

内地房地产行业周报

二手房成交环比有所上升，中央强调推动行业良性循环

数据要点:

本周，42个主要城市新房成交面积环比下降15%，2021年累计成交面积同比上升5%。北京和上海环比分别下降33%和62%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别上升18%、10%及下降5%。芜湖、福州、珠海和杭州2021年累计交易量分别上升约139%、75%、56%和54%。

截至12月10日，13个主要城市可售面积（库存）环比上升0.3%；平均去化周期11.4个月，平均环比上升6%。宁波和深圳去化周期分别由上周的10.4个月和6个月变动至11.5个月和6.6个月，分别环比上周上升19%和17%。

本周，15个主要城市二手房交易建面环比上升6%。成都和杭州环比分别上升40%和36%。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30%。

本周观点:

本周，受近期部分地区疫情管控等因素影响，重点城市新房成交面积环比有所下滑，与上周相比下降15%，一、二线城市成交环比降幅较大带动周内整体成交环比明显下降。重点城市二手房成交市场略有回暖，环比上升6%，成都、杭州成交面积环比增速最快。

库存方面，本周深圳新房销售出现边际改善，环比降幅有所收窄（由上周下降31%变动至下降9%），带动一线城市可售面积环比略微上升，重点城市平均去化周期环比持续上升。

投资建议:

中央推动行业发展良性循环，部分城市销售有望进一步回暖。本周，融资环境边际改善延续：1）央行决定对金融机构下调存款准备金率0.5个百分点，降准将在一定程度上提升整体流动性，行业融资环境或将进一步优化，部分房企资金面压力有望得到一定缓解。2）部分房企周内新发债券，如宝龙地产额外增发1.5亿美元于2024年到期的6.25%优先票据、合生创展拟发行2.5亿美元8%有担保可换股债券。行业销售方面，受个人住房贷款投放有所改善、中央经济会谈提出推动保障性住房建设等表态影响，更多购房者的合理住房需求将得到满足，行业销售未来或有边际回暖趋势，房地产市场活跃度有望得到提升。另外，本周中央及地方政策更加关注养老福利及规范租赁市场秩序。如住建部等三部门强调促进老年消费市场，加快构建老年友好型社会；多地聚焦规范二手房租赁市场，如成都提供一站式住房租赁交易服务平台、南京出台住房租赁企业信用管理办法，进一步遏制租赁市场乱象，推动二手房市场的健康发展。近期，行业政策总体向好，监管层继续强调“房住不炒”，维持房地产市场的平稳健康发展已略有成效；随着城市人口老龄化进程的加快，完善养老服务体系将成为未来市场的新趋势，短期内，资产负债结构稳定、资金及资源充足的房企更具优势，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

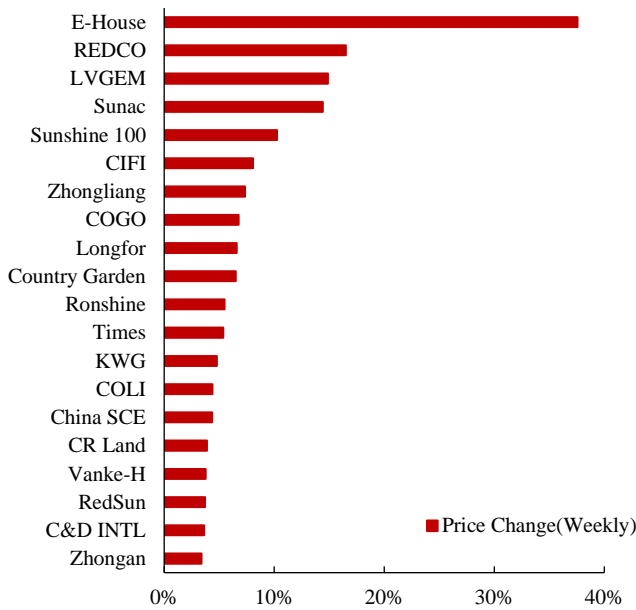


1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

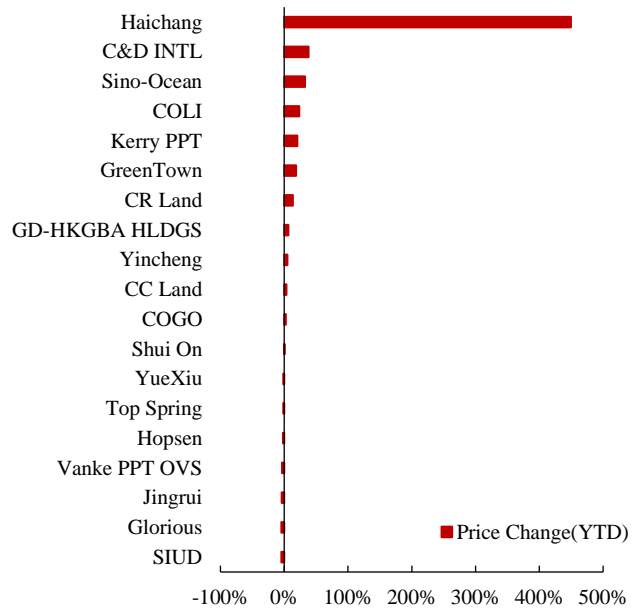
本周，易居企业控股、力高集团、绿景中国地产本周涨幅居前。海昌海洋公园、建发国际集团、远洋集团年初至今涨幅居前。

图 1：易居企业控股、力高集团、绿景中国地产本周涨幅居前



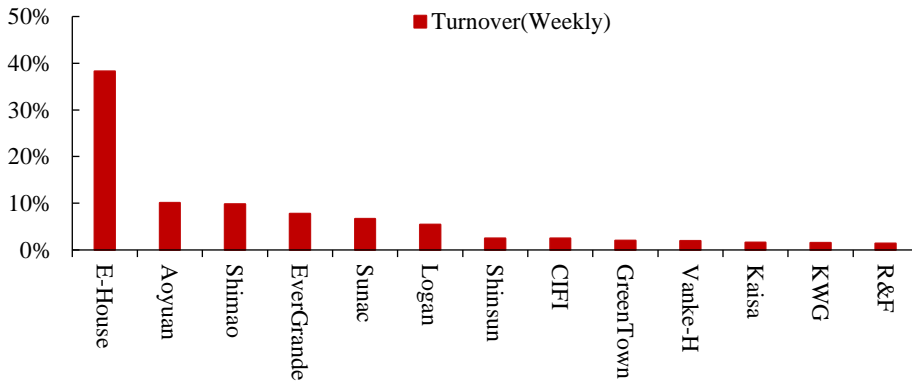
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：海昌海洋公园、建发国际集团、远洋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、世茂集团本周换手率居前



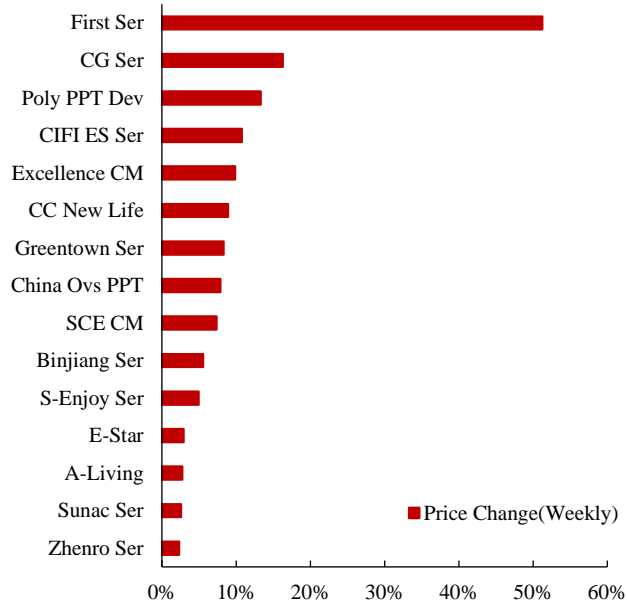
数据来源：Wind，中达证券研究



1.2 物业管理行业表现

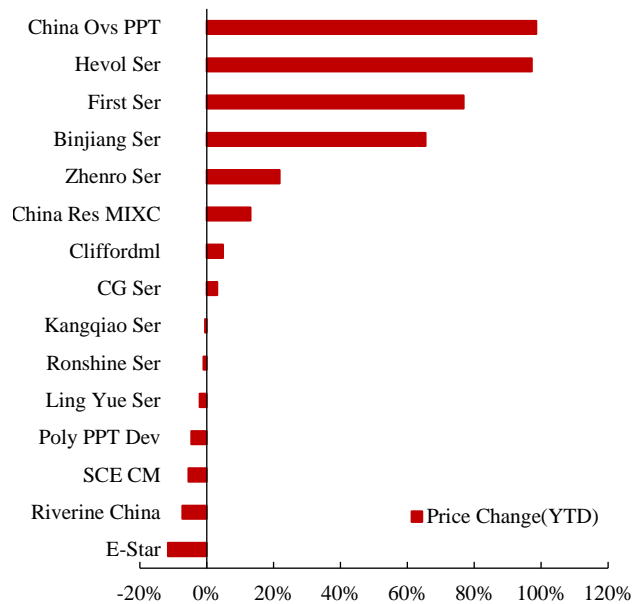
本周，第一服务控股、碧桂园服务、保利物业本周涨幅居前。中海物业、和泓服务、第一服务控股年初至今涨幅居前。

图 4：第一服务控股、碧桂园服务、保利物业本周涨幅居前



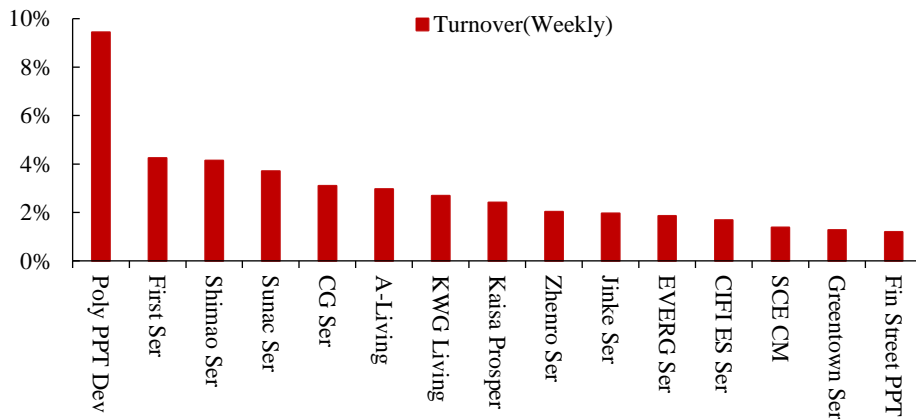
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：中海物业、和泓服务、第一服务控股年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：保利物业、第一服务控股、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, 本周新房成交环比下降

| 城市 / 区域 | 过去7日 | | | 过去30日 | | | 本月截至 12-10 | | | 本年截至 12-10 | |
|------------|-----------|--------|--------|--------|--------|--------|------------|--------|--------|------------|--------|
| | 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 | 111,429 | -33% | -35% | 829 | 11% | -14% | 194 | -27% | -27% | 9,527 | 34% |
| 上海 | 167,500 | -62% | -33% | 1,192 | -27% | 1% | 338 | -28% | -5% | 15,440 | 21% |
| 广州 | 261,898 | -5% | -23% | 1,070 | 24% | -34% | 363 | 44% | -23% | 11,222 | 6% |
| 深圳 | 79,095 | -9% | -45% | 431 | 21% | -32% | 121 | -26% | -42% | 4,630 | 11% |
| 一线城市 | 619,923 | -36% | -32% | 3,522 | -2% | -20% | 1,015 | -12% | -22% | 40,819 | 18% |
| 二线城市 | 1,900,349 | -20% | -31% | 9,304 | 5% | -17% | 2,982 | 3% | -29% | 118,988 | 10% |
| 三线城市 | 1,450,704 | 6% | -39% | 6,468 | -9% | -41% | 2,009 | 0% | -39% | 98,771 | -5% |
| 北京 | 111,429 | ↓ -33% | ↓ -35% | 829 | ↑ 11% | ↓ -14% | 194 | ↓ -27% | ↓ -27% | 9,527 | ↑ 34% |
| 青岛 | 228,249 | ↓ -17% | ↓ -35% | 1,053 | ↑ 2% | ↓ -33% | 347 | ↑ 0% | ↓ -29% | 14,157 | ↓ -2% |
| 济南 | 247,313 | ↑ 35% | ↑ 450% | 836 | ↓ -9% | ↓ -1% | 326 | ↑ 22% | ↑ 613% | 11,441 | ↑ 11% |
| 东营 | 13,936 | ↑ 21% | ↑ 85% | 100 | ↓ -26% | ↓ -88% | 23 | ↓ -45% | ↓ 83% | 2,300 | ↓ -55% |
| 环渤海 | 600,927 | ↓ -6% | ↓ -9% | 2,819 | ↓ -1% | ↓ 33% | 889 | ↓ -3% | ↓ -4% | 37,425 | ↑ 1% |
| 上海 | 167,500 | ↓ -62% | ↓ -33% | 1,192 | ↓ -27% | ↑ 1% | 338 | ↓ -28% | ↓ -5% | 15,440 | ↑ 21% |
| 南京 | 137,801 | ↓ -51% | ↓ -52% | 790 | ↑ 6% | ↓ -26% | 296 | ↑ 23% | ↓ -41% | 11,564 | ↑ 24% |
| 杭州 | 304,006 | ↓ -24% | ↑ 0% | 1,394 | ↑ 25% | ↑ 106% | 426 | ↓ -5% | ↑ 10% | 12,216 | ↑ 54% |
| 苏州 | 134,264 | ↓ -26% | ↓ -38% | 674 | ↓ -2% | ↓ -23% | 226 | 0% | ↓ -35% | 10,420 | ↑ 3% |
| 海门 | 4,700 | ↓ -65% | ↓ -87% | 34 | ↓ -62% | ↓ -74% | 7 | ↓ -58% | ↓ 90% | 621 | ↓ -62% |
| 温州 | 62,369 | ↓ -24% | ↓ -66% | 844 | ↑ 17% | ↓ -3% | 99 | ↓ -47% | ↓ -65% | 8,819 | ↓ -2% |
| 金华 | 9,732 | ↓ 69% | ↓ -73% | 68 | ↓ -22% | ↓ -66% | 11 | ↓ -57% | ↓ -79% | 2,251 | ↑ 1% |
| 常州 | 4,848 | ↓ -62% | ↓ -91% | 41 | ↑ 19% | ↓ -78% | 16 | ↑ 351% | ↓ -77% | 2,050 | ↓ -22% |
| 淮安 | 44,090 | ↓ -3% | ↓ -44% | 172 | ↓ -35% | ↓ -41% | 72 | ↓ -10% | ↓ -41% | 4,287 | ↓ -2% |
| 连云港 | 132,463 | ↑ 65% | ↓ -53% | 449 | ↑ 1% | ↓ -39% | 176 | ↑ 27% | ↓ -52% | 7,366 | ↑ 16% |
| 绍兴 | 48,007 | ↑ 328% | ↑ 10% | 183 | ↓ -12% | ↑ 24% | 58 | ↓ -11% | ↑ 30% | 1,972 | ↓ -15% |
| 镇江 | 183,370 | ↑ 17% | ↑ 60% | 679 | ↑ 14% | ↑ 14% | 276 | ↑ 58% | ↑ 68% | 6,281 | ↑ 5% |
| 芜湖 | 57,706 | ↑ 34% | ↓ -26% | 189 | ↑ 50% | ↓ -48% | 73 | ↓ -45% | ↓ -33% | 5,928 | ↑ 139% |
| 盐城 | - | - | - | 42 | ↓ -44% | ↓ 91% | - | - | - | 2,478 | ↓ -34% |
| 舟山 | 19,014 | ↓ -15% | ↑ 8% | 90 | ↑ 45% | ↓ -13% | 31 | ↑ 123% | ↑ 9% | 1,174 | ↓ -9% |
| 池州 | 14,937 | ↓ 28% | ↓ -1% | 54 | ↑ 30% | ↑ 27% | 24 | ↑ 70% | ↓ -18% | 853 | ↑ 6% |
