

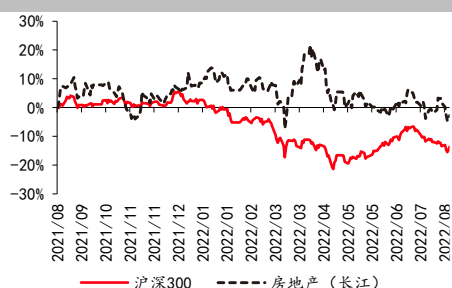
行业投资评级

强于大市

行业基本情况

收盘点位	3661.08
52 周最高	4620.02
52 周最低	3402.86

行业相对指数表现（相对值，%）



资料来源：iFind，中邮证券研究所

研究所

分析师：刘清海
SAC 登记编号：S1340522080002
Email: liuqinghai@cnpsec.com

近期研究报告

房地产行业周报（2022.07.30-2022.08.05）

保交楼为代建业务带来机遇

● 专题视点

保交楼为代建业务带来机遇。代建行业具备轻资产属性、逆周期特点。代建渗透率具备较大提升空间，中指院数据显示 2021 年渗透率仅为 4.8%，而欧美国家能达到约 30%。代建企业盈利良好，绿城管理控股、中原建业 2021 年 ROE 分别为 17.6% 和 46.3%。保交楼将为代建行业带来机遇，资本代建模式或将成为主要动力。投资建议：地产政策宽松持续，建议关注高信用房企及代建企业，包括保利发展（未覆盖）、滨江集团（未覆盖）、新城控股（未覆盖）等。

● 资本市场

本周地产：A 股与港股跑输/跑输大盘，信用债发行和净融资额环比下降/下降，信用利差走阔。本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 -4.27% 和 -1.89%，分别跑输大盘 3.96pcts/跑输大盘 2.11pcts。本周地产信用债发行 84.90 亿元，净融资额 -35.70 亿元。截至 2022 年 8 月 5 日，地产信用债累计发行 3621.32 亿元，同比下降 25.23%，净融资额 88.80 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 1.13BP。

● 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比 -14.8%/-11.4%，库存环比 -0.2%，去化同比 37.4%。新房端，本周 57 城住宅成交面积环比 -14.8%，累计同比 -29.6%。二手房端，16 城成交面积环比 -11.4%，同比 32.8%，累计同比 -25.8%。库存端，18 城库存环比 -0.2%，同比 12.5%。去化端，18 城去化 50.1 周，同比 37.4%。成交均价端，一线 1 城环比 -1.6%，同比 27.9%，二三线 13 城环比 -1.6%，同比 4.8%。

● 土地市场

本周百城土地供应建面环比下降，成交建面环比微升，溢价率环比上升。本周百城供应和成交建面环比 -24.75%/0.00%，溢价率 7.30%，一线供应和成交建面环比 -65.17%/141.01%，溢价率 9.27%，二线供应和成交建面环比 -26.60%/-8.40%，溢价率 0.09%，三线供应和成交建面环比 -19.13%/-1.16%，溢价率 0.95%。

● 风险提示

政策施行效果不及预期、疫情恶化等存在不确定性。

目录

1.专题视点：保交楼为代建业务带来机遇	5
2.资本市场	7
3.1 地产 A 股	7
3.2 地产港股	8
3.3 地产信用债	9
3.楼市动态	14
3.1 成交概览	14
3.2 库存去化	17
3.3 成交均价	19
4.土地市场	21
4.1 100 大中城市	21
4.2 一线城市	23
4.3 二线城市	24
4.4 三线城市	25
5.政策梳理	27
6.公司公告	28
7.风险提示	29

图表目录

图表 1 代建行业的商业模式	5
图表 2 代建行业收入增长迅速	6
图表 3 绿城管理控股近三年来 ROE 水平	6
图表 4 中原建业近三年来 ROE 水平	6
图表 5 A 股各行业涨跌幅 (08/01-08/05)	7
图表 6 房地产行业指数近 1 个季度表现	7
图表 7 房地产行业指数近 1 个月表现	7
图表 8 主要地产 A 股涨跌幅 (08/01-08/05)	8
图表 9 地产 A 股涨幅与跌幅前 5 (08/01-08/05)	8
图表 10 港股各行业涨跌幅 (08/01-08/05)	8
图表 11 主要地产港股涨跌幅 (08/01-08/05)	9
图表 12 地产港股涨幅与跌幅前 5 (08/01-08/05)	9
图表 13 房地产行业信用债发行与到期额 (07/30-08/05) (单位: 亿元)	9
图表 14 房地产行业信用债发行明细 (07/30-08/05)	9
图表 15 房地产行业信用债偿还明细 (07/30-08/05)	10
图表 16 房地产行业信用债信用利差走势图	11
图表 17 房地产行业信用债异常波动明细 (日涨跌幅超过 10%) (07/30-08/05)	11
图表 18 一线城市新房成交面积累计同比下降 23.1%	14
图表 19 二线城市新房成交面积累计同比下降 22.1%	14
图表 20 三四线城市新房成交面积累计同比下降 41.5%	14
图表 21 全部城市新房成交面积累计同比下降 29.6%	14
图表 22 主要城市成交信息一览表 (万 m ²)	15
图表 23 主要城市二手房成交信息一览表 (万 m ²)	16
图表 24 一线城市库存同比上升 15.0%, 去化周数为 44.4 周	17
图表 25 二线城市库存同比上升 9.3%, 去化周数为 50.9 周	17
图表 26 三线城市库存同比上升 12.5%, 去化周数为 82.9 周	18
图表 27 全部城市库存同比上升 19.0%, 去化周数为 50.1 周	18
图表 28 主要城市库存信息一览表 (万 m ²)	18
图表 29 主要城市去化信息一览表 (周)	19
图表 30: 主要城市成交均价信息一览表 (元/m ²)	19
图表 31 百城土地供应建面滚动同/环比为-13.61%/-24.75%	22
图表 32 百城土地成交建面滚动同/环比为 13.85%/0.00%	22
图表 33 百城土地成交总价滚动同/环比为 71.71%/53.17%	22
图表 34 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 112.77%	22

图表 35 百城土地本年累计成交楼面均价为 2183.32 元/㎡	22
图表 36 百城土地成交溢价率为 7.30%	22
图表 37 一线土地供应建面滚动同/环比为 33.69%/-65.17%	23
图表 38 一线土地成交建面滚动同/环比为 129.59%/141.01%	23
图表 39 一线土地成交总价滚动同/环比为 2057.65%/1464.69%	23
图表 40 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 240.60%	23
图表 41 一线土地本年累计成交楼面均价为 11588.55 元/㎡	24
图表 42 一线土地成交溢价率为 9.27%	24
图表 43 二线土地供应建面滚动同/环比为-33.49%/-26.60%	24
图表 44 二线土地成交建面滚动同/环比为 45.64%/-8.40%	24
图表 45 二线土地成交总价滚动同/环比为 275.24%/-4.11%	25
图表 46 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 127.91%	25
图表 47 二线土地本年累计成交楼面均价为 2745.43 元/㎡	25
图表 48 二线土地成交溢价率为 0.09%	25
图表 49 三线土地供应建面滚动同/环比为-0.76%、-19.13%	26
图表 50 三线土地成交建面滚动同/环比为-5.03%、-1.16%	26
图表 51 三线土地成交总价滚动同/环比为-48.12%、-4.01%	26
图表 52 三线土地成交/供应建面的滚动比例为 99.03%	26
图表 53 三线土地本年累计成交楼面均价为 1068.18 元/㎡	26
图表 54 三线土地成交溢价率为 0.95%	26
图表 55 房地产行业近期政策	27
图表 56 房地产行业上市公司近期公告	28

1. 专题视点：保交楼为代建业务带来机遇

代建行业具备轻资产属性、逆周期特点。代建主要包括政府代建、商业代建和资方代建 3 类模式。政府代建是指通过招投标形式，为政府或行使政府职能的机构提供传统保障房、未来社区、产业园区、产城融合、市政配套等多元业态全过程管理服务。商业代建是指以契约形式提供房地产项目全过程开发管理服务，通过品牌溢价、管理增值、品质提升、成本节约等，为国企、央企、优质中小开发商创造价值。资方代建是指在涉房涉地的不良资产处置项目中，依托代建企业的品牌效应、专业的开发团队及供应链资源，帮助资方控制前端风险、提升中端开发价值变现，以及后端运营能力整合。一方面，代建行业具备典型的轻资产属性，其与一般的房地产开发不同，代建行业的资金来源最终由项目的委托方提供，基本不需要代建企业进行筹资。另一方面，代建行业具备明显的逆周期特点，每一轮的房地产行业下行期，往往是代建行业发展的兴盛期。

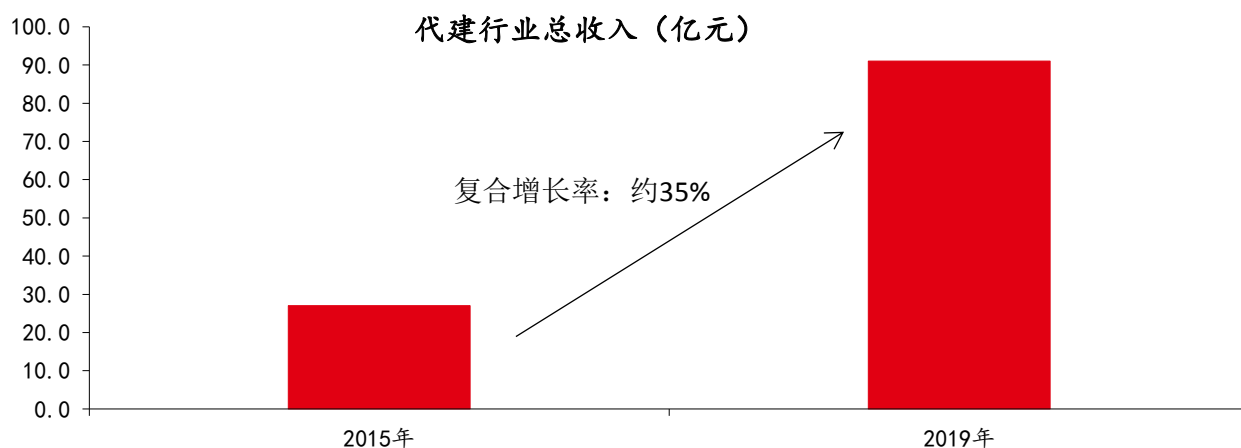
图表 1 代建行业的商业模式



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

代建渗透率具备较大提升空间，未来或将迎来战略机遇期。中国指数研究院的数据显示，2021 年我国代建行业渗透率仅为 4.8%，而欧美国家代建渗透率能够达到 30% 左右，提升空间较大。政府代建、资本代建或将成为驱动代建行业未来发展的重要动力。政府代建方面，随着经济下行压力的持续提升，公共基础设施投资有望保持较强度，此外保障性租赁住房也将利好代建行业的发展。今年年初，住建部表示“十四五”期间，保障性租赁住房供给将扩大，40 个重点城市计划初步新增 650 万套（间），未来 3-5 年将是重点建设期，这将为代建行业带来大量的委托项目。资本代建方面，随着高风险房企陆续出险，政府、资本等各方面发力盘活不良资产，也为代建行业带来机遇。中指研究院发布的《中国房地产代建行业发展蓝皮书》显示，2010 年至 2020 年，我国房地产代建市场新签约项目数量及建筑面积的复合年增长率均超过 24%。2015 年至 2019 年间，我国代建行业总收入从 27 亿元增至 91 亿元，复合年增速达 34.9%。

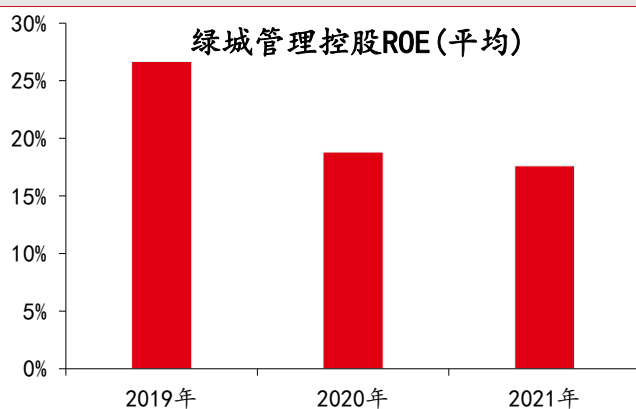
图表 2 代建行业收入增长迅速



数据来源：中国指数研究院，中邮证券研究所整理

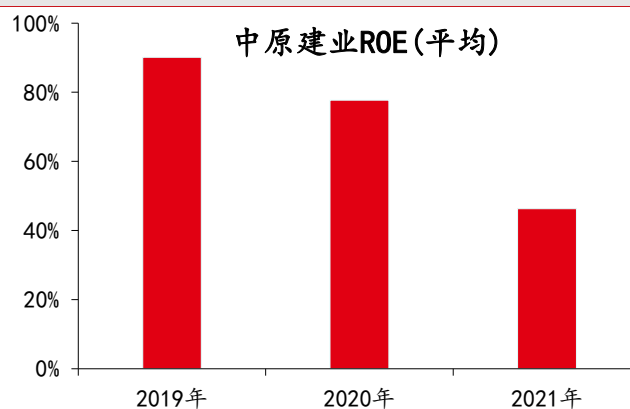
代建企业商业模式清晰，盈利能力良好。代建企业通过为委托方提供建设管理服务获取收益，收益包括前期、中期、后期三个阶段。前期收益主要来自于通过深入参与前期规划和片区统筹开发，从而联动获取房地产开发土地资源。中期收益主要来自于建设管理服务费、销售管理服务费和品牌溢价分红费。后期收益主要来自于运营、物业服务以及项目周边地产升值等。代建企业盈利能力良好，绿城管理控股 2019 年-2021 年 ROE（平均）分别为 26.67%、18.81%和 17.62%，中原建业 2019 年-2021 年 ROE（平均）分别为 90.10%、77.70%和 46.30%。

图表 3 绿城管理控股近三年来 ROE 水平



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 4 中原建业近三年来 ROE 水平



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

保交楼将为代建行业带来新机遇，项目逐步落地。以江阴恒大华府为例，去年年底绿城管理宣布与中粮信托，就江阴城南项目签署合作协议，绿城管理将为该项目提供资方代建服务。在保交楼的政策环境下，资本代建模式或将迎来战略机遇期。

投资建议：关注高信用房企及代建企业。地产政策宽松持续，建议关注高信用房企及代建企业，包括保利发展（未覆盖）、滨江集团（未覆盖）、新城控股（未覆盖）等。

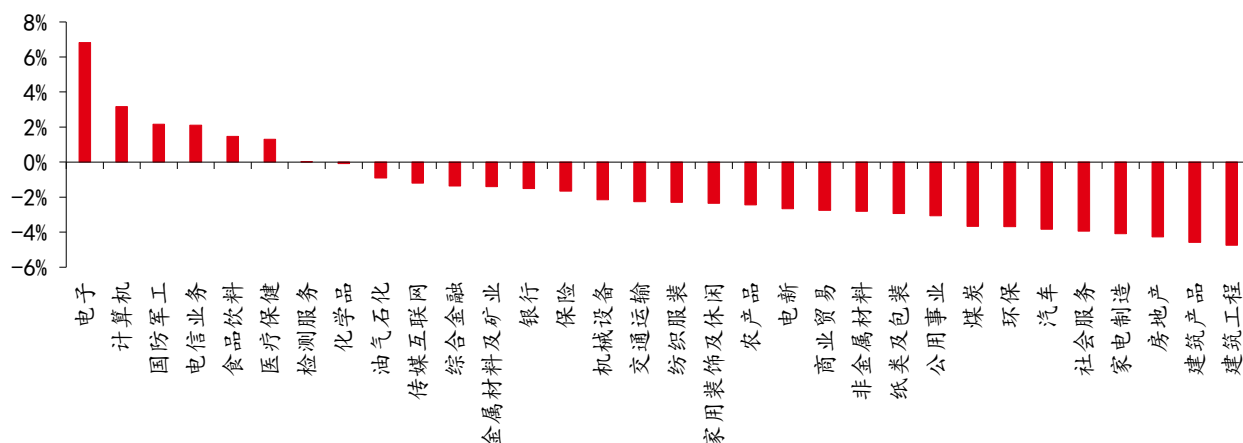
2. 资本市场

3.1 地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑输大盘（沪深 300）。

本周 A 股房地产板块涨跌幅为-4.27%，跑输大盘 3.96 个百分点，涨跌幅在 32 个行业板块中由高到低排名为第 30 名。本周领涨板块主要包括电子、计算机、国防军工、电信业务、食品饮料，领跌板块主要包括建筑工程、建筑产品、房地产、家电制造、社会服务。

图表 5 A 股各行业涨跌幅（08/01-08/05）

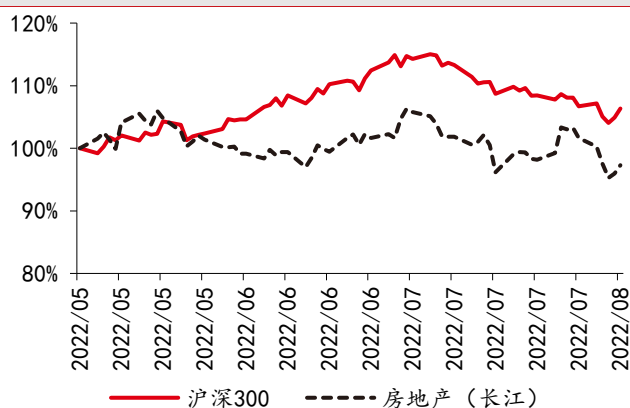


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

近一个季度及近一个月，房地产板块分别跑输、跑赢大盘。

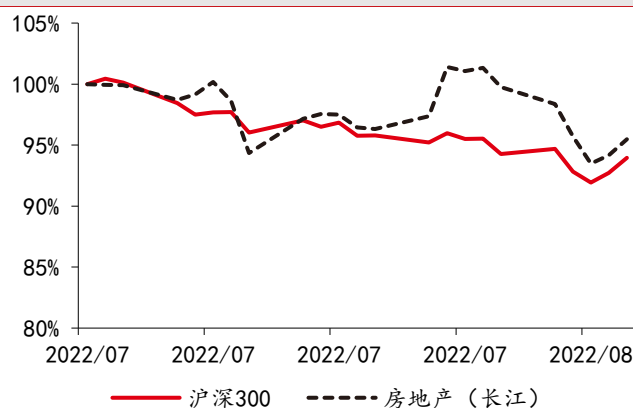
近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为-2.69%，同期沪深 300 涨跌幅为 6.35%，房地产板块跑输大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为-4.52%，同期沪深 300 涨跌幅为-6.04%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

图表 6 房地产行业指数近 1 个季度表现



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

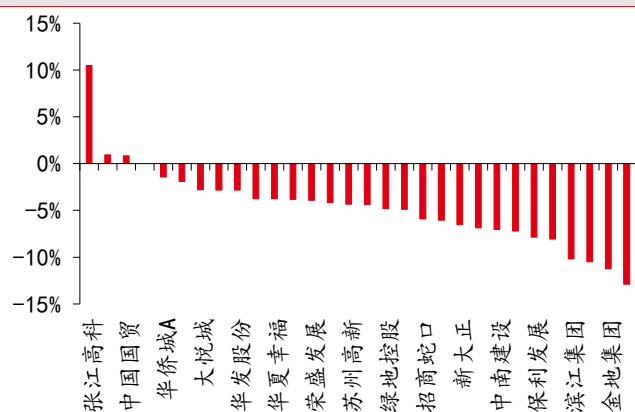
图表 7 房地产行业指数近 1 个月表现



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

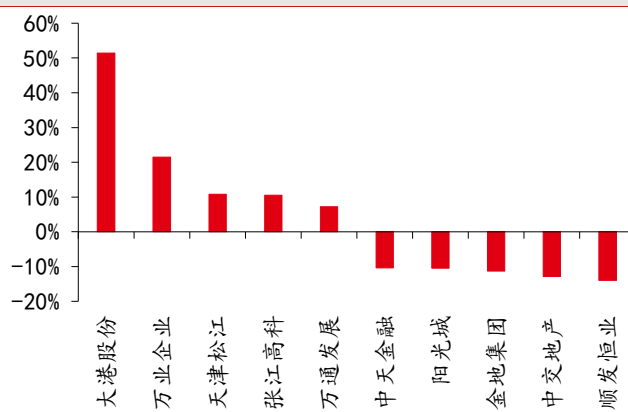
本周地产 A 股中：涨幅靠前的主要是大港股份（51.37%）、万业企业（21.47%）、天津松江（10.77%）、张江高科（10.49%）、万通发展（7.21%），跌幅靠前的主要是顺发恒业（-13.95%）、中交地产（-12.88%）、金地集团（-11.25%）、阳光城（-10.48%）、中天金融（-10.34%）。

图表 8 主要地产 A 股涨跌幅 (08/01-08/05)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 9 地产 A 股涨幅与跌幅前 5 (08/01-08/05)



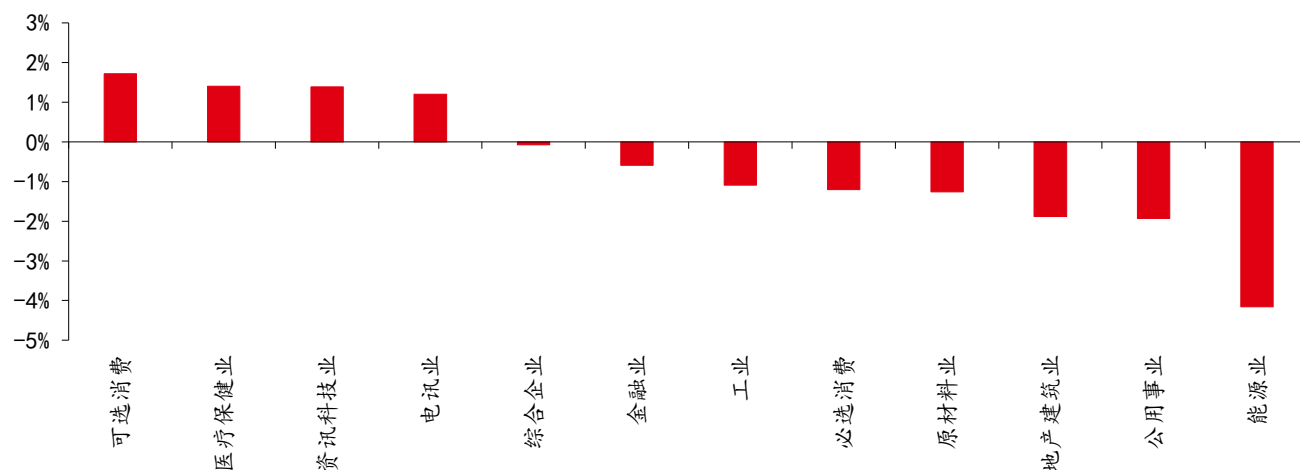
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

3.2 地产港股

本周港股地产建筑板块跑输大盘 (恒生指数)。

本周港股地产建筑板块涨跌幅为-1.89%，跑输大盘 2.11 个百分点，涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 10 名。本周领涨板块主要包括可选消费、医疗保健业、资讯科技业，领跌板块主要包括能源业、公用事业、地产建筑业。

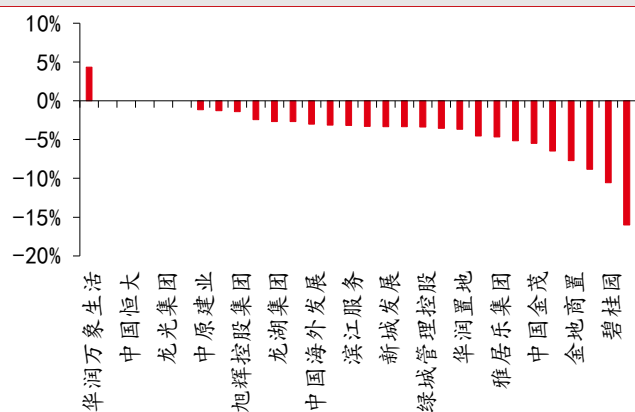
图表 10 港股各行业涨跌幅 (08/01-08/05)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

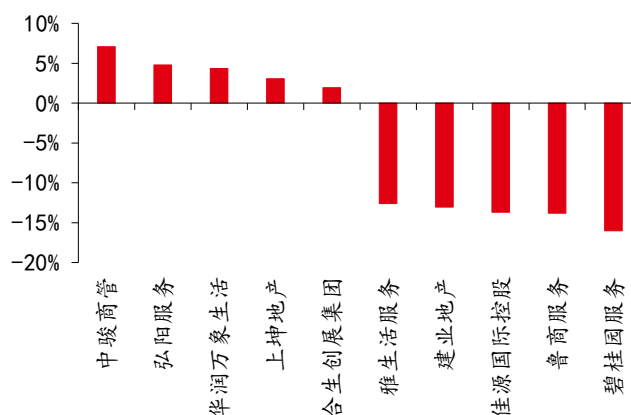
本周地产港股中: 涨幅靠前的主要是中骏商管 (7.06%)、弘阳服务 (4.80%)、华润万象生活 (4.35%)、上坤地产 (3.05%)、合生创展集团 (1.93%), 跌幅靠前的主要是碧桂园服务 (-16.02%)、鲁商服务 (-13.80%)、(-13.70%)、建业地产 (-13.04%)、雅生活服务 (-12.62%)。

图表 11 主要地产港股涨跌幅 (08/01-08/05)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 12 地产港股涨幅与跌幅前 5 (08/01-08/05)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

3.3 地产信用债

一级市场方面, 本周地产信用债发行金额环比下降, 净融资金额环比下降。

本周地产信用债新发行金额合计 84.90 亿元, 到期金额 120.60 亿元, 净融资金额-35.70 亿元。截至 2022 年 8 月 5 日, 地产信用债累计总发行金额为 3621.32 亿元, 同比下降 25.23%, 到期金额 3532.53 亿元, 同比增长下降 31.72%, 净融资规模为 88.80 亿元, 同比下降 126.93%。

图表 13 房地产行业信用债发行与到期额 (07/30-08/05) (单位: 亿元)

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比
发行额	84.90	3621.32	116.82	-39.43	-21.62%	-25.23%
到期额	120.60	3532.53	113.95	-52.93	-21.54%	-31.72%
净融资额	-35.70	88.80	2.86	13.50	-21.36%	-126.93%

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

具体来看, 债券发行方面, 发行主体包括广州珠江实业集团有限公司、信达地产股份有限公司、光明房地产集团股份有限公司、珠海华发实业股份有限公司、珠海华发实业股份有限公司等。债券偿还方面, 主体包括印力商用置业有限公司、印力商用置业有限公司、重庆业瑞房地产开发有限公司、远洋控股集团(中国)有限公司、上海宇培(集团)有限公司、当代节能置业股份有限公司、当代节能置业股份有限公司、广州市时代控股集团有限公司、郑州弘致一实业有限公司、深圳市卓越商业管理有限公司等。其中蓝光发展到期 3 亿元, 龙光控股提前兑付 0.25 亿元, 美的置业债券回售 11 亿元。

图表 14 房地产行业信用债发行明细 (07/30-08/05)

证券简称	代码	发行人	发行起始日	到期日	发行额(亿)	发行利率%
22 粤珠江 MTN005	102200193. IB	广州珠江实业集团有限公司	2022/08/02	2025/08/04	15.00	3.60
22 信地 03	137616. SH	信达地产股份有限公司	2022/08/03	2027/08/05	15.00	3.80
22 光明房产 MTN001	102281706. IB	光明房地产集团股份有限公司	2022/08/03	2025/08/05	4.00	4.50
22 华发实业 MTN002A	q22080204. IB	珠海华发实业股份有限公司	2022/08/04	2027/08/08	6.00	0.00

22 华发实业 MTN002B	q22080205. IB	珠海华发实业股份 有限公司	2022/08/04	2027/08/08	10.00	0.00
--------------------	---------------	------------------	------------	------------	-------	------

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 15 房地产行业信用债偿还明细（07/30-08/05）

证券简称	代码	偿还日	偿还量 (亿元)	偿还类型	发行起始日	发行利率%	Wind 债券类型 (二级)
22 印力 A	135091. SZ	2022/08/01	0.11	本金提前兑付	2022/04/02	4.50	证监会主管 ABS
21 印力 2A	136737. SZ	2022/08/01	0.06	本金提前兑付	2021/11/05	4.30	证监会主管 ABS
PR 华宇 A	179620. SH	2022/08/03	0.01	本金提前兑付	2021/01/25	5.50	证监会主管 ABS
万和 2A	169743. SH	2022/08/01	2.58	本金提前兑付	2020/11/03	4.20	证监会主管 ABS
PR 宇培优	168942. SH	2022/08/04	0.00	本金提前兑付	2020/08/07	4.15	证监会主管 ABS
当代次级	168954. SH	2022/08/05	0.70	到期	2020/08/05	0.00	证监会主管 ABS
PR 当代 02	168952. SH	2022/08/05	1.45	到期	2020/08/05	8.00	证监会主管 ABS
20 时代 10	167340. SH	2022/08/04	0.50	本金提前兑付	2020/07/31	5.68	私募债
PR 优	168660. SH	2022/08/01	0.05	本金提前兑付	2020/07/27	6.39	证监会主管 ABS
PR 卓越 1A	165738. SH	2022/08/05	0.03	本金提前兑付	2020/01/15	5.50	证监会主管 ABS
19 龙控 02	114531. SZ	2022/08/05	0.25	本金提前兑付	2019/08/05	6.50	私募债
19 蓝光 04	155592. SH	2022/08/06	3.00	到期	2019/08/02	7.00	一般公司债
19 华南 02	112944. SZ	2022/08/05	11.88	到期	2019/08/02	8.00	一般公司债
19 华润控股 MTN003	101901031. IB	2022/08/06	10.00	到期	2019/08/02	3.53	一般中期票据
19 美置 04	155595. SH	2022/08/05	11.00	回售	2019/08/01	5.70	一般公司债
19 华南 01	112943. SZ	2022/08/01	2.00	到期	2019/07/31	8.00	一般公司债
兴创次级	159570. SH	2022/08/01	0.50	本金提前兑付	2019/07/30	0.00	证监会主管 ABS
PR 优 B	159569. SH	2022/08/01	4.44	本金提前兑付	2019/07/30	6.00	证监会主管 ABS
PR 优 A	159568. SH	2022/08/01	3.83	本金提前兑付	2019/07/30	4.90	证监会主管 ABS
合景 19 优	139821. SZ	2022/08/03	17.71	到期	2019/07/19	5.30	证监会主管 ABS
PR 海尔 A4	159025. SH	2022/08/05	0.10	本金提前兑付	2019/04/11	0.00	证监会主管 ABS
17 天恒置业 MTN001B	101759048. IB	2022/08/03	4.00	到期	2017/08/01	5.50	一般中期票据
新和昌次	116624. SZ	2022/08/01	0.26	到期	2017/07/31	0.00	证监会主管 ABS
17 勒泰次	119425. SZ	2022/08/02	4.00	到期	2017/07/26	0.00	证监会主管 ABS

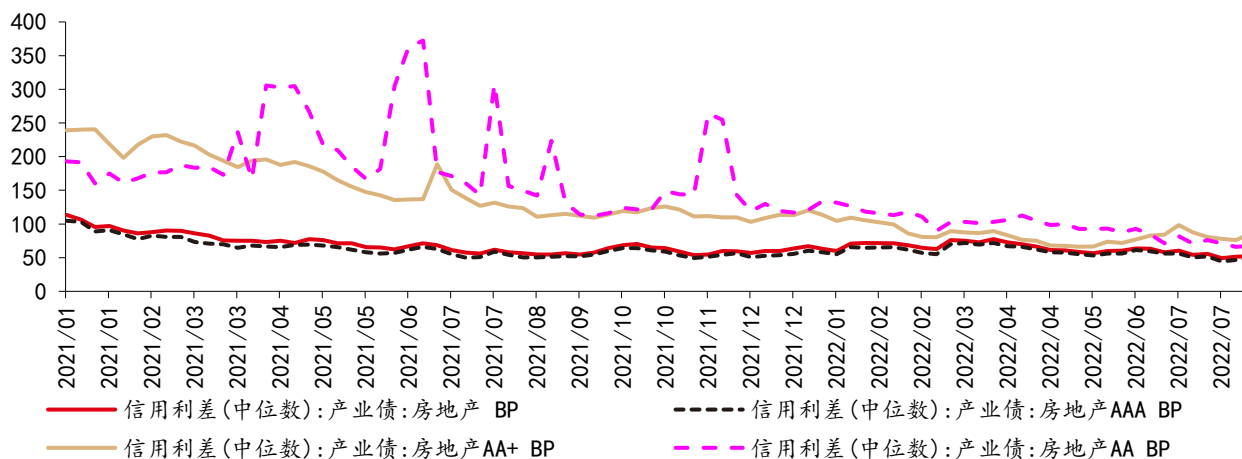
17 勒泰 A2	119424. SZ	2022/08/02	21.00	到期	2017/07/26	6.90	证监会主管 ABS
17 勒泰 A1	119423. SZ	2022/08/02	10.00	到期	2017/07/26	5.70	证监会主管 ABS

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

二级市场方面, 本周房地产行业信用利差走阔 1.13BP。

截至 2022 年 8 月 5 日, 房地产信用债的信用利差中位数由上周同期 2022 年 7 月 29 日的 51.33BP 走阔至 52.46BP。

图表 16 房地产行业信用债信用利差走势图



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

异常波动方面, 本周共有 33 只房地产信用债成交价涨跌幅超过 10%。2022 年 7 月 29 日至 2022 年 8 月 5 日, 成交价涨跌幅超过 10% 的信用债包括 20 世茂 G1、20 宝龙 04、18 金地 07、21 远洋控股 PPN001、21 金地 01、18 龙控 05、18 金地 04、22 金地 MTN001、20 宝龙 04、20 金地 MTN002 等。

图表 17 房地产行业信用债异常波动明细 (日涨跌幅超过 10%) (07/30-08/05)

债券名称	代码	发行人	交易日	价差幅度(%)	YTM 偏离 bp	最新主体评级
20 世茂 G1	163216. SH	上海世茂股份有限公司	2022/08/01	-11.83	7668.82	AAA
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2022/08/01	-18.98	1570.30	AA+
18 金地 07	143018. SH	金地(集团)股份有限公司	2022/08/01	-18.28	2454.59	AAA
21 远洋控股 PPN001	032100083. IB	远洋控股集团(中国)有限公司	2022/08/01	-49.92	7258.09	AAA
21 金地 01	175773. SH	金地(集团)股份有限公司	2022/08/02	-18.56	678.79	AAA
18 龙控 05	112801. SZ	深圳市龙光控股有限公司	2022/08/02	-20.00	25298.69	AAA
18 金地 04	143658. SH	金地(集团)股份有限公司	2022/08/02	-21.64	3403.15	AAA
22 金地 MTN001	102280332. IB	金地(集团)股份有限公司	2022/08/03	-41.34	2507.66	AAA

20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展 (集团)有限公司	2022/08/03	-60.74	9376.69	AA+
20 金地 MTN002	102001122. IB	金地(集团)股份有 限公司	2022/08/03	-28.48	3295.09	AAA
20 中骏 03	149267. SZ	厦门中骏集团有限 公司	2022/08/03	-10.25	419.32	AA+
19 中金 05	114634. SZ	中天金融集团股份 有限公司	2022/08/03	-49.29	25782.32	AA
18 富力 10	155106. SH	广州富力地产股份 有限公司	2022/08/03	-46.66	39042.54	AA+
20 时代 05	163316. SH	广州市时代控股集 团有限公司	2022/08/03	-10.31	771.41	AAA
H20 阳优	137364. SZ	中山证券有限责任 公司	2022/08/04	-46.92	96456.40	
20 融创 03	114821. SZ	融创房地产集团有 限公司	2022/08/04	-15.00	5249.83	AAA
19 远洋 02	155256. SH	远洋控股集团(中 国)有限公司	2022/08/04	-17.39	781.63	AAA
21 金地 MTN002	102100372. IB	金地(集团)股份有 限公司	2022/08/04	-39.34	3967.57	AAA
21 远洋 01	188102. SH	远洋控股集团(中 国)有限公司	2022/08/04	-16.66	728.60	AAA
21 碧地 03	149632. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/08/04	-10.71	502.53	AAA
21 金地 MTN006	102102274. IB	金地(集团)股份有 限公司	2022/08/04	-13.67	911.62	AAA
21 金地 MTN007	102103254. IB	金地(集团)股份有 限公司	2022/08/04	-13.84	852.48	AAA
21 融创 01	149350. SZ	融创房地产集团有 限公司	2022/08/04	-20.13	1575.93	AAA
15 远洋 03	122401. SH	远洋控股集团(中 国)有限公司	2022/08/05	-18.84	1198.50	AAA
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展 (集团)有限公司	2022/08/05	-60.71	9424.66	AA+
21 碧地 02	149509. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/08/05	-20.00	755.44	AAA
15 远洋 05	122498. SH	远洋控股集团(中 国)有限公司	2022/08/05	-21.62	1279.13	AAA
19 龙控 04	163012. SH	深圳市龙光控股有 限公司	2022/08/05	-12.64	1255.54	AAA
17 龙湖绿色 债 02	1780006. IB	重庆龙湖企业拓展 有限公司	2022/08/05	-14.64	1168.30	AAA

18 远洋 01	143666. SH	远洋控股集团(中国)有限公司	2022/08/05	-19.25	4046.81	AAA
21 宝龙 01	175613. SH	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2022/08/05	-15.00	799.25	AA+
20 中骏 03	149267. SZ	厦门中骏集团有限公司	2022/08/05	-17.10	745.58	AA+
21 龙控 03	188619. SH	深圳市龙光控股有限公司	2022/08/05	-16.67	1193.21	AAA

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

3. 楼市动态

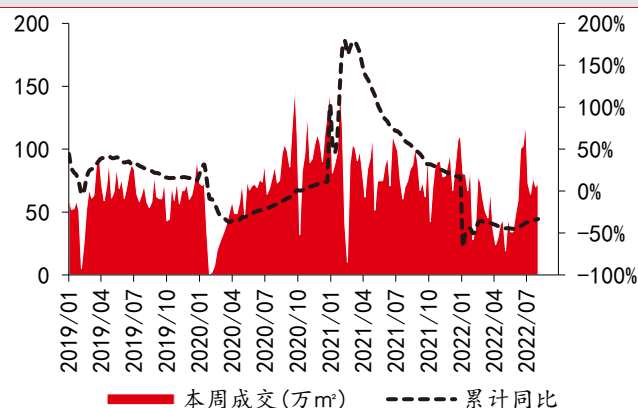
3.1 成交概览

新房端，本周（2022年7月30日-2022年8月5日，本章“楼市动态”下同）我们覆盖的57城住宅成交394.0万㎡，环比下降14.8%，累计同比下降29.6%。其中，一/二/三四线城市环比上升4.0%、下降12.2%、下降18.0%，累计同比下降33.3%、下降22.1%、下降41.5%。二手房端，16城成交134.0万㎡，环比下降11.4%，同比上升32.8%，累计同比下降25.8%。

(1) 新房：本周各能级城市成交面积环比均下降。

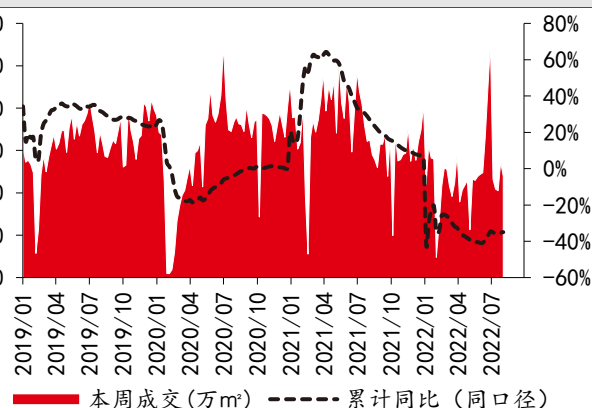
本周我们覆盖的57个城市新建商品住宅共计成交394.0万㎡，环比下降14.8%。其中，一线城市环比上升4.0%，二线城市环比下降12.2%，三线城市环比下降18.0%。一线、二线、三四线城市累计成交量与去年同期相比分别下降33.3%、下降22.1%、下降41.5%，全部城市累计成交量与去年同期相比下降了29.6%。

图表 18 一线城市新房成交面积累计同比下降 23.1%



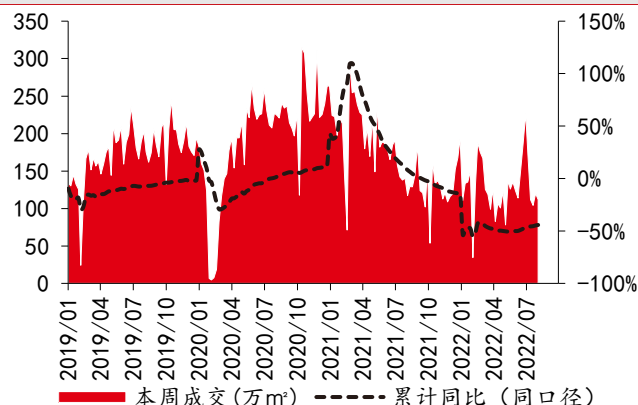
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 19 二线城市新房成交面积累计同比下降 22.1%



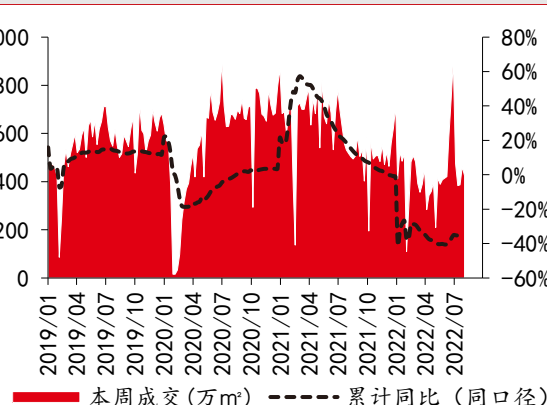
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 20 三四线城市新房成交面积累计同比下降 41.5%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 21 全部城市新房成交面积累计同比下降 29.6%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 22 主要城市成交信息一览表 (万m²)

城市	本周成交	本周成交环比	今年累计成交	累计成交同比	去年周均成交	今年周均成交	周均成交同比	备注
北京	13.4	-18.2%	415.0	-36.4%	19.7	13.4	-32.0%	商品住宅
上海	33.3	14.0%	722.8	-29.3%	32.2	23.3	-27.5%	商品住宅
广州	14.9	-19.8%	488.7	-39.6%	24.2	16.9	-30.3%	商品住宅
深圳	11.2	92.2%	219.9	-23.1%	9.7	7.1	-26.9%	商品住宅
一线城市合计	72.9	4.0%	1846.4	-33.3%	85.7	60.6	-29.3%	
杭州	21.3	-23.1%	471.8	-40.7%	24.9	15.2	-38.8%	商品住宅
南京	15.3	12.8%	565.1	-36.0%	23.6	18.2	-22.7%	商品住宅
武汉	27.4	-0.3%	786.4	-51.5%	48.1	25.4	-47.3%	商品住宅
成都	41.9	-26.6%	1208.4	-15.3%	44.9	39.0	-13.1%	商品住宅
青岛	23.8	-14.9%	862.8	-10.3%	29.0	27.8	-4.1%	商品住宅
苏州	12.6	2.2%	575.5	-22.7%	21.0	18.6	-11.5%	商品住宅
福州	4.7	-12.8%	140.2	-55.9%	9.2	4.5	-50.6%	商品住宅
厦门	7.0		102.5	-57.8%	10.4	5.2	-50.6%	商品住宅
无锡	6.7	-4.7%	163.6	-54.4%	11.6	6.5	-44.1%	商品住宅
南宁	10.8	-29.5%	436.2	-34.2%	19.6	14.1	-28.1%	商品房
济南	21.3	-0.4%	525.4	-31.8%	23.7	16.9	-28.4%	商品住宅
大连	2.1	-21.4%	0.0			2.3		商品住宅
佛山	23.3	-4.9%	834.6	-25.2%	35.0	26.9	-23.1%	商品房
温州	8.6	-40.3%	330.9	-44.4%	18.8	10.7	-43.1%	商品住宅
珠海	7.5	48.7%	161.3	-49.0%	11.7	5.9	-49.9%	商品房
常州	0.0		43.3	-65.8%	4.2	1.7	-58.8%	商品住宅
宁波	4.9	-54.6%	238.9	-53.4%	14.2	7.7	-45.7%	商品住宅
二线合计	239.1	-12.2%	7446.8	-22.1%	349.8	246.6	-29.5%	
惠州	1.9	-31.9%	74.5	-57.2%	4.8	2.5	-47.9%	商品住宅
扬州	2.4	-15.2%	80.6	-63.6%	5.9	2.7	-54.5%	商品住宅
韶关	1.3	-22.2%	56.7	-28.6%	2.7	2.0	-26.8%	商品住宅
江阴	1.8	-45.1%	63.5	-65.5%	5.5	2.2	-59.9%	商品房
嘉兴	3.1	-24.5%	70.5	-33.4%	3.3	2.4	-28.5%	商品住宅
金华	2.0	-24.5%	114.1	-33.0%	4.5	3.7	-18.3%	商品房
泉州	0.0		28.4	-60.7%	1.8	1.1	-38.8%	商品房
赣州	0.0		299.8	-34.4%	17.3	11.5	-33.2%	商品住宅
南充	4.0	-31.5%	0.0			3.5		商品住宅
连云港	6.2	-53.7%	270.9	-50.0%	15.0	8.7	-41.9%	商品房
柳州	8.5	0.6%	220.9	-28.3%	10.2	7.1	-30.1%	商品房
绍兴	0.2	-89.2%	53.5	-61.3%	4.1	1.7	-57.5%	商品房
镇江	7.4	-11.0%	304.0	-27.7%	13.2	9.8	-25.6%	商品房
常德	2.0	27.0%	74.3	-50.2%	4.6	2.4	-47.8%	商品住宅

江门	2.7	-29.7%	93.7	-6.6%	2.7	3.0	11.3%	商品住宅
莆田	1.3	21.7%	40.9	-69.3%	3.5	2.2	-37.9%	商品住宅
肇庆	2.7	-4.5%	32.5	-38.5%	4.5	2.2	-51.8%	商品住宅
泰安	3.2	3.6%	96.4	-39.8%	4.6	3.1	-32.5%	商品住宅
芜湖	4.5	-5.1%	181.7	-61.3%	11.8	5.9	-50.2%	商品住宅
盐城	2.8	1066.3%	51.3	-70.0%	6.4	2.1	-67.2%	商品住宅
宝鸡	6.1	-7.2%	149.0	-35.7%	7.0	5.0	-28.6%	商品住宅
舟山	2.4	-22.9%	70.2	-18.2%	2.5	2.3	-10.0%	商品房
东营	2.6	27.1%	80.5	-51.1%	4.7	2.6	-45.2%	商品住宅
池州	1.1	-32.4%	28.1	-53.7%	1.8	1.0	-43.5%	商品房
抚州	0.0		3.4	-55.2%	0.6	0.6	1.8%	商品住宅
海门	1.2	-46.4%	25.7	-41.9%	1.2	0.8	-33.4%	商品住宅
清远	0.0		100.9	-29.2%	6.3	4.8	-23.6%	商品住宅
宿州	0.9		66.6	-63.0%	4.9	2.2	-55.1%	商品住宅
焦作	2.5	2.0%	18.2	55.3%	1.6	1.2	-20.7%	商品住宅
六盘水	1.3	19.2%	26.5	-42.6%	1.3	0.9	-35.1%	商品住宅
娄底	1.2	-4.4%	71.4	-21.5%	3.1	2.3	-26.7%	商品房
衢州	1.2	-37.7%	23.5	-57.9%	2.0	1.0	-50.5%	商品住宅
荆门	1.0	-43.7%	53.0	-22.3%	2.2	1.8	-21.5%	商品住宅
云浮	0.5	-44.3%	30.0	-14.5%	1.1	1.0	-9.9%	商品住宅
南平	0.4	-48.3%	18.0	0.1%	0.7	0.6	-14.6%	商品住宅
吉安	1.8	-13.7%	74.1	-40.6%	3.5	2.5	-30.3%	商品房
三四线合计	82.1	-18.0%	3047.2	-41.5%	170.8	110.2	-35.5%	
总计	394.0	-14.8%	12340.5	-29.6%	606.4	417.4	-31.2%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

(2) 二手房：本周二手房成交面积环比下降。

本周我们覆盖的 16 个城市二手商品住宅共计成交 134.0 万 m^2 ，环比下降 11.4%，同比上升 32.8%。今年以来累计成交 3213.5 万 m^2 ，与去年同期相比下降 25.8%。

图表 23 主要城市二手房成交信息一览表（万 m^2 ）

	本周成交	环比	去年同期成交	同比	今年累计成交	去年累计成交	累计成交同比
北京	26.8	-9.2%	39.6	-32.2%	749.6	1181.8	-36.6%
深圳	4.8	12.7%	4.6	5.1%	120.3	267.9	-55.1%
杭州	5.3	-19.2%	6.6	-20.5%	166.1	386.5	-57.0%
南京	13.8	-17.5%	5.3	159.2%	365.0	619.5	-41.1%
成都	29.7	-18.2%	7.6	288.8%	861.6	239.1	260.4%
青岛	11.0	-7.0%	5.8	89.3%	182.9	384.7	-52.5%
苏州	14.1	-7.6%	11.7	20.2%	306.5	448.4	-31.6%
厦门	4.1	-27.2%	5.4	-24.4%	143.3	277.4	-48.3%
扬州	2.6	-19.6%	0.0		50.9	71.7	-29.0%

南宁	2.3	-20.3%	3.4	-31.1%	93.0	107.9	-13.8%
大连	5.6	-9.1%	0.0		0.0	0.0	
金华	2.0	-22.7%	4.2	-52.0%	91.5	203.2	-55.0%
江门	1.4	-12.2%	1.4	-3.5%	38.0	54.7	-30.5%
池州	1.3	10.2%	1.8	-30.6%	30.3	48.4	-37.3%
清远	0.0		0.1	-100.0%	4.1	40.4	-89.9%
衢州	2.9	8.4%	1.6	78.9%	30.3	65.6	-53.8%
总计	134.0	-11.4%	100.9	32.8%	3213.5	4329.3	-25.8%

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

3.2 库存去化

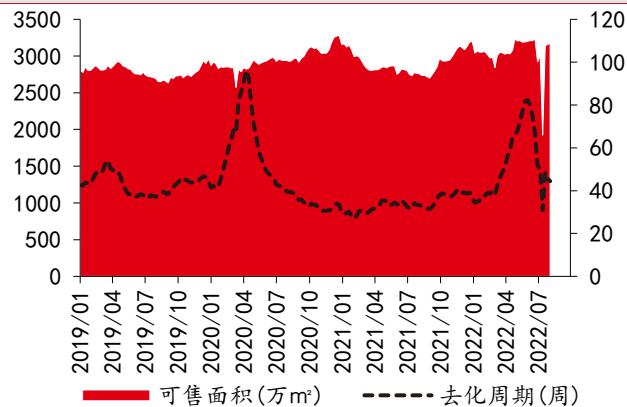
(1) 库存：本周库存环比上升 10.5%。

本周我们覆盖的 18 个城市商品住宅库存共计 10492.8 万 m²，环比上升 10.2%，同比上升 12.5%。其中：一线城市库存 3168.5 万 m²，环比上升 0.3%，同比上升 15.0%；二线城市库存 5503.3 万 m²，环比下降 0.3%，同比上升 9.3%；三线城市库存 1821.0 万 m²，环比下降 0.7%，同比上升 12.5%。

(2) 去化：本周去化周期环比下降 8.7%。

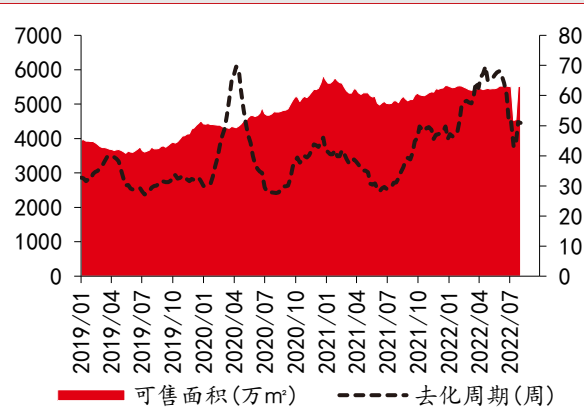
本周我们覆盖的 18 个城市商品住宅去化周期为 50.1 周，环比下降 1.4%，同比上升 37.4%。其中：一线城市去化周期 44.4 周，环比下降 2.9%，同比上升 33.7%；二线城市去化周期 50.9 周，环比下降 0.6%，同比上升 56.8%；三线城市去化周期 82.9 周，环比上升 1.8%，同比下降 5.6%。

图表 24 一线城市库存同比上升 15.0%，去化周数为 44.4 周



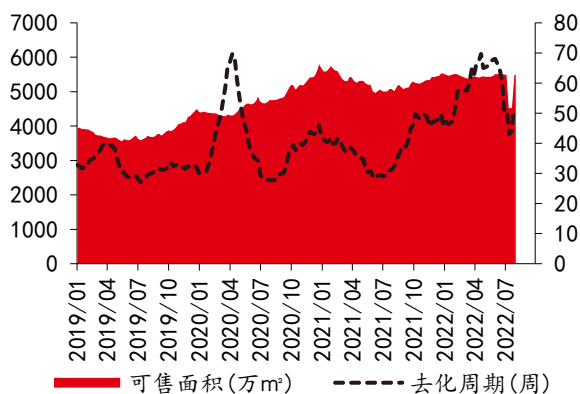
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 25 二线城市库存同比上升 9.3%，去化周数为 50.9 周



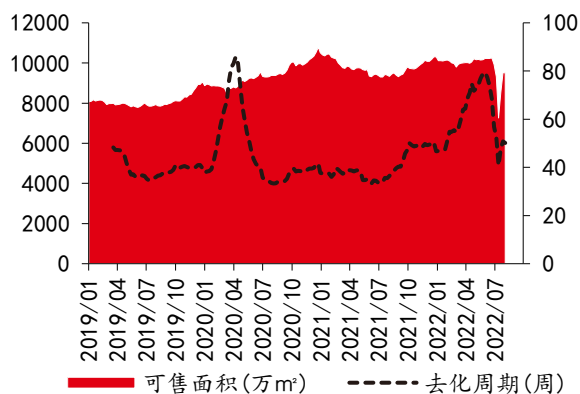
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 26 三线城市库存同比上升 12.5%，去化周数为 82.9 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 27 全部城市库存同比上升 19.0%，去化周数为 50.1 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 28 主要城市库存信息一览表（万m²）

城市	本周库存	上周库存	库存环比	去年同期库存	库存同比	备注
北京	1216.8	1214.9	0.2%	1142.6	6.5%	商品住宅
上海	490.3	477.1	2.8%	533.4	-8.1%	商品住宅
广州	1156.0	1156.0	0.0%	886.0	30.5%	商品住宅
深圳	305.3	310.4	-1.6%	194.4	57.1%	商品住宅
一线合计	3168.5	3158.5	0.3%	2756.3	15.0%	
杭州	230.9	232.4	-0.6%	162.8	41.8%	商品住宅
南京	905.4	911.4	-0.7%	692.2	30.8%	商品住宅
苏州	848.4	860.6	-1.4%	821.2	3.3%	商品住宅
福州	544.2	548.1	-0.7%	654.7	-16.9%	商品住宅
厦门	322.3	314.6	2.4%	302.0	6.7%	商品住宅
南宁	973.8	973.8	0.0%	969.9	0.4%	商品房
温州	1275.5	1274.1	0.1%	1103.3	15.6%	商品住宅
宁波	402.8	404.8	-0.5%	330.9	21.8%	商品住宅
二线合计	5503.3	5519.7	-0.3%	5036.9	9.3%	
莆田	171.0	173.6	-1.5%	198.1	-13.7%	商品住宅
宝鸡	509.5	514.9	-1.1%	478.7	6.4%	商品住宅
东营	153.5	155.0	-1.0%	176.8	-13.2%	商品住宅
南平	68.6	69.3	-0.9%	82.4	-16.7%	商品住宅
平凉	918.4	920.4	-0.2%	0.0		商品住宅
三线合计	1821.0	1833.3	-0.7%	1618.9	12.5%	
总计	10492.8	9521.8	10.2%	9329.7	12.5%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 29 主要城市去化信息一览表（周）

城市	本周去化	上周去化周期	去化环比	去年同期去化	去化同比	备注
北京	92.2	88.7	4.0%	49.2	87.2%	商品住宅
上海	16.7	17.9	-6.6%	16.1	3.8%	商品住宅
广州	54.0	52.9	2.1%	43.8	23.1%	商品住宅
深圳	41.4	45.3	-8.6%	30.4	36.4%	商品住宅
一线合计	44.4	45.7	-2.9%	33.2	33.7%	
杭州	13.0	13.6	-3.9%	5.8	122.8%	商品住宅
南京	53.4	53.2	0.5%	28.7	86.4%	商品住宅
苏州	32.1	32.4	-0.9%	28.0	14.7%	商品住宅
福州	115.9	118.2	-1.9%	55.7	108.2%	商品住宅
厦门	53.4	56.1	-4.9%	20.6	159.2%	商品住宅
南宁	65.3	64.2	1.7%	49.3	32.3%	商品房
温州	82.3	82.7	-0.5%	59.2	38.9%	商品住宅
宁波	50.9	50.3	1.2%	23.6	115.8%	商品住宅
二线合计	50.9	51.2	-0.6%	32.5	56.8%	
莆田	154.8	157.8	-1.9%	50.5	206.4%	商品住宅
宝鸡	94.3	96.8	-2.5%	69.8	35.2%	商品住宅
东营	52.1	51.0	2.3%	32.9	58.2%	商品住宅
南充	134.2	129.7	3.5%	143.3	-6.3%	商品住宅
平凉	305.3	362.7	-15.8%	0.0	0.0%	商品住宅
三线合计	82.9	81.4	1.8%	87.8	-5.6%	
总计	50.1	50.8	-1.4%	36.5	37.4%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

3.3 成交均价

房价：本周各能级城市成交均价环比下降。

本周我们覆盖的 1 个一线城市商品住宅成交均价为 42739.2 元/m²，环比下降 1.6%，同比上升 27.9%。13 个二三线城市商品住宅成交均价为 8601.3 元/m²，环比下降 1.6%，同比上升 4.8%。

图表 30：主要城市成交均价信息一览表（元/m²）

城市	本周均价	上周均价	均价环比	去年成交均价	今年成交均价	成交均价同比	备注
上海	42739	43430	-1.6%	35910	45927	27.9%	商品住宅
一线合计	42739	43430	-1.6%	35910	45927	27.9%	
韶关	6166	6208	-0.7%	6304	5798	-8.0%	商品住宅
金华	14975	17191	-12.9%	15045	17589	16.9%	商品房
常德	5682	6723	-15.5%	6783	6487	-4.4%	商品住宅
江门	10200	10496	-2.8%	11167	10246	-8.3%	商品住宅
肇庆	11014	6579	67.4%	7696	7150	-7.1%	商品住宅

泰安	10014	10709	-6.5%	9542	9096	-4.7%	商品住宅
池州	5623	5903	-4.7%	6328	6392	1.0%	商品房
海门	3563	9869	-63.9%	16420	12275	-25.2%	商品住宅
焦作	2015	1503	34.0%	6227	4283	-31.2%	商品住宅
六盘水	5240	5268	-0.5%	5103	5050	-1.0%	商品住宅
衢州	18296	18029	1.5%	19476	19289	-1.0%	商品住宅
云浮				5722	4823	-15.7%	商品住宅
广安	4908	5050	-2.8%	4840	4750	-1.9%	商品住宅
眉山	6801	7119	-4.5%	6719	6013	-10.5%	商品房
二三线合计	8601	8744	-1.6%	9332	9780	4.8%	

资料来源: Wind, 中邮证券研究所整理

4. 土地市场

2022年8月第1周（2022年8月1日-2022年8月7日，本章“土地市场”下同）：

供应建面：百城土地供应建筑面积同比下降 13.61%，环比下降 24.75%。其中一线、二线和三线城市分别同比增长 33.69%、下降 33.49%、下降 0.76%，环比下降 65.17%、下降 26.60%、下降 19.13%。

成交建面：百城土地成交建筑面积同比增长 13.85%，环比增长 0.00%。其中一线、二线和三线城市分别同比增长 129.59%、增长 45.64%、下降 5.03%，环比增长 141.01%、下降 8.40%、下降 1.16%。

成交总价：百城土地成交总价同比增长 71.71%，环比增长 53.17%。其中一线、二线和三线城市分别同比增长 2057.65%、增长 275.24%、下降 48.12%，环比增长 1464.69%、下降 4.11%、下降 4.01%。

供需关系：百城土地成交建面与供应建面的比例为 112.77%，其中一线、二线和三线城市该比例分别为 240.60%、127.91%、99.03%。

楼面地价：百城土地成交楼面地价同比增长 40.00%，环比下降 2.33%。其中一线、二线和三线城市分别同比增长 668.44%、下降 20.74%、下降 76.86%，环比下降 36.99%、下降 8.45%、下降 48.04%。

溢价率：百城土地成交溢价率为 7.30%。其中一线、二线和三线城市成交溢价率为 9.27%、0.09%、0.95%。

4.1 100 大中城市

100 大中城市供应建面环比下降，成交建面环比微升，溢价率环比上升。

供应建面：100 大中城市供应土地建筑面积为 3045.89 万平，同比（4 周滚动）下降 13.61%，相比前一周的增速上升 5.17pct，环比（4 周滚动）下降 24.75%，相比前一周的增速上升 13.67pct。

成交建面：100 大中城市成交土地建筑面积为 2709.16 万平，同比（4 周滚动）增长 13.85%，相比前一周的增速下降 7.38pct，环比（4 周滚动）增长 0.00%，相比前一周的增速下降 1.43pct。

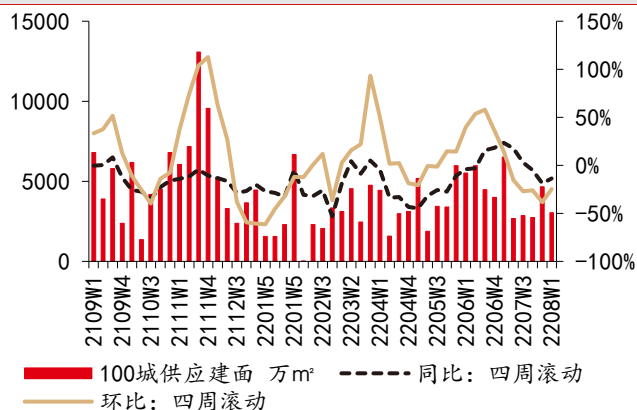
成交总价：100 大中城市成交土地总价为 864.70 亿元，同比（4 周滚动）增长 71.71%，相比前一周的增速下降 0.76pct，环比（4 周滚动）增长 53.17%，相比前一周的增速上升 23.84pct。

供需关系：100 大中城市成交面积与供应面积的比例为 112.77%，前一周该比例为 116.73%，去年同期该比例为 85.57%。

楼面地价：100 大中城市楼面地价为 3192.00 元/平方米，同比增长 40.00%，环比下降 2.33%，本年累计成交楼面地价为 2183.32 元/平方米，同比下降 22.50%，环比增长 1.74%。

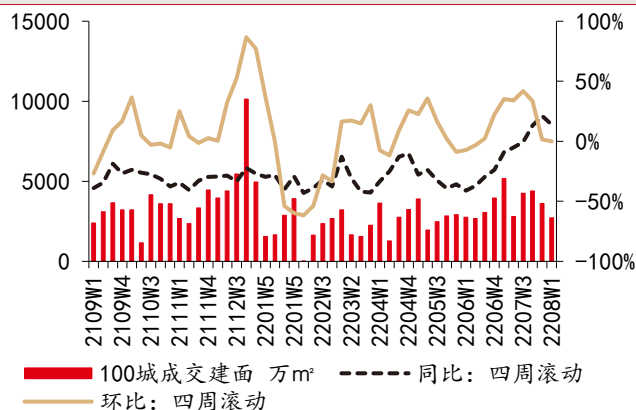
溢价率：100 大中城市溢价率为 7.30%，前一周的溢价率为 3.67%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比增长 3.63pct，去年同期溢价率为 8.05%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比下降 0.75pct。

图表 31 百城土地供应建面滚动同/环比为-13.61%/-24.75%



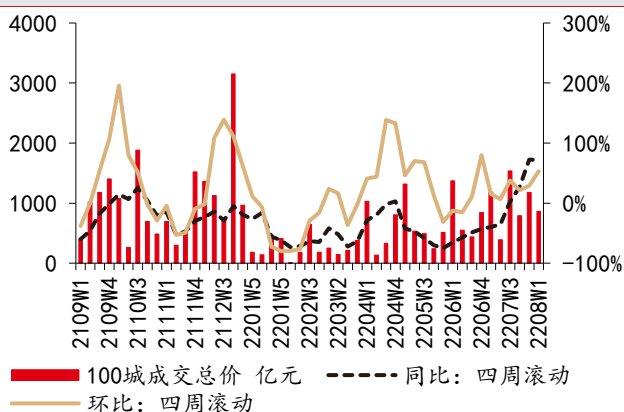
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 32 百城土地成交建面滚动同/环比为 13.85%/0.00%



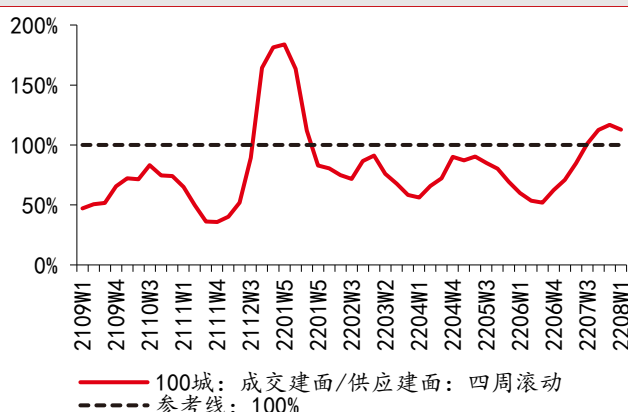
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 33 百城土地成交总价滚动同/环比为 71.71%/53.17%



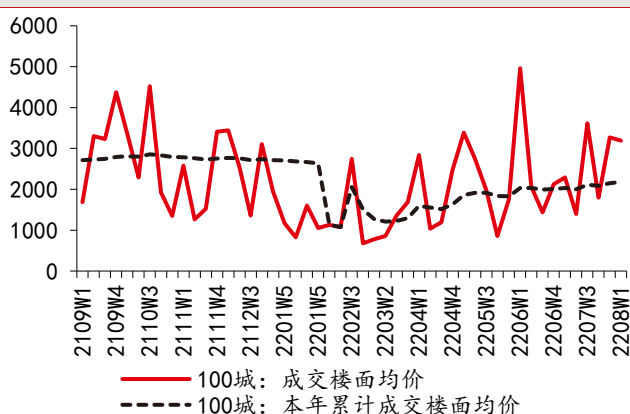
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 34 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 112.77%



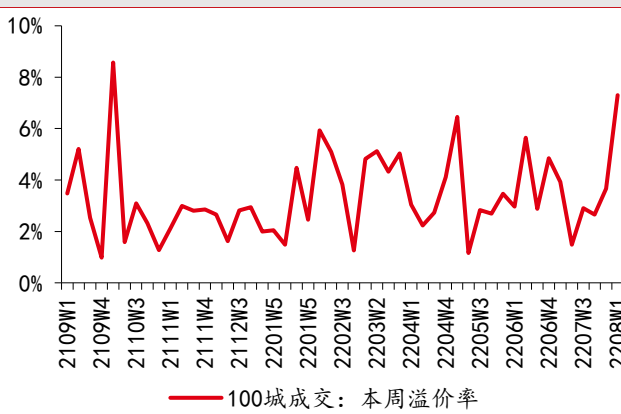
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 35 百城土地本年累计成交楼面均价为 2183.32 元/m²



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 36 百城土地成交溢价率为 7.30%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

4.2 一线城市

一线城市供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比上升。

供应建面：一线城市供应土地建筑面积为 111.40 万平，同比（4 周滚动）增长 33.69%，相比前一周的增速上升 31.86pct，环比（4 周滚动）下降 65.17%，相比前一周的增速下降 36.97pct。

成交建面：一线城市成交土地建筑面积为 403.15 万平，同比（4 周滚动）增长 129.59%，相比前一周的增速上升 77.65pct，环比（4 周滚动）增长 141.01%，相比前一周的增速上升 121.26pct。

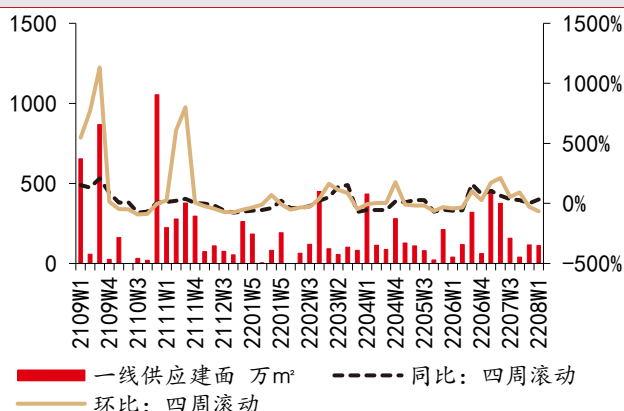
成交总价：一线城市成交土地总价为 683.11 亿元，同比（4 周滚动）增长 2057.65%，相比前一周的增速上升 994.62pct，环比（4 周滚动）增长 1464.69%，相比前一周的增速上升 1277.91pct。

供需关系：一线城市成交面积与供应面积的比例为 240.60%，前一周该比例为 94.27%，去年同期该比例为 140.10%。

楼面地价：一线城市楼面地价为 16944.00 元/平方米，同比增长 668.44%，环比下降 36.99%，本年累计成交楼面地价为 11588.55 元/平方米，同比增长 23.30%，环比增长 5.59%。

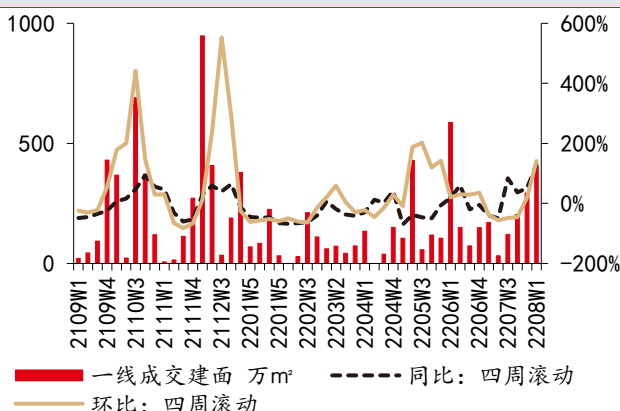
溢价率：一线城市溢价率为 9.27%，前一周的溢价率为 4.43%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比增长 4.84pct，去年同期溢价率为 0.73%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比增长 8.54pct。

图表 37 一线土地供应建面滚动同/环比为 33.69%/-65.17%



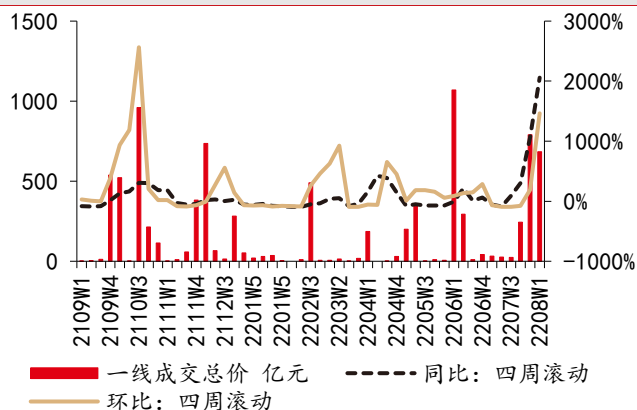
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 38 一线土地成交建面滚动同/环比为 129.59%/141.01%



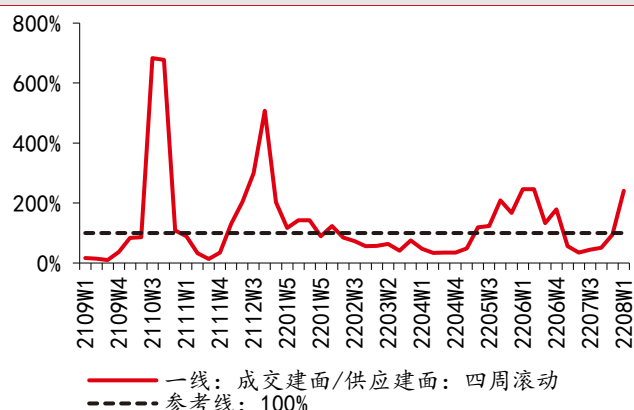
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 39 一线土地成交总价滚动同/环比为 2057.65%/1464.69%



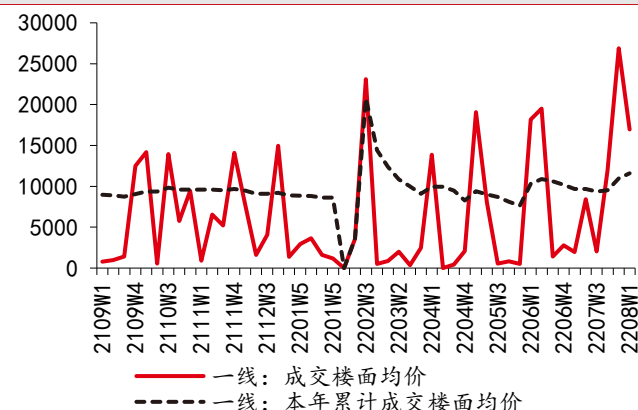
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 40 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 240.60%



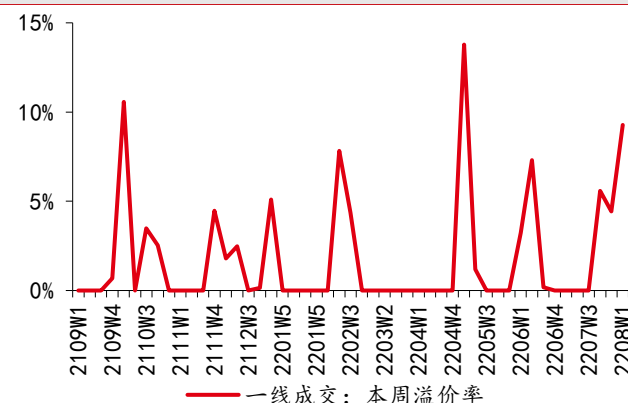
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 41 一线城市本年累计成交楼面均价为 11588.55 元/㎡



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 42 一线城市成交溢价率为 9.27%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

4.3 二线城市

二线城市供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降。

供应建面：二线城市供应土地建筑面积为 918.96 万平，同比（4 周滚动）下降 33.49%，相比前一周的增速下降 0.79pct，环比（4 周滚动）下降 26.60%，相比前一周的增速上升 15.08pct。

成交建面：二线城市成交土地建筑面积为 1169.36 万平，同比（4 周滚动）增长 45.64%，相比前一周的增速下降 12.61pct，环比（4 周滚动）下降 8.40%，相比前一周的增速下降 7.40pct。

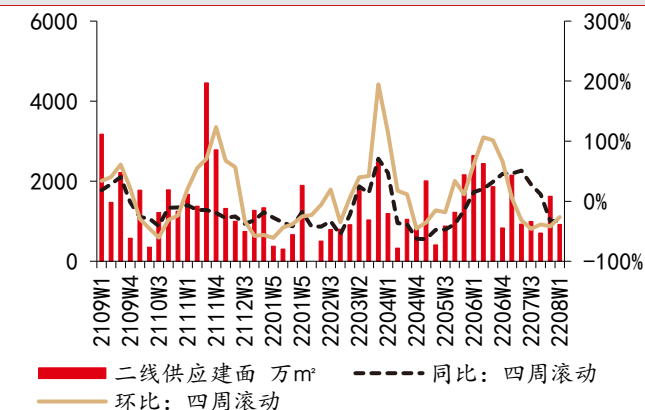
成交总价：二线城市成交土地总价为 107.73 亿元，同比（4 周滚动）增长 275.24%，相比前一周的增速下降 71.05pct，环比（4 周滚动）下降 4.11%，相比前一周的增速下降 17.02pct。

供需关系：二线城市成交面积与供应面积的比例为 127.91%，前一周该比例为 124.65%，去年同期该比例为 58.42%。

楼面地价：二线城市楼面地价为 921.00 元/平方米，同比下降 20.74%，环比下降 8.45%，本年累计成交楼面地价为 2745.43 元/平方米，同比下降 19.01%，环比下降 3.06%。

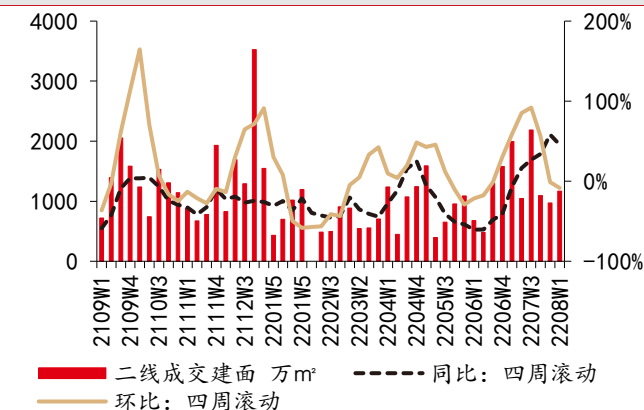
溢价率：二线城市溢价率为 0.09%，前一周的溢价率为 3.34%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比下降 3.25pct，去年同期溢价率为 5.92%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比下降 5.83pct。

图表 43 二线土地供应建面滚动同/环比为-33.49%/-26.60%



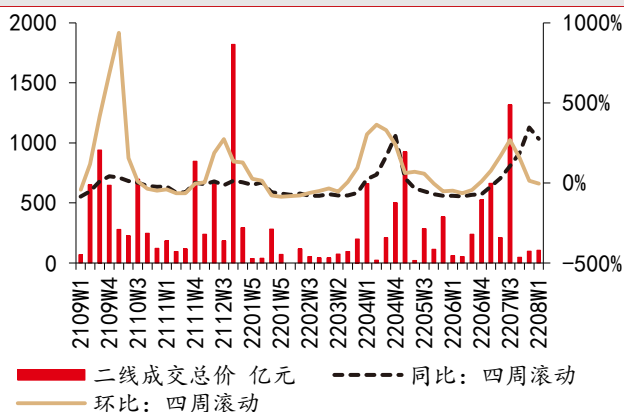
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 44 二线土地成交建面滚动同/环比为 45.64%/-8.40%



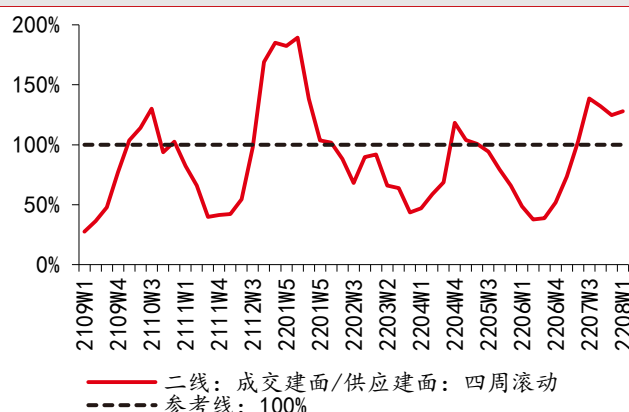
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 45 二线土地成交总价滚动同/环比为 275.24%/-4.11%



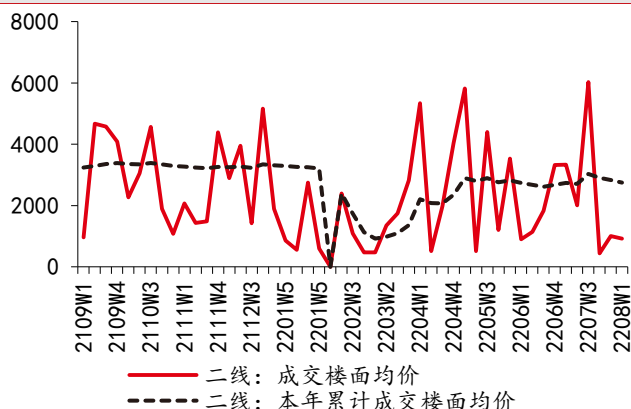
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 46 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 127.91%



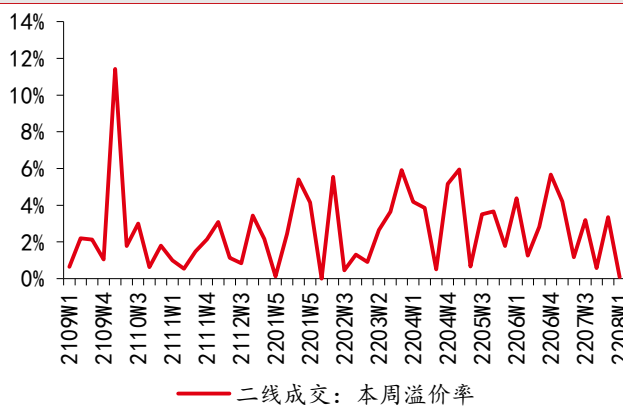
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 47 二线土地本年累计成交楼面均价为 2745.43 元/㎡



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 48 二线土地成交溢价率为 0.09%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

4.4 三线城市

三线城市供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降。

供应建面：三线城市供应土地建筑面积为 2015.54 万平，同比（4 周滚动）下降 0.76%，相比前一周的增速上升 9.72pct，环比（4 周滚动）下降 19.13%，相比前一周的增速上升 18.19pct。

成交建面：三线城市成交土地建筑面积为 1136.65 万平，同比（4 周滚动）下降 5.03%，相比前一周的增速下降 10.43pct，环比（4 周滚动）下降 1.16%，相比前一周的增速下降 2.93pct。

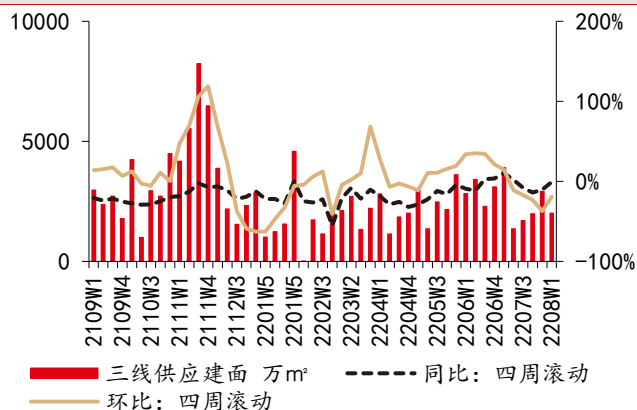
成交总价：三线城市成交土地总价为 73.87 亿元，同比（4 周滚动）下降 48.12%，相比前一周的增速下降 11.84pct，环比（4 周滚动）下降 4.01%，相比前一周的增速下降 2.86pct。

供需关系：三线城市成交面积与供应面积的比例为 99.03%，前一周该比例为 114.45%，去年同期该比例为 103.49%。

楼面地价：三线城市楼面地价为 650.00 元/平方米，同比下降 76.86%，环比下降 48.04%，本年累计成交楼面地价为 1068.18 元/平方米，同比下降 46.88%，环比下降 0.98%。

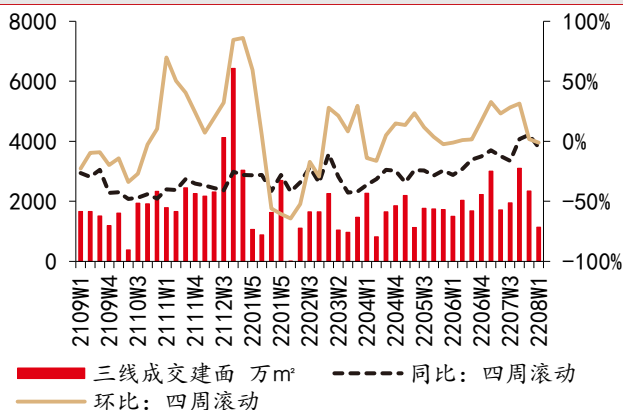
溢价率：三线城市溢价率为 0.95%，前一周的溢价率为 1.76%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比下降 0.81pct，去年同期溢价率为 8.65%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比下降 7.70pct。

图表 49 三线土地供应建面滚动同/环比为-0.76%、-19.13%



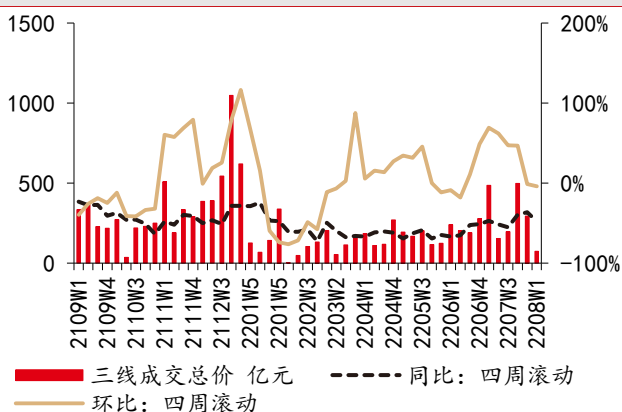
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 50 三线土地成交建面滚动同/环比为-5.03%、-1.16%



