

## 销售下滑幅度收窄

——房地产行业周观点(06.13-06.19)

强于大市(维持)

2022年06月20日

### 行业核心观点:

房地产行业在我国经济中具有重要地位,房地产行业的稳定是“稳增长”的重要方面,当前行业处于供给收缩、需求观望状态,预计下半年政策宽松力度仍会持续加码,逐渐扭转当前供求观望状态,我们认为行业市场竞争格局将在风险出清中逐渐优化,优质房企或将走出 $\alpha$ 行情。建议关注(1)基本面表现较好的物业管理公司;(2)具有央企/国企背景的高信用优质房企;(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0.31%,沪深300指数上涨1.65%,房地产板块表现弱于大盘。2022年以来房地产行业下跌8.52%,沪深300指数下跌12.78%,相对收益持续收窄。

**重点政策要闻:** (1)国家发展改革委召开6月份线上新闻发布会,鼓励民间投资积极参与盘活存量资产。鼓励高质量的民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金(REITs),形成示范效应;(2)南京等地放松限购;(3)广东湛江、阳江、肇庆、汕尾、茂名等地市以及河南濮阳、重庆、四川内江下调首套商业性个人住房贷款比例,温州出台灵活还款方式,青岛、合肥、杭州等地调整部分公积金贷款政策;(4)漳州诏安等地给予购房补贴。

**行业基本面情况:** 销售下滑幅度有所收窄,周度土地供应环比明显改善。6月6日-6月12日,30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑44.62%,其中一线下跌45.81%,二线下滑44.31%,三线下滑44.36%;百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降40.6%,年初至今累计同比下降51.97%;百城住宅类土地成交建面四周滚动同比下滑73.8%,年初至今累计同比下降61.73%;百城住宅类土地溢价率为6.4%。上周青岛完成今年第二批地块出让活动,沈阳完成今年第一批地块出让活动,土地成交规模持续收缩,土地流拍率均有下降,溢价率维持低位。

**重点公司动态:** 招商积余拟收购新中物业管理(中国)有限公司67%股权;阳光城48亿出售永康项目予滨江集团。融资方面境内债发行主体中央国企表现良好,首开股份已成功发行公司债,招商蛇口拟发行公司债。

**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

销售环比改善,累计投资增速下行  
大雪压青松,修复终有时  
居民中长贷转正,政策放松持续

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>4</b>
1.1 上周房地产板块下跌 0.31%，表现明显弱于大盘.....	4
1.2 上周各板块均有所下跌.....	4
<b>2 行业重点新闻信息</b> .....	<b>6</b>
<b>3 销售与土地市场情况</b> .....	<b>7</b>
3.1 上周销售延续下滑趋势.....	7
3.2 上周土地市场表现仍然较弱.....	8
3.3 集中供地情况.....	9
3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览.....	9
3.3.2 上周集中供地完成情况.....	11
<b>4 融资情况跟踪</b> .....	<b>12</b>
4.1 行业融资情况.....	12
<b>5 重点公司公告跟踪</b> .....	<b>13</b>
<b>6 投资建议与风险提示</b> .....	<b>13</b>
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对收益持续收窄.....	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 8: 行业重点新闻一览.....	6
图表 9: 行业重点政策一览.....	6
图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速.....	7
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速.....	7
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速.....	7
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速.....	7
图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	8
图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	8
图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	8
图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率.....	8
图表 18: 2022 年已完成集中出让城市.....	9
图表 19: 2022 年已公告集中出让城市.....	10
图表 20: 供地情况 (沈阳).....	11
图表 21: 成交情况 (沈阳).....	11
图表 22: 供地情况 (青岛).....	11
图表 23: 成交情况 (青岛).....	11
图表 24: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (沈阳).....	12
图表 25: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (青岛).....	12
图表 26: 境内债券发行金额 (亿元).....	12
图表 27: 境外债发行情况.....	12
图表 28: 重点个股融资信息跟踪.....	12

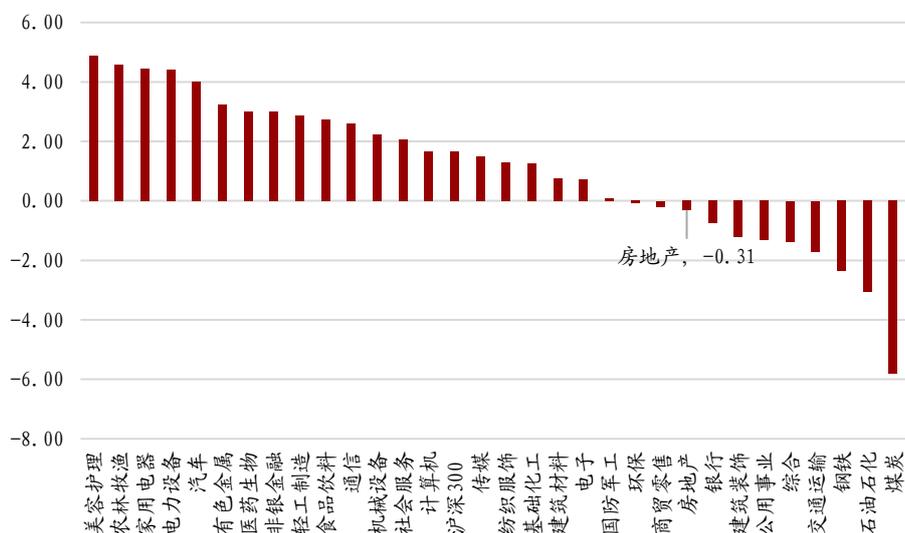
图表 29: 重点公司公告跟踪.....13

## 1 市场回顾

### 1.1 上周房地产板块下跌 0.31%，表现明显弱于大盘

上周申万一级行业房地产指数下跌0.31%，沪深300指数上涨1.65%，房地产板块表现明显弱于大盘。

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8.52%，明显跑赢沪深300指数（下跌12.78%），相对收益持续收窄。

图表2: 近期房地产板块相对收益持续收窄



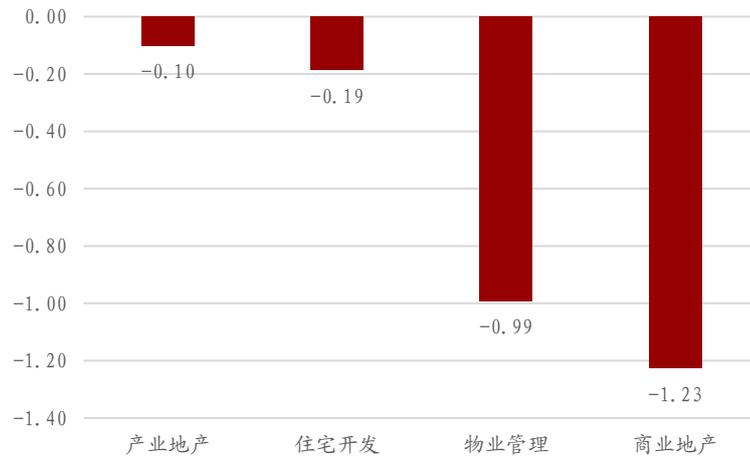
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

### 1.2 上周各板块均有所下跌

上周地产各细分板块均下跌，其中商业地产板块下跌0.10%，住宅开发板块下跌0.19%，物业管理板块下跌0.99%，商业地产板块下跌1.23%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：\*ST绿景、\*ST中房、卧龙地产，跌幅排名前3位的房地产个股为：数源科技、广汇物流、铁岭新城。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：易居企业控股、四海国际、天誉置业，跌幅排名前3位的房地产个股为：中梁

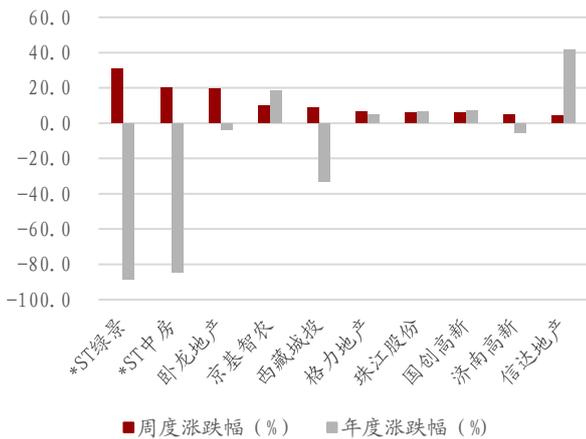
控股、合景泰富集团、宝龙商业。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)



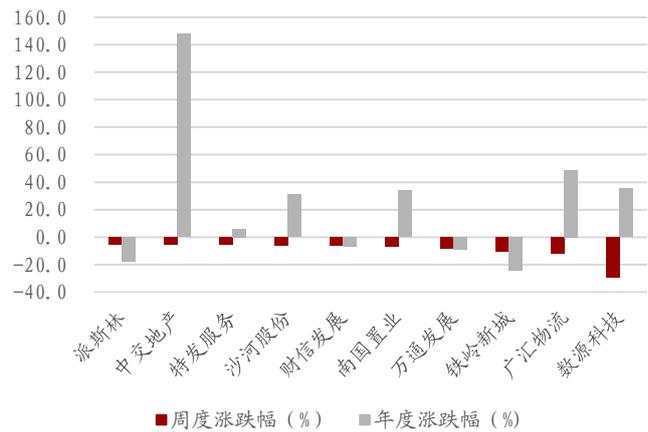
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



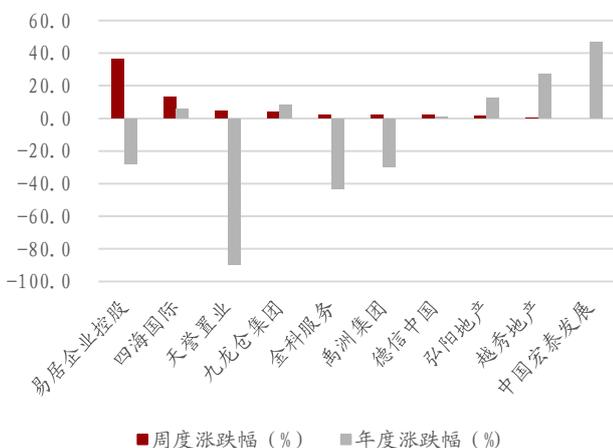
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



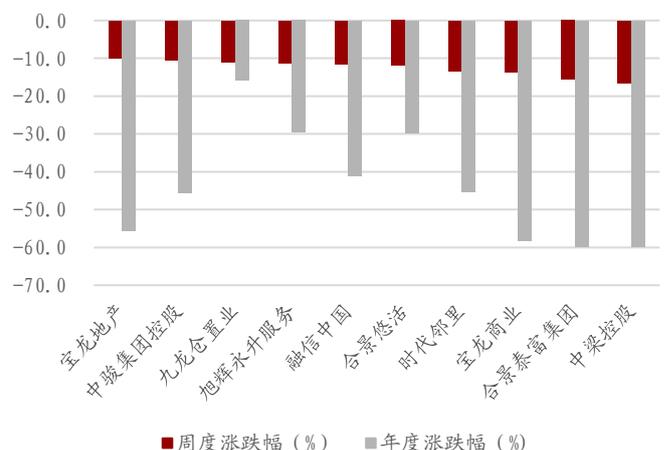
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

## 2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

个股信息	美的置业向佛山汇致咨询转让宁波 2 家子公司各 1% 股权。(观点网)
	福晟集团: 重组及可能认购事项的磋商仍在进行。(观点网)
	阳光城 48 亿出售永康项目予滨江集团, 此前公告交易价格为 57 亿。(观点网)
宏观数据	龙湖地产增持重庆龙湖舜允地产股份 48%, 从 2% 增至 50%。(观点网)
	保利发展接盘华润信托转让的杭州保源置业 50% 股权。(观点网)
其他	统计局: 1-5 月全国房地产开发投资下降 4.0% 其中住宅投资降 3%; 1-5 月全国固定资产投资同比增长 6.2%; 1-5 月商品房销售面积及销售额分别下降 23.6% 及 31.5%。(观点网)
	合肥出台 稳住经济一揽子政策措施, 提及支持房地产企业合理贷款需求, 加大房地产开发贷款投放, 不盲目抽贷、断贷、压贷, 提高对优质建筑企业的授信额度。(观点网)
	广东湛江、阳江、肇庆、茂名的首套商业性个人住房贷款, 最低首付款比例由 25% 下调至 20%; 汕尾首套房首付不低于 25%, 贷款未结清二套房首付不低于 30%。(观点网)
	南京房产限购政策再次调整, 非南京户籍只要补缴 6 个月社保, 即可直接开出购房证明。(观点网)

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
2022/6/14	佛山禅城	《佛山市禅城区 2022 年度土地征收成片开发方案》	禅城区共划定 5 个成片开发区域, 成片开发总面积 95337 m <sup>2</sup> , 拟征收地块面积 64886 m <sup>2</sup> , 拟于 2023 年开展土地征收工作, 土地用途主要为居住、商业用地。
2022/6/14	海南	《海南自由贸易港促进民营企业发展若干规定 (征求意见稿)》	大力支持民营企业发展, 供应一定比例的人才租赁住房。
2022/6/15	温州	温州市住建局	申请“安居贷”的居民可选择“先息后本”或“少量本金加利息”等灵活还款方式, 灵活还款方式最长可达 3 年, 第四年开始分期还本付息, 以减轻购房前期还贷压力, 满足刚需购房需求。
2022/6/15	河南濮阳	《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》	对于贷款购买普通自住房的居民家庭, 首次购买普通住房的商业性个人住房贷款最低首付比例为 20%。执行全省首套住房、二套住房最低商业贷款利率的政策要求。
2022/6/15	青岛	青岛住房公积金平台	青岛住房公积金平台披露公告称, 调整该市住房公积金贷款最高额度。购买首套自住房公积金贷款最高额度调整为 80 万元。
2022/6/15	漳州诏安	《关于促进房地产市场消费支持刚性住房需求的实施意见》	首次在诏安范围内购买 144 平方米以下 (含 144 平方米) 普通商品成套住宅 (不含二手房) 的购房者, 县财政按 160 元/平方米的标准, 对符合条件的购房者给予补贴。
2022/6/15	合肥	合肥市政府	合肥市将提高首套首次住房贷款的公积金最高可贷额度。家庭首次住房贷款购买首套自住住房的, 申请住房公积金贷款时, 单方正常缴存最高可贷款额度由 45 万元提高到 55 万元。
2022/6/15	郑州	《郑州市稳经济促增长政策措施的通知》	通知提出, 促进房地产业平稳健康发展, 推动驻郑各商业银行全面落实首套房贷款利率执行 4.25% 的下限标准, 促进二套房首付比例降至 40%。
2022/6/15	重庆	重庆市人民政府办公厅	住房公积金缴存职工购买首套住房的, 首付款比例不低于 30%。支持改善性住房贷款, 缴存职工家庭购买第二套住房的, 首付款比例不低于 40%。
2022/6/15	杭州	杭州住房公积金管理委员会	杭州市区职工单人缴存住房公积金的最高额度从 50 万元提高到 60 万元, 夫妻双方缴存住房公积金的最高额度从 100

			万元提高到120万元，桐庐县、淳安县、建德市根据当地最高贷款限额标准调整。
2022/6/16	国家发展改革委	6月份线上新闻发布会	鼓励民间投资积极参与盘活存量资产。鼓励高质量的民间投资项目发行基础设施领域不动产投资信托基金（REITs），形成示范效应。
2022/6/16	深圳	《深圳市住房公积金缴存管理规定》	新规增加了退缴、个人补缴，以及缓缴和降低缴存比例的公示要求、单位缓缴期间职工可以自愿缴存等相关内容。
2022/6/17	四川内江	《促进内江市中心城区房地产业良性循环和健康发展的工作措施》	内江将对购买新建商品住房给予补贴，符合国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭购买内江中心城区各街道及交通镇、靖民镇行政区划内新建普通商品住房的，按不动产登记书记载的房屋建筑面积给予200元/平方米置业补贴。每套补贴最高不超过2.4万元。《措施》明确缴存职工家庭使用住房公积金购买首套房的，最低首付比例为20%，对购买第二套改善型自住住房的最低首付比例为40%。
2022/6/17	南昌	南昌市人民政府	全款购房的职工，在与中心签订购房委托提取协议后，可每年提取一次住房公积金，累计提取金额不得超过实际购房总额。

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

#### 3.1 上周销售延续下滑趋势

6月6日-6月12日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑44.62%，其中一线下跌45.81%，二线下滑44.31%，三线下滑44.36%；年初至今下滑41.1%，其中一线下滑39.3%，二线下滑37.3%，三线下滑48.9%。

图表10: 30大中城市商品房销售四周滚动同比增速



资料来源: Wind, 万联证券研究所

图表11: 一线城市四周滚动同比增速



资料来源: Wind, 万联证券研究所

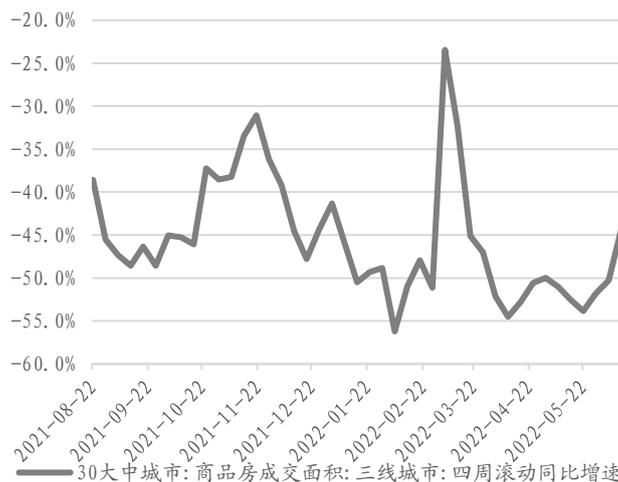
图表12: 二线城市四周滚动同比增速

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



30大中城市:商品房成交面积:二线城市:四周滚动同比增速

资料来源: Wind, 万联证券研究所



30大中城市:商品房成交面积:三线城市:四周滚动同比增速

资料来源: Wind, 万联证券研究所

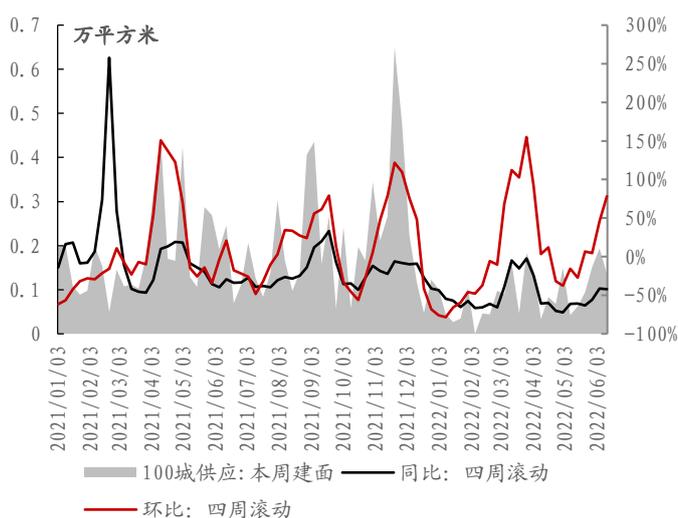
### 3.2 上周土地市场表现仍然较弱

6月6日-6月12日,百城住宅类土地供应建面为1,509.4万平方米,四周滚动同比下降40.6%,年初至今累计同比下降51.97%,其中一线城市下降48.22%,二线城市下降51.01%,三线城市下降53.03%。

百城住宅类土地成交建面为436.7万平,四周滚动同比下滑73.8%,年初至今累计同比下降61.73%,其中一线下降43.02%,二线下降66.62%,三线下降59.77%。

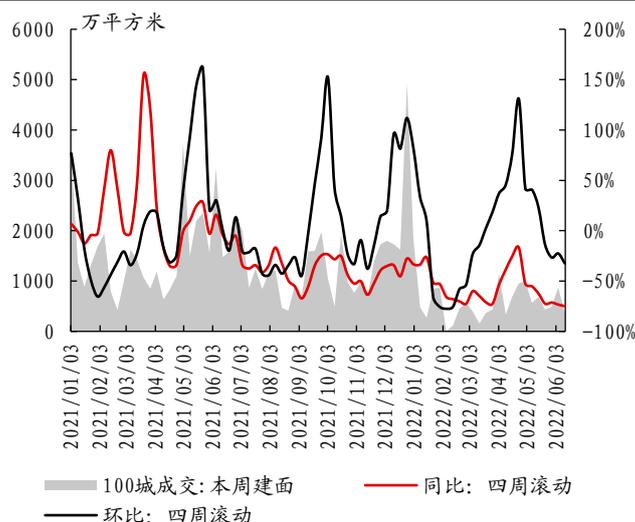
百城住宅类土地溢价率为6.4%,环比上升3.2pct,其中一线、二线、三线溢价率分别为7.4%、0.3%、5.3%。

图表14:百城住宅类土地供应建面同环比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

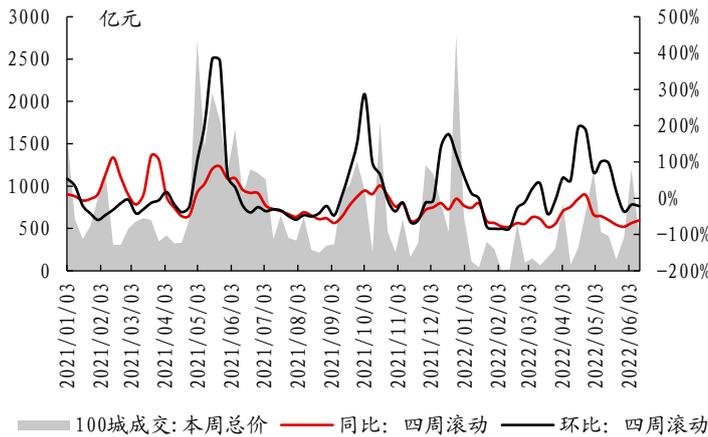
图表15:百城住宅类土地成交建面同环比增速



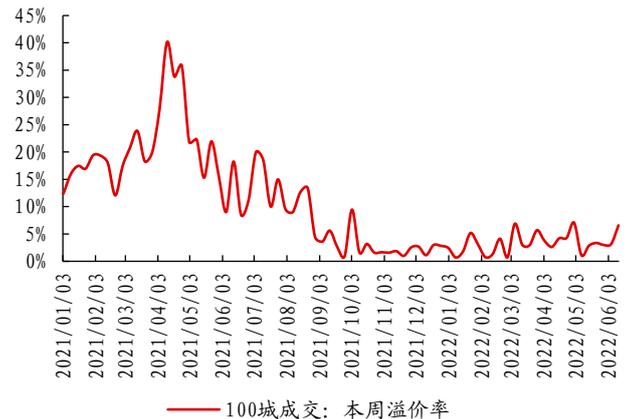
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表16:百城住宅类土地成交总价同比增速

:百城住宅类土地成交溢价率



资料来源: wind, 万联证券研究所



资料来源: wind, 万联证券研究所

### 3.3 集中供地情况

#### 3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览

上周, 22个集中挂牌城市中, 青岛完成今年第二批地块出让活动, 沈阳完成今年第一批地块出让活动。

此外, 长沙2022年度第二次住宅用地集中出让活动公告, 涉宅地17宗, 总出让面积2158亩, 总建筑面积349.9万方, 总起价153.3亿元。出让规则沿用“限房价、限地价、竞自持租赁住房+摇号”和“限房价、限地价、摇号”两种方式。活动在供地数量、供地面积等方面相比去年有明显下降。

6月15日, 广州第二批次地块公告, 集中供地14宗, 共计出让67.96万 $m^2$ , 合规划建筑面积146.58万 $m^2$ , 起始总价253亿元。本次出让规模较今年一批次量价收窄明显。规则上竞价达到上限价格后, 以摇号方式确定竞得人, 从成本端为开发商拿地做出让利调整。

6月16日, 重庆第二批次地块公告, 拟出让住宅用地12宗, 总占地面积约1843.68亩, 出让起始价总金额约136.06亿元, 计容可建体量约225.7万方, 综合容积率1.84, 平均起始楼面地价6028元/ $m^2$ 。本次出让方式根据报名情况确定, 报名期限内, 只有1家申请人取得竞买资格的, 采用挂牌方式出让; 有2家以上(含2家)申请人取得竞买资格的, 将采用拍卖+摇号方式出让。

截至目前22个城市均公布第一批集中供地计划, 目前首批供地已完成出让有21城, 福州、厦门、北京、青岛已率先完成第二批集中出让。

图表18: 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%
2022R1	苏州	15	164.7	164.7	223.8	3%	0%
2022R2	厦门	10	84.7	78.8	198.7	1.40%	10%
2022R2	福州	14	82.1	58	91.0	2%	21%
2022R2	北京	17	175.0	144.7	499.6	5%	18%
2022R1	上海	36	425.19	425.19	834.7	3.50%	0
2022R1	长春	2	32.9	8	2.58	0%	50%
2022R1	沈阳	5	33.1	25.03	14	0%	20%
2022R2	青岛	27	211.3	194	104.9	2%	4%

资料来源：好地网，中指研究院，克而瑞，万联证券研究所

图表19：2022年已公告集中出让城市

批次	城市	出让日期	土地宗数	供应规划建面(万方)	起始总价(亿元)	补充
2022R2	合肥	6月23日	29	328	218.2	沿用“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”
2022R2	苏州	6月23日	22	215.1	292.4	
2022R2	杭州	6月30日	45	343.6	529.5	沿用“限房价，限地价，封顶后采取一次性报价（次高者得）+摇号”
2022R2	武汉	6月29日	22	144.65	119.3	采用限地价，封顶后，以“摇号”方式直接确定竞得人
2022R2	宁波	6月29日	21	204.0	155.0	延续“限地价+封顶摇号”
2022R1	郑州	6月22日	15	206.8	104.8	与此前一致：溢价率达到15%后，转为摇号方式确定竞得人
2022R2	成都	7月12日 -7月14日	55	438.0	394.2	采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖措施
2022R2	南京	7月12日	44	452.4	755.8	放宽了摇号地块的商品住宅预售条件
2022R2	长沙	7月14日	17	349.9	153.3	沿用“限房价、限地价、竞自持租赁住房+摇号”和“限房价、限地价、摇号”两种方式
2022R2	广州	7月18日	14	146.58	253	规则上竞价达到上限价格后，以摇号方式确定竞得人，从成本端为开发商拿地做出让利调整
2022R2	重庆	7月6日	12	225.7	136.06	本次出让方式根据报名情况确定，报名期限内，只有1家申请人取得竞买资格的，采用挂牌方式出让；有2家

以上(含2家)申请人取得竞买资格的,将采用拍卖+摇号方式出让

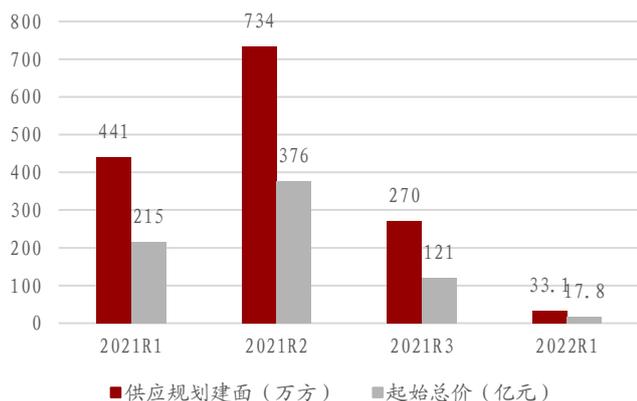
资料来源:好地网,万联证券研究所

### 3.3.2 上周集中供地完成情况

上周沈阳完成今年第一批地块出让活动。共5宗地块正式出让,底价成交4宗,流拍1宗。成交的4宗地块(含1宗保障性租赁住房用地),总出让面积214.3亩,总建筑面积25.03万方,总成交金额14亿元。从拿地房企看,两宗地块由民企拿地,占比48%,国资委控股企业城投拿地额占比52%,未见国企拿地。

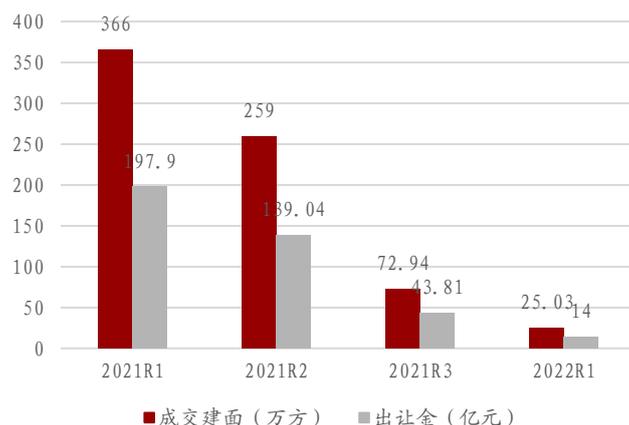
上周青岛完成今年第二批地块出让活动,共27宗地块,2宗封顶,24宗底价成交,1宗无人报价流拍。成交的26宗地块,总出让面积1373.5亩,总建筑面积194万方,总成交金额104.9亿元。从拿地房企看,本轮青岛的土拍不但吸引了品牌房企如保利、旭辉、中海等参加并拿地,还吸引了诸如长江实业这样港资房企,以及瑞源、天一、康大等民企拿地,这些房企基本承包了本次土拍的半数地块。整体来看,本地企业仍然是主导,相较第一轮,完全由平台公司“托底”现象略有好转。

图表20: 供地情况(沈阳)



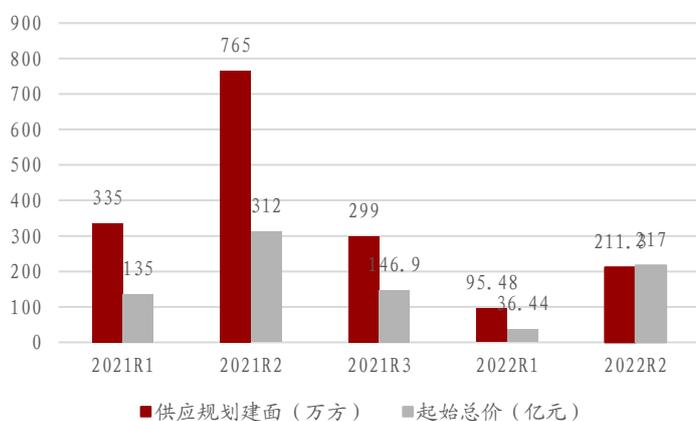
资料来源:好地网,万联证券研究所

图表21: 成交情况(沈阳)



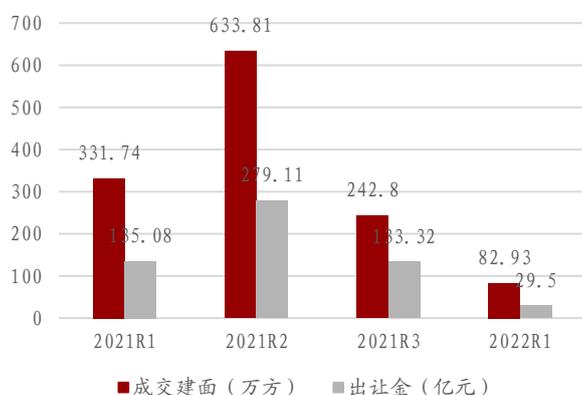
资料来源:好地网,万联证券研究所

图表22: 供地情况(青岛)



资料来源:好地网,万联证券研究所

图表23: 成交情况(青岛)



资料来源:好地网,万联证券研究所

图表24: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (沈阳)



资料来源: 好地网, 万联证券研究所

图表25: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (青岛)



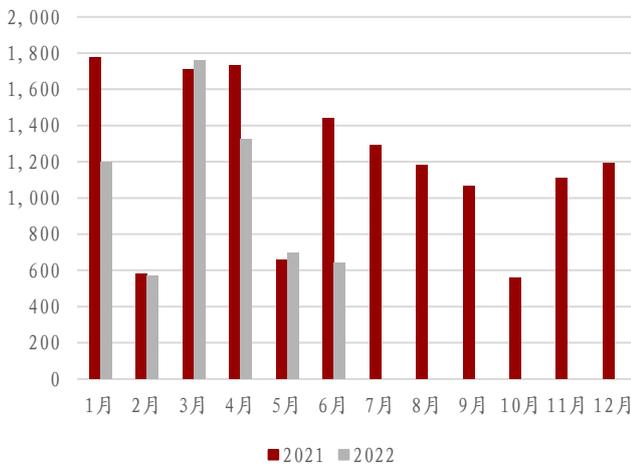
资料来源: 好地网, 万联证券研究所

## 4 融资情况跟踪

### 4.1 行业融资情况

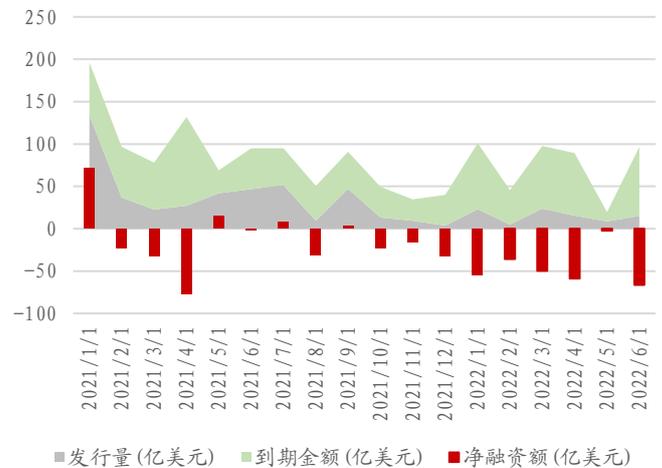
2022年6月1-18日, 境内融资金额为643.87亿元。2022年6月1-18日, 境外净融资额为-66.45亿美元, 年初至今为-268.55亿美元, 去年1-6月为-49.09亿美元。

图表26: 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6月数据为截至6月18日数据

图表27: 境外债发行情况



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表28: 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
已发行	首开股份	公司债	16.8 亿元	3.40%	5 年	用于偿还有息负债
	保利	中期票据	25 亿元	2.95%、3.38%	3 年、5 年	
拟发行	万科	中期票据	30 亿元		3 年	拟全部用于绿色建筑相关项目建设
	招商蛇口	公司债	18 亿元	2.50%-3.50%、 3.00%-4.00%	3 年、5 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29: 重点公司公告跟踪

公告日期	分类	公司简称	公告内容
2022/6/16	财务资助	中交地产	分别向项目公司佛山中交、佛山香颂、深圳中交提供 1,421.1 万元、8,052.9 万元、2376 万元的财务资助。
2022/6/17	收购	招商积余	拟收购新中物业管理(中国)有限公司 67% 股权, 交易价款为人民币 53,600 万元。
2022/6/14	减持	阳光城	康田实业自 2022 年 3 月 3 日至 2022 年 6 月 13 日, 累计减持公司股份 43,612,813 股, 合计占公司总股本的 1.05%。
2022/6/17		中交地产	持股 5% 以上股东重庆渝富累计减持本公司股份 782 万股, 累计减持变动比例为 1.13%。
2022/6/15	担保	南山控股	宝湾物流为其全资下属公司青山江供应链提供 30,000 万元的连带责任担保; 为其全资下属公司肥东宝湾提供 11,000 万元的连带责任担保。
2022/6/15		荣盛发展	公司控股子公司徐州荣凯置业有限公司为全资子公司南京荣盛置业有限公司提供 110,000 万元的担保。
2022/6/16	担保	大悦城	公司控股子公司立运为其全资子公司佑城有限公司提供质押担保; 公司为全资子公司中粮地产发展(深圳)有限公司提供 20 亿元的担保。
2022/6/17		滨江集团	为参股公司滨成置业提供 8.67 亿元的担保。
2022/6/18	质押	中南建设	为苏州致哲房地产开发有限公司提供 9,200 万元的担保; 为青岛锦拓房地产开发有限公司和海门中南世纪城(香港)有限公司提供 4,250 万元的担保。
2022/6/18		招商蛇口	为控股子公司重庆招商启盛房地产开发有限公司提供 10 亿元的担保。
2022/6/15	质押	我爱我家	太和先机本次质押 22490 万股, 占其持股比例 54.72%。
2022/6/17		新城控股	富域发展本次解质押 7000 万股, 占其持股比例 5.08%。截至公告披露日, 富域发展及其一致行动人常州德润累计质押股份 3.3 亿股, 占其持股比例 21.76%。
2022/6/18	质押	金科股份	广东弘敏本次解质押 31819 万股, 占其持股比例 66.21%。截至公告披露日, 金科控股及其一致行动人累计质押股份 7.8 亿股, 占其持股比例 55.64%。
2022/6/18		中南建设	中南城投本次质押 200 万股, 占其持股比例 0.10%; 解质押 5050 万股, 占其持股比例 2.44%。截至公告披露日, 中南城投及其一致行动人累计质押股份 16.2 亿股, 占其持股比例 77.55%。
2022/6/18	对外投资	中交地产	对合肥金中京湖房地产开发有限公司进行增资, 增资金额合计 34,924 万元, 其中新增合肥金中注册资本 34,888 万元, 计入资本公积 36.14 万元, 增资后持有合肥金中 49% 股权。

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

房地产行业在我国经济中具有重要地位, 房地产行业的稳定是“稳增长”的重要方面, 当前行业处于供给收缩、需求观望状态, 预计下半年政策宽松力度仍会持续加码, 逐渐扭转当前供求观望状态, 我们认为行业市场竞争格局将在风险出清中逐渐优化, 优质房企或将走出  $\alpha$  行情。建议关注 (1) 基本面表现较好的物业管理公司; (2) 具有央企/国企背景的高信用优质房企; (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。

**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