| 宁波 | 39,462 | ↓ -53% | ↓ -76% | 332 | ↓ -40% | ↓ -51% | 74 | ↓ -40% | ↓ -68% | 7,187 | ↓ -5% |
| 长三角 | 1,364,268 | ↓ -29% | ↓ -41% | 7,226 | ↓ -7% | ↓ -18% | 2,203 | ↓ -7% | ↓ -35% | 100,908 | ↑ 11% |
| 广州 | 261,898 | ↓ -5% | ↓ -23% | 1,070 | ↑ 24% | ↓ -34% | 363 | ↑ 44% | ↓ 23% | 11,222 | ↑ 6% |
| 深圳 | 79,095 | ↓ -9% | ↓ -45% | 431 | ↑ 21% | ↓ 32% | 121 | ↓ -26% | ↓ -42% | 4,630 | ↑ 11% |
| 福州 | 62,898 | ↓ -14% | ↓ -15% | 291 | ↓ -10% | ↓ -1% | 87 | ↓ -4% | ↓ -4% | 4,567 | ↑ 75% |
| 东莞 | - | - | - | 51 | ↓ -91% | ↓ -94% | - | - | - | 4,380 | ↓ -35% |
| 泉州 | 7,662 | ↑ 561% | ↓ -86% | 11 | ↓ -4% | ↓ 95% | 8 | ↓ -7% | ↓ -89% | 736 | ↓ -69% |
| 莆田 | 22,534 | ↓ -28% | ↓ -58% | 132 | ↑ 22% | ↓ -35% | 33 | ↑ 6% | ↓ -53% | 1,732 | ↑ 6% |
| 惠州 | 29,835 | ↑ 3% | ↓ -78% | 131 | ↓ -7% | ↓ -69% | 41 | ↓ -20% | ↓ 82% | 2,384 | ↓ -24% |
| 韶关 | 14,441 | ↓ -26% | ↓ -37% | 98 | ↓ -21% | ↓ -16% | 20 | ↑ 4% | ↓ -39% | 1,292 | ↓ -21% |
| 佛山 | 219,372 | ↑ 35% | ↓ -15% | 793 | ↑ 6% | ↓ -40% | 303 | ↑ 43% | ↓ -18% | 10,508 | ↓ -12% |
| 珠海 | 53,649 | ↓ 23% | ↓ -59% | 260 | ↓ -45% | ↓ -48% | 54 | ↓ -50% | ↓ -59% | 5,641 | ↑ 56% |
| 清远 | 73,337 | ↑ 32% | ↓ -3% | 271 | ↑ 6% | ↓ -32% | 91 | ↑ 35% | ↓ -12% | 2,857 | ↓ -30% |
| 厦门 | - | - | - | 103 | ↓ -46% | ↓ 62% | - | - | - | 3,412 | ↑ 50% |
| 江门 | 12,948 | ↓ -31% | ↓ -63% | 69 | ↓ -26% | ↓ -56% | 20 | ↓ -11% | ↓ -58% | 1,336 | ↓ -2% |
| 珠三角及南部其它城市 | 837,670 | ↓ -5% | ↓ -48% | 3,709 | ↓ -12% | ↓ -47% | 1,139 | ↓ -2% | ↓ -48% | 54,697 | ↓ -3% |
| 玉林 | 71,184 | ↑ 23% | ↑ 12% | 255 | ↓ -24% | ↓ -14% | 104 | ↑ 5% | ↑ 25% | 3,303 | ↓ -30% |
| 泰安 | 27,829 | ↓ -15% | ↓ -52% | 133 | ↓ -24% | ↓ -53% | 44 | ↓ -25% | ↓ -51% | 2,292 | ↓ -13% |
| 北部 | 27,829 | ↓ -15% | ↓ -52% | 133 | ↓ -24% | ↓ -53% | 44 | ↓ -25% | ↓ -51% | 2,292 | ↓ -13% |
| 武汉 | 422,311 | ↓ -30% | ↓ -34% | 1,974 | ↑ 31% | ↓ -23% | 696 | ↑ 56% | ↓ -23% | 22,712 | ↑ 29% |
| 云浮 | 5,280 | ↓ 30% | ↓ -51% | 31 | ↓ -18% | ↓ 37% | 8 | ↓ -34% | ↓ 50% | 504 | ↓ -23% |
| 宝鸡 | 61,332 | ↑ 19% | ↓ -45% | 226 | ↑ 3% | ↓ -40% | 93 | ↑ 41% | ↓ -38% | 3,395 | ↑ 2% |
| 中部 | 488,923 | ↓ -26% | ↓ -36% | 2,231 | ↑ 27% | ↓ -26% | 797 | ↑ 52% | ↓ -26% | 26,611 | ↑ 24% |
| 成都 | 460,999 | ↑ 28% | ↑ 39% | 1,734 | ↑ 12% | ↓ -3% | 658 | ↑ 7% | ↓ -6% | 21,886 | ↑ 7% |
| 柳州 | 80,001 | ↓ -8% | ↓ -33% | 432 | ↓ -6% | ↓ -31% | 105 | ↓ -17% | ↓ -42% | 4,860 | ↓ -25% |
| 南宁 | 110,358 | ↑ 10% | ↓ -39% | 1,010 | ↑ 30% | ↑ 28% | 172 | ↓ -38% | ↓ -34% | 9,989 | ↓ -15% |
| 西部 | 651,358 | ↑ 19% | ↑ 3% | 3,176 | ↑ 14% | ↓ -1% | 935 | ↓ -9% | ↓ -18% | 36,644 | ↓ -5% |
| 总计 | 3,970,976 | -15% | -34% | 19,295 | -1% | -27% | 6,006 | -1% | -32% | 258,577 | 5% |
| 上升城市数目 | | 12 | 6 | | 19 | 5 | | 16 | 4 | | 20 |
| 下降城市数目 | | 26 | 32 | | 22 | 36 | | 22 | 34 | | 21 |

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2021/12/10



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 11.4 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 | 11,886 | -1% | -6% | 14.3 | 5% | 10% |
| 上海 | 5,175 | -3% | -30% | 4.3 | 5% | -31% |
| 广州 | 10,986 | 0% | 17% | 10.3 | -6% | 78% |
| 深圳 | 2,841 | 2% | -4% | 6.6 | 17% | 41% |
| 一线城市 | | 0% | -6% | 8.9 | 5% | 24% |
| 杭州 | 2,033 | 6% | -56% | 1.5 | 10% | -79% |
| 南京 | 8,728 | 0% | 26% | 11.0 | -4% | 71% |
| 苏州 | 9,072 | 0% | 6% | 13.5 | 2% | 38% |
| 福州 | 6,055 | 0% | -8% | 20.8 | 2% | -7% |
| 南宁 | 10,099 | -1% | 12% | 10.0 | 7% | -12% |
| 温州 | 11,551 | 0% | -6% | 13.7 | 6% | -3% |
| 莆田 | 1,907 | -1% | -14% | 14.5 | 1% | 31% |
| 宁波 | 3,836 | 0% | 37% | 11.5 | 19% | 177% |
| 东营 | 1,636 | 0% | -4% | 16.3 | 10% | 674% |
| 平均 | | 0% | -2% | 11.4 | 6% | 76% |

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/12/10；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

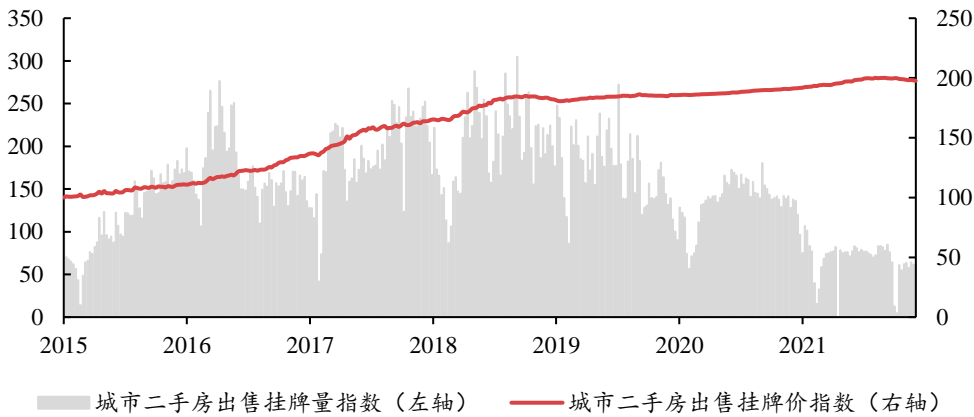
表 3：主要城市二手房成交量情况，北京、金华本年至今涨幅较大

| 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 | 269,190 | ↓ -9% | ↓ -30% | 1,156 | ↑ 10% | ↓ -30% | 414 | ↑ 25% | ↓ -25% | 16,468 | ↑ 20% |
| 深圳 | 41,155 | ↑ 4% | ↓ -66% | 192 | ↑ 62% | ↓ -63% | 63 | ↑ 9% | ↓ -66% | 3,313 | ↓ -57% |
| 杭州 | 52,781 | ↑ 36% | ↓ -62% | 174 | ↑ 27% | ↓ -72% | 67 | ↑ 48% | ↓ -66% | 4,526 | ↓ -17% |
| 南京 | 152,092 | ↓ -1% | ↓ -25% | 653 | ↑ 9% | ↓ -22% | 237 | ↑ 27% | ↓ -25% | 8,727 | ↓ -7% |
| 成都 | 252,589 | ↑ 40% | ↑ 238% | 778 | ↑ 218% | ↑ 139% | 325 | ↑ 302% | ↑ 201% | 3,962 | ↓ -11% |
| 青岛 | 43,294 | ↑ 34% | ↓ -63% | 166 | ↑ 20% | ↓ -69% | 58 | ↓ -8% | ↓ -68% | 4,526 | ↓ -12% |
| 扬州 | 10,206 | ↑ 22% | ↓ -58% | 36 | ↓ -14% | ↓ -64% | 15 | ↓ -6% | ↓ -61% | 829 | ↓ -20% |
| 苏州 | 98,297 | ↑ 9% | ↓ -30% | 468 | ↓ -12% | ↓ -14% | 150 | ↓ -29% | ↓ -23% | 6,340 | ↑ 15% |
| 厦门 | 42,425 | ↓ -18% | ↓ -52% | 190 | ↓ -2% | ↓ -50% | 71 | ↑ 9% | ↓ -46% | 3,494 | ↑ 7% |
| 清远 | 17,449 | ↓ -13% | ↓ -56% | 86 | ↑ 2% | ↓ -47% | 29 | ↓ -7% | ↓ -51% | 1,157 | ↓ -21% |
| 东莞 | 29,219 | ↑ 22% | ↓ -30% | 123 | ↑ 17% | ↓ -38% | 41 | ↓ -26% | ↓ -41% | 1,833 | ↓ -30% |
| 南宁 | 25,364 | ↓ -10% | ↓ -39% | 126 | ↑ 14% | ↓ -40% | 43 | ↑ 0% | ↓ -41% | 1,538 | ↓ -38% |
| 佛山 | 84,221 | ↑ 16% | ↓ -59% | 348 | ↓ -11% | ↓ -55% | 128 | ↓ -10% | ↓ -58% | 6,231 | ↑ 1% |
| 金华 | 36,555 | ↓ -30% | ↓ -55% | 184 | ↑ 51% | ↓ -36% | 82 | ↑ 104% | ↓ -27% | 2,836 | ↑ 13% |
| 江门 | 8,684 | ↓ -33% | ↓ -56% | 48 | ↓ -1% | ↓ -47% | 16 | ↑ 7% | ↓ -47% | 755 | ↓ -6% |
| 总计 | 1,163,521 | 6% | -32% | 4,728 | 21% | -35% | 1,739 | 26% | -32% | 66,536 | -7% |
| 上升城市数目 | | 8 | 1 | 10 | 1 | | 9 | 1 | | 5 | |
| 下降城市数目 | | 7 | 14 | 5 | 14 | | 6 | 14 | | 10 | |

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2021/12/10

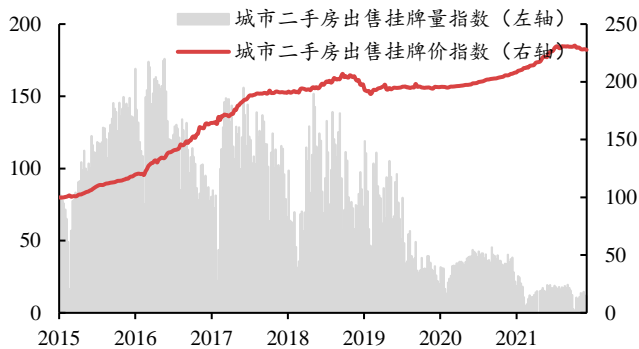


图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



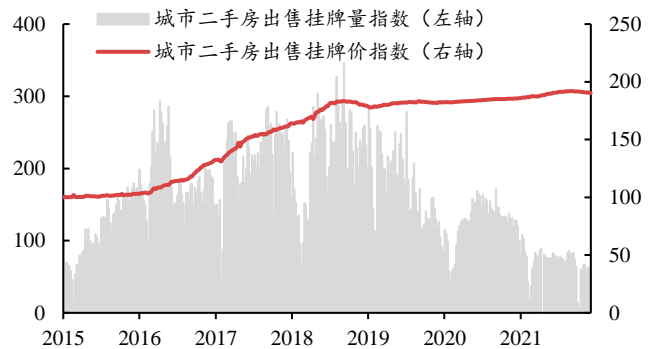
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/12/05

图 8：一线城市二手房价格指数有所下降



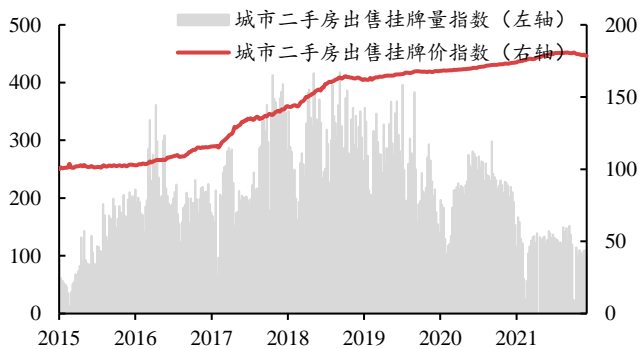
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/12/05

图 9：二线城市二手房价格指数略有下降



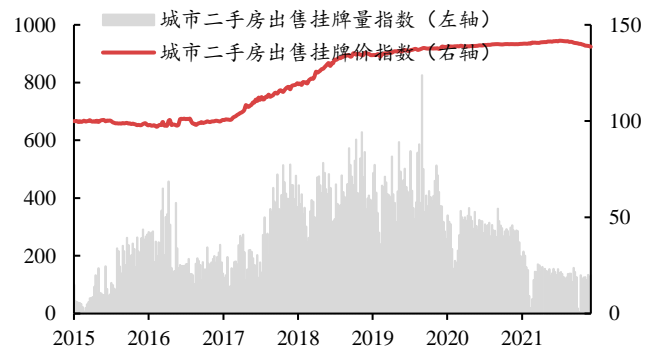
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2021/12/05

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 2021/12/05

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 2021/12/05



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：央行下调存款准备金率 0.5 个百分点；中央及地方规范租赁市场、推进保障性住房建设

| 日期 | 地区/部门 | 简述 |
|------------|----------|--|
| 2021-12-06 | 央行 | 决定于 12 月 15 日降准。此次降准为全面降准，除已执行 5% 存款准备金率的部分县域法人金融机构外，对其他金融机构普遍下调存款准备金率 0.5 个百分点。 |
| 2021-12-06 | 中共中央政治局 | 召开会议称：1) 明年经济工作要稳字当头、稳中求进。宏观政策要稳健有效，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。2) 要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。 |
| 2021-12-07 | 商务部 | 印发《县域商业建设指南》的通知，重点围绕县乡村三级商业网络、农村物流“三点一线”等约束性指标，摸清现有网点数量、建设规模、主要功能、设施设备等基本情况，形成“十四五”时期县域商业体系建设的工作底数。 |
| 2021-12-09 | 住建部 | 将贯彻落实《关于加强新时代老龄工作的意见》，贯彻新发展理念，结合城市更新、城镇老旧小区改造等工作，大力推进老年宜居环境建设，加快构建老年友好型社会。 |
| 2021-12-09 | 成都 | “成都住房租赁交易服务平台”已全新上线。平台将面向公众提供租房、出租、网签、备案等一站式租赁交易服务，方便群众的同时，进一步遏制租房市场乱象，构建完善的住房租赁市场。 |
| 2021-12-09 | 南京 | 出台住房租赁企业信用管理办法，将评定为 4 个信用等级。信用评价为 A 级的住房租赁企业可优先享有在代办房源核验、合同网签备案等房地产业务时，可根据实际情况便利服务。 |
| 2021-12-09 | 央行 | 决定自 2021 年 12 月 15 日起，上调金融机构外汇存款准备金率 2 个百分点，即外汇存款准备金率由现行的 7% 提高到 9%。 |
| 2021-12-09 | 杭州 | 发布《关于加快杭州市公共租赁住房筹建工作的通知》，明确要加大力度加快公共租赁住房筹建工作，两年内市区将集中开工建设 4 万套公共租赁住房。 |
| 2021-12-10 | 上海 | 人民银行上海总部联合多个部门举办上海推进保障性住房建设银企对接会。会议强调，金融机构和金融市场要针对不同类型保障性住房的新特点，加大金融产品和服务创新力度；房地产企业要聚焦主业，稳慎经营。 |
| 2021-12-10 | 中央经济工作会议 | 中央经济工作会议提出要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加强预期引导，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。 |

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: 宝龙地产、龙湖集团等发行新票据; 龙光集团拟配售 1.72 亿新股

| 日期 | 对象 | 简述 |
|------------|-----------|--|
| 2021-12-06 | 旭辉控股集团 | 1) 拟按每 20 股现有股份获配发 1 股供股股份的基准向合资格股东发行约 4.2 亿股新股, 以筹集约 16.73 亿港元。2) 以认购价每股供股股份 4.00 港元发行约 4.2 亿股供股股份的方式筹集约 16.76 亿港元。 |
| 2021-12-06 | 朗诗地产 | 已于公开市场回购于 2022 年 6 月到期之票据, 本金总额约为 1,150 万美元; 本公司控股股东、执行董事兼董事局主席田明先生近期已通过其全资拥有的公司于公开市场购入于 2022 年 10 月到期之票据, 本金总额约为 400 万美元。 |
| 2021-12-06 | 中国恒大 | 本公司董事会决议设立中国恒大集团风险化解委员会。该委员会的成员背景多样, 包括本集团现时高管、若干领先企业的高管及专业人士等。 |
| 2021-12-06 | 碧桂园 | 已赎回及注销本金额为 45.24 亿港元的债券。于本公告日期, 债券的未偿还本金额为 30 亿港元。 |
| 2021-12-06 | 阳光 100 中国 | 无法偿还于 2022 年到期金额约为 2.2 亿美元的 13.0% 优先绿色票据, 并将继续停牌。 |
| 2021-12-06 | 首开股份 | 拟发行应付账款资产支持计划, 基础资产为保理公司从上游供应商、施工方受让的对债务人的应收账款债权, 总规模不超过 30 亿元 (含), 各期产品存续期限为不超过 18 个月, 利率根据发行时市场情况确定。 |
| 2021-12-06 | 世茂集团 | 拟按悉数包销的基准按彼等各自的配售比例以配售价每股 8.14 港元配售 1.45 亿股现有股份, 所得款项净额估计约为 12 亿港元。 |
| 2021-12-06 | 富力地产 | 公司同意出售广州国际机场富力综合物流园 30% 之权益, 代价为 30% 乘以以下之和: (a) 物业价值人民币 73 亿元, 会根据待取得房产证的该等物业中的相关物业价值进行调整, 该价值按相关物业建筑面积乘以协定每平方米价值计算; 及 (b) 目标集团于完成日期资产净值。 |
| 2021-12-06 | 龙光集团 | 按彼等各自之相关比例以个别及悉数包销基准促使合共不少于六名承配人购买卖方持有的 1.72 亿股配售股份, 配售价为每股股份 6.80 港元。 |
| 2021-12-07 | 万科企业 | 股东深铁集团累计出借持有的公司 A 股 3,300 万股目前已全部收回; 拟于本日起 15 个交易日后的 6 个月内, 以所持有的不超过约 97,24 万股公司 A 股股份实施转融通证券出借业务, 持有股份约占公司总股本的 0.836%。 |
| 2021-12-08 | 融信中国 | 1) 已累计出售约 7,207 万股贝壳美国存托股票, 合计代价约为 16.14 亿美元。 2) 已回购本金额为 991 万美元的 2022 年票据 I, 占原已发行票据的 1.98%; 已回购本金额为 200 万美元的 2022 年票据 II, 占原已发行票据的 0.29%。 |
| 2021-12-09 | 金地集团 | 自 2021 年 11 月 13 日至今, 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 10.43%。 |
| 2021-12-09 | 合生创展集团 | 1) 已购回合共约 1,884 万股股份, 总代价约为 4.97 亿港元。2) 建议发行于 2022 年到期之 2.5 亿美元 8.00% 有担保可换股债券, 根据每股初始换股价 20.16 港元, 债券将可转换约为 9,670 万股换股股份, 占现有已发行股本约 4.06%。 |
| 2021-12-09 | 卓越商企服务 | 卓越物业管理已同意向深圳市卓越创业投资有限责任公司出售深圳市卓投小额贷款有限责任公司全部股权, 现金代价约为人民币 3.05 亿元。 |
| 2021-12-09 | 深圳控股 | 本公司控股公司深业集团拟将其持有的本公司 10% 的股份划转予深国管。预期划转将于本月月底前完成。 |
| 2021-12-09 | 彩生活 | 1) 本公司获花样年告知, 就花样年接获 TFISF 发出的通知声称其作为花样年之托管人所持有本公司约 7.8 亿股股份可予押记, 花样年正寻求法律意见以保护其合法权益。2) 本公司将于 2021 年 12 月 10 日上午九时正起恢复买卖。 |



