

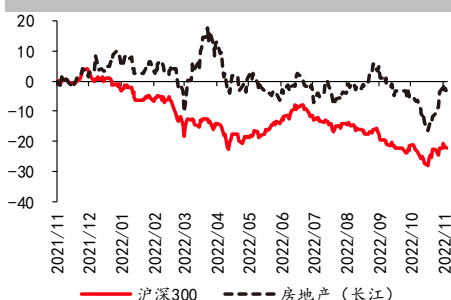
行业投资评级

强于大市 | 维持

行业基本情况

收盘点位	3734.57
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（2022.11.12-2022.11.18）

地产融资支持有何期待？

● 专题视点

地产融资支持工具不断推出，未来“一箭六星”、“第三支箭”等也值得期待。5 月以来，CRMW 和增信担保等不断推出，新城等发债陆续落地。11 月以来，交易商协会等开会拟加大支持力度，包括名单增加、额度提升等。民营房企融资未来有何期待？我们认为有望从 CRMW 和增信担保发债，逐步到“一箭六星”，再到“第三支箭”。CRMW 和增信担保，仅为 CSIPB “一箭六星”中的两颗星。其余四颗星分别为：交易型增信、信用联结票据、直接投资以及地方国企合作。参考 2018 年，支持民企融资的第三支箭或许值得期待。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 股与港股跑输/跑赢大盘，信用债发行和净融资额环比上升/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-0.07%和 4.49%，分别跑输大盘 0.42pcts/跑赢大盘 0.64pcts。本周地产信用债发行 65.60 亿元，净融资额 0.23 亿元。截至 2022 年 11 月 18 日，地产信用债累计发行 4864.81 亿元，同比下降 18.61%，净融资额-410.40 亿元，去年同期为-1226.99 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 7.80BP。

● 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比-6.7%/-3.6%，库存环比-5.5%，去化同比 12.4%。新房端，本周 45 城住宅成交面积环比-6.7%，累计同比-34.2%。二手房端，13 城成交面积环比-3.6%，同比 40.4%，累计同比-12.7%。库存端，16 城库存环比-5.5%，同比-3.0%。去化端，16 城去化 51.9 周，同比 12.4%。成交均价端，一线 1 城环比-9.6%，同比 24.4%，三四线 9 城环比 28.9%，同比-0.8%。

● 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，溢价率环比下降。本周百城供应和成交建面环比 27.58%/5.45%，溢价率 1.96%，一线供应和成交建面环比-2.83%/-57.00%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比 19.96%/8.71%，溢价率 0.04%，三四线供应和成交建面环比 32.02%/13.99%，溢价率 3.05%。

● 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：地产融资支持有何期待？	5
1.1 11月以来，民企债券融资支持力度持续加大	5
1.2 债券融资“一箭六星”储备工具充足	5
1.3 中期来看，第三支箭或许值得期待	7
1.4 投资建议	8
2.资本市场	9
2.1 地产A股	9
2.2 地产港股	10
2.3 地产信用债	11
3.楼市动态	15
3.1 成交概览	15
3.2 库存去化	18
3.3 成交均价	20
4.土地市场	22
4.1 100大中城市	22
4.2 一线城市	23
4.3 二线城市	25
4.4 三四线城市	26
5.政策梳理	29
6.公司公告	32
7.风险提示	33

图表目录

图表 1 中债增信担保发行的民营房企债券情况	5
图表 2 中债民企债券融资支持工具的一箭六星	6
图表 3 信用联结票据的运作模式	7
图表 4 2018 年央行提出的支持民企融资的三支箭	8
图表 5 A 股各行业涨跌幅 (11/14-11/18)	9
图表 6 房地产行业指数近 1 个季度表现	10
图表 7 房地产行业指数近 1 个月表现	10
图表 8 主要地产 A 股涨跌幅 (11/14-11/18)	10
图表 9 地产 A 股涨幅与跌幅前 5 (11/14-11/18)	10
图表 10 港股各行业涨跌幅 (11/14-11/18)	11
图表 11 主要地产港股涨跌幅 (11/14-11/18)	11
图表 12 地产港股涨幅与跌幅前 5 (11/14-11/18)	11
图表 13 房地产行业信用债发行与到期额 (11/12-11/18) (单位: 亿元)	12
图表 14 房地产行业信用债发行明细 (11/12-11/18)	12
图表 15 房地产行业信用债偿还明细 (11/12-11/18)	12
图表 16 房地产行业信用债信用利差走势图	13
图表 17 房地产行业信用债异常波动明细 (日涨跌幅超过 10%) (11/12-11/18)	13
图表 18 一线城市新房成交面积累计同比下降 26.5%	15
图表 19 二线城市新房成交面积累计同比下降 31.9%	15
图表 20 三四线城市新房成交面积累计同比下降 48.1%	16
图表 21 全部城市新房成交面积累计同比下降 34.2%	16
图表 22 主要城市成交信息一览表 (万 m ²)	16
图表 23 主要城市二手房成交信息一览表 (万 m ²)	18
图表 24 一线城市库存同比上升 12.8%, 去化周数为 48.6 周	18
图表 25 二线城市库存同比下降 1.5%, 去化周数为 54.7 周	18
图表 26 三四线城市库存同比下降 61.8%, 去化周数 120.9 周	19
图表 27 全部城市库存同比下降 3.0%, 去化周数为 51.9 周	19
图表 28 主要城市库存信息一览表 (万 m ²)	19
图表 29 主要城市去化信息一览表 (周)	20
图表 30: 主要城市成交均价信息一览表 (元/m ²)	20
图表 31 百城土地供应建面滚动同/环比为 6.16%/27.58%	22
图表 32 百城土地成交建面滚动同/环比为 25.61%/5.45%	22
图表 33 百城土地成交总价滚动同/环比为 49.97%/-21.35%	23
图表 34 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 58.94%	23

图表 35 百城土地本年累计成交楼面均价为 2236.35 元/m ²	23
图表 36 百城土地成交溢价率为 1.96%	23
图表 37 一线土地供应建面滚动同/环比为-62.73%/-2.83%	24
图表 38 一线土地成交建面滚动同/环比为 20.77%/-57.00%	24
图表 39 一线土地成交总价滚动同/环比为-61.95%/-93.45%	24
图表 40 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 105.58%	24
图表 41 一线土地本年累计成交楼面均价为 10785.43 元/m ²	25
图表 42 一线土地成交溢价率为 0.00%	25
图表 43 二线土地供应建面滚动同/环比为 13.99%/19.96%	25
图表 44 二线土地成交建面滚动同/环比为 13.93%/8.71%	25
图表 45 二线土地成交总价滚动同/环比为 99.51%/19.47%	26
图表 46 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 65.87%	26
图表 47 二线土地本年累计成交楼面均价为 2587.56 元/m ²	26
图表 48 二线土地成交溢价率为 0.04%	26
图表 49 三四线土地供应建面滚动同/环比为 9.76%、32.02%	27
图表 50 三四线成交建面滚动同/环比为 32.00%、13.99%	27
图表 51 三四线土地总价滚动同/环比为 54.70%、68.37%	27
图表 52 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 54.87%	27
图表 53 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1311.25 元/m ²	28
图表 54 三四线土地成交溢价率为 3.05%	28
图表 55 房地产行业近期政策	29
图表 56 房地产行业上市公司近期公告	32

1. 专题视点：地产融资支持有何期待？

地产融资支持工具不断推出，未来“一箭六星”、“第三支箭”等也值得期待。5月以来，CRMW和增信担保等不断推出，新城等发债陆续落地。11月以来，交易商协会等开会拟加大支持力度，包括名单增加、额度提升等。民营房企融资未来有何期待？我们认为有望从CRMW和增信担保发债，逐步到“一箭六星”，再到“第三支箭”。CRMW和增信担保，仅为CSIPB“一箭六星”中的两颗星。其余四颗星分别为：交易型增信、信用联结票据、直接投资以及地方国企合作。参考2018年，支持民企融资的第三支箭或许值得期待。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。

1.1 11月以来，民企债券融资支持力度持续加大

11月以来，交易商协会等再次召开会议拟加大对民营房企发债的支持力度，包括名单增加、额度提升等方面。11月1日，交易商协会、房地产业协会联合中债增进公司，召集金辉、新希望地产、德信中国、大华集团、仁恒置业、雅居乐等21家民营房企召开座谈会。与会企业表示，座谈会明确中债增进公司将继续加大对民营房企发债的支持力度，目前正在推进10余家房企的增信发债，涉及金额约200亿元。本次座谈会是交易商协会8月以来第三次召开民营房企座谈会。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”），支持包括房地产企业在内的民营企业发债融资，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。

图表1 中债增信担保发行的民营房企债券情况

日期	主管部门	参与机构	会议内容
08-19	中国银行间市场交易商协会	中南、金科、宝龙、世茂、富力等多家民营房企	探讨通过中债信用增进投资股份有限公司增信支持的方式支持民营房企发债融资。
10-27	人民银行党委委员、副行长，人民银行货币政策司、金融市场司	中债信用增进投资公司	中债增进公司担当作为，按照市场化、法治化原则，及时开展增信，支持民营房企发债融资工作，对维护民营房企债券融资稳定发挥了重要作用，产生了良好的效果。
11-01	交易商协会、房地产业协会、中债增进公司	金辉、新希望地产、德信中国、大华集团、仁恒置业、雅居乐等21家民营房企	与会企业表示，座谈会明确中债增进公司将继续加大对民营房企发债的支持力度，目前正在推进10余家房企的增信发债，涉及金额约200亿元。

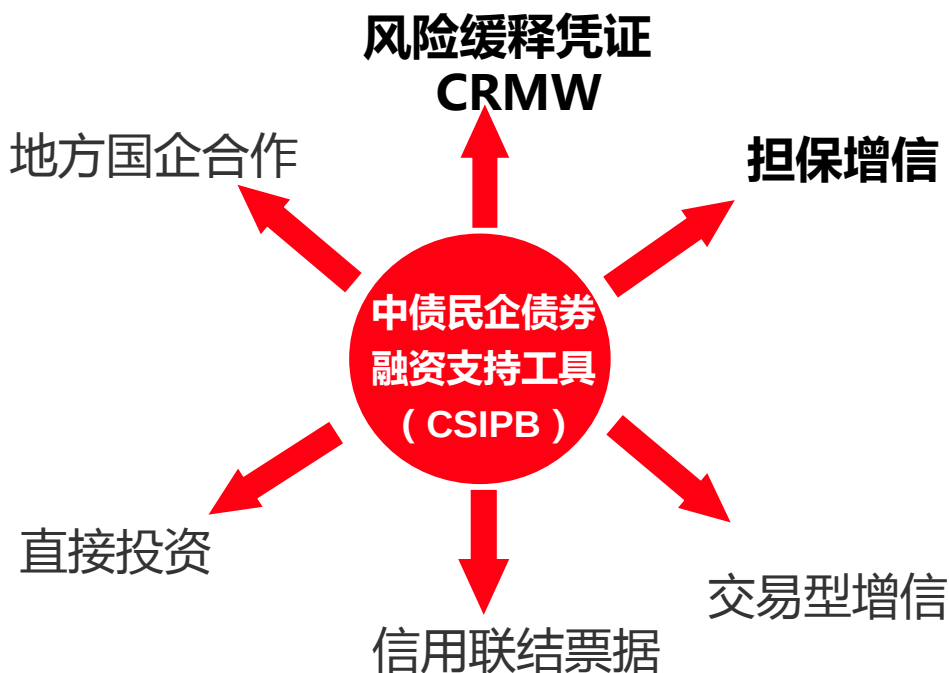
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

1.2 债券融资“一箭六星”储备工具充足

短期来看，债券融资有望在优质民企中逐步打开。2022年以来，民营房企债券融资基本处于冰冻状态，仅极个别优质民营房企在监管支持下成功发债融资，但是局限点在于：1) 发债成功企业名单较短，目前仅限于龙湖、美的置业、新城控股、旭辉共4家房企；2) 每家企业发债额度较低，对于现金流改善起到的帮助较为有限。我们认为，从近期监管层表态来看，上述两个方面存在的问题有望逐步改善，债券融资有望在优质民企中逐步打开。

接下来，“一箭六星”有望从目前成熟的两颗星向其他扩散。目前支持民企发债的主要操作模式包括风险缓释凭证 CRMW 和中债增信担保，但其仅为“中债民企债券融资支持工具”（CSIPB）的“一箭六星”中的两颗星。其余四颗星分别为：交易型增信、信用联结票据、直接投资以及地方国企合作，加上风险缓释凭证 CRMW 和中债增信担保，共计 6 种模式。

图表 2 中债民企债券融资支持工具的一箭六星



数据来源：中邮证券研究所整理

一箭：中债民企债券融资支持工具。CSIPB，2018 年创设，目的是稳定和促进民营企业债券融资。根据中国人民银行公告，民营企业债券融资支持工具由人民银行运用再贷款提供部分初始资金，由专业机构进行市场化运作，通过出售信用风险缓释工具、担保增信等多种方式，重点支持暂时遇到困难，但有市场、有前景、技术有竞争力的民营企业债券融资。

六星之一：信用风险缓释凭证（CRMW）。信用风险缓释凭证 Credit Risk Mitigation Warrant, CRMW) 是标的实体以外机构设立的，为凭证持有人对标的债券提供信用风险保护的可交易凭证。投资人在购买信用风险缓释工具的时候，相当于在购买债券的同时，购买了一份违约保险。在运作上，初期选择的专业机构是中债信用增进投资股份有限公司，这是目前在中国信用风险缓释工具市场份额最大的一家机构。央行如果初期提供的初始资金是 100 亿元，可能会形成 1600 亿元的规模。

六星之二：增信担保。即由中债信用增进公司就所发行票据存续期发行人应偿还的本金、相应票面利息，因发行人未履行或者未完全履行向中期票据持有人的兑付义务而产生的违约金和实现债权的费用，提供不可撤销的连带责任保证。需要注意的是，发行人需要支付一定的担保费，且需要提供资产作为抵押物。

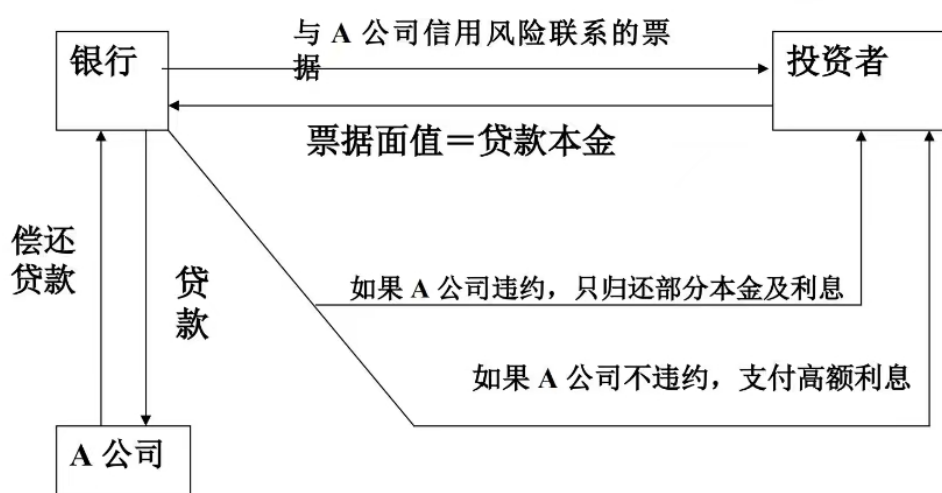
六星之三：交易型增信。如果债券发行由增信机构提供交易型增信，在发行人出现兑付困难时，增信机构通过受让投资人债券，以交易形式实现对投资人本息的保障，解决联合发行主体信用水平差异较大问题，便利投资者定价与投资，有效提升发行成功率。

六星之四：信用联结票据。信用联结票据由创设机构向投资人创设，投资人的投资回报与参考实体信用状况挂钩的附有现金担保的信用衍生品，是一种凭证类信用风险缓释工具。投资者认购信用联结票据，在参考实体未发生信用事件时取得本金的利息和信用风险保护费用的双重收益，在发生信用事件时以认购的本金向创设机构进行担保赔付。

六星之其他：直接投资、地方国企合作，目前较少使用。

图表 3 信用联结票据的运作模式

• 信用联系票据图例：

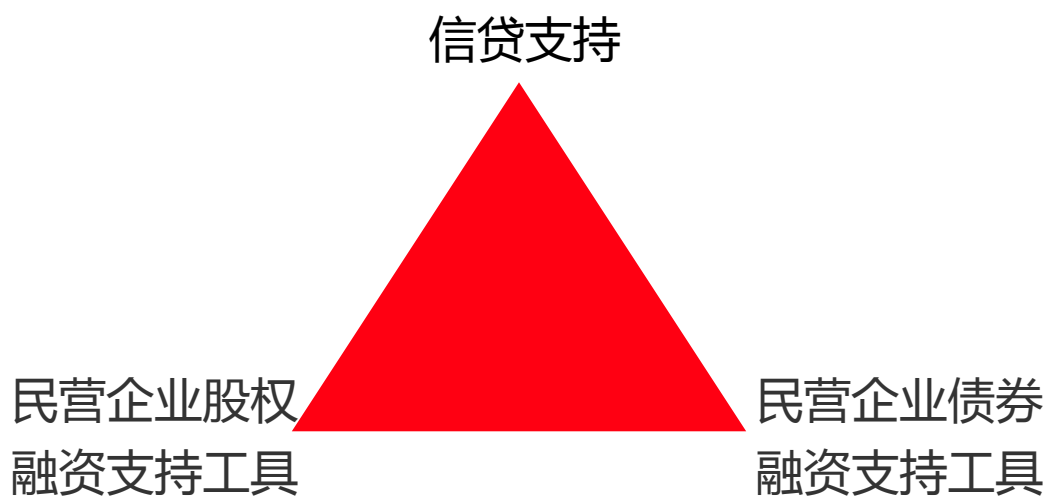


数据来源：中邮证券研究所整理

1.3 中期来看，第三支箭或许值得期待

中期来看，参考 2018 年，支持民企融资的第三支箭或许值得期待。2018 年，央行首次提出通过信贷、债券、股权“三支箭”支持实体经济。2018 年 12 月 13 日，央行行长易纲出席“新浪·长安讲坛”首次详细解释了三支箭具体如何操作：如何鼓励银行给中小民营企业贷款、对企业发行债券的 CDS 保险机制如何运行、如何用第三支箭做好股权融资等。站在当前时点，2018 年提出的三支箭已经用到了前两支箭，第三支箭或许值得期待。

图表 4 2018 年央行提出的支持民企融资的三支箭



数据来源：中国人民银行，中邮证券研究所整理

1.4 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

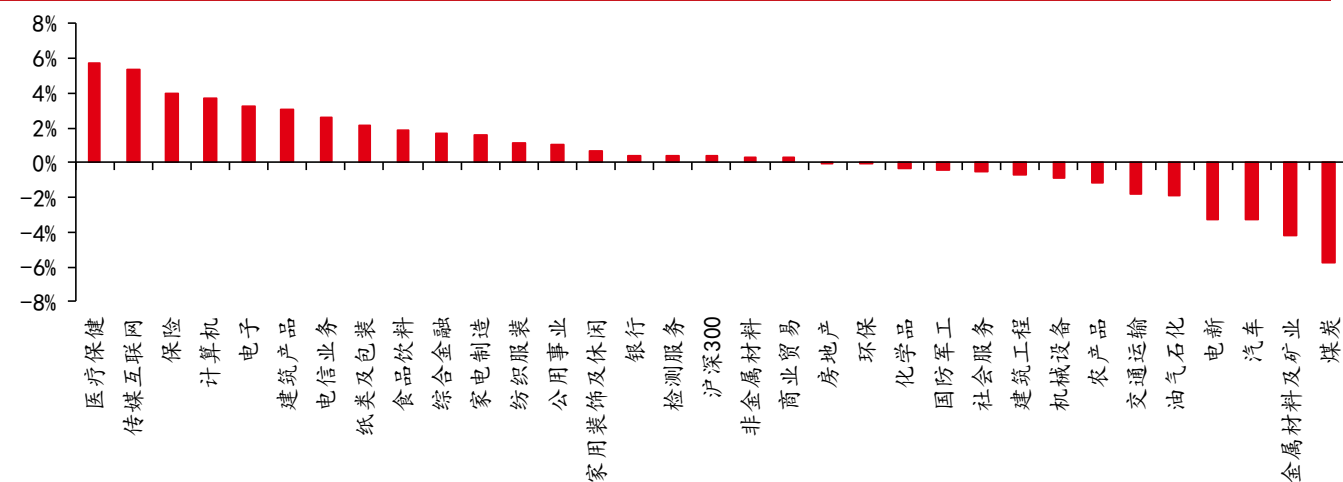
本周地产：A 股与港股跑输/跑赢大盘，信用债发行和净融资额环比上升/下降，信用利差走阔。本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为-0.07%和 4.49%，分别跑输大盘 0.42pcts/跑赢大盘 0.64pcts。本周地产信用债发行 65.60 亿元，净融资额 0.23 亿元。截至 2022 年 11 月 18 日，地产信用债累计发行 4864.81 亿元，同比下降 18.61%，净融资额-410.40 亿元，去年同期为-1226.99 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 7.80BP。

2.1 地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑输大盘（沪深 300）。

本周 A 股房地产板块涨跌幅为-0.07%，跑输大盘 0.42 个百分点，涨跌幅在 32 个行业板块中由高到低排名为第 19 名。本周领涨板块主要包括医疗保健、传媒互联网、保险、计算机、电子，领跌板块主要包括煤炭、金属材料及矿业、汽车、电新、油气石化。

图表 5 A 股各行业涨跌幅（11/14-11/18）



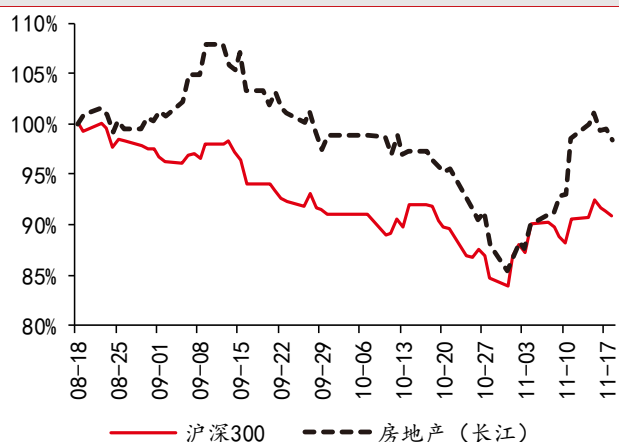
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

注：上述板块为长江一级行业指数

近一个季度及近一个月，房地产板块均跑赢大盘。

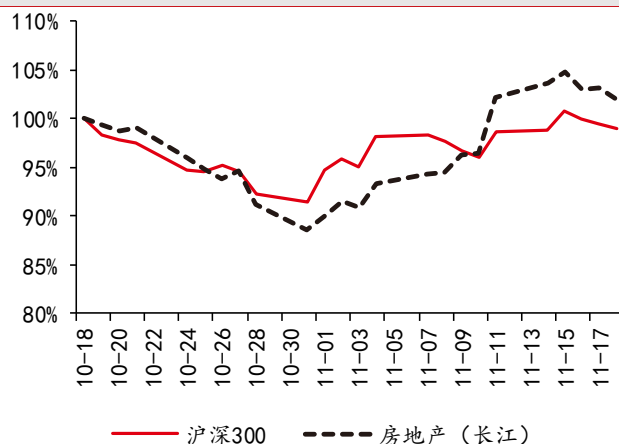
近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为-1.59%，同期沪深 300 涨跌幅为-9.06%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为 2.04%，同期沪深 300 涨跌幅为-0.96%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

图表 6 房地产行业指数近 1 个季度表现



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

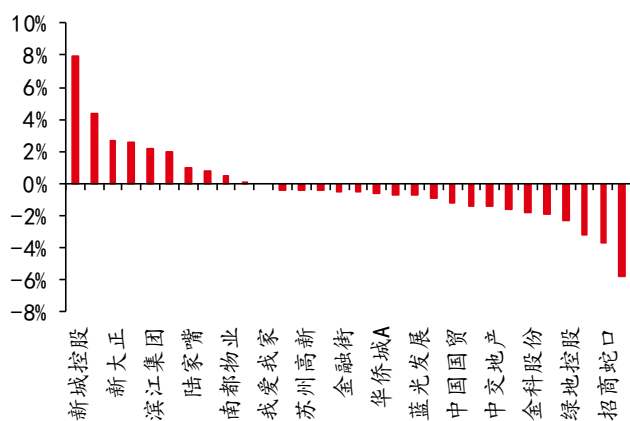
图表 7 房地产行业指数近 1 个月表现



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

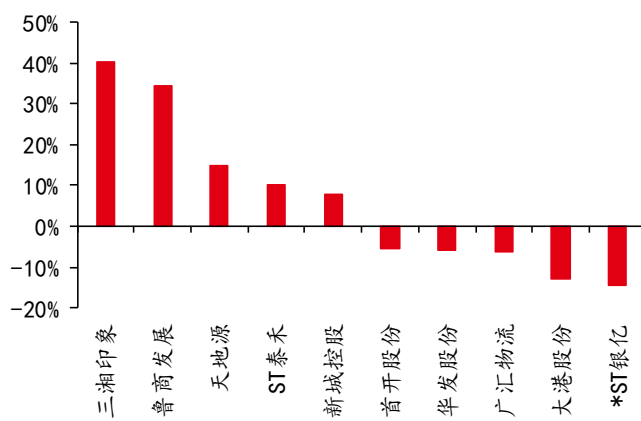
本周地产 A 股中: 涨幅靠前的主要是三湘印象 (40.45%)、鲁商发展 (34.65%)、天地源 (14.77%)、ST 泰禾 (10.34%)、新城控股 (7.93%), 跌幅靠前的主要是*ST 银亿 (-14.35%)、大港股份 (-12.94%)、广汇物流 (-6.14%)、华发股份 (-5.79%)、首开股份 (-5.58%)。

