



32城销售同比-48%，4月社融增量跌破万亿

投资要点

- **苏州首拍仍未有明显起色，本土城投仍是拿地主力。**本轮土拍 15 宗涉宅地全部成功出让，供应规模仅占全年计划 15%，其中 4 宗溢价成交、并且 2 宗地块触及中止限价、进入一次性报价环节，其余 11 宗均底价成交，整体溢价率为 3%；房企竞拍方面，15 宗地均被央/国企拿下，除中粮、招商、中国铁建 3 家规模房企外，其余大部分竞得房企均为本土城投，其中苏高新表现尤为突出，在高新区以超 33 亿元的总价获取三宗土地。
- **5月32城累计销售面积同比-48%，环比-7%。**对全国 32 个城市商品房成交情况进行统计，5 月累计成交面积（截至 13 日）同比-47.8%，环比-7.1%。其中一线城市同比-48.1%，环比-25.1%；二线城市同比-43.3%，环比-6.2%；三四线城市同比-56.5%，环比-0.1%。一线城市仅北京略有回暖，环比+1.6%，上海、深圳分别环比-70.4%与-58.7%；在统计的二线城市中，仅武汉、青岛表现较好，分别环比+12%与+42.4%；三四线城市表现各异，镇江、莆田表现尤为亮眼，分别实现环比+101.8%与+216%。
- **苏州限售和限购政策放松力度大，长沙新政全面打通新房、二手房、租赁住房市场。**二线城市政策松绑延续，近期苏州全面放宽限购限售条件，外地户籍 6 个月社保可购房；长沙新政全面打通新房、二手房、租赁住房市场，供作租赁住房的住房不纳入家庭住房套数计算。有消息称杭州、成都和合肥等多地楼市或将进一步松绑。1) 杭州：放松限购和二手房转让政策，对于去年三胎家庭新增一套购房资格、针对非本地户籍落户取消 4 年社保要求，可以直接购买存量房，个人将购买 2 年以上（含 2 年）普通住房对外销售的免征营业税；2) 成都：降低非本地户籍的社保要求，多孩家庭可购买多套，放松三圈层限购；3) 合肥：多孩家庭首付比例低至 3 成。
- **4月社会融资规模增量跌破万亿，新增人民币贷款同比断崖式下跌。**4 月末社会融资规模存量为 326 万亿，同比+10.2%，其中对实体经济发放的人民币贷款余额 200 万亿元，同比+10.7%。从增量来看，2022 年 4 月社会融资规模增量为 9102 亿元，比上年同期少增 9468 亿元，其中 4 月份对实体经济发放的人民币贷款增加 3616 亿元，同比少增 9224 亿元。4 月份住户贷款减少 2170 亿元，同比少增 7453 亿元，住房贷款减少 605 亿元，同比少增 4022 亿元，房地产市场仍然冰冷。4 月份人民币存款增加 909 亿元，同比多增 8161 亿元，其中住户存款减少 7032 亿元，下跌量远远大于贷款下跌量，说明居民并非提出存款用于偿付贷款，在宏观经济下行压力及疫情冲击下，居民收入来源或受影响。
- **投资建议：**我们认为当前应当关注 4 条投资主线：1) **开发企业：**保利发展、滨江集团、华发股份、天健集团、南山控股、新城控股、华侨城 A、华润置地、龙湖集团、万科 A、旭辉控股、建发国际控股等；2) **物管企业：**碧桂园服务、华润万象生活、金科服务、旭辉永升服务等；3) **赛道转型企业发展、鲁商发展等；**4) **房产经纪企业：**贝壳等。
- **风险提示：**项目交付风险、项目销售回款风险、行业政策调控风险。

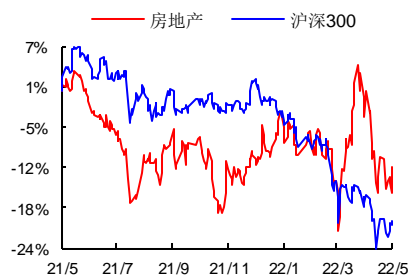
西南证券研究发展中心

分析师：王颖婷
 执业证号：S1250515090004
 电话：023-67610701
 邮箱：wyting@swsc.com.cn

联系人：池天惠
 电话：13003109597
 邮箱：cth@swsc.com.cn

联系人：刘洋
 电话：18019200867
 邮箱：ly21@swsc.com.cn

行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

股票家数	126
行业总市值(亿元)	18,131.31
流通市值(亿元)	17,488.27
行业市盈率 TTM	12.0
沪深 300 市盈率 TTM	11.9

相关研究

1. 房地产行业周报（5.5-5.8）：五一销售同比下降 80%，中央推动县城建设（2022-05-09）
2. 房地产行业周报（4.18-4.24）：南京首轮土拍遇冷，32 城销售面积下滑 48%（2022-04-24）
3. 房地产行业周报（4.11-4.17）：央行降准落地，4 月销售继续下滑（2022-04-17）

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	5
3 行业及公司动态	7
3.1 行业政策动态跟踪	7
3.2 公司动态跟踪	8
4 投资建议	10
5 风险提示	10

