

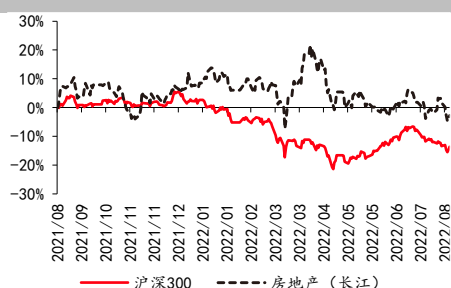
行业投资评级

强于大市

行业基本情况

收盘点位	3730.96
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：Wind，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（2022.08.06-2022.08.12）

居民信贷走弱的原因？

● 专题视点

居民信贷走弱的原因？ 7 月社融同比少增 3191 亿，居民中长期贷款成主要拖累，原因主要有：1) 7 月销售走弱，2) 房贷提前偿还。提前还贷的原因主要是居民资产、负债利率倒挂。虽然年初以来新增房贷利率持续下行，但存量房贷利率变化不大，5%-6%或是较普遍的水平，而随着高收益资产风险暴露，居民资产端收益率很难达到该水平，提前还贷办理利率更低的经营性贷款可能是主要选择。投资建议：关注高信用房企及代建企业：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 股与港股跑赢/跑输大盘，信用债发行和净融资额环比下降/下降，信用利差收窄。 本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 2.37%和-1.28%，分别跑赢大盘 1.54pcts/跑输大盘 1.15pcts。本周地产信用债发行 66.50 亿元，净融资额-59.44 亿元。截至 2022 年 8 月 12 日，地产信用债累计发行 3666.33 亿元，同比下降 24.53%，净融资额 283.47 亿元，同比下降 187.41%。本周地产债信用利差环比收窄 3.69BP。

● 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比-29.2%/-1.8%，库存环比 0.2%，去化同比 26.8%。 新房端，本周 52 城住宅成交面积环比-29.2%，累计同比-34.4%。二手房端，15 城成交面积环比-1.8%，同比 28.5%，累计同比-24.0%。库存端，17 城库存环比 0.2%，同比 11.4%。去化端，17 城去化 47.7 周，同比 26.8%。成交均价端，一线 1 城环比 20.6%，同比 28.2%，二三线 13 城环比 1.2%，同比 4.1%。

● 土地市场

本周百城土地供应建面环比下降，成交建面环比上升，溢价率环比上升。 本周百城供应和成交建面环比-20.79%/5.72%，溢价率 6.48%，一线供应和成交建面环比-65.25%/135.82%，溢价率 8.53%，二线供应和成交建面环比-23.67%/-4.72%，溢价率 0.28%，三线供应和成交建面环比-14.25%/6.48%，溢价率 3.26%。

● 风险提示

政策施行效果不及预期、疫情恶化。

目录

1.专题视点：居民信贷走弱的原因？	5
1.1 居民中长期贷款成 7 月社融主要拖累	5
1.2 居民中长期贷款走弱的原因？	6
1.3 提前还贷的原因和动力	6
1.4 投资建议	7
2.资本市场	8
2.1 地产 A 股	8
2.2 地产港股	9
2.3 地产信用债	10
3.楼市动态	15
3.1 成交概览	15
3.2 库存去化	18
3.3 成交均价	20
4.土地市场	22
4.1 100 大中城市	22
4.2 一线城市	24
4.3 二线城市	25
4.4 三线城市	26
5.政策梳理	28
6.公司公告	29
7.风险提示	30

图表目录

图表 1 7 月社融存量 334.9 万亿元，同比上升 10.7%	5
图表 2 7 月社融新增 7561 亿元，同比少增 3191 亿元	5
图表 3 7 月新增居民中长期贷款 1486 亿元	5
图表 4 7 月新增居民中长期贷款同比少增 2488 亿元	5
图表 5 二季度商品房销售持续反弹	6
图表 6 高频数据显示 7 月份商品房销售面积同比增速走弱	6
图表 7 5 年期 LPR 目前为 4.45%	7
图表 8 高频数据显示 7 月份商品房销售面积同比增速走弱	7
图表 9 某银行在深圳的房抵经营贷方案（产品要素及准入要求）	7
图表 10 某银行在深圳的房抵经营贷方案（征信要求等）	7
图表 11 A 股各行业涨跌幅（08/08-08/12）	8
图表 12 房地产行业指数近 1 个季度表现	9
图表 13 房地产行业指数近 1 个月表现	9
图表 14 主要地产 A 股涨跌幅（08/08-08/12）	9
图表 15 地产 A 股涨幅与跌幅前 5（08/08-08/12）	9
图表 16 港股各行业涨跌幅（08/08-08/12）	10
图表 17 主要地产港股涨跌幅（08/08-08/12）	10
图表 18 地产港股涨幅与跌幅前 5（08/08-08/12）	10
图表 19 房地产行业信用债发行与到期额（08/06-08/12）（单位：亿元）	10
图表 20 房地产行业信用债发行明细（08/06-08/12）	11
图表 21 房地产行业信用债偿还明细（08/06-08/12）	11
图表 22 房地产行业信用债信用利差走势图	12
图表 23 房地产行业信用债异常波动明细（日涨跌幅超过 10%）（08/06-08/12）	12
图表 24 一线城市新房成交面积累计同比下降 33.2%	15
图表 25 二线城市新房成交面积累计同比下降 34.0%	15
图表 26 三四线城市新房成交面积累计同比下降 36.0%	16
图表 27 全部城市新房成交面积累计同比下降 34.4%	16
图表 28 主要城市成交信息一览表（万 m ² ）	16
图表 29 主要城市二手房成交信息一览表（万 m ² ）	17
图表 30 一线城市库存同比上升 16.7%，去化周数为 43.4 周	18
图表 31 二线城市库存同比上升 6.8%，去化周数为 47.3 周	18
图表 32 三线城市库存同比上升 11.5%，去化周数为 84.5 周	19
图表 33 全部城市库存同比上升 19.0%，去化周数为 47.7 周	19
图表 34 主要城市库存信息一览表（万 m ² ）	19

图表 35 主要城市去化信息一览表（周）	20
图表 36: 主要城市成交均价信息一览表（元/㎡）	20
图表 37 百城土地供应建面滚动同/环比为-8.39%/-20.79%	23
图表 38 百城土地成交建面滚动同/环比为 20.49%/5.72%	23
图表 39 百城土地成交总价滚动同/环比为 74.77%/55.71%	23
图表 40 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 112.55%	23
图表 41 百城土地本年累计成交楼面均价为 2168.66 元/㎡	23
图表 42 百城土地成交溢价率为 6.48%	23
图表 43 一线土地供应建面滚动同/环比为 33.69%/-65.25%	24
图表 44 一线土地成交建面滚动同/环比为 124.64%/135.82%	24
图表 45 一线土地成交总价滚动同/环比为 2017.51%/1435.59%	24
图表 46 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 235.42%	24
图表 47 一线土地本年累计成交楼面均价为 11570.90 元/㎡	25
图表 48 一线土地成交溢价率为 8.53%	25
图表 49 二线土地供应建面滚动同/环比为-31.33%/-23.67%	25
图表 50 二线土地成交建面滚动同/环比为 51.49%/-4.72%	25
图表 51 二线土地成交总价滚动同/环比为 287.92%/-0.87%	26
图表 52 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 128.88%	26
图表 53 二线土地本年累计成交楼面均价为 2742.84 元/㎡	26
图表 54 二线土地成交溢价率为 0.28%	26
图表 55 三线土地供应建面滚动同/环比为 6.90%、-14.25%	27
图表 56 三线土地成交建面滚动同/环比为 2.50%、6.48%	27
图表 57 三线土地成交总价滚动同/环比为-45.32%、0.85%	27
图表 58 三线土地成交/供应建面的滚动比例为 99.23%	27
图表 59 三线土地本年累计成交楼面均价为 1065.42 元/㎡	27
图表 60 三线土地成交溢价率为 3.26%	27
图表 61 房地产行业近期政策	28
图表 62 房地产行业上市公司近期公告	29

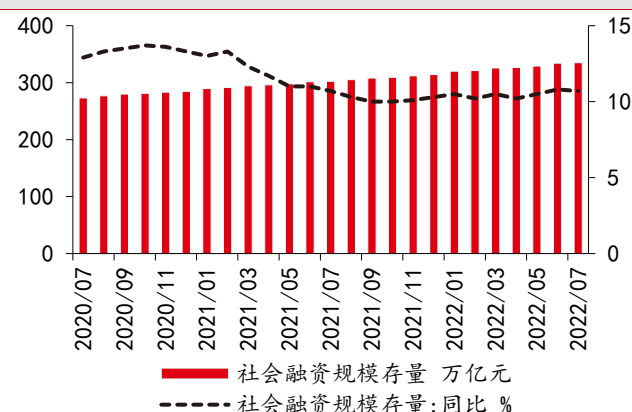
1. 专题视点：居民信贷走弱的原因？

居民信贷走弱的原因？ 7月社融同比少增 3191 亿，居民中长期贷款成主要拖累，原因主要有：1) 7月销售走弱，2) 房贷提前偿还。提前还贷的原因主要是居民资产、负债利率倒挂。虽然年初以来新增房贷利率持续下行，但存量房贷利率变化不大，5%-6%或是较普遍的水平，而随着高收益资产风险暴露，居民资产端收益率很难达到该水平，提前还贷办理利率更低的经营性贷款可能是主要选择。投资建议：关注高信用房企及代建企业：保利发展（未覆盖）、滨江集团（未覆盖）、新城控股（未覆盖）等。

1.1 居民中长期贷款成 7 月社融主要拖累

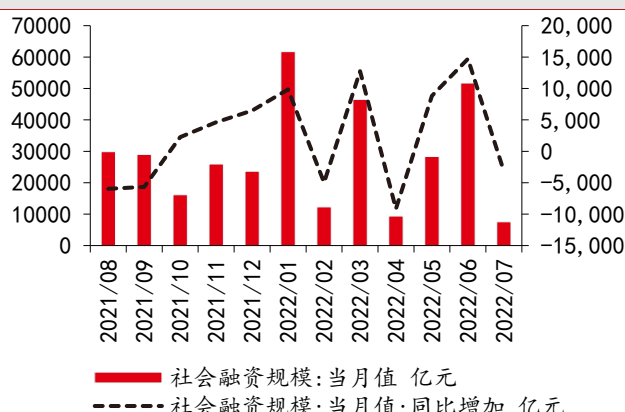
7月社融同比少增 3191 亿元，居民中长期贷款成最主要拖累项。2022 年 8 月 12 日，央行公布 7 月社会融资数据，7 月末社融存量为 334.9 万亿，同比上升 10.7%，7 月新增 7561 亿，同比少增 3191 亿元。分析主要拖累项，新增人民币贷款 4088 亿元，同比少增 4303 亿元，其中居民中长期贷款 1486 亿元，同比少增 2488 亿元，是最主要的拖累项。其余拖累项还包括企业债券融资同比少增 2357 亿元，外币贷款同比少增 1059 亿元。

图表 1 7 月社融存量 334.9 万亿元，同比上升 10.7%



数据来源：Wind，中国人民银行，中邮证券研究所整理

图表 2 7 月社融新增 7561 亿元，同比少增 3191 亿元



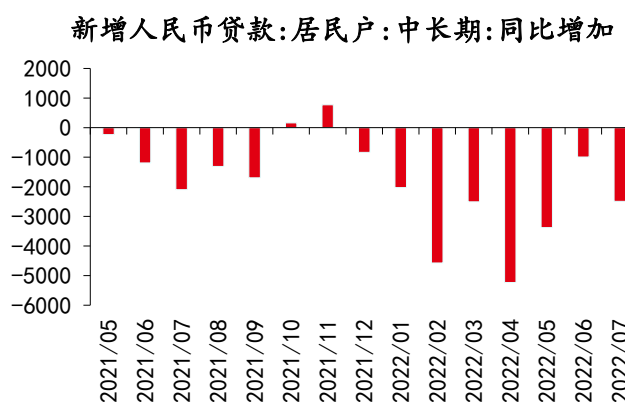
数据来源：Wind，中国人民银行，中邮证券研究所整理

图表 3 7 月新增居民中长期贷款 1486 亿元



数据来源：Wind，中国人民银行，中邮证券研究所整理

图表 4 7 月新增居民中长期贷款同比少增 2488 亿元



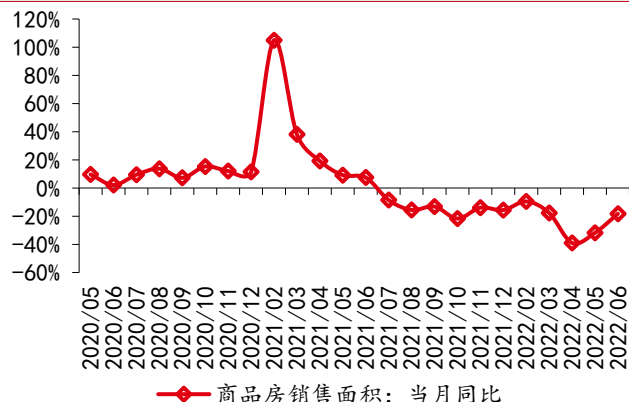
数据来源：Wind，中国人民银行，中邮证券研究所整理

1.2 居民中长期贷款走弱的原因？

居民中长期贷款大幅少增原因主要有二：1) 销售走弱，2) 房贷提前偿还。

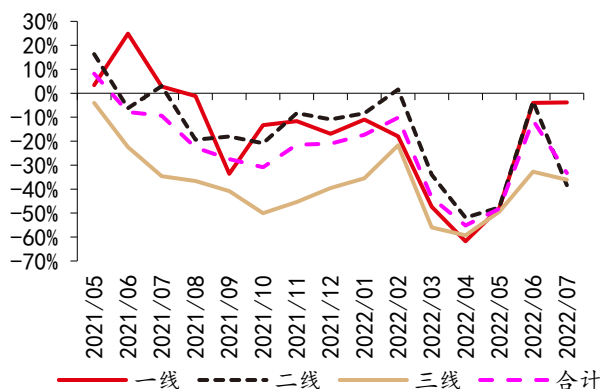
1) 销售增速回落：在一系列稳楼市政策推动下，2022 年二季度商品房销售一度反弹，尤其是 6 月份商品房销售面积当月增速从 4 月最低时-42.4%反弹至-21.8%。销售进入 7 月份后再次走弱，高频数据显示商品房销售面积增速下降，除一线城市增速平稳以外，二线城市商品房销售面积同比增速从 6 月份的-3.4%下降至-38.3%，三线城市增速从-32.8%下降至-36.1%，一线城市从-4.0%微升至-3.8%，高频数据总体增速从-11.3%下降至-33.3%。

图表 5 二季度商品房销售持续反弹



数据来源：Wind，国家统计局，中邮证券研究所整理

图表 6 高频数据显示 7 月份商品房销售面积同比增速走弱



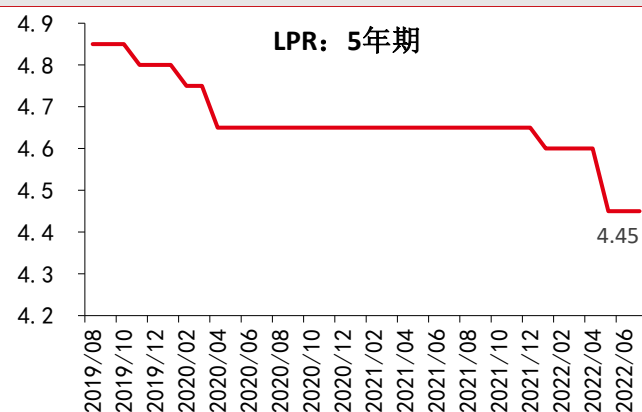
数据来源：Wind，各地房管局，中邮证券研究所整理

2) 部分城市出现了按揭贷款客户集中进行提前还贷的现象。8 月 1 日，某大型国有银行曾于官网发布了一条“个人按揭类贷款、个人线上抵押贷（消费）提前还款补偿金收费”标准的公告，标志着按揭贷款提前还款已成为近期频繁出现的现象，但随后该公告被撤回。据媒体报道，按揭贷款提前还贷目前主要位于部分一线、二线城市，如北京、广州、成都等。

1.3 提前还贷的原因和动力

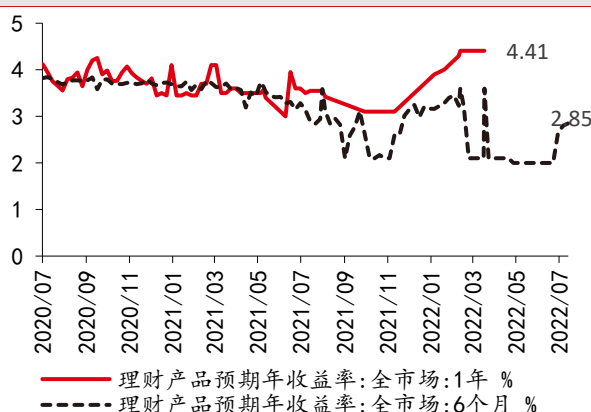
我们认为提前还贷的原因主要是居民部门资产负债表利率倒挂，即资产端利率低于负债端利率。虽然年初以来房贷利率持续下行，但主要是针对的新增房贷，存量房贷利率变化不大，因为存量房贷仍然按照 LPR+加点的形式（未转换为该模式的还款者或仍在采用基准利率为基准）。由于年初至今 5 年期 LPR 仅下调了 15BP，目前为 4.45%，考虑到首套房、二套房的加点，存量房贷的利率达到 5%-6%是比较普遍的水平。而目前居民资产端收益率很难达到这一水平，特别是高息信托、信用债等一系列高收益资产陆续暴露风险，居民端资产收益率主要参考理财产品。Wind 数据显示，全市场 1 年期理财产品预期收益率水平目前约为 4.41%，6 个月期理财产品预期收益率水平目前约为 2.85%，明显低于居民存量房贷所在的水平。在收益率倒挂的背景下，部分有余力的还款者提前偿还房贷属于理性选择。

图表 7 5 年期 LPR 目前为 4.45%



数据来源: Wind, 中国人民银行, 中邮证券研究所整理

图表 8 高频数据显示 7 月份商品房销售面积同比增速走弱



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

提前还贷可能存在的两种情形: 1) 结清后, 办理利率更低的经营性贷款; 2) 直接结清, 不办理其他贷款。目前存量房贷利率居高不下, 但市场上各类经营性贷款的利率已经相对比较低。按揭贷款还款者进行提前还贷的一大动力可能就是将利率较高的房贷, “置换”为利率较低的经营贷, 即将结清按揭贷款后的房产作为抵押品, 以公司经营的名义向银行申请贷款。

图表 9 某银行在深圳的房抵经营贷方案(产品要素及准入要求) 图表 10 某银行在深圳的房抵经营贷方案(征信要求等)

产品要素

额度: 个人+公司主体最高2000万 (单个主体最高1000万)
利率: 个人年利率3.7%-4.0%, 公司主体4.0-4.35%
期限: 最长10年
还款方式:
1、个人主体部分额度10年有效, 每月还2%本金+利息, 一年到期不用过桥直接续贷, 已归还本金可以循环借出
2、个人主体额度3年, 等额本金还款或者先息后本
3、公司主体额度1年, 先息后本

注: 资金不能流入楼市、股市、基金、理财等国家法律、法规禁止的行业和领域

准入要求

客群要求:
1、年龄: 借款人20-65周岁, 抵押人20-70周岁 (授信到期日不超70周岁)
2、借款人为企业法人、股东 (持股10%以上); 抵押人可为直系亲属 (父母、子女、配偶) 及兄弟姐妹
公司要求:
1、公司注册满1年, 持股满半年
2、公司加个人近半年收入流水覆盖贷款本金的50%
抵押物要求:
1、房产过户满12个月 (3个月以上可沟通)
2、接受住宅、公寓作为抵押物; 住宅房龄35年内
抵押成数:
评估价7成与指导价1: 1孰低原则

数据来源: 华友 e 家, 中邮证券研究所整理

征信要求

1、近2年M1逾期不能超过10次 (其中贷款4次, 信用卡6次)
2、总的资产负债率覆盖率要不超过120%, 资产负债率=家庭名下总资产/总负债 (包括本笔授信)

申请资料

1、夫妻双方身份证、户口本、婚姻证明
2、夫妻双发收入证明、近一年对公对私流水
3、营业执照、公司章程、公章
4、佐证材料: 场地租赁合同, 纳税记录、缴纳社保记录水电收据或者发票
5、资产证明: 理财、基金、股票、保险、商品房产权证、农民房或异地商铺房产租金收入等

办理流程

咨询: 根据房产证、征信和公司情况判断是否准
进件: 资料受理—上门实地调查 (经营场所+抵押物拍照)—业务上报—5个工作日左右出批复-签订合同—办抵押出他项—贷款发放
提示: 上述信息如政策影响可能有所调整, 最终要求请以银行信息为准

数据来源: 华友 e 家, 中邮证券研究所整理

1.4 投资建议

投资建议: 关注高信用房企及代建企业。地产股超额收益需满足三要素共振: 资本市场、政策、基本面。目前市场对于房地产板块主要担心不在于政策是否继续宽松, 而是政策宽松能否传导到楼市基本面的改善。我们预计地产政策宽松持续, 随着保交楼等政策推进, 重塑居民对于房地产市场的信心, 地产基本面有望见底, 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

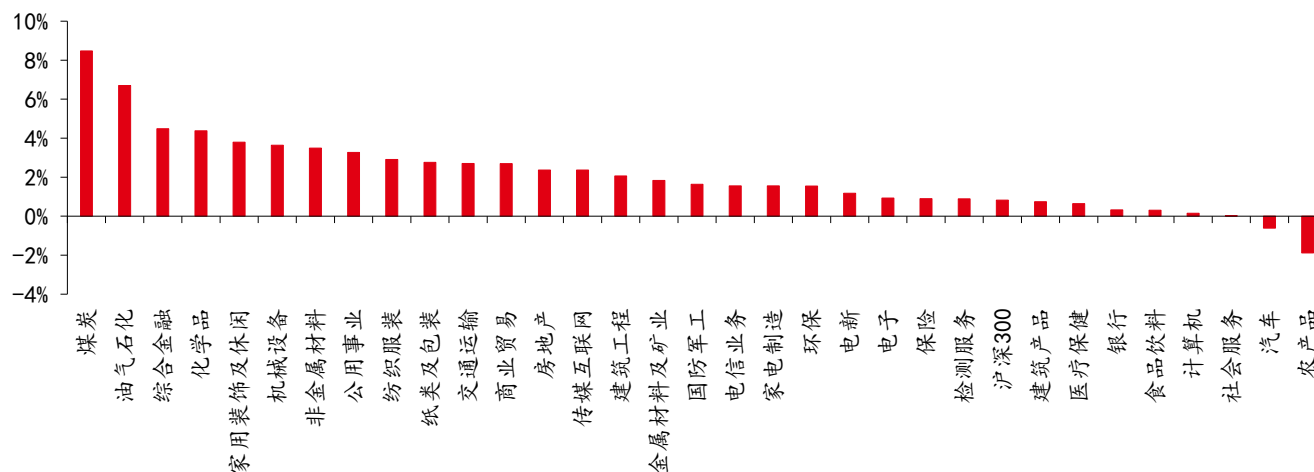
本周地产：A股与港股跑赢/跑输大盘，信用债发行和净融资额环比下降/下降，信用利差收窄。本周A股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为2.37%和-1.28%，分别跑赢大盘1.54pcts/跑输大盘1.15pcts。本周地产信用债发行66.50亿元，净融资额-59.44亿元。截至2022年8月12日，地产信用债累计发行3666.33亿元，同比下降24.53%，净融资额283.47亿元，同比下降187.41%。本周地产债信用利差环比收窄3.69BP。

2.1 地产A股

本周A股房地产板块跑赢大盘（沪深300）。

本周A股房地产板块涨跌幅为2.37%，跑赢大盘1.54个百分点，涨跌幅在32个行业板块中由高到低排名为第13名。本周领涨板块主要包括煤炭、油气石化、综合金融、化学品、家用装饰及休闲，领跌板块主要包括农产品、汽车、社会服务、计算机、食品饮料。

