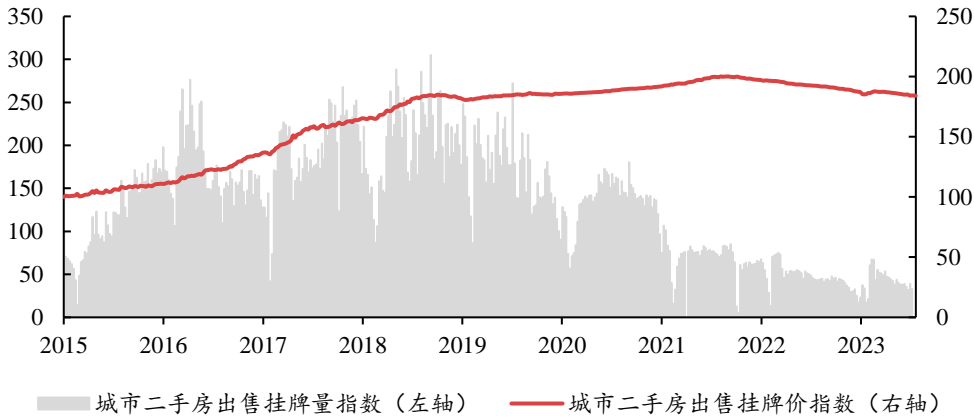
表 3：主要城市二手房成交量情况，东莞本年至今涨幅较大

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	234,744	↑6%	↓18%	1,003	↓6%	↓12%	859	↓8%	↓12%	8,395	↑15%
深圳	51,072	↓2%	↑24%	221	↓9%	↑5%	200	↓9%	↑5%	1,749	↑53%
杭州	51,526	↑7%	↓22%	214	↓7%	↓33%	189	↓10%	↓34%	2,119	↑26%
南京	134,374	↓5%	↓20%	609	↓13%	↓13%	555	↓12%	↓14%	5,311	↑45%
成都	337,612	↓11%	↓9%	1,533	↓10%	↓10%	1,401	↓10%	↓10%	12,754	↑54%
青岛	108,762	↑25%	↓7%	417	↑5%	↓20%	381	↑4%	↓19%	3,356	↑98%
扬州	27,122	↑4%	↓14%	120	↓24%	↓15%	110	↓22%	↓15%	1,106	↑109%
苏州	107,172	↓8%	↓30%	514	↓16%	↓22%	459	↓17%	↓24%	4,356	↑51%
厦门	27,734	↓29%	↓54%	158	↓4%	↑36%	145	↓1%	↓36%	1,355	↓2%
宝鸡	3,019	↓21%	↓74%	16	↑0%	↓73%	14	↓5%	↓74%	167	↓45%
东莞	52,593	↓9%	↑220%	247	↓19%	↑200%	224	↓18%	↑173%	2,028	↑202%
南宁	50,628	↓8%	↑63%	231	↑2%	↑59%	206	↓0%	↑87%	1,528	↑66%
佛山	151,500	↑6%	↑5%	684	↑3%	↑11%	625	↑5%	↑9%	4,327	↑40%
金华	14,780	↓27%	↓48%	103	↓27%	↓20%	86	↓19%	↓27%	919	↓0%
江门	18,312	↑31%	↑21%	70	↓1%	↑9%	64	↓1%	↑10%	503	↑39%
总计	1,370,950	-2%	-11%	6,138	-8%	-9%	5,516	-8%	-9%	49,975	43%
上升城市数目		6	5		4	5		2	5		12
下降城市数目		9	10		11	10		13	10		3

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/7/28

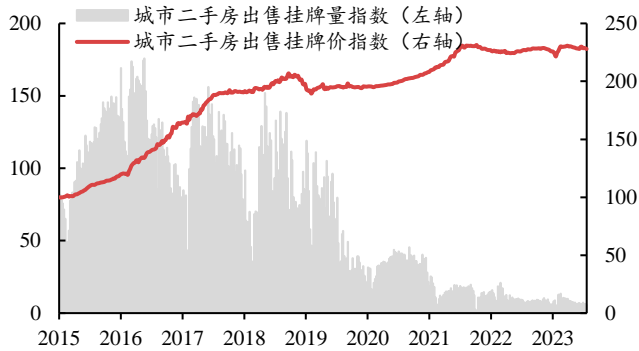


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中有降



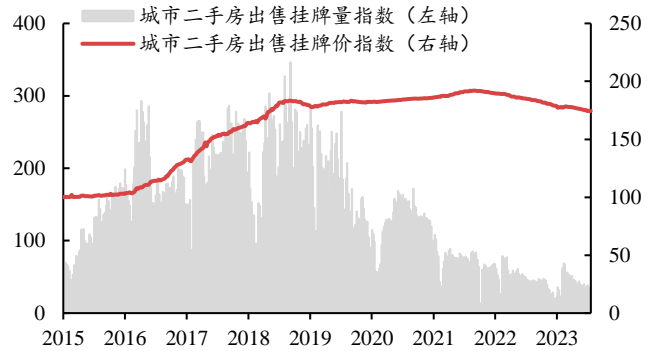
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/23

