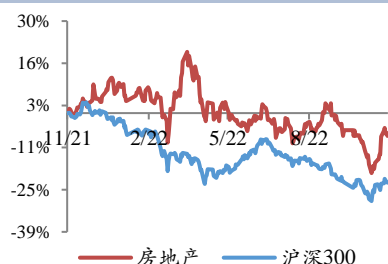


二手房销售弱修复，预售资金监管再优化

行业评级：增持

报告日期：2022-11-20

行业指数与沪深300走势比较



分析师：尹沿技

执业证书号：S0010520020001

电话：021-60958389

邮箱：yinyj@hazq.com

联系人：吴梦茹

执业证书号：S0010122050021

邮箱：wumr@hazq.com

联系人：俞悦

执业证书号：S0010122050026

邮箱：yuyue@hazq.com

相关报告

1. 【华安地产】统计局 1~10 月地产数据点评：流动性政策多管齐下，供需有望触底反弹 2022-11-16

主要观点：

●市场表现：

上证指数本周+0.32%，收报于 3097.24 点；创业板指本周-0.65%，收报 2389.76 点；沪深 300 本周+0.35%，收报于 3801.57 点。房地产板块+0.23%，在 31 个行业内位列第 14 位。

●新房成交：成交面积同比-27.5%，环比+8.8%

本周（11.14-11.20），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 254 万方，同比-27.5%，环比+8.8%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 67 万方，同比-13.6%、环比+22.8%；二线（14 城）一手房合计成交面积 126 万方，同比-31.7%、环比+5.3%；三线（14 城）一手房合计成交面积 62 万方，同比-30.8%、环比+3.0%。

●新房库存：库存面积环比+0.24%，去化周期 11.9 月

截至 2022.11.20，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9388 万方，环比+0.24%，整体去化周期（按面积）约 11.9 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3448 万方，环比+0.36%，去化周期 9.8 月；二线（6 城）新房库存 3128 万方，环比-0.01%，去化周期 10.0 月；三线（6 城）新房库存 2812 万方，环比+0.38%，去化周期 21.6 月。

●二手房成交：成交面积同比+15.6%，环比+2.4%

本周（11.14-11.20），我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 105 万方，同比+15.6%，环比+2.4%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 29 万方，同比+1.9%、环比+3.6%；二线（7 城）二手房合计成交面积 47 万方，同比+12.4%、环比-4.3%；三线（6 城）二手房合计成交面积 29 万方，同比+41.0%、环比+13.8%。

●土地市场：百城土地成交面积 2830 万方，成交土地总价 460 亿元，土地溢价率 2.08%

上周（11.7-11.13），百城土地供应数量为 1273 宗，对应土地供应建面约 8762 万方；百城土地成交数量为 484 宗，对应土地成交建面约 2830 万方，成交土地总价约 460 亿元，百城土地溢价率为 2.08%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 75 万方、773 万方和 1982 万方，同比分别为+399.6%、+14.8%和+19.4%，对应土地溢价率分别为 0.00%、0.26%和 2.88%。

●投资建议：

本周国家统计局发布 2022 年 1~10 月房地产开发投资和销售数据。1) 销售端持续疲软，政策工具箱仍有空间：1~10 月销售金额累计同比-26.1%（1~9 月-26.3%），10 月单月-23.7%（9 月-14.2%）。其中，住宅销售金额累计同比-28.2%。

2) 开竣工：新开工单月稍有起色，“保交楼”下竣工修复确定性较强：2022年1~10月新开工同比-37.8%（1~9月-38.0%），10月单月-35.1%（9月-44.4%）。竣工指标继8月之后连续3月好转持续，预计在一些列新政下“保交楼”将持续推进，尤其是本次“金融支持地产16条”提出针对房地产链条中深受牵连的建筑企业，稳定其信贷投放，及针对房企的“专项借款+融资配套支持”、鼓励房地产项目并购贷、保函置换预售监管资金等措施，竣工有望成为年前修复确定性最强的指标。

3) 融资端：到位资金单月同比降幅扩大，居民贷款整体偏弱：结构上，10月单月国内贷款（同比-18.4%）、自筹资金（同比-20.7%）、回款（首付+按揭）（同比-31.1%）。

本周央行、银保监会等发布《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》，指导银行按照市场化、法制化原则，向优质房地产企业出具保函置换预售监管资金，置换额度为不超过保交付所需资金的30%。注意到融资端的政策已经由普惠性质的“金融支持地产16条”，注重民企债权融资的“第二支箭”又重新聚焦到“经营稳健、财务状况良好的优质房地产企业”。此次政策的重点在于：**1) 给优质企业以足够的流动性，但是并不意味着重新加杆杆，**因为资金用途里明确规定，将优先用于项目工程建设及偿还项目到期债务等，房企要按约定承担监管账户内的资金补足义务，确保项目建设资金充足。**2) 支持对象不仅要评估房企本身的信用风险，还要“一楼一策”（此处和“16条”重叠），评估项目销售的前景和剩余货值。**“一楼一策”以及参考开发贷的授信标准既可以控制银行端的风险敞口规模，又可以给到足够优质项目以流动性。此外，保函额度全额计入放房开企业及所属集团的统一授信额度，也可以看出此次政策还是在较为谨慎的基础上进行放松。

本周继地产融资端相关政策持续加码，三部门允许优质房企保函置换不超过30%预售监管资金，叠加需求端政策节奏性放松，销售继续修复趋势。注意到本次“一城一策”放松中主风向未变，“以稳为主”仍为主基调，政策大放大收的空间较窄。板块估值及仓位已处历史中枢下沿。往后看，2022Q4市场有望逐步企稳恢复，但行业供需两端受限带来拿地、销售、降杠杆之间的不协调仍存。鉴于本轮弱修复环境利好本身强产品力、强信用、强投资及盈利能力边际改善的房企，建议关注：（1）稳健发展型：保利发展、万科A、金地集团；（2）成长受益型：新城控股、建发股份、华发股份、滨江集团；（3）物管优质标的：华润万象生活、碧桂园服务、绿城服务、宝龙商业；（4）二手房中介服务机构：贝壳-W。

●风险提示：

房地产调控政策放松不及预期，信用风险蔓延，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

正文目录

1 新房成交：成交面积同比-27.5%，环比+8.8%	5
2 新房库存：库存面积环比+0.24%，去化周期 11.9 月	7
3 二手房成交：成交面积同比+15.6%，环比+2.4%.....	10
4 土地市场：百城土地成交面积 2830 万方，成交土地总价 460 亿元，土地溢价率 2.08%	12
5 行业新闻：	14
6 公司新闻：	17
7 风险提示：	18

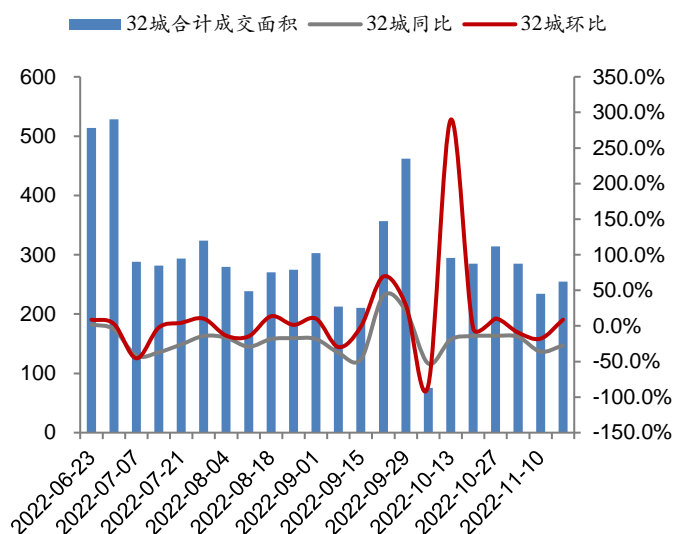
图表目录

图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 22 16 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比 (周)	12
图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比 (周)	12
图表 28 一二三线土地成交面积同比 (周)	12
图表 29 一二三线土地成交面积环比 (周)	12
图表 30 百城及一二三线土地溢价率 (周)	13

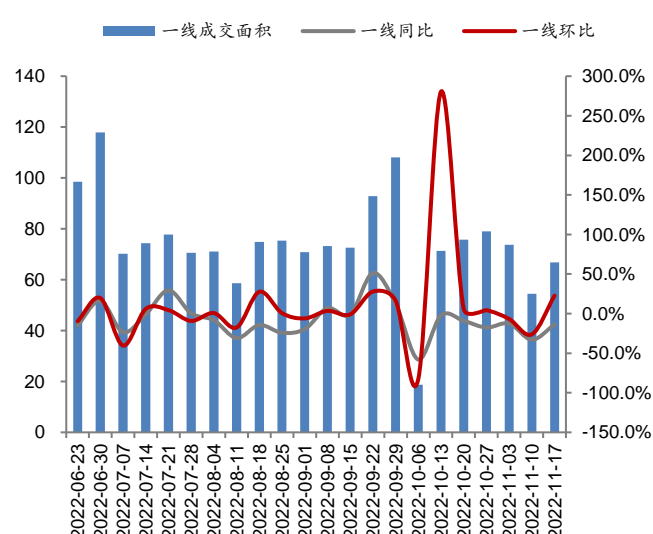
1 新房成交：成交面积同比-27.5%，环比+8.8%

成交面积：本周（11.14-11.20），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 254 万方，同比-27.5%，环比+8.8%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 67 万方，同比-13.6%、环比+22.8%；二线（14 城）一手房合计成交面积 126 万方，同比-31.7%、环比+5.3%；三线（14 城）一手房合计成交面积 62 万方，同比-30.8%、环比+3.0%。

图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



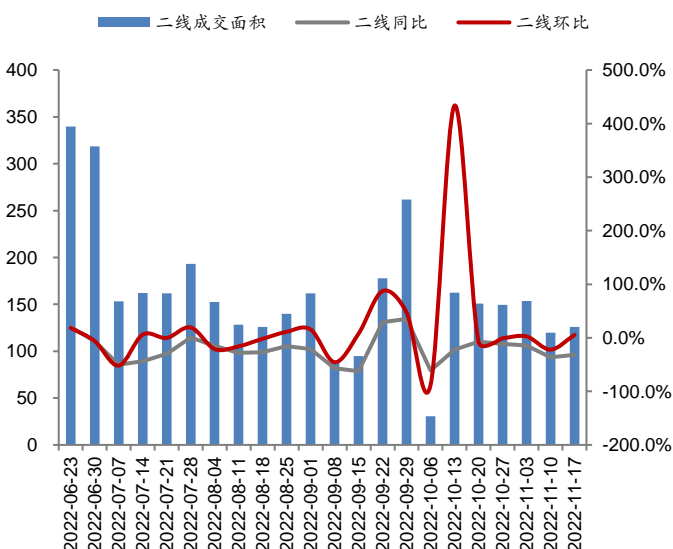
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



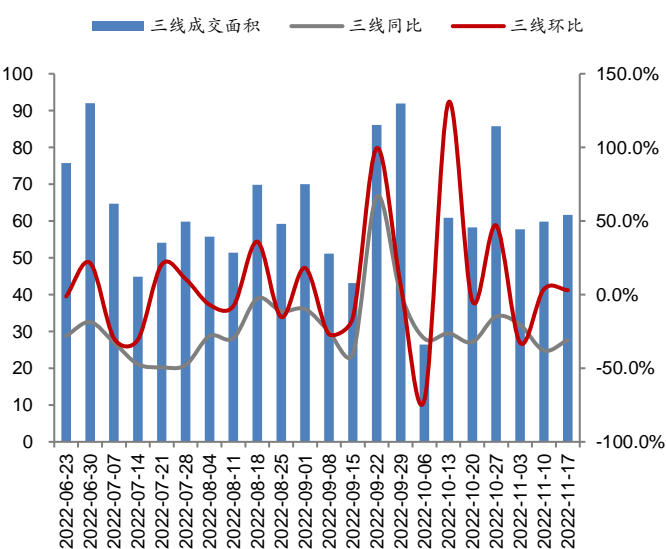
资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）

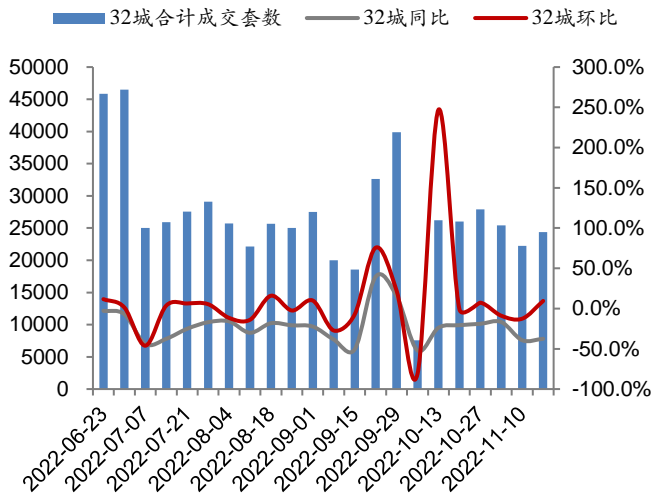


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

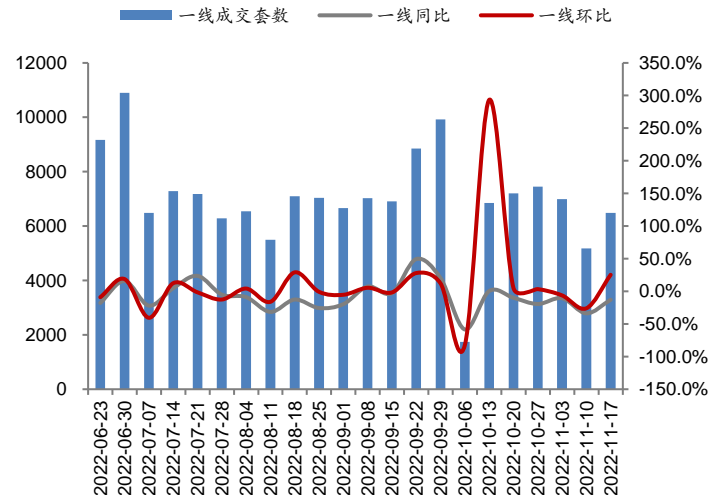
成交套数：本周，我们重点跟踪的 32 城一手房成交套数合计约 24353 套，同比-37.5%，环比+9.5%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 6487 套，同比-12.9%、环比-25.4%；二线（14 城）一手房合计成交套数 10059 套，同比-38.6%、环比+1.9%；三线（14 城）一手房合计成交套数 7807 套，同比-48.5%、环比+8.4%。

图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比（套）



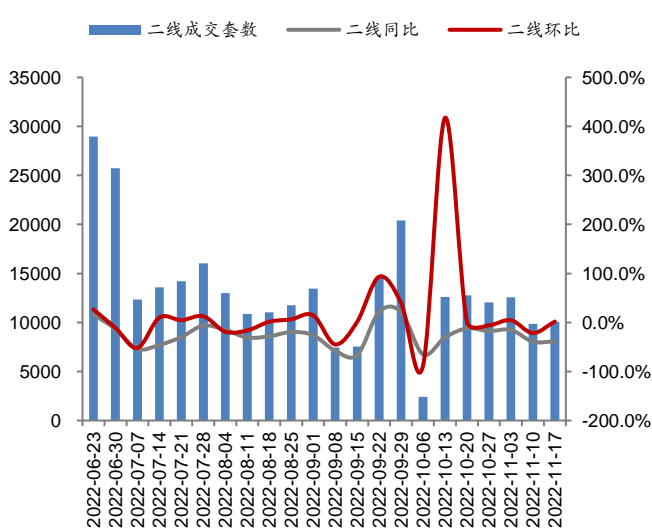
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



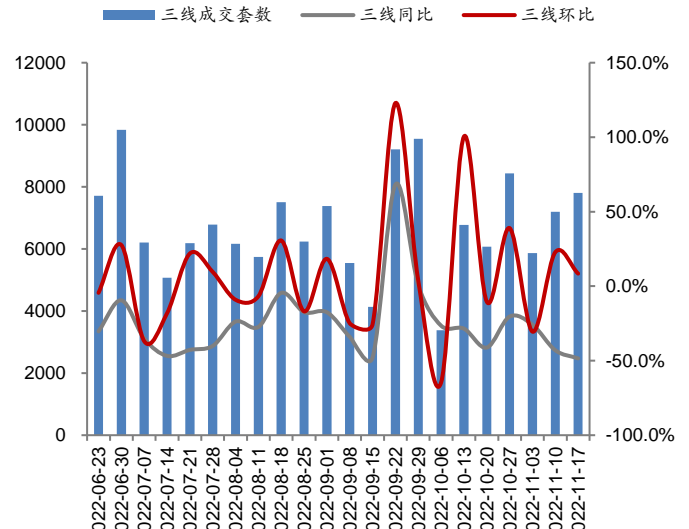
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



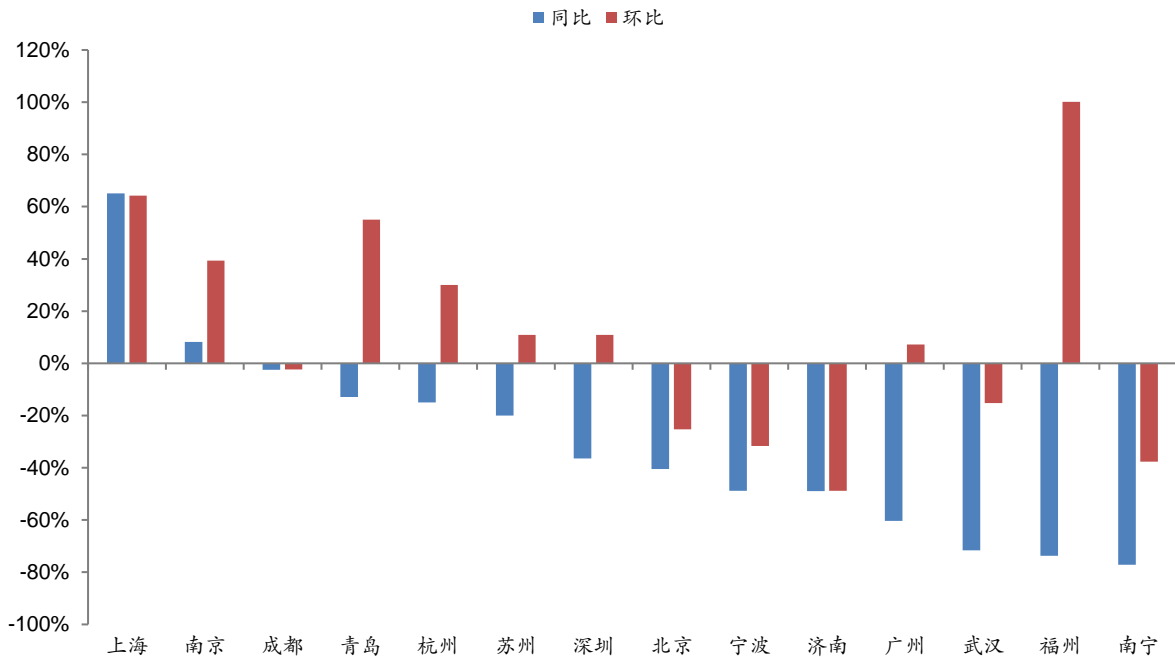
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

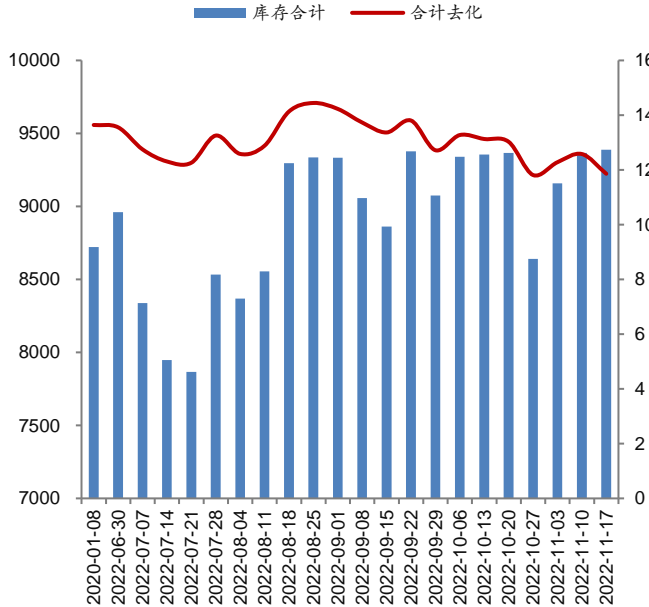


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比+0.24%，去化周期 11.9 月

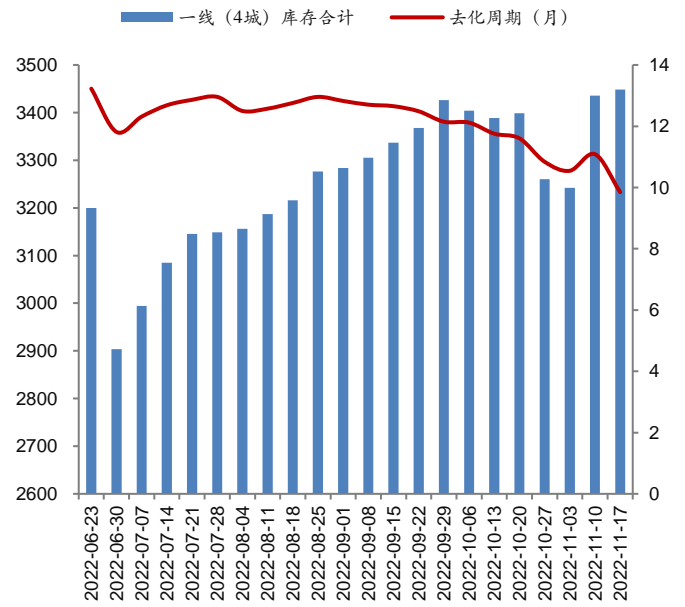
库存面积：截至 2022.11.20，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9388 万方，环比+0.24%，整体去化周期（按面积）约 11.9 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3448 万方，环比+0.36%，去化周期 9.8 月；二线（6 城）新房库存 3128 万方，环比-0.01%，去化周期 10.0 月；三线（6 城）新房库存 2812 万方，环比+0.38%，去化周期 21.6 月。

图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



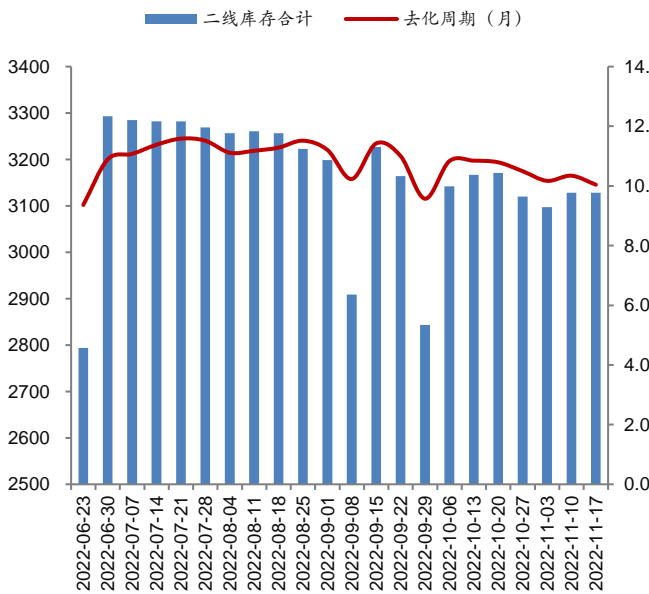
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



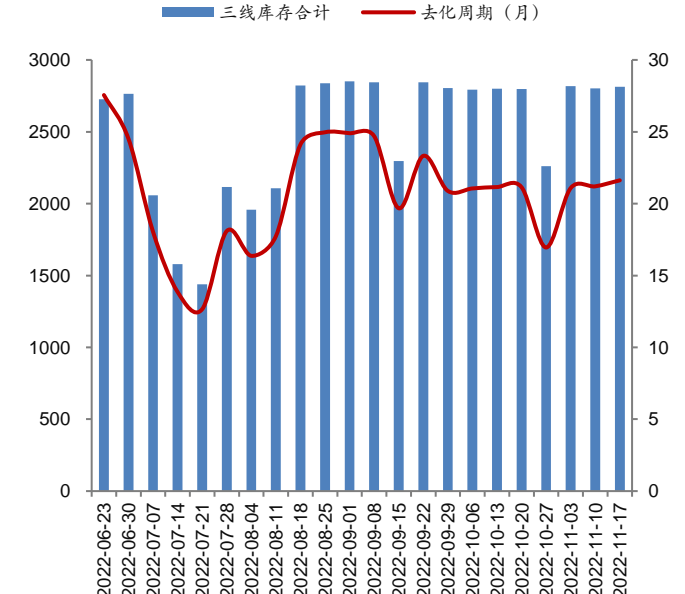
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

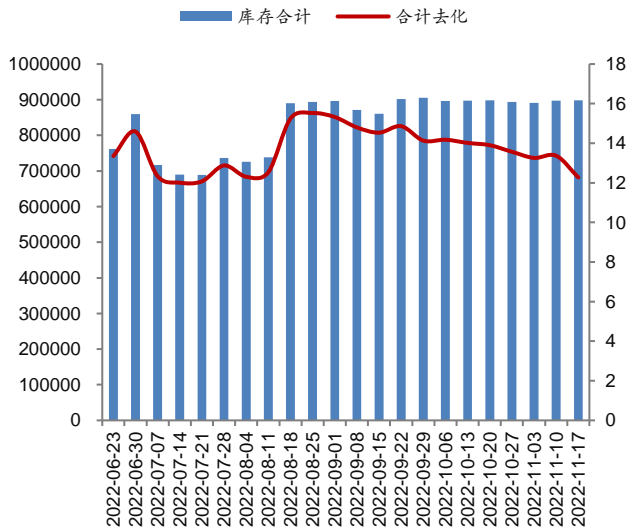
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

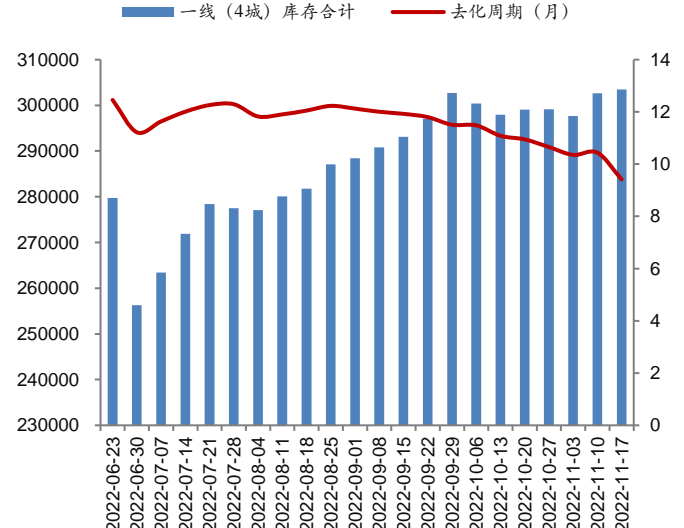
库存套数：本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存套数合计约 898474 套，环比 +0.18%，整体去化周期（按套数）约 12.3 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 303470 套，环比+0.27%，去化周期 9.4 月；二线（6 城）新房库存套数 270287 套，环比-0.27%，去化周期 9.5 月；三线（6 城）新房库存套数 324717 套，环比+0.46%，去化周期 25.8 月。

图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



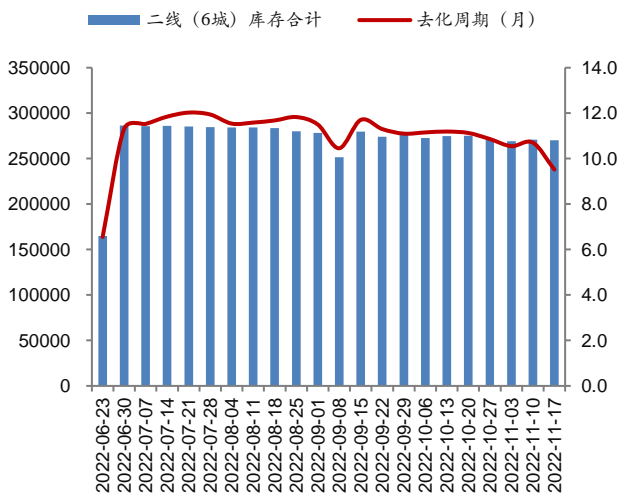
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



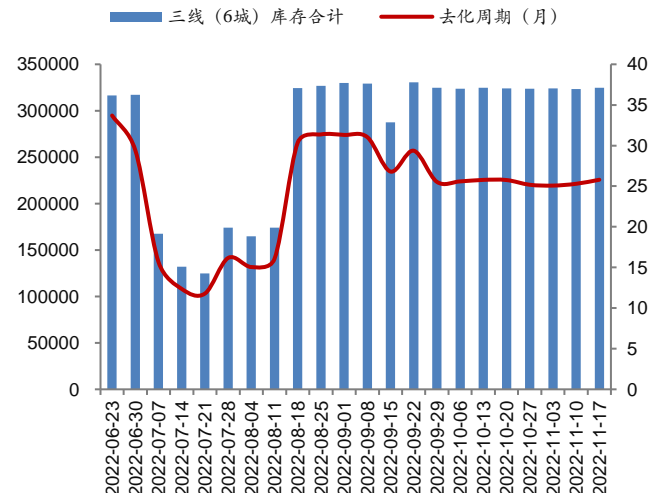
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



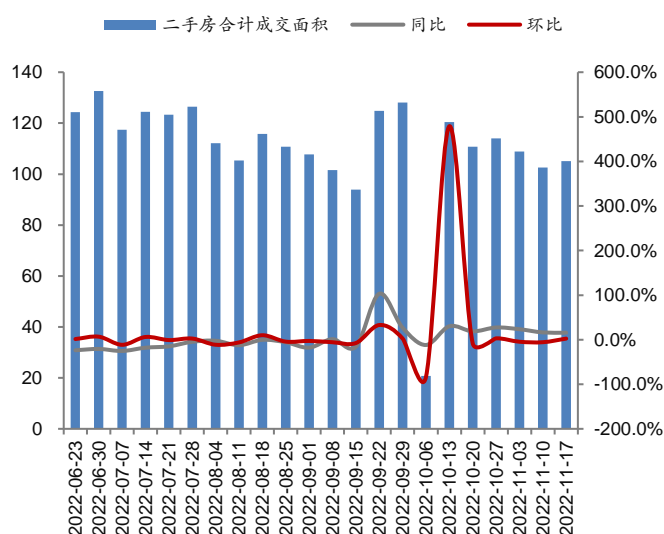
资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房成交：成交面积同比+15.6%，环比+2.4%

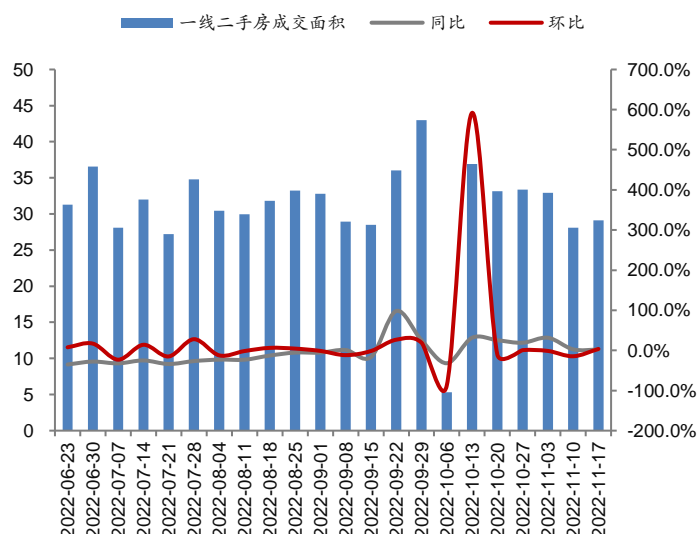
成交面积：本周（11.14-11.20），我们重点跟踪的 17 城二手房成交面积合计约 105 万方，同比+15.6%，环比+2.4%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 29 万方，同比+1.9%、环比+3.6%；二线（7 城）二手房合计成交面积 47 万方，同比+12.4%、环比-4.3%；三线（6 城）二手房合计成交面积 29 万方，同比+41.0%、环比+13.8%。

图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



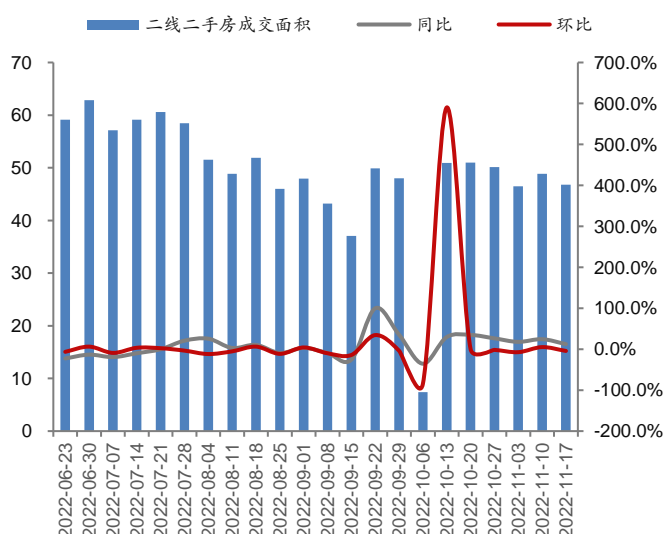
资料来源：wind，华安证券研究所



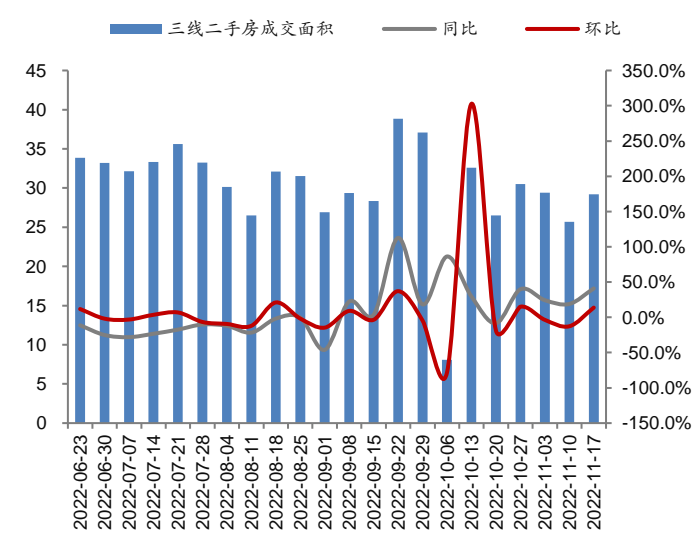
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比（万方）

图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）



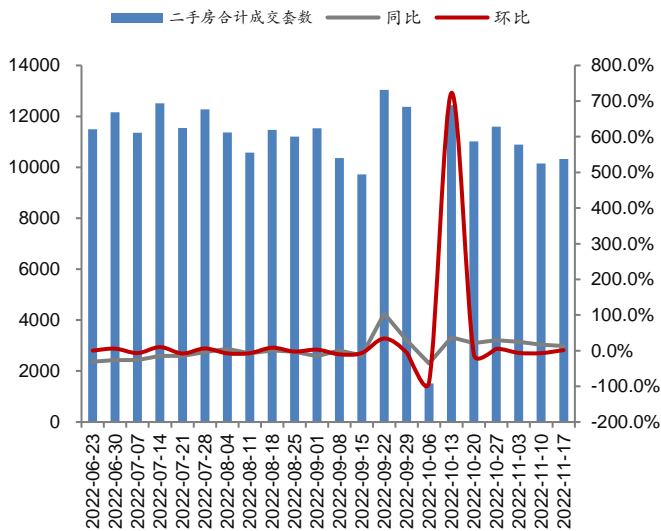
资料来源：wind，华安证券研究所



资料来源：wind，华安证券研究所

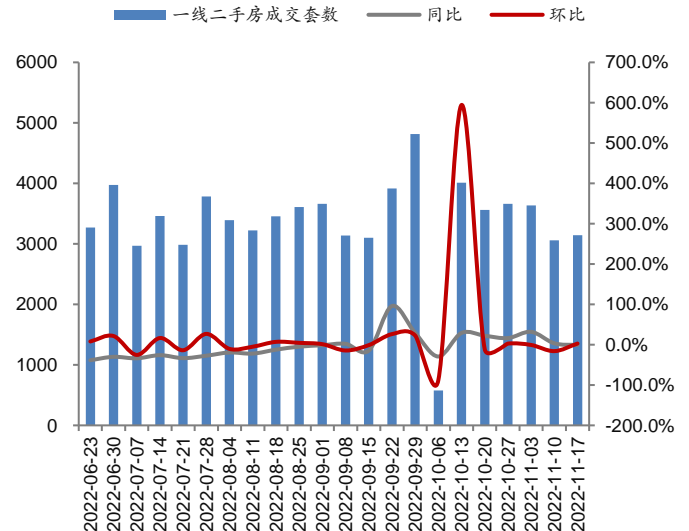
成交套数：本周，我们重点跟踪的 17 城二手房成交套数合计 10330 套，同比+13.1%，环比+1.7%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 3144 套，同比-0.8%、环比+2.8%；二线（7 城）二手房合计成交套数 4504 套，同比+10.1%、环比-1.6%；三线（6 城）二手房合计成交套数 2682 套，同比+43.0%、环比+6.4%。

图表 22 16 城二手房成交套数及其同比、环比（套）



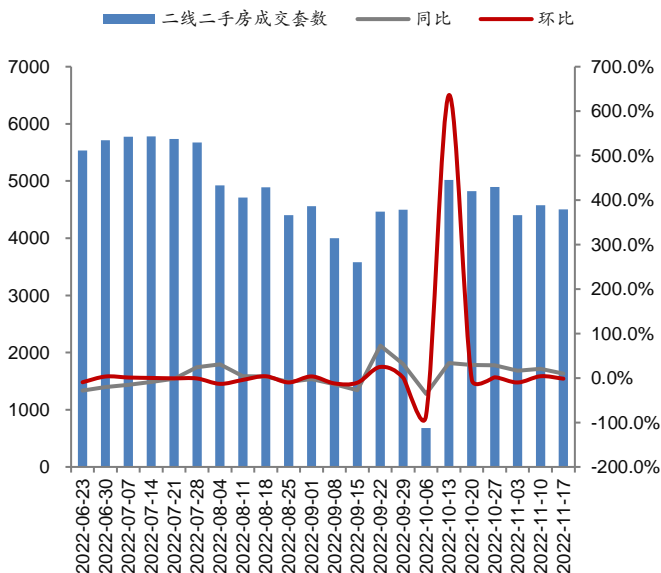
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



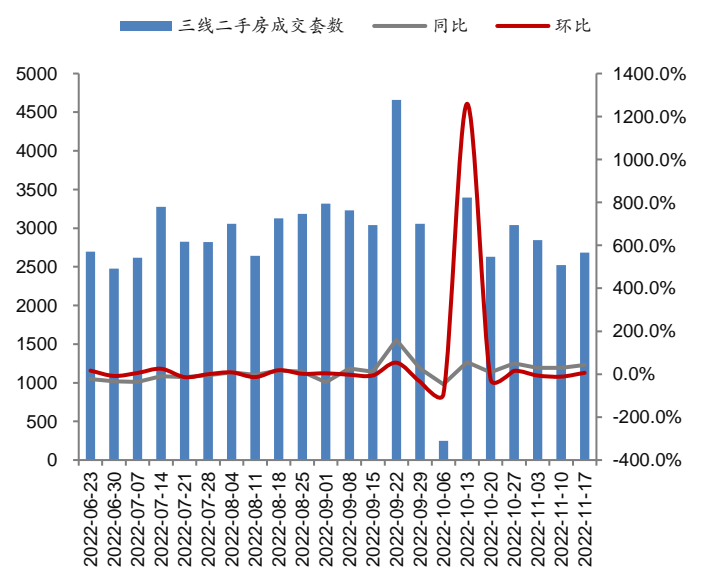
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）

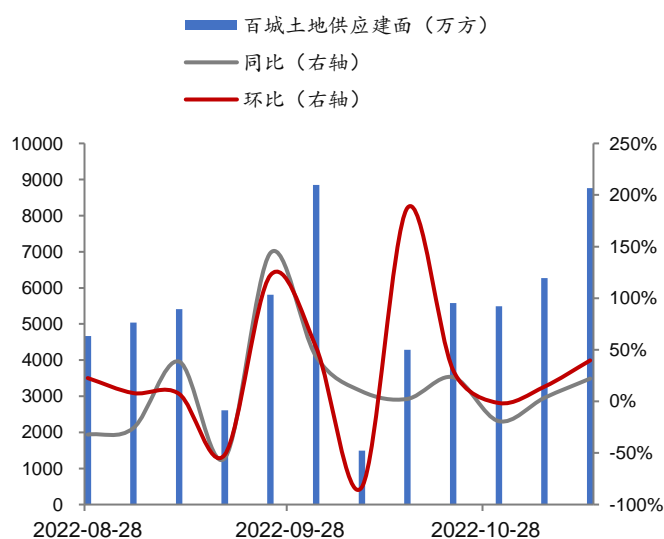


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 2830 万方， 成交土地总价 460 亿元，土地溢价率 2.08%

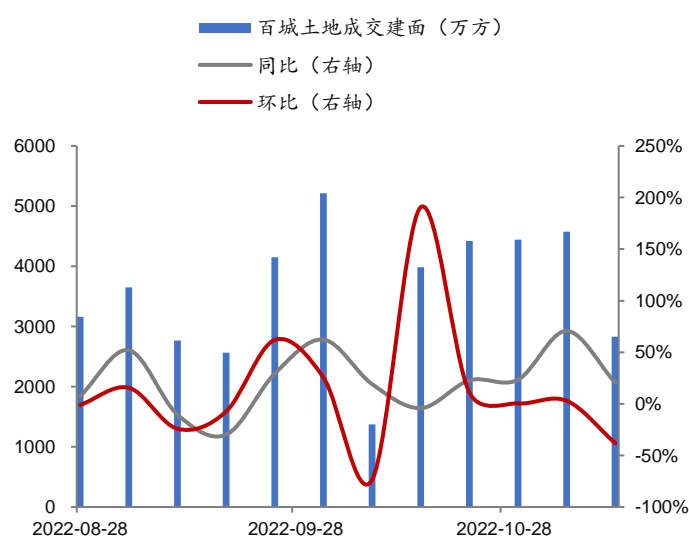
上周（11.7-11.13），百城土地供应数量为 1273 宗，对应土地供应建面约 8762 万方；百城土地成交数量为 484 宗，对应土地成交建面约 2830 万方，成交土地总价约 460 亿元，百城土地溢价率为 2.08%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 75 万方、773 万方和 1982 万方，同比分别为+399.6%、+14.8%和+19.4%，对应土地溢价率分别为 0.00%、0.26%和 2.88%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



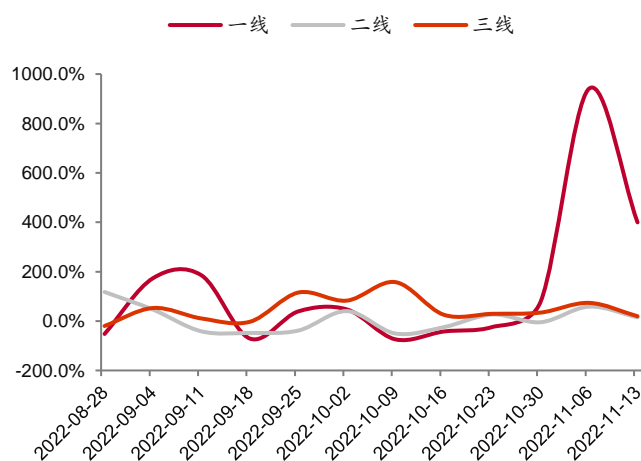
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



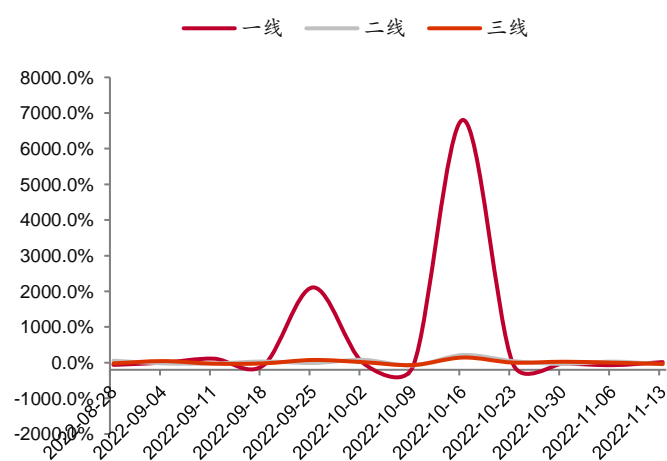
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



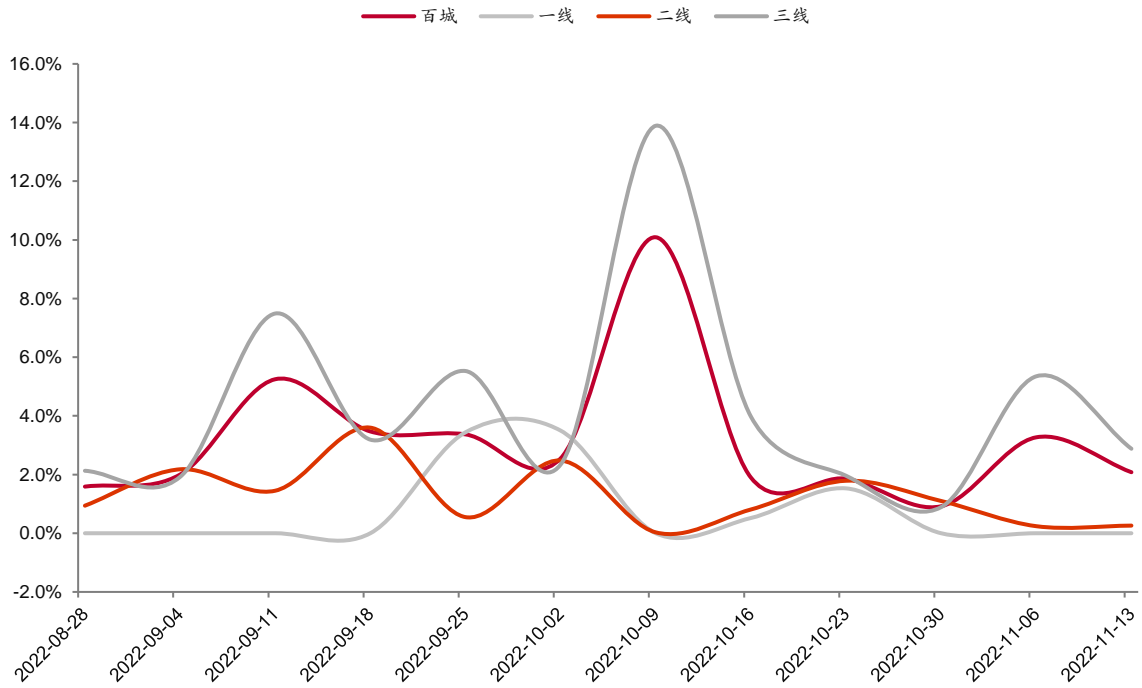
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

5 行业新闻：

- 1、**央行、银保监会等：**发布《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》，商业银行可与优质房企开展保函置换预售监管资金业务，置换后的监管资金不得低于监管账户中确保项目竣工交付所需的资金额度的70%。（住房和城乡建设部）
- 2、**央行：**发布《关于进一步加大对小微企业贷款延期还本付息支持力度的通知》，提出受疫情影响的小微企业四季度到期贷款可延至2023年6月30日偿付。（中国人民银行）
- 3、**统计局：**1-10月国民经济保持恢复态势，CPI同比上涨2.0%；前10月全国商品房销售额108832亿元，住宅销售额下降28.2%；前十月全国固定资产投资471459亿元，同比增长5.8%。（国家统计局）
- 4、**央行：**保持流动性合理充裕，指导政策性、开发性银行用好用足政策性开发性金融工具额度和8000亿元新增信贷额度，引导商业银行扩大中长期贷款投放，保持货币供应量和社会融资规模合理增长，力争经济运行实现更好结果。（中国人民银行）
- 5、**住建部：**选取北京、天津、重庆等24个城市开展智能建造试点，为期3年。（住房和城乡建设部）
- 6、**央行：**发布《境外机构投资者投资中国债券市场资金管理规定》，推动债券市场进一步开放。（人民银行官网）
- 7、**央行、银保监会：**发布《商业汇票承兑、贴现与再贴现管理办法》，强化票据市场风险防范，增强票据普惠性，更好服务中小微企业，推动提升产业链供应链韧性，进一步发挥票据服务实体经济作用，促进票据市场规范健康发展。（人民银行官网）
- 8、**证监会：**发布《关于深化公司债券注册制改革的指导意见（征求意见稿）》，支持房地产企业合理债券融资需求，提升民营企业债券融资的可得性和便利性；深化公司债券注册制改革，推动债券市场高质量发展。（证监会官网）
- 9、**财政部：**发布《关于进一步推动政府和社会资本合作（PPP）规范发展、阳光运行的通知》，PPP项目财政支出责任超过10%红线的地区，不得新上PPP项目；PPP项目财政支出责任超过5%的地区，不得新上政府付费PPP项目。（财政部官网）
- 10、**北交所：**要求各券商做好北交所融资融券业务上线准备工作，做好投资者宣介和市场动员，做好信用账户交易权限开通，积极筹备北交所融资融券业务，确保业务规模、业务质量达到预期。（中国证券报）
- 11、**深交所：**推动交易所债券市场高质量发展，加快推进基础设施公募REITs常态化发行，大幅提升基金产品数量规模，稳步发展衍生品市场，构建有效匹配创新领域投融资需求的产品体系。（2022西丽湖论坛）
- 12、**深圳：**发布《深圳市关于进一步推动企业上市高质量发展的若干措施（征求意见稿）》，提出加大企业上市扶持力度，支持符合条件的优质企业到境外上市，鼓励优质红筹企业回归A股上市。（深圳市工业和信息化局）
- 13、**浙江：**发布《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）》，提出尽快推进二手房“带押过户”政策落地。（浙江省自然资源厅）

14、河南：支持优质房地产、建筑企业健康发展，支持保交楼项目复工。（河南省人民政府官网）

15、中山：发布《关于推动金融支持翠亨新区实体经济发展打造科创投融资中心的行动方案》，“金融 14 条”支持翠亨新区与深圳前海共建金融合作示范园。（中山市人民政府）

16、厦门：《关于进一步稳经济稳市场主体若干措施》（以下简称《若干措施》），内容包括减轻企业税负、加大财政金融支持力度两个方面的五条具体举措，以充分释放政策效益，激发市场主体活力，推动我市加快高质量发展。（厦门市人民政府办公厅）

17、西安：西安市住建局和国家开发银行陕西省分行、建设银行陕西省分行、中国银行陕西分行、招商银行陕西分行等 7 家银行签订了《发展保障性租赁住房战略合作协议》，“十四五”期间，7 家银行承诺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。（西安发布）

18、合肥：发布《合肥市全面推行新建商品房“交房即发证”工作方案的通知》，要求在土地出让公告及出让合同中约定明确，合肥市经营性住宅用地竞得企业须全面实行“交房即发证”。（合肥市自然资源和规划局）

19、各地地产宽松政策：

成都：发布《关于进一步优化区域限购措施的通知》，锦江、青羊等 12 区统一为限购区，具备任一区资格均可购房。（成都市住建局官网）

西安：发布《关于支持刚性和改善性住房需求有关问题的通知》，在限购区域无住房的家庭，落户后即可购买首套二手住房。（西安市住房和城乡建设局）

安徽六安：发布《关于部分楼盘撤销备案价格的通知》，六安旭辉江来、力高君逸府、锦绣江山和皋城山庄二期四个项目申请撤销“降价”，房源最高涨幅超 20%。（六安市发展和改革委员会）

南昌湾里：发布阶段性购房补贴相关政策，购买新建商品住宅按 300 元/平米给予补贴。（“南昌湾里”官微）

辽宁兴城：发布八条楼市新政，其中提到，凭商品房网签备案合同和购房税务发票，对购买首套新建商品房住房(144 平方米以上)的个人给予已缴契税 50% 的补贴；对购买首套新建普通商品住宅(144 平方米及以下)的个人给予已缴契税 70% 补贴。（兴城市人民政府官网）

20、土地出让：

长沙：第三批集中供地 21 宗共揽金 73 亿元，有 1 宗地块终止，其余 21 宗均为底价成交。（长沙市自然资源和规划局）

广州：四批次挂牌 6 宗地块，总起价约 244.6 亿元，拟于 12 月 15 日集中出让。（广州市自然资源和规划局）

东莞：第四批集中供地，3 宗宅地总起拍价约 55 亿元，将于 12 月 19 日竞拍。（东莞市公共资源交易网）

武汉：发布第五次集中供地公告，共推出各类用地 19 宗，总建筑面积约 105.7 万平方米，起始价总额约 116.2 亿元。（武汉市规划和自然资源局）

福州：公布第四轮集中供地，推出 12 幅地块，出让土地总面积约 466.3 亩，总起拍价 106 亿。（福州市规划和自然资源局）

扬州：出让 9 宗地块收金 40 亿，均底价成交。（扬州市国有建设用地使用权网上交易系统）

天津：推出 5 宗预申请地块，拟出让面积约 14.09 万平米。（天津市自然资源和规划局）

武汉：预出让 30 宗优质地块，总起拍价 615.57 亿。（武汉市自然资源和规划局官网）

厦门：挂牌 6 宗安置型商品房用地，将建 4242 套住宅。（厦门市自然资源和规划局）

惠州：15 亿元挂牌 5 宗商住地，总出让面积 15.2 万平米。（惠州市公共资源交易中心土地与矿业网上挂牌交易系统）

福州：福州招商集团推介 14 幅地块，上海西新村超 80 亩纯商地块上架。（福州市自然资源和规划局）

徐州：鼓楼区拟征收 42 公顷土地用于成片开发，最迟 2028 年完工。（徐州市鼓楼区人民政府）

大连：挂牌四宗涉宅地块，总出让面积约 13 万平米。（大连市自然资源局官网）

21、城市更新：

广州：发布《广州市旧村改造村集体经济组织决策事项表决指引》，对旧村改造的项目实施表决、合作企业选择等内容进行明确规定，旧村改造意愿、方案等需 2/3 以上村民代表同意；发布《刘村社区刘村、格岗片区旧村改造实施调整方案的公示》，黄埔刘村、格岗片区旧改实施方案完成调整，总建面 90.94 万平米。（广州市住房和城乡建设局、广州黄埔政府官网）

深圳：万科深圳南山南苑新村旧改新规划公布，总建面超 50 万平米。（深圳市规划和自然资源局）

22、物业/商业/租赁/文旅/ REITs：

全国：经国务院同意，市场监管总局等 18 部门近日联合印发《进一步提高产品、工程和服务质量行动方案（2022~2025 年）》明确提升物业服务质量，健全物业服务标准体系。（中国政府网）

国家发改委：发布《关于做好 2022 年国家物流枢纽建设工作的通知》，将天津商贸服务型 25 个国家物流枢纽纳入 2022 年度建设名单。（国家发展改革委官网）

华润有巢 REITs：提前结束公众投资者的募集，将进行比例配售，网下配比为 0.47%，募集规模达 1200.45 亿元。（中国基金报）

厦门：推出第四批保障性租赁房，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，主要集中在岛外海沧、翔安等区域。（厦门市住房保障和房屋管理局网站）

山东：公布 2023 年山东省保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造等计划任务，计划新开工（筹集）保障性租赁住房 83881 套，基本建成 16028 套，新筹集公租房 600 套，计划发放租赁补贴 44912 户，新开工棚户区改造 89883 套。（山东省住建厅官网）

福州：发布《福州市克服疫情影响决胜年末收官战行动方案》，拟安排 4000 万元资金用于提振文化和旅游市场。（福州市人民政府官网）

广州黄埔：发布《广州市黄埔区 广州开发区 广州高新区促进餐饮行业高质量发展办法》，建设餐饮特色产业园，入驻企业每年最高补贴 60 万元。（广州开发区商务局）

6 公司新闻：

- 1、【保利发展】99 亿元公司债注册申请获证监会同意；3.11 亿元竞得海口红城湖棚改区宅地，总面积 1.25 万平方米。
- 2、【建发股份】10 亿元超短期融资券将兑付，利率 2.59%；50 亿元应收账款 ABS 状态更新为“已受理”。
- 3、【滨江集团】为参股公司 12 亿元融资提供担保。
- 4、【金地集团】回应股票异常波动：不存在应披露而未披露重大信息。
- 5、【中国金茂】中国金茂、华润置地对南京项目 40 亿融资按持股比例提供担保。
- 6、【华润置地】拟发行 35 亿元超短期融资券，期限不超过 270 天；北京银行参与认购华润有巢 REIT，认购金额 3.5 亿；30 亿元中期票据完成发行，利率 2.84%。
- 7、【龙湖集团】已完成 200 亿元中票注册；惠誉确认龙湖集团长期发行人违约评级及高级无抵押债务评级“BBB”，评级展望由“稳定”下调至“负面”；重庆龙湖拓展 20 亿元中期票据完成注册，拟用于项目建设、偿还龙湖美元债。
- 8、【招商蛇口】30 亿元中期票据将于 11 月 18 日付息；招商蛇口 10.4 亿公司债将于 11 月 17 日付息，票面利率 4.15%；招商蛇口 3 年期 13.6 亿元公司债完成发行，利率 2.75%。
- 9、【碧桂园】拟配售 14.63 亿股，筹资净额 38.72 亿港元。
- 10、【新城控股】交易商协会已受理 150 亿元储架式注册发行；拟发行 2022 年度第四期 20 亿元中期票据状态更新为“预评中”。
- 11、【华侨城 A】华侨城前 10 月累计合同销售金额 472.1 亿元，同比下降 33%。
- 12、【越秀地产】广州番禺里仁洞村实施方案获批复，越秀将投入改造成本 209 亿元。
- 13、【融创中国】清盘呈请聆讯将延期至 2023 年 6 月 14 日。
- 14、【厦门象屿】引入招商局、山东港口战投可增加营业收入 85 亿元/年。
- 15、【大悦城】引入越秀地产共同开发杭州地块，后者注资 2.57 亿元。
- 16、【首开股份】拟转让北京发展大厦 100% 股权及 1.57 亿债权，底价 20.39 亿元；20 亿元中期票据将于 12 月 18 日行使赎回选择权。
- 17、【美的置业】交易商协会受理美的置业 150 亿元储架式注册发行；美的置业 30 亿元储架式中期票据项目状态为“预评中”。
- 18、【鲁商发展】拟转让其持有的房地产开发业务相关资产及负债至公司控股股东山东省商业集团有限公司或其所属公司，不涉及发行股份；若房地产相关资产顺利出售，将聚焦于大健康业务。
- 19、【华夏幸福】定于 12 月 7 日寻求英国法院批准召集美元债债权人会议。
- 20、【雅居乐集团】以先旧后新方式，按每股 2.68 港元配售 2.95 亿股股份，占已发行股本约 7.53%。
- 21、【中南建设】“19 中南 03”增加回售撤销期 11 月 15 日-16 日。
- 22、【中交地产】为武汉嘉秀 6.5 亿元贷款按 49% 权益比例提供担保。
- 23、【阳光城】员工持股计划完成非交易过户，涉及 2430 万股。
- 24、【中渝置地】获执行董事张松桥增持 500 万股，涉资 991.55 万港元。
- 25、【泛海控股】与光大银行纠纷接获执行裁定书，应继续履行未履行义务；

武汉三处物业被法院查封。

- 26、【保利置业集团】拟转让湖北保利建筑 100%股权，挂牌底价约 1.02 亿元。
- 27、【迪马股份】独立董事吴世农因个人工作原因辞职。
- 28、【深振业 A】赵宏伟辞去深振业董事长职务，暂由李伟临时主持董事会工作。
- 29、【宋都股份】对外担保余额为 117.06 亿元，不存在对外担保逾期的情形。
- 30、【美好置业】控股股东计划减持不超过 6000 万股，占总股本 2.43%。
- 31、【蓝光发展】蓝光控股累计减持蓝光发展 1.52 亿股，占总股本 5.01%；控股股东持有公司 8572 万股被司法拍卖，占总股本 2.82%。
- 32、【ST 云城】云南城投控股股东所持 1.58 亿股解除轮候冻结。
- 33、【德信中国】2022 年到期 9.95% 美元优先票据拟交换要约，该现有票据尚未偿还金额约 3.48 亿美元。
- 34、【当代置业】预期重组生效日期进一步延长至 11 月 25 日。
- 35、【华润万象生活】11 月 16 日，润嘉物业管理（北京）有限公司经营范围新增病媒生物防制服务。
- 36、【金科服务】金科服务根据股份奖励计划购买 50 万股，总代价 634.32 万港元。
- 37、【绿城服务】与钉钉签署战略合作协议，涉及产业链上下游高效协同合作；参股成立齐河物业公司，持股比例为 40%。
- 38、【星盛商业】11 月 16 日，星盛商业发布公告称，11 月 16 日于港交所耗资 13.69 万港元回购 8.2 万股公司股份，回购价格为每股 1.67 港元。
- 39、【越秀服务】新成立文旅发展公司，注册资本 500 万元。
- 40、【远洋服务】斥资 7736.13 万元收购北京及深圳物业项目；拟更改 5.32 亿招股所得款项用途，将进一步拓展增值服务等。
- 41、【华发物业服务】李光宁辞任董事会主席，周文彬接任。
- 42、【新希望服务】与新希望控股签订补充协议，提高交易金额上限至 2300 万。
- 43、【荣万家】荣万家赎回 5 亿元基金产品，所得款用于一般营运资金。
- 44、【鑫苑服务】4.02 亿存款未经同意被用于大股东融资抵押，已采取紧急措施；鑫苑物业股份暂停买卖，内幕涉 4.02 亿存款被控股股东用于融资抵押。

7 风险提示：

房地产调控政策放松不及预期，信用风险蔓延，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

重要声明

分析师声明

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

华安证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。定义如下：

行业评级体系

- 增持—未来 6 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%以上；
- 中性—未来 6 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
- 减持—未来 6 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%以上；

公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；
- 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
- 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
- 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
- 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；
- 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。