



Research and
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年5月4日

房地产行业周报

中央释放积极信号，各地政策加码频出

江宇辉 地产行业分析师

编号: S1500522010002

电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

内容摘要

- **本周核心观点：**中共中央政治局为地产释放积极信号，金融管理部门开会针对12家问题房企的纾困进行指导，国务院、发改委也提出保障房地产稳增长政策，各地出台放松政策频率更为密集。本周新房成交面积保持环比增长，同比增速降幅收窄。二手房市场同比降幅收窄，其中二线城市领涨、同比已经由负转正。土地方面，本周供应、成交面积与上周变化不大，供需比略微上升，其中一线城市成交建面同比增速为68.8%，增长较快，二三线依旧未见好转。本周融资方面也出现一定回暖，发债偿债均有所上升，净融资额由负转正，信托发行数量、金额均环比上升。整体来看由于疫情、整体环境等影响本周新房、二手房成交面积环比上升，同比降幅扩大，土地市场环比上升、同比降幅缩窄，商品房库存量持续上升。
- **重点政策分析：**中共中央政治局4月29日召开会议，其中针对房地产行业，会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管、促进房地产市场平稳健康发展。本次会议提到守住不发生系统性风险底线。可以看出近期房地产风险是国家比较重视的需要积极管控的内容，要防范房地产风险蔓延到其他领域。受外部环境及本次疫情影响，一二季度GDP增速承压，本次会议明确了今年GDP增速5.5%的目标不变，可见国家对地产行业有效管控的决心和对后续地产发力的预期。本次中央对政策宽松的表态较15年以来几次地产周期放松有一定的变化，在坚持“房住不炒”的总基调下，本次提出了根据当地实际情况出发完善房地产政策，改善住房需求，这也是继2021年12月中共中央政治局会议以及2022年3月政府报告之后更为明确支持地方因城施策改变房地产政策的提法，为各地政策进一步综合性放松打开了空间。
- **一周行情回顾：**本周（2022/4/25-2022/5/1）申万房地产指数下跌0.96%，跑赢上证综指0.33pct，在各类板块中位列第8/32，恒生地产建筑业指数上涨0.24%，跑输恒生综指2.06pct。本周涨幅前3的地产公司为：中交地产（45.95%）、南国置业（33.91%）、滨江集团（22.62%）。本周跌幅前3的地产公司分别为：皇庭国际（-39.75%）、泰禾集团（-24.5%）、*ST绿景（-22.45%）。本周（2022/4/25-2022/5/1）恒生物业服务及管理板块上涨3.5%，跑赢恒生综指1.19pct，跑输恒生中国企业指数1.18pct，在各类板块中位列第9/28。本周涨幅前3的公司分别为：宝龙商业（12.6%）、时代邻里（12.26%）、滨江服务（9.09%），本周跌幅前3的公司分别为：佳兆业美好（-9.01%）、第一服务控股（-4.65%）、建发物业（-1.8%）。
- **地产市场监测：**上周六至本周五（2022/4/23-2022/4/29）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积217.02万平，环比上升1.9%，同比下降48.4%，降幅缩窄。：16城二手房成交面积198.5万平，环比上升29.5%，同比下降9.7%，降幅收窄。上周（2022/4/18-2022/4/24）100大中城市土地供应建面2942.82万平，同比下降34%，环比上升4.2%，土地成交建面1801.13万平，同比下降45.9%，环比下降1.81%，供需比上升至1.63。
- **房企融资情况：**本周（2022/4/25-2022/5/1）房企境内新发债总额为216.43亿元，同比下降1%，环比上升23.89%。信托发行方面，本周发行9只房地产信托，发行规模7.82亿元，环比下降79.74%。平均年收益率7.57%，平均期限1.81年。
- **风险因素：**政策风险：政策放松进度不及预期。市场风险：地产行业市场恢复不及预期，疫情控制情况不及预期。

重点政策分析-政策速览

日期	区域	发布机构	类型	内容
2022/4/25	全国	金融管理部门	出险房企纾困	4月25日金融管理部门分别对6家国有银行、12家股份行以及5家AMC公司进行开会指导。据澎湃新闻了解，会议主要针对12家问题房企的纾困进行指导。主要内容包括：AMC可以接收2021年底以前资产用途是土地贷款的资产，可以收金融机构暂未纳入不良的贷款，可以收集团2021年年底之前的关联方应收账款，与关联方合作收购的不纳入重大关联交易。以上业务开展不纳入房地产贷款的集中度管理，保证按揭发放。另外，以上的业务资本金按照50%计量，同时要全力支持开发贷，资金务必进行封闭管理。另外，对于四证不全并购项目、涉及并购贷款置换土地出让金项目等合规性要求有所放松。
2022/4/25	全国	国务院	保障性租赁住房	国务院：完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给，强化用地用房保障。2022年4月25日，国务院办公厅出台关于进一步释放消费潜力、促进消费持续恢复的意见，鼓励各省、自治区、直辖市人民政府加快构建新发展格局，协同发力、远近兼顾，综合施策释放消费潜力，促进消费持续恢复。其中提到应对疫情影响，促进消费有序恢复发展：围绕保市场主体加大助企纾困力度。深入落实扶持制造业、小微企业和个体工商户的减税退税降费政策。推动金融系统通过降低利率、减少收费等多种措施，向实体经济让利。（新闻来源：观点网）
2022/4/27	全国	发改委	积极扩大有效投资、促进经济平稳健康发展	4月27日获悉，国家发展改革委微信公众号近日发文《积极扩大有效投资 促进经济平稳健康发展》。文章提到，今年以来，国家发展改革委坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署，会同有关方面扎实做好稳投资工作，积极扩大有效投资，促进投资平稳增长。文章还提到，坚持发挥市场主体作用，充分调动社会投资积极性。积极做好社会资本投融资合作对接工作，充分发挥向民间资本推介项目长效机制作用，加强项目融资保障。推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展，盘活存量资产、形成投资良性循环。规范推进政府社会资本合作（PPP）。（新闻来源：观点网）
2022/4/28	全国	中共中央政治局	地产政策“宽松”	中共中央政治局4月29日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作，审议《国家“十四五”期间人才发展规划》。会议指出要促进平台经济健康发展，完成平台经济专项整改，实施常态化监管，出台支持平台经济规范健康发展的具体措施。会议要求，要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间，要加快落实已经确定的政策，实施好退税减税降费等政策，用好各类货币政策工具。会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线，要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管、促进房地产市场平稳健康发展。

重点政策分析-政策速览

日期	区域	发布机构	类型	内容
2022/4/28	广东	广东省政府	综合性政策	发布《广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案》，其中明确指出，促进房地产市场平稳健康发展
2022/4/29	贵阳	贵阳市人民政府	综合性政策	降低土拍竞买保证金最低比例，加大住房公积金支持力度，落实相关信贷政策，降低个人住房消费门槛，降低首付等
2022/4/28	重庆	重庆税务局	下调房企税率	市内未完工房地产开发产品计税毛利率调整为15%，属于经济适用房、限价房和危改房的，计税毛利率为3%
2022/4/25	天津	天津金融局	银行间住房租赁类REITs产品	近日，据天津金融局消息，融信通达(天津)商业保理有限公司成功发行全国首单银行间住房租赁类REITs产品，发行规模达9亿元，期限15年，票面利率5%。据观点新媒体了解，该笔业务为全国银行间首笔住房租赁股权类REITs产品，为熙悦林语北区1355套长租公寓提供了创新资产盘活路径。参与机构包括首开股份、融信通达、建信信托、中国建设银行、大公国际资信评估等。
2022/4/26	沈阳	沈阳市房产局、国家税务总局沈阳市税务局	二手房免税年限	个人住房转让增值税免征年限由5年调整为2年
2022/4/27	南京	南京市住房保障和房产局	部分放松限购、限贷	网传南京外地户籍购房资格由原来的3年内交足2年社保，变更为1年内交足6个月社保
2022/4/27	廊坊	廊坊市政府	取消限购	廊坊市政府发布《关于公布市政府规范性文件清理结果的通知》，对2017年限购文件予以废止
2022/4/27	广东佛山	佛山市住房和城乡建设局	部分放松限购	佛山对最近一次契税缴纳时间或不动产登记时间满5年的商品住房不再限购
2022/4/28	无锡		部分放松限购	多孩家庭可在限购区新购一套住房，父母投靠可多买一套
2022/4/29	沈阳	沈阳市房产局等三部门	放松限购	外地人在沈购新房不再提供个税或社保证明
2022/4/28	无锡	部分银行	降低首付、贷款利率	个别银行针对部分商品房首套房首付比例松动到了二成，多家银行首套房首贷利率降至4.6%，二套房利率降至5.2%
2022/4/28	廊坊	地区银行	降低首付、贷款利率	廊坊地区银行首套房贷首付比例从30%降为20%，二套房首付比例由50%最低降至30%。首套房贷利率下调为5%，二套房贷利率为5.5%

重点政策分析-政策速览

日期	区域	发布机构	类型	内容
2022/4/26	无锡	无锡市住房公积金管理中心	公积金贷款额度	无锡上调公积金贷款额度：二孩三孩家庭最高可贷100万
2022/4/26	天津	天津市住房公积金管理中心	公积金贷款额度	天津公积金贷款购房首套限额将提至80万，采取动态调整规则
2022/4/26	淮安	淮安市住房公积金管理中心	公积金贷款额度	淮安上调公积金贷款最高额度：单人首套房44万元，二套房40万元
2022/4/27	扬州	扬州住房公积金管理中心	公积金贷款额度	双缴存职工公积金贷款最高额度调整为60万元，单缴存职工的住房公积金贷款最高额度由30万元调整为36万元。
2022/4/28	贵州黔南	黔南州住房公积金管理中心	公积金贷款	调整住房公积金政策，取消在贵阳市行政区域内购买住房办理提取业务的户籍限制，取消公积金贷款次数对购房及偿还住房贷款提取的限制等
2022/4/28	安徽铜陵	铜陵市住房公积金管理中心	公积金贷款额度	单人最高贷40万元，夫妻双方最高可贷50万元
2022/4/28	泸州		公积金贷款认定	公积金贷款的住房套数认定标准为“认贷不认房”
2022/4/29	河南南阳	南阳市人民政府	公积金贷款额度	最高限额由不得超过60万元提高到不得超过80万元
2022/4/26	河南	河南政府网	保障性住房	发展人才公寓，从土地、税费及资金等方面给予政策支持
2022/4/26	海南	海南省住建厅等六部门	保障性租赁住房	海南省2022年计划新筹集2000套保障性租赁住房
2022/4/29	重庆	重庆市住房和城乡建设委员会	保障性租赁住房	重庆落实保障性租赁住房10.5万套（间）
2022/4/27	广东江门	广东省江门市住建局、商务局	购房补贴	将向购房者发放总价值3700万元消费券

重点政策分析-重点政策解读

政策：中共中央政治局4月29日召开会议，分析研究当前经济形势和经济工作，审议《国家“十四五”期间人才发展规划》。会议指出要促进平台经济健康发展，完成平台经济专项整改，实施常态化监管，出台支持平台经济规范健康发展的具体措施。会议要求疫情要防住、经济要稳住、发展要安全，要加大宏观政策调节力度，扎实稳住经济，努力实现全年经济社会发展预期目标，保持经济运行在合理区间。要加快落实已经确定的政策，实施好退税、减税、降费等政策，用好各类货币政策工具，要抓紧谋划增量政策工具，加大相机调控力度。

其中针对房地产行业，会议强调，要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线。要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管、促进房地产市场平稳健康发展。会议强调要防止各类“黑天鹅”、“灰犀牛”事件发生。

有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线：本次会议提到守住不发生系统性风险底线。可以看出近期房地产风险是国家比较重视的需要积极管控的内容，要防范房地产风险蔓延到其他领域。受外部环境及本次疫情影响，一二季度GDP增速承压，乐观预测受疫情影响二季度GDP增速为3.28%，而本次会议明确了今年GDP增速5.5%的目标不变，可见国家对地产行业有效管控的决心和对后续地产发力的预期。

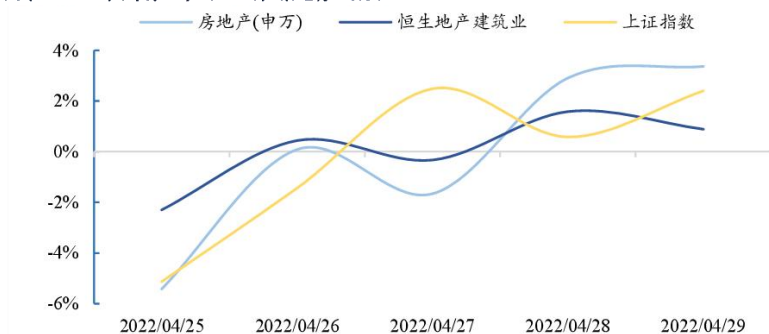
支持各地从当地实际出发完善房地产政策，为各地政策放松进一步打开空间：本次中央对政策宽松的表态较15年以来几次地产周期放松有一定的变化，在坚持“房住不炒”的总基调下，本次提出了根据当地实际情况出发完善房地产政策，改善住房需求，这也是继，是2021年12月中共中央政治局会议提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展”表述以及2022年3月政府工作报告中“继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。”之后更为明确支持地方因城施策改变房地产政策的提法，为各地政策进一步综合性放松打开了空间。目前商品房销售额单月同比下降已经持续了9个月，平均下降幅度已经超过2014年周期，接近2008年周期，但政策放松力度仍显不足，放松限购限贷的城市能级不高、放松措施不够综合。在本次会议之后预计会有更多城市出台更为有力的全面政策，政策的城市能级也将逐步提高。

销售端、企业端有望进一步缓解：销售端较以往提出满足合理住房需求不同，本次进一步提到支持刚性和改善性住房需求，为各地打开首套和二套的需求空间提供了有力的政策支持。在企业端，本次提到了守住不发生系统性风险底线，再结合4月25日金融管理部门主要针对12家问题房企的纾困问题分别对6家国有银行、12家股份行以及5家AMC公司进行开会指导，以及本次会议提到的“用好各类货币政策工具”，各出险房企有望在融资端获得进一步帮助，防止企业进一步出现信用性风险。另外本次还提到“优化商品房预售资金监管”，后续有望出台更为实质有效的政策帮助企业提取或减少预售资金监管，缓解流动性压力。

一周行情回顾-房地产

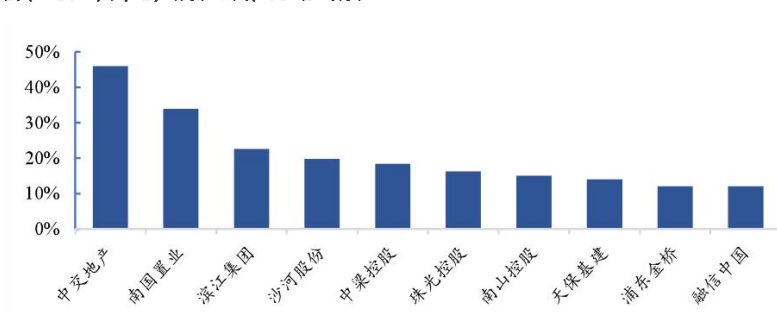
本周（2022/4/25-2022/5/1）申万房地产指数下跌0.96%，跑赢上证综指0.33pct，在各类板块中位列第8/32，恒生地产建筑业指数上涨0.24%，跑输恒生综指2.06pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：中交地产（45.95%）、南国置业（33.91%）、滨江集团（22.62%）、沙河股份（19.84%）、中梁控股（18.40%）、珠光控股（16.26%）、南山控股（14.99%）、天保基建（14.02%）、浦东金桥（12.06%）、融信中国（12.02%）。本周跌幅前10的地产公司分别为：皇庭国际（-39.75%）、泰禾集团（-24.5%）、*ST绿景（-22.45%）、*ST中房（-18.63%）、国创高新（-18.46%）、铁岭新城（-13.29%）、华侨城A（-12.19%）、迪马股份（-11.38%）、亚通股份（-9.87%）、大龙地产（-9.2%）。

图表 1：本周房地产板块行情走势（%）



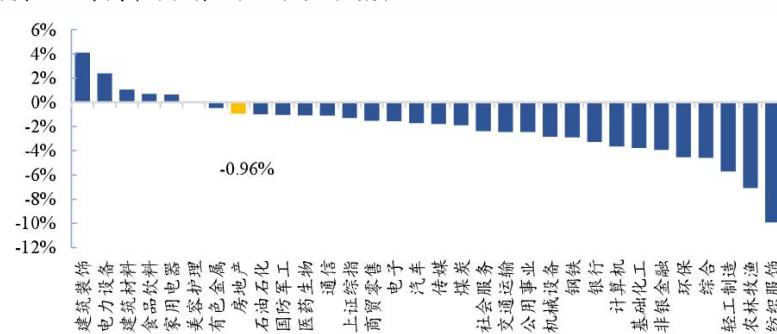
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周地产股涨幅前 10 名（%）



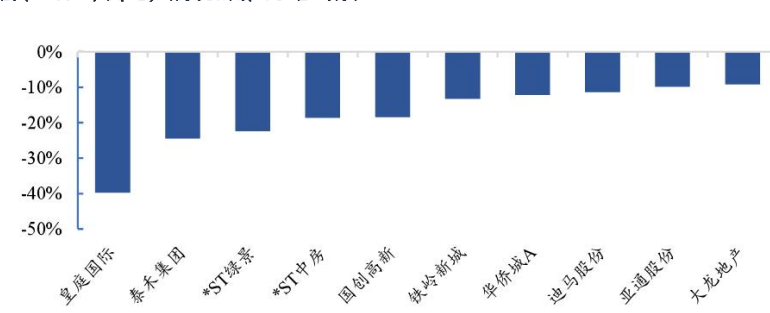
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 2：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股跌幅前 10 名（%）

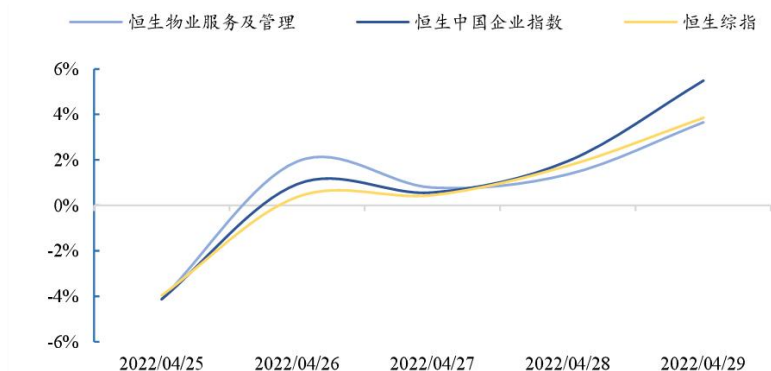


资料来源：Wind，信达证券研发中心

一周行情回顾-物业

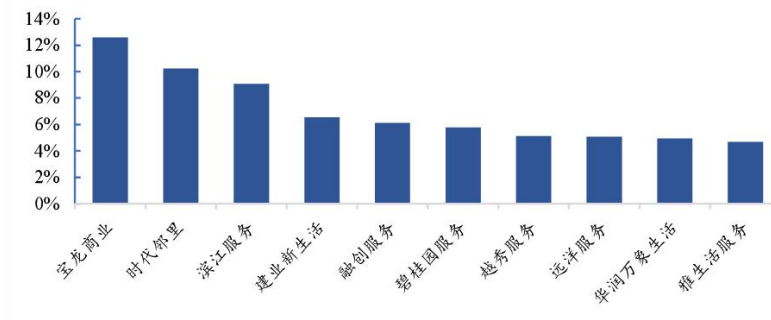
本周（2022/4/25-2022/5/1）恒生物业服务及管理板块上涨3.5%，跑赢恒生综指1.19pct，跑输恒生中国企业指数1.18pct，在各类板块中位列第9/28。本周涨幅前10的公司分别为：宝龙商业（12.6%）、时代邻里（12.26%）、滨江服务（9.09%）、建业新生活（6.56%）、融创服务（6.11%）、碧桂园服务（5.78%）、越秀服务（5.12%）、远洋服务（5.07%）、华润万象生活（4.95%）、雅生活服务（4.67%）。本周仅有4家公司下跌，分别为：佳兆业美好（-9.01%）、第一服务控股（-4.65%）、建发物业（-1.8%）、正荣服务（-1.19%）。

图表 5：本周物业板块行情走势（%）



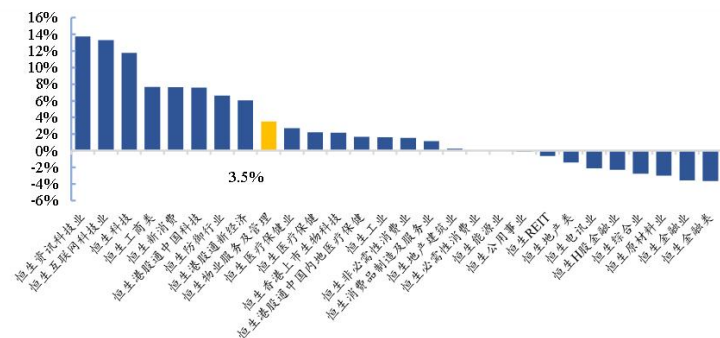
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 7：本周物业股涨幅前 10 名（%）



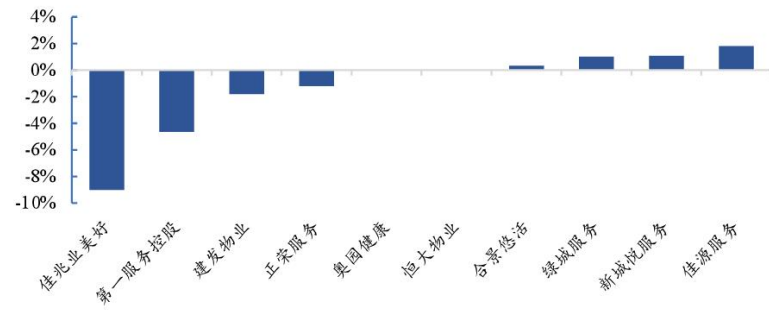
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 6：本周恒生全行业板块涨跌幅（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 8：本周物业股跌幅前 10 名（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

一周行情回顾-重点公司公告

重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/4/25	苏州高新	业绩披露	公司2021年归属于上市公司股东的净资产72.85亿元，同比增长4.28%；营业收入118.95亿元，同比增长18.47%。
2022/4/25	中国海外宏洋	业绩披露	公司截至2022年3月，集团营业额约为人民币68.46亿元，相比去年同期增长58.4%，而本季度的经营溢利约为人民币9.14亿元，相比去年同期增长19.0%。
2022/4/26	正荣地产	业绩披露	公司2021年盈利8.09亿人民币，同比减少69.48%；营业总收入375.13亿人民币，同比增长4.0%。
2022/4/26	中南建设	业绩披露	公司2021年营业收入792.1亿元，同比增长0.8%；综合毛利率10.03%，下降7.26个百分点；归属于上市公司股东的净利润产生亏损33.8亿元。
2022/4/26	建业地产	业绩披露	公司2021年盈利6.05亿人民币，同比减少66.42%；营业总收入419.8亿人民币，同比减少3.0%。
2022/4/26	中国海外发展	业绩披露	公司一季度收入为288.3亿元，同比上升5.7%，经营溢利为71.6亿元，其中包括于期内收购股权所产生的收益及外币汇兑净收益，同比上升15.8%。
2022/4/26	华侨城A	业绩披露	公司一季度营业收入74.73亿元，较上年同期减少12.56%；归属于上市公司股东的净利润1.76亿元，较上年同期减少80.44%。
2022/4/26	深物业A	业绩披露	公司一季度营业收入为12.56亿元，同比增长29.99%。归属于上市公司股东的净利润为2.19亿元，同比增长2.64%。
2022/4/27	招商蛇口	业绩披露	公司2022年一季度归属于母公司所有者的净利润4.44亿元，同比减少33.72%；营业收入188.01亿元，同比增长48.36%。
2022/4/27	华发股份	业绩披露	公司2022年一季度归属于母公司所有者的净利润7.11亿元，同比增长28.35%；营业收入80.88亿元，同比增长26.97%。
2022/4/27	合肥城建	业绩披露	公司2022年一季度营业收入6.82亿元，同比下降78.93%；归属于上市公司股东的净利润3456.77万元，同比下降90.79%。

一周行情回顾-重点公司公告

重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/4/27	招商积余	业绩披露	公司2022年一季度营业收入25.37亿元，同比增长14.75%，归属于上市公司股东的净利润1.45亿元，同比增加24.35%。
2022/4/27	信达地产	业绩披露	公司2022年一季度营业收入40.44亿元，同比增长196.54%；归属于上市公司股东的净利润3035.31万元，同比下降89.73%。
2022/4/28	万科	业绩披露	公司2022年一季度营业收入人民币626.7亿元，同比增长0.6%；实现归属于上市公司股东的净利润人民币14.3亿元，同比增长10.6%。
2022/4/28	金辉控股	业绩披露	公司2021年盈利32.75亿人民币，同比增长4.71%；营业总收入400.3亿人民币，同比增长15.0%。
2022/4/28	大悦城	业绩披露	公司2022年一季度总营收为81.81亿元，同比增长18.72%；归属于上市公司股东的净利润为-1亿元，同比下降137.47%。
2022/4/28	陆家嘴	业绩披露	公司2022年一季度主营收入27.02亿元，同比下降8.37%；归母净利润6.55亿元，同比下降25.96%。
2022/4/28	外高桥	业绩披露	公司2022年一季度归属于母公司所有者的净利润8.11亿元，同比增长144.82%；营业收入39.63亿元，同比增长83.62%。
2022/4/29	绿地控股	业绩披露	公司2022年一季度净利润25.47亿元，同比下降35.24%。
2022/4/29	保利发展	业绩披露	公司2022年一季度营业收入335.36亿元，同比增长33.83%；归属于上市公司股东的净利润25.3亿元，同比增长1.18%。
2022/4/29	宝龙地产	业绩披露	公司2021年合约销售额1012.27亿元，同比增长24.1%；合约销售面积641.05万平方米，同比增长20.3%。实现收入399.02亿元，同比增长12.4%；公司拥有人应占核心盈利37.66亿元，同比增长4.7%。
2022/4/29	南山控股	业绩披露	公司2021年营业收入111.80亿元，同比下降0.46%；归属于上市公司股东的净利润9.76亿元，同比下降24.54%。

一周行情回顾-重点公司公告

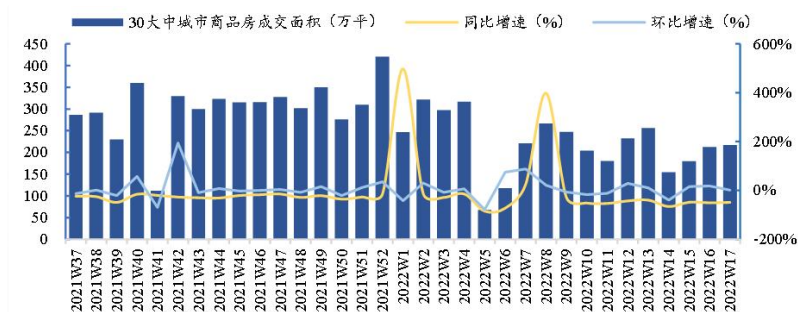
重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/4/25	万通发展	经营相关	公司与自然人李煤、万通发展参股公司大唐永盛共同投资设立合资公司万通盛安。
2022/4/28	华润万象生活	经营相关	将以人民币24.85亿元的代价，收购中南集团旗下中南服务商业有限公司全部股权。
2022/4/25	蓝光发展	股权变动	蓝光集团所持蓝光发展10.39%股票拟被司法处置。
2022/4/25	绿城管理	股权变动	公司已批准授出合共5202.4万股奖励股份。
2022/4/25	旭辉永升服务	股权变动	公司斥资198万港元购回20.8万股股份。
2022/4/25	建业新生活	股权变动	公司耗资168.02万港元回购44.3万股。
2022/4/27	蓝光发展	股权变动	1) 控股股东3.15亿股股票被司法处置，已累计被执行54.2亿元。2) 公司到期未偿还债务近330亿元。
2022/4/27	阳光城	股权变动	公司股东福建阳光集团所持阳光城股份被司法冻结。
2022/4/27	世荣兆业	股权变动	公司控股股东5.99亿股被冻结，占公司总股本的74.09%。

地产市场监测-新房成交数据

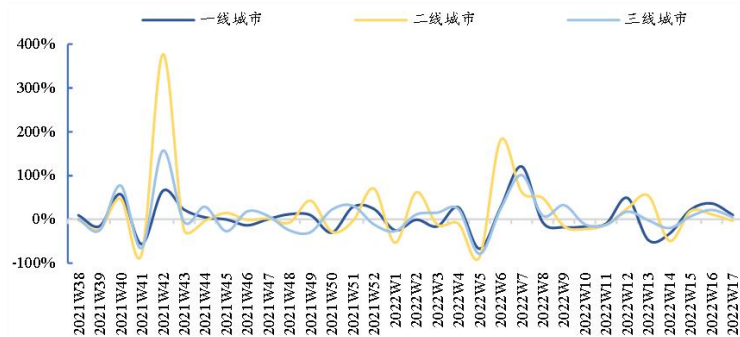
上周六至本周五（2022/4/23-2022/4/29）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积217.02万平，环比上升1.9%，同比下降48.4%，降幅缩窄。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为44.08/106.91/66.03万方，同比下降52%/50%/42%，环比上升10%/-5%/2%。房价方面，3月百城住宅平均价格16189元/平，环比上升0.03%，同比上升1.72%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市平均价格分别为43668/14946/10080元/平，环比增速分别为0.05%/0.03%/-0.04%，同比增速分别为1.32%/1.63%/1.12%。

图表 9：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



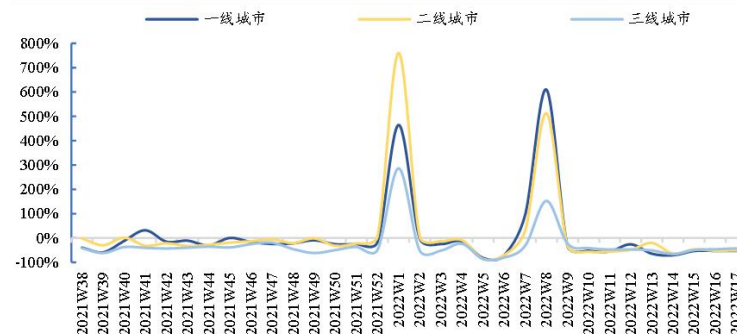
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 11：按城市能级划分商品房成交面积环比增速（%）



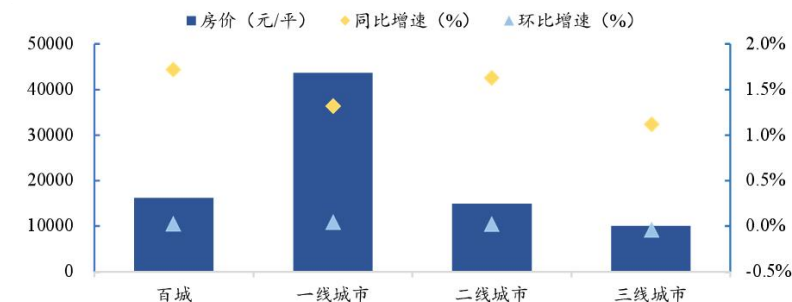
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 10：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12：2022 年 3 月住宅价格和同比及环比增速

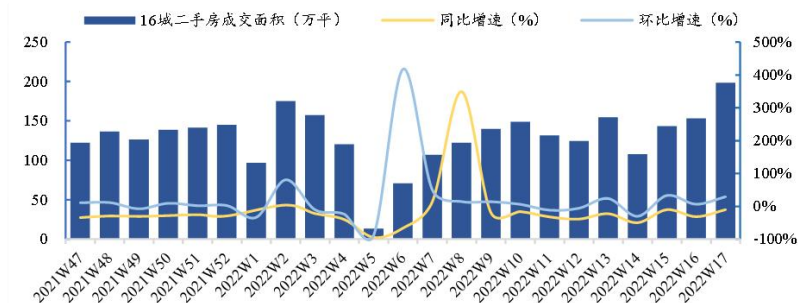


资料来源：Wind，信达证券研发中心

地产市场监测-二手房成交数据

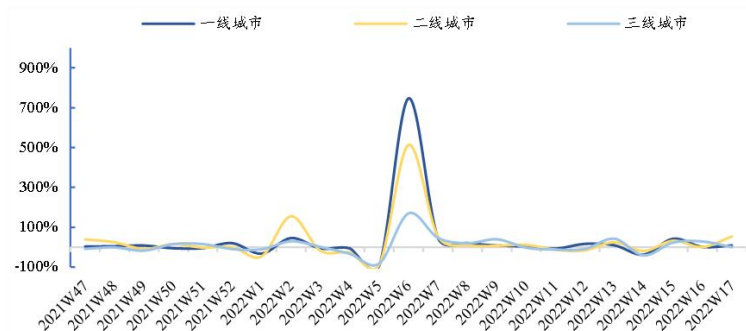
上周六至本周五（2022/4/23-2022/4/29）二手房成交数据：16城二手房成交面积198.5万平，环比上升29.5%，同比下降9.7%，降幅收窄。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为43.4/118/37.1万方，环比上升9.1%/54%/0.6%，同比变化-30.5%/23.5%/-40%。二手房价格方面，3月70大中城二手房住宅价格指数环比下降0.2%，同比下降0.9%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市二手房价格环比增速分别为0.4%/-0.1%/-0.3%，同比增速分别为2.8%/-0.2%/-1.9%。

图表 13：16城二手房成交面积及同比和环比增速



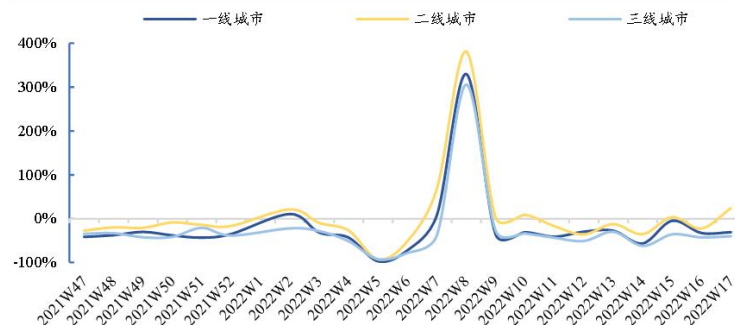
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 15：按城市能级划分二手房成交面积环比增速（%）



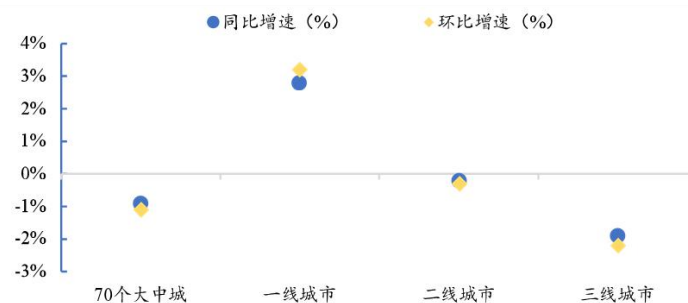
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 14：按城市能级划分二手房成交面积同比增速（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 16：2022 年 3 月 70 个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速（%）



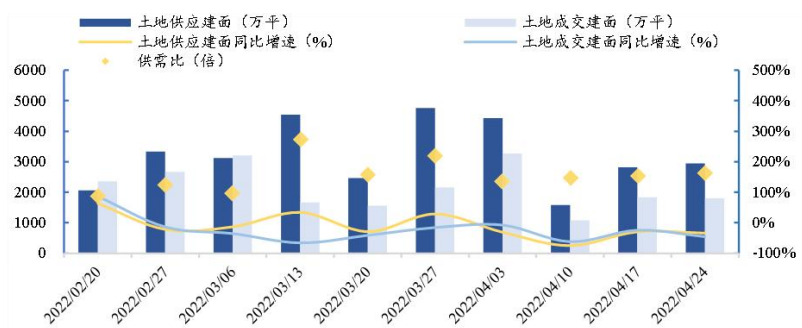
资料来源：Wind，信达证券研发中心

备注：16城分别为北京、深圳、杭州、南京、成都、厦门、青岛、大连、南宁、苏州、东莞、扬州、佛山、金华、清远，其中除南京为住宅面积外其他城市均为商品房面积。

地产市场监测-土地市场情况

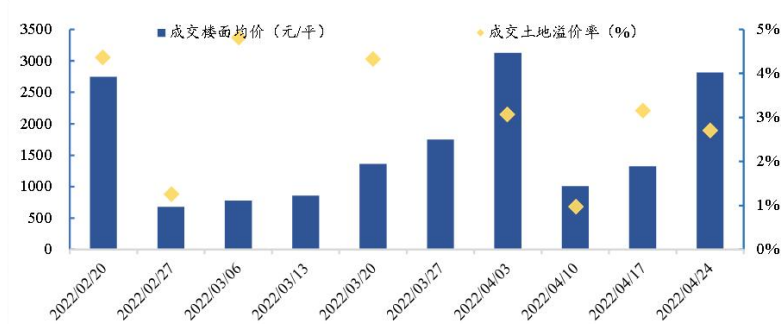
上周（2022/4/18-2022/4/24）100大中城市土地供应建面2942.82万平，同比下降34%，环比上升4.2%，土地成交建面1801.13万平，同比下降45.9%，环比下降1.81%，供需比上升至1.63。分城市能级来看，一线城市土地成交建面139.71万平，同比上升68.8%，供需比2.0。二线/三线城市成交建面同比下降25.2%/58.9%，供需比分别为1.08/2.0倍，一线城市同比上升明显。溢价率方面，100城整体溢价率为2.71%，较上周下降0.45pct，一线/二线/三线城市溢价率分别为0/3.1%/1.9%。

图表 17：100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



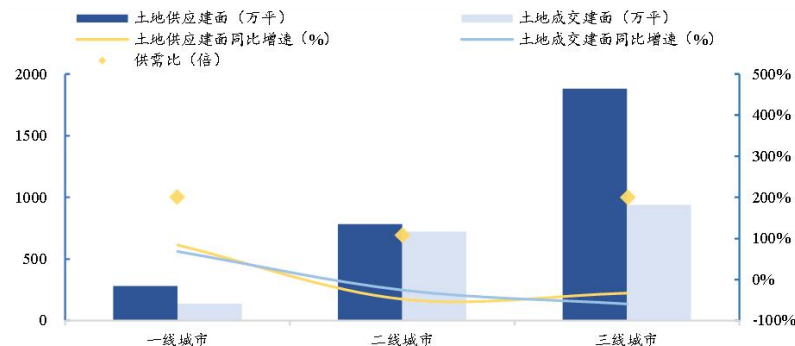
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 19：100 大中城土地成交楼面均价及溢价率



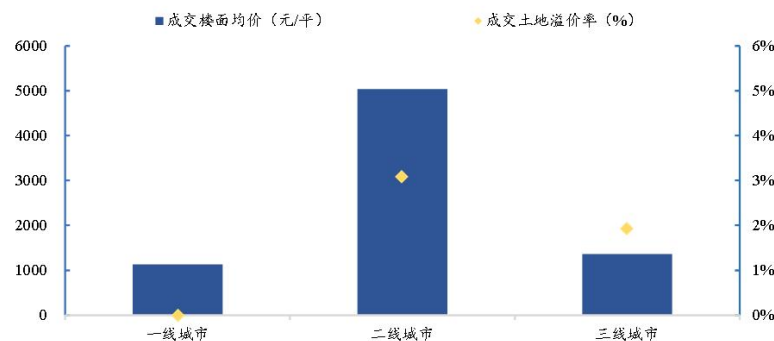
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 18：上周（截至 4/24）按城市能级划分土地供应和成交面积、增速及批售比



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 20：上周（截至 4/24）按城市能级划分成交楼面均价及溢价率



资料来源：Wind，信达证券研发中心

地产市场监测-土地市场情况

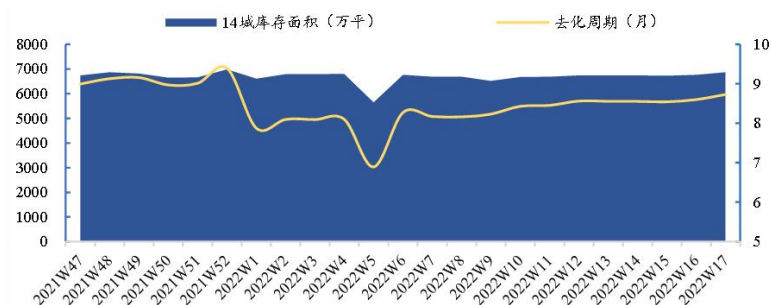
图表 21：杭州 2021 年三轮至 2022 年第一轮集中供地一览

集中供地城市	供应幅数	终止&流拍	流拍率 (%)	成交建面 (万平)	成交价 (亿元)	溢价率 (%)	国央企拿地占比 (%)
杭州	2021年第一轮						
	57	1	1.8%	756.9	1178.2	26.1%	21.4%
	2021年第二轮						
	61	47	77.0%	174.0	257.5	2.7%	62.5%
	2021年第三轮						
	35	0	0.0%	461.1	763.0	7.0%	42.7%
	2022年第一轮						
	60	1	1.7%	564.6	826.3	7.0%	42.7%

地产市场监测-库存及去化

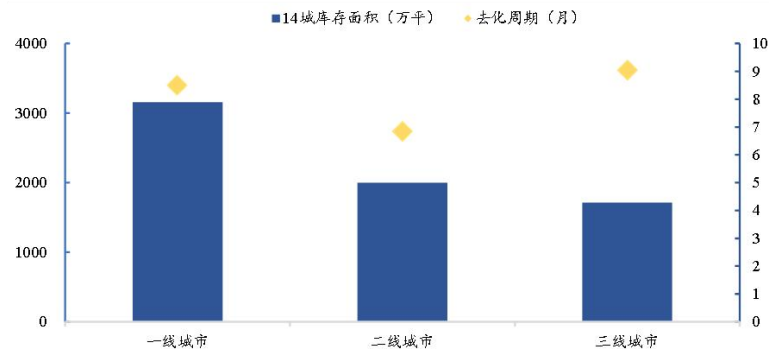
本周（2022/4/24-2022/4/30）监测14城库存面积6873.38万平，增加102.03万平，环比上升1.51%，去化周期8.73个月，较上周变长。

图表 22：14城库存面积及去化周期



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 23：按城市能级划分库存面积及去化周期

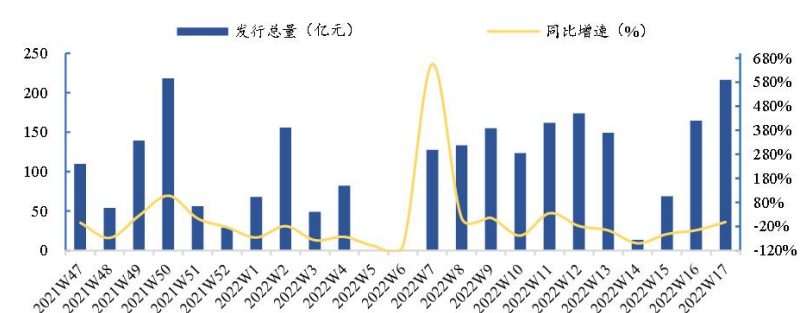


资料来源：Wind，信达证券研发中心

房企融资情况-融资总览

本周（2022/4/25-2022/5/1）房企境内新发债总额为216.43亿元，同比下降1%，环比上升23.89%；债务总偿还量为127.7亿元，同比上升39%，环比上升55.52%，净融资额88.8亿元，同比上升8.11%。信托发行方面，本周发行9只房地产信托，发行规模7.82亿元，环比下降79.74%。平均年收益率7.57%，平均期限1.81年。

图表 24：发债规模及同比增速



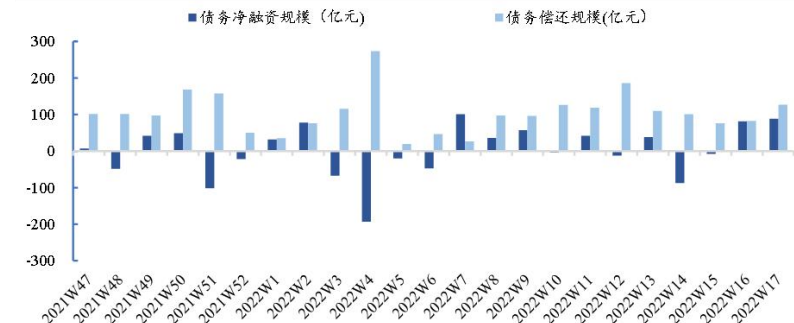
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 26：房地产信托发行规模及平均期限



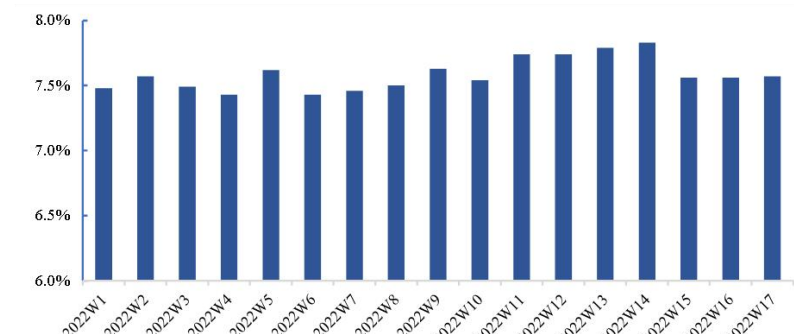
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 25：债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27：新发行房地产信托平均年收益率



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

房企融资情况-本周房企债券相关公告

本周房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
2022/4/25	北辰实业	公司完成发行10.52亿元中期票据，利率3.6%。
2022/4/25	天房发展	公司“19天房01”公司债兑付完成并摘牌，发行规模7.5亿。
2022/4/25	阳光城	公司阳光城未能按期足额偿付10.44亿元回售本金。
2022/4/26	中南建设	拟发行不超过100亿元债务融资工具在境内外进行融资。
2022/4/26	德信中国	公司到期赎回1.88亿美元2022年票据本息。
2022/4/26	皇庭国际	公司拟与皇庭集团、同心基金、同心小贷签署《和解协议》，约定皇庭集团协调皇庭地产与公司签署《抵债框架协议》。
2022/4/27	远洋集团	穆迪授予远洋集团拟发行美元绿色票据最终“Baa3”评级。
2022/4/27	融信中国	公司提前赎回7.26亿元ABS，上半年已无到期美元债偿还压力。
2022/4/28	金融街	中诚信维持金融街主体信用等级为AAA，评级展望为稳定。
2022/4/28	中南建设	“20中南01”、“17中南01”提前兑付及摘牌。
2022/4/28	华润置地	50亿元公司债券将于4月29日起在深交所上市，票面利率3.63%。

房企融资情况-本周发债详情

图表28：本周房企发债详情

代码	债券简称	发行人	发行起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人企业性质	债券类型
d22042828. IB	22苏州高新SCP012	苏州苏高新集团有限公司	2022/4/29	2.0	0.3		地方国有企业	超短期融资债券
194439. SH	22衢基01	衢州市基础设施投资有限责任公司	2022/4/29	6.0	5.0		地方国有企业	私募债
183855. SH	GC凯晨A1	上海金茂投资管理集团有限公司	2022/4/28	43.5	17.4		中央国有企业	证监会主管ABS
183856. SH	GC凯晨A2	上海金茂投资管理集团有限公司	2022/4/28	43.5	17.4		中央国有企业	证监会主管ABS
183857. SH	GC凯晨次	上海金茂投资管理集团有限公司	2022/4/28	0.0	17.4		中央国有企业	证监会主管ABS
012281697. IB	22无锡城建SCP002	无锡城建发展集团有限公司	2022/4/27	8.0	0.5	2.05	地方国有企业	超短期融资债券
012281703. IB	22海宁皮革SCP002	海宁中国皮革城股份有限公司	2022/4/27	3.0	0.5	2.39	地方国有企业	超短期融资债券
102281012. IB	22吴中灵天MTN001	苏州市吴中灵天建设投资发展有限公司	2022/4/27	4.4	3.0	3.44	地方国有企业	一般中期票据
032280470. IB	22温州高新PPN001	温州高新技术产业开发区投资建设开发有限公司	2022/4/27	1.5	3.0	3.80	地方国有企业	定向工具
102281010. IB	22首创城发MTN001	北京首创城市发展集团有限公司	2022/4/27	10.0	5.0	3.77	地方国有企业	一般中期票据
185640. SH	22华发02	珠海华发实业股份有限公司	2022/4/27	3.5	5.0	4.90	地方国有企业	一般公司债
185641. SH	22华发01	珠海华发实业股份有限公司	2022/4/27	3.5	5.0	4.70	地方国有企业	一般公司债
012281668. IB	22无锡城建SCP001	无锡城建发展集团有限公司	2022/4/26	7.0	0.5	2.05	地方国有企业	超短期融资债券
082280444. IB	22华发实业ABN001次	珠海华发实业股份有限公司	2022/4/26	0.3	20.0		地方国有企业	交易商协会ABN
082280443. IB	22华发实业ABN001优先	珠海华发实业股份有限公司	2022/4/26	6.0	20.0	5.50	地方国有企业	交易商协会ABN
2280213. IB	22建房债01	建发房地产集团有限公司	2022/4/26	5.0	10.0	4.42	地方国有企业	一般企业债
185738. SH	22北辰G1	北京北辰实业股份有限公司	2022/4/26	8.3	5.0	3.5	地方国有企业	一般公司债

房企融资情况-本周发债详情

图表28：本周房企发债详情

代码	债券简称	发行人	发行起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人企业性质	债券类型
102281006. IB	22昆明公租MTN002	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	2022/4/26	8.0	2.0	6.5	地方国有企业	一般中期票据
102281007. IB	22保利发展MTN001A	保利发展控股集团股份有限公司	2022/4/26	15.0	3.0	2.95	中央国有企业	一般中期票据
102281008. IB	22保利发展MTN001B	保利发展控股集团股份有限公司	2022/4/26	5.0	5.0	3.51	中央国有企业	一般中期票据
102280989. IB	22绿城房产MTN003	绿城房地产集团有限公司	2022/4/26	15.0	3.0	3.55	中央国有企业	一般中期票据
149903. SZ	22润置03	华润置地控股有限公司	2022/4/25	10.0	3.0	2.79	中央国有企业	一般公司债
102280971. IB	22华润置地MTN002	华润置地控股有限公司	2022/4/25	20.0	3.0	3.05	中央国有企业	一般中期票据

房企融资情况-本周房企主体信用调整

图表29：本周海外信用评级汇总

本周海外信用评级汇总			
企业名称	评级机构	评级调整日	评级内容
中国海外发展	穆迪	2022/4/26	确认中国海外发展有限公司的发行人评级为“Baa1”，展望“稳定”。
合景泰富集团	穆迪	2022/4/26	将合景泰富集团控股有限公司的企业家族评级由“B2”下调至“Caa1”，评级展望由“列入评级观察名单”调整为“负面”。
新城发展	惠誉	2022/4/27	将新城发展控股有限公司的“BB+”长期本外币发行人违约评级，及其子公司新城控股集团股份有限公司的“BB+”长期外币发行人违约评级下调至“BB”，展望“负面”；同时将其未偿付债券和高级无抵押评级由“BB+”下调至“BB”。
远洋集团	穆迪	2022/4/27	授予Sino-Ocean Land Treasure IV Limited所发行的增信绿色票据“Baa3”最终评级。
合景泰富集团	标普	2022/4/28	确认合景泰富集团控股有限公司的长期发行人信用评级为“B-”，公司担保美元票据的长期发行评级为“CCC+”。同时，标普将所有评级移出信用观察名单。鉴于公司未来6至12个月内有大量债务到期，给予其评级展望为“负面”。
中梁控股	穆迪	2022/4/28	将中梁控股集团有限公司的企业家族评级由“B3”下调至“Caa2”，展望维持“负面”。
中梁控股	惠誉	2022/4/29	将中梁控股集团有限公司的长期外币发行人违约评级和未偿美元优先票据的高级无抵押评级由“B-”下调至“C”，回收率评级为“RR4”。
中南建设	穆迪	2022/4/29	将江苏中南建设集团股份有限公司的企业家族评级由“B2”下调至“B3”，同时将由海门中南投资发展(国际)有限公司发行债券的高级无抵押评级由“B3”下调至“Caa1”，该债券由中南建设提供跟担保。两家公司的评级展望维持“负面”。
碧桂园服务	穆迪	2022/4/29	首予碧桂园服务控股有限公司“Baa3”发行人评级，展望“稳定”。

风险因素

政策风险：政策放松进度不及预期。

市场风险：地产行业市场恢复程度不及预期，疫情控制情况不及预期。

研究团队简介、机构销售联系人

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师

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

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼 邮编：100031

全国销售总监

韩秋月 13911026534 hanqiuyue@cindasc.com

华东地区销售

杨兴	13718803208	yangxing@cindasc.com
吴国	15800476582	wuguo@cindasc.com
国鹏程	15618358383	guopengcheng@cindasc.com
李若琳	13122616887	liruolin@cindasc.com
朱尧	18702173656	zhuyao@cindasc.com
戴剑箫	13524484975	daijianxiao@cindasc.com
方威	18721118359	fangwei@cindasc.com
俞晓	18717938223	yuxiao@cindasc.com
李贤哲	15026867872	lixianzhe@cindasc.com
孙瑾	18610826885	suntong@cindasc.com
贾力	15957705777	jiali@cindasc.com

华北地区销售

陈明真	15601850398	chenmingzhen@cindasc.com
阙嘉程	18506960410	quejiacheng@cindasc.com
祁丽媛	13051504933	qiliyuan@cindasc.com
陆禹舟	17687659919	luyuzhou@cindasc.com
魏冲	18340820155	weichong@cindasc.com
樊荣	15501091225	fanrong@cindasc.com

华南地区销售

王留阳	13530830620	wangliuyang@cindasc.com
陈晨	15986679987	chenchen3@cindasc.com
王雨霏	17727821880	wangyufei@cindasc.com
刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
许锦川	13699765009	xujinchuan@cindasc.com

免责声明

分析师声明

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

免责声明

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

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

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

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

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

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

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

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。

评级说明

投资建议的比较标准

本报告采用的基准指数：沪深300指数（以下简称基准）；

时间段：报告发布之日起6个月内。

股票投资评级

买入：股价相对强于基准20%以上；

增持：股价相对强于基准5%~20%；

持有：股价相对基准波动在±5%之间；

卖出：股价相对弱于基准5%以下。

行业投资评级

看好：行业指数超越基准；

中性：行业指数与基准基本持平；

看淡：行业指数弱于基准。