

## 内地房地产行业周报

### 二手房市场成交小幅波动，部分民企融资或有望改善

#### 数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比上升1%，2021年累计成交面积同比上升6%。北京和上海环比分别下降36%和上升32%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升19%、10%及下降4%。芜湖、福州、珠海和杭州2021年累计交易量分别上升约144%、77%、60%和55%。

截至12月4日，13个主要城市可售面积（库存）环比下降1%；平均去化周期11个月，平均环比上升0.4%。南宁和东营去化周期分别由上周的8.9个月和14.1个月变动至9.5个月和14.9个月，分别环比上周上升7%和6%。

本周，15个主要城市二手房交易建面环比下降1%。东莞和厦门环比分别下降26%和19%。2021年累计成交面积同比下降7%。深圳、南宁和东莞2021年分别累计同比下降57%、38%和31%。

#### 本周观点:

本周，重点城市新房成交面积与上周相比有所上升，一、二线城市成交环比下降，三线城市环比有所上升带动本周成交环比略有上升。重点城市二手房成交面积有所下降，如成都、厦门等成交环比分别由上周上升85%和10%变动为下降19%和19%。

库存方面，受本周新房销售边际改善及第二批供地规则调整等因素影响，一线城市可售面积降幅较大导致本周重点城市可售面积环比有所下降，南宁、东营等城市带动平均去化周期环比有所上升。

#### 投资建议:

**中央强调维持信贷的合理投放，部分民企市场信心或有所提升。**周五，中央就部分房企信用事件进行表态。央行表示短期个别房企出现风险不会影响行业的中长期正常融资、银保监会强调现阶段重点依然为满足首套房需求、改善住房按揭及房地产开发贷款、维持行业的平稳健康发展，部分民企融资环境有望边际改善。本周，部分财务稳健型房企融资情况已略有改善，民企市场信心或有所提升：碧桂园拟在银行间市场申报注册发行50亿元中期票据，有望提升市场对于民企的投资信心；另一方面，多家房企获股东支持，如新城发展大股东将至少投入4.8亿港元认购2.05亿新股、碧桂园服务总裁兼执董的联系人拟增持不低于6,000万港元，体现出房企对于自身财务及运营情况、未来发展具有一定信心。地方政策方面，多地进一步加快保障民生工作，推动城市均衡、高质量发展。广州实行灵活就业人员同样享受提取公积金按月还房租等福利、杭州发布政策明确非杭州户籍可购买共有产权房、甘肃强调从土地及金融支持发展保障性租赁住房政策，调整相关要求有利于提高城市人才吸引力，缓解部分有住房刚需居民的租购房压力。总体来看，在市场情绪逐渐回暖及行业融资逐步稳定的环境下，保持经营稳定、资金流动性良好、核心业务成熟依然为房企的短期发展重心。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