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



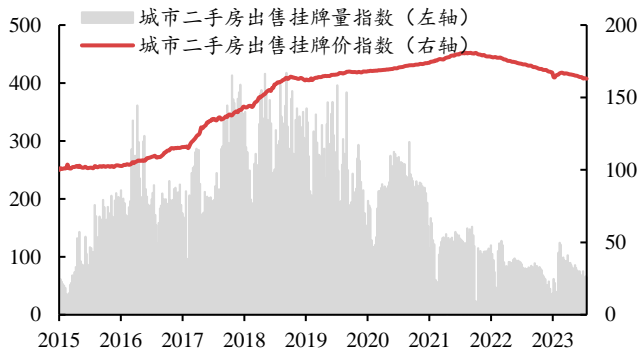
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/23

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



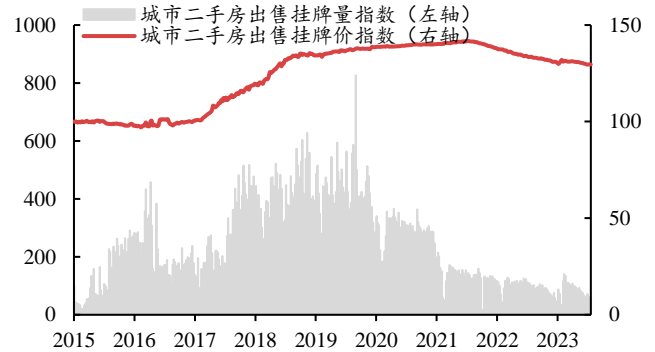
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/7/23

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 2023/7/23

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 2023/7/23



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：政治局会议提出“适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱”

日期	地区/部门	简述
2023-07-24	发改委	发改委将进一步加大工作力度，推荐更多符合条件的民间投资项目发行基础设施 REITs，促进资产类型多样化，进一步拓宽民间投资的投融资渠道，降低企业资产负债率，提升再投资能力。
2023-07-24	荆州	商转公贷款最高额度不超过商业银行贷款余额减 5000 元。申请商转公贷款借款人须同时符合下列条件：借款人或配偶住房公积金缴存开户时间早于或等于商业贷款发放时间；申请商转公时账户状态正常，且公积金已按月足额连续缴存住房公积金 6 个月(含 6 个月)；账户余额不低于 3000 元。
2023-07-24	佛山	1) 港澳居民在我市购房的，提供自用、自住的书面承诺可获得购房资格，豁免在本地居住、学习或工作年限证明，以及缴纳个人所得税及社保条件。2) 《通知》提及，在一定时间和资金范围内适当提高住房公积金个人最高可贷额度。缴存职工个人申请的，最高可贷额度将提高至 50 万元，缴存职工家庭（夫妻双方）同时申请的，最高可贷额度将提高至 100 万元。
2023-07-24	蚌埠	自 7 月 21 日起，蚌埠市缴存职工家庭一方（含单身）按时连续足额缴存住房公积金 6 个月以上（含 6 个月）的，住房公积金贷款最高额度由 30 万调整为 50 万元；夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金 6 个月以上（含 6 个月）的住房公积金贷款最高额度由 50 万调整为 70 万元。
2023-07-24	中共中央政治局	会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。
2023-07-25	兴化	江苏兴化出台新政扩大商转公贷款办理对象。其中提到，在异地正常缴存住房公积金满六个月，在兴化市购买自住住房时办理纯商业性住房贷款的异地缴存职工，可以办理商转公贷款，将纯商业性住房贷款全部或部分转成住房公积金贷款。同时，职工在购房办理商业住房贷款时有尚未还清的住房公积金贷款（含公转商贴息贷款）但现已结清的，可以办理商转公贷款。
2023-07-25	晋中	《通知》提到，支持金融机构稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产开发企业兼并收购出险和困难企业的优质项目。还提到，缴存职工使用公积金贷款购买自住房（1 套、2 套）的执行 20% 最低首付比例，贷款最高额度提高至 80 万元。房屋套数以家庭住房公积金贷款次数认定。
2023-07-25	上海松江	松江汇集了 1.7 万套“拎包入住”高品质人才公寓，实施分层分类叠加联动租房补贴制度，给予人才每月 675-4500 元不等补贴，将人才租房支出控制在社平工资的 10% 左右。
2023-07-26	萍乡	《措施》提出，调整住房公积金相关政策。将三孩家庭申请住房公积金贷款最高额度上调 10 万元和租赁普通自住住房的提取额度上调 500 元/月，并建立灵活就业人员缴存和使用住房公积金制度等。
2023-07-26	税务总局	国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，第 185-203 条涉及不少减免税项，包括个人所得税、增值税、印花税以及契税等多个税种，部分列项减免力度较大。房产买卖或出租多项税费可免征。



2023-07-26	贵阳	贵阳市将根据个贷率情况对商转公贷款业务实行动态管理。包括当个贷率持续三个月高于 90%（含）、低于 95% 时，仅开展未使用过个人住房公积金贷款职工家庭的商转公贷款申请预约登记和受理。当个贷率持续三个月高于 95%（含）时，暂停商转公贷款申请预约登记和受理等。
2023-07-26	滁州	支持使用住房公积金贷款购买绿色建筑。在本市行政区域内购买一星级及以上居住类绿色建筑（新建商品房），符合住房公积金贷款条件的，住房公积金贷款额度可上浮 20%。
2023-07-26	云南陇川县	《措施》表示，促进房地产业平稳健康发展。科学编制国土空间规划，合理制定住宅用地年度供应计划，抓实抓好招商引资和项目规划审批，强化周边基础设施和公共服务设施配套建设，稳住房地产贷款“基本盘”，降低公积金准入门槛。
2023-07-26	东莞	对购房意向登记流程及要求进一步优化调整。其中，建筑面积 144 平方米以上房源成功冻结诚意金的购房人人数超过当期可售房源数 3 倍的，可直接进行公证摇号选房，无需进行积分排序。
2023-07-27	南京	多子女家庭提取限额提高 20%。《南京市人才安居办法》中的 A、B、C 类高层次人才，提取住房公积金支付房租的标准放宽到现有标准的 2 倍。多子女家庭租房提取支持政策与南京市高层次人才住房公积金支持政策不叠加使用。
2023-07-27	焦作	购买首套住房的职工家庭申请住房公积金贷款，最低首付比例由 30% 调整至 20%。同时，购买首套住房的职工家庭申请住房公积金贷款，最高可贷比例由现行的单笔执行总房价的 70% 提高为总房价的 80%；夫妻双方缴存住房公积金的最高可贷额度为 60 万元，单方缴存住房公积金的最高可贷额度为 40 万元。
2023-07-27	北京	在引导与激励方面，草案提出，个人使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的，可以给予适当政策支持，具体办法由住房公积金管理部门制定。
2023-07-27	天津	职工申请公积金贷款购买家庭首套住房的，贷款最高限额 100 万元；购买家庭第二套住房的，贷款最高限额 50 万元。职工申请公积金贷款时，应开立住房公积金账户满 6 个月、近 6 个月连续逐月缴存住房公积金且未发生断缴。职工或配偶有未还清的公积金贷款，不得申请公积金贷款。
2023-07-27	南宁	根据相关规定：“如管理中心资金运用率超过 85%，出现贷款资金不足的情况时，暂时停止受理商转公贷款业务”，南宁住房公积金管理中心当前资金运用率已超过 85%，故自 2023 年 7 月 28 日起暂停受理相关业务。
2023-07-28	晋城	本次条例试点方案明确了缴存范围。《住房公积金管理条例》规定应缴范围之外的，达到法定就业年龄，在本市以个体经营、非全日制、新业态等方式灵活就业的，具有完全民事行为能力或视为完全民事行为能力的人员，可以自愿参加住房公积金制度。

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：保利置业集团成功发行规模为人民币 10 亿元 2023 年第二期中期票据

日期	对象	简述
2023-07-24	万科 A	万科企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）。经发行人与簿记管理人共同协商，本期债券仅发行品种一，实际发行规模 20 亿元，期限 3 年期，最终票面利率为 3.10%。
2023-07-25	德信中国	本公司间接非全资附属公司浙江精润企业管理有限公司：1) 同意购买杭州浙豫企业管理有限公司 55.5% 股权，代价为人民币 9990 万元；2) 同意购买浙江润冠企业管理有限公司 55.5% 股权，代价为人民币 9990 万元。
2023-07-26	金融街	根据公司的实际情况以及当前的市场环境，在“20 金街 03”的第 3 年末，本公司选择下调本期债券票面利率 260 个基点，即“20 金街 03”存续期后 2 年票面利率由 3.60% 调整为 1.00%。
2023-07-27	越秀地产	公司透过郑州越武（本公司实际拥有 76% 权益的附属公司），以勾地方式分别以约人民币 11.49 亿元及约人民币 6.18 亿元成功竞得郑州金水二期 B03 及 B08 两幅临近地块。
2023-07-27	中南建设	控股股东中南城投本次质押股份约 74.19 万股，占其持股比例的 0.04%，占总股本比例的 0.02%；及被冻结 1.34 亿股，占其持股比例的 7.96%，占总股本比例的 3.50%。
2023-07-28	保利置业集团	成功向合格投资者发行 2023 年第二期中期票据，发行规模为人民币 10 亿元，年期为 3 年，票面利率为 3.4%。发行中票所得款项将用于物业开发项目。

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。