图 目 录

图 1: 4 月社会融资规模存量 326 万亿元.....	3
图 2: 4 月社会融资规模增量降低至 9102 亿元.....	3
图 3: 4 月新增对实体经济发放的人民币贷款 3616 亿元.....	4
图 4: 4 月住户贷款减少 2170 亿元.....	4
图 5: 4 月人民币存款余额 243 万亿元.....	4
图 6: 4 月住户存款减少 7032 亿元.....	4
图 7: 4 月新增财政存款 410 亿元.....	5
图 8: 4 月 M2 同比增长 10.5%.....	5
图 9: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	5
图 10: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	5
图 11: 上周福星股份、财信发展、ST 爱旭等个股涨幅显著	6
图 12: 上周禾集团、海航投资、天保基建等个股跌幅显著	6
图 13: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	6
图 14: 年初以来申万地产上涨个股占比为 43.18%.....	6
图 15: 上周表现强势的港股通内房股	7
图 16: 年初以来表现强势的港股通内房股	7
图 17: 上周表现强势的物业股.....	7
图 18: 年初以来表现强势的物业股.....	7

表 目 录

表 1: 苏州各轮集中土拍热度对比.....	1
表 2: 全国重点城市 5 月累计 (截至 13 日) 成交情况 (单位: 平方米)	1
表 3: 本周 (5.9-5.15) 重点城市楼市松绑政策.....	2
表 4: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

1 每周点评

苏州首拍仍未有明显起色，本土城投仍是拿地主力。苏州本轮土地集中出让门槛大幅放松，保证金比例降至 20%，出让金缴纳周期延长至 6 个月，取消设置地块市场指导价，提振地市的意图十分明显。本轮土拍 15 宗涉宅地全部成功出让，供应规模仅占全年计划 15%，其中 4 宗溢价成交、并且 2 宗地块触及中止限价、进入一次性报价环节，其余 11 宗均底价成交，整体溢价率为 3%；房企竞拍方面，15 宗地均被央/国企拿下，除中粮、招商、中国铁建 3 家规模房企外，其余大部分竞得房企均为本土城投，其中苏高新表现尤为突出，在高新区以超 33 亿元的总价获取三宗土地。

表 1：苏州各轮集中土拍热度对比

轮次	2021 年		2022 年	
	第一轮	第二轮	第三轮	首轮
总成交建面 (万平方米)	440	229	368	165
成交幅数 (幅)	28	19	25	15
总成交金额 (亿元)	424	275	402	234
溢价率	7.20%	1.30%	0.60%	3%
流拍率 (包含中止出让地块)	0%	14%	4%	0%

数据来源：CRIC，西南证券整理

5 月 32 城累计销售面积同比-47.8%，环比-7.1%。对全国 32 个城市商品房成交情况进行统计，5 月累计成交面积(截至 13 日)同比-47.8%，环比-7.1%。其中一线城市同比-48.1%，环比-25.1%；二线城市同比-43.3%，环比-6.2%；三四线城市同比-56.5%，环比-0.1%。一线城市仅北京略有回暖，环比+1.6%，上海、深圳分别环比-70.4%与-58.7%；在统计的二线城市中，仅武汉、青岛表现较好，分别环比+12%与+42.4%；三四线城市表现各异，镇江、莆田表现尤为亮眼，分别实现环比+101.8%与+216%。

表 2：全国重点城市 5 月累计 (截至 13 日) 成交情况 (单位：平方米)

城市能级	城市	4 月累计成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	380505	35.9%	1.6%
	上海	17783	-96.5%	-70.4%
	深圳	89235	-38.9%	-58.7%
	一线合计	487523	-48.1%	-25.1%
二线城市	杭州	203784	-64.1%	-16.7%
	南京	290603	-61.2%	1.5%
	武汉	584565	-41.4%	12.0%
	成都	864438	-21.3%	-9.1%
	青岛	471340	-7.4%	42.4%
	苏州	211076	-51.6%	-17.0%
	福州	87726	-64.0%	-12.5%
	南宁	243498	-48.6%	-32.7%
	济南	231771	-57.5%	-33.2%
	二线合计	3188800	43.3%	-6.2%

城市能级	城市	4月累计成交面积	同比增速	环比增速
三四线城市	扬州	33411	-71.8%	-16.9%
	温州	134934	-65.3%	-27.3%
	金华	74252	-1.6%	-46.7%
	常州	68835	-40.5%	43.3%
	连云港	105524	-62.4%	34.0%
	柳州	92651	-47.2%	47.8%
	绍兴	27243	-86.0%	-34.4%
	台州	131337	-68.7%	-31.1%
	镇江	138815	-44.5%	101.8%
	常德	44834	-47.6%	-7.3%
	江门	55720	-35.6%	10.2%
	莆田	52703	-48.2%	216.0%
	舟山	18977	-72.8%	-22.7%
	清远	99749	-23.5%	-9.7%
	龙岩	21477	-83.1%	-26.3%
	六盘水	15640	-45.3%	-20.1%
	娄底	32852	-4.0%	20.0%
	云浮	32338	61.2%	96.1%
	南平	19392	27.9%	65.5%
	吉安	35266	-71.7%	30.8%
	三四线合计	1235950	-56.5%	-0.1%
	合计	4912273	-47.8%	-7.1%

数据来源: Wind, 西南证券整理

苏州限售和限购政策放松力度大, 长沙新政全面打通新房、二手房、租赁住房市场。二线城市政策松绑延续, 近期苏州全面放宽限购限售条件, 外地户籍 6 个月社保可购房; 长沙新政全面打通新房、二手房、租赁住房市场, 供作租赁的住房不纳入家庭住房套数计算。有消息称杭州、成都和合肥等多地楼市或将进一步松绑。1) 杭州: 放松限购和二手房转让政策, 对于去年三胎家庭新增一套购房资格、针对非本地户籍落户取消 4 年社保要求, 可以直接购买存量房, 个人将购买 2 年以上 (含 2 年) 普通住房对外销售的免征营业税; 2) 成都: 降低非本地户籍的社保要求, 多孩家庭可购买多套, 放松三圈层限购; 3) 合肥: 多孩家庭首付比例低至 3 成。

表 3: 本周 (5.9-5.15) 重点城市楼市松绑政策

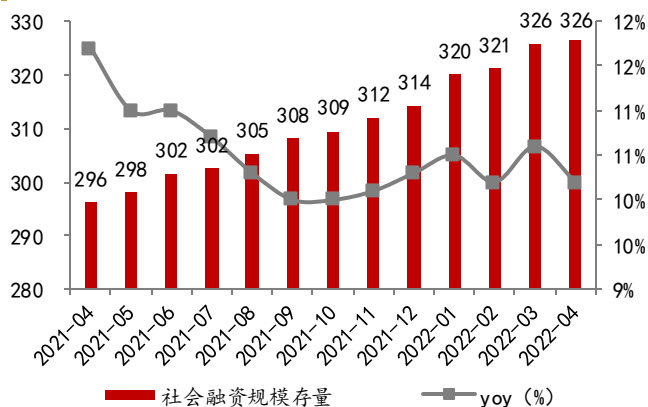
时间	省市/部门	政策概要	主要内容
5月9日	江苏苏州	放松限售	将新房限售 3 年调整至 2 年, 二手房的限售则全部取消
		放松限购	1) 非本市户籍居民三年内连续缴纳 6 个月社保即可购房; 2) 在非限购区域内 (常熟、张家港) 购买的房屋不计入家庭限购总套数内
5月11日	湖南长沙	放松限购	1) 将存量房盘活供作租赁住房, 运营年限不低于 10 年; 2) 供作租赁的住房不纳入家庭住房套数计算;

时间	省市/部门	政策概要	主要内容
-	浙江杭州	放松限购、二手房转让	3) 履约期内房屋权属人可进行房屋交易, 但购买方、受赠方仍需继续履约; 4) 力争到2025年末筹集租赁住房不少于15万套
-	四川成都	放松限购	1) 对于去年三胎家庭新增一套购房资格; 2) 针对非本地户籍落户取消4年社保要求, 可以直接购买存量房; 3) 个人将购买2年以上(含2年)普通住房对外销售的免征营业税 1) 降低社保缴纳时长要求至12个月, 取消户籍时长要求; 2) 二孩家庭最多可买3套, 三孩以上家庭最多可买4套; 3) 购房人名下三圈层和青白江住房不纳入套数计算; 4) 三圈层购房可凭工作证明, 不需要户籍或社保; 5) 刚需改为报名时间两年内无交易记录且名下无自有住房(原为2016.10.1后无交易记录且名下无住房); 6) 优化商品房预售资金监管
-	安徽合肥	放松限购	购房人摇号登记购房时, 同时满足以下条件的家庭, 提供首付比例不低于3成: 1) 已生育两个及以上孩子; 2) 有子女年龄未满18周岁

数据来源: 政府网站, 公开资料, 西南证券整理

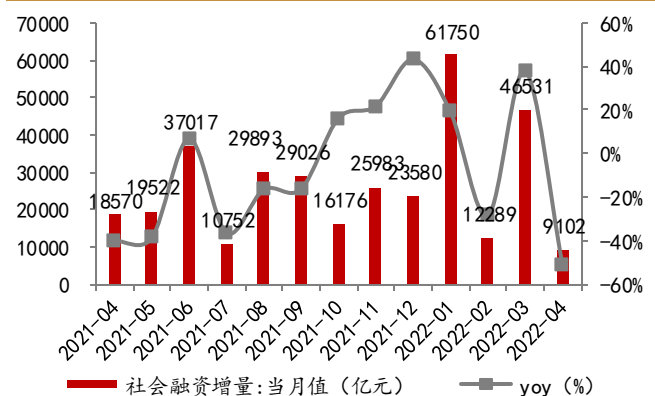
4月社会融资规模增量跌破万亿, 实体经济新增人民币贷款创07年以来同期最低。5月13日央行发布统计数据报告。截至4月末, 社会融资规模存量为326万亿, 同比增长10.2%, 其中对实体经济发放的人民币贷款余额200万亿元, 同比增长10.7%。从增量来看, 2022年4月社会融资规模增量为9102亿元(预期20329亿元, 前值46500亿元), 比上年同期少9468亿元, 其中4月份对实体经济发放的人民币贷款增加3616亿元, 同比少增9224亿元, 创07年以来同期最低。

图1: 4月社会融资规模存量326万亿元



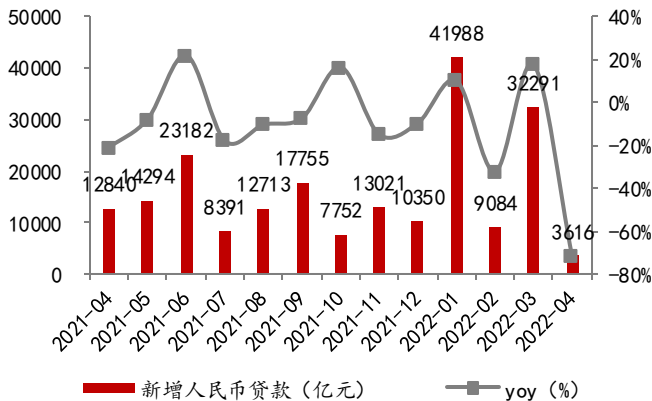
数据来源: 中国人民银行, 西南证券整理

图2: 4月社会融资规模增量降低至9102亿元

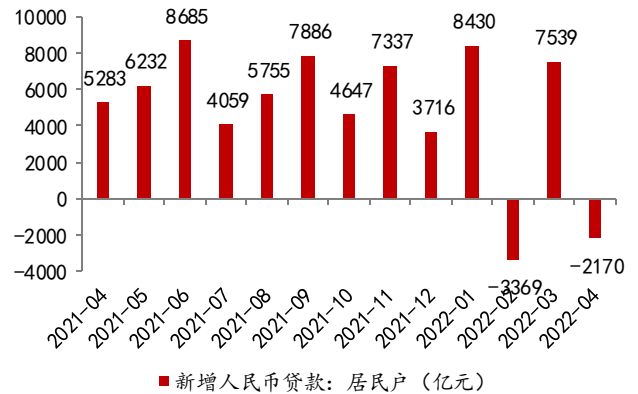


数据来源: 中国人民银行, 西南证券整理

新增人民币贷款同比断崖式下跌, 主要是住户贷款大幅缩减。4月份住户贷款减少2170亿元, 同比少增7453亿元, 住房贷款减少605亿元, 同比少增4022亿元, 房地产市场仍然冰冷; 不含住房贷款的消费贷款减少1044亿元, 同比少增1861亿元, 居民的消费能力也在减弱。

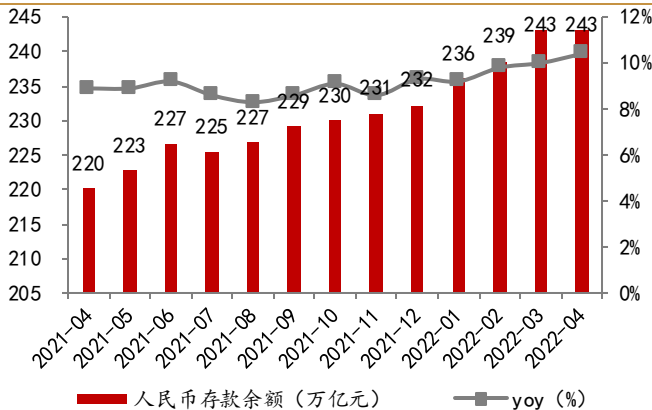
图 3：4 月新增对实体经济发放的人民币贷款 3616 亿元


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

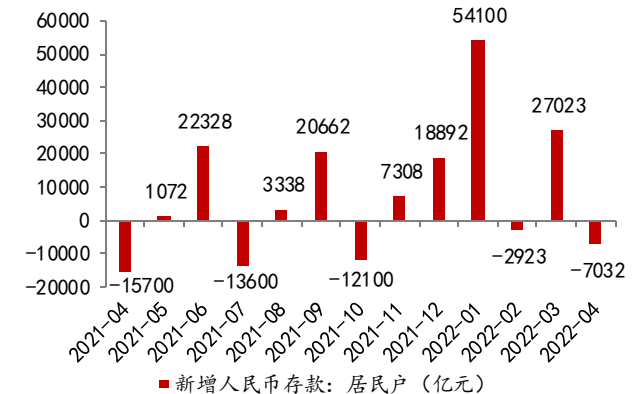
图 4：4 月住户贷款减少 2170 亿元


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

人民币存款增加 909 亿元，住户存款大幅减少。4 月末人民币存款余额 243.19 万亿元，同比增长 10.4%，增速分别比上月末和上年同期高 0.4pp 和 1.5pp；4 月份人民币存款增加 909 亿元，同比多增 8161 亿元，其中住户存款减少 7032 亿元，下跌量远远大于贷款下跌量，说明居民并非提出存款用于提前偿付贷款，在宏观经济下行压力及疫情冲击下，居民收入来源或受影响。

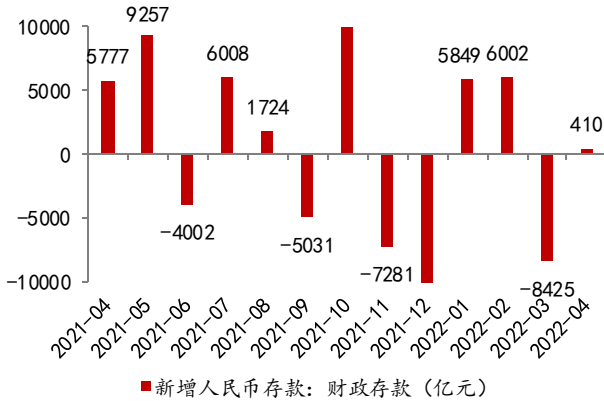
图 5：4 月人民币存款余额 243 万亿元


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

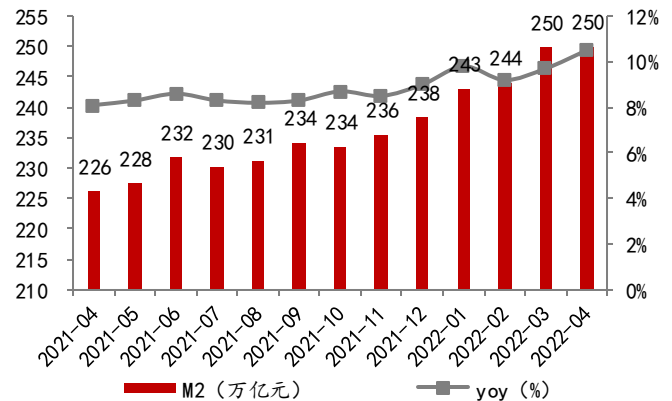
图 6：4 月住户存款减少 7032 亿元


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

财政存款小幅增加，M2 货币供应同比增长 10.5%。财政存款仅小幅增加 410 亿元，同比少增 5367 亿元，可能是由于财政支出加速，以及减税降费增多导致财政存款流出，财政的托底效在显现。4 月末广义货币余额 249.97 万亿元，同比增长 10.5%，增速分别比上月末和上年同期高 0.8pp 和 2.4pp。

图 7：4 月新增财政存款 410 亿元


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

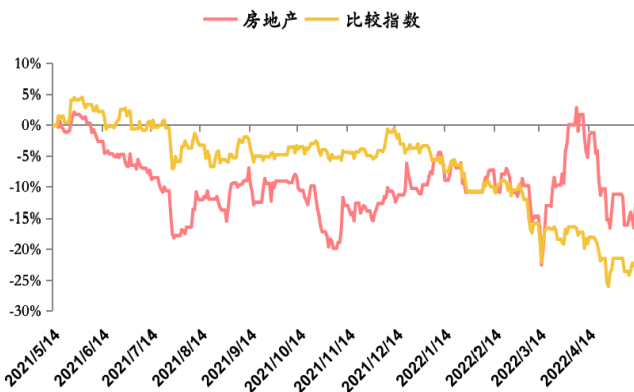
图 8：4 月 M2 同比增长 10.5%


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

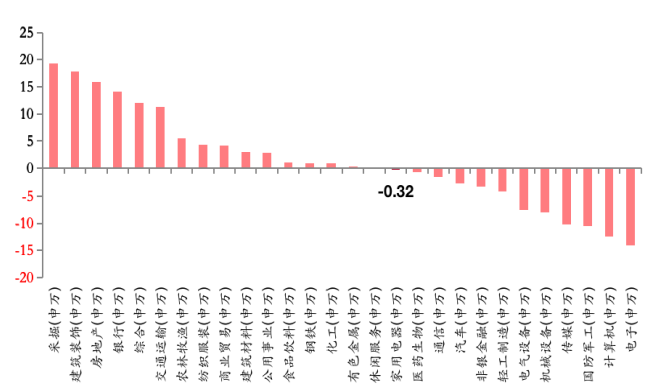
2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现正常。上证指数上涨 2.76%、沪深 300 指数上涨 2.04%，创业板指下跌 5.04%，万得全 A 上周交易额 4.18 万亿元，环比增长 151.06%。从板块表现来看，汽车、电子设备、电子、建筑装饰表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨 3.91%，在所有申万一级行业中相对排名 9/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 3.42%，在所有申万一级行业中相对排名 3/28。上周申万地产板块交易额 1887.87 亿元，环比增长 149.22%。

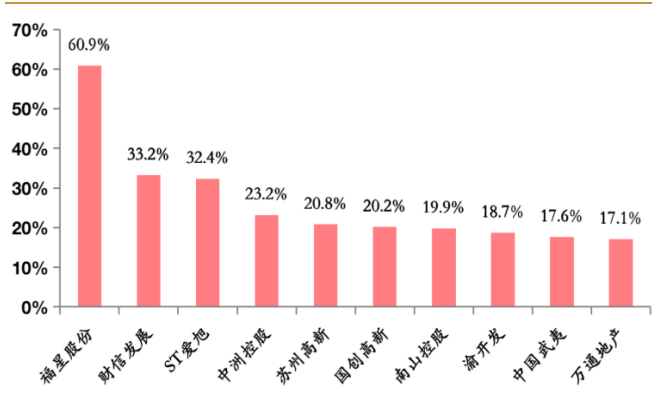
图 9：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势


数据来源：Wind，西南证券整理

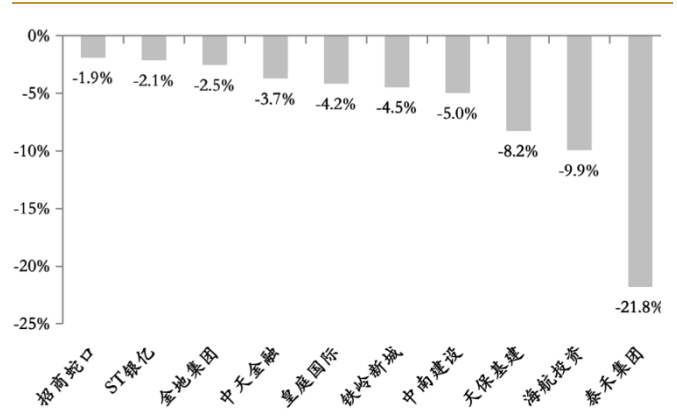
图 10：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)


数据来源：Wind，西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周福星股份、财信发展、ST 爱旭等个股涨幅居前。泰禾集团、海航投资、天保基建等个股跌幅居前。

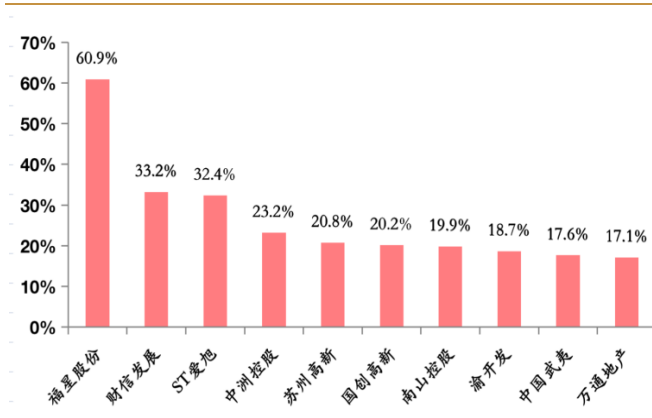
图 11: 上周福星股份、财信发展、ST 爱旭等个股涨幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

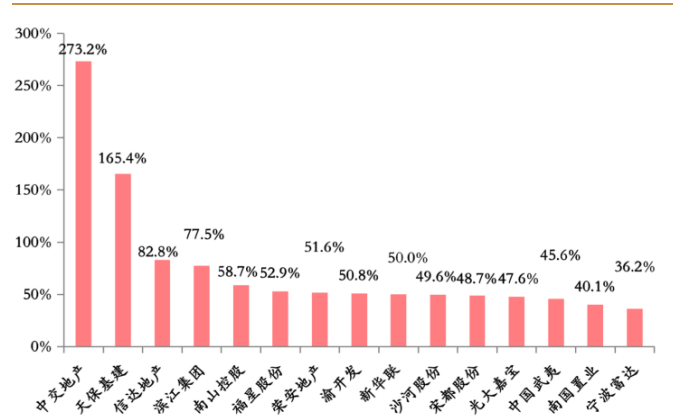
图 12: 上周禾集团、海航投资、天保基建等个股跌幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看, 上周中交地产、保利地产、天保基建等排在行业前列, 成交额均超 100 亿。其中, 中交地产和保利地产交易额合计 239.18 亿, 占板块交易额比重为 12.36%, 中交地产交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看, 中交地产、天保基建、信达地产、滨江集团等涨幅居前, 上涨个股个数占比 43.18%。年初以来, 中房股份、广宇发展、万业企业、西藏城投等个股跌幅居前。

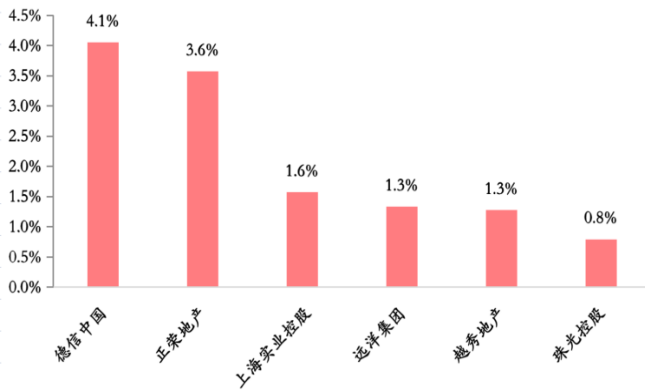
图 13: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)


数据来源: Wind, 西南证券整理

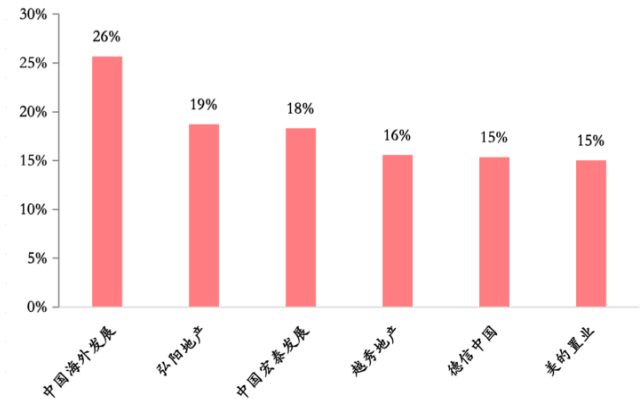
图 14: 年初以来申万地产上涨个股占比为 43.18%


数据来源: Wind, 西南证券整理

从港股通内房 (根据 Wind-港股概念类-内房股, 且为港股通标的) 表现来看, 上周中国德信中国、正荣地产、上海实业控股等涨幅居前, 而天誉置业、合景泰富集团、太阳城集团等位居跌幅前列。年初以来, 中国海外发展、弘阳地产、中国宏泰发展等个股表现强势。上周从成交金额来看, 中国海外发展达 25.25 亿 (人民币), 远远领先。

图 15: 上周表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

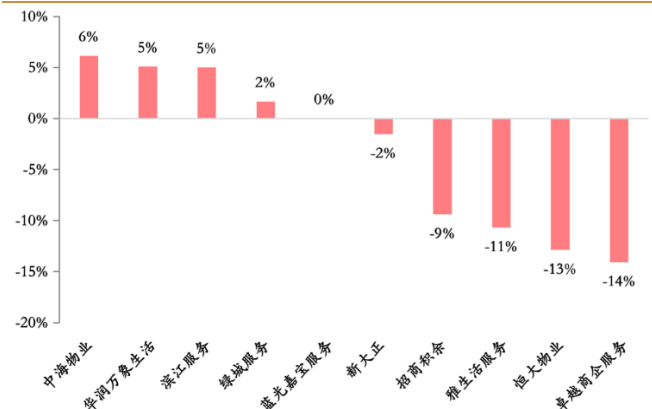
图 16: 年初以来表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

从物业板块表现来看, 在我们跟踪的 26 只股票中, 上周有 9 只股票上涨, 招商积余、新大正、滨江服务等涨幅居前, 而宝龙商业、永升生活服务、金融街物业等位居跌幅前列。年初以来, 中海物业、华润万象生活位居涨幅前列。上周从成交金额来看, 碧桂园服务以 26.55 亿(人民币)的成交额领跑行业。

图 17: 上周表现强势的物业股


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 18: 年初以来表现强势的物业股


数据来源: Wind, 西南证券整理

3 行业及公司动态

3.1 行业政策动态跟踪

5月13日, 常州商品住房自取得不动产权证后满2年可上市交易。这意味商品住房的限售年限由4年缩短至2年。(贝壳财经)

5月13日, 银保监会发布关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见: 坚决遏制新增地方政府隐性债务, 严禁银行保险机构配合地方政府通过新增隐性债务上新项目、铺新摊子。坚持“房住不炒”定位, 稳地价、稳房价、稳预期, 因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。(观点网)

5月11日,南京首套房和二套房房贷利率再次下调,部分银行首套房房贷利率低至4.8%-4.9%左右;二套房的贷款利率约在5.2%—5.3%左右。(财经网)

5月11日,长沙明确将进一步加快盘活存量房供作租赁住房试点,业主可以存量房盘活供作租赁住房,运营年限时间不低于10年。(观点网)

5月11日,洛阳公积金政策调整,决定阶段性取消公积金流动性风险预警限制,个人最高贷款调为55万,首付最低20%。(贝壳财经)

5月11日,财政部与住房和城乡建设部于印发《关于下达2022年中央财政城镇保障性安居工程补助资金预算的通知》显示,今年中央财政将补助224.1亿元用于租赁住房保障、307.0亿元用于老旧小区改造、100.0亿元用于棚户区改造。(搜狐)

5月10日,苏州今年首轮集中供地竞拍结束,15宗地块全部成交,总成交额233.8亿元,4宗溢价成交,2宗触顶成交,11宗底价成交。(财经网)

5月10日,东莞今年第二批集中供地拟挂牌20宗地;南京二批次预计出让40幅地块,其中重点地块共有26幅,总用地面积超162万平方米。(观点网)

5月10日,沈阳放松新建商品住房的限购政策,在满足一定条件下,在沈阳已拥有2套住房的,可在限购区域内再购买1套新建商品住房,家庭二套房首付调低至40%。(财经网)

5月10日,合肥市优化限购政策,部分区域取消限购;其他区域外地人累计缴纳6个月社保,即可购买一套房。(观点网)

5月10日,山东德州市住房公积金贷款最高额度,在现有基础上提高10万元;公积金购房贷款首付比例在现有基础上降低10个百分点。(观点网)

5月10日,南京调整新房限售政策。对于预售商品房,限售时间从原来的办理产权证满3年,调整为合同备案日期满3年。(财经网)

5月9日起,苏州新房限制转让时间由3年调整为2年,二手房取消限售年限。非限购区域房产不再计入家庭限购套数。(澎湃新闻)

5月9日,扬州发布多项通知,人才和生育二孩及以上家庭在市区购房的,可不适用现行限购政策;将延长土地出让金缴纳时间,180日内全部缴清,不计利息。(澎湃新闻)

5月9日,央行发布2022年第一季度中国货币政策执行报告,下一阶段将坚持稳字当头、稳中求进,综合运用多种货币政策工具保持流动性合理充裕,保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定,银行可自主确定存款利率的实际调整幅度。坚持房住不炒的定位,支持各地从当地实际出发完善房地产政策。(观点网)

5月9日,吉林市降低住房公积金贷款首付款比例,职工购买新建商品住房,首次申请住房公积金贷款的,首付款比例不低于20%。(中证网)

3.2 公司动态跟踪

万科A:5月10日,公司拟以集中竞价方式回购公司A股股份119.787万股,占公司目前总股本的0.01%,最高成交价为18.25元/股,最低成交价为17.99元/股,成交总金额为2166.56万元。

华润置地：5月12日，公司发布2022年4月经营数据。公司2022年4月实现总合同销售金额约人民币150.6亿元，同比下降54.6%，总合同销售建筑面积约735,905平方米，同比下降64.3%。2022年1-4月累计合同销售金额约人民币610.3亿元，同比下降39.6%，总合同销售建筑面积约3,201,229平方米，同比下降44.8%。

天健集团：5月10日，公司竞得WJ-J-2022-001地块，该地块位于吴江东太湖度假区（太湖新城）龙河北侧中山南路西侧地块，土地出让面积A区3万平方米，B区14.8万平方米，成交总价30.68亿元。

中国海外发展：5月10日，公司发布2022年4月经营数据。公司2022年4月实现合约物业销售金额约人民币203.62亿元，同比下降35.8%，已售楼面面积约为89.7万平方米，同比下降39.6%。公司2022年1-4月份累计合约物业销售金额约人民币686.42亿元，同比下降43.3%，累计已售楼面面积约3400.3万平方米，同比下降42.5%。

新城控股：5月11日，公司发布2022年4月份经营数据。公司2022年4月实现合同销售金额90.29亿元，同比下降56.53%，销售面积约95.94万平方米，同比下降45.04%。公司2022年1-4月累计合同销售金额约400.88亿元，同比下降43.07%，累计销售面积约410.82万平方米，同比下降40.04%。

绿华侨城A：5月14日，公司发布2022年4月经营数据。公司2022年4月实现合同销售面积12.3万平方米，合同销售金额22.7亿元。2022年1-4月公司累计实现合同销售面积57.5万平方米，较上年同期下降57%；合同销售金额104.0亿元，较上年同期下降60%。

城中国：5月12日，周安桥先生因退休安排退任公司替任董事。

宝龙地产：5月11日，公司发布2021年年报。公司2021年实现营收1123.10亿元，同比增加28.05%，实现归母净利润36.01亿元，同比降低48.78%。

张江高科：5月12日，公司拟发行8亿元2022年度第一期超短期融资券，发行利率2.0%，期限180天。

首开股份：5月11日，公司发布2022年4月份经营数据。公司2022年4月实现签约面积21.20万平方米，签约金额77.58亿元。公司2022年1-4月份累计实现签约面积84.86万平方米，同比下降29.01%；签约金额279.28亿元，同比下降29.71%。

万业企业：5月11日，公司控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司减持994.8万股，占公司股份1.04%。

深振业A：5月10日，公司拟聘请石澜女士为第十届董事会非独立董事候选人。

嘉凯城：5月9日，公司控股股东广州市凯隆置业有限公司减持1774.19万股，占公司股份0.98%。减持均价2.31元/股。

九龙仓集团：5月12日，周安桥先生退任公司董事会。

奥园美谷：5月12日，公司执行总裁徐巍先生，拟减持公司股份不超过15.3万股，占公司股份0.0197%。

海航投资：5月13日，冯勇先生因个人工作原因辞去公司副总经理职务。

4 投资建议

板块估值近期处于低位，从资金安全性和收益率综合考虑，我们建议适当增配，我们认为当前板块应当关注4条投资主线：

- 1) **开发企业**：保利发展、滨江集团、华发股份、天健集团、南山控股、新城控股、华侨城A、华润置地、龙湖集团、万科A、旭辉控股、建发国际控股等；
- 2) **物管企业**：碧桂园服务、华润万象生活、金科服务、旭辉永升服务等；
- 3) **赛道转型企业**：广宇发展、鲁商发展等。
- 4) **房产经纪企业**：贝壳等。

表 4：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)			PE		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
000002.SZ	万科A	18.67	买入	1.94	2.22	2.45	10.20	8.41	7.64
0884.HK	旭辉控股	2.54	买入	0.91	0.90	0.96	4.42	2.83	2.65
601155.SH	新城控股	24.72	买入	5.58	5.75	6.05	5.23	4.30	4.09
1109.HK	华润置地	27.64	买入	0.00	4.78	5.29	5.90	5.78	5.22
1238.HK	宝龙地产	1.78	买入	1.45	-	-	2.30	-	-
000069.SZ	华侨城A	5.89	买入	0.47	0.62	0.73	15.20	9.46	8.03
300144.SZ	宋城演艺	11.99	买入	0.12	0.16	0.41	118.82	73.02	29.17
6098.HK	碧桂园服务	22.98	买入	1.28	1.74	2.44	31.86	13.18	9.40
1995.HK	旭辉永升服务	6.91	买入	0.37	0.50	0.69	28.08	13.79	10.03
1516.HK	融创服务	2.90	买入	0.41	0.59	0.79	15.71	4.89	3.69
1209.HK	华润万象生活	31.24	买入	0.76	1.01	1.32	39.33	30.96	23.62
9666.HK	金科服务	17.99	买入	1.62	2.29	3.15	17.14	7.85	5.71
000615.SZ	奥园美谷	7.64	买入	-0.32	0.16	0.20	-	48.17	37.56
1992.HK	复星旅文	8.28	买入	-2.19	0.27	0.63	-	30.90	13.04
000537.SZ	广宇发展	11.34	买入	0.62	1.00	1.31	39.01	11.36	8.65
BEKEN	贝壳	79.90	买入	-0.15	0.19	0.79	-	146.60	35.86
002314.SZ	南山控股	4.95	买入	0.36	0.37	0.44	8.66	13.21	11.35
000090.SZ	天健集团	7.76	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	6.21	5.39
600325.SH	华发股份	7.90	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	4.85	4.49

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止2022年5月13日收盘价）

5 风险提示

行业项目交付低于预期、行业销售增长低于预期、行业调控政策超过预期等。

分析师承诺

本报告署名分析师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，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-20%与-10%之间
行业评级	卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下
	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理 销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	高级销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	黄滢	高级销售经理	18818215593	18818215593	hying@swsc.com.cn
	王昕宇	高级销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	陈燕	高级销售经理	18616232050	18616232050	chenyanyf@swsc.com.cn
	陈慧琳	销售经理	18523487775	18523487775	chhl@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	王兴	销售经理	13167383522	13167383522	wxing@swsc.com.cn
	来趣儿	销售经理	15609289380	15609289380	lqe@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
广深	郑龔	广州销售负责人 销售经理	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	陈慧玲	销售经理	18500709330	18500709330	chl@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	yxy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn