



上海证券
SHANGHAI SECURITIES

上海多举措恢复市场活力，福州第二批集中供地收官

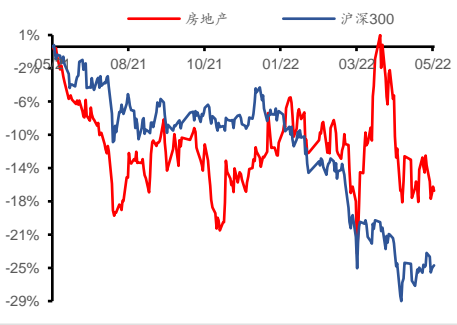
——房地产行业周报（20220523-0527）

增持（维持）

行业： 房地产
日期： 2022年05月30日

分析师： 金文曦
Tel: 021-53686143
E-mail: jinwenxi@shzq.com
SAC 编号: S0870521100003
联系人： 蔡萌萌
Tel: 021-53686184
E-mail: caimengmeng@shzq.com
SAC 编号: S0870121110010

最近一年行业指数与沪深300比较



相关报告：

- 《5年期LPR下调，30城销售略有改善》
——2022年05月23日
- 《增信工具助力三大示范民营房企再融资——民营房企信用风险缓释工具点评》
——2022年05月20日
- 《疫情扰动开工进程，基本面下行压力较大》
——2022年05月16日

主要观点

市场回顾

上周（2022.5.23-5.27），上证综指下跌0.52%，沪深300指数下跌1.87%，房地产板块下跌3.39%，房地产板块跑输上证综指2.87个百分点，跑输沪深300指数1.52个百分点。重点关注的A股地产公司天健集团（000090.SZ）涨幅居前，涨幅为0.97%。重点关注的H股地产公司富力地产（2777.HK）涨幅居前，涨幅为5.80%。

行业动态

30城商品房销售仍不容乐观。5.16-5.20，30大中城市商品房成交210.51万平方米，累计同比下降42.77%，降幅略有增大。其中，一线城市商品房成交31.90万平方米，累计同比下降42.11%，二线城市商品房成交125.27万平方米，累计同比下降38.21%。

行业新闻

上海印发加快经济发展恢复和重振行动方案，多举措恢复市场活力。5月29日，上海市人民政府发布《上海市加快经济恢复和重振行动方案》，内容涵盖支持文旅企业发放文旅消费券，加强城市更新规划编制、政策支持和要素保障，促进房地产开发投资健康发展等内容。

福州第二批集中供地收官。5月27日，福建省福州市2022年第二批集中供地结束，16宗地块顺利成交，3宗地块流拍，揽金约101.37亿元。厦门建发收获两宗，厦门国贸、保利发展也有所获。

投资建议

伴随各地销售和土拍政策陆续放松，前期杠杆较低的国央企将率先受益，行业格局面临重塑，建议关注相关标的：（1）融资成本低且能在一二线城市持续拿地的房企，如保利发展（600048.SH）、绿城中国（3900.HK）、龙湖集团（0960.HK）、滨江集团（002244.SZ）、华发股份（600325.SH）、信达地产（600657.SH）等；（2）市场压力增大之下代建市场需求逐步打开，相关标的：绿城管理控股（9979.HK）、中原建业（9982.HK）。

风险提示

房地产调控政策收紧；房地产销售不及预期。

目 录

1 市场回顾	3
1.1 地产板块表现.....	3
1.2 A股重点公司市场表现	4
1.3 港股重点公司市场表现	5
1.4 重点物业公司表现	6
2 行业动态	7
2.1 100大中城市住宅土地市场	7
2.2 30大中城市商品房交易市场	8
3 公司公告与行业新闻	9
3.1 公司公告	9
3.2 行业新闻	10
4 风险提示:	11

图

图 1 上周申万一级行业涨跌幅.....	3
图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅.....	3
图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅.....	4
图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	4
图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅.....	5
图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅	5
图 7 上周重点物业公司涨跌幅.....	6
图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅.....	6
图 9 100 大中城市成交土地规划建面 (万平方米)	7
图 10 一线城市成交土地规划建面 (万平方米)	7
图 11 二线城市成交土地规划建面 (万平方米)	7
图 12 三线城市成交土地规划建面 (万平方米)	7
图 13 30 城商品房成交套数 (万套)	8
图 14 一线城市商品房成交套数 (万套)	8
图 15 二线城市商品房成交套数 (万套)	8
图 16 三线城市商品房成交套数 (万套)	8
图 17 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)	9
图 18 一线城市商品房成交面积 (万平方米)	9
图 19 二线城市商品房成交面积 (万平方米)	9
图 20 三线城市商品房成交面积 (万平方米)	9

