



6月百强销售回升，重点城市分化依旧明显

投资要点

- **百强房企销售超预期，全口径销售金额环比增长 59%，同比降幅收窄。**6月房企推盘热情较高，供货量稳中有增，叠加政策利好持续发酵，成交随之显著回升。6月百强房企全口径销售金额 8311 亿元，环比增长 59%，同比下降 43%，降幅较 5 月收窄 17 个 pp；实现销售面积 4767 万平方米，同比下降 51%，降幅收窄 6pp；1-6 月实现累计销售金额 34706 亿元，销售面积 2.24 亿平方米，分别同比-51%和-53%。TOP5/TOP6-10/TOP11-20 房企 6 月销售金额环比分别增长 51%/66%/47%，同比下降 35%/40%/40%，同比降幅进一步收窄 21pp/9pp/14pp，其中越秀、华发、滨江、华润、保利等同比回正。
- **6 月重点 30 城成交面积环比+31%，同比-38%，城市分化依旧明显。**根据克而瑞重点监测的 30 城数据，一线城市市场最具韧性，成交环比+85%，同比-17%；26 个二三线城市市场整体回稳，但城市分化加剧，成交环比+24%，同比-41%，但上半年累计同比仍然“腰斩”，跌幅显著超过一线。**1) 一线城市除广州外，均有不同程度的上涨。**其中北京、上海疫后迎来补偿性需求释放，上海环比涨幅达 1003%，北京涨幅也在 50%以上；深圳低位回升，环比增长 41%，同比跌幅收窄至 2 成以内；**2) 二三线城市分化加剧。**仅成都、青岛同环比齐增，济南、长春、郑州等随着前期疫情得以阶段性控制，环比涨幅均超 6 成；福州、大连、南宁、昆明 6 月成交同环比齐跌且累计同比跌幅均在 4 成以上，平均开盘去化率基本不足 3 成。
- **杭州次轮土拍热度较首轮下滑，武汉、宁波土地市场未见暖意。****1) 杭州：**受供地侧调整影响，如热门摇号区域地块供应减少、低密宅地增加等，整体热度有所下滑。二轮土拍共成交地块 45 幅，其中 23 宗底价成交，占比过半，10 宗溢价成交，12 宗触及中止价进入一次报价区间，溢价率由 6.4%下降至 5.2%。拿地企业方面，六成地块由本土民企竞得。其中滨江仍然独占鳌头，在首轮拿下 11 宗地后再次耗费 225 亿斩获 12 宗。**2) 武汉：**次轮土拍成交涉宅地块 10 宗，流拍 1 宗，合计成交土地建面 89.5 万平方米，较首轮微降 3.7%。其中 9 宗宅地以底价成交，1 宗熔断，整体溢价率仅 1%与首轮持平。在整体政策保持宽松之下，品牌房企参与度较低，7 宗涉宅地块由本地平台公司竞得。**3) 宁波：**次轮土拍推出 21 宗涉宅用地全部成交，总体量 204 万平方米，较首轮下降 20%。其中仅 2 宗商品住宅用地触顶成交，平均溢价率较首轮下降 1.9 个百分点。拿地房企方面，本地平台托底成交 12 宗，比例超六成。
- **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、建发股份、天健集团、南山控股、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：**销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险。

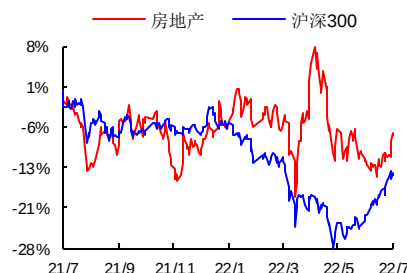
西南证券研究发展中心

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	124
行业总市值(亿元)	18,067.45
流通市值(亿元)	17,400.43
行业市盈率 TTM	12.7
沪深 300 市盈率 TTM	12.9

相关研究

1. 房地产行业周报（6.20-6.26）：首轮供地规模下降，19城重启房票安置（2022-06-26）
2. 房地产行业 2022 年中期策略：静待管理红利释放，关注基本面修复（2022-06-22）
3. 房地产行业周报（6.13-6.19）：销售企稳信号明确，开发投资环比改善（2022-06-19）

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	5
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: 6 月百强房企实现全口径销售金额 8311 亿元 (-43%)	1
图 2: 6 月百强房企实现销售面积 4764 万平方米 (-51%)	1
图 3: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势	5
图 4: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	5
图 5: 上周三湘印象、滨江集团、万科 A 等个股涨幅显著	6
图 6: 上周国创高新、长春经开、蓝光发展等个股跌幅显著	6
图 7: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	6
图 8: 年初以来申万地产上涨个股占比为 47.7%	6
图 9: 上周表现强势的港股通内房股	7
图 10: 年初以来表现强势的港股通内房股	7
图 11: 上周表现强势的物业股	7
图 12: 年初以来表现强势的物业股	7

