

强于大市

房地产行业第 41 周周报 (10 月 8 日-10 月 14 日)

节后新房二手房高频数据均回暖，房企融资边际回暖

我们认为当前销售处于筑底回升阶段，在中央多重有利因素的叠加带动以及地方的积极落实跟进下，本周我们看到了新房与二手房成交高频数据均出现了回升，不过持续性仍待观察。

核心观点

- 本周新房成交同比降幅收窄，高能级城市率先修复；二手房成交同比增速转正。43 城新房成交面积 347.7 万平，同比下降 36.2%，同比降幅收窄了 18.4 个百分点；一、二、三线城市同比增速分别为-7.0%、-28.8%、-41.1%，其中一、二线城市同比降幅分别收窄了 50.8 和 29.2 个百分点，三线城市同比降幅扩大了 18.4 个百分点。15 城二手房成交面积 167.2 万平，同比上升 57.9%，同比由负转正，同比增速较上周提升了 127 个百分点；一、二、三线城市同比增速分别为 26.6%、95.2%、118.9%，同比增速较上周分别提升了 86、193、196 个百分点。
- 新房库存面积、去化周期同环比均上升。14 城新房库存面积为 1.0 亿平，环比上升 1.0%，同比上升 4.6%，去化周期为 13.6 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 1.9 个月。一、二、三线城市库存面积环比增速分别为 1.7%、-3.8%、16.9%；去化周期分别为 11.0、12.7、14.3 个月，环比变动 0.2、-0.5、2.1 个月。
- 土地市场同比量涨价跌，溢价率同环比均提升。百城土地成交建面 1318 万平，环比-73.1%，同比+14.5%；成交土地总价 152 亿元，环比-84.3%，同比-42.3%；楼面均价 1154 元/平，环比-41.6%，同比-49.6%；溢价率 10.58%，环比+340.8%，同比+565.4%。
- 本周房企国内债券发行规模同比大幅增长。房地产行业国内债券总发行量为 128.7 亿元，同比+145.1%；净融资额为+50.6 亿元。其中国内债券总发行量为 122.7 亿元，同比+133.7%；净融资额为+86.2 亿元。民企国内债券总发行量为 6.0 亿元，同比-52.9%；净融资额为-35.7 亿元。
- 板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-1.7%，较上周下降 1.7 个百分点；相对沪深 300 收益为-2.7%，较上周下降 2.7 个百分点。房地产板块 PE 为 12.21X，较上周下降 0.22X。
- 本周 (10.8-10.14)，北上资金对医药生物、有色金属和传媒加仓金额较大，分别为 15.32、10.73 和 9.61 亿元。对房地产的持股占比下降 0.09% (上周无明显变化)，净买入-7.05 亿元 (上周净买入 0 亿元)。
- 投资建议

我们认为当前销售处于筑底回升阶段，在中央多重有利因素的叠加带动以及地方的积极落实跟进下，本周 (国庆节后第一周) 我们看到了新房与二手房成交高频数据均出现了回升，不过持续性仍待观察。截至 10 月 16 日，已经有超过 20 个城市公告落实跟进中央 930 政策，对住房公积金贷款利率或商业贷款利率进行了下调。本周也有财联社多家媒体报道称，苏州府拟“定向回购部分新房项目”，我们认为，地方政府回购商品房是出于稳定市场的目的，加速库存去化，减轻房企的资金周转压力，绝大部分被回购的商品房或用于保障性住房，整体房地产市场回暖仍需购房者的信心恢复。二十大报告针对住房市场的相关表述为“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，与十九大报告一致，我们认为中央将继续发力完善住房供给侧，并大力推动保障与租赁市场的发展。

预计短期内，中央及地方需求端政策将带动刚性和改善性需求的释放，在政策不断发力、逐步落地的背景下，房地产市场也将逐步回稳。建议关注销售基本面兑现后的地产板块机会。我们建议关注以下三条主线逻辑：1) 稳健的龙头和区域性央国企，行业见底后带动龙头销售复苏，稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度：保利发展、招商蛇口、华润置地、中国海外发展、越秀地产、建发国际；2) 现金流和财报质量较好的区域性民企龙头，将受益于特定区域楼市复苏、需求稳健，同时在深耕区域内逆势拿地扩张：滨江集团。

风险提示

- 房地产调控持续升级；销售超预期下行；融资持续收紧。

相关研究报告

《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

jialu.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.....	19
5 本周重点公司公告.....	22
6 本周房企债券发行情况.....	27
7 投资建议.....	30
8 风险提示.....	31
9 附录.....	32

图表目录

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 3.0 万套，同比下降 44.8%.....	6
图表 2. 43 个城市新房成交面积为 347.7 万平方米，同比下降 36.2%.....	6
图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 2.1 万套，同比下降 28.2%.....	6
图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 247.9 万平方米，同比下降 25.5%.....	6
图表 5. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.8 万套，同比下降 65.2%.....	6
图表 6. 其余 26 个城市成交面积为 99.8 万平方米，同比下降 52.9%.....	6
图表 7. 15 个城市新房库存套数为 105.4 万套，环比上升 0.9%，同比上升 4.6%.....	7
图表 8. 8 个大中城市新房库存套数为 57.7 万套，环比上升 1.5%，同比上升 5.2%...7	7
图表 9. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、0.2%、13.9%.....	7
图表 10. 其余 7 个城市新房库存套数为 47.7 万套，环比上升 0.1%，同比上升 3.9%7	7
图表 11. 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 14.9、11.5、22.8 个月.....	7
图表 12. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为 10.3、15.2、10.1 个月....7	7
图表 13. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 18.9、2.8、17.5、12.2 个月....8	8
图表 14. 14 个城市新房库存面积为 10420.1 万平方米，环比上升 1.0%，同比上升 4.6%.....	8
图表 15. 9 个大中城市新房库存面积为 7340.9 万平方米，环比上升 1.3%，同比上升 3.4%.....	8
图表 16. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.2%、-0.6%、16.1%.....	8
图表 17. 其余 5 个市新房库存面积为 3079.2 万平方米，环比上升 0.1%，同比上升 7.5%.....	8
图表 18. 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 13.6、12.0、20.4 个月.....	9
图表 19. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.0、12.7、14.3 个月....9	9
图表 20. 15 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，同比上升 62.7%.....	9
图表 21. 15 个城市二手房成交面积为 167.2 万平方米，同比上升 57.9%.....	9
图表 22. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.6 万套，同比上升 72.3%.....	9
图表 23. 11 个大中城市二手房成交面积为 150.0 万平方米，同比上升 72.3%.....	9
图表 24. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，同比上升 2.7%.....	10
图表 25. 其余 4 个城市成交面积为 17.2 万平方米，同比下降 8.7%.....	10
图表 26. 百城成交全类型土地数量为 223 宗，环比下降 65.8%，同比上升 24.6%...11	11
图表 27. 成交土地规划建筑面积为 1318 万平方米，环比下降 73.1%，同比上升 14.5%.....	11
图表 28. 百城成交土地总价为 152 亿元，环比下降 84.3%，同比下降 42.3%.....	11

图表 29. 百城成交土地楼面均价为 1154 元/平方米, 环比下降 41.6%, 同比下降 49.6%	11
图表 30. 百城成交土地溢价率为 10.58%, 环比上升 340.8%, 同比上升 565.4%	11
图表 31. 二、三线城市成交土地数量环比增速分别为 -67.4%、-63.7%	12
图表 32. 二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 7.7%、73.9%	12
图表 33. 二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -78.4%、-65.2%	12
图表 34. 二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -42.9%、154.6%	12
图表 35. 二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -94.8%、-57.2%	12
图表 36. 二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -84.7%、450.4%	12
图表 37. 二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -76.1%、23.0%	13
图表 38. 二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -73.1%、116.3%	13
图表 39. 二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.04%、13.82%	13
图表 40. 百城成交住宅类土地数量为 37 宗, 环比下降 77.8%, 同比下降 37.3%	13
图表 41. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 369 万平方米, 环比下降 76.3%, 同比下降 25.3%	13
图表 42. 百城成交住宅土地总价为 86 亿元, 环比下降 89.3%, 同比下降 59.9%	14
图表 43. 百城成交住宅土地楼面均价为 2329 元/平方米, 环比下降 54.8%, 同比下降 46.3%	14
图表 44. 百城成交土住宅类地溢价率为 0.73%, 环比下降 65.6%, 同比下降 55.2%	14
图表 45. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为 -88.9%、-65.9%	14
图表 46. 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为 -59.1%、115.4%	14
图表 47. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积环比增速为 -93.9%、-49.1%	15
图表 48. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -81.5%、310.8%	15
图表 49. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 -96.8%、-64.1%	15
图表 50. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速为 -89.9%、625.1%	15
图表 51. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价环比增速分别为 -48.0%、-29.5%	15
图表 52. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为 -45.4%、76.5%	15
图表 53. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.06%、0.91%	15
图表 54. 2022 年第 41 周大事件	18
图表 55. 房地产行业绝对收益为 -1.7%, 较上周下降 1.7 个百分点	19
图表 56. 房地产行业相对收益为 -2.7%, 较上周下降 2.7 个百分点	19
图表 57. 房地产板块 PE 为 12.21X, 较上周下降 0.22X	20
图表 58. 北上资金对医药生物、有色金属和传媒加仓金额较大, 分别为 15.32、10.73 和 9.61 亿元	20
图表 59. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、金科股份、滨江集团	21
图表 60. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为建发国际、越秀地产、融创中国	21

图表 61. 2022 年第 41 周（10 月 9 日-10 月 16 日）重点公司公告汇总	25
续 图表 61. 2022 年第 41 周（10 月 9 日-10 月 16 日）重点公司公告汇总	26
图表 62. 2022 年第 41 周房地产行业国内债券总发行量为 128.7 亿元，同比上升 145.1%	27
图表 63. 2022 年第 41 周房地产行业国内债券总偿还量为 78.1 亿元，同比下降 53.8%	28
图表 64. 2022 年第 41 周房地产行业国内债券净融资额为+50.6 亿元	28
图表 65. 本周债券发行量最大的房企为北京金融街投资(集团)有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、上海陆家嘴(集团)有限公司，发行量分别为 37.0、22.9、20.0 亿元.....	28
图表 66. 本周债券偿还量最大的房企为金地(集团)股份有限公司、光明房地产集团股份有限公司、西藏城市发展投资股份有限公司，偿还量分别为 27.3、8.0、7.1 亿元.....	29
图表 67. 报告中提及上市公司估值表	30
图表 68. 城市数据选取清单.....	32

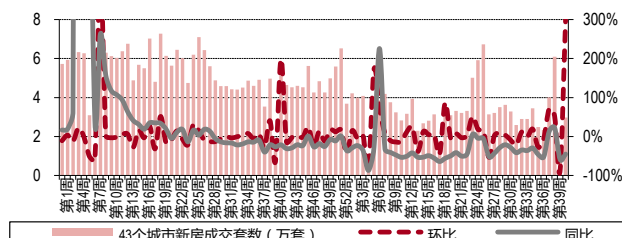
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第41周：10月8日-10月14日）相比于上周，新房库存量、去化周期有所上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

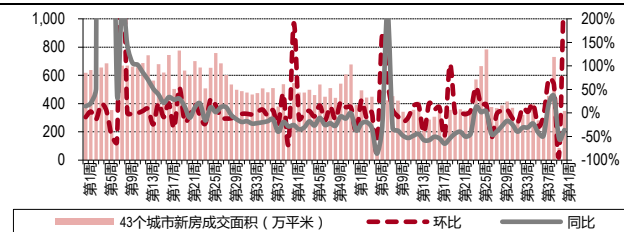
本周 43 个城市新房成交套数为 3.0 万套，同比下降 44.8%；成交面积为 347.7 万平方米，同比下降 36.2%。其中 17 个大中城市新房成交套数为 2.1 万套，同比下降 28.2%；成交面积为 247.9 万平方米，同比下降 25.5%；一、二、三线城市新房成交套数分别为 0.6、1.2、0.3 万套，同比增速分别为-3.4%、-37.0%、-25.1%。一、二、三线城市新房成交面积分别为 65.5、160.7、21.7 万平方米，同比增速分别为-7.0%、-28.8%、-41.1%。其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.8 万套，同比下降 65.2%；成交面积为 99.8 万平方米，同比下降 52.9%。

图表 1. 43 个城市新房成交套数为 3.0 万套，同比下降 44.8%



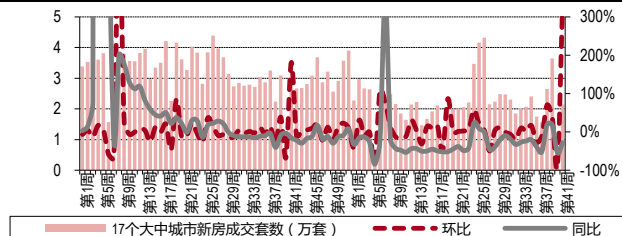
资料来源：万得，中银证券

图表 2. 43 个城市新房成交面积为 347.7 万平方米，同比下降 36.2%



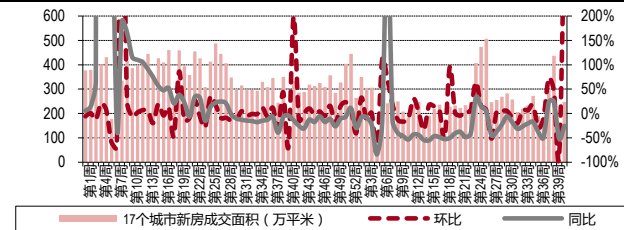
资料来源：万得，中银证券

图表 3. 17 个大中城市新房成交套数为 2.1 万套，同比下降 28.2%



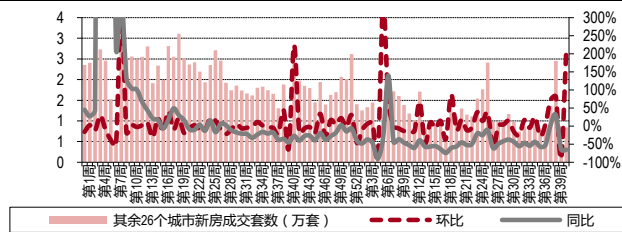
资料来源：万得，中银证券

图表 4. 17 个大中城市新房成交面积为 247.9 万平方米，同比下降 25.5%



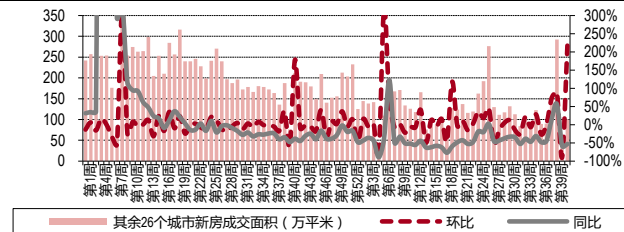
资料来源：万得，中银证券

图表 5. 其余 26 个城市本周新房成交套数为 0.8 万套，同比下降 65.2%



资料来源：万得，中银证券

图表 6. 其余 26 个城市成交面积为 99.8 万平方米，同比下降 52.9%

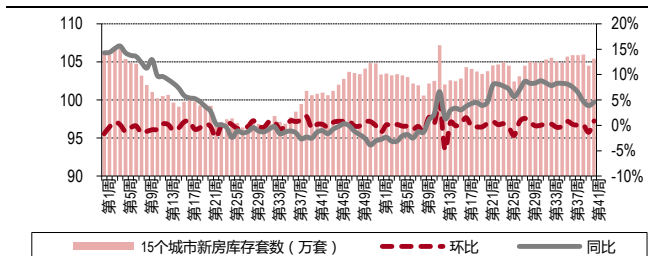


资料来源：万得，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

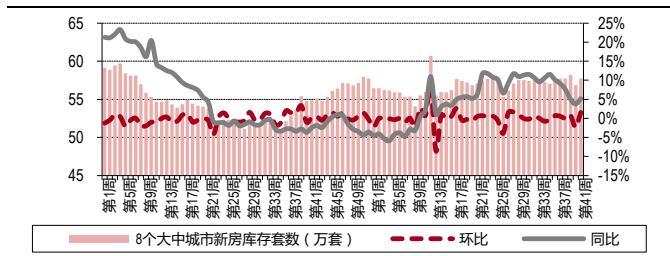
15个城市新房库存套数为105.4万套，环比上升0.9%，同比上升4.6%，其中8个大中城市新房库存套数为57.7万套，环比上升1.5%，同比上升5.2%，一、二、三线城市新房库存套数分别为29.9、19.7、8.1万套，一、二、三线城市环比增速分别为-0.6%、0.2%、13.9%，同比增速分别为17.9%、-2.7%、-12.4%，其余7个城市新房库存套数为47.7万套，环比上升0.1%，同比上升3.9%。在新房库存套数去化周期方面，15个城市新房库存套数去化周期为14.9个月，环比上升0.1个月，同比上升2.5个月。其中8个大中城市新房库存套数去化周期为11.5个月，环比上升0.2个月，同比上升2.2个月，一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别10.3、15.2、10.1个月，环比增速分别0.1个月、-0.3个月、1.2个月，同比增速分别为2.2个月、4.1个月、0.3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18.9、2.8、17.5、12.2个月，环比增速分别为-1.3个月、0.2个月、0.1个月、-0.7个月，同比增速分别为6.0个月、-0.4个月、3.7个月、7.2个月；其余7个城市新房库存套数去化周期为22.8个月，环比下降0.2个月，同比上升2.5个月。

图表 7. 15个城市新房库存套数为105.4万套，环比上升0.9%，同比上升4.6%



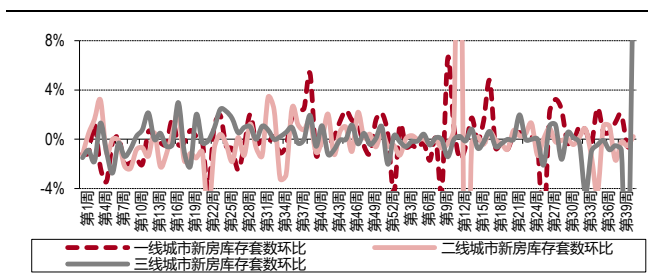
资料来源：万得，中银证券

图表 8. 8个大中城市新房库存套数为57.7万套，环比上升1.5%，同比上升5.2%



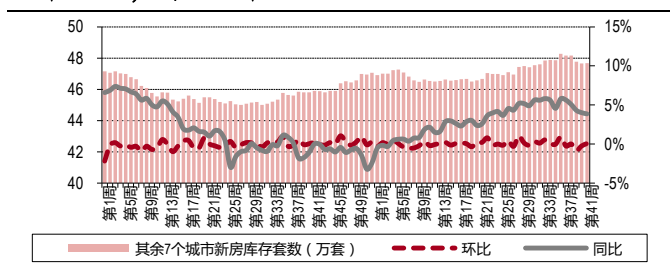
资料来源：万得，中银证券

图表 9. 一、二、三线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、0.2%、13.9%



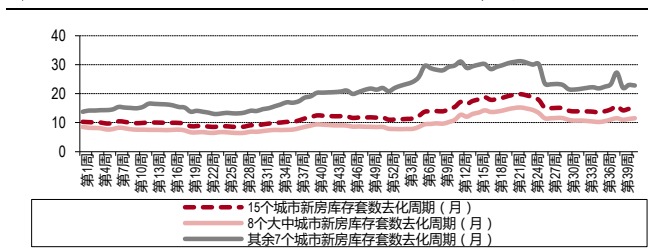
资料来源：万得，中银证券

图表 10. 其余7个城市新房库存套数为47.7万套，环比上升0.1%，同比上升3.9%



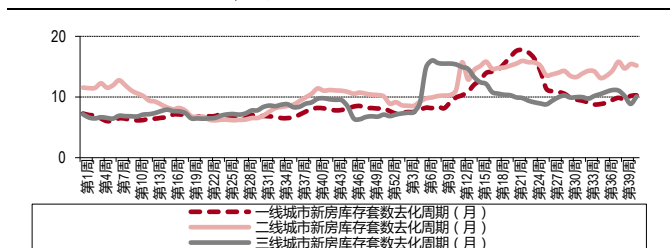
资料来源：万得，中银证券

图表 11. 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14.9、11.5、22.8个月



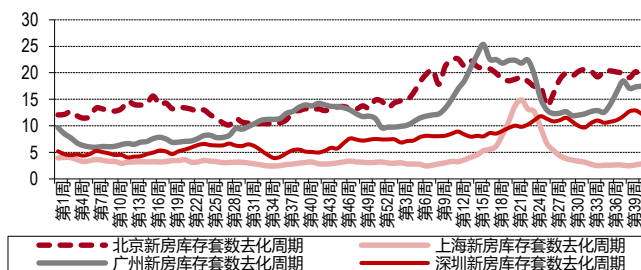
资料来源：万得，中银证券

图表 12. 一、二、三线城市新房库存套数去化周期分别为10.3、15.2、10.1个月



资料来源：万得，中银证券

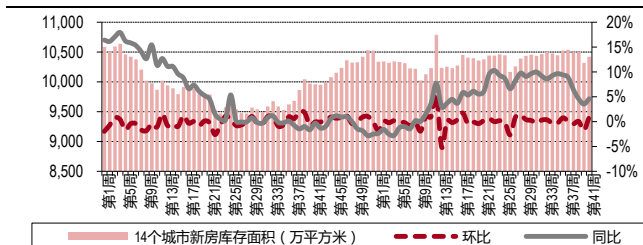
图表 13. 北京、上海、广州、深圳的去化周期分别为 18.9、2.8、17.5、12.2 个月



资料来源：万得，中银证券

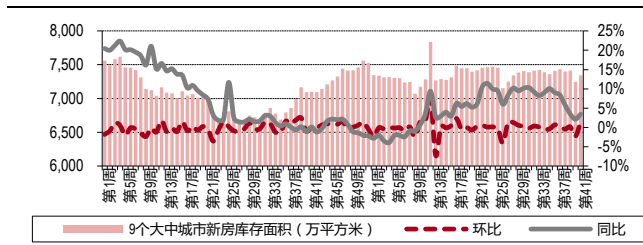
14 个城市新房库存面积为 10420.1 万平方米，环比上升 1.0%，同比上升 4.6%。其中，9 个大中城市新房库存面积为 7340.9 万平方米，环比上升 1.3%，同比上升 3.4%，一、二、三线城市新房库存面积分别为 3399.9、3052.4、888.6 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为-0.2%、-0.6%、16.1%，同比增速分别为 16.0%、-3.0%、-13.0%。其余 5 个城市新房库存面积为 3079.2 万平方米，环比上升 0.1%，同比上升 7.5%。在新房库存面积去化周期方面，14 个城市新房库存面积去化周期为 13.6 个月，环比上升 0.1 月，同比上升 1.9 个月。其中 9 个大中城市新房库存面积去化周期为 12.0 个月，环比上升 0.1 个月，同比上升 1.6 个月，其中一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.0、12.7、14.3 个月，环比增速分别为 0.2 个月、-0.5 个月、2.1 个月，同比增速分别为 2.2 个月、1.3 个月、0.1 个月。其他 5 个城市新房库存面积去化周期为 20.4 个月，环比下降 0.1 个月，同比上升 3.3 个月。

图表 14. 14 个城市新房库存面积为 10420.1 万平方米，环比上升 1.0%，同比上升 4.6%



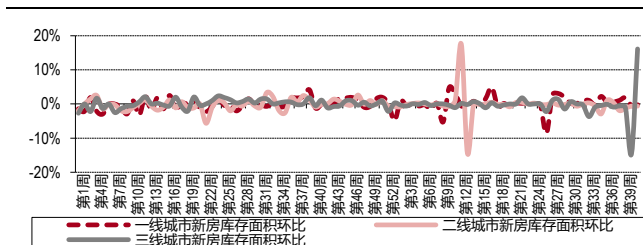
资料来源：万得，中银证券

图表 15. 9 个大中城市新房库存面积为 7340.9 万平方米，环比上升 1.3%，同比上升 3.4%



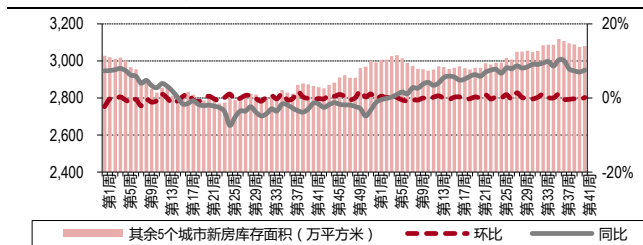
资料来源：万得，中银证券

图表 16. 一、二、三线城市新房库存面积环比增速分别为-0.2%、-0.6%、16.1%



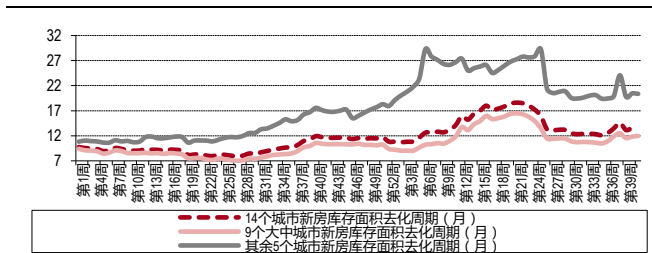
资料来源：万得，中银证券

图表 17. 其余 5 个市新房库存面积为 3079.2 万平方米，环比上升 0.1%，同比上升 7.5%



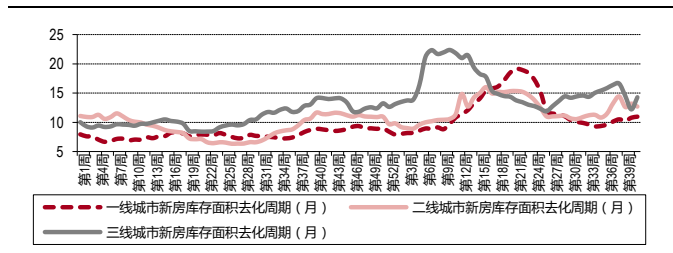
资料来源：万得，中银证券

图表 18. 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 13.6、12.0、20.4 个月



资料来源：万得，中银证券

图表 19. 一、二、三线城市新房库存面积去化周期分别为 11.0、12.7、14.3 个月

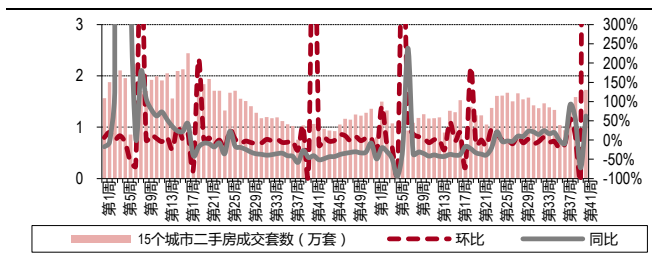


资料来源：万得，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

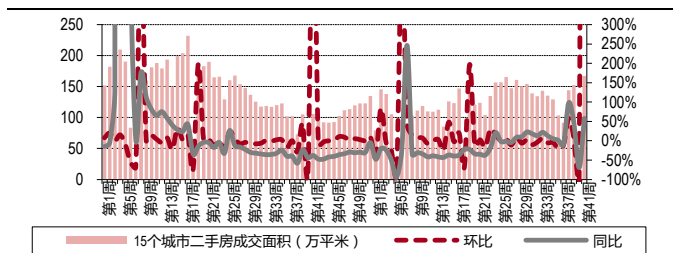
本周 15 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，同比上升 62.7%；成交面积为 167.2 万平方米，同比上升 57.9%。其中 11 个大中城市二手房成交套数为 1.6 万套，同比上升 72.3%；成交面积为 150.0 万平方米，同比上升 72.3%；一、二、三线城市二手房成交套数分别为 0.4、1.0、0.1 万套，同比增速分别为 25.4%、98.1%、118.4%，一、二、三线城市成交面积分别为 39.7、95.5、14.8 万平方米，同比增速分别为 26.6%、95.2%、118.9%。其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，同比上升 2.7%；成交面积为 17.2 万平方米，同比下降 8.7%。

图表 20. 15 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，同比上升 62.7%



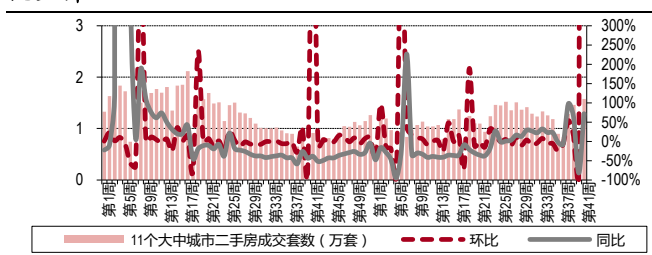
资料来源：万得，中银证券

图表 21. 15 个城市二手房成交面积为 167.2 万平方米，同比上升 57.9%



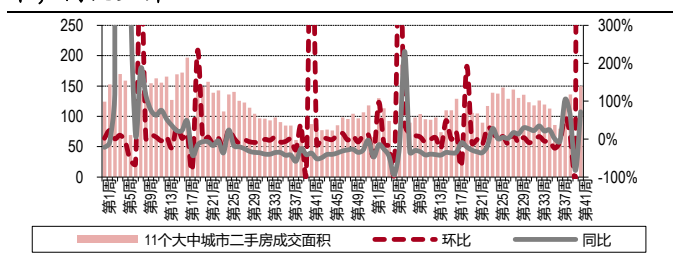
资料来源：万得，中银证券

图表 22. 11 个大中城市二手房成交套数为 1.6 万套，同比上升 72.3%



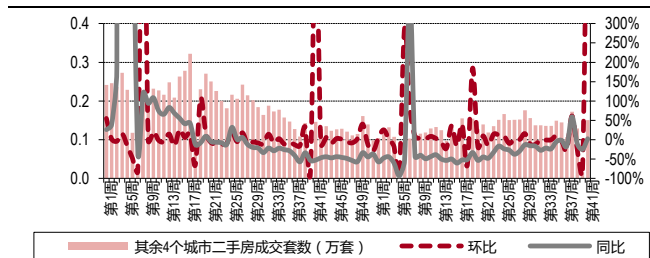
资料来源：万得，中银证券

图表 23. 11 个大中城市二手房成交面积为 150.0 万平方米，同比上升 72.3%



资料来源：万得，中银证券

图表 24. 其余 4 个城市本周二手房成交套数为 0.2 万套，同比上升 2.7%



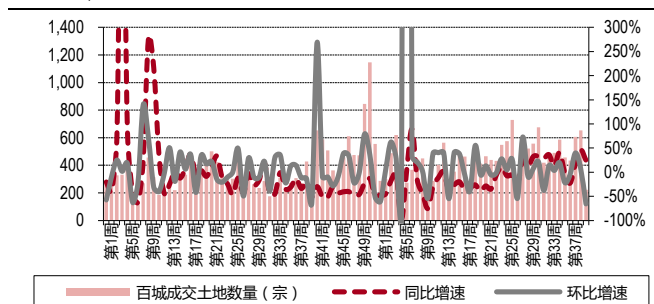
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2022 年第 40 周（10 月 3 日-10 月 9 日）的数据。整体土地市场较上周相比量价齐跌，土地溢价率有所上升。从城市能级来看，与上周比，一、二线城市均量价齐跌，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

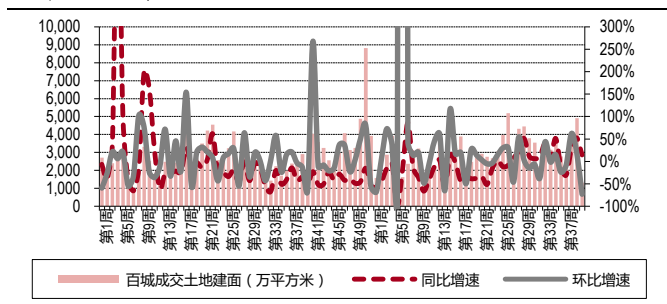
百城成交全类型土地数量为 223 宗，环比下降 65.8%，同比上升 24.6%；成交土地规划建筑面积为 1318 万平方米，环比下降 73.1%，同比上升 14.5%；成交土地总价为 152 亿元，环比下降 84.3%，同比下降 42.3%；成交土地楼面均价为 1154 元/平方米，环比下降 41.6%，同比下降 49.6%；百城成交土地溢价率为 10.58%，环比上升 340.8%，同比上升 565.4%。

图表 26. 百城成交全类型土地数量为 223 宗，环比下降 65.8%，同比上升 24.6%



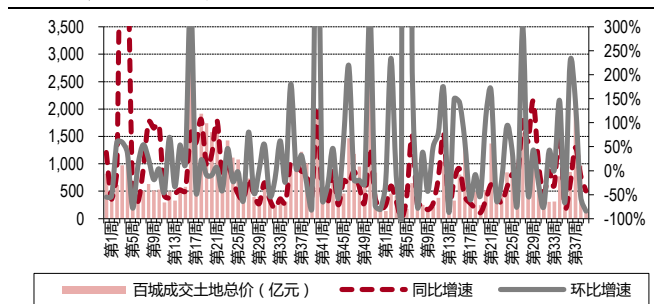
资料来源：万得，中银证券

图表 27. 成交土地规划建筑面积为 1318 万平方米，环比下降 73.1%，同比上升 14.5%



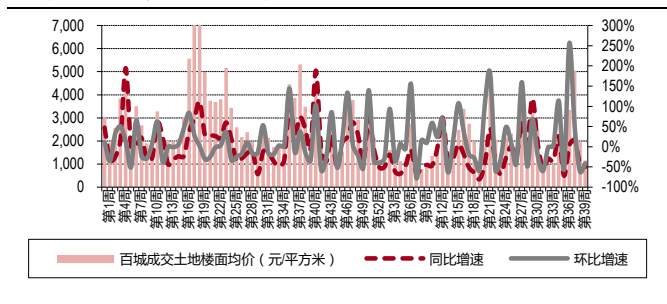
资料来源：万得，中银证券

图表 28. 百城成交土地总价为 152 亿元，环比下降 84.3%，同比下降 42.3%



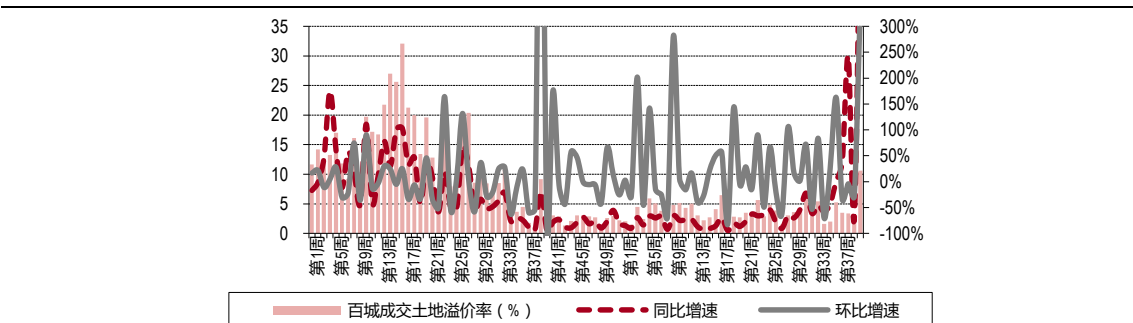
资料来源：万得，中银证券

图表 29. 百城成交土地楼面均价为 1154 元/平方米，环比下降 41.6%，同比下降 49.6%



资料来源：万得，中银证券

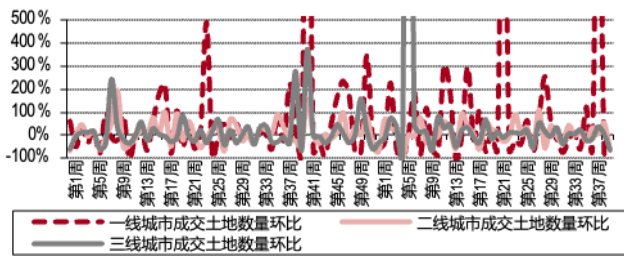
图表 30. 百城成交土地溢价率为 10.58%，环比上升 340.8%，同比上升 565.4%



资料来源：万得，中银证券

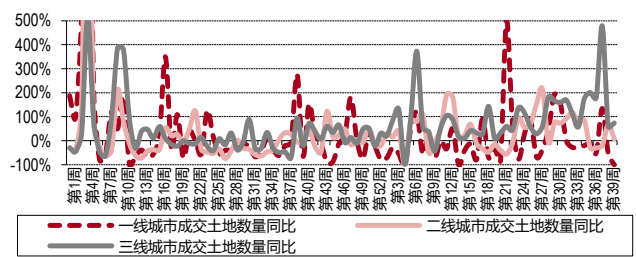
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地数量分别为 0、70、153 宗，二、三线城市环比增速分别为-67.4%、-63.7%，同比增速分别为 7.7%、73.9%；二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 356.9、960.7 万平方米，环比增速分别为-78.4%、-65.2%，同比增速分别为-42.9%、154.6%；二、三线城市成交土地总价分别为 32.5、119.5 亿元，环比增速分别为-94.8%、-57.2%，同比增速分别为-84.7%、450.4%；二、三线城市平均楼面价分别为 912、1244 元/平方米，环比增速分别为-76.1%、23.0%，同比增速分别为-73.1%、116.3%；二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.04%、13.82%，同比增速分别为-98.4%、485.6%，环比增速分别为-96.6%、1488.5%。

图表 31.二、三线城市成交土地数量环比增速分别为-67.4%、-63.7%



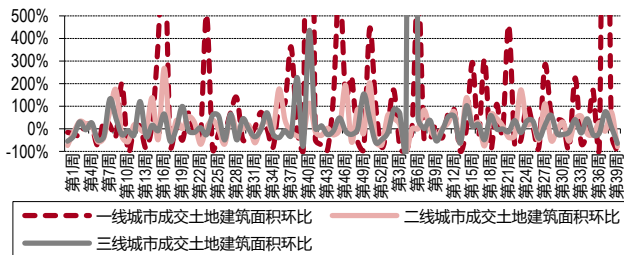
资料来源：万得，中银证券

图表 32.二、三线城市成交土地数量同比增速分别为 7.7%、73.9%



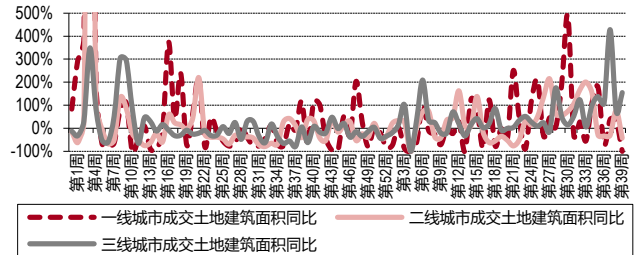
资料来源：万得，中银证券

图表 33.二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-78.4%、-65.2%



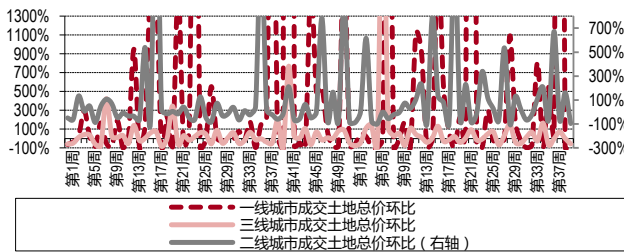
资料来源：万得，中银证券

图表 34.二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-42.9%、154.6%



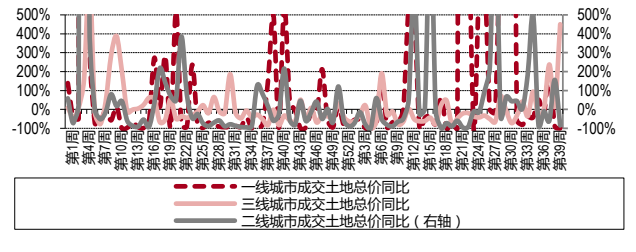
资料来源：万得，中银证券

图表 35.二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-94.8%、-57.2%



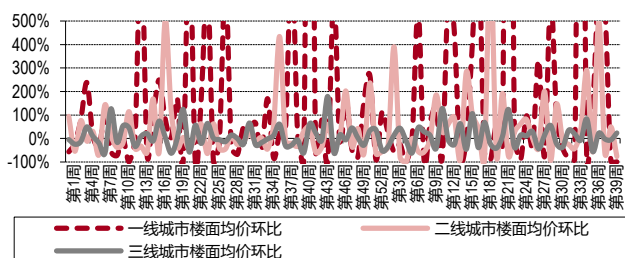
资料来源：万得，中银证券

图表 36.二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-84.7%、450.4%



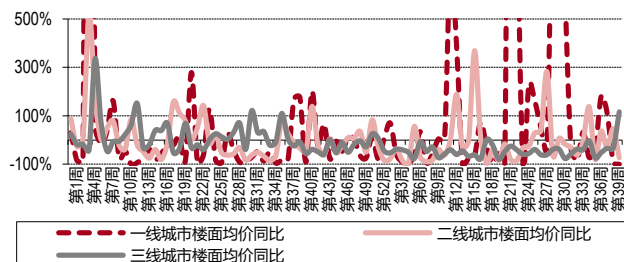
资料来源：万得，中银证券

图表 37.二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -76.1%、23.0%



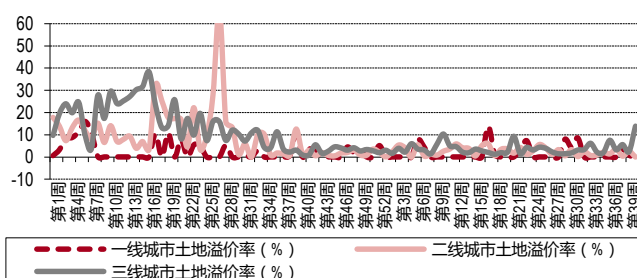
资料来源：万得，中银证券

图表 38.二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -73.1%、116.3%



资料来源：万得，中银证券

图表 39.二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.04%、13.82%

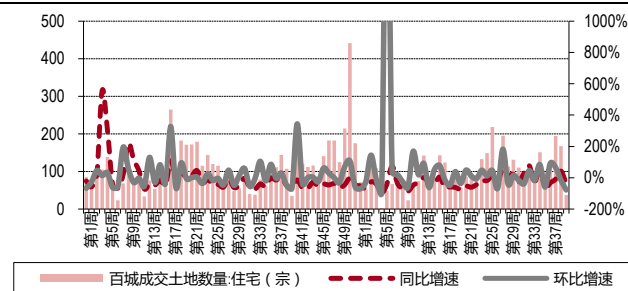


资料来源：万得，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

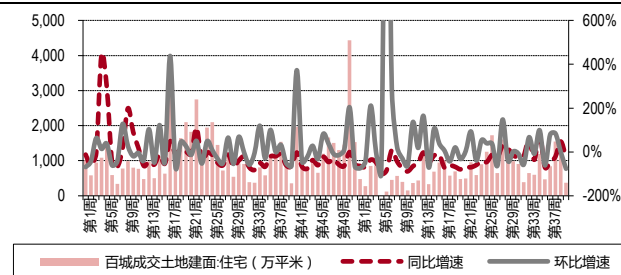
百城成交住宅类土地数量为 37 宗，环比下降 77.8%，同比下降 37.3%；成交住宅土地规划建筑面积为 369 万平方米，环比下降 76.3%，同比下降 25.3%；成交住宅土地总价为 86 亿元，环比下降 89.3%，同比下降 59.9%；成交住宅土地楼面均价为 2329 元/平方米，环比下降 54.8%，同比下降 46.3%；百城成交土住宅类地溢价率为 0.73%，环比下降 65.6%，同比下降 55.2%。

图表 40. 百城成交住宅类土地数量为 37 宗，环比下降 77.8%，同比下降 37.3%



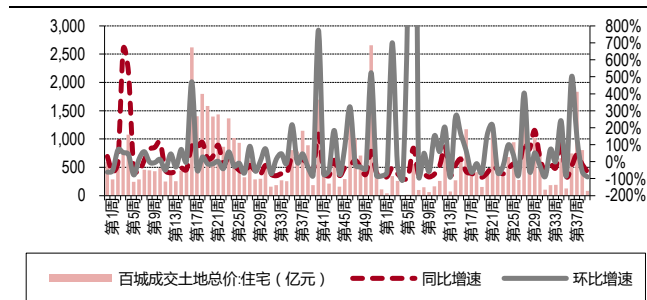
资料来源：万得，中银证券

图表 41. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 369 万平方米，环比下降 76.3%，同比下降 25.3%



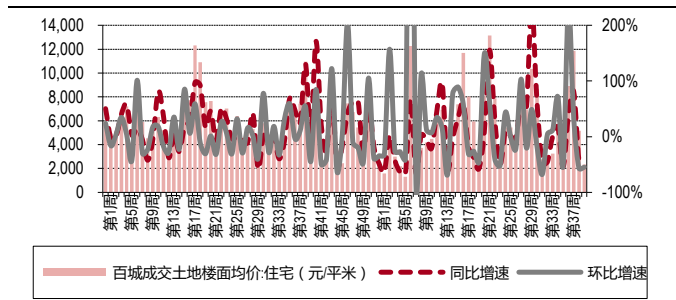
资料来源：万得，中银证券

图表 42. 百城成交住宅土地总价为 86 亿元，环比下降 89.3%，同比下降 59.9%



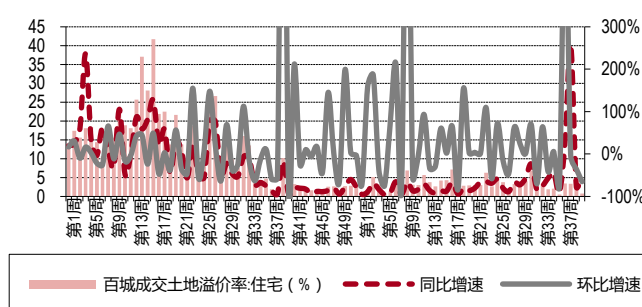
资料来源：万得，中银证券

图表 43. 百城成交住宅土地楼面均价为 2329 元/平方米，环比下降 54.8%，同比下降 46.3%



资料来源：万得，中银证券

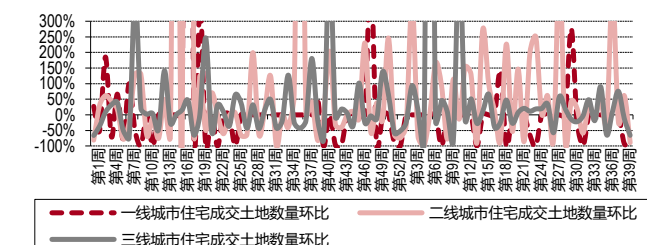
图表 44. 百城成交土住宅类地溢价率为 0.73%，环比下降 65.6%，同比下降 55.2%



资料来源：万得，中银证券

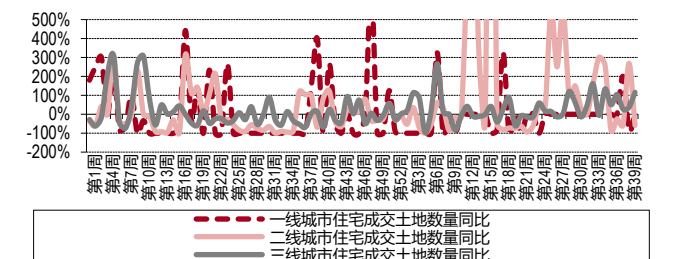
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地数量分别 0、9、28 宗，二、三线城市环比增速分别为-88.9%、-65.9%，同比增速分别为-59.1%、115.4%；二、三线城市住宅类成交土地规划建筑面积分别为 50.5、318.2 万平方米，环比增速为-93.9%、-49.1%，同比增速分别为-81.5%、310.8%；二、三线城市住宅类成交总价分别为 17.9、68.0 亿元，环比增速为-96.8%、-64.1%，同比增速分别为-89.9%、625.1%；二、三线城市住宅类平均楼面价为 3546、2136 元/平方米，环比增速分别为-48.0%、-29.5%，同比增速分别为-45.4%、76.5%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.06%、0.91%，同比增速分别为-94.6%、405.6%，环比增速为-97.4%、-53.3%。

图表 45. 二、三线住宅成交土地数量环比增速分别为 -88.9%、-65.9%



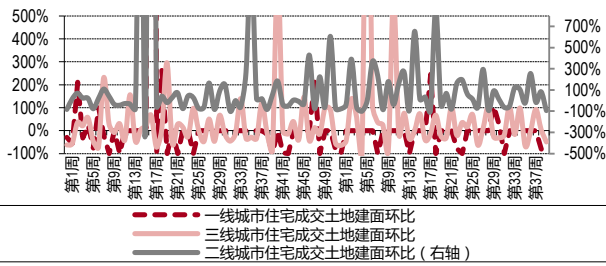
资料来源：万得，中银证券

图表 46. 二、三线住宅成交土地数量同比增速分别为 -59.1%、115.4%



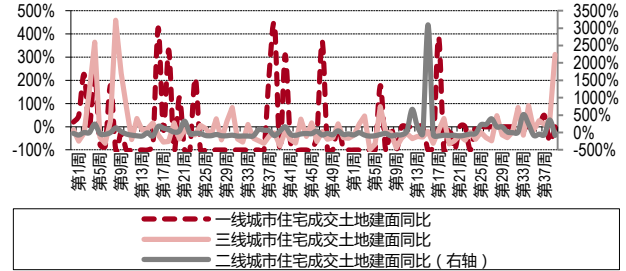
资料来源：万得，中银证券

图表 47. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积环比增速为-93.9%、-49.1%



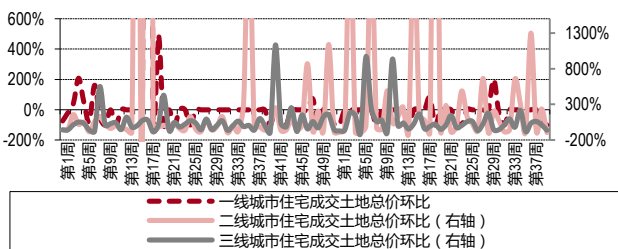
资料来源：万得，中银证券

图表 48. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-81.5%、310.8%



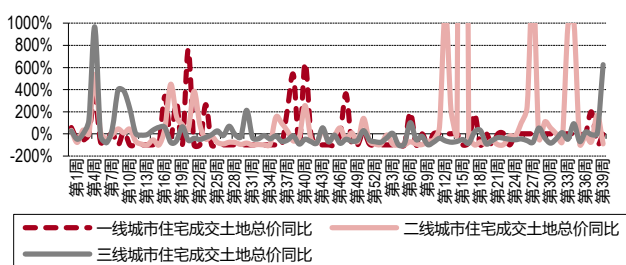
资料来源：万得，中银证券

图表 49. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-96.8%、-64.1%



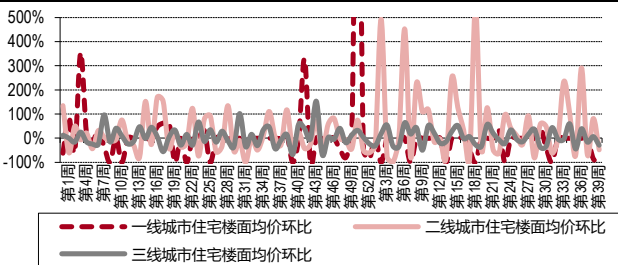
资料来源：万得，中银证券

图表 50. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速为-89.9%、625.1%



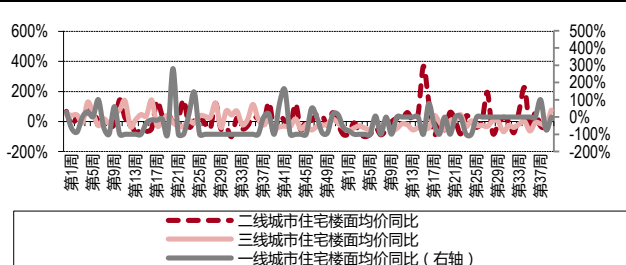
资料来源：万得，中银证券

图表 51. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价环比增速分别为-48.0%、-29.5%



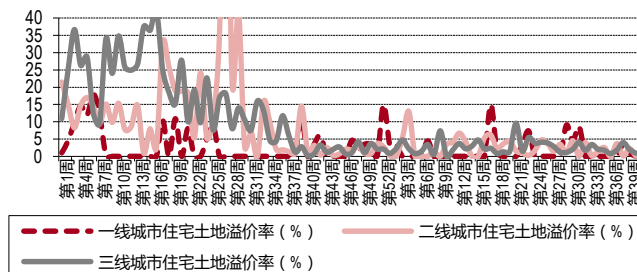
资料来源：万得，中银证券

图表 52. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为-45.4%、76.5%



资料来源：万得，中银证券

图表 53. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.06%、0.91%



资料来源：万得，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面，财政部：印发《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》（财预〔2022〕126号）。通知明确：严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。

地方层面，海南：自2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即5年以下（含5年）和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。**四川：**对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件；支持有条件的用人单位为职工提供福利性托育服务；新建居住区按照每千人口不少于10个托位、老城区和已建成居住区每千人口不少于8个托位的标准规划建设等。**河南：**首套个人住房公积金贷款利率下调，五年期以下（含五年）由现行的2.75%下调至2.6%，五年期以上由现行的3.25%下调至3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，即五年期以下（含五年）为3.025%，五年期以上为3.575%。**贵州：**1) 贵州省出台《方案》，在促进房地产市场健康发展方面，贵州省将严格落实“一楼一策”处置方案，全力争取国家房地产专项借款支持，推进已售、逾期、难交付的住宅项目加快建设交付。同时《方案》指出，实施更大力度的住房公积金阶段性支持政策，加强已出台政策的优化落实，有力引导购房消费。鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。2) 省政府实施更大力度的住房公积金阶段性支持政策，加强已出台政策的优化落实，有力引导购房消费。鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。**北京：**从本月起，北京市管首套房住房公积金贷款利率已下调0.15个百分点，5年以下（含5年）和5年以上利率分别降至2.6%和3.1%。**武汉：**武汉市已调整公积金贷款最高额度，首套房公积金贷款最高贷款额度为90万元，二套房公积金贷款最高贷款额度为70万元。**南京：**自2022年10月1日起，下调个人住房公积金贷款利率。其中，5年期以下（含5年）首套个人住房公积金贷款利率由现行的2.75%下调至2.6%，下调0.15个百分点；5年期以上首套个人住房公积金贷款利率由现行的3.25%下调至3.1%，下调0.15个百分点。第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，5年期以下（含5年）和5年期以上利率分别为3.025%和3.575%。**郑州：**首套个人住房公积金贷款执行新利率，五年期（含五年）以下由现行的2.75%下调至2.6%，五年期以上由现行的3.25%下调至3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，即五年期（含五年）以下为3.025%，五年期以上为3.575%。**哈尔滨：**自10月1日起，哈市下调首套个人住房公积金贷款利率，其中，5年以上年利率为3.1%；10月1日前已受理未放款的首套个人住房公积金贷款，按照调整后的利率执行。**天津：**1) 首套个人住房公积金贷款利率下调5年期以下利率调至2.6%，5年期以上利率调整为3.1%。2) 天津市首套商业性个人住房贷款利率再度下调，最低由“LPR-20个基点”下调至“LPR-40个基点”，即首套房商贷利率降至最低3.9%。**贵阳：**调整个人住房公积金贷款利率，贷款期限在5年以下（含5年）的和贷款期限在5年以上的首套个人住房公积金贷款利率，由原来的2.85%和3.25%分别调整为2.6%和3.1%。**重庆：**2022年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点。执行调整后的利率，即5年以下（含5年）个人住房公积金贷款利率2.6%；5年以上个人住房公积金贷款利率3.1%。**石家庄：**自今日起首套房贷利率将从4.1%下降至3.8%。**无锡：**自22年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率0.15个百分点，5年以下和5年以上利率分别调整为2.6%和3.1%，第二套政策保持不变。**浙江丽水庆元：**10月内购买新建商品住宅给予房产交易契税留存地方部分100%补贴，11-12月购买新房给予80%的补贴，二手房给予50%的补贴。**济宁微山：**县住房和城乡建设局发布城区购房缴纳契税补贴消费券活动通告，对22年8月1日至10月31日期间，在该县取得一手房和存量房不动产契税完税凭证的自然人实行不动产契税补贴，最高按缴纳契税税款比例的50%给予补贴。**东莞：**自22年10月1日起，下调首套个人住房公积金贷款利率：5年期及以下个人住房公积金贷款利率由2.75%下调至2.6%，5年期以上由3.25%下调至3.1%。第二套政策保持不变，即5年及以下和5年以上利率分别不低于3.025%和3.575%。**神农架：**对缴存职工家庭成员中无住房公积金贷款记录，又未申请开具异地贷款缴存证明的缴存职工，办理住房公积金贷款时可按照首套房贷款政策执行。每一个缴存职工家庭仅限一次。文件显示，神农架林区还将延长贷款期限。缴存职工所申请的贷款期限可延长至法定退休时间后5年。**开封：**开封市区内非住宅类新建商品房契税缴纳补贴工作于10月10日正式启

动。补贴标准和方式为自 2022 年 10 月 10 日起至 2022 年 12 月 20 日期间缴纳且符合补贴范围并在 2022 年 12 月 20 日前申报补贴的纳税人，按照契税总额的 15% 给予补贴。**湛江**：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。第二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 30 万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 60 万元。**徐州丰县**：2022 年 10 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日期间购买丰县城区新建商品住房的，由县财政给予买受人购房补贴，补贴标准为：购买现售商品住房的按缴纳契税的 50% 享受购房补贴，购买预售商品住房的按缴纳契税的 100% 享受购房补贴。**江苏靖江**：此次优化调整主要包括四个方面，一是可贷额度翻倍；二是二手房和翻建、大修住房贷款期限延长；三是设置贷款保底额度；四是放宽提取住房公积金还贷办理条件。**湖北武汉、宜昌、襄阳**：三地首套房贷最低利率近期均已进行了下调，由 4.1% 降至 3.9%。**柳州**：首套个人住房公积金贷款，5 年以下（含 5 年）个人住房公积金贷款利率由 2.75% 调整为 2.6%，5 年以上个人住房公积金贷款利率由 3.25% 调整为 3.1%。同时发布三项政策的征求意见稿，涉及提高住房公积金租房提取额度、调整住房公积金个人住房贷款额度上限、调整多孩家庭住房公积金个人住房贷款额度上限等。**湖南安化**：住房公积金最高贷款额度由 35 万元调整为 45 万元。提高纯公积金贷款比例，贷款额由不高于房价的 70%，提高到不高于房价的 80%。放宽住房公积金贷款房屋面积限制，单元建筑面积由 180 平方米（含）以内提高到 200 平方米（含）以内。**江苏兴化**：首次、第二次申请住房公积金贷款首付比例分别调整为 20%、30%。同时还将调整住房公积金最高贷款额度，双职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为 100 万元、80 万元；单职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为 50 万元、40 万元。对生育二孩或三孩的泰州市户籍家庭（购房时子女均未满 18 周岁），双职工、单职工住房公积金贷款最高额度分别调整为 100 万元、50 万元。**广西来宾**：提高缴存人租房提取额度和公积金贷款额度，降低首付比例。自 2022 年 5 月起，未婚缴存人和已婚缴存人租房提取住房公积金的额度标准分别提高到 900 元/月和 1600 元/月；单职工家庭贷款额度提高至 38 万元，双职工提高至 48 万元；首次使用和第二次使用公积金贷款购买普通住房的，最低首付比例分别为 20% 和 30%。

图表 54. 2022 年第 41 周大事件

类型	时间	内容
中央	2022/10/14	财政部：财政部印发《关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》（财预〔2022〕126 号）。通知明确：严禁通过举债储备土地，不得通过囤地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。
地方	2022/10/9	海南：自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别调整为 2.6% 和 3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率政策保持不变，即 5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别不低于 3.025% 和 3.575%。
	2022/10/9	四川：对生育二孩、三孩的家庭放宽购房资格条件；支持有条件的用人单位为职工提供福利性托育服务；新建居住区按照每千人口不少于 10 个托位、老城区和已建成居住区每千人口不少于 8 个托位的标准规划建设等。
	2022/10/9	北京：从本月起，北京市管首套房住房公积金贷款利率已下调 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别降至 2.6% 和 3.1%。
	2022/10/9	武汉：武汉市已调整公积金贷款最高额度，首套房公积金最高贷款额度为 90 万元，二套房公积金最高贷款额度为 70 万元。
	2022/10/9	南京：自 2022 年 10 月 1 日起，下调个人住房公积金贷款利率。其中，5 年期以下(含 5 年)首套个人住房公积金贷款利率由现行的 2.75% 下调至 2.6%，下调 0.15 个百分点；5 年期以上首套个人住房公积金贷款利率由现行的 3.25% 下调至 3.1%，下调 0.15 个百分点。第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，5 年期以下(含 5 年)和 5 年期以上利率分别为 3.025% 和 3.575%。
	2022/10/9	郑州：首套个人住房公积金贷款执行新利率，五年期（含五年）以下由现行的 2.75% 下调至 2.6%，五年期以上由现行的 3.25% 下调至 3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，即五年期（含五年）以下由 3.025% 下调至 2.6%，五年期以上由 3.575% 下调至 3.1%。
	2022/10/9	无锡：自 22 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下和 5 年以上利率分别调整为 2.6% 和 3.1%，第二套政策保持不变。
	2022/10/9	浙江丽水庆元：10 月内购买新建商品住宅给予房产交易契税留存地方部分 100% 补贴，11-12 月购买新房给予 80% 的补贴，二手房给予 50% 的补贴。
	2022/10/9	济宁微山：县住房和城乡建设局发布城区购房缴纳契税补贴消费券活动通告，对 22 年 8 月 1 日至 10 月 31 日期间，在该县取得一手房和存量房不动产契税完税凭证的自然人实行不动产契税补贴，最高按缴纳契税税款的 50% 给予补贴。
	2022/10/9	东莞：自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率：5 年期及以下个人住房公积金贷款利率由 2.75% 下调至 2.6%，5 年期以上由 3.25% 下调至 3.1%。第二套政策保持不变，即 5 年及以下和 5 年以上利率分别不低于 3.025% 和 3.575%。
	2022/10/9	神农架：对缴存职工家庭成员中无住房公积金贷款记录，又未申请开具异地贷款缴存证明的缴存职工，办理住房公积金贷款时可按照首套房贷款政策执行。每一个缴存职工家庭仅限一次。文件显示，神农架林区还将延长贷款期限。缴存职工所申请的贷款期限可延长至法定退休时间后 5 年。
	2022/10/10	河南：首套个人住房公积金贷款利率下调，五年期以下（含五年）由现行的 2.75% 下调至 2.6%，五年期以上由现行的 3.25% 下调至 3.1%。第二套个人住房公积金贷款利率保持不变，即五年期以下（含五年）为 3.025%，五年期以上为 3.575%。
	2022/10/10	开封：开封市区内非住宅类新建商品房契税缴纳补贴工作于 10 月 10 日正式启动。补贴标准和方式为自 2022 年 10 月 10 日起至 2022 年 12 月 20 日期间缴纳且符合补贴范围并在 2022 年 12 月 20 日前申报补贴的纳税人，按照契税总额的 15% 给予补贴。
	2022/10/10	哈尔滨：自 10 月 1 日起，哈市下调首套个人住房公积金贷款利率，其中，5 年以上年利率为 3.1%；10 月 1 日前已受理未放款的首套个人住房公积金贷款，按照调整后的利率执行。
	2022/10/11	贵州省：贵州省出台《方案》，在促进房地产市场健康发展方面，贵州省将严格落实“一楼一策”处置方案，全力争取国家房地产专项借款支持，推进已售、逾期、难交付的住宅项目加快建设交付。同时《方案》指出，实施更大力度的住房公积金阶段性支持政策，加强已出台政策的优化落实，有力引导购房消费。鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。
	2022/10/11	天津：首套个人住房公积金贷款利率下调 5 年期以下利率调至 2.6%，5 年期以上利率调整为 3.1%。
	2022/10/11	重庆：2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点。执行调整后的利率，即五年以下(含五年)个人住房公积金贷款利率 2.6%；五年以上个人住房公积金贷款利率 3.1%。
	2022/10/11	湛江：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。第二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 30 万元；双方缴存住房公积金，每户最高贷款额度不超过 60 万元。
	2022/10/12	徐州丰县：2022 年 10 月 1 日至 2023 年 2 月 28 日期间购买丰县城区新建商品住房的，由县财政给予买受人购房补贴，补贴标准为：购买现房商品住房的按缴纳契税的 50% 享受购房补贴，购买预售商品住房的按缴纳契税的 100% 享受购房补贴。
	2022/10/12	江苏靖江：此次优化调整主要包括四个方面，一是可贷额度翻倍；二是二手房和翻建、大修住房贷款期限延长；三是设置贷款保底额度；四是放宽提取住房公积金还贷办理条件。
	2022/10/13	贵州：省政府实施更大力度的住房公积金阶段性支持政策，加强已出台政策的优化落实，有力引导购房消费。鼓励机关、企事业单位职工开展商品房团购，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。
	2022/10/13	湖北武汉、宜昌、襄阳：三地首套房贷最低利率近期均已进行了下调，由 4.1% 降至 3.9%。
	2022/10/13	柳州：首套个人住房公积金贷款，5 年以下（含 5 年）个人住房公积金贷款利率由 2.75% 调整为 2.6%，5 年以上个人住房公积金贷款利率由 3.25% 调整为 3.1%。同时发布三项政策的征求意见稿，涉及提高住房公积金租房提取额度、调整住房公积金个人住房贷款额度上限、调整多孩家庭住房公积金个人住房贷款额度上限等。
	2022/10/13	湖南安化：住房公积金最高贷款额度由 35 万元调整为 45 万元。提高纯公积金贷款比例，贷款额由不高于房价的 70%，提高到不高于房价的 80%。放宽住房公积金贷款房屋面积限制，单元建筑面积由 180 平方米（含）以内提高到 200 平方米（含）以内。
	2022/10/14	天津：天津市首套商业性个人住房贷款利率再度下调，最低由“LPR-20 个基点”下调至“LPR-40 个基点”，即首套房商贷利率降至最低 3.9%。
	2022/10/14	贵阳：调整个人住房公积金贷款利率，贷款期限在 5 年以下（含 5 年）的和贷款期限在 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率，由原来的 2.85% 和 3.25% 分别调整为 2.6% 和 3.1%
	2022/10/14	石家庄：自今日起首套房贷利率将从 4.1% 下降至 3.8%。
	2022/10/14	江苏兴化：首次、第二次申请住房公积金贷款首付比例分别调整为 20%、30%。同时还将调整住房公积金最高贷款额度，双职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为 100 万元、80 万元；单职工首次、第二次申请住房公积金贷款最高额度分别调整为 50 万元、40 万元。对生育二孩或三孩的泰州市户籍家庭(购房时子女均未满 18 周岁)，双职工、单职工住房公积金贷款最高额度分别调整为 100 万元、50 万元。
	2022/10/14	广西来宾：提高缴存人租房提取额度和公积金贷款额度，降低首付比例。自 2022 年 5 月起，未婚缴存人和已婚缴存人租房提取住房公积金的额度标准分别提高到 900 元/月和 1600 元/月；单职工家庭贷款额度提高至 38 万元，双职工提高至 48 万元；首次使用和第二次使用公积金贷款购买普通住房的，最低首付比例分别为 20% 和 30%。

资料来源：财政部、观点地产网、各地政府官网，中银证券

4 本周板块表现回顾

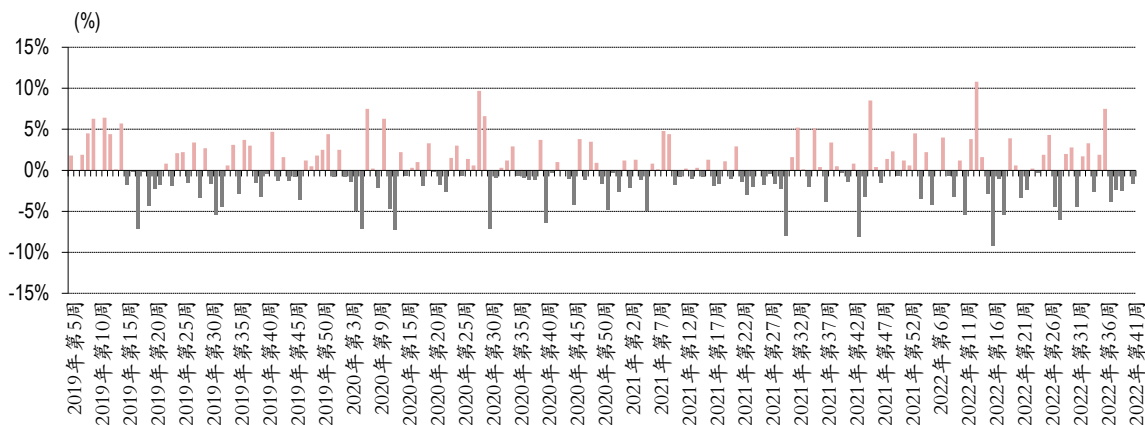
本周（10月8日-10月14日），在大盘表现方面，上证指数收于3071.99点，较上周上升47.60点，涨幅1.6%；创业板指收于2434.22点，较上周上升145.25点，涨幅6.4%；沪深300指数收于3842.47点，较上周上升37.58点，涨幅1.0%。

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医药生物、电力设备、农林牧渔，综合涨跌幅分别为7.5%、7.3%、7.2%；涨跌幅靠后的行业依次为食品饮料、煤炭、银行，涨跌幅分别为-4.7%、-2.3%、-1.9%。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-1.7%，较上周下降1.7个百分点；相对沪深300收益为-2.7%，较上周下降2.7个百分点。房地产板块PE为12.21X，较上周下降0.22X。

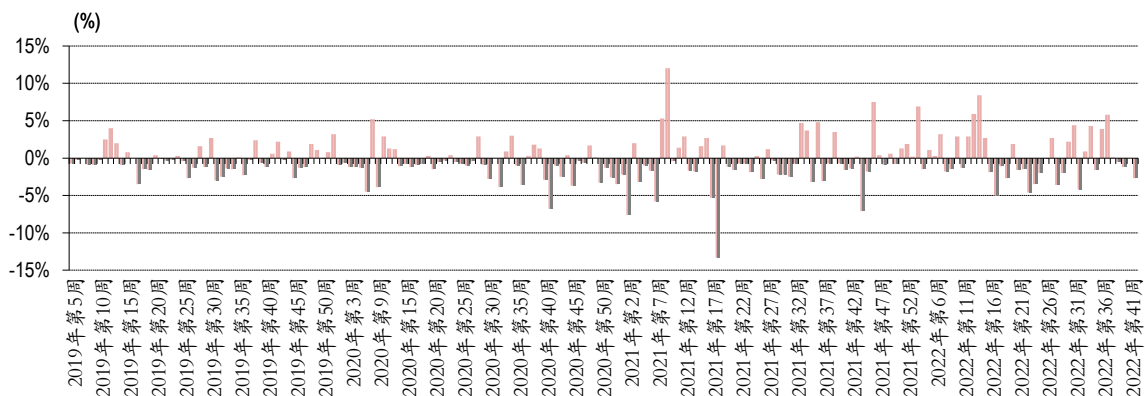
本周（10.8-10.14），北上资金对医药生物、有色金属和传媒加仓金额较大，分别为15.32、10.73和9.61亿元。对房地产的持股占比下降0.09%（上周无明显变化），净买入-7.05亿元（上周净买入0亿元）。

图表 55. 房地产行业绝对收益为-1.7%，较上周下降1.7个百分点



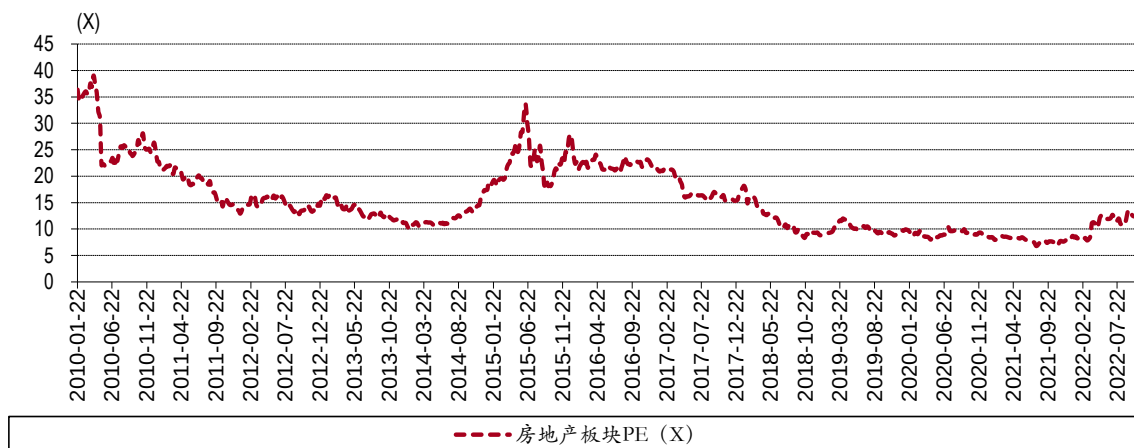
资料来源：万得，中银证券

图表 56. 房地产行业相对收益为-2.7%，较上周下降2.7个百分点



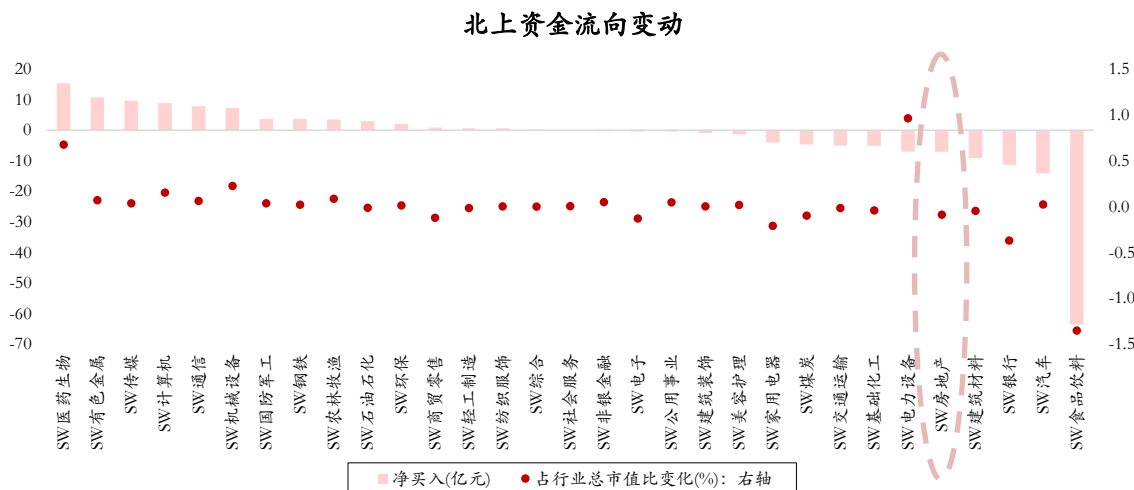
资料来源：万得，中银证券

图表 57. 房地产板块 PE 为 12.21X，较上周下降 0.22X



资料来源：公司公告，中银证券

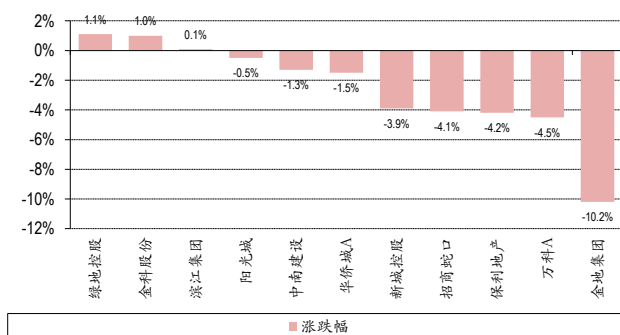
图表 58. 北上资金对医药生物、有色金属和传媒加仓金额较大，分别为 15.32、10.73 和 9.61 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

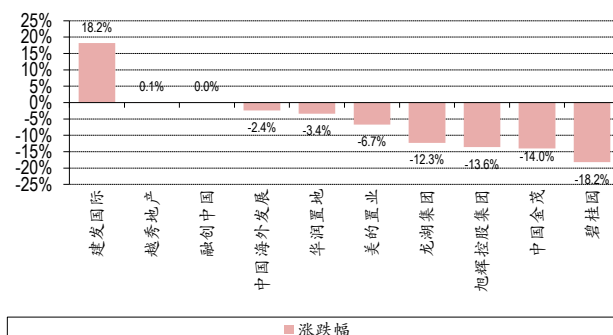
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的五家公司依次为绿地控股、金科股份、滨江集团、阳光城、中南建设，涨跌幅分别为 1.1%、1.0%、0.1%、-0.5%、-1.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为保利地产、万科 A、金地集团，涨跌幅分别为-4.2%、-4.5%、-10.2%。港股涨跌幅靠前的五家公司依次为建发国际、越秀地产、融创中国、中国海外发展、华润置地，涨跌幅分别为 18.2%、0.1%、0.0%、-2.4%、-3.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、中国金茂、碧桂园，涨跌幅分别为-13.6%、-14.0%、-18.2%。

图表 59. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、金科股份、滨江集团



资料来源：万得，中银证券

图表 60. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为建发国际、越秀地产、融创中国



资料来源：万得，中银证券

5 本周重点公司公告

经营数据公告方面，**华润置地** 2022 年 9 月，合同销售金额 307.0 亿元，同比增长 38.8%；合同销售建筑面积 124.9 万平，同比增长 10.2%。1-9 月累计合同销售金额 2020.6 亿元，同比减少 12.2%；累计合同销售建筑面积 923.0 万平，同比减少 29.7%。**保利地产** 2022 年 9 月，公司实现签约金额 384.0 亿元，同比增加 6.6%，签约面积 227.0 万平方米，同比减少 8.3%；2022 年 1-9 月，公司实现签约金额 3201.0 亿元，同比减少 22.0%；签约面积 1920.5 万平方米，同比减少 24.5%。**万科地产** 2022 年 9 月，公司实现合同销售面积 227.1 万平方米，合同销售金额 347.3 亿元；2022 年 1 月至 9 月，公司累计实现合同销售面积 1936.9 万平方米，合同销售金额 3146.7 亿元。**龙湖集团** 2022 年 9 月合同销售金额 192.2 亿元，合同销售面积 124.7 万平；1-9 月累计合同销售金额 1455.6 亿元，累计合同销售面积 890.6 万平。**招商蛇口** 2022 年 9 月，公司实现签约销售面积 95.2 万平方米，同比减少 3.7%；实现签约销售金额 350.5 亿元，同比增加 50.2%。2022 年 1 月至 9 月，公司累计实现签约销售面积 753.0 万平方米，同比减少 27.5%；累计实现签约销售金额 2016.1 亿元，同比减少 16.3%。**金地集团** 2022 年 9 月公司实现签约金额 227.0 亿元，同比上升 7.1%，签约面积 110.7 万平方米，同比增长 12.8%；2022 年 1-9 月公司累计签约金额 1630.8 亿元，同比下降 28.7%，签约面积 706.4 万平方米，同比下降 33.5%。**华侨城 A** 2022 年 9 月份公司合同销售金额 62.4 亿元，合同销售面积 28.5 万平方米；2022 年 1-9 月份公司累计实现合同销售金额 429.7 亿元，较上年同期下降 35%，合同销售面积 201.1 万平方米，较上年同期下降 35%。**融创中国** 2022 年 9 月，本集团实现合同销售金额约人民币 87.1 亿元，合同销售面积 64.9 万平方米，合同销售均价约人民币 13420.0 元/平方米。截至 2022 年 9 月底，集团累积实现合同销售金额月人民币 1433.1 亿元，累计合同销售面积约 1086.0 万平方米，合同销售均价约人民币 13200.0 元/平方米。**中国金茂** 2022 年 9 月合同销售金额 130.7 亿元，合同销售面积 52.4 万平；1-9 月累计合同销售金额 1099.8 亿元，累计合同销售面积 554.0 万平。**世贸集团** 2022 年 9 月公司合同销售金额 80.0 亿元；合同销售面积 49.7 万平。1-9 月累计合同销售金额 647.9 亿元；累计合同销售面积 401.4 万平。**首开股份** 2022 年 9 月份，合同销售金额 72.7 亿元；合同销售面积 33.6 万平。1-9 月累计合同销售金额 647.3 亿元；累计合同销售面积 233.6 万平。**雅居乐集团** 2022 年 9 月，公司合同预售金额 35.0 亿元；建筑面积 28.8 万平。1-9 月累计合同预售金额 530.0 亿元；累计建筑面积 417.9 万平。**中南建设** 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。1-9 月累计合同销售金额 477.3 亿元，同比减少 68.9%，销售面积 401.6 万平方米，同比减少 64.0%。**远洋集团** 2022 年 9 月，公司合同销售金额 81.0 亿元；合同销售面积 54.2 万平。1-9 月累计合同销售金额 691.6 亿元；累计合同销售面积 423.7 万平。**万泽股份** 2022 年第三季度营业收入 2.1 亿元，同比增长 9.2%；归母净利润 2104.2 万元，同比增长 0.1%。**富力地产** 2022 年 9 月公司合同销售金额 23.0 亿元；合同销售面积 13.7 万平。1-9 月累计合同销售金额 331.7 亿元；累计合同销售面积 246.6 万平。**龙光集团** 2022 年 9 月公司合同销售金额 27.5 亿元；合同销售面积 16.7 万平。1-9 月累计合同销售金额 388.5 亿元；累计合同销售面积 243.6 万平。**合景泰富集团** 2022 年 9 月公司合同销售金额 41.5 亿元，同比减少 21.2%；合同销售面积 21.6 万平，同比减少 25.3%。**东湖高新** 1) 截至 2021 年末，公司经审计的归属于母公司的净资产为 64.6 亿元，借款余额为 124.9 亿元。截至 2022 年 9 月 30 日，公司借款余额为 153.2 亿元，较 2021 年末增加 28.2 亿元。2) 2022 年三季度，公司全资子公司湖北省路桥集团有限公司及其下属全资子公司、控股子公司共中标项目 35.0 个，合计金额 118.5 亿元。截至 2022 年 9 月 30 日，累计中标项目 86.0 个，合计金额 217.3 亿元。**中梁集团** 2022 年 9 月合同销售金额 45.0 亿元，合同销售面积 38.0 万平方米；1-9 月累计合同销售金额 521.0 亿元，累计合同销售面积 507.2 万平方米。**正荣地产** 2022 年 9 月，合同销售金额 19.2 亿元；合同销售建筑面积 11.9 万平。1-9 月累计合同销售金额 270.1 亿元；累计合同销售建筑面积 165.5 万平。**融信中国** 2022 年 9 月份集团销售额为 40.9 亿元，合约建筑面积约为 16.5 万平方米平均合约售价为每平方米 24777.0 元。2022 年 1 月至 9 月集团累积销售额 530.5 亿元，合约建筑面积累积为 227.7 万平方米；平均合约售价为 23295.0 元。

股权变动公告方面，**新潮中宝**新潮集团质押 1905.0 万股，占本公司总股本的比例为 0.2%，质押后，新潮集团累计质押股份 14.6 亿股，占公司总股本的 17.0%。**张江高科**张江集电为张江高科全资子公司，张江集电拟通过协议转让方式转让持有的上海市浦东新区盛夏路 565 弄 42 号 1 层、43 号 1 层、45 号 1 层、46 号 1 层、47 号 1 层、49 号 1-17 层办公部分物业总面积 3.0 万平方米，转让价格 9.8 亿元，转让给银联数据服务有限公司。**金科股份**控股股东金科控股质押 227.6 万股股份，占公司总股本的 0.04%，质押后，金科控股累计质押股份 12507.8 万股，占公司总股本的 2.4%。黄红云先生及其一致行动人质押 1.1 亿股股份，占公司总股本的 2.1%，质押后，黄红云累计质押股份 52849.7 万股，占公司总股本的 9.9%。**金科集团**公司股东黄红云质押 1500.0 万股股份，占公司总股本的 2.7%，质押后黄红云先生累计质押股份 4.2 亿股，占公司总股本的 7.8%。**首开股份**拟向参股企业海景实业提供不超过 5.9 亿元人民币的财务资助，期限 1 年，年利率 7%。海景实业另一方股东天津市房地产发展（集团）股份有限公司对其应承担的不超过 2.95 亿元财务资助提供担保，以其所持有的海景实业 50% 股权质押给公司作为担保措施。**中天金融** 1) 控股股东金世旗控股持有的公司部分股份被冻结，本次冻结 3033.7 万股，占公司总股本的 0.4%。本次冻结之后，金世旗控股累计被冻结 7.8 亿股，占公司总股本 11.1%。2) 公司将存放于回购专用证券账户的 2077.5 万股股份予以注销，并相应减少公司注册资本。本次注销完成后，公司股份总数将由 70.1 亿股变更为 69.8 亿股 3) 公司控股股东金世旗控股公司质押 1231.0 万股股份，占公司总股本的 0.2%，质押后，金世旗累计质押股份 19.5 亿股，占公司总股本的 27.8%。**城投控股** 1) 云南省投资控股集团有限公司将所持有的康旅集团 44.9% 股权无偿划转至云南省人民政府国有资产监督管理委员会。调整后康旅集团的实际控制人为云南省国资委，持股 91.6%。康旅集团及其下属控股公司云南融智投资有限公司云南省国资委仍为公司的实际控制人。2) 上海城投控股股份有限公司全资子公司上海城投置地有限公司拟将其持有的上海高泰房地产开发有限公司 36.0% 股权以不低于经国资评估备案的价格，通过上海联合产权交易所公开挂牌转让，董事会授权经营班子具体决定高泰房地产 36.0% 股权的最终挂牌价格。若本次交易顺利完成，置地集团将不再持有高泰房地产的股份。**中南建设**控股股东中南城投其质押的部分公司股份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 194.3 万股，占公司总股本 0.1%。质押后，中南城投累计质押股份 16.5 亿股，占公司总股本的 43.1%。**北辰实业**全资子公司长沙北辰拟于近日与安联资管签署《安联资管-北辰长沙三角洲商业不动产债权投资计划投资合同》（以下简称“《投资合同》”），通过设立“安联资管-北辰长沙三角洲商业不动产债权投资计划”，融资金额不超过人民币 10.8 亿元，期限 5 年。**中关村** 1) 公司控股股东国美控股此次被司法再冻结 3490.1 万股，占公司总股本 4.6%；此次冻结之后，累积被司法冻结 8660.1 万股，占公司总股本 11.5%。轮候冻结 3920.0 万股，占公司总股本 5.2%；此次冻结之后，累积被轮候冻结 3920.0 万股，占公司总股本 5.2%。2) 国美电器作为国美控股的一致行动人，此次被司法再冻结 28 股，占公司总股本 0.0%，此次冻结之后，累积被司法冻结 5000.0 万股，占公司总股本 6.9%。轮候冻结 5000.0 万股，占公司总股本 6.6%。此次冻结之后，累积被轮候冻结 7564.3 万股，占公司总股本 10.0%。3) 本公司全资子公司四环医药拟收购黑龙江佳建持有的多多药业 9.6% 股权，四环医药以 10620.0 万元收购黑龙江佳建持有的多多药业 9.6% 股权。本次收购完成后，四环医药持有多多药业 78.8% 股权，仍为控股股东。黑龙江佳建不再持有多多药业股权。**华远地产**公司控股股东华远集团质押 2.0 亿股股份，占公司总股本的 8.5%，质押后，华远集团累计质押股份 4.2 亿股，占公司总股本的 17.9%。**莱茵体育**截至 2022 年 10 月 3 日，莱茵达集团累计减持公司股份 871.0 万股，占公司总股本的 0.7%；高靖娜女士累计减持公司股份 91.0 万股，占公司总股本的 0.1%。减持完成之后，高靖娜累计持有 5360.0 万股，占比公司总股本 4.2%。**万方发展**根据增资协议规定，宁波丽辛、华阳众创、润田之光将分别向万方百奥增资 3600.0 万元、2600.0 万元和 9300.0 万元，对应增加万方百奥注册资本 1800.0 万元、1300.0 万元和 4650.0 万元，公司放弃本次增资优先认购权。本次交易完成后，万方百奥的注册资本由 7450.0 万元增加至 15200.0 万元，公司对万方百奥的持股比例由 51.0% 变为 25.0%。**北辰实业**全资子公司长沙北辰拟于近日与安联资管签署《安联资管-北辰长沙三角洲商业不动产债权投资计划投资合同》，通过设立“安联资管-北辰长沙三角洲商业不动产债权投资计划”，融资金额不超过人民币 10.8 亿元，期限 5 年。**同达创业**公司拟向王涛、鲁仲兰、明信能源、成都未名博雅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% 的股权，本次交易预计构成中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重组上市。**天津房产**公司将控股子公司吉利大厦 44.8% 股权以 5.4 亿元价格转让给公司控股股东天津投资资本。本次交易完成后，公司仍持有吉利大厦 12.6% 股权。

融资公告方面， **南京高科** 1) 公司成功发行 2022 年第五期超短期融资券，实际发行规模 2.5 亿元，票面利率 2.0%，期限 160 天。2) 公司成功发行 2022 年度第六期超短期融资券，实际发行规模 3.0 亿元，票面利率 2.1%，期限 180 天。**南山控股** 公司拟发行 2022 年公司债，拟发行规模 20.0 亿元，期限不超过 5 年。**大名城** 2022 年 9 月，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份 2732.0 万股，占公司总股本的比例为 1.1%。截至 2022 年 9 月月底，公司已累计回购股份 3092.2 万股，占公司总股本的比例为 1.3%。**深振业 A** 公司拟发行公司债，拟发行规模不超过 20.0 亿元（含 20.0 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年）。**东湖高新** 截止 2022 年 9 月 30 日，累计共有 88.6 万元“东湖转债”已转换成公司股票，累计已转股数为 14.6 万股，占可转债转股前已发行股份总额的 0.02%。**中国武夷** 公司向厦门银行股份有限公司福州分行申请不超过授信额度金额为等值人民币 1.6 亿元整，授信期限为三年。**派斯林** 公司计划在 2022 年 8 月 22 日至 2023 年 2 月 21 日期间，通过集中竞价交易方式按市场价格减持不超过 930.1 万股的已回购股份，总计不超过公司总股本的 2.0%。截至 2022 年 9 月 30 日，公司尚未减持上述已回购股份。

高管变动公告方面， **金融街** 1) 临时股东大会同意王义礼先生当选为公司第九届董事会非独立董事；2) 临时股东大会同意续聘致同会计师事务所担任公司 2022 年度财务报表审计与内部控制审计机构的议案。**格力地产** 公司董事会会议同意聘任黄一桓先生为公司董事会秘书。**迪马股份** 1) 公司董事会同意李琳女士辞去公司独立董事、董事会审计委员会、董事会薪酬与考核委员会的相应职务，提名吕有华 为独立董事候选人 2) 因子公司无锡上迪、东原荣圣、杭州东原毅升设立后尚未开展实质性经营，公司拟对其进行清算注销。**深振业 A** 公司第十届董事会非独立董事孔国梁先生不再担任公司董事，资本集团推荐孙慧荣先生为公司第十届董事会非独立董事候选人。此决议已获得董事会及独立董事的同意。**电子城** 1) 公司拟聘任天职国际会计师事务所为公司 2022 年度财务及内部控制审计机构。**天保基建** 同意公司由原聘任的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），更改为聘任中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度的审计机构。**美好置业** 王耀女士因个人原因，向公司申请辞去所担任的第九届监事会主席及监事职务。**ST 海投** 经监事会进行资格审核，同意提名李刚先生为第九届监事会非职工代表监事候选人。艾兆元先生的辞职申请将在公司股东大会审议产生新的非职工代表监事后生效。**南都物业** 沈慧芳女士因到龄退休申请辞去公司副总裁职务，辞职后将继续担任公司董事；金鹰女士因到龄退休申请辞去公司副总裁职务，辞职后将继续从事市场营销业务顾问咨询工作。公司同意聘任王黎女士为公司副总裁。***ST 大通** 董事会、监事会同意孙海山先生辞去监事职务，同意提名刘静女士为公司第十一届监事会监事候选人，任期与本届监事会一致。

其他重大交易公告方面， **华夏幸福** 自 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日，公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额 42.1 亿元（不含利息），公司累计未能如期偿还债务金额合计 592.0 亿元（不含利息）。

图表 61. 2022 年第 41 周（10 月 9 日-10 月 16 日）重点公司公告汇总

	公司名称	公告内容
经营数据公告	华润置地	2022 年 9 月，合同销售金额 307.0 亿元，同比增长 38.8%；合同销售建筑面积 124.9 万平，同比增长 10.2%。1-9 月累计合同销售金额 2020.6 亿元，同比减少 12.2%；累计合同销售建筑面积 923.0 万平，同比减少 29.7%。
	保利地产	2022 年 9 月，公司实现签约金额 384.0 亿元，同比增加 6.6%，签约面积 227.0 万平方米，同比减少 8.3%；2022 年 1-9 月，公司实现签约金额 3201.0 亿元，同比减少 22.0%；签约面积 1920.5 万平方米，同比减少 24.5%；。
	万科地产	2022 年 9 月，公司实现合同销售面积 227.1 万平方米，合同销售金额 347.3 亿元；2022 年 1 月至 9 月，公司累计实现合同销售面积 1936.9 万平方米，合同销售金额 3146.7 亿元。
	龙湖集团	2022 年 9 月合同销售金额 192.2 亿元，合同销售面积 124.7 万平；1-9 月累计合同销售金额 1455.6 亿元，累计合同销售面积 890.6 万平。
	招商蛇口	2022 年 9 月，公司实现签约销售面积 95.2 万平方米，同比减少 3.7%；实现签约销售金额 350.5 亿元，同比增加 50.2%。2022 年 1 月至 9 月，公司累计实现签约销售面积 753.0 万平方米，同比减少 27.5%；累计实现签约销售金额 2016.1 亿元，同比减少 16.3%。
	金地集团	2022 年 9 月公司实现签约金额 227.0 亿元，同比上升 7.1%，签约面积 110.7 万平方米，同比增长 12.8%；2022 年 1-9 月公司累计签约金额 1630.8 亿元，同比下降 28.7%，签约面积 706.4 万平方米，同比下降 33.5%。
	华侨城 A	2022 年 9 月份公司合同销售金额 62.4 亿元，合同销售面积 28.5 万平方米；2022 年 1-9 月份公司累计实现合同销售金额 429.7 亿元，较上年同期下降 35%，合同销售面积 201.1 万平方米，较上年同期下降 35%。
	融创中国	2022 年 9 月，本集团实现合同销售金额约人民币 87.1 亿元，合同销售面积 64.9 万平方米，合同销售均价约人民币 13420.0 元/平方米。截至 2022 年 9 月底，集团累积实现合同销售金额月人民币 1433.1 亿元，累计合同销售面积约 1086.0 万平方米，合同销售均价约人民币 13200.0 元/平方米。
	中国金茂	2022 年 9 月合同销售金额 130.7 亿元，合同销售面积 52.4 万平；1-9 月累计合同销售金额 1099.8 亿元，累计合同销售面积 554.0 万平。
	世贸集团	2022 年 9 月公司合同销售金额 80.0 亿元；合同销售面积 49.7 万平。1-9 月累计合同销售金额 647.9 亿元；累计合同销售面积 401.4 万平。
	首开股份	2022 年 9 月份，合同销售金额 72.7 亿元；合同销售面积 33.6 万平。1-9 月累计合同销售金额 647.3 亿元；累计合同销售面积 233.6 万平。
	雅居乐集团	2022 年 9 月，公司合同预售金额 35.0 亿元；建筑面积 28.8 万平。1-9 月累计合同预售金额 530.0 亿元；累计建筑面积 417.9 万平。
	中南建设	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。1-9 月累计合同销售金额 477.3 亿元，同比减少 68.9%，销售面积 401.6 万平方米，同比减少 64.0%。
	远洋集团	2022 年 9 月，公司合同销售金额 81.0 亿元；合同销售面积 54.2 万平。1-9 月累计合同销售金额 691.6 亿元；累计合同销售面积 423.7 万平。
	万泽股份	2022 年第三季度营业收入 2.1 亿元，同比增长 9.2%；归母净利润 2104.2 万元，同比增长 0.1%。
	富力地产	2022 年 9 月公司合同销售金额 23.0 亿元；合同销售面积 13.7 万平。1-9 月累计合同销售金额 331.7 亿元；累计合同销售面积 246.6 万平。
	龙光集团	2022 年 9 月公司合同销售金额 27.5 亿元；合同销售面积 16.7 万平。1-9 月累计合同销售金额 388.5 亿元；累计合同销售面积 243.6 万平。
	合景泰富集团	2022 年 9 月公司合同销售金额 41.5 亿元，同比减少 21.2%；合同销售面积 21.6 万平，同比减少 25.3%。
	东湖高新	1) 截至 2021 年末，公司经审计的归属于母公司的净资产为 64.6 亿元，借款余额为 124.9 亿元。截至 2022 年 9 月 30 日，公司借款余额为 153.2 亿元，较 2021 年末增加 28.2 亿元。2) 2022 年三季度，公司全资子公司湖北省路桥集团有限公司及其下属全资子公司、控股子公司共中标项目 35.0 个，合计金额 118.5 亿元。截至 2022 年 9 月 30 日，累计中标项目 86.0 个，合计金额 217.3 亿元。
	中梁集团	2022 年 9 月合同销售金额 45.0 亿元，合同销售面积 38.0 万平方米；1-9 月累计合同销售金额 521.0 亿元，累计合同销售面积 507.2 万平方米。
高管变动公告	正荣地产	2022 年 9 月，合同销售金额 19.2 亿元；合同销售建筑面积 11.9 万平。1-9 月累计合同销售金额 270.1 亿元；累计合同销售建筑面积 165.5 万平。
	融信中国	2022 年 9 月份集团销售额为 40.9 亿元，合约建筑面积约为 16.5 万平方米平均合约售价为每平方米 24777.0 元。2022 年 1 月至 9 月集团累积销售额 530.5 亿元，合约建筑面积累积为 227.7 万平方米；平均合约售价为 23295.0 元。
	金融街	1) 临时股东大会同意王义礼先生当选为公司第九届董事会非独立董事；2) 临时股东大会同意续聘致同会计师事务所担任公司 2022 年度财务报表审计与内部控制审计机构的议案。
	格力地产	公司董事会会议同意聘任黄一桓先生为公司董事会秘书
	迪马股份	1) 公司董事会同意李琳女士辞去公司独立董事、董事会审计委员会、董事会薪酬与考核委员会的相应职务，提名吕有华为独立董事候选人 2) 因子公司无锡上迪、东原荣圣、杭州东原殷升设立后尚未开展实质性经营，公司拟对其进行清算注销。
	深振业 A	公司第十届董事会非独立董事孔国梁先生不再担任公司董事，资本集团推荐孙慧荣先生为公司第十届董事会非独立董事候选人。此决议已获得董事会及独立董事的同意。
	电子城	1) 公司拟聘任天职国际会计师事务所为公司 2022 年度财务及内部控制审计机构。
	天保基建	同意公司由原聘任的信永中和会计师事务所（特殊普通合伙），更改为聘任中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度的审计机构。
	美好置业	王耀女士因个人原因，向公司申请辞去所担任的第九届监事会主席及监事职务。
	ST 海投	经监事会进行审核，同意提名李刚先生为第九届监事会非职工代表监事候选人。艾兆元先生的辞职申请将在公司股东大会审议产生新的非职工代表监事后生效。
融资公告	南都物业	沈慧芳女士因到龄退休申请辞去公司副总裁职务，辞职后将担任公司董事；金鹰女士因到龄退休申请辞去公司副总裁职务，辞职后将从事市场营销业务顾问咨询工作。公司同意聘任王黎女士为公司副总裁。
	*ST 大通	董事会、监事会同意孙海山先生辞去监事职务，同意提名刘静女士为公司第十一届监事会监事候选人，任期与本届监事会一致。
	南京高科	1) 公司成功发行 2022 年第五期超短期融资券，实际发行规模 2.5 亿元，票面利率 2.0%，期限 160 天。2) 公司成功发行 2022 年第六期超短期融资券，实际发行规模 3.0 亿元，票面利率 2.1%，期限 180 天。
	南山控股	公司拟发行 2022 年公司债，拟发行规模 20.0 亿元，期限不超过 5 年。
	大名城	2022 年 9 月，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份 2732.0 万股，占公司总股本的比例为 1.1%。截至 2022 年 9 月月底，公司已累计回购股份 3092.2 万股，占公司总股本的比例为 1.3%。
	深振业 A	公司拟发行公司债，拟发行规模不超过 20.0 亿元（含 20.0 亿元），期限不超过 5 年（含 5 年）。
	东湖高新	截止 2022 年 9 月 30 日，累计共有 88.6 万元“东湖转债”已转换成公司股票，累计已转股数为 14.6 万股，占可转债转股前已发行股份总额的 0.02%
	中国武夷	公司向厦门银行股份有限公司福州分行申请不超过授信额度金额为等值人民币 1.6 亿元整，授信期限为三年。
股权变动公告	派斯林	公司计划在 2022 年 8 月 22 日至 2023 年 2 月 21 日期间，通过集中竞价交易方式按市场价格减持不超过 930.1 万股的已回购股份，总计不超过公司总股本的 2.0%。截至 2022 年 9 月 30 日，公司尚未减持上述已回购股份
	新潮中宝	新潮集团质押 1905.0 万股，占本公司总股本的比例为 0.2%，质押后，新潮集团累计质押股份 14.6 亿股，占公司总股本的 17.0%。
	张江高科	张江集电为张江高科全资子公司，张江集电拟通过协议转让方式转让持有的上海市浦东新区盛夏路 565 弄 42 号 1 层、43 号 1 层、45 号 1 层、46 号 1 层、47 号 1 层、49 号 1-17 层办公部分物业总面积 3.0 万平方米，转让价格 9.8 亿元，转让给银联数据服务有限公司。

资料来源：公司公告，中银证券

续 图表 61. 2022 年第 41 周 (10 月 9 日-10 月 16 日) 重点公司公告汇总

公司名称	公告内容
金科股份	控股股东金科控股质押 227.6 万股股份, 占公司总股本的 0.04%, 质押后, 金科控股累计质押股份 12507.8 万股, 占公司总股本的 2.4%。黄红云先生及其一致行动人质押 1.1 亿股股份, 占公司总股本的 2.1%, 质押后, 黄红云累计质押股份 52849.7 万股, 占公司总股本的 9.9%。
金科集团	公司股东黄红云质押 1500.0 万股股份, 占公司总股本的 2.7%, 质押后黄红云先生累计质押股份 4.2 亿股, 占公司总股本的 7.8%。
首开股份	拟向参股企业海景实业提供不超过 5.9 亿元人民币的财务资助, 期限 1 年, 年利率 7%。海景实业另一方股东天津市房地产发展(集团)股份有限公司对其应承担的不超过 2.95 亿元财务资助提供担保, 以其所持有的海景实业 50% 股权质押给公司作为担保措施。
中天金融	1) 控股股东金世旗控股持有的公司部分股份被冻结, 本次冻结 3033.7 万股, 占公司总股本的 0.4%。本次冻结之后, 金世旗控股累计被冻结 7.8 亿股, 占公司总股本 11.1%。2) 公司将存放于回购专用证券账户的 2077.5 万股股份予以注销, 并相应减少公司注册资本。本次注销完成后, 公司股份总数将由 70.1 亿股变更为 69.8 亿股 3) 公司控股股东金世旗控股公司质押 1231.0 万股股份, 占公司总股本的 0.2%, 质押后, 金世旗累计质押股份 19.5 亿股, 占公司总股本的 27.8%。
城投控股	1) 云南省投资控股集团有限公司将所持有的康旅集团 44.9% 股权无偿划转至云南省人民政府国有资产监督管理委员会。调整后康旅集团的实际控制人为云南省国资委, 持股 91.6%。康旅集团及其下属控股公司云南融智投资有限公司云南省国资委仍为公司的实际控制人。2) 上海城投控股股份有限公司全资子公司上海城投置地有限公司拟将其持有的上海高泰房地产开发有限公司 36.0% 股权以不低于经国资评估备案的价格, 通过上海联合产权交易所公开挂牌转让, 董事会授权经营班子具体决定高泰房地产 36.0% 股权的最终挂牌价格。若本次交易顺利完成, 置地集团将不再持有高泰房地产的股份。
中南建设	控股股东中南城投其质押的部分公司股份因股票质押式回购业务纠纷被金融机构违约处置减少 194.3 万股, 占公司总股本 0.1%。质押后, 中南城投累计质押股份 16.5 亿股, 占公司总股本的 43.1%。
北辰实业	全资子公司长沙北辰拟于近日与安联资管签署《安联资管-北辰长沙三角洲商业不动产债权投资计划投资合同》(以下简称“《投资合同》”), 通过设立“安联资管-北辰长沙三角洲商业不动产债权投资计划”, 融资金额不超过人民币 10.8 亿元, 期限 5 年。
中关村	1) 公司控股股东国美控股此次被司法再冻结 3490.1 万股, 占公司总股本 4.6%; 此次冻结之后, 累积被司法冻结 8660.1 万股, 占公司总股本 11.5%。轮候冻结 3920.0 万股, 占公司总股本 5.2%; 此次冻结之后, 累积被轮候冻结 3920.0 万股, 占公司总股本 5.2%。2) 国美电器作为国美控股的一致行动人, 此次被司法再冻结 28 股, 占公司总股本 0.0%, 此次冻结之后, 累积被司法冻结 5000.0 万股, 占公司总股本 6.9%。轮候冻结 5000.0 万股, 占公司总股本 6.6%。此次冻结之后, 累积被轮候冻结 7564.3 万股, 占公司总股本 10.0%。3) 本公司全资子公司四环医药拟收购黑龙江佳建持有的多多药业 9.6% 股权, 四环医药以 10620.0 万元收购黑龙江佳建持有的多多药业 9.6% 股权。本次收购完成后, 四环医药持有多多药业 78.8% 股权, 仍为控股股东。黑龙江佳建不再持有多多药业股权。
华远地产	公司控股股东华远集团质押 2.0 亿股股份, 占公司总股本的 8.5%, 质押后, 华远集团累计质押股份 4.2 亿股, 占公司总股本的 17.9%。
莱茵体育	截至 2022 年 10 月 3 日, 莱茵达集团累计减持公司股份 871.0 万股, 占公司总股本的 0.7%; 高靖娜女士累计减持公司股份 91.0 万股, 占公司总股本的 0.1%。减持完成之后, 高靖娜累计持有 5360.0 万股, 占比占公司总股本 4.2%。
万方发展	根据增资协议规定, 宁波丽丰、华阳众创、润田之光将分别向万方百奥增资 3600.0 万元、2600.0 万元和 9300.0 万元, 对应增加万方百奥注册资本 1800.0 万元、1300.0 万元和 4650.0 万元, 公司放弃本次增资优先认购权。本次交易完成后, 万方百奥的注册资本由 7450.0 万元增加至 15200.0 万元, 公司对万方百奥的持股比例由 51.0% 变为 25.0%。
北辰实业	全资子公司长沙北辰拟于近日与安联资管签署《安联资管-北辰长沙三角洲商业不动产债权投资计划投资合同》(以下简称“《投资合同》”), 通过设立“安联资管-北辰长沙三角洲商业不动产债权投资计划”, 融资金额不超过人民币 10.8 亿元, 期限 5 年。
同达创业	公司拟向王涛、鲁仲兰、明信能源、成都未名博雅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% 的股权, 本次交易预计构成中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》中规定的重组上市。
天津房产	公司将控股子公司吉利大厦 44.8% 股权以 5.4 亿元价格转让给公司控股股东东津资本。本次交易完成后, 公司仍持有吉利大厦 12.6% 股权。
其他重大交易公告	华夏幸福 自 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日, 公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额 42.1 亿元 (不含利息), 公司累计未能如期偿还债务金额合计 592.0 亿元 (不含利息)

资料来源: 公司公告, 中银证券

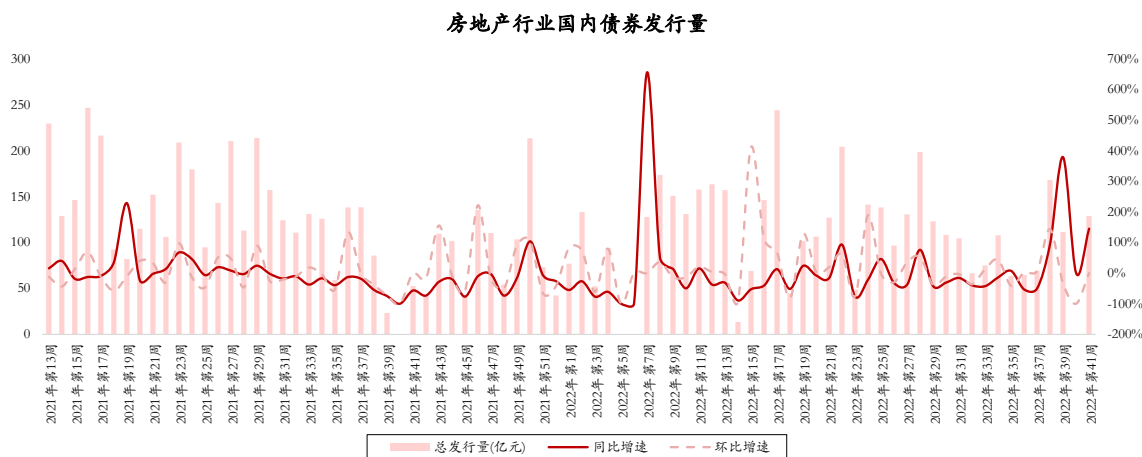
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比上升，同比上升。2022年第41周（2022年10月10日-2022年10月16日）房地产行业国内债券总发行量为128.7亿元，同比上升145.1%；总偿还量为78.1亿元，同比下降53.8%；净融资额为+50.6亿元。其中国企国内债券总发行量为122.7亿元，同比上升133.7%；总偿还量为36.5亿元，同比下降54.9%；净融资额为+86.2亿元。民企国内债券总发行量为6.0亿元，总偿还量为41.7亿元，同比下降52.9%；净融资额为-35.7亿元。

从累计来看，央国企发行债券规模占比88%，同比上升20个百分点；民营房企发行规模占比为12%，但偿还量占比高达38.7%。累计来看，今年1-41周房企国内债券发行总规模为4418.8亿元，同比下降22.9%；总偿还量4579.1亿元，同比下降31.6%；净融资额为-160.3亿元。其中国企发行规模3884.1亿元（占比88%），同比上升0.1%；总偿还量2807.3亿元（占比61%），同比下降20.3%；净融资额358.7亿元。民营房企发债规模534.7亿元（占比12%），同比下降71.2%；总偿还量1771.8亿元（占比39%），同比下降44.1%；净融资额-1237.1亿元。

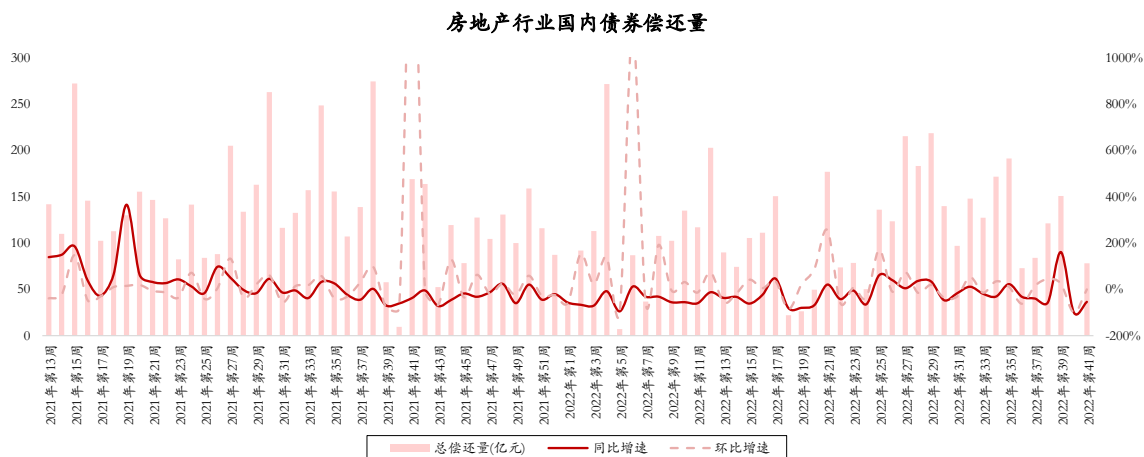
具体来看，本周债券偿还量最大的房企为金地(集团)股份有限公司、光明房地产集团股份有限公司、西藏城市发展投资股份有限公司，偿还量分别为27.3、8.0、7.1亿元。发行类型方面，本周债券发行量最大的房企为北京金融街投资(集团)有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、上海陆家嘴(集团)有限公司，发行量分别为37.0、22.9、20.0亿元。本周共有1家公司发行公司债，上海陆家嘴(集团)有限公司发行了20.0亿元；共有3家公司发行中期票据，分别为中国铁建房地产集团有限公司、深圳市卓越商业管理有限公司、北京金融街投资(集团)有限公司，分别发行了7.0、6.0、37.0亿元；共有4家公司发行短期融资券，招商局蛇口工业区控股股份有限公司、苏州苏高新集团有限公司、上海张江高科技园区开发股份有限公司、南京高科股份有限公司，分别发行了22.9、2.0、8.0、3.0亿元；共有1家公司发行资产支持证券，珠海华发实业股份有限公司发行了6.0亿元；共有1家公司发行定向工具，上海城投控股股份有限公司发行了16.8亿元。

图表 62. 2022 年第 41 周房地产行业国内债券总发行量为 128.7 亿元，同比上升 145.1%



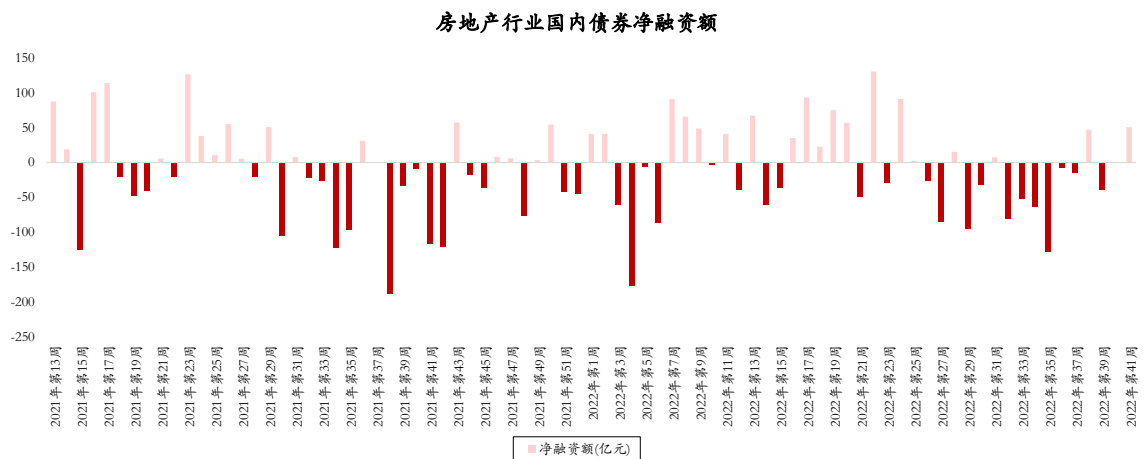
资料来源：万得，中银证券

图表 63. 2022 年第 41 周房地产行业国内债券总偿还量为 78.1 亿元，同比下降 53.8%



资料来源：万得，中银证券

图表 64. 2022 年第 41 周房地产行业国内债券净融资额为 +50.6 亿元



资料来源：万得，中银证券

图表 65. 本周债券发行量最大的房企为北京金融街投资(集团)有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、上海陆家嘴(集团)有限公司，发行量分别为 37.0、22.9、20.0 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
2022-10-12	22 铁建房产 MTN004	中国铁建房地产集团有限公司	中央国有企业	7.00	5.0000	2027-10-14	3.74	中期票据
2022-10-12	22 卓越商业 MTN001	深圳市卓越商业管理有限公司	外商独资企业	6.00	3.0000	2025-10-14	3.50	中期票据
2022-10-12	22 南京高科 SCP006	南京高科股份有限公司	地方国有企业	3.00	0.4932	2023-04-12	2.10	短期融资券
2022-10-11	22 陆集 01	上海陆家嘴(集团)有限公司	地方国有企业	20.00	5.0000	2027-10-13	2.93	公司债
2022-10-11	22 华发次	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业	0.30	11.7808	2034-07-20		资产支持证券
2022-10-11	22 华发优	珠海华发实业股份有限公司	地方国有企业	5.70	11.7808	2034-07-20	5.50	资产支持证券
2022-10-11	22 金融街投 MTN001	北京金融街投资(集团)有限公司	地方国有企业	37.00	3.0000	2025-10-12	3.65	中期票据
2022-10-11	22 招商蛇口 SCP006	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	中央国有企业	12.90	0.4932	2023-04-10	1.80	短期融资券
2022-10-11	22 招商蛇口 SCP005	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	中央国有企业	10.00	0.4932	2023-04-10	1.80	短期融资券
2022-10-11	22 张江高科 SCP002	上海张江高科技园区开发股份有限公司	地方国有企业	8.00	0.7397	2023-07-09	1.78	短期融资券
2022-10-10	22 沪城投 PPN001	上海城投控股股份有限公司	地方国有企业	16.80	3.0000	2025-10-12	3.03	定向工具
2022-10-10	22 苏州高新 SCP029	苏州高新集团有限公司	地方国有企业	2.00	0.6959	2023-06-23	1.89	短期融资券

资料来源：万得，中银证券

图表 66. 本周债券偿还量最大的房企为金地(集团)股份有限公司、光明房地产集团股份有限公司、西藏城市发展投资股份有限公司，偿还量分别为 27.3、8.0、7.1 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
2022-10-16	22 苏州高新 SCP019	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	2.00	到期	1.80	短期融资券
2022-10-14	22 苏州高新 SCP017	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	5.00	到期	2.00	短期融资券
2022-10-11	22 常高新 SCP003	常高新集团有限公司	地方国有企业	6.50	到期	2.54	短期融资券
2022-10-11	22 光明房产 SCP002	光明房地产集团股份有限公司	地方国有企业	8.00	到期	3.06	短期融资券
2022-10-11	22 南京高科 SCP001	南京高科股份有限公司	地方国有企业	2.50	到期	2.90	短期融资券
2022-10-10	金科优 01	金科地产集团股份有限公司	民营企业	0.53	本金提前兑付	6.50	资产支持证券
2022-10-13	20 中梁 B	上海中梁地产集团有限公司	民营企业	0.73	本金提前兑付	7.00	资产支持证券
2022-10-12	20 合景 06	广州合景控股集团有限公司	外商独资企业	4.85	回售	6.00	公司债
2022-10-16	19 绿城房产 MTN003	绿城房地产集团有限公司	中央国有企业	5.00	到期	3.84	中期票据
2022-10-13	国贸次	厦门国贸物业管理有限公司	地方国有企业	0.40	到期		资产支持证券
2022-10-12	18 鸿坤 01	北京鸿坤伟业房地产开发有限公司	民营企业	1.00	到期	7.50	公司债
2022-10-10	16 富力 04	广州富力地产股份有限公司	外资企业	1.95	本金提前兑付	3.48	公司债
2022-10-16	15 世茂 02	上海世茂建设有限公司	外商独资企业	5.34	到期	4.15	公司债
2022-10-15	15 藏城投	西藏城市发展投资股份有限公司	地方国有企业	7.06	到期	5.00	公司债
2022-10-15	15 金地 01	金地(集团)股份有限公司	公众企业	27.26	到期	4.18	公司债

资料来源：万得，中银证券

7 投资建议

我们认为当前销售处于筑底回升阶段，在中央多重有利因素的叠加带动以及地方的积极落实跟进下，本周（国庆节后第一周）我们看到了新房与二手房成交高频数据均出现了回升，不过持续性仍待观察。截至 10 月 16 日，已经有超过 20 个城市公告落实跟进中央 930 政策，对住房公积金贷款利率或商业贷款利率进行了下调。本周也有财联社多家媒体报道称，苏州政府拟“定向回购部分新房项目”，我们认为，地方政府回购商品房是出于稳定市场的目的，加速库存去化，减轻房企的资金周转压力，绝大部分被回购的商品房或用于保障性住房，整体房地产市场回暖仍需购房者的信心恢复。二十大报告针对住房市场的相关表述为“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”，与十九大报告一致，我们认为中央将继续发力完善住房供给侧，并大力推动保障与租赁市场的发展。

预计短期内，中央及地方需求端政策将带动刚性和改善性需求的释放，在政策不断发力、逐步落地的背景下，房地产市场也将逐步回稳。建议关注销售基本面兑现后的地产板块机会。我们建议关注以下三条主线逻辑：1) 稳健的龙头和区域性央国企，行业见底后带动龙头销售复苏，稳健经营的同时仍能保持一定拿地强度：保利发展、招商蛇口、华润置地、中国海外发展、越秀地产、建发国际；2) 现金流和财报质量较好的区域性民企龙头，将受益于特定区域楼市复苏、需求稳健，同时在深耕区域内逆势拿地扩张：滨江集团。

图表 67. 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	
600048.SH	保利发展	买入	17.25	2,064.90	2.29	2.38	7.53	7.25	14.78
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	15.67	1,212.72	1.16	1.31	13.51	11.97	10.67
0960.HK	龙湖集团	未有评级	15.71	986.85	4.05	4.22	3.88	3.72	20.57
1109.HK	华润置地	未有评级	25.26	1,800.99	4.54	4.67	5.56	5.40	27.50
1908.HK	建发国际集团	未有评级	16.40	261.26	2.54	2.91	6.46	5.63	8.79
0123.HK	越秀地产	买入	8.11	251.12	1.16	1.35	7.00	6.03	14.93
3990.HK	美的置业	未有评级	5.72	77.58	3.04	2.28	1.88	2.51	19.05

资料来源：万得，中银证券

注：股价截止日 10 月 14 日，未有评级公司盈利预测来自万得一致预期

8 风险提示

房地产调控持续升级；销售超预期下行；融资持续收紧。

9 附录

图表 68. 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得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内容发表。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