



Research and
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年8月7日

房地产行业周报

新房成交同环比齐降，多省份将推行“交房即交证”

江宇辉 地产行业首席分析师

编号: S1500522010002

电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

内容摘要

- **本周核心观点：**本周新房成交面积同环比明显下降，二手房成交面积同比实现提升，库存面积环比微降，受到部分城市销售边际回暖影响，去化周期继续下降。土地市场方面，本周深圳、天津、济南完成第二批集中供地，深圳的土地市场热度处于高位，量价齐升；天津和济南市场热度较上一轮降至“冰点”有所好转，但整体表现仍有较大的进步空间。房企信用方面，1家企业出现主体评级下调，2家出现境内债展期。
- **重点政策解读：**明年起河南全面推行新建商品房“交房即交证”：近日河南省印发《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》，要求自2023年1月1日起，全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。“交房即交证”早有先例，从去年底开始，便已在多个省份的多个城市陆续落地，如湖南、甘肃、河北等。对于房地产市场不稳定的地区，此政实施后将大大降低相关风险，增加业主的安全感，在交付方面实现惠民，提振后续购房者的信心，从而促进市场恢复。新政实施后大大缩短了相关时限，但是也对房企的开发能力提出了更高的要求。当前市场的主要难题依旧是“交楼”的问题，在部分房企的有些项目甚至都无法做到按时交付的情况下，“交房即交证”还是存在一定难度。
- **一周行情回顾：**本周（2022/8/1-2022/8/7）申万房地产指数下跌4.50%，跑输上证综指3.70pct,在各类板块中位列第31/32，恒生地产建筑业指数下跌1.89%，跑输恒生综指1.91pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：万业企业(21.47%)、*ST松江（10.77%）、张江高科（10.49%）。本周跌幅前3的地产公司分别为：顺发恒业（-13.95%）、建业地产（-13.04%）、中交地产（-12.88%）。本周恒生物业服务及管理板块下跌6.12%，跑输恒生综指6.14pct，跑输恒生中国企业指数6.36pct，在各类板块中位列第30/30。涨幅前3名公司分别为：佳源服务（5.66%）、弘阳服务（4.80%）、华润万象生活（4.35%）；跌幅前3名公司分别为：金科服务（-29.77%）、碧桂园服务（-16.02%）、雅生活服务（-12.62%）。
- **地产市场监测：**本周（2022/8/1-2022/8/7）30个大中城市新房成交面积291.82万平方米，环比下降7.5%，同比变化-19.9%。15城二手房成交面积297.41万平，同比上升110.4%，环比上升69.0%。17个重点城市库存面积19862.11万平方米，环比下降0.13%，去化周期86.89周，较上周缩短0.9周。上周（2022/7/25-2022/7/31）100大中城市土地供应建面4657.15万平，同比下降16.6%，环比增长70.28%，土地成交建面3505.83万平，同比增长3.1%，环比下降19.6%，供需比升至1.33。
- **房企融资情况：**本周（2022/8/1-2022/8/7）房企境内新发债总额为102.91亿元，同比下降17%，环比下降1%；债务总偿还量为126.8亿元，同比增长9%，环比下降11.34%，净融资额-23.8亿元。上周（2022/7/25-2022/7/31）共有14个房地产信托发行，发行总额31.34亿元，平均期限1.63年，平均年收益率7.66%，发行规模较之前一周提升，发行期限延长，收益率微降。
- **风险因素：**政策风险：政策放松进度不及预期。市场风险：地产行业市场恢复不及预期。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
8月1日	浙江	杭州	杭州住房公积金管理委员会	公积金贷款	8月1日，杭州住房公积金管理委员会发布《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策的通知》。通知明确，杭州市三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定；三孩家庭无房租赁住房提取住房公积金的，提取限额按规定额度标准上浮50%确定。
8月1日	江苏	苏州	苏州市政府办公室	综合政策	苏州市政府办公室于近期披露《关于印发苏州市康养产业高质量发展行动计划（2022~2025年）的通知》。具体来看，《通知》拓宽投融资渠道，支持市场主体发行康养产业专项债券，鼓励符合条件的企业利用公司债券融资支持康养产业发展。根据国家政策导向，支持康养企业依法合规运用资产证券化等融资方式，形成新增投资和盘活存量的双驱格局。此外，支持康养产业园区盘活存量资产，依法合规开展不动产投资信托基金（REITs）试点，对于成功发行基础设施REITs产品的本市原始权益人，比照企业上市进行扶持。
8月1日	湖北	宜昌	宜昌住房公积金中心	公积金贷款	宜昌住房公积金中心对部分住房公积金政策进行调整，涉及公积金提取、贷款等。新政提出，上调住房公积金贷款最高额度。自2022年8月1日起，全市公积金贷款最高额度统一从50万元上调至60万元。取得“宜才码”的人才，以调标后为基数继续执行已发布的人才贷款上浮倍数政策。同时，提升租房提取额度。
8月1日	江西	九江	九江发布	预售资金监管	市住建局公示了中心城区85个现有在售楼盘的139个商品房预售资金监管账户。以后，凡取得商品房预售证对外销售商品房的项目，市住建局将第一时间公布销售楼栋的预售资金监管账号，商品房预售资金要直接存入专用监管账户进行监管。
8月2日	黑龙江	哈尔滨	哈尔滨市人民政府	保障性住房	哈尔滨市人民政府印发了《哈尔滨市加快发展保障性租赁住房实施方案》（以下简称“《方案》”），《方案》确立了“十四五”期间的保障房的发展目标，哈尔滨市筹集保障性租赁住房3万套（间），其中2022年筹集保障性租赁住房1万套（间），力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例的10%。
8月2日	吉林	吉林	吉林省吉林市住房公积金管理中心	公积金贷款	吉林市发布《关于规范住房公积金二手房贷款房屋价格认定标准的通知》提到，近日，吉林市住建局、市金融办、中国人民银行吉林市中心支行和中国银行银保监会吉林监管分局联合印发《关于建立信息查询互通机制规范购房融资的通知》（吉市住建发〔2022〕71号）。通知要求，即日起吉林市住房公积金管理中心在办理吉林市区内职工个人二手房贷款业务时，要针对职工在住建部门备案的网签合同价款和管理中心确认的房产评估价进行比较，使用二者的最低值核定贷款额度。
8月3日	福建	福州	福州住房公积金中心	公积金贷款	福州住房公积金中心官网发布《关于帮助受疫情影响的单位和职工解决住房公积金缴存使用具体困难的补充通知》（简称《通知》）提出，受疫情影响的企业可申请缓缴住房公积金。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
8月3日	云南	大理	大理白族自治州人民政府	综合政策	大理白族自治州人民政府发布《关于印发促进房地产业平稳健康发展的实施意见的通知》。《通知》要求，加强管控恶意炒作等严重扰乱房地产市场秩序的行为。公开宣传预售商品房价格的，宣传价格不得低于楼盘备案价的85%或高于115%，宣传最低售价的房源套数不得低于楼盘表内待售套数的50%。
8月3日	广东	东莞	东莞市住房和城乡建设局	预售资金监管	广东省东莞市住房和城乡建设局发布《关于公开征求关于进一步规范商品房预售款收存管理和使用管理的通知（征求意见稿）意见的通知》。为防止开发企业截留、收存购房款，意见稿提出，对已取得商品房预售许可的项目，由购房人根据预售资金监管系统生成的《房屋缴款通知单》信息，通过关联预售资金监管系统的POS机刷卡、银行柜台转账、网上银行转账等方式，将购房款（含定金、首期款、分期付款、一次性付款等）直接存入相应房屋的商品房预售资金监管子账户。开发企业不得以任何形式私自截留、收存购房款；按揭银行应按商品房抵押合同约定将银行按揭贷款、住房公积金贷款等直接存入相应房屋的商品房预售资金监管子账户。
8月3日	安徽	六安	安徽六安市人民政府网站	综合政策	安徽省六安市发布《六安市住房和城乡建设局等10部门关于印发六安市应对疫情纾困暖企促进房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》提出，扩大住房公积金政策覆盖面。非公企业职工参加社会保险、缴存住房公积金满6个月的，按照当年新增职工每人每年1200元给予相关企业补贴，不足一年的按照每人每月100元计算。还将提高公积金贷款额度。住房公积金贷款额度，双职工缴存家庭最高为60万元，单职工缴存家庭最高为40万元；职工首次使用住房公积金贷款，双职工缴存家庭最低为40万元，单职工缴存家庭最低为30万元。
8月3日	浙江	金华	金华市磐安县住房和城乡建设局	综合政策	浙江省金华市磐安县住房和城乡建设局发布《关于进一步促进房地产市场平稳发展的若干措施（征求意见稿）》明确，加大个人住房按揭贷款支持。鼓励金融机构实行首套房贷款首付20%政策，下调住房贷款利率，首套房利率降至相应期限贷款市场报价利率减20个基点。对已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房的，支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。
8月4日	贵州	晴隆	贵州省晴隆县住房和城乡建设局	综合政策	8月3日，贵州省晴隆县住房和城乡建设局等11个部门发布《关于印发〈晴隆县关于促进房地产业良性循环和健康发展的实施细则（试行）〉的通知》。文件显示，晴隆县将给予购房人政府消费券奖励。对2022-2024年期间购买新建商品住房并办理不动产登记，可按缴纳契税补贴同等金额政府消费券，消费券可定向用于县城内入规入统的装修、家居建材、家具、家电等消费支出。
8月4日	浙江	绍兴	绍兴镜湖新区开发建设办公室	预售资金监管	8月3日，绍兴镜湖新区开发建设办公室发布《关于进一步明确重点商品房项目预售资金监管专户支付监督有关规定的通知》，为进一步规范重点商品房项目预售资金监管专户（以下简称专户）出账流程，绍兴镜湖新区现将专户支付监督事宜进行了明确。
8月4日	云南	勐腊	云南省勐腊县人民政府办公室	综合政策	云南省勐腊县人民政府办公室发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》（以下简称《意见》）。提出，招拍挂出让土地的保证金按土地出让起始价20%缴纳。土地出让金在5000万以下的（含5000万），在出让合同签订后一个月内缴纳出让价款50%的首付款，余款在六个月内缴清。土地出让金在5000万以上的，在出让合同签订后一个月内缴纳出让价款30%的首付款，余款在一年内缴清。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
8月5日	全国	-	中央国家机关住房资金管理中心	住房公积金	中央国家机关住房资金管理中心发布关于做好2022住房公积金年度月缴存额调整工作的通知，确定每位职工的工资总额，将职工2021年月平均工资作为2022住房公积金年度月缴存基数。2022住房公积金年度月缴存基数上限为31884元；月缴存基数下限为2320元。
8月5日	河南	-	河南省自然资源厅	预售政策	河南省自然资源厅、省发展改革委等13部门联合印发《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》（以下简称《意见》），要求自2023年1月1日起，全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。
8月5日	天津	-	天津市发改委	综合政策	天津市发改委网站4日发布《天津市关于促进消费恢复提振的若干措施》（征求意见稿）。其中提出，扩大家居消费。鼓励举办线上线下相结合的房地产暨家装展示交易会，引导房地产开发企业开展卖房加赠家装、家具、家电等活动，释放消费潜力。
8月5日	广东	-	广东省住房和城乡建设厅	保障性住房	广东省住房和城乡建设厅发布《关于公开2022年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划的决定》，其中明确全省2022年计划新筹建保障性租赁住房约29.51万套，新筹建公租房约1.57万套，实施发放租赁补贴近4.68万套。
8月5日	北京	-	北京市住建委	综合政策	北京市住建委正式发布《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》（简称《白皮书》）。《白皮书》明确提出，继续保持政策连续性、稳定性，因地制宜探索城市更新模式。

重点政策点评

- 明年起河南全面推行新建商品房“交房即交证”：
- 8月5日，河南省自然资源厅、省发展改革委等13部门联合印发《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》，要求自2023年1月1日起，全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。为实现这一目标，《意见》明确了优化审批服务流程、深化信息共享应用、建立服务项目清单通报制度、完善信用监管机制、加强全过程监管5方面的工作任务。
- 此外《意见》提出，要积极构建政府主导、部门监管和企业主责、购房人配合的责任体系，严格按照商品房预售、竣工验收、交房交证3个阶段实施，在完成工程竣工验收备案后60个工作日内，由房地产开发企业组织交房，交房前20个工作日内完成首次登记，不动产登记机构依申请在1个工作日内为购房人办理转移登记。

解读：

“交房即交证”早有先例：实际上河南并不是首个提出“交房即交证”要求的省份。从去年底开始，“交房即交证”便已在多个省份的多个城市陆续落地：湖南、甘肃接连提出自2023年起将在全省范围内实行“交房即交证”；河北也在今年7月22日提出要在2024年底实现“交房即交证”常态化，此外其还要求“交地即交证”，进一步加快了企业开工节奏。

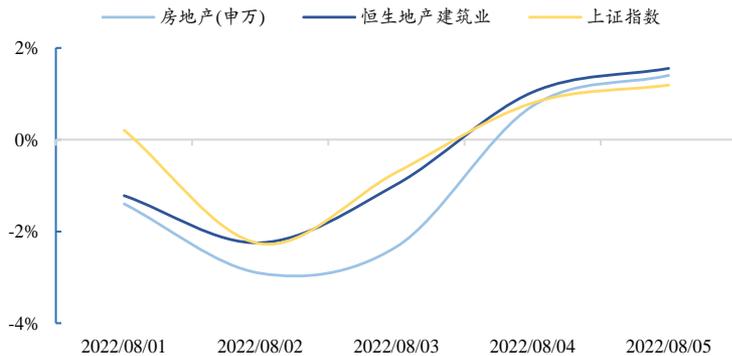
此举有助于提振市场信心：按照现行的交房与登记办证流程，房产证往往在开发商交房后很长时间内都无法办理，从而影响购房者落户、子女入学或房屋买卖等，有些楼盘甚至因为项目违建、烂尾、税费等多种原因无法办理产权证。对于房地产市场不稳定的地区，此政实施后将大大降低相关风险，增加业主的安全感，在交付方面实现惠民，提振后续购房者的信心，从而促进市场恢复；而对于市场稳定的地区，提前拿证则起到锦上添花之效。

同时也对房企的开发能力提出了更高要求：各地政策对于出证时间并没有统一的标准，一般是交房后90天到720天内，新政实施后大大缩短了相关时限，但是也对房企的开发能力提出了更高的要求，比如企业需要提前做好竣工验收、房屋确权、申报纳税、消防验收等工作，还要与不动产登记中心等相关部门积极协调，以确保产权证及时办理。当前市场的主要难题依旧是“交楼”的问题，在部分房企的有些项目甚至都无法做到按时交付的情况下，“交房即交证”还是存在一定难度。

一周行情回顾-房地产

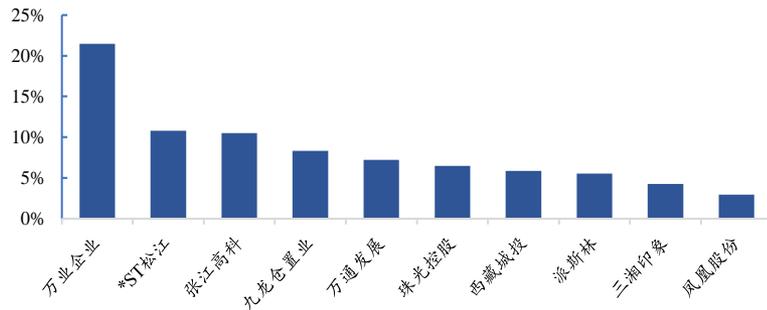
本周（2022/8/1-2022/8/7）申万房地产指数下跌4.50%，跑输上证综指3.70pct,在各类板块中位列第31/32，恒生地产建筑业指数下跌1.89%，跑输恒生综指1.91pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：万业企业（21.47%）、*ST松江（10.77%）、张江高科（10.49%）、九龙仓置业（8.31%）、万通发展（7.21%）、珠光控股（6.48%）、西藏城投（5.85%）、派斯林（5.52%）、三湘印象（4.27%）、凤凰股份（2.95%）。本周跌幅前10的地产公司分别为：顺发恒业（-13.95%）、建业地产（-13.04%）、中交地产（-12.88%）、广宇发展（-11.54%）、金地集团（-11.25%）、碧桂园（-10.56%）、阳光城（-10.48%）、中天金融（-10.34%）、滨江集团（-10.19%）、广汇物流（-9.79%）。

图表 1: 本周房地产板块行情走势 (%)



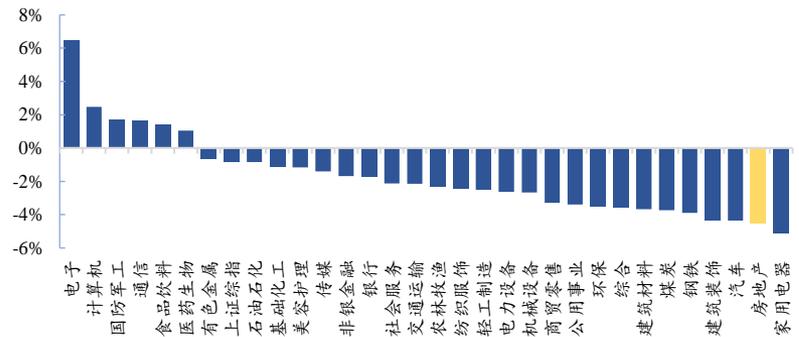
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 3: 本周地产股涨幅前 10 名 (%)



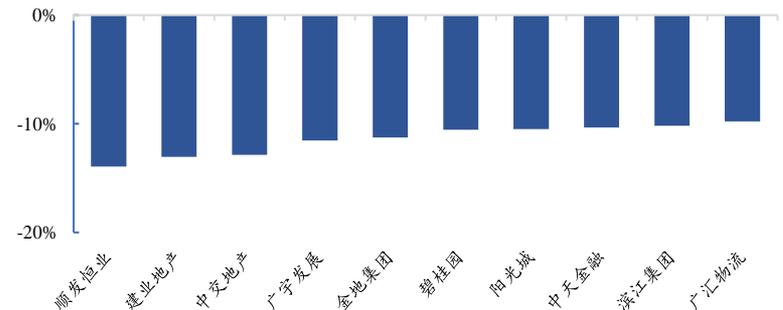
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 2: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 4: 本周地产股跌幅前 10 名 (%)

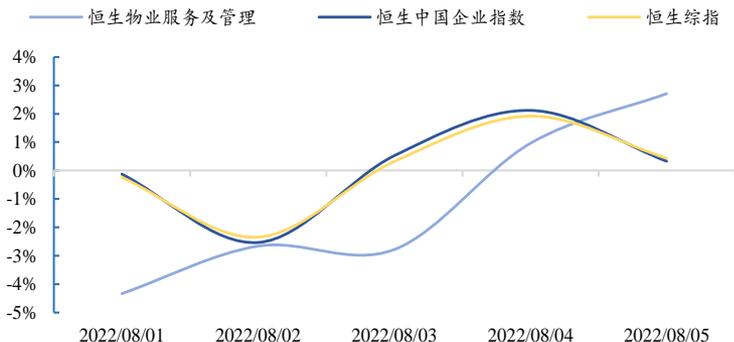


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

一周行情回顾-物业

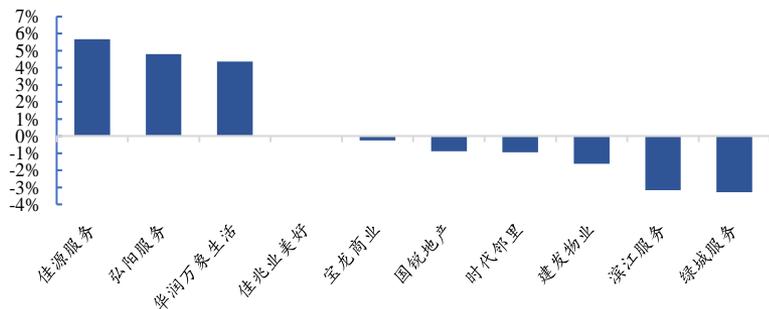
本周（2022/8/1-2022/8/7）恒生物业服务及管理板块下跌6.12%，跑输恒生综指6.14pct，跑输恒生中国企业指数6.36pct，在各类板块中位列第30/30。本周仅有3家公司上涨：佳源服务（5.66%）、弘阳服务（4.80%）、华润万象生活（4.35%）；跌幅前10名公司分别为：金科服务（-29.77%）、碧桂园服务（-16.02%）、雅生活服务（-12.62%）、世茂服务（-12.45%）、星盛商业（-12.43%）、合景悠活（-10.63%）、旭辉永升服务（-8.83%）、远洋服务（-8.46%）、第一服务控股（-8.05%）、建业新生活（-6.61%）。

图表 5: 本周物业板块行情走势 (%)



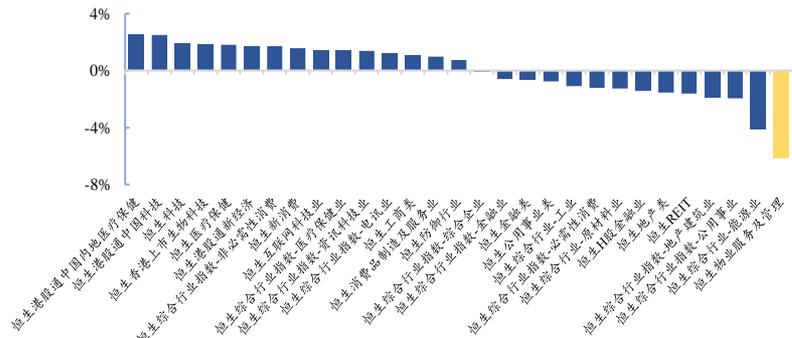
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)



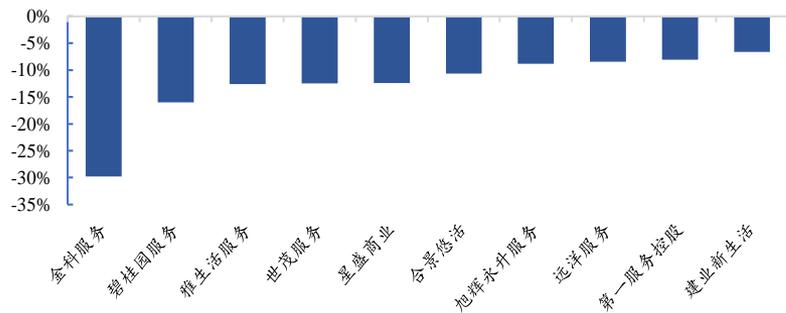
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 6: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月31日	华润万象生活	业绩公告	2022上半年净利预计增加25%至30%
7月31日	新城控股	股权回购	截至7月31日,公司已累计回购238.0万股公司股份,占公司总股本的0.1053%,占预计回购股份的比例为49.25%,回购最高价为21.1元,最低价为20.2元,累计回购金额为4933.64万元,占预计回购金额的比例为24.67%。
7月31日	世茂服务	人事变动	公司董事会宣布刘羽鉴于个人事业发展原因,已辞任公司执行董事职务,由2022年7月31日起生效。
7月31日	中国恒大	其他公告	恒大集团正全力与境外债权人及有关顾问沟通,促进制定境外债务重组方案,目前尽职调查工作仍在推进中。恒大预计,尽职调查工作将在近期基本完成,届时将与有关债权人及其顾问沟通境外债务重组方案框架和建议,并希望在2022年内尽快公布具体重组方案。
8月1日	天地源	业绩公告	预计上半年净利润约881.47万元,同比减少96.72%
8月1日	招商蛇口	资金投向	与半岛城邦五期项目公司签署协议,拟合作推进该项目
8月1日	顺发恒业	股权回购	8939万元回购2518万股股份,占总股本1.04%
8月1日	领展房产基金	股权回购	回购31.97万个基金单位,占总股本比例约0.0152%。
8月1日	财信发展	股东减持	股东财信地产解除质押股份1800万股,占总股本比例1.64%
8月1日	中交地产	关联交易	中交一局中标成都卓璞一项目,金额1.48亿元
8月1日	世茂服务	人事变动	附属公司发行于2022年到期的31.1亿港元2.25%有担保可转换债券的同意征求结果,就债券而言,同意条件已获达成,并已于2022年8月1日举行的会议上就批准及执行特别决议案并使建议豁免及建议修订生效获得所需同意
8月1日	新黄浦	人事变动	推选姚建东为职工监事
8月1日	世茂股份	人事变动	1) 为子公司借款提供担保; 2) 孙岩辞任副总裁职务
8月1日	南京高科	借贷担保	控股子公司高科置业为保障其在建项目施工建设进度,向交通银行股份有限公司江苏省分行申请了50,000万元的贷款,并由公司为其提供连带责任保证,保证范围为贷款本金、应付利息及其他相关费用等。高科置业为公司向其提供的担保提供等额反担保。
8月1日	金融街	借贷担保	为四川雅恒地产提供约1.27亿元财务资助

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
8月2日	泛海控股	股权回购	累计回购0.02%公司股份，成交金额114.36万元
8月2日	建业地产	人事变动	委任邓高强为非执行董事
8月2日	荣丰控股	人事变动	李高超接替刘汉翔为持续督导独立财务顾问主办人
8月2日	弘阳服务	人事变动	贾杰因个人原因辞去首席财务官职位，胡春煌接任
8月2日	华远地产	借贷担保	7月对控股子公司提供新增担保约2.79亿元
8月2日	新湖中宝	质押/解除质押	股东浙江恒兴力控股集团质押3000万股
8月2日	财信地产	质押/解除质押	解除质押财信发展0.31%股份，市值2151.95万元
8月3日	绿地控股	业绩公告	上半年实现营业总收入2047.36亿元，同比下降27.64%；净利润42.02亿元，同比下降48.97%。基本每股收益0.30元。
8月3日	电子城	股东减持	股东弘创(深圳)投资中心(有限合伙)减持1103.44万股公司股份
8月3日	恒大集团	人事变动	因潘大荣辞职，风险化解委员会委员职位由钱程替代
8月3日	招商蛇口	借贷担保	深圳招商房地产拟为长沙溪尚提供9.18亿元担保
8月3日	卧龙地产	质押/解除质押	卧龙置业质押3000万股，占总股本的4.28%
8月3日	财信发展	质押/解除质押	股东重庆财信房地产开发集团有限公司将53.47万股本公司股份解除质押
8月4日	九龙仓置业	业绩公告	1) 报告期内，集团收入减少17%至港币62.1亿元，去年同期为港币74.85亿元，主要因为上市附属公司海港企业确认入账的发展物业销售额减少。营业盈利微升至港币44.46亿元，去年同期港币44.28亿元，主要是成本管理所致。股东应占亏损为港币14.68亿元，去年同期为盈利港币29.7亿元。2) 拟于9月8日派发截至6月30日止半年度中期股息0.7港元/股

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
8月4日	绿地控股	业绩公告	1) 2022年上半年净利润约42亿元, 同比下降48.97%; 2) 公司逾期担保金额为5000万元人民币; 3) 截至6月末担保余额为1473.09亿元
8月4日	长实集团	业绩公告	2022年中期盈利129.36亿港元, 同比增长54.83%; 总营收357.15亿港元, 同比增长47.0%。
8月4日	粤宏远A	资金投向	子公司拟为万科东莞项目公司增资1000万元, 持股10%
8月4日	栖霞建设	股东减持	南京高科减持计划期过半, 已累计减持888万元
8月4日	中天金融	股东减持	1) 公司近日接到控股股东金世旗控股通知, 金世旗控股于2022年8月2日通过协议转让方式减持公司股份1.51亿股, 占公司总股本的2.15%。2) 中天城投为中天金融提供24.5亿元担保
8月4日	新华联	股东减持	因被司法执行, 公司控股股东新华联控所持的公司股份5515万股(占公司总股本比例2.91%)将于本公告披露之日起15个交易日后的6个月内进行以集中竞价方式被动减持。
8月5日	城建发展	业绩公告	1) 2022年上半年归母净利亏损3.3亿元, 同比减少153.13%; 2) 为北京城建重庆置业提供4.5亿元担保
8月5日	瑞安房地产	业绩公告	预期截至2022年6月30日止六个月将录得股东应占溢利净额约人民币4.3亿元, 相较2021年同期股东应占溢利净额人民币10.82亿元
8月5日	富力地产	业绩公告	发盈警, 预期2021年年度净亏损不多于170亿元
8月5日	中华企业	资金投向	拟携世博土控等以债转股方式向淞泽置业增资29.9亿元
8月5日	凤凰股份	资金投向	合肥公司拟10亿元投设凤凰和昇地产
8月5日	长实集团	股权回购	8月5日耗资4380亿港元回购80.85万股, 每股价格为54-54.35港元
8月5日	华远地产	股东减持	京泰投资减持股份计划时间过半, 未减持股份
8月5日	远洋服务	人事变动	由于工作事务安排方面的重要调整以及个人原因, 薛军博士已辞任本公司之独立非执行董事、薪酬委员会主席、审核委员会成员及提名委员会成员职务, 自2022年8月3日起生效; 何子建先生已获委任为本公司之独立非执行董事、薪酬委员会主席、审核委员会成员及提名委员会成员, 自2022年8月3日起生效
8月5日	顺发恒业	人事变动	因工作原因, 盛树浩先生辞去董事长及董事会战略委员会主任委员职务, 辞呈自送达董事会之日起生效。盛树浩先生辞去董事长及董事会战略委员会主任委员职务后, 继续担任董事职务

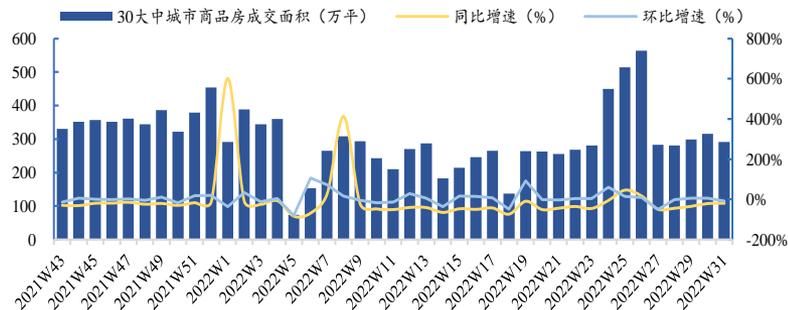
一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
8月5日	大悦城	人事变动	提名李曙光为独立董事候选人
8月5日	广宇集团	借贷担保	为锦宇房产提供8.7亿元担保
8月5日	天房发展	借贷担保	天房发展全资子公司天津市华兆房地产开发有限公司等多家企业，为全资子公司天津市华博房地产开发有限公司提供融资担保
8月5日	荣盛发展	借贷担保	为沧州盛钰提供总额不超2.5亿元担保
8月5日	绿地控股	质押/解除质押	格林兰解除总股本股份的质押1.96%，质押1.46%
8月5日	金科股份	质押/解除质押	股东黄红云质押1800万股本公司股份
8月5日	光大嘉宝	其他公告	向光大安石中心项目提供财务资助延至明年6月底
8月5日	合景悠活	其他公告	公司2022年8月5日根据有关截止2021年12月31日止年度末期股息的以股代息安排增发约874.87万股股份，行使价每股2.212港元
8月5日	新华联	其他公告	控股股东被申请破产重整

地产市场监测-新房成交数据

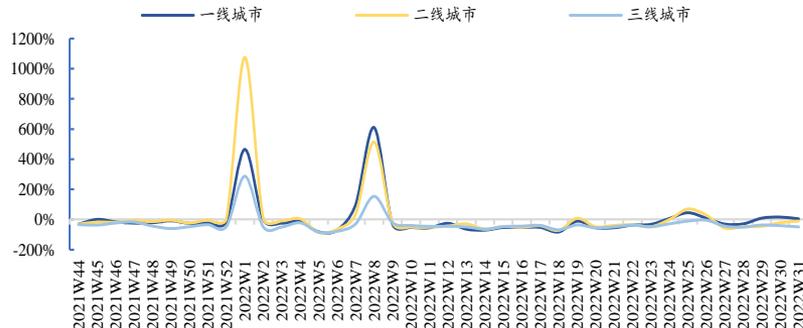
本周（2022/7/30-2022/8/5）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积291.82万平方米，环比下降7.5%，同比下降19.9%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为72.87/162.67/56.28万平方米，同比分别为5%/-10%/-50%，环比4%/-12%/-7%。房价方面，6月百城新建住宅价格指数环比上升0.04%，同比上升0.88%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市环比增速分别为0.03%/0.12%/0.09%，同比增速分别为0.69%/1.03%/-1.00%。

图表 9: 30大中城市商品房成交面积及同比环比增速



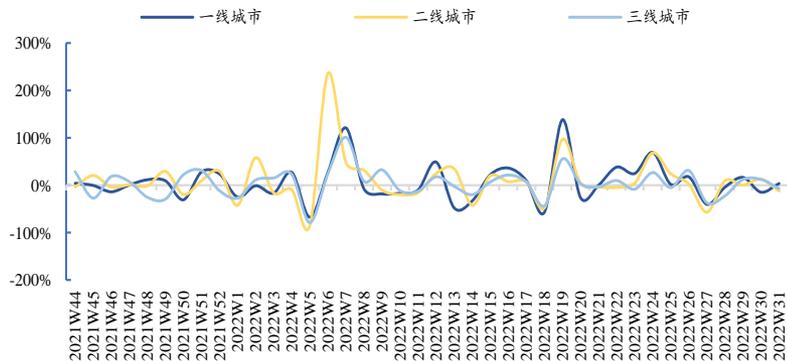
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 10: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



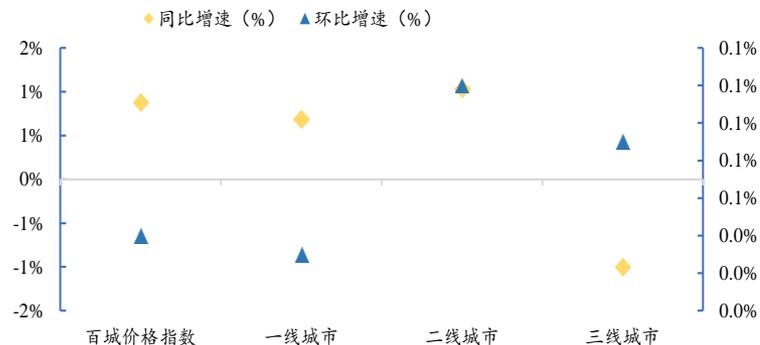
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 11: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 12: 2022 年 6 月百城住宅价格和同比及环比增速

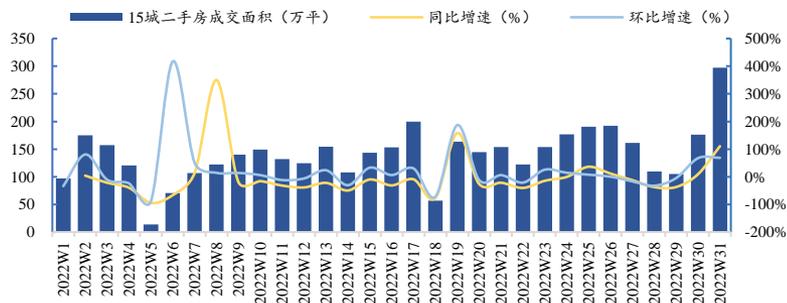


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

地产市场监测-二手房成交数据

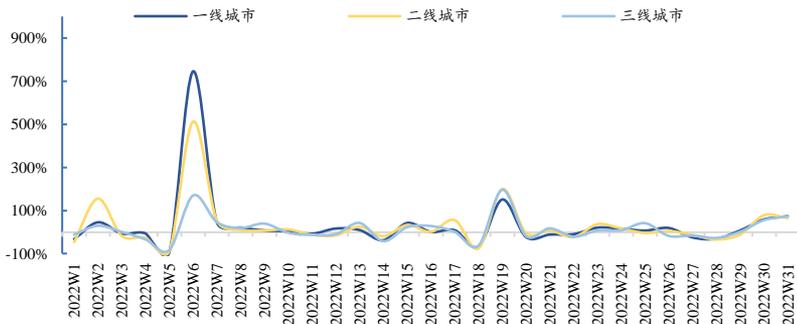
本周(2022/7/30-2022/8/5)二手房成交数据: 15城二手房成交面积297.41万平, 同比上升110.4%, 环比上升69.0%。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市本周成交面积分别为63.78 /156.01/77.62万平方米, 同比变化37.4%/194.1%/85.3%, 环比变化74.2%/64.9%/73.3%。二手房价格方面, 6月70大中城二手房住宅价格指数同比下降2.7%, 环比下降0.2%。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市二手房价格环比增速分别为0.1%/-0.1%/-0.3%, 同比增速分别为1.1%/-2.1%/-3.7%。

图表 13: 15城二手房成交面积及同比和环比增速



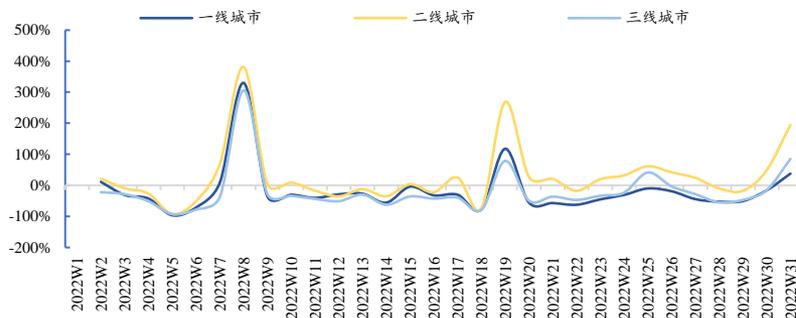
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 15: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)



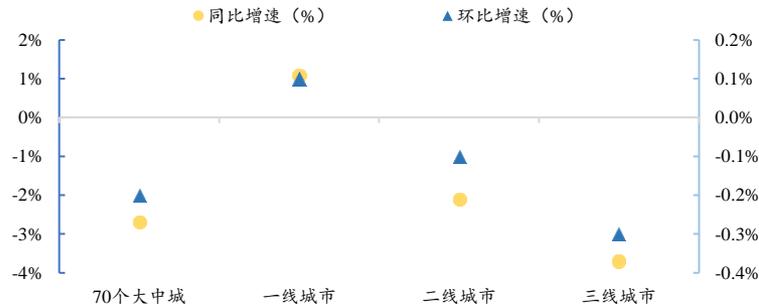
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 14: 按城市能级划分二手房成交面积同比增速 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 16: 2022年6月70个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速 (%)

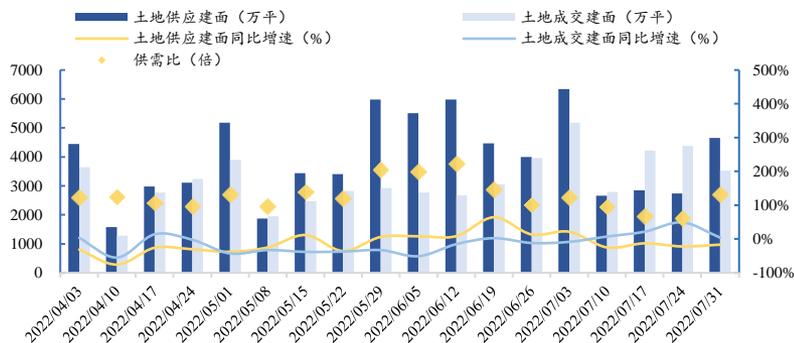


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

地产市场监测-土地市场情况

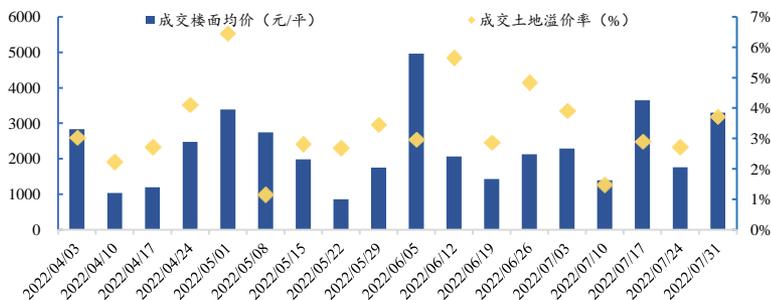
上周（2022/7/25-2022/7/31）土地成交情况：100大中城市土地供应建面4657.15万平，同比下降16.6%，环比增长70.28%，土地成交建面3505.83万平，同比增长3.1%，环比下降19.6%，供需比升至1.33。分城市能级来看，一线城市土地成交建面293.76万平，同比上涨190.8%，供需比0.40。二线城市成交建面同比上升6.1%，三线城市成交建面同比下降5.8%，供需比分别为1.75/1.27倍。溢价率方面，100城整体溢价率3.72%，较上周增长0.96pct，一线/二线/三线城市溢价率分别为4.4%/3.6%/1.8%。

图表 17: 100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



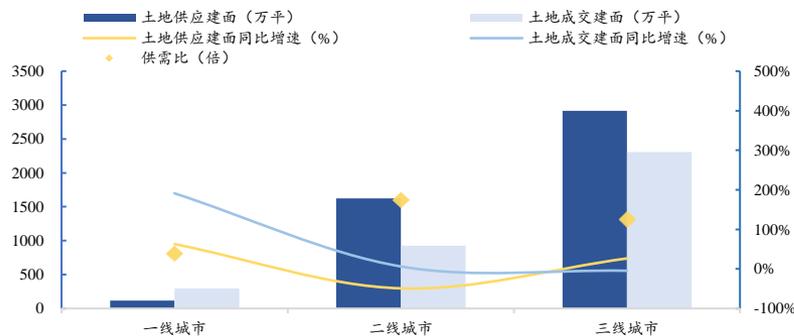
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 19: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率



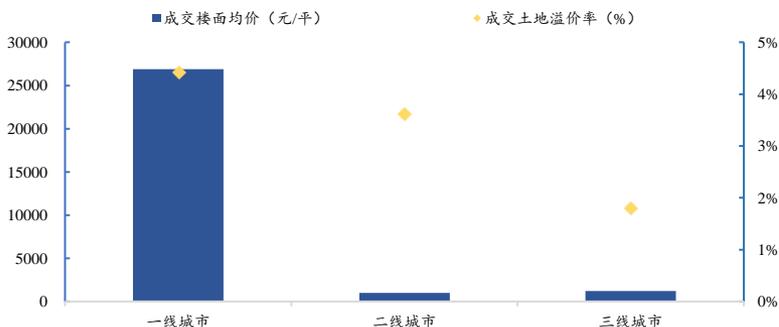
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 上周 (截至 7/31) 按城市能级划分土地供应和成交面积、增速及批售比



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 上周 (截至 7/31) 按城市能级划分成交楼面均价及溢价率



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

地产市场监测-集中供地情况

本周深圳、天津、济南三城第二批集中供地收官：

- **深圳：**本轮土拍共计出让16宗土地。从拿地结果来看，14宗含宅用地最终成交，成交总建面158万平方米，总金额达到339亿元，整体溢价率9.33%，另有2宗地块流拍。从拿地企业来看，“国家队”再次“包场”，其中华润成为拿地王者，共斩获4宗地块，总价118.77亿元，虽然报名的房企中不乏民企，但其最终也并未拿地。从市场热度来看，本轮土拍中房企拿地积极性有一定回调，但横向对比其他21城，深圳土地市场热度依然处于高位，量价齐升。
- **天津：**本轮天津共挂牌11宗地块，包括6宗在首轮流拍或停牌的地块，总供应建筑面积为150.3万平方米，较首轮下降53%，最终9宗地块底价成交，另外2宗流拍，市场热度较上一轮降至“冰点”有所好转，但整体表现乏善可陈。拿地房企中，除了中铁十八局拿下塘沽老城区两宗地以外，其余7宗均由地方平台公司竞得。
- **济南：**本轮土拍推出的18宗地（16幅住宅用地，2幅商办）全部顺利成交，无一宗流拍。其中16宗涉宅用地的溢价率为2.7%，较首轮提升了1.7pct。从参与的企业来看，济宁瑞马、德州东海、济南银丰等山东省内的民企积极竞拍，但品牌房企的参拍意愿仍旧不高，中海、龙湖等深耕企业均未参与，仅华润置地因济南的土储即将见底才现身本场土拍。

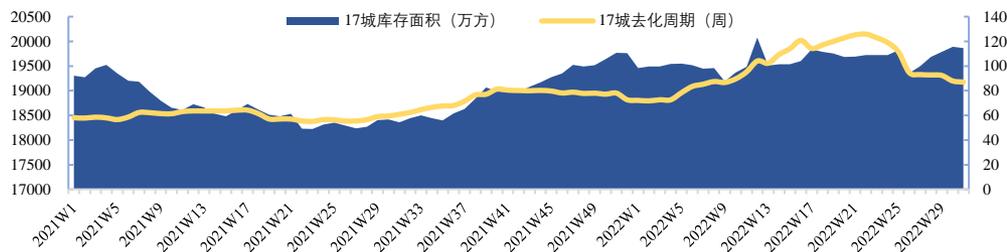
图表 21：深圳、天津、济南第二批集中供地情况一览

城市	深圳			天津			济南		
	第一轮	第二轮	变动	第一轮	第二轮	变动	第一轮	第二轮	变动
成交宗数(宗)	8	14	↑75%	5	9	↑80%	16	16	持平
规划建筑面积(万㎡)	107	158	↑48%	54	131	↑143%	115	134	↑16%
土地出让金(亿元)	193	339	↑76%	38	82	↑116%	87	65	↓26%
成交楼面均价(元/㎡)	18054	21473	↑19%	6974	6256	↓10%	7617	4843	↓36%
溢价率(%)	15.00%	9.33%	↓5.67pct	1.00%	0.00%	↓1pct	1.00%	2.70%	↑1.7pct
流拍率(%)	0%	13%	↓13pct	83%	18%	↓65pct	47%	0%	↓46.7pct

地产市场监测-库存及去化

本周（2022/7/30-2022/8/5）监测17个重点城市库存面积19862.11万平方米，环比下降0.13%，去化周期86.89周，较上周缩短0.9周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积环比变化0.15%/-0.93%/-0.93%，去化周期环比-4.58/-0.03/28.99周。重点城市中，四大一线城市的去化周期均出现了环比下降，只有南京、泉州、宝鸡、南平四城实现增长。

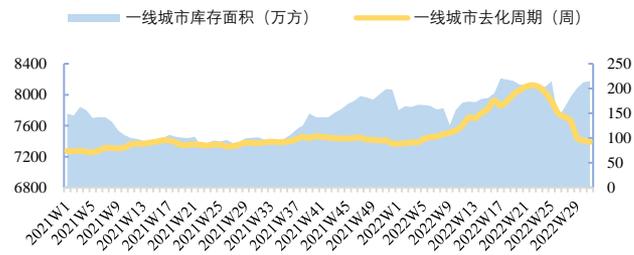
图表 22: 17 城库存面积及去化周期



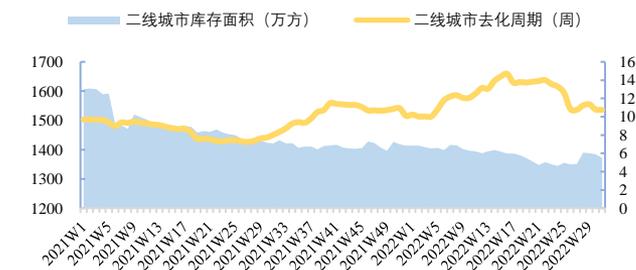
图表 24: 重点城市库存和去化周期情况

城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2502.09	0.60%	14.75	157.40	166.51
上海	2771.44	0.29%	40.54	82.38	90.17
广州	2113.68	0.25%	17.01	78.30	81.51
深圳	788.74	-2.00%	17.67	85.03	89.90
二线城市					
南京	2832.55	-0.31%	14.14	153.97	153.63
南宁	973.87	0.00%	9.51	61.84	62.88
苏州	1504.75	-1.03%	16.20	51.21	52.86
福州	1368.53	-0.12%	8.50	203.61	213.52
温州	1275.46	0.11%	14.03	61.74	66.40
泉州	687.83	0.00%	0.03	763.16	748.08
杭州	951.72	0.04%	18.18	41.85	47.73
宁波	404.75	0.00%	3.66	50.25	54.53
厦门	314.62	0.00%	6.99	54.71	57.21
三线城市					
莆田	393.73	-0.69%	1.18	226.46	230.58
宝鸡	661.55	-1.40%	7.07	108.12	115.81
南平	80.41	-0.95%	0.42	128.24	120.06
东营	236.39	0.00%	2.90	61.33	62.49

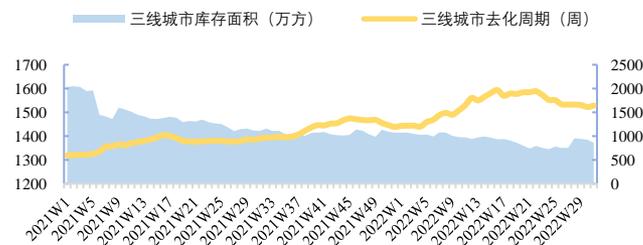
图表 23: 一线城市库存面积及去化周期



图表 25: 二线城市库存面积及去化周期



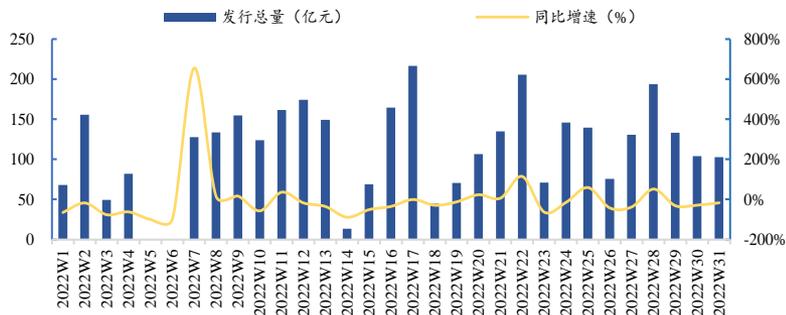
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期



房企融资情况-融资总览

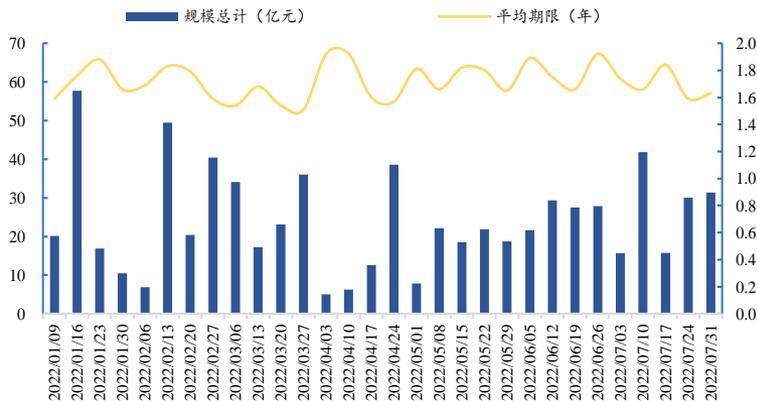
本周（2022/8/1-2022/8/7）房企境内新发债总额为102.91亿元，同比下降17%，环比下降1%；债务总偿还量为126.8亿元，同比增长9%，环比下降11.34%，净融资额-23.8亿元。上周（2022/7/25-2022/7/31）共有14个房地产信托发行，发行总额31.34亿元，平均期限1.63年，平均年收益率7.66%，发行规模较之前一周提升，发行期限延长，收益率微降。

图表 27: 发债规模及同比增速



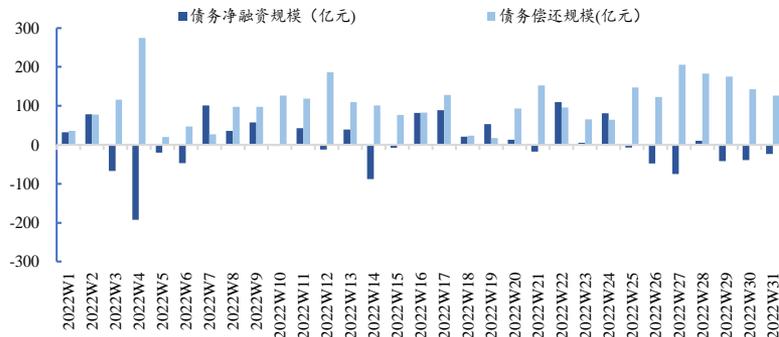
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 房地产信托发行规模及平均期限



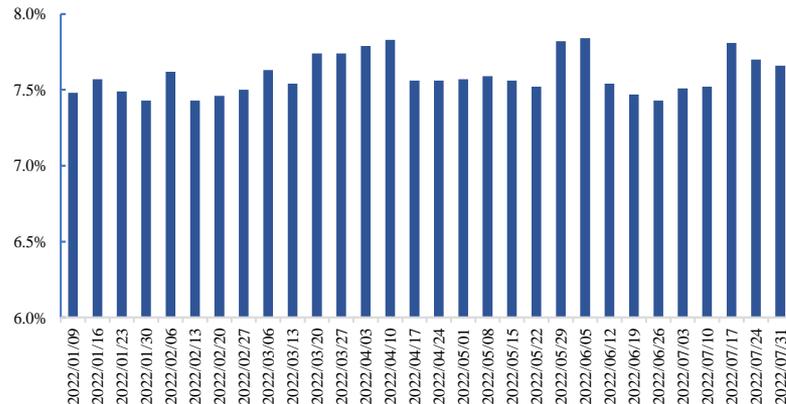
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 28: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 30: 房地产信托平均发行利率(%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

房企融资情况-本周房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
7月31日	建业地产	有关2022年8月到期票息6.875%优先票据，于2022年7月22日至2022年7月29日，公司从公开市场上购回部分2022年8月票据，本金总额为2732.5万美元，占2022年8月票据本金总额约5.47%。
8月1日	华南城	5只美元票据展期获征求同意，年利率均降至9.0%
8月1日	上海临港	完成融资券兑付本息合计10.07亿元
8月1日	大悦城	拟8月4日对“20大悦01”付息，利率3.78%
8月3日	中交地产	8月5日对“20中交债”付息，利率3.80%
8月3日	滨江集团	8月5日对“21滨房02”付息，利率为3.84%
8月4日	正荣地产	未支付2019年10月票据剩余本金2977.7万美元及利息，不会引发交叉违约
8月4日	苏州高新	1) 苏州高新国资管理将发行合计40亿元中期票据，期限5年；2) 董事龙娟因工作变动原因不再担任董事职务
8月5日	金融街	1) 拟对“21金街04”付息，利率为3.08%；2) 为广州融都置业融资提供担保4.50亿元
8月5日	万科	拟下调“19万科02”债券续期后2年票面利率，前3年为3.55%

房企融资情况-本周发债详情

图表31：本周房企发债详情

代码	债券简称	发行人	起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人性质	债券类型
zc22080216. IB	22北京首开ABN001次	北京首都开发股份有限公司	2022-08-04	0.01	17.8959		地方国有企业	交易商协会ABN
zc22080215. IB	22北京首开ABN001优先	北京首都开发股份有限公司	2022-08-04	25.00	17.8959		地方国有企业	交易商协会ABN
q22080205. IB	22华发实业MTN002B	珠海华发实业股份有限公司	2022-08-04	10.00	5.0000		地方国有企业	一般中期票据
q22080204. IB	22华发实业MTN002A	珠海华发实业股份有限公司	2022-08-04	10.00	5.0000		地方国有企业	一般中期票据
012282741. IB	22昆明公租房SCP002	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	2022-08-04	5.00	0.7260	5.00	地方国有企业	超短期融资债券
137616. SH	22信地03	信达地产股份有限公司	2022-08-03	10.00	5.0000	3.80	中央国有企业	一般公司债
102281715. IB	22苏州高新MTN003(科创票据)	苏州苏高新集团有限公司	2022-08-03	5.00	3.0000	3.01	地方国有企业	一般中期票据
102281706. IB	22光明房产MTN001	光明房地产集团股份有限公司	2022-08-03	4.00	3.0000	4.50	地方国有企业	一般中期票据
102200193. IB	22粤珠江MTN005	广州珠江实业集团有限公司	2022-08-02	15.00	3.0000	3.60	地方国有企业	一般中期票据
012282698. IB	22苏州高新SCP021	苏州苏高新集团有限公司	2022-08-01	6.00	0.4438	1.90	地方国有企业	超短期融资债券

房企融资情况-本周房企债券信用情况一览

图表32：本周房企债券负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体评级
		对象	事件类别	发生日期	债券只数	债券余额(亿元)	债券只数	债券余额(亿元)	
2022-08-03	中天金融集团股份有限公司	19中金01	展期	2022-08-16	6	81.5	0	0	AA
2022-08-03	正荣地产控股股份有限公司	正荣03次	展期	2022-05-13	11	56.372286	0	0	AAA
2022-08-01	远洋集团控股有限公司	发债主体	主体评级下调	2022-08-01	0	0	0	0	AAA

图表33：本周房企主体评级变动

发布日期	发行人	评级机构	评级变动	展望变动	评级	展望	上期评级	上期展望	上期发布日
2022/08/04	金辉控股(集团)有限公司	穆迪	评级维持	展望下调	B1	负面观察	B1	稳定	2021/1/22
2022/08/03	中骏集团控股有限公司	穆迪	评级维持	展望下调	B1	负面观察	B1	稳定	2021/10/19
2022/08/01	远洋集团控股有限公司	穆迪	评级下调	展望上调	Ba1	负面	Baa3	负面观察	2022/6/8

风险因素

政策风险：政策放松进度不及预期。

市场风险：地产行业市场恢复程度不及预期，疫情控制情况不及预期。

研究团队简介、机构销售联系人

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师

中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获2015年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名,2016年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名,2017年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼 邮编：100031

全国销售总监

韩秋月 13911026534 hanqiuyue@cindasc.com

华东地区销售

杨兴 13718803208 yangxing@cindasc.com
吴国 15800476582 wuguo@cindasc.com
国鹏程 15618358383 guopengcheng@cindasc.com
李若琳 13122616887 lirولين@cindasc.com
朱尧 18702173656 zhuyao@cindasc.com
戴剑箫 13524484975 daijianxiao@cindasc.com
方威 18721118359 fangwei@cindasc.com
俞晓 18717938223 yuxiao@cindasc.com
李贤哲 15026867872 lixianzhe@cindasc.com
孙僮 18610826885 suntong@cindasc.com
贾力 15957705777 jiali@cindasc.com
石明杰 15261855608 shimingjie@cindasc.com
曹亦兴 13337798928 caoyixing@cindasc.com

华北地区销售

陈明真 15601850398 chenmingzhen@cindasc.com
阙嘉程 18506960410 quejiacheng@cindasc.com
祁丽媛 13051504933 qiliyuan@cindasc.com
陆禹舟 17687659919 luyuzhou@cindasc.com
魏冲 18340820155 weichong@cindasc.com
樊荣 15501091225 fanrong@cindasc.com
章嘉婕 13693249509 zhangjiajie@cindasc.com

华南地区销售

王留阳 13530830620 wangliuyang@cindasc.com
陈晨 15986679987 chenchen3@cindasc.com
王雨霏 17727821880 wangyufei@cindasc.com
刘韵 13620005606 liuyun@cindasc.com
胡洁颖 13794480158 hujieying@cindasc.com
郑庆庆 13570594204 zhengqingqing@cindasc.com

免责声明

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时，提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其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，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。

评级说明

投资建议的比较标准

本报告采用的基准指数：沪深300指数（以下简称基准）；

时间段：报告发布之日起6个月内。

股票投资评级

买入：股价相对强于基准20%以上；

增持：股价相对强于基准5%~20%；

持有：股价相对基准波动在±5%之间；

卖出：股价相对弱于基准5%以下。

行业投资评级

看好：行业指数超越基准；

中性：行业指数与基准基本持平；

看淡：行业指数弱于基准。