

内地房地产行业周报

一线销售稳步回升，住房刚需再获支持

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6%。其中一线环比上升较多城市为上海，环比上升135%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升16%、23%和下降60%。2023年累计交易量下降较多城市包括绍兴、柳州、芜湖，分别下降98%、88%、83%。

截至1月6日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降1%；平均去化周期19.2个月，环比上升4%。福州和莆田去化周期环比上升较多，分别上升48%和30%，去化周期分别由上期的22.6个月和28.0个月变动至33.6个月和36.3个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升2%。其中环比上升较多城市为南京、苏州，分别环比上升191%、127%。2023年累计成交面积同比上升93%。2023年累计同比下降较多城市包括金华、杭州、厦门，分别下降52%、31%和10%。

本周观点:

新房成交方面，受上周成交基数较大影响，本周重点城市新房成交面积环比回落88pct。其中韶关、芜湖等地成交环比下降较多带动三线城市成交环比下降44%，降幅扩大44pct。从城市区域来看，泰安环比下滑带动北部区域新房成交面积环比下降72%。二手房成交方面，重点城市二手房成交面积环比增速放缓16pct，主要系北京、成都等地环比有所回落，及金华、厦门两地环比降幅分别扩大36pct、12pct带动重点城市二手房成交面积环比增速放缓。

库存方面，重点城市去化周期环比上升7pct。其中福州、莆田环比大幅回升，叠加苏州等地环比降幅有所收窄，共同带动重点城市去化周期环比上升。

投资建议:

部委再提行业重磅措施，深圳二手房“带押过户”落地。本周央行、银保监会提出部分城市可阶段性调整当地首套房贷利率下限。根据克而瑞数据，2022年全年百强房企销售额同降四成，并且目前整体销售依然处于缓慢修复阶段，地方“因城施策”自主调整首套利率或可进一步降低购房成本从而激发潜在住房购买力的释放，促进商品房销售回升；同时亦可避免部分城市销售复苏过快。另一方面，该政策对不同购房需求提出要求（如购买首套大力支持，二套合理支持，三套原则上不支持），符合“房住不炒”的基调。另外地方推广二手房政策的城市能级有所上移，周内深圳推出二手房“带押过户”，绍兴将房票使用范围扩大至二手房，或有助于加快二手房的交易进度，持续推动二手房销售。近期一线二手房挂牌价格指数有所下降，二、三、四线维持下滑趋势，未来“带押过户”等政策或有望继续推广。

虽然近期需求端政策有所增加，但是在整体市场信心不足等因素的影响下，短期内政策落地成效或相对缓慢。因此需求端或继续加量，部分一、二线城市或适度加大相应的支持力度。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；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

