

强于大市

房地产行业第45周周报(11月5日-11月11日)

新房成交降幅再度扩大, “第二支箭”、金融16条提振市场信心

本周新房成交同比降幅扩大、二手房成交同比增速下滑, 土地市场同比量涨价跌, 但溢价率同环比上升。

核心观点

- **本周新房成交同环比降幅扩大, 二手房成交同比增速下降。**43城新房成交面积265.8万平, 环比下降25.7%, 同比下降42.3%, 同比降幅较上周扩大22.3个百分点; 一、二、三线城市环比增速分别为-29.1%、-24.1%、-11.6%, 同比增速分别为-30.3%、-40.1%、-32.5%, 一、二、三线城市同比降幅扩大了15.3、17.2、27.5个百分点。15城二手房成交面积131.6万, 环比下降7.2%, 同比上升42.1%, 同比增速较上周降低了12.1个百分点; 一、二、三线城市环比增速分别为-16.7%、0.9%、-11.0%, 同比增速分别为3.1%、82.1%、49.1%, 一线城市同比增速下降25.4个百分点, 二、三线城市同比增速分别上升了5.8、0.3个百分点。
- **新房库存面积环比上升, 去化周期同环比上升。**14城新房库存面积为1.0亿平, 环比上升0.8%, 同比上升2.8%, 去化周期为13.8个月, 环比上升0.3个月, 同比上升2.1个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为1.3%、0.7%、-0.4%; 去化周期分别为11.0、12.5、14.9个月, 环比上升0.3个月、0.0个月、0.4个月。
- **土地市场同比量涨价跌, 溢价率同环比上升。**百城土地成交建面3945万平方米, 环比下降1.2%, 同比上升47.1%; 成交土地总价554亿元, 环比下降53.2%, 同比减少19.9%; 楼面均价1404元/平方米, 环比下降52.6%, 同比减少45.6%; 溢价率5.44%, 环比上升497.8%, 同比上升156.6%。
- **本周房企国内债券发行规模同环比上升。**房地产行业国内债券总发行量为56.1亿元, 同比上升33.2%, 环比上升13.3%; 净融资额为-25.6亿元。其中国内债券总发行量为56.1亿元, 同比上升106.9%, 环比上升13.3%; 净融资额为0.7亿元。民企国内债券未发行债券, 总偿还量为26.3亿元, 同比下降52.3%; 净融资额为-26.3亿元。
- **板块收益有所上升。**房地产行业绝对收益为10.2%, 较上周上涨9.6个百分点; 相对沪深300收益为9.6%, 较上周上涨15.4个百分点。房地产板块PE为12.86X, 较上周上升1.2X
- **北上资金对有色金属、家用电器和银行加仓金额较大, 分别为49.12、25.51和20.19亿元。**对房地产的持股占比上升0.06% (上周下降0.12%), 净买入-11.83亿元 (上周净买入-3.67亿元)。

投资建议

- 本周央行公布社融数据, 10月居民中长期贷款新增332亿元, 同比少增3889亿元 (9月同比少增1211亿元), 少增幅度环比大幅提升, 居民中长期贷款明显走弱, 购房需求仍然较弱。不过本周我们也看到了部分高能级城市小幅松动, 北京通州区、马驹桥两地商品住房 (包括新建商品住房和二手住房) 限购正式取消, 杭州对首套房的贷款部分认定条件、二套首付比例及房贷利率进行了优化调整。我们认为一线城市、强二线城市放松释放强信号, 首付比例、认房不认贷等信贷政策调整, 限购范围的调整等多个维度仍有进一步发力的可能。本周交易商协会发出“第二支箭”, 扩大民营企业债券融资支持, 总支持规模2500亿 (后续可扩容)。我们认为此次政策有望直接增强和稳固优质民营房企的主体信用, 有助于引导市场机构改善对民营企业的风险偏好, 促进民营房企的融资修复。此外, 央行、银保监会发布金融16条支持房地产市场平稳健康发展, 中央自上而下从信贷、信托、债券等多渠道、多方位支持地产融资, 同时明确了“财务总体健康, 短期面临困难的企业”均可享受债券增信支持, 且有困难偿还的, 可合理展期, 对于部分此前市场预期不佳、短期资金有压力的房企, 起到了主体信用增强、资金支持的作用。
- 我们认为, 供需两端新一轮宽松的想象空间正被打开, 地产板块有望迎来修复。虽然当前行业基本面并未出现明显反转, 但“第二支箭”+金融16条政策力度显著, 较大程度地提振了市场信心, 对受困的优质民企主体也产生了积极推动作用。同时, 随着近期北京、杭州等地的出现限购、限贷调整, 后续我们有望看到更多高能级城市需求端政策的进一步宽松和渗透。我们建议关注: 1) 稳健的龙头央企和区域深耕型房企, 稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度, 行业见底复苏后带来β行情: 招商蛇口、保利发展、建发国际集团、滨江集团、华发股份。2) 边际收益于政策利好的优质民企 (含混合所有制房企): 龙湖集团、金地集团、新城控股、绿地控股、旭辉控股集团、碧桂园。

风险提示:

- 房地产调控持续升级; 销售超预期下行; 融资持续收紧。

相关研究报告

《房地产行业2022年三季报综述: 行业业绩、利润率、现金流持续承压; 房企分化加剧, 头部与区域深耕型房企优势显著》(2022/11/4)

《房地产2022年9月统计局数据点评: 东部地区带动销售改善, 新开工与投资单月降幅小幅收窄》(2022/10/24)

《中国真实住房需求还有多少? (2022版)》(2022/8/3)

《凡益之道, 与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》(2022/6/15)

《2022年, 五问房地产行业》(2021/12/6)

《从历史复盘探讨本轮地产调控放松的最佳路径与当前房企的生存法则》(2022/3/31)

《从路径、估算总额、预期影响、海外经验来理解我国房地产税改革试点》(2021/10/26)

《2021年集中土拍元年深度解读与展望: 全年集中土拍呈现“热—冷—稳”趋势, 央国企或将持续土拍主导地位》(2022/3/3)

《地产纾困新路径探索: AMC对房企化债的作用究竟有多大?》(2022/5/23)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师: 夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300521070005

证券分析师: 许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪.....	9
2 百城土地市场跟踪	11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	13
3 本周行业政策梳理	16
4 本周板块表现回顾	18
5 本周重点公司公告	21
6 本周房企债券发行情况	23
7 投资建议	26
8 风险提示	27
9 附录	28

图表目录

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 2.4 万套，环比下降 23.3%，同比下降 47.5%.....	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 265.8 万平方米，环比下降 25.7%，同比下降 42.3%	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 1.8 万套，环比下降 20.5%，同比下降 41.7%.....	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 198.9 万平方米，环比下降 23.5%，同比下降 36.3%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为-28.7%、-23.9%、3.7%.....	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 -29.1%、-24.1%、-11.6%..	6
图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.6 万套，环比下降 30.9%，同比下降 60.0%	7
图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 66.9 万平方米，环比减少 31.5%，同比下降 55.1%	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 105.6 万套，环比上升 0.6%，同比上升 3.0%.....	7
图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 57.6 万套，环比上升 0.8%，同比上升 2.7%.7	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 1.7%、0.0%、-0.4%.....	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.4 万套，环比上升 0.4%，同比上升 3.3%。	7
图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 14.6、11.4、22.1 个月.....	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 10.2、15.0、10.3 个月	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 13.7、3.4、19.1、12.7 个月....	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10435.6 万平方米，环比上升 0.8%，同比上升 2.8%	8
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7333.5 万平方米，环比上升 0.9%，同比上升 0.9%	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 1.3%、0.7%、-0.4%.....	9
图表 19. 其余 5 个市新房库存面积为 3102.0 万平方米，环比上升 0.7%，同比上升 7.6%	9
图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 13.8、11.9、21.5 个月.....	9
图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.0、12.5、14.9 个月	9
图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.3 万套，环比下降 4.5%，同比上升 45.1% ...	9
图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 131.6 万平方米，环比下降 7.2%，同比上升 42.1%	9
图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 5.2%，同比上升 52.5%	10

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 116.2 万平方米，环比下降 5.2%，同比上升 51.0%.....	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-17.5%、0.9%、-7.8%.10	
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-16.7%、0.9%、-11.0%10	
图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比上升 3.1%，同比下降 1.7%	10
图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 15.4 万平方米，环比下降 20.1%，同比下降 1.4%10	
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 577 宗，环比下降 18.6%，同比上升 50.7% ...	11
图表 31. 成交土地规划建筑面积为 3945 万平方米，环比下降 1.2%，同比上升 47.1%	11
图表 32. 百城成交土地总价为 554 亿元，环比下降 53.2%，同比减少 19.9%.....	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1404 元/平方米，环比下降 52.6%，同比减少 45.6%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 5.44%，环比上升 497.8%，同比上升 156.6%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为-18.2%、-21.2%、-18.0%12	
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 350.0%、23.9%、72.1%12	
图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-70.0%、12.9%、-3.0%.....	12
图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 547.2%、32.1%、63.1%.....	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-43.1%、-66.5%、-46.8%12	
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 5657.0%、-27.6%、-22.6%12	
图表 41.一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 90.1%、-70.3%、-45.1%	13
图表 42.一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 789.1%、-45.1%、-52.5%	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、0.90%、7.59%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 133 宗，环比下降 43.2%，同比上升 9.9%	13
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 987 万平方米，环比上下降 43.3%，同比上升 0.9%	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 349 亿元，环比下降 64.6%，同比下降 42.8% ...	14
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 3533 元/平方米，环比下降 37.5%，同比下降 43.3%.....	14
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 1.37%，环比上升 260.5%，同比下降 13.3%14	
图表 49.二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为-70.6%、-31.9%.....	14
图表 50.二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为-25.9%、27.0%	14
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-68.2%、-33.5%	15

图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-38.3%、18.1%.....	15
图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-77.7%、-56.8%.....	15
图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速为-45.3%、-41.6%.....	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-30.0%、-35.1%.....	15
图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-11.4%、-50.5%.....	15
图表 57. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0%、0%、1.79% ...	15
图表 58. 2022 年第 45 周大事件.....	17
图表 59. 房地产行业绝对收益为 10.2%，较上周上涨 9.6 个百分点.....	18
图表 60. 房地产行业相对收益为 9.6%，较上周上涨 15.4 个百分点.....	18
图表 61. 房地产板块 PE 为 12.86X，较上周上升 1.2X.....	19
图表 62. 北上资金对有色金属、家用电器和银行加仓金额较大，分别为 49.12、 25.51 和 20.19 亿元.....	19
图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、阳光城、金地集团.....	20
图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、碧桂园、龙湖集团 ...	20
图表 65. 2022 年第 45 周（11 月 5 日-11 月 11 日）重点公司公告汇总.....	22
图表 66. 2022 年第 45 周房地产行业国内债券总发行量为 56.1 亿元，同比上升 33.2%，环比上升 13.3%.....	23
图表 67. 2022 年第 45 周房地产行业国内债券总偿还量为 81.7 亿元，同比上升 4.3%，环比下降 49.6%.....	24
图表 68. 2022 年第 45 周房地产行业国内债券净融资额为-25.6 亿元.....	24
图表 69. 本周债券发行量最大的房企为华润置地控股有限公司、光明房地产集团 股份有限公司、铜陵大江投资控股有限公司，发行量分别为 33.96、8.00、5.00 亿 元.....	24
图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为保利发展控股集团股份有限公司、上海张 江高科技园区开发股份有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司，偿还量分别 为 25.00、15.65、9.00 亿元.....	25
图表 71. 报告中提及上市公司估值表.....	26
图表 72. 城市数据选取清单.....	28

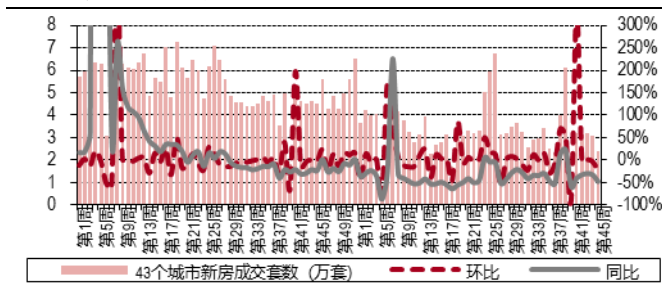
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第45周：11月5日-11月11日）相比于上周，新房及二手房成交量双双下降，新房库存量与去化周期较上周均有所上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

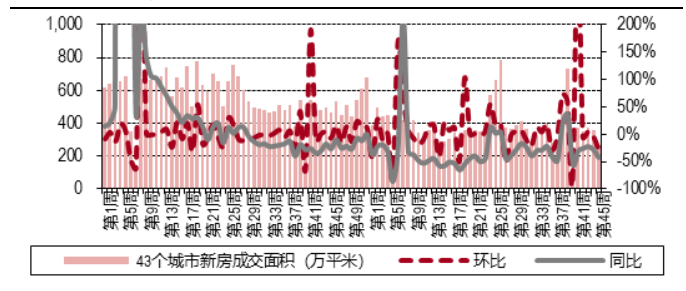
本周43个城市新房成交套数为2.4万套，环比下降23.3%，同比下降47.5%；成交面积为265.8万平方米，环比下降25.7%，同比下降42.3%。其中17个大中城市新房成交套数为1.8万套，环比下降20.5%，同比下降41.7%；成交面积为198.9万平方米，环比下降23.5%，同比下降36.3%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.5、0.9、0.4万套，环比增速分别为-28.7%、-23.9%、3.7%，同比增速分别为-31.0%、-43.6%、-47.8%。一、二、三线城市新房成交面积分别为54.3、106.9、37.7万平方米，环比增速分别为-29.1%、-24.1%、-11.6%，同比增速分别为-30.3%、-40.1%、-32.5%。其余26个城市本周新房成交套数为0.6万套，环比下降30.9%，同比下降60.0%；成交面积为66.9万平方米，环比减少31.5%，同比下降55.1%。

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 2.4 万套，环比下降 23.3%，同比下降 47.5%



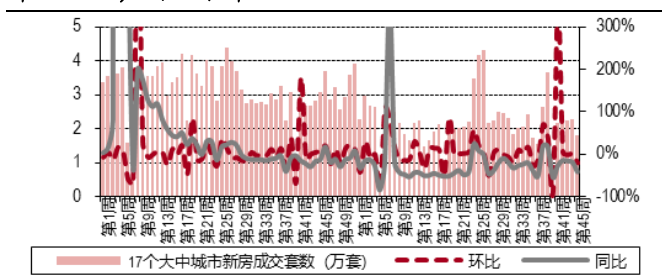
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 43 个城市新房成交面积为 265.8 万平方米，环比下降 25.7%，同比下降 42.3%



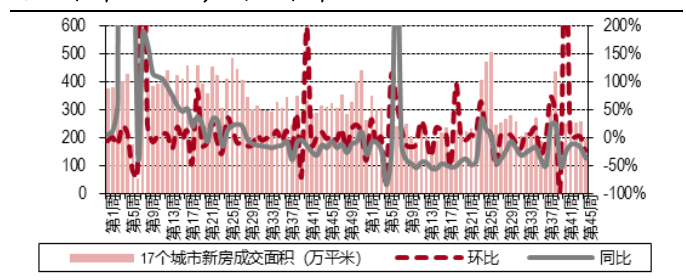
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 1.8 万套，环比下降 20.5%，同比下降 41.7%



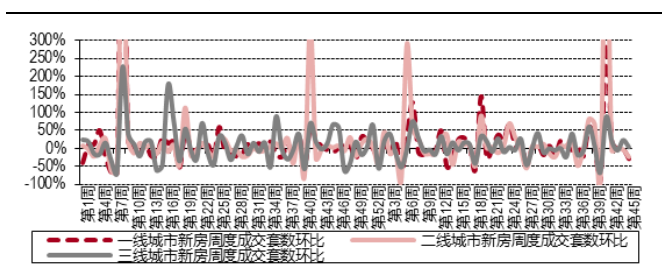
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 198.9 万平方米，环比下降 23.5%，同比下降 36.3%



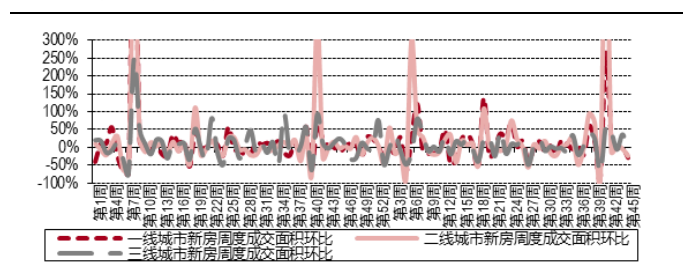
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 -28.7%、-23.9%、3.7%



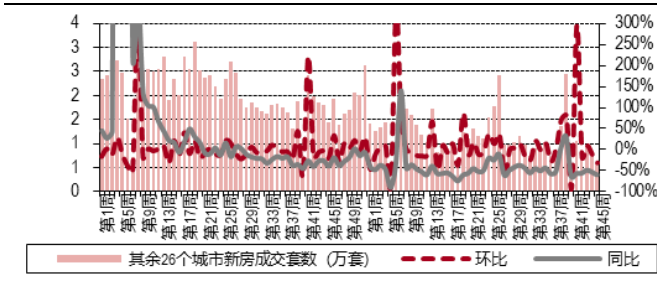
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 -29.1%、-24.1%、-11.6%



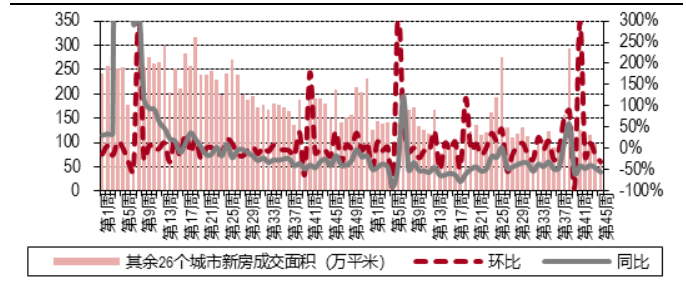
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.6 万套，环比下降 30.9%，同比下降 60.0%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 66.9 万平方米，环比减少 31.5%，同比下降 55.1%



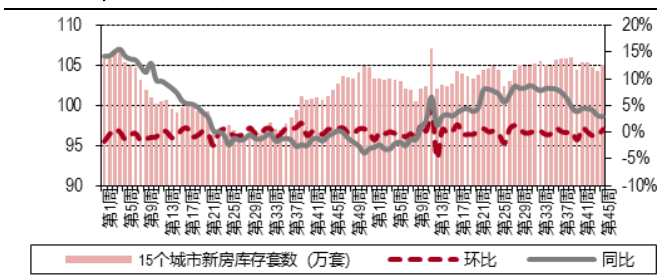
资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

15 个城市新房库存套数为 105.6 万套，环比上升 0.6%，同比上升 3.0%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 57.6 万套，环比上升 0.8%，同比上升 2.7%。一、二、三线城市新房库存套数分别为 30.3、19.4、7.9 万套，一、三线城市环比增速分别为 1.7%、-0.4%，二线城市与上周无明显变化；一、二、三线城市同比增速分别为 15.3%、-6.2%、-13.6%；其余 7 个城市新房库存套数为 47.4 万套，环比上升 0.4%，同比上升 3.3%。

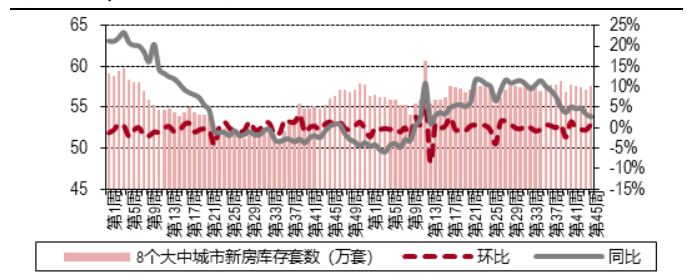
在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 14.6 个月，环比上升 0.2 个月，同比上升 2.5 个月。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 11.4 个月，环比上升 0.2 个月，同比上升 2.4 个月，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 10.2、15.0、10.3 个月，一线城市环比上升 0.4 个月，二线城市与上周无明显变化，三线城市环比下降 0.1 个月，一、二、三线城市同比增速分别为 2.0 个月、4.2 个月、1.9 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 13.7、3.4、19.1、12.7 个月，环比增速分别为 -0.2 个月、0.3 个月、0.5 个月、0.4 个月，同比增速分别为 0.1 个月、0.4 个月、5.4 个月、7.0 个月；其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 22.1 个月，环比上升 0.2 个月，同比上升 1.1 个月。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 105.6 万套，环比上升 0.6%，同比上升 3.0%



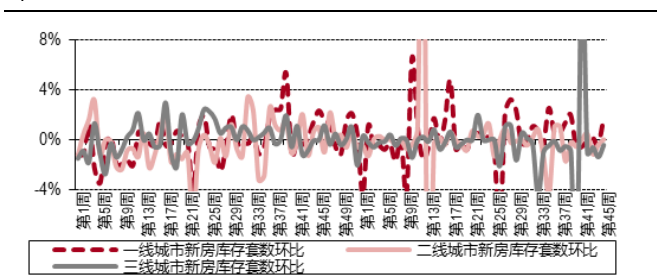
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 57.6 万套，环比上升 0.8%，同比上升 2.7%



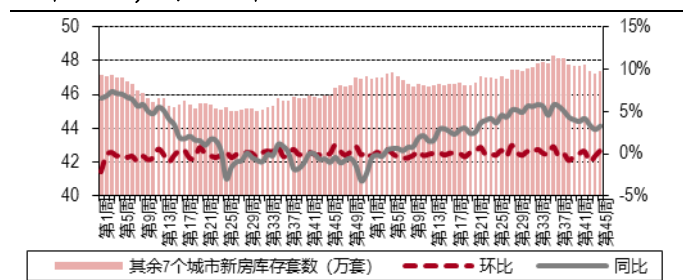
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 1.7%、0.0%、-0.4%



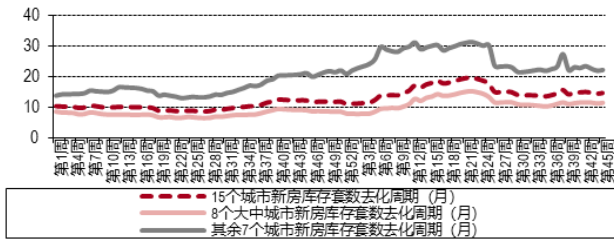
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.4 万套，环比上升 0.4%，同比上升 3.3%。



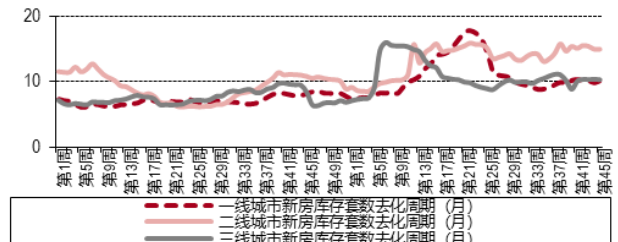
资料来源：万得，中银证券

图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 14.6、11.4、22.1 个月



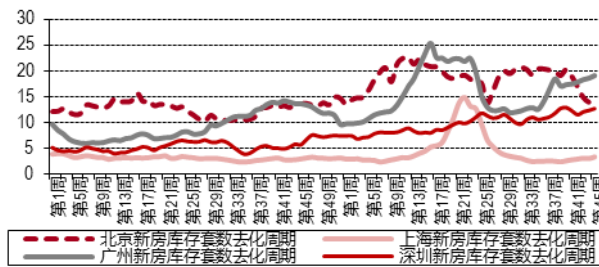
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 10.2、15.0、10.3 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 13.7、3.4、19.1、12.7 个月

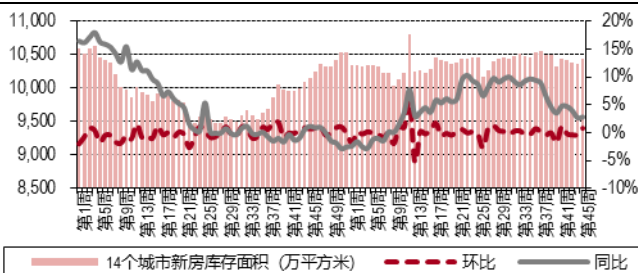


资料来源：万得，中银证券

14 个城市新房库存面积为 10435.6 万平方米，环比上升 0.8%，同比上升 2.8%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7333.5 万平方米，环比上升 0.9%，同比上升 0.9%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3442.8、3030.5、860.3 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 1.3%、0.7%、-0.4%，同比增速分别为 13.0%、-5.8%、-14.4%。其余 5 个城市新房库存面积为 3102.0 万平方米，环比上升 0.7%，同比上升 7.6%。

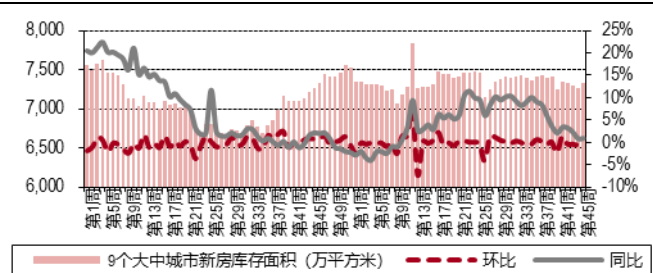
在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 13.8 个月，环比上升 0.3 个月，同比上升 2.1 个月。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 11.9 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 1.6 个月，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.0、12.5、14.9 个月，一、三线城市环比上升 0.3 个月、0.4 个月，二线城市较上周无明显变化，一、二、三线城市同比上升 2.1 个月、1.3 个月、1.4 个月。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 21.5 个月，环比上升 0.5 个月，同比上升 4.3 个月。

图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10435.6 万平方米，环比上升 0.8%，同比上升 2.8%



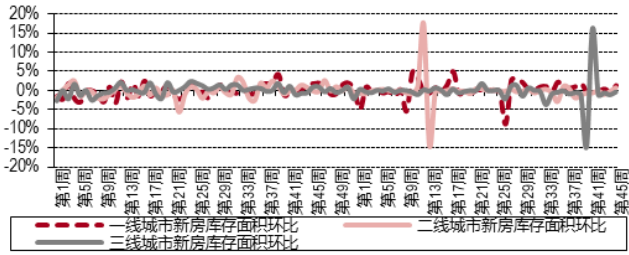
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7333.5 万平方米，环比上升 0.9%，同比上升 0.9%



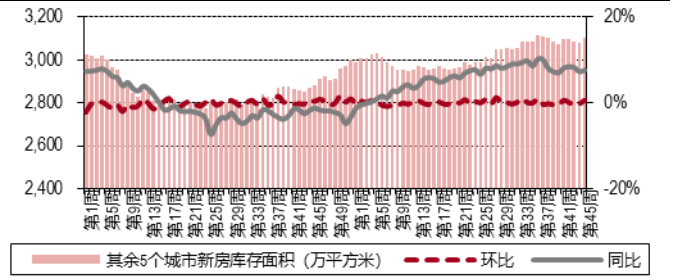
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 1.3%、0.7%、-0.4%



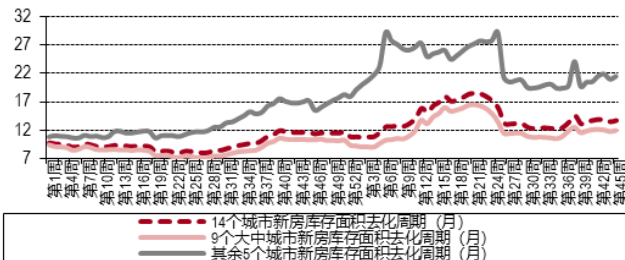
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个市新房库存面积为 3102.0 万平方米，环比上升 0.7%，同比上升 7.6%



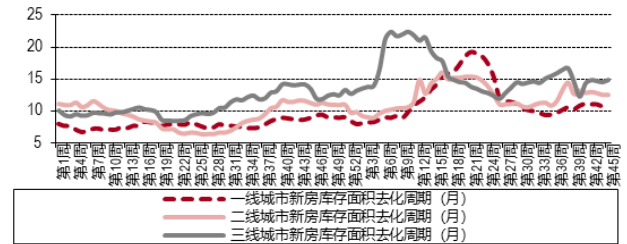
资料来源：万得，中银证券

图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 13.8、11.9、21.5 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.0、12.5、14.9 个月

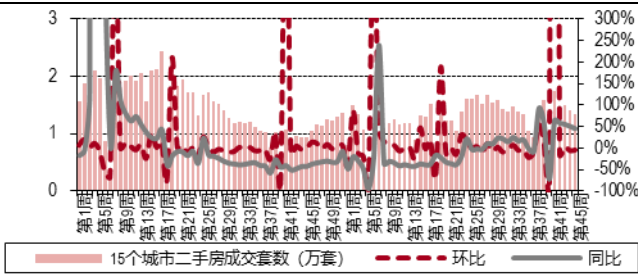


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

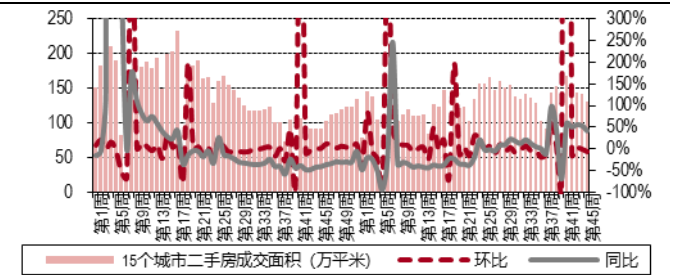
本周 15 个城市二手房成交套数为 1.3 万套，环比下降 4.5%，同比上升 45.1%；成交面积为 131.6 万平方米，环比下降 7.2%，同比上升 42.1%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 5.2%，同比上升 52.5%；成交面积为 116.2 万平方米，环比下降 5.2%，同比上升 51.0%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.3、0.8、0.1 万套，环比增速分别为-17.5%、0.9%、-7.8%，同比增速分别为 4.0%、81.7%、72.9%，一、二、三线城市成交面积分别为 27.8、76.5、11.9 万平方米，环比增速分别为-16.7%、0.9%、-11.0%，同比增速分别为 3.1%、82.1%、49.1%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比上升 3.1%，同比下降 1.7%；成交面积为 15.4 万平方米，环比下降 20.1%，同比下降 1.4%。

图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.3 万套，环比下降 4.5%，同比上升 45.1%



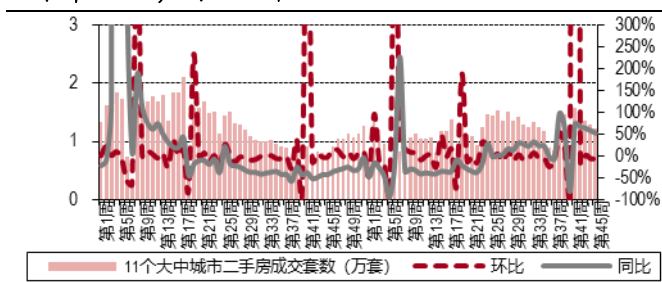
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 131.6 万平方米，环比下降 7.2%，同比上升 42.1%



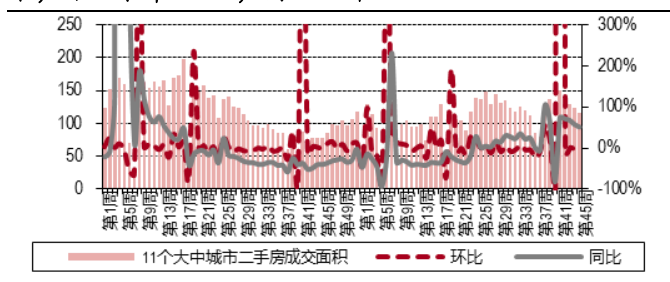
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 5.2%，同比上升 52.5%



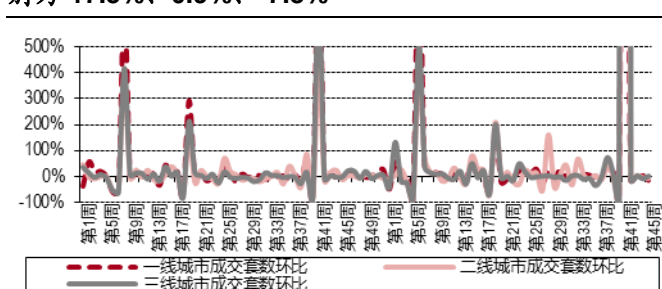
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 116.2 万平方米，环比下降 5.2%，同比上升 51.0%



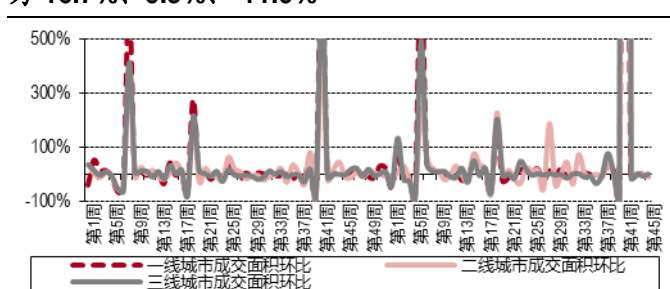
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-17.5%、0.9%、-7.8%



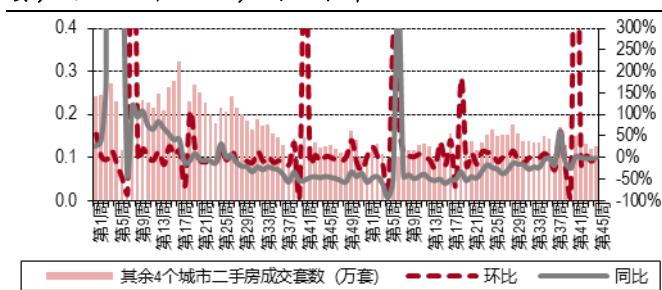
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-16.7%、0.9%、-11.0%



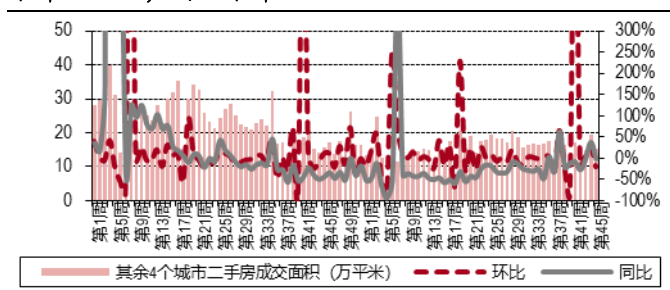
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比上升 3.1%，同比下降 1.7%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 15.4 万平方米，环比下降 20.1%，同比下降 1.4%



资料来源：万得，中银证券

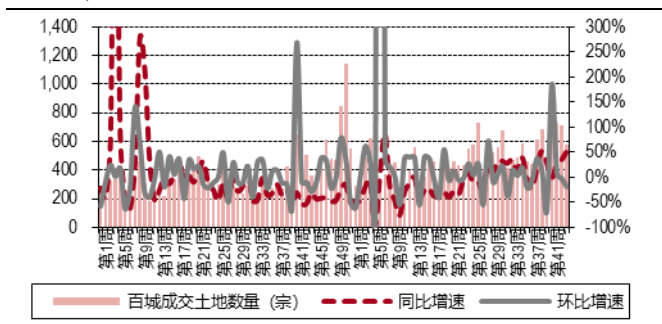
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2022 年第 44 周（10 月 31 日-11 月 6 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率大幅上升。从城市能级来看，与上周比，一线城市量跌价升，二线城市量升价跌，三线城市量价齐跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

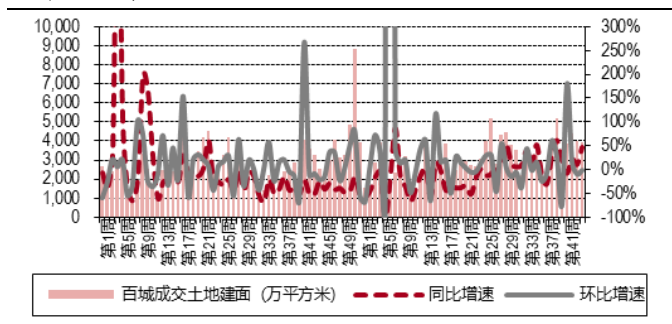
百城成交全类型土地数量为 577 宗，环比下降 18.6%，同比上升 50.7%；成交土地规划建筑面积为 3945 万平方米，环比下降 1.2%，同比上升 47.1%；成交土地总价为 554 亿元，环比下降 53.2%，同比减少 19.9%；成交土地楼面均价为 1404 元/平方米，环比下降 52.6%，同比减少 45.6%；百城成交土地溢价率为 5.44%，环比上升 497.8%，同比上升 156.6%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 577 宗，环比下降 18.6%，同比上升 50.7%



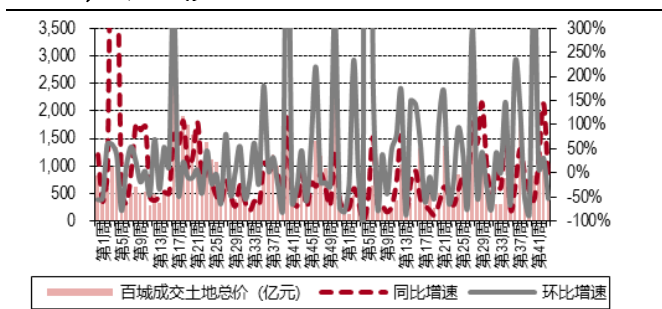
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 成交土地规划建筑面积为 3945 万平方米，环比下降 1.2%，同比上升 47.1%



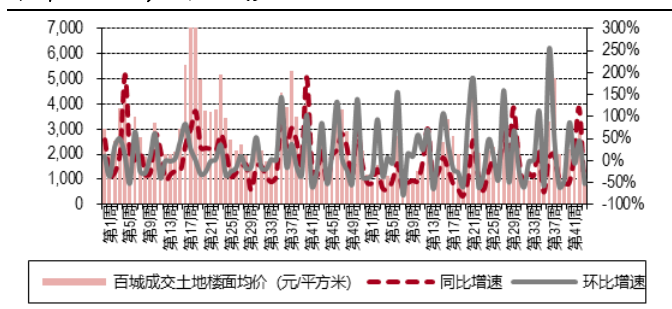
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 554 亿元，环比下降 53.2%，同比减少 19.9%



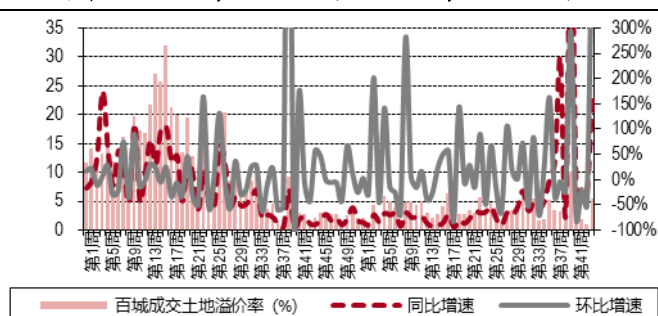
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1404 元/平方米，环比下降 52.6%，同比减少 45.6%



资料来源：万得，中银证券

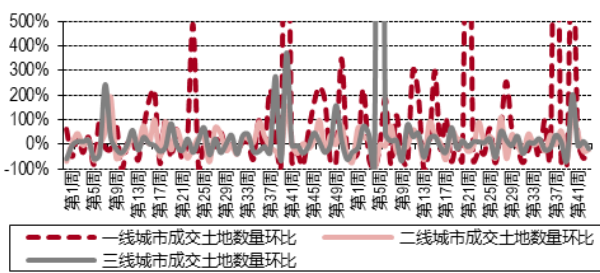
图表 34. 百城成交土地溢价率为 5.44%，环比上升 497.8%，同比上升 156.6%



资料来源：万得，中银证券

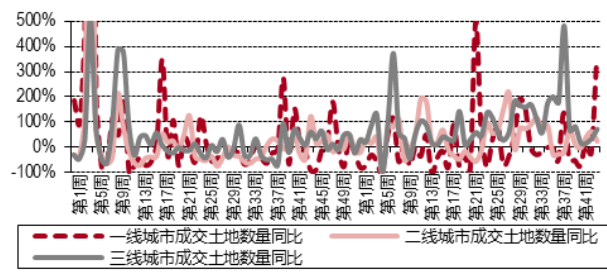
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 9、135、432 宗，环比增速分别为 -18.2%、-21.2%、-18.0%，同比增速分别为 350.0%、23.9%、72.1%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别 40.4、1132.3、2772.0 万平方米，环比增速分别为-70.0%、12.9%、-3.0%，同比增速分别为 547.2%、32.1%、63.1%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 33.0、132.2、388.6 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-43.1%、-66.5%、-46.8%，同比增速分别为 5657.0%、-27.6%、-22.6%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 8180、1168、1402 元/平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 90.1%、-70.3%、-45.1%，同比增速分别为 789.1%、-45.1%、-52.5%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、0.90%、7.59%，二、三线城市同比增速分别为 15.4%、196.5%，环比增速分别为-21.7%、782.6%

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为-18.2%、-21.2%、-18.0%



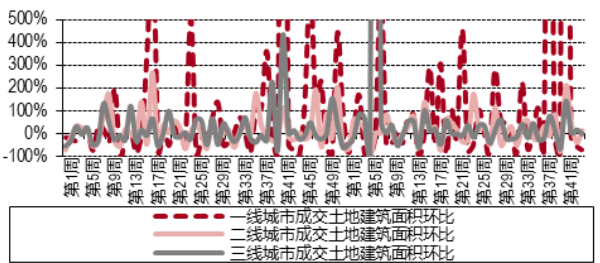
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 350.0%、23.9%、72.1%



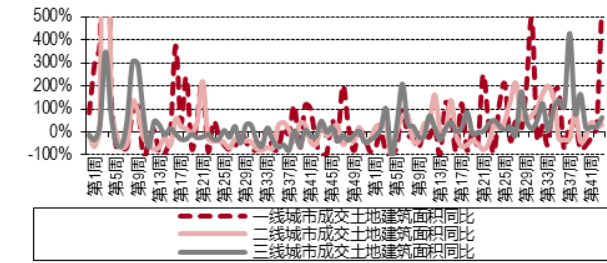
资料来源：万得，中银证券

图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-70.0%、12.9%、-3.0%



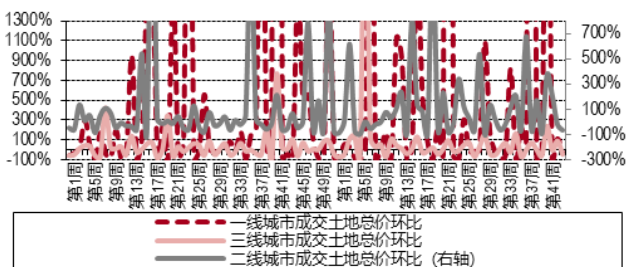
资料来源：万得，中银证券

图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 547.2%、32.1%、63.1%



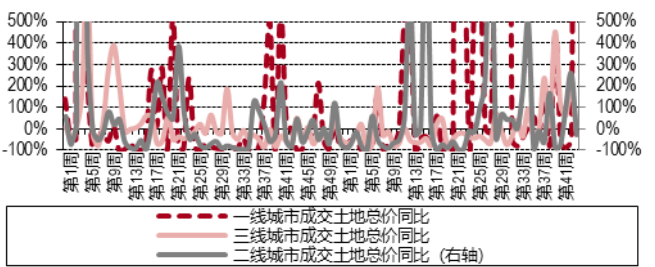
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-43.1%、-66.5%、-46.8%



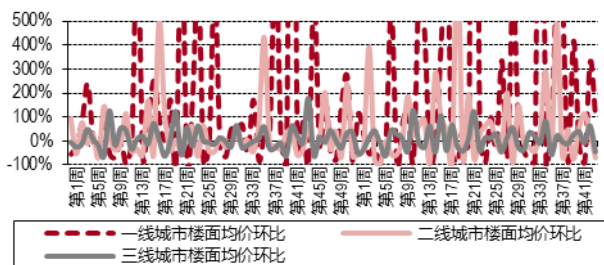
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 5657.0%、-27.6%、-22.6%



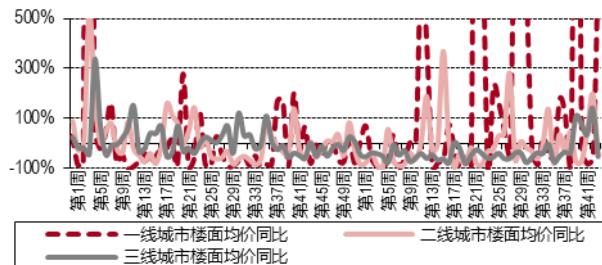
资料来源：万得，中银证券

图表 41.一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 90.1%、-70.3%、-45.1%



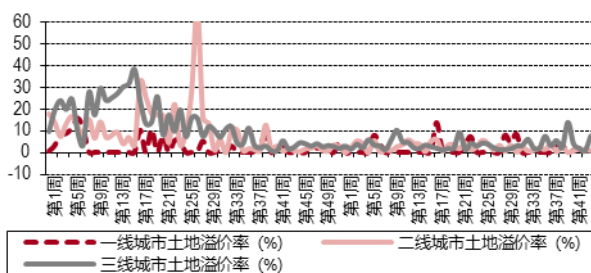
资料来源：万得，中银证券

图表 42.一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 789.1%、-45.1%、-52.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 43.一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.0%、0.90%、7.59%

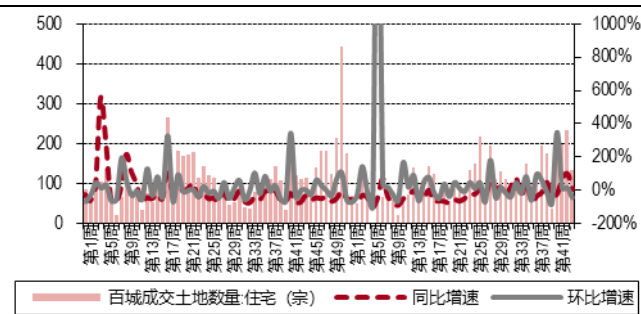


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

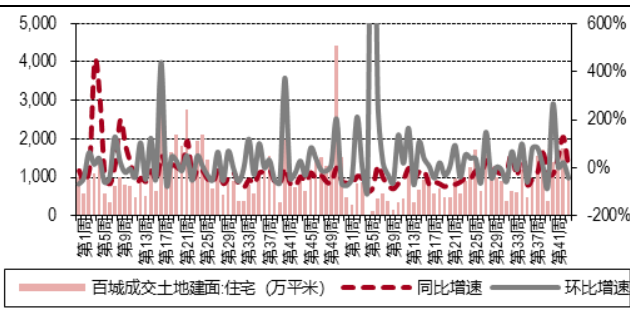
百城成交住宅类土地数量为 133 宗，环比下降 43.2%，同比上升 9.9%；成交住宅土地规划建筑面积为 987 万平方米，环比上下下降 43.3%，同比上升 0.9%；成交住宅土地总价为 349 亿元，环比下降 64.6%，同比下降 42.8%；成交住宅土地楼面均价为 3533 元/平方米，环比下降 37.5%，同比下降 43.3%；百城成交土住宅类地溢价率为 1.37%，环比上升 260.5%，同比下降 13.3%。

图表 44.百城成交住宅类土地数量为 133 宗，环比下降 43.2%，同比上升 9.9%



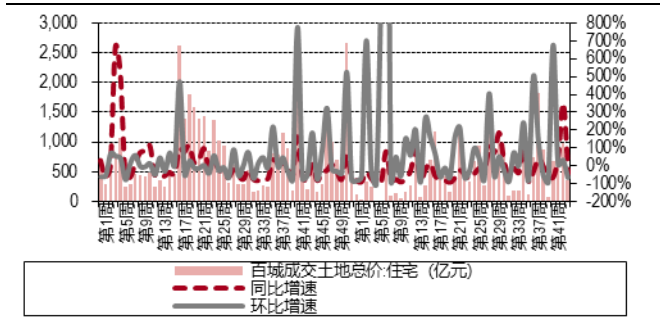
资料来源：万得，中银证券

图表 45.百城成交住宅土地规划建筑面积为 987 万平方米，环比上下下降 43.3%，同比上升 0.9%



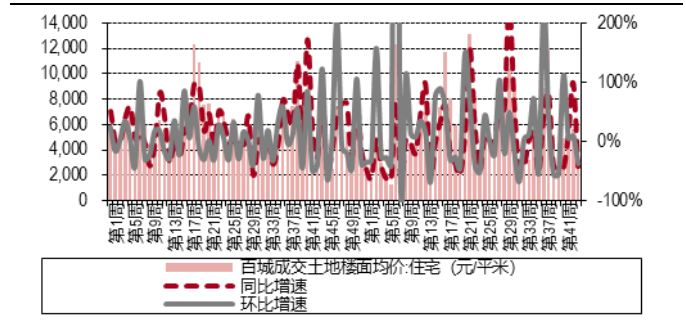
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 349 亿元，环比下降 64.6%，同比下降 42.8%



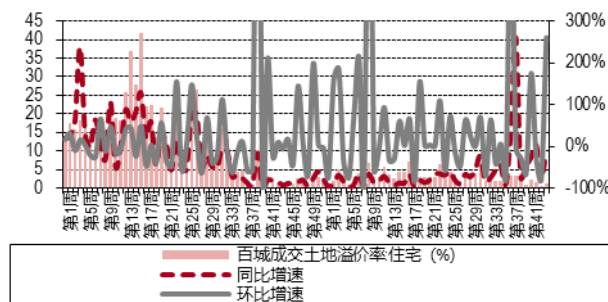
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 3533 元/平方米，环比下降 37.5%，同比下降 43.3%



资料来源：万得，中银证券

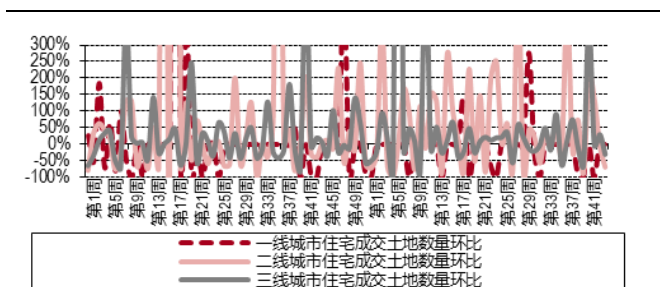
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 1.37%，环比上升 260.5%，同比下降 13.3%



资料来源：万得，中银证券

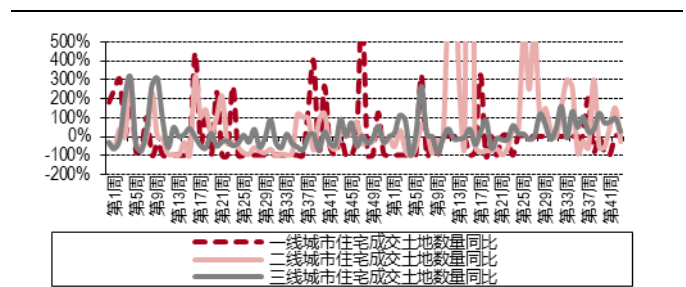
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 0、20、113 宗，二、三线城市环比增速分别为-70.6%、-31.9%，同比增速分别为-25.9%、27.0%；一、二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 0、157.4、829.2 万平方米，二、三线城市环比增速为-68.2%、-33.5%，同比增速分别为-38.3%、18.1%；一、二、三线城市住宅类成交总价分别为 0、81.7、266.9 亿元，二、三线城市环比增速为-77.7%、-56.8%，同比增速分别为-45.3%、-41.6%；二、三线城市住宅类平均楼面价为 5187、3219 元/平方米，环比增速分别为-30.0%、-35.1%，同比增速分别为-11.4%、-50.5%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0%、0%、1.79%，三线城市环比增速为-11.4%，同比增速为 336.6%。

图表 49. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为 -70.6%、-31.9%



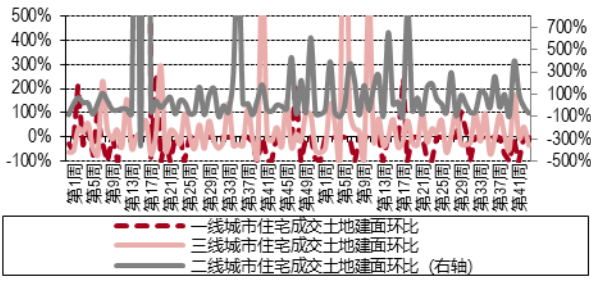
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为 -25.9%、27.0%



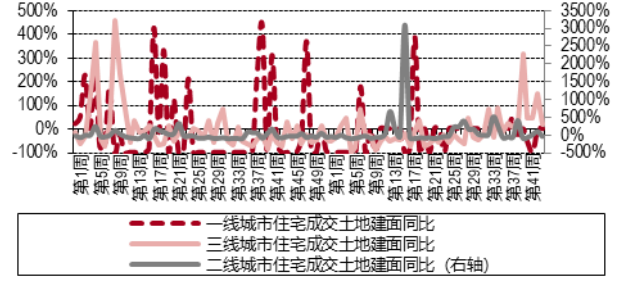
资料来源：万得，中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-68.2%、-33.5%



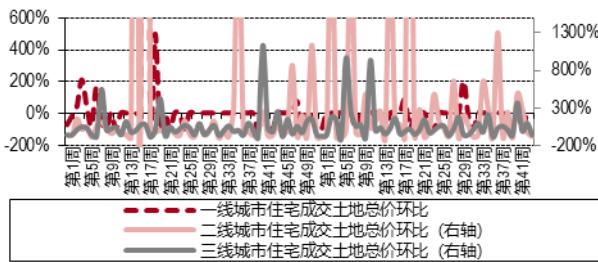
资料来源: 万得, 中银证券

图表 52. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-38.3%、18.1%



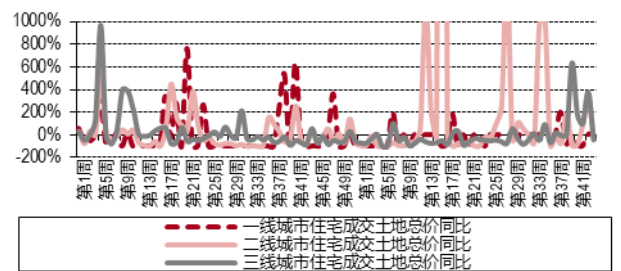
资料来源: 万得, 中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-77.7%、-56.8%



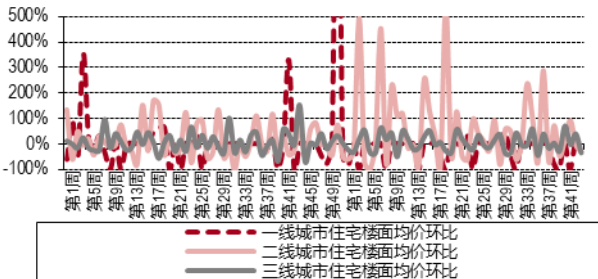
资料来源: 万得, 中银证券

图表 54. 二、三线城市成交土地总价同比增速为-45.3%、-41.6%



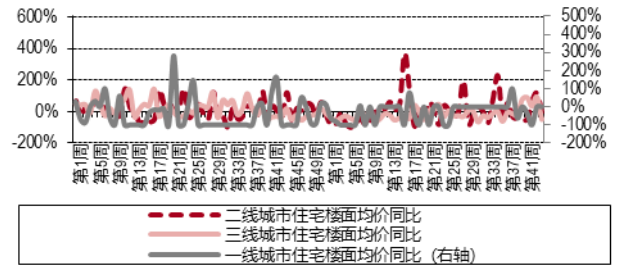
资料来源: 万得, 中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-30.0%、-35.1%



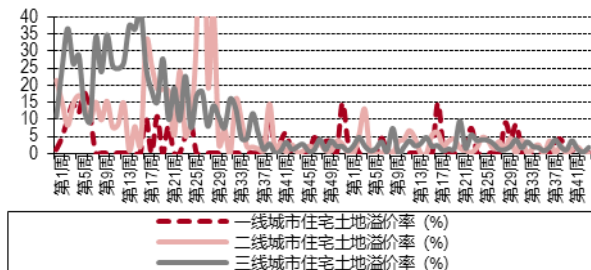
资料来源: 万得, 中银证券

图表 56. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为11.4%、-50.5%



资料来源: 万得, 中银证券

图表 57. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0%、0%、1.79%



资料来源: 万得, 中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面，发改委：1) 支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）试点。在发行基础设施 REITs 时，对各类所有制企业一视同仁。2) 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。**供给侧融资端频传利好：**1) 11 月 8 日交易商协会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），支持包括房企在内的民企发债融资，由央行再贷款提供资金支持，预计可支持约 2500 亿元民营企业债券融资，后续可视情况进一步扩容；2) 11 月 9 日中债增发布相关通知，意向民营房企可提出增信需求；3) 11 月 10 日，交易商协会受理龙湖集团 200 亿元储架式注册发行；11 月 11 日，新城控股拟向交易商协会申请新增 150 亿元债务融资工具的注册额度。**金融 16 条措施支持房地产市场平稳健康发展：**11 月 11 日，央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等 6 方面，共 16 条具体措施。

地方层面，北京：台湖和马驹桥执行的是北京市其他区域普遍执行的限购政策，即京籍家庭可拥有两套住房，非京籍家庭连续 5 年社保或纳税可拥有一套住房。**安徽住建厅：**各地要在落实精准防控的前提下，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”。**深圳：**对 2022 年 6 月至 12 月期间首贷户从深圳辖区内商业银行获得的首笔贷款（同一借款合同的第一次放款，获得贷款时间以实际放款时间为准）给予年化 2% 的贴息，贴息期限不超过 6 个月。**宁波：**新增了“资格认定”环节，申请人在与开发商签订住房购买合同、完成备案后可提出“资格认定”，对婚姻、名下房产等进行确认和固定，避免在等待交付期因结婚等补贴申请资格。**海南：**省住房和城乡建设厅、省金融监管局在海口联合举办全省保障性住房建设工作政银企服务对接会，会议深化银行机构和企业住房保障领域的合作，进一步加快推进保障性住房建设和为企业开展服务。**深圳：**住建局发布关于安居君兰湾府、安居鸿栖台等六个项目住房的申请条件、房源安排、选房规则、配售流程等有关事项。这是首批人才住房项目启动配售，配售均价 20520~44900 元/平方米。本批次住房项目共 4422 套，实行集中统一认购、选房。**东莞：**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。**河北涿州：**购买首套普通商品住房的居民家庭，最低首付款比例为 20%；为改善居住条件购买第 2 套住房申请商业性或公积金个人住房贷款的，最低首付款比例为 30%；生育二孩及以上的居民家庭，在涿州市市域内购买第 2 套普通商品住房时，可享受首套商品住房购房政策。**成都：**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。高层次人才通过购房支持途径所购住房，商品住房自合同备案之日起、二手住房自载入不动产登记簿之日起 5 年内不得上市转让。高层次人才仅能通过购房支持途径在成都市范围内购买 1 套住房，本人及其家庭成员自有住房套数须符合该市住房限购政策相关规定。

图表 58. 2022 年第 45 周大事件

类型	时间	内容
中央	2022/11/7	发改委: 1) 支持民间投资项目参与基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点。在发行基础设施 REITs 时, 对各类所有制企业一视同仁。2) 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。
	2022/11/8	交易商协会: 继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具 (“第二支箭”), 支持包括房企在内的民企发债融资, 由央行再贷款提供资金支持, 预计可支持约 2500 亿元民营企业债券融资, 后续可视情况进一步扩容。
	2022/11/11	央行、银保监会: 发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》, 涉及保持房地产融资平稳有序、积极做好“保交楼”金融服务、积极配合做好受困房地产企业风险处置、依法保障住房金融消费者合法权益、阶段性调整部分金融管理政策、加大住房租赁金融支持力度等 6 方面, 共 16 条具体措施。
地方	2022/11/8	北京: 台湖和马驹桥执行的是北京市其他区域普遍执行的限购政策, 即京籍家庭可拥有两套住房, 非京籍家庭连续 5 年社保或纳税可拥有一套住房。
	2022/11/8	安徽住建厅: 各地要在落实精准防控的前提下, 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”。
	2022/11/8	深圳: 对 2022 年 6 月至 12 月期间首贷户从深圳辖区内商业银行获得的首笔贷款 (同一借款合同的第一次放款, 获得贷款时间以实际放款时间为准) 给予年化 2% 的贴息, 贴息期限不超过 6 个月。
	2022/11/8	宁波: 新增了“资格认定”环节, 申请人在与开发商签订住房购买合同、完成备案后可提出“资格认定”, 对婚姻、名下房产等进行确认和固定, 避免在等待交付期因结婚等补贴申请资格。
	2022/11/9	海南: 省住房和城乡建设厅、省金融监管局在海口联合举办全省保障性住房建设工作政银企服务对接会, 会议深化银行机构和企业在住房保障领域的合作, 进一步加快推进保障性住房建设和为企业开展服务。
	2022/11/9	深圳: 住建局发布关于安居君兰湾府、安居鸿栖台等六个项目住房的申请条件、房源安排、选房规则、配售流程等有关事项。这是首批人才住房项目启动配售, 配售均价 20520~44900 元/平方米。本批次住房项目共 4422 套, 实行集中统一认购、选房。
	2022/11/9	东莞: 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。
	2022/11/9	河北涿州: 购买首套普通商品住房的居民家庭, 最低首付款比例为 20%; 为改善居住条件购买第 2 套住房申请商业性或公积金个人住房贷款的, 最低首付款比例为 30%; 生育二孩及以上的居民家庭, 在涿州市市域内购买第 2 套普通商品住房时, 可享受首套商品住房购房政策。
	2022/11/10	成都: 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。高层次人才通过购房支持途径所购住房, 商品住房自合同备案之日起、二手住房自载入不动产登记簿之日起 5 年内不得上市转让。高层次人才仅能通过购房支持途径在成都市范围内购买 1 套住房, 本人及其家庭成员自有住房套数须符合该市住房限购政策相关规定。

资料来源: 发改委、交易商协会、央行、银保监会、观点地产网、各地政府官网、中银证券

4 本周板块表现回顾

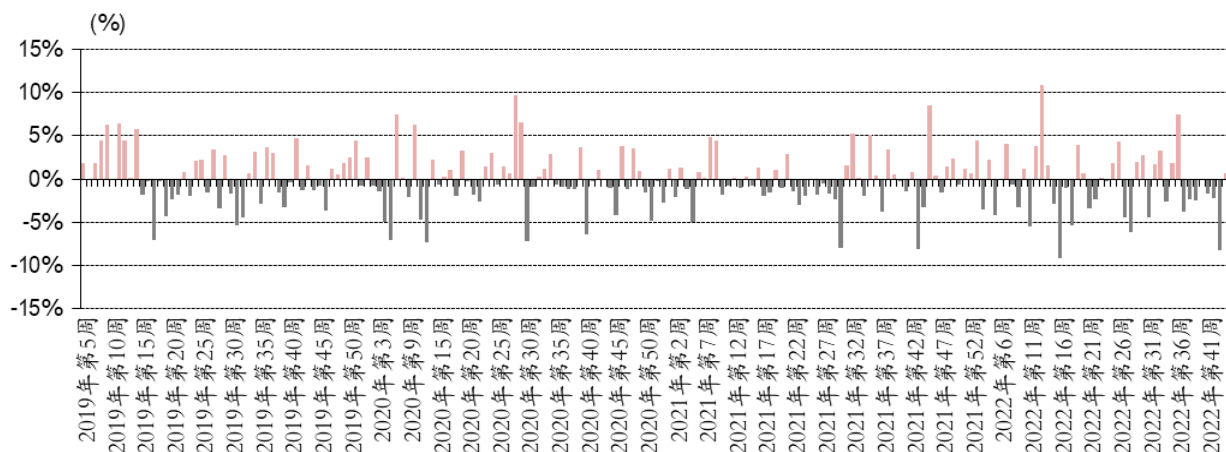
本周（11月5日-11月11日），在大盘表现方面，上证指数收于 3087.29 点，较上周上升 16.49 点，涨幅 0.5%；创业板指收于 2405.32 点，较上周下降 45.9 点，跌幅 1.9%；沪深 300 指数收于 3788.44 点，较上周上涨 21.27 点，涨幅 0.6%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为房地产、建筑材料、传媒，综合涨跌幅分别为 10.2%、5.2%、4.5%；涨跌幅靠后的行业依次为电子、国防军工、电力设备，涨跌幅分别为-3.00%、-3.20%、-3.40%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为 10.2%，较上周上涨 9.6 个百分点；相对沪深 300 收益为 9.6%，较上周上涨 15.4 个百分点。房地产板块 PE 为 12.86X，较上周上升 1.2X。

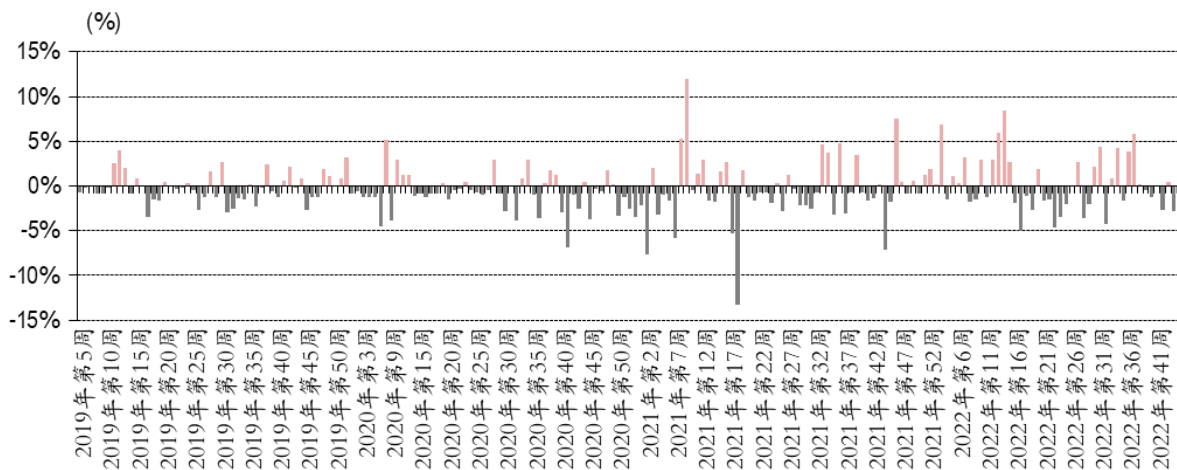
本周（11月5日-11月11日），北上资金对有色金属、家用电器和银行加仓金额较大，分别为 49.12、25.51 和 20.19 亿元。对房地产的持股占比上升 0.06%（上周下降 0.12%），净买入-11.83 亿元（上周净买入-3.67 亿元）。

图表 59. 房地产行业绝对收益为 10.2%，较上周上涨 9.6 个百分点



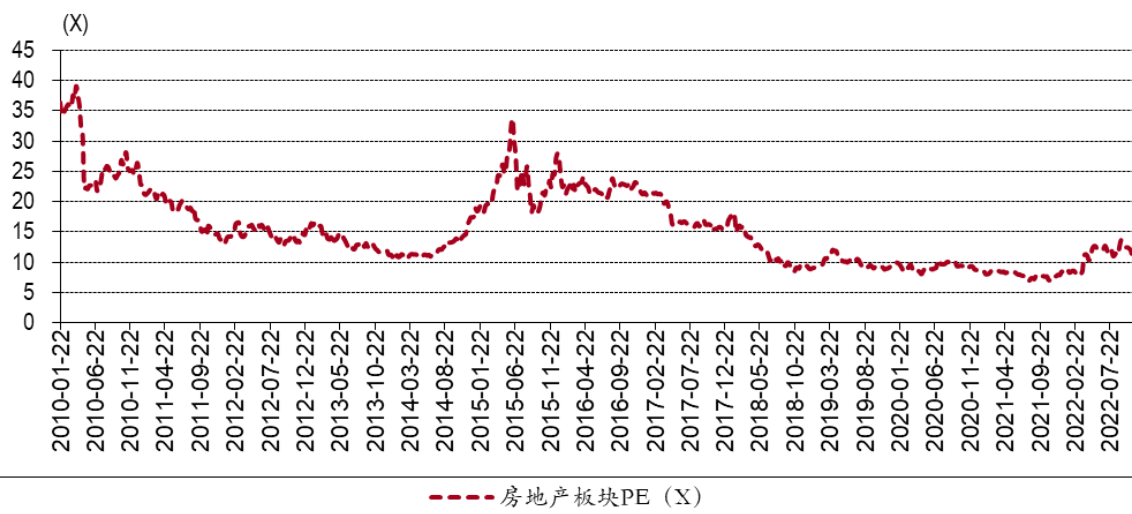
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相对收益为 9.6%，较上周上涨 15.4 个百分点



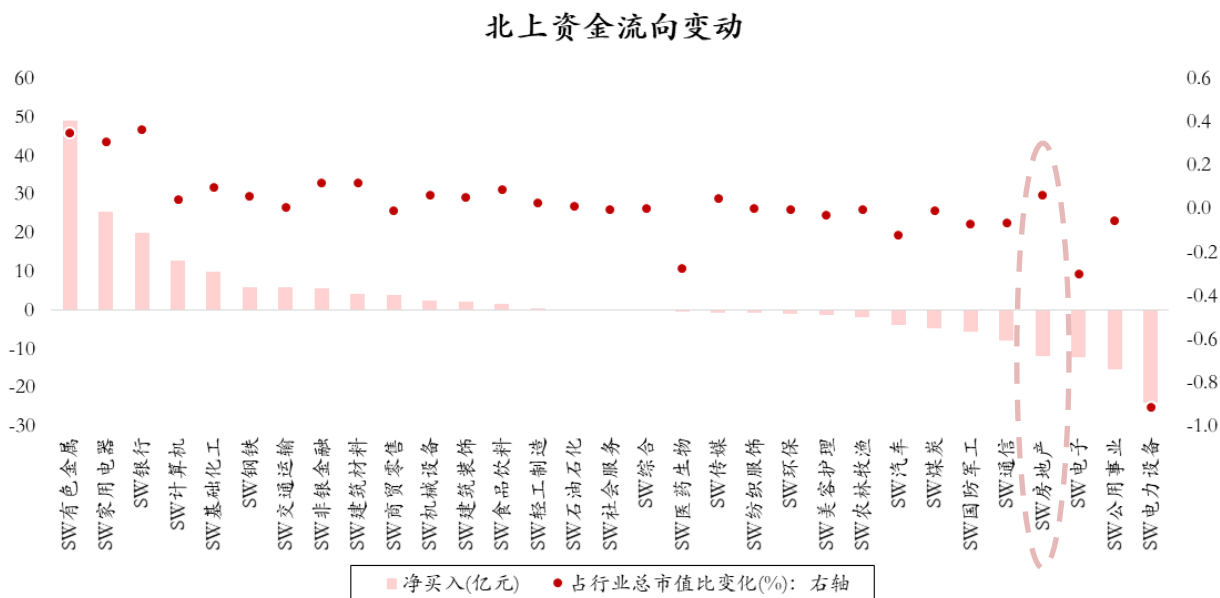
资料来源：万得，中银证券

图表 61. 房地产板块 PE 为 12.86X，较上周上升 1.2X



资料来源：公司公告，中银证券

图表 62. 北上资金对有色金属、家用电器和银行加仓金额较大，分别为 49.12、25.51 和 20.19 亿元

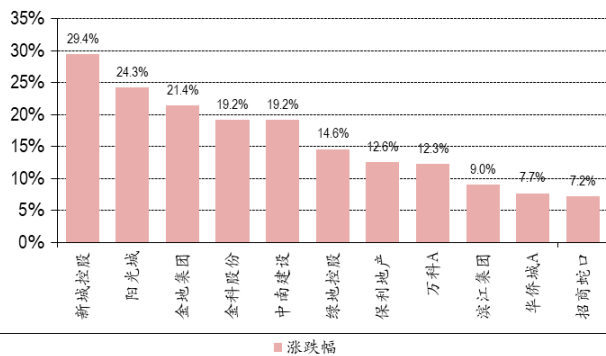


资料来源：公司公告，中银证券

在我们重点跟踪房地产行业股票中，

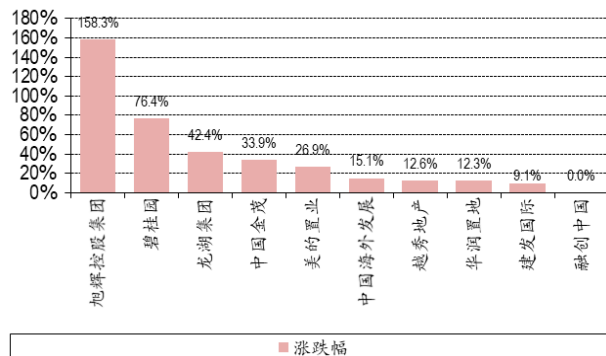
本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为新城控股、阳光城、金地集团、金科股份、中南建设，涨跌幅分别为 29.4%、24.3%、21.4%、19.2%、19.2%，涨跌幅靠后的三家公司依次为滨江集团、华侨城 A、招商蛇口，涨跌幅分别为 9.0%、7.7%、7.2%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为旭辉控股集团、碧桂园、龙湖集团、中国金茂、美的置业，涨跌幅分别为 158.3%、76.4%、42.4%、33.9%、26.9%，涨跌幅靠后的三家公司依次为华润置地、建发国际、融创中国，涨跌幅分别为 12.3%、9.1%、0.0%。

图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、阳光城、金地集团



资料来源：万得，中银证券

图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、碧桂园、龙湖集团



资料来源：万得，中银证券

5 本周重点公司公告

股权变动公告方面，荣盛发展公司股东荣盛控股解除质押股份 640 万股，占公司总股本的 0.15%；公司股东荣盛控股质押股份 640 万股，占公司总股本的 0.15%。**中交地产**公司股东重庆渝富资本运营集团计划减持公司股份不超过 2086 万股，占公司总股本比例 3%。**栖霞建设**公司股东南京高科拟于本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内，计划通过集中竞价交易方式减持不超过 2000 万股，不超过公司总股本的 1.9%。

融资公告方面，**龙湖集团** 1) 控股股东 Charm Talent 于 2022 年 11 月 7 日于公开市场买入本金共 500 万美元本公司发行的优先票据。2) 控股股东 Charm Talent 于 11 月 8 日于公开市场买入本金共 300 万美元本公司发行的优先票据。此外本集团于 11 月 8 日于公开市场买入本金共 200 万美金的本公司发行的优先票据。**华远地产**公司大股东京泰投资因其资金需求，拟自本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内，通过集中竞价方式减持公司股份不超过 1080 万股，不超过公司总股本的 0.46%，且在任意连续 90 日内，不超过公司总股本的 1%，减持价格按市场价格确定。

经营数据公告方面，**招商蛇口** 2022 年 10 月合同销售金额约 249.4 亿元，同比增加 50.7%；销售面积约 83.2 万平方米，同比增加 6.14%。2022 年 1-10 月，累计合同销售金额约 2265.5 亿元，同比下跌 12.0%。累计合同销售面积约 836.2 万平方米，同比下跌 25.1%。**金地集团** 2022 年 10 月合同销售金额约 203.0 亿元，同比增长 22.9%；销售面积约 106.7 万平方米，同比增长 7.1%。2022 年 1-10 月，累计合同销售金额约 1833.9 亿元，同比下跌 25.2%。累计合同销售面积约 813.2 万平方米，同比下跌 30.0%。**中国金茂** 2022 年 10 月合同销售金额约 132.0 亿元，同比下跌 34.3%；销售面积约 59.4 万平方米，同比下跌 39.4%。2022 年 1-10 月，累计合同销售金额约 1231.8 亿元，同比下跌 37.1%。累计合同销售面积约 613.4 万平方米，同比下跌 43.9%。**首开股份** 2022 年 10 月合同销售金额约 86.7 亿元，同比增加 1.9%；销售面积约 31.0 万平方米，同比增加 3.3%。2022 年 1-10 月，累计合同销售金额约 734.0 亿元，同比下跌 25.9%。累计合同销售面积约 246.4 万平方米，同比下跌 24.3%。**世茂股份** 2022 年 10 月合同销售金额约 78.0 亿元，同比下降 70.0%；销售面积约 61.0 万平方米，同比下降 55.0%。**雅居乐集团** 2022 年 10 月合同销售金额约 47.7 亿元，同比下跌 56.7%；销售面积约 39.1 万平方米，同比下跌 55.4%。2022 年 1-10 月，累计合同销售金额约 577.7 亿元，同比下跌 48.9%。累计合同销售面积约 457.0 万平方米，同比下跌 39.3%。**远洋集团** 2022 年 10 月合同销售金额约 94.7 亿元，同比下跌 41.9%；销售面积约 63.0 万平方米，同比下跌 30.4%。2022 年 1-10 月，累计合同销售金额约 786.3 亿元，同比下跌 25.4%。累计合同销售面积约 486.7 万平方米，同比下跌 16.4%。**合景泰富** 2022 年 10 月合同销售金额约 42.2 亿元，同比下降 54.9%；销售面积约 20.5 万平方米，同比下降 59.2%。**正荣地产** 2022 年 10 月合同销售金额约 21.5 亿元，同比下跌 81.3%；销售面积约 16.7 万平方米，同比下跌 76.5%。2022 年 1-10 月，累计合同销售金额约 291.6 亿元，同比下跌 77%。累计合同销售面积约 182.2 万平方米，同比下跌 74.7%。

高管变动公告方面，**招商蛇口**褚宗生先生、罗慧来先生因年龄原因申请辞去公司非独立董事及在公司董事会专门委员会的相关职务，邓伟栋先生因工作安排原因申请辞去公司非独立董事及在公司董事会专门委员会的相关职务；由于工作安排原因，赵卫朋先生申请辞任公司监事职务**招商积余**董事会同意聂黎明先生、刘宁女士、陈海照先生、余志良先生、WONGCARWHA（袁嘉骅）先生、王苏望先生、章松新先生为第十届董事会非独立董事候选人。

图表 65. 2022 年第 45 周 (11 月 5 日-11 月 11 日) 重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
股权变动公告	荣盛发展	公司股东荣盛控股解除质押股份 640 万股, 占公司总股本的 0.15%; 公司股东荣盛控股质押股份 640 万股, 占公司总股本的 0.15%。
	中交地产	公司股东重庆渝富资本运营集团计划减持公司股份不超过 2086 万股, 占公司总股本比例 3%。
	财信发展	公司股东张栋梁质押 5600 万股股份, 占公司总股本的 5.09%, 质押后, 张栋梁累计质押公司股份 5600 万股, 占公司总股本的 5.09%。
	莱茵体育	公司股东莱茵达集团解除质押股份 209 万股, 占公司总股本的 1.81%; 解除质押后, 莱茵达集团累计质押 1131 万股, 占公司总股本的 8.77%。
	栖霞建设	公司股东南京高科拟于本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内, 计划通过集中竞价交易方式减持不超过 2000 万股, 不超过公司总股本的 1.9%
	蓝光发展	公司控股股东蓝光投资控股集团有限公司通过集中竞价方式被动减持 3022.8 万股股份, 占公司总股本的 1%。
融资公告	龙湖集团	1) 控股股东 Charm Talent 于 2022 年 11 月 7 日于公开市场买入本金共 500 万美元本公司发行的优先票据。2) 控股股东 Charm Talent 于 11 月 8 日于公开市场买入本金共 300 万美元本公司发行的优先票据。此外本集团于 11 月 8 日于公开市场买入本金共 200 万美金的本公司发行的优先票据。
	ST 实达	公司股东北京昂展科技发展有限公司因委托贷款合同纠纷被冻结股份 1.25 亿股, 占公司总股本的 5.73%。
	华远地产	公司大股东京泰投资因其资金需求, 拟自本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内, 通过集中竞价方式减持公司股份不超过 1080 万股, 不超过公司总股本的 0.46%, 且在任意连续 90 日内, 不超过公司总股本的 1%, 减持价格按市场价格确定。
	ST 泰禾	公司控股股东泰禾投资于近期被司法强制执行导致被动减持公司股份 3275 万股, 占公司总股本的 1.3%; 已合计被动减持公司股份 3.2 亿股, 占公司总股本 12.81%。
经营数据公告	招商蛇口	2022 年 10 月合同销售金额约 249.4 亿元, 同比增加 50.7%; 销售面积约 83.2 万平方米, 同比增加 6.14%。2022 年 1-10 月, 累计合同销售金额约 2265.5 亿元, 同比下跌 12.0%。累计合同销售面积约 836.2 万平方米, 同比下跌 25.1%。
	金地集团	2022 年 10 月合同销售金额约 203.0 亿元, 同比增长 22.9%; 销售面积约 106.7 万平方米, 同比增长 7.1%。2022 年 1-10 月, 累计合同销售金额约 1833.9 亿元, 同比下跌 25.2%。累计合同销售面积约 813.2 万平方米, 同比下跌 30.0%。
	中国金茂	2022 年 10 月合同销售金额约 132.0 亿元, 同比下跌 34.3%; 销售面积约 59.4 万平方米, 同比下跌 39.4%。2022 年 1-10 月, 累计合同销售金额约 1231.8 亿元, 同比下跌 37.1%。累计合同销售面积约 613.4 万平方米, 同比下跌 43.9%。
	首开股份	2022 年 10 月合同销售金额约 86.7 亿元, 同比增加 1.9%; 销售面积约 31.0 万平方米, 同比增加 3.3%。2022 年 1-10 月, 累计合同销售金额约 734.0 亿元, 同比下跌 25.9%。累计合同销售面积约 246.4 万平方米, 同比下跌 24.3%。
	世茂股份	2022 年 10 月合同销售金额约 78.0 亿元, 同比下降 70.0%; 销售面积约 61.0 万平方米, 同比下降 55.0%。
	雅居乐集团	雅居乐集团: 2022 年 10 月合同销售金额约 47.7 亿元, 同比下跌 56.7%; 销售面积约 39.1 万平方米, 同比下跌 55.4%。2022 年 1-10 月, 累计合同销售金额约 577.7 亿元, 同比下跌 48.9%。累计合同销售面积约 457.0 万平方米, 同比下跌 39.3%。
	远洋集团	2022 年 10 月合同销售金额约 94.7 亿元, 同比下跌 41.9%; 销售面积约 63.0 万平方米, 同比下跌 30.4%。2022 年 1-10 月, 累计合同销售金额约 786.3 亿元, 同比下跌 25.4%。累计合同销售面积约 486.7 万平方米, 同比下跌 16.4%。
	合景泰富	2022 年 10 月合同销售金额约 42.2 亿元, 同比下降 54.9%; 销售面积约 20.5 万平方米, 同比下降 59.2%。
	正荣地产	2022 年 10 月合同销售金额约 21.5 亿元, 同比下跌 81.3%; 销售面积约 16.7 万平方米, 同比下跌 76.5%。2022 年 1-10 月, 累计合同销售金额约 291.6 亿元, 同比下跌 77%。累计合同销售面积约 182.2 万平方米, 同比下跌 74.7%。
高管变动公告	招商蛇口	褚宗生先生、罗慧来先生因年龄原因申请辞去公司非独立董事及在公司董事会专门委员会的相关职务, 邓伟栋先生因工作安排原因申请辞去公司非独立董事及在公司董事会专门委员会的相关职务; 由于工作安排原因, 赵卫朋先生申请辞任公司监事职务
	招商积余	董事会同意聂黎明先生、刘宁女士、陈海照先生、余志良先生、WONGCARWHA (袁嘉骅) 先生、王苏望先生、章松新先生为第十届董事会非独立董事候选人。
	南京高科	吕晨先生因工作变动辞去公司副总裁职务; 肖宝民先生因到龄退休原因申请辞去公司监事及监事会主席职务。

资料来源: 公司公告, 中银证券

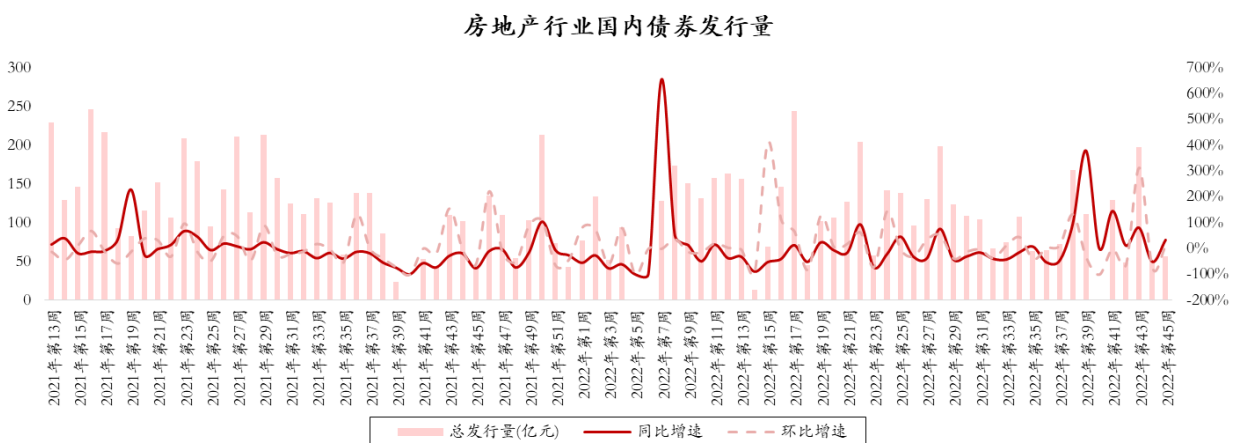
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比上升。2022年第45周（2022年11月7日-2022年11月13日）房地产行业国内债券总发行量为56.1亿元，同比上升33.2%（前值-51.3%），环比上升13.3%；总偿还量为81.7亿元，同比上升4.3%（前值+35.8%），环比下降49.6%；净融资额为-25.6亿元。其中国企国内债券总发行量为56.1亿元，同比上升106.9%（前值-45.6%），环比上升13.3%；总偿还量为55.4亿元，同比上升139.9%（前值+76.3%），环比下降61.6%；净融资额为0.7亿元。民企国内未发行债券，总偿还量为26.3亿元，同比下降52.3%（前值-52.4%），环比上升47.0%；净融资额为-26.3亿元。

从累计来看，央国企发行债券规模占比88.4%，同比上升19.9个百分点；民营房企发行规模占比为11.6%，但偿还量占比达37.8%。累计来看，今年1-45周房企国内债券发行总规模为4782.2亿元，同比下降20.7%；总偿还量5223.1亿元，同比下降26.5%；净融资额为-440.9亿元。其中国企发行规模4226.6亿元（占比88.4%），同比上升19.9个百分点；总偿还量3248.3亿元（占比62.2%），同比下降14.4%；净融资额978.3亿元。民营房企发债规模555.6亿元（占比11.6%），同比下降70.8%；总偿还量1974.7亿元（占比37.8%），同比下降40.4%；净融资额-1419.1亿元。

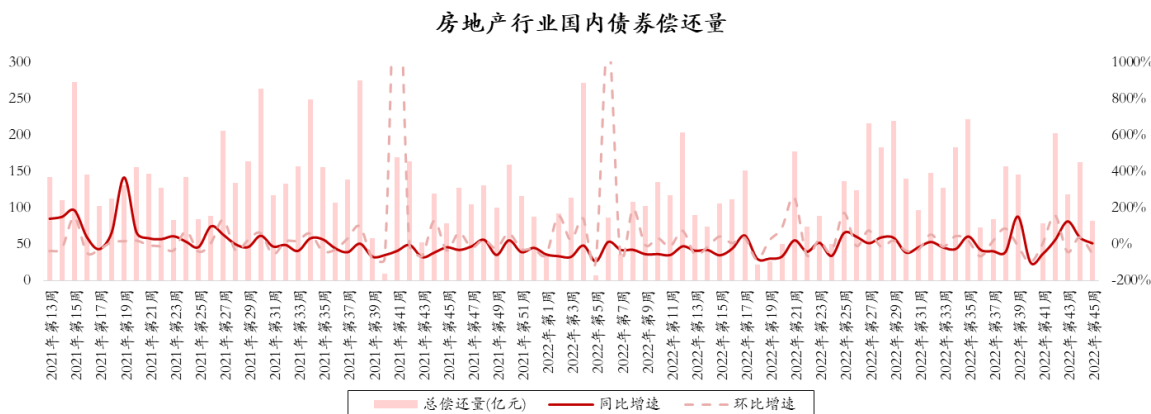
具体来看，本周债券偿还量最大的房企为保利发展控股集团股份有限公司、上海张江高科技园区开发股份有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司，偿还量分别为25.00、15.65、9.00亿元。发行类型方面，本周债券发行量最大的房企为华润置地控股有限公司、光明房地产集团股份有限公司、铜陵大江投资控股有限公司，发行量分别为33.96、8.00、5.00亿元。本周共有1家公司发行公司债，为铜陵大江投资控股有限公司，发行了5.00亿元；共有2家公司发行中期票据，为光明房地产集团股份有限公司和苏州新建元控股集团有限公司，分别发行了8.00、3.30亿元；共有2家公司发行短期融资券，为安徽省高速地产集团有限公司和南京高科股份有限公司，分别发行了3.30亿、2.50亿元。

图表 66. 2022 年第 45 周房地产行业国内债券总发行量为 56.1 亿元，同比上升 33.2%，环比上升 13.3%



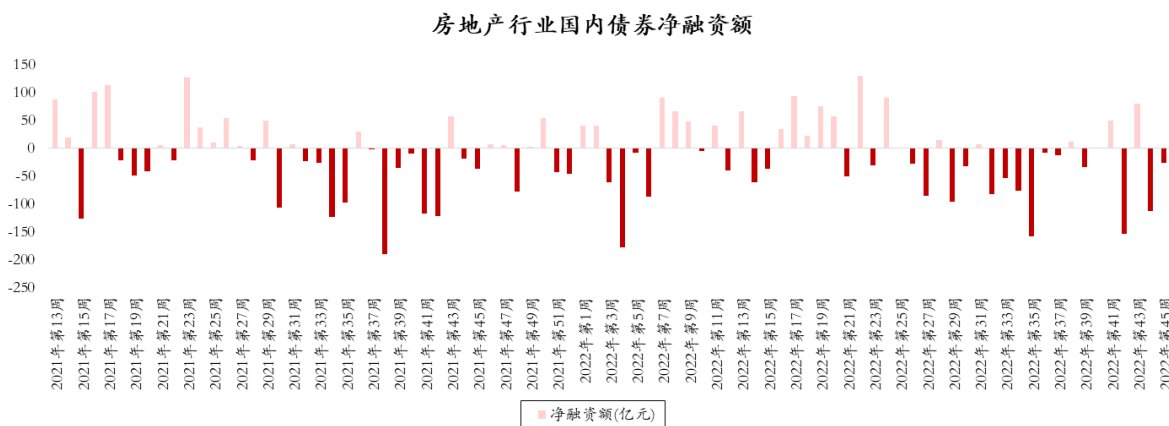
资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2022 年第 45 周房地产行业国内债券总偿还量为 81.7 亿元，同比上升 4.3%，环比下降 49.6%



资料来源：万得，中银证券

图表 68. 2022 年第 45 周房地产行业国内债券净融资额为-25.6 亿元



资料来源：万得，中银证券

图表 69. 本周债券发行量最大的房企为华润置地控股有限公司、光明房地产集团股份有限公司、铜陵大江投资控股有限公司，发行量分别为 33.96、8.00、5.00 亿元

发行起始日	证券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	期限(年)	到期日	发行利率(%)	债券类型
2022-11-09	22 清万 A	华润置地控股有限公司	中央国有企业	15.82	6.0055	2028-11-09	3.28	资产支持证券
2022-11-09	22 光明房产 MTN002	光明房地产集团股份有限公司	地方国有企业	8.00	3.0000	2025-11-11	5.50	中期票据
2022-11-09	22 清万 EA	华润置地控股有限公司	中央国有企业	5.80	6.0055	2028-11-09		资产支持证券
2022-11-09	22 清万 EB	华润置地控股有限公司	中央国有企业	5.60	6.0055	2028-11-09		资产支持证券
2022-11-08	22 大江 02	铜陵大江投资控股有限公司	地方国有企业	5.00	3.0000	2025-11-09	4.50	公司债
2022-11-09	22 清万 B	华润置地控股有限公司	中央国有企业	3.37	6.0055	2028-11-09	3.38	资产支持证券
2022-11-09	22 清万 C	华润置地控股有限公司	中央国有企业	3.37	6.0055	2028-11-09	3.58	资产支持证券
2022-11-07	22 新建元 MTN003	苏州新建元控股集团有限公司	地方国有企业	3.30	5.0000	2027-11-09	3.00	中期票据
2022-11-07	22 高速地产 CP004	安徽省高速地产集团有限公司	地方国有企业	3.30	1.0000	2023-11-09	4.20	短期融资券
2022-11-10	22 南京高科 SCP008	南京高科股份有限公司	地方国有企业	2.50	0.3288	2023-03-11	2.08	短期融资券

资料来源：万得，中银证券

图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为保利发展控股集团股份有限公司、上海张江高科技园区开发股份有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司，偿还量分别为 25.00、15.65、9.00 亿元

偿还日	证券简称	发行人	发行人企业性质	偿还量(亿元)	偿还类型	发行利率(%)	债券类型
2017-11-02	17 保利房产 MTN002	保利发展控股集团股份有限公司	中央国有企业	25.00	赎回	5.40	中期票据
2019-11-05	19 滨江房产 MTN001	杭州滨江房产集团股份有限公司	民营企业	9.00	到期	5.35	中期票据
2022-05-11	22 张江高科 SCP001	上海张江高科技园区开发股份有限公司	地方国有企业	8.00	到期	2.00	短期融资券
2020-11-04	20 复地 F2	复地(集团)股份有限公司	中外合资企业	8.00	回售	5.10	公司债
2019-11-07	19 张江 01	上海张江高科技园区开发股份有限公司	地方国有企业	7.65	回售	3.60	公司债
2019-11-07	19 世茂 03	上海世茂建设有限公司	外商独资企业	6.17	回售	4.30	公司债
2020-11-03	20 华发 03	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业	5.20	回售	4.38	公司债
2019-11-07	19 蓟州 01	天津蓟州新城建设投资有限公司	地方国有企业	5.00	回售	7.00	公司债
2017-11-03	17 丹徒建投债	镇江市丹徒区建设投资有限公司	地方国有企业	2.80	本金提前兑付	5.98	企业债
2016-04-06	16 富力 04	广州富力地产股份有限公司	外资企业	1.95	本金提前兑付	3.48	公司债
2015-11-10	15 苍南国投债	苍南县国有资产投资集团有限公司	地方国有企业	1.60	到期	5.58	企业债
2020-11-06	20 中梁 B	上海中梁地产集团有限公司	民营企业	0.67	到期	7.00	资产支持证券
2020-11-06	20 中梁次	上海中梁地产集团有限公司	民营企业	0.20	到期		资产支持证券
2021-04-30	21 金优 01	金科地产集团股份有限公司	民营企业	0.18	本金提前兑付	6.00	资产支持证券
2021-05-07	PR 昆泰 A	北京昆泰房地产开发集团有限公司	地方国有企业	0.11	本金提前兑付	4.20	资产支持证券
2019-04-11	PR 海尔 A4	青岛海尚海生活服务集团有限公司	民营企业	0.10	本金提前兑付		资产支持证券
2020-07-27	PR 优	郑州弘致一实业有限公司	民营企业	0.06	本金提前兑付	6.39	资产支持证券
2021-07-30	PR 辉优 01	金辉集团股份有限公司	中外合资企业	0.01	本金提前兑付	6.00	资产支持证券

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

本周央行公布社融数据，10月居民中长期贷款新增332亿元，同比少增3889亿元（9月同比少增1211亿元），少增幅度环比大幅提升，居民中长期贷款明显走弱，购房需求仍然较弱。不过本周我们也看到了部分高能级城市小幅松动，北京通州区台湖、马驹桥两地商品住房（包括新建商品住房和二手住房）双限购正式取消，杭州对首套房的贷款部分认定条件、二套首付比例及房贷利率进行了优化调整。我们认为一线城市、强二线城市放松释放强信号，首付比例、认房不认贷等信贷政策调整，限购范围的调整等多个维度仍有进一步发力的可能。本周交易商协会发出“第二支箭”，扩大民营企业债券融资支持，总支持规模2500亿（后续可扩容）。我们认为此次政策有望直接增强和稳固优质民营房企的主体信用，有助于引导市场机构改善对民营企业的风险偏好，促进民营房企的融资修复。此外，央行、银保监会发布金融16条支持房地产市场平稳健康发展，中央自上而下从信贷、信托、债券等多渠道、多方位支持地产融资，同时明确了“财务总体健康，短期面临困难的企业”均可享受债券增信支持，且有困难偿还的，可合理展期，对于部分此前市场预期不佳、短期资金有压力的房企，起到了主体信用增强、资金支持的作用。

我们认为，供需两端新一轮宽松的想象空间正被打开，地产板块有望迎来修复。虽然当前行业基本面并未出现明显反转，但“第二支箭”+金融16条政策力度显著，较大程度地提振了市场信心，对受困的优质民企主体也产生了积极推动作用。同时，随着近期北京、杭州等地的出现限购、限贷调整，后续我们有望看到更多高能级城市需求端政策的进一步宽松和渗透。我们建议关注：1) 稳健的龙头央企和区域深耕型房企，稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度，行业见底复苏后带来β行情：招商蛇口、保利发展、建发国际集团、滨江集团、华发股份。2) 边际收益于政策利好的优质民企（含混合所有制房企）：龙湖集团、金地集团、新城控股、绿地控股、旭辉控股集团、碧桂园。

图表 71. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2021A	2022E	2021A	2022E	
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	14.80	1,145.39	1.16	1.23	12.76	12.06	10.67
600048.SH	保利发展	买入	15.83	1,894.92	2.29	2.31	6.91	6.85	14.78
1908.HK	建发国际集团	买入	16.31	259.79	2.54	3.03	6.42	5.38	8.79
002244.SZ	滨江集团	买入	10.43	324.52	0.97	1.15	10.75	9.07	6.61
600325.SH	华发股份	未有评级	10.19	215.74	1.34	1.15	7.60	8.86	8.00
0960.HK	龙湖集团	未有评级	14.92	937.41	4.05	4.19	3.68	3.56	20.57
600383.SH	金地集团	买入	9.69	437.46	2.08	2.19	4.66	4.42	13.94
601155.SH	新城控股	未有评级	18.79	424.75	5.59	4.40	3.36	4.27	26.24
600606.SH	绿地控股	未有评级	3.06	430.06	0.48	0.52	6.38	5.84	7.04
0884.HK	旭辉控股集团	未有评级	1.02	96.08	0.92	0.58	1.11	1.76	4.78
2007.HK	碧桂园	未有评级	1.84	448.08	1.22	0.63	1.51	2.93	8.59

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日11月11日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

8 风险提示

房地产调控持续升级；销售超预期下行；融资持续收紧。

9 附录

图表 72. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
共选取 43 个城市，其中 17 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、武汉、成都、青岛、苏州、福州、厦门、无锡、惠州、扬州、韶关、南宁； 其余 26 个城市：济南、佛山、嘉兴、温州、金华、泉州、赣州、珠海、常州、淮安、连云港、柳州、绍兴、镇江、宁波、江门、莆田、泰安、芜湖、盐城、宝鸡、舟山、池州、抚州、海门、清远；
二手房成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 11 个大中城市：北京、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、东莞、扬州、南宁； 其余 4 个城市：佛山、金华、江门、清远；
新房库存及成交情况选取城市
共选取 15 个城市，其中 8 个大中城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、福州、南宁； 其余 7 个城市：济南、温州、泉州、宁波、莆田、宝鸡、舟山

资料来源：万得，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买 入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20%以上；
- 增 持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中 性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减 持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10%以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中 性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人士，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3851 8888
传真: (4420) 3851 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3381