

内地房地产行业周报

基数影响环比大幅回升，区域政策调整稳步推进

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升85%，2023年累计成交面积同比上升13%。其中一线环比上升较多城市为北京、深圳，分别环比上升251%、136%。一、二线城市累计成交面积同比分别上升29%、15%，三线城市累计成交面积同比下降0.1%。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%、27%、21%。

截至5月12日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降0.3%；平均去化周期16.1个月，环比下降1%。莆田和广州去化周期环比下降较多，分别下降10%和10%，去化周期分别由上期的39.6个月和16.5个月变动至35.8个月和14.9个月。

本周，15个主要城市二手房交易建面上升200%。其中环比下降较多城市为深圳、苏州，分别环比上升292%、270%。2023年累计成交面积同比上升71%。2023年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降24%。

本周观点:

本周，受上周成交基数较小影响，新房及二手房成交面积环比皆大幅回升。新房成交方面，在北京、深圳成交环比增速较快的影响下，一线城市新房成交环比上升101%；城市区域上，西部区域成交表现较好，成交面积环比上升176%，其中成都、南宁成交环比上升较多，分别成交环比上升212%、136%。二手房成交方面，重点关注的15个城市成交环比增速悉数回正，其中深圳、苏州等地成交环比回升较快，带动重点城市二手房成交面积环比上升200%。

库存方面，在销售回升的带动下，本周，重点城市去化周期环比有所回落。一线城市中，广州、深圳去化周期下降较多，分别环比下降10%、8%，带动一线城市去化周期环比下降3%；莆田、苏州等地去化周期亦有所下滑，共同带动重点城市去化周期环比下降1%。

投资建议:

公积金政策持续高频，区域政策调整较前期更加细化。近期政策延续了前期因城施策的路线：1) 公积金政策持续高频，贵州、漳州等地继续上调最高贷款额度，银川支持公积金支付首付款、石家庄提高了公积金提取额度及频次，有望持续推动商品房市场回升。2) 地方提升购房需求，赣州崇义县发放房票安置、宁德全面放宽限购政策，叠加住房贷款可贷额度上调、购房补贴等政策，或可为住房市场提供一定支撑。3) 二手房“带押过户”持续落地，深圳发布带押过户登记指引，宁波、长春推广二手房带押过户模式等，或进一步降低二手房交易成本、提高其交易效率。同时，部分城市调整范围相较于之前更加细化，如绍兴优化项目预售资金监管仅落地越城区及滨海新区、郑州契税补贴仅适用于高新区内等，部分区域住房需求的释放或仍需政策的进一步支持，需求端仍有一定的改善空间，后续政策端或继续发力。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

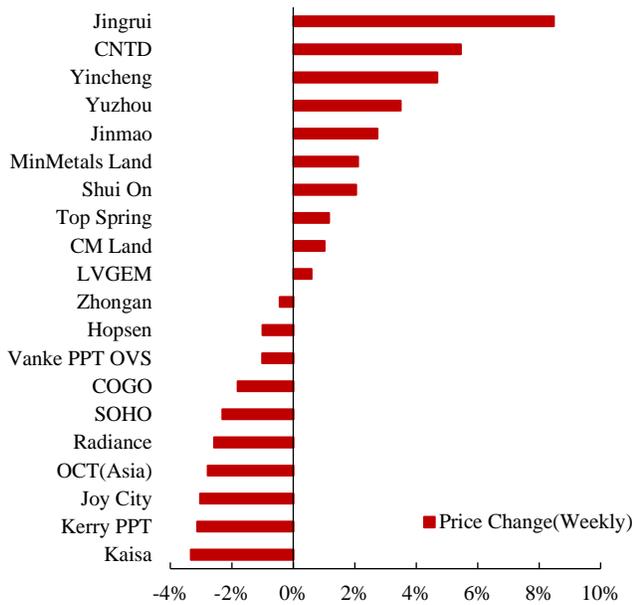


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

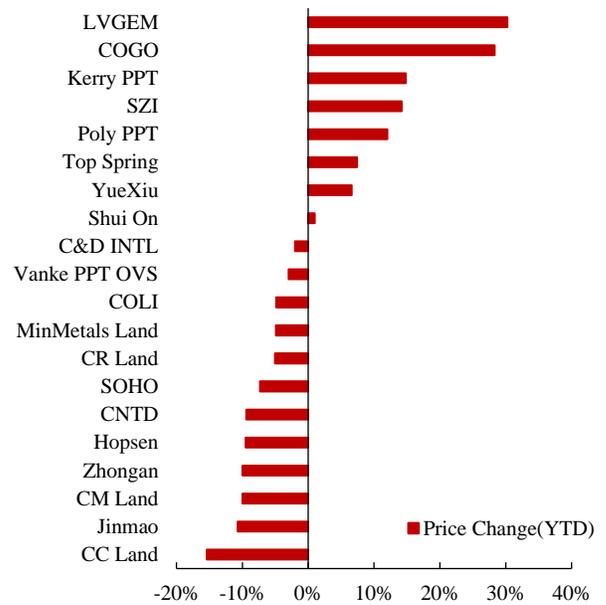
本周，景瑞控股、中国新城镇、银城国际控股本周涨幅居前。绿景中国、中国海外宏洋集团、嘉里建设年初至今涨幅居前。

图 1：景瑞控股、中国新城镇、银城国际控股本周涨幅居前



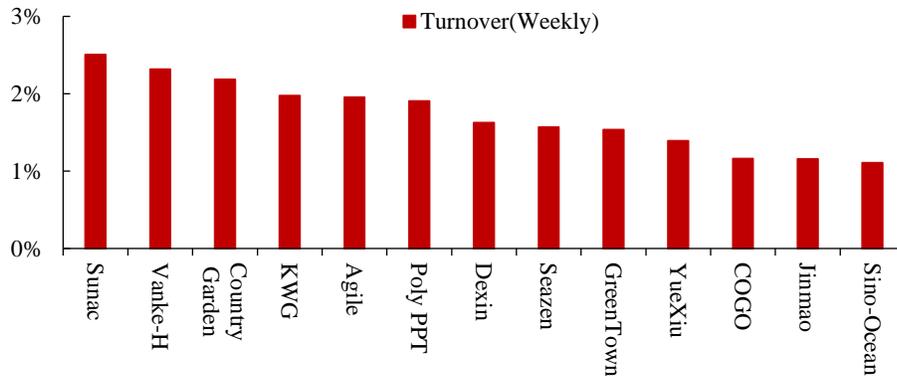
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：绿景中国、中国海外宏洋集团、嘉里建设年初至今涨幅居前



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



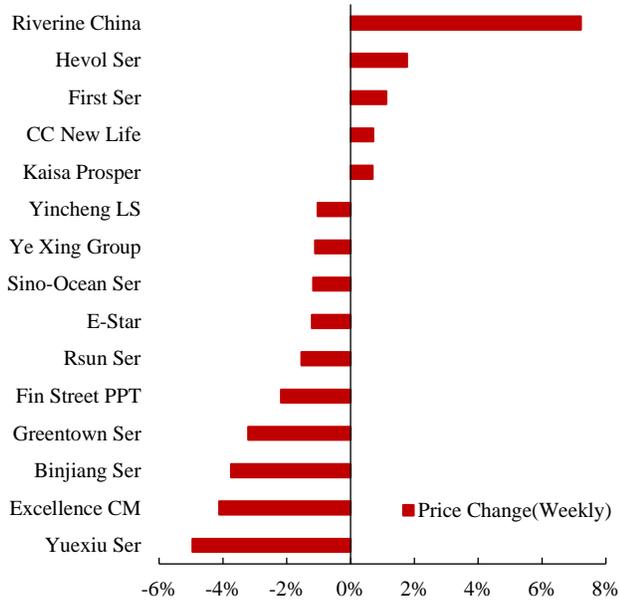
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

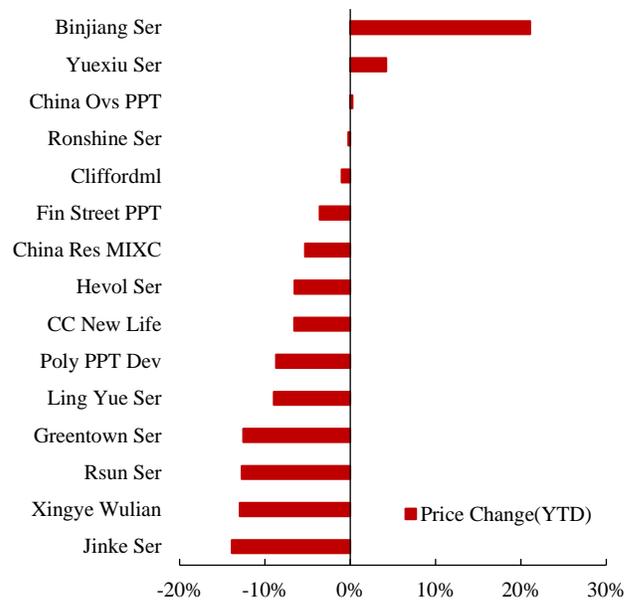
本周，浦江中国、和泓服务、第一服务控股本周涨幅居前。滨江服务、越秀服务、中海物业年初至今涨幅居前。

图 4：浦江中国、和泓服务、第一服务控股本周涨幅居前



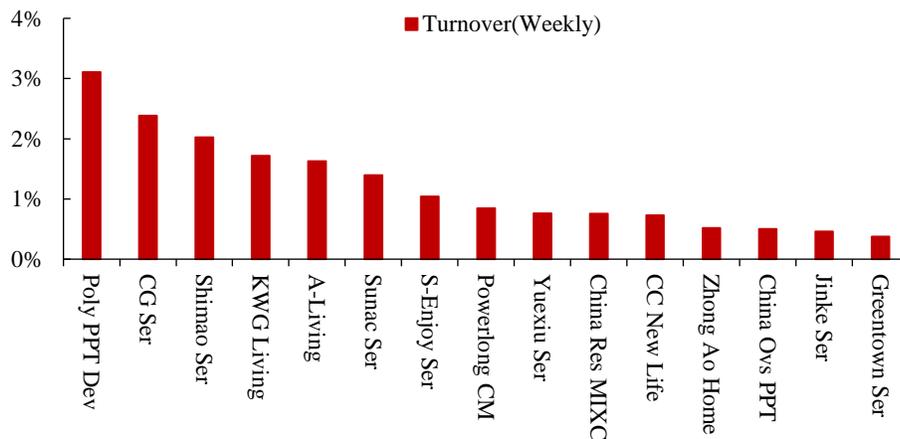
数据来源：Wind，中达证券研究

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：保利物业、碧桂园服务、世茂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, 本周新房成交环比回升

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月截至 5-12			本年截至 5-12	
	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	168,244	251%	-17%	737	-18%	4%	204	-40%	-21%	2,860	13%
上海	275,300	73%	2138%	1,220	-21%	1708%	372	-15%	2272%	5,556	50%
广州	225,684	70%	9%	808	-16%	53%	291	18%	27%	3,105	35%
深圳	84,863	136%	93%	350	25%	44%	100	13%	68%	1,140	-13%
一线城市	754,092	101%	62%	3,115	-16%	101%	967	-13%	72%	12,661	29%
二线城市	2,098,906	96%	22%	7,947	-24%	19%	2,911	-7%	35%	36,625	15%
三线城市	725,851	49%	-23%	3,165	-36%	-6%	1,012	-25%	-17%	16,370	0%
北京	168,244	↑251%	↓-17%	737	↓-18%	↑4%	204	↓-40%	↓-21%	2,860	↑13%
青岛	206,716	↑84%	↑7%	873	↓-38%	↑9%	277	↓-9%	↑7%	4,147	↑21%
济南	-	-	-	446	↓-56%	↓-12%	39	↓-88%	↓-75%	3,528	↑27%
东营	49,621	↑137%	↑21%	172	↑1%	↑60%	68	↑14%	↑37%	610	↑36%
环渤海	424,581	↑93%	↓-25%	2,227	↓-36%	↑5%	589	↓-43%	↓-18%	11,145	↑22%
上海	275,300	↑73%	↑2138%	1,220	↓-21%	↑1708%	372	↓-15%	↓2272%	5,556	↑50%
南京	133,159	↑62%	↓-30%	556	↓-35%	↓-13%	208	↓-26%	↓-22%	2,895	↓-20%
杭州	197,465	↑165%	↑92%	660	↓-26%	↑42%	272	↓-12%	↑136%	3,316	↑30%
苏州	184,556	↑112%	↑43%	629	↓-11%	↑57%	249	↑25%	↑60%	2,444	↓-4%
海门	11,397	↑36%	↑111%	49	↓-17%	↑209%	20	↓-9%	↑229%	191	↑142%
江阴	24,639	↑153%	↑3902%	118	↓-5%	↑86%	29	↓-16%	↑036%	504	↑50%
温州	75,965	↑15%	↑13%	427	↓-61%	↑59%	108	↓-54%	↑30%	3,210	↑124%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
无锡	41,600	↓-38%	↑4%	278	↓-26%	↑17%	42	↓-75%	↓-49%	1,239	↑14%
连云港	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
镇江	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
芜湖	38,405	↑150%	↓-5%	125	↓-52%	↓-10%	51	↓-14%	↓-19%	757	↓-38%
扬州	34,501	↑175%	↑58%	130	↓-32%	↑36%	47	↑6%	↑89%	650	↑29%
舟山	11,763	↑75%	↓-19%	63	↓-36%	↓-34%	15	↓-13%	↓-14%	285	↓-19%
池州	10,049	↓-4%	↓-3%	41	↓-60%	↑14%	20	↓-74%	↑56%	244	↑52%
嘉兴	16,589	↑24%	↑59%	84	↓-59%	↓-3%	30	↓-37%	↑51%	495	↑60%
衢州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	↓-83%
宁波	40,979	↓-32%	↓-31%	291	↓-56%	↑38%	76	↓-28%	↑8%	1,653	↑16%
长三角	1,096,367	↑63%	↑17%	4,671	↓-35%	↑33%	1,540	↓-24%	↑28%	23,455	↑3%
广州	225,684	↑70%	↑9%	808	↓-16%	↑53%	291	↑18%	↑27%	3,105	↑35%
深圳	84,863	↑136%	↑93%	350	↑25%	↑44%	100	↑13%	↑68%	1,140	↓-13%
福州	29,756	↑81%	↓-28%	160	↑3%	↓-7%	38	↑6%	↓-30%	707	↓-15%
厦门	82,051	↓-6%	↑132%	235	↓-27%	↑51%	82	↓-1%	↑132%	973	↑62%
莆田	14,413	↑105%	↑4%	40	↓-22%	↑4%	19	↑16%	↑2%	200	↓-27%
惠州	32,583	↑169%	↓-9%	134	↓-28%	↑11%	42	↓-6%	↓-5%	671	↑93%
佛山	155,100	↑68%	↑1%	592	↓-24%	↑18%	200	↑8%	↑2%	2,897	↑19%
肇庆	8,983	⇒0%	↓-76%	38	↓-34%	↓-42%	15	⇒0%	↓-66%	283	↑325%
韶关	22,185	↓-1%	↑0%	82	↑25%	↑3%	35	↑100%	↑25%	330	↓-10%
云浮	11,756	↓-41%	↑1%	39	↓-12%	↓-3%	31	↑770%	↑110%	181	↓-7%
东莞	63,344	↑37%	-	255	↓-26%	-	90	↓-5%	-	1,252	-
江门	36,959	↑88%	↑67%	140	↓-27%	↑11%	47	↓-23%	↑66%	739	↑52%
珠三角及南部其它城市	767,676	↑53%	↑23%	2,874	↓-16%	↑39%	990	↑11%	↑31%	12,478	↑36%
大连	-	-	-	-	-	-	-	-	-	132	↓-52%
泰安	18,361	↑87%	↓-43%	238	↓-13%	↑117%	26	↓-77%	↓-40%	879	↑66%
北部	18,361	↑87%	↓-68%	238	↓-13%	↑25%	26	↓-77%	↓-66%	1,011	↑26%
武汉	372,239	↑92%	↑31%	1,050	↓-26%	↑3%	522	↑41%	↑47%	5,341	↑21%
荆门	13,571	↑103%	↑19%	44	↓-74%	↓-17%	20	↑5%	↑41%	445	↑24%
宝鸡	49,040	↑92%	↓-10%	165	↓-13%	↓-12%	73	↑20%	↓-1%	662	↓-21%
中部	434,850	↑92%	↑24%	1,259	↓-29%	0%	614	↑37%	↑39%	6,447	↑15%
成都	619,328	↑212%	↑65%	2,245	↑19%	↑55%	816	↑13%	↑81%	7,487	↑7%
柳州	48,373	↑46%	↓-24%	165	↓-34%	↓-24%	74	↑31%	↓-13%	883	↓-25%
南宁	169,313	↑136%	↑11%	547	↓-36%	↓-30%	241	↓-18%	↑13%	2,750	↑8%
西部	837,014	↑176%	↑41%	2,957	↓-1%	↑21%	1,131	↑5%	↑51%	11,120	↑3%
总计	3,578,849	85%	14%	14,227	-26%	23%	4,890	-13%	24%	65,656	13%
上升城市数目		29	23		5	24		15	24		25
下降城市数目		6	12		32	12		21	12		12

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/5/12



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 16.1 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	11,374	-1%	-14%	15.4	3%	-17%
上海	5,680	4%	20%	4.7	2%	-93%
广州	12,025	-1%	4%	14.9	-10%	-32%
深圳	4,018	0%	56%	11.5	-8%	8%
一线城市		1%	17%	11.6	-3%	-34%
杭州	1,821	2%	-6%	2.8	2%	-34%
南京	8,699	-1%	-5%	15.7	7%	9%
苏州	6,896	-2%	-24%	11.0	-9%	-52%
福州	5,007	1%	-10%	31.3	-3%	-4%
厦门	2,948	-2%	-6%	12.5	-2%	-38%
温州	14,255	0%	21%	33.4	14%	-24%
莆田	1,443	-3%	-18%	35.8	-10%	-21%
宁波	4,123	0%	-2%	14.2	10%	-29%
东营	1,165	-2%	-26%	6.8	-7%	-54%
平均		0%	-1%	16.1	-1%	-29%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/5/12；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

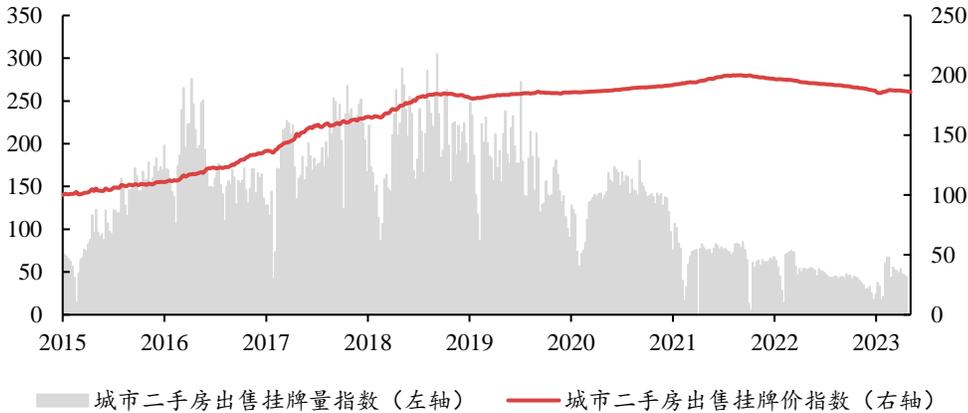
表 3：主要城市二手房成交量情况，扬州本年至今涨幅较大

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	328,048	↑186%	↑18%	1,250	↓26%	↑4%	416	↓3%	↑29%	5,691	↑18%
深圳	79,397	↑292%	↑30%	286	↓15%	↑51%	98	↓5%	↑47%	1,131	↑95%
杭州	78,225	↑266%	↑226%	334	↓29%	↑107%	100	↓35%	↑192%	1,503	↑78%
南京	215,006	↑255%	↑67%	903	↓10%	↑85%	276	↓14%	↑87%	3,545	↑77%
成都	574,837	↑194%	↑62%	2,183	↓10%	↑84%	771	↓11%	↑85%	8,428	↑92%
青岛	158,888	↑269%	↑321%	559	↓15%	↑222%	200	↓10%	↑332%	2,254	↑277%
扬州	47,887	↑165%	↑106%	178	↓13%	↑110%	66	↓6%	↑154%	728	↑256%
苏州	203,074	↑270%	↑121%	803	↓4%	↑152%	258	↓12%	↑150%	2,835	↑94%
厦门	45,327	↑171%	↓28%	231	↓17%	↓2%	62	↓33%	↓13%	931	↑15%
宝鸡	4,144	↑266%	↓71%	20	↓33%	↓60%	5	↓55%	↓67%	128	↓24%
东莞	88,093	↑151%	↑126%	365	↓1%	↑136%	122	↑5%	↑164%	1,287	↑192%
南宁	74,929	↑193%	↑84%	246	↓25%	↑58%	100	↓1%	↑112%	923	↑93%
佛山	183,500	↑122%	↑30%	717	↓4%	↑57%	243	↓3%	↑54%	2,598	↑60%
金华	35,346	↑141%	↓18%	125	↓50%	↑30%	50	↑20%	↑1%	600	↑2%
江门	20,356	↑205%	↑47%	84	↓7%	↑37%	27	↓9%	↑74%	320	↑47%
总计	2,137,056	200%	58%	8,284	-15%	65%	2,794	-10%	78%	32,901	71%
上升城市数目		15	12	0	13		2	13		14	
下降城市数目		0	3	15	2		13	2		1	

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/5/12

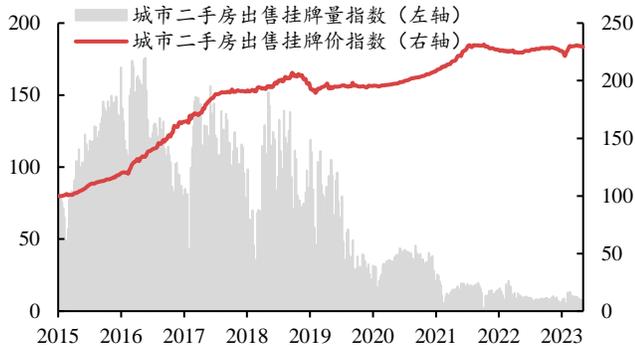


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期有所回升



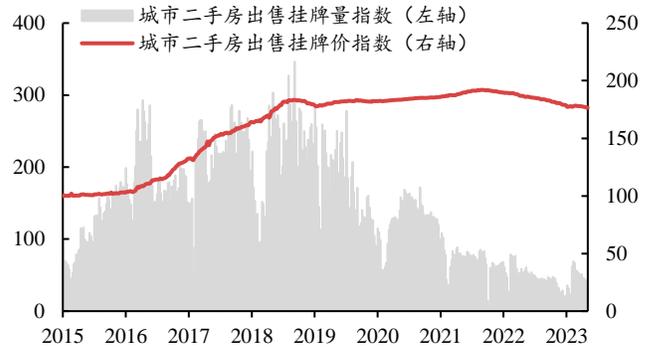
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/7

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



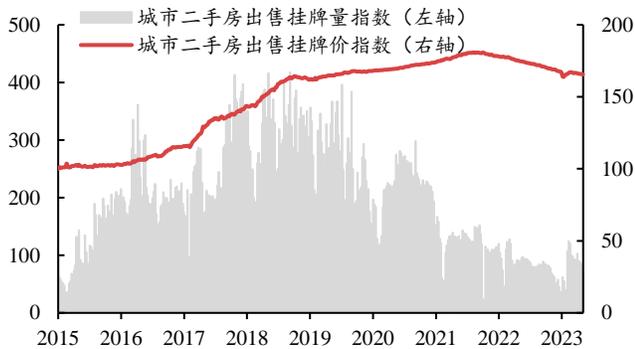
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/7

图 9：二线城市二手房价格指数有所回升



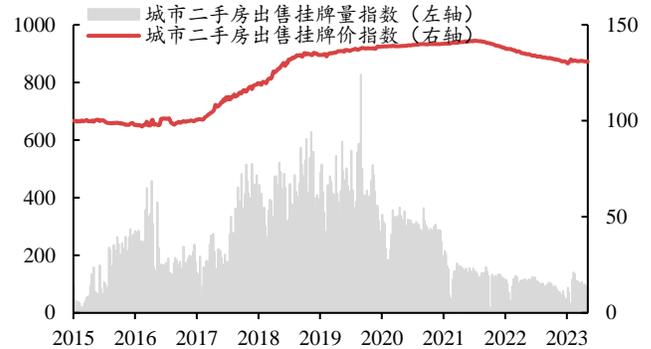
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/5/7

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 2023/5/7

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 2023/5/7



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：郑州试行提取公积金支付购房首付款；深圳发布“带押过户”登记申办指引

日期	地区/部门	简述
2023-05-08	宁波	《措施》提出，推广二手房按揭贷款“带押过户”模式，为房产买卖双方提供交易和贷款便利。支持银行机构在风险可控前提下，放宽房贷年龄限制，激活老年人购房需求。
2023-05-08	绍兴越城区、 滨海新区	绍兴越城区、滨海新区发布“新十条”，首次放宽了项目预售资金监管，支持预售资金统筹使用，允许当期“五星房企”在区内合理统筹使用多个开发项目监管账户内的预售资金。
2023-05-08	厦门	《厦门市存量房交易资金监管办法》规定，交易资金监督机构应制定保障交易资金安全的制度措施，不得侵占、挪用、滞留资金，不得收取任何资金监管服务费用。
2023-05-08	贵州	通知表示，对于贵州省直公积金单缴存职工家庭，最高贷款额度为 50 万元；多子女家庭最高贷款额度为 60 万元。对于双缴存职工家庭，购买首套住房的，最高贷款额度从 60 万元提高到 70 万元；购买二套房最高贷款额度为 60 万元。多子女家庭购买首套房的，最高贷款额度为 80 万元；二套房的最高贷款额度为 70 万元。
2023-05-09	郑州高新区	河南郑州高新区石佛、沟赵、枫杨、梧桐、双桥五个办事处发布通告，将开展 2023 年商品房契税缴纳补贴工作，商品房契税缴纳若符合条件按契税总额 20% 给予补贴。契税补贴采取“先征后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。
2023-05-09	长春	长春市规划和自然资源局将 6 日起推出二手房“带抵押过户”登记业务实现二手房转移登记、新抵押权首次登记等各环节的无缝衔接。
2023-05-09	荆门	优化住房公积金使用政策，单缴存职工家庭最高贷款额度由 50 万元提升至 70 万元，与双缴存职工家庭一致。
2023-05-09	汉中	陕西汉中优化调整住房公积金，按照现行规定，当前单缴存职工多子女家庭最高贷款额度提高为 70 万元，双缴存职工多子女家庭最高贷款额度提高为 80 万元。
2023-05-10	赣州崇义县	江西出台《崇义县 2023 年棚改攻坚行动征地补偿安置方案》，明确提及本次棚改货币安置以房票形式发放，被征收人可以持房票在崇义县范围内自行购买新建在售商品房的市场化安置。
2023-05-10	宁德	《意见》明确，全面放宽商品住房的限购政策。在宁德市中心城区购买商品住房不受户籍和套数的限制。
2023-05-11	石家庄	石家庄住房公积金管理中心新发政策主要提高了提取额度，增加了提取频次，加大对多子女家庭的支持力度。其中包括，符合石家庄租住商品住房提取住房公积金条件的家庭，生育两个及以上子女的职工及其配偶可每季度提取一次，同一自然年度累计提取金额不超过 18000 元/人。
2023-05-11	漳州	福建省漳州市住房公积金中心发布关于住房公积金最高贷款额度调整的通告。自 2023 年 5 月 15 日起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 35 万元，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 60 万元。



2023-05-11	郑州	自 2023 年 5 月 18 日起试行提取公积金支付购房首付款。购买郑州市中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区新建预售商品住房的郑州住房公积金缴存职工，均可到郑州市区各政务服务办事大厅公积金分厅申请办理提取公积金支付购房首付款业务。
2023-05-11	深圳	意见稿起草说明提到，经济状况的核对内容包括公共租赁住房申请家庭的基础情况、可支配收入和财产。在家庭财产范围方面，意见稿将房屋、汽车、股票等纳入公租房申请家庭经济认定范围。
2023-05-12	滁州	安徽滁州印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，其中提到购买商品住房，受益财政给予购房者实际缴纳契税的 50% 补助；多子女家庭首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可上浮 10 万元，但不高于滁州市最高贷款额度等。
2023-05-12	深圳	深圳发布“带押过户”登记申办指引，提供抵押状态下的离婚财产分割、夫妻更名、继承、遗赠、一次性全额付款购房等情形，可以选择抵押权变更模式；贷款购买商品住房或其他不动产的，可以选择顺位抵押模式或双预告模式，这三种模式办理的时间均为 3 天。
2023-05-12	银川	《通知》提出，公积金缴存职工在购买新建商品住房与房地产企业签订《购房认购协议》和《购房职工提取住房公积金支付首付款承诺书》后，可向公积金中心申请提取住房公积金支付购房首付款。

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：碧桂园分别成功发行规模为人民币 8 亿元、9 亿元 2023 年度第一期、第二期中票

日期	对象	简述
2023-05-08	浦江中国	本公司的间接全资附属公司浦江物业已进一步收购上海琼森 18.53% 股权，及向上海琼森出售上海外滩的全部权益，代价为人民币 3189.60 万元。
2023-05-10	碧桂园	公司已发行 2023 年度第一期中期票据，本金总额为人民币 8 亿元，为期二年，票面利率为 3.80%；及发行 2023 年度第二期中期票据，本金总额为人民币 9 亿元，为期二年，票面利率为 3.95%。
2023-05-12	万科企业	公司已发行 2023 年度第二期中期票据，发行金额为人民币 20 亿元，为期 3 年，发行利率为 3.10%/年。
2023-05-12	中国奥园	本公司间接全资附属公司 Aoyuan Properties、Aoyuan Management 同意出售销售资产予 Macdonald Communities Limited，现金总代价约为 5030.00 万加元（相当于约 2.99 亿港元）。
2023-05-12	合景泰富集团	公司同意出售上海兆景之 100% 股权，总代价约为人民币 3.24 亿元；及出售上海锦怡之 100% 股权，总代价约为人民币 4.26 亿元。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究



3.3 重点公司 4 月销售情况一览

表 6: 2023 年前 4 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	4月累计销售金额		4月累计销售面积		4月销售金额		4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	1,349	-2%	832	5%	335	9%	206	28%
中南建设	000961.SZ	161	-24%	134	-21%	40	-17%	34	-13%
保利地产	600048.SH	1,558	29%	888	15%	417	37%	257	18%
中国海外发展	0688.HK	1,176	71%	551	62%	340	67%	124	39%
华润置地	1109.HK	1,120	84%	463	45%	330	119%	124	69%
融创中国	1918.HK	373	-57%	281	-56%	81	-41%	58	-45%
绿城中国	3900.HK	739	56%	239	26%	196	100%	60	67%
金地集团	600383.SH	591	2%	319	39%	150	20%	76	64%
首开股份	600376.SH	237	51%	94	101%	60	-23%	20	7%
招商蛇口	001979.SZ	1,102	79%	442	70%	379	169%	136	135%
世茂集团	0813.HK	148	-47%	98	-44%	0	-100%	0	-100%
富力地产	2777.HK	74	-58%	43	-71%	0	-100%	0	-100%
旭辉控股集团	0884.HK	294	-24%	200	-26%	83	-18%	59	-31%
雅居乐集团	3383.HK	205	-18%	136	-29%	37	-7%	25	-24%
新城控股	601155.SH	287	-28%	332	-19%	72	-21%	80	-16%
保利置业集团	0119.HK	280	259%	109	142%	63	250%	26	116%
远洋集团	3377.HK	236	8%	174	26%	70	3%	54	24%
越秀地产	0123.HK	572	117%	167	90%	133	6%	40	31%
正荣地产	6158.HK	64	-61%	43	-58%	17	-28%	10	-30%
美的置业	3990.HK	146	40%	108	26%	59	29%	48	24%
中国金茂	0817.HK	586	40%	340	54%	144	41%	90	49%
禹洲集团	1628.HK	75	-47%	47	-40%	21	-21%	12	-19%
时代中国控股	1233.HK	69	-61%	42	-61%	15	-58%	8	-59%
合景泰富集团	1813.HK	150	-14%	79	-17%	32	-26%	14	-30%
中骏集团控股	1966.HK	140	-36%	110	-33%	25	-44%	19	-48%
中国海外宏洋集团	0081.HK	153	54%	147	28%	34	39%	31	3%
宝龙地产	1238.HK	120	-21%	77	-21%	31	1%	20	-7%
景瑞控股	1862.HK	16	-49%	9	-56%	4	-59%	2	-61%
建业地产	0832.HK	72	-19%	102	-13%	10	-61%	15	-59%
融信中国	3301.HK	14.91	-94%	47.7	-61%	2.09	-95%	13.7	-36%

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。