

## 内地房地产行业周报

### 行业销售小幅回暖，板块表现波动较大

#### 数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升4%，2021年累计成交面积同比上升8%。北京和上海环比分别持平 and 下降18%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升21%、12%及下降2%。芜湖、福州、珠海和杭州2021年累计交易量分别上升约158%、79%、68%和51%。

截至11月19日，13个主要城市可售面积（库存）环比上升1%；平均去化周期11.1个月，平均环比下降2%。温州和南宁去化周期分别由上周的16.6个月和11个月变动至10.5个月和9.1个月，分别环比上周下降37%和17%。

本周，15个主要城市二手房交易建面环比上升12%。成都和金华环比分别上升204%和80%。2021年累计成交面积同比下降6%。深圳、南宁和东莞2021年分别累计同比下降56%、38%和30%。

#### 本周观点:

本周，重点城市成交面积较上周有所上升。在部分消息面因素和部分城市信贷投放边际改善影响下市场有所回暖，本周主要城市新房及二手房成交面积环比上升，重点城市二手房成交面积环比上升12%。

库存方面，多地可售面积环比上升。例如，深圳可售面积环比上升10%带动一线城市可售面积环比上升4%；但在土地出让和商品房入市节奏等因素影响下，环比增速较上周有所下降。另外，由于市场成交有所提升，平均去化周期环比较上周进一步下降。

#### 投资建议:

部分房企资金面优势依然显著，央行及地方继续规范市场秩序，维护行业稳定发展。本周，在部分消息面因素的影响下，投资者情绪带动板块表现波动较大。目前，房企间资金面仍然呈现分化：一方面，中央政策主要集中于改善房企信贷，例如适度放宽开发贷等政策以满足房企合理的融资需求，但由于市场惯性、房地产税的相继出台等因素影响，多数购房者仍持观望态度；部分房企评级下调也进一步影响了居民的购房意愿和市场信心。另一方面，部分房企依然拥有较强的融资能力，保利发展和招商蛇口分别计划发行总额为20亿元和15亿元的2021年中期票据，融创中国、融创服务等分别配售股份，一定程度上体现出市场及股东对企业发展持积极态度，有助于提振市场信心。政策方面，中央及地方政策进一步规范市场秩序，强调推动保障民生计划。央行、银保监会提出要“维护房地产市场平稳健康发展，遏制金融化泡沫化倾向”；东莞要求市属企业土地整备开发需遵循政府主导，进一步规范市场开发秩序；山东、深圳等地因城施策持续推动保障性租赁住房建设，保障居民基础设施建设。近期按揭等情况有所改善，但基于房企间信用仍然呈现分化，高周转、财务审慎、资金面充裕且具备资源禀赋的头部房企仍更具优势。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：行业调控及融资政策或存一定不确定性，影响上市公司销售业绩；宏观经济波动可能对行业内企业经营造成一定影响；疫情控制具有不确定性。

**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 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

Sabrinahong@cwghl.com

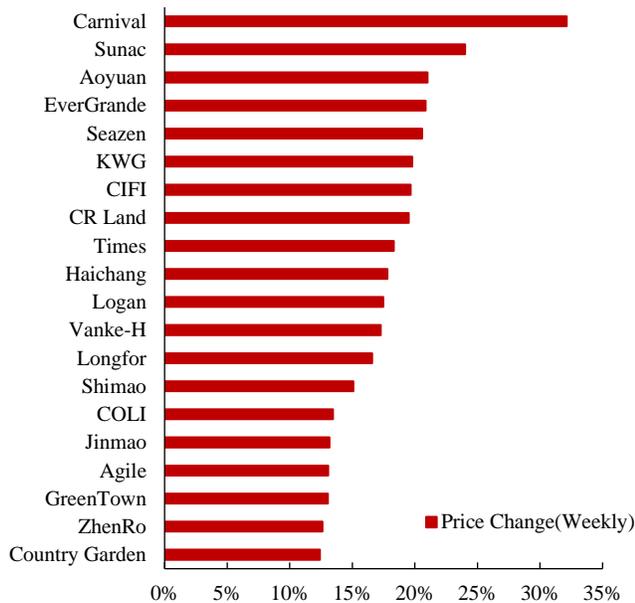


## 1. 行业表现

### 1.1 地产开发行业表现

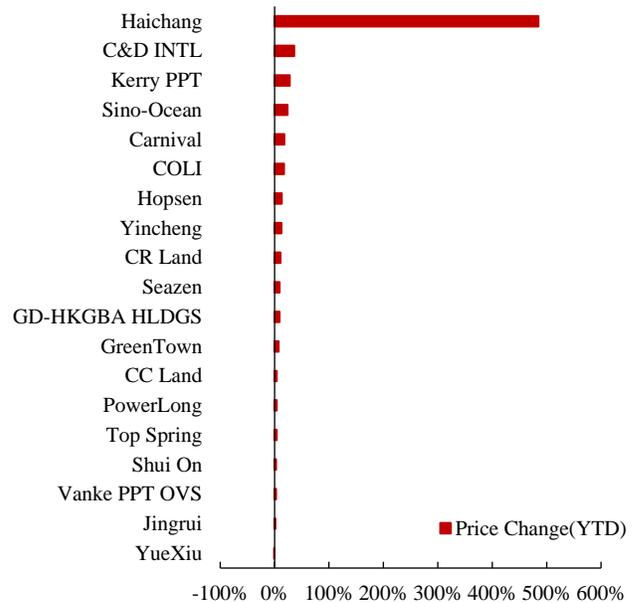
本周，嘉年华国际、融创中国、中国奥园本周涨幅居前。海昌海洋公园、建发国际集团、嘉里建设年初至今涨幅居前。

图 1：嘉年华国际、融创中国、中国奥园本周涨幅居前



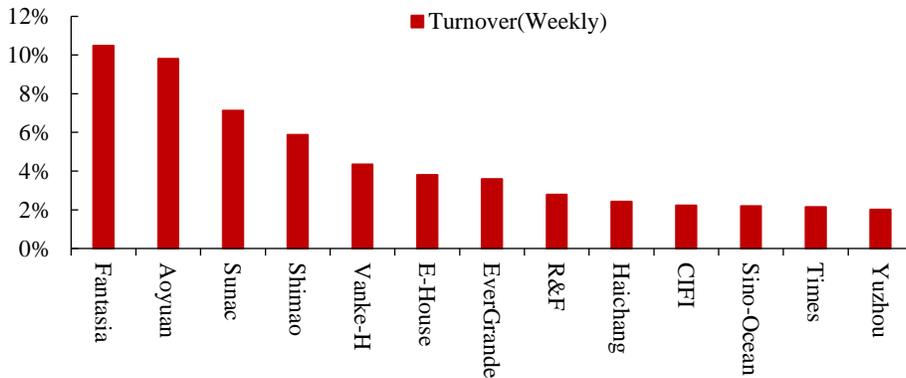
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：海昌海洋公园、建发国际集团、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：花样年控股、中国奥园、融创中国本周换手率居前



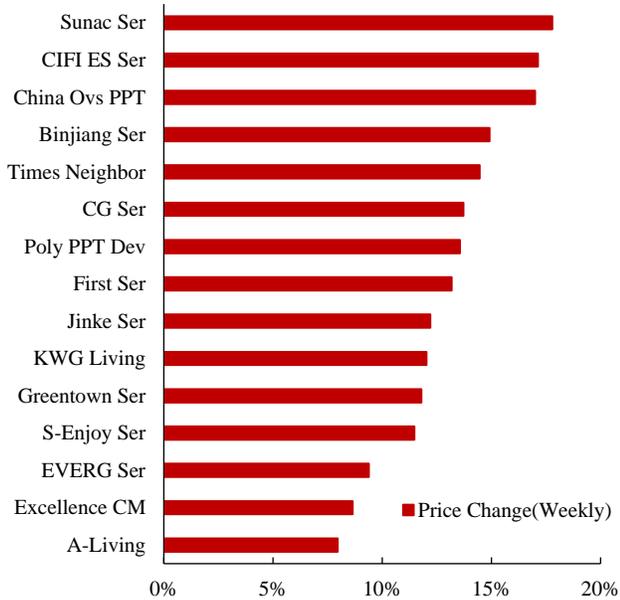
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

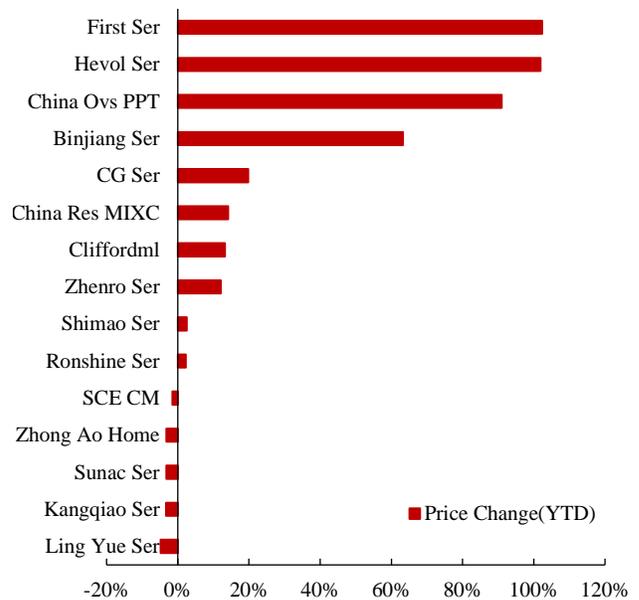
本周，融创服务、旭辉永升服务、中海物业本周涨幅居前。第一服务控股、和泓服务、中海物业、年初至今涨幅居前。

图 4：融创服务、旭辉永升服务、中海物业本周涨幅居前



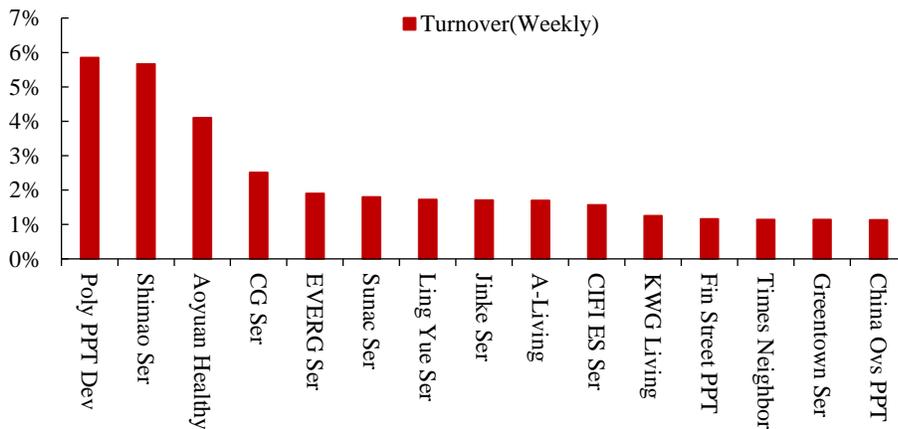
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：第一服务控股、和泓服务、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、世茂服务、奥园健康本周换手率居前



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 11-20			本年截至 11-20	
	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	203,159	0%	-2%	816	-7%	-11%	578	25%	5%	9,010	39%
上海	214,296	-18%	-23%	1,455	30%	-1%	793	11%	-10%	14,544	21%
广州	226,607	9%	-42%	932	19%	-36%	588	44%	-23%	10,487	10%
深圳	93,163	-33%	-40%	358	-6%	-41%	322	11%	-22%	4,357	16%
一线城市	737,225	-9%	-29%	3,562	13%	-20%	2,280	22%	-13%	38,397	21%
二线城市	2,081,192	-9%	-4%	8,857	11%	-20%	6,064	30%	-15%	112,853	12%
三线城市	1,854,367	31%	-28%	6,981	12%	-39%	4,430	12%	-38%	94,727	-2%
北京	203,159	0%	-2%	816	-7%	-11%	578	25%	5%	9,010	39%
青岛	227,575	-7%	-31%	1,082	4%	-25%	687	28%	-20%	13,444	1%
济南	191,991	18%	-24%	870	7%	-22%	531	15%	-24%	10,870	11%
东营	24,476	-3%	-88%	113	-18%	-83%	76	-14%	-83%	2,234	-51%
环渤海	647,200	2%	-34%	2,882	1%	-30%	1,871	21%	-27%	35,558	4%
上海	214,296	-18%	-23%	1,455	30%	-1%	793	11%	-10%	14,544	21%
南京	132,067	8%	-28%	670	5%	-37%	424	10%	-40%	10,957	29%
杭州	301,980	-25%	231%	1,224	32%	100%	893	71%	77%	11,264	51%
苏州	147,753	3%	-17%	661	-16%	8%	435	30%	26%	9,954	4%
海口	6,910	-5%	-58%	77	22%	-38%	26	-33%	-73%	597	-61%
温州	607,068	572%	379%	1,090	50%	49%	822	89%	79%	8,612	3%
金华	10,942	13%	-81%	93	68%	-63%	40	37%	-77%	2,197	4%
常州	5,288	100%	-84%	17	-79%	-91%	10	-63%	-91%	2,016	-20%
淮安	25,442	-53%	-81%	191	-28%	-64%	130	-33%	-62%	4,165	1%
连云港	116,575	70%	-15%	399	-13%	-31%	288	-6%	-26%	7,067	22%
绍兴	48,380	-34%	148%	182	31%	26%	148	31%	56%	1,872	-15%
镇江	158,857	20%	16%	674	82%	10%	397	76%	2%	5,824	4%
芜湖	31,633	-40%	-68%	293	3%	-19%	189	-5%	-28%	5,796	158%
盐城	9,627	21%	-89%	53	30%	-87%	18	-42%	-92%	2,446	-28%
舟山	31,361	183%	36%	75	15%	-37%	50	36%	-21%	1,120	-9%
池州	4,851	-21%	-73%	33	-34%	-59%	22	-31%	-53%	806	7%
宁波	67,393	-31%	-35%	416	-12%	-29%	228	-31%	-39%	6,960	-3%
长三角	1,920,422	24%	11%	7,604	16%	-10%	4,914	24%	-10%	96,198	14%
广州	226,607	9%	-42%	932	19%	-36%	588	44%	-23%	10,487	10%
深圳	93,163	-33%	-40%	358	-6%	-41%	322	11%	-22%	4,357	16%
福州	57,811	-15%	-27%	296	10%	-5%	178	5%	-17%	4,364	79%
东莞	1,188	-99%	-99%	453	56%	-44%	126	-37%	-71%	4,380	-28%
泉州	621	-88%	-98%	11	-27%	-97%	10	-32%	-94%	726	-67%
莆田	40,886	-1%	10%	133	139%	-20%	94	85%	-5%	1,663	11%
惠州	18,917	-51%	-79%	127	-6%	-74%	84	25%	-76%	2,287	-19%
韶关	19,162	-4%	-4%	96	38%	-15%	49	-50%	-18%	1,223	-21%
佛山	169,836	1%	-52%	750	14%	-46%	476	9%	-42%	9,979	-10%
珠海	77,593	-28%	-38%	391	6%	-25%	185	-30%	-55%	5,459	68%
清远	58,175	7%	-37%	241	7%	-47%	152	11%	-43%	2,671	-30%
厦门	-	-	-	135	23%	-63%	56	-20%	-77%	3,309	58%
江门	12,400	-25%	-65%	84	22%	-48%	41	0%	-50%	1,287	3%
珠三角及南部其它城市	776,361	-23%	-54%	4,008	14%	-44%	2,361	5%	-45%	52,192	1%
玉林	50,207	-7%	-42%	252	-23%	-47%	166	-17%	-40%	3,114	-32%
泰安	24,375	-39%	-59%	151	-10%	-54%	96	-5%	-52%	2,197	-10%
北部	24,375	-39%	-59%	151	-10%	-54%	96	-5%	-52%	2,197	-10%
武汉	438,316	13%	-11%	1,511	11%	-43%	1,089	27%	-33%	21,381	36%
云浮	4,512	-58%	-58%	33	-16%	-35%	22	-13%	-22%	483	-22%
宝鸡	55,361	34%	-52%	203	-3%	-50%	138	2%	-50%	3,240	4%
中部	498,189	14%	-19%	1,747	9%	-44%	1,248	23%	-35%	25,104	29%
成都	341,746	-4%	-19%	1,426	-7%	-31%	1,108	20%	-22%	20,642	6%
柳州	99,127	-7%	-37%	464	-5%	-36%	279	-2%	-24%	4,579	-25%
南宁	365,363	-1%	181%	1,117	74%	19%	896	128%	44%	9,507	-14%
西部	806,236	-3%	14%	3,008	13%	-20%	2,284	43%	-5%	34,728	-5%
总计	4,672,784	4%	-19%	19,400	12%	-28%	12,773	22%	-24%	245,977	8%
上升城市数目		15	7		24	6		24	7		24
下降城市数目		25	33		17	35		17	34		17

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/11/20



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 11.1 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	11,880	1%	-3%	14.6	-3%	9%
上海	5,253	2%	-22%	3.6	14%	-21%
广州	11,191	1%	24%	12.0	-3%	92%
深圳	2,653	10%	10%	7.4	12%	86%
<b>一线城市</b>		<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>9.4</b>	<b>5%</b>	<b>42%</b>
杭州	1,932	-10%	-55%	1.6	-19%	-78%
南京	8,046	1%	18%	12.0	3%	87%
苏州	8,965	0%	7%	13.6	2%	-1%
福州	6,113	1%	-7%	20.7	10%	-3%
南宁	10,144	1%	15%	9.1	-17%	-3%
温州	11,476	-1%	-5%	10.5	-37%	-36%
莆田	1,942	-1%	-15%	14.6	-13%	7%
宁波	3,800	1%	34%	9.1	21%	89%
东营	1,702	-1%	-2%	15.0	7%	470%
<b>平均</b>		<b>1%</b>	<b>0%</b>	<b>11.1</b>	<b>-2%</b>	<b>54%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/11/20；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

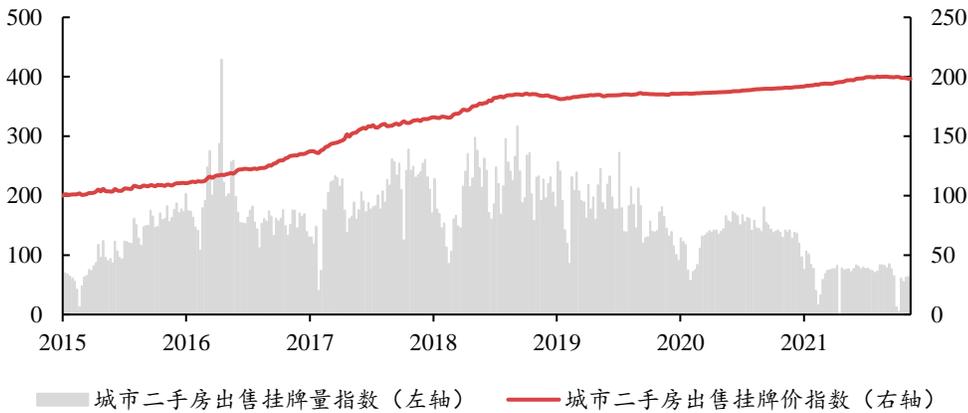
表 3：主要城市二手房成交量情况，北京、金华本年至今涨幅较大

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	236,502	↑ 7%	↓ -38%	1,019	↑ 9%	↓ -38%	666	↑ 36%	↓ -36%	15,649	↑ 24%
深圳	47,137	↓ -11%	↓ -61%	128	↓ -6%	↓ -76%	128	↑ 65%	↓ -62%	3,190	↓ -56%
杭州	34,467	↑ 9%	↓ -73%	145	↑ 23%	↓ -73%	94	↑ 49%	↓ -72%	4,400	↓ -12%
南京	147,675	↑ 27%	↓ -15%	582	↑ 12%	↓ -39%	386	↑ 38%	↓ -28%	8,273	↓ -6%
成都	119,094	↑ 204%	↑ 35%	285	↑ 25%	↓ -22%	214	↑ 67%	↓ -11%	3,317	↓ -23%
青岛	41,953	↑ 33%	↓ -66%	148	↑ 10%	↓ -72%	119	↑ 77%	↓ -66%	4,416	↓ -8%
扬州	6,170	↓ -40%	↓ -72%	38	↓ -8%	↓ -64%	26	↑ 26%	↓ -63%	803	↓ -17%
苏州	120,154	↓ -19%	↓ -7%	527	↑ 41%	↓ -8%	391	↑ 71%	↑ 3%	6,054	↑ 17%
厦门	33,326	↓ -13%	↓ -61%	164	↑ 45%	↓ -54%	114	↑ 8%	↓ -51%	3,353	↑ 11%
清远	20,743	↑ 10%	↓ -47%	85	↑ 18%	↓ -48%	59	↑ 60%	↓ -46%	1,100	↓ -19%
东莞	26,848	↓ -10%	↓ -47%	115	↓ -11%	↓ -47%	94	↑ 135%	↓ -35%	1,747	↓ -30%
南宁	23,622	↓ -12%	↓ -36%	108	↑ 25%	↓ -50%	77	↑ 48%	↓ -46%	1,447	↓ -38%
佛山	78,701	↓ -13%	↓ -53%	378	↑ 10%	↓ -49%	259	↑ 32%	↓ -48%	6,000	↑ 6%
金华	57,641	↑ 80%	↓ -1%	146	↓ -9%	↓ -43%	113	↑ 46%	↓ -36%	2,726	↑ 18%
江门	10,327	↑ 0%	↓ -50%	45	↑ 4%	↓ -50%	30	↑ 29%	↓ -50%	722	↓ -4%
<b>总计</b>	<b>1,004,360</b>	<b>12%</b>	<b>-38%</b>	<b>3,912</b>	<b>14%</b>	<b>-46%</b>	<b>2,772</b>	<b>47%</b>	<b>-41%</b>	<b>63,198</b>	<b>-6%</b>
上升城市数目		7	1		11	0		15	1		5
下降城市数目		8	14		4	15		0	14		10

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/11/20

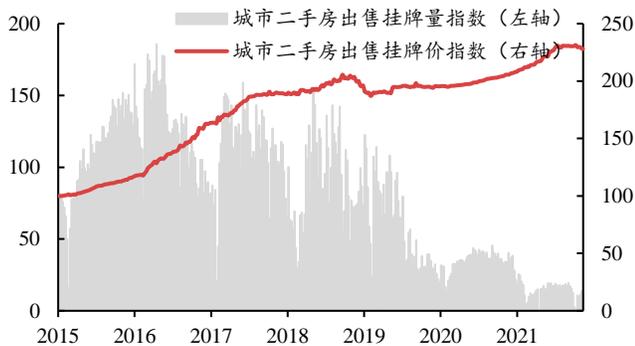


图7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



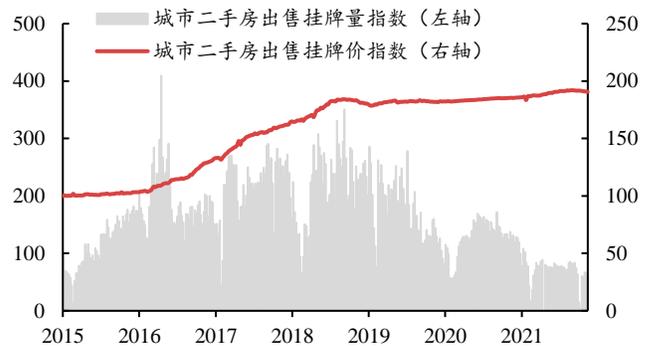
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/11/14

图8：一线城市二手房价格指数略有下降



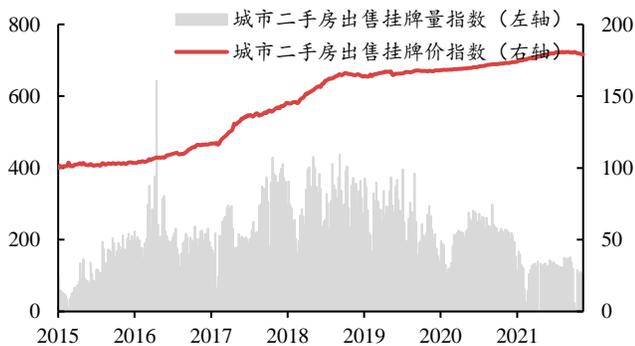
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/11/14

图9：二线城市二手房价格指数略有下降



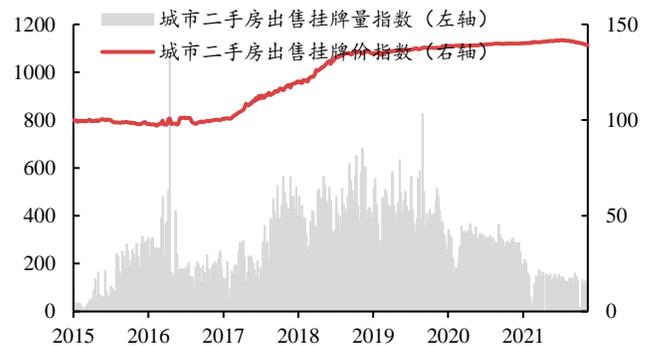
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/11/14

图10：三线城市二手房价格指数略有下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/11/14

图11：四线城市二手房价格指数略有下降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/11/14



### 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：北交所 15 日正式开市；东莞等地进一步规范开发秩序

日期	地区/部门	简述
2021-11-15	北交所	北交所坚守服务创新型中小企业的定位，突出服务“更早、更小、更新”，在上市、发行、定价、交易、监管等制度上坚持自身特色，体现错位发展；首批登陆 81 家企业。
2021-11-16	东莞	市属企业土地整备开发须遵循政府主导，产业优先原则，鼓励与镇街、村组集体、更新基金合作，通过“工改居商”项目收益反哺连片“工改工”。
2021-11-17	山东	因城施策加快发展保障性租赁住房，建面以不超过 70 平为主。重点保障在城区工作生活、正常缴纳养老保险和住房公积金、在当地无自有住房的新市民和青年人等群体，不设收入限制，优先保障新就业、从事基本公共服务的新市民。
2021-11-18	深圳	发布《深圳市宝安区人民政府工作报告》，其中：1.前海相关规划方面，前海“扩区”将宝安 82.75 平方公里纳入实施范围；2.产业规划方面，实施“万千百十”计划，打造世界级先进制造业高地。大力开展“百平方公里级连片改造行动”，重点实施四大片区空间拓展计划；3.民生方面，宝安将筹集公共住房 8 万套以上。
2021-11-19	北京	《北京培育建设国际消费中心城市商品消费提档升级工作组配套实施方案（2021—2025 年）》，包括重点任务 63 项，重点项目 60 项，政策清单 30 项，重点服务企业 50 家。北京市商务局表示，商品消费提档升级工作是培育建设国际消费中心城市的“压舱石”“定盘星”。
2021-11-19	深圳	新版二手房交易网签系统正式上线，严禁各房地产经纪机构、经纪人员以“返佣”、“定金”等不正当方式诱导消费者，或通过暴力、胁迫等手段迫使消费者签订委托合同。原系统将在 12 月 31 日停用。
2021-11-19	银保监会	10 月末，银行业金融机构房地产贷款同比增长 8.2%，整体保持稳定。个人住房贷款中 90% 以上用于支持首套房，投向住房租赁市场的贷款同比增长 61.5%。
2021-11-19	央行	指出目前房地产市场风险总体可控，房地产市场健康发展的整体态势不会改变，坚持不将房地产作为短期刺激经济手段。
2021-11-19	海南	支持在保障性租赁住房领域发展房地产投资信托基金（REITs），鼓励不同主体通过多种方式整合规模较小的保障性租赁住房项目资产共同组建适度规模的 REITs 资产包，按照规范程序推动上市。

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: 大家人寿保险减持金地集团股份; 融创中国、碧桂园服务配售股份

日期	对象	简述
2021-11-13	金地集团	自 2021 年 9 月 3 日至 11 月 11 日, 信息披露义务人大家人寿保险股份有限公司累计减持公司股份比例达到 5%; 权益变动后, 其持有公司股份比例下降至 15.43%。
2021-11-13	金科股份	副总裁宋柯先生接任执行副总裁兼财务负责人李华先生为公司财务负责人, 任期与公司第十一届董事会任期相同。
2021-11-14	中国奥园	本公司全资附属公司奥园地产(香港)有限公司有条件向新永投资发展有限公司出售销售股份及转让股东贷款, 代价分别约为 9 亿港元及 100 港元, 代价总额为 9 亿港元。
2021-11-14	融创中国	融创国际投资控股有限公司有条件同意以配售价每股 15.18 港元认购 3.35 亿股认购股份。配售股份及认购股份分别占本公司现有已发行股本的约 7.19%, 及经认购事项扩大后本公司已发行股本的约 6.70%。认购事项所得款项总额约为 50.85 亿港元, 折合约 6.53 亿美元。
2021-11-14	融创服务	同意按全数包销基准以每股 14.75 港元的价格向独立于本公司且与本公司概无关联的各方配售融创服务投资持有的 1.58 亿股现有股份(相当于本公告日期本公司已发行股本总额约 5.10%)。
2021-11-15	金融街	2021 年 9 月 6 日至 9 月 8 日, 大家人寿通过集中竞价方式累计减持公司股约 2,981 万股, 占公司总股本的 0.99%; 2021 年 11 月 12 日, 大家人寿通过大宗交易方式减持公司股份约 5,440 万股, 占公司总股本的 1.82%, 合计减持公司股份约 8,421 万股, 减持比例 2.82%, 上述减持股份合计已达公司总股本的 1%。
2021-11-15	阳光城	申请变更“18 阳光 04”和“20 华济建筑 ABN001 优先”的兑付方案。“18 阳光 04”兑付方案变更为公司于境内非公开发行面值总额不超过人民币 100 亿元的公司债券; “20 华济建筑 ABN001 优先”兑付方案变更为公司通过保理公司受让阳光城下属公司的上游供应商对债务人的应收账款及其附属担保权益的方式开展总规模不超过 15 亿元的资产证券化融资工作。
2021-11-15	力高集团	已于公开市场回购 2022 年票据 I, 回购本金额约 3,850 万美元, 回购票据占原已发行的 13.51%; 回购 2022 年票据 II, 回购本金额约 1,561 万美元, 回购票据占原已发行的 4.87%; 已于公开市场回购 2024 年票据, 回购本金额约 1,424 万美元, 回购票据占原已发行的 5.35%。
2021-11-15	海昌海洋公园	委任高级管理层。其中, 张建斌先生全面负责经营管理工作; 郑芳女士全面负责品牌战略发展等工作; 方洪峰先生全面负责管理输出业务的发展与经营管理工作; 黄晋先生全面负责上海海昌海洋公园及度假酒店的经营管理工作。
2021-11-15	保利物业	建议采纳限制性股票(来源为委托代理机构将在二级市场购买的本公司 H 股普通股股票)激励计划予本公司董事(不含独立非执行董事)、高级管理人员以及对本公司整体业绩和持续发展产生影响的管理骨干及技术骨干。限制性股票总量累计不超过本公司股本总额的 10%。
2021-11-15	佳兆业美好	并无参与上述佳兆业控股交易(有关其未支付若干金融产品及停止派付 2021 年中期股息); 并于 2021 年 11 月 16 日上午 9 时正起于联交所恢复买卖。



2021-11-16	首开股份	为支持公司经营需要，公司控股股东北京首开集团以自有资金向公司提供不超过 15 亿元人民币的财务资助，期限不超过 2 年，利率标准为年利率不高于 5.6%，公司对本次财务资助无需提供抵押及担保。
2021-11-16	中国奥园	关于 2021 年 11 月 14 日有关出售销售股份及转让股东贷款的公告的补充资料：转让予买方的股东贷款总额应为约 15.4 亿港元。
2021-11-16	荣盛发展	聘任梁涵女士为公司董事会证券事务代表。
2021-11-16	正荣地产	已于赎回日期赎回本金总额为 2 亿美元的所有未偿还 2021 年到期年息 5.95% 的优先票据，赎回价相等于所赎回票据本金额的 100%。
2021-11-16	中南建设	有关“19 中南 03”回售相关事项的进一步说明：公司作为发行人有权决定是否在本期债券存续期的第 2 年末和第 3 年末调整本期债券的票面利率。投资者有权选择在本期债券第 2 个计息年度付息日前与第 3 个计息年度付息日前将其持有的本期债券全部或部分按面值回售给发行人。
2021-11-16	中国金茂	子公司天津东辉同意向青岛青悦汇出售其所持项目公司（主要从事标的地块的开发及建设）90%的股权，代价为人民币 24.3 亿元。
2021-11-17	雅居乐集团	已汇出资金至受托人指定的银行账户，以于 2021 年 11 月 18 日全数赎回未偿还的本金额为 1.9 亿美元的优先票据，资金相当于未偿还本金额连同累计至到期日的利息。
2021-11-17	龙光集团	根据要约购回的 2022 年票据及本金额约为 1,805 万美元的已购回 2022 年票据已注销。本金总额为 6,179 万美元的 2022 年票据仍未赎回。
2021-11-17	雅居乐集团	子公司远航金门作为发行人有条件同意发行本金总额约为 24.2 亿港元的可交换债券。根据初步交换价每股雅生活股份 27.48 港元及假设按交换价悉数交换债券，债券将交换约为 8,799 万股雅生活股份，占雅生活现有已发行股本约 6.2%。
2021-11-17	中国恒大	出售恒腾 16.6 亿股面值为 0.02 港元的已发行股份，购买价为每股 1.28 港元，占恒腾已发行股份约 18.00%，总代价约为 21.3 亿港元，较恒腾于本日收市价每股 1.69 港元折让约 24.26%，股份出售后恒大不再持有恒腾股份。
2021-11-19	中梁控股	累计本金总额约达 9,947 万美元之 2021 年 11 月票据已被注销。于本公告日期，2021 年 11 月票据的未偿还本金总额约为 1 亿美元，占 2021 年 11 月票据初始发行本金总额约 50.26%。
2021-11-19	雅居乐集团	已汇出资金至信贷代理人指定的银行账户，以依时于还款日偿还该约 33.4 亿港元的港元贷款以及 6,000 万美元的美元贷款。
2021-11-19	碧桂园服务	按全面包销基准促使承配人认购合共 1.5 亿股股份，价格为每股股份 53.35 港元。配售股份占 1) 于本公告日期本公司的已发行股本约 4.66%；及 2) 经发行配售股份而扩大的本公司已发行股本约 4.45%。假设所有配售股份将根据配售事项发行，配售事项的所得款项总额及所得款项净额估计分别为约 80 亿港元及约 80 亿港元。每股配售股份的净价估计为约 53.35 港元。及于本日上午九时正起恢复买卖。
2021-11-19	时代中国控股	时代邻里控股向本公司及关联企业提供服务，预计 2022 年度、2023 年度及 2024 年度本公司及关联企业向时代邻里控股支付的服务费用总计不超过人民币 12.2 亿元，16.8 亿元及 21.5 亿元的年度交易上限。
2021-11-19	中南建投	“19 中南 03”本次回售申请数量 1,000 万张，撤销回售数量约 5,623 万张，有效回售数量约 4,377 万张，有效回售债券本金金额约为 4.4 亿元，未回售数量约为 5,623 万张。



2021-11-19	远洋集团	子公司乐阶同意以人民币 7.8 亿元认购目标公司（主要从事投资控股）3 万股目标股份。目标股份相当于交割后目标公司经扩大已发股本的 30%。交割后，目标公司将于本公司综合财务报表中列账为合营企业。
2021-11-19	绿城服务	收购杭州健成资产管理有限公司 20% 股权。收购事项完成后，杭州健成将由绿地服务、杭州忆锦和浙江绿医分别持有 20%、40% 和 40% 的权益。
2021-11-20	招商蛇口	1) 发行规模为人民币 150 亿元的可交换债券，期限为 3 年，票面利率为 0.1%；2) 发行总额为 30 亿元的 2021 年度第九期超短期融资券，期限 270 日，发行利率 2.84%；3) 发行总额为 15 亿元和 20 亿元的 2021 年度第一期中期票据，期限 3 年和 5 年，发行利率 3.23% 和 3.55%。4) 投资招商蛇口（深圳）产业创新私募股权投资基金合伙企业（有限合伙），基金规模约为 2 亿元人民币。
2021-11-20	保利发展	发行总额为 20 亿元的 2021 年度第四期中期票据，期限 5 年，发行利率 3.55%。
2021-11-20	金地集团	2021 年 11 月 18 日至 11 月 19 日，股东大家人寿通过集中竞价累计减持公司股份约 4,720 万股，占公司总股本的 1.05%。

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。