

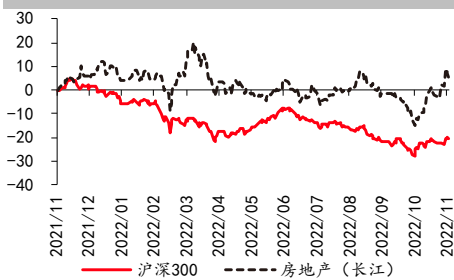
## 行业投资评级

**强于大市|维持**

## 行业基本情况

收盘点位	4021.77
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（2022.11.26-2022.12.2）**
**销售仍在持续走弱吗？**
**● 专题视点**

**11月销售止住持续下滑势头，逐步找到底部支撑。从房企销售来看**，11月TOP100房企累计、单月增速均在收窄：1) 销售额，累计、单月同比下降43.3%、26.9%，环比10月分别收窄0.7、6.3个百分点；2) 销售面积，累计、单月分别同比下降47.8%、37.6%，环比10月分别收窄0.8、3.8个百分点；3) 分企业类型，违约展期民企拖累，其余房企均在企稳。**从高频数据来看**，11月销售面积累计增速企稳，单月增速环比有所下滑，但高频数据受更新影响较大，参考性不如房企销售数据：1) 总体来看，11月累计、单月分别同比下降31.5%、下降36.6%，环比10月分别扩大0.5、扩大11.4个百分点；2) 分城市能级，一线城市波动性较小，二线、三四线波动较大。

**投资建议：市场对地产的4个认知差未完全修复，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/跑输大盘，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3.33%和0.23%，分别跑赢大盘0.81pcts/跑输大盘6.04pcts。本周地产信用债发行99.06亿，净融资21.47亿。截至2022年12月2日，地产信用债累计发行4999.47亿，同比下降17.62%，净融资额-365.90亿，去年同期为-1340.96亿。本周地产债信用利差环比走阔1.44BP。

**● 楼市动态**

**本周新房和二手房成交面积环比-2.4%/-9.8%，库存环比0.4%，去化同比21.3%。**新房端，本周43城住宅成交面积环比-2.4%，累计同比-33.3%。二手房端，14城成交面积环比-9.8%，同比1.6%，累计同比-12.0%。去化端，16城去化55.8周，同比21.3%。成交均价端，一线1城环比8.1%，同比25.0%，三四线9城环比4.2%，同比-0.9%。

**● 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94.50%/3.70%，溢价率1.64%，一线供应和成交建面环比196.72%/-63.17%，溢价率8.54%，二线供应和成交建面环比80.01%/1.09%，溢价率0.64%，三四线供应和成交建面环比97.28%/11.64%，溢价率1.95%。

**● 风险提示**

政策施行效果不及预期、疫情恶化。

## 目录

<b>1.专题视点：销售仍在持续走弱吗？</b> .....	<b>5</b>
1.1 房企销售：11月累计、单月增速均在收窄 .....	5
1.2 分企业类型：违约展期民企拖累，国央企、优质民企等增速企稳 .....	6
1.3 高频数据：11月累计增速企稳，单月增速下滑（受更新影响） .....	6
1.4 分城市能级：一、二线波动较小，三四线表现较弱 .....	7
1.5 投资建议：4个认知差尚未完全修复，看好地产行情持续性 .....	8
<b>2.资本市场</b> .....	<b>9</b>
2.1 地产A股 .....	9
2.2 地产港股 .....	10
2.3 地产信用债 .....	11
<b>3.楼市动态</b> .....	<b>15</b>
3.1 成交概览 .....	15
3.2 库存去化 .....	18
3.3 成交均价 .....	20
<b>4.土地市场</b> .....	<b>21</b>
4.1 100大中城市 .....	21
4.2 一线城市 .....	22
4.3 二线城市 .....	24
4.4 三四线城市 .....	25
<b>5.风险提示</b> .....	<b>28</b>

## 图表目录

图表 1 TOP100 房企销售额累计同比增速收窄 .....	5
图表 2 TOP100 房企销售额单月同比增速收窄 .....	5
图表 3 TOP100 房企销售面积累计同比增速收窄 .....	6
图表 4 TOP100 房企销售面积单月同比增速收窄 .....	6
图表 5 2022 年 11 月分企业类型销售额同比增速情况 .....	6
图表 6 高频数据销售面积累计同比增速企稳 (VS 商品房) .....	7
图表 7 高频数据销售面积累计同比增速企稳 (VS 商品住宅) .....	7
图表 8 高频数据销售面积单月同比增速走弱 (VS 商品房) .....	7
图表 9 高频数据销售面积单月同比增速走弱 (VS 商品住宅) .....	7
图表 10 高频数据各能级城市销售面积同比增速走势 .....	8
图表 11 A 股各行业涨跌幅 (11/28-12/02) .....	9
图表 12 房地产行业指数近 1 个季度表现 .....	10
图表 13 房地产行业指数近 1 个月表现 .....	10
图表 14 主要地产 A 股涨跌幅 (11/28-12/02) .....	10
图表 15 地产 A 股涨幅与跌幅前 5 (11/28-12/02) .....	10
图表 16 港股各行业涨跌幅 (11/28-12/02) .....	11
图表 17 主要地产港股涨跌幅 (11/28-12/02) .....	11
图表 18 地产港股涨幅与跌幅前 5 (11/28-12/02) .....	11
图表 19 房地产行业信用债发行与到期额 (11/26-12/02) (单位: 亿元) .....	12
图表 20 房地产行业信用债发行明细 (11/26-12/02) .....	12
图表 21 房地产行业信用债偿还明细 (11/26-12/02) .....	13
图表 22 房地产行业信用债信用利差走势图 .....	14
图表 23 一线城市新房成交面积累计同比下降 26.4% .....	15
图表 24 二线城市新房成交面积累计同比下降 31.2% .....	15
图表 25 三四线城市新房成交面积累计同比下降 46.4% .....	16
图表 26 全部城市新房成交面积累计同比下降 33.3% .....	16
图表 27 主要城市成交信息一览表 (万 m <sup>2</sup> ) .....	16
图表 28 主要城市二手房成交信息一览表 (万 m <sup>2</sup> ) .....	17
图表 29 一线城市库存同比上升 12.9%，去化周数为 49.7 周 .....	18
图表 30 二线城市库存同比下降 3.4%，去化周数为 55.2 周 .....	18
图表 31 三四线城市库存同比下降 5.9%，去化周数为 136.6 周 .....	18
图表 32 全部城市库存同比上升 1.7%，去化周数为 55.8 周 .....	18
图表 33 主要城市库存信息一览表 (万 m <sup>2</sup> ) .....	19
图表 34 主要城市去化信息一览表 (周) .....	19

图表 35: 主要城市成交均价信息一览表 (元/m <sup>2</sup> ) .....	20
图表 36 百城土地供应建面滚动同/环比为-8.04%/94.50% .....	21
图表 37 百城土地成交建面滚动同/环比为 15.53%/3.70% .....	21
图表 38 百城土地成交总价滚动同/环比为-22.93%/-30.20% .....	22
图表 39 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 44.96% .....	22
图表 40 百城土地本年累计成交楼面均价为 2231.40 元/m <sup>2</sup> .....	22
图表 41 百城土地成交溢价率为 1.64% .....	22
图表 42 一线土地供应建面滚动同/环比为-9.39%/196.72% .....	23
图表 43 一线土地成交建面滚动同/环比为-16.51%/-63.17% .....	23
图表 44 一线土地成交总价滚动同/环比为-82.13%/-86.04% .....	23
图表 45 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 31.83% .....	23
图表 46 一线土地本年累计成交楼面均价为 10904.96 元/m <sup>2</sup> .....	24
图表 47 一线土地成交溢价率为 8.54% .....	24
图表 48 二线土地供应建面滚动同/环比为-17.22%/80.01% .....	24
图表 49 二线土地成交建面滚动同/环比为 1.74%/1.09% .....	24
图表 50 二线土地成交总价滚动同/环比为-38.45%/-29.24% .....	25
图表 51 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 51.01% .....	25
图表 52 二线土地本年累计成交楼面均价为 2493.23 元/m <sup>2</sup> .....	25
图表 53 二线土地成交溢价率为 0.64% .....	25
图表 54 三四线土地供应建面滚动同/环比为-4.10%、97.28% .....	26
图表 55 三四线成交建面滚动同/环比为 24.26%、11.64% .....	26
图表 56 三四线土地总价滚动同/环比为 11.65%、-11.70% .....	26
图表 57 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 43.33% .....	26
图表 58 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1345.50 元/m <sup>2</sup> .....	27
图表 59 三四线土地成交溢价率为 1.95% .....	27

## 1. 专题视点：销售仍在持续走弱吗？

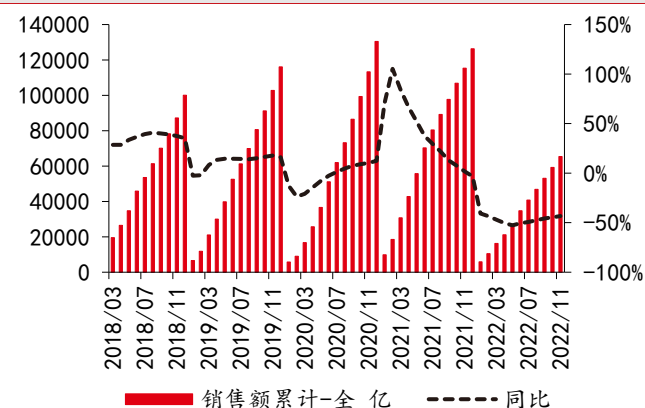
综合房企销售、高频成交数据 11 月销售止住持续下滑势头，逐步找到底部支撑。从房企销售来看，11 月 TOP100 房企累计、单月增速均在收窄：1) 销售额，累计、单月同比下降 43.3%、26.9%，环比 10 月分别收窄 0.7、6.3 个百分点；2) 销售面积，累计、单月分别同比下降 47.8%、37.6%，环比 10 月分别收窄 0.8、3.8 个百分点；3) 分企业类型，违约展期民企拖累，其余房企均在企稳。从高频数据来看，11 月销售面积累计增速企稳，单月增速环比有所下滑，但高频数据受更新影响较大，参考性不如房企销售数据：1) 总体来看，11 月累计、单月分别同比下降 31.5%、下降 36.6%，环比 10 月分别扩大 0.5、扩大 11.4 个百分点；2) 分城市能级，一线城市波动性较小，二线、三四线波动较大。

**投资建议：**市场对地产的 4 个认知差未完全修复，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。

### 1.1 房企销售：11 月累计、单月增速均在收窄

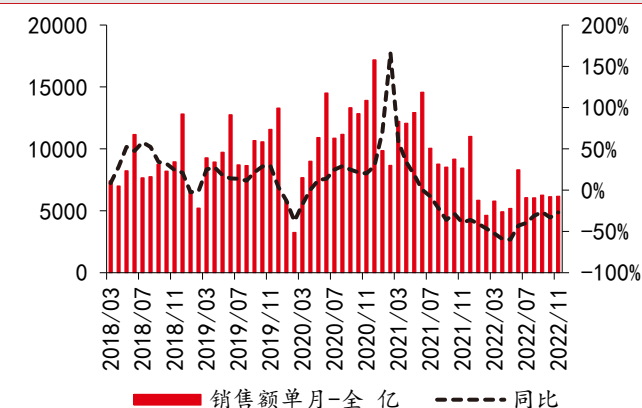
从房企销售来看，11 月累计、单月增速均在收窄，显示销售逐步找到支撑。根据克而瑞数据，2022 年 11 月 TOP100 房企累计实现销售额 65399 亿元，同比下降 43.3%，相比 10 月累计增速（下降 44.6%）收窄 0.7 个百分点；单月实现销售额 6177 亿元，同比下降 26.9%，相比 10 月单月增速（下降 33.2%）收窄 6.3 个百分点。从销售面积来看，2022 年 11 月 TOP100 房企累计实现销售面积 40432 万 $m^2$ ，同比下降 47.8%，相比 10 月累计增速（下降 48.6%）收窄 0.8 个百分点；单月实现销售面积 3338 亿元，同比下降 37.6%，相比 10 月单月增速（下降 41.4%）收窄 3.8 个百分点。

