

内地房地产行业周报

新房成交环比增速放缓，深圳调降商贷利率下限

数据要点:

本周，42 个主要城市新房成交面积环比上升 16%，2023 年累计成交面积同比下降 7%。其中一线环比上升较多城市为广州、上海，分别环比上升 97%、26%。一线城市累计成交面积同比上升 3%，二、三线城市累计成交面积分别同比下降 7%、12%。2023 年累计交易量下降较多城市包括芜湖、莆田、宝鸡，分别下降 37%、33%、31%。

截至 9 月 29 日，13 个主要城市可售面积（库存）环比上升 1%；平均去化周期 30.2 个月，环比下降 5%。莆田和广州去化周期环比下降较多，分别下降 29% 和 28%，去化周期分别由上期的 99.0 个月和 26.4 个月变动至 70.2 月和 18.9 个月。

本周，15 个主要城市二手房交易建面下降 17%。其中环比下降较多城市为南宁、杭州，分别环比下降 53%、49%。2023 年累计成交面积同比上升 34%。2023 年累计同比下降较多城市为宝鸡，同比下降 47%。

本周观点:

本周，重点城市新房成交面积环比继续上升，但受节日影响，环比增速放缓 18pct；其中，北上深环比增速较快带动一线城市成交面积环比上升 30%。从区域上看，莆田、佛山等沿海地区环比高增，带动珠三角及南部其他城市环比上升 59%。二手房成交方面，除北京环比维持正增长外，其他城市环比有所下降，带动重点城市二手房成交面积环比有所回落。

库存方面，重点城市去化周期环比下降，主要系受上海、广州去化周期环比下降较多影响，一线城市去化周期环比降幅有所扩大；另由于莆田等地环比降幅较大，带动整体环比下降。

投资建议:

地方政策活跃度持续提升，深圳宣布调降首套及二套商业贷款利率下限。本周，“认房不认贷”执行城市有所下沉，同时，住房贷款及限购限售政策调整范围亦有所扩大：1) 一线调降住房商业贷款利率下限，释放出积极信号。周内，深圳宣布将首套/二套住房商业贷款利率下限分别由 LPR+30bp/LPR+60bp 调整至 LPR-10bp/LPR+30bp。深圳作为一线城市执行该措施对提升购房者信心具有一定的积极作用、或将带动本地购房需求逐步落地；另一方面，一线率先调整或有望带动其他城市跟进，或有助于推动整体销售走向复苏。2) 地方限购限售政策持续改善，高能级城市调整力度相对谨慎。周内，西安宣布二环以外区域不再执行住房限购措施、成都除青羊区等 7 区以外不再审核购房资格等，地方优化限购区域及购房政策或可增加更多住房需求的释放；但基于各区销售复苏情况有所不同，高能级城市在限购限售的调整力度上亦相对谨慎。从 9 月的百强房企住房销售来看，在政策端的引导下，近期销售市场有所回升，结合高能级城市政策的进一步改善，需求释放或有望为住房销售提供一定支持。维持行业“强于大市”评级。

风险提示：调控政策存不确定性；公司销售结算或出现波动。

强于大市

(维持)

微信公众号



诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4660

zhugelianxin@cwghl.com

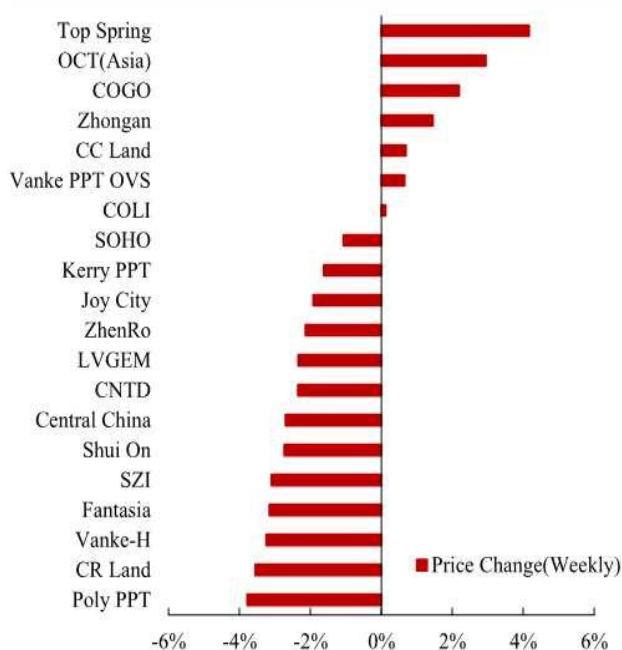
SFC CE Ref: BPK 789

1. 行业表现

1.1 地产开发行业表现

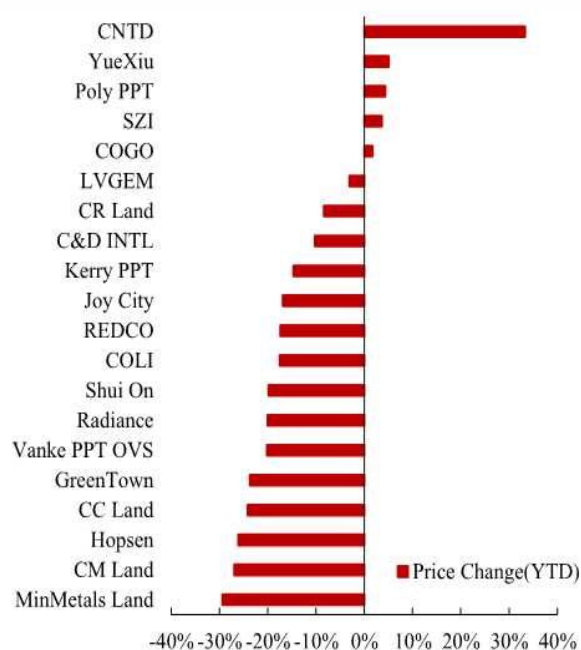
本周，莱蒙国际、华侨城(亚洲)、中国海外宏洋集团本周涨幅居前。中国新城镇、越秀地产、保利置业集团年初至今涨幅居前。

图 1：莱蒙国际、华侨城(亚洲)、中国海外宏洋集团本周涨幅居前



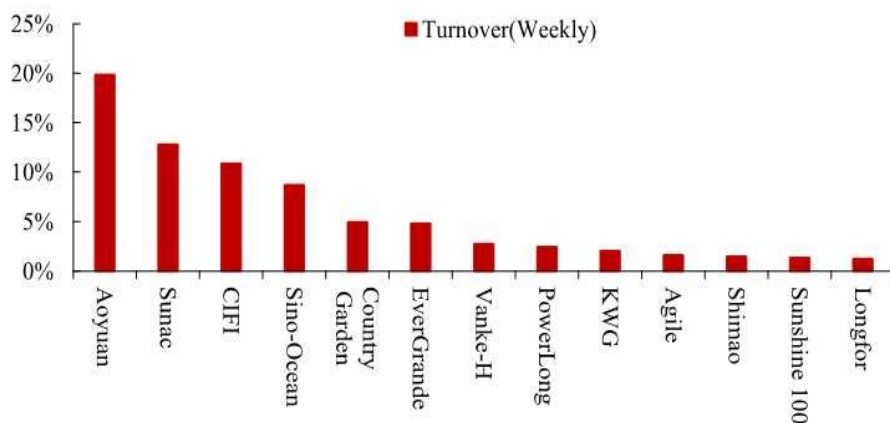
数据来源：Wind，中达证券研究

图 2：中国新城镇、越秀地产、保利置业集团年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 3：中国奥园、融创中国、旭辉控股集团本周换手率居前

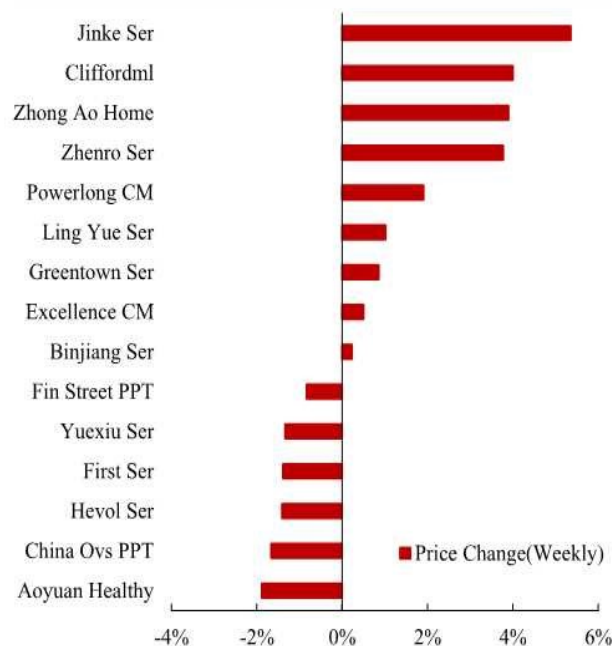


数据来源：Wind，中达证券研究

1.2 物业管理行业表现

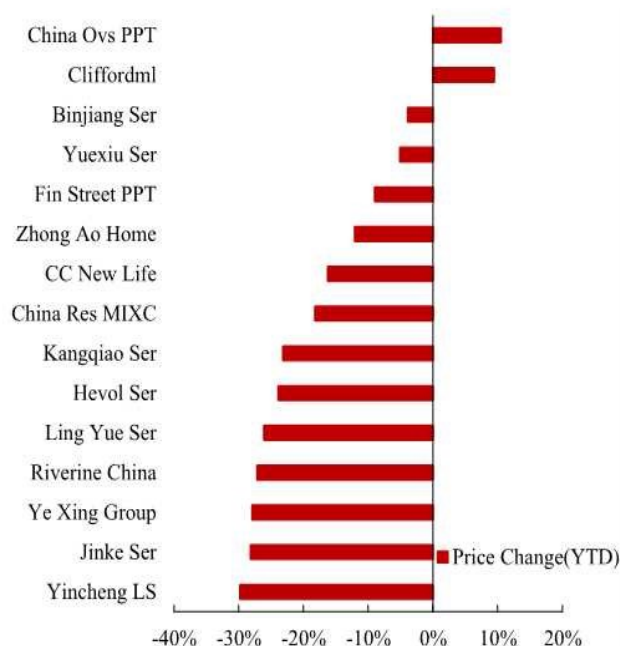
本周，金科服务、祈福生活服务、中奥到家本周涨幅居前。中海物业、祈福生活服务年初至今涨幅居前。

图 4：金科服务、祈福生活服务、中奥到家本周涨幅居前



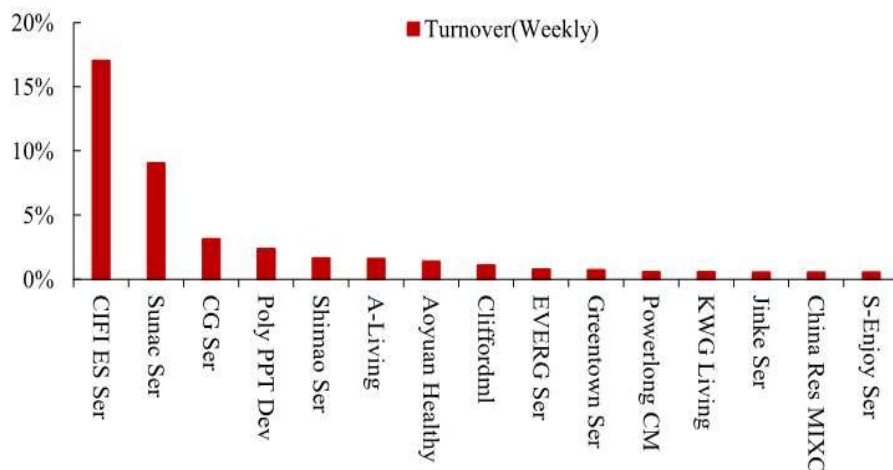
数据来源：Wind，中达证券研究

图 5：中海物业、祈福生活服务年初至今涨幅居前



数据来源：Wind，中达证券研究

图 6：旭辉永升服务、融创服务、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 9-29			本年截至 9-29	
	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	220,417	-2%	17%	687	47%	-17%	675	50%	-16%	5,728	3%
上海	469,900	26%	-4%	1,250	29%	-27%	1,170	26%	-29%	11,372	11%
广州	276,328	97%	-3%	659	60%	-12%	631	58%	-11%	5,914	-4%
深圳	62,385	12%	-42%	207	-5%	-42%	201	-4%	-42%	2,373	-13%
一线城市	1,029,030	30%	-4%	2,803	35%	-23%	2,676	35%	-24%	25,387	3%
二线城市	1,710,381	8%	-50%	6,430	14%	-23%	6,021	10%	-24%	68,567	-7%
三线城市	684,151	19%	-62%	2,216	-2%	-55%	2,086	-4%	-55%	32,074	-12%
北京	220,417	↓ 2%	↑ 17%	687	↑ 47%	↓ 17%	675	↑ 50%	↓ 16%	5,728	↑ 3%
青岛	377,930	↑ 8%	↓ 38%	1,274	↑ 43%	↑ 3%	1,176	↑ 36%	↑ 1%	9,578	↓ 10%
济南	215,759	↑ 70%	↓ 31%	622	↑ 27%	↓ 28%	595	↑ 25%	↓ 28%	6,421	↓ 4%
东营	-	-	-	-	-	-	-	-	-	979	↓ 10%
环渤海	814,107	↑ 16%	↓ 31%	2,583	↑ 40%	↓ 17%	2,446	↑ 37%	↓ 18%	22,706	↓ 5%
上海	469,900	↑ 26%	↓ 4%	1,250	↑ 29%	↓ 27%	1,170	↑ 26%	↓ 29%	11,372	↑ 11%
南京	82,860	↓ 11%	↓ 42%	363	↑ 0%	↓ 28%	356	↑ 3%	↓ 27%	4,856	↓ 26%
杭州	193,410	↑ 6%	↓ 58%	749	↑ 23%	↓ 6%	683	↑ 16%	↓ 10%	6,346	↑ 2%
苏州	143,752	↑ 40%	↓ 73%	397	↓ 6%	↓ 66%	384	↓ 6%	↓ 66%	4,543	↓ 38%
海门	2,458	↓ 41%	↓ 79%	16	↓ 2%	↓ 22%	16	↑ 2%	↓ 23%	318	↑ 5%
江阴	12,207	↓ 52%	↓ 71%	79	↑ 12%	↓ 35%	73	↑ 4%	↓ 36%	855	↓ 2%
温州	161,606	↓ 6%	↓ 78%	461	↑ 7%	↓ 66%	426	↑ 0%	↓ 68%	5,591	↑ 13%
无锡	58,500	↑ 77%	↑ 2%	160	↑ 64%	↓ 20%	160	↑ 64%	↓ 20%	2,019	↓ 16%
芜湖	22,885	↑ 14%	↓ 50%	126	↑ 69%	↑ 3%	106	↑ 48%	↓ 7%	1,310	↓ 37%
扬州	2,309	↓ 84%	↓ 95%	66	↓ 12%	↓ 54%	62	↓ 14%	↓ 55%	1,163	↑ 2%
舟山	12,658	↑ 69%	↓ 69%	43	↑ 58%	↓ 55%	40	↑ 49%	↓ 55%	537	↓ 39%
池州	9,608	↑ 32%	↓ 36%	32	↓ 7%	↓ 40%	31	↓ 6%	↓ 39%	423	↑ 11%
嘉兴	-	-	-	29	↓ 89%	↓ 87%	18	↓ 92%	↓ 92%	1,038	↑ 0%
绍兴	-	-	-	12	↓ 34%	↓ 89%	11	↓ 34%	↓ 90%	262	↓ 63%
宁波	22,783	↓ 27%	↓ 91%	195	↑ 28%	↓ 61%	185	↑ 23%	↓ 60%	2,725	↓ 16%
长三角	1,194,936	↑ 12%	↓ 59%	3,977	↑ 10%	↓ 44%	3,722	↑ 7%	↓ 46%	43,356	↓ 10%
广州	276,328	↑ 97%	↓ 3%	659	↑ 60%	↓ 12%	631	↑ 58%	↓ 11%	5,914	↓ 4%
深圳	62,385	↑ 12%	↓ 42%	207	↓ 5%	↓ 42%	201	↓ 4%	↓ 42%	2,373	↓ 13%
福州	22,676	↑ 144%	↓ 42%	70	↑ 56%	↓ 64%	61	↓ 62%	↓ 67%	1,322	↓ 23%
厦门	-	-	-	96	↑ 19%	↓ 37%	40	↓ 50%	↓ 58%	1,648	↑ 25%
莆田	12,150	↑ 312%	↓ 3%	21	↑ 12%	↓ 56%	19	↓ 18%	↓ 58%	327	↓ 33%
惠州	8,383	↑ 35%	↓ 76%	26	↓ 22%	↓ 80%	25	↓ 20%	↓ 79%	965	↑ 1%
佛山	174,500	↑ 126%	↓ 8%	378	↑ 8%	↓ 40%	358	↑ 6%	↓ 39%	4,960	↓ 14%
肇庆	8,983	↑ 0%	↓ 67%	38	↑ 0%	↓ 63%	37	↑ 0%	↓ 63%	463	↓ 18%
韶关	8,942	↑ 68%	↓ 59%	24	↓ 13%	↓ 66%	23	↓ 13%	↓ 65%	574	↓ 21%
云浮	-	-	-	3	↓ 83%	↓ 91%	2	↓ 88%	↓ 93%	248	↓ 28%
东莞	185,586	↑ 92%	↑ 60%	386	↑ 180%	↓ 13%	373	↑ 181%	↓ 12%	2,343	↑ 178%
茂名	46,041	↓ 38%	↓ 49%	181	↑ 29%	↓ 45%	174	↑ 28%	↓ 45%	2,165	↑ 26%
江门	22,392	↑ 0%	↓ 51%	92	↑ 11%	↓ 22%	89	↑ 11%	↓ 20%	1,133	↑ 0%
珠三角及南部其它城市	828,365	↑ 59%	↓ 15%	2,181	↑ 27%	↓ 35%	2,032	↑ 22%	↓ 35%	24,434	↓ 0%
鹤壁	3,990	↑ 51%	↓ 64%	16	↓ 62%	↓ 60%	16	↓ 59%	↓ 58%	540	↓ 17%
泰安	8,341	↓ 16%	↓ 72%	47	↑ 4%	↓ 57%	45	↑ 6%	↓ 58%	1,287	↑ 7%
北部	12,331	↓ 2%	↓ 69%	63	↓ 27%	↓ 58%	61	↓ 25%	↓ 58%	1,828	↓ 2%
武汉	120,481	↓ 22%	↓ 60%	671	↑ 9%	↓ 25%	636	↓ 11%	↓ 25%	9,171	↓ 5%
荆门	13,747	↑ 199%	↓ 31%	39	↓ 11%	↓ 46%	37	↓ 11%	↓ 49%	686	↑ 6%
渭南	2,414	↑ 55%	↓ 32%	9	↓ 3%	↑ 71%	9	↓ 8%	↑ 61%	73	↑ 26%
宝鸡	23,623	↓ 2%	↓ 29%	112	↓ 1%	↓ 16%	109	↑ 2%	↓ 11%	1,231	↓ 31%
中部	160,265	↓ 14%	↓ 55%	832	↓ 8%	↓ 25%	791	↓ 9%	↓ 25%	11,161	↑ 8%
成都	298,726	↑ 1%	↓ 17%	1,278	↑ 6%	↑ 49%	1,225	↑ 4%	↑ 60%	14,696	↑ 4%
柳州	26,412	↑ 72%	↓ 77%	82	↓ 0%	↓ 74%	79	↓ 1%	↓ 72%	1,329	↓ 51%
梧州	42,002	↑ 13%	↑ 73%	124	↑ 12%	↓ 5%	121	↑ 13%	↓ 2%	1,601	↓ 6%
南宁	46,418	↓ 59%	↓ 85%	328	↑ 12%	↓ 58%	306	↓ 14%	↓ 60%	4,920	↓ 13%
西部	413,559	↓ 10%	↓ 48%	1,813	↑ 3%	↓ 13%	1,731	↑ 1%	↓ 11%	22,545	↓ 7%
总计	3,423,562	16%	-46%	11,449	15%	-32%	10,784	12%	-33%	126,029	-7%
上升城市数目	23	4		21	4		22	3		15	
下降城市数目	12	32		18	36		17	37		26	

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究; 注: 数据截至 2023/9/29

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 30.2 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	11,027	3%	-17%	16.0	-13%	0%
上海	6,156	-3%	31%	4.9	-14%	79%
广州	12,464	1%	2%	18.9	-28%	15%
深圳	4,998	-1%	30%	24.2	-6%	123%
一线城市		0%	11%	16.0	-15%	54%
宝鸡	4,000	-1%	-	35.7	0%	-
南京	8,368	1%	-8%	23.0	-2%	27%
苏州	6,820	0%	-13%	17.2	-17%	158%
福州	4,651	0%	-12%	66.3	17%	143%
厦门	3,107	2%	-2%	32.4	2%	56%
温州	14,684	-1%	16%	31.9	14%	243%
莆田	1,489	4%	-17%	70.2	-29%	90%
宁波	4,176	0%	-	21.4	17%	-
东营	1,174	0%	-17%	-	-	-
平均		1%	-1%	30.2	-5%	93%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/9/29；平均环比及平均同比为各城市变动平均值

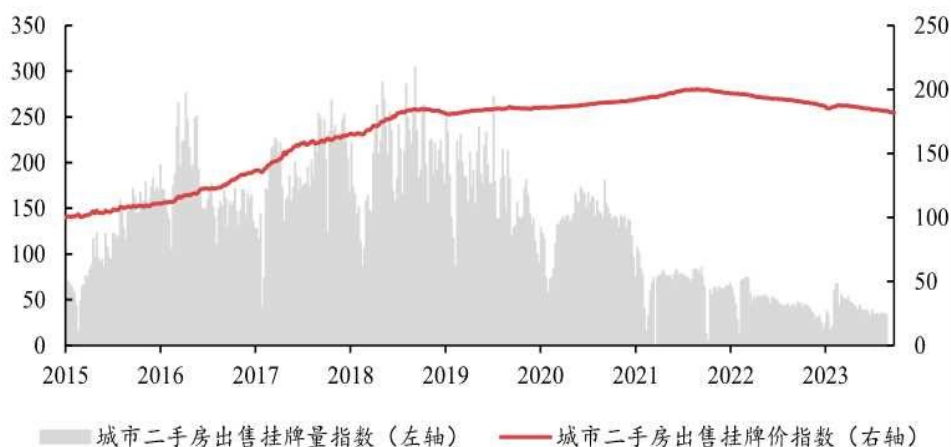
2.2 二手房成交及价格数据

表 3：主要城市二手房成交量情况，东莞本年至今涨幅较大

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	347,320	7%	-5%	1,316	42%	3%	1,251	38%	5%	10,704	8%
深圳	47,855	-21%	20%	247	11%	49%	236	10%	48%	2,231	48%
杭州	50,993	-49%	-5%	324	-9%	63%	312	-9%	64%	2,823	31%
南京	140,568	-3%	-10%	583	9%	3%	558	9%	3%	6,458	32%
成都	295,869	-24%	-9%	1,482	0%	108%	1,429	0%	115%	15,800	52%
青岛	85,545	-34%	-6%	428	4%	12%	409	5%	12%	4,223	66%
扬州	23,503	-22%	-32%	127	12%	6%	119	9%	5%	1,352	73%
苏州	106,763	-12%	-22%	455	-4%	-13%	434	-5%	-13%	5,308	33%
厦门	26,777	-30%	-28%	129	-9%	-17%	125	-7%	-15%	1,634	-6%
宝鸡	2,494	-35%	-71%	13	-13%	-53%	13	-12%	-53%	196	-47%
东莞	37,625	-33%	-46%	212	-10%	-26%	200	-12%	-27%	2,488	108%
南宁	24,306	-53%	-45%	186	-5%	22%	176	-8%	20%	1,911	57%
佛山	128,600	-4%	-5%	532	-7%	-8%	505	-8%	-6%	5,463	29%
金华	38,117	-8%	172%	137	33%	47%	134	40%	50%	1,161	5%
江门	13,853	-27%	-7%	71	2%	28%	67	0%	30%	648	34%
总计	1,370,188	-17%	-10%	6,241	7%	18%	5,970	6%	19%	62,400	34%
上升城市数目		1	2		7	10		8	10		13
下降城市数目		14	13		8	5		7	5		2

数据来源：各地房管局，中达证券研究；注：数据截至 2023/9/29

图 7：二手房挂牌出售价格指数近期稳中有降



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/9/24

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 2023/9/24

图 9：二线城市二手房价格指数有所下降



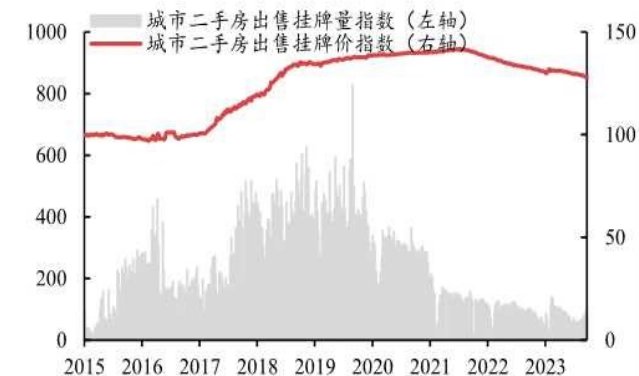
数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/9/24

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 2023/9/24

图 11：四线城市二手房价格指数有所下滑



数据来源：Wind，中达证券研究；注：截至 2023/9/24

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：深圳调整首套及二套住房商业性个人住房贷款利率下限

日期	地区/部门	简述
2023-09-25	资阳	提高公积金贷款最高限额。借款人及其配偶、共同借款人中，单人缴存住房公积金的，首套房、二套房贷款最高限额均由 40 万元提高至 50 万元，2 人（含）以上缴存住房公积金的，首套房贷款最高限额由 60 万元提高至 80 万元，二套房贷款最高限额由 60 万元提高至 70 万元。
2023-09-25	黄冈	生育有二孩三孩家庭，夫妻双方均已建缴住房公积金，在黄冈市购买自住住房的，可办理“先取后贷”，其贷款额度在最高限额的基础上提高 10 万元，即首套房贷款限额 70 万元，二套房贷款限额 60 万元。
2023-09-25	阜南	提高贷款额度上限至 60 万元，并支持用公积金余额付首付。同时，在该县购买新建商品房的，按不超过实际支付房价款 3% 的比例给予购房消费券补贴支持。其中，购买首套房 90 平方米及以下为 1%，90 平方米以上为 1.5%；购买二套房为 2%；购买三套房及以上为 3%。
2023-09-25	哈尔滨	此次公积金“认房不认贷”优化政策，特别对公积金首次贷款结清且购房地无住房的职工家庭公积金贷款进行了优化，此类人群在全国范围内第二次使用住房公积金的，可按首套房政策进行贷款。
2023-09-25	西安	西安市住房限购区域调整为二环以内，二环以外区域不再执行住房限购措施。西安市户籍居民家庭在限购区域内限购住房总套数为 2 套；非该市户籍居民家庭在住房限购区域内限购总套数为 1 套。符合该市购房资格的二孩及以上家庭，在住房限购区域内限购套数的基础上可新购买 1 套住房。
2023-09-25	新疆	新疆实行“认房不认贷”政策。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）在申请贷款购买商品住房时，家庭成员在购房所在地的市、县、师（市）名下无成套住房的，不论是否已利用贷款（包括商业银行个人住房贷款和住房公积金个人住房贷款）购买过住房，银行业金融机构均按首套住房信贷政策执行。
2023-09-25	开封	开封执行“认房不认贷”政策。《通知》表示，居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)申请贷款购买商品住房时，家庭成员在我市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房,银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-09-26	孝感	全日制博士研究生、硕士研究生、本科生在孝感中心城区新购买首套面积不超过 144 m ² 的新建商品住房的，分别给予 10 万元、5 万元、3 万元的补贴。
2023-09-26	安徽利辛	安徽省亳州市利辛县发布多项住房消费利好措施，涉及契税补贴、购房补贴、公积金贷款等 12 条措施。其中有购房给予契税补贴、鼓励就业创业人才购房安家、支持居民改善性住房需求、支持农村居民进城购房、购房发消费券等。
2023-09-26	广州	符合《通知》的家庭申请住房公积金贷款，贷款最高额度上浮 30%，一人贷款的最高额度为 78 万元，两人或两人以上一起贷款的最高贷款额度为 130 万元。



2023-09-26	成都	《通知》表示：1) 不再执行二手住房成交参考价格发布机制。2) 调整住房限购措施，四川天府新区直管区、成都高新区南部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区继续实施住房限购，统一为一个限购区域。其他区域不再审核购房资格。在限购区域范围内，购买 144 平方米以上（不含 144 平方米）住房，不再审核购房资格，更好满足居民改善型住房需求。3) 新出让土地所建商品住房由企业根据市场情况自主定价。
2023-09-26	福州	职工家庭申请纯住房公积金贷款购买产权面积在 144 平方米（含）以下的首套自住住房，按首付款比例不低于 20% 执行；购买产权面积在 144 平方米（含）以下的二套自住住房及 144 平方米（不含）以上的自住住房，按首付款比例不低于 30% 执行。
2023-09-26	西宁	《通知》提到，利用商业按揭贷款及公积金贷款购买首套住房最低首付比例为不低于 20%，购买二套住房最低首付比例为不低于 30%。同时，西宁市将暂缓执行新购买的住房（含新建商品住房和二手住房）自取得不动产权证满 2 年后方可转让的限制。
2023-09-27	郴州	《措施》提到，首套住房贷款最低首付款比例统一为不低于 20%，二套住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%；二套住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点；生育三孩的家庭公积金贷款最高额度调整为单职工 60 万、双职工 70 万元；支持异地住房公积金职工在郴购买第 2 套住房享受公积金贷款政策。
2023-09-27	四川长宁	长宁县将实施特殊群体购房补贴。对首次首套在长宁县县城区范围内购买房地产开发企业所出售新建商品住房购房人，县财政按 200 元/平方米给予一次性购房补贴（每户最高不超过 3 万元，符合多项条件的不作累加计算），并可同时享受房地产开发企业在购房人享受完应有优惠情况下再给予购房款总额 1% 的优惠。
2023-09-27	武汉	展会期间，对在参展楼盘中购买首套住房的，按契税应缴额度给予购房人补助优惠，购买第二套住房的，按契税应缴额度的 50% 给予购房人补助优惠。另外，2023 年 9 月 19 日至 12 月 31 日，对在武汉购买首套新建商品住房的，购房人可享受 1 万元家电家具数字消费券或购房消费券。
2023-09-27	九江	九江市将取消住房限购政策。取消市中心城区住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。支持实行购房补贴。县（市、区）可根据实际情况，对在一定期限内购买本区域新建商品住房的个人，适当给予购房补贴。
2023-09-27	央行	中国人民银行货币政策委员会 2023 年第三季度例会指出，因城施策精准实施差别化住房信贷政策，支持刚性和改善性住房需求，落实新发放首套房贷利率政策动态调整机制，调降首付比和二套房贷利率下限，推动降低存量首套房贷利率落地见效，加大对“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，推动建立房地产业发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。
2023-09-27	宿州	鼓励“现房销售”。同时，宿州市将发放普惠消费券。自措施发布之日起至 2023 年 12 月 31 日止，凡购买市区（含市管园区）新建商品住房的，建筑面积在 90 平方米以上按照 10000 元/套标准发放普惠消费券；建筑面积在 90 平方米及以下按照 5000 元/套标准发放普惠消费券。
2023-09-27	广西宾阳	实施“认房不认贷”。并且，引导金融机构继续对房地产企业存量融资展期。在 2024 年 12 月 31 日前到期的存量融资，可以允许超出原规定多展期 1 年。

2023-09-27	淄博	《通知》表示，降低贷款首付款比例。使用住房公积金贷款购买淄博市首套自住住房的居民家庭，最低首付款比例下调为不低于 20%。二套房最低首付款比例不变，仍为不低于 30%。
2023-09-28	崇左	1) 实行“认房不认贷”。2) 对生育二孩、三孩的家庭在崇左市购买、建造自住住房的，在现行执行标准上，二孩、三孩家庭分别再提高公积金贷款额度。即首套住房最高贷款额度 50 万元、二套住房最高贷款额度 40 万元。3) 首套住房符合补贴范围的，按照购房所缴纳契税总额的 100% 给予补贴；改善性住房符合补贴范围的，按照购房所缴纳契税总额的 80% 给予补贴。
2023-09-28	长沙望城	1) 加大购房补贴力度。对 2023 年 10 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日期间在望城区购买新建商品房，且商品房买卖合同网签时间以及契税、维修资金缴交时间均在此时间段的购房者，按所交契税的 50% 发放财政补贴。2) 支持银行机构发放“接力贷”等助力市场购房需求的金融产品，助推房地产健康发展。
2023-09-28	南通	江苏南通将退出动态调整机制，首套房恢复原利率水平（LPR-20 个基点，即最低降至 3.7%）。此次调整只涉及首套购房，二套购房仍按照原利率水平执行（LPR+20 个基点）。此次调整只针对 9 月 28 日及之后新发放的贷款，对于已批已放的存量贷款仍按原合同利率执行，不在调整范围之内。
2023-09-28	贵州黔南	在支持多子女家庭购买住房方面，为减轻二孩及以上家庭购房负担，二孩及以上家庭购买自住住房的，住房公积金最高贷款额度上调至 60 万元。
2023-09-28	贵阳	贵阳执行“认房不认贷”政策。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在贵阳市各区（市、县）、开发区申请贷款购买商品住房时，家庭成员在拟购房所在区（市、县）、开发区名下无成套住房的，不论是否存在未结清贷款，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。
2023-09-28	赣州龙南	龙南于近日出台《龙南市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，从进一步促进刚性和改善性需求、进一步保障房地产市场有效供给于进一步加大金融、财税支持力度三个方向发布 17 条具体举措优化房地产市场服务。
2023-09-28	河北隆尧	购买首套自住住房的首付比由 30% 降低到 20%，购买二套住房的首付比由 60% 降低到 40%；继续开办异地公积金贷款业务；调整二手房公积金贷款流程，由贷款申请人先审核贷款资格，再办理不动产交易过户，以有效减少交易纠纷；实行公积金组合贷款，以公积金贷款为主，不足部分可由商业银行贷款补充。
2023-09-28	六盘水	《通知》优化公积金政策，继续执行住房公积金“又提又贷”政策；支持缴存人在认购商品住房后，提取住房公积金支付首付款至房地产开发企业预售资金监管账户；购首套和第二套住房首付比例统一执行 20%；首次贷款结清后即可申请第二次贷款，不设间隔时间。同时，实施“认房不认贷”。
2023-09-28	宁波	通知表示，取消限制性购房政策。支持居民家庭的刚性和改善型购房需求，停止执行限购政策规定。调整住房限售政策。自 2023 年 10 月 1 日起办理不动产登记的商品住房（包括新建商品住房和二手住房），停止执行住房上市交易限制年限规定。支持“买新卖旧”，出售现有住房用于购买改善型住房的，现有住房停止执行上市交易限制年限规定。
2023-09-28	深圳	首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 10 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）加 30 个基点。
2023-09-28	财政部等三部 门	《政策》提出，对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。

2023-09-28	辽宁	支持刚性和改善性住房需求。将保障性住房建设与去库存、保交楼等工作结合起来，通过盘活烂尾楼、适当改建或收购存量商品住房等方式建设保障性住房。持续抓好城镇老旧小区改造、危旧房改造。落实“认房不认贷”“卖旧买新”等政策。取消购房限制区域和二手房转让限制年限。
2023-09-29	苏州	苏州调整公积金使用政策。使用住房公积金贷款购买家庭首套套型建筑面积 90 平方米（含）以内的自住住房，且住房总价不超过 200 万元的，贷款最高限额为住房总价的 80%。

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：兴业物联同意收购目标公司全部已发行股本，代价为人民币 9500 万元

日期	对象	简述
2023-09-26	建发国际集团	本公司间接全资附属公司建发盛高及厦门兆翊蓉分别购买厦门建鑫悦的 95% 及 5% 股权。建发盛高及厦门兆翊蓉须根据其于厦门建鑫悦的股权比例偿还建发房产先前垫付予厦门建鑫悦及项目公司的股东贷款，约人民币 6.99 亿元。
2023-09-27	兴业物联	本公司之间接全资附属公司河南兴业物联网管理科技有限公司同意收购销售股份，即目标公司全部已发行股本，不附带一切产权负担，且连同于完成日期或其后任何时间附带的所有权利及利益，代价为人民币 9500 万元。
2023-09-27	旭辉永升服务	本公司执行董事兼总裁周洪斌先生、执行董事兼首席财务官周迪先生分别以自有资金在公开市场购入合共 250 万股、210 万股本公司股份，总代价分别为约 339.4 万港元（相当于每股股份平均价格约 1.36 港元）、约 278.5 万港元（相当于每股股份平均价格约 1.33 港元）。
2023-09-28	世茂集团	本公司同意向合营伙伴及合营联营企业出售销售股份（相当于项目公司的 51% 注册资本），总代价为人民币 39.1 亿元。该项目为位于珠海的综合商业及商用综合体开发项目。
2023-09-28	大悦城地产	本公司有条件同意出售目标公司的全部股权及相关股东贷款，代价约为人民币 42.56 亿元。目标公司主要持有位于中国北京东城区的该等物业。

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。

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。