

单月销量小幅回升，多地调整限购限售

——8月统计局数据点评及房地产月报

单月销售小幅回正，累计销售降幅收窄。1-8月全国商品房销售金额累计同比下降27.9%，与上月同期相比降幅收窄0.9pct；销售面积累计同比下降23.0%，与上月相比降幅收窄0.1pct。单月销售方面，近期需求侧政策持续发力，叠加部分楼盘促销销售，8月单月销售有所回升，销售金额环比上升约4.29%，销售面积环比上升约4.94%。随着需求端进一步改善，未来销售市场或可稳步回升。

销售改善、地方保交付政策带动累计竣工降幅收窄。本月销售小幅回升及偿债高峰结束缓释了部分头部房企流动性压力，结合地方“保交楼”政策影响，1-8月竣工面积累计同比下降21.1%，降幅较上月收窄2.2pct；但由于市场预期依然较弱，房地产行业开发投资完成额持续下滑，累计同比下降1pct至-7.4%。拿地方面，购置土地面积与土地成交价款分别累计下降49.7%和42.5%，降幅与上月相比分别下滑1.6pct和收窄0.5pct。目前销售面波动延续，行业基本面筑底企稳，多数投资者态度较为谨慎，未来若销售面回升或可带动地产开发投资数据复苏。

开发资金来源与上月持平，信贷政策推动国内贷款及个贷降幅收窄。1-8月房地产开发资金来源累计同比下降25.0%，降幅较上月基本持平。拆分来看，国内贷款累计下滑27.4%（1-7月：-28.3%）；自筹资金累计同比下滑12.3%（1-7月：-11.4%）；定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑35.8%和24.4%（1-7月：分别下降37.1%和25.2%）。近期支持信贷投放等相关政策陆续落地，带动国内贷款及个贷累计同比降幅收窄；同时，融资端政策边际改善推动定金及预收款降幅同比收窄。在相关政策的持续发力下，未来行业融资端或可进一步改善。

单月新房成交降幅收窄，城市去化增速放缓。8月，45城新房成交面积环比下降11%，同比下降30%；当年累计成交面积同降38%（7月：-39%），一、二、三线城市分别下降29%、34%及47%。江门、青岛、成都和舟山累计交易量降幅较大，而盐城、常州、淮安、淮南累计同比降幅较大。截至8月末，14城新房去化周期为19.3个月，平均环比上升11%，同比上升99%。二手房方面，8月，15城二手房成交面积环比下降3%，同比上升22%；截至8月末，15城累计成交面积同降22%（7月：-27%）。成都二手房成交面积累计增幅居前。四线二手房挂牌量指数维持高位，各线城市挂牌出售量指数继续下降。

各线成交下降速度减缓，溢价率维持平稳。1-8月，百城住宅用地累计成交建面同比下降约48.9%；其中，一线城市下降28.5%，二线城市下降47.0%，三线城市下降51.9%，各线城市累计降幅较上月有所收窄。成交楼面均价方面，8月单月止涨转跌。溢价率方面，经历了4月份的“小阳春”后，一、三线城市住宅用地成交溢价率小幅上升，8月单月整体溢价率环比基本持平。

投资建议：融资及销售端复苏或共同推动行业基本面回稳，维持“强于大市”评级。近期各地纾困政策高频或可改善市场预期；叠加需求侧政策陆续落地，或进一步促进销售回升。融资端政策边际改善有望带动地产投资数据复苏，形成行业的正向循环，推动行业基本面复苏。维持“强于大市”评级。

强于大市

(维持)

微信公众号



蔡鸿飞

分析师

+852 3958 4629

caihongfei@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 909

诸葛莲昕

分析师

+852 3958 4600

zhugelianxin@cwghl.com

SFC CE Ref: BPK 789



目录

1. 板块表现：头部房企股价表现较好	5
1.1 地产开发行业表现	5
1.2 物业管理行业表现	6
2. 行业：销售小幅提升，投资低位企稳	7
3. 城市：一线增长较快，推盘环比大增	10
3.1 新房数据：各线销量下滑，推盘环比回升	10
3.2 二手房数据：成交环比有所上升，挂牌价高位稳定	13
4. 土地市场：一二线成交增速回落，溢价率维持平稳	15
4.1 住宅类用地成交建面：二线增速回正，累计降幅收窄	15
4.2 住宅用地成交总价：单月整体增速回正	16
4.3 成交楼面均价继续下降，整体溢价率平稳	18
5. 融资：境内外债券发行环比有所下降	20
6. 重点政策回顾：顶层基调转向积极	22
7. 投资建议	25
8. 风险提示	25

图表目录

图 1：越秀地产、绿城中国和莱蒙国际 8 月涨幅居前	5
图 2：越秀地产、绿城中国、中国海外发展年初至 8 月末涨幅居前	5
图 3：易居企业控股、正荣地产、旭辉控股集团 8 月换手率居前	5
图 4：银城生活服务 8 月涨幅居前	6
图 5：华润万象生活、万科海外、银城生活服务年初至 8 月末跌幅较小	6
图 6：金科服务、融创服务、碧桂园服务 8 月换手率居前	6
图 7：商品房销售降幅进一步收窄	7
图 8：商品房销售面积降幅较上月基本持平	7



图 9: 房地产投资降幅进一步扩大	8
图 10: 房企购置土地面积与成交价款降幅收窄	8
图 11: 土地购置费降幅有所扩大	8
图 12: 新开工面积降幅继续扩大	9
图 13: 房屋竣工面积降幅有所扩大	9
图 14: 开发资金来源降幅与上月相比基本持平	9
图 15: 二手房挂牌出售价格指数近期小幅下降	14
图 16: 一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降, 价格指数有所上升	14
图 17: 二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降, 价格指数小幅下降	14
图 18: 三线城市二手房挂牌出售量指数有所下降	14
图 19: 四线城市二手房挂牌出售量指数有所下降	14
图 20: 8月百城住宅用地成交建面同降 1.2%	15
图 21: 8月一线城市住宅用地单月无成交	15
图 22: 8月二线城市住宅用地成交建面同增 2.4%	15
图 23: 8月三线城市住宅用地成交建面同降 12.5%	15
图 24: 1-8月百城宅地成交建面同比下降 48.9%	16
图 25: 1-8月一线城市宅地成交建面同比下降 28.5%	16
图 26: 1-8月二线城市宅地成交建面同比下降 47.0%	16
图 27: 1-8月三线城市宅地成交建面同比下降 51.9%	16
图 28: 8月百城住宅用地成交总价同增 11.4%	17
图 29: 8月一线城市住宅用地成交总价单月无成交	17
图 30: 8月二线城市住宅用地成交总价同增 85.7%	17
图 31: 8月三线城市住宅用地成交总价同降 43.5%	17
图 32: 1-8月百城宅地成交总价同比下降 43.5%	17
图 33: 1-8月一线城市宅地成交总价同比增长 0.6%	17
图 34: 1-8月二线城市宅地成交总价同比下降 40.0%	18
图 35: 1-8月三线城市宅地成交总价同比下降 61.5%	18
图 36: 8月百城宅地成交楼面均价环比有所下降	18



图 37: 8月一线城市宅地成交楼面均价环比有所下降.....	18
图 38: 8月二线城市宅地成交楼面均价环比出现下滑.....	19
图 39: 8月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅下降.....	19
图 40: 8月百城宅地成交溢价率环比基本持平.....	19
图 41: 8月一线城市宅地成交溢价率环比小幅提升.....	19
图 42: 8月二线城市宅地成交溢价率环比有所下降.....	19
图 43: 8月三线城市宅地成交溢价率环比小幅上升.....	19
图 44: 商业性房地产贷款余额增速持续下滑, 前三季度累计同比增长 4.2%.....	20
图 45: 开发贷余额增速自 2018 年下半年起持续下降.....	20
图 46: 个人住房贷款余额增速近期小幅下降.....	20
图 47: 全国首套平均房贷利率近期持续下降.....	21
图 48: 境内房地产信用债发行规模环比有所上升.....	21
图 49: 境内房地产信用债发行规模增速有所下滑.....	21
图 50: 境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比.....	21
图 51: 8月境内房地产信用债呈净融资状态.....	21
图 52: 内房海外债券发行规模环比明显上升.....	22
图 53: 内房海外债券发行规模降幅有所收窄.....	22
表 1: 截至 2022/8/31 主要城市交易量, 一线城市同比降幅较小.....	11
表 2: 截至 8 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况, 整体环比有所上升.....	12
表 3: 截至 8 月末主要城市新房批售情况, 北京、深圳新增供应相对充裕.....	12
表 4: 截至 8 月末主要城市二手房成交量情况, 成都成交面积累计增幅居前.....	13
表 5: 近期重点政策梳理, 地方密集调整限购限售及人口落户等政策.....	22

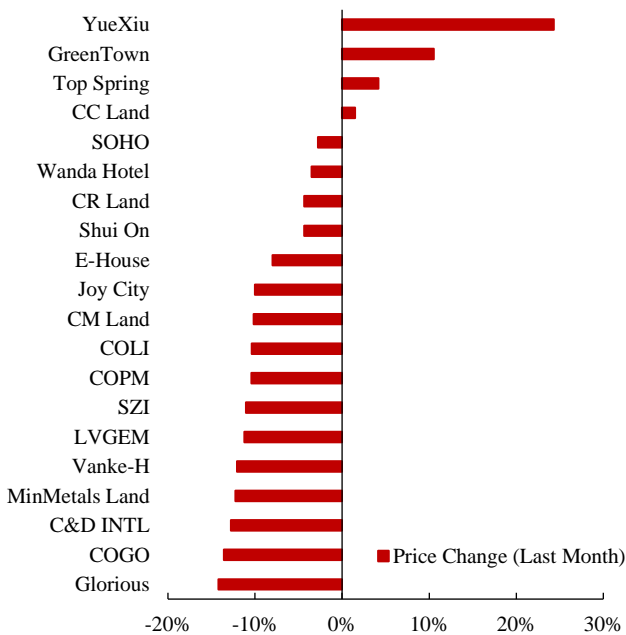


1. 板块表现：高信用房企股价表现较好

1.1 地产开发行业表现

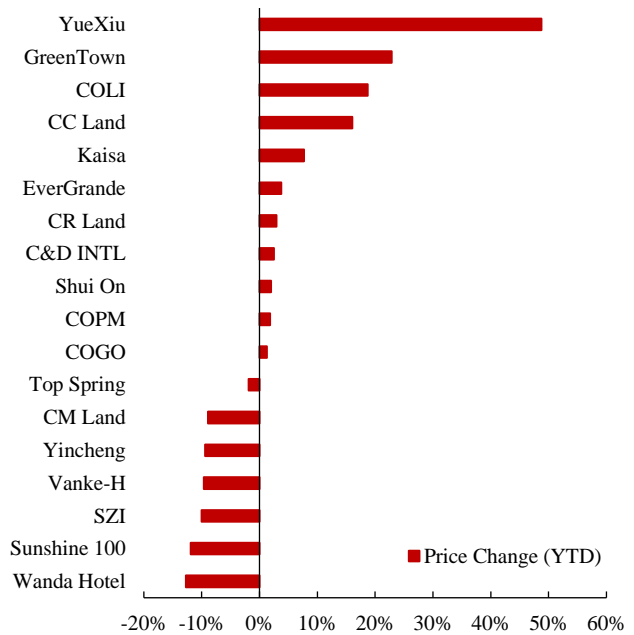
截至8月31日，越秀地产、绿城中国 and 莱蒙国际当月涨幅居前；越秀地产、绿城中国、中国海外发展年初至8月末涨幅居前。

