



Research and  
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年5月8日

## 房地产行业周报

# 央行等四部门集体发声，多地出台综合性政策

江宇辉 地产行业分析师

编号: S1500522010002

电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

## 内容摘要

- **本周核心观点：**政治局会议之后，各地继续出台放松政策，本周地方出台政策更为综合，城市能级向二线城市提升。本周销售市场或受假期疫情影响，新房成交面积环比同比下降明显，价格同比略微上涨，二手房市场价量齐跌，同比降幅再次扩大。土地方面，本周供应面积增加，成交面积减少，供需比上升，受一线城市拉动整体溢价率有所上升。本周融资方面，发债偿债额均有所下降，净融资额下降但仍为正，信托本周无新发行。整体来看由于假期疫情、整体环境等影响，本周销售端、土地端、融资端情况均不理想，商品房库存量减少，去化周期变长。
- **重点政策分析：**今年来各地政策不断放松，但是更多城市出台的放松政策较为单一，目前仅有郑州、兰州、绵阳、常德、贵阳等少量城市出台综合性政策。而本次政治局会议支持各地从当地实际出发完善房地产政策后，洛阳、中山、乐山相继出台了综合性的放松政策，洛阳从销售端提高公积金贷款额度、降低公积金贷款首套及二套首付比例、认贷不认房，在企业端调整预售资金监管政策、加大企业融资支持，土地端严格实行净地出让，分期缴纳土地出让金，政策放松角度已较为多面，后续有望更多城市参考实现综合性政策放松，放松的城市能级也将进一步提高。在上周政治局会议提出“优化商品房预售资金监管”后，本周洛阳、乐山、中山出台的综合性的放松政策中均包含对预售资金监管政策的调整。洛阳市根据企业综合评级实现差异化预售管理，依据企业评级实行差异化监管资金管理，非重点监管资金可提取使用，重点监管资金也可根据保函抵扣，已经较为详细的对预售资金监管政策进行了优化，后续有望更多城市对之前过严的预售资金监管政策进行调整，助力企业打通现金流循环。
- **一周行情回顾：**本周（2022/5/2-2022/5/8）申万房地产指数下跌5.44%，跑输上证综指3.95pct，在各类板块中位列第32/32，恒生地产建筑业指数下跌3.27%，跑赢恒生综指2.12pct。本周涨幅前3的地产公司为：天誉置业（27.06%）、华夏幸福（21%）、荣安地产（18.12%）。本周跌幅前3的地产公司分别为：南国置业（-15.38%）、旭辉控股集团（-13.05%）、融信中国（-12.88%）。本周（2022/5/2-2022/5/8）恒生物业服务及管理板块下跌8.19%，跑输恒生综指2.8pct，跑输恒生中国企业指数1.49pct，在各类板块中位列第18/28。本周仅有一个公司上涨：建发物业（2.09%），本周跌幅前3的公司分别为：佳兆业美好（-21.98%）、金科服务（-17.76%）、融创服务（-15.9%）。
- **地产市场监测：**上周六至本周五（2022/4/30-2022/5/6）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积125.53万平，环比下降42.5%，同比下降73.7%，降幅扩大。16城二手房成交面积56.97万平，环比下降71.5%，同比下降76.6%。上周（2022/4/25-2022/5/1）100大中城市土地供应建面3444.73万平，同比下降58.5%，环比上升10.77%，土地成交建面1527.14万平，同比下降77.7%，环比下降36.65%，供需比上升至2.26。
- **房企融资情况：**本周（2022/5/2-2022/5/8）房企境内新发债总额为44.5亿元，同比下降29%，环比下降386.36%。信托发行方面，本周无信托发行。
- **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，疫情控制情况不及预期。

# 重点政策分析-政策速览

日期	区域	发布机构	类型	内容
2022/5/4		深交所	支持房地产企业合理融资需求	5月4日晚间，深交所发布《关于支持实体经济若干措施的通知》，其中指出，当前统筹疫情防控和经济社会发展处于关键阶段，按照证监会工作要求，深交所坚持把支持实体经济发展、维护资本市场平稳运行作为重要政治任务，满足市场主体合理融资需求。支持房地产企业合理融资需求。支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展。（新闻来源：北京商报）
2022/5/4		全国	央行、证监会、银保监会	央行表示，要科学研判国际国内形势，准确把握可能带来系统性金融风险的重点领域和重点对象，进一步有效管控金融风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。支持资本市场平稳运行。执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。证监会表示，要科学合理把握IPO和再融资常态化，丰富科技创新公司债、中小企业增信集合债等债券融资工具和品种，积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施REITs试点范围，适时出台更多支持实体经济发展的政策措施。银保监会表示，要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。要充分发挥保险资金长期投资优势，有针对性地解决好“长钱短配”问题，同时进一步压缩非标资产比例。
2022/5/1	洛阳		综合性政策	《洛阳市促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》已于近日正式发布，自5月1日起施行，有效期2年。此次出台的18条具体举措，旨在着力保障群众住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，实现房地产市场良性循环和健康发展。对贷款购买首套普通自住的家庭，贷款最低首付比例为20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套贷款政策。其中，加大对第二套使用公积金贷款购买改善性住房的支持力度。二手房公积金贷款最低首付比例不再设置房龄年限范围，统一按照20%执行。（新闻来源：观点网）
2022/5/5	中山	中山市住房和城乡建设局等	综合性政策	5月5日消息，近日，中山市住房和城乡建设局、自然资源局、金融工作局等联合多部门发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。通知指出，中山市将从优化商品房预售资金监管、加大住房公积金支持力度、优化商品房销售价格备案机制、优化限购区域、加大购房金融支持力度、优化土地供应等6方面，促进房地产良性循环和健康发展。中山市在优化商品房预售资金监管中，指出要根据房地产项目建设工程造价、施工合同金额以及项目交付使用的条件等因素，合理确定商品房预售资金监管额度，确保项目竣工交付所需资金。（新闻来源：观点网）

