

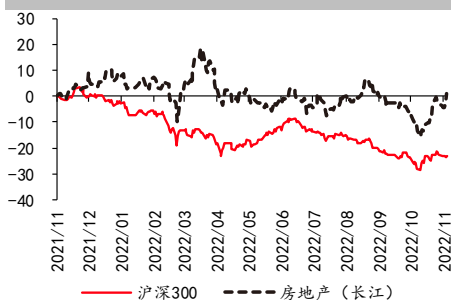
行业投资评级

强于大市|维持

行业基本情况

收盘点位	3892.29
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（2022.11.19-2022.11.25）

为何持续提示地产行情的持续性？

● 专题视点

地产行情持续性在于 4 方面认知差：政策有效性、稳融资力度、政策空间和销售预期。认知差 1：政策有效性已不同往日，制约销售主要是信心而非购买力，政策组合拳助力信心恢复。认知差 2：稳融资力度不可同日而语，已成三箭齐发之势，信贷方面超 1.27 万亿授信签署，债券方面增信担保扩容提额，股权方面提出改善优质房企资产负债表。认知差 3：政策工具箱已扩容升级，未来仍存发力空间，能级由地方向中央提升，类型由公积金、限购限贷向货币、财税政策提升。认知差 4：市场对销售预期仍悲观，但底部支撑已显现，表明需求大幅调整后已在潜在中枢附近，销售后续或呈缓慢筑底复苏走势。投资建议：市场对地产的 4 个认知差未完全修复，看好地产行情持续性，推荐 1) 优质民企修复，推荐新城控股、金地集团；2) 区域格局优化，推荐天地源、滨江集团、华发股份；3) 行业见底复苏，推荐招商蛇口、保利发展等。

● 资本市场

本周地产：A 股与港股跑赢大盘，信用债发行和净融资额环比上升/下降。本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 4.22% 和 3.48%，分别跑赢大盘 4.90pcts、5.81pcts。本周地产信用债发行 88.60 亿元，净融资额-16.80 亿元。截至 2022 年 11 月 25 日，地产信用债累计发行 4960.91 亿元，同比下降 18.61%，净融资额-416.93 亿元，去年同期为-1251.78 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 21.15BP。

● 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比 25.5%/1.2%，库存环比 6.2%，去化同比 20.4%。新房端，本周 45 城住宅成交面积环比 25.5%，累计同比-33.9%。二手房端，14 城成交面积环比 1.2%，同比 16.9%，累计同比-12.2%。库存端，16 城库存环比 6.2%，同比 2.1%。去化端，16 城去化 55.7 周，同比 20.4%。成交均价端，一线 1 城环比 19.3%，同比 24.8%，三四线 9 城环比-22.3%，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，溢价率环比上升。本周百城供应和成交建面环比 46.00%/6.91%，溢价率 4.95%，一线供应和成交建面环比 299.31%/-61.98%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比 11.19%/-8.62%，溢价率 9.02%，三四线供应和成交建面环比 55.88%/25.02%，溢价率 4.02%。

● 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：为何持续提示地产行情的持续性？	5
1.1 认知差 1：政策有效性已不同往日，稳楼市已成组合拳	5
1.2 认知差 2：稳融资力度不可同日而语，已成三箭齐发之势	6
1.3 认知差 3：政策工具箱已扩容升级，未来或仍有发力空间	9
1.4 认知差 4：地产销售市场预期仍悲观，但底部支撑已经显现	10
1.5 投资建议	11
2.资本市场	12
2.1 地产 A 股	12
2.2 地产港股	13
2.3 地产信用债	14
3.楼市动态	17
3.1 成交概览	17
3.2 库存去化	20
3.3 成交均价	22
4.土地市场	23
4.1 100 大中城市	23
4.2 一线城市	24
4.3 二线城市	26
4.4 三四线城市	27
5.政策梳理	30
6.公司公告	34
7.风险提示	36

图表目录

图表 1 地产政策已经形成组合拳，稳主体当务之急是稳融资	5
图表 2 2022 年前三季度新增人民币贷款超过 2021 年全年	6
图表 3 居民储蓄存款余额持续上行	6
图表 4 稳融资或形成三箭齐发之势，多层次支持地产融资	6
图表 5 第一支箭，全国性国有商业银行已于主要优质房企签署超过 1.25 万亿元的意向性授信协议	7
图表 6 第二支箭，中债增信担保发债注册额度超过 1000 亿元	8
图表 7 第三支箭，股权融资或许值得期待	9
图表 8 政策工具箱充足，未来或仍有发力空间	10
图表 9 2022 年 10 月商品房销售面积累计同比下降 22.3%	10
图表 10 2022 年 10 月商品房销售额累计同比下降 26.1%	10
图表 11 商品房销售历史数据及未来中枢示意图	11
图表 12 A 股各行业涨跌幅（11/21-11/25）	12
图表 13 房地产行业指数近 1 个季度表现	13
图表 14 房地产行业指数近 1 个月表现	13
图表 15 主要地产 A 股涨跌幅（11/21-11/25）	13
图表 16 地产 A 股涨幅与跌幅前 5（11/21-11/25）	13
图表 17 港股各行业涨跌幅（11/21-11/25）	14
图表 18 主要地产港股涨跌幅（11/21-11/25）	14
图表 19 地产港股涨幅与跌幅前 5（11/21-11/25）	14
图表 20 房地产行业信用债发行与到期额（11/19-11/25）（单位：亿元）	15
图表 21 房地产行业信用债发行明细（11/19-11/25）	15
图表 22 房地产行业信用债偿还明细（11/19-11/25）	15
图表 23 房地产行业信用债信用利差走势图	16
图表 24 一线城市新房成交面积累计同比下降 26.2%	17
图表 25 二线城市新房成交面积累计同比下降 31.7%	17
图表 26 三四线城市新房成交面积累计同比下降 47.5%	18
图表 27 全部城市新房成交面积累计同比下降 33.9%	18
图表 28 主要城市成交信息一览表（万 m ² ）	18
图表 29 主要城市二手房成交信息一览表（万 m ² ）	19
图表 30 一线城市库存同比上升 11.6%，去化周数为 48.9 周	20
图表 31 二线城市库存同比下降 1.9%，去化周数为 55.8 周	20
图表 32 三四线城市库存同比下降 6.2%，去化周数为 128.0 周	20
图表 33 全部城市库存同比上升 2.1%，去化周数为 55.7 周	20
图表 34 主要城市库存信息一览表（万 m ² ）	21

图表 35 主要城市去化信息一览表 (周)	21
图表 36: 主要城市成交均价信息一览表 (元/m ²)	22
图表 37 百城土地供应建面滚动同/环比为-10.09%/46.00%	23
图表 38 百城土地成交建面滚动同/环比为 33.73%/6.91%	23
图表 39 百城土地成交总价滚动同/环比为 52.56%/-3.87%	24
图表 40 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 53.79%	24
图表 41 百城土地本年累计成交楼面均价为 2212.86 元/m ²	24
图表 42 百城土地成交溢价率为 4.95%	24
图表 43 一线土地供应建面滚动同/环比为-42.01%/299.31%	25
图表 44 一线土地成交建面滚动同/环比为 83.11%/-61.98%	25
图表 45 一线土地成交总价滚动同/环比为-30.29%/-79.45%	25
图表 46 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 41.60%	25
图表 47 一线土地本年累计成交楼面均价为 10841.58 元/m ²	26
图表 48 一线土地成交溢价率为 0.00%	26
图表 49 二线土地供应建面滚动同/环比为-23.66%/11.19%	26
图表 50 二线土地成交建面滚动同/环比为 28.83%/-8.62%	26
图表 51 二线土地成交总价滚动同/环比为 86.14%/-27.58%	27
图表 52 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 67.11%	27
图表 53 二线土地本年累计成交楼面均价为 2467.44 元/m ²	27
图表 54 二线土地成交溢价率为 9.02%	27
图表 55 三四线土地供应建面滚动同/环比为-2.04%、55.88%	28
图表 56 三四线成交建面滚动同/环比为 34.19%、25.02%	28
图表 57 三四线土地总价滚动同/环比为 50.52%、61.54%	28
图表 58 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 50.33%	28
图表 59 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1325.48 元/m ²	29
图表 60 三四线土地成交溢价率为 4.02%	29
图表 61 房地产行业近期政策	30
图表 62 房地产行业上市公司近期公告	34

1. 专题视点：为何持续提示地产行情的持续性？

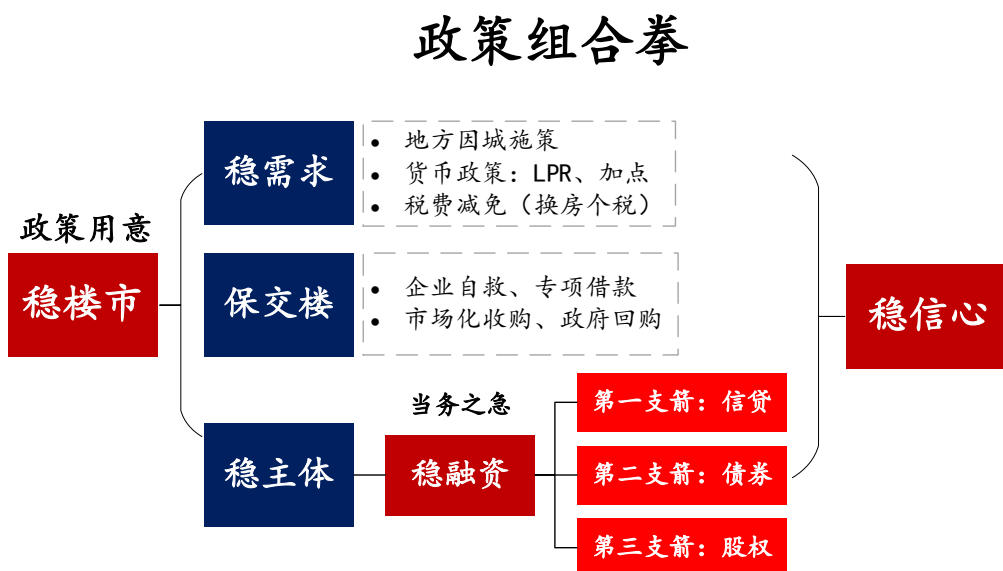
地产行情持续性在于 4 方面认知差：政策有效性、稳融资力度、政策空间和销售预期。

认知差 1：政策有效性已不同往日，制约销售主要是信心而非购买力，政策已形成组合拳助力信心恢复。认知差 2：稳融资力度不可同日而语，已成三箭齐发之势，信贷方面超 1.27 万亿授信已签署，债券方面增信担保扩容提额，股权方面提出改善优质房企资产负债表。认知差 3：政策工具箱已扩容升级，未来仍存发力空间，能级由地方向中央提升，类型由公积金/落户、限购限贷向货币、财税政策提升。认知差 4：市场对销售预期仍悲观，但底部支撑已经显现，表明需求大幅调整后已在潜在中枢附近，销售后续或呈缓慢筑底复苏走势。

1.1 认知差 1：政策有效性已不同往日，稳楼市已成组合拳

政策有效性已不同往日，因为地产政策已形成组合拳，稳楼市三位一体，提振购房信心。目前来看，地产政策已形成组合拳。我们在 9 月初报告中提出的逻辑：①政策底已至、②政策能级由地方上升至中央、③释放稳楼市更为积极的信号意义、④政策力度持续加大。至此，我们当初提出的逻辑依次得到验证。首先，需要明确的是，本轮地产政策的用意在于“稳”，而非以往周期中的“刺激”。稳楼市，根本是需要把销售稳住，制约销售企稳的因素包括：需求不振、楼盘停工、居民对民企不信任等。因此，稳楼市需要三个支点，即稳需求、保交楼、稳主体（尤其是民营房企），目前来看已形成三位一体的政策体系，有利于提振购房者信心。

图表 1 地产政策已经形成组合拳，稳主体当务之急是稳融资

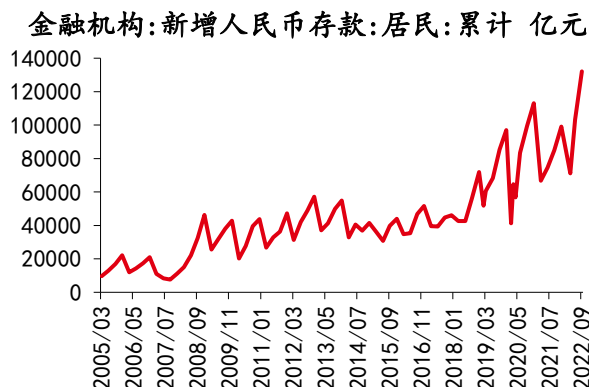


数据来源：各级政府网站，中邮证券研究所整理

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

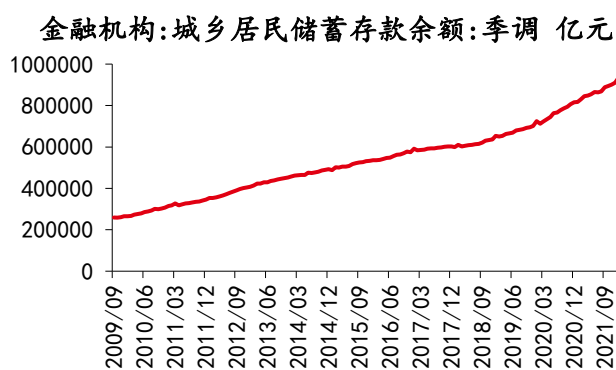
新增存款超过了 2021 年全年，甚至高出了 33.43%，实际上 2022 年上半年居民存款（10.33 万亿元）已经超过了去年全年。数据表明，制约购房行为的主要因素，已不再是购买力，而是购房信心。

图表 2 2022 年前三季度新增人民币贷款超过 2021 年全年



数据来源：中国人民银行，中邮证券研究所整理

图表 3 居民储蓄存款余额持续上行

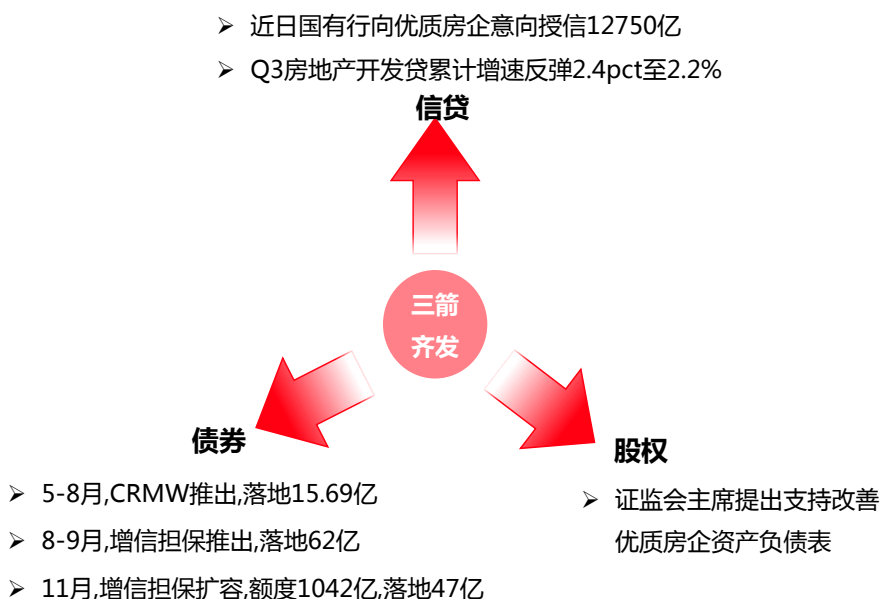


数据来源：中国人民银行，中邮证券研究所整理

1.2 认知差 2：稳融资力度不可同日而语，已成三箭齐发之势

稳融资力度不可同日而语，已成三箭齐发之势。稳主体的当务之急，在于稳融资，目前来看基本形成三箭齐发之势。参考 2018 年，当时提出支持民企融资有“三支箭”，分别为信贷、债券、股权融资。目前来看，今年支持民企融资的工具不断创新，本轮有望形成稳地产融资“三箭齐发”的态势。1) 信贷融资方面，全国性商业银行已于主要优质房企签署超过 1.27 万亿元的意向性授信协议；2) 债券融资方面，5 月、8 月分别落地 CRMW、中债增信担保发债，11 月份扩大支持发债的房企名单和额度；3) 股权融资方面，2022 金融街论坛年会提出改善优质房企资产负债表、支持涉房企企业并购重组及配套融资、开展股权融资等。

图表 4 稳融资或形成三箭齐发之势，多层次支持地产融资



数据来源：中国人民银行，中邮证券研究所整理

信贷融资方面，全国性商业银行已于主要优质房企签署超过1.27万亿元的意向性授信协议。截至目前，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行等六大国有商业银行均已宣布与多家优质房企签署合作协议，提供意向性融资支持超过万亿元。工商银行与12家全国性房企签订战略合作协议，提供意向性融资支持逾6500亿元。农业银行与5家房企签署战略合作协议，在商品房、保障房、城市更新等重点领域进一步加深合作。中国银行与3家房企签订战略合作协议，提供2200亿元意向性授信额度。建设银行与8家房企签订合作协议，就房地产金融、住房租赁业务、综合金融服务、共同防范化解风险等方面开展全方位合作。交通银行与2家房企签署全面战略合作协议，共提供1200亿元的意向性综合授信额度。邮储银行与5家房企签署全面战略合作协议，提供意向性融资总额2800亿元。

图表5 第一支箭，全国性国有商业银行已于主要优质房企签署超过1.25万亿元的意向性授信协议

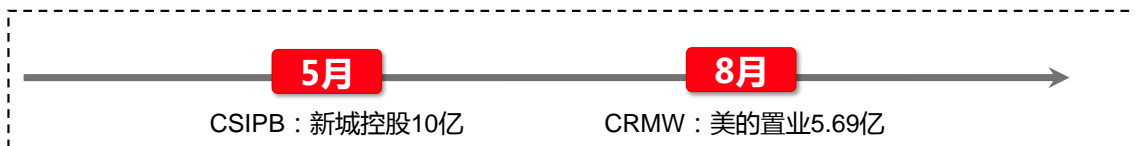
交通银行 (1200亿)	万科、美置	交通银行将为万科、美的置业分别提供1000、200亿元意向性综合授信额度
中国银行 (2200亿)	万科、碧桂园、龙湖	中国银行将为万科、碧桂园、龙湖分别提供不超过1000、600、600亿元的意向性授信额度
邮储银行 (2800亿)	万科、碧桂园、龙湖、美置、绿地	邮储银行将为万科、碧桂园等五家房企提供不超过2800亿元的意向性授信额度（万科1000亿、碧桂园500亿）
农业银行	万科、龙湖、华润、中海、金地	银企各方深化全面合作，围绕商品房、保障房、城市更新等重点领域，在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资等业务方面，进一步加深合作
建设银行	万科/龙湖/美置/中交建/首开/越秀/合生/大华	双方就房地产金融、住房租赁业务、综合金融服务、共同防范化解风险等方面开展全方位合作
工商银行 (6550亿)	万科/金地/绿城/龙湖/碧桂园/美置/金辉等12家	围绕房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、房地产项目并购融资、租赁住房融资、保函置换预售监管资金、债券承销与投资等

数据来源：中国人民银行，公司公告，中邮证券研究所整理

债券融资方面，5月、8月分别落地CRMW、中债增信担保发债，11月份扩大支持发债的房企名单和额度。1) 名单扩容：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。2) 额度提升：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 6 第二支箭，中债增信担保发债注册额度超过 1000 亿元

图：5-8月，CRMW推出，落地15.69亿



图：8-9月，中债增信担保推出，落地62亿

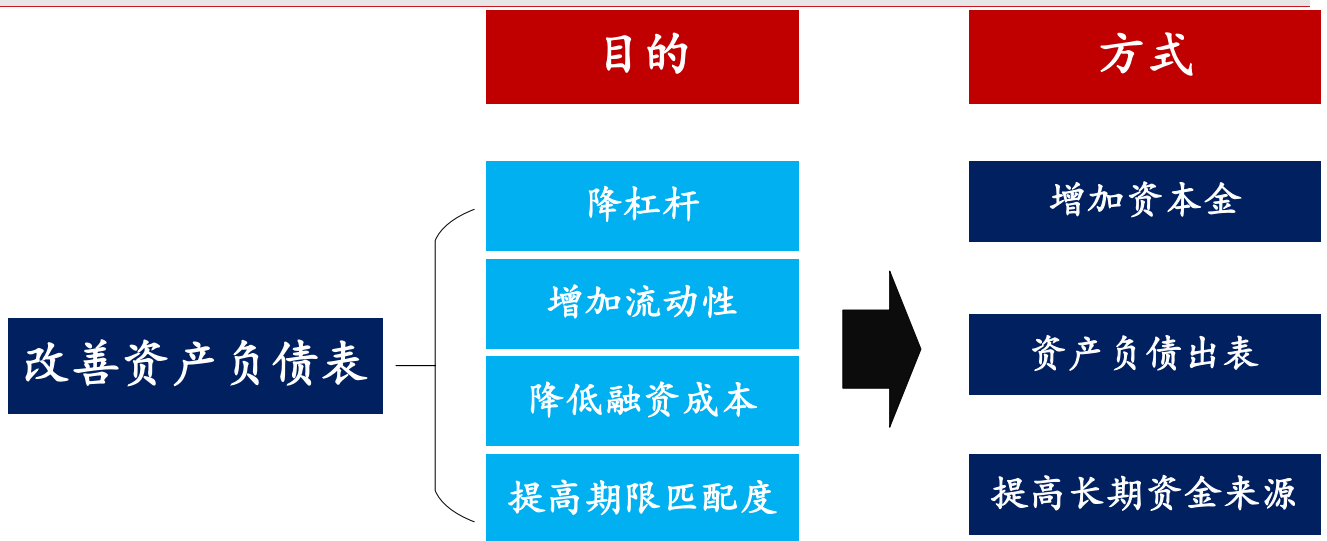


图：11月，中债增信担保扩容，目前额度总计1042亿，落地47亿



数据来源：银行间交易商协会，公司公告，中邮证券研究所整理

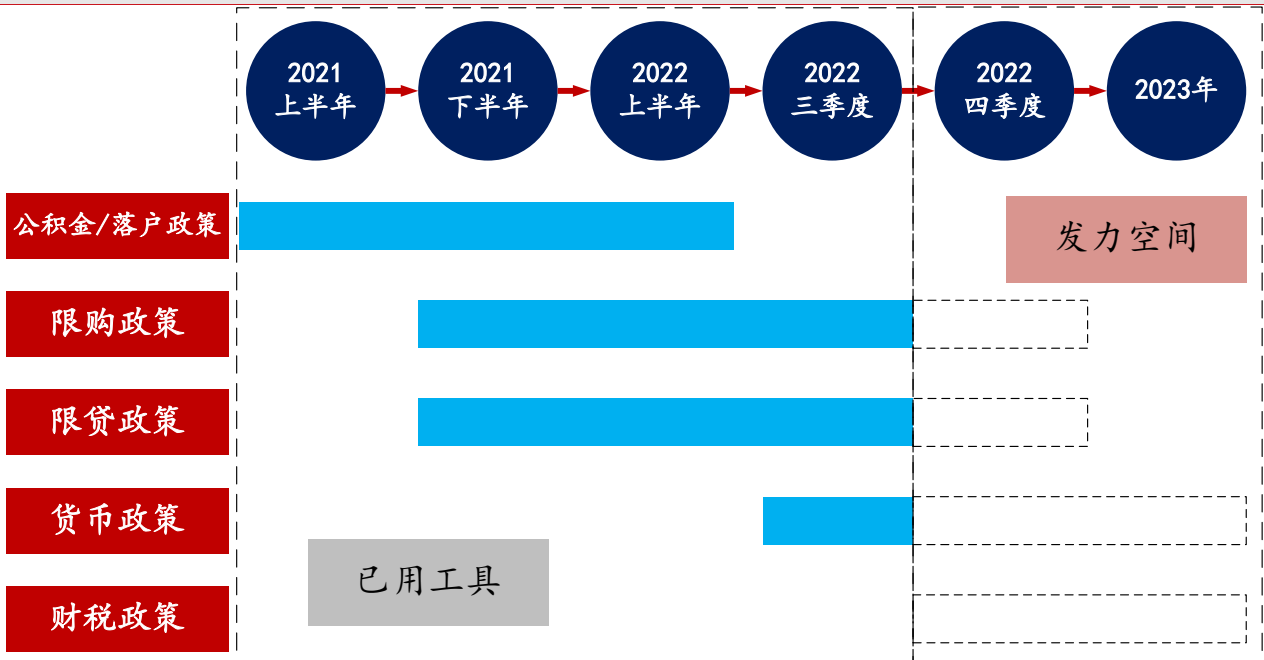
第三支箭股权融资或许值得期待，改善资产负债表、支持股权融资。 优质企业在获得信贷、债券融资之后，客观上存在降杠杆需求。2022 年金融街论坛年会是近些年首次提出改善优质房企资产负债表，支持涉房企业并购重组、股权融资等表述，稳融资第三支箭或许值得期待（即股权融资）。改善资产负债表主要以降杠杆、增加流动性、降低融资成本、提高期限匹配度等为目的，可以包括多种方式，例如增加资本金、资产负债出表、提高长期资金来源等。本次年会提出改善优质房企资产负债表，或许意味着优质地产公司有望迎来股权融资、资产证券化等融资的时间窗口期。

图表 7 第三支箭，股权融资或许值得期待


数据来源：中邮证券研究所整理

1.3 认知差 3：政策工具箱已扩容升级，未来或仍有发力空间

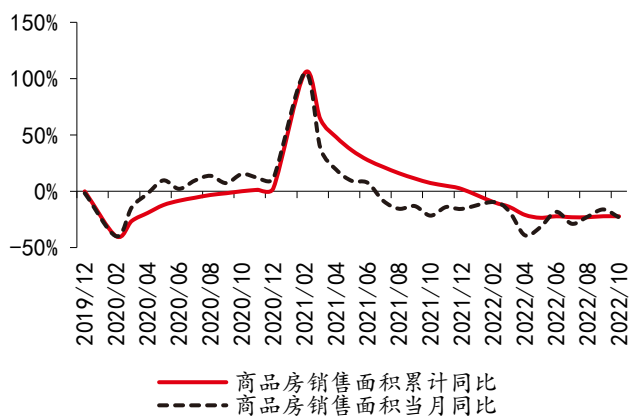
政策工具箱已扩容升级，未来仍存发力空间。我们认为投资者对于地产政策调整存在两个误区，分别为 1) 市场认为该出的政策已经出的差不多了，2) 房住不炒基调之下稳楼市政策可能存在较大限制。对于第一个疑问，我们认为在 2022 年 8 月以前，稳楼市虽然已经持续了一年之久，但政策力度仍然偏小，一方面是因为政策能级都是地方层面的，另一方面是因为各地因城施策做调整时仍然以试探心态为主，相对较为谨慎。如前所述，虽然稳楼市已经持续一年之久，但前期相关政策力度偏小，对于销售剧烈调整难以起到支撑作用。从政策力度来看，我们认为财政政策>货币信贷政策>限购限贷政策>公积金/人才支持政策，前期政策集中于后两类，调整力度与范围也存在局限性。而目前，政策已经扩容升级，一方面由地方上升至中央，另一方面由后两类升级至前两类，而且未来发力空间仍然充足。

图表 8 政策工具箱充足，未来或仍有发力空间


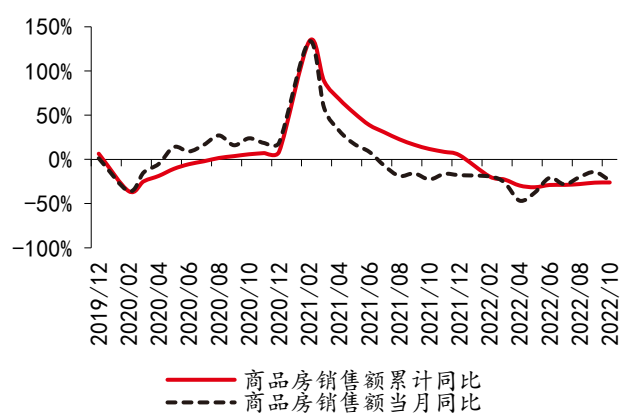
数据来源：中邮证券研究所整理

1.4 认知差 4：地产销售市场预期仍悲观，但底部支撑已经显现

需求下方支撑较强，10月销售虽再度走弱，但增速高于前期低点。10月销售面积和销售额分别累计-22.3%、-26.1%，增速相比前月分别下降0.1、上升0.2个百分点，当月同比分别-23.2%、-23.7%，增速相比前月分别下降7.1、下降9.5个百分点；销售均价累计和当月分别同比-4.9%、-0.6%，增速相比前月分别上升0.4、下降2.9个百分点。虽然销售数据有所走弱，但单月增速相较前期低点仍然较高，不仅高于4月份的最低点，也高于7月份的阶段性低点，表明需求下方支撑较强。

图表 9 2022 年 10 月商品房销售面积累计同比下降 22.3%


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

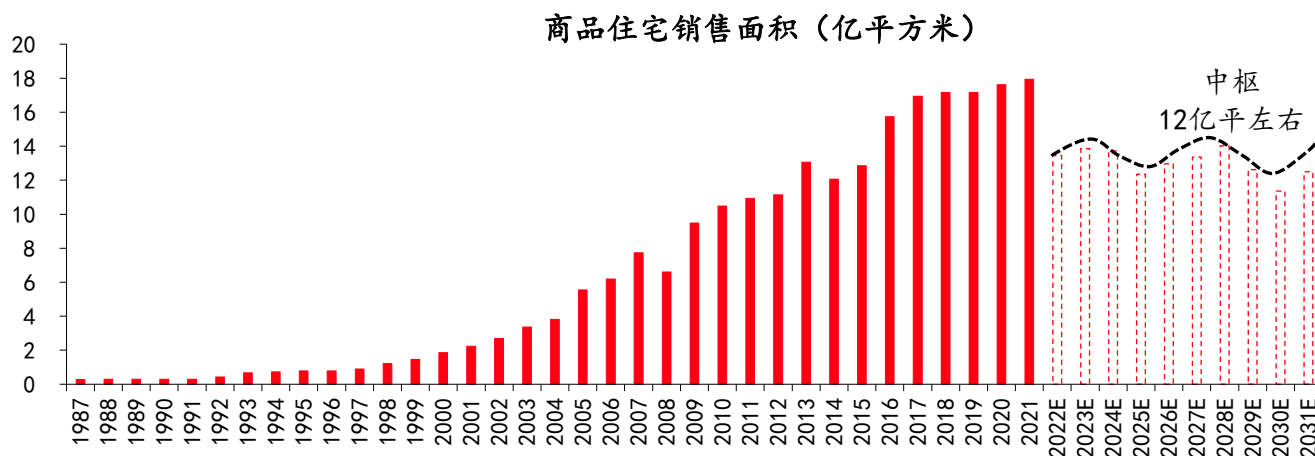
图表 10 2022 年 10 月商品房销售额累计同比下降 26.1%


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

销售处于磨底阶段，复苏方向是明确的，但过程或是缓慢且充满波动的。政策端，LPR 下调进一步凝聚了稳楼市政策向宽松方向发展的共识。部分投资者可能担心“房住不炒”基调下，稳楼市政策是否会受到很大限制，但我们认为“房住不炒”与“稳楼市”之间并不存在矛盾对立的关系。市场对于后续销售能否企稳复苏存在分歧，但我们认为未来销售复苏

方向是确定的，但过程可能是缓慢且充满波动的。房地产行业从长期看仍然是十万亿级别的市场，经过 2022 年的大幅调整，商品住宅销售量或已接近市场真实需求水平。我们认为当前销售处于磨底阶段，复苏方向是明确的，但过程或是缓慢且充满波动的。

图表 11 商品房销售历史数据及未来中枢示意图



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

1.5 投资建议

市场对地产的 4 个认知差尚未完全修复，看好地产行情持续性，推荐三条思路：优质民企信用修复、区域格局优化、行业见底复苏。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；3) 天地源、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) 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。

2. 资本市场

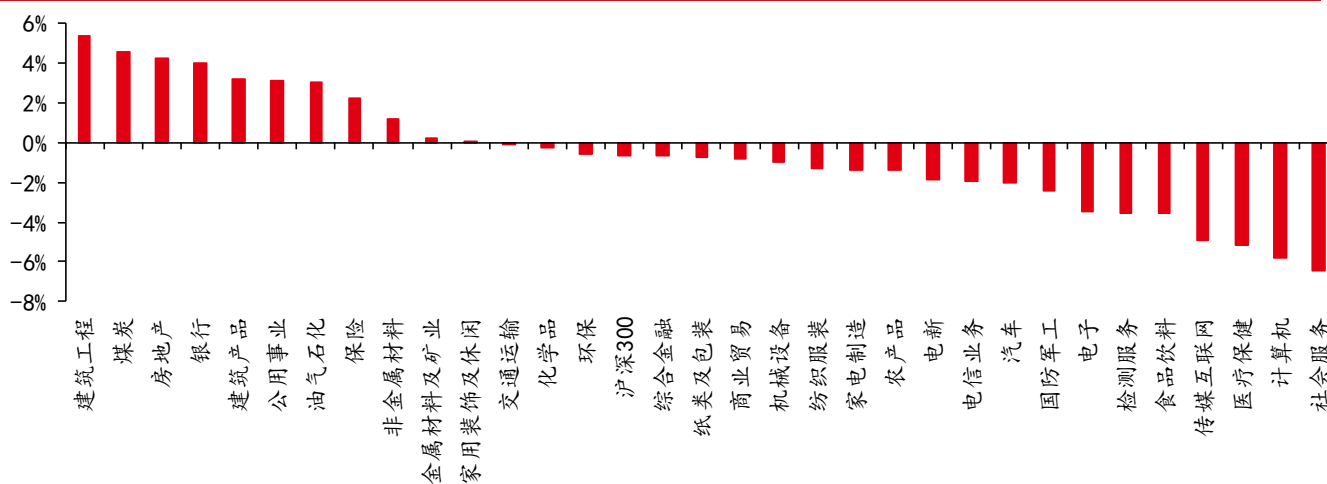
本周地产：A 股与港股跑赢/跑赢大盘，信用债发行和净融资额环比上升/下降，信用利差走阔。本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 4.22%和 3.48%，分别跑赢大盘 4.90pcts/跑赢大盘 5.81pcts。本周地产信用债发行 88.60 亿元，净融资额-16.80 亿元。截至 2022 年 11 月 25 日，地产信用债累计发行 4960.91 亿元，同比下降 18.61%，净融资额-416.93 亿元，去年同期为-1251.78 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 21.15BP。

2.1 地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

本周 A 股房地产板块涨跌幅为 4.22%，跑赢大盘 4.90 个百分点，涨跌幅在 32 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建筑工程、煤炭、房地产、银行、建筑产品中，领跌板块主要包括社会服务、计算机、医疗保健、传媒互联网、食品饮料。

图表 12 A 股各行业涨跌幅（11/21-11/25）

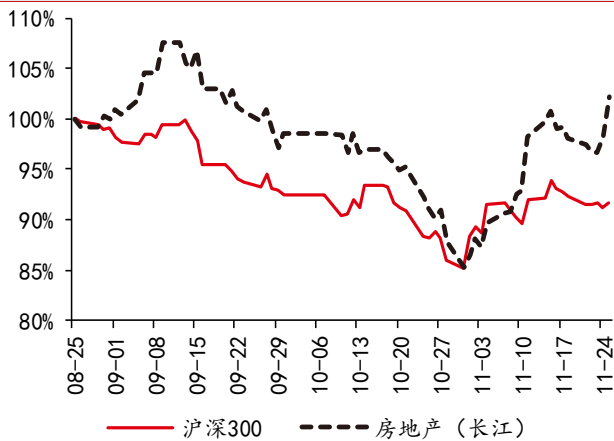


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

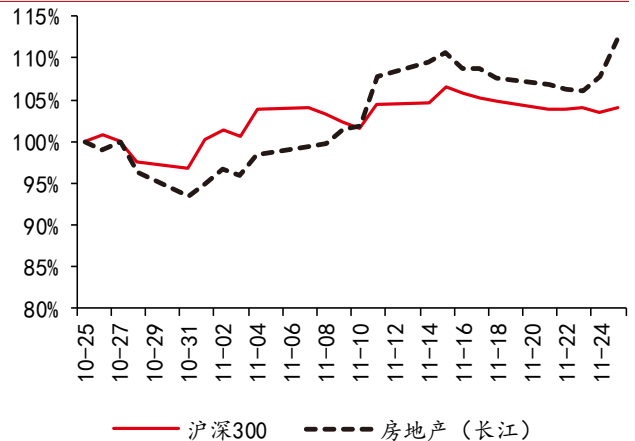
注：上述板块为长江一级行业指数

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 2.25%，同期沪深 300 涨跌幅为-8.27%，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 12.21%，同期沪深 300 涨跌幅为 4.09%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

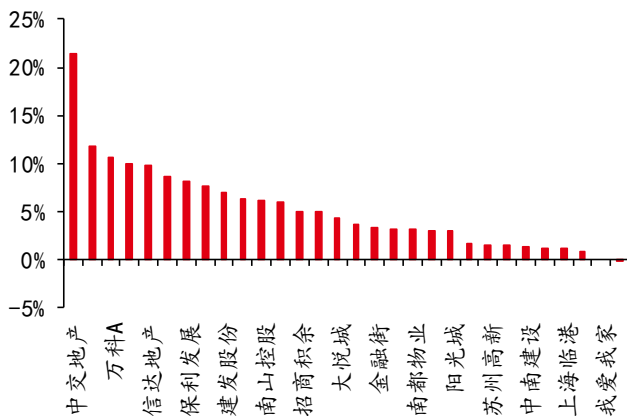
图表 13 房地产行业指数近 1 个季度表现


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

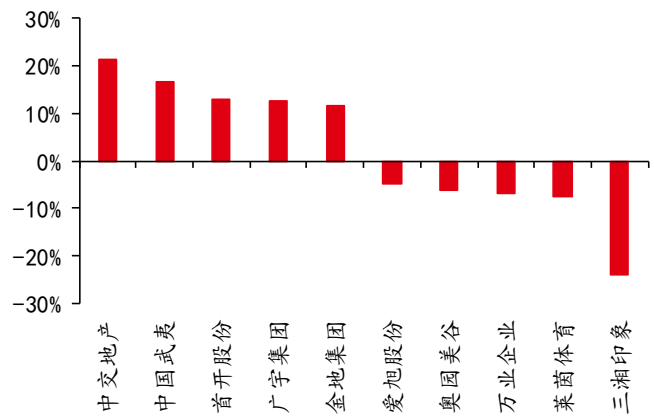
图表 14 房地产行业指数近 1 个月表现


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

本周地产 A 股中：涨幅靠前的主要是中交地产（21.39%）、中国武夷（16.61%）、首开股份（13.04%）、广宇集团（12.60%）、金地集团（11.77%），跌幅靠前的主要是三湘印象（-23.95%）、莱茵体育（-7.62%）、万业企业（-6.66%）、奥园美谷（-6.30%）、爱旭股份（-4.70%）。

图表 15 主要地产 A 股涨跌幅（11/21-11/25）


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

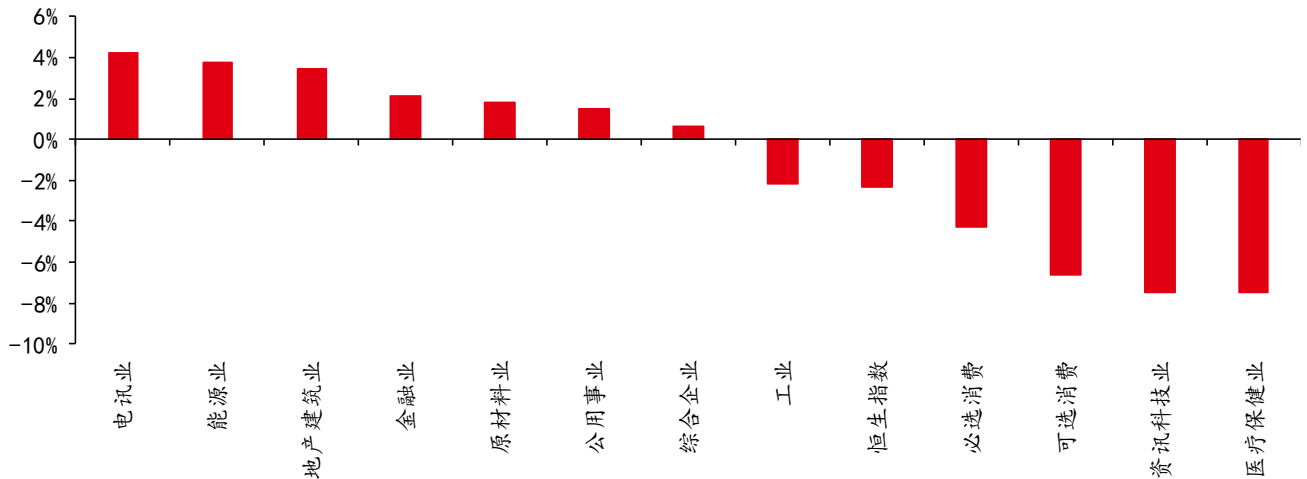
图表 16 地产 A 股涨幅与跌幅前 5（11/21-11/25）


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

2.2 地产港股

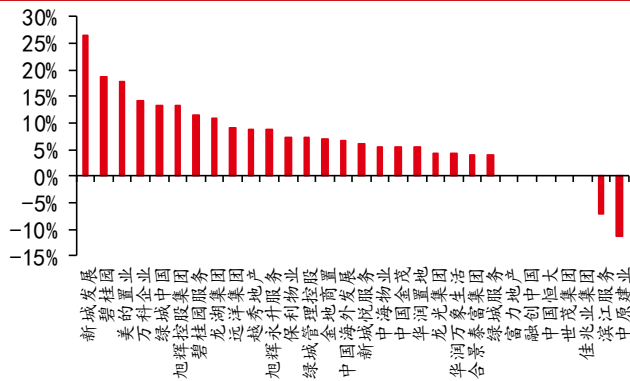
本周港股地产建筑板块跑赢大盘（恒生指数）。

本周港股地产建筑板块涨跌幅为 3.48%，跑赢大盘 5.81 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电讯业、能源业、地产建筑业，领跌板块主要包括医疗保健业、资讯科技业、可选消费。

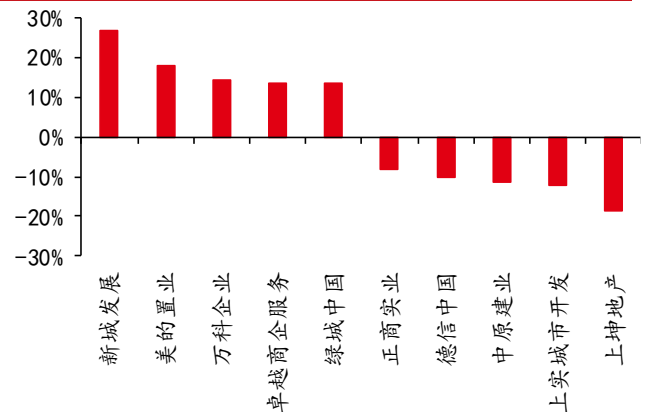
图表 17 港股各行业涨跌幅 (11/21-11/25)


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

本周地产港股中: 涨幅靠前的主要是新城发展 (26.69%)、美的置业 (17.77%)、万科企业 (14.15%)、卓越商企服务 (13.64%)、绿城中国 (13.45%), 跌幅靠前的主要是上坤地产 (-18.75%)、上实城市开发 (-12.07%)、(-11.29%)、德信中国 (-10.34%)、正商实业 (-8.18%)。

图表 18 主要地产港股涨跌幅 (11/21-11/25)


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 19 地产港股涨幅与跌幅前 5 (11/21-11/25)


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。

本周地产债信用债新发行金额合计 88.60 亿元, 到期金额 105.40 亿元, 净融资金额-16.80 亿元。截至 2022 年 11 月 25 日, 地产信用债累计总发行金额为 4960.91 亿元, 同比下降 18.61%, 到期金额 5377.84 亿元, 同比增长下降 26.81%, 净融资规模为-416.93 亿元, 去年同期为-1251.78 亿元。

图表 20 房地产行业信用债发行与到期额 (11/19-11/25) (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	88.60	4960.91	105.55	-24.14	21.20%	-18.61%
到期额	105.40	5377.84	114.42	-41.90	56.46%	-26.81%
净融资额	-16.80	-416.93	-8.87	17.76	-393.05%	去年同期 -1251.78

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

具体来看, 债券发行方面, 发行主体包括北京首创城市发展集团有限公司、苏州苏高新集团有限公司、京能置业股份有限公司、华润置地控股有限公司、华润置地控股有限公司、杭州滨江房产集团股份有限公司等。债券偿还方面, 主体包括上海浦东软件园股份有限公司、深圳市卓越商业管理有限公司、新城控股集团股份有限公司、花样年集团(中国)有限公司、金辉集团股份有限公司、鲁能集团有限公司、四川蓝光发展股份有限公司、江苏中南建设集团股份有限公司、中华企业股份有限公司等。

图表 21 房地产行业信用债发行明细 (11/19-11/25)

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 首创城发 MTN002	q22112312. IB	北京首创城市发展集团有限公司	2022/11/25	2027/11/28	12.60	0.00
22 苏州高新 SCP032	d22112416. IB	苏州苏高新集团有限公司	2022/11/25	2023/06/23	3.00	0.00
22 京置次	112484. SH	京能置业股份有限公司	2022/11/25	2025/03/13	0.75	0.00
22 京置优	112483. SH	京能置业股份有限公司	2022/11/25	2025/03/13	14.25	0.00
22 润置 13	148132. SZ	华润置地控股有限公司	2022/11/23	2027/11/25	30.00	2.90
22 润置 12	148131. SZ	华润置地控股有限公司	2022/11/23	2025/11/25	20.00	2.40
22 滨江房产 MTN002	102282564. IB	杭州滨江房产集团股份有限公司	2022/11/21	2024/11/23	8.00	5.80

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 22 房地产行业信用债偿还明细 (11/19-11/25)

证券简称	代码	偿还日	偿还量 (亿元)	偿还类型	发行起始日	发行利率%	Wind 债券类型 (二级)
22 浦软件园 SCP001	012280669. IB	2022/11/21	4.00	到期	2022/02/22	2.72	超短期融资债券
21 四季 A1	136557. SZ	2022/11/25	0.05	本金提前兑付	2021/09/09	5.00	证监会主管 ABS
吾悦 2 优	137382. SZ	2022/11/24	0.07	本金提前兑付	2020/11/24	5.50	证监会主管 ABS
20 花样 02	175447. SH	2022/11/25	15.03	回售	2020/11/23	7.50	一般公司债
20 金辉 03	175446. SH	2022/11/21	8.40	回售	2020/11/17	6.95	一般公司债
贵和优 B	119485. SZ	2022/11/21	1.00	回售	2019/11/26	4.18	证监会主管 ABS

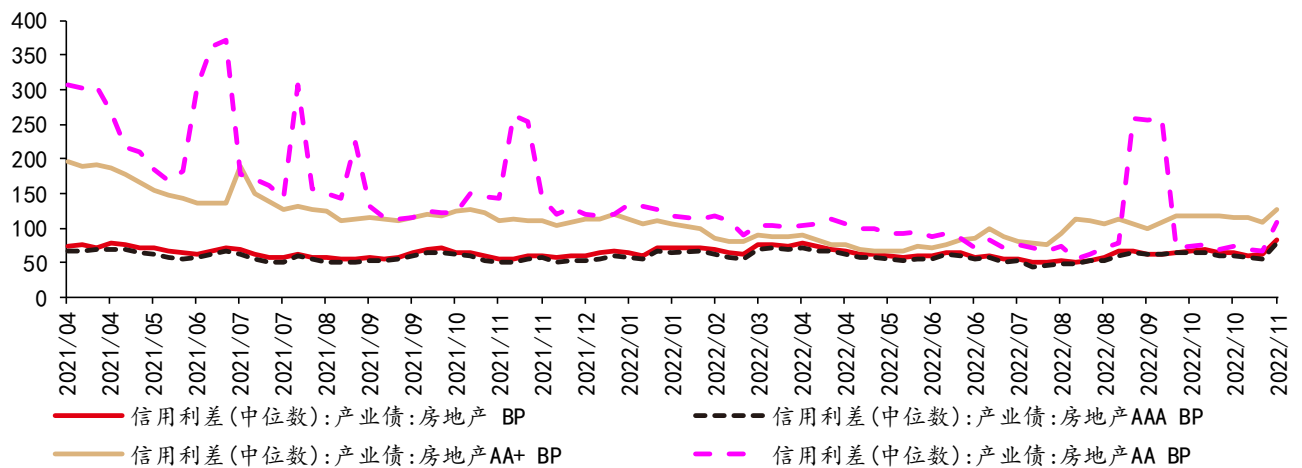
贵和优 A	119484. SZ	2022/11/21	0.25	本金提前兑付	2019/11/26	4.00	证监会主管 ABS
19 蓝光 07	162505. SH	2022/11/22	4.00	到期	2019/11/20	7.50	私募债
19 中南 03	112997. SZ	2022/11/22	0.04	回售	2019/11/20	7.60	一般公司债
19 中华企业 MTN001	101901592. IB	2022/11/22	10.00	到期	2019/11/20	3.91	一般中期票据
19 厦门特房 MTN001	101901588. IB	2022/11/21	3.00	赎回	2019/11/19	6.00	一般中期票据
H9 龙控 01	112875. SZ	2022/11/21	1.36	本金提前兑付	2019/03/14	5.50	一般公司债
18 龙控 02	150211. SH	2022/11/22	1.64	本金提前兑付	2018/03/22	7.20	私募债
17 远洋 01	143402. SH	2022/11/21	10.00	到期	2017/11/16	5.29	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 21.15BP。

截至 2022 年 11 月 25 日, 房地产信用债的信用利差中位数由上周同期 2022 年 11 月 18 日的 61.92BP 走阔至 83.06BP。

图表 23 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

3. 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比 25.5%/1.2%，库存环比 6.2%，去化同比 20.4%。新房端，本周 45 城住宅成交面积环比 25.5%，累计同比-33.9%。二手房端，14 城成交面积环比 1.2%，同比 16.9%，累计同比-12.2%。库存端，16 城库存环比 6.2%，同比 2.1%。去化端，16 城去化 55.7 周，同比 20.4%。成交均价端，一线 1 城环比 19.3%，同比 24.8%，三四线 9 城环比-22.3%，同比-0.8%。

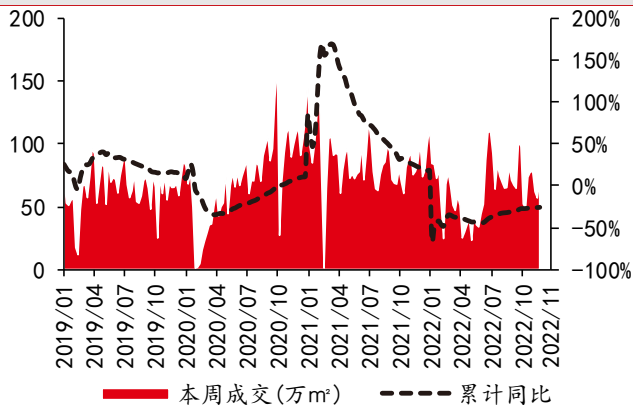
3.1 成交概览

新房端，本周（2022 年 11 月 17 日-2022 年 11 月 23 日，本章“楼市动态”下同）我们覆盖的 45 城住宅成交 347.1 万 m^2 ，环比上升 25.5%，累计同比下降 33.9%。其中，一/二/三四线城市环比上升 27.7%、上升 24.8%、上升 25.6%，累计同比下降 26.2%、下降 31.7%、下降 47.5%。二手房端，14 城成交 115.0 万 m^2 ，环比上升 1.2%，同比上升 16.9%，累计同比下降 12.2%。

(1) 新房：本周各能级城市成交面积环比均上升

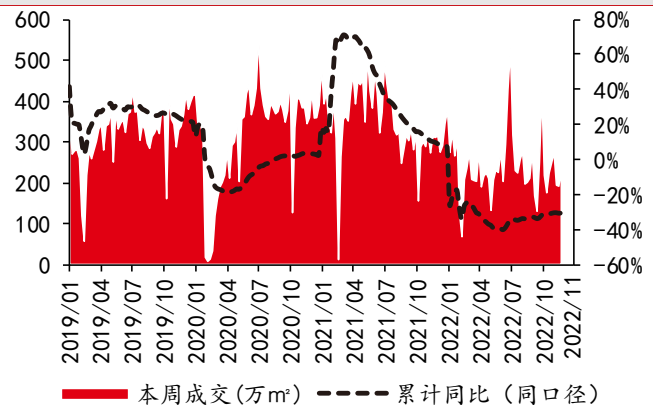
本周我们覆盖的 45 个城市新建商品住宅共计成交 347.1 万 m^2 ，环比上升 25.5%。其中，一线城市环比上升 27.7%，二线城市环比上升 24.8%，三四线城市环比上升 25.6%。一线、二线、三四线城市累计成交量与去年同期相比分别下降 26.2%、下降 31.7%、下降 47.5%，全部城市累计成交量与去年同期相比下降了 33.9%。

图表 24 一线城市新房成交面积累计同比下降 26.2%

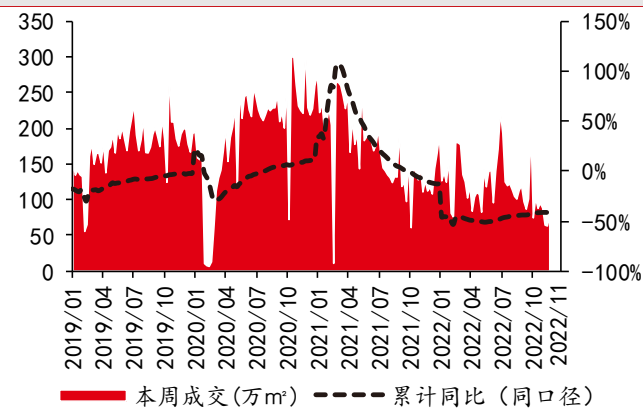


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

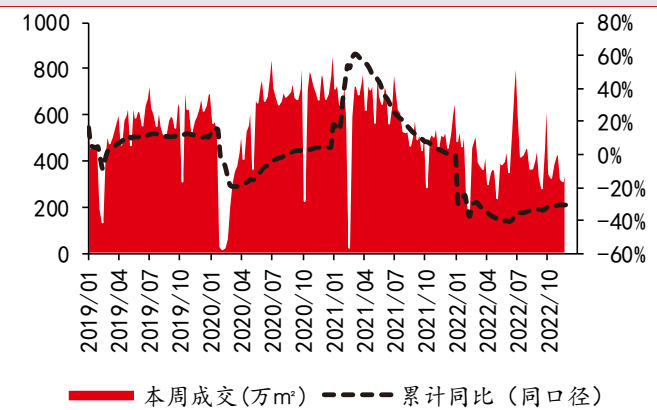
图表 25 二线城市新房成交面积累计同比下降 31.7%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 26 三四线城市新房成交面积累计同比下降 47.5%


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 27 全部城市新房成交面积累计同比下降 33.9%


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 28 主要城市成交信息一览表 (万㎡)

城市	本周成交	本周成交环比	今年累计成交	累计成交同比	去年周均成交	今年周均成交	周均成交同比	备注
北京	11.7	-15.5%	711.1	-26.0%	20.1	15.1	-24.6%	商品住宅
上海	46.5	65.5%	1237.6	-19.5%	32.4	26.3	-18.7%	商品住宅
广州	8.7	6.8%	723.0	-35.5%	24.2	15.7	-35.0%	商品住宅
深圳	5.8	-14.6%	332.5	-26.4%	9.5	7.1	-25.6%	商品住宅
一线合计	72.7	27.7%	3004.1	-26.2%	86.2	64.3	-25.4%	
杭州	18.5	6.0%	770.6	-32.4%	25.0	16.8	-32.6%	商品住宅
南京	16.9	66.1%	732.3	-33.7%	24.1	16.0	-33.6%	商品住宅
武汉	16.5	-2.1%	1135.1	-47.6%	48.2	24.2	-49.9%	商品住宅
成都	31.2	-4.1%	1676.3	-19.9%	44.7	35.7	-20.2%	商品住宅
青岛	24.5	46.3%	1229.6	-9.9%	29.1	26.2	-10.2%	商品住宅
苏州	14.8	42.8%	848.5	-15.9%	21.0	18.1	-14.1%	商品住宅
福州	1.8	75.2%	198.9	-55.0%	9.2	4.2	-53.8%	商品住宅
厦门	10.9	19.7%	156.7	-43.4%	10.2	6.0	-41.9%	商品住宅
无锡	10.7	50.1%	263.9	-48.1%	11.6	6.4	-44.8%	商品住宅
南宁	10.8	2.6%	652.1	-32.3%	19.7	13.9	-29.4%	商品房
济南	18.0	70.4%	815.8	-25.9%	24.1	17.8	-26.1%	商品住宅
佛山	30.9	27.5%	1238.4	-22.0%	35.1	26.3	-25.0%	商品房
温州	5.5	6.0%	564.6	-37.4%	18.8	12.0	-36.0%	商品住宅
珠海	7.1	95.8%	220.7	-50.2%	11.7	5.5	-53.4%	商品房
宁波	7.0	42.7%	380.6	-46.0%	14.2	8.1	-43.1%	商品住宅
二线合计	225.3	24.8%	10884.0	-31.7%	346.8	237.1	-31.6%	
惠州	3.0	33.0%	119.9	-47.1%	4.8	2.6	-45.1%	商品住宅
扬州	6.7	56.6%	127.9	-52.0%	6.1	3.1	-49.2%	商品住宅
韶关	1.4	62.6%	83.6	-31.0%	2.6	1.9	-29.5%	商品住宅
金华	1.9	9.8%	161.2	-27.0%	4.6	3.4	-24.7%	商品房
泉州	1.4	346.0%	33.8	-58.5%	1.8	0.9	-51.6%	商品房
柳州	6.7	157.4%	319.1	-32.5%	10.3	6.8	-34.1%	商品房

绍兴	0.3	-26.4%	75.2	-59.5%	4.2	1.7	-60.1%	商品房
常德	0.2	-74.8%	113.7	-46.1%	4.5	2.4	-46.0%	商品住宅
江门	3.3	10.7%	139.2	7.0%	2.7	3.0	9.0%	商品住宅
莆田	1.3	11.9%	61.6	-63.3%	3.5	2.6	-26.3%	商品住宅
泰安	4.8	34.3%	148.5	-33.4%	4.6	3.2	-31.6%	商品住宅
芜湖	3.0	13.5%	230.3	-60.7%	12.0	4.9	-59.0%	商品住宅
盐城	0.5	-42.5%	74.9	-64.8%	6.1	1.9	-68.9%	商品住宅
舟山	1.6	10.2%	104.0	-7.6%	2.5	2.3	-9.9%	商品房
东营	2.2	-19.3%	127.7	-44.1%	4.8	2.7	-42.9%	商品住宅
池州	1.2	-46.7%	46.6	-39.9%	1.8	1.0	-41.5%	商品房
海门	0.2	-35.1%	32.8	-45.7%	1.3	0.7	-45.2%	商品住宅
宿州	1.0	42.1%	75.8	-68.9%	5.1	1.8	-63.6%	商品住宅
焦作	0.5	-54.2%	23.1	-38.0%	1.5	0.9	-38.0%	商品住宅
六盘水	3.8	316.7%	47.2	-26.5%	1.3	1.0	-23.9%	商品住宅
娄底	1.5	-2.0%	92.5	-28.8%	3.3	2.0	-41.2%	商品房
荆门	0.6	-42.5%	65.8	-28.3%	2.3	1.6	-28.6%	商品住宅
云浮	0.4	-18.5%	40.7	-17.3%	1.1	0.9	-18.5%	商品住宅
南平	0.2	-41.6%	25.7	-14.3%	0.7	0.5	-19.3%	商品住宅
吉安	1.2	-14.9%	86.2	-44.4%	3.9	2.2	-42.7%	商品房
三四线合计	49.1	25.6%	2524.1	-47.5%	97.2	56.0	-42.4%	
总计	347.1	25.5%	16412.2	-33.9%	530.1	357.3	-32.6%	

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上升。

本周我们覆盖的 14 个城市二手商品住宅共计成交 115.0 万 m²，环比上升 1.2%，同比上升 16.9%。今年以来累计成交 4940.6 万 m²，与去年同期相比下降 12.2%。

图表 29 主要城市二手房成交信息一览表（万 m²）

	本周成交	环比	去年同期成交	同比	今年累计成交	去年累计成交	累计成交同比
北京	23.1	-2.1%	25.2	-8.3%	1180.2	1592.8	-25.9%
深圳	5.1	9.4%	4.4	16.3%	183.6	324.2	-43.4%
杭州	6.4	28.0%	3.8	69.5%	255.6	445.5	-42.6%
南京	14.6	-2.8%	15.3	-5.1%	562.4	835.6	-32.7%
成都	29.6	-6.3%	21.0	41.1%	1258.7	344.7	265.2%
青岛	8.6	1.9%	3.6	134.9%	319.6	445.2	-28.2%
苏州	12.3	4.2%	10.4	18.5%	480.9	611.6	-21.4%
厦门	3.4	-11.3%	4.4	-23.6%	201.1	339.5	-40.8%
扬州	3.0	40.8%	0.6	443.7%	82.8	81.0	2.3%
南宁	4.0	20.1%	3.4	15.8%	145.6	147.1	-1.1%
金华	2.4	9.3%	2.6	-9.0%	128.2	275.1	-53.4%
江门	1.6	7.5%	1.2	35.0%	58.8	73.4	-19.9%
池州	1.0	47.9%	1.7	-38.8%	46.1	68.9	-33.1%
总计	115.0	1.2%	98.4	16.9%	4940.6	5628.9	-12.2%

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

3.2 库存去化

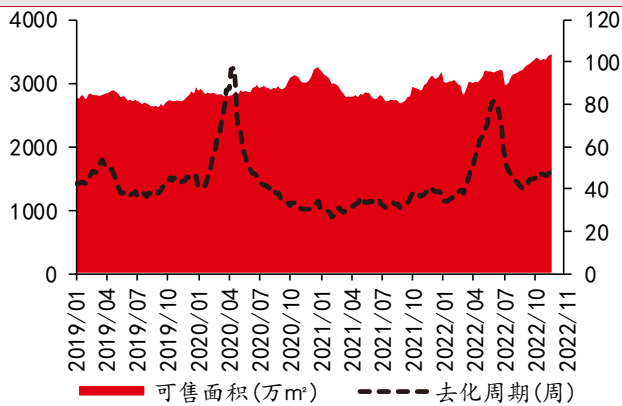
(1) 库存：本周库存环比上升 6.2%。

本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅库存共计 9631.1 万 m^2 ，环比上升 6.2%，同比上升 2.1%。其中：一线城市库存 3481.2 万 m^2 ，环比上升 0.8%，同比上升 11.6%；二线城市库存 5257.3 万 m^2 ，环比上升 0.4%，同比下降 1.9%；三四线城市库存 892.7 万 m^2 ，环比下降 0.6%，同比下降 6.2%。

(2) 去化：本周去化周期环比上升 1.6%。

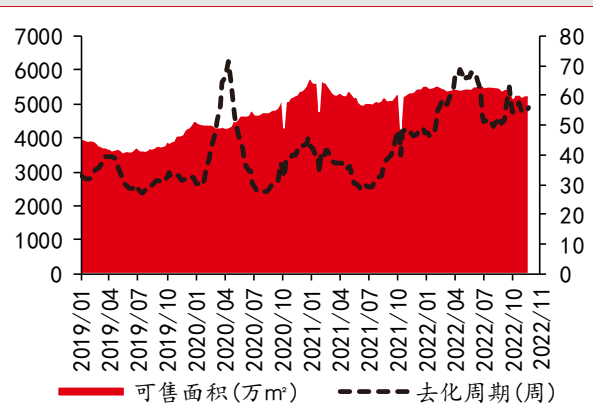
本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅去化周期为 55.7 周，环比上升 1.6%，同比上升 20.4%。其中：一线城市去化周期 48.9 周，环比上升 0.6%，同比上升 20.2%；二线城市去化周期 55.8 周，环比上升 2.3%，同比上升 20.1%；三四线城市去化周期 128.0 周，环比上升 5.9%，同比上升 49.0%。

图表 30 一线城市库存同比上升 11.6%，去化周数为 48.9 周



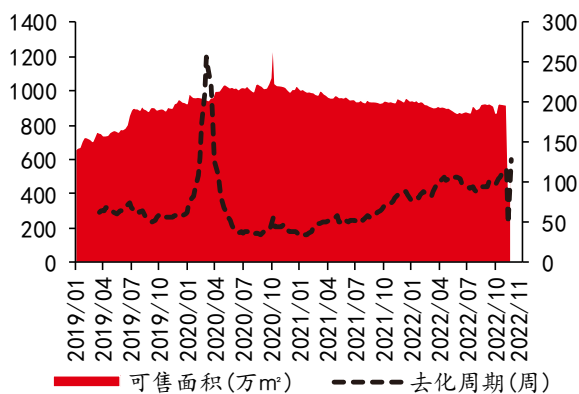
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 31 二线城市库存同比下降 1.9%，去化周数为 55.8 周



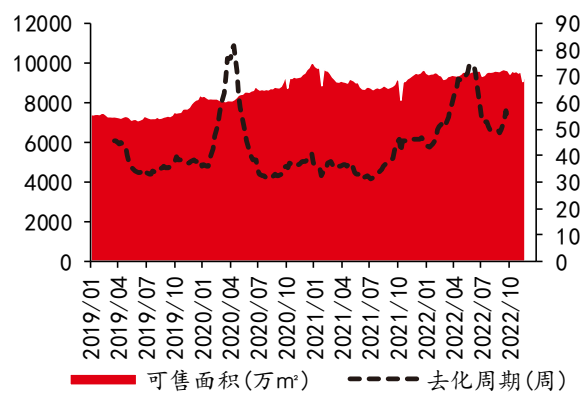
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 32 三四线城市库存同比下降 6.2%，去化周数为 128.0 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 33 全部城市库存同比上升 2.1%，去化周数为 55.7 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 34 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	1262.7	1275.1	-1.0%	1193.6	5.8%	商品住宅
上海	570.5	544.6	4.8%	529.7	7.7%	商品住宅
广州	1240.9	1245.0	-0.3%	1118.1	11.0%	商品住宅
深圳	407.1	389.2	4.6%	277.3	46.8%	商品住宅
一线合计	3481.2	3453.9	0.8%	3118.6	11.6%	
杭州	204.2	177.7	14.9%	176.3	15.8%	商品住宅
南京	912.1	916.5	-0.5%	834.8	9.3%	商品住宅
苏州	739.2	746.5	-1.0%	901.2	-18.0%	商品住宅
福州	523.4	525.3	-0.4%	613.2	-14.6%	商品住宅
厦门	318.9	304.4	4.8%	294.9	8.1%	商品住宅
南宁	848.7	858.6	-1.2%	1009.9	-16.0%	商品房
温州	1277.6	1268.1	0.7%	1147.7	11.3%	商品住宅
宁波	433.2	438.0	-1.1%	382.0	13.4%	商品住宅
二线合计	5257.3	5235.0	0.4%	5360.0	-1.9%	
莆田	155.8	156.8	-0.7%	193.4	-19.4%	商品住宅
宝鸡	527.4	531.8	-0.8%	502.7	4.9%	商品住宅
东营	147.7	147.5	0.1%	170.5	-13.4%	商品住宅
南平	61.9	62.0	-0.3%	85.4	-27.6%	商品住宅
三四线合计	892.7	898.1	-0.6%	952.0	-6.2%	
总计	9631.1	9069.9	6.2%	9430.6	2.1%	

资料来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 35 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	67.0	67.1	-0.3%	62.2	7.7%	商品住宅
上海	18.2	18.1	0.7%	17.9	1.5%	商品住宅
广州	93.3	86.8	7.5%	58.3	60.0%	商品住宅
深圳	53.3	51.5	3.5%	32.0	66.8%	商品住宅
一线平均	48.9	48.6	0.6%	40.7	20.2%	
杭州	11.3	9.3	21.9%	7.3	54.8%	商品住宅
南京	80.7	83.6	-3.4%	56.0	44.1%	商品住宅
苏州	40.6	40.8	-0.6%	54.3	-25.3%	商品住宅
福州	146.4	139.8	4.7%	95.6	53.0%	商品住宅
厦门	44.2	48.6	-9.1%	59.7	-25.9%	商品住宅
南宁	62.7	63.0	-0.6%	51.2	22.5%	商品房
温州	77.7	76.2	2.1%	61.1	27.2%	商品住宅
宁波	51.5	47.2	9.1%	32.7	57.4%	商品住宅
二线合计	55.8	54.5	2.3%	46.4	20.1%	
莆田	115.2	120.2	-4.2%	96.5	19.4%	商品住宅

宝鸡	196.0	180.9	8.3%	103.7	89.0%	商品住宅
东营	50.1	47.2	6.2%	48.9	2.4%	商品住宅
南平	142.5	130.0	9.6%	114.6	24.4%	商品住宅
三四线合计	128.0	120.9	5.9%	85.9	49.0%	
总计	55.7	54.8	1.6%	46.3	20.4%	

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上升、下降。

本周我们覆盖的1个一线城市商品住宅成交均价为45767.7元/m²，环比上升19.3%，同比上升24.8%。9个三四线城市商品住宅成交均价为8857.3元/m²，环比下降22.3%，同比下降0.8%。

图表 36：主要城市成交均价信息一览表（元/m²）

城市	本周均价	上周均价	均价环比	去年累计均价	今年累计均价	累计均价同比	备注
上海	45768	38366	19.3%	35836	44726	24.8%	商品住宅
一线合计	45768	38366	19.3%	35836	44726	24.8%	
韶关	6354	6307	0.8%	6300	5952	-5.5%	商品住宅
金华	16118	32077	-49.8%	14801	16516	11.6%	商品房
常德	7965	8442	-5.7%	6787	6473	-4.6%	商品住宅
江门	10139	9807	3.4%	11198	10186	-9.0%	商品住宅
泰安	8766	8935	-1.9%	9562	9047	-5.4%	商品住宅
池州	5103	9461	-46.1%	6418	6180	-3.7%	商品房
海门	7636	14138	-46.0%	16460	11380	-30.9%	商品住宅
焦作	6311	6112	3.3%	6231	6175	-0.9%	商品住宅
六盘水	6752	4983	35.5%	5100	5211	2.2%	商品住宅
三四线合计	8857	11406	-22.3%	9669	9593	-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3周（2022年11月14日-2022年11月20日，本章“土地市场”下同）：

本周百城土地供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比上升。本周百城供应和成交建面环比46.00%/6.91%，溢价率4.95%，一线供应和成交建面环比299.31%/-61.98%，溢价率0.00%，二线供应和成交建面环比11.19%/-8.62%，溢价率9.02%，三四线供应和成交建面环比55.88%/25.02%，溢价率4.02%。

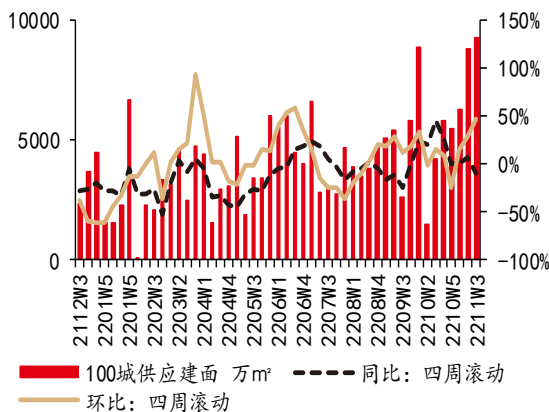
4.1 100大中城市

100大中城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比上升。

供应建面：100大中城市供应土地建筑面积为9255.56万平，同比（4周滚动）下降10.09%，相比前一周的增速下降17.19pct，环比（4周滚动）增长46.00%，相比前一周的增速上升17.12pct。

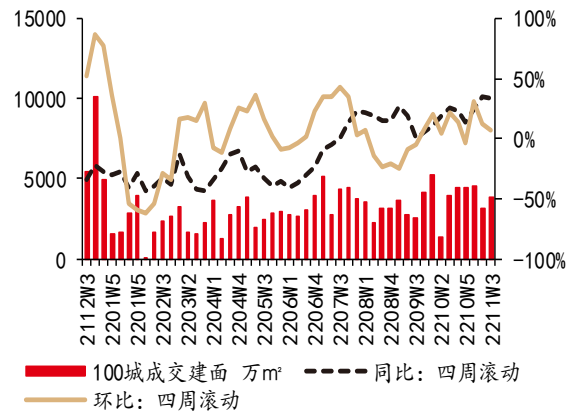
成交建面：100大中城市成交土地建筑面积为3851.41万平，同比（4周滚动）增长33.73%，相比前一周的增速下降1.69pct，环比（4周滚动）增长6.91%，相比前一周的增速下降5.61pct。

图表 37 百城土地供应建面滚动同/环比为-10.09%/46.00%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 38 百城土地成交建面滚动同/环比为 33.73%/6.91%

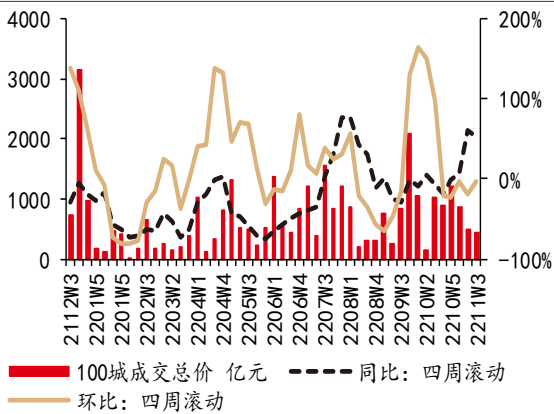


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

成交总价：100大中城市成交土地总价为451.50亿元，同比（4周滚动）增长52.56%，相比前一周的增速下降8.15pct，环比（4周滚动）下降3.87%，相比前一周的增速上升15.62pct。

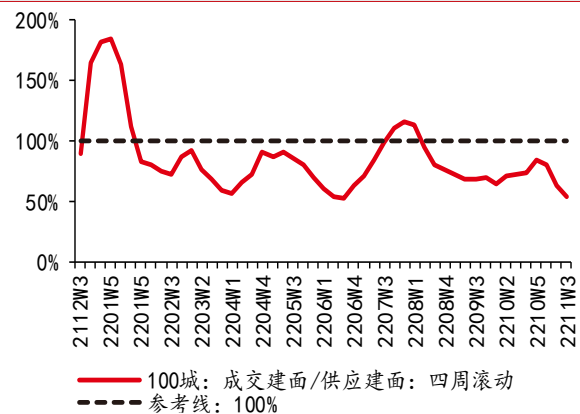
供需关系：100大中城市成交面积与供应面积的比例为53.79%，前一周该比例为62.99%，去年同期该比例为36.17%。

图表 39 百城土地成交总价滚动同/环比为 52.56%/-3.87%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 40 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 53.79%

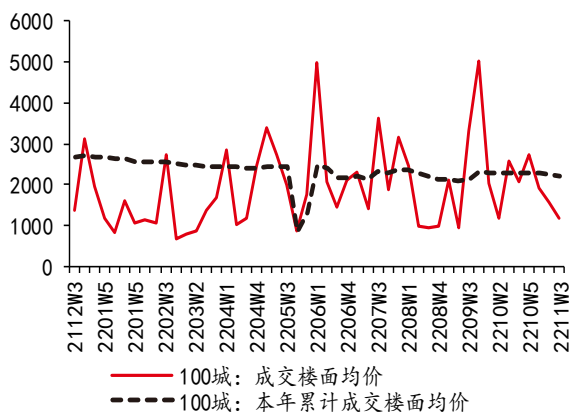


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 100 大中城市楼面地价为 1172.00 元/平方米, 同比下降 23.05%, 环比下降 25.35%, 本年累计成交楼面地价为 2212.86 元/平方米, 同比下降 17.72%, 环比下降 1.95%。

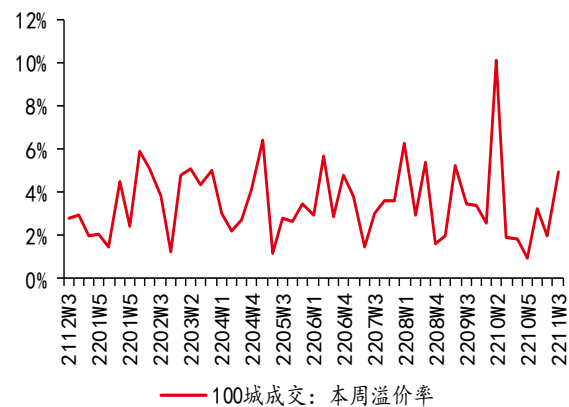
溢价率: 100 大中城市溢价率为 4.95%, 前一周的溢价率为 1.98%, 2022 年 11 月第 3 周的溢价率与之相比增长 2.97pct, 去年同期溢价率为 2.81%, 2022 年 11 月第 3 周的溢价率与之相比增长 2.14pct。

图表 41 百城土地本年累计成交楼面均价为 2212.86 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 42 百城土地成交溢价率为 4.95%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

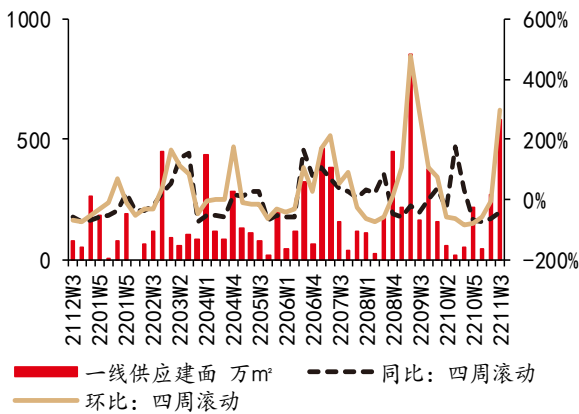
4.2 一线城市

一线城市供应建面环比上升, 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 583.48 万平, 同比 (4 周滚动) 下降 42.01%, 相比前一周的增速上升 20.72pct, 环比 (4 周滚动) 增长 299.31%, 相比前一周的增速上升 302.14pct。

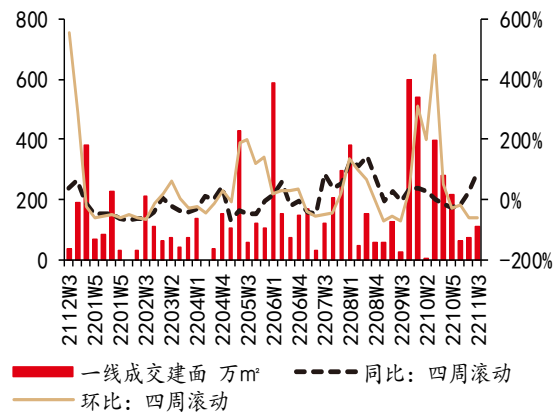
成交建面: 一线城市成交土地建筑面积为 111.34 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 83.11%, 相比前一周的增速上升 59.12pct, 环比 (4 周滚动) 下降 61.98%, 相比前一周的增速下降 3.20pct。

图表 43 一线土地供应建面滚动同/环比为-42.01%/299.31%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 44 一线土地成交建面滚动同/环比为 83.11%/-61.98%

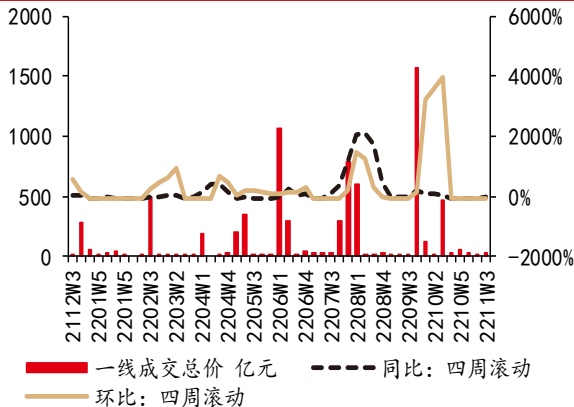


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

成交总价: 一线城市成交土地总价为 26.35 亿元, 同比 (4 周滚动) 下降 30.29%, 相比前一周的增速上升 31.42pct, 环比 (4 周滚动) 下降 79.45%, 相比前一周的增速上升 14.55pct。

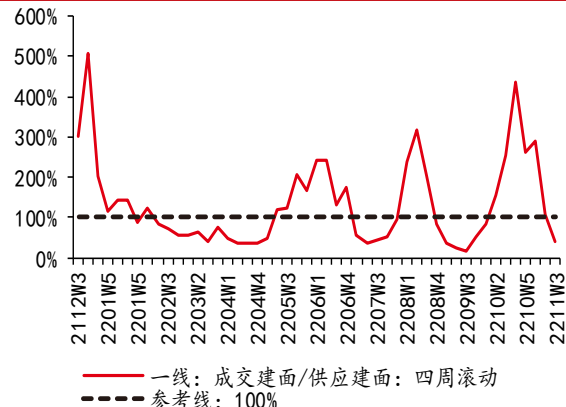
供需关系: 一线城市成交面积与供应面积的比例为 41.60%, 前一周该比例为 108.39%, 去年同期该比例为 13.17%。

图表 45 一线土地成交总价滚动同/环比为-30.29%/-79.45%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 46 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 41.60%

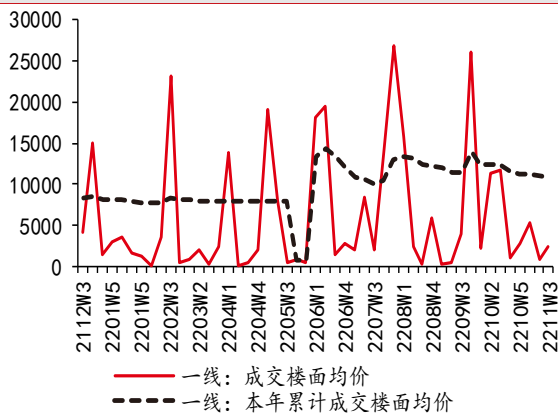


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 一线城市楼面地价为 2366.00 元/平方米, 同比下降 54.58%, 环比增长 190.31%, 本年累计成交楼面地价为 10841.58 元/平方米, 同比增长 23.34%, 环比下降 1.70%。

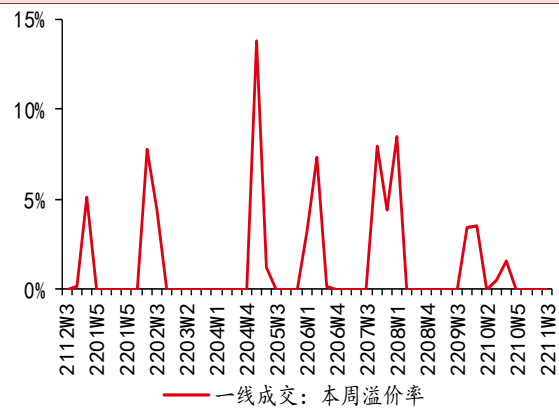
溢价率: 一线城市溢价率为 0.00%, 前一周的溢价率为 0.00%, 2022 年 11 月第 3 周的溢价率与之相比持平 0.00pct, 去年同期溢价率为 0.00%, 2022 年 11 月第 3 周的溢价率与之相比持平 0.00pct。

图表 47 一线土地本年累计成交楼面均价为 10841.58 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 48 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

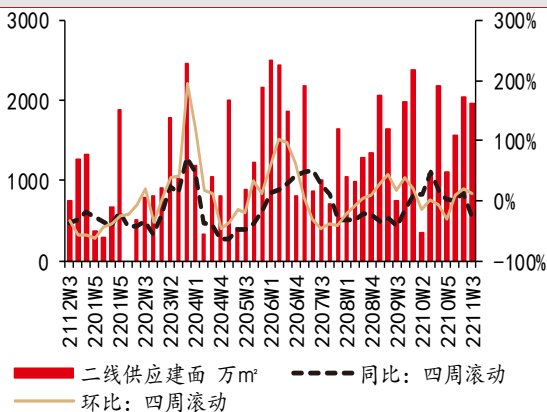
4.3 二线城市

二线城市供应建面环比上升, 成交建面环比下降, 溢价率环比上升。

供应建面: 二线城市供应土地建筑面积为 1959.96 万平, 同比 (4 周滚动) 下降 23.66%, 相比前一周的增速下降 37.26pct, 环比 (4 周滚动) 增长 11.19%, 相比前一周的增速下降 7.82pct。

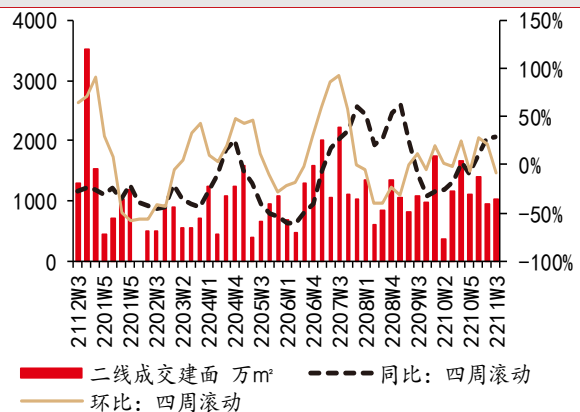
成交建面: 二线城市成交土地建筑面积为 1036.76 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 28.83%, 相比前一周的增速上升 1.55pct, 环比 (4 周滚动) 下降 8.62%, 相比前一周的增速下降 29.31pct。

图表 49 二线土地供应建面滚动同/环比为-23.66%/11.19%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 50 二线土地成交建面滚动同/环比为 28.83%/-8.62%

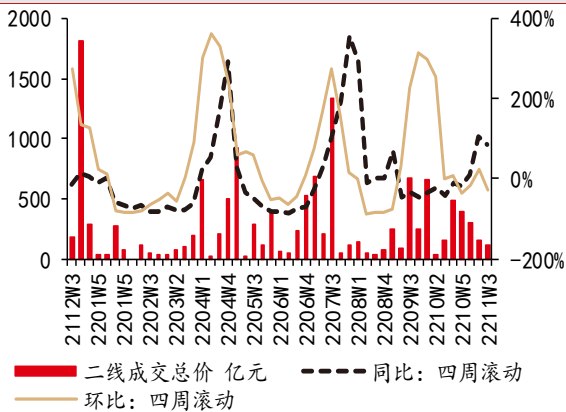


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

成交总价: 二线城市成交土地总价为 110.65 亿元, 同比 (4 周滚动) 增长 86.14%, 相比前一周的增速下降 20.71pct, 环比 (4 周滚动) 下降 27.58%, 相比前一周的增速下降 51.29pct。

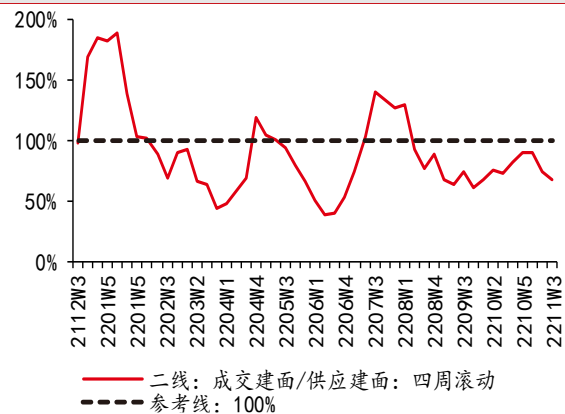
供需关系: 二线城市成交面积与供应面积的比例为 67.11%, 前一周该比例为 73.84%, 去年同期该比例为 39.77%。

图表 51 二线土地成交总价滚动同/环比为 86.14%/-27.58%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 52 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 67.11%

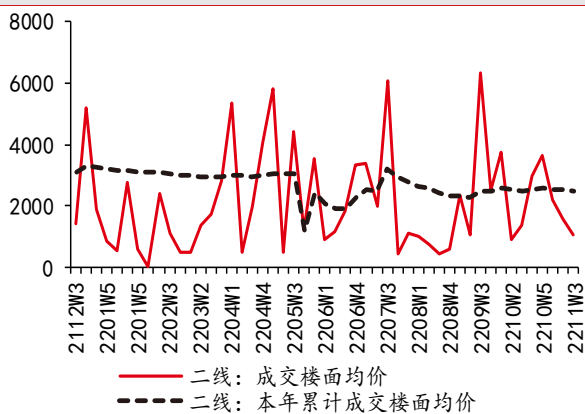


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 二线城市楼面地价为 1067.00 元/平方米, 同比下降 28.39%, 环比下降 32.94%, 本年累计成交楼面地价为 2467.44 元/平方米, 同比下降 19.42%, 环比下降 1.93%。

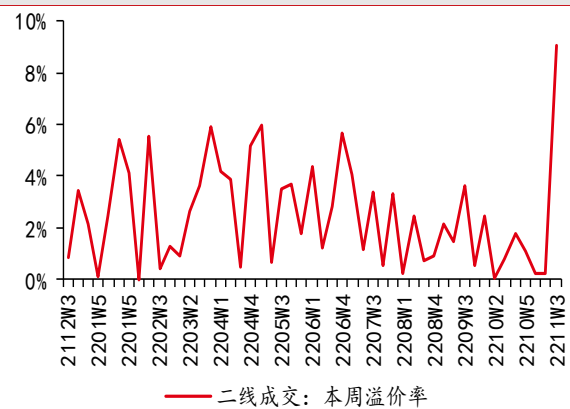
溢价率: 二线城市溢价率为 9.02%, 前一周的溢价率为 0.24%, 2022 年 11 月第 3 周的溢价率与之相比增长 8.78pct, 去年同期溢价率为 1.49%, 2022 年 11 月第 3 周的溢价率与之相比增长 7.53pct。

图表 53 二线土地本年累计成交楼面均价为 2467.44 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 54 二线土地成交溢价率为 9.02%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

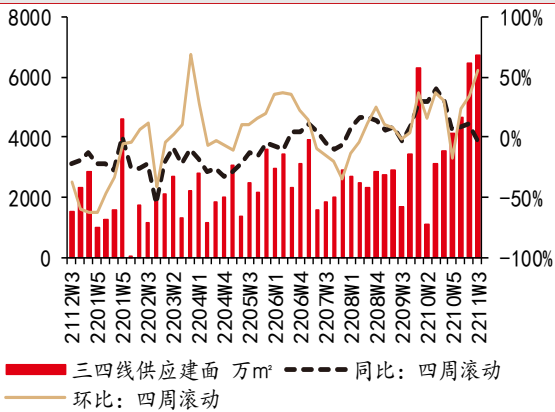
4.4 三四线城市

三四线城市供应建面环比上升, 成交建面环比上升, 溢价率环比上升。

供应建面: 三四线城市供应土地建筑面积为 6712.12 万平, 同比 (4 周滚动) 下降 2.04%, 相比前一周的增速下降 13.30pct, 环比 (4 周滚动) 增长 55.88%, 相比前一周的增速上升 21.47pct。

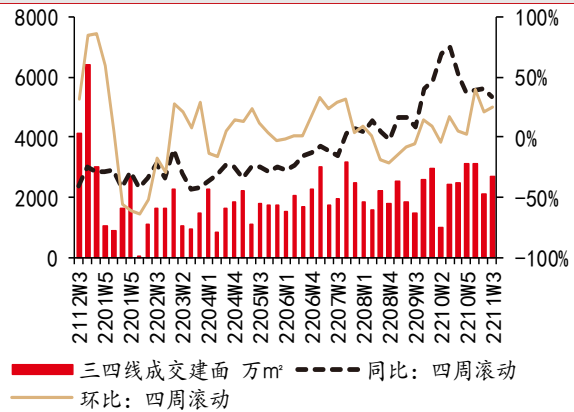
成交建面: 三四线城市成交土地建筑面积为 2703.32 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 34.19%, 相比前一周的增速下降 6.13pct, 环比 (4 周滚动) 增长 25.02%, 相比前一周的增速上升 4.14pct。

图表 55 三四线土地供应建面滚动同/环比为-2.04%、55.88%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 56 三四线成交建面滚动同/环比为 34.19%、25.02%

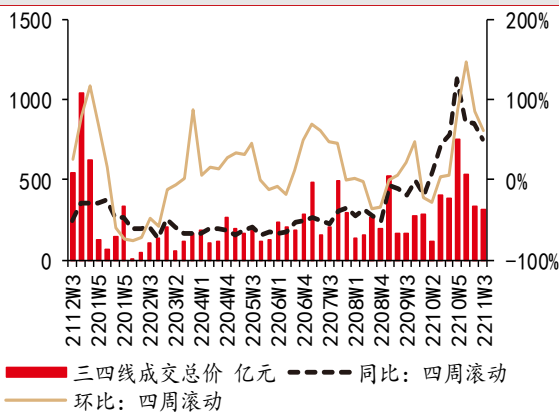


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

成交总价: 三四线城市成交土地总价为 314.51 亿元, 同比(4 周滚动)增长 50.52%, 相比前一周的增速下降 19.53pct, 环比(4 周滚动)增长 61.54%, 相比前一周的增速下降 23.48pct。

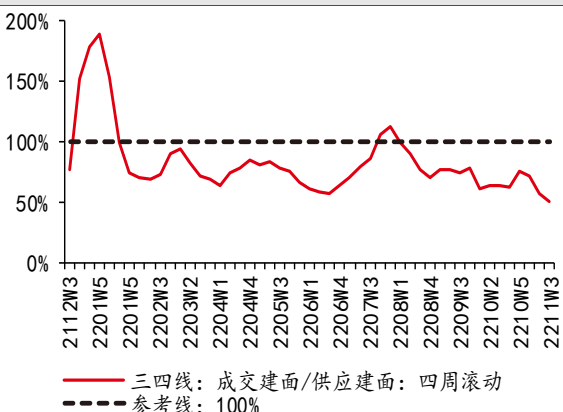
供需关系: 三四线城市成交面积与供应面积的比例为 50.33%, 前一周该比例为 57.55%, 去年同期该比例为 36.74%。

图表 57 三四线土地总价滚动同/环比为 50.52%、61.54%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 58 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 50.33%

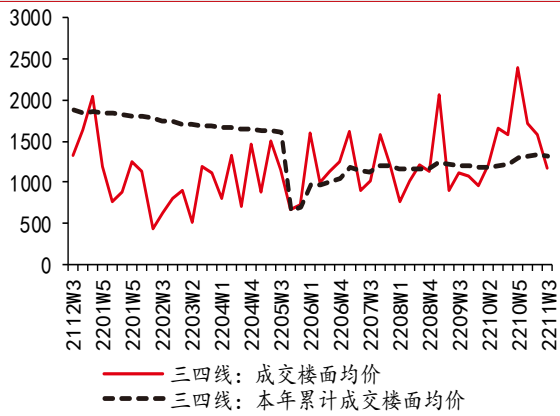


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 三四线城市楼面地价为 1163.00 元/平方米, 同比下降 14.67%, 环比下降 26.21%, 本年累计成交楼面地价为 1325.48 元/平方米, 同比下降 31.96%, 环比下降 0.58%。

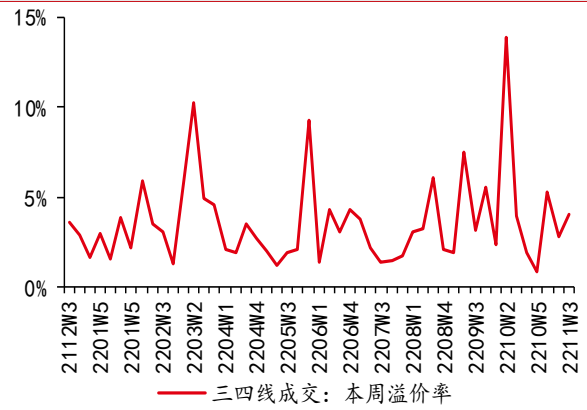
溢价率: 三四线城市溢价率为 4.02%, 前一周的溢价率为 2.80%, 2022 年 11 月第 3 周的溢价率与之相比增长 1.22pct, 去年同期溢价率为 3.79%, 2022 年 11 月第 3 周的溢价率与之相比增长 0.23pct。

图表 59 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1325.48 元/m²



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 60 三四线土地成交溢价率为 4.02%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

5. 政策梳理

人民银行、银保监会共同出台十六条措施支持房地产市场平稳健康发展，各地因城施策稳定房地产市场：1) 北京市通过《北京市城市更新条例》，要求私房腾退可产权调换、提供租赁房源或者货币补偿；2) 四川省成都市、攀枝花市推出住房公积金一体化发展相关举措，异地购房可回缴存地申请公积金贷款；3) 《上海市住房租赁条例》表决通过，条例加大对“二房东”监管力度；4) 西安市支持刚性和改善性住房需求：优化限购限售范围、放松购买首套二手房条件；5) 杭州市城西科创大走廊实施差异化购房政策，社保需缴纳满 24 个月；6) 内蒙古赤峰市降低住房公积金首付款比例，二胎及以上家庭买二套住房按首套政策执行；7) 吉林省舒兰市人才购房每套最高补贴 5 万元，乡镇居民购房无需落户子女可免试就读公办学校；8) 江苏省淮安市自住房商贷未结清且拥有不超两套房可申请“商转公”贷款。

图表 61 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
2022-11-17	辽宁省兴城市人民政府	《关于兴城市促进房地产业健康发展的意见》	自 2022 年 12 月 1 日起至 2023 年 2 月 28 日，银行对首套房购房者按照信用情况适当减低首付比例，将首付比例从 30% 降低至 20%。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房时，银行执行首套房贷款政策。公积金部门和金融部门在现有政策基础上，对符合国家生育政策生育二孩、三孩家庭，第二套购房贷款按照首套房购房贷款标准执行。住房公积金贷款和银行按揭贷款的购房者，将政策期间内购买第三套的购房贷款按照第二套房贷款标准执行。 购房补贴方面，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。对交易二手普通商品房住房个人予以缴所得税 50% 补贴。同时，在房交会期间购房，已缴契税按照 80% 实行补贴。兴城市建成区城中村村民购买首套商品房住宅的个人予以已缴契税 100% 补贴；不超过 5 年的二手房交易给予个人所得税 30% 补贴。对在城区购买首套住房的各类人才，分类发放一次性购房补贴 1 万元。
2022-11-19	西安市促进房地产市场平稳健康发展协调领导小组	《关于支持刚性和改善性住房需求有关问题的通知》	一、从市外迁入本市且在住房限购区域无住房的居民家庭，落户我市后即可在住房限购区域购买首套二手住房。 二、在住房限购区域无住房的非本市户籍居民家庭，持有本市《居住证》，且在购房之日前 6 个月在本市连续缴纳社会保险或个人所得税的，可购买 1 套二手住房。 三、经批准引进的各类人才，在我市住房限购区域购买住房时无须提供社会保险或个人所得税相关证明材料。 四、符合我市购房资格的二孩及以上家庭，在住房限购区域内限购套数的基础上可新购 1 套住房。二孩及以上家庭购买的第 3 套住房为新建商品住房时，应列为“普通家庭”类别。 五、临潼区，西咸新区沣东新城上林街道，沣西新城高桥街道、马王街道，高新区托管的非限购区域不再列入我市住房限购限售范围。
2022-11-21	舒兰市人民政府	《鼓励返来舒人才、乡镇居民进城购房优惠政策实施方案》	乡镇居民购买舒兰市城区内 90 平方米及以下商品住房，政府每套补贴 6000 元；购买 90 平方米以上商品住房，政府每套补贴 10000 元。同时，无需办理落户手续，其随迁子女在义务教育阶段免试就近到公办学校就读。返（来）舒人才中

			全日制专科、本科、硕士、博士毕业生分别补贴 10000 元、20000 元、30000 元、50000 元。
2022-11-21	赤峰市住房和城乡建设局	《赤峰市中心城区进一步促进房地产健康发展的意见》(征求意见稿)	住房公积金贷款首套房首付款比例调整为 20%，二套房首付款比例调整为 30%；异地缴存住房公积金的职工，在赤峰市购房申请公积金贷款，可以享受与赤峰市本地缴存职工同等贷款政策等对待；不收取开发企业 5% 的公积金期房贷款保证金。符合国家生育政策二胎及以上家庭购买第二套商品住宅的，按首套商品住宅政策执行。住房公积金中心、商业银行积极合作，推动使用“组合贷”方式，在使用住房公积金后仍不能满足购房款需求的，可申请使用商业银行贷款。
2022-11-21	河南省商丘市住房公积金管理委员会	关于修订《商丘市住房公积金个人住房贷款管理办法》的通知	新的贷款管理办法调整了不同购房情形最高贷款比例：购买首套商品住房或建造、翻建、大修首套自住住房，贷款额度不大于房屋总价款的 80%；购买第二套自住住房或二手房，贷款额度不大于房屋总价款的 70%；月还款额不得超过借款申请人家庭收入的 50%；“商转公”贷款额度不得大于剩余商业性个人住房贷款余额。
2022-11-21	淮安市住房公积金管理中心	《关于启动商业性个人住房贷款转住房公积金贷款的公告》	淮安市住房公积金缴存人在该市行政区域内购买自住住房并已办理商业性个人住房贷款（以下简称商业贷款）且尚未结清，在购房地所在行政区域内拥有不超过二套住房，符合该市住房公积金贷款条件的，可申请商转公积金贷款。
2022-11-21	杭州市住房保障和房产管理局、杭州城西科创大走廊管委会	《关于城西科创大走廊实施差异化购房的通知》	在城西科创大走廊范围内实施差异化购房政策。此次差异化购房政策的实施范围为城西科创大走廊内的所有镇街。自政策发布起，实施范围内领取预售证的新建商品住房项目，应提供不少于准售房源总套数 50% 的房源，定向供应给在实施范围内稳定就业或落户满一定年限的连续缴纳社保满 24 个月的高层次人才无房家庭，以及在实施范围内连续缴纳社保满 24 个月的经城西科创大走廊管委会认定的人才无房家庭；连续缴纳社保满 24 个月的无房家庭；连续缴纳社保或落户满 24 个月的其他家庭。除按规定定向供应的房源外，其余不高于准售房源总套数 50% 的房源按现行规则公开销售。
2022-11-21	钦州市自然资源局	《支持房地产业平稳健康发展的若干措施（修订）》	居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付款比例由 25% 调整为 20%。首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例不低于 30%，利率下限调整为不低于 LPR 减 20 个基点。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。自 2022 年 6 月 1 日起至 12 月 31 日期间，缴存人夫妻双方均在本市正常缴存住房公积金的，最高贷款额度为 40 万元；缴存人单方在本市正常缴存住房公积金的，最高贷款额度为 33 万元。
2022-11-22	沂水县住房和城乡建设局	《进一步促进沂水县房地产市场平稳健康发展的政策措施》	政府可直接面向商品房市场购买部分小户型存量房源，用作人才租赁住房，加快商品房库存去化，促进房企资金回笼。加大住房公积金支持力度，借款申请人和配偶均符合申贷条件的，公积金贷款额度上限由 60 万元提高至 80 万元。“商转公”贷款和单缴存职工申请住房公积金贷款的，贷款上限为 50 万元。
2022-11-23	荆门市住房和城乡建设局	《关于进一步促进中心城区房地产市场良性循环和健康发展的若干措施（征求意见稿）》	提出要稳定商品住房价格，进一步完善商品房价格备案制度，严格执行一房一价、明码标价等相关规定，引导房地产开发企业合理定价、审慎调价，严禁虚高价格，以高折扣诱导客源。严禁低价或以工抵房、特价房等形式倾销，打价格战，依法打击恶性竞争、降标降质等违法违规行为。支持在荆高校在校生购房，并延长高校毕业生购房补贴时间。自本措施施行之日起 1 年内，在荆高校本科、专科在校生在中心城区购买新建商品住房，网签商品住房买卖合同，并取得契税完税证明的，分别一次性给予 4 万元、2 万元的购房补贴。高校毕业生享受购房补贴的截止时间由原政策规定的 2022 年 11 月 30 日延长至 2023 年 12 月 31 日（即商品房买卖合同网签日期）。

2022-11-23	甘肃省庆阳市宁县人民政府	《关于进一步促进宁县房地产市场平稳健康发展实施意见的通知》	<p>鼓励居民购房，吸纳人口进城，扩大住房内需，对个人购买家庭唯一住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套改善性住房，面积为90平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为90平方米以上的，减按2%的税率征收契税。自2022年10月1日至2023年12月31日，居民出售自有住房并在现住房出售后1年内，在县城重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。</p> <p>对贷款购买首套住房的居民家庭，首付比例在国家规定最低标准25%的基础上，向下浮动5个百分点；对拥有1套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款、购买商品房的，最低首付比例不低于30%。</p> <p>单职工申请公积金贷款，最高贷款额度从40万元提高至50万元；双职工家庭申请公积金贷款的，最高贷款额度从50万元提高至60万元。</p> <p>鼓励房地产企业对购房居民给予适当优惠，在保持新建商品住宅价格稳定的前提下，支持开发企业对在县城购买首套和二套改善性新建商品住房的本县和外县居民，发放1万元一次性购房代金券。</p>
2022-11-23	上海市人大常委会	《上海市住房租赁条例》	<p>坚持“房住不炒”“租购并举”，在总结上海市住房租赁管理有效经验和举措的基础上，围绕健全治理机制、规范租赁行为、加强市场主体管理、推进服务与监督并重等方面作出相关规定，并设立保障性租赁住房专章，发挥保障性租赁住房在租赁市场中的示范引领作用。</p> <p>加大对个人“二房东”监管力度，要求其开立租金监管专用账户，并按规定将相关资金存入该账户。同时，从事住房租赁经营活动的“二房东”转租房屋达到规定数量，必须办理市场主体登记。</p> <p>条例进一步明确了住房出租要求，禁止群租，禁止将违法建筑、擅自改变使用性质的房屋用于出租，并设定规范租赁行为的条款，平衡租赁双方权利义务关系。</p>
2022-11-23	河南省南阳市邓州市人民政府	《邓州市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》	<p>邓州市将优化公积金贷款使用办法。允许异地缴存公积金职工在邓购房申请公积金贷款，实现异地职工享有在邓同等住房公积金贷款政策。提高贷款最高限额，单人缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过40万元提高到不得超过50万元；借款人及配偶均缴存公积金的家庭，最高限额由不得超过50万元提高到不得超过60万元。</p> <p>支持合理住房需求。对具有大中专以上学历的人才在本地与用人单位签订聘用合同或自主创业并缴纳3个月及以上社保的，以及对原籍不在中心城区，因工作或上学等各种原因来邓的新市民，在邓州市中心城区购买首套新建商品住房并完成契税缴纳的，可以享受所缴契税款50%补贴，补贴以家庭为单位，夫妻双方不能同时享受。鼓励房地产开发企业对符合上述条件的购房户每套优惠5000-10000元。</p>
2022-11-23	成都住房公积金管理委员会、攀枝花市住房公积金管理委员会	《关于成攀住房公积金一体化发展有关政策措施的通知》	<p>成攀两地公积金缴存职工异地购房，可在购房地中心申请公积金贷款，也可回缴存地中心申请公积金贷款，该两种贷款模式并存，由购房人结合自身需求自主选择。</p> <p>成攀两地职工异地购房可提取公积金。成都、攀枝花两市区域内，公积金缴存职工在异地购房，可按缴存地提取政策申请提取本人及其配偶公积金账户余额，不受职工户籍地、工作所在地限制。</p>
2022-11-23	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》	<p>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</p>

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。

2022-11-25 北京市十五届人大常委会 《北京市城市更新条例》

条例要求，涉及公有住房腾退的，产权单位应当妥善安置承租人，可以采取租赁置换、产权置换等房屋置换方式或者货币补偿方式予以安置补偿。而在城市更新过程中，需要对私有房屋进行腾退的，实施主体可以采取产权调换、提供租赁房源或者货币补偿等方式进行协商。

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

6. 公司公告

图表 62 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
新城发展	2022-11-17	中国银行间市场交易商协会已受理新城控股于中国注册发行注册额度为人民币 150 亿元的中期票据申请。目前正按照相关自律规则开展发行事项的评议及注册程序。董事会将密切监察有关评议及注册程序的进展，并将根据上市规则于必要时刊发进一步公告。
荣盛发展	2022-11-19	为了促进公司发展，公司全资子公司廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司与中国华融资产管理股份有限公司河北省分公司拟继续合作业务 35,000 万元，由公司继续为上述业务提供连带责任保证担保，上述保证担保总额不超过 40,000 万元，担保期限不超过 48 个月。同时，公司全资子公司唐山荣盛房地产开发有限公司和沧州荣盛房地产开发有限公司以各自资产为上述融资提供抵押担保。
苏州高新	2022-11-22	苏州新区高新技术产业股份有限公司拟公开挂牌转让所持有的苏州高新旅游产业集团有限公司 15% 股权。根据净资产评估值 231,749.94 万元，旅游集团 15% 股权对应的评估价值为 34,762.49 万元，公开挂牌价格不低于评估价。
苏州高新	2022-11-22	苏州新区高新技术产业股份有限公司拟与苏州金合盛控股有限公司共同对苏州高新创业投资集团有限公司实施同比例现金增资；其中，公司出资 45,795.74 万元，苏高新金控出资 260,119.75 万元；本次增资价格为 1 元/注册资本。本次增资后，苏高新创投注册资本增至 40 亿元，原股东持股比例不变。
首开股份	2022-11-22	北京首都开发股份有限公司通过在北京产权交易所公开挂牌的方式转让全资子公司北京城市开发集团有限责任公司所持有的北京市朝阳区广渠路部分商业用途房地产。首次挂牌转让价格不低于北京市国有资产监督管理委员会授权机构备案的资产评估结果，最终成交金额以公开交易结果为准。
城投控股	2022-11-22	上海城投控股股份有限公司于近日收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意上海城投控股股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》（证监许可[2022]2897 号），就公司公开发行公司债券事项批复如下：一、同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元公司债券的注册申请。二、本次发行公司债券应严格按照报送上海证券交易所的募集说明书进行。
招商蛇口	2022-11-22	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）（品种一）符合深圳证券交易所债券上市条件，将于 2022 年 11 月 23 日起上市，并面向专业投资者中的机构投资者交易，交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。
合肥城建	2022-11-23	公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司（以下简称“工业科技”）与合肥科技农村商业银行经开区支行签署了人民币 19,000 万元的贷款合同，公司为上述贷款提供连带责任保证担保。本次担保事项无须提交股东大会审议。
中交地产	2022-11-23	我司参股项目公司厦门保润房地产开发有限公司由于经营需要，拟向中国建设银行股份有限公司厦门市分行、中国农业银行股份有限公司厦门市分行、中国邮政储蓄银行股份有限公司厦门集美区支行及兴业银行股份有限公司厦门分行申请联合贷款共计 30 亿元，该笔贷款由厦门保润各合作方按权益比例提供担保，我司持有厦门保润 19.2% 权益比例，拟提供不超过 5.76 亿元担保，同时厦门保润向我司出具相应金额的反担保函。
顺发恒业	2022-11-23	根据顺发恒业股份有限公司战略转型升级布局和安排，公司全资子公司顺发能城有限公司与浙江普星蓝天然气发电有限公司签署了《股权转让协议》，拟以自有资金人民币 6,130 万元向普星蓝收购其持有浙江普星德能天然气发电有限公司 30% 股权。交易完成后，普星德能成为公司参股子公司，不纳入公司合并报表范围。
新城控股	2022-11-24	新城控股集团股份有限公司于 2022 年 5 月 31 日披露《新城控股关于以集中竞价交易方式回购股份的回购报告书》。本次回购股份方案的主要内容如下：公司拟通过集中竞价交易方式回购公司股份，回购资金总额不低于人民币 1 亿元（含），且不超过人民币 2 亿元（含），回购价格不超过 41.39 元/股，回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起 6 个月内，回购后的股份将予以注销减少公司的注册资本。2022 年 11 月 22 日，本次回购事项期限届满，本次实际回购公司股份 4,912,583 股，占公司总股本的 0.22%，回

		购最高价格 21.10 元/股，回购最低价格 20.20 元/股，回购均价 20.56 元/股，使用资金总额 100,981,028 元（不含交易费用）。
深圳控股	2022-11-24	2022 年 10 月份集团未经审计合同销售额约为人民币 27.70 亿元，较上个月上升 307.8%，较去年同期下降 49.8%。合同销售面积约 69,553 平方米，较上个月上升 104.6%，较去年同期上升 14.6%。2022 年 1-10 月，集团未经审计总合同销售额约人民币 98.28 亿元，较去年同期下降 31.8%，总合同销售面积约 354,592 平方米，较去年同期下降 26.2%，每平方米平均售价约为人民币 27,716 元。
招商蛇口	2022-11-24	招商局蛇口工业区控股股份有限公司拟发行 2022 年度第七期超短期融资券，注册金额人民币 70 亿元，本期发行金额人民币 13 亿元，发行期限 270 天。本期超短期融资券计划注册规模 70 亿元，拟全部用于偿还发行人本部债务融资工具。
绿地控股	2022-11-25	近期，公司全资子公司绿地全球投资有限公司对其发行的 9 只境外债券（共计 32.41 亿美元）进行了展期征求，其中 8 只境外债券拟展期两年，已于 2022 年 6 月展期的 1 只境外债券拟展期一年。

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。