



Research and
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年3月13日

房地产行业周报

居民中长期贷款首次转负，购房需求亟待提振

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：**3月11日央行公布2月金融数据，2月金融数据整体表现大幅低于预期，新增信贷同比减少1300亿元，居民与企业贷款均有不同程度缩减，其中新增居民中长期贷款首次转负为-459亿元，同比减少4572亿元，即使相较2020年疫情期间同期也下降830亿元，是2007年公布数据以来15年内首次为负。居民中长期贷款等于本期余额减去上期余额，主要构成是住房按揭贷款，新增居民中长期贷款为负意味着2月贷款净偿还，居民购房需求极为疲弱。尽管2021年底房地产政策转向已经开始，但由于政策力度和范围在年前都较小，且受到春节周返乡置业潮不再和政策时滞性等影响，2月30大中城商品房销售面积同比下降27.3%，提振居民购房需求刻不容缓。
- **重点政策分析：**1) 3月8日，郑州市政府发布《郑州市人民政府办公厅关于积极推进大棚户区改造项目货币化安置工作的实施意见》，安置房建设三年攻坚行动，集中利用3年时间，大力推进货币化安置，确保2024年群众回迁安置全部完成。今年出台的首个棚改货币化政策，因城施策力度加大，棚改货币化释放购买力，消化库存拉动房地产开发投资，重点城市放松信号意义强劲。2) 3月11日央行公布2月金融数据，其中新增居民中长期贷款首次转负为-459亿元，同比减少4572亿元，是2007年公布数据以来15年内首次为负。居民购房需求极为疲弱。尽管2021年底房地产政策转向已经开始，但由于政策力度和范围在年前都较小，且受到春节周返乡置业潮不再和政策时滞性等影响，2月30大中城商品房销售面积同比下降27.3%，在后续楼市政策持续宽松、信贷环境放松下，购房需求有望得以提振。
- **一周行情回顾：**本周（2022/3/7-2022/3/13）申万房地产下跌5.48%，跑输上证综指1.48pct，在各类板块中位列第25/32，恒生地产建筑业指数跌幅-5.09%，跑输上证综指1.09pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：黑牡丹（29.48%）、苏州高新（20.92%）、财信发展（12.05%）。本周跌幅前3的地产公司分别为：绿景中国地产（-27.12%）、禹洲集团（-24.11%）、新城发展（-22.4%）。本周（2022/3/7-2022/3/13）恒生物业服务及管理板块跌幅-12.59%，跑输上证综指8.59pct，跑输恒生中国企业指数4.45pct，在各类板块中位列第28/28。本周上涨的公司仅有越秀服务（3.27%）、远洋服务（0.52%），本周跌幅前3的公司分别为：宝龙商业（-26.35%）、碧桂园服务（-17.68%）、时代邻里（-17.56%）。
- **地产市场监测：**本周（2022/3/5-2022/3/11）30个大中城市新房成交面积201.87万平，环比下降17.7%，同比下降51.6%。16城二手房成交面积145.7万平，环比上升4%，同比下降17.5%。上周（2022/3/28-2022/3/6）100大中城市土地供应建面1513.77万平，同比下降58%，环比下降48.07%，土地成交建面1323万平，同比下降73.5%，环比下降25%，由于供应减少批售比降至1.14。
- **房企融资情况：**本周（2022/3/7-2022/3/13）房企境内新发债总额为130.82亿元，同比下降55%，环比下降18.41%；信托发行方面，本周发行23只房地产信托，发行规模17.24亿元，同比下降49.37%。平均年收益率7.54%，平均期限1.68年。。
- **风险因素：**政策风险：政策放松进度不及预期，房地产税、预售资金政策调控超预期。市场风险：地产行业市场恢复不及预期。

重点政策分析-政策速览

日期	区域	发布机构	类型	内容
2022/3/7	衡阳	衡阳市委人才办等五部门	购房补贴	近日，衡阳市委人才办、市住建局、市财政局、市人社局、市住房保障服务中心五部门联合发布《关于扩大人才购房补贴对象范围的通知》。《通知》在《衡阳市人才购房补贴实施办法》（衡人才办通[2018]5号）明确的补贴对象范围基础上，将非“双一流”范围内全日制本科毕业生、技师以及全日制大专毕业生、高级工一并纳入人才购房补贴范围。
2022/3/7	广州花都	/	限购放松	外地人（外地户口）在花都买房，无需社保5年，只需要提供一份在花都企业（企业注册地在花都）上班的劳动合同即可买一套房产，还可以办理房屋贷款。不过还需要满足以下条件：全国范围内不能有2套房在供；且在花都无房；公司注册地址也必须在花都。本次政策并非首次出台，早在2020就已开始执行，但在2021年6月根据广州市住建要求又暂停实施，此次属于政策从收紧到再次放松。
2022/3/8	郑州	郑州市政府	棚改货币化	州市人民政府网站发布《郑州市人民政府办公厅关于积极推进大棚户区改造项目货币化安置工作的实施意见》。意见提到的工作目标是：通过实施货币化安置，满足动迁群众多元安置需求，缩短群众安置周期，提高安置效率，减少过渡安置费用，集约建设用地，消化存量房源，促进房地产市场健康持续发展。结合安置房建设三年攻坚行动，集中利用3年时间，大力推进货币化安置，确保2024年群众回迁安置全部完成。
2022/3/8	广西	广西住建厅	保障性租赁住房	近日，广西住房和城乡建设厅印发2022年保障性租赁住房、公租房保障和城镇棚户区改造项目建设计划的通知。2022年，全区计划新筹集保障性租赁住房61282套，涉及10个设区市122个项目；新筹集公租房2894套，涉及13个项目，发放公租房租赁补贴23120户；实施棚户区改造10894套，涉及7个设区市。
2022/3/10	成都	成都公共资源交易中心	土地政策	成都2022年第一批次“双集中”供地的出让文件正式上传，出让文件显示，拍卖宗地均采用“限价竞买+抽签竞得”方式进行拍卖，拍卖宗地最高应价达到设定的最高限价的，采取“抽签竞得”方式确定竞得人。
2022/3/11	郑州	中原银行	住房贷款	近日中原银行推出了“留郑大学生”专项住房按揭贷款和郑州新市民住房按揭贷款。留郑大学生住房按揭贷款专项优惠为年利率4.7%(单利)；还款方式支持等额本金、等额本息、任意本金计划还款方式；还款周期最长可贷30年。郑州新市民住房按揭贷款专项优惠为一手住房年利率5.125%(单利)，二手住房年利率4.9%(单利)。

重点政策分析-重点政策解读

政策：3月8日，郑州市政府发布《郑州市人民政府办公厅关于积极推进大棚户区改造项目货币化安置工作的实施意见》，通过实施货币化安置，满足动迁群众多元安置需求，缩短群众安置周期，提高安置效率，减少过渡安置费用，集约建设用，消化存量房源，促进房地产市场健康持续发展。结合安置房建设三年攻坚行动，集中利用3年时间，大力推进货币化安置，确保2024年群众回迁安置全部完成。

解读：

今年出台的首个棚改货币化政策，因城施策力度加大：2015年棚改货币化安置政策实施以来，棚改货币化推进对化解三四线城市商品房库存起到很大作用，促进了房地产的去库存。随着去库存接近尾声，同时棚改货币化对部分城市房价上涨推波助澜，2018年底开始，棚改货币化政策在全国层面缩减。郑州是近年来首个出台棚改货币化宽松政策的城市，因城施策的力度逐渐加大。

棚改货币化释放购买力，消化库存拉动房地产开发投资：棚改货币化对需求端的刺激作用相比其他政策效果都更强，通过货币化安置的方式为大量的拆迁改善型需求提供了购买力。同时，货币化安置可以消化库存房源，棚改产生的需求也可以拉动本地的房地产开发投资，政策中明确提供土地政策支持、城市基础设施配套费减免、公积金政策支持和建设政策支持，对房企积极参与棚改、降低房企资金压力也有一定作用。

重点城市放松信号意义强劲：2021年下半年郑州受政策调控、水灾和疫情影响，楼市持续低迷，商品住宅成交均价自2021年6月起，连续7个月环比下跌，二手房市场成交面积更是自2021年7月以来就持续同比下跌。楼市持续低迷下，郑州2月中旬就开始推行宽松政策，3月1日出台楼市新政19条，是本轮宽松以来因城施策力度较大的城市，并且郑州作为重点城市，意味着本轮宽松的城市范围也开始扩大。2月以来，全国楼市依旧低迷，2月30大中城市成交面积同比下降28%，二线城市下降23%，三四线城市下降54%，较1月降幅仍在扩大。郑州信号示范下，更多其他成交降幅大、楼市持续低迷的城市有望接力。

重点政策分析-重点事件解读

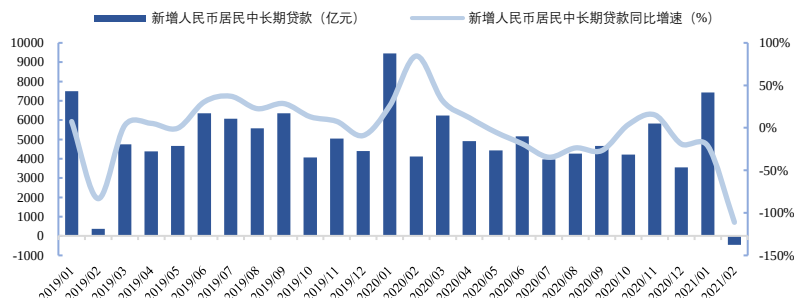
事件：3月11日央行公布2月金融数据，2月金融数据整体表现大幅低于预期，新增信贷同比减少1300亿元，居民与企业贷款均有不同程度缩减，其中新增居民中长期贷款首次转负为-459亿元，同比减少4572亿元，即使相较2020年疫情期间同期也下降830亿元，是2007年公布数据以来15年内首次为负。

解读：

居民购房需求依旧疲弱：居民中长期贷款等于本期余额减去上期余额，主要构成是住房按揭贷款，新增居民中长期贷款为负意味着2月贷款净偿还，居民购房需求极为疲弱。尽管2021年底房地产政策转向已经开始，但由于政策力度和范围在年前都较小，且受到春节周返乡置业潮不再和政策时滞性等影响，2月30大中城商品房销售面积同比下降27.3%。

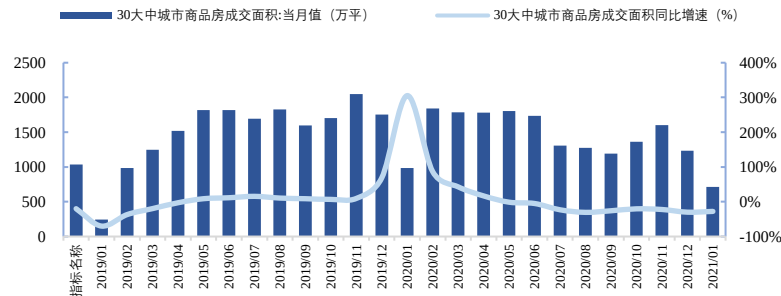
楼市宽松政策陆续加大力度，宽信用处于开始阶段，购房需求有望提振：春节后，各地因城施策房地产宽松政策陆续出台，政策范围和政策力度都在加大，同时政府工作报告中提及满足合理住房需求，为后续改善型需求入市提供了政策依据；信用方面政府工作报告中提及“扩大新增贷款规模”，货币政策力度有望进一步加大，宽信用处于开始阶段，购房需求有望进一步提振。

图表 1：新增人民币居民户中长期贷款及同比增速



注：考虑到数据可视性，仅 2021/02 增速为相较 2019 年同期增速
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 2：30 大中城当月商品房销售面积及同比增速



资料来源：Wind，信达证券研发中心

重点政策分析-重点政策解读

图表 3：新增人民币贷款情况

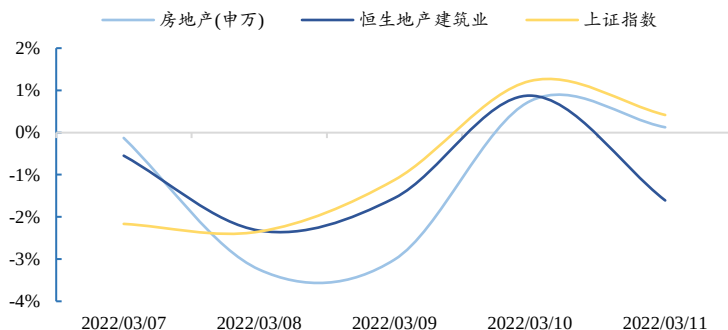
	新增人民币居民中 长期贷款 (亿元)	新增人民币居民中长期贷款 同比增速 (%)	新增人民币贷款 (亿元)	新增人民币贷款 同比增速 (%)	居民中长期贷款占贷款比 (%)
2020-01	7491	7.5%	33400	3.4%	22.4%
2020-02	371	-83.3%	9057	2.2%	4.1%
2020-03	4738	2.9%	28500	68.6%	16.6%
2020-04	4389	5.4%	17000	66.7%	25.8%
2020-05	4662	-0.3%	14800	25.4%	31.5%
2020-06	6349	30.7%	18100	9.0%	35.1%
2020-07	6067	37.4%	9927	-6.3%	61.1%
2020-08	5571	22.7%	12800	5.8%	43.5%
2020-09	6362	28.7%	19000	12.4%	33.5%
2020-10	4059	13.2%	6898	4.3%	58.8%
2020-11	5049	7.7%	14300	2.9%	35.3%
2020-12	4392	-9.0%	12600	10.5%	34.9%
2021-01	9448	26.1%	35800	7.2%	26.4%
2021-02	4113	1008.6%	13600	50.2%	30.2%
2021-03	6239	31.7%	27300	-4.2%	22.9%
2021-04	4918	12.1%	14700	-13.5%	33.5%
2021-05	4426	-5.1%	15000	1.4%	29.5%
2021-06	5156	-18.8%	21200	17.1%	24.3%
2021-07	3974	-34.5%	10800	8.8%	36.8%
2021-08	4259	-23.6%	12200	-4.7%	34.9%
2021-09	4667	-26.6%	16600	-12.6%	28.1%
2021-10	4221	4.0%	8262	19.8%	51.1%
2021-11	5821	15.3%	12700	-11.2%	45.8%
2021-12	3558	-19.0%	11300	-10.3%	31.5%
2022-01	7424	-21.4%	39800	11.2%	18.7%
2022-02	-459	-111.2%	12300	-9.6%	-3.7%

资料来源：Wind，信达证券研发中心

一周行情回顾-房地产

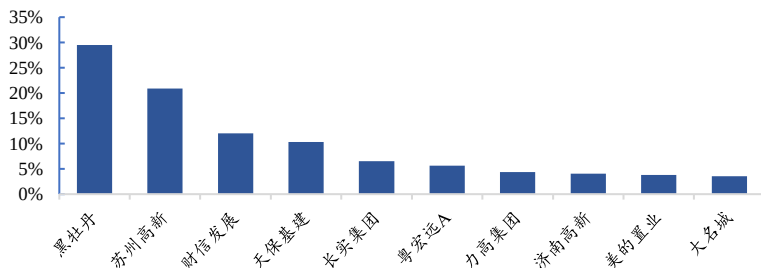
本周（2022/3/7-2022/3/11）申万房地产下跌5.48%，跑输上证综指1.48pct，在各类板块中位列第25/32，恒生地产建筑业指数跌幅-5.09%，跑输上证综指1.09pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：黑牡丹（29.48%）、苏州高新（20.92%）、财信发展（12.05%）、天保基建（10.31%）、长实集团（6.5%）、粤宏远A（5.66%）、力高集团（4.35%）、济南高新（4.06%）、美的置业（3.82%）、大名城（3.58%）。本周跌幅前10的地产公司分别为：绿景中国地产（-27.12%）、禹洲集团（-24.11%）、新城发展（-22.4%）、龙光集团（-19.11%）、宝龙地产（-18.45%）、旭辉控股集团（-18.05%）、新城控股（-17.87%）、碧桂园（-14.5%）、合景泰富集团（-14.5%）、广宇发展（-14.26%）。

图表 4：本周房地产板块行情走势（%）



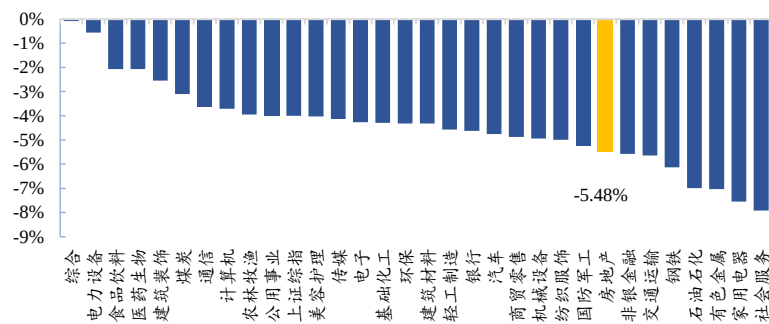
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 6：本周地产股涨幅前 10 名（%）



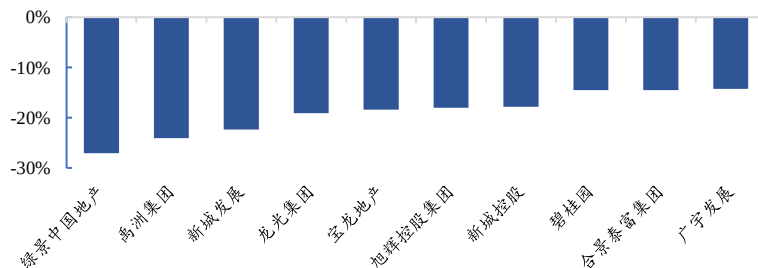
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 5：本周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 7：本周地产股跌幅前 10 名（%）

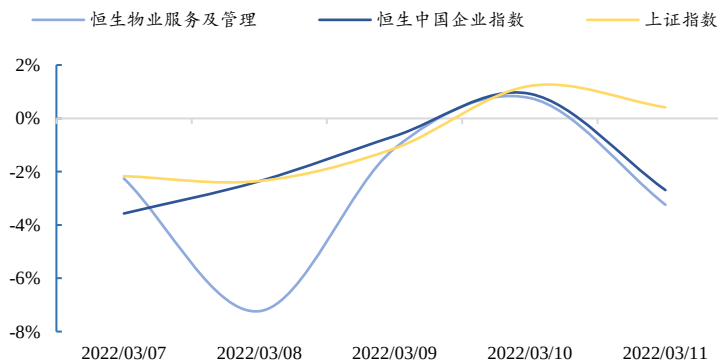


资料来源：Wind，信达证券研发中心

一周行情回顾-物业

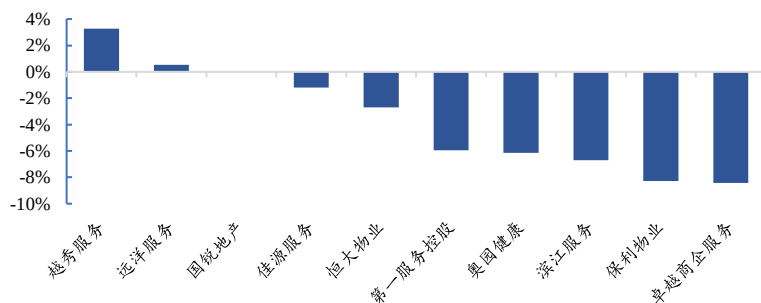
本周（2022/3/7-2022/3/11）恒生物业服务及管理板块跌幅-12.59%，跑输上证综指8.59pct，跑输恒生中国企业指数4.45pct，在各类板块中位列第28/28。本周上涨的公司仅有越秀服务（3.27%）、远洋服务（0.52%），本周跌幅前10的公司分别为：宝龙商业（-26.35%）、碧桂园服务（-17.68%）、时代邻里（-17.56%）、融创服务（-17.17%）、旭辉永升服务（-16.96%）、新城悦服务（-16.94%）、金科服务（-16.9%）、雅生活服务（-14.93%）、星盛商业（-13.9%）、绿城管理控股（-13.81%）。

图表 8：本周物业板块行情走势（%）



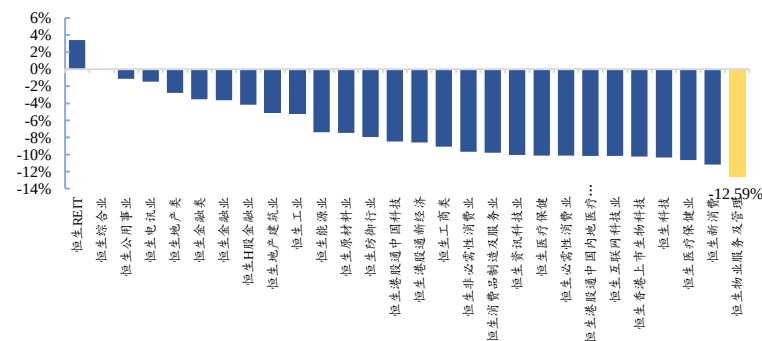
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 10：本周物业股涨幅前 10 名（%）



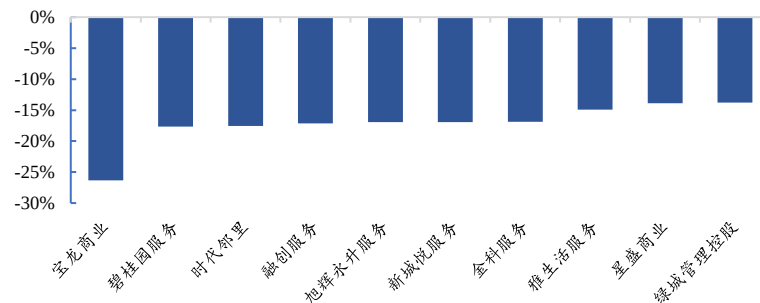
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 9：本周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 11：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
2022/3/7	金地集团	业绩披露	2月合同销售额为96.2亿元，同比下降44.56%；合同销售面积约46.9万平方米，同比下降32.37%。2022年1至2月累计合同销售额245.8亿元，同比下降40.95%；合同销售面积102.8万平方米，同比下降39.79%。
2022/3/7	保利置业	业绩披露	2月合同销售额为14亿元，同比下降51.72%；合同销售面积约8.1万平方米，同比下降39.55%。2022年1至2月累计合同销售额38亿元，同比下降32.14%；合同销售面积20.7万平方米，同比下降25.81%。
2022/3/7	世茂股份	业绩披露	公司2022年2月合同销售额为10亿元，同比下降62%；合同销售面积约8万平方米，同比下降41%。2022年1至2月累计合同销售额15.5亿元，同比下降41.95%；合同销售面积11.8万平方米，同比下降13.24%。
2022/3/7	远洋集团	业绩披露	2月合同销售额为37.3亿元，同比下降17.48%；合同销售面积约23.54万平方米。2022年1至2月累计合同销售额82.2亿元，同比增长26.07%；合同销售面积48.9万平方米。
2022/3/7	建业地产	业绩披露	2022年2月合同销售额11.58亿元，同比增加25.1%；合同销售面积约15.87万平方米，同比增加22%。2022年1至2月累计合同销售额31.65亿元，同比增长35.5%；合同销售面积40.98万平方米，同比增加36.2%。
2022/3/7	合生创展集团	业绩披露	公司2022年1至2月累计合同销售额49.45亿元。
2022/3/7	信和置业	业绩披露	公司2021H2销售总收入84.97亿港元，同比增长322.53%，股东应占基础溢利为43.68亿港元，同比上涨50.94%。
2022/3/8	正荣地产	业绩披露	公司2022年2月合同销售额为35.29亿元；合同销售面积约24.06万平方米。2022年1至2月累计合同销售额114.26亿元，同比下降53.56%；合同销售面积73.16万平方米，同比下降49.51%。
2022/3/8	保利发展	业绩披露	1) 公司2022年2月合同销售额为239.78亿元；合同销售面积约150.11万平方米。2022年1至2月累计合同销售额522.8亿元；合同销售面积335.87万平方米。2) 公司新增房地产项目7个，总用地面积37.22万平方米，需支付款价132.22亿元。
2022/3/8	华发股份	业绩披露	公司2021年营业总收入514.08亿元，归属上市公司股东净利润31.95亿元，同比增长10.1%。合约销售金额1218.9亿元，年度回款700亿元，同比增长达30%以上。2022年1至2月合约销售金额134.7亿元，销售面积38.8万平方米。
2022/3/8	首开股份	业绩披露	公司2022年1至2月累计合同销售额122.43亿元，同比下降10.23%；合同销售面积38.15万平方米，同比下降4.88%。

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
2022/3/9	九龙仓集团	业绩披露	公司2021年收入增加7%至港币223.78亿元，归属股东净利润60.19亿港元，同比增55.77%。中国内地发展物业收入增加64%至港币288.75亿元，营业盈利减少至港币29.13亿元。
2022/3/9	中骏集团控股	业绩披露	公司2022年2月连同合营公司及联营公司实现合同销售金额约42.19亿元，合同销售面积40.1万平方米；2022年1-2月累计合同销售金额约92.41亿元，累计合同销售面积79.88万平方米。
2022/3/9	弘阳地产	业绩披露	公司2022年2月合约销售金额30.62亿元；销售面积约为21.09万平方米；2022年1-2月，公司实现累计合约销售金额70.8亿元；累计销售面积约为48.82万平方米；
2022/3/9	招商蛇口	业绩披露	2022年2月公司实现签约销售面积48.30万平方米，同比减少36.80%；签约销售金额100.64亿元，同比减少41.55%。2022年1至2月，公司累计实现签约销售面积118.86万平方米，同比减少31.68%；累计实现签约销售金额252.11亿元，同比减少39.74%。
2022/3/9	上海临港	业绩披露	公司2021年实现营业收入62.72亿元，较上年增长59.29%；营业利润24.42亿元，同比增长12.62%；归属于上市公司股东的净利润15.35亿元，同比增长8.67%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润15.58亿元，较上年增长40.13%。
2022/3/10	太古地产	业绩披露	公司2021年全年收入158.92亿港元，同比增长19%；股东应占溢利71.21亿港元，同比增长74%。
2022/3/10	龙湖集团	业绩披露	公司2022年1至2月归属股东权益合同销售额为130.7亿元，合同销售面积79.2万平米。2月归属股东权益合同销售额60.8亿元，归属股东合同销售面积37.4万平米。2022年2月公司收并购新增一块土储，长沙芙蓉天街权益建筑面积10.13万平米，权益地价8.67亿元。
2022/3/10	越秀地产	业绩披露	公司2021年营业收入约573.8亿，同比上升24.1%；毛利率约21.8%，同比下降3.3个百分点；权益持有人应占盈利35.9亿元，同比下降15.5%；核心净利润41.5亿元，同比上升3.2%。2022年2月合同销售额约28.24亿元，同比下降39%；合同销售面积11.76万平米，同比下降31%。1至2月累计合同销售额78.64亿，同比下降42%；累计合同销售面积31.3万平米，同比下降35%。2022年2月公司通过竞拍取得广州一幅地块95%权益。
2022/3/11	世茂集团	业绩披露	公司2022年2月合约销售额72.6亿元，同比下降57.3%；合约销售面积44.69万平米，同比下降53.8%。2022年1至2月累计合约销售额147.8亿，同比下降60.08%；累计合约销售面积91.14万平米，同比下降56.64%。