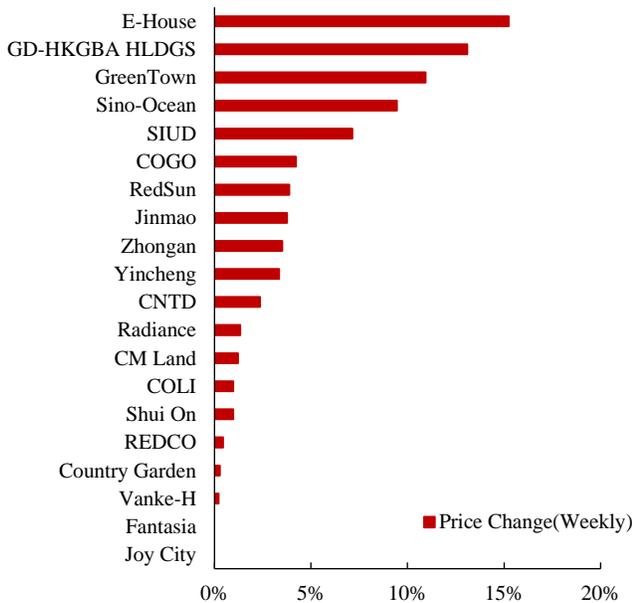


## 1. 行业表现

### 1.1 地产开发行业表现

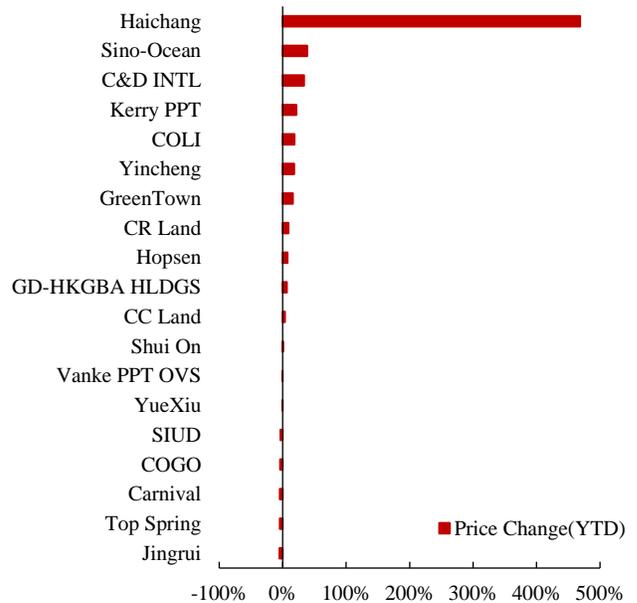
本周，易居企业控股、粤港湾控股、绿城中国本周涨幅居前。海昌海洋公园、远洋集团、建发国际集团年初至今涨幅居前。

图 1：易居企业控股、粤港湾控股、绿城中国本周涨幅居前



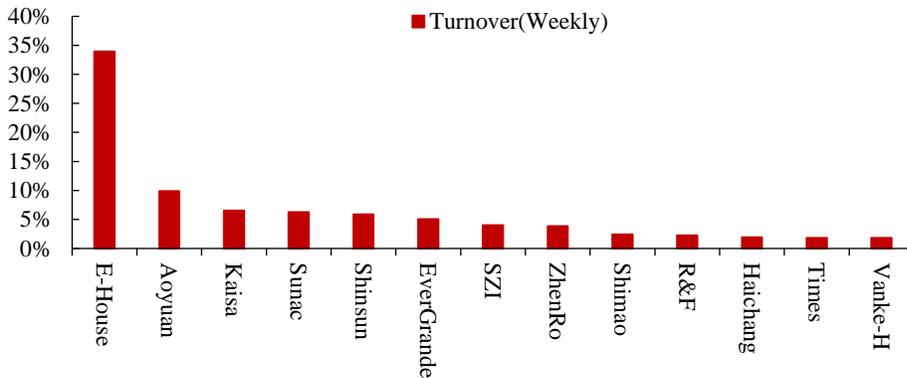
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：海昌海洋公园、远洋集团、建发国际集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：易居企业控股、中国奥园、佳兆业集团本周换手率居前



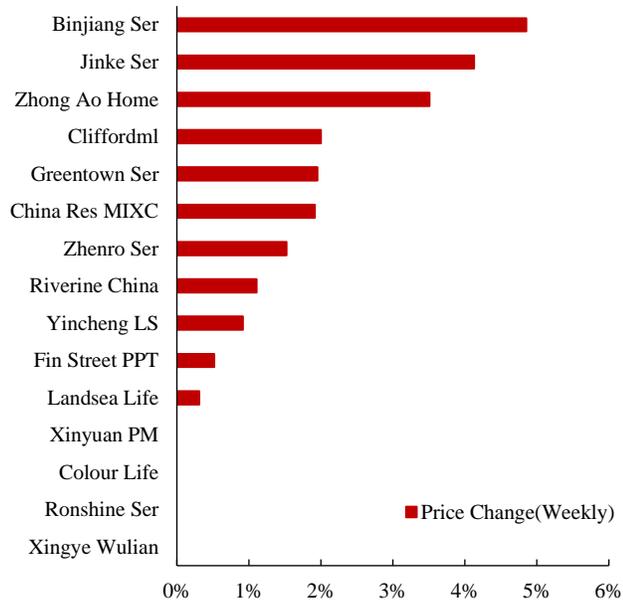
数据来源：Wind，中达证券研究



## 1.2 物业管理行业表现

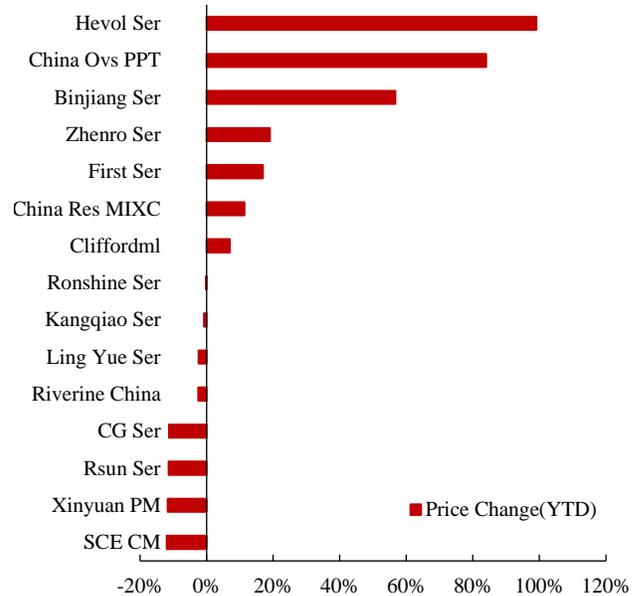
本周，滨江服务、金科服务、中奥到家本周涨幅居前。和泓服务、中海物业、滨江服务年初至今涨幅居前。

图 4：滨江服务、金科服务、中奥到家本周涨幅居前



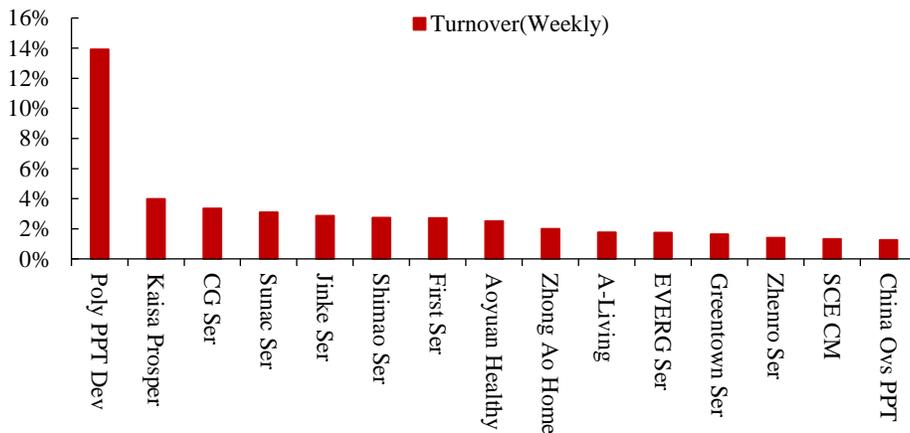
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：和泓服务、中海物业、滨江服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：保利物业、佳兆业美好、碧桂园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, 本周新房成交环比上升

城市/区域	过去7日			过去30日			本月截至 12-04			本年截至 12-04	
	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	165,640	-36%	-26%	872	19%	-13%	100	-22%	-24%	9,433	35%
上海	359,100	32%	27%	1,191	-24%	-3%	120	-52%	-14%	15,195	21%
广州	287,059	11%	-30%	1,053	32%	-32%	174	115%	-5%	11,033	7%
深圳	73,031	-31%	-47%	459	48%	-26%	42	-26%	-52%	4,551	13%
一线城市	884,829	-1%	-16%	3,576	5%	-19%	436	-16%	-20%	40,212	18%
二线城市	2,226,955	0%	-22%	9,197	8%	-18%	1,253	-1%	-36%	117,258	10%
三线城市	1,309,117	4%	-50%	6,368	-8%	-43%	691	-12%	-43%	97,452	-4%
北京	165,640	↓ -36%	↓ -26%	872	↑ 19%	↓ -13%	100	↓ -22%	↓ -24%	9,433	↑ 35%
青岛	264,902	↑ 8%	↓ -26%	1,036	↓ -1%	↓ -30%	144	↓ -11%	↓ -26%	13,954	↓ -1%
济南	177,238	↑ 8%	↑ 19%	755	↓ -15%	↓ -25%	97	↓ -18%	↑ 3219%	11,212	↑ 10%
东营	18,231	↓ -33%	↓ -78%	109	↓ -25%	↓ -87%	10	↓ -51%	↓ -82%	2,287	↓ -55%
环渤海	626,010	↓ -10%	↓ -23%	2,772	↓ -2%	↓ -36%	350	↓ -18%	↓ -9%	36,885	↑ 1%
上海	359,100	↑ 32%	↑ 27%	1,191	↓ -24%	↓ -3%	120	↓ -52%	↓ -14%	15,195	↑ 21%
南京	264,562	↑ 21%	↓ -19%	754	↓ -4%	↓ -28%	172	↑ 12%	↓ -34%	11,441	↑ 26%
杭州	378,466	↑ 17%	↑ 81%	1,462	↑ 50%	↑ 97%	176	↑ 32%	↑ 7%	11,966	↑ 55%
苏州	179,942	↑ 17%	↓ -16%	668	↑ 3%	↓ -6%	99	↓ -7%	↓ -38%	10,293	↑ 3%
海口	13,262	↑ 121%	↓ -79%	34	↓ -66%	↓ -80%	2	↓ -83%	↓ -96%	617	↓ -62%
温州	86,840	↑ 39%	↓ -76%	887	↑ 21%	↑ 5%	41	↓ -51%	↓ -65%	8,761	↓ -1%
金华	14,540	↓ -49%	↓ -67%	69	↓ -22%	↓ -70%	2	↓ -89%	↓ -93%	2,241	↑ 2%
常州	13,063	↓ -20%	↓ -56%	38	↑ 4%	↓ -80%	11	↑ 458%	↓ -54%	2,046	↓ -21%
淮安	50,225	↑ 82%	↓ -22%	183	↑ 11%	↓ -58%	36	↑ 11%	↓ -19%	4,250	↓ -1%
连云港	77,714	↓ -20%	↓ -51%	376	↓ -24%	↓ -37%	51	↓ -41%	↓ -56%	7,241	↑ 19%
绍兴	11,086	↓ -73%	↓ -82%	198	↑ 32%	↑ 29%	10	↑ 305%	↓ -81%	1,924	↓ -16%
镇江	179,436	↑ 55%	↑ 36%	624	↑ 14%	↑ 1%	114	↑ 67%	↑ 71%	6,120	↑ 4%
芜湖	49,368	↑ 2%	↓ -35%	206	↓ -46%	↓ -43%	38	↓ -53%	↓ -12%	5,893	↑ 144%
盐城	25,268	↑ 277%	↓ -77%	50	↓ -25%	↓ -88%	-	-	-	2,478	↓ -31%
舟山	21,849	↑ 46%	↓ -23%	81	↑ 26%	↓ -22%	14	↑ 174%	↑ 8%	1,157	↓ -10%
池州	17,566	↑ 23%	↓ -20%	46	↑ -6%	↓ -35%	10	↑ 32%	↓ -42%	838	↑ 6%
宁波	65,446	↓ -36%	↓ -65%	367	↓ -31%	↓ -44%	20	↓ -41%	↓ -81%	7,132	↓ -5%
长三角	1,807,733	↑ 17%	↓ -24%	7,234	↓ -3%	↓ -16%	916	↓ -15%	↓ -34%	99,594	↑ 12%
广州	287,059	↑ 11%	↓ -30%	1,053	↑ 32%	↓ -32%	174	↑ 115%	↓ -5%	11,033	↑ 7%
深圳	73,031	↓ -31%	↓ -47%	459	↑ 48%	↓ -26%	42	↓ -26%	↓ -52%	4,551	↑ 13%
福州	72,201	↓ -6%	↑ 58%	296	↓ -2%	↑ 3%	33	↑ 5%	↑ 45%	4,513	↑ 77%
东莞	-	-	-	102	↓ -81%	↓ -88%	-	-	-	4,380	↓ -34%
泉州	4,659	↑ 216%	↓ -90%	15	↑ 2%	↓ -94%	4	↑ 462%	↓ -81%	732	↓ -69%
莆田	31,233	↑ 53%	↓ -27%	138	↑ 45%	↓ -22%	16	↑ 107%	↓ -28%	1,715	↑ 8%
惠州	23,348	↓ -47%	↓ -81%	133	↑ 4%	↓ -71%	12	↓ -39%	↓ -90%	2,356	↓ -22%
韶关	16,691	↓ -40%	↓ -45%	95	↓ -34%	↓ -18%	4	↓ -40%	↓ -72%	1,276	↓ -21%
佛山	167,497	↑ 3%	↓ -44%	724	↓ -4%	↓ -45%	105	↑ 26%	↓ -30%	10,310	↓ -12%
珠海	69,494	↑ 18%	↓ -44%	313	↓ -22%	↓ -38%	-	-	-	5,587	↑ 60%
清远	62,800	↓ -2%	↓ -29%	255	↑ 7%	↓ -40%	31	↑ 33%	↓ -17%	2,798	↓ -31%
厦门	60,631	-	↓ -39%	159	↑ 6%	↓ -54%	-	-	-	3,412	↑ 56%
江门	11,513	↓ -22%	↓ -68%	67	↓ -23%	↓ -55%	3	↓ -57%	↓ -81%	1,320	↓ -1%
珠三角及南部其它城市	880,157	↑ 5%	↓ -50%	3,810	↓ -4%	↓ -46%	423	↑ 24%	↓ -48%	53,982	↓ -2%
玉林	58,019	↓ -2%	↑ 190%	231	↓ -32%	↓ -24%	33	↓ -36%	↑ 65%	3,232	↓ -31%
泰安	28,276	↑ 4%	↓ -62%	141	↓ -18%	↓ -54%	14	↓ -30%	↓ -64%	2,263	↓ -13%
北部	28,276	↑ 4%	↓ -62%	141	↓ -18%	↓ -54%	14	↓ -30%	↓ -64%	2,263	↓ -13%
武汉	483,431	↓ -1%	↓ -23%	1,884	↑ 32%	↓ -26%	339	↑ 90%	↓ -5%	22,354	↑ 31%
云浮	5,828	↓ -5%	↓ -49%	32	↓ -18%	↓ -32%	2	↓ -64%	↓ -71%	498	↓ -22%
宝鸡	57,618	↑ 32%	↓ -35%	208	↓ -10%	↓ -41%	40	↑ 26%	↓ -38%	3,341	↑ 3%
中部	546,876	↑ 1%	↓ -25%	2,123	↑ 25%	↓ -28%	380	↑ 77%	↓ -11%	26,194	↑ 25%
成都	355,188	↓ -17%	↓ -20%	1,562	↓ -1%	↓ -20%	200	↓ -40%	↓ -54%	21,428	↑ 6%
柳州	74,474	↓ -33%	↓ -56%	431	↓ -13%	↓ -31%	25	↓ -48%	↓ -74%	4,780	↓ -26%
南宁	102,187	↓ -43%	↓ -43%	1,068	↑ 51%	↑ 22%	71	↓ -40%	↓ -39%	9,797	↓ -15%
西部	531,849	↓ -26%	↓ -33%	3,061	↑ 10%	↓ -11%	296	↓ -41%	↓ -54%	36,005	↓ -6%
总计	4,420,901	1%	↓ -32%	19,141	1%	↓ -28%	2,379	-8%	↓ -36%	254,923	6%
上升城市数目		21	5		17	6		16	5		20
下降城市数目		18	35		24	35		21	32		21

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/12/04



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 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	11,959	0%	-2%	13.7	-3%	12%
上海	5,364	0%	-26%	4.5	9%	-23%
广州	10,932	-2%	17%	10.4	-8%	72%
深圳	2,775	-3%	-8%	6.0	1%	24%
<b>一线城市</b>		<b>-1%</b>	<b>-5%</b>	<b>8.7</b>	<b>0%</b>	<b>21%</b>
杭州	1,913	5%	-57%	1.3	-4%	-78%
南京	8,666	0%	22%	11.5	-5%	70%
苏州	9,104	0%	6%	13.6	-3%	13%
福州	6,037	-1%	-8%	20.4	-1%	-11%
南宁	10,126	0%	-	9.5	7%	-
温州	11,527	0%	-7%	13.0	12%	-11%
莆田	1,930	-1%	-15%	14.0	-11%	8%
宁波	3,828	-2%	48%	10.4	5%	165%
东营	1,629	-3%	-7%	14.9	6%	604%
<b>平均</b>		<b>-1%</b>	<b>-3%</b>	<b>11.0</b>	<b>0%</b>	<b>70%</b>

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/12/04；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

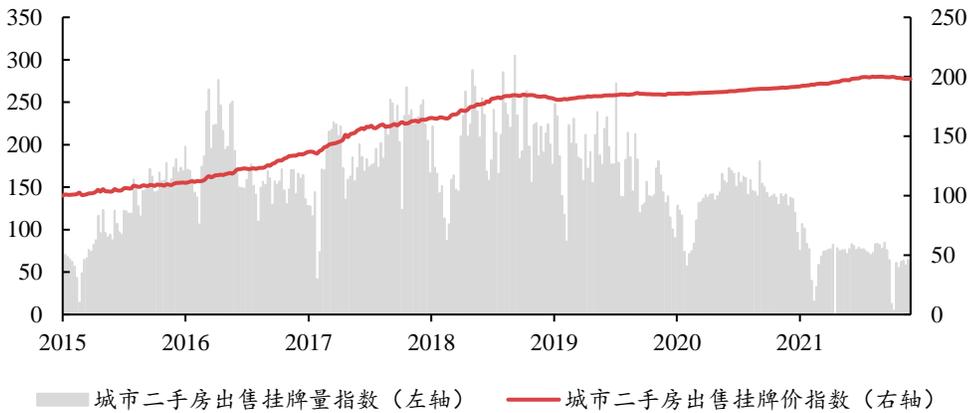
表 3：主要城市二手房成交量情况，北京、金华本年至今涨幅较大

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	293,293	↑10%	↓-20%	1,073	↑8%	↓-34%	154	↑1%	↓-35%	16,209	↑21%
深圳	38,595	↓-5%	↓-66%	190	↑97%	↓-62%	21	↑14%	↓-76%	3,272	↓-57%
杭州	54,209	↑33%	↓-66%	172	↑35%	↓-71%	36	↑120%	↓-54%	4,495	↓-16%
南京	152,489	↓-3%	↓-28%	604	↑7%	↓-30%	93	↑2%	↓-41%	8,583	↓-7%
成都	177,977	↓-19%	↑299%	568	↑132%	↑72%	79	↑75%	↑87%	3,716	↓-16%
青岛	32,745	↓-7%	↓-73%	151	↑14%	↓-71%	16	↓-56%	↓-82%	4,484	↓-11%
扬州	8,368	↑10%	↓-65%	35	↓-11%	↓-66%	5	↓-32%	↓-75%	819	↓-20%
苏州	91,140	↓-7%	↓-13%	497	↑11%	↓-9%	53	↓-37%	↓-34%	6,244	↑15%
厦门	37,432	↓-19%	↓-55%	170	↓-10%	↓-54%	19	↓-44%	↓-69%	3,441	↑8%
清远	19,296	↓-8%	↓-43%	83	↑6%	↓-48%	12	↓-27%	↓-56%	1,140	↓-20%
东莞	23,952	↓-26%	↓-49%	121	↑35%	↓-41%	12	↓-58%	↓-66%	1,803	↓-31%
南宁	28,411	↑4%	↓-50%	125	↑24%	↓-44%	18	↓-3%	↓-58%	1,513	↓-38%
佛山	72,854	↓-10%	↓-57%	351	↓-6%	↓-53%	50	↓-20%	↓-63%	6,154	↑2%
金华	51,998	↑135%	↓-18%	172	↑36%	↓-35%	46	↑191%	↓-8%	2,800	↑15%
江门	10,136	↑4%	↓-42%	45	↑1%	↓-50%	5	↓-27%	↓-67%	744	↓-6%
<b>总计</b>	<b>1,092,896</b>	<b>-1%</b>	<b>-32%</b>	<b>4,356</b>	<b>19%</b>	<b>-39%</b>	<b>619</b>	<b>-2%</b>	<b>-47%</b>	<b>65,416</b>	<b>-7%</b>
上升城市数目		6	1		12	1		6	1		5
下降城市数目		9	14		3	14		9	14		10

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/12/04

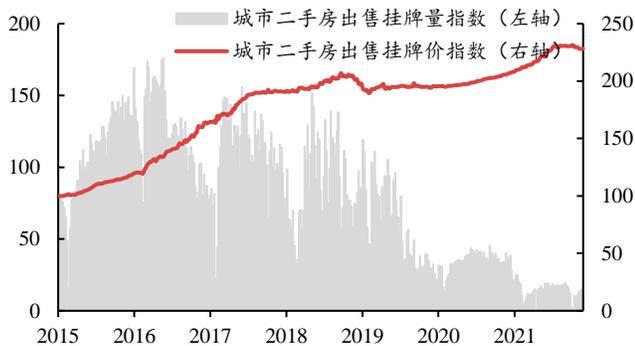


图7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



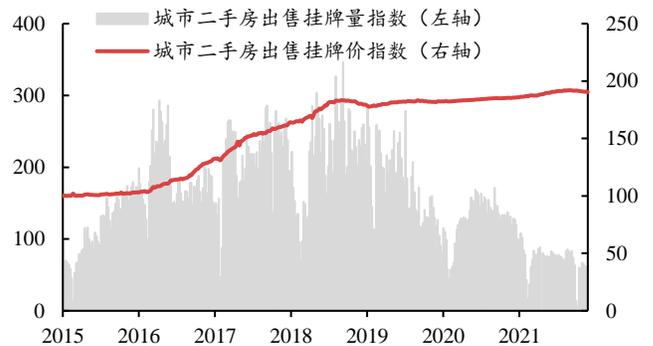
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/11/28

图8：一线城市二手房价格指数略有下降



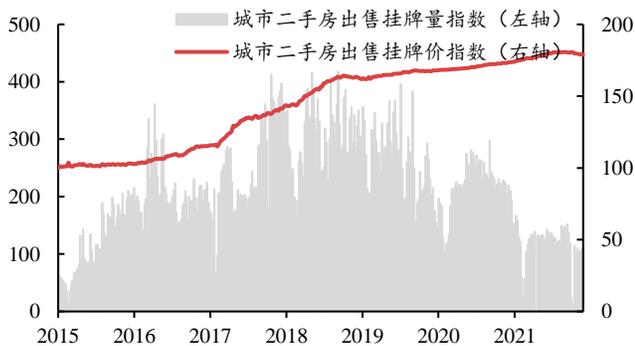
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/11/28