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com

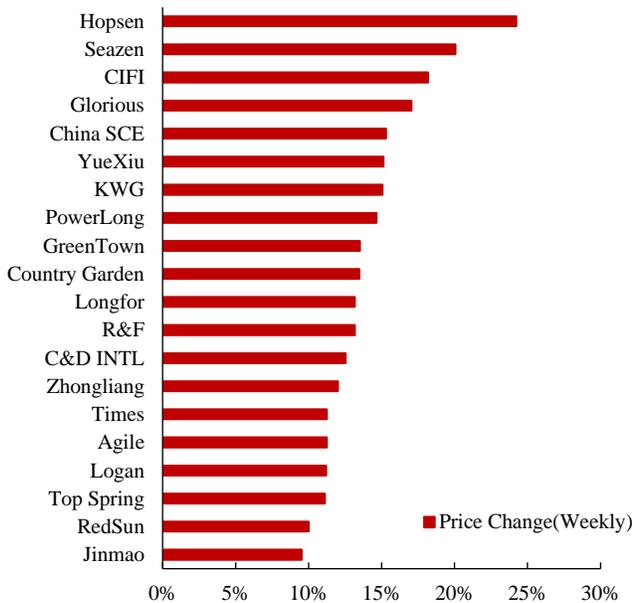


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

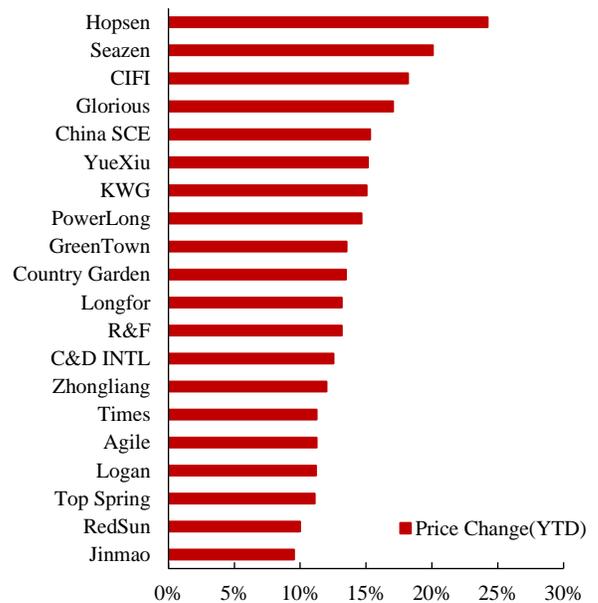
本周，合生创展集团、新城发展、旭辉控股集团本周涨幅居前。合生创展集团、新城发展、旭辉控股集团年初至今涨幅居前。

图 1：合生创展集团、新城发展、旭辉控股集团本周涨幅居前



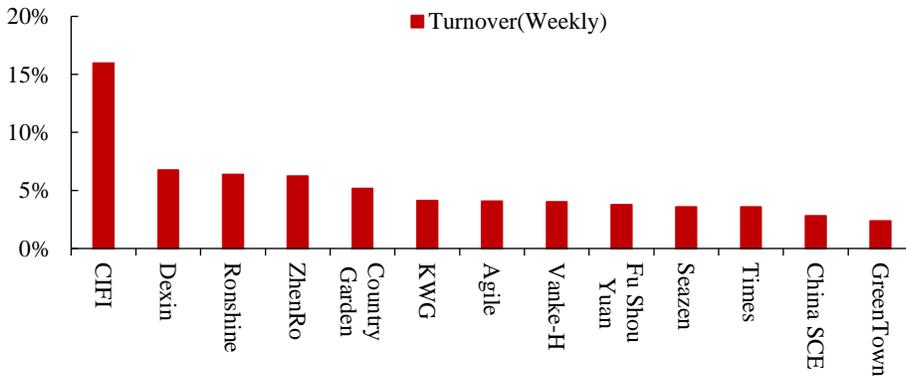
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：合生创展集团、新城发展、旭辉控股集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：旭辉控股集团、德信中国、融信中国本周换手率居前



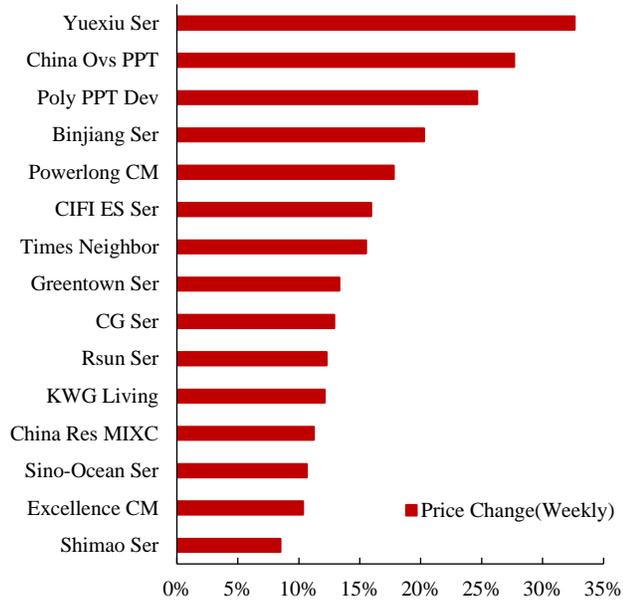
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

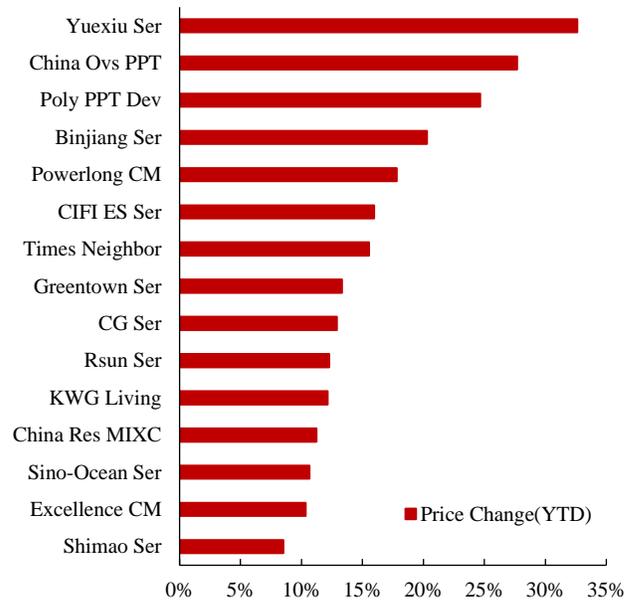
本周，越秀服务、中海物业、保利物业本周涨幅居前。越秀服务、中海物业、保利物业年初至今涨幅居前。

图 4：越秀服务、中海物业、保利物业本周涨幅居前



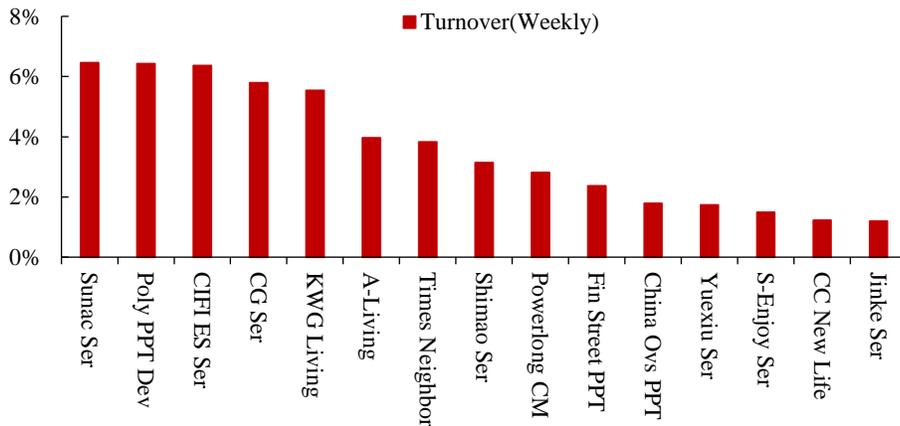
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：越秀服务、中海物业、保利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、保利物业、旭辉永升服务本周换手率居前



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 1-6			本年截至 1-6	
	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	128,075	-51%	2%	641	29%	-3%	114	41%	52%	114	52%
上海	539,300	135%	24%	1,475	-12%	-8%	505	68%	28%	505	28%
广州	133,231	-25%	-30%	647	96%	-53%	94	-7%	-17%	94	-17%
深圳	42,143	-26%	-46%	247	1%	-31%	30	-27%	-49%	30	-49%
一线城市	842,749	16%	2%	3,009	10%	-25%	744	42%	16%	744	16%
二线城市	1,860,262	-37%	1%	8,510	28%	-20%	1,416	-3%	23%	1,416	23%
三线城市	457,045	-44%	-58%	3,233	1%	-51%	346	-45%	-60%	346	-60%
北京	128,075	↓-51%	↑2%	641	↑29%	↓-3%	114	↑41%	↑52%	114	↑52%
青岛	185,298	↓-62%	↑18%	1,253	↑28%	↑20%	146	↑0%	↑33%	146	↑33%
济南	150,833	↓-28%	↓-11%	686	↑18%	↓-38%	127	↑8%	↑10%	127	↑10%
东营	22,434	↑256%	↓-23%	74	↓-43%	↓-52%	22	↑10%	↓-5%	22	↓-5%
环渤海	486,640	↓-49%	↑1%	2,654	↑22%	↓-10%	410	↑12%	↑26%	410	↑26%
上海	539,300	↑135%	↑24%	1,475	↓-12%	↓-8%	505	↑68%	↑28%	505	↑28%
南京	156,598	↑8%	↑8%	558	↓-3%	↓-44%	151	↑30%	↑10%	151	↑10%
杭州	287,974	↑44%	↑19%	751	↓-13%	↓-38%	223	↓-6%	↑111%	223	↑111%
苏州	129,142	↓-55%	↓-27%	710	↑34%	↑5%	107	↑22%	↓-19%	107	↓-19%
海门	5,538	↑23%	↑11%	41	↑29%	↑37%	6	↑87%	↑16%	6	↑16%
江阴	25,487	↑25%	↑50%	139	↑36%	↑15%	23	↑42%	↑196%	23	↑196%
温州	32,137	↓-61%	↓-54%	317	↑19%	↓-8%	21	↓-57%	↓-49%	21	↓-49%
金华	-	-	-	70	↓-33%	↓-50%	-	-	-	-	-
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	77,000	↑171%	↓-7%	232	↓-28%	↓-27%	77	↑14%	↓-7%	77	↓-7%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	790	↓-90%	↓-96%	28	↑25%	↓-87%	0	↓-88%	↓-98%	0	↓-98%
盐城	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	3,230	↓-90%	↓-87%	104	↓-27%	↓-55%	3	↓-92%	↓-83%	3	↓-83%
扬州	12,287	↓-84%	↓-59%	249	↑26%	↑51%	12	↓-65%	↓-44%	12	↓-44%
舟山	-	-	-	77	↓-3%	↓-47%	-	-	-	-	-
池州	5,263	↑77%	↓-61%	22	↓-43%	↓-66%	5	↑276%	↓-59%	5	↓-59%
嘉兴	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
衢州	16,265	↓-78%	-	136	↓-8%	-	2	↓-88%	-	2	-
宁波	30,405	↓-78%	↓-10%	327	↑24%	↑29%	19	↓-53%	↑6%	19	↑6%
长三角	1,321,416	↓-3%	↓-18%	5,236	↓-3%	↓-37%	1,155	↑10%	↓-4%	1,155	↓-4%
广州	133,231	↓-25%	↓-30%	647	↑96%	↓-53%	94	↓-7%	↓-17%	94	↓-17%
深圳	42,143	↓-26%	↓-46%	247	↑1%	↓-31%	30	↓-27%	↓-49%	30	↓-49%
福州	30,521	↑13%	↓-37%	155	↓-6%	↓-43%	25	↓-76%	↓-10%	25	↓-10%
泉州	-	-	-	40	↓-74%	↑1081%	-	-	-	-	-
莆田	5,046	↓-34%	↓-71%	44	↓-41%	↓-39%	4	↓-75%	↓-61%	4	↓-61%
惠州	18,943	↓-28%	↓-27%	130	↓-10%	↓-3%	18	↓-46%	↑8%	18	↑8%
佛山	122,100	↓-36%	↑11%	738	↑30%	↓-33%	77	↓-20%	↓-30%	77	↓-30%
清远	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
韶关	5,961	↓-82%	-	98	↑68%	↑1461%	3	↓-71%	-	3	-
云浮	4,894	↑14%	↓-68%	27	↑17%	↓-58%	4	↓-15%	↓-59%	4	↓-59%
江门	37,476	↓-11%	↑36%	171	↑36%	↑58%	24	↑0%	↑21%	24	↑21%
珠三角及南部其它城市	400,315	↓-30%	↓-29%	2,296	↑21%	↓-42%	280	↓-47%	↓-30%	280	↓-30%
泰安	17,018	↓-72%	↓-42%	180	↑39%	↑29%	9	↓-67%	↓-69%	9	↓-69%
北部	17,018	↓-72%	↓-42%	180	↑39%	↑29%	9	↓-67%	↓-69%	9	↓-69%
武汉	366,707	↓-52%	↓-16%	1,940	↑187%	↓-24%	127	↓0%	↓-41%	127	↓-41%
宝鸡	16,786	↑967%	↓-50%	18	↑152%	↓-93%	16	-	↓-47%	16	↓-47%
中部	383,492	↓-50%	↓-18%	1,959	↑186%	↓-31%	143	↑13%	↓-41%	143	↓-41%
成都	350,227	↓-29%	↑22%	1,552	↑6%	↓-22%	347	↓-4%	↑93%	347	↑93%
柳州	28,390	↓-66%	↓-84%	297	↑18%	↓-41%	19	↓-52%	↓-88%	19	↓-88%
南宁	172,559	↓-12%	↑25%	577	↑8%	↑17%	143	↑16%	↑30%	143	↑30%
西部	551,175	↓-29%	↓-9%	2,426	↑8%	↓-19%	509	↓-3%	↑13%	509	↑13%
总计	3,160,057	-30%	-16%	14,751	17%	-31%	2,505	-4%	-6%	2,505	-6%
上升城市数目		10	11		22	11		13	13		13
下降城市数目		23	20		14	24		19	18		18

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/1/6



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 19.2 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	11,966	-5%	13%	18.7	-10%	17%
上海	5,959	-6%	5%	4.0	-18%	15%
广州	12,471	-2%	13%	19.3	-4%	139%
深圳	4,056	0%	39%	16.4	4%	100%
一线城市		-3%	18%	14.6	-7%	68%
杭州	2,073	-4%	-	2.8	-3%	-
南京	9,224	0%	4%	16.5	-2%	87%
苏州	7,350	-1%	-20%	10.4	-4%	-24%
福州	5,205	0%	-12%	33.6	48%	54%
南宁	8,368	0%	-16%	14.5	-5%	-28%
温州	13,701	4%	16%	43.3	12%	27%
莆田	1,593	0%	-17%	36.3	30%	36%
宁波	4,521	1%	9%	13.8	6%	-15%
东营	1,512	-1%	-7%	20.5	-1%	91%
平均		-1%	2%	19.2	4%	42%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/1/6；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

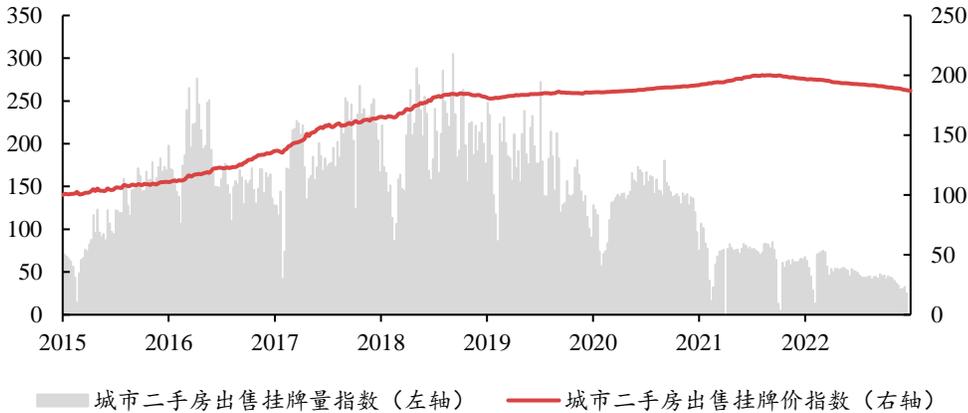
表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	180,700	↓-35%	↓-21%	831	↓-5%	↓-32%	150	↑25%	↑18%	150	↑18%
深圳	39,689	↓-4%	↑31%	193	↓-9%	↑8%	39	↓-4%	↑85%	39	↑85%
杭州	42,856	↓-16%	↓-47%	241	↓-8%	↓-3%	36	↓-29%	↓-31%	36	↓-31%
南京	153,097	↑191%	↑95%	461	↓-22%	↓-13%	153	↑51%	↑95%	153	↑95%
成都	257,196	↓-16%	↑356%	1,184	↓-9%	↑26%	257	↓0%	↑320%	257	↑1320%
青岛	64,512	↓-6%	↑91%	327	↓-9%	↑74%	64	↓-15%	↑129%	64	↑129%
扬州	16,290	↑80%	↑56%	80	↓-34%	↑80%	16	↓-39%	↑72%	16	↑72%
苏州	119,588	↑127%	↑86%	428	↓-20%	↑17%	120	↑29%	↑97%	120	↑97%
厦门	19,987	↓-12%	↓-40%	145	↓-25%	↓-43%	20	↓-62%	↓-10%	20	↓-10%
宝鸡	5,595	↑18%	↑7%	24	↑6%	↓-38%	6	↑47%	↑14%	6	↑14%
东莞	47,763	↑32%	↑126%	190	↓-15%	↑51%	47	↑14%	↑143%	47	↑143%
南宁	33,853	↑2%	↑139%	130	↓-22%	↑17%	34	↑13%	↑151%	34	↑151%
佛山	101,300	↑16%	↑52%	404	↓-10%	↓-6%	89	↑3%	↑34%	89	↑34%
金华	6,761	↓-62%	↓-52%	90	↓-13%	↓-55%	7	↓-66%	↓-52%	7	↓-52%
江门	9,772	↓-3%	↑33%	49	↓-23%	↓-5%	10	↓-2%	↑60%	10	↑60%
总计	1,098,959	2%	47%	4,777	-13%	-3%	1,048	4%	93%	1,048	93%
上升城市数目		7	11		1	7		7	12		12
下降城市数目		8	4		14	8		8	3		3

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/1/6

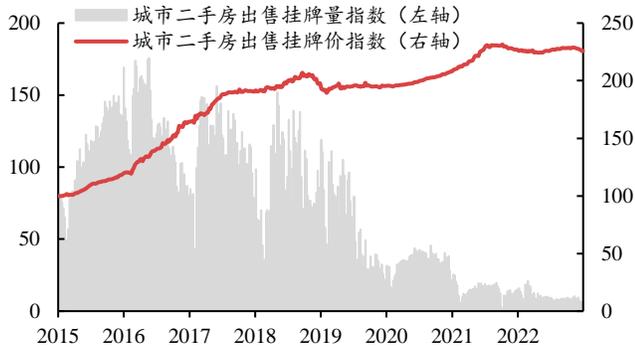


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



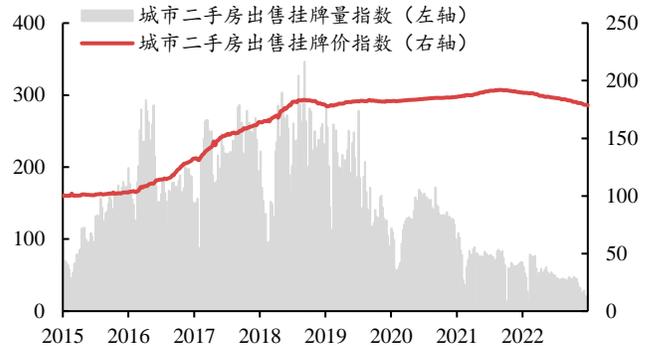
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/1/1

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



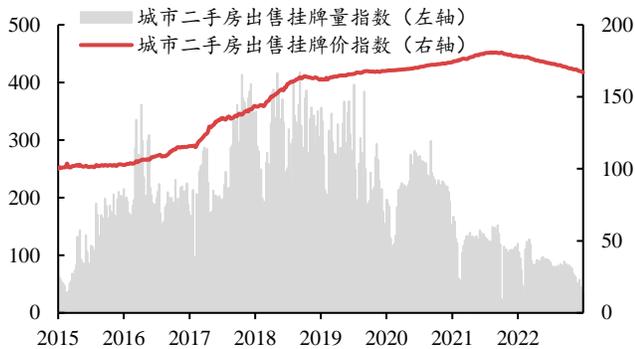
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/1/1

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



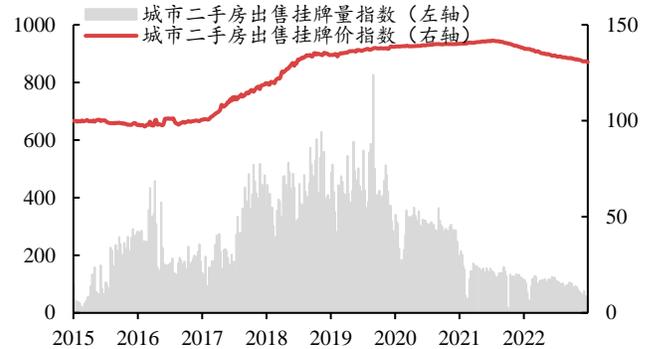
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/1/1

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 2023/1/1

图 11：四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 2023/1/1



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：央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制

日期	地区/部门	简述
2023-01-02	蚌埠	对于多子女家庭首次申请住房公积金贷款在蚌埠市购买住房，单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为40万元；双方缴存住房公积金的，最高贷款额度为70万元，具体贷款额度与住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。
2023-01-02	长春	购房所在地在长春市主城区及开发区：有共同借款人的，单笔贷款最高额度为90万元；无共同借款人的为60万元。此外首次申请公积金贷款“二孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高10万元；“三孩家庭”贷款额度可在单笔贷款最高额度基础上提高20万元。
2023-01-02	绍兴	1) 延长部分2022年出台的鼓励房地产健康发展55条政策时效延长至2023年底。2) 继续推进房屋拆改和房票使用，房票使用范围扩大至二手房。3) 切实发挥稳保基金保供纾困作用，进一步扩大稳保基金纾困范围，全力支持“保交楼”。
2023-01-02	北京	职工在北京租住保障性租赁住房的，可依据实际房租提取住房公积金。公积金中心与北京市保障房建设部门合作，推行保障性租赁住房项目“按月还租”。
2023-01-02	河南	自2023年1月1日起，河南省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。
2023-01-03	东莞	通知明确阶段性提高租房提取额度的政策转为常规政策，2023年1月1日起，租金低缴存额全额提取的规定标准从350元提高至700元。
2023-01-03	南昌安义县	对建筑面积在90m ² /套以上的前300套，每套发放购房补贴款10000元，对建筑面积在90m ² /套以下的前200套，每套发放购房补贴款5000元。
2023-01-03	郑州	继续落实购房入户政策，在郑州市中心城区购买住房的人员，可申请房主及其居住生活的配偶、子女和父母的户口迁入。另外，凡具有合法稳定就业或住所人员可申请登记城镇居民户口。
2023-01-03	河南	河南省委常委、常务副省长孙守刚表示，将“取消和调整过热时期妨碍消费需求释放的限制性政策，完善二套房认定标准，支持集中团购商品住房，鼓励各地结合保障性租赁住房、人才住房房源征集，加快存量商品房去化。”
2023-01-03	扬州	扬州市对“在扬来扬大专及以上人才在市区购买首套商品住房，给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴”的政策进行调整：原定补贴截至2022年12月31日，现已延长至2023年6月30日。
2023-01-03	常州	2023年1月1日起施行“以贷还贷”方式商转公贷款。“以贷还贷”方式无需借款人还清原商贷，只要商转公贷款抵押办妥后，公积金管理中心就放款；另外还有“先还后贷”方式。
2023-01-04	成都	租赁合同已登记备案的、已备案的市场性租赁住房，租住住房位于中心城区和城市新区的，职工每月提取金额不超过1800元、每年累计提取金额不超过2.16万元。
2023-01-04	广州	符合相关条件的市民在广州以租房名义提取住房公积金，每人每月提取上限是9619元。无租赁合同或租赁合同未登记备案的自2022年5月起，租房提取限额由每人每月600元提高至900元；可提取额度不超过每月实际支付的租金。



2023-01-04	随州	按照新政，随州市将住房公积金最高贷款额度由 45 万元提高至 55 万元。同时，放大存贷倍数，可贷额度由按照不超过职工本人及配偶公积金账户余额的 20 倍计算，提高至 25 倍。
2023-01-04	长春	按照新政，自 2023 年 1 月 1 日起，长春市公积金贷款单笔最高额度分别为：购房所在地在长春市主城区及开发区：有共同借款人的，单笔贷款最高额度为 90 万元；无共同借款人的为 60 万元。
2023-01-04	上海	上海延长“对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法”有效期。按照规定，房产税的征收对象为上海市居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房（包括新购的二手存量住房和新建商品住房）和非本市居民家庭在上海市新购的住房。
2023-01-04	荥阳	郑州荥阳暂停执行住房限购政策。另外，首套住房首付比例最低可降至 20%。购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至 30%；未结清首套房贷款的，购买二套房首付比例降至 40%。
2023-01-04	六安	安徽省六安市出台关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策，其中：1) 在支持合理住房需求方面提出，正常缴存住房公积金满 6 个月的职工，在六安购买新建普通商品住房且首次申请住房公积金贷款时，贷款额度可在六安现行最低贷款额度基础上上浮 20%。2) 调整土地出让金付款方式，土地竞买保证金最低比例下调至土地起始价的 20%，成交后 1 个月内缴纳至土地出让价款的 50%，剩余价款在成交后 6 个月内交清。
2023-01-05	重庆	房地产政策重点有以下举措：1) 支持新市民和人才安居。符合条件的新市民在重庆市购买首套普通住房，可享受与本地居民同等的个人住房贷款政策。2) 调整全市差异化住房信贷政策，将居民家庭购买普通自住房的首套/二套房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点/加 60 个基点。3) 提高住房公积金贷款额度。缴存职工个贷最高贷款额度 50 万元，夫妻参贷的家庭最高贷款额度 100 万元等。
2023-01-05	广西防城港	生育两孩及以上子女家庭购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款最高额度提高到 55 万元；生育两孩及以上子女的家庭无房且租赁商品住房提取住房公积金的，租房提取标准在现行防城港市住房公积金提取政策规定的标准基础上提高 200 元。
2023-01-05	深圳	深圳公布二手房“带押过户”方案。在二手房“带押过户”过程中，将通过推行“顺位抵押”、二手房转移及抵押“双预告登记”等多种模式，优化业务流程，实现二手房交易更加高效、便捷。
2023-01-05	央行、银保监会	建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。
2023-01-06	江西安义	实施购房消费补贴。建筑面积在 90 m ² /套以上（含 90 m ² /套）的前 300 套，每套发放购房补贴款 10000 元；建筑面积在 90 m ² /套以下的前 200 套，每套发放购房补贴款 5000 元。
2023-01-06	乌鲁木齐	住房公积金最高贷款额度由 70 万元上调为 80 万元，同时将住房公积金借款人（含共同借款人）贷款额度计算倍数由住房公积金账户余额的 10 倍上调到 15 倍。
2023-01-06	兰州	兰州住房公积金管理中心推出便民新举措，开通商业性住房贷款转个人住房公积金贷款业务，自 2023 年 1 月 6 日起施行。

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: 旭辉拟发行规模不超过 20 亿元 2023 年度第一期中期票据

日期	对象	简述
2023-01-04	旭辉控股集团	拟发行 2023 年度第一期中期票据, 发行规模不超过 20 亿元, 期限为 3 年期, 由中债信用增进提供全额无条件不可撤销连带责任担保, 询价区间为 2.80%~4.30%; 债券募集资金用途为项目建设、偿还境内有息债务。
2023-01-04	保利置业	拟在全国银行间债券市场公开发行公司 2023 年度第一期中期票据, 发行金额上限为人民币 15 亿元。其中, 品种一为 3 年期, 申购区间为 3.20%-4.50%; 品种二为 5 年期, 申购区间为 3.20%-4.80%。

数据来源: Wind, 公司公告, 中达证券研究

3.3 重点公司全年销售情况一览

表 6: 2022 年全年, 合生创展累计销售额降幅较小

公司	代码	全年累计销售金额		全年累计销售面积		12月销售金额		12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	4,170	-34%	2,630	-31%	398	-37%	287	-18%
雅居乐集团	3383.HK	652	-53%	518	-47%	39	-72%	31	-73%
首开股份	600376.SH	650	-43%	244	-38%	38	-40%	18	-38%
中南建设	000961.SZ	649	-67%	543	-63%	77	-47%	58	-51%
融信中国	3301.HK	579	-63%	251	-66%	11	-89%	7	-86%
美的置业	3990.HK	577	-58%	451	-62%	60	-38%	48	-47%
时代中国控股	1233.HK	398	-58%	247	-52%	16	-83%	10	-82%
中国海外宏洋集团	0081.HK	348	-41%	372	-35%	38	-18%	36	-28%
正荣地产	6158.HK	334	-77%	213	-76%	26	-75%	20	-67%
合生创展集团	0754.HK	326	-23%	137	24%	45	31%	25	266%
景瑞控股	1862.HK	71	-74%	43	-70%	5	-57%	2	-59%

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;
3. 疫情控制具有不确定性。



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報告所涵蓋的公司或有業務往來。因此，投資者應該意識到公司可能存在利益衝突，這可能會影響報告的客觀性。投資者在做出投資決策時，應僅將本報告視為參考因素之一。

本報告所提供的任何資料僅供參考，並不考慮任何特定接受者的投資目標、財務狀況或風險承受能力，也不構成任何招標或買賣任何證券或任何其他金融工具的要約。本報告並未經香港證監會審核。投資有風險，在簽訂任何投資合同之前，個人應在必要時做出判斷或尋求專業意見。

本報告所載資料來自中達證券投資有限公司認為可靠的來源，但在本報告所載材料的準確性、完整性或可靠性方面，中達證券投資有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保證。所有與價格相關的信息均為指導性信息，本報告中提到的投資價值和來自這些信息的收入可能會波動。本報告所載資料隨時可能有所改變，中達證券投資有限公司不承諾就該等更改發出通知。



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。