

强于大市

房地产行业第 29 周周报 (7 月 16 日-7 月 22 日)

新房成交同比降幅收窄；郑州成立地产纾困基金

本周新房成交并未出现进一步的下跌，43 城新房成交面积同比降幅收窄了 9 个百分点。现在“保交付”的问题再次发酵，一定程度上打击了购房者的信心，销售回暖的节奏被打乱，仍需要更多的稳定交付的预期和需求端的政策继续加码。我们认为，房贷利率至少还能下调至 4.30%，对释放需求有进一步作用。本周郑州联手地方 AMC 设立地产纾困基金，一定程度为市场注入信心，为其他同样面临“停贷”事件的城市提供参考经验。

核心观点

- 本周新房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄 9 个百分点；二手房成交面积同比增速虽小幅下降 1.3 个百分点，但同比仍保持正增长。43 城新房成交面积 372.9 万平，环比上升 2.0%，同比下降 30.3%；一、二、三线城市环比增速分别为 16.8%、-3.1%、22.0%，同比增速分别为 35.6%、-32.1%、-46.3%。15 城二手房成交面积 148.5 万平，环比下降 8.4%，同比上升 8.5%；一、二、三线城市环比增速分别为-14.9%、-4.8%、-40.8%，同比增速分别为-33.6%、51.3%、-28.8%。
- 新房库存面积同环比上升，去化周期环比基本持平。15 城新房库存面积为 1.0 亿平，环比上升 0.6%，同比上升 9.7%，去化周期为 13.4 个月，环比较上周无明显变化，同比上升 4.9 个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为 2.0%、-0.1%、0.1%；去化周期分别为 11.4、11.2、14.9 个月，环比变动-0.4、+0.1、+1.1 个月。
- 土地市场同比量价齐涨，溢价率环比上升。百城土地成交建面 3843 万平，环比+41.9%，同比+10.6%；成交土地总价为 1487 亿元，环比+336.9%，同比+92.7%；楼面均价为 3873 元/平，环比+208.1%，同比+74.5%；百城成交土地溢价率为 2.85%，环比+88.7%，同比-67.9%。
- 本周房企国内债券发行规模同环比上升。房地产行业国内债券总发行量为 133.0 亿元，同比-37.8%，环比-34.0%；净融资额为-42.3 亿元。其中央企国内债券总发行量为 103.0 亿元，同比+45.1%，环比-48.9%；净融资额为-32.0 亿元。民企国内债券总发行量为 30.0 亿元，同比-79.0%，净融资额为-10.3 亿元。主流房企中，万科、中国海外发展分别发行了 30、20 亿元。
- 板块收益较上周有所提升，跑赢沪深 300。房地产行业绝对收益为 2.0%，较上周上升 8.1pct；相对沪深 300 收益为 2.2%，较上周上升 4.2pct。房地产板块 PE 为 11.64X，较上周上升 0.27X。
- 北上资金对电力设备、银行和商贸零售加仓金额较大，分别为 18.42、6.46 和 4.09 亿元。对房地产的持股占比下降 0.01%（上周下降 0.05%），净流出 2.02 亿元（上周净流出 3.62 亿元）。
- 本周中央层面，国常会再提“因城施策促进房地产市场平稳健康发展，保障住房刚性需求，合理支持改善性需求”。地方层面多为购房补贴政策，哈尔滨、徐州、南通、固原通过提供购房补贴降低居民购房成本；天水 and 淮安调整住房公积金贷款政策，深圳发布人才购房优惠政策，池州下调购房首付比例。重点城市房贷利率仍呈下降趋势，7 月全国重点城市首套、二套房贷利率为 4.35%、5.07%，较上月下降了 7、2 个百分点；平均放款周期缩短至历史低位的 25 天，较上月缩短 4 天。

投资建议

- 本周新房成交并未出现进一步的下跌，我们跟踪的 43 个重点城市新房成交面积同比降幅收窄了 9 个百分点。我们认为由于 7 月销售淡季来临、6 月房企销售冲刺结束，7 月新房成交环比出现回调属于预期内的正常现象。现在“保交付”的问题再次发酵，一定程度上打击了购房者的信心，销售回暖的节奏被打乱，仍需要更多的稳定交付的预期和需求端的政策继续加码。我们认为，房贷利率至少还能下调至 4.30%，对释放需求有进一步作用。同时城市分化还会加剧，个别热点一、二线城市或将率先迎来拐点；市场需求及购买力明显透支的三、四线城市今年压力仍然较大。本周，郑州联手地方 AMC 设立地产纾困基金，参与问题楼盘盘活、困难房企救助等纾困纾困工作，一定程度上为市场注入信心，为其他同样面临“停贷”事件的城市提供参考经验。我们建议关注：1) 稳健的龙头和区域性央企国企：保利发展、招商蛇口、华润置地、中国海外发展、越秀地产、建发国际；2) 现金流和财报质量较好的区域性民企龙头：滨江集团、美的置业；3) 被“错杀”的优质民企：金地集团、龙湖集团、旭辉控股集团。

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

- 《地产天天见（第 3 期）：从微观层面来看，我国居民家庭的房贷“掏兜比例”有多大？》20220721
- 《地产天天见（第 2 期）：从宏观层面来看，居民部门是否还有继续加杠杆的空间？》20220720
- 《地产天天见（第 1 期）：当前居民购房意愿低迷到何种程度了？》20220719
- 《销售同比降幅收窄；投资开工持续承压—房地产行业 2022 年 6 月统计局数据点评》20220716
- 《6 月楼市边际复苏；高能级城市与头部房企率先企稳修复（房地产行业 2022 年 6 月全扫描）》20220709
- 《建发国际集团：区域型国企资源禀赋优越，兼具稳健型与成长潜能》20220708
- 《滨江集团：三十年深耕，销售逆势突破；融资通畅资金充裕优势凸显》20220627
- 《越秀地产：国资背景加持成就区域型优质房企，通畅融资渠道与多元增信模式优势凸显》20220628
- 《凡益之道，与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》20220615
- 《AMC 参与房企化债的范围和力度有望加大，提供房企纾困新路径》20220523
- 《暴雨房企区域性研究系列之闰系篇：激进扩张和过度融资埋下隐患，政策收紧市场遇冷成为危机爆发的导火索》20220520
- 《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》20220325

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.....	19
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 3.4 万套，环比上升 6.0%，同比下降 30.5%.....	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 372.9 万平方米，环比上升 2.0%，同比下降 30.3%	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 2.5 万套，环比上升 10.8%，同比下降 21.1%.....	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 268.1 万平方米，环比上升 4.9%，同比下降 22.8%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 12.1%、4.0%、39.9%	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 16.8%、-3.1%、22.0%	6
图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.9 万套，环比下降 5.2%，同比下降 47.4%	7
图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 104.8 万平方米，环比下降 4.8%，同比下降 44.2%	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 122.8 万套，环比上升 2.4%，同比上升 26.6%	7
图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 65.3 万套，环比上升 2.6%，同比上升 25.8%	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 2.4%、-0.1%、6.4%	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 57.5 万套，环比上升 2.1%，同比上升 27.4%	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 17.9、13.5、28.4 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 11.0、14.5、19.2 个月	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 20.2、3.8、14.2、11.6 个月	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10491.1 万平方米，环比上升 0.6%，同比上升 9.7%	8
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7412.1 万平方米，环比上升 0.8%，同比上升 9.9%	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 2.0%、-0.1%、0.1%	9
图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3079.0 万平方米，环比上升 0.3%，同比上升 9.1%	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 13.4、11.6、21.2 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 11.4、11.2、14.9 个月	9
图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比下降 8.6%，同比上升 7.9%	9
图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 148.5 万平方米，环比下降 8.4%，同比上升 8.5%	9
图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.4 万套，环比下降 10.4%，同比上升 12.2%	10

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 129.2 万平方米，环比下降 10.5%，同比上升 13.0%.....	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-13.4%、-5.4%、-41.1%10	
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-14.9%、-4.8%、-40.8%10	
图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比上升 8.7%，同比下降 18.0%	10
图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 19.3 万平方米，环比上升 8.8%，同比下降 14.2%10	
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 515 宗，环比上升 60.4%，同比上升 12.7% ...	11
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 3843 万平方米，环比上升 41.9%，同比上升 10.6%.....	11
图表 32. 百城成交土地总价为 1487 亿元，环比上升 336.9%，同比上升 92.7%	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 3873 元/平方米，环比上升 208.1%，同比上升 74.5%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 2.85%，环比上升 88.7%，同比下降 67.9%	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 100.0%、128.4%、24.4%12	
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-45.5%、245.8%、23.2% 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 66.2%、103.8%、-4.2%.....	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-56.1%、229.7%、-35.3%.....	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-81.9%、641.0%、13.0% 12	
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-91.1%、1078.6%、-71.7%12	
图表 41.一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-89.1%、263.8%、18.0%	13
图表 42.一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-79.7%、257.9%、-56.2%	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、3.10%、1.02%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 188 宗，环比上升 189.2%，同比上升 58.0% .13	
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 1531 万平方米，环比上升 164.1%，同比上升 22.6%.....	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 1345 亿元，环比上升 464.1%，同比上升 105.7%14	
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 8804 元/平方米，环比上升 114.0%，同比上升 68.0%.....	14
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 3.01%，环比上升 48.3%，同比下降 70.0% 14	
图表 49. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为 531.6%、47.8%	14
图表 50 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为 566.7%、-8.1%	14
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 360.0%、-1.9%.....	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 392.7%、-67.4%.....	15
图表 53.二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 847.2%、12.0%	15
图表 54.二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-1333.2%、-77.2%	15
图表 55.二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为-106.4%、14.1%	15
图表 56.二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 191.5%、-30.2%.....	15
图表 57.一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0%、3.24%、0.73%.....	15
图表 58. 2022 年第 29 周大事件.....	18
图表 59. 房地产行业绝对收益为 2.0%，较上周上升 8.1 个百分点.....	19
图表 60. 房地产行业相对收益为 2.2%，较上周上升 4.2 个百分点.....	19
图表 61. 房地产板块 PE 为 11.64X，较上周上升 0.27X.....	20
图表 62. 北上资金对电力设备、银行和商贸零售加仓金额较大，分别为 18.42、6.46 和 4.09 亿元.....	20
图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、阳光城、滨江集团	21
图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、中国金茂、越秀地产.....	21
图表 65. 2022 年第 29 周（7 月 16 日-7 月 22 日）重点公司公告汇总	23
续图表 65. 2022 年第 29 周（7 月 16 日-7 月 22 日）重点公司公告汇总	24
图表 66. 2022 年第 29 周房地产行业国内债券总发行量为 133.0 亿元，同比下降 37.8%，环比下降 34.0%	25
图表 67. 2022 年第 29 周房地产行业国内债券总偿还量 175.3 亿元，同比增加 7.4%，环比减少 4.2%	26
图表 68. 2022 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为净融资额为-42.3 亿元（前值 18.6 亿元）	26
图表 69. 本周债券发行量最大的房企为万科、中国海外发展、保利发展，发行量分别为 30.0、20.0、20.0 亿元	26
图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为北京城建、北京首开、兆泰集团，偿还量分别为 58.0、29.7、16.3 亿元	27
图表 71. 报告中提及上市公司估值表	28
图表 72. 城市数据选取清单.....	30

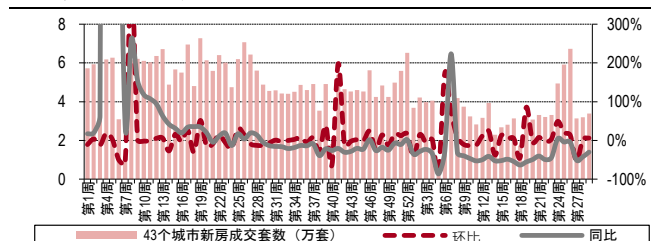
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 29 周：7 月 16 日-7 月 22 日）相比于上周，新房成交量有所上升，二手房成交量有所下降，新房屋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

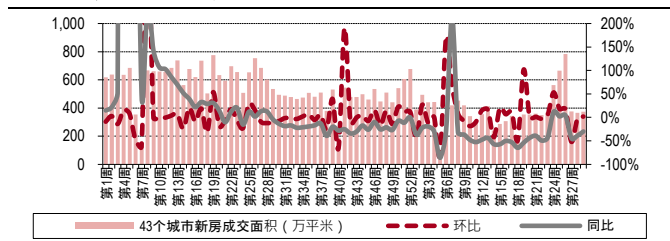
本周 43 个城市新房成交套数为 3.4 万套，环比上升 6.0%，同比下降 30.5%；成交面积为 372.9 万平方米，环比上升 2.0%，同比下降 30.3%。其中 17 个大中城市新房成交套数为 2.5 万套，环比上升 10.8%，同比下降 21.1%；成交面积为 268.1 万平方米，环比上升 4.9%，同比下降 22.8%；一、二、三线城市新房成交套数分别为 0.8、1.3、0.4 万套，环比增速分别为 12.1%、4.0%、39.9%，同比增速分别为 30.6%、-32.3%、-35.1%。一、二、三线城市新房成交面积分别为 81.8、153.9、32.4 万平方米，环比增速分别为 16.8%、-3.1%、22.0%，同比增速分别为 35.6%、-32.1%、-46.3%。其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.9 万套，环比下降 5.2%，同比下降 47.4%；成交面积为 104.8 万平方米，环比下降 4.8%，同比下降 44.2%。

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 3.4 万套，环比上升 6.0%，同比下降 30.5%



