

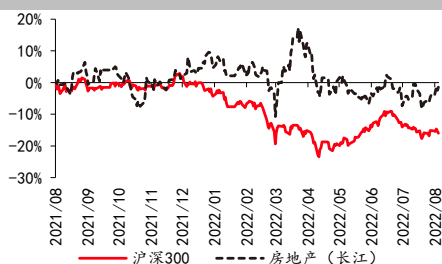
行业投资评级

强于大市

行业基本情况

收盘点位	3831.90
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（2022.08.13-2022.08.19）

示范房企发债获支持，助力融资功能恢复

● 专题视点

5 月以来示范民营房企发债频获支持。5 月 17 日，中债信用增进公司设立“中债民企债券融资支持工具（CSIPB）”，并联合创设 CRMW 支持新城控股等三家民企发债。8 月 17 日，中债信用增进公司联合浙商银行成功创设 CRMW 助力美的置业成功发行 ABN。房企今年境内债净融资额接近回正，不过近 90%来自于地方国企和央企，发债的民营房企主要是碧桂园、龙湖、旭辉、滨江、新城、美的置业等。5 月以来，示范民营房企发债频获支持，融资功能有望持续恢复。投资建议：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 股与港股跑赢/跑赢大盘，信用债发行和净融资额环比上升/上升，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 2.71%和 0.28%，分别跑赢大盘 3.66pcts/跑赢大盘 2.27pcts。本周地产信用债发行 72.69 亿元，净融资额-82.21 亿元。截至 2022 年 8 月 19 日，地产信用债累计发行 3739.02 亿元，同比下降 25.33%，净融资额 4.09 亿元，去年同期为-303.21 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 6.23BP。

● 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比-2.2%/2.6%，库存环比 0.5%，去化同比 29.1%。新房端，本周 50 城住宅成交面积环比-2.2%，累计同比-33.2%。二手房端，15 城成交面积环比 2.6%，同比 32.4%，累计同比-22.9%。库存端，17 城库存环比 0.5%，同比 11.2%。去化端，17 城去化 49.8 周，同比 29.1%。成交均价端，一线 1 城环比-3.4%，同比 28.8%，二三线 13 城环比-3.6%，同比 3.7%。

● 土地市场

本周百城土地供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周百城供应和成交建面环比-10.72%/-15.13%，溢价率 3.29%，一线供应和成交建面环比-72.31%/95.56%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比-11.38%/-40.91%，溢价率 3.18%，三线供应和成交建面环比-4.15%/-1.29%，溢价率 3.38%。

● 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：从示范房企获支持看房企融资情况.....	5
1.1 年内房企境内发债净融资额接近回正	5
1.2 2022 年初至今发债主体多为地方国企、央企	5
1.3 示范房企获支持，融资功能有望陆续恢复	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	23
4.3 二线城市	25
4.4 三线城市	27
5.政策梳理	29
6.公司公告	32
7.风险提示	34

图表目录

图表 1 2022 年初至今房企境内发债净融资额接近回正	5
图表 2 2022 年初至今各月份净融资情况	5
图表 3 2022 年初至今各类型房企境内发债情况	6
图表 4 2022 年初至今各类型房企境内发债结构	6
图表 5 民营房企发债占比自 2021 年以来持续下行	6
图表 6 2022 年初至今民营房企（及部分公众房企）公开发债明细	7
图表 7 A 股各行业涨跌幅（08/15-08/19）	8
图表 8 房地产行业指数近 1 个季度表现	9
图表 9 房地产行业指数近 1 个月表现	9
图表 10 主要地产 A 股涨跌幅（08/15-08/19）	9
图表 11 地产 A 股涨幅与跌幅前 5（08/15-08/19）	9
图表 12 港股各行业涨跌幅（08/15-08/19）	10
图表 13 主要地产港股涨跌幅（08/15-08/19）	10
图表 14 地产港股涨幅与跌幅前 5（08/15-08/19）	10
图表 15 房地产行业信用债发行与到期额（08/13-08/19）（单位：亿元）	11
图表 16 房地产行业信用债发行明细（08/13-08/19）	11
图表 17 房地产行业信用债偿还明细（08/13-08/19）	12
图表 18 房地产行业信用债信用利差走势图	13
图表 19 房地产行业信用债异常波动明细（日涨跌幅超过 10%）（08/13-08/19）	13
图表 20 一线城市新房成交面积累计同比下降 32.5%	15
图表 21 二线城市新房成交面积累计同比下降 30.4%	15
图表 22 三四线城市新房成交面积累计同比下降 39.5%	16
图表 23 全部城市新房成交面积累计同比下降 33.2%	16
图表 24 主要城市成交信息一览表（万 m ² ）	16
图表 25 主要城市二手房成交信息一览表（万 m ² ）	18
图表 26 一线城市库存同比上升 17.4%，去化周数为 41.7 周	19
图表 27 二线城市库存同比上升 5.4%，去化周数为 52.1 周	19
图表 28 三线城市库存同比上升 13.7%，去化周数为 89.3 周	19
图表 29 全部城市库存同比上升 19.0%，去化周数为 49.8 周	19
图表 30 主要城市库存信息一览表（万 m ² ）	19
图表 31 主要城市去化信息一览表（周）	20
图表 32：主要城市成交均价信息一览表（元/m ² ）	21
图表 33 百城土地供应建面滚动同/环比为-4.99%/-10.72%	22
图表 34 百城土地成交建面滚动同/环比为 17.78%/-15.13%	22

图表 35 百城土地成交总价滚动同/环比为 41.00%/-22.43%	23
图表 36 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 94.38%	23
图表 37 百城土地本年累计成交楼面均价为 2133.08 元/m ²	23
图表 38 百城土地成交溢价率为 3.29%	23
图表 39 一线土地供应建面滚动同/环比为 21.99%/-72.31%	24
图表 40 一线土地成交建面滚动同/环比为 110.62%/95.56%	24
图表 41 一线土地成交总价滚动同/环比为 2088.10%/1245.28%	24
图表 42 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 314.75%	24
图表 43 一线土地本年累计成交楼面均价为 11451.79 元/m ²	25
图表 44 一线土地成交溢价率为 0.00%	25
图表 45 二线土地供应建面滚动同/环比为-32.52%/-11.38%	26
图表 46 二线土地成交建面滚动同/环比为 18.92%/-40.91%	26
图表 47 二线土地成交总价滚动同/环比为-12.72%/-88.01%	26
图表 48 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 93.17%	26
图表 49 二线土地本年累计成交楼面均价为 2696.45 元/m ²	26
图表 50 二线土地成交溢价率为 3.18%	26
图表 51 三线土地供应建面滚动同/环比为 14.53%、-4.15%	27
图表 52 三线土地成交建面滚动同/环比为 12.12%、-1.29%	27
图表 53 三线土地成交总价滚动同/环比为-38.20%、-4.23%	27
图表 54 三线土地成交/供应建面的滚动比例为 88.43%	27
图表 55 三线土地本年累计成交楼面均价为 1062.70 元/m ²	28
图表 56 三线土地成交溢价率为 3.38%	28
图表 57 房地产行业近期政策	29
图表 58 房地产行业上市公司近期公告	32

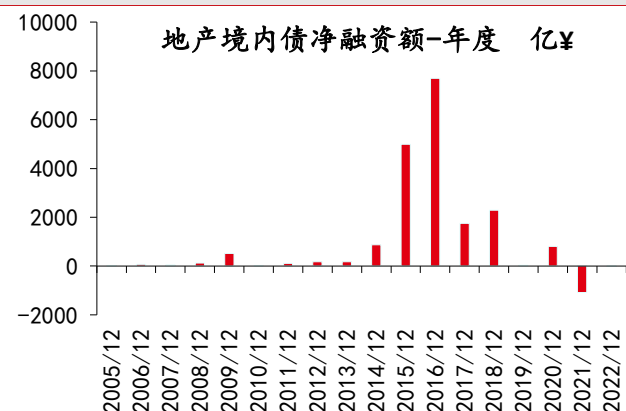
1. 专题视点：从示范房企获支持看房企融资情况

5月以来，示范民营房企发债频获支持，融资功能有望持续恢复。5月17日，中债信用增进公司设立“中债民企债券融资支持工具（CSIPB）”，并联合创设CRMW分别支持恒逸集团、新城控股、天士力控股三家民企发债。8月17日，中债信用增进公司联合浙商银行成功创设CRMW助力美的置业成功发行ABN。从整体情况看，房企今年境内信用债净融资额已接近回正，不过近90%来自于地方国企和央企。今年成功公开发债的民营房企主要包括碧桂园、龙湖、旭辉、滨江、新城、美的置业等。5月以来，示范民营房企发债频获支持，融资功能有望持续恢复。投资建议：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。

1.1 年内房企境内发债净融资额接近回正

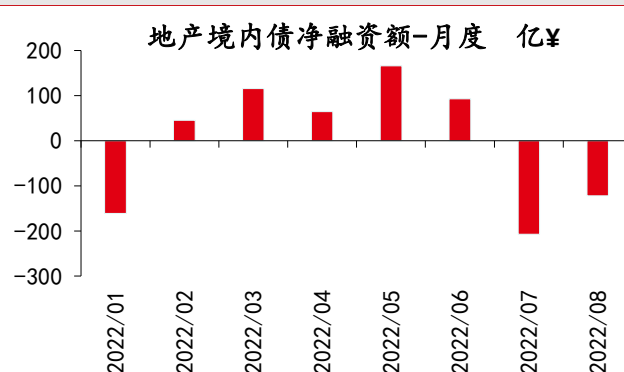
房企今年境内信用债净融资额已接近回正。2022年初至今（2022年8月21日），房企境内发债总额达到3671.8亿元，总偿还量约为3744.9亿元，净融资额已经接近回正，相比2021年已经大幅好转；去年同期，发债总额约为5007.3亿元，总偿还量约为5386.9亿元，净融资额约为-379.6亿元。2021年全年，房企境内发债总额约为6707.7亿元，总偿还量达到约7797.4亿元，净融资额约为-1089.7亿元。

图表1 2022年初至今房企境内发债净融资额接近回正



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表2 2022年初至今各月份净融资情况

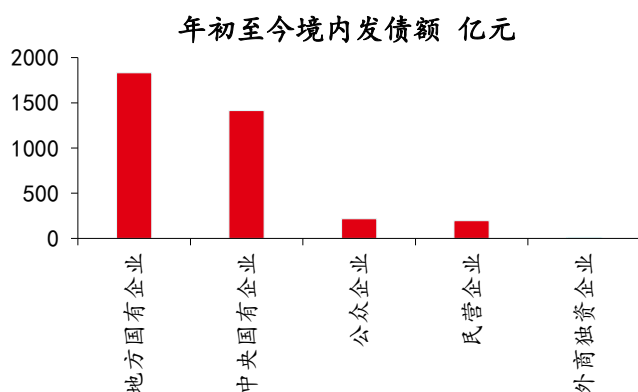


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

1.2 2022年初至今发债主体多为地方国企、央企

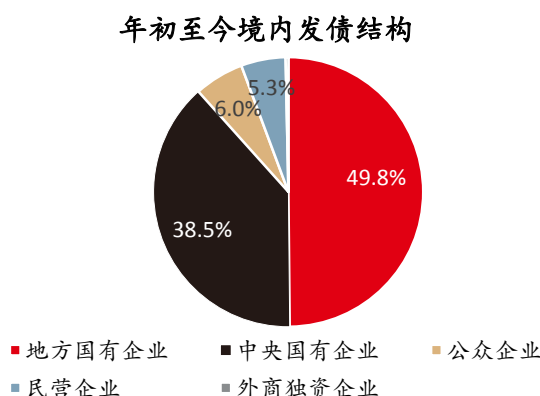
房企今年境内发债接近90%来自于地方国企和央企。2022年初至今（2022年8月21日），房企境内发债总计约3671.8亿元，其中地方国企发债约1830.3亿元，中央国企发债约1414.2亿元，占房企今年发债总额的比例分别达到49.8%和38.5%，公众企业发债约218.8亿元，占比约6.0%。

