



信达证券
CINDA SECURITIES

Research and
Development Center

二手房交易热度高于新房，土地市场仍待回暖

——房地产行业周报

2022 年 10 月 18 日

证券研究报告

行业研究

行业专题报告

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

二手房交易热度高于新房，土地市场仍待回暖

2022 年 10 月 18 日

摘要:

上周核心观点: 进入政策效应观察期，国庆假期后首周，新房成交热度较低，二手房交易活跃。低基数导致新房成交面积环比与同比均有上升。国庆当周和第二周合并口径下，新房成交面积仅有 356.24 万平，相比去年同期下跌 42%。而 15 城二手房成交面积合并口径则达到 194.02 万平，同比上升 40%。16 城库存面积环比增大，去化周期也有延长。土地市场方面，有广州和南昌等市完成第三批土拍。10 月 10 日，广州市完成 2022 年第三批集中供地，共计 15 宗地块成交。在出让的 20 宗涉宅地块中，2 宗开拍前终止出让，13 宗底价成交、2 宗溢价、3 宗流拍，共获土地出让金 479 亿元，成交楼面均价 13569 元/m²。相比第二批次，三批次土拍热度有所降低，溢价率从 6.1% 降至 0.5%，流拍率从 21% 上升至 25%。从拿地企业来看，地块均由国企和地方企业拍得，并无民企参与。10 月 11 日，南昌市完成三批次土地集中出让。本次土拍推出的涉宅用地达到 22 宗，不同地块热度分化，4 宗熔断进入摇号阶段，5 宗底价成交，1 宗溢价，有共计 12 宗地块流拍，流拍率达到 55%，合计成交金额 48.2 亿元。从拿地企业来看，民营企业参与意愿依然明显不足，本地国企和房企为拿地主力。

重点政策解读: 国庆假期前夕的政策密集出台期之后，上周政策面较为平静。广东湛江提高公积金贷款额度。《关于住房公积金个人住房贷款有关问题的通知》征求意见稿拟调整住房公积金贷款额度。其中，第一次申请住房公积金个人住房贷款，如单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 40 万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 70 万元。贷款额度相比 5 月提高 10 万元。国庆假期前夕，央行下调公积金贷款利率，多地随后相应下调了本地公积金贷款利率，广东湛江等地还进一步提高公积金贷款额度上限。公积金贷款额度扩大，利率较商贷进一步下调，有助于降低居民购房成本，助力楼市热度回升。四川针对二孩三孩家庭放松限购政策。四川省政府印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》，提出对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件等重点举措。将限购限贷与生育挂钩是今年地产政策放松周期的一大特色。目前已有山东青岛等多地针对二孩、三孩家庭放松限购约束。除此之外，江苏泰州兴化等地对二三孩家庭提高公积金贷款额度。生育挂钩类政策有利于降低多孩家庭生育和购房成本，释放改善性需求，促进房地产市场正向循环。

一周行情回顾: 上周 (2022/10/10-2022/10/16) 申万房地产指数下跌 1.70%，跑输上证综指 3.28pct，在各类板块中位列第 28/31，恒生地产建筑业指数下跌 5.10%，跑赢恒生综指 0.84pct。上周涨幅前 3 的地产公司分别为：祥生控股集团 (20.17%)、天誉置业 (16.67%)、海泰发展 (12.71%)；上周跌幅前 3 的地产公司分别为：合生创展集团 (-24.59%)、我爱我家 (-19.21%)、碧桂园 (-18.18%)。恒生物业服务及管理板块下跌 6.67%，跑输恒生综指 0.73pct，在各类板块中位列第 10/13。上周涨幅前 3 的物业公司分别为：正荣服务 (2.47%)、弘阳服务 (0.00%)、建业新生活 (-0.41%)；上周跌幅前 3 的地产公司分别为：碧桂园服务 (-18.79%)、滨江服务 (-10.32%)、佳兆业美好 (-9.77%)。

地产市场监测: 上周 (2022/10/08-2022/10/14) 30 个大中城新房成交面积 289.41 万平方米，同比上升 131.27%，环比上升 320.23%。15 城二手房成交面积 189.66 万平方米，同比上升 1170.92%，环比上升 4249.88%。监测 16 个重点城市库存面积 19262.96 万平方米，环比上升 0.43%，去化周期 89.99 周，较上周延长 4.04 周。上上周 (2022/10/03-2022/10/09) 100 大中城市土地供应建面 1485.57 万平方米，同比上升 9.33%，环比下降 82.11%；土地成交建面 1325.38 万平方米，同比上升 15.18%，环比下降 72.96%；供需比下降为 1.12，溢价率为 10.54%。

房企融资情况: 上周 (2022/10/08-2022/10/14) 房企境内新发债总额为 128.70 亿元，同比上升 145.14%；债务总偿还量为 78.11 亿元，同比下降 54.04%；净融资额 50.59 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 重点政策点评	4
2 一周行情回顾	5
2.1 房地产板块	5
2.2 物业板块	5
2.3 重点公司公告	6
3 地产市场监测	11
3.1 新房成交数据	11
3.2 二手房成交数据	11
3.3 土地市场情况	12
3.4 集中供地情况	13
3.5 库存及去化	14
4 房企融资情况	16
4.1 融资总览	16
4.2 债券相关公告	16
风险因素	18

图表目录

图表 1: 重点政策速览	4
图表 2: 上周房地产板块行情走势 (%)	5
图表 3: 上周申万全行业板块涨跌幅 (%)	5
图表 4: 上周地产股涨幅前 10 名 (%)	5
图表 5: 上周地产股跌幅前 10 名 (%)	5
图表 6: 上周物业板块行情走势 (%)	6
图表 7: 上周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	6
图表 8: 上周物业股涨幅前 10 名 (%)	6
图表 9: 上周物业股跌幅前 10 名 (%)	6
图表 10: 重点政策速览	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速	11
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)	11
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)	11
图表 14: 2022 年 8 月住宅价格和同比及环比增速	11
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速	12
图表 16: 按城市能级划分二手房成交面积同比增速 (%)	12
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)	12
图表 18: 2022 年 8 月 70 个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速 (%)	12
图表 19: 100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比	12
图表 20: 上上周按城市能级划分土地供应和成交面积、增速及批售比	12
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率	13
图表 22: 上上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率	13
图表 23: 广州、南昌 2022 年三轮土拍情况一览	13
图表 24: 16 城库存面积及去化周期	14
图表 25: 一线城市库存面积及去化周期	14
图表 26: 二线城市库存面积及去化周期	14
图表 27: 三线城市库存面积及去化周期	14
图表 28: 重点城市库存和去化周期情况	14
图表 29: 境内新发债规模及同比增速	16
图表 30: 债务偿还规模及债务净融资规模	16
图表 31: 上周房企债券相关公告	16
图表 32: 上周发债详情	16
图表 33: 上周房企债券信用情况一览	17

1 重点政策点评

图表 1: 重点政策速览

日期	省	市	发布机构	类型	内容
10 月 10 日	四川	-	四川省政府	购房资格	四川省政府印发了《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》。方案从稳妥实施三孩生育政策、大力提高优生优育服务水平、积极发展普惠托育服务体系、着力降低生育养育教育成本、加强政策调整有序衔接 5 个方面提出 17 条措施，其中重点举措有：鼓励银行机构为符合条件的夫妻提供消费贷款，按生育孩次给予不同程度降息优惠；对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件等。
10 月 11 日	广东	湛江	广东湛江	公积金贷款额度	广东湛江拟调整住房公积金贷款额度，第一次申请住房公积金个人住房贷款：单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 40 万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 70 万元。
10 月 11 日	全国	-	中指研究院	非银融资规模	中指研究院监测，2022 年 9 月房地产企业非银融资总额为 777.9 亿元，同比下降 32.2%，环比上升 13.3%，融资形势稍有好转。行业平均利率为 3.67%，同比下降 2.14 个百分点，环比下降 0.44 个百分点。2022 年 1-9 月房地产企业非银融资总额 7331.5 亿元，同比下降 52.6%。
10 月 12 日	全国	-	贝壳研究院	二手房成交	根据贝壳研究院数据，“十一”期间，50 城二手房日均成交套数同比增长约 54%。50 城中九成城市二手房成交量同比增长，其中东莞、成都、厦门、佛山、苏州等城市二手房成交套数超过去年同期的 2 倍。

资料来源：四川省政府、湛江市人民政府、中指研究院、财经网、信达证券研发中心

国庆假期前夕的政策密集出台期之后，上周政策面较为平静。四川省印发优化生育政策实施方案，广东湛江提高公积金贷款额度。

公积金贷款额度上调，助力楼市热度回升。广东湛江发布《关于住房公积金个人住房贷款有关问题的通知》的征求意见稿，拟调整住房公积金贷款额度。第一次申请住房公积金个人住房贷款，如单方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 40 万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 70 万元。贷款额度相比 5 月提高 10 万元。国庆假期前夕，央行下调公积金贷款利率，多地随后相应下调了本地公积金贷款利率，广东湛江等地还进一步提高公积金贷款额度上限。公积金贷款额度扩大，利率较商业贷款进一步下调，有助于降低居民购房成本，助力楼市热度回升。

四川针对二孩三孩家庭放松限购政策。四川省政府印发了《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》。方案中的重点举措包括：鼓励银行机构为符合条件的夫妻提供消费贷款，按生育孩次给予不同程度降息优惠；对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件等。将限购限贷与生育挂钩，是今年地产政策放松周期的一大特色。目前已有山东青岛等多地针对二孩、三孩家庭放松限购约束。除此之外，江苏泰州等地对二三孩家庭提高公积金贷款额度。生育挂钩类政策有利于降低多孩家庭生育和购房成本，释放改善性需求，促进房地产市场正向循环。

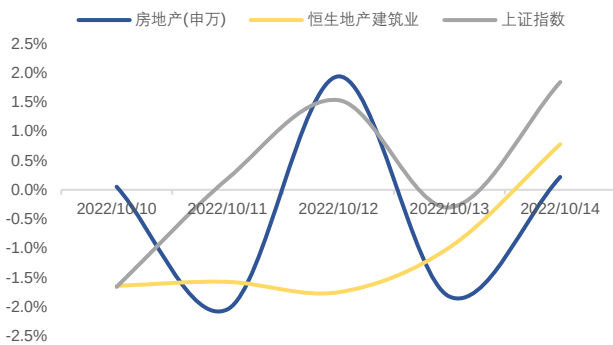


2 一周行情回顾

2.1 房地产板块

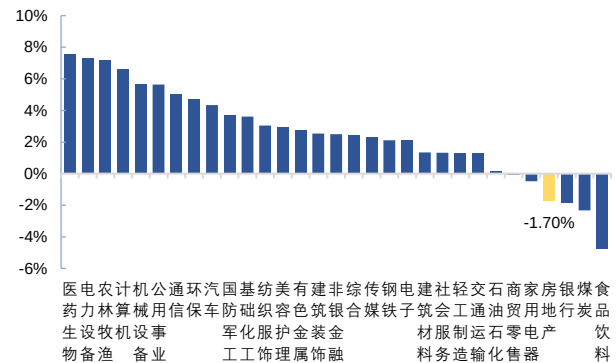
上周(2022/10/10-2022/10/16)申万房地产指数下跌 1.70%，跑输上证综指 3.28pct，在各类板块中位列第 28/31，恒生地产建筑业指数下跌 5.10%，跑赢恒生综指 0.84pct。上周涨幅前 10 的地产公司分别为：祥生控股集团(20.17%)、天誉置业(16.67%)、海泰发展(12.71%)、京能置业(10.57%)、*ST 银亿(9.93%)、*ST 云城(9.68%)、天健集团(8.83%)、华发股份(7.82%)、广宇发展(7.09%)、铁岭新城(6.98%)；上周跌幅前 10 的地产公司分别为：合生创展集团(-24.59%)、我爱我家(-19.21%)、碧桂园(-18.18%)、绿地香港(-17.86%)、龙光集团(-17.65%)、建业地产(-15.38%)、新华联(-15.00%)、旭辉控股集团(-13.64%)、德信中国(-12.68%)、龙湖集团(-12.31%)。

图表 2：上周房地产板块行情走势(%)



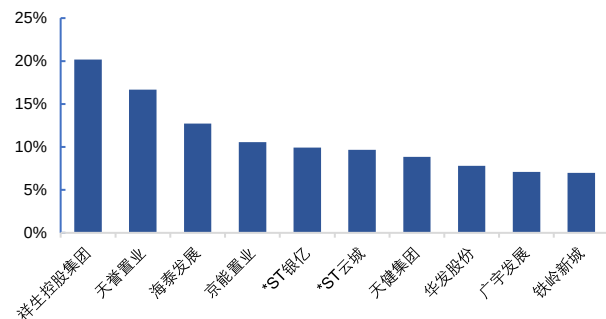
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：上周申万全行业板块涨跌幅(%)



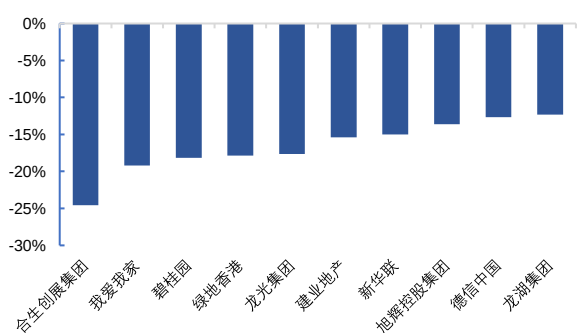
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：上周地产股涨幅前 10 名(%)



资料来源：Wind，信达证券研发中心

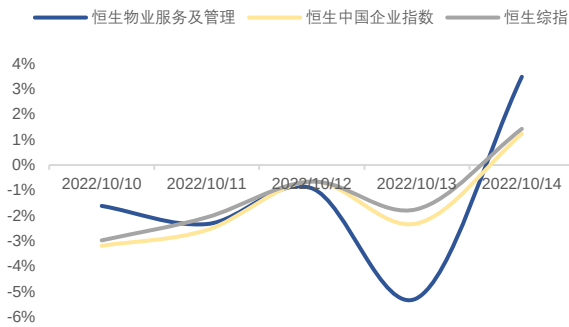
图表 5：上周地产股跌幅前 10 名(%)



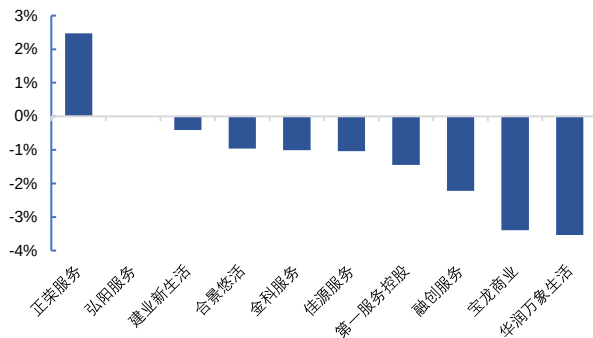
资料来源：Wind，信达证券研发中心

2.2 物业板块

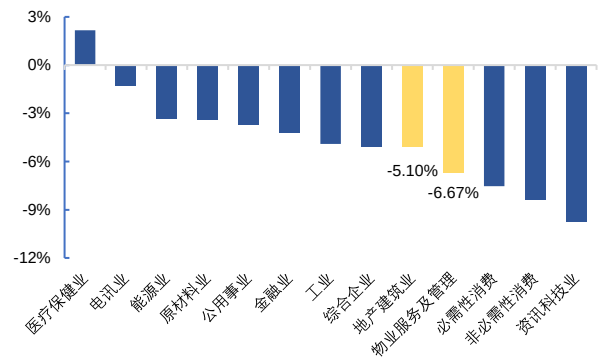
上周(2022/10/10-2022/10/16)恒生物业服务及管理板块下跌 6.67%，跑输恒生综指 0.73pct，在各类板块中位列第 10/13。上周涨幅前 10 的物业公司分别为：正荣服务(2.47%)、弘阳服务(0.00%)、建业新生活(-0.41%)、合景悠活(-0.96%)、金科服务(-1.01%)、佳源服务(-1.04%)、第一服务控股(-1.45%)、融创服务(-2.22%)、宝龙商业(-3.40%)、华润万象生活(-3.54%)；上周跌幅前 10 的地产公司分别为：碧桂园服务(-18.79%)、滨江服务(-10.32%)、佳兆业美好(-9.77%)、绿城管理控股(-8.80%)、雅生活服务(-8.72%)、越秀服务(-8.30%)、绿城服务(-7.71%)、国锐地产(-7.62%)、新城悦服务(-7.12%)、卓越商企服务(-6.12%)。

图表 6：上周物业板块行情走势（%）


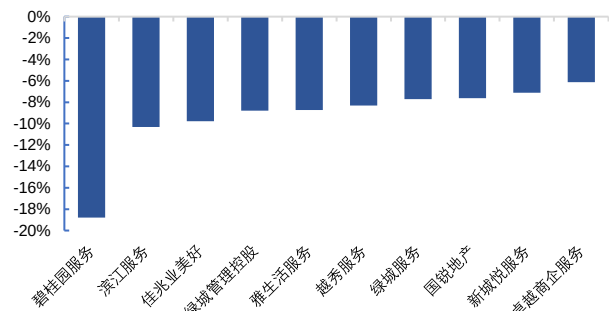
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 8：上周物业股涨幅前 10 名（%）


资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 7：上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 9：上周物业股跌幅前 10 名（%）


资料来源：Wind，信达证券研发中心

2.3 公司公告

图表 10：重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
10 月 10 日	正荣地产	业绩公告	截至 2022 年 9 月 30 日止九个月，集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 270.06 亿元，合约销售建筑面积约为 165.47 万平方米及合约平均售价约为每平方米人民币 16,300 元。
10 月 10 日	力高集团	业绩公告	截至 2022 年 9 月 30 日止九个月实现的合约销售约为 210.37 亿元，建筑面积约 247.82 万平方米，分别同比减少 34.39%和 32.8%。
10 月 10 日	禹洲集团	业绩公告	2022 年前九个月，本集团实现累计销售金额为人民币 287.41 亿元；累计销售面积为 1,618,627 平方米；平均销售价格为每平方米人民币 17,757 元。另外，截至 2022 年 9 月 30 日，集团累计的认购未签约金额约为人民币 3.79 亿元。
10 月 10 日	建业地产	业绩公告	截至 2022 年 9 月 30 日止 9 个月，集团已取得物业合同销售总额人民币 193.63 亿元，同比减少为 56.0%；总合同销售建筑面积 273.03 万平方米，同比减少为 53.1%；每平方米平均销售价格为人民币 7092 元，同比减少为 6.2%。
10 月 10 日	华润置地	业绩公告	2022 年累计合同销售金额约人民币 2020.6 亿元，总合同销售建筑面积约 9,230,338 平方米，分别按年减少 12.2%及 29.7%。

日期	公司	公告类型	公告内容
10月10日	保利发展	业绩公告	1) 9月公司实现签约面积 227.01 万平方米, 同比减少 8.30%; 实现签约金额 383.95 亿元, 同比增加 6.60%。2) 1-9 月, 公司实现签约面积 1920.51 万平方米, 同比减少 24.50%; 实现签约金额 3201.00 亿元, 同比减少 21.97%。3) 公司新增加房地产项目 9 个。
10月10日	金地集团	业绩公告	1) 9月公司实现签约面积 110.7 万平方米, 同比上升 12.78%; 实现签约金额 227.0 亿元, 同比上升 7.05%。2) 1-9 月公司累计实现签约面积 706.4 万平方米, 同比下降 33.51%; 累计实现签约金额 1630.8 亿元, 同比下降 28.69%。
10月10日	南山控股	债券相关	公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司拟面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 20 亿元的公司债券。
10月10日	希慎兴业	股权回购	10月10日耗资 100.65 万港元回购 5 万股。
10月10日	派斯林	股权回购	截至 2022 年 9 月 30 日, 公司尚未减持已回购股份。
10月10日	大名城	股权回购	截至 9 月 30 日, 公司已累计回购 3092.22 万股公司股份, 占公司总股本的 1.2492%, 占预计回购股份的比例为 85.35%, 回购最高价为 3.42 元, 最低价为 3.16 元, 累计回购金额为 9998.16 万元, 占预计回购金额的比例为 49.99%。
10月10日	新华联	股权交易	新华联文化旅游发展股份有限公司股票于 2022 年 9 月 29 日、2022 年 9 月 30 日、2022 年 10 月 10 日连续三个交易日内收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%。
10月10日	南都物业	人事变动	1) 沈慧芳女士、金鹰女士将辞去公司副总裁职务, 沈慧芳将继续担任公司董事, 金鹰将继续从事市场营销业务顾问咨询工作。2) 副总裁一职将由王黎女士继任, 任期自本次董事会审议通过之日起至第三届董事会届满止。
10月10日	美好置业	人事变动	公司监事王耀辞职。
10月10日	滨江集团	借贷担保	截至本公告日, 公司及控股子公司对外担保总余额约为 224.23 亿元, 均为对控股子公司及参股公司的担保, 对外担保总余额占公司最近一期经审计净资产的 108.96%, 其中对合并报表外的参股公司提供的担保总余额为约 34.57 亿元, 占公司最近一期经审计净资产的 16.8%。
10月10日	宝龙地产	业绩公告	本集团于 2022 年 9 月的合约销售额及合约销售面积分别约为人民币 2410 百万元及 160,725 平方米。
10月10日	天保基建	其他公告	公司拟改聘中审亚太会计师事务所担任公司 2022 年度审计机构。
10月10日	金科服务	其他公告	委任建泉融资为独立财务顾问。
10月10日	迪马股份	其他公告	拟注销 3 家子公司。
10月10日	美的置业	业绩公告	截至 2022 年 9 月 30 日止九个月, 本公司及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币 595.4 亿元, 而相应的已售建筑面积约 471.5 万平方米。
10月11日	首开股份	业绩公告	2022 年 9 月, 公司共实现签约面积 33.57 万平方米, 环比增加 47.38%。
10月11日	远洋集团	业绩公告	1-9 月销售额 692 亿元, “十一”期间成交额超 20 亿元。
10月11日	建业地产	业绩公告	1-9 月物业合同销售额 193.63 亿元。
10月11日	绿地香港	业绩公告	1-9 月销售总额 115.14 亿元, 已售面积 113.13 万平方米。

日期	公司	公告类型	公告内容
10月11日	雅居乐集团	业绩公告	1-9月预销售额 530 亿元。
10月11日	祥生控股集团	业绩公告	1-9月归属集团合约销售额 208.94 亿元。
10月11日	中南建设	业绩公告	2022年9月，实现合同销售金额 47.8 亿元，销售面积 41.5 万平方米。
10月11日	电子城	债券相关	公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 25 亿元公司债券获证监会同意。
10月11日	金博股份	股权回购	截至 10月11日公司以集中竞价交易方式首次回购股份约 9.32 万股，占公司总股本 0.0991%。
10月11日	希慎兴业	股权回购	10月11日耗资 100.61 万港元回购 5 万股。
10月11日	格力地产	人事变动	聘任黄一桓为董事会秘书。
10月11日	滨江集团	借贷担保	为公司全资控股子公司滨阳公司 11 亿元银团融资提供担保。
10月11日	华远地产	借贷担保	为子公司提供的担保总额为 65.6 亿元，占净资产 62.9%。
10月11日	华远地产	借贷担保	2022年9月，对 2 家子公司增加担保 2820 万元。
10月11日	中天金融	借贷担保	子公司贵阳房开对外提供融资担保 1.26 亿元，为中天物业提供担保 8000 万元。
10月11日	华远地产	质押/解除质押	控股股东华远集团所持有华远地产 3.05 亿股份解除质押后被再次质押 2 亿股。
10月11日	中南建设	质押/解除质押	公司控股股东中南城投因股票质押式回购业务纠纷被金融机构违反约定擅自处置减少 31.59 万股，占总股本的 0.01%。
10月11日	卓朗科技	其他公告	卓朗发展拟设立全资子公司上海卓朗科技发展有限公司，拓展长三角地区业务。
10月11日	中天金融	其他公告	控股股东金世旗持有的部分公司股份被冻结，占其所持股份比例 1.11%。
10月12日	中国金茂	业绩公告	2022年9月，中国金茂及其附属公司取得签约销售金额 130.67 亿元，签约销售建筑面积约 52.38 万平方米。2022年1-9月，中国金茂累计取得签约销售金额共计 1099.8 亿元，累计签约销售建筑面积约 553.99 万平方米。
10月12日	中梁控股	业绩公告	2022年9月，中梁控股合约销售金额约人民币 45 亿元，合约销售面积约 38 万平方米。2022年1-9月，中梁控股累计合约销售金额约人民币 521 亿元，累计合约销售面积约 507.2 万平方米。
10月12日	龙湖集团	业绩公告	2022年9月，集团实现总合同销售金额人民币 192.2 亿元，同比下降 4.58%；合同销售面积 124.7 万平方米，同比下降 1.11%。2022年1-9月，集团累计实现总合同销售金额人民币 1455.6 亿元，同比下降 27.92%；合同销售面积 890.6 万平方米，同比下降 24.72%。
10月12日	合生创展集团	业绩公告	2022年1-9月集团总合约销售金额为约人民币 231.82 亿元，同比下降约 23.24%。
10月12日	瑞安地产	业绩公告	2022年1-9月，公司累计合约物业销售额为 248.39 亿元，合约物业累计出售建面 27.51 万平方米。
10月12日	合景泰富	业绩公告	2022年9月，合景泰富集团预销售额为人民币 41.5 亿元，同比下降 21.1%；预售建筑面积约为 21.6 万平方米，同比下降 25.3%。2022年1-9月，集团录得预销售额为 390 亿元，同比下降 49.2%。

日期	公司	公告类型	公告内容
10月12日	龙光集团	业绩公告	2022年9月,龙光集团合约销售额约为人民币27.5亿元,合约销售面积约16.7万平方米。2022年1-9月,龙光集团合约销售额约为人民币388.5亿元,合约销售面积约243.6万平方米。
10月12日	希慎兴业	股权回购	10月12日耗资98.70万港元,购回5万股。
10月12日	长实集团	股权回购	耗资4671万港元回购100万股,每股价格为45.8-47.2港元。
10月12日	世茂集团	股权交易	集团拟17.5亿元出售南京物业发展项目45%的权益。
10月12日	中交地产	股东减持	股东湖南华夏投资集团有限公司,彭程减持132.14万股公司股份。
10月12日	海泰发展	关联交易	拟收购天津海泰资本投资管理有限公司持有的新格局海河滨海股权投资基金合伙企业33%基金份额,转让价格5018.83万元。
10月12日	天房发展	借贷担保	为海景公司提供2.95亿融资担保。
10月12日	ST泰禾	借贷担保	为泉州华大提供不超3600万元担保。
10月12日	首开股份	其他公告	拟向天津海景实业有限公司提供合计不超过5.9亿元人民币的财务资助,期限1年,年利率7%。
10月13日	张江高科	债券相关	公司完成发行8亿元超短期融资券,发行利率1.78%
10月13日	阳光城	债券相关	未按期足额偿付“20阳城04”的回售本金及本年度利息,发行总额为8亿元
10月13日	金地集团	债券相关	截至公告日,子公司购买本公司债券合计约231万张,累计购买金额约1.64亿元
10月13日	金地集团	股权回购	公司将“15金地01”本息合计约28.4亿元,全额存入中证登指定账户,将于2022年10月17日支付
10月13日	希慎兴业	股权回购	10月13日斥资约96.14万港元回购5万股
10月13日	建业地产	股权回购	10月13日耗资45.65万港元回购167万股
10月13日	瑞安房地产	股权回购	10月13日斥资394.3万港元回购500万股
10月13日	招商蛇口	借贷担保	1)公司及控股子公司的对外担保总额为429.51亿元,占公司最近一期经审计归属于母公司股东净资产的39.52%;2)广州招商为佛山招商绿湖提供不超2.7亿元担保
10月13日	特发服务	其他公告	股东南通三建累计被冻结股份1521万股,占其所持股份比例的100%,占公司总股本的9%
10月14日	富力地产	业绩公告	2022年9月,公司总销售收入共约人民币23.0亿元,销售面积达到约13.68万平方米。2022年1-9月,公司总销售收入约人民币331.7亿元,销售面积达到约246.64万平方米。
10月14日	世茂集团	业绩公告	2022年9月,集团合约销售额约为人民币80.0亿元,合约销售面积为49.71万平方米。2022年1-9月,集团累计合约销售总额约为人民币647.9亿元,累计合约销售总面积为401.36万平方米。
10月14日	华侨城A	业绩公告	2022年9月份,公司实现合同销售面积28.5万平方米,合同销售金额62.4亿元。2022年1-9月,公司累计实现合同销售面积201.1万平方米,同比下降35%;合同销售金额429.7亿元,同比下降35%。
10月14日	深振业A	债券相关	公司拟面向专业投资者公开发行总额不超过人民币20亿元(含)公司债券。

日期	公司	公告类型	公告内容
10月14日	南京高科	债券相关	于2022年10月12日在全国银行间市场发行了2022年度第六期总额3亿元超短期融资券。
10月14日	海泰发展	关联交易	拟协议转让海泰绿色产业基地的N号楼房产、并将海泰绿色产业基地的H1号楼房产出售予滨海物业。
10月14日	格力地产	人事变动	董事会换届，推荐陈辉、林强、周优芬等为董事候选人。
10月14日	北辰实业	借贷担保	为全资子公司长沙北辰提供不超过人民币10.75亿元担保。公司对外担保总额累计为人民币55.79亿元。
10月14日	中天金融	质押/解除质押	股东金世旗国际控股股份有限公司质押1231万股本公司股份。
10月14日	金科股份	质押/解除质押	控股股东金科控股、黄红云先生及其一致行动人合并累计质押公司股份数量为11.36亿股，占其所持公司股份数量比例超过80%。
10月14日	华夏幸福	其他公告	累计未能如期偿还债务金额合计592.01亿元，已签约实现债务重组的金额累计为1250.84亿元。
10月14日	中天金融	其他公告	公司及部分子公司新增逾期债务合计26.23亿元，占公司2021年经审计净资产118.91亿元的22.06%。

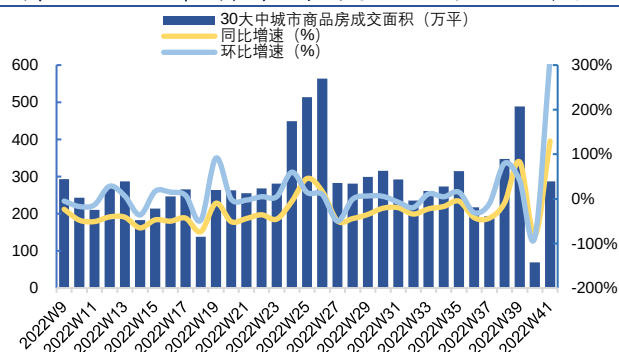
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3 地产市场监测

3.1 新房成交数据

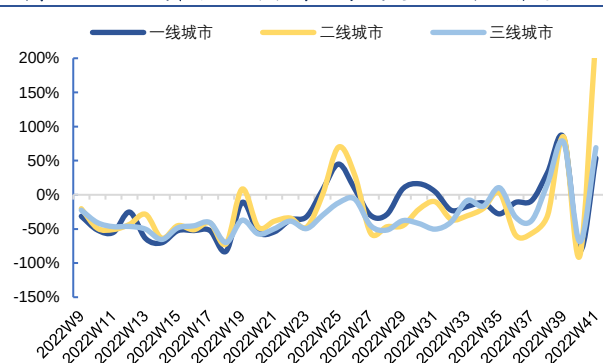
上周（2022/10/08-2022/10/14）新房成交数据：30个大中城新房成交面积 289.41 万平方米，同比上升 131.27%，环比上升 320.23%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为 65.51/166.40/57.50 万平方米，同比变动 53.75%/234.69%/75.24%，环比变动 264.46%/670.18%/96.31%。房价方面，8 月 70 大中城新建商品房住宅价格同比下跌 2.10%，环比下跌 0.30%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动 2.80%/-1.00%/-3.70%；环比变动 0.10%/-0.20%/-0.40%。

图表 11：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



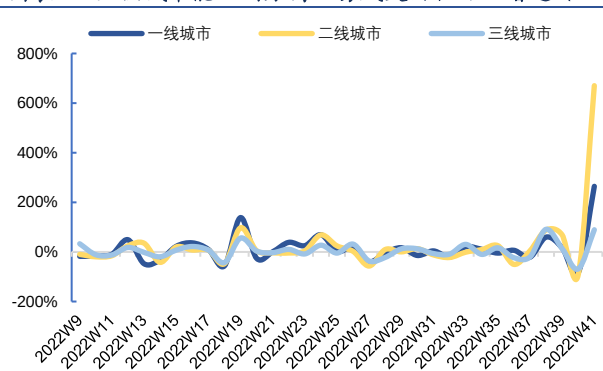
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12：按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



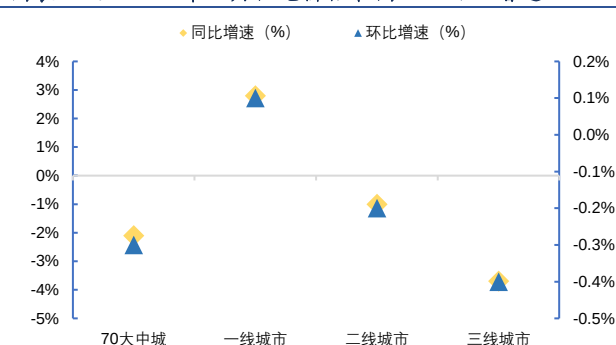
资料来源：Wind，信达证券研发中心

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

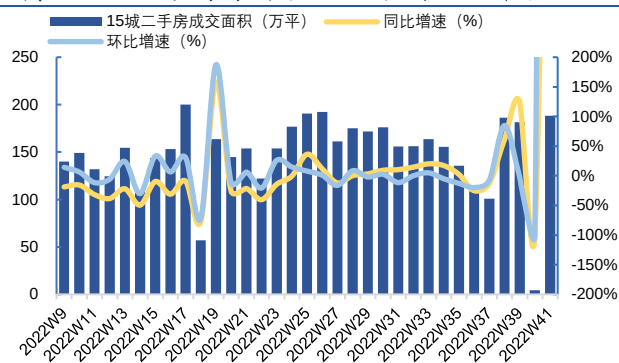
图表 14：2022 年 8 月住宅价格和同比及环比增速



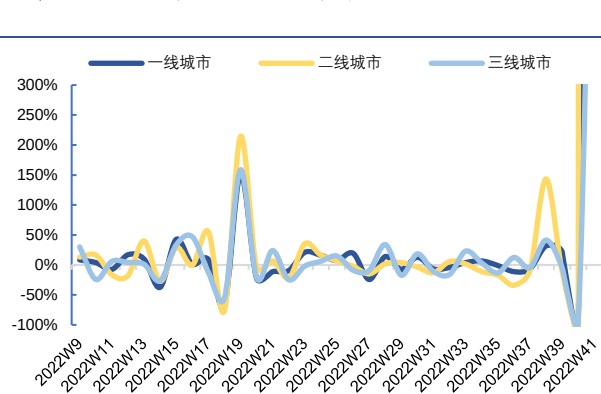
资料来源：Wind，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

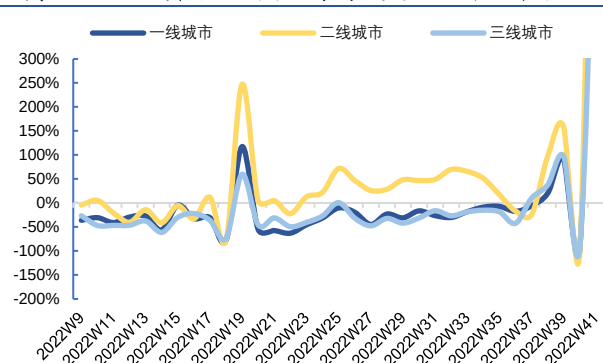
上周（2022/10/08-2022/10/14）二手房成交数据：15 城二手房成交面积 189.66 万平方米，同比上升 1170.92%，环比上升 4249.88%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市上周成交面积分别为 43.00/118.42/28.23 万平方米，同比变动 997.19%/1423.64%/773.71%，环比变动 2635.07%/65673.27%/982.52%。房价方面，8 月 70 大中城二手房价格指数同比下跌 3.30%，环比下跌 0.40%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动 0.80%/-2.80%/-4.20%；环比变动 0.00%/-0.30%/-0.50%。

图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速


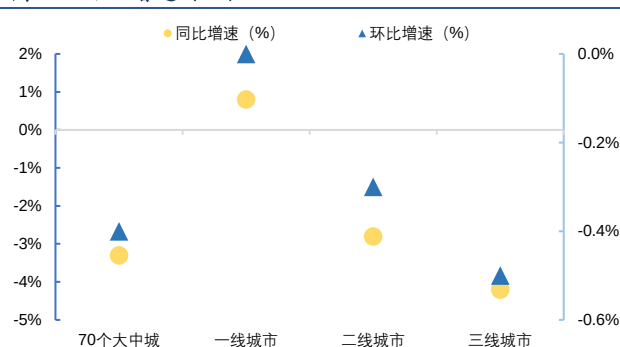
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 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 16: 按城市能级划分二手房成交面积同比增速 (%)


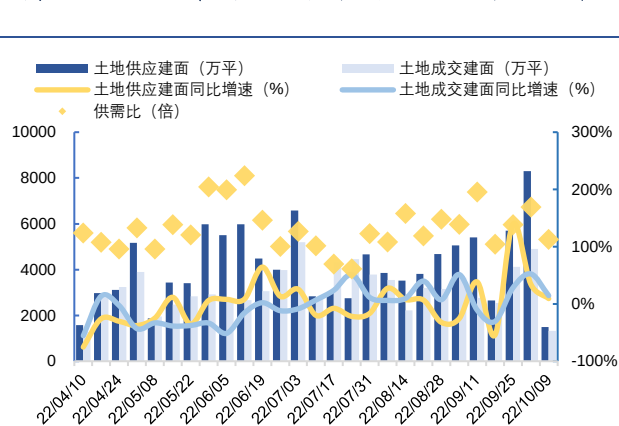
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 2022 年 8 月 70 个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速 (%)


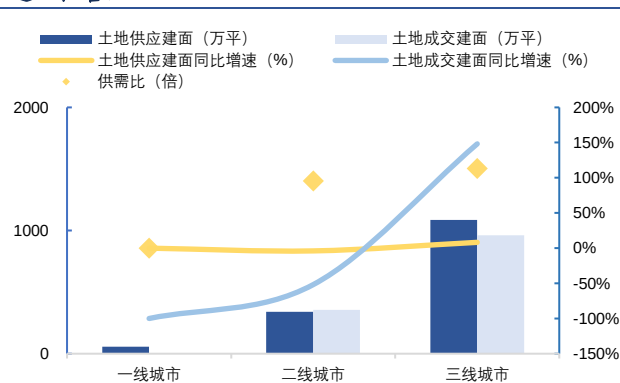
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

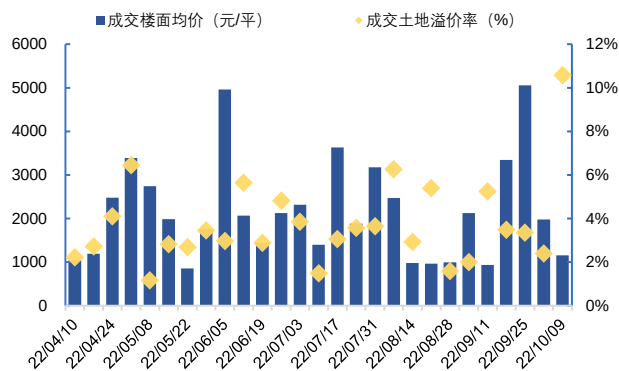
上上周 (2022/10/03-2022/10/09) 土地成交情况: 100 大中城市土地供应建面 1485.57 万平方米, 同比上升 9.33%, 环比下降 82.11%; 土地成交建面 1325.38 万平方米, 同比上升 15.18%, 环比下降 72.96%; 供需比下降为 1.12, 溢价率为 10.54%。分城市能级来看, 上上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 0.00/357.34/968.04, 同比变动-100.00%/-51.82%/150.15%, 溢价率分别为 0.00%/0.03%/13.80%, 二线和三线城市供需比分别为 0.95/1.12。

图表 19: 100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比


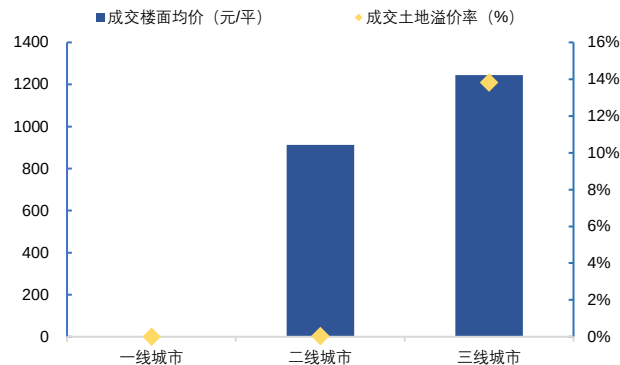
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 上上周按城市能级划分土地供应和成交面积、增速及批售比


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21: 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 22: 上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

3.4 集中供地情况

上周, 广州和南昌两城完成第三轮土拍: 10月10日, 广州市完成2022年第三批次集中供地。本次共计15宗地块成交。在出让的20宗涉宅地块中, 2宗开拍前终止出让, 13宗底价成交、2宗溢价、3宗流拍, 共获土地出让金479亿元, 成交楼面均价13569元/㎡。相比第二批次, 第三批次土拍热度有所降低, 溢价率从6.1%降至0.5%, 流拍率从21%上升至25%。从拿地企业来看, 本次无民企参与, 地块均由央企和地方企业拍得。

10月11日, 南昌市完成第三批次土地集中出让。本次土拍推出的涉宅用地达到22宗, 不同地块热度分化, 其中4宗熔断进入摇号阶段, 5宗底价成交, 1宗溢价, 有共计12宗地块流拍, 流拍率达到55%, 合计成交金额48.2亿元。从拿地企业来看, 民营企业参与意愿依然明显不足, 本地国企和房企为拿地主力。

图表 23: 广州、南昌 2022 年三轮土拍情况一览

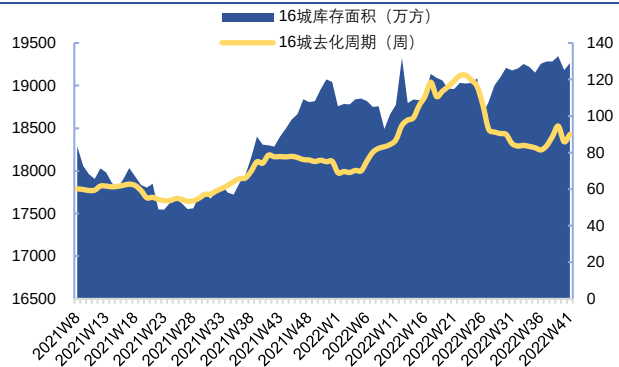
轮次	广州				南昌
	2022 年第一批次	2022 年第二批次	2022 年第三批次	较上一轮变动	2022 年第三批次
成交幅数	17	11	15	36%	10
成交建面(万平)	262	113	353	213%	225
成交金额(亿元)	341	210	479	129%	48
成交楼面价(元/平)	13,049	18,598	13,569	-27%	
溢价率	1.0%	6.1%	0.5%	-6pct	
流拍率	6.0%	21.0%	25.0%	4pct	55.0%

资料来源: 土地情报, 克而瑞, 信达证券研发中心

3.5 库存及去化

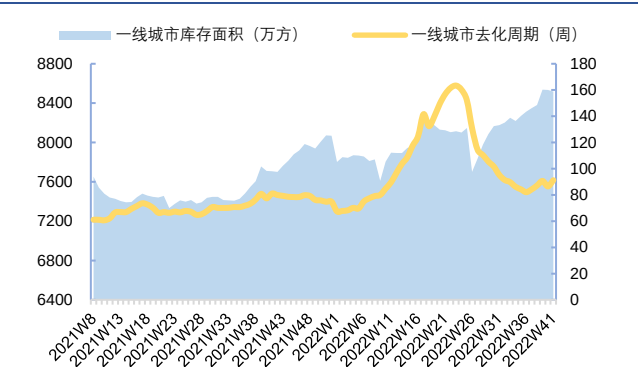
上周 (2022/10/08-2022/10/14) 监测 16 个重点城市库存面积 19262.96 万平方米, 环比上升 0.43%, 去化周期 89.99 周, 较上周延长 4.04 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.18%/-0.48%/-0.48%, 去化周期环比变动 4.74/3.35/6.12 周。

图表 24: 16 城库存面积及去化周期



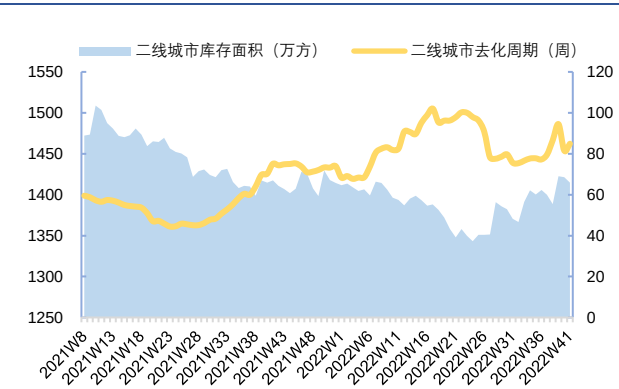
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 25: 一线城市库存面积及去化周期



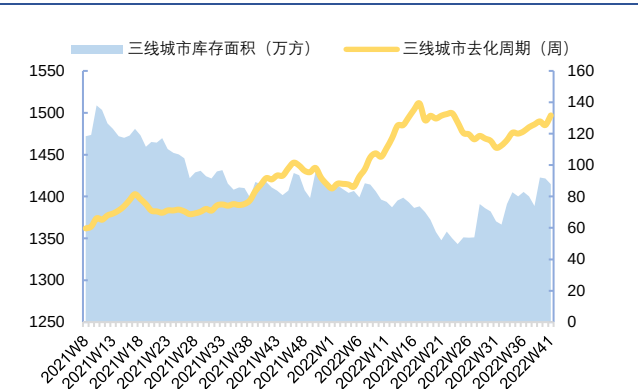
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 26: 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 27: 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 28: 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	2708.26	0.01%	30.57	148.14	140.21
上海	2739.83	0.10%	32.07	61.70	57.42
广州	2212.08	-0.03%	25.28	108.83	105.91
深圳	858.28	-2.04%	12.34	82.56	80.89
二线城市					
南京	2831.69	-0.20%	13.67	210.27	199.09
南宁	888.64	16.03%	10.24	61.62	53.70
苏州	1402.46	-1.10%	18.36	68.16	66.04
福州	1360.83	-0.42%	7.33	249.36	240.12
温州	1245.06	0.23%	8.80	61.29	60.29
杭州	855.57	0.08%	25.43	40.41	38.86
宁波	425.63	2.00%	8.55	46.60	43.77
厦门	319.96	-0.74%	3.36	59.84	60.76

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)
三线城市					
莆田	394.32	-1.80%	3.18	292.32	285.59
宝鸡	721.23	0.20%	3.54	156.33	285.59
南平	75.27	-0.78%	0.94	118.74	145.62
东营	223.85	-0.19%	1.24	53.95	113.14

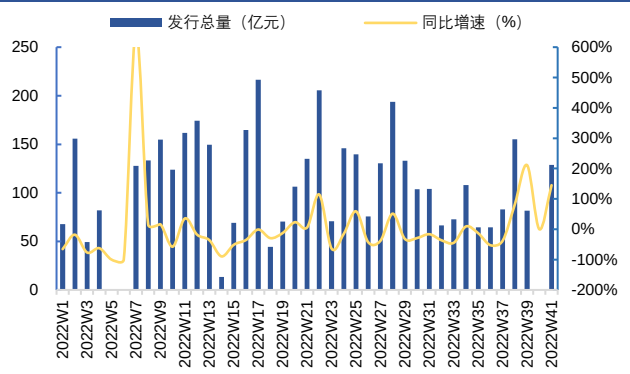
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

4 房企融资情况

4.1 融资总览

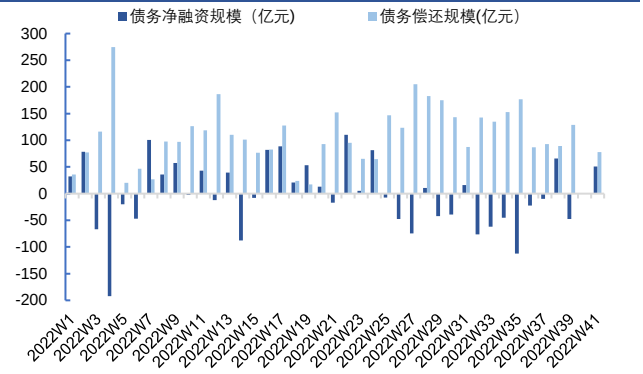
上周(2022/10/08-2022/10/14)房企境内新发债总额为128.70亿元,同比上升145.14%;
债务总偿还量为78.11亿元,同比下降54.04%;净融资额50.59亿元。

图表 29: 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 30: 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 债券相关公告

图表 31: 上周房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
10月10日	南山控股	公司全资子公司深圳市南山房地产开发有限公司拟面向专业投资者公开发行总额不超过人民币20亿元的公司债券。
10月11日	电子城	公司向专业投资者公开发行面值总额不超过25亿元公司债券获证监会同意。
10月13日	张江高科	公司完成发行8亿元超短期融资券,发行利率1.78%。
10月13日	阳光城	未按期足额偿付“20阳城04”的回售本金及本年度利息,发行总额为8亿元。
10月13日	金地集团	截至公告日,子公司购买本公司债券合计约231万张,累计购买金额约1.64亿元。
10月14日	深振业A	公司拟面向专业投资者公开发行总额不超过人民币20亿元(含)公司债券。
10月14日	南京高科	于2022年10月12日在全国银行间市场发行了2022年度第六期总额3亿元超短期融资券。

资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 32: 上周发债详情

代码	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
012283529 .IB	22 南京高科 SCP006	南京高科股份有限公司	2022-10-12	3.00	0.49	2.10%	地方国有企业	超短期融资债券
102282253 .IB	22 铁建房产 MTN004	中国铁建房地产集团有限公司	2022-10-12	7.00	5.00		中央国有企业	一般中期票据
102282215 .IB	22 卓越商业 MTN001	深圳市卓越商业管理有限公司	2022-10-12	6.00	3.00	3.50%	外商独资企业	一般中期票据
112019.SH	22 华发次	珠海华发实业股份有限公司	2022-10-11	0.30	11.78		地方国有企业	证监会主管ABS

代码	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
012283487 .IB	22 张江高科 SCP002	上海张江高科技园区开发股份有限公司	2022-10-11	8.00	0.74	1.78%		超短期融资债券
012283503 .IB	22 招商蛇口 SCP006	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2022-10-11	12.90	0.49	1.80%	中央国有企业	超短期融资债券
012283500 .IB	22 招商蛇口 SCP005	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2022-10-11	10.00	0.49	1.80%	中央国有企业	超短期融资债券
112018.SH	22 华发优	珠海华发实业股份有限公司	2022-10-11	5.70	11.78		地方国有企业	证监会主管ABS
137906.SH	22 陆集 01	上海陆家嘴(集团)有限公司	2022-10-11	20.00	5.00		地方国有企业	一般公司债
102282229 .IB	22 金融街投 MTN001	北京金融街投资(集团)有限公司	2022-10-11	37.00	3.00	3.65%	地方国有企业	一般中期票据
032280850 .IB	22 沪城投 PPN001	上海城投控股股份有限公司	2022-10-10	16.80	3.00	3.03%	地方国有企业	定向工具
012283484 .IB	22 苏州高新 SCP029	苏州苏高新集团有限公司	2022-10-10	2.00	0.70	1.89%	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

图表 33: 上周房企债券信用情况一览

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)	
2022-10-14	阳光城集团股份有限公司	20 阳城 04	未按时兑付回售款和利息	2022/10/14	27	178.56	12	114.55	BB
2022-10-14	恒大地产集团有限公司	20 恒大 05	展期	2022/10/19	14	558.63	0	0.00	B
2022-10-13	上海世茂建设有限公司	15 世茂 02	展期	2022/10/17	7	132.00	0	0.00	AA+
2022-10-12	融信(福建)投资集团有限公司	19 融投 02	展期	2022/8/26	10	107.68	0	0.00	AAA

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	hanqiyue@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	章嘉婕	13693249509	zhangjiajie@cindasc.com
华北区销售	秘侨	18513322185	miqiao@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。