

## 长效调控机制未变，关注年末销售冲刺

行业评级：增持

报告日期：2021-12-06

主要观点：

● 市场表现：

上证指数本周+1.22%，收报于 3607.43 点；创业板指本周+0.28%，收报 3478.67 点；沪深 300 本周+0.84%，收报于 4901.02 点。房地产板块+1.40%，在 28 个行业内位列第 12 位。

● 新房成交：成交面积同比-25.5%，环比+2.6%

本周（11.26-12.02），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 327 万方，同比-25.5%，环比+2.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 90 万方，同比-10.5%、环比+0.5%；二线（14 城）一手房合计成交面积 185 万方，同比-10.3%、环比+15.7%；三线（14 城）一手房合计成交面积 52 万方，同比-60.6%、环比-25.0%。

● 二手房成交：成交面积同比-47.8%，环比+3.7%

本周（11.26-12.02）我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 90 万方，同比-47.8%，环比+3.7%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 33 万方，同比-30.3%、环比+8.3%；二线（8 城）二手房合计成交面积 40 万方，同比-48.8%、环比-2.1%；三线（7 城）二手房合计成交面积 17 万方，同比-64.1%、环比+9.4%。

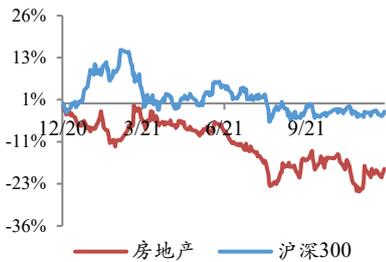
● 新房库存：库存面积环比-0.62%，去化周期 10.6 月

截至 2021.12.02，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9435 万方，环比-0.62%，整体去化周期（按面积）约 10.6 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3035 万方，环比-1.00%，去化周期 8.6 月；二线（6 城）新房库存 3252 万方，环比-0.51%，去化周期 8.5 月；三线（6 城市）新房库存 3147 万方，环比-0.36%，去化周期 20.4 月。

● 土地市场：百城土地成交面积约 2535 万方，成交土地总价 1169 亿元，土地溢价率 3.36%

上周（11.22-11.28），百城土地供应数量为 566 宗，对应土地供应建面约 4691 万方；百城土地成交数量为 359 宗，对应土地成交建面约 2535 万方，成交土地总价约 1169 亿元，百城土地溢价率为 3.36%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 243 万方、1267 万方和 1025 万方，同比分别为-41%、-8%和-69%，对应土地溢价率分别为 4.59%、2.40%和 5.66%。

行业指数与沪深 300 走势比较



分析师：王洪岩

执业证书号：S0010521010001

邮箱：wanghy@hazq.com

相关报告

1. 因城施策持续推进，完善多层次养老体系 2021-11-29
2. 【华安地产】碧桂园服务（06098.HK）：数字化重塑“新物业”，并购+复制高成长 2021-11-27

**●投资建议：**

继“三条红线”后，“房地产贷款集中度管理”及“土地供应两集中”等政策的出台，将供需两端双向约束。调控风向未变，“以稳为主”仍为主基调，大放大收的空间较窄。当前板块估值及仓位已处历史低位。往后看，低基数效应消退，Q4 基本面下行承压，行业供需两端受限带来拿地、销售、降杠杆之间的不协调加重。建议关注：（1）稳健发展型：保利发展、万科 A、金地集团；（2）成长受益型：金科股份、中南建设、华发股份；（3）物管优质标的：华润万象生活、碧桂园服务、金科服务、宝龙商业等。

**●风险提示：**

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

## 正文目录

1 新房成交：成交面积同比-25.5%，环比+2.6% .....	5
2 新房库存：库存面积环比-0.62%，去化周期 10.6 月 .....	7
3 二手房市场：成交面积同比-47.8%，环比+3.7%.....	10
4 土地市场：百城土地成交面积约 2535 万方，成交土地总价 1169 亿元，土地溢价率 3.36%.....	12
5 行业新闻： .....	14
6 公司要闻： .....	15
7 风险提示： .....	17

## 图表目录

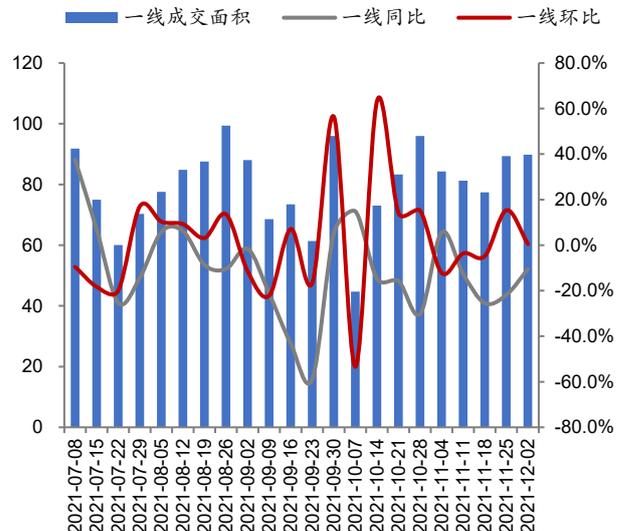
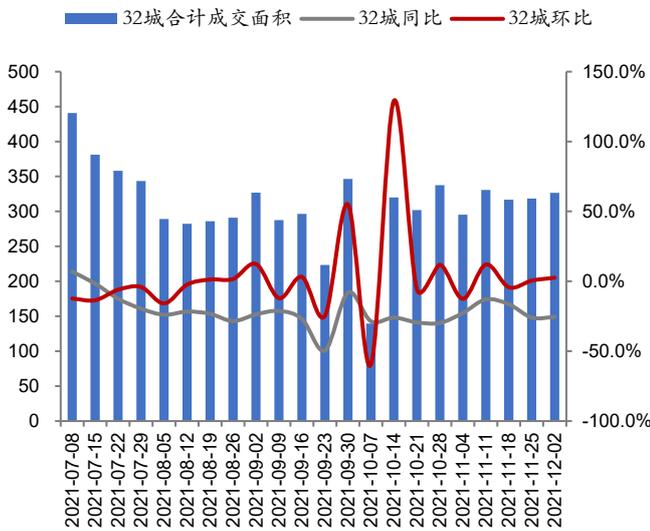
图表 1	32 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2	一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3	二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4	三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5	32 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6	一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7	二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8	三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9	重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10	16 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 11	一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 12	二线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 13	三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 14	16 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 15	一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 16	二线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 17	三线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 18	17 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 19	一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 20	二线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 21	三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 22	17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 23	一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 24	二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 25	三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 26	百城土地供应面积及其同比、环比 (周)	12
图表 27	百城土地成交面积及其同比、环比 (周)	12
图表 28	一二三线土地成交面积同比 (周)	12
图表 29	一二三线土地成交面积环比 (周)	12
图表 30	百城及一二三线土地溢价率 (周)	13

# 1 新房成交：成交面积同比-25.5%，环比+2.6%

本周（11.26-12.02），我们重点跟踪的32城一手房成交面积合计约327万方，同比-25.5%，环比+2.6%。其中，一线（4城）一手房合计成交面积90万方，同比-10.5%、环比+0.5%；二线（14城）一手房合计成交面积185万方，同比-10.3%、环比+15.7%；三线（14城）一手房合计成交面积52万方，同比-60.6%、环比-25.0%。

图表 1 32城一手房成交面积及其同比、环比（万方）

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）

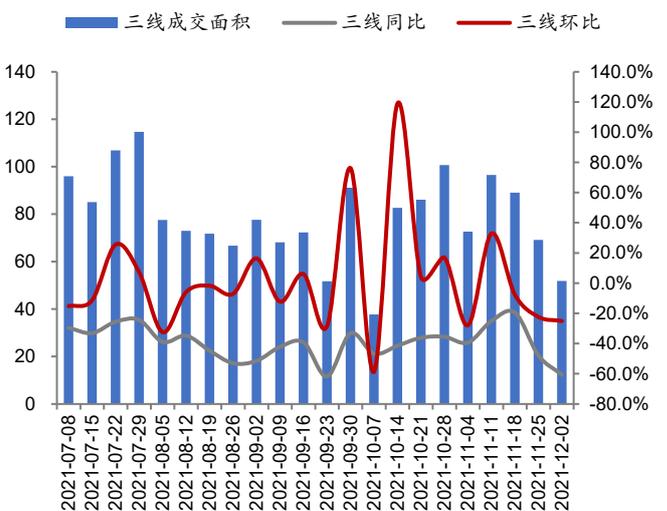
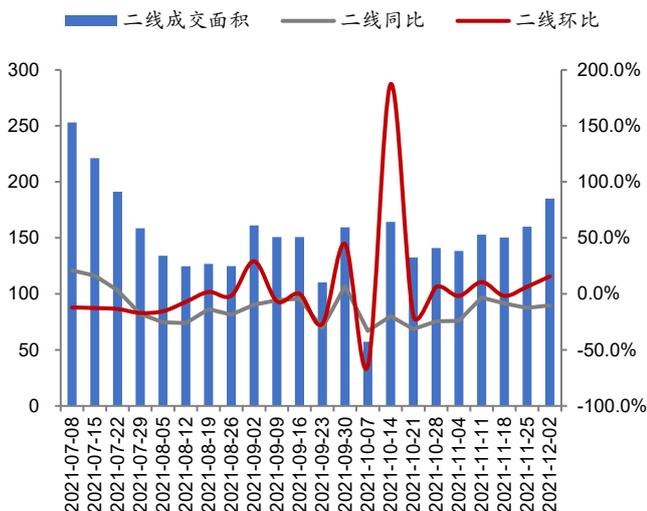


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）

图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



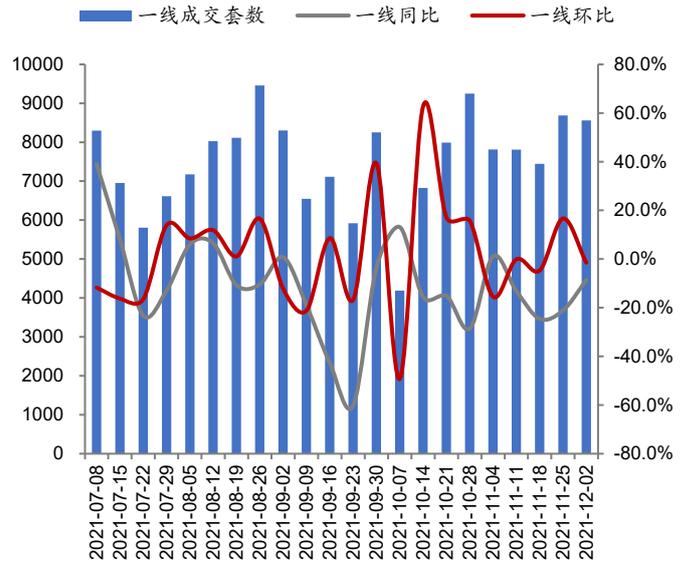
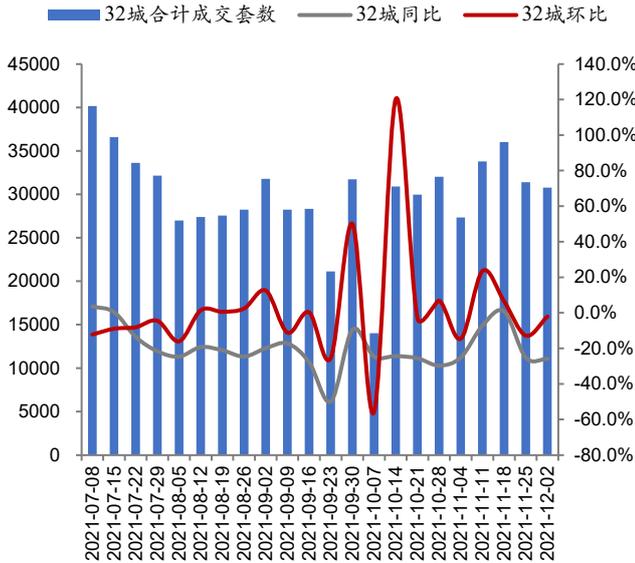
资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

**成交套数：**本周，我们重点跟踪的 32 城一手房成交套数合计约 30775 套，同比-25.9%，环比-2.0%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 8562 套，同比-8.6%、环比-1.5%；二线（14 城）一手房合计成交套数 16252 套，同比-11.1%、环比+14.3%；三线（14 城）一手房合计成交套数 5961 套，同比-57.1%、环比-29.8%。

图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

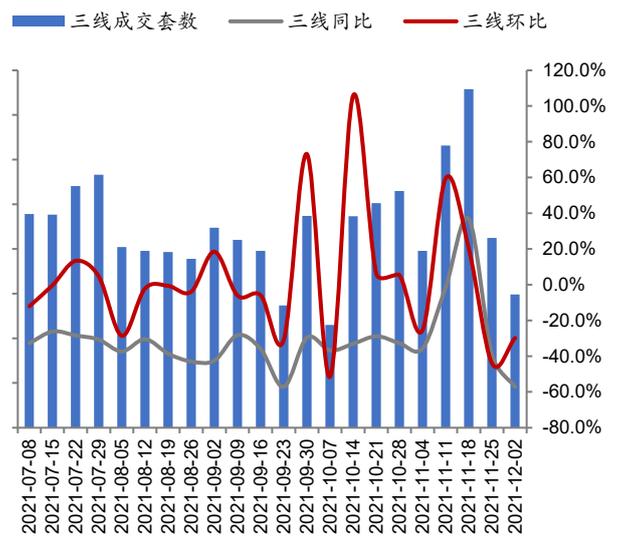
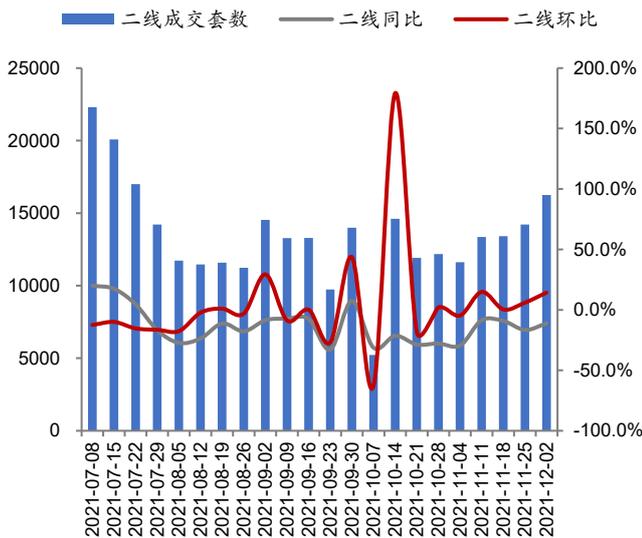


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

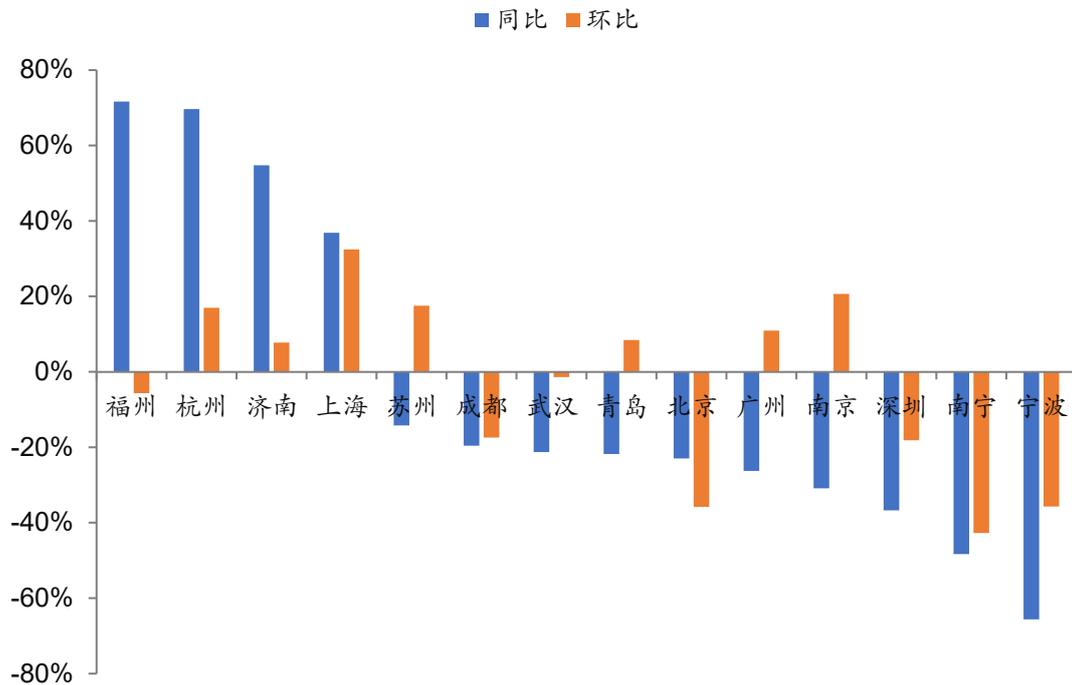
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

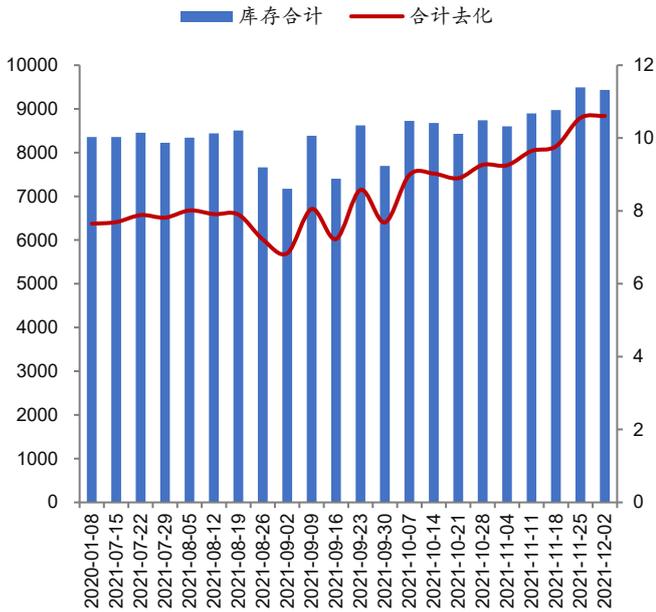


资料来源: wind, 华安证券研究所

## 2 新房库存: 库存面积环比-0.62%, 去化周期 10.6 月

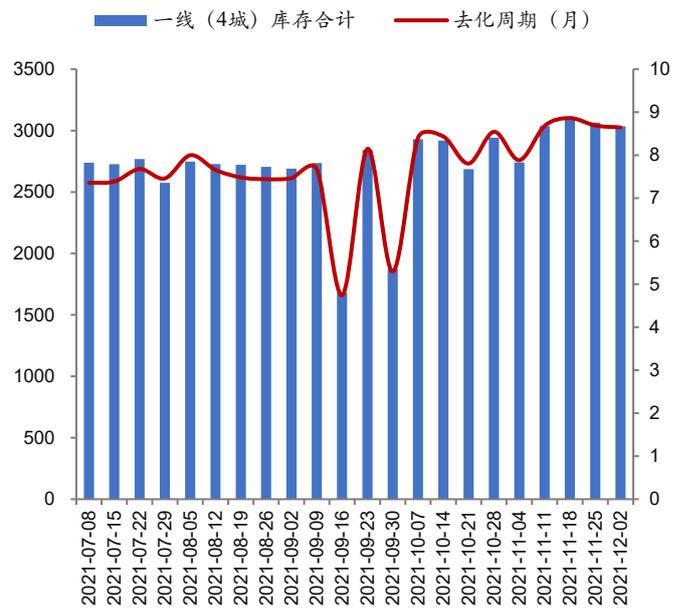
**库存面积:** 截至 2021.12.02, 本周, 我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9435 万方, 环比-0.62%, 整体去化周期(按面积)约 10.6 月。其中, 一线(4 城)新房库存合计 3035 万方, 环比-1.00%, 去化周期 8.6 月; 二线(6 城)新房库存 3252 万方, 环比-0.51%, 去化周期 8.5 月; 三线(6 城市)新房库存 3147 万方, 环比-0.36%, 去化周期 20.4 月。

图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)



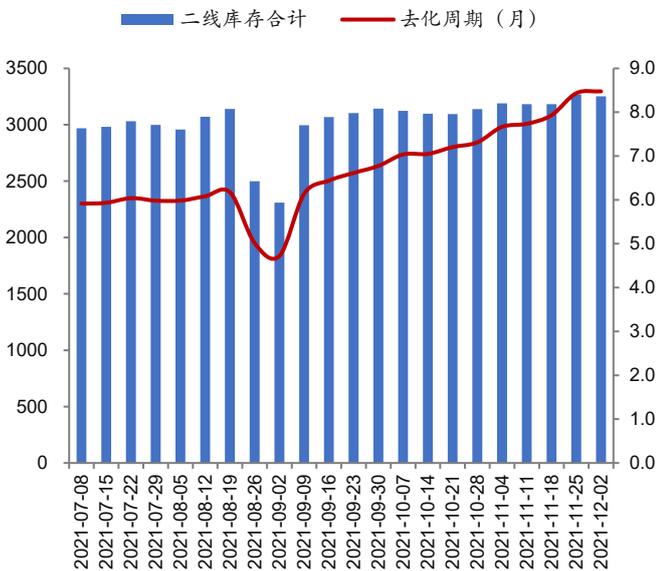
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)