图表 11 A股各行业涨跌幅（08/08-08/12）

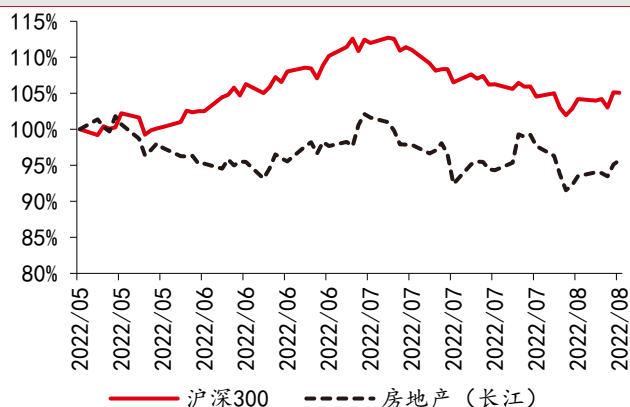


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

近一个季度及近一个月，房地产板块分别跑输、跑赢大盘。

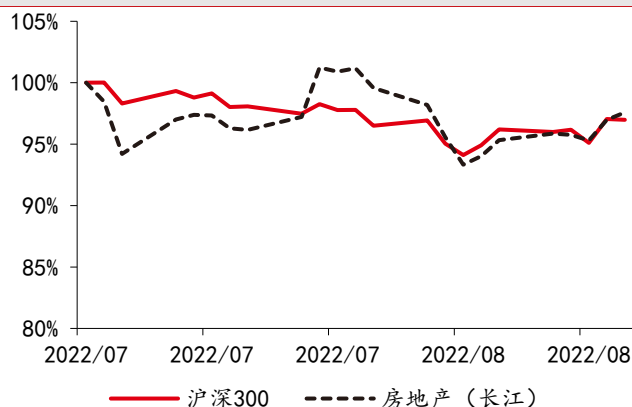
近一个季度，A股房地产板块涨跌幅为-4.29%，同期沪深300涨跌幅为5.08%，房地产板块跑输大盘（沪深300）。近一个月，A股房地产板块涨跌幅为-2.42%，同期沪深300涨跌幅为-3.02%，房地产板块跑赢大盘（沪深300）。

图表 12 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

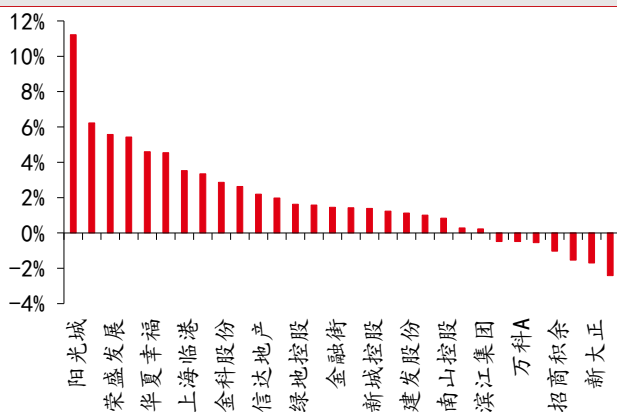
图表 13 房地产行业指数近 1 个月表现



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

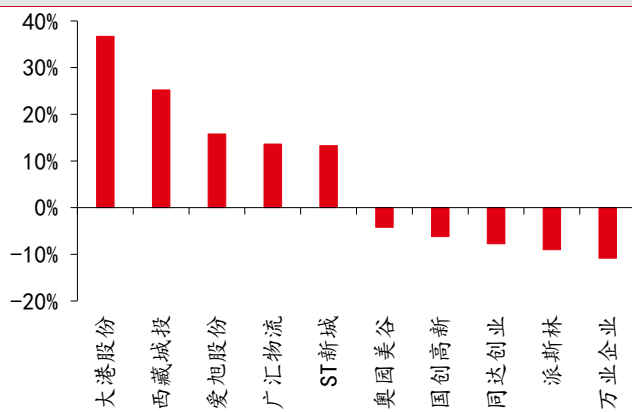
本周地产 A 股中: 涨幅靠前的主要是大港股份 (36.69%)、西藏城投 (25.20%)、爱旭股份 (15.79%)、广汇物流 (13.64%)、ST 新城 (13.26%), 跌幅靠前的主要是万业企业 (-10.83%)、派斯林 (-9.02%)、同达创业 (-7.73%)、国创高新 (-6.21%)、奥园美谷 (-4.21%)。

图表 14 主要地产 A 股涨跌幅 (08/08-08/12)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 15 地产 A 股涨幅与跌幅前 5 (08/08-08/12)



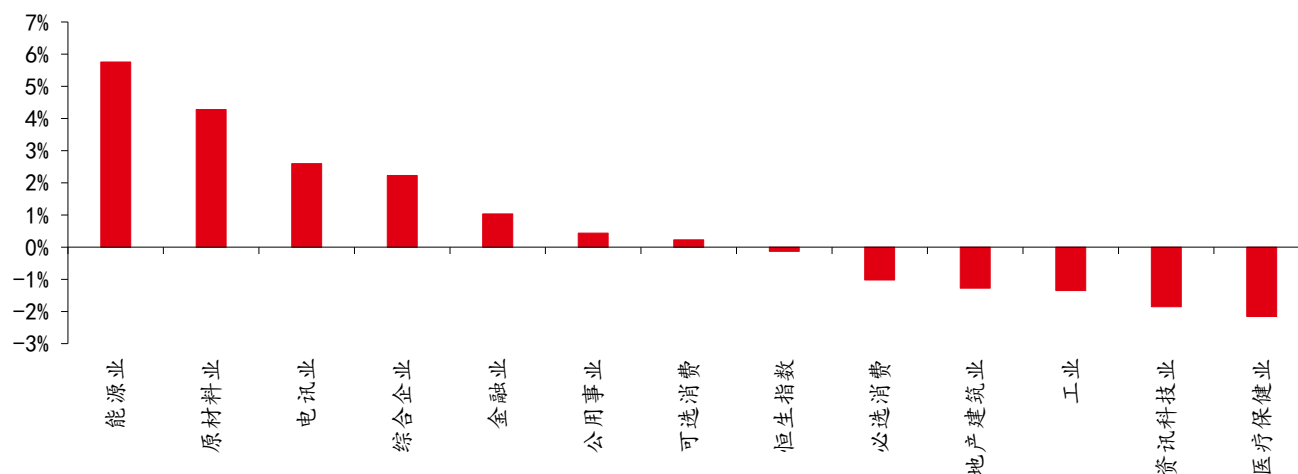
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

2.2 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-1.28%, 跑输大盘 1.15 个百分点, 涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 9 名。本周领涨板块主要包括能源业、原材料业、电讯业, 领跌板块主要包括医疗保健业、资讯科技业、工业。

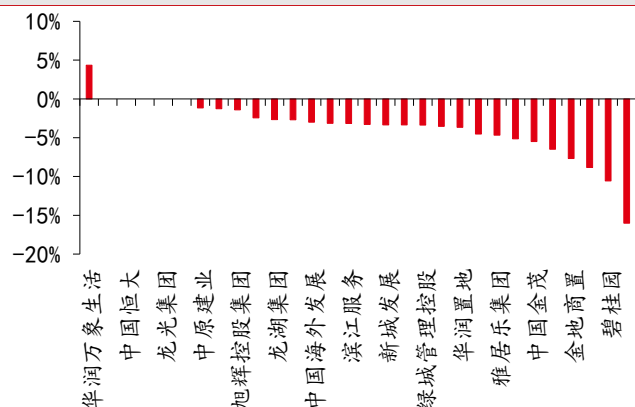
图表 16 港股各行业涨跌幅 (08/08-08/12)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

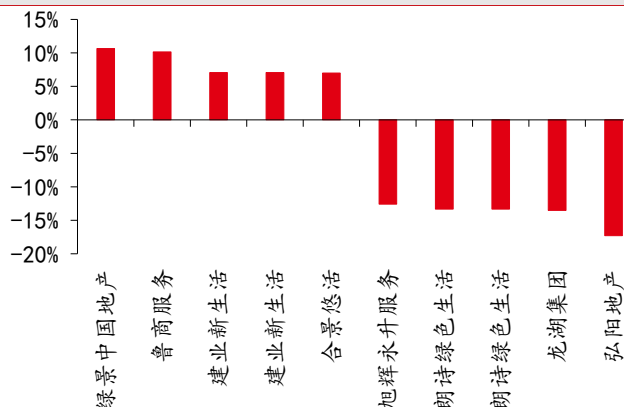
本周地产港股中: 涨幅靠前的主要是绿景中国地产 (10.64%)、鲁商服务 (10.16%)、建业新生活 (7.07%)、建业新生活 (7.07%)、合景悠活 (6.99%), 跌幅靠前的主要是弘阳地产 (-17.29%)、龙湖集团 (-13.53%)、(-13.33%)、朗诗绿色生活 (-13.33%)、旭辉永升服务 (-12.60%)。

图表 17 主要地产港股涨跌幅 (08/08-08/12)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 18 地产港股涨幅与跌幅前 5 (08/08-08/12)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

2.3 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。

本周地产债信用债新发行金额合计 66.50 亿元, 到期金额 125.94 亿元, 净融资金额-59.44 亿元。截至 2022 年 8 月 12 日, 地产信用债累计总发行金额为 3666.33 亿元, 同比下降 24.53%, 到期金额 3382.86 亿元, 同比增长下降 34.73%, 净融资规模为 283.47 亿元, 同比下降 187.41%。

图表 19 房地产行业信用债发行与到期额 (08/06-08/12) (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	66.50	3666.33	114.57	-37.25	-36.00%	-24.53%
到期额	125.94	3382.86	105.71	-56.24	68.47%	-34.73%
净融资额	-59.44	283.47	8.86	18.99	-303.89%	

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

具体来看，债券发行方面，发行主体包括万科企业股份有限公司、北京城建投资发展股份有限公司、上海临港控股股份有限公司、联发集团有限公司、合肥兴泰金融控股(集团)有限公司等。债券偿还方面，主体包括广州珠江实业集团有限公司、万科企业股份有限公司、万科企业股份有限公司、金辉集团股份有限公司、深圳市龙光控股有限公司、北京昆泰房地产开发集团有限公司、上海宝地不动产资产管理有限公司、荣安地产股份有限公司、上海宝龙实业发展(集团)有限公司、上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司等。其中万科到期 2.99 亿元，宝龙地产提前兑付 0.50 亿元，荣安地产债券回售 2.84 亿元。

图表 20 房地产行业信用债发行明细 (08/06-08/12)

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 万科 GN002	132280075. IB	万科企业股份有限公司	2022/08/10	2025/08/12	20.00	2.90
22 京城投 PPN006	032280710. IB	北京城建投资发展股份有限公司	2022/08/09	2027/08/11	6.00	3.28
22 临港控股 SCP006	012282776. IB	上海临港控股股份有限公司	2022/08/09	2023/03/10	10.00	1.70
22 联发集 MTN002	102281663. IB	联发集团有限公司	2022/08/08	2028/08/10	7.50	3.60
22 兴泰金融 SCP002	012282775. IB	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	2022/08/08	2023/02/06	3.00	1.75

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 21 房地产行业信用债偿还明细 (08/06-08/12)

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)
21 粤珠江 SCP004	012104093. IB	2022/08/08	10.00	到期	2021/11/10	3.70	超短期融资债券
万科 25 次	136380. SZ	2022/08/10	0.70	到期	2021/08/05	0.00	证监会主管 ABS
万科 25 优	136379. SZ	2022/08/10	13.00	到期	2021/08/05	2.99	证监会主管 ABS
PR 辉优 01	189920. SH	2022/08/12	0.03	本金提前兑付	2021/07/30	6.00	证监会主管 ABS
PR 龙控 09	189761. SH	2022/08/08	0.39	本金提前兑付	2021/07/20	4.65	证监会主管 ABS
PR 昆泰 A	189198. SH	2022/08/08	0.10	本金提前兑付	2021/05/07	4.20	证监会主管 ABS
PR 宝地优	169460. SH	2022/08/10	0.31	本金提前兑付	2020/10/20	3.50	证监会主管 ABS
20 荣安 02	149199. SZ	2022/08/12	2.84	回售	2020/08/11	8.00	一般公司债
20 宝龙 04	149194. SZ	2022/08/08	0.50	本金提前兑付	2020/08/05	6.50	一般公司债
19 三盛 05	151942. SH	2022/08/09	5.30	到期	2019/08/09	8.20	私募债
19 新建元 PPN001	031900617. IB	2022/08/12	10.00	到期	2019/08/08	4.50	定向工具
19 光明房产 MTN003	101901051. IB	2022/08/09	5.00	到期	2019/08/07	5.70	一般中期票据