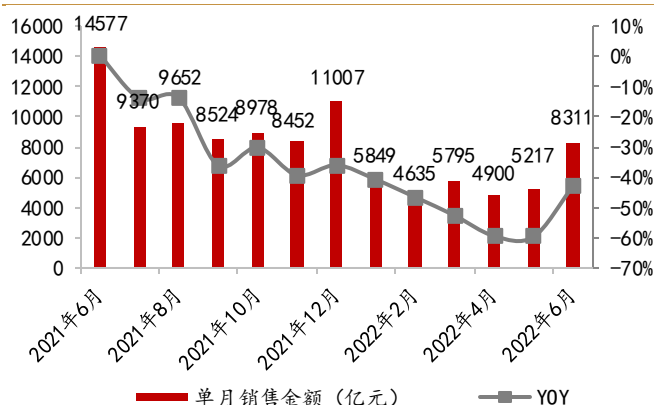
表 目 录

表 1: 2022 年 6 月重点房企销售排行榜	1
表 2: 2022 年 6 月全国 30 个重点城市商品住宅成交面积 (单位: 万平方米)	2
表 3: 杭州、武汉及宁波各轮集中土拍热度对比	4
表 4: 2022 年 1-6 月中国房地产企业新增货值 TOP50	4
表 5: 重点关注公司盈利预测与评级	11

1 每周点评

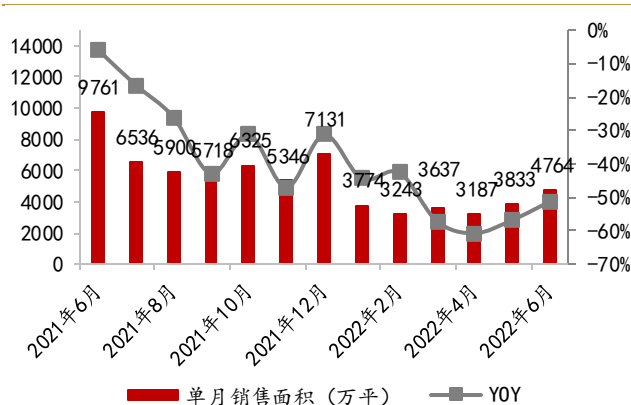
百强房企销售超预期，全口径销售金额环比增长 59%，同比降幅收窄。6月恰逢业绩冲刺，房企推盘热情较高，供货量稳中有增，叠加政策利好持续发酵，成交也随之显著回升。根据克而瑞数据统计，6月百强房企全口径销售金额 8311 亿元，环比增长 59%，同比下降 43%，降幅较 5 月收窄 17 个百分点；实现销售面积 4767 万平方米，同比下降 51%，降幅收窄 6 个百分点；1-6 月实现累计销售金额 34706 亿元，销售面积 2.24 亿平方米，分别同比-51%和-53%，同比降幅仍比较大。

图 1：6 月百强房企实现全口径销售金额 8311 亿元 (-43%)



数据来源：CRIC，西南证券整理

图 2：6 月百强房企实现销售面积 4764 万平方米 (-51%)



数据来源：CRIC，西南证券整理

头部房企恢复强劲，6 月销售同比降幅大幅收窄。头部房企现金流状况好，交付能力强，房企恢复销售分化明显。具体来看，TOP5/TOP6-10/TOP11-20 房企 6 月分别实现销售金额 2204 亿元/1251 亿元/1496 亿元，环比分别增长 51%/66%/47%，同比下降 35%/40%/40%，同比降幅进一步收窄 21pp/9pp/14pp。其中越秀(+108%)、华发(+41%)、滨江(+29%)、华润(+2%)、保利(+1%)等同比回正；金茂(-5%)、招蛇(-7%)、绿城(-16%)、金地(-17%)、中海(-18%)、建发(-20%)等同比跌幅在 20% 以内。但头部房企累计同比降幅依然较大，业绩仍然承压，1-6 月分别实现销售金额 9253 亿元/4730 亿元/5822 亿元，同比降幅 47%/46%/52%。

表 1：2022 年 6 月重点房企销售排行榜

销售排名	企业简称	1-6 月累计金额(亿元)	6 月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	碧桂园	2470	458	-42%	-37%	21%
2	保利发展	2102	510	-26%	1%	34%
3	万科地产	2096	415	-41%	-39%	35%
4	中海地产	1375	425	-34%	-18%	61%
5	华润置地	1210	397	-27%	2%	95%
6	招商蛇口	1188	413	-33%	-7%	156%
7	融创中国	1127	139	-65%	-82%	8%
8	金地集团	1006	284	-38%	-17%	100%
9	龙湖集团	558	153	-44%	-29%	69%
10	绿城中国	850	262	-38%	-16%	121%