图表 3 2022 年初至今各类型房企境内发债情况



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

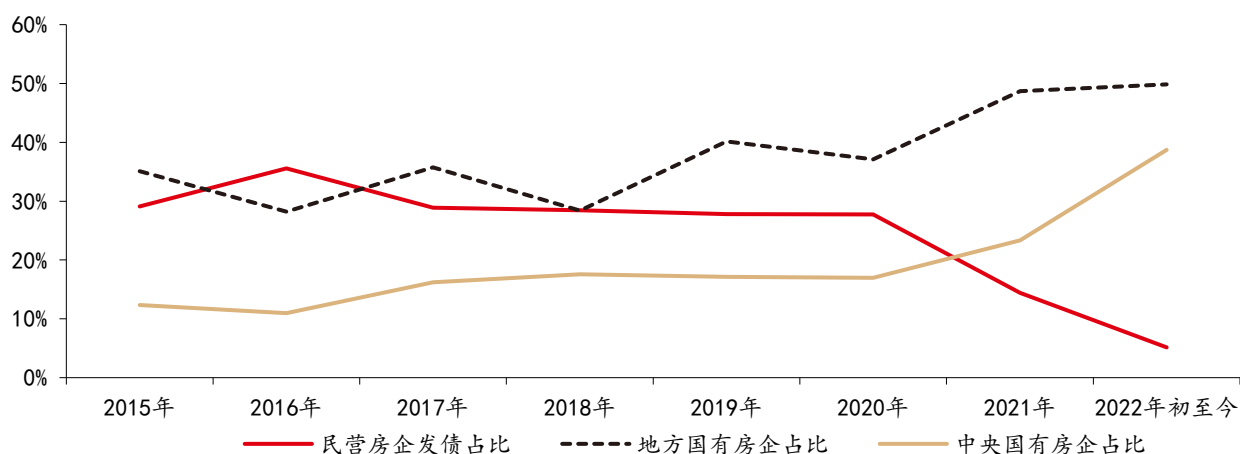
图表 4 2022 年初至今各类型房企境内发债结构



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

民营房企今年境内发债总额占比约 5.3%，创下近年来新低。2022 年初至今（2022 年 8 月 21 日），民营房企发债总额约为 196.3 亿元，在今年房企发债总额中占比约 5.3%。2015 年以来，民营房企在境内信用债市场占据重要地位，2015 年至 2020 年之间发债总额在所有房企中占比保持在 30% 左右，2016 年曾经超越地方国有房企和中央国有房企成为房地产业发债的最大来源，达到 35.6%。2021 年至今，民营房企发债占比持续下滑，2021 年该比例约为 14.4%，2022 年至今约为 5.3%。

图表 5 民营房企发债占比自 2021 年以来持续下行



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

1.3 示范房企获支持，融资功能有望陆续恢复

2022 年初至今成功公开发债的民营房企主要包括碧桂园、龙湖、旭辉、滨江、新城、美的置业等。2022 年初至今，民营房企发债总额约 196.3 亿元，发行人包括碧桂园、龙湖集团、旭辉控股集团、滨江集团、新城控股、美的置业、佳源创盛。其中，佳源地产发行的债券为私募债，其余房企均为公开发行的债券。此外，金地集团作为股东背景较为综合的房企，公开发行了一单中期票据。

图表 6 2022 年初至今民营房企（及部分公众房企）公开发债明细

发行起始日	代码	证券简称	发行额(亿)	期限(年)	到期日	发行利率%
2022-07-01	185928.SH	22 龙湖 04	17.00	6	2028-07-05	4.10
2022-07-01	042280308.IB	22 滨江房产 CP002	9.70	1	2023-07-05	3.90
2022-06-24	185851.SH	22 旭辉 01	5.00	4	2026-06-27	5.50
2022-05-26	102281154.IB	22 新城控股 MTN001	10.00	3	2025-05-30	6.50
2022-05-20	185786.SH	22 美置 01	10.00	4	2026-05-24	4.50
2022-05-20	149290.SZ	22 碧地 01	5.00	3	2025-05-24	4.50
2022-05-17	185810.SH	22 龙湖 03	5.00	6	2028-05-19	4.00
2022-03-11	102280512.IB	22 旭辉集团 MTN001	10.00	4	2026-03-14	4.75
2022-02-25	102280376.IB	22 美的置业 MTN001	15.00	4	2026-02-28	4.50
2022-02-23	042280093.IB	22 滨江房产 CP001	7.20	1	2023-02-25	3.55
2022-02-21	102280332.IB	22 金地 MTN001	17.00	3	2025-02-23	3.58
2022-02-16	149803.SZ	22 金科 01	15.00	4	2026-02-17	8.00
2022-01-25	012280427.IB	22 滨江房产 SCP002	9.30	1	2022-08-25	3.66
2022-01-12	185275.SH	22 龙湖 02	8.00	8	2030-01-14	3.95
2022-01-12	185274.SH	22 龙湖 01	20.00	6	2028-01-14	3.49
2022-01-04	012280002.IB	22 滨江房产 SCP001	9.60	1	2022-07-08	4.00

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

2022 年 5 月以来，示范房企发债频获支持，融资功能有望持续恢复。5 月 17 日，中债信用增进公司在交易商协会的组织下主动设立“中债民企债券融资支持工具（CSIPB）”，并与浙商银行、上海银行、天津银行联合创设 CRMW1.7 亿元、1.3 亿元和 1.5 亿元，分别支持恒逸集团、新城控股、天士力控股三家民营企业发行非金融企业债务融资工具 5 亿元、10 亿元和 3 亿元，发行利率分别为 6.2%、6.5%和 4.6%。8 月 17 日，中债信用增进公司联合浙商银行成功创设信用风险缓释凭证（CRMW），助力美的置业集团有限公司成功发行供应链资产支持票据（ABN）-“前联 2022 年度第一期佳美定向资产支持票据”5.69 亿元。

CRMW 是指由标的实体以外的机构创设的，为凭证持有人就标的债务提供信用风险保护的，可交易流通的有价凭证。信用风险缓释凭证(Credit Risk Mitigation Warrant, CRMW)是信用保护工具的一种，有资质的民营融资企业可以在支付一定信用保护费后获得金融机构的“信用背书”，从而为其提供一定偿债保障。

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

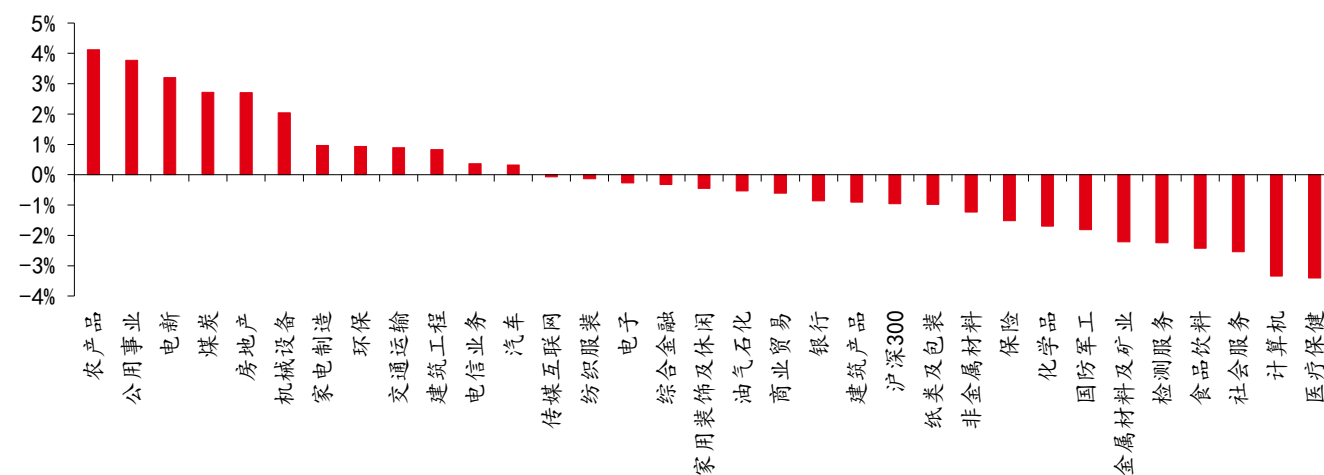
本周地产：A股与港股跑赢/跑赢大盘，信用债发行和净融资额环比上升/上升，信用利差走阔。本周A股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为2.71%和0.28%，分别跑赢大盘3.66pcts/跑赢大盘2.27pcts。本周地产信用债发行72.69亿元，净融资额-82.21亿元。截至2022年8月19日，地产信用债累计发行3739.02亿元，同比下降25.33%，净融资额4.09亿元，去年同期为-303.21亿元。本周地产债信用利差环比走阔6.23BP。

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2.71%，跑赢大盘3.66个百分点，涨跌幅在32个行业板块中由高到低排名为第5名。本周领涨板块主要包括农产品、公用事业、电新、煤炭、房地产，领跌板块主要包括医疗保健、计算机、社会服务、食品饮料、检测服务。

图表7 A股各行业涨跌幅（08/15-08/19）

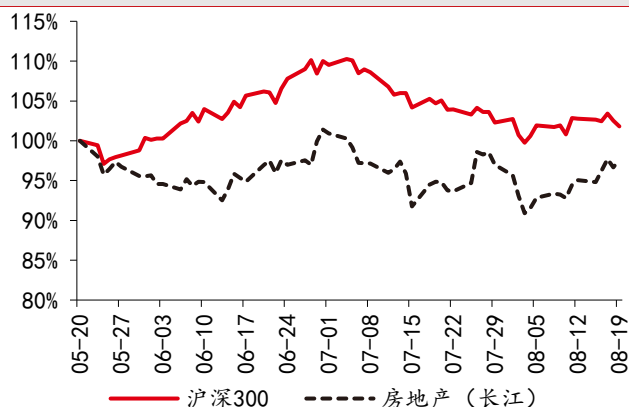


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

近一个季度及近一个月，房地产板块分别跑输、跑赢大盘。

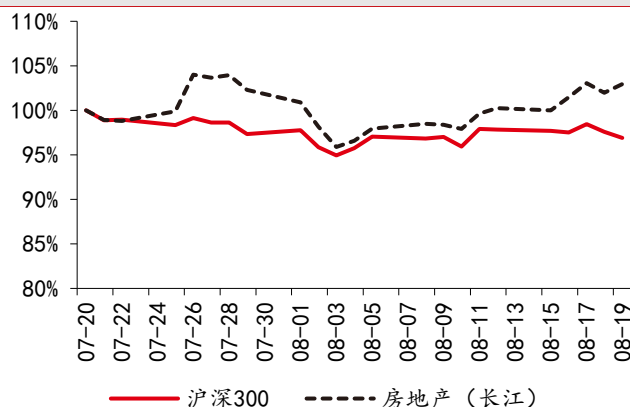
近一个季度，A股房地产板块涨跌幅为-2.39%，同期沪深300涨跌幅为1.80%，房地产板块跑输大盘（沪深300）。近一个月，A股房地产板块涨跌幅为2.96%，同期沪深300涨跌幅为-3.10%，房地产板块跑赢大盘（沪深300）。

图表 8 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

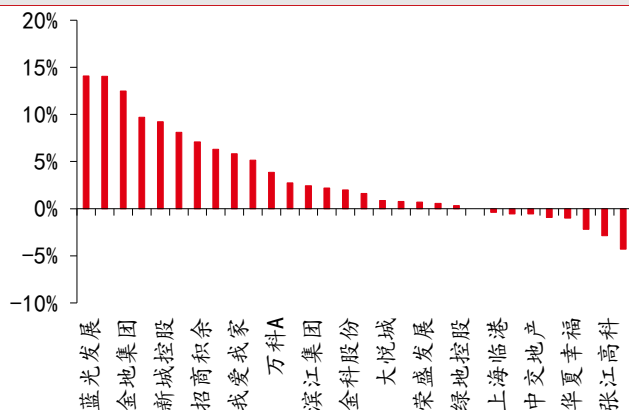
图表 9 房地产行业指数近 1 个月表现



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

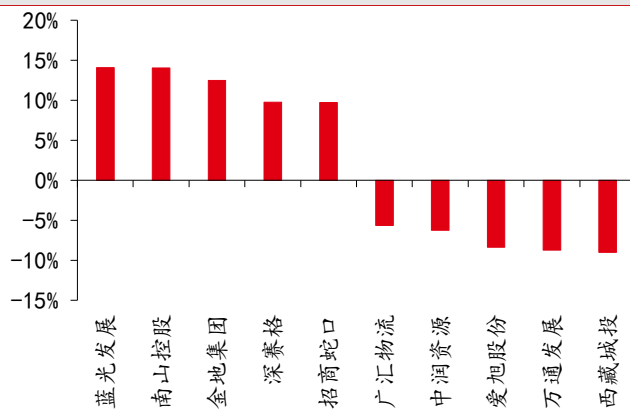
本周地产 A 股中：涨幅靠前的主要是蓝光发展（14.08%）、南山控股（14.05%）、金地集团（12.49%）、深赛格（9.76%）、招商蛇口（9.71%），跌幅靠前的主要是西藏城投（-9.02%）、万通发展（-8.75%）、爱旭股份（-8.37%）、中润资源（-6.27%）、广汇物流（-5.64%）。

图表 10 主要地产 A 股涨跌幅（08/15-08/19）



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 11 地产 A 股涨幅与跌幅前 5（08/15-08/19）



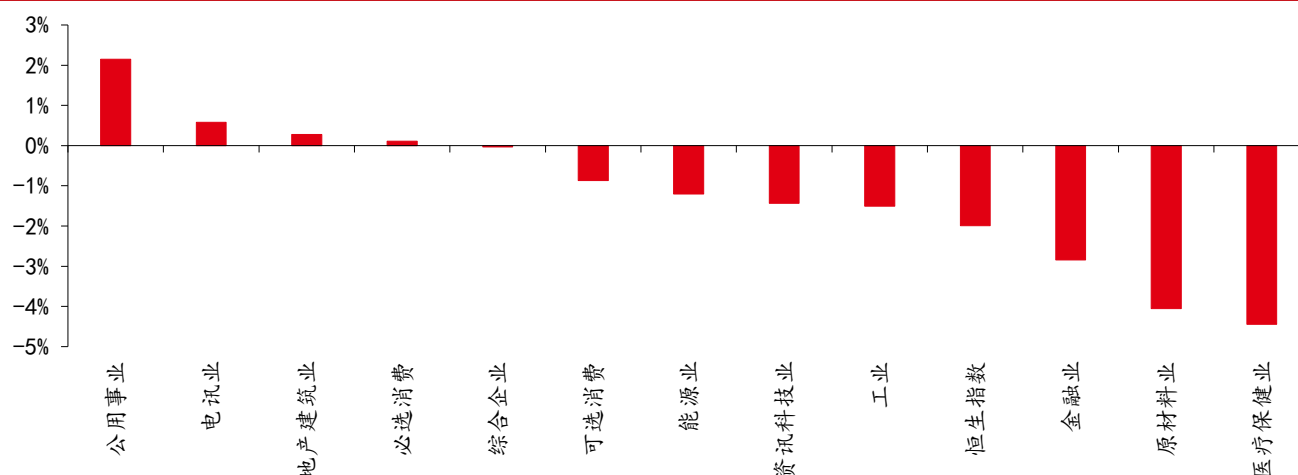
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

2.2 地产港股

本周港股地产建筑板块跑赢大盘（恒生指数）。

本周港股地产建筑板块涨跌幅为 0.28%，跑赢大盘 2.27 个百分点，涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 3 名。本周领涨板块主要包括公用事业、电讯业、地产建筑业，领跌板块主要包括医疗保健业、原材料业、金融业。

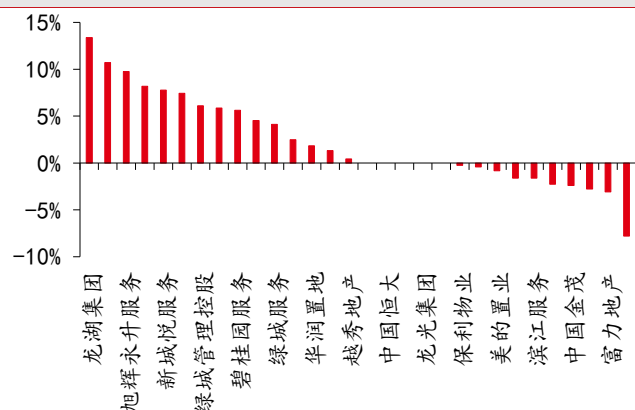
图表 12 港股各行业涨跌幅 (08/15-08/19)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

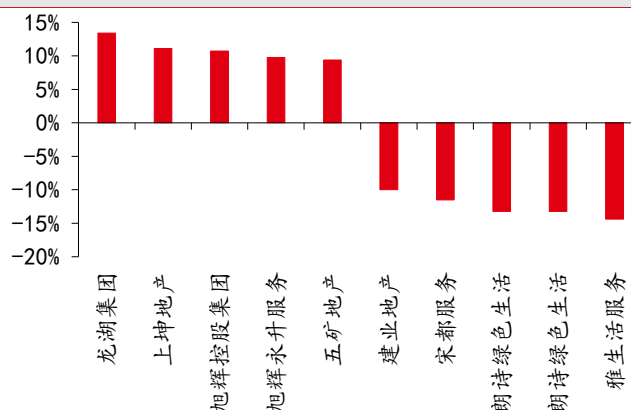
本周地产港股中: 涨幅靠前的主要是龙湖集团 (13.38%)、上坤地产 (11.11%)、旭辉控股集团 (10.71%)、旭辉永升服务 (9.76%)、五矿地产 (9.37%), 跌幅靠前的主要是雅生活服务 (-14.37%)、朗诗绿色生活 (-13.25%)、(-13.25%)、宋都服务 (-11.50%)、建业地产 (-10.00%)。

图表 13 主要地产港股涨跌幅 (08/15-08/19)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 14 地产港股涨幅与跌幅前 5 (08/15-08/19)



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上升, 净融资金额环比上升。

本周地产债信用债新发行金额合计 72.69 亿元, 到期金额 154.90 亿元, 净融资金额-82.21 亿元。截至 2022 年 8 月 19 日, 地产信用债累计总发行金额为 3739.02 亿元, 同比下降 25.33%, 到期金额 3734.94 亿元, 同比增长下降 29.67%, 净融资规模为 4.09 亿元, 去年同期为-303.21 亿元。

图表 15 房地产行业信用债发行与到期额 (08/13-08/19) (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 (去年同期)
发行额	72.69	3739.02	113.30	-38.43	9.31%	-25.33%
到期额	154.90	3734.94	113.18	-47.74	22.99%	-29.67%
净融资额	-82.21	4.09	0.12	9.31	38.30%	-303.21 (去年同期值)

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、杭州滨江房产集团股份有限公司、北京北辰实业股份有限公司、鲁能集团有限公司、黑牡丹(集团)股份有限公司、昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司、京投发展股份有限公司、天地源股份有限公司、南京栖霞国有资产经营有限公司、苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司、苏州苏高新集团有限公司、苏州新区高新技术产业股份有限公司等。债券偿还方面, 主体包括佳源创盛控股集团有限公司、珠海华发实业股份有限公司、中天金融集团股份有限公司、合肥兴泰金融控股(集团)有限公司、联发集团有限公司、上海宝龙实业发展(集团)有限公司、侨鑫集团有限公司、侨鑫集团有限公司、侨鑫集团有限公司、远洋控股集团(中国)有限公司等。其中华发到期 5 亿元, 宝龙提前兑付 0.3 亿元, 联发债券回售 14.7 亿元。

图表 16 房地产行业信用债发行明细 (08/13-08/19)

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 滨江房产 MTN001	q22081704. IB	杭州滨江房产集团股份有限公司	2022/08/19	2024/08/23	9.40	0.00
22 北辰实业 MTN002	q22081607. IB	北京北辰实业股份有限公司	2022/08/18	2027/08/22	5.00	0.00
22 鲁能 01	137613. SH	鲁能集团有限公司	2022/08/18	2025/08/22	12.10	3.24
22 黑牡丹 SCP002	012282928. IB	黑牡丹(集团)股份有限公司	2022/08/18	2023/02/15	6.10	2.08
22 昆租 01	182501. SH	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	2022/08/17	2024/08/19	7.00	6.30
22 京投发展 MTN001	102281859. IB	京投发展股份有限公司	2022/08/17	2025/08/19	4.46	2.86
22 天地二	137566. SH	天地源股份有限公司	2022/08/16	2025/08/18	9.13	7.50
22 栖霞国资 MTN001	102281837. IB	南京栖霞国有资产经营有限公司	2022/08/16	2025/08/18	10.00	2.74
22 吴中灵天 PPN001	032280727. IB	苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司	2022/08/16	2023/08/18	1.00	2.45

22 苏州高新 SCP023	012282873. IB	苏州苏高新集团有 限公司	2022/08/16	2023/01/13	3.00	1.88
22 苏州高技 MTN003	102281814. IB	苏州新区高新技术 产业股份有限公司	2022/08/15	2025/08/17	5.50	2.85

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 17 房地产行业信用债偿还明细（08/13-08/19）

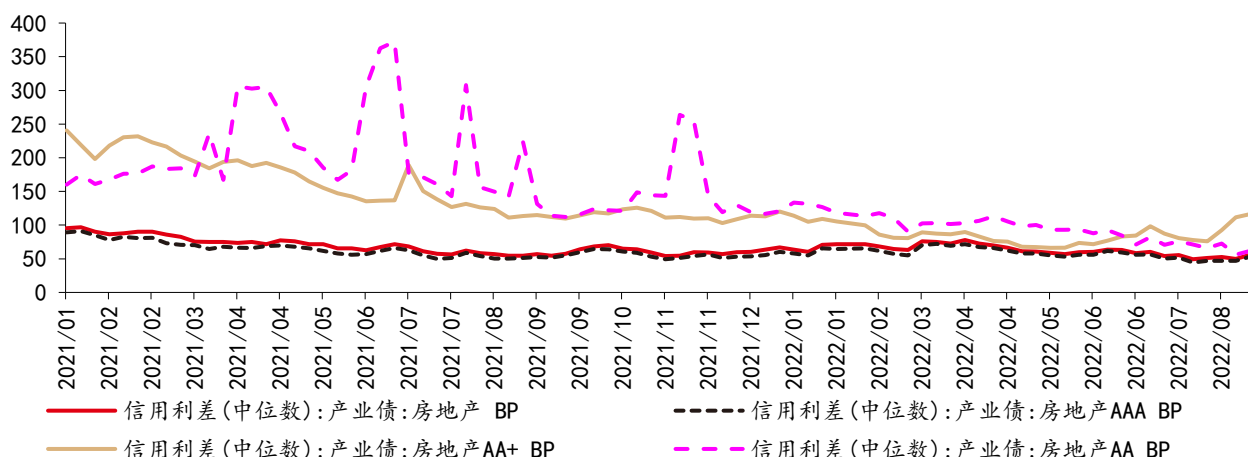
证券简 称	代码	偿还日	偿还量 (亿元)	偿还类型	发行起始日	发行利率%	Wind 债券类型 (二级)
19 佳源 03	151984. SH	2022/08/19	6.45	到期	2019/08/16	8.00	私募债
19 华发 04	151993. SH	2022/08/19	5.00	到期	2019/08/15	4.45	私募债
19 中金 01	114544. SZ	2022/08/16	12.50	到期	2019/08/15	8.50	私募债
19 兴泰金融 MTN002	101901068. IB	2022/08/15	7.00	到期	2019/08/13	3.77	一般中期票据
19 联发 01	155600. SH	2022/08/15	14.70	回售	2019/08/09	3.74	一般公司债
19 宝龙 02	151766. SH	2022/08/17	0.30	本金提前兑付	2019/07/12	7.40	私募债
18 侨鑫次	139102. SZ	2022/08/19	4.00	到期	2018/09/04	0.00	证监会主管 ABS
18 侨鑫 B	139101. SZ	2022/08/19	17.00	到期	2018/09/04	7.50	证监会主管 ABS
18 侨鑫 A	139100. SZ	2022/08/19	30.20	到期	2018/09/04	6.50	证监会主管 ABS
15 远洋 02	122436. SH	2022/08/19	15.00	到期	2015/08/18	4.15	一般公司债

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 6.23BP。

截至 2022 年 8 月 19 日，房地产信用债的信用利差中位数由上周同期 2022 年 8 月 12 日的 49.80BP 走阔至 56.03BP。

图表 18 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 24 只房地产信用债成交价涨跌幅超过 10%。2022 年 8 月 12 日至 2022 年 8 月 19 日, 成交价涨跌幅超过 10% 的信用债包括 21 碧地 01、20 合景 04、20 绿城房产 MTN003、20 融创 02、20 碧地 04、16 融创 07、21 融创 01、20 世茂 G3、20 世茂 06、20 旭辉 01 等。

图表 19 房地产行业信用债异常波动明细 (日涨跌幅超过 10%) (08/13-08/19)

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
21 碧地 01	149407. SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/08/15	-20.00	914.38	AAA
20 合景 04	175068. SH	广州合景控股集团有限公司	2022/08/15	-16.60	2751.49	AA+
20 绿城房产 MTN003	102000868. IB	绿城房地产集团有限公司	2022/08/15	-10.72	118.64	AAA
20 融创 02	163377. SH	融创房地产集团有限公司	2022/08/15	-24.14	1952.57	AAA
20 碧地 04	175366. SH	碧桂园地产集团有限公司	2022/08/15	-15.08	717.74	AAA
16 融创 07	136624. SH	融创房地产集团有限公司	2022/08/15	-11.62	4733.39	AAA
21 融创 01	149350. SZ	融创房地产集团有限公司	2022/08/15	-20.00	1838.76	AAA
20 世茂 G3	175077. SH	上海世茂股份有限公司	2022/08/15	-12.27	154721.94	AAA
20 世茂 06	175049. SH	上海世茂建设有限公司	2022/08/16	-21.74	1618.42	AA+
20 旭辉 01	163539. SH	旭辉集团股份有限公司	2022/08/16	-17.28	823.07	AAA

20 龙控 01	163100. SH	深圳市龙光控有 限公司	2022/08/17	-14. 85	1362. 10	AAA
20 融创 03	114821. SZ	融创房地产集团有 限公司	2022/08/17	-19. 31	6429. 95	AAA
21 大连万达 MTN003	102100833. IB	大连万达商业管理 集团股份有限公司	2022/08/17	-17. 64	1332. 15	AAA
19 世茂 03	155831. SH	上海世茂建设有限 公司	2022/08/17	-21. 07	1858. 49	AA+
21 远洋控股 PPN001	032100083. IB	远洋控股集团(中 国)有限公司	2022/08/17	-31. 39	4716. 76	AAA
20 雅居 1A	137288. SZ	华西证券股份有限 公司	2022/08/18	-13. 79	798. 61	
22 金地 MTN001	102280332. IB	金地(集团)股份有 限公司	2022/08/18	-11. 52	658. 81	AAA
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展 (集团)有限公司	2022/08/18	-41. 07	4225. 71	AA+
22 旭辉集团 MTN001	102280512. IB	旭辉集团股份有限 公司	2022/08/18	-21. 15	776. 01	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	2022/08/19	-15. 87	160. 25	AAA
21 碧地 03	149632. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/08/19	-53. 06	3194. 01	AAA
20 世茂 03	163347. SH	上海世茂建设有限 公司	2022/08/19	-15. 97	657. 15	AA+
21 大华 01	175679. SH	大华(集团)有限公 司	2022/08/19	-20. 00	504. 27	AA+
18 龙控 05	112801. SZ	深圳市龙光控有 限公司	2022/08/19	-10. 71	14688. 88	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-2.2%/2.6%，库存环比 0.5%，去化同比 29.1%。新房端，本周 50 城住宅成交面积环比-2.2%，累计同比-33.2%。二手房端，15 城成交面积环比 2.6%，同比 32.4%，累计同比-22.9%。库存端，17 城库存环比 0.5%，同比 11.2%。去化端，17 城去化 49.8 周，同比 29.1%。成交均价端，一线 1 城环比-3.4%，同比 28.8%，二三线 13 城环比-3.6%，同比 3.7%。

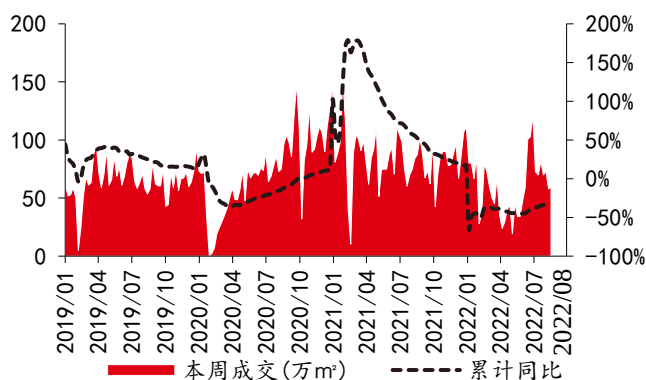
3.1 成交概览

新房端，本周（2022 年 8 月 13 日-2022 年 8 月 19 日，本章“楼市动态”下同）我们覆盖的 50 城住宅成交 333.3 万 m²，环比下降 2.2%，累计同比下降 33.2%。其中，一/二/三四线城市环比上升 20.5%、下降 0.7%、上升 6.8%，累计同比下降 32.5%、下降 30.4%、下降 39.5%。二手房端，15 城成交 136.7 万 m²，环比上升 2.6%，同比上升 32.4%，累计同比下降 22.9%。

（1）新房：本周各能级城市成交面积环比均下降。

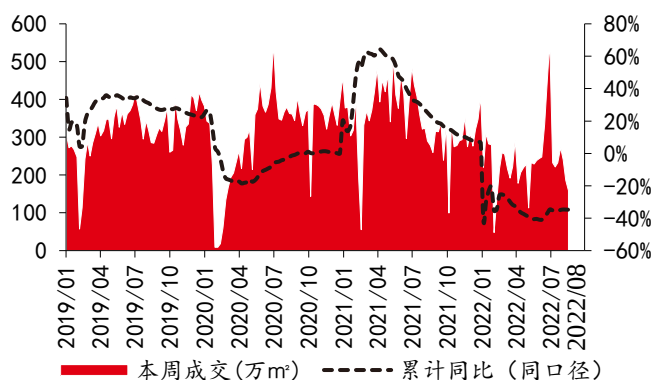
本周我们覆盖的 50 个城市新建商品住宅共计成交 333.3 万 m²，环比下降 2.2%。其中，一线城市环比上升 20.5%，二线城市环比下降 0.7%，三线城市环比上升 6.8%。一线、二线、三四线城市累计成交量与去年同期相比分别下降 32.5%、下降 30.4%、下降 39.5%，全部城市累计成交量与去年同期相比下降了 33.2%。

图表 20 一线城市新房成交面积累计同比下降 32.5%



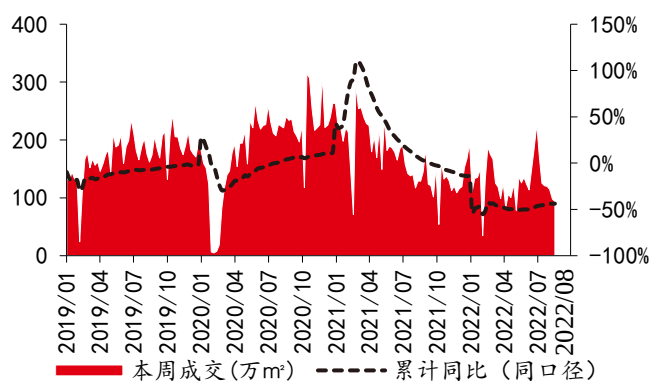
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 21 二线城市新房成交面积累计同比下降 30.4%



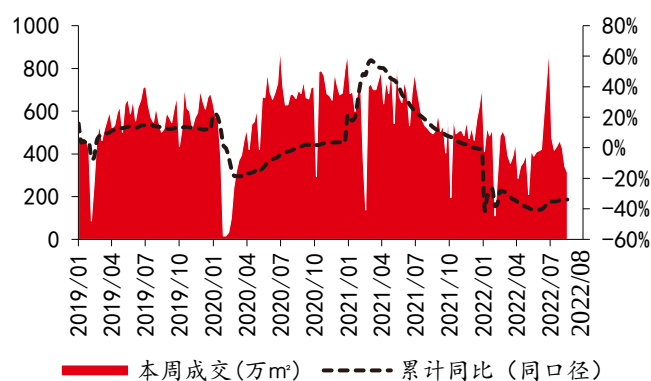
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 22 三四线城市新房成交面积累计同比下降 39.5%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 23 全部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 24 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	12.8	12.4%	449.5	-34.9%	19.7	13.6	-30.8%	商品住宅
上海	40.9	54.4%	790.1	-28.1%	32.2	23.9	-25.6%	商品住宅
广州	10.8	-26.1%	514.2	-38.8%	24.2	16.6	-31.4%	商品住宅
深圳	5.1	-3.4%	230.3	-26.0%	9.7	7.0	-28.1%	商品住宅
一线合计	69.6	20.5%	1984.1	-32.5%	85.7	61.1	-28.7%	
杭州	12.7	-12.8%	507.2	-38.9%	24.9	15.4	-38.2%	商品住宅
南京	12.9	18.2%	588.8	-34.7%	23.6	17.8	-24.3%	商品住宅
武汉	21.4	-1.6%	829.5	-50.4%	48.1	25.1	-47.8%	商品住宅
成都	29.4	-1.8%	1267.7	-17.0%	44.9	38.4	-14.4%	商品住宅
青岛	18.5	-1.1%	900.0	-11.6%	29.0	27.3	-6.0%	商品住宅
苏州	9.9	-16.6%	597.3	-23.1%	21.0	18.1	-13.7%	商品住宅
福州	2.8	-3.2%	145.9	-56.9%	9.2	4.4	-51.7%	商品住宅
无锡	5.0	-26.0%	175.3	-54.4%	11.6	6.5	-44.5%	商品住宅
南宁	13.6	5.5%	469.6	-33.1%	19.6	14.2	-27.3%	商品房
济南	17.0	19.3%	556.7	-31.9%	23.7	16.9	-28.7%	商品住宅
大连	4.4	32.4%				2.4		商品住宅
佛山	24.2	39.6%	893.6	-23.1%	35.0	27.1	-22.7%	商品房
温州	6.4	5.1%	350.8	-43.0%	18.8	10.6	-43.3%	商品住宅
宁波	6.2	24.8%	251.0	-53.6%	14.2	7.6	-46.4%	商品住宅
二线合计	184.4	-0.7%	7849.9	-30.4%	349.8	231.8	-33.7%	
惠州	2.6	73.0%	78.6	-56.6%	4.8	2.5	-48.5%	商品住宅
扬州	4.6	87.8%	83.1	-62.4%	5.9	2.8	-52.4%	商品住宅
韶关	2.4	130.2%	61.6	-25.6%	2.7	2.0	-25.6%	商品住宅
江阴	1.8	-19.1%	69.9	-63.0%	5.5	2.3	-58.7%	商品房
嘉兴	1.1	-54.0%	76.2	-31.3%	3.3	2.4	-27.6%	商品住宅

金华	1.6	-4.8%	122.3	-31.9%	4.5	3.7	-17.8%	商品房
赣州	3.2	22.2%	305.7	-37.4%	17.3	10.9	-36.8%	商品住宅
南充	2.1	-43.2%				3.5		商品住宅
连云港	6.1	4.3%	282.8	-50.5%	15.0	8.6	-43.0%	商品房
柳州	6.1	61.8%	230.9	-28.5%	10.2	7.0	-31.4%	商品房
绍兴	2.7	232.8%	57.5	-59.9%	4.1	1.7	-57.1%	商品房
镇江	11.4	123.1%	320.6	-26.1%	13.2	9.7	-26.3%	商品房
常德	2.0	-10.1%	80.3	-47.7%	4.6	2.4	-47.0%	商品住宅
江门	2.2	15.8%	97.8	-5.6%	2.7	3.0	9.2%	商品住宅
莆田	0.7	-43.7%	42.9	-69.2%	3.5	2.4	-30.9%	商品住宅
肇庆	1.9	-61.9%	39.1	-26.9%	4.5	2.4	-46.4%	商品住宅
泰安	2.5	-20.7%	104.6	-38.1%	4.6	3.2	-31.2%	商品住宅
芜湖	3.2	1.9%	188.0	-61.4%	11.8	5.7	-51.6%	商品住宅
宝鸡	4.5	-24.9%	159.6	-35.1%	7.0	5.0	-28.3%	商品住宅
舟山	2.1	-6.3%	74.5	-17.6%	2.5	2.3	-10.3%	商品房
东营	2.0	5.4%	84.4	-52.1%	4.7	2.6	-46.1%	商品住宅
池州	0.6	-21.1%	29.5	-53.2%	1.8	1.0	-44.6%	商品房
海门	0.5	-65.3%	27.6	-38.1%	1.2	0.8	-32.8%	商品住宅
宿州	1.1	3.9%	69.1	-62.9%	4.9	2.2	-56.3%	商品住宅
焦作	2.4	-28.3%	27.4	88.1%	1.6	1.4	-7.6%	商品住宅
六盘水	0.9	-47.0%	30.1	-39.3%	1.3	0.9	-30.7%	商品住宅
娄底	0.8	-4.6%	72.9	-24.8%	3.1	2.2	-29.6%	商品房
衢州	2.0	146.5%	26.4	-54.3%	2.0	1.0	-48.7%	商品住宅
荆门	0.9	-13.3%	54.0	-20.7%	2.2	1.7	-22.2%	商品住宅
云浮	0.6	49.1%	31.1	-16.3%	1.1	0.9	-12.2%	商品住宅
南平	0.6	56.3%	18.9	-0.1%	0.7	0.6	-15.6%	商品住宅
吉安	2.2	39.3%	77.8	-40.2%	3.5	2.4	-31.3%	商品房
三四线合计	79.3	6.8%	3210.4	-39.5%	170.8	101.2	-40.8%	
总计	333.3	-2.2%	13044.4	-33.2%	606.4	394.1	-35.0%	

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 136.7 万 m²，环比上升 2.6%，同比上升 32.4%。今年以来累计成交 3451.8 万 m²，与去年同期相比下降 22.9%。

图表 25 主要城市二手房成交信息一览表 (万㎡)

	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	27.0	4.1%	32.1	-15.7%	819.2	1248.5	-34.4%
深圳	4.3	3.2%	4.4	-0.6%	128.8	276.8	-53.5%
杭州	6.5	3.7%	4.5	45.5%	184.9	397.0	-53.4%
南京	15.2	14.8%	13.3	14.6%	393.5	641.5	-38.7%
成都	33.4	0.4%	7.6	336.6%	928.3	254.2	265.2%
青岛	9.3	-1.2%	5.4	71.9%	201.5	396.4	-49.2%
苏州	13.0	-3.4%	10.4	24.3%	332.9	472.5	-29.5%
厦门	3.0	-24.9%	6.6	-54.8%	151.3	289.7	-47.8%
扬州	3.0	8.6%			53.5	71.7	-25.4%
南宁	4.5	66.5%	2.3	91.2%	102.5	113.1	-9.4%
大连	5.9	14.7%					
金华	1.7	-5.5%	4.9	-65.1%	98.3	211.8	-53.6%
江门	1.3	-13.2%	1.4	-11.2%	40.7	57.4	-29.0%
池州	1.2	-8.1%	1.6	-28.0%	32.7	51.7	-36.7%
衢州	3.5	5.3%	1.8	93.2%	37.1	69.3	-46.5%
总计	136.7	2.6%	103.3	32.4%	3451.8	4479.9	-22.9%

资料来源: Wind, 中邮证券研究所整理

3.2 库存去化

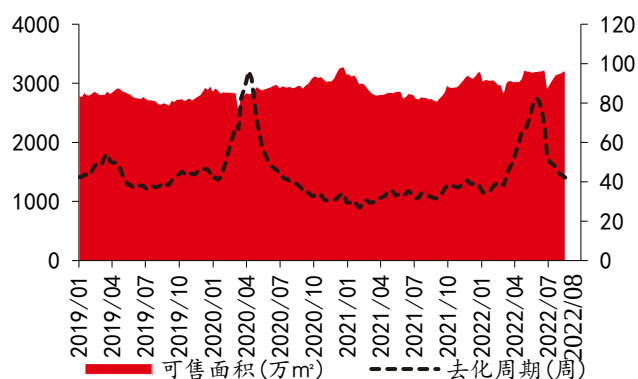
(1) 库存: 本周库存环比上升 10.5%。

本周我们覆盖的 17 个城市商品住宅库存共计 10573.6 万㎡, 环比上升 0.5%, 同比上升 11.2%。其中: 一线城市库存 3216.8 万㎡, 环比上升 0.7%, 同比上升 17.4%; 二线城市库存 5515.1 万㎡, 环比上升 0.1%, 同比上升 5.4%; 三线城市库存 1841.8 万㎡, 环比上升 1.4%, 同比上升 13.7%。

(2) 去化: 本周去化周期环比下降 8.7%。

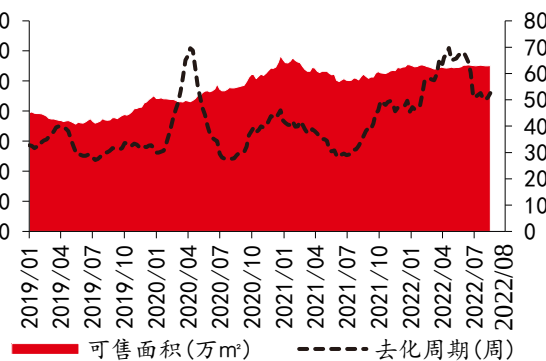
本周我们覆盖的 17 个城市商品住宅去化周期为 49.8 周, 环比上升 0.3%, 同比上升 29.1%。其中: 一线城市去化周期 41.7 周, 环比下降 3.2%, 同比上升 29.0%; 二线城市去化周期 52.1 周, 环比上升 2.1%, 同比上升 44.3%; 三线城市去化周期 89.3 周, 环比上升 5.9%, 同比下降 1.0%。

图表 26 一线城市库存同比上升 17.4%，去化周数为 41.7 周



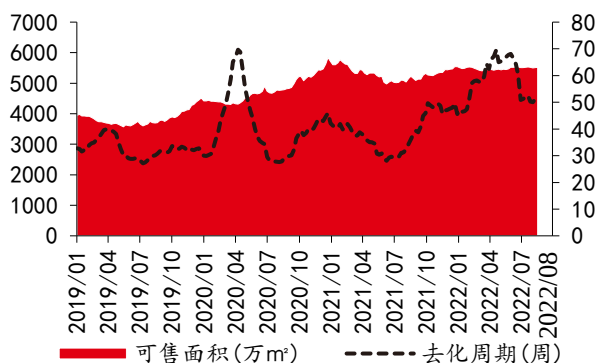
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 27 二线城市库存同比上升 5.4%，去化周数为 52.1 周



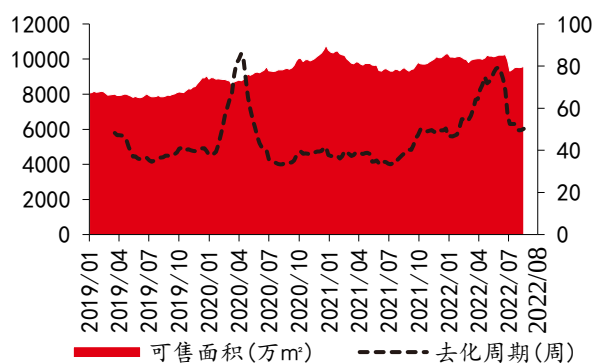
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 28 三线城市库存同比上升 13.7%，去化周数为 89.3 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 29 全部城市库存同比上升 19.0%，去化周数为 49.8 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 30 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	1249.9	1234.2	1.3%	1135.9	10.0%	商品住宅
上海	479.6	496.7	-3.4%	496.1	-3.3%	商品住宅
广州	1162.5	1162.5	0.0%	927.1	25.4%	商品住宅
深圳	324.8	301.4	7.8%	180.1	80.4%	商品住宅
一线合计	3216.8	3194.8	0.7%	2739.1	17.4%	
杭州	261.9	249.3	5.0%	334.9	-21.8%	商品住宅
南京	894.6	900.1	-0.6%	683.7	30.8%	商品住宅
苏州	831.2	837.0	-0.7%	833.1	-0.2%	商品住宅
福州	540.3	540.7	-0.1%	648.8	-16.7%	商品住宅
厦门	324.8	322.3	0.8%	292.9	10.9%	商品住宅
南宁	971.0	971.0	0.0%	984.1	-1.3%	商品房
温州	1285.5	1278.7	0.5%	1102.8	16.6%	商品住宅

宁波	405.7	408.2	-0.6%	349.9	16.0%	商品住宅
二线合计	5515.1	5507.3	0.1%	5230.1	5.4%	
莆田	172.9	173.5	-0.4%	193.9	-10.8%	商品住宅
宝鸡	533.4	504.5	5.7%	491.0	8.6%	商品住宅
东营	148.1	152.1	-2.6%	172.7	-14.3%	商品住宅
南平	68.0	68.3	-0.4%	82.0	-17.0%	商品住宅
平凉	919.3	918.3	0.1%	680.1	35.2%	商品住宅
三线合计	1841.8	1816.7	1.4%	1619.7	13.7%	
总计	10573.6	10518.8	0.5%	9507.0	11.2%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 31 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	86.0	87.5	-1.7%	48.5	77.4%	商品住宅
上海	13.8	15.8	-12.3%	14.3	-3.1%	商品住宅
广州	57.1	55.2	3.5%	48.5	17.8%	商品住宅
深圳	43.1	40.2	7.2%	24.3	77.2%	商品住宅
一线合计	41.7	43.1	-3.2%	32.3	29.0%	
杭州	14.8	13.5	9.2%	13.1	13.0%	商品住宅
南京	55.4	55.6	-0.4%	33.1	67.2%	商品住宅
苏州	32.9	32.3	1.9%	31.5	4.3%	商品住宅
福州	133.0	129.6	2.7%	59.2	124.8%	商品住宅
厦门	55.0	54.6	0.8%	21.1	161.3%	商品住宅
南宁	64.9	63.5	2.3%	50.7	28.1%	商品房
温州	81.9	80.4	1.9%	64.7	26.6%	商品住宅
宁波	50.9	50.9	-0.1%	24.7	105.6%	商品住宅
二线合计	52.1	51.1	2.1%	36.1	44.3%	
莆田	160.3	154.1	4.0%	49.3	225.0%	商品住宅
宝鸡	98.7	91.8	7.6%	76.8	28.5%	商品住宅
东营	55.8	55.7	0.1%	31.8	75.7%	商品住宅
南充	136.4	138.7	-1.7%	147.5	-7.5%	商品住宅
平凉	281.4	286.6	-1.8%			商品住宅
三线合计	89.3	84.3	5.9%	90.2	-1.0%	
总计	49.8	49.7	0.3%	38.6	29.1%	

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 49513.6 元/m²，环比下降 3.4%，同比上升 28.8%。13 个二三线城市商品住宅成交均价为 8260.0 元/m²，环比下降 3.6%，同比上升 3.7%。

图表 32：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	49514	51232	-3.4%	35910	46249	28.8%	商品住宅
一线合计	49514	51232	-3.4%	35910	46249	28.8%	
韶关	6492	6048	7.3%	6304	5880	-6.7%	商品住宅
金华	16665	16899	-1.4%	15045	17489	16.2%	商品房
常德	5916	6206	-4.7%	6783	6459	-4.8%	商品住宅
江门	10369	10060	3.1%	11167	10245	-8.3%	商品住宅
肇庆	6667	8228	-19.0%	7696	7235	-6.0%	商品住宅
泰安	9419	9823	-4.1%	9542	9128	-4.3%	商品住宅
池州	5250	5798	-9.5%	6328	6354	0.4%	商品房
海门	11802	6904	70.9%	16420	11993	-27.0%	商品住宅
焦作	5108	5777	-11.6%	6227	4253	-31.7%	商品住宅
六盘水	5518	4893	12.8%	5103	5058	-0.9%	商品住宅
衢州	17384	15926	9.2%	19476	19037	-2.3%	商品住宅
广安	5079	4762	6.6%	4840	4757	-1.7%	商品住宅
眉山	7187	6973	3.1%	6719	6067	-9.7%	商品房
二三线合计	8260	8569	-3.6%	9332	9674	3.7%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

4. 土地市场

2022年8月第2周（2022年8月8日-2022年8月14日，本章“土地市场”下同）：

本周百城土地供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周百城供应和成交建面环比-10.72%/-15.13%，溢价率 3.29%，一线供应和成交建面环比-72.31%/95.56%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比-11.38%/-40.91%，溢价率 3.18%，三线供应和成交建面环比-4.15%/-1.29%，溢价率 3.38%。

4.1 100大中城市

100大中城市供应建面环比下降，成交建面环比下降，溢价率环比下降。

供应建面：100大中城市供应土地建筑面积为 3407.92 万平，同比（4周滚动）下降 4.99%，相比前一周的增速上升 2.66pct，环比（4周滚动）下降 10.72%，相比前一周的增速上升 9.74pct。

成交建面：100大中城市成交土地建筑面积为 2067.18 万平，同比（4周滚动）增长 17.78%，相比前一周的增速下降 4.07pct，环比（4周滚动）下降 15.13%，相比前一周的增速下降 22.03pct。

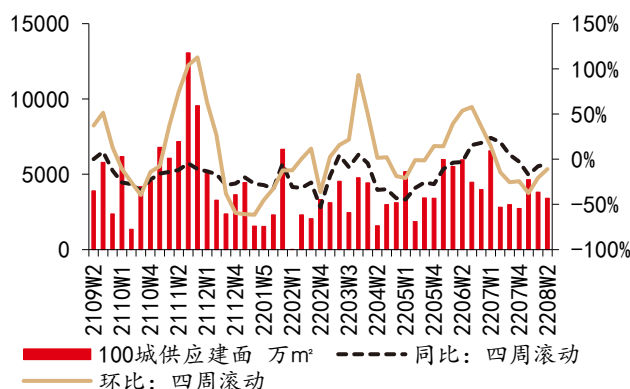
成交总价：100大中城市成交土地总价为 186.99 亿元，同比（4周滚动）增长 41.00%，相比前一周的增速下降 34.48pct，环比（4周滚动）下降 22.43%，相比前一周的增速下降 78.77pct。

供需关系：100大中城市成交面积与供应面积的比例为 94.38%，前一周该比例为 112.90%，去年同期该比例为 76.13%。

楼面地价：100大中城市楼面地价为 905.00 元/平方米，同比下降 56.03%，环比下降 63.14%，本年累计成交楼面地价为 2133.08 元/平方米，同比下降 23.13%，环比下降 1.53%。

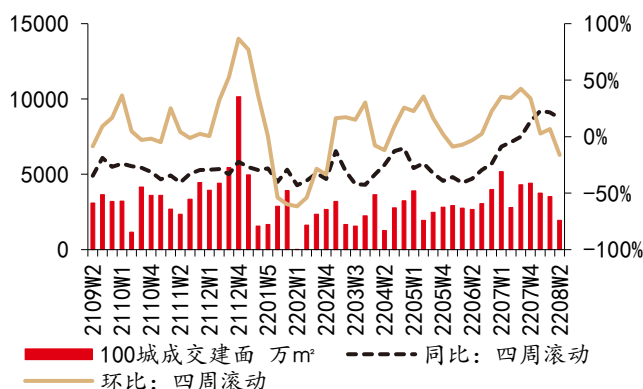
溢价率：100大中城市溢价率为 3.29%，前一周的溢价率为 6.35%，2022年8月第2周的溢价率与之相比下降 3.06pct，去年同期溢价率为 7.58%，2022年8月第2周的溢价率与之相比下降 4.29pct。

图表 33 百城土地供应建面滚动同/环比为-4.99%/-10.72%



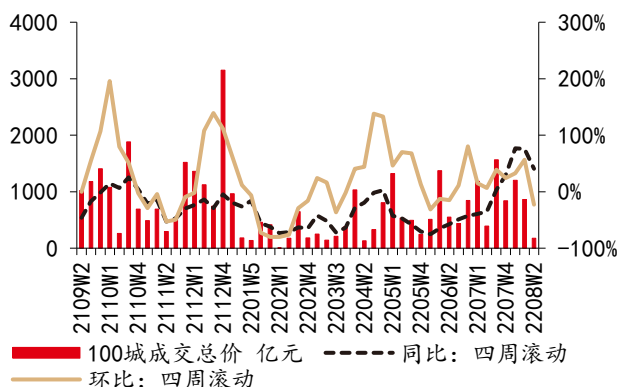
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 34 百城土地成交建面滚动同/环比为 17.78%/-15.13%



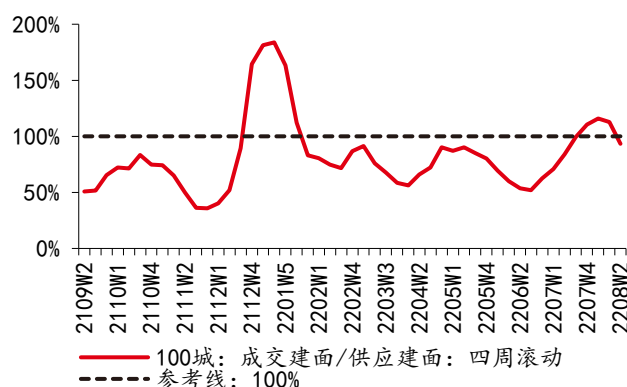
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 35 百城土地成交总价滚动同/环比为 41.00%/-22.43%



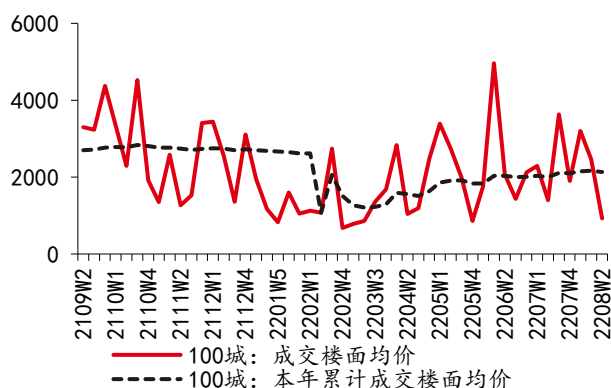
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 36 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 94.38%



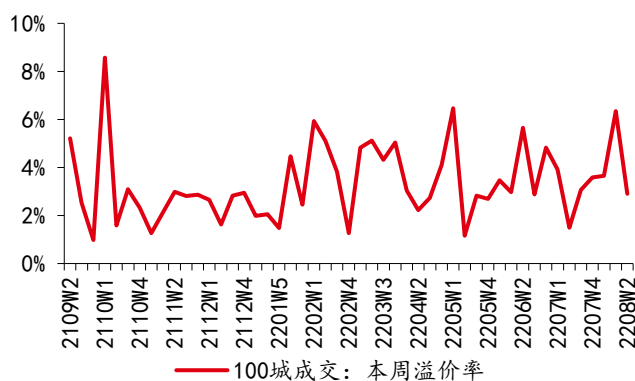
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 37 百城土地本年累计成交楼面均价为 2133.08 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 38 百城土地成交溢价率为 3.29%



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, 溢价率环比下降。

供应建面: 一线城市供应土地建筑面积为 27.04 万平, 同比(4 周滚动)增长 21.99%, 相比前一周的增速下降 11.69pct, 环比(4 周滚动)下降 72.31%, 相比前一周的增速下降 7.06pct。

成交建面: 一线城市成交土地建筑面积为 38.70 万平, 同比(4 周滚动)增长 110.62%, 相比前一周的增速下降 15.26pct, 环比(4 周滚动)增长 95.56%, 相比前一周的增速下降 41.56pct。

成交总价: 一线城市成交土地总价为 2.33 亿元, 同比(4 周滚动)增长 2088.10%, 相比前一周的增速上升 68.32pct, 环比(4 周滚动)增长 1245.28%, 相比前一周的增速下降 191.95pct。

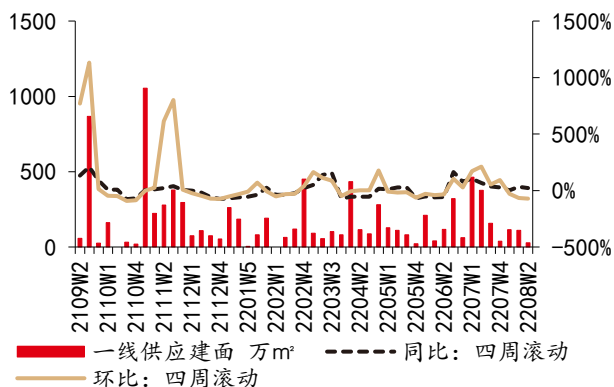
供需关系: 一线城市成交面积与供应面积的比例为 314.75%, 前一周该比例为 236.71%, 去年同期该比例为 182.31%。

楼面地价: 一线城市楼面地价为 603.00 元/平方米, 同比下降 81.72%, 环比下降 96.18%, 本年累计成交楼面地价为 11451.79 元/平方米, 同比增长 27.78%, 环比下降 0.93%。

溢价率: 一线城市溢价率为 0.00%, 前一周的溢价率为 8.50%, 2022 年 8 月第 2 周的溢价

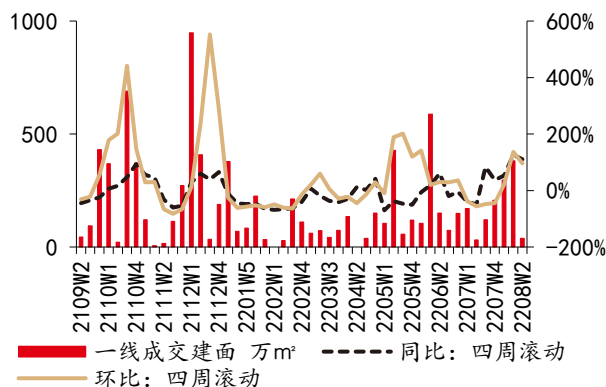
率与之相比下降 8.50pct，去年同期溢价率为 0.00%，2022 年 8 月第 2 周的溢价率与之相比持平 0.00pct。

图表 39 一线土地供应建面滚动同/环比为 21.99%/-72.31%



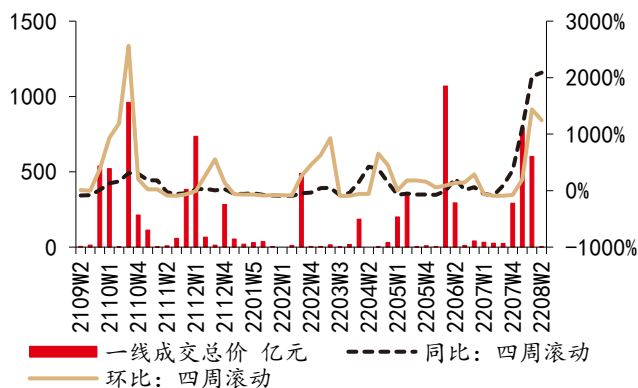
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 40 一线土地成交建面滚动同/环比为 110.62%/95.56%



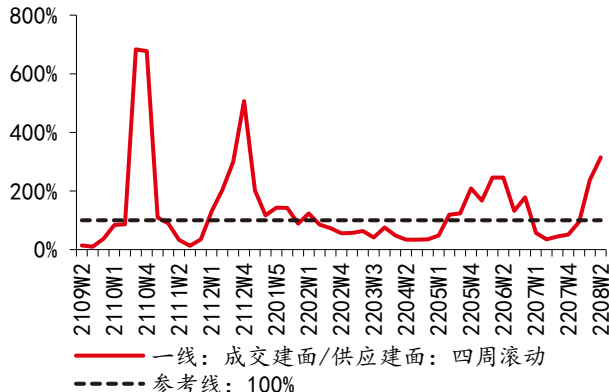
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 41 一线土地成交总价滚动同/环比为 2088.10%/1245.28%



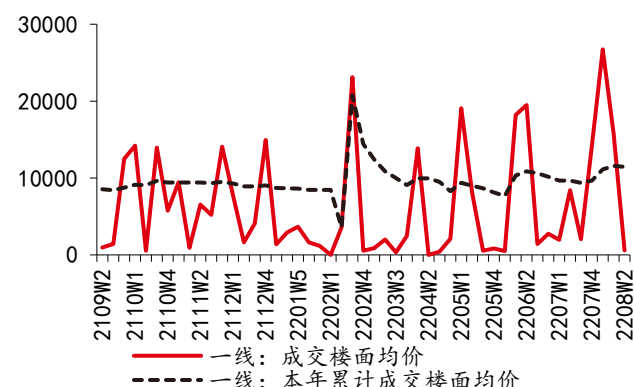
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 42 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 314.75%



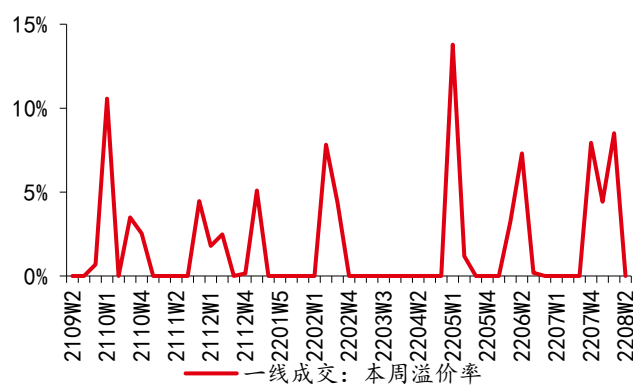
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 43 一线土地本年累计成交楼面均价为 11451.79 元/㎡



