



## 销售企稳信号明确，开发投资环比改善

### 投资要点

- **5月销售同比降幅收窄，呈现企稳迹象。**2022年5月商品房销售面积1.1亿方，销售额1.1万亿元，同比分别下降32%和38%，降幅较上月分别收窄7pp和9pp。同时，5月全国商品房销售均价为9615元/平方米，环比上涨3%。结合此前克尔瑞数据，5月销售已呈现企稳迹象。但值得注意的是，5月销售可能是受到五一期间楼盘促销的拉动，且商品房销售规模仍为年内次低，市场是否出现真实企稳仍要通过6月数据进一步验证。累计来看，1-5月累计销售面积、销售金额分别同比-24%、32%，同比降幅进一步扩大。
- **投资额降幅小幅收窄，到位资金有所好转。**2022年5月地产开发投资额为1.3万亿元，同比-7.8%，降幅小幅收窄2.3个百分点。具体来看，5月新开工面积同比-42%，较上月小幅收窄，主要5月房企推盘力度加大，为传统旺季，新开工补充可售面积意愿较强。此外，竣工面积同比-31%，土地成交额同比-40%，降幅均较4月进一步扩大。2022年5月到位资金合计1.2万亿元，同比-33%，降幅较上月收窄3个百分点。6-8月份为房企债券到期高峰，偿债压力依然普遍存在。
- **6月重点32城累计销售面积（截至16日）同比-30%，环比+54%，受政策刺激和节假日拉动呈现回暖。**其中一线城市同比-36%，环比+150%；二线同比-22%，环比+51%；三四线同比-42%，环比+28%。回暖原因主要是近期政策刺激作用开始显现，根据调研多数城市看房人数有明显增长；另一方面，节假日（端午节）期间促销活动拉动部分二线城市弱势回暖。具体城市来看：1) 一线城市：上海市场解封后有所恢复，深圳、北京分别环比增长54%、18%；2) 二线城市：除徐州环比-15%外，均有不同程度的增长，其中青岛、苏州、济南分别环比+139%、121%、128%；3) 三四线城市：表现各异，其中扬州、连云港表现亮眼，分别环比+141%、139%。近期政策力度和频率略有下降，目前来看6月大概率企稳，7月低基数效应下增速有望好转。
- **青岛二轮集中供地表现平稳，城投托底现象略有好转。**6月16日青岛第二轮集中供地成功出让26宗住宅用地，流拍一宗。其中2宗触及最高限价，24宗底价成交，平均溢价率2%，整体保持平稳。从拿地企业来看，本地企业仍然是主导，相较第一轮完全由平台公司“托底”现象略有好转。本轮青岛土拍参与房企类型丰富，其中包括保利、旭辉、中海等品牌房企，长江实业等港资房企，以及瑞源、天一、康大等民企，这些房企基本承包了本次土拍的半数地块。
- **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、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。
- **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。

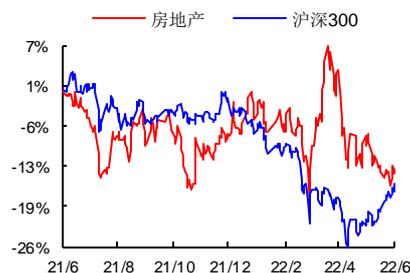
### 西南证券研究发展中心

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	125
行业总市值(亿元)	17,116.11
流通市值(亿元)	16,489.76
行业市盈率TTM	11.9
沪深300市盈率TTM	12.6

### 相关研究

1. 房地产行业周报（6.6-6.12）：5月社融超预期，重点城市去化有所改善（2022-06-12）
2. 房地产行业周报（5.30-6.5）：5月销售开始企稳，成都政策进一步松动（2022-06-06）
3. 房地产行业周报（5.23-5.29）：国常会33项举措稳经济，预售资金加快松绑（2022-05-30）
4. 房地产行业周报（5.16-5.22）：5年期LPR创最大降幅，首单民企信用保护凭证落地（2022-05-22）

## 目 录

1 每周点评 .....	1
2 市场回顾 .....	4
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 .....	9
4 投资建议 .....	11
5 风险提示 .....	11

## 图 目 录

图 1: 5月商品房销售面积同比-32%.....	1
图 2: 5月商品房销售额同比-38%.....	1
图 3: 5月地产开发投资额同比降幅收窄 2.3pp.....	1
图 4: 5月新开工面积同比降幅收窄 2.4pp.....	1
图 5: 5月商品房竣工面积同比降幅扩大至 31%.....	2
图 6: 5月土地成交额同比降幅扩大至 40%.....	2
图 7: 5月房地产开发到位资金同比降幅收窄 3pp.....	2
图 8: 22年 6-8月房企到期债券超 3099 亿元.....	2
图 9: 2022年 32城销售环比回升.....	4
图 10: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	5
图 11: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp).....	5
图 12: 上周绿景控股、中房股份、卧龙地产等个股涨幅显著.....	5
图 13: 上周数源科技、铁岭新城、同达创业等个股跌幅显著.....	5
图 14: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元).....	6
图 15: 年初以来申万地产上涨个股占比为 39.4%.....	6
图 16: 上周表现强势的港股通内房股.....	6
图 17: 年初以来表现强势的港股通内房股.....	6
图 18: 上周表现强势的物业股.....	7
图 19: 年初以来表现强势的物业股.....	7

