

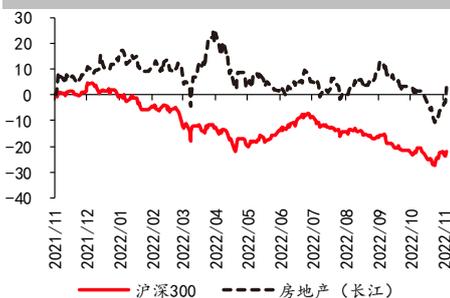
行业投资评级

强于大市 | 维持

行业基本情况

收盘点位	3737.26
52周最高	4620.02
52周最低	3201.08

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

房地产行业周报（2022.11.05-2022.11.11）

稳楼市为何需要支持民企融资？

● 专题视点

楼市复苏缓慢，稳主体重要性逐步凸显。稳楼市分解为三个支点，稳需求、保交楼、稳主体。今年以来居民存款创新高，但购房信心不足，稳主体根本是为了稳信心。从居民新增存款来看，2022年1-9月达到13.21万亿元，超过了2021年全年。1)从稳需求来看，目前相关政策已经充分发力，尤其房贷利率已经降低较低水平。2)从保交楼来看，目前推进到政府回购和专项借款，增量资金入场意味着政策或已进入有效区间。3)稳主体，此前仅从稳需求、保交楼方面推进，楼市销售复苏仍然缓慢，因此稳主体、进而稳信心的重要性逐步凸显。投资建议：当前时点是优质地产股的布局良机，重点关注三条思路：1)优质民企信用修复，推荐新城控股、金地集团；2)行业见底复苏，推荐招商蛇口、保利发展等；3)区域格局优化，推荐滨江集团、华发股份。

● 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9.45%和11.53%，分别跑赢大盘8.88pcts/跑赢大盘4.33pcts。本周地产信用债发行45.56亿元，净融资额-71.60亿元。截至2022年11月11日，地产信用债累计发行4758.70亿元，同比下降18.60%，净融资额-462.56亿元，去年同期为-1277.37亿元。本周地产债信用利差环比走阔1.85BP。

● 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比-25.1%/-7.0%，库存环比1.0%，去化同比17.6%。新房端，本周46城住宅成交面积环比-25.1%，累计同比-33.4%。二手房端，13城成交面积环比-7.0%，同比48.8%，累计同比-13.6%。库存端，16城库存环比1.0%，同比3.6%。去化端，16城去化54.2周，同比17.6%。成交均价端，一线1城环比-8.7%，同比24.6%，三四线9城环比7.0%，同比-1.4%。

● 土地市场

本周百城土地供应建面环比上升，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9.58%/20.85%，溢价率5.48%，一线供应和成交建面环比-55.69%/-35.94%，溢价率0.00%，二线供应和成交建面环比4.08%/18.61%，溢价率0.90%，三四线供应和成交建面环比15.80%/30.39%，溢价率7.67%。

● 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：稳楼市为何需要支持民金融资？	5
1.1 稳楼市根本是稳信心，稳主体是重要支点	5
1.2 稳需求：房住不炒背景下，支持合理需求释放的政策已经充分发力	6
1.3 保交付：增量资金入场，保交楼进入实质推进阶段	7
1.4 稳主体：稳信心的重要支点，政策短板逐步补齐	8
1.5 投资建议	9
2.资本市场	10
2.1 地产 A 股	10
2.2 地产港股	11
2.3 地产信用债	12
3.楼市动态	17
3.1 成交概览	17
3.2 库存去化	20
3.3 成交均价	22
4.土地市场	23
4.1 100 大中城市	23
4.2 一线城市	24
4.3 二线城市	26
4.4 三四线城市	27
5.政策梳理	30
6.公司公告	33
7.风险提示	37

图表目录

图表 1 2022 年前三季度新增人民币贷款超过 2021 年全年	5
图表 2 居民储蓄存款余额持续上行	5
图表 3 稳楼市的根本是稳信心，稳主体是重要支点	6
图表 4 支持合理需求的政策充分发力	7
图表 5 增量资金入场，保交楼进入实质推进阶段	8
图表 6 稳主体是稳楼市的重要支点，政策短板逐步补齐	8
图表 7 A 股各行业涨跌幅（11/07-11/11）	10
图表 8 房地产行业指数近 1 个季度表现	11
图表 9 房地产行业指数近 1 个月表现	11
图表 10 主要地产 A 股涨跌幅（11/07-11/11）	11
图表 11 地产 A 股涨幅与跌幅前 5（11/07-11/11）	11
图表 12 港股各行业涨跌幅（11/07-11/11）	12
图表 13 主要地产港股涨跌幅（11/07-11/11）	12
图表 14 地产港股涨幅与跌幅前 5（11/07-11/11）	12
图表 15 房地产行业信用债发行与到期额（11/05-11/11）（单位：亿元）	13
图表 16 房地产行业信用债发行明细（11/05-11/11）	13
图表 17 房地产行业信用债偿还明细（11/05-11/11）	13
图表 18 房地产行业信用债信用利差走势图	14
图表 19 房地产行业信用债异常波动明细（日涨跌幅超过 10%）（11/05-11/11）	14
图表 20 一线城市新房成交面积累计同比下降 26.5%	17
图表 21 二线城市新房成交面积累计同比下降 30.4%	17
图表 22 三四线城市新房成交面积累计同比下降 47.6%	18
图表 23 全部城市新房成交面积累计同比下降 33.4%	18
图表 24 主要城市成交信息一览表（万 m^2 ）	18
图表 25 主要城市二手房成交信息一览表（万 m^2 ）	19
图表 26 一线城市库存同比上升 14.6%，去化周数为 47.0 周	20
图表 27 二线城市库存同比下降 1.8%，去化周数为 54.6 周	20
图表 28 三四线城市库存同比下降 1.4%，去化周数为 117.3 周	20
图表 29 全部城市库存同比上升 3.6%，去化周数为 54.2 周	20
图表 30 主要城市库存信息一览表（万 m^2 ）	21
图表 31 主要城市去化信息一览表（周）	21
图表 32：主要城市成交均价信息一览表（元/ m^2 ）	22
图表 33 百城土地供应建面滚动同/环比为-3.76%/9.58%	23
图表 34 百城土地成交建面滚动同/环比为 14.06%/20.85%	23

图表 35 百城土地成交总价滚动同/环比为-8.23%/-16.99%	24
图表 36 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 77.18%	24
图表 37 百城土地本年累计成交楼面均价为 2255.60 元/m ²	24
图表 38 百城土地成交溢价率为 5.48%	24
图表 39 一线土地供应建面滚动同/环比为-75.01%/-55.69%	25
图表 40 一线土地成交建面滚动同/环比为-36.74%/-35.94%	25
图表 41 一线土地成交总价滚动同/环比为-69.46%/-76.84%	25
图表 42 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 226.25%	25
图表 43 一线土地本年累计成交楼面均价为 10883.03 元/m ²	26
图表 44 一线土地成交溢价率为 0.00%	26
图表 45 二线土地供应建面滚动同/环比为-3.73%/4.08%	26
图表 46 二线土地成交建面滚动同/环比为 0.51%/18.61%	26
图表 47 二线土地成交总价滚动同/环比为-8.25%/-28.50%	27
图表 48 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 85.79%	27
图表 49 二线土地本年累计成交楼面均价为 2528.48 元/m ²	27
图表 50 二线土地成交溢价率为 0.90%	27
图表 51 三四线土地供应建面滚动同/环比为 2.85%、15.80%	28
图表 52 三四线成交建面滚动同/环比为 29.87%、30.39%	28
图表 53 三四线土地总价滚动同/环比为 57.04%、126.08%	28
图表 54 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 70.48%	28
图表 55 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1308.34 元/m ²	29
图表 56 三四线土地成交溢价率为 7.67%	29
图表 57 房地产行业近期政策	30
图表 58 房地产行业上市公司近期公告	33

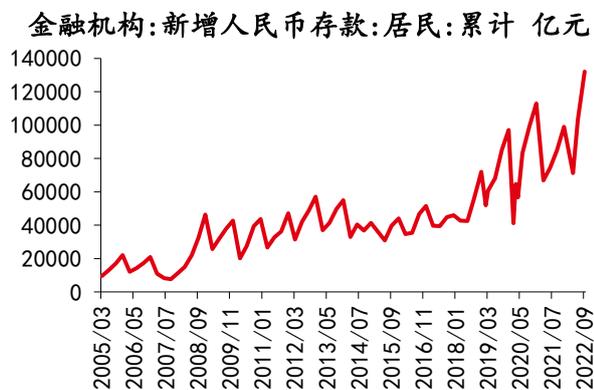
1. 专题视点：稳楼市为何需要支持民企融资？

仅从稳需求、保交楼方面推进，楼市复苏仍然缓慢，因此稳主体重要性逐步凸显。我们将稳楼市分解为三个重要支点，分别为稳需求、保交楼、稳主体，根本是为了稳住楼市信心。今年以来居民存款创新高，但购房信心不足，稳主体将是重要支点。从居民新增存款来看，2022年1-9月达到13.21万亿元，超过了2021年全年，上半年居民存款（10.33万亿元）也已经超过了去年全年。1) 从稳需求来看，目前支持合理需求释放的政策已经充分发力，尤其房贷利率已经降低较低水平。2) 从保交楼来看，目前推进到政府回购和专项借款，增量资金入场意味着政策或已进入有效区间。3) 稳主体，此前仅从稳需求、保交楼方面推进，楼市销售复苏仍然缓慢，因此稳主体、进而稳信心的重要性逐步凸显。

1.1 稳楼市根本是稳信心，稳主体是重要支点

稳楼市的根本是稳信心，居民存款创新高，但购房信心不足，稳主体将是重要支点。楼市成交目前仍然较为低迷，从购房意愿和购房能力来看，我们认为购房意愿或者购房信心不足可能是当前相对更为重要的影响因素，因此稳楼市的重点是稳信心。从居民新增存款来看，2022年1-9月达到13.21万亿元，而2021年全年为9.90万亿元，意味着今年前三季度居民新增存款超过了2021年全年，甚至高出了33.43%，实际上2022年上半年居民存款（10.33万亿元）已经超过了去年全年。

图表 1 2022 年前三季度新增人民币贷款超过 2021 年全年



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 2 居民储蓄存款余额持续上行



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 3 稳楼市的根本是稳信心，稳主体是重要支点


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

1.2 稳需求：房住不炒背景下，支持合理需求释放的政策已经充分发力

去年以来，稳需求政策持续出台，目前支持合理需求释放的政策已经充分发力。2021 年以来，房地产行业相关政策的经历了由“监管强化——纠偏维稳——因城施策初期（试探阶段）——因城施策深入期（获得支持）——货币政策发力（LPR 持续下调）——财税政策支持”。

1) 2021 年上半年，房地产相关政策处于监管强化期。该阶段房地产市场强韧，房企销售良好、拿地积极，房价、地价上涨压力较大，因此房地产相关政策处于监管强化期，主要政策包括：①房地产贷款集中度政策（2021 年 1 月 1 日开始执行），②集中供地政策，③严查经营贷违规流入房地产领域。

2) 2021 年下半年，房地产相关政策处于纠偏维稳期。该阶段房地产市场迅速冷却，销售明显下滑，房地产风险有加速暴露的趋势，政策进入纠偏维稳期，主要政策包括 9 月末召开的房地产金融工作会议提出：①准确把握和执行好房地产金融审慎管理制度，②金融机构要按照法治化、市场化原则，配合相关部门和地方政府共同维护房地产市场的平稳健康发展，维护住房消费者合法权益，为创造一个发展良好的房地产而努力。高层持续发声稳定房地产市场预期，10 月份指出金融机构对“三线四档”融资规则存在“误解”（将要求“红档”企业有息负债余额不得新增，误解为银行不得新发放开发贷款）、金融机构和金融市场风险偏好过度收缩的行为逐步得以矫正；12 月开始支持优质房地产企业兼并收购。

3) 2021 年末至 2022 年一季度，房地产相关政策处于因城施策初期，各地放宽限制、支持合理需求的政策处于试探阶段。本阶段，房地产行业下行趋势已经确立，风险暴露有进一步蔓延的趋势。各地开始因城施策调整房地产相关限制政策，初期政策调整力度较小。以 2021 年 10 月哈尔滨发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的实施意见》为例，各地从人才落户、购房补助、降低预售许可标准等开始，逐步试探性的加大调整力度。

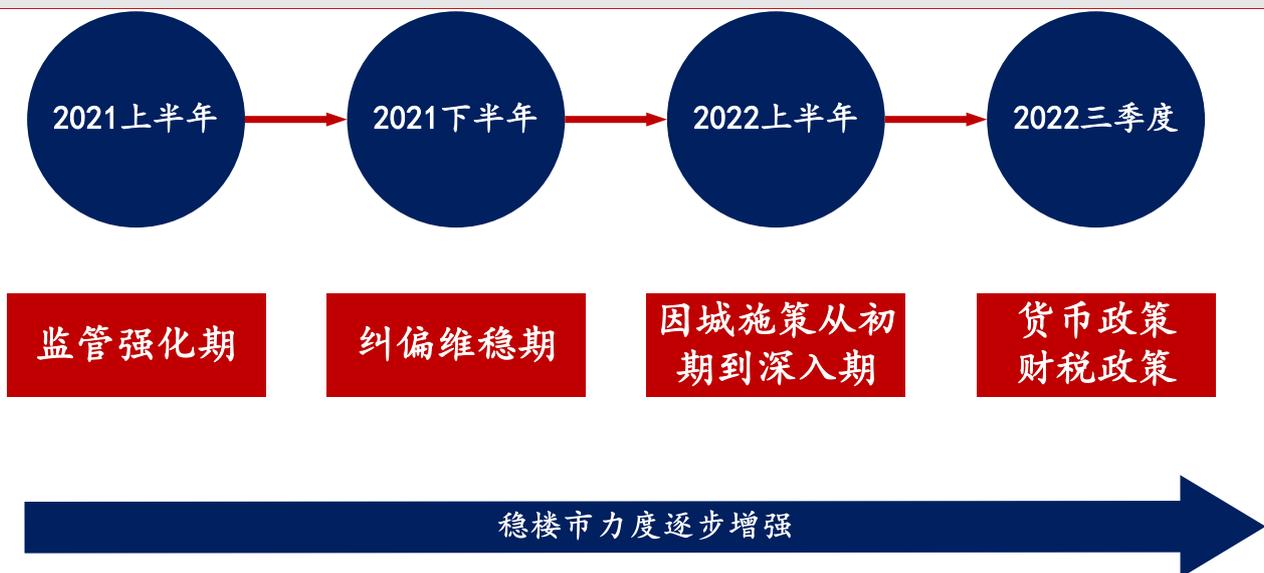
4) 2022 年 3 月份以来，房地产相关政策处于因城施策深入期，各地支持购房需求的政

策开始集中出台。本阶段房地产行业下行对经济造成的影响进一步显现，政府工作报告为房地产行业定调后，各地因城施策力度加强。2022年3月，政府工作报告维持房住不炒基调的情况下，提出“继续保障好群众住房需求”、“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”、“因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”等。各地进一步拓宽了政策调整类型，限购、限售、贷款比例等纳入政策工具箱。受上述政策影响，2022年二季度房地产行业销售面积曾连续反弹。

5) 2022年8月，5年期LPR加速下调，释放了后续政策可能更为积极的信号，凝聚了市场对于稳楼市政策方向的共识。我们认为LPR释放重要信号意义的原因在于：此前（2021年下半年至2022年上半年）房地产政策调整是以地方政策为主，本次LPR下调则是中央层面的直接调整，而且5年期LPR下调幅度明显大于1年期，而5年期LPR与按揭贷款利率紧密相关，因此对于房地产市场意义重大。

6) 2022年9月底，两天之内政策三连发，房贷利率阶段性差异化调整、支持居民换房个税退税等政策出台，意味着政策力度过渡到货币政策与财税政策结合的阶段。1) 首套房贷利率阶段性差异化调整，覆盖城市范围广，且利率下行下限进一步打开。2) 支持居民换房个税退税，提高商品房交易流动性，适度支持改善型需求释放。3) 首套公积金贷款利率下调，进一步支持首套房需求，且涉及存量公积金贷款利率。

图表4 支持合理需求的政策充分发力



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

1.3 保交付：增量资金入场，保交楼进入实质推进阶段

保交楼政策力度逐步增强，有助于恢复购房者信心。1) 保交楼政策最初以督促房企自救为主，代表性案例为恒大爆雷之后，监管多次发声，督促恒大保交付。2) 保交楼政策后来演化为鼓励房企进行市场化收购，例如鼓励房企发行用于并购的债券、票据等。3) 保交楼政策现在进入到新阶段，即通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付，我们认为在增量资金入场后，保交楼真正进入实质性推动期，或对居民购房信息形成良

好支撑。

图表 5 增量资金入场，保交楼进入实质推进阶段

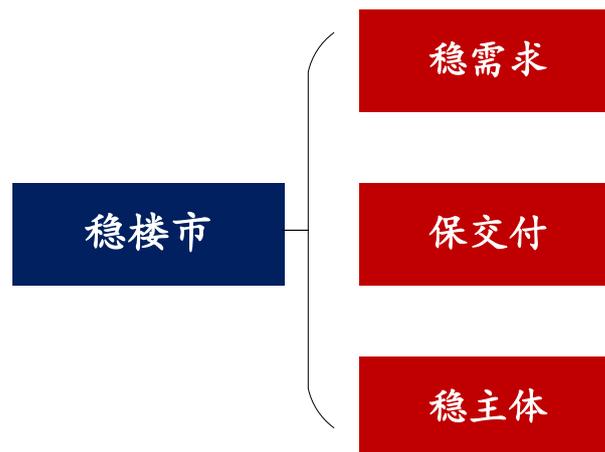


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

1.4 稳主体：稳信心的重要支点，政策短板逐步补齐

稳主体是稳楼市、稳信心的重要支点，政策短板逐步补齐。2022 年初至今，稳楼市政策力度持续加大，此前主要集中于稳需求、保交付，但实际见效较为缓慢。我们认为，稳主体也是稳楼市、稳信心的重要支点。民营企业在房地产行业中占比较高，民营主体若丧失信用支撑，从供给端就会导致有效供应不足，进而影响需求释放。此前，稳楼市重点放在稳需求、保交付方面，稳主体政策相对较为滞后，但随着民企债券融资支持工具、第二支箭等政策逐步推进，稳楼市政策短板逐步补齐。

图表 6 稳主体是稳楼市的重要支点，政策短板逐步补齐



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

1.5 投资建议

地产板块配置重点关注三条思路：优质民企信用修复、行业见底复苏、区域格局优化。

目前市场关注点及后续地产股表现的关键点在于销售能否企稳。我们认为销售正处于磨底阶段，在稳需求、保交楼、稳主体的政策推动下，楼市在方向上是逐步恢复的，但恢复过程或将是缓慢且充满波动的。标的上建议关注三条思路：1) 优质民企（包括混合所有制房企）信用修复思路，建议关注新城控股、金地集团；2) 行业见底复苏带来的 β 行情，利好保利发展、招商蛇口等龙头房企；3) 滨江集团、华发股份等房企受益于区域楼市供给出清、需求稳健，有望实现逆势发展。

2. 资本市场

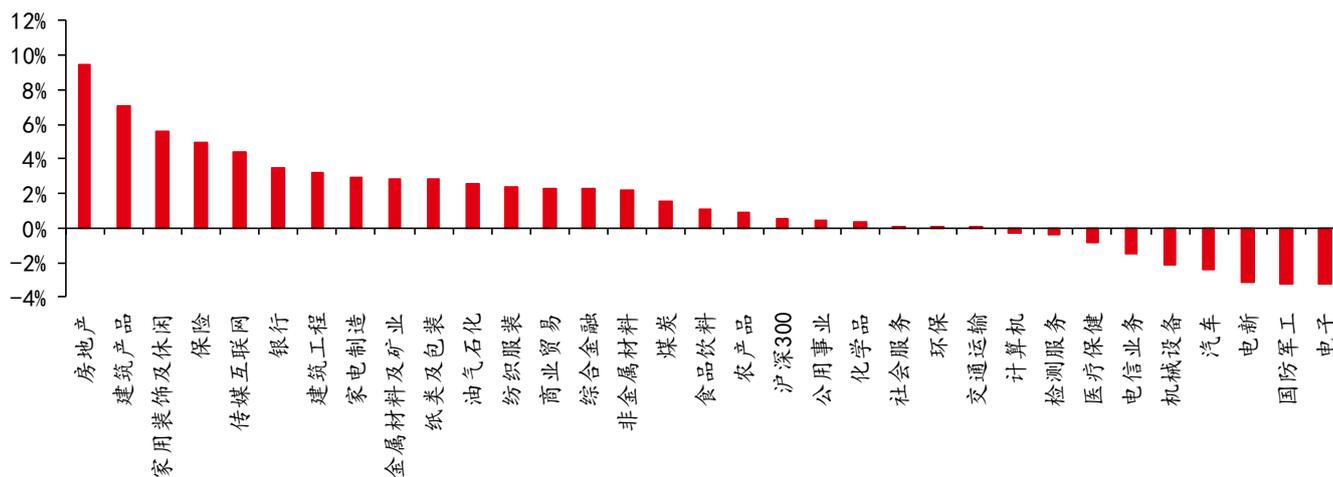
本周地产：A 股与港股跑赢/跑赢大盘，信用债发行和净融资额环比下降/下降，信用利差走阔。本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 9.45%和 11.53%，分别跑赢大盘 8.88pcts/跑赢大盘 4.33pcts。本周地产信用债发行 45.56 亿元，净融资额-71.60 亿元。截至 2022 年 11 月 11 日，地产信用债累计发行 4758.70 亿元，同比下降 18.60%，净融资额-462.56 亿元，去年同期为-1277.37 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 1.85BP。

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 9.45%，跑赢大盘 8.88 个百分点，涨跌幅在 32 个行业板块中由高到低排名为第 1 名。本周领涨板块主要包括房地产、建筑产品、家用装饰及休闲、保险、传媒互联网，领跌板块主要包括电子、国防军工、电新、汽车、机械设备。

图表 7 A 股各行业涨跌幅（11/07-11/11）

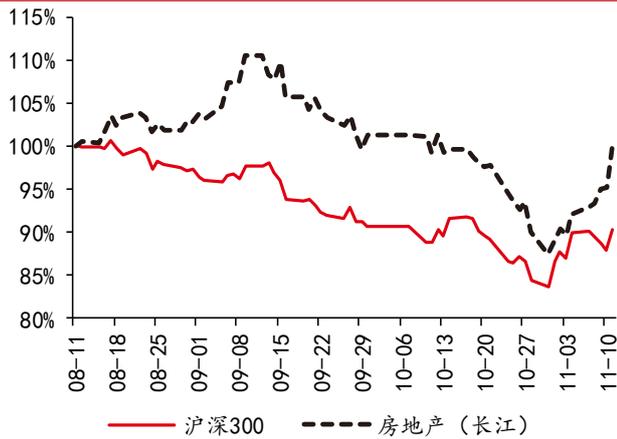


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

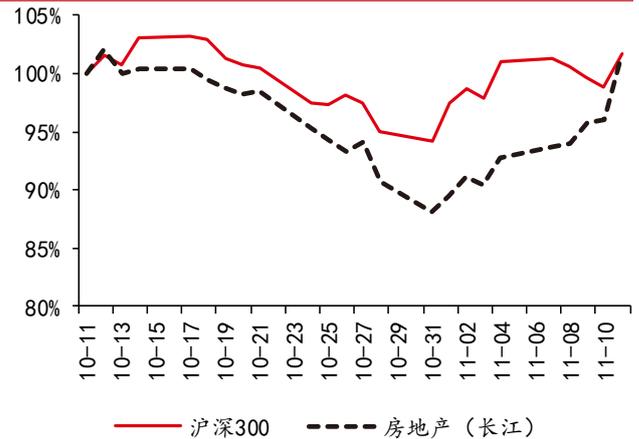
注：上述板块为长江一级行业指数

近一个季度及近一个月，房地产板块分别跑赢、跑输大盘。

近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为 0.79%，同期沪深 300 涨跌幅为-9.66%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为 1.54%，同期沪深 300 涨跌幅为 1.63%，房地产板块跑输大盘（沪深 300）。

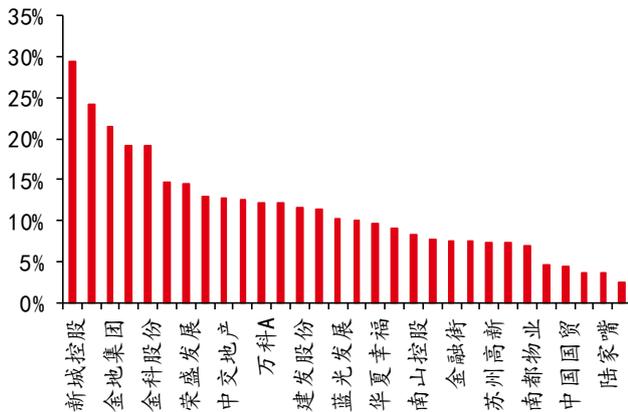
图表 8 房地产行业指数近 1 个季度表现


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

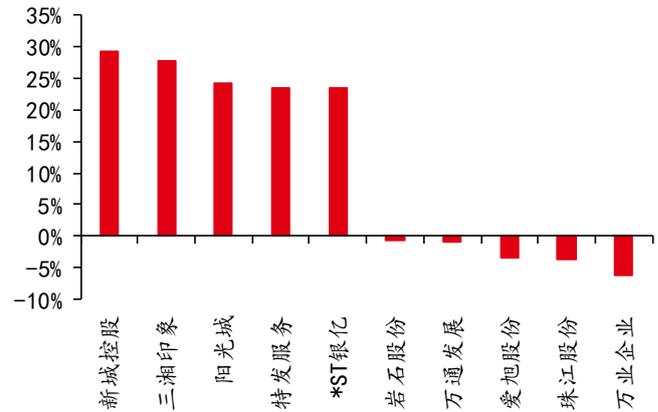
图表 9 房地产行业指数近 1 个月表现


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

本周地产 A 股中: 涨幅靠前的主要是新城控股 (29.41%)、三湘印象 (27.91%)、阳光城 (24.28%)、特发服务 (23.47%)、*ST 银亿 (23.44%), 跌幅靠前的主要是万业企业 (-6.24%)、珠江股份 (-3.67%)、爱旭股份 (-3.57%)、万通发展 (-0.84%)、岩石股份 (-0.75%)。

图表 10 主要地产 A 股涨跌幅 (11/07-11/11)


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 (11/07-11/11)


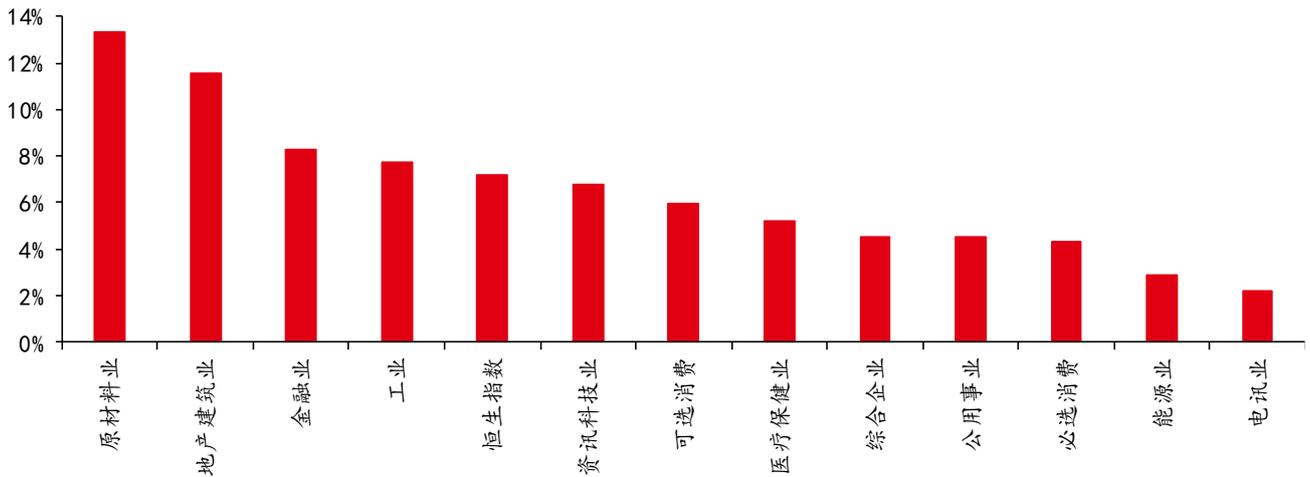
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

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 11.53%，跑赢大盘 4.33 个百分点，涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 2 名。本周领涨板块主要包括原材料业、地产建筑业、金融业，领跌板块主要包括电讯业、能源业、必选消费。

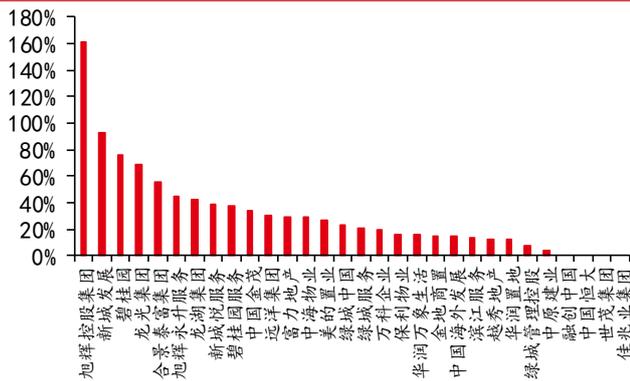
图表 12 港股各行业涨跌幅 (11/07-11/11)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

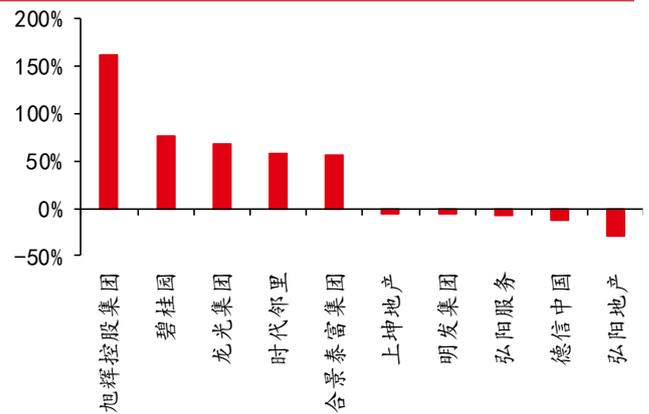
本周地产港股中: 涨幅靠前的主要是旭辉控股集团 (161.05%)、碧桂园 (76.38%)、龙光集团 (68.54%)、时代邻里 (57.75%)、合景泰富集团 (55.68%), 跌幅靠前的主要是弘阳地产 (-29.11%)、德信中国 (-12.70%)、(-7.19%)、明发集团 (-6.49%)、上坤地产 (-5.00%)。

图表 13 主要地产港股涨跌幅 (11/07-11/11)



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 (11/07-11/11)



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 45.56 亿元, 到期金额 117.16 亿元, 净融资额-71.60 亿元。截至 2022 年 11 月 11 日, 地产信用债累计总发行金额为 4758.70 亿元, 同比下降 18.60%, 到期金额 5221.26 亿元, 同比增长下降 26.70%, 净融资规模为-462.56 亿元, 去年同期为-1277.37 亿元。

图表 15 房地产行业信用债发行与到期额 (11/05-11/11) (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	45.56	4758.70	105.75	-24.16	-7.96%	-18.60%
到期额	117.16	5221.26	116.03	-42.26	-22.11%	-26.70%
净融资额	-71.60	-462.56	-10.28	18.11	-29.05%	去年同期 -1277.37

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

具体来看, 债券发行方面, 发行主体包括合肥兴泰金融控股(集团)有限公司、信达地产股份有限公司、中国电建地产集团有限公司、苏州新区高新技术产业股份有限公司、上海城开(集团)有限公司、北京首都开发股份有限公司、苏州苏高新集团有限公司等。债券偿还方面, 主体包括上海张江高科技园区开发股份有限公司、金辉集团股份有限公司、金科地产集团股份有限公司、复地(集团)股份有限公司、珠海华发实业股份有限公司、上海张江高科技园区开发股份有限公司、上海世茂建设有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司、保利发展控股集团股份有限公司、广州富力地产股份有限公司等。

图表 16 房地产行业信用债发行明细 (11/05-11/11)

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 兴泰金融 PPN002	032281024. IB	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	2022/11/09	2025/11/07	5.00	3.04
22 信达地产 PPN001	032281021. IB	信达地产股份有限公司	2022/11/03	2025/11/04	6.00	5.00
22 电建 06	148098. SZ	中国电建地产集团有限公司	2022/11/02	2027/11/03	9.00	3.79
22 苏州高技 MTN004	102282380. IB	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2022/11/01	2027/11/03	6.00	2.96
22 沪开 01	138529. SH	上海城开(集团)有限公司	2022/10/31	2025/11/02	11.50	3.07
22 首股 05	137873. SH	北京首都开发股份有限公司	2022/10/31	2027/11/02	8.00	3.90
22 苏州高新 SCP031	012283820. IB	苏州苏高新集团有限公司	2022/10/31	2023/07/07	4.00	1.88

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 (11/05-11/11)

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 张江高科 SCP001	012281803. IB	2022/11/08	8.00	到期	2022/05/11	2.00	超短期融资债券
PR 辉优 01	189920. SH	2022/11/11	0.01	本金提前兑付	2021/07/30	6.00	证监会主管 ABS
21 金优 01	137984. SZ	2022/11/11	0.18	本金提前兑付	2021/04/30	6.00	证监会主管 ABS
20 复地 F2	177056. SH	2022/11/07	8.00	回售	2020/11/04	5.10	私募债
20 华发 03	177033. SH	2022/11/07	5.20	回售	2020/11/03	4.38	私募债

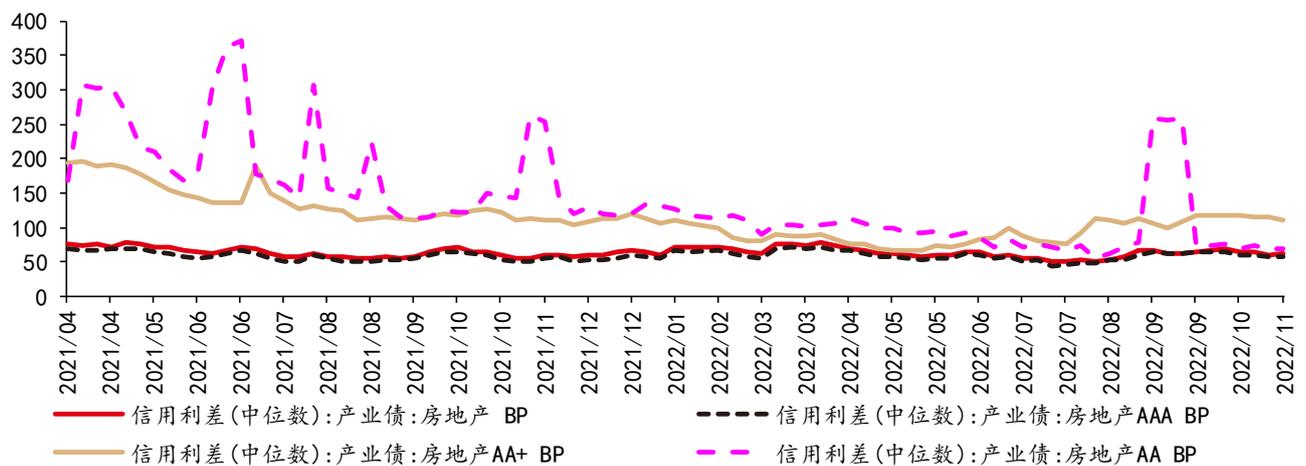
19 张江 01	155836.SH	2022/11/11	7.65	回售	2019/11/07	3.60	一般公司债
19 世茂 03	155831.SH	2022/11/11	6.17	回售	2019/11/07	4.30	一般公司债
19 滨江房产 MTN001	101901537.IB	2022/11/07	9.00	到期	2019/11/05	5.35	一般中期票据
17 保利房产 MTN002	101754126.IB	2022/11/07	25.00	赎回	2017/11/02	5.40	一般中期票据
16 富力 04	136360.SH	2022/11/07	1.95	本金提前兑付	2016/04/06	3.48	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 1.85BP。

截至 2022 年 11 月 11 日, 房地产信用债的信用利差中位数由上周同期 2022 年 11 月 4 日的 60.60BP 走阔至 62.45BP。

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 37 只房地产信用债成交价涨跌幅超过 10%。2022 年 11 月 4 日至 2022 年 11 月 11 日, 成交价涨跌幅超过 10% 的信用债包括 21 碧地 01、22 金地 MTN001、20 宝龙 04、20 金科 03、21 金科 01、21 碧地 04、21 金地 01、16 龙湖 02、20 时代 02、22 碧地 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%) (11/05-11/11)

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	2022/11/07	-28.86	2016.11	AAA
22 金地 MTN001	102280332.IB	金地(集团)股份有限公司	2022/11/07	-14.70	1206.60	AAA
20 宝龙 04	149194.SZ	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2022/11/07	-72.51	22449.71	AA+
20 金科 03	149129.SZ	金科地产集团股份有限公司	2022/11/07	-18.56	5136.74	AAA
21 金科 01	149371.SZ	金科地产集团股份有限公司	2022/11/07	-14.29	1488.68	AAA
21 碧地 04	149748.SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/11/07	-10.08	547.31	AAA

21 金地 01	175773. SH	金地(集团)股份有限公司	2022/11/07	-34.38	1732.56	AAA
16 龙湖 02	136196. SH	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022/11/07	-15.09	2575.59	AAA
20 时代 02	163142. SH	广州市时代控股集团有限公司	2022/11/07	-35.71	4150.77	AAA
22 碧地 01	149290. SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/11/07	-39.16	2341.88	AAA
20 世茂 03	163347. SH	上海世茂建设有限公司	2022/11/07	-12.00	511.14	AA+
20 时代 09	163722. SH	广州市时代控股集团有限公司	2022/11/07	-11.38	1049.72	AAA
21 金地 MTN005	102101091. IB	金地(集团)股份有限公司	2022/11/07	-16.94	2344.50	AAA
21 融创 03	149436. SZ	融创房地产集团有限公司	2022/11/07	-11.97	1445.52	AAA
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2022/11/08	-76.43	27704.15	AA+
20 金科 03	149129. SZ	金科地产集团股份有限公司	2022/11/08	-10.95	2991.02	AAA
22 远洋控股 PPN001	032200147. IB	远洋控股集团(中国)有限公司	2022/11/08	-14.05	1124.10	AAA
20 龙湖 02	163140. SH	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022/11/08	-34.55	1438.79	AAA
20 阳城 01	149103. SZ	阳光城集团股份有限公司	2022/11/08	-76.32	38019.32	BB
21 碧地 01	149407. SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/11/09	-15.12	1003.72	AAA
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2022/11/09	-76.45	27964.00	AA+
21 金科 01	149371. SZ	金科地产集团股份有限公司	2022/11/09	-24.96	3018.73	AAA
21 碧地 04	149748. SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/11/09	-50.82	4278.48	AAA
19 龙湖 01	155189. SH	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022/11/09	-40.38	5104.45	AAA
20 金地 MTN003	102001504. IB	金地(集团)股份有限公司	2022/11/09	-26.57	6642.19	AAA
20 世茂 03	163347. SH	上海世茂建设有限公司	2022/11/09	-22.73	1089.07	AA+
21 沪世茂 MTN001	102100448. IB	上海世茂股份有限公司	2022/11/10	-24.75	22644.87	AAA
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2022/11/10	-73.82	24567.72	AA+
21 碧地 02	149509. SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/11/10	-29.60	1854.69	AAA
21 金地 MTN004	102100991. IB	金地(集团)股份有限公司	2022/11/10	-50.75	318.71	AAA
20 时代 02	163142. SH	广州市时代控股集团有限公司	2022/11/10	-19.76	2039.79	AAA
21 碧地 01	149407. SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/11/11	-41.01	3012.29	AAA
20 融创 03	114821. SZ	融创房地产集团有限公司	2022/11/11	-59.58	52665.04	AAA
21 金科 04	149495. SZ	金科地产集团股份有限公司	2022/11/11	-45.59	6710.62	AAA
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2022/11/11	-73.81	24783.08	AA+

21 碧地 03	149632. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/11/11	-45.83	3531.66	AAA
20 时代 05	163316. SH	广州市时代控股集 团有限公司	2022/11/11	-10.04	943.90	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-25.1%/-7.0%，库存环比 1.0%，去化同比 17.6%。新房端，本周 46 城住宅成交面积环比-25.1%，累计同比-33.4%。二手房端，13 城成交面积环比-7.0%，同比 48.8%，累计同比-13.6%。库存端，16 城库存环比 1.0%，同比 3.6%。去化端，16 城去化 54.2 周，同比 17.6%。成交均价端，一线 1 城环比-8.7%，同比 24.6%，三四线 9 城环比 7.0%，同比-1.4%。

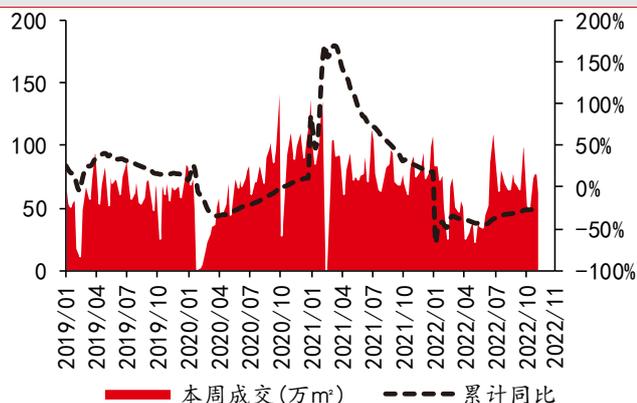
3.1 成交概览

新房端，本周（2022 年 11 月 3 日-2022 年 11 月 9 日，本章“楼市动态”下同）我们覆盖的 46 城住宅成交 295.4 万 m^2 ，环比下降 25.1%，累计同比下降 33.4%。其中，一/二/三四线城市环比下降 20.6%、下降 26.9%、下降 23.2%，累计同比下降 26.5%、下降 30.4%、下降 47.6%。二手房端，13 城成交 117.8 万 m^2 ，环比下降 7.0%，同比上升 48.8%，累计同比下降 13.6%。

(1) 新房：本周各能级城市成交面积环比均下降

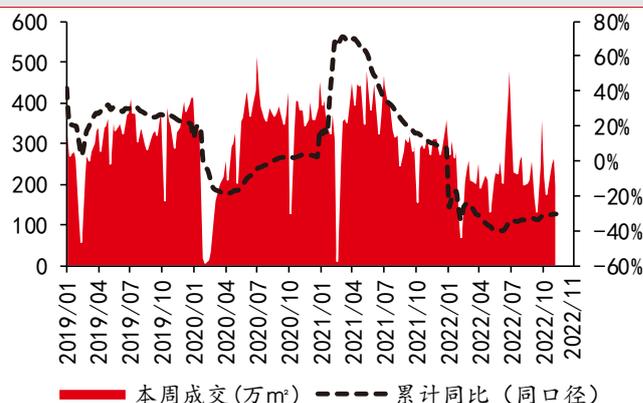
本周我们覆盖的 46 个城市新建商品住宅共计成交 295.4 万 m^2 ，环比下降 25.1%。其中，一线城市环比下降 20.6%，二线城市环比下降 26.9%，三四线城市环比下降 23.2%。一线、二线、三四线城市累计成交量与去年同期相比分别下降 26.5%、下降 30.4%、下降 47.6%，全部城市累计成交量与去年同期相比下降了 33.4%。

图表 20 一线城市新房成交面积累计同比下降 26.5%

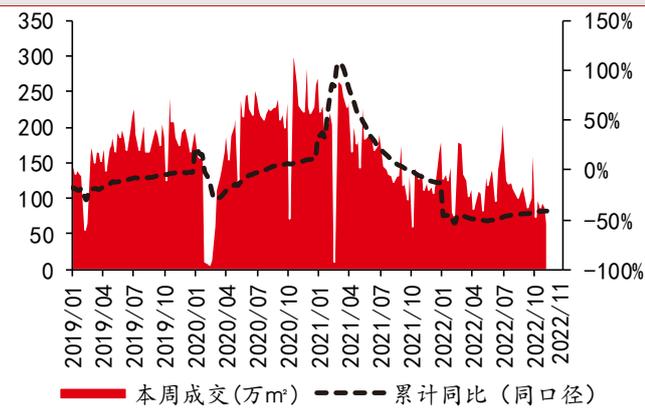


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

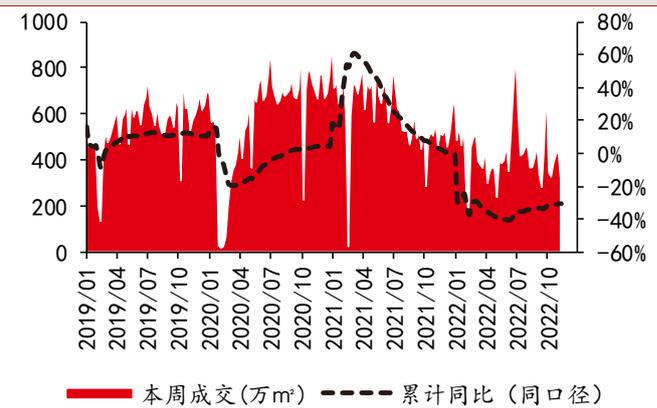
图表 21 二线城市新房成交面积累计同比下降 30.4%



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 47.6%


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 33.4%


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	18.2	-19.8%	685.4	-25.1%	20.1	15.2	-24.1%	商品住宅
上海	30.0	-13.0%	1163.1	-21.8%	32.4	25.8	-20.2%	商品住宅
广州	6.8	-53.6%	706.1	-34.4%	24.2	16.0	-33.7%	商品住宅
深圳	7.0	10.5%	319.8	-25.5%	9.5	7.1	-25.2%	商品住宅
一线合计	62.0	-20.6%	2874.5	-26.5%	86.2	64.2	-25.4%	
杭州	24.6	-2.6%	734.7	-32.1%	25.0	16.8	-32.8%	商品住宅
南京	10.6	-24.5%	705.2	-34.7%	24.1	16.1	-33.1%	商品住宅
武汉	15.7	-22.5%	1101.7	-47.2%	48.2	24.5	-49.2%	商品住宅
成都	36.0	-14.5%	1612.6	-20.3%	44.7	35.8	-19.8%	商品住宅
青岛	12.2	-38.0%	1188.3	-10.0%	29.1	26.4	-9.3%	商品住宅
苏州	11.5	1.9%	823.4	-15.8%	21.0	18.3	-12.9%	商品住宅
福州	0.8	-67.7%	196.0	-54.3%	9.2	4.4	-52.4%	商品住宅
无锡	8.4	-5.4%	246.1	-50.0%	11.6	6.3	-45.8%	商品住宅
南宁	9.6	-24.7%	630.8	-29.0%	19.7	14.0	-28.7%	商品房
济南	18.0	-26.0%	787.2	-26.3%	24.1	18.0	-25.5%	商品住宅
佛山	20.6	-26.0%	1183.3	-22.0%	35.1	26.3	-25.1%	商品房
温州	5.0	-61.3%	553.8	-33.6%	18.8	12.3	-34.4%	商品住宅
珠海	4.3	-31.0%	209.9	-51.1%	11.7	5.5	-53.4%	商品房
东莞	6.5	-49.4%	125.9	1.7%	10.1	8.4	-16.8%	商品住宅
宁波	6.1	-67.5%	368.6	-46.5%	14.2	8.2	-42.4%	商品住宅
二线合计	190.0	-26.9%	10467.4	-30.4%	346.6	241.2	-30.4%	
惠州	3.6	4.9%	114.7	-48.1%	4.8	2.6	-45.2%	商品住宅
扬州	2.4	-17.2%	116.9	-54.9%	6.1	3.0	-51.0%	商品住宅
韶关	0.9	-55.4%	81.3	-29.5%	2.6	1.9	-28.2%	商品住宅
嘉兴	1.3	-45.1%	110.8	-16.3%	3.3	2.7	-19.3%	商品住宅
金华	1.6	-15.8%	157.6	-28.1%	4.6	3.5	-23.1%	商品房
泉州	0.1	-83.2%	32.1	-60.1%	1.8	0.9	-51.5%	商品房

柳州	4.8	-32.0%	309.7	-31.0%	10.3	6.9	-33.2%	商品房
绍兴	0.7	-9.3%	74.4	-57.6%	4.2	1.7	-58.7%	商品房
常德	2.6	11.6%	112.5	-45.3%	4.5	2.5	-44.2%	商品住宅
江门	3.1	-4.3%	132.9	4.9%	2.7	3.0	8.8%	商品住宅
莆田	0.9	-36.0%	59.1	-63.3%	3.5	2.5	-27.4%	商品住宅
泰安	2.7	-58.9%	140.1	-35.4%	4.6	3.1	-32.6%	商品住宅
芜湖	3.7	26.4%	224.6	-61.2%	12.0	5.0	-58.2%	商品住宅
盐城	0.4	-87.4%	73.4	-65.3%	6.1	2.0	-67.9%	商品住宅
宝鸡	2.1	-0.8%	186.6	-39.4%	7.2	4.4	-38.3%	商品住宅
舟山	2.5	-12.5%	101.1	-6.7%	2.5	2.3	-8.5%	商品房
东营	2.4	18.7%	122.8	-44.7%	4.8	2.7	-42.7%	商品住宅
池州	0.8	-24.2%	43.2	-43.1%	1.8	1.0	-43.1%	商品房
海门	0.5	148.3%	32.3	-45.4%	1.3	0.7	-43.6%	商品住宅
宿州	0.4	-53.4%	74.1	-68.5%	5.1	1.9	-62.7%	商品住宅
焦作	0.8	9.8%	21.3	-37.5%	1.5	0.9	-37.8%	商品住宅
六盘水	0.6	-47.8%	42.5	-32.8%	1.3	0.9	-28.5%	商品住宅
娄底	0.9	-41.7%	89.5	-29.4%	3.3	2.0	-40.6%	商品房
荆门	0.8	-20.7%	64.1	-27.3%	2.3	1.6	-27.0%	商品住宅
云浮	0.7	13.1%	39.7	-16.7%	1.1	0.9	-17.0%	商品住宅
南平	0.7	350.1%	25.2	-12.8%	0.7	0.6	-17.4%	商品住宅
吉安	1.5	-8.2%	83.5	-44.1%	3.9	2.2	-41.6%	商品房
三四线合计	43.5	-23.2%	2666.0	-47.6%	107.6	63.5	-41.0%	
总计	295.4	-25.1%	16007.9	-33.4%	540.4	369.0	-31.7%	

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13个城市二手商品住宅共计成交117.8万m²，环比下降7.0%，同比上升48.8%。今年以来累计成交4672.0万m²，与去年同期相比下降13.6%。

图表 25 主要城市二手房成交信息一览表（万m²）

	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	24.9	-16.0%	21.9	13.5%	1133.4	1544.9	-26.6%
深圳	4.8	3.1%	4.7	1.2%	174.0	314.5	-44.7%
杭州	5.4	6.8%	3.4	57.8%	244.3	438.6	-44.3%
南京	13.6	10.1%	11.6	16.9%	532.9	807.4	-34.0%
成都	32.7	2.3%	4.6	609.5%	1197.4	319.3	275.0%
青岛	8.4	-13.0%	3.5	142.1%	302.6	437.6	-30.8%
苏州	13.4	1.1%	15.0	-10.3%	453.8	587.6	-22.8%
厦门	4.2	-2.2%	3.9	5.8%	194.0	331.9	-41.5%
扬州	2.6	-14.1%	1.1	140.7%	77.7	79.5	-2.3%
南宁	3.5	6.4%	2.9	22.0%	138.3	141.2	-2.1%
金华	2.1	-69.5%	2.7	-23.5%	123.7	266.3	-53.6%
江门	1.2	-20.3%	1.1	12.6%	55.7	71.0	-21.6%
池州	1.0	-9.0%	2.7	-61.7%	44.4	66.2	-33.0%

总计	117.8	-7.0%	79.2	48.8%	4672.0	5406.1	-13.6%
----	-------	-------	------	-------	--------	--------	--------

资料来源: Wind, 中邮证券研究所整理

3.2 库存去化

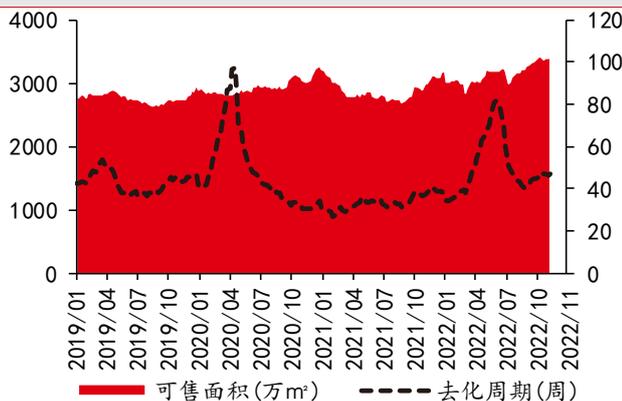
(1) 库存: 本周库存环比上升 1.0%。

本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅库存共计 9599.0 万 m^2 , 环比上升 1.0%, 同比上升 3.6%。其中: 一线城市库存 3439.4 万 m^2 , 环比上升 1.7%, 同比上升 14.6%; 二线城市库存 5239.8 万 m^2 , 环比上升 1.0%, 同比下降 1.8%; 三四线城市库存 919.8 万 m^2 , 环比下降 0.1%, 同比下降 1.4%。

(2) 去化: 本周去化周期环比上升 1.3%。

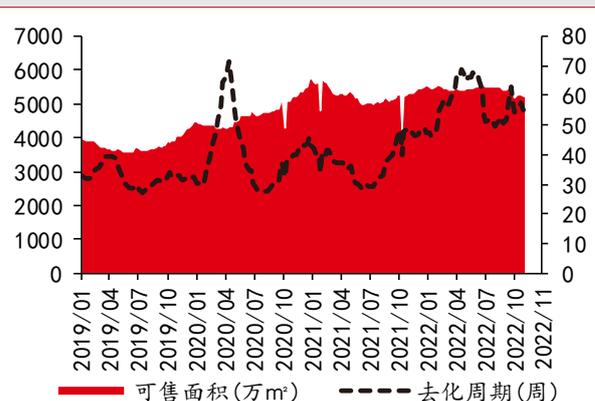
本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅去化周期为 54.2 周, 环比上升 1.3%, 同比上升 17.6%。其中: 一线城市去化周期 47.0 周, 环比上升 2.1%, 同比上升 24.0%; 二线城市去化周期 54.6 周, 环比上升 0.8%, 同比上升 12.7%; 三四线城市去化周期 117.3 周, 环比上升 1.7%, 同比上升 44.5%。

图表 26 一线城市库存同比上升 14.6%，去化周数为 47.0 周



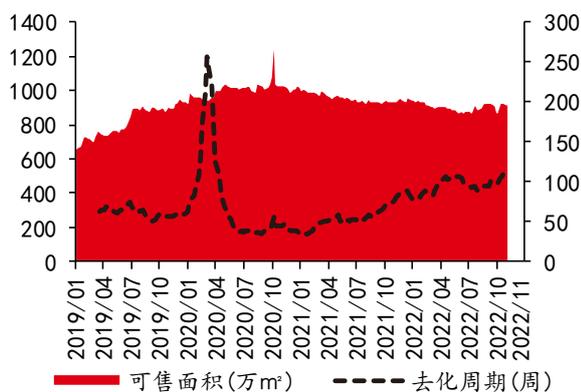
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 27 二线城市库存同比下降 1.8%，去化周数为 54.6 周



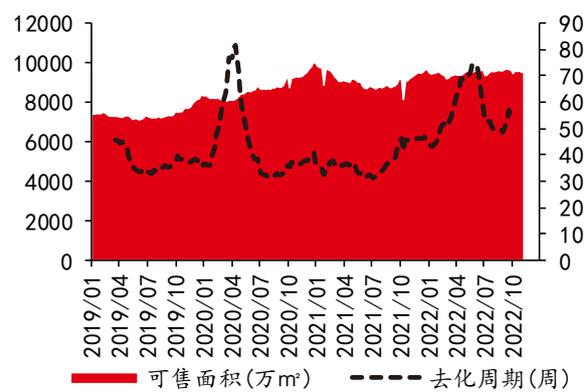
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 28 三四线城市库存同比下降 1.4%，去化周数为 117.3 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 3.6%，去化周数为 54.2 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	1273.4	1262.1	0.9%	1152.7	10.5%	商品住宅
上海	531.5	506.5	4.9%	509.6	4.3%	商品住宅
广州	1244.1	1246.1	-0.2%	1096.0	13.5%	商品住宅
深圳	390.4	365.8	6.7%	242.1	61.3%	商品住宅
一线合计	3439.4	3380.5	1.7%	3000.4	14.6%	
杭州	189.8	171.7	10.5%	211.4	-10.2%	商品住宅
南京	908.8	909.9	-0.1%	800.3	13.6%	商品住宅
苏州	747.7	740.9	0.9%	898.1	-16.8%	商品住宅
福州	525.2	526.3	-0.2%	603.8	-13.0%	商品住宅
厦门	318.9	304.4	4.8%	291.7	9.3%	商品住宅
南宁	862.4	865.8	-0.4%	1005.5	-14.2%	商品房
温州	1260.6	1237.3	1.9%	1156.6	9.0%	商品住宅
宁波	426.3	430.0	-0.8%	369.3	15.5%	商品住宅
二线合计	5239.8	5186.3	1.0%	5336.7	-1.8%	
莆田	178.2	178.2	0.0%	197.7	-9.8%	商品住宅
宝鸡	531.8	534.5	-0.5%	475.6	11.8%	商品住宅
东营	147.5	145.1	1.6%	171.7	-14.1%	商品住宅
南平	62.4	63.0	-1.1%	87.6	-28.8%	商品住宅
三四线合计	919.8	920.8	-0.1%	932.5	-1.4%	
总计	9599.0	9502.1	1.0%	9269.5	3.6%	

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	65.7	67.2	-2.2%	62.6	5.1%	商品住宅
上海	16.9	15.8	7.2%	16.0	5.6%	商品住宅
广州	82.9	81.3	2.0%	58.5	41.7%	商品住宅
深圳	53.4	51.1	4.5%	24.0	122.8%	商品住宅
一线平均	47.0	46.1	2.1%	37.9	24.0%	
杭州	10.2	9.7	4.5%	9.8	3.4%	商品住宅
南京	82.7	80.9	2.3%	54.7	51.2%	商品住宅
苏州	40.7	40.1	1.4%	52.9	-23.0%	商品住宅
福州	132.2	126.4	4.6%	78.8	67.7%	商品住宅
厦门	55.1	52.6	4.8%	39.7	38.7%	商品住宅
南宁	63.0	62.5	0.9%	62.2	1.3%	商品房
温州	75.4	73.7	2.3%	75.3	0.1%	商品住宅
宁波	44.2	44.3	-0.2%	30.1	46.8%	商品住宅
二线合计	54.6	54.2	0.8%	48.5	12.7%	
莆田	141.3	143.3	-1.4%	114.0	23.9%	商品住宅
宝鸡	180.9	170.7	6.0%	91.0	98.8%	商品住宅

东营	46.8	46.4	0.9%	45.6	2.7%	商品住宅
南平	127.0	131.4	-3.4%	114.8	10.6%	商品住宅
三四线合计	117.3	115.3	1.7%	81.2	44.5%	
总计	54.2	53.5	1.3%	46.1	17.6%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

3.3 成交均价

房价：本周一、二、三四线城市房价环比分别下降、上升。。

本周我们覆盖的1个一线城市商品住宅成交均价为42457.3元/m²，环比下降8.7%，同比上升24.6%。9个三四线城市商品住宅成交均价为8849.3元/m²，环比上升7.0%，同比下降1.4%。

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	去年累计均价	今年累计均价	累计均价同比	备注
上海	42457	46524	-8.7%	35993	44838	24.6%	商品住宅
一线合计	42457	46524	-8.7%	35993	44838	24.6%	
韶关	5980	6355	-5.9%	6362	5941	-6.6%	商品住宅
金华	17179	15130	13.5%	14800	16348	10.5%	商品房
常德	5650	6564	-13.9%	6785	6453	-4.9%	商品住宅
江门	9591	10441	-8.1%	11215	10196	-9.1%	商品住宅
泰安	9636	7631	26.3%	9557	9060	-5.2%	商品住宅
池州	4735	5825	-18.7%	6425	6045	-5.9%	商品房
海门	9471	3577	164.8%	16471	11376	-30.9%	商品住宅
焦作	6346	6441	-1.5%	6224	6175	-0.8%	商品住宅
六盘水	5268	5288	-0.4%	5097	5077	-0.4%	商品住宅
三四线合计	8849	8270	7.0%	9707	9575	-1.4%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

4. 土地市场

2022年11月第1周（2022年10月31日-2022年11月6日，本章“土地市场”下同）：

本周百城土地供应建面环比上升，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 9.58%/20.85%，溢价率 5.48%，一线供应和成交建面环比-55.69%/-35.94%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比 4.08%/18.61%，溢价率 0.90%，三四线供应和成交建面环比 15.80%/30.39%，溢价率 7.67%。

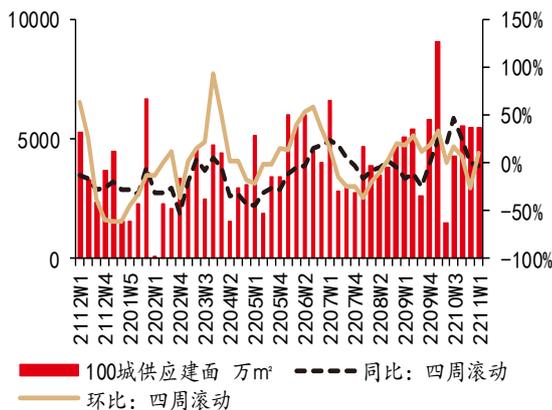
4.1 100大中城市

100大中城市供应建面环比上升，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 5442.74 万平，同比（4周滚动）下降 3.76%，相比前一周的增速下降 3.29pct，环比（4周滚动）增长 9.58%，相比前一周的增速上升 36.22pct。

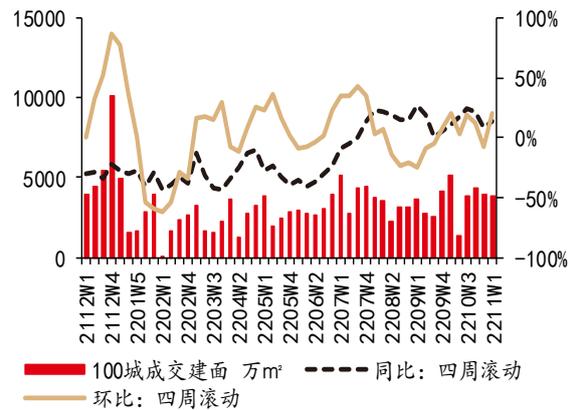
成交建面：100大中城市成交土地建筑面积为 3822.58 万平，同比（4周滚动）增长 14.06%，相比前一周的增速上升 5.64pct，环比（4周滚动）增长 20.85%，相比前一周的增速上升 28.26pct。

图表 33 百城土地供应建面滚动同/环比为-3.76%/9.58%



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 14.06%/20.85%

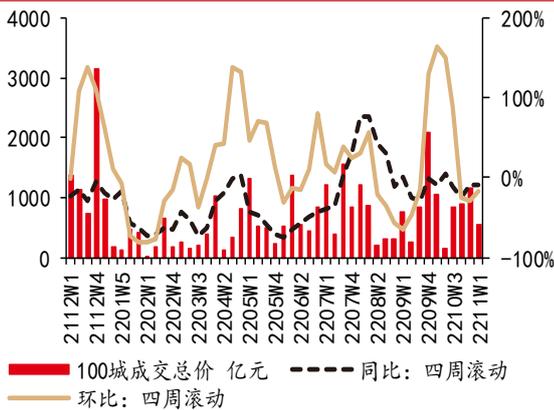


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

成交总价：100大中城市成交土地总价为 549.66 亿元，同比（4周滚动）下降 8.23%，相比前一周的增速下降 0.09pct，环比（4周滚动）下降 16.99%，相比前一周的增速上升 11.13pct。

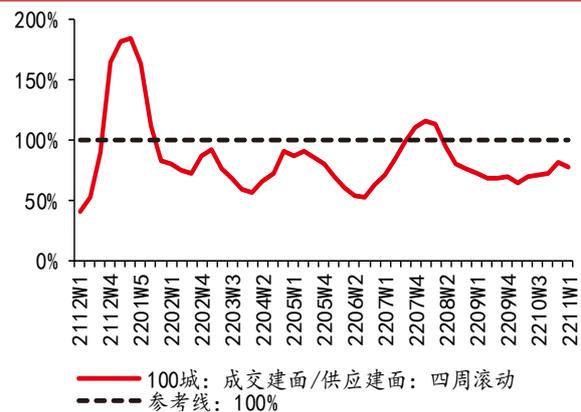
供需关系：100大中城市成交面积与供应面积的比例为 77.18%，前一周该比例为 80.84%，去年同期该比例为 65.12%。

图表 35 百城土地成交总价滚动同/环比为-8.23%/-16.99%



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 77.18%

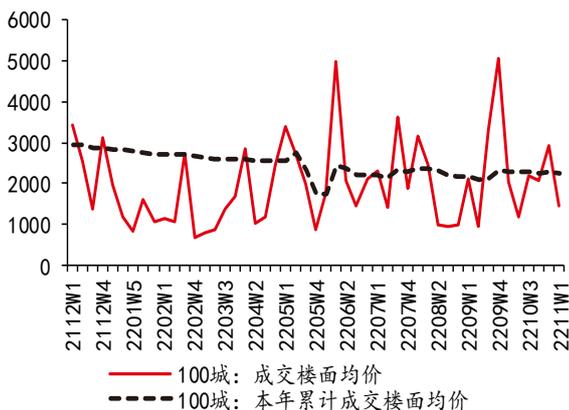


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 100 大中城市楼面地价为 1438.00 元/平方米, 同比下降 44.26%, 环比下降 50.62%, 本年累计成交楼面地价为 2255.60 元/平方米, 同比下降 24.58%, 环比下降 1.56%。

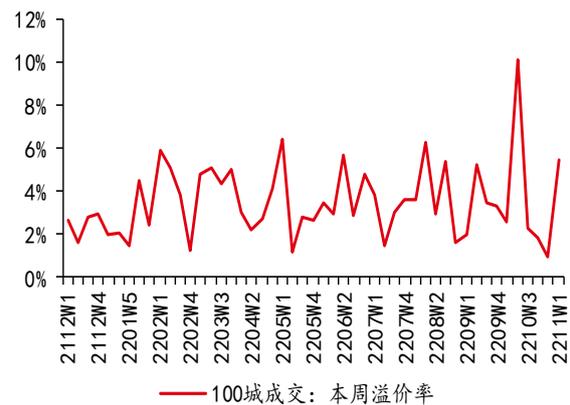
溢价率: 100 大中城市溢价率为 5.48%, 前一周的溢价率为 0.93%, 2022 年 11 月第 1 周的溢价率与之相比增长 4.55pct, 去年同期溢价率为 2.12%, 2022 年 11 月第 1 周的溢价率与之相比增长 3.36pct。

图表 37 百城土地本年累计成交楼面均价为 2255.60 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 5.48%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

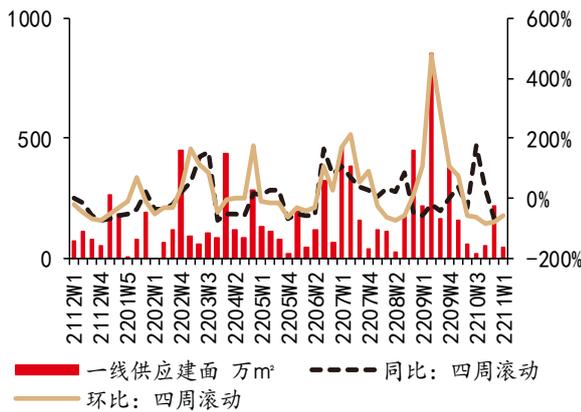
4.2 一线城市

一线城市供应建面环比下降, 成交建面环比下降, 溢价率环比持平

供应建面: 一线城市供应土地建筑面积为 46.62 万平, 同比 (4 周滚动) 下降 75.01%, 相比前一周的增速下降 6.04pct, 环比 (4 周滚动) 下降 55.69%, 相比前一周的增速上升 22.08pct。

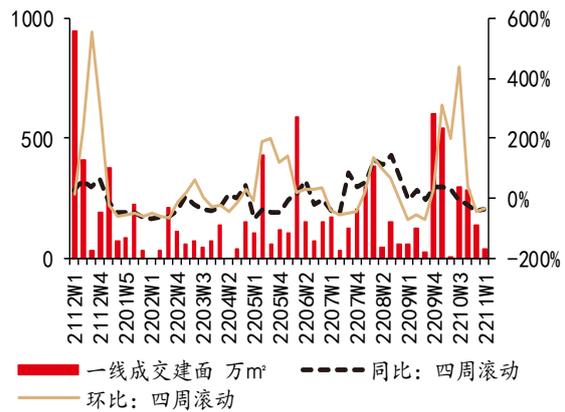
成交建面: 一线城市成交土地建筑面积为 40.36 万平, 同比 (4 周滚动) 下降 36.74%, 相比前一周的增速上升 3.71pct, 环比 (4 周滚动) 下降 35.94%, 相比前一周的增速上升 8.53pct。

图表 39 一线土地供应建面滚动同/环比为-75.01%/-55.69%



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-36.74%/-35.94%

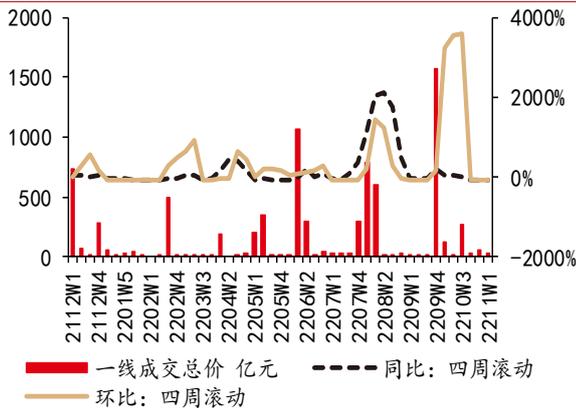


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

成交总价: 一线城市成交土地总价为 33.01 亿元, 同比 (4 周滚动) 下降 69.46%, 相比前一周的增速上升 2.07pct, 环比 (4 周滚动) 下降 76.84%, 相比前一周的增速上升 1.56pct。

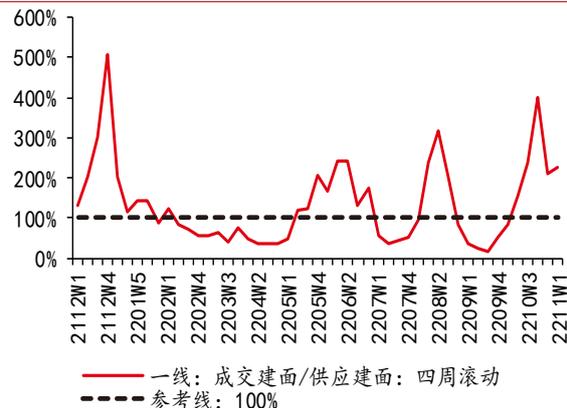
供需关系: 一线城市成交面积与供应面积的比例为 226.25%, 前一周该比例为 208.85%, 去年同期该比例为 89.35%。

图表 41 一线土地成交总价滚动同/环比为-69.46%/-76.84%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

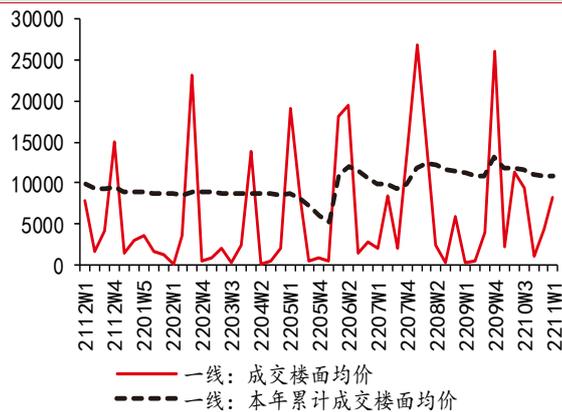
图表 42 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 226.25%



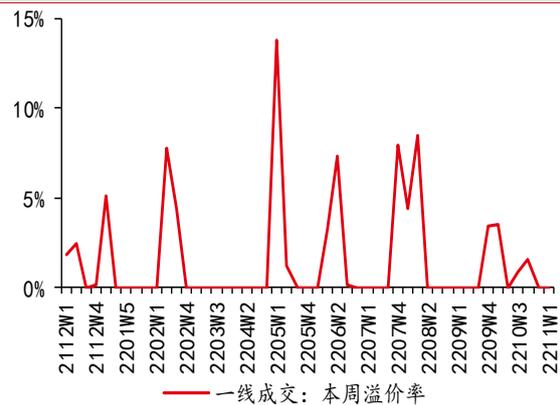
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 一线城市楼面地价为 8180.00 元/平方米, 同比增长 789.13%, 环比增长 90.10%, 本年累计成交楼面地价为 10883.03 元/平方米, 同比增长 8.09%, 环比下降 0.19%。

溢价率: 一线城市溢价率为 0.00%, 前一周的溢价率为 0.00%, 2022 年 11 月第 1 周的溢价率与之相比持平 0.00pct, 去年同期溢价率为 0.00%, 2022 年 11 月第 1 周的溢价率与之相比持平 0.00pct。

图表 43 一线城市本年累计成交楼面均价为 10883.03 元/㎡


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 44 一线城市成交溢价率为 0.00%


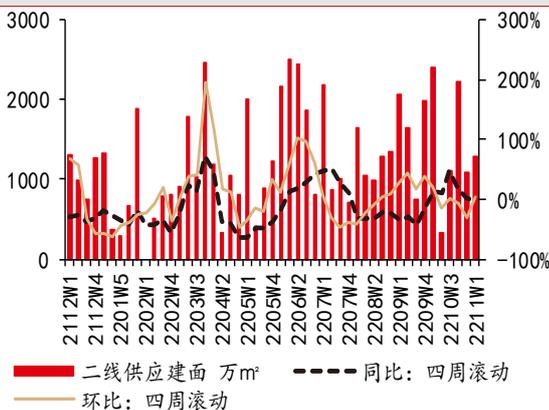
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

4.3 二线城市

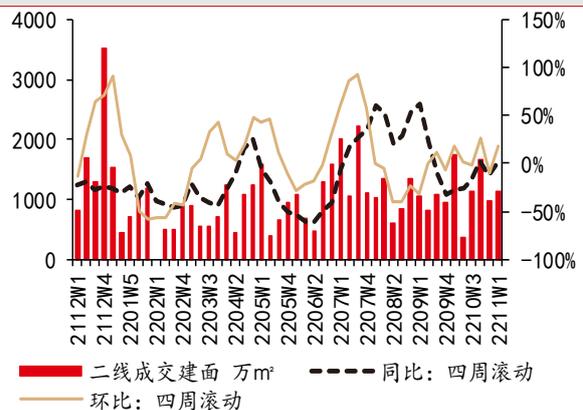
二线城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降。

供应建面：二线城市供应土地建筑面积为 1279.55 万平，同比（4 周滚动）下降 3.73%，相比前一周的增速下降 6.92pct，环比（4 周滚动）增长 4.08%，相比前一周的增速上升 34.11pct。

成交建面：二线城市成交土地建筑面积为 1129.48 万平，同比（4 周滚动）增长 0.51%，相比前一周的增速上升 13.05pct，环比（4 周滚动）增长 18.61%，相比前一周的增速上升 28.21pct。

图表 45 二线土地供应建面滚动同/环比为-3.73%/4.08%


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

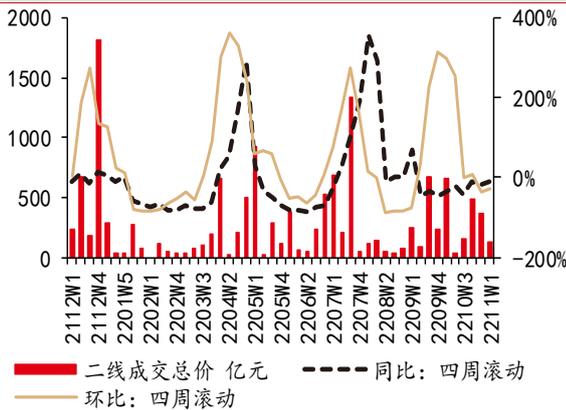
图表 46 二线土地成交建面滚动同/环比为 0.51%/18.61%


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

成交总价：二线城市成交土地总价为 132.05 亿元，同比（4 周滚动）下降 8.25%，相比前一周的增速上升 10.62pct，环比（4 周滚动）下降 28.50%，相比前一周的增速上升 8.26pct。

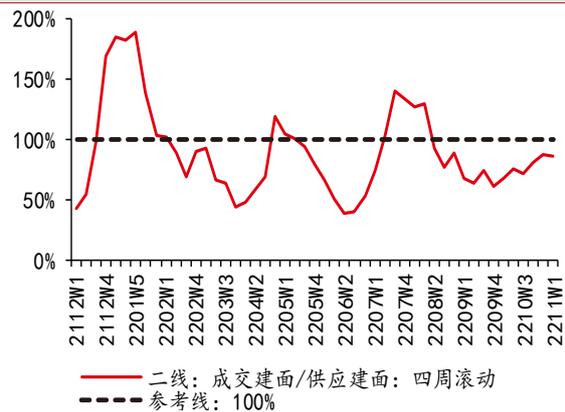
供需关系：二线城市成交面积与供应面积的比例为 85.79%，前一周该比例为 86.92%，去年同期该比例为 82.18%。

图表 47 二线土地成交总价滚动同/环比为-8.25%/-28.50%



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 85.79%

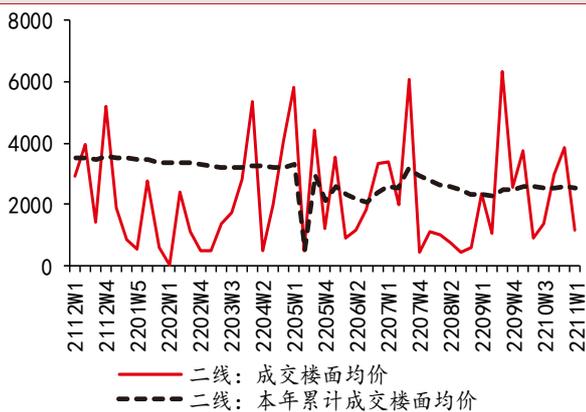


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

楼面地价：二线城市楼面地价为 1169.00 元/平方米，同比下降 43.61%，环比下降 69.42%，本年累计成交楼面地价为 2528.48 元/平方米，同比下降 28.62%，环比下降 2.09%。

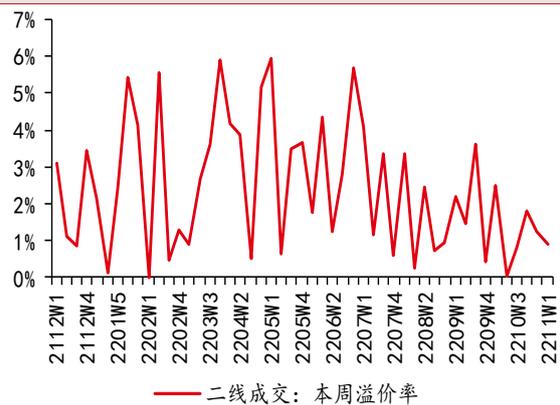
溢价率：二线城市溢价率为 0.90%，前一周的溢价率为 1.23%，2022 年 11 月第 1 周的溢价率与之相比下降 0.33pct，去年同期溢价率为 0.99%，2022 年 11 月第 1 周的溢价率与之相比下降 0.09pct。

图表 49 二线土地本年累计成交楼面均价为 2528.48 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 0.90%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

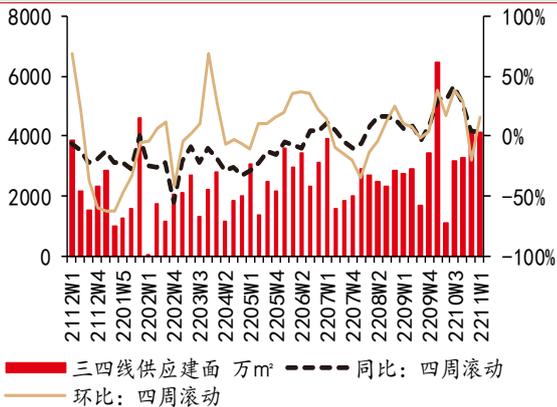
4.4 三四线城市

三四线城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比上升。

供应建面：三四线城市供应土地建筑面积为 4116.56 万平，同比（4 周滚动）增长 2.85%，相比前一周的增速下降 1.98pct，环比（4 周滚动）增长 15.80%，相比前一周的增速上升 35.43pct。

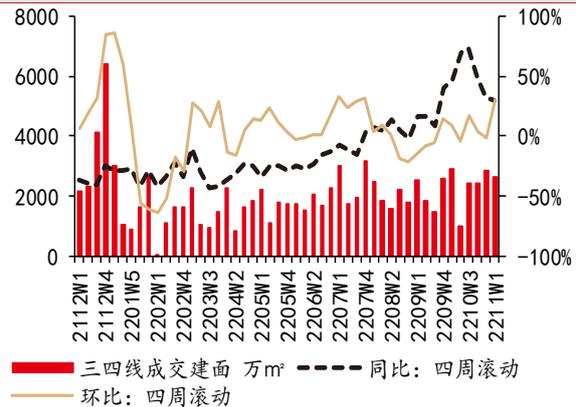
成交建面：三四线城市成交土地建筑面积为 2652.31 万平，同比（4 周滚动）增长 29.87%，相比前一周的增速下降 2.52pct，环比（4 周滚动）增长 30.39%，相比前一周的增速上升 31.21pct。

图表 51 三四线土地供应建面滚动同/环比为 2.85%、15.80%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 52 三四线成交建面滚动同/环比为 29.87%、30.39%

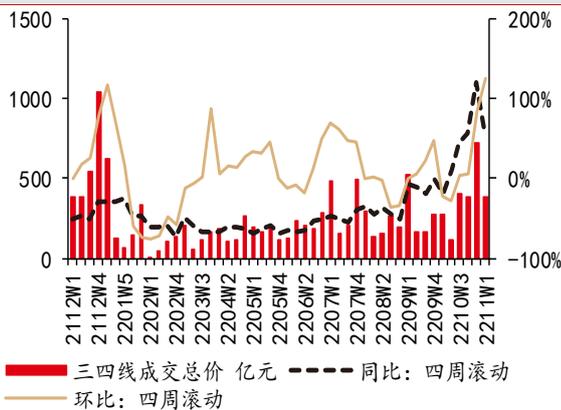


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

成交总价: 三四线城市成交土地总价为 384.57 亿元, 同比 (4 周滚动) 增长 57.04%, 相比前一周的增速下降 64.34pct, 环比 (4 周滚动) 增长 126.08%, 相比前一周的增速上升 41.56pct。

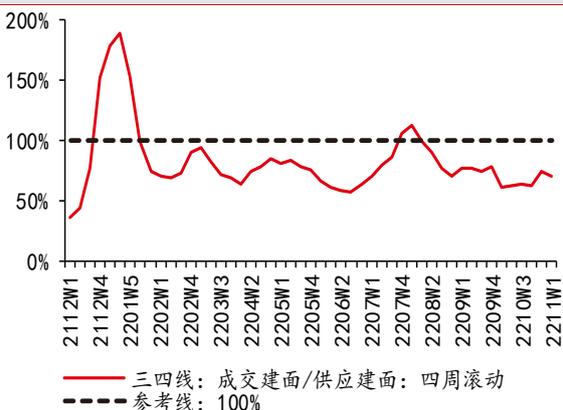
供需关系: 三四线城市成交面积与供应面积的比例为 70.48%, 前一周该比例为 74.60%, 去年同期该比例为 55.81%。

图表 53 三四线土地总价滚动同/环比为 57.04%、126.08%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 54 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 70.48%

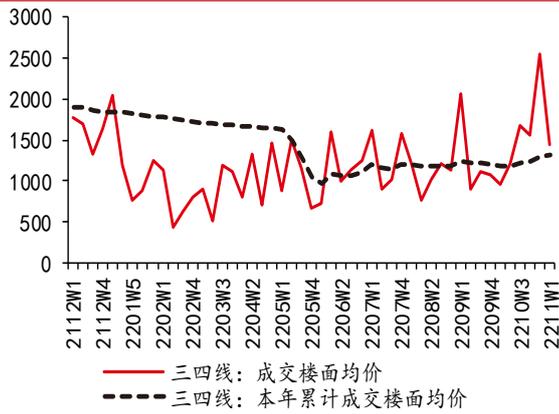


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 三四线城市楼面地价为 1450.00 元/平方米, 同比下降 48.89%, 环比下降 42.89%, 本年累计成交楼面地价为 1308.34 元/平方米, 同比下降 33.98%, 环比增长 0.54%。

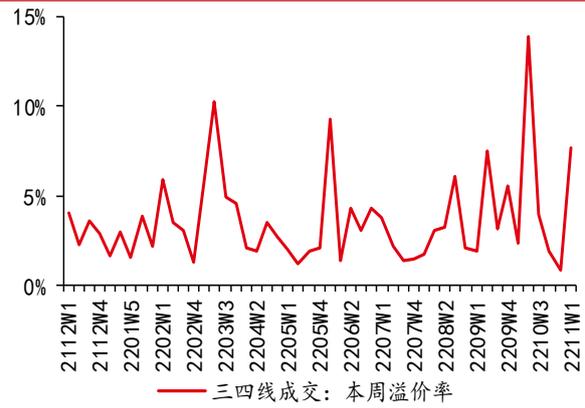
溢价率: 三四线城市溢价率为 7.67%, 前一周的溢价率为 0.86%, 2022 年 11 月第 1 周的溢价率与之相比增长 6.81pct, 去年同期溢价率为 2.53%, 2022 年 11 月第 1 周的溢价率与之相比增长 5.14pct。

图表 55 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1308.34 元/m²



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 56 三四线土地成交溢价率为 7.67%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

5. 政策梳理

交易商协会支持民营房企融资，各地因城施策稳定房地产市场：1) 上海市出台提取住房公积金支付保障性租赁住房房租政策，从放款提取条件、提高提取限额、优化办理流程等方面开展工作；2) 山东省烟台市实施阶段性购房契税补贴政策，鼓励商业银行推行二手房“带押过户”登记模式；3) 广东省东莞市优化新建商品住房销售价格申报管理规则；4) 四川省成都市从“购房资格支持”“购房顺位支持”“预留住房支持”三个维度为高层次人才提供购房支持；5) 浙江省宁波市优化人才购房补贴政策办理流程；6) 北京市通州区台湖、马驹桥地区商品住房将执行北京经济技术开发区商品住房政策有关规定；7) 杭州市临平区从支持刚性和改善性住房需求、完善住房保障体系、给予购房契税补贴三方面维稳房地产市场。

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
2022-11-4	安徽省住房城乡建设厅	《关于统筹高效做好当前阶段疫情防控和建筑业平稳发展工作的紧急通知》	在落实各地精准防控的前提下，最大限度保障建筑业企业正常经营和施工现场有序施工，严禁采取“一刀切”的简单方式对施工现场“一停了之”。拟近期复工的施工现场要做好疫情防控，在确保各项防控措施到位后，及时复工复产。强化施工现场管控，未经实名制登记人员严禁进入施工现场。
2022-11-4	杭州市临平区人民政府	《临平区关于稳经济促消费补强政策若干意见》	支持刚性和改善性住房需求。已落户杭州市的户籍家庭或在杭州市工作且有城镇社保（或个人所得税）缴纳记录的非杭州市户籍家庭，可在星桥、崇贤、东湖、运河、塘栖等镇街购买住房（含新建商品住房和二手住房）。符合条件的杭州市户籍家庭在上述镇街购买第二套住房不受落户满五年的限制。各类家庭在限购区内限购的住房总套数不变。完善住房保障体系。加快构建以公租房、保障性租赁住房 and 共有产权住房等为主体的“多层次、广覆盖、多主体”住房保障体系。全年开工公租房 15.175 万平方米，筹集保障性租赁住房 1.74 万套（间），开工共有产权房 1000 套。加快安置房建设，缩短拆迁群众在外过渡时间，全年开工 73 万平方米，竣工 206 万平方米。推进城镇老旧小区改造工作，实现应改尽改。稳步实施老旧小区住宅加装电梯，实现愿装尽装。给予购房契税补贴。2023 年 9 月 30 日（含）前，购买上述镇街普通新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额的 50% 标准给予补助；购买临平区非住宅新建商品房的，办理不动产权证后，对于购买 800 平方米以上的按照实际缴纳契税金额的 30% 标准给予补助，对于购买 2000 平方米以上的，按照实际缴纳契税金额的 50% 标准给予补助。
2022-11-5	武汉市住房保障和房屋管理局	《武汉市住房保障和房屋管理行政处罚裁量基准（征求意见稿）》	意见稿中涉及了房地产开发、物业管理、房地产估价管理、房地产经纪管理、房屋租赁管理、保障房管理、房产测绘管理、房屋安全管理、优秀历史建筑保护管理、城市房屋白蚁防治管理 10 个方面的行政处罚裁量基准，明确了违法行为名称、处罚依据、情节与危害后果，处罚幅度基准以及处罚机关等
2022-11-7	宁波市人力资源和社会保障局	《我市人才购房补贴政策办理流程优化升级全过程提升人才体验感获得感》	本次补贴申领增加了“资格认定”环节，申请人在与开发商签订住房购买合同并完成备案后即可提出“资格认定”，对申请人的婚姻、名下房产等资格进行确认和固定，避免申请人在等待交付期间因结婚等因素影响补贴申请资格。本次政策流程修订，不再要求人才提供单位聘用合同或劳动

			<p>合同，改为以查询在甬缴纳社保情况代替，基础人才在甬缴纳6个月社保，博士等高层次人才在甬正常缴纳均可以直接办理。申请补贴的住房由过去的“家庭首次购买唯一住房”调整为“家庭唯一住房”。原政策需要申请人持有1/3（含）以上产权，才可按产权比例享受补贴，新政策不再限制申请人持有的最低产权比例即可按比例享受购房补贴。本次政策对享受购房补贴房产的限售政策均统一按照宁波市有关限售政策执行，限售期有所缩短。此前已享受购房补贴限售5年的房产也统一按照按新政策执行，方便青年人才改善居住条件。</p>
2022-11-7	国家发改委	《关于进一步完善政策环境加大力度支持民间投资发展的意见》	<p>通过盘活存量和改扩建有机结合等方式吸引民间投资。鼓励民间投资参与盘活城市老旧资源，因地制宜推进城镇老旧小区改造，支持通过精准定位、提升品质、完善用途，丰富存量资产功能、提升资产效益。因地制宜推广污水处理厂下沉、地铁上盖物业、交通枢纽地上地下空间、公路客运场站及城市公共交通场站用地综合开发等模式，拓宽收益来源，提高资产综合利用价值，增强对民间投资的吸引力。引导民间投资积极参与盘活国有存量资产。鼓励民间资本通过政府和社会资本合作（PPP）等方式参与盘活国有存量资产。通过开展混合所有制改革、引入战略投资人和专业运营管理方等，吸引民间资本参与基础设施项目建设、运营。对长期闲置但具有潜在开发利用价值的老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等资产，可采取资产升级改造与定位转型等方式，充分挖掘资产价值，吸引民间投资参与。</p>
2022-11-8	北京市住房和城乡建设委员会	《关于加强亦庄新城台马地区商品住房管理的通知》	<p>自本通知发布之日起，划归北京经济技术开发区管理的通州区台湖、马驹桥地区（约78平方公里）商品住房（包括新建商品住房和二手住房）执行北京经济技术开发区商品住房政策有关规定。该通知的发布意味着通州区台湖、马驹桥地区不再执行通州区的“双限购”政策。</p>
2022-11-9	成都市住房和城乡建设局	《成都市高层次人才购买商品住房实施细则》	<p>统筹人才购房支持政策，将符合《成都市人才安居资格认定办法》条件的A、B、C类人才，天府英才卡A卡与蓉城人才绿卡（市级卡）联名卡的持卡人，成都市产业建圈强链人才计划入选者，龙头企业等重点企业副总级及以上高级管理人才，重大招商引资项目和机关、企事业单位引进的高层次人才纳入保障范围。</p> <p>从“购房资格支持”“购房顺位支持”“预留住房支持”三个维度分层分类提供购房支持：“购房资格支持”指经认定高层次人才可不受户籍、社保缴纳时间等限制在蓉购买商品住房；“购房顺位支持”指经认定高层次人才可不受户籍、社保缴纳时间和住房限购区域的限制购房，购买商品住房时视为无房居民家庭参与商品住房申购；“预留住房支持”指经认定高层次人才可不受户籍、社保缴纳时间和住房限购区域的限制购房，根据人才意愿，在项目取得预售证后或进入房源顺销环节提前预留房源用于人才购买。</p>
2022-11-9	东莞市住房和城乡建设局	《关于优化新建商品住房销售价格申报管理的通知》	<p>如新建商品住房项目同时具有多高层住宅（地上建筑层数超过4层）和低层住宅（地上建筑层数4层以下）的，可分别申报销售均价，并根据不同楼栋及房屋具体情况，对各批次预（现）售房屋自行定价。项目累计申请办理预（现）售批次的首次申报平均价格不得高于经备案的同类型住宅申报均价（含），且不低于该申报均价的90%（含）</p> <p>开发企业应严格按照申报价格明码标价进行销售，网签销售价格不得高于房屋申报价格，且比申报价格下浮不超过15%（含）。已办理预（现）售但未售出的新建商品住房需调整销售价格的，自取得预售许可证（或现售备案证书）之日起满360天方可上浮调整，上浮幅度不超过5%（含），满180天方可下浮调整，下浮幅度不限。</p>
2022-11-9	国家住房和城乡建设部	《住房和城乡建设部关于公布智能建造试点城市的通知》	<p>住建部决定将北京市等24个城市列为智能建造试点城市，试点自公布之日开始，为期3年。试点城市要严格落实试点</p>

2022-11-10	上海市公积金管理中心	《本市出台提取住房公积金支付保障性租赁住房房租政策》	<p>实施方案，建立健全统筹协调机制，加大政策支持力度，有序推进各项试点任务，确保试点工作取得实效。</p> <p>放宽提取条件。租赁已经本市政府主管部门认定并纳入统一管理的保障性租赁住房并按规定办妥租赁备案的职工及配偶，符合连续足额缴存住房公积金满3个月，在本市无住房公积金贷款、无委托提取住房公积金归还住房贷款等生效中提取业务条件的，可申请提取住房公积金支付保障性租赁住房房租。</p> <p>提高提取限额。符合条件的承租职工申请提取住房公积金支付保障性租赁住房房租的，每户家庭（含单身家庭）月提取金额不超过当月实际房租支出，最高月提取限额为4500元。</p> <p>优化办理流程。职工申请提取住房公积金支付保障性租赁住房房租的，可“零材料”、“零跑动”，全程通过市公积金管理中心官方线上渠道或“随申办”提交申请，同时授权委托市公积金管理中心查询、核验本人及配偶租赁信息等。</p>
2022-11-11	烟台市住房和城乡建设局	《“房住不炒”，支持刚性和改善性住房需求促进烟台市房地产市场平稳健康发展措施政策解读》	<p>实施阶段性购房契税补贴。自2022年11月1日起至2023年6月30日前在烟台市购买新建商品住宅和二手住宅，且在2024年6月30日前足额缴纳契税的购房者，可享受购房契税补贴50%。</p> <p>鼓励在烟所有商业银行推行二手房“带押过户”登记模式。实现银行贷款审批、抵押放款及二手房转移登记、抵押注销、新抵押的首次登记等各环节无缝对接。</p>

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
越秀地产	2022-11-3	2022年10月, 本公司实现合同销售(连同合营公司项目的合同销售)金额约为人民币114.40亿元, 同比上升约9%, 实现合同销售面积约为38.35万平方米, 同比下降约6%。2022年1月至10月, 本公司累计合同销售(连同合营公司项目的合同销售)金额约为人民币911.14亿元, 同比上升约11%, 累计合同销售面积约为316.35万平方米, 同比上升约5%。累计合同销售金额约占2022年合同销售目标人民币1,235亿元的74%。
龙湖集团	2022-11-3	控股股东 Charm Talent International Limited 于 2022 年 11 月 3 日于公开市场买入本金共 5,200,000 美元之本公司发行的优先票据。
同济科技	2022-11-4	上海同济科技实业股份有限公司股东量鼎实业控股(上海)有限公司于2022年11月2日与其股东同一控制下的主体上海量鼎实业发展合伙企业(有限合伙)签署了《股份转让协议》, 量鼎实业公司将其所持有的同济科技84,984,979股股份(占公司总股本的13.60%)协议转让给量鼎实业合伙。本次权益变动不触及要约收购。
祥生控股集团	2022-11-4	2022年10月, 归属本集团总合约销售额约为人民币1,131百万元; 归属本集团合约建筑面积约为81,581平方米。截至2022年10月31日止10个月, 归属本集团合约销售总额约为人民币22,025百万元; 归属本集团合约建筑面积约为1,626,208平方米。
中国海外宏洋集团	2022-11-4	2022年10月份, 中海宏洋系列公司实现合约销售额人民币3,317,000,000元及合约销售面积296,200平方米, 分别按年下跌17.2%及20.9%。2022年1至10月份, 累计合约销售额人民币32,815,000,000元及合约销售面积3,101,500平方米, 分别按年下跌45.3%及35.2%。
中国海外发展	2022-11-4	2022年10月, 中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币312.91亿元, 按年上升15.1%; 而相应的已售楼面面积约为1,455,600平方米, 按年上升15.1%。2022年1月至10月, 中国海外系列公司累计合约物业销售金额约人民币2,325.94亿元, 相应的累计已售楼面面积约10,682,100平方米, 分别按年下跌23.1%及29.9%。
融创中国	2022-11-4	2022年10月, 本集团实现合同销售金额约人民币97.5亿元, 合同销售面积约71.8万平方米。截至2022年10月底, 本集团累计实现合同销售金额约人民币1,530.6亿元, 累计合同销售面积约1,157.8万平方米。
建业地产	2022-11-4	2022年10月份, 本集团取得物业合同销售额人民币13.35亿元, 同比减少为55.5%; 合同销售建筑面积211,527平方米, 同比减少为56.5%。截至2022年10月31日止十个月, 本集团已取得物业合同销售总额人民币206.98亿元, 同比减少为56.0%; 总合同销售建筑面积2,941,835平方米, 同比减少为53.4%。
上海临港	2022-11-4	上海临港控股股份有限公司拟发行2022年度第一期中期票据, 注册金额30亿元人民币, 本期发行金额10亿元人民币, 发行期限3年。本次注册的中期票据募集资金30亿元, 拟用于补充营运资金、置换到期债务, 其中20亿元拟用于补充营运资金, 10亿元拟用于置换到期债务。
上海临港	2022-11-4	上海临港控股股份有限公司拟发行2022年度第九期超短期融资券, 注册金额60亿元人民币, 本期发行金额10亿元人民币, 发行期限不超过270天。本次注册的超短期融资券募集资金60亿元, 其中40亿元拟用于补充营运资金, 20亿元拟用于置换到期债务。
绿城中国	2022-11-4	截至2022年10月31日止10个月, 绿城集团累计取得总合同销售面积约1,080万平方米, 总合同销售金额约人民币2,289亿元。
融信中国	2022-11-4	截至2022年10月止1个月, 本集团总合约销售额约为人民币2,544,095,552元; 本集团合约建筑面积约为85,476平方米。截至2022年10月31日止十个月, 本集团总合约销售额约为人民币55,596,346,711元; 本集团总合约建筑面积约为2,362,895平方米。

新城控股	2022-11-5	10月份公司实现合同销售金额约90.75亿元，比上年同期下降58.94%；销售面积约93.25万平方米，比上年同期下降62.55%。1-10月公司累计合同销售金额约1,029.50亿元，比上年同期下降46.63%；累计销售面积约1,045.36万平方米，比上年同期下降44.48%。
ST云城	2022-11-5	上市公司（含全资下属公司天津银润）拟在云交所分别公开挂牌转让14家下属企业股权。本次交易的标的资产为上市公司（含全资下属公司天津银润）持有的昆明城海100%股权、西安东智100%股权、海南天联华75%股权、海南天利发展75%股权、云城尊龙74%股权、台州银泰70%股权、杭州西溪70%股权、杭州萧山67%股权、东方柏丰51%股权、陕西秦汉新城51%股权、西安海荣实业51%股权、西安海荣青东村51%股权、云尚发展51%股权、宁波奉化70%股权。
中国金茂	2022-11-7	2022年10月份，本公司及其附属公司取得签约销售金额人民币13,200百万元，签约销售建筑面积约594,329.98平方米。截至2022年10月31日止10个月，本集团累计取得签约销售金额共计人民币123,180百万元，以及累计签约销售建筑面积约6,134,218.64平方米。
远洋集团	2022-11-7	本公司连同其附属公司、合营公司及联营公司就2022年10月的协议销售额为约人民币94.7亿元；协议销售楼面面积为约629,700平方米。2022年1月1日到10月31日的累计协议销售额约人民币786.3亿元；累计协议销售楼面面积为约4,867,000平方米。
雅居乐集团	2022-11-7	本公司及其附属公司连同本集团合营公司及联营公司以及由本集团管理并以「雅居乐」品牌销售的房地产项目于2022年10月的预售金额合计为人民币47.7亿元而对应建筑面积为39.1万平方米。截至2022年10月31日止10个月，本集团连同本集团合营公司及联营公司以及雅居乐项目的预售金额合计为人民币577.7亿元而对应建筑面积为457.0万平方米。
正荣地产	2022-11-7	截至2022年10月31日止月份，本集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币21.52亿元，合约销售建筑面积约为167,150平方米。截至2022年10月31日止10个月，本集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币291.58亿元，合约销售建筑面积约为1,821,894平方米。
合生创展集团	2022-11-7	截至2022年10月31日止10个月，本集团及其合营公司及联营公司之总合约销售金额为约人民币261.94亿元，较2021年同期约人民币363.36亿元同比下降约27.91%。截至2022年10月31日止10个月，本集团及其合营公司及联营公司之物业合约销售面积为约1,011,225平方米，物业合约销售平均售价为每平方米人民币23,971元。
德信中国	2022-11-7	截至2022年10月31日止1个月，本集团实现合约销售金额约人民币30.10亿元，合约销售面积约18.9万平方米。截至2022年10月31日止10个月，本集团实现累计合约销售金额约人民币305.50亿元，累计合约销售面积约172.2万平方米。
时代中国控股	2022-11-7	本集团截至2022年10月31日止10个月之累计合同销售（连合营项目销售）金额约为人民币366.41亿元，签约建筑面积约为2,274,000平方米。于2022年10月，本集团合同销售（连合营项目销售）金额约为人民币20.6亿元，签约建筑面积约为159,000平方米。
金地集团	2022-11-8	2022年10月公司实现签约面积106.7万平方米，同比上升7.07%；实现签约金额203.0亿元，同比上升22.88%。2022年1-10月公司累计实现签约面积813.2万平方米，同比下降30.03%；累计实现签约金额1833.9亿元，同比下降25.21%。
粤宏远A	2022-11-8	本公司与贵州富能能矿业开发有限公司于2022年10月28日签署《关于贵州宏泰矿业之股权及债权转让合同》。贵州富能能矿业开发有限公司购买和受让本公司所持有的贵州宏泰中70%股权及本公司应收贵州宏泰的全部债权，《转让合同》约定合同项下贵州宏泰矿业有限公司股权及债权转让价格为261,446,611.18元人民币。
中骏集团控股	2022-11-8	2022年10月，本集团连同其合营公司及联营公司实现合同销售金额约人民币45.70亿元，合同销售面积412,969平方米，同比分别减少40%和31%。截至2022年10月31日止10个月，本集团连同其合营公司及联营公司实现累计合同销售金额约人民币502.39亿元，累计合同销售面积4,096,576平方米，同比分别减少44%和35%。
保利发展	2022-11-8	保利发展控股集团股份有限公司拟发行2022年度第六期中期票据，注册额度人民币25亿元整，本期发行金额人民币25亿元整，发行期限：品种一期限为

		3年期,品种二期限为5年期。本期中期票据发行规模上限为25亿元,拟全部用于置换前期偿还已到期债务融资工具的自有资金。
保利发展	2022-11-8	保利发展控股集团股份有限公司拟发行2022年度第一期短期融资券,注册额度人民币25亿元整,本期发行金额人民币25亿元整,发行期限1年。发行人计划将本期短期融资券募集的25亿元用于偿还发行人在银行间市场发行的债务融资工具。
保利发展	2022-11-8	保利发展控股集团股份有限公司拟发行2022年度第二期短期融资券,注册额度人民币25亿元整,本期发行金额人民币25亿元整,发行期限1年。发行人计划将本期短期融资券募集的25亿元用于偿还发行的债务融资工具。
弘阳地产	2022-11-8	本公司、附属公司及联营公司2022年10月份的合约销售金额为人民币37.09亿元;销售面积为274,852平方米。2022年1-10月,本集团实现累计合约销售金额为人民币322.23亿元;累计销售面积为2,378,083平方米。
宝龙地产	2022-11-8	本集团于2022年10月的合约销售额及合约销售面积分别约为人民币3,119百万元及208,746平方米。本集团截至2022年10月31日止十个月的合约销售总额及合约销售总面积分别约为人民币34,687百万元及2,309,404平方米。
世茂股份	2022-11-9	2022年1-10月,公司实现销售签约面积约61万平方米,同比下降55%;销售签约金额约78亿元,同比下降70%,完成年度签约目标的60%。
保利发展	2022-11-9	保利发展控股集团股份有限公司拟发行2022年度第七期中期票据,注册额度人民币25亿元整,本期发行金,人民币25亿元整,发行期限:品种一期限为3年期,品种二期限为5年期。本期中期票据发行规模上限为25亿元,拟全部用于偿还债务融资工具。
佳源国际控股	2022-11-9	由2022年10月1日至2022年10月31日期间,本集团合同销售金额约人民币9.551亿元及合同销售面积约63,727平方米。截至2022年10月31日止10个月,本集团合同销售金额约人民币115.347亿元及合同销售面积约923,001平方米。
碧桂园服务	2022-11-9	于2022年11月9日,本公司的间接全资附属公司碧桂园物业香港控股有限公司与Fu's Family Limited订立股权转让协议及其他配套协议。根据股权转让协议,买方有条件同意从卖方收购合富辉煌集团控股有限公司144,753,495股股份,占目标公司已发行股本约21.47%,总代价约为233.05百万港元。预期代价将由本集团的内部资源拨付。于收购事项完成后,本公司将持有目标公司已发行股本之约25.00%。
招商蛇口	2022-11-10	2022年10月,公司实现签约销售面积83.16万平方米,同比增加6.14%;实现签约销售金额249.35亿元,同比增加50.71%。2022年1-10月,公司累计实现签约销售面积836.17万平方米,同比减少25.10%;累计实现签约销售金额2,265.46亿元,同比减少12.02%。
首开股份	2022-11-10	2022年10月份,公司共实现签约面积31.00万平方米,签约金额86.67亿元。2022年1-10月份,公司共实现签约面积264.64万平方米,同比降低18.16%;签约金额733.98亿元,同比降低26.89%。
万科企业	2022-11-10	万科企业股份有限公司拟发行2022年度第四期中期票据,注册金额人民币20亿元,本期发行金额人民币20亿元,发行期限:品种一期限为3+2年期,发行规模为人民币10亿元;品种二期限为5+2年期,发行规模为人民币10亿元;两个品种间可进行回拨,回拨比例不受限制。发行人本次拟注册中期票据20亿元,首期发行20亿元,拟全部用于项目建设。
浦东金桥	2022-11-10	上海金桥出口加工区开发股份有限公司拟发行2022年度第二期超短期融资券,注册金额人民币20亿元,本期发行金额人民币9亿元,发行期限不超过270天。发行人本次注册发行20亿元超短期融资券,其中拟将9亿元用于偿还公司“22金桥开发SCP001”本金、5亿元用于归还公司“19金桥开发MTN001”、本金、6亿元用于归还公司“21金桥开发MTN001”本金。
力高集团	2022-11-10	本公司、本公司之附属公司及合营公司截至2022年10月31日止十个月实现的合约销售约为人民币235.44亿元,建筑面积约275.40万平方米。
中国奥园	2022-11-10	2022年1至10月本集团之未经审核物业合同销售额累计约人民币192亿元
绿地香港	2022-11-10	2022年首10个月,本公司、其子公司及其附属公司之合约销售约为人民币12,796,000,000元,已售合约总建筑面积则约为1,270,846平方米。
禹洲集团	2022-11-10	本公司、附属公司及附属公司2022年10月份的合约销售金额为人民币28.31亿元;销售面积为172,209平方米。2022年前十个月,本集团实现累计销售金额为人民币315.72亿元;累计销售面积为1,790,836平方米。

世茂集团	2022-11-10	截至 2022 年 10 月 31 日止十个月，本集团的累计合约销售总额约为人民币 729.9 亿元，本集团的累计合约销售总面积为 4,523,117 平方米。本集团于 2022 年 10 月的合约销售额约为人民币 82.0 亿元，合约销售面积为 509,535 平方米。
招商蛇口	2022-11-10	招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期），本期债券发行金额不超过人民币 13.6 亿元，牵头主承销商为中信证券股份有限公司，本期债券募集资金拟全部用于偿还到期公司债券。
亚通股份	2022-11-11	上海亚通股份有限公司拟与上海风笛实业有限公司合资设立上海瀛洲海洋工程有限公司。瀛洲海洋工程注册资本 3900.00 万元，上海亚通股份有限公司以现金方式出资人民币 1989.00 万元，占该公司注册资本的 51.00%；上海风笛实业有限公司以现金方式出资人民币 1911.00 万元，占该公司注册资本的 49.00%。
金融街	2022-11-11	公司为资产负债率超过 70%的控股子公司苏州融焯置业有限公司不超过 10 亿元债务融资按持股比例 34.50%提供担保，担保本金金额不超过 3.45 亿元。
龙湖集团	2022-11-11	截至 2022 年 10 月末，本集团累计实现总合同销售金额人民币 1,657.7 亿元，合同销售面积 1,029.0 万平方米，十月单月实现总合同销售金额人民币 202.1 亿元，合同销售面积 138.4 万平方米。
华润置地	2022-11-11	截至 2022 年 10 月 31 日止一个月，本公司及其附属公司实现总合同销售金额约人民币 274.7 亿元，总合同销售建筑面积约 1,223,507 平方米，分别按年增加 36.8%及减少 3.2%。2022 年累计合同销售金额约人民币 2,295.3 亿元，总合同销售建筑面积约 10,453,845 平方米，分别按年减少 8.3%及 27.4%。
富力地产	2022-11-11	本集团于 2022 年 10 月的月内总销售收入共约人民币 20.5 亿元，销售面积达约 132,800 平方米。累计至 2022 年 10 月底，总销售收入约人民币 352.2 亿元，销售面积达约 2,599,200 平方米。
新力控股集团	2022-11-11	截至 2022 年 10 月 31 日止十个月，本公司及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币 31.37 亿元，其中 2022 年 10 月份录得约人民币 4.21 亿元。于 2022 年 1 月至 10 月合同销售面积约 251,797 平方米。
招商蛇口	2022-11-11	招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行 2022 年度第四期绿色中期票据，注册金额人民币 5.5 亿元，本期发行金额人民币 5.5 亿元，发行期限品种一期期限为 3 年期，初始发行规模 2.75 亿元，品种二期限为 5 年期，初始发行规模 2.75 亿元。发行人本次中期票据注册额度为 5.5 亿元，拟全部用于绿色商品房项目建设。

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。

中邮证券投资评级说明

投资评级标准	类型	评级	说明
报告中投资建议的评级标准： 报告发布日后的 6 个月内的相对市场表现，即报告发布日后的 6 个月内的公司股价（或行业指数、可转债价格）的涨跌幅相对同期相关证券市场基准指数的涨跌幅。 市场基准指数的选取： A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指为基准；可转债市场以中信标普可转债指数为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	股票评级	推荐	预期个股相对同期基准指数涨幅在 20%以上
		谨慎推荐	预期个股相对同期基准指数涨幅在 10%与 20%之间
		中性	预期个股相对同期基准指数涨幅在-10%与 10%之间
		回避	预期个股相对同期基准指数涨幅在-10%以下
	行业评级	强于大市	预期行业相对同期基准指数涨幅在 10%以上
		中性	预期行业相对同期基准指数涨幅在-10%与 10%之间
		弱于大市	预期行业相对同期基准指数涨幅在-10%以下
	可转债评级	推荐	预期可转债相对同期基准指数涨幅在 10%以上
		谨慎推荐	预期可转债相对同期基准指数涨幅在 5%与 10%之间
		中性	预期可转债相对同期基准指数涨幅在-5%与 5%之间
		回避	预期可转债相对同期基准指数涨幅在-5%以下

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。