

## “五一”销售大幅下滑，关注疫情影响

——房地产行业周观点(05.02-05.08)

强于大市(维持)

2022年05月09日

### 行业核心观点:

在“稳增长”的宏观背景下，当前房地产行业基本面持续驻底，边际改善政策持续，预计后续仍有较多利好政策值得期待，继续看好房地产板块的市场表现。建议关注(1)基本面表现较好的物业管理公司；(2)具有央企/国企背景的财务稳健型优质房企；(3)拥有优质持有型物业或转型类企业，或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

### 投资要点:

**上周行情回顾:** 上周申万一级行业房地产指数下跌5.44%，沪深300指数下跌2.675%，房地产为市场跌幅最大行业。2022年以来房地产行业下跌7.05%，沪深300指数下跌20.88%，相对收益显著。

**重点政策要闻:** (1)五一假期结束，央行、银保监会、证监会、深交所纷纷出台落实金融支持稳经济工作措施，其中提及多项房地产金融措施。央行提出，执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。银保监会表示，要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，支持首套和改善性住房需求，灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。证监会指出，积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽基础设施REITs试点范围，适时出台更多支持实体企业发展的政策措施。深交所提及支持房地产企业合理融资需求；(2)资阳、洛阳、徐州、镇江、长春等地调整住房公积金政策或降低首付比例等；(3)金华放松限售；(4)广西、西安调整部分公积金提取政策。

**行业基本面情况:** 在2022年至今不断发布的纾困政策下，今年“五一”房企营销积极性明显复苏，营销活动数量、规模以及折扣力度较之前都有提升，不少房企借机刺激购房。但据中指数据显示，重点监测城市中多数城市市场低温态势延续，成交规模同比降幅较大。统计的15城新建商品房成交面积较去年五一假期下降47.9%。上周广州、无锡、济南完成2022年第一批集中供地，广州土拍热度回暖，济南流拍率较高，相对冷清。

**重点公司动态:** 多数房地产开发类企业公布前4月销售数据，整体经营数据同比大幅回落约50%；贝壳控股拟将其A类普通股以介绍形式于香港联合交易所有限公司主板双重主要上市；阳光城到期未支付债务本金约301.91亿，将制定短中长期化解方案。

**风险因素:** 政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

### 行业相对沪深300指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

### 相关研究

REITs 扩募新规推出助力其持续发展  
政治局会议明确“稳增长”，预售资金监管或迎实质放松  
政治局会议定调因城施策政策改善趋势

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

## 正文目录

<b>1 市场回顾</b> .....	<b>3</b>
1.1 上周房地产板块下跌 5.44%，表现弱于大盘.....	3
1.2 上周板块整体表现一般，个股表现分化.....	3
<b>2 行业重点新闻信息</b> .....	<b>4</b>
<b>3 销售与土地市场情况</b> .....	<b>6</b>
3.1 “五一”销售情况.....	6
3.2 集中供地情况.....	7
3.2.1 集中供地信息.....	7
3.2.2 集中供地完成情况.....	9
<b>4 行业融资情况跟踪</b> .....	<b>11</b>
<b>5 重点公司公告跟踪</b> .....	<b>12</b>
<b>6 投资建议与风险提示</b> .....	<b>12</b>

图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	3
图表 2: 近期房地产板块相对收益显著.....	3
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%).....	4
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	4
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	4
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	4
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	4
图表 8: 行业重点新闻一览.....	5
图表 9: 行业重点政策一览.....	5
图表 10: 五一假期部分重点城市新建商品房成交情况 (平方米).....	7
图表 11: 2022 年已完成集中出让城市.....	8
图表 12: 2022 年已公告集中出让城市.....	8
图表 13: 广州 2022 年首批集中供地情况.....	9
图表 14: 广州 2022 年首批集中供地成交情况.....	9
图表 15: 广州 2022 年首批集中供地流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化.....	9
图表 16: 广州 2022 年首批集中供地中央国企拿地金额占比.....	9
图表 17: 济南 2022 年首批集中供地情况.....	9
图表 18: 济南 2022 年首批集中供地成交情况.....	9
图表 19: 济南 2022 年首批集中供地流拍率 (包含撤牌) 变化.....	10
图表 20: 济南 2022 年首批集中供地溢价率变化.....	10
图表 21: 无锡 2022 年首批集中供地情况.....	10
图表 22: 无锡 2022 年首批集中供地成交情况.....	10
图表 23: 无锡 2022 年首批集中供地流拍率 (包含撤牌) 变化.....	11
图表 24: 无锡 2022 年首批集中供地溢价率变化.....	11
图表 25: 境内债券发行金额 (亿元).....	11
图表 26: 境外债发行情况.....	11
图表 27: 重点个股融资信息跟踪.....	11

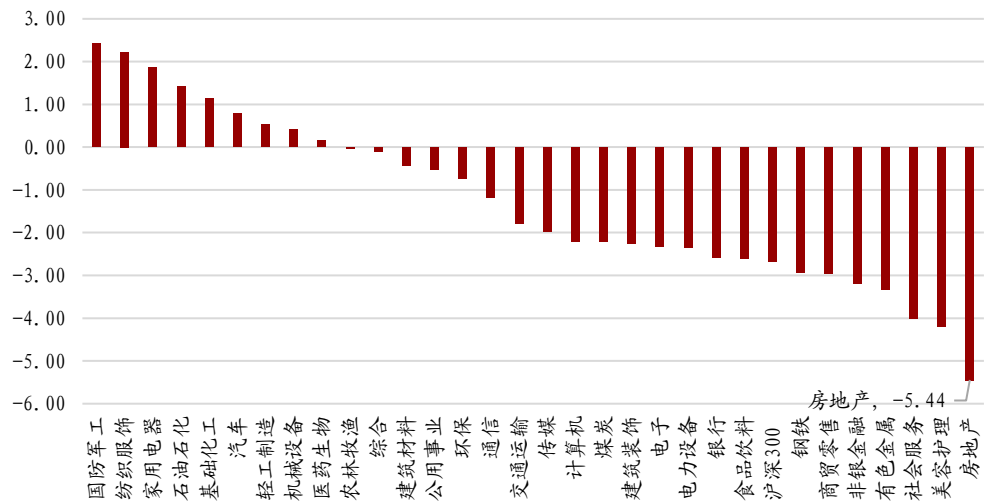
.....12

## 1 市场回顾

### 1.1 上周房地产板块下跌 5.44%，表现弱于大盘

五一假期结束，上周仅两个交易日，申万一级行业房地产指数下跌5.44%，沪深300指数下跌2.675%，房地产为市场跌幅最大行业。

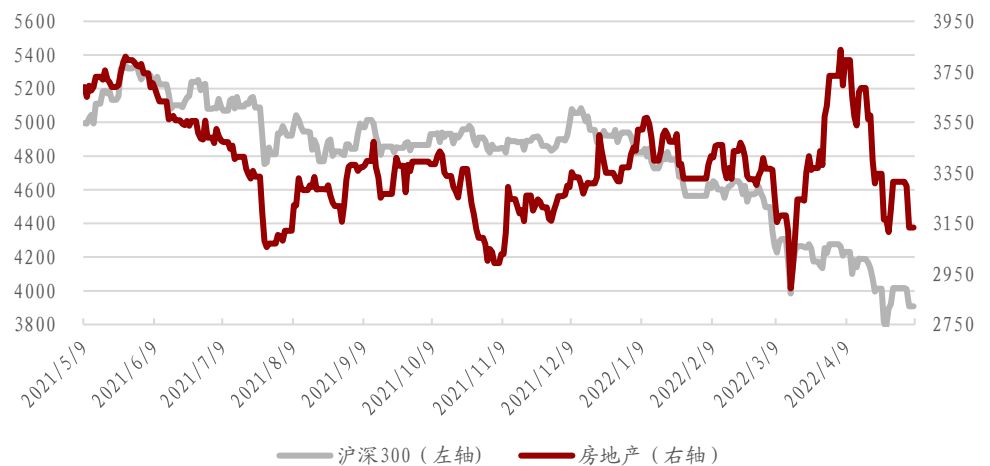
图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

2022年以来房地产行业下跌7.05%，明显跑赢沪深300指数（下跌20.88%），相对收益显著。

图表2：近期房地产板块相对收益显著



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

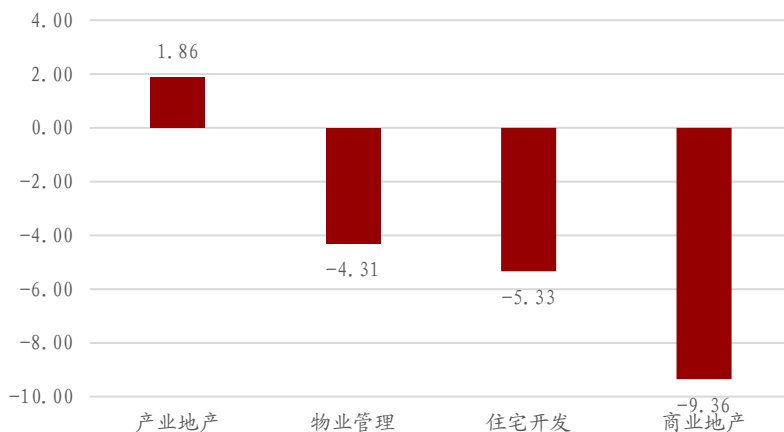
### 1.2 上周板块整体表现一般，个股表现分化

上周地产各细分板块表现分化，其中产业地产板块上涨1.86%，商业地产板块下跌9.36%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：中润资源、华夏幸福、荣安地产，跌幅排名前3位的房地产个股为：南国置业、天地源、招商蛇口。港股市场地产

置业，跌幅排名前3

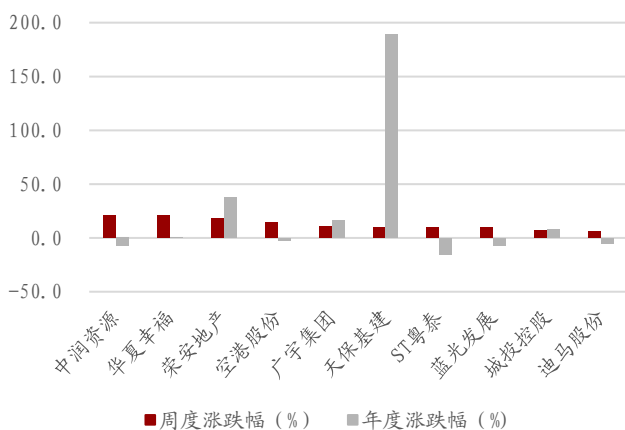
位的房地产个股为：金科服务、融创服务、碧桂园服务。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)



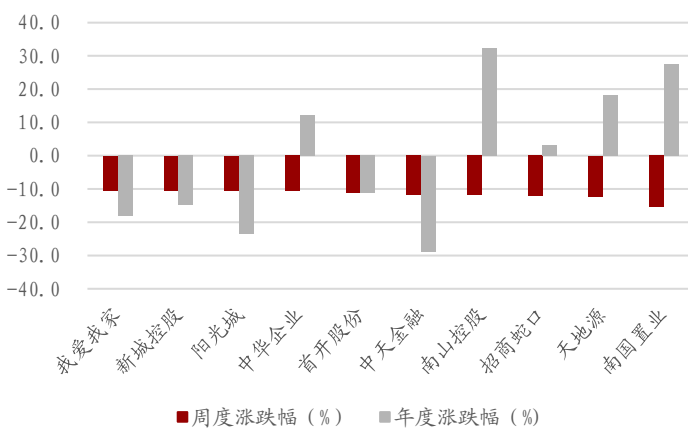
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



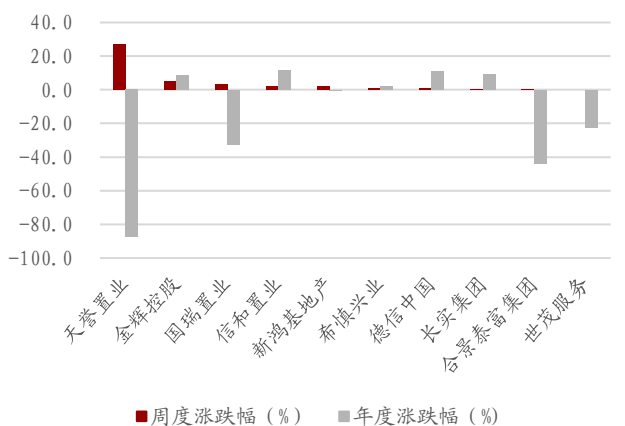
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



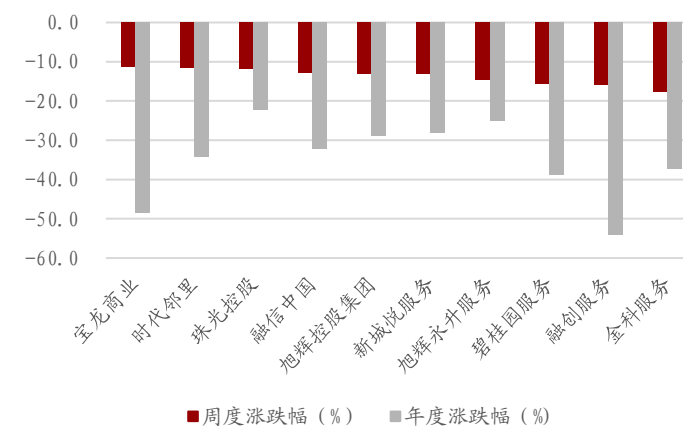
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表8: 行业重点新闻一览

分类	主要内容
行业信息	据市场消息, 快手电商 4 月在内部信正式宣布成立了房产业务中心, 探索跑通直播电商房地产业务模式。据悉, 房地产业务中心今年制定了跑通业务模式、突破百亿成交总额的目标。(观点网)
	5 月 5 日, 济南市房地产业协会发布 2022 年一季度房地产市场运行情况。整体来看, 2022 年一季度市场处于由过热平稳回落的过程, 2022 年一季度全市新建商品房销售面积 332.48 万平方米, 金额 392.85 亿元。其中, 住宅销售约 1.72 万套, 面积 224.27 万平方米, 金额 297.76 亿元, 好于 2019 年疫情前同期水平。(同花顺)
	5 月 7 日, 人民银行广州分行召开新闻发布会: 2022 年 1 季度, 广东房地产贷款出现边际改善, 房地产开发贷款增加 579 亿元, 摆脱了上年 3 季度以来的平缓状态, 重新进入了增长通道; 3 月个人住房贷款增加 144 亿元, 环比多增 159 亿元。(观点网)
个股信息	5 月 5 日, 贝壳控股宣布, 拟将其 A 类普通股以介绍形式于香港联合交易所有限公司主板双重主要上市, 每股面值 0.00002 美元。(同花顺)

资料来源: 公开资料整理, 万联证券研究所

图表9: 行业重点政策一览

时间	城市	部门或文件	主要内容
2022/5/4	央行、银保监会、证监会、深交所	专题会议	5 月 4 日, 央行、银保监会、证监会、深交所纷纷出台落实金融支持稳经济工作措施, 其中提及多项房地产金融措施。央行提出, 执行好房地产金融审慎管理制度, 及时优化房地产信贷政策, 保持房地产融资平稳有序, 支持刚性和改善性住房需求。银保监会表示, 要督促银行保险机构坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位, 因城施策落实好差别化住房信贷政策, 支持首套和改善性住房需求, 灵活调整受疫情影响人群个人住房贷款还款计划。证监会指出, 积极支持房地产企业债券融资, 研究拓宽基础设施 REITs 试点范围, 适时出台更多支持实体经济发展的政策措施。深交所提及支持房地产企业合理融资需求。
2022/5/5	资阳	《资阳市多管齐下推动房地产业稳增长促发展》	措施共 6 条, 包括调整住房公积金政策, 将双职工、单职工缴存最高贷款限额分别由 50 万元提高到 60 万元、35 万元提高到 40 万元, 首套、二套商品住房最低首付款比例分别由 30% 降低到 20%、40% 降低到 30%; 引导住房贷款利率下行, 引导银行机构按照利率市场化要求, 有序降低个人住房贷款利率, 从 4 月 14 日起, 首套房商业贷款利率由 3 月末的 5.75% 调整为 4.9%, 二套房由 6.07% 调整为 5.4%, 分别下调了 0.85 和 0.67 个百分点。
2022/5/5	嘉兴	《关于调整住房公积金有关使用政策的通知》	在嘉兴市内正常缴存职工首次使用住房公积金贷款购买家庭首套自住住房的, 单人最高贷款额度由 30 万元上浮至 40 万元, 双人及以上最高贷款额度由 60 万元上浮至 80 万元。
2022/5/5	洛阳	《洛阳市促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》	出台 18 条房地产举措, 包含首付款比例降至 20%、分期缴纳土地出让金、对区域优势明显的二手房贷款房龄调整为 30 年以内等。
2022/5/5	徐州	房地产行业复工复产及纾困解难工作会	推出 18 条政策, 内容包括科学实施土地供应、加大信贷融资支持、调整公积金使用政策、竞拍保证金降至 50%、鼓励降首付比例、新购商品住宅 144 平方米以上的不限制转让等。

2022/5/6	广西	《关于加大力度支持租房和既有住宅加装电梯提取住房公积金的通知（征求意见稿）》	租房提取住房公积金，年内不再局限于一次，有望实现多次申请。将扩大住房公积金提取范围，且缴存人个人账户资金不足时，可申请使用配偶、子女的住房公积金。
2022/5/6	西安	《关于调整部分提取政策的通知》	公积金缴存职工每年可以申请一种住房消费类提取，职工贷款未还清前每年也可申请提取公积金。
2022/5/6	镇江	《关于进一步促进我市房地产业良性循环和健康发展的通知》	未来将降低公积金贷款首付比例，对已结清首次公积金贷款的缴存职工家庭，第二次申请公积金贷款的首付比例调整为40%。
2022/5/6	马鞍山	住房公积金管理中心	夫妻双方均缴存住房公积金的，最高贷款额度由50万元提高至60万元；单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由35万元提高至45万元。
2022/5/6	乐山	《乐山市中心城区支持住房消费、促进房地产市场平稳健康发展的政策措施》	购买首套新建商品住房的，享受购房补贴8000元/套，购买第二套新建商品住房的，享受购房补贴12000元/套。此外，实行住房公积金“认贷不认房”认定标准，实施好差异化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求。
2022/5/6	中共中央、国务院	《关于推进以县城为重要载体的城镇化建设的意见》	《意见》表示，县城是城镇体系的重要组成部分，是城乡融合发展的关键支撑，对促进新型城镇化建设、构建新型工农城乡关系具有重要意义。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，引导支持各类市场主体参与县城建设；完善人口、资金、土地等体制机制和政策措施，确保新落户人口享同等服务。
2022/5/6	长沙	住房和城乡建设局	长沙市限购区域内家庭购买第2套商品住房的间隔时间，将统一按满4年计算。
2022/5/7	长春	《长春市人民政府办公厅关于有效应对疫情影响促进房地产市场平稳发展和良性循环若干措施的通知》	职工首次申请公积金个人住房贷款的，最低首付款比例不低于20%；第二次申请公积金个人住房贷款的，首付款比例不低于30%。此外还包含调整抵押权登记限制条件；调整商品房预售资金监管政策等。
2022/5/7	成都	《成都市推行新建商品房“交房即交证”改革试点工作实施方案》	成都市市域内，方案实施之日起取得《商品房预售许可证》的新建商品房项目，即可申请“交房即交证”服务。
2022/5/7	金华	房地产服务中心	浙江金华放松限售，由之前的取得《不动产权证》满3年后方可上市交易调整为“自合同备案之日起满三年后方可上市交易”。

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

### 3 销售与土地市场情况

在2022年至今不断发布的纾困政策下，今年“五一”房企营销积极性明显复苏，营

销活动数量、规模以及折扣力度较之前都有提升，不少房企借机刺激购房。整个五一期间，TOP30房企中超6成都推出了区域和集团层面的营销活动。方式上仍然是集团造节，各区域结合实际情况制定优惠内容，如折扣、特价房和全民营销返佣金等为主。

但根据wind数据，我们单独统计已公布2022年五一假期期间成交数据的15个重点城市新建商品房成交情况数据显示，多数城市市场低温态势延续，成交规模同比降幅较大，成交面积较去年五一假期下降47.9%。多数代表城市新房成交规模同比下降，其中杭州、苏州、无锡等同比下降均超五成。北京受益于集中备案，整体有所回暖，但受疫情影响，预计市场成交修复情况会出现反复。

图表10: 五一假期部分重点城市新建商品房成交情况（平方米）

五一假期成交数据	2021	2022	同比增速
北京	23,312	51,070	119.1%
上海	150,432	9,223	-93.9%
深圳	32,938	23,315	-29.2%
杭州	44,330	11,632	-73.8%
南京	122,964	40,818	-66.8%
武汉	195,969	152,993	-21.9%
成都	60,007	66,613	11.0%
青岛	64,072	95,652	49.3%
苏州	64,744	21,339	-67.0%
无锡	261,800	66,000	-74.8%
惠州	9,630	6,603	-31.4%
扬州	13,202	2,438	-81.5%
韶关	11,445	7,859	-31.3%
南宁	66,977	33,690	-49.7%
江阴	17,545	4,283	-75.6%
合计	1,139,367	593,528	-47.9%

资料来源: wind, 万联证券研究所

## 3.2 集中供地情况

### 3.2.1 集中供地信息

上周，22个集中挂牌城市中，广州、济南、无锡三市完成今年首批地块出让活动。

此外，5月5日，厦门第二批地块挂牌，共推出10宗涉宅地，总出让面积24.4万m<sup>2</sup>，总建筑面积84.7万m<sup>2</sup>，总起价203.1亿，预计5月26日拍卖出让。出让方式维持不变，沿用“限房价、限地价、定配建、定品质+摇号”、“限房价、限地价、定品质+摇号”两种出让方式。

截至目前已有19个城市公布第一批集中供地计划，长春、郑州和沈阳今年首批地块

、合肥、福州、青

岛、厦门、武汉、成都、重庆、长沙、宁波、南京、杭州、天津、深圳、广州、济

南、无锡。

图表11: 2022年已完成集中出让城市

批次	城市	涉宅供地宗数	供应规划建面(万方)	成交建面(万方)	出让金(亿元)	成交溢价率(%)	流拍/撤牌率(%)
2022R1	北京	18	169.5	160.90	480.23	4.46%	5.56%
2022R1	成都	50	440.4	356.90	393.10	4.62%	12.00%
2022R1	重庆	13	147.1	147.10	99.50	5.40%	0.00%
2022R1	福州	17	110.635	56.09	66.27	5.17%	29.00%
2022R1	合肥	32	336	221.40	189.60	11.20%	25.00%
2022R1	青岛	16	95.48	82.93	29.50	2.00%	6.25%
2022R1	厦门	10	72.46	59.56	153.65	6.78%	10.00%
2022R1	武汉	7	93.1	71.70	84.00	1.30%	14.29%
2022R1	长沙	22	323.2	323.2	173.9	2.59%	0%
2022R1	宁波	33	255.5	255.5	265.2	5.9%	0%
2022R1	南京	19	145.2	98.8	191.5	4.5%	32%
2022R1	杭州	60	581.0	564.6	826.7	6.40%	2%
2022R1	天津	30	336.3	71.8	43.5	2.50%	80%
2022R1	深圳	8	107.0	107.0	193.0	15%	0%
2022R1	广州	18	277.0	262.0	341.0	1.20%	6%
2022R1	济南	35	257.0	151.0	90.0	0.91%	40%
2022R1	无锡	8	100.0	100.0	104.0	0.07%	0%

资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表12: 2022年已公告集中出让城市

批次	城市	挂牌日期	涉宅土地宗数	供应规划建面(万方)	起始总价(亿元)	补充
2022R1	上海	3月31日(延期)	40	445.98	850.7	一次书面报价规则修改
2022R1	苏州	5月9日	15	164.712	227	下调了竞买保证金的比例、全部取消市场指导价、延长出让尾款缴付时间
2022R2	北京	5月24日	17	175	559.7	依然要求“限地价、最高15%溢价率”“审查自有资金”“须具有房地产开发资质”“禁马甲”等条件。在地价触顶后的续竞规则方面, 仍然包括“摇号”“竞现房销售面积”和“投报高标准方案”等。
2022R2	福州	5月27日	14	82.1	125.6	维持“限地价、控房价、竞首期付款比例、摇号”方式
2022R2	厦门	5月26日	10	84.7	203.1	沿用“限房价、限地价、定配建、定品质+摇号”、“限房价、限地价、定品质+摇号”两种出让方式。

资料来源: 好地网, 万联证券研究所

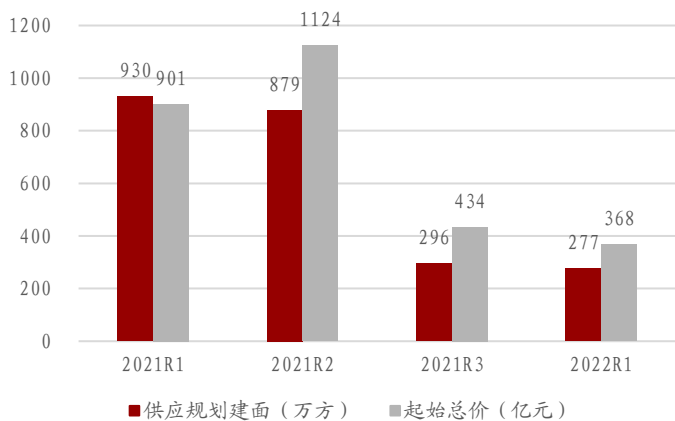


### 3.2.2集中供地完成情况

上周广州完成2022年第一批集中供地，首批供地18宗（含1宗自持保障性租赁住房），最终，17宗成交（15宗地底价成交，仅1宗地触顶竞自持成交，1宗地溢价成交），1宗流拍，流拍率从去年第三批的24%将至6%。总成交建筑面积261.6万方，总金额341.4亿元，平均溢价率1.2%。

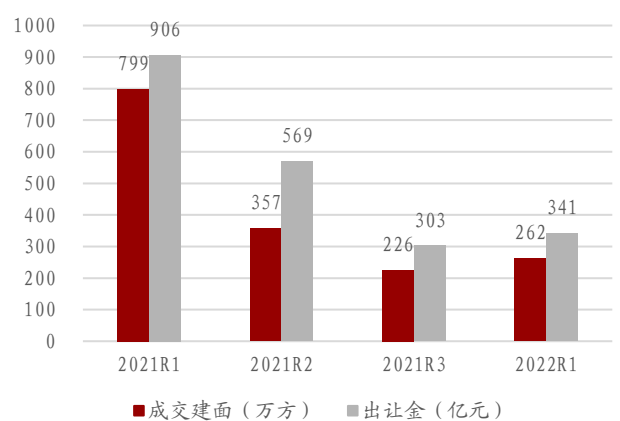
从拿地房企看，本批次成功出让的17宗由12家房企分食，除兰园、大华2家民企外，其余10家均为央国企，拿地金额322.6亿元，占总金额94.2%，相比去年第三批次的98%，拿地份额轻微下降3.8%。

图表13: 广州2022年首批集中供地情况



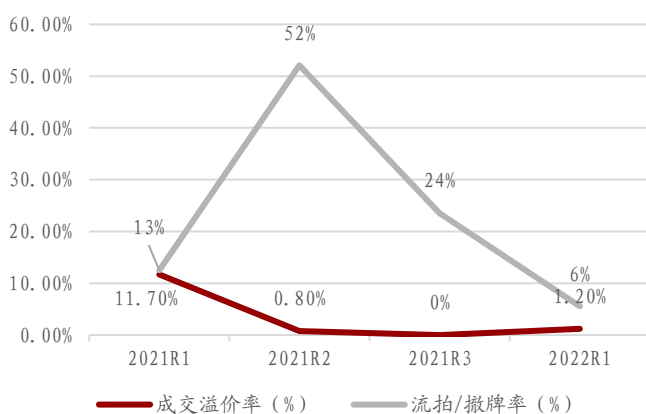
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表14: 广州2022年首批集中供地成交情况



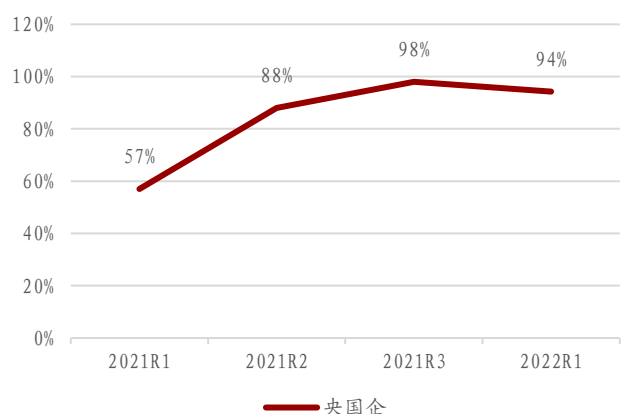
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表15: 广州2022年首批集中供地流拍率(包含撤牌)及溢价率变化



资料来源: 好地网, 万联证券研究所

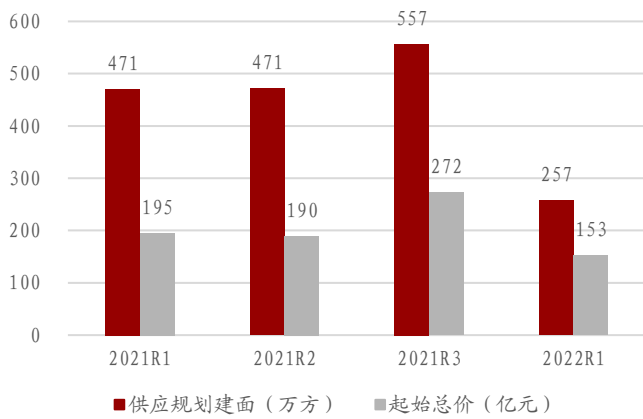
图表16: 广州2022年首批集中供地中央国企拿地金额占比



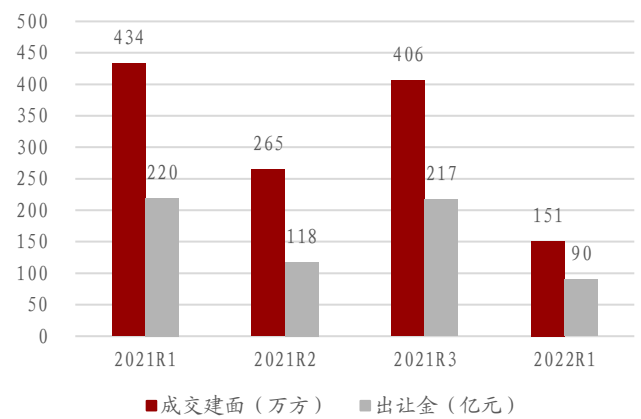
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

济南首批地块集中出让，首批出让的35宗地块总建筑面积257.1万方，总起价152.9亿元。与去年三批次相同，采取“**限地价，竞建筑品质和建设进度**”的方式出让。但此次地块竞买保证金降低到了不少于20%，此前为不低于30%。此外，缴纳土地出让金时间也有调整。最终成交21宗，总计成交价为90.1亿元，其中有18宗地块以底价成交，拿地企业多以地方城投为主导，14宗地块因无人报价流拍，土拍相对冷清。

图表17

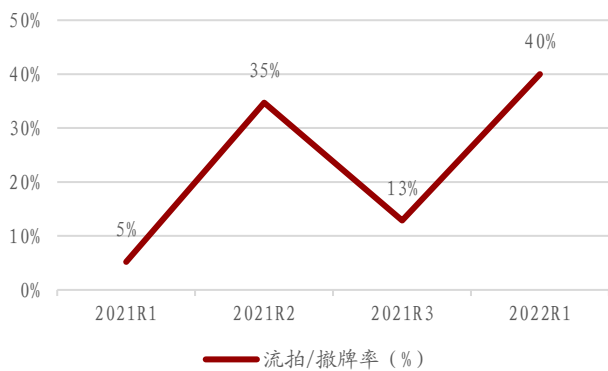


资料来源：好地网，万联证券研究所



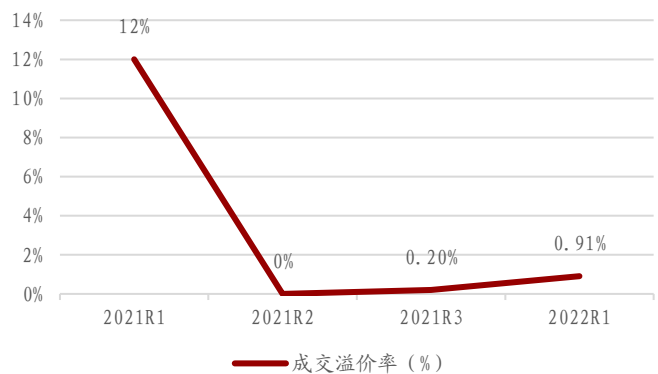
资料来源：好地网，万联证券研究所

图表19: 济南2022年首批集中供地流拍率(包含撤牌)变化



资料来源：好地网，万联证券研究所

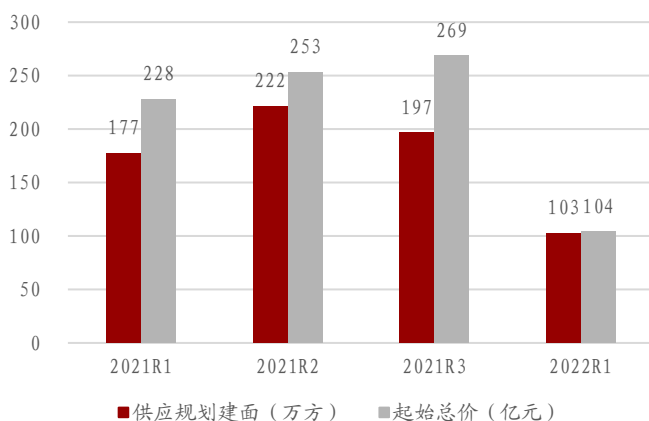
图表20: 济南2022年首批集中供地溢价率变化



资料来源：好地网，万联证券研究所

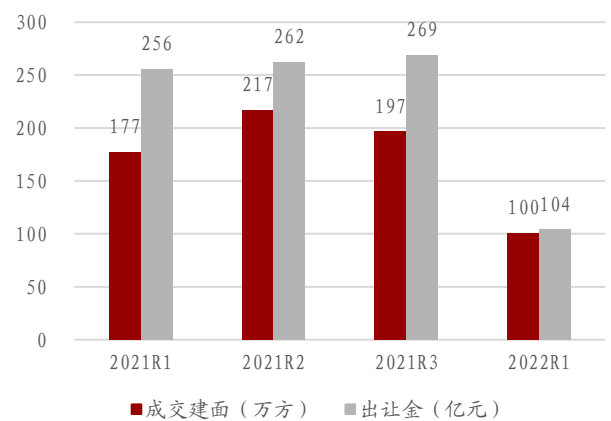
无锡首批集中供地8宗地块全部顺利成交，其中7宗底价、1宗低溢价成交，总成交建面100.28万方，总出让金104亿。此次拿地房企中，外来企业的占比出现上升，如蓝城、仁恒、贵州大兴等都积极进行布局。

图表21: 无锡2022年首批集中供地情况



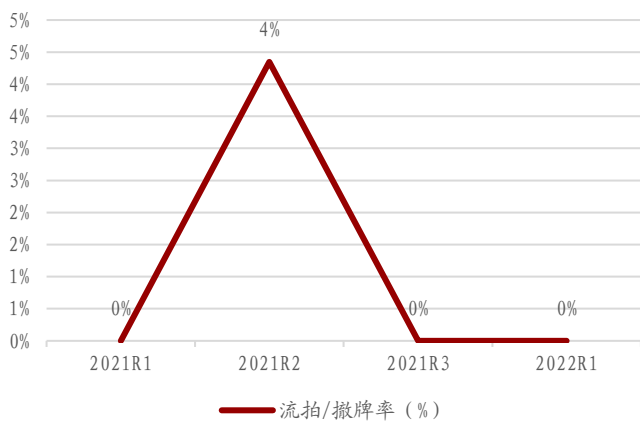
资料来源：好地网，万联证券研究所

图表22: 无锡2022年首批集中供地成交情况



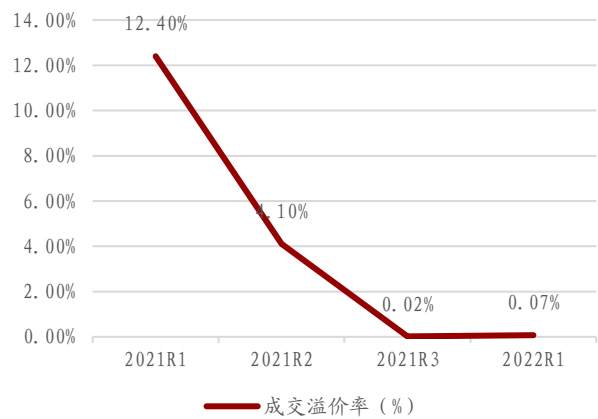
资料来源：好地网，万联证券研究所

图表23: 无锡2022年首批集中供地流拍率(包含撤牌)变化



资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表24: 无锡2022年首批集中供地溢价率变化

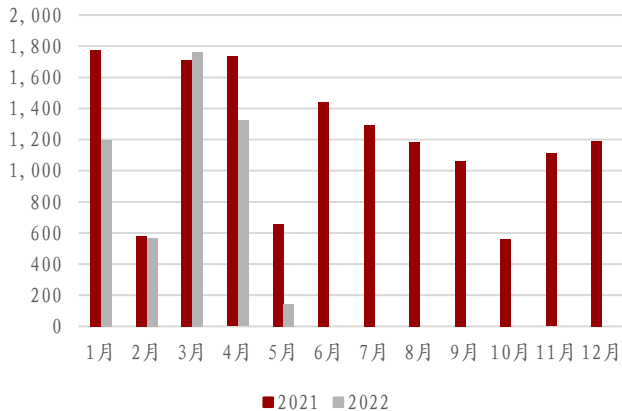


资料来源: 好地网, 万联证券研究所

## 4 行业融资情况跟踪

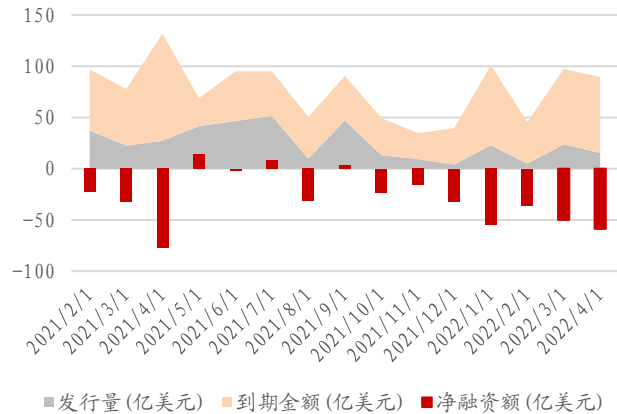
2022年5月1-8日, 境内融资金额为144.6亿元, 去年5月同期为137.2亿元, 融资规模略增。4月境外净融资额为-58.66亿美元, 年初至今为-199.64亿美元, 去年1-4月为-61.84亿美元。

图表25: 境内债券发行金额(亿元)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所, 注: 2022年4月数据为截至4月24日数据;

图表26: 境外债发行情况



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表27: 重点个股融资信息跟踪

状态	公司	融资类型	规模	利率	期限	资金用途
拟发行	金融街	公司债券	10 亿元	2.8%-3.8%、 3.2%-4.2%	5 年、5 年	
	金科股份	公司债券	20 亿元			用以归还 2 笔本金合计 19.46 亿债券
已发行	首创城发	中期票据	10 亿元	3.77%	3+2 年	
	绿城房地产	中期票据	15 亿元	3.55%	3 年	

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

## 5 重点公司公告跟踪

图表28: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
股权转让	阳光城	拟以 57 亿元出售浙江永康 6 地块，买方为滨江集团。
业绩	旭辉控股	4 月，公司实现销售额 101 亿元，较上年同期的 264.6 亿元下降 61.83%；销售面积 85.67 万平方米，同比下降 42.96%；2022 年前 4 月，公司实现销售额 388.4 亿元，较上年同期下降 53.29%；销售面积为 269.37 万平方米，同比下降 45.06%。
	中梁控股	4 月，公司实现合约销售金额约 41 亿元，合约销售面积约 43 万平方米；1-4 月累计实现合约销售金额约 257 亿元，同比减少 58.62%。
	融创中国	4 月，公司实现合同销售金额约 135.7 亿元，合同销售面积约 105.2 万平方米。1-4 月累计实现合同销售金额约 859.3 亿元，同比减少约 49.75%；累计合同销售面积约 638.4 万平方米，同比减少 44.5%；
	美的置业	1-4 月合同销售金额约人民币 246.0 亿元，同比减少约 53.64%，已售建筑面积约 208.2 万平方米，同比减少约 53.72%。
	中国金茂	4 月份金茂取得签约销售金额为 102.4 亿元，同比下降 57.5%，签约销售建筑面积约 60.5 万平方米，同比下降 64%。1-4 月累计取得签约销售金额共计 419 亿元，同比下降 51.74%；累计签约销售建筑面积约 220.6 万平方米，同比下降 59.26%。
	保利置业	4 月，集团实现合同销售金额约 18 亿元，同比下滑 67%，环比下滑 18.18%；合同销售面积约 11.8 万平方米，同比下滑 565，环比下滑 4.8%。1-4 月累计实现合同销售金额约 78 亿元，同比减少 51%。
	合景泰富	4 月，公司实现预销售额 43.52 亿元，同比减少 66.3%；对应的预售建筑面积约 20.5 万平方米，同比减少 69.3%。1-4 月累计实现预销售额约 174.26 亿元，对应的预售建筑面积约 94.8 万平方米。
	碧桂园	4 月公司实现权益销售额 226.4 亿元，同比下降 57.14%；权益销售面积 274 万平方米，同比下降 53.87%。1-4 月累计实现权益销售额 1218.7 亿元，同比下降 36.65%；权益销售面积 1571 万平方米，同比下降 27.6%。
	雅居乐	4 月预售金额合计为 39.4 亿元，同比下降约 65.16%；对应建筑面积为 32.4 万平方米，同比下降 55%。1-4 月累计预售金额合计为 250.5 亿元，同比下降约 50.73%；对应建筑面积为 192.3 万平方米，同比下降约 39.91%；
	绿城中国	4 月公司自投项目实现销售额 98 亿元，同比下降 58.82%；代建业务实现销售额 49 亿元，同比下降 18.33%。1-4 月累计实现销售面积约 315 万平方米，同比下降 22.79%；总合同销售金额约 637 亿元，同比下降 34.87%。
	世茂股份	2022 年 1-4 月，公司销售签约面积约 19 万平方米，同比下降 49%；销售签约金额约 28 亿元，同比下降 63%。
	中南建设	4 月实现合同销售金额 48.7 亿元，销售面积 39.5 万平方米。1-4 月累计合同销售金额 211.9 亿元，同比减少 69.1%；销售面积 169.1 万平方米，同比减少 65.8%。
	万科	4 月实现合同销售面积 160.9 万平方米，合同销售金额 308.4 亿元，同比减少 38%。1-4 月累计实现合同销售面积 793.6 万平方米，合同销售金额 1373.4 亿元，同比减少 40%。
债务到期	阳光城	截至公告日，公司到期未支付债务本金 301.91 亿，将制定短中长期化解方案。
质押	荣盛发展	控股股东荣盛控股质押 1.72% 股份予中融信托，市值约 2.8 亿元。

资料来源：同花顺 iFinD，万联证券研究所

## 6 投资建议与风险提示

在“稳增长”的宏观背景下，当前房地产行业基本面持续驻底，边际改善政策持续，预计后续仍有较多利好政策值得期待，继续看好房地产板块的市场表现。建议关注（1）基本面表现较好的物业管理公司；（2）具有央企/国企背景的财务稳健型优质

发类+”的良性资金

循环的房企。

**风险因素：**政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

## 行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；  
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；  
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

## 公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；  
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；  
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；  
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。  
基准指数：沪深300指数

## 风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 免责声明

本报告仅供万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

## 万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道1528号陆家嘴基金大厦  
北京西城区平安里西大街28号中海国际中心  
深圳福田区深南大道2007号金地中心  
广州天河区珠江东路11号高德置地广场