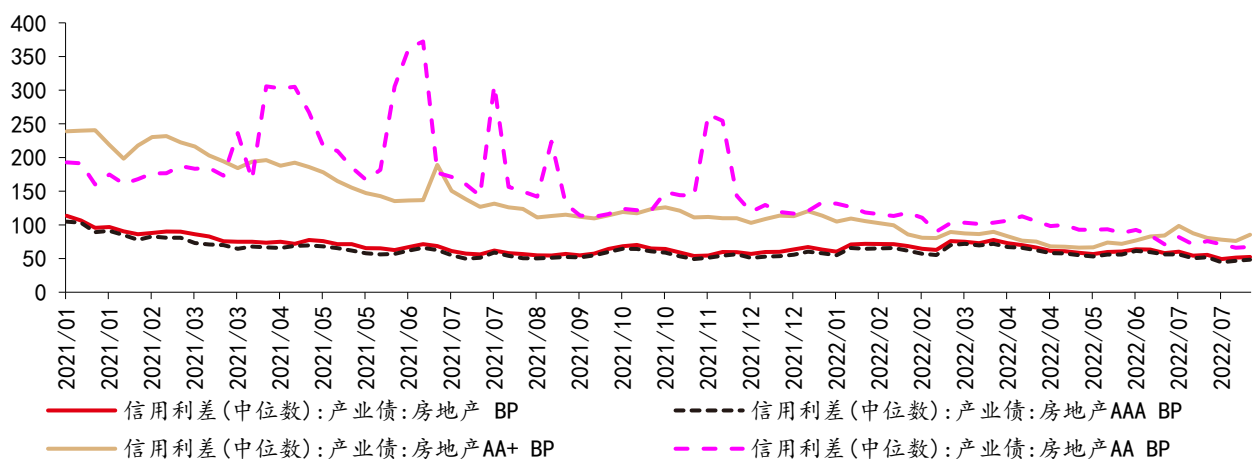
19 中交房产 MTN002	101901041. IB	2022/08/08	10.00	到期	2019/08/06	3.70	一般中期票据
19 蓝光 04	155592. SH	2022/08/08	3.00	到期	2019/08/02	7.00	一般公司债
19 华润控股 MTN003	101901031. IB	2022/08/08	10.00	到期	2019/08/02	3.53	一般中期票据
兴创次级	159570. SH	2022/08/08	0.50	到期	2019/07/30	0.00	证监会主管 ABS
PR 优 B	159569. SH	2022/08/08	4.44	到期	2019/07/30	6.00	证监会主管 ABS
PR 优 A	159568. SH	2022/08/08	3.83	到期	2019/07/30	4.90	证监会主管 ABS
17 绿城房产 MTN004	101754079. IB	2022/08/08	14.00	到期	2017/08/04	5.30	一般中期票据

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收窄 3.69BP。

截至 2022 年 8 月 12 日, 房地产信用债的信用利差中位数由上周同期 2022 年 8 月 5 日的 52.46BP 收窄至 48.77BP。

图表 22 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 30 只房地产信用债成交价涨跌幅超过 10%。2022 年 8 月 5 日至 2022 年 8 月 12 日, 成交价涨跌幅超过 10% 的信用债包括 20 龙控 01、20 远洋控股 PPN001、20 世茂 06、21 龙控 02、21 龙湖拓展 MTN001(项目收益)、18 远洋 01、21 金地 MTN001、19 龙控 01、20 世茂 G4、20 金地 MTN001B 等。

图表 23 房地产行业信用债异常波动明细(日涨跌幅超过 10%)(08/06-08/12)

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 龙控 01	163100. SH	深圳市龙光控股有限公司	2022/08/08	-22.82	2108.23	AAA
20 远洋控股 PPN001	032000384. IB	远洋控股集团(中国)有限公司	2022/08/08	-51.81	20702.43	AAA
20 世茂 06	175049. SH	上海世茂建设有限公司	2022/08/08	-20.00	1415.28	AA+

21 龙控 02	188305. SH	深圳市龙光控有 限公司	2022/08/08	-14. 17	1083. 31	AAA
21 龙湖拓展 MTN001 (项目 收益)	102180071. IB	重庆龙湖企业拓展 有限公司	2022/08/08	-12. 50	129. 76	AAA
18 远洋 01	143666. SH	远洋控股集团(中 国)有限公司	2022/08/08	-16. 67	3566. 75	AAA
21 金地 MTN001	102100046. IB	金地(集团)股份有 限公司	2022/08/09	-41. 81	4922. 18	AAA
19 龙控 01	112875. SZ	深圳市龙光控有 限公司	2022/08/09	-15. 42	2073. 10	AAA
20 世茂 G4	175192. SH	上海世茂股份有限 公司	2022/08/09	-14. 25	38041. 84	AAA
20 金地 MTN001B	102000576. IB	金地(集团)股份有 限公司	2022/08/09	-54. 06	3682. 17	AAA
21 远洋控股 PPN001	032100083. IB	远洋控股集团(中 国)有限公司	2022/08/09	-25. 19	3799. 81	AAA
15 合景 02	136102. SH	广州合景控股集团 有限公司	2022/08/10	-22. 08	9911. 11	AA+
20 时代 07	163571. SH	广州市时代控股集 团有限公司	2022/08/11	-10. 68	768. 79	AAA
20 合景 04	175068. SH	广州合景控股集团 有限公司	2022/08/11	-17. 67	2543. 80	AA+
22 金地 MTN001	102280332. IB	金地(集团)股份有 限公司	2022/08/11	-14. 49	832. 38	AAA
16 龙湖 06	136546. SH	重庆龙湖企业拓展 有限公司	2022/08/11	-12. 24	1585. 40	AAA
20 龙湖 05	163900. SH	重庆龙湖企业拓展 有限公司	2022/08/11	-10. 77	419. 02	AAA
15 合景 02	136102. SH	广州合景控股集团 有限公司	2022/08/11	-16. 67	8887. 64	AA+
21 远洋控股 PPN002	032100239. IB	远洋控股集团(中 国)有限公司	2022/08/11	-50. 99	19522. 13	AAA
21 碧地 03	149632. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/08/11	-18. 00	795. 38	AAA
16 融创 07	136624. SH	融创房地产集团有 限公司	2022/08/11	-17. 65	6589. 17	AAA
21 融创 01	149350. SZ	融创房地产集团有 限公司	2022/08/11	-41. 96	4556. 70	AAA
21 融创 03	149436. SZ	融创房地产集团有 限公司	2022/08/11	-18. 72	1707. 37	AAA
21 碧地 01	149407. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/08/12	-17. 30	719. 96	AAA

G17 龙湖 2	127467. SH	重庆龙湖企业拓展 有限公司	2022/08/12	-17.50	1406.14	AAA
21 龙湖 01	175611. SH	重庆龙湖企业拓展 有限公司	2022/08/12	-16.89	606.39	AAA
21 碧地 03	149632. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/08/12	-40.58	2391.00	AAA
21 旭辉 03	188745. SH	旭辉集团股份有限 公司	2022/08/12	-13.79	651.45	AAA
19 碧地 03	163015. SH	碧桂园地产集团有 限公司	2022/08/12	-16.13	2264.36	AAA
20 龙湖拓展 MTN001A	102001358. IB	重庆龙湖企业拓展 有限公司	2022/08/12	-14.56	1876.86	AAA

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

3. 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比-29.2%/-1.8%，库存环比 0.2%，去化同比 26.8%。新房端，本周 52 城住宅成交面积环比-29.2%，累计同比-34.4%。二手房端，15 城成交面积环比-1.8%，同比 28.5%，累计同比-24.0%。库存端，17 城库存环比 0.2%，同比 11.4%。去化端，17 城去化 47.7 周，同比 26.8%。成交均价端，一线 1 城环比 20.6%，同比 28.2%，二三线 13 城环比 1.2%，同比 4.1%。

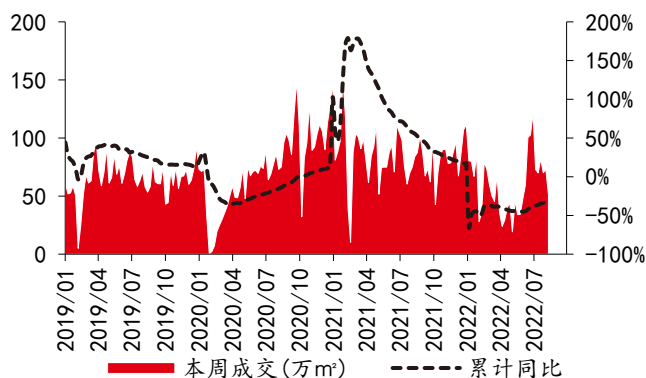
3.1 成交概览

新房端，本周（2022 年 8 月 6 日-2022 年 8 月 12 日，本章“楼市动态”下同）我们覆盖的 52 城住宅成交 302.8 万 m²，环比下降 29.2%，累计同比下降 34.4%。其中，一/二/三四线城市环比下降 29.8%、下降 23.1%、下降 21.0%，累计同比下降 33.2%、下降 34.0%、下降 36.0%。二手房端，15 城成交 133.1 万 m²，环比下降 1.8%，同比上升 28.5%，累计同比下降 24.0%。

(1) 新房：本周各能级城市成交面积环比均下降。

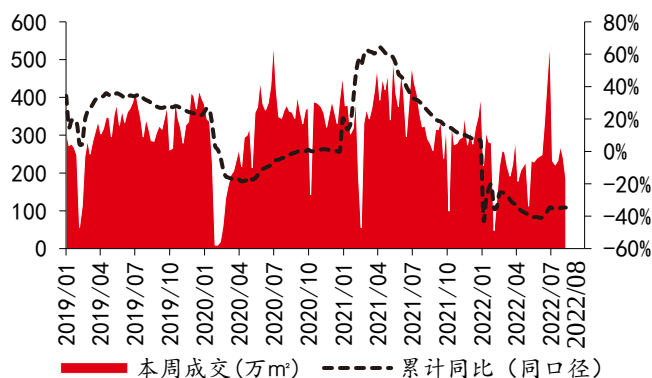
本周我们覆盖的 52 个城市新建商品住宅共计成交 302.8 万 m²，环比下降 29.2%。其中，一线城市环比下降 29.8%，二线城市环比下降 23.1%，三线城市环比下降 21.0%。一线、二线、三四线城市累计成交量与去年同期相比分别下降 33.2%、下降 34.0%、下降 36.0%，全部城市累计成交量与去年同期相比下降了 34.4%。

图表 24 一线城市新房成交面积累计同比下降 33.2%



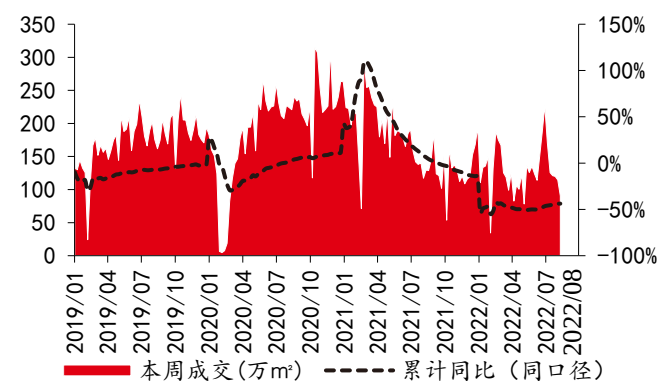
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 25 二线城市新房成交面积累计同比下降 34.0%



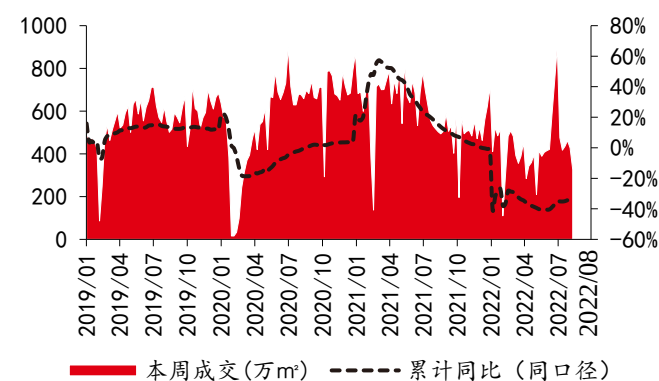
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 26 三四线城市新房成交面积累计同比下降 36.0%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 27 全部城市新房成交面积累计同比下降 34.4%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 28 主要城市成交信息一览表 (万㎡)

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	11.4	-15.0%	436.7	-35.2%	19.7	13.6	-30.6%	商品住宅
上海	26.5	-20.5%	749.3	-29.3%	32.2	23.4	-27.2%	商品住宅
广州	8.0	-46.5%	496.7	-39.8%	24.2	16.6	-31.5%	商品住宅
深圳	5.3	-52.9%	225.2	-23.7%	9.7	7.0	-27.5%	商品住宅
一线合计	51.1	-29.8%	1907.8	-33.2%	85.7	60.7	-29.3%	
杭州	14.5	-31.8%	494.5	-39.1%	24.9	15.5	-37.9%	商品住宅
南京	10.9	-29.0%	576.0	-35.7%	23.6	18.0	-23.6%	商品住宅
武汉	21.7	-20.6%	808.1	-51.0%	48.1	25.3	-47.5%	商品住宅
成都	29.9	-28.5%	1238.3	-16.4%	44.9	38.7	-13.8%	商品住宅
青岛	18.7	-21.6%	881.5	-10.8%	29.0	27.5	-5.1%	商品住宅
苏州	11.9	-5.5%	587.4	-22.9%	21.0	18.4	-12.5%	商品住宅
福州	2.9	-37.9%	143.1	-56.4%	9.2	4.5	-51.2%	商品住宅
厦门	4.7	-32.2%	107.2	-57.7%	10.4	5.1	-50.7%	商品住宅
无锡	6.7	0.3%	170.3	-54.2%	11.6	6.5	-44.1%	商品住宅
南宁	12.9	19.4%	456.0	-33.0%	19.6	14.2	-27.2%	商品房
济南	14.3	-32.9%	539.7	-31.9%	23.7	16.9	-28.8%	商品住宅
大连	3.4	57.4%				2.3		商品住宅
佛山	17.4	-25.6%	869.3	-23.7%	35.0	27.2	-22.4%	商品房
温州	6.1	-28.9%	344.4	-43.2%	18.8	10.8	-42.6%	商品住宅
珠海	4.7	-37.5%	166.0	-48.9%	11.7	5.8	-50.2%	商品房
宁波	3.9	-33.3%	243.7	-54.0%	14.2	7.6	-46.4%	商品住宅
二线合计	184.5	-23.1%	7668.9	-34.0%	349.8	244.2	-30.2%	
惠州	1.5	-22.9%	76.0	-57.1%	4.8	2.5	-48.5%	商品住宅
扬州	2.4	0.4%	83.1	-62.4%	5.9	2.8	-53.3%	商品住宅
韶关	0.8	-45.6%	59.0	-27.0%	2.7	2.0	-26.3%	商品住宅

江阴	2.3	22.3%	68.0	-63.5%	5.5	2.3	-58.5%	商品房
嘉兴	2.4	-23.1%	75.1	-31.4%	3.3	2.4	-26.4%	商品住宅
金华	1.7	-25.9%	120.6	-30.6%	4.5	3.8	-16.3%	商品房
南充	3.7	-8.7%				3.6		商品住宅
连云港	5.9	-5.2%	276.7	-50.3%	15.0	8.6	-42.5%	商品房
柳州	2.6	-68.8%	223.6	-29.1%	10.2	7.0	-31.4%	商品房
绍兴	0.8	379.7%	54.8	-61.4%	4.1	1.7	-57.8%	商品房
镇江	5.1	-30.3%	309.1	-27.7%	13.2	9.7	-26.7%	商品房
常德	2.3	13.6%	78.3	-48.2%	4.6	2.4	-46.7%	商品住宅
江门	1.9	-27.6%	95.6	-6.0%	2.7	3.0	10.1%	商品住宅
莆田	1.3	-1.9%	42.2	-69.2%	3.5	2.4	-29.9%	商品住宅
肇庆	4.9	80.3%	39.1	-26.9%	4.5	2.4	-45.6%	商品住宅
泰安	2.0	-45.1%	101.0	-38.6%	4.6	3.2	-31.5%	商品住宅
芜湖	3.1	-30.4%	184.8	-61.3%	11.8	5.8	-51.0%	商品住宅
盐城	1.1	-60.8%	52.4	-69.8%	6.4	2.0	-67.8%	商品住宅
宝鸡	6.0	-1.8%	155.1	-34.8%	7.0	5.0	-28.1%	商品住宅
舟山	2.2	-7.9%	72.4	-18.4%	2.5	2.3	-10.0%	商品房
东营	1.6	-39.4%	82.1	-51.7%	4.7	2.6	-45.9%	商品住宅
池州	0.8	-28.7%	28.9	-53.6%	1.8	1.0	-43.9%	商品房
海门	1.4	18.7%	27.1	-38.9%	1.2	0.8	-31.9%	商品住宅
宿州	0.8	-36.9%	67.7	-63.3%	4.9	2.2	-55.8%	商品住宅
焦作	2.1	-28.8%	23.8	79.8%	1.6	1.4	-11.9%	商品住宅
六盘水	1.6	28.1%	29.2	-38.6%	1.3	0.9	-30.6%	商品住宅
娄底	0.7	-35.8%	72.1	-22.2%	3.1	2.3	-28.2%	商品房
衢州	0.8	-31.6%	24.3	-56.7%	2.0	1.0	-50.8%	商品住宅
荆门	0.9	-57.3%	54.0	-20.7%	2.2	1.8	-21.2%	商品住宅
云浮	0.4	-14.2%	30.4	-15.3%	1.1	1.0	-11.3%	商品住宅
南平	0.4	4.0%	18.3	-0.3%	0.7	0.6	-15.6%	商品住宅
吉安	1.6	-13.8%	75.7	-40.7%	3.5	2.4	-31.1%	商品房
三四线合计	67.2	-21.0%	3133.5	-36.0%	170.8	92.6	-45.8%	
总计	302.8	-29.2%	12710.3	-34.4%	606.4	397.5	-34.4%	

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 15 个城市二手商品住宅共计成交 133.1 万^m，环比下降 1.8%，同比上升 28.5%。今年以来累计成交 3364.2 万^m，与去年同期相比下降 24.0%。

图表 29 主要城市二手房成交信息一览表（万^m）

	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	26.0	-3.1%	34.6	-24.8%	792.2	1216.4	-34.9%
深圳	4.2	-13.2%	4.5	-6.3%	124.5	272.4	-54.3%

杭州	6.3	18.6%	6.1	3.2%	178.4	392.6	-54.5%
南京	13.3	-3.7%	8.7	52.2%	378.3	628.3	-39.8%
成都	33.3	12.1%	7.5	345.9%	894.9	246.5	263.0%
青岛	9.4	-14.5%	6.2	50.1%	192.3	391.0	-50.8%
苏州	13.4	-4.5%	13.7	-2.1%	319.9	462.1	-30.8%
厦门	3.3	-35.4%	5.7	-42.8%	147.6	283.1	-47.9%
扬州	2.7	3.4%	0.0		53.5	71.7	-25.4%
南宁	2.7	16.4%	2.8	-4.8%	98.0	110.8	-11.5%
大连	5.2	-8.0%	0.0		0.0	0.0	
金华	1.8	-24.1%	3.6	-50.0%	96.6	206.9	-53.3%
江门	1.5	5.3%	1.3	15.7%	39.5	56.0	-29.5%
池州	1.3	2.2%	1.7	-25.3%	31.6	50.1	-36.9%
衢州	3.3	14.2%	1.9	70.2%	33.6	67.5	-50.2%
总计	133.1	-1.8%	103.5	28.5%	3364.2	4429.3	-24.0%

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

3.2 库存去化

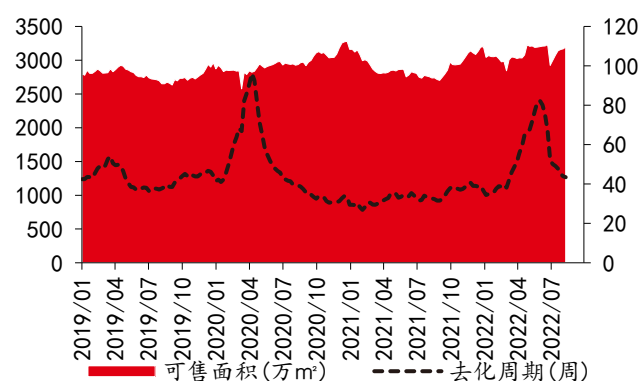
(1) 库存：本周库存环比上升 10.5%。

本周我们覆盖的 17 个城市商品住宅库存共计 10515.4 万 m^2 ，环比上升 0.2%，同比上升 11.4%。其中：一线城市库存 3194.8 万 m^2 ，环比上升 0.8%，同比上升 16.7%；二线城市库存 5503.9 万 m^2 ，环比持平，同比上升 6.8%；三线城市库存 1816.7 万 m^2 ，环比下降 0.2%，同比上升 11.5%。

(2) 去化：本周去化周期环比下降 8.7%。

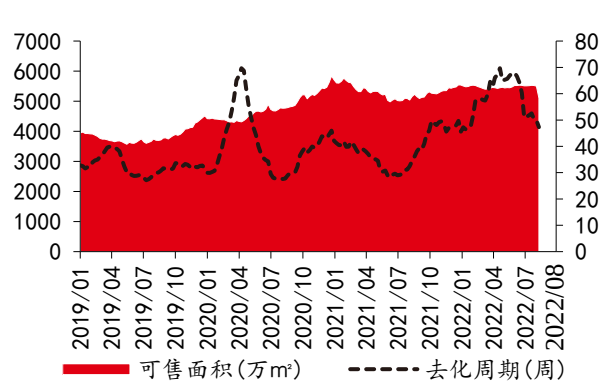
本周我们覆盖的 17 个城市商品住宅去化周期为 47.7 周，环比下降 3.4%，同比上升 26.8%。其中：一线城市去化周期 43.4 周，环比下降 1.1%，同比上升 32.7%；二线城市去化周期 47.3 周，环比下降 5.4%，同比上升 37.6%；三线城市去化周期 84.5 周，环比上升 2.0%，同比下降 6.0%。

图表 30 一线城市库存同比上升 16.7%，去化周数为 43.4 周



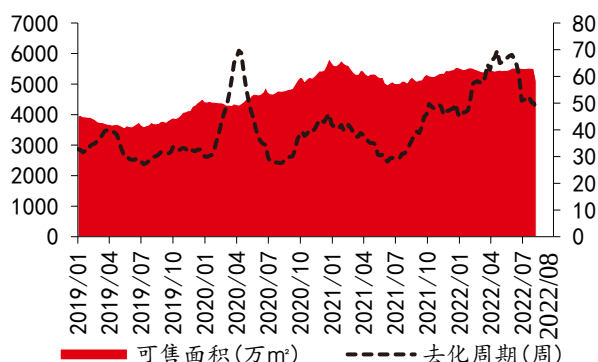
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 31 二线城市库存同比上升 6.8%，去化周数为 47.3 周



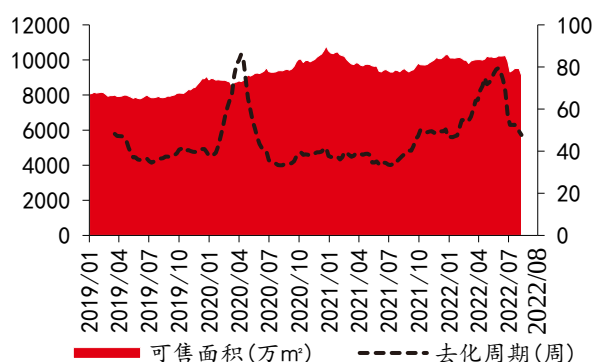
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 32 三线城市库存同比上升 11.5%，去化周数为 84.5 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 33 全部城市库存同比上升 19.0%，去化周数为 47.7 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 34 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	1234.2	1216.8	1.4%	1124.1	9.8%	商品住宅
上海	496.7	490.3	1.3%	514.1	-3.4%	商品住宅
广州	1162.5	1156.0	0.6%	908.9	27.9%	商品住宅
深圳	301.4	305.3	-1.3%	189.5	59.0%	商品住宅
一线合计	3194.8	3168.5	0.8%	2736.6	16.7%	
杭州	249.3	230.9	8.0%	278.8	-10.6%	商品住宅
南京	900.1	905.4	-0.6%	688.7	30.7%	商品住宅
苏州	837.0	848.4	-1.3%	824.0	1.6%	商品住宅
福州	540.7	544.2	-0.6%	643.6	-16.0%	商品住宅
厦门	322.3	322.3	0.0%	304.2	6.0%	商品住宅
南宁	971.0	973.8	-0.3%	984.1	-1.3%	商品房
温州	1278.7	1275.5	0.3%	1099.6	16.3%	商品住宅
宁波	404.8	402.8	0.5%	331.0	22.3%	商品住宅
二线合计	5503.9	5503.3	0.0%	5153.9	6.8%	
莆田	173.5	171.0	1.5%	195.8	-11.4%	商品住宅
宝鸡	504.5	509.5	-1.0%	492.0	2.5%	商品住宅
东营	152.1	153.5	-1.0%	178.0	-14.6%	商品住宅
南平	68.3	68.6	-0.5%	82.0	-16.7%	商品住宅
平凉	918.3	918.4	0.0%	0.0		商品住宅
三线合计	1816.7	1821.0	-0.2%	1629.0	11.5%	
总计	10515.4	10492.8	0.2%	9437.5	11.4%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 35 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	87.5	86.6	1.1%	48.1	81.8%	商品住宅
上海	15.8	16.7	-5.6%	15.1	4.2%	商品住宅
广州	56.6	54.0	5.0%	46.0	23.1%	商品住宅
深圳	40.2	41.4	-2.9%	28.6	40.7%	商品住宅
一线合计	43.4	43.9	-1.1%	32.7	32.7%	
杭州	13.5	12.5	7.7%	10.4	30.4%	商品住宅
南京	55.6	53.4	4.1%	30.9	80.1%	商品住宅
苏州	32.3	32.1	0.7%	28.7	12.5%	商品住宅
福州	129.6	115.9	11.8%	57.9	123.9%	商品住宅
厦门	54.6	53.4	2.3%	22.0	148.0%	商品住宅
南宁	63.5	62.8	1.0%	51.2	23.8%	商品房
温州	80.4	79.1	1.6%	59.9	34.2%	商品住宅
宁波	50.3	50.4	-0.2%	23.5	132.2%	商品住宅
二线合计	47.3	50.0	-5.4%	34.4	37.6%	
莆田	154.1	154.8	-0.4%	49.0	214.4%	商品住宅
宝鸡	91.8	94.3	-2.7%	75.1	22.1%	商品住宅
东营	56.3	52.1	8.0%	33.1	70.2%	商品住宅
南充	138.7	134.2	3.3%	145.4	-4.6%	商品住宅
平凉	286.6	280.1	2.3%	0.0	#DIV/0!	商品住宅
三线合计	84.5	82.9	2.0%	89.9	-6.0%	
总计	47.7	49.4	-3.4%	37.6	26.8%	

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 50384.9 元/㎡，环比上升 20.6%，同比上升 28.2%。
13 个二三线城市商品住宅成交均价为 8589.2 元/㎡，环比上升 1.2%，同比上升 4.1%。

图表 36：主要城市成交均价信息一览表（元/㎡）

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	50385	41776	20.6%	35910	46041	28.2%	商品住宅
一线合计	50385	41776	20.6%	35910	46041	28.2%	
韶关	6243	6185	0.9%	6304	5858	-7.1%	商品住宅
金华	16899	15295	10.5%	15045	17500	16.3%	商品房
常德	6206	5682	9.2%	6783	6473	-4.6%	商品住宅
江门	10060	10200	-1.4%	11167	10242	-8.3%	商品住宅

肇庆	8228	11014	-25.3%	7696	7262	-5.6%	商品住宅
泰安	9815	9860	-0.5%	9542	9113	-4.5%	商品住宅
池州	5798	5623	3.1%	6328	6377	0.8%	商品房
海门	6904	3563	93.8%	16420	11997	-26.9%	商品住宅
焦作	4642	1726	168.9%	6227	4111	-34.0%	商品住宅
六盘水	4893	5240	-6.6%	5103	5044	-1.2%	商品住宅
衢州	15926	18296	-13.0%	19476	19175	-1.5%	商品住宅
广安	4762	4908	-3.0%	4840	4750	-1.9%	商品住宅
眉山	6973	6801	2.5%	6719	6038	-10.1%	商品房
二三线合计	8589	8489	1.2%	9332	9718	4.1%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

4. 土地市场

本周供应建面：百城土地供应建筑面积同比下降 8.39%，环比下降 20.79%。其中一线、二线和三线城市分别同比增长 33.69%、下降 31.33%、增长 6.90%，环比下降 65.25%、下降 23.67%、下降 14.25%。

本周成交建面：百城土地成交建筑面积同比增长 20.49%，环比增长 5.72%。其中一线、二线和三线城市分别同比增长 124.64%、增长 51.49%、增长 2.50%，环比增长 135.82%、下降 4.72%、增长 6.48%。

本周成交总价：百城土地成交总价同比增长 74.77%，环比增长 55.71%。其中一线、二线和三线城市分别同比增长 2017.51%、增长 287.92%、下降 45.32%，环比增长 1435.59%、下降 0.87%、增长 0.85%。

本周供需关系：百城土地成交建面与供应建面的比例为 112.55%，其中一线、二线和三线城市该比例分别为 235.42%、128.88%、99.23%。

本周楼面地价：百城土地成交楼面地价同比增长 9.61%，环比下降 21.93%。其中一线、二线和三线城市分别同比增长 624.54%、下降 18.67%、下降 74.47%，环比下降 40.23%、下降 13.78%、下降 41.37%。

本周溢价率：百城土地成交溢价率为 6.48%。其中一线、二线和三线城市成交溢价率为 8.53%、0.28%、3.26%。

4.1 100 大中城市

100 大中城市供应建面环比下降，成交建面环比上升，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 3802.30 万平，同比（4 周滚动）下降 8.39%，相比前一周的增速上升 9.58pct，环比（4 周滚动）下降 20.79%，相比前一周的增速上升 17.15pct。

成交建面：100 大中城市成交土地建筑面积为 3387.60 万平，同比（4 周滚动）增长 20.49%，相比前一周的增速下降 2.31pct，环比（4 周滚动）增长 5.72%，相比前一周的增速上升 3.09pct。

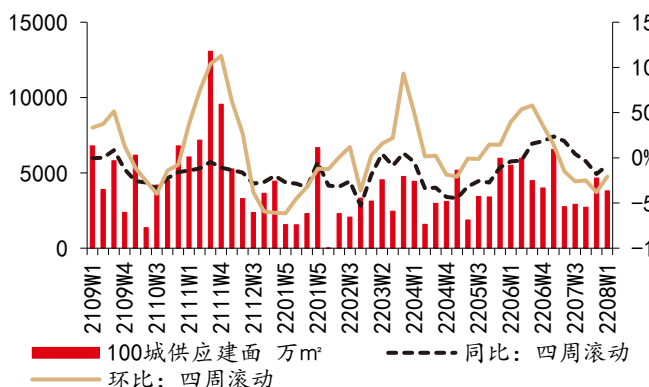
成交总价：100 大中城市成交土地总价为 846.39 亿元，同比（4 周滚动）增长 74.77%，相比前一周的增速下降 1.96pct，环比（4 周滚动）增长 55.71%，相比前一周的增速上升 23.34pct。

供需关系：100 大中城市成交面积与供应面积的比例为 112.55%，前一周该比例为 117.07%，去年同期该比例为 85.57%。

楼面地价：100 大中城市楼面地价为 2499.00 元/平方米，同比增长 9.61%，环比下降 21.93%，本年累计成交楼面地价为 2168.66 元/平方米，同比下降 23.02%，环比增长 0.71%。

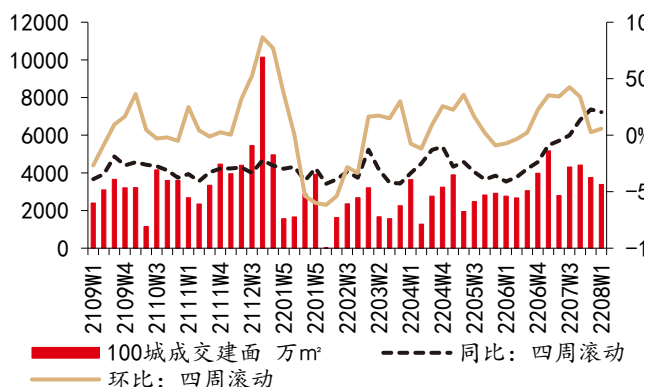
溢价率：100 大中城市溢价率为 6.48%，前一周的溢价率为 3.61%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比增长 2.87pct，去年同期溢价率为 8.05%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比下降 1.57pct。

图表 37 百城土地供应建面滚动同/环比为-8.39%/-20.79%



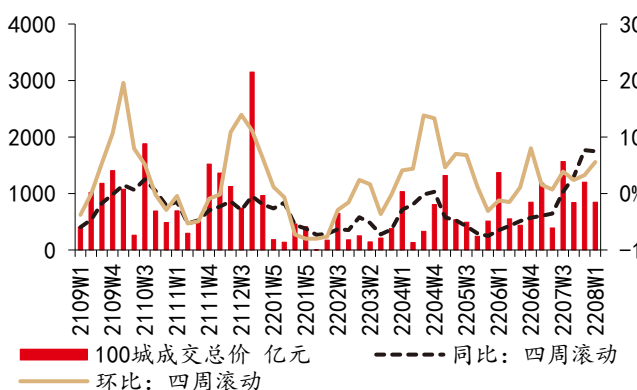
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 38 百城土地成交建面滚动同/环比为 20.49%/5.72%



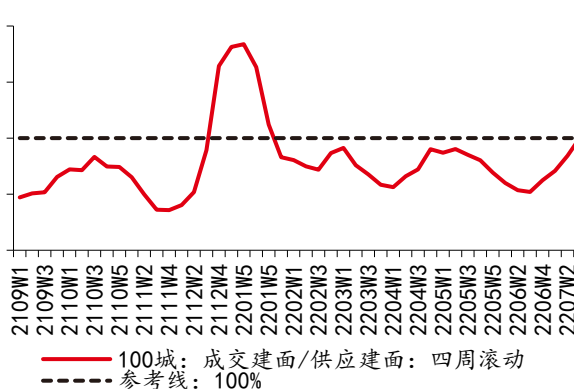
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 39 百城土地成交总价滚动同/环比为 74.77%/55.71%



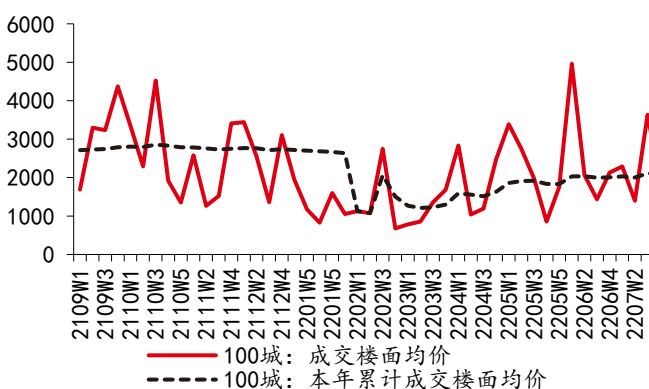
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 40 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 112.55%



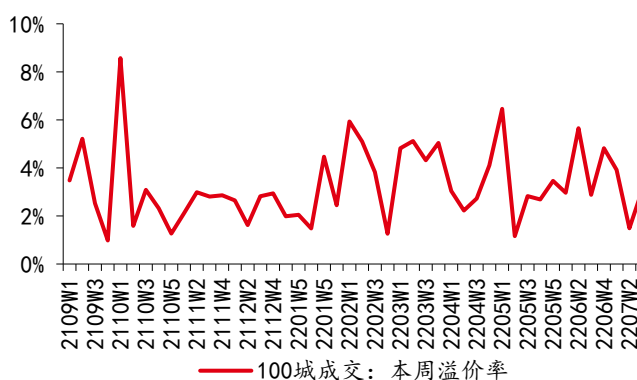
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 41 百城土地本年累计成交楼面均价为 2168.66 元/m²



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 42 百城土地成交溢价率为 6.48%



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 65.25%，相比前一周的增速下降 36.84pct。

成交建面：一线城市成交土地建筑面积为 376.07 万平，同比（4 周滚动）增长 124.64%，相比前一周的增速上升 71.53pct，环比（4 周滚动）增长 135.82%，相比前一周的增速上升 115.13pct。

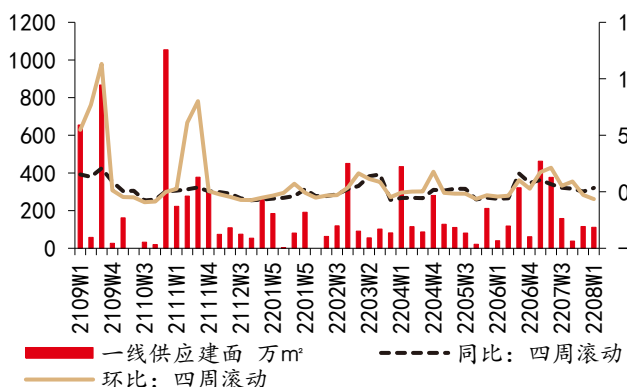
成交总价：一线城市成交土地总价为 600.80 亿元，同比（4 周滚动）增长 2017.51%，相比前一周的增速上升 900.97pct，环比（4 周滚动）增长 1435.59%，相比前一周的增速上升 1235.60pct。

供需关系：一线城市成交面积与供应面积的比例为 235.42%，前一周该比例为 95.00%，去年同期该比例为 140.10%。

楼面地价：一线城市楼面地价为 15976.00 元/平方米，同比增长 624.54%，环比下降 40.23%，本年累计成交楼面地价为 11570.90 元/平方米，同比增长 23.11%，环比增长 4.23%。

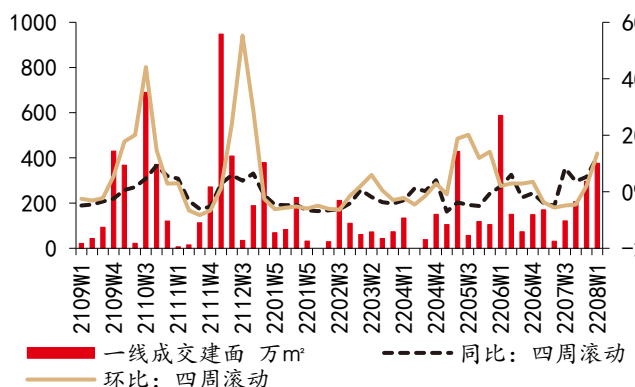
溢价率：一线城市溢价率为 8.53%，前一周的溢价率为 4.42%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比增长 4.11pct，去年同期溢价率为 0.73%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比增长 7.80pct。

图表 43 一线土地供应建面滚动同/环比为 33.69%/-65.25%



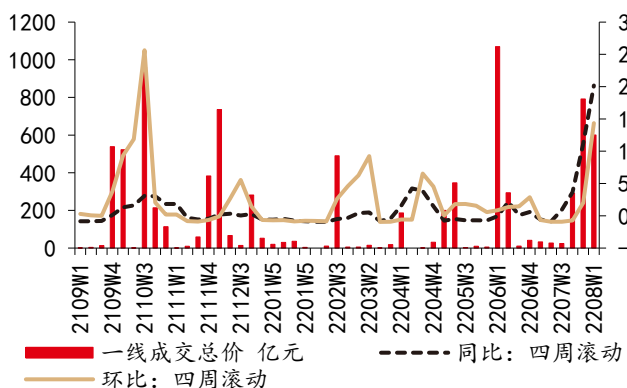
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 44 一线土地成交建面滚动同/环比为 124.64%/135.82%

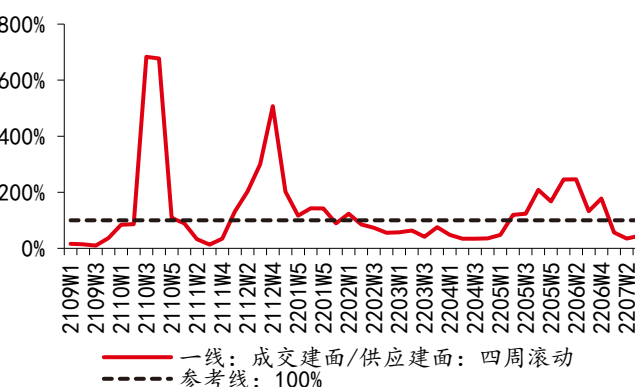


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 45 一线土地成交总价滚动同/环比为 2017.51%/1435.59% 图表 46 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 235.42%

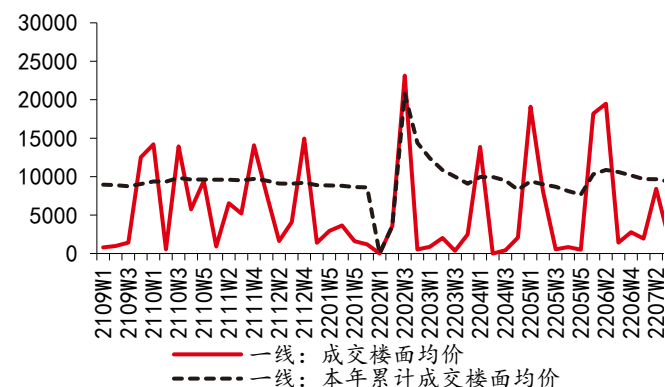


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理



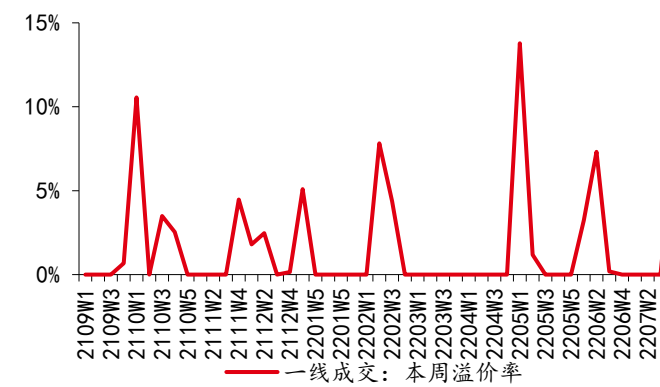
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 47 一线城市本年累计成交楼面均价为 11570.90 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 48 一线城市成交溢价率为 8.53%



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 1044.51 万平, 同比 (4 周滚动) 下降 31.33%, 相比前一周的增速上升 2.01pct, 环比 (4 周滚动) 下降 23.67%, 相比前一周的增速上升 18.66pct。

成交建面: 二线城市成交土地建筑面积为 1304.26 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 51.49%, 相比前一周的增速下降 9.23pct, 环比 (4 周滚动) 下降 4.72%, 相比前一周的增速下降 5.27pct。

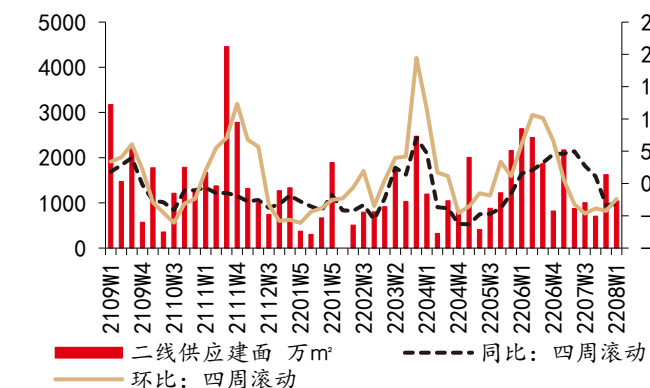
成交总价: 二线城市成交土地总价为 123.21 亿元, 同比 (4 周滚动) 增长 287.92%, 相比前一周的增速下降 68.40pct, 环比 (4 周滚动) 下降 0.87%, 相比前一周的增速下降 16.31pct。

供需关系: 二线城市成交面积与供应面积的比例为 128.88%, 前一周该比例为 127.84%, 去年同期该比例为 58.42%。

楼面地价: 二线城市楼面地价为 945.00 元/平方米, 同比下降 18.67%, 环比下降 13.78%, 本年累计成交楼面地价为 2742.84 元/平方米, 同比下降 19.09%, 环比下降 3.35%。

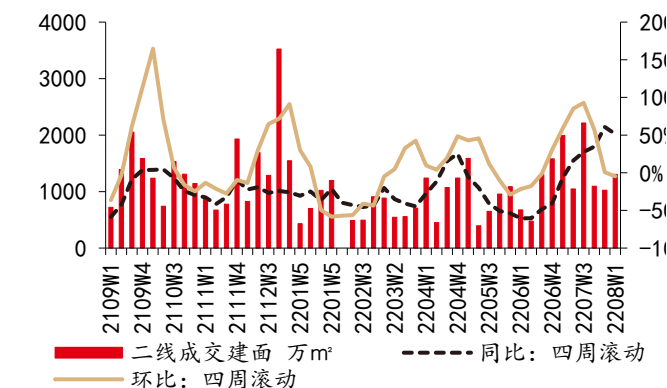
溢价率: 二线城市溢价率为 0.28%, 前一周的溢价率为 2.94%, 2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比下降 2.66pct, 去年同期溢价率为 5.92%, 2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比下降 5.64pct。

图表 49 二线土地供应建面滚动同/环比为-31.33%/-23.67%



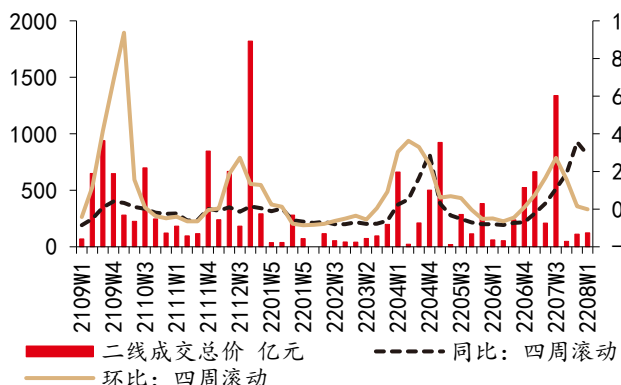
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 50 二线土地成交建面滚动同/环比为 51.49%/-4.72%



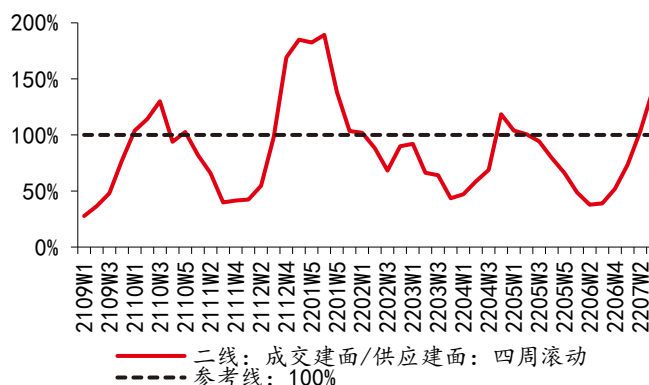
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 51 二线土地成交总价滚动同/环比为 287.92%/-0.87%



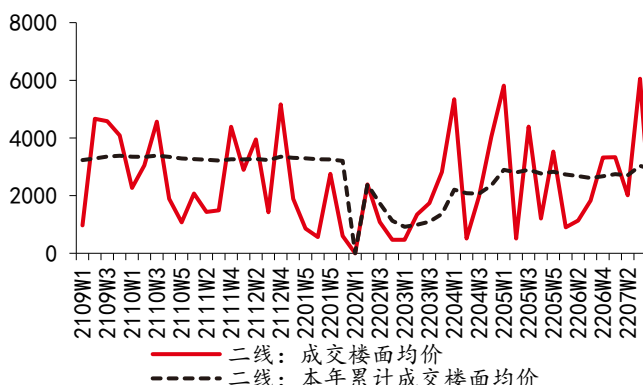
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 52 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 128.88%



