

强于大市

房地产行业第48周周报 (11月26日-12月2日)

11月百强房企销售仍然低迷, “三箭齐发”支持优质房企融资

本周新房成交环比上升, 同比降幅扩大; 二手房成交环比下降, 同比增速下滑。土地市场环比量跌价升, 同比量价齐跌, 溢价率同环比下降。

核心观点

- 本周新房成交环比上升, 同比降幅扩大; 二手房成交环比下降, 同比增速下滑。43城新房成交面积328.4万平方米, 环比上升2.9%, 同比下降35.6%, 同比降幅较上周扩大了6.6个百分点; 一、二、三线城市环比增速分别为2.7%、17.8%、-10.5%, 同比增速分别为-27.1%、-37.8%、49.9%, 一、二线城市同比降幅扩大了4.9、5.9个百分点, 三线城市同比增幅扩大了32.9个百分点。15城二手房成交面积119.1万平方米, 环比下降4.9%, 同比上升4.9%, 同比增速较上周降低了7.0个百分点; 一、二、三线城市环比增速分别为-14.9%、-7.2%、31.6%, 同比增速分别为-36.1%、22.9%、156.4%, 一线城市同比增速下降18.5个百分点, 二、三线城市同比增速上升了0.2、83.5个百分点。
- 新房库存面积环比上升, 去化周期同比上升。14城新房库存面积为1.05亿平, 环比上升0.3%, 同比上升2.1%, 去化周期为14.1个月, 环比与上月持平, 同比上升2.7个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为0.7%、0.0%、-1.3%; 去化周期分别为11.6、12.4、14.3个月, 一线城市环比上升0.2个月, 二线城市环比下降0.2个月, 三线城市环比与上月持平。
- 土地市场环比量跌价升, 同比量价齐跌, 溢价率同环比下降。百城土地成交建面2995万平方米, 环比下降26.9%, 同比下降32.9%; 成交土地总价为450亿元, 环比下降10.6%, 同比下降70.4%; 楼面均价为1504元/平方米, 环比上升22.5%, 同比下降55.9%; 溢价率1.64%, 环比下降68.2%, 同比下降42.7%。
- 本周房企国内债券发行规模环比上升。房地产行业国内债券总发行量为99.1亿元, 同比上升82.8%, 环比上升11.8%; 净融资额为-16.4亿元。其中国内债券总发行量为52.1亿元, 同比上升15.2%, 环比下降35.4%; 净融资额为-8.0亿元。民企国内债券总发行量为47.0亿元, 总偿还量为55.4亿元, 同比上升1.5%; 净融资额为-8.4亿元。
- 板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为3.5%, 较上周下降1.6个百分点; 相对沪深300收益为1.0%, 较上周下降4.8个百分点。房地产板块PE为14.03X, 较上周上升0.47X。
- 北上资金对银行、非银金融和食品饮料加仓金额较大, 分别为31.72、30.15和26.37亿元。对房地产的持股占比上升0.05% (上周上升0.09%), 净买入-0.94亿元 (上周净买入0.21亿元)。

投资建议

- 需求端, 11月百强房企销售额6036亿元, 同比下降28.4%, 降幅较10月收窄了2.8个百分点; 1-11月百强房企累计销售额6.54万亿元, 同比下降43.3% (前值: -44.6%)。整体来看, 近期虽然市场政策端和房企融资端释放利好, 但房企销售端受制于居民购房意愿与需求仍然较弱, 表现仍相对低迷。供给端, 本周证监会发布房地产行业股权融资方面调整优化措施, 我们认为政策核心在于提供融资的同时, 改善房企资产负债表。此次适时引入“第三支箭”是信贷、债券两支箭的补充, 支持力度递进, 支持面互补。至此房地产行业初步形成了信贷、发债、信托、预售资金、股权融资等多维度的融资端支持政策体系。我们认为后续房地产行业信用风险或将不断化解, 部分头部民企受到整体信心提振、实际的资金支持, 带来信用修复。
- 具体标的, 我们建议关注: 1) 主流的央企和区域深耕型房企, 稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度, 行业见底复苏后带来β行情: 招商蛇口、保利发展、建发国际集团、华发股份、滨江集团; 2) 边际受益于政策利好的优质民企 (含混合所有制房企): 新城控股、金地集团、绿地控股、万科、绿地控股、金科股份、龙湖集团、碧桂园、旭辉控股集团; 3) 低PB、高净负债率、历史曾有大额增发的国企: 首开股份、上实发展、城建发展、光明地产。

风险提示

- 房地产调控升级; 销售超预期下行; 融资收紧。

相关研究报告

- 《房地产2022年10月统计局数据点评: 销售与投资持续低迷; 房企非房款到位资金降幅收窄》(2022/11/15)
- 《银保监会允许保函置换预售资金规定的点评: 允许保函置换预售监管资金, 优质房企流动性压力或将进一步缓解》(2022/11/15)
- 《房地产行业2022年10月月报: 需求端仍然低迷; 民企资金支持力度加大》(2022/11/14)
- 《房地产行业2022年三季报综述: 行业业绩、利润率、现金流持续承压; 房企分化加剧, 头部与区域深耕型房企优势显著》(2022/11/4)
- 《中国真实住房需求还有多少? (2022版)》(2022/8/3)
- 《凡益之道, 与时偕行——关于短期博弈与长期格局的思考》(2022/6/15)
- 《2022年, 五问房地产行业》(2021/12/6)
- 《从历史复盘探讨本轮地产调控放松的最佳路径与当前房企的生存法则》(2022/3/31)
- 《从路径、估算总额、预期影响、海外经验来理解我国房地产税改革试点》(2021/10/26)
- 《2021年集中土拍元年深度解读与展望: 全年集中土拍呈现“热—冷—稳”趋势, 央国企或将持续土拍主导地位》(2022/3/3)
- 《地产纾困新路径探索: AMC对房企化债的作用究竟有多大?》(2022/5/23)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师: 夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300521070005

证券分析师: 许佳璐

(8621)20328710

jiayu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪.....	9
2 百城土地市场跟踪	11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	13
3 本周行业政策梳理	16
4 本周板块表现回顾	18
5 本周重点公司公告	21
6 本周房企债券发行情况	25
7 投资建议	28
8 风险提示	29
9 附录	30

图表目录

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 3.3%，同比下降 40.9%.....	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 328.4 万平方米，环比上升 2.9%，同比下降 35.6%	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 2.3 万套，环比上升 8.2%，同比下降 29.4%.6	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 257.5 万平方米，环比上升 7.8%，同比下降 27.9%	6
图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 4.3%、18.7%、-7.3%.....	6
图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 2.7%、17.8%、-10.5%.....	6
图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.6 万套，环比下降 11.7%，同比下降 63.5%	7
图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 70.9 万平方米，环比下降 11.7%，同比下降 53.5%	7
图表 9. 15 个城市新房库存套数为 106.1 万套，环比上升 0.5%，同比上升 2.5%.....	7
图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 58.6 万套，环比上升 0.6%，同比上升 2.6%.7	7
图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 0.4%、1.0%、0.0%	7
图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.6 万套，环比上升 0.4%，同比上升 2.4%.7	7
图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 15.2、11.9、23.3 个月.....	8
图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 10.8、15.5、9.8 个月	8
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 15.3、3.7、23.0、12.7 个月....	8
图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10534.0 万平方米，环比上升 0.3%，同比上升 2.1%	8
图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7429.8 万平方米，环比上升 0.2%，同比上升 0.2%	8
图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 0.7%、0.0%、-1.3%.....	9
图表 19. 其余 5 个市新房库存面积为 3104.2 万平方米，环比上升 0.5%，同比上升 6.7%	9
图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 14.1、12.2、22.9 个月.....	9
图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.6、12.4、14.3 个月	9
图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 10.2%，同比上升 1.1%....	9
图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 119.1 万平方米，环比下降 4.9%，同比上升 4.9%	9
图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.0 万套，环比下降 10.3%，同比上升 1.4%	10
图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 106.9 万平方米，环比下降 4.5%，同比上	

升 11.4%	10
图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为-14.5%、-8.0%、-14.9%10	
图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-14.9%、-7.2%、31.6%10	
图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比下降 9.7%，同比下降 1.5%	10
图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 12.2 万平方米，环比下降 8.4%，同比下降 30.7%10	
图表 30. 百城成交全类型土地数量为 500 宗，环比下降 22.0%，同比下降 29.1% ... 11	
图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2995 万平方米，环比下降 26.9%，同比下降 32.9%.....	11
图表 32. 百城成交土地总价为 450 亿元，环比下降 10.6%，同比下降 70.4%.....	11
图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1504 元/平方米，环比上升 22.5%，同比下降 55.9%	11
图表 34. 百城成交土地溢价率为 1.64%，环比下降 68.2%，同比下降 42.7%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为-62.5%、-42.9%、-13.6%12	
图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-77.8%、-57.0%、7.4%... 12	
图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-30.5%、-25.1%、-27.5%.....	12
图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-71.5%、-52.0%、2.2%.....	12
图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-47.9%、22.0%、-21.1%.12	
图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-96.4%、-79.3%、3.3%...12	
图表 41.一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-24.9%、63.0%、8.9%	13
图表 42.一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-87.4%、-57.0%、1.1%	13
图表 43. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.54%、0.64%、1.95%	13
图表 44. 百城成交住宅类土地数量为 149 宗，环比下降 2.6%，同比下降 24.0% 13	
图表 45. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 1014 万平方米，环比下降 8.0%，同比下降 41.5%.....	13
图表 46. 百城成交住宅土地总价为 337 亿元，环比上升 11.7%，同比下降 73.1%.... 14	
图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 3320 元/平方米，环比上升 21.4%，同比下降 54.0%.....	14
图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 1.64%，环比下降 76.2%，同比下降 35.7% 14	
图表 49.二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为	14
-3.7%、-4.0%	14
图表 50.一、二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为 -81.8%、-69.8%、42.4%.14	
图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-17.5%、-4.6%	15

图表 52. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-96.7%、-68.1%、22.5%.....	15
图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为.....	15
57.9%、-14.6%.....	15
图表 54. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速为-97.7%、-79.5%、48.3%.....	15
图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 91.4%、-10.5%	15
图表 56. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-31.4%、-35.8%、21.0%	15
图表 57. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 14.86%、0.00%、2.58%	15
图表 58. 2022 年第 48 周大事件.....	17
图表 59. 房地产行业绝对收益为 3.5%，较上周下降 1.6 个百分点.....	18
图表 60. 房地产行业相收益为 1.0%，较上周下降 4.8 个百分点.....	18
图表 61. 房地产板块 PE 为 14.03X，较上周上升 0.47X.....	19
图表 62. 北上资金对银行、非银金融和食品饮料加仓金额较大，分别为 31.72、30.15 和 26.37 亿元.....	19
图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、金科股份、万科 A	20
图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、美的置业、越秀地产.....	20
图表 65. 2022 年第 48 周（11 月 26 日-12 月 2 日）重点公司公告汇总	23
续 图表 65. 2022 年第 48 周（11 月 26 日-12 月 2 日）重点公司公告汇总	24
图表 66. 2022 年第 48 周房地产行业国内债券总发行量为 99.1 亿元，同比上升 82.8%，环比上升 11.8%.....	25
图表 67. 2022 年第 48 周房地产行业国内债券总偿还量为 115.5 亿元，同比下降 11.7%，环比上升 114.0%.....	26
图表 68. 2022 年第 48 周房地产行业国内债券净融资额为-16.4 亿元	26
图表 69. 本周债券发行量最大的房企为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、美的置业集团有限公司，发行量分别为 25.0、20.0、15.0 亿元.....	26
图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为广州富力地产股份有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、柳州市房地产开发有限责任公司，偿还量分别为 40.0、12.9、10.4 亿元	27
图表 71. 报告中提及上市公司估值表	28
图表 72. 城市数据选取清单.....	30

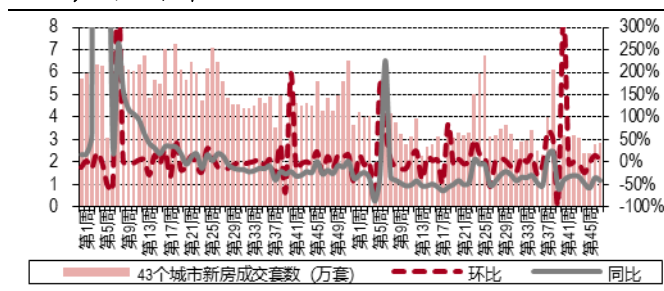
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第48周：11月26日-12月2日）相比于上周，新房成交量上升，二手房成交量下降，新房库存量上升，去化周期略有上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

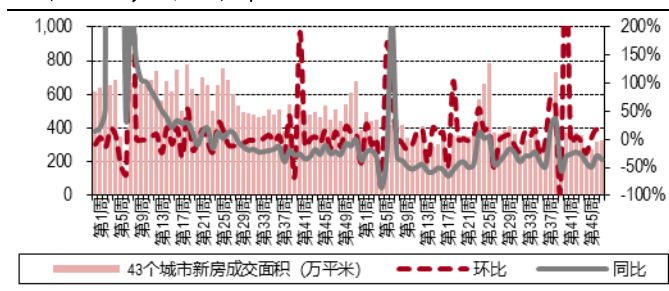
本周43个城市新房成交套数为2.9万套，环比上升3.3%，同比下降40.9%；成交面积为328.4万平方米，环比上升2.9%，同比下降35.6%。其中17个大中城市新房成交套数为2.3万套，环比上升8.2%，同比下降29.4%；成交面积为257.5万平方米，环比上升7.8%，同比下降27.9%；一、二、三线城市新房成交套数分别为0.7、1.2、0.5万套，环比增速分别为4.3%、18.7%、-7.3%，同比增速分别为-29.3%、-42.4%、61.6%。一、二、三线城市新房成交面积分别为70.3、144.2、42.9万平方米，环比增速分别为2.7%、17.8%、-10.5%，同比增速分别为-27.1%、-37.8%、49.9%。其余26个城市本周新房成交套数为0.6万套，环比下降11.7%，同比下降63.5%；成交面积为70.9万平方米，环比下降11.7%，同比下降53.5%。

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 3.3%，同比下降 40.9%



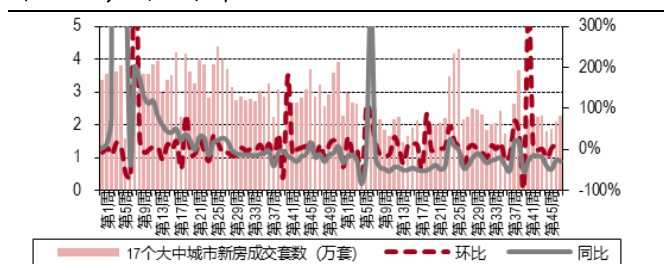
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 43 个城市新房成交面积为 328.4 万平方米，环比上升 2.9%，同比下降 35.6%