# 重点政策分析-政策速览

日期	区域	发布机构	类型	内容
2022/5/6	四川乐山		综合性政策	乐山近日印发了《乐山市中心城区支持住房消费、促进房地产市场平稳健康发展的政策措施》，购买首套新建商品住房的，享受购房补贴8000元/套，购买第二套新建商品住房的，享受购房补贴12000元/套。符合国家二孩及以上家庭购买新建商品住房的，享受购房补贴5000元/套，并且此项政策可与前两项叠加享受。此外，实行住房公积金“认贷不认房”认定标准：适当提高住房公积金可贷额度的计算“倍数”。同时，实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。并且要求金融机构不得随意对房地产开发企业的房地产开发贷款进行抽贷、断贷、压贷。（新闻来源：观点网）
2022/5/6	长沙		放松限购	“长沙首套网签满四年，可以买二套，其他限购限售政策不变，望城和星沙还未执行，需要等进一步的通知，市五区已执行。”针对此消息，搜狐焦点第一时间向长沙市不动产登记中心致电核实，相关人员表示，确有此消息传出，但政策执行文件需要等正式文件发布后才可确认。据了解，根据长沙目前的限购政策，首套房网签满六年才具备二套房购房资格。若如网传消息，二套房购房资格调整为四年，将从一定程度上放宽长沙限购门槛。（新闻来源：焦点财经）
2022/5/5	南昌		降低首付、认贷不认房	即日起（2022年5月5日），江西银行、邮政银行无论限购与非限购区域，首套贷款首付比例均按首付2成、贷8成计算，只认贷不认房。对此，乐居新媒体向相关银行人士求证，得到了肯定的答复。（新闻来源：乐居新媒体）
2022/5/6	江苏镇江		降低公积金贷款首付、二次比例	根据镇江市住建局、发改委、财政局、人民银行镇江中心支行、银保监委员会镇江监管分局《关于进一步促进我市房地产业良性循环和健康发展的通知》文件精神，经研究决定，对镇江市住房公积金有关政策进行调整。降低公积金贷款首付比例，对已结清首次公积金贷款的缴存职工家庭，第二次申请公积金贷款的首付比例调整为40%。执行时间以购房合同签订日期为准，购房合同签订日期在2022年4月29日之前的，按原政策执行，购房合同签订日期在2022年4月29日(含)之后的，按本通知执行。（新闻来源：金十数据）
2022/5/6	马鞍山	马鞍山住房公积金管理中心	公积金贷款额度	5月6日，马鞍山住房公积金管理中心消息，为进一步发挥住房公积金制度对缴存职工的住房保障作用，支持合理住房消费需求，未来市内住房公积金贷款额度将作调整，提高住房公积金贷款最高额度。夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由50万元提高至60万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由35万元提高至45万元。（新闻来源：观点网）
2022/5/5	西安	西安住房公积金管理中心	公积金提取	5月5日，陕西省西安住房公积金管理中心发布《关于调整部分提取政策的通知》，对于已办理西安住房公积金管理中心住房公积金贷款的借款人及其配偶，其缴存的住房公积金应当优先用于偿还住房公积金贷款本息。缴存职工每年可以申请一种住房消费类提取。《通知》调整了二手房提取公积金的政策以及调整公积金还贷提取限制。（新闻来源：澎湃新闻）

## 重点政策分析-重点政策解读

**政策：**5月4日晚间，央行、证监会、银保监会及深交所同时发声，传达学习贯彻中央政治局会议精神，落实金融支持稳经济工作措施，其中重点提及房地产金融措施。央行表示，要科学研判国际国内形势，准确把握可能带来系统性金融风险的重点领域和重点对象，进一步有效管控金融风险，坚决守住不发生系统性金融风险底线。支持资本市场平稳运行。执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。

证监会表示，要科学合理把握IPO和再融资常态化，丰富科技创新公司债、中小企业增信集合债等债券融资工具和品种，积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施REITs试点范围，适时出台更多支持实体企业发展的政策措施。

银保监会表示，要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策落实好差异化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。要区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。要充分发挥保险资金长期投资优势，有针对性地解决好“长钱短配”问题，同时进一步压缩非标资产比例。

5月4日晚间，深交所发布《关于支持实体经济若干措施的通知》，其中指出，当前统筹疫情防控和经济社会发展处于关键阶段，按照证监会工作要求，深交所坚持把支持实体经济发展、维护资本市场平稳运行作为重要政治任务，满足市场主体合理融资需求。支持房地产企业合理融资需求。支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展。

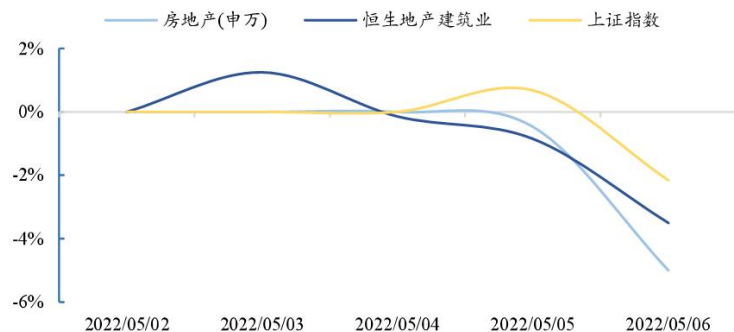
**更多城市出台综合性政策：**政治局会议之后，央行、证监会、银保监会及深交所同时发声，主要围绕优化房地产信贷政策、支持居民刚性和改善性住房需求以及满足企业合理融资需求。今年来各地政策不断放松，但是更多城市出台的放松政策较为单一，目前仅有郑州、兰州、绵阳、常德、贵阳等少量城市出台综合性政策。而本次政治局会议支持各地从当地实际出发完善房地产政策后，洛阳、中山、乐山相继出台了综合性的放松政策，洛阳从销售端提高公积金贷款额度、降低公积金贷款首套及二套首付比例、认贷不认房，在企业端调整预售资金监管政策、加大企业融资支持，土地端严格实行净地出让，分期缴纳土地出让金，政策放松角度已较为多面。在政治局会议之后，央行、证监会、银保监会及深交所同时发声支持政策进一步宽松，后续有望更多城市参考实现综合性政策放松，放松的城市能级也将进一步提高。

**预售资金监管迎来实质性放松：**在上周政治局会议提出“优化商品房预售资金监管”后，本周洛阳、乐山、中山出台的综合性放松政策中均包含对预售资金监管政策的调整。洛阳市根据企业综合评级实现差异化预售管理，依据企业评级实行差异化监管资金管理，非重点监管资金可提取使用，重点监管资金也可根据保函抵扣，已经较为详细的对预售资金监管政策进行了优化，后续有望更多城市对之前过严的预售资金监管政策进行调整，助力企业打通现金流循环。

# 一周行情回顾-房地产

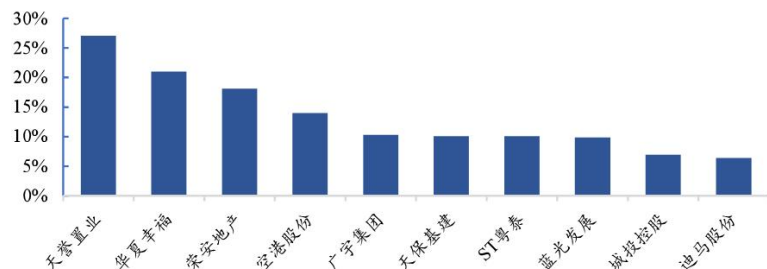
本周（2022/5/2-2022/5/8）申万房地产指数下跌5.44%，跑输上证综指3.95pct，在各类板块中位列第32/32，恒生地产建筑业指数下跌3.27%，跑赢恒生综指2.12pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：天誉置业（27.06%）、华夏幸福（21%）、荣安地产（18.12%）、空港股份（14%）、广宇集团（10.3%）、天保基建（10.1%）、ST粤泰（10.09%）、蓝光发展（9.88%）、城投控股（6.97%）、迪马股份（6.42%）。本周跌幅前10的地产公司分别为：南国置业（-15.38%）、旭辉控股集团（-13.05%）、融信中国（-12.88%）、天地源（-12.23%）、招商蛇口（-12.06%）、珠光控股（-11.89%）、南山控股（-11.75%）、中天金融（-11.74%）、碧桂园（-11.15%）、首开股份（-11.13%）。

图表 1：本周房地产板块行情走势（%）



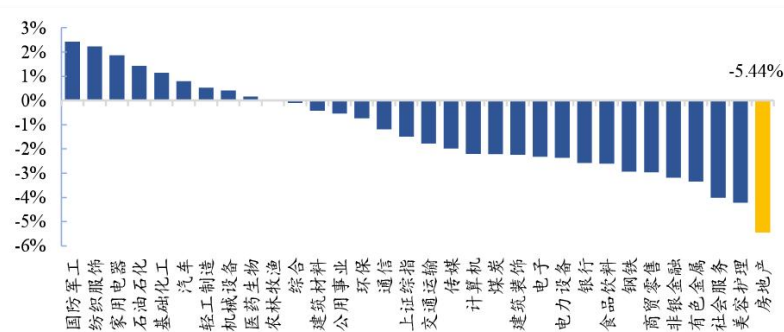
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周地产股涨幅前 10 名（%）



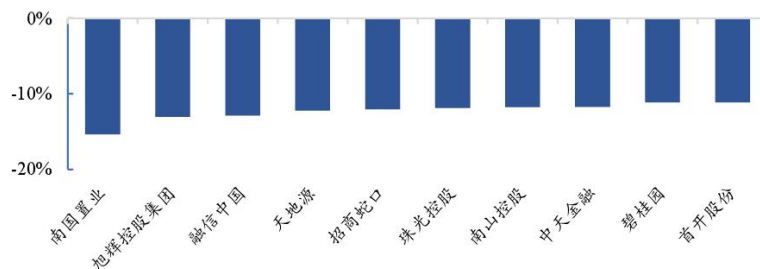
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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（%）

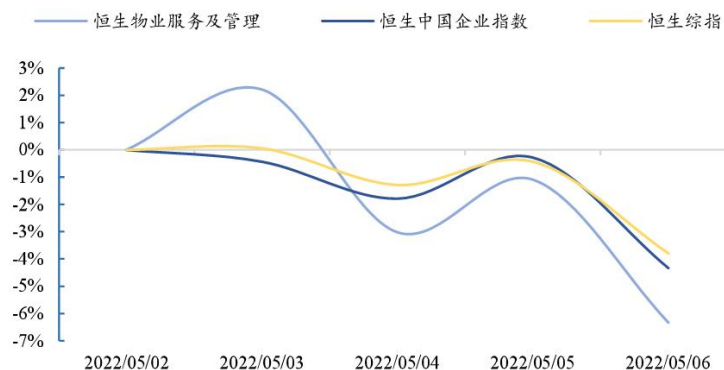


资料来源：Wind，信达证券研发中心

# 一周行情回顾-物业

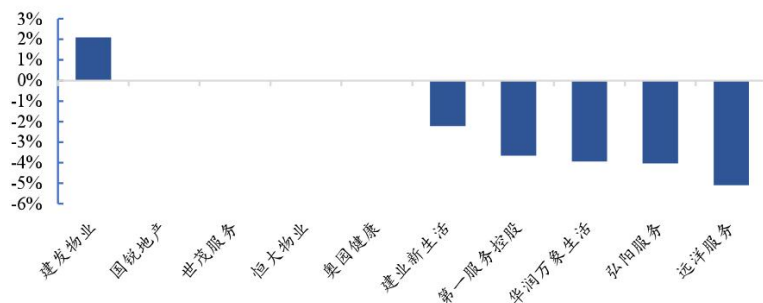
本周（2022/5/2-2022/5/8）恒生物业服务及管理板块下跌8.19%，跑输恒生综指2.8pct，跑输恒生中国企业指数1.49pct，在各类板块中位列第18/28。本周仅有一个公司上涨：建发物业（2.09%）。本周跌幅前10的公司分别为：佳兆业美好（-21.98%）、金科服务（-17.76%）、融创服务（-15.9%）、碧桂园服务（-15.66%）、旭辉永升服务（-14.56%）、新城悦服务（-13.2%）、时代邻里（-11.63%）、宝龙商业（-11.31%）、绿城服务（-10.51%）、合景悠活（-9.33%）。

图表 5：本周物业板块行情走势（%）



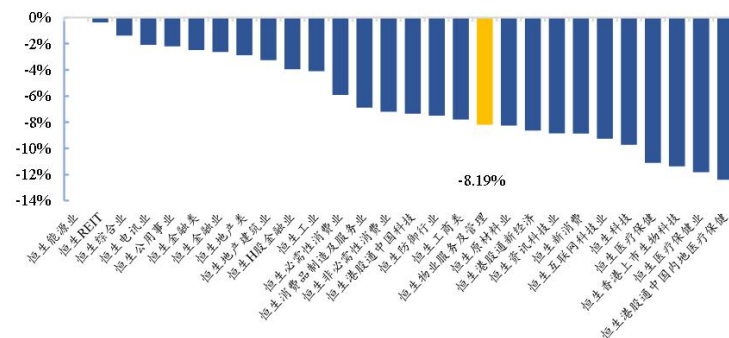
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 7：本周物业股涨幅前 10 名（%）



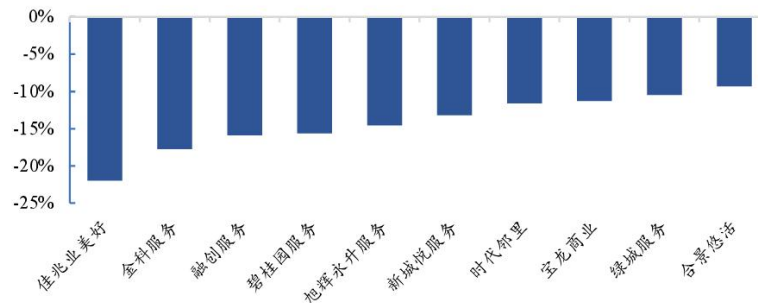
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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

## 重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/5/5	旭辉控股	业绩披露	公司2022年1至4月累计实现合同销售金额约388.4亿元，同比下降53.29%；合同销售面积约269.37万平方米。4月公司新增两块土地储备，分布在长沙、宁波，总规划建筑面积约18.74万平方米，应占权益地价约5.39亿元。
2022/5/5	融创中国	业绩披露	公司2022年1至4月累计实现合同销售金额约人民币859.3亿元，累计合同销售面积约638.4万平方米。
2022/5/5	中梁控股	业绩披露	公司2022年1至4月团累计合约销售(连合营企业及联营公司的合约销售)金额约257亿元，同比减少58.6%，累计合约销售面积约257万平方米，同比减少48.1%。
2022/5/5	美的置业	业绩披露	公司2022年1至4月累计实现合同销售金额约人民币246亿元，累计合同销售面积约208.2万平方米。
2022/5/6	碧桂园	业绩披露	公司2022年4月实现归属公司股东权益的合同销售金额约人民币226.4亿元，同比下降57.1%；权益合同销售建筑面积约274万平方米，同比下降53.9%。2022年前4个月，碧桂园累计实现权益销售金额约1218.7亿元，同比下降36.7%；权益合同销售建筑面积约1571万平方米，同比下降27.6%。
2022/5/6	万科A	业绩披露	公司2022年4月实现合同销售面积160.9万平方米，合同销售金额308.4亿元；2022年1至4月公司累计实现合同销售面积793.6万平方米，同比下降43.84%；合同销售金额1373.4亿元，同比下降40.09%。
2022/5/6	世茂股份	业绩披露	公司2022年4月取得签约销售金额人民币102.36亿元，签约销售建筑面积约60.5万平方米。2022年前4个月，集团累计取得签约销售金额合计人民币418.96亿元。
2022/5/6	中国金茂	业绩披露	公司2022年1至4月销售签约面积约19万平方米，同比下降49%；销售签约金额约28亿元，同比下降63%。
2022/5/6	绿城中国	业绩披露	公司2022年1至4月绿城集团合同销售面积约193万平方米，合同销售金额约人民币480亿元；其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币254亿元。绿城集团代建项目累计取得合同销售面积约122万平方米，合同销售金额约为人民币157亿元。综上所述公司1至4月累计取得总合同销售面积约315万平方米，总合同销售金额约人民币637亿元。
2022/5/6	融信中国	业绩披露	公司2022年1至4月合约销售额约245.68亿元，同比下降54.65%；合约建筑面积约122.21万平方米，同比下降54.76%。



# 一周行情回顾-重点公司公告

## 重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/5/6	德信中国	业绩披露	公司2022年1至4月累计合约销售金额约人民币123.9亿元，累计合约销售面积约60.3万平方米。
2022/5/6	保利置业	业绩披露	公司2022年1至4月累计实现合同销售金额约78亿元，同比减少51%；合同销售面积约44.8万平方米。
2022/5/6	金地商置	业绩披露	公司2022年1至4月累计合约销售总额约人民币176.9亿元，同比减少26.32%，累计销售总面积约77.29万平方米。
2022/5/6	中南建设	业绩披露	公司2022年1至4月累计合同销售金额211.9亿元，同比减少69.1%；销售面积169.1万平方米，同比减少65.8%。
2022/5/6	合景泰富集团	业绩披露	公司2022年1至4月累计实现预售额约174.26亿元，对应的预售建筑面积约94.8万平方米。
2022/5/6	中骏集团控股	业绩披露	公司2022年1至4月累计合同销售金额约人民币217.41亿元，累计合同销售面积164.35万平方米，同比分别减少40%和24%。
2022/5/6	雅居乐	业绩披露	公司2022年1至4月累计合同销售金额约人民币250.5亿元，累计合同销售面积192.3万平方米，同比分别减少40%和24%。
2022/5/6	祥生控股集团	业绩披露	公司2022年1至4月累计合同销售金额约人民币111.25亿元，累计合同销售面积81.72万平方米。
2022/5/6	弘阳地产	业绩披露	公司2022年1至4月累计合同销售金额约人民币124.1亿元，累计合同销售面积85.99万平方米。

## 一周行情回顾-重点公司公告

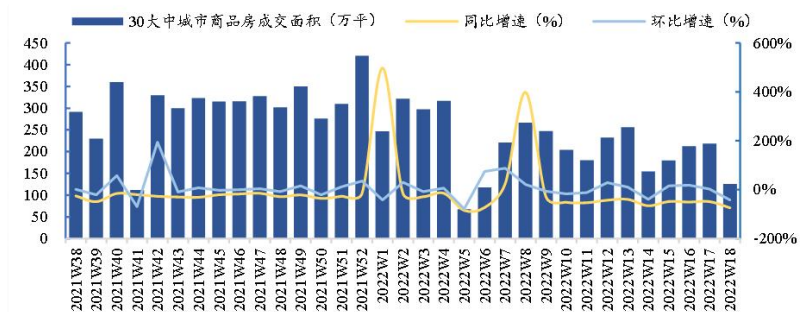
### 重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/5/5	上海临港	经营相关	公司拟出资5000万元认购国策绿色基金新增合伙份额投资智能驾驶等领域。
2022/5/6	电子城	经营相关	公司旗下知鱼智联在全国中小企业股份转让系统挂牌申请获受理。
2022/5/5	大名城	股权变动	公司首次回购328.88万股，涉资1090.07万元。
2022/5/5	万通发展	股权变动	公司耗资9958.22万元累计回购1214.2万股。
2022/5/5	三湘印象	股权变动	公司年度权益分派总额1.18亿元，每10股派1元。
2022/5/6	金科服务	股权变动	公司根据股份奖励计划预计花费992.96万港元购买40万股股份。
2022/5/5	荣盛发展	股权变动	1) 股东荣盛控股已累计增持公司285.8万元股份。2) 公司股东荣盛控股质押公司1.72%股份，市值约2.8亿元。
2022/5/5	华润置地	管理层变动	李欣接棒王祥明出任华润置地董事会主席。
2022/5/5	天房发展	管理层变动	总会计师纪建刚退休离任，张亮代行职责。

# 地产市场监测-新房成交数据

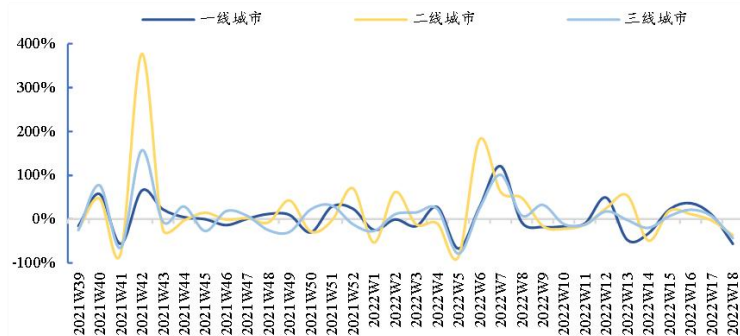
上周六至本周五（2022/4/30-2022/5/6）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积125.53万平，环比下降42.5%，同比下降73.7%，降幅扩大。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为19.22/68.1/38.21万方，同比下降83%/72%/70%，环比下降56%/36%/43%。房价方面，4月百城住宅平均价格16193元/平，环比上升0.02%，同比上升1.51%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市平均价格分别为43681/14951/10074元/平，环比增速分别为0.03%/0.03%/-0.06%，同比增速分别为1.19%/1.41%/0.83%。

图表 9：30大中城市商品房成交面积及同比环比增速



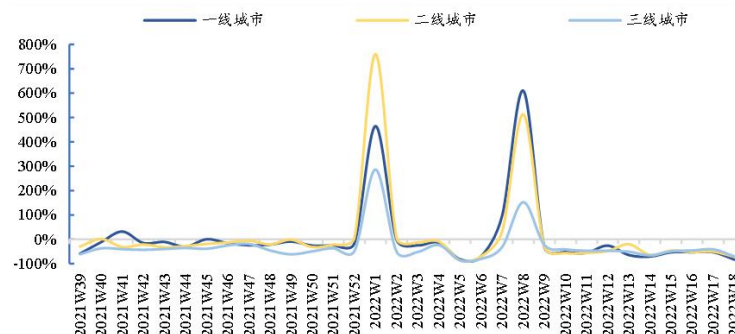
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 11：按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



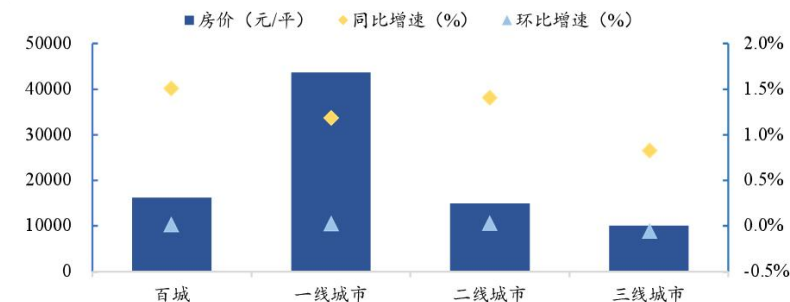
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 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 12：2022 年 4 月住宅价格和同比及环比增速

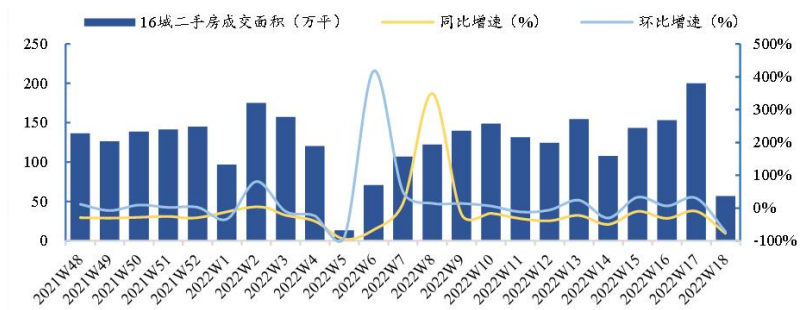


资料来源：Wind，信达证券研发中心

# 地产市场监测-二手房成交数据

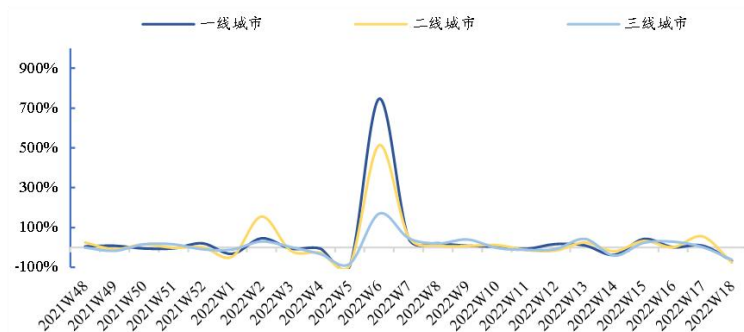
上周六至本周五（2022/4/30-2022/5/6）二手房成交数据：16城二手房成交面积56.97万平，环比下降71.5%，同比下降76.6%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为14.32/28.49/14.16万方，环比下降67%/76.1%/62.2%，同比下降77.8%/74.3%/79.2%。二手房价格方面，3月70大中城二手房住宅价格指数环比下降0.2%，同比下降0.9%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市二手房价格环比增速分别为0.4%/-0.1%/-0.3%，同比增速分别为2.8%/-0.2%/-1.9%。

图表 13：16城二手房成交面积及同比和环比增速



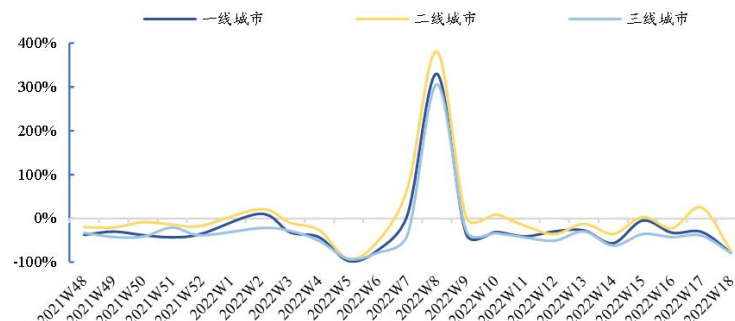
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 15：按城市能级划分二手房成交面积环比增速（%）



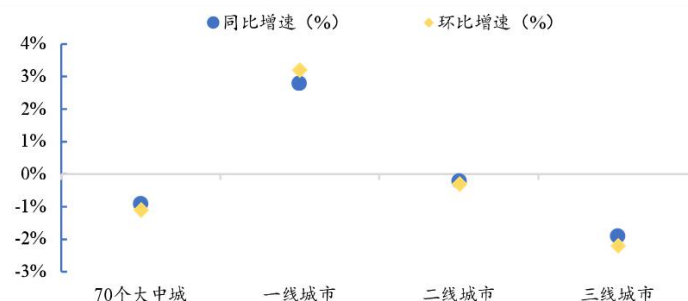
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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 3 月 70 个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速（%）



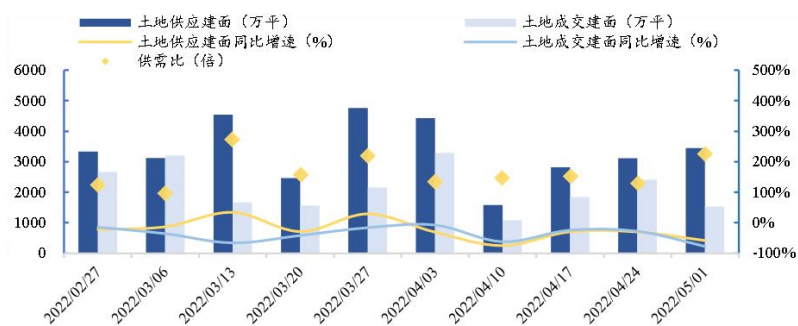
资料来源：Wind，信达证券研发中心

备注：16城分别为北京、深圳、杭州、南京、成都、厦门、青岛、大连、南宁、苏州、东莞、扬州、佛山、金华、清远，其中除南京为住宅面积外其他城市均为商品房面积。

# 地产市场监测-土地市场情况

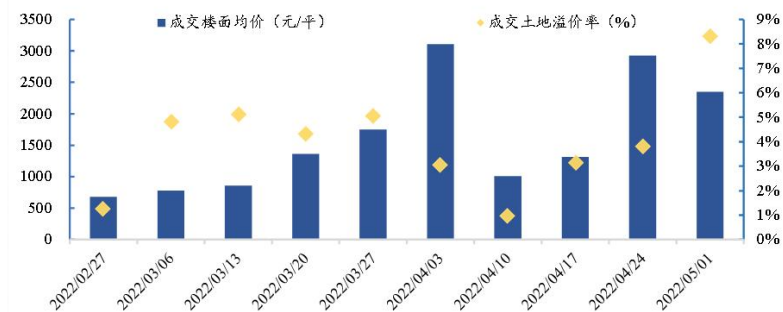
上周（2022/4/25-2022/5/1）100大中城市土地供应建面3444.73万平，同比下降58.5%，环比上升10.77%，土地成交建面1527.14万平，同比下降77.7%，环比下降36.65%，供需比上升至2.26。分城市能级来看，一线城市土地成交建面105.1万平，同比下降87.9%，供需比1.22。二线/三线城市成交建面同比下降65.1%/83.3%，供需比分别为1.93/2.87倍。溢价率方面，100城整体溢价率为8.32%，较上周环比上升4.5pct，一线/二线/三线城市溢价率分别为13.8%/2.2%/2%。

图表 17: 100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



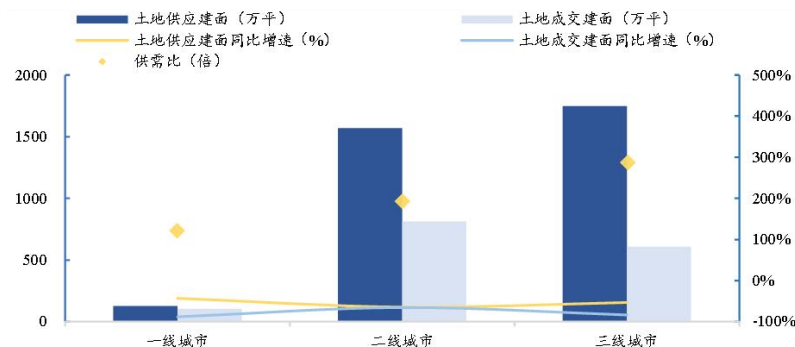
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 19: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率



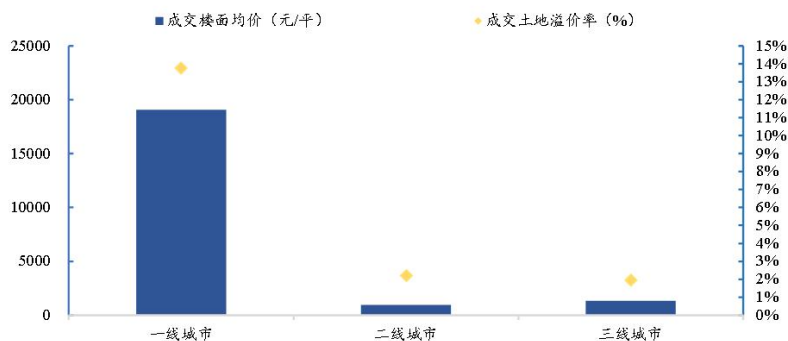
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 上周 (截至 5/1) 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 5/1) 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-土地市场情况

图表 21: 广州 2022 年第一轮集中供地一览

地块名称	规划建面 (㎡)	起拍总价 (万元)	成交总价 (万元)	溢价率 (%)	竞得企业
荔湾区					
陆居路AF020208、AF020245地块	148200	303810	/		流拍
金桥二期地块	16560	49976	54976	10.00%	兰园控股
海珠区					
石榴岗南侧台涌AH032318地块	70097	210724	210724	0.00%	广州地铁
赤沙车辆段AH031422、AH031419地块	419462	945400	945400	0.00%	广州地铁
黄埔区					
长贤路以南、萝岭路以东CPPQ-A4-5地块	144450	258566	258566	0.00%	知识城投资
白云区					
空港大道中东侧AB2904003地块	78808	236424	271887	15.00%	中海
东平地铁站综合开发AB2201086地块	46853	117182	117182	0.00%	广州地铁
广海路地块一(石井水泥厂西地块)	267253	378569	378569	0.00%	广州地铁
广龙路AB0805102地块	50533	21973	21973	0.00%	广州建筑
马沥智慧健康产业园AB0903166、AB0903176地块	222187	65591	65591	0.00%	广州建筑
广龙路AB0805104地块	68612	20145	20145	0.00%	越秀地产
花都区					
凤凰路西二地块	89915	71168	71168	0.00%	宝信地产
南沙区					
2022N JY-1南沙区珠江街一涌西侧地块	225533	156100	156100	0.00%	南投房地产
2022N JY-2广州市南沙区亭角地区(原梅山工业区)地块	181669	163310	163310	0.00%	中铁置业
2022N JY-3广州市南沙区亭角地区(原梅山工业区)地块	305626	273600	273600	0.00%	越秀地产
番禺区					
沙头街禺山大道南侧STJ15-02地块	106467	143371	143371	0.00%	番禺交建
增城区					
塘镇广园快速路南側18101226A21188号地块	174130	128600	128600	0.00%	中铁建
广州地铁二十一号线朱村街山田站北 18003206A21021 号地块	148159	132800	132800	0.00%	大华

## 地产市场监测-土地市场情况

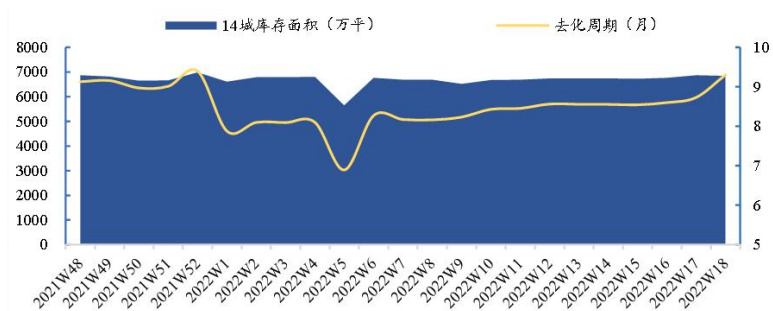
图表 22：广州 2021 年三轮至 2022 年第一轮集中供地一览

集中供地城市	供应幅数	终止&流拍	流拍率 (%)	成交建面 (万平)	成交价 (亿元)	溢价率 (%)	国央企拿地占比 (%)
广州	2021年第一轮						
	48	6	12.5%	799.2	906.0	11.7%	59.5%
	2021年第二轮						
	48	25	52.1%	357.4	569.4	1.5%	88.9%
	2021年第三轮						
	17	4	23.5%	1764.6	303.0	0.0%	97.5%
	2022年第一轮						
18	1	5.6%	341.4	341.4	5.6%	94.5%	

## 地产市场监测-库存及去化

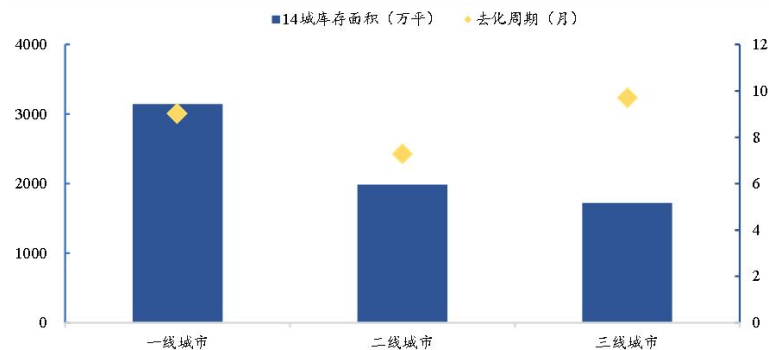
本周（2022/5/1-2022/5/7）监测14城库存面积6850.14万平，减少23.25万平，环比下降0.34%，去化周期9.3个月，较上周变长。

图表 23：14城库存面积及去化周期



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 24：按城市能级划分库存面积及去化周期



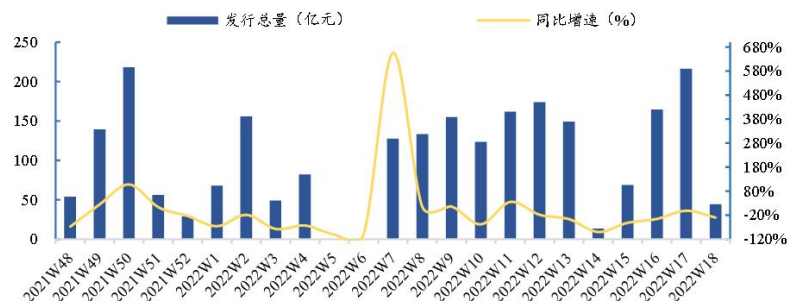
资料来源：Wind，信达证券研发中心



## 房企融资情况-融资总览

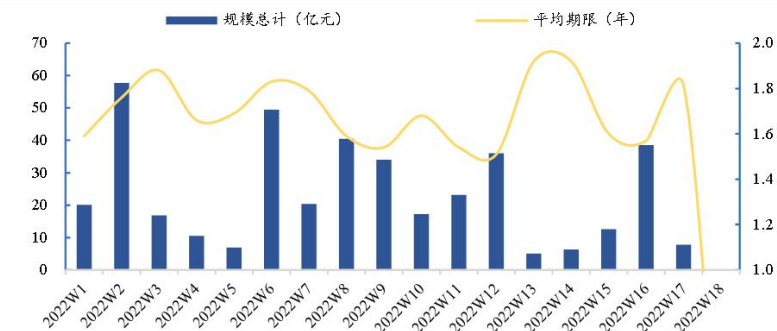
本周（2022/5/2-2022/5/8）房企境内新发债总额为44.5亿元，同比下降29%，环比下降386.36%；债务总偿还量为23.9亿元，同比下降79%，环比下降81.26%，净融资额20.6亿元，环比下降76.82%。信托发行方面，本周无信托发行。

图表 25：发债规模及同比增速



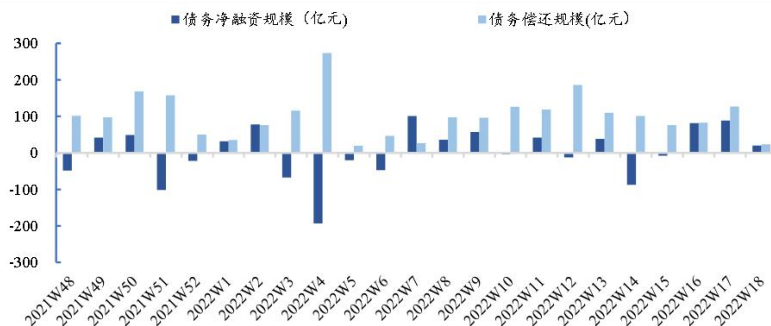
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27：房地产信托发行规模及平均期限



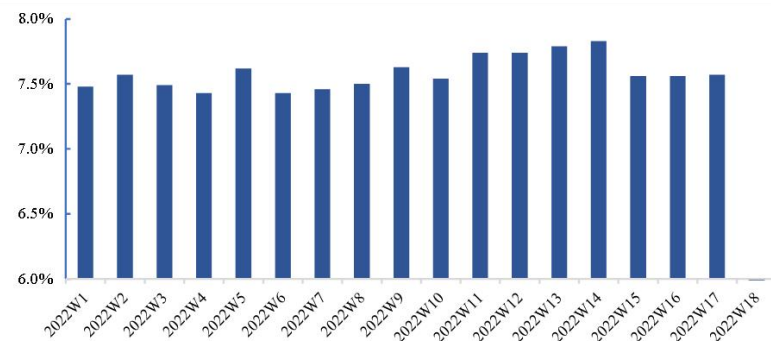
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 26：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 28：新发行房地产信托平均年收益率



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

### 本周房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
2022/5/5	中梁控股	公司两笔美元债展期1.4年、1%现金激励及利息。
2022/5/5	阳光城	公司已到期未支付的债务(包含金融机构借款、合作方款项、公开市场相关产品等)本金合计金额301.91亿元。
2022/5/5	中国海外发展	附属公司拟发行不超过30亿元公司债券。
2022/5/5	金融街	拟发行10亿元公司债券，期限五年。
2022/5/5	绿城房地产	公司发行15亿元中期票据，利率3.55%。

## 房企融资情况-本周发债详情

图表29：本周房企发债详情

代码	债券简称	发行人	发行起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人企业性质	债券类型
q22041918.IB	22苏州高技MTN002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2022/5/6	8.5	3.0		地方国有企业	一般中期票据
149913.SZ	22中海03	中海企业发展集团有限公司	2022/5/6	15.0	3.0	2.75	中央国有企业	一般公司债
149914.SZ	22中海04	中海企业发展集团有限公司	2022/5/6	15.0	5.0	3.48	中央国有企业	一般公司债
012281778.IB	22苏州高新SCP011	苏州苏高新集团有限公司	2022/5/5	6.0	0.2	2.15	地方国有企业	超短期融资债券

## 房企融资情况-本周房企主体信用调整

图表30：本周海外信用评级汇总

本周海外信用评级汇总			
企业名称	评级机构	评级调整日	评级内容
领展房产基金	惠誉	2022/5/5	确认领展房地产投资信托基金的长期发行人违约评级为“A”，展望“稳定”，并确认其高级无抵押评级为“A”。
合景泰富集团	穆迪	2022/5/5	撤销合景泰富集团控股有限公司的“Caa1”企业家族评级。评级撤销前展望为“负面”。
德信中国	标普	2022/5/6	应德信中国控股有限公司的要求，标普撤销其“B-”长期发行人信用评级以及高级无抵押票据的“CCC+”发行评级，上述评级在撤销前均处于负面信用观察名单中。
时代中国控股	标普	2022/5/6	应时代中国控股有限公司的要求，标普撤销其“B+”长期发行人信用评级和高级无抵押票据的“B”发行评级，评级撤销前展望为“负面”。

## 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 liruolin@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

### 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

### 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  
许锦川 13699765009 xujinchuan@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。