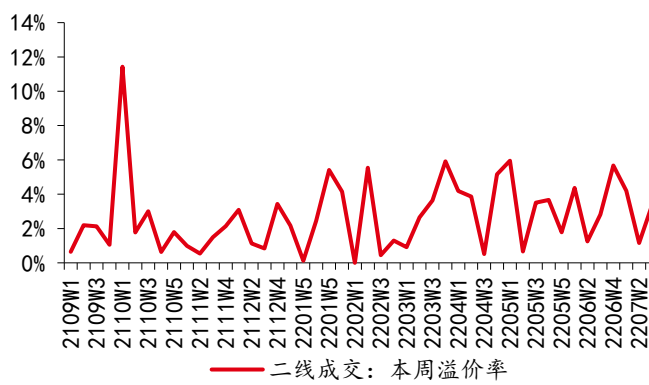
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 53 二线土地本年累计成交楼面均价为 2742.84 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 54 二线土地成交溢价率为 0.28%



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, 成交建面环比上升, 溢价率环比上升。

供应建面: 三线城市供应土地建筑面积为 2646.38 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 6.90%, 相比前一周的增速上升 15.46pct, 环比 (4 周滚动) 下降 14.25%, 相比前一周的增速上升 21.90pct。

成交建面: 三线城市成交土地建筑面积为 1707.28 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 2.50%, 相比前一周的增速下降 4.13pct, 环比 (4 周滚动) 增长 6.48%, 相比前一周的增速上升 3.70pct。

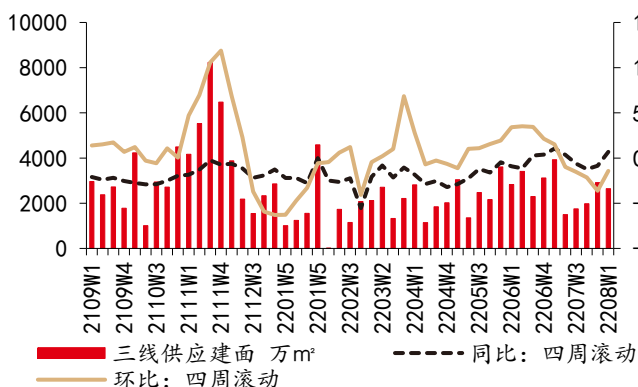
成交总价: 三线城市成交土地总价为 122.39 亿元, 同比 (4 周滚动) 下降 45.32%, 相比前一周的增速下降 9.53pct, 环比 (4 周滚动) 增长 0.85%, 相比前一周的增速上升 1.54pct。

供需关系: 三线城市成交面积与供应面积的比例为 99.23%, 前一周该比例为 113.38%, 去年同期该比例为 103.49%。

楼面地价: 三线城市楼面地价为 717.00 元/平方米, 同比下降 74.47%, 环比下降 41.37%, 本年累计成交楼面地价为 1065.42 元/平方米, 同比下降 47.02%, 环比下降 1.22%。

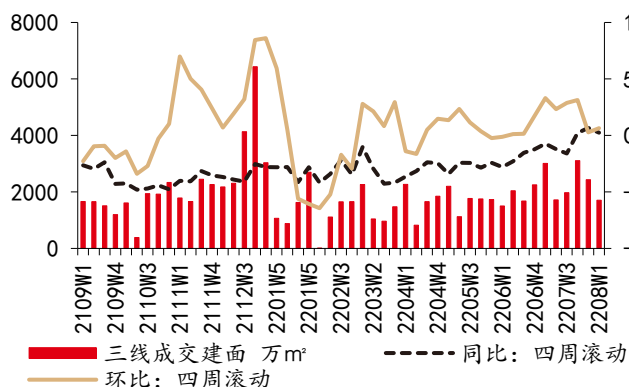
溢价率：三线城市溢价率为 3.26%，前一周的溢价率为 1.75%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比增长 1.51pct，去年同期溢价率为 8.65%，2022 年 8 月第 1 周的溢价率与之相比下降 5.39pct。

图表 55 三线城市土地供应建面滚动同/环比为 6.90%、-14.25%



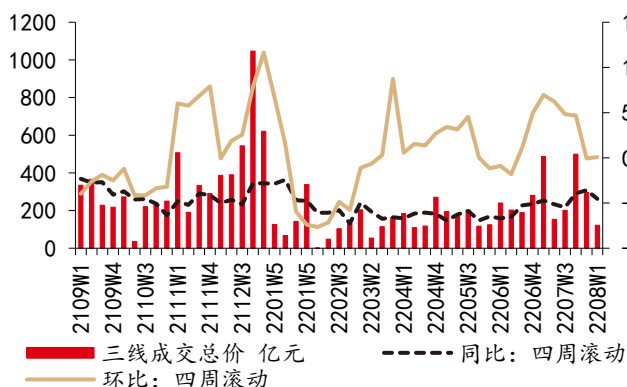
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 56 三线城市土地成交建面滚动同/环比为 2.50%、6.48%



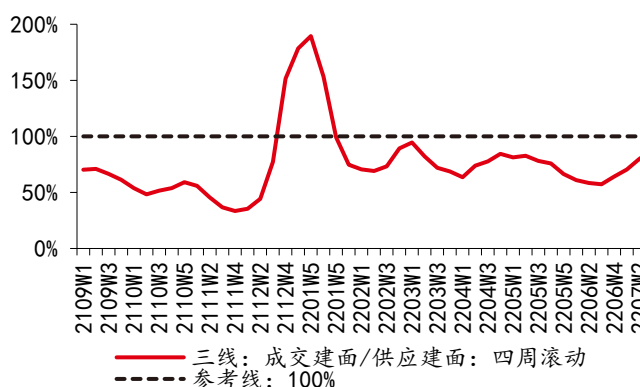
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 57 三线城市土地成交总价滚动同/环比为-45.32%、0.85%



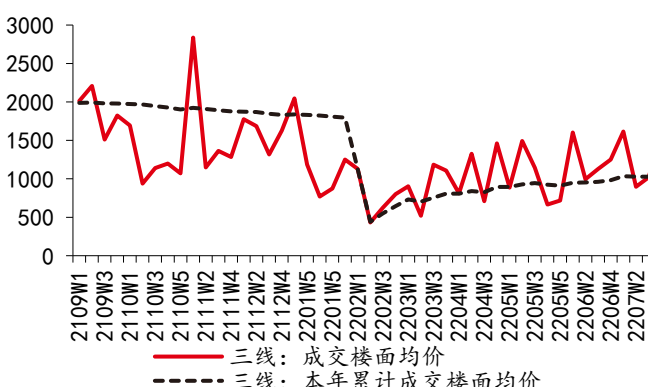
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 58 三线城市土地成交/供应建面的滚动比例为 99.23%



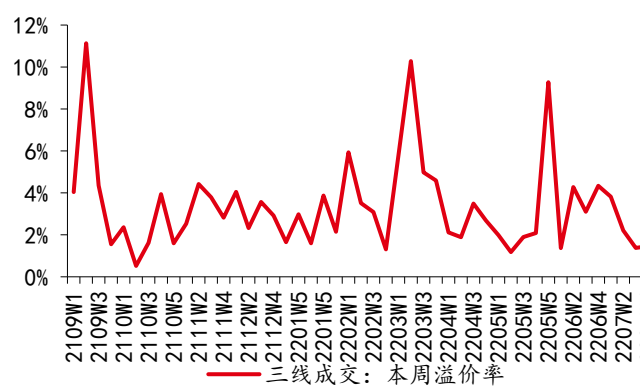
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 59 三线城市土地本年累计成交楼面均价为 1065.42 元/㎡



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 60 三线城市土地成交溢价率为 3.26%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

5. 政策梳理

本周多地因城施策放松房地产政策，降低购房贷款首付比例，调整认房认贷标准。廊坊全面解除限购限售：8月9日，廊坊市人民政府网站发布相关通知，其中《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条措施》明白卡（简称《明白卡》）显示，要取消户籍、社保（个税）等不适应当前房地产市场形势的限制性购房条件，对“北三县”和环雄安新区周边县（市）的住房限售年限要求也全面取消。济南下调二套房公积金贷款首付比例：8月12日，济南宣布调整住房公积金贷款政策，在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例由60%调整至40%。江苏省多地下调二套房首付比例：8月12日，南京下调住房贷款首付比例，二套房最低30%；无锡为名下有一套住房且贷款已结清，二套房首付最低30%；苏州二套房贷款方面，如贷款还清则可以施行3成首付，房贷未还清则可以6成首付。

图表 61 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
2022/08/08	浙江省温州市	《全市城市有机更新和保障性住房建设行动方案》	到2025年，全市要完成城镇老旧小区改造项目520个，建设未来社区100个，建设筹集保障性租赁住房13.1万套，政府投资公租房(含租赁补贴)保障家庭达到4万户以上，完成市区核心区及近期重点建设区域剩余的78个城中村拆迁改造。
2022/08/09	河北省廊坊市	《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条措施》	要取消户籍、社保（个税）等不适应当前房地产市场形势的限制性购房条件，对“北三县”和环雄安新区周边县（市）的住房限售年限要求也全面取消
2022/08/10	江西省新余市	《促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》	首套房最低首付比例下调至20%，住房公积金贷款最高额度上调至80万元，最高给予200元/平方米补贴
2022/08/10	广东省湛江市	《湛江市金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长若干措施》	对首套房商业性个人住房贷款，最低首付款比例由25%下调至20%，二手房贷款最长年限增加至30年
2022/08/12	山东省济南市	《关于调整部分住房公积金贷款政策的通知》	在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例由60%调整至40%
2022/08/12	江苏省南京市	《关于调整南京市差别化住房信贷政策的决议》	对南京市区(不含溧水区、高淳区)范围内，有购房贷款记录，但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭；有1套住房，但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭，申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付比例调整为不低于30%。 对南京市区(不含六合区、溧水区、高淳区)范围内，居民家庭拥有1套住房且相应购房贷款未结清，再次申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付比调整为不低于60%。

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

6. 公司公告

图表 62 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
保利发展	2020/08/08	2022 年 7 月，公司实现签约面积 206.88 万平方米，同比减少 33.86%；实现签约金额 330.01 亿元，同比减少 21.72%。2022 年 1-7 月，公司实现签约面积 1514.19 万平方米，同比减少 23.68%；实现签约金额 2432.21 亿元，同比减少 25.70%。
新城控股	2020/08/09	7 月份公司实现合同销售金额约 108.90 亿元，比上年同期下降 35.52%；销售面积约 107.87 万平方米，比上年同期下降 30.58%。1-7 月公司累计合同销售金额约 760.50 亿元，比上年同期下降 43.48%；累计销售面积约 765.07 万平方米，比上年同期下降 38.42%。
招商蛇口	2020/08/10	2022 年 7 月，公司实现签约销售面积 84.90 万平方米，同比减少 2.51%；实现签约销售金额 238.97 亿元，同比增长 17.70%。2022 年 1-7 月，公司累计实现签约销售面积 572.41 万平方米，同比减少 33.23%；累计实现签约销售金额 1,427.24 亿元，同比减少 27.65%。
金地集团	2020/08/11	公司之子公司深圳市金地建材有限公司将按照交易所交易规则，以市场化方式在二级市场购买本公司债券，首期规模不超过 10 亿元。
中南建设	2020/08/11	江苏资产管理有限公司或其指定主体拟与中南控股或其指定主体共同设立规模人民币 20 亿元、存续期 3 年的基金，用于中南控股及关联方投资的项目合作，包括但不限于存量债务重组、现有项目续建等。江苏资产或其指定主体担任普通合伙人和优先级有限合伙人，认缴合计 18 亿元，占比 90%；中南控股或其指定主体为劣后级有限合伙人，认缴 2 亿元，占比 10%。
滨江集团	2020/08/13	公司召开第六届董事会第六次会议，审议通过《关于签订〈收购协议〉补充协议的议案》，同意缤慕公司与阳光城集团浙江置业有限公司、杭州滨祁企业管理有限公司、杭州高光置业有限公司及金华虹光置业有限公司签订《〈收购协议〉补充协议》。杭州高光置业有限公司应收阳光城集团浙江置业有限公司的债权 1,497,834,775.73 元，杭州高光置业有限公司不再收回，阳光城集团浙江置业有限公司与缤慕公司一致确认该内容系缤慕公司向阳光城集团浙江置业有限公司收购杭州高光置业有限公司股权的条件之一。
万科 A	2020/08/13	2022 年 8 月 10 日-2022 年 8 月 11 日，公司发行了 2022 年度第二期绿色中期票据，发行期限 3 年，发行金额为人民币 20 亿元，起息日期 2022 年 8 月 12 日到账，发行利率 2.9%/年。

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

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。