



Research and
Development Center

房地产行业第 49 周周报

二手房热度止跌回升，债券净融资持续改善

2022 年 12 月 11 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO., LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

二手房热度止跌回升, 债券净融资持续改善

2022年12月11日

摘要:

◆**本周核心观点:** 12月第2周, 二手房交易热度有所上升。本周15城二手房成交面积160.21万平方米, 为最近1月以来最高。同比/环比分别上升15.43%/15.47%, 止住了连续4周的环比下行趋势。30城新房成交面积291.63万平方米, 同比/环比分别下降9.43%/1.97%, 环比在连续3周正增后小幅回落。16城库存面积环比小幅上升, 去化周期微降。本周上海、苏州分别完成第四、第五批次土拍。12月9日, 上海四批次挂牌的6宗地均成功出让, 总建面63.8万平方米, 成交总金额126.8亿元。在宝山共富、青浦赵巷两宗地块封顶成交的带动下, 整体溢价率增至3.69%, 仅次于第二轮。6宗地中有4宗被国企央企底价竞得, 佳运为本轮唯一拿地民企。12月5日, 苏州第五批次土拍结束, 供地10宗, 总规划建面83.2万平。最终2宗触顶摇号、7宗底价、1宗溢价成交, 收金132亿元。苏州工业园区3宗优质地块吸引了近20家房企参与竞拍, 平均溢价率升至4.8%, 为年内最高。1宗地块由本土民企独立竞得, 4宗地块由“民企+城投”联合体竞得。

◆**重点政策解读:** 12月8日, 据报道, 近日南京部分银行对二套房商业按揭贷款政策做出调整。8月南京已调整“认房又认贷”政策。若本次调整落地, 二套房首付比例将从60%下调至40%, 购房门槛或进一步降低, 有助于释放改善型需求。12月8日, 据证券时报报道, 工行、农行等多家武汉支行相关工作人员表示接到通知称二环外不再限购。12月8日开始, 武汉房交会期间, 配套出台了一系列阶段性宽松措施, 包括二环外放开限购、容缺办理外来购房资格、二手房带押过户试点、购房补贴、税费减免等。今年已有近50城发布超百条限购优化政策, 以武汉、南京为代表的二线城市继续优化调整限购政策, 逐步释放刚性和改善型需求。若现有政策仍未提振楼市, 需求侧政策尚有放松空间, 更大力度的政策或可期待。12月9日, 美的置业、碧桂园分别在上交所、深交所发行公司债券, 中证金融公司联合地方信用增进公司和证券公司提供增信。交易所债券融资支持政策力度加大, 增信主体扩展至地方性机构, 有助于加快“第二支箭”市场化推进。

◆**一周行情回顾:** 本周(2022/12/05-2022/12/11)申万房地产指数上涨2.77%, 跑赢上证综指1.16pct, 在各类板块中位列第9/31, 恒生地产建筑业指数上涨10.80%, 跑赢恒生综指3.66pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 龙光集团(90.22%)、融信中国(89.19%)、宝龙地产(76.86%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 深振业A(-19.50%)、中国武夷(-17.24%)、广宇发展(-9.85%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨17.07%, 跑赢恒生综指9.92pct, 在各类板块中位列第1/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 时代邻里(96.25%)、正荣服务(85.88%)、宝龙商业(51.06%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 绿城管理控股(-3.03%)、弘阳服务(-0.79%)、国锐地产(0.00%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2022/12/03-2022/12/09)30个大中城新房成交面积291.63万平方米, 同比下降9.43%, 环比下降1.97%。15城二手房成交面积160.21万平方米, 同比上升15.43%, 环比上升15.47%。监测16个重点城市库存面积19565.86万平方米, 环比上升0.21%, 去化周期91.68周, 较上周缩短0.23周。上周(2022/11/27-2022/12/03)100大中城市土地供应建面6547.59万平方米, 同比上升24.31%, 环比下降35.87%; 土地成交建面4843.14万平方米, 同比上升22.53%, 环比上升35.05%; 供需比下降为1.35, 溢价率为1.92%。

◆**房企融资情况:** 本周(2022/12/03-2022/12/09)房企境内新发债总额为141.11亿元, 同比上升192.76%, 环比上升42.45%; 债务总偿还量为44.41亿元, 同比下降66.30%, 环比下降61.55%; 净融资额96.70亿元。

◆**风险因素:** 政策风险: 政策放松进度不及预期。市场风险: 地产行业市场恢复不及预期。

目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 重点政策解读.....	4
1.2 地产政策回顾.....	5
2. 一周行情回顾.....	9
2.1 房地产板块.....	9
2.2 物业板块.....	9
2.3 重点公司公告.....	10
3. 地产市场监测.....	15
3.1 新房成交数据.....	15
3.2 二手房成交数据.....	15
3.3 土地市场情况.....	16
3.4 库存及去化.....	18
4. 房企融资情况.....	20
4.1 融资总览.....	20
4.2 房企融资详情.....	20
4.3 房企信用情况.....	21
风险因素.....	22

图表目录

图表 1: 本周地产政策回顾.....	6
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	9
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	9
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	9
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	9
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	10
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	10
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%).....	10
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	10
图表 10: 本周重点公司公告.....	10
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	15
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	15
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	15
图表 14: 2022 年 9 月住宅价格和同比及环比增速.....	15
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	16
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	16
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	16
图表 18: 2022 年 10 月 70 大中城市二手房价格指数同环比增速 (%).....	16
图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速.....	16
图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	16
图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍).....	17
图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比.....	17
图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	17
图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	17
图表 25: 集中供地情况.....	18
图表 26: 16 城库存面积及去化周期.....	18
图表 27: 一线城市库存面积及去化周期.....	18
图表 28: 二线城市库存面积及去化周期.....	18
图表 29: 三线城市库存面积及去化周期.....	18
图表 30: 重点城市库存和去化周期情况.....	19
图表 31: 境内新发债规模及同比增速.....	20
图表 32: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	20
图表 33: 房企债券相关公告.....	20
图表 34: 房企债券发行详情.....	21
图表 35: 房企最新负面事件.....	21
图表 36: 境外评级机构对房企主体评级调整.....	21

1. 地产政策追踪

1.1 重点政策解读

政策内容:

12月8日, 据财联社报道, 近日南京部分银行对二套房商业按揭贷款政策做出调整, 购房者结清首套房贷款的, 二套房首付比例降至三成; 未结清首套房贷款的, 购买二套房首付比例降至四成。

12月8日, 据证券时报报道, 工行、农行等多家武汉支行相关工作人员表示接到通知称二环外不再限购。

政策解读:

2022年地产宽松周期中, 已有多城优化限购政策。在“房住不炒”总基调下, 监管部门多次出台利好政策, 政策力度不断加大, 逐步落实因城施策支持刚性和改善型需求。据中指院统计, 今年已有近50城发布超百条限购优化政策。其中, 放松限购的省会城市达到16个, 此外青岛、大连、天津等二线城市限购政策也已松动。

南京二套房首付比例下调, 武汉房交会期间发布多项购房支持政策。根据证券日报等媒体报道, 今年8月, 南京市调整了“认房又认贷”政策, 无房有贷和有房无贷的居民家庭, 首付比例由最低50%下调至30%, 二套房首付比例由80%降低至60%。若本次调整落地, 二套房贷首付比例从60%下调至40%, 购房门槛或进一步降低, 有助于释放改善型需求。

12月8日开始, 武汉举办第39届武汉房地产交易会。房交会期间, 配套出台了一系列阶段性宽松措施, 包括二环外放开限购、容缺办理外来购房资格、二手房带押过户试点、购房补贴、税费减免等。武汉市政府对参展项目成交房源购房人给予奖补, 采取1万元家电家具数字消费券或购房贷款贴息数字消费券和提供住宅专项维修资金奖补的方式, 降低购房人负担, 支持刚性和改善性需求。武汉10月商品住宅成交面积为87.12万平, 已连续3个月下滑。10月当月同比下跌33.78%, 下跌幅度也仍然较大。

需求端政策发力, 有助于推动楼市复苏。以武汉、南京为代表的二线城市继续优化调整限购政策, 逐步释放刚性和改善型需求。我们认为, 如果现有政策仍未提振楼市, 需求侧政策尚有放松空间, 更大力度的政策或可期待。

政策内容:

12月9日, 新希望五新实业集团有限公司和美的置业集团有限公司在上交所共簿记发行24.3亿元公司债券, 中国证券金融股份有限公司、天府信用增进股份有限公司、成都武侯中小企业融资担保有限责任公司、国金证券、国泰君安证券等机构联合为相关债券创设信用保护工具增信。同日, 碧桂园地产集团2022年第2期公司债券亦在深交所成功簿记发行, 由中证金融公司、中信建投证券及中盈盛达融资担保共同提供增信措施。

政策解读:

紧跟银行间债券市场, 交易所债券融资支持政策力度加大。3月5日《政府工作报告》提出完善民企债券融资机制。5月11日, 证监会在交易所债券市场推出民营企业债权融资专项支持计划, 由中证金融公司运用自有资金负责实施, 通过与债券承销机构合作创

设信用保护工具等方式，增信支持有市场、有前景、有技术竞争力并符合国家产业政策和战略方向的民营企业债券融资，其中碧桂园、龙湖、美的置业、旭辉控股、新城控股 5 家民营房企被监管机构选定为示范房企。CRMW、中债增担保主要支持银行间市场的债券发行，而交易所市场则通过推进创设信用保护工具（CDS、CDX）等方式，支持民企债券发行。

增信主体扩展至地方性机构，有助于“第二支箭”市场化推进。在证监会指导下，上交所与地方证监局、中证金融公司、地方担保与增信公司、证券公司等多方协作，探索首批“央地合作”增信新模式。12月9日，中证金融公司、天府信用增进、成都武侯中小企业融资担保、国金证券、国泰君安证券等机构联合为美的置业等公司创设信用保护工具增信。同日，中证金融公司、中信建投证券及中盈盛达融资担保，为碧桂园 2022 年第 2 期公司债券共同提供增信措施。“央地合作”的增信模式，扩大民营房企与债券投资者对接渠道，在增强市场信心方面搭建了全新渠道与桥梁，有助于形成良好示范效应，加快“第二支箭”市场化推进。

1.2 地产政策回顾

地方政策层面：本周多部门和全国多地继续落实中央地产相关政策，对金融“16条”（北京、上海）、债券融资支持（上交所）、限购政策（湖北武汉、福建厦门、广东佛山）、公积金政策（江苏南通、安徽宣城、云南大理）、个贷政策（深圳）、银企合作（河南商丘、招商银行、邮储银行、民生银行）、保交楼（重庆、湖北潜江）、配建保障房（河南新乡）、住房补贴（湖北荆州、广西靖西）、二手房交易（安徽合肥）、土地租赁（西藏仁布）等方面的政策措施进行了调整。

图表 1: 本周地产政策回顾

日期	城市	发布机构	内容
12/5	湖北	潜江市人民政府	切实推动“保交楼”目标顺利实施，潜江市审计局按照市委、市政府安排，主动扛起监督责任，组建“保交楼”审计工作专班，对潜江市部分项目商品房预售资金开展审查工作。在工作中，审计组坚持依法审计，坚持问题导向，认真分析研判，对存在风险隐患的7个项目开展审查。截至目前，审计组已将审查发现的一批疑点和线索移送有关方面处理。
12/5	全国	招商银行	12月5日下午，招商银行与万科集团签署战略合作协议。双方将在房地产项目开发贷款、供应链融资、个人住房按揭贷款、债券投资、并购融资、租赁住房融资、跨境金融、绿色金融等业务领域，深化银企全面合作。
12/5	上海	中国邮政储蓄银行	12月5日下午，旭辉控股（集团）与中国邮政储蓄银行上海分行举行战略合作协议签约仪式。根据协议，邮储银行上海分行将为旭辉控股（集团）提供不超过100亿元人民币意向性授信额度，在房地产贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、保函、供应链融资及结算服务等业务领域，与旭辉展开全方位、多层次的合作，助力旭辉推动保交付、保品质、保民生。
12/6	河南	河南省新乡市住房和城乡建设局	12月6日，据河南省新乡市住房和城乡建设局网站消息，为贯彻落实市委、市政府进一步优化营商环境、促进房地产市场健康发展，建立以需定供、保障充分、结构合理的保障性住房保障机制，促进住房保障高质量可持续发展，新乡市住建局起草了关于调整商品房项目配建保障房方式的通知（征求意见稿）。征求意见稿指出，今后新建商品房项目，除市政府明确要求实物配建的项目外，采取实物配建和缴纳易地建设资金相结合的方式，原则上由开发企业自主选择。
12/6	广东	广东省发展改革委	12月5日，广东省发改委发布《广东省关于加快基础设施领域REITs试点工作的实施意见》提出，加快构建广东省基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）持续发展工作机制，着力构建存量资产和新增投资的良性循环，其中涉及探索完善保障性租赁住房等民生项目政府投入机制。
12/6	云南	云南省大理白族自治州人民政府	12月6日，云南省大理白族自治州人民政府发布《大理州住房公积金管理中心关于调整部分住房公积金管理使用政策的通知》。《通知》提出，支持云南省内异地缴存职工办理“商转公”贷款业务。将《大理州住房公积金管理中心商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法（试行）》（大公积金规〔2022〕3号）规定的申请对象由“大理州内缴存职工”扩展为“云南省内缴存职工”，即：云南省内缴存职工在大理州行政区域因购买、建造自住住房申请了商业贷款，符合商转公业务办理其他条件的，可申请将商业贷款全部或部分余额转为住房公积金个人住房贷款。
12/6	广西	广西百色靖西市人民政府	12月6日，广西百色靖西市人民政府发布关于延长靖西市鼓励居民在辖区内购买新建商品房补贴方案实施时间的公告，实施时间至2023年1月31日。在靖西市购买新建商品房（包括住房、商铺、写字楼、车库/车位）的购房人。购买首套新建商品房住房的按房屋总价1.5%给予补贴，购买二套新建商品房住房的按房屋总价的2%给予补贴，购买三套及以上新建商品房住房的按房屋总价的3%给予补贴；非住房类按房屋总价的3%给予补贴。
12/6	厦门	厦门市住房行政主管部门	12月6日，从厦门市住房行政主管部门获悉，自2022年12月5日起，厦门市岛外限购政策略有调整。岛外限购政策调整为在厦门市实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购1套住房。岛内限购政策不变，仍为过去4年连续缴纳3年社保或申报个税的非本市户籍家庭和个人，以及符合条件的非本市户籍人才在岛内限购1套住房。
12/7	北京	中国人民银行营业管理部	12月7日，据中国人民银行营业管理部发布消息，12月5日，人行营业管理部以现场与视频结合形式召开北京地区中资银行货币信贷和金融服务通报会。会议要求，各银行要深入学习贯彻党的二十大精神，提高政治站位，切实增强紧迫感、责任感，做好稳大盘和助企纾困金融服务工作，加大对实体经济的支持力度，全力推动经济进一步回稳向上。支持房地产市场平稳健康发展。用好“保交楼”专项借款和民营企业债券融资支持工具等各项政策，加大对房地产企业和建筑企业的贷款投放力度，积极支持个人住房贷款合理需求，持续优化住房租赁信贷服务。
12/7	北京	北京市人民政府办公厅	为切实帮助市场主体纾困解难，推动经济回稳向上，12月6日，北京市发布《北京市积极应对疫情影响助企纾困的若干措施》，共有12条内容，其中涉及房地产方面的提法是，加大金融支持力度，支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。
12/7	河南	商丘市金融工作局	12月6日下午，商丘市房地产市场健康发展推进会召开。会上，商丘市金融工作局解读了国家支持房地产发展相关政策，部分房地产企业、银行业金融机构和市直有关部门负责人发言；12家企业与银行业金融机构现场签约，总金额34.26亿元。会议强调，要抢抓国家政策机遇，围绕商丘市产业倍增计划、中心城区崛起

			计划、百万回归就业工程带来的房地产需求, 抓紧谋划项目, 加大房地产投资力度, 加快推进商丘市房地产业转型升级。
12/7	湖北	荆州市住建局	12月6日, 荆州发布十条措施, 促进中心城区房地产市场平稳健康发展。措施明确, 实行购房房款补贴, 2022年6月14日后, 在中心城区购买首套新建商品住宅的全日制大专以上(含大专)毕业生, 可凭购房合同到所在区(功能区)行政服务中心住建部门窗口申请领取2万元购房补贴。同时, 措施明确实行购房契税补贴, 2022年6月14日后, 在中心城区购买新建商品房的购房人, 由所在区财政部门按其所缴纳契税额的70%予以补贴。本措施施行期间, 在中心城区购买二手房的购房人, 由所在区财政部门按其缴纳契税额的50%予以补贴。购房人凭不动产登记证和契税完税证明6个月内(从不动产登记发证之日起计算)完成购房补贴申请, 逾期不予补贴。
12/7	全国	招商银行	12月6日下午, 招商银行与中国金茂签署战略合作协议。双方将在房地产项目开发贷款、供应链融资、个人住房按揭贷款、债券投资、并购融资、租赁住房融资、跨境金融、绿色金融等业务领域, 深化银企全面合作。
12/7	重庆	重庆银保监局	12月6日, 重庆银保监局发布关于做好银行业保险业支持复工复产工作的通知。通知明确, 支持房地产建筑业复工交楼。稳定房地产开发贷款和建筑企业贷款投放。支持优质房地产企业发行债券融资。推进以保函置换部分预售监管资金。支持政策性开发性银行提供“保交楼”专项借款, 鼓励银行保险机构提供配套融资支持。
12/8	江苏	南通市住房公积金管理中心	12月8日, 南通出台《关于调整住房公积金贷款住房套数认定的通知》。《通知》明确, 自本通知发布之日起, 对在本市行政区域内申请住房公积金贷款的缴存职工, 以职工家庭(包括本人及配偶)住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准。其他贷款政策不变。
12/8	上海	人民银行上海总部、上海银保监局	12月8日, 人民银行上海总部、上海银保监局会同上海证监局、上海市房管局、上海市地方金融监管局, 组织辖内金融机构、房地产企业召开上海金融支持房地产市场平稳健康发展座谈会。会议主要内容为学习传达“一行两会”近期房地产金融政策文件精神, 部署落实落地金融支持房地产市场平稳健康发展16条措施、调整优化房企股权融资5条措施等, 多措并举做好金融支持房地产市场平稳健康发展工作。
12/8	安徽	宣城市住房公积金管理中心	12月8日, 从宣城市住房公积金管理中心官网获悉, 为发挥住房公积金住房保障作用, 支持多子女家庭基本住房需求, 安徽省宣城市发布《关于实施多子女家庭住房公积金贷款支持政策的通知》。按照《通知》, 宣城市符合国家生育政策生育二孩及以上多子女家庭购买住房首次申请住房公积金贷款的, 最高贷款额度可在宣城市现行住房公积金贷款最高限额基础上增加10万元, 上限60万元; 符合人才引进政策的最高贷款额度70万元; 符合购买绿色建筑政策的, 最高贷款额度再上浮20%。
12/8	西藏	西藏自治区日喀则市仁布县人民政府	12月8日, 西藏自治区日喀则市仁布县发布《仁布县人民政府关于印发仁布县关于稳经济若干临时性措施的通知》。通知提出, 加大土地政策支持。企事业单位从政府租赁的国有建设用地, 土地租赁期限未到期的, 政府免除3个月租金; 土地租赁期限到期但因疫情原因导致无法及时办理续签手续的, 土地使用权租赁期限延长至2022年底, 延长期内免除租金。
12/8	全国	中国民生银行	12月8日, 为深入贯彻落实党中央、国务院决策部署和监管部门要求, 中国民生银行分别与万科、中海、中国金茂、绿城中国、金地集团、碧桂园、龙湖集团、美的置业、新城控股、金辉集团签署全面战略合作协议, 汇聚银企合力, 共同促进房地产市场平稳健康发展。
12/8	全国	中国银行、农业银行等	12月8日, 据建业集团官方微信号披露, 在河南省、郑州市相关政府部门的见证下, 21家金融机构与包括建业集团在内的30家房地产企业集中签约, 建立合作关系, 共同助力房地产市场平稳健康发展。
12/8	湖北	中国工商银行等	12月8日, 相关工作人员均表示昨晚接到通知称二环外不再限购。其中, 工行武汉某支行的工作人员通知明确了住房限购范围是二环线以内区域, 限购区域首套房和二套房首付比例和利率执行标准不变这意味着二环外解除限购了。农行武汉某支行的工作人员表示:“昨晚工作群里说是接到房管局通知, 今日起二环外不再限购。”
12/8	江苏	中国建设银行、中国工商银行等	12月8日, 市场近日传出消息, 南京部分银行对二套房商业按揭贷款政策做出调整, 购房者结清首套房贷款的, 二套房首付比例降至三成; 未结清首套房贷款的, 购买二套房首付比例降至四成。对此, 南京多家房产机构人士表示, 部分银行已开始执行。建行南京鼓楼支行、工行南京马群支行房贷部门工作人员表示, 的确对二套房房贷规则做出调整, 目前可按相关规定展开操作。
12/9	全国	上交所	12月9日, 上交所表示, 新希望五新实业集团有限公司和美的置业集团有限公司共簿记发行24.3亿元公司债券, 中国证券金融股份有限公司、天府信用增进股份有限公司、成都武侯中小企业融资担保有限责任公司、国金证券、国泰君安证券

			等机构联合为相关债券创设信用保护工具增信。此次首批“央地合作”增信新模式助力民企债券融资的落地，是上交所在中国证监会指导下，与四川、广东证监局及中证金融、地方担保与增信公司、证券公司等多方协作的新探索，在增进民营房企投融资对接，增强市场信心方面搭建了全新渠道与桥梁，形成了良好示范效应。
12/9	全国	北京银保监局	12月9日，北京银保监局印发《关于加强金融支持复工复产相关工作的通知》指出，稳定房地产开发贷款和建筑企业信贷投放。支持商业银行按市场化、法治化原则与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。鼓励机构在风险可控、商业可持续基础上，为积极自救、主动配合“保交楼”的出险房地产企业在建项目提供增量融资支持，保持建筑企业融资连续稳定。
12/9	广东	佛山市住房和城乡建设局	12月9日，佛山市住建局发布了《关于进一步优化房地产调控政策的通知》。《通知》提到：2022年12月10日起，在佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满3年方可上市交易。上述区域暂停实施住房限购政策。
12/9	广东	工商银行、农业银行等	12月9日，深圳多家银行近期推出了房贷延期的还款服务，允许贷款人在一定期限内无需偿还个人住房按揭贷款，以缓解个人流动性压力。据了解，包括了工商银行、农业银行、中国银行、交通银行、兴业银行、民生银行、平安银行等多家银行在深圳地区的分行，对个人房贷推出延期还贷服务。
12/9	安徽	合肥市住房保障和房产管理局	12月8日，合肥市住房保障和房产管理局释出新招，搭建线上服务平台，开启“二手住房互换”服务。该市住房保障和房产管理局称，随着合肥城市规模越来越大，越来越多人步入现代都市的生产生活节奏，“职”与“住”产生了空间分离，而提供二手房互换服务，则是为了打造“15分钟便民生活圈”，服务群众方便就学、就医、就业等方面住房需求。

资料来源：各地政府官网，信达证券研发中心

2. 一周行情回顾

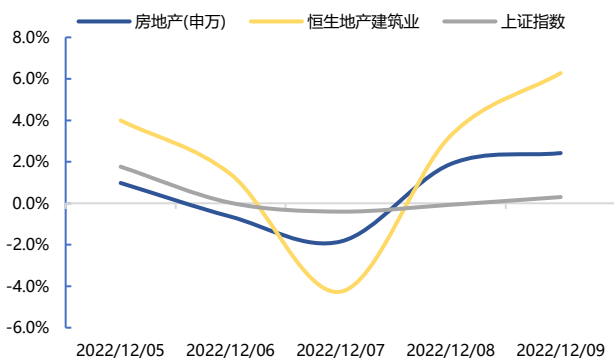
2.1 房地产板块

本周（2022/12/05-2022/12/11）申万房地产指数上涨 2.77%，跑赢上证综指 1.16pct，在各类板块中位列第 9/31，恒生地产建筑业指数上涨 10.80%，跑赢恒生综指 3.66pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：龙光集团（90.22%）、融信中国（89.19%）、宝龙地产（76.86%）、建业地产（67.24%）、时代中国控股（64.84%）、合景泰富集团（52.60%）、天誉置业（50.91%）、中骏集团控股（50.67%）、旭辉控股集团（50.46%）、弘阳地产（45.45%）。

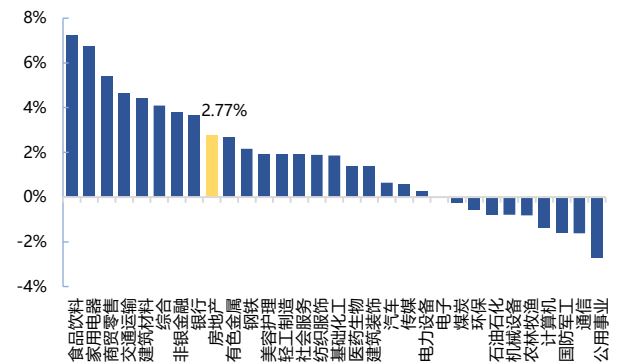
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：深振业 A（-19.50%）、中国武夷（-17.24%）、广宇发展（-9.85%）、深深房 A（-9.39%）、南国置业（-8.58%）、阳光股份（-6.90%）、中华企业（-6.29%）、中交地产（-6.27%）、城建发展（-5.95%）、泰禾集团（-5.81%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



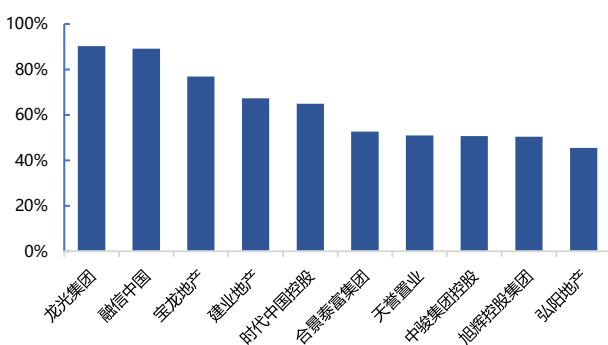
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



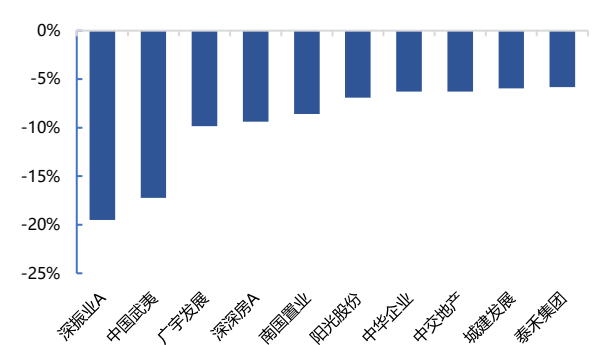
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

2.2 物业板块

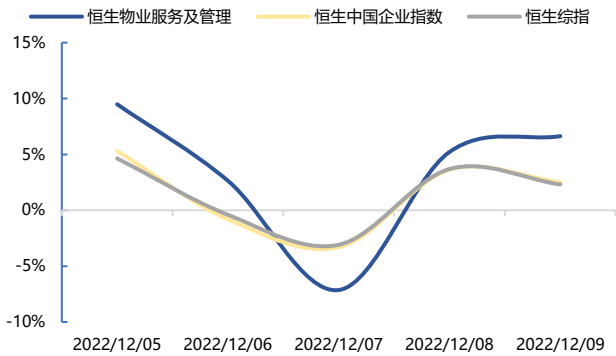
本周（2022/12/05-2022/12/11）恒生物业服务及管理板块上涨 17.07%，跑赢恒生综指 9.92pct，在各类板块中位列第 1/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：时代邻里（96.25%）、正荣服务（85.88%）、宝龙商业（51.06%）、旭辉永升服务（44.57%）、合景悠活（39.63%）、佳源服务

(31.31%)、新城悦服务(31.11%)、佳兆业美好(29.70%)、世茂服务(29.02%)、碧桂园服务(27.94%)。

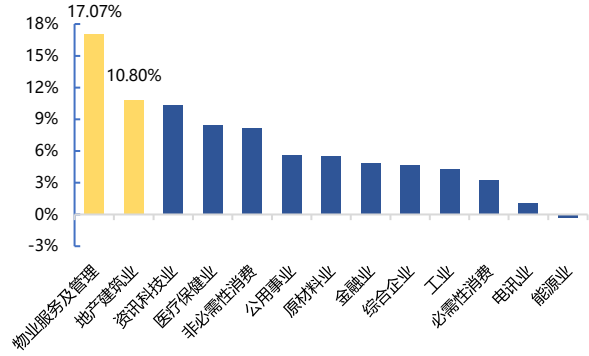
本周跌幅前10的物业公司分别为：绿城管理控股(-3.03%)、弘阳服务(-0.79%)、国锐地产(0.00%)、第一服务控股(1.69%)、建发物业(2.68%)、中海物业(6.87%)、华润万象生活(7.01%)、滨江服务(9.04%)、金科服务(9.22%)、保利物业(11.82%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



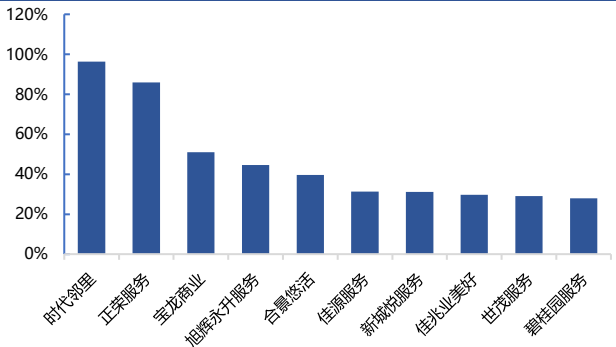
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



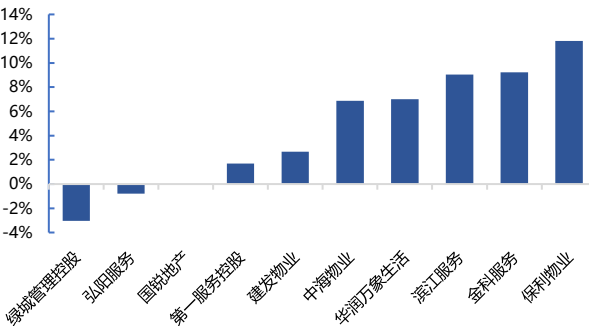
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

2.3 重点公司公告

图表 10: 本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
12/05	金地商置	2022 年前 11 月, 销售 537.75 亿元, 同比降 23.91%
12/05	融创中国	2022 年前 11 月, 累计实现合同销售金额约人民币 1611 亿元
12/05	雅居乐集团	2022 年前 11 月, 预售金额 613.8 亿元
12/05	碧桂园	2022 年 11 月, 单月合同销售金额约 260.1 亿元
12/05	金地集团	2022 年前 11 月, 签约金额 2014 亿元, 同比下降 23.32%
12/06	建业地产	2022 年 1-11 月, 已取得物业合同销售总额 217.86 亿元
12/06	祥生控股集团	2022 年 1-11 月, 归属集团合约销售总额约 228.75 亿元
12/06	中国海外宏洋集团	2022 年 1-11 月, 累计合约销售额 360.76 亿元, 按年下跌 45%
12/06	保利置业集团	2022 年 1-11 月, 累计实现合同销售金额约 450 亿元, 同比减少 10%
12/06	中国海外发展	2022 年 1-11 月, 累计合约物业销售额约 2567.06 亿元, 同比下跌 22.1%
12/06	融信中国	2022 年 1-11 月, 实现合约销售额 567.97 亿元
12/06	绿城中国	2022 年 1-11 月, 总合同销售额约 2630 亿元

12/06	时代中国控股	2022年1-11月,累计合同销售额382.01亿元,同比下降55.8%
12/07	弘阳地产	2022年前11个月,累计合约销售金额为340.25亿元
12/07	旭辉控股集团	2022年前11月,累计合同销售金额约1175.9亿元
12/07	中国金茂	2022年前11月,累计取得签约销售金额共1374.8亿元
12/07	德信中国	2022年前11月,累计合约销售金额约336亿元
12/07	远洋集团	2022年前11月,累计协议销售金额约894.9亿元
12/07	世茂股份	2022年前11月,销售签约金额约86亿元
12/07	中梁控股	2022年前11月,累计合约销售约620亿元
12/08	中骏集团控股	1) 2022年前11月,合同销售额544.42亿元; 2) 已偿还12.87亿元ABS本息,年内累计偿还70亿
12/08	越秀地产	2022年前11月,累计合同销售金额约为1029.4亿元
12/08	合生创展集团	2022年前11月,总合约销售金额为约人民币281.13亿元
12/08	宝龙地产	2022年前11月,合约销售额379.32亿元
12/08	正荣地产	2022年前11月,合约销售金额约308.83亿元
12/09	融创中国	1) 2021年净亏损382.6亿元,孙宏斌致歉并“争取明年回归良性”; 2) 公布境外债重组重大进展,拟将30亿至40亿美元借款转为普通股等
12/09	招商蛇口	1) 2022年前11月,累计签约销售额2500亿元; 2) 为控股子公司“启东招园”申请9亿元银行借款提供担保; 3) 拟发行不超36.4亿元公司债券,全部用于偿还本息负债
12/09	龙湖集团	1) 2022年前11月,总合同销售金额为1832.2亿元; 2) 赎回于2023年到期的3.90%优先票据
12/09	中国奥园	2022年前11月,物业合同销售累计约198.8亿元
12/09	世茂集团	2022年前11月,累计合约销售总额约为794.9亿元
12/09	禹洲集团	2022年前11月,累计销售金额338.03亿元
12/09	绿地香港	2022年前11月,累计合同销售额140.35亿元
12/09	首开股份	2022年前11月,实现签约金额772.18亿元
12/09	保利发展	1) 2022年前11月,签约金额4001.27亿元,同比减少19.69%; 2) 成功发行2022年度第七期中期票据; 3) 获得房地产项目5个
债券相关		
12/05	中国武夷	4.9亿元公司债券将于12月7日本息兑付并摘牌
12/05	金辉控股	完成公开发行2022年度第一期3年期中期票据,规模人民币12亿元,票面利率4.00%
12/05	德信中国	2022年到期的9.95%优先票据到期退市,目前尚未支付票据的未偿付本金和利息,但票据目前亦正在进行交换要约
12/06	金科股份	1) “19金科03”持有人会议通过变更本息兑付安排议案; 2) 解除质押及司法标记且被强制平仓,导致被动减持
12/07	光大嘉宝	“20光大嘉宝MTN003”提前兑付,利率为1%
12/07	首开股份	50亿元公司债券已获上交所受理
12/08	中国海外发展	拟发行20亿元中期票据,用于绿色项目建设
12/08	天保基建	“19基建01”12月12日兑付,利率为7%
12/08	中南建设	三只债券获持有人会议通过,豁免美元债交叉违约
12/08	金科股份	1) “19金科03”将在12月9日开市起复牌; 2) “20金科03”撤销回售安排
12/08	中交地产	拟发行不超15亿元公司债券,用于偿还债务、补充流动性
12/08	大名城	1) 拟定增募资不超过30亿元,用于上海项目建设和补充流动资金; 2) 拟申请公开发行不超20亿元公司债券
12/08	荣盛发展	“20荣盛地产MTN003”债通过展期议案: 本金展期一年,利息展期两年
12/08	世茂股份	拟召开债券持有人会议,所有存续公司债12月9日起停牌
12/09	京能置业	拟非公开发行公司债不超过20亿元,利率3%-4.5%,期限5年
资金投向		
12/06	禹洲集团	拟8.8亿元收购珠海沿海的66.67%股权及股东贷款
12/07	亚通股份	子公司拟对长鸿兴通增资6.6亿元
12/08	万通发展	1) 拟5亿元投设子公司推动通信领域发展; 2) 股东GLP拟减持不超2%股份
12/09	华远地产	华睿立远地产为石家庄倾茂地产提供7000万元资助

股权回购		
12/06	长实集团	耗资 2409.03 万港元, 购回 53 万股
12/08	旭辉永升服务	注销已回购的 331.6 万股公司股份
12/08	长实集团	12 月 8 日耗资 3298.76 万港元回购 72.5 万股
12/09	建业新生活	12 月 9 日公司注销 215.8 万股已购回股份
12/09	金地集团	子公司回购债券累计约 1.93 亿元
股权交易		
12/08	绿城服务	向董事、高管授出合计 4146.45 万份购股权
12/09	雅居乐集团	拟出售 4860 万股雅生活股票, 筹资约 4.94 亿港元
12/09	国创高新	1) 子公司拟 450 万元转让基金管理公司 45% 股权; 2) 参股公司拟 3500 万元设合资公司推动绿色建材项目
股东减持		
12/05	金科股份	1) 收监管函, 减持股份未预先披露等方面存违规行为; 2) 拟筹划非公开发行股票
12/05	深深房 A	近期网络上流传有关公司重组的传闻不实, 控股股东减持 39 万股
12/05	苏宁环球	大股东苏宁环球集团拟减持不超 3% 股份
12/06	新湖中宝	新湖智脑拟减持宏华数科股份不超 228 万股
12/07	财信发展	1) 大股东解除质押 1100 万股股份, 占总股本 1%; 2) 获大股东按计划减持总股本的 1.99%
12/07	华联控股	股东杭州里仁股权投资合伙企业(有限合伙)减持 1 万股公司股份
12/08	华侨城 A	前海人寿保险-海利年年、深圳市钜盛华拟减持不超 2.0% 股份
12/08	新湖中宝	控股股东拟向衢州国资转让不超公司 10% 股份, 推动双方合作
12/09	财信发展	控股股东财信地产减持并解除质押公司 1100 万股份
12/09	深深房 A	股东深圳市投资控股减持 436.2 万股公司股份
关联交易		
12/05	嘉里建设	嘉里沈阳同意向运亿置业提供本金额上限为 6.3 亿元的集团内部贷款
12/07	金地商置	1) 与金地续聘两个服务协议, 自 2023 年 1 月 1 日起生效; 2) 附属与金地集团订立 2023 年框架协议
12/07	华润万象生活	2023 年华润置地商业运营服务框架协议延长至 15 年
12/08	新城悦服务	与王晓松关联公司续订物业补充协议, 年度上限 14.5 亿元
12/08	弘阳地产	与弘阳服务就物业管理等方面订立新持续关联交易
12/09	中海物业	1) 拟向中海企业集团提供 2000 万元的担保; 2) 拟 7610 万元收购广州利合物业管理 100% 股权
12/09	越秀地产	与广州越秀订立建筑服务协议, 三年费用最高 1.93 亿元
12/09	中交地产	1) 拟向中交房地产集团申请借款不超过 45 亿元; 2) 拟为苏州项目公司提供财务资助 7.02 亿元
人事变动		
12/07	黑牡丹	1) 蓝富坤先生因个人原因申请辞去公司副总裁的职务; 2) 为全资子公司黑牡丹纺织提供不超过 28000 万元连带责任保证担保
12/09	汇景控股	林燕娜辞任独立非执行董事
股息派发		
12/05	信和置业	12 月 5 日发行 3.43 亿股代息股份
12/07	龙湖集团	发布 2022 年中期股息以股代息计划, 共涉 23 亿美元优先票据
12/09	华润万象生活	将举行董事会会议借以考虑派付特别股息
借贷担保		
12/05	宋都集团	为全资子公司宋都供应链新增 5200 万元担保
12/05	首开股份	子公司洋泽置业拟向兴业银行福州分行申请 4 亿元 5 年期房地产开发贷款, 公司为其提供全额全程连带责任保证担保
12/05	阳光城	公司及控股子公司担保实际发生金额 738.47 亿元, 超过最近一期经审计并表归母净资产 100%
12/06	招商蛇口	为招商安业提供不超 11.22 亿元担保
12/07	宋都股份	控股股东、实控人完成下降存单质押担保金额 9 亿的承诺
12/07	中天金融	公司逾期债务对应的担保余额 15.1 亿元

12/08	招商蛇口	1) 为合营公司“厦门兆析”总计 10 亿元银行贷款提供担保; 2) 间接控股子公司“南京地产”拟为公司的联营公司“南京铎耀”银行贷款提供担保
12/09	三湘印象	为子公司三河湘德 2 亿元开发贷款提供担保
12/09	金科股份	1) 拟为参股地产项目公司提供担保不超过 2.68 亿元; 2) 回购专用证券账户所持 563.79 万股被 1268 万元拍卖
12/09	荣安地产	为子公司杭州香华 5 亿元银行借款提供担保
12/09	荣盛发展	拟为控股子公司“长沙荣丰”2.96 亿元银行贷款提供担保
质押/解除质押		
12/05	财信发展	1) 股东重庆财信房地产开发集团有限公司将 22.21 万股本公司股份解除质押; 2) 控股子公司合同能源向华夏银行申请贷款不超过人民币 6500 万元, 期限为 3 年, 公司及控股子公司棠城商管公司、兴信公司提供连带责任保证担保, 棠城商管公司以其持有的资产提供抵押担保
12/09	万业企业	第二大股东三林万业解除质押 1320 万股
解禁		
12/06	新大正	1.28 亿股限售股将于 12 月 12 日起上市流通, 占总股本比例为 55.92%
其他公告		
12/05	招商蛇口	拟筹划发行股份购买资产并募集配套资金, 自 12 月 5 日起停牌
12/05	泛海控股	上海臻岩对武汉公司诉讼, 判决后者返还购房款 10.59 亿元
12/05	弘阳地产	更改香港主要营业地点
12/05	中新集团	1) 恒信华业三期人民币基金已募集完毕, 认缴出资额 15.4 亿; 2) 中新公用拟放弃燃气集团股权的优先购买权
12/05	苏州高新	子公司以 18.2 亿元竞得江苏省苏州市苏地 2022-WG-68 号宗地土地使用权
12/05	冠城大通	拟筹划非公开发行股票
12/05	华发股份	拟非公开发行股票不超 6.35 亿股, 募资用于多地项目及补充流动资金
12/05	外高桥	拟向不超过 35 名特定投资者发行股票, 募集资金拟用于房地产业务以及补充流动资金
12/05	卓朗科技	全资子公司智慧城市被债权人申请破产清算
12/05	中新集团	控股子公司中新公用拟放弃行使相关股权的优先购买权
12/05	渝开发	1) 项目销售案场已于 2022 年 12 月 5 日恢复开放, 工程项目于 2022 年 12 月 5 日分批恢复施工; 2) 拟和越嘉公司按持股比例以现金方式共同向骏励公司增资 16.63 亿元
12/05	ST 泰禾	1) 公司及各方尚未形成全面债务重组解决方案; 2) 11 月 27-28 日, 股东所持部分股票在原司法拍卖网络平台上被第二次拍卖
12/06	华发股份	拟非公开发行不超过 6.35 亿股股份, 募集资金总额不超过 60 亿元
12/06	福星股份	拟非公开增发募资不超过约 13.41 亿元, 用于两个城中村项目
12/06	嘉凯城	拟定增 5.39 亿股股份, 募集资金总额约 10.25 亿元
12/06	中国金茂	中国宏泰发展上市地位将自 12 月 6 日下午四时正起撤销
12/06	银亿股份	公司股东部分股份被司法冻结
12/06	绿地控股	拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票, 募资用于保交楼相关项目
12/07	南国置业	连续 3 个交易日收盘价跌幅累计超 20%, 不存在应披未披重大事项
12/07	碧桂园	拟配售 17.8 亿股, 募资约 48 亿港元
12/07	卓越商企服务	附属将于仲裁中进行申辩, 附属正正常进行运营
12/07	信达地产	淮河能源终止收购公司二股东淮南矿业
12/07	上海临港	国寿投资向科技园公司增资 30 亿元, 获其 15.62% 股权
12/07	深振业 A	连续三个交易日收盘价跌幅累计超 20%, 不存在应披露而未披露信息
12/07	广宇发展	获取陕西、内蒙古新能源项目建设指标
12/07	卓朗科技	子公司智慧城市破产清算, 预增当期股东净利 4.5 亿元
12/08	陆家嘴	正与各方协商、有序推进收购工作, 公司股票将继续停牌
12/08	中华企业	拟筹划非公开发行股票, 用于“保交楼、保民生”房地产项目
12/08	华夏幸福	全资子公司拟向大厂国宏转让四项资产, 总价款 6.93 亿元
12/08	迪马股份	拟定增募资, 发行股票数额不超总股本 30%
12/08	格力地产	1) 重启资产重组购买珠海免税, 募集配套资金预计超过 8 亿元; 2) 公司股票将于 2022 年 12 月 9 日(星期五) 开市起复牌
12/09	中国武夷	未来三年内将获厦门国际银行福州分行提供和引导总额不低于 20 亿元综合授信支持

12/09	华夏幸福	截至 11 月 30 日公司累计未能如期偿还债务金额 601.76 亿元
12/09	南国置业	拟增加公司及其控股子公司获取公司控股股东借款余额不超过 20 亿元

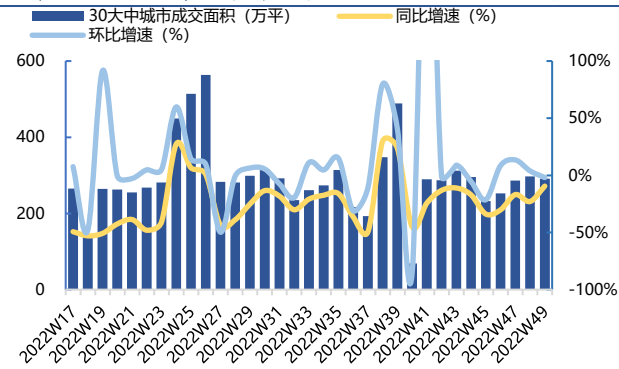
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

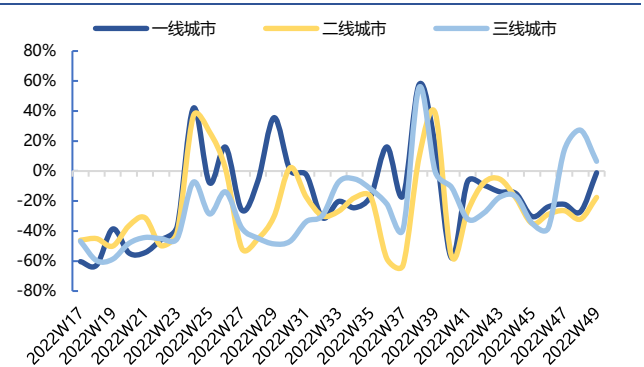
本周（2022/12/03-2022/12/09）新房成交数据：30个大中城新房成交面积291.63万平方米，同比下降9.43%，环比下降1.97%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为66.46/158.08/67.09万平方米，同比变动-1.16%/-17.56%/6.50%，环比变动-5.51%/-2.23%/2.47%。房价方面，10月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌2.40%，环比下跌0.40%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动2.60%/-1.30%/-3.90%；环比变动-0.10%/-0.30%/-0.40%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



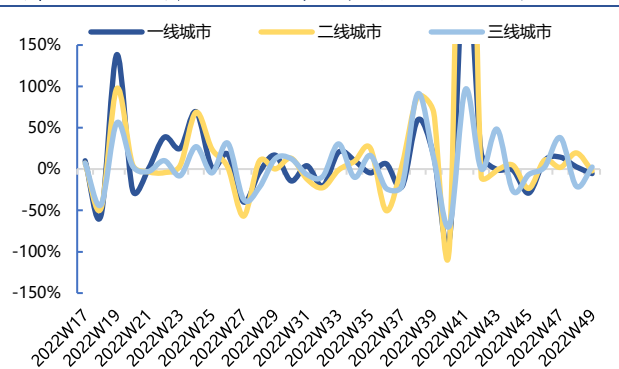
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



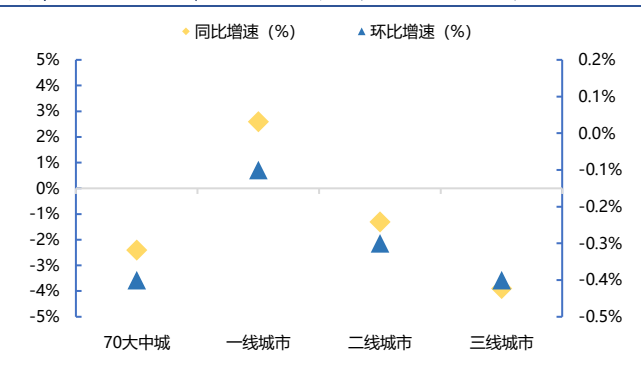
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源：Wind，信达证券研发中心

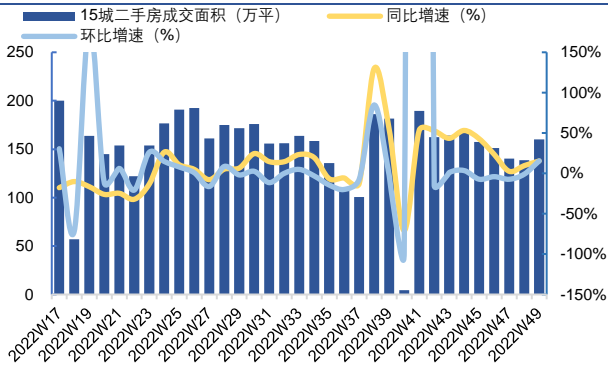
图表 14: 2022 年 9 月住宅价格和同比及环比增速



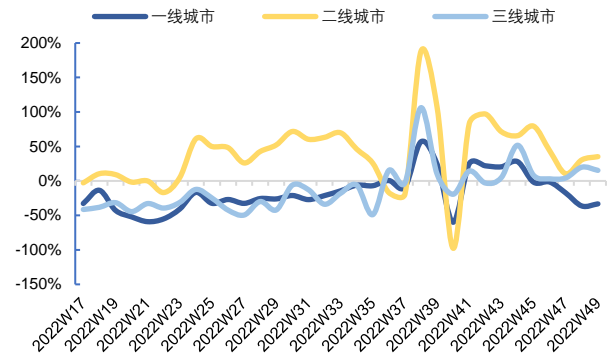
资料来源：Wind，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

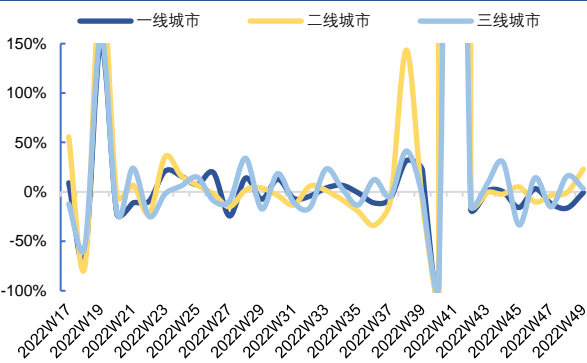
本周（2022/12/03-2022/12/09）二手房成交数据：15城二手房成交面积160.21万平方米，同比上升15.43%，环比上升15.47%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为22.98/110.71/26.52万平方米，同比变动-33.24%/35.24%/17.79%，环比变动-0.79%/23.14%/3.31%。房价方面，10月70大中城二手房价格指数同比下跌3.70%，环比下跌0.50%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动1.30%/-3.20%/-4.70%；环比变动-0.30%/-0.50%/-0.50%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


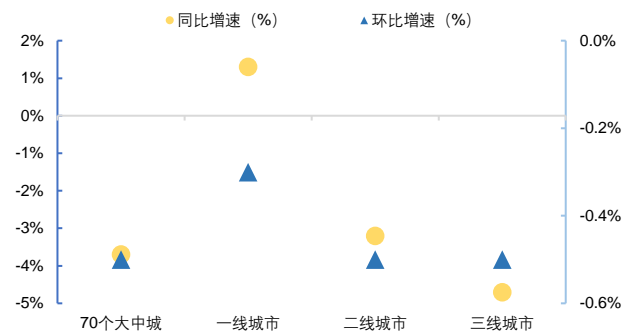
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)


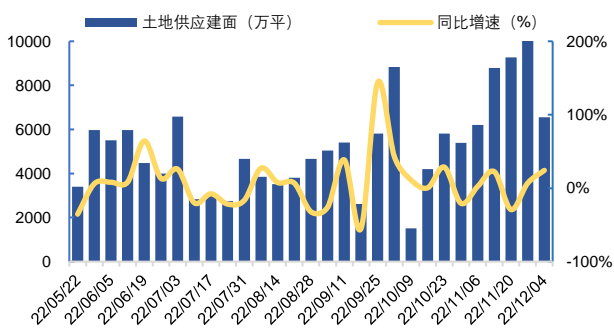
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2022年10月70大中城市二手房价格指数同环比增速 (%)


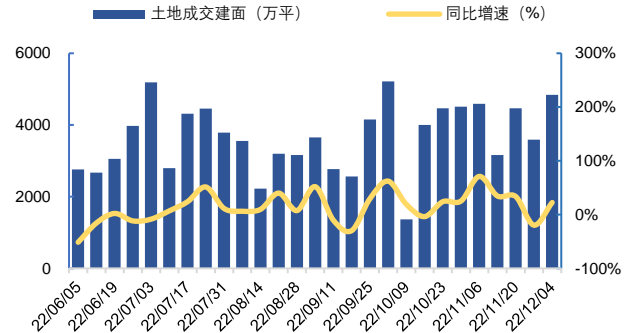
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

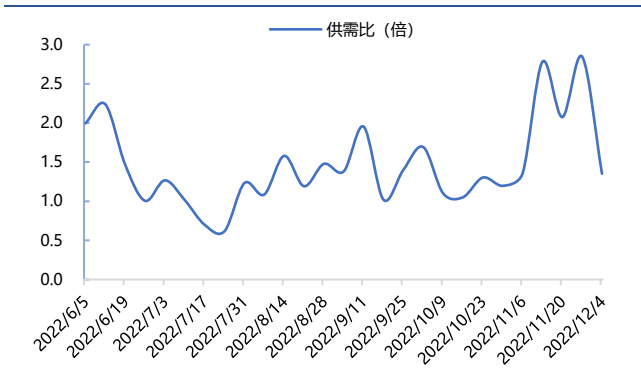
上周 (2022/11/28-2022/12/04) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 6547.59 万平方米, 同比上升 24.31%, 环比下降 35.87%; 土地成交建面 4843.14 万平方米, 同比上升 22.53%, 环比上升 35.05%; 供需比下降为 1.35, 溢价率为 1.92%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 61.11/1321.45/3460.58, 同比变动-93.55%/60.02%/58.83%, 供需比分别为 2.55/1.53/1.26, 溢价率分别为 9.39%/0.15%/1.32%。

图表 19: 100 大中城土地供应面积及同比增速


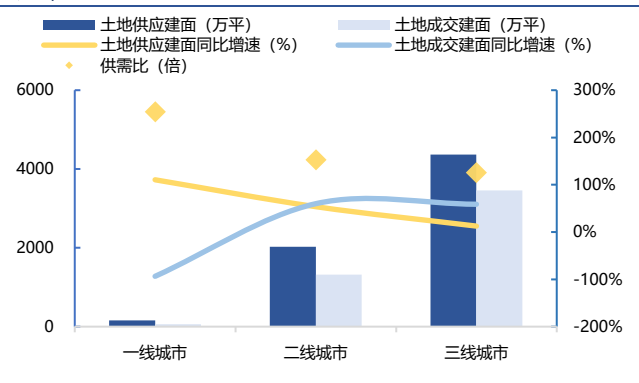
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交面积及同比增速


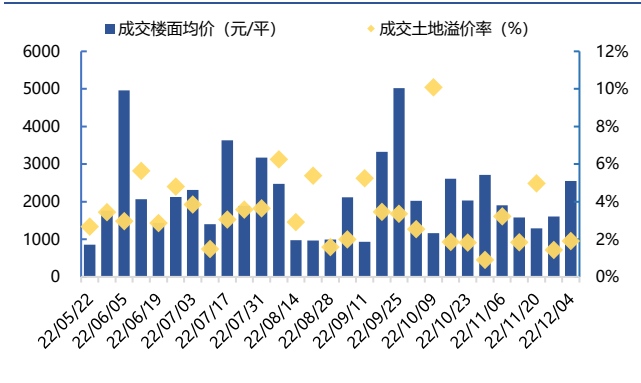
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 100 大中城土地供需比 (倍)


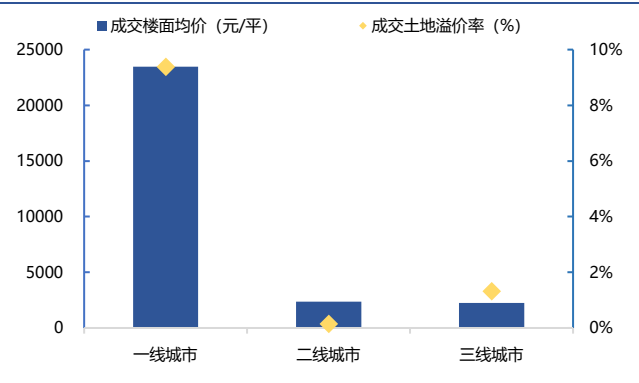
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分土地供应/成交面积、增速及供需比


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 23: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 24: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

22 城集中供地方面

本周上海完成第四批次土拍, 供地宗数减少, 溢价率回升至年内次高。12月9日, 上海四批次挂牌的6宗地均成功出让, 总建面63.8万平方米, 成交总金额126.8亿元。供地方面, 本批次仅有6宗最终挂牌, 挂牌宗数较上批次的35宗明显下滑。本次供应地块多位于郊区, 并且3宗地为综合地块, 楼板价较低。热度方面, 溢价率有所回升。在宝山共富、青浦赵巷两宗较大体量地块封顶成交的带动下, 整体溢价率较第三轮集中供地略有上升, 增至3.69%, 溢价率在今年的四轮集中供地中仅次于第二轮。房企方面, 国央企仍是主力。6宗地中有4宗被国企央企底价竞得, 余下的2宗地块分别佳运集团和厦门国贸溢价竞得。佳运置业凭借一次性报价竞得宝山共富地块, 在12家房企中成功中标, 是本场土拍中唯一拿地的民企。

苏州完成第五批次土拍, 优质地块带动下, 本批次溢价率为年内最高, 民企+城投成为主力。12月5日, 苏州第五批次集中供地结束, 此次供地10宗, 总规划建面83.2万m², 收金132亿元。供地方面, 成交楼面均价15866元/m², 较上轮明显提升。热度方面, 本次土拍溢价率有所回升。平均溢价率4.8%, 为年内最高。10宗地块中, 最终2宗触顶摇号、7宗底价、1宗溢价成交。苏州工业园区3宗优质地块吸引了近20家房企参与竞拍。房企方面, 延续了自第四轮土拍以来的“民企+城投”合作趋势。第四轮土拍成交的18宗地中, 便有7宗由“民企+城投”或“民企+集体经济”的形式竞得。本轮1宗地块由本土民企独立竞得, 4宗地块由“民企+城投”联合体竞得。民企+城投成为拿地主力。

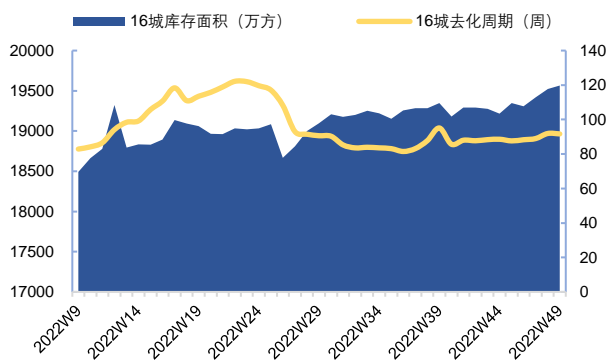
图表 25: 集中供地情况

轮次	上海					苏州					
	2022年 第一批次	2022年 第二批次	2022年 第三批次	2022年 第四批次	较上批次 变化	2022年 第一批次	2022年 第二批次	2022年 第三批次	2022年 第四批次	2022年 第五批次	较上批次 变化
成交幅数	40	34	35	6	-83%	15	20	9	18	10	-44%
成交建面 (万平)	446	235	358	64	-82%	165	198	69	147	83.2	-43%
成交总价 (亿元)	879	780	1054	127	-88%	234	271	127	179	132	-26%
平均楼板价 (元/平)	19,707	33,225	29,441	19,871	-33%	14,194	13,667	28,343	12,196	15,866	+30%
溢价率	3.3%	4.5%	2.3%	3.7%	+1.4pct	3.0%	3.1%	3.0%	0.0%	4.8%	+4.8pct
流拍率	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	持平	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	持平

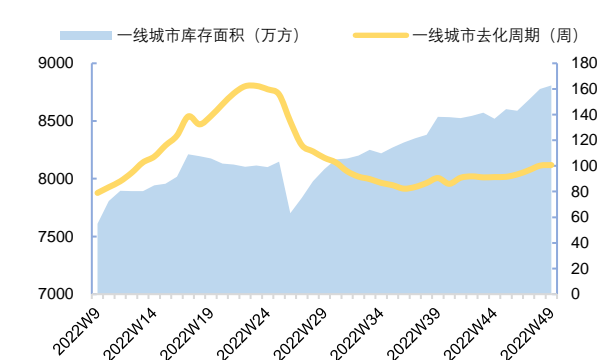
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

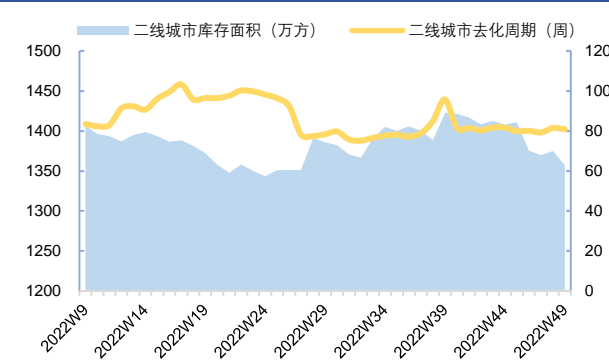
本周(2022/12/03-2022/12/09)监测16个重点城市库存面积19565.86万平方米,环比上升0.21%,去化周期91.68周,较上周缩短0.23周。分城市能级来看,一线/二线/三线城市库存面积环比变动0.36%/-1.31%/-1.31%,去化周期环比变动0.45/-0.65/1.07周。

图表 26: 16城库存面积及去化周期


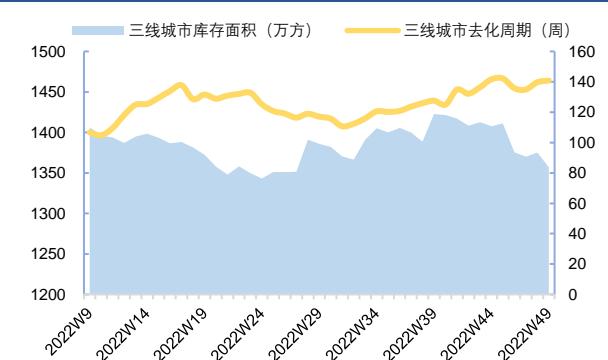
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27: 一线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 28: 二线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 29: 三线城市库存面积及去化周期


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 30: 重点城市库存和去化周期情况

城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2714.39	0.46%	14.00	146.69	139.74
上海	2905.32	0.59%	47.11	68.26	70.39
广州	2271.21	0.15%	20.22	136.98	130.54
深圳	917.49	-0.17%	7.73	93.09	93.43
二线城市					
南京	2900.37	0.06%	16.18	208.15	211.88
南宁	840.14	1.62%	14.06	62.31	60.53
苏州	1390.58	0.92%	14.72	66.11	64.95
福州	1361.04	-0.82%	15.57	335.83	326.30
温州	1288.25	-0.34%	7.89	70.97	69.32
杭州	851.34	0.82%	30.17	29.16	30.30
宁波	445.27	0.51%	4.13	51.47	52.14
厦门	323.47	2.22%	14.07	41.58	43.80
三线城市					
莆田	368.24	-0.23%	1.87	195.40	213.51
宝鸡	693.34	-1.53%	1.37	302.52	213.51
南平	72.56	-0.25%	0.46	99.79	277.02
东营	222.84	-2.70%	3.14	47.06	96.80

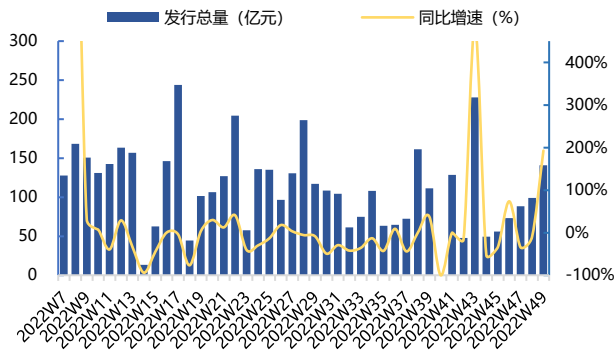
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

4.1 融资总览

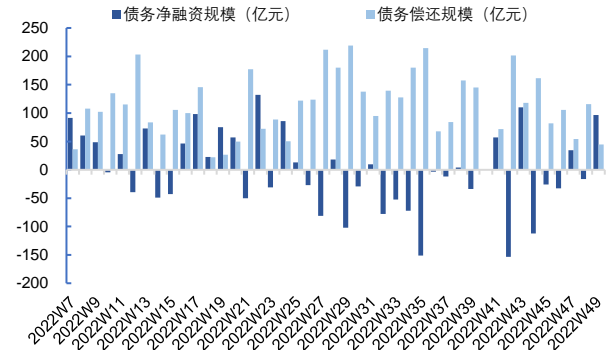
本周（2022/12/05-2022/12/11）房企境内新发债总额为 141.11 亿元，同比上升 192.76%，环比上升 42.45%；债务总偿还量为 44.41 亿元，同比下降 66.30%，环比下降 61.55%；净融资额 96.70 亿元。

图表 31: 境内新发债规模及同比增速



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 32: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4.2 房企融资详情

本周房企共发行 19 笔债券。其中，新城控股集团股份有限公司发行的一般中期票据 22 新城控股 MTN003 和保利发展控股集团股份有限公司发行的一般中期票据 22 保利发展 MTN007A，债券金额最高（均为 20 亿元）。

图表 33: 房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
12/09	京能置业	拟非公开发行公司债不超过 20 亿元，利率 3%-4.5%，期限 5 年
12/08	中国海外发展	拟发行 20 亿元中期票据，用于绿色项目建设
12/08	天保基建	“19 基建 01”12 月 12 日兑付，利率为 7%
12/08	中南建设	三只债券获持有人会议通过，豁免美元债交叉违约
12/08	金科股份	1) “19 金科 03”将在 12 月 9 日开市起复牌；2) “20 金科 03”撤销回售安排
12/08	中交地产	拟发行不超 15 亿元公司债券，用于偿还债务、补充流动性
12/08	大名城	1) 拟定增募资不超过 30 亿元，用于上海项目建设和补充流动资金；2) 拟申请公开发行不超 20 亿元公司债券
12/08	荣盛发展	“20 荣盛地产 MTN003”债通过展期议案：本金展期一年，利息展期两年
12/08	世茂股份	拟召开债券持有人会议，所有存续公司债 12 月 9 日起停牌
12/07	光大嘉宝	“20 光大嘉宝 MTN003”提前兑付，利率为 1%
12/07	首开股份	50 亿元公司债券已获上交所受理
12/06	金科股份	1) “19 金科 03”持有人会议通过变更本息兑付安排议案；2) 解除质押及司法标记且被强制平仓，导致被动减持
12/05	中国武夷	4.9 亿元公司债券将于 12 月 7 日本息兑付并摘牌
12/05	金辉控股	完成公开发行 2022 年度第一期 3 年期中期票据，规模人民币 12 亿元，票面利率 4.00%
12/05	德信中国	2022 年到期的 9.95% 优先票据到期退市，目前尚未支付票据的未偿付本金和利息，但票据目前亦正在进行交换要约

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 34: 房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人性质	债券类型
22 新城控股 MTN004	新城控股集团股份有限公司	12/09	1.00	3.00		民营企业	一般中期票据
22 新城控股 MTN003	新城控股集团股份有限公司	12/09	20.00	3.00		民营企业	一般中期票据
22 碧地 03	碧桂园地产集团有限公司	12/09	2.00	2.00		民营企业	一般公司债
22 碧地 02	碧桂园地产集团有限公司	12/09	8.00	2.00		民营企业	一般公司债
22 希望 03	新希望五新实业集团有限公司	12/09	3.93	2.00		民营企业	一般公司债
22 希望 02	新希望五新实业集团有限公司	12/09	3.93	3.00		民营企业	一般公司债
22 希望 01	新希望五新实业集团有限公司	12/09	3.93	4.00		民营企业	一般公司债
22 美置 03	美的置业集团有限公司	12/09	7.50	4.00		民营企业	一般公司债
22 美置 02	美的置业集团有限公司	12/09	7.50	2.00		民营企业	一般公司债
22 交房 02	中交房地产集团有限公司	12/09	15.00	3.00		中央国有企业	一般公司债
22 金茂次	上海金茂投资管理集团有限公司	12/08	0.01	15.00		中央国有企业	证监会主管 ABS
22 金茂 A2	上海金茂投资管理集团有限公司	12/08	11.65	15.00		中央国有企业	证监会主管 ABS
22 金茂 A1	上海金茂投资管理集团有限公司	12/08	11.65	15.00		中央国有企业	证监会主管 ABS
22 苏州高技 SCP014	苏州新区高新技术产业股份有限公司	12/08	4.00	0.05	1.98	地方国有企业	超短期融资债券
22 苏州高新 SCP035	苏州苏高新集团有限公司	12/07	3.00	0.48	2.48	地方国有企业	超短期融资债券
22 保利集团 SCP002	中国保利集团有限公司	12/06	10.00	0.73	2.35	中央国有企业	超短期融资债券
22 保利发展 MTN007B	保利发展控股集团股份有限公司	12/05	5.00	5.00	2.80	中央国有企业	一般中期票据
22 保利发展 MTN007A	保利发展控股集团股份有限公司	12/05	20.00	3.00	2.35	中央国有企业	一般中期票据
22 苏州高新 SCP034	苏州苏高新集团有限公司	12/05	3.00	0.48	2.48	地方国有企业	超短期融资债券

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4.3 房企信用情况

图表 35: 房企最新负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体评级
		对象	事件类别	发生日期	债券只数	债券余额(亿元)	债券只数	债券余额(亿元)	
2022/12/7	荣盛房地产发展股份有限公司	20 荣盛地产 MTN003	展期	12/10	5	39.09	0	0.00	AAA
2022/12/5	中天金融集团股份有限公司	19 中金 05	展期	12/13	6	81.50	0	0.00	AA

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 36: 境外评级机构对房企主体评级调整

发布日期	发行人	评级机构	评级变动	展望变动	评级	展望	上期评级	上期展望
12/09	建业地产股份有限公司	穆迪	评级下调	展望维持	Caa2	负面	B3	负面
12/09	保利发展控股集团股份有限公司	标普	评级维持	展望维持	BBB	稳定	BBB	稳定
12/08	北京保障房中心有限公司	惠誉	评级维持	展望维持	A+	稳定	A+	稳定
12/07	绿地控股集团有限公司	标普	未评级	--	NR	无	CCC-	负面
12/06	绿地香港控股有限公司	标普	未评级	--	NR	无	B-	负面
12/06	绿地控股集团有限公司	标普	评级上调	初评	CCC-	负面	SD	无

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

风险因素

政策风险： 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

市场风险： 地产行业市场恢复程度不及预期，疫情控制情况不及预期。

研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获 2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016 年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

机构销售联系人

区域	姓名	手机	邮箱
全国销售总监	韩秋月	13911026534	hanqiuyue@cindasc.com
华北区销售总监	陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
华北区销售副总监	阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
华北区销售	祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
华北区销售	陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
华北区销售	魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
华北区销售	樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com
华北区销售	秘侨	18513322185	miqiao@cindasc.com
华北区销售	李佳	13552992413	lijia1@cindasc.com
华东区销售总监	杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
华东区销售副总监	吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
华东区销售	国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
华东区销售	李若琳	13122616887	liruolin@cindasc.com
华东区销售	朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
华东区销售	戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
华东区销售	方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
华东区销售	俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
华东区销售	李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
华东区销售	孙僮	18610826885	suntong@cindasc.com
华东区销售	贾力	15957705777	jjali@cindasc.com
华东区销售	石明杰	15261855608	shimingjie@cindasc.com
华东区销售	曹亦兴	13337798928	caoyixing@cindasc.com
华南区销售总监	王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
华南区销售副总监	陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
华南区销售副总监	王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
华南区销售	刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
华南区销售	胡洁颖	13794480158	hujieying@cindasc.com
华南区销售	郑庆庆	13570594204	zhengqingqing@cindasc.com
华南区销售	刘莹	15152283256	liuying1@cindasc.com

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司（以下简称“信达证券”）具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深300指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起6个月内。	买入 ：股价相对强于基准20%以上；	看好 ：行业指数超越基准；
	增持 ：股价相对强于基准5%~20%；	中性 ：行业指数与基准基本持平；
	持有 ：股价相对基准波动在±5%之间；	看淡 ：行业指数弱于基准。
	卖出 ：股价相对弱于基准5%以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。