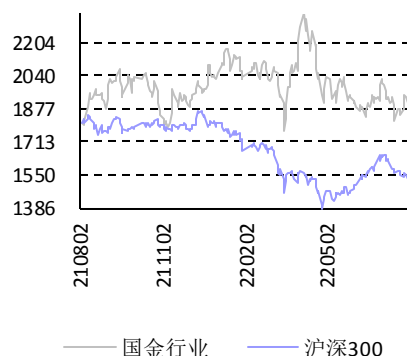


## 市场数据(人民币)

|           |       |
|-----------|-------|
| 市场优化平均市盈率 | 18.90 |
| 国金房地产指数   | 1904  |
| 沪深300指数   | 4170  |
| 上证指数      | 3253  |
| 深证成指      | 12267 |
| 中小板综指     | 12809 |



## 相关报告

1. 《“稳”字当头，压实责任保交楼-地产行业点评》，2022.7.28
2. 《强者恒强，改善房企正把握行业新机遇-地产行业专题》，2022.7.26
3. 《政策支持行业健康发展，房贷利率持续下降-地产行业周报》，2022.7.25
4. 《6月销售降幅收窄，投资开工情绪低迷-地产行业周报》，2022.7.17
5. 《宽松政策持续出台，传统淡季销售下滑-地产行业周报》，2022.7.10

杜昊昊 分析师 SAC 执业编号: S1130521090001  
duhaomin@gjzq.com.cn

王祎馨 联系人  
wangyixin@gjzq.com.cn

## 百强房企销售降幅收窄，央国企补货上海

## 行业点评

- 本周 A 股港股地产涨幅靠前，物业持续回调。本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+2.8%，在各板块中位列第 1；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+0.1%，在各板块中位列第 5。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.8%，恒生中国企业指数涨跌幅为-3.1%，沪深 300 指数涨跌幅为-1.6%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为+0.3%和-1.2%。
- 上海扬州等地集中土拍结束，整体土拍热度仍处低位。本周全国 300 城宅地成交建面 850 万 m<sup>2</sup>，单周环比-18%，单周同比-30%，平均溢价率 4%。2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 27027 万 m<sup>2</sup>，累计同比-49%；年初至今，华润置地、保利发展、滨江集团、招商蛇口、中国海外发展的权益拿地金额位居行业前五。
- 本周新房受二三四线城市带动，环比小幅上升，同比下降。本周（7 月 23 日-7 月 29 日）35 个城市商品房成交合计 459 万平米，周环比+7%，周同比-14%。其中，一线城市周环比-9%，周同比+7%；二线城市周环比+13%，周同比-16%；三四线城市周环比+10%，周同比-31%。
- 本周二手房环比略下降，同比上升，二三四线城市同比改善。本周 15 个城市二手房成交合计 170 万平米，周环比-1%，周同比+19%。其中，一线城市周环比+9%，周同比-20%；二线城市周环比-3%，周同比+35%；三四线城市周环比-4%，周同比+59%。
- 百强销售整体降幅有所收窄，房企分化表现突出。全国百强房企 1-7 月累计全口径销售金额 40772 亿元，同比-49%（降幅较 1-6 月收窄 2pct）；7 月单月全口径销售金额 6065 亿元，环比-27%，同比-40%（降幅较 6 月收窄 3pct）。头部央国企及主打改善产品房企销售表现更加强劲，TOP30 房企中有 7 家单月同比为正，其中越秀集团、绿城中国单月同比增速超过 30%，行业排名较 1-6 月有一定变化，TOP30 中万科地产、绿城中国、滨江集团、旭辉集团、远洋集团、首开股份排名有所提升。
- 上海二批次土拍热度分化，保利、招商等强势补货。本次共推出 34 宗地块全部成交，其中 13 宗地块封顶达到中止价进入一次性报价阶段，封顶率 38%（一批次为 33%），12 宗底价成交，底价成交率为 35%（一批次为 58%）。从拿地房企看，招商继一批次拿地 4 宗后，二批次再拿下 5 宗地块，华发继一批次拿地 2 宗后，二批次再获取 4 宗，保利获取 5 宗，34 宗地块仅有 4 宗由民企竞得。从利润空间看，除 2 宗城中村改造地块，其余 32 宗中有 31 宗成交楼板价与房地联动价之差超 2 万元/平，其中 6 宗价差超 4 万元/平，给房企预留的盈利空间较为可观，本轮土拍成交的房企有望受益。

## 投资建议

- 继上周国常会后，本周政治局会议再提支持刚性和改善性住房需求，并首次出现“保交楼”表述，预计后续调控政策将持续宽松。地产板块，我们认为 2021 年下半年以来积极拿地，且主打改善产品的房企能率先受益于行业复苏，如绿城中国、建发国际集团、滨江集团。此外，建议关注强房产交易平台贝壳，其有望享受销售复苏；以及抗风险能力强的商管龙头华润万象生活，其有望受益消费场景复苏。

## 风险提示

- 宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；多家房企出现债务违约

## 内容目录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 2022 年 1-7 月百强房企销售情况 ..... | 4  |
| 2022 年上海二批次集中土拍情况 .....    | 5  |
| 行情回顾 .....                 | 5  |
| 地产行情回顾 .....               | 5  |
| 物业行情回顾 .....               | 6  |
| 数据跟踪 .....                 | 7  |
| 宅地成交 .....                 | 7  |
| 新房成交 .....                 | 9  |
| 二手房成交 .....                | 11 |
| 重点城市库存与去化周期 .....          | 12 |
| 地产行业政策和新闻 .....            | 13 |
| 地产公司动态 .....               | 13 |
| 物管行业政策和新闻 .....            | 14 |
| 物管公司动态 .....               | 14 |
| 行业估值 .....                 | 15 |
| 风险提示 .....                 | 16 |

## 图表目录

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 图表 1: 2022 年 1-7 月百强房企销售情况 (亿元) .....                 | 4  |
| 图表 2: 2021 年以来上海各批次集中土拍情况 .....                       | 5  |
| 图表 3: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序 .....                        | 6  |
| 图表 4: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序 .....                       | 6  |
| 图表 5: 本周地产个股涨跌幅前 5 名 .....                            | 6  |
| 图表 6: 本周地产个股涨跌幅末 5 名 .....                            | 6  |
| 图表 7: 本周恒生指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅 .....                | 7  |
| 图表 8: 本周物业个股涨跌幅前 5 名 .....                            | 7  |
| 图表 9: 本周物业个股涨跌幅末 5 名 .....                            | 7  |
| 图表 10: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率 .....                 | 8  |
| 图表 11: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m <sup>2</sup> ) 及同比 ..... | 8  |
| 图表 12: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企 .....                   | 8  |
| 图表 12: 40 城新房成交面积及同比增速 .....                          | 9  |
| 图表 13: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比 .....                      | 10 |
| 图表 14: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比 .....                      | 10 |
| 图表 15: 35 城新房成交明细 (万平方米) .....                        | 10 |
| 图表 16: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周) .....                     | 11 |
| 图表 17: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比 .....                    | 11 |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| 图表 18: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比..... | 11 |
| 图表 19: 15 城二手房成交明细 (万平方米) .....   | 12 |
| 图表 20: 12 城商品房的库存和去化周期.....       | 12 |
| 图表 21: 12 城各城市能级的库存去化周期.....      | 12 |
| 图表 22: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....    | 12 |
| 图表 24: 地产行业政策新闻汇总 .....           | 13 |
| 图表 25: 上市公司动态 .....               | 13 |
| 图表 26: 物管行业资讯 .....               | 14 |
| 图表 27: 物管公司动态 .....               | 14 |
| 图表 28: A 股地产 PE-TTM.....          | 15 |
| 图表 29: 港股地产 PE-TTM .....          | 15 |
| 图表 30: 港股物业股 PE-TTM.....          | 15 |
| 图表 31: 覆盖公司估值情况 .....             | 16 |

## 2022 年 1-7 月百强房企销售情况

- **百强销售整体降幅有所收窄，房企分化表现突出。**全国百强房企 1-7 月累计全口径销售金额 40772 亿元，同比-49%（降幅较 1-6 月收窄 2pct）；7 月单月全口径销售金额 6065 亿元，环比-27%，同比-40%（降幅较 6 月收窄 3pct）。头部央企及主打改善产品房企销售表现更加强劲，TOP30 房企中有 7 家单月同比为正，其中越秀集团、绿城中国单月同比增速超过 30%，行业排名较 1-6 月有一定变化，TOP30 中万科地产、绿城中国、滨江集团、旭辉集团、远洋集团、首开股份排名有所提升。

图表 1：2022 年 1-7 月百强房企销售情况（亿元）

| TOP 房企 | 全口径            |                |          |           |      |         |      |      | 权益口径      |      |         |      |      |
|--------|----------------|----------------|----------|-----------|------|---------|------|------|-----------|------|---------|------|------|
|        | 2022 年 1-7 月排名 | 2022 年 1-6 月排名 | 2021 年排名 | 1-7 月销售金额 | 累计同比 | 7 月销售金额 | 单月环比 | 单月同比 | 1-7 月销售金额 | 累计同比 | 7 月销售金额 | 单月环比 | 单月同比 |
| 碧桂园    | 1              | 1              | 1        | 2855      | -43% | 385     | -16% | -48% | 2151      | -39% | 304     | -12% | -45% |
| 万科地产   | 2              | 3              | 2        | 2473      | -39% | 377     | -11% | -27% | 1607      | -39% | 245     | -11% | -27% |
| 保利发展   | 3              | 2              | 4        | 2432      | -26% | 330     | -35% | -22% | 1629      | -31% | 221     | -35% | -27% |
| 中海地产   | 4              | 4              | 6        | 1570      | -33% | 195     | -52% | -29% | 1467      | -33% | 182     | -52% | -29% |
| 华润置地   | 5              | 5              | 8        | 1490      | -21% | 280     | -29% | 22%  | 1039      | -16% | 208     | -33% | 79%  |
| 招商蛇口   | 6              | 6              | 7        | 1428      | -28% | 240     | -42% | 18%  | 857       | -31% | 142     | -41% | 4%   |
| 融创中国   | 7              | 7              | 3        | 1236      | -67% | 109     | -23% | -78% | 726       | -68% | 61      | -25% | -79% |
| 金地集团   | 8              | 8              | 11       | 1191      | -37% | 185     | -35% | -29% | 738       | -37% | 115     | -35% | -29% |
| 绿城中国   | 9              | 10             | 13       | 1051      | -31% | 200     | -23% | 34%  | 565       | -28% | 93      | -39% | 23%  |
| 龙湖集团   | 10             | 9              | 10       | 1041      | -36% | 182     | -23% | -4%  | 676       | -40% | 119     | -23% | -11% |
| 中国金茂   | 11             | 11             | 15       | 804       | -46% | 105     | -45% | -40% | 555       | -46% | 72      | -45% | -40% |
| 滨江集团   | 12             | 13             | 22       | 797       | -21% | 113     | -52% | -11% | 484       | 2%   | 58      | -57% | 39%  |
| 旭辉集团   | 13             | 15             | 14       | 792       | -50% | 161     | 19%  | -23% | 468       | -50% | 95      | 19%  | -23% |
| 绿地控股   | 14             | 12             | 9        | 763       | -59% | 79      | -58% | -66% | 687       | -59% | 71      | -58% | -66% |
| 新城控股   | 15             | 14             | 16       | 762       | -43% | 112     | -17% | -28% | 523       | -47% | 80      | -11% | -31% |
| 建发房产   | 16             | 16             | 21       | 732       | -30% | 112     | -29% | 6%   | 536       | -35% | 83      | -30% | 8%   |
| 华发股份   | 17             | 17             | 32       | 582       | -18% | 88      | -39% | 28%  | 380       | -16% | 52      | -43% | 19%  |
| 越秀地产   | 18             | 18             | 37       | 554       | 5%   | 72      | -47% | 88%  | 547       | 8%   | 71      | -48% | 104% |
| 远洋集团   | 19             | 21             | 29       | 520       | -17% | 90      | -34% | -13% | 338       | -17% | 59      | -34% | -13% |
| 世茂集团   | 20             | 20             | 12       | 506       | -71% | 68      | -28% | -69% | 354       | -71% | 48      | -28% | -69% |
| 首开股份   | 21             | 22             | 38       | 497       | -32% | 93      | 39%  | -2%  | 301       | -32% | 56      | 39%  | -2%  |
| 金科集团   | 22             | 19             | 18       | 492       | -59% | 52      | -35% | -69% | 354       | -58% | 38      | -35% | -69% |
| 美的置业   | 23             | 23             | 28       | 475       | -49% | 75      | -9%  | -30% | 298       | -52% | 39      | -24% | -45% |
| 中国铁建   | 24             | 24             | 26       | 472       | -38% | 74      | -50% | 10%  | 361       | -37% | 68      | -35% | 9%   |
| 中梁控股   | 25             | 25             | 20       | 434       | -59% | 47      | -33% | -59% | 304       | -59% | 33      | -33% | -59% |
| 融信集团   | 26             | 26             | 24       | 417       | -58% | 31      | -65% | -80% | 246       | -62% | 17      | -52% | -83% |
| 卓越集团   | 27             | 27             | 31       | 378       | -51% | 47      | -43% | -49% | 228       | -58% | 25      | -54% | -59% |
| 中骏集团   | 28             | 28             | 41       | 376       | -44% | 50      | -17% | -38% | 303       | -37% | 46      | -4%  | -2%  |
| 中南置地   | 29             | 29             | 17       | 374       | -70% | 48      | -28% | -72% | 239       | -69% | 35      | -12% | -71% |
| 雅居乐    | 30             | 30             | 27       | 359       | -57% | 38      | -21% | -54% | 283       | -53% | 30      | -21% | -40% |
| 各梯队情况  | TOP10          |                |          | 16767     | -44% | 2483    | -30% | -35% | 11577     | -48% | 1667    | -33% | -40% |
|        | TOP11-30       |                |          | 11085     | -52% | 1554    | -33% | -45% | 7805      | -51% | 1141    | -29% | -40% |
|        | TOP31-50       |                |          | 5907      | -54% | 935     | -17% | -43% | 4108      | -54% | 562     | -28% | -51% |
|        | TOP51-100      |                |          | 7013      | -51% | 1093    | -17% | -38% | 5042      | -49% | 826     | -18% | -26% |
|        | TOP100         |                |          | 40772     | -49% | 6065    | -27% | -40% | 28533     | -50% | 4197    | -29% | -40% |

来源：克而瑞，国金证券研究所

## 2022 年上海二批次集中土拍情况

- **上海二批次土拍热度分化，保利、招商强势补货。**上海 2022 年二批次集中土拍供应涉宅用地 34 宗（含 2 宗城中村改造项目用地），全部成交，总成交价 780 亿元。（1）从竞争激烈度看，其中 13 宗地块封顶达到中止价进入一次性报价阶段，封顶率 38%（一批次为 33%），12 宗底价成交，底价成交率为 35%（一批次为 58%），长宁区一地块房地联动价 16.3 万元/平，打破了上海土地市场房地联动价的最高纪录，由上海城投获取。（2）从拿地房企看，招商继一批次拿地 4 宗后，二批次再拿下 5 宗地块，华发继一批次拿地 2 宗后，二批次再获取 4 宗，保利获取 5 宗，34 宗地块仅有 4 宗由民企竞得。（3）从利润空间看，除 2 宗城中村改造地块，其余 32 宗中有 31 宗成交楼板价与房地联动价之差超 2 万元/平，其中 6 宗价差超 4 万元/平，给房企预留的盈利空间较为可观。

**图表 2：2021 年以来上海各批次集中土拍情况**

| 供地批次      | 2021 年一批次 | 2021 年二批次 | 2021 年三批次 | 2022 年一批次 | 2022 年二批次 |
|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 出让涉宅地宗数   | 31        | 20        | 27        | 40        | 34        |
| 成交宗数      | 31        | 20        | 27        | 40        | 34        |
| 达封顶价      | 20        | 3         | 9         | 13        | 13        |
| 其他溢价成交    | 1         | 6         | 0         | 4         | 9         |
| 底价（溢价 0%） | 10        | 11        | 18        | 23        | 12        |
| 平均溢价率     | 5.4%      | 3.4%      | 2.7%      | 3.3%      | 4.5%      |

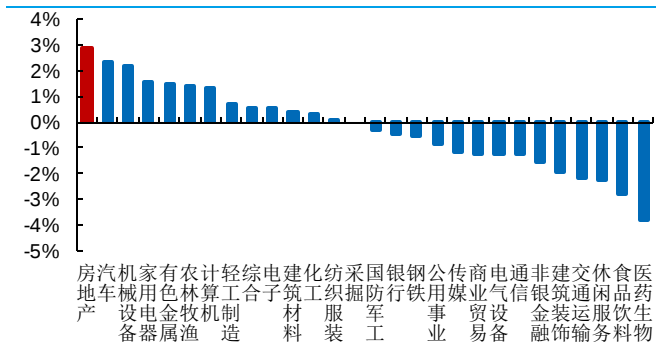
来源：中指研究院，国金证券研究所

## 行情回顾

### 地产行情回顾

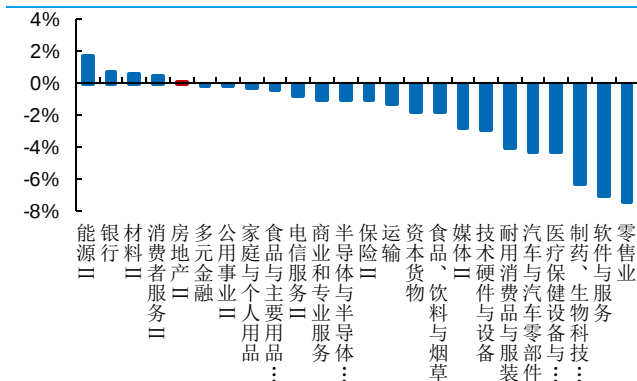
- 本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+2.8%，在各板块中位列第 1；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+0.1%，在各板块中位列第 5。本周地产涨跌幅前 5 名为广汇物流、汇景控股、阳光城、嘉凯城、招商蛇口，涨跌幅分别为+44.6%、+38.3%、+18.7%、+13.1%、+12.2%；末 5 名为顺发恒业、佳源国际控股、德信中国、广宇发展、弘阳地产，涨跌幅分别为-15.2%、-14.3%、-12.8%、-9.7%、-7.1%。

图表 3：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



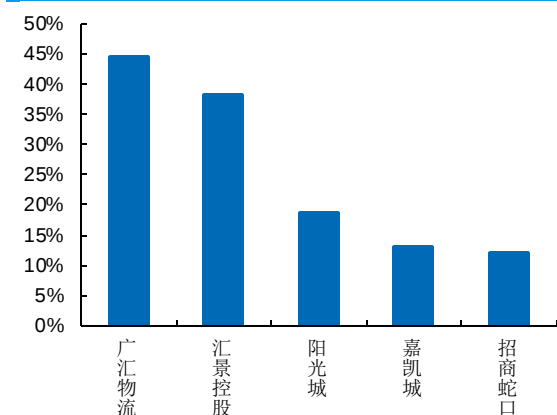
来源：wind，国金证券研究所

图表 4：WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



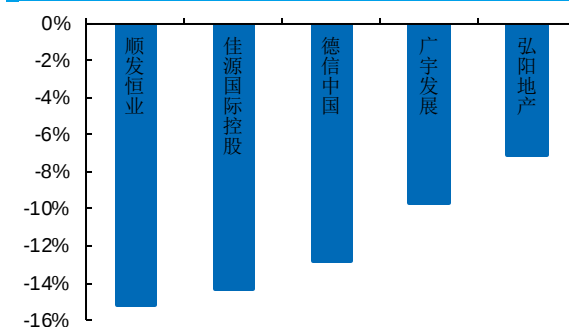
来源：wind，国金证券研究所

图表 5：本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源：wind，国金证券研究所

图表 6：本周地产个股涨跌幅末 5 名

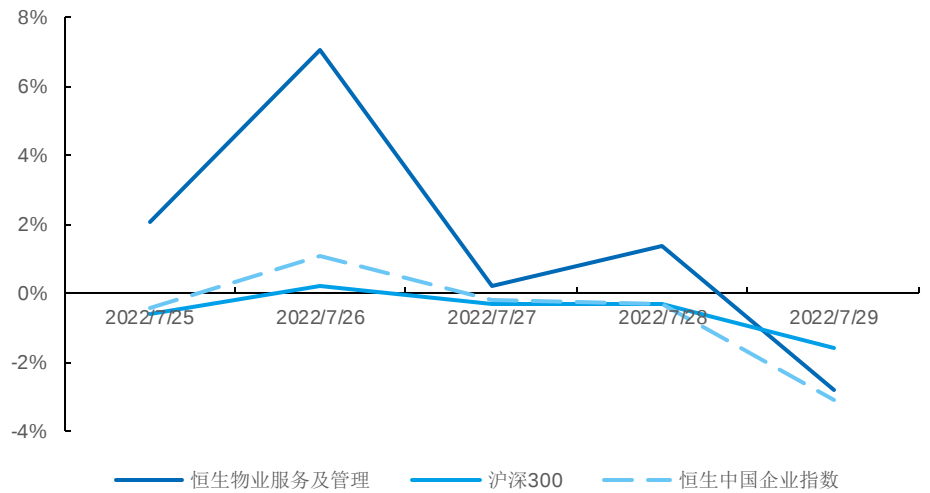


来源：wind，国金证券研究所

### 物业行情回顾

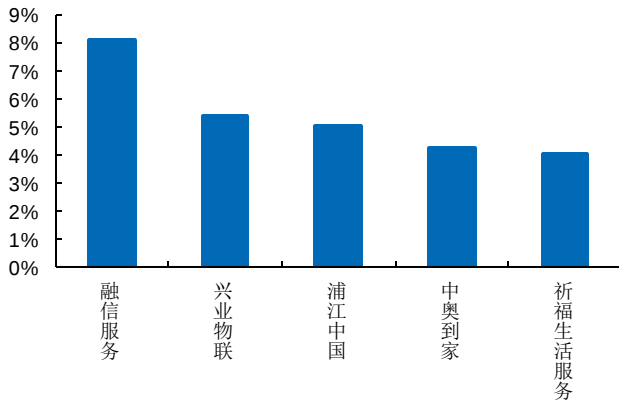
- 本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.8%，恒生中国企业指数涨跌幅为-3.1%，沪深 300 指数涨跌幅为-1.6%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为+0.3%和-1.2%。本周物业涨跌幅前 5 名为融信服务、兴业物联、浦江中国、中奥到家、祈福生活服务，涨跌幅分别为+8.1%、+5.4%、+5%、+4.2%、+4%；末 5 名为正荣服务、碧桂园服务、时代邻里、宋都服务、合景悠活，涨跌幅分别为-16.7%、-14.1%、-13.2%、-8.3%、-7.5%。

图表 7：本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅



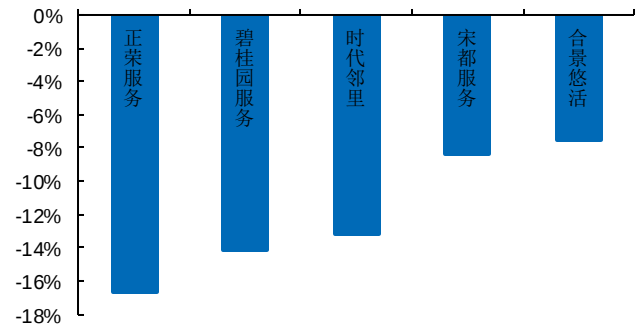
来源：wind，国金证券研究所

图表 8：本周物业个股涨跌幅前 5 名



来源：wind，国金证券研究所

图表 9：本周物业个股涨跌幅末 5 名



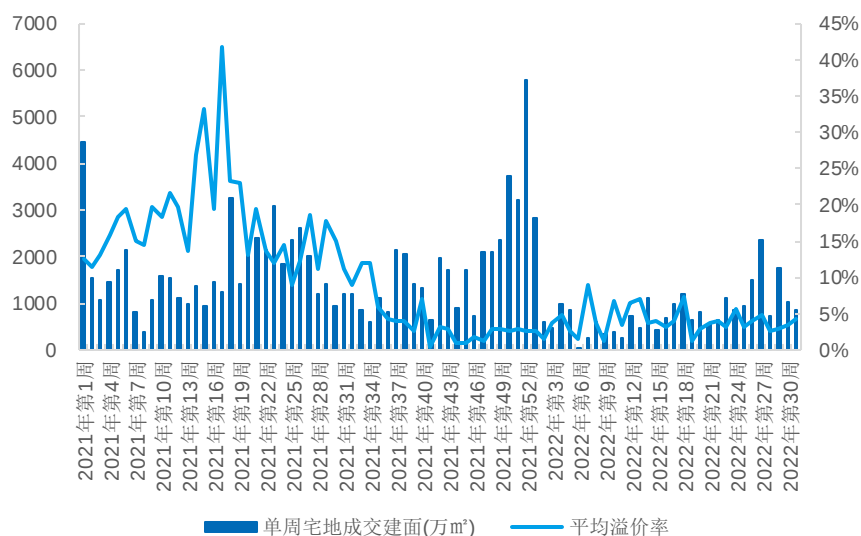
来源：wind，国金证券研究所

## 数据跟踪

### 宅地成交

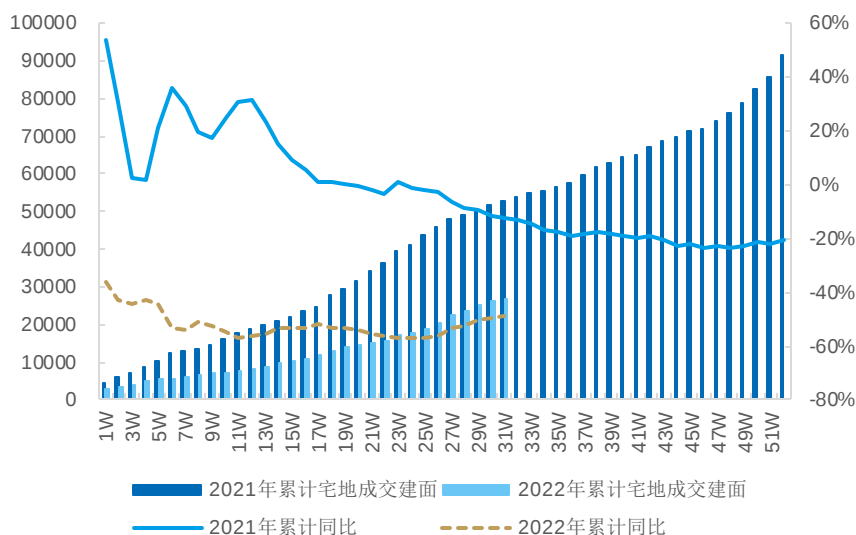
- 根据中指研究院数据，2022 年第 31 周，全国 300 城宅地成交建面 850 万 m<sup>2</sup>，单周环比-18%，单周同比-30%，平均溢价率 4%。
- 2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 27027 万 m<sup>2</sup>，累计同比-49%；年初至今，华润置地、保利发展、滨江集团、招商蛇口、中国海外发展的权益拿地金额位居行业前五，分别为 479、464、392、381、370 亿元。

图表 10: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表 11: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m²) 及同比



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表 12: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企

| 排行 | 企业名称   | 土地宗数<br>(宗) | 权益拿地金<br>额(亿元) | 权益建筑面<br>积 (万 m²) | 总规划建面<br>(万 m²) | 溢价水平(%) | 楼面均价(元/m²) |
|----|--------|-------------|----------------|-------------------|-----------------|---------|------------|
| 1  | 华润置地   | 27          | 496            | 293               | 317             | 5.85    | 17117      |
| 2  | 保利发展   | 40          | 459            | 334               | 422             | 4.88    | 14053      |
| 3  | 滨江集团   | 29          | 392            | 191               | 283             | 5.25    | 16525      |
| 4  | 中国海外发展 | 19          | 370            | 228               | 231             | 5.18    | 16563      |
| 5  | 建发房产   | 24          | 352            | 143               | 191             | 8.29    | 23138      |
| 6  | 绿城中国   | 19          | 319            | 163               | 191             | 8.81    | 18436      |
| 7  | 招商蛇口   | 16          | 304            | 205               | 240             | 5.28    | 16503      |
| 8  | 中国铁建   | 26          | 234            | 287               | 343             | 3.47    | 7577       |
| 9  | 万科     | 16          | 215            | 152               | 189             | 7.49    | 13100      |
| 10 | 广州地铁   | 14          | 203            | 123               | 147             | 12.42   | 16679      |

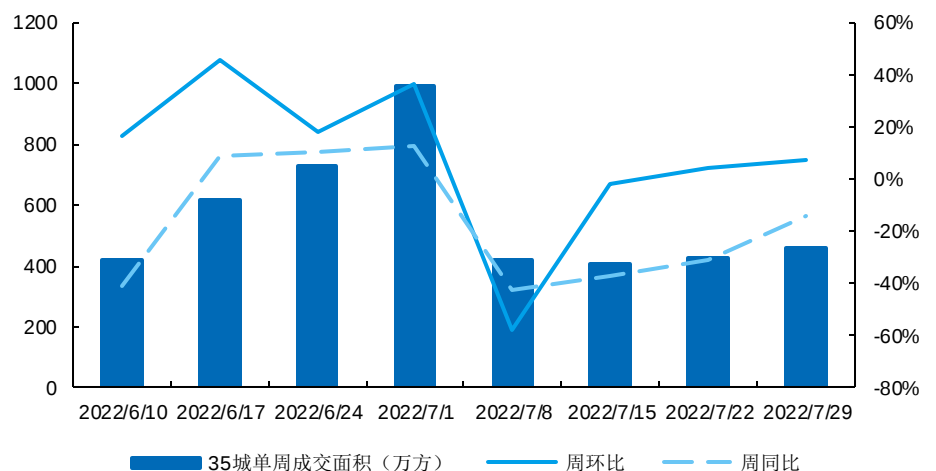
|    |        |    |     |     |     |      |       |
|----|--------|----|-----|-----|-----|------|-------|
| 11 | 武汉城建集团 | 4  | 165 | 80  | 80  | 0    | 20554 |
| 12 | 中国中铁   | 6  | 153 | 107 | 107 | 0    | 14324 |
| 13 | 上海地产   | 14 | 139 | 217 | 220 | 3.72 | 6342  |
| 14 | 龙湖集团   | 1  | 135 | 27  | 27  | 0    | 49126 |
| 15 | 中建东孚   | 15 | 133 | 143 | 158 | 4.19 | 9864  |
| 16 | 越秀地产   | 12 | 121 | 114 | 150 | 1.47 | 9420  |
| 17 | 保利置业   | 8  | 92  | 56  | 56  | 7.47 | 16388 |
| 18 | 伟星房产   | 8  | 88  | 106 | 106 | 8.19 | 8282  |
| 19 | 厦门国贸   | 8  | 88  | 51  | 56  | 1.36 | 17756 |
| 20 | 大华集团   | 5  | 85  | 69  | 69  | 0    | 12292 |

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2022 年第 31 周（7 月 29 日）

### 新房成交

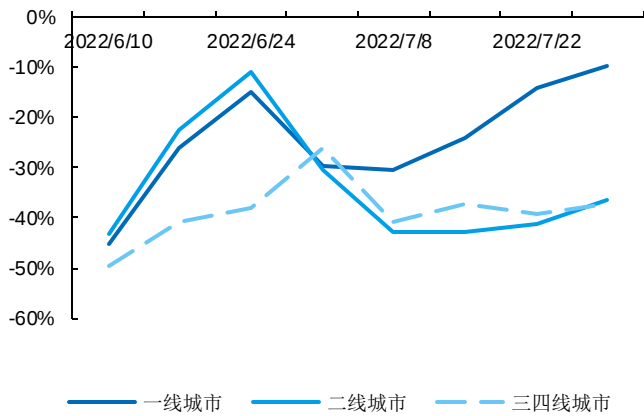
- 根据 wind 数据，本周（7 月 23 日-7 月 29 日），35 个城市商品房成交合计 459 万平方米，周环比+7%，周同比-14%，月度累计同比-32%，年度累计同比-32%，其中：
  - 一线城市：周环比-9%，周同比+7%，月度累计同比-10%，年度累计同比-30%；
  - 二线城市：周环比+13%，周同比-16%，月度累计同比-36%，年度累计同比-30%；
  - 三四线城市：周环比+10%，周同比-31%，月度累计同比-37%，年度累计同比-46%。

图表 13：40 城新房成交面积及同比增速



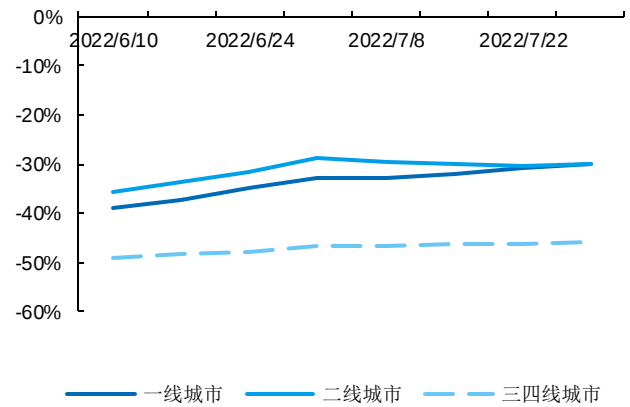
来源：wind，国金证券研究所

图表 14：各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表 15：各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表 16：35 城新房成交明细（万平方米）

| 城市  | 本周成交 | 周环比  | 周同比  | 月累计值  | 月同比  | 年累计值 | 年同比  |
|-----|------|------|------|-------|------|------|------|
| 北京  | 26.5 | 60%  | -3%  | 77.0  | -45% | 607  | -26% |
| 上海  | 38.3 | -29% | 44%  | 191.0 | 18%  | 848  | -32% |
| 广州  | 23.1 | 23%  | -14% | 74.0  | -17% | 610  | -34% |
| 深圳  | 6.8  | -54% | -8%  | 43.5  | 27%  | 284  | -21% |
| 杭州  | 31.3 | 99%  | 73%  | 75.2  | -38% | 605  | -34% |
| 宁波  | 8.4  | 18%  | -35% | 27.2  | -54% | 230  | -54% |
| 南京  | 13.1 | 10%  | -22% | 70.6  | -25% | 596  | -36% |
| 苏州  | 14.2 | 1%   | -35% | 59.8  | -45% | 651  | -19% |
| 武汉  | 34.7 | -4%  | -43% | 163.7 | -58% | 1023 | -44% |
| 济南  | 25.5 | 5%   | -20% | 102.1 | -26% | 645  | -33% |
| 青岛  | 38.3 | 32%  | 9%   | 122.1 | -16% | 1147 | 9%   |
| 成都  | 69.6 | 4%   | 20%  | 271.2 | -17% | 1731 | -12% |
| 福州  | 6.9  | 34%  | -26% | 28.6  | -41% | 191  | -46% |
| 厦门  | -    | -    | -    | 21.9  | -7%  | 196  | -49% |
| 佛山  | 24.5 | 1%   | -34% | 111.7 | -30% | 829  | -24% |
| 南宁  | 15.3 | 24%  | -12% | 44.7  | -49% | 432  | -33% |
| 无锡  | 8.5  | 81%  | -66% | 28.9  | -34% | 262  | -36% |
| 常州  | -    | -    | -    | -     | -    | 70   | -68% |
| 绍兴  | 1.5  | 80%  | 0%   | 5.3   | -46% | 54   | -61% |
| 温州  | 20.8 | 117% | 64%  | 65.3  | -15% | 443  | -35% |
| 金华  | 1.8  | -33% | -66% | 12.3  | -38% | 114  | -31% |
| 惠州  | 3.8  | 6%   | -15% | 16.0  | -36% | 98   | -55% |
| 泉州  | -    | -    | -    | -     | -    | 28   | -64% |
| 扬州  | 2.6  | -27% | -55% | 16.5  | -40% | 103  | -57% |
| 镇江  | 8.3  | -2%  | -6%  | 43.4  | 8%   | 297  | -28% |
| 连云港 | 13.4 | 97%  | 17%  | 29.8  | -49% | 265  | -50% |
| 盐城  | 0.3  | -79% | -87% | 3.9   | -66% | 60   | -76% |
| 舟山  | 3.1  | -22% | 20%  | 11.5  | 23%  | 68   | -20% |
| 汕头  | 2.7  | 12%  | -46% | 11.4  | -50% | 90   | -42% |

|    |     |      |      |      |      |     |      |
|----|-----|------|------|------|------|-----|------|
| 江门 | 4.5 | 8%   | 58%  | 17.7 | 36%  | 125 | -7%  |
| 清远 | -   | -    | -    | -    | -    | 139 | -37% |
| 莆田 | 1.5 | -10% | -70% | 5.7  | -68% | 53  | -63% |
| 芜湖 | 4.7 | -12% | -21% | 25.4 | -33% | 177 | -61% |
| 岳阳 | 2.7 | 13%  | -41% | 11.7 | -35% | 95  | -39% |
| 韶关 | 1.7 | 40%  | -41% | 6.7  | -38% | 83  | -9%  |

来源: wind, 国金证券研究所注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

## 二手房成交

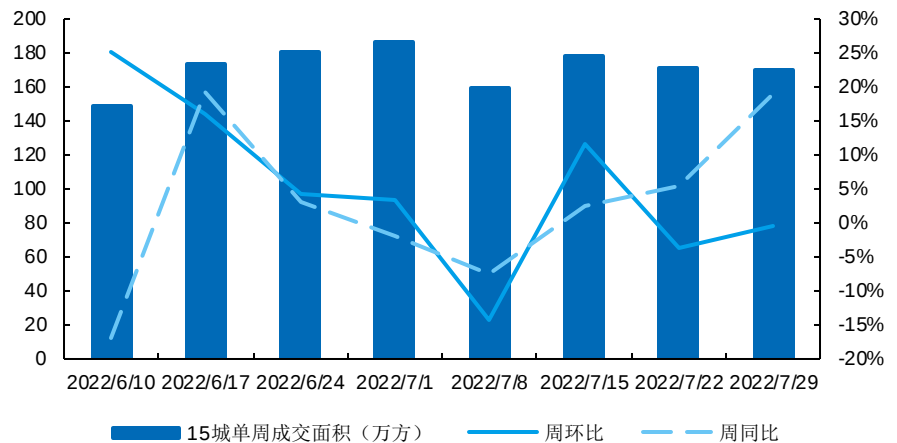
根据 wind 数据, 本周 (7 月 23 日-7 月 29 日), 15 个城市二手房成交合计 170 万平米, 周环比-1%, 周同比+19%, 月度累计同比+4%, 年度累计同比-23%, 其中:

**一线城市:** 周环比+9%, 周同比-20%, 月度累计同比-26%, 年度累计同比-37%;

**二线城市:** 周环比-3%, 周同比+35%, 月度累计同比+15%, 年度累计同比-15%;

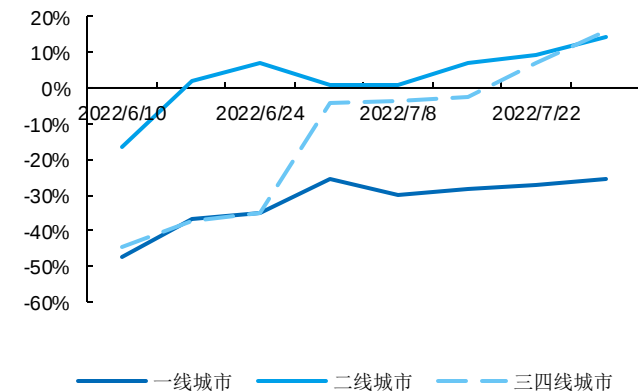
**三四线城市:** 周环比-4%, 周同比+59%, 月度累计同比+16%, 年度累计同比-50%。

图表 17: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



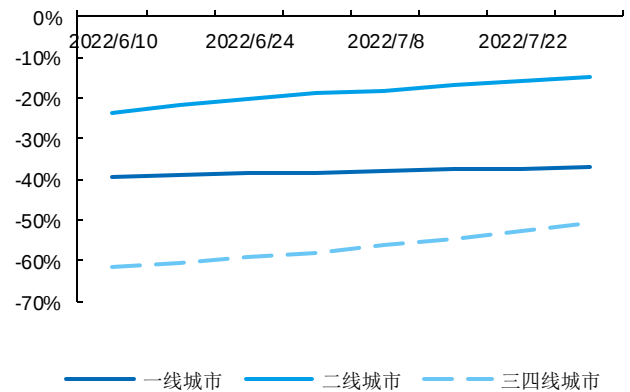
来源: wind, 国金证券研究所

图表 18: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 19: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 20: 15 城二手房成交明细 (万平方米)

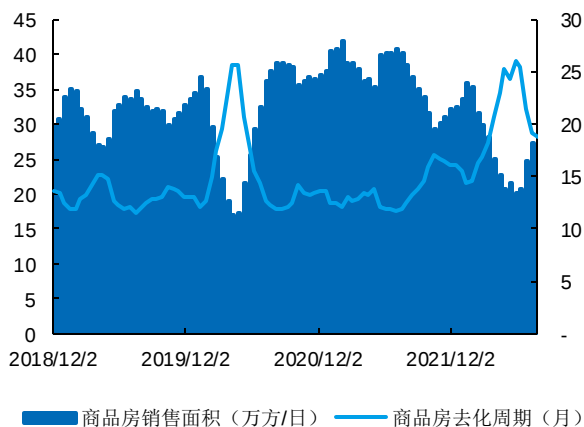
| 城市 | 本周成交 | 周环比  | 周同比  | 月累计值  | 月同比  | 年累计值 | 年同比  |
|----|------|------|------|-------|------|------|------|
| 北京 | 31.9 | 32%  | -15% | 112.9 | -28% | 807  | -33% |
| 深圳 | 3.6  | -57% | -44% | 25.4  | -11% | 144  | -52% |
| 杭州 | 8.0  | 7%   | 1%   | 34.0  | -13% | 200  | -51% |
| 南京 | 16.7 | -3%  | 35%  | 68.1  | -10% | 366  | -40% |
| 苏州 | 16.3 | -25% | 42%  | 74.0  | 30%  | 383  | -26% |
| 成都 | 39.5 | -3%  | 339% | 176.6 | 329% | 944  | 226% |
| 厦门 | 7.8  | 17%  | -12% | 27.9  | -30% | 225  | -34% |
| 南宁 | 2.9  | -31% | -38% | 11.9  | -31% | 89   | -14% |
| 青岛 | 12.3 | -2%  | 1%   | 51.6  | -3%  | 273  | -34% |
| 佛山 | 20.3 | 19%  | 16%  | 70.2  | -14% | 380  | -29% |
| 东莞 | -    | -    | -    | -     | -    | 91   | -36% |
| 金华 | 2.2  | -2%  | -35% | 9.2   | -56% | 89   | -55% |
| 江门 | 1.8  | -3%  | -11% | 7.0   | -16% | 44   | -31% |
| 扬州 | 3.8  | -9%  | 100% | 16.6  | 40%  | 69   | -33% |
| 衢州 | 3.0  | 2%   | 99%  | 12.6  | 14%  | 32   | -74% |

来源: wind, 国金证券研究所注: 成交数据为各地房管局披露, 为各地交易中心口径, 可能较实际市场情况滞后。

### 重点城市库存与去化周期

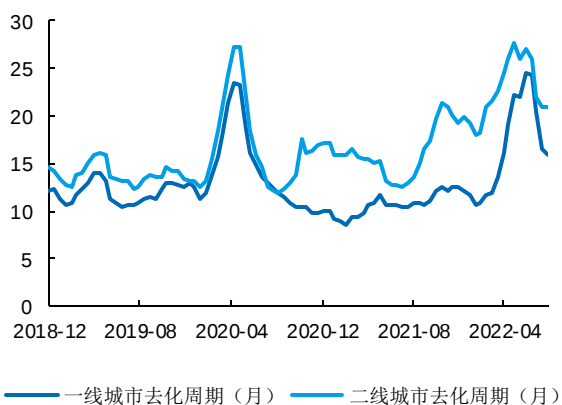
本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.59 亿平米, 环比+0.6%, 同比+9.8%。  
以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 18.8 月, 较上周-0.2 个月, 较去年同比+6.1 个月。

图表 21: 12 城商品房的库存和去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 22: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 23: 12 个重点城市商品库存及去化周期

| 城市 | 可售面积 (万方) | 同比去年同期 | 3 个月移动日均成交面积 (万方) | 去化周期 (月) | 同期增减 (月) |
|----|-----------|--------|-------------------|----------|----------|
| 北京 | 2,487     | 8%     | 3.0               | 28.1     | 0.33     |
| 上海 | 477       | -13%   | 4.5               | 3.6      | -0.33    |
| 广州 | 2,108     | 26%    | 3.7               | 19.2     | 0.17     |
| 深圳 | 805       | 25%    | 1.3               | 21.4     | 0.61     |
| 杭州 | 951       | 17%    | 3.0               | 10.6     | -0.46    |

|    |       |     |     |       |       |
|----|-------|-----|-----|-------|-------|
| 南京 | 2,841 | 19% | 2.6 | 36.3  | 0.67  |
| 苏州 | 1,520 | 3%  | 4.0 | 12.7  | -0.08 |
| 福州 | 1,370 | -5% | 0.9 | 49.4  | -0.28 |
| 南宁 | 974   | 2%  | 2.2 | 14.6  | 0.70  |
| 泉州 | 688   | 0%  | 0.1 | 188.2 | 48.42 |
| 温州 | 1,274 | 14% | 2.8 | 15.3  | -0.49 |
| 莆田 | 396   | -7% | 0.2 | 54.5  | -0.57 |

来源：wind，国金证券研究所注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

## 地产行业政策和新闻

图表 24：地产行业政策新闻汇总

| 时间        | 城市/机构 | 内容                                                                                                                                                    |
|-----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022/7/25 | 南京    | 南京市高淳区发布《高淳区促进房地产市场健康发展有关政策（试行）》，为支持刚需和改善型住房购房需求，自政策公开发布之日起至 2023 年 6 月 30 日期间，在高淳区购买新建商品住房（不含二手商品住房）并网签备案的购房者，后期取得《不动产权证书》后，凭契税发票可给予购房合同价格（不含税）1%补贴。 |
| 2022/7/25 | 温州    | 温州市住建局与市财政局联合印发《关于明确个人首次购买普通住房实行财政补贴操作流程的通知》，本次补贴标准按购房合同载明的总房价 0.6%给予补贴。本次享受购房补贴条件对象仅限于首次购买新建普通商品住房、普通存量住房，即该住房在网签合同时属于购买人在市区唯一住房。                    |
| 2022/7/28 | 中央政治局 | 要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。                                                                              |
| 2022/7/29 | 信阳    | 6 月 27 日后（含 27 日），在信阳市区内购买商品住房（不含二手房）并缴纳契税的，给予已缴契税 50%补贴，每套商品房只能享受一次补贴；购买非住宅商品房（如门面房、公寓、写字楼等）并缴纳契税的，给予已缴契税 20%补贴。                                     |

来源：各地政府网站，央广网，国金证券研究所

## 地产公司动态

图表 25：上市公司动态

| 公司名称   | 公告时间      | 类型    | 内容                                                                                                                   |
|--------|-----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 中国海外发展 | 2022/7/25 | 发行票据  | 公司发行 2022 年度第四期中期票据，期限为 5 年，实际发行总额人民币 20 亿元，发行利率 3.26%。                                                              |
| 招商蛇口   | 2022/7/25 | 担保    | 公司拟为商岸置业向招商信诺资管申请的 29 亿元债权融资提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 29 亿元；拟按 51%的股权比例为招瑞置业向银团申请的 15 亿元贷款提供连带责任保证，担保本金金额不超过 7.65 亿元。    |
| 荣盛发展   | 2022/7/25 | 担保    | 公司为重庆荣乾房地产开发有限公司、邯郸荣盛房地产开发有限公司提供担保，担保金额分别为 4.20 亿元、0.67 亿元。                                                          |
| 金融街    | 2022/7/26 | 担保    | 公司为苏州融太置业有限公司提供担保，担保金额为 3.83 亿元。                                                                                     |
| 中南建设   | 2022/7/26 | 质押    | 公司股东中南城投本次质押股数 930 万股，占其持股比例的 0.45%，占公司总股本比例的 0.24%。                                                                 |
| 宝龙地产   | 2022/7/26 | 违约    | 第四批 2022 年票据的所有尚未偿还本金额及其应计利息于 2022 年 7 月 25 日到期并应支付，公司尚未偿还该等没有交换的第四批 2022 年票据余下尚未偿还本金额 2129.4 万美元本金及应计利息。            |
| 旭辉控股集团 | 2022/7/26 | 授出购股权 | 公司拟以 2.51 港元每股的行权价格，将 3 亿股期权授予公司中高层管理人员及业务专家，期权有效期为 2022 年 7 月 26 日至 2026 年 4 月 26 日。期权在有效期内，被授予人在每股股价达到 6 港元时，才可行权。 |
| 碧桂园    | 2022/7/27 | 配售    | 公司以每股 3.25 港元配售 8.7 亿股，占公告日公司已发行股本约 3.76%，总筹资 28.3 亿港元，所得款项净额用于现有境外债项再融资、一般营运资金和未来发展。                                |
| 中国恒大   | 2022/7/29 | 经营业绩  | 2022 年上半年公司实现合约销售金额人民币 122.6 亿元，合约销售面积 119.3 万平方米。截至目前，公司已售未交楼项目中 96%已部分或全部复工，实际施工人数达到集团正常施工要求的 86%。                 |
| 华润置地   | 2022/7/29 | 经营业绩  | 6 月公司及其附属公司（集团）实现总合同销售金额人民币 396.9 亿元，同比增加 2.5%，                                                                      |

总合同销售建筑面积 171.59 万平方米，同比减少 29.0%。2022 年 1-6 月累计合同销售金额人民币 1210.4 亿元，同比减少 26.6%，总合同销售建筑面积 587.17 万平方米，同比减少 39.0%。

房地产业务：4-6 月，公司实现合同销售面积 352.3 万平方米，同比减少 49.8%，实现合同销售金额 373.02 亿元，同比减少 60.3%；1-6 月，公司实现合同销售面积 651.2 万平方米，同比减少 49.7%；实现合同销售金额 680.99 亿元，同比减少 58.5%。

公司控股子公司济南盛华为满足项目建设需要借款 6 亿元，公司拟按 60%的股权比例为上述借款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 3.6 亿元。

来源：公司公告，国金证券研究所

## 物管行业政策和新闻

图表 26：物管行业资讯

| 时间        | 城市/机构 | 内容                                                                                                                                  |
|-----------|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022/7/25 | 海口市   | 海口市委组织部、市住建局等四部门联合印发《关于加强社区物业党建联建提升基层治理水平的十条措施（试行）》，指导各相关单位积极探索社区物业党建联建新模式，提升基层治理水平。                                                |
| 2022/7/29 | 易居克而瑞 | 由易居克而瑞主办的 2022 中国物业服务力百强峰会在杭州开启，克而瑞于现场发布了 2022 物业服务力系列测评成果，本届峰会从服务力的角度出发全方位透视行业企业现状，围绕基层治理、未来社区、城市服务、产品力和组织力等话题，共同探讨中国物业管理行业的变化与发展。 |

来源：中国物业新闻网，中物研协，国金证券研究所

## 物管公司动态

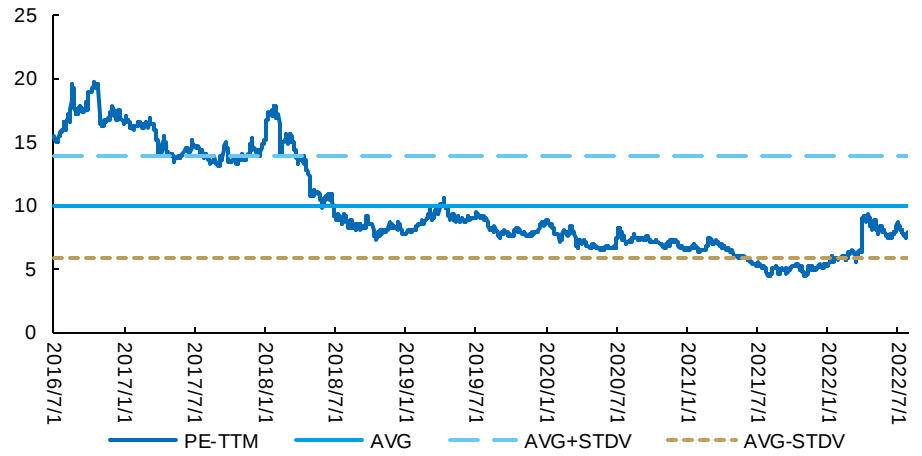
图表 27：物管公司动态

| 公司名称   | 公告时间      | 类型    | 内容                                                                                     |
|--------|-----------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| 滨江物业   | 2022/7/25 | 成立新公司 | 滨江物业联合金帝物业、青沁园林成立杭州滨昌和物业管理有限公司，滨江物业持有其 40%股权。                                          |
| 新大正    | 2022/7/25 | 减持    | 公司高管王萍、柯贤阳、何小梅及特定股东陆荣强计划在该公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内减持公司股份不超过 103.92 万股，即不超过公司总股本的 0.45%。 |
| 新大正    | 2022/7/25 | 业绩报告  | 公司 2022 年上半年营业收入约 12.5 亿元，同比增加 39.49%；归母净利润约 9315 万元，同比增加 25.23%。                      |
| 弘阳服务   | 2022/7/25 | 出售股权  | 全资附属公司弘生活物业管理向高力控股出售高力物业及江苏高力美家两家南京本土的物业管理企业 80%的权益，代价为人民币 7354 万元。                    |
| 特发服务   | 2022/7/27 | 减持    | 公司股东嘉兴创泽计划在自本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内减持公司股份不超过 338 万股，占公司总股本比例 2%。                      |
| 新城悦    | 2022/7/27 | 战略合作  | 公司与天津市宁河区政府签署战略合作协议，与天津市金玉物业达成股权战略合作                                                   |
| 滨江物业   | 2022/7/28 | 成立新公司 | 公司新投资成立杭州滨苑物业管理服务有限公司，注册资本 100 万元，持股 100%。经营范围包括物业管理、家政服务、礼仪服务等。                       |
| 新大正    | 2022/7/28 | 成立新公司 | 公司联合海盛物业共同成立武汉新大正海盛物业管理有限公司，注册资本 500 万元，新大正持股 60%；海盛物业持股 40%。                          |
| 华润万象生活 | 2022/7/29 | 业绩预估  | 公司预计 2022 年上半年归母净利润同比增加 25%-30%。                                                       |
| 滨江物业   | 2022/7/29 | 成立新公司 | 公司新投资成立杭州滨仁物业管理服务有限公司，注册资本 100 万元，持股 100%。经营范围包括物业管理、房地产经纪、家政服务、礼仪服务等。                 |

来源：公司公告，乐居财经，观点，国金证券研究所

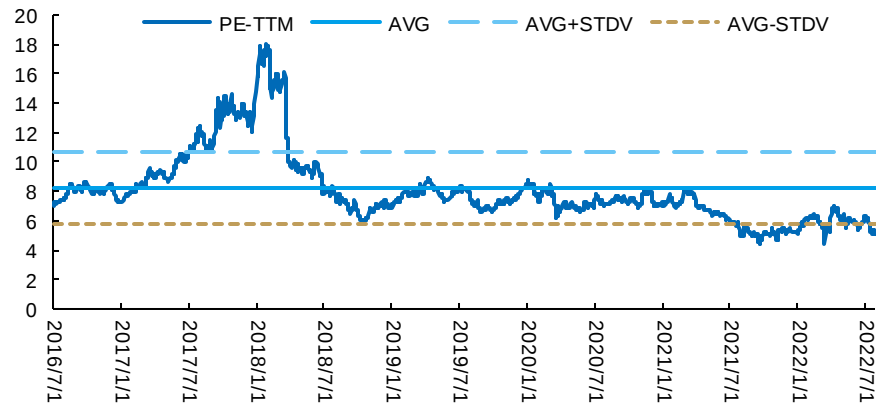
## 行业估值

图表 28: A 股地产 PE-TTM



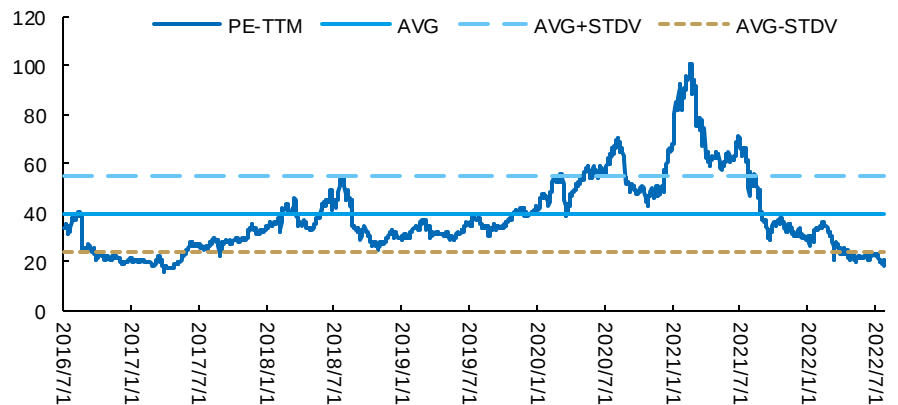
来源: wind, 国金证券研究所

图表 29: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 30: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 31: 覆盖公司估值情况

| 股票代码      | 公司     | 评级 | 市值<br>(亿元) | PE        |           |           | 归母净利润 (亿元) |           |           | 归母净利润同比增速 |           |           |
|-----------|--------|----|------------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
|           |        |    |            | 2021<br>A | 2022<br>E | 2023<br>E | 2021<br>A  | 2022<br>E | 2023<br>E | 2021<br>A | 2022<br>E | 2023<br>E |
| 000002.SZ | 万科 A   | 增持 | 1,918      | 8.5       | 8.3       | 7.7       | 225.2      | 231.8     | 250.1     | -46%      | 3%        | 8%        |
| 600048.SH | 保利发展   | 买入 | 1,995      | 7.3       | 6.5       | 5.6       | 273.9      | 307.1     | 355.8     | -5%       | 12%       | 16%       |
| 001979.SZ | 招商蛇口   | 买入 | 1,060      | 10.2      | 9.8       | 8.2       | 103.7      | 108.4     | 129.7     | -15%      | 5%        | 20%       |
| 600153.SH | 建发股份   | 买入 | 338        | 5.5       | 5.2       | 4.4       | 61.0       | 65.1      | 76.9      | 35%       | 7%        | 18%       |
| 002244.SZ | 滨江集团   | 买入 | 296        | 9.8       | 7.3       | 5.6       | 30.3       | 40.3      | 52.8      | 30%       | 33%       | 31%       |
| 3900.HK   | 绿城中国   | 买入 | 335        | 7.5       | 5.6       | 3.3       | 44.7       | 59.5      | 100.7     | 18%       | 33%       | 69%       |
| 1908.HK   | 建发国际集团 | 买入 | 261        | 7.4       | 5.7       | 3.6       | 35.2       | 45.7      | 71.8      | 57%       | 30%       | 57%       |
| 2423.HK   | 贝壳*    | 买入 | 1,198      | 52.2      | 78.0      | 23.4      | 22.9       | 15.4      | 51.2      | -60%      | -33%      | 233%      |
| 9666.HK   | 金科服务   | 买入 | 87         | 8.2       | 5.6       | 3.7       | 10.6       | 15.6      | 23.3      | 71%       | 48%       | 49%       |
| 9983.HK   | 建业新生活  | 买入 | 36         | 5.9       | 4.2       | 3.2       | 6.2        | 8.7       | 11.3      | 45%       | 40%       | 30%       |
| 6098.HK   | 碧桂园服务  | 买入 | 506        | 12.5      | 8.3       | 5.8       | 40.3       | 61.3      | 87.0      | 50%       | 52%       | 42%       |
| 1209.HK   | 华润万象生活 | 买入 | 653        | 37.9      | 29.1      | 23.0      | 17.2       | 22.5      | 28.4      | 111%      | 30%       | 26%       |
| 1995.HK   | 旭辉永升服务 | 买入 | 85         | 13.8      | 10.0      | 7.4       | 6.2        | 8.5       | 11.6      | 58%       | 38%       | 35%       |
| 平均值       |        |    | 674        | 14.4      | 14.1      | 8.1       | 67.5       | 76.1      | 96.2      | 27%       | 23%       | 49%       |
| 中位值       |        |    | 338        | 8.5       | 7.3       | 5.6       | 35.2       | 45.7      | 71.8      | 35%       | 30%       | 31%       |

来源: wind, 国金证券研究所注: 1) 数据截至 2022 年 7 月 29 日; 2) 预测数据为国金预测; 贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

## 风险提示

- **宽松政策对市场提振不佳。**目前房地产调控宽松基调已定, 各地均陆续出台房地产利好政策, 若政策利好对市场信心的提振不及预期, 市场销售将较长一段时间处于低迷态势。
- **三四线城市恢复力度弱。**目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象, 而三四线城市成交量依然在低位徘徊, 而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激, 市场恢复力度相对较弱。
- **多家房企出现债务违约。**若在宽松政策出台期间, 多家房企出现债务违约, 将对市场信心产生更大的冲击, 房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等, 房地产业良性循环实现难度加大。

**公司投资评级的说明：**

买入：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 15%以上；  
增持：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 5% - 15%；  
中性：预期未来 6 - 12 个月内变动幅度在-5% - 5%；  
减持：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 5%以上。

**行业投资评级的说明：**

买入：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；  
增持：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5% - 15%；  
中性：预期未来 3 - 6 个月内该行业变动幅度相对大盘在-5% - 5%；  
减持：预期未来 3 - 6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

**特别声明:**

国金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。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级(含 C3 级)的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

**上海**

电话: 021-60753903

传真: 021-61038200

邮箱: researchsh@gjzq.com.cn

邮编: 201204

地址: 上海浦东新区芳甸路 1088 号

紫竹国际大厦 7 楼

**北京**

电话: 010-66216979

传真: 010-66216793

邮箱: researchbj@gjzq.com.cn

邮编: 100053

地址: 中国北京西城区长椿街 3 号 4 层

**深圳**

电话: 0755-83831378

传真: 0755-83830558

邮箱: researchsz@gjzq.com.cn

邮编: 518000

地址: 中国深圳市福田区中心四路 1-1 号

嘉里建设广场 T3-2402