图 1：越秀地产、绿城中国 and 莱蒙国际 8 月涨幅居前



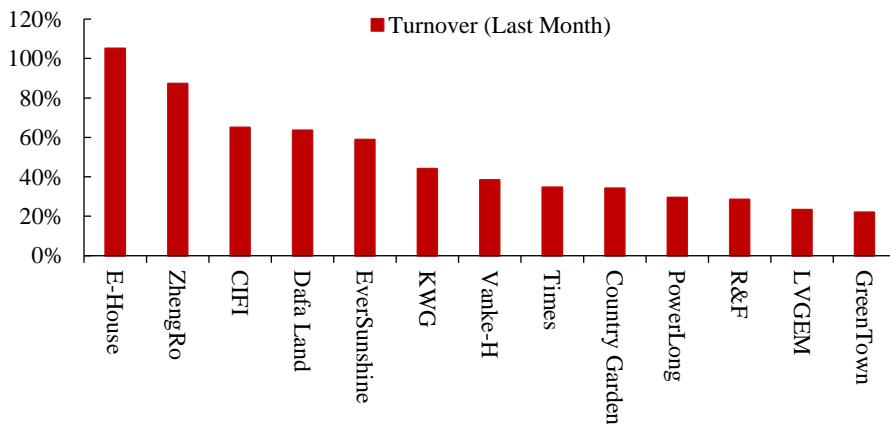
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/08/31

图 2：越秀地产、绿城中国、中国海外发展年初至 8 月末涨幅居前



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/08/31

图 3：易居企业控股、正荣地产、旭辉控股集团 8 月换手率居前

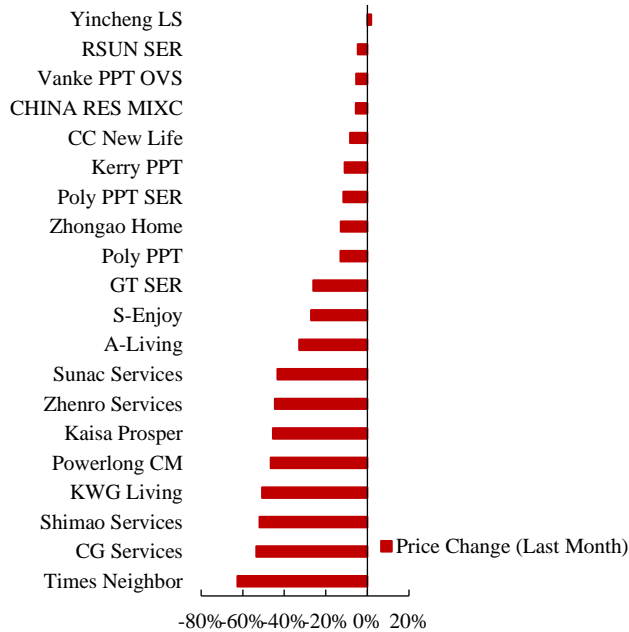


数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/08/31

1.2 物业管理行业表现

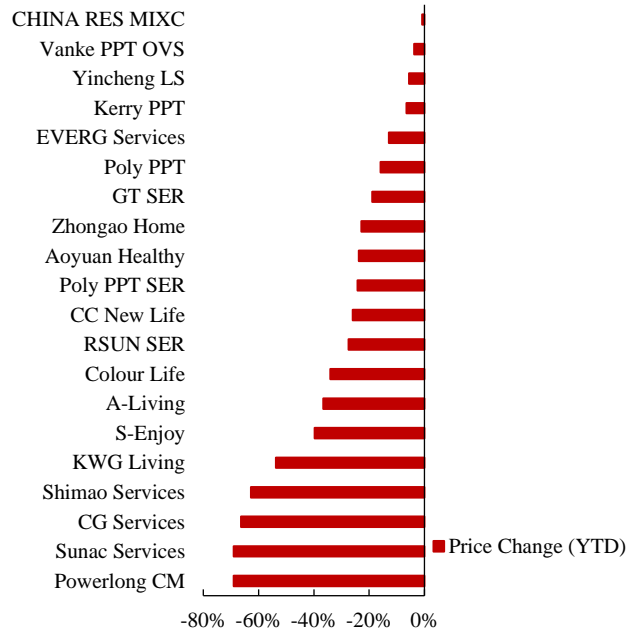
截至8月31日，银城生活服务当月涨幅居前；华润万象生活、万科海外、银城生活服务年初至8月末跌幅较小。

图 4：银城生活服务 8 月涨幅居前



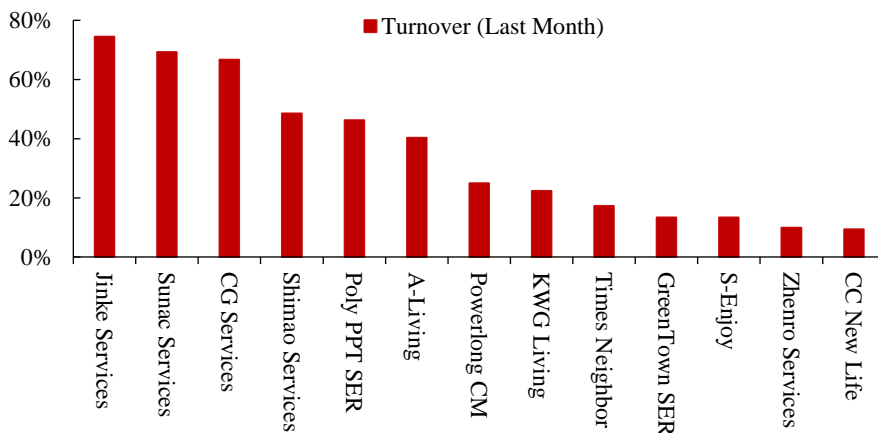
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/08/31

图 5：华润万象生活、万科海外、银城生活服务年初至 8 月末跌幅较小



数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/08/31

图 6：金科服务、融创服务、碧桂园服务 8 月换手率居前



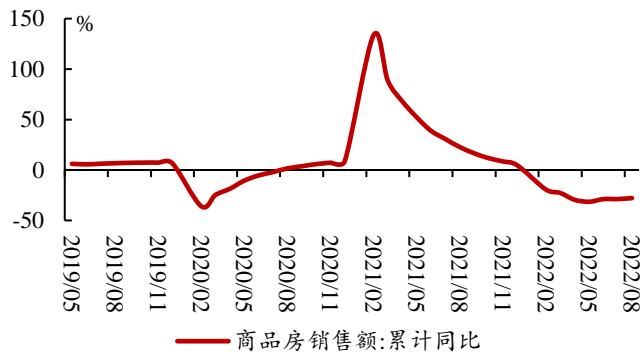
数据来源：Wind, 中达证券研究；注：截至 2022/08/31



2. 行业：销售小幅提升，投资低位企稳

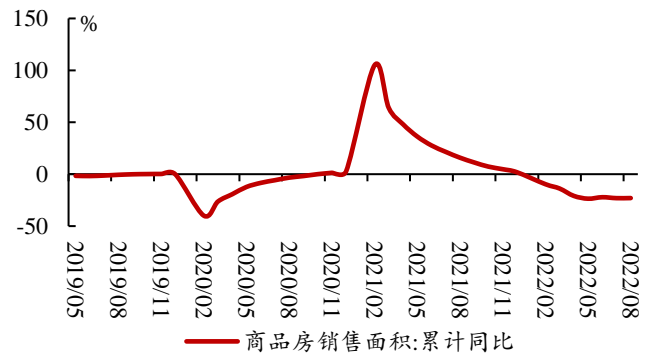
累计销售降幅小幅收窄，销售面筑底企稳。1-8月，全国商品房销售金额累计同比下降 27.9%（1-7月：同比下降 28.8%）；销售面积累计同比下降 23.0%（1-7月：同比下降 23.1%）。在各地需求侧政策助力下，商品房销售额降幅收窄 0.9 个百分点，销售面积降幅与上月基本持平。在整体行业政策相对宽松的情况下，若市场预期回升有望带动商品房销售回暖。

图 7：商品房销售降幅进一步收窄



数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 8：商品房销售面积降幅较上月基本持平



数据来源：国家统计局，中达证券研究

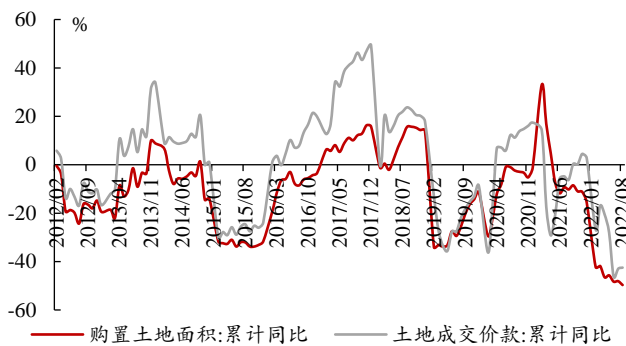
开发投资继续下滑，土地成交价款降幅小幅收窄。1-8月，全国房地产开发投资完成额累计同比下降 7.4%（1-7月：同比下降 6.4%），降幅扩大 1 个百分点。拿地方面，尽管近期地方拿地要求有所降低，但受到销售持续波动、前期融资端收窄等影响，土地市场热度维持低位，1-8月土地成交价款降幅与上月基本持平，购置土地面积降幅较上月小幅扩大，分别累计下滑 42.5%和 49.7%，较 1-7月分别收窄 0.5 个百分点和扩大 1.3 个百分点，反应出目前房企拿地积极性较弱，土地市场回暖尚需时日。土地购置费方面，1-8月同比下降 25.0%（1-7月为增长 25.4%），整体趋势与土地购置相符。整体而言，8月土地投资数据较弱，随着销售面复苏或带动相关数据回升。

图 9：房地产投资降幅进一步扩大



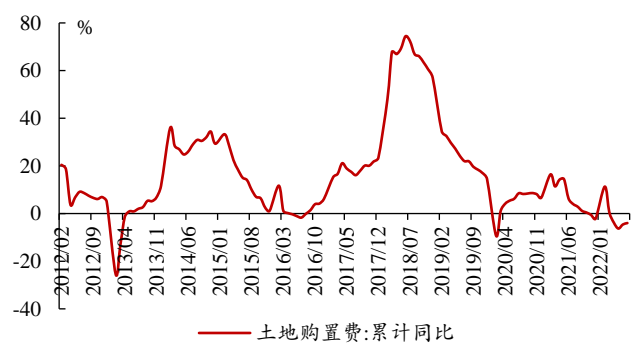
数据来源：国家统计局，中达证券研究

图 10：房企购置土地面积与成交价款降幅收窄



数据来源：国家统计局，中达证券研究

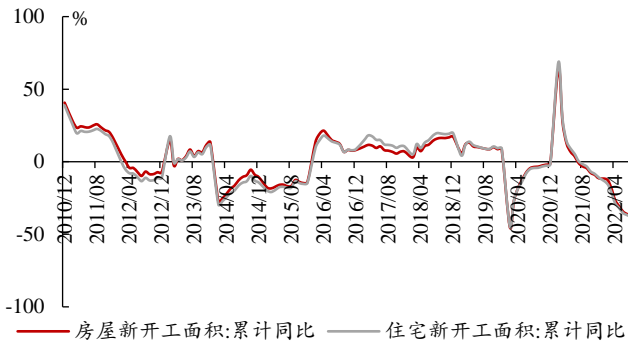
图 11：土地购置费降幅有所扩大



数据来源：国家统计局，中达证券研究

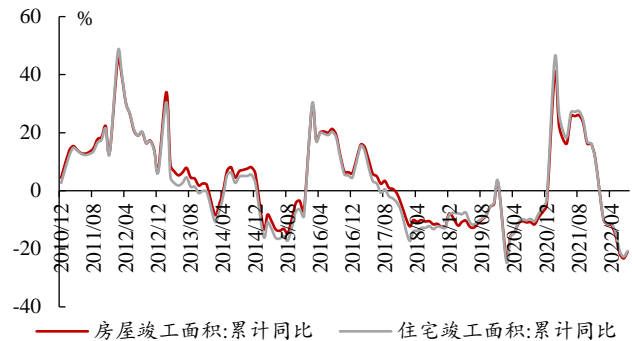
开工降幅继续扩大，竣工降幅小幅收窄。受连续疫情控制、房企流动性承压影响，近期房地产行业开发进度出现一定迟滞，带动新开工降幅持续扩大。1-8月，房地产开发企业房屋新开工面积同比下降 37.2%（1-7月：下降 36.1%）；房屋竣工面积同比下降 21.1%（1-7月：下降 23.3%），同比降幅小幅收窄。近期，由于销售小幅回升及各地推进“保交付”等因素带动 8 月单月竣工面积同比有所收窄；目前，融资端政策已有所改善，央行等监管机构在信贷政策方面的表态亦较为积极，或有利于缓解由疫情、融资等方面带来的开发压力。

图 12: 新开工面积降幅继续扩大



数据来源: 国家统计局, 中达证券研究

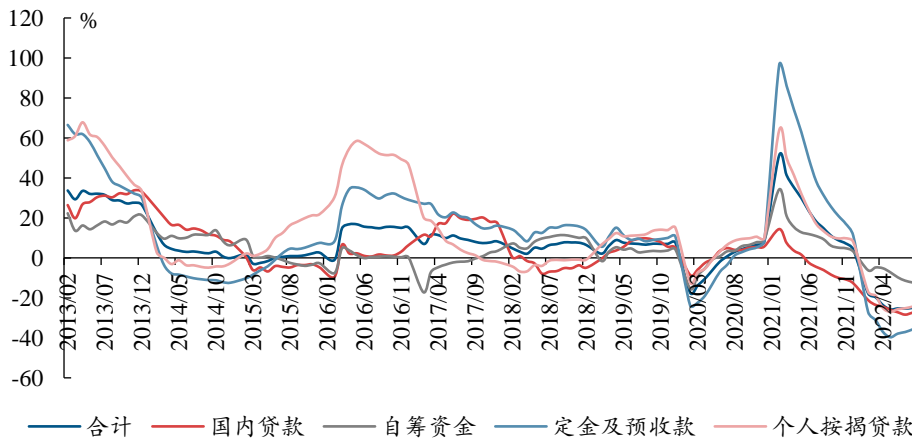
图 13: 房屋竣工面积降幅有所扩大



数据来源: 国家统计局, 中达证券研究

开发资金增速首次回正, 资金面改善格局延续。1-8月, 房地产开发资金来源累计同比下降 25.0% (1-7月: 下降 25.4%)。拆分来看, 国内贷款累计下降 27.4% (1-7月: 增长 28.3%); 自筹资金累计同比下降 12.3% (1-7月: 下降 11.4%); 定金及预收款、个人按揭贷款累计同比下滑 35.8%和 24.4% (1-7月分别下降 37.1%和 25.2%)。由于支持信贷投放等政策相继落地, 8月国内贷款、个人按揭贷款累计同比降幅收窄; 同时, 商品房销售额降幅收窄, 带动房地产开发资金来源中的定金及预收款降幅小幅收窄; 但流动性依然较弱使得整体开发资金来源降幅与上月基本持平。

图 14: 开发资金来源降幅与上月相比基本持平



数据来源: 国家统计局, 中达证券研究



3. 城市：去化周期上升，推盘环比回升

3.1 新房数据：各线销量下滑，推盘环比回升

各线城市销售面积同比下滑，累计成交同比降幅基本持平。8月当月，45个主要城市新房成交量环比上月下降11%，同比下降30%。一线城市同比下降19%，二线城市同比下降25%，三线城市同比下降42%。45城截至8月末累计成交量同比下降38%（7月：-39%），一、二、三线城市分别下降29%、34%及47%。江门、青岛、成都和舟山2020年累计交易量分别下降约5%、11%、16%及17%，而盐城、常州、淮安、淮南累计同比下降75%、77%、81%和85%，为今年以来销量下滑较多的城市。从近期的成交数据来看，各线城市销售皆有不同程度的下滑，主要系去年同期新房成交基数较大及近期市场购房意愿较弱共同作用；房企和投资者在选择城市时需一城一策。

去化周期按月有所上升，温州、莆田环比增速较快。截至8月末，14个主要城市的可售面积（库存）环比上月平均下降1%，同比平均上升11%；平均去化周期为19.3个月（7月：16.5个月），环比平均上升11%，同比平均上升99%。北京、广州、上海、深圳去化周期分别为22.6个月、3.0个月、17.7个月和11.8个月，环比上月分别下降4%、1%和上升2%、26%；同比分别上升58%、10%、42%和348%。本月，销售持续低位波动带动单月去化周期环比上升；其中，温州、莆田去化周期环比增速较快，分别上升54%、53%，去化周期分别由19.0个月、33.1个月变动为29.2个月、50.5个月，城市去化压力较大。

单月新房批售面积较7月有所增加，北京、深圳新增供应相对充足。8月，17个重点城市单月新房批售建面积为873.3万平，同比下降41.5%，环比上升13.0%；其中，4个一线城市单月同比上升17.4%，环比上升39.5%，13个二线城市单月同比下降53.4%，环比上升3.0%。1-8月，17个重点城市累计新房批售建面积为6460.3万平，同比下降40.5%（1-7月：-40.4%）；其中，4个一线城市累计同比下降3.2%，13个二线城市累计同比下降47.4%。北京、深圳、广州和苏州批售建面累计同比增长8.3%、5.1%和下降6.2%和13.8%，北京、深圳新增供应相对充足。（注：因数据可得性，苏州、昆明和贵阳为商品房批准预售建面，其余城市为商品住宅口径）



表 1: 截至 2022/8/31 主要城市交易量, 一线城市同比降幅较小

城市 / 区域	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	133,603	-27%	-28%	599	12%	-28%	622	16%	-26%	4,758	-30%
上海	317,300	-27%	-8%	1,552	-1%	-4%	1,589	-3%	-4%	8,548	-23%
广州	211,850	31%	-13%	660	3%	-13%	671	1%	-13%	5,478	-34%
深圳	48,021	23%	-76%	270	-17%	-57%	276	-20%	-57%	2,374	-29%
一线城市	710,775	-13%	-27%	3,081	0%	-20%	3,158	-1%	-19%	21,157	-29%
二线城市	2,113,073	46%	-8%	6,888	-11%	-26%	7,116	-9%	-25%	61,890	-34%
三线城市	1,077,512	-5%	-47%	4,569	-19%	-42%	4,709	-19%	-42%	46,446	-47%
北京	133,603	↓ -27%	↓ -28%	599	↑ 12%	↓ -28%	622	↑ 16%	↓ -26%	4,758	↓ -30%
青岛	350,059	↑ 97%	↓ -2%	997	↑ 2%	↓ -19%	1,031	↑ 4%	↓ -17%	9,473	↓ -11%
东营	43,154	↑ 44%	↓ -10%	123	↑ 2%	↓ -45%	128	↑ 4%	↓ -43%	911	↓ -50%
环渤海	526,816	↑ 34%	↓ -10%	1,720	↑ 5%	↓ -25%	1,782	↑ 8%	↓ -23%	15,141	↓ -22%
上海	317,300	↓ -27%	↓ -8%	1,552	↓ -1%	↓ -4%	1,589	↓ -3%	↓ -4%	8,548	↓ -23%
南京	129,541	↑ 24%	↑ 18%	548	↓ -14%	↑ 27%	589	↓ -8%	↑ 36%	6,090	↓ -34%
杭州	315,927	↑ 155%	↑ 95%	715	↓ -1%	↓ -15%	738	↓ 0%	↓ -13%	5,464	↓ -36%
苏州	156,263	↑ 39%	↓ -10%	549	↑ 3%	↓ -25%	570	↑ 5%	↓ -23%	6,211	↓ -23%
无锡	64,000	↓ -5%	↓ -41%	248	↓ -22%	↓ -44%	248	↓ -22%	↓ -59%	2,197	↓ -47%
扬州	32,668	↓ -44%	-	154	↑ 9%	-	159	↑ 10%	↑ 43594%	996	↓ -55%
宿州	12,112	↓ -7%	↓ -55%	55	↑ 51%	↓ -59%	56	↑ 53%	↓ -58%	713	↓ -63%
温州	92,978	↑ 2%	↓ -48%	439	↓ -35%	↓ -35%	450	↓ -34%	↓ -36%	4,901	↓ -36%
金华	27,632	↑ 110%	↓ -49%	82	↓ -45%	↓ -63%	87	↓ -43%	↓ -61%	1,259	↓ -34%
常州	-	-	-	-	-	-	-	-	-	433	↓ -77%
淮安	-	-	-	-	-	-	-	-	-	671	↓ -81%
连云港	38,192	↓ -43%	↓ -77%	247	↓ -18%	↓ -62%	260	↓ -14%	↓ -60%	2,911	↓ -51%
绍兴	18,266	↓ -46%	↑ 102%	63	↑ 17%	↑ 0%	63	↑ 16%	↑ 0%	603	↓ -58%
江阴	39,114	↑ 93%	↓ -15%	107	↓ -26%	↓ -12%	111	↓ -27%	↓ -9%	754	↓ -64%
镇江	57,665	↓ -33%	↓ -61%	324	↓ -23%	↓ -14%	331	↓ -23%	↓ -13%	3,316	↓ -27%
淮南	-	-	-	-	-	-	-	-	-	192	↓ -85%
芜湖	28,805	↓ -45%	↓ -62%	165	↓ -33%	↓ -57%	171	↓ -33%	↓ -56%	1,950	↓ -61%
盐城	20,966	↑ 81%	↓ -33%	52	↓ -36%	↓ -58%	52	↓ -36%	↓ -58%	585	↓ -75%
舟山	22,166	↓ -5%	↑ 22%	99	↓ -15%	↑ 6%	101	↓ -14%	↑ 7%	784	↓ -17%
池州	12,032	↑ 211%	↓ -5%	35	↓ -29%	↓ -43%	38	↓ -24%	↓ -39%	330	↓ -52%
嘉兴	23,856	↑ 27%	↑ 52%	84	↓ -35%	↓ -28%	88	↓ -32%	↓ -28%	821	↓ -28%
宁波	174,006	↑ 85%	↑ 53%	398	↑ 21%	↓ -31%	407	↑ 22%	↓ -29%	2,769	↓ -51%
长三角	1,583,489	↑ 11%	↓ -18%	5,916	↓ -11%	↓ -29%	6,105	↓ -10%	↓ -29%	52,498	↓ -42%
广州	211,850	↑ 31%	↓ -13%	660	↑ 3%	↓ -13%	671	↑ 1%	↓ -13%	5,478	↓ -34%
深圳	48,021	↑ 23%	↓ -76%	270	↓ -17%	↓ -57%	276	↓ -20%	↓ -57%	2,374	↓ -29%
福州	39,972	↑ 11%	↓ -74%	146	↓ -18%	↓ -71%	151	↓ -18%	↓ -70%	1,523	↓ -58%
厦门	56,774	↑ 88%	↓ -65%	134	↓ -31%	↓ -68%	134	↓ -31%	↓ -68%	1,218	↓ -59%
泉州	1,647	-	↓ -79%	2	↑ 394%	↑ -96%	2	↑ 279%	↓ -96%	285	↓ -66%
莆田	7,580	↑ 14%	↓ -61%	36	↓ -31%	↓ -68%	37	↓ -29%	↓ -67%	441	↓ -69%
惠州	30,083	↑ 9%	↓ -1%	98	↓ -21%	↓ -33%	104	↓ -17%	↓ -30%	831	↓ -56%
韶关	27,254	↑ 40%	↓ -21%	84	↑ 18%	↓ -2%	87	↑ 18%	↑ 0%	660	↓ -28%
佛山	178,041	↓ -1%	↑ 1%	660	↑ 8%	↑ 7%	673	↑ 7%	↑ 5%	5,167	↓ -37%
江门	31,463	↑ 38%	↑ 2%	102	↓ -19%	↑ 28%	106	↓ -21%	↑ 32%	1,025	↓ -5%
珠海	-	-	-	139	↓ -56%	↓ -63%	139	↓ -56%	↓ -70%	1,785	↓ -59%
珠三角及南部其它城市	632,687	↑ 11%	↓ -45%	2,331	↓ -12%	↓ -38%	2,379	↓ -12%	↓ -39%	20,786	↓ -44%
济南	187,184	↑ 12%	↓ -30%	718	↓ -18%	↓ -30%	742	↓ -17%	↓ -29%	5,866	↓ -32%
泰安	28,082	↓ -15%	↓ -36%	138	↑ 13%	↓ -27%	142	↑ 12%	↓ -26%	1,101	↓ -37%
北部	215,267	↑ 8%	↓ -31%	856	↓ -14%	↓ -30%	884	↓ -13%	↓ -29%	6,967	↓ -33%
武汉	280,217	↑ 12%	↓ -22%	1,051	↓ -15%	↓ -16%	1,081	↓ -16%	↓ -15%	8,756	↓ -49%
宝鸡	33,541	↓ -33%	↓ -50%	218	↓ -13%	↓ -25%	230	↓ -9%	↓ -22%	1,663	↓ -38%
赣州	-	-	-	58	↓ -40%	↓ -91%	58	↓ -40%	↓ -91%	3,057	↓ -49%
中部	313,758	↑ 4%	↓ -46%	1,327	↓ -16%	↓ -39%	1,369	↓ -16%	↓ -38%	13,476	↓ -48%
成都	428,835	↑ 27%	↑ 2%	1,606	↓ -24%	↓ -21%	1,653	↓ -21%	↓ -18%	13,333	↓ -16%
南宁	117,479	↑ 4%	↓ -31%	494	↑ 6%	↑ 39%	514	↑ 8%	↓ -38%	4,857	↓ -33%
柳州	83,029	↑ 28%	↓ -37%	288	↓ -18%	↓ -23%	297	↓ -33%	↓ -21%	2,434	↓ -29%
西部	629,343	↑ 22%	↓ -13%	2,388	↓ -18%	↓ -26%	2,464	↓ -18%	↓ -24%	20,624	↓ -22%
总计	3,901,359	14%	-26%	14,538	-11%	-31%	14,983	-11%	-30%	129,493	-38%
上升城市数目		25	9		14	5		14	5		0
下降城市数目		13	29		27	35		27	36		44

数据来源: 各地房管局, 中达证券研究



表 2：截至 8 月 31 日主要城市新房库存与去化周期情况，整体环比有所上升

城市	可售面积(千平方米)	环比	同比	去化周期(月)	上期	环比	同比
北京	12,943	7%	14%	21.6	22.6	-4%	58%
上海	4,841	2%	5%	3.1	3.0	2%	10%
广州	11,699	2%	24%	17.7	17.9	-1%	42%
深圳	3,191	4%	93%	11.8	9.4	26%	348%
一线城市		4%	34%	13.6	13.2	6%	115%
杭州	1,860	-18%	-6%	2.6	3.1	-17%	11%
南京	8,912	-1%	33%	16.3	14.2	14%	5%
苏州	8,444	-2%	0%	15.4	16.0	-4%	33%
福州	5,332	-2%	-15%	36.5	30.6	19%	191%
南宁	9,221	-5%	-7%	18.6	21.0	-11%	53%
温州	12,829	1%	14%	29.2	19.0	54%	77%
厦门	3,260	1%	14%	24.3	16.5	47%	253%
宁波	4,007	0%	13%	10.1	12.2	-17%	63%
莆田	1,798	5%	-7%	50.5	33.1	53%	193%
东营	1,472	-4%	-16%	11.9	12.7	-6%	51%
平均		-1%	11%	19.3	16.5	11%	99%

数据来源：各地房管局，中达证券研究

表 3：截至 8 月末主要城市新房批售情况，北京、深圳新增供应相对充裕

	当月批售建面	去年同期	单月同比	上月单月	环比	累计批售建面	去年同期	累计同比
北京	97.0	48.4	100.4%	37.2	160.8%	481.8	444.8	8.3%
上海	75.1	29.0	159.3%	53.7	39.7%	395.9	466.7	-15.2%
深圳	44.8	49.8	-10.1%	45.3	-1.1%	255.9	243.5	5.1%
广州	78.1	124.1	-37.1%	75.2	3.8%	503.2	536.6	-6.2%
一线城市	294.9	251.3	17.4%	211.4	39.5%	1636.8	1691.6	-3.2%
杭州	33.5	51.6	-35.2%	34.2	-2.3%	244.2	328.9	-25.7%
南京	32.0	1.4	2258.5%	47.6	-32.7%	416.8	690.3	-39.6%
武汉	77.1	196.8	-60.8%	88.3	-12.7%	688.8	1496.9	-54.0%
厦门	16.6	23.0	-27.7%	13.4	23.7%	78.0	176.9	-55.9%
南宁	30.4	53.4	-43.1%	21.1	44.1%	207.9	563.3	-63.1%
苏州	68.8	81.2	-15.3%	35.1	95.9%	555.4	644.6	-13.8%
成都	132.8	212.7	-37.6%	115.6	14.8%	979.5	1181.2	-17.1%
福州	8.2	27.2	-70.0%	15.4	-47.2%	116.0	315.7	-63.3%
昆明	33.1	235.4	-86.0%	93.2	-64.5%	465.1	965.2	-51.8%
贵阳	5.3	34.2	-84.5%	9.5	-44.1%	49.9	484.7	-89.7%
沈阳	35.6	95.0	-62.5%	29.2	21.7%	202.8	760.4	-73.3%
长春	33.3	72.2	-53.9%	9.6	246.5%	118.0	481.7	-75.5%
青岛	71.9	156.6	-54.1%	49.2	46.1%	701.2	1084.4	-35.3%
二线城市	578.4	1240.8	-53.4%	561.6	3.0%	4823.5	9174.2	-47.4%
合计	873.3	1492.0	-41.5%	772.9	13.0%	6460.3	10865.8	-40.5%

数据来源：各地房管局，中达证券研究；单位：万平方米



3.2 二手房数据：成交环比有所上升，挂牌价高位稳定

成都二手房成交面积累计增幅居前。8月，15个主要城市的二手房交易量环比上月下降3%，同比上升22%。北京和深圳单月同比分别下降15%和上升4%。截至8月末，15城2020年累计交易量同比下降22%（7月：27%）。成都上升269%，今年以来二手房市场热度较高；扬州、南宁2022年至今累计同比分别和下降7%、9%，累计降幅进一步收窄。

表4：截至8月末主要城市二手房成交量情况，成都成交面积累计增幅居前

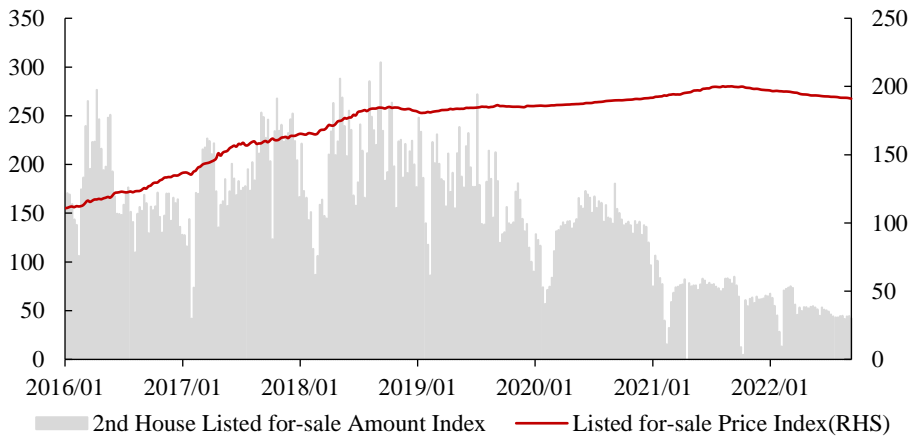
城市	过去7日			过去30日			本月至今			本年至今	
	平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	环比	同比	千平方米	同比
北京	331,317	↑ 21%	↓ -7%	1,227	↑ 13%	↓ -17%	1,264	↑ 16%	↓ -15%	8,702	↓ -33%
深圳	36,834	↓ -17%	↓ -3%	186	↓ -9%	↓ -1%	197	↓ -4%	↑ 4%	1,351	↓ -52%
杭州	54,644	↓ -5%	↑ 28%	251	↓ -16%	↑ 16%	261	↓ -16%	↑ 17%	1,970	↓ -51%
南京	143,917	↓ -3%	↓ -33%	617	↓ -9%	↑ 11%	643	↓ -6%	↑ 16%	4,343	↓ -35%
成都	276,877	↓ -15%	↑ 288%	1,367	↓ -15%	↑ 312%	1,435	↓ -12%	↑ 333%	9,763	↑ 269%
青岛	90,278	↓ -12%	↑ 89%	432	↓ -14%	↑ 83%	460	↓ -9%	↑ 93%	2,180	↓ -46%
清远	662	→ 0%	↓ -97%	3	→ 0%	↓ -97%	3	→ 0%	↓ -97%	53	↓ -94%
苏州	76,060	↓ -38%	↓ -21%	519	↓ -18%	↑ 5%	547	↓ -14%	↑ 10%	3,473	↓ -29%
厦门	41,644	↑ 9%	↓ -24%	181	↓ -22%	↓ -28%	189	↓ -20%	↓ -25%	1,585	↓ -47%
扬州	28,868	↓ -9%	-	127	↓ -7%	-	133	↓ -2%	-	668	↓ -7%
东莞	67,900	↓ -16%	↑ 10%	236	↑ 136%	↓ -5%	253	↑ 153%	↑ 2%	925	↓ -33%
南宁	28,247	↓ -24%	↓ -19%	131	↑ 8%	↑ 1%	139	↑ 14%	↑ 7%	1,069	↓ -9%
佛山	123,257	↓ -7%	↑ 4%	550	↓ -6%	↓ -3%	563	↓ -7%	↓ -1%	3,698	↓ -26%
金华	18,556	↑ 3%	↓ -75%	82	↓ -33%	↓ -64%	87	↓ -30%	↓ -61%	1,013	↓ -54%
江门	13,851	↓ -8%	↓ -26%	61	↓ -2%	↓ -8%	64	↑ 3%	↓ -3%	431	↓ -28%
总计	1,332,913	-7%	6%	5,969	-6%	17%	6,236	-3%	22%	41,223	-22%
上升城市数目		4	5		4	6		5	8		1
下降城市数目		11	9		11	8		10	6		14

数据来源：各地房管局，中达证券研究

一线城市挂牌价小幅回升，四线城市二手房挂牌量维持高位。各线城市二手房挂牌出售价指数自2015年起持续上涨，但在2018年四季度市场遇冷后止涨，目前整体表现较弱，二手房挂牌销售量价皆出现小幅下滑。拆分来看，一线城市二手房挂牌销售量指数维持低位，但价格指数略有上升；二、三、四线城市量价走势与整体表现较为一致，四线城市挂牌销售量指数持续处于高位。随着过去两年大量成交的新房逐步交付，三四线城市未来或面临一定的供应上升压力。