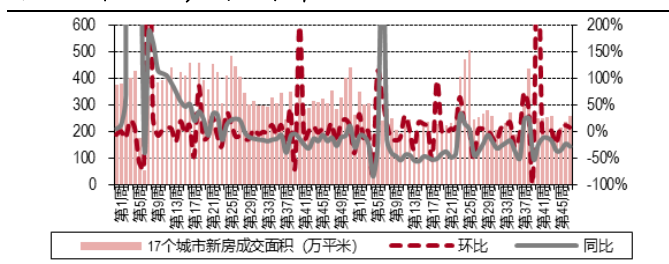
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 2.3 万套，环比上升 8.2%，同比下降 29.4%



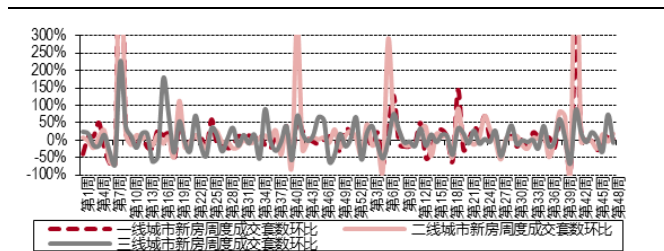
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 257.5 万平方米，环比上升 7.8%，同比下降 27.9%



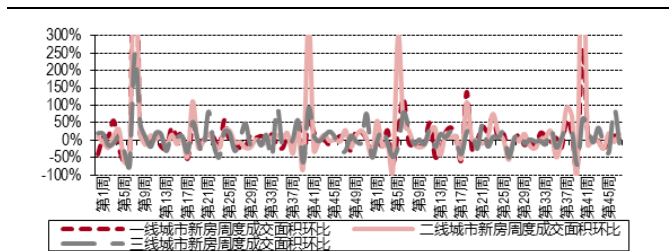
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 一、二、三线城市新房成交套数环比增速分别为 4.3%、18.7%、-7.3%



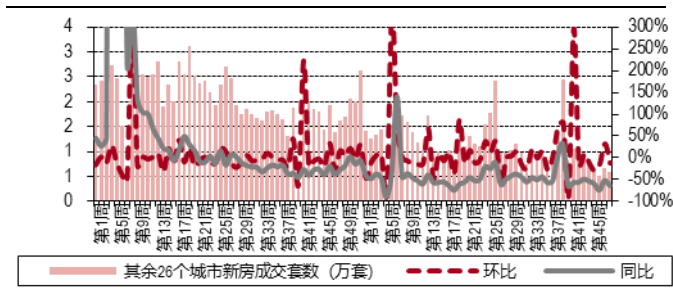
资料来源：万得，中银证券

图表 6. 一、二、三线城市新房成交面积环比增速分别为 2.7%、17.8%、-10.5%



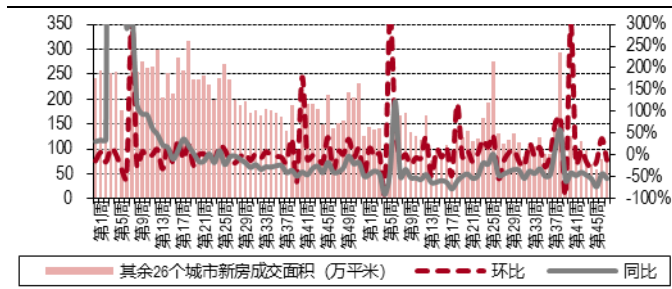
资料来源：万得，中银证券

图表 7. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.6 万套，环比下降 11.7%，同比下降 63.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 8. 其余 26 个城市成交面积为 70.9 万平方米，环比下降 11.7%，同比下降 53.5%

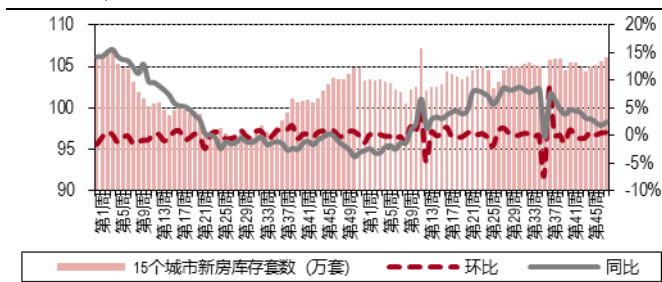


资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

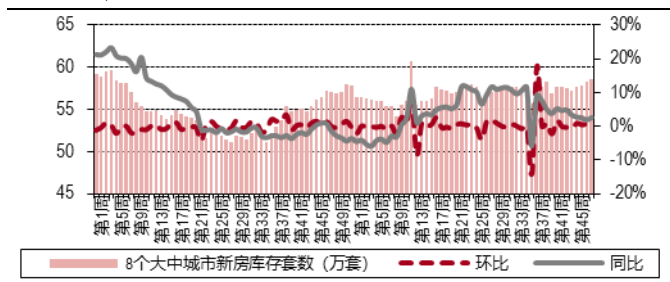
15 个城市新房库存套数为 106.1 万套，环比上升 0.5%，同比上升 2.5%，其中 8 个大中城市新房库存套数为 58.6 万套，环比上升 0.6%，同比上升 2.6%。一、二、三线城市新房库存套数分别为 31.1、19.8、7.7 万套，一、二、三线城市环比增速分别为 0.4%、1.0%、0.0%；一、二、三线城市同比增速分别为 15.7%、-5.8%、-16.6%；其余 7 个城市新房库存套数为 47.6 万套，环比上升 0.4%，同比上升 2.4%。在新房库存套数去化周期方面，15 个城市新房库存套数去化周期为 15.2 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 3.5 个月。其中 8 个大中城市新房库存套数去化周期为 11.9 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 3.2 个月，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 10.8、15.5、9.8 个月，一线城市环比上升 0.2 个月，二线城市环比下降 0.1 个月，三线城市与上月持平，一、二、三线城市同比增速分别为 2.6 个月、4.9 个月、3.1 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 15.3、3.7、23.0、12.7 个月，环比增速分别为 1.0 个月、0.0 个月、1.3 个月、-0.2 个月，同比增速分别为 2.1 个月、0.6 个月、10.7 个月、5.2 个月；其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 23.3 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 2.0 个月。

图表 9. 15 个城市新房库存套数为 106.1 万套，环比上升 0.5%，同比上升 2.5%



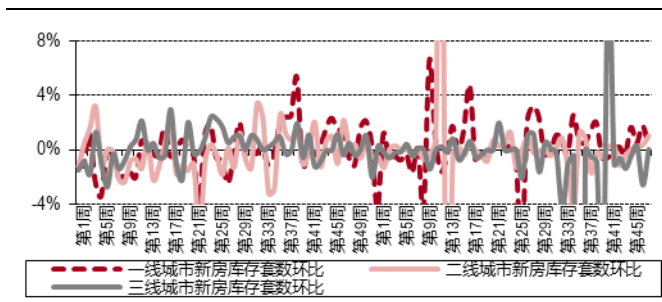
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 8 个大中城市新房库存套数为 58.6 万套，环比上升 0.6%，同比上升 2.6%



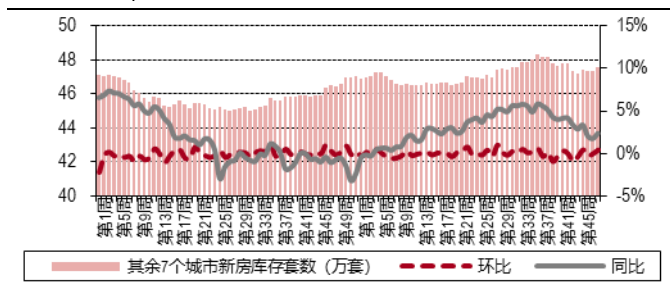
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为 0.4%、1.0%、0.0%



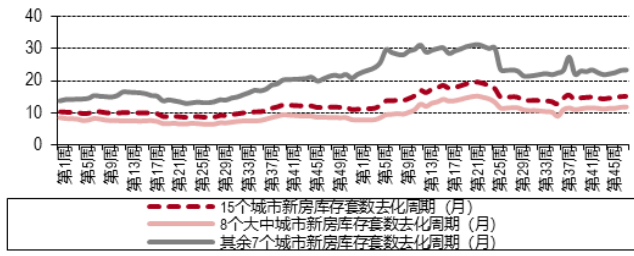
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.6 万套，环比上升 0.4%，同比上升 2.4%



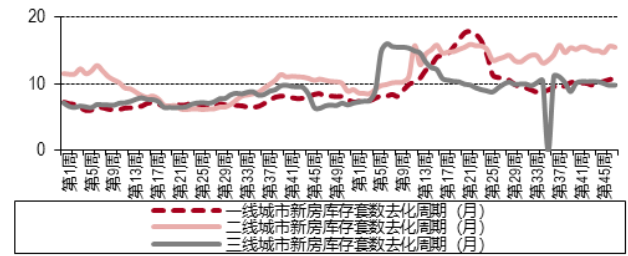
资料来源：万得，中银证券

图表 13. 15 个城市、8 个大中城市、其余 7 个城市新房库存套数去化周期为 15.2、11.9、23.3 个月



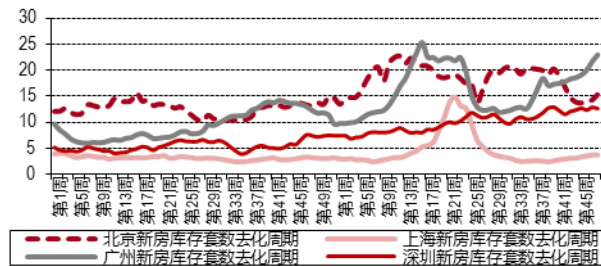
资料来源：万得，中银证券

图表 14. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 10.8、15.5、9.8 个月



资料来源：万得，中银证券

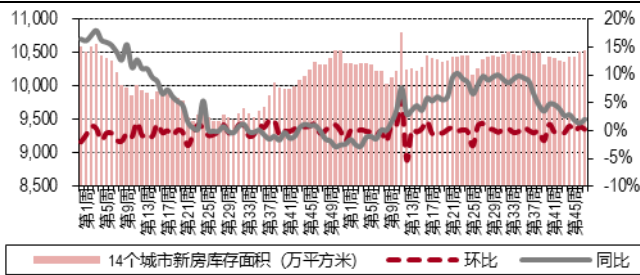
图表 15. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 15.3、3.7、23.0、12.7 个月



资料来源：万得，中银证券

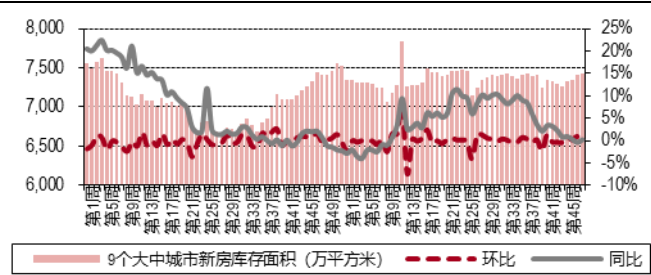
14 个城市新房库存面积为 10534.0 万平方米，环比上升 0.3%，同比上升 2.1%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7429.8 万平方米，环比上升 0.2%，同比上升 0.2%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3547.6、3046.9、835.2 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 0.7%、0.0%、-1.3%，同比增速分别为 14.1%、-7.4%、-17.8%。其余 5 个城市新房库存面积为 3104.2 万平方米，环比上升 0.5%，同比上升 6.7%。在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 14.1 个月，环比与上月持平，同比上升 2.7 个月。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 12.2 个月，环比与上月持平，同比上升 2.0 个月，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.6、12.4、14.3 个月，一线城市环比上升 0.2 个月，二线城市环比下降 0.2 个月，三线城市环比与上月持平，一、二、三线城市同比上升 2.6 个月、1.4 个月、1.9 个月。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 22.9 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 6.3 个月。

图表 16. 14 个城市新房库存面积为 10534.0 万平方米，环比上升 0.3%，同比上升 2.1%



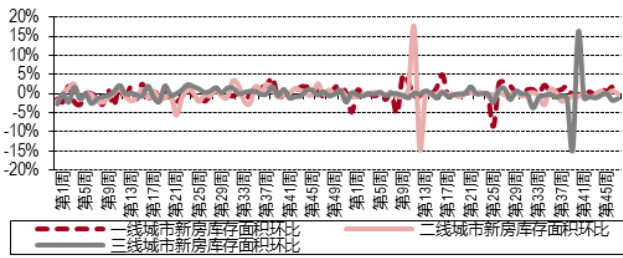
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 9 个大中城市新房库存面积为 7429.8 万平方米，环比上升 0.2%，同比上升 0.2%



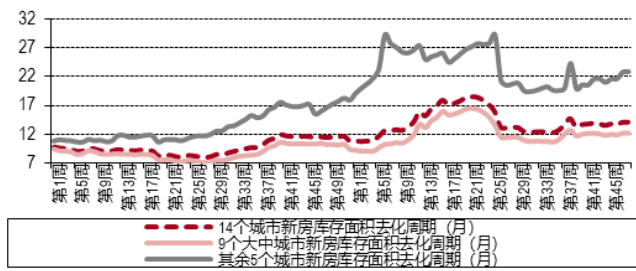
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为 0.7%、0.0%、-1.3%



资料来源：万得，中银证券

图表 20. 14 个城市、9 个大中城市、其余 5 个城市新房库存面积去化周期为 14.1、12.2、22.9 个月

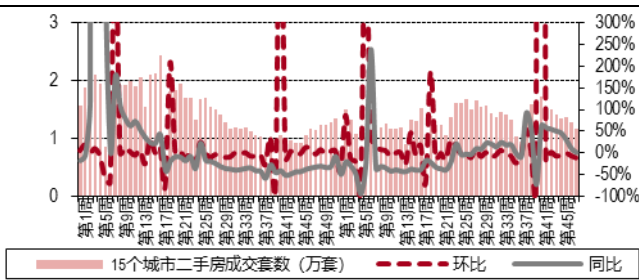


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

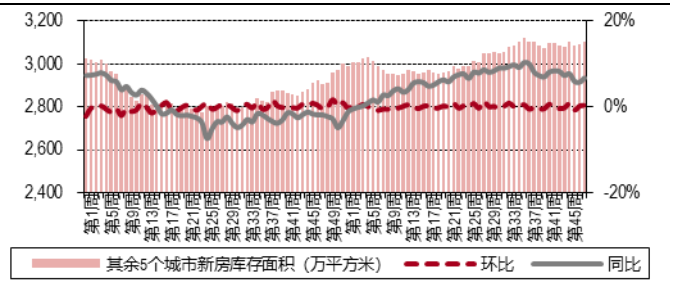
本周 15 个城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 10.2%，同比上升 1.1%；成交面积为 119.1 万平方米，环比下降 4.9%，同比上升 4.9%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 1.0 万套，环比下降 10.3%，同比上升 1.4%；成交面积为 106.9 万平方米，环比下降 4.5%，同比上升 11.4%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.2、0.7、0.1 万套，环比增速分别为-14.5%、-8.0%、-14.9%，同比增速分别为-36.7%、18.0%、63.3%，一、二、三线城市成交面积分别为 21.5、68.5、16.9 万平方米，环比增速分别为-14.9%、-7.2%、31.6%，同比增速分别为-36.1%、22.9%、156.4%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比下降 9.7%，同比下降 1.5%；成交面积为 12.2 万平方米，环比下降 8.4%，同比下降 30.7%。

图表 22. 15 个城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 10.2%，同比上升 1.1%



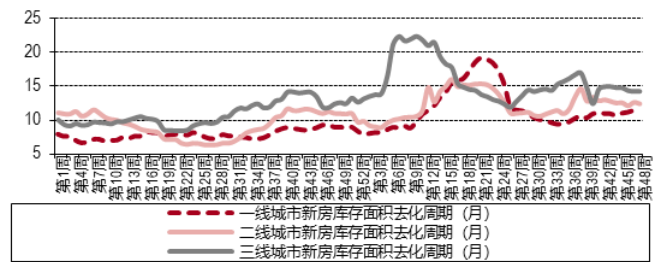
资料来源：万得，中银证券

图表 19. 其余 5 个城市新房库存面积为 3104.2 万平方米，环比上升 0.5%，同比上升 6.7%



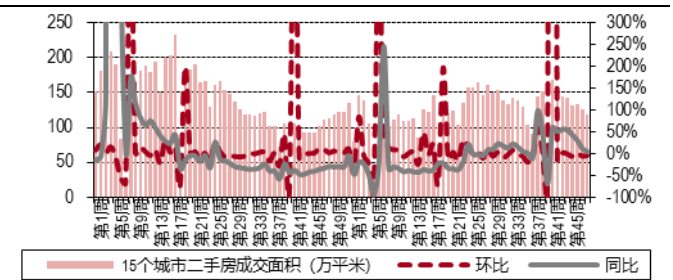
资料来源：万得，中银证券

图表 21. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.6、12.4、14.3 个月



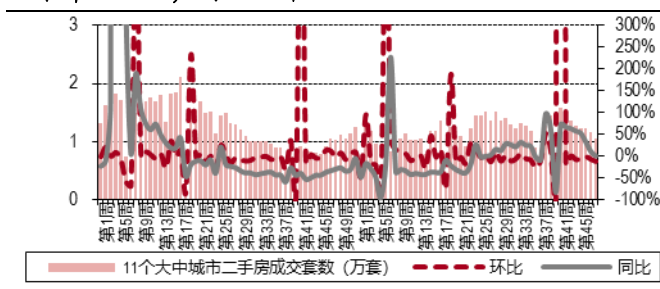
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 15 个城市二手房成交面积为 119.1 万平方米，环比下降 4.9%，同比上升 4.9%



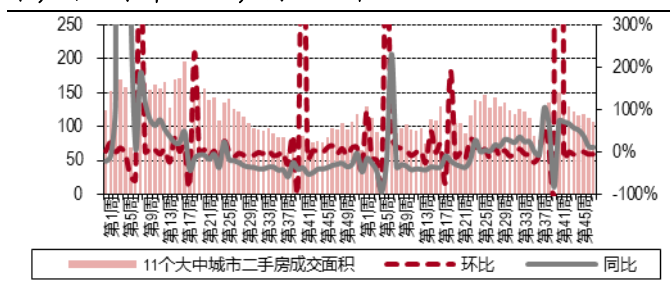
资料来源：万得，中银证券

图表 24. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.0 万套，环比下降 10.3%，同比上升 1.4%



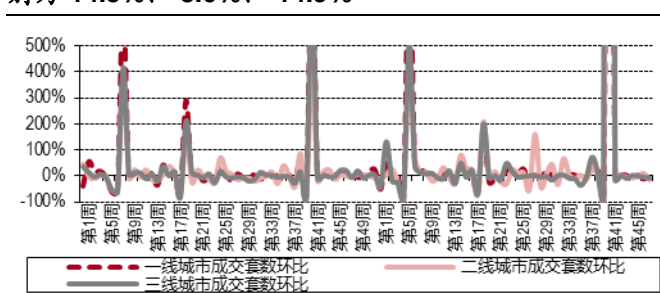
资料来源：万得，中银证券

图表 25. 11 个大中城市二手房成交面积为 106.9 万平方米，环比下降 4.5%，同比上升 11.4%



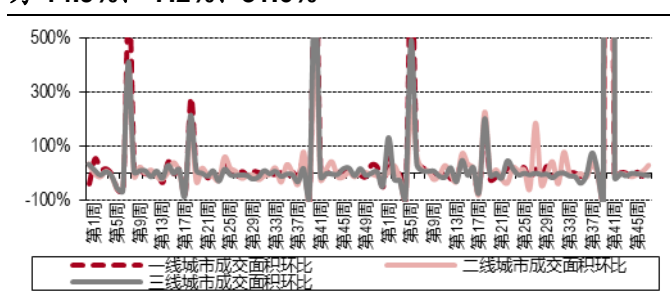
资料来源：万得，中银证券

图表 26. 一、二、三线城市二手房成交套数环比增速分别为 -14.5%、-8.0%、-14.9%



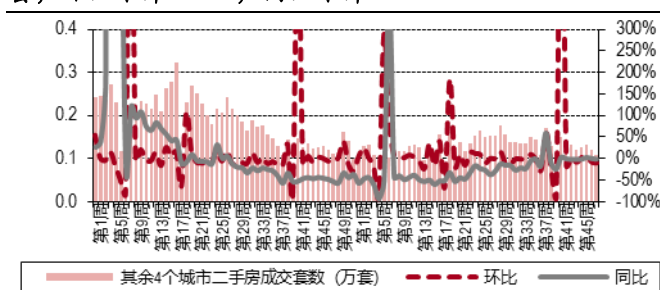
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 一、二、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 -14.9%、-7.2%、31.6%



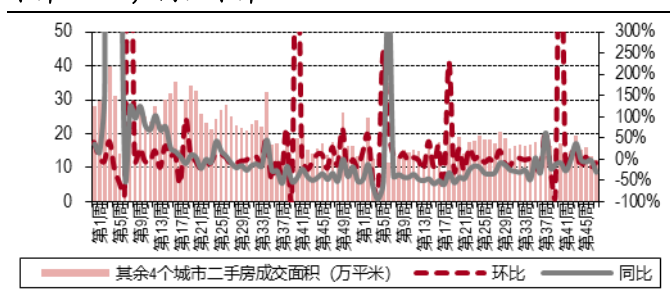
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.1 万套，环比下降 9.7%，同比下降 1.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 29. 其余 4 个城市成交面积为 12.2 万平方米，环比下降 8.4%，同比下降 30.7%



资料来源：万得，中银证券

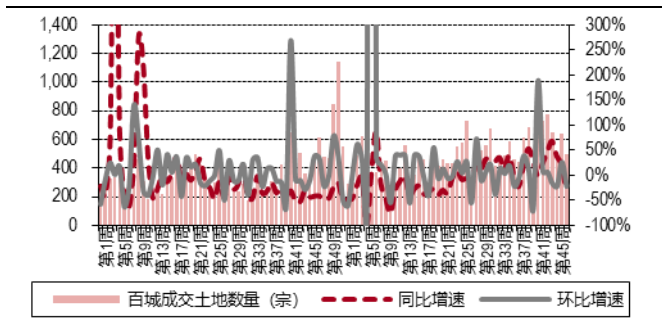
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2022 年第 47 周（11 月 21 日-11 月 27 日）的数据。整体土地市场较上周相比量跌价升，土地溢价率下跌。从城市能级来看，与上周比，一线城市量价齐跌，二、三线城市量跌价升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

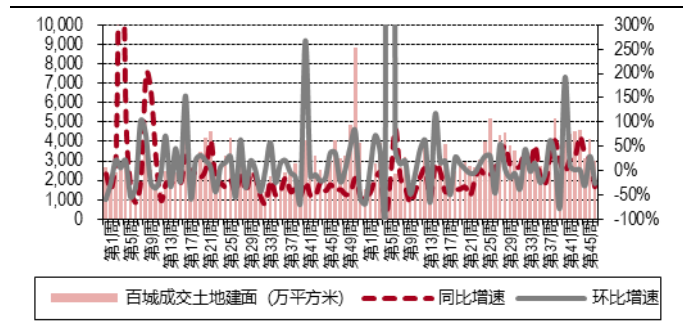
百城成交全类型土地数量为 500 宗，环比下降 22.0%，同比下降 29.1%；成交土地规划建筑面积为 2995 万平方米，环比下降 26.9%，同比下降 32.9%；成交土地总价为 450 亿元，环比下降 10.6%，同比下降 70.4%；成交土地楼面均价为 1504 元/平方米，环比上升 22.5%，同比下降 55.9%；百城成交土地溢价率为 1.64%，环比下降 68.2%，同比下降 42.7%。

图表 30. 百城成交全类型土地数量为 500 宗，环比下降 22.0%，同比下降 29.1%



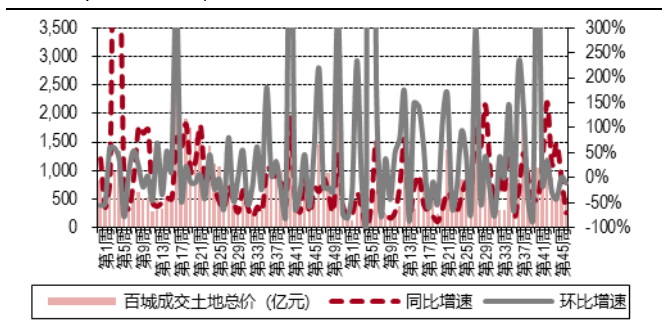
资料来源：万得，中银证券

图表 31. 百城成交土地规划建筑面积为 2995 万平方米，环比下降 26.9%，同比下降 32.9%



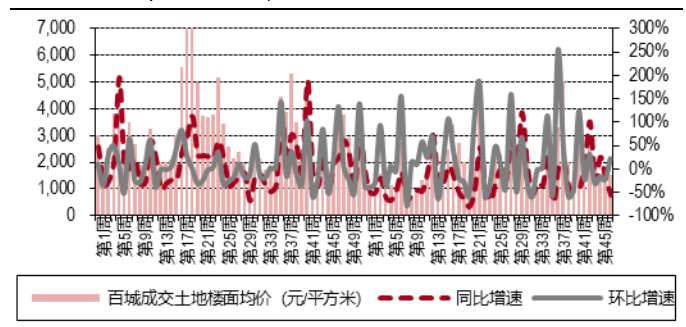
资料来源：万得，中银证券

图表 32. 百城成交土地总价为 450 亿元，环比下降 10.6%，同比下降 70.4%



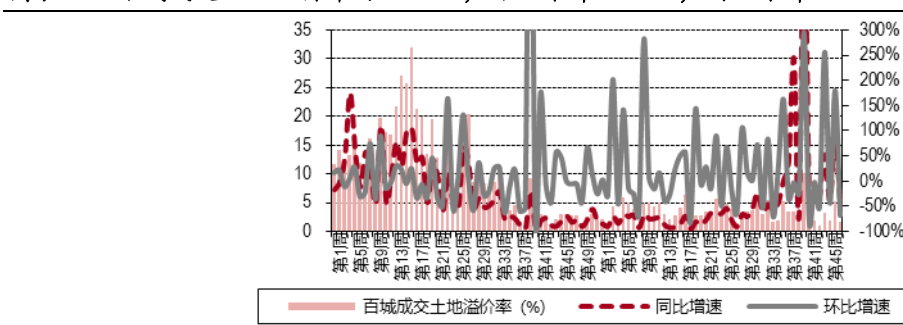
资料来源：万得，中银证券

图表 33. 百城成交土地楼面均价为 1504 元/平方米，环比上升 22.5%，同比下降 55.9%



资料来源：万得，中银证券

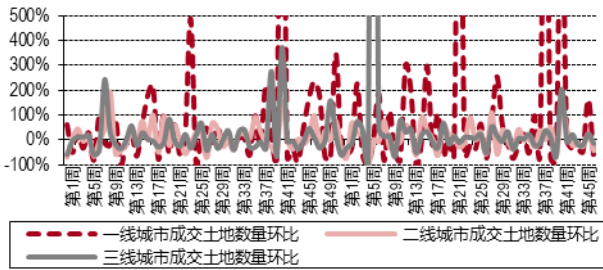
图表 34. 百城成交土地溢价率为 1.64%，环比下降 68.2%，同比下降 42.7%



资料来源：万得，中银证券

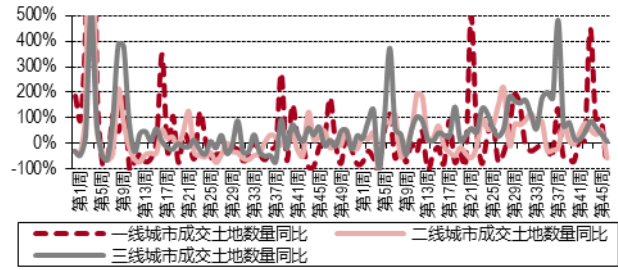
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 6、89、405 宗，环比增速分别为-62.5%、-42.9%、-13.6%，同比增速分别为-77.8%、-57.0%、7.4%；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 77.3、851.1、2066.3 万平方米，环比增速分别为-30.5%、-25.1%、-27.5%，同比增速分别为-71.5%、-52.0%、2.2%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 13.7、170.1、266.5 亿元，环比增速分别为-47.9%、22.0%、-21.1%，同比增速分别为-96.4%、-79.3%、3.3%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1776、1998、1290 元/平方米，环比增速分别为-24.9%、63.0%、8.9%，同比增速分别为-87.4%、-57.0%、1.1%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.54%、0.64%、1.95%，二、三线城市环比增速分别为-91.1%、-59.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 91.1%、-69.1%、-35.2%。

图表 35. 一、二、三线城市成交土地数量环比增速分别为-62.5%、-42.9%、-13.6%



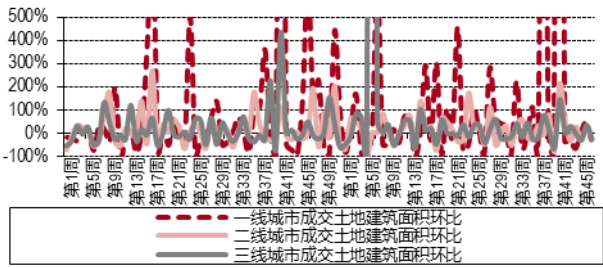
资料来源：万得，中银证券

图表 36. 一、二、三线城市成交土地数量同比增速分别为-77.8%、-57.0%、7.4%



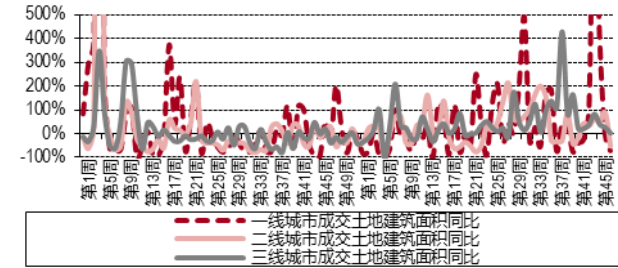
资料来源：万得，中银证券

图表 37. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-30.5%、-25.1%、-27.5%



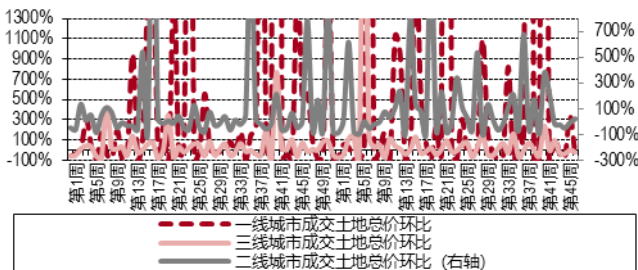
资料来源：万得，中银证券

图表 38. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-71.5%、-52.0%、2.2%



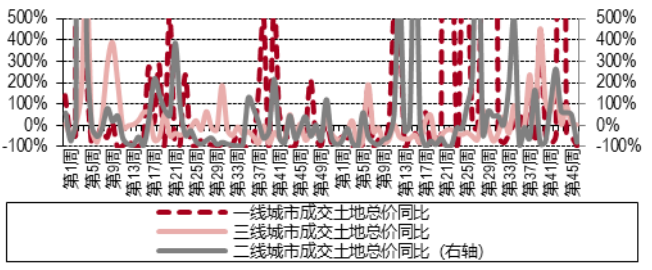
资料来源：万得，中银证券

图表 39. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-47.9%、22.0%、-21.1%



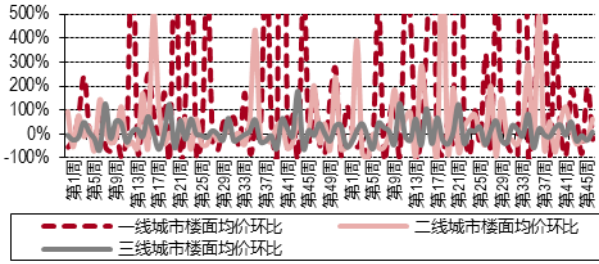
资料来源：万得，中银证券

图表 40. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-96.4%、-79.3%、3.3%



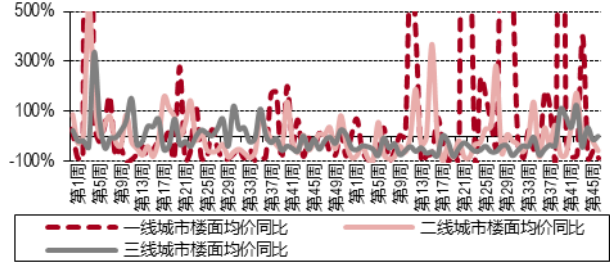
资料来源：万得，中银证券

图表 41.一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-24.9%、63.0%、8.9%



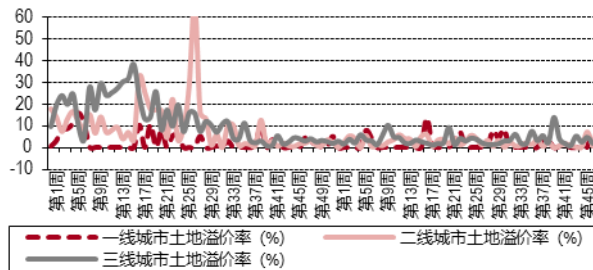
资料来源：万得，中银证券

图表 42.一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-87.4%、-57.0%、1.1%



资料来源：万得，中银证券

图表 43.一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 8.54%、0.64%、1.95%

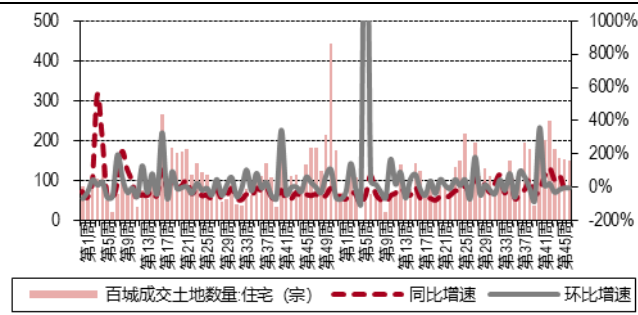


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

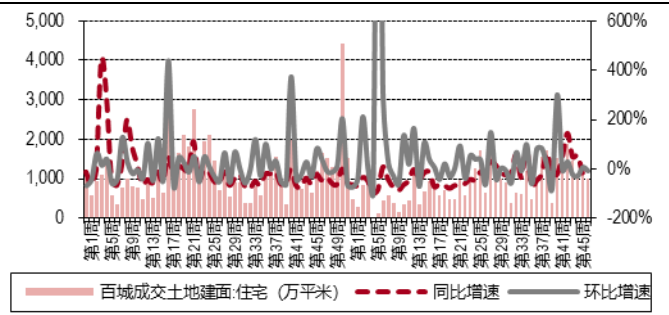
百城成交住宅类土地数量为 149 宗，环比下降 2.6%，同比下降 24.0%；成交住宅土地规划建筑面积为 1014 万平方米，环比下降 8.0%，同比下降 41.5%；成交住宅土地总价为 337 亿元，环比上升 11.7%，同比下降 73.1%；成交住宅土地楼面均价为 3320 元/平方米，环比上升 21.4%，同比下降 54.0%；百城成交土住宅类地溢价率为 1.64%，环比下降 76.2%，同比下降 35.7%。

图表 44.百城成交住宅类土地数量为 149 宗，环比下降 2.6%，同比下降 24.0%



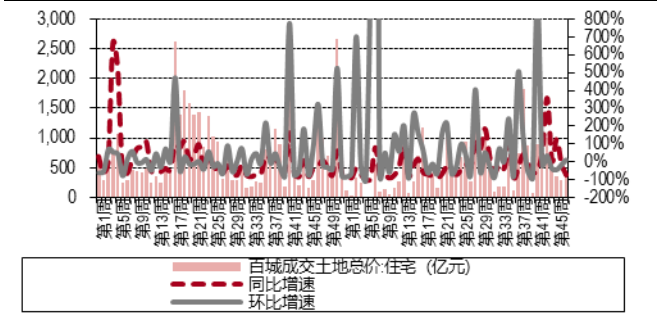
资料来源：万得，中银证券

图表 45.百城成交住宅土地规划建筑面积为 1014 万平方米，环比下降 8.0%，同比下降 41.5%



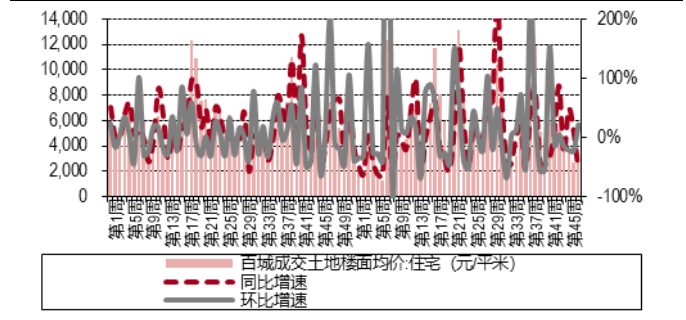
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 百城成交住宅土地总价为 337 亿元，环比上升 11.7%，同比下降 73.1%



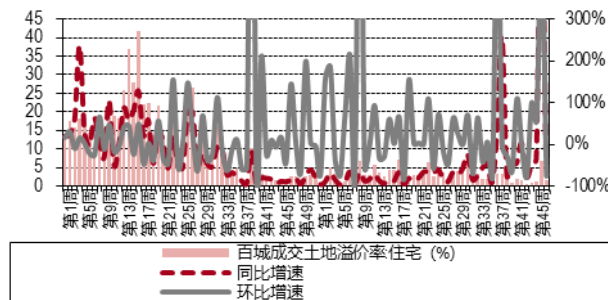
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 百城成交住宅土地楼面均价为 3320 元/平方米，环比上升 21.4%，同比下降 54.0%



资料来源：万得，中银证券

图表 48. 百城成交土住宅类地溢价率为 1.64%，环比下降 76.2%，同比下降 35.7%

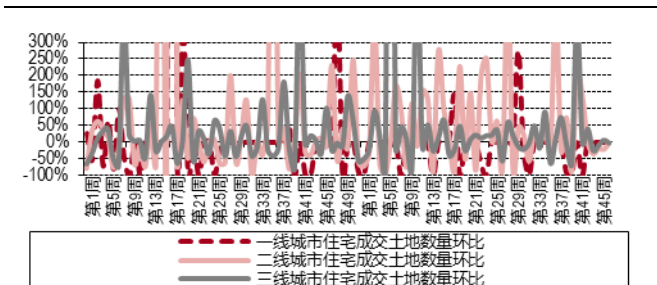


资料来源：万得，中银证券

从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，

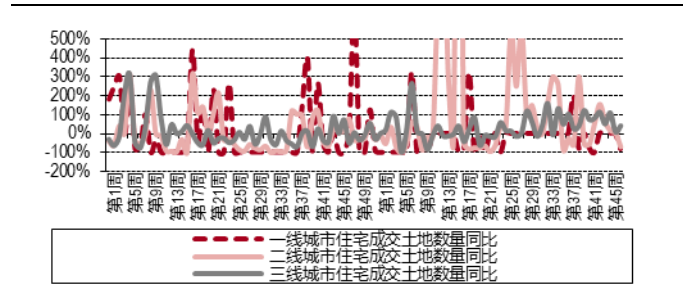
本周一、二、三线城市住宅类成交土地数量分别为 2、26、121 宗，二、三线城市环比增速分别为 -3.7%、-4.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 -81.8%、-69.8%、42.4%；一、二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 6.3、279.4、728.0 万平方米，二、三线城市环比增速为 -17.5%、-4.6%，一、二、三线城市同比增速分别为 -96.7%、-68.1%、22.5%；一、二、三线城市住宅类成交总价分别为 8.4、154.3、173.8 亿元，二、三线城市环比增速为 57.9%、-14.6%，一、二、三线城市同比增速分别为 -97.7%、-79.5%、48.3%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价为 13186、5523、2388 元/平方米，二、三线城市环比增速分别为 91.4%、-10.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 -31.4%、-35.8%、21.0%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 14.86%、0.00%、2.58%，三线城市环比增速为 -56.6%，一、三线城市同比增速为 219.6%、138.9%。

图表 49. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为 -3.7%、-4.0%



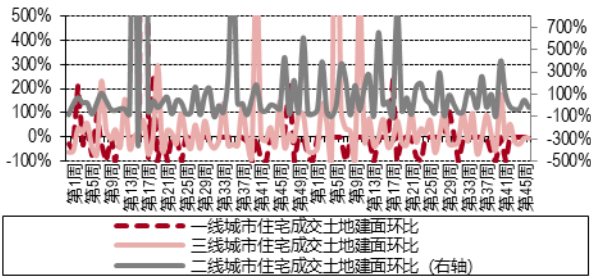
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 一、二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为 -81.8%、-69.8%、42.4%



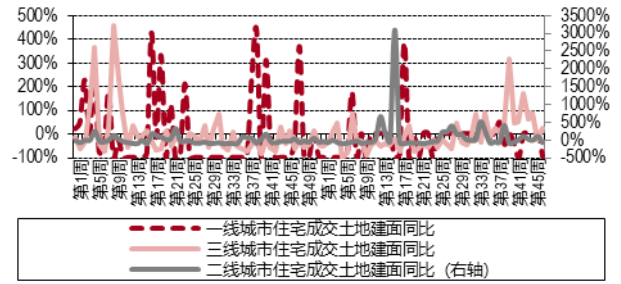
资料来源：万得，中银证券

图表 51. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速为-17.5%、-4.6%



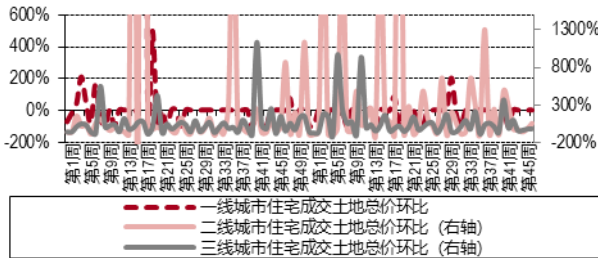
资料来源：万得，中银证券

图表 52. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-96.7%、-68.1%、22.5%



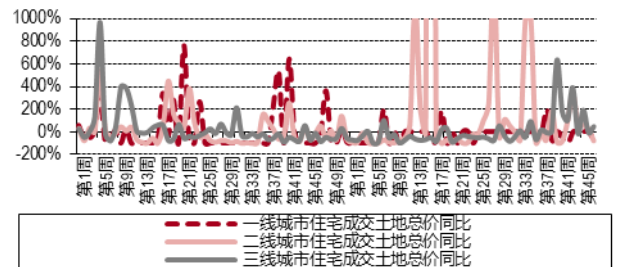
资料来源：万得，中银证券

图表 53. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 57.9%、-14.6%



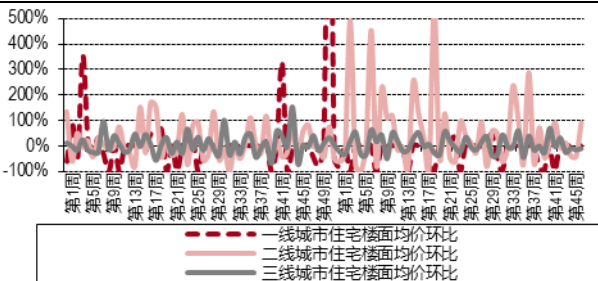
资料来源：万得，中银证券

图表 54. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速为-97.7%、-79.5%、48.3%



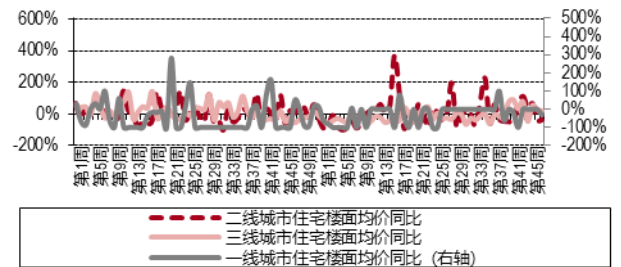
资料来源：万得，中银证券

图表 55. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 91.4%、-10.5%



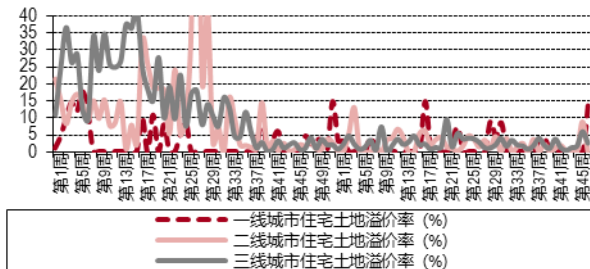
资料来源：万得，中银证券

图表 56. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-31.4%、-35.8%、21.0%



资料来源：万得，中银证券

图表 57. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 14.86%、0.00%、2.58%



资料来源：万得，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面，证监会：证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，并自即日起施行。1) 恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。允许符合条件的房地产企业实施重组上市，允许房地产行业上市公司发行股份或支付现金购买涉房资产，支持“同行业、上下游”整合等。2) 恢复上市房企和涉房上市公司再融资。允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务。3) 调整完善房地产企业境外市场上市政策。与境内 A 股政策保持一致，恢复以房地产为主业的 H 股上市公司再融资；恢复主业非房地产业务的其他涉房 H 股上市公司再融资。4) 进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用。推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行，努力打造 REITs 市场的“保租房板块”。5) 积极发挥私募股权投资基金作用。开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，探索新的发展模式。

地方层面，重庆两江新区：秋季线上房交会延长至明年 1 月 31 日，凡 2022 年 9 月 28 日至 2023 年 1 月 31 日期间购买两江新区直管区内“八个街道”、“三大新城”和保税港片区参展新建商品房，签订重庆市商品房买卖合同，并于 2022 年 9 月 28 日至 2023 年 2 月 15 日期间向两江新区税务局或保税港区税务局完清购房契税的购房人可申请契税消费补贴。**湖北荆门：**在配租公租房时，对符合住房保障条件的家庭，可根据未成年子女数量，在户型选择等方面给予适当照顾。对夫妻双方中至少一方为本市户籍，在东宝区、荆门高新区·掇刀区、漳河新区三区购买首套或改善型普通住房的生育二孩及三孩家庭发放购房补贴，其中二孩家庭给予一次性补贴 2 万元，三孩家庭给予一次性补贴 4 万元。有两个及以上未成年子女的职工家庭在本市购买首套或改善型住房时，住房公积金购房贷款额度最高可达到规定限额的 1.2 倍。**贵州省：**省发展改革委印发了《关于支持政府投资工程项目实施以工代赈的政策措施》，旨在通过支持政府投资工程项目实施以工代赈，壮大村集体经济，扩大就业规模，拓展农村居民增收渠道。**银川：**银川 40 余家房地产开发企业 100 余个楼盘，推出了特价房、优惠车位、分期付款补贴等措施。活动期间成交的客户还能参与抽奖等活动。在银川购买个人住房，购房主体和购房数量不受户籍限制，银川市内签订的商品房买卖合同转让期限不作限制，商业银行或公积金贷款首套房最低首付比例由 30% 下调至 20%，二套房首付比例由 40% 下调至 30%。缴存职工个人购买自住住房使用住房公积金贷款的，最高贷款额度由 50 万元提高到 60 万元；夫妻均正常缴存住房公积金的，缴存职工家庭住房公积金最高贷款额度从 70 万元提高到 80 万元。**安徽桐城：**同一企业就业满 3 月可获得总房款 2% 购房补贴。契税补贴，先征后返，财政给予购房的企业职工已缴纳契税 50% 补贴。维修基金补贴，参与安居工程的房地产企业全额为购房的企业职工代缴维修基金。**福建明溪：**在明溪县城市规划区内房地产开发项目购买新建商品住房，且购买商品住房面积在 144 平方米以下的，可享受补贴，按所购商品住房面积予以每平方米 150 元的补贴，每套最高补贴不超过 2 万元。对在明溪就业满 1 年的务工人员购房，提供部分不低于备案价格 85% 的优惠房源。**河南商丘：**契税补贴采取“先征后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。在规定日期购房的购房人，按照缴纳契税总额的 15% 给予补贴。**青岛：**青岛市调整 20 条政策规定，从完善提取情形、简化提取材料、放宽提取限制等方面加强政策支持。职工符合条件的可以提取本人和配偶住房公积金账户内的存储余额。此外，《办法》提及全款购买异地具有产权自住住房，应在取得房屋产权证、全额购房发票、契税完税凭证其中之一之日起满六个月后，申请办理提取手续。以受赠、继承等非购买方式取得具有产权的自住住房的，不能申请提取住房公积金。购买、建造、翻建、大修具有产权的商业用房不得办理提取。**江西九江：**生育二孩的家庭，购买首套自住住房申请住房公积金贷款，贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮 10%；生育三孩的家庭，购买首套自住住房申请住房公积金贷款，贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮 20%。具体可贷额度要视房屋价值、住房公积金缴存余额、个人信用状况、还贷能力等综合因素核定。**安徽黟县：**前 100 名在黟县购买新建商品房且足额缴纳契税的，发放购房补贴。县财政按照产权面积 90m 以下、90m(含)-120m(不含)120m 及以上分档再给予 6000 元、10000 元、15000 元购房奖补。原出台的购买住宅与非住宅按契税应税价格给予 1%、2% 的购房补贴政策继续同步执行。

图表 58. 2022 年第 48 周大事件

类型	时间	内容
中央	2022/11/28	证监会：证监会决定在股权融资方面调整优化 5 项措施，并自即日起施行。1) 恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。允许符合条件的房地产企业实施重组上市，允许房地产行业上市公司发行股份或支付现金购买涉房资产，支持“同行业、上下游”整合等。2) 恢复上市房企和涉房上市公司再融资。允许上市房企非公开方式再融资，引导募集资金用于政策支持的房地产业务。3) 调整完善房地产企业境外市场上市政策。与境内 A 股政策保持一致，恢复以房地产为主业的 H 股上市公司再融资；恢复主业非房地产业务的其他涉房 H 股上市公司再融资。4) 进一步发挥 REITs 盘活房企存量资产作用。推动保障性租赁住房 REITs 常态化发行，努力打造 REITs 市场的“保租房板块”。5) 积极发挥私募股权投资基金作用。开展不动产私募投资基金试点，允许符合条件的私募股权基金管理人设立不动产私募投资基金，引入机构资金，探索新的发展模式。
地方	2022/11/28	重庆两江新区：秋季线上房交会延长至明年 1 月 31 日，凡 2022 年 9 月 28 日至 2023 年 1 月 31 日期间购买两江新区直管区内“八个街道”、“三大新城”和保税港片区参展新建商品房，签订重庆市商品房买卖合同，并于 2022 年 9 月 28 日至 2023 年 2 月 15 日期间向两江新区税务局或保税港区税务局完清购房契税的购房人可申请契税消费补贴。
	2022/11/28	湖北荆门：在配租公租房时，对符合住房保障条件的家庭，可根据未成年子女数量，在户型选择等方面给予适当照顾。对夫妻双方中至少一方为本市户籍，在东宝区、荆门高新区·掇刀区、漳河新区三区购买首套或改善型普通住房的生育二孩及三孩家庭发放购房补贴，其中二孩家庭给予一次性补贴 2 万元，三孩家庭给予一次性补贴 4 万元。有两个及以上未成年子女的职工家庭在本市购买首套或改善型住房时，住房公积金购房贷款额度最高可达到规定限额的 1.2 倍。
	2022/11/29	贵州省：省发展改革委印发了《关于支持政府投资工程项目实施以工代赈的政策措施》，旨在通过支持政府投资工程项目实施以工代赈，壮大村集体经济，扩大就业规模，拓展农村居民增收渠道。
	2022/11/29	银川：银川 40 余家房地产开发企业 100 余个楼盘，推出了特价房、优惠车位、分期贷款补贴等措施。活动期间成交的客户还能参与抽奖等活动。在银川购买个人住房，购房主体和购房数量不受户籍限制，银川市内签订的商品房买卖合同转让期限不作限制，商业银行或公积金贷款首套房最低首付比例由 30% 下调至 20%，二套房首付比例由 40% 下调至 30%。缴存职工个人购买自住住房使用住房公积金贷款的，最高贷款额度由 50 万元提高到 60 万元；夫妻均正常缴存住房公积金的，缴存职工家庭住房公积金最高贷款额度从 70 万元提高到 80 万元。
	2022/11/29	安徽桐城：同一企业就业满 3 月可获得总房款 2% 购房补贴。契税补贴，先征后返，财政给予购房的企业职工已缴纳契税 50% 补贴。维修基金补贴，参与安居工程的房地产企业全额为购房的企业职工代缴维修基金。
	2022/11/29	福建明溪：在明溪县城市规划区内房地产开发项目购买新建商品住房，且购买商品住房面积在 144 平方米以下的，可享受补贴，按所购商品住房面积予以每平方米 150 元的补贴，每套最高补贴不超过 2 万元。对在明溪就业满 1 年的务工人员购房，提供部分不低于备案价格 85% 的优惠房源。
	2022/11/30	河南商丘：契税补贴采取“先征后补”的方式，每套商品房只能享受一次补贴。在规定日期购房的购房人，按照缴纳契税总额的 15% 给予补贴。
	2022/11/30	青岛：青岛市调整 20 条政策规定，从完善提取情形、简化提取材料、放宽提取限制等方面加强政策支持。职工符合条件的可以提取本人和配偶住房公积金账户内的存储余额。此外，《办法》提及全款购买异地具有产权自住住房，应在取得房屋产权证、全额购房发票、契税完税凭证其中之一之日起满六个月后，申请办理提取手续。以受赠、继承等非购买方式取得具有产权的自住住房的，不能申请提取住房公积金。购买、建造、翻建、大修具有产权的商业用房不得办理提取。
	2022/11/30	江西九江：生育二孩的家庭，购买首套自住住房申请住房公积金贷款，贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮 10%；生育三孩的家庭，购买首套自住住房申请住房公积金贷款，贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮 20%。具体可贷额度要视房屋价值、住房公积金缴存余额、个人信用状况、还贷能力等综合因素核定。
2022/12/1	安徽黟县：前 100 名在黟县购买新建商品房且足额缴纳契税的，发放购房补贴。县财政按照产权面积 90m 以下、90m(含)-120m(不含)120m 及以上分档再给予 6000 元、10000 元、15000 元购房奖补。原出台的购买住宅与非住宅按契税应税价格给予 1%、2% 的购房补贴政策继续同步执行。	

资料来源：证监会、观点地产网、各地政府官网、中银证券

4 本周板块表现回顾

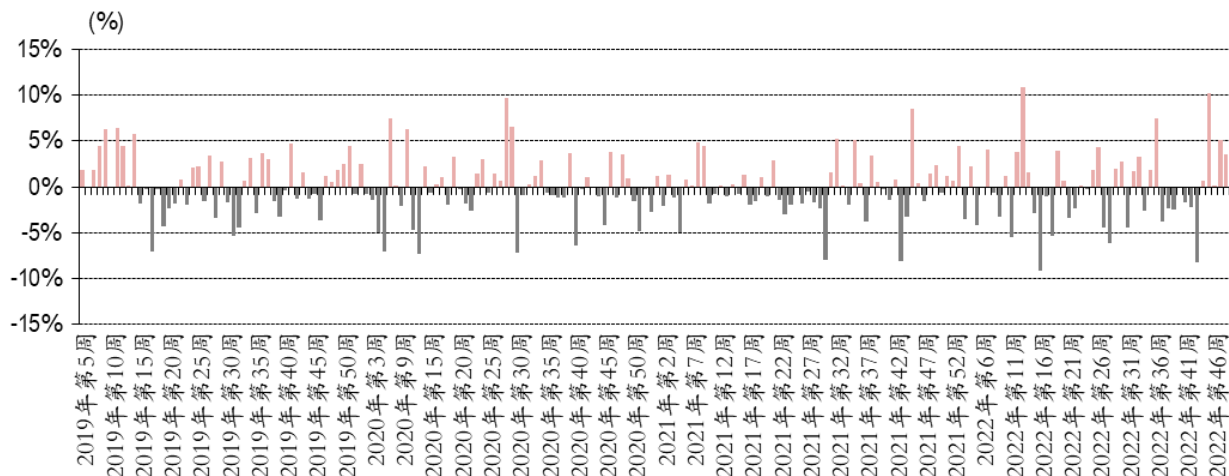
本周（11月26日-12月2日），在大盘表现方面，上证指数收于3156.14点，较上周上升54.45点，涨幅1.8%；创业板指收于2383.32点，较上周上升73.96点，涨幅3.2%；沪深300指数收于3870.95点，较上周上升95.17点，涨幅2.5%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为社会服务、食品饮料、美容护理，综合涨跌幅分别为8.5%、7.9%、6.4%；涨跌幅靠后的行业依次为煤炭、公用事业、钢铁，涨跌幅分别为-0.4%、0.2%、0.2%。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为3.5%，较上周下降1.6个百分点；相对沪深300收益为1.0%，较上周下降4.8个百分点。房地产板块PE为14.03X，较上周上升0.47X。

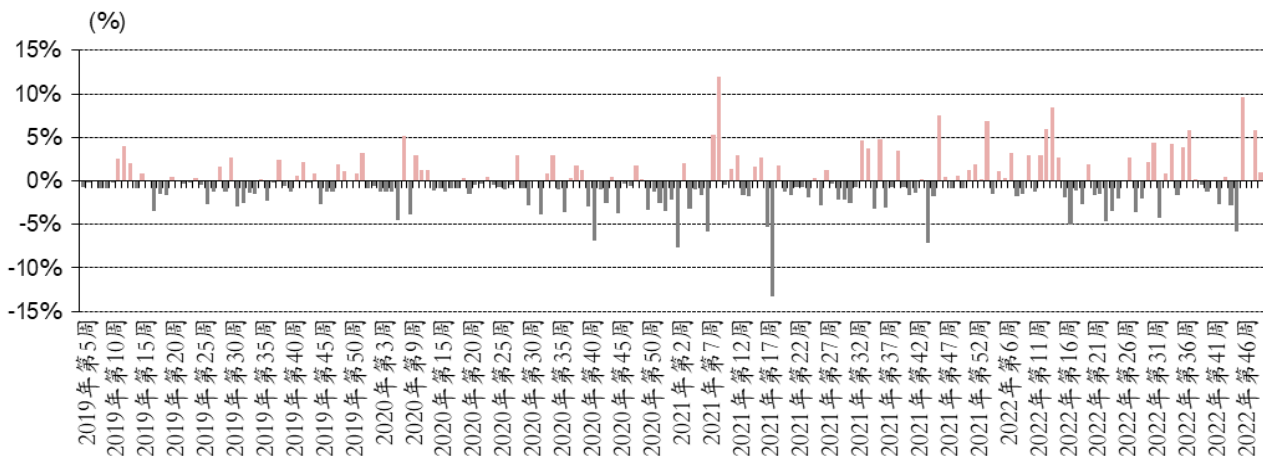
本周（11.26-12.2），北上资金对银行、非银金融和食品饮料加仓金额较大，分别为31.72、30.15和26.37亿元。对房地产的持股占比上升0.05%（上周上升0.09%），净买入-0.94亿元（上周净买入0.21亿元）。

图表 59. 房地产行业绝对收益为 3.5%，较上周下降 1.6 个百分点



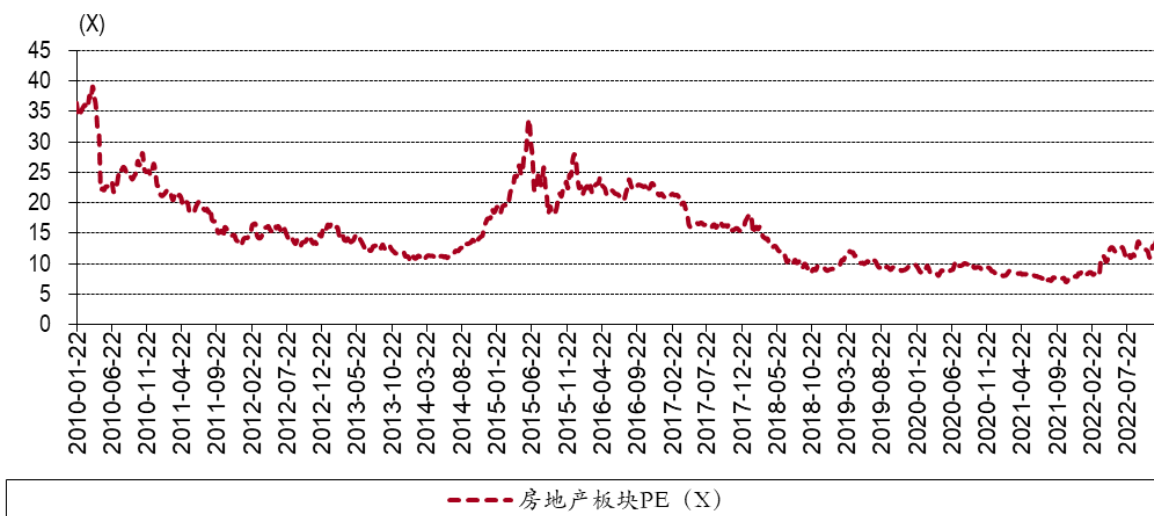
资料来源：万得，中银证券

图表 60. 房地产行业相收益为 1.0%，较上周下降 4.8 个百分点



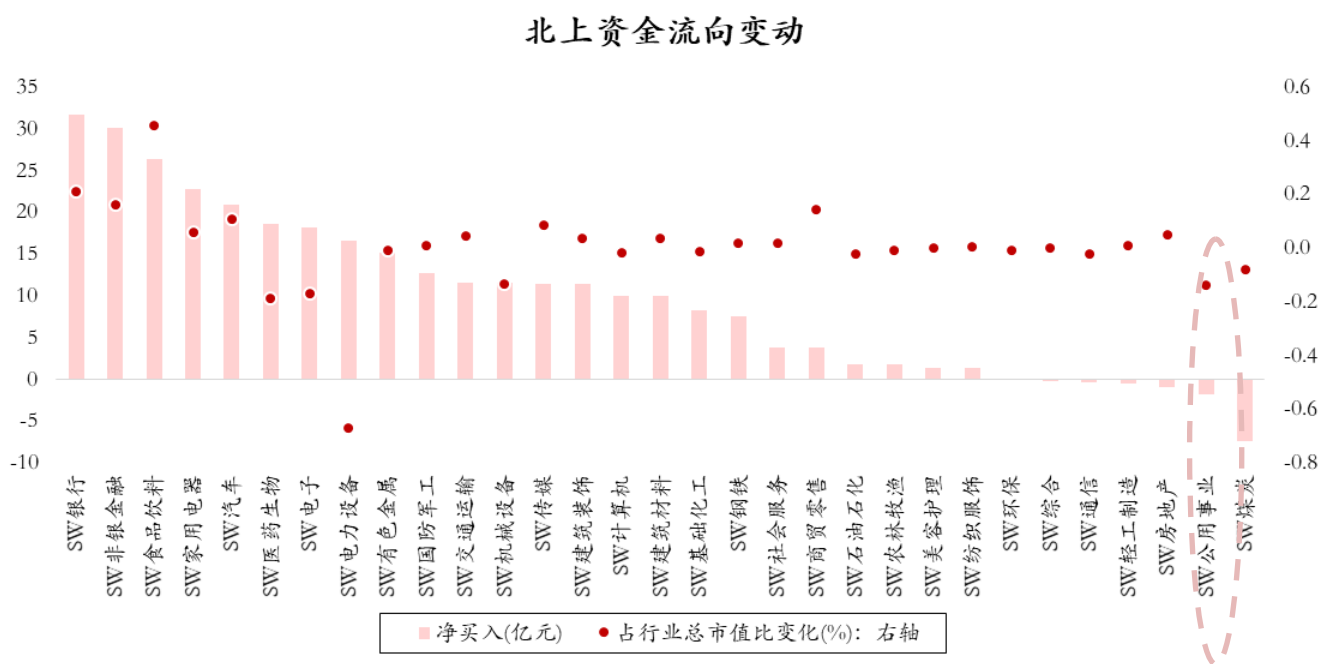
资料来源：万得，中银证券

图表 61. 房地产板块 PE 为 14.03X，较上周上升 0.47X



资料来源：公司公告，中银证券

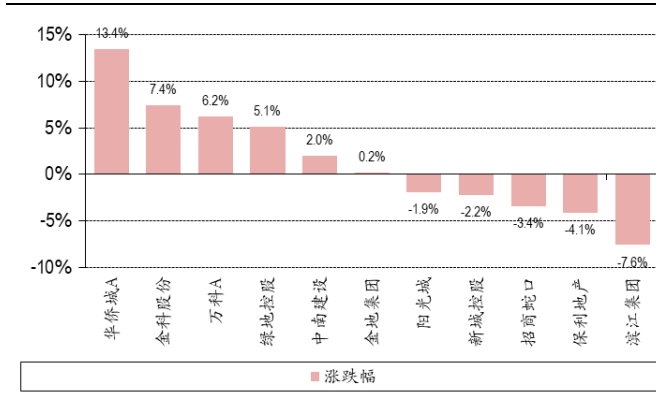
图表 62. 北上资金对银行、非银金融和食品饮料加仓金额较大，分别为 31.72、30.15 和 26.37 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

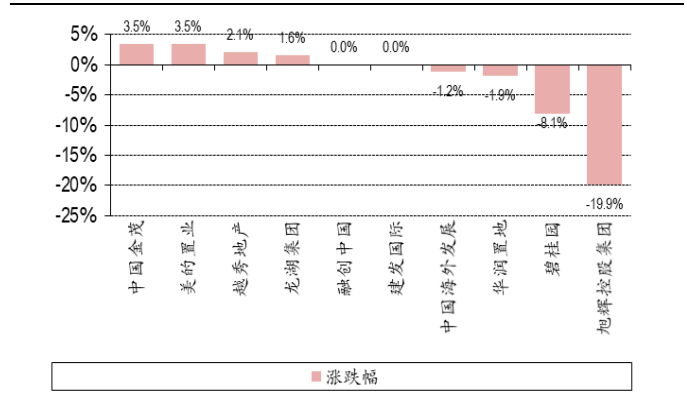
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为华侨城 A、金科股份、万科 A、绿地控股、中南建设，涨跌幅分别为 13.4%、7.4%、6.2%、5.1%、2.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为滨江集团、保利地产、招商蛇口，涨跌幅分别为-7.6%、-4.1%、-3.4%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为中国金茂、美的置业、越秀地产、龙湖集团、融创中国，涨跌幅分别为 3.5%、3.5%、2.1%、1.6%、0.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、碧桂园、华润置地，涨跌幅分别为-19.9%、-8.1%、-1.9%。

图表 63. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、金科股份、万科 A



资料来源：万得，中银证券

图表 64. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、美的置业、越秀地产



资料来源：万得，中银证券

5 本周重点公司公告

股权变动公告方面，**万通发展**：控股股东嘉华控股接触质押 400.0 万股股份，占公司总股本的 0.2%；本次解除质押后，嘉华控股被质押股份为 6.5 亿股，占公司总股本的 31.7%。**信达地产**：公司控股股东信达投资及其一致行动人海南建信通过集中竞价交易方式累计减持公司股份 2851.9 万股，占公司总股本的 1.0%；减持之后，信达投资及其一致行动人海南建信 15.5 亿股，占公司总股本的 54.5%。**南京高科**：公司控股股东南京新港开发有限公司持有的 2.3 亿股份被司法冻结，占公司总股本的 13.2%；此次冻结之后，南京新港开发有限公司累积被司法冻结 3.1 亿股，占公司总股本的 18.1%。**金科股份**：1) 公司控股股东金科控股、黄红云于 2022 年 11 月 14 至 11 月 28 日通过二级市场集中竞价交易及大宗交易方式合计减持公司股份变动再次达到 1.0%，其中金科控股通过集中竞价交易减持股份 3971.4 万股，黄红云先生通过大宗交易减持股份 3532.0 万股及集中竞价交易减持股份 1447.0 万股。上述两位股东本次合计减持公司股份 8950.4 万股，占公司总股本的 1.7%。本次变动后，金科控股累计持有 2.4 亿股股份，占公司总股本的 4.6%；黄红云累积持有 5.1 亿股，占公司总股本的 9.5%。2) 公司控股股东黄红云被动减持 4979.0 万股，占公司总股本的 0.9%，减持后，黄红云持股 5.1 亿股，占公司总股本的 9.5%。3) 公司发行的“20 金科 03”因召开债券持有人会议，由于涉及派息、兑付要素修改等相关操作流程，上述债券自 2022 年 11 月 22 日起停牌。鉴于“20 金科 03”的债券持有人会议已召开完毕，关于调整债券本息兑付安排的议案已通过债券持有人会议审议，公司特向深圳证券交易所申请“20 金科 03”于 2022 年 11 月 30 日开市起复牌。**中交地产**：公司控股股东中交房地产集团有限公司减持 695.0 万股股份，占公司总股份的 1.0%；减持后，中交房地产集团有限公司累积持有 3.6 亿股股份，占公司总股份的 52.3%。**阳光城**：公司控股股东东方信隆解除质押又继续质押 3705.0 万股股份，占公司总股本的 0.9%；本次解除质押和继续质押后，东方信隆累积质押 5.3 亿股股份，占公司总股本的 12.7%。**华联控股**：公司监事和高级管理人员黄欣减持 8.0 万股股份，占公司总股本的 0.005%，减持之后，黄欣不再持有公司股份。**财信发展**：控股股东财信地产解除质押 1005.5 万股股份，占公司总股本的 0.9%；本次接触质押之后，财信地产累积质押 4.3 亿股，占公司总股本的 39.1%。**莱茵体育**：股东莱茵达控股集团有限公司解除质押 262 万股股份，占公司总股份的 0.2%；本次解除质押之后莱茵达集团累积质押 1.1 亿股股份，占公司总股份的 8.6%。**蓝光发展**：公司控股股东蓝光集团拟被司法拍卖的股份 1.7 亿股，占公司总股本的 5.6%。

融资公告方面，**龙湖集团**：1) 公司拟发行 2022 年度第二期中期票据，拟发行规模不超过 20.0 亿，票面利率为 3.0%-3.8%，期限为 3 年；2) 公司间接附属公司重庆龙湖与 2022 年 11 月 29 日发行 2022 年度第二期中期票据，发行规模为 20.0 亿，期限为 3 年，票面利率为 3.0%。**南山控股**：公司控股子公司宝湾物流拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 20.0 亿元的中期票据，发行期限不超过 5 年。**京投发展**：公司拟申请面向专业投资者公开发行公司债券，票面总额不超过人民币 20.0 亿元，期限不超过 5 年（含 5 年）。**京能置业**：公司发行招商-京能置业朝阳东坝安置房产支持专项计划，发行期限 2.3 年，发行总额 15.0 亿元，发行利率 3.5%。

高管变动公告方面，**龙湖集团**：曾鸣将与 2023 年 1 月 1 日辞任公司独立非执行董事及薪酬委员会主席。**南京高科**：选举吕晨为公司监事会主席，任期同公司其他监事。**旭辉控股集团**：陈东彪辞任执行董事，蒋达强辞任非执行董事，汝海林担任执行董事。**华夏幸福**：赵鸿靖辞去副总裁职务，辞去上述职务后，将继续担任公司董事，并参与公司债务重组相关工作；吴中兵辞去副总裁及财务总监职务，辞去上述职务后，将继续在公司工作，参与公司债务重组相关工作。董事会聘任钟坚先生为公司财务总监。**皇庭国际**：董事会秘书杨斌递辞去公司副总经理及董事会秘书职务，其辞职后仍在公司担任其他职务；公司董事会同意聘任吴凯为公司董事会秘书，任期自本次董事会审议通过之日起至第十届董事会任期届满之日止。**中国武夷**：刘铭春辞去财务总监职务，离任后将不在公司及控股子公司担任任何职务。聘任公司董事会秘书、总法律顾问陈雨晴兼任财务总监，任期和本届董事会任期一致。**ST 云城**：苏琳薇申请辞去公司职工代表监事职务，将不再担任公司任何职务；选举秦丹丹担任公司第九届监事会职工代表监事。

拿地公告方面，**滨江集团**：公司在杭州拿地两宗，建设用地面积 4.4 万平米，成交总价 36.6 亿元。**城建发展**：公司在北京市通州区拿地一宗，地上建筑规模 4.97 万平方，成交总价 16.7 亿元。

其他重大交易公告方面，陆家嘴：公司拟通过发行股份及支付现金方式，购买陆家嘴集团及其控股子公司持有的位于上海浦东陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的部分优质股权资产，并募集配套资金。目前，本次交易正处于积极筹划阶段，交易各方尚未签署正式的交易文件，尚需履行必要的内部审议决策程序，并需经有权监管机构批准。**中国恒大：**恒大集团有限公司与受让方签订协议，转让方将其持有的一块位于深圳市的商业地转让予受让方，总代价为人民币 75.4 亿元。**华发股份：**1) 公司全资香港子公司光杰投资拟收购香港华发持有的铨金投资 100.0% 股权，交易对价为人民币 4.4 亿元。2) 监事长周优芬将辞去公司监事长及监事职务；监事会提名李伟杰为公司第十届监事会非职工代表监事候选人；3) 公司拟向中国银行间市场交易商协会申请分期注册发行不超过人民币 100.0 亿元（含）的中期票据，期限不超过 5.0 年。**首开股份：**公司投资藏山新融壹号城市发展股权投资基金（天津）合伙企业（有限合伙）（暂定名），成为基金的有限合伙人，认缴出资不超过 13.4 亿元，参与基金设立，获得基金未来项目投资相应收益。**外高桥：**1) 公司拟对森航置业进行增资，合计增资人民币 11.9 亿元。本次增资完成后，森航置业注册资本为人民币 12.0 亿元。森航置业为航头镇项目的开发公司，航头镇项目建设总投资约 1.3 亿元；2) 聘任吕军先生担任公司副总经理，任期至第十届董事会届满为止。**格力地产：**公司决定终止本次公开挂牌转让远洋渔业 51.0% 股权事宜。公司现仍持有远洋渔业 100% 股权。**大港股份：**苏州科阳公司控股子公司科力半导体的控股子公司。苏州科阳拟通过产权交易机构公开征集投资方的方式增资扩股，本次增资引入的股份不超过增资后苏州科阳总股本的 44.0%，增资价格以国资部门核准的挂牌底价 7.0 亿元为依据，增资金额不超过 5.5 亿元。**荣盛发展：**公司拟聘任北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构，为公司提供会计报表和内部控制审计等服务，聘期一年。**华夏幸福：**公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票。本次发行股票尚需公司董事会、股东大会审议批准及国有资产监督管理部门的批准和中国证监会等主管部门的核准。**城投控股：**公司子公司置地集团转让高泰房地产 36.0% 股权给凯意达（上海）管理咨询有限公司，交易总价款为人民币 21.5 亿元。本次交易公司预计获得税前收益约为人民币 12.5 亿元。**中交地产：**公司全资子公司西北置业与合作方国投泰康持有项目公司成都卓璞股权比例分别为 51.0%、49.0%，现西北置业与国投泰康协商一致同意，按持股比例共同对成都卓璞以股东借款转资本公积，其中西北置业以股东借款 3.7 亿元转资本公积，国投泰康以股东借款 3.6 亿元转资本公积。**东望时代：**公司拟更换会计师事务所。聘任的会计师事务所名称：中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙），原聘任的会计师事务所名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）。**天地源：**1) 公司下属全资子公司西安天地源拟与西安君正合作，通过收购西安君正下属全资子公司西安佳幸 55.0% 股权的方式，受让西安君正享有的西安市高新区红庙村集体土地上棚户区改造项目开发用地部分国有土地使用权权益。土地储备总金额不高于 14.9 亿元。2) 公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发，股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%。本次发行股票尚需公司董事会、股东大会审议批准及国有资产监督管理部门的批准和中国证监会等主管部门的核准。**济南高新：**公司拟将持有的济安产业 100.0% 股权转让给关联方舜正投资，转让价款为 1.7 亿元。**同达创业：**公司终止向四川省明信能源集团有限公司、王涛、鲁仲兰、成都未名博雅股权投资基金管理有限公司以发行股份及支付现金的方式购买其持有的先锋绿能 100.0% 股权的交易。

图表 65. 2022 年第 48 周 (11 月 26 日-12 月 2 日) 重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
股权变动公告	万通发展	控股股东嘉华控股接触质押 400.0 万股股份, 占公司总股本的 0.2%; 本次解除质押后, 嘉华控股被质押股份为 6.5 亿股, 占公司总股本的 31.7%。
	信达地产	公司控股股东信达投资及其一致行动人海南建信通过集中竞价交易方式累计减持公司股份 2851.9 万股, 占公司总股本的 1.0%; 减持之后, 信达投资及其一致行动人海南建信 15.5 亿股, 占公司总股本的 54.5%。
	南京高科	公司控股股东南京新港开发有限公司持有的 2.3 亿股份被司法冻结, 占公司总股本的 13.2%; 此次冻结之后, 南京新港开发有限公司累积被司法冻结 3.1 亿股, 占公司总股本的 18.1%。
	金科股份	1) 公司控股股东金科控股、黄红云于 2022 年 11 月 14 至 11 月 28 日通过二级市场集中竞价交易及大宗交易方式合计减持公司股份变动再次达到 1.0%, 其中金科控股通过集中竞价交易减持股份 3971.4 万股, 黄红云先生通过大宗交易减持股份 3532.0 万股及集中竞价交易减持股份 1447.0 万股。上述两位股东本次合计减持公司股份 8950.4 万股, 占公司总股本的 1.7%。本次变动后, 金科控股累计持有 2.4 亿股股份, 占公司总股本的 4.6%; 黄红云累积持有 5.1 亿股, 占公司总股本的 9.5%。2) 公司控股股东黄红云被动减持 4979.0 万股, 占公司总股本的 0.9%, 减持后, 黄红云持股 5.1 亿股, 占公司总股本的 9.5%。3) 公司发行的“20 金科 03”因召开债券持有人会议, 由于涉及派息、兑付要素修改等相关操作流程, 上述债券自 2022 年 11 月 22 日起停牌。鉴于“20 金科 03”的债券持有人会议已召开完毕, 关于调整债券本息兑付安排的议案已通过债券持有人会议审议, 公司向深圳证券交易所申请“20 金科 03”于 2022 年 11 月 30 日开市起复牌。
	中交地产	公司控股股东中交房地产集团有限公司减持 695.0 万股股份, 占公司总股份的 1.0%; 减持后, 中交房地产集团有限公司累积持有 3.6 亿股股份, 占公司总股份的 52.3%。
	阳光城	公司控股股东东方信隆解除质押又继续质押 3705.0 万股股份, 占公司总股本的 0.9%; 本次解除质押和继续质押后, 东方信隆累积质押 5.3 亿股股份, 占公司总股本的 12.7%。
	华联控股	公司监事和高级管理人员黄欣减持 8.0 万股股份, 占公司总股本的 0.005%, 减持之后, 黄欣不再持有公司股份。
	财信发展	控股股东财信地产解除质押 1005.5 万股股份, 占公司总股本的 0.9%; 本次接触质押之后, 财信地产累积质押 4.3 亿股, 占公司总股本的 39.1%。
	莱茵体育	股东莱茵达控股集团有限公司解除质押 262 万股股份, 占公司总股份的 0.2%; 本次解除质押之后莱茵达集团累积质押 1.1 亿股股份, 占公司总股份的 8.6%。
蓝光发展	公司控股股东蓝光集团拟被司法拍卖的股份 1.7 亿股, 占公司总股本的 5.6%。	
融资公告	龙湖集团	1) 公司拟发行 2022 年度第二期中期票据, 拟发行规模不超过 20.0 亿, 票面利率为 3.0%-3.8%, 期限为 3 年; 2) 公司间接附属公司重庆龙湖与 2022 年 11 月 29 日发行 2022 年度第二期中期票据, 发行规模为 20.0 亿, 期限为 3 年, 票面利率为 3.0%。
	南山控股	公司控股子公司宝湾物流拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 20.0 亿元的中期票据, 发行期限不超过 5 年。
	京投发展	公司拟申请面向专业投资者公开发行公司债券, 票面总额不超过人民币 20.0 亿元, 期限不超过 5 年 (含 5 年)。
	京能置业	公司发行招商-京能置业朝阳东坝安置房产支持专项计划, 发行期限 2.3 年, 发行总额 15.0 亿元, 发行利率 3.5%。
高管变动公告	龙湖集团	曾鸣将与 2023 年 1 月 1 日辞任公司独立非执行董事及薪酬委员会主席。
	南京高科	选举吕晨为公司监事会主席, 任期同公司其他监事。
	旭辉控股集团	陈东彪辞任执行董事, 蒋达强辞任非执行董事, 汝海林担任执行董事。
	华夏幸福	赵鸿靖辞去副总裁职务, 辞去上述职务后, 将继续担任公司董事, 并参与公司债务重组相关工作; 吴中兵辞去副总裁及财务总监职务, 辞去上述职务后, 将继续在公司工作, 参与公司债务重组相关工作。董事会聘任钟坚先生为公司财务总监。
	皇庭国际	董事会秘书杨斌递交辞去公司副总经理及董事会秘书职务, 其辞职后仍在公司担任其他职务; 公司董事会同意聘任吴凯为公司董事会秘书, 任期自本次董事会审议通过之日起至第十届董事会任期届满之日止。
	中国武夷	刘铭春辞去财务总监职务, 离任后将不在公司及其控股子公司担任任何职务。聘任公司董事会秘书、总法律顾问陈雨晴兼任财务总监, 任期和本届董事会任期一致。
	ST 云城	苏琳薇申请辞去公司职工代表监事职务, 将不再担任公司任何职务; 选举秦丹丹担任公司第九届监事会职工代表监事。
拿地公告	滨江集团	公司在杭州拿地两宗, 建设用地面积 4.4 万平米, 成交总价 36.6 亿元。
	城建发展	公司在北京市通州区拿地一宗, 地上建筑规模 4.97 万平方, 成交总价 16.7 亿元。
其他重大交易公告	陆家嘴	公司拟通过发行股份及支付现金方式, 购买陆家嘴集团及其控股子公司持有的位于上海浦东陆家嘴金融贸易区及前滩国际商务区的部分优质股权资产, 并募集配套资金。目前, 本次交易正处于积极筹划阶段, 交易各方尚未签署正式的交易文件, 尚需履行必要的内部审议决策程序, 并需经有权监管机构批准。
	中国恒大	恒大集团有限公司与受让方签订协议, 转让方将其持有的一块位于深圳市的商业地转让予受让方, 总代价为人民币 75.4 亿元。

资料来源: 公司公告, 中银证券

续 图表 65. 2022 年第 48 周 (11 月 26 日-12 月 2 日) 重点公司公告汇总

公司名称	公告内容
华发股份	1) 公司全资香港子公司光杰投资拟收购香港华发持有的铨金投资 100.0% 股权, 交易对价为人民币 4.4 亿元。 2) 监事长周优芬将辞去公司监事长及监事职务; 监事会提名李伟杰为公司第十届监事会非职工代表监事候选人; 3) 公司拟向中国银行间市场交易商协会申请分期注册发行不超过人民币 100.0 亿元 (含) 的中期票据, 期限不超过 5.0 年。
首开股份	公司投资藏山新融壹号城市发展股权投资基金 (天津) 合伙企业 (有限合伙) (暂定名), 成为基金的有限合伙人, 认缴出资不超过 13.4 亿元, 参与基金设立, 获得基金未来项目投资相应收益。
外高桥	1) 公司拟对森航置业进行增资, 合计增资人民币 11.9 亿元。本次增资完成后, 森航置业注册资本为人民币 12.0 亿元。森航置业为航头镇项目的开发公司, 航头镇项目建设总投资约 1.3 亿元; 2) 聘任吕军先生担任公司副总经理, 任期至第十届董事会届满为止。
格力地产	公司决定终止本次公开挂牌转让远洋渔业 51.0% 股权事宜。公司现仍持有远洋渔业 100% 股权。
大港股份	苏州科阳公司控股子公司科力半导体的控股子公司。苏州科阳拟通过产权交易机构公开征集投资方的方式增资扩股, 本次增资引入的股份不超过增资后苏州科阳总股本的 44.0%, 增资价格以国资部门核准的挂牌底价 7.0 亿元为依据, 增资金额不超过 5.5 亿元。
荣盛发展	公司拟聘任北京澄宇会计师事务所 (特殊普通合伙) 为公司 2022 年度审计机构, 为公司提供会计报表和内部控制审计等服务, 聘期一年。
华夏幸福	公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票。本次发行股票尚需公司董事会、股东大会审议批准及国有资产监督管理部门的批准和中国证监会等主管部门的核准。
城投控股	公司子公司置地集团转让高泰房地产 36.0% 股权给凯意达 (上海) 管理咨询有限公司, 交易总价款为人民币 21.5 亿元。本次交易公司预计获得税前收益约为人民币 12.5 亿元。
中交地产	公司全资子公司西北置业与合作方国投泰康持有项目公司成都卓璞股权比例分别为 51.0%、49.0%, 现西北置业与国投泰康协商一致同意, 按持股比例共同对成都卓璞以股东借款转资本公积, 其中西北置业以股东借款 3.7 亿元转资本公积, 国投泰康以股东借款 3.6 亿元资本公积。
东望时代	公司拟更换会计师事务所。聘任的会计师事务所名称: 中兴财光华会计师事务所 (特殊普通合伙), 原聘任的会计师事务所名称: 天健会计师事务所 (特殊普通合伙)。
天地源	公司下属全资子公司西安天地源拟与西安君正合作, 通过收购西安君正下属全资子公司西安佳幸 55.0% 股权的方式, 受让西安君正享有的西安市高新区红庙村集体土地上棚户区改造项目开发用地部分国有土地使用权权益。土地储备总金额不高于 14.9 亿元。
天地源	公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票, 募集资金拟用于公司 “保交楼、保民生” 相关的房地产项目开发, 股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%。本次发行股票尚需公司董事会、股东大会审议批准及国有资产监督管理部门的批准和中国证监会等主管部门的核准。
济南高新	公司拟将持有的济安产业 100.0% 股权转让给关联方舜正投资, 转让价款为 1.7 亿元。
同达创业	公司终止向四川省明信能源集团有限公司、王涛、鲁仲兰、成都未名博雅股权投资基金管理有限公司以发行股份及支付现金的方式购买其持有的先锋绿能 100.0% 股权的交易。

资料来源: 公司公告, 中银证券

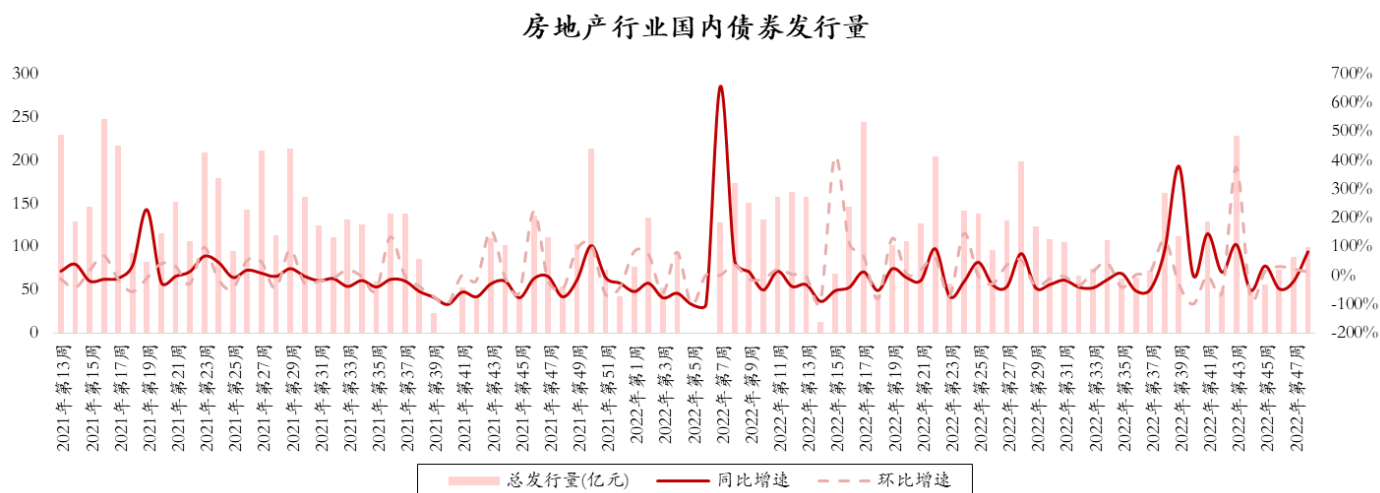
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均上升。2022年第48周（2022年11月28日-2022年12月4日）房地产行业国内债券总发行量为99.1亿元，同比上升82.8%（前值-19.7%），环比上升11.8%；总偿还量为115.5亿元，同比下降11.7%（前值：-48.3%），环比上升114.0%；净融资额为-16.4亿元。其中国内债券总发行量为52.1亿元，同比上升15.2%（前值：-26.9%），环比下降35.4%；总偿还量为60.1亿元，同比下降21.2%（前值：-36.6%），环比上升56.4%；净融资额为-8.0亿元。民企国内债券总发行量为47.0亿元，同比上升422.2%，环比上升487.5%；总偿还量为55.4亿元，同比上升1.5%（前值：-64.6%），环比上升256.2%；净融资额为-8.4亿元。

从累计来看，央国企发行债券规模占比87.9%，同比上升18.1个百分点；民营房企发行规模占比为12.1%，但偿还量占比达38.5%。累计来看，今年1-48周房企国内债券发行总规模为5066.5亿元，同比下降20.0%；总偿还量5464.7亿元，同比下降26.8%；净融资额为-398.2亿元。其中国内债券发行规模4455.9亿元（占比87.9%），同比上升18.1个百分点；总偿还量3362.7亿元（占比61.5%），同比下降15.7%；净融资额1093.2亿元。民营房企发债规模610.6亿元（占比12.1%），同比下降68.0%；总偿还量2102.0亿元（占比38.5%），同比下降39.6%；净融资额-1491.4亿元。

具体来看，本周债券偿还量最大的房企为广州富力地产股份有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、柳州市房地产开发有限责任公司，偿还量分别为40.0、12.9、10.4亿元。发行类型方面，本周债券发行量最大的房企为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、美的置业集团有限公司，发行量分别为25.0、20.0、15.0亿元；本周共有1家公司发行公司债，为铜陵大江投资控股有限公司，发行了5.0亿元；共有4家公司发行中期票据，为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、美的置业集团有限公司、金辉集团股份有限公司，发行量分别为25.0、20.0、15.0、12.0亿元。

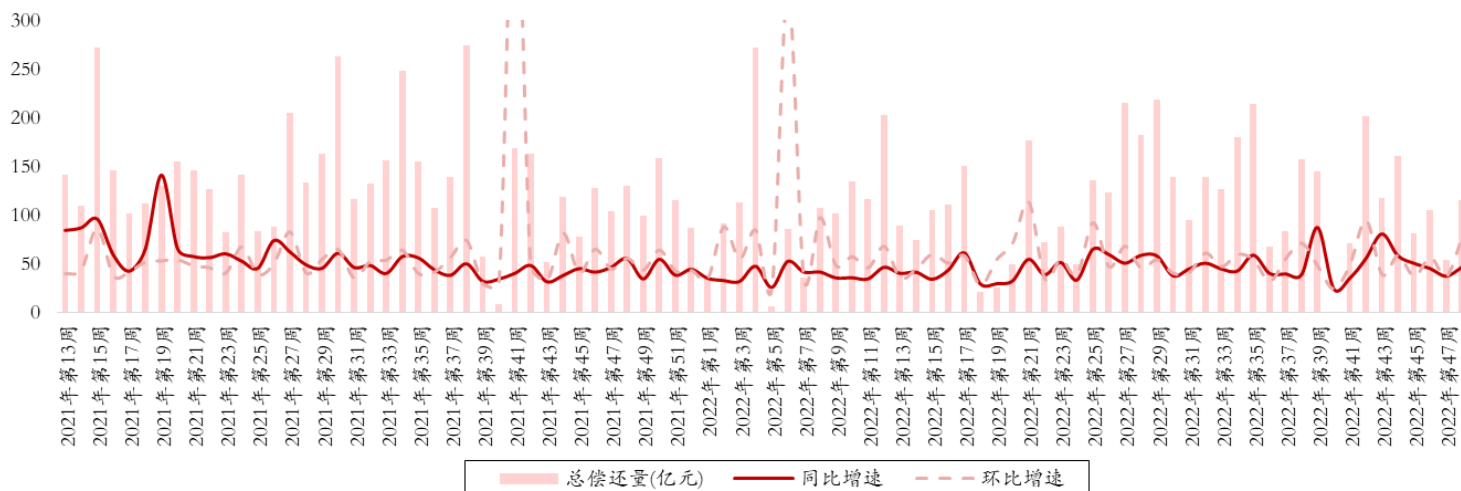
图表 66. 2022 年第 48 周房地产行业国内债券总发行量为 99.1 亿元，同比上升 82.8%，环比上升 11.8%



资料来源：万得，中银证券

图表 67. 2022 年第 48 周房地产行业国内债券总偿还量为 115.5 亿元，同比下降 11.7%，环比上升 114.0%

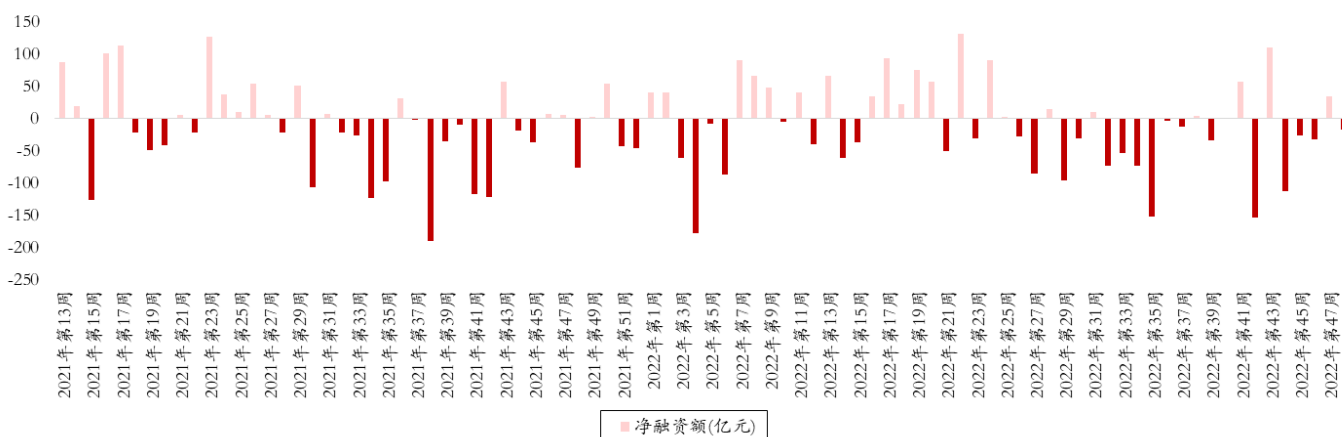
房地产行业国内债券偿还量



资料来源：万得，中银证券

图表 68. 2022 年第 48 周房地产行业国内债券净融资额为-16.4 亿元

房地产行业国内债券净融资额



资料来源：万得，中银证券

图表 69. 本周债券发行量最大的房企为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、美的置业集团有限公司，发行量分别为 25.0、20.0、15.0 亿元

发行起始日	证券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	期限(年)	到期日	发行利率 (%)	债券类型
2022-12-02	22 苏州高技 SCP013	苏州新区高新技术产业股份有限公司	地方国有企业	4.00	0.0575	2022-12-26		短期融资券
2022-12-02	22 大江 03	铜陵大江投资控股有限公司	地方国有企业	5.00	3.0000	2025-12-05		公司债
2022-12-01	22 金辉集团 MTN001	金辉集团股份有限公司	中外合资企业	12.00	3.0000	2025-12-05		中期票据
2022-12-01	22 高速地产 CP005	安徽省高速地产集团有限公司	地方国有企业	3.88	0.4904	2023-06-02		短期融资券
2022-12-01	22 美的置业 MTN004	美的置业集团有限公司	民营企业	15.00	3.0000	2025-12-05	2.99	中期票据
2022-12-01	22 南京高科 SCP009	南京高科股份有限公司	地方国有企业	3.50	0.2466	2023-03-02	3.37	短期融资券
2022-11-30	22 鲁商次	临沂鲁商地产有限公司	地方国有企业	0.18	11.9096	2034-10-25		资产支持证券
2022-11-30	22 鲁商优	临沂鲁商地产有限公司	地方国有企业	3.50	11.9096	2034-10-25	6.20	资产支持证券
2022-11-29	22 保利发展 MTN006B	保利发展控股集团股份有限公司	中央国有企业	5.00	5.0000	2027-12-01	2.80	中期票据
2022-11-29	22 保利发展 MTN006A	保利发展控股集团股份有限公司	中央国有企业	20.00	3.0000	2025-12-01	2.30	中期票据
2022-11-29	22 龙湖拓展 MTN002	重庆龙湖企业拓展有限公司	中外合资企业	20.00	3.0000	2025-11-30	3.00	中期票据
2022-11-29	22 苏州高技 SCP012	苏州新区高新技术产业股份有限公司	地方国有企业	4.00	0.0712	2022-12-26	2.25	短期融资券
2022-11-28	22 苏州高新 SCP033	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	3.00	0.6575	2023-07-28	2.49	短期融资券

资料来源：万得，中银证券

图表 70. 本周债券偿还量最大的房企为广州富力地产股份有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、柳州市房地产开发有限责任公司，偿还量分别为 40.0、12.9、10.4 亿元

偿还日	证券简称	发行人	发行人企业性质	偿还量(亿元)	偿还类型	发行利率(%)	债券类型
2022-12-02	22 苏州高新 SCP024	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	3.00	到期	1.68	短期融资券
2022-12-01	22 苏州高新 SCP020	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	3.00	到期	1.85	短期融资券
2022-11-28	22 招商蛇口 SCP003	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	中央国有企业	12.90	到期	2.00	短期融资券
2022-11-28	22 杭溪 A	杭州壹悦物业管理有限公司	地方国有企业	0.00	本金提前兑付	3.29	资产支持证券
2022-11-28	PR 产 3A	上海地产住房保障有限公司	地方国有企业	0.08	本金提前兑付	3.60	资产支持证券
2022-11-30	PR 金辉 A	北京居业房地产咨询有限公司	民营企业	0.05	本金提前兑付	4.75	资产支持证券
2022-11-28	PR21 仁优	仁恒发展(天津)有限公司	外商独资企业	0.01	本金提前兑付	4.10	资产支持证券
2022-11-28	PR 置 1 优	广东多丰投资发展有限公司	民营企业	0.10	本金提前兑付	4.50	资产支持证券
2022-12-01	20 名城债	上海大名城企业股份有限公司	外资企业	2.22	回售	7.50	公司债
2022-12-01	20 光大嘉宝 MTN003	光大嘉宝股份有限公司	中央国有企业	3.70	回售	4.48	中期票据
2022-12-01	20 正荣 03	正荣地产控股股份有限公司	民营企业	0.05	本金提前兑付	5.45	公司债
2022-11-28	20 宝龙 MTN001	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	外商独资企业	0.50	本金提前兑付	6.50	中期票据
2022-11-29	新保 A3	徐州市新沂经济技术开发区总公司	地方国有企业	1.32	本金提前兑付	6.70	资产支持证券
2022-11-28	广州港优	广州海港地产集团有限公司	地方国有企业	2.23	回售	3.83	资产支持证券
2022-11-29	19 绿城 02	绿城房地产集团有限公司	中央国有企业	10.00	回售	3.78	公司债
2022-11-29	19 花样 02	花样年集团(中国)有限公司	外商独资企业	7.30	到期	7.80	公司债
2022-11-28	19 柳房 01	柳州市房地产开发有限责任公司	地方国有企业	10.40	回售	6.60	公司债
2022-11-28	19 融投 08	融信(福建)投资集团有限公司	民营企业	5.00	回售	7.80	公司债
2022-11-29	19 联发 PPN003	联发集团有限公司	地方国有企业	10.00	到期	4.78	定向工具
2022-11-30	PR 银河 01	江苏银河物业管理有限公司	民营企业	0.20	本金提前兑付	7.50	资产支持证券
2022-11-30	PR 北辰 A	北京北辰地产集团有限公司	地方国有企业	0.09	本金提前兑付	5.20	资产支持证券
2022-12-04	18 富力 08	广州富力地产股份有限公司	外资企业	40.00	到期	6.58	公司债
2022-11-28	16 西安高科 06	西安紫薇地产开发有限公司	地方国有企业	0.54	到期	7.10	资产支持证券
2022-11-28	15 西咸秦汉债	陕西省西咸新区秦汉新城开发建设集团有限责任公司	地方国有企业	2.80	到期	5.15	企业债
2022-12-02	22 苏州高新 SCP024	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	3.00	到期	1.68	短期融资券

资料来源: 万得, 中银证券

7 投资建议

需求端，11月百强房企销售额6036亿元，同比下降28.4%，降幅较10月收窄了2.8个百分点；1-11月百强房企累计销售额6.54万亿元，同比下降43.3%（前值：-44.6%）。整体来看，近期虽然市场政策端和房企融资端释放利好，但房企销售端受制于居民购房意愿与需求仍然较弱，表现仍相对低迷。供给端，本周证监会发布房地产行业股权融资方面调整优化措施，我们认为政策核心在于提供融资的同时，改善房企资产负债表。此次适时引入“第三支箭”是信贷、债券两支箭的补充，支持力度递进，支持面互补。至此房地产行业初步形成了信贷、发债、信托、预售资金、股权融资等多维度的融资端支持政策体系。我们认为后续房地产行业信用风险或将不断化解，部分头部民企受到整体信心提振、实际的资金支持，带来信用修复。

具体标的，我们建议关注：1) 主流的央国企和区域深耕型房企，稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度，行业见底复苏后带来 β 行情：招商蛇口、保利发展、建发国际集团、华发股份、滨江集团；2) 边际受益于政策利好的优质民企（含混合所有制房企）：新城控股、金地集团、绿地控股、万科、绿地控股、金科股份、龙湖集团、碧桂园、旭辉控股集团；3) 低PB、高净负债率、历史曾有大量增发的国企：首开股份、上实发展、城建发展、光明地产。

图表 71. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2021A	2022E	2021A	2022E	
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	14.62	1,131.46	1.16	1.23	12.60	11.92	10.67
600048.SH	保利发展	买入	16.15	1,933.23	2.29	2.35	7.05	6.87	14.78
1908.HK	建发国际集团	买入	15.17	241.66	2.54	2.91	5.97	5.21	8.79
600325.SH	华发股份	未有评级	10.74	227.38	1.34	1.63	8.01	6.61	8.00
002244.SZ	滨江集团	买入	10.43	324.52	0.97	1.20	10.75	8.70	6.61
600383.SH	金地集团	买入	11.32	511.05	2.08	2.12	5.44	5.35	13.94
0960.HK	龙湖集团	未有评级	18.20	1,143.43	4.05	4.19	4.49	4.34	20.57
600606.SH	绿地控股	未有评级	3.3	463.7892	0.48	0.524	6.875	6.2977101	7.042
2007.HK	碧桂园	未有评级	2.34	604.30	1.22	0.59	1.92	3.95	8.59
0884.HK	旭辉控股集团	未有评级	0.8938	84.453333	0.92	0.5783	0.9715217	1.5455646	4.7807
601155.SH	新城控股	未有评级	21.34	481.35	5.59	4.31	3.82	4.95	26.24
000002.SZ	万科A	未有评级	18.39	2,138.89	1.94	2.09	9.48	8.80	20.30
000656.SZ	金科股份	未有评级	2.32	123.88	0.61	0.75	3.80	3.11	6.51
600376.SH	首开股份	未有评级	6.27	161.74	0.19	0.23	33.53	27.33	10.11
600748.SH	上实发展	未有评级	3.71	68.43	0.27	-	13.74	-	5.43
600266.SH	城建发展	未有评级	5.55	125.24	0.17	0.34	32.65	16.13	9.58
600708.SH	光明地产	未有评级	2.61	58.17	-0.04	-	-63.35	-	4.86

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日12月2日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

图表 72. 城市数据选取清单

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

资料来源：万得，中银证券

披露声明

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

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

评级体系说明

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

公司投资评级：

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

行业投资评级：

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

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

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

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

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

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

中银国际证券有限公司

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

中银国际控股有限公司北京代表处

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

中银国际(英国)有限公司

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

中银国际(美国)有限公司

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

中银国际(新加坡)有限公司

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