

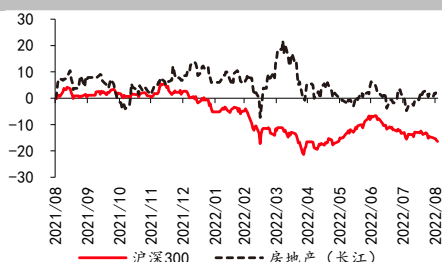
行业投资评级

强于大市

行业基本情况

收盘点位	3821.39
52周最高	4620.02
52周最低	3402.86

行业相对指数表现（相对值，%）



资料来源：Wind，中邮证券研究所

研究所

分析师：刘清海

SAC 登记编号：S1340522080002

Email: liuqinghai@cnpsec.com

房地产行业周报（2022.08.27-2022.09.02）

重点房企如何稳定业绩？

● 专题视点

重点房企如何稳定业绩？ 房企中报业绩分化较大，重点房企业绩保持稳健，我们观察主要原因包括：1) 加快结算整体速度，提升营业收入，在交付遇到困难的行业背景下彰显优势；2) 加快高毛利项目结算，提高毛利率，表明前期拿地质量较高；3) 严格控制期间费用率，部分房企薪酬支出下降，表明公司向管理要红利取得明显成效；4) 投资收益提升，来源可能包括权益法核算的长期股权投资；5) 其他原因，包括少数股东损益占比下降、土地增值税下降等，根本原因可能包括联合营项目占比下降、低毛利率项目占比上升等。投资建议：政策宽松持续，保交楼等政策推进或将重塑居民对楼市的信心，地产基本面有望见底，建议关注高信用房企及代建企业，包括保利发展（推荐）、滨江集团（推荐）、新城控股（推荐）等。

● 资本市场

本周地产：A股与港股跑赢/跑赢大盘，信用债发行和净融资额环比下降/上升，信用利差走阔。 本周A股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 1.19%和-2.78%，分别跑赢大盘 3.24pcts/跑赢大盘 0.77pcts。本周地产信用债发行 64.45 亿元，净融资额-130.43 亿元。截至 2022 年 9 月 2 日，地产信用债累计发行 3901.77 亿元，同比下降 24.90%，净融资额-244.34 亿元，去年同期为-584.18 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 5.73BP。

● 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比 6.3%/-6.4%，库存环比-0.2%，去化同比 29.4%。 新房端，本周 48 城住宅成交面积环比 6.3%，累计同比-36.5%。二手房端，13 城成交面积环比-6.4%，同比 8.3%，累计同比-22.5%。库存端，16 城库存环比-0.2%，同比 9.6%。去化端，16 城去化 48.3 周，同比 29.4%。成交均价端，一线 1 城环比 7.4%，同比 26.0%，三四线 10 城环比 7.7%，同比-5.7%。

● 土地市场

本周百城土地供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。 本周百城供应和成交建面环比 17.03%/-23.84%，溢价率 1.21%，一线供应和成交建面环比 11.24%/-5.55%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比 7.41%/-24.28%，溢价率 0.95%，三四线供应和成交建面环比 22.40%/-24.88%，溢价率 1.55%。

● 风险提示

政策施行效果不及预期、疫情恶化。

目录

1.专题视点：重点房企如何稳定业绩？	6
1.1 万科 A：加快结算进度，严控期间费用率	6
1.2 保利发展：加快结算进度，控制薪酬支出，土增税下降	7
1.3 金地集团：加快高毛利项目结算	9
1.4 滨江集团：投资收益提升、少数股东损益占比下降	10
1.5 华发股份：加快结算速度、土增税下降、少数股东损益占比下降	11
1.6 天健集团：收入、毛利率保持稳定	12
1.7 投资建议	14
2.资本市场	15
2.1 地产 A 股	15
2.2 地产港股	16
2.3 地产信用债	17
3.楼市动态	21
3.1 成交概览	21
3.2 库存去化	24
3.3 成交均价	26
4.土地市场	27
4.1 100 大中城市	27
4.2 一线城市	28
4.3 二线城市	30
4.4 三四线城市	31
5.政策梳理	34
6.公司公告	36
7.风险提示	38

图表目录

图表 1 万科 A 2022 上半年营业收入同比增长 23.82%	6
图表 2 万科 A 2022 上半年归母净利润同比增长 10.64%	6
图表 3 万科 A 2022 上半年毛利率为 20.46%，三费率为 4.9%	7
图表 4 万科 A 2022 上半年三项费用率均同比下降	7
图表 5 万科 A 2022 上半年土地增值税/营业收入比例同比下降	7
图表 6 万科 A 2022 上半年实际所得税税率同比下降	7
图表 7 保利发展 2022 上半年营业收入同比增长 23.13%	8
图表 8 保利发展 2022 上半年归母净利润同比增长 5.11%	8
图表 9 保利发展 2022 上半年毛利率为 25.55%，三费率为 6.17%	8
图表 10 保利发展 2022 上半年管理费用同比下降	8
图表 11 保利发展 2022 上半年土地增值税同比下降	8
图表 12 保利发展 2022 上半年少数股东损益占比同比下降	8
图表 13 金地集团 2022 上半年营业收入同比下降 17.98%	9
图表 14 金地集团 2022 上半年归母净利润同比增长 7.68%	9
图表 15 金地集团 2022 上半年毛利率同比提升	9
图表 16 金地集团 2022 上半年财务费用率同比上升	9
图表 17 金地集团 2022 上半年土地增值税同比上升	10
图表 18 金地集团 2022 上半年少数股东损益占比同比提升	10
图表 19 滨江集团 2022 上半年营业收入同比下降 44.86%	10
图表 20 滨江集团 2022 上半年归母净利润同比增长 1.34%	10
图表 21 滨江集团 2022 上半年毛利率为 20.98%，三费率为 8.45%	11
图表 22 滨江集团 2022 上半年投资净收益为 9.04 亿元	11
图表 23 滨江集团 2022 上半年少数股东损益占比为 20.00%	11
图表 24 滨江集团 2022 上半年实际所得税税率为 18.47%	11
图表 25 华发股份 2022 上半年营业收入同比增长 20.37%	12
图表 26 华发股份 2022 上半年归母净利润同比增长 9.44%	12
图表 27 华发股份 2022 上半年毛利率为 21.42%，三费率为 7.13%	12
图表 28 华发股份 2022 上半年销售、管理费用率同比下降	12
图表 29 华发股份 2022 上半年土地增值税同比下降	12
图表 30 华发股份 2022 上半年少数股东损益占比同比下降	12
图表 31 天健集团 2022 上半年营业收入同比增长 6.66%	13
图表 32 天健集团 2022 上半年归母净利润同比下降 1.43%	13
图表 33 天健集团 2022 上半年营业利润同比增长 1.24%	13
图表 34 天健集团 2022 上半年利润总额同比增长 0.95%	13

图表 35 天健集团 2022 上半年实际所得税税率为 29.99%。	14
图表 36 天健集团 2022 上半年毛利率为 33.11%	14
图表 37 A 股各行业涨跌幅 (08/29-09/02)	15
图表 38 房地产行业指数近 1 个季度表现	16
图表 39 房地产行业指数近 1 个月表现	16
图表 40 主要地产 A 股涨跌幅 (08/29-09/02)	16
图表 41 地产 A 股涨幅与跌幅前 5 (08/29-09/02)	16
图表 42 港股各行业涨跌幅 (08/29-09/02)	17
图表 43 主要地产港股涨跌幅 (08/29-09/02)	17
图表 44 地产港股涨幅与跌幅前 5 (08/29-09/02)	17
图表 45 房地产行业信用债发行与到期额 (08/27-09/02) (单位: 亿元)	18
图表 46 房地产行业信用债发行明细 (08/27-09/02)	18
图表 47 房地产行业信用债偿还明细 (08/27-09/02)	18
图表 48 房地产行业信用债信用利差走势图	19
图表 49 房地产行业信用债异常波动明细 (日涨跌幅超过 10%) (08/27-09/02)	20
图表 50 一线城市新房成交面积累计同比下降 31.8%	21
图表 51 二线城市新房成交面积累计同比下降 32.8%	21
图表 52 三四线城市新房成交面积累计同比下降 47.5%	22
图表 53 全部城市新房成交面积累计同比下降 36.5%	22
图表 54 主要城市成交信息一览表 (万 m ²)	22
图表 55 主要城市二手房成交信息一览表 (万 m ²)	23
图表 56 一线城市库存同比上升 20.5%, 去化周数为 40.2 周	24
图表 57 二线城市库存同比上升 5.8%, 去化周数为 50.3 周	24
图表 58 三四线城市库存同比下降 1.1%, 去化周数为 94.7 周	24
图表 59 全部城市库存同比上升 9.6%, 去化周数为 48.3 周	24
图表 60 主要城市库存信息一览表 (万 m ²)	25
图表 61 主要城市去化信息一览表 (周)	25
图表 62: 主要城市成交均价信息一览表 (元/m ²)	26
图表 63 百城土地供应建面滚动同/环比为-7.22%/17.03%	27
图表 64 百城土地成交建面滚动同/环比为 10.32%/-23.84%	27
图表 65 百城土地成交总价滚动同/环比为-13.20%/-57.91%	28
图表 66 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 75.25%	28
图表 67 百城土地本年累计成交楼面均价为 2054.89 元/m ²	28
图表 68 百城土地成交溢价率为 1.21%	28
图表 69 一线土地供应建面滚动同/环比为-45.27%/11.24%	29
图表 70 一线土地成交建面滚动同/环比为 63.15%/-5.55%	29
图表 71 一线土地成交总价滚动同/环比为 457.50%/-42.60%	29

图表 72 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 79.78%	29
图表 73 一线土地本年累计成交楼面均价为 10412.07 元/㎡	30
图表 74 一线土地成交溢价率为 0.00%	30
图表 75 二线土地供应建面滚动同/环比为-25.62%/7.41%	30
图表 76 二线土地成交建面滚动同/环比为 51.31%/-24.28%	30
图表 77 二线土地成交总价滚动同/环比为 2.14%/-82.38%	31
图表 78 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 89.64%	31
图表 79 二线土地本年累计成交楼面均价为 2572.66 元/㎡	31
图表 80 二线土地成交溢价率为 0.95%	31
图表 81 三四线土地供应建面滚动同/环比为 10.86%、22.40%	32
图表 82 三四线土地成交建面滚动同/环比为-7.04%、-24.88%	32
图表 83 三四线土地总价滚动同/环比为-52.18%、-36.70%	32
图表 84 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 68.48%	32
图表 85 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1102.27 元/㎡	33
图表 86 三四线土地成交溢价率为 1.55%	33
图表 87 房地产行业近期政策	34
图表 88 房地产行业上市公司近期公告	36

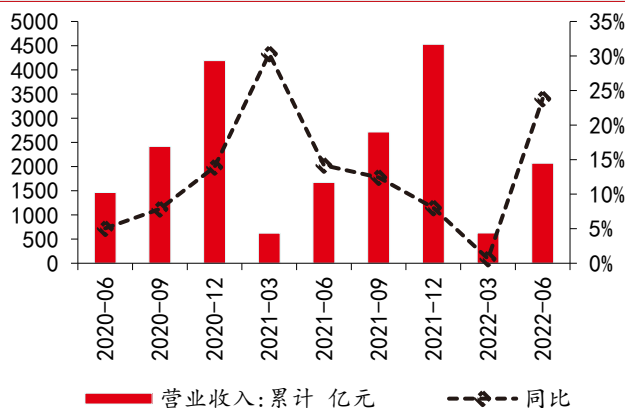
1. 专题视点：重点房企如何稳定业绩？

重点房企如何稳定业绩？ 房企中报业绩分化较大，重点房企业绩保持稳健，我们观察主要原因包括：1) 加快结算整体速度，提升营业收入，在交付遇到困难的行业背景下彰显优势；2) 加快高毛利项目结算，提高毛利率，表明前期拿地质量较高；3) 严格控制期间费用率，部分房企薪酬支出下降，表明公司向管理要红利取得明显成效；4) 投资收益提升，来源可能包括权益法核算的长期股权投资；5) 其他原因，包括少数股东损益占比下降、土地增值税下降等，根本原因可能包括联合营项目占比下降、低毛利率项目占比上升等。投资建议：政策宽松持续，保交楼等政策推进或将重塑居民对楼市的信心，地产基本面有望见底，建议关注高信用房企及代建企业，包括保利发展（推荐）、滨江集团（推荐）、新城控股（推荐）等。

1.1 万科A：加快结算进度，严控期间费用率

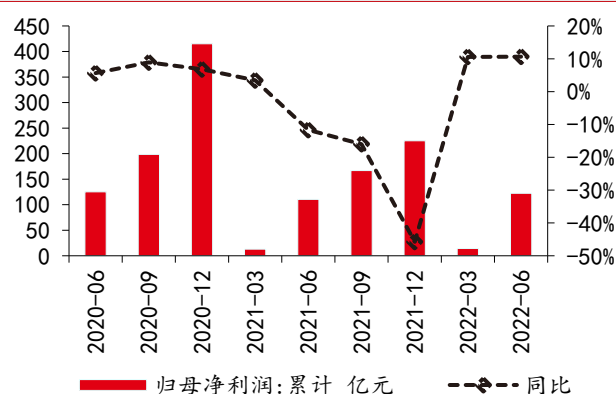
万科上半年业绩实现两位数增长，正向贡献因素包括收入上升、期间费用率下降等。公司上半年归母净利润同比上升 10.64%，业绩同比实现两位数增长。公司业绩增长的正向因素包括：1) 结算速度加快，营业收入 同比上升 23.82%；2) 三项费用率均有所下降，销售费用率、管理费用率和财务费用率分别同比下降 0.24、0.63 和 0.94 个百分点，总计下降 1.81 个百分点；3) 土地增值税与营业收入的比例由去年同期的 3.99%下降至 3.30%；4) 实际所得税税率由去年同期的 26.75%下降至 25.78%。

图表 1 万科 A 2022 上半年营业收入同比增长 23.82%



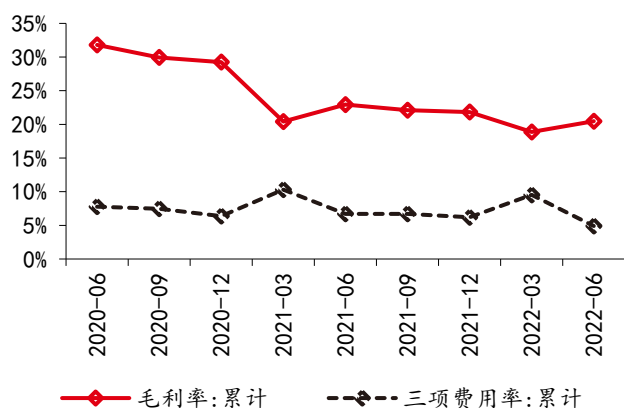
数据来源：Wind，公司公告，中邮证券研究所整理

图表 2 万科 A 2022 上半年归母净利润同比增长 10.64%



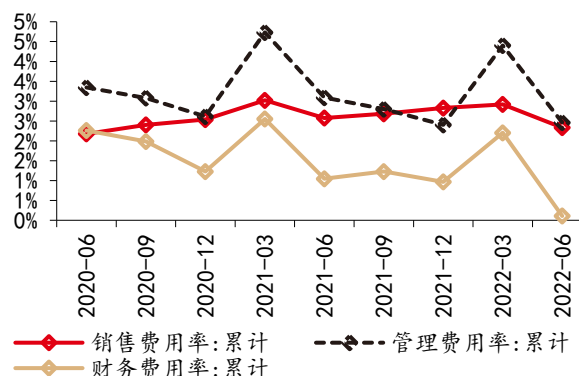
数据来源：Wind，公司公告，中邮证券研究所整理

图表3 万科A 2022上半年毛利率为20.46%，三费率为4.9%



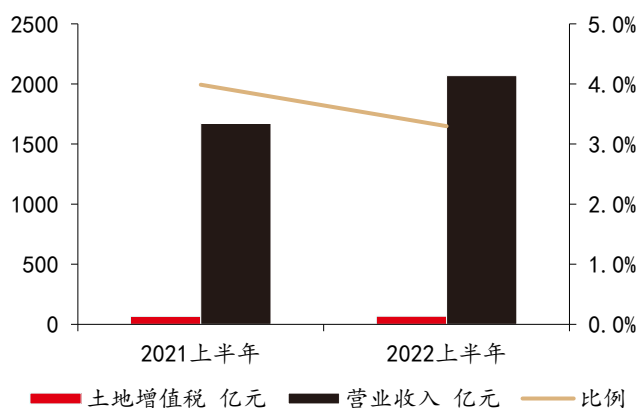
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表4 万科A 2022上半年三项费用率均同比下降



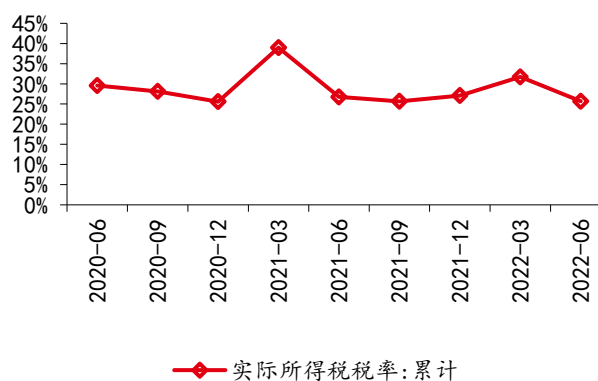
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表5 万科A 2022上半年土地增值税/营业收入比例同比下降



数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表6 万科A 2022上半年实际所得税税率同比下降

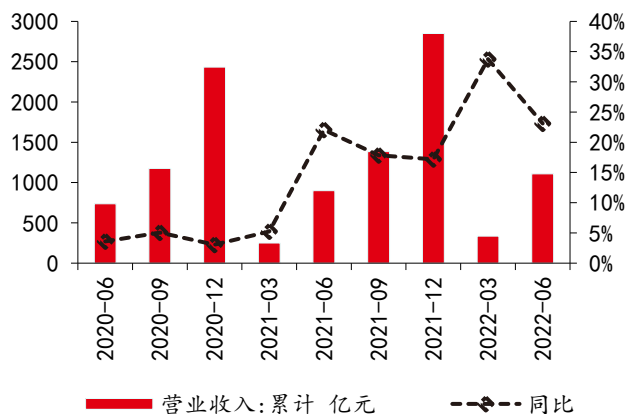


数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

1.2 保利发展: 加快结算进度, 控制薪酬支出, 土增税下降

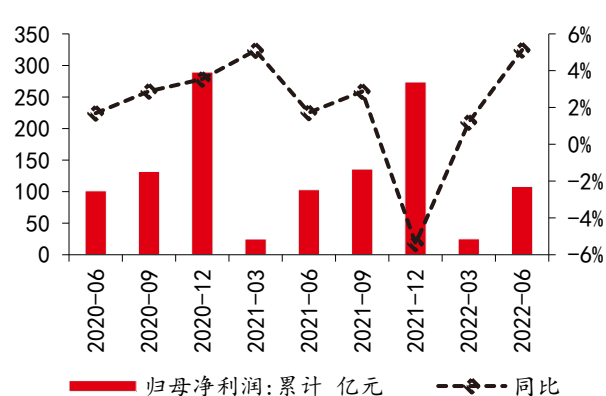
保利发展上半年业绩平稳增长, 毛利率下降但收入提升较快。公司上半年归母净利润同比上升 5.11%, 业绩实现平稳增长。公司报告期内业绩提升的正向因素主要包括: 1) 营业收入同比增长约 23.13%, 2) 土地增值税从去年同期的 45.35 亿元下降至 36.64 亿元, 3) 薪酬支出下降, 由去年同期的 16.89 亿元下降至 15.00 亿元, 导致管理费用减少。公司业绩的拖累项主要是毛利率下降, 上半年毛利率为 25.55%, 同比下降 6.95 个百分点, 与行业下行趋势一致。

图表 7 保利发展 2022 上半年营业收入同比增长 23.13%



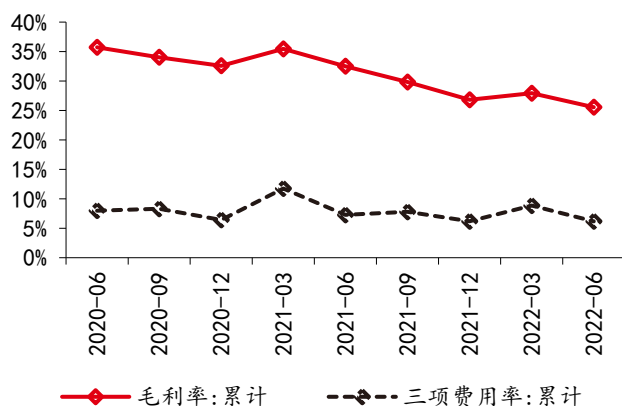
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 8 保利发展 2022 上半年归母净利润同比增长 5.11%



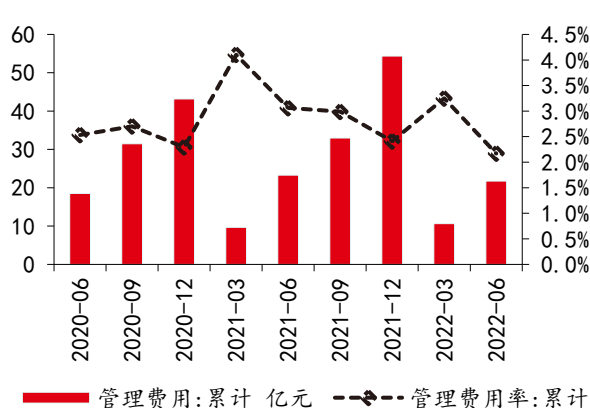
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 9 保利发展 2022 上半年毛利率为 25.55%, 三费率为 6.17%



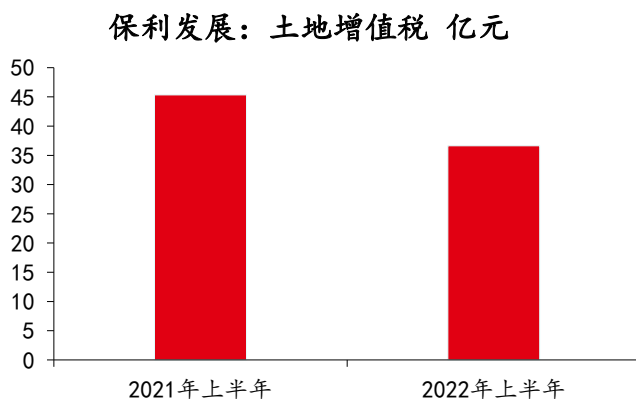
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 10 保利发展 2022 上半年管理费用同比下降



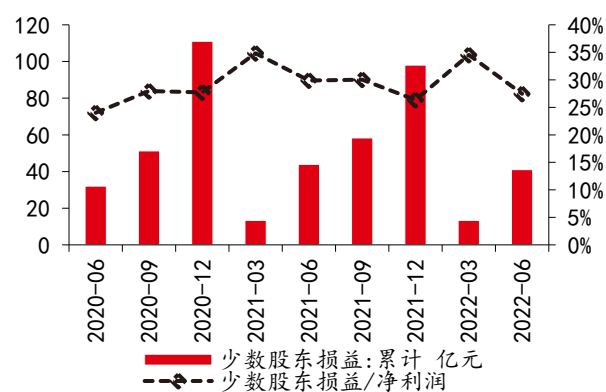
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 11 保利发展 2022 上半年土地增值税同比下降



数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 12 保利发展 2022 上半年少数股东损益占比同比下降

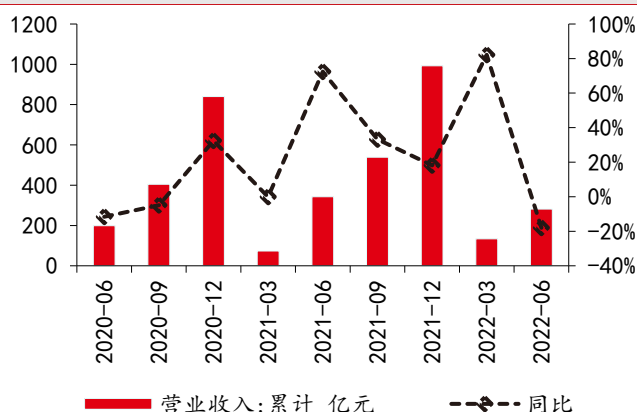


数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

1.3 金地集团：加快高毛利项目结算

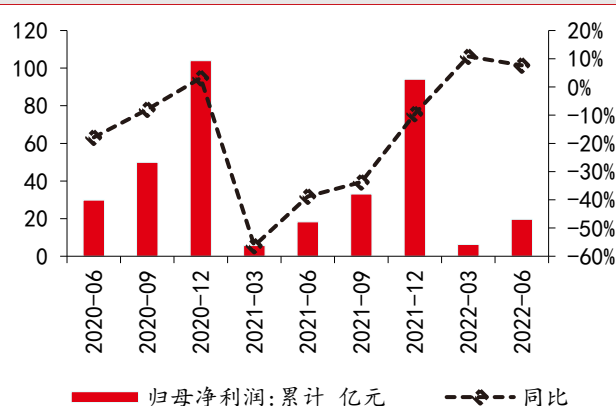
金地集团上半年毛利率同比提升，业绩小幅增长。公司上半年归母净利润同比上升7.68%，实现小幅增长。公司业绩提升的正向因素主要是综合毛利率提升，房地产业务毛利率同比上升了6.93个百分点。此外，公司业绩也受到了以下因素的拖累：1) 营业总收入同比下降17.98%，2) 土增税同比由6.16亿提升至11.16亿，3) 少数股东损益占比同比由37.06%提升至41.96%，4) 财务费用率同比由0.94%提升至1.75%。从以上分析来看，公司2022年上半年加快了高毛利项目的结算，导致毛利率、土增税、净利润上升。

图表 13 金地集团 2022 上半年营业收入同比下降 17.98%



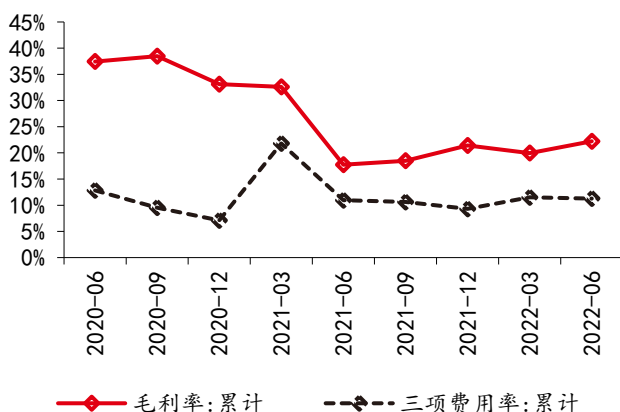
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 14 金地集团 2022 上半年归母净利润同比增长 7.68%



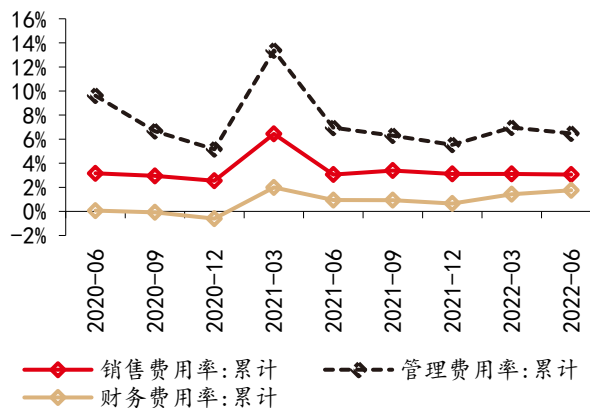
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 15 金地集团 2022 上半年毛利率同比提升



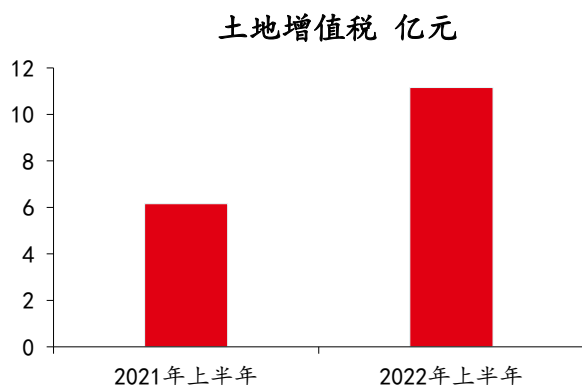
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 16 金地集团 2022 上半年财务费用率同比上升



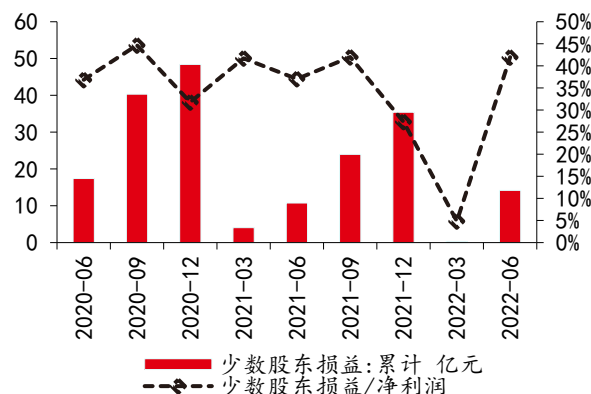
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 17 金地集团 2022 上半年土地增值税同比上升



数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 18 金地集团 2022 上半年少数股东损益占比同比提升

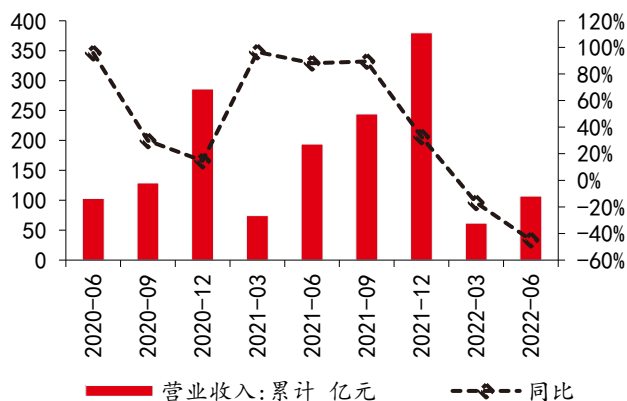


数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

1.4 滨江集团: 投资收益提升、少数股东损益占比下降

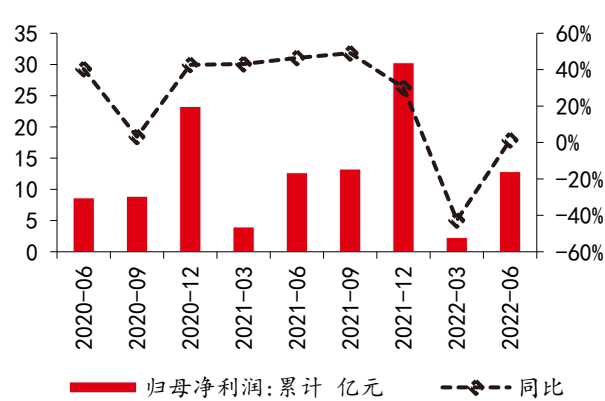
滨江集团上半年业绩保持平稳, 主要原因包括投资收益上升、少数股东损益占比下降等。公司上半年归母净利润同比上升 1.34%, 在营业收入大幅下降的条件下, 业绩实现小幅增长。公司报告期内业绩提升的正向因素主要包括: 1) 投资收益由去年同期的 5901 万元大幅上升至 9.04 亿元, 具体来源为权益法核算的长期股权投资收益; 2) 少数股东损益占比由去年同期的 35.73% 下降至 20.00%; 3) 实际所得税率由去年同期的 28.79% 下降至 18.47%。

图表 19 滨江集团 2022 上半年营业收入同比下降 44.86%



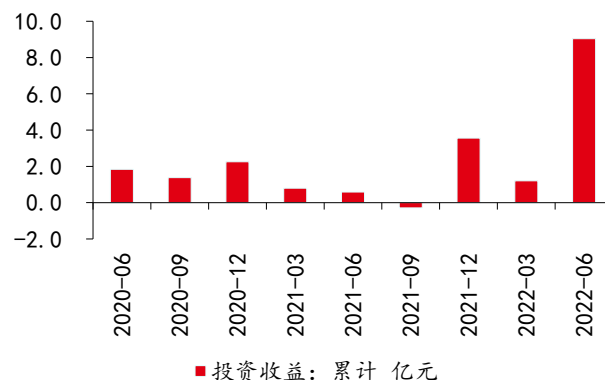
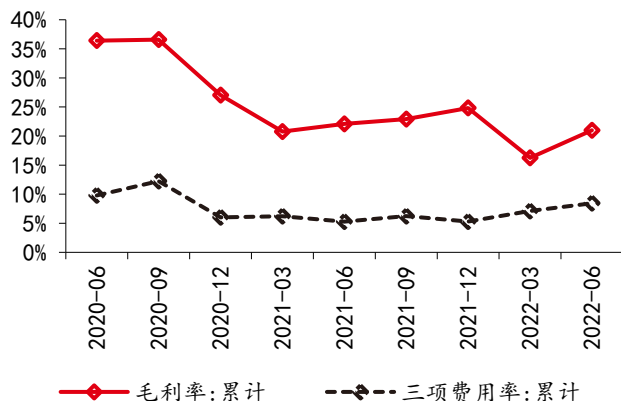
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 20 滨江集团 2022 上半年归母净利润同比增长 1.34%



数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

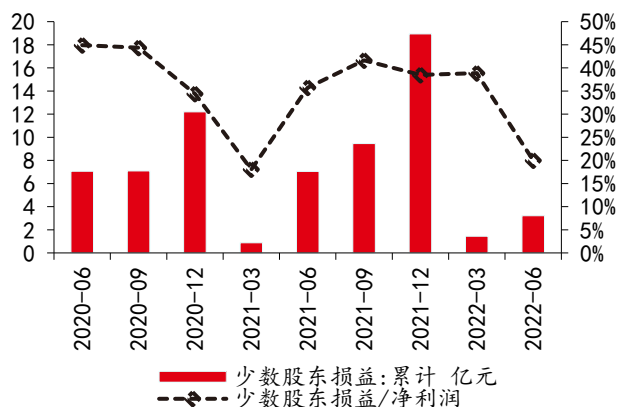
图表 21 滨江集团 2022 上半年毛利率为 20.98%，三费率为 8.45% 图表 22 滨江集团 2022 上半年投资净收益为 9.04 亿元



数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

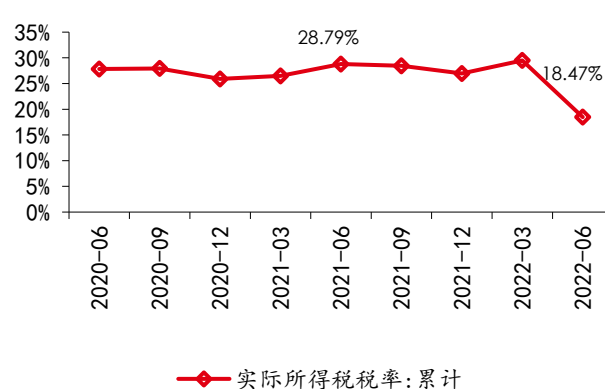
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 23 滨江集团 2022 上半年少数股东损益占比为 20.00%



数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 24 滨江集团 2022 上半年实际所得税税率为 18.47%。

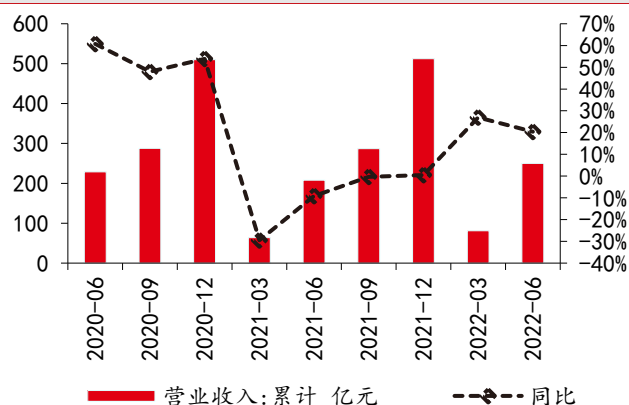


数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

1.5 华发股份: 加快结算速度、土增税下降、少数股东损益占比下降

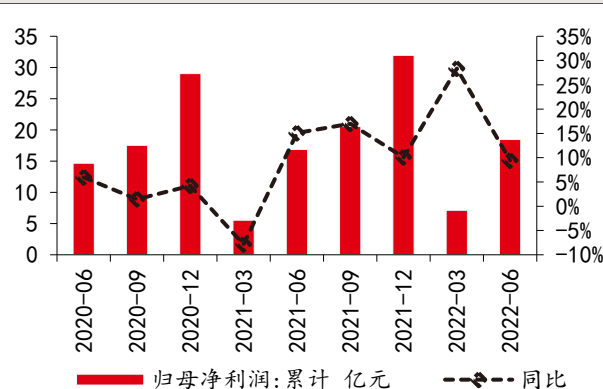
华发股份上半年业绩小幅增长, 主要原因有土增税下降、收入上升、少数股东损益占比下降等。公司上半年归母净利润同比上升 9.44%, 业绩实现小幅增长。公司报告期内业绩提升的正向因素主要包括: 1) 土地增值税由去年同期的 14.04 亿元下降至 6.88 亿元, 2) 营业收入同比上升 20.37%, 3) 少数股东损益占比由去年同期的 28.71% 下降至 18.77%, 4) 销售费用率和管理费用率分别由去年同期的 3.53% 和 5.12% 下降至 2.34% 和 3.98%。公司业绩的拖累项主要是毛利率下降, 上半年毛利率为 21.42%, 去年同期为 29.58%。

图表 25 华发股份 2022 上半年营业收入同比增长 20.37%



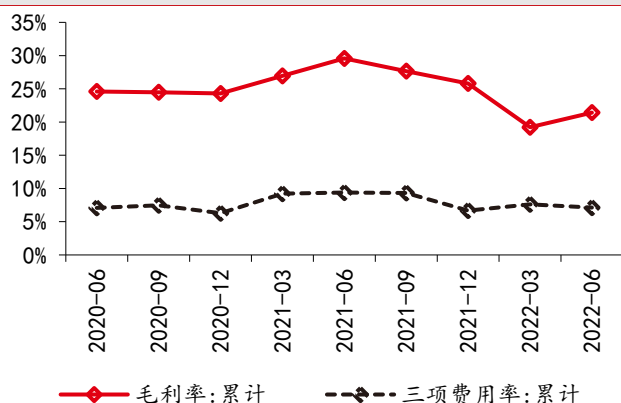
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 26 华发股份 2022 上半年归母净利润同比增长 9.44%



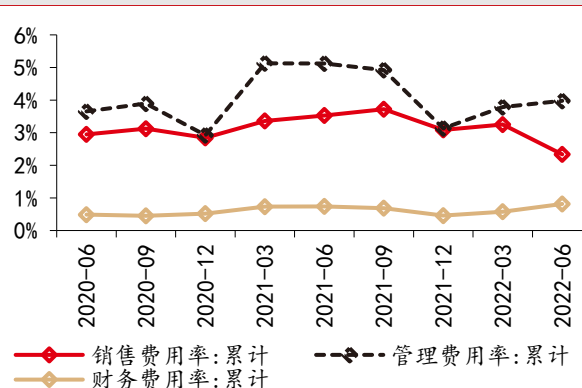
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 27 华发股份 2022 上半年毛利率为 21.42%，三费率为 7.13%



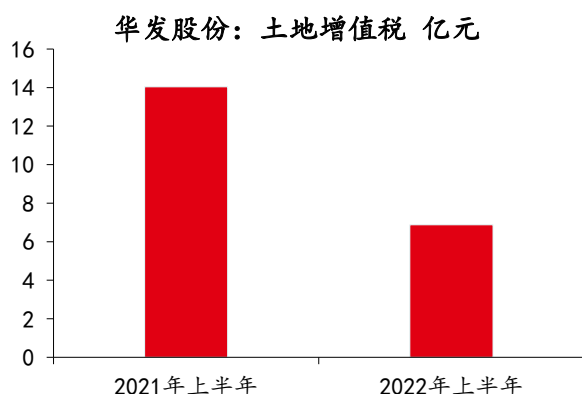
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 28 华发股份 2022 上半年销售、管理费用率同比下降



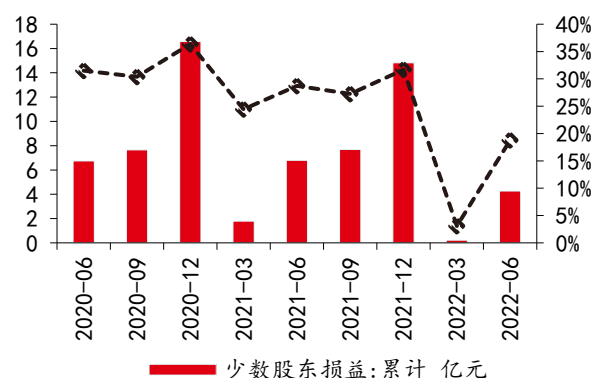
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 29 华发股份 2022 上半年土地增值税同比下降



数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 30 华发股份 2022 上半年少数股东损益占比同比下降



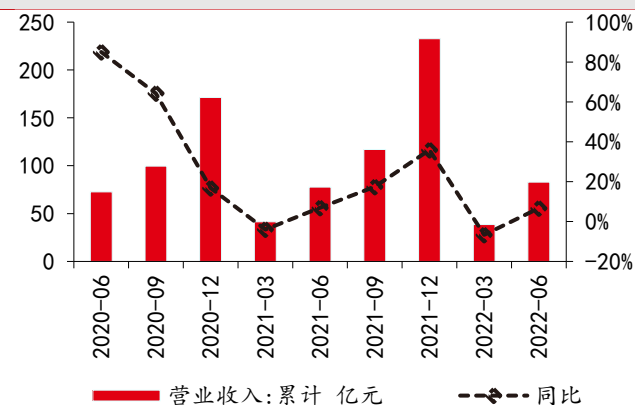
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

1.6 天健集团: 收入、毛利率保持稳定

天健集团上半年业绩同比变化平稳, 营收、营业利润、利润总额均小幅正增长。公司

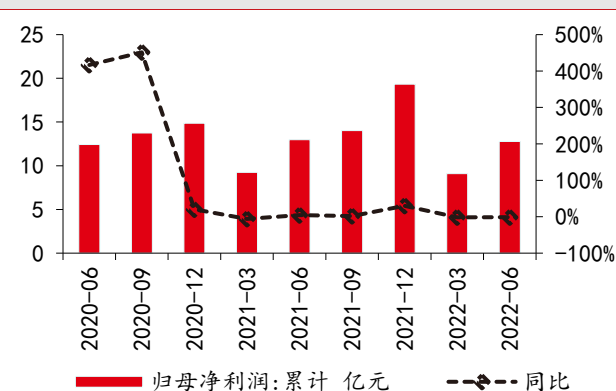
上半年归母净利润同比下降 1.43%，仅小幅下降，业绩相对平稳。实际上，公司上半年营业收入、营业利润、利润总额均同比实现小幅正增长（分别同比上升 6.66%、1.24%和 0.95%），不过由于实际所得税税率同比上升，导致净利润、归母净利润同比小幅下降。公司建筑施工业务项目资源丰富，地产业务可结算资源充足，城市服务业务稳健增长，未来业绩成长具备支撑。

图表 31 天健集团 2022 上半年营业收入同比增长 6.66%



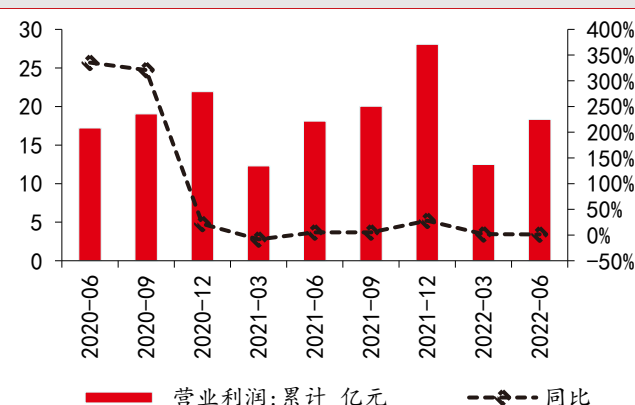
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 32 天健集团 2022 上半年归母净利润同比下降 1.43%



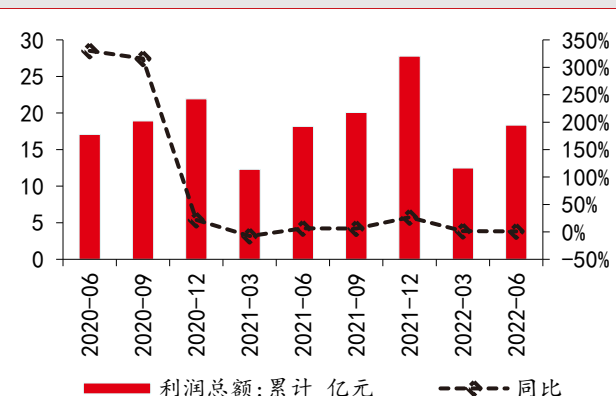
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 33 天健集团 2022 上半年营业利润同比增长 1.24%



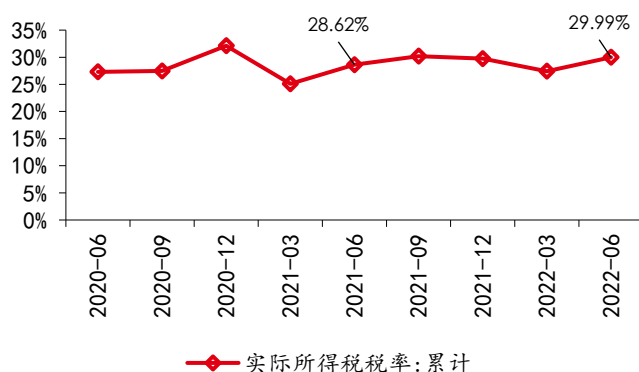
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 34 天健集团 2022 上半年利润总额同比增长 0.95%



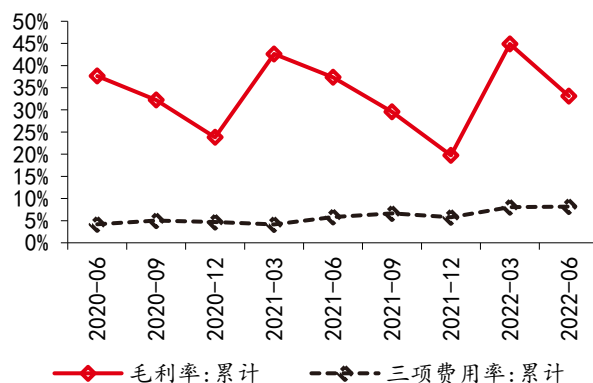
数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 35 天健集团 2022 上半年实际所得税税率为 29.99%。



数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

图表 36 天健集团 2022 上半年毛利率为 33.11%



数据来源: Wind, 公司公告, 中邮证券研究所整理

1.7 投资建议

投资建议: 关注高信用房企及代建企业。前期稳楼市政策主要是因城施策解除楼市限制政策, 目前政策开始着手稳定示范房企发债、加大货币政策对楼市的支持, 随着稳楼市政策逐步打开空间, 楼市有望逐步探底。地产股超额收益需满足三要素共振: 资本市场、政策、基本面。目前市场对于房地产板块主要担心不在于政策是否继续宽松, 而是政策宽松能否传导到楼市基本面的改善。我们预计地产政策宽松持续, 随着保交楼等政策推进, 重塑居民对于房地产市场的信心, 地产基本面有望见底, 建议关注高信用房企及代建企业, 包括保利发展(推荐)、滨江集团(推荐)、新城控股(推荐)等。

2. 资本市场

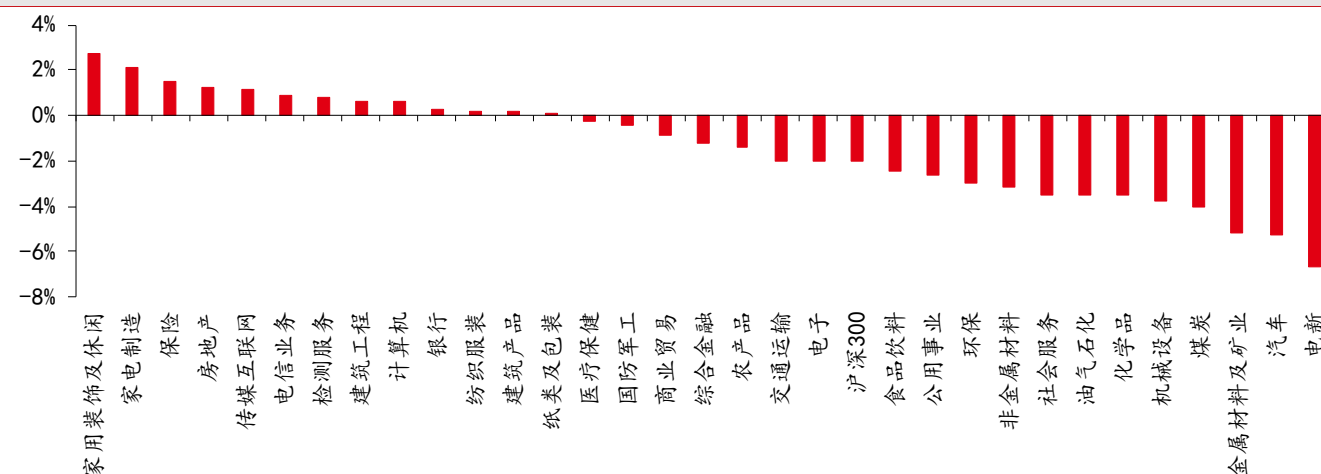
本周地产：A 股与港股跑赢/跑赢大盘，信用债发行和净融资额环比下降/上升，信用利差走阔。本周 A 股房地产和港股地产建筑板块涨跌幅分别为 1.19%和-2.78%，分别跑赢大盘 3.24pcts/跑赢大盘 0.77pcts。本周地产信用债发行 64.45 亿元，净融资额-130.43 亿元。截至 2022 年 9 月 2 日，地产信用债累计发行 3901.77 亿元，同比下降 24.90%，净融资额-244.34 亿元，去年同期为-584.18 亿元。本周地产债信用利差环比走阔 5.73BP。

2.1 地产 A 股

本周 A 股房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

本周 A 股房地产板块涨跌幅为 1.19%，跑赢大盘 3.24 个百分点，涨跌幅在 32 个行业板块中由高到低排名为第 4 名。本周领涨板块主要包括家用装饰及休闲、家电制造、保险、房地产、传媒互联网、电信业务、检测服务、建筑工程、计算机、银行、纺织服装、建筑产品、纸类及包装、医疗保健、国防军工、商业贸易、综合金融、农产品、交通运输、电子、沪深 300、食品饮料、公用事业、环保、非金属材料、社会服务、油气石化、化学品、机械设备、煤炭、金属材料及矿业、汽车、电新。

图表 37 A 股各行业涨跌幅（08/29-09/02）



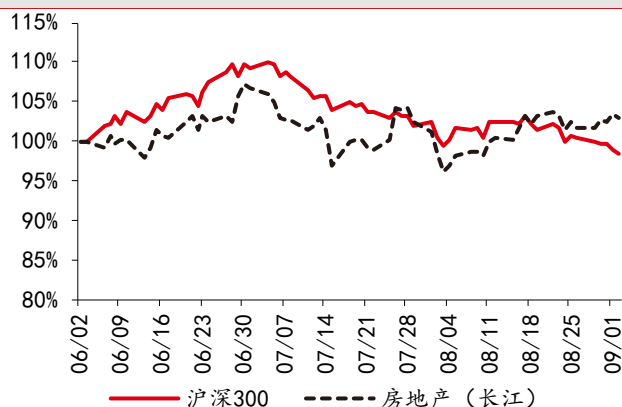
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

注：上述板块为长江一级行业指数

近一个季度及近一个月，房地产板块均跑赢大盘。

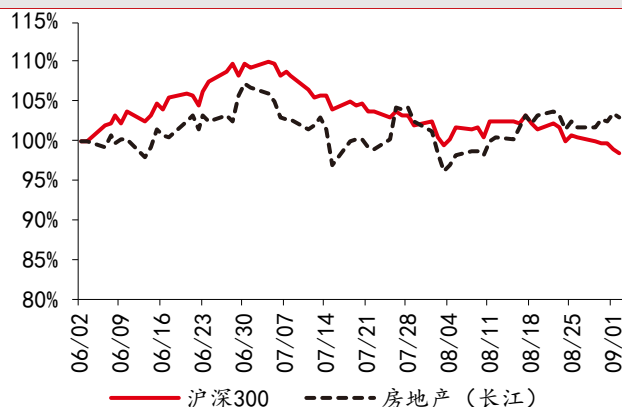
近一个季度，A 股房地产板块涨跌幅为 2.94%，同期沪深 300 涨跌幅为-1.61%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。近一个月，A 股房地产板块涨跌幅为 4.59%，同期沪深 300 涨跌幅为-2.03%，房地产板块跑赢大盘（沪深 300）。

图表 38 房地产行业指数近 1 个季度表现



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

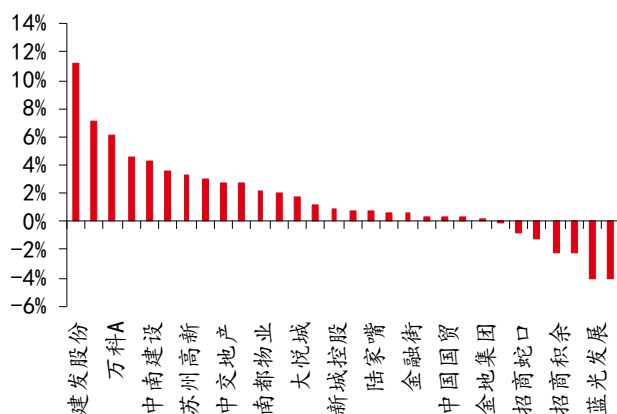
图表 39 房地产行业指数近 1 个月表现



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

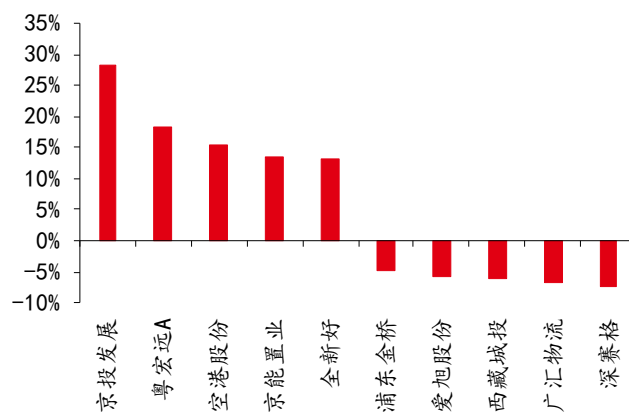
本周地产 A 股中: 涨幅靠前的主要是京投发展 (28.24%)、粤宏远 A (18.41%)、空港股份 (15.41%)、京能置业 (13.37%)、全新好 (13.29%), 跌幅靠前的主要是深赛格 (-7.53%)、广汇物流 (-6.64%)、西藏城投 (-6.24%)、爱旭股份 (-5.80%)、浦东金桥 (-4.72%)。

图表 40 主要地产 A 股涨跌幅 (08/29-09/02)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 41 地产 A 股涨幅与跌幅前 5 (08/29-09/02)



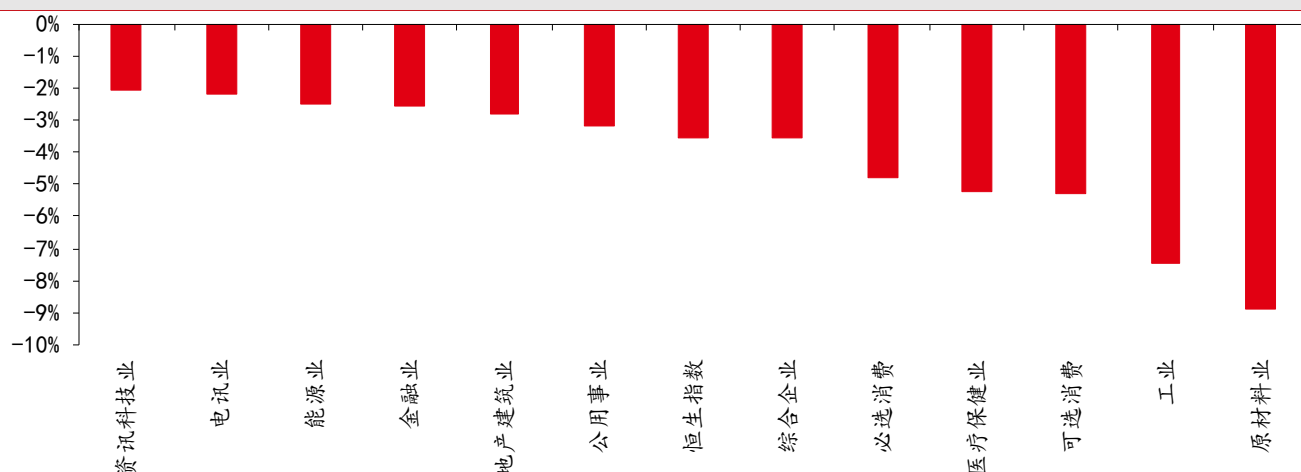
数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

2.2 地产港股

本周港股地产建筑板块跑赢大盘 (恒生指数)。

本周港股地产建筑板块涨跌幅为-2.78%, 跑赢大盘 0.77 个百分点, 涨跌幅在 12 个行业板块中由高到低排名为第 5 名。本周领涨板块主要包括资讯科技业、电讯业、能源业, 领跌板块主要包括原材料业、工业、可选消费。

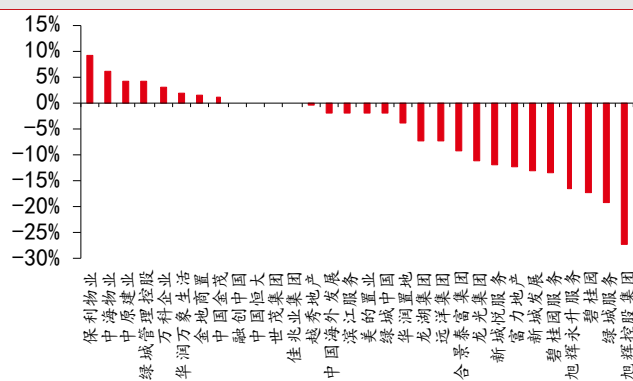
图表 42 港股各行业涨跌幅 (08/29-09/02)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

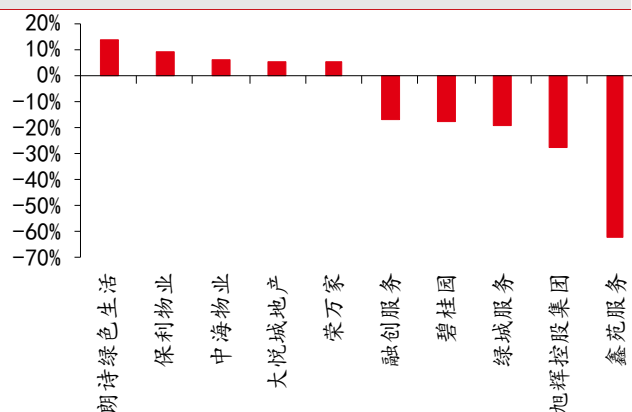
本周地产港股中: 涨幅靠前的主要是朗诗绿色生活 (13.97%)、保利物业 (9.21%)、中海物业 (6.15%)、大悦城地产 (5.77%)、荣万家 (5.69%), 跌幅靠前的主要是鑫苑服务 (-62.23%)、旭辉控股集团 (-27.41%)、(-19.41%)、碧桂园 (-17.49%)、融创服务 (-16.97%)。

图表 43 主要地产港股涨跌幅 (08/29-09/02)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 44 地产港股涨幅与跌幅前 5 (08/29-09/02)



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

2.3 地产信用债

一级市场方面, 本周地产信用债发行金额环比下降, 净融资金额环比上升。

本周地产债信用债新发行金额合计 64.45 亿元, 到期金额 194.88 亿元, 净融资额-130.43 亿元。截至 2022 年 9 月 2 日, 地产信用债累计总发行金额为 3901.77 亿元, 同比下降 24.90%, 到期金额 4146.12 亿元, 同比增长下降 28.26%, 净融资规模为-244.34 亿元, 去年同期为-584.18 亿元。

图表 45 房地产行业信用债发行与到期额 (08/27-09/02) (单位: 亿元)

类型	本周	今年累计	今年周均	相比去年周均	本周环比	累计同比 (去年同期)
发行额	64.45	3901.77	111.48	-36.97	-40.27%	-24.90%
到期额	194.88	4146.12	118.46	-46.68	28.88%	-28.26%
净融资额	-130.43	-244.34	-6.98	9.71	201.16%	去年同期 -584.18

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

具体来看, 债券发行方面, 发行主体包括美的置业集团有限公司、建发房地产集团上海有限公司、西藏城市发展投资股份有限公司、北京首都开发股份有限公司、保利发展控股集团股份有限公司等。债券偿还方面, 主体包括北京居业房地产咨询有限公司、仁恒发展(天津)有限公司、北京怡城置业有限公司、广东多丰投资发展有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司等。

图表 46 房地产行业信用债发行明细 (08/27-09/02)

证券简称	代码	发行人	发行起始日	到期日	发行额(亿)	发行利率%
22 美的置业 MTN003	q22090101. IB	美的置业集团有限公司	2022/09/02	2025/09/07	3.00	0.00
悦享 01 次	180485. SH	建发房地产集团上海有限公司	2022/09/02	2040/08/31	0.01	0.00
悦享 01 优	180484. SH	建发房地产集团上海有限公司	2022/09/02	2040/08/31	10.44	3.45
22 藏城发	137747. SH	西藏城市发展投资股份有限公司	2022/09/02	2027/09/07	6.00	0.00
22 首股 04	137728. SH	北京首都开发股份有限公司	2022/09/02	2027/09/05	30.00	0.00
22 美的置业 MTN002	102282011. IB	美的置业集团有限公司	2022/08/30	2026/09/01	10.00	4.80
22 保利发展 MTN005(绿色)	102281993. IB	保利发展控股集团股份有限公司	2022/08/29	2025/08/31	5.00	2.75

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 47 房地产行业信用债偿还明细 (08/27-09/02)

证券简称	代码	偿还日	偿还量 (亿元)	偿还类型	发行起始日	发行利率%	Wind 债券类型 (二级)
PR 金辉 A	193329. SH	2022/08/31	0.13	本金提前兑付	2021/09/16	4.75	证监会主管 ABS
PR21 仁优	189995. SH	2022/08/29	0.01	本金提前兑付	2021/08/27	4.10	证监会主管 ABS
棠瑾次	189431. SH	2022/08/29	0.50	到期	2021/06/15	0.00	证监会主管 ABS
PR 瑾 A3	189430. SH	2022/08/29	2.73	到期	2021/06/15	3.68	证监会主管 ABS
PR 瑾 A2	189429. SH	2022/08/29	3.19	到期	2021/06/15	3.69	证监会主管 ABS
PR 瑾 A1	189428. SH	2022/08/29	3.19	到期	2021/06/15	3.67	证监会主管 ABS
PR 置 1 优	189385. SH	2022/08/29	0.10	本金提前兑付	2021/05/28	4.50	证监会主管 ABS

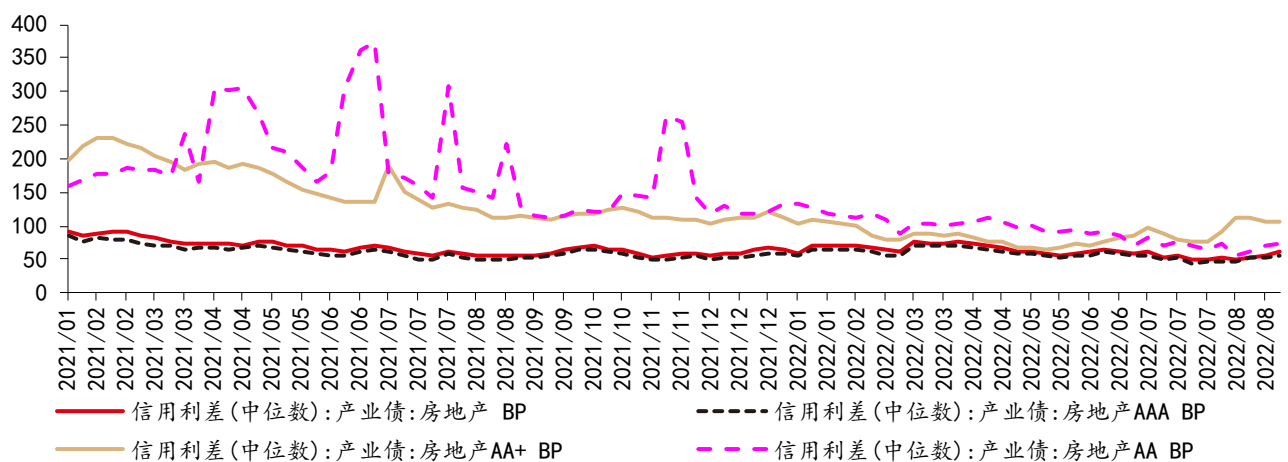
20 招蛇次	137423. SZ	2022/09/01	20.50	到期	2020/12/02	0.00	证监会主管 ABS
20 招蛇 B	137422. SZ	2022/09/01	3.00	到期	2020/12/02	5.20	证监会主管 ABS
20 招蛇 A	137421. SZ	2022/09/01	18.00	到期	2020/12/02	4.60	证监会主管 ABS
20 世茂 G3	175077. SH	2022/09/01	5.00	到期	2020/08/28	3.99	一般公司债
20 金科地产 MTN001	102001441. IB	2022/08/30	1.00	本金提前兑付	2020/07/28	5.58	一般中期票据
20 禹洲 01	167312. SH	2022/08/30	0.75	本金提前兑付	2020/07/22	6.50	私募债
20 金科 03	149129. SZ	2022/08/29	0.63	本金提前兑付	2020/05/26	5.00	一般公司债
19 电建地产 MTN001	101901193. IB	2022/09/02	10.00	到期	2019/08/29	4.00	一般中期票据
19 首股 02	162068. SH	2022/08/29	16.80	到期	2019/08/28	4.14	私募债
PR 银河 01	159573. SH	2022/08/30	0.16	本金提前兑付	2019/08/28	7.50	证监会主管 ABS
19 华控 04	162031. SH	2022/08/29	19.00	到期	2019/08/27	7.80	私募债
19 金茂 02	155646. SH	2022/08/29	20.00	到期	2019/08/26	3.65	一般公司债
19 美置 04	155595. SH	2022/09/02	2.00	到期	2019/08/01	5.70	一般公司债
18 慕盛 B	119453. SZ	2022/09/02	0.19	本金提前兑付	2018/09/07	9.00	证监会主管 ABS
16 穗建 03	136678. SH	2022/08/29	25.00	到期	2016/08/26	2.97	一般公司债
15 金街 03	112277. SZ	2022/08/31	1.01	到期	2015/08/28	4.24	一般公司债

数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

二级市场方面, 本周房地产行业信用利差走阔 5.73BP。

截至 2022 年 9 月 2 日, 房地产信用债的信用利差中位数由上周同期 2022 年 8 月 26 日的 56.20BP 走阔至 61.94BP。

图表 48 房地产行业信用债信用利差走势图



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

异常波动方面, 本周共有 20 只房地产信用债成交价涨跌幅超过 10%。2022 年 8 月 26 日至 2022 年 9 月 2 日, 成交价涨跌幅超过 10% 的信用债包括 21 远洋 01、20 金科 03、22 远洋控

股 PPN001、20 绿城房产 MTN001B、18 远洋 01、21 金地 MTN005、21 远洋控股 PPN002、21 远洋控股 PPN001、H20 阳优、16 龙湖 04 等。

图表 49 房地产行业信用债异常波动明细（日涨跌幅超过 10%）（08/27-09/02）

债券名称	代码	发行人	交易日	价差幅度(%)	YTM 偏离 bp	最新主体评级
21 远洋 01	188102.SH	远洋控股集团(中国)有限公司	2022/08/29	-15.56	682.27	AAA
20 金科 03	149129.SZ	金科地产集团股份有限公司	2022/08/29	-46.52	3117.87	AAA
22 远洋控股 PPN001	032200147.IB	远洋控股集团(中国)有限公司	2022/08/29	-40.00	2442.01	AAA
20 绿城房产 MTN001B	102000193.IB	绿城房地产集团有限公司	2022/08/29	-21.11	1052.92	AAA
18 远洋 01	143666.SH	远洋控股集团(中国)有限公司	2022/08/29	-19.28	4519.50	AAA
21 金地 MTN005	102101091.IB	金地(集团)股份有限公司	2022/08/29	-36.05	3096.36	AAA
21 远洋控股 PPN002	032100239.IB	远洋控股集团(中国)有限公司	2022/08/30	-25.76	6035.03	AAA
21 远洋控股 PPN001	032100083.IB	远洋控股集团(中国)有限公司	2022/08/30	-20.00	2407.37	AAA
H20 阳优	137364.SZ	中山证券有限责任公司	2022/08/31	-28.98	91664.34	
16 龙湖 04	136260.SH	重庆龙湖企业拓展有限公司	2022/08/31	-25.11	949.89	AAA
21 金地 03	175945.SH	金地(集团)股份有限公司	2022/08/31	-11.77	438.44	AAA
21 碧地 02	149509.SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/09/01	-17.42	686.29	AAA
15 合景 02	136102.SH	广州合景控股集团有限公司	2022/09/01	-10.00	7026.84	AA+
20 绿城房产 MTN003	102000868.IB	绿城房地产集团有限公司	2022/09/01	-10.20	111.58	AAA
21 碧地 03	149632.SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/09/01	-23.71	1187.46	AAA
20 中骏 03	149267.SZ	厦门中骏集团有限公司	2022/09/01	-11.71	475.02	AA+
20 世茂 02	163346.SH	上海世茂建设有限公司	2022/09/01	-34.23	3291.29	AA+
21 碧地 02	149509.SZ	碧桂园地产集团有限公司	2022/09/02	-10.01	398.75	AAA
21 绿城房产 MTN001	102102091.IB	绿城房地产集团有限公司	2022/09/02	-17.18	968.26	AAA
21 融创 03	149436.SZ	融创房地产集团有限公司	2022/09/02	-19.95	1966.00	AAA

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

3. 楼市动态

本周新房和二手房成交面积环比 6.3%/-6.4%，库存环比-0.2%，去化同比 29.4%。新房端，本周 48 城住宅成交面积环比 6.3%，累计同比-36.5%。二手房端，13 城成交面积环比-6.4%，同比 8.3%，累计同比-22.5%。库存端，16 城库存环比-0.2%，同比 9.6%。去化端，16 城去化 48.3 周，同比 29.4%。成交均价端，一线 1 城环比 7.4%，同比 26.0%，三四线 10 城环比 7.7%，同比-5.7%。

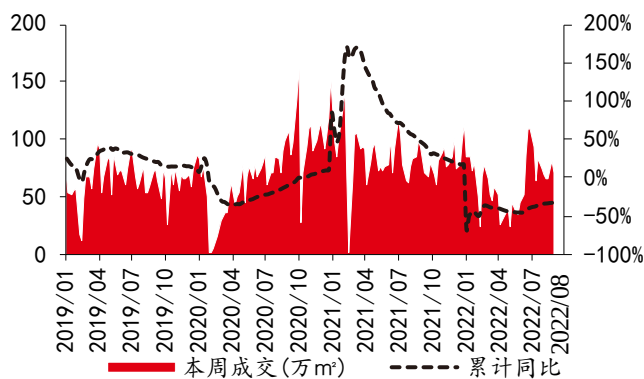
3.1 成交概览

新房端，本周（2022 年 8 月 25 日-2022 年 8 月 31 日，本章“楼市动态”下同）我们覆盖的 48 城住宅成交 415.3 万 m^2 ，环比上升 6.3%，累计同比下降 36.5%。其中，一/二/三四线城市环比下降 13.3%、上升 31.9%、下降 27.3%，累计同比下降 31.8%、下降 32.8%、下降 47.5%。二手房端，13 城成交 113.9 万 m^2 ，环比下降 6.4%，同比上升 8.3%，累计同比下降 22.5%。

(1) 新房：本周一、二、三四线城市成交面积环比分别下降、上升、下降。

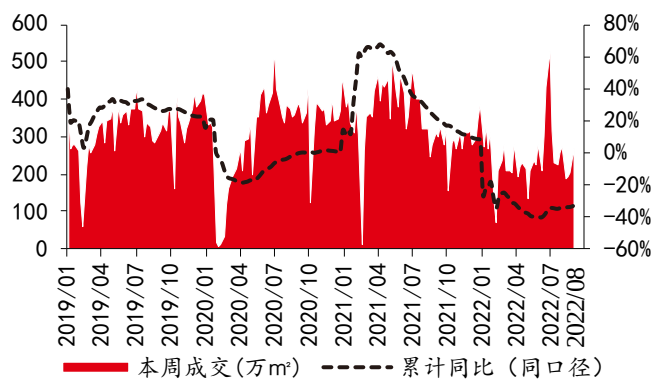
本周我们覆盖的 48 个城市新建商品住宅共计成交 415.3 万 m^2 ，环比上升 6.3%。其中，一线城市环比下降 13.3%，二线城市环比上升 31.9%，三四线城市环比下降 27.3%。一线、二线、三四线城市累计成交量与去年同期相比分别下降 31.8%、下降 32.8%、下降 47.5%，全部城市累计成交量与去年同期相比下降了 36.5%。

图表 50 一线城市新房成交面积累计同比下降 31.8%



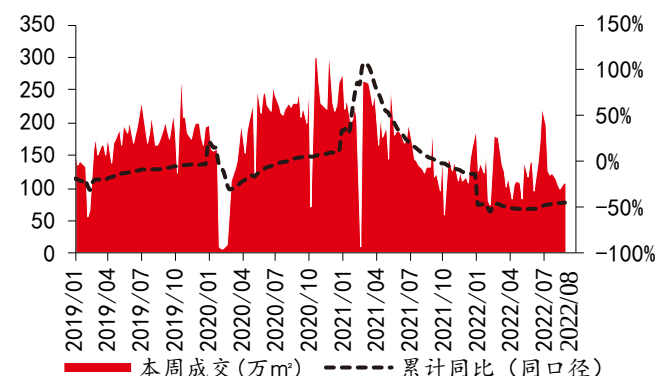
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 51 二线城市新房成交面积累计同比下降 32.8%



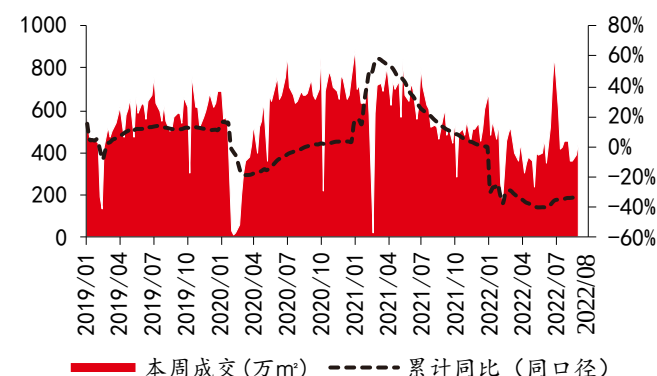
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 52 三四线城市新房成交面积累计同比下降 47.5%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 53 全部城市新房成交面积累计同比下降 36.5%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 54 主要城市成交信息一览表(万㎡)

城市	本周成交	本周成交环比	今年累计成交	累计成交同比	去年周均成交	今年周均成交	周均成交同比	备注
北京	13.4	-27.4%	484.8	-33.7%	20.1	13.9	-30.9%	商品住宅
上海	31.7	-27.2%	861.4	-27.2%	32.4	24.6	-24.0%	商品住宅
广州	21.2	31.4%	563.4	-36.8%	24.2	16.6	-31.5%	商品住宅
深圳	4.8	22.5%	240.8	-30.8%	9.5	6.9	-27.6%	商品住宅
一线合计	71.1	-13.3%	2150.4	-31.8%	86.2	61.9	-28.1%	
杭州	31.6	154.7%	554.6	-34.8%	25.0	16.4	-34.2%	商品住宅
南京	13.0	24.0%	596.7	-35.6%	24.1	17.7	-26.8%	商品住宅
武汉	28.0	12.0%	904.4	-48.2%	48.2	25.8	-46.4%	商品住宅
成都	42.9	26.7%	1354.1	-15.2%	44.7	38.7	-13.5%	商品住宅
青岛	35.0	96.8%	957.2	-11.5%	29.1	27.3	-6.1%	商品住宅
苏州	15.6	38.5%	629.8	-22.2%	21.0	18.0	-14.3%	商品住宅
福州	4.0	10.6%	155.9	-57.2%	9.2	4.5	-51.3%	商品住宅
厦门	5.7	88.3%	116.0	-53.3%	10.2	5.6	-45.8%	商品住宅
无锡	6.4	-4.6%	188.4	-53.2%	11.6	6.5	-44.4%	商品住宅
南宁	11.7	3.9%	489.6	-32.7%	19.7	14.0	-28.8%	商品房
济南	18.7	12.4%	575.5	-33.7%	24.1	17.1	-29.3%	商品住宅
佛山	28.6	9.4%	953.2	-22.4%	35.1	27.2	-22.4%	商品房
温州	8.1	33.4%	367.4	-45.7%	18.8	10.5	-44.1%	商品住宅
宁波	17.4	84.5%	279.6	-50.5%	14.2	8.0	-43.9%	商品住宅
二线合计	266.7	31.9%	8122.4	-32.8%	335.0	237.2	-29.2%	
惠州	3.0	9.0%	84.9	-54.5%	4.8	2.5	-47.4%	商品住宅
韶关	2.7	39.8%	66.0	-25.3%	2.6	2.0	-24.1%	商品住宅
江阴	3.9	92.7%	75.5	-59.2%	5.6	2.4	-57.0%	商品房
嘉兴	2.4	27.2%	80.4	-30.4%	3.3	2.5	-24.9%	商品住宅
金华	2.8	109.7%	126.2	-34.2%	4.6	3.6	-20.8%	商品房
泉州	0.2		28.8	-61.6%	1.8	1.1	-40.5%	商品房
连云港	3.8	-42.6%	294.6	-50.8%	15.1	8.4	-44.2%	商品房

柳州	8.3	28.2%	247.1	-29.1%	10.3	7.1	-31.4%	商品房
绍兴	1.8	-46.1%	59.2	-58.1%	4.2	1.8	-57.3%	商品房
镇江	5.8	-32.5%	336.0	-27.8%	13.1	9.6	-27.0%	商品房
常德	2.7	9.0%	94.2	-42.4%	4.5	2.7	-39.9%	商品住宅
江门	3.1	37.9%	104.1	-3.9%	2.7	3.0	9.5%	商品住宅
莆田	0.8	14.4%	45.4	-68.5%	3.5	2.4	-30.9%	商品住宅
泰安	2.8	-14.8%	110.8	-37.4%	4.6	3.2	-31.5%	商品住宅
芜湖	2.9	-44.8%	196.6	-61.2%	12.0	5.6	-53.3%	商品住宅
盐城	1.3	12.9%	60.1	-69.6%	6.1	2.1	-66.1%	商品住宅
宝鸡	3.4	-33.1%	159.7	-38.5%	7.2	4.9	-31.2%	商品住宅
舟山	2.2	-4.8%	79.8	-16.0%	2.5	2.3	-9.2%	商品房
东营	4.3	43.6%	92.3	-50.5%	4.8	2.6	-44.6%	商品住宅
池州	1.2	210.9%	31.9	-51.3%	1.8	1.0	-45.1%	商品房
海门	0.3	-52.8%	27.8	-38.9%	1.3	0.8	-37.5%	商品住宅
宿州	1.2	-6.7%	62.8	-66.9%	5.1	2.1	-58.3%	商品住宅
焦作	3.0	-3.0%	33.3	91.5%	1.5	1.5	2.8%	商品住宅
六盘水	1.4	52.6%	32.3	-38.1%	1.3	0.9	-30.0%	商品住宅
娄底	1.2	-2.0%	75.6	-25.6%	3.3	2.2	-35.5%	商品房
衢州	4.6	260.1%	29.0	-52.6%	2.2	1.1	-49.3%	商品住宅
荆门	0.8	-10.5%	53.9	-22.2%	2.3	1.8	-21.6%	商品住宅
云浮	0.5	7.2%	32.7	-16.7%	1.1	0.9	-12.0%	商品住宅
南平	0.7	42.9%	20.5	-2.6%	0.7	0.6	-13.6%	商品住宅
吉安	4.5	85.4%	78.0	-43.4%	3.9	2.5	-35.6%	商品房
三四线合计	77.5	-27.3%	2819.2	-47.5%	137.5	85.1	-38.1%	
总计	415.3	6.3%	13092.0	-36.5%	558.7	384.2	-31.2%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

（2）二手房：本周二手房成交面积环比下降。

本周我们覆盖的13个城市二手商品住宅共计成交113.9万m²，环比下降6.4%，同比上升8.3%。今年以来累计成交3618.0万m²，与去年同期相比下降22.5%。

图表 55 主要城市二手房成交信息一览表（万m²）

	本周成交	环比	去年同期成交	同比	今年累计成交	去年累计成交	累计成交同比
北京	33.1	21.2%	34.0	-2.6%	868.4	1315.8	-34.0%
深圳	3.7	-16.6%	3.7	-0.9%	134.3	285.3	-52.9%
杭州	5.5	-5.4%	4.1	32.1%	200.2	407.5	-50.9%
南京	14.4	-3.2%	21.3	-32.3%	411.5	672.8	-38.8%
成都	27.7	-14.7%	6.5	325.5%	964.1	266.8	261.4%
青岛	9.0	-12.1%	4.7	93.9%	216.7	405.2	-46.5%
苏州	7.6	-37.7%	8.9	-14.9%	342.3	488.1	-29.9%
厦门	4.2	9.0%	4.8	-13.6%	158.1	299.8	-47.3%
南宁	2.8	-24.0%	2.8	2.3%	105.9	117.5	-9.9%
金华	1.9	3.4%	9.8	-81.0%	99.5	225.7	-55.9%
江门	1.4	-8.2%	1.6	-13.2%	42.8	60.4	-29.2%

池州	0.9	-22.5%	1.2	-21.2%	34.6	53.9	-35.9%
衢州	1.8	-23.4%	1.9	-4.4%	39.7	69.4	-42.8%
总计	113.9	-6.4%	105.2	8.3%	3618.0	4668.2	-22.5%

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

3.2 库存去化

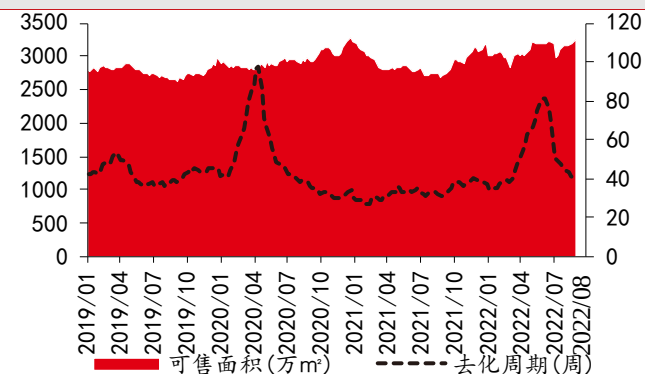
(1) 库存：本周库存环比下降 0.2%。

本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅库存共计 9578.3 万 m^2 ，环比下降 0.2%，同比上升 9.6%。其中：一线城市库存 3260.8 万 m^2 ，环比上升 3.2%，同比上升 20.5%；二线城市库存 5389.9 万 m^2 ，环比下降 1.3%，同比上升 5.8%；三四线城市库存 927.6 万 m^2 ，环比上升 0.2%，同比下降 1.1%。

(2) 去化：本周去化周期环比下降 2.1%。

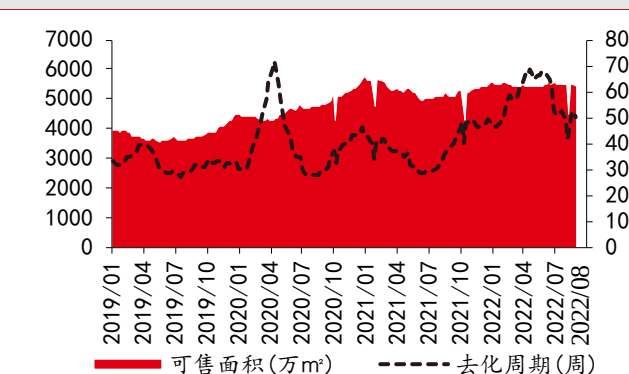
本周我们覆盖的 16 个城市商品住宅去化周期为 48.3 周，环比下降 2.1%，同比上升 29.4%。其中：一线城市去化周期 40.2 周，环比上升 1.2%，同比上升 27.2%；二线城市去化周期 50.3 周，环比下降 4.3%，同比上升 29.9%；三四线城市去化周期 94.7 周，环比下降 0.6%，同比上升 59.6%。

图表 56 一线城市库存同比上升 20.5%，去化周数为 40.2 周



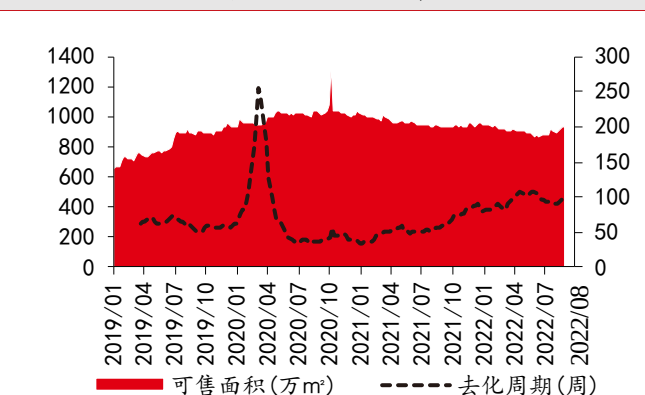
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 57 二线城市库存同比上升 5.8%，去化周数为 50.3 周



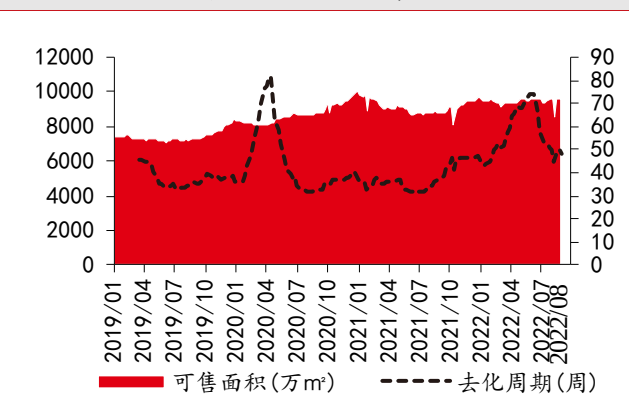
数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 58 三四线城市库存同比下降 1.1%，去化周数为 94.7 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 59 全部城市库存同比上升 9.6%，去化周数为 48.3 周



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 60 主要城市库存信息一览表 (万m²)

城市	本周库存	上周库存	库存环比	去年同期库存	库存同比	备注
北京	1296.0	1244.5	4.1%	1131.4	14.5%	商品住宅
上海	484.1	473.9	2.2%	457.7	5.8%	商品住宅
广州	1161.6	1108.5	4.8%	953.6	21.8%	商品住宅
深圳	319.1	332.3	-4.0%	162.9	95.9%	商品住宅
一线合计	3260.8	3159.2	3.2%	2705.6	20.5%	
杭州	186.0	257.9	-27.9%	178.5	4.2%	商品住宅
南京	891.2	892.9	-0.2%	663.9	34.2%	商品住宅
苏州	844.4	832.2	1.5%	856.5	-1.4%	商品住宅
福州	533.9	533.9	0.0%	627.6	-14.9%	商品住宅
厦门	327.4	323.3	1.3%	283.0	15.7%	商品住宅
南宁	922.1	936.9	-1.6%	991.1	-7.0%	商品房
温州	1282.9	1281.3	0.1%	1135.3	13.0%	商品住宅
宁波	402.0	400.1	0.5%	358.2	12.2%	商品住宅
二线合计	5389.9	5458.4	-1.3%	5094.2	5.8%	
莆田	179.8	172.4	4.3%	192.3	-6.5%	商品住宅
宝鸡	532.6	533.3	-0.1%	481.3	10.7%	商品住宅
东营	147.2	152.1	-3.2%	174.2	-15.5%	商品住宅
南平	68.0	67.6	0.5%	90.6	-25.0%	商品住宅
三四线合计	927.6	925.4	0.2%	938.4	-1.1%	
总计	9578.3	9596.1	-0.2%	8738.1	9.6%	

资料来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 61 主要城市去化信息一览表 (周)

城市	本周去化	上周去化周期	去化环比	去年同期去化	去化同比	备注
北京	84.8	81.4	4.2%	50.2	68.9%	商品住宅
上海	12.8	12.9	-0.4%	13.3	-3.7%	商品住宅
广州	55.8	57.9	-3.5%	48.9	14.1%	商品住宅
深圳	43.7	45.1	-3.0%	17.6	147.9%	商品住宅
一线平均	40.2	39.7	1.2%	31.6	27.2%	
杭州	9.4	14.6	-35.3%	8.2	15.0%	商品住宅
南京	57.8	56.4	2.4%	36.5	58.4%	商品住宅
苏州	33.9	33.6	1.1%	35.4	-4.0%	商品住宅
福州	130.4	134.0	-2.7%	56.9	129.4%	商品住宅
厦门	61.4	61.2	0.4%	22.5	172.5%	商品住宅
南宁	66.1	66.1	0.0%	54.1	22.2%	商品房
温州	82.2	82.9	-0.8%	76.1	8.0%	商品住宅
宁波	42.5	48.1	-11.5%	26.3	61.6%	商品住宅
二线合计	50.3	52.6	-4.3%	38.7	29.9%	
莆田	170.4	161.8	5.3%	53.4	219.4%	商品住宅
宝鸡	100.5	98.3	2.2%	75.8	32.6%	商品住宅

东营	50.7	56.2	-9.8%	33.0	53.7%	商品住宅
南平	127.7	132.5	-3.6%	159.2	-19.8%	商品住宅
三四线合计	94.7	95.3	-0.6%	59.4	59.6%	
总计	48.3	49.4	-2.1%	37.3	29.4%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

3.3 成交均价

房价：本周各能级城市房价环比均上升。

本周我们覆盖的1个一线城市商品住宅成交均价为45852.9元/㎡，环比上升7.4%，同比上升26.0%。10个三四线城市商品住宅成交均价为8491.4元/㎡，环比上升7.7%，同比下降5.7%。

图表 62：主要城市成交均价信息一览表（元/㎡）

城市	本周均价	上周均价	均价环比	去年累计均价	今年累计均价	成交均价同比	备注
上海	45853	42697	7.4%	36553	46045	26.0%	商品住宅
一线合计	45853	42697	7.4%	36553	46045	26.0%	
韶关	6267	6221	0.7%	6484	5906	-8.9%	商品住宅
金华	15932	15106	5.5%	14932	17426	16.7%	商品房
常德	5173	6080	-14.9%	6792	6437	-5.2%	商品住宅
江门	11264	10169	10.8%	11257	10285	-8.6%	商品住宅
泰安	9876	9471	4.3%	9618	9168	-4.7%	商品住宅
池州	5265	5760	-8.6%	6424	6305	-1.9%	商品房
海门	8858	6238	42.0%	15951	11843	-25.8%	商品住宅
焦作	2062	1240	66.3%	6038	3982	-34.1%	商品住宅
六盘水	5294	5241	1.0%	5077	5068	-0.2%	商品住宅
衢州	10549	17834	-40.9%	19422	17793	-8.4%	商品住宅
三四线合计	8491	7884	7.7%	10542	9945	-5.7%	

资料来源：Wind，中邮证券研究所整理

4. 土地市场

2022 年 8 月第 4 周（2022 年 8 月 22 日-2022 年 8 月 28 日，本章“土地市场”下同）：

本周百城土地供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。本周百城供应和成交建面环比 17.03%/-23.84%，溢价率 1.21%，一线供应和成交建面环比 11.24%/-5.55%，溢价率 0.00%，二线供应和成交建面环比 7.41%/-24.28%，溢价率 0.95%，三四线供应和成交建面环比 22.40%/-24.88%，溢价率 1.55%。

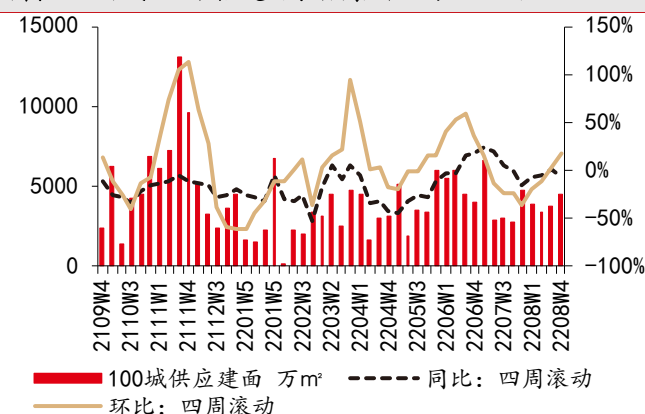
4.1 100 大中城市

100 大中城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比下降。

供应建面：100 大中城市供应土地建筑面积为 4526.65 万平，同比（4 周滚动）下降 7.22%，相比前一周的增速下降 8.81pct，环比（4 周滚动）增长 17.03%，相比前一周的增速上升 13.63pct。

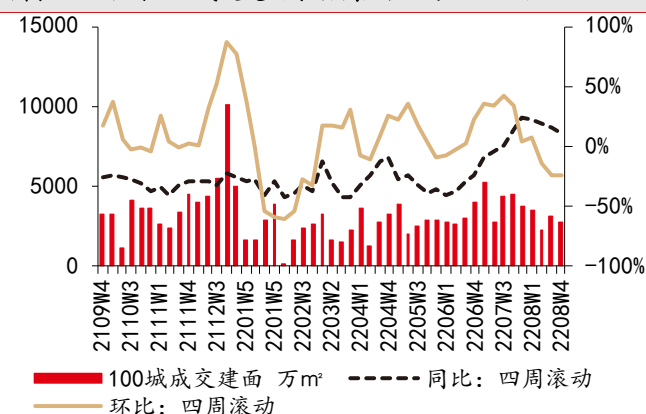
成交建面：100 大中城市成交土地建筑面积为 2772.25 万平，同比（4 周滚动）增长 10.32%，相比前一周的增速下降 4.61pct，环比（4 周滚动）下降 23.84%，相比前一周的增速上升 0.31pct。

图表 63 百城土地供应建面滚动同/环比为-7.22%/17.03%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 64 百城土地成交建面滚动同/环比为 10.32%/-23.84%

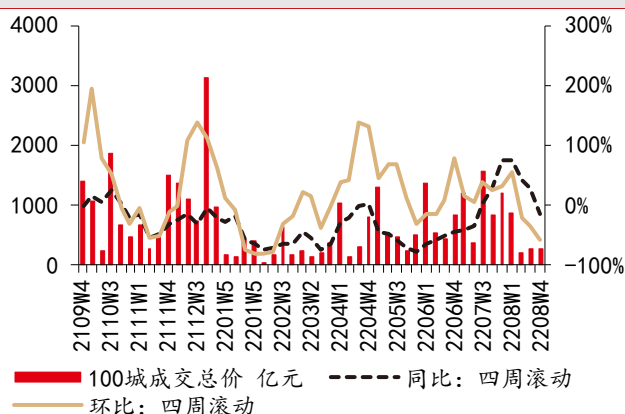


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

成交总价：100 大中城市成交土地总价为 296.37 亿元，同比（4 周滚动）下降 13.20%，相比前一周的增速下降 43.85pct，环比（4 周滚动）下降 57.91%，相比前一周的增速下降 22.70pct。

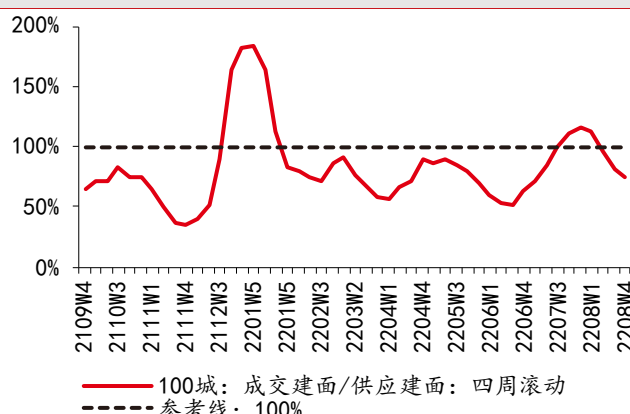
供需关系：100 大中城市成交面积与供应面积的比例为 75.25%，前一周该比例为 80.99%，去年同期该比例为 63.28%。

图表 65 百城土地成交总价滚动同/环比为-13.20%/-57.91%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 66 百城土地成交/供应建面的滚动比例为 75.25%

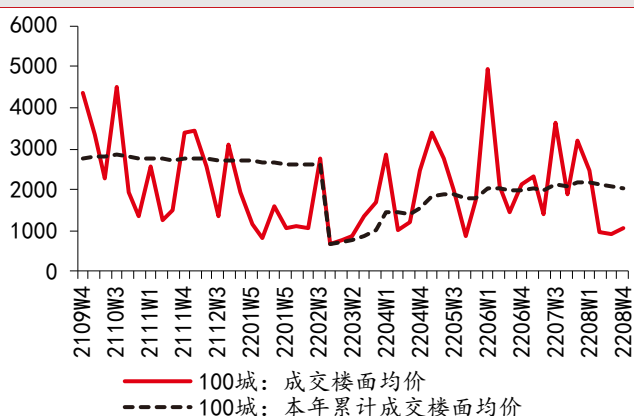


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

楼面地价：100 大中城市楼面地价为 1069.00 元/平方米，同比下降 29.72%，环比增长 13.97%，本年累计成交楼面地价为 2054.89 元/平方米，同比下降 24.40%，环比下降 1.67%。

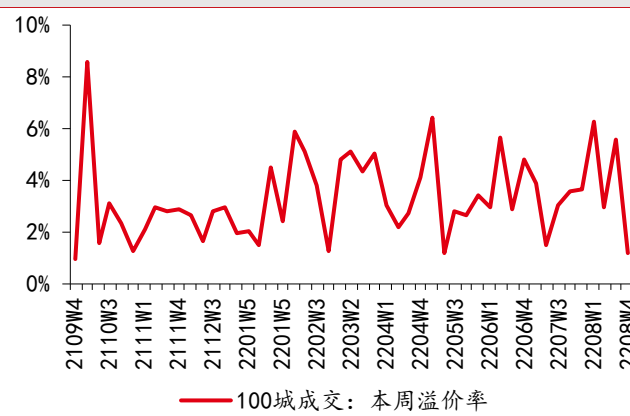
溢价率：100 大中城市溢价率为 1.21%，前一周的溢价率为 5.59%，2022 年 8 月第 4 周的溢价率与之相比下降 4.38pct，去年同期溢价率为 3.78%，2022 年 8 月第 4 周的溢价率与之相比下降 2.57pct。

图表 67 百城土地本年累计成交楼面均价为 2054.89 元/㎡



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 68 百城土地成交溢价率为 1.21%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

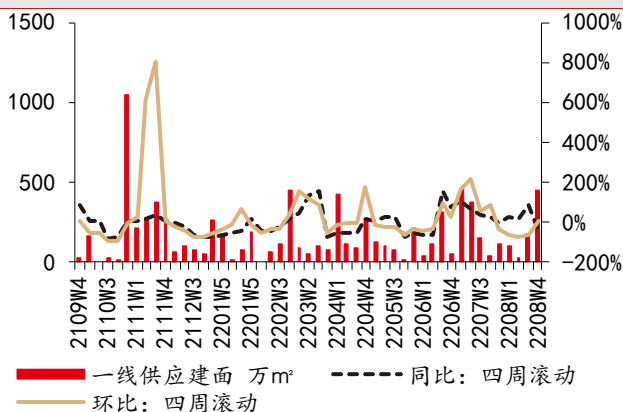
4.2 一线城市

一线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比持平

供应建面：一线城市供应土地建筑面积为 452.52 万平，同比（4 周滚动）下降 45.27%，相比前一周的增速下降 135.93pct，环比（4 周滚动）增长 11.24%，相比前一周的增速上升 69.15pct。

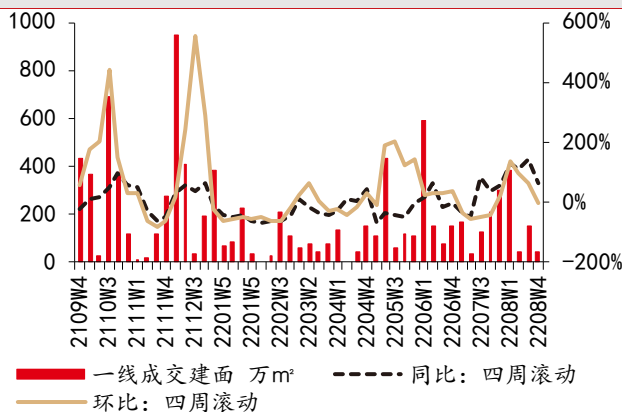
成交建面：一线城市成交土地建筑面积为 40.83 万平，同比（4 周滚动）增长 63.15%，相比前一周的增速下降 80.01pct，环比（4 周滚动）下降 5.55%，相比前一周的增速下降 70.71pct。

图表 69 一线土地供应建面滚动同/环比为-45.27%/11.24%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 70 一线土地成交建面滚动同/环比为 63.15%/-5.55%

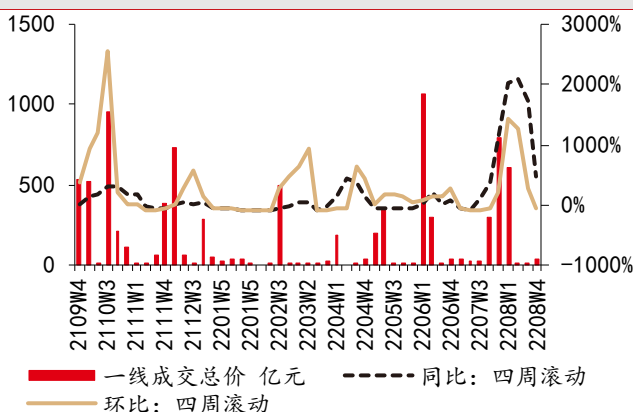


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

成交总价：一线城市成交土地总价为 33.76 亿元，同比（4 周滚动）增长 457.50%，相比前一周的增速下降 1290.01pct，环比（4 周滚动）下降 42.60%，相比前一周的增速下降 316.97pct。

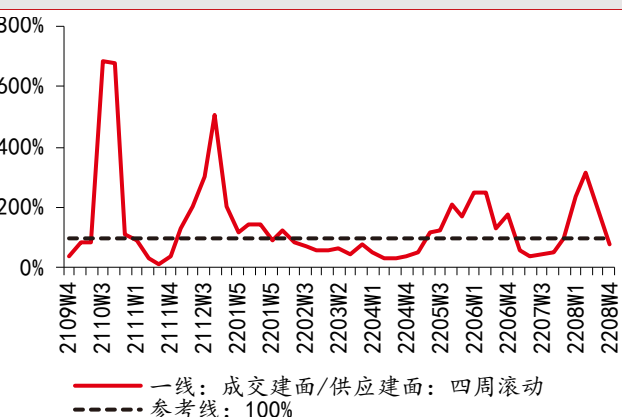
供需关系：一线城市成交面积与供应面积的比例为 79.78%，前一周该比例为 198.99%，去年同期该比例为 26.76%。

图表 71 一线土地成交总价滚动同/环比为 457.50%/-42.60%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 72 一线土地成交/供应建面的滚动比例为 79.78%

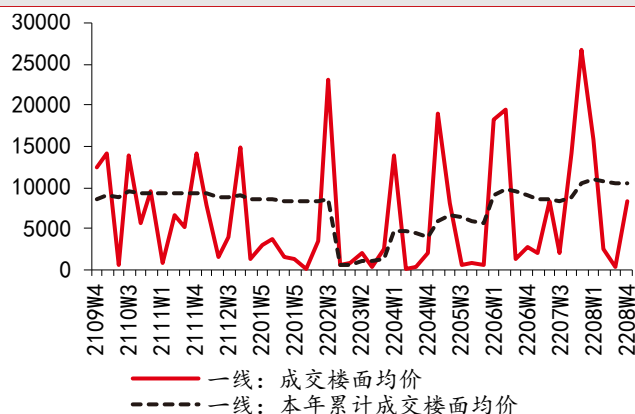


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

楼面地价：一线城市楼面地价为 8267.00 元/平方米，同比增长 75.74%，环比增长 3220.08%，本年累计成交楼面地价为 10412.07 元/平方米，同比增长 23.40%，环比下降 0.22%。

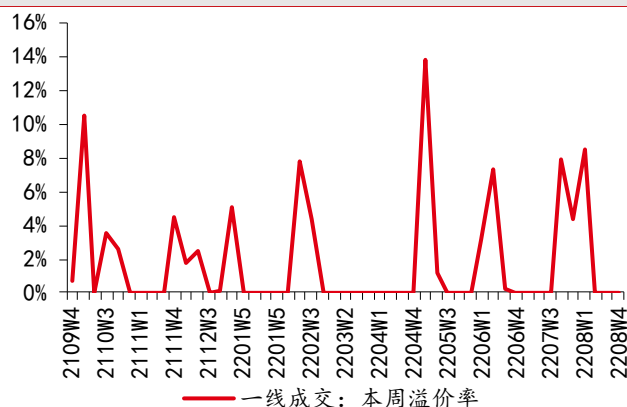
溢价率：一线城市溢价率为 0.00%，前一周的溢价率为 0.00%，2022 年 8 月第 4 周的溢价率与之相比持平 0.00pct，去年同期溢价率为 0.00%，2022 年 8 月第 4 周的溢价率与之相比持平 0.00pct。

图表 73 一线土地本年累计成交楼面均价为 10412.07 元/㎡



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 74 一线土地成交溢价率为 0.00%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

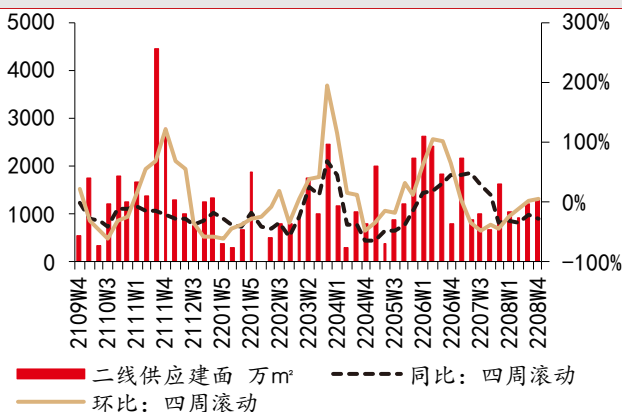
4.3 二线城市

二线城市供应建面环比上升，成交建面环比下降，溢价率环比上升。

供应建面：二线城市供应土地建筑面积为 1325.85 万平，同比（4 周滚动）下降 25.62%，相比前一周的增速下降 4.19pct，环比（4 周滚动）增长 7.41%，相比前一周的增速上升 5.22pct。

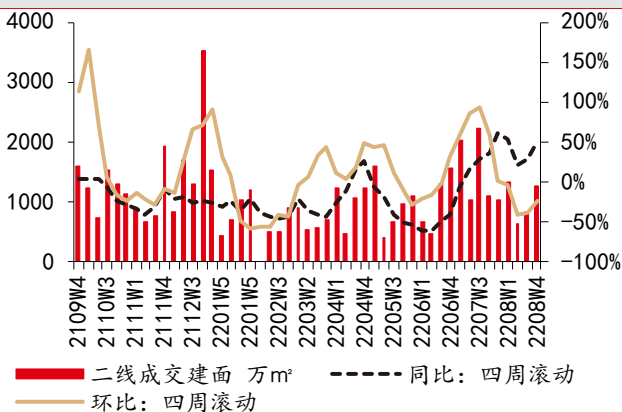
成交建面：二线城市成交土地建筑面积为 1277.94 万平，同比（4 周滚动）增长 51.31%，相比前一周的增速上升 21.74pct，环比（4 周滚动）下降 24.28%，相比前一周的增速上升 15.57pct。

图表 75 二线土地供应建面滚动同/环比为-25.62%/7.41%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 76 二线土地成交建面滚动同/环比为 51.31%/-24.28%

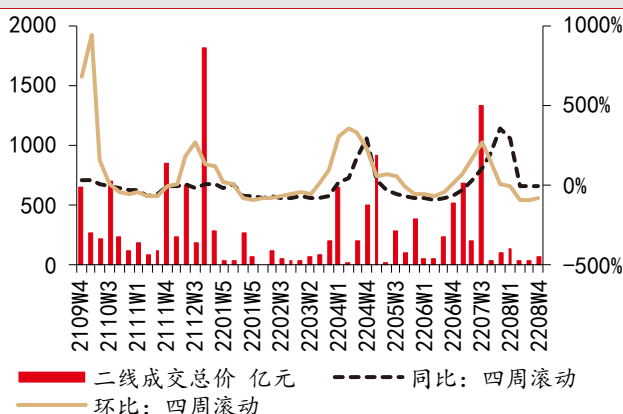


数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

成交总价：二线城市成交土地总价为 79.12 亿元，同比（4 周滚动）增长 2.14%，相比前一周的增速上升 0.59pct，环比（4 周滚动）下降 82.38%，相比前一周的增速上升 2.94pct。

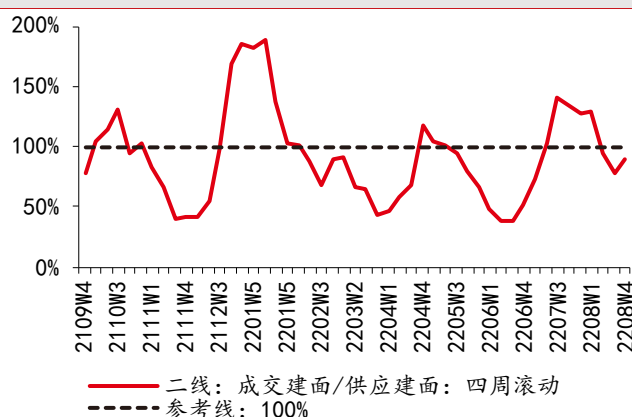
供需关系：二线城市成交面积与供应面积的比例为 89.64%，前一周该比例为 78.60%，去年同期该比例为 44.07%。

图表 77 二线土地成交总价滚动同/环比为 2.14%/-82.38%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 78 二线土地建面/供应建面的滚动比例为 89.64%

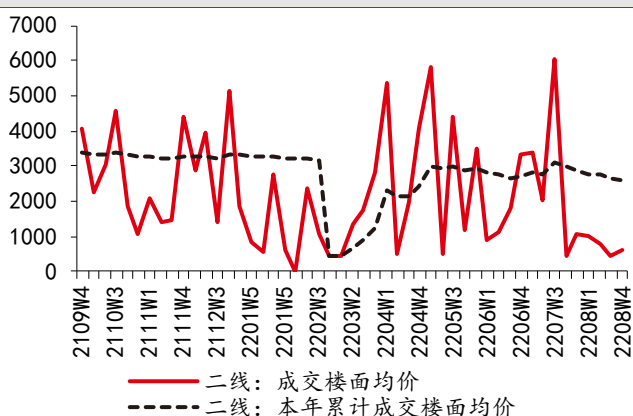


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 二线城市楼面地价为 619.00 元/平方米, 同比下降 5.35%, 环比增长 38.79%, 本年累计成交楼面地价为 2572.66 元/平方米, 同比下降 21.70%, 环比下降 3.53%。

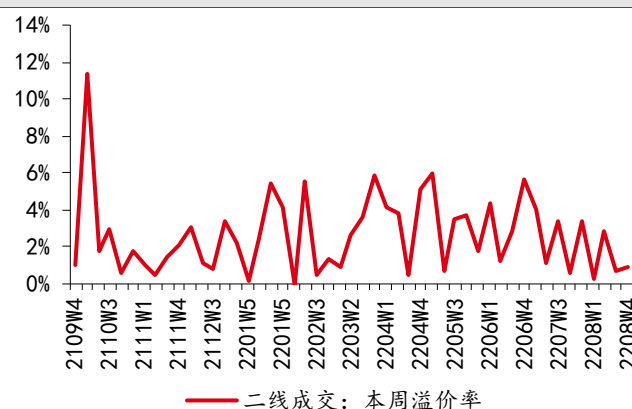
溢价率: 二线城市溢价率为 0.95%, 前一周的溢价率为 0.75%, 2022 年 8 月第 4 周的溢价率与之相比增长 0.20pct, 去年同期溢价率为 5.52%, 2022 年 8 月第 4 周的溢价率与之相比下降 4.57pct。

图表 79 二线土地本年累计成交楼面均价为 2572.66 元/㎡



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 80 二线土地成交溢价率为 0.95%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

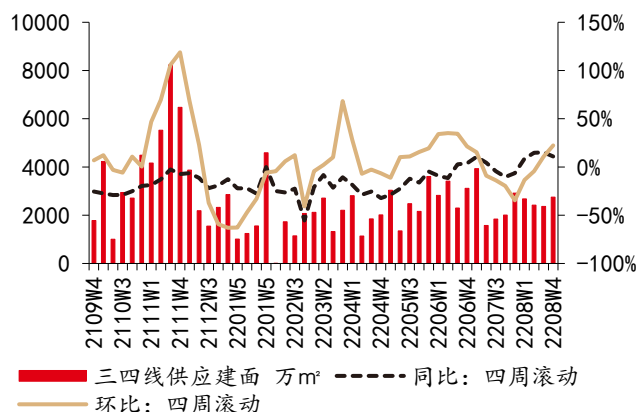
4.4 三四线城市

三四线城市供应建面环比上升, 成交建面环比下降, 溢价率环比下降。

供应建面: 三四线城市供应土地建筑面积为 2748.28 万平, 同比 (4 周滚动) 增长 10.86%, 相比前一周的增速下降 4.30pct, 环比 (4 周滚动) 增长 22.40%, 相比前一周的增速上升 11.55pct。

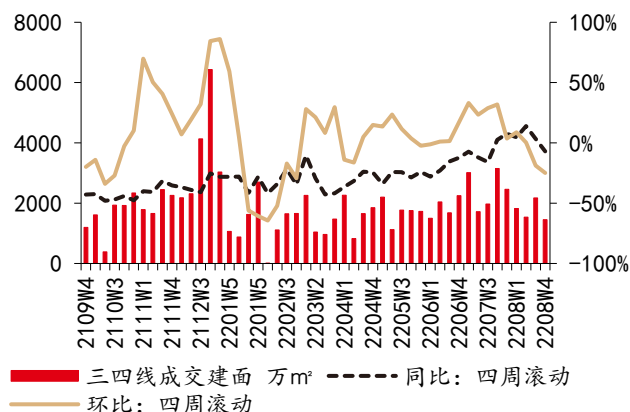
成交建面: 三四线城市成交土地建筑面积为 1453.47 万平, 同比 (4 周滚动) 下降 7.04%, 相比前一周的增速下降 10.41pct, 环比 (4 周滚动) 下降 24.88%, 相比前一周的增速下降 6.07pct。

图表 81 三四线土地供应建面滚动同/环比为 10.86%、22.40%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 82 三四线土地成交建面滚动同/环比为-7.04%、-24.88%

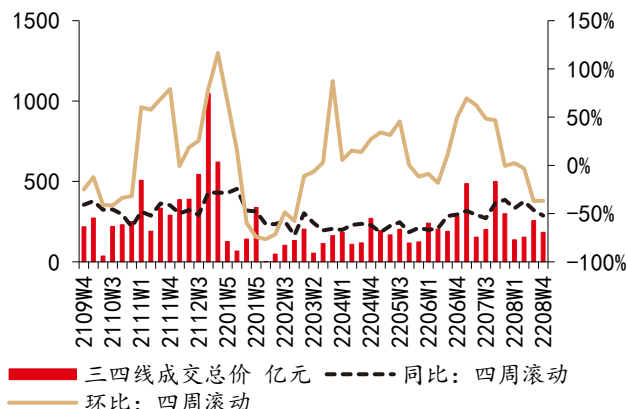


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

成交总价: 三四线城市成交土地总价为 183.49 亿元, 同比 (4 周滚动) 下降 52.18%, 相比前一周的增速下降 5.83pct, 环比 (4 周滚动) 下降 36.70%, 相比前一周的增速上升 0.25pct。

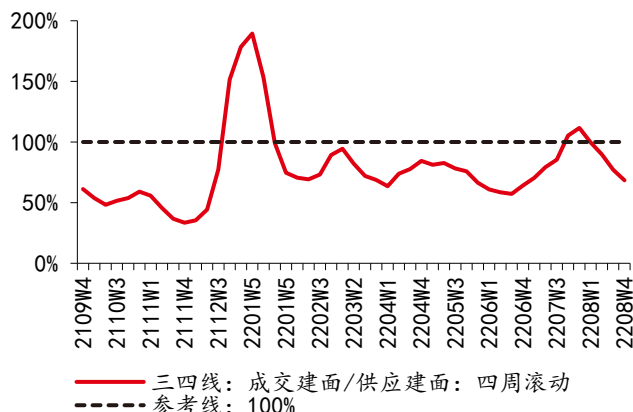
供需关系: 三四线城市成交面积与供应面积的比例为 68.48%, 前一周该比例为 77.12%, 去年同期该比例为 81.67%。

图表 83 三四线土地总价滚动同/环比为-52.18%、-36.70%



数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

图表 84 三四线土地成交/供应建面的滚动比例为 68.48%

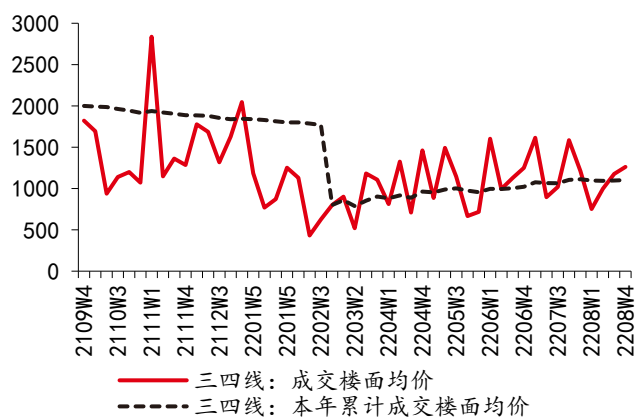


数据来源: Wind, 中邮证券研究所整理

楼面地价: 三四线城市楼面地价为 1262.00 元/平方米, 同比下降 20.53%, 环比增长 7.22%, 本年累计成交楼面地价为 1102.27 元/平方米, 同比下降 45.14%, 环比增长 0.44%。

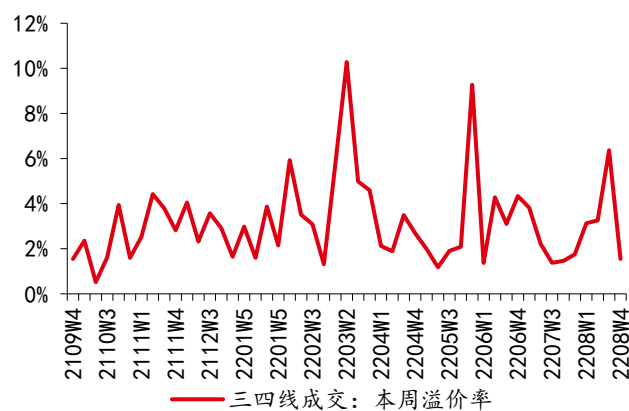
溢价率: 三四线城市溢价率为 1.55%, 前一周的溢价率为 6.37%, 2022 年 8 月第 4 周的溢价率与之相比下降 4.82pct, 去年同期溢价率为 4.22%, 2022 年 8 月第 4 周的溢价率与之相比下降 2.67pct。

图表 85 三四线土地本年累计成交楼面均价为 1102.27 元/m²



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

图表 86 三四线土地成交溢价率为 1.55%



数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

5. 政策梳理

各地继续因城施策维稳房地产市场。1) 山东省威海市、福建省宁德市福安市、河北省承德市隆化县公积金贷款额度提升；2) 贵州省贵阳市调整公积金贷款认房认贷规则，取消两次公积金贷款间隔 12 个月的限制；3) 惠州市支持预提公积金账户余额用于支付购房首付款；4) 浙江省杭州市富阳区购买新房给予 50%的契税补助，集体购房鼓励房企给予折扣；5) 河南省郑州市推出郑州都市圈 9 城公积金互认互贷；6) 广东省多地加强保交房管理；7) 海南省拟推出“一人购房全家帮”相关住房公积金互助使用政策。

图表 87 房地产行业近期政策

发布时间	部门/会议/区域	文件/政策	政策内容
2022-08-29	山东省威海市	《关于调整住房公积金贷款政策的通知》	借款申请人和配偶均符合申贷条件的，最高贷款额度由 60 万元提高到 80 万元；借款申请人本人符合申贷条件的，最高贷款额度由 40 万元提高到 50 万元。调整可贷额度。可贷额度由借款申请人和配偶双方住房公积金账户余额的 20 倍提高到 30 倍。
2022-08-29	福建省宁德市福安市住房和城乡建设局等九部门	《关于优化房地产政策促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	按照国家生育政策生育二孩或三孩的家庭申请公积金贷款，双职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度提高至 80 万元，单职工缴存住房公积金的家庭最高贷款额度提高至 45 万元。此外，降低二套房首付比例要求，职工家庭第二次申请使用住房公积金贷款或购买第二套住房，首付比例从 50%降低至 30%。
2022-08-30	贵阳市住房公积金管理委员会	《贵阳贵安住房公积金促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》	缴存职工家庭已经结清全部个人住房贷款或仅有一笔未结清的商业性个人住房贷款的，再次购房申请住房公积金个人住房贷款按首套房贷款确定首付款比例，最低不低于 20%。新增个人贴息贷款规模 20 亿元，并根据需求适度增加贴息贷款规模。取消两次住房公积金个人住房贷款须间隔 12 个月以上的限制。
2022-08-31	惠州市住房和城乡建设局、惠州市住房公积金管理中心	《关于实施预提住房公积金支付购房首付款的通知》	购房职工(含共有人)及配偶可先向惠州市住房公积金管理中心申请预提住房公积金账户内的金额用于支付购房首付款：(一)在惠州市购买新建商品住房(含预售房和现房)。(二)所购商品房的房地产企业、购房职工(含共有人)及配偶共同签署《购房职工提取住房公积金支付首付款承诺书》。
2022-09-01	杭州市富阳区	《“聚力人才招引 助力产业强区”的若干意见》	在 2023 年 9 月 30 日(含)前购买富阳区普通新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后，将按照实际缴纳契税金额的 50%标准给予补助。此外，根据企业职工实际情况需要集体购买新建商品住房的，鼓励富阳区房地产项目在备案价打折优惠后的价格基础上，对集体购买 5 套及以上的，再给予下浮 2%优惠；对集体购买 10 套及以上的，优惠下浮 3%。
2022-09-01	郑州住房公积金管理中心	《关于“1+8 郑州都市圈”住房公积金一体化协同发展有关事项的通知》	为进一步方便住房公积金业务跨市域办理，助力郑州、开封、洛阳、平顶山、许昌、漯河、新乡、焦作、济源“1+8 郑州都市圈”经济发展，都市圈住房公积金实行互认互贷。
2022-09-01	深圳市龙岗区	《龙岗区关于进一步加强房地产项目全周期监管的指导意见》	从加强土地使用源头管理、注重设计合理性、加大建设监管力度、完善销售环节管理、严格验收环节监管、确保有序交付和强化使用管理等方面提出意见
2022-09-02	海南省住房公积金管理局	《关于调整住房公积金使用政策的通知(征求意见稿)》	拟推出“一人购房全家帮”相关住房公积金互助使用政策，保障缴存人住房刚性需求。

2022-09-02	河北省承德市隆化县	《隆化县稳定经济运行的若干政策措施》	购买符合要求的绿色建筑住房，公积金贷款额度上浮 20%
------------	-----------	--------------------	-----------------------------

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

6. 公司公告

图表 88 房地产行业上市公司近期公告

上市公司	公告时间	公告内容
保利物业	2022-08-29	2022 年上半年收入约为人民币 6,449.4 百万元, 较 2021 年同期增加约 25.2%; 拥有人应占期内溢利约为人民币 628.3 百万元, 较 2021 年同期增加约 28.0%; 每股基本盈利约为人民币 1.14 元。
福星股份	2022-08-30	2022 年上半年营业收入同比增长 154.60%, 归母净利润同比下降 38.88%。
华侨城 A	2022-08-30	2022 年上半年营业收入同比下降 28.76%, 归母净利润同比下降 93.34%。
中交地产	2022-08-30	2022 年上半年营业收入同比增长 151.39%, 归母净利润同比下降 47.87%。
华发股份	2022-08-30	2022 年上半年营业收入同比增长 20.37%, 归母净利润同比增长 9.44%。
招商蛇口	2022-08-30	2022 年上半年营业收入同比增长 28.90%, 归母净利润同比下降 55.61%。
保利发展	2022-08-30	2022 年上半年营业收入同比增长 23.13%, 归母净利润同比增长 5.11%。
中南建设	2022-08-30	2022 年上半年营业收入同比下降 37.28%, 归母净利润同比下降 192.41%。
荣盛发展	2022-08-30	2022 年上半年营业收入同比下降 57.63%, 归母净利润同比下降 188.96%。
大悦城	2022-08-30	2022 年上半年营业收入同比增长 5.28%, 归母净利润同比下降 86.02%。
旭辉控股集团	2022-08-30	2022 年上半年持有物业收入同比增长 69.5%至人民币 6.623 亿元; 核心净利润为人民币 18.20 亿元, 核心净利润率为 6.1%。
碧桂园	2022-08-30	2022 年上半年总收入约为人民币 1,623.6 亿元, 毛利约为人民币 172.1 亿元, 净利润约为人民币 19.1 亿元, 本公司股东应占核心净利润 1 约为人民币 49.1 亿元。
中国金茂	2022-08-30	2022 年上半年收入同比增长 1%, 本公司所有者应占溢利同比下降 40%, 本公司所有者应占溢利一扣除投资物业公平值收益 (已扣除递延税项) 同比下降 26%。
新城控股	2022-08-31	2022 年上半年营业收入同比增长 45.89%, 归母净利润同比下降 30.11%。
万科 A	2022-08-31	2022 年上半年营业收入同比增长 23.82%, 归母净利润同比增长 10.64%。
金科股份	2022-08-31	2022 年上半年营业收入同比下降 28.77%, 归母净利润同比下降 138.78%。
阳光城	2022-08-31	2022 年上半年营业收入同比下降 69.08%, 归母净利润同比下降 278.79%。
华润置地	2022-08-31	二零二二年上半年综合营业额为人民币 728.9 亿元, 按年下降 1.1%。二零二二年上半年, 扣除投资物业评估增值后的核心股东应占溢利人民币 101.6 亿元, 同比增长 2.6%
中海物业	2022-08-31	二零二二年上半年整体收益上升了 35.3%至港币 5,813.9 百万元, 去年同期为港币 4,295.6 百万元。整体毛利较去年同期上升了 27.1%至港币 877.4 百万元; 本公司股东应占溢利较去年同期上升 32.7%, 达港币 521.7 百万元。
保利发展	2022-09-02	2022 年度第五期绿色中期票据发行完成, 总额 5 亿元, 票面利率 2.75%, 期限 3 年。
旭辉控股集团	2022-09-02	在公开市场购买合共 1,000,000 股本公司股份 (「股份」), 总代价约为 1,977,000 港元 (不包括相关交易费)。
金地集团	2022-09-03	大家人寿于 2022 年 8 月 22 日至 9 月 1 日, 通过集中竞价方式, 累计减持公司股份 19,422,200 股, 减持后其持有公司股份占公司总股本比例小于 5%。

阳光城	2022-09-03	截至 2022 年 9 月 1 日，泰康人寿通过大宗交易和集中竞价的方式合计减持其持有的公司无限售条件流通股 165,174,779 股，占公司总股本 3.99%，本次减持计划已实施完毕。
-----	------------	--

数据来源：Wind，中邮证券研究所整理

7. 风险提示

政策施行效果不及预期、疫情恶化。

中邮证券投资评级标准

股票投资评级标准：

- 推荐： 预计未来 6 个月内，股票涨幅高于沪深 300 指数 20%以上；
- 谨慎推荐： 预计未来 6 个月内，股票涨幅高于沪深 300 指数 10%—20%；
- 中性： 预计未来 6 个月内，股票涨幅介于沪深 300 指数-10%—10%之间；
- 回避： 预计未来 6 个月内，股票涨幅低于沪深 300 指数 10%以上；

行业投资评级标准：

- 强于大市： 预计未来 6 个月内，行业指数涨幅高于沪深 300 指数 5%以上；
- 中性： 预计未来 6 个月内，行业指数涨幅介于沪深 300 指数-5%—5%之间；
- 弱于大市： 预计未来 6 个月内，行业指数涨幅低于沪深 300 指数 5%以上；

可转债投资评级标准：

- 推荐： 预计未来 6 个月内，可转债涨幅高于中信标普可转债指数 10%以上；
- 谨慎推荐： 预计未来 6 个月内，可转债涨幅高于中信标普可转债指数 5%—10%；
- 中性： 预计未来 6 个月内，可转债涨幅介于中信标普可转债指数-5%—5%之间；
- 回避： 预计未来 6 个月内，可转债涨幅低于中信标普可转债指数 5%以上；

分析师声明

撰写此报告的分析师（一人或多人）承诺本机构、本人以及财产利害关系人与所评价或推荐的证券无利害关系。

本报告所采用的数据均来自我们认为可靠的目前已公开的信息，并通过独立判断并得出结论，力求独立、客观、公平，报告结论不受本公司其他部门和人员以及证券发行人、上市公司、基金公司、证券资产管理公司、特定客户等利益相关方的干涉和影响，特此声明。

免责声明

中邮证券有限责任公司（以下简称“中邮证券”）具备经中国证监会批准的开展证券投资咨询业务的资格。

本报告信息均来源于公开资料或者我们认为可靠的资料，我们力求但不保证这些信息的准确性和完整性。报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价，中邮证券不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任。客户不应以本报告取代其独立判断或仅根据本报告做出决策。

中邮证券可发出其它与本报告所载信息不一致或有不同结论的报告。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

中邮证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者计划提供投资银行、财务顾问或者其他金融产品等相关服务。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供中邮证券客户中的专业投资者使用，若您非中邮证券客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司不会因接收人收到、阅读或关注本报告中的内容而视其为专业投资者。

本报告版权归中邮证券所有，未经书面许可，任何机构或个人不得存在对本报告以任何形式进行翻版、修改、节选、复制、发布，或对本报告进行改编、汇编等侵犯知识产权的行为，亦不得存在其他有损中邮证券商业性权益的任何情形。如经中邮证券授权后引用发布，需注明出处为中邮证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节或修改。

中邮证券对于本申明具有最终解释权。

公司简介

中邮证券有限责任公司，2002年9月经中国证券监督管理委员会批准设立，注册资本50.6亿元人民币。中邮证券是中国邮政集团有限公司绝对控股的证券类金融子公司。

中邮证券的经营经营范围包括证券经纪、证券投资咨询、证券投资基金销售、融资融券、代销金融产品、证券资产管理、证券承销与保荐、证券自营和与证券交易、证券投资活动有关的财务顾问等。中邮证券目前已经在北京、陕西、深圳、山东、江苏、四川、江西、湖北、湖南、福建、辽宁、吉林、黑龙江、广东、浙江、贵州、新疆、河南、山西等地设有分支机构。

中邮证券紧紧依托中国邮政集团有限公司雄厚的实力，坚持诚信经营，践行普惠服务，为社会大众提供全方位专业化的证券投、融资服务，帮助客户实现价值增长。中邮证券努力成为客户认同、社会尊重，股东满意，员工自豪的优秀企业。

业务简介

■ 证券经纪业务

公司经中国证监会批准，开展证券经纪业务。业务内容包括：证券的代理买卖；代理证券的还本付息、分红派息；证券代保管、鉴证；代理登记开户；

公司为投资者提供现场、自助终端、电话、互联网、手机等多种委托通道。公司开展网上交易业务已经中国证监会核准。

公司全面实行客户交易资金第三方存管。目前存管银行有：中国邮政储蓄银行、中国工商银行、中国农业银行、中国银行、中国建设银行、交通银行、民生银行、兴业银行、招商银行、北京银行、华夏银行。

■ 证券自营业务

公司经中国证监会批准，开展证券自营业务。使用自有资金和依法筹集的资金，以公司的名义开设证券账户买卖依法公开发行的或中国证监会认可的其他有价证券的自营业务。自营业务内容包括权益类投资和固定收益类投资。

■ 证券投资咨询业务

公司经中国证监会批准开展证券投资咨询业务。为证券投资者或客户提供证券投资的相关信息、分析、预测或建议。

■ 证券投资基金销售业务：公司经中国证监会批准开展证券投资基金销售业务。代理发售各类基金产品，办理基金份额申购、赎回等业务。

■ 证券资产管理业务：公司经中国证监会批准开展证券资产管理业务。

■ 证券承销与保荐业务：公司经中国证监会批准开展证券承销与保荐业务。

■ 财务顾问业务：公司经中国证监会批准开展财务顾问业务。