

强于大市

房地产行业第19周周报 (5月7日-5月13日)

新房二手房成交环比转增，但库存和去化周期压力仍然较大

核心观点

本周新房、二手房成交量均有所上升。本周43个城市新房成交套数为3.2万套，环比上升84.6%，同比下降56.1%；17个大中城市新房成交套数为2.0万套，环比上升84.3%，同比下降52.4%；一、二、三线城市新房成交套数环比分别变化133.7%、90.6%、31.9%，同比增速分别为-44.5%、-53.0%、-57.9%。15个城市二手房成交套数为1.4万套，环比上升185.3%，同比下降23.3%；11个大中城市二手房成交套数为1.2万套，环比上升186.8%，同比下降21.5%；一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为162.8%、196.2%、209.2%，同比增速分别为-44.6%、-6.2%、1.2%。

新房库存量、去化周期相比上周均有所上升。15个城市新房库存套数为104.7万套，环比上升0.6%，去化周期为18.8个月，环比上升0.7个月；8个大中城市新房库存套数57.2万套，环比下降0.3%，同比上升5.7%，去化周期为14.2个月，环比上升0.4个月；一线城市新房库存量27.9万套，环比下降0.2%，去化周期15.5个月，环比上升1个月，二线城市新房库存量20.5万套，环比下降0.4%，去化周期为14.8个月，环比无明显变化，三线城市新房库存套数为8.9万套，环比下降0.3%，去化周期10.4个月，环比减少0.2个月。

整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率有所下降。百城成交全类型土地数量为195宗，环比下降50.6%，同比下降53.2%；成交土地规划建筑面积为1470万平方米，环比下降54.9%，同比下降49.5%；成交土地总价为500亿元，环比下降59.4%，同比下降69.6%；成交土地楼面均价为3400元/平方米，环比下降10.0%，同比下降39.8%；百城成交土地溢价率为0.98%，环比下降85.6%，同比下降95.1%。

房企国内债券发行规模环比有所上升，同比有所减少。房地产行业国内债券总发行量为70.46亿元，同比减少14.2%（前值-51.7%），环比增加58.3%；总偿还量为43.25亿元，同比减少66.8%（前值-78.8%），环比减少82.9%；净融资额为27.21亿元。其中中国企国内债券总发行量为70.46亿元，同比增加86.4%（前值-42.9%），环比增加58.3%；总偿还量为41.30亿元，同比减少33.3%（前值-89.6%），环比上升360.1%；净融资额为18.70亿元。民企连续8周未发行国内债券，总偿还量为1.95亿元，同比减少97.1%（前值-42.9%），环比减少87.0%，净融资额为8.51亿元。

投资建议

本周央行公布4月金融数据，4月居民贷款较去年同期少增7453亿元，主要是受房贷大幅下降拖累；住房贷款同比少增4022亿元，反映地产销售、居民房贷需求低迷，前期信贷支持尚未落位。地方层面，东莞、南京放宽多孩家庭购房，无锡惠山区发放购房消费券，常州限售期从4年调整至2年，扬州发布延长土地出让金缴纳时间的土地出让新政，各地供需端政策持续调整。同时，本周央行下调首套房贷利率下限20BP，释放了支持刚需首套购房的积极信号，降低购房者置业成本的同时，有助于引导后续地方政府进一步调整信贷政策，体现金融层面的支持正在持续加码。随着后续政策进一步加速落地，兑现beta行情的同时，市场信心及行业供需两端修复可期。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) 当前收入确定性强、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

《央行下调房贷利率下限释放强信号，预计后续行业在金融层面的政策将密集出台——关于央行调整首套房贷利率下限的点评》20220515

《金地集团：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》20220505

《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——2022年中央政治局会议点评》20220429

《二季度地产投资机会展望》20220417

《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	16
4 本周板块表现回顾	20
5 本周重点公司公告	22
6 本周房企债券发行情况	25
7 投资建议	28
8 风险提示	29
9 附录	30

图表目录

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 3.2 万套, 环比上升 84.6%, 同比下降 56.1%.....	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 352.1 万平方米, 环比上升 100.8%, 同比下降 54.6%	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 2.0 万套, 环比上升 84.3%, 同比下降 52.4%.....	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 226.0 万平方米, 环比上升 93.7%, 同比下降 50.8%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 133.7%、90.6%、31.9%	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 128.0%、108.5%、22.1%	6
图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 1.2 万套, 环比上升 85.1%, 同比下降 60.9%	7
图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 126.1 万平方米, 环比上升 114.7%, 同比下降 60.1%	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 104.7 万套, 环比上升 0.6%, 同比上升 5.4%.....	7
图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 57.2 万套, 环比下降 0.3%, 同比上升 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 -0.2%、-0.4%、-0.3%.....	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.5 万套, 环比上升 1.7%, 同比上升 5.1%.....	7
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、18.8、30.6 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 15.5、14.8、10.4 个月.....	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 18.8、8.3、22.1、9.1 个月.....	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10422.2 万平方米, 环比无明显变化, 同比上升 6.3%	8
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7466.7 万平方米, 环比无明显变化, 同比上升 6.5%.....	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 0.1%、-0.1%、0.1%.....	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2955.5 万平方米, 环比下降 0.2%, 同比上升 5.9%	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 17.9、16.0、26.1 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 17.3、15.2、14.8 个月.....	9
图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.4 万套, 环比上升 185.3%, 同比下降 23.3%.....	9
图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 137.4 万平方米, 环比上升 193.6%, 同比下降 23.3%	9
图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.2 万套, 环比上升 186.8%, 同比下降 21.5%	10

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 117.4 万平方米, 环比上升 189.4%, 同比下降 21.3%.....	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 162.8%、196.2%、209.2%	10
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 161.3%、199.0%、227.2%	10
图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套, 环比上升 174.0%, 同比下降 35.4%.....	10
图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 20.0 万平方米, 环比上升 220.9%, 同比下降 33.5%	10
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 195 宗, 环比下降 50.6%, 同比下降 53.2% ...	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 1470 万平方米, 环比下降 54.9%, 同比下降 49.5%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 500 亿元, 环比下降 59.4%, 同比下降 69.6%.....	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 3400 元/平方米, 环比下降 10.0%, 同比下降 39.8%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 0.98%, 环比下降 85.6%, 同比下降 95.1%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 110.0%、-65.0%、-47.3%.....	12
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-90.9%、-43.0%、-22.5%.....	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 307.9%、-78.4%、-56.8%	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 123.4%、-69.7%、-23.3%	12
图表 39. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-98.1%、11.6%	12
图表 40. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-98.5%、-0.8%.....	12
图表 41. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-91.0%、157.9%.....	13
图表 42. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-95.2%、29.3%.....	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 1.18%、0.71%、0.49%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 48 宗, 环比下降 56.0%, 同比下降 70.0%	13
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 457 万平方米, 环比下降 48.4%, 同比下降 69.5%.....	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 438 亿元, 环比下降 60.9%, 同比下降 70.1% ...	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 9583 元/平方米, 环比下降 24.1%, 同比下降 2.2%	14
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 0.96%, 环比下降 86.8%, 同比下降 95.7%	14
图表 49. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为-83.1%、-30.0%	14
图表 50. 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为-85.1%、-40.0%	14
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-95.6%、-25.9%	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-96.5%、-55.4%.....	15
图表 53.二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-99.5%、18.7%	15
图表 54.二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-99.6%、-5.1%	15
图表 55.二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为-88.8%、60.3%	15
图表 56.二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-89.8%、112.6%.....	15
图表 57.二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 2.38%、0.04%.....	15
图表 58. 2022 年第 19 周大事件.....	18
续 图表 58. 2022 年第 19 周大事件.....	19
图表 59. 房地产行业绝对收益-1.7%，较上周上升 3.7 个百分点.....	20
图表 60. 房地产行业相对收益为 1.9%，较上周上升 4.6 个百分点.....	20
图表 61. 房地产板块 PE 为 12.56X，较上周上涨 0.48，仍然处在历史相对低位.....	21
图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为世联行、阳光城、滨江集团	21
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.....	21
图表 64. 2022 年第 19 周（5 月 7 日-5 月 13 日）重点公司公告汇总	24
图表 65. 2022 年第 19 周房地产行业国内债券总发行量为 70.46 亿元，同比减少 14.2%，环比增加 58.3%	25
图表 66. 2022 年第 19 周房地产行业国内债券总偿还量 43.25 亿元，同比减少 66.8%，环比减少 82.9%.....	26
图表 67. 2022 年第 19 周房地产行业国内债券净融资额为 27.21 亿元（前值：20.56 亿元）	26
图表 68. 本周首开股份发行了 8 亿元、广州城市建设开发有限公司分别发行了两笔 10 亿元的信用债，发行期限分别为 5、7、5 年，发行利率分别为 3.46%、3.38%、2.90%	27
图表 69. 本周债券偿还量最大的房企为天恒置业、苏高新、海安经济技术开发区控股集团有限公司，偿还量分别为 15、10、6 亿元	27
图表 70. 报告中提及上市公司估值表	28
图表 71. 城市数据选取清单.....	30

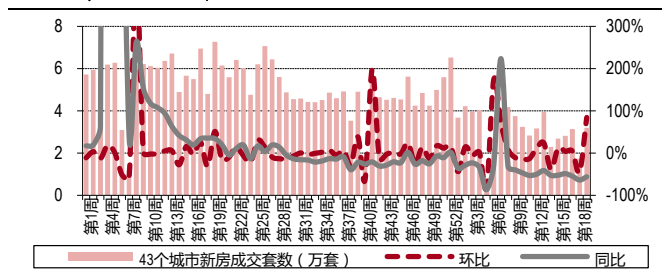
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第19周：5月7日-5月13日）相比于上周，新房、二手房成交量均有所上升，新房库存量相比于上周有所上升，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

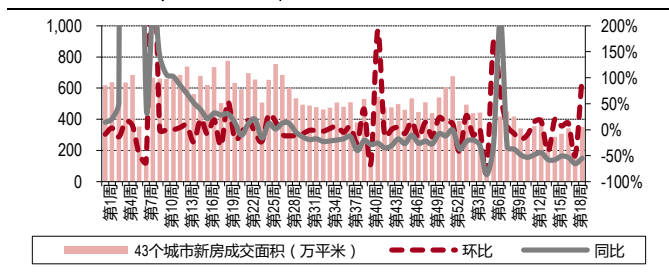
本周43个城市新房成交套数为3.2万套，环比上升84.6%，同比下降56.1%；成交面积为352.1万平方米，环比上升100.8%，同比下降54.6%。其中17个大中城市新房成交套数为2.0万套，环比上升84.3%，同比下降52.4%；成交面积为226.0万平方米，环比上升93.7%，同比下降50.8%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.4、1.3、0.3万套，环比增速分别为133.7%、90.6%、31.9%，同比增速分别为-44.5%、-53.0%、-57.9%。一、二、三线城市新房成交面积分别为43.8、152.5、29.7万平方米，环比增速分别为128.0%、108.5%、22.1%，同比增速分别为41.3%、-50.9%、-59.8%。其余26个城市本周新房成交套数为1.2万套，环比上升85.1%，同比下降60.9%；成交面积为126.1万平方米，环比上升114.7%，同比下降60.1%。

图表 1. 43个城市新房成交套数为3.2万套，环比上升84.6%，同比下降56.1%



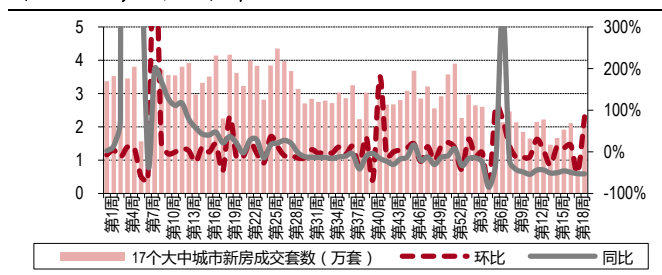
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 43个城市新房成交面积为352.1万平方米，环比上升100.8%，同比下降54.6%



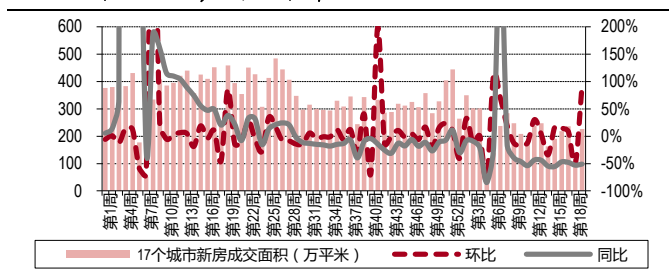
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 17个大中城市新房成交套数为2.0万套，环比上升84.3%，同比下降52.4%



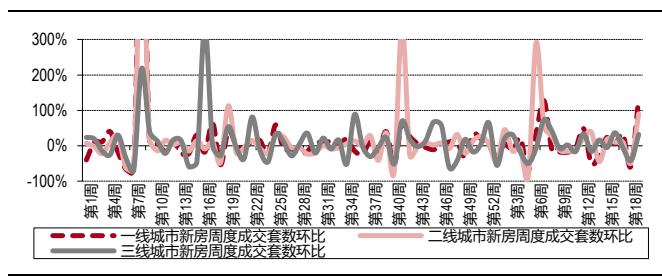
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 17个大中城市新房成交面积为226.0万平方米，环比上升93.7%，同比下降50.8%



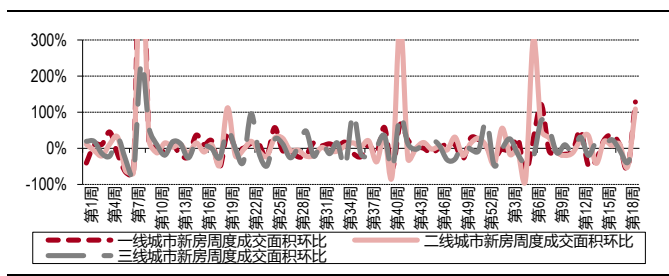
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为133.7%、90.6%、31.9%



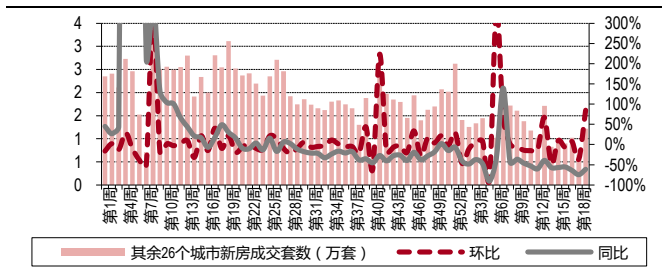
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为128.0%、108.5%、22.1%



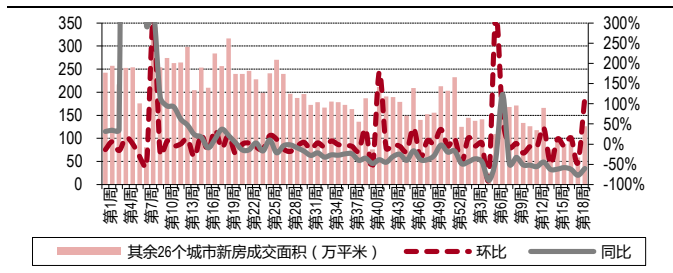
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 1.2 万套，环比上升 85.1%，同比下降 60.9%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 126.1 万平方米，环比上升 114.7%，同比下降 60.1%

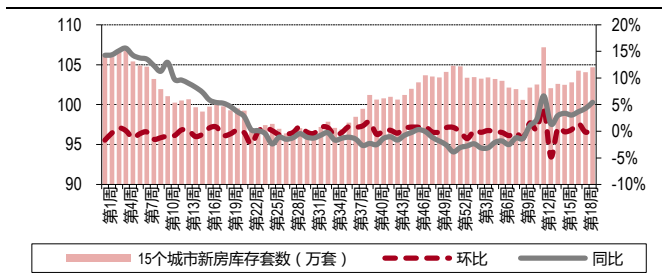


资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

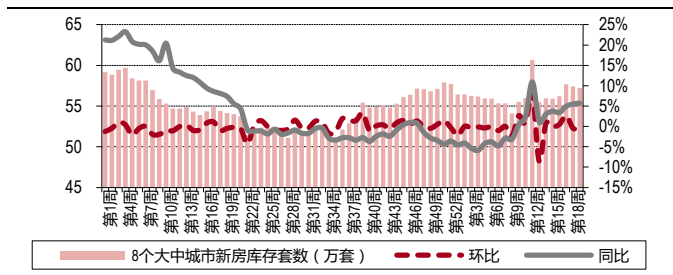
15 个城市新房库存套数为 104.7 万套，环比上升 0.6%，同比上升 5.4%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 57.2 万套，环比下降 0.3%，同比上升 5.7%，一、二、三线城市新房库存套数分别为 27.9、20.5、8.9 万套，一、二、三线城市环比增速分别为-0.2%、-0.4%、-0.3%，同比增速分别为+15.4%、-7.4%、+12.9%。其余 7 个城市新房库存套数为 47.5 万套，环比上升 1.7%，同比上升 5.1%。在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 18.1 个月，环比上升 1.5%，同比上升 88.1%。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 18.8 个月，环比上升 3.7%，同比上升 114.7%，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 15.5、14.8、10.4 个月，环比增速分别为+7.0%、+0.5%、-1.7%，同比增速分别为+134.3%、+117.0%、+59.7%。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 18.8、8.3、22.1、9.1 个月，环比增速分别为-5.5%、+34.6%、-1.5%、5.9%，同比增速分别为+42.1%、+142.2%、+220.2%、+94.2%。其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 30.6 个月，环比上升 4.4%，同比上升 121.8%。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 104.7 万套，环比上升 0.6%，同比上升 5.4%



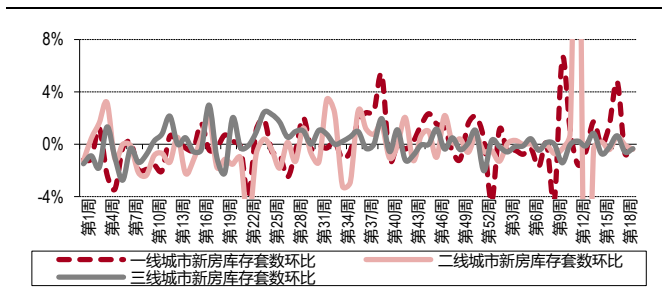
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 57.2 万套，环比下降 0.3%，同比上升 5.7%



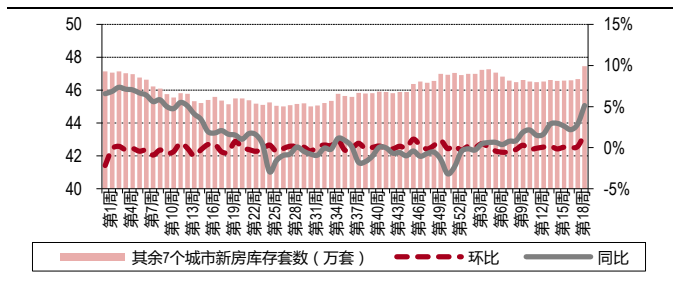
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.2%、-0.4%、-0.3%



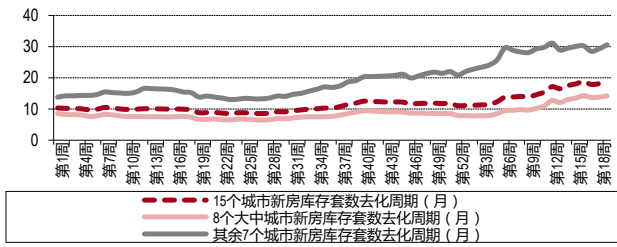
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.5 万套，环比上升 1.7%，同比上升 5.1%



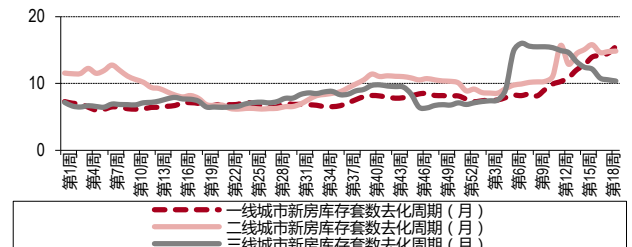
资料来源：万得，中银证券

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、18.8、30.6 个月



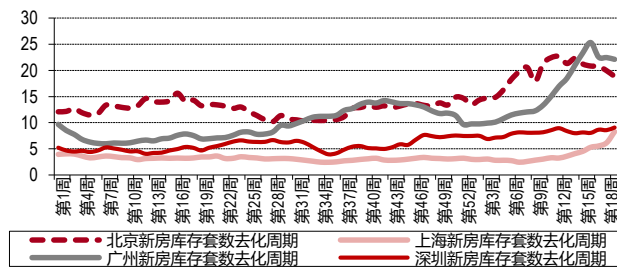
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 15.5、14.8、10.4 个月



资料来源：万得，中银证券

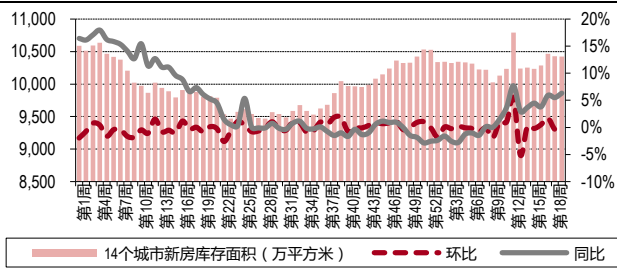
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 18.8、8.3、22.1、9.1 个月



资料来源：万得，中银证券

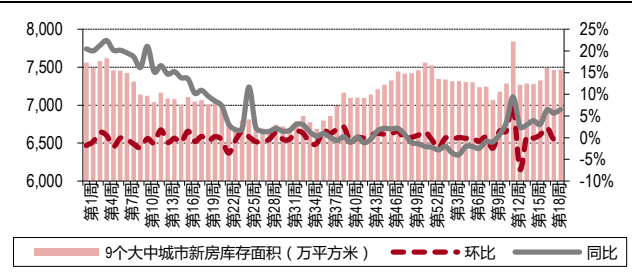
14 个城市新房库存面积为 10422.2 万平方米，环比无明显变化，同比上升 6.3%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7466.7 万平方米，环比无明显变化，同比上升 6.5%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3210.2、3271.4、985.1 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为 0.1%、-0.1%、0.1%，同比增速分别为 +12.2%、-0.6%、+14.7%。其余 5 个城市新房库存面积为 2955.5 万平方米，环比下降 0.2%，同比上升 5.9%。在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 17.9 个月，环比上升 2.7%，同比上升 118.3%。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 16.0 个月，环比上升 2.4%，同比上升 111.8%，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 17.3、15.2、14.8 个月，环比增速分别为 +7.0%、-0.3%、-2.0%，同比增速分别为 +126.5%、+109.7%、+73.3%。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 26.1 个月，环比上升 3.9%，同比上升 145.5%。

图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10422.2 万平方米，环比无明显变化，同比上升 6.3%



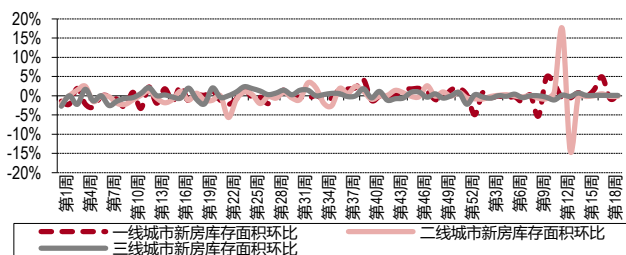
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7466.7 万平方米，环比无明显变化，同比上升 6.5%



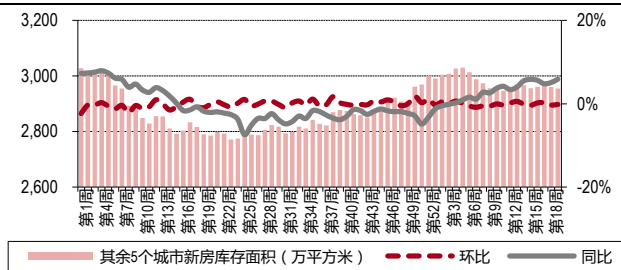
资料来源：万得，中银证券

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



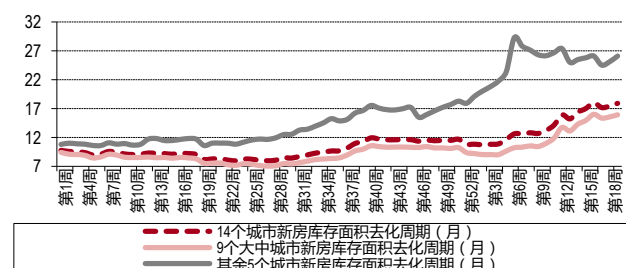
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 2955.5 万平方米，环比下降 0.2%，同比上升 5.9%



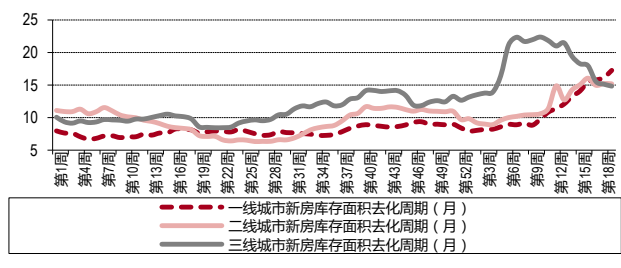
资料来源：万得，中银证券

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 17.9、16.0、26.1 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 17.3、15.2、14.8 个月

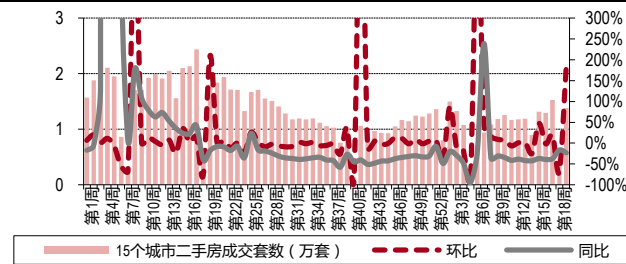


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

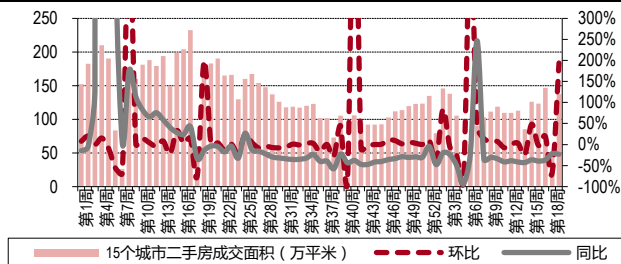
本周 15 个城市二手房成交套数为 1.4 万套，环比上升 185.3%，同比下降 23.3%；成交面积为 137.4 万平方米，环比上升 193.6%，同比下降 23.3%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比上升 186.8%，同比下降 21.5%；成交面积为 117.4 万平方米，环比上升 189.4%，同比下降 21.3%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.4、0.8、0.1 万套，环比增速分别为 162.8%、196.2%、209.2%，同比增速分别为-44.6%、-6.2%、1.2%，一、二、三线城市成交面积分别为 33.8、72.0、11.6 万平方米，环比增速分别为 161.3%、199.0%、227.2%，同比增速分别为-42.6%、-7.5%、-6.7%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比上升 174.0%，同比下降 35.4%；成交面积为 20.0 万平方米，环比上升 220.9%，同比下降 33.5%。

图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.4 万套，环比上升 185.3%，同比下降 23.3%



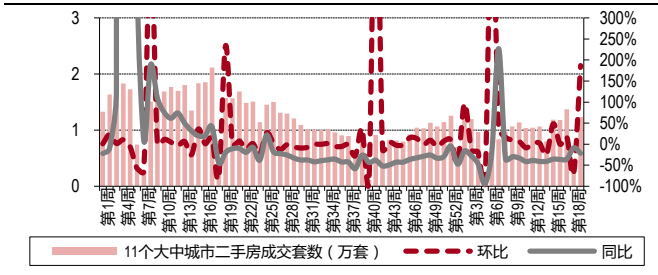
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 137.4 万平方米，环比上升 193.6%，同比下降 23.3%



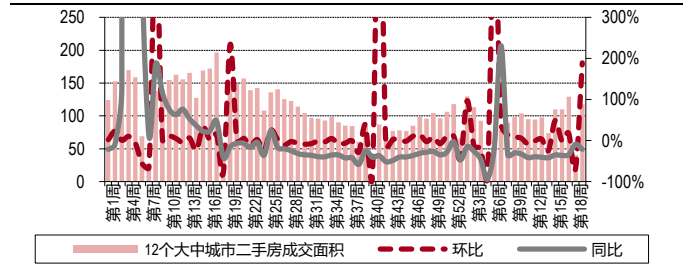
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 11 大中城市二手房成交套数为 1.2 万套, 环比上升 186.8%, 同比下降 21.5%



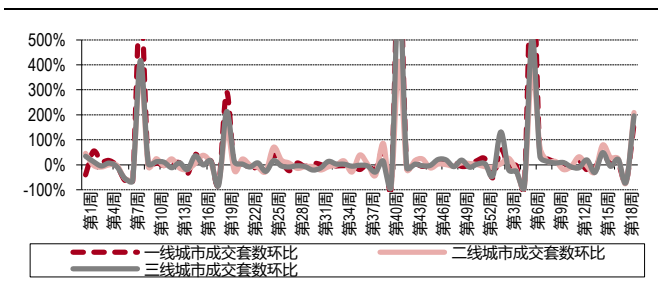
资料来源: 万得, 中银证券

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 117.4 万平方米, 环比上升 189.4%, 同比下降 21.3%



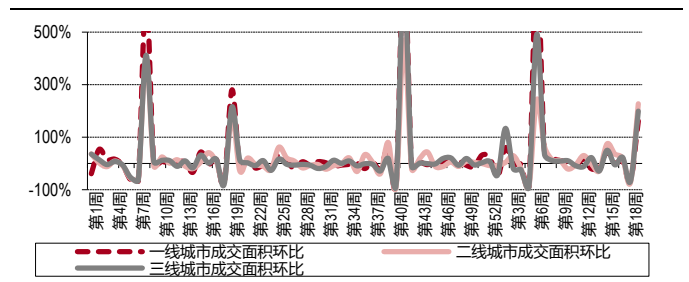
资料来源: 万得, 中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 162.8%、196.2%、209.2%



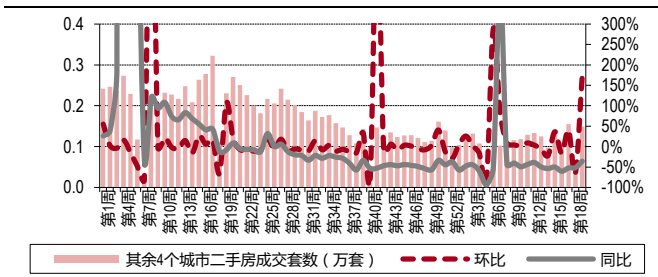
资料来源: 万得, 中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 161.3%、199.0%、227.2%



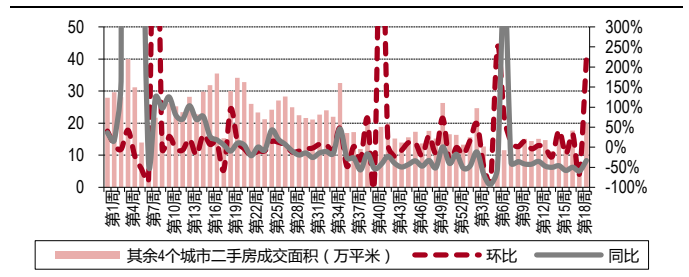
资料来源: 万得, 中银证券

图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套, 环比上升 174.0%, 同比下降 35.4%



资料来源: 万得, 中银证券

图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 20.0 万平方米, 环比上升 220.9%, 同比下降 33.5%



资料来源: 万得, 中银证券

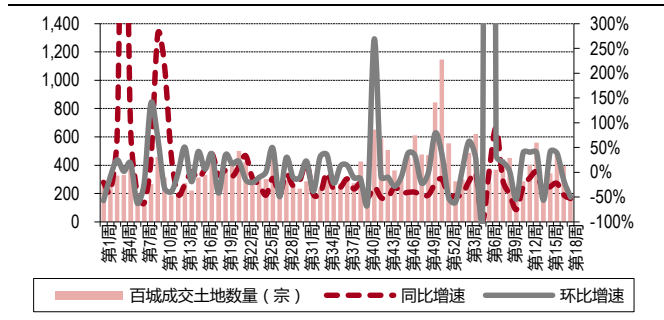
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2022 年第 18 周（5 月 2 日-5 月 8 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率有所下降。从城市能级来看，与上周相比，一线城市量升价跌，二线城市量价齐跌、三线城市量跌价升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

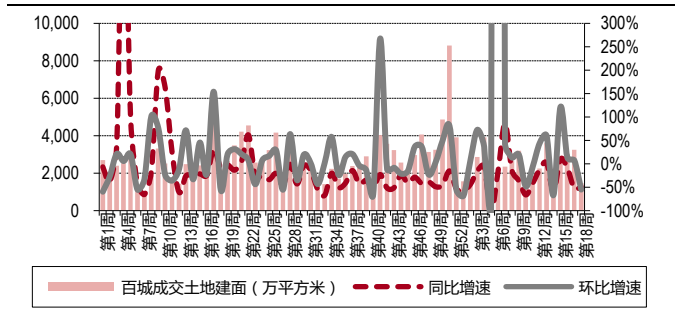
百城成交全类型土地数量为 195 宗，环比下降 50.6%，同比下降 53.2%；成交土地规划建筑面积为 1470 万平方米，环比下降 54.9%，同比下降 49.5%；成交土地总价为 500 亿元，环比下降 59.4%，同比下降 69.6%；成交土地楼面均价为 3400 元/平方米，环比下降 10.0%，同比下降 39.8%；百城成交土地溢价率为 0.98%，环比下降 85.6%，同比下降 95.1%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 195 宗，环比下降 50.6%，同比下降 53.2%



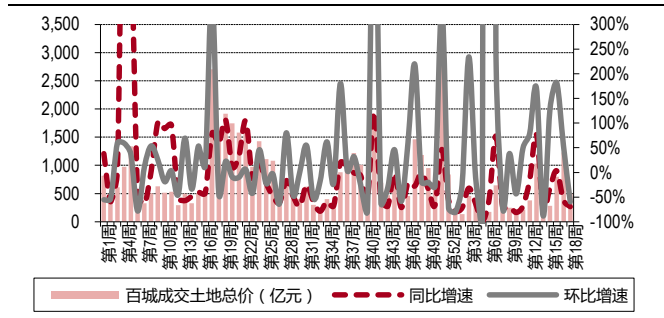
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 1470 万平方米，环比下降 54.9%，同比下降 49.5%



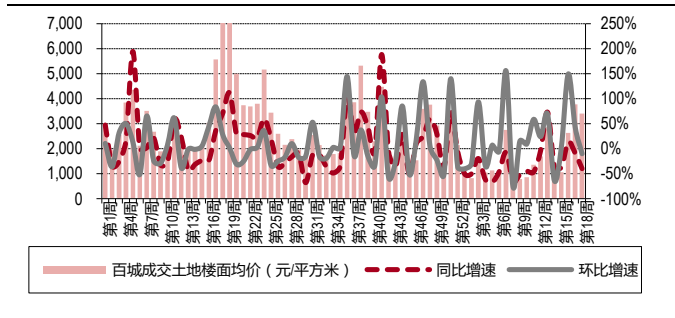
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 500 亿元，环比下降 59.4%，同比下降 69.6%



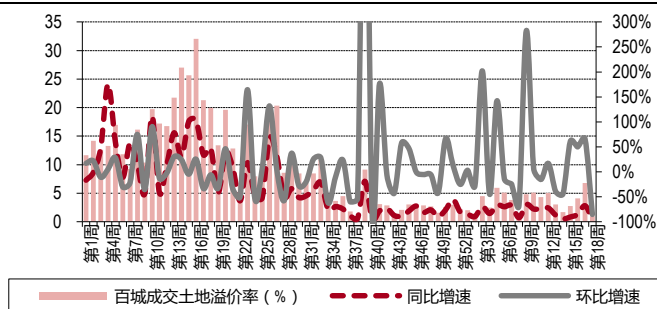
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 3400 元/平方米，环比下降 10.0%，同比下降 39.8%



资料来源：万得，中银证券

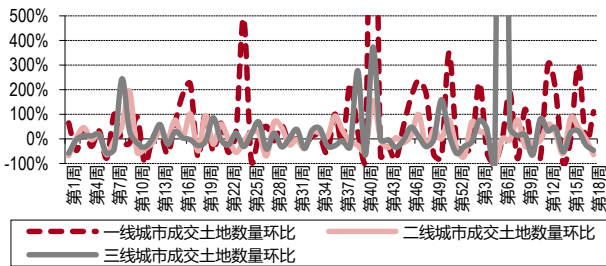
图表 34. 百城成交土地溢价率为 0.98%，环比下降 85.6%，同比下降 95.1%



资料来源：万得，中银证券

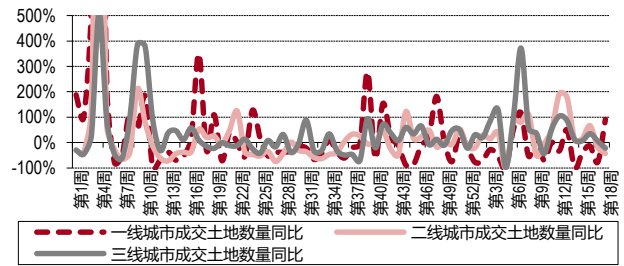
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 21、57、117 宗，环比增速分别为 110.0%、-65.0%、-47.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 -90.9%、-43.0%、-22.5%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 428.7、321.1、720.5 万平方米，环比增速分别为 307.9%、-78.4%、-56.8%，同比增速分别为 123.4%、-69.7%、-23.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 346.7、17.6、135.5 亿元，一二三线城市环比增速分别为 72.9%、-98.1%、11.6%，同比增速分别为 60.0%、-98.5%、-0.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 8088、550、1880 元/平方米，二、三线城市环比增速分别为 -91.0%、157.9%，同比增速分别为 -95.2%、29.3%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 1.18%、0.71%、0.49%，二、三线城市环比增速分别为 -88.3%、-70.3%，同比增速分别为 -97.2%、-96.3%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 110.0%、-65.0%、-47.3%



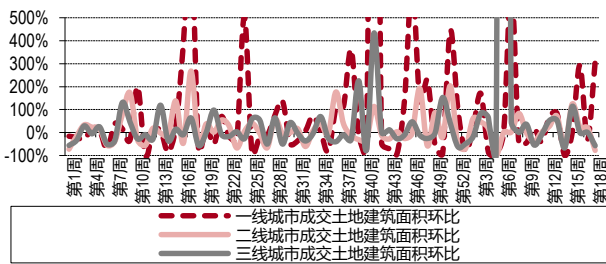
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 -90.9%、-43.0%、-22.5%



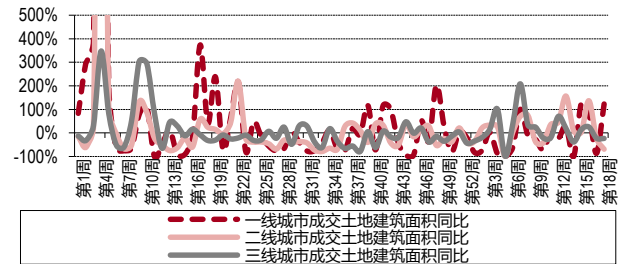
资料来源：万得，中银证券

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 307.9%、-78.4%、-56.8%



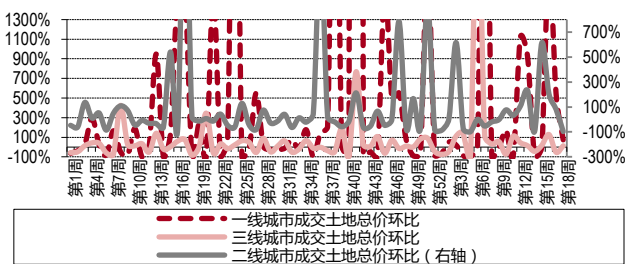
资料来源：万得，中银证券

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 123.4%、-69.7%、-23.3%



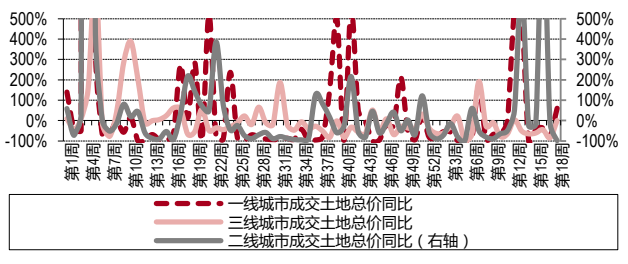
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -98.1%、11.6%



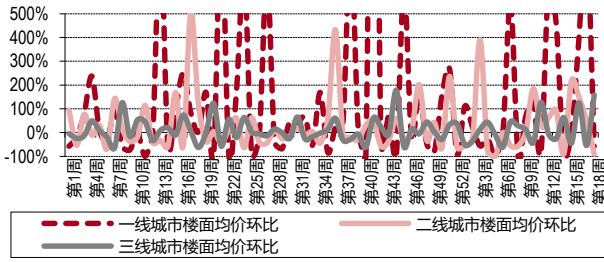
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -98.5%、-0.8%



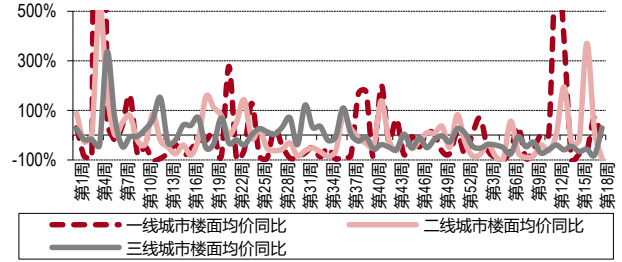
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-91.0%、157.9%



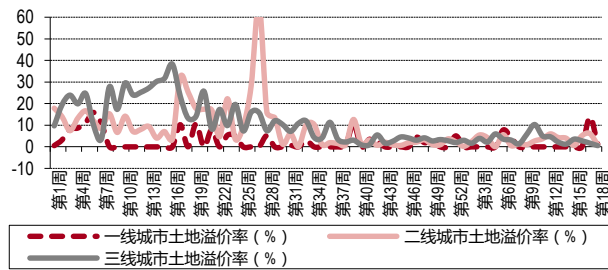
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-95.2%、29.3%



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 1.18%、0.71%、0.49%

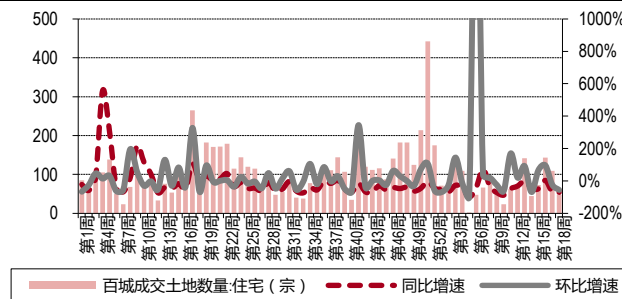


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

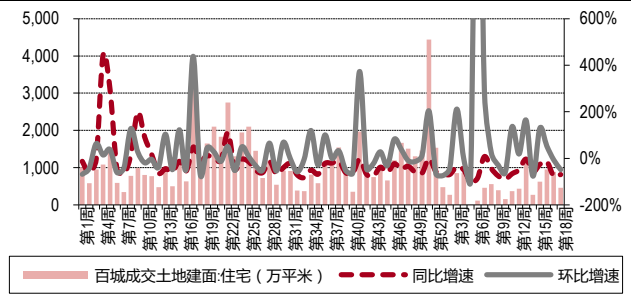
百城成交住宅类土地数量为 48 宗，环比下降 56.0%，同比下降 70.0%；成交住宅土地规划建筑面积为 457 万平方米，环比下降 48.4%，同比下降 69.5%；成交住宅土地总价为 438 亿元，环比下降 60.9%，同比下降 70.1%；成交住宅土地楼面均价为 9583 元/平方米，环比下降 24.1%，同比下降 2.2%；百城成交土住宅类地溢价率为 0.96%，环比下降 86.8%，同比下降 95.7%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 48 宗，环比下降 56.0%，同比下降 70.0%



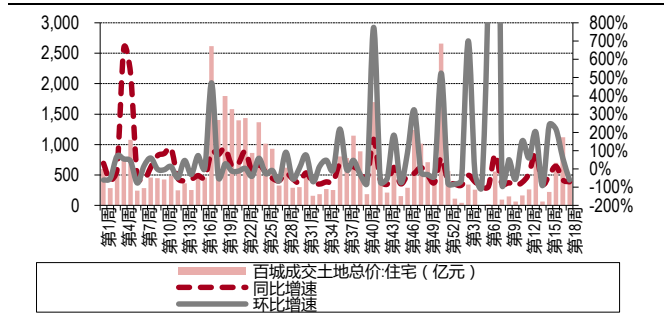
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 457 万平方米，环比下降 48.4%，同比下降 69.5%



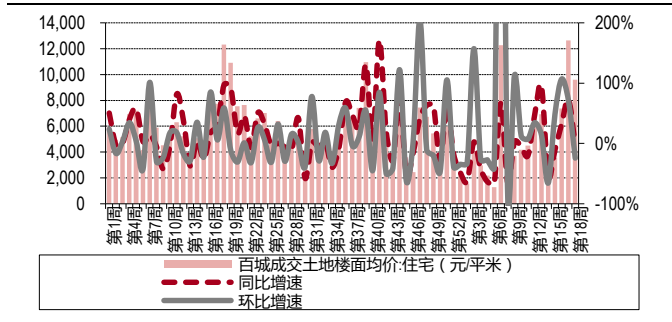
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 438 亿元，环比下降 60.9%，同比下降 70.1%



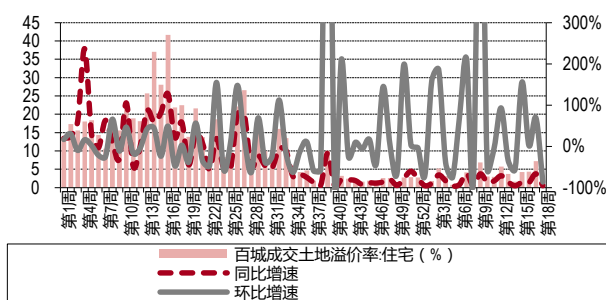
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 9583 元/平方米，环比下降 24.1%，同比下降 2.2%



资料来源：万得，中银证券

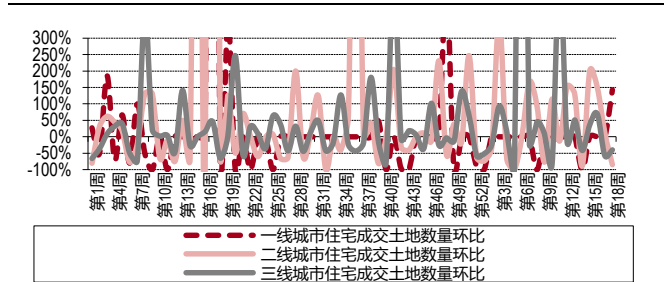
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 0.96%，环比下降 86.8%，同比下降 95.7%



资料来源：万得，中银证券

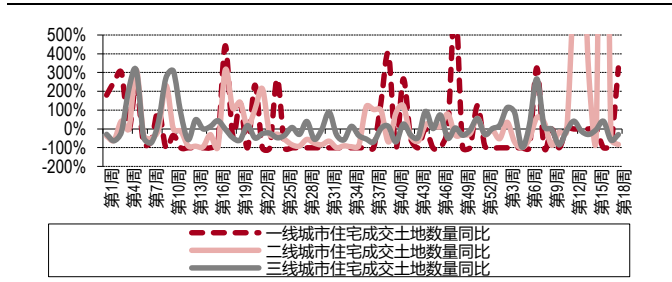
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 17、10、21 宗，二、三线城市环比增速分别为-83.1%、-30.0%，同比增速分别为-85.1%、-40.0%；一、二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 302.8、27.6、126.9 万平方米，二、三线城市环比增速分别为-95.6%、-25.9%，同比增速分别为-96.5%、-55.4%；一、二、三线城市住宅类成交总价分别为 341.4、4.2、92.6 亿元，二、三线城市环比增速分别为-99.5%、18.7%，同比增速为-99.6%、-5.1%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价为 11276、1521、7295 元/平方米，二、三线城市环比增速分别为-88.8%、60.3%，同比增速分别为-89.8%、112.6%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 2.38%、0.04%，二、三线城市环比增速分别为-61.7%、-97.4%，同比增速分别为-90.7%、-99.8%。

图表 49. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为 -83.1%、-30.0%



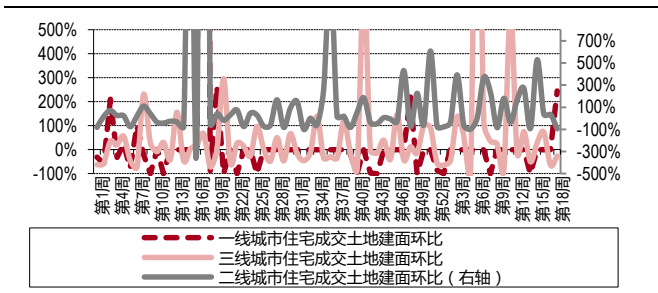
资料来源：万得，中银证券

图表 50 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为 -85.1%、-40.0%



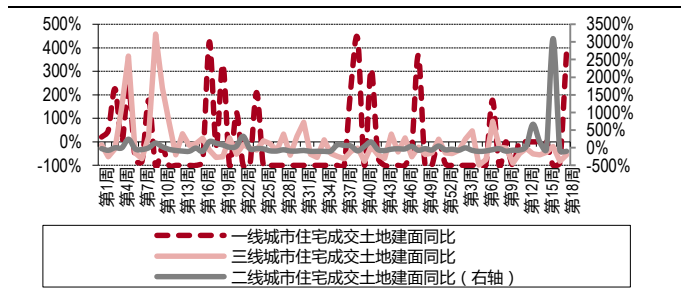
资料来源：万得，中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为 -95.6%、-25.9%



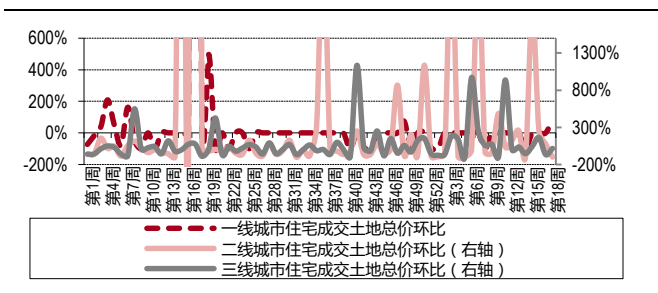
资料来源：万得，中银证券

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 -96.5%、-55.4%



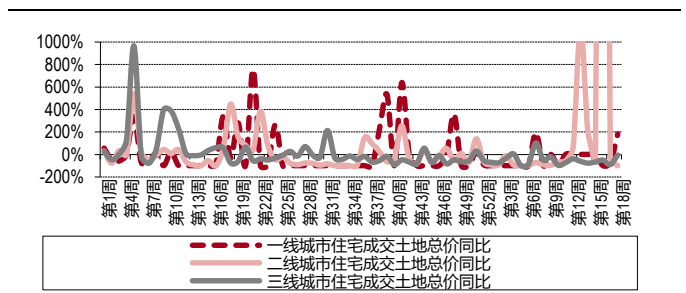
资料来源：万得，中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -99.5%、18.7%



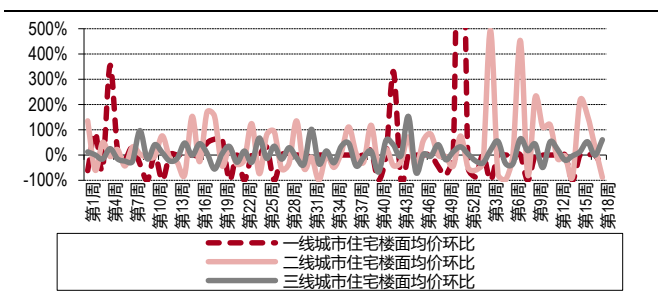
资料来源：万得，中银证券

图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -99.6%、-5.1%



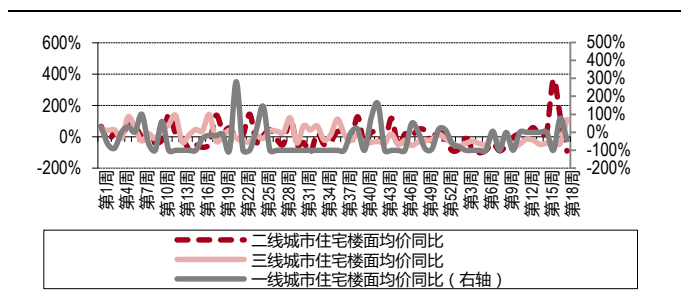
资料来源：万得，中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为 -88.8%、60.3%



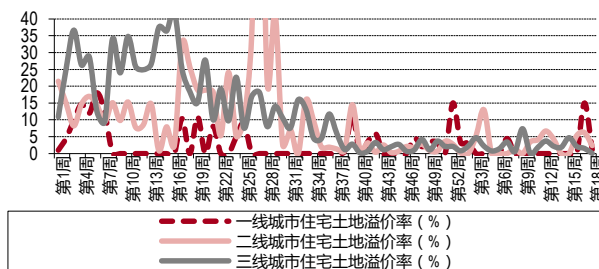
资料来源：万得，中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -89.8%、112.6%



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 2.38%、0.04%



资料来源：万得，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面，国务院安委会：要全面分类整治，逐户逐栋排查，“一栋一策”整改。严厉打击危及建筑安全的违法行为，严格落实安全责任。**发改委：**1) 对培育发展县城的特色优势产业、优化县城的市政设施体系、强化县城的公共服务供给、提升县城的人居环境质量、促进县乡村功能的衔接互补五大方面促进县城建设作出了解释。2) 完善人口、资金、土地等体制机制和政策措施 确保新落户人口享同等服务。**中办、国办：**印发推进以县城为重要载体的城镇化建设意见，到 2025 年，以县城为重要载体的城镇化建设取得重要进展，县城短板弱项进一步补齐补强。**央行：**1) 发布 2022 年第一季度中国货币政策执行报告，下一阶段，将坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，深化供给侧结构性改革，支持稳增长、稳就业、稳物价，建设现代中央银行制度，健全现代货币政策框架，推动高质量发展，稳定宏观经济大盘。2) 要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度。**银保监会：**1) 引导银行业保险业进一步加大金融支持实体经济力度，持续增加信贷投放总量，优化信贷结构，降低融资成本，做好延期还本付息政策接续。2) 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。**国务院：**通过发行不动产投资信托基金等方式盘活存量资产；财政货币政策要以就业优先为导向，退减税、缓缴社保费、降融资成本等都着力指向稳市场主体稳岗稳就业，以保基本民生、稳增长、促消费。**统计局：**4 月份 CPI 同比上涨 2.1%，居住价格上涨 1.2%。**财政部和住建部：**1) 发文明确中央财政农村危房改造补助资金适用范围。2) 2022 年中央财政将补助 224.1 亿元用于租赁住房保障、307 亿元用于老旧小区改造、100 亿元用于棚户区改造。3) 住建部披露确保“十四五”期末基本完成燃气管道老化更新改造任务。

地方层面，湖南：重新修订《湖南省物业服务收费管理办法》，包括管辖权限、定价规则、物业服务合同和监督管理等方面，主要明确了 6 项内容。**上海：**1) 出台“抗疫助企 21 条”，重点突出发挥融资担保增信、加大普惠金融支持力度、推动金融机构减费让利等政策内容，为中小企业纾困解难。2) 印发上海市地方金融组织支持疫情防控和经济社会发展的政策文件，推动地方金融组织通过展期、无还本续贷、延长还款期限。3) 一方面，加大信贷投放，满足抗疫和复工复产资金需求。要求银行机构对于有发展前景、信誉良好但暂时流动资金受困的企业，不抽贷、不断贷、不压贷。**成都：**5 月 7 日起推行新建商品房“交房即交证”改革试点工作，有效期两年。**江西：**发布新修版征地的管理办法，从办法总则、征收土地的程序、征收土地的补偿安置、法律责任多方面的细化征收土地管理办法，6 月 1 日起施行。**济南：**5 月 7 日，济南 2022 年第一轮集中土拍举行，共出让 35 宗地块，总起拍价超 162 亿元。**长沙：**首套商品住房网签满 4 年可购买第二套商品住房。**厦门：**1) 9 幅宅地将于 5 月 26 日公开出让，其中思明 1 幅、湖里 2 幅、集美 1 幅、海沧 2 幅、翔安 3 幅，计价总建面 84 万平方米，起拍总价 203.1 亿元。2) 政府发布 12 条措施，加快建设厦门科学城。**无锡：**1) 5 月 7 日，无锡首批次集中出让 8 宗地块，含 7 宗商品住宅用地和 1 宗定销房用地，总出让面积 57.66 万^m²，总建筑面积 102.67 万^m²，总起价 103.9 亿元。2) 三区出台人才购房政策，梁溪区最高可补贴 1000 万元。3) 惠山区 5 月购房可给予每户 1-2 万元惠民购物消费券。**长春：**首次申请公积金个人住房贷款，最低首付款比例不低于 20%。**镇江：**未来将降低公积金贷款首付比例，对已结清首次公积金贷款的家庭，第二次申请公积金贷款的首付比例调整为 40%。**马鞍山：**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。**乐山：**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。有效期至 2022 年 12 月 31 日。**资阳：**调整住房公积金政策，引导住房贷款利率下行。**北京：**朝阳区对 2022 年承租国有房屋的服务业中小微企业和个体工商户减免 6 个月租金，同时鼓励非国有房屋业主适当减免租金。**武汉：**出台居住用地“新规”，严控建筑高度，降低建设强度，提升居住品质。**福州：**1) 今年 1-4 月缴存职工累计提取住房公积金突破 600 亿元，实现至 2013 年提取突破百亿以来的第五个新百亿的跨越。2) 明确了今年完成老旧小区改造 18843 户，新开工安商房项目 12 个，建设保障性租赁住房 7 万套等目标。**苏州：**5 月 9-10 日，2022 年首次集中供地入市交易。按计划，5 月 9 日首日出让 7 宗地块，总起价 93.4

亿元。**扬州**：1) 降低人才及二孩家庭公积金贷款首付比例至 20%，此外，二孩、二孩以上(不含二孩)家庭申请公积金贷款，可在最高贷款限额基础上分别上浮 10 万元和 20 万元。双职工申请贷款的，每人单独计算贷款额度。2) 严控计划和调优结构。控制土地上市规模，调减住宅用地上市总量；优化土地供应结构，降低商住比。**贵阳**：4 月供应商住类土地 11 宗，仅成交 3 宗地块，成交面积合计 8.22 万平方米，环比下降 72.15%，同比下降 50.73%，成交金额仅 2.91 亿元，环比下降 62.26%，同比下降 86.99%。**威海**：“十四五”期间新增保障性租赁住房套数达到 6000 套以上。**北京**：到 2025 年实现装配式建筑占新建建筑面积比例达 55%。**海南**：强调自贸港统筹要全岛统一规划，并逐步缩小城乡发展差距。**南京**：二批次预计出让 40 幅地块，其中重点地块共有 26 幅，总用地面积超 162 万平方米。**合肥**：安巢经开区抓紧研究出台促进园区房地产平稳健康发展政策。**桂林**：拟出让土地 38 宗，面积共计 3918.44 亩。高新区七星区计划供应 4 宗地块，共计面积 1186 亩，为所有城区中最高。**德州**：住房公积金贷款最高额度提高 10 万，取消新购住房限制转让。**山西**：非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。**深圳**：发改委公布 2022 年重大项目计划清单，其中包括融创华发冰雪文旅城、华为九龙山工业园、深汕高铁、穗莞深城际、西丽高铁站、深中通道等等。**洛阳**：公积金政策调整，个人最高贷款调为 55 万，首付最低 20%。**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。**钦州**：首套房最低首付款比例降为 20%，提高住房公积金贷款额度上限，双方均在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为 40 万元；单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为 33 万元。**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。**济源**：首套、多套房首付降至 20%，对房企降低土地竞买保证金。**合肥**：共 7 宗地块进行拍卖，包括肥西 3 宗，包河、经开、高新、肥东各 1 宗，面积超 524 亩，艺盟置业、智城发展均获商服用地。**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。借款人夫妻双方均缴交住房公积金的，最高贷款额度由 60 万元调整为 80 万元。

图表 58. 2022 年第 19 周大事件

类型	时间	内容
中央	2022/5/8	国务院安委会：要全面分类整治，逐户逐栋排查，“一栋一策”整改。严厉打击危及建筑安全的违法行为，严格落实安全责任。
	2022/5/8	发改委：1) 对培育发展县城的特色优势产业、优化县城的市政设施体系、强化县城的公共服务供给、提升县城的人居环境质量、促进县乡村功能的衔接互补五大方面促进县城建设作出了解释。2) 完善人口、资金、土地等体制机制和政策措施确保新落户人口享同等服务。
	2022/5/8	中办、国办：印发推进以县城为重要载体的城镇化建设意见，到 2025 年，以县城为重要载体的城镇化建设取得重要进展，县城短板弱项进一步补齐补强。
	2022/5/9	央行：1) 发布 2022 年第一季度中国货币政策执行报告，下一阶段，将坚持稳字当头、稳中求进，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，深化供给侧结构性改革，支持稳增长、稳就业、稳物价，建设现代中央银行制度，健全现代货币政策框架，推动高质量发展，稳定宏观经济大盘。2) 要牢牢坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持不将房地产作为短期刺激经济的手段，坚持稳地价、稳房价、稳预期，稳妥实施房地产金融审慎管理制度。
	2022/5/10	银保监会：1) 引导银行业保险业进一步加大金融支持实体经济力度，持续增加信贷投放总量，优化信贷结构，降低融资成本，做好延期还本付息政策接续。2) 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。
	2022/5/11	国务院：通过发行不动产投资信托基金等方式盘活存量资产；财政货币政策要以就业优先为导向，退减税、缓缴社保费、降融资成本等都着力指向稳市场主体稳岗稳就业，以保基本民生、稳增长、促消费。
	2022/5/11	统计局：4 月份 CPI 同比上涨 2.1%，居住价格上涨 1.2%。
	2022/5/12	财政部和住建部：1) 发文明确中央财政农村危房改造补助资金适用范围。2) 2022 年中央财政将补助 224.1 亿元用于租赁住房保障、307 亿元用于老旧小区改造、100 亿元用于棚户区改造。3) 住建部披露确保“十四五”期末基本完成燃气管道老化更新改造任务。
	2022/5/8	湖南：重新修订《湖南省物业服务收费管理办法》，包括管辖权限、定价规则、物业服务合同和监督管理等方面，主要明确了 6 项内容。
	2022/5/8	上海：1) 出台“抗疫助企 21 条”，重点突出发挥融资担保增信、加大普惠金融支持力度、推动金融机构减费让利等政策内容，为中小企业纾困解难。2) 印发上海市地方金融组织支持疫情防控和经济社会发展的政策文件，推动地方金融组织通过展期、无还本续贷、延长还款期限。3) 一方面，加大信贷投放，满足抗疫和复工复产资金需求。要求银行机构对于有发展前景、信誉良好但暂时流动资金受困的企业，不抽贷、不断贷、不压贷。
2022/5/8	成都：5 月 7 日起推行新建商品房“交房即交证”改革试点工作，有效期两年。	
2022/5/8	江西：发布新修版征地管理办法，从办法总则、征收土地的程序、征收土地的补偿安置、法律责任多方面的细化征收土地管理办法，6 月 1 日起施行。	
2022/5/8	济南：5 月 7 日，济南 2022 年第一轮集中土拍举行，共出让 35 宗地块，总起拍价超 162 亿元。	
2022/5/8	长沙：首套商品住房网签满 4 年可购买第二套商品住房。	
2022/5/8	厦门：1) 9 幅宅地将于 5 月 26 日公开出让，其中思明 1 幅、湖里 2 幅、集美 1 幅、海沧 2 幅、翔安 3 幅，计价总建面 84 万平方米，起拍总价 203.1 亿元。2) 政府发布 12 条措施，加快建设厦门科学城。	
2022/5/8	无锡：5 月 7 日，无锡首批次集中出让 8 宗地块，含 7 宗商品住宅用地和 1 宗定销房用地，总出让面积 57.66 万㎡，总建筑面积 102.67 万㎡，总起价 103.9 亿元。	
2022/5/8	长春：首次申请公积金个人住房贷款，最低首付款比例不低于 20%。	
2022/5/8	镇江：未来将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%。	
2022/5/8	马鞍山：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。	
2022/5/8	乐山：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。有效期至 2022 年 12 月 31 日。	
2022/5/8	资阳：调整住房公积金政策，引导住房贷款利率下行。	
2022/5/9	北京：朝阳区对 2022 年承租国有房屋的服务业中小微企业和个体工商户减免 6 个月租金，同时鼓励非国有房屋业主适当减免租金。	
2022/5/9	武汉：出台居住用地“新规”，严控建筑高度，降低建设强度，提升居住品质。	
2022/5/9	福州：今年 1-4 月缴存职工累计提取住房公积金突破 600 亿元，实现至 2013 年提取突破百亿以来的第五个新百亿的跨越。	
2022/5/9	苏州：5 月 9-10 日，2022 年首次集中供地入市交易。按计划，5 月 9 日首日出让 7 宗地块，总起价 93.4 亿元。	
2022/5/9	扬州：1) 降低人才及二孩家庭公积金贷款首付比例至 20%，此外，二孩、二孩以上(不含二孩)家庭申请公积金贷款，可在最高贷款限额基础上分别上浮 10 万元和 20 万元。双职工申请贷款的，每人单独计算贷款额度。2) 严控计划和调优结构。控制土地上市规模，调减住宅用地上市总量；优化土地供应结构，降低商住比。	
2022/5/9	贵阳：4 月供应商住类土地 11 宗，仅成交 3 宗地块，成交面积合计 8.22 万平方米，环比下降 72.15%，同比下降 50.73%，成交金额仅 2.91 亿元，环比下降 62.26%，同比下降 86.99%。	
2022/5/9	威海：“十四五”期间新增保障性租赁住房套数达到 6000 套以上。	
2022/5/10	北京：到 2025 年实现装配式建筑占新建建筑面积比例达 55%。	

资料来源：国务院、中国人民银行、中办、国办、发改委、银保监会、统计局、住建部、财政部、各地政府官网，中银证券

续 图表 58. 2022 年第 19 周大事件

类型	时间	内容
	2022/5/10	海南：强调自贸港统筹要全岛统一规划，并逐步缩小城乡发展差距。
	2022/5/10	南京：1) 二批次预计出让 40 幅地块，其中重点地块共有 26 幅，总用地面积超 162 万平方米。2) 针对生育二个孩子及以上的南京户籍居民家庭可新增购买一套商品住房，同时可享受相关银行最优惠贷款利率等支持。对二孩及以上家庭的认定，有以下 2 个必备条件：1. 夫妻一方或双方为南京市户籍。2. 现家庭有二个及以上子女，且至少有一个未成年子女。
	2022/5/10	合肥：安巢经开区抓紧研究出台促进园区房地产平稳健康发展政策。
	2022/5/10	福州：明确了今年完成老旧小区改造 18843 户，新开工安商房项目 12 个，建设保障性租赁住房 7 万套等目标。
	2022/5/10	泉州：允许提取公积金支付首付款，公积金贷款最高额度调整为 80 万元。
	2022/5/10	桂林：拟出让土地 38 宗，面积共计 3918.44 亩。高新区七星区计划供应 4 宗地块，共计面积 1186 亩，为所有城区中最高。
	2022/5/10	德州：住房公积金贷款最高额度提高 10 万，取消新购住房限制转让。
	2022/5/11	山西：非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。
	2022/5/11	深圳：发改委公布 2022 年重大项目计划清单，其中包括融创华发冰雪文旅城、华为九龙山工业园、深汕高铁、穗莞深城际、西丽高铁站、深中通道等等。
	2022/5/11	无锡：1) 梁溪区出台人才购房补贴方案，最高补贴 1000 万元。2) 惠山区 5 月购房可给予每户 1-2 万元惠民购物消费券。
	2022/5/11	洛阳：公积金政策调整，个人最高贷款调为 55 万，首付最低 20%。
	2022/5/11	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。
	2022/5/11	钦州：首套房最低首付款比例降为 20%，提高住房公积金贷款额度上限，双方均在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为 40 万元；单方在本市缴存住房公积金的最高贷款额度为 33 万元。
	2022/5/11	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。
	2022/5/11	济源：首套、多套房首付降至 20%，对房企降低土地竞买保证金。
	2022/5/12	合肥：共 7 宗地块进行拍卖，包括肥西 3 宗，包河、经开、高新、肥东各 1 宗，面积超 524 亩，艺盟置业、智城发展均获商服用地。
	2022/5/12	无锡：三区出台人才购房政策，梁溪区最高可补贴 1000 万元。
	2022/5/12	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。借款人夫妻双方均缴交住房公积金的，最高贷款额度由 60 万元调整为 80 万元。

资料来源：国务院、中国人民银行、中办、国办、发改委、银保监会、统计局、住建部、财政部、各地政府官网，中银证券

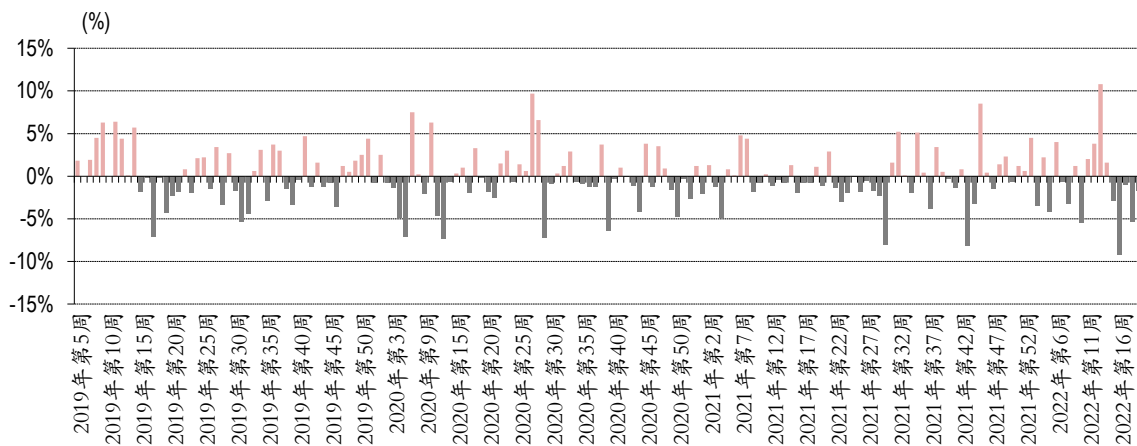
4 本周板块表现回顾

本周（5月7日-5月13日），在大盘表现方面，上证指数收于3084.28点，较上周上升82.72点，涨幅2.8%；创业板指收于2358.16点，较上周上升113.19点，涨幅5.0%；沪深300指数收于3988.60点，较上周上升79.78点，涨幅2.0%。

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汽车、国防军工和纺织服装，综合涨跌幅分别为+9.3%、+5.8%、+5.3%；涨跌幅靠后的行业依次为银行、房地产、食品饮料，涨跌幅分别为-3.2%、-1.7%、-1.6%。

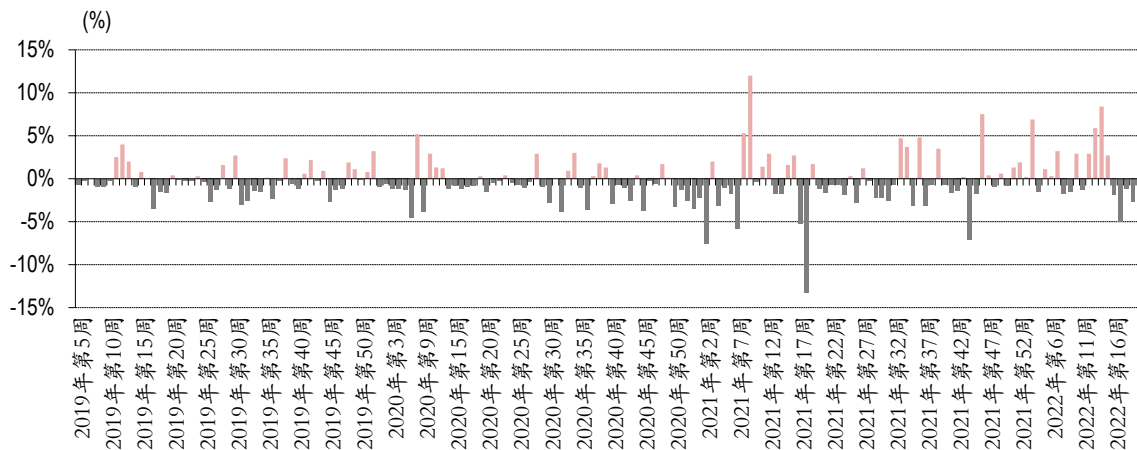
板块收益有所上涨，板块估值仍处于历史相对低位。房地产行业绝对收益为-1.7%，较上周上升3.7个百分点；相对沪深300收益为1.9%，较上周上升4.6个百分点。房地产板块PE为12.58X，较上周上涨0.48，仍然处在历史相对低位。

图表 59. 房地产行业绝对收益-1.7%，较上周上升 3.7 个百分点



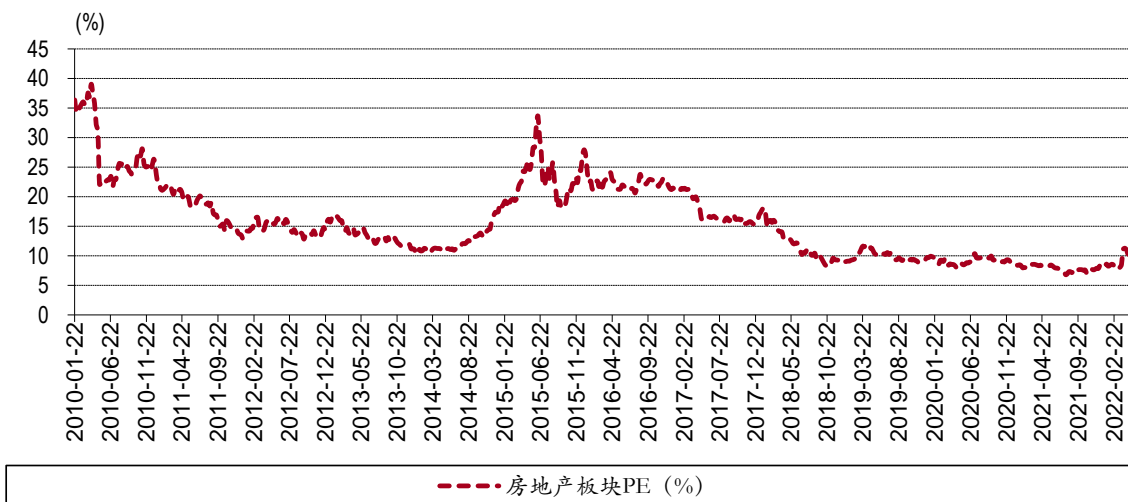
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为 1.9%，较上周上升 4.6 个百分点



资料来源：万得，中银证券

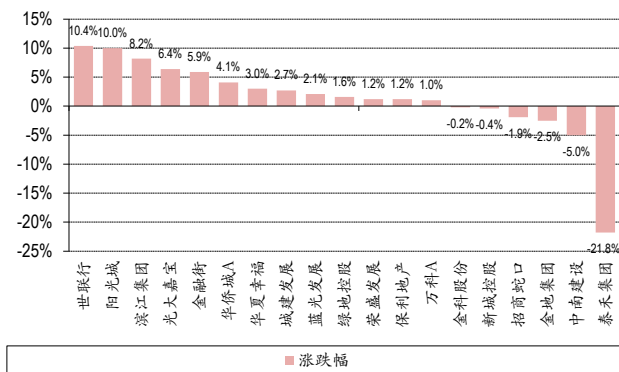
图表 61. 房地产板块 PE 为 12.56X，较上周上涨 0.48，仍然处在历史相对低位



资料来源：公司公告，中银证券

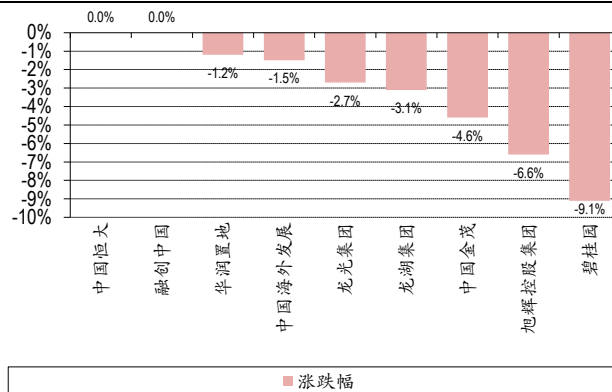
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为世联行、阳光城、滨江集团、光大嘉宝、金融街，涨跌幅分别为 10.4%、10.0%、8.2%、6.4%、5.9%，涨跌幅靠后的三家公司依次为金地集团、中南建设、泰禾集团，涨跌幅分别为 -21.8%、-5.0%、-2.5%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为中国恒大、融创中国、华润置地、中国海外发展、龙光集团，涨跌幅分别为 0.0%、0.0%、-1.2%、-1.5%、-2.7%，涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、旭辉控股集团、中国金茂，涨跌幅分别为 -9.1%、-6.6%、-4.6%。

图表 62. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为世联行、阳光城、滨江集团



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

拿地公告方面，苏州高新在苏州拿地 1 宗，规划建筑面积 5.3 万平米，成交总价 6.9 亿元，楼面均价 13000.1 元/平米。

融资公告方面，金融街 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）发行工作于 5 月 11 日结束。张江高科成功发行 2022 年第一期超短期融资券，实际发行规模 8.0 亿元，票面利率 2.0%，期限 180 天。

销售经营数据公告方面，碧桂园 2022 年 4 月公司合同销售金额人民币 226.4 亿元，同比减少 57.1%。合同销售面积 274.0 万平，同比减少 53.9%。金地集团 2022 年 4 月公司合同销售金额人民币 125.0 亿元，同比减少 60.5%，合同销售面积 46.6 万平，同比减少 68.3%。2022 年 1-4 月公司累计合同销售金额 580.1 亿元，同比减少 42.2%。合同销售面积 229.8 万平，同比减少 48.3%。中国金茂 2022 年 4 月公司合同销售金额人民币 102.4 亿元，同比减少 57.5%，合同销售面积 60.5 万平，同比减少 64.0%。中南建设 2022 年 1-4 月累计合同销售金额 211.9 亿元，同比减少 69.1%；合同销售面积 169.1 万平，同比减少 65.8%。合景泰富集团 2022 年 4 月公司合同销售金额人民币 43.5 亿元，同比减少 66.3%，合同销售面积 20.5 万平，同比减少 69.3%。招商蛇口 2022 年 4 月，公司合同销售金额 140.9 亿元，同比减少 52.0%，公司合同销售面积 58.1 万平，同比减少 55.9%。2022 年 1-4 月，公司累计合同销售金额 614.4 亿元，同比减少 39.6%，公司累计合同销售面积 259.9 万平，同比减少 41.7%。中国海外发展 2022 年 4 月公司合同销售金额 203.6 亿元，同比减少 35.8%；合同销售面积 89.7 万平，同比减少 39.6%。1 月-4 月累计合同销售金额 686.4 亿元，同比减少 43.3%；累计合同销售面积 340.3 万平，同比减少 42.5%。新城控股 2022 年 4 月公司合同销售金额 90.3 亿元，同比减少 56.5%；合同销售面积 95.9 万平，同比减少 45.0%。1-4 月累计合同销售金额 400.9 亿元，同比减少 43.1%；累计销售面积 410.8 万平，同比减少 40.0%。首开股份 2022 年 1-4 月份，累计合同销售金额 279.3 亿元，同比减少 29.7%；累计销售面积 84.86 万平方米，同比减少 29.0%。远洋集团 2022 年 4 月公司合同销售金额 68.3 亿元，同比减少 0.3%；合同销售面积 43.7 万平，同比减少 3.3%。1-4 月累计合同销售金额 219.0 亿元，累计合同销售面积 137.8 万平。龙湖集团 2022 年 4 月公司权益合同销售金额 73.6 亿元；权益合同销售面积 48.3 万平。1-4 月公司权益合同销售金额 314.3 亿元；权益合同销售面积 183.5 万平。保利发展 2022 年 4 月公司合同销售金额 305.2 亿元，同比减少 40.4%；合同销售面积 218.2 万平方米，同比减少 34.1%。1-4 月，1-4 月累计合同销售金额 1212.2 亿元，同比减少 30.9%；累计合同销售面积 772.1 万平，同比减少 26.4%。

其他重大交易公告方面，金科股份截至 2022 年 4 月 30 日，公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量为 4269.8 万股，约占公司总股本的 0.8%，交易总金额 1.9 亿元（不含交易费用）。中南建设控股股东中南控股与华融资产等相关主体共同签署了支持公司转型发展战略合作协议。阳光城计提存货跌价准备 69.2 亿元。受此影响，当期存货跌价损失 69.2 亿元，公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。滨江集团子公司缤慕公司以 57.0 亿收购浙江阳光城拥有的高光置业 100.0% 的权益。缤慕公司已于 2022 年 5 月 6 日支付完毕全部收购对价。目标地块抵押解除手续已于 2022 年 5 月 6 日办理完毕。皇庭国际已连续两个交易日(2022 年 5 月 6 日、9 日)收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%。中润资源 2022 年 5 月 5 日、5 月 6 日连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%。*ST 松江撤销退市风险警示及其他风险警示，并于 2022 年 5 月 10 日开市起停牌一天。华夏幸福 1) 截至目前公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额 34.32 亿元（不含利息），公司累计未能如期偿还债务金额合计 463.70 亿元（不含利息）。2) 自公司前次披露（2021 年 11 月 30 日）诉讼、仲裁情况后，截至目前，公司发生的诉讼、仲裁事项涉案金额累计约 34 亿元。*ST 泰禾连续三个交易日(2022 年 5 月 6 日、2022 年 5 月 9 日、2022 年 5 月 10 日)收盘价格跌幅偏离值累计超过 12.0%。*ST 大通 1) 连续三个交易日（2022 年 5 月 6 日、9 日、10 日）收盘价格跌幅偏离值累计超过 12.0%。2) 管理团队拟通过设立公司的方式于增持计划公告披露之日起 3 个月内增持公司股份 50.0-100.0 万股。外高桥发布 2021 年年度权益分派实施公告，A 股每股现金红利 0.8 元，B 股每股现金红利 0.1 美元。华发股份发布 2021 年年度权益分派实施公告，A 股每股现金红利 0.46 元。中天金融近日收到西安市中级人民法院送达的《民事起诉状》，渤海人寿以合同纠纷对公司及公司控股股东金世旗控股等提起诉讼。截至本公告披露日，西安市中级人民法院已受理，尚未开庭

审理。**中梁控股**根据交换要约及同意征求备忘录所载条款及在其条件规限下，对3笔优先票据开始交换要约，并征求合资格持有人同意对规管交换票据的契约的若干建议修订。**福星股份**股票交易价格于2022年5月9日、2022年5月10日、2022年5月11日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20.0%。**ST新城**2022年5月10日、5月11日连续两个交易日收盘价跌幅偏离值累计达到12.0%以上。***ST云城**2022年5月13日开市起撤销退市风险警示并实施其他风险警示，股票简称由“*ST云城”变更为“ST云城”。**中交地产**对公司递交“关于2022年5月份金融机构到期借款无法偿还的报告”的传闻公司予以说明，公司在2022年5月末到期的金融机构债务合计约24.4亿元；现金短债比符合“三条红线”的要求；公司目前现金流正常，融资渠道畅通，能够保证到期债务偿还。**龙光集团**已于2022年5月12日上午九时整起暂停买卖，恢复时间另行通告。**卧龙地产**发布2021年年度权益分派实施公告，A股每股现金红利0.2元（含税）。***ST中迪**自2022年5月16日开市起撤销退市风险警示，股票简称由“*ST中迪”变更为“中迪投资”。***ST实达**股票自2022年4月26日开市起停牌，就股票交易波动情况进行核查。鉴于相关核查工作已完成，经公司申请，公司股票将于2022年5月13日（星期五）开市起复牌。

年度报告数据公告方面，**雅居乐集团**2021年营业收入730.3亿元，同比减少9.0%；归母净利润91.0亿元，同比减少25.7%。

股权变动公告方面，**万业企业**控股股东三林万业减持公司994.8万股股份，占公司总股本的1.0%。**皇庭国际**控股股东苏州和瑞2022年2月10日至2022年4月21日累计减持1669.2万股股份，占公司总股本的1.42%；减持完成后苏州和瑞累计持有股份4218.4万股，占公司总股本的3.6%。**东望时代**拟通过支付现金方式收购重庆汇贤优策科技股份有限公司股东合计持有的不超过100.0%股权。**绿地控股**控股股东格林兰质押16.0亿股股份，占公司总股本的12.5%，质押后，格林兰累计质押股份24.1亿股，占公司总股本的18.9%。

图表 64. 2022 年第 19 周 (5 月 7 日-5 月 13 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司	公告内容
拿地公告	苏州高新	公司在苏州拿地 1 宗, 规划建筑面积 5.3 万平方米, 成交总价 6.9 亿元, 楼面均价 13000.1 元/平方米。
融资公告	金融街	2022 年面向专业投资者公开发行公司债券 (第二期) 发行工作于 5 月 11 日结束。
	张江高科	公司成功发行 2022 年第一期超短期融资券, 实际发行规模 8.0 亿元, 票面利率 2.0%, 期限 180.0 天。
销售经营数据公告	碧桂园	2022 年 4 月公司合同销售金额人民币 226.4 亿元, 同比减少 57.1%。合同销售面积 274.0 万平, 同比减少 53.9%。
	金地集团	2022 年 4 月公司合同销售金额人民币 125.0 亿元, 同比减少 60.5%, 合同销售面积 46.6 万平, 同比减少 68.3%。2022 年 1-4 月公司累计合同销售金额 580.1 亿元, 同比减少 42.2%。合同销售面积 229.8 万平, 同比减少 48.3%。
	中国金茂	2022 年 4 月公司合同销售金额人民币 102.4 亿元, 同比减少 57.5%, 合同销售面积 60.5 万平, 同比减少 64.0%。
	中南建设	2022 年 1-4 月累计合同销售金额 211.9 亿元, 同比减少 69.1%; 合同销售面积 169.1 万平, 同比减少 65.8%。
	合景泰富集团	2022 年 4 月公司合同销售金额人民币 43.5 亿元, 同比减少 66.3%, 合同销售面积 20.5 万平, 同比减少 69.3%。
	招商蛇口	2022 年 4 月, 公司合同销售金额 140.9 亿元, 同比减少 52.0%, 公司合同销售面积 58.1 万平, 同比减少 55.9%。2022 年 1-4 月, 公司累计合同销售金额 614.4 亿元, 同比减少 39.6%, 公司累计合同销售面积 259.9 万平, 同比减少 41.7%。
	中国海外发展	2022 年 4 月公司合同销售金额 203.6 亿元, 同比减少 35.8%; 合同销售面积 89.7 万平, 同比减少 39.6%。1 月-4 月累计合同销售金额 686.4 亿元, 同比减少 43.3%; 累计合同销售面积 340.3 万平, 同比减少 42.5%。
	新城控股	2022 年 4 月公司合同销售金额 90.3 亿元, 同比减少 56.5%; 合同销售面积 95.9 万平, 同比减少 45.0%。1-4 月累计合同销售金额 400.9 亿元, 同比减少 43.1%; 累计销售面积 410.8 万平, 同比减少 40.0%。
	首开股份	2022 年 1-4 月份, 累计合同销售金额 279.3 亿元, 同比减少 29.7%; 累计销售面积 84.86 万平方米, 同比减少 29.0%。
	远洋集团	2022 年 4 月公司合同销售金额 68.3 亿元, 同比减少 0.3%; 合同销售面积 43.7 万平, 同比减少 3.3%。1-4 月累计合同销售金额 219.0 亿元, 累计合同销售面积 137.8 万平。
	龙湖集团	2022 年 4 月公司权益合同销售金额 73.6 亿元; 权益合同销售面积 48.3 万平。1-4 月公司权益合同销售金额 314.3 亿元; 权益合同销售面积 183.5 万平。
	保利发展	2022 年 4 月公司合同销售金额 305.2 亿元, 同比减少 40.4%; 合同销售面积 218.2 万平方米, 同比减少 34.1%。1-4 月, 1-4 月累计合同销售金额 1212.2 亿元, 同比减少 30.9%; 累计合同销售面积 772.1 万平, 同比减少 26.4%。
	其他重大交易公告	金科股份
中南建设		公司控股股东中南控股与华融资产等相关主体共同签署了支持公司转型发展战略合作协议。
阳光城		公司计提存货跌价准备 69.2 亿元。受此影响, 当期存货跌价损失 69.2 亿元, 公司发生超过上年末净资产百分之十的重大损失。
滨江集团		集团子公司缤慕公司以 57.0 亿收购浙江阳光城拥有的高光置业 100.0% 的权益。缤慕公司已于 2022 年 5 月 6 日支付完毕全部收购对价。目标地块抵押解除手续已于 2022 年 5 月 6 日办理完毕。
皇庭国际		已连续两个交易日 (2022 年 5 月 6 日、9 日) 收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%。
中润资源		2022 年 5 月 5 日、5 月 6 日连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%。
华夏幸福		1) 截至目前公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额 34.32 亿元 (不含利息), 公司累计未能如期偿还债务金额合计 463.70 亿元 (不含利息)。2) 自公司前次披露 (2021 年 11 月 30 日) 诉讼、仲裁情况后, 截至目前, 公司发生的诉讼、仲裁事项涉案金额累计约 34 亿元。
外高桥		公司发布 2021 年年度权益分派实施公告, A 股每股现金红利 0.8 元, B 股每股现金红利 0.1 美元。
华发股份		公司发布 2021 年年度权益分派实施公告, A 股每股现金红利 0.46 元。
中天金融		公司近日收到西安市中级人民法院送达的《民事起诉状》, 渤海人寿以合同纠纷对公司及公司控股股东金世旗控股等提起诉讼。截至本公告披露日, 西安市中级人民法院已受理, 尚未开庭审理。
中梁控股		公司根据交换要约及同意征求备忘录所载条款及在其条件规限下, 对 3 笔优先票据开始交换要约, 并征求合资格持有人同意对规范交换要约的协议的若干建议修订。
福星股份		股票交易价格于 2022 年 5 月 9 日、2022 年 5 月 10 日、2022 年 5 月 11 日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20.0%。
中交地产		对公司递交“关于 2022 年 5 月份金融机构到期借款无法偿还的报告”的传闻公司予以说明, 公司在 2022 年 5 月末到期的金融机构债务合计约 24.4 亿元; 现金短债比符合“三条红线”的要求; 公司目前现金流正常, 融资渠道畅通, 能够保证到期债务偿还。
龙光集团	公司已于 2022 年 5 月 12 日上午九时整起暂停买卖, 恢复时间另行通告。	
卧龙地产	: 公司发布 2021 年年度权益分派实施公告, A 股每股现金红利 0.2 元 (含税)。	
年度报告数据公告	雅居乐集团	2021 年营业收入 730.3 亿元, 同比减少 9.0%; 归母净利润 91.0 亿元, 同比减少 25.7%。
股权变动公告	万业企业	公司控股股东三林万业减持公司 994.8 万股股份, 占公司总股本的 1.0%。
	皇庭国际	公司控股股东苏州和瑞 2022 年 2 月 10 日至 2022 年 4 月 21 日累计减持 1669.2 万股股份, 占公司总股本的 1.42%; 减持完成后苏州和瑞累计持有股份 4218.4 万股, 占公司总股本的 3.6%。
	东望时代	公司拟通过支付现金方式收购重庆汇贤策科技股份有限公司股东合计持有的不超过 100.0% 股权。
	绿地控股	公司控股股东格林兰质押 16.0 亿股股份, 占公司总股本的 12.5%, 质押后, 格林兰累计质押股份 24.1 亿股, 占公司总股本的 18.9%。

资料来源: 公司公告, 中银证券

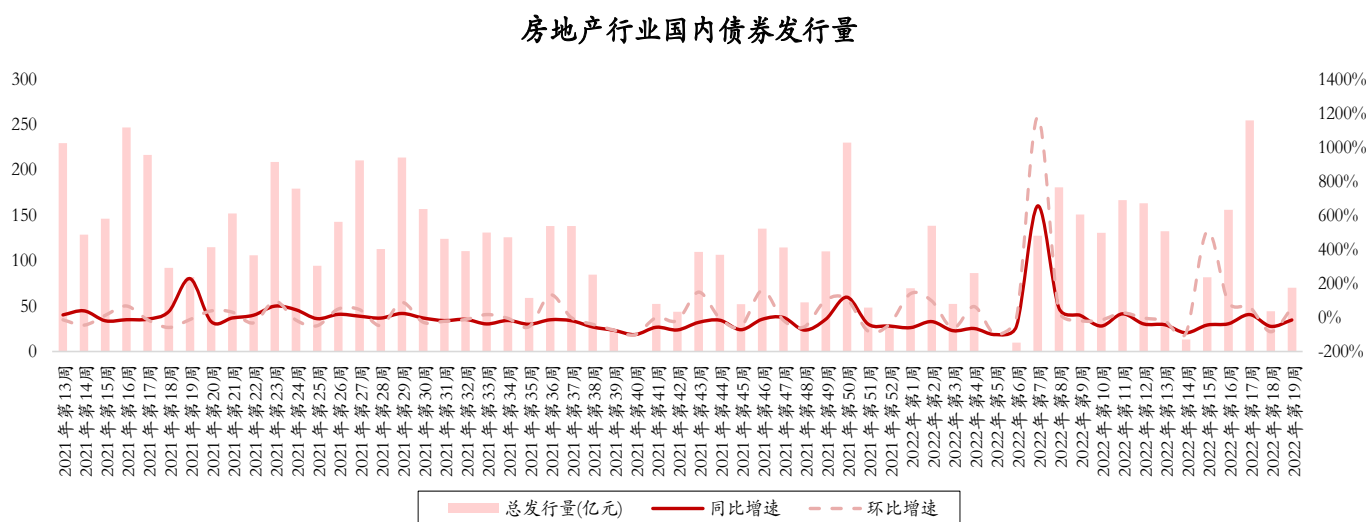
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比有所上升，同比有所下降。2022年第19周（2022年5月9日-2022年5月15日）房地产行业国内债券总发行量为70.46亿元，同比减少14.2%（前值-51.7%），环比增加58.3%；总偿还量为43.25亿元，同比减少66.8%（前值：-78.8%），环比减少82.9%；净融资额为27.21亿元。其中国企国内债券总发行量为70.46亿元，同比增加86.4%（前值：-42.9%），环比增加58.3%；总偿还量为41.30亿元，同比减少33.3%（前值：-89.6%），环比上升360.1%；净融资额为18.70亿元。民企连续八周末发行国内债券，总偿还量为1.95亿元，同比减少97.1%（前值-42.9%），环比减少87.0%，净融资额为-1.95亿元。

从累计来看，央国企发行债券规模占比88%，同比提升了22个百分点；民营房企发行规模占比仅12%，但偿还量占比高达39%。累计来看，今年1-19周房企国内债券发行总规模为2031.95亿元，同比下降33.4%；总偿还量1886.22亿元，同比下降46.6%；净融资额为145.73亿元。其中国企发行规模1780.05亿元（占比88%），同比降低11.8%；总偿还量1152.4亿元（占比61%），同比下降40.6%；净融资额617.16亿元。民营房企发债规模251.9亿元（占比12%），同比下降75.6%；总偿还量733.8亿元（占比39%），同比下降53.9%；净融资额-481.9亿元。

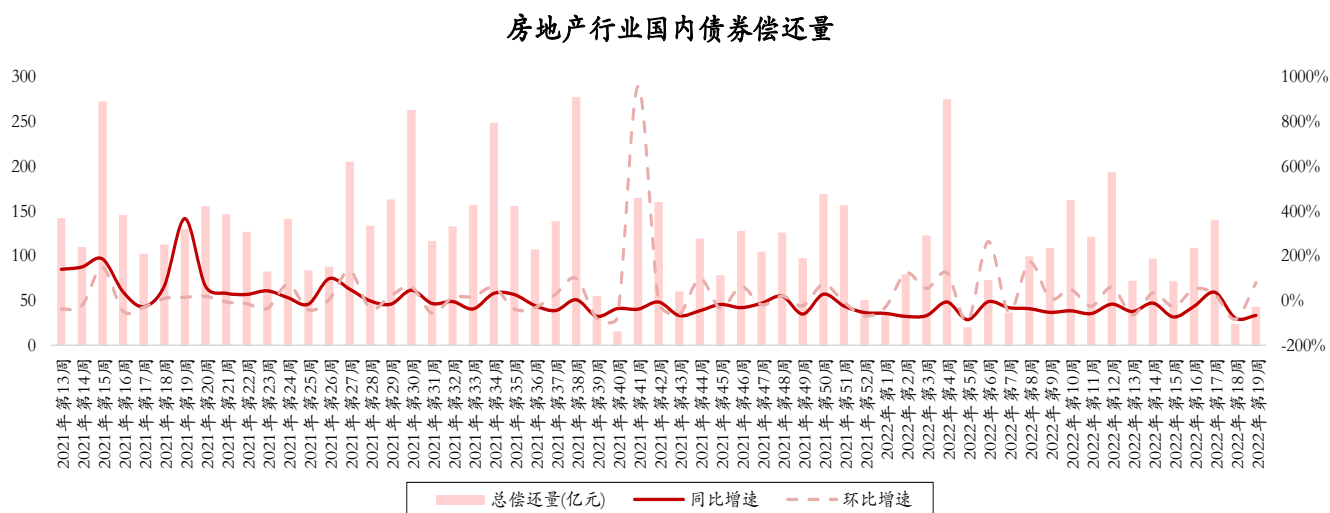
具体来看，本周发债企业均为央国企，首开股份发行了8亿元、广州城市建设开发有限公司分别发行了两笔10亿元的信用债，发行期限分别为5、7、5年，发行利率分别为3.46%、3.38%、2.90%。本周债券偿还量最大的房企为天恒置业、苏高新、海安经济技术开发区控股集团有限公司，偿还量分别为15、10、6亿元。**发行类型方面**，本周共有3家公司发行公司债，分别北京首都开发股份有限公司、广州市城市建设开发有限公司、金融街控股股份有限公司，发行额为20、20、10亿元；上海保利物业酒店管理集团有限公司发行两笔资产支持债券，发行额分别为10.5、0.01亿元；上海张江高科技园区开发股份有限公司发行超短期融资债8.0亿元；成都兴城人居地产投资集团股份有限公司发行了2亿元的定向工具债券。

图表 65. 2022 年第 19 周房地产行业国内债券总发行量为 70.46 亿元，同比减少 14.2%，环比增加 58.3%



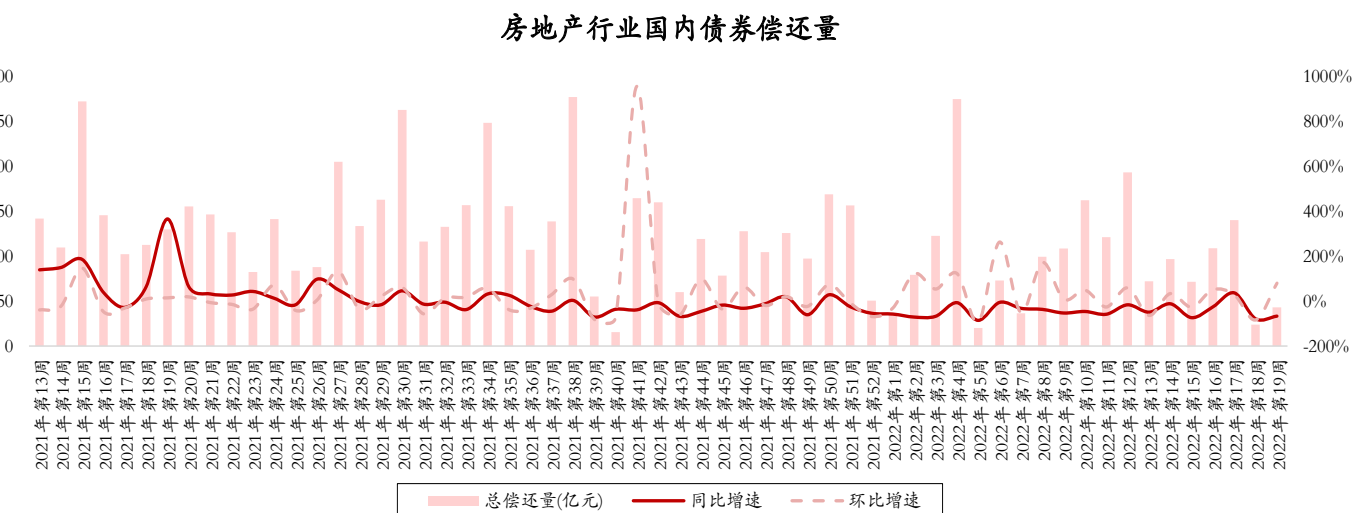
资料来源：万得，中银证券

图表 66. 2022 年第 19 周房地产行业国内债券总偿还量 43.25 亿元，同比减少 66.8%，环比减少 82.9%



资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2022 年第 19 周房地产行业国内债券净融资额为 27.21 亿元（前值：20.56 亿元）



资料来源：万得，中银证券

图表 68. 本周首开股份发行了 8 亿元、广州城市建设开发有限公司分别发行了两笔 10 亿元的信用债，发行期限分别为 5、7、5 年，发行利率分别为 3.46%、3.38%、2.90%

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
2022-05-11	22 首股 02	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业	20.0	5.0	2027-05-13	3.46	公司债
2022-05-10	22 保置优	上海保利物业酒店管理集团有限公司	中央国有企业	10.5	12.0	2034-05-09		资产支持证券
2022-05-13	22 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	地方国有企业	10.0	7.0	2029-05-17	3.38	公司债
2022-05-13	22 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	地方国有企业	10.0	5.0	2027-05-17	2.90	公司债
2022-05-11	22 张江高科 SCP001	上海张江高科技园区开发股份有限公司	地方国有企业	8.0	0.5	2022-11-08	2.00	短期融资券
2022-05-09	22 金街 04	金融街控股股份有限公司	地方国有企业	5.0	5.0	2027-05-11	3.54	公司债
2022-05-09	22 金街 03	金融街控股股份有限公司	地方国有企业	5.0	5.0	2027-05-11	3.16	公司债
2022-05-10	22 人居地产 PPN001 (保障性租赁)	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	地方国有企业	2.0	3.0	2025-05-11	3.45	定向工具
2022-05-10	22 保置次	上海保利物业酒店管理集团有限公司	中央国有企业	0.01	12.0	2034-05-09		资产支持证券

资料来源：万得，中银证券

图表 69. 本周债券偿还量最大的房企为天恒置业、苏高新、海安经济技术开发区控股集团有限公司，偿还量分别为 15、10、6 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
2021-05-07	21 天恒置业 CP002	北京天恒置业集团有限公司	地方国有企业	15.0	到期	3.3	短期融资券
2021-08-10	21 天恒置业 SCP002	北京天恒置业集团有限公司	地方国有企业	10.0	到期	2.9	短期融资券
2021-08-12	21 苏州高新 SCP016	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	6.0	到期	2.7	短期融资券
2021-11-10	21 海安经开 SCP003	海安经济技术开发区控股集团有限公司	地方国有企业	5.0	到期	3.1	短期融资券
2017-05-08	17 西永 MTN002	重庆西永微电子产业园区开发有限公司	地方国有企业	3.0	到期	6.5	中期票据
2019-05-27	19 宋都 01	宋都基业投资股份有限公司	民营企业	1.9	回售	8.5	公司债
2015-11-18	15 蒙金隆债	内蒙古金隆工业园区开发建设有限公司	地方国有企业	1.2	到期	7.3	企业债
2021-05-11	21 即墨 A1	青岛市即墨区鼎泰盛开发建设有限公司	地方国有企业	1.1	到期	4.0	资产支持证券
2020-07-27	PR 优	郑州弘致一实业有限公司	民营企业	0.0	本金提前兑付	6.4	资产支持证券
2019-06-27	19 中南 02	江苏中南建设集团股份有限公司	民营企业	0.0	到期	7.8	公司债
2020-03-04	20 中南 01	江苏中南建设集团股份有限公司	民营企业	0.0	到期	6.8	公司债
2017-12-13	17 中南 01	江苏中南建设集团股份有限公司	民营企业	0.0	到期	7.5	公司债

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

本周央行公布4月金融数据，4月居民贷款较去年同期少增7453亿元，主要是受房贷大幅下降拖累；住房贷款同比少增4022亿元，反映地产销售、居民房贷需求低迷，前期信贷支持尚未落位。地方层面，东莞、南京放宽多孩家庭购房，无锡惠山区发放购房消费券，常州限售期从4年调整至2年，扬州发布延长土地出让金缴纳时间的土地出让新政，各地供需端政策持续调整。同时，本周央行下调首套房贷利率下限20BP，释放了支持刚需首套购房的积极信号，降低购房者置业成本的同时，有助于引导后续地方政府进一步调整信贷政策，体现金融层面的支持正在持续加码。随着后续政策进一步加速落地，兑现beta行情的同时，市场信心及行业供需两端修复可期。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) 当前收入确定性强、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	16.59	1,985.87	2.29	2.38	7.24	6.97	14.78
600383.SH	金地集团	买入	12.67	572.00	2.08	2.24	6.09	5.65	13.94
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	13.52	1,071.22	1.16	1.38	11.66	9.82	10.67
0960.HK	龙湖集团	未有评级	29.73	1806.29	4.05	4.47	7.34	6.65	20.57
1109.HK	华润置地	未有评级	27.72	1,976.41	4.54	4.78	6.10	5.80	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	6.51	201.60	1.16	1.40	5.62	4.66	14.93
3990.HK	美的置业	未有评级	11.43	141.10	3.04	3.15	3.76	3.63	19.05
002244.SZ	滨江集团	未有评级	8.27	257.32	0.00	1.18	#DIV/0!	7.01	5.90
0884.HK	旭辉控股集团	未有评级	2.55	224.22	0.92	0.90	2.77	-	4.78
601155.SH	新城控股	未有评级	24.72	559.56	5.59	5.7518	4.42	4.30	22.43
000656.SZ	金科股份	未有评级	4.18	223.20	0.00	0.89	#DIV/0!	4.68	6.51
2007.HK	碧桂园	未有评级	4.42	1,023.16	1.66	1.20	2.66	3.68	7.95
6098.HK	碧桂园服务	买入	23.04	775.83	1.28	2.19	17.94	10.52	10.75
1995.HK	旭辉永升服务	买入	6.93	121.43	0.37	0.49	18.92	14.14	2.53
6049.HK	保利物业	未有评级	40.30	223.01	1.53	1.96	26.34	20.60	12.26
2669.HK	中海物业	未有评级	7.20	236.64	0.24	0.34	29.42	21.03	0.75
1755.HK	新城悦服务	未有评级	6.73	58.61	0.62	0.94	10.86	7.17	2.62

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日5月15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
共选取 43 个城市，其中 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； 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；
二手房成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 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； 其余 4 个城市：佛山、金华、江门、清远；
新房库存及成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 8 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、福州、南宁； 其余 7 个城市：济南、温州、泉州、宁波、莆田、宝鸡、舟山

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内容发表。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 2DB
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