表

表 1 经营公告.....	9
表 2 融资公告.....	10
表 3 行业新闻.....	10

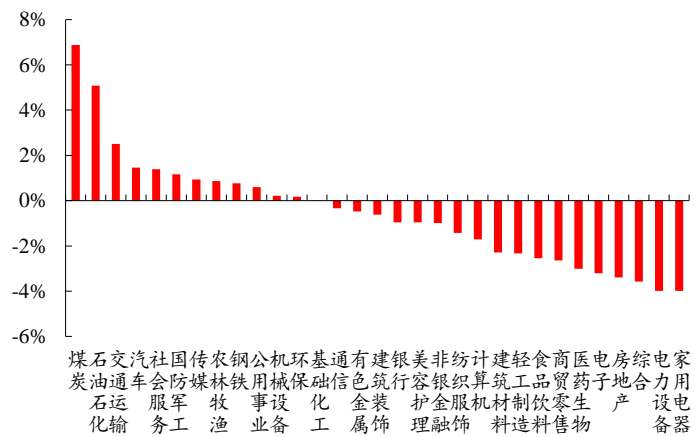
1 市场回顾

1.1 地产板块表现

上证综指下跌 0.52%，沪深 300 指数下跌 1.87%，房地产板块下跌 3.39%，房地产板块跑输上证综指 2.87 个百分点，跑输沪深 300 指数 1.52 个百分点。

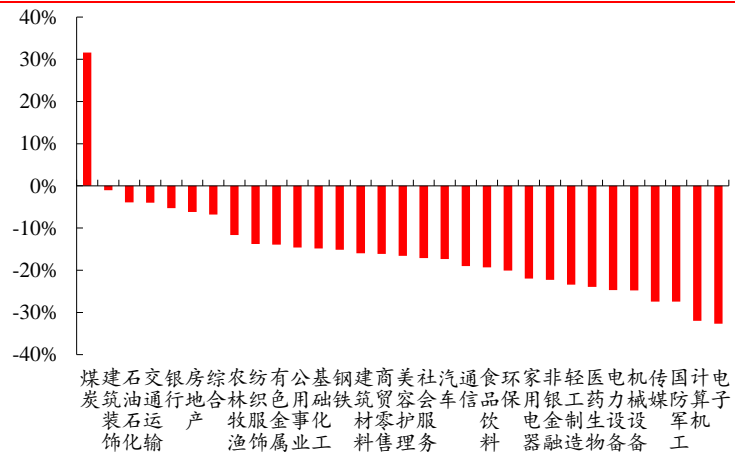
年初至今，上证综指下跌 14.00%，沪深 300 指数下跌 19.01%，房地产板块下跌 6.16%，房地产板块跑赢上证综指 7.84 个百分点，跑赢沪深 300 指数 12.85 个百分点。

图 1 上周申万一级行业涨跌幅



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅



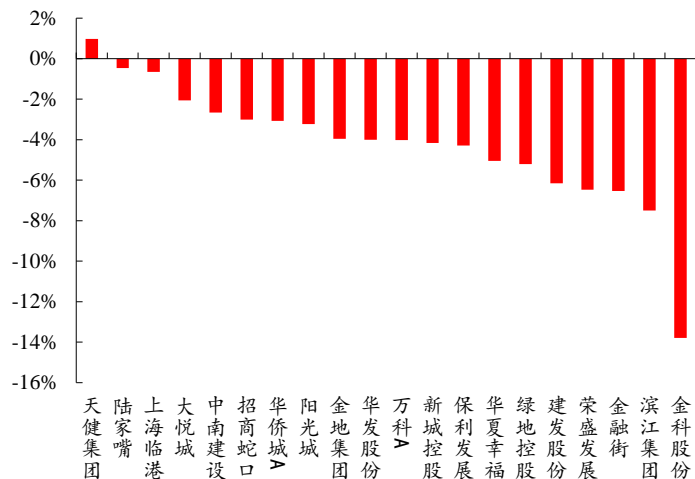
资料来源: Wind, 上海证券研究所

1.2 A股重点公司市场表现

上周（2022.5.23-5.27），重点关注的A股地产公司重点关注的A股地产公司天健集团（000090.SZ）涨幅居前，涨幅为0.97%；金科股份（000656.SZ）（跌幅13.78%）、滨江集团（002244.SZ）（跌幅7.50%）、金融街（000402.SZ）（跌幅6.54%）跌幅较大。

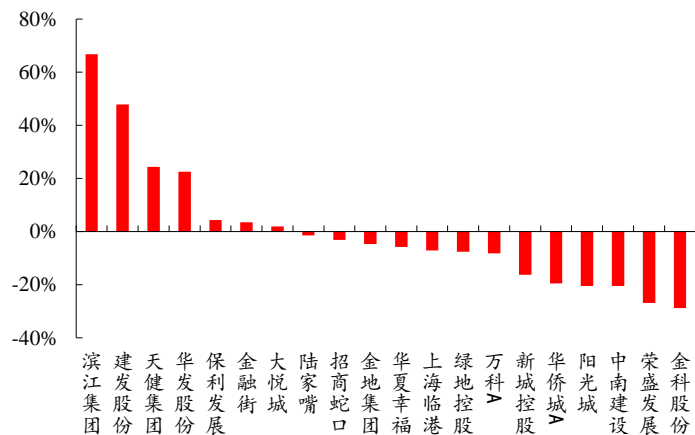
从重点关注的A股地产股年初至今市场表现来看，滨江集团（002244.SZ）、建发股份（600153.SH）、天健集团（000090.SZ）涨幅居前，分别上涨66.74%、47.85%和24.36%，金科股份（000656.SZ）（跌幅28.79%）、荣盛发展（002146.SZ）（跌幅26.90%）、中南建设（000961.SZ）（跌幅20.53%）、阳光城（000671.SZ）（跌幅20.53%）跌幅较大。

图3 上周重点关注的A股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图4 年初至今重点关注的A股地产公司涨跌幅



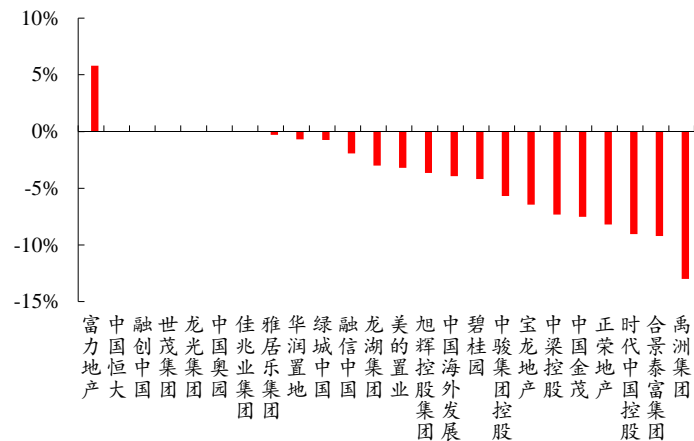
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.3 港股重点公司市场表现

上周（2022.5.16-5.20），重点关注的H股地产公司富力地产涨幅居前，涨幅为5.80%；禹洲集团（1628.HK）（跌幅13.00%）、合景泰富集团（1813.HK）（跌幅9.23%）、时代中国控股（1233.HK）（跌幅9.06%）跌幅较大。

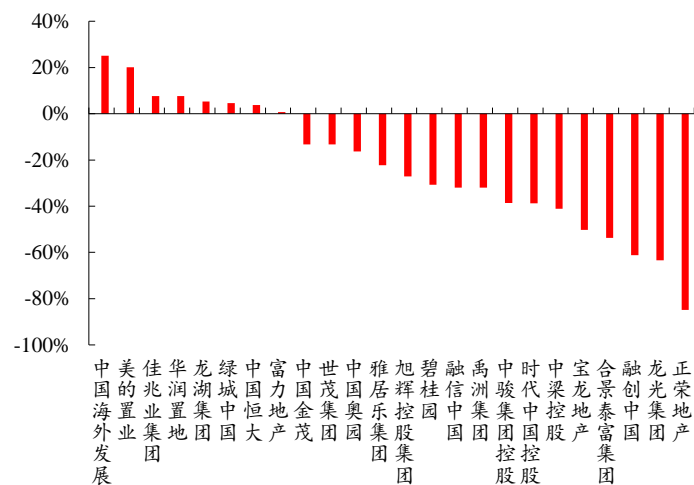
从年初至今市场表现来看，中国海外发展（0688.HK）、美的置业（3990.HK）和佳兆业集团（1638.HK）涨幅居前，分别上涨25.14%、20.13%和7.69%；正荣地产（6158.HK）（跌幅84.91%）、龙光集团（3380.HK）（跌幅63.42%）、融创中国（1918.HK）（跌幅61.12%）跌幅较大。

图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



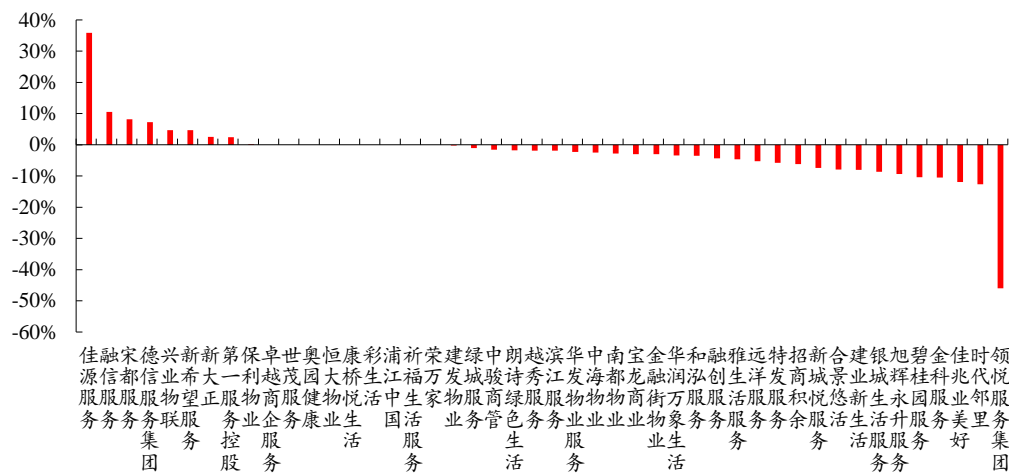
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.4 重点物业公司表现

上周（2022.5.23-5.27），佳源服务（1153.HK）（涨幅35.82%）、融信服务（2207.HK）（涨幅10.56%）、宋都服务（9608.HK）（涨幅8.21%）涨幅较高；领悦服务集团（2165.HK）（跌幅45.97%）、时代邻里（9928.HK）（跌幅12.69%）、佳兆业美好（2168.HK）（跌幅11.97%）跌幅较大。

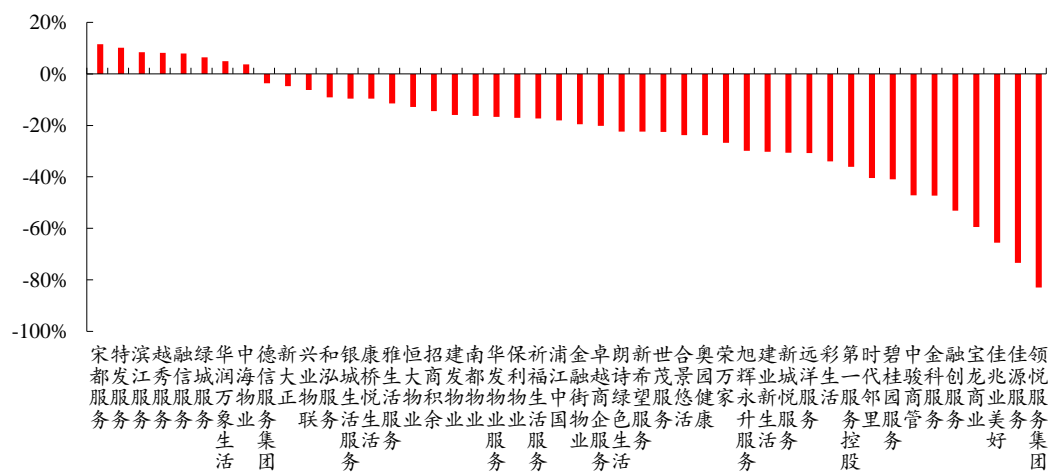
从物业公司年初至今股价表现来看，宋都服务（9608.HK）（涨幅11.54%）、特发服务（300917.SZ）（涨幅10.19%）、滨江服务（6626.HK）（涨幅10.23%）涨幅居前；佳源服务（1153.HK）（跌幅80.41%）、领悦服务集团（2165.HK）（跌幅68.53%）、佳兆业美好（2168.HK）（跌幅60.93%）跌幅较大。

图 7 上周重点物业公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅



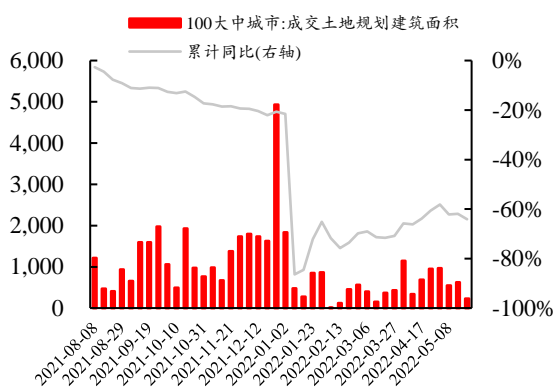
资料来源：Wind，上海证券研究所

2 行业动态

2.1 100 大中城市住宅土地市场

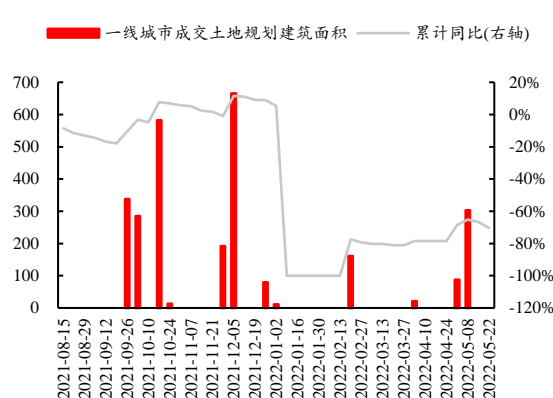
5月16日-5月20日, 100大中城市成交土地规划建筑面积261.49万平方米, 累计同比下滑63.93%。其中, 一线城市无成交, 累计同比下滑70.38%; 二线城市成交土地规划建筑面积147.1万平方米, 累计同比下滑62.16%; 三线城市成交土地规划建筑面积114.39万平方米, 累计同比下滑64.39%。

图 9 100 大中城市成交土地规划建面 (万平方米)



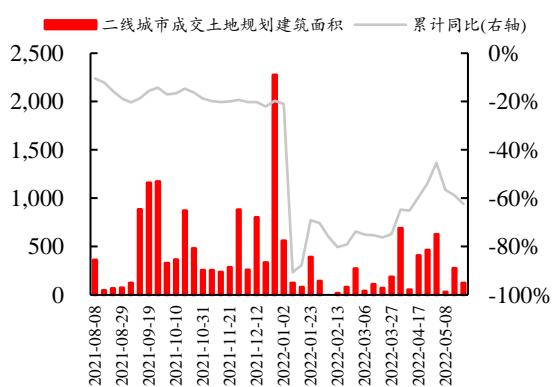
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 10 一线城市成交土地规划建面 (万平方米)



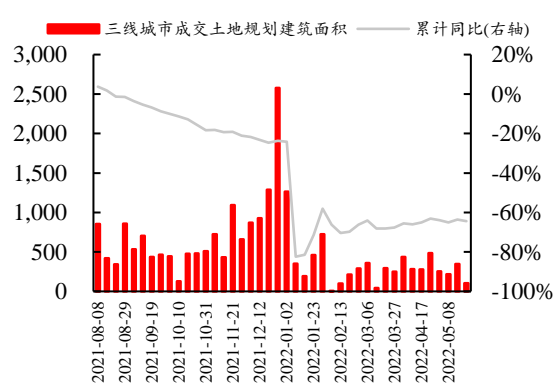
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 11 二线城市成交土地规划建面 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 12 三线城市成交土地规划建面 (万平方米)

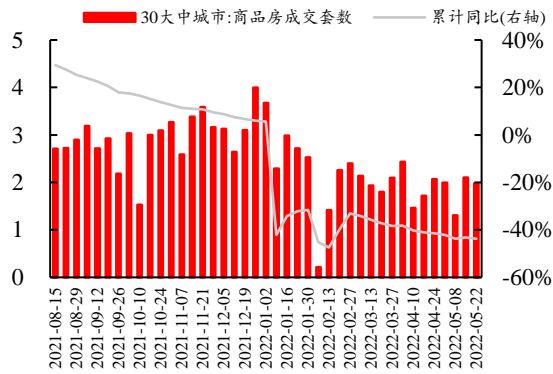


资料来源: Wind, 上海证券研究所

2.2 30大中城市商品房交易市场

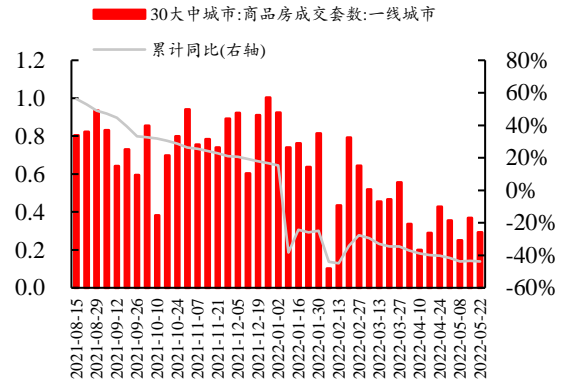
5月16日-5月20日，30大中城市商品房成交套数达到1.98万套，累计同比下降43.69%，其中一线城市成交0.29万套，累计同比下降43.88%，二线城市成交1.06万套，累计同比下降40.05%，三线城市成交0.62万套，累计同比下降48.67%。

图 13 30 城商品房成交套数（万套）



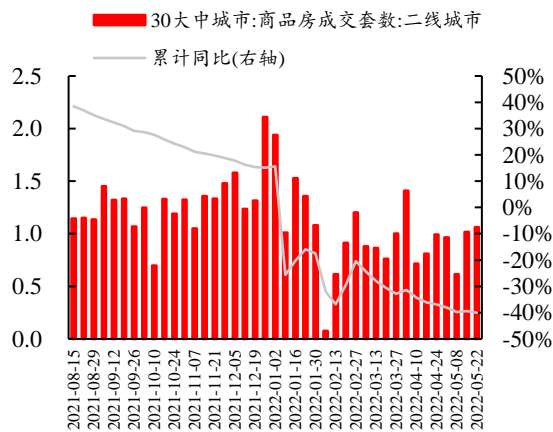
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 14 一线城市商品房成交套数（万套）



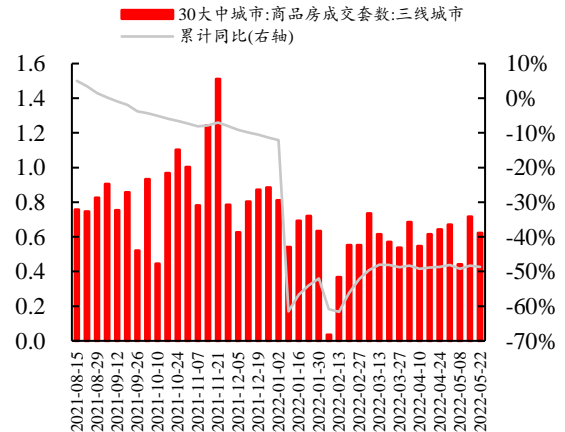
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 15 二线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，上海证券研究所

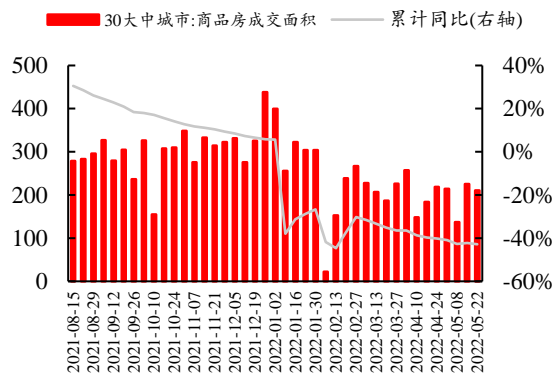
图 16 三线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，上海证券研究所

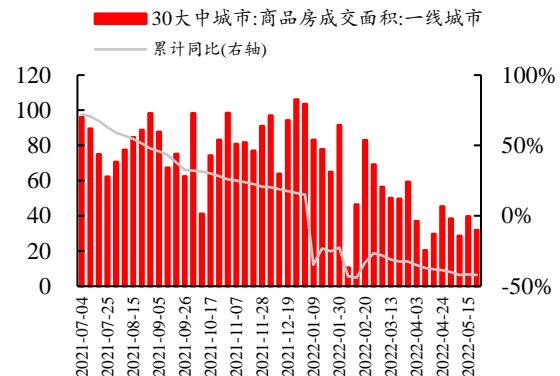
从商品房成交面积来看，5月16日-5月20日，30大中城市商品房成交210.51万平方米，累计同比下降42.77%。其中，一线城市商品房成交31.90万平方米，累计同比下降42.11%，二线城市商品房成交125.27万平方米，累计同比下降38.21%，三线城市商品房成交53.34万平方米，累计同比下降50.69%。

图 17 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)



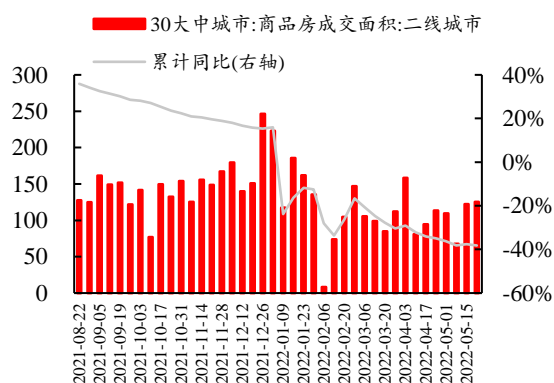
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 18 一线城市商品房成交面积 (万平方米)



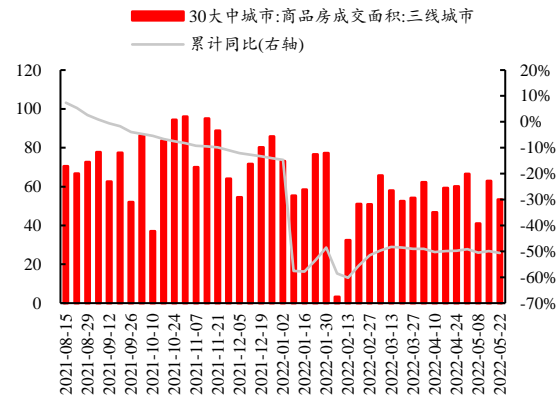
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 19 二线城市商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 20 三线城市商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

3 公司公告与行业新闻

3.1 公司公告

表 1 经营公告

公司名称	日期	公告内容
新大正	5.24	公司部分限制性股票回购注销完成, 本次回购注销股份数量为 37500 股, 占回购前公司总股本的 0.023%; 股份回购价格为 17.58 元/股, 回购的资金总额为 65.93 万元。
新城控股	5.24	公司将以自有资金通过交易所集中竞价交易方式回购公司股份并予以注销, 预计回购资金总额不低于人民币 1 亿元(含), 不超过人民币 2 亿元(含), 回购价格不超过 41.39 元/股。
金科服务	5.24	公司宣布于 2022 年 5 月 24 日, 受托人于公开市场购买股份总数 100 万股, 每股平均代价约 19.47 港元, 但公司股份奖励计划的主要条款尚未厘定与批准。
招商蛇口	5.26	公司的间接全资子公司上海招鸿邮轮科技有限公司向招商信诺资产管理有限公司申请债权融资人民币 7 亿元, 融资期限为 15 年。公司拟

请务必阅读尾页重要声明

为本次融资方案提供连带责任保证担保，担保金额不超过人民币 7 亿元，担保期间为三年。

招商蛇口	5.27	公司的间接全资子公司沈阳招盛房地产开发有限公司向招商银行股份有限公司沈阳分行申请融资 7 亿元，融资期限为 3 年。公司拟对上述融资承担连带保证责任，担保的本金金额不超过人民币 7 亿元，保证期限为自担保书生效之日起至债务到期之日起另加三年。
红星美凯龙	5.30	红星美凯龙控股集团有限公司拟以所持红星美凯龙家居集团股份有限公司部分 A 股用于对红星美凯龙控股集团有限公司 2019 年非公开发行可交换公司债券（第一期）进行补充质押，用于为本期债券交换标的股票或本息偿付提供补充担保。

数据来源：Wind，上海证券研究所

表 2 融资公告

公司名称	日期	公告内容
新城控股	5.24	公司作为首批创设信用保护合约发债示范房企，2022 年度第一期中期票据发行文件发布，本次债券注册金额为人民币 30 亿元，发行金额上限为 10 亿元。
光大嘉宝	5.25	公司本次债券募集资金净额为 8.80 亿元，账面利率为 4.46%，为 5 年期债券，到期日为 2024 年 09 月 24 日。本次发债拟用于回售公司债券，且偿还部分不能用于转售。本次发债确定维持发行人的主体长期信用等级为 AA+，评级展望为稳定。
宋都股份	5.28	公司将于 2022 年 5 月 30 日开始支付“19 宋都 01”债券自 2021 年 5 月 30 日至 2022 年 5 月 29 日期间的利息和本期债券本金，票面利率为 8.50%，每手兑付本金为 1000 元，派发利息为 85.00 元（含税）。
金科股份	5.27	公司将于 2022 年 5 月 30 日支付“20 金科 03”债券自 2021 年 5 月 28 日至 2022 年 5 月 27 日期间的利息，票面利率为 5.0%，每张面值 100 元的本期债券派发利息为 5.00 元（含税）。

数据来源：Wind，上海证券研究所

3.2 行业新闻

表 3 行业新闻

地区/发布主体	日期	新闻内容
青岛	5.23	将职工申贷的缴存标准进一步放宽到职工建立住房公积金账户满半年（即 183 天），申贷时连续正常足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上。
济南	5.23	本市户籍家庭，限购区域内家庭住房总套数在两套及以下，有父母投亲养老情况并取得居住证 6 个月以上的，可在限购区域内增购商品住房 1 套。
广州	5.24	鼓励旧改要利用好规划节余，优先配置政策性住房。超出自身改造建设量的规划节余，应当优先用于政策性住房配置，主要作为公共租赁住房 and 人才公寓使用。

住建部、财政部、央行	5.24	政策共涉及 3 个方向，实施时限暂定至 2022 年 12 月 31 日：受新冠肺炎疫情影响的企业，可按规定申请缓缴住房公积金，到期后进行补缴；不作逾期处理；支持缴存人按需提取。
安阳	5.25	安阳市住建局要求金融机构要区分项目风险与企业集团风险，加大对优质项目的支持力度，不随意抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放。
凉山彝族自治州	5.25	凉山彝族自治州将实施差异化住房信贷政策，合理确定辖区商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率，探索“住房公积金+商业贷款”模式。
上海	5.29	加强城市更新规划编制、政策支持和要素保障。年内完成中心城区成片旧区改造，全面提速零星旧区改造，年内新启动 8 个以上城中村改造项目。
义乌	5.26	从即日起至年底，在义乌购买商品住房的市民将获得 60%—100% 不等的契税补贴。所购房屋为义乌市取得商品房预售许可证的商品住房，且商品房买卖合同网签备案时间为即日起至 12 月 31 日。

数据来源：观点地产网，上海证券研究所

4 风险提示：

房地产调控政策收紧；房地产销售不及预期。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告，并保证报告采用的信息均来自合规渠道，力求清晰、准确地反映作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。此外，作者薪酬的任何部分不与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

公司业务资格说明

本公司具备证券投资咨询业务资格。

投资评级体系与评级定义

股票投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。
买入	股价表现将强于基准指数 20%以上
增持	股价表现将强于基准指数 5-20%
中性	股价表现将介于基准指数±5%之间
减持	股价表现将弱于基准指数 5%以上
无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级
行业投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。
增持	行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数
中性	行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平
减持	行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数
相关证券市场基准指数说明：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；美股市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	

投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司(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。

本报告版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为上海证券有限责任公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

在法律许可的情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供多种金融服务。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见和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、价值或投资收入可升可跌。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、意见或推测不一致的报告。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。

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，也不应当认为本报告可以取代自己的判断。