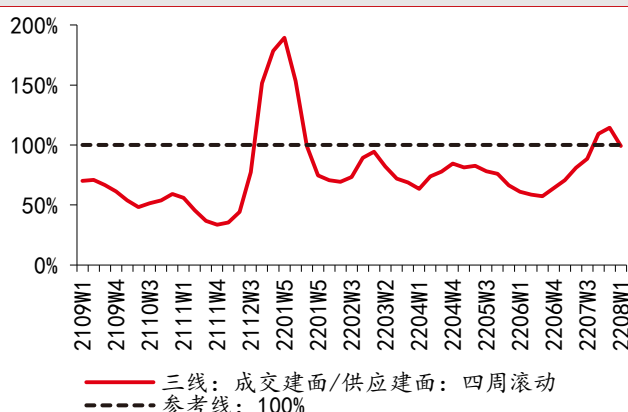
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 51 三线土地成交总价滚动同/环比为-48.12%、-4.01%



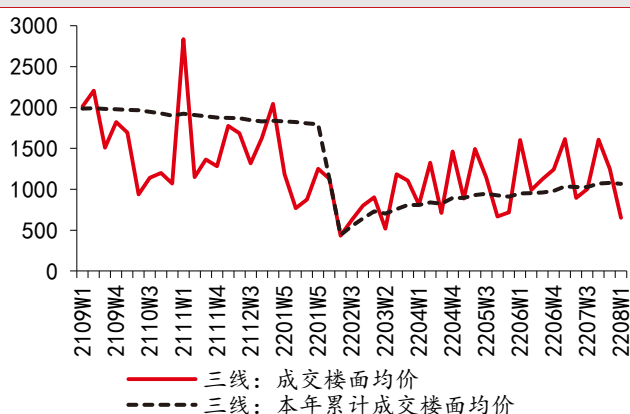
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 52 三线土地成交/供应建面的滚动比例为 99.03%



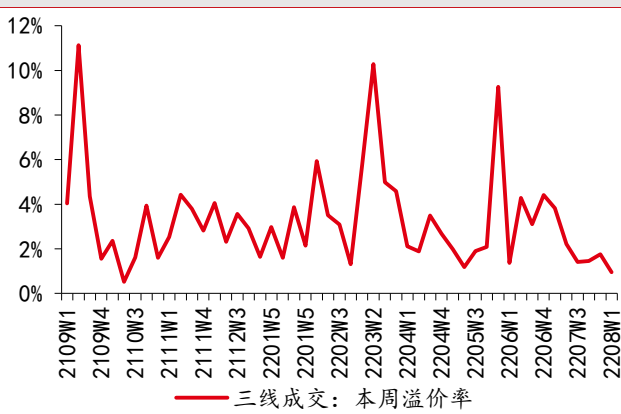
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 53 三线土地本年累计成交楼面均价为 1068.18 元/m²



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 54 三线土地成交溢价率为 0.95%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

5. 政策梳理

近期政策注重“保交楼”、“差别化信贷”，力求维护市场稳定。央行8月1日召开2022年下半年工作会议，为房地产行业政策定下基调：1) 因城施策实施好差别化住房信贷政策，2) 保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，3) 加快探索房地产新发展模式。各地政府、部门政策注重“保交楼”与“差别化信贷”，包括湖南省长沙市及浙江省绍兴市镜湖新区加强资金监管、上海银保监局支持保交楼等，以及浙江省磐安县下调房贷首付比例、浙江省嘉兴市推出购房补贴等政策。

图表 55 房地产行业近期政策

发布时间	部门/会议/区域	文件/政策	政策内容
2022/08/01	中国人民银行	2022 年下半年工作会议	因城施策实施好差别化住房信贷政策。保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式。
2022/08/02	浙江省磐安县	《关于〈进一步促进房地产市场平稳发展的若干措施〉公开征求意见的公告》	鼓励金融机构实行首套房贷款首付 20% 政策，下调住房贷款利率，首套房利率降至相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。首套、二套公积金贷款额度提升。
2022/08/03	浙江省嘉兴市	《嘉兴市进一步完善房地产市场平稳健康发展的实施意见》	新购买新建商品住房的本市户籍二孩、三孩居民家庭，分别给予每平方米 300 元、每平方米 500 元的购房补贴。
2022/08/03	湖南省长沙市	《关于进一步加强商品房预售资金监管的通知》	设立预售资金监测专户，对预售资金的交存和支出进行监测；购房人交存的定金、首付款、按揭贷款等预售资金，应全部通过监测专户存入到监管账户。
2022/08/03	浙江省绍兴市镜湖新区	《关于进一步明确重点商品房项目预售资金监管专户支付监督有关规定的通知》	重点商品房项目预售资金监管专户余额达不到剩余工程预算清册总额的 130%，将函告人民银行、银保监分局等监管部门督促整改。
2022/08/04	上海市	上海银保监局 2022 年年中工作推进会	加强流动性风险管理，加大不良资产处置力度。坚持“房住不炒”定位，保持房地产融资平稳有序，有效满足刚性和改善性住房需求，加大对长租房市场和保障性住房建设的金融支持力度。支持上海市做好“保交楼”工作。
2022/08/04	北京市住建委	《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》	保持房地产调控政策连续稳定。坚持因区施策，稳妥实施房地产调控长效机制。

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

6. 公司公告

图表 56 房地产行业上市公司近期公告

上市公司	公告时间	公告内容
新城控股	2022/08/01	2022 年 7 月，公司通过集中竞价交易方式累计回购股份 2,380,000 股，占本公告日公司总股本的比例为 0.11%，购买的最高价为 21.10 元/股、最低价为 20.20 元/股，支付的金额为 49,336,419 元（不含交易费用）。截至 2022 年 7 月 31 日，公司已累计回购股份 2,380,000 万股，占本公告日公司总股本的比例为 0.11%，购买的最高价为 21.10 元/股、最低价为 20.20 元/股，已支付的总金额为 49,336,419 元（不含交易费用）。
招商蛇口	2022/08/02	子公司与半岛城邦房地产签订战略合作协议，双方有意向通过债务重组、股权重组、管理重组、代建代销售等方式，分步骤解决半岛城邦房地产面临的问题，推动深圳半岛城邦第五期项目的顺利进行。
金融街	2022/08/02	对外提供财务资助，近日公司按持股比例为四川雅恒房地产开发有限公司提供财务资助，财务资助金额 1.2661 亿元。
旭辉控股集团	2022/08/03	2022 年 7 月，本集团合同销售金额约 161.0 亿元，合同销售面积约 113.66 万平方米，2022 年 1-7 月累计合同销售金额约 792.4 亿元，累计合同销售面积约 528.12 万平方米。
碧桂园	2022/08/03	配售事项完成，合计 8.7 亿股股份按照 3.25 港元成功配售。
万科 A	2022/08/04	2022 年 7 月，本公司合同销售面积 216.5 万平方米，合同销售金额 336.9 亿元，2022 年 1-7 月合同销售面积 1507.2 万平方米，合同销售金额 2489.8 亿元。
中南建设	2022/08/04	2022 年 7 月实现合同销售金额 49.1 亿元，销售面积 46.4 万平方米。1-7 月累计合同销售金额 379.2 亿元，销售面积 314.0 万平方米，同比分别减少 70.1% 和 65.8%。
中国海外发展	2022/08/04	2022 年 7 月，本公司合约销售面积 77.90 万平方米，合同销售金额 174.68 亿元，2022 年 1-7 月合约销售面积 704.32 万平方米，合约销售金额 1559.70 亿元。
金地集团	2022/08/05	公司 2022 年 1-7 月累计实现签约金额 1,191.6 亿元，同比下降 36.78%

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

7. 风险提示

政策施行效果不及预期、疫情恶化等存在不确定性。

中邮证券投资评级标准

股票投资评级标准：

- 推荐： 预计未来 6 个月内，股票涨幅高于沪深 300 指数 20%以上；
谨慎推荐： 预计未来 6 个月内，股票涨幅高于沪深 300 指数 10%—20%；
中性： 预计未来 6 个月内，股票涨幅介于沪深 300 指数-10%—10%之间；
回避： 预计未来 6 个月内，股票涨幅低于沪深 300 指数 10%以上；

行业投资评级标准：

- 强于大市： 预计未来 6 个月内，行业指数涨幅高于沪深 300 指数 5%以上；
中性： 预计未来 6 个月内，行业指数涨幅介于沪深 300 指数-5%—5%之间；
弱于大市： 预计未来 6 个月内，行业指数涨幅低于沪深 300 指数 5%以上；

可转债投资评级标准：

- 推荐： 预计未来 6 个月内，可转债涨幅高于中信标普可转债指数 10%以上；
谨慎推荐： 预计未来 6 个月内，可转债涨幅高于中信标普可转债指数 5%—10%；
中性： 预计未来 6 个月内，可转债涨幅介于中信标普可转债指数-5%—5%之间；
回避： 预计未来 6 个月内，可转债涨幅低于中信标普可转债指数 5%以上；

分析师声明

撰写此报告的分析师（一人或多人）承诺本机构、本人以及财产利害关系人与所评价或推荐的证券无利害关系。

本报告所采用的数据均来自我们认为可靠的目前已公开的信息，并通过独立判断并得出结论，力求独立、客观、公平，报告结论不受本公司其他部门和人员以及证券发行人、上市公司、基金公司、证券资产管理公司、特定客户等利益相关方的干涉和影响，特此声明。

免责声明

中邮证券有限责任公司（以下简称“中邮证券”）具备经中国证监会批准的开展证券投资咨询业务的资格。

本报告信息均来源于公开资料或者我们认为可靠的资料，我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价，中邮证券不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

中邮证券可发出其它与本报告所载信息不一致或有不同结论的报告。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

中邮证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者计划提供投资银行、财务顾问或者其他金融产品等相关服务。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供中邮证券客户中的专业投资者使用，若您非中邮证券客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司不会因接收人收到、阅读或关注本报告中的内容而视其为专业投资者。

本报告版权归中邮证券所有，未经书面许可，任何机构或个人不得存在对本报告以任何形式进行翻版、修改、节选、复制、发布，或对本报告进行改编、汇编等侵犯知识产权的行为，亦不得存在其他有损中邮证券商业性权益的任何情形。如经中邮证券授权后引用发布，需注明出处为中邮证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节或修改。

中邮证券对于本申明具有最终解释权。

公司简介

中邮证券有限责任公司，2002年9月经中国证券监督管理委员会批准设立，注册资本50.6亿元人民币。中邮证券是中国邮政集团有限公司绝对控股的证券类金融子公司。

中邮证券的经营经营范围包括证券经纪、证券投资咨询、证券投资基金销售、融资融券、代销金融产品、证券资产管理、证券承销与保荐、证券自营和与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问等。中邮证券目前已经在北京、陕西、深圳、山东、江苏、四川、江西、湖北、湖南、福建、辽宁、吉林、黑龙江、广东、浙江、贵州、新疆、河南、山西等地设有分支机构。

中邮证券紧紧依托中国邮政集团有限公司雄厚的实力，坚持诚信经营，践行普惠服务，为社会大众提供全方位专业化的证券投、融资服务，帮助客户实现价值增长。中邮证券努力成为客户认同、社会尊重，股东满意，员工自豪的优秀企业。

业务简介

■ 证券经纪业务

公司经中国证监会批准，开展证券经纪业务。业务内容包括：证券的代理买卖；代理证券的还本付息、分红派息；证券代保管、鉴证；代理登记开户；

公司为投资者提供现场、自助终端、电话、互联网、手机等多种委托通道。公司开展网上交易业务已经中国证监会核准。

公司全面实行客户交易资金第三方存管。目前存管银行有：中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、民生银行、兴业银行、招商银行、北京银行、华夏银行。

■ 证券自营业务

公司经中国证监会批准，开展证券自营业务。使用自有资金和依法筹集的资金，以公司的名义开设证券账户买卖依法公开发行的或中国证监会认可的其他有价证券的自营业务。自营业务内容包括权益类投资和固定收益类投资。

■ 证券投资咨询业务

公司经中国证监会批准开展证券投资咨询业务。为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议。

■ 证券投资基金销售业务：公司经中国证监会批准开展证券投资基金销售业务。代理发售各类基金产品，办理基金份额申购、赎回等业务。

■ 证券资产管理业务：公司经中国证监会批准开展证券资产管理业务。

■ 证券承销与保荐业务：公司经中国证监会批准开展证券承销与保荐业务。

■ 财务顾问业务：公司经中国证监会批准开展财务顾问业务。