

内地房地产行业周报

城市去化周期较为稳定，多地推动短期销售增长

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比下降 53%，2022 年累计成交面积同比下降 39%。北京和上海环比分别下降 54% 和 26%。一、二、三线城市累计成交面积同比分别下降 34%、33%、48%。芜湖、杭州、福州 2022 年累计交易量分别下降 62%、41%、56%。

截至 7 月 8 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 1%；平均去化周期 12.5 个月，平均环比下降 0.2%。北京和莆田去化周期分别由上期的 12.0 个月和 36.1 个月变动至 13.7 月和 40.4 个月，分别环比上升 14% 和 12%。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 10%。南宁和金华环比分别下降 83% 和 48%。2022 年累计成交面积同比下降 28%。深圳、南宁和东莞 2022 年累计同比分别下降 59%、10% 和上升 5%。

本周观点:

本周，多个重点城市新房成交环比有所下滑，带动重点城市新房成交面积环比有所下降。从城市能级上看，二线城市成交环比降幅最大。从区域上看，青岛成交环比下降最快，带动环渤海区域成交面积环比下降 68%。二手房成交方面，周内，重点城市二手房成交环比波动延续，环比下降 10%。其中，南宁、金华等地成交环比降幅较大，带动重点城市二手房成交面积环比有所下降。

库存方面，重点城市去化周期环比整体保持平稳。北京、莆田去化周期环比有所上升，其余 11 个重点城市皆持续下降，带动重点城市去化周期环比下降。

投资建议:

融资渠道边际改善助力民企资金面回暖，成都新政促进“租购并举”落地。近期，优质房企的融资渠道正逐步打通，如滨江发行总额为 9.7 亿元短期融资券、龙湖发行规模为人民币 17 亿元公司债券，未来民企资金面有望边际改善。另外，部分房企获回购增持，如万科回购约 7296 万股公司 A 股（成交总金额约为 12.9 亿元）、旭辉再获管理层增持 174 万元公司债券，持续向市场释放积极信号，进一步带动投资人信心回升。地方政策方面：1) 多地需求侧政策聚焦推动短期住宅销售。东营提出在规定时限内购买中心城区新房可享受房屋成交价 1% 的补贴、宁波“房票”政策给予房屋价值补偿部分 6% 的购房奖励，时间上的限制在一定程度上或可加速商品房短期销售的增长、有助于改善房企流动性。2) 地方公积金政策继续深化。周内，唐山提出父母可为子女提供住房还贷帮助，或将更大限度降低青年人的购房资金压力、提升刚需群体的购房意愿。3) 地方完善保租房市场供应。成都提出将住房纳入保障性住房房源库的居民可获一套相应限购区的购房资格，有望持续推动保障性住房建设的发展；另一方面，该措施体现出成都的限购政策有所改善，在一定程度上增加了当地的潜在购房需求。短期内，地方或继续加大在各类购房补贴、优化限购政策等方面的推广力度，共同推进行业销售回升。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策及疫情防控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

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 4660

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789

洪宁蔚

联系人

+852 3958 4600

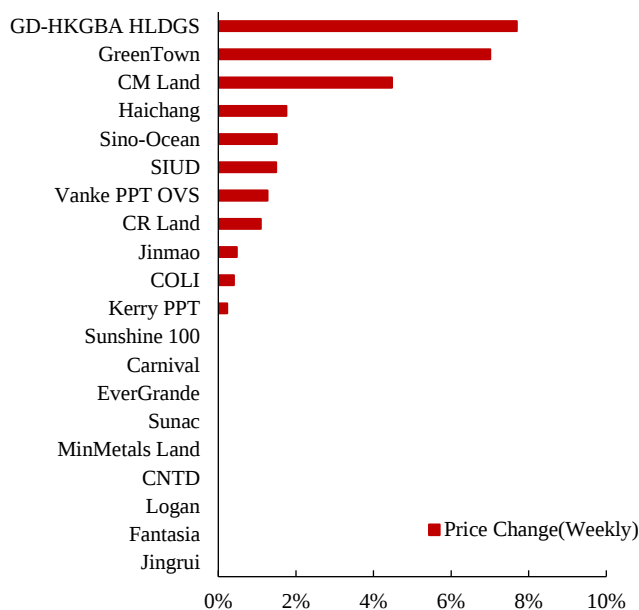
SabrinaHong@cwghl.com

1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

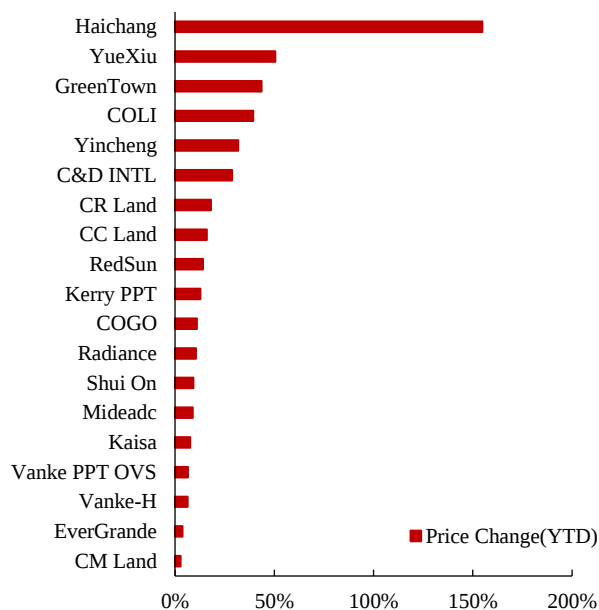
本周，粤港湾控股、绿城中国、招商局置地本周涨幅居前。海昌海洋公园、越秀地产、绿城中国年初至今涨幅居前。

图 1：粤港湾控股、绿城中国、招商局置地本周涨幅居前



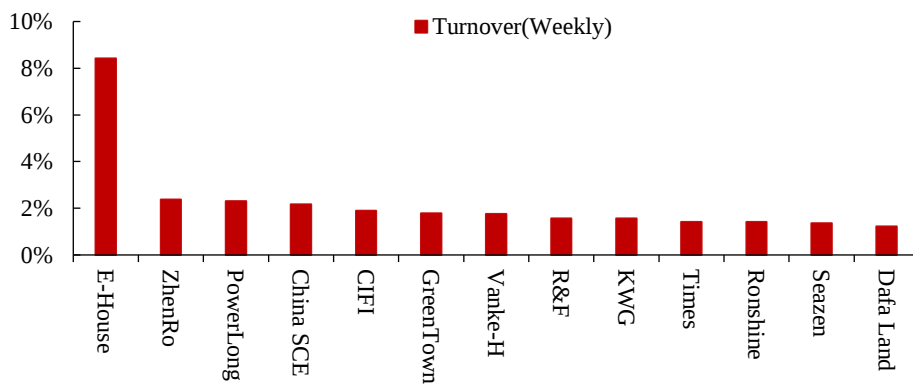
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：海昌海洋公园、越秀地产、绿城中国年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：易居企业控股、正荣地产、宝龙地产本周换手率居前

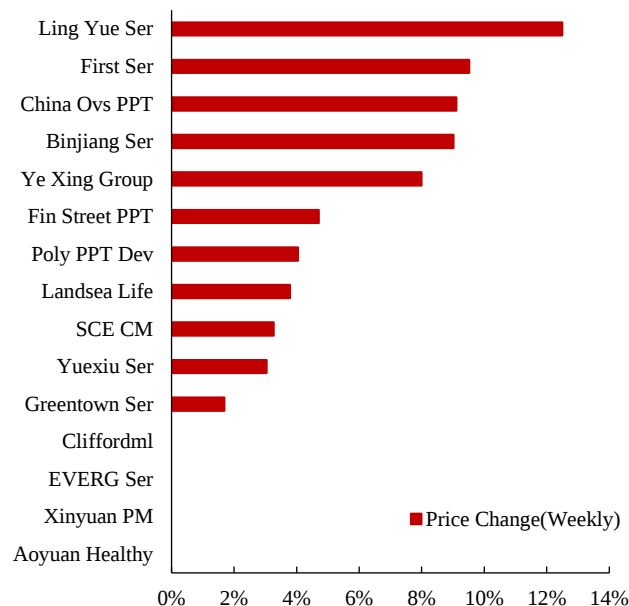


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

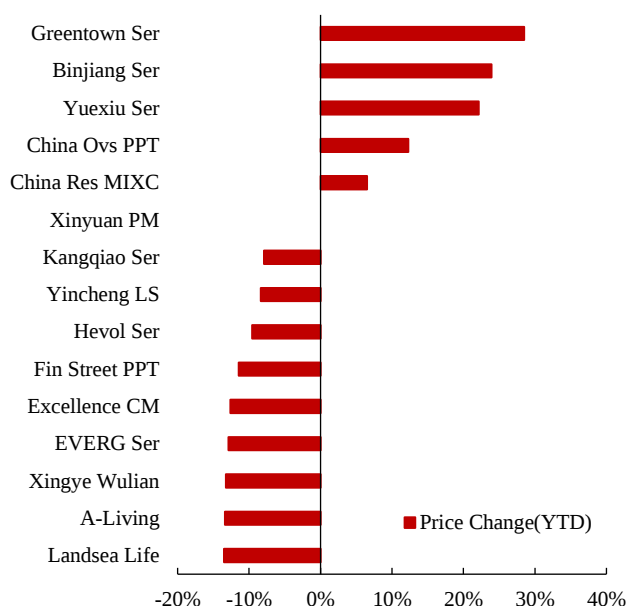
本周，领悦服务集团、第一服务控股、中海物业本周涨幅居前。绿城服务、滨江服务、越秀服务年初至今涨幅居前。

图 4：领悦服务集团、第一服务控股、中海物业本周涨幅居前



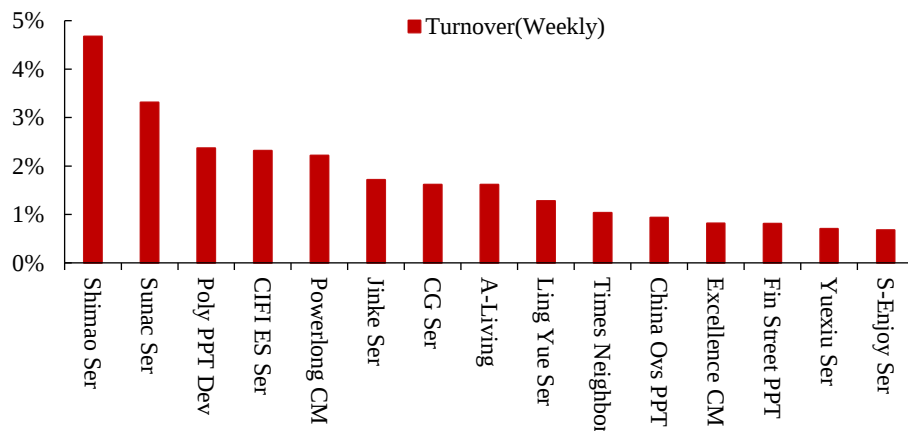
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：绿城服务、滨江服务、越秀服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：世茂服务、融创服务、保利物业本周换手率居前



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 7-8			本年截至 7-8	
	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	91,742	-54%	-71%	788	63%	-34%	102	-32%	-71%	3,712	-30%
上海	399,400	-26%	-15%	1,739	440%	0%	493	129%	-16%	5,759	-34%
广州	130,809	-64%	-24%	1,302	71%	38%	148	7%	-22%	4,283	-38%
深圳	106,060	-4%	61%	368	72%	36%	107	62%	43%	1,867	-27%
一线城市	728,011	-40%	-29%	4,196	136%	1%	851	49%	-29%	15,620	-33%
二线城市	1,710,537	-55%	-52%	12,707	65%	-7%	2,025	11%	-51%	50,641	-33%
三线城市	1,206,256	-54%	-30%	6,993	53%	-12%	1,435	40%	-29%	29,548	-48%
北京	91,742	↓ -54%	↓ -71%	788	↑ 63%	↓ -34%	102	↓ -32%	↓ -71%	3,712	↓ -30%
青岛	163,371	↓ -83%	↓ -46%	3,149	↑ 169%	↑ 108%	183	↓ -34%	↓ -47%	7,647	↓ -9%
济南	177,399	↓ -9%	↓ -38%	968	↑ 28%	↓ -32%	206	↓ -11%	↓ 38%	4,430	↓ -33%
东营	19,393	↓ -48%	↓ -72%	121	↓ -10%	↓ -54%	23	↓ -5%	↓ 72%	684	↓ -53%
环渤海	451,904	↓ -68%	↓ -54%	5,027	↑ 97%	↑ 14%	514	↓ -25%	↓ -54%	16,472	↓ -24%
上海	399,400	↓ -26%	↓ -15%	1,739	↑ 440%	↓ 0%	493	↑ 129%	↓ -16%	5,759	↓ -34%
南京	240,977	↓ -5%	↓ -16%	905	↑ 23%	↓ -28%	270	↑ 24%	↓ -26%	5,145	↓ -38%
杭州	114,686	↓ -77%	↓ -69%	1,025	↑ 58%	↓ -8%	133	↑ 47%	↓ -65%	4,124	↓ -41%
苏州	130,172	↓ -73%	↓ -47%	2,025	↑ 173%	↑ 41%	155	↓ -11%	↓ -43%	5,250	↓ -19%
海门	35,740	↑ 41%	↑ 1641%	71	↑ 372%	↑ 229%	43	↑ 896%	↑ 798%	163	↓ -62%
江阴	36,074	↑ 2%	↑ 17%	134	↑ 116%	↓ -46%	45	↑ 136%	↑ 27%	531	↓ -71%
温州	104,983	↓ -89%	↓ -39%	1,244	↑ 248%	↑ 64%	115	↑ 36%	↓ -45%	3,002	↓ -44%
金华	20,212	↓ -52%	↓ -60%	189	↑ 33%	↓ -5%	26	↓ -4%	↓ -55%	1,045	↓ -32%
常州	-	-	-	79	↓ -19%	↓ -72%	-	-	-	433	↓ -70%
无锡	88,900	↑ 2%	-	352	↑ 23%	↑ 94%	89	↑ 47%	-	1,721	↓ -45%
连云港	40,613	↓ -82%	↓ -81%	710	↑ 69%	↑ 13%	53	↓ -53%	↓ -78%	2,401	↓ -51%
绍兴	18,884	↓ -22%	↓ -26%	92	↑ 55%	↓ -47%	19	↑ 49%	↓ 26%	505	↓ -61%
盐城	6,226	↓ -83%	↓ -75%	92	↑ 53%	↓ -68%	6	↓ -54%	↓ -75%	459	↓ -78%
镇江	110,613	↓ -41%	↓ 0%	551	↑ 14%	↓ -7%	141	↑ 61%	↑ 10%	2,673	↓ -31%
芜湖	100,852	↑ 84%	↑ 15%	261	↑ 52%	↓ -56%	111	↑ 163%	↑ 2%	1,630	↓ -62%
扬州	31,562	↑ 6%	↓ -34%	136	↑ 31%	↓ -48%	36	↑ 46%	↓ -34%	729	↓ -64%
舟山	12,697	↓ -72%	↓ -26%	132	↑ 23%	↑ 16%	19	↑ 49%	↓ -24%	581	↓ -25%
池州	11,439	↓ -26%	↓ -17%	56	↑ 31%	↓ -18%	13	↑ 49%	↓ -40%	256	↓ -56%
嘉兴	27,548	↓ -62%	↑ 13%	227	↑ 117%	↑ 58%	30	↓ -25%	↓ -4%	636	↓ -32%
衢州	9,547	↓ -60%	-	50	↑ 69%	↓ -53%	11	↑ 310%	-	173	↓ -72%
宁波	43,912	↓ -72%	↓ -80%	447	↑ 91%	↓ -34%	49	↑ 7%	↓ -78%	2,082	↓ -55%
长三角	1,585,036	↓ -58%	↓ -38%	10,516	↑ 101%	↓ -3%	1,857	↑ 40%	↓ 37%	39,298	↓ -44%
广州	130,809	↓ -64%	↓ -24%	1,302	↑ 71%	↑ 38%	148	↑ 7%	↓ -22%	4,283	↓ -38%
深圳	106,060	↓ -4%	↑ 61%	368	↑ 72%	↑ 36%	107	↑ 62%	↑ 43%	1,867	↓ -27%
福州	36,907	↓ -31%	↓ -65%	198	↓ -8%	↓ -61%	44	↑ 43%	↓ -65%	1,230	↓ -56%
泉州	165	↓ -97%	↓ -83%	23	↓ -62%	↓ -35%	0	↓ -98%	↓ -84%	259	↓ -59%
莆田	3,668	↓ -42%	↓ -89%	43	↓ -4%	↓ -81%	4	↓ -58%	↓ -89%	357	↓ -70%
惠州	31,645	↓ -29%	↓ -70%	181	↑ 41%	↓ -38%	37	↑ 25%	↓ -69%	640	↓ -61%
佛山	142,910	↓ -50%	↓ -49%	952	↑ 35%	↓ -10%	186	↑ 15%	↓ -45%	4,018	↓ -40%
清远	-	-	-	-	↓ 100%	↓ 100%	-	-	-	1,009	↓ -40%
韶关	12,628	↓ -49%	↑ 19%	83	↑ 14%	↓ -12%	15	↑ 0%	↑ 16%	514	↓ -31%
云浮	6,834	↓ -39%	↓ -14%	39	↓ -7%	↓ -2%	8	↓ -18%	↓ -7%	272	↓ -11%
江门	30,042	↓ -70%	↑ 6%	227	↑ 94%	↑ 58%	35	↑ 94%	↑ 15%	820	↓ -13%
珠三角及南部其它城市	501,668	↓ -50%	↓ -41%	3,415	↑ 37%	↓ -10%	585	↑ 20%	↓ -40%	15,269	↓ -41%
泰安	31,647	↓ -15%	↓ -36%	191	↑ 18%	↓ -5%	38	↓ -14%	↓ -30%	868	↓ -39%
北部	31,647	↓ -15%	↓ -36%	191	↑ 18%	↓ -5%	38	↓ -14%	↓ -30%	868	↓ -39%
武汉	293,152	↓ -48%	↓ -68%	1,467	↑ 47%	↓ -50%	437	↑ 95%	↓ -59%	6,715	↓ -51%
宝鸡	54,962	↑ 14%	↓ -1%	220	↑ 1%	↓ -21%	63	↑ 9%	↓ -7%	1,247	↓ -43%
中部	348,114	↓ -43%	↓ -64%	1,687	↑ 39%	↓ -48%	500	↑ 78%	↓ -56%	7,962	↓ -50%
成都	423,214	↑ 5%	↓ -30%	1,733	↑ 17%	↓ -14%	451	↑ 28%	↓ -37%	10,047	↓ -19%
柳州	216,474	↑ 17%	↑ 127%	537	↑ 141%	↑ 12%	269	↑ 398%	↑ 144%	1,922	↓ -32%
南宁	86,748	↓ -66%	↓ -65%	791	↑ 11%	↑ 2%	97	↓ -47%	↓ -67%	3,972	↓ -32%
西部	726,436	↓ -14%	↓ -23%	3,061	↑ 27%	↓ -6%	817	↑ 38%	↓ -27%	15,941	↓ -24%
总计	3,644,804	-53%	-42%	23,896	70%	-7%	4,311	26%	-41%	95,809	-39%
上升城市数目	8	8		35	13		26	8		0	
下降城市数目	32	30		6	28		14	30		42	

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/07/08

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 12.5 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	10,787	8%	-8%	13.7	14%	41%
上海	4,836	0%	-15%	2.8	-12%	-14%
广州	11,483	0%	36%	8.8	-1%	-1%
深圳	2,914	0%	53%	7.9	-14%	12%
一线城市		2%	17%	8.3	-3%	9%
杭州	2,361	12%	25%	2.3	7%	36%
南京	9,134	-1%	32%	10.1	-8%	84%
苏州	8,721	-1%	6%	4.3	0%	-25%
福州	5,467	-1%	-19%	27.6	-6%	105%
南宁	9,697	1%	4%	12.3	8%	2%
温州	12,530	0%	14%	10.1	-4%	-31%
莆田	1,725	0%	-13%	40.4	12%	354%
宁波	4,125	-1%	27%	9.2	-2%	92%
东营	1,531	1%	-15%	12.6	1%	84%
平均		1%	10%	12.5	0%	57%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/07/08；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

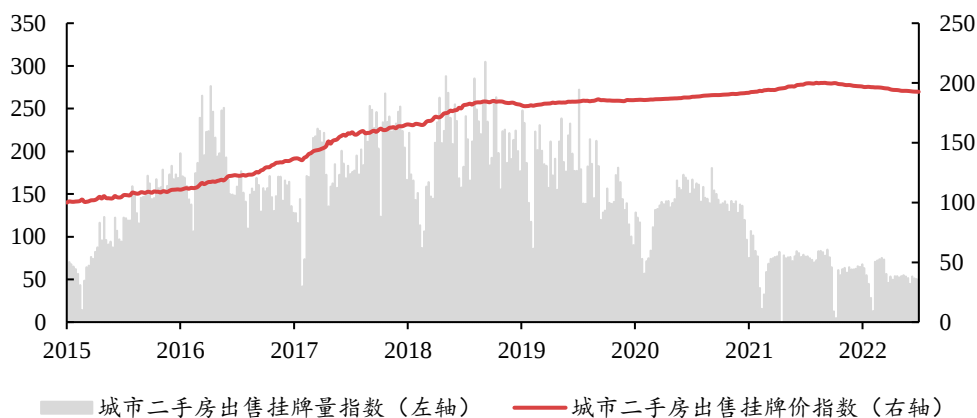
2.2 二手房成交及价格数据

表 3：主要城市二手房成交量情况，成都本年至今涨幅较大

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	227,113	↓ -31%	↓ -34%	1,126	↑ 42%	↓ -33%	260	↑ 51%	↓ -34%	6,610	↓ -36%
深圳	51,917	↑ 12%	↑ 3%	224	↓ -8%	↓ -1%	59	↑ 9%	↓ -1%	1,013	↓ -59%
杭州	78,159	↑ 8%	↓ -10%	369	↑ 23%	↓ -21%	90	↓ -4%	↓ -12%	1,488	↓ -58%
南京	143,022	↓ -1%	↓ -26%	677	↑ 19%	↓ -27%	172	↑ 25%	↓ -24%	3,182	↓ -43%
成都	392,630	↓ -4%	↑ 431%	1,769	↑ 49%	↑ 419%	460	↑ 72%	↑ 404%	7,165	↑ 248%
青岛	126,539	↑ 10%	↑ 4%	542	↑ 116%	↓ -6%	146	↑ 33%	↑ 1%	1,371	↓ -61%
扬州	34,078	↑ 14%	↑ 28%	145	↑ 42%	↑ 28%	41	↑ 111%	↑ 30%	440	↓ -34%
苏州	152,789	↑ 4%	↑ 26%	647	↑ 57%	↑ 27%	185	↑ 69%	↑ 34%	2,472	↓ -38%
厦门	43,749	↓ -20%	↓ -42%	211	↓ -6%	↓ -42%	52	↑ 44%	↓ -42%	1,212	↓ -51%
宝鸡	14,394	↑ 45%	↓ -9%	55	↑ 16%	↓ -13%	16	↑ 44%	↓ -8%	264	↓ -30%
东莞	76,807	→ 0%	↑ 13%	329	↑ 40%	↑ 61%	88	↑ 1%	↑ 13%	984	↑ 5%
南宁	12,499	↓ -83%	↓ -71%	198	↑ 14%	↑ 40%	17	↓ -63%	↓ -65%	828	↓ -10%
佛山	137,067	↓ 0%	↓ -24%	602	↑ 16%	↓ -9%	163	↑ 29%	↓ -21%	2,678	↓ -32%
金华	15,068	↓ -48%	↓ -79%	117	↓ -11%	↓ -46%	20	↓ -44%	↓ -76%	823	↓ -56%
江门	13,633	↓ -3%	↓ -30%	57	↑ 3%	↓ -28%	17	↑ 39%	↓ -23%	321	↓ -33%
总计	1,519,465	-10%	2%	7,067	35%	7%	1,784	36%	3%	30,850	-28%
上升城市数目		7	6		12	5		12	5		2
下降城市数目		8	9		3	10		3	10		13

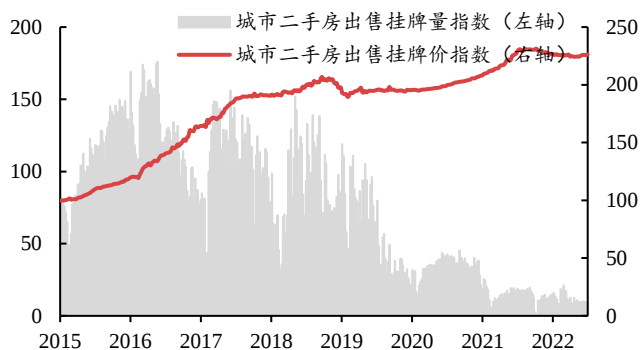
数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2022/07/08

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中微降



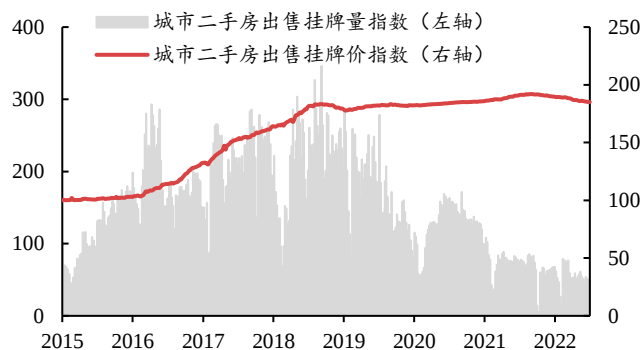
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/07/03

图 8：一线城市二手房价格指数有所上升



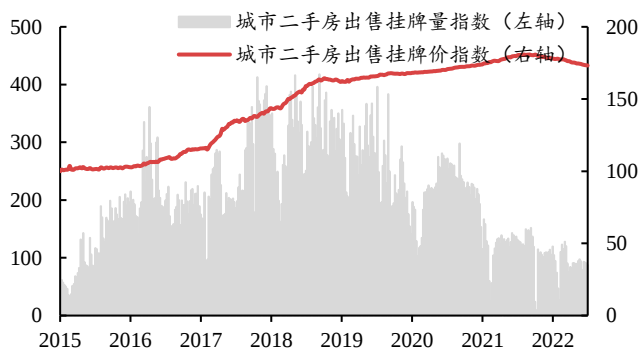
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/07/03

图 9：二线城市二手房价格指数略有下降



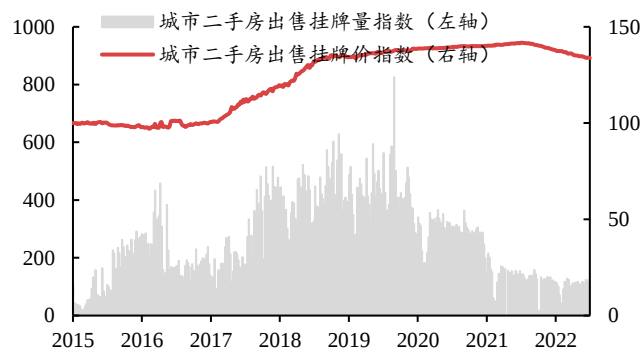
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2022/07/03

图 10：三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 2022/07/03

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 2022/07/03

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：焦作应届高校毕业生公积金可贷额度为其账户余额 20 倍

日期	地区/部门	简述
2022-07-04	东莞	东莞住房限购区域调整为莞城、东城、南城、万江及松山湖。另外，本市户籍居民家庭在限购区域内拥有 2 套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内新建商品住房，非本市户籍居民家庭在限购区域内拥有 2 套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内的商品住房。
2022-07-04	东营	将对个人（家庭）于规定时限内在中心城区（东营区、东营经济技术开发区）内购买开发企业开发的新建普通商品住房并已缴清契税的（含预售和现售），给予房屋成交价 1% 的补贴。通过继承、赠予等方式获得的住房，以及享受政府购房政策性补贴购买的住房，棚改安置房、限价商品房、回迁房以及针对特定人群销售的住房均不享受上述补贴政策。
2022-07-04	成都	成都市住房和城乡建设局发布了《成都市商品房预售款监管办法实施细则》，在预收款监管专用账户方面，通过公开招标方式，确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。开发企业在申请商品房预售许可时需提交相关材料，在监管服务平台中根据楼盘表数据及挂牌销售均价计算监管额度。
2022-07-05	中山	新建商品住房销售价格申报工作规程正式实施之日起，可进行一次销售价格申报调整，调整后需在 3 个月后方可再次调整。商品住房实际销售价格上下浮动幅度不得超过申报价格的 15%。
2022-07-05	宁波	《海曙区房屋征迁安置房票实施办法（试行）》提到，被征收（或拆迁、收购）人持房票在海曙区行政区域内购买商品住宅、二手住宅及政府建设的安置房的，另给予房屋价值补偿部分 6% 的购房奖励。
2022-07-05	汉中	在汉中市购房的住房公积金缴存职工，首次申请住房公积金贷款购买非普通住房(144 m ² 以上)的，首付比例不低于 25%。第二次申请住房公积金贷款，购买普通住房(144 m ² 及以下)的，首付比例不低于 25%；购买非普通住房(144 m ² 以上)的，首付比例不低于 30%。
2022-07-06	唐山	推出“一人购房全家帮”政策，规定：凡是在唐山区域内，单身职工贷款购房，其父母可作为共同还款人提供还贷帮助；已婚职工贷款购房，双方父母可作为共同还款人提供还贷帮助。父母贷款购房子女或已婚子女夫妻双方可作为共同还款人提供还贷帮助。对于还贷能力不足的，作为共同还款人允许参与还贷能力计算提高贷款额度。以上人员必须同时为唐山住房公积金缴存职工。
2022-07-06	深圳	《意见稿》提出，在本市缴存住房公积金的职工作为申请人按照本规定申请公积金贷款。申请人的配偶、父母、子女可以作为共同申请人。申请公积金贷款时，房产套数按购房人各自所在家庭（包括夫妻双方和未成年子女）名下房产套数多的一方的套数计算。
2022-07-06	贵州	若缴存职工家庭已经结清全部购房贷款的，再次申请住房公积金贷款按首套房贷款确定首付款比例，最低不低于 20%。并取消住房公积金两次贷款须间隔 12 个月及以上限制。
2022-07-06	信阳	居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例为 20%。在市区内购买商品住宅并缴纳契税的，给予已缴契税 50% 补贴。

2022-07-06	普洱	提高住房公积金最高贷款额度，下调贷款首付款比例，对拥有1套住房并已结清相应商业银行购房贷款的缴存职工家庭，最低首付比例从30%调整为不低于20%，贷款利率按原规定执行。
2022-07-06	成都	出台政策支持居民将住房用于保障性租赁住房，租金不超市场90%。住房纳入保障性租赁住房房源库后，居民即可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套住房资格。
2022-07-07	嘉兴	按照新政，在嘉兴市正常缴存住房公积金的职工，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房，其单人最高贷款额度由30万元上浮至40万元，双人及以上最高贷款额度由60万元上浮至80万元。
2022-07-07	济南	印发人才服务支持政策30条。其中购房补贴方面，A类人才“一人一策、一事一议”；B、C、D类人才，可享受不超过购房金额的50%，分别为最高100万元、70万元、40万元的购房补贴。
2022-07-07	德州	山东德州住房公积金提取取消保留3个月缴纳额限制。另外，一方缴纳最高申请贷款额为40万元，夫妻双方缴纳最高申请贷款额为50万元，贷款额低于10万元的，可按10万元贷款额申请放贷。
2022-07-08	衡阳	《通知》提出要加大金融支持力度，加快办理个人按揭贷款手续，放款周期缩短到3个月内；同时，住宅土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的20%，土地出让金可在出让成交之日起1年内实行分期缴纳。并且，对2022年6月1日-2023年5月31日期间在衡阳市中心城区购买新建商品住房、二手住房的购房人，按其缴纳契税给予50%的财政补贴，购买地下车位的，给予80%财政补贴。
2022-07-08	徐州	对企业全职引进的高校应届博士毕业生给予一次性购房补贴30万元；领军人才来徐创新创业，经人才部门审核后，由项目落户所在地政府（园区）提供精装修人才公寓一套，3年内免租金；企业引进中级职称以上以及相当层次的专门人才在徐无自住房的，可申请入住人才优租房，3年内免租金。
2022-07-08	长春	个人申请商业性个人住房贷款的，首套刚需住房贷款首付比例由不低于30%恢复至20%，二套改善性住房贷款首付比例由不低于40%恢复至30%。
2022-07-08	焦作	支持高校毕业生购房，公积金可贷额度为其账户余额20倍。另外，在2022年1月1日至12月31日期间，凡在焦作市城区购买已取得商品房预售许可证的新建商品住房，网签且足额缴纳契税后，可享受契税总额50%的补贴。

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：滨江集团发行总额 9.7 亿元短融券、龙湖集团发行规模 17 亿元公司债券

日期	对象	简述
2022-07-04	万科企业	公司已以集中竞价方式累计回购了公司 A 股约 7296 万股，占公司总股本（含本次回购的股份数）的 0.63%，最高成交价为 18.27 元/股，最低成交价为 17.01 元/股，成交总金额约 12.9 亿元（不含交易费用）。
2022-07-04	宝龙地产	就其根据日期为 2021 年 7 月 26 日的契约尚未偿还的 2022 年 7 月到期的 4.0% 优先票据及根据日期为 2021 年 7 月 26 日的契约尚未偿还的 2022 年 11 月到期的 7.125% 优先票据进行交换要约。交换要约旨在延长本公司债务的到期日、强化其资产负债表及改善现金流量管理。
2022-07-04	星盛商业	本公司控股股东黄楚龙先生已于公开市场上增持合共 10 万股本公司股份，总代价约为 20 万港元。紧随增持事项后，黄先生持有合共约 7.5 亿股股份，相当于本公司于本公告日期的已发行股本总额约 73.61%。
2022-07-06	滨江集团	成功发行了公司 2022 年度第二期短期融资券（“22 滨江房产 CP002”），实际发行总额为 9.7 亿元，期限 365 天，发行利率 3.90%。
2022-07-06	龙湖集团	已向专业投资者公开发行人 2022 年公司债券（第三期），六年期债券发行规模为人民币 17 亿元，票面利率为 4.10%，附第三年末发行人有权调整票面利率及投资者有权回售债券。
2022-07-06	新城发展	拟潜在出售上海星轶影院管理有限公司股权予横店影视股份有限公司，各方约定收购目标公司 100% 股权之对价将不低于人民币 30 亿元。
2022-07-07	金科服务	1) 与金科集团的相关成员就收购总建筑面积约为 9678 平方米的三项托儿所物业，总代价为人民币 2647 万元；2) 与金科集团的相关成员就以租赁形式收购总建筑面积约为 6.7 万平方米的 28 项托儿所物业，总代价约为人民币 1.77 亿元。
2022-07-07	旭辉控股集团	本公司执行董事兼本集团执行总裁陈东彪先生已于二级市场进一步购买 2021 年第二期债券，总代价约为人民币 174 万元（不包含相关交易费）。陈先生自 2022 年 6 月 24 日至本公告日期于二级市场购买该等债券，总代价为人民币 469 万元（不包含相关交易费）。
2022-07-08	万科 A	已面向专业投资者公开发行人公司债券（第三期），发行规模为人民币 34 亿元。本期债券主要分为两个品种，品种一（“22 万科 05”），实际发行规模 29 亿元，票面利率 3.21%；品种二（“22 万科 06”），实际发行规模 5 亿元，票面利率 3.70%。

数据来源：Wind，公司公告，中达证券研究

3.3 重点公司 6 月销售情况一览

表 6：2022 年前 6 月，越秀地产累计销售额增速回正

公司	代码	1-6月累计销售金额		1-6月累计销售面积		6月销售金额		6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	2,153	-39%	1,291	-41%	472	-30%	310	-22%
保利地产	600048.SH	2,102	-26%	1,307	-22%	510	1%	292	25%
中国海外发展	0688.HK	1,385	-33%	626	-40%	435	-16%	184	-35%
融创中国	1918.HK	1,128	-65%	852	-61%	140	-82%	112	-79%
金地集团	600383.SH	1,006	-38%	419	-44%	284	-17%	123	-31%
绿城中国	3900.HK	849	-37%	332	-30%	256	-18%	97	-15%
中国金茂	0817.HK	699	-46%	368	-51%	190	-5%	108	19%
旭辉控股集团	0884.HK	631	-54%	414	-48%	135	-48%	80	-46%
越秀地产	0123.HK	489	3%	178	-1%	143	119%	54	74%
雅居乐集团	3383.HK	395	-48%	307	-37%	83	-43%	66	-28%
融信中国	3301.HK	387	-53%	173	-57%	91	-39%	27	-62%
中南建设	000961.SZ	330	-70%	268	-66%	68	-66%	57	-61%
中骏集团控股	1966.HK	326	-45%	259	-30%	61	-51%	54	-35%
时代中国控股	1233.HK	275	-39%	165	-30%	52	-36%	32	-25%
富力地产	2777.HK	265	-59%	203	-58%	47	-63%	28	-69%
合景泰富集团	1813.HK	262	-53%	135	-53%	47	-55%	20	-58%
美的置业	3990.HK	258	-69%	204	-70%	81	-40%	61	-44%
宝龙地产	1238.HK	232	-56%	153	-55%	42	-60%	29	-57%
首开股份	600376.SH	218	-67%	71	-66%	62	-47%	24	-36%
正荣地产	6158.HK	213	-74%	130	-74%	27	-79%	14	-82%
禹洲集团	1628.HK	209	-60%	115	-60%	40	-63%	20	-62%
中国海外宏洋集团	0081.HK	174	-52%	198	-38%	43	-55%	46	-46%
合生创展集团	0754.HK	169	-21%	70	21%	34	11%	11	47%
建业地产	0832.HK	140	-64%	191	-65%	30	-69%	44	-65%
景瑞控股	1862.HK	137	-27%	87	-11%	45	31%	29	50%

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。