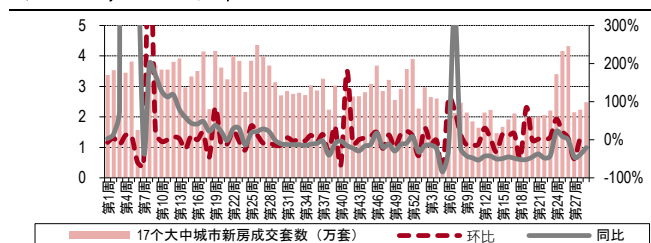
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 43 个城市新房成交面积为 372.9 万平方米，环比上升 2.0%，同比下降 30.3%



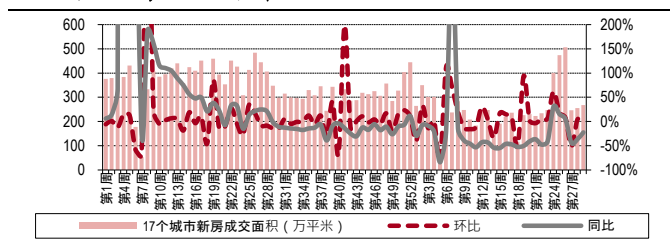
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 2.5 万套，环比上升 10.8%，同比下降 21.1%



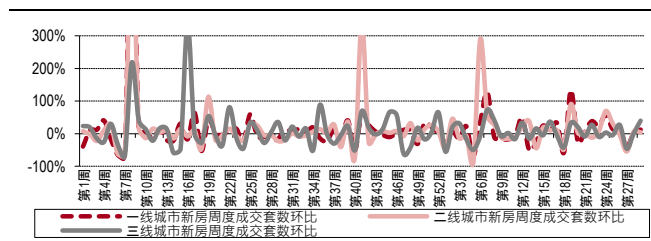
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 268.1 万平方米，环比上升 4.9%，同比下降 22.8%



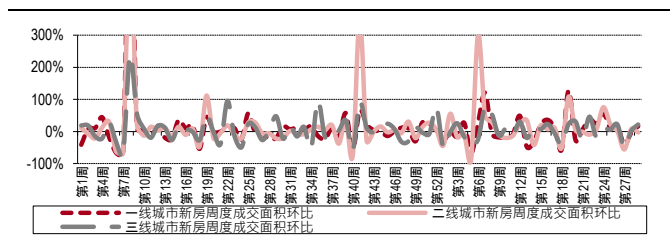
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 12.1%、4.0%、39.9%



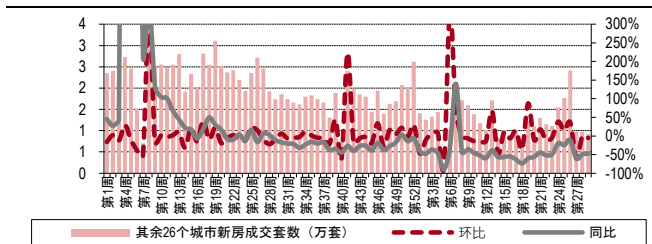
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 16.8%、-3.1%、22.0%



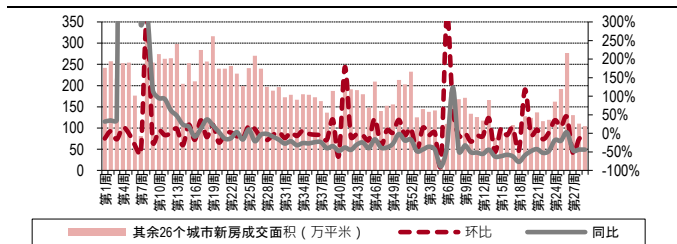
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.9 万套，环比下降 5.2%，同比下降 47.4%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 104.8 万平方米，环比下降 4.8%，同比下降 44.2%

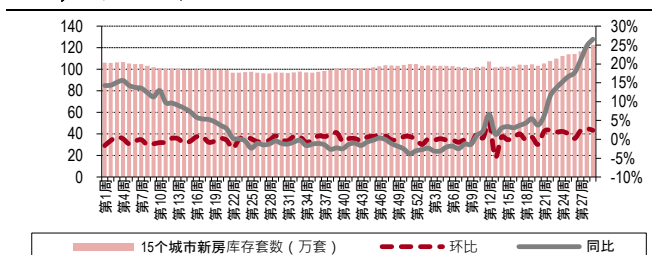


资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

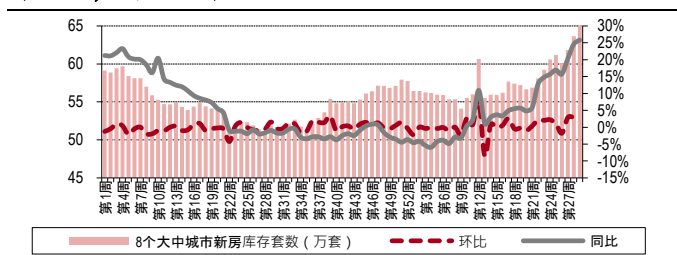
15 个城市新房库存套数为 122.8 万套，环比上升 2.4%，同比上升 26.6%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 65.3 万套，环比上升 2.6%，同比上升 25.8%，一、二、三线城市新房库存套数分别为 27.9、20.7、16.6 万套，一、二、三线城市环比增速分别为 2.4%、-0.1%、6.4%，同比增速分别为 19.6%、5.0%、89.2%，其余 7 个城市新房库存套数为 57.5 万套，环比上升 2.1%，同比上升 27.4%。在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 17.9 个月，环比上升 0.2 个月，同比上升 8.8 个月。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 13.5 个月，环比上升 0.3 个月，同比上升 6.5 个月，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别 11.0、14.5、19.2 个月，环比增速分别-0.3 个月、0.3 个月、2.0 个月，同比增速分别为 4.0 个月、7.9 个月、11.4 个月。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 20.2、3.8、14.2、11.6 个月，环比增速分别为 1.2 个月、-0.6 个月、0.4 个月、0.5 个月，同比增速分别为 8.9 月、0.7 个月、4.7 个月、5.4 个月；其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 28.4 个月，环比上升 0.2 个月，同比上升 14.3 个月。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 122.8 万套，环比上升 2.4%，同比上升 26.6%



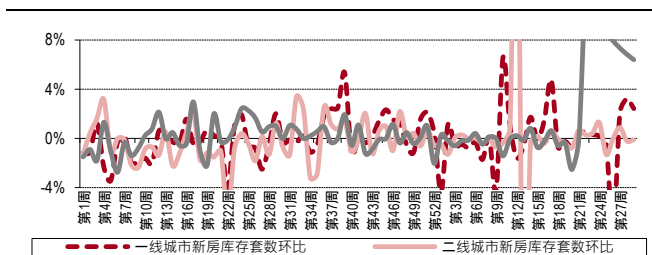
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 65.3 万套，环比上升 2.6%，同比上升 25.8%



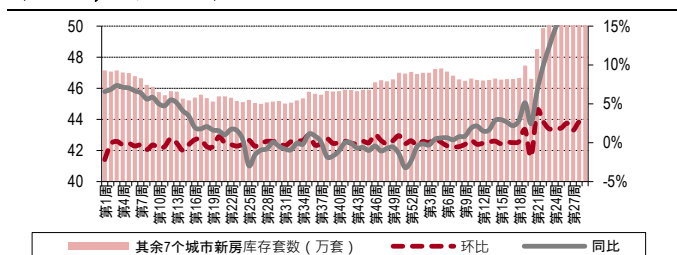
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 2.4%、-0.1%、6.4%



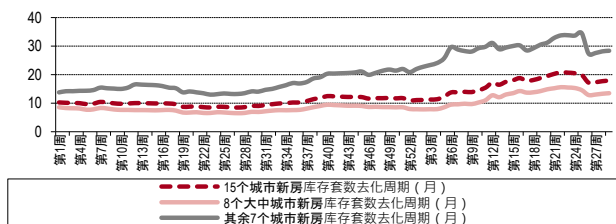
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 57.5 万套，环比上升 2.1%，同比上升 27.4%



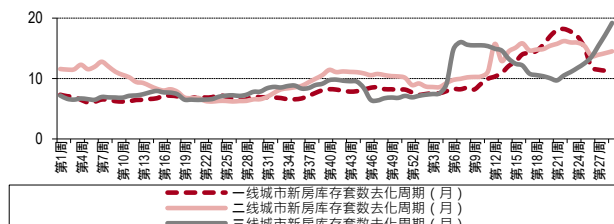
资料来源：万得，中银证券

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 17.9、13.5、28.4 个月



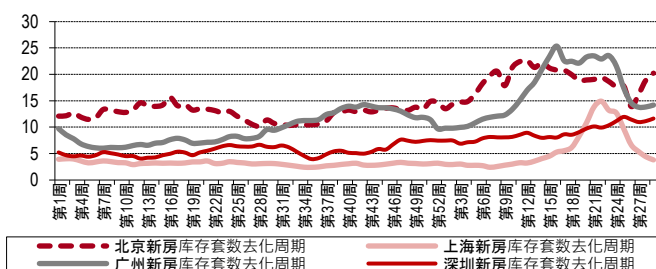
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 11.0、14.5、19.2 个月



资料来源：万得，中银证券

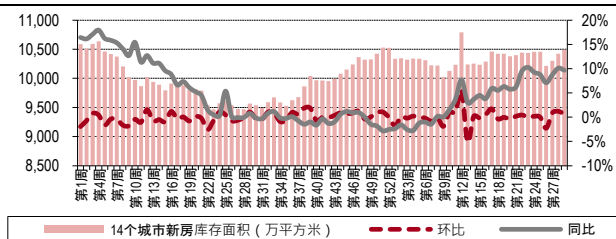
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 20.2、3.8、14.2、11.6 个月



资料来源：万得，中银证券

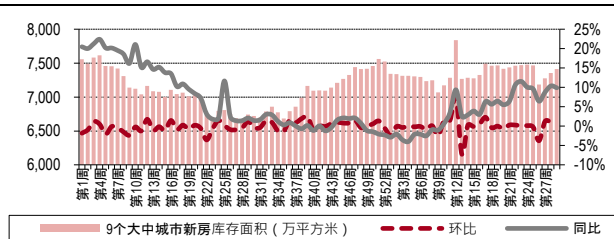
14 个城市新房库存面积为 10491.1 万平方米，环比上升 0.6%，同比上升 9.7%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7412.1 万平方米，环比上升 0.8%，同比上升 9.9%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3153.6、3263.4、995.1 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为 2.0%、-0.1%、0.1%，同比增速分别为 13.7%、8.2%、4.3%。其余 5 个城市新房库存面积为 3079.0 万平方米，环比上升 0.3%，同比上升 9.1%。在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 13.4 个月，环比较上周无明显变化，同比上升 4.9 个月。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 11.6 个月，环比较上周无明显变化，同比上升 4.2 个月，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.4、11.2、14.9 个月，环比增速分别为-0.4 个月、0.1 个月、1.1 个月，同比增速分别为 3.5 个月、4.6 个月、4.5 个月。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 21.2 个月，环比上升 0.3 个月，同比上升 8.6 个月。

图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10491.1 万平方米，环比上升 0.6%，同比上升 9.7%



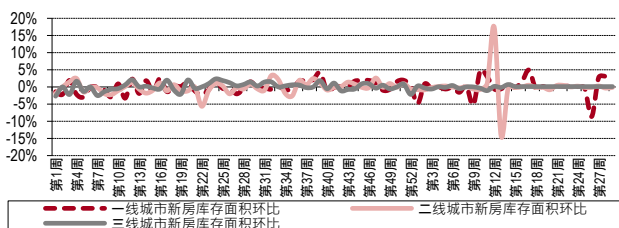
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7412.1 万平方米，环比上升 0.8%，同比上升 9.9%



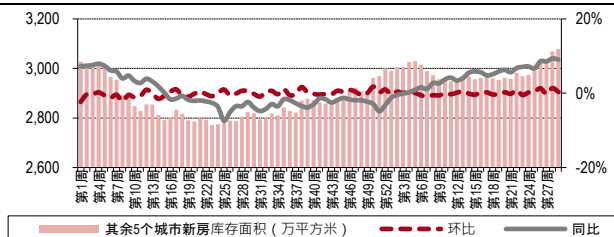
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 2.0%、-0.1%、0.1%



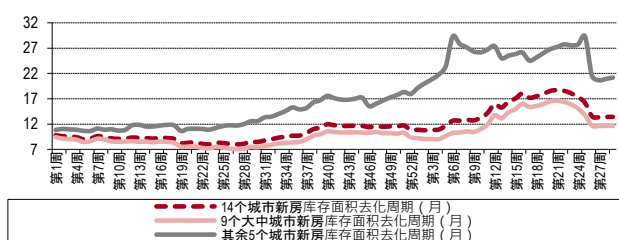
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3079.0 万平方米，环比上升 0.3%，同比上升 9.1%



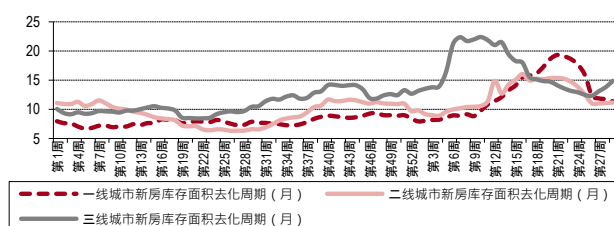
资料来源：万得，中银证券

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 13.4、11.6、21.2 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 11.4、11.2、14.9 个月

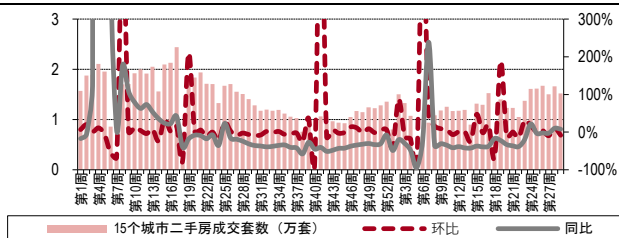


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

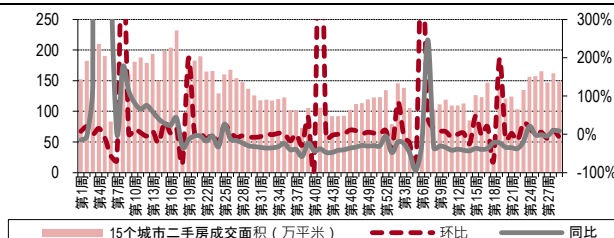
本周 15 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比下降 8.6%，同比上升 7.9%；成交面积为 148.5 万平方米，环比下降 8.4%，同比上升 8.5%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 1.4 万套，环比下降 10.4%，同比上升 12.2%；成交面积为 129.2 万平方米，环比下降 10.5%，同比上升 13.0%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.3、1.0、0.1 万套，环比增速分别为-13.4%、-5.4%、-41.1%，同比增速分别为-32.8%、51.7%、-35.1%，一、二、三线城市成交面积分别为 27.0、93.8、8.3 万平方米，环比增速分别为-14.9%、-4.8%、-40.8%，同比增速分别为-33.6%、51.3%、-28.8%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比上升 8.7%，同比下降 18.0%；成交面积为 19.3 万平方米，环比上升 8.8%，同比下降 14.2%。

图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比下降 8.6%，同比上升 7.9%



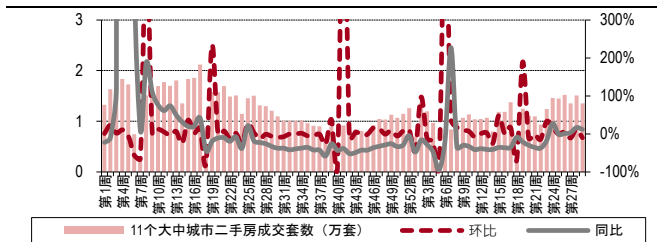
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 148.5 万平方米，环比下降 8.4%，同比上升 8.5%



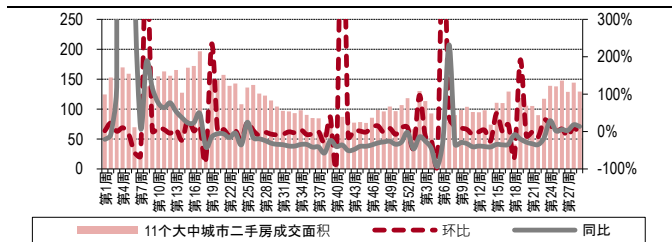
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 11 大中城市二手房成交套数为 1.4 万套，环比下降 10.4%，同比上升 12.2%



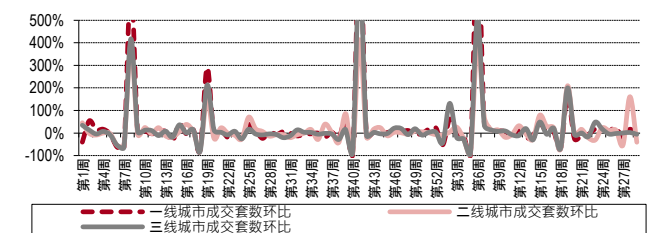
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 129.2 万平方米，环比下降 10.5%，同比上升 13.0%



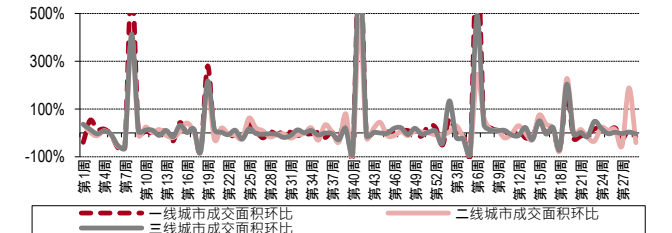
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 -13.4%、-5.4%、-41.1%



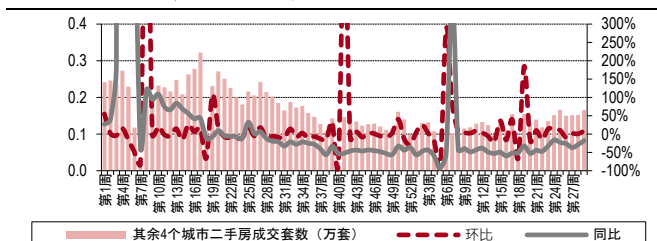
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 -14.9%、-4.8%、-40.8%



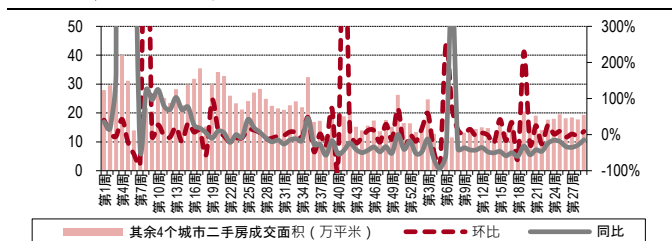
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，环比上升 8.7%，同比下降 18.0%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 19.3 万平方米，环比上升 8.8%，同比下降 14.2%



资料来源：万得，中银证券

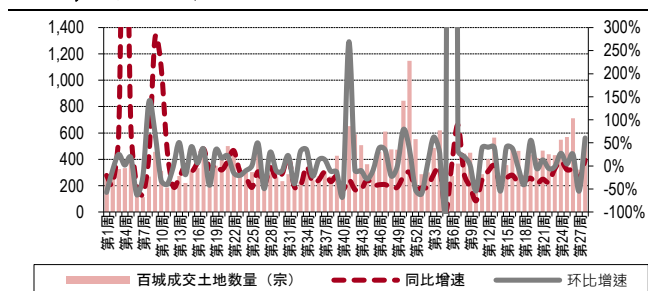
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2022 年第 28 周（7 月 11 日-7 月 17 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐升，土地溢价率有所上升。从城市能级来看，与上周比，一线城市量升价跌，二线城市量价齐升、三线城市量价齐升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

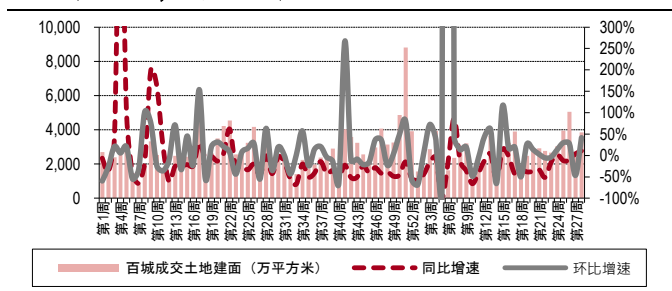
百城成交全类型土地数量为 515 宗，环比上升 60.4%，同比上升 12.7%；成交土地规划建筑面积为 3843 万平方米，环比上升 41.9%，同比上升 10.6%；成交土地总价为 1487 亿元，环比上升 336.9%，同比上升 92.7%；成交土地楼面均价为 3873 元/平方米，环比上升 208.1%，同比上升 74.5%；百城成交土地溢价率为 2.85%，环比上升 88.7%，同比下降 67.9%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 515 宗，环比上升 60.4%，同比上升 12.7%



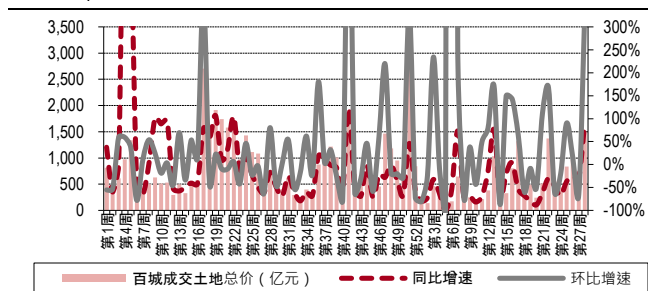
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 3843 万平方米，环比上升 41.9%，同比上升 10.6%



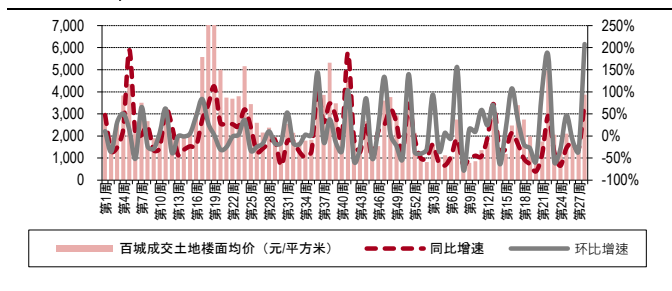
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 1487 亿元，环比上升 336.9%，同比上升 92.7%



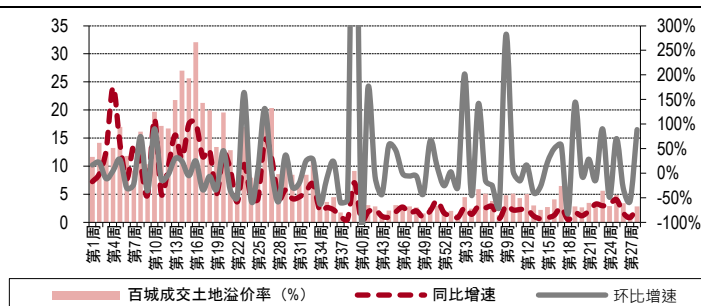
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 3873 元/平方米，环比上升 208.1%，同比上升 74.5%



资料来源：万得，中银证券

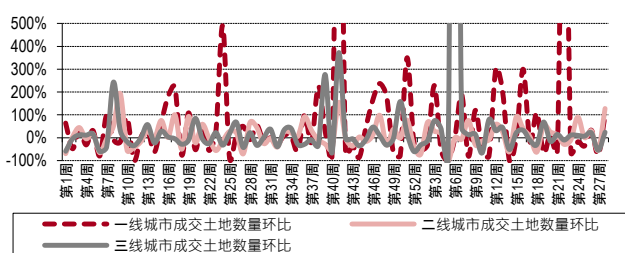
图表 34. 百城成交土地溢价率为 2.85%，环比上升 88.7%，同比下降 67.9%



资料来源：万得，中银证券

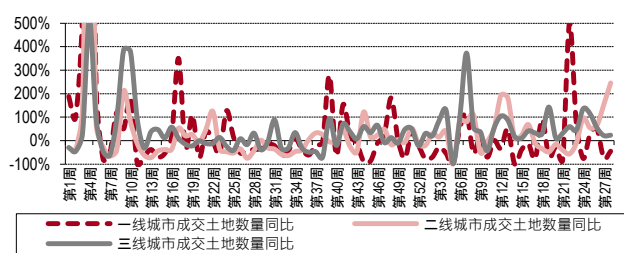
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 6、249、260 宗，环比增速分别为 100.0%、128.4%、24.4%，同比增速分别为-45.5%、245.8%、23.2%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 36.5、2327.3、1479.1 万平方米，环比增速分别为 66.2%、103.8%、-4.2%，同比增速分别为-56.1%、229.7%、-35.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 2.6、1316.9、167.8 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-81.9%、641.0%、13.0%，同比增速分别为-91.1%、1078.6%、-71.7%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 701、5665、1135 元/平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-89.1%、263.8%、18.0%，同比增速分别为-79.7%、257.9%、-56.2%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、3.10%、1.02%，二、三线城市环比增速分别 210.0%、-55.3%，同比增速分别为-80.6%、-86.3%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 100.0%、128.4%、24.4%



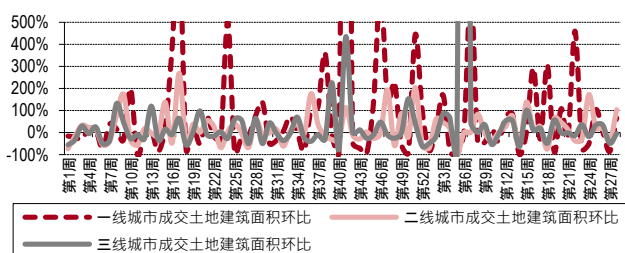
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-45.5%、245.8%、23.2%



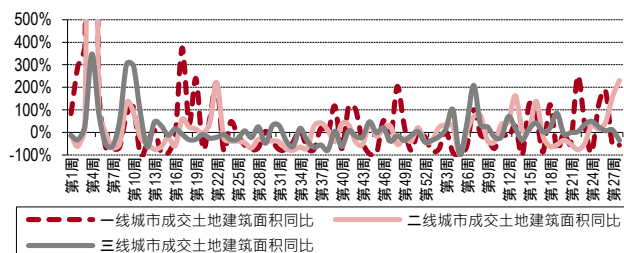
资料来源：万得，中银证券

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 66.2%、103.8%、-4.2%



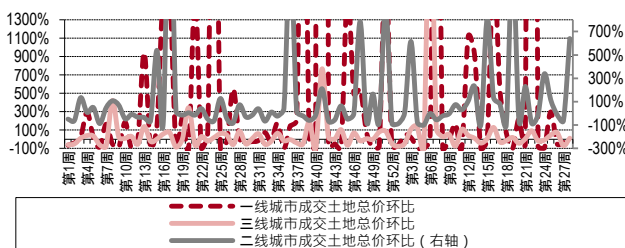
资料来源：万得，中银证券

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-56.1%、229.7%、-35.3%



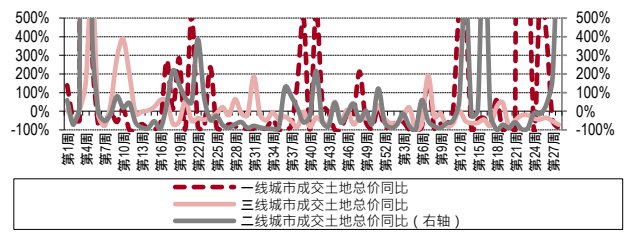
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-81.9%、641.0%、13.0%



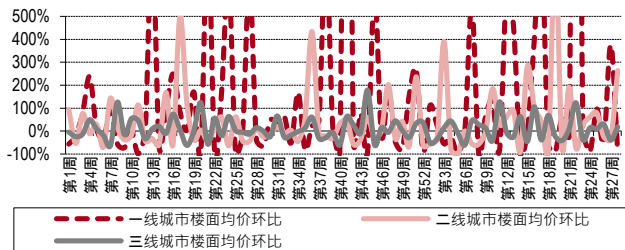
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-91.1%、1078.6%、-71.7%



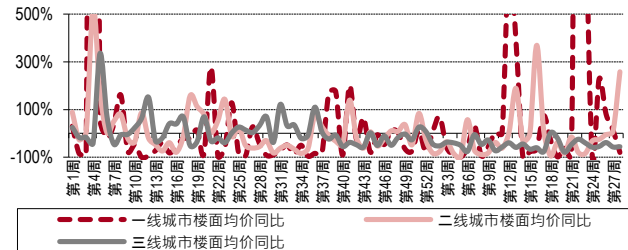
资料来源：万得，中银证券

图表 41.一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-89.1%、263.8%、18.0%



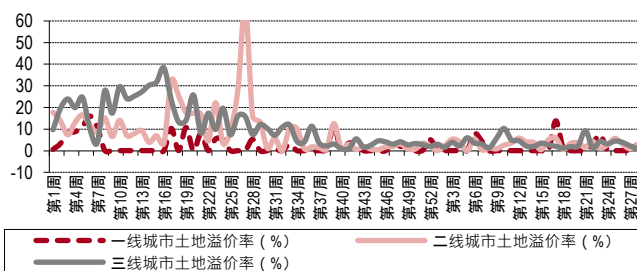
资料来源：万得，中银证券

图表 42.一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-79.7%、257.9%、-56.2%



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 0.00%、3.10%、1.02%

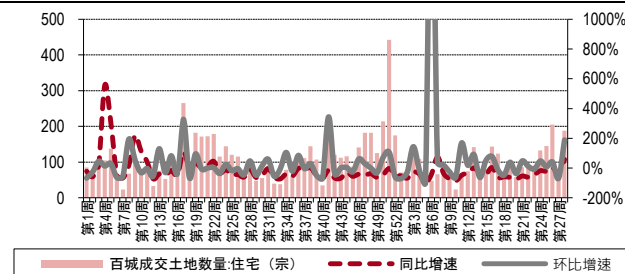


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

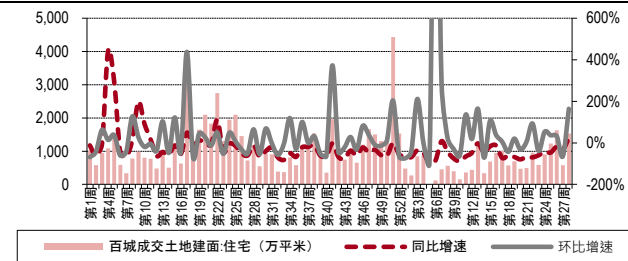
百城成交住宅类土地数量为 188 宗，环比上升 189.2%，同比上升 58.0%；成交住宅土地规划建筑面积为 1531 万平方米，环比上升 164.1%，同比上升 22.6%；成交住宅土地总价为 1345 亿元，环比上升 464.1%，同比上升 105.7%；成交住宅土地楼面均价为 8804 元/平方米，环比上升 114.0%，同比上升 68.0%；百城成交土住宅类地溢价率为 3.01%，环比上升 48.3%，同比下降 70.0%。

图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 188 宗，环比上升 189.2%，同比上升 58.0%



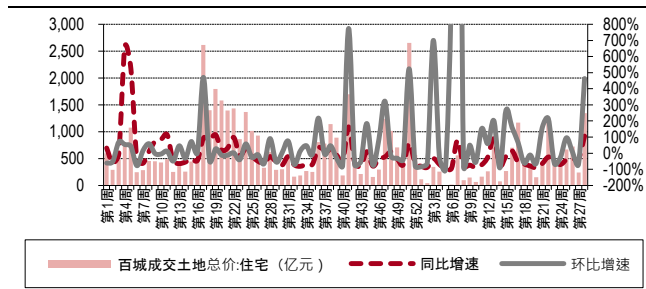
资料来源：万得，中银证券

图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积 1531 万平方米，环比上升 164.1%，同比上升 22.6%



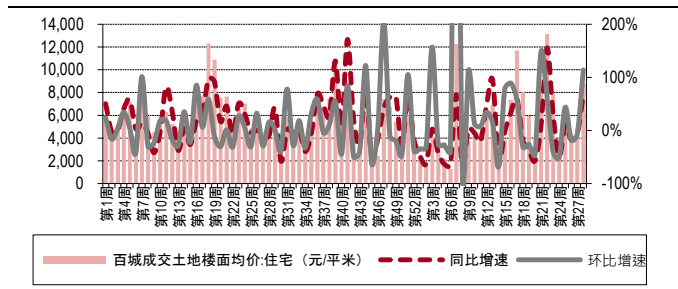
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 1345 亿元，环比上升 464.1%，同比上升 105.7%



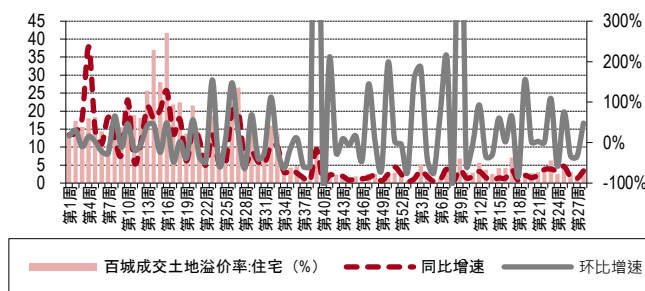
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 8804 元/平方米，环比上升 114.0%，同比上升 68.0%



资料来源：万得，中银证券

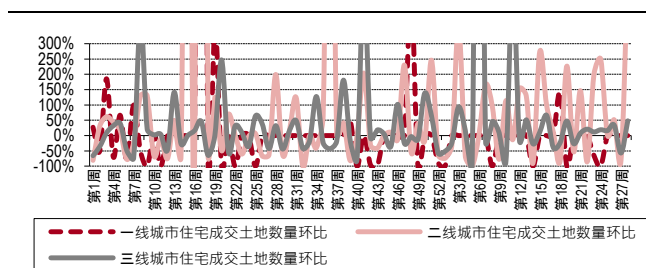
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 3.01%，环比上升 48.3%，同比下降 70.0%



资料来源：万得，中银证券

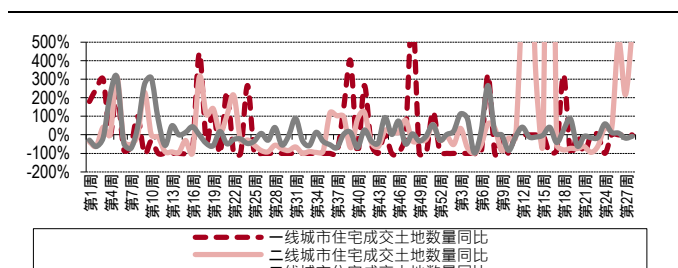
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 0、120、68 宗，二、三线城市环比增速分别为 531.6%、47.8%，同比增速分别为 566.7%、-8.1%；一、二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 0.0、1222.5、308.0 万平方米，二、三线城市环比增速为 360.0%、-1.9%，同比增速分别为 392.7%、-67.4%；一、二、三线城市住宅类成交总价分别为 0.0、1222.6、122.5 亿元，二、三线城市环比增速分别为 847.2%、12.0%，同比增速为 1333.2%、-77.2%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价为 0、10023、3976 元/平方米，二、三线城市环比增速分别为 106.4%、14.1%，同比增速分别为 191.5%、-30.2%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0%、3.24%、0.73%，二、三线城市环比增速为 143.6%、-74.6%，二、三线城市同比增速分别为 -84.7%、-90.9%。

图表 49. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为 531.6%、47.8%



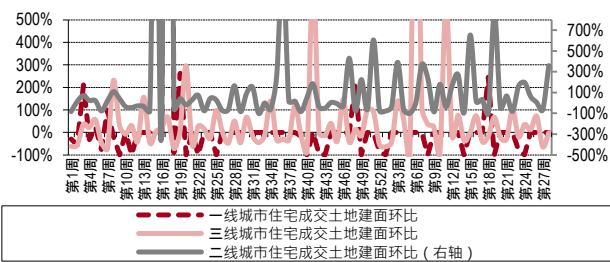
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为 566.7%、-8.1%



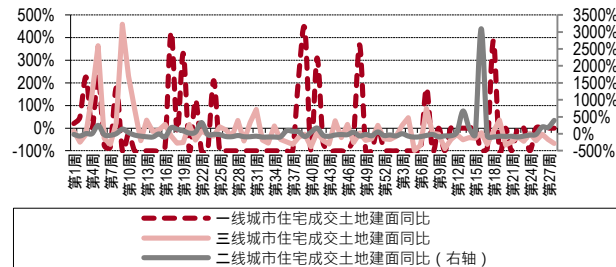
资料来源：万得，中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 360.0%、-1.9%



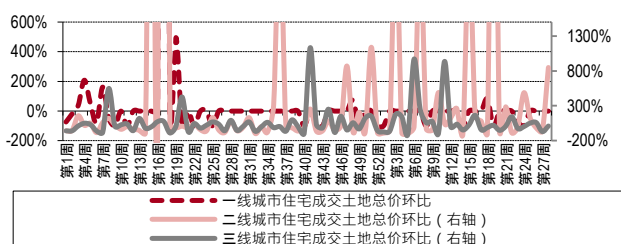
资料来源：万得，中银证券

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 392.7%、-67.4%



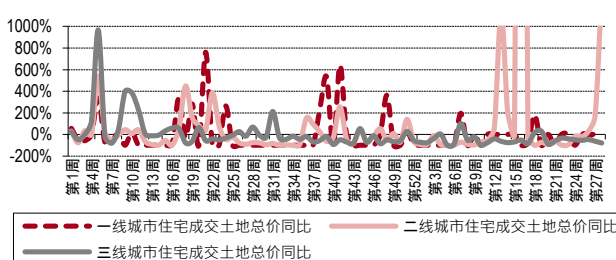
资料来源：万得，中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 847.2%、12.0%



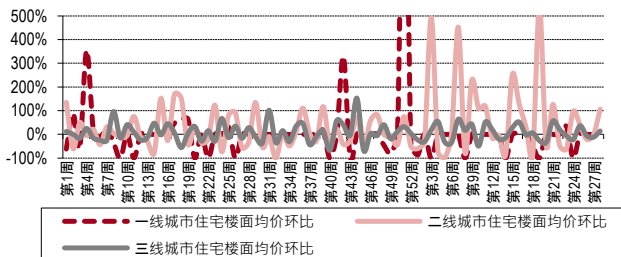
资料来源：万得，中银证券

图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 1333.2%、-77.2%



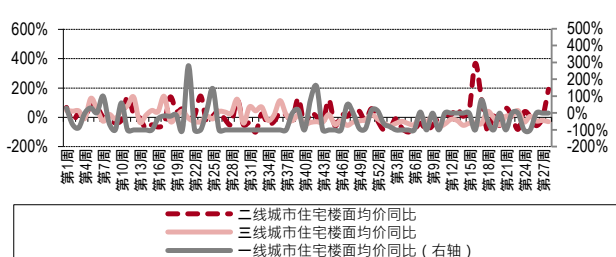
资料来源：万得，中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速为 106.4%、14.1%



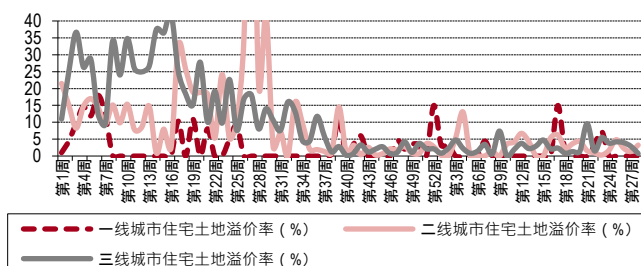
资料来源：万得，中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 191.5%、-30.2%



资料来源：万得，中银证券

图表 57. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0%、3.24%、0.73%



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：批复同意湖州市、徐州市、鄂尔多斯市建设国家可持续发展议程创新示范区。**统计局：**1) 2022 年 6 月份，70 个大中城市商品住宅销售价格环比总体趋稳，环比上涨城市个数增加，同比继续走低，同比上涨城市个数减少。2) 1—6 月份，商品房销售面积 6.9 亿平方米，同比下降 22.2%；其中，住宅销售面积下降 26.6%。商品房销售额 66072.0 亿元，下降 28.9%；其中，住宅销售额下降 31.8%。**银保监会：**1) 有关部门负责人今天作出回应，表示将引导金融机构市场化参与风险处置，加强与住建部门、中国人民银行工作协同，支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。2) 银行要积极履行自己的职责，既要遵循市场化、法治化原则，又要主动承担社会责任，千方百计推动“保交楼”，依法保障金融消费者合法权益。3) 6 月房地产贷款新增 2003 亿元，房地产信贷整体运行平稳。银保监会会同央行将首套住房贷款利率下限下调 20 个基点，指导银行提高按揭贷款审批效率，目前放款速度已经达到 2019 年以来的最快。目前按揭贷款中 90% 以上是首套房贷款。4) 坚持“房住不炒”定位，住房信贷因城施策，支持刚性和改善性住房需求。密切监测实体经济债务规模和偿付能力变化，二季度末，商业银行拨备覆盖率 203.8%，资本充足率 14.87%。目前，保险公司平均综合偿付能力充足率 224.2%。**金融管理部门：**房地产销售和融资呈现同步回暖迹象，预计 6 月房地产贷款新增超 1500 亿元，较 5 月环比多增 2500 亿元，其中房地产开发贷款多增 1000 亿元，个人住房贷款多增 1500 亿元。

地方层面，北京：市统计局公布 2022 年 6 月份，北京居民消费价格总指数（CPI）环比下降 0.1%，同比上涨 2.5%。1-6 月份，北京居民消费价格总水平比上年同期上涨 1.8%。从环比看，6 月份 CPI 由上月上涨 0.1% 转为下降 0.1%。**上海：**上海市房地产交易中心网站发布上海 2022 年第三批集中批量供应新房房源，上市 40 个商品住宅项目，总建筑面积约 136.1 万㎡，共计 12585 套，备案均价 58586.0 元/㎡。**浙江江山：**实施差异化住房信贷政策，满足居民合理购房需求，个人首套住房按揭贷款首付比例下调至 20.0%，二套住房下调至 30.0%。**哈尔滨：1)**《若干措施》提出，拟对有哈尔滨户籍，符合生育政策，在 2021 年 10 月 29 日以后生育第二、第三胎的家庭，在 9 区内购买新建商品住房的，凭网签备案的《商品房买卖合同》、户口簿和出生医学证明等，分别给予 1.5 万元、2 万元的一次性购房补贴。**2)**第 44 届商品房展销会暨第 25 届二手房交易大会及线上房展会期间，个人在哈市主城 9 区内购二手房契税补贴 50% 购新房全额补贴契税。**天水：**购房提取公积金时间由 1 年放宽至 2 年，在天水市购买首套自住住房或二套改善型住房申请贷款的，秦州、麦积两区缴存职工贷款最高额度为 60 万，五县最高额度为 50 万。借款申请人单方缴存的，两区最高额度为 45 万，五县最高额度为 35 万。**郑州：1)** 出台灵活就业人员住房公积金管理办法，自主缴存住房公积金的月缴存额为月缴存基数乘以缴存比例。按时、足额缴存住房公积金十二个月以上，符合条件的，可到指定的受托银行，申请个人住房公积金贴息贷款。**2)** 郑州地产集团与河南资产将联合设立郑州市地产纾困基金，参与问题楼盘盘活等纾困工作。**青岛：**新建商品住房满 5 年方可上市交易，上市交易时限可以自合同网签备案时起算。此外，二手住房取得《不动产权证书》满 2 年方可上市交易。**徐州：**家庭购买徐州市区（含铜山区、高新区、贾汪区、徐州经开区、港务区）单套建筑面积在 144 平方米以下的新建普通商品住宅，按商品住房合同价款的 1% 补贴。**江苏淮安：**缴存人购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度按基准额度 1.2 倍执行，双方符合住房公积金贷款条件的贷款最高额度为 72 万元。**深圳：**首创青年人才共有房计划，三年之后，如果房价出现上涨，青年人才可以选择向企业按照原价购买剩下的一半产权，搭上资产上涨的“顺风车”。**广州：**广州迎来年内第二轮集中土拍，14 总涉宅用地最终成交 11 宗，3 宗流拍，总成交价 209.6 亿元。本轮几乎所有地块均由国央企和地方平台公司包揽。**南通：**在主城区范围内以个人名义购买家庭首套或二套商品住房，购房人家庭此前在主城区最多只有 1 套商品住房，可按购买住房（住宅部分）契税计税金额的 0.75% 给予奖补。**南京：**在长三角区域三省一市缴纳城镇职工社会保险可累计纳入南京市缴纳年限计算并赋分，累计达 100 分即符合落户条件。**成都：**2022 年住房公积金缴存基数上限标准调整约为 2.78 万元，同时各区下限标准调整至 2100 元或 1970 元。**福州：**上半年住房公积金新增归集额 63.62 亿，同比+13.75%；新增缴存单位 3463 家，同比+ 6.59%；提取住房公积金 45.64 亿元，同比+11.26%，其中，住房消费类提取 33.64 亿元，同比+ 7.58%；累计发放贷款笔数 123191 笔，同比+ 8.41%，截止 6 月底，贷款逾期率 0.126%。**呼和浩特：**公共资源交易监督管理局公告，呼市内 6 块宗地成交，成交总价约 2.83 亿元。**无锡：**自然资源和规划局发布 17 宗地块使用权出让预告公告，或将作为三批次地块挂牌。其中，包含 16 宗商品住宅地块和 1 宗定销房地块，总面积 83.94 万平方米，总体量 154.02 万平方米。**东莞：**长安镇人民政府发布土地征收成片开发方案，2022 年度共有 5 个征收地块需纳入，面积共 30.75 公顷。土地收益预计约 20 亿元，占镇生产总值 2.49%。**安徽池州：**池州市第三届房地产交易展销会期间，1) 在参展房企购新房即可享受购房补贴 3000 元/套、购房首付比例由 30% 下调至 20%，且附赠物业专项维修资金和物业管理费。2) 首套房的住房公积金贷款额度上调 10 万元，购绿色建筑、智慧住宅可上浮 20%；3) 新引进人才购买首套房可享受 2 万~30 万的购房补贴。**四川冕宁：**《冕宁县促进房地产市场平稳健康发展的措施》要求，1) 在取得商品房预售许可或现售备案 10 日内一次性公示房源价格，公示价与报备价格一致，实际成交价格不得高于备案价，同时不能低于备案价 20% 以上销售。2) 针对全县现有问题楼盘，建立健全长效协调处置机制，形成专班，落实“一盘一策一领导”机制。3) 住房公积金贷款额度提高：双职工家庭由 40 万元调整至 45 万元，单职工家庭由 30 万元调整至 40 万元。4) 对乡镇在编在岗国家工作人员、外来引进人才、县内在编在岗一线教师和医护人员购房家庭等发放购房补贴，最高达 1000 元/平方米。

图表 58. 2022 年第 29 周大事件

类型	时间	内容
中央	2022/7/18	国务院：批复同意潮州市、徐州市、鄂尔多斯市建设国家可持续发展议程创新示范区。
	2022/7/18	统计局：1) 2022 年 6 月份，70 个大中城市商品住宅销售价格环比总体趋稳，环比上涨城市个数增加，同比继续走低，同比上涨城市个数减少。2) 1—6 月份，商品房销售面积 6.9 亿平方米，同比下降 22.2%；其中，住宅销售面积下降 26.6%。商品房销售额 66072.0 亿元，下降 28.9%；其中，住宅销售额下降 31.8%。
	2022/7/18	银保监会：有关部门负责人今天作出回应，表示将引导金融机构市场化参与风险处置，加强与住建部门、中国人民银行工作协同，支持地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作。
	2022/7/19	银保监会：银行要积极履行自己的职责，既要遵循市场化、法治化原则，又要主动承担社会责任，千方百计推动“保交楼”，依法保障金融消费者合法权益。
	2022/7/19	金融管理部门：房地产销售和融资呈现同步回暖迹象，预计 6 月房地产贷款新增超 1500 亿元，较 5 月环比多增 2500 亿元，其中房地产开发贷款多增 1000 亿元，个人住房贷款多增 1500 亿元。
	2022/7/22	银保监会：1) 6 月房地产贷款新增 2003 亿元，房地产信贷整体运行平稳。银保监会会同央行将首套住房贷款利率下限下调 20 个基点，指导银行提高按揭贷款审批效率，目前放款速度已经达到 2019 年以来的最快。目前按揭贷款中 90% 以上是首套房贷款。2) 坚持“房住不炒”定位，住房信贷因城施策，支持刚性和改善性住房需求。密切监测实体经济债务规模和偿付能力变化，二季度末，商业银行拨备覆盖率 203.8%，资本充足率 14.87%。目前，保险公司平均综合偿付能力充足率 224.2%。
地方	2022/7/18	北京：市统计局公布 2022 年 6 月份，北京居民消费价格总指数 (CPI) 环比下降 0.1%，同比上涨 2.5%。1-6 月份，北京居民消费价格总水平比上年同期上涨 1.8%。从环比看，6 月份 CPI 由上月上涨 0.1% 转为下降 0.1%。
	2022/7/18	上海：上海市房地产交易中心网站发布上海 2022 年第三批集中批量供应新房房源，上市 40 个商品住宅项目，总建筑面积约 136.1 万 m ² ，共计 12585 套，备案均价 58586.0 元/m ² 。
	2022/7/18	浙江江山：实施差别化住房信贷政策，满足居民合理购房需求，个人首套住房按揭贷款首付比例下调至 20.0%，二套住房下调至 30.0%。
	2022/7/18	河北沧州：住房和城乡建设局印发《关于征求<沧州市商品房预售资金监管办法>意见的公告》，监管银行在监管部门指导、监督下，预售人可选择监管银行，对监管账户进行监管。购房合同中须注明：“购房款不进入监管账号，此合同无效，买卖双方可随时解除”，并将监管账户信息实时传输给监管部门。
	2022/7/19	哈尔滨：《若干措施》提出，拟对有哈尔滨户籍，符合生育政策，在 2021 年 10 月 29 日以后生育第二、第三胎的家庭，在 9 区内购买新建商品住房的，凭网签备案的《商品房买卖合同》、户口簿和出生医学证明等，分别给予 1.5 万元、2 万元的一次性购房补贴。
	2022/7/19	天水：购房提取公积金时间由 1 年放宽至 2 年，在天水市购买首套自住住房或二套改善型住房申请贷款的，秦州、麦积两区缴存职工贷款最高额度为 60 万，五县最高额度为 50 万。借款申请人单方缴存的，两区最高额度为 45 万，五县最高额度为 35 万。
	2022/7/20	郑州：出台灵活就业人员住房公积金管理办法，自主缴存住房公积金的月缴存额为月缴存基数乘以缴存比例。按时、足额缴存住房公积金十二个月以上，符合条件的，可到指定的受托银行，申请个人住房公积金贴息贷款。
	2022/7/20	青岛：新建商品住房满 5 年方可上市交易，上市交易时限可以自合同网签备案时起算。此外，二手住房取得《不动产权证书》满 2 年方可上市交易。
	2022/7/20	徐州：家庭购买徐州市区（含铜山区、高新区、贾汪区、徐州经开区、港务区）单套建筑面积在 144 平方米以下的新建普通商品住宅，按商品住房合同价款的 1% 补贴。
	2022/7/20	江苏淮安：缴存人购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度按基准额度 1.2 倍执行，双方符合住房公积金贷款条件的贷款最高额度为 72 万元。
	2022/7/20	宁夏固原：购买 144 平方米以下首套房给予 10‰ 购房款补贴；将提高住房公积金贷款最高额度，单职工由 50 万元提高至 60 万元，双职工可由 70 万元提高至 80 万元。
	2022/7/21	山东：山东省政府联手中国铁建，将在城市建设等多领域项目合作。根据协议，双方将在城市建设、高速铁路、公路、机场、水务水运、生态治理、新能源等重点领域加强合作。
	2022/7/21	深圳：首创青年人才共有房计划，三年之后，如果房价出现上涨，青年人才可以选择向企业按照原价购买剩下的一半产权，搭上资产上涨的“顺风车”。
	2022/7/21	广州：广州迎来年内第二轮集中土拍，14 总宅用地最终成交 11 宗，3 宗流拍，总成交价 209.6 亿元。本轮几乎所有地块均由央企和地方平台公司包揽。
	2022/7/21	郑州：郑州地产集团与河南资产将联合设立郑州市地产纾困基金，参与问题楼盘盘活等纾困工作。
	2022/7/21	陕西咸阳住建局：一个科室帮扶一家房企，力争按期交房。做好预防预警，做到未雨绸缪，对在建项目在保质保量和确保安全的前提下，加快施工进度，力争按期交房。
	2022/7/21	江苏南通：在主城区范围内以个人名义购买家庭首套或二套商品住房，购房人家庭此前在主城区最多只有 1 套商品住房，可按购买住房（住宅部分）契税计税金额的 0.75% 给予奖励。
	2022/7/21	四川遂宁：各辖区挂联领导要全面掌握已购开发建设用地的房地产企业和房地产开发项目情况，原则上每月开展一次“一对一”对接、沟通和服务工作，化解房地产企业发展难题。
	2022/7/21	河南驻马店西平县：凡在该县城区购买商品住房并提供已网签备案买卖合同、税务发票、转款凭证的居民，予以购买补贴，购买 90 平方米以下商品住房的居民，可申请 1.5 万元购房补贴等。
	2022/7/22	南京：在长三角区域三省一市缴纳城镇职工社会保险可累计纳入南京市缴纳年限计算并赋分，累计达 100 分即符合落户条件。
	2022/7/22	成都：2022 年住房公积金缴存基数上限标准调整约为 2.78 万元，同时各区下限标准调整至 2100 元或 1970 元。
	2022/7/22	哈尔滨：第 44 届商品房展销会暨第 25 届二手房交易大会及线上房展会期间，个人在哈市主城区 9 区内购二手房契税补贴 50% 购新房全额补贴契税。
	2022/7/22	福州：上半年住房公积金新增归集额 63.62 亿，同比+13.75%；新增缴存单位 3463 家，同比+6.59%；提取住房公积金 45.64 亿元，同比+11.26%，其中，住房消费类提取 33.64 亿元，同比+7.58%；累计发放贷款笔数 123191 笔，同比+8.41%，截止 6 月底，贷款逾期率 0.126%。
	2022/7/22	呼和浩特：公共资源交易监督管理局公告，呼市内 6 块宗地成交，成交总价约 2.83 亿元。
	2022/7/22	无锡：自然资源和规划局发布 17 宗地块使用权出让预告公告，或将作为三批次地块挂牌。其中，包含 16 宗商品住宅地块和 1 宗定销房地块，总面积 83.94 万平方米，总体量 154.02 万平方米。
	2022/7/22	东莞：长安镇人民政府发布土地征收成片开发方案，2022 年度共有 5 个征收地块需纳入，面积共 30.75 公顷。土地收益预计约 20 亿元，占镇生产总值 2.49%。
	2022/7/22	安徽池州：池州市第三届房地产交易展销会期间，1) 在参展房企购新房即可享受购房补贴 3000 元/套、购房首付比例由 30% 下调至 20%，且附赠物业专项维修资金和物业管理费。2) 首套房的住房公积金贷款额度上调 10 万元，购绿色建筑、智慧住宅可上浮 20%；3) 新引进人才购买首套房可享受 2 万~30 万的购房补贴。
	2022/7/22	四川遂宁：《遂宁市促进房地产市场平稳健康发展的措施》要求，1) 在取得商品房预售许可或现房备案 10 日内一次性公示房源价格，公示价与报备价格一致，实际成交价格不得高于备案价，同时不能低于备案价 20% 以上销售。2) 针对全县现有问题楼盘，建立健全长效协调处置机制，形成专班，落实“一盘一策一领导”机制。3) 住房公积金贷款额度提高：双职工家庭由 40 万元调整至 45 万元，单职工家庭由 30 万元调整至 40 万元。4) 对乡镇在编在岗国家工作人员、外来引进人才、县内在编在岗一线教师和医护人员购房家庭等发放购房补贴，最高达 1000 元/平方米。

资料来源：国务院、统计局、银保监会、金融管理部门、各地政府官网，中银证券等

4 本周板块表现回顾

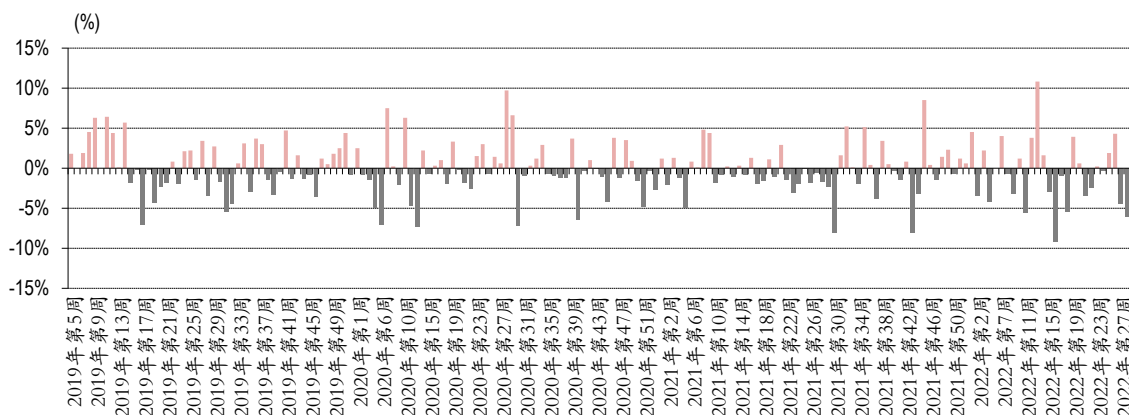
本周（7月11日-7月15日），在大盘表现方面，上证指数收于 3269.97 点，较上周上升 41.91 点，涨幅 1.3%；创业板指收于 2737.31 点，较上周下降 23.19 点，跌幅 0.8%；沪深 300 指数收于 4238.23 点，较上周下降 10.30 点，跌幅 0.2%。

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环保、计算机、传媒，综合涨跌幅分别为 5.0%、4.9%、4.8%；涨跌幅靠后的行业依次为电力设备、农林渔牧、建筑材料，涨跌幅分别为 -1.6%、-1.6%、-1.1%。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为 2.0%，较上周上升 8.1 个百分点；相对沪深 300 收益为 2.2%，较上周上升 4.2 个百分点。房地产板块 PE 为 11.64X，较上周上升 0.27X。

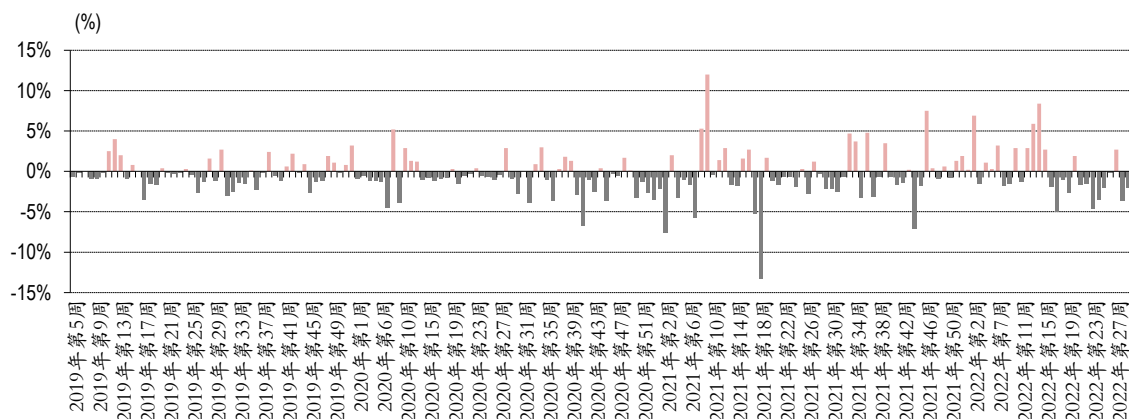
本周（7.18-7.24），北上资金对电力设备、银行和商贸零售加仓金额较大，分别为 18.42、6.46 和 4.09 亿元。对房地产的持股占比下降 0.01%（上周下降 0.05%），净流出 2.02 亿元（上周净流出 3.62 亿元）。

图表 59. 房地产行业绝对收益为 2.0%，较上周上升 8.1 个百分点



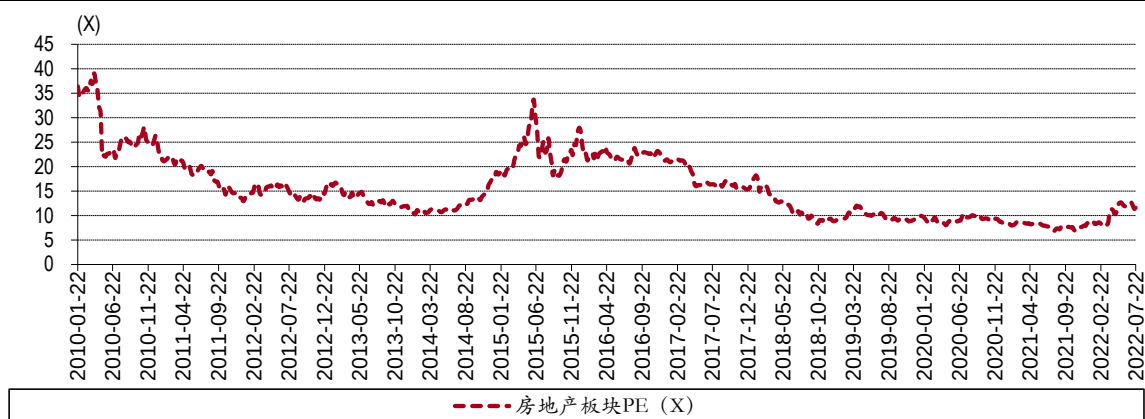
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为 2.2%，较上周上升 4.2 个百分点



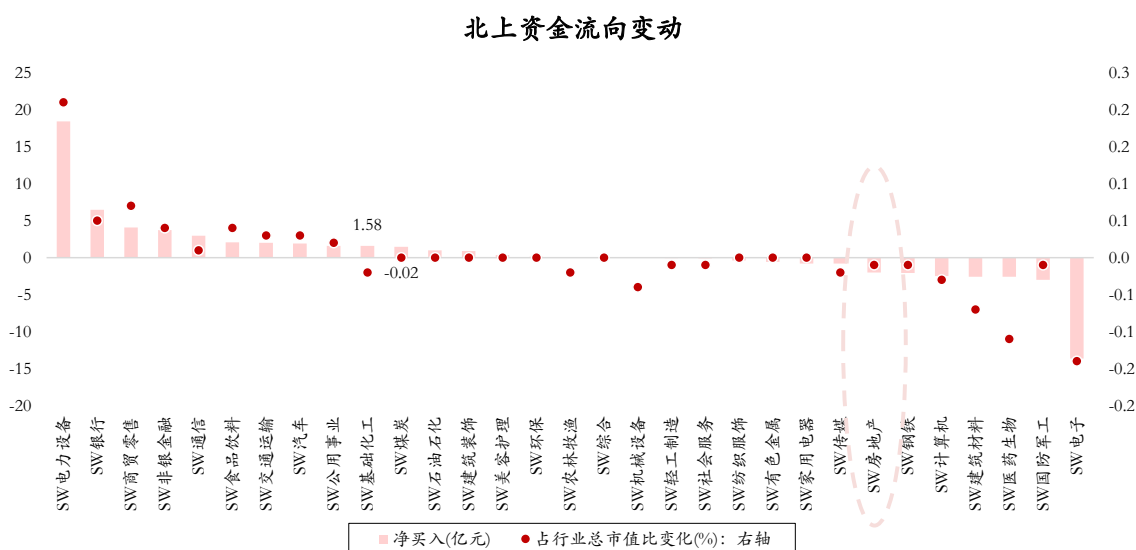
资料来源：万得，中银证券

图表 61. 房地产板块 PE 为 11.64X，较上周上升 0.27X



资料来源：公司公告，中银证券

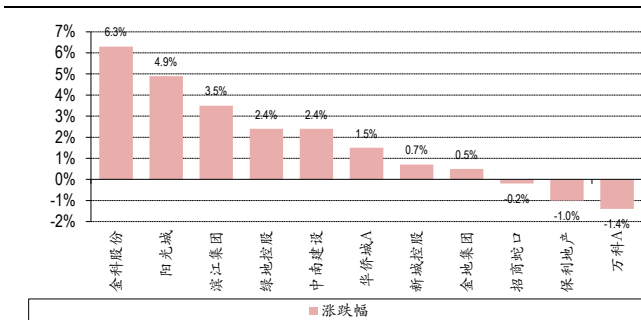
图表 62. 北上资金对电力设备、银行和商贸零售加仓金额较大，分别为 18.42、6.46 和 4.09 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

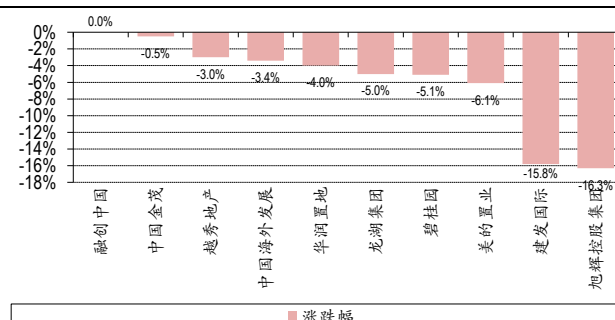
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为金科股份、阳光城、滨江集团、绿地控股、中南建设，涨跌幅分别为 6.3%、4.9%、3.5%、2.4%、2.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为万科 A、保利地产、招商蛇口，涨跌幅分别为-1.4%、-1.0%、-0.2%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为融创中国、中国金茂、越秀地产、中国海外发展、华润置地，涨跌幅分别为 0.0%、-0.5%、-3.0%、-3.4%、-4.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股、建发国际、美的置业，涨跌幅分别为-16.3%、-15.8%、-6.1%。

图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、阳光城、滨江集团



资料来源：万得，中银证券

图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、中国金茂、越秀地产



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，**万科A**公司成功发行 2022 年第一期绿色中期票据，实际发行规模 30.0 亿元，票面利率 3.0%，期限 3 年。**新城控股**证监会同意公司公开发行面值总额不超过 61.7 亿元公司债。

高管变动公告方面，**合景泰富集团**罗耀荣获委托为独立非执行董事及公司审核委员会、薪酬委员会及提名委员会成员。

股权变动公告方面，**新城控股**公司通过集中竞价交易方式首次回购股份 34.8 万股，已回购股份占公司总股本的 0.02%。**金科股份** 1) 公司（控股）股东黄红云质押 1500.0 万股股份，占公司总股本的 0.3%。质押后，黄红云累计质押 3.8 亿股，占公司总股本 7.2%。2) 公司股东陶虹遐减持公司 5339.7 万股股份，占公司总股本的 1.0%；减持完成后，陶虹遐累计持有公司股份 1543.3 万股，占公司总股本的 0.3%。**荣盛发展**公司控股股东荣盛控股股份有限公司解除质押 1208.0 万股股份，占公司总股本的 0.3%，解除质押后，荣盛控股累计质押股份 7.4 亿股，占公司总股本的 17.0%。**华夏幸福**公司（控股）股东华夏控股减持 3946.3 万股，占公司总股本的 1.0%。减持完成后，华夏控股累计持有股份 6.4 亿股，占公司总股本的 16.4%。**蓝光发展**公司（控股）股东蓝光投资控股集团有限公司减持公司 6017.4 万股股份，占公司总股本的 2.0%；减持完成后，蓝光投资控股集团有限公司累计持有股份 10.6 亿股，占公司总股本的 35.0%。

业绩预告方面，**招商蛇口**发布 2022 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润盈利 15.0~21.0 亿元，比上年同期下降：50.6%~64.7%。扣除非经常性损益后的净利润盈利 12.0~18.0 亿元，比上年同期下降：35.8%~57.2%。基本每股收益盈利：0.11 元/股~0.19 元/股。**荣盛发展**发布 2022 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润亏损 18.0~24.0 亿元。扣除非经常性损益后的净利润亏损 22.6~30.6 亿元。基本每股收益亏损：0.41 元/股~0.55 元/股。**华侨城 A**发布 2022 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润盈利 0.9~1.3 亿元，比上年同期下降：91.7%~94.4%。扣除非经常性损益后的净利润亏损 1.9~2.3 亿元，比上年同期下降：114.9%~118.4%。基本每股收益盈利：0.01 元/股~0.02 元/股。**金融街**发布 2022 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润盈利 10.9~12.7 亿元，比上年同期增长：80.0%~110.0%。扣除非经常性损益后的净利润盈利 1.5~2.3 亿元，比上年同期增长：120.0%~240.0%。基本每股收益盈利：0.36 元/股~0.42 元/股。**华夏幸福**发布 2022 年半年度业绩预告，预计公司 2022 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为-4.5 亿元至 -7.5 亿元；预计公司 2022 年半年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-74.1 亿元至-77.1 亿元。**蓝光发展**发布 2022 年半年度业绩预告，预计公司 2022 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为-46.0 亿元左右；预计公司 2022 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-43.0 亿元左右。

图表 65. 2022 年第 29 周（7 月 16 日-7 月 22 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
业绩预告	招商蛇口	发布 2022 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润盈利 15.0~21.0 亿元，比上年同期下降：50.6%~64.7%。扣除非经常性损益后的净利润盈利 12.0~18.0 亿元，比上年同期下降：35.8%~57.2%。基本每股收益盈利：0.11 元/股~0.19 元/股。
	荣盛发展	发布 2022 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润亏损 18.0~24.0 亿元。扣除非经常性损益后的净利润亏损 22.6~30.6 亿元。基本每股收益亏损：0.41 元/股~0.55 元/股。
	华侨城 A	发布 2022 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润盈利 0.9~1.3 亿元，比上年同期下降：91.7%~94.4%。扣除非经常性损益后的净利润亏损 1.9~2.3 亿元，比上年同期下降：114.9%~118.4%。基本每股收益盈利：0.01 元/股~0.02 元/股。
	金融街	发布 2022 年半年度业绩预告，归属于上市公司股东的净利润盈利 10.9~12.7 亿元，比上年同期增长：80.0%~110.0%。扣除非经常性损益后的净利润盈利 1.5~2.3 亿元，比上年同期增长：120.0%~240.0%。基本每股收益盈利：0.36 元/股~0.42 元/股。
	鲁商发展	2022 年 1-6 月，公司生物医药板块实现收入同比增长，其中，化妆品板块收入 10.0 亿元，同比增长 61.0%；原材料及添加剂板块收入 1.6 亿元，同比增长 11.0%。
	财信发展	2022 年 1~6 月营业收入 21.4 亿元，同比下降 0.4%；归母净利润-1.6 亿元，同比下降-5569.5%。
	华夏幸福	发布 2022 年半年度业绩预告，预计公司 2022 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为-4.5 亿元至 -7.5 亿元；预计公司 2022 年半年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-74.1 亿元至-77.1 亿元。
	蓝光发展	发布 2022 年半年度业绩预告，预计公司 2022 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为-46.0 亿元左右；预计公司 2022 年半年度归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润为-43.0 亿元左右。
	东湖高新	2022 年 1-3 月营业收入 2.0 亿元，同比增长 3.9%；归母净利润 2493.7 万元，同比下降 5.2%。
销售经营数据公告	京能置业	2022 年第二季度累计全口径签约金额 4.6 亿元，同比下降 55.0%；累计签约全口径面积 1.5 万平方米，同比下降 41.7%。累计权益口径签约金额 2.5 亿元，同比下降 52.4%；累计签约权益口径面积 0.9 万平方米，同比下降 34.4%。
	栖霞建设	2022 年 4-6 月商品房权益合同销售面积 2.8 万平，同比下降 59.0%；商品房权益合同销售金额 8.9 亿元，同比下降 50.1%。1-6 月商品房权益合同累计销售面积 6.1 万平，同比下降 49.7%；商品房权益合同累计销售金额 19.2 亿元，同比下降 46.6%。
高管变动公告	陆家嘴	董事会同意提名蔡嵘先生为公司第九届董事会董事候选人。
	深天地 A	1) 提名盛业勤、林建喜为公司第十届监事会监事候选人。2) 同意选举马洪涛为公司第十届监事会主席。3) 员工代表大会选举吴汉雄为公司第十届董事会职工代表董事、钟作平为公司第十届监事会职工代表监事。
	空港股份	公司控股子公司北京天源建筑工程有限责任公司法定代表人由胡文节变更为李治国。
	合景泰富集团	罗耀荣获委托为独立非执行董事及公司审核委员会、薪酬委员会及提名委员会成员。
	新黄浦	经公司职代会审议通过，推选姚建东为公司第九届监事会职工监事，任期三年。
股权变动公告	新城控股	公司通过集中竞价交易方式首次回购股份 34.8 万股，已回购股份占公司总股本的 0.02%。
	金科股份	1) 公司（控股）股东黄红云质押 1500.0 万股股份，占公司总股本的 0.3%。质押后，黄红云累计质押 3.8 亿股，占公司总股本 7.2%。2) 公司股东陶虹减持公司 5339.7 万股股份，占公司总股本的 1.0%；减持完成后，陶虹累计持有公司股份 1543.3 万股，占公司总股本的 0.3%。
	荣盛发展	公司控股股东荣盛控股股份有限公司解除质押 1208.0 万股股份，占公司总股本的 0.3%，解除质押后，荣盛控股累计质押股份 7.4 亿股，占公司总股本的 17.0%。
	华夏幸福	公司（控股）股东华夏控股减持 3946.3 万股，占公司总股本的 1.0%。减持完成后，华夏控股累计持有股份 6.4 亿股，占公司总股本的 16.4%。
	蓝光发展	公司（控股）股东蓝光投资控股集团有限公司减持公司 6017.4 万股股份，占公司总股本的 2.0%；减持完成后，蓝光投资控股集团有限公司累计持有股份 10.6 亿股，占公司总股本的 35.0%。
	东望时代	公司通过上海证券交易所系统以集中竞价交易方式累计回购公司 A 股股份 2759.8 万股，已回购股份占公司总股本的比例为 3.3%，本次回购股份前后，公司总股本不变，仍为 8.4 亿股。
	三湘印象	公司（控股）股东黄辉解除质押 7600.0 万股股份，占公司总股本的 6.3%，解除质押后，黄辉累计质押股份 0 股。
	万通发展	1) 公司控股股东嘉华东方控股（集团）有限公司解除质押 120.0 万股股份，占公司总股本的 0.1%，解除质押后，嘉华控股累计质押股份 6.6 亿股，占公司总股本的 32.3%。2) 公司股东万通投资控股股份有限公司质押 150.0 万股股份，占公司总股本的 0.1%，质押后，万通控股累计质押股份 2.4 亿股，占公司总股本的 11.5%。
	中天金融	公司控股股东金世旗国际控股股份有限公司转让公司 1.5 亿股股份给张宇，占公司总股本的 2.2%。转让完成后，金世旗控股累计持有股份 28.7 亿股，占公司总股本的 50.0%。
	泛海控股	以集中竞价交易方式回购公司股份 83.0 万股，占公司总股本 0.02%，成交价 1.37-1.38 元/股，总金额 14.4 万元。
	嘉凯城	公司股东广州市凯隆置业有限公司计划减持公司不超过 1.1 亿股股份，占公司总股本的 6.0%，减持完成后，广州市凯隆置业有限公司累计持有股份 9855.1 万股，占公司总股本的 5.5%。

资料来源：公司公告，中银证券

续图表 65. 2022 年第 29 周（7 月 16 日-7 月 22 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
其他重大交易公告	苏州高新	出资 2.4 亿元受让苏高科持有的苏州医疗器械产业发展有限公司 30.9% 股权，并向医疗器械产业公司现金增资 3.3 亿元，最终持股比例达到 51.4%。
	广宇集团	公司将以 2021 年 12 月 31 日总股本 7.7 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金 0.5 元（含税），共计将派发现金红利 3870.7 万元（含税）。
	卧龙地产	公司拟通过全资子公司卧龙矿业以支付现金方式购买卧龙控股持有的浙江卧龙矿业有限公司 98.0% 股权和马哲持有的卧龙矿业 2.0% 股权。本次交易预计构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，但不构成重组上市。交易完成后，卧龙矿业将成为公司的全资子公司。
	渝开发	以 2021 年 12 月 31 日公司总股本 8.4 亿股为基数向全体股东按每 10 股派发现金 0.2 元（含税），不送股也不进行资本公积金转增股本。
	栖霞建设	以公司总股本 10.5 亿股为基数，每股派发现金红利 0.12 元（含税），共计派发现金红利 1.3 亿元。
	中南建设	公司因业绩信息披露不准确收到江苏证监局警示函。
	宋都股份	宁波市奉化区惠业建设有限公司委托全资子公司杭州宋都房地产集团有限公司代建宁波市奉化区的两个房地产全过程工程咨询项目。
融资公告	万科 A	公司成功发行 2022 年第一期绿色中期票据，实际发行规模 30.0 亿元，票面利率 3.0%，期限 3 年。
	新城控股	证监会同意公司公开发行面值总额不超过 61.7 亿元公司债。

资料来源：公司公告，中银证券

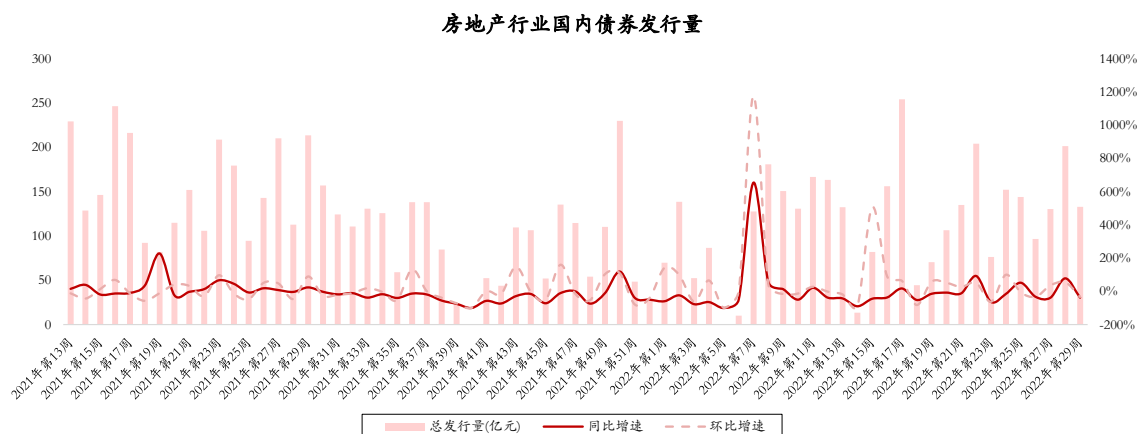
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比下降。2022 年第 29 周（2022 年 7 月 18 日-2022 年 7 月 24 日）房地产行业国内债券总发行量为 133.0 亿元，同比下降 37.8%（前值+78.6%），环比下降 34.0%；总偿还量为 175.3 亿元，同比增加 7.4%（前值：+36.7%），环比减少 4.2%；净融资额为-42.3 亿元。其中国企国内债券总发行量为 103.0 亿元，同比上升 45.1%（前值：+100.0%），环比下降 48.9%；总偿还量为 135.0 亿元，同比上升 78.3%（前值：+106.7%），环比上升 110.0%；净融资额为-32.0 亿元。民企国内债券总发行量为 30.0 亿元，同比下降 79.0%，总偿还量为 40.3 亿元，同比下降 53.9%（前值：+15.5%），环比减少 66.1%，净融资额为-10.3 亿元。

从累计来看，央国企发行债券规模占比 88%，同比上升 23 个百分点；民营房企发行规模占比仅 12%，但偿还量占比高达 40%。累计来看，今年 1-29 周房企国内债券发行总规模为 3412.3 亿元，同比下降 25.6%；总偿还量 3186.0 亿元，同比下降 34.4%；净融资额为 226.3 亿元。其中国企发行规模 3006.7 元（占比 88%），同比降低 0.8%；总偿还量 1883.0 亿元（占比 60%），同比下降 26.7%；净融资额 1123.7 亿元。民营房企发债规模 405.7 亿元（占比 12%），同比下降 74.7%；总偿还量 1303.7 亿元（占比 40%），同比下降 43.1%；净融资额-898.1 亿元。

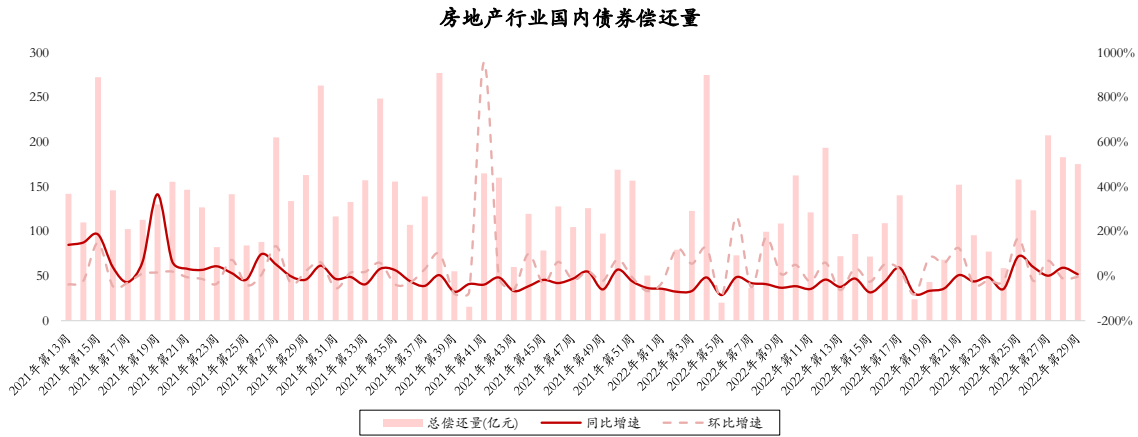
具体来看，本周发债的企业除央国企外，仅万科发行了 30.0 亿元，发行期限为 3 年。中国海外发展发行了 20.0 亿元，发行期限为 5 年；保利发展分别发行了 10.0、10.0 亿元，发行期限分别为 7 年、5 年。本周债券偿还量最大的房企为北京城建、北京首开、兆泰集团，偿还量分别为 58.0、29.7、16.3 亿元。发行类型方面，本周共有 2 家公司发行公司债，分别为苏州高新和保利发展，分别发行了 10.0、20.0 亿元；共有 5 家公司发行中期票据，分别为万科、中国海外发展、陆家嘴、兴泰控股、吴中灵天。

图表 66. 2022 年第 29 周房地产行业国内债券总发行量为 133.0 亿元，同比下降 37.8%，环比下降 34.0%



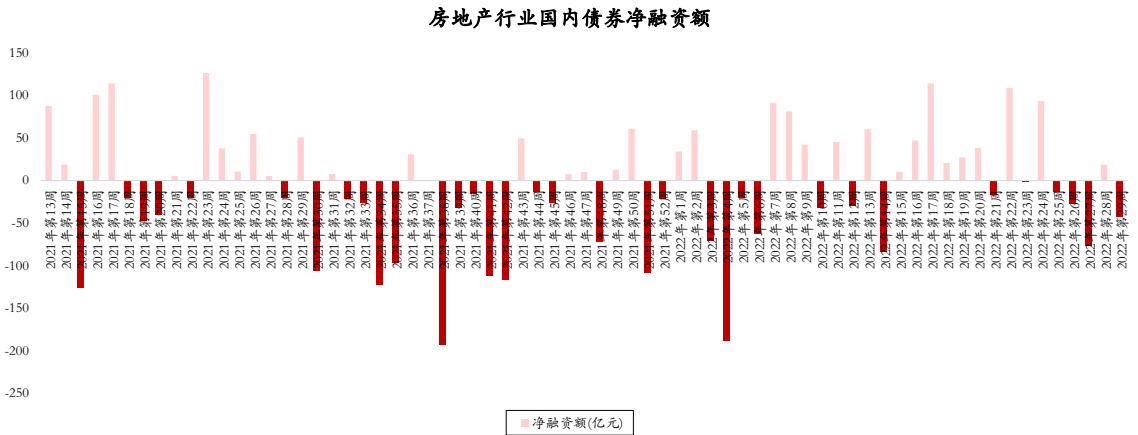
资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2022 年第 29 周房地产行业国内债券总偿还量 175.3 亿元，同比增加 7.4%，环比减少 4.2%



资料来源：万得，中银证券

图表 68. 2022 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为净融资额为-42.3 亿元（前值 18.6 亿元）



资料来源：万得，中银证券

图表 69. 本周债券发行量最大的房企为万科、中国海外发展、保利发展，发行量分别为 30.0、20.0、20.0 亿元

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
2022-07-19	22 万科 GN001	万科企业股份有限公司	公众企业	30.0	3.0	2025-07-21	3.00	中期票据
2022-07-21	22 中海企业 MTN004	中海企业发展集团有限公司	中央国有企业	20.0	5.0	2027-07-25		中期票据
2022-07-18	22 苏新 05	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	10.0	5.0	2027-07-20	2.92	公司债
2022-07-18	22 陆家嘴 MTN001	上海陆家嘴(集团)有限公司	地方国有企业	10.0	3.0	2025-07-20	2.90	中期票据
2022-07-22	22 昆明公租房 CP001	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	地方国有企业	10.0	1.0	2023-07-25		短期融资券
2022-07-20	22 保利 08	保利发展控股集团股份有限公司	中央国有企业	10.0	7.0	2029-07-22	3.28	公司债
2022-07-20	22 保利 07	保利发展控股集团股份有限公司	中央国有企业	10.0	5.0	2027-07-22	2.89	公司债
2022-07-21	22 兴泰金融 MTN002	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	地方国有企业	7.0	3.0	2025-07-25		中期票据
2022-07-20	22 常高新 PPN003	常高新集团有限公司	地方国有企业	6.0	3.0	2025-07-22	3.14	定向工具
2022-07-21	22 吴中吴天建设 SCP003	苏州市吴中吴天建设投资发展有限公司	地方国有企业	5.0	3.0	2025-07-25		中期票据
2022-07-19	22 昆明公租房 SCP001	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	地方国有企业	5.0	0.7	2023-04-17	5.00	短期融资券
2022-07-18	22 苏州高新 SCP018	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	4.0	0.3	2022-10-21	2.00	短期融资券
2022-07-21	22 苏州高新 SCP019	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	2.0	0.2	2022-10-16	1.80	短期融资券
2022-07-20	22 苏州高技 SCP011	苏州新区高新技术产业股份有限公司	地方国有企业	2.0	0.2	2022-09-28	1.98	短期融资券
2022-07-20	22 苏州高技 SCP010	苏州新区高新技术产业股份有限公司	地方国有企业	2.0	0.2	2022-09-28	2.00	短期融资券

资料来源：万得，中银证券

图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为北京城建、北京首开、兆泰集团，偿还量分别为 58.0、29.7、16.3 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
2022-07-20	15 城建 01	北京城建投资发展股份有限公司	地方国有企业	58.0	到期	4.40	公司债
2022-07-22	20 兆泰 01	北京兆泰集团股份有限公司	民营企业	16.3	到期	7.00	公司债
2022-07-21	20 首开 ABN001A	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业	16.2	到期	4.32	资产支持证券
2022-07-21	20 首开 ABN001B	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业	13.5	到期	4.49	资产支持证券
2022-07-23	19 蓝光 02	四川蓝光发展股份有限公司	民营企业	11.0	到期	7.50	公司债
2022-07-22	20 华远地产 MTN001	华远地产股份有限公司	地方国有企业	10.0	到期	6.48	中期票据
2022-07-23	19 华润控股 MTN002	华润置地控股有限公司	中央国有企业	10.0	到期	3.63	中期票据
2022-07-18	21 吴中吴中 PPN002	苏州市吴中吴中建设投资发展有限公司	地方国有企业	6.0	到期	3.30	定向工具
2022-07-18	19 京发 G2	京投发展股份有限公司	地方国有企业	5.0	到期	3.78	公司债
2022-07-19	19 龙湖 03	重庆龙湖企业拓展有限公司	中外合资企业	4.9	回售	3.90	公司债
2022-07-19	19 正商 02	河南宏光正商置业有限公司	外商独资企业	4.5	到期	7.20	公司债
2022-07-21	21 苏州高新 SCP018	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	4.0	到期	2.85	短期融资券
2022-07-21	17 龙湖地产 MTN001B	龙湖集团控股有限公司	民营企业	3.0	到期	5.00	中期票据
2022-07-18	21 高速地产 SCP011	安徽省高速地产集团有限公司	地方国有企业	1.8	到期	4.50	短期融资券
2022-07-22	21 花山 01	马鞍山市花山区城市发展投资集团有限责任公司	地方国有企业	1.0	本金提前兑付	6.80	公司债
2022-07-20	17 弘棚项目 NPB	舟山市定海城区建设开发有限公司	地方国有企业	0.9	到期	6.67	企业债
2022-07-18	交润 02A2	中交润致(北京)置业有限公司	中央国有企业	0.9	到期	4.13	资产支持证券
2022-07-18	交润 02A1	中交润致(北京)置业有限公司	中央国有企业	0.8	到期	3.12	资产支持证券
2022-07-22	19 中交物业 ABN001 优先	中交物业有限公司	中央国有企业	0.8	本金提前兑付	4.50	资产支持证券
2022-07-18	交润 01A2	中交润致(北京)置业有限公司	中央国有企业	0.8	到期	4.58	资产支持证券
2022-07-18	交润 01A1	中交润致(北京)置业有限公司	中央国有企业	0.8	到期	3.65	资产支持证券
2022-07-22	PR 海 1A2	北京铭海置业有限公司	地方国有企业	0.8	本金提前兑付	6.00	资产支持证券
2022-07-22	PR 海 1A1	北京铭海置业有限公司	地方国有企业	0.8	本金提前兑付	3.07	资产支持证券
2022-07-19	20 滕房 01	山东信华发展有限公司	地方国有企业	0.7	到期	7.00	公司债
2022-07-18	交润 02 次	中交润致(北京)置业有限公司	中央国有企业	0.5	到期		资产支持证券
2022-07-18	交润 01 次	中交润致(北京)置业有限公司	中央国有企业	0.4	到期		资产支持证券
2022-07-19	21 中电建物 ABN001 优先 02	中电建物业管理有限公司	中央国有企业	0.3	本金提前兑付	4.80	资产支持证券
2022-07-21	川投 2A3	成都市金堂县航信物业管理有限责任公司	地方国有企业	0.3	本金提前兑付	4.30	资产支持证券
2022-07-24	20 康田置业 ABN001 优先 02	重庆康田置业(集团)有限公司	地方国有企业	0.2	到期	4.50	资产支持证券
2022-07-20	PR 上雅优	海南雅居乐房地产开发有限公司	民营企业	0.2	本金提前兑付	5.85	资产支持证券
2022-07-22	PR 海 1A3	北京铭海置业有限公司	地方国有企业	0.2	本金提前兑付	4.17	资产支持证券
2022-07-20	鼎盛 04 优	四川新希望房地产开发有限公司	民营企业	0.1	本金提前兑付	5.50	资产支持证券
2022-07-19	合景 19 优	广州合景控股集团有限公司	外商独资企业	0.1	本金提前兑付	5.30	资产支持证券
2022-07-21	20 首开 ABN001 次	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业	0.1	到期		资产支持证券
2022-07-18	17 万科 01	万科企业股份有限公司	公众企业	0.1	到期	4.50	公司债
2022-07-19	川投 3A	邛崃市航信物业管理有限责任公司	地方国有企业	0.1	本金提前兑付	4.40	资产支持证券
2022-07-22	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	0.1	本金提前兑付	3.58	资产支持证券
2022-07-19	PR 山海优	鲁能集团有限公司	中央国有企业	0.1	本金提前兑付	3.50	资产支持证券
2022-07-20	18 光大嘉宝 ABN001 优先 A	光大嘉宝股份有限公司	中央国有企业	0.0	本金提前兑付	6.00	资产支持证券
2022-07-20	PR 铁置优	中铁置业集团有限公司	中央国有企业	0.0	本金提前兑付	3.50	资产支持证券

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

本周新房成交并未出现进一步的下跌，我们跟踪的 43 个重点城市新房成交面积同比降幅收窄了 9 个百分点。我们认为由于 7 月销售淡季来临、6 月房企销售冲刺结束，7 月新房成交环比出现回调属于预期内的正常现象。现在“保交付”的问题再次发酵，一定程度上打击了购房者的信心，销售回暖的节奏被打乱，仍需要更多的稳定交付的预期和需求端的政策继续加码。我们认为，房贷利率至少还能下调至 4.30%，对释放需求有进一步作用。同时城市分化还会加剧，个别热点一、二线城市或将率先迎来拐点；市场需求及购买力明显透支的三、四线城市今年压力仍然较大。本周，郑州联手地方 AMC 设立地产纾困基金，参与问题楼盘盘活、困难房企救助等解困纾困工作，一定程度上为市场注入信心，为其他同样面临“停贷”事件的城市提供参考经验。我们建议关注：1) 稳健的龙头和区域性央国企：保利发展、招商蛇口、华润置地、中国海外发展、越秀地产、建发国际；2) 现金流和财报质量较好的区域性民企龙头：滨江集团、美的置业；3) 被“错杀”的优质民企：金地集团、龙湖集团、旭辉控股集团。

图表 71. 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	15.63	1,870.96	2.29	2.38	6.83	6.57	14.78
600383.SH	金地集团	买入	11.00	496.60	2.08	2.19	5.29	5.02	13.94
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	12.21	944.94	1.16	1.41	10.53	8.63	10.67
0960.HK	龙湖集团	未有评级	21.81	1325.74	4.05	4.42	5.39	4.93	20.57
1109.HK	华润置地	未有评级	26.28	1,874.08	4.54	4.79	5.79	5.49	27.50
1908.HK	建发国际集团	未有评级	15.42	245.58	2.54	2.82	6.07	5.46	8.79
0123.HK	越秀地产	买入	7.46	231.06	1.16	1.36	6.44	5.47	14.93
3990.HK	美的置业	未有评级	7.93	107.48	3.04	2.81	2.61	2.83	19.05
002244.SZ	滨江集团	买入	8.91	277.23	0.97	1.18	9.19	7.57	6.61
0884.HK	旭辉控股集团	未有评级	1.60	146.21	0.92	0.88	1.74	1.81	4.78

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日 7 月 22 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 72. 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 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