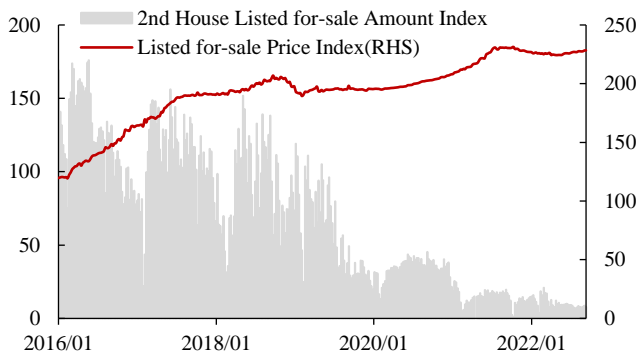


图 15: 二手房挂牌出售价格指数近期小幅下降



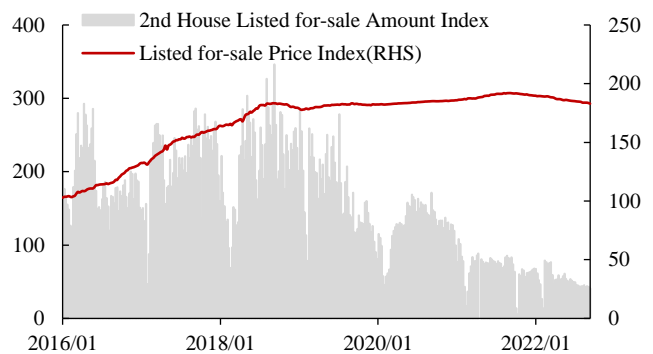
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/09/11

图 16: 一线城市二手房挂牌出售量指数出现下降, 价格指数有所上升



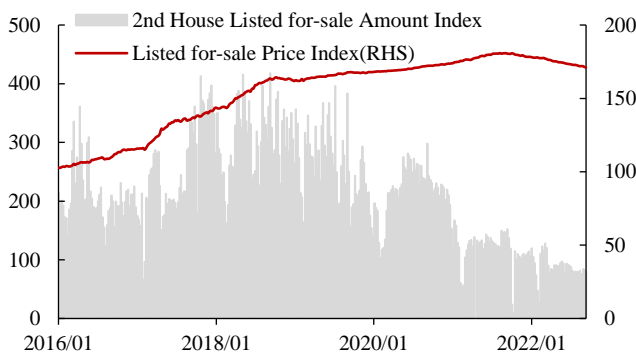
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/09/11

图 17: 二线城市二手房挂牌量指数缓慢下降, 价格指数小幅下降



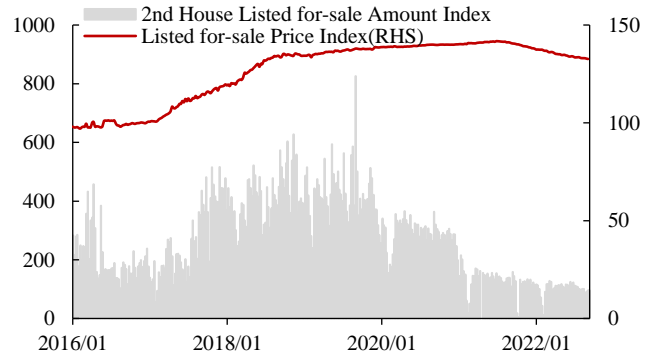
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/09/11

图 18: 三线城市二手房挂牌出售量指数有所下降



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/09/11

图 19: 四线城市二手房挂牌出售量指数有所下降



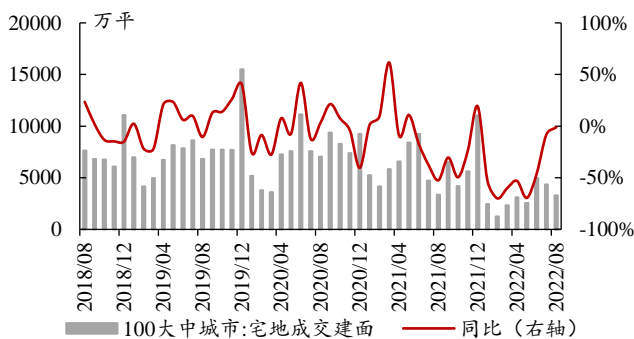
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 截至 2022/09/11

4. 土地市场：一二线成交增速回落，溢价率维持平稳

4.1 住宅类用地成交建面：二线增速回正，累计降幅收窄

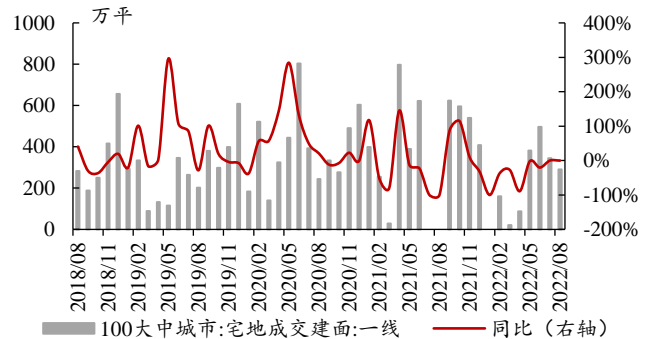
一二线增速回落，三线降幅收窄。8月，100个大中城市住宅类用地成交建面同比下降约1.2%（7月：-8.1%）；分线来看，（一线城市单月无成交），二线城市同比上升2.4%，三线城市同比下降12.5%。累计成交建面方面，1-8月100个大中城市住宅类用地累计成交建面同比下降约48.9%（7月：-52.5%）；分线来看，一线城市累计同比下降28.5%（7月：-40.1%），二线城市累计同比下降47.0%（7月：-48.7%），三线城市累计同比下降51.9%（7月：-56.2%）；住宅用地成交建面累计降幅较上月持续收窄，宅地成交情况有所回升。

图 20：8月百城住宅用地成交建面同降1.2%



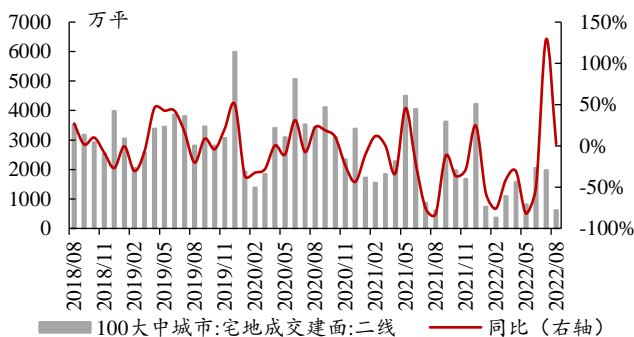
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 21：8月一线城市住宅用地单月无成交



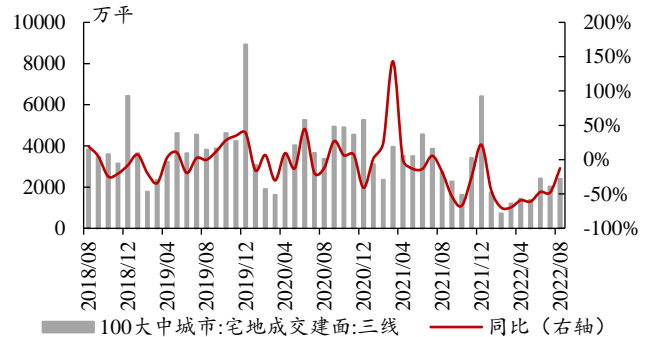
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 22：8月二线城市住宅用地成交建面同增2.4%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

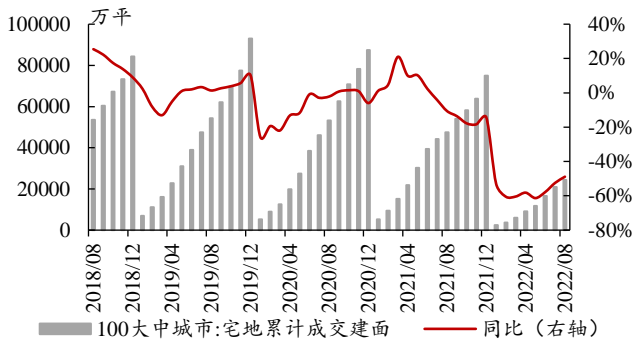
图 23：8月三线城市住宅用地成交建面同降12.5%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

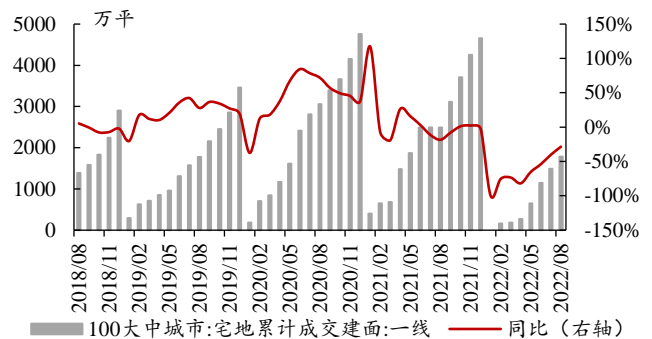


图 24: 1-8 月百城宅地成交建面同比下降 48.9%



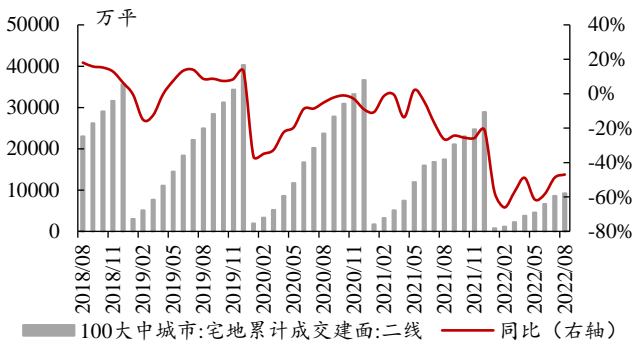
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 25: 1-8 月一线城市宅地成交建面同比下降 28.5%



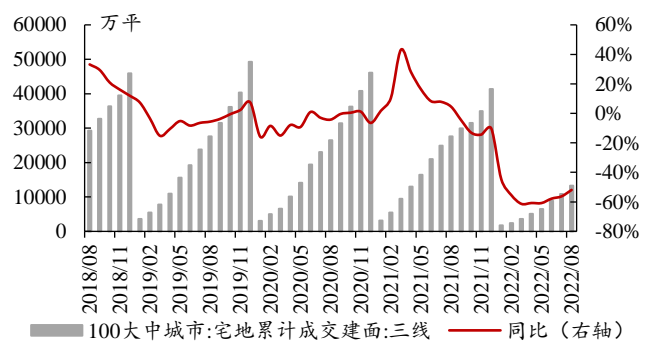
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 26: 1-8 月二线城市宅地成交建面同比下降 47.0%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

图 27: 1-8 月三线城市宅地成交建面同比下降 51.9%



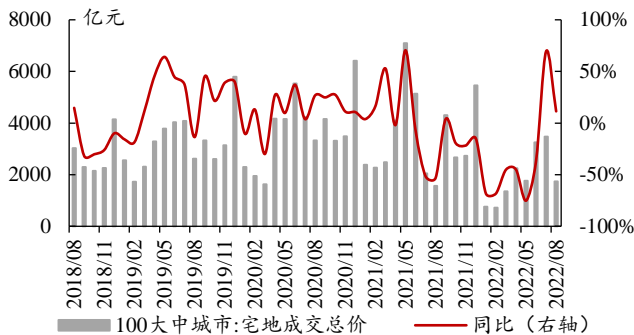
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为万平方米

4.2 住宅用地成交总价：单月整体增速回正

单月百城宅地成交总价及一线累计同比增速回正。8 月，100 个大中城市住宅类用地成交总价同比增长 11.4%；分线来看，（一线城市单月无成交），二线城市同比增长 85.7%，三线城市同比下降 43.5%。累计成交总价方面，1-8 月 100 个大中城市住宅类用地累计成交总价同比下降约 43.5%（7 月：-46.8%）；分线来看，一线城市累计同比增长 0.6%（7 月：-14.3%），二线城市累计同比下降 40.0%（7 月：-42.3%），三线城市累计同比下降 61.5%（7 月：-63.8%）。从单月数据上看，8 月拿地总价同比回正，尤其是二线城市同比涨幅较大。

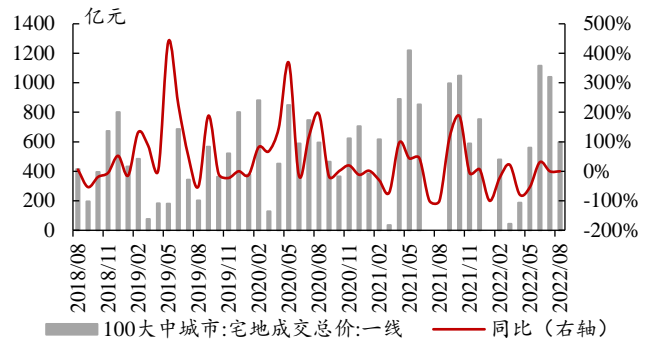


图 28：8 月百城住宅用地成交总价同增 11.4%



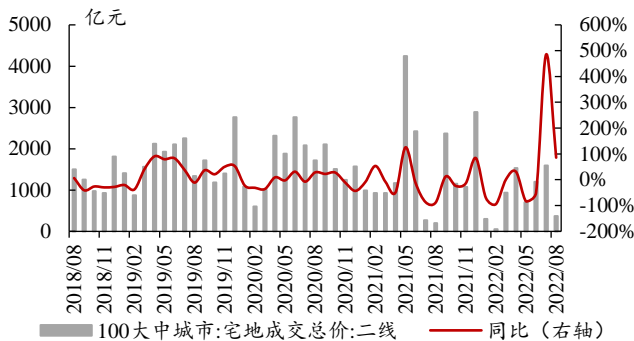
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 29：8 月一线城市住宅用地成交总价单月无成交



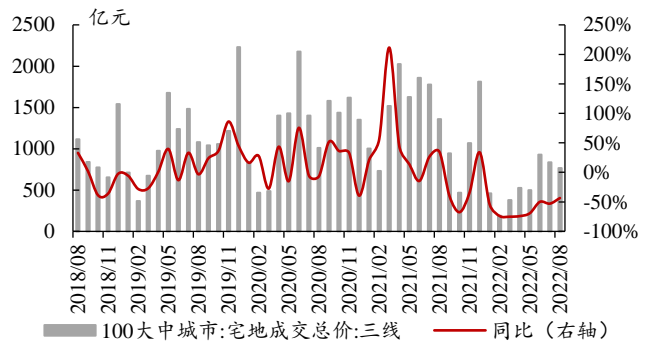
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 30：8 月二线城市住宅用地成交总价同增 85.7%



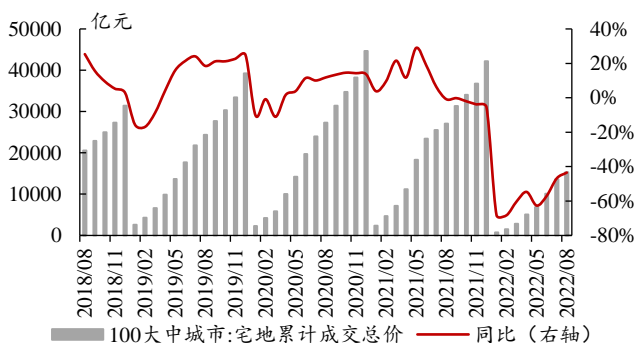
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 31：8 月三线城市住宅用地成交总价同降 43.5%



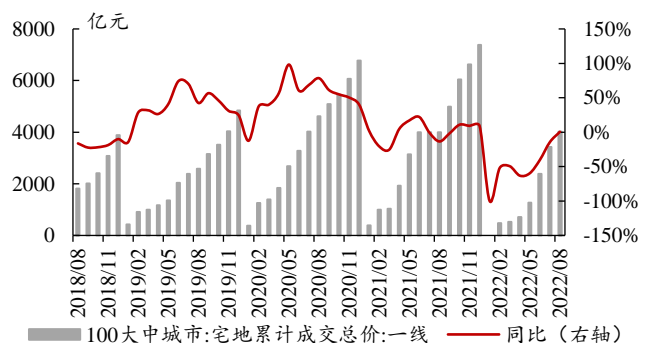
数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

图 32：1-8 月百城宅地成交总价同比下降 43.5%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

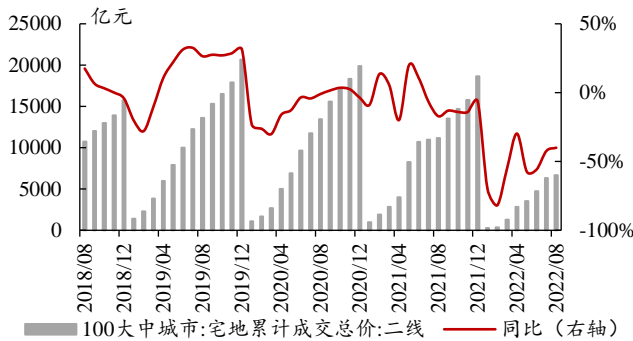
图 33：1-8 月一线城市宅地成交总价同比增长 0.6%



数据来源：Wind，中达证券研究；注：单位为亿元

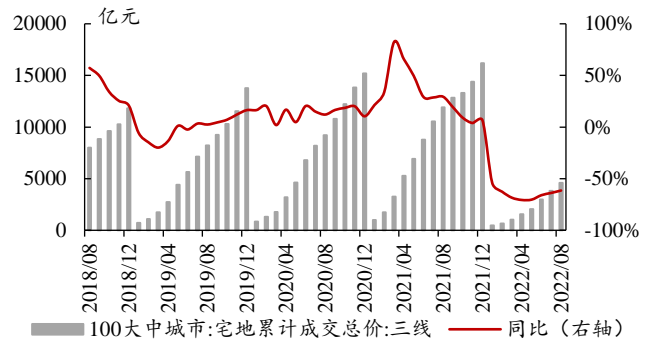


图 34: 1-8 月二线城市宅地成交总价同比下降 40.0%



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

图 35: 1-8 月三线城市宅地成交总价同比下降 61.5%

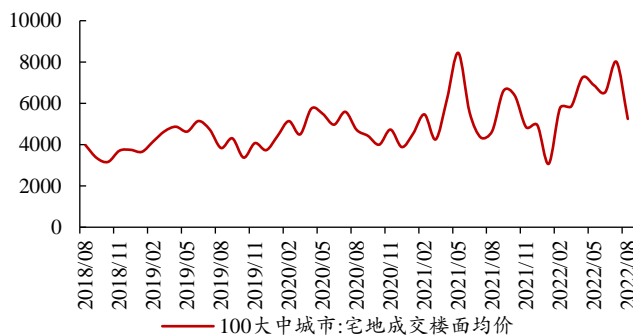


数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为亿元

4.3 成交楼面均价继续下降，整体溢价率平稳

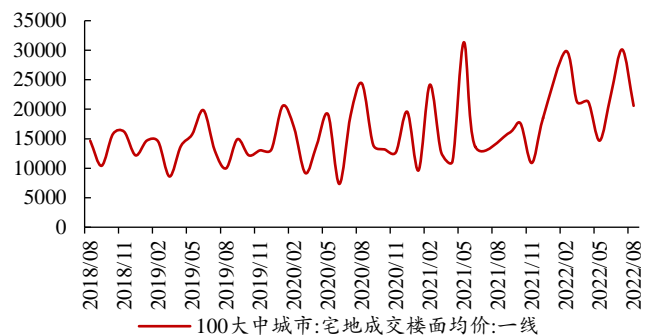
住宅类用地成交楼面均价环比有所下降，一、三线溢价率小幅提升。100 个大中城市住宅类用地成交楼面均价在上半年出现上升态势，下半年出现明显回落，8 月环比较上月下降 34.5 个百分点；各线城市单月楼面均价皆有所下滑，但与年初相比，保持相对高位。溢价率方面，经历了 4 月份的“小阳春”后，各线城市住宅用地成交溢价率开始回落；8 月，一线城市及三线城市环比小幅提升，整体成交溢价率环比基本持平。

图 36: 8 月百城宅地成交楼面均价环比有所下降



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

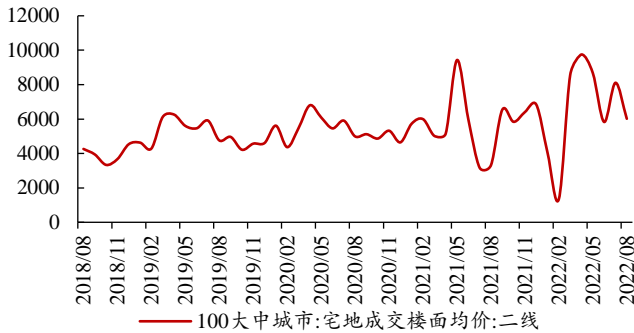
图 37: 8 月一线城市宅地成交楼面均价环比有所下降



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米



图 38: 8 月二线城市宅地成交楼面均价环比出现下滑



数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 39: 8 月三线城市宅地成交楼面均价环比小幅下降



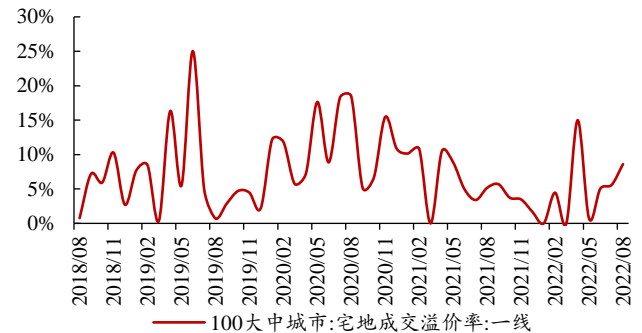
数据来源: Wind, 中达证券研究; 注: 单位为元/平方米

图 40: 8 月百城宅地成交溢价率环比基本持平



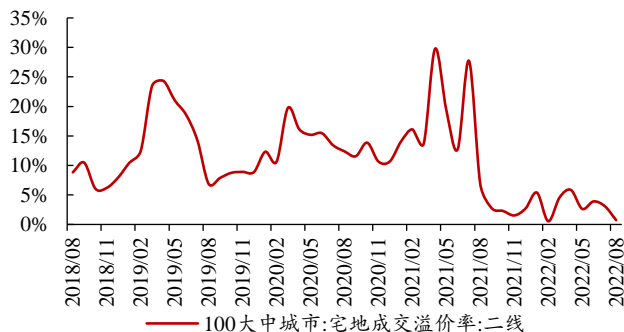
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 41: 8 月一线城市宅地成交溢价率环比小幅提升



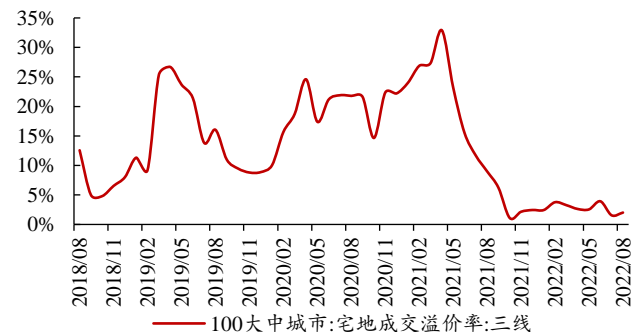
数据来源: Wind, 中达证券研究

图 42: 8 月二线城市宅地成交溢价率环比有所下降



数据来源: Wind, 中达证券研究

图 43: 8 月三线城市宅地成交溢价率环比小幅上升



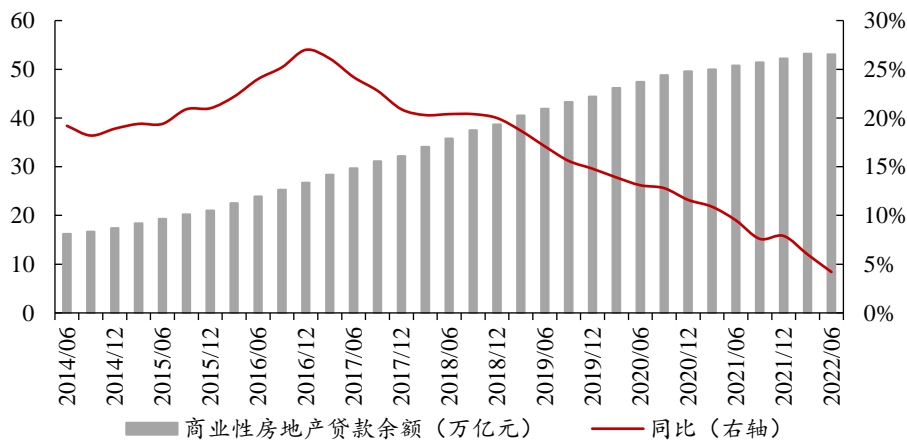
数据来源: Wind, 中达证券研究



5. 融资：境内外债券发行环比有所下降

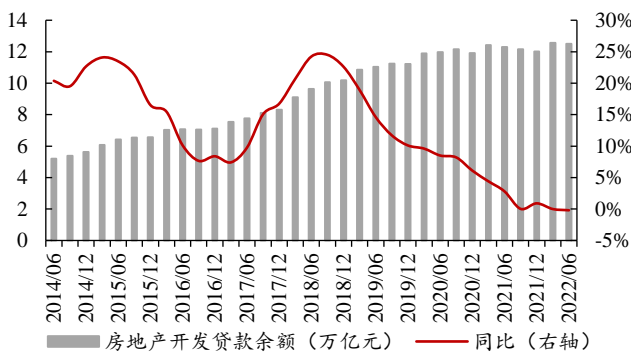
融资端现初步改善，整体恢复仍需时间。2020年初新冠疫情后，央行对经济的流动性支持明显加大，宏观流动性整体充裕。在此背景下，房企融资规模也出现明显上升。2020年8月以来，融资方面的监管逐步加强，尤其是有关有息负债总量增速的监管政策，对于未来房企融资将造成明显影响。目前顶层对于行业定调趋于积极，但信贷资源的改善仍集中在部分头部房企，行业整体的改善尚需时日。目前对房企现金流影响最大的即疫情防控节奏。

图 44：商业性房地产贷款余额增速持续下滑，前三季度累计同比增长 4.2%



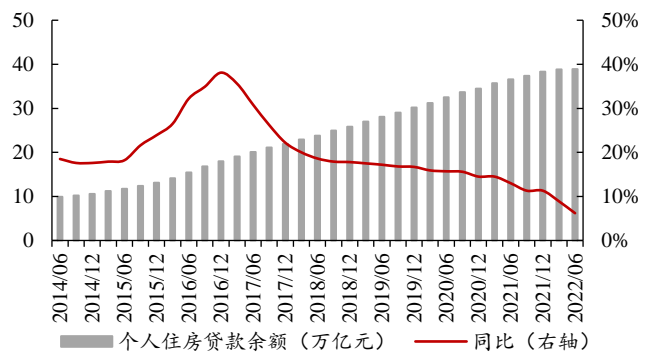
数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

图 45：开发贷余额增速自 2018 年下半年起持续下降



数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

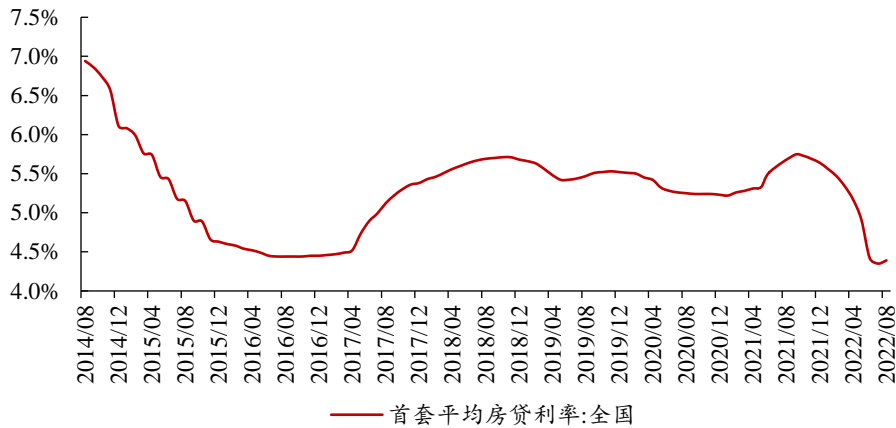
图 46：个人住房贷款余额增速近期小幅下降



数据来源：中国人民银行，中达证券研究；注：季度数据

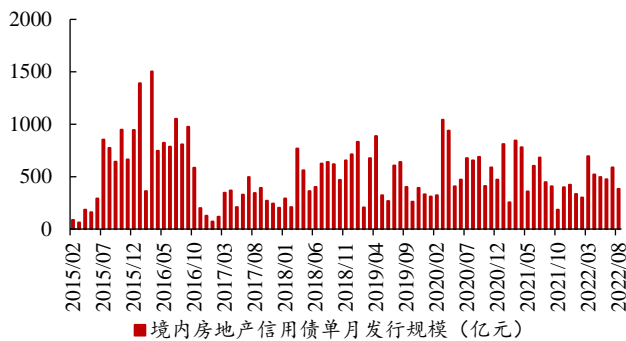


图 47：全国首套平均房贷利率近期持续下降



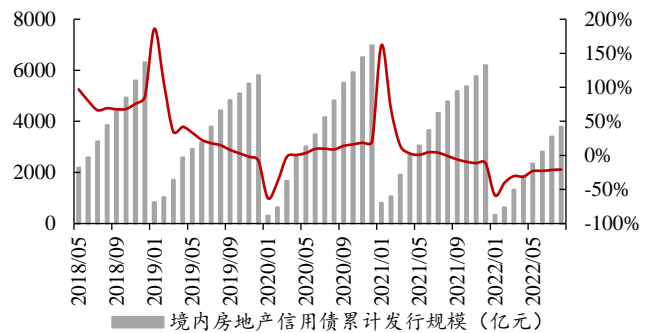
数据来源：融 360，中达证券研究

图 48：境内房地产信用债发行规模环比有所上升



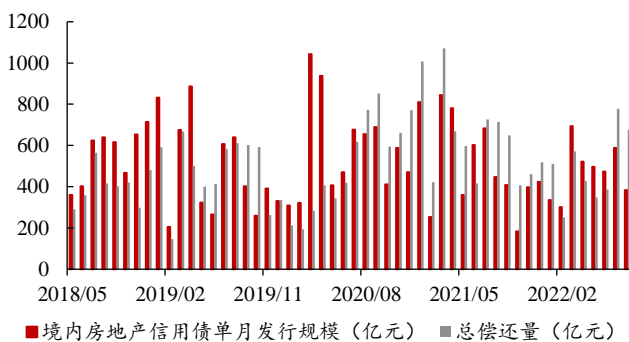
数据来源：Wind，中达证券研究

图 49：境内房地产信用债发行规模增速有所下滑



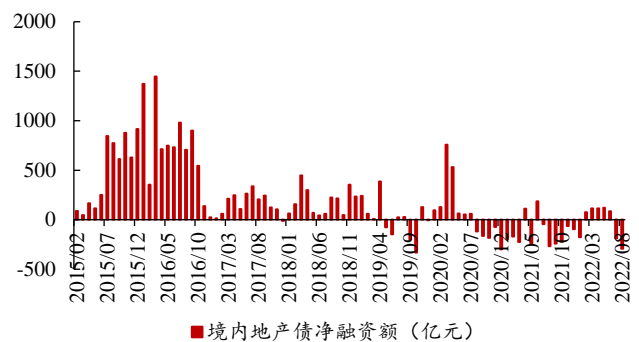
数据来源：Wind，中达证券研究

图 50：境内房地产信用债单月发行与偿还规模对比



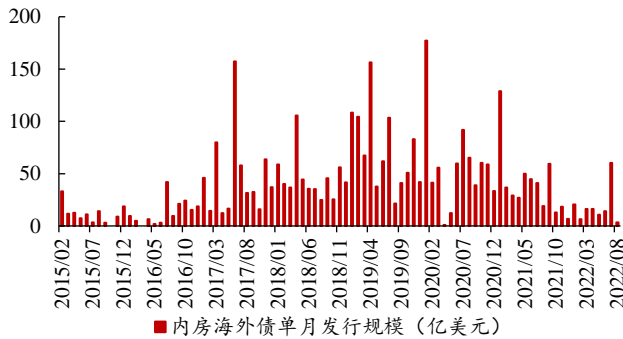
数据来源：Wind，中达证券研究

图 51：8月境内房地产信用债呈净融资状态



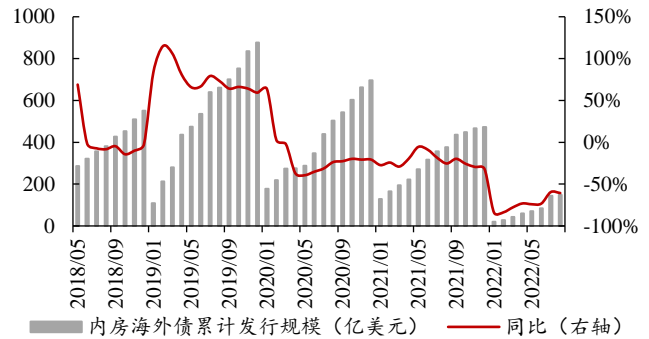
数据来源：Wind，中达证券研究

图 52：内房海外债券发行规模环比明显上升



数据来源：Wind，中达证券研究

图 53：内房海外债券发行规模降幅有所收窄



数据来源：Wind，中达证券研究

6.重点政策回顾：顶层基调转向积极

多举措改善行业流动性承压，地方调整限购限售政策高频。相较于年初，8月地方政策更侧重于改善整体流动性，进一步缓释行业风险，如融资端，中债信用为房企发债提供信用担保；纾困措施上，绍兴计划设立一个房地产稳保基金、越秀地产与广州 AMC 等参与粤港澳区地产风险化解等。另外，需求侧政策方面，本月地方调整限购限售政策较为高频，如常州全面取消二手房限售政策，济南除历下区、市中区外其它区域不再限购等。目前，需求侧政策持续加码，融资端政策亦逐步改善，未来房企融资渠道或进一步被打通。随着流动性边际改善，行业基本面有望回稳。

表 5：近期重点政策梳理，地方密集调整限购限售及人口落户等政策

日期	对象	简述
2022-07-18	哈尔滨	哈尔滨市住建局披露《关于促进哈尔滨市房地产业良性循环和健康发展的若干措施》（征求意见稿），其中若干措施包括对二胎、三胎家庭分别给予 1.5 万元、2 万元的一次性购房补贴，购房契税补贴以及公积金贷款额度提升等。
2022-07-19	青岛	新建商品住房满 5 年方可上市交易，上市交易时限可以自合同网签备案时起算。此外，二手住房取得《不动产权证书》满 2 年方可上市交易。
2022-07-20	咸阳	四川省遂宁市住房城乡建设局印发通知，指导各辖区开展房地产企业和房地产项目挂联工作，指出各辖区挂联领导要全面掌握已购开发建设用地的房地产企业和房地产开发项目情况，原则上每月开展一次“一对一”对接、沟通和服务工作，化解房地产企业发展难题。



2022-07-20	深圳	企业首创青年人才共有房计划。三年之后，如果房价出现上涨，青年人才可以选择向企业按照原价购买剩下的一半产权，搭上资产上涨的“顺风车”；如果三年后房价下跌，企业将向青年人才按原价回购一半产权，确保青年人才置业无忧。
2022-07-21	南京	进一步放宽积分落户门槛。新的《南京市积分落户实施办法》首次提出，在长三角区域三省一市（江苏、浙江、安徽三省和上海市）缴纳城镇职工社会保险的，均可累计纳入南京市缴纳年限计算并赋分。
2022-07-22	江西	进贤县将降低购房首付比例，购买首套普通住房，申请住房公积金贷款最低首付比例由30%调整为20%；购买二套房，申请住房公积金贷款最低首付比例由40%调整为30%。另外，凡购房群体属计生政策调整后（2022年5月5日）生育三孩家庭，凭户口本、出生证明给予200元/平方米的购房补贴。
2022-07-25	福建	支持福州进一步优化人口落户政策、加快完善住房保障体系。依法保障流动人口合法权益。提升居住证申领、续签便捷化水平，在具备条件的都市圈探索试行居住证互通互认，拓展公共服务资源配置，积极推动基本公共服务常住人口全覆盖。
2022-07-25	丽水	《通知》将AB类人才由最高80万元限额调整为全额可贷，CD类和E类博士人才由定额优惠调整为上浮一定比例优惠，高层次人才住房公积金贷款限额进一步提升，且今后优惠额度将根据贷款基础限额上浮，实现动态调整。
2022-07-25	南京	在高淳区购买新建商品住房并网签备案的购房者，后期取得《不动产权证书》后，凭契税发票可给予购房合同价格1%补贴。
2022-07-25	遵义	放宽省内异地贷款申请条件。省内缴存职工在遵义购买自住住房的，均可申请住房公积金异地个人住房贷款。
2022-08-01	杭州	三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定。
2022-08-03	大理	支持房地产开发企业通过“共有产权”方式销售商品房，购房人可以先期购买不低于50%的产权，剩余产权继续由房地产开发企业持有，由购房人租赁使用，再按双方合同约定购买剩余产权。
2022-08-05	北京	北京住建委官方公众号发布信息，北京在今年的第二批次集中供地中，选取了昌平区平西府、顺义区福环和薛大人庄3宗地块试点支持老年家庭购房，最低35%首付，且子女可作共同借款人。
2022-08-05	河南	河南省发展改革委等13个部门近日联合印发《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》，要求自2023年1月1日起，全省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。
2022-08-15	吴忠	加强公积金贷款支持力度，实行先提后贷，“一人贷、全家还”。放开异地贷款宁夏区域限制，允许全国范围内的缴存住房公积金职工在吴忠市购房申请住房公积金贷款。
2022-08-17	济南	推出二手房“带押过户”新模式。对于存在抵押的房产要上市交易的，实现了不用先归还原来的房贷就可以完成过户、抵押、发放新的贷款，提高交易质量，降低交易成本。



2022-08-18	江苏	自 8 月 17 日起，江苏昆山、太仓放宽限购政策，外地户籍居民购买首套房不再需要提供三年内连续缴纳 6 个月社保或个税证明。
2022-08-19	温州	温州放宽市区落户门槛，将原来需居住 2 年的年限改为 6 个月，同时办理居住证并缴纳社保即可，一并取消原规定的必须在同一地点连续居住的条件限定。同时，放宽就业落户和人才落户条件，全面取消县市落户门槛。
2022-08-22	央行	中国央行将一年期贷款市场报价利率（LPR）从 3.70% 下调至 3.65%，将五年期贷款市场报价利率（LPR）从 4.45% 下调至 4.3%。
2022-08-24	常州	江苏省常州市限售政策即将调整，自 2022 年 9 月 1 日起，江苏常州市二手房全面取消限售，此次调整仅针对二手房。
2022-08-26	济南	优化非济南市户籍家庭购房条件。非本市户籍家庭在限购区域内购房的，需满足在本市累计缴纳 6 个月个人所得税或社会保险的条件；大专(高职)及以上学历购房者，需累计缴纳社保满 3 个月。
2022-08-29	绍兴	经摸排，目前全市 236 个在建项目监管资金基本可覆盖后续工程建设。另外，绍兴也在谋划设立一个房地产稳保基金。计划通过“国企出资+金融机构并购贷款”方式，推动整体项目前行。
2022-08-31	马鞍山	调整在马鞍山市购房的职工家庭使用政策。自 9 月 1 日起，在本市行政区域内购房的，子女购房可申请提取一次父母的住房公积金。在异地购房的，未婚子女首次购房可以申请提取一次父母的住房公积金。
2022-08-31	国务院	国务院召开常务会议，再推进稳经济一揽子政策发挥效能，接续政策细则 9 月上旬应出尽出，支持刚性和改善性住房需求，地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。
2022-09-01	江西	江西南昌县继 6 月初出台购房补贴政策后，再次开展金秋消费升级季活动。建筑面积 90 平方米以下每套发放 5000 元消费券；消费券使用有效期至 2022 年 12 月 31 日，可用于汽车、家电、餐饮、文旅等消费。
2022-09-02	郑州	《通知》明确，都市圈住房公积金实行互认互贷。在郑州市行政区域购房的都市圈其他城市住房公积金缴存职工，可申请住房公积金贷款(含组合贷款)，并按照相关规定办理。
2022-09-07	石家庄	扩大偿还住房公积金贷款提取范围，自 2022 年 10 月 1 日起，使用住房公积金贷款购买石家庄市行政区域内自住住房的借款人，其父母可以申请作为共同还款人参与还款，职工配偶为房产共有人的，配偶父母也可以申请作为共同还款人参与还款。此外，持续提高住房公积金租房提取额度及降低住房公积金贷款首付比例。
2022-09-08	丽水	将取消“房票”限制。取消原政策中“房票”票面金额在单套住宅成交价(含附属用房和车位)的占比不得超过 50% 的限制；此外，人才购房补贴前置发放。
2022-09-09	福州	未来将进一步加强政企合作力度，提供更多的便利性，让“带押过户”成为促进交易良性循环、激发市场活力的新常态。



2022-09-09	绍兴	政策加大纾困面服务力度，推动多维联合，鼓励区属国企与房企合作拿地，积极探索区属国企合作开发模式，践行房企“保交楼”主责。
2022-09-13	汕尾	《通知》提出推行“一人购房全家帮”新政。购房节期间，支持本人及其直系亲属（配偶、父母、子女）提取公积金用于支付购房首付款。另外，购房节期间受理异地购房贷款。支持异地缴交公积金职工在汕尾使用公积金购买一手商品房。
2022-09-13	郑州	为加快推动已在城镇稳定就业的农业转移人口落户，进一步放宽郑州市中心城区落户条件，试行以经常居住地登记户口制度，结合郑州市实际，制定实施意见。
2022-09-14	合肥长丰	所有开发企业立即停止特价房、工抵房等销售，所有特价房、工抵房等销售前必上报县发改委、县住建局审批。县内各在建在售房地产开发企业、各房地产经纪机构不得宣传非法销售的房屋。
2022-09-14	住建部	同财政部、人民银行等有关部门出台了专门措施，以政策性银行专项借款的方式，支持有需要的城市推进已售逾期难交付的住宅项目建设交付，目前专项工作正在紧张有序的进行当中。
2022-09-15	济南	济南对楼市限购政策做出进一步调整，除继续对二环以内的历下区、市中区实施限购，其它区域不再限购。

数据来源：政府网站，新华网，人民网，中达证券研究

7. 投资建议

融资端改善、销售端复苏或共同带动行业基本面回稳，维持“强于大市”评级。8月行业销售面低位企稳，主要系受前期各类风险事件暴露影响，市场信心较弱。近期各地在加大对优质项目的支持力度的同时，亦持续纾困困难房企出险，或共同改善市场预期、提升购房者信心，随着需求侧政策陆续落地，进一步促进销售回升。同时，在融资端边际改善的共同作用下，或有望带动土地及开发投资数据复苏，形成行业的正向循环，推动行业基本面复苏。维持“强于大市”评级。

8. 风险提示

- 1) 楼市调控政策或出现一定变动，进而影响上市公司经营；
- 2) 受内外部环境影响，行业流动性水平或出现一定波动；
- 3) 上市公司经营业绩或存在一定不确定性。



中達證券
CENTRAL WEALTH



分析师声明

主要负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此声明：

- (1) 本研究报告所表述的任何观点均精准地反映了该分析师个人对标的公司及其股票的看法；
- (2) 该分析师所得报酬的任何组成部分无论在过去、现在及将来均不会直接或间接地与研究报告所表述的具体建议或观点或我司投资银行部相联系；
- (3) 该分析师未直接或间接地受我司投资银行部授意或向我司投资银行部报告；
- (4) 标的公司不处于证监会操守准则16.5(g)定义的安静期内；
- (5) 该分析师未于本研究报告涉及的上市公司任高级职员；
- (6) 该分析师及/或其助理与本研究报告涉及的上市公司无利益关系。

评级说明

报告中涉及的评级以报告发布后12个月内市场表现为比较标准，A股市场以沪深300指数为基准，港股市场以恒生指数为基准。

1) 股票评级：

- 买入——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅20%以上；
- 增持——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于5%~20%之间；
- 持有——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~5%之间；
- 卖出——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

2) 行业评级：

- 强于大市——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅10%以上；
- 中性——相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于-10%~10%之间；
- 弱于大市——相对同期相关证券市场代表性指数跌幅10%以上。

免责声明

中达证券投资有限公司与本报告所涵盖的公司或有业务往来。因此，投资者应该意识到公司可能存在利益冲突，这可能会影响报告的客观性。投资者在做出投资决策时，应仅将本报告视为参考因素之一。

本研究报告所提供的任何资料仅供参考，并不考虑任何特定接受者的投资目标、财务状况或风险承受能力，也不构成任何招标或买卖任何证券或任何其他金融工具的要约。本报告并未经香港证监会审核。投资有风险，在签订任何投资合同之前，个人应在必要时做出判断或寻求专业意见。

本报告所载资料来自中达证券投资有限公司认为可靠的来源，但在本报告所载材料的准确性、完整性或可靠性方面，中达证券投资有限公司不提供任何明示或暗示的表述或保证。所有与价格相关的信息均为指导性信息，本报告中提到的投资价值 and 来自这些信息的收入可能会波动。本报告所载资料随时可能有所改变，中达证券投资有限公司不承诺就该等更改发出通知。



过往业绩不能代表未来表现，未来回报不可保证，并可能发生本金的损失。中达证券投资有限公司及其附属公司、高级职员、董事和雇员可能不时买卖本报告中提到的证券、认股权证、期货、期权、衍生产品或其他金融工具。

在任何情况下，本报告中的信息或意见均不构成对任何人的投资建议。中达证券投资有限公司或中达证券投资有限公司的任何其他成员在任何情况下均不对依赖本报告内容发生的任何第三方的作为或不作为造成的任何直接、间接、后果或附带损失承担责任。

本报告不会发送或打算发送给任何处于此种发送、公布、提供或使用将违反任何法律、条例、规则或其他登记或执照要求的任何地方、国家或其他管辖范围内的个人或实体使用。

未经中达证券投资有限公司事先书面授权，任何人不得为任何目的复制、发送或出版本报告。中达证券保留所有权利。