一周行情回顾-重点公司公告

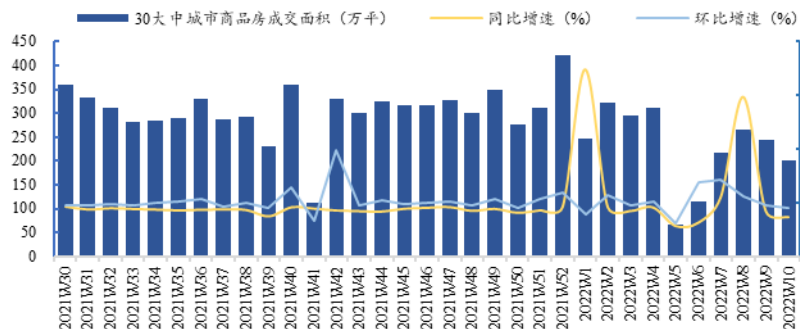
重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
2022/3/10	广汇物流	业绩披露	公司2021年实现营业收入33.17亿元，同比下降24.51%；归属于上市公司股东的净利润5.73亿元，同比下降30.46%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润5.11亿元，同比下降44.46%。
2022/3/10	禹洲集团	业绩披露	公司2022年2月合同销售额33.54亿元；合同销售面积19.38万平方米。一至二月累计销售额78.74亿元，累计销售面积44.67万平方米。
2022/3/10	西藏城投	业绩披露	上海佘山和园项目于2022年1月取得5.08万平方米的销售备案，该批次于2月份实现开盘销售，当月合同销售金额13.75亿元，合同销售面积2.49万平方米，销售套数去化率达75%
2022/3/7	财信发展	股权相关	控股股东重庆财信房地产开发集团拟减持不超过6602.77万股 占总股本6%。
2022/3/8	阳光股份	股权相关	公司股东上海永磐实业减持749.93万股，占总股本1%。
2022/3/9	格力地产	股权相关	公司第六期员工持股计划完成非交易过户，第六期员工持股计划账户持有公司股份2966.08万股，占总股本1.56%。
2022/3/8	中国海外宏洋	公司运营	公司10.24亿元收购龙光旗下5.3万平汕头住宅物业。
2022/3/9	华润万象生活	公司运营	公司以10.58亿元，收购禹洲物业的全部已发行股本，对照禹洲物业截止2021年12月31日的税后净利润0.76亿元来计算，收购PE约13.94倍。
2022/3/7	电子城	管理层变动	公司副总裁、董事会秘书吕延强辞职，由张玉伟代行秘书职责。
2022/3/7	阳光城	管理层变动	选举何宏、吴建斌、林晓虎为非独立董事。
2022/3/10	陆家嘴	管理层变动	公司董事长李晋昭辞职，副董事长徐而进暂代。
2022/3/10	广宇集团	管理层变动	公司聘任白巍为公司副总裁。
2022/3/10	阳光城	管理层变动	执行副总裁阚乃桂辞职。
2022/3/11	津滨发展	管理层变动	公司董事付贵永辞职。

地产市场监测-新房成交数据

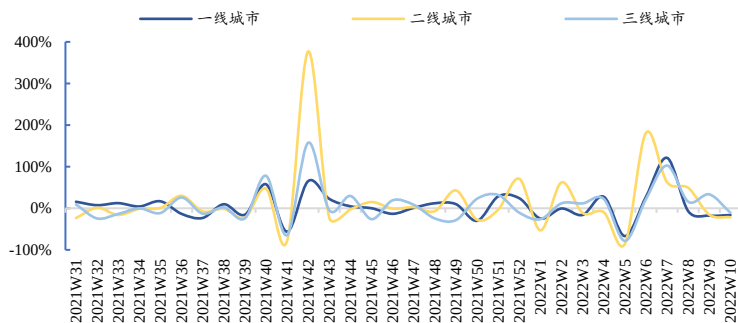
本周（2022/3/5-2022/3/11）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积201.87万平，环比下降 17.7%，同比下降51.6%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为50.24/94.76/56.87万方，同比变动-52%/-56%/-43%，环比变动-17%/-22%/-11%。房价方面，2月百城住宅平均价格 16184元/平，环比上升0.03%，同比上升 1.89%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市平均价格分别为43647/14942/10084 元/平，环比增速分别为0.14%/-0.06%/-0.05%，同比增速分别为1.51%/1.77%/1.32%。

图表 12： 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



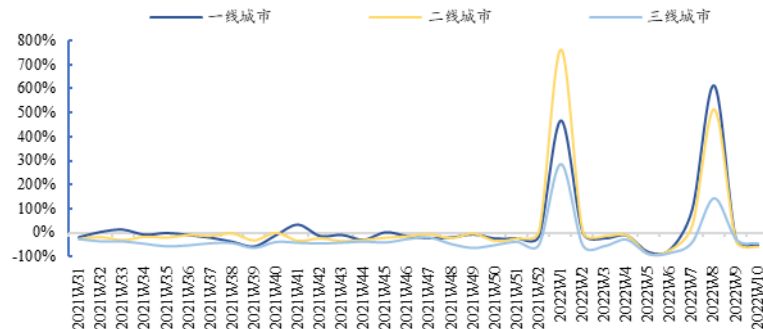
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 14： 按城市能级划分商品房成交面积环比增速（%）



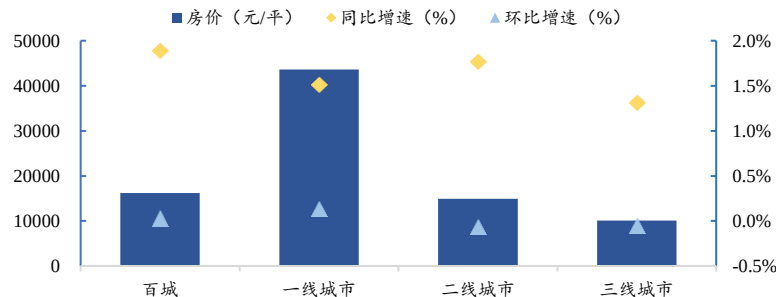
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 13： 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 15： 2022 年 2 月住宅价格和同比及环比增速

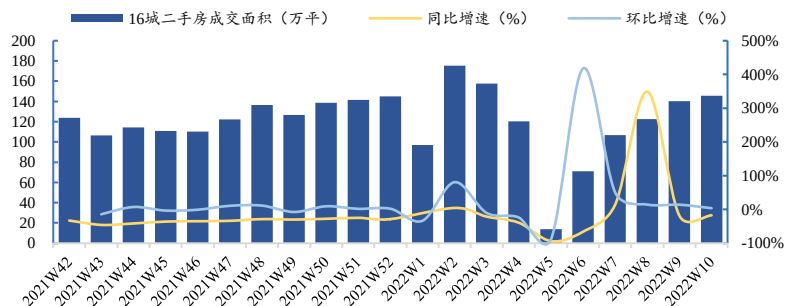


资料来源：Wind，信达证券研发中心

地产市场监测-二手房成交数据

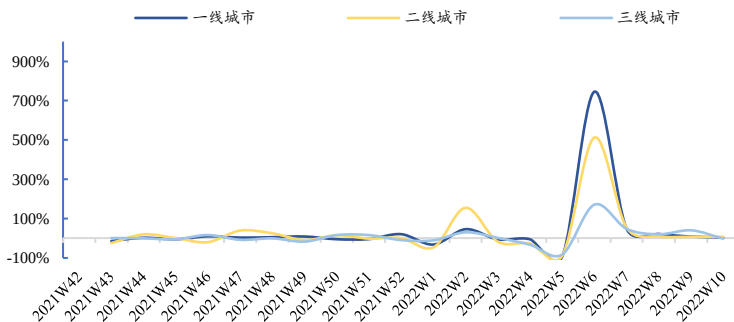
本周（2022/3/5-2022/3/11）二手房成交数据：16城二手房成交面积145.7万平，环比上升4%，同比下降17.5%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为37/74.16/34.54万方，环比变动4%/7.2%/-2.3%，同比变动-30.6%/4%/-33.6%。二手房价格方面，1月70大中城二手房住宅价格指数环比下降-0.30%，同比上升0.30%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市二手房价格环比增速分别为0.10%/-0.20%/-0.40%，同比增速分别为4.10%/1.00%/-0.70%。

图表 16：16城二手房成交面积及同比和环比增速



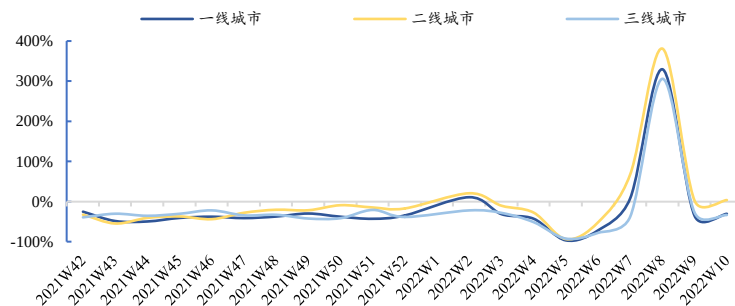
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 18：按城市能级划分二手房成交面积环比增速（%）



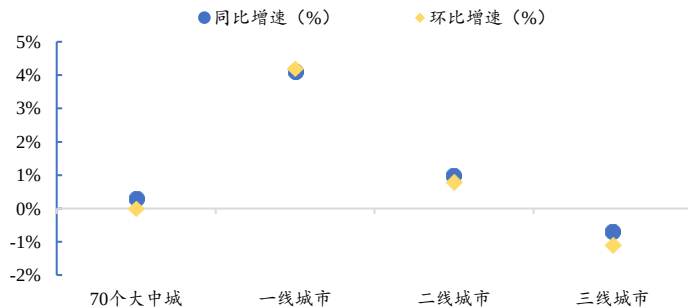
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 17：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 19：2022 年 1 月 70 个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速（%）

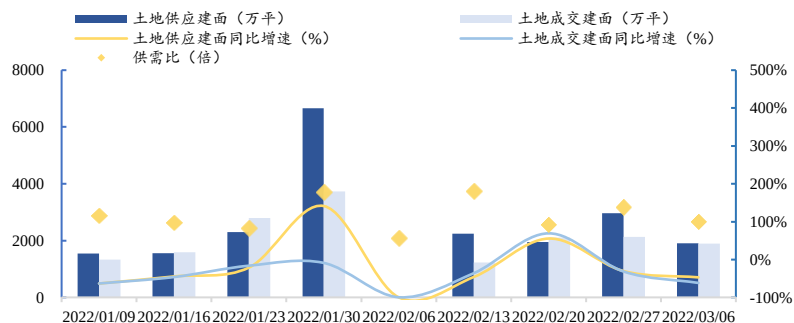


资料来源：Wind，信达证券研发中心

地产市场监测-土地市场情况

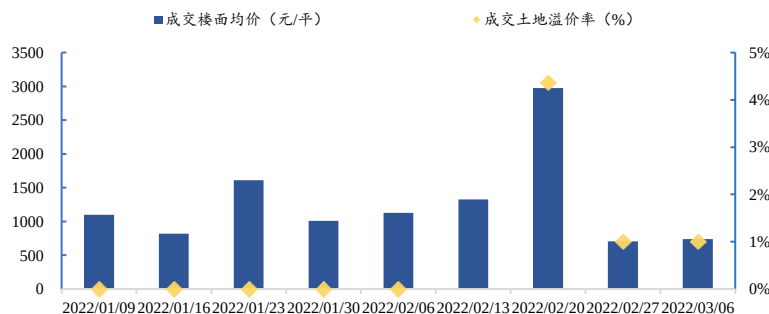
上周（2022/3/28-2022/3/6）100大中城市土地供应建面1513.77万平，同比下降58%，环比下降48.07%，土地成交建面1323万平，同比下降73.5%，环比下降25%，由于供应减少供需比降至1.14。分城市能级来看，一线城市土地成交建面同比下降85.6%，供需比7.62，二线/三线城市成交面积同比下降59.3%/80%，供需比分别为0.74/1.42倍。溢价率方面，100城整体溢价率为1.39%，较上周下降0.12pct，一线/二线/三线城市溢价率分别为0%/0.4%/1.8%。

图表 20：100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



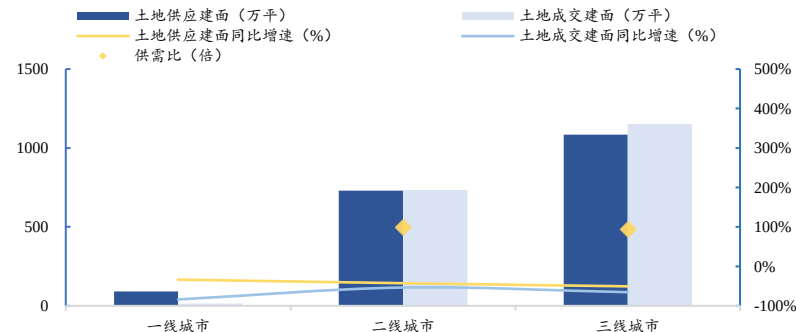
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 22：100 大中城土地成交楼面均价及溢价率



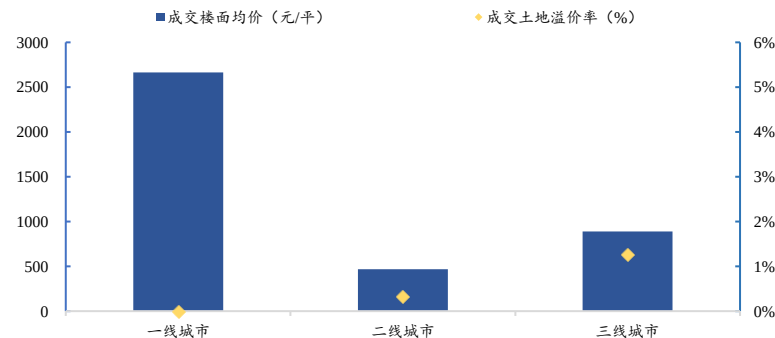
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 21：上周（截至 3/6）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 23：上周（截至 3/6）按城市能级划分成交楼面均价及溢价率

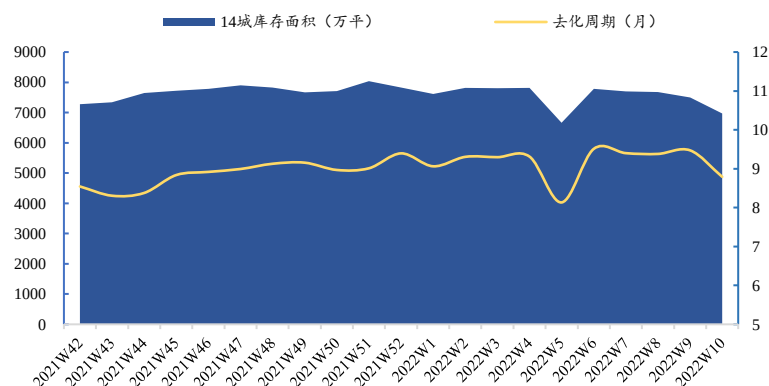


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

地产市场监测-库存及去化

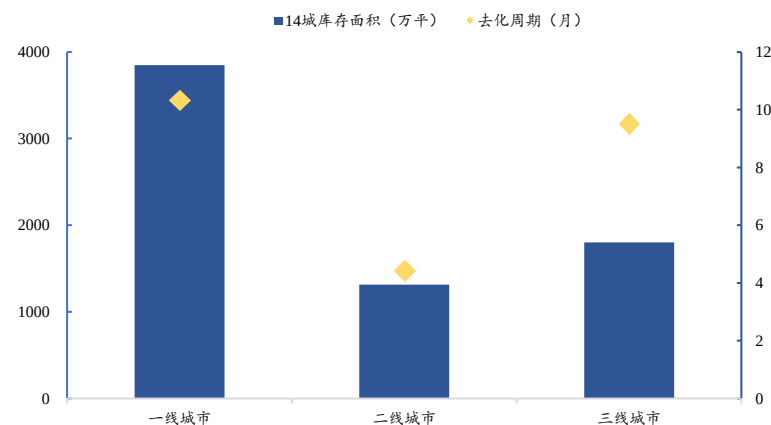
本周（2022/3/5-2022/3/11）监测14城库存面积减少537.24万平，库存面积6965.84万平，环比下降7.16%，去化周期8.79个月，较上周有所提升。

图表 24： 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 25： 按城市能级划分库存面积及去化周期

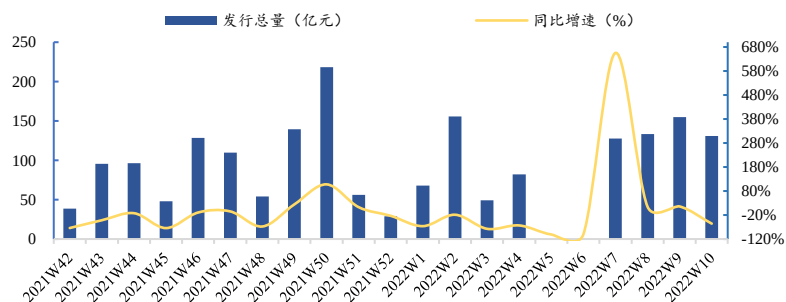


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

房企融资情况-融资总览

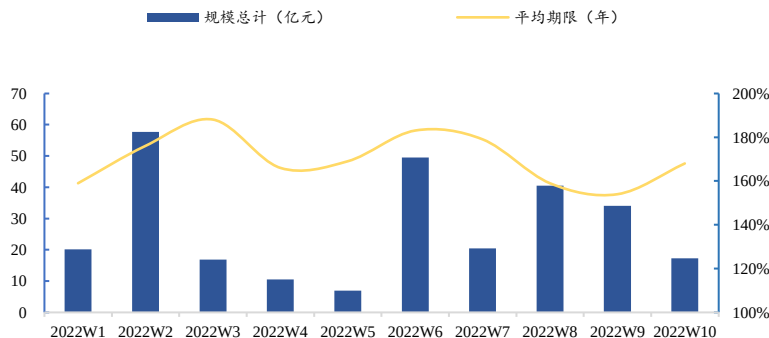
本周（2022/3/7-2022/3/13）房企境内新发债总额为130.82亿元，同比下降55%，环比下降18.41%；债务总偿还量为126.6亿元，同比下降60%，环比上升30.24%，净融资额4.2亿元，环比下降92.72%，债务发行量下降、偿还量上升明显。信托发行方面，本周发行23只房地产信托，发行规模17.24亿元，同比下降49.37%。平均年收益率7.54%，平均期限1.68年。

图表 26： 发债规模及同比增速



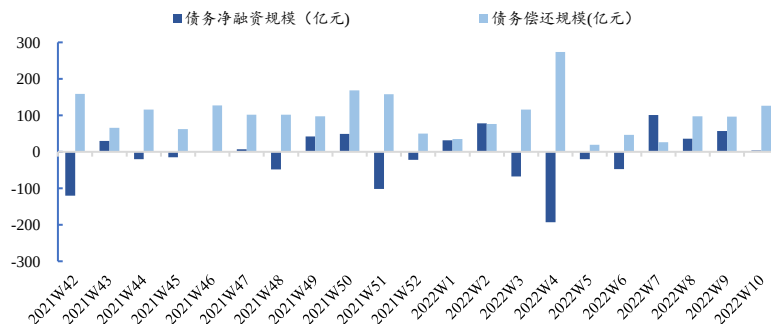
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 28： 房地产信托发行规模及收益率



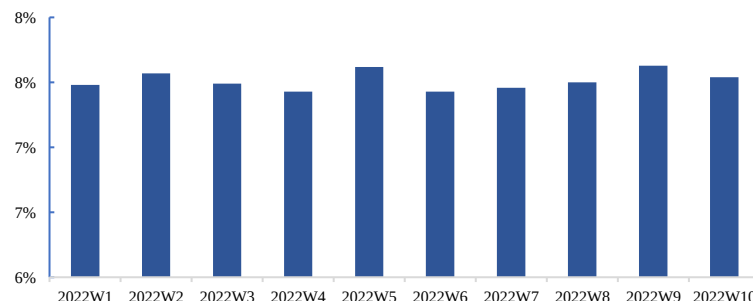
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 27： 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 29： 房地产信托发行平均期限（年）



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
2022/3/7	龙光控股	2022年3月债券到期债券52.99亿元，目前公司已通过自有资金兑付11.33亿元。
2022/3/7	华发股份	拟注册发行100亿元中期票据。
2022/3/7	新城控股	“19新城02”完成回售。3月31至4月19办理转售。
2022/3/8	旭辉集团	公司拟发行不超过10亿元中期票据，用于8个项目建设，发行人主体信用等级AAA，本期债务融资工具信用等级AAA。
2022/3/8	招商蛇口	成功发行17.1亿中票，利率分别为3.2%，3.55%。
2022/3/8	旭辉控股	购回及注销7040万元2022年4月到期6.70%优先票据。
2022/3/8	万科企业	“22万科01”拟3月9日挂牌交易，总发行8.9亿。
2022/3/8	世茂股份	2021年度9.7亿元中票“21沪世茂MTN001”即将付息，利率5.15%，本期应付息金额4995.5万元。
2022/3/9	新城控股	公司以自有资金提前完成2019年公开发行公司债券(第一期)(品种二)回售资金本息及2017年度第一期中期票据到期本息共计25.92亿元的支付。
2022/3/9	禹洲集团	公司2023年到期的8.5%优先票据（即2023年票据II）利息2125万美元，已于2022年2月4日到期应付，但是公司在30天宽限期内并未支付利息，已构成违约事件，该优先票据已于3月9日暂停交易。
2022/3/10	栖霞建设	公司拟发行4.4亿元中期票据，期限三年，票面利率3.8%
2022/3/10	上海临港	10亿元超短期融资券完成发行，利率2.23%。
2022/3/10	华侨城A	公司2亿元公司债将于3月14日付息，票面利率5.5%。

房企融资情况-本周发债详情

图表30：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
102280455.IB	22栖霞建设MTN001	南京栖霞建设股份有限公司	2022/3/7	4.4	3.0	3.8	地方国有企业	一般中期票据
102280466.IB	22苏州高新MTN002	苏州苏高新集团有限公司	2022/3/7	10	3.0	3.6	地方国有企业	一般中期票据
185516.SH	22京发01	京投发展股份有限公司	2022/3/7	8.84	3.0	3.27	地方国有企业	一般公司债
zc22030201.SH	22保利A1	保利置业集团有限公司	2022/3/8	10	12.0		中央国有企业	证监会主管ABS
012280893.IB	22临港控股SCP002	上海临港控股股份有限公司	2022/3/8	10	0.4	2.23	地方国有企业	超短期融资债券
zc22030202.SH	22保利次	保利置业集团有限公司	2022/3/8	0.1	12.0		中央国有企业	证监会主管ABS
102280479.IB	22合肥城建MTN001	合肥城建发展股份有限公司	2022/3/9	1.1	3.0	4.49	地方国有企业	一般中期票据
082280239.IB	22招商蛇口ABN001次	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2022/3/9	0.01	15.0		中央国有企业	交易商协会ABN
012280932.IB	22光明房产SCP001	光明房地产集团股份有限公司	2022/3/9	6	0.5	3.5	地方国有企业	超短期融资债券
102280495.IB	22昆明公租房MTN001	昆明市公共租赁住房开发建设管理有限公司	2022/3/9	7	2.0	6.5	地方国有企业	一般中期票据
032280278.IB	22电建地产PPN002	中国电建地产集团有限公司	2022/3/9	10	5.0	3.88	中央国有企业	定向工具
082280238.IB	22招商蛇口ABN001优先	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2022/3/9	32	15.0	3.5	中央国有企业	交易商协会ABN
185306.SH	22清能01	湖北清能投资发展集团有限公司	2022/3/10	5.27	3.0	5	地方国有企业	一般公司债
d22030911.IB	22高速地产SCP002	安徽省高速地产集团有限公司	2022/3/10	5.2	0.7		地方国有企业	超短期融资债券
185536.SH	22天地一	天地源股份有限公司	2022/3/10	5	3.0	7.5	地方国有企业	一般公司债
q22030803.IB	22苏州高技MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2022/3/10	7	3.0		地方国有企业	一般中期票据
d22031008.IB	22苏州高新SCP008	苏州苏高新集团有限公司	2022/3/11	3	0.4		地方国有企业	超短期融资债券
q22030805.IB	22旭辉集团MTN001	旭辉集团股份有限公司	2022/3/11	10	4.0		民营企业	一般中期票据
012280916.IB	22苏州高新SCP007	苏州苏高新集团有限公司	2022/3/11	3	0.2	2.3	地方国有企业	超短期融资债券

房企融资情况-本周发债详情

图表31：房企收并购融资一览表

房企	额度	募资用途	融资方式
保利发展	98亿	不超过43亿用于偿还有息债务，不超过35亿用于住房租赁项目，不超过15亿用于补充流动资金，不超过5亿用于收购地产项目	发行公司债券
保利置业	50亿	偿还有息债务、补充流动资金、项目建设、房地产项目兼并收购	发行公司债券
碧桂园	150亿	用于并购业务	招商银行授予并购额度
大悦城控股	100亿	包括但不限于并购贷款、并购基金、资产证券化，以及基于并购相关业务需求创新的各类融资产品	招商银行授予并购额度
大悦城控股	100亿		浦发银行授予并购额度
福州万科	30亿	用于福州万科通过股权收购、整体操盘的方式补充在建项目资金	兴业银行授予并购额度
华侨城	15亿	9.6亿用于偿还并购贷款，5.4亿用于偿还发行人流动资金贷款	2022年第一期中期票据
华润置地	200亿	包括但不限于并购贷款、并购基金、资产证券化、以及基于并购相关业务需求创新的各类融资产品	招商银行授予并购额度
华润万象生活	30亿		
建发地产	10亿	拟安排4.6亿用于并购2个标的项目公司股权，4.6亿用于项目建设，0.8亿用于偿还到期债务融资工具	2022年第一期中期票据（并购）
建发地产	15.3亿	4.6亿用于并购2个标的房地产项目公司股权，10.7亿用于项目建设	2022年第二期中期票据（并购）
绿城	30亿	目前已明确并购的用途为25亿，剩余5亿将用于未来符合并购要求的项目	2022年第六期中期票据（并购）
美的置业	60亿	用于业务并购	招商银行授予并购额度
瑞安房地产	100亿	支持并购优质目标企业的股权或资产，并满足其 ESG可持续发展所需要的资金需求以及金融服务需求。	浦发银行授予并购额度
首开股份	60亿	36.8亿拟偿还回售债务，剩余23.2亿元用于偿还负债或项目兼并收购	发行公司债券
五矿地产	100亿	用于支持项目并购	交通银行授予并购额度
招商蛇口	25.8亿	12.9亿用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力，12.9亿用于偿还公司银行贷款	2022年第一期中期票据（并购）
招商蛇口	30亿	拟将不超过15亿用于支持产业内协同性较强的企业缓解流动性压力，剩余资金用于偿还公司的银行贷款	2022年第二期中期票据（并购）

房企融资情况-本周房企主体信用调整

图表32：本周主体评级调低的房企

企业名称	评级机构	评级调整日	最新主体评级	评级展望	上次评级日期	上次评级	上次展望
广州市方圆房地产发展有限公司	穆迪公司	2022/3/7	B2	负面	2021/1/11	B2	稳定
江苏中南建设集团股份有限公司	穆迪公司	2022/3/7	B2	负面	2021/10/18	B2	稳定

风险因素

政策风险：政策放松进度不及预期，房地产税、预售资金政策调控超预期。

市场风险：地产行业市场恢复程度不及预期。

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

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

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
王之明	15999555916	wangzhiming@cindasc.com
闫娜	13229465369	yanna@cindasc.com
刘韵	13620005606	liuyun@cindasc.com
黄夕航	16677109908	huangxihang@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理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。