图表 8 主要地产 A 股涨跌幅 (11/14-11/18)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 9 地产 A 股涨幅与跌幅前 5 (11/14-11/18)



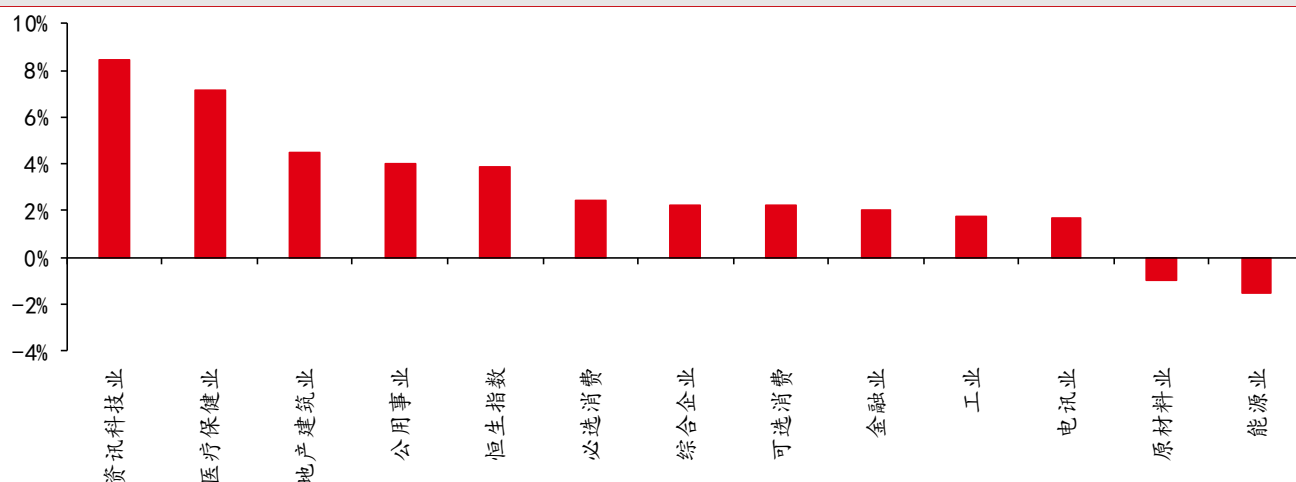
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

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 4.49%，跑赢大盘 0.64 个百分点，涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 3 名。本周领涨板块主要包括资讯科技业、医疗保健业、地产建筑业，领跌板块主要包括能源业、原材料业、电讯业。

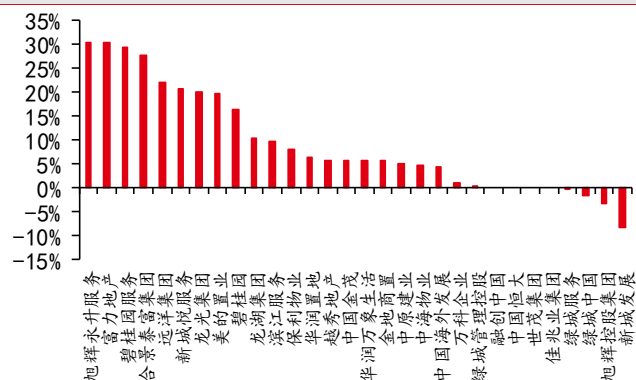
图表 10 港股各行业涨跌幅 (11/14-11/18)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

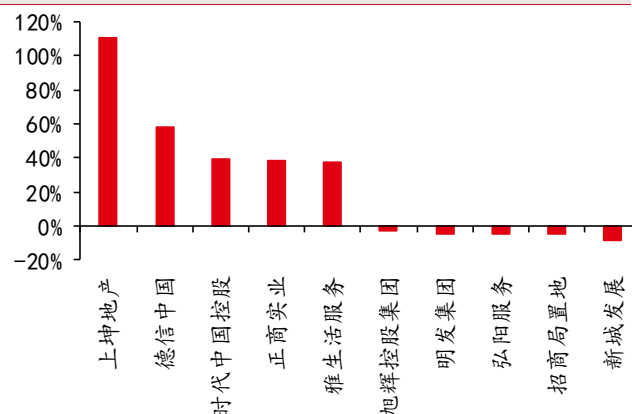
本周地产港股中: 涨幅靠前的主要是上坤地产 (110.53%)、德信中国 (58.18%)、时代中国控股 (39.29%)、正商实业 (38.26%)、雅生活服务 (37.37%), 跌幅靠前的主要是新城发展 (-8.17%)、招商局置地 (-5.00%)、(-4.26%)、明发集团 (-4.17%)、旭辉控股集团 (-3.23%)。

图表 11 主要地产港股涨跌幅 (11/14-11/18)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 12 地产港股涨幅与跌幅前 5 (11/14-11/18)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

2.3 地产信用债

一级市场方面, 本周地产信用债发行金额环比上升, 净融资金额环比下降。

本周地产信用债新发行金额合计 65.60 亿元, 到期金额 65.37 亿元, 净融资额 0.23 亿元。截至 2022 年 11 月 18 日, 地产信用债累计总发行金额为 4864.81 亿元, 同比下降 18.61%, 到期金额 5275.21 亿元, 同比增长下降 26.78%, 净融资规模为-410.40 亿元, 去年同期为-1226.99 亿元。

图表 13 房地产行业信用债发行与到期额 (11/12-11/18) (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	65.60	4864.81	105.76	-24.19	17.02%	-18.61%
到期额	65.37	5275.21	114.68	-41.94	-44.21%	-26.78%
净融资额	0.23	-410.40	-8.92	17.75	-100.38%	去年同期 -1226.99

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

具体来看, 债券发行方面, 发行主体包括昆山沪苏新城集团有限公司、柳州市房地产开发有限责任公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、上海金桥出口加工区开发股份有限公司、华润置地控股有限公司等。债券偿还方面, 主体包括广州合景控股集团有限公司、中华企业股份有限公司、珠海华发实业股份有限公司、重庆华宇集团有限公司、安徽省高速地产集团有限公司、南京高科股份有限公司、碧桂园地产集团有限公司、深圳市龙光控股有限公司、北京兆泰集团股份有限公司、广州富力地产股份有限公司等。

图表 14 房地产行业信用债发行明细 (11/12-11/18)

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 沪苏 01	114186.SH	昆山沪苏新城集团有限公司	2022/11/17	2025/11/21	5.00	4.20
22 柳房 01	114194.SH	柳州市房地产开发有限责任公司	2022/11/16	2025/11/17	4.00	7.50
22 蛇口 07	148119.SZ	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2022/11/14	2025/11/16	13.60	2.75
22 金桥债	138579.SH	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2022/11/14	2027/11/15	13.00	2.99
22 华润控股 MTN004	102282521.IB	华润置地控股有限公司	2022/11/14	2027/11/15	30.00	2.84

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 15 房地产行业信用债偿还明细 (11/12-11/18)

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)
20 合景 08	175393.SH	2022/11/14	3.20	回售	2020/11/10	6.19	一般公司债
19 中企 02	162472.SH	2022/11/14	1.92	回售	2019/11/12	4.17	私募债
20 华发 05	175402.SH	2022/11/14	9.20	回售	2020/11/10	3.89	一般公司债
18 华宇 05	143698.SH	2022/11/14	9.90	到期	2018/06/26	6.99	一般公司债
22 高速地产 SCP001	012280576.IB	2022/11/15	3.30	到期	2022/02/16	3.50	超短期融资债券
22 南京高科 SCP004	012281496.IB	2022/11/15	2.50	到期	2022/04/18	2.50	超短期融资债券
19 碧华次	138129.SZ	2022/11/15	0.91	到期	2019/11/15	0.00	证监会主管 ABS

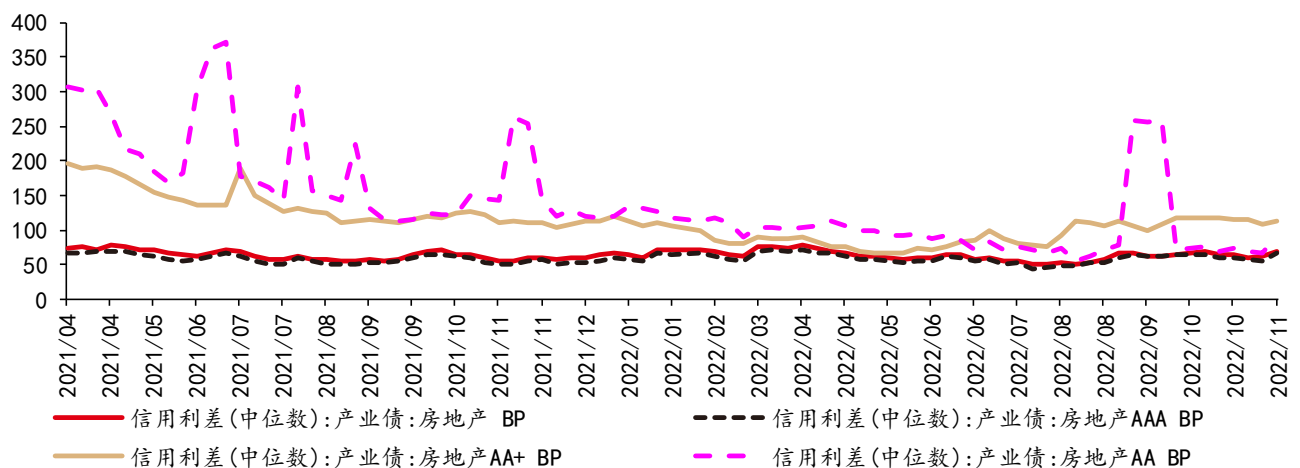
PR 龙债 02	166599. SH	2022/11/16	1.35	本金提前兑付	2020/04/14	4.69	私募债
20 兆泰 MTN001	102002144. IB	2022/11/16	8.00	回售	2020/11/12	6.50	一般中期票据
16 富力 06	135468. SH	2022/11/16	0.99	本金提前兑付	2016/05/12	5.20	私募债
13 金桥债	122338. SH	2022/11/17	11.90	到期	2014/11/17	5.00	一般公司债
H20 阳优	137364. SZ	2022/11/18	11.43	到期	2020/11/18	6.50	证监会主管 ABS
20 阳光次	137365. SZ	2022/11/18	0.70	到期	2020/11/18	0.00	证监会主管 ABS
H8 龙控 05	112801. SZ	2022/11/20	24.90	到期	2018/11/16	5.98	一般公司债
17 蛇口 01	112613. SZ	2022/11/20	13.60	到期	2017/11/16	5.40	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 7.80BP。

截至 2022 年 11 月 18 日, 房地产信用债的信用利差中位数由上周同期 2022 年 11 月 11 日的 61.92BP 走阔至 69.72BP。

图表 16 房地产行业信用债信用利差走势图



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

异常波动方面, 本周共有 27 只房地产信用债成交价涨跌幅超过 10%。2022 年 11 月 11 日至 2022 年 11 月 18 日, 成交价涨跌幅超过 10% 的信用债包括 20 宝龙 04、21 碧地 02、20 金科 03、21 碧地 04、21 阳城 01、21 碧地 03、19 碧地 03、H20 阳优、21 碧地 01、21 金科 04 等。

图表 17 房地产行业信用债异常波动明细(日涨跌幅超过 10%)(11/12-11/18)

债券名称	代码	发行人	交易日	价差幅度(%)	YTM 偏离 bp	最新主体评级
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	2022/11/14	-73.79	25466.48	AA+
21 碧地 02	149509. SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/11/14	-15.72	857.46	AAA
20 金科 03	149129. SZ	金科地产集团股份有限公司	2022/11/14	-17.18	4775.53	AAA
21 碧地 04	149748. SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/11/14	-29.90	2309.58	AAA

21 阳城 01	149363. SZ	阳光城集团股份有 限公司	2022/11/14	-40.12	4245.50	BB
21 碧地 03	149632. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/11/14	-20.88	1369.57	AAA
19 碧地 03	163015. SH	碧桂园地产集团有 限公司	2022/11/14	-18.97	4194.59	AAA
H20 阳优	137364. SZ	中山证券有限责任 公司	2022/11/15	-15.52	3894840.61	
21 碧地 01	149407. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/11/15	-20.00	1051.42	AAA
21 金科 04	149495. SZ	金科地产集团股份 有限公司	2022/11/15	-21.11	2776.21	AAA
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展 (集团)有限公司	2022/11/15	-73.78	25680.93	AA+
21 碧地 02	149509. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/11/15	-39.73	2468.13	AAA
20 金科 03	149129. SZ	金科地产集团股份 有限公司	2022/11/15	-17.30	3823.66	AAA
19 世茂 04	155832. SH	上海世茂建设有限 公司	2022/11/15	-13.11	811.18	AA+
21 金科 01	149371. SZ	金科地产集团股份 有限公司	2022/11/15	-12.50	1380.61	AAA
21 碧地 04	149748. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/11/15	-17.89	1027.82	AAA
22 绿城地产 MTN004	102200154. IB	绿城房地产集团有 限公司	2022/11/15	-15.00	492.75	AAA
20 阳城 03	149208. SZ	阳光城集团股份有 限公司	2022/11/16	-66.15	14054.09	BB
21 碧地 01	149407. SZ	碧桂园地产集团有 限公司	2022/11/16	-16.81	862.35	AAA
21 金科 04	149495. SZ	金科地产集团股份 有限公司	2022/11/16	-43.38	6254.58	AAA
21 旭辉 03	188745. SH	旭辉集团股份有限 公司	2022/11/16	-12.54	799.30	AAA
20 世茂 02	163346. SH	上海世茂建设有限 公司	2022/11/16	-11.01	1155.26	AA+
22 绿城地产 MTN001	102200088. IB	绿城房地产集团有 限公司	2022/11/16	-18.26	1065.09	AAA
20 阳城 03	149208. SZ	阳光城集团股份有 限公司	2022/11/17	-49.01	13827.99	BB
21 金科 04	149495. SZ	金科地产集团股份 有限公司	2022/11/17	-49.14	6929.11	AAA
20 宝龙 04	149194. SZ	上海宝龙实业发展 (集团)有限公司	2022/11/18	-12.52	5925.72	AA+
20 金科 03	149129. SZ	金科地产集团股份 有限公司	2022/11/18	-29.10	1441.24	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-6.7%/-3.6%，库存环比-5.5%，去化同比 12.4%。新房端，本周 45 城住宅成交面积环比-6.7%，累计同比-34.2%。二手房端，13 城成交面积环比-3.6%，同比 40.4%，累计同比-12.7%。库存端，16 城库存环比-5.5%，同比-3.0%。去化端，16 城去化 51.9 周，同比 12.4%。成交均价端，一线 1 城环比-9.6%，同比 24.4%，三四线 9 城环比 28.9%，同比-0.8%。

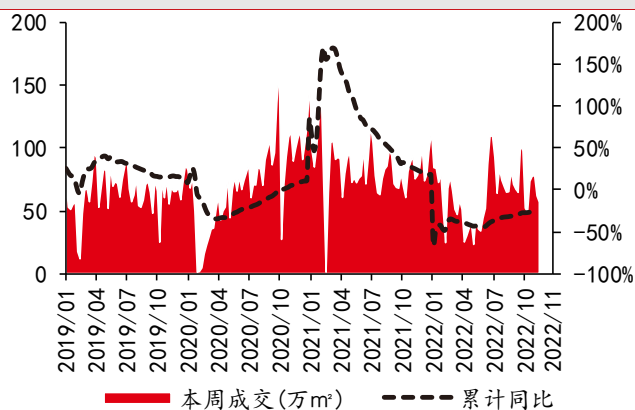
3.1 成交概览

新房端，本周（2022 年 11 月 10 日-2022 年 11 月 16 日，本章“楼市动态”下同）我们覆盖的 45 城住宅成交 273.6 万 m²，环比下降 6.7%，累计同比下降 34.2%。其中，一/二/三四线城市环比下降 8.1%、下降 6.6%、下降 5.2%，累计同比下降 26.5%、下降 31.9%、下降 48.1%。二手房端，13 城成交 113.6 万 m²，环比下降 3.6%，同比上升 40.4%，累计同比下降 12.7%。

(1) 新房：本周各能级城市成交面积环比均下降

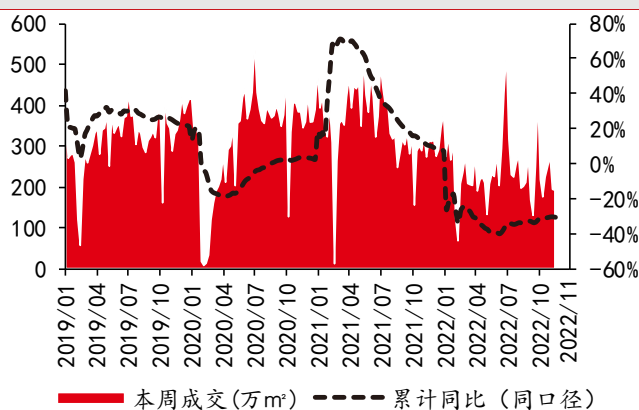
本周我们覆盖的 45 个城市新建商品住宅共计成交 273.6 万 m²，环比下降 6.7%。其中，一线城市环比下降 8.1%，二线城市环比下降 6.6%，三四线城市环比下降 5.2%。一线、二线、三四线城市累计成交量与去年同期相比分别下降 26.5%、下降 31.9%、下降 48.1%，全部城市累计成交量与去年同期相比下降了 34.2%。

图表 18 一线城市新房成交面积累计同比下降 26.5%



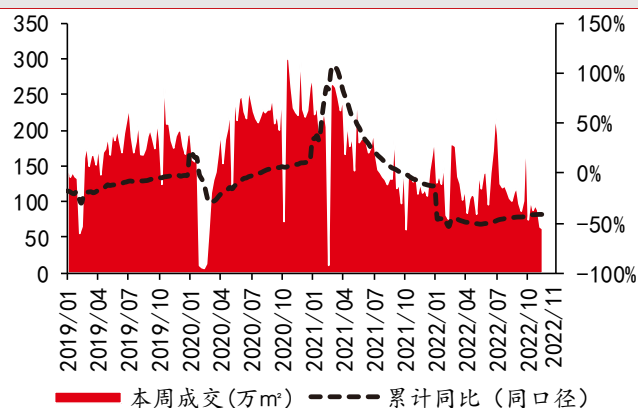
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 19 二线城市新房成交面积累计同比下降 31.9%



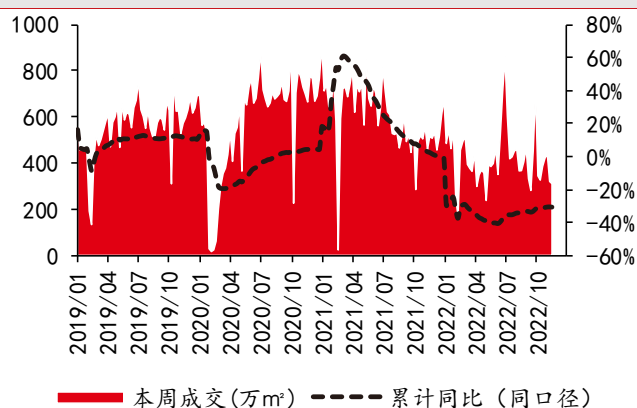
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 20 三四线城市新房成交面积累计同比下降 48.1%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 21 全部城市新房成交面积累计同比下降 34.2%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 22 主要城市成交信息一览表(万m²)

城市	本周成交	本周成交环比	今年累计成交	累计成交同比	去年周均成交	今年周均成交	周均成交同比	备注
北京	13.9	-23.7%	699.3	-25.3%	20.1	15.2	-24.2%	商品住宅
上海	28.1	-6.3%	1191.2	-21.2%	32.4	25.9	-20.1%	商品住宅
广州	8.2	20.3%	714.3	-35.0%	24.2	15.9	-34.4%	商品住宅
深圳	6.8	-2.8%	326.7	-26.0%	9.5	7.1	-25.3%	商品住宅
一线合计	56.9	-8.1%	2931.4	-26.5%	86.2	64.1	-25.6%	
杭州	17.4	-29.1%	752.1	-32.5%	25.0	16.8	-32.7%	商品住宅
南京	10.2	-3.7%	715.4	-34.5%	24.1	16.0	-33.7%	商品住宅
武汉	16.9	7.9%	1118.6	-47.3%	48.2	24.3	-49.5%	商品住宅
成都	32.5	-9.7%	1645.1	-20.2%	44.7	35.8	-20.0%	商品住宅
青岛	16.7	36.8%	1205.1	-10.3%	29.1	26.2	-10.1%	商品住宅
苏州	10.3	-10.4%	833.7	-16.1%	21.0	18.1	-13.7%	商品住宅
福州	1.0	32.9%	197.0	-54.7%	9.2	4.3	-53.2%	商品住宅
无锡	7.1	-15.7%	253.2	-49.4%	11.6	6.3	-45.6%	商品住宅
南宁	10.5	9.5%	641.3	-32.5%	19.7	13.9	-29.1%	商品房
济南	10.6	-41.2%	797.8	-26.5%	24.1	17.8	-26.1%	商品住宅
佛山	24.3	17.5%	1207.5	-22.3%	35.1	26.3	-25.2%	商品房
温州	5.2	3.3%	559.0	-33.6%	18.8	12.2	-35.3%	商品住宅
珠海	3.7	-15.2%	213.6	-51.1%	11.7	5.4	-53.8%	商品房
东莞	6.0	-6.4%	132.0	2.4%	10.1	8.2	-18.3%	商品住宅
宁波	4.9	-19.0%	373.5	-46.4%	14.2	8.1	-42.9%	商品住宅
二线合计	177.5	-6.6%	10644.9	-31.9%	346.6	239.8	-30.8%	
惠州	2.0	-45.5%	116.6	-47.8%	4.8	2.6	-45.5%	商品住宅
扬州	4.3	82.2%	121.2	-54.0%	6.1	3.0	-50.5%	商品住宅
韶关	0.8	-1.8%	82.2	-30.4%	2.6	1.9	-29.1%	商品住宅
嘉兴	1.0	-20.4%	111.8	-17.3%	3.3	2.6	-20.4%	商品住宅
金华	1.8	9.8%	159.3	-27.7%	4.6	3.5	-24.0%	商品房
泉州	0.3	325.1%	32.4	-59.9%	1.8	0.9	-52.3%	商品房

柳州	2.6	-45.1%	312.4	-32.2%	10.3	6.8	-34.1%	商品房
绍兴	0.4	-37.4%	74.9	-58.6%	4.2	1.7	-59.3%	商品房
常德	0.9	-64.0%	113.4	-45.5%	4.5	2.5	-45.0%	商品住宅
江门	3.0	-4.4%	135.9	5.8%	2.7	3.0	8.8%	商品住宅
莆田	1.2	26.2%	60.3	-63.8%	3.5	2.6	-25.3%	商品住宅
泰安	3.6	31.2%	143.7	-34.6%	4.6	3.1	-32.4%	商品住宅
芜湖	2.6	-29.1%	227.3	-61.0%	12.0	5.0	-58.7%	商品住宅
盐城	0.3	-27.1%	73.7	-65.3%	6.1	1.9	-68.6%	商品住宅
舟山	1.4	-43.4%	102.5	-7.8%	2.5	2.3	-9.3%	商品房
东营	2.7	13.5%	125.5	-44.2%	4.8	2.7	-42.7%	商品住宅
池州	2.2	191.7%	45.4	-40.6%	1.8	1.0	-41.6%	商品房
海门	0.3	-37.6%	32.6	-45.6%	1.3	0.7	-44.3%	商品住宅
宿州	0.7	62.7%	74.8	-69.0%	5.1	1.9	-63.3%	商品住宅
焦作	1.2	44.3%	22.5	-36.9%	1.5	0.9	-37.4%	商品住宅
六盘水	0.9	60.6%	43.4	-31.8%	1.3	0.9	-28.5%	商品住宅
娄底	1.5	69.9%	91.0	-29.1%	3.3	2.0	-40.9%	商品房
荆门	1.1	26.0%	65.1	-27.5%	2.3	1.6	-27.6%	商品住宅
云浮	0.5	-21.4%	40.2	-17.0%	1.1	0.9	-17.7%	商品住宅
南平	0.3	-52.7%	25.5	-13.4%	0.7	0.6	-18.1%	商品住宅
吉安	1.4	-4.0%	85.0	-44.0%	3.9	2.2	-42.1%	商品房
三四线合计	39.2	-5.2%	2518.6	-48.1%	100.5	58.7	-41.5%	
总计	273.6	-6.7%	16094.9	-34.2%	533.2	362.5	-32.0%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

（2）二手房：本周二手房成交面积环比下降。

本周我们覆盖的13个城市二手商品住宅共计成交113.6万m²，环比下降3.6%，同比上升40.4%。今年以来累计成交4788.6万m²，与去年同期相比下降12.7%。

图表 23 主要城市二手房成交信息一览表 (万㎡)

	本周成交	环比	去年同期成交	同比	今年累计成交	去年累计成交	累计成交同比
北京	23.6	-5.1%	22.7	4.1%	1157.0	1567.6	-26.2%
深圳	4.6	-2.6%	5.4	-13.8%	178.6	319.8	-44.2%
杭州	5.0	-8.6%	3.2	53.9%	249.2	441.8	-43.6%
南京	15.0	10.4%	12.8	16.7%	547.9	820.2	-33.2%
成都	31.6	-3.2%	4.3	635.9%	1229.0	323.6	279.7%
青岛	8.4	0.2%	3.9	113.5%	311.0	441.6	-29.6%
苏州	11.8	-11.9%	13.6	-12.9%	468.6	601.2	-22.1%
厦门	3.8	-9.4%	3.2	16.6%	197.8	335.1	-41.0%
扬州	2.1	-19.6%	0.9	129.0%	79.8	80.5	-0.8%
南宁	3.3	-5.8%	2.5	34.1%	141.6	143.7	-1.5%
金华	2.2	3.7%	6.2	-65.1%	125.8	272.5	-53.8%
江门	1.5	19.8%	1.2	27.9%	57.2	72.2	-20.8%
池州	0.7	-32.7%	1.0	-32.2%	45.1	67.2	-32.9%
总计	113.6	-3.6%	81.0	40.4%	4788.6	5487.0	-12.7%

资料来源: Wind, 中邮证券研究所整理

3.2 库存去化

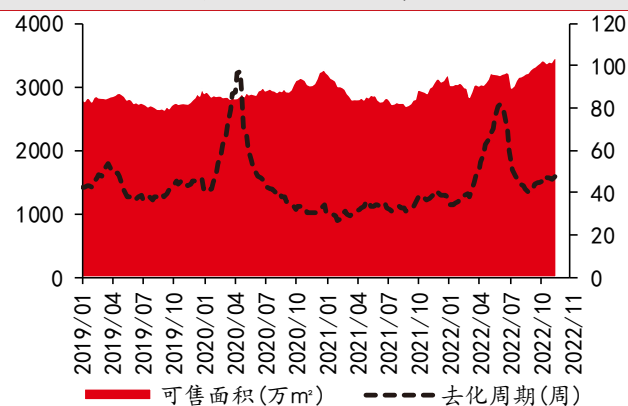
(1) 库存: 本周库存环比下降 5.5%。

本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅库存共计 9069.9 万㎡, 环比下降 5.5%, 同比下降 3.0%。其中: 一线城市库存 3453.9 万㎡, 环比上升 0.4%, 同比上升 12.8%; 二线城市库存 5249.6 万㎡, 环比上升 0.5%, 同比下降 1.5%; 三四线城市库存 366.4 万㎡, 环比下降 59.1%, 同比下降 61.8%。

(2) 去化: 本周去化周期环比下降 3.8%。

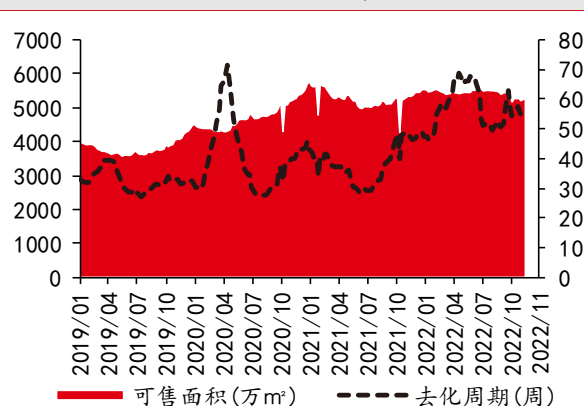
本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅去化周期为 51.9 周, 环比下降 3.8%, 同比上升 12.4%。其中: 一线城市去化周期 48.6 周, 环比上升 3.4%, 同比上升 22.9%; 二线城市去化周期 54.7 周, 环比上升 0.4%, 同比上升 16.0%; 三四线城市去化周期 120.9 周, 环比上升 5.9%, 同比上升 44.3%。

图表 24 一线城市库存同比上升 12.8%, 去化周数为 48.6 周



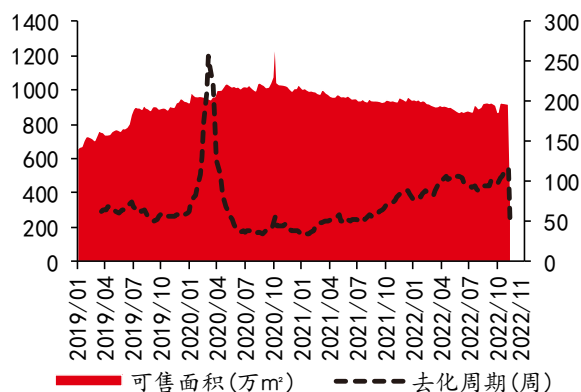
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 25 二线城市库存同比下降 1.5%, 去化周数为 54.7 周

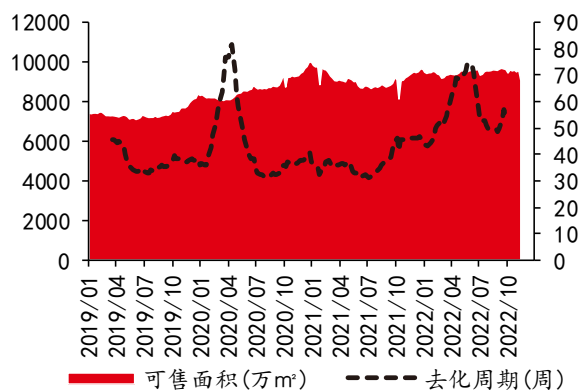


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 26 三四线城市库存同比下降 61.8%，去化周数 120.9 周 图表 27 全部城市库存同比下降 3.0%，去化周数为 51.9 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 28 主要城市库存信息一览表 (万m²)

城市	本周库存	上周库存	库存环比	去年同期库存	库存同比	备注
北京	1275.1	1273.4	0.1%	1185.2	7.6%	商品住宅
上海	544.6	531.5	2.5%	520.2	4.7%	商品住宅
广州	1245.0	1244.1	0.1%	1112.4	11.9%	商品住宅
深圳	389.2	390.4	-0.3%	244.8	59.0%	商品住宅
一线合计	3453.9	3439.4	0.4%	3062.6	12.8%	
杭州	177.7	189.8	-6.4%	191.2	-7.1%	商品住宅
南京	916.5	908.8	0.8%	802.7	14.2%	商品住宅
苏州	746.5	747.7	-0.2%	890.6	-16.2%	商品住宅
福州	525.3	525.2	0.0%	612.6	-14.2%	商品住宅
厦门	318.9	304.4	4.8%	292.8	8.9%	商品住宅
南宁	858.6	862.4	-0.4%	1015.8	-15.5%	商品房
温州	1268.1	1260.6	0.6%	1146.9	10.6%	商品住宅
宁波	438.0	426.3	2.7%	377.7	16.0%	商品住宅
二线合计	5249.6	5225.2	0.5%	5330.3	-1.5%	
莆田	156.8	178.2	-12.0%	195.0	-19.6%	商品住宅
宝鸡	531.8	507.5	4.8%	506.1	5.1%	商品住宅
东营	147.5	147.5	0.0%	171.3	-13.9%	商品住宅
南平	62.0	62.4	-0.5%	87.0	-28.7%	商品住宅
三四线合计	366.4	895.5	-59.1%	959.5	-61.8%	
总计	9069.9	9599.0	-5.5%	9352.4	-3.0%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 29 主要城市去化信息一览表（周）

城市	本周去化	上周去化周期	去化环比	去年同期去化	去化同比	备注
北京	67.1	65.7	2.1%	64.2	4.5%	商品住宅
上海	18.1	16.9	6.9%	17.2	5.4%	商品住宅
广州	86.8	82.9	4.7%	58.0	49.8%	商品住宅
深圳	51.5	53.4	-3.5%	26.0	98.4%	商品住宅
一线平均	48.6	47.0	3.4%	39.6	22.9%	
杭州	9.3	10.2	-8.4%	8.2	13.4%	商品住宅
南京	83.6	82.7	1.0%	53.2	57.0%	商品住宅
苏州	40.8	40.7	0.3%	53.1	-23.1%	商品住宅
福州	139.8	132.2	5.7%	87.7	59.4%	商品住宅
厦门	48.6	55.1	-11.7%	45.5	7.0%	商品住宅
南宁	63.0	63.0	0.0%	51.0	23.7%	商品房
温州	76.2	75.4	1.0%	76.6	-0.6%	商品住宅
宁波	47.2	44.2	6.9%	32.0	47.6%	商品住宅
二线合计	54.7	54.5	0.4%	47.1	16.0%	
莆田	120.2	141.3	-15.0%	96.1	25.1%	商品住宅
宝鸡	180.9	172.6	4.8%	102.0	77.4%	商品住宅
东营	47.2	46.8	0.9%	46.5	1.5%	商品住宅
南平	130.0	127.0	2.4%	111.4	16.7%	商品住宅
三四线合计	120.9	114.2	5.9%	83.7	44.3%	
总计	51.9	54.0	-3.8%	46.2	12.4%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

3.3 成交均价

房价：本周一、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38366.4元/㎡，环比下降9.6%，同比上升24.4%。9个三四线城市商品住宅成交均价为11406.2元/㎡，环比上升28.9%，同比下降0.8%。

图表 30：主要城市成交均价信息一览表（元/㎡）

城市	本周均价	上周均价	均价环比	去年累计均价	今年累计均价	累计均价同比	备注
上海	38366	42457	-9.6%	35923	44685	24.4%	商品住宅
一线合计	38366	42457	-9.6%	35923	44685	24.4%	
韶关	6307	5980	5.5%	6338	5945	-6.2%	商品住宅
金华	32077	17179	86.7%	14808	16521	11.6%	商品房
常德	8442	5650	49.4%	6781	6470	-4.6%	商品住宅
江门	9807	9591	2.3%	11210	10188	-9.1%	商品住宅
泰安	8935	9636	-7.3%	9562	9056	-5.3%	商品住宅
池州	9461	4735	99.8%	6419	6207	-3.3%	商品房
海门	14138	9471	49.3%	16399	11403	-30.5%	商品住宅
焦作	6112	6346	-3.7%	6229	6173	-0.9%	商品住宅

六盘水	4983	5268	-5.4%	5097	5076	-0.4%	商品住宅
三四线合计	11406	8849	28.9%	9691	9609	-0.8%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

4. 土地市场

2022 年 11 月第 2 周（2022 年 11 月 7 日-2022 年 11 月 13 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，溢价率环比下降。本周百城供应和成交建面环比 27.58%/5.45%，溢价率 1.96%，一线供应和成交建面环比-2.83%/-57.00%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比 19.96%/8.71%，溢价率 0.04%，三四线供应和成交建面环比 32.02%/13.99%，溢价率 3.05%。

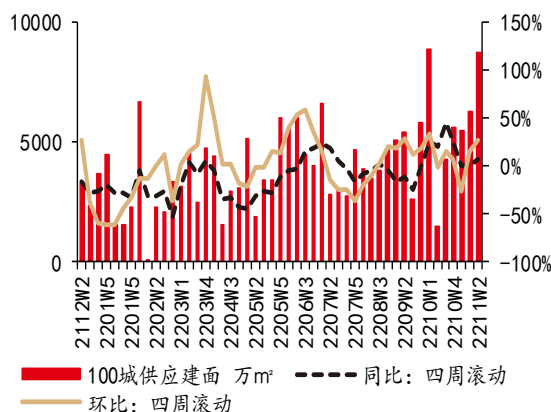
4.1 100 大中城市

100 大中城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降。

供应建面：100 大中城市供应土地建筑面积为 8718.09 万平，同比（4 周滚动）增长 6.16%，相比前一周的增速上升 5.94pct，环比（4 周滚动）增长 27.58%，相比前一周的增速上升 12.53pct。

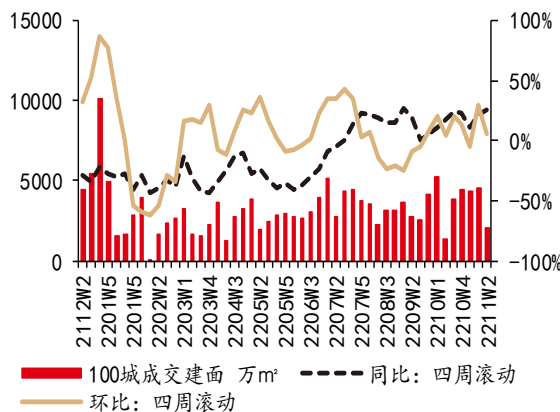
成交建面：100 大中城市成交土地建筑面积为 2073.19 万平，同比（4 周滚动）增长 25.61%，相比前一周的增速上升 3.49pct，环比（4 周滚动）增长 5.45%，相比前一周的增速下降 23.71pct。

图表 31 百城土地供应建面滚动同/环比为 6.16%/27.58%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 32 百城土地成交建面滚动同/环比为 25.61%/5.45%

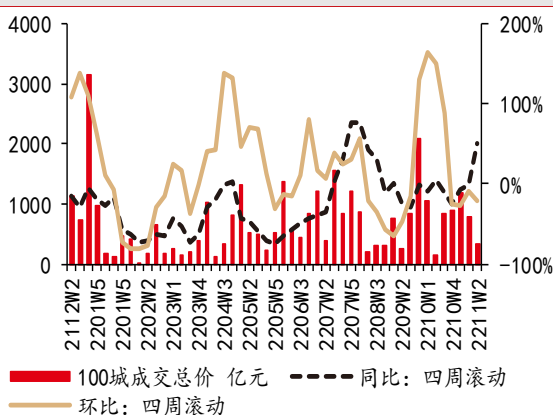


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

成交总价：100 大中城市成交土地总价为 343.39 亿元，同比（4 周滚动）增长 49.97%，相比前一周的增速上升 50.17pct，环比（4 周滚动）下降 21.35%，相比前一周的增速下降 11.59pct。

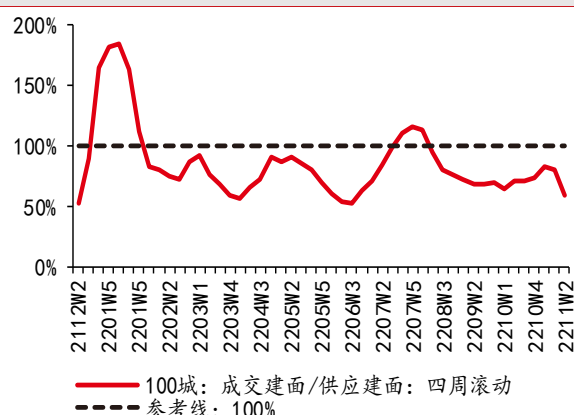
供需关系：100 大中城市成交面积与供应面积的比例为 58.94%，前一周该比例为 79.35%，去年同期该比例为 49.81%。

图表 33 百城土地成交总价滚动同/环比为 49.97%/-21.35%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 34 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 58.94%

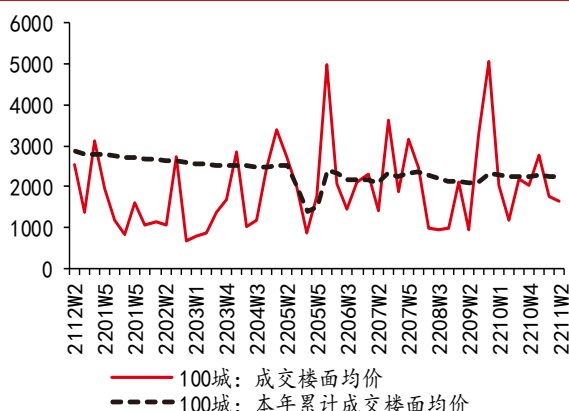


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 100 大中城市楼面地价为 1656.00 元/平方米, 同比增长 30.91%, 环比下降 5.91%, 本年累计成交楼面地价为 2236.35 元/平方米, 同比下降 21.84%, 环比下降 0.59%。

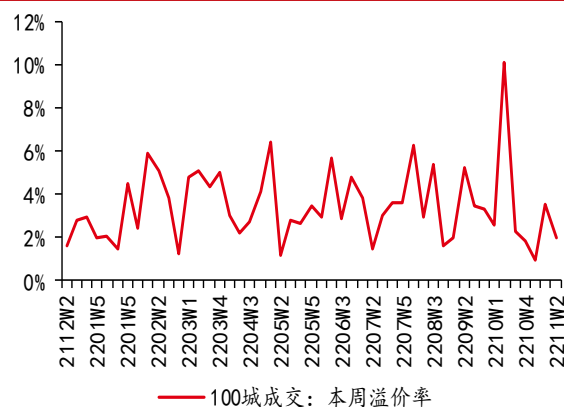
溢价率: 100 大中城市溢价率为 1.96%, 前一周的溢价率为 3.52%, 2022 年 11 月第 2 周的溢价率与之相比下降 1.56pct, 去年同期溢价率为 2.99%, 2022 年 11 月第 2 周的溢价率与之相比下降 1.03pct。

图表 35 百城土地本年累计成交楼面均价为 2236.35 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 36 百城土地成交溢价率为 1.96%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

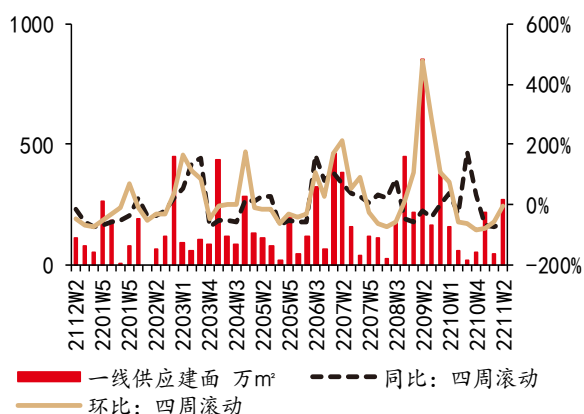
4.2 一线城市

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 270.29 万平, 同比 (4 周滚动) 下降 62.73%, 相比前一周的增速上升 12.29pct, 环比 (4 周滚动) 下降 2.83%, 相比前一周的增速上升 52.86pct。

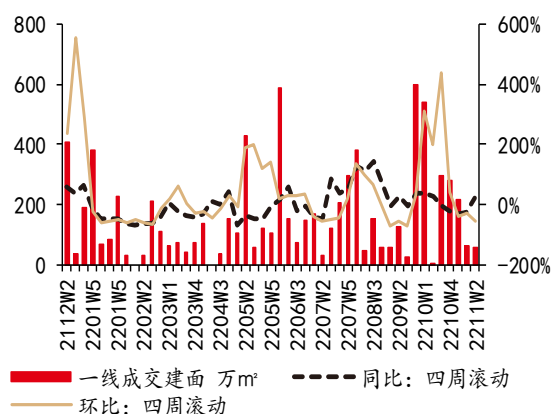
成交建面: 一线城市成交土地建筑面积为 58.67 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 20.77%, 相比前一周的增速上升 48.70pct, 环比 (4 周滚动) 下降 57.00%, 相比前一周的增速下降 29.97pct。

图表 37 一线土地供应建面滚动同/环比为-62.73%/-2.83%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 38 一线土地成交建面滚动同/环比为 20.77%/-57.00%

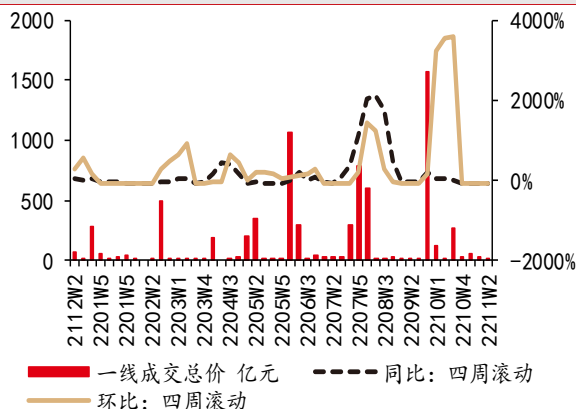


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

成交总价: 一线城市成交土地总价为 5.32 亿元, 同比 (4 周滚动) 下降 61.95%, 相比前一周的增速上升 7.20pct, 环比 (4 周滚动) 下降 93.45%, 相比前一周的增速下降 16.85pct。

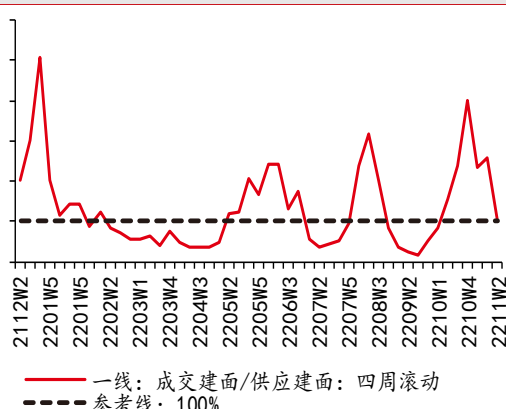
供需关系: 一线城市成交面积与供应面积的比例为 105.58%, 前一周该比例为 257.74%, 去年同期该比例为 32.58%。

图表 39 一线土地成交总价滚动同/环比为-61.95%/-93.45%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 40 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 105.58%

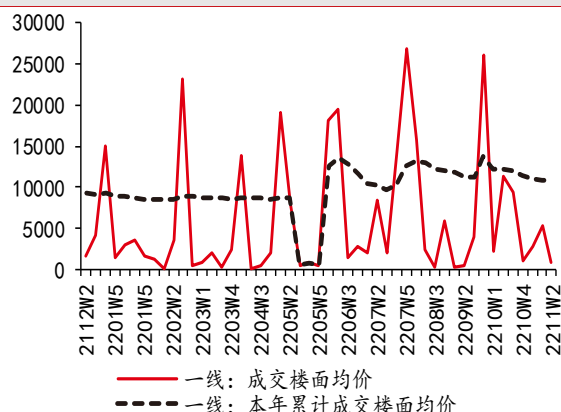


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 一线城市楼面地价为 906.00 元/平方米, 同比下降 86.13%, 环比下降 82.90%, 本年累计成交楼面地价为 10785.43 元/平方米, 同比增长 7.79%, 环比下降 1.08%。

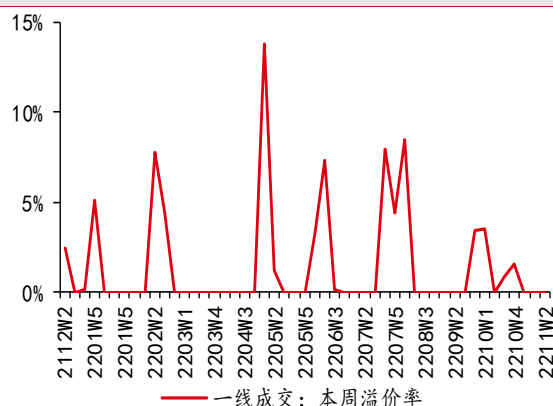
溢价率: 一线城市溢价率为 0.00%, 前一周的溢价率为 0.00%, 2022 年 11 月第 2 周的溢价率与之相比持平 0.00pct, 去年同期溢价率为 0.00%, 2022 年 11 月第 2 周的溢价率与之相比持平 0.00pct。

图表 41 一线土地本年累计成交楼面均价为 10785.43 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 42 一线土地成交溢价率为 0.00%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

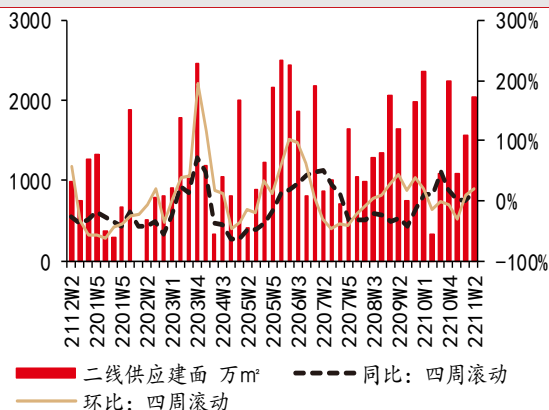
4.3 二线城市

二线城市供应建面环比上升, 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 2041.09 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 13.99%, 相比前一周的增速上升 12.94pct, 环比 (4 周滚动) 增长 19.96%, 相比前一周的增速上升 9.93pct。

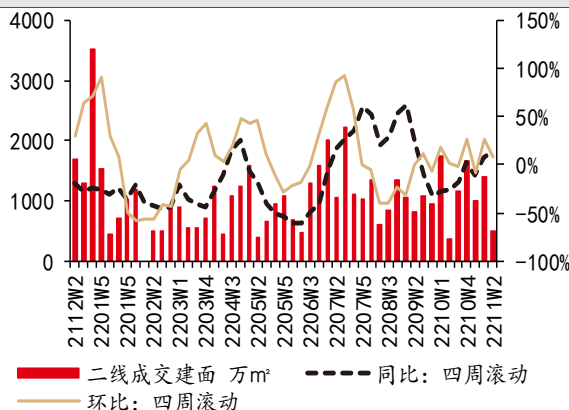
成交建面: 二线城市成交土地建筑面积为 506.14 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 13.93%, 相比前一周的增速上升 6.86pct, 环比 (4 周滚动) 增长 8.71%, 相比前一周的增速下降 17.66pct。

图表 43 二线土地供应建面滚动同/环比为 13.99%/19.96%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 44 二线土地成交建面滚动同/环比为 13.93%/8.71%

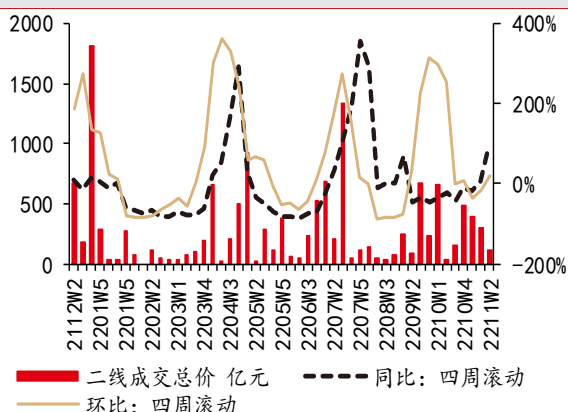


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

成交总价: 二线城市成交土地总价为 115.61 亿元, 同比 (4 周滚动) 增长 99.51%, 相比前一周的增速上升 92.57pct, 环比 (4 周滚动) 增长 19.47%, 相比前一周的增速上升 36.13pct。

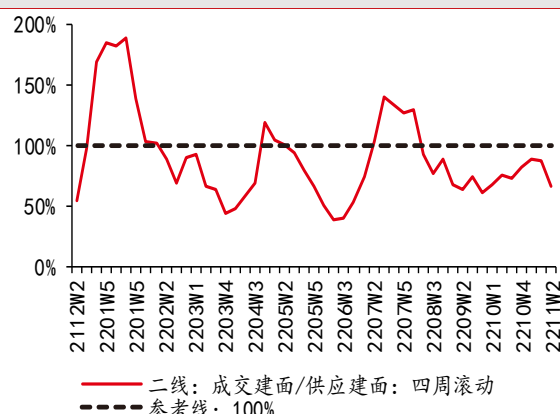
供需关系: 二线城市成交面积与供应面积的比例为 65.87%, 前一周该比例为 87.08%, 去年同期该比例为 65.90%。

图表 45 二线土地成交总价滚动同/环比为 99.51%/19.47%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 46 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 65.87%

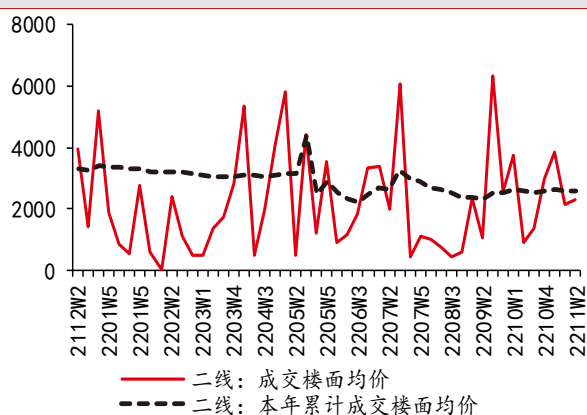


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 二线城市楼面地价为 2284.00 元/平方米, 同比增长 59.16%, 环比增长 5.64%, 本年累计成交楼面地价为 2587.56 元/平方米, 同比下降 21.01%, 环比下降 0.20%。

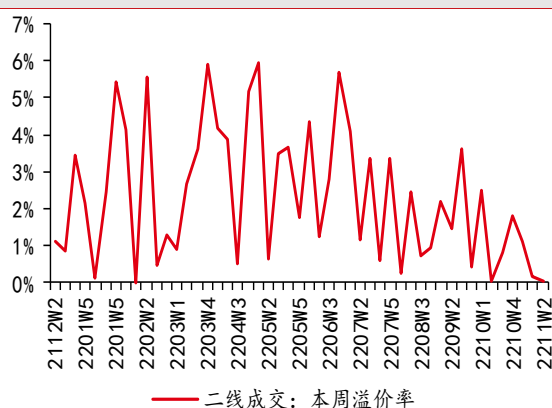
溢价率: 二线城市溢价率为 0.04%, 前一周的溢价率为 0.18%, 2022 年 11 月第 2 周的溢价率与之相比下降 0.14pct, 去年同期溢价率为 0.54%, 2022 年 11 月第 2 周的溢价率与之相比下降 0.50pct。

图表 47 二线土地本年累计成交楼面均价为 2587.56 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 48 二线土地成交溢价率为 0.04%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

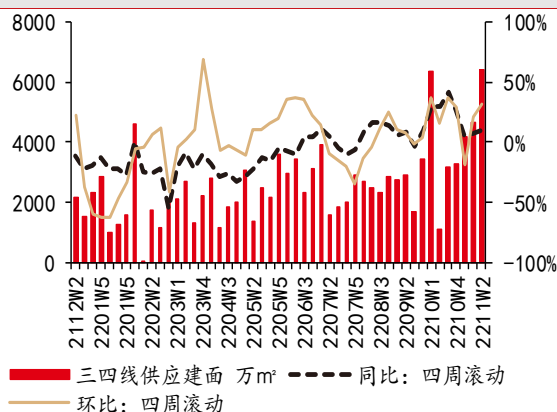
4.4 三四线城市

三四线城市供应建面环比上升, 成交建面环比上升, 溢价率环比下降。

供应建面: 三四线城市供应土地建筑面积为 6406.71 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 9.76%, 相比前一周的增速上升 2.90pct, 环比 (4 周滚动) 增长 32.02%, 相比前一周的增速上升 10.60pct。

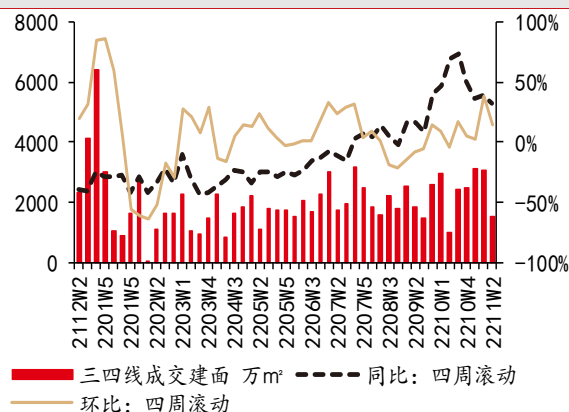
成交建面: 三四线城市成交土地建筑面积为 1508.38 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 32.00%, 相比前一周的增速下降 6.73pct, 环比 (4 周滚动) 增长 13.99%, 相比前一周的增速下降 24.86pct。

图表 49 三四线土地供应建面滚动同/环比为 9.76%、32.02%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 50 三四线成交建面滚动同/环比为 32.00%、13.99%

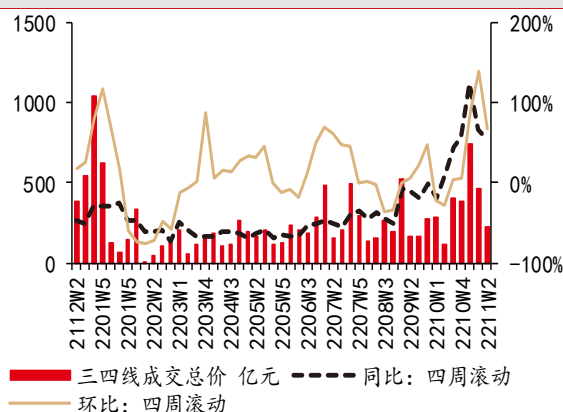


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

成交总价: 三四线城市成交土地总价为 222.46 亿元, 同比 (4 周滚动) 增长 54.70%, 相比前一周的增速下降 11.15pct, 环比 (4 周滚动) 增长 68.37%, 相比前一周的增速下降 70.02pct。

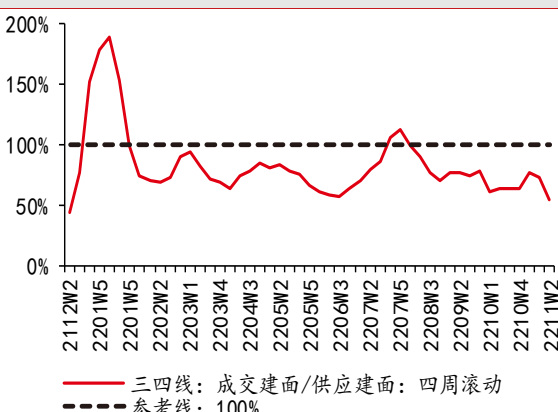
供需关系: 三四线城市成交面积与供应面积的比例为 54.87%, 前一周该比例为 72.45%, 去年同期该比例为 45.62%。

图表 51 三四线土地总价滚动同/环比为 54.70%、68.37%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 52 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 54.87%

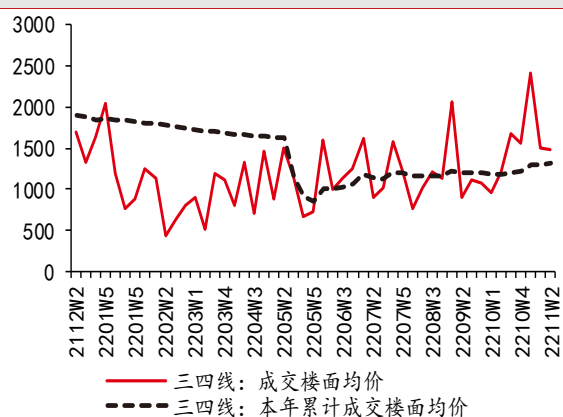


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 三四线城市楼面地价为 1475.00 元/平方米, 同比增长 28.48%, 环比下降 1.93%, 本年累计成交楼面地价为 1311.25 元/平方米, 同比下降 33.55%, 环比增长 0.34%。

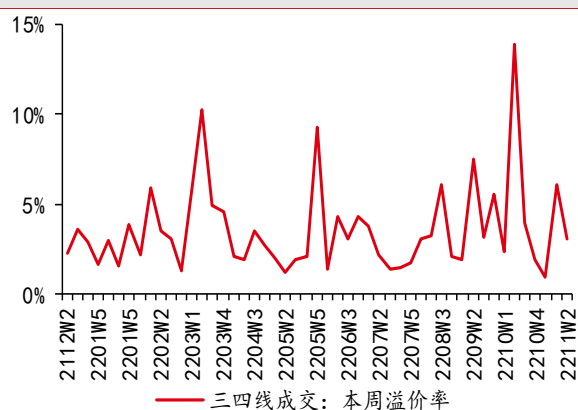
溢价率: 三四线城市溢价率为 3.05%, 前一周的溢价率为 6.10%, 2022 年 11 月第 2 周的溢价率与之相比下降 3.05pct, 去年同期溢价率为 4.42%, 2022 年 11 月第 2 周的溢价率与之相比下降 1.37pct。

图表 53 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1311.25 元/m²



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 54 三四线土地成交溢价率为 3.05%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

5. 政策梳理

金融十六条措施支持房地产市场，保函置换预售监管资金，各地因城施策稳定房地产市场：1) 福建省厦门市积极稳经济稳市场主体，依法减免困难企业房产税并面向中低收入家庭推出 2200 套保租房；2) 南昌市湾里管理局实施发放阶段购房补贴、购房消费券等政策刺激购房消费；3) 四川省成都市进一步优化区域限购，减轻新市民、青年人购房压力；4) 陕西省西安市与 7 家银行达成保租房战略合作协议，“十四五”期间将获得不少于 2100 亿元金融支持；5) 新疆乌鲁木齐市对公共租赁住房保障家庭给予阶段性租金减免；6) 浙江省自然资源厅发文，将尽快推进二手房“带押过户”政策落地；7) 安徽省合肥市将全面实行经营性住宅用地“交房即发证”政策，实现住权与产权同步。

图表 55 房地产行业近期政策

发布时间	部门/会议/区域	文件/政策	政策内容
2022-11-11	人民银行、银保监会	《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》	出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展：1、稳定房地产开发贷款投放；2、支持个人住房贷款合理需求；3、稳定建筑企业信贷投放；4、支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期；5、保持债券融资基本稳定；6、保持信托等资管产品融资稳定；7、支持开发性政策性银行提供“保交楼”专项借款；8、鼓励金融机构提供配套融资支持；9、做好房地产项目并购金融支持；10、积极探索市场化支持方式；11、鼓励依法自主协商延期还本付息；12、切实保护延期贷款的个人征信权益；13、延长房地产贷款集中度管理政策过渡期安排；14、阶段性优化房地产项目并购融资政策；15、优化租房租赁信贷服务；16、拓宽租房租赁市场多元化融资渠道。
2022-11-12	银保监会、住房和城乡建设部、人民银行三部门	《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》	监管账户内资金达到住房和城乡建设部门规定的监管额度后，房地产企业可向商业银行申请出具保函置换监管额度内资金。商业银行可按市场化、法治化原则，在充分评估房地产企业信用风险、财务状况、声誉风险等的基础上进行自主决策，与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。
2022-11-14	宜昌市人民政府	2022 年住房博览会新闻发布会	优化住房消费环境。发放 2 万元个人购房补贴和人才购房补贴，放宽住房公积金贷款条件，下调住房公积金和商业贷款首套首贷利率，实施“买新换旧”税收优惠政策，推行二手房“带押过户”交易登记新模式，取消网签 2 年不能上市交易的限制，允许具备基本满足居住需求、实际用于居住的非住宅房屋的购房人子女就近入学。
2022-11-14	深圳市人民政府	《关于暂时停止适用〈深圳经济特区房地产转让条例〉有关规定的决定（草案）》	增强企业投资信心。延期缴纳土地出让金，新出让房地产开发用地在土地出让合同签订后一个月内缴纳土地出让价款的 50%，余款可申请延期、最长不超过 2 年缴纳。调整商品房预售许可条件，根据建筑高度不同分别降低预售许可进度为 2 层、3 层、5 层。开展金融机构与房地产开发企业精准对接，发布金融重点支持房地产开发企业名单，11 月 9 日，集中签约房地产开发贷款 39.7 亿元。
2022-11-14	深圳市人民政府	《关于暂时停止适用〈深圳经济特区房地产转让条例〉有关规定的决定（草案）》	暂时停止适用《深圳经济特区房地产转让条例》第三十四条第一款第四项、第三十六条、第三十七条的规定：1) 房地产开发预售房地产应当符合下列条件：房地产开发商和金融机构已签订预售款监管协议；2) 预售款应当由房地产开发商委托金融机构代收。代收预售款的金融机构应当为预售款的监管机构；3) 预售款应当专款专用，由工程监理单位根据建筑工程承包合同规定的进度计划和工程实际进度，书面

			通知预售款监管机构向转让人划款。非经工程监理机构书面通知，预售款监管机构不得直接向转让人划款。
2022-11-15	厦门市人民政府办公厅	《进一步稳经济稳市场主体若干措施的通知》	将依法减免困难企业房产税和城镇土地使用税。全面落实国家、省相关税收优惠，对 2022 年同一小微企业、个体工商户已减免至少 3 个月租金的出租人，可按规定就减租的不动产申请减免 1 年房产税和城镇土地使用税。
2022-11-15	南昌市湾里管理局	《南昌市湾里管理局实施阶段购房补贴，发放购房消费券》	2022 年 11 月 16 日起至 2023 年 1 月 31 日，凡在湾里管理局辖区内购买新建商品住宅，且在 2023 年 12 月 31 日前缴清契税，在南昌市属首次购买的，按 300 元/㎡给予补贴；属于改善型的，按 200 元/㎡给予补贴。200 ㎡及以上（含 200 ㎡）新建商品住宅不纳入此次补贴范围。期内，在湾里管理局辖区内组织开展购房消费月活动，以消费券形式发放奖补资金，其中：对建筑面积 90 ㎡以上（含 90 ㎡），200 ㎡以下（不含 200 ㎡）的前 300 套新建商品住宅，每套发放 2 万元消费券；对建筑面积 90 ㎡以下的前 200 套新建商品住宅，每套发放 1 万元消费券。
2022-11-15	合肥市自然资源和规划局	《关于全面推行新建商品房“交房即发证”的公告》	自即日起，我市范围内经营性住宅用地全面实行“交房即发证”，房地产开发企业在交房前线上提交商品房转移登记申请和报税申请，指导购房人向政府监管的资金托管账户预交办证费用，不动产登记、税务等部门提前介入、并行处理、及时办结，从而实现交房当天即发证，实现了住权与产权同步。
2022-11-15	浙江省自然资源厅等多部门	《关于深化“总对总”多跨协同推进二手房“带押过户”登记服务新模式的通知（征求意见稿）》	浙江省各地相关部门应建立跨部门工作协调机制，尽快细化落地二手房“带押过户”政策。与此同时，浙江省鼓励运用预告登记，引入第三方机构进行资金监管等制度保障安全，为进一步保障“带押过户”中买卖双方房产和资金安全，鼓励通过同一银行内部系统直接结算，或积极引入公证资金提存和监督支付等法定功能以及信托、担保、资金托管等其他第三方服务。
2022-11-16	厦门市住房保障和房屋管理局	《厦门推出 2200 套保障性租赁住房》	厦门市今年第四批保障性租赁住房已开始意向登记。本次房源达 2200 套，全部面向当地住房困难的低收入、中等偏下收入的申请家庭配租。本批次保障性租赁住房主要集中在岛外的海沧、翔安和同安三区，分别有一房型、二房型、三房型。申请条件方面，家庭申请需满足其家庭成员中至少有一人具有厦门户籍，且其中一人应当在申请之日前取得本市户籍满三年。申请人应当具有厦门户籍，且在本市工作和生活；单身居民则需年满 30 周岁在厦门工作和生活，且在申请之日前取得本市户籍满三年。而在租金补贴方面，保障性租赁住房租金补助将按申请家庭的家庭收入水平分档执行，按保障性租赁住房市场租金标准的 40%~90%予以补助。
2022-11-16	宜昌市住房和城乡建设局等 4 部门	《关于推行新建商品住房“先验房后收房、收房即拿证”制度切实维护购房业主合法权益的通知》	要求按照“政府引导、企业主导、业主参与、专业保障”的原则，在新取得建设工程施工许可的商品住房项目中推行“先验房后收房”制度，主要包括住宅工程质量信息公示、分户验收、业主查验等环节。让购房人从买房到收房，全过程了解房屋质量状况。
2022-11-16	乌鲁木齐市住房保障和房产管理局	《关于实施公共租赁住房保障家庭阶段性减免租金政策的批复》	对承租公共租赁住房的保障家庭，以户为标准进行租金减免，减轻疫情防控对中低收入家庭生活的影响。本次公租房减免方式有三种，一是对已缴纳本年度 8 月 10 日至 11 月 10 日期间租金、合同未到期的，租金予以顺延；二是对未缴纳租金、合同未到期的，在保障家庭缴纳租金时，减免本年度 8 月 10 日至 11 月 10 日期间租金；三是对合同到期的保障家庭，如符合续租条件，签订新的租赁合同，在收取房租时减免 3 个月的租金。
2022-11-16	西安市住建局和国家开发银行陕西省分行等 7 家银行	《发展保障性租赁住房战略合作协议》	7 家银行承诺“十四五”期间将对西安市保障性租赁住房提供贷款、债券等各类金融支持不少于 2100 亿元。7 家银行将和西安市住建局进一步紧密合作，更高站位、更高标准配合谋划和支持好西安保障性租赁住房建设，推动金融与财政、专项债等资金紧密衔接，创新融资模式，拓宽筹资渠道。同时，发挥好开发性金融大额、长期、稳定的资金优

			势，针对保障性租赁住房前期资金需求大、投资回收期长、资金平衡难度大等特点，提供最长可达 25 年的长期信贷产品，与商业银行紧密合作，将更多金融资源和优惠政策引向市政府关心的项目。做好综合金融服务，通过 REITs、ABS、PPP、特许经营等多种模式支持西安市盘活存量保障房资产，解决新增项目资本金需求，全力支持西安市保障房事业发展壮大。
2022-11-17	成都市住房和城乡建设局	《成都出台通知 进一步优化区域限购》	自 2022 年 11 月 18 日起，将天府新区成都直管区、成都高新区西部园区、锦江区、青羊区、金牛区、武侯区、成华区、龙泉驿区、新都区、温江区、双流区、郫都区统一为一个住房限购区域，具备该区域内任一区购房资格的居民家庭以及具备成都高新区南部园区购房资格的居民家庭，均可在该限购区域内购买住房。该区域购房套数、户籍社保年限等住房限购要求保持不变。在成都东部新区、青白江区、新津区、简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县区域内生活工作且无自有产权住房的非成都市户籍居民家庭，可在该区域内购买一套住房用于自住。
2022-11-17	住建部、国家发改委、财政部	《关于做好发展保障性租赁住房情况年度监测评价工作的通知》	年度监测评价要结合工作实际，突出各项支持政策落地见效，切实在解决新市民、青年人住房困难方面取得实实在在进展等。涉及加快发展保障性租赁住房建设计划完成情况、保障性租赁住房使用情况、税收优惠政策等 19 个评分参考。

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

6. 公司公告

图表 56 房地产行业上市公司近期公告

上市公司	公告时间	公告内容
大悦城	2022-11-12	大悦城控股集团股份有限公司全资子公司中粮地产集团深圳房地产开发有限公司拟按照 50% 的出资比例为合营企业深圳中益长昌投资有限公司融资提供连带保证担保，担保本金金额不超过人民币 6 亿元，
光明地产	2022-11-15	公司本次发行 2022 年度第二期中期票据，发行金额为人民币 8 亿元，于 2022 年 11 月 9 日实施了发行（债券名称：光明房地产集团股份有限公司 2022 年度第二期中期票据；债券简称：22 光明房产 MTN002）。实际发行总额 80,000.000000 万元，期限 3 年，发行利率 5.500000%。
金融街	2022-11-15	公司为资产负债率超过 70% 的全资子公司上海融兴置地有限公司债务融资提供担保，担保本金金额不超过 30 亿元。
天地源	2022-11-15	天地源股份有限公司下属全资子公司西安天地源房地产开发有限公司拟通过国有资产交易平台转让其全资子公司西安天地源皓岳房地产开发有限公司 30% 股权，挂牌底价不低于人民币 24,729.48 万元。
福星股份	2022-11-16	为进一步拓宽公司融资渠道，优化公司债务结构，满足公司经营发展需要，湖北福星科技股份有限公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行额度不超过人民币 60 亿元的中期票据。
滨江集团	2022-11-17	公司参股公司杭州滨奥房地产开发有限公司拟向兴业银行股份有限公司和中国建设银行股份有限公司组成的银团申请 12 亿元的银团贷款，为切实提高项目融资效率，董事会同意公司为滨奥公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的 28%（最高本金限额为 3.36 亿元）。合作方股东将按出资比例对其提供同等担保。
电子城	2022-11-17	资助对象为北京电子城高科技集团股份有限公司控股子公司北京电子城北广数字新媒体科技发展有限公司，资助方式为提供有息借款，资助金额为 1,320 万元，资助期限为自提供借款日起至 2023 年 12 月 31 日，资助利率执行同期银行贷款市场利率（LPR）。
深物业 A	2022-11-17	11 月 16 日，深圳市物业发展（集团）股份有限公司控股子公司扬州市物合置业有限公司在扬州市国有建设用地使用权网上挂牌出让中，以 17,917.542 万元的成交价格公开竞得扬州市平山乡 GZ399 号地块国有土地使用权。
招商蛇口	2022-11-17	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第四期），本期债券分为两个品种，其中：品种一为 3 年期固定利率债券；品种二为 5 年期固定利率债券。本期债券发行时间自 2022 年 11 月 15 日至 2022 年 11 月 16 日，本期债券网下预设的发行数量占本期债券发行规模的比例为 100%，本期债券最终发行规模为 13.6 亿元，其中，品种一发行规模为 13.6 亿元，票面利率为 2.75%；品种二取消发行。
华侨城 A	2022-11-17	2022 年 10 月份公司实现合同销售面积 22.3 万平方米，合同销售金额 42.4 亿元；2022 年 1-10 月份公司累计实现合同销售面积 223.4 万平方米，较上年同期下降 35%，合同销售金额 472.1 亿元，较上年同期下降 33%。
北辰实业	2022-11-18	为支持北京北辰实业股份有限公司下属参股公司经营发展，满足其房地产项目开发建设需要，提高资金使用效率，公司拟向公司下属参股公司广州广悦置业有限公司提供两笔合计人民币 5488 万元的财务资助。
中交地产	2022-11-18	参股项目公司武汉嘉秀房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司湖北省分行营业部、中国光大银行股份有限公司武汉分行、中国银行股份有限公司武汉硚口支行申请贷款 65,000 万元，我司按持有武汉嘉秀 49% 权益比例为上述贷款提供连带责任保证担保 31,850 万元，武汉嘉秀向我司提供反担保。

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。