

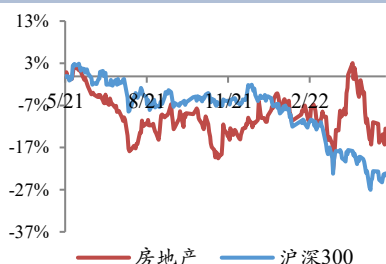
新房成交面积腰斩，首套房利率下调 20 个基点

行业评级：增持

报告日期：2022-05-16

主要观点：

行业指数与沪深 300 走势比较



分析师：王洪岩

执业证书号：S0010521010001

邮箱：wanghy@hazq.com

● 市场表现：

上证指数本周+2.8%，收报于 3084.3 点；创业板指本周+5.0%，收报 2358.2 点；沪深 300 本周+2.0%，收报于 3988.6 点。房地产板块+3.9%，在 31 个行业内位列第 10 位。

● 新房成交：成交面积同比-52.5%，环比+68.0%

本周 (5.6-5.12)，我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 217 万方，同比-52.5%，环比+68.0%。其中，一线 (4 城) 一手房合计成交面积 42 万方，同比-42.3%、环比+70.7%；二线 (14 城) 一手房合计成交面积 119 万方，同比-51.1%、环比+80.9%；三线 (14 城) 一手房合计成交面积 56 万方，同比-60.3%、环比+44.6%。

● 二手房成交：成交面积同比-47.1%，环比+108.1%

本周 (5.6-5.12) 我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 90 万方，同比-47.1%，环比+108.1%。其中，一线 (2 城) 二手房合计成交面积 29 万方，同比-44.5%、环比+86.8%；二线 (8 城) 二手房合计成交面积 37 万方，同比-46.6%、环比+118.4%；三线 (7 城) 二手房合计成交面积 24 万方，同比-50.5%、环比+123.0%。

● 新房库存：库存面积环比-0.21%，去化周期 12.1 月

截至 2022.5.12，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9200 万方，环比-0.21%，整体去化周期 (按面积) 约 12.1 月。其中，一线 (4 城) 新房库存合计 3205 万方，环比-0.12%，去化周期 10.4 月；二线 (6 城) 新房库存 3299 万方，环比-0.31%，去化周期 9.6 月；三线 (6 城市) 新房库存 2696 万方，环比-0.19%，去化周期 25.4 月。

● 土地市场：百城土地成交面积 1470 万方，成交土地总价 500 亿元，土地溢价率 2.10%

上周 (5.2-5.8)，百城土地供应数量为 174 宗，对应土地供应建面约 1317 万方；百城土地成交数量为 195 宗，对应土地成交建面约 1470 万方，成交土地总价约 500 亿元，百城土地溢价率为 2.10%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 429 万方、321 万方和 721 万方，同比分别为+123%、-78%和-42%，对应土地溢价率分别为+1.18%、+0.71%和+2.60%。

相关报告

1.【华安地产】统计局 1~3 月地产数据点评：Q1 投资销售延续疲软，新开工降幅扩大 2022-04-18

2.商业地产系列报一：万达商管转型“轻资产”，行业龙头优势尽显 2022-04-11

3.【华安地产】华润万象生活 (1209.HK)：强运营业绩持续兑现，收并购加速扩张 2022-04-01

●投资建议:

本周4月社融增量降幅超预期，首套房贷利率下调20个基点；地方调控放松加速。具体看，4月社融存量同比增长10.2%，增速回落0.4pct。社融增量为9102亿元，比上年同期少增9468亿元；其中，住房贷款减少605亿元，同比少增4022亿元。5月15日，央行发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》：对于贷款购买普通自住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。**本次首套房贷政策优惠力度大：**根据贝壳研究院数据，2022年4月103个重点城市主流首套房贷利率为5.17%，二套利率为5.45%，首套房贷和二套房贷利率分别有77bp和25bp的下降空间。

近期从中央到地方，各类利好政策不断，然而市场形势却并未如预期回暖，向后看：

- 1) **销售迎来拐点才是建立后市信心的关键。**近期疫情在京沪及更多城市出现，居民购房受到影响，叠加近期市场低迷及去年高基数效应，销售继续承压是大势所趋，短期内难以实现向上拐点。
 - 2) **重点关注后市货币工具的使用，房贷利率仍有较大下降空间。**社融增量单月同比降幅超50%仅有2008年10月(yoy-65%)、2010年6月(yoy-52%)、2011年9月(yoy-62%)、2014年7月(yoy-67%)，其中除2010年6月以外，其余年份皆有后续降息举措，因此推测除5月15日首套房贷利率下调20个基点之外，依然存在下调的可能性。
 - 3) **热点城市更需政策“强心针”，“四限放松”或在即。**根据克尔瑞统计，2022年年初至今，已有近70个城市放松调控政策，但是强有力政策基本集中在个别弱二线城市及其他低线城市，目前效果并不显著。向后看，强二线城市如杭州、南京、成都、武汉、东莞、珠海等，极有可能在已有宽松政策基础上，进一步解除“限购”“限贷”“限价”“限售”，从而释放刚需及改善型需求。
- 继“三条红线”后，“房地产贷款集中度管理”、“土地供应两集中”、“房地产税改革试点”等政策的出台，将供需两端双向约束。**调控风向未变，“以稳为主”仍为主基调，大放大收的空间较窄。当前板块估值及仓位已处历史低位。往后看，低基数效应消退，2022年初基本面下行承压，行业供需两端受限带来拿地、销售、降杠杆之间的不协调加重。建议关注：(1)稳健发展型：保利发展、万科A、金地集团；(2)成长受益型：新城控股、金科股份；(3)物管优质标的：华润万象生活、碧桂园服务、金科服务、宝龙商业等。

●风险提示:

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

正文目录

1 新房成交：成交面积同比-52.5%，环比+68.0%	5
2 新房库存：库存面积环比-0.21%，去化周期 12.1 月	8
3 二手房成交：成交面积同比-47.1%，环比+108.1%	10
4 土地市场：百城土地成交面积 1470 万方，成交土地总价 500 亿元，土地溢价率 2.10%	12
5 行业新闻：	14
6 公司要闻：	17
7 风险提示：	18

图表目录

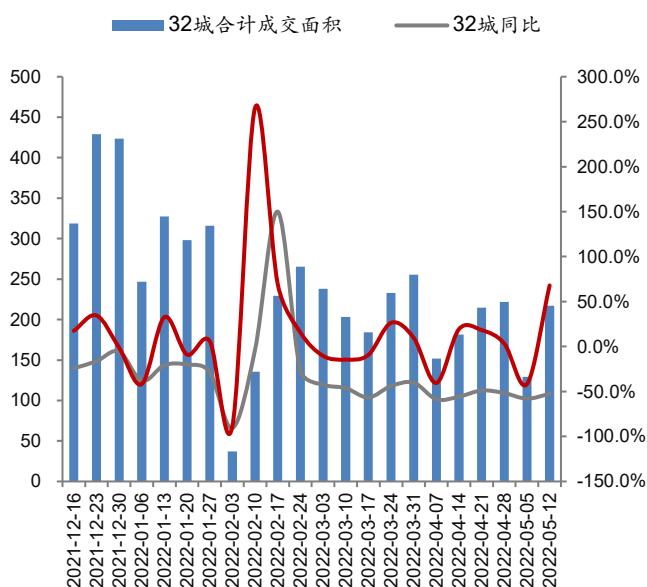
图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比 (周)	12
图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比 (周)	12
图表 28 一二三线土地成交面积同比 (周)	12
图表 29 一二三线土地成交面积环比 (周)	12
图表 30 百城及一二三线土地溢价率 (周)	13

1 新房成交：成交面积同比-52.5%，环比+68.0%

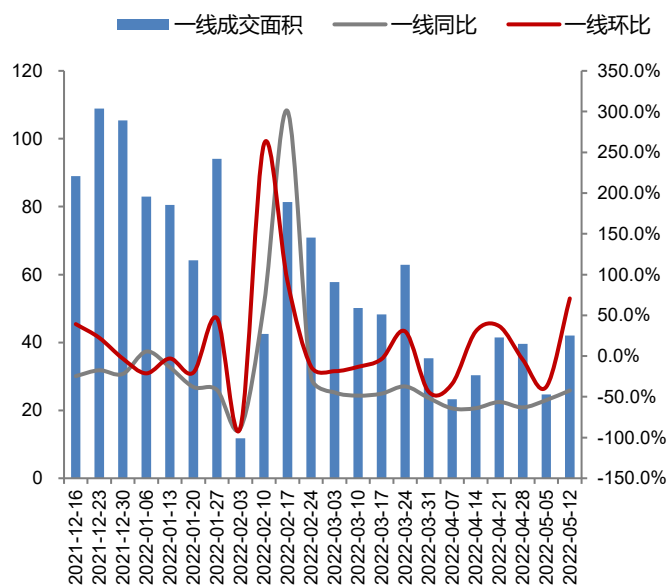
本周（5.6-5.12），我们重点跟踪的32城一手房成交面积合计约217万方，同比-52.5%，环比+68.0%。其中，一线（4城）一手房合计成交面积42万方，同比-42.3%、环比+70.7%；二线（14城）一手房合计成交面积119万方，同比-51.1%、环比+80.9%；三线（14城）一手房合计成交面积56万方，同比-60.3%、环比+44.6%。

图表 1 32城一手房成交面积及其同比、环比（万方）

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



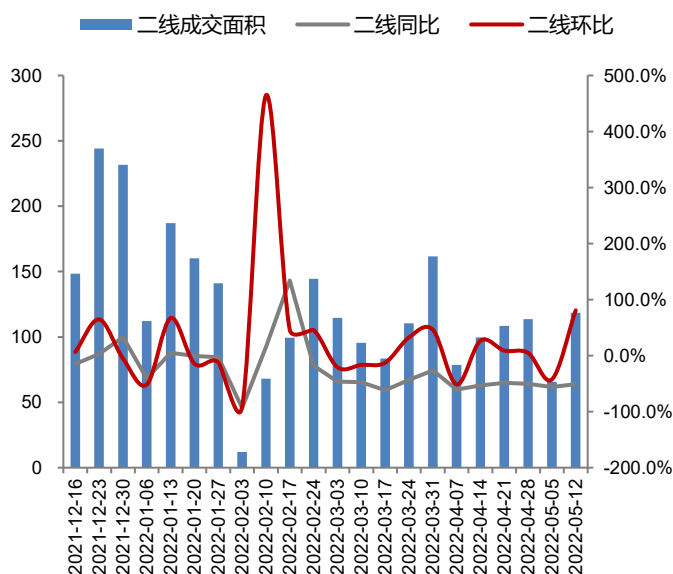
资料来源：wind，华安证券研究所



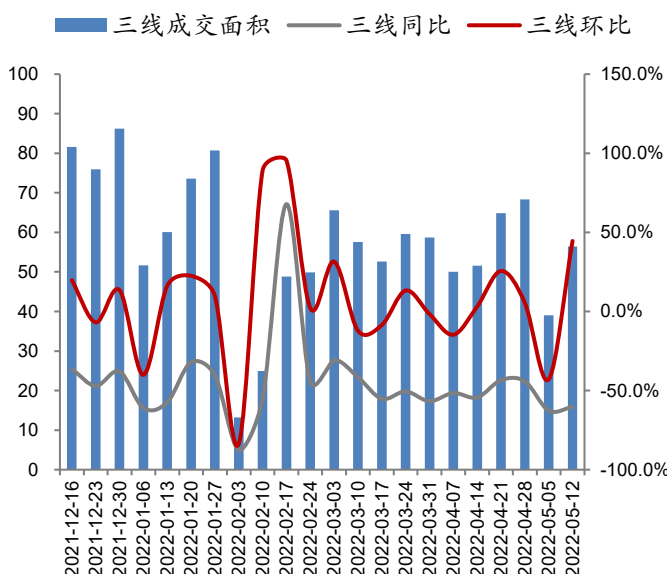
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）

图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



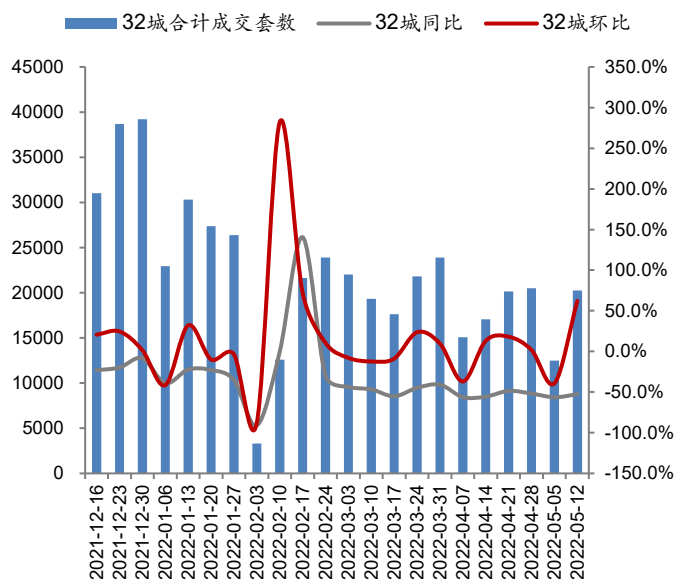
资料来源：wind，华安证券研究所



资料来源：wind，华安证券研究所

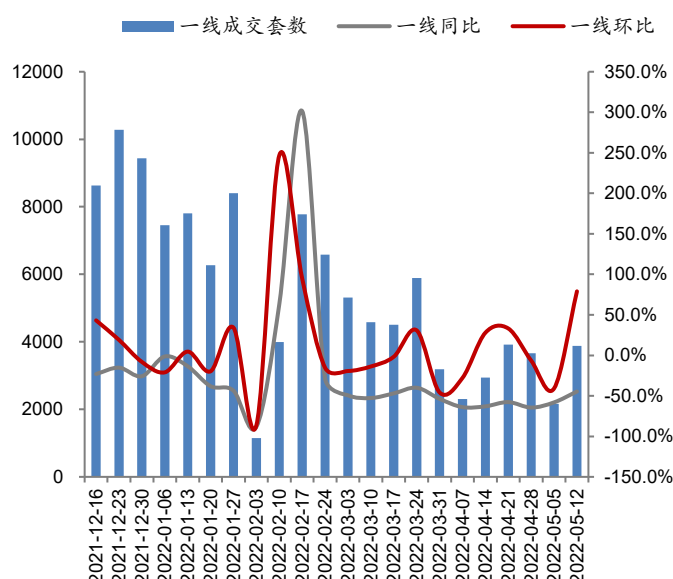
成交套数：本周，我们重点跟踪的 32 城一手房成交套数合计约 20243 套，同比-52.6%，环比+62.1%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 3880 套，同比-44.6%、环比+79.0%；二线（14 城）一手房合计成交套数 10004 套，同比-53.8%、环比+67.4%；三线（14 城）一手房合计成交套数 6359 套，同比-54.7%、环比+46.5%。

图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比（套）



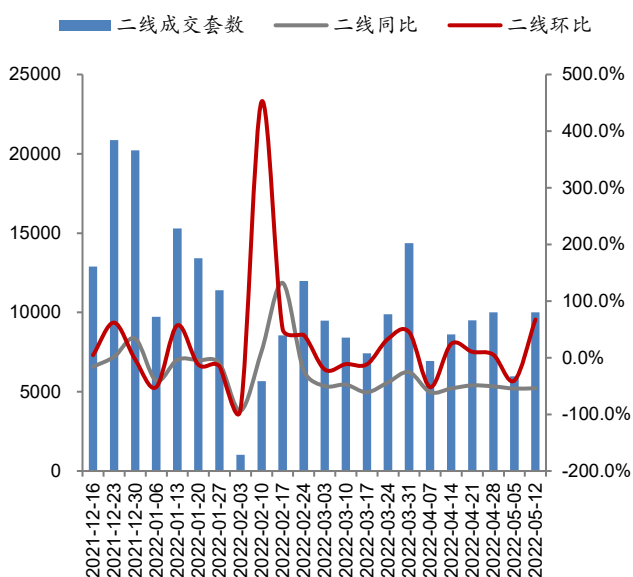
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



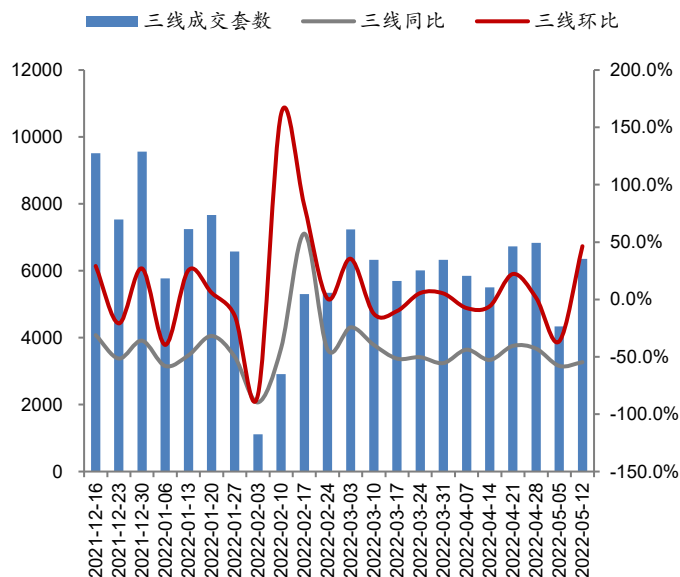
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



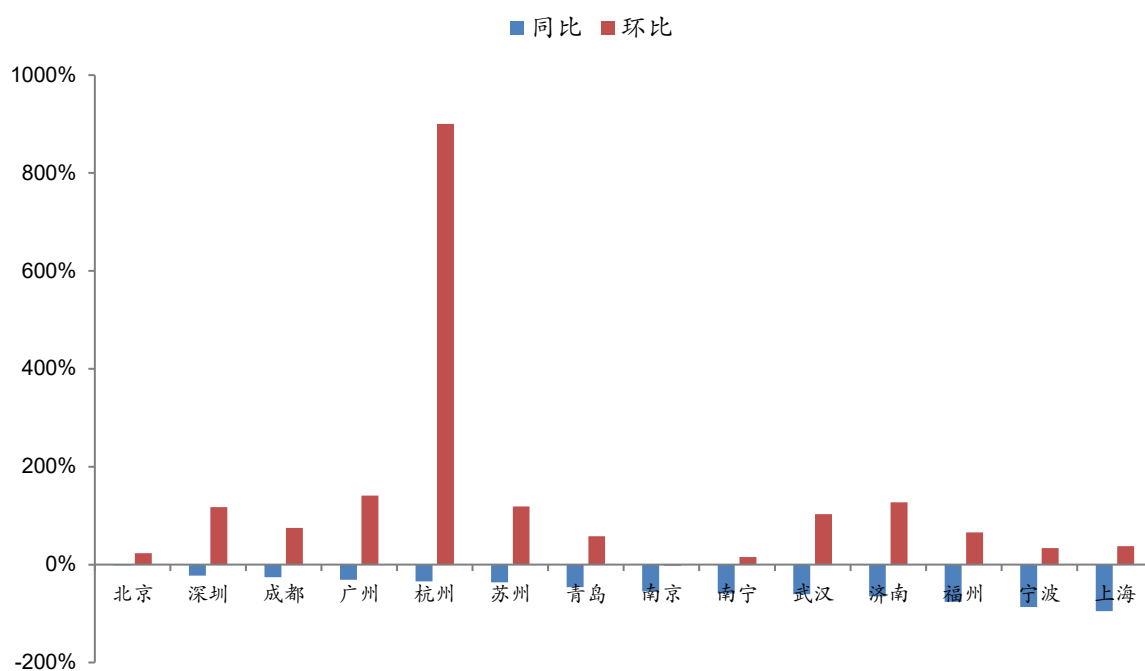
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比



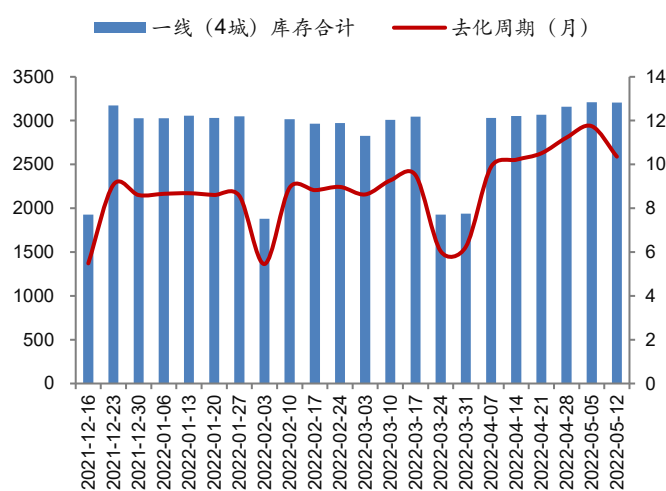
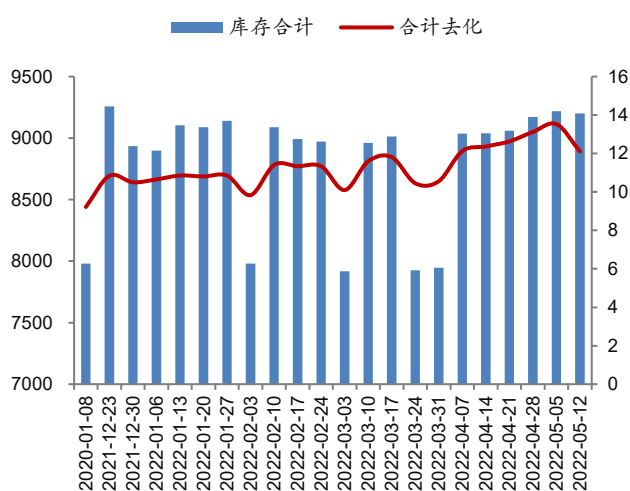
资料来源: wind, 华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比-0.21%，去化周期 12.1 月

库存面积：截至 2022.5.12，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9200 万方，环比-0.21%，整体去化周期（按面积）约 12.1 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3205 万方，环比-0.12%，去化周期 10.4 月；二线（6 城）新房库存 3299 万方，环比-0.31%，去化周期 9.6 月；三线（6 城市）新房库存 2696 万方，环比-0.19%，去化周期 25.4 月。

图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）

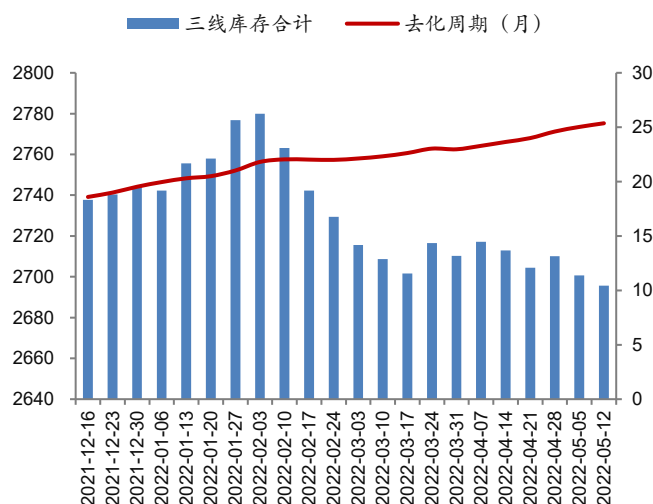
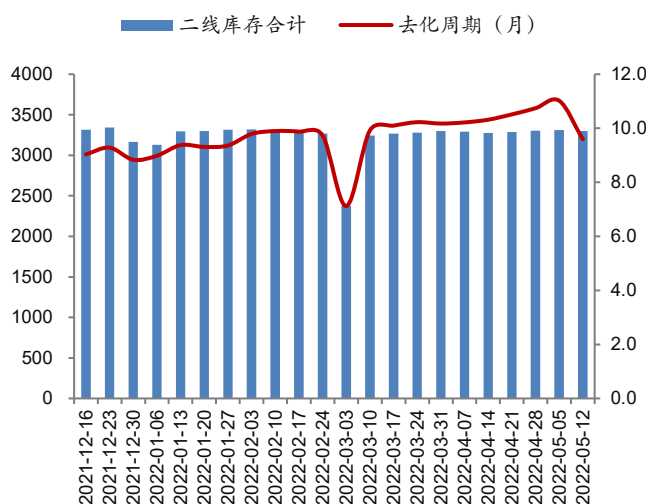


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）

图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）

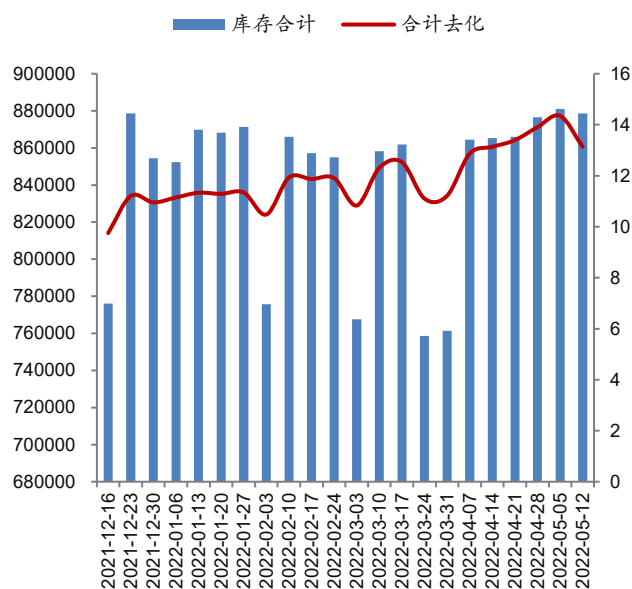


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

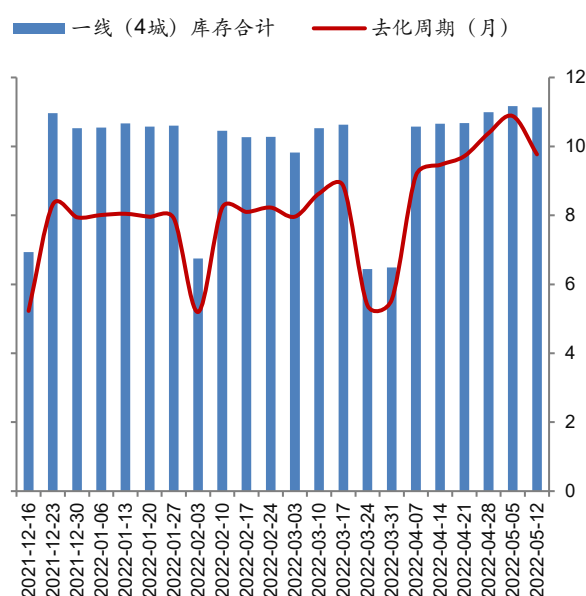
库存套数：本周，我们重点跟踪的16城新房库存套数合计约878586套，环比-0.27%，整体去化周期（按套数）约13.1月。其中，一线（4城）新房库存套数合计278201套，环比-0.38%，去化周期9.8月；二线（6城）新房库存套数287090套，环比-0.29%，去化周期10.2月；三线（6城）新房库存套数313295套，环比-0.15%，去化周期30.4月。

图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



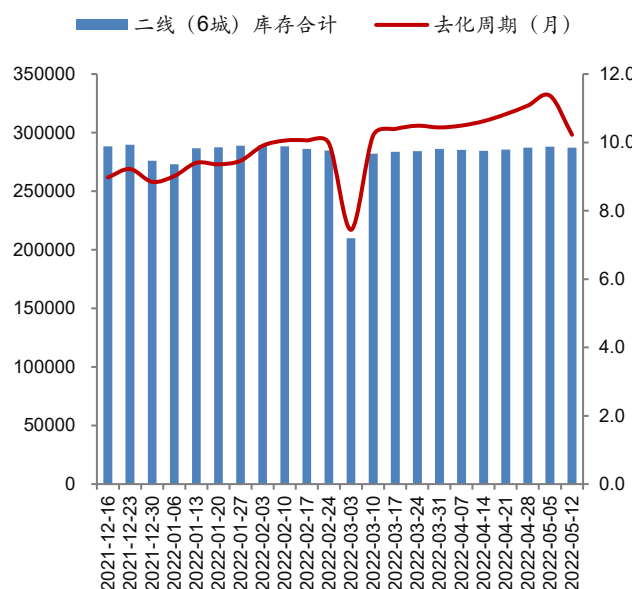
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



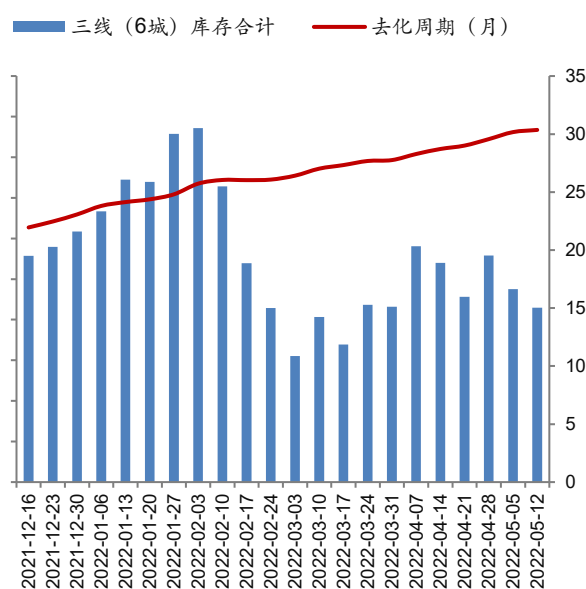
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

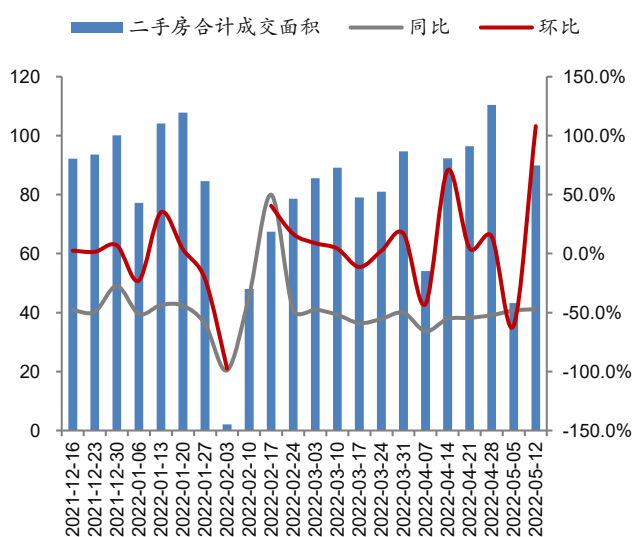


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房成交：成交面积同比-47.1%，环比+108.1%

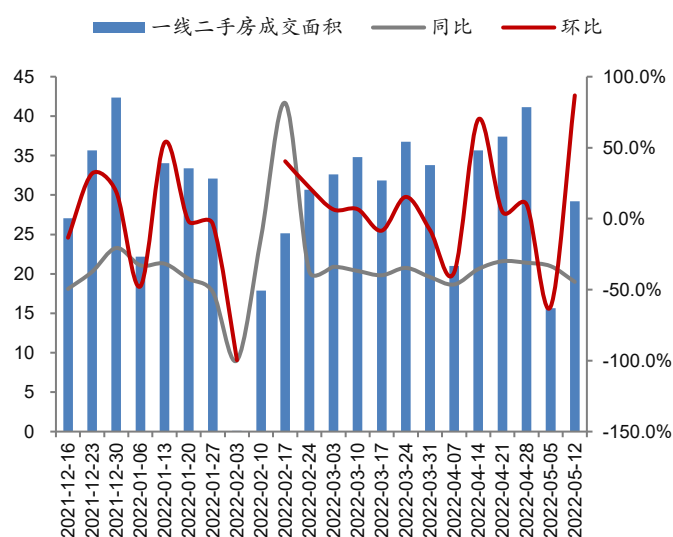
成交面积：本周（5.6-5.12）我们重点跟踪的17城二手房成交面积合计约90万方，同比-47.1%，环比+108.1%。其中，一线（2城）二手房合计成交面积29万方，同比-44.5%、环比+86.8%；二线（8城）二手房合计成交面积37万方，同比-46.6%、环比+118.4%；三线（7城）二手房合计成交面积24万方，同比-50.5%、环比+123.0%。

图表 18 17 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



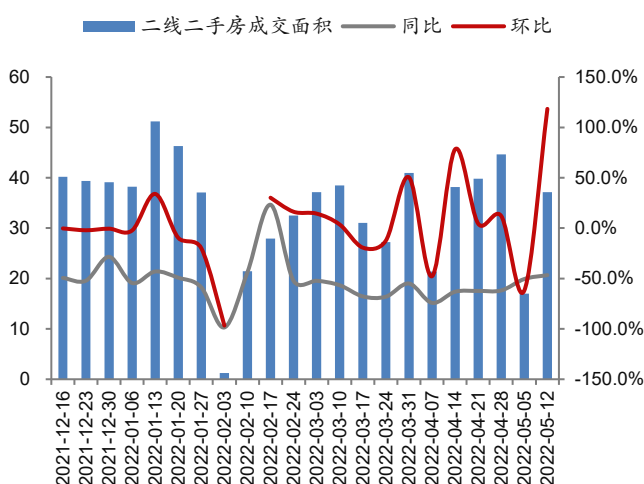
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



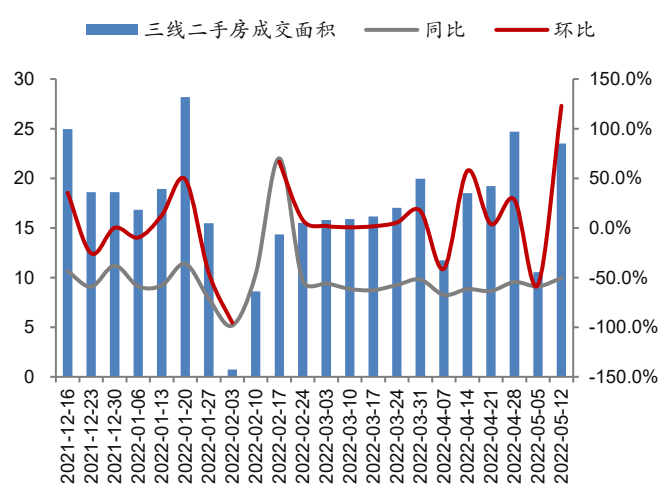
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）

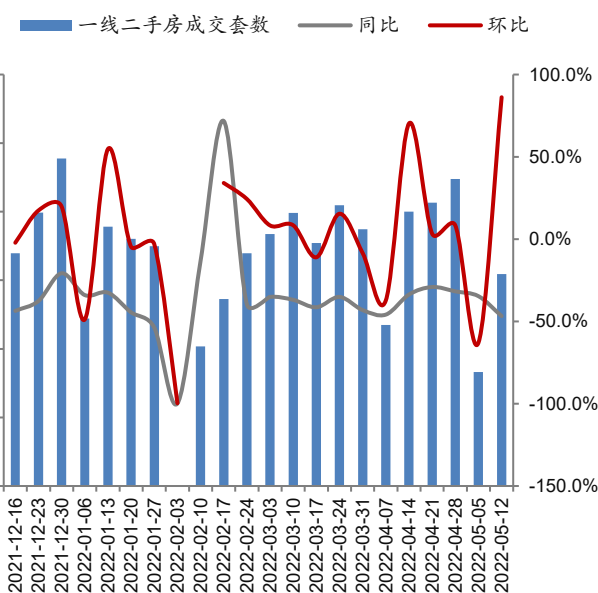
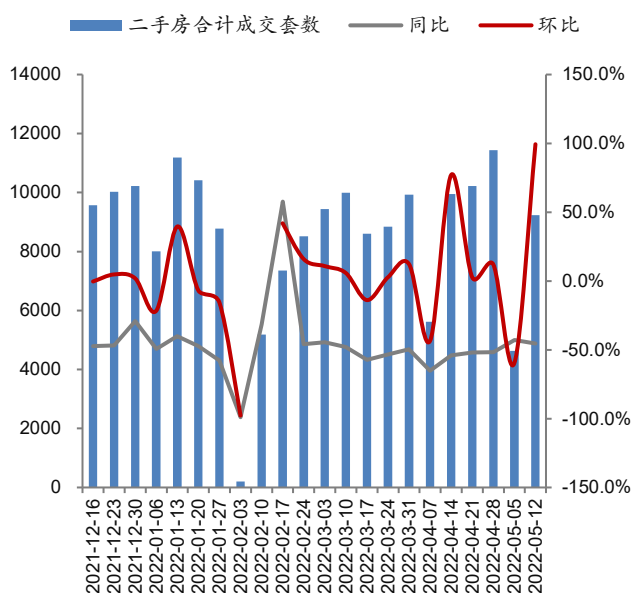


资料来源：wind，华安证券研究所

成交套数: 本周, 我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计 9229 套, 同比-45.4%, 环比+99.4%。其中, 一线 (2 城) 二手房合计成交套数 3091 套, 同比-46.8%、环比+86.2%; 二线 (8 城) 二手房合计成交套数 3377 套, 同比-51.0%、环比+114.5%; 三线 (7 城) 二手房合计成交套数 2761 套, 同比-34.2%、环比+97.9%。

图表 22 17 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)

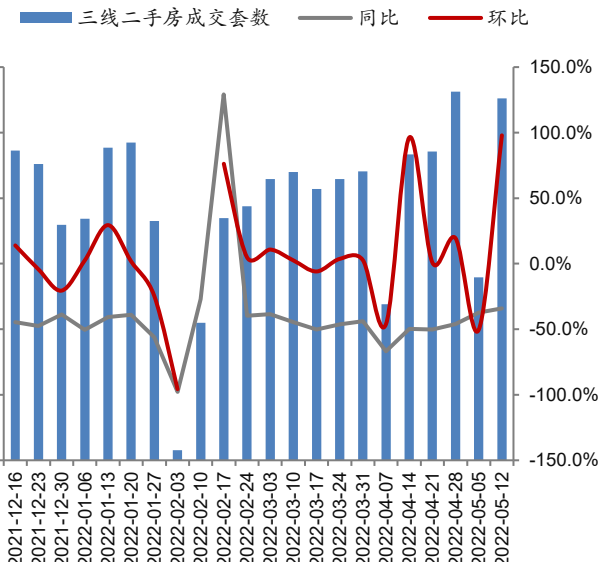
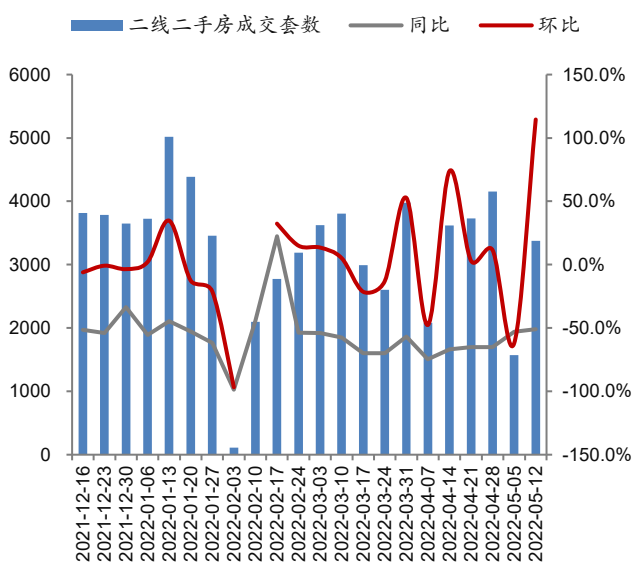


资料来源: wind, 华安证券研究所

资料来源: wind, 华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)



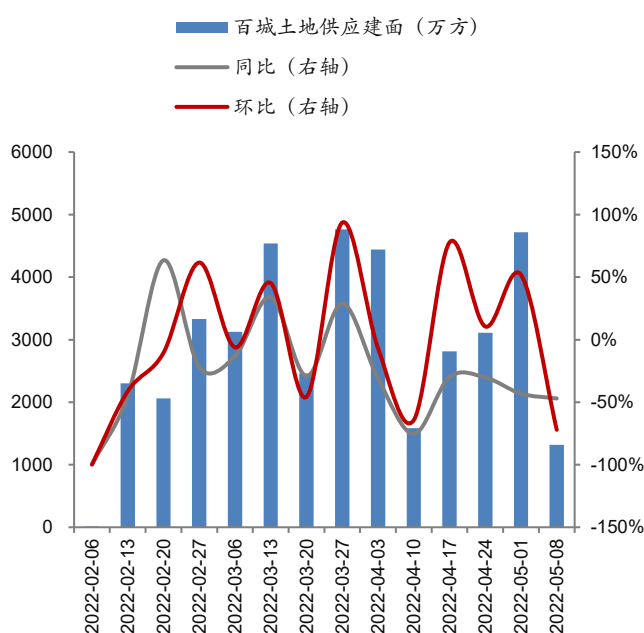
资料来源: wind, 华安证券研究所

资料来源: wind, 华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 1470 万方，成交土地总价 500 亿元，土地溢价率 2.10%

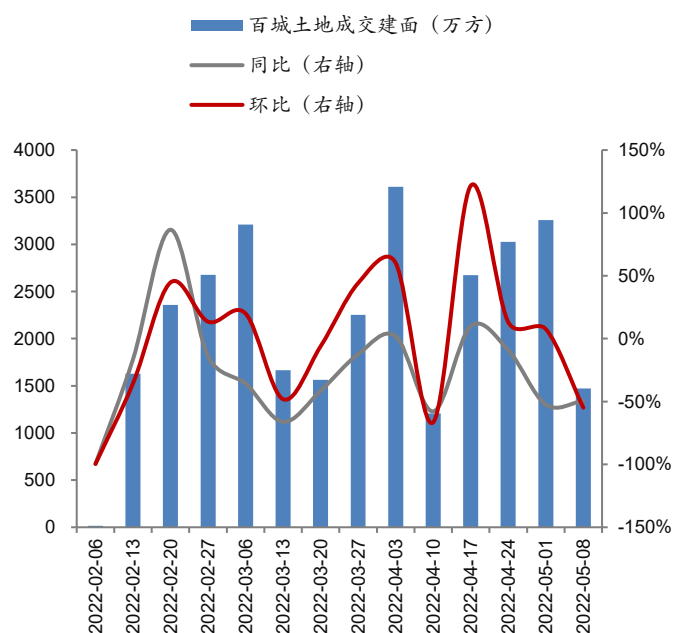
上周（5.1-5.8），百城土地成交数量为 174 宗，对应土地成交建面约 1470 万方，成交土地总价约 500 亿元，百城土地溢价率为 2.10%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 429 万方、321 万方和 721 万方，同比分别为 +123%、-78% 和 -42%，对应土地溢价率分别为 +1.18%、+0.71% 和 +2.60%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



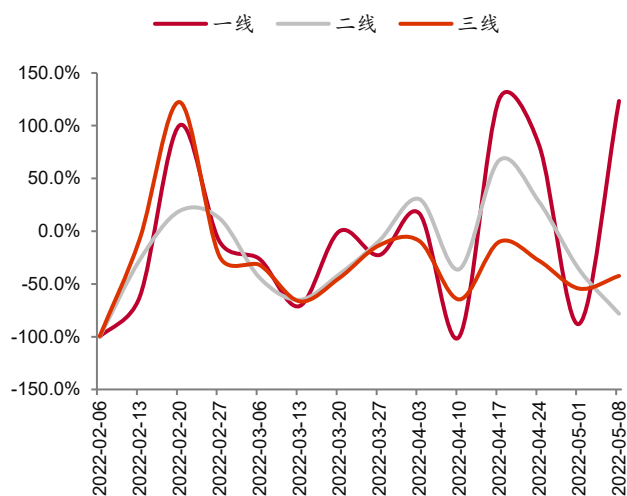
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



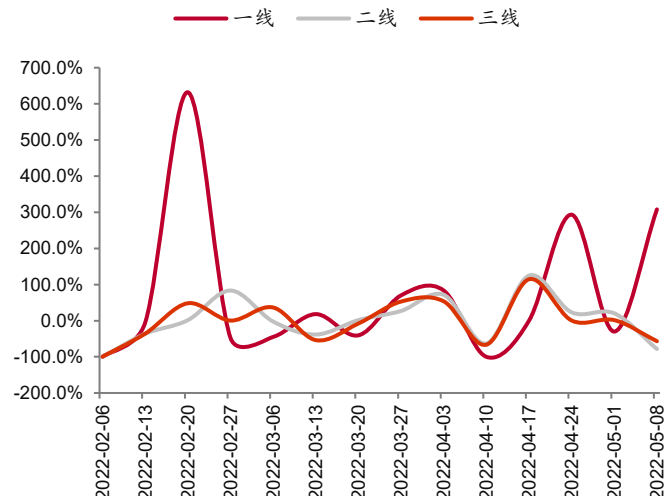
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线城市土地成交面积同比（周）



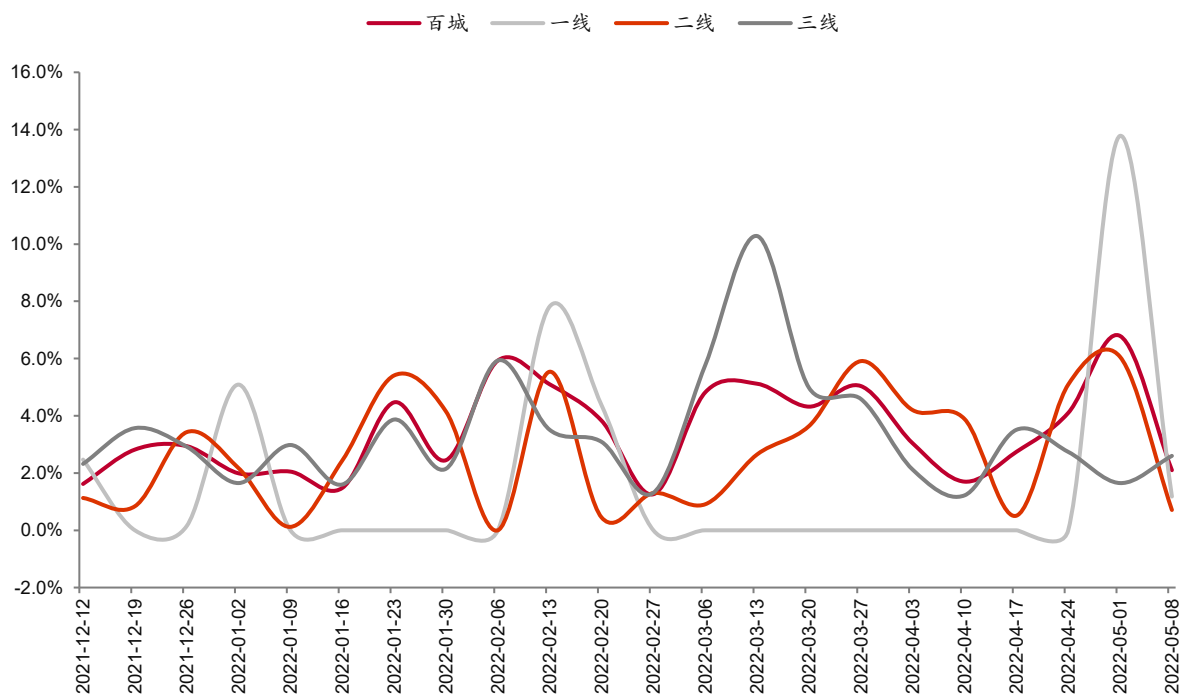
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线城市土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率 (周)



资料来源: wind, 华安证券研究所

5 行业新闻：

1、中国人民银行：央行、银保监会发布通知称，首套房商贷利率较 LPR 下调 20 个基点；央行表示要统筹做好重大金融风险防范化解工作，持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性、改善性需求；央行副行长陈雨露在新闻发布会上表示，房地产市场金融化、泡沫化势头得到有效遏制，下一步将着力健全绿色金融体系顶层设计；以稳增长为主，积极谋划增量政策工具，稳定信贷总量；人民币 SDR 权重上调至 12.28%，央行将坚定不移推动中国金融市场改革开放。（中国人民银行官网）

2、国务院：国常会要求按照市场化法治化原则，通过发行不动产投资信托资金等方式，盘活基础设施等存量资产，指导地方拿出有吸引力项目示范。（中央人民政府官网）

3、国家发展改革委：发改委等四部门联合发布通知称，全面实行股票发行注册制，深化“放管服”改革；加强金融对实体经济的有效支持，扩大新增贷款规模。（国家发展改革委官网）

4、银保监会：银保监会副主席梁涛接受采访称，房地产贷款不良率明显低于全部贷款，风险整体可控；持续增加信贷投放总量，做好延期还本付息政策接续。（人民日报官网）

5、住房和城乡建设部：住房和城乡建设部办公厅、国家邮政局办公室印发关于做好疫情防控期间寄递服务保障工作的通知，强调了给予物业服务企业必要的保障和支持，将物业服务企业纳入当地疫情防控体系；住建部、财政部发文明确中央财政农村危房改造补助资金适用范围，财政部安排 631.1 亿元资金用于城镇保障性安居工程补助。（住房和城乡建设部官网）

6、国家税务总局：召开会议中表示，2022 年已上缴结存利润 8000 亿，相当于降准 0.4 个百分点；安排专项资金 1.2 万亿元支持基层落实减税降费等政策。（国家税务总局官网）

7、国务院台湾事务办公室：国务院台办出台若干措施支持浙江高质量发展建设共同富裕示范区台。（国务院台湾事务办公室官网）

8、国家统计局：4 月份 CPI 同比上涨 2.1%，居住价格上涨 1.2%，PPI 涨幅回落。（国家统计局官网）

9、中国证券监督管理委员会：证监会开展民企债券融资专项支持计划，毫不动摇支持民营经济健康发展。（中国证券监督管理委员会官网）

10、北京市人民政府：北京市发布意见要求，到 2025 年实现装配式建筑占新建建筑面积比例达 55%。（北京市人民政府官网）

11、北京市朝阳区人民政府：北京朝阳区对承租国有房屋的服务业中小微企业减免 6 个月租金。（北京市朝阳区人民政府官网）

12、北京住建委：住宅物业服务项目纳入社区防控体系。（北京市住建委官网）

13、厦门市人民政府：厦门市与中交集团签订深化战略合作框架协议，涉城市综合开发等。（厦门市人民政府官网）

14、福州市住房保障和房产管理局：福州市房管局推进四城区被征收村集体留用地补偿款对接安置工作；出台住房租赁企业信用评价办法，依据评定级别实施分级管理。（福州市住房保障和房产管理局官网）

15、福州住房公积金中心：福州市截至4月住房公积金缴存余额341亿，个贷使用率91.13%。（福州住房公积金中心官网）

16、武汉市自然资源和规划局：武汉出台居住用地新严控建筑高度，低建设强度。（武汉市自然资源和规划局官网）

17、湖南省发展和改革委员会：湖南空置房物业费按不超过90%缴纳。（湖南省发展和改革委员会官网）

18、山东省住房和城乡建设厅：山东省今年将新开工保租住房8.9万套，公租房筹集任务1000套。（山东省住房和城乡建设厅官网）

19、大连市住房和城乡建设局：大连市住房和城乡建设局就关于进一步加强商品房预售方案管理的通知向社会公开征求意见。（大连市住房和城乡建设局官网）

20、各地地产宽松政策：

苏州：二手房取消限售年限，非限购区域房产不计入家庭限购套数。（江苏省苏州市房地产市场和交易管理中心官网）

长沙：存量住房签约盘活供作租赁住房后不纳入家庭套数计算。（长沙市人民政府官网）

郑州：对部分受疫情影响的人员合理延后房贷、信用卡还款期限，最长可延6个月。（河南金融局官网）

吉林：印发文件，宣布放宽土地出让合同监管条件，降低房地产项目资本金监管比例，降低商品房预售资金监管比例。（吉林市人民政府官网）

山西：非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用。（山西省住房和城乡建设局官网）

沈阳：将居民家庭购买第二套住房贷款最低首付比例由50%调整为40%，支持合理住房需求，保障住房刚性需求和改善型需求；沈阳放宽青年人才公积金贷款限额，继续支持困难企业降比缓缴。（沈阳市住房公积金管委会官网）

江门：即日起到5月底提高硕士以上学历人才公积金贴息贷款额度。（江门市住房公积金管理中心官网）

济源：首套、多套房首付降至20%对房企降低土地竞买保证金。（河南省济源产城融合示范区住房和城乡建设局官网）

三明：暂停执行取得不动产权属证书未满三年不能交易规定。（福建省三明市住房和城乡建设局官网）

泉州：允许提取公积金支付首付款，单方缴交额度提升至50万元。（泉州市住房公积金管理中心官网）

舟山：职工首次申请公积金贷款首套最高60万，第二套最高40万。（舟山市住房公积金管理委员会官网）

嘉兴：支持本市户籍居民刚性、改善性等合理购房需求。（浙江省嘉兴市房地产业协会官网）

东莞：东莞市公寓、城中村存量住房等满足要求可转为保障性租赁住房；多孩家庭放宽购房，证满2年可交易转让。（东莞市人民政府官网）

绵阳：调整公积金使用政策，最高申请额度调升至70万元。（四川省绵阳市人民政府官网）

漯河：住房类消费最高补贴5000元，新房给予契税等额补贴。（漯河市人民政府官网）

德州：住房公积金贷款最高额度提高10万，公积金购房贷款首付比例在现有基础上降低10个百分点，取消新购住房限制转让。（德州市人民政府官网）

鹤壁：政府印发文件，宣布 2022 年区域内购买新建商品房者可获 50% 契税补助。（鹤壁市人民政府官网）

日照：支持青年人才集聚发展，可享受最高 20 万元购房补贴。（日照市人民政府官网）

扬州：支持刚性和改善性住房需求调整，优化土地出让政策，降低人才及二孩家庭公积金贷款首付比例至 20%。（扬州市自然资源和规划局官网）

21、土地出让：

苏州：苏州市 2022 年首次集中供地入市交易，此次共计挂出 15 宗涉宅用地，总出让面积约 81.8 万平方米，总起拍价 227 亿元；最终 15 宗地块全部成交，均为央企及地方国企获得，总成交额 233.8 亿元，其中 4 宗出现溢价。（苏州市自然资源和规划局官网）

合肥：合肥市共 7 宗地块进行拍卖，出让面积约 35 万平方米，最终 6 宗出让成交额约 19 亿，1 宗居住用地流拍。（合肥市自然资源和规划局官网）

大连：大连市挂牌高新区 3 宗涉宅地块，总出让面积约 16 万平方米，总竞买保证金约 27 亿元，预计 6 月 17 日出让。（大连市自然资源局官网）

贵阳：贵阳 4 月供应商住类土地 11 宗，仅交 3 宗地块。（贵州省贵阳市公共资源交易中心官网）

桂林：桂林市发布 2022 年度市区土地供应计划，拟出让土地 38 宗，面积共计约 261.2 万平方米。（桂林市自然资源局官网）

22、城市更新：

广州：万科与广州市政府签署战略合作框架协议，将在城市更新等方面合作，建立常态化沟通联络机制，推动合作事项落实；广州黄埔长岭街水西社区长龙片项目公开招标旧改，总建筑面积约 22.3 万平方米，总投资额约 25 亿元。（广州市人民政府官网）

深圳：招商蛇口参与深圳光明凤凰街道旧改，该项目用地面积 9.4 万平方米，更新方向调整为居住，采取城市更新方式建设公共住房，转型方向为“工改保”。（深圳市光明区城市更新和土地整备局官网）

河北：河北持续加大城更建设力度，今年项目开工率已达 80%。（河北省住建厅官网）

6 公司要闻：

- 1、【保利发展】保利发展 50 亿元中期票据获准注册；4 月单月权益合同销售额 305.2 亿元，同比-40.4%；4 月份公司实现签约金额 305.2 亿元，同比-40.4%；实现签约面积 218.2 万平方米，同比-34.1%；公司近期分别在东莞、济宁、成都、莆田、赣州新增加 7 个房地产项目，权益支付金额合 51.4 亿元。
- 2、【龙湖集团】4 月单月权益合同销售额 73.6 亿元，同比-66.7%。
- 3、【中南建设】为子公司 2.65 亿元融资提供担保。
- 4、【金地集团】确认金地集团“Ba2”企业家族评级，展望“稳定”；金地集团斥资 4.42 亿新增投资首开、华润下属公司，持股比例均为 40%。
- 5、【新城控股】穆迪下调新城发展和新城控股的企业家族评级至 Ba2，列入进一步下调审查名单。
- 6、【华发股份】珠海华发回购注销部分限制性股票，并调整回购价为 2.56 元/股。
- 7、【中国海外发展】附属 2022 年公司债券（第二期）票息定为品种一 2.75% 及品种二 3.48%。
- 8、【招商蛇口】招商蛇口 2022 年 4 月实现签约销售面积 58.1 万平方米，同比-55.9%；实现签约销售金额 140.9 亿元，同比-52.0%；首 4 月销售金额 614 亿，同比-39.6%；拟为大连招义 8 亿元贷款提供担保。
- 9、【华润置地】4 月份集团实现总合同销售金额约人民币 150.6 亿元，同比-54.6%；实现总合同销售建筑面积约 73.6 万平方米，同比-64.3%。
- 10、【融创中国】4 笔美元票据利息到期未付，合计 1.04 亿美元；2023 年 10 月票据逾期，未偿还本金约 7.4 亿美元，尚未收到票据持有人加速还款通知。
- 11、【荣盛发展】荣盛控股再次补充质押 3600 万股，占总股本 0.83%。
- 12、【龙光集团】安永辞任后，委任尤尼泰为新核数师；自 5 月 12 日起停牌，以待刊发内幕消息。
- 13、【银城国际控股】4 月单月合约销售 15.6 亿元，同比-57.0%。
- 14、【中交地产】中国信达状告中交地产，纠纷涉及资金为 3100 万元；公司现金流正常，能够保证到期债务偿还，将灵活掌握销售策略，确保利润率在可控范围内。
- 15、【富力地产】前 4 月销售收入 177.5 亿元，同比-55.9%。
- 16、【建发股份】向 322 名激励对象授予 2863.4 万股限制性股票。
- 17、【九龙仓集团】董事周安桥正式退任。
- 18、【绿地控股】第一大股东质押其持有 16 亿股至浦发银行以作融资担保，占总股本的 12.5%，用于生产经营。
- 19、【泛海控股】发布中信建投证券股份有限公司关于泛海控股股份有限公司重大资产不再纳入合并范围之 2021 年度持续督导工作报告书。
- 20、【大悦城】附属公司拟 10.5 亿元收购位于苏州的土地使用权。
- 21、【祥生控股】祥生控股年报完成审核后维持不变，寄发时间延至 5 月 24 日。
- 22、【中国奥园】4 月集团实现未经审核物业合同销售额约人民币 15.6 亿元。
- 23、【皇庭国际】深交所向皇庭国际年报发问询函，关注利润差异、现金流等问题。

- 24、【宝龙地产】宝龙地产首四月销售总额 152.1 亿元，同比-54.1%。
- 25、【粤泰控股】粤泰控股回复问询函：5 家法人股东已进入破产清算程序，有 14.54 亿股。
- 26、【世联行】深交所就世联行 2021 年报发出问询函，要求就与恒大业务情况作出说明。
- 27、【太阳城集团】太阳城集团拟出售进达投资及宝升投资全部股权，代价 1 港元。
- 28、【格力地产】对未授出的超 700 万股股份予以注销，该提案未通过。
- 29、【云南城投】撤销退市风险警示，5 月 13 日恢复买卖。
- 30、【贝壳】贝壳以介绍方式在港上市，股价跌超 2% 破发。
- 31、【融创服务】耗资 1968.6 万港元回购 600 万股；再度斥资 1737 万港元回购 500 万股。
- 32、【新大正】公司控股股东、实际控制人王宣质押 77 万股，占其所持股份的 1.42%，占公司总股本的 0.47%，质押用途为个人消费。
- 33、【宝龙商业】拟以 8.7 亿元收购母公司宝龙地产位于上海的 1 幢办公大楼
- 34、【南都物业】联合乌镇实业于浙江新成立城市服务公司，南都物业持股 60%。
- 35、【雅居乐集团】雅居乐全数转售 692.407 万张 2024 年到期公司债券，本金 6.92 亿。
- 36、【融信服务】2021 年营业收入 9.9 亿元，同比+32.1%；归母净利润 1.12 亿元，同比+36.2%。
- 37、【德信服务】德信服务进一步延迟刊发 2021 年经审核全年业绩及年报。
- 38、【金科服务】金科服务根据股份奖励计划回购 45 万股，总代价 933 万港元。

7 风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面超预期收紧等。

重要声明

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

华安证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也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。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，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。本公司并保留追究其法律责任的权利。

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。定义如下：

行业评级体系

- 增持—未来 6 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 以上；
- 中性—未来 6 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 以上；

公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上；
- 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%；
- 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至 15%；
- 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上；
- 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。