| | | |
|------------|--------|--|
| 2021-12-10 | 龙湖集团 | 已公开发行 2021 年度第一期中期票据，发行规模为不超过人民币 10 亿元（含 10 亿元），票面利率为 3.70%。 |
| 2021-12-10 | 合生创展集团 | 已购回合共约 1,884 万股股份，总代价约为 4.97 亿港元。 |
| 2021-12-10 | 花样年控股 | 1) 本公司全资附属公司慈溪花创房地产开发有限公司向合肥昀绍房地产合伙企业转让宁波公司 49% 的权益，及转让宁波公司结欠之股东贷款，代价为人民币 2 亿元。2) 原于 2022 年到期之未赎回本金额为人民币 7.3 元之 7.8% 人民币债券到期日由 2022 年延长至 2024 年（2021 年 11 月 30 日支付 20% 利息、2022 年 11 月 29 日支付 80% 利息）。3) 将于 2021 年 12 月 13 日上午九时正起恢复买卖。 |
| 2021-12-10 | 宝龙地产 | 发行额外于 2024 年到期的 1.5 亿美元 6.25% 优先票据，估计所得款项总额将约为 1.34 亿美元。 |
| 2021-12-10 | 越秀地产 | 本公司与一家银行订立一份融资协议，该银行在融资协议的条款及条件之规限下提供 4.7 亿港元之循环贷款融资，贷款期由融资协议日期起计 12 个月。 |

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, 绿城中国、合生创展集团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 |
| 万科A | 000002.SZ | 5,642 | -6.4% | 3,458 | -14.1% | 432 | -25.0% | 254 | -35.6% |
| 融创中国 | 1918.HK | 5,495 | 5.8% | 3,845 | 2.3% | 367 | -47.0% | 278 | -46.2% |
| 碧桂园 | 2007.HK | 5,354 | -4.0% | 6,353 | -3.5% | 414 | -27.6% | 531 | -19.7% |
| 保利地产 | 600048.SH | 4,982 | 7.5% | 3,088 | -1.0% | 380 | -5.6% | 227 | -13.8% |
| 中国海外发展 | 0688.HK | 3,297 | 2.7% | 1,662 | -3.1% | 272 | -21.8% | 139 | -19.9% |
| 招商蛇口 | 001979.SZ | 2,828 | 15.2% | 1,243 | 16.1% | 253 | -13.6% | 126 | -0.5% |
| 金地集团 | 600383.SH | 2,627 | 27.9% | 1,243 | 23.5% | 174 | 14.5% | 80 | 1.9% |
| 龙湖集团 | 0960.HK | 2,504 | 3.1% | 1,457 | 1.3% | 226 | -20.7% | 133 | -23.1% |
| 绿城中国 | 3900.HK | 2,463 | 42.2% | 843 | 30.3% | 251 | -14.6% | 90 | -15.9% |
| 旭辉控股集团 | 0884.HK | 2,258 | 12.9% | 1,315 | -0.3% | 165 | -35.7% | 103 | -35.7% |
| 中国金茂 | 0817.HK | 2,136 | 6.6% | 1,182 | 16.2% | 177 | -11.3% | 89 | 15.5% |
| 新城控股 | 601155.SH | 2,130 | -3.2% | 2,096 | 3.3% | 201 | -31.0% | 213 | -15.4% |
| 阳光城 | 000671.SZ | 1,736 | -7.6% | 1,085 | -27.5% | 197 | 9.8% | 147 | 37.5% |
| 融信中国 | 3301.HK | 1,453 | 8.7% | 682 | 9.6% | 97 | -48.3% | 48 | -49.0% |
| 雅居乐集团 | 3383.HK | 1,252 | 8.1% | 854 | -1.1% | 120 | 8.8% | 100 | 16.5% |
| 远洋集团 | 3377.HK | 1,207 | 11.5% | 672 | 19.1% | 151 | -6.5% | 84 | -5.5% |
| 富力地产 | 2777.HK | 1,122 | - | 882 | - | 83 | - | 77 | - |
| 中骏集团控股 | 1966.HK | 978 | 8.2% | 677 | 4.8% | 75 | -26.2% | 51 | -49.9% |
| 佳兆业集团 | 1638.HK | 967 | 1.4% | 565 | 1.8% | 10 | -92.0% | 6 | -91.4% |
| 越秀地产 | 0123.HK | 951 | 12.6% | 346 | 3.3% | 133 | 20.5% | 45 | 8.4% |
| 宝龙地产 | 1238.HK | 931 | 29.4% | 586 | 24.7% | 83 | -12.7% | 53 | -16.8% |
| 时代中国控股 | 1233.HK | 865 | 3.5% | 461 | -20.5% | 107 | -17.1% | 71 | -14.5% |
| 建业地产 | 0832.HK | 577 | -30.5% | 805 | -30.9% | 27 | -51.3% | 36 | -55.8% |
| 中国海外宏洋集团 | 0081.HK | 544 | 6.0% | 518 | 9.1% | 45 | 7.0% | 40 | -5.0% |
| 保利置业集团 | 0119.HK | 498 | 7.5% | 277 | 12.0% | 48 | 41.2% | 30 | 39.8% |
| 花样年控股 | 1777.HK | 448 | 3.8% | 286 | -4.4% | 18 | -63.5% | 9 | -69.4% |
| 合生创展集团 | 0754.HK | 389 | 35.8% | 103 | -30.4% | 26 | -45.1% | 8 | -32.9% |
| 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、佳兆业集团为权益口径; 富力为公告数据

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。