销售排名	企业简称	1-6月累计金额(亿元)	6月单月金额(亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
11	中国金茂	699	190	-46%	-5%	111%
12	绿地控股	684	187	-58%	-63%	86%
13	滨江集团	684	234	-22%	29%	151%
14	新城控股	650	138	-45%	-40%	25%
15	旭辉集团	631	135	-54%	-48%	25%
16	建发房产	620	156	-34%	-20%	46%
17	华发股份	494	144	-23%	41%	105%
18	越秀地产	482	136	2%	108%	65%
19	金科集团	440	80	-57%	-53%	1%
20	世茂集团	438	95	-71%	-69%	55%
21	远洋集团	430	137	-18%	19%	85%
22	首开股份	404	63	-39%	-58%	3%
23	美的置业	401	82	-51%	-39%	11%
24	中国铁建	398	146	-43%	-4%	89%
25	中梁控股	387	70	-59%	-64%	17%
26	融信集团	386	89	-53%	-40%	77%
27	卓越集团	332	81	-51%	-51%	136%
28	中骏集团	326	61	-45%	-51%	26%
29	中南置地	326	64	-70%	-68%	28%
30	雅居乐	321	48	-57%	-67%	20%
TOP5		9253	2204	-47%	-35%	51%
TOP6-10		4730	1251	-46%	-40%	66%
TOP11-20		5822	1496	-52%	-40%	47%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

6月重点30城成交面积环比+31%，同比-38%，城市分化依旧明显。根据克而瑞重点监测的30城数据，一线城市市场最具韧性，成交环比+85%，同比-17%；26个二三线城市市场整体回稳，但城市分化加剧，成交环比+24%，同比-41%，但上半年累计同比仍然“腰斩”，跌幅显著超过一线。**1) 一线城市除广州外，均有不同程度的上涨。**其中北京、上海疫后迎来补偿性需求释放，上海环比涨幅达1003%，北京涨幅也在50%以上；深圳低位回升，环比增长41%，同比跌幅收窄至2成以内；**2) 二三线城市分化加剧。**仅成都、青岛同环比齐增，济南、长春、郑州等随着前期疫情得以阶段性控制，环比涨幅均超6成；福州、大连、南宁、昆明6月成交同环比齐跌且累计同比跌幅均在4成以上，平均开盘去化率基本不足3成。

表2：2022年6月全国30个重点城市商品住宅成交面积（单位：万平方米）

能级	城市	成交面积	环比	同比	上半年	累计同比
一线	北京	61	51%	-45%	298	-38%
	上海	118	1003%	5%	404	-29%
	广州	83	-2%	-10%	434	-36%
	深圳	31	41%	-17%	184	-39%

能级	城市	成交面积	环比	同比	上半年	累计同比
	合计	293	85%	-17%	1319	-35%
二三线	青岛	175	66%	10%	610	-26%
	成都	112	7%	3%	714	-17%
	佛山	91	18%	-17%	430	-39%
	杭州	86	24%	-57%	400	-70%
	武汉	85	6%	-60%	452	-61%
	南京	84	36%	-26%	440	-37%
	济南	82	75%	-29%	331	-44%
	长沙	73	5%	-49%	369	-44%
	苏州	73	31%	-27%	307	-43%
	天津	71	22%	-43%	353	-46%
	长春	70	206%	-7%	156	-57%
	重庆	63	11%	-74%	335	-74%
	徐州	62	64%	-43%	278	-64%
	西安	56	10%	-2%	345	-17%
	郑州	53	65%	-34%	252	-37%
	合肥	43	-15%、	-22%.	274	-42%
	南宁	39	-3%	-19%.	185	-47%
	昆明	36	-16%	-44%	244	-41%
	宁波	36	44%	-47%	183	-60%
	无锡	35	17%	-67%、	159	-57%
	大连	29	-22%	-53%	145	-48%
	常州	25	6%	-72%	145	-66%
	海口	25	22%	-49%	146	-29%
	东莞	23	-3%	-60%	113	-59%
	福州	14	-24%	-72%	111	-56%
	厦门	13	-1%	-67%、	84	-62%
	合计	1553	24%	-41%	7562	-50%
总计		1847	31%	-38%	8881	-48%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

杭州次轮土拍热度较首轮下滑, 武汉、宁波土地市场未见暖意。1) **杭州:** 受供地侧调整影响, 如热门摇号区域地块供应减少、低密宅地增加等, 整体热度有所下滑。二轮土拍共成交地块 45 幅, 其中 23 宗底价成交, 占比过半, 10 宗溢价成交, 12 宗触及中止价进入一次报价区间, 溢价率由 6.4% 下降至 5.2%。拿地企业方面, 六成地块由本土民企竞得。其中滨江仍然独占鳌头, 在首轮拿下 11 宗地后再次耗费 225 亿斩获 12 宗; 2) **武汉:** 次轮土拍成交涉宅地块 10 宗, 流拍 1 宗, 合计成交土地建面 89.5 万平方米, 较首轮微降 3.7%。其中 9 宗宅地以底价成交, 1 宗熔断, 整体溢价率仅 1% 与首轮持平。在整体政策保持宽松之下, 品牌房企参与度较低, 7 宗涉宅地块由本地平台公司竞得; 3) **宁波:** 次轮土拍推出 21 宗涉宅用地全部成交, 总体量 204 万平方米, 较首轮下降 20% 其中仅 2 宗商品住宅用地

触顶成交，平均溢价率较首轮下降 1.9 个百分点。拿地房企方面，本地平台托底成交 12 宗，比例超六成。从武汉、宁波等已完成二轮土拍的城市表现来看，当前楼市整体销售依旧承压，流动性压力下导致民企拿地信心依旧不足，拿地策略也依旧偏向谨慎。

表 3：杭州、武汉及宁波各轮集中土拍热度对比

轮次	杭州			武汉			宁波		
	第一轮	第二轮	变动	第一轮	第二轮	变动	第一轮	第二轮	变动
成交幅数	59	45	-23%	6	10	+67%	33	21	36%
成交建面（万平方米）	567	344	-39%	71.7	89.5	+25%	256	204	20%
成交金额（亿元）	827	557	-33%	84	99.2	+18%	265	161	39%
溢价率	6.40%	5.20%	-1.2pct.	1%	1%	持平	6%	4%	-1.9pct
流拍率	2%	0%	-2pct.	14%	9%	-5pct	0%	0%	持平

数据来源：CRIC，西南证券整理

土地市场迎来量价回升，国央企仍是主力。随着上海、北京、杭州等核心一二线城市陆续开启集中供地，6 月全国 300 城经营性土地总成交建筑面积为 8834 万平方米，环比 5 月上升 7%；土地成交总金额 3446 亿元，环比增加 30%，同比降幅 57%，降幅仍比较大。因月内一线成交占比上升，成交单价上升至 3901 元/平方米，同环比均呈上涨趋势。从企业端来看，截止 6 月末，新增货值百强门槛达到 44.4 亿元，环比上涨 41%，但同比大降 58%，国央企仍是集中供地的主力军。1-6 月新增货值 TOP10 中国央企占据 9 席，其中万科 1-6 月新增土地货值破千亿，中海、华润紧随其后，新增土地货值均超过 950 亿；另一方面，民企仅滨江、龙湖等在集中供地中相对积极，1-6 月新增土地货值分别位于第 4、13 位。其中滨江上半年拿地几乎全部来自杭州的两轮集中供地，6 月单月拿地金额超过 200 亿。

表 4：2022 年 1-6 月中国房地产企业新增货值 TOP50

排名	企业名称	新增土地货值（亿元）	排名	企业名称	新增土地货值（亿元）
1	万科地产	1006	26	碧桂园	154.1
2	中海地产	994	27	港城集团	152.2
3	华润置地	950.8	28	临港城投	151.9
4	滨江集团	906.8	29	新希望地产	147.6
5	绿城中国	631	30	众安集团	146.9
6	保利发展	616.2	31	电建地产	140.9
7	建发房产	611.4	32	上海临港	133.3
8	招商蛇口	553.9	33	大悦城控股	122
9	中国铁建	506.9	33	葛洲坝	116.7
10	中建东孚	388.9	35	中国金茂	112
11	越秀地产	318.6	36	义乌投资	110
12	大家房产	269.6	37	金地集团	106.9
13	龙湖集团	261	38	容翔房地产	104
14	城建发展	225.4	39	建屋集团	100.5
15	伟星房产	224.8	40	深业集团	100.4
16	珠江投资	222	41	广西交投地产	96.3

排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)
17	中交房地产	207.4	42	盛和房地产	95.6
18	国贸地产	193.1	43	正方房地产	93.5
19	宸嘉发展	180.9	44	香港置地	90
20	苏高新集团	178.5	45	上海城开	90
21	天健集团	176.5	46	华发股份	89.6
22	陕西建工	166.5	47	福州城投	88.6
23	金帝集团	165.2	48	宏屹置业	84.4
24	兴创投资	162.4	49	历城控股集团	83.4
25	武汉城建	154.5	50	兴城人居	83.1

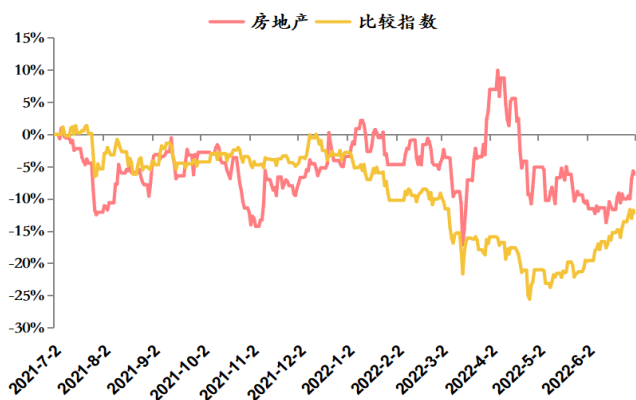
数据来源: CRIC, 西南证券整理

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 1.13%、沪深 300 指数上涨 1.64%, 创业板指下降 1.50%, 万得全 A 上周交易额 5.98 万亿, 环比上涨 9.15%。从板块表现来看, 商业贸易、建筑材料、有色金属和房地产表现靠前。

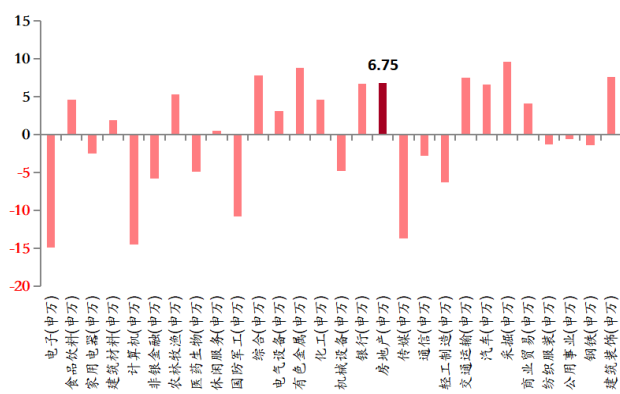
申万房地产板块(简称申万地产)上周上涨 4.27%, 在所有申万一级行业中相对排名 4/28。从年初涨跌幅来看, 申万地产下跌 2.83%, 在所有申万一级行业中相对排名 6/28。上周申万地产板块交易额 1295.74 亿, 环比上涨 13.24%。

图 3: 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

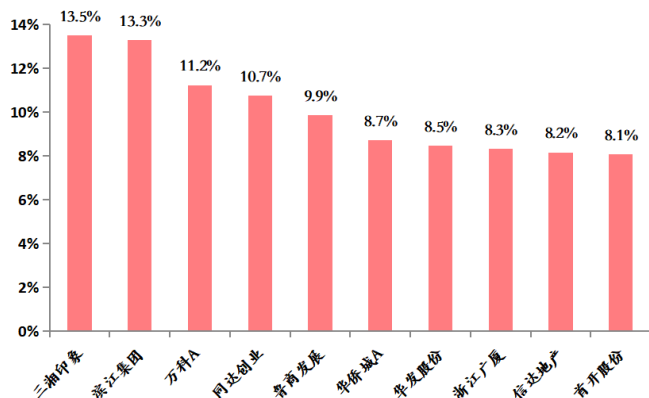
图 4: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源: Wind, 西南证券整理

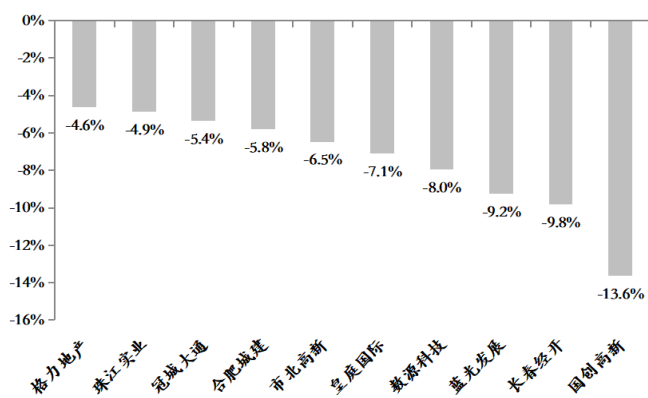
从个股涨跌幅来看, 上周三湘印象、滨江集团、万科 A、同达创业和鲁商发展等个股涨幅居前。国创高新、长春经开、蓝光发展、数源科技等个股跌幅显著。

图 5：上周三湘印象、滨江集团、万科 A 等个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

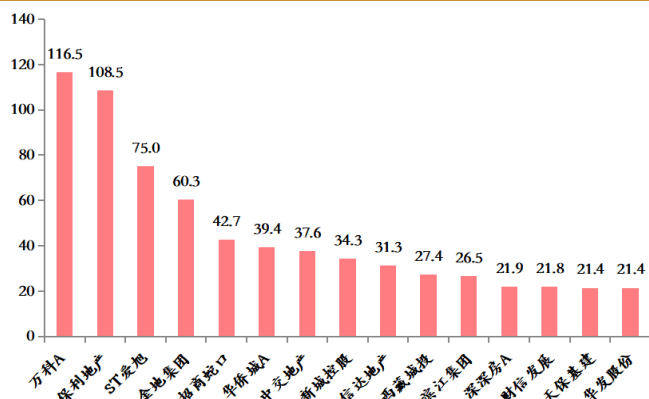
图 6：上周国创高新、长春经开、蓝光发展等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

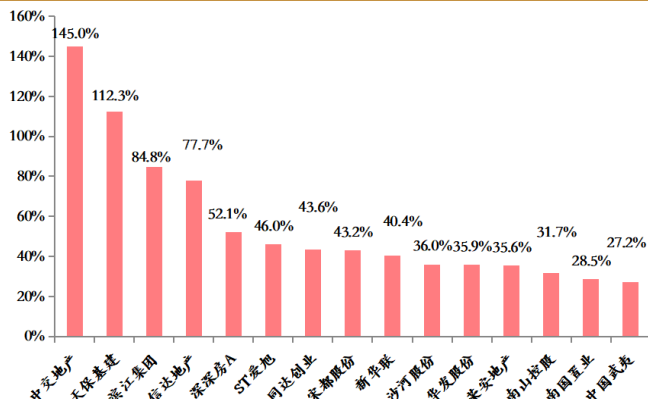
从板块交易额来看，上周万科 A、保利地产、ST 爱旭、金地集团、招商蛇口等排在行业前列，成交额均超 40 亿。其中，万科 A 和保利地产交易额合计 225.0 亿，占板块交易额比重为 16.4%，较上周略微上升。从年初累计涨幅来看，中交地产、天保基建、滨江集团、信达地产、深深房 A 等涨幅居前，上涨个股个数占比 47.7%。年初以来，ST 新光、绿景控股、中房股份、广宇发展等个股跌幅居前。

图 7：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

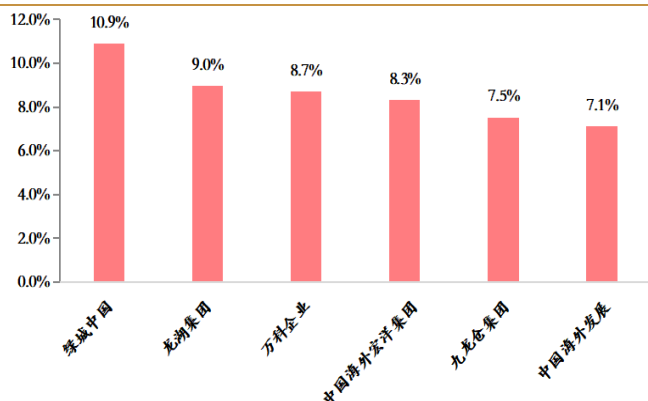
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 47.7%



数据来源：Wind，西南证券整理

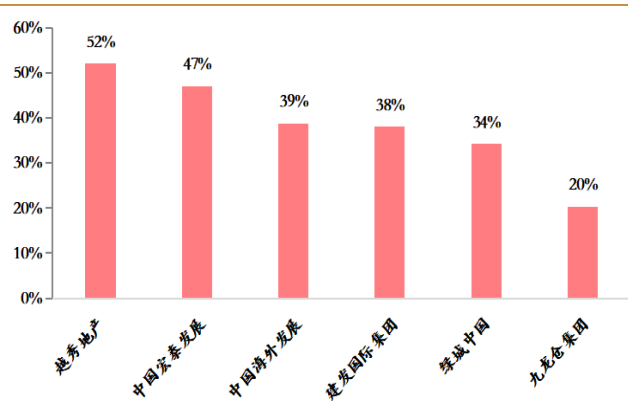
从港股通内房（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 40 只股票上涨，绿城中国、龙湖集团、万科企业、中国海外宏洋集团涨幅明显，而宝龙地产、易居企业控股、佳源国际控股、正荣地产等位居跌幅前列。年初以来，越秀地产、中国宏泰发展、中国海外发展、建发国际集团、绿城中国等个股表现强势。上周从成交金额来看，中国海外发展、华润置地、龙湖集团、碧桂园、长实集团、万科企业均超过 7 亿（人民币）。

图 9：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 10：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 16 只股票上涨，正荣服务、滨江服务、碧桂园服务、新城悦服务涨幅明显，而宝龙商业、远洋服务控股位居跌幅前列。年初以来，绿城服务、滨江服务、华润万象生活、中海物业个股上涨。上周从成交金额来看，碧桂园服务、华润万象生活、绿城服务、中海物业均超过 2 亿（人民币）。

图 11：上周表现强势的物业股



数据来源：Wind，西南证券整理

图 12：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 27 日，安徽省六安市发布政策，购买新建商品住房，双职工正常缴存住房公积金的家庭，住房公积金贷款最高额度由 60 万元提高到 70 万元，单职工正常缴存住房公积金的家庭，住房公积金贷款最高额度由 40 万元提高到 50 万元。（凤凰网）

6 月 27 日，福建省龙岩市发布政策，第二次申请住房公积金贷款购房的职工家庭首付比例由不低于 40% 再下调为不低于 30%；生育、抚养两个及以上未成年子女的职工家庭，首次申请住房公积金贷款，在符合其他住房公积金贷款条件下，其住房公积金贷款最高可贷额度增加 10 万元。（观点网）

6月27日,上海第二批次集中供地,共32宗商品住宅地块,将于7月25日全部采用挂牌出让。总出让面积109.33万方,总起价681.7亿元。(观点网)

6月27日,浙江省发布政策,三孩家庭购买首套自住住房、且首次申请住房公积金贷款的,额度可按家庭当期最高贷款额度上浮20%。(澎湃新闻)

6月27日,云南省昆明市发布政策,在2022.7.1-10.31购买首套新建普通商品住房(建筑面积144平方米以下)并完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房者,给予所缴契税额50%的补贴(中新网)

6月28日,中指研究所发布,6月一线城市供应量同环比下滑,成交方面量价双涨,出让金总额环比倍增;二线城市供应量环比走高,成交方面量跌价涨,出让金总额环比增逾一成;三四线城市供应量同环比增加,成交量同环比回落,出让金总额同比降近七成。

6月28日,长春市土地招商推介会开幕,共推出了53宗配套成熟、具备潜力的地块。其中,居住用地40宗约296公顷,商业用地5宗约23公顷,工业用地8宗约56公顷。

6月28日,海南省发布政策,1)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%;2)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%;3)房地产开发企业选择以银行保函方式作为公积金贷款保证金担保,在发生对应的住房公积金贷款逾期时,担保行代其偿付逾期贷款资金,可不留存保证金。(三亚日报)

6月28日,西宁市2022年二季度重点项目集中开工,共155个重点项目,总投资达801亿元。其中,产业发展21项,总投资622亿元;民生改善16项,总投资7亿元;基础设施75项,总投资88亿元;生态环保14项,总投资31亿元。(中国商务新闻网)

6月29日,武汉第二轮集中土拍将出让22宗地块,土地总面积约64.80公顷,总建筑面积约144.65万平方米,起始价总额约119.30亿元。(观点网)

6月29日,四川省屏山市发布政策,对具有农村居民户籍的人员、外县户籍来屏购房人员等群体实施特殊群体购房补贴,以上群体购房补贴按100元/平方米给予一次性补贴,每户最高不超过1.5万元,符合多项条件的不作累加计算。对符合政策生育三孩及以上的购房家庭,在现有补贴基础上,每户额外补助2万元。(观点网)

6月29日,宁波二批次集中供地开拍,合计出让21宗地块,包含9宗商品住宅地块,9宗安置房用地,和3宗租赁住房用地,地块总建筑面积204.01万平方米,总起价154.96亿元。其中海曙区3宗,江北区4宗,鄞州区5宗(包括东部新城2宗),镇海区4宗,北仑区2宗,奉化区3宗。(观点网)

6月29日,湖南省永州市发布政策,购买永州市中心城区新建商品房,签订网签合同并缴纳契税的,由财政按其所缴纳契税额的80%对购房人予以补贴。(澎湃新闻)

6月30日,武汉市第二轮集中供地完成,推出的22宗地块,2宗延期至7月份出让,2宗因故撤牌,实际出让18宗地块,5宗地块产生溢价,溢价率分别为15%、20%、60.61%、36.14%、9.03%;宁波市第二轮集中供地收官,21宗涉宅地块全部成交,总成交16.24

亿元。9宗溢价成交的地块中，有7宗“触顶”进入摇号阶段。（西本资讯）

6月30日，央行货币政策委员会指出，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。业内人士表示，下半年我国将坚持“以我为主”“内外兼顾”的货币政策操作，通过总量政策重点解决总需求不足问题。同时，通过结构性政策加大对重点领域和薄弱环节的支持力度。（新浪财经）

6月30日，杭州第二轮集中供地45宗涉宅地集中出让，总出让面积2605亩，总建筑面积343.6万方，总起价529.5亿元。（观点网）

6月30日，济南市第二批集中供地计划供应10宗地块，出让面积约55.56万平方米，总起始价约61.76亿元。（新京报）

7月1日，观点指数研究院表示，1-6月前100房企销售业绩较去年同期有较大幅度下滑，权益销售金额突破1000亿的房企共4家，比去年减少8家；突破500亿的房企有10家，比去年减少19家。（新浪财经）

7月1日，中指研究院发布数据，1-6月中国房企权益拿地金额与面积排名前五的房企分别为滨江集团、华润置地、中海地产、建发房企和绿城中国。（搜狐）

7月1日，广东省揭阳市发布政策，缴存职工使用住房公积金贷款购买首套普通自住住房的，一人最高贷款额度40万元，二人及以上共同申请贷款最高额度60万元；再次购买普通自住住房且符合揭阳市贷款相关规定的，一人最高可贷30万元，二人及以上共同申请贷款最高可贷45万元。（财经网）

7月2日，克而瑞发布数据，百强房企6月实现销售操盘金额7329.7亿元，环比增长61.2%；今年上半年，百强房企累计销售操盘金额30564.6亿元，同比下降50.3%。6月，克而瑞研究中心监测的重点30城供应面积环比增长50%，同比跌幅收窄至36%；成交面积环比增长31%，同比跌幅收窄至38%。（上海证券报）

3.2 公司动态跟踪

中国金茂：6月30日，公司发布公告，公司间接全资附属公司兴茂置业以现金收购的方式收购桐乡豪吉置业有限公司14%股权，其中现金金额为9257.2万元；公司间接全资附属公司兴茂置业以现金收购的方式收购中海发展所持项目公司18%的股权，其中现金金额为1.2亿元。

首开股份：1) 6月30日，公司发布公告，公司2022年第一季度实现营业收入3.3亿元，同比下降33.9%，归母净利润-1.7亿元。2) 6月30日，公司发布公告，公司拟发行20.9亿元中期票据，期限5（3+2）年。

招商蛇口：7月2日，公司发布公告，公司已发行12.9亿元超短期融资券，发行利率2.0%，期限150日。

万科企业：1) 6月27日，公司发布公告，公司拟发行30亿元绿色中期票据，期限3年；2) 6月27日，公司发布公告，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14.3亿元，同比增长10.6%。

招商积余：6月28日，公司发布公告，华小宁先生因任期届满原因辞去公司独立董事职务。

华夏幸福：7月2日，公司发布公告，王威先生表示因个人原因辞去公司第七届董事会董事、审计委员会委员职务。

中新集团：6月27日，公司发布公告，公司股东新工集团减持公司股份192.7万股，占公司股份0.13%。减持价格区间为10.00-11.02元/股。

天誉置业：6月27日，公司发布公告，公司拟聘请王凯玲女士担任非执行董事。

浦东金桥：6月28日，公司发布公告，公司拟聘请王维刚先生担任副总经理。

新湖中宝：6月28日，公司发布公告，公司竞得瑞安市莘塍东单元03-19、03-24地块，该地块位于瑞安市莘塍街道，文德路以东，民莘东路以北，滨海大道以西，直洛沥以南，土地出让面积5.3万平方米，成交总价11.0亿元，楼面价9116元/平方米。

金科服务：6月28日，公司发布公告，罗传嵩先生因需要更多时间专注于其在本公司的其他管理工作原因辞去公司执行董事职务，付婷女士因需要更多时间从事其他商业事务原因辞去公司非执行董事职务。

北京北辰：1) 6月29日，公司发布公告，公司2022年第一季度实现营业收入23.3亿元，同比下降64.5%。归母净利润3317.0万元，同比下降89.7%；2) 6月29日，公司发布公告，公司拟发行14.3亿元中期票据，期限5(3+2)年。

光大嘉宝：6月29日，公司发布公告，公司拟发行不超过8.8亿元公司债券，期限不超过5年。

雅戈尔：1) 6月30日，公司发布公告，公司股东李如成增持公司股份200万股，占公司股份0.04%，公司股东李寒穷增持公司股份200万股，占公司股份0.04%；2) 7月1日，公司发布公告，公司全资子公司宁波雅戈尔新城置业有限公司竞得东部新城核心区以东片区D1-4-1#/2#/3#地块，该地块位于东部新城东片区，春晖路（槐花树街）以南，湖茵路以东，后塘河以北，芳草路以西，土地出让面积4.1万平方米，成交总价25.7亿元。

深物业A：6月30日，公司发布公告，魏晓东先生因工作调动原因辞去公司第十届董事会非独立董事暨职工代表董事职务。

弘阳地产：6月30日，公司发布公告，袁春先生因将分配更多时间于个人事务原因辞去公司执行董事、行政总裁及董事会薪酬委员会成员职务。

中华企业：7月1日，公司发布公告，公司拟聘请顾昕女士担任财务总监。

新华联：7月1日，公司发布公告，公司已完成员工持股计划，涉及股份1356.6万股，占公司股份0.72%，锁定期为自公司公告本员工持股计划完成股票购买之日起12个月，即2021年6月8日至2022年6月7日年。

济南高新：7月2日，公司发布公告，钱春杰先生因个人原因辞去独立董事及董事会下属委员会相关职务；刘业刚先生、欧阳磊先生因工作原因辞去公司监事职务。

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、建发股份、天健集团、南山控股、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 5：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	20.40	买入	1.94	2.17	2.39	10.20	9.38	8.54
0884.HK	旭辉控股	3.22	买入	0.91	0.88	0.94	4.42	3.65	3.44
601155.SH	新城控股	24.86	买入	5.58	5.75	6.06	5.23	4.32	4.11
1109.HK	华润置地	29.93	买入	0.00	4.78	5.29	5.90	6.26	5.65
000069.SZ	华侨城 A	6.23	买入	0.47	0.62	0.73	15.20	10.01	8.49
6098.HK	碧桂园服务	28.58	买入	1.28	1.75	2.44	31.86	16.36	11.70
1995.HK	旭辉永升服务	8.18	买入	0.37	0.50	0.69	28.08	16.34	11.92
1209.HK	华润万象生活	31.81	买入	0.76	1.00	1.32	39.33	31.75	24.17
000537.SZ	广宇发展	13.39	买入	0.62	0.91	1.31	39.01	14.67	10.19
BEKEN	贝壳	114.47	买入	-0.15	-0.06	0.77	-	-	51.77
002314.SZ	南山控股	4.11	买入	0.36	0.38	0.44	8.66	10.93	9.43
000090.SZ	天健集团	6.94	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	5.55	4.82
600325.SH	华发股份	7.70	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	4.72	4.38
600153.SH	建发股份	13.13	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.84	5.17

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2022 年 7 月 1 日收盘价）

5 风险提示

销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险。

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
卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下

行业评级

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
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@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	xyy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn