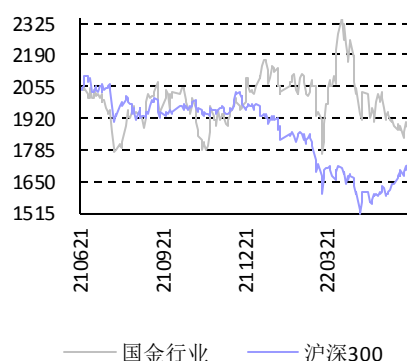


市场数据(人民币)

市场优化平均市盈率	18.90
国金房地产指数	1882
沪深 300 指数	4309
上证指数	3317
深证成指	12331
中小板综指	12465



相关报告

- 1.《住房贷款持续承压，改善市场率先启动-地产行业周报》，2022.6.12
- 2.《地产销售环比改善，物业估值修复可期-物业行业点评》，2022.6.12
- 3.《枯木逢春，寻找分化中的机遇-地产行业中期策略报告》，2022.6.5
- 4.《政策持续发力，销售寻求触底企稳-地产行业周报》，2022.6.5
- 5.《信贷支持持续增强，销售恢复仍需时间-地产行业周报》，2022.5.22

杜昊昊 分析师 SAC 执业编号: S1130521090001
duhaomin@gjzq.com.cn

王祎馨 联系人
wangyixin@gjzq.com.cn

单周销售同比转正，市场复苏拐点可期

行业点评

- 本周地产物业板块表现均弱于大盘。本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-0.3%，在各板块中位列第 22；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3.9%，在各板块中位列第 16。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-5.9%，恒生中国企业指数涨跌幅为-3.2%，沪深 300 指数涨跌幅为+1.7%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-2.7%和-7.5%。
- 本周土地市场热度延续低温。本周全国 300 城宅地成交建面 817 万 m²，单周环比+12%，单周同比-65%，平均溢价率 3%。2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 18509 万 m²，累计同比-57%；年初至今，华润置地、建发房产、中国海外发展、绿城中国、保利发展的权益拿地金额位居行业前五。
- 本周一手房销售环比大幅提升、同比近三月首次转正。本周 40 个城市商品房成交合计 596 万平米，周环比+41%，周同比+1%，其中：一线城市周环比+53%，周同比-1%；二线城市周环比+42%，周同比+15%；三四线城市周环比+34%，周同比-40%。
- 本周二手房销售环比上升、同比近三月首次转正。本周 17 个城市 17 个城市二手房成交合计 171 万平米，周环比+15%，周同比+6%，其中：一线城市周环比+16%，周同比-17%；二线城市周环比+14%，周同比+19%；三四线城市周环比+21%，周同比-39%。
- 高能级城市销售反弹有望带领行业市场整体好转。2022 年 5 月，全国商品房销售金额 10548 亿元，环比+29.7%，同比-37.7%（降幅较 4 月收窄 8.9pct），打破 2022 年以来持续下降的态势；同时高频周度显示新房和二手房均出现 2022 年 3 月以来首次单周同比为正的情况。在城市间，高能级城市恢复相对较快，上海自 6 月逐步解封以来，购房寻求迅速释放，新房成交面积 0 成交反弹至周成交 30-40 万方，已接近前三年的周平均成交面积（38 万方），且城市内部改善产品的复苏率先启动，核心板块改善型产品的去化率明显好于外围板块刚需产品。我们预计一线城市的市场好转将向二线城市传导，带动房地产逐步走向市场复苏的拐点。
- 各地宽松政策仍在持续出台。目前虽然部分高能级城市市场有企稳复苏迹象，但整体市场热度仍处于低位水平，各能级城市在信贷端、供给端、需求端的宽松政策持续出台。6 月 13 日，南京限购政策再作调整，非南京本市户籍人员提供个人 6 个月社保证明即可开具购房证明，购房者可通过个人补缴及单位补缴的方式缴纳南京当地社保，即可获得购房资格。6 月 15 日，重庆发布楼市新政，明确公积金贷款购房首套房首付比例 2 成，二套房首付比例 4 成，同时提高公积金贷款额度。我们预计调控政策在短期一段时间内仍以宽松为主基调。

投资建议

- 我们认为高能级城市和改善性需求有望引领市场走向市场复苏的拐点。推荐销售投资逆势增长、布局优质重点城市、主打改善产品的房企，如绿城中国、建发国际、滨江集团。物业板块，预计独立经营能力强的民营物企未来估值将有修复，推荐碧桂园服务和旭辉永升服务。

风险提示

- 宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；多家房企出现债务违约

内容目录

房地产市场销售情况	4
行情回顾	4
地产行情回顾	4
物业行情回顾	5
数据跟踪	6
宅地成交	6
新房成交	7
二手房成交	9
重点城市库存与去化周期	10
地产行业政策和新闻	11
地产公司动态	12
物管行业政策和新闻	13
物管公司动态	13
行业估值	14
风险提示	15

图表目录

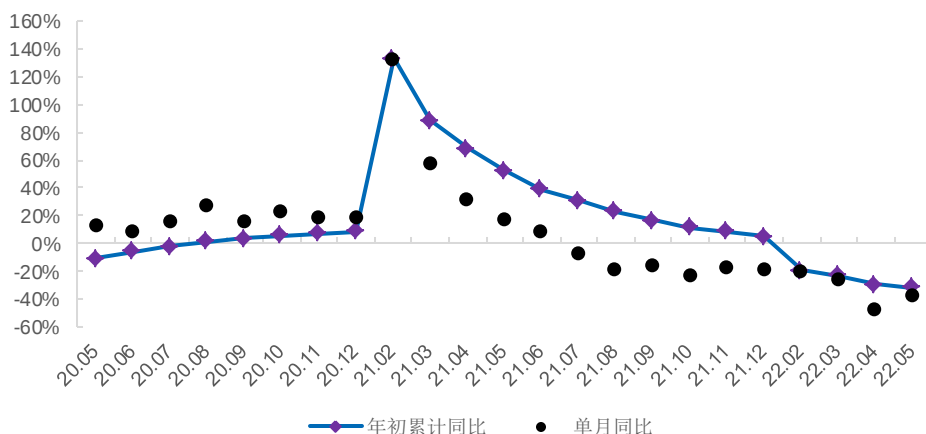
图表 1: 全国商品房销售金额月度及累计同比走势	4
图表 2: Wind40 城新房周度成交面积走势 (万方)	4
图表 3: Wind17 城二手房周度成交面积走势 (万方)	4
图表 4: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序	5
图表 5: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序	5
图表 6: 本周地产个股涨跌幅前 5 名	5
图表 7: 本周地产个股涨跌幅末 5 名	5
图表 8: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅	5
图表 9: 本周物业个股涨跌幅前 5 名	6
图表 10: 本周物业个股涨跌幅末 5 名	6
图表 11: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率	6
图表 12: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比	6
图表 13: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企	7
图表 14: 40 城新房成交面积及同比增速	7
图表 15: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比	8
图表 16: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比	8
图表 17: 40 城新房成交明细 (万平方米)	8
图表 18: 17 城二手房成交面积及同比增速 (周)	9
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比	9
图表 20: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比	9

图表 21: 17 城二手房成交明细 (万平方米)	10
图表 22: 12 城商品房的库存和去化周期.....	10
图表 23: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	10
图表 24: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	10
图表 25: 地产行业政策新闻汇总	11
图表 26: 上市公司动态	12
图表 27: 物管行业资讯	13
图表 28: 物管公司动态	13
图表 29: A 股地产 PE-TTM.....	14
图表 30: 港股地产 PE-TTM	14
图表 31: 港股物业股 PE-TTM.....	14
图表 32: 覆盖公司估值情况	15

房地产市场销售情况

- **全国商品房月度销售金额 5 月止跌。**2022 年 1-5 月，全国商品销售金额 48337 亿元，同比-31.5%，其中 5 月单月全国商品房销售金额 10548 亿元，环比+29.7%，同比-37.7%（降幅较 4 月收窄 8.9pct），打破 2022 年以来持续下降的态势。

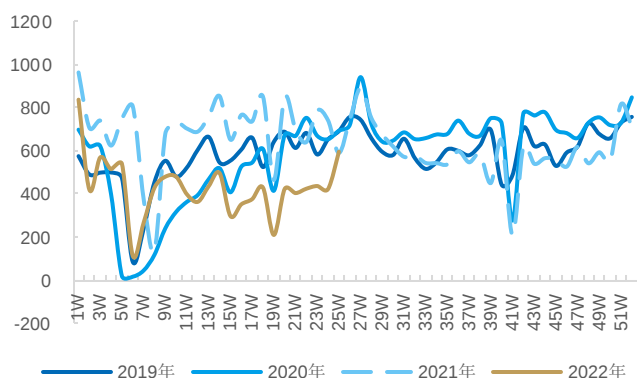
图表 1：全国商品房销售金额月度及累计同比走势



来源：国家统计局，国金证券研究所

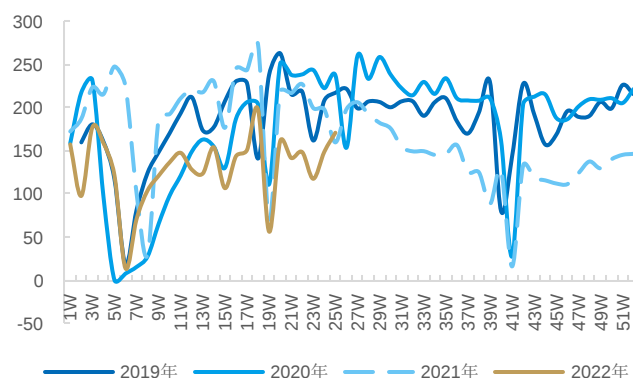
- **高频数据单周同比出现正数。**从周度高频数据来看，Wind40 城在本周（6 月 11 日-6 月 17 日）新房成交面积达 596 万方，环比+40.9%，同比+0.8%；Wind17 城二手房成交面积达 171 万方，环比+14.8%，同比+6.3%，新房和二手房均出现 2022 年 3 月以来首次单周同比为正的情况。

图表 2：Wind40 城新房周度成交面积走势（万方）



来源：wind，国金证券研究所

图表 3：Wind17 城二手房周度成交面积走势（万方）



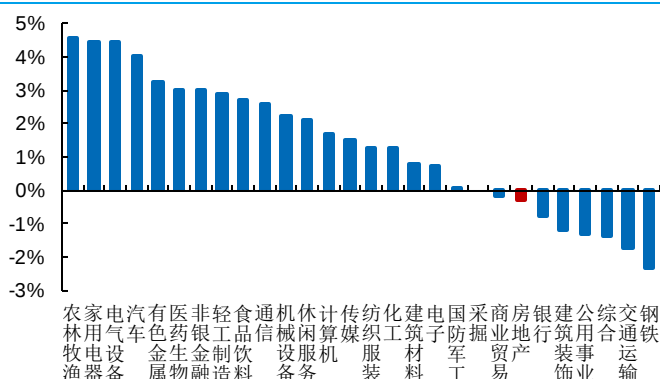
来源：wind，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

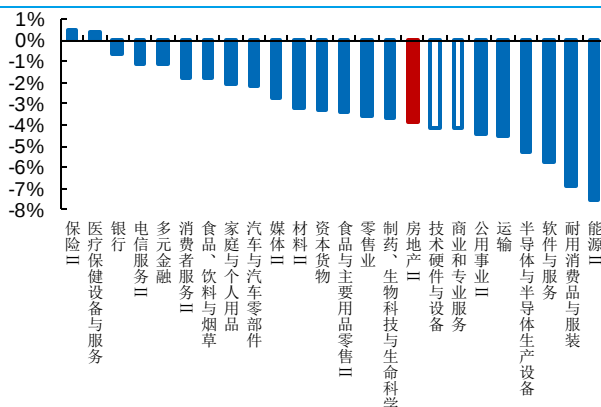
- 本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-0.3%，在各板块中位列第 22；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3.9%，在各板块中位列第 16。本周地产涨跌幅前 5 名为易居企业控股、*ST 中房、卧龙地产、京基智农、西藏城投，涨跌幅分别为+36.7%、+20%、+19.8%、+10%、+8.7%；末 5 名为数源科技、中梁控股、合景泰富集团、广汇物流、融信中国，涨跌幅分别为-29.2%、-16.5%、-15.6%、-11.7%、-11.5%。

图表 4：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



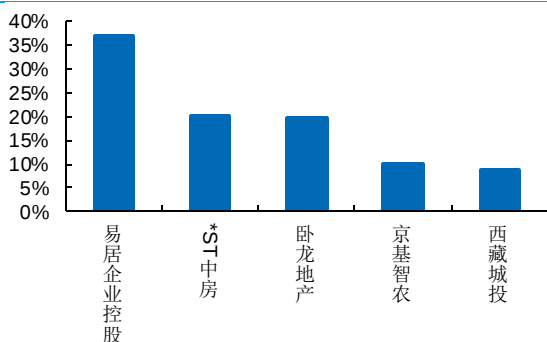
来源：wind，国金证券研究所

图表 5：WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



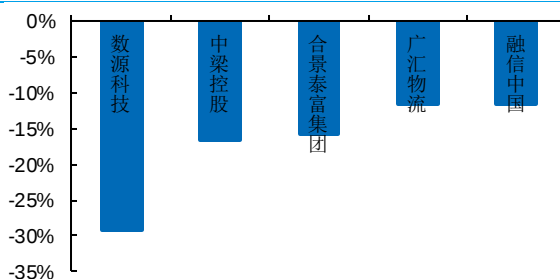
来源：wind，国金证券研究所

图表 6：本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源：wind，国金证券研究所

图表 7：本周地产个股涨跌幅末 5 名

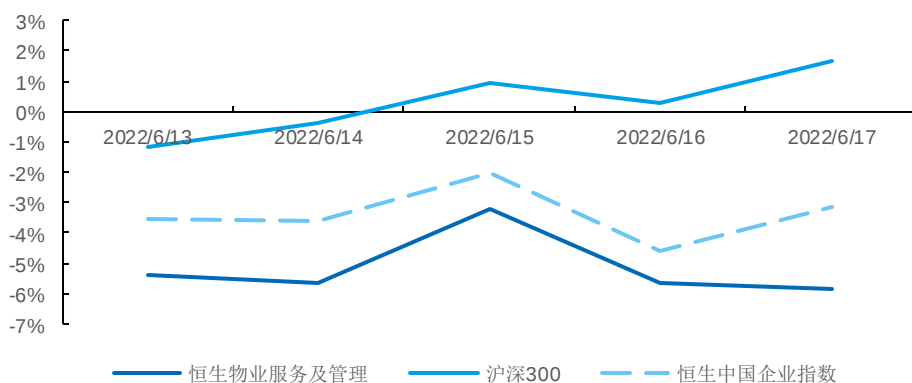


来源：wind，国金证券研究所

物业行情回顾

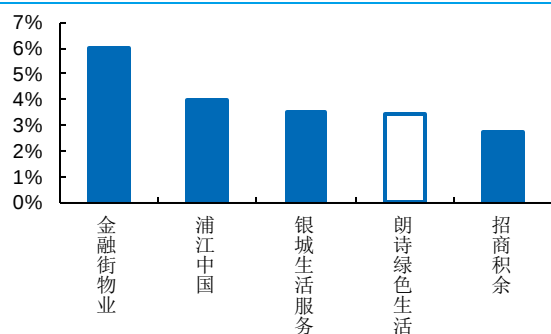
■ 本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-5.9%，恒生中国企业指数涨跌幅为-3.2%，沪深 300 指数涨跌幅为+1.7%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-2.7%和-7.5%。本周物业涨跌幅前 5 名为金融街物业、浦江中国、银城生活服务、朗诗绿色生活、招商积余，涨跌幅分别为+6%、+4%、+3.5%、+3.4%、+2.7%；末 5 名为佳源服务、宝龙商业、时代邻里、中骏商管、合景悠活，涨跌幅分别为-19%、-13.7%、-13.4%、-12.6%、-11.9%。

图表 8：本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅



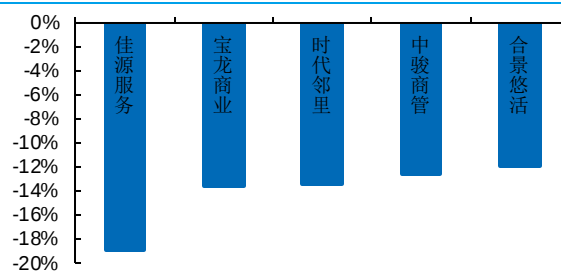
来源：wind，国金证券研究所

图表 9：本周物业个股涨跌幅前 5 名



来源：wind，国金证券研究所

图表 10：本周物业个股涨跌幅末 5 名



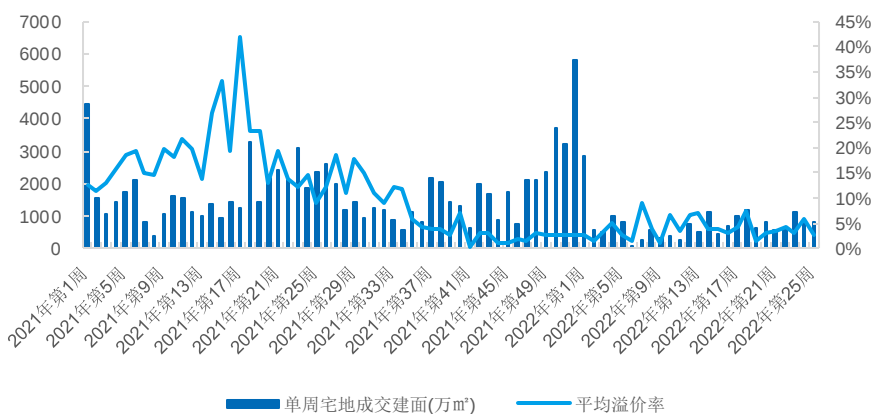
来源：wind，国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

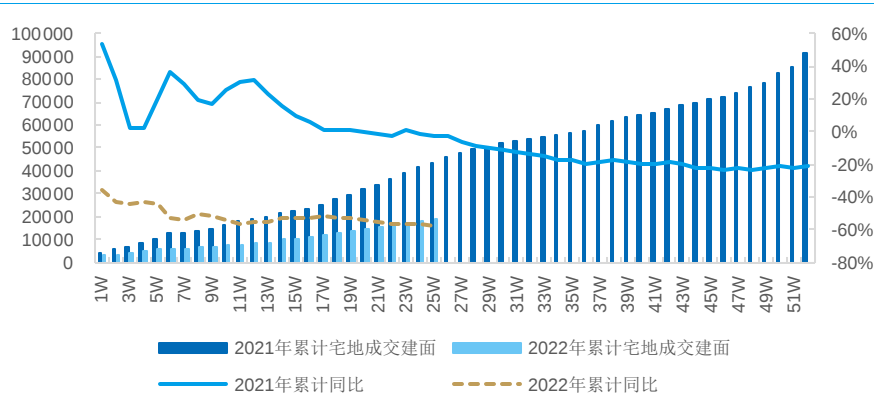
- 根据中指研究院数据，2022 年第 25 周，全国 300 城宅地成交建面 817 万 m^2 ，单周环比 12%，单周同比-65%，平均溢价率 3%。
- 2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 18509 万 m^2 ，累计同比-57%；年初至今，华润置地、建发房产、中国海外发展、绿城中国、保利发展的权益拿地金额位居行业前五，分别为 380、327、318、283、218 亿元。

图表 11：全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表 12：全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m^2) 及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表 13: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企

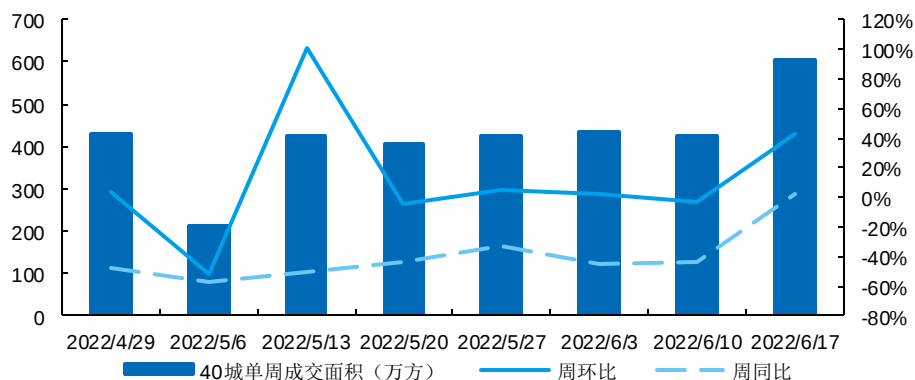
排行	企业名称	土地宗数 (宗)	权益拿地金 额(亿元)	权益建筑面积 (万 m ²)	总规划建面 (万 m ²)	溢价水平(%)	楼面均价(元/m ²)
1	华润置地	16	380	207	220	5.36	18702
2	建发房产	22	327	123	166	8.82	24734
3	中海地产	16	318	180	184	5.42	18042
4	绿城中国	15	283	138	162	9.37	18794
5	保利发展	22	218	184	212	5.98	12632
6	中国中铁	16	192	228	230	4.94	8381
7	招商蛇口	9	180	67	81	6.44	28854
8	滨江集团	17	176	99	185	4.55	13156
9	广州地铁	4	165	80	80	0	20554
10	万科	10	142	80	97	13.32	18511
11	上海地产	1	135	27	27	0	49126
12	中国铁建	15	107	187	231	2.21	5513
13	中国建筑	4	94	30	31	10.09	30986
14	保利置业	8	92	56	56	7.47	16388
15	中建东孚	10	88	88	88	0.14	9989
16	武汉城建集团	3	77	44	44	0	17467
17	厦门国贸	7	74	45	46	1.8	16594
18	龙湖集团	10	72	75	92	3.52	10361
19	金地集团	6	70	56	67	6.86	16101
20	大华集团	4	70	48	49	0	14521

来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 截至 2022 年第 25 周 (6 月 19 日)

新房成交

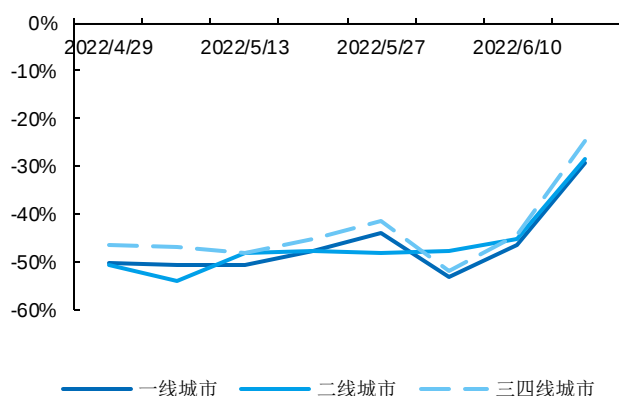
- 根据 wind 数据, 本周 (6 月 11 日-6 月 17 日), 40 个城市商品房成交合计 596 万平米, 周环比+41%, 周同比+1%, 月度累计同比-29%, 年度累计同比-39%。其中:
 - **一线城市:** 周环比+53%, 周同比-1%, 月度累计同比-29%, 年度累计同比-35%;
 - **二线城市:** 周环比+42%, 周同比+15%, 月度累计同比-24%, 年度累计同比-36%;
 - **三四线城市:** 周环比+34%, 周同比-40%, 月度累计同比-52%, 年度累计同比-57%。

图表 14: 40 城新房成交面积及同比增速



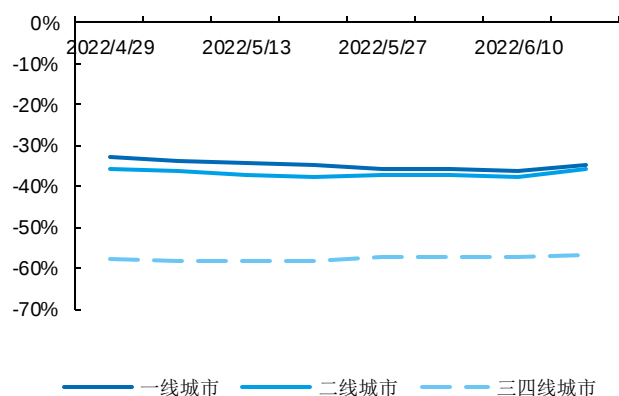
来源: wind, 国金证券研究所

图表 15: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 16: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 17: 40 城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	30.5	79%	29%	55.8	-26%	466	-23%
上海	35.9	14%	-15%	75.1	-41%	556	-45%
广州	33.2	116%	1%	55.3	-6%	499	-34%
深圳	7.6	24%	-23%	17.6	-27%	215	-29%
杭州	19.3	8%	-25%	41.3	-52%	455	-39%
宁波	5.6	16%	-46%	12.3	-66%	167	-59%
南京	15.9	-26%	-32%	46.4	-35%	476	-39%
苏州	45.7	102%	95%	75.4	0%	435	-28%
武汉	71.4	203%	55%	107.1	-25%	772	-40%
济南	35.1	19%	2%	74.1	-20%	496	-31%
青岛	96.5	177%	188%	154.8	84%	689	-15%
成都	49.3	-11%	-27%	121.8	-34%	1,341	-11%
福州	5.8	23%	-57%	11.9	-69%	149	-47%
厦门	-	-	-	-	--	-	-
佛山	34.7	28%	52%	72.8	5%	644	-25%
东莞	-	-	-	-	-	-	-
南宁	19.5	6%	181%	45.3	3%	345	-33%
无锡	10.1	-34%	-48%	25.5	-41%	211	-42%
常州	4.0	-4%	4%	10.4	-26%	65	-61%
绍兴	1.7	16%	-72%	3.8	-50%	44	-63%
温州	7.9	-20%	-53%	22.0	-61%	258	-54%
金华	4.9	294%	10%	8.3	-34%	91	-35%
惠州	6.0	58%	-9%	11.1	-55%	72	-59%
泉州	0.9	-57%	-43%	3.0	-30%	28	-62%
扬州	4.5	83%	-34%	10.9	-41%	80	-60%
泰州	-	-	-	-	-	-	-
镇江	11.6	13%	0%	25.0	-17%	228	-33%
淮安	-	-	-	-	-	-	-
连云港	18.7	65%	50%	34.0	-12%	192	-57%
盐城	2.7	7%	-85%	5.2	-80%	39	-82%
舟山	3.3	199%	38%	4.9	-14%	49	-30%
汕头	1.6	-48%	-67%	5.5	-51%	72	-23%

江门	5.2	78%	49%	9.2	-6%	88	-20%
清远	-	-	-	-	-	-	-
莆田	2.5	106%	-54%	4.4	-67%	45	-61%
芜湖	4.3	-1%	-61%	10.2	-67%	143	-63%
岳阳	-	-	-	-	-	-	-
泰安	5.4	-2%	17%	12.3	-2%	73	-43%
韶关	2.6	54%	10%	5.3	1%	26	-64%
淮南	-	-	-	-	-	-	-

来源: wind, 国金证券研究所注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

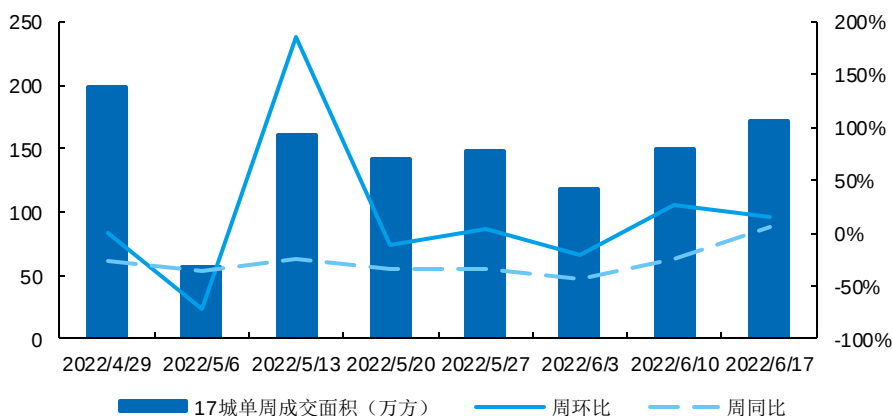
根据 wind 数据, 本周 (6 月 11 日-6 月 17 日), 17 个城市二手房成交合计 171 万平方米, 周环比+15%, 周同比+6%, 月度累计同比-19%, 年度累计同比-34%。其中:

一线城市: 周环比+16%, 周同比-17%, 月度累计同比-37%, 年度累计同比-39%;

二线城市: 周环比+14%, 周同比+19%, 月度累计同比-10%, 年度累计同比-28%;

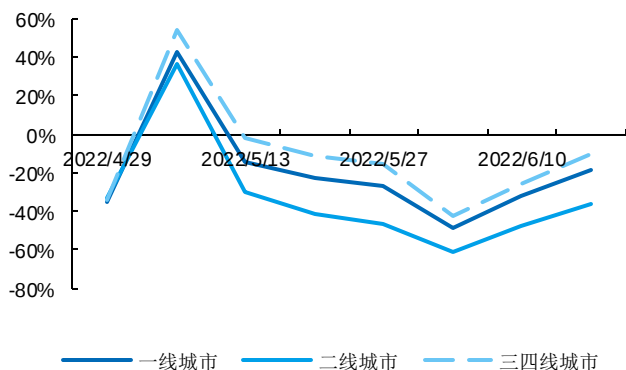
三四线城市: 周环比+21%, 周同比-39%, 月度累计同比-50%, 年度累计同比-67%。

图表 18: 17 城二手房成交面积及同比增速 (周)



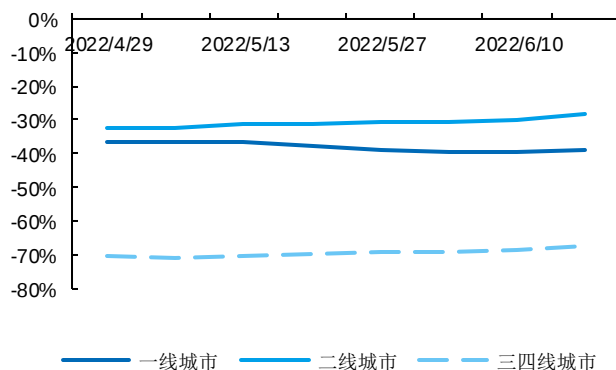
来源: wind, 国金证券研究所

图表 19: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 20: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 21: 17 城二手房成交明细 (万平方米)

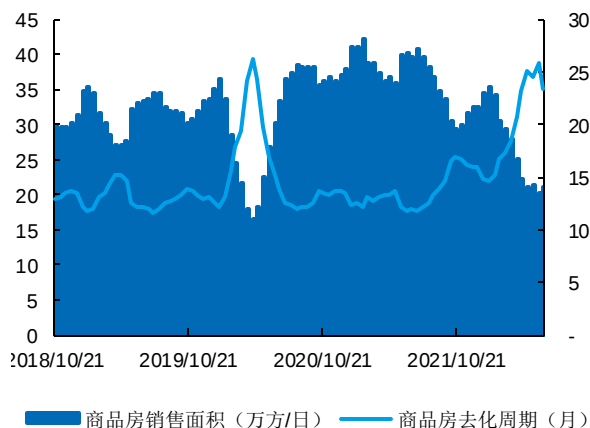
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	25.7	26%	-22%	53.0	-42%	635	-33%
深圳	6.0	-14%	11%	15.4	-5%	107	-59%
杭州	11.3	4%	-3%	25.1	-20%	146	-58%
南京	15.9	9%	-17%	35.8	-35%	273	-45%
苏州	15.5	14%	14%	34.0	-18%	263	-40%
成都	46.2	26%	424%	92.5	254%	684	197%
厦门	6.1	12%	-40%	13.8	-42%	185	-34%
南宁	4.7	38%	214%	9.8	28%	68	-16%
青岛	14.3	7%	13%	31.9	-17%	198	-40%
佛山	16.3	19%	26%	35.5	-7%	275	-34%
东莞	-	-	-	-	-	-	-
无锡	-	-	-	-	-	-	-
金华	2.3	-47%	-50%	7.8	-38%	75	-56%
江门	2.1	59%	-22%	4.0	-30%	34	-33%
扬州	3.7	7%	13%	8.5	-5%	47	-45%
清远	-	-	-	-	-	-	-
衢州	1.0	21%	-69%	2.1	-75%	16	-85%

来源: wind, 国金证券研究所注: 成交数据为各地房管局披露, 为各地交易中心口径, 可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

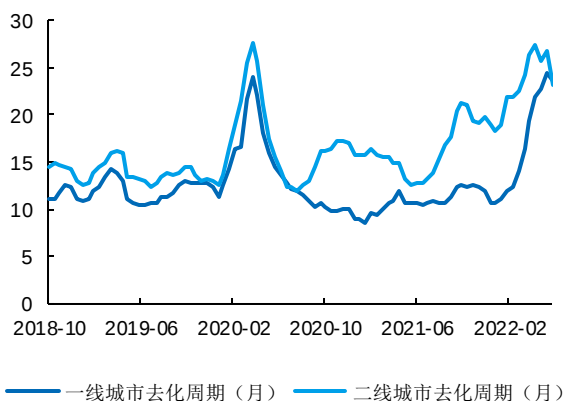
本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.58 亿平米, 环比+0%, 同比+10.2%。
以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 24.9 月, 较上周-0.9 个月, 较去年同比+13 个月。

图表 22: 12 城商品房的库存和去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 23: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

图表 24: 12 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积 (万方)	同比去年 同期	3 个月移动日均成交面积 (万方)	去化周期 (月)	同期增减 (月)
北京	2,464	9%	3.0	27.7	-1.25
上海	471	-15%	1.6	9.7	-0.49
广州	2,130	31%	2.4	30.2	-1.37
深圳	770	19%	1.3	19.6	-0.01

杭州	932	8%	2.4	13.0	0.10
南京	2,804	19%	2.4	39.2	-0.81
苏州	1,544	4%	2.7	18.9	-2.23
福州	1,383	-3%	0.9	52.3	-0.31
南宁	969	8%	2.5	13.0	-0.37
泉州	688	1%	0.2	-	-
温州	1,208	11%	1.5	26.3	0.80
莆田	395	-8%	0.2	57.4	-1.30

来源：wind，国金证券研究所注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

地产行业政策和新闻

图表 25：地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2022/6/13	福建	福建省住房和城乡建设厅印发《关于稳住住房建设行业经济运行若干措施》的通知。通知指出，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 40%降低至 30%，具体最低首付款比例由各地住房公积金管委会根据当地公积金资金状况、当地房价水平等因素综合确定。按照国家生育政策生育二孩或三孩家庭的，住房公积金最高贷款额度予以适当提高。具体提高额度由各地住房公积金管委会根据当地公积金资金状况、当地房价水平等因素综合确定。
2022/6/13	南京	6 月 13 日，从江苏省南京市房产交易中心获悉，南京市限购政策再作调整。南京市房产交易中心工作人员表示，非南京本市户籍人员提供个人 6 个月社保证明即可开具购房证明，征缴方式不作区分。目前暂无具体通知及细则，具体以窗口开具的购房者证明为准，政策已于 6 月 13 日开始执行。南京当地中介人员表示，购房者可通过个人补缴及单位补缴的方式缴纳南京当地社保，即可获得购房资格。
2022/6/14	濮阳	6 月 14 日，河南省濮阳市人民政府办公室发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》（简称《通知》）。在支持合理住房需求方面，《通知》明确实施“认贷不认房”。对已有 1 套住房并已结清购房贷款的家庭，再次申请贷款购买商品住房，商业银行执行首套住房贷款政策。同时，降低首付比例和商业贷款利率。对于贷款购买普通自住住房的居民家庭，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。
2022/6/14	温州	温州市住建局与华夏银行温州分行签订政银合作协议并创新推出购房灵活还款按揭产品“安居贷”，借款人前三年可选择只还利息，以减少刚性需求购房群体的还贷压力。“安居贷”面向贷款期限在 10 年（含）以上的首套住房按揭客户，对“等额本金、等额本息”两种传统个人购房按揭贷款还款方式进行创新，核心是“灵活还、自由还”。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	青岛	6 月 15 日，为进一步促进房地产业良性发展，满足刚性和改善性住房需求，青岛调整了公积金贷款相关政策。在贷款额度方面，青岛上调职工家庭购买首套自住住房的公积金贷款最高额度。借款申请人及配偶双方中贷的，公积金贷款最高额度由 60 万元上调为 80 万元；借款申请人单方中贷的，公积金贷款最高额度由 36 万元上调为 50 万元。
2022/6/15	重庆	重庆市人民政府网站 15 日发布关于印发重庆市促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知。其中提到，优先保障首套住房贷款，住房公积金缴存职工家庭购买首套住房的，首付款比例不低于 20%；合理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%，贷款利率不低于同期首套住房公积金个人住房贷款利率的 1.1 倍；支持购买首套住房的商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（置换贷款）；缴存职工家庭夫妻参贷的，单笔贷款额度按双方个人可贷额度相加计算，最高额度从 60 万元提高至 80 万元。支持公积金贴息贷款发放，保障贷款资金供应。
2022/6/15	杭州	杭州市住房公积金管理中心 15 日发布通知，提高无房职工家庭住房公积金贷款额度。通知明确，职工家庭名下无房，且无住房贷款记录，在首次购买普通自住住房时申请住房公积金贷款的，家庭最高贷款限额标准上浮 20%。其中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	深圳	深圳市住房公积金管理委员会印发《深圳市住房公积金缴存管理规定》（简称新规）。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。新规附则中将灵活就业人员等缴存主体纳入，拓宽住房公积金缴存主体的覆盖范围；明确港澳台及外籍人士可以选择通过单位代扣代缴的方式或者通过与公积金中心签订协议的方式自行缴存住房公积金。
2022/6/16	鄂州	鄂州市出台《进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》《鄂州市购房补贴实施办法（试行）》《鄂州市房屋征收房票安置实施办法（试行）》等一系列文件，6 月 16 日起，一年内在鄂州购买新建商

品房最高可获 11 万元补贴。

2022/6/17	温州	温州住建局发布《温州市支持合理住房需求的阶段性政策》。其中指出，支持居民合理住房需求，对居民家庭首次购买普通商品住房或二手住房申请商业贷款的，执行最低首付比例 20% 的规定，并享受首次贷款购买普通自住房的利率优惠；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；按照国家政策生育三孩的缴存职工家庭申请个人住房公积金贷款的，最高贷款额度上浮 50%。
2022/6/17	郑州	6 月 17 日，郑州航空港经济综合实验区发布《关于加快人才集聚促进房地产市场平稳健康发展的通知》，《通知》提出，支持合理住房需求，支持刚需和改善性需求。允许区内户籍家庭和来区工作生活人员购买自住型商品住房。对有改善性需求的家庭，可将已取得《不动产权证书》的房屋上市交易。对于高层次人才在区内首次购买新建商品住房的，最高给予 300 万元购房补贴。对于优秀教育人才购房的，最高给予 50 万元购房补贴。对于产业人才购房的，最高给予 20 万元购房补贴。对于博士、硕士、本科及专科毕业生等青年人才购房的，分别给予 10 万元、5 万元、2 万元、1 万元购房补贴。
2022/6/17	内江	6 月 17 日，四川省内江市住房和城乡建设局发布《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》。提出加大住房公积金支持力度，继续实施“组合贷”，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%。

来源：各地政府网站，国金证券研究所

地产公司动态

图表 26：上市公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
保利发展	2022/6/13	定期报告	公司 5 月签约金额 380.03 亿元，签约面积 243.55 万平方米。1-5 月，总签约金额 1592.18 亿元，总签约面积 1015.62 万平方米。
中梁控股	2022/6/13	定期报告	公司 5 月合约销售金额人民币 60 亿元，合约销售面积 53 万平方米，均价 1.14 万元/平方米。1-5 月，总合约销售金额人民币 317 亿元，总合约销售面积 310.1 万平方米，均价 1.02 万元/平方米。
华润置地	2022/6/13	定期报告	公司 5 月合同销售金额人民币 203.2 亿元，合同销售建筑面积 95.45 万平方米。1-5 月，总合同销售金额人民币 813.5 亿元，总合同销售建筑面积 415.57 万平方米。
华侨城 A	2022/6/15	定期报告	公司 5 月合同销售金额 49.3 亿元，合同销售面积 19.1 万平方米。1-5 月，总合同销售金额 153.3 亿元，总合同销售面积 76.6 万平方米。
金科股份	2022/6/13	增持	公司部分董监高及核心骨干拟以自有资金通过二级市场集中竞价方式增持公司股份，拟增持金额合计人民币不低于 500 万元，且不超过 1,000 万元。
新湖中宝	2022/6/14	解除质押	浙江新湖集团本次解除质押数量 1.1 亿股，占其所持股份比例 3.95%，占公司总股本比例 1.28%。
中南建设	2022/6/14	解除质押	中南城投本次解除质押数量 9000 万股，占其所持股份比例 4.35%，占公司总股本比例 2.35%。
阳光城	2022/6/14	出售股权	公司将持有 100% 权益的杭州高光置业有限公司转让给缤慕公司。本次股权转让的对价为 14.98 亿元人民币，公司及目标公司原对中融信托负有的 33.04 亿元还款义务由缤慕公司承接。
中国武夷	2022/6/14	出售股权	公司通过公开转让武夷企业持有的获能公司 100% 股权的方式出售福州武夷中心房产，买方为添宜公司，交易价人民币 1.07 亿元。
招商蛇口	2022/6/14	减持	招为投资拟在本计划公告之日起 15 个交易日后的 6 个月内以集中竞价交易方式减持本公司股份不超过 756 万，占公司总股本的 0.095%。
新城控股	2022/6/16	解除质押	富域发展本次解除质押数量 4700 万股，占其所持股份比例 3.41%，占公司总股本比例 2.08%。
新城控股	2022/6/17	质押	富域发展本次质押数量 7000 万股，占其所持股份比例 5.08%，占公司总股本比例 3.09%。
新湖中宝	2022/6/18	解除质押	浙江新湖集团本次解除质押数量 3.03 亿股，占其所持股份比例 10.87%，占公司总股本比例 3.52%。

金科股份	2022/6/18	解除质押	广东 弘敏本次解除质押数量 3.18 亿股，占其所持股份比例 66.21%，占公司总股本比例 5.96%。
中南建设	2022/6/18	质押	中南城投本次质押数量 200 万股，占其所持股份比例 0.1%，占公司总股本比例 0.06%。
中南建设	2022/6/18	解除质押	中南城投解除质押 5050 万股，占其所持股份比例 2.44%，占公司总股本比例 1.32%。
荣盛发展	2022/6/15	担保	公司全资子公司南京荣盛置业与民生银行南京分行合作业务 9.99 亿元，由公司控股子公司徐州荣凯提供全额连带责任保证担保，上述保证担保总额不超过 110,000 万元，担保期限不超过 48 个月。
华发股份	2022/6/15	发行票据	公司拟以公司租赁住房所在项目公司股权、相关债权为基础资产，发行不超过 50 亿元租赁住房定向资产支持票据。公司控股股东华发集团拟认购此次资产支持票据的次级资产支持票据，认购金额不超过此次资产支持票据发行总额的 30%。
大悦城	2022/6/16	担保	公司全资子公司深圳发展向广发银行申请人民币 20 亿元借款，公司为深圳发展在贷款合同项下最高本金余额不超过 20 亿元贷款提供连带责任保证担保。
滨江集团	2022/6/16	担保	公司参股公司滨成置业申请 17 亿元的银团贷款，公司为滨成置业本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的 51%（最高本金限额为 8.67 亿元）。
碧桂园	2022/6/16	赎回票据	公司计划以现金要约购买于 2022 年到期的尚未赎回的票据，截至公告日尚未赎回的票据本金总额为 6.834 亿美元。
中天金融	2022/6/18	担保	公司子公司联合铜箔为公司向平安银行惠州分行融资余额 50 亿元展期事项提供连带责任保证担保。

来源：公司公告，国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表 27：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2022/6/17	广东省物业管理行业协会	6 月 11 日，广东省物业管理行业协会和贵州省物业管理协会共同举办的《协作共赢谱写新篇章——2022 全国部分省市物业管理协会工作座谈会》召开，广东省物业管理行业协会与贵州、山东、河南、安徽、武汉、湖南、内蒙、海南等 13 家全国省市物协签订战略合作协议。

来源：政府网站，国金证券研究所

物管公司动态

图表 28：物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
金科服务	2022/6/13	成立新公司	公司新增投资企业浙江金悦智慧城市服务有限公司，注册资本为 1 亿元，金科服务持有其 100% 股权。
绿城服务	2022/6/13	成立新公司	公司联合北京信达悦生活服务有限公司共设杭州信绿智慧生活服务有限公司，注册资本为 1 万元，绿城服务持该公司股份 55%，信达悦生活服务持该公司股份 45%。
招商积余	2022/6/14	中标	招商积余佛山公司于近日成功中标佛山英华实验学校物业服务项目。
越秀服务	2022/6/14	中标	越秀服务集团成员企业广州地铁环境工程有限公司成功中标长沙穗城轨道交通有限公司综合物业服务项目。
绿城服务	2022/6/15	中标	绿城物业服务集团有限公司中标宁波南部商务区公共区域物业管理服务项目，中标金额人民币 1020.11 万元。
招商积余	2022/6/16	收购股权	公司拟 5.36 亿收购新中物业 67% 股权，截至 2021 年 7 月底，新中物业在管项目数量 241 个，在管建筑面积约 559 万平方米。
金科服务	2022/6/16	终止收购	金科服务终止收购佳源服务 73.56% 股权。
世茂服务	2022/6/16	中标	公司旗下金沙田科技中标陕西省府谷县城区环卫市场化运行项目，合同总金额约 9043.8 万元，服务期限为：1+3 年。
碧桂园服务	2022/6/16	成立新公司	碧桂园服务联合珠海横琴天锡教育咨询有限公司新成立碧城天锡（珠海）城市服务有限公司，碧桂园服务持有其 51% 股权。
金茂服务	2022/6/17	收购股权	公司全资附属公司金茂物管以人民币 4.5 亿元的代价收购首置服务 100% 的股权。

来源：公司公告，国金证券研究所

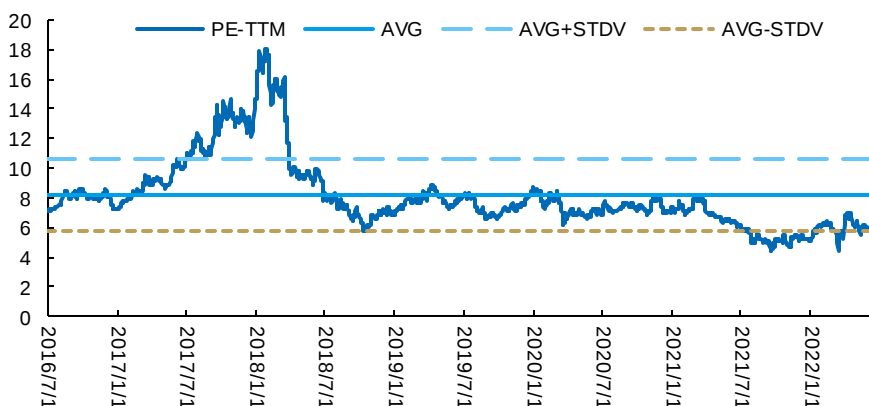
行业估值

图表 29: A 股地产 PE-TTM



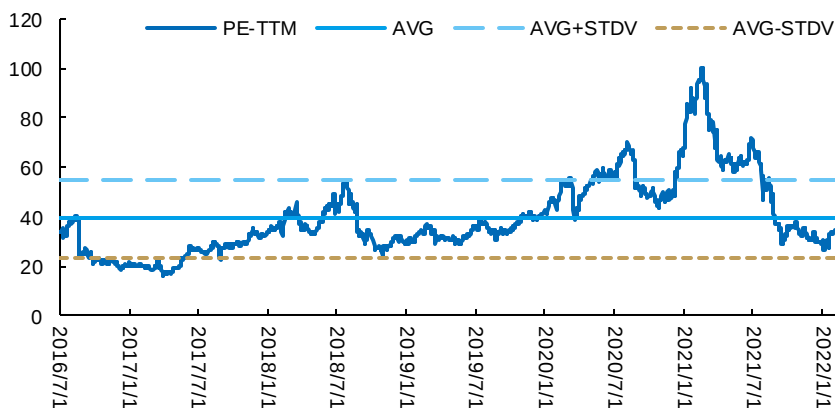
来源: wind, 国金证券研究所

图表 30: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 31: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 32：覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
000002.SZ	万科 A	增持	2,040	9.1	8.8	8.2	225.2	231.8	250.1	-46%	3%	8%
600048.SH	保利发展	买入	1,865	6.8	6.1	5.2	273.9	307.1	355.8	-5%	12%	16%
001979.SZ	招商蛇口	买入	967	9.3	8.9	7.5	103.7	108.4	129.7	-15%	5%	20%
002244.SZ	滨江集团	买入	239	7.9	5.9	4.5	30.3	40.3	52.8	30%	33%	31%
3900.HK	绿城中国	买入	288	6.4	4.8	2.9	44.7	59.5	100.7	18%	33%	69%
1908.HK	建发国际集团	买入	213	6.1	4.7	3.0	35.2	45.7	71.8	57%	30%	57%
9666.HK	金科服务	买入	105	10.0	6.7	4.5	10.6	15.6	23.3	71%	48%	49%
9983.HK	建业新生活	买入	39	6.2	4.5	3.4	6.2	8.7	11.3	45%	40%	30%
6098.HK	碧桂园服务	买入	804	19.9	13.1	9.2	40.3	61.3	87.0	50%	52%	42%
1209.HK	华润万象生活	买入	706	41.0	31.4	24.9	17.2	22.5	28.4	111%	30%	26%
1995.HK	旭辉永升服务	买入	126	20.4	14.7	10.9	6.2	8.5	11.6	58%	38%	35%
平均值			672	13.0	10.0	7.6	72.1	82.7	102.0	34%	29%	35%
中位值			288	9.1	6.7	5.2	35.2	45.7	71.8	45%	33%	31%

来源：wind，国金证券研究所注：1）数据截至 2022 年 6 月 17 日；2）预测数据为国金预测

风险提示

- **宽松政策对市场提振不佳。**目前房地产调控宽松基调已定，各地均陆续出台房地产利好政策，若政策利好对市场信心的提振不及预期，市场销售将较长一段时间处于低迷态势。
- **三四线城市恢复力度弱。**目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象，而三四线城市成交量依然在低位徘徊，而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激，市场恢复力度相对较弱。
- **多家房企出现债务违约。**若在宽松政策出台期间，多家房企出现债务违约，将对市场信心产生更大的冲击，房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等，房地产业良性循环实现难度加大。

公司投资评级的说明：

买入：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 15%以上；
增持：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 5% - 15%；
中性：预期未来 6 - 12 个月内变动幅度在-5% - 5%；
减持：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 5%以上。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；
增持：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5% - 15%；
中性：预期未来 3 - 6 个月内该行业变动幅度相对大盘在-5% - 5%；
减持：预期未来 3 - 6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明:

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准,已具备证券投资咨询业务资格。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”(以下简称“国金证券”)所有,未经事先书面授权,任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发,或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发,需注明出处为“国金证券股份有限公司”,且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料,但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证,对由于该等问题产生的一切责任,国金证券不作出任何担保。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断,在不作事先通知的情况下,可能会随时调整。

本报告中的信息、意见等均仅供参考,不作为或被视为出售及购买证券或其他投资标的邀请或要约。客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突,而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品,使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况,以及(若有必要)咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议,国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保,在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下,国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法,故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致,且收件人亦不会因为收到本报告而成为国金证券的客户。

根据《证券期货投资者适当性管理办法》,本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级(含 C3 级)的投资者使用;非国金证券 C3 级以上(含 C3 级)的投资者擅自使用国金证券研究报告进行投资,遭受任何损失,国金证券不承担相关法律责任。

此报告仅限于中国大陆使用。

上海

电话: 021-60753903

传真: 021-61038200

邮箱: researchsh@gjzq.com.cn

邮编: 201204

地址: 上海浦东新区芳甸路 1088 号

紫竹国际大厦 7 楼

北京

电话: 010-66216979

传真: 010-66216793

邮箱: researchbj@gjzq.com.cn

邮编: 100053

地址: 中国北京西城区长椿街 3 号 4 层

深圳

电话: 0755-83831378

传真: 0755-83830558

邮箱: researchsz@gjzq.com.cn

邮编: 518000

地址: 中国深圳市福田区中心四路 1-1 号

嘉里建设广场 T3-2402