

强于大市

房地产行业第 18 周周报 (4 月 30 日-5 月 6 日)

新房成交降幅进一步扩大，后续信贷支持力度有望持续加大

核心观点

本周新房、二手房成交量均有所下降。本周 43 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 45.7%，同比下降 64.6%；17 个大中城市新房成交套数为 1.1 万套，环比下降 49.1%，同比下降 52.3%；一、二、三线城市新房成交套数环比分别变化 -58.5%、-48.3%、-42.2%，同比增速分别为 -65.9%、-47.4%、-50.8%。15 个城市二手房成交套数为 0.5 万套，环比下降 68.3%，同比下降 16.7%；11 个大中城市二手房成交套数为 0.4 万套，环比下降 68.6%，同比下降 8.5%；一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 -68.4%、-68.4%、-71.0%，同比增速分别为 -17.7%、-0.9%、-17.8%。

新房库存量有所下降，去化周期相比上周有所上升。15 个城市新房库存套数为 104.1 万套，环比下降 0.2%，去化周期为 18.1 个月，环比上升 0.3 个月；8 个大中城市新房库存套数 57.4 万套，环比下降 0.5%，同比上升 5.5%，去化周期为 13.8 个月，环比上升 0.1 个月；一线城市新房库存量 27.9 万套，环比下降 0.7%，去化周期 14.5 个月，环比上升 0.3 个月，二线城市新房库存量 20.6 万套，环比下降 0.1%，去化周期为 14.8 个月，环比上升 0.2 个月，三线城市新房库存套数为 8.9 万套，环比下降 0.6%，去化周期 10.6 个月，环比减少 0.2 个月。

整体土地市场较上周相比量跌价升，土地溢价率有所上升。百城成交全类型土地数量为 178 宗，环比下降 51.6%，同比下降 75.6%；成交土地规划建筑面积为 1874 万平方米，环比下降 22.3%，同比下降 72.6%；成交土地总价为 653 亿元，环比下降 7.3%，同比下降 77.0%；成交土地楼面均价为 3483 元/平方米，环比上升 19.2%，同比下降 16.0%；百城成交土地溢价率为 6.77%，环比上升 77.2%，同比下降 68.0%。

房企国内债券发行规模环比与同比均有所减少。本周房地产行业国内债券总发行量为 44.50 亿元，同比减少 51.7%（前值 7.9%），环比减少 71.5%；总偿还量为 23.49 亿元，同比减少 78.8%（前值：36.9%），环比减少 82.9%；净融资额为 20.56 亿元。其中国企国内债券总发行量为 44.50 亿元，同比减少 42.9%（前值：60.8%），环比下降 80.9%；总偿还量为 8.98 亿元，同比减少 89.6%（前值：67.0%），环比下降 87.3%；净融资额为 35.52 亿元。民企连续七周无国内债券发行；本周总偿还量为 14.96 亿元，同比减少 42.9%（前值：15.7%），环比减少 78.5%；净融资额为 -14.96 亿元。

投资建议

中央层面，5 月 4 日，央行、银保监会、证监会相继召开专题会议，再次释放楼市宽松信号。央行和银保监会重点强调优化信贷政策、保持地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求；证监会则提出，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。我们认为，三部门同时发文体现了供需端调整的決心，更多城市的首付比例和房贷利率有望下调，房企融资的放松力度有望加大。地方层面，央行上海总部提出重点加大对首套、小户型、新市民购房信贷支持。2022 年 1 季度广东房地产贷款出现边际改善，房地产开发贷款增加 579 亿元，摆脱了去年 3 季度以来的平缓状态，重新进入了增长通道，3 月个人住房贷款增加 144 亿元，环比多增 159 亿元。广东省多个城市此前较早的在房贷利率、首付比例上有所下调，前期信贷放松开始逐步显效。

从板块投资角度，随着后续“因城施策”、“因时施策”、“因房施策”将进一步加速落地，beta 行情将逐步兑现，市场信心和行业供需端改善可期。我们建议关注四条主线：1) 全国化布局的央企国企龙头房企，在上个阶段已获估值提振，但仍将享受 beta 行情带来的上涨空间：保利发展、金地集团、招商蛇口、龙湖集团、华润置地；2) 区域型央企国企龙头和优质民企，但现金流和财报质量较好：建发国际、越秀地产、美的置业、滨江集团；3) 政策更加明朗后可以关注弹性反转标的：旭辉控股集团、新城控股、金科股份、碧桂园；4) 当前收入确定较强、集中度加速提升，同时关联房企近期信用风险缓释，弹性反转的地产后周期物业板块：碧桂园服务、旭辉永升服务、保利物业、中海物业、新城悦服务。

风险提示

房地产调控持续升级；销售超预期下行；融资持续收紧。

相关研究报告

《金地集团 (600383.SH)：增长与稳健并重，高能级城市布局与融资优势赋予更多成长空间》
20220506

《4 月百强房企销售降幅进一步扩大，政治局会议后更多城市政策放松可期——房地产行业第 17 周周报》 20220503

《2022 年中央政治局会议点评，政治局会议支持各地动态优化地产政策，市场信心及行业供需修复可期》 20220430

《基本面下行未见改善，央行鼓励地方层面合理下调首付比例和房贷利率——房地产行业第 16 周周报》 20220425

《从历史复盘探讨本轮地产调控放松的最佳路径与当前房企的生存法则》 20220331

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪.....	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪.....	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪.....	9
2 百城土地市场跟踪	11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪.....	11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪.....	13
3 本周行业政策梳理	17
4 本周板块表现回顾	19
5 本周重点公司公告	21
6 本周房企债券发行情况	23
7 投资建议	26
8 风险提示	27
9 附录	28

图表目录

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 1.7 万套, 环比下降 45.7%, 同比下降 64.6%.....	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 171.5 万平方米, 环比下降 50.0%, 同比下降 65.9%	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 1.1 万套, 环比下降 49.1%, 同比下降 52.3%.....	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 116.7 万平方米, 环比下降 50.6%, 同比下降 52.7%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为-58.5%、-48.3%、-42.2%....	7
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为-56.4%、-51.8%、-39.9%....	7
图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.6 万套, 环比下降 38.7%, 同比下降 75.4%	7
图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 54.9 万平方米, 环比下降 48.7%, 同比下降 78.6%	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 104.1 万套, 环比下降 0.2%, 同比上升 4.3%.....	7
图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 57.4 万套, 环比下降 0.5%, 同比上升 5.5%.7	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.7%、-0.1%、-0.6%.....	8
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 46.7 万套, 环比上升 0.2%, 同比上升 2.9%.....	8
图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 18.1、 13.8、29.3 个月.....	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 14.5、14.8、10.6 个月	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 19.9、6.2、22.5、8.6 个月.....	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10425.7 万平方米, 环比下降 0.4%, 同比上升 5.5%	9
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7465.3 万平方米, 环比下降 0.4%, 同比上升 5.7%	9
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.7%、-0.2%、0.1%.....	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2960.3 万平方米, 环比下降 0.3%, 同比上升 5.1%	9
图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 17.5、 15.6、25.1 个月.....	9
图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 15.8、15.2、15.1 个月	9
图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 0.5 万套, 环比下降 68.3%, 同比下降 16.7%.....	10
图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 46.8 万平方米, 环比下降 68.1%, 同比下降 22.0%	10
图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 0.4 万套, 环比下降 68.6%, 同比下降 8.5%.....	10
图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 40.6 万平方米, 环比下降 68.6%, 同比下	

降 9.0%.....	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-68.4%、-68.4%、-71.0%	10
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-67.5%、-68.5%、-72.6%	10
图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套, 环比下降 64.9%, 同比下降 51.1%	10
图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 6.2 万平方米, 环比下降 64.8%, 同比下降 59.5%	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 178 宗, 环比下降 51.6%, 同比下降 75.6%	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 1874 万平方米, 环比下降 22.3%, 同比下降 72.6%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 653 亿元, 环比下降 7.3%, 同比下降 77.0%	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 3483 元/平方米, 环比上升 19.2%, 同比下降 16.0%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 6.77%, 环比上升 77.2%, 同比下降 68.0%	12
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为-9.1%、-40.8%、-62.0%	12
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-77.8%、-54.8%、-62.9%	12
图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-28.9%、-5.5%、-35.8%	12
图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-86.6%、-48.7%、-63.6%	12
图表 39. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-21.0%、-59.6%	13
图表 40. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-63.3%、-90.0%	13
图表 41. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-16.4%、-37.1%	13
图表 42. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-28.5%、-72.5%	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 13.78%、4.41%、1.86%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 40 宗, 环比下降 67.2%, 同比下降 87.8%	14
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 386 万平方米, 环比下降 50.1%, 同比下降 89.7%	14
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 575 亿元, 环比下降 7.4%, 同比下降 78.9%	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 14909 元/平方米, 环比上升 85.4%, 同比上升 104.3%	14
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 7.38%, 环比上升 85.0%, 同比下降 66.2%	14
图表 49. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为-59.6%、-84.6%	15
图表 50. 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为-83.7%、-88.4%	15
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-48.6%、-78.7%	15
图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-86.3%、-93.1%	15
图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-27.2%、-63.4%	15

图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-67.1%、-91.9%	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为 41.7%、72.3%	15
图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 141.1%、17.2%	15
图表 57. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.55%、1.76%	16
图表 58. 2022 年第 18 周大事件	18
图表 59. 房地产行业绝对收益-5.4%，较上周下降 4.4 个百分点	19
图表 60. 房地产行业相对收益为-2.7%，较上周下降 1.6 个百分点	19
图表 61. 房地产板块 PE 为 12.10X，较上周上涨 1.44，仍然处在历史相对低位	20
图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华夏幸福、蓝光发展、光大嘉宝	20
图表 63. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国恒大、融创中国、华润置地	20
图表 64. 2022 年第 18 周（4 月 30 日-5 月 6 日）重点公司公告汇总	22
图表 65. 2022 年第 18 周房地产行业国内债券总发行量为 44.50 亿元，同比减少 51.7%，环比减少 71.5%	23
图表 66. 2022 年第 18 周房地产行业国内债券总偿还量为 23.49 亿元，同比减少 78.8%，环比减少 82.9%	24
图表 67. 2022 年第 18 周房地产行业国内债券净融资额为 20.56 亿元（前值：93.14 亿元）	24
图表 68. 本周中海企业发展集团发行了两笔 15 亿元、苏州新区高新技术产业股份有限公司发行了 8 亿元的国内债券，发行期限分别为 5、3、3 年，发行利率分别为 3.48%、2.75%	24
图表 69. 本周国内债券偿还量最大的房企为万科、无锡市安居投资发展有限公司、正荣地产，偿还量分别为 12、8、1.5 亿元	25
图表 70. 报告中提及上市公司估值表	26
图表 71. 城市数据选取清单	28

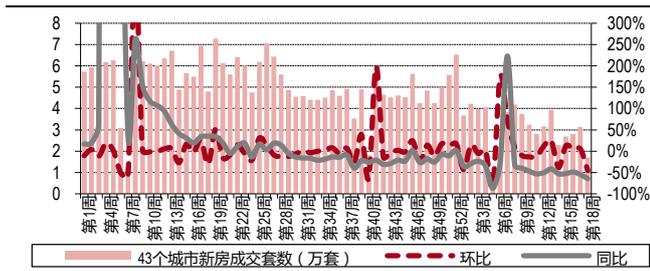
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第18周：4月30日-5月6日）相比于上周，新房、二手房成交量均有所下降，新房库存量相比于上周有所下降，去化周期较上周有所上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

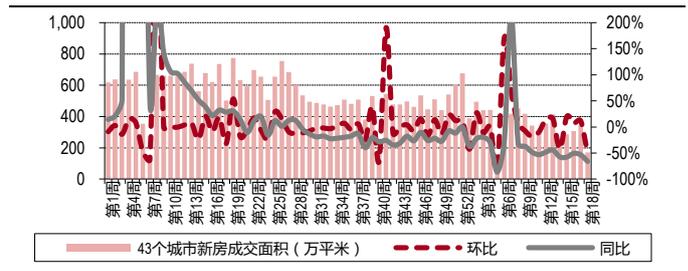
本周43个城市新房成交套数为1.7万套，环比下降45.7%，同比下降64.6%；成交面积为171.5万平方米，环比下降50.0%，同比下降65.9%。其中17个大中城市新房成交套数为1.1万套，环比下降49.1%，同比下降52.3%；成交面积为116.7万平方米，环比下降50.6%，同比下降52.7%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.2、0.7、0.2万套，环比增速分别为-58.5%、-48.3%、-42.2%，同比增速分别为-65.9%、-47.4%、-50.8%。一、二、三线城市新房成交面积分别为19.2、73.1、24.3万平方米，环比增速分别为-56.4%、-51.8%、-39.9%，同比增速分别为-62.7%、-50.0%、-50.2%。其余26个城市本周新房成交套数为0.6万套，环比下降38.7%，同比下降75.4%；成交面积为54.9万平方米，环比下降48.7%，同比下降78.6%。

图表 1.43 个城市新房成交套数为 1.7 万套，环比下降 45.7%，同比下降 64.6%



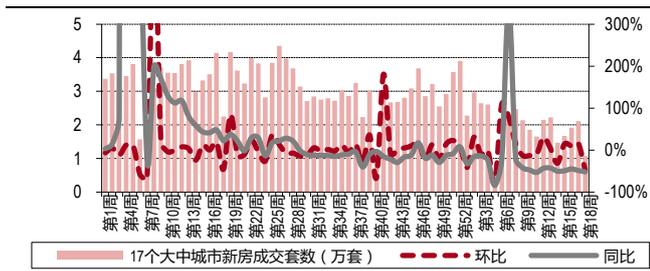
资料来源：万得，中银证券

图表 2.43 个城市新房成交面积为 171.5 万平方米，环比下降 50.0%，同比下降 65.9%



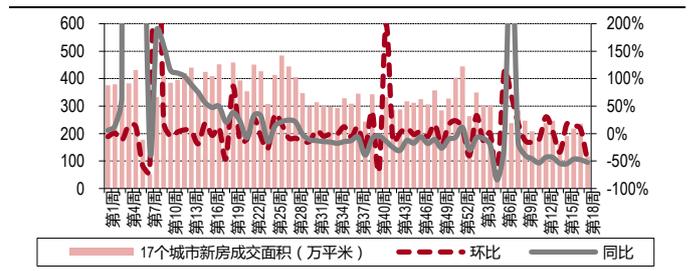
资料来源：万得，中银证券

图表 3.17 个大中城市新房成交套数为 1.1 万套，环比下降 49.1%，同比下降 52.3%



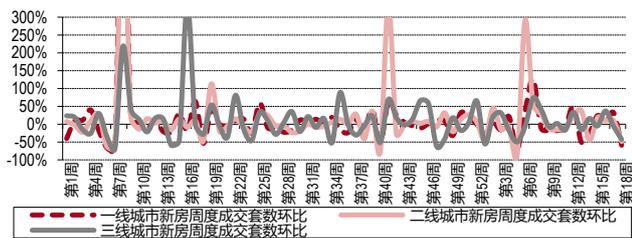
资料来源：万得，中银证券

图表 4.17 个大中城市新房成交面积为 116.7 万平方米，环比下降 50.6%，同比下降 52.7%



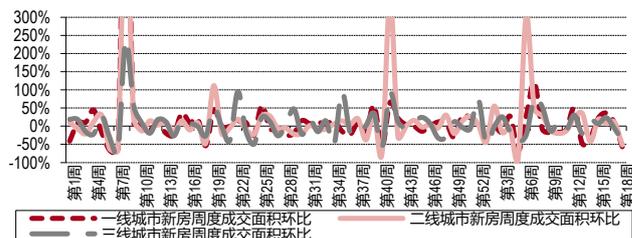
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 -58.5%、-48.3%、-42.2%



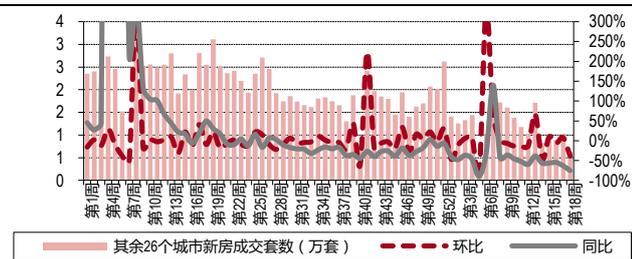
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 -56.4%、-51.8%、-39.9%



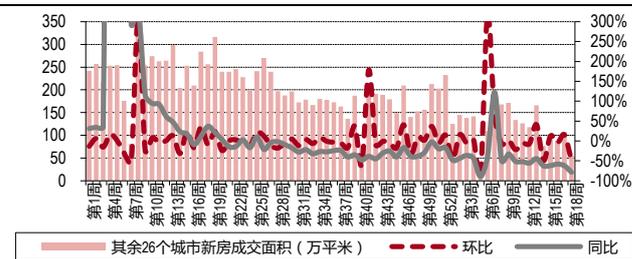
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.6 万套，环比下降 38.7%，同比下降 75.4%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 54.9 万平方米，环比下降 48.7%，同比下降 78.6%

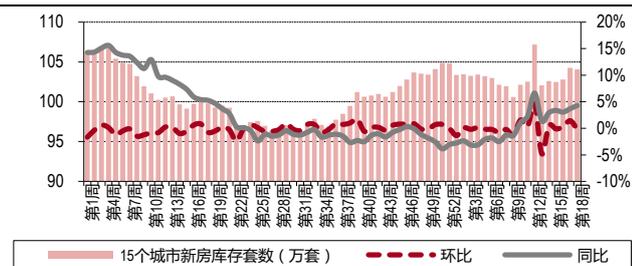


资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

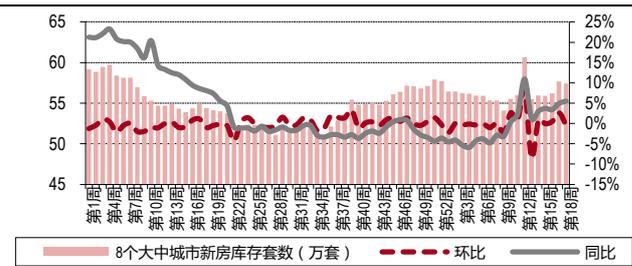
15 个城市新房库存套数为 104.1 万套，环比下降 0.2%，同比上升 4.3%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 57.4 万套，环比下降 0.5%，同比上升 5.5%，一、二、三线城市新房库存套数分别为 27.9、20.6、8.9 万套，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.7%、-0.1%、-0.6%，同比增速分别为 +16.5%、-8.2%、+10.8%。其余 7 个城市新房库存套数为 46.7 万套，环比上升 0.2%，同比上升 2.9%。在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 18.1 个月，环比上升 1.5%，同比上升 88.1%。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 13.8 个月，环比上升 0.9%，同比上升 87.4%，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别 14.5、14.8、10.6 个月，环比增速分别为 +2.3%、0.9%、-2.4%，同比增速分别为 +106.9%、+90.0%、+43.2%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 19.9、6.2、22.5、8.6 个月，环比增速分别为 -4.0%、+11.0%、-0.3%、-1.0%，同比增速分别为 +39.3%、+90.6%、+197.8%、+65.7%。其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 29.3 个月，环比上升 2.8%，同比上升 92.6%。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 104.1 万套，环比下降 0.2%，同比上升 4.3%



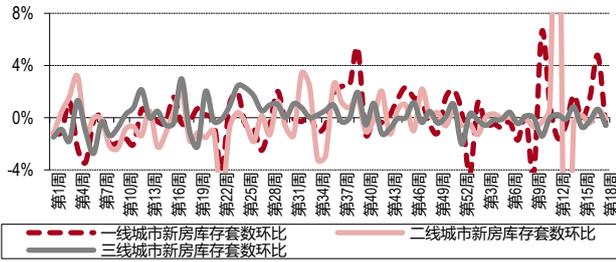
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 57.4 万套，环比下降 0.5%，同比上升 5.5%



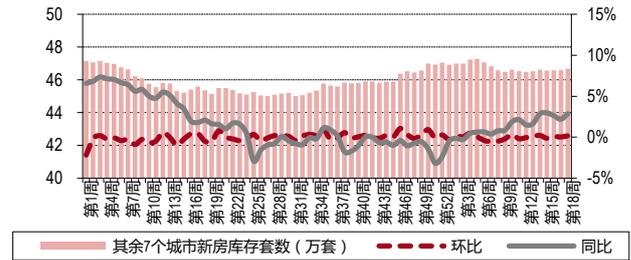
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.7%、-0.1%、-0.6%



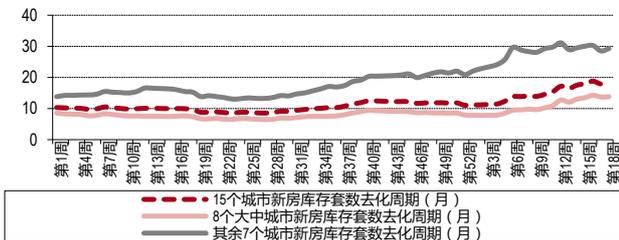
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 46.7 万套，环比上升 0.2%，同比上升 2.9%



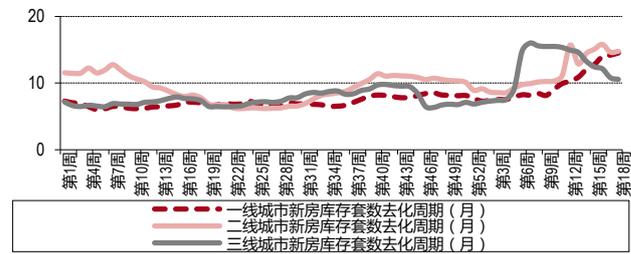
资料来源：万得，中银证券

图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 18.1、13.8、29.3 个月



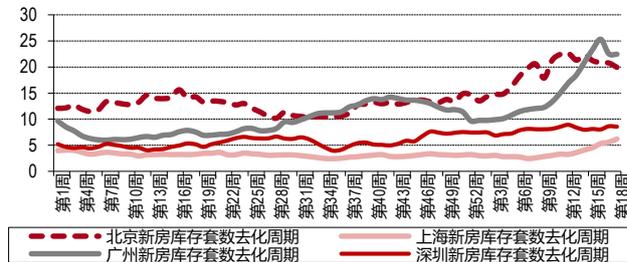
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 14.5、14.8、10.6 个月



资料来源：万得，中银证券

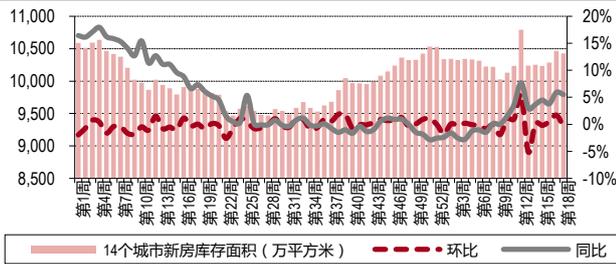
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 19.9、6.2、22.5、8.6 个月



资料来源：万得，中银证券

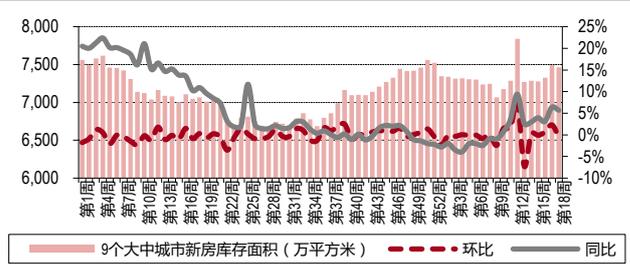
14 个城市新房库存面积为 10425.7 万平方米，环比下降 0.4%，同比上升 5.5%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7465.3 万平方米，环比下降 0.4%，同比上升 5.7%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3205.6、3275.6、984.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.7%、-0.2%、0.1%，同比增速分别为 +12.2%、-1.6%、+12.2%。其余 5 个城市新房库存面积为 2960.3 万平方米，环比下降 0.3%，同比上升 5.1%。在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 17.5 个月，环比上升 1.6%，同比上升 92.8%。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 15.6 个月，环比上升 1.4%，同比上升 87.7%，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 15.8、15.2、15.1 个月，环比增速分别为 +2.2%、1.8%、-2.7%，同比增速分别为 +98.8%、+86.9%、+54.6%。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 25.1 个月，环比上升 2.4%，同比上升 114.0%。

图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10425.7 万平方米，环比下降 0.4%，同比上升 5.5%



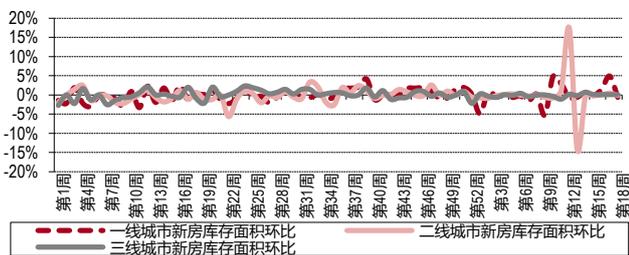
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7465.3 万平方米，环比下降 0.4%，同比上升 5.7%



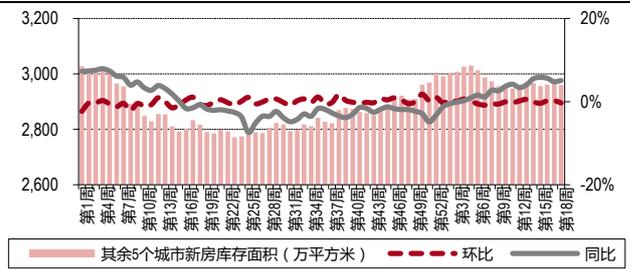
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 -0.7%、-0.2%、0.1%



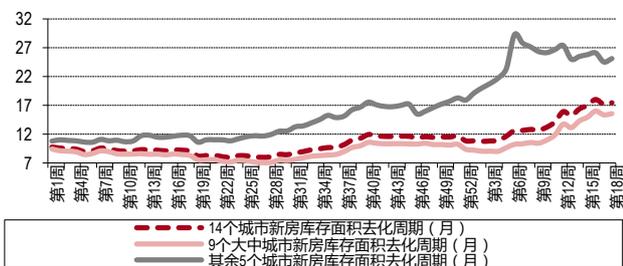
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2960.3 万平方米，环比下降 0.3%，同比上升 5.1%



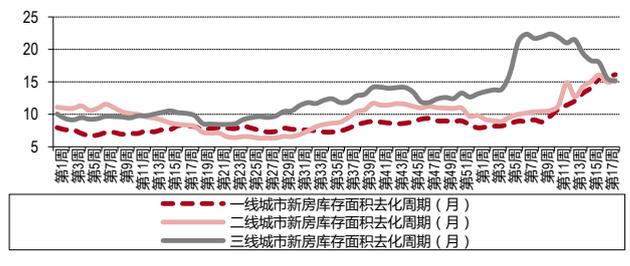
资料来源：万得，中银证券

图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 17.5、15.6、25.1 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 15.8、15.2、15.1 个月

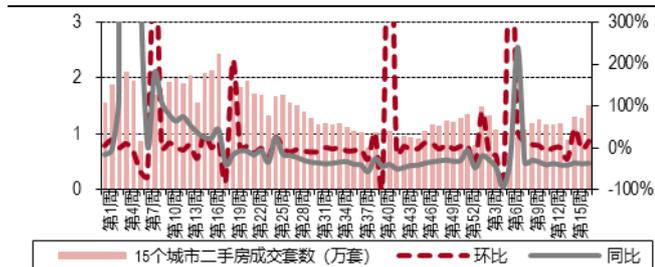


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

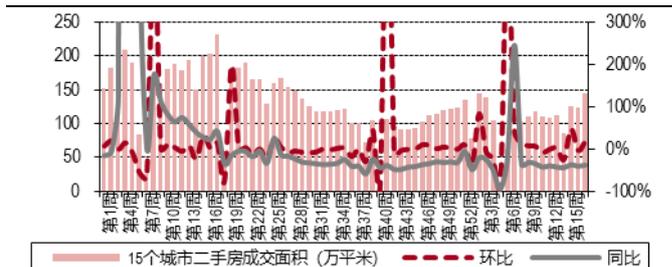
本周 15 个城市二手房成交套数为 0.5 万套，环比下降 68.3%，同比下降 16.7%；成交面积为 46.8 万平方米，环比下降 68.1%，同比下降 22.0%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 0.4 万套，环比下降 68.6%，同比下降 8.5%；成交面积为 40.6 万平方米，环比下降 68.6%，同比下降 9.0%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.1、0.3、0.0 万套，环比增速分别为 -68.4%、-68.4%、-71.0%，同比增速分别为 -17.7%、-0.9%、-17.8%，一、二、三线城市成交面积分别为 13.0、24.1、3.5 万平方米，环比增速分别为 -67.5%、-68.5%、-72.6%，同比增速分别为 -16.5%、-2.4%、-19.9%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比下降 64.9%，同比下降 51.1%；成交面积为 6.2 万平方米，环比下降 64.8%，同比下降 59.5%。

图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 0.5 万套，环比下降 68.3%，同比下降 16.7%



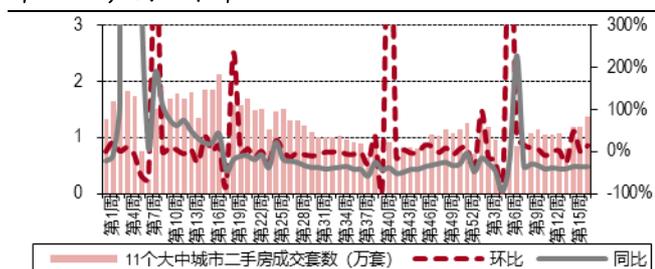
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 46.8 万平方米，环比下降 68.1%，同比下降 22.0%



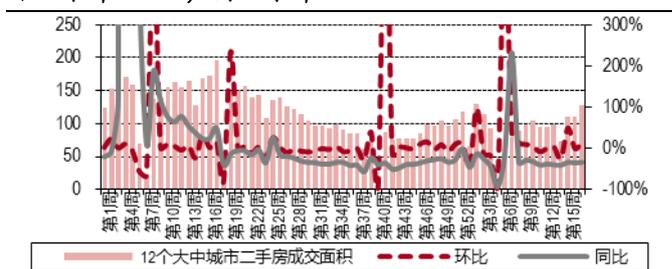
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 11 大中城市二手房成交套数为 0.4 万套，环比下降 68.6%，同比下降 8.5%



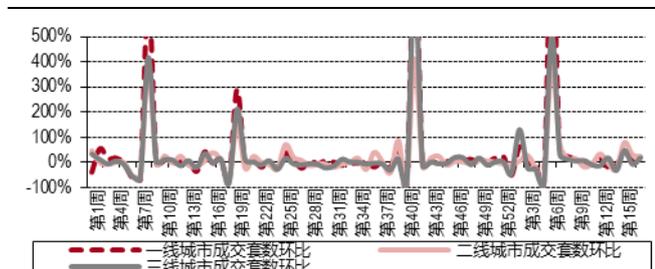
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 40.6 万平方米，环比下降 68.6%，同比下降 9.0%



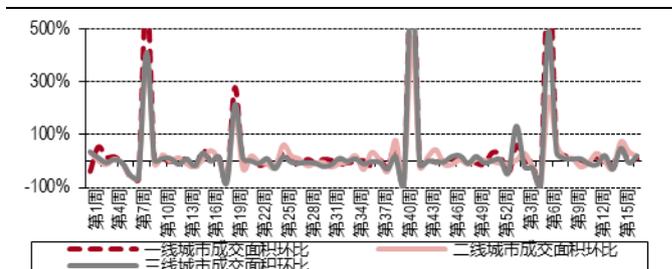
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 -68.4%、-68.4%、-71.0%



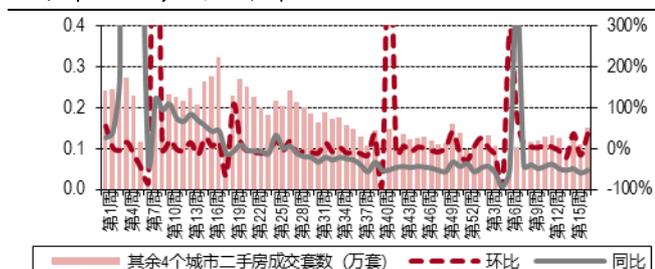
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 -67.5%、-68.5%、-72.6%



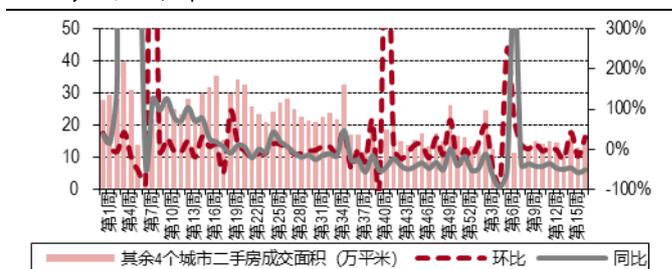
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比下降 64.9%，同比下降 51.1%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 6.2 万平方米，环比下降 64.8%，同比下降 59.5%



资料来源：万得，中银证券

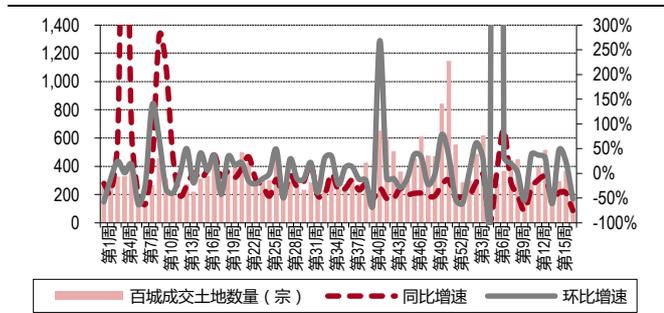
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取2022年第17周（4月25日-5月1日）的数据。整体土地市场较上周相比量跌价升，土地溢价率有所上升。从城市能级来看，与上周相比，一线城市量跌价升，二线城市量价齐跌、三线城市量价齐跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

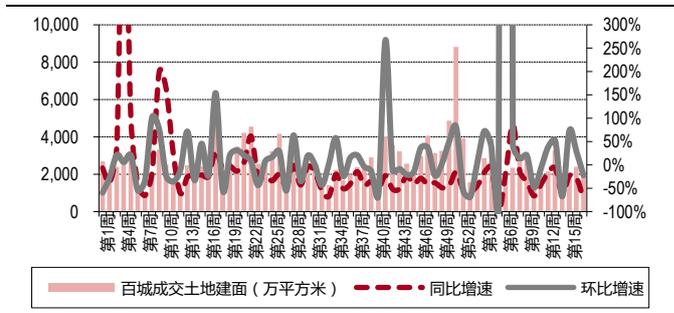
百城成交全类型土地数量为178宗，环比下降51.6%，同比下降75.6%；成交土地规划建筑面积为1874万平方米，环比下降22.3%，同比下降72.6%；成交土地总价为653亿元，环比下降7.3%，同比下降77.0%；成交土地楼面均价为3483元/平方米，环比上升19.2%，同比下降16.0%；百城成交土地溢价率为6.77%，环比上升77.2%，同比下降68.0%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 178 宗，环比下降 51.6%，同比下降 75.6%



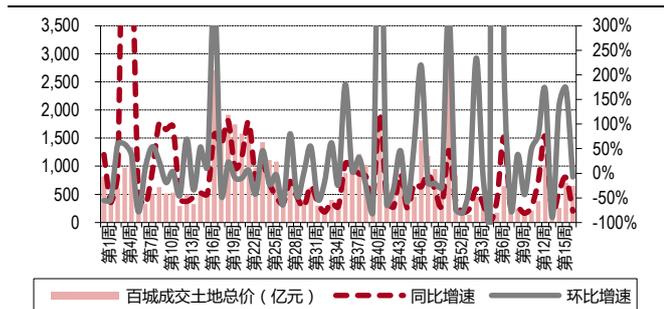
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 1874 万平方米，环比下降 22.3%，同比下降 72.6%



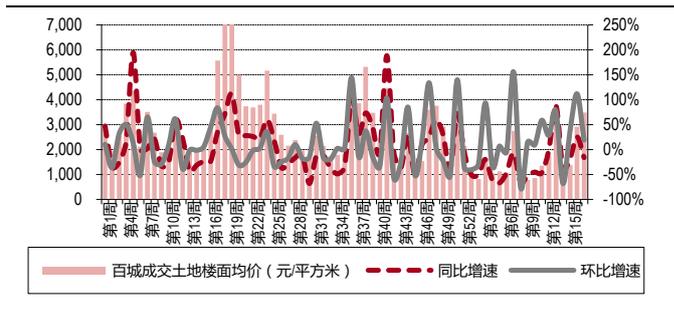
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 653 亿元，环比下降 7.3%，同比下降 77.0%



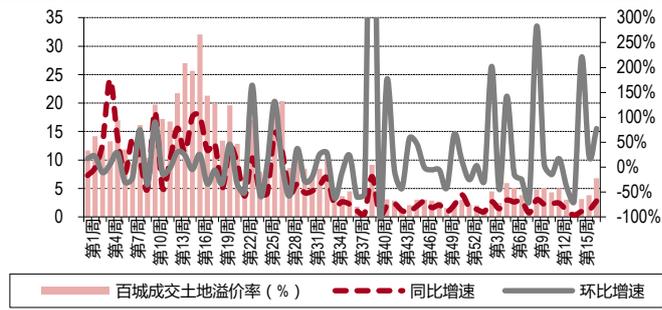
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 3483 元/平方米，环比上升 19.2%，同比下降 16.0%



资料来源：万得，中银证券

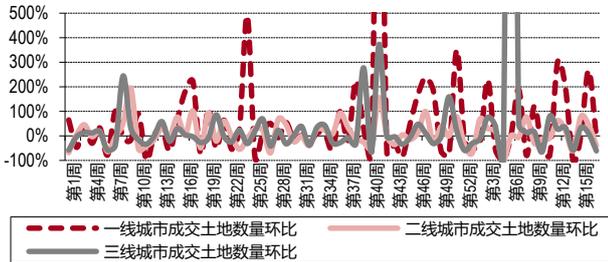
图表 34. 百城成交土地溢价率为 6.77%，环比上升 77.2%，同比下降 68.0%



资料来源：万得，中银证券

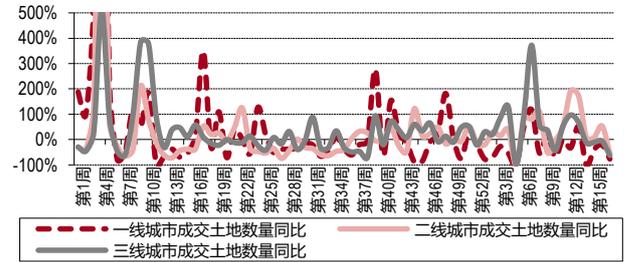
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 10、90、78 宗，环比增速分别为-9.1%、-40.8%、-62.0%，一、二、三线城市同比增速分别为-77.8%、-54.8%、-62.9%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 105.1、986.6、782.5 万平方米，环比增速分别为-28.9%、-5.5%、-35.8%，同比增速分别为-86.6%、-48.7%、-63.6%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 200.6、367.2、85.1 亿元，一二三线城市环比增速分别为 597.3%、-21.0%、-59.6%，同比增速分别为-76.5%、-63.3%、-90.0%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 19083、3722、1088 元/平方米，二、三线城市环比增速分别为-16.4%、-37.1%，同比增速分别为-28.5%、-72.5%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 13.78%、4.41%、1.86%，二、三线城市环比增速分别为-5.0%、-27.1%，同比增速分别为-86.3%、-92.1%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 -9.1%、-40.8%、-62.0%



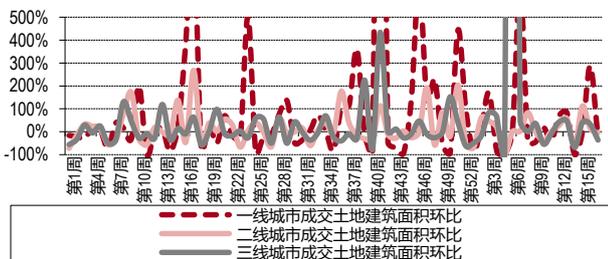
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 -77.8%、-54.8%、-62.9%



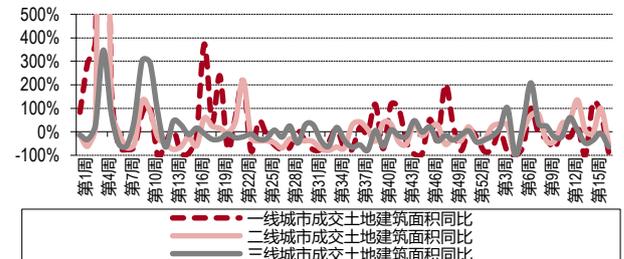
资料来源：万得，中银证券

图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-28.9%、-5.5%、-35.8%



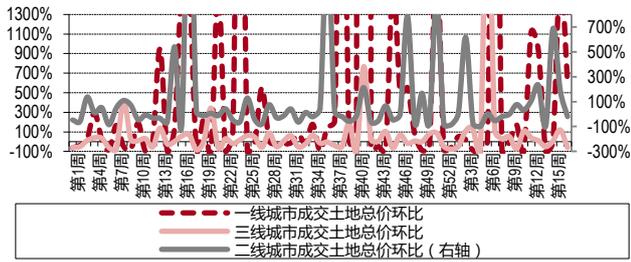
资料来源：万得，中银证券

图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-86.6%、-48.7%、-63.6%



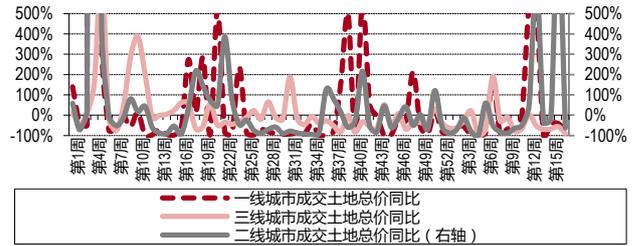
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -21.0%、-59.6%



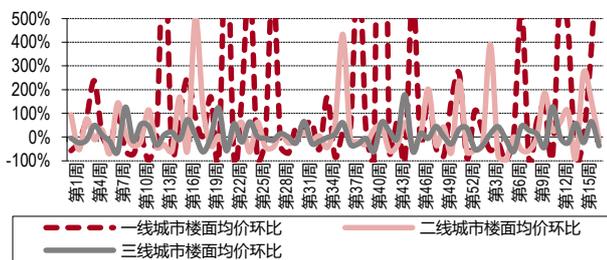
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -63.3%、-90.0%



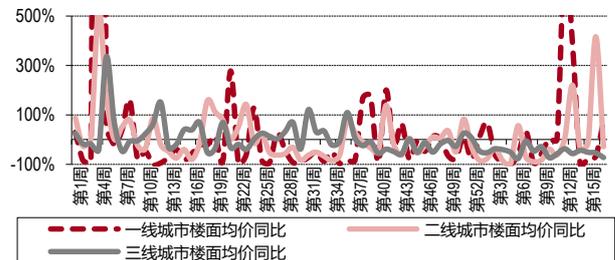
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -16.4%、-37.1%



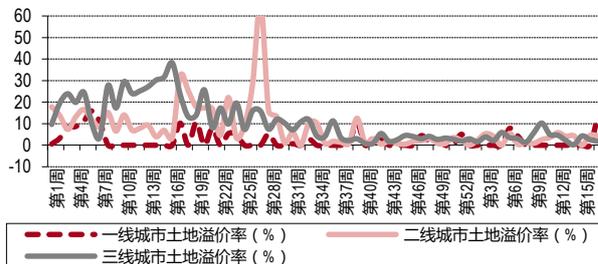
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -28.5%、-72.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 13.78%、4.41%、1.86%

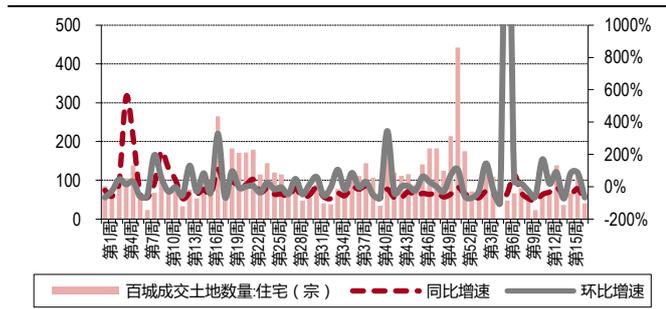


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

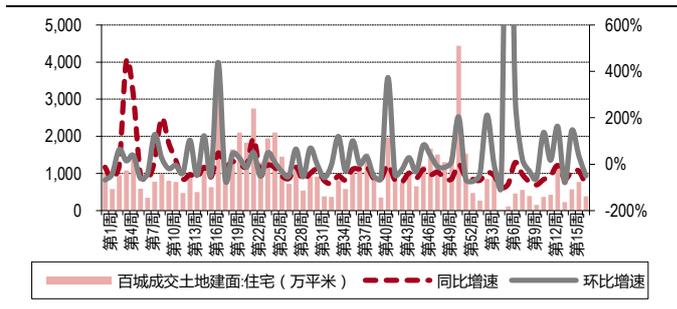
百城成交住宅类土地数量为 40 宗，环比下降 67.2%，同比下降 87.8%；成交住宅土地规划建筑面积为 386 万平方米，环比下降 50.1%，同比下降 89.7%；成交住宅土地总价为 575 亿元，环比下降 7.4%，同比下降 78.9%；成交住宅土地楼面均价为 14909 元/平方米，环比上升 85.4%，同比上升 104.3%；百城成交住宅类土地溢价率为 7.38%，环比上升 85.0%，同比下降 66.2%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 40 宗，环比下降 67.2%，同比下降 87.8%



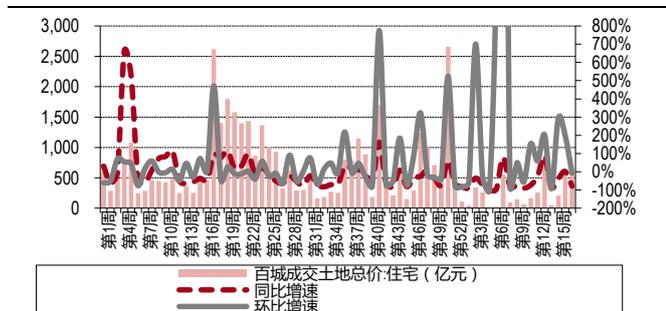
资料来源: 万得, 中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 386 万平方米，环比下降 50.1%，同比下降 89.7%



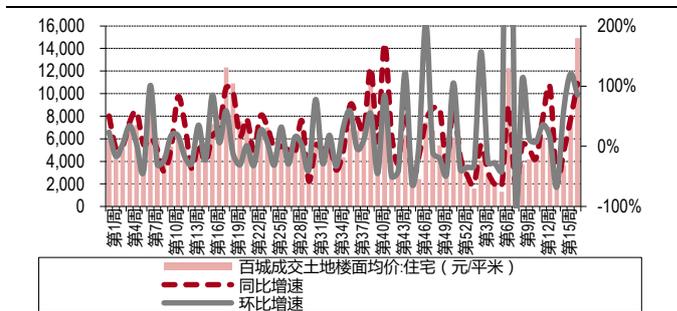
资料来源: 万得, 中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 575 亿元，环比下降 7.4%，同比下降 78.9%



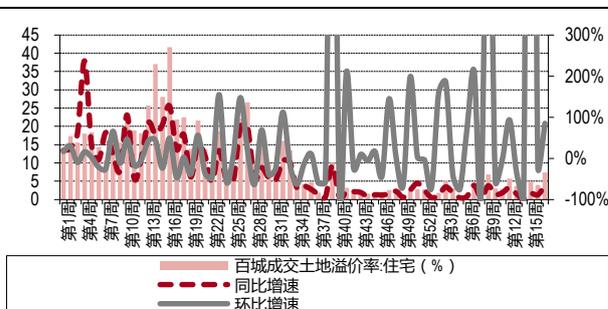
资料来源: 万得, 中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 14909 元/平方米，环比上升 85.4%，同比上升 104.3%



资料来源: 万得, 中银证券

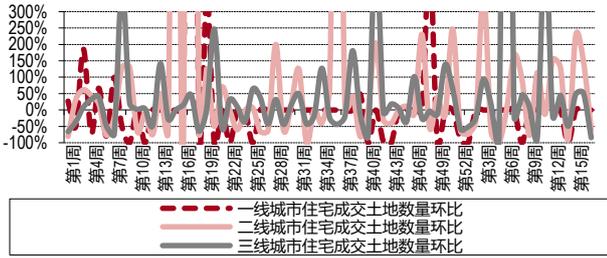
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 7.38%，环比上升 85.0%，同比下降 66.2%



资料来源: 万得, 中银证券

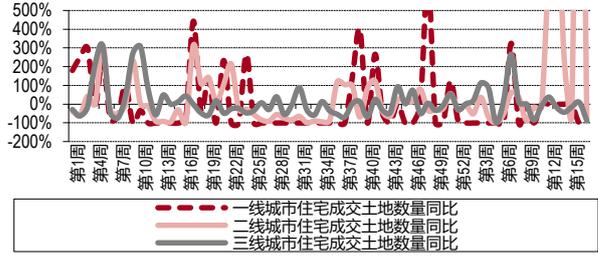
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 7、23、10 宗，二、三线城市环比增速分别为 -59.6%、-84.6%，同比增速分别为 -83.7%、-88.4%；一、二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 87.7、228.3、69.9 万平方米，二、三线城市环比增速为 -48.6%、-78.7%，同比增速分别为 -86.3%、-93.1%；一、二、三线城市住宅类成交总价分别为 106.4、324.5、64.5 亿元，二、三线城市环比增速分别为 -27.2%、-63.4%，同比增速为 -67.1%、-91.9%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价为 21251、14212、9225 元/平方米，二、三线城市环比增速分别为 41.7%、72.3%，同比增速分别为 141.1%、17.2%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.55%、1.76%，二、三线城市环比增速为 -6.0%、-7.9%，同比增速分别为 -86.1%、-93.0%。

图表 49. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为-59.6%、-84.6%



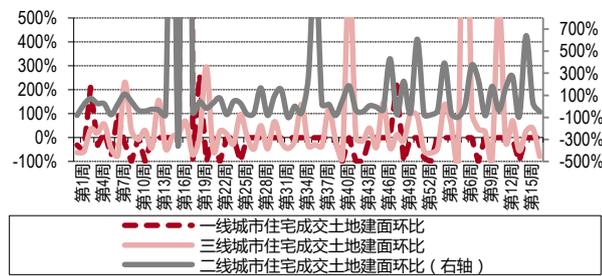
资料来源：万得，中银证券

图表 50 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为-83.7%、-88.4%



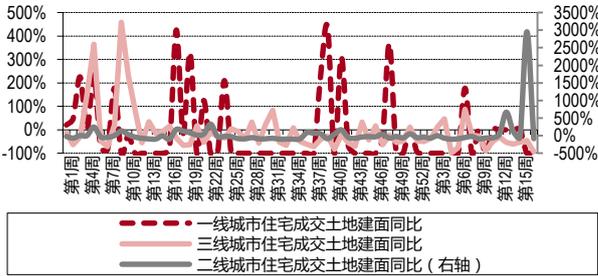
资料来源：万得，中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-48.6%、-78.7%



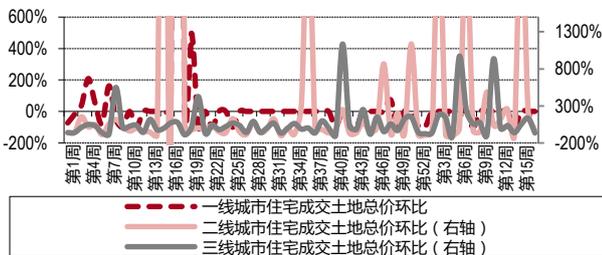
资料来源：万得，中银证券

图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-86.3%、-93.1%



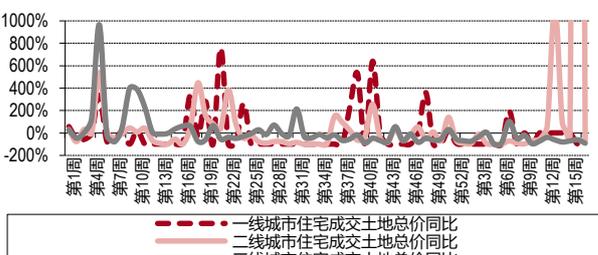
资料来源：万得，中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-27.2%、-63.4%



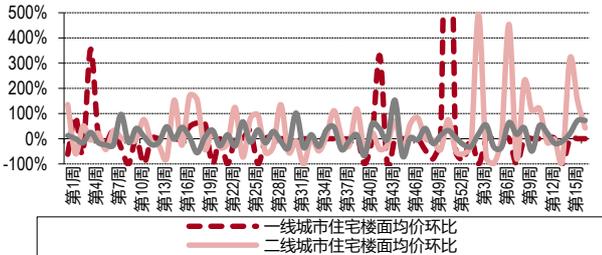
资料来源：万得，中银证券

图表 54 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-67.1%、-91.9%



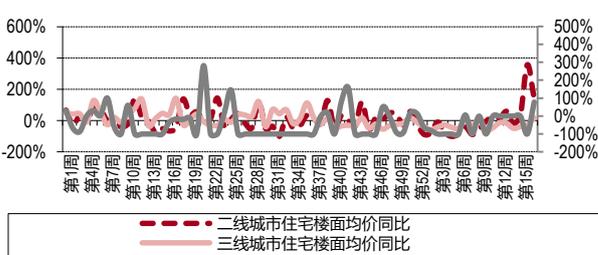
资料来源：万得，中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为41.7%、72.3%



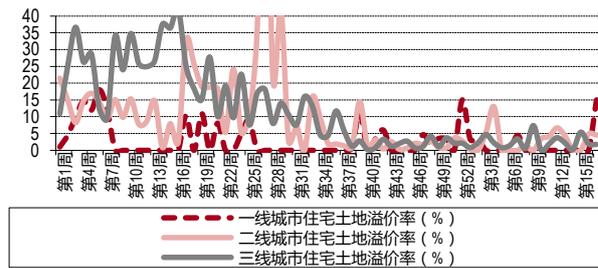
资料来源：万得，中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为141.1%、17.2%



资料来源：万得，中银证券

图表 57. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.55%、1.76%



资料来源：万得，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面，中国人民银行：1) 坚决守住不发生系统性金融风险底线，支持刚性和改善性住房需求。进一步落实金融支持经济运行保持在合理区间、促进平台经济规范健康发展等工作措施。2) 公布2022年一季度金融机构贷款投向统计报告：一季度末，本外币服务业中长期贷款余额52.22万亿元，同比增长9.2%，增速比上年末低1.8个百分点；一季度增加2.3万亿元，同比少增4703亿元。房地产业中长期贷款余额同比下降1.5%，降幅比上年末扩大1个百分点。**国务院：**国务院常务会议：部署进一步为中小微企业和个体工商户纾困举措，以保市场主体稳就业。以及确定推动外贸保稳提质的措施，助力稳经济稳产业链供应链。

地方层面，深圳：2022首批集中供地的8宗宅地入市竞价。8宗地分别位于宝安、龙华、龙岗、光明、坪山、深汕，起拍价合计168亿元。**西安：**2022年西安首批集中供地出炉，共挂牌推出34幅地块、用地总面积2303亩，挂牌起始价325亿元，涉及高新、港务区、航天、经开、浐灞等区域。**无锡：**为保持房地产市场平稳健康发展，经研究，市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由5年调整为2年。**中山：**1) 岐江新城规划范围不列入限购区域。**连云港：**首套房首付比调至20%，引导商业银行下调房贷利率。2) 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方面促进中山房地产良性循环和健康发展。**岳阳：**多项措施稳楼市，契税优惠、购房补贴，土地出让金分期。**惠州：**1) 取消惠阳区和大亚湾区限购。2) 从房地产信贷、公积金支持、优化预售资金监管、提升出让地块品质、完善住房销售政策、提升购房便利度和居住品质等六方面提出政策支持，因城施策促进惠州市房地产业良性循环和健康发展。**南阳：**新市民购房补贴1万，公积金贷款最高限额80万。**株洲：**印发《措施》共计19条，内容包括契税补贴、人才补贴、购房补贴；二套房减负、公积金提高额度；企业减负等。另悉，该《措施》自发布之日起施行，执行期暂定1年。**黄石：**购买黄石城区新房给予50%契税补贴。**福州：**第二次集中供地19幅地，总起价136亿元。**南宁：**5月1日起首套住房公积金贷款最高额度80万，有效期5年。**徐州：**拟将挂牌出让地块竞买保证金下调至50%。**浙江：**涉及对扶持个体工商户纾困发展的若干意见的政策解读，若干政策分为“降低经营成本、给予专项补贴、强化金融帮扶、优化营商环境”四个方面25条举措。**海南：**2022年延续服务业增值税加计抵减政策，对生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额分别加计10%和15%，抵减应纳税额。**广州：**2022年首批次地块18宗（含1宗全自持保障性租赁住房）集中出让，总建筑面积276.5万 m^2 ，总起价367.7亿元。**济南：**1) 2022年一季度市场处于由过热平稳回落的过程，2022年一季度全市新建商品房销售面积332.48万 m^2 ，金额392.85亿元。2) 2022年度第一批次集中供地挂牌出让，中心城区共出让35宗土地，占地110.4万 m^2 ，计容建面236.7万 m^2 ；4月2日，济南再挂牌10宗商业用地，占地面积24.4万 m^2 ，计容建面64万 m^2 。3) 首批集中供地土拍落幕，推出的35宗地块有14宗流拍，溢价成交3宗，其余18宗地块全部底价成交，成交金额共计90.14亿元。**温州：**今年温州市区国有建设用地供应总量为约1010.08公顷，其中住宅用地为370.125公顷，占总量的36.64%。**嘉兴：**自2022年5月1日起，在嘉兴市内正常缴存职工首次使用住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，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。**资阳：**出台稳楼市6条措施。其中，5月1日至31日，开展“网络房交会+”商品房促销活动，推出购房楼盘送2万元现金补贴，家电、家居建材、装修商家消费券、万元现金消费券免费领等8大福利；此外，资阳稳楼市措施还包括引导住房贷款利率下行、优化预售资金监管等。**无锡：**首批集中供地出让的8宗地块全部成交，总成交价103.97亿元，其中7宗底价成交，1宗溢价成交。8宗地块总出让面积57.66万平方米，总建筑面积102.67万平方米，总起价103.9亿元。从区域分布来看，经开区3宗、梁溪区1宗、锡山区1宗、惠山区2宗、滨湖区1宗。在此次地块竞得人中7宗地块都与国资有关，仅有1宗地块竞得人为民营企业。

图表 58. 2022 年第 18 周大事件

事件层级	时间	事件内容
中央	2022/4/30	央行：坚决守住不发生系统性金融风险底线，支持刚性和改善性住房需求。进一步落实金融支持经济运行保持在合理区间、促进平台经济规范健康发展等工作措施。
	2022/5/5	国务院常务会议：部署进一步为中小微企业和个体工商户纾困举措，以保市场主体稳就业。以及确定推动外贸保稳提质的措施，助力稳经济稳产业链供应链。
地方	2022/4/30	深圳：2022 首批集中供地的 8 宗宅地入市竞价。8 宗地分别位于宝安、龙华、龙岗、光明、坪山、深汕，起拍价合计 168 亿元。
	2022/4/30	西安：2022 年西安首批集中供地出炉，共挂牌推出 34 幅地块、用地总面积 2303 亩，挂牌起始价 325 亿元，涉及高新、港务区、航天、经开、浐灞等区域。
	2022/4/30	无锡：为保持房地产市场平稳健康发展，经研究，市区个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由 5 年调整为 2 年。
	2022/4/30	中山：岐江新城规划范围不列入限购区域。
	2022/4/30	连云港：首套房首付比调至 20%，引导商业银行下调房贷利率。
	2022/4/30	岳阳：多项措施稳楼市，契税优惠、购房补贴，土地出让金分期。
	2022/4/30	惠州：1) 取消惠阳区和东江湾限购。2) 从房地产信贷、公积金支持、优化预售资金监管、提升出让地块品质、完善住房销售政策、提升购房便利度和居住品质等六方面提出政策支持，因城施策促进惠州市房地产业良性循环和健康发展。
	2022/4/30	南阳：新市民购房补贴 1 万，公积金贷款最高限额 80 万。
	2022/4/30	株洲：印发《措施》共计 19 条，内容包括契税补贴、人才补贴、购房补贴；二套房减负、公积金提高额度；企业减负等。另悉，该《措施》自发布之日起施行，执行期暂定 1 年。
	2022/4/30	黄石：购买黄石城区新房给予 50% 契税补贴。
	2022/5/3	福州：第二次集中供地 19 幅地，总起价 136 亿元。
	2022/5/3	南宁：5 月 1 日起首套住房公积金贷款最高额度 80 万，有效期 5 年。
	2022/5/4	徐州：拟将挂牌出让地块竞买保证金下调至 50%。
	2022/5/5	浙江：涉及对扶持个体工商户纾困发展的若干意见的政策解读，若干政策分为“降低经营成本、给予专项补贴、强化金融帮扶、优化营商环境”四个方面 25 条举措。
	2022/5/5	海南：2022 年延续服务业增值税加计抵减政策，对生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额分别加计 10% 和 15%，抵减应纳税额。
	2022/5/5	广州：2022 年首批次地块 18 宗（含 1 宗全自持保障性租赁住房）集中出让，总建筑面积 276.5 万 m ² ，总起价 367.7 亿元。
	2022/5/5	济南：1) 2022 年一季度市场处于由过热平稳回落的过程，2022 年一季度全市新建商品房销售面积 332.48 万 m ² ，金额 392.85 亿元。2) 2022 年度第一批集中供地挂牌出让，中心城区共出让 35 宗土地，占地 110.4 万 m ² ，计容建面 236.7 万 m ² ；4 月 2 日，济南再挂牌 10 宗商业用地，占地面积 24.4 万 m ² ，计容建面 64 万 m ² 。
	2022/5/5	中山：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 方面促进中山房地产良性循环和健康发展。
	2022/5/5	温州：今年温州市区国有建设用地供应总量为约 1010.08 公顷，其中住宅用地为 370.125 公顷，占总量的 36.64%。
2022/5/5	嘉兴：自 2022 年 5 月 1 日起，在嘉兴市内正常缴存职工首次使用住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的，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。	

资料来源：央行、国务院、各地政府官网，财联社，中银证券

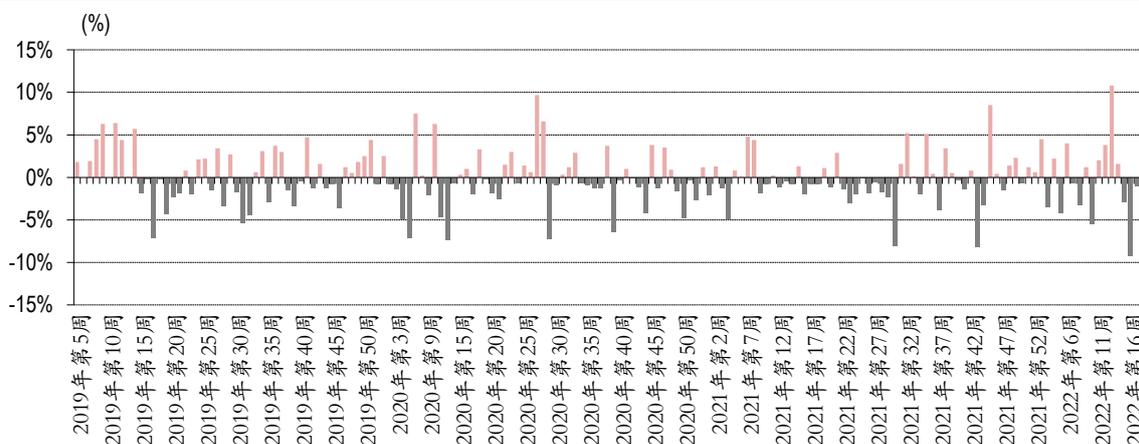
4 本周板块表现回顾

本周（4月30日-5月6日），在大盘表现方面，上证指数收于3001.56点，较上周下跌45.50点，跌幅1.5%；创业板指收于2244.97点，较上周下跌74.17点，跌幅3.2%；沪深300指数收于3908.82点，较上周下跌107.42点，跌幅2.7%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为国防军工、纺织服装和家用电器，综合涨跌幅分别为+2.4%、+2.2%、+1.9%；涨跌幅靠后的行业依次为房地产、休闲服务、有色金属，涨跌幅分别为-5.4%、-4.0%、-3.3%。

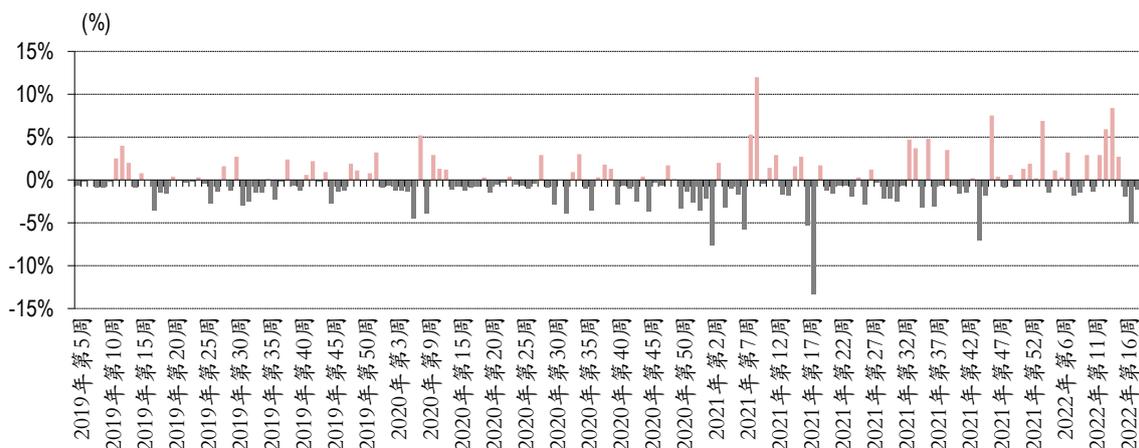
板块收益有所上涨，板块估值仍处于历史相对低位。房地产行业绝对收益为-5.4%，较上周下降4.4个百分点；相对沪深300收益为-2.7%，较上周下降1.6个百分点。房地产板块PE为12.10X，较上周上涨1.44，仍然处在历史相对低位。

图表 59. 房地产行业绝对收益-5.4%，较上周下降4.4个百分点



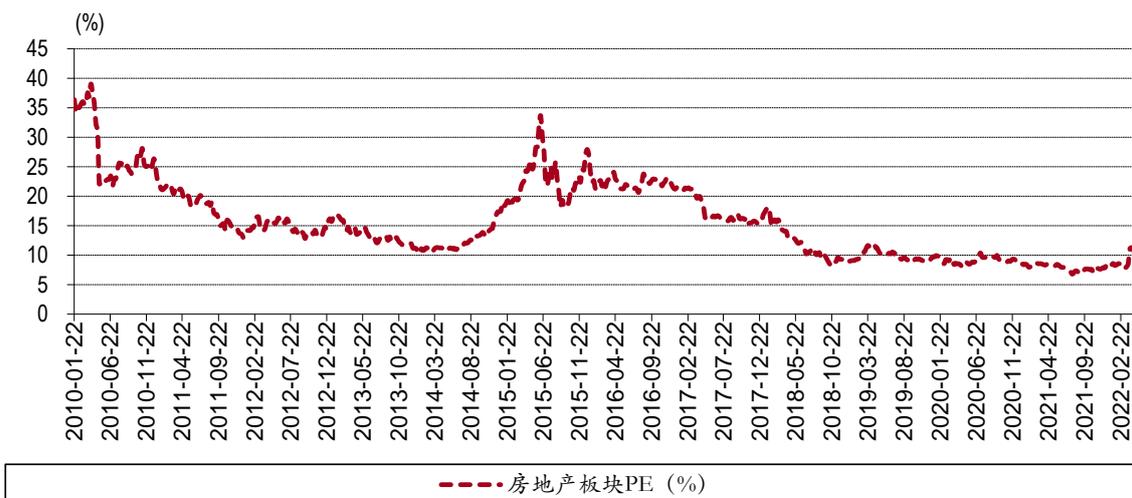
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为-2.7%，较上周下降1.6个百分点



资料来源：万得，中银证券

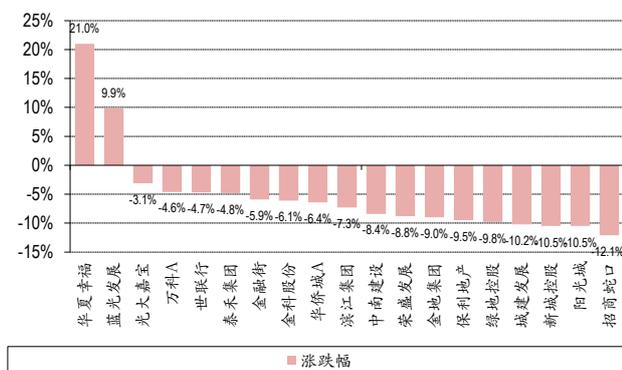
图表 61. 房地产板块 PE 为 12.10X，较上周上涨 1.44，仍然处在历史相对低位



资料来源：公司公告，中银证券

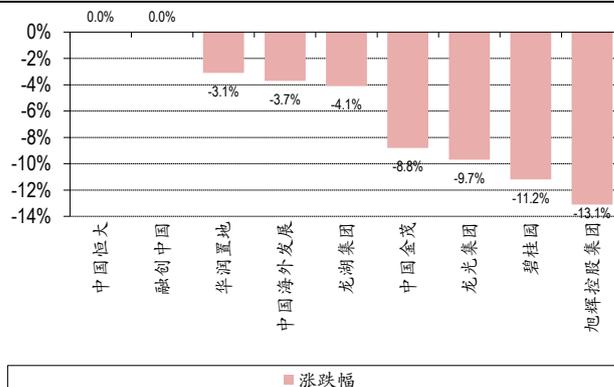
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为华夏幸福、蓝光发展、光大嘉宝、万科 A、世联行，涨跌幅分别为 21.0%、9.9%、-3.1%、-4.6%、-4.7%，涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、阳光城、新城控股，涨跌幅分别为 -12.1%、-10.5%、-10.5%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为中国恒大、融创中国、华润置地、中国海外发展、龙湖集团，涨跌幅分别为 0.0%、0.0%、-3.1%、-3.7%、-4.1%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、碧桂园、龙光集团，涨跌幅分别为 -13.1%、-11.2%、-9.7%。

图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华夏幸福、蓝光发展、光大嘉宝



资料来源：万得，中银证券

图表 63. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国恒大、融创中国、华润置地



资料来源：万得，中银证券

5 本周重点公司公告

融资公告方面，金融街发行规模不超过人民币 10.0 亿元的债券。本期债券品种一简称为“22 金街 03”，为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权，询价区间为 2.80%-3.80%；品种二简称为“22 金街 04”，为 5 年期，询价区间为 3.20%-4.20%。

其他重大交易公告方面，皇庭国际已连续两个交易日（2022 年 4 月 28 日、29 日）收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%。世茂服务 2022 年 5 月 3 日（星期二）上午九时起暂停买卖，直至刊发 2021 年度之经审核全年业绩为止。信达地产连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%。阳光城公司已到期未支付的债务本金合计金额 301.9 亿元，正与金融机构或其他合作方进行谈判。公开市场方面，境外公开市场债券未按期支付本息累计 1.1 亿美元，境内公开市场债券未按期支付本息累计 81.7 亿元。深深房 A 连续 3 个交易日（4 月 28 日、4 月 29 日、5 月 5 日）收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%。大名城通过集中竞价首次回购 A 股股份为 328.9 万股，占公司总股本的比例为 0.1%，已支付的资金总额为人民币 1090.1 万元。

年度报告数据公告方面，中天金融 1) 2021 年营业收入 196.5 亿元，同比减少 16.2%；归母净利润-64.2 亿元，同比减少 1221.9%。2) 2022 年第一季度营业收入 10.8 亿元，同比减少 73.3%；归母净利润-9.7 亿元，同比减少 560.5%。华夏幸福 1) 2021 年营业收入 431.8 亿元，同比减少 57.3%；归母净利润-390.3 亿元，同比减少-1164.8%。2) 2022 年第一季度营业收入 41.8 亿元，比上年同期减少 47.4%；归母净利润 27.7 亿元，同比不适用。阳光城 2021 年营业收入 425.3 亿元，同比下降 48.3%；归母净利润-69.5 亿元，同比减少 233.2%。泛海控股 2021 年营业收入 149.2 亿元，同比增长 6.2%；归母净利润 112.6 亿元，同比减少 143.5%。奥园美谷 2021 年营业收入 15.4 亿元，同比减少 22.6%；归母净利润-2.5 亿元，同比减少 88.0%。蓝光发展 1) 2021 年营业收入 201.2 亿元，同比减少 53.2%；归母净利润-138.3 亿元，同比减少 518.9%。2) 2022 年第一季度营业收入 70.8 亿元，同比增长 3.3%；归母净利润-2.9 亿元，同比减少 151.6%。宋都股份 2021 年营业收入 75.0 亿元，同比增长 4.7%；归母净利润-3.9 亿元，同比减少 211.9%。泰禾集团 2021 年营业收入 49.1 亿元，同比增长 35.9%；归母净利润 40.1 亿元，同比增长 19.7%。派斯林 2022 年第一季度营业收入 3.5 亿元，同比下降 3.7%；归母净利润 2221.7 万元，同比下降 58.6%。深大通 1) 2021 年营业收入 22.6 亿元，同比增长 6.1%；归母净利润-6.3 亿元，同比减少 892.4%。2) 2022 年第一季度营业收入 2.4 亿元，同比减少 57.9%；净利润 2924.9 万元，同比增加 78.0%。广宇集团 2021 年营业收入 73.6 亿元，同比增 40.7%，归母净利润 3.3 亿元，同比增长 10.7%。国创高新 1) 2022 年第一季度营业收入 4.1 亿元，同比减少 57.0%；归母净利润-1.1 亿元，同比减少 18.2%。2) 2021 年营业收入 38.0 亿元，同比减少 13.7%；归母净利润-11.2 亿元，同比增长 62.3%。

高管变动公告方面，奥园美谷杨成先生因个人原因辞去公司副总裁职务，辞职后将不在公司担任任何职务。华润置地王祥明先生辞任为本公司董事会主席，本公司非执行董事及提名委员会主席。李欣先生获委任为本公司董事会主席及提名委员会主席。天房发展纪建刚先生因达到法定退休年龄，向公司董事会提出离职申请，离职后纪建刚先生不再担任公司任何职务。

股权变动公告方面，莱茵体育控股股东莱茵达集团解除质押 500.0 万股股份，占公司总股本的 0.4%，解除质押后，莱茵达集团累计质押股份 1.2 亿股，占公司总股本的 9.3%。

图表 64. 2022 年第 18 周 (4 月 30 日-5 月 6 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
融资公告	金融街	本期债券发行规模不超过人民币 10.0 亿元。本期债券品种一简称为“22 金街 03”，为 5 年期，附第 3 年末投资者回售选择权和发行人调整票面利率选择权，询价区间为 2.80%-3.80%；品种二简称为“22 金街 04”，为 5 年期，询价区间为 3.20%-4.20%。
其他重大交易公告	皇庭国际	已连续两个交易日 (2022 年 4 月 28 日、29 日) 收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%。
	世茂服务	2022 年 5 月 3 日 (星期二) 上午九时起暂停买卖，直至刊发 2021 年度之经审核全年业绩为止。
	信达地产	连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%。
	阳光城	公司已到期未支付的债务本金合计金额 301.9 亿元，正与金融机构或其他合作方进行谈判。公开市场方面，境外公开市场债券未按期支付本息累计 1.1 亿美元，境内公开市场债券未按期支付本息累计 81.7 亿元。
	深深房 A	连续 3 个交易日 (4 月 28 日、4 月 29 日、5 月 5 日) 收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%。
	大名城	公司通过集中竞价首次回购 A 股股份为 328.9 万股，占公司总股本的比例为 0.1%，已支付的资金总额为人民币 1090.1 万元。
年度报告数据公告	中天金融	1) 2021 年营业收入 196.5 亿元，同比减少 16.2%；归母净利润-64.2 亿元，同比减少 1221.9%。2) 2022 年第一季度营业收入 10.8 亿元，同比减少 73.3%；归母净利润-9.7 亿元，同比减少 560.5%。
	华夏幸福	1) 2021 年营业收入 431.8 亿元，同比减少 57.3%；归母净利润-390.3 亿元，同比减少-1164.8%。2) 2022 年第一季度营业收入 41.8 亿元，比上年同期减少 47.4%；归母净利润 27.7 亿元，同比不适用。
	阳光城	2021 年营业收入 425.3 亿元，同比下降 48.3%；归母净利润-69.5 亿元，同比减少 233.2%。
	泛海控股	2021 年营业收入 149.2 亿元，同比增长 6.2%；归母净利润 112.6 亿元，同比减少 143.5%。
	奥园美谷	2021 年营业收入 15.4 亿元，同比减少 22.6%；归母净利润-2.5 亿元，同比减少 88.0%。
	蓝光发展	1) 2021 年营业收入 201.2 亿元，同比减少 53.2%；归母净利润-138.3 亿元，同比减少 518.9%。2) 2022 年第一季度营业收入 70.8 亿元，同比增长 3.3%；归母净利润-2.9 亿元，同比减少 151.6%。
	宋都股份	2021 年营业收入 75.0 亿元，同比增长 4.7%；归母净利润-3.9 亿元，同比减少 211.9%。
	泰禾集团	2021 年营业收入 49.1 亿元，同比增长 35.9%；归母净利润 40.1 亿元，同比增长 19.7%。
	派斯林	2022 年第一季度营业收入 3.5 亿元，同比下降 3.7%；归母净利润 2221.7 万元，同比下降 58.6%。
	深大通	1) 2021 年营业收入 22.6 亿元，同比增长 6.1%；归母净利润-6.3 亿元，同比减少 892.4%。2) 2022 年第一季度营业收入 2.4 亿元，同比减少 57.9%；净利润 2924.9 万元，同比增加 78.0%。
	广宇集团	2021 年营业收入 73.6 亿元，同比增 40.7%，归母净利润 3.3 亿元，同比增长 10.7%。
国创高新	1) 2022 年第一季度营业收入 4.1 亿元，同比减少 57.0%；归母净利润-1.1 亿元，同比减少 18.2%。2) 2021 年营业收入 38.0 亿元，同比减少 13.7%；归母净利润-11.2 亿元，同比增长 62.3%。	
高管变动公告	奥园美谷	杨成先生因个人原因辞去公司副总裁职务，辞职后将不在公司担任任何职务。
	华润置地	王祥明先生辞任为本公司董事会主席，本公司非执行董事及提名委员会主席。李欣先生获委任为本公司董事会主席及提名委员会主席。
	天房发展	纪建刚先生因达到法定退休年龄，向公司董事会提出离职申请，离职后纪建刚先生不再担任公司任何职务。
股权变动公告	莱茵体育	公司控股股东莱茵达集团解除质押 500.0 万股股份，占公司总股本的 0.4%，解除质押后，莱茵达集团累计质押股份 1.2 亿股，占公司总股本的 9.3%。

资料来源：公司公告，中银证券

6 本周房企债券发行情况

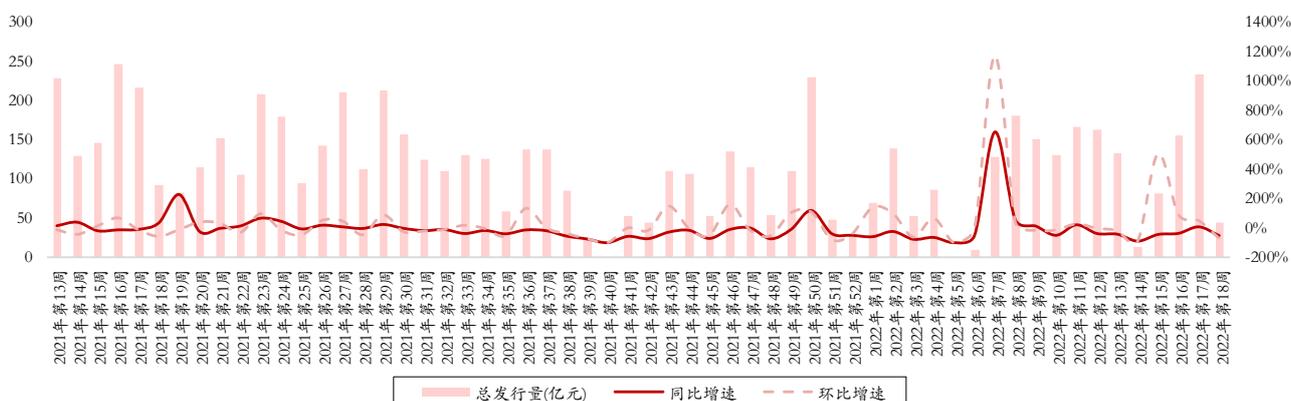
本周房企国内债券发行规模环比与同比均有所下降。2022年第18周（2022年5月2日-2022年5月8日）房地产行业国内债券总发行量为44.50亿元，同比减少51.7%（前值7.9%），环比减少71.5%；总偿还量为23.49亿元，同比减少78.8%（前值36.9%），环比减少82.9%；净融资额为20.56亿元。其中国企国内债券总发行量为44.50亿元，同比减少42.9%（前值60.8%），环比下降80.9%；总偿还量为8.98亿元，同比减少89.6%（前值67.0%），环比下降87.3%；净融资额为35.52亿元。民企连续七周无国内债券发行；本周总偿还量为14.96亿元，同比减少42.9%（前值15.7%），环比减少78.5%；净融资额为-14.96亿元。

从累计来看，央国企发行国内债券规模占比87%，同比提升了23个百分点；民营房企发行规模占比仅13%，但偿还量占比高达40%。累计来看，今年1-18周房企国内债券发行总规模为1940.48亿元，同比下降34.6%；总偿还量1842.97亿元，同比下降45.8%；净融资额为97.51亿元。其中国企发行规模1688.57亿元（占比87%），同比降低11.2%；总偿还量1111.1亿元（占比60%），同比下降38.0%；净融资额577.5亿元。民营房企发债规模251.9亿元（占比13%），同比下降74.5%；总偿还量731.9亿元（占比40%），同比下降52.0%；净融资额-480.0亿元。

具体来看，本周发债企业均为央国企，中海企业发展集团发行了两笔15亿元、苏州新区高新技术产业股份有限公司发行了8亿元的信用债，发行期限分别为5、3、3年，发行利率分别为3.48%、2.75%。本周债券偿还量最大的房企为万科、无锡市安居投资发展有限公司、正荣地产，偿还量分别为12、8、1.5亿元。发行类型方面，本周共有一家公司发行中票，为苏州新区高新技术产业股份有限公司，发行额为8.5亿元；中海企业发展集团有限公司发行两笔公司债，发行额均为15.0亿元；苏高新发行超短期融资债6.0亿元。

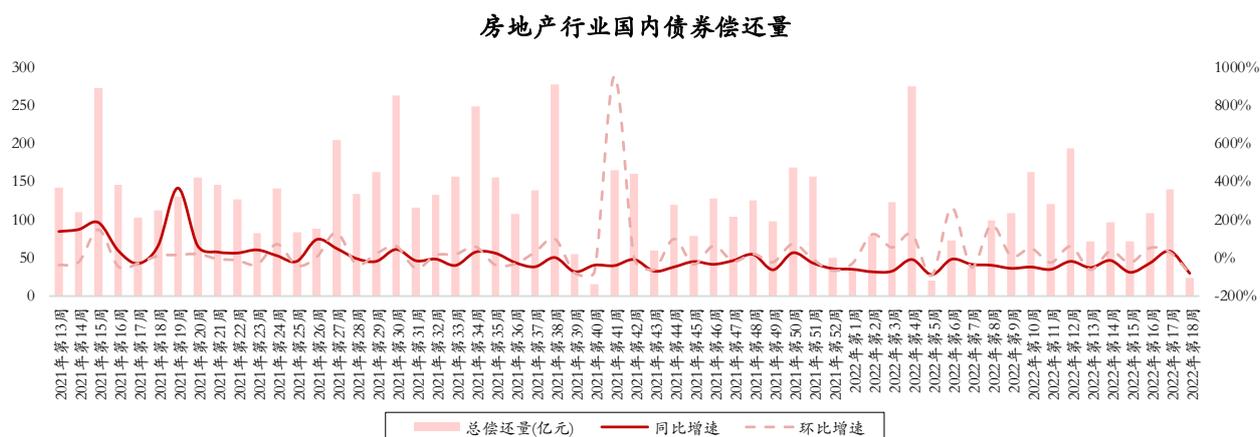
图表 65. 2022 年第 18 周房地产行业国内债券总发行量为 44.50 亿元，同比减少 51.7%，环比减少 71.5%

房地产行业国内债券发行量



资料来源：万得，中银证券

图表 66. 2022 年第 18 周房地产行业国内债券总偿还量为 23.49 亿元，同比减少 78.8%，环比减少 82.9%



资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2022 年第 18 周房地产行业国内债券净融资额为 20.56 亿元（前值：93.14 亿元）



资料来源：万得，中银证券

图表 68. 本周中海企业发展集团发行了两笔 15 亿元、苏州新区高新技术产业股份有限公司发行了 8 亿元的国内债券，发行期限分别为 5、3、3 年，发行利率分别为 3.48%、2.75%

发行起始日	证券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	期限(年)	到期日	发行利率	债券类型
2022-05-06	22 苏州高技 MTN002	苏州新区高新技术产业股份有限公司	地方国有企业	8.5	3.0	2025-05-10		中期票据
2022-05-06	22 中海 04	中海企业发展集团有限公司	中央国有企业	15.0	5.0	2027-05-10	3.48	公司债
2022-05-06	22 中海 03	中海企业发展集团有限公司	中央国有企业	15.0	3.0	2025-05-10	2.75	公司债
2022-05-05	22 苏州高新 SCP011	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	6.0	0.2	2022-08-05	2.15	短期融资券

资料来源：万得，中银证券

图表 69. 本周国内债券偿还量最大的房企为万科、无锡市安居投资发展有限公司、正荣地产，偿还量分别为 12、8、1.5 亿元

偿还日	证券简称	发行人	发行人企业性质	偿还量(亿元)	偿还类型	发行利率%	债券类型
2022-05-05	万科 20 优	万科企业股份有限公司	公众企业	12.0	到期	3.3	资产支持证券
2022-05-03	17 住保 01	无锡市安居投资发展有限公司	地方国有企业	8.0	到期	5.4	公司债
2022-05-08	PR 正荣 02	正荣地产控股股份有限公司	民营企业	1.5	到期	6.0	资产支持证券
2022-05-05	17 西双创债	西安高新技术产业开发区创业园发展中心	地方国有企业	0.7	本金提前兑付	6.2	企业债
2022-05-03	万科 20 次	万科企业股份有限公司	公众企业	0.7	到期		资产支持证券
2022-05-08	正荣 02 次	正荣地产控股股份有限公司	民营企业	0.4	到期		资产支持证券
2022-05-05	PR 保利 A	保利置业集团有限公司(上海)	中央国有企业	0.2	本金提前兑付	5.0	资产支持证券
2022-05-05	PR 海尔 A4	青岛海尚海生活服务集团有限公司	民营企业	0.1	本金提前兑付		资产支持证券
2022-05-05	21 印力 2A	印力商用置业有限公司	民营企业	0.1	本金提前兑付	4.3	资产支持证券
2022-05-05	21 路劲 A	北京路劲隽御房地产开发有限公司	中外合资企业	0.1	本金提前兑付	5.5	资产支持证券
2022-05-05	21 路劲 B	北京路劲隽御房地产开发有限公司	中外合资企业	0.1	本金提前兑付	6.5	资产支持证券
2022-05-05	PR 海国优	北京海淀置业集团有限公司	地方国有企业	0.0	本金提前兑付	4.5	资产支持证券
2022-05-05	PR 华宇 A	重庆业瑞房地产开发有限公司	民营企业	0.0	本金提前兑付	5.5	资产支持证券
2022-05-05	19 京住总 ABN001 优先 A	北京住总房地产开发有限责任公司	地方国有企业	0.0	本金提前兑付	4.7	资产支持证券
2022-05-05	PR 宇培优	上海宇培(集团)有限公司	民营企业	0.0	本金提前兑付	4.2	资产支持证券

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

中央层面，5月4日，央行、银保监会、证监会相继召开专题会议，再次释放楼市宽松信号。央行和银保监会重点强调优化信贷政策、保持地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求；证监会则提出，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。我们认为，三部门同时发文体现了供需端调整的决心，更多城市的首付比例和房贷利率有望下调，房企融资的放松力度有望加大。地方层面，央行上海总部提出重点加大对首套、小户型、新市民购房信贷支持。2022年1季度广东房地产贷款出现边际改善，房地产开发贷款增加579亿元，摆脱了去年3季度以来的平缓状态，重新进入了增长通道，3月个人住房贷款增加144亿元，环比多增159亿元。广东省多个城市此前较早的在房贷利率、首付比例上有所下调，前期信贷放松开始逐步显效。

从板块投资角度，随着后续“因城施策”、“因时施策”、“因房施策”将进一步加速落地，beta行情将逐步兑现，市场信心和行业供需端改善可期。我们建议关注四条主线：1) 全国化布局的央国企龙头房企，在上个阶段已获估值提振，但仍将享受beta行情带来的上涨空间：保利发展、金地集团、招商蛇口、龙湖集团、华润置地；2) 区域型央国企龙头和优质民企，但现金流和财报质量较好：建发国际、越秀地产、美的置业、滨江集团；3) 政策更加明朗后可以关注弹性反转标的：旭辉控股集团、新城控股、金科股份、碧桂园；4) 当前收入确定较强、集中度加速提升，同时关联房企近期信用风险缓释，弹性反转的地产后周期物业板块：碧桂园服务、旭辉永升服务、保利物业、中海物业、新城悦服务。

图表 70. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2021A	2022E	2021A	2022E	
600048.SH	保利发展	买入	16.39	1,961.93	2.29	2.38	7.16	6.89	14.78
600383.SH	金地集团	未有评级	13.00	586.90	2.08	2.25	6.25	5.77	13.94
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	13.78	1,091.82	1.16	1.38	11.88	10.01	10.67
0960.HK	龙湖集团	未有评级	30.67	1,863.59	4.05	4.47	7.57	6.86	20.57
1109.HK	华润置地	未有评级	28.04	1,999.80	4.54	4.78	6.18	5.86	27.50
0223.HK	建发国际	未有评级	19.36	131.36	5.18	-	3.74	-	0.04
0123.HK	越秀地产	未有评级	6.43	199.06	1.16	1.40	5.55	4.61	14.93
3990.HK	美的置业	未有评级	11.63	143.53	3.04	3.15	3.82	3.69	19.05
002244.SZ	滨江集团	未有评级	7.64	237.71	0.00	1.17	#DIV/0!	6.52	5.90
0884.HK	旭辉控股集团	未有评级	2.73	240.08	0.92	0.92	2.97	-	4.78
601155.SH	新城控股	未有评级	24.82	561.82	5.59	5.7518	4.44	4.32	22.43
000656.SZ	金科股份	未有评级	4.19	223.73	0.00	0.95	#DIV/0!	4.43	6.51
2007.HK	碧桂园	未有评级	4.86	1,125.01	1.66	1.20	2.92	4.05	7.95
6098.HK	碧桂园服务	买入	23.41	788.25	1.28	2.19	18.23	10.69	10.75
1995.HK	旭辉永升服务	买入	7.41	129.91	0.37	0.49	20.24	15.13	2.53
6049.HK	保利物业	未有评级	40.71	225.28	1.53	1.96	26.61	20.81	12.26
2669.HK	中海物业	未有评级	7.27	239.07	0.24	0.33	29.72	21.75	0.75
1755.HK	新城悦服务	未有评级	6.58	57.25	0.62	0.94	10.61	7.01	2.62

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日5月6日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

8 风险提示

房地产调控持续升级；销售超预期下行；融资持续收紧。

9 附录

图表 71. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>共选取 43 个城市，其中</p> <p>17 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、惠州、扬州、韶关、南宁；</p> <p>其余 26 个城市：济南、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、镇江、宁波、江门、莆田、泰安、芜湖、盐城、宝鸡、舟山、池州、抚州、海门、清远；</p>
二手房成交情况选取城市
<p>共选取 15 个城市，其中</p> <p>11 个大中城市：北京、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、扬州、南宁；</p> <p>其余 4 个城市：佛山、金华、江门、清远；</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>共选取 15 个城市，其中</p> <p>8 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、福州、南宁；</p> <p>其余 7 个城市：济南、温州、泉州、宁波、莆田、宝鸡、舟山</p>

资料来源：万得，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在 -10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分公开发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构：

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话：
中国网通 10 省市客户请拨打：10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打：10800 1521065
新加坡客户请拨打：800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371