

房地产

4月百强房企销售继续走弱

行业追踪 (2022.4.23-2022.4.29)

百强房企销售继续走弱

百强房企单月销售同比继续走弱。克而瑞数据显示,2022年4月百强房企(公司可比口径)单月销售金额环比下降16.8%,同比下降59.0%,同比增速较2022年3月降低6.2pct;1-4月累计销售金额同比下降50.3%,增速较1-3月下降3.4pct。百强房企单月销售金额中39家环比增长,较3月减少11家,3家同比增长,较3月减少3家。

百强房企累计销售继续下降。1-4月累计销售金额同比下降50.3%,增速较1-3月下降3.4pct。1-4月TOP10、TOP20、TOP30、TOP50、TOP100房企的销售金额入榜门槛分别达481、279、209、119、42亿元,同比变化-48.2%、-55.1%、-49.2%、-54.0%、-53.9%,其中TOP20门槛下降最为明显。2022年4月TOP3、TOP10、TOP11-30、TOP31-50、TOP51-100单月销售金额同比变化-34.0%、-33.4%、-55.4%、-73.8%、-59.7%,增速较2022年3月分别变化-14.6pct、-19.6pct、-0.3pct、+3.9pct、-3.7pct。TOP50房企中,单月销售金额同比增速前五房企分别为越秀地产(56.3%)、海伦堡(8.9%)、滨江集团(-4.8%)、中粮大悦城(-17.4%)、联发集团(-18.1%),年初至今累计销售金额同比增速前五房企分别为中粮大悦城(-14%)、联发集团(-19.4%)、首开股份(-20.3%)、海伦堡(-23.6%)、越秀地产(-24.7%)。

TOP10房企单月销售均价同比多升少降。年初至今,累计销售金额TOP10房企中,4月单月销售均价同比负增长的仅有2家,分别是碧桂园(-3.4%)、龙湖集团(-4.6%);双位数正增长的有6家,分别是金地集团(40.3%)、绿城中国(37.8%)、万科(33.3%)、招商蛇口(23.9%)、保利发展(21.7%)、华润置地(21.2%);个位数正增长的有2家,分别是融创中国(8.6%)、中海地产(5.2%)

受疫情影响,新房、二手房、土地市场本周成交降幅持续扩大

新房市场本周成交435万平,月度同比-51.26%,相较上月下降8.55pct;累计库存16813万平,二线去化加速,一线、三线及以下去化放缓。二手房市场本周成交196万平,月度同比-36.33%,相较上月下降0.44pct。土地市场本周成交建面1801万平,滚动12周同比-38.86%;成交总额508亿元,滚动12周同比-50.24%;全国平均溢价率+2.71%,滚动12周同比-16.22pct。

本周申万房地产指数-0.96%,较上周提升8.25pct,涨幅排名8/31,跑输沪深300指数1.03pct。H股方面,本周Wind香港房地产指数-0.71%,较上周提升5.22pct,涨幅排序9/11,跑输恒生指数2.89pct;克而瑞内房股领先指数为-0.03%,较上周提升9.40pct。

把握政策结构性宽松的beta与收并购的alpha

投资建议:未来行业beta取决于行业结构调整、产能出清节奏和政策托底力度;alpha在于收并购对重点房企资产负债表和利润率的修复、逆周期加杠杆的精准度、围绕住房场景价值的长期挖掘。**持续推荐:**1)优质龙头:金地集团、保利发展、万科A、龙湖集团、招商蛇口;2)优质成长:新城控股、旭辉控股集团;3)优质物管:碧桂园服务、招商积余、保利物业、旭辉永升服务。建议关注:首开股份、华发股份、金融街、越秀地产、建发国际等地方国企。

风险提示:行业信用风险蔓延;行业销售下行超预期;因城施策力度不及预期

证券研究报告

2022年05月01日

投资评级

行业评级 强于大市(维持评级)

上次评级 强于大市

作者

韩笑 分析师
SAC执业证书编号: S1110521120006
hanxiaob@tfzq.com

胡孝宇 联系人
huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:筹码持续向上集中——2022年一季度基金持仓点评》 2022-04-25
- 2 《房地产-行业研究周报:土地市场降温继续,首批土拍冷热分化》 2022-04-24
- 3 《房地产-行业专题研究:估值徘徊折射政策分歧》 2022-04-22

内容目录

1. 本周观点：百强房企销售继续走弱	3
2. 政策与成交概览	4
2.1. 政策梳理	4
2.2. 新房市场	8
2.2.1. 新房成交情况	8
2.2.2. 新房推盘去化	10
2.3. 二手房市场	11
2.4. 土地市场	12
3. 本周融资动态	13
4. 行业与个股情况	15
4.1. 行业涨跌与估值情况	15
4.1.1. A 股市场	15
4.1.2. H 股市场	17
4.2. 重点标的盈利预测	19
4.3. 本周重要公告概览	19
4.4. 风险提示	21

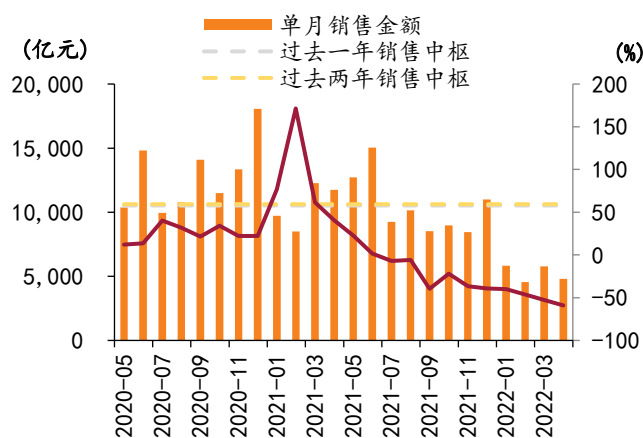
1. 本周观点：百强房企销售继续走弱

百强房企单月销售同比继续走弱。克而瑞数据显示,2022年4月百强房企(公司可比口径)单月销售金额环比下降16.8%,同比下降59.0%,同比增速较2022年3月降低6.2pct;1-4月累计销售金额同比下降50.3%,增速较1-3月下降3.4pct。百强房企单月销售金额中39家环比增长,较3月减少11家,3家同比增长,较3月减少3家。

百强房企累计销售继续下降。1-4月累计销售金额同比下降50.3%,增速较1-3月下降3.4pct。1-4月TOP10、TOP20、TOP30、TOP50、TOP100房企的销售金额入榜门槛分别达481、279、209、119、42亿元,同比变化-48.2%、-55.1%、-49.2%、-54.0%、-53.9%,其中TOP20门槛下降最为明显。2022年4月TOP3、TOP10、TOP11-30、TOP31-50、TOP51-100单月销售金额同比变化-34.0%、-33.4%、-55.4%、-73.8%、-59.7%,增速较2022年3月分别变化-14.6pct、-19.6pct、-0.3pct、+3.9pct、-3.7pct。TOP50房企中,单月销售金额同比增速前五房企分别为越秀地产(56.3%)、海伦堡(8.9%)、滨江集团(-4.8%)、中粮大悦城(-17.4%)、联发集团(-18.1%),年初至今累计销售金额同比增速前五房企分别为中粮大悦城(-14%)、联发集团(-19.4%)、首开股份(-20.3%)、海伦堡(-23.6%)、越秀地产(-24.7%)。

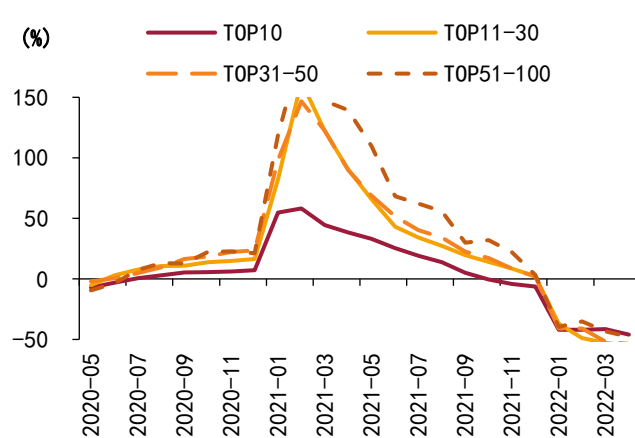
TOP10房企单月销售均价同比多升少降。年初至今,累计销售金额TOP10房企中,4月单月销售均价同比负增长的仅有2家,分别是碧桂园(-3.4%)、龙湖集团(-4.6%);双位数正增长的有6家,分别是金地集团(40.3%)、绿城中国(37.8%)、万科(33.3%)、招商蛇口(23.9%)、保利发展(21.7%)、华润置地(21.2%);个位数正增长的有2家,分别是融创中国(8.6%)、中海地产(5.2%)。

图 1: 百强房企滚动 24 个月单月销售金额



资料来源：克而瑞、天风证券研究所

图 2: 分梯度销售金额累计同比增速



资料来源：克而瑞、天风证券研究所

图 3：头部房企销售金额热力图

公司名称	21/05	21/06	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	滚动12个月	年初至今
碧桂园	1	-11	-2	-26	-34	-22	-34	61	-11	-35	-46	-60	-24	-40
万科地产	-5	-6	-15	-35	-34	-31	0	-53	-52	-30	-33	-40	-29	-40
保利发展	32	-20	-25	13	-34	-7	-7	1	-33	-35	-15	-41	-15	-31
融创中国	58	46	-7	-30	-33	-28	-46	-12	-21	-32	-53	-75	-21	-50
中海地产	27	-11	0	-8	-44	-7	-17	-6	-46	-51	-42	-30	-19	-41
招商蛇口	39	35	-11	-25	-20	-37	-14	35	-38	-42	-27	-52	-11	-39
华润置地	18	22	-4	-26	-24	-22	-30	16	-38	-43	-20	-55	-16	-40
金地集团	24	1	24	-12	-17	-21	15	-35	-37	-51	-19	-61	-18	-42
龙湖集团	26	7	-9	-17	-33	-7	-21	43	-29	-59	-25	-52	-13	-42
绿城中国	88	37	25	37	41	-25	-14	-49	-21	-48	-22	-58	-11	-39
中国金茂	16	-47	-18	-33	-14	9	-11	-6	-50	-65	-35	-57	-28	-52
新城控股	19	-6	-31	-12	-25	-10	-37	-34	-46	-27	-31	-59	-25	-43
旭辉集团	33	4	-5	-22	-39	-19	-36	-31	-48	-43	-54	-62	-27	-53
绿地控股	2	22	62	7	-55	-11	-56	-71	-25	-55	-70	-59	-36	-57
建发房产	76	47	-14	-9	-32	41	-26	-26	-26	-19	-35	-63	-12	-37
滨江集团	-17	26	1	30	-1	-8	4	-19	7	-75	-24	-5	-13	-39
世茂集团	32	3	-24	-18	-30	-32	-43	-73	-62	-57	-76	-76	-39	-70
金科集团	2	-26	-15	-37	-36	-40	-47	-55	-38	-62	-62	-63	-40	-57
华发股份	110	-25	-17	-36	-56	-3	15	-31	2	-41	-22	-59	-19	-29
首开股份	4	40	-12	14	-3	15	-11	-38	-50	77	-30	-30	-7	-20
中梁控股	-9	-20	-4	-29	-34	-24	-32	-19	-39	-62	-61	-71	-33	-59
越秀地产	-28	-31	-41	62	-27	-31	24	93	-36	-41	-58	56	-4	-25
融信集团	2	-21	31	-8	-20	-11	-48	-52	-47	-30	-77	-57	-31	-55
美的置业	34	11	1	-38	-35	-25	-35	-40	-39	-37	-64	-68	-30	-54
雅居乐	-28	-3	-23	-29	-17	-27	9	-38	-33	-57	-71	-53	-32	-54
龙光集团	-3	-20	8	-1	-38	11	-24	-27	-45	-66	-71	-76	-30	-63
远洋集团	22	13	16	15	1	1	-8	55	-18	-18	-38	-26	2	-28
中骏集团	7	9	-100	1294	-57	-32	-26	-40	-38	-40	-26	-56	26	-40
卓越集团	63	130	37	262	-30	-28	-60	1	-45	-26	-54	-26	-2	-41
中南置地	9	-23	-3	-30	-46	-33	-53	-49	-66	-50	-75	-76	-42	-69
中国铁建	126	10	-21	-39	-30	-18	-35	-9	1	-81	-74	-64	-25	-58
阳光城	-5	-26	-31	-6	11	-54	-49	-66	-52	-80	-79	-77	-42	-73
仁恒置地	-19	-11	-42	-53	-64	-9	27	-42	13	-15	-38	-81	-32	-30
中粮大悦城	28	-48	-1	-19	-70	-10	-13	-70	-6	-41	13	-17	-25	-14
路劲集团	58	52	124	28	-27	-17	-17	-9	-37	-41	-22	-23	-1	-32
时代中国	20	2	0	-24	-33	-19	-17	-52	-4	-42	-68	-50	-26	-41
合景泰富	23	28	-12	-25	-49	-25	-38	-21	-39	-4	-63	-69	-28	-53
新希望地产	38	64	16	-65	-21	-52	-67	-39	-52	-52	-56	-50	-30	-53
正荣集团	14	-24	-8	-6	-22	-14	-55	-57	-29	-74	-88	-84	-40	-72
祥生集团	12	32	-22	51	-58	-35	-57	-49	-41	-45	-78	-71	-36	-62
中交房地产	139	24	43	-40	-35	-53	-26	-8	-28	-22	-46	-63	-18	-44
宝龙地产	28	2	26	18	-18	-11	-13	-12	-30	-63	-55	-64	-17	-54
海伦堡	20	-21	71	8	43	25	63	-63	-16	-11	-53	9	-8	-24
金辉集团	38	0	-3	-10	-64	-23	-53	-39	-45	-63	-66	-58	-34	-58
荣盛发展	27	-10	89	-21	45	-1	-50	-40	-27	-28	-75	-52	-23	-54
富力地产	7	-22	-26	-22	-31	-38	-47	-65	-59	-49	-82	-68	-42	-65
中国恒大	7	-8	-32	1	-91	-100	-100	-100	-95	-93	-96	-92	-67	-94
联发集团	-18	99	35	27	1	68	0	56	-19	-17	-23	-18	14	-19
禹洲集团	-3	-9	-12	-22	-22	-16	-25	17	-42	-42	-70	-75	-26	-59
弘阳地产	46	-13	-26	-17	-44	-8	-48	-34	-36	-41	-71	-65	-29	-55

热力图使用头部放弃销售金额同比增速计算，单位为：%

资料来源：克而瑞、天风证券研究所

2. 政策与成交概览

2.1. 政策梳理

表 1：本周政策概览

日期	地区	指标	文件/会议	主要内容
全国政策				
04-24	全国	行政调控	国家税务总局、国家互联网信息办公室、国家市场监督管理总局联合印发了《关于规范涉税中介服务行为促	《通知》进一步规范涉税中介服务行为，促进涉税中介行业规范有序、健康发展，为市场主体发展营造公平法治的环境，保障国家税收利益和纳税人缴费人合法权益。

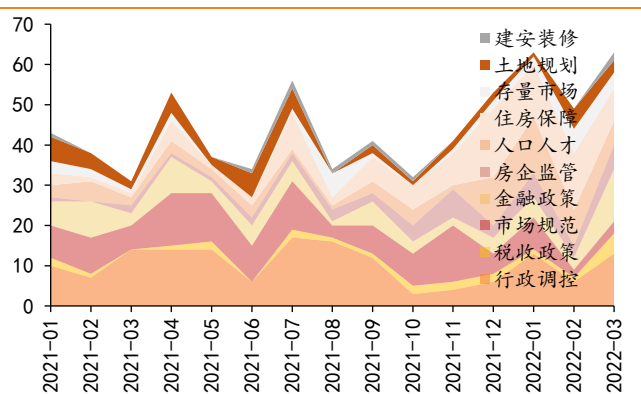
			进涉税中介行业健康发展的通知》	
04-25	全国	行政调控	国务院办公厅出台关于进一步释放消费潜力、促进消费持续恢复的意见	其中提到，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。强化用地用房保障。加大土地、房屋节约集约和复合利用力度，鼓励经营困难的百货店、老旧厂区等改造为新型消费载体。
04-27	全国	行政调控	国家发展改革委发文《积极扩大有效投资 促进经济平稳健康发展》	投资大盘稳中有扩；房地产投资保持正增长，要坚持发挥市场主体作用，充分调动社会投资积极性，推动基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）健康发展。盘活存量资产、形成投资良性循环。
04-29	全国	行政调控	中共中央政治局召开会议	分析研究当前经济形势和经济工作。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。
地方政策				
04-24	南通	人口人才	南通通州区发布购房补贴新政	补贴对象为在区内注册企业稳定就业且连续缴纳社保满12个月、在区内购买新建首套普通商品房的企业职工，依购房面积给予1%-2%的购房补贴
04-24	烟台	行政调控	山东省烟台市发布《关于对我市硕士研究生高层次人才实施住房公积金贷款优惠政策的通知》	符合申请条件的硕士研究生高层次人才家庭，住房公积金贷款最高额度为80万元，贷款额度不与个人住房公积金缴存账户余额挂钩。
04-24	重庆	住房保障	重庆市住房城乡建委发布《重庆市城镇住房发展“十四五”规划（2021—2025年）》	《规划》提出，“十四五”期间，重庆市新筹建保障性租赁住房40万套（间）、人才住房5万套，新筹建市场租赁住房15万套（间）。
04-24	浙江	税收政策	浙江省委常委会召开扩大会议	要守护好市场主体“基本盘”，做好物流畅通保障和产业链供应链稳定工作，加快推进减税降费，稳好房地产，强化要素保障，加大帮扶力度。
04-24	苏州	行政调控	苏州工业园区正式跟上市区公积金新政策	苏州工业园区正式跟上市区公积金新政策，首次使用公积金贷款，个人额度由45万提高到60万，家庭由70万提高到90万。
04-25	株洲	金融政策	株洲市住房公积金管理中心发布了《株洲市个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则》	第1次办理住房公积金贷款的，或第2次办理住房公积金贷款但购买家庭唯一住房的，最低首付款比例为20%；第2次办理住房公积金贷款，且购买家庭名下第2套有效住房的，最低首付款比例为30%。
04-25	永州	行政调控	湖南省永州市召开房地产企业家座谈会	会议指出，受疫情影响，当前各房地产开发企业面临着不同程度的困难，但是要坚持“房住不炒”总定位，坚持“稳地价、稳房价、稳预期”要求不动摇，坚持因城施策，靶向发力、精准施策，纾难解困。希望广大房地产开发企业能提振信心，共克时艰。
04-26	无锡	行政调控	江苏省无锡市住房公积金管理中心发布《关于调整本市住房公积金相关政策的通知》	提高职工及配偶在本市行政区域内无自有住房且租赁商品住房，提取住房公积金支付房租的额度至每人每年15000元。借款人本人符合贷款条件的，最高贷款额度调整为50万元；借款人及配偶均符合贷款条件的，最高贷款额度调整为80万元。对生育二孩或三孩的本市户籍家庭，借款人及配偶均符合贷款条件的，最高贷款额调整为100万元。
04-26	沈阳	税收政策	沈阳市房产局、国家税务总局沈阳市税务局发布关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知	为消除新冠疫情对沈阳市正常生产生活造成的不利影响，减轻群众购房负担，满足住房需求，经研究，个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行，由5年调整为2年。
04-26	哈尔滨	金融政策	哈尔滨市金融服务局发布疫情金融支持政策	哈尔滨市各主要银行机构对个人住房按揭贷款支持政策集中在以下三个方面：对于因疫情管控等措施，银行机构开通远程服务功能；银行机构给予借款人调整还款计划、延长还款期限等支持；因疫情影响未能及时归还个人贷款的，相关逾期记录可以不报送，已经报送的予以调整。
04-26	天津	行政调控	天津市住房公积金管理中心发布《关于调整公积金相关政策征求意见稿》	住房公积金资金运用率连续3个月超过90%的，于公告的次月1日起将首套住房贷款最高限额下调至60万元；住房公积金资金运用率连续3个月低于85%的，市住房公积金管理中心应向市住房公积金管理委员会办公室报告，于公告的次月1日起将首套住房贷款最高限额上调至80万元。
04-26	河南	人口人才	《河南省关于发展人才公寓的意见》	支持向全日制博士研究生青年人才提供建筑面积不超过90平方米的人才公寓，向全日制硕士研究生和全日制本科生青年人才提供建筑面积不超过70平方米的人才公寓。对高端人才住房需求，可采用“一事一议”方式解决。

04-26	海南	住房保障	澎湃新闻报道	2022年海南全省计划新筹集保障性租赁住房2000套(间),新筹集公租房900套,发放城镇住房保障家庭租赁补贴(公租房保障)11798户,棚户区住房改造开工3907套,其中城市棚户区改造3460套,国有垦区危房改造447套。
04-27	佛山	行政调控	佛山市住房和城乡建设局关于优化存量商品住房政策的通知	为满足居民自住型住房需求,支持改善型住房需求,对最近一次契税缴纳时间或不动产登记时间满5年的商品房,居民家庭在线上办理购房资格核验时,该商品房不计入居民家庭拥有住房套数。
04-27	扬州	行政调控	扬州住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款最高额度的通知》	双缴存职工的住房公积金贷款最高额度由50万元调整为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。
04-27	芜湖	行政调控	安徽芜湖市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款最高额度政策的通知》	芜湖市住房公积金缴存人家庭申请首次住房公积金贷款时:单人缴存住房公积金的,最高可贷款额度调整为40万元,夫妻双方均缴存住房公积金的,最高可贷款额度调整为55万元。
04-27	江门	金融政策	广东省江门市住建局、商务局联合主办“2022年江门夏季促消费活动”新闻发布会	自4月28日起,将向在江门市购买新建商品住房并办理合同网签手续的前若干名购房人,发放总价值3700万元的消费券。
04-27	佛山	金融政策	佛山市住房和城乡建设局发布关于落实省促进服务业、制造业领域困难行业恢复发展若干措施开展房屋租金减免的通知	落实对本辖区2022年疫情符合规定的企业及个体工商户承租的国有房屋减免3个月租金;要积极统筹各类资金,对承租非国有房屋的服务业、制造业小微企业和个体工商户给予适当帮扶。
04-27	郑州	金融政策	澎湃新闻报道	中原银行在郑州推出低于五年期以上LPR的房贷利率。该银行在郑州市针对毕业5年以内的大学生推出房贷利率优惠政策,首套房贷款利率低至4.5%,低于目前4.6%的五年期以上LPR报价。
04-27	临沂	金融政策	财联社报道	从今日起首套房贷利率最低降至4.6%,与5年期以上LPR利率持平,此前为5%。二套房贷利率未有变化,在5.2%左右。
04-27	南京	行政调控	财联社报道	南京市住房保障和房产局工作人员对于网传南京放开限购、限贷政策回应,称目前还未收到限贷和限购放松的文件。确有民众反映名下虽然有2套房,但已经拿到新的购房证明。
04-27	佛山	土地规划	佛山市召开提高土地利用效率工作推进会	到2025年,部门合力多形式盘活存量建设用地,消化处理8万亩批而未供土地,其中整理出4万亩可供项目落地的储备用地;全市划定450平方公里以上工业用地保护红线。
04-28	广东	行政调控	《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》	要积极支持居民合理住房信贷需求,做好房地产企业风险处置项目并购金融服务,完善金融与房地产良性循环发展的长效机制。
04-28	淮安	行政调控	公积金新规	缴存人购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的,单方符合条件的贷款最高额度为44万元,双方符合最高额度66万元;购买第二套自住住房或再次申请住房公积金贷款的,单方符合最高额度40万元,双方符合最高额度60万元。
04-28	无锡	行政调控	无锡本地媒体报道	子女在无锡落户的外地老年人来锡投亲养老,其在锡领取居住证满3年后,允许其投靠家庭新购一套住房。另外,对“卖旧买新”改善居住条件的本市户籍家庭,如其现住房属于在途交易的,该套住房可不计入限购套数。
04-28	铜陵	行政调控	《关于调整我市住房公积金贷款最高额度政策的通知》	单人缴存住房公积金的,最高可贷额度为40万元;夫妻双方均缴存住房公积金的,最高可贷额度为50万元。
04-28	黔南	行政调控	住房公积金调整	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;调整购买二手房提取时限;调整老旧小区改造提取使用政策;取消公积金贷款次数对购房及偿还住房贷款提取的限制;取消提取公积金用于补交土地收益金的政策;采取“承诺+授权”的方式办理提取、贷款业务;优化部分提取方式等。
04-28	南京	行政	观点网报道	非南京本市户籍居民家庭申请购房可以有新的受理条件:1年内在南京累

调控			计缴纳6个月个人所得税或社保, 补缴除外。	
04-28	泸州	行政调控	住房公积金部分信贷政策调整	公积金贷款住房套数认定标准为“认贷不认房”, 即仅看职工家庭是否有公积金贷款记录和未结清的商业性住房贷款, 不再查询职工家庭名下住房。2022年5月1日起执行, 有效期一年。
04-28	重庆	税收政策	关于调整房地产开发经营业务计税毛利率的公告	开发项目位于重庆市内的, 计税毛利率由20%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%; 计划自2022年1月1日起施行。
04-28	长沙	人口人才	长沙人才政策“升级版45条”	进一步拓展了租房和生活补贴、购房补贴的适用范围, 将博士毕业生首次购房的购房补贴从6万元提高到10万元等。
04-28	中山	人口人才	关于进一步优化该市人才安居保障措施的通知	允许非中山户籍人才在中山市范围内购买1套新建商品住房, 房屋自网签之日起2年内不得上市交易。
04-28	西安	房企监管	全市商品房预售资金监管工作会议	通报了监管银行预售资金政策执行情况, 强调了审计相关事项, 要求各监管银行严格落实预售资金监管相关法律法规, 确保预售资金监管到位。
04-28	南京	市场规范	关于开展住房租赁资金监管银行申报工作的通知	规定开展住房租赁企业租赁资金监管的银行需为国家金融监管部门批准设立、获得金融许可证的商业银行。
04-29	洛阳	公积金政策	《洛阳市促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》	提高公积金贷款额度, 个人最高贷款金额调整为55万元, 夫妻双方、青年人才最高贷款金额调整为65万元。二手房公积金贷款最低首付比例统一按照20%执行。同时, 加大住房融资信贷支持。首套普通自住房的家庭, 贷款最低首付比例为20%, 执行差异化住房信贷政策。
04-29	沈阳	人口人才	《关于优化外地人在沈购房服务的通知》	非沈阳户籍居民家庭在沈阳市限购区域内购买新建商品住房的, 执行沈阳户籍居民家庭购房政策, 缴存住房公积金外地职工家庭在沈阳市购买自住住房的, 可按规定在沈阳市申请住房公积金购房贷款。
04-29	南阳	人口人才	河南南阳印发《南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)》	优化房地产项目审批流程、建立房地产企业信用等级评价体系、支持合理住房需求等14项措施, 其中提到新市民购房补贴1万、公积金贷款最高限额80万等。对具有大中专以上学历的人才在市中心城区购买首套新建普通商品住房并完成契税缴纳的, 给予购房补贴。
04-29	贵阳	金融政策	《筑府办发〔2022〕12号市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》	其中提及鼓励、引导金融机构实行首套房贷款首付20%政策。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭, 为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的, 支持、引导金融机构执行首套房贷款政策。
04-29	天津	行政调控	《市住房城乡建设委关于限价商品住房申请和销售有关事项的通知》	自2022年7月1日起, 全市停止受理限价商品住房资格申请; 自2022年10月1日起, 全市停止限价商品住房销售。

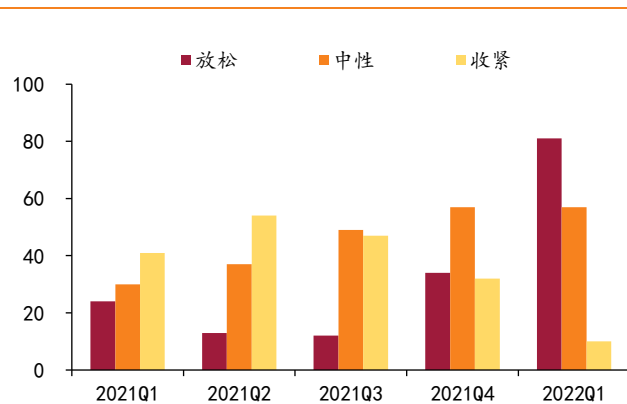
资料来源: 证监会, 国信房地产信息网, 澎湃新闻, 观点网, 资阳市住房公积金管理中心, 财联社 APP, 天风证券研究所

图 4: 调控政策结构



资料来源: 中指研究院, 天风证券研究所

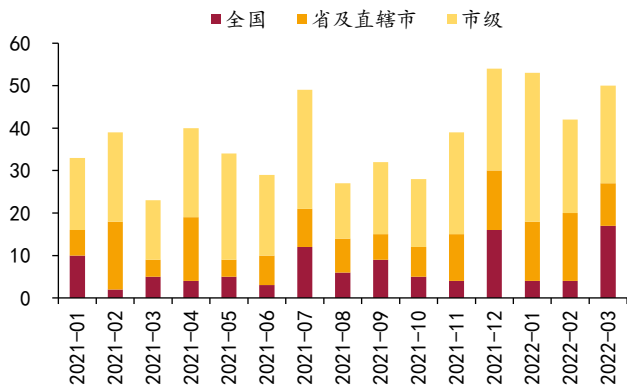
图 5: 调控政策频次及方向



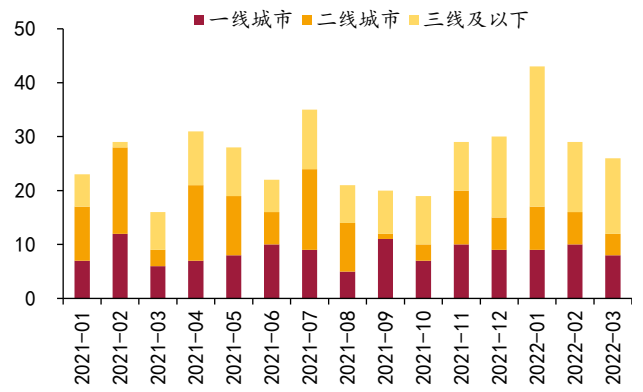
资料来源: 中指研究院, 天风证券研究所

图 6: 分区域调控政策数量

图 7: 分能级调控政策数量



资料来源：中指研究院，天风证券研究所



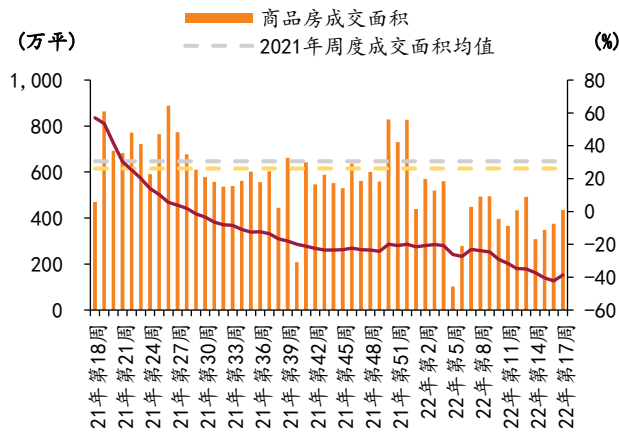
资料来源：中指研究院，天风证券研究所

2.2. 新房市场

2.2.1. 新房成交情况

4月23日-4月29日，64城商品房成交面积为435万平，滚动12周同比增速为-38.73%，增速较上期提升3.52pct；月度同比-51.26%，相较上月下降8.55pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为67、298、70万平，滚动12周同比增速分别为-37.73%、-35.03%、-18.44%，增速较上期分别变化+2.08pct、+4.33pct、+2.68pct，与历史相比，一线、二线、三线及以下降幅收窄。

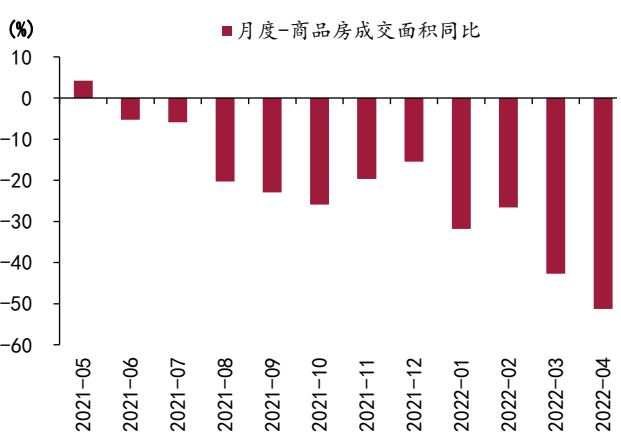
图8：64城商品房成交面积



滚动12周同比计算口径：本周及本周以前11周商品房成交面积之和/去年同期商品房成交面积之和，即对商品房成交面积求移动平均同比，本文中提到的其他“滚动同比”也通过此方法计算

资料来源：Wind，天风证券研究所

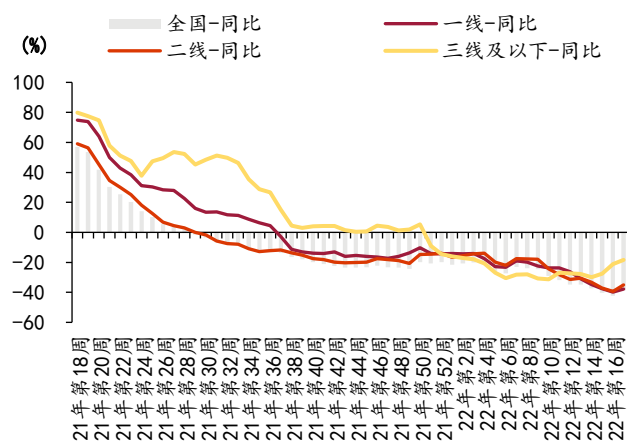
图9：64城商品房成交面积-月度同比



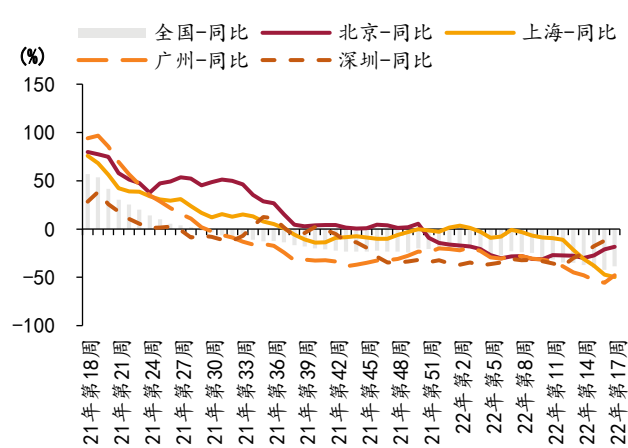
资料来源：Wind，天风证券研究所

图10：分能级商品房成交面积-滚动12周同比

图11：一线4城商品房成交面积-滚动12周同比

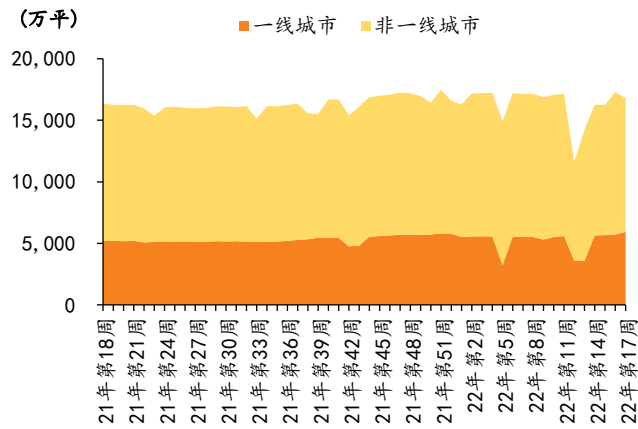


资料来源: Wind, 天风证券研究所



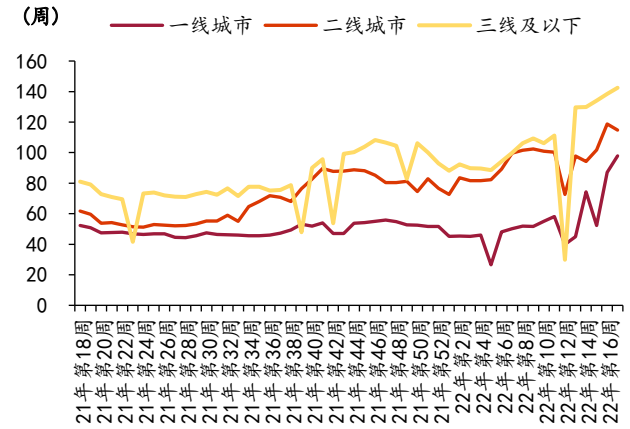
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 13：17 城商品房可售面积



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 14：分能级城市推盘去化-滚动 12 周



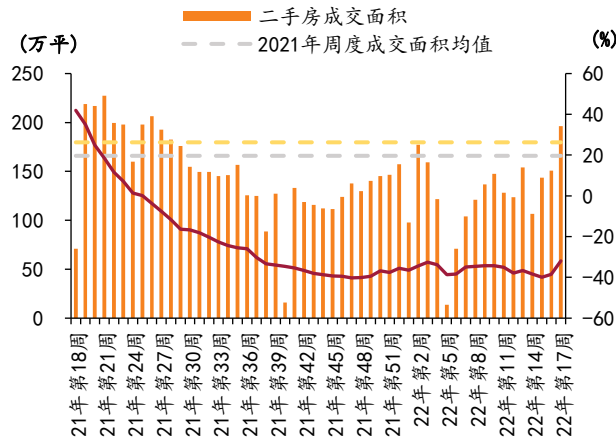
推盘去化计算口径：本周可售面积/本周及本周以前 11 周商品房成交面积均值，即本周可售面积/移动平均 12 周的商品房成交面积

资料来源：Wind，天风证券研究所

2.3. 二手房市场

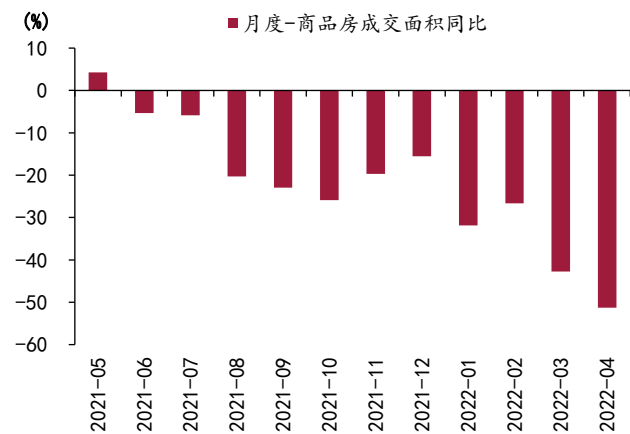
4 月 23 日-4 月 29 日，17 城二手房成交面积为 196 万平，滚动 12 周同比增速为 -31.95%，增速较上期提升 6.56pct；月度同比 -36.33%，相较上月下降 0.44pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为 43、148、5 万平，滚动 12 周同比增速分别为 -30.92%、-29.74%、-69.57%，增速较上期分别变化 +6.88pct、+6.80pct、+2.13pct，与历史相比，一线、二线、三线及以下降幅收窄。

图 15：17 城二手房成交面积



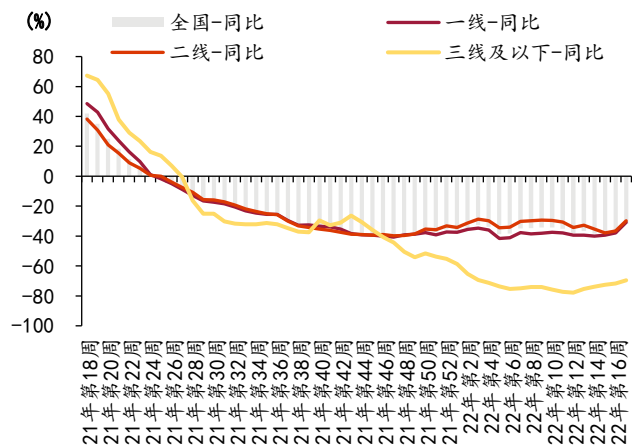
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 16：17 城二手房成交面积-月度同比



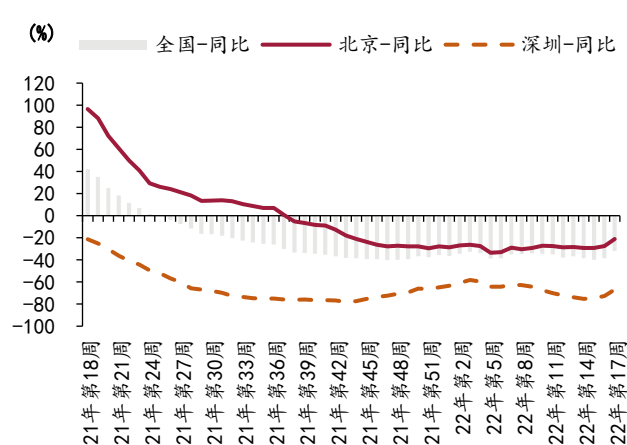
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 17：分能级二手房成交面积-滚动 12 周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 18：一线 2 城二手房成交面积-滚动 12 周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 19：二手房成交面积热力图

	22/04	22/03	22/02	22/01	21/12	21/11	21/10	21/09	21/08	21/07	21/06	21/05	21/04	21/03	21/02	21/01	20/12	20/11	20/10	20/09	20/08	20/07	20/06	20/05	
全部城市	-36	-36	-38	-36	-32	-34	-42	-41	-32	-27	-14	-9	27	64	355	44	4	6	-3	10	6	16	19	-8	
一线城市	-34	-35	-42	-39	-35	-36	-42	-42	-30	-25	-20	-4	25	83	212	50	18	22	18	32	39	45	57	11	
二线城市	-35	-34	-33	-31	-27	-32	-43	-41	-34	-26	-12	-11	25	56	473	37	-5	-1	-10	5	-2	6	5	-17	
三线及以下	-73	-70	-73	-84	-69	-53	-29	-41	-19	-48	-15	3	66	88	303	164	132	48	10	-16	-1	53	225	220	
北京	-27	-22	-34	-28	-28	-29	-26	-26	2	10	10	22	56	179	256	94	46	53	46	32	23	26	45	11	
深圳	-59	-80	-69	-64	-59	-58	-81	-76	-78	-74	-71	-55	-27	-16	116	-4	-26	-25	-22	30	71	83	83	13	
杭州	-69	-64	-51	-54	-57	-69	-71	-61	-50	-39	-20	1	9	117	834	113	23	66	56	49	22	28	26	4	
南京	-59	-49	-50	-45	-38	-26	-40	-32	-48	-38	0	-43	51	27	849	69	13	4	25	29	24	80	77	45	
青岛	-46	-55	-28	-41	-30	-33	-49	-38	-19	-16	5	14	46	99	290	63	16	18	3	23	32	32	40	6	
苏州	-59	-30	-64	-20	-28	8	-22	-34	-13	-25	-8	41	71	56	400	43	-16	-6	-29	-11	-34	-32	-44	-58	
厦门	6	-49	-39	-54	-41	-23	-17	-66	-34	-16	0	19	90	78	293	65	37	42	23	38	40	27	13	-24	
无锡																									
扬州	-49	-70	-36	-46	-52	-56	-60	-76		-41	-6	14	9	108	3870	37	0	-27	0	7	-22	20	10	1	
金华	-70	-46	-66	-43	-12	-45	-43	32	2	-36	-21	12	1	153	978	194	52	27	39	62	58	115	114	111	
南宁	-22	-26	-47	-32	-41	-41	-43	-63	-57	-43	-61	-48	1	-16	2284	-13	-41	-40	-59	2	-23	-46	175	12	
东莞	79	-47	-36	-35	-41	-13	-47	-31	0	-9	-50	-52	-46	-11	247	-3	-25	-27	-47	21	4	20	22	-14	
佛山	-39	-31	-37	-45	-38	-47	-42	-43	-19	-2	-3	10	56	92	311	43	43	99	74	38	12	29	29	-19	
成都	158	169	156	188	173	57	-22	-33	-25	-31	-34	-52	-19	25	409	-49	-63	-60	-62	-54	-52	-41	-49	-55	
江门	-15	5	-44	-44	-65	-34	23	-27	-9	-44	0	4	23	3	163	128	430	102	73	-40	40	37	-22	-6	
清远	-99	-86	-83	-84	-49	-39	-12	-53	-41	-28	-39	-29	0	29	133	37	20	9	4	23	-2	-11		1886	
岳阳																									
赣州	-82	-86	-84																						

热力图使用高频二手房成交面积计算，单位为：%

资料来源：Wind，天风证券研究所

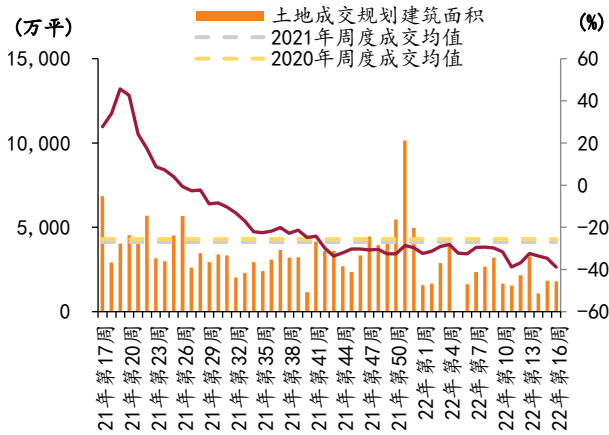
2.4. 土地市场

4月18日-4月24日,全国土地成交建筑面积为1801万平,滚动12周同比增速为-38.86%,较前期下降4.22pct;分能级看,一线、二线、三线城市本周土地成交建筑面积分别为140、723、938万平,滚动12周同比增速分别为-26.73%、-31.98%、-42.54%,增速较上期分别提升+16.51pct、-1.12pct、-6.62pct,与历史相比,二线、三线成交建面降幅扩大,一线降幅收窄。

全国土地成交金额达到508亿元,滚动12周同比增速为-50.24%,较前期上升3.31pct。其中,一线、二线、三线城市分别为16、364、127亿元,滚动12周同比增速分别为-17.32%、-26.8%、-70.25%。

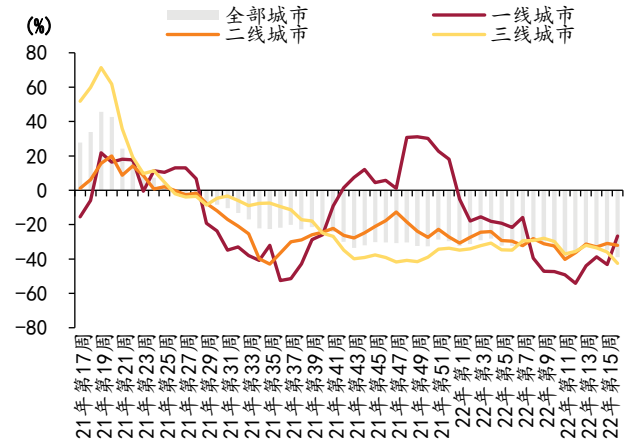
全国土地成交平均溢价率为2.71%,滚动12周同比增速为-16.22pct。分能级看,一线、二线、三线城市土地成交平均溢价率分别为0%、3.09%、1.93%,滚动12周同比增速分别为-2.16pct、-8.69pct、-21.67pct。

图 20：土地成交建筑面积



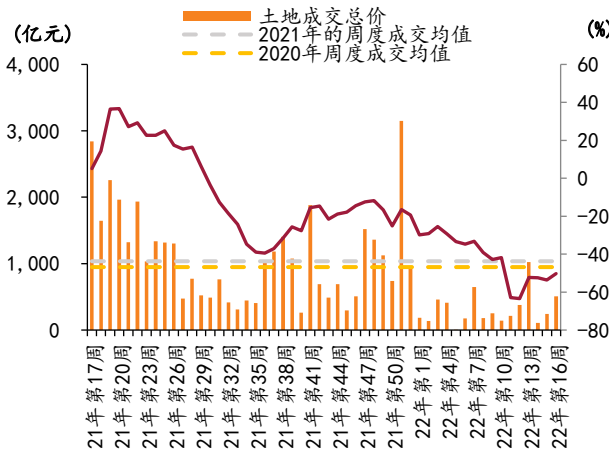
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 21：土地成交建筑面积-滚动 12 周同比



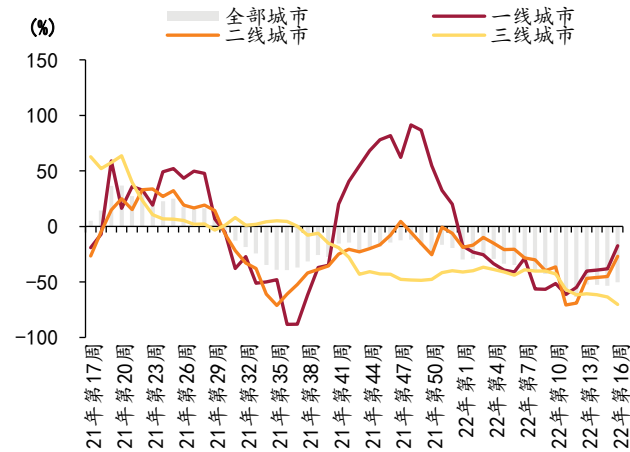
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 22：土地成交总价



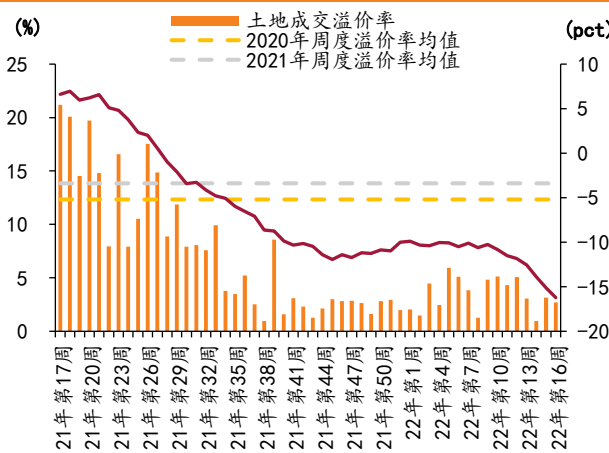
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 23：土地成交总价-滚动 12 周同比



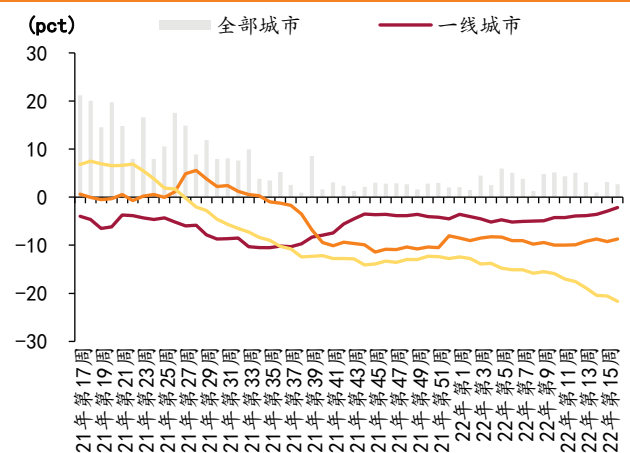
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 24：土地成交溢价率



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 25：土地成交溢价率-滚动 12 周同比



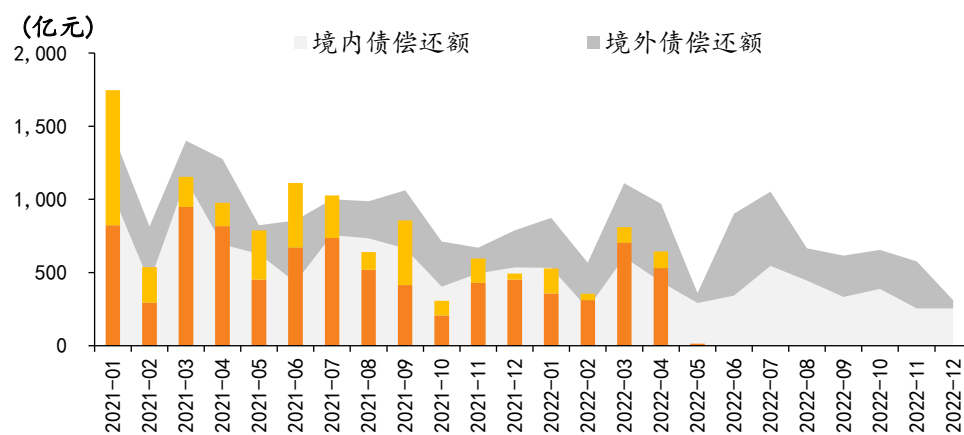
资料来源：Wind，天风证券研究所

3. 本周融资动态

2022 年 4 月 23 日-2022 年 4 月 29 日，房企共发行境内债券 19 只（其中 20 只为国企发行），境内债发行金额合计 217.93 亿元（部分债券未公开披露发行金额或数据缺失）；发行境外债券 4 只（其中 1 只为国企发行），境外债发行金额合计 19.84 亿元。

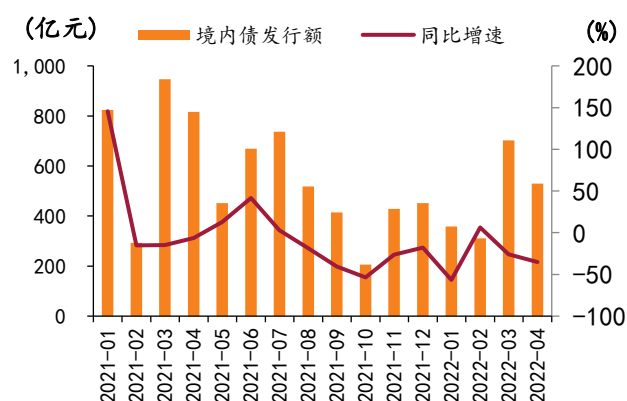
2022年4月(数据截至2022年4月29日),地产债境内、境外债券发行额分别为528.65亿元、112.88亿元,当月偿还额分别为437.12亿元、533.34亿元,本月境内、境外债券净融资额分别为91.53亿元、-420.46亿元。

图 26: 房地产业债券融资及到期归还情况



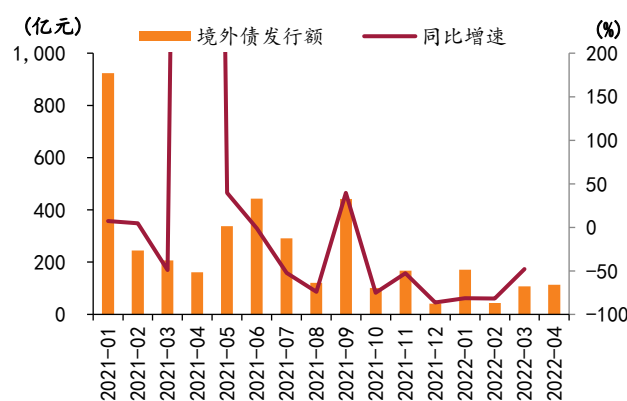
资料来源: Wind, Bloomberg, 天风证券研究所

图 27: 地产开发企业境内债发行额及其同比



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 28: 房地产业境外债发行额及其同比



资料来源: Bloomberg, 天风证券研究所

表 2: 本周新发境内债

债券简称	发行人	公司属性	发行额 (亿元)	票面 利率	上市日	到期日	主体 评级	募资金用途
22 苏州高新 SCP012	苏高新集团	地方国企	2	-	22-05-06	22-08-26	AAA	偿还有息负债及补充流动资金
22 建房债 01	建发房产	地方国企	10	4.42	22-05-05	32-04-28	AAA	项目开发建设及补充营运资金
22 北辰 G1	北辰实业	地方国企	8.25	3.5	22-05-06	27-04-28	AAA	用于偿还有息负债
22 华发 01	华发股份	地方国企	3.9	4.7	-	27-04-29	AAA	用于偿还有息负债
22 华发 02	华发股份	地方国企	3	4.9	-	27-04-29	AAA	用于偿还有息负债
GC 凯晨次	上海金茂	中央国企	0.01	-	-	39-09-15	-	-
GC 凯晨 A2	上海金茂	中央国企	43.535	-	-	39-09-15	-	-
GC 凯晨 A1	上海金茂	中央国企	43.535	-	-	39-09-15	-	-
22 润置 03	华润置地	中央国企	10	2.79	-	25-04-27	AAA	偿还有息负债及补充流动资金
22 首创城发 MTN001	首创城发集团	地方国企	10	3.77	22-04-29	27-04-28	AAA	用于偿还有息负债
22 保利发展 MTN001B	保利发展	中央国企	5	3.51	22-04-29	27-04-28	AAA	用于项目开发建设

22 保利发展 MTN001A	保利发展	中央国企	15	2.95	22-04-29	25-04-28	AAA	用于项目开发建设
22 绿城房产 MTN003	绿城集团	中央国企	15	3.55	22-04-29	25-04-28	AAA	用于偿还有息负债
22 华润置地 MTN002	华润置地	中央国企	20	3.05	22-04-28	25-04-27	AAA	用于偿还有息负债
22 南京安居 MTN002(绿色)	安居集团	地方国企	5.3	3.15	22-04-27	27-04-26	AAA	用于项目开发建设
22 华发实业 ABN001 次	华发股份	地方国企	0.3	-	22-04-27	42-04-08	-	-
22 华发实业 ABN001 优先	华发股份	地方国企	6	5.5	22-04-27	42-04-08	-	-
22 无锡城建 SCP002	无锡城发	地方国企	8	2.05	22-04-29	22-10-25	AAA	用于偿还有息负债
22 无锡城建 SCP001	无锡城发	地方国企	7	2.05	22-04-28	22-10-24	AAA	用于偿还有息负债
22 苏州高技 SCP006	苏州高新	地方国企	2.1	2.27	22-04-24	22-06-28	AAA	用于偿还有息负债

资料来源: Wind, 天风证券研究所

表 3: 本周新外境内债

证券名称	发行人	企业性质	发行货币	发行额(人民币, 亿元)	发行利率	发行日期	到期日期	主体评级
SINOCE 3.8 04/26/25	远洋集团	中央国企	USD	13.12	3.8	2022-04-26	2025-04-26	AAA
WREICL 3 1/2 04/26/25	九龙仓置业	公众企业	USD	2.62	3.5	2022-04-26	2025-04-26	-
HENLND 3.45 04/27/24	恒基地产	外资企业	HKD	0.16	3.45	2022-04-27	2024-04-27	-
CHBAHE 4.2 04/29/25	西安市沪灞河发展集团有限公司	-	USD	3.94	4.2	2022-04-29	2025-04-29	-

资料来源: Bloomberg, 天风证券研究所

4. 行业与个股情况

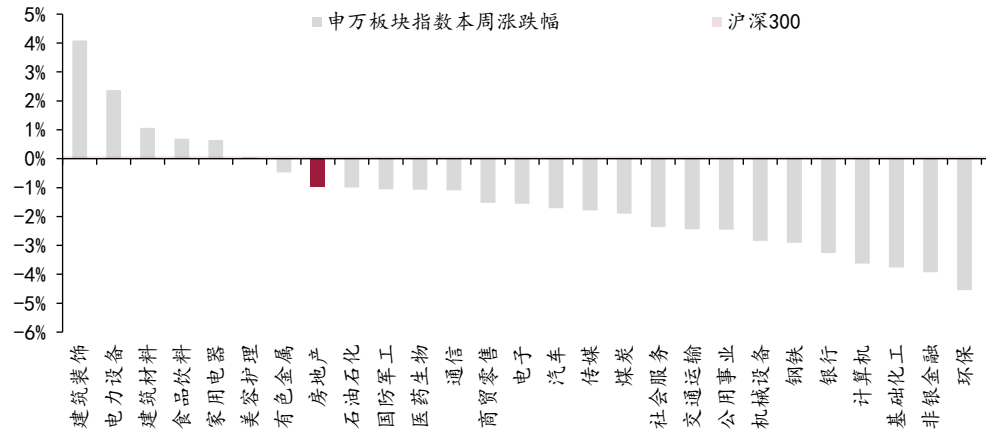
4.1. 行业涨跌与估值情况

4.1.1. A 股市场

本周申万房地产指数-0.96%,较上周提升8.25pct,涨幅排名8/31,跑输沪深300指数1.03pct。A股涨幅前三个股分别为中交地产+45.95%、南国置业+33.91%、滨江集团+22.62%;跌幅前三个股分别为皇庭国际-39.75%、泰禾集团-24.50%、*ST绿景-22.45%。

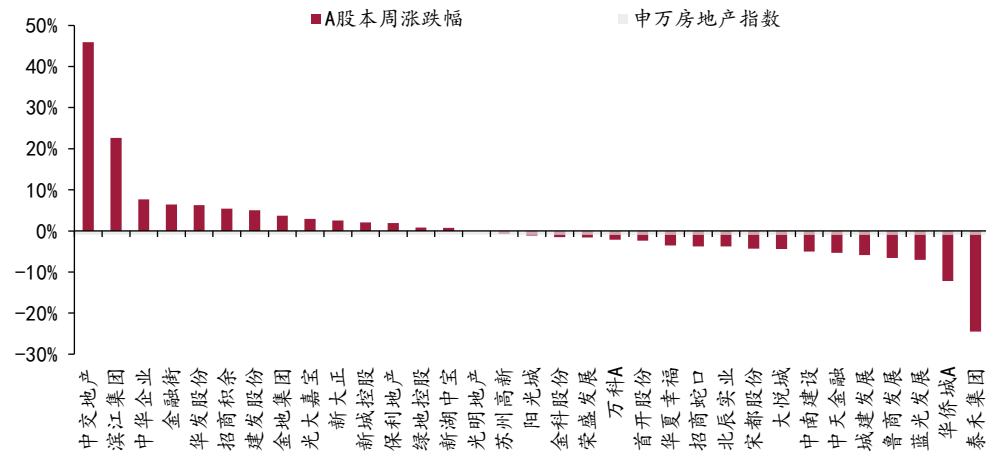
截至4月29日,申万地产PE(TTM)、PB(LF)自2010年以来的估值分位数分别为4.9%、2.6%,相对沪深300指数的PE、PB估值分位数分别低至12.2%、7.4%。

图 29: 申万板块本周涨跌幅排名



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 30: A 股重点个股本周涨跌幅



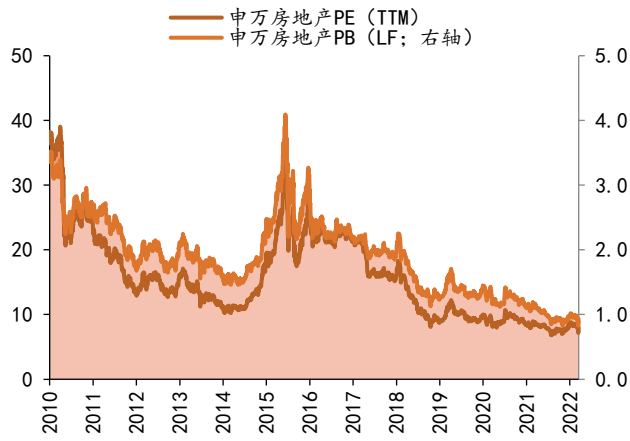
资料来源: Wind, 天风证券研究所

表 4: A 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	中交地产	+45.95%	1	皇庭国际	-39.75%
2	南国置业	+33.91%	2	泰禾集团	-24.50%
3	滨江集团	+22.62%	3	*ST 绿景	-22.45%
4	沙河股份	+19.84%	4	*ST 中房	-18.63%
5	南山控股	+14.99%	5	国创高新	-18.46%

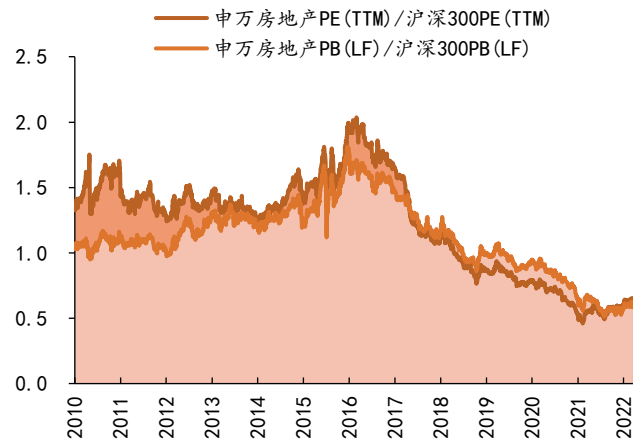
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 31: 申万房地产 PE (TTM) 和 PB (LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 32: 申万房地产相对沪深 300 的 PE (TTM) 和 PB (LF)



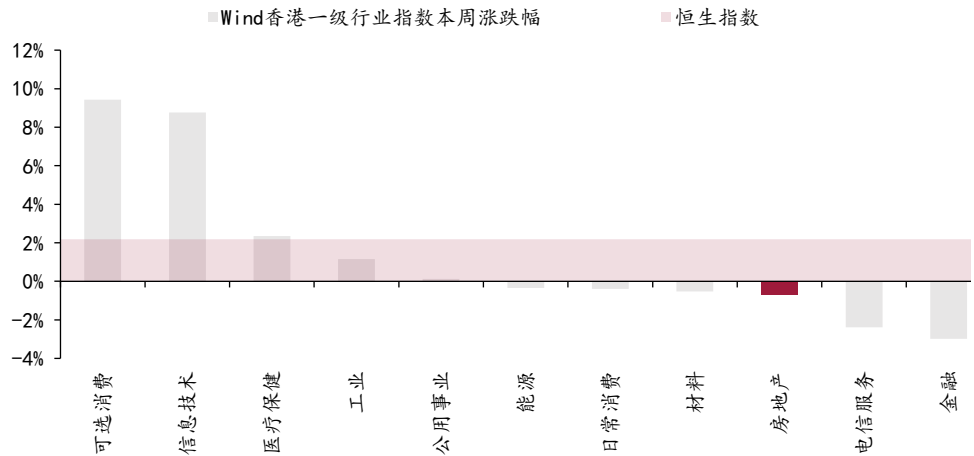
资料来源: Wind, 天风证券研究所

4.1.2. H 股市场

本周 Wind 香港房地产指数-0.71%，较上周提升 5.22pct，涨幅排序 9/11，跑输恒生指数 2.89pct；克而瑞内房股领先指数为-0.03%，较上周提升 9.40pct。H 股涨幅前三个股分别为中梁控股+18.40%、融信中国+12.02%、祥生控股集团+8.33%；跌幅前三个股分别为正荣地产-6.15%、远洋集团-4.46%、建业地产-4.23%。

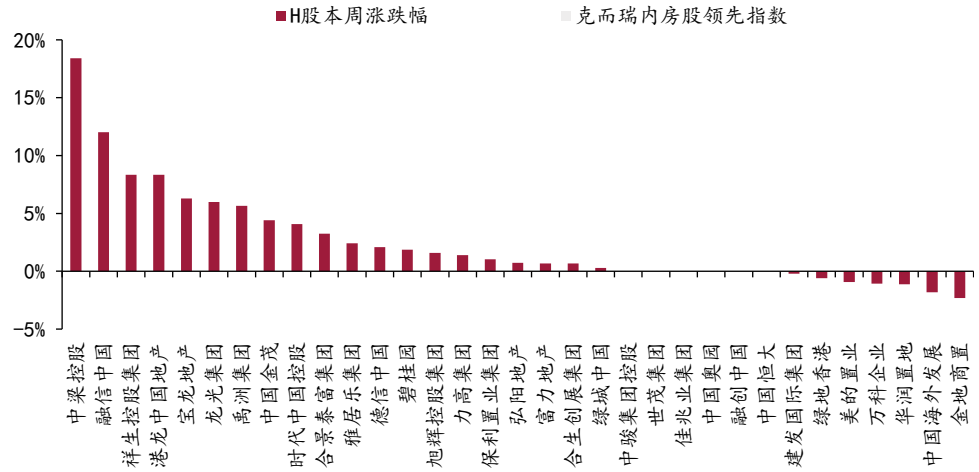
截至 4 月 29 日，Wind 香港房地产指数 PE (TTM)、PB (LF) 自 2010 年以来的估值分位数分别为 18.8%、0.3%，相对恒生指数的 PE、PB 估值分位数分别低至 15.7%、9.4%。

图 33: Wind 香港一级行业指数本周涨跌幅排名



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 34: H 股重点个股本周涨跌幅



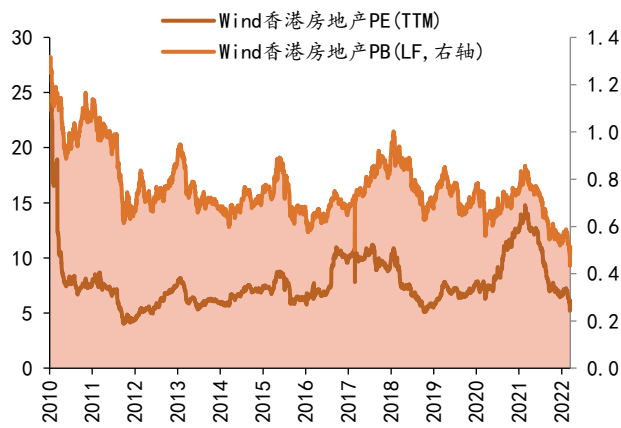
资料来源: Wind, 天风证券研究所

表 5: H 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	中梁控股	+18.40%	1	正荣地产	-6.15%
2	融信中国	+12.02%	2	远洋集团	-4.46%
3	祥生控股集团	+8.33%	3	建业地产	-4.23%
4	港龙中国地产	+8.33%	4	路劲	-3.74%
5	宝龙地产	+6.30%	5	越秀地产	-3.41%

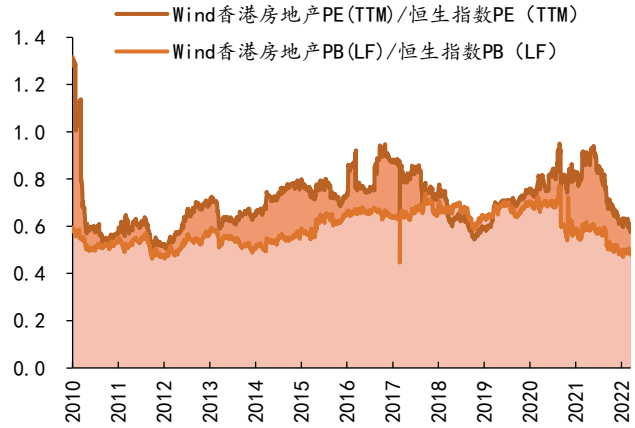
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 35: Wind 香港房地产 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 36: Wind 香港房地产相对恒生指数的 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

4.2. 重点标的盈利预测

表 6: 重点标的估值与盈利预测

股票代码	公司名称	最新日报价 (元/港元)	最新市值 (亿元/港元)	月初至今 涨跌幅	年初至今 涨跌幅	EPS (元/港元)				PE (倍)				业绩增速		
						2019A	2020A	2021E	2022E	2019A	2020A	2021E	2022E	2020A	2021E	2022E
A股																
000002.SZ	万科A	19.38	2,253	1.2%	-1.9%	3.3	3.6	1.9	2.2	5.8	5.4	10.0	8.7	6.8%	-45.7%	14.9%
600048.SH	保利发展	18.12	2,169	2.4%	15.9%	2.3	2.4	2.3	2.4	7.8	7.5	7.9	7.4	3.5%	-4.9%	6.5%
001979.SZ	招商蛇口	15.67	1,242	3.4%	17.5%	2.0	1.5	1.2	1.4	7.7	10.1	13.5	11.4	-23.6%	-25.0%	18.7%
601155.SH	新城控股	27.72	627	-13.8%	-4.8%	5.6	6.7	5.6	5.8	5.0	4.1	5.0	4.8	20.6%	-17.1%	2.9%
600383.SH	金地集团	14.28	645	0.0%	10.1%	2.2	2.3	2.1	2.3	6.4	6.2	6.8	6.3	3.2%	-8.8%	7.3%
000656.SZ	金科股份	4.46	238	-9.2%	-0.4%	1.1	1.3	1.3	1.5	4.2	3.4	3.3	3.0	23.9%	2.3%	9.0%
000961.SZ	中南建设	3.95	151	-9.8%	-4.6%	1.1	1.8	-0.9	1.3	3.6	2.1	-4.5	2.9	70.0%	-147.8%	-252.4%
000671.SZ	阳光城	2.58	107	-39.3%	-14.6%	0.9	1.3	-1.8	-	2.8	2.0	-1.5	-	38.6%	-238.8%	-
600606.SH	绿地控股	4.79	612	-11.1%	10.4%	1.2	1.2	0.6	-	4.2	4.1	8.0	-	1.7%	-48.9%	-
002146.SZ	荣盛发展	3.74	163	-16.1%	-14.0%	2.1	1.7	-1.1	-	1.8	2.2	-3.3	-	-17.8%	-166.1%	-
港股																
6098.HK	碧桂园服务	33.85	1,140	0.7%	-27.5%	0.5	0.8	1.3	1.7	68.2	42.4	26.4	19.8	60.8%	61.0%	32.9%
6666.HK	恒大物业	2.30	249	0.0%	-12.9%	0.1	0.2	0.0	-	26.7	9.4	-	-	184.7%	-100.0%	-
1209.HK	华润万象生活	38.15	871	-1.5%	5.0%	0.2	0.4	0.8	1.0	238.6	106.5	50.5	37.6	124.1%	111.0%	34.2%
1516.HK	融创服务	4.34	134	-10.5%	-45.4%	0.1	0.2	0.4	0.6	49.5	22.2	10.6	7.9	122.6%	110.1%	34.6%
3319.HK	雅生活服务	12.54	178	14.4%	-5.7%	0.9	1.2	-	-	14.5	10.1	-	-	42.5%	-	-
9666.HK	金科服务	25.90	169	-8.5%	-23.7%	0.6	0.9	1.6	2.2	46.1	27.4	16.0	11.8	68.5%	71.2%	35.8%
0873.HK	世茂服务	4.20	104	0.0%	-22.5%	0.2	0.3	0.5	0.7	27.0	15.0	8.7	6.2	80.2%	71.8%	39.7%
2869.HK	绿城服务	7.90	256	0.3%	9.7%	0.1	0.2	0.3	0.3	53.7	36.1	30.4	23.9	48.8%	18.8%	27.4%
1995.HK	旭辉永升服务	10.58	185	-0.2%	-12.4%	0.1	0.2	0.4	0.5	82.8	47.5	28.9	21.3	74.4%	64.4%	35.7%
6049.HK	保利物业	52.60	291	-7.2%	-14.2%	0.9	1.2	1.5	1.9	59.3	43.2	34.4	27.2	37.3%	25.7%	26.6%

盈利预测结果为 Wind 一致预期

资料来源: Wind, 天风证券研究所

4.3. 本周重要公告概览

表 7: 本周重要公告

公司	公告日期	内容摘要
万科 A	2022-04-28	公司 2022Q1 实现营收 626.7 亿元, 同比+0.65%; 归母净利润 14.3 亿元, 同比+10.58%。
保利发展	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 335.4 亿元, 同比+33.83%; 归母净利润 25.3 亿元, 同比+1.18%。
绿地控股	2022-04-29	公司 2021 全年实现营收 5442.9 亿元, 同比+19.43%; 归母净利润 61.8 亿元, 同比-58.8%。
中国海外发展	2022-04-26	公司 2022Q1 实现营收 959.5 亿元, 同比-27.64%; 归母净利润 25.5 亿元, 同比-35.24%。
新城控股	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 186.8 亿元, 同比+5.91%; 归母净利润 5.1 亿元, 同比-5.94%。
招商蛇口	2022-04-27	公司 2022Q1 实现营收 188.0 亿元, 同比+48.36%; 归母净利润 4.44 亿元, 同比-33.72%。
阳光城	2022-04-24	公司成功发行 2022 年度第二期超短期融资券, 发行总额 10.00 亿元。
阳光城	2022-04-27	截至公告日, 公司境外公开市场债券未按期支付本息累计 1.09 亿美元, 公司境内公开
阳光城	2022-04-25	公司应于 2022 年 4 月 25 日支付“20 阳城 01”、“20 阳城 02”的利息。由于公司流动性出现阶段
阳光城	2022-04-25	性紧张, 未能按期足额偿付“20 阳城 01”及“20 阳城 02”本年度利息及“20 阳城 01”的回售本
阳光城	2022-04-25	金。
旭辉控股集团	2022-04-25	公司到期赎回 2022 年到期的 6.7%优先票据, 支付本息合计约 7.19 亿元。
金地集团	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 133.1 亿元, 同比+83.78%; 归母净利润 6.3 亿元, 同比+10.82%。
金地集团	2022-04-24	2021 年公司实现营业收入 992.32 亿元, 同比+18.16%, 实现归属股东净利 94.10 亿元, 同比-9.50%。
金地集团	2022-04-24	全年公司累计实现签约面积 1,377.0 万平方米, 同比+15.25%, 实现签约金额 2,867.1 亿元, 同比
金地集团	2022-04-24	+18.15%。
金地集团	2022-04-24	公司发布 2021 年度利润分配方案, 每股派发现金红利 0.63 元 (含税), 不以公积金转增股本, 不
金地集团	2022-04-24	送红股。
中南建设	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 77.5 亿元, 同比-46%; 归母净利润-6.1 亿元, 同比-188.73%。

	2022-04-28	鉴于公司 2021 年业绩预计下滑、短期面临债务本息集中兑付压力等原因，东方金诚决定将中南建设主体信用等级由 AA+ 下调至 AA，评级展望由稳定调整为负面，同时将“17 中南 01”、“20 中南建设 MTN001”、“20 中南建设 MTN002”和“21 中南 01”信用等级由 AA+ 下调至 AA。
	2022-04-26	公司 2021 全年实现营收 792.1 亿元，同比+0.78%；归母净利润-33.8 亿元，同比-147.78%。
泰禾集团	2022-04-24	公司下修 2021 年业绩预告，预计净利润由盈转亏。修正后，预计归属股东净利润为亏损 35-46 亿元，扣非后净利润为亏损 36-48 亿元。
	2022-04-24	公司获悉泰禾投资所持有的公司部分股份于近期被司法强制执行而导致被动减持公司股份 112,494,659 股，占公司总股本的 4.52%。
金科股份	2022-04-29	公司 2021 全年实现营收 1123.1 亿元，同比+28.05%；归母净利润 36 亿元，同比-48.78%。
	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 126.7 亿元，同比+2.21%；归母净利润-2.9 亿元，同比-164%。
	2022-04-25	公司决定不调整“20 金科 03”债券存续期后两年的票面利率，维持为 5%。若投资者选择回售，回售资金将在 5 月 30 日到账，回售价格 100 元/张，利率 5%。
远洋集团	2022-04-12	本公司公司秘书钟启昌先生已辞任本公司之公司秘书职务及将不再担任本公司授权代表；陈竞德先生获委任为本公司公司秘书及本公司授权代表，自 2022 年 4 月 13 日起生效。
蓝光发展	2022-04-27	因股票质押融资违约事宜，以集中竞价交易、大宗交易和司法拍卖方式被动减持公司股票，于 4 月 26 日减持 1.52 亿股，占公司总股本的 5%。
	2022-04-25	控股股东蓝光集团持有的 3.15 亿股股票面临变卖、拍卖，拟被司法处置的股票占其所持公司股份总额的 21.47%，占公司总股本的 10.39%。
荣盛发展	2022-04-29	公司 2021 全年实现营收 472.4 亿元，同比-33.94%；归母净利润-49.6 亿元，同比-166.06%。
	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 38.1 亿元，同比-67.94%；归母净利润-10 亿元，同比-211.4%。
首开股份	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 23.5 亿元，同比-78.5%；归母净利润-3.8 亿元，同比-156.84%。
中国铁建	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 2644.8 亿元，同比+13.05%；归母净利润 56.2 亿元，同比+12.31%。
滨江集团	2022-04-29	公司 2021 全年实现营收 379.8 亿元，同比+32.8%；归母净利润 30.3 亿元，同比+30.06%。
	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 61.8 亿元，同比-16.79%；归母净利润 2.3 亿元，同比-42.69%。
	2022-04-26	公司新获取杭州市 11 块住宅/商住用地共，建面 127.79 万平，总价 184.35 亿元。
时代中国控股	2022-04-25	2021 年公司实现营业收入 436.35 亿元，同比+13.1%；归母净利 32.60 亿元，同比-34.0%。
华发股份	2022-04-27	公司 2022Q1 实现营收 80.88 亿元，同比+26.97%；归母净利润 7.11 亿元，同比+28.35%。
大悦城	2022-04-27	公司 2022Q1 实现营收 81.81 亿元，同比+18.72%；归母净利润-1.01 亿元，同比-137.47%。
建发股份	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 1506 亿元，同比 40.78%；归母净利润 10.1 亿元，同比 29.73%。
金融街	2022-04-27	公司 2022Q1 实现营收 46.99 亿元，同比+210.48%；归母净利润 9.34 亿元，同比+67.71%。
中天金融	2022-04-28	公司 2021 年经修正后归属股东净亏损为 62.2 亿元-70.8 亿元，此前公告预计归属股东净亏损 25 亿元-40 亿元，上年同期为归属股东净利润 5.71 亿元。
华侨城 A	2022-04-26	公司 2022Q1 实现营收 74.73 亿元，同比-12.56%；归母净利润 1.76 亿元，同比-80.44%。
北辰实业	2022-04-28	公司 2022Q1 实现营收 23.3 亿元，同比-64.5%；归母净利润 0.3 亿元，同比-89.75%。
	2022-04-25	公司发行 10.52 亿元 5 年期中期票据“22 北辰实业 MTN001”，利率 3.6%。
信达地产	2022-04-28	公司 2022Q1 实现营收 40.4 亿元，同比+196.54%；归母净利润 0.3 亿元，同比-89.73%。
新湖中宝	2022-04-29	公司 2021 全年实现营收 168.9 亿元，同比+22.47%；归母净利润 22.4 亿元，同比-29.31%。
	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 21.09 亿元，同比-1.31%；归母净利润 4.92 亿元，同比-3.43%。
城建发展	2022-04-29	公司 2022Q1 实现营收 31.1 亿元，同比+21.49%；归母净利润-10.1 亿元，同比-1034.7%。

中华企业	2022-04-28	公司 2022Q1 实现营收 6.9 亿元，同比-14.54%；归母净利润-1.1 亿元，同比-259.61%。
荣安地产	2022-04-29	公司 2021 全年实现营收 181.8 亿元，同比+62.66%；归母净利润 10.9 亿元，同比-37.66%。

资料来源：Wind，天风证券研究所

4.4. 风险提示

- 1) 行业信用风险蔓延，影响整个地产行业的再融资、销售和竣工预期；
- 2) 行业销售下行超预期，带动行业开发投资、新开工、拿地、施工等指标快速下行；
- 3) 因城施策力度不及预期。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户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、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	A 栋 23 层 2301 房	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	邮编：570102	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	电话：(0898)-65365390	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com