图9：二线城市二手房价格指数略有下降



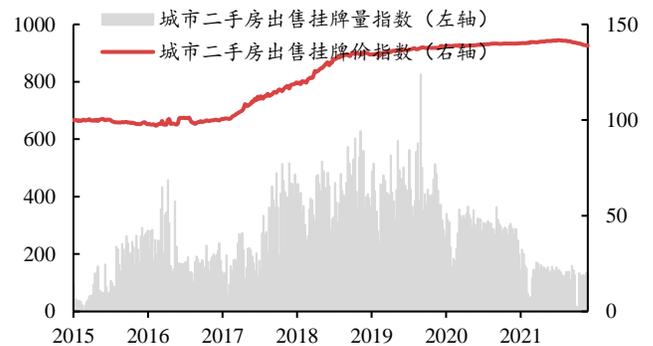
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/11/28

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 2021/11/28

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 2021/11/28



### 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、银保监会就恒大问题表示，目前仍然以满足住房刚需、合理发放开发贷款等需求为主

日期	地区/部门	简述
2021-11-30	广州	实行灵活就业人员缴存住房公积金，享受与强制缴存职工同等的个人所得税减免、保障性住房、积分入户等公共服务政策，及提取住房公积金按月还房租等便利措施。
2021-11-30	厦门	此次出台的《实施办法》对厦门市工业用地双控指标进行了调整，工业项目宗地内允许配建的行政办公及生活配套服务设施用地面积占比上限，由7%提高到15%，允许产业园区利用自有用地建宿舍型保障房。
2021-11-30	财政部	支持浙江率先建立集体经营性建设用地入市增值收益分配，并加快推进省以下财政事权和支出责任划分改革，探索完善省与市县收入划分体制；进一步完善省转移支付制度。
2021-11-30	天津	八部门联合印发通知，利用3年开展规范房地产市场秩序专项行动，主要聚焦房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务领域突出问题进行重点整治。
2021-12-01	杭州	发布共有产权保障住房管理办法，非杭州户籍可购买共有产权房。并划拨土地共有产权保障住房，购房家庭可根据支付能力在50%-80%范围内选择产权份额比例，按照单套销售价格对应的不同比例支付购房款。
2021-12-02	甘肃	发展以建筑面积不超过70平方米为主的小户型、低租金的保障性租赁住房，缓解住房租赁市场结构性供给不足，并从土地、金融等方面进行政策支持。
2021-12-02	深圳	发布《深圳市2021年度城市更新和土地整备计划》，重点聚焦三个方面：瞄准“民生七优”目标，推动构建优质均衡的公共服务体系；加大住房保障力度，切实改善人居环境；持续推进产业空间保障工作，促进实体经济高质量发展。
2021-12-03	洛阳	发布《关于进一步加强城市区经济适用住房上市交易管理的意见》，明确经济适用住房购买满5年或实际居住满5年需上市交易或取得完全产权的，须报经市住建部门审查，确定是否回购。政府不回购的，按照规定标准缴纳相关费用后可上市交易或取得完全产权。
2021-12-03	广东	就恒大发布无法履行担保责任的公告，广东省人民政府同意向恒大地产集团有限公司派出工作组，督促推进企业风险处置工作，督促切实加强内控管理，维护正常经营。
2021-12-03	央行、银保监会	恒大此次未能履行担保义务不会对银行业保险业的正常运行造成任何负面影响。现阶段要重点满足首套房、改善性住房按揭需求，合理发放房地产开发贷款。

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: 保利发展拟发行租赁住房资产支持证券化产品; 中国恒大发布可能无法履约公告

日期	对象	简述
2021-11-29	正荣地产	已进一步回购: 1) 本金额为 200 万美元的 2022 票据 I, 占已发行 2022 年票据 I 本金总额的 0.80%; 2) 本金额为 500 万美元的 2022 年票据 II, 占已发行 2022 年票据 II 本金总额的 1.67%; 3) 本金额为 200 万美元的 2022 年票据 III, 占已发行 2022 年票据 III 本金总额的 0.91%; 4) 本金额为 100 万美元的证券, 占已发行证券本金总额的 0.50%。
2021-11-29	花样年控股	已自 2021 年 11 月 9 日上午九时正起短暂停止买卖, 以待刊发载有本公司内幕消息之公告。
2021-11-29	深圳控股	深业集团同意向本公司出售沙湖土地权益, 现金代价为人民币 39.7 亿元。
2021-11-29	绿地香港	子公司东方康桥同意成立合营企业, 以就合营企业拥有的目标土地进行物业开发项目; 注册资本总额将为人民币 2,625 万元, 其于紧随股份登记后东方康桥拥有 77.6% 股权。
2021-11-29	彩生活	已自 2021 年 11 月 9 日上午九时正起短暂停止买卖, 以待刊发载有本公司内幕消息之公告。
2021-11-29	金融街物业	本公司已同意收购目标公司 (为金融街集团的全资子公司, 注册资本为 296.3 万元人民币) 的 100% 股权, 代价约为人民币 345 万元。
2021-11-29	碧桂园服务	1) 拟近期于公开市场购回股份; 2) 本公司总裁兼执行董事李先生太太黄女士拟在公开市场上通过购入股份以增持股份。代价总金额预期不低于 6,000 万港元, 涉及的股份拟将用作中长期投资用途, 且其目前无意于计划增持股份完成后十二个月内出售该等股份。
2021-11-30	中国海外发展	将面向专业投资者公开发行人公司债券“21 中海 07”, 发行总额为 17 亿元, 期限为 3 年, 票面利率为 3.08%。
2021-12-01	华发股份	子公司北京华盛拟发行收益权产品的形式进行融资, 融资规模不超过人民币 3.68 亿元 (含本数), 融资期限不超过 2 年 (含本数); 珠海投控集团及其下属子公司拟购买上述收益权产品。
2021-12-01	绿地控股	公司股东上海地产 (集团) 有限公司、上海城投 (集团) 有限公司全资子公司上海城投资产管理 (集团) 有限公司拟分别出资 15 亿元购买本公司持有的上海地产星弘房地产开发有限公司各 30% 股权, 合计 60% 股权。
2021-12-01	保利发展	公司拟发行租赁住房资产支持证券化产品。该项目拟采用“专项计划/信托计划+私募基金”两层架构, 拟发行规模不超过 100 亿元。
2021-12-02	新城发展	1) 建议发行约 2.96 亿股供股股份, 以筹集最多约 16 亿港元; 2) 大股东富域香港等将投入 10.87 亿港元认购 2.05 亿新股, 并有意向额外投入 4.8 亿港元进行全额认购; 3) 已于本日上午九时正起恢复股份买卖。
2021-12-03	中南建投	近日, 全资子公司海门中南世纪城 (香港) 有限公司购买本金 1,000 万美元 2024 年债券, 并将予以注销。截止目前, 2022 年债券本金余额 7,285 万美元, 2024 年债券本金余额 2.4 亿美元。
2021-12-03	金科股份	通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量约为 4,270 万股, 约占公司总股本的 0.80%, 最高成交价为 5.16 元/股, 最低成交价为 4.03 元/股, 交易总金额约为 1.9 亿元。
2021-12-03	五矿地产	拟出售一间附属公司全部股权及股东贷款的 45%, 代价预计合共约为 10 亿元人民币 (相当于约 12 亿港元)。



2021-12-03 中国恒大 收到要求本公司履行一项金额为 2.6 亿美元担保义务的通知，但鉴于目前的流动性情况，本集团不确定是否拥有充足资金继续履行财务责任，将积极与境外债权人沟通，为所有利益相关方制定可行的境外重组方案。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

### 3.3 重点公司 11 月销售情况一览

表 6：2021 年前 11 月，越秀地产、融信中国等累计销售额增速居前

公司	代码	1-11月累计销售金额		1-11月累计销售面积		11月销售金额		11月销售面积	
		(亿元)	同比	(万平)	同比	(亿元)	同比	(万平)	同比
碧桂园	2007.HK	5,354	-4.0%	6,353	-3.6%	414	-27.6%	531	-19.7%
新城控股	601155.SH	2,130	-3.2%	2,096	3.3%	201	-31.0%	213	-15.4%
融信中国	3301.HK	1,453	8.7%	682	9.6%	97	-48.3%	48	-49.0%
越秀地产	0123.HK	951	12.6%	346	3.3%	133	20.5%	45	8.4%
时代中国控股	1233.HK	865	3.5%	461	-20.5%	107	-17.1%	71	-14.5%
当代置业	1107.HK	346	-5.1%	347	-3.9%	6	-87.3%	9	-81.4%

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究；注：碧桂园为权益口径

#### 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。