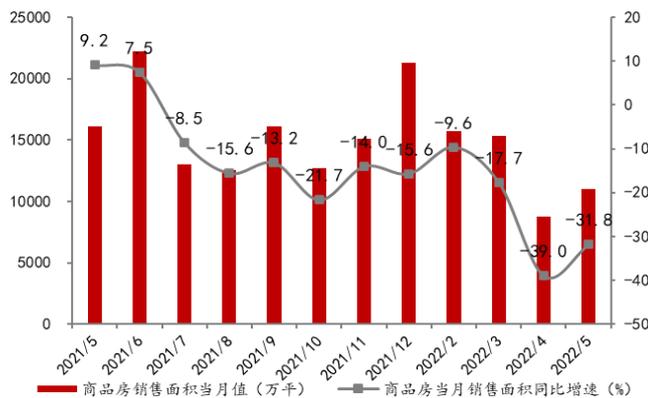
## 表 目 录

表 1: 全国重点城市 6月累计 (截至 16日) 成交情况 (单位: 平方米).....	3
表 2: 青岛各轮集中土拍热度对比.....	4
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级.....	11

## 1 每周点评

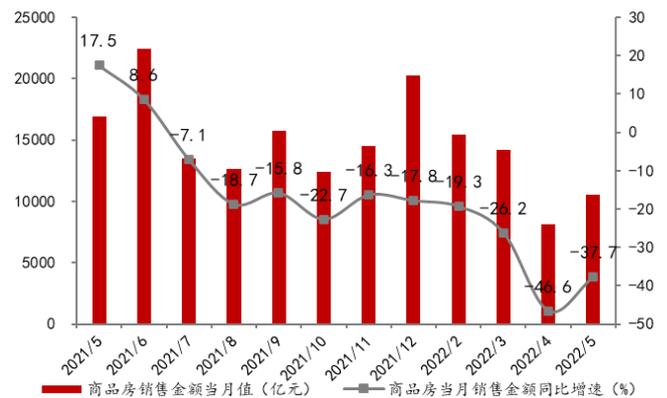
**5月销售同比降幅收窄，呈现企稳迹象。**2022年5月商品房销售面积1.1亿方，销售额1.1万亿元，同比分别下降32%和38%，降幅较上月分别收窄7pp和9pp。同时，5月全国商品房销售均价为9615元/平方米，环比上涨3%。结合此前克尔瑞数据，5月销售已呈现企稳迹象。但值得注意的是，5月销售可能是受到五一期间楼盘促销的拉动，且商品房销售规模仍为年内次低，市场是否出现真实企稳仍要通过6月数据进一步验证。累计来看，1-5月累计销售面积、销售金额分别同比-24%、32%，同比降幅进一步扩大。

图 1：5月商品房销售面积同比-32%



数据来源：国家统计局，西南证券整理

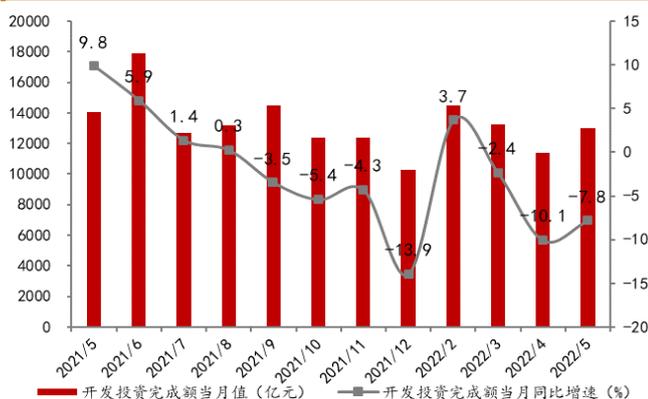
图 2：5月商品房销售额同比-38%



数据来源：国家统计局，西南证券整理

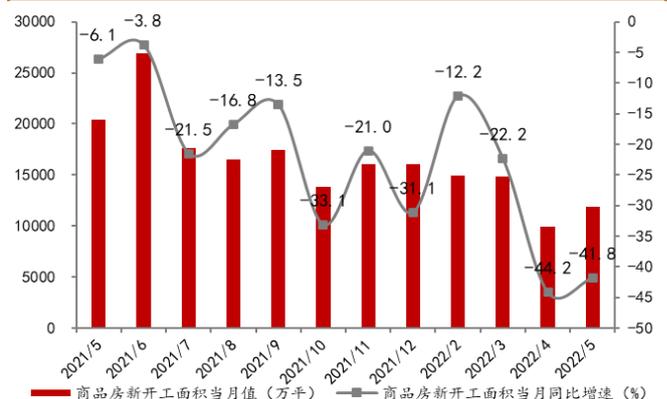
**投资额降幅小幅收窄，土地成交依然惨淡。**2022年5月地产开发投资额为1.3万亿元，同比-7.8%，降幅小幅收窄2.3个百分点。具体来看，5月新开工面积同比-42%，较上月小幅收窄，主要5月房企推盘力度加大，为传统旺季，新开工补充可售面积意愿较强。此外，竣工面积同比-31%，土地成交额同比-40%，降幅均较4月进一步扩大。总体来看，开发投资规模5月仍为2022年次低，行业投资仍处于历史较低点。

图 3：5月地产开发投资额同比降幅收窄2.3pp

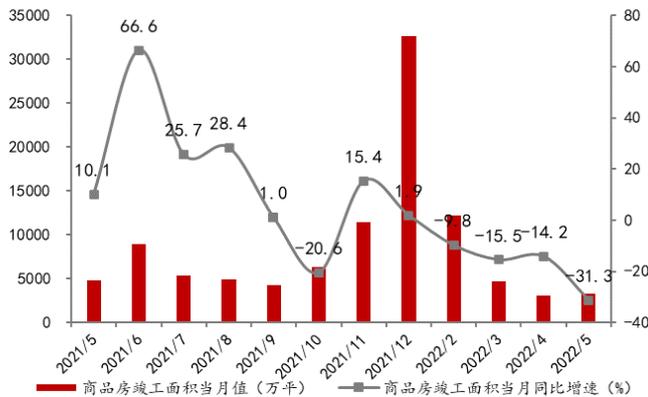


数据来源：国家统计局，西南证券整理

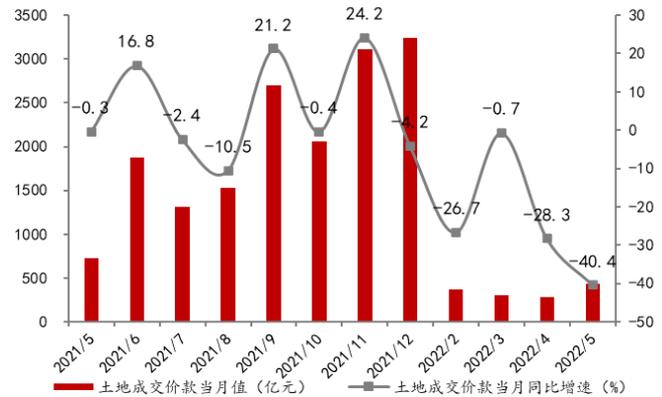
图 4：5月新开工面积同比降幅收窄2.4pp



数据来源：国家统计局，西南证券整理

**图 5：5 月商品房竣工面积同比降幅扩大至 31%**


数据来源：国家统计局，西南证券整理

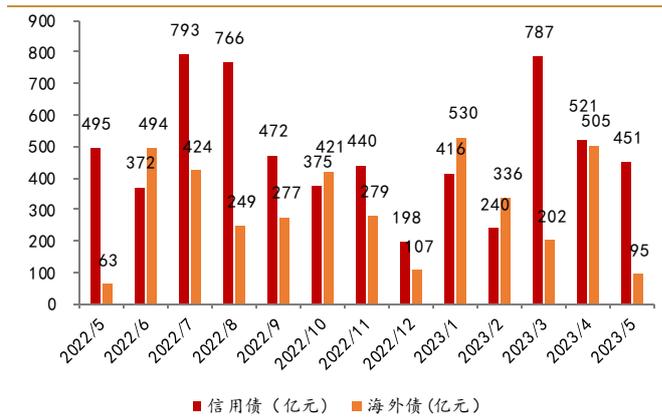
**图 6：5 月土地成交额同比降幅扩大至 40%**


数据来源：国家统计局，西南证券整理

**到位资金有所好转，偿债压力依然较大。**2022年5月到位资金合计1.2万亿元，同比-33%，降幅较上月收窄3个百分点。据中指院数据显示，5月房地产企业融资总额为612亿元，同比下降34.3%，环比下降21.2%，6-8月份为房企债券到期高峰，合计超3099亿元，新发债券无法覆盖到期余额，偿债压力依然普遍存在。

**图 7：5 月房地产开发到位资金同比降幅收窄 3pp**


数据来源：国家统计局，西南证券整理

**图 8：22 年 6-8 月房企到期债券超 3099 亿元**


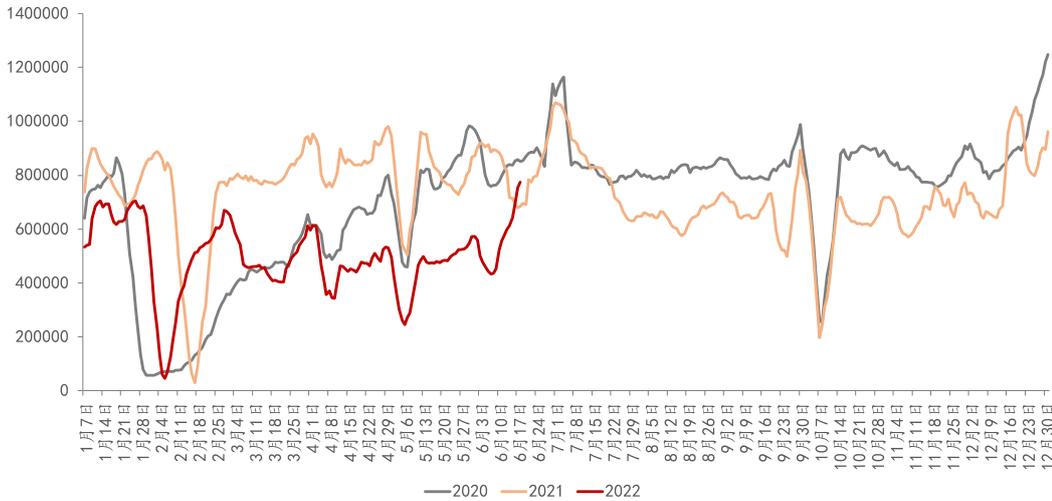
数据来源：中指研究院，西南证券整理

**6 月重点 32 城累计销售面积（截至 16 日）同比-30%，环比+54%，受政策刺激和节假日拉动呈现回暖。**其中一线城市同比-36%，环比+150%；二线同比-22%，环比+51%；三四线同比-42%，环比+28%。回暖原因主要是近期政策刺激作用开始显现，根据调研多数城市看房人数有明显增长；另一方面，节假日（端午节）期间促销活动拉动部分二线城市弱势回暖。具体城市来看：**1）一线城市：**上海市场解封后有所恢复，深圳、北京分别环比增长54%、18%；**2）二线城市：**除徐州环比-15%外，均有不同程度的增长，其中青岛、苏州、济南分别环比+139%、121%、128%；**3）三四线城市：**表现各异，其中扬州、连云港表现亮眼，分别环比+141%、139%。近期政策力度和频率略有下降，目前来看6月大概率企稳，7月低基数效应下增速有望好转。

**表 1: 全国重点城市 6 月累计 (截至 16 日) 成交情况 (单位: 平方米)**

城市能级	城市	6 月 1-16 日成交面积	5 月 1-16 日成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	494889	418034	-30%	18%
	上海	700454	20055	-42%	3393%
	深圳	164008	106535	-28%	54%
	<b>一线合计</b>	<b>1359351</b>	<b>544625</b>	<b>-36%</b>	<b>150%</b>
二线城市	杭州	369468	300660	-54%	23%
	南京	463962	363617	-32%	28%
	武汉	801832	714344	-39%	12%
	成都	1133567	1035095	-33%	10%
	青岛	1296428	542782	67%	139%
	苏州	663089	264651	-7%	151%
	福州	111539	131173	-68%	-15%
	南宁	419883	293364	-4%	43%
	济南	679413	298023	-21%	128%
	<b>二线合计</b>	<b>5939183</b>	<b>3943709</b>	<b>-22%</b>	<b>51%</b>
三四线城市	扬州	101905	42313	-42%	141%
	温州	203238	166173	-62%	22%
	金华	82834	88826	-29%	-7%
	泉州	29036	42661	-31%	-32%
	常州	97949	70684	-26%	39%
	连云港	294641	123330	-20%	139%
	柳州	100087	106443	-51%	-6%
	台州	256103	183931	-62%	39%
	镇江	228915	195120	-18%	17%
	常德	60120	49566	-31%	21%
	江门	86551	78358	-8%	10%
	莆田	40905	56341	-67%	-27%
	宝鸡	147902	101576	-14%	46%
	舟山	41105	23421	-23%	76%
	池州	22893	21838	-51%	5%
	龙岩	36637	33929	-66%	8%
	六盘水	24793	18873	-31%	31%
	娄底	31447	39333	-11%	-20%
	云浮	21866	35674	-23%	-39%
	南平	12896	21748	-10%	-41%
<b>三线合计</b>	<b>1921823</b>	<b>1500137</b>	<b>-42%</b>	<b>28%</b>	
<b>合计</b>	<b>9220357</b>	<b>5988471</b>	<b>-30%</b>	<b>54%</b>	

数据来源: Wind, 西南证券整理

**图 9：2022 年 32 城销售环比回升**


数据来源：Wind, 西南证券整理

**青岛二轮集中供地表现平稳，城投托底现象略有好转。**6月16日青岛第二轮集中供地成功出让26宗含宅用地，流拍一宗。其中2宗触及最高限价，24宗底价成交，平均溢价率2%，整体保持平稳。从拿地企业来看，本地企业仍然是主导，相较第一轮完全由平台公司“托底”现象略有好转。本轮青岛土拍参与房企类型丰富，其中包括保利、旭辉、中海等品牌房企，长江实业等港资房企，以及瑞源、天一、康大等民企，这些房企基本承包了本次土拍的半数地块。

**表 2：青岛各轮集中土拍热度对比**

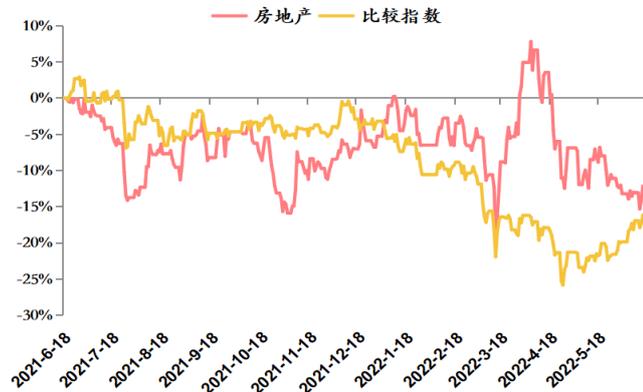
轮次	青岛		
	第一轮	第二轮	变动
总成交建面 (万平方米)	77	194	+153%
成交幅数 (幅)	15	26	+73%
总成交金额 (亿元)	29.5	104.9	+256%
溢价率	2.0%	2.0%	-
流拍率 (包含中止出让地块)	6%	4%	-2pp

数据来源：CRIC, 西南证券整理

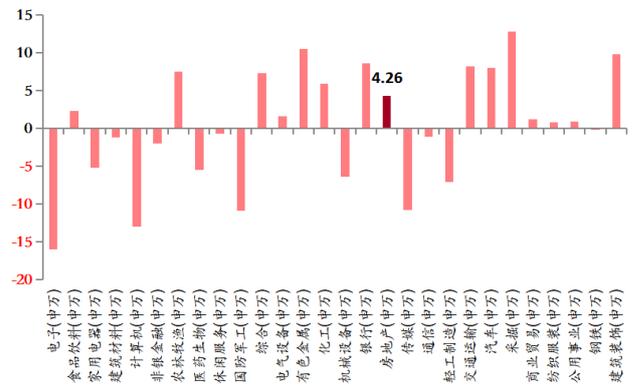
## 2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现尚可，沪指周线上浮。上证指数上涨 0.97%、沪深 300 指数上涨 1.65%，创业板指上涨 3.94%，万得全 A 上周交易额 5.66 万亿，环比增长 7.24%。从板块表现来看，农林牧渔、家用电器、汽车和有色金属表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周下跌 0.31%，在所有申万一级行业中相对排名 22/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌-8.52%，在所有申万一级行业中相对排名 10/28。上周申万地产板块交易额 1209.17 亿，环比下降 2.21%。

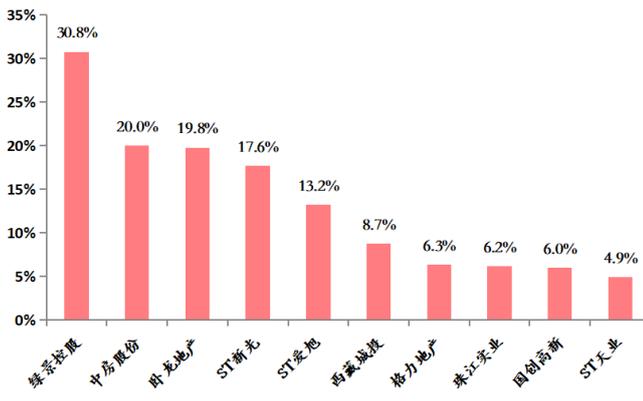
**图 10: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势**


数据来源: Wind, 西南证券整理

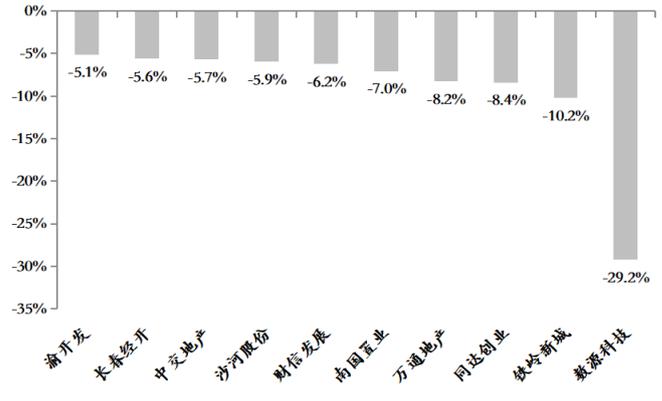
**图 11: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)**


数据来源: Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看, 上周绿景控股、中房股份、卧龙地产、ST 新光 和 ST 爱旭 等个股涨幅居前。数源科技、铁岭新城、同达创业、万通地产等个股跌幅显著。

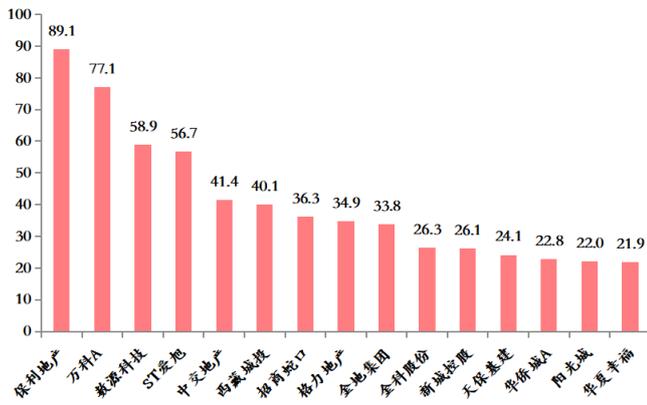
**图 12: 上周绿景控股、中房股份、卧龙地产等个股涨幅显著**


数据来源: Wind, 西南证券整理

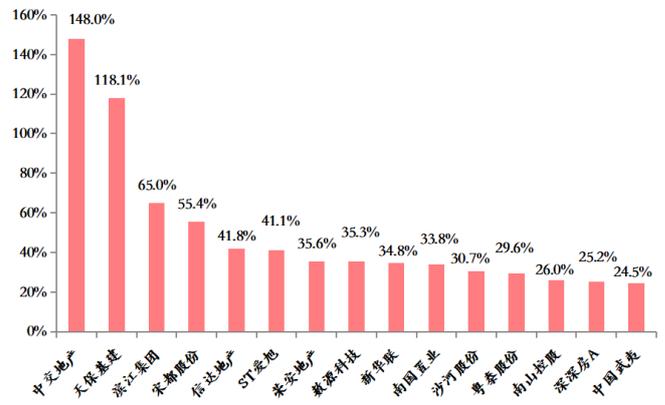
**图 13: 上周数源科技、铁岭新城、同达创业等个股跌幅显著**


数据来源: Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看, 上周保利地产、万科 A、ST 爱旭、数源科技、ST 爱旭等排在行业前列, 成交额均超 55 亿。其中, 保利地产和万科 A 交易额合计 166.2 亿, 占板块交易额比重为 13.06%, 较上周略微下降。从年初累计涨幅来看, 中交地产、天保基建、滨江集团、宋都股份、信达地产等涨幅居前, 上涨个股个数占比 39.4%。年初以来, ST 新光、绿景控股、中房股份、广宇发展等个股跌幅居前。

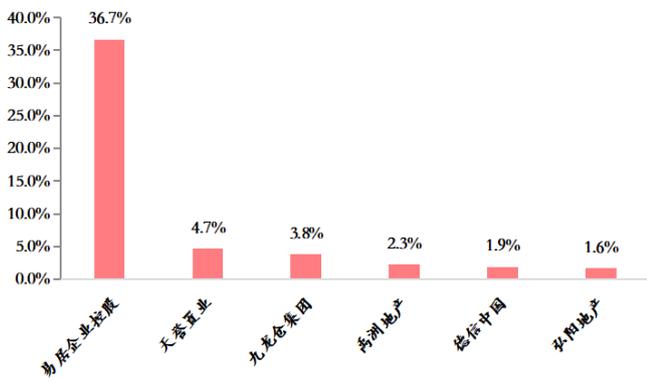
**图 14: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)**


数据来源: Wind, 西南证券整理

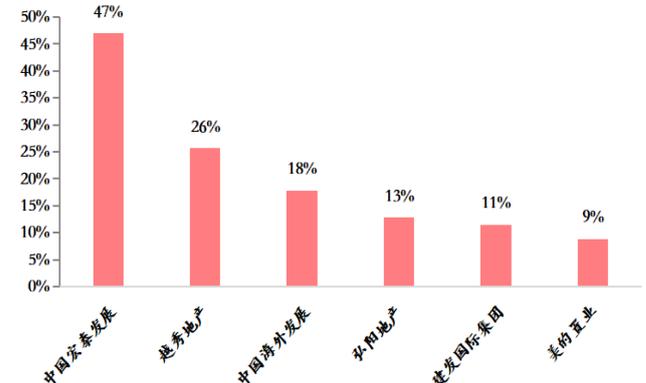
**图 15: 年初以来申万地产上涨个股占比为 39.4%**


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, 上周有 7 只股票上涨, 易居企业控股涨幅明显, 而合景泰富集团、融信中国、中骏集团控股、宝龙地产等位居跌幅前列。年初以来, 中国宏泰发展、越秀地产、中国海外发展、弘阳地产、建发国际集团等个股表现强势。上周从成交金额来看, 中国海外发展、华润置地、恒隆地产、龙湖集团、长实集团、碧桂园均超过 9 亿 (人民币)。

**图 16: 上周表现强势的港股通内房股**


数据来源: Wind, 西南证券整理

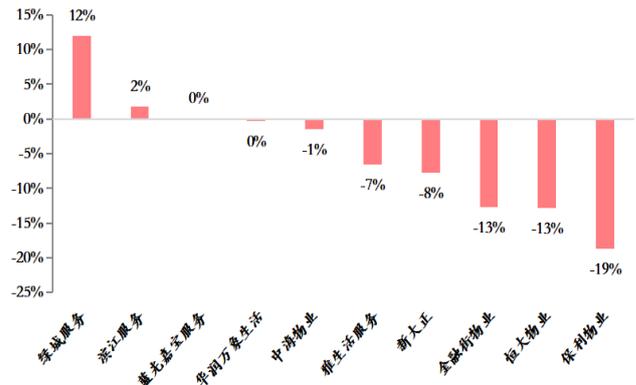
**图 17: 年初以来表现强势的港股通内房股**


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 3 只股票上涨, 金融街物业、招商积余、金科服务涨幅明显, 而宝龙商业、时代邻里、合景悠活、永升生活服务等单位跌幅前列。年初以来, 绿城服务、滨江服务个股上涨。上周从成交金额来看, 碧桂园服务、招商积余、融创服务控股、雅生活服务均超过 4 亿 (人民币)。

**图 18：上周表现强势的物业股**


数据来源：Wind, 西南证券整理

**图 19：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

6月18日，浙江省温州市发布政策，首套房首付比例20%，并享受首次贷款购买普通住房的利率优惠，二套房首付比例30%，对居民家庭在温州名下无房但有已结清贷款记录的，或在温州有一套住房但无贷款记录、或已结清贷款记录的，再买房均按照首套首贷优惠政策执行；在市区购买首套房，给予购房款0.6%的消费补助。（澎湃新闻）

6月18日，北京、青岛、福州以及厦门四个城市第二批集中供地结束，北京等四个城市第二次集中供地成交规划建筑面积475.1万平方米，成交楼面均价41380元/平方米。与首轮集中供地相比，当下完成第二次集中供地的四城市，其土地成交平均溢价率比第一批降低1.1个百分点。同时，楼面均价降幅明显，但土地成交规模大幅增加。（证券日报）

6月17日，国家统计局发布数据，今年1-5月份，全国房地产开发投资额5.21万亿元，全国商品房销售面积50738万平方米，商品房销售额4.83万亿元。从环比数据看，5月份房地产开发投资数据比4月环比增长约14%，为年内首次环比上升；销售面积、销售金额环比增速分别为26%、30%。（新京报）

6月17日，青岛第二批集中供地结束，共出让27宗土地，总占地面积99万平方米，总建面215万平方米，起拍总价127亿元。最终，2宗触顶成交，24宗底价成交，1宗流拍，成交总建面约194.9万平方米，总成交价104.87亿元。（中房网）

6月17日，四川省内江市发布政策，明确首套、二套最低首付比例分别为20%、40%；对租赁住房提取住房人公积金额度进行调整，提取额度以家庭为单位由原6000元/年调整为9600元/年；对符合内江市关于人才安居相关政策的人才凭证明材料，公积金贷款最高额度上浮20%，购买第二套改善型自住住房，首付比例由不低于40%降低至不低于20%；符合国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭，购买第二套改善型自住住房，首付比例由不低于40%降低至不低于20%。（财经网）

6月17日,国家统计局发布数据,今年5月份全国70城新房和二手房价格下降的分别有46个和57个。其中,一线城市新房和二手房价格均保持增长,但涨幅回落。除二线城市新房价同比上涨0.3%外,二三线城市二手房价继续下降。(环球时报)

6月16日,广州2022年第二批集中供地共14宗住宅用地使用权挂牌出让公告,计划于7月18日上午分两个时段集中网上限时竞价,本次挂牌出让地块总用地面积67.96万平方米,计容建筑总面积146.58万平方米,挂牌起始总价253.06亿元。(中国新闻网)

6月16日,浙江省杭州市发布政策,单人缴存住房公积金的贷款最高额度从50万元提高到60万元,夫妻双方缴存住房公积金的贷款最高额度从100万元提高到120万元。(中国广播网)

6月16日,重庆发布政策,首套个人住房商业贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率,居民家庭购买首套普通自住房商业贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减20个基点。二套房商业性贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加60个基点。(界面重庆)

6月16日,山东省青岛市发布政策,购买首套自住住房的,借款申请人及配偶均符合申贷条件的,公积金贷款最高额度调整为80万元;借款申请人仅本人符合申贷条件的,公积金贷款最高额度调整为50万元。购买家庭第二套自住住房的公积金贷款最高额度政策保持不变。(齐鲁晚报)

6月15日,央行发布消息,为维护银行体系流动性合理充裕,人民银行开展2000亿元中期借贷便利(MLF)操作和100亿元公开市场逆回购操作,其中,MLF中标利率2.85%,逆回购利率2.10%,均与此前保持一致。(北京商报)

6月15日,沈阳第一批次集中供地顺利收官,最终5宗涉宅用地底价成交4宗,流拍1宗,总成交价13.99亿元,总出让面积142846平方米。(中国广播网)

6月15日,河南省濮阳市发布政策,购买首套自住商品房且属首次申请使用住房公积金贷款的,最低首付下调至20%,二套住房贷款最低首付比例下调至30%。(财经网)

6月15日,长沙市第二批集中供地正式开启,本次集中供地共挂牌19宗国有建设用地,总面积145.98公顷,总起始价157.74亿元,从规划用途来看,本次供应商住用地12宗、纯住宅用地5宗、商业用地2宗。(星辰在线)

6月14日,福建省发布政策,职工家庭第二次申请使用住房公积金贷款购房的,最低首付款比例由40%降低至30%(和讯网)

6月14日,江苏省南京市发布政策,非南京户籍可以通过补缴6个月社保的方式,获取在南京的购房资格。(现代快报)

6月14日,福建省莆田市发布政策,职工第二次申请使用住房公积金贷款时,首付款比例由原来的不低于40%调整为不低于30%;生育、抚养二孩及以上的缴存职工家庭申请住房公积金贷款且符合其他申请条件的,最高贷款额度在现行我市最高贷款额度(双缴存职工60万元,单缴存职工45万元)的基础上上浮10万元(即双缴存职工70万元,单缴存职工55万元)。(台海网)

6月14日，广东省汕尾市发布政策，首次购买普通住房的商业性个人住房贷款首付比例不低于25%；对拥有一套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件购买普通住房再次申请商业性个人住房贷款首付比例不低于30%。（澎湃新闻）

6月13日，成都第二批集中供地共推出涉住宅用地55宗，土地面积201.6万平方米，总起始价约394.23亿元。此次集中供地将于7月12日至14日出让。（中国经营网）

6月13日，四川省德阳市发布政策，双职工最高贷款额度从50万提高至60万，单职工最高贷款额度维持40万不变；取消首套住房贷款非正常结清需满6个月才能再次申请公积金贷款的时间限制，首套房提前结清的可立即申请二套房公积金贷款。（财经网）

6月13日，江苏省盐城市发布政策，在盐来盐大专及以上学历人才购买新建商品住房的，给予所缴纳契税50%的一次性购房补贴，最高不超过3万元；2021年5月31日后生育三孩及以上家庭购买新建商品住房的，给予所缴纳契税100%的一次性购房补贴，最高不超过6万元；在市区就业创业并缴纳社保满1个月以上的人员，购买新建商品住房的，给予购房网签合同总价1.5%的购房补贴，最高不超过3万元。（新京网）

6月13日，南京挂牌今年二批次集中供应地块，预计共出让44宗商品住宅地块，总出让面积196.99万平方米，总建筑面积452.36万平方米，总起价755.8亿元，将于7月12日出让。（中国广播网）

## 3.2 公司动态跟踪

保利发展：1) 6月18日，公司发布报告，刘文先生因工作调整原因辞去公司公司副总经理职务。2) 6月18日，公司发布报告，公司已发行完成15亿元和10亿元中期债券，票面利率分别为2.95%和3.38%，期限分别为3年和5年。

华侨城A：6月15日，公司发布报告，公司2022年5月实现销售金额49.3亿元，销售面积19.1万平方米。公司2022年1-5月累计实现销售金额153.3亿元，同比下降58%，销售面积76.6万平方米，同比下降59%。

华发股份：1) 6月14日，公司发布报告，公司拟发行10亿元中期票据，期限5年。2) 6月14日，公司发布报告，公司拟发行10.8亿元中期票据，期限5年。3) 6月14日，公司发布报告，公司2022年第一季度实现营业收入80.9亿元，同比增长27.0%，归母净利润7.1亿元，同比增长28.4%。

招商蛇口：6月14日，公司发布报告，公司拟发行40亿元债券，票面利率3.5%，期限5年。

华润置地：6月13日，公司发布报告，公司2022年5月实现销售金额203.2亿元，同比下降19.0%，销售面积95.5万平方米，同比增长下降32.5%。公司2022年1-5月累计实现销售金额813.5亿元，同比增长下降35.5%，销售面积415.6万平方米，同比增长下降42.4%。

万科企业：1) 6月17日，公司发布报告，公司2022年第一季度实现营业收入626.7亿元，同比增长0.6%，归母净利润114.3亿元，同比增长10.6%。2) 6月17日，公司发布报告，公司拟发行30亿元中期票据，期限3年。

华夏幸福：6月17日，公司发布公告，公司股东华夏幸福基业控股股份公司减持公司股份4889.1万股，占公司股份1.25%。

中交地产：1) 6月18日，公司发布公告，公司对合肥金中京湖房地产开发有限公司增资3.5亿元，增资后占股49%。标的公司主营业务为房地产开发及商品房销售；销售建筑材料、装饰材料、汽车配件、机械电子设备、电子元器件；物业管理；房屋租赁。2) 6月17日，公司发布公告，公司股东重庆渝富资本运营集团有限公司减持公司股份782.4万股，占公司股份1.13%。

天地源股份：1) 6月16日，公司发布报告，公司对西安天地源皓岳房地产开发有限公司出资3亿元，占股100%。标的公司主营业务为房地产开发经营、物业管理、非居住房地产租赁、房地产咨询、房地产评估等。2) 6月13日，公司发布报告，公司竞得西安市高新区中央创新区GX3-42-25号地块，该地块位于西安市高新区中央创新区经三十二路以东、纬三十五路以北、经二十六路以西，土地出让面积2.0万平方米。

卧龙地产：6月18日，公司发布报告，公司拟以现金收购的方式收购卧龙控股集团有限公司100%股权，其中现金金额6800万元。

华联控股：6月18日，公司发布公告，公司拟聘请张梅女士、龚泽民先生、王晓梅女士、刘雪亮女士、李云女士成立战略委员会；公司拟聘请黄梦露女士、张勇华先生、王晓梅女士成立提名委员会；公司拟聘请王晓梅女士、刘雪亮女士、李云女士成立薪酬与考核委员会；公司拟聘请刘雪亮女士、王晓梅女士、李云女士成立审计委员会。

ST海投：6月17日，公司发布公告，公司拟聘请郑力齐先生担任公司第九届董事会副董事长职务。

中润资源：6月17日，公司发布公告，公司2022年第一季度实现营业收入6321.0万元，同比下降40.9%。归母净利润2.6亿元。

东望时代：6月16日，公司发布公告，公司拟将所持有的浙江广厦文化产业发展有限公司100%股权以6,500万元的价格出售给东阳市文旅投资集团有限公司。

首开股份：6月16日，公司发布报告，公司拟发行25.0亿元资产支持票据。

万通发展：1) 6月15日，公司发布报告，梅志明先生因海外事务繁多的原因辞去公司董事职务。2) 6月15日，公司发布报告，公司拟聘请鲜燧先生担任非独立董事。

光明房地产：1) 6月14日，公司发布报告，公司拟发行5亿元中期票据，期限3年。2) 6月14日，公司发布报告，2022年第一季度实现营业收入51.9亿元，同比下降2.3%，归母净利润523.8万元，同比下降73.8%。

## 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、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 3：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	18.15	买入	1.94	2.18	2.39	10.20	8.34	7.59
0884.HK	旭辉控股	2.51	买入	0.91	0.89	0.94	4.42	2.83	2.67
601155.SH	新城控股	24.02	买入	5.58	5.75	6.05	5.23	4.18	3.97
1109.HK	华润置地	26.98	买入	0.00	4.78	5.29	5.90	5.64	5.10
000069.SZ	华侨城A	5.52	买入	0.47	0.62	0.73	15.20	8.87	7.52
6098.HK	碧桂园服务	22.90	买入	1.28	1.74	2.44	31.86	13.14	9.37
1995.HK	旭辉永升服务	6.88	买入	0.37	0.50	0.69	28.08	13.75	10.01
1209.HK	华润万象生活	29.68	买入	0.76	1.01	1.32	39.33	29.44	22.50
000537.SZ	广宇发展	12.10	买入	0.62	0.91	1.31	39.01	13.26	9.21
BEKEN	贝壳	101.27	买入	-0.15	0.02	0.75	-	1,729.52	47.28
002314.SZ	南山控股	3.93	买入	0.36	0.38	0.44	8.66	10.45	9.01
000090.SZ	天健集团	6.60	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	5.28	4.58
600325.SH	华发股份	6.62	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	4.06	3.76

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止2022年6月17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	xy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn