

每日投资策略

行业点评

行业点评

■ 中国地产行业 - 期待强劲销售势头延续

多个城市进一步放宽了公积金房贷及限购的相关政策。河北省沧州市成为又一宣布实施国有平台收储的城市。部分城市的土拍市场热度走高体现了开发商信心逐渐恢复，建议投资者关注七月的众多土拍情况。高频数据显示 6 月销售强劲，得益于政策利好、年中集中网签及低基数效应。517 新政前后日均成交面积来看，30 城新房、17 城二手房分别上升 39%/24%，证明了放松政策的有效性。我们的“一线成交观察”显示，2024 年第 26 周（6 月 24 日至 6 月 30 日）内，四城的新房及二手房成交表现俱佳，周内数据均显著超出此前的平均水平。2024 年上半年整体来看，广州和上海分别在新房和二手房市场中表现突出。我们认为，二手房市场的活跃交易将释放计划“以旧换新”的新房买家购买力，在当前的政策支持力度下，销售复苏势头至少可以延续 1 至 2 个月。鉴于政策前景良好、实施力度增强、土拍和销售反应积极迹象，我们认为行业已经展现开始走出负循环的迹象，开始建立正循环。建议逢低买入优质标的。选股方面，我们倾向于存量市场的受益者物管公司包括华润万象生活（1209 HK）、保利物业（6049 HK）、滨江服务（3316 HK）和万物云（2602 HK），中介平台贝壳（BEKE US），代建公司绿城管理（9979 HK）和开发商中具有长期持有价值的华润置地（1109 HK）。

最新动态：1) 多个城市延续需求侧政策放松趋势，包括徐州、廊坊、安徽六安、遵义、六盘水、湖北荆门、四川资阳、云南玉溪、云南普洱等城市放松了公积金住房贷款政策，佛山进一步放宽了限购。2) 收储措施进一步实施，河北沧州宣布国有平台将收购部分存量房用作保障房。3) 土拍市场展现积极迹象，北京、福州、天津和合肥等城市有多块土地以溢价成交，主要是由于供给侧挂出了核心区优质地块、需求端宽松政策延续、销售端取消限价且展现复苏态势等多重因素推动了开发商信心恢复。我们认为，行业已经展现开始走出负循环的迹象，开始建立正循环。

高频数据：517 新政前后日均成交面积来看，30 城新房、17 城二手房分别上升 39%/24%，证明了放松政策的有效性。截至 6 月 30 日，17 城二手房销售面积在 6 月份同比增长 10%（5 月则是同比下跌 5%），年初至今的同比降幅由截至 5 月底的 -12% 上升至 -9%。30 城新房的 6 月份销售面积同比下跌 19%（5 月份为同比下跌 38%），年初至今的同比降幅由截至 5 月底的 -41% 缩小至 -37%。鉴于二手房市场的强劲表现有望释放计划“以旧换新”的新房买家的购买力，我们预计，在当前的政策支持力度下，销售复苏势头至少可以持续 1-2 个月。

招银国际研究部

邮件: research@cmbi.com.hk

全球主要股市上日表现

	收市价	升降 (%)	
		单日	年内
恒生指数	17,979	1.18	5.46
恒生国企	6,456	1.27	11.91
恒生科技	3,627	2.48	-3.65
上证综指	2,982	-0.49	0.25
深证综指	1,608	-0.78	-12.50
深圳创业板	1,660	-0.30	-12.23
美国道琼斯	39,308	-0.06	4.29
美国标普 500	5,537	0.51	16.08
美国纳斯达克	18,188	0.88	21.16
德国 DAX	18,375	1.16	9.69
法国 CAC	7,632	1.24	1.18
英国富时 100	8,171	0.61	5.66
日本日经 225	40,581	1.26	21.27
澳洲 ASX 200	7,740	0.28	1.96
台湾加权	23,172	1.28	29.23

资料来源: 彭博

港股分类指数上日表现

	收市价	升降 (%)	
		单日	年内
恒生金融	31,503	-0.28	5.63
恒生工商业	9,943	1.98	7.68
恒生地产	15,136	1.97	-17.41
恒生公用事业	34,590	1.01	5.22

资料来源: 彭博

沪港通及深港通上日资金流向

亿元人民币	净买入 (卖出)
沪港通 (南下)	23.87
深港通 (南下)	36.67

资料来源: 彭博

一线成交观察: 2024 年第 26 周 (6 月 24 日至 6 月 30 日) 内, 新房方面, 上海、深圳、广州和北京的成交套数分别超周均 179%、96%、96%和 81%。深圳和广州录得年内最高记录。二手房方面, 北京、上海、广州和深圳的周内成交套数分别超周均 71%、49%、22%和 18%。上海、北京和广州录得年内最高记录。6 月, 上海录得自 2021 年 6 月以来的最高月度销售记录。2024 年上半年总成交套数来看, 广州和上海分别在新房和二手房市场表现最佳。
([链接](#))

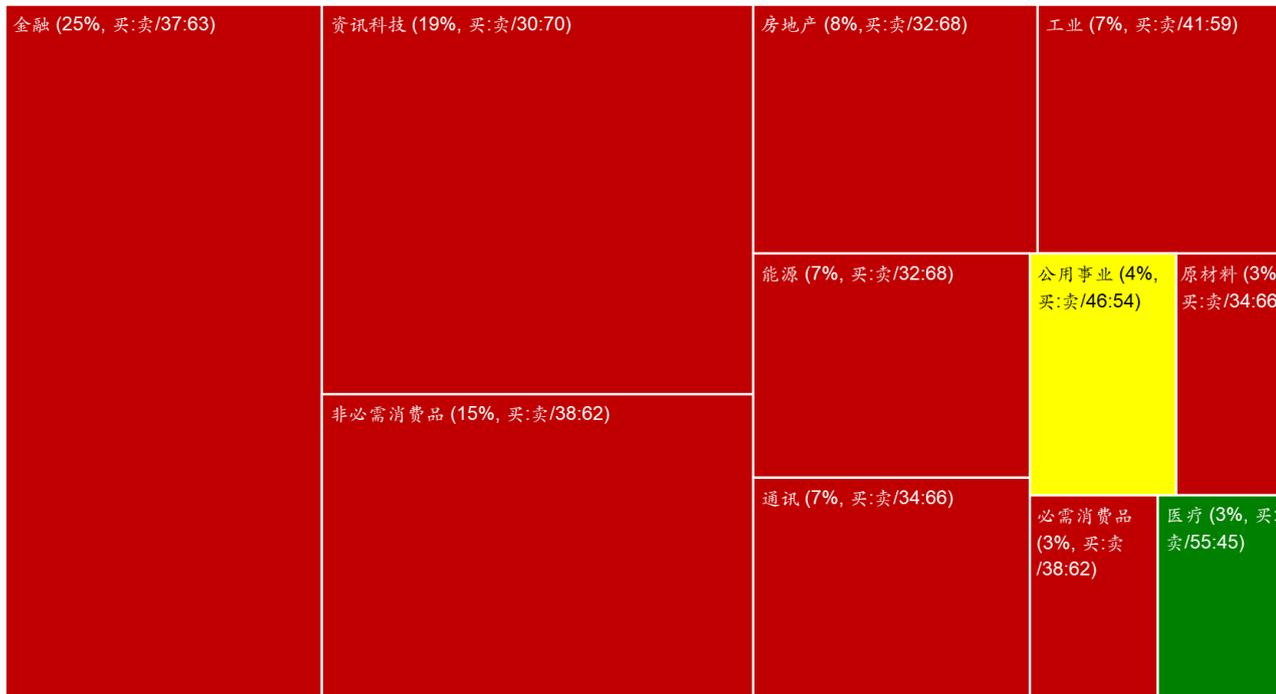
招銀国际环球市场焦点股份

公司名字	股票代码	行业	评级	现价	目标价	上行/下行	市盈率(倍)		市净率(倍)	ROE (%)	股息率
				(当地货币)	(当地货币)	空间	1FY	2FY	1FY	1FY	1FY
长合											
理想汽车	LI US	汽车	买入	20.72	26.00	25%	3.3	2.4	3.0	11.2	0.0%
吉利汽车	175 HK	汽车	买入	8.62	14.00	62%	12.3	11.3	0.9	8.4	3.3%
中联重科	1157 HK	装备制造	买入	4.41	7.50	70%	8.3	7.4	0.6	7.6	8.0%
浙江鼎力	603338 CH	装备制造	买入	55.71	75.00	35%	13.4	11.6	2.7	21.6	1.7%
江南布衣	3306 HK	可选消费	买入	15.10	19.77	31%	9.1	8.0	3.1	39.4	10.7%
海尔智家	6690 HK	可选消费	买入	24.90	31.24	25%	12.3	10.7	1.9	16.4	4.1%
Vesync	2148 HK	可选消费	买入	4.92	6.79	38%	61.5	51.8	12.9	21.7	0.7%
贵州茅台	600519 CH	必选消费	买入	1500.00	2219.00	48%	20.7	18.4	7.5	37.7	2.5%
百济神州	BGNE US	医疗	买入	147.98	269.73	82%	N/A	N/A	524.0	N/A	0.0%
迈瑞医疗	300760 CH	医疗	买入	280.60	383.49	37%	24.7	20.8	7.6	40.0	2.2%
中国太保	2601 HK	保险	买入	20.05	24.80	24%	6.1	5.8	0.7	12.4	5.7%
中国财险	2328 HK	保险	买入	9.79	11.90	22%	7.4	6.8	0.8	12.0	5.9%
腾讯	700 HK	互联网	买入	379.40	480.00	27%	18.4	16.8	3.4	17.5	1.1%
阿里巴巴	BABA US	互联网	买入	75.57	124.90	65%	1.2	1.1	1.4	10.7	1.0%
拼多多	PDD US	互联网	买入	137.34	192.70	40%	1.7	1.2	4.5	45.0	0.0%
亚马逊	AMZN US	互联网	买入	197.59	211.00	7%	N/A	N/A	55.6	21.3	0.0%
奈飞	NFLX US	传媒与文娱	买入	682.51	审视中	N/A	37.3	30.5	92.1	32.7	0.0%
快手	1024 HK	传媒与文娱	买入	46.95	97.00	107%	12.6	9.0	2.9	21.0	0.0%
大健云仓	GCT US	传媒与文娱	买入	31.89	46.00	44%	11.2	8.7	N/A	34.7	0.0%
华润置地	1109 HK	房地产	买入	28.30	45.10	59%	5.7	N/A	0.7	13.8	5.7%
鸿腾精密	6088 HK	科技	买入	3.49	审视中	N/A	N/A	N/A	8.8	7.9	0.0%
小米集团	1810 HK	科技	买入	16.90	25.39	50%	18.4	16.7	2.1	10.6	0.0%
比亚迪电子	285 HK	科技	买入	37.35	45.15	21%	15.6	11.5	2.4	22.3	1.6%
中际旭创	300308 CH	半导体	买入	143.50	183.00	28%	23.5	18.2	8.6	23.2	0.4%
北方华创	002371 CH	半导体	买入	319.36	405.00	27%	30.8	22.2	5.8	21.0	0.3%
金蝶	268 HK	软件 & IT 服务	买入	7.55	15.50	105%	N/A	104.9	2.9	N/A	0.0%

资料来源：彭博、招银国际环球市场（截至2024年7月3日）

招银国际环球市场上日股票交易方块 - 3/7/2024

板块 (交易额占比, 交易额买卖比例)



注:

1. “交易额占比”指该板块交易额占所有股份交易额之比例
2. 绿色代表当日买入股票金额≥总买卖金额的 55%
3. 黄色代表当日买入股票金额占总买卖金额比例>45%且<55%
4. 红色代表当日买入股票金额≤总买卖金额的 45%

免责声明及披露

分析员声明

负责撰写本报告的全部或部分之分析员，就本报告所提及的证券及其发行人做出以下声明：（1）发表于本报告的观点准确地反映关于他们个人对所提及的证券及其发行人的观点；（2）他们的薪酬在过往、现在和将来与发表在报告上的观点并无直接或间接关系。

此外，分析员确认，无论是他们本人还是他们的关联人士（按香港证券及期货事务监察委员会操作守则的相关定义）（1）并没有在发表研究报告 30 日前处置或买卖该等证券；（2）不会在发表报告 3 个工作日内处置或买卖本报告中提及的该等证券；（3）没有在有关香港上市公司内任职高级人员；（4）并没有持有有关证券的任何权益。

招银国际环球市场投资评级

买入	: 股价于未来 12 个月的潜在涨幅超过 15%
持有	: 股价于未来 12 个月的潜在变幅在-10%至+15%之间
卖出	: 股价于未来 12 个月的潜在跌幅超过 10%
未评级	: 招银国际环球市场并未给予投资评级

招银国际环球市场行业投资评级

优于大市	: 行业股价于未来12个月预期表现跑赢大市指标
同步大市	: 行业股价于未来12个月预期表现与大市指标相若
落后大市	: 行业股价于未来 12 个月预期表现跑输大市指标

招银国际环球市场有限公司

地址: 香港中环花园道 3 号冠君大厦 45 楼

电话: (852) 3900 0888

传真: (852) 3900 0800

招银国际环球市场有限公司(“招银国际环球市场”)为招银国际金融有限公司之全资附属公司(招银国际金融有限公司为招商银行之全资附属公司)

重要披露

本报告内所提及的任何投资都可能涉及相当大的风险。报告所载数据可能不适合所有投资者。招银国际环球市场不提供任何针对个人的投资建议。本报告没有把任何人的投资目标、财务状况和特殊需求考虑进去。而过去的表现亦不代表未来的表现，实际情况可能和报告中所载的大不相同。本报告中所提及的投资价值或回报存在不确定性及难以保证，并可能会受目标资产表现以及其他市场因素影响。招银国际环球市场建议投资者应该独立评估投资和策略，并鼓励投资者咨询专业财务顾问以便作出投资决策。

本报告包含的任何信息由招银国际环球市场编写，仅为本公司及其关联机构的特定客户和其他专业人士提供的参考数据。报告中的信息或所表达的意见皆不可作为或被视为证券出售要约或证券买卖的邀请，亦不构成任何投资、法律、会计或税务方面的最终操作建议，本公司及其雇员不就报告中的内容对最终操作建议作出任何担保。我们不对因依赖本报告所载资料采取任何行动而引致之任何直接或间接的错误、疏忽、违约、不谨慎或各类损失或损害承担任何的法律风险。任何使用本报告信息所作的投资决策完全由投资者自己承担风险。

本报告基于我们认为可靠且已经公开的信息，我们力求但不担保这些信息的准确性、有效性和完整性。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，可能会随时调整，且不承诺作出任何相关变更的通知。本公司可发布其它与本报告所载资料及/或结论不一致的报告。这些报告均反映报告编写时不同的假设、观点及分析方法。客户应该小心注意本报告中所提及的前瞻性预测和实际情况可能有显著区别，唯我们已合理、谨慎地确保预测所用的假设基础是公平、合理。招银国际环球市场可能采取与报告中建议及/或观点不一致的立场或投资决定。

本公司或其附属关联机构可能持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并不时自行及/或代表其客户进行交易或持有该等证券的权益，还可能与这些公司具有其他投资银行相关业务联系。因此，投资者应注意本报告可能存在的客观性及利益冲突的情况，本公司将不会承担任何责任。本报告版权仅为本公司所有，任何机构或个人于未经本公司书面授权的情况下，不得以任何形式翻版、复制、转售、转发及或向特定读者以外的人士传阅，否则有可能触犯相关证券法规。

如需索取更多有关证券的信息，请与我们联系。

对于接收此份报告的英国投资者

本报告仅提供给符合(I)不时修订之英国 2000 年金融服务及市场法令 2005 年(金融推广)令(“金融服务令”)第 19(5) 条之人士及(II) 属金融服务令第 49(2) (a) 至(d) 条(高净值公司或非公司社团等)之机构人士，未经招银国际环球市场书面授权不得提供给其他任何人。

对于接收此份报告的美商投资者

招银国际环球市场不是在美国的注册经纪交易商。因此，招银国际环球市场不受美国就有关研究报告准备和研究分析员独立性的规则的约束。负责撰写本报告的全部或部分之分析员，未在美国金融业监管局(“FINRA”)注册或获得研究分析师的资格。分析员不受旨在确保分析师不受可能影响研究报告可靠性的潜在利益冲突的相关 FINRA 规则的限制。本报告仅提供给美国 1934 年证券交易法(经修订)规则 15a-6 定义的“主要机构投资者”，不得提供给其他任何个人。接收本报告之行为即表明同意接受协议不得将本报告分发或提供给任何其他人士。接收本报告的美国收件人如想根据本报告中提供的信息进行任何买卖证券交易，都应仅通过美国注册的经纪交易商进行交易。

对于在新加坡的收件人

本报告由 CMBI (Singapore) Pte. Limited (CMBISG) (公司注册号 201731928D) 在新加坡分发。CMBISG 是在《财务顾问法案》(新加坡法例第 110 章)下所界定，并由新加坡金融管理局监管的豁免财务顾问公司。CMBISG 可根据《财务顾问条例》第 32C 条下的安排分发其各自的外国实体，附属机构或其他外国研究机构属的报告。如果报告在新加坡分发给非《证券与期货法案》(新加坡法例第 289 章)所定义的认可投资者，专家投资者或机构投资者，则 CMBISG 仅会在法律要求的范围内对这些人士就报告内容承担法律责任。新加坡的收件人应致电 (+65 6350 4400) 联系 CMBISG，以了解由本报告引起或与之相关的事宜。