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 44 一线土地成交溢价率为 0.00%



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，溢价率环比上升。

供应建面：二线城市供应土地建筑面积为 949.05 万平，同比（4 周滚动）下降 32.52%，相比前一周的增速下降 1.64pct，环比（4 周滚动）下降 11.38%，相比前一周的增速上升 11.75pct。

成交建面：二线城市成交土地建筑面积为 596.39 万平，同比（4 周滚动）增长 18.92%，相比前一周的增速下降 32.97pct，环比（4 周滚动）下降 40.91%，相比前一周的增速下降 36.44pct。

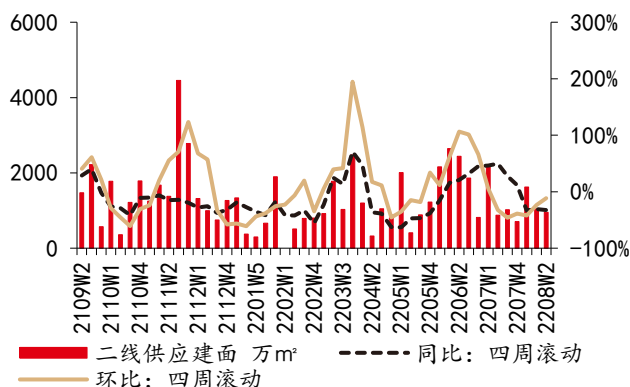
成交总价：二线城市成交土地总价为 43.95 亿元，同比（4 周滚动）下降 12.72%，相比前一周的增速下降 300.75pct，环比（4 周滚动）下降 88.01%，相比前一周的增速下降 87.17pct。

供需关系：二线城市成交面积与供应面积的比例为 93.17%，前一周该比例为 128.37%，去年同期该比例为 52.87%。

楼面地价：二线城市楼面地价为 737.00 元/平方米，同比下降 54.98%，环比下降 21.43%，本年累计成交楼面地价为 2696.45 元/平方米，同比下降 19.16%，环比下降 1.64%。

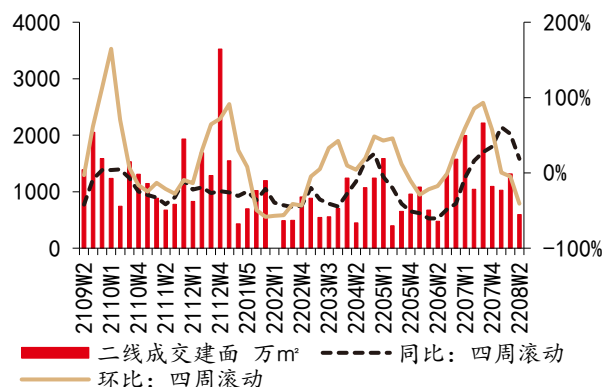
溢价率：二线城市溢价率为 3.18%，前一周的溢价率为 0.27%，2022 年 8 月第 2 周的溢价率与之相比增长 2.91pct，去年同期溢价率为 1.29%，2022 年 8 月第 2 周的溢价率与之相比增长 1.89pct。

图表 45 二线土地供应建面滚动同/环比为-32.52%/-11.38%



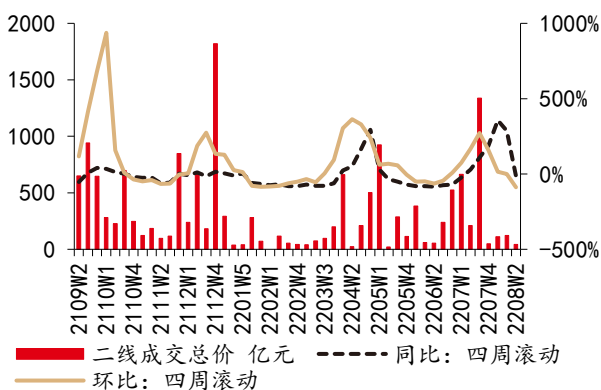
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 46 二线土地成交建面滚动同/环比为 18.92%/-40.91%



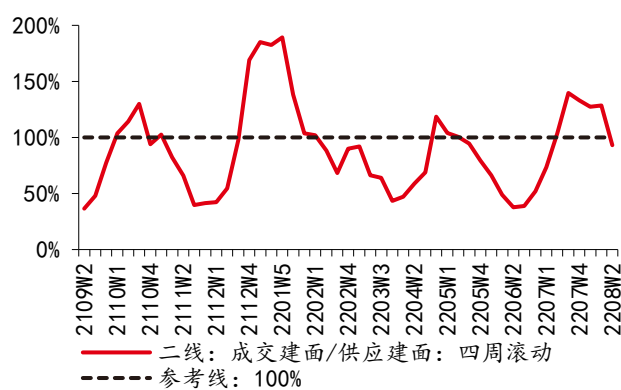
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 47 二线土地成交总价滚动同/环比为-12.72%/-88.01%



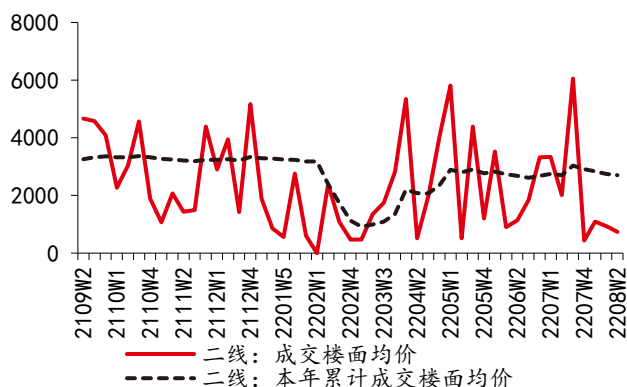
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 48 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 93.17%



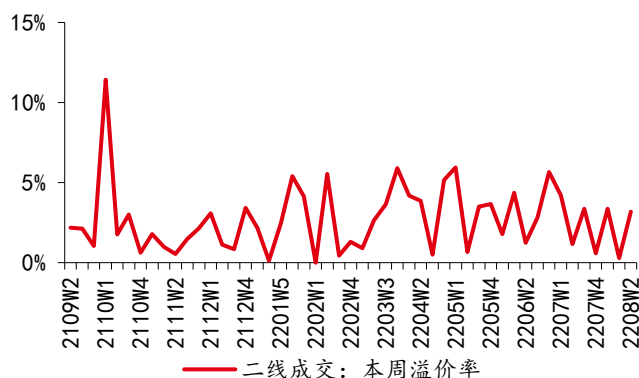
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 49 二线土地本年累计成交楼面均价为 2696.45 元/m²



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 50 二线土地成交溢价率为 3.18%



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，溢价率环比上升。

供应建面：三线城市供应土地建筑面积为 2431.83 万平，同比（4 周滚动）增长 14.53%，相比前一周的增速上升 6.65pct，环比（4 周滚动）下降 4.15%，相比前一周的增速上升 9.88pct。

成交建面：三线城市成交土地建筑面积为 1432.09 万平，同比（4 周滚动）增长 12.12%，相比前一周的增速上升 7.86pct，环比（4 周滚动）下降 1.29%，相比前一周的增速下降 9.59pct。

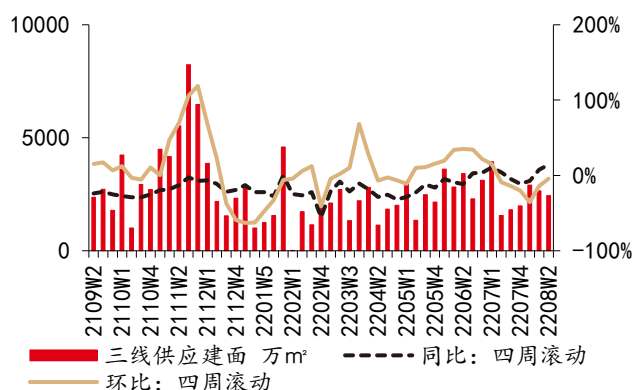
成交总价：三线城市成交土地总价为 140.71 亿元，同比（4 周滚动）下降 38.20%，相比前一周的增速上升 6.35pct，环比（4 周滚动）下降 4.23%，相比前一周的增速下降 6.50pct。

供需关系：三线城市成交面积与供应面积的比例为 88.43%，前一周该比例为 100.02%，去年同期该比例为 90.33%。

楼面地价：三线城市楼面地价为 983.00 元/平方米，同比下降 53.76%，环比增长 30.37%，本年累计成交楼面地价为 1062.70 元/平方米，同比下降 47.41%，环比下降 0.23%。

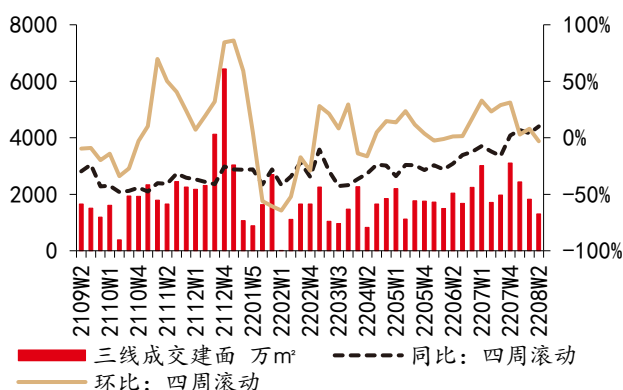
溢价率：三线城市溢价率为 3.38%，前一周的溢价率为 2.97%，2022 年 8 月第 2 周的溢价率与之相比增长 0.41pct，去年同期溢价率为 9.90%，2022 年 8 月第 2 周的溢价率与之相比下降 6.52pct。

图表 51 三线城市土地供应建面滚动同/环比为 14.53%、-4.15%



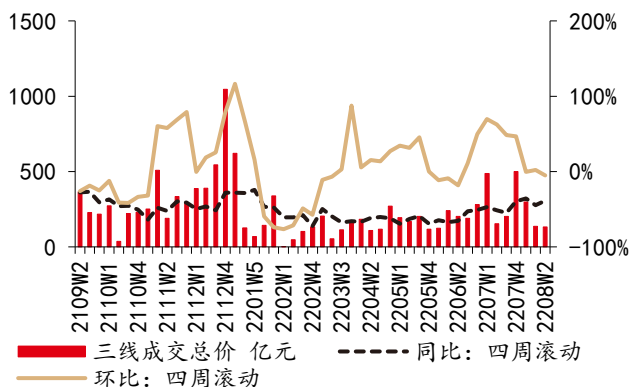
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 52 三线城市土地成交建面滚动同/环比为 12.12%、-1.29%



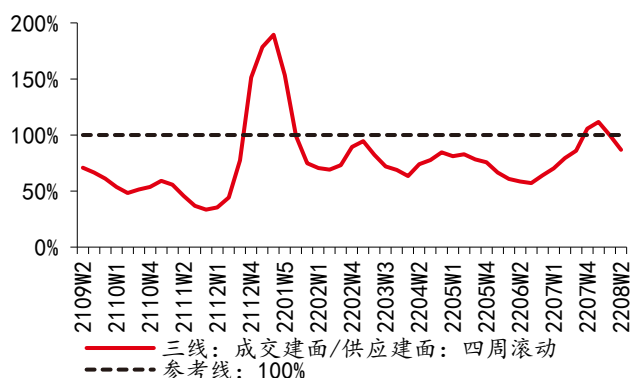
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 53 三线城市土地成交总价滚动同/环比为 -38.20%、-4.23%



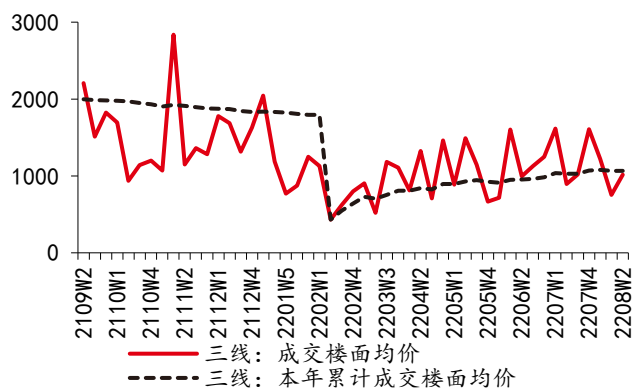
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 54 三线城市土地成交/供应建面的滚动比例为 88.43%



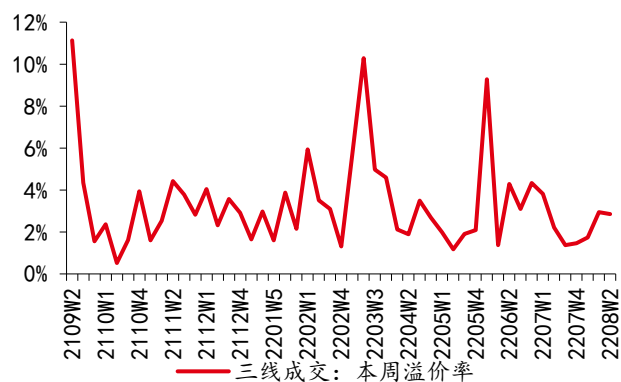
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 55 三线土地本年累计成交楼面均价为 1062.70 元/m²



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 56 三线土地成交溢价率为 3.38%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

5. 政策梳理

本周央行下调 MLF 及逆回购利率，各地继续因城施策推动差异化信贷、保交房、购房补贴等政策，维护房地产市场稳定。央行 8 月 15 日开展 4000 亿元中期借贷便利（MLF）及 20 亿元公开市场逆回购操作，中标利率下调 10 个基点至 2.75%。各地政府继续因城施策，推动差异化信贷、保交楼、购房补贴等政策，包括：1) 广东省惠州市下调首套房首付比例至 20%，2) 浙江省湖州市降低预售条件、鼓励国企收购滞销房、统筹本地区同房企不同项目间资金使用，3) 河南省推行交房即交证，4) 山东省济南市推行二手房带押过户，5) 云南省大理州、湖南省长沙县实施购房补贴等。

图表 57 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
2022/08/15	中国人民银行	公开市场操作	2022 年 8 月 15 日人民银行开展 4000 亿元中期借贷便利（MLF）操作(含对 8 月 16 日 MLF 到期的续做)和 20 亿元公开市场逆回购操作，中标利率为 2.75%，相较于上期下调 10 个基点。
2022/08/15	广东省惠州市	《关于调整惠州市商业性个人住房贷款最低首付款比例的决议》	自 8 月 15 日 0 时起，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例调整为 20%
2022/08/15	浙江省湖州市	《关于持续促进我市房地产平稳健康发展的通知》	降低预售申请条件。对中心城市范围内，分期申请预售的项目，单次申领预售建筑面积从不少于 2 万平方米调整为不少于 1 万平方米(土地出让合同有约定及尾期除外)。鼓励收购滞销房。对困难房地产企业的滞销房，鼓励国有企业收购，作为保障安置用房等。加大风险项目处置力度。经市全力促进房地产持续平稳健康发展专班认定的出险项目，参照恒大项目风险处置方式，对税收等政策提供支持。统筹项目间资金使用。对本地区同一个出险房地产开发企业的项目，适当放宽资金使用限制，允许项目资金在本地区内不同项目间统筹使用，确保被调出资金的项目在“保交楼”无风险、偿还房地产开发贷款、并购融资，且留足至产权办理所有费用的基础上，盈余资金可支持其他项目风险处置。
2022/08/16	河南省自然资源厅、省发展改革委等 13 个部门	《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》	河南省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。要严格按照商品房预售、竣工验收、交房交证 3 个阶段实施，在完成工程竣工验收备案后 60 个工作日内，由房地产开发企业组织交房，交房前 20 个工作日内完成首次登记，不动产登记机构依申请在 1 个工作日内为购房人办理转移登记。
2022/08/17	国务院同意，国家卫生健康委、国家发展改革委	《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》	其中涉及与房地产相关的政策中提出了如下措施：加快完善住房保障体系。

等 17 部门联合
印发

加快发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难。进一步完善公租房保障对促进积极生育的支持措施，各地在配租公租房时，对符合条件且有未成年子女的家庭，可根据其未成年子女数量，在户型选择方面给予适当照顾；优化公租房轮候与配租规则，将家庭人数及构成等纳入轮候排序或综合评分的因素，对符合条件且子女数量较多的家庭可直接组织选房；完善公租房调换政策，对因家庭人口增加、就业、子女就学等原因需要调换公租房的，根据房源情况及时调换。

精准实施购房租房倾斜政策。

住房政策向多子女家庭倾斜，在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭，可按照实际房租支出提取住房公积金；对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。加快发展长租房市场，多渠道增加长租房供应，推进租购权利均等。各地可结合实际，进一步研究制定根据养育未成年子女负担情况实施差异化租赁和购买房屋的优惠政策。

2022/08/17 济南市委市政府

新闻发布会

推出二手房“带押过户”新模式，对于存在抵押的房产要上市交易的，实现了不用先归还原来的房贷就可以完成过户、抵押、发放新的贷款，提高交易质量，降低交易成本。

2022/08/15

云南省大理州

《大理白族自治州人民政府关于促进房地产业平稳健康发展的实施意见》

鼓励刚性需求购房。在经开区范围内购置新建住宅商品房（不含安置房）和二手房（存量房）住宅并完成商品房网签备案的购房人，在取得《不动产权证书》或《房屋所有权证书》后，一次性给予购房所缴契税金额 100% 的补贴。单套新建住宅商品房补贴金额最高不超过 3 万元。

对在经开区就业、创业并购买新建住宅商品房和二手房（存量房）住宅的人才发放一次性购房补贴，博士研究生、正高级职称人才补贴 10 万元，副高级职称人才补贴 5 万元，全日制硕士研究生补贴 3 万元，全日制本科毕业生补贴 1 万元。

2022/08/19

湖南省长沙县

《关于促进长沙县房地产市场平稳健康发展的若干措施》

实施购房财政补贴。对 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间在长沙县购买新建商品房（不含工业地产），且商品房买卖合同网签时间以及契税、维修资金缴交时间均在此时间段的购房人，按所交契税的 50% 发放财政补贴。

支持人才购房需求。对 45 周岁（含）以下的重点产业博士以及事业单位新引进博士，在长沙县首次购房一次性给予 10 万元购房补贴。对 35 周岁（含）以下的硕士，在长沙县首次购房一次性给予最高 5 万元购房补贴。

2022/08/19

浙江省泰顺县

《泰顺县稳就业惠民生攻坚行动专班关于印发〈稳就业惠民生攻坚行动方案〉的通知》

组长为泰顺县住建局副局长；成员涉及县住建局、县自然资源和规划局、县金融办、县税务局，人行泰顺支行、温州银保监分局泰顺监管组、县住房公积金管理中心等有关人员。

			主要职责包括：指导各地完善房地产政策；加大住房公积金贷款支持住房合理消费力度；加大保障性租赁住房筹集建设力度，因地制宜发展共有产权住房。指导住房供需关系紧张的城县加大住宅用地供应规模，加快供地节奏；优化房价地价联动机制，调整住宅用地出让竞价方式等。
2022/08/19	北京市	《关于进一步优化商品住房销售管理的通知》	商品住房项目可按栋申请办理预售许可，最低规模不得小于栋，不得分层、分单元、分套（间）申请。地下可售仓储、车位等可单独申请办理预售许可。

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

6. 公司公告

图表 58 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
滨江集团	2020/08/13	滨幕公司已于 2022 年 5 月 6 日支付完毕全部收购对价。 为顺利推进永康众泰小镇项目的开发建设，公司之全资子公司杭州滨幕企业管理有限公司于 2022 年 4 月 29 日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等主体签署《关于杭州高光置业有限公司之收购协议》。
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，发行金额为人民币 20 亿元，募集资金已于 2022 年 8 月 12 日到账，发行利率 2.9%/年。
龙光集团	2020/08/14	本集团于二零二二年七月之合约销售额约为 27.3 亿元，合约销售面积约 190,000 平方米。截至二零二二年七月三十一日止七个月之合约销售额约为 330.7 亿元，合约销售面积约为 2,097,000 平方米。
金地集团	2020/08/15	截至本公告出具日，公司之子公司购买债券为“18 金地 04”、“18 金地 06”、“18 金地 07”、“20 金地 01”、“21 金地 01”、“21 金地 03”，累计购买金额 13,008 万元。
华侨城 A	2020/08/15	2022 年 7 月份公司实现合同销售面积 19.5 万平方米，合同销售金额 41.8 亿元；2022 年 1-7 月份公司累计实现合同销售面积 147.6 万平方米，较上年同期下降 42%，合同销售金额 314.4 亿元，较上年同期下降 37%。
万科 A	2020/08/15	关于“19 万科 02”票面利率调整及回售实施办法的第二次提示性公告。根据公司的实际情况以及当前的市场环境，公司决定下调本期债券的票面利率，即本期债券在存续期前 3 年票面利率为 3.55%，在本期债券存续期的第 3 年末，发行人选择调整存续期后 2 年的票面利率为 2.00%。
金科股份	2020/08/16	信息披露义务人：重庆虹淘文化传媒有限公司、陶虹遐 重庆虹淘文化传媒有限公司通过大宗交易减持股份，占上市公司总股份 0.05%，减持后不再是持股 5%以上的股东。
中南建设	2020/08/18	公司近日收到控股股东通知，获悉因股票质押式回购业务纠纷，其持有部分公司股份被金融机构违反约定擅自处置，2022 年 8 月 15 日-8 月 16 日通过集中竞价交易及大宗交易方式被动减持 28,469,227 股，占公司总股份数的 0.74%。
万科 A	2020/08/18	公司向全体 A 股股东每 10 股派发现金红利（含税）人民币 9.761257 元，股权登记日：2022 年 8 月 24 日（周三），除息日：2022 年 8 月 25 日（周四）。
碧桂园	2020/08/18	本集团预期截至 2022 年 6 月 30 日止半年度之核心净利润介乎约人民币 45 亿元至人民币 50 亿元，股东应占净利润介乎约人民币 2 亿元至人民币 10 亿元。 预期盈利下降主要是由于：受房地产行业经营环境严峻及新冠疫情持续影响，(i) 市场下行迭加工程进度减缓，已出售物业结转确认的收入减少；(ii) 本期部分低毛利项目结转，导致房地产业务结转毛利率下降；(iii) 出于谨慎性原则对物业项目计提的减值增加；及(iv) 外汇波动造成预期净汇兑损失所致。

万科 A	2022-08-19	根据中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司提供的数据，“19 万科 02”的回售数量为 25,000,000.00 张，回售金额为 2,500,000,000.00 元（大写：贰拾伍亿元整）（不包含利息），本次有效回售后剩余未回售数量为 0 张。
远洋集团	2022-08-19	根据董事局对本集团截至二零二二年六月三十日止六个月（「本期间」）的最近期未经审核综合管理账目之初步审阅及董事局目前可获得的资料，预期本集团于本期间将录得本公司拥有人应占亏损介乎约人民币 10.00 亿元至 12.00 亿元，而截至二零二一年六月三十日止六个月则录得本公司拥有人应占溢利约人民币 10.10 亿元。根据目前可获得的资料，预期亏损主要归因于在本期间，(i) 主要由于人民币贬值造成的汇兑亏损；(ii) 分占合营企业溢利下跌；及 (iii) 中华人民共和国的整体房地产市场低迷及新型冠状病毒疫情持续导致毛利率下跌。
旭辉控股集团	2022-08-19	根据对本集团截至二零二二年六月三十日止六个月未经审核管理账目及其他现行可得之数据进行初步评估后，预期本集团于截至二零二二年六月三十日止六个月之净利润介乎约人民币 15 亿元至人民币 22 亿元（截至二零二一年六月三十日止六个月：约人民币 53.63 亿元），本集团股东权益应占核心净利润介乎约人民币 15 亿元至人民币 20 亿元（截至二零二一年六月三十日止六个月：约人民币 33.46 亿元）。预期下跌主要归因于：(1) 受二零二二年上半年中国内地房地产行业整体经营情况不佳，以及为应对新冠疫情而采取的封控措施影响：(i) 房屋交付下跌，令销售物业已确认收入和溢利减少；(ii) 基于谨慎性原则对物业项目计提的减值增加；及 (2) 人民币兑美元贬值引致汇兑亏损。
金融街	2022-08-20	公司 2022 年上半年实现归母净利润 11.49 亿元，同比增长 90.15%。

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。