图表 1 TOP100 房企销售额累计同比增速收窄



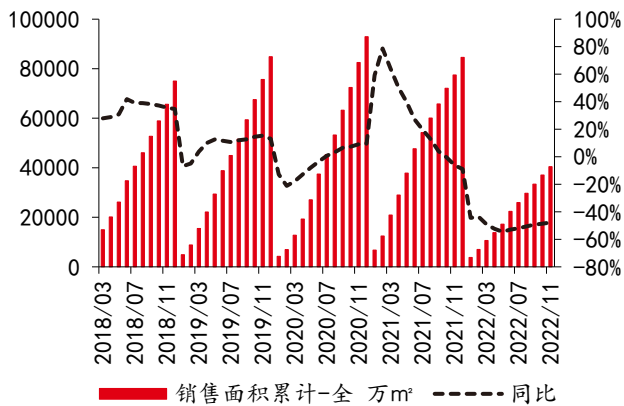
数据来源：克而瑞，中邮证券研究所整理

图表 2 TOP100 房企销售额单月同比增速收窄

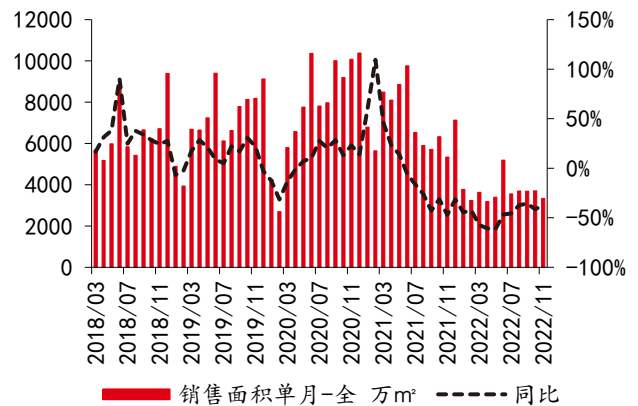


数据来源：克而瑞，中邮证券研究所整理

图表 3 TOP100 房企销售面积累计同比增速收窄



图表 4 TOP100 房企销售面积单月同比增速收窄



数据来源：克而瑞，中邮证券研究所整理

数据来源：克而瑞，中邮证券研究所整理

### 1.2 分企业类型：违约展期民企拖累，国央企、优质民企、混合型等增速企稳

分企业类型来看，11月违约展期民企销售额降幅仍在明显扩大，其余房企（国央企、优质民企、混合型）销售额增速均在企稳。根据克而瑞数据，2022年11月TOP50房企中共有国央企18家、混合型+港外资7家、民企-未展期违约10家、民企-已展期违约15家。2022年11月，民企-已展期违约销售额累计同比降幅约为68.1%，单月同比降幅约为91.8%，相比10月分别扩大0.3、扩大23.4个百分点，表明销售仍在走弱。但其他类型房企销售均开始企稳，国央企、混合型+港外资、民企-未展期违约2022年11月累计同比增速分别约为-16.3%、-32.4%、-38.6%，相比10月分别提升2.5、提升0.6、提升0.3个百分点；单月同比增速分别约为11.4%、-25.9%、-34.8%，相比10月分别提升4.8、下降5.2个百分点、下降0.1个百分点。

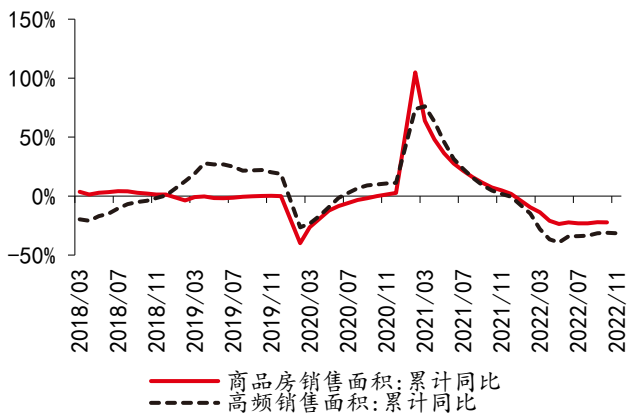
图表 5 2022 年 11 月分企业类型销售额同比增速情况

202211 销售额 TOP50 房企类型	202211 累计 销售额 亿	202211 单月 销售额 亿	202211 累计同比	相比 202210	202211 单月同比	相比 202210
国央企	22277	2491	-16.3%	2.5 个百分点	11.4%	4.8 个百分点
混合/港外资	10828	1071	-32.4%	0.6 个百分点	-25.9%	-5.2 个百分点
民企-未展期违约	11753	987	-38.6%	0.3 个百分点	-34.8%	-0.1 个百分点
民企-已展期违约	9328	511	-68.1%	-0.3 个百分点	-91.8%	-23.4 个百分点

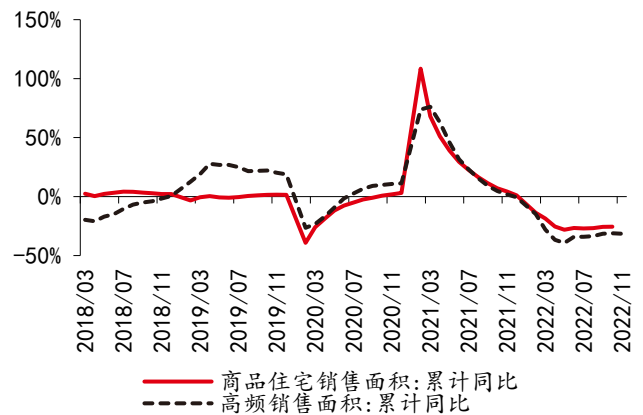
数据来源：克而瑞，中邮证券研究所整理

### 1.3 高频数据：11月累计增速企稳，单月增速下滑（受更新影响）

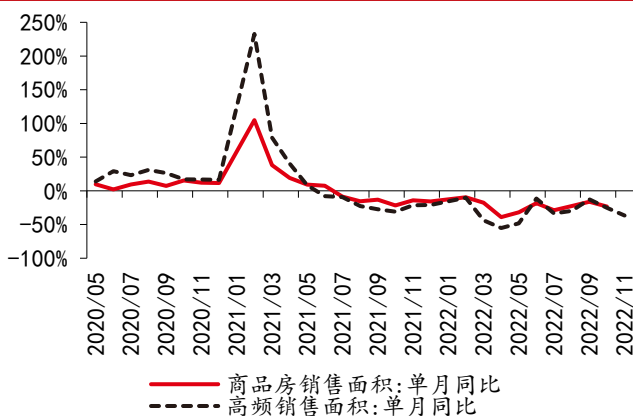
从高频数据来看，11月销售面积累计增速企稳，单月同比增速环比有所下滑，但高频数据受更新影响较大。根据各地房管局，2022年11月高频数据销售面积累计同比下降31.5%，相比10月降幅微幅扩大0.5个百分点，显示高频销售面积累计增速已经在逐步企稳；从单月增速来看，2022年11月高频数据销售面积单月同比下降36.6%，相比10月降幅扩大11.4个百分点，显示高频销售面积单月降幅有所扩大。但值得注意的是，高频数据越是距现在时间近的数据，受更新情况的影响越大，而越是距现在时间远的数据，更新的完备性越强，因此参考性不如房企销售数据。

**图表 6 高频数据销售面积累计同比增速企稳 (VS 商品房)**


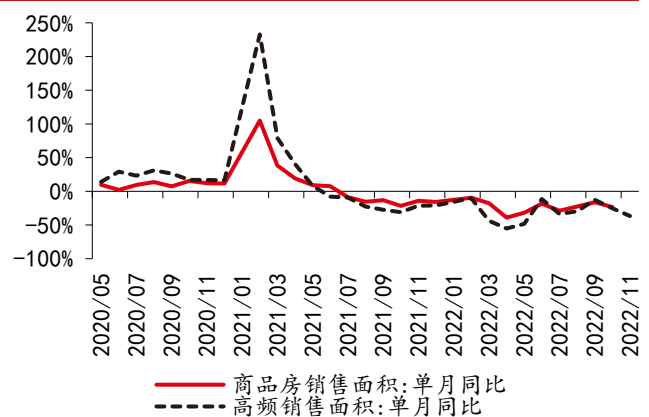
数据来源：克而瑞，国家统计局，中邮证券研究所整理

**图表 7 高频数据销售面积累计同比增速企稳 (VS 商品住宅)**


数据来源：克而瑞，国家统计局，中邮证券研究所整理

**图表 8 高频数据销售面积单月同比增速走弱 (VS 商品房)**


数据来源克而瑞，国家统计局，中邮证券研究所整理

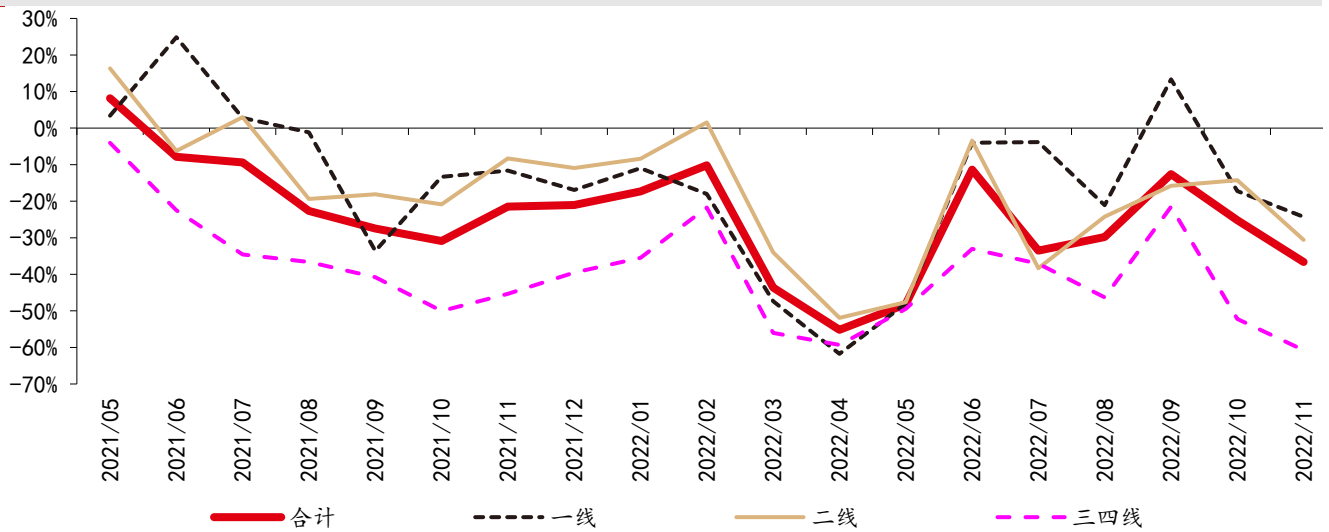
**图表 9 高频数据销售面积单月同比增速走弱 (VS 商品住宅)**


数据来源：克而瑞，国家统计局，中邮证券研究所整理

### 1.4 分城市能级：一线波动较小，二线、三四线表现较弱

分城市能级来看，虽然 11 月一、二、三四线城市销售增速环比均走弱，但一线波动较小，二线、三四线表现较弱。根据各地房管局，2022 年 11 月一、二、三四线高频数据销售面积单月同比分别下降-24.3%、-30.6%、-60.7%，相比 10 月分别下降 7.05、下降 16.35、下降 8.55 个百分点。

图表 10 高频数据各能级城市销售面积同比增速走势



数据来源：各地房管局，中邮证券研究所整理

### 1.5 投资建议：4 个认知差尚未完全修复，看好地产行情持续性

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。目前市场目前对于地产行情存在 4 方面认知差，分别为政策有效性、稳融资力度、政策空间和销售预期。目前市场的 4 方面认知差未完全修复，看好地产行情持续性，标的上建议关注三条思路：1) 优质民企信用修复思路，建议关注新城控股、金地集团；3) 区域竞争格局优化思路，建议关注天地源、滨江集团、华发股份；3) 行业见底复苏思路，建议关注保利发展、招商蛇口。

## 2. 资本市场

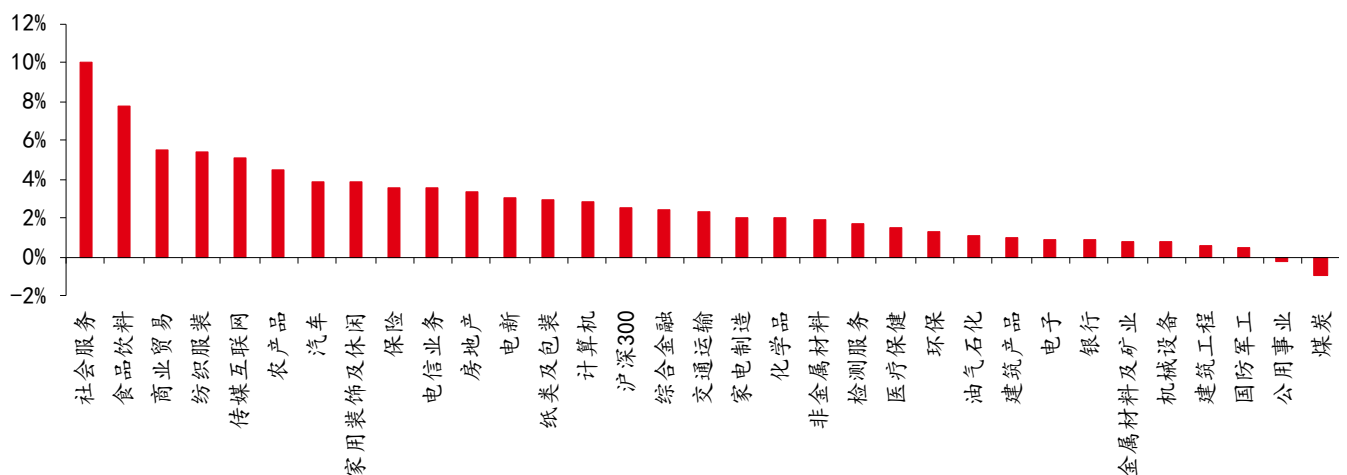
**本周地产：A 股与港股跑赢/跑输大盘，信用债发行和净融资额环比上升/下降，信用利差走阔。**本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 3.33%和 0.23%，分别跑赢大盘 0.81pcts/跑输大盘 6.04pcts。本周地产信用债发行 99.06 亿元，净融资额 21.47 亿元。截至 2022 年 12 月 2 日，地产信用债累计发行 4999.47 亿元，同比下降 17.62%，净融资额-365.90 亿元，去年同期为-1340.96 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 1.44BP。

### 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 3.33%，跑赢大盘 0.81 个百分点，涨跌幅在 32 个行业板块中由高到低排名为第 11 名。本周领涨板块主要包括社会服务、食品饮料、商业贸易、纺织服装、传媒互联网，领跌板块主要包括煤炭、公用事业、国防军工、建筑工程、机械设备。

图表 11 A 股各行业涨跌幅（11/28-12/02）

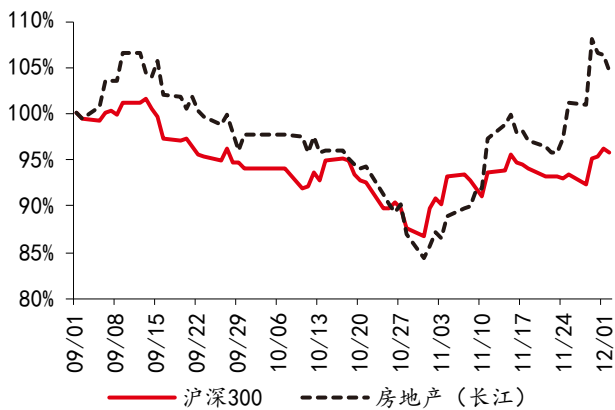


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

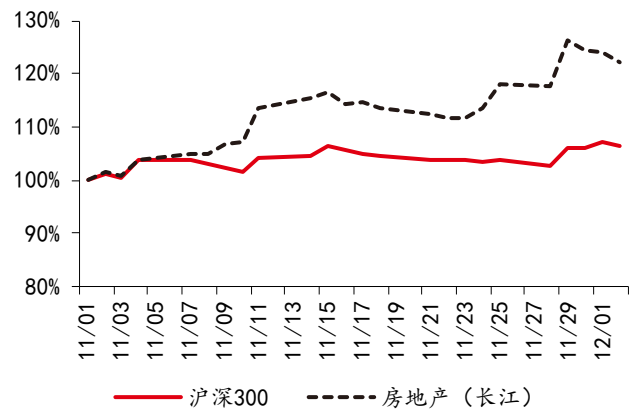
注：上述板块为长江一级行业指数

**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 4.61%，同期沪深 300 涨跌幅为-4.27%，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 22.09%，同期沪深 300 涨跌幅为 6.52%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

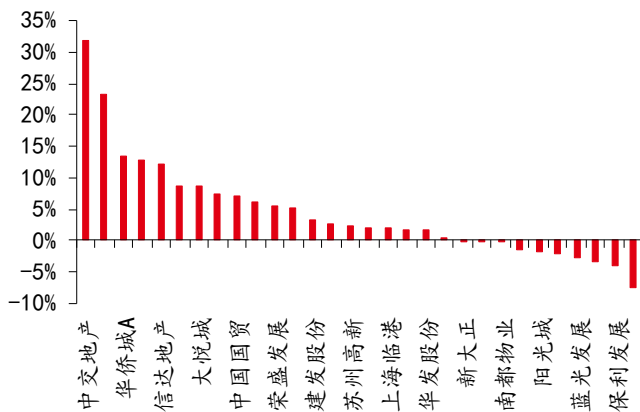
**图表 12 房地产行业指数近 1 个季度表现**


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

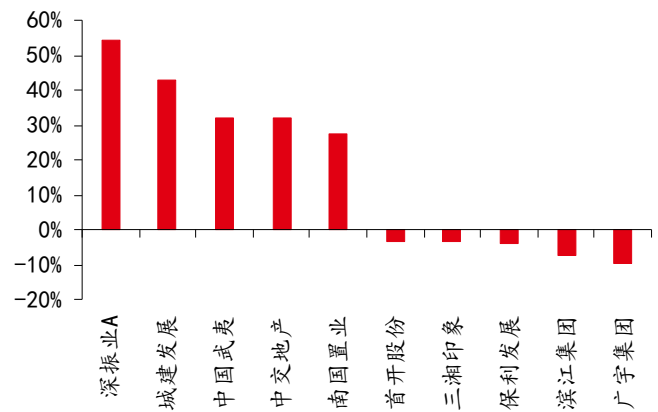
**图表 13 房地产行业指数近 1 个月表现**


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

**本周地产 A 股中:** 涨幅靠前的主要是深振业 A (54.21%)、城建发展 (42.67%)、中国武夷 (32.19%)、中交地产 (31.79%)、南国置业 (27.55%), 跌幅靠前的主要是广宇集团 (-9.52%)、滨江集团 (-7.62%)、保利发展 (-4.10%)、三湘印象 (-3.62%)、首开股份 (-3.54%)。

**图表 14 主要地产 A 股涨跌幅 (11/28-12/02)**


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

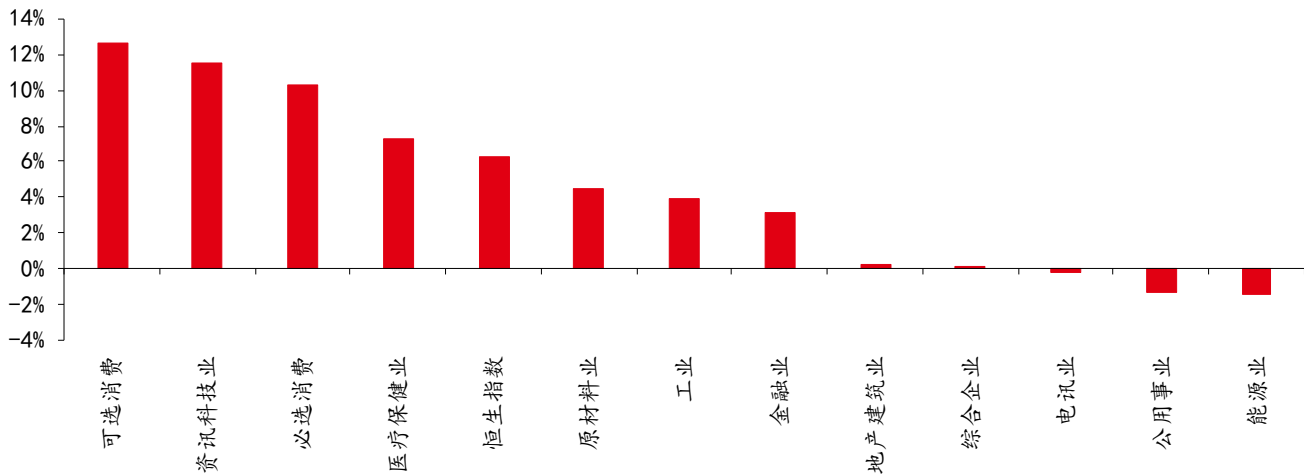
**图表 15 地产 A 股涨幅与跌幅前 5 (11/28-12/02)**


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

## 2.2 地产港股

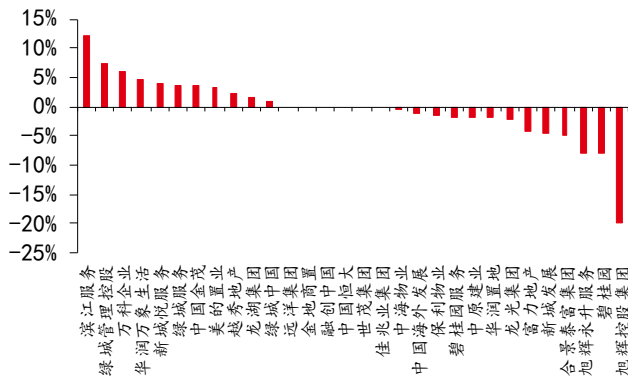
**本周港股地产建筑板块跑输大盘 (恒生指数)。**

本周港股地产建筑板块涨跌幅为 0.23%，跑输大盘 6.04 个百分点，涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 8 名。本周领涨板块主要包括可选消费、资讯科技业、必选消费，领跌板块主要包括能源业、公用事业、电讯业。

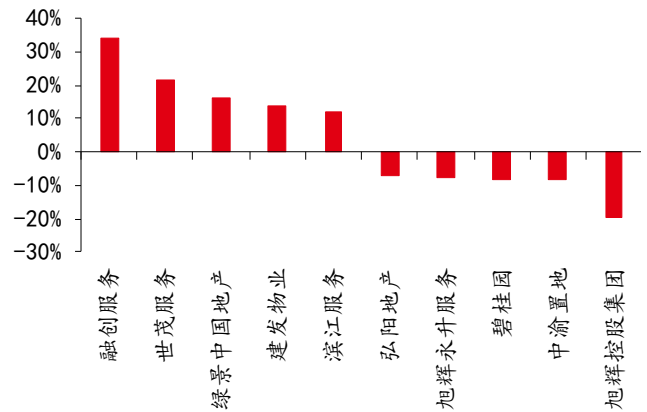
**图表 16 港股各行业涨跌幅 (11/28-12/02)**


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

本周地产港股中: 涨幅靠前的主要是融创服务 (34.26%)、世茂服务 (21.70%)、绿景中国地产 (16.36%)、建发物业 (13.71%)、滨江服务 (12.14%), 跌幅靠前的主要是旭辉控股集团 (-19.85%)、中渝置地 (-8.12%)、(-8.06%)、旭辉永升服务 (-7.87%)、弘阳地产 (-7.37%)。

**图表 17 主要地产港股涨跌幅 (11/28-12/02)**


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

**图表 18 地产港股涨幅与跌幅前 5 (11/28-12/02)**


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 99.06 亿元, 到期金额 77.59 亿元, 净融资金额 21.47 亿元。截至 2022 年 12 月 2 日, 地产信用债累计总发行金额为 4999.47 亿元, 同比下降 17.62%, 到期金额 5365.37 亿元, 同比增长下降 27.59%, 净融资规模为-365.90 亿元, 去年同期为-1340.96 亿元。

图表 19 房地产行业信用债发行与到期额 (11/26-12/02) (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	99.06	4999.47	104.16	-22.28	11.81%	-17.62%
到期额	77.59	5365.37	111.78	-42.60	-14.15%	-27.59%
净融资额	21.47	-365.90	-7.62	20.31	-1310.34%	去年同期 -1340.96

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

具体来看, 债券发行方面, 发行主体包括苏州新区高新技术产业股份有限公司、铜陵大江投资控股有限公司、金辉集团股份有限公司、安徽省高速地产集团有限公司、美的置业集团有限公司、南京高科股份有限公司、临沂鲁商地产有限公司、临沂鲁商地产有限公司、保利发展控股集团股份有限公司、保利发展控股集团股份有限公司、重庆龙湖企业拓展有限公司、苏州新区高新技术产业股份有限公司、苏州苏高新集团有限公司、0 等。债券偿还方面, 主体包括苏州苏高新集团有限公司、苏州苏高新集团有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、上海大名城企业股份有限公司、光大嘉宝股份有限公司、正荣地产控股股份有限公司、上海宝龙实业发展(集团)有限公司、绿城房地产集团有限公司、花样年集团(中国)有限公司、柳州市房地产开发有限责任公司等。

图表 20 房地产行业信用债发行明细 (11/26-12/02)

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 苏州高技 SCP013	d22120113. IB	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2022/12/02	2022/12/26	4.00	0.00
22 大江 03	114295. SH	铜陵大江投资控股有限公司	2022/12/02	2025/12/05	5.00	0.00
22 金辉集团 MTN001	q22112415. IB	金辉集团股份有限公司	2022/12/01	2025/12/05	12.00	0.00
22 高速地产 CP005	d22112901. IB	安徽省高速地产集团有限公司	2022/12/01	2023/06/02	3.88	0.00
22 美的置业 MTN004	102282611. IB	美的置业集团有限公司	2022/12/01	2025/12/05	15.00	2.99
22 南京高科 SCP009	012284151. IB	南京高科股份有限公司	2022/12/01	2023/03/02	3.50	3.37
22 鲁商次	112522. SH	临沂鲁商地产有限公司	2022/11/30	2034/10/25	0.18	0.00
22 鲁商优	112521. SH	临沂鲁商地产有限公司	2022/11/30	2034/10/25	3.50	6.20
22 保利发展 MTN006B	102282620. IB	保利发展控股集团股份有限公司	2022/11/29	2027/12/01	5.00	2.80
22 保利发展 MTN006A	102282619. IB	保利发展控股集团股份有限公司	2022/11/29	2025/12/01	20.00	2.30
22 龙湖拓展 MTN002	102282614. IB	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022/11/29	2025/11/30	20.00	3.00
22 苏州高技 SCP012	012284115. IB	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2022/11/29	2022/12/26	4.00	2.25
22 苏州高新 SCP033	012284109. IB	苏州苏高新集团有限公司	2022/11/28	2023/07/28	3.00	2.49

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

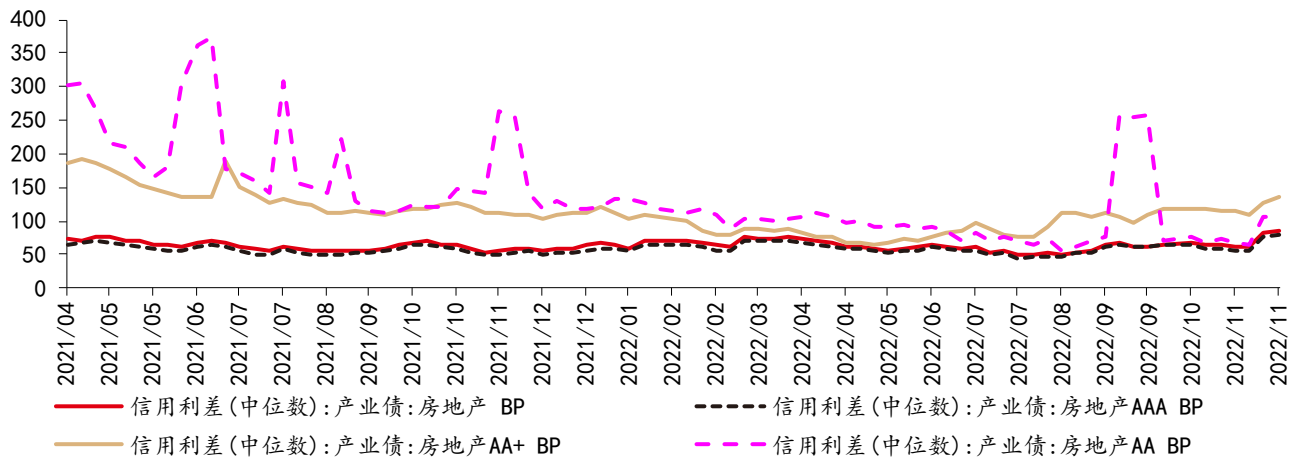
图表 21 房地产行业信用债偿还明细 (11/26-12/02)

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 苏州高新 SCP024	012282993. IB	2022/12/02	3.00	到期	2022/08/23	1.68	超短期融资债券
22 苏州高新 SCP020	012282690. IB	2022/12/01	3.00	到期	2022/07/29	1.85	超短期融资债券
22 招商蛇口 SCP003	012282346. IB	2022/11/28	12.90	到期	2022/06/30	2.00	超短期融资债券
20 名城债	175481. SH	2022/12/01	2.22	回售	2020/11/27	7.50	一般公司债
20 光大嘉宝 MTN003	102002218. IB	2022/12/01	3.70	回售	2020/11/27	4.48	一般中期票据
20 正荣 03	175097. SH	2022/12/01	0.05	本金提前兑付	2020/09/10	5.45	一般公司债
20 宝龙 MTN001	102001657. IB	2022/11/28	0.50	本金提前兑付	2020/08/26	6.50	一般中期票据
19 绿城 02	163045. SH	2022/11/29	10.00	回售	2019/11/27	3.78	一般公司债
19 花样 02	163025. SH	2022/11/29	7.30	到期	2019/11/27	7.80	一般公司债
19 柳房 01	162584. SH	2022/11/28	10.40	回售	2019/11/27	6.60	私募债
19 融投 08	114618. SZ	2022/11/28	5.00	回售	2019/11/27	7.80	私募债
19 联发 PPN003	031900866. IB	2022/11/29	10.00	到期	2019/11/27	4.78	定向工具
18 富力 08	155061. SH	2022/12/04	40.00	到期	2018/11/30	6.58	一般公司债
16 西安高科 06	SU9026. 10C	2022/11/28	0.54	到期	2017/05/31	7.10	证监会主管 ABS

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

**二级市场方面, 本周房地产行业信用利差走阔 1.44BP。**

截至 2022 年 12 月 2 日, 房地产信用债的信用利差中位数由上周同期 2022 年 11 月 25 日的 83.06BP 走阔至 84.50BP。

**图表 22 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-2.4%/-9.8%，库存环比 0.4%，去化同比 21.3%。新房端，本周 43 城住宅成交面积环比-2.4%，累计同比-33.3%。二手房端，14 城成交面积环比-9.8%，同比 1.6%，累计同比-12.0%。库存端，16 城库存环比 0.4%，同比 1.7%。去化端，16 城去化 55.8 周，同比 21.3%。成交均价端，一线 1 城环比 8.1%，同比 25.0%，三四线 9 城环比 4.2%，同比-0.9%。

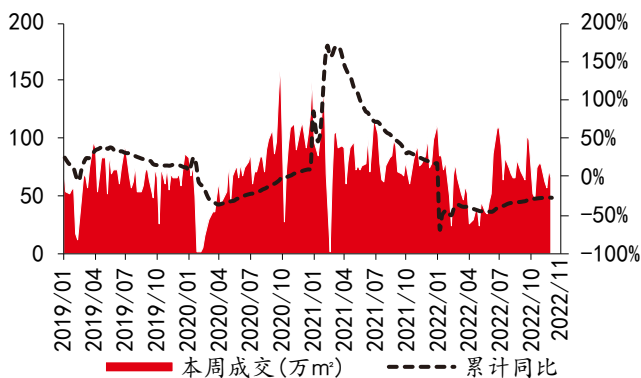
#### 3.1 成交概览

新房端，本周（2022 年 11 月 24 日-2022 年 11 月 30 日，本章“楼市动态”下同）我们覆盖的 43 城住宅成交 332.5 万 m<sup>2</sup>，环比下降 2.4%，累计同比下降 33.3%。其中，一/二/三四线城市环比下降 9.9%、下降 1.0%、上升 2.4%，累计同比下降 26.4%、下降 31.2%、下降 46.4%。二手房端，14 城成交 103.7 万 m<sup>2</sup>，环比下降 9.8%，同比上升 1.6%，累计同比下降 12.0%。

(1) 新房：本周一、二、三四线城市成交面积环比分别下降、下降、上升。

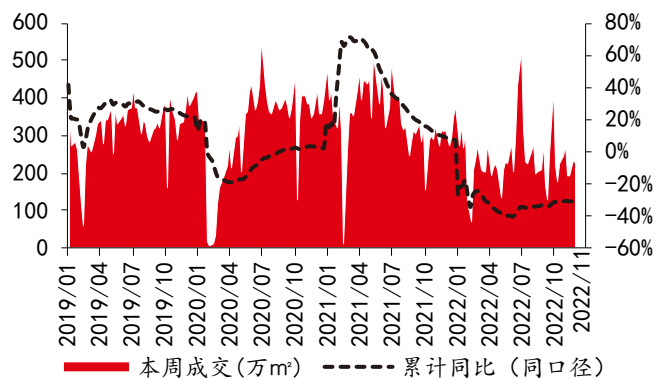
本周我们覆盖的 43 个城市新建商品住宅共计成交 332.5 万 m<sup>2</sup>，环比下降 2.4%。其中，一线城市环比下降 9.9%，二线城市环比下降 1.0%，三四线城市环比上升 2.4%。一线、二线、三四线城市累计成交量与去年同期相比分别下降 26.4%、下降 31.2%、下降 46.4%，全部城市累计成交量与去年同期相比下降了 33.3%。

图表 23 一线城市新房成交面积累计同比下降 26.4%

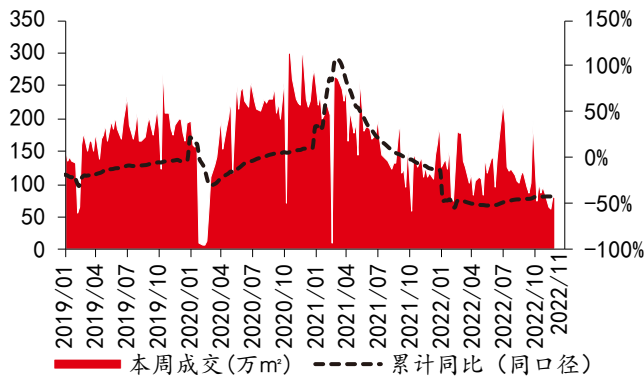


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

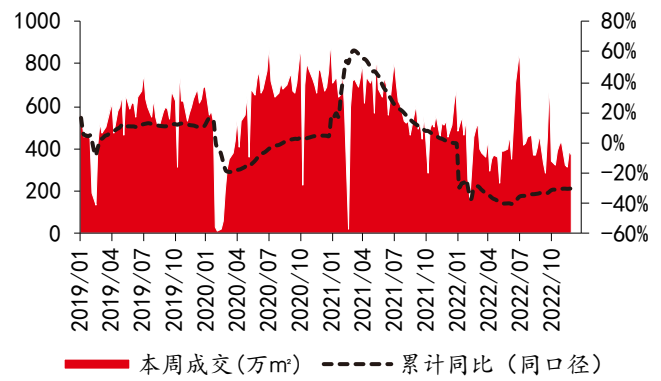
图表 24 二线城市新房成交面积累计同比下降 31.2%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**图表 25 三四线城市新房成交面积累计同比下降 46.4%**


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

**图表 26 全部城市新房成交面积累计同比下降 33.3%**


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

**图表 27 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	8.6	-26.9%	719.7	-26.7%	20.1	15.0	-25.3%	商品住宅
上海	49.4	6.3%	1287.0	-18.5%	32.4	26.8	-17.2%	商品住宅
广州	2.4	-72.9%	725.3	-36.9%	24.2	15.4	-36.2%	商品住宅
深圳	5.2	-11.1%	337.6	-26.8%	9.5	7.0	-26.0%	商品住宅
<b>一线合计</b>	<b>65.5</b>	<b>-9.9%</b>	<b>3069.6</b>	<b>-26.4%</b>	<b>86.2</b>	<b>64.3</b>	<b>-25.4%</b>	
杭州	18.0	-2.7%	788.6	-33.2%	25.0	16.8	-32.5%	商品住宅
南京	11.8	-30.6%	744.1	-34.4%	24.1	15.9	-33.9%	商品住宅
武汉	14.3	-13.4%	1149.4	-48.2%	48.2	23.9	-50.3%	商品住宅
成都	27.4	-12.3%	1703.7	-20.1%	44.7	35.5	-20.6%	商品住宅
青岛	36.4	48.7%	1266.0	-9.2%	29.1	26.4	-9.4%	商品住宅
苏州	13.3	-9.6%	861.8	-16.0%	21.0	18.0	-14.5%	商品住宅
福州	2.9	61.9%	201.8	-55.2%	9.2	4.2	-54.1%	商品住宅
厦门	14.1	28.6%	170.8	-39.7%	10.2	6.2	-39.5%	商品住宅
无锡	7.7	-27.9%	271.5	-47.2%	11.6	6.4	-44.6%	商品住宅
南宁	13.9	28.6%	666.0	-31.6%	19.7	13.9	-29.4%	商品房
济南	9.8	-45.5%	825.6	-26.3%	24.1	17.6	-26.8%	商品住宅
佛山	30.1	-2.6%	1268.6	-21.7%	35.1	26.4	-24.7%	商品房
温州	8.8	58.9%	573.4	-37.0%	18.8	11.9	-36.4%	商品住宅
宁波	7.5	7.2%	388.1	-45.7%	14.2	8.1	-43.2%	商品住宅
<b>二线合计</b>	<b>216.0</b>	<b>-1.0%</b>	<b>10879.3</b>	<b>-31.2%</b>	<b>335.0</b>	<b>231.4</b>	<b>-30.9%</b>	
惠州	3.7	24.0%	123.7	-46.3%	4.8	2.6	-44.6%	商品住宅
扬州	3.8	-43.2%	131.8	-51.0%	6.1	3.1	-49.0%	商品住宅
韶关	2.4	70.5%	85.9	-30.4%	2.6	1.9	-29.1%	商品住宅
金华	4.8	147.9%	166.0	-26.2%	4.6	3.5	-24.1%	商品房
泉州	4.0	192.0%	37.8	-53.9%	1.8	0.9	-47.1%	商品房
柳州	7.8	16.1%	326.9	-32.3%	10.3	6.8	-33.9%	商品房
绍兴	0.6	101.7%	75.8	-59.7%	4.2	1.6	-60.6%	商品房

常德	0.4	59.8%	114.1	-46.7%	4.5	2.4	-47.0%	商品住宅
江门	2.7	-18.8%	141.8	7.6%	2.7	3.0	8.8%	商品住宅
莆田	2.9	119.4%	64.5	-62.3%	3.5	2.6	-26.6%	商品住宅
泰安	0.7	-85.8%	149.2	-34.1%	4.6	3.1	-32.7%	商品住宅
芜湖	2.4	-21.1%	232.6	-60.6%	12.0	4.9	-59.4%	商品住宅
舟山	2.0	27.0%	106.0	-7.3%	2.5	2.3	-10.2%	商品房
东营	1.1	-51.3%	128.7	-44.1%	4.8	2.7	-43.6%	商品住宅
池州	0.0	-97.1%	46.6	-41.0%	1.8	1.0	-42.7%	商品房
海门	2.1	885.6%	34.9	-43.7%	1.3	0.7	-43.0%	商品住宅
宿州	0.9	-13.1%	76.6	-68.7%	5.1	1.8	-64.0%	商品住宅
焦作	0.7	24.6%	23.7	-38.6%	1.5	0.9	-38.3%	商品住宅
六盘水	0.4	-89.3%	47.6	-26.9%	1.3	1.0	-24.8%	商品住宅
娄底	1.3	-14.0%	93.8	-29.0%	3.3	2.0	-41.6%	商品房
荆门	0.7	-62.6%	67.5	-28.8%	2.3	1.6	-28.5%	商品住宅
云浮	0.4	0.4%	41.1	-17.8%	1.1	0.9	-19.3%	商品住宅
南平	0.3	34.2%	25.9	-17.6%	0.7	0.5	-20.2%	商品住宅
吉安	5.0	305.0%	91.1	-42.3%	3.9	2.3	-41.1%	商品房
三四线合计	50.9	2.4%	2501.3	-46.4%	91.0	54.0	-40.7%	
总计	332.5	-2.4%	16450.2	-33.3%	512.2	349.7	-31.7%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

## (2) 二手房：本周二手房成交面积环比下降。

本周我们覆盖的14个城市二手商品住宅共计成交103.7万 $m^2$ ，环比下降9.8%，同比上升1.6%。今年以来累计成交5044.3万 $m^2$ ，与去年同期相比下降12.0%。

图表 28 主要城市二手房成交信息一览表（万 $m^2$ ）

	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	18.2	-21.2%	30.8	-40.7%	1198.4	1623.6	-26.2%
深圳	4.8	-5.3%	4.0	20.7%	188.4	328.2	-42.6%
杭州	7.4	15.7%	4.1	77.3%	263.0	449.7	-41.5%
南京	12.4	-14.8%	15.9	-21.9%	574.8	851.5	-32.5%
成都	25.4	-14.3%	20.0	27.0%	1284.1	364.6	252.1%
青岛	7.2	-15.3%	3.7	96.8%	326.8	448.9	-27.2%
苏州	12.9	4.8%	9.5	35.6%	493.8	621.1	-20.5%
厦门	4.5	34.3%	5.4	-15.9%	205.6	344.9	-40.4%
扬州	2.5	-15.3%	0.8	221.6%	85.4	81.8	4.4%
南宁	4.1	3.3%	3.0	37.9%	149.7	150.1	-0.3%
金华	2.2	-5.8%	1.8	22.7%	130.4	276.9	-52.9%
江门	1.5	-5.2%	1.1	37.3%	60.3	74.5	-19.1%
池州	0.3	-74.5%	1.1	-76.7%	46.4	70.1	-33.8%
拉萨	0.2	2358.0%	0.9	-81.8%	37.2	45.3	-17.8%
总计	103.7	-9.8%	102.0	1.6%	5044.3	5731.0	-12.0%

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

### 3.2 库存去化

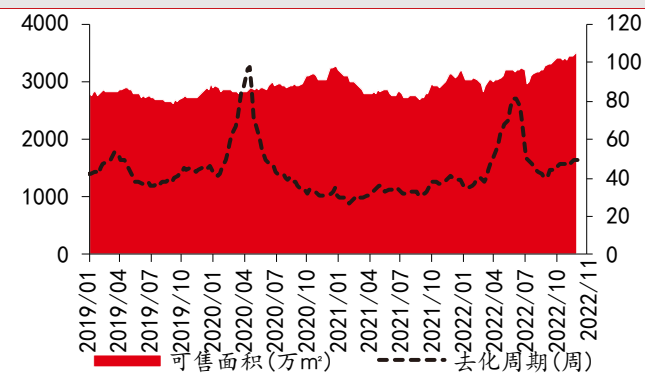
#### (1) 库存：本周库存环比上升 0.4%。

本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅库存共计 9667.4 万 $m^2$ ，环比上升 0.4%，同比上升 1.7%。其中：一线城市库存 3527.6 万 $m^2$ ，环比上升 1.3%，同比上升 12.9%；二线城市库存 5249.1 万 $m^2$ ，环比上升 0.1%，同比下降 3.4%；三四线城市库存 890.8 万 $m^2$ ，环比下降 0.2%，同比下降 5.9%。

#### (2) 去化：本周去化周期环比上升 0.2%。

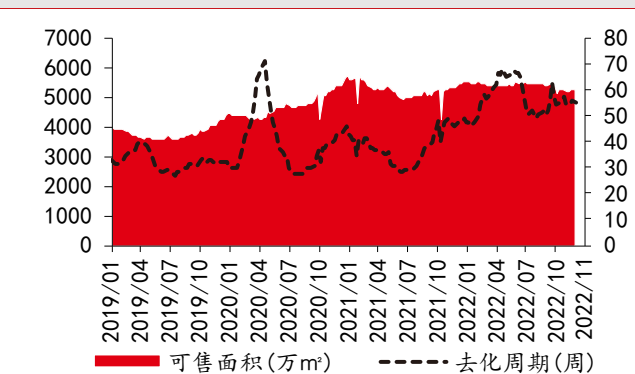
本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅去化周期为 55.8 周，环比上升 0.2%，同比上升 21.3%。其中：一线城市去化周期 49.7 周，环比上升 1.5%，同比上升 25.7%；二线城市去化周期 55.2 周，环比下降 0.7%，同比上升 18.4%；三四线城市去化周期 136.6 周，环比上升 6.7%，同比上升 54.8%。

图表 29 一线城市库存同比上升 12.9%，去化周数为 49.7 周



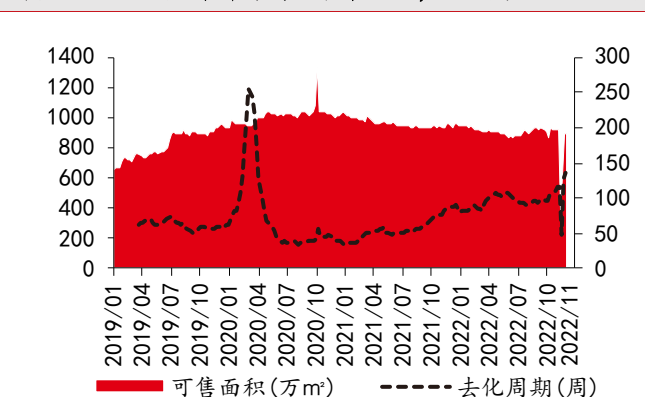
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 30 二线城市库存同比下降 3.4%，去化周数为 55.2 周



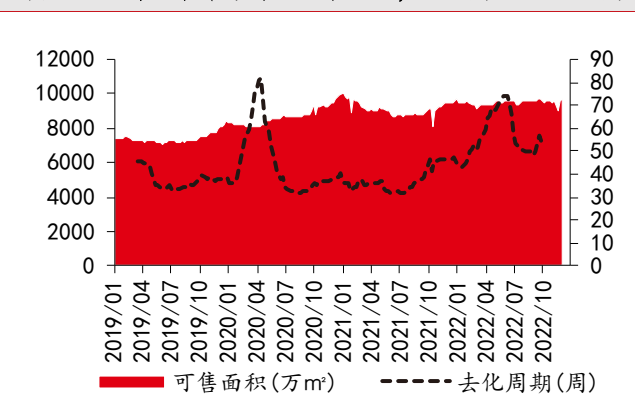
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 31 三四线城市库存同比下降 5.9%，去化周数为 136.6 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 32 全部城市库存同比上升 1.7%，去化周数为 55.8 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 33 主要城市库存信息一览表 (万m<sup>2</sup>)

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	1272.2	1262.7	0.8%	1202.5	5.8%	商品住宅
上海	589.2	570.5	3.3%	540.2	9.1%	商品住宅
广州	1253.4	1240.9	1.0%	1102.3	13.7%	商品住宅
深圳	412.8	407.1	1.4%	279.4	47.8%	商品住宅
一线合计	<b>3527.6</b>	<b>3481.2</b>	<b>1.3%</b>	<b>3124.4</b>	<b>12.9%</b>	
杭州	187.6	204.2	-8.1%	185.3	1.2%	商品住宅
南京	925.1	912.1	1.4%	874.5	5.8%	商品住宅
苏州	735.5	739.2	-0.5%	908.6	-19.1%	商品住宅
福州	534.6	523.4	2.1%	604.4	-11.5%	商品住宅
厦门	318.9	304.4	4.8%	308.4	3.4%	商品住宅
南宁	827.6	848.7	-2.5%	1016.8	-18.6%	商品房
温州	1280.3	1277.6	0.2%	1153.8	11.0%	商品住宅
宁波	439.6	433.2	1.5%	383.9	14.5%	商品住宅
二线合计	<b>5249.1</b>	<b>5242.7</b>	<b>0.1%</b>	<b>5435.5</b>	<b>-3.4%</b>	
莆田	154.7	155.8	-0.7%	193.1	-19.9%	商品住宅
宝鸡	525.4	527.4	-0.4%	501.9	4.7%	商品住宅
东营	149.0	147.7	0.9%	167.4	-11.0%	商品住宅
南平	61.6	61.9	-0.4%	83.9	-26.6%	商品住宅
三四线合计	<b>890.8</b>	<b>892.7</b>	<b>-0.2%</b>	<b>946.2</b>	<b>-5.9%</b>	
总计	<b>9667.4</b>	<b>9631.1</b>	<b>0.4%</b>	<b>9506.2</b>	<b>1.7%</b>	

资料来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 34 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	69.8	67.0	4.2%	61.6	13.2%	商品住宅
上海	18.0	18.2	-0.9%	17.7	2.1%	商品住宅
广州	100.6	93.3	7.8%	54.1	86.0%	商品住宅
深圳	54.2	53.3	1.6%	32.6	66.1%	商品住宅
一线平均	<b>49.7</b>	<b>48.9</b>	<b>1.5%</b>	<b>39.5</b>	<b>25.7%</b>	
杭州	10.0	11.3	-12.3%	7.3	36.9%	商品住宅
南京	83.6	80.7	3.5%	54.8	52.5%	商品住宅
苏州	40.5	40.6	0.0%	55.5	-27.0%	商品住宅
福州	160.2	146.4	9.4%	93.0	72.2%	商品住宅
厦门	40.0	44.2	-9.5%	60.9	-34.3%	商品住宅
南宁	61.3	62.7	-2.1%	53.6	14.5%	商品房
温州	82.7	77.7	6.3%	63.5	30.1%	商品住宅
宁波	50.4	51.5	-2.2%	34.0	48.2%	商品住宅
二线合计	<b>55.2</b>	<b>55.6</b>	<b>-0.7%</b>	<b>46.6</b>	<b>18.4%</b>	
莆田	101.2	115.2	-12.2%	91.9	10.1%	商品住宅
宝鸡	216.2	196.0	10.3%	105.4	105.2%	商品住宅

东营	54.0	50.1	7.7%	55.4	-2.6%	商品住宅
南平	150.6	142.5	5.7%	100.0	50.6%	商品住宅
三四线合计	<b>136.6</b>	<b>128.0</b>	<b>6.7%</b>	<b>88.2</b>	<b>54.8%</b>	
总计	<b>55.8</b>	<b>55.6</b>	<b>0.2%</b>	<b>46.0</b>	<b>21.3%</b>	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

### 3.3 成交均价

房价：本周各能级城市房价环比均上升。

本周我们覆盖的1个一线城市商品住宅成交均价为49470.9元/m<sup>2</sup>，环比上升8.1%，同比上升25.0%。9个三四线城市商品住宅成交均价为9227.1元/m<sup>2</sup>，环比上升4.2%，同比下降0.9%。

图表 35：主要城市成交均价信息一览表（元/m<sup>2</sup>）

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	49471	45768	8.1%	35933	44908	25.0%	商品住宅
一线合计	<b>49471</b>	<b>45768</b>	<b>8.1%</b>	<b>35933</b>	<b>44908</b>	<b>25.0%</b>	
韶关	6496	6354	2.2%	6302	5967	-5.3%	商品住宅
金华	9848	16118	-38.9%	14860	16324	9.9%	商品房
常德	6419	7965	-19.4%	6784	6473	-4.6%	商品住宅
江门	9922	10139	-2.1%	11197	10182	-9.1%	商品住宅
泰安	9289	8766	6.0%	9554	9048	-5.3%	商品住宅
池州	1828	5103	-64.2%	6420	6177	-3.8%	商品房
海门	12205	7636	59.8%	16230	11428	-29.6%	商品住宅
焦作	6592	6311	4.4%	6235	6182	-0.9%	商品住宅
六盘水	5453	6752	-19.2%	5108	5213	2.0%	商品住宅
三四线合计	<b>9227</b>	<b>8857</b>	<b>4.2%</b>	<b>9669</b>	<b>9587</b>	<b>-0.9%</b>	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

## 4. 土地市场

2022年11月第4周（2022年11月21日-2022年11月27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94.50%/3.70%，溢价率1.64%，一线供应和成交建面环比196.72%/-63.17%，溢价率8.54%，二线供应和成交建面环比80.01%/1.09%，溢价率0.64%，三四线供应和成交建面环比97.28%/11.64%，溢价率1.95%。

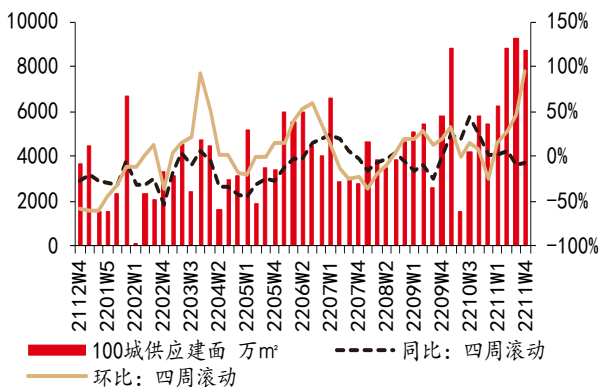
### 4.1 100大中城市

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8742.01万平，同比（4周滚动）下降8.04%，相比前一周的增速上升2.24pct，环比（4周滚动）增长94.50%，相比前一周的增速上升48.34pct。

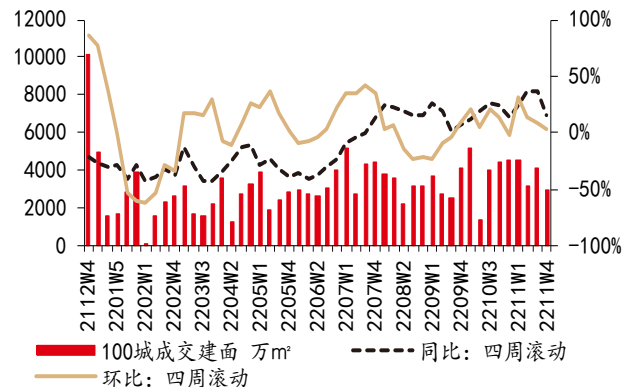
**成交建面：**100大中城市成交土地建筑面积为2994.80万平，同比（4周滚动）增长15.53%，相比前一周的增速下降20.92pct，环比（4周滚动）增长3.70%，相比前一周的增速下降5.12pct。

图表 36 百城土地供应建面滚动同/环比为-8.04%/94.50%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

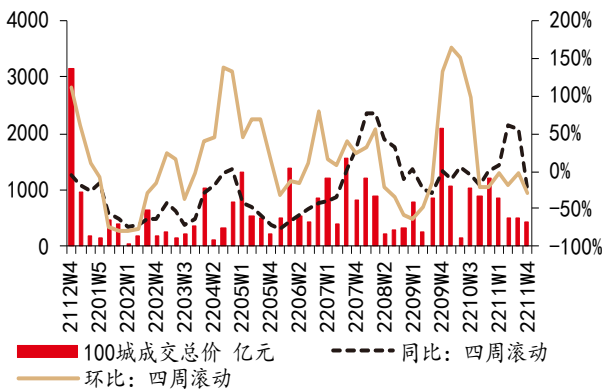
图表 37 百城土地成交建面滚动同/环比为 15.53%/3.70%



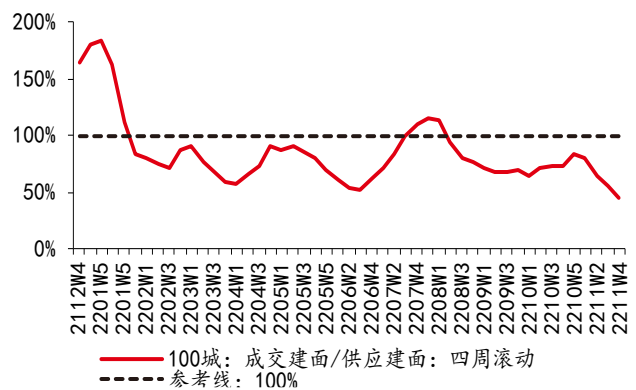
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**成交总价：**100大中城市成交土地总价为450.29亿元，同比（4周滚动）下降22.93%，相比前一周的增速下降78.94pct，环比（4周滚动）下降30.20%，相比前一周的增速下降27.96pct。

**供需关系：**100大中城市成交面积与供应面积的比例为44.96%，前一周该比例为55.00%，去年同期该比例为35.79%。

**图表 38 百城土地成交总价滚动同/环比为-22.93%/-30.20%**


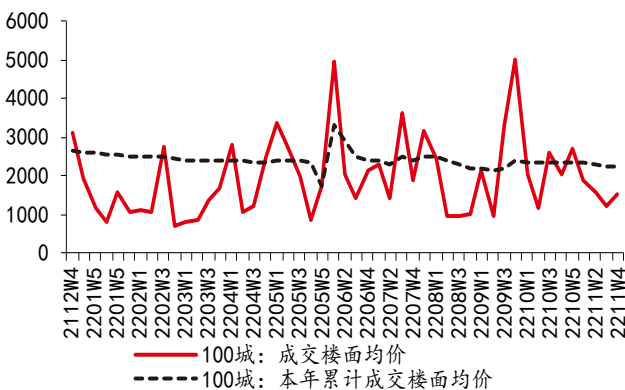
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**图表 39 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 44.96%**


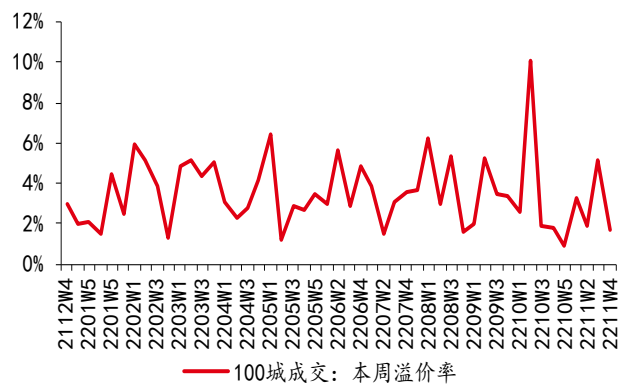
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**楼面地价：**100 大中城市楼面地价为 1504.00 元/平方米，同比下降 55.86%，环比增长 22.48%，本年累计成交楼面地价为 2231.40 元/平方米，同比下降 15.55%，环比下降 1.04%。

**溢价率：**100 大中城市溢价率为 1.64%，前一周的溢价率为 5.15%，2022 年 11 月第 4 周的溢价率与之相比下降 3.51pct，去年同期溢价率为 2.86%，2022 年 11 月第 4 周的溢价率与之相比下降 1.22pct。

**图表 40 百城土地本年累计成交楼面均价为 2231.40 元/㎡**


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**图表 41 百城土地成交溢价率为 1.64%**


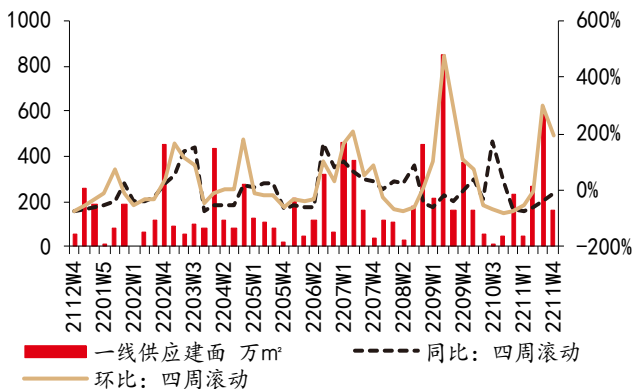
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

## 4.2 一线城市

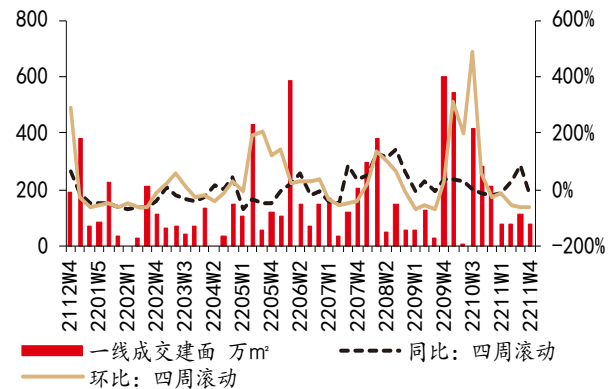
一线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比上升。

**供应建面：**一线城市供应土地建筑面积为 164.03 万平，同比（4 周滚动）下降 9.39%，相比前一周的增速上升 31.81pct，环比（4 周滚动）增长 196.72%，相比前一周的增速下降 106.30pct。

**成交建面：**一线城市成交土地建筑面积为 77.33 万平，同比（4 周滚动）下降 16.51%，相比前一周的增速下降 103.57pct，环比（4 周滚动）下降 63.17%，相比前一周的增速下降 1.37pct。

**图表 42 一线土地供应建面滚动同/环比为-9.39%/196.72%**


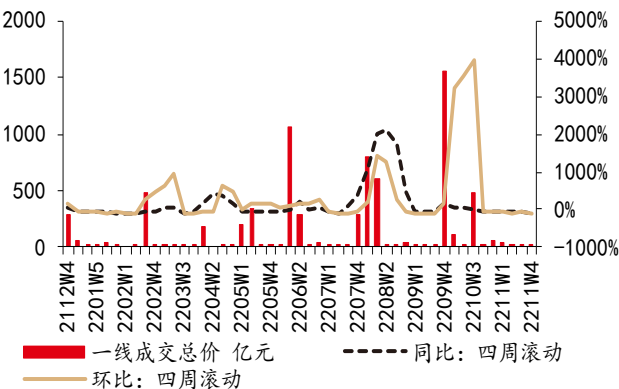
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

**图表 43 一线土地成交建面滚动同/环比为-16.51%/-63.17%**


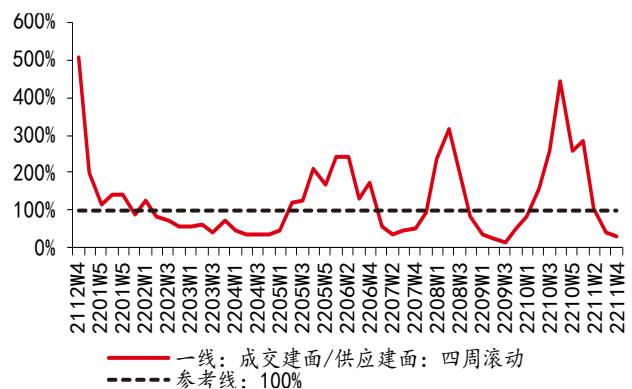
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

**成交总价:** 一线城市成交土地总价为 13.73 亿元, 同比 (4 周滚动) 下降 82.13%, 相比前一周的增速下降 51.92pct, 环比 (4 周滚动) 下降 86.04%, 相比前一周的增速下降 6.07pct。

**供需关系:** 一线城市成交面积与供应面积的比例为 31.83%, 前一周该比例为 41.91%, 去年同期该比例为 34.54%。

**图表 44 一线土地成交总价滚动同/环比为-82.13%/-86.04%**


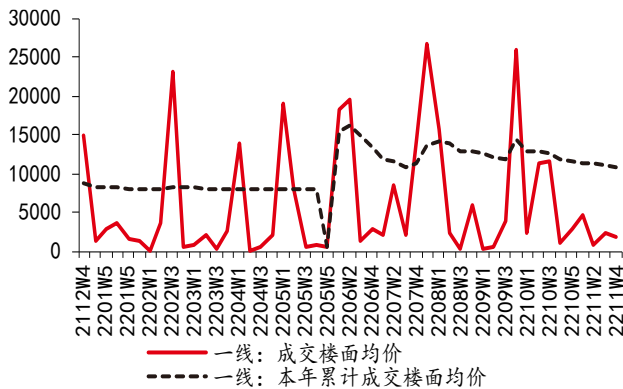
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

**图表 45 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 31.83%**


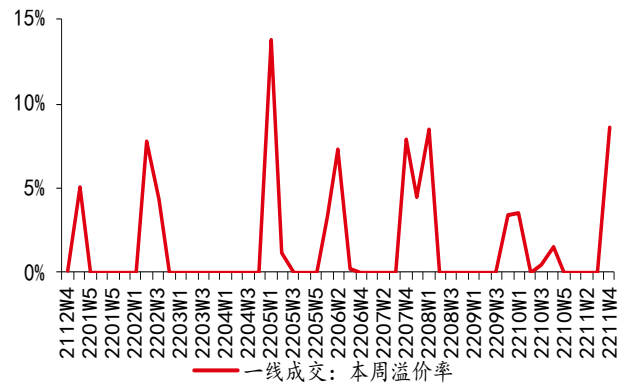
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

**楼面地价:** 一线城市楼面地价为 1776.00 元/平方米, 同比下降 87.39%, 环比下降 24.94%, 本年累计成交楼面地价为 10904.96 元/平方米, 同比增长 17.57%, 环比下降 1.26%。

**溢价率:** 一线城市溢价率为 8.54%, 前一周的溢价率为 0.00%, 2022 年 11 月第 4 周的溢价率与之相比增长 8.54pct, 去年同期溢价率为 4.47%, 2022 年 11 月第 4 周的溢价率与之相比增长 4.07pct。

**图表 46 一线土地本年累计成交楼面均价为 10904.96 元/㎡**


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**图表 47 一线土地成交溢价率为 8.54%**


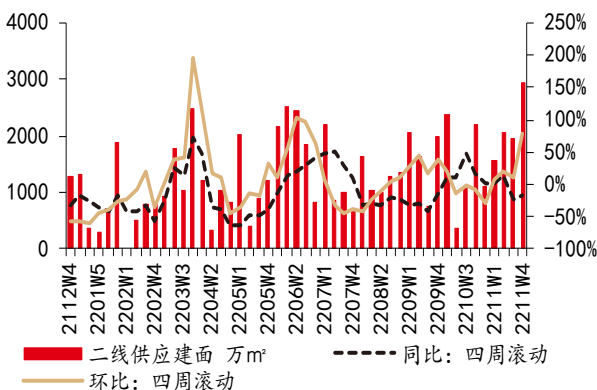
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

### 4.3 二线城市

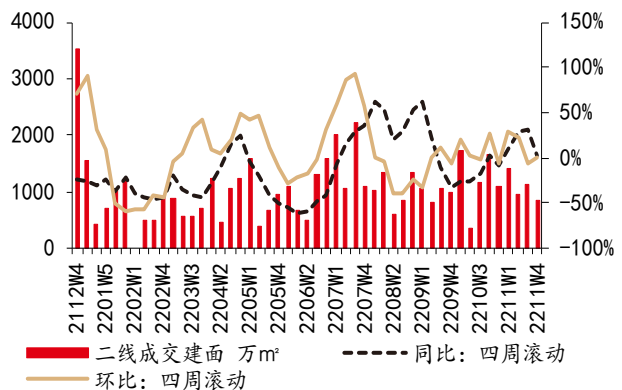
二线城市供应建面环比上升，成交建面环比上升，溢价率环比下降。

**供应建面：**二线城市供应土地建筑面积为 2934.27 万平，同比（4 周滚动）下降 17.22%，相比前一周的增速上升 6.33pct，环比（4 周滚动）增长 80.01%，相比前一周的增速上升 68.61pct。

**成交建面：**二线城市成交土地建筑面积为 851.14 万平，同比（4 周滚动）增长 1.74%，相比前一周的增速下降 30.37pct，环比（4 周滚动）增长 1.09%，相比前一周的增速上升 7.70pct。

**图表 48 二线土地供应建面滚动同/环比为-17.22%/80.01%**


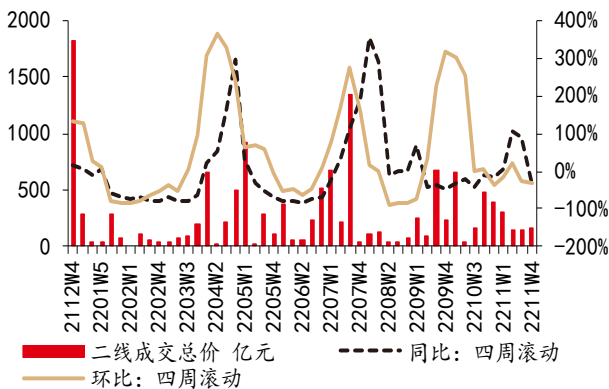
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**图表 49 二线土地成交建面滚动同/环比为 1.74%/1.09%**


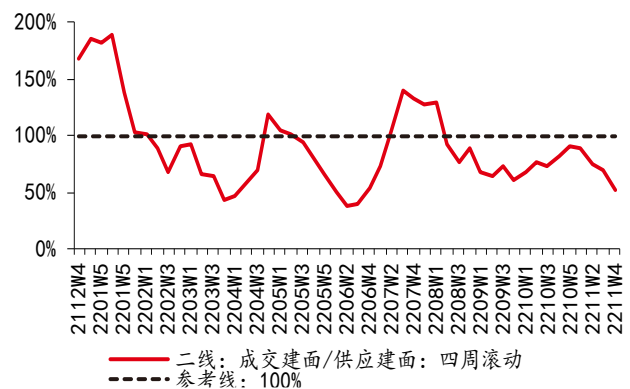
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**成交总价：**二线城市成交土地总价为 170.08 亿元，同比（4 周滚动）下降 38.45%，相比前一周的增速下降 130.52pct，环比（4 周滚动）下降 29.24%，相比前一周的增速下降 3.93pct。

**供需关系：**二线城市成交面积与供应面积的比例为 51.01%，前一周该比例为 68.72%，去年同期该比例为 41.50%。

**图表 50 二线土地成交总价滚动同/环比为-38.45%/-29.24%**


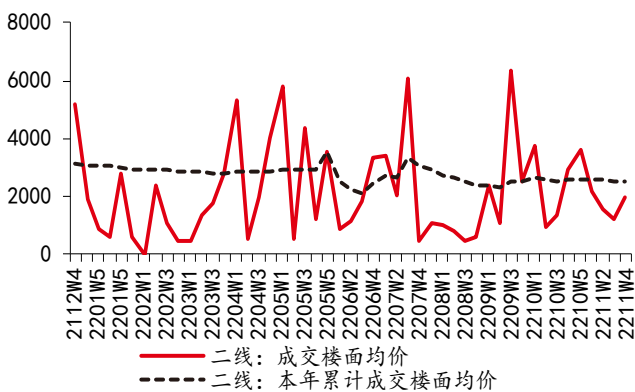
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**图表 51 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 51.01%**


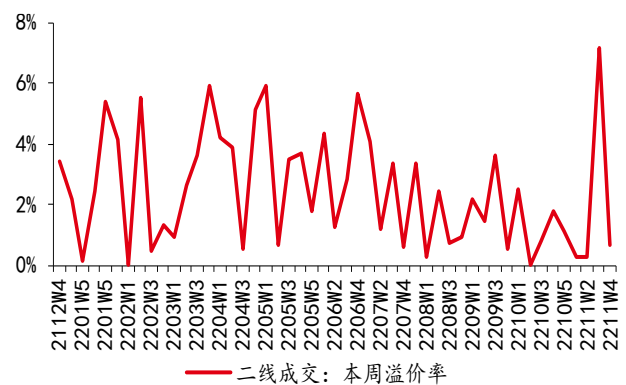
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**楼面地价：**二线城市楼面地价为 1998.00 元/平方米，同比下降 54.49%，环比增长 62.97%，本年累计成交楼面地价为 2493.23 元/平方米，同比下降 15.55%，环比下降 0.56%。

**溢价率：**二线城市溢价率为 0.64%，前一周的溢价率为 7.18%，2022 年 11 月第 4 周的溢价率与之相比下降 6.54pct，去年同期溢价率为 2.14%，2022 年 11 月第 4 周的溢价率与之相比下降 1.50pct。

**图表 52 二线土地本年累计成交楼面均价为 2493.23 元/㎡**


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**图表 53 二线土地成交溢价率为 0.64%**


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

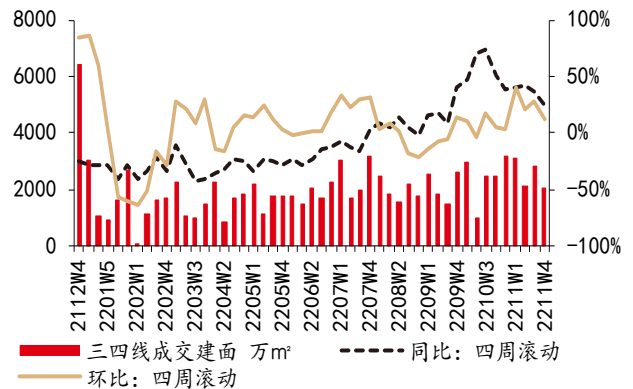
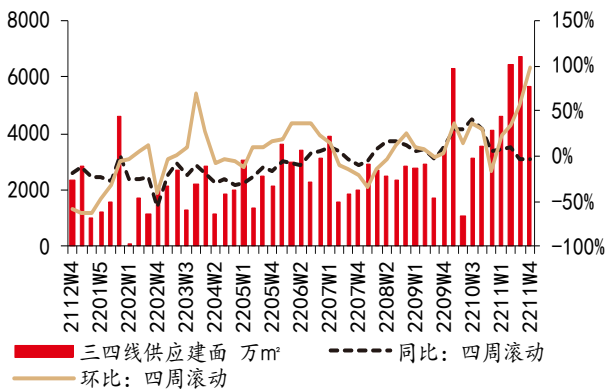
#### 4.4 三四线城市

**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 5643.70 万平，同比（4 周滚动）下降 4.10%，相比前一周的增速下降 1.68pct，环比（4 周滚动）增长 97.28%，相比前一周的增速上升 41.32pct。

**成交建面：**三四线城市成交土地建筑面积为 2066.33 万平，同比（4 周滚动）增长 24.26%，相比前一周的增速下降 12.39pct，环比（4 周滚动）增长 11.64%，相比前一周的增速下降 15.67pct。

图表 54 三四线土地供应建面滚动同/环比为-4.10%、97.28% 图表 55 三四线成交建面滚动同/环比为 24.26%、11.64%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

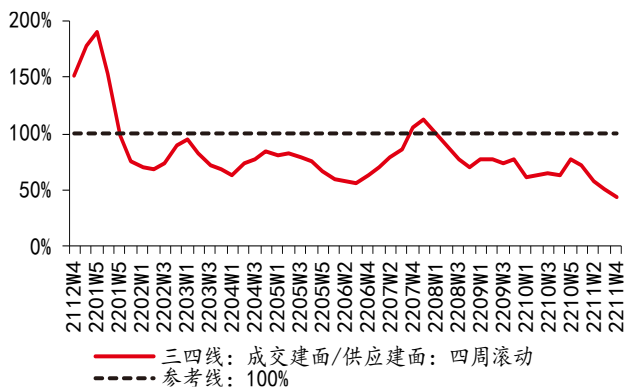
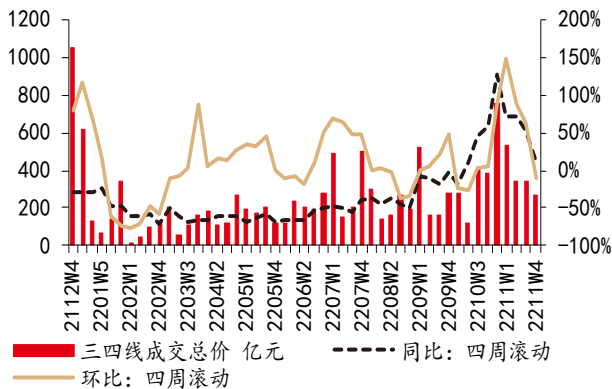
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**成交总价：**三四线城市成交土地总价为 266.48 亿元，同比（4 周滚动）增长 11.65%，相比前一周的增速下降 41.80pct，环比（4 周滚动）下降 11.70%，相比前一周的增速下降 76.38pct。

**供需关系：**三四线城市成交面积与供应面积的比例为 43.33%，前一周该比例为 51.45%，去年同期该比例为 33.44%。

图表 56 三四线土地总价滚动同/环比为 11.65%、-11.70%

图表 57 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 43.33%



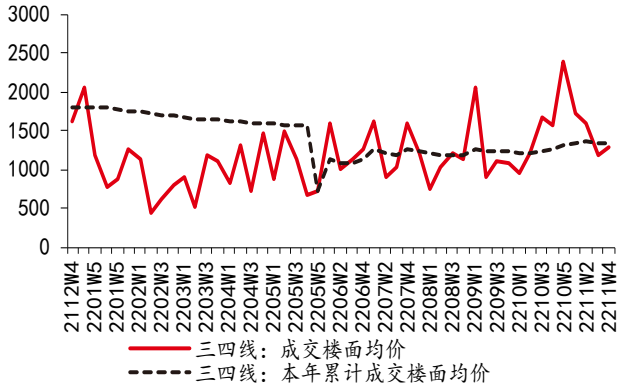
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

**楼面地价：**三四线城市楼面地价为 1290.00 元/平方米，同比增长 0.47%，环比增长 8.86%，本年累计成交楼面地价为 1345.50 元/平方米，同比下降 27.95%，环比下降 0.15%。

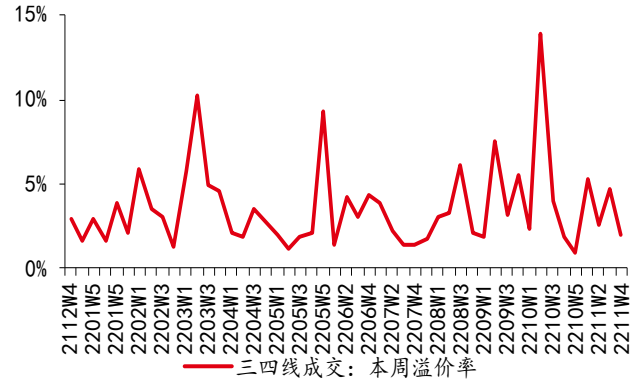
**溢价率：**三四线城市溢价率为 1.95%，前一周的溢价率为 4.76%，2022 年 11 月第 4 周的溢价率与之相比下降 2.81pct，去年同期溢价率为 2.82%，2022 年 11 月第 4 周的溢价率与之相比下降 0.87pct。

图表 58 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1345.50 元/m<sup>2</sup>



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 59 三四线土地成交溢价率为 1.95%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

## 5. 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	买入	预期个股相对同期基准指数涨幅在 20%以上
		增持	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。