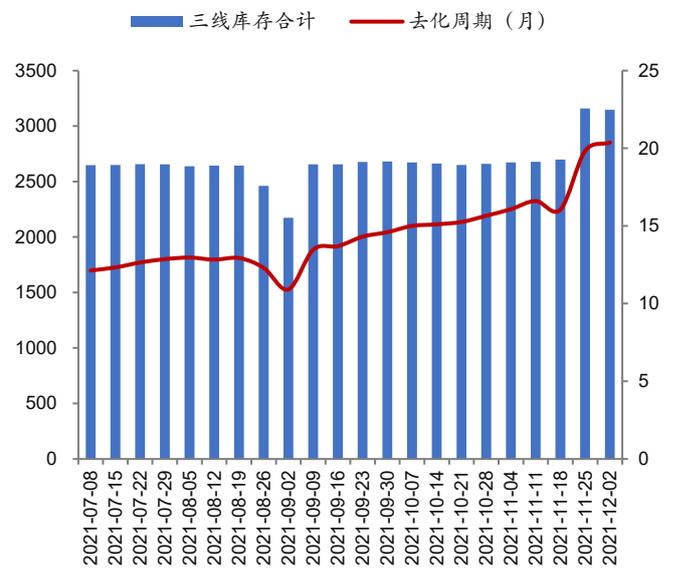
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期(万方,月)



资料来源: wind, 华安证券研究所

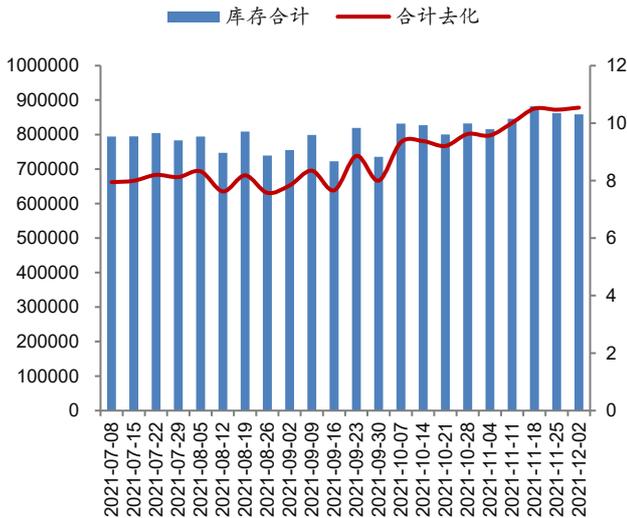
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)



资料来源: wind, 华安证券研究所

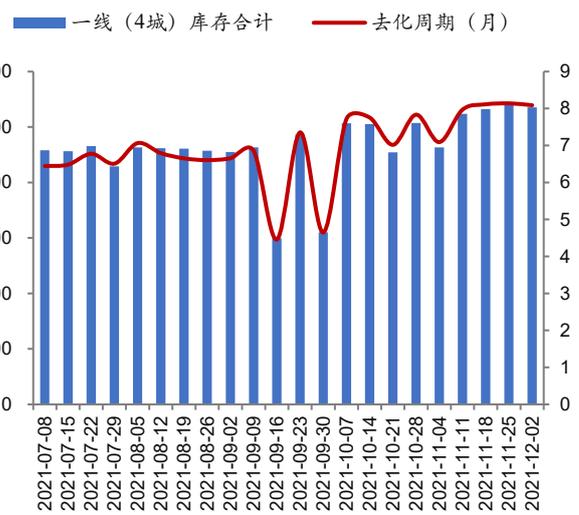
**库存套数：**本周，我们重点跟踪的16城新房库存套数合计约858692套，环比-0.43%，整体去化周期（按套数）约10.5月。其中，一线（4城）新房库存套数合计267763套，环比-0.94%，去化周期8.1月；二线（6城）新房库存套数283031套，环比-0.52%，去化周期8.4月；三线（6城）新房库存套数307898套，环比+0.09%，去化周期21.0月。

图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



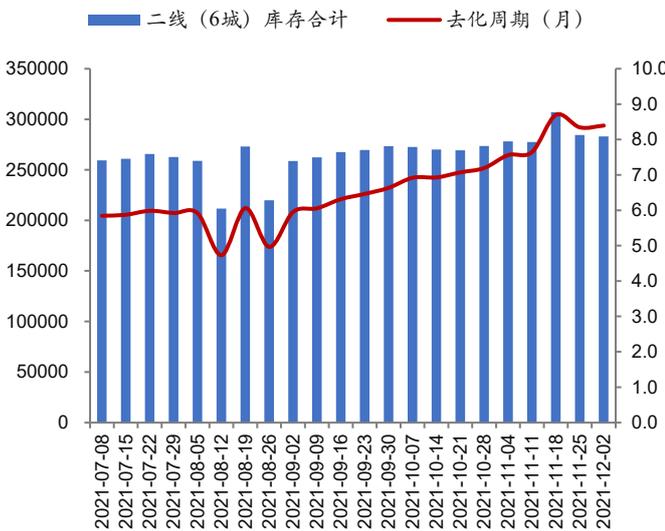
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



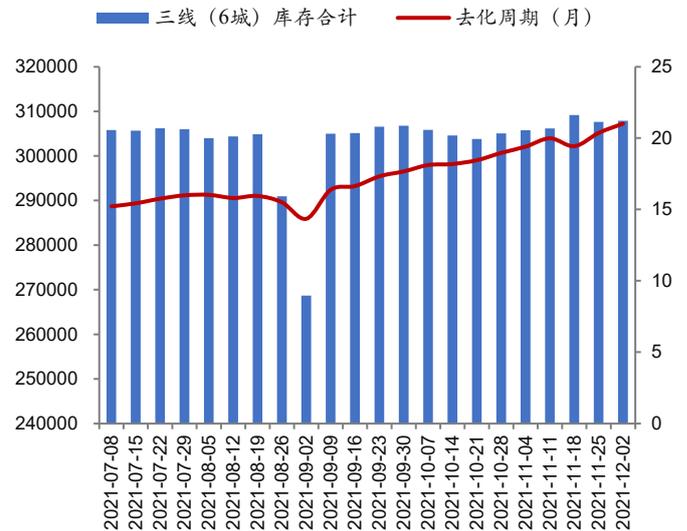
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



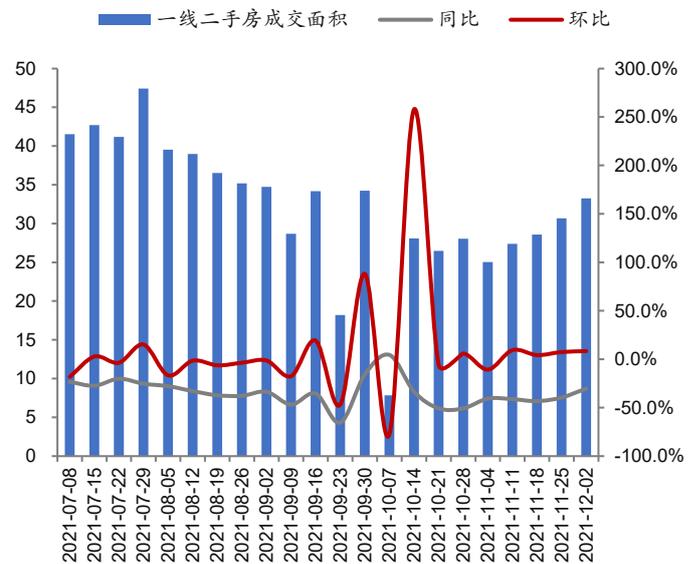
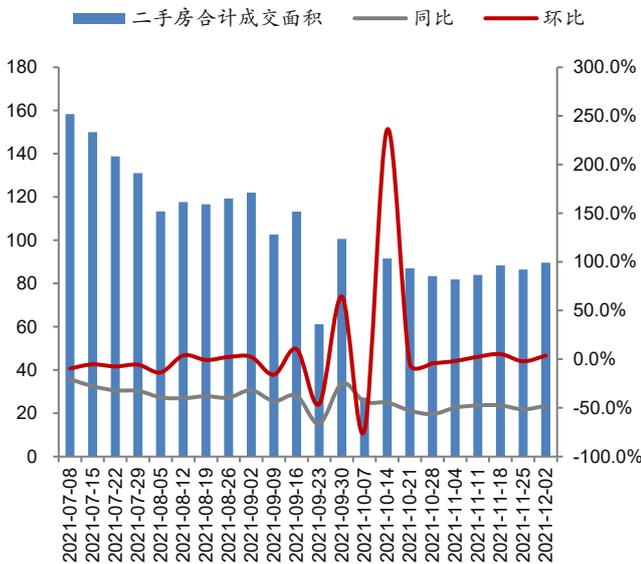
资料来源：wind，华安证券研究所

### 3 二手房市场：成交面积同比-47.8%，环比+3.7%

**成交面积：**本周（11.26-12.02）我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 90 万方，同比-47.8%，环比+3.7%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 33 万方，同比-30.3%、环比+8.3%；二线（8 城）二手房合计成交面积 40 万方，同比-48.8%、环比-2.1%；三线（7 城）二手房合计成交面积 17 万方，同比-64.1%、环比+9.4%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）

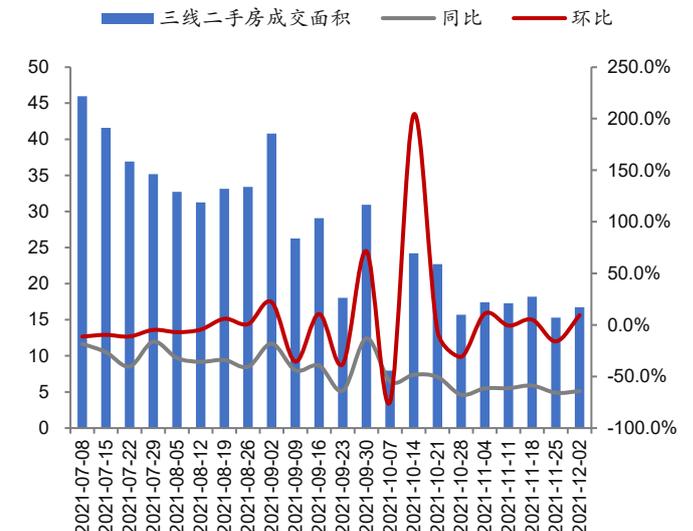
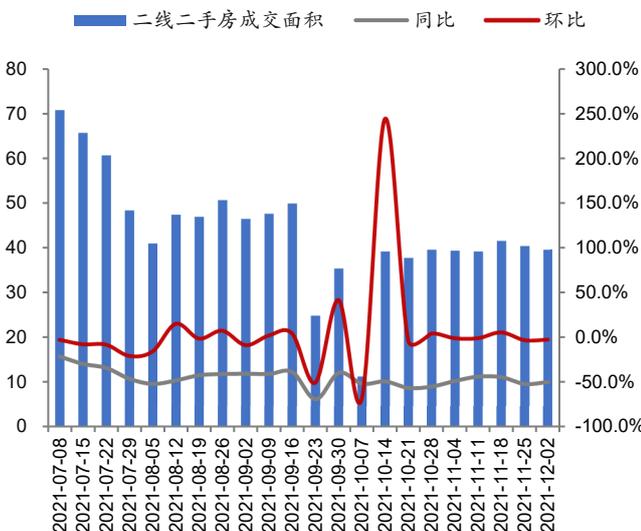


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比（万方）

图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）

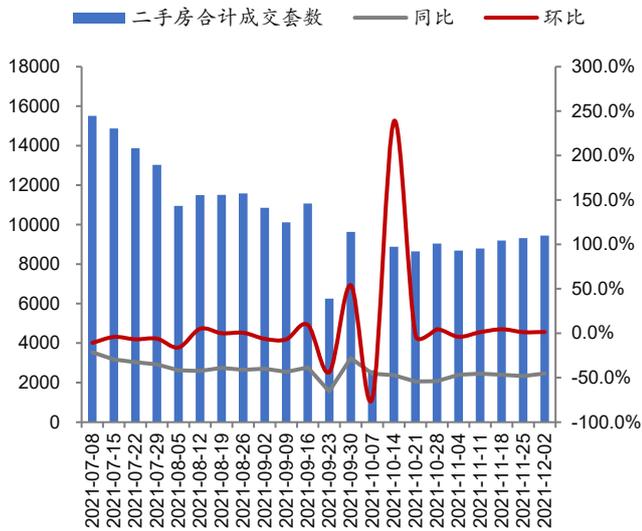


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

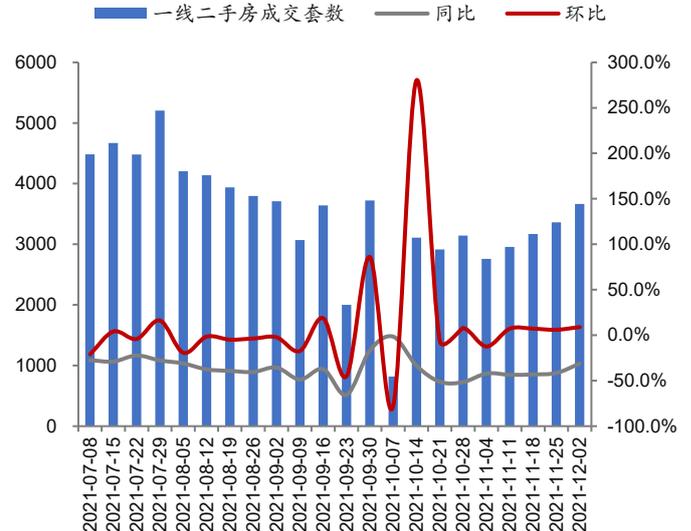
**成交套数:** 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计 9447 套, 同比-45.4%, 环比+1.4%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交套数 3665 套, 同比-31.1%、环比+9.1%; 二线 (8 城) 二手房合计成交套数 3955 套, 同比-48.3%、环比-1.1%; 三线 (7 城) 二手房合计成交套数 1827 套, 同比-57.8%、环比-6.8%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)



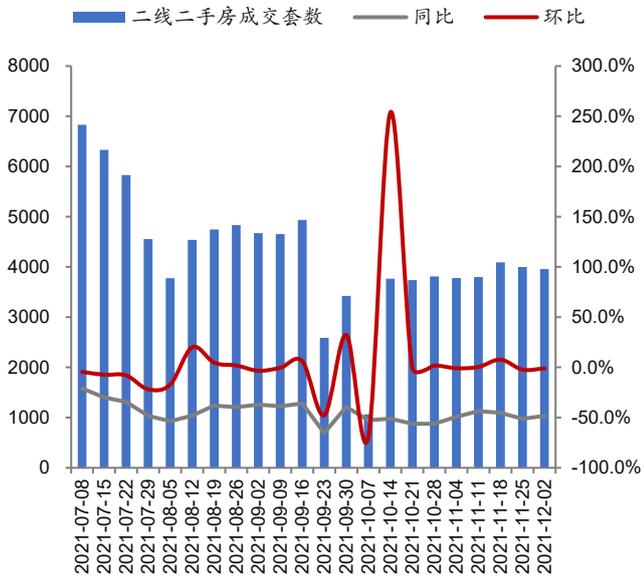
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



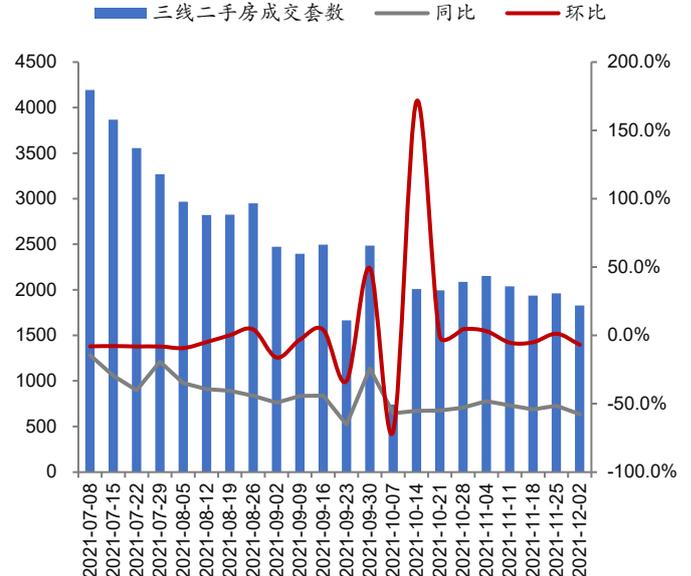
资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)

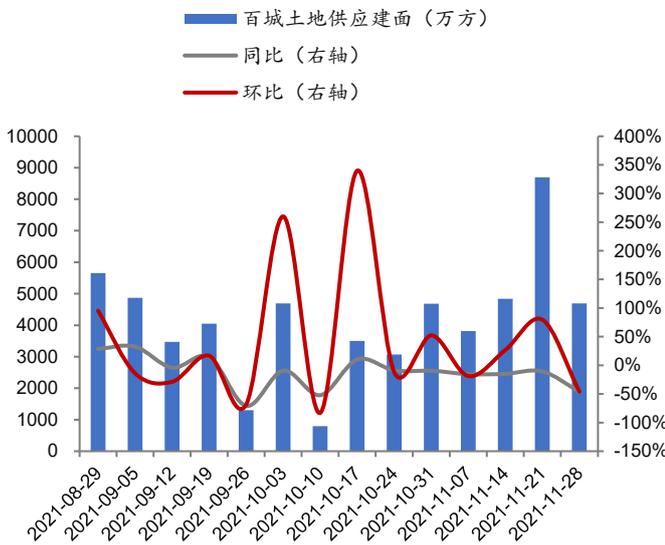


资料来源: wind, 华安证券研究所

## 4 土地市场：百城土地成交面积约 2535 万方，成交土地总价 1169 亿元，土地溢价率 3.36%

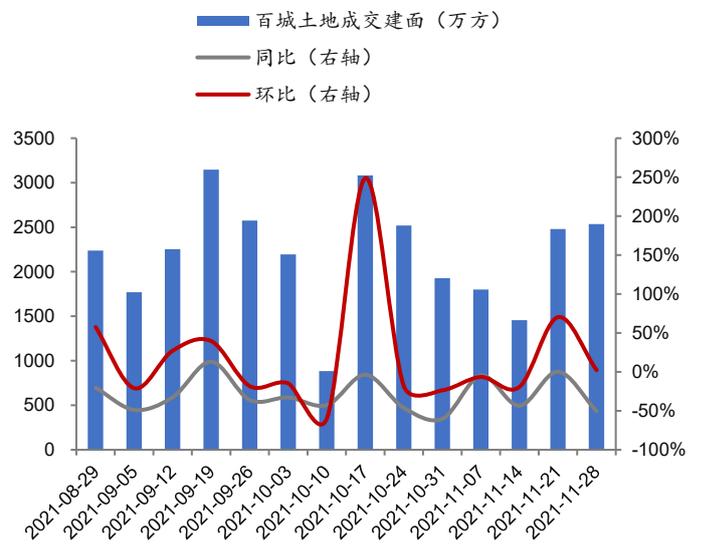
上周（11.26-12.02），百城土地供应数量为 566 宗，对应土地供应建面约 4691 万方；百城土地成交数量为 359 宗，对应土地成交建面约 2535 万方，成交土地总价约 1169 亿元，百城土地溢价率为 3.36%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 243 万方、1267 万方和 1025 万方，同比分别为-41%、-8%和-69%，对应土地溢价率分别为 4.59%、2.40%和 5.66%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



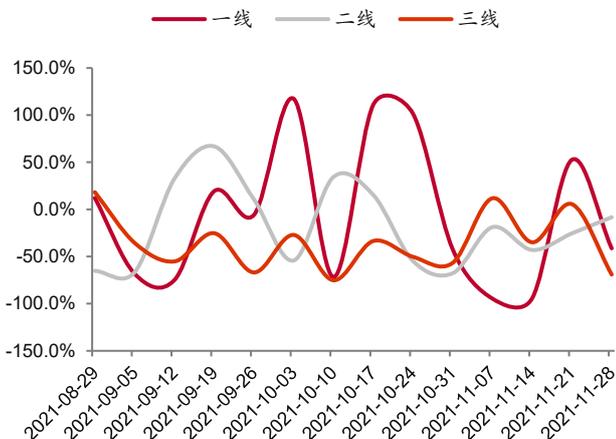
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



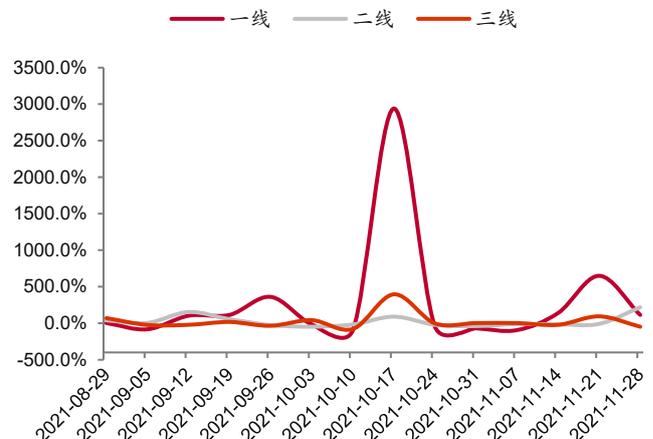
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



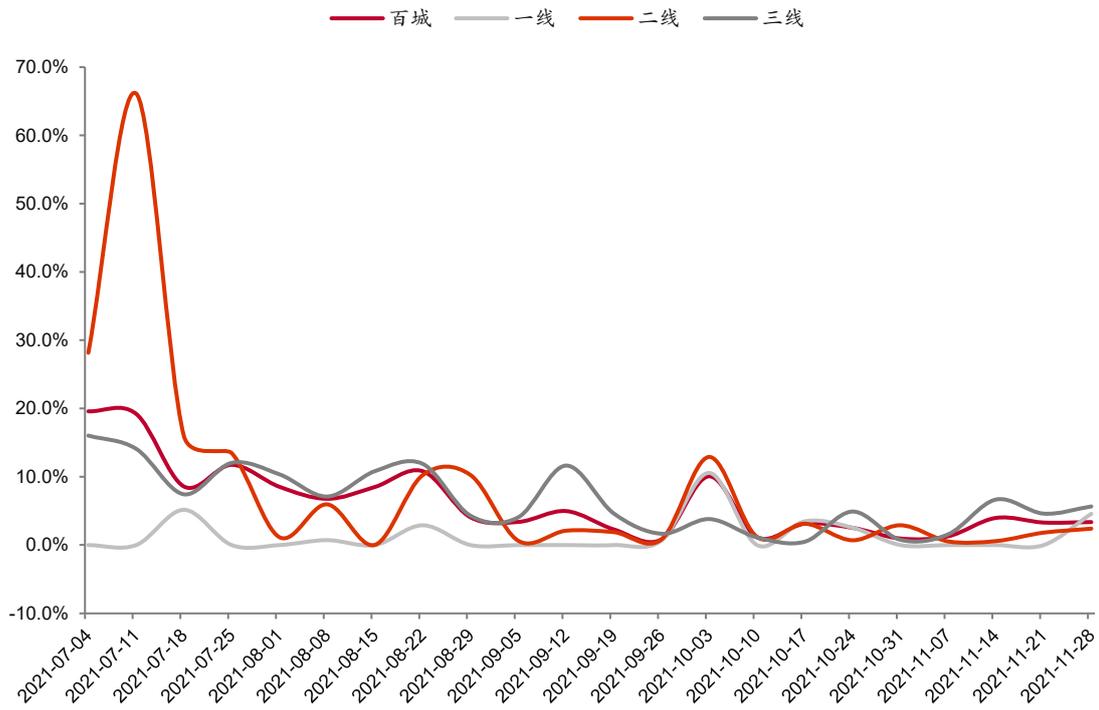
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率 (周)



资料来源: wind, 华安证券研究所

## 5 行业新闻：

**1、银监会办公厅：**继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后，中国人民银行、中国银保监会、证监会有关负责人均就恒大问题答记者问，表示 1) 恒大出现风险主要源于经营管理不善、盲目多元化扩张，属于个案风险，并不会引发系统性金融风险；2) 中国银保监会将认真贯彻国家有关政策，现阶段要根据各地不同情况，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、并购贷款，加大保障性租赁住房支持力度，促进房地产行业和市场平稳健康发展。（银监会办公厅官网）

**2、国家发改委：**深圳港口型国家物流枢纽获批，选址深圳盐田，总占地面积约为 9.4 平方公里。（国家发改委官网）

**3、国新办新闻发布会：**国新办召开新闻发布会介绍推动北京城市副中心高质量发展有关情况。（国新办新闻发布会）

**4、财政部：**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。（财政部官网）

**5、住房和城乡建设部：**住建部公布数据显示，截至 10 月底新开工改造城镇老旧小区 5.3 万个。（住房和城乡建设部官网）

**6、上海市学生事务中心：**上海市决定开放第二批 2021 年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业落户受理工作，并试点在五个新城和自贸区新片区就业的上海市应届研究生毕业生符合基本条件可直接落户的政策，受理时间为 12 月 1 日-12 月 31 日（工作日）。（上海市学生事务中心）

**7、广东省公共资源交易平台：**广东拟建立征地补偿费用预存制度，优化建设用地供应利用。（广东省公共资源交易平台）

**8、广州市人民政府：**广州灵活就业人员可参加住房公积金缴，11 月 26 日起实施。（广州市人民政府官网）

**9、深圳特区报：**深圳首个可售型人才住房项目全面封顶，总投资 10.2 亿元。（深圳特区报）

**10、四川省人民政府：**成都都市圈发展规划出炉，为全国第三个、中西部第一个都市圈规划。（四川省人民政府官网）

**11、厦门市自然资源和规划局：**厦门产业园区可利用自有用地建宿舍型保障房。（厦门市自然资源和规划局）

**12、杭州市人民政府：**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。（杭州市人民政府网站）

**13、天津市住房城乡建设委等八部门：**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，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。（天津市住房城乡建设委等八部门官网）

**14、长沙市人民政府办公厅：**长沙土地二级市场管理办法正式施行，探索实行预告登记转让制度。（长沙市人民政府办公厅官网）

**15、洛阳市人民政府：**洛阳加强经济适用房上市交易管理，购买不满 5 年不得直接上市。（洛阳市人民政府官网）

**16、土地出让：**

**上海市：**11月29日~12月3日，上海第三批集中出让地块27宗，成交总价469.9亿。其中三家斩获颇丰，招商蛇口拿地3宗，共涉资105.9亿元，金额及数量均位居榜首；上海金桥拿地3宗，大名城拿地2宗。（上海市土地网）

**广州市：**广州第三批集中供地已完成出让，成功出让13宗地块，均以底价出让，总出让面积85.59万方，总成交金额302亿元，另有4宗地块流拍。（广州市规划和自然资源局）

**福州市：**1) 福州三批次集中供地正式开拍，今日共拍卖26宗地，总出让面积约889.3亩，成交额143.1亿元（福州市公共资源交易网）；2) 福建福州长乐区挂牌5宗地块，成功出让4宗，另有一宗流拍，总成交金额为12.57亿元，总出让面积10.58万方。（福州市规划和自然资源局）

**合肥市：**合肥第三批集中供地共有8宗地块出让，总出让面积51.8万方，总成交价约为75.74亿元。（合肥市自然资源和规划局）

**成都市：**成都武侯区、新都区各挂牌一宗商地，总面积4.2万平米。（四川省公共资源交易中心）

**长沙市：**长沙长沙县成交3宗涉宅地，总成交面积17.5万平方米，总成交价11.1亿元。（长沙市国土资源网上交易系统）

**长春市：**长春挂牌18处棚改商业用地，总计2.46万方，挂牌出让时间为12月29日和30日。（长春市自然资源和规划局）

**苏州市：**苏州太仓市挂牌2宗宅地，总出让面积10.1万平米，总建筑面积19.1万平方米，总起价11.6亿元。（苏州市公共资源交易中心）

**无锡市：**无锡宜兴市2.3亿元挂牌1宗商住地，起价2.3亿元，建筑面积2980.4平方米。（无锡市公共资源交易中心）

**兰州新区：**兰州新区3.7亿元挂牌4宗住宅用地，总出让面积16.3万平米。（兰州新区自然资源局）

**南昌市：**南昌将1.8亿元出让凤凰洲片区地块，面积19.4亩，楼面地价4500元/平米。（南昌市人民政府办公室）

**石家庄市：**石家庄藁城区7.93亿元成交4宗涉宅地，总占地面积213亩。（石家庄土地资源交易中心）

**临沂市：**山东临沂挂牌5宗涉宅地，总起拍价17.81亿元，总出让面积20.57万方。（临沂市规划和自然资源局）

**保定市：**河北保定4宗地块成功出让，出让土地总面积5.34万方，总成交金额为4.08亿元。（保定市规划和自然资源局）；保定主城区10宗地块拍卖出让，总面积35.6万平方米，将于12月23日拍卖。（保定市公共资源交易中心）

**绍兴市：**绍兴18.9亿元挂牌6宗涉宅用地，总建面38.8万方，将于12月23日公开出让。（浙江省土地使用权网上交易系统）

## 6 公司要闻：

1、【万科A】11月单月实现合同销售面积253.8万方，同比下降36%；销售金额431.5亿元，同比下降25%。

2、【保利发展】拟发行100亿租赁住房资产支持证券化产品；拟发行租赁住房资产支持证券化产品暨提供增信措施。

3、【中国恒大】收到要求履行一项2.6亿美元担保义务的通知，在本集团未能

履行担保或其他财务责任情况下，可能导致债权人要求债务加速到期。

4、【金科股份】公司以集中竞价交易方式使用自有资金回购公司部分股份，截至2021年11月30日累计已回购4269.79万股公司股份，交易总金额1.9亿；累计已回购4269.8万股公司股份，交易总金额1.9亿；公司卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之二期持股计划存续期即将与2022年4月28日届满；210万股激励计划限售股将于12月8日解锁上市流通。

5、【中南建设】中南城投合计质押3355万股中南建设股份；控股股东中南城投合计质押3355万股公司股份；2021年11月实现合同销售金额126.3亿元，销售面积100.4万方，1-11月累计合同销售金额1828.3亿元，同比减少6.3%，销售面积1351.8万方，同比减少7.6%；全资子公司海门中南世纪城购买本金1000万美元2024年债券，并将予以注销；11月单月合同销售金额126.3亿元，同比下降53%；销售面积100.4万平方米，同比下降49%；子公司海门中南世纪城购买本金1000万美元2024年债券，并将予以注销。

6、【绿地控股】30亿转让绿地创驿大厦项目60%股权予上海地产、上海城投；向上海地产、上海城投转让绿地创驿大厦60%股权。

7、【碧桂园】11月单月共实现归属股东权益的合同销售额413.5亿元，同比下降28%；归属公司股东权益的合同销售建筑面积约531万平方米，同比下降20%。

8、【绿城中国】11月单月销售面积约90万方，同比下降16%；当月销售金额约为人民币251亿元，同比下降15%；完成发行20亿元3年期中期票据，利率3.7%。

9、【华侨城A】调剂参股公司1.3亿担保额度，并为重庆子公司提供担保；公司本期票据发行总额15亿元，期限3+N(3)年，本计息期债券利率3.93%，付息日为12月9日。

10、【金地商置】已发行普通股增加1151.5万；2021年11月实现总合约销售额约64.86亿元，同比上升78.2%，销售面积约为25.26万方，同比上升63.9%。

11、【金地集团】11月单月签约面积80.3万方，同比上升2%；实现签约金额174.3亿元，同比上升15%；2000万参投基金已获备案，主要投资生物医药健康产业；公司为广州项目公司广州金泰提供合计最高不超过6.82亿元银行贷款担保；“长城证券-金地集团2021年一期2号资产支持专项计划”已获取上交所无异议函，拟于2022年初发行。

12、【滨江集团】公司为子公司湖州滨望滨望公司提供7.9亿元融资担保，截至今日，公司及控股子公司对外担保总余额为172.4亿元。

13、【世荣兆业】公司完成与万达商管完成合作协议签署暨对外出租资产。

14、【彩生活】公司今日起短暂停牌，以待有关本公司内幕消息公告发布。

15、【融信中国】公司已提前安排1.4亿美元票据偿还金额，于2021年12月3日到期的优先票据本息共1.4亿美元；2021年11月实现总合约销售额约97.42亿元，同比下降48.3%，合约建筑面积约为48.13万方，同比下降49%。

16、【花样年控股】公司今日起短暂停牌，以待有关本公司内幕消息公告发布。

17、【蓝光发展】新增违约债务17.1亿，涉案24.8亿诉讼进入一审；3笔境内债构成实质性违约，本金金额共35亿元；新增诉讼涉案金额合计24.8亿元；新增涉案金额24.8亿，累计债务达258.8亿元。

18、【新鸿基地产】发布2020/21财政年度《可持续发展报告》。

19、【泛海控股】获中国民生银行融资，本金余额92亿元；公司不能按期足额兑付“17泛海MTN001”回售部分债券本息，涉资约5.74亿元。

20、【新城控股】11月单月合同销售金额约200.6亿元，同比下降31%；销售面积约213.3万方，同比下降15.4%；2021年11月实现总合约销售额约200.56亿元，同比下降31%，销售面积约为213.33万方，同比下降15.4%；控股股东富域发展所持6800万股解。

21、【荣盛发展】控股股东荣盛控股解质押2800万股，再质押9000万股；11月单月实现签约面积117.9万方，同比下降31%；签约金额128亿元，同比下降26%；控股股东解除1.4亿股质押；公司控股股东荣盛控股持有股份2800万股解除质押，9000万股质押。

22、【阳光城】为福建阳光房地产1.0亿元融资提供担保。

23、【华夏幸福】公布债务重组细节，期限调整至5年，利率调整为约3.9%。

24、【金融街】25.3亿中期票据将于12月10日付息，利率约4%；为北京慕田峪2000万元融资按比例提供担保。

25、【陆家嘴】拟按持股比例为东寰置业增资18亿元。

26、【华发股份】据上交所平台信息显示，华金-华发租赁住房二号资产支持专项计划项目状态更新为“已反馈”。

27、【中梁控股】购回1100万美元票据，占初始发行本金总额约4%。

28、【越秀金控】拟向控股股东越秀集团拆借一年期不超过15亿元资金，利率不超过LPR上浮10%；拟与越秀集团拆借7+N年不超过20亿元永续债务，首个周期利率不超过4.95%；子公司越秀金控资本拟发行不超过20亿元公司债券；子公司广州资产发行不超过40亿元公司债券；子公司越秀租赁拟发行不超过30亿元的中期票据。

29、【碧桂园服务】拟于公开市场购回股份，总裁兼执行董事计划增持不低于0.6亿港元的股份；发行人持有购回报告显示，合计共购回证券总数47.2万股；耗资945.7万港元回购20.4万股。

30、【金融街物业】公司统一收购北京永泰恒卫生服务有限公司100%股权，代价约345万人民币。

31、【旭辉永升服务】受让美凯龙物业80%股权已完成，新工商证书已发出。

32、【星盛商业】举行股东特别大会，并就补充商用物业运营服务框架协议等事项进行表决，表决通过。

33、【融创服务】耗资1145.7万港元回购100万股，占总股本0.03%。

34、【卓越商企服务】有关出售深圳市卓投小额贷款全部股权，需更多时间落实若干资料以供载入，故延迟寄发通函。

35、【雅生活服务】建议罢免王鹏独立非执行董事职位，提名翁国强接任。

## 7 风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面超预期收紧等。

## 重要声明

### 分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

### 免责声明

华安证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

## 投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。定义如下：

### 行业评级体系

- 增持—未来 6 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 以上；
- 中性—未来 6 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 以上；

### 公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上；
- 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%；
- 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至 15%；
- 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上；
- 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。