

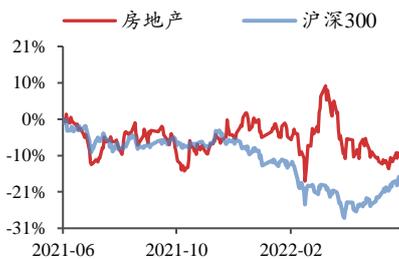
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《销售恢复分化显著，企业拿地积极性仍未提振》-2022.6.26

《行业周报-销售数据同比回暖，两城二批次土拍依旧低迷》-2022.6.19

《行业点评报告-销售边际略有改善，投资下行压力增大》-2022.6.16

● 核心观点：上海杭州放宽落户政策，三季度调控力度仍有放松空间

2022年二季度房地产因城施策效果明显，6月底上海杭州放宽落户政策，合肥再度放松限购，在二批次土拍仍未明显回暖和房企流动性压力犹存的情况下，我们预计三季度调控力度仍有放松空间。6月一二线城市重点城市商品房和二手房成交数据明显有回暖趋势，我们认为主要与部分城市集中备案、疫情回暖供应放量及房企冲刺半年度业绩以价换量有关，三四线城市同比数据依旧处于低位，从历史数据来看销售数据有进一步改善空间。我们预计行业增速三季度将触底回升，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

● 政策端：上海杭州放宽落户，合肥限购再度放松

中央层面：国家统计局数据显示我国家庭户人均居住面积达到41.8平方米；国家发改委提出加大配套政策支持力度，扎实推动存量资产盘活；央行行长表示货币政策将继续从总量上发力以支持经济复苏。

地方层面：多地放宽落户政策，杭州全日制本科毕业生2年内无社保直接落户，上海在沪高校应届硕士可直接落户，北京面向新毕业大学生保障性租赁住房开始登记。合肥限购政策再度调整，瑞金、广水、揭阳、贵阳等地提高公积金政策支持力度，海南未取得不动产权证的商品房公积金贷款保证金额留存比例由5%调低至2%，郑州开封两地住房公积金实现同城化合作，增强公积金流动性。

● 市场端：单周新房二手房成交量同比均有下滑，多城进行二次土拍

销售端：2022年第26周，全国64大中城市成交面积764万平米，同比下降4%，环比增加5%；从累计数值看，年初至今64大中城市成交面积达10569万平米，累计同比下降38%。全国23城二手房成交面积为141万平米，同比增速-21%，前值-6%；年初至今累计成交面积3046万平米，同比增速-34%，前值-34%。

土地端：2022年第26周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3041万平方米，成交土地规划建筑面积1659万平方米，同比下降63%，成交溢价率为7.2%。杭州二批次45宗地块全部成交，23宗底价出让，12宗地块封顶成交，滨江集团独揽12宗地块，国资企业参与拿地18宗。武汉二批次10宗涉宅用地全部成功出让，总成交价99.21亿元，仅洪山区地块溢价成交待摇号，武汉城建独揽3宗地块。宁波二批次出让21宗地块，总建面204万平方米，共揽金161亿元，其中7宗地块拍至封顶阶段待摇号，保利发展摘得2宗地块。合肥二批次集中供地9宗竞品质地块公布摇号结果，保利发展竞得其中2宗地块。

● 融资端：国内信用债同比环比均减少，海外债无新增发行

2022年第26周，信用债发行29.9亿元，同比减少73%，环比减少80%，平均加权利率3.36%，环比减少12BPs；海外债持续无新增发行状态。

风险提示：（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；（2）调控政策超预期变化，行业波动加剧。

目 录

1、 政策端：上海杭州放宽落户，合肥限购再度放松.....	3
2、 销售端：单周新房成交量同比回暖，二手房同比小幅下滑.....	6
2.1、 64 大中城市新房成交增速同比增长.....	6
2.2、 23 城二手房成交同比小幅下滑.....	8
3、 投资端：土地市场持续低位，多城进行二批次土拍.....	9
4、 融资端：国内信用债同比环比均减少，海外债无新增发行.....	10
5、 一周行情回顾.....	10
6、 投资建议：维持行业“看好”评级.....	12
7、 风险提示.....	12

图表目录

图 1： 64 大中城市单周新房成交面积同比回暖增长.....	6
图 2： 64 大中城市单周新房成交面积环比增加.....	7
图 3： 2022 年第 26 周 64 大中城市成交面积同比环比上涨.....	7
图 4： 2022 年第 26 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比环比上涨.....	7
图 5： 2022 年第 26 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比环比上涨.....	7
图 6： 2022 年第 26 周 64 大中城市中三线城市成交面积同比下滑环比上涨.....	7
图 7： 年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差.....	8
图 8： 23 城二手成交同比小幅下滑.....	8
图 9： 低能级二手房市场累计成交面积表现相对较差.....	8
图 10： 100 大中城市土地成交情况依旧低迷.....	9
图 11： 100 大中城市土地成交溢价率有所回升.....	9
图 12： 国内信用债发行规模同比下滑.....	10
图 13： 海外债发行规模同比持续下降.....	10
图 14： 债券发行规模累计同比持续下降.....	10
图 15： 本周房地产指数上涨 4.27% 板块表现强于大市.....	11
表 1： 多地放宽落户政策，因城施策持续推进.....	3
表 2： 本周房地产行业个股中三湘印象、滨江集团、万科 A 涨幅靠前.....	11
表 3： 本周房地产行业个股中国创新高、派斯林、蓝光发展跌幅靠前.....	11

1、政策端：上海杭州放宽落户，合肥限购再度放松

中央层面：（1）**国家统计局：**发布《中国人口普查年鉴-2020》：我国家庭户人均居住面积达到 41.8 平方米，平均每户居住面积达到 111.2 平方米。其中，城市家庭人均居住面积为 36.5 平方米，平均每户居住面积达到 92.2 平方米。（2）**发改委：**加大配套政策支持力度，扎实推动存量资产盘活。（3）**财政部、住建部：**提高建设工程进度款支付比例。（4）**中国人民银行：**发布 2022 年第二季度城镇储户问卷调查报告。对于下季房价，16.2%的居民预期“上涨”，54.6%的居民预期“基本不变”，16.0%的居民预期“下降”，13.2%的居民“看不准”。（5）**央行：**中国人民银行行长易纲接受专访表示，考虑到通胀水平，实际利率水平是相当低的；货币政策将继续从总量上发力以支持经济复苏。

地方层面：（1）**深圳：**发布 2022 年住房实施计划，新开工商品住房约 7 万套；批准预售和现售商品住房约 6 万套；基本建成（含竣工）公共住房 2.7 万套；供应分配公共住房不少于 6.5 万套；继续加强新建商品住房销售价格指导，持续完善二手房成交参考价格发布机制，适时更新、逐步细化二手房成交参考价格体系；上半年二手房成交数不足万套，同比大跌近 65%。（2）**上海：**上海：二批次集中供地挂牌，共出让 34 宗涉宅地（含两宗城中村旧改地块），上聚焦临港核心区打造上海“全球动力之城”；支持临港制定出台动力产业专项政策，用好用足人才落户、规划用地、住房配套、企业和个人所得税优惠等现行政策；落户再放宽，在沪高校应届硕士可直接落户。（3）**合肥：**限购政策再次调整，户籍登记在市区的集体户、投靠亲友家庭户籍，与市区户籍家庭具有相同购房资格；非户籍居民家庭购房资格认定中，社保个税认可追溯补交；法人、非法人组织可购买市区新房和二手房；限购资格查询时，非限购区住房（新站、瑶海、新桥产业园）不再计为家庭住房套数；出台服务人才发展政策，最高可享受 30% 购房补贴。（4）**杭州：**落户再放宽，全日制本科毕业生 2 年内无社保直接落户。（6）**北京：**面向新毕业大学生保障性租赁住房开始登记。（7）**山东：**加大新市民住房安居金融支持，提供利率优惠的租房贷款。（8）**沈阳：**发布城市绿化条例征求意见稿，小于 5000 平方米的腾出土地应建城市绿地。（9）**广东：**1~5 月完成房地产开发投资 0.60 万亿元，同比下降 3.2%。其中，商品住宅投资下降 0.5%，降幅 1~4 月收窄 0.4 个百分点。（10）**贵阳：**受疫情影响企业，可申请缓缴住房公积金，符合贵阳市租房提取条件的已婚职工家庭，提取住房公积金支付房租的最高额度提高到 17200 元/年。（11）**海南：**未取得不动产权证的商品房公积金贷款保证金留存比例由 5% 调低至 2%。对按《海南省商品房预售资金监管办法》执行监管账户管理的商品房项目，保证金留存比例调低至 1%，未取得不动产权证的保障性住房公积金贷款保证金留存比例由 3% 调低至 1%。

表1：多地放宽落户政策，因城施策持续推进

时间	政策
2022/6/27	海南：将入户、入学、入职等与个人生育情况全面脱钩。
2022/6/27	河南：郑州开封两地住房公积金实现同城化合作。
2022/6/27	六安：住房公积金贷款买房最高额度提高至 70 万元。职工使用住房公积金贷款购买二手房的，贷款期限加房龄由最长不超过 30 年调整到最长不超过 40 年。
2022/6/27	滁州市：发布人才购房补贴政策。
2022/6/27	蚌埠：允许全国范围内缴存公积金职工在蚌埠购房申请公积金贷款，可以申请的贷款对象为在蚌埠市以外其他城市住房公积金管理中心按规定连续正常缴存住房公积金 6 个月（含）以上的缴存职工。住房公积金缴存职工在蚌埠市以外其他城市购买住房，并在购买地申请贷款的，执行房屋购买地的异地住房公积金贷

时间	政策
	款政策。
2022/6/27	经济日报：房票安置应保护好拆迁安置居民权益。
2022/6/27	深交所：发布多项措施，支持企业发展服务实体经济：支持保障性租赁住房、能源、水利等行业企业发行基础设施公募 REITs；支持优质房企盘活存量资产，允许优质房地产企业拓宽债券募资用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房地产企业项目；支持通过信用保护工具进一步降低中小企业债券融资成本；保障受疫情影响企业上市审核正常开展，适当放宽发行审核问询回复时间。
2022/6/27	合肥：限购政策再次调整：户籍登记在市区的集体户、投靠亲友家庭户籍，与市区户籍家庭具有相同购房资格；非户籍居民家庭购房资格认定中，社保个税认可追溯、补交；法人、非法人组织可购买市区新房和二手住房；限购资格查询时，非限购区住房（新站、瑶海、新桥产业园）不再计为家庭住房套数。
2022/6/27	莆田：楼市新政：车位不再局限于本小区业主购买，周边临近小区也可购买；同时预售证申请条件由原来的工程进度 20% 降为 15%；鼓励开发商给予不低于 100 元/平方米优惠政策，各县区政府给予适当购房补助或按揭贴息；装修贷合并于总房贷，可享受长期低息金融政策等。
2022/6/27	龙岩：第二次申请住房公积金贷款购房的职工家庭，首付比例由 40% 降至 30%，二孩以上家庭，首次申请使用公积金贷款，额度可增加 10 万元。
2022/6/27	丽水：经开区推出“房票”安置政策，房票使用范围为在丽水莲都区南明山街道辖区内购买不小于 60 平方米的新建商品住宅，使用房票购房将给予补偿款或回购款 10%-18% 的购房补贴。
2022/6/27	临沂：莒南县新政：对无房或有房已结清贷款的家庭，执行首套房贷政策，首付款比例为 20%；对人才给予 5-30 万元购房补贴；对在 2021 年 6 月购房或缴清契税的，按所缴纳契税额的 30% 给予补贴。
2022/6/27	佛山：高明区举办购房促消费活动。
2022/6/27	湖北：允许部分保障性租赁住房先租后售，租赁满 5 年后，可转为共有产权住房，购买部分或者全部产权，已交租金可计入购房款；共有产权住房持有 5 年后，在购买全部产权情况下可申请转为商品住房上市交易。
2022/6/27	南京：计划将筹集的 1439 套现房向人才定向供应，未售罄的剩余房源将对社会公开销售。
2022/6/28	央行：中国人民银行行长易纲接受专访表示，考虑到通胀水平，实际利率水平是相当低的；货币政策将继续从总量上发力以支持经济复苏。
2022/6/28	工业利润：1-5 月全国规模以上工业企业利润总额 3.44 万亿，同比增长 1%，较 1-4 月下降 2.5 个百分点，主要受企业成本上升影响。
2022/6/28	国家统计局发布《中国人口普查年鉴-2020》：我国家庭户人均居住面积达到 41.8 平方米，平均每户居住面积达到 111.2 平方米。其中，城市家庭人均居住面积为 36.平方米，平均每户居住面积达到 92.2 平方米。
2022/6/28	上海：二批次集中供地挂牌，共出让 34 宗涉宅地，总出让面积 119.66 万平方米，总起拍价 746.46 亿元。本次出让沿用一批次方式，不需要打分期即可参拍，大部分地块需配建 5% 的保障房。
2022/6/28	浙江：加大住房公积金支持力度：三孩家庭购买首套房并首次申请公积金贷款的，额度可按家庭当期最高贷款额度上浮 20% 确定，且三孩家庭公积金贷款优先发放。
2022/6/28	武汉：与咸宁签订住房公积金同城化发展合作协议，推进两地住房公积金互认互通、异地贷款等事宜。
2022/6/28	广东：1-5 月完成房地产开发投资 0.60 万亿元，同比下降 3.2%。其中，商品住宅投资下降 0.5%，降幅 1-4 月收窄 0.4 个百分点。
2022/6/28	昆明：高学历人才首次在昆购房最高给予 8 万元补贴。
2022/6/28	九江：二孩三孩家庭购买新房按每平方米发放补贴。
2022/6/28	贝壳研究院：5、6 月贝壳 50 城二手房成交量连续环比增长，环比增幅分别为 14%、25%。二季度成交量比一季度增长约 15%。6 月以来贝壳 50 城周度二手房价格指数环比下跌 0.3%，比 5 月份跌幅收窄
2022/6/29	海南：未取得不动产权证的商品房公积金贷款保证金留存比例由 5% 调低至 2%。对按《海南省商品房预售资金监管办法》执行监管账户管理的商品房项目，保证金留存比例调低至 1%。未取得不动产权证的保障性住房公积金贷款保证金留存比例由 3% 调低至 1%
2022/6/29	深圳市地方金融监管局：积极做好重点房企风险处置项目并购金融服务。加大流动性贷款等支持力度，保

时间	政策
	持建筑企业融资连续稳定。
2022/6/29	石家庄：拟用3年完成全部自建房安全隐患整治
2022/6/29	福建龙岩：二次申请公积金贷款首付比例由不低于40%再下调为不低于30%
2022/6/29	上海：聚焦临港核心区打造上海“全球动力之城”，到2025年累计实现动力产业重大项目投资1000亿元以上，力争总体规模达到2000亿元以上；支持临港制定出台动力产业专项政策，用好用足人才落户、规划用地、住房配套、企业和个人所得税优惠等现行政策。
2022/6/29	广东：省政府批准在广州、深圳、珠海、汕头、佛山、韶关、惠州、汕尾、东莞、中山、阳江、湛江、茂名13个地市设立广东自贸试验区联动发展区。
2022/6/29	上海：银保监会：鼓励对保障性租赁住房建设给予优惠利率政策；切实贯彻差别化住房信贷政策，满足新市民合理购房特别是首套房的信贷需求。
2022/6/29	集中土拍：合肥：二批次集中供地9宗市区竞品质地块公布结果，保利、皖投、新华各竞得2宗，名邦、伟星、和昌各竞得1宗。 金华：二批次集中供地拟出让的13宗涉宅地块全部底价成交（含2宗安置房地块），总建面105万平方米，总成交金额51亿元。拿地房企以本土国企为主，金开国有资本投资以约4亿元揽地4宗。
2022/6/29	宁波：调整新建住宅全装修政策：装修标准按照不高于该项目毛坯备案均价的15%确定，范围1500-6000元/平方米（原1500-2000元/平方米）。
2022/6/29	合肥：出台服务人才发展政策，最高可享受30%购房补贴。
2022/6/29	瑞金：首房补贴200元/平米，双缴存职工公积金贷款额度提高到50万。
2022/6/30	央行二季度例会：经济发展面临三重压力；统筹抓好稳就业和稳物价，加大稳健货币政策实施力度，发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，最大程度稳住经济社会发展基本盘；增强信贷总量增长的稳定性，保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配；维护住房消费者合法权益，更好满足购房者合理住房需求，促进房地产市场健康发展和良性循环。
2022/6/30	集中土拍：武汉：出让18宗，总建面129万平方米，总揽金113亿元。 宁波：出让21宗，总建面204万平方米，共揽金161亿元，其中7宗地块拍至封顶摇号。
2022/6/30	深圳：发布2022年住房实施计划：新开工商品住房约7万套；批准预售和现售商品住房约6万套；基本建成（含竣工）公共住房2.7万套；供应分配公共住房不少于6.5万套；继续加强新建商品住房销售价格指导，持续完善二手住房成交参考价格发布机制，适时更新、逐步细化二手住房成交参考价格体系。
2022/6/30	杭州：落户再放宽，全日制本科毕业2年内无社保直接落户。
2022/6/30	上海：落户再放宽，在沪高校应届硕士可直接落户。
2022/6/30	永州：发布新政：公积金提额：二孩、三孩家庭分别从50万元升至60、70万元，高层次人才从50万元升至100万元；购房补贴：在中心城区购房补贴8成契税，满足条件人才补贴2-5万元。
2022/6/30	中国人民银行：发布2022年第二季度城镇储户问卷调查报告。对于下季房价，16.2%的居民预期“上涨”，54.6%的居民预期“基本不变”，16.0%的居民预期“下降”，13.2%的居民“看不清”。
2022/6/30	北京：面向新毕业大学生保障性租赁住房开始登记。
2022/6/30	贵阳：受疫情影响企业，可申请缓缴住房公积金。符合贵阳市租房提取条件的已婚职工家庭，提取住房公积金支付房租的最高额度提高到17200元/年。
2022/6/30	河南：济源楼市新政：鼓励首付分期，房贷断供不纳入个人征信。
2022/7/1	财政部、住建部：提高建设工程进度款支付比例。
2022/7/1	山东：加大新市民住房安居金融支持：提供利率优惠的租房贷款。
2022/7/1	深圳市住建局：2022年计划建设筹集公共住房不少于12万套，深圳计划供应公共住房用地150公顷。
2022/7/1	揭阳：公积金购房最高额度60万元，二套房首付比例降至20%。
2022/7/1	漳州：出台稳住经济一揽子政策措施实施方案，包含8个方面52条措施，购买新房可享最高2万元补贴。
2022/7/1	广水：对个人在城市规划区范围内购买商品住房（不含二手房）的，面积在100平方米以上的，每户给予1

时间	政策
	万元补贴，二套房公积金贷款首付 20%。
2022/7/1	贝壳李文杰：二手房“至暗时刻”已经过去，市场处于复苏爬坡阶段。
2022/7/1	PMI：6月官方制造业 PMI 为 50.2%，环比上升 0.6 个百分点，连续三个月收缩后重返扩张区间，企业前期受抑制的产业需求加快释放，生产指数和新订单指数均升至扩张区间。非制造业 PMI 为 54.7%，环比上升 6.9 个百分点，连续两个月明显回升。
2022/7/1	集中土拍：杭州：二批次 45 宗地块全部成交，总建面 344 万平方米，总成交金额 557 亿元。45 宗地块中，23 宗底价出让，12 宗地块封顶成交；拿地房企中，滨江独揽 12 宗地块。 天津：二批次集中供地挂牌，共挂牌 11 宗宅地，总建筑面积 150 万平方米，总起拍价 103.7 亿元。此次出让地块分布于 7 区，其中，西青区将供应 3 宗地块，总出让面积 46 万平方米。 济南：二批次集中供地挂牌，共挂牌 10 宗宅地，总出让面积 55.6 万平方米，总起拍价 61.8 亿元，将于 8 月 1 日开拍。其中，历城区将供应 8 宗地块，总出让面积 33.4 万平方米。
2022/7/1	国家发改委：加大配套政策支持力度，扎实推动存量资产盘活。国家发改委发布《关于做好盘活存量资产扩大有效投资有关工作的通知》，支持金融资产管理公司、金融资产投资公司以及国有资本投资、运营公司等参与盘活存量资产；鼓励银行等金融机构按照市场化原则为回收资金投入的新项目提供融资支持。
2022/7/1	沈阳：发布城市绿化条例征求意见稿，小于 5000 平方米的腾出土地应建城市绿地。
2022/7/2	揭阳：公积金购房最高额度 60 万元，二套房首付比例降至 20%。
2022/7/2	长沙：购买存量非住宅商品房，可最高补贴 4% 契税。
2022/7/2	深圳：上半年二手房成交数不足万套，同比大跌近 65%。

资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：单周新房成交量同比回暖，二手房同比小幅下滑

2.1、64 大中城市新房成交增速同比增长

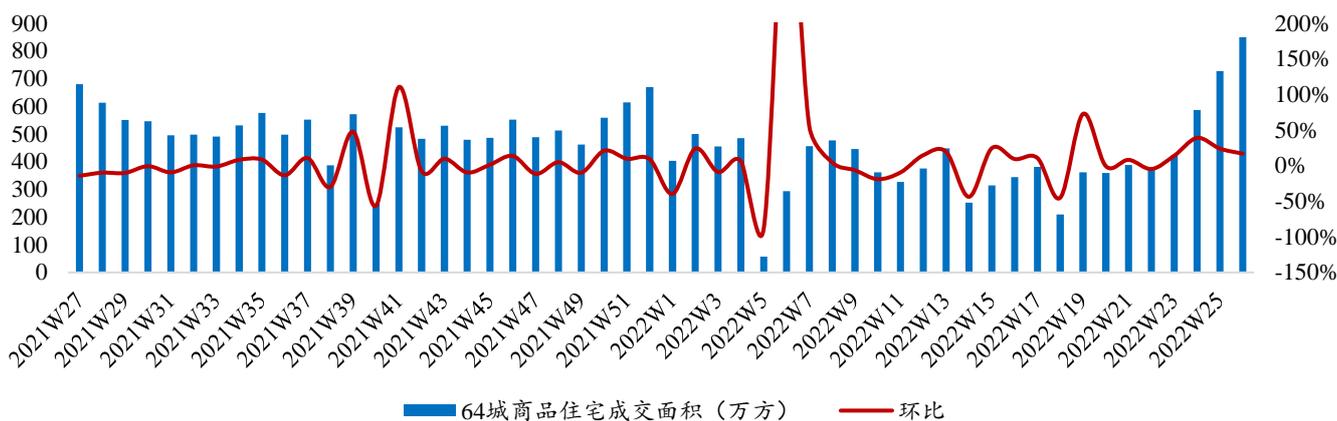
根据房管局数据，2022 年第 26 周，全国 64 城商品住宅成交面积 850 万平米，同比增加 7%，环比增加 17%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 10654 万平米，累计同比下降 38%。

图1：64 大中城市单周新房成交面积同比回暖增长



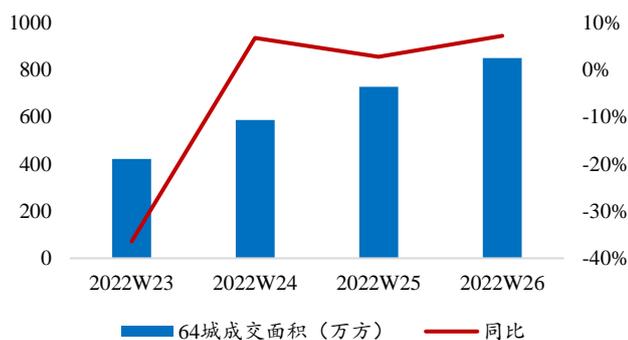
数据来源：Wind、开源证券研究所（W 代表周，下同）

图2：64大中城市单周新房成交面积环比增加



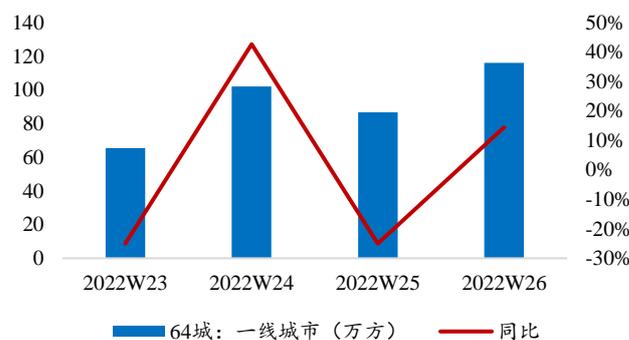
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2022年第26周64大中城市成交面积同比环比上涨



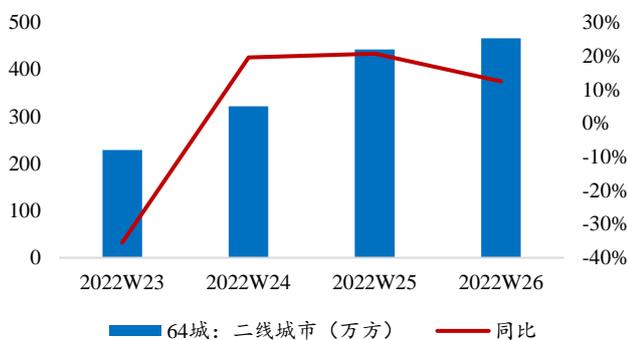
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2022年第26周64大中城市中一线城市成交面积同比环比上涨



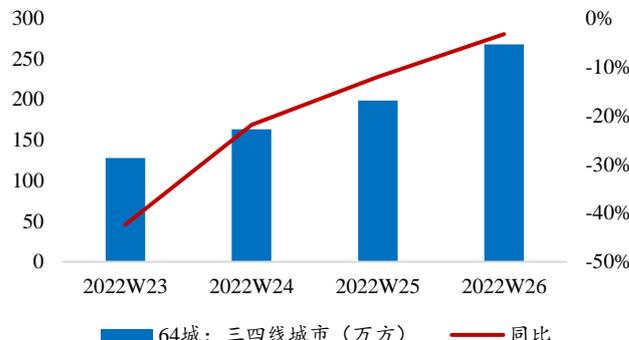
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2022年第26周64大中城市中二线城市成交面积同比环比上涨



数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：2022年第26周64大中城市中三线城市成交面积同比下滑环比上涨

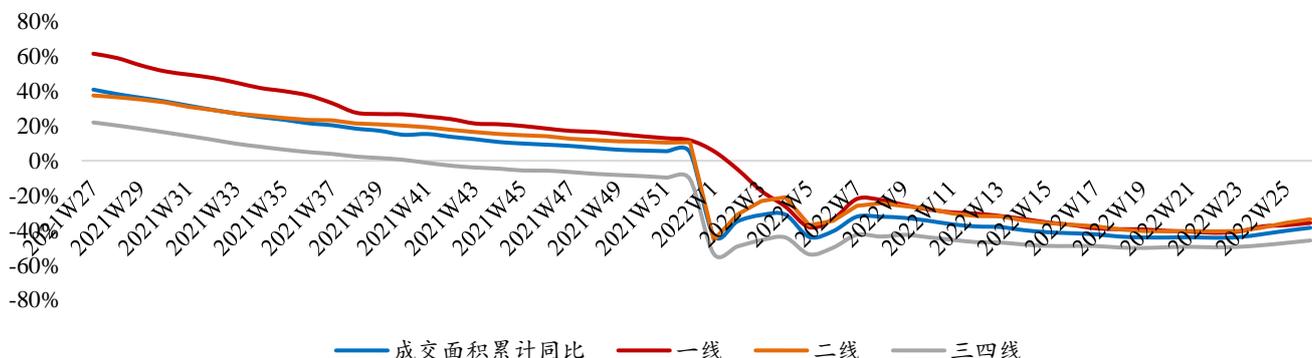


数据来源：Wind、开源证券研究所

2022年第26周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-38%。各线城市

市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为-7%、4%、-14%，年初至今累计增速-36%、-34%、-46%。

图7：年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差

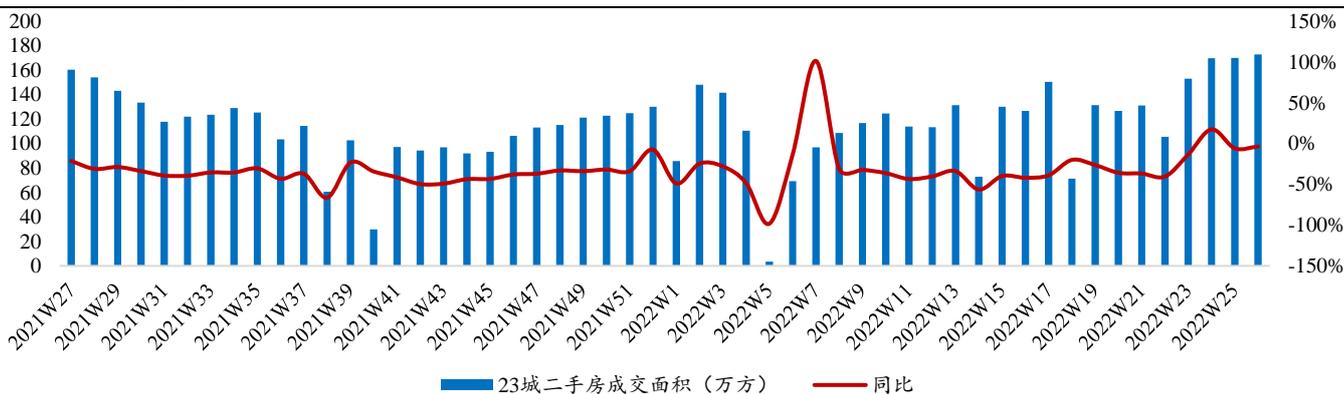


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、23城二手房成交同比小幅下滑

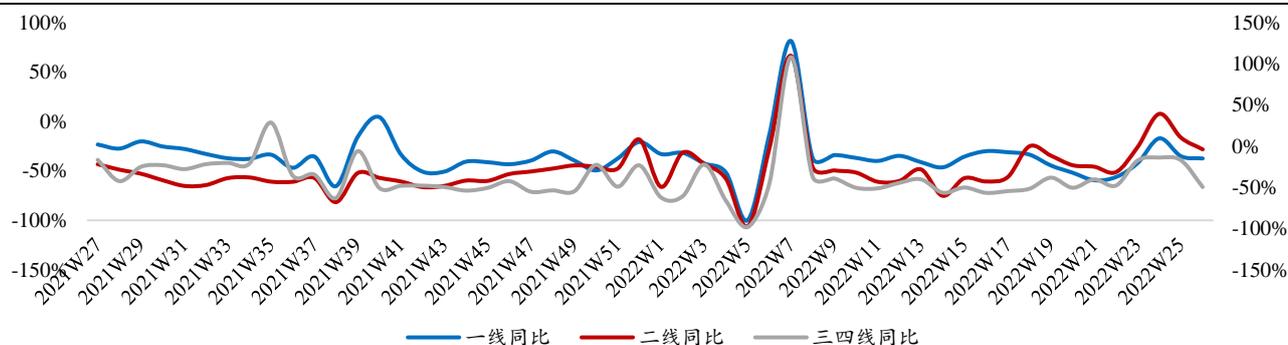
2022年第26周，全国23城二手房成交面积为173万平方米，同比增速-3%，前值-6%；年初至今累计成交面积3078万平方米，同比增速-33%，前值-34%。

图8：23城二手成交同比小幅下滑



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：低能级二手房市场累计成交面积表现相对较差

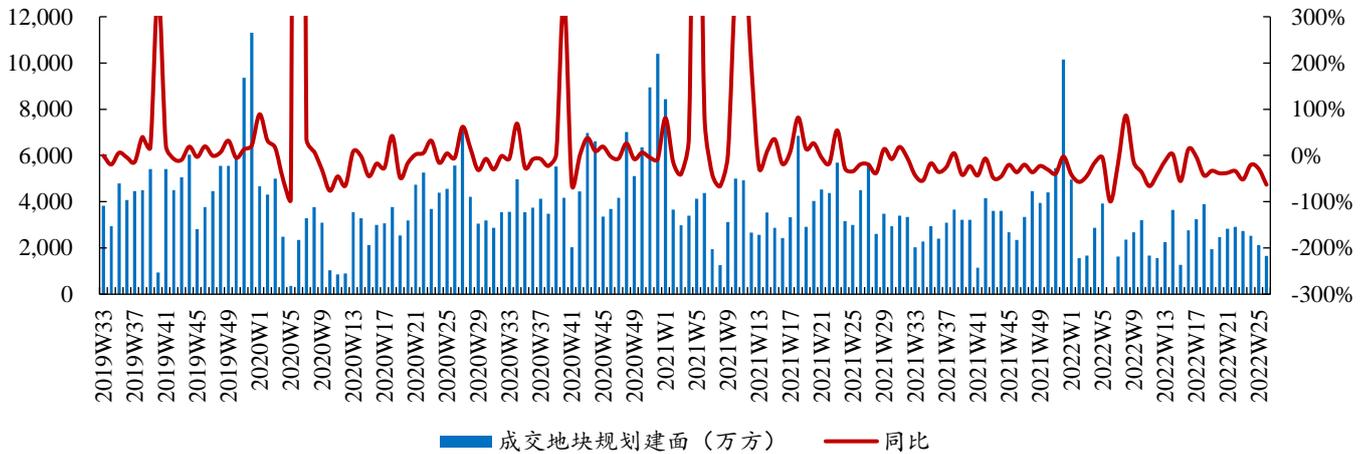


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地市场持续低位，多城进行二批次土拍

2022年第26周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3041万平方米，成交土地规划建筑面积1659万平方米，同比下降63%，成交溢价率为7.2%。一线城市成交土地规划建筑面积143万平方米，同比增加113%；二线城市成交土地规划建筑面积890万平方米，同比下降46%；三线城市成交土地规划建筑面积625万平方米，同比下降78%。杭州、武汉、宁波开启二批次集中土拍，杭州二批次45宗地块全部成交，23宗底价出让，12宗地块封顶成交，滨江集团独揽12宗地块，国资企业参与拿地18宗。武汉二批次10宗涉宅用地全部成功出让，总成交价99.21亿元，仅洪山区地块溢价成交待摇号，武汉城建独揽3宗地块。宁波二批次出让21宗地块，总建面204万平方米，共揽金161亿元，其中7宗地块拍至封顶阶段待摇号，保利发展摘得2宗地块。合肥二批次集中供地9宗竞品质地块公布摇号结果，保利发展竞得其中2宗地块。

图10：100大中城市土地成交情况依旧低迷



数据来源：Wind、开源证券研究所

图11：100大中城市土地成交溢价率有所回升

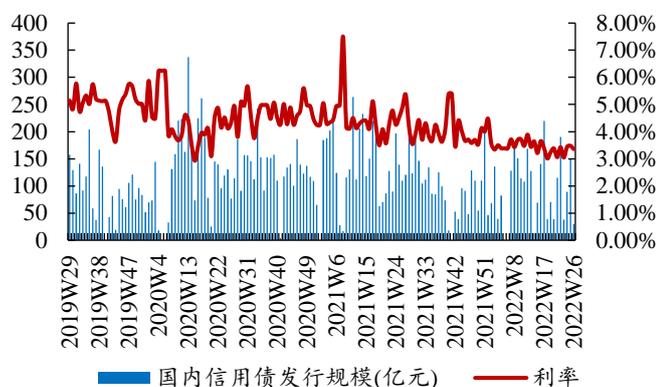


数据来源：Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债同比环比均减少，海外债无新增发行

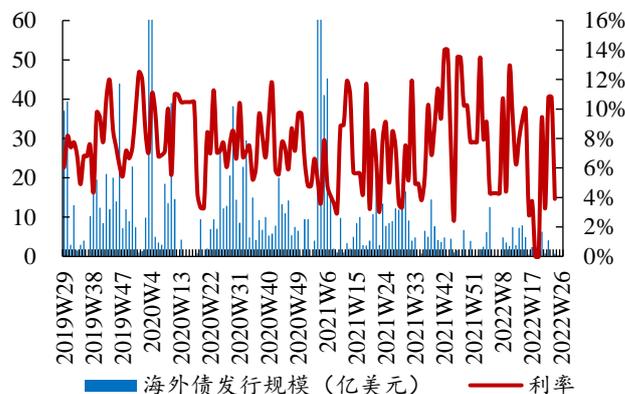
2022年第26周，信用债发行29.9亿元，同比减少73%，环比减少80%，平均加权利率3.36%，环比减少12BPs；海外债无新增发行。

图12：国内信用债发行规模同比下滑



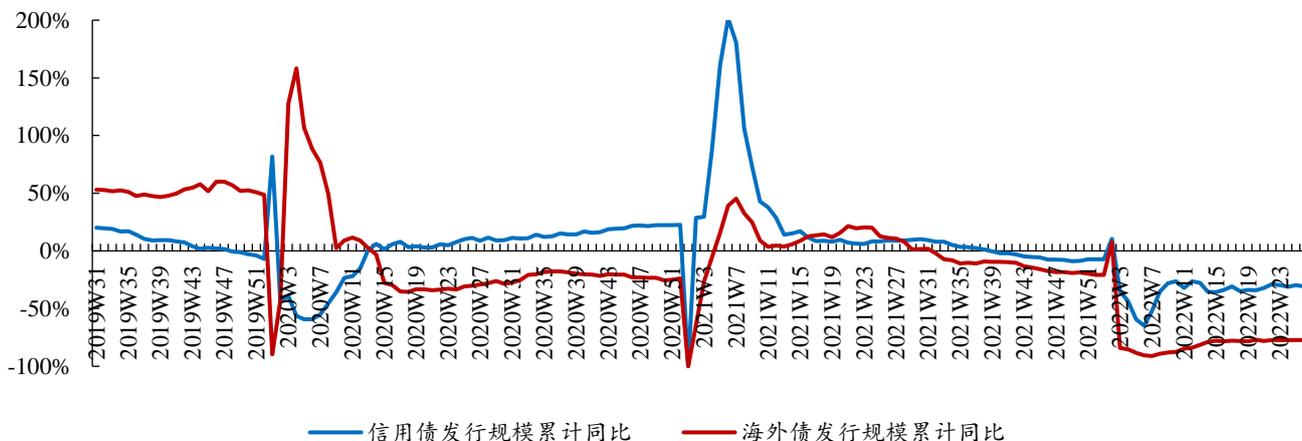
数据来源：Wind、开源证券研究所

图13：海外债发行规模同比持续下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

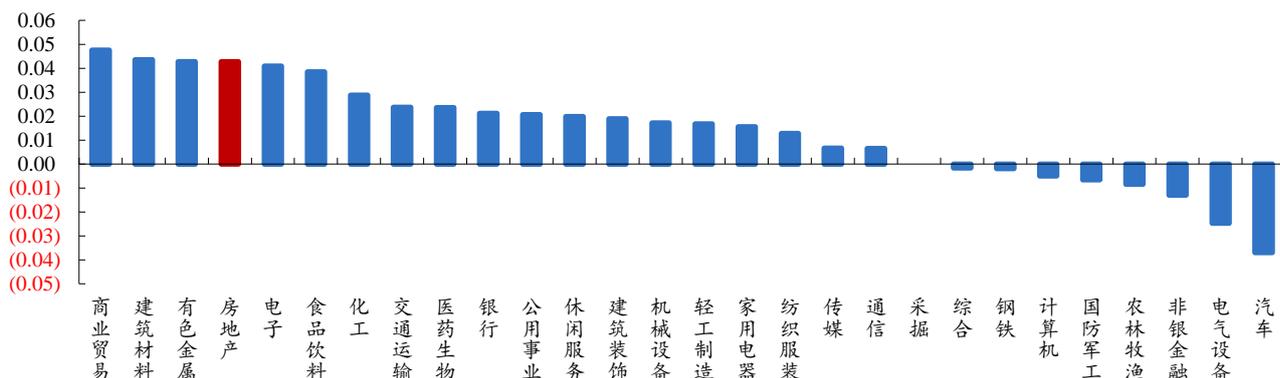
图14：债券发行规模累计同比持续下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2022年6月27-7日1日，下同）房地产指数上涨4.27%，沪深300指数上涨1.64%，相对收益为2.63%，板块表现强于大盘，在28个板块排名中排第4位。个股表现方面，房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：三湘印象、滨江集团、万科A、鲁商发展、特发服务，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为国创高新、派斯林、蓝光发展、数源科技、皇庭国际。

图15：本周房地产指数上涨 4.27% 板块表现强于大市


数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中三湘印象、滨江集团、万科 A 涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000863.SZ	三湘印象	13.50%	11.87%	9.23%
2	002244.SZ	滨江集团	13.29%	11.65%	9.02%
3	000002.SZ	万科 A	11.23%	9.60%	6.96%
4	600223.SH	鲁商发展	9.86%	8.22%	5.59%
5	300917.SZ	特发服务	9.15%	7.52%	4.88%
6	000069.SZ	华侨城 A	8.73%	7.09%	4.45%
7	600325.SH	华发股份	8.45%	6.81%	4.18%
8	600657.SH	信达地产	8.16%	6.52%	3.88%
9	600376.SH	首开股份	8.07%	6.44%	3.80%
10	600048.SH	保利发展	7.95%	6.31%	3.68%

资料来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中国创高新、派斯林、蓝光发展跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	002377.SZ	国创高新	-13.65%	-15.29%	-17.92%
2	600215.SH	派斯林	-9.81%	-11.45%	-14.08%
3	600466.SH	蓝光发展	-9.25%	-10.89%	-13.52%
4	000909.SZ	数源科技	-7.96%	-9.59%	-12.23%
5	000056.SZ	皇庭国际	-7.11%	-8.75%	-11.38%
6	600604.SH	市北高新	-6.47%	-8.11%	-10.74%
7	002208.SZ	合肥城建	-5.81%	-7.44%	-10.08%
8	600067.SH	冠城大通	-5.36%	-7.00%	-9.63%
9	600684.SH	珠江股份	-4.87%	-6.51%	-9.14%
10	600185.SH	格力地产	-4.61%	-6.25%	-8.88%

资料来源：Wind、开源证券研究所

6、投资建议：维持行业“看好”评级

2022 年二季度房地产因城施策效果明显，6 月底上海杭州放宽落户政策，合肥再度放松限购，在二批次土拍仍未明显回暖和房企流动性压力犹存的情况下，我们预计三季度调控力度仍有放松空间。6 月一二线重点城市商品房和二手房成交数据明显有回暖趋势，我们认为主要与部分城市集中备案、疫情回暖供应放量及房企冲刺半年度业绩以价换量有关，三四线城市同比数据依旧处于低位，从历史数据来看销售数据有进一步改善空间。我们预计行业增速三季度将触底回升，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

7、风险提示

- (1) 行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；
- (2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司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任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn