

# 房地产

## 复苏趋势基本确立

行业追踪 (2022.6.25-2022.7.1)

**复苏趋势延续, 百强房企单月销售金额同比降幅实现自 2021 年 10 月以来的首次收窄。**克而瑞数据显示, 2022 年 6 月百强房企 (公司可比口径) 单月销售金额环比增长 64.3%, 同比下降 44.5%, 同比增速较 2022 年 5 月提高 15.5pct; 1-6 月累计销售金额同比下降 50.8%, 增速较 1-5 月上升 1.7pct。百强房企单月销售金额中 62 家环比增长, 较 5 月增加 21 家, 11 家同比增长, 较 5 月增加 8 家。本月百强房企销售延续了 5 月的复苏趋势, 同比降幅显著缩窄; 销售改善叠加年内小周期影响, 环比增幅出现较大幅度提升。

**头部房企同比降幅连续 3 月收窄, 中小房企呈现一定回暖迹象。**2022 年 6 月 TOP3、TOP10、TOP11-30、TOP31-50、TOP51-100 单月销售金额同比变化 -27.3%、-29.4%、-38.2%、-57.8%、-62.5%, 增速较 2022 年 5 月分别变化 +19.1pct、+20.9pct、+16.8pct、+13.3pct、+10.3pct。TOP50 房企中, 单月销售金额同比增速前五房企分别为仁恒置地(+95.2%)、越秀地产(+76.6%)、万达集团(+44.8%)、华发股份(+40.5%)、武汉城建(+31.2%), 年初至今累计销售金额同比增速前五房企分别为万达集团(+47.2%)、越秀地产(-1.0%)、仁恒置地(-15.8%)、远洋集团(-17.3%)、滨江集团(-22.2%)。

**我们认为政策端实际放松力度距离政策上限或仍有空间, 各城市信贷利率向央行规定下靠拢在中短期看也是相对可预期的, 伴随去年基数的逐渐回落, 销售同比增速仍有持续改善可能。**据贝壳研究院数据, 2022 年 6 月贝壳研究院监测的 103 个城市主流首套房贷利率为 4.42%, 二套利率为 5.09%, 分别较上月回落 49 个、23 个基点, 再创 2019 年以来新低; 本月平均放款周期为 29 天, 与上月持平。当前 103 个城市中超过四成的城市房贷利率高于下限, 未来仍有降息空间。

**尽管短期复苏趋势基本确立, 行业复苏的斜率和持续性仍有待观察。**1) 本轮复苏由热点城市主导, 部分城市可能存在数据异动, 剔除青岛等高速增长城市样本后, 基本面由持续复苏变为波动上行; 2) 4-5 月地方因城施策显著发力, 市场改善为需求回补、滞后网签和政策宽松的综合结果, 持续性取决于真实需求空间; 3) 基本面分化依然存在, 高能级城市好转显著, 6 月三线及以下城市商品房销售面积同比仍为 -41%; 4) 短期内, 疫情、失业和收入预期等外部变量仍是影响居民信心、扰动政策效果的重要因素。

### 6 月新房、二手房成交显著改善

新房市场本周成交 988 万平, 月度同比 -11.18%, 相较上月改善 32.30pct; 累计库存 16107 万平, 一线、二线、三线及以下去化加速。二手房市场本周成交 183 万平, 月度同比 -14.15%, 相较上月改善 13.95pct。土地市场本周成交建面 2672 万平, 移动 12 周同比 -33.77%; 成交总额 562 亿元, 移动 12 周同比 -59.05%; 全国平均溢价率 +6.13%, 移动 12 周同比 -14.59pct。

本周申万房地产指数 +4.27%, 较上周提升 2.41pct, 涨幅排名 5/31, 领先沪深 300 指数 2.63pct。H 股方面, 本周 Wind 香港房地产指数 +3.06%, 较上周下降 2.85pct, 涨幅排序 3/11, 领先恒生指数 2.42pct; 克而瑞内房股领先指数为 5.03%, 较上周下跌 2.23pct。

### 把握政策结构性宽松的 beta 与收并购的 alpha

投资建议: 未来行业 beta 取决于行业结构调整、产能出清节奏和政策托底力度; alpha 在于收并购对重点房企资产负债表和利润率的修复、逆周期加杠杆的精准度、围绕住房场景价值的长期挖掘。**持续推荐: 1) 优质龙头: 中国海外发展、金地集团、保利发展、万科 A、龙湖集团、招商蛇口; 2) 优质成长: 新城控股、旭辉控股集团; 3) 优质物管: 碧桂园服务、招商积余、保利物业、旭辉永升服务。建议关注: 首开股份、华发股份、金融街、越秀地产、建发国际等。**

**风险提示:** 行业信用风险蔓延; 行业销售下行超预期; 因城施策力度不及预期

证券研究报告

2022 年 07 月 03 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

韩笑

分析师

SAC 执业证书编号: S1110521120006  
hanxiaob@tfzq.com

行业走势图



资料来源: 贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业研究周报: 四问房票安置》 2022-06-26
- 2 《房地产-行业研究周报: 销售延续温和复苏》 2022-06-19
- 3 《房地产-行业点评: 迎接弱复苏与分化——统计局 5 月数据点评》 2022-06-16

## 内容目录

1. 本周观点：复苏趋势基本确立.....	3
2. 政策与成交概览.....	5
2.1. 政策梳理.....	5
2.2. 新房市场.....	7
2.2.1. 新房成交情况.....	7
2.2.2. 新房推盘去化.....	9
2.3. 二手房市场.....	10
2.4. 土地市场.....	11
3. 本周融资动态.....	12
4. 行业与个股情况.....	14
4.1. 行业涨跌与估值情况.....	14
4.1.1. A 股市场.....	14
4.1.2. H 股市场.....	15
4.2. 重点标的盈利预测.....	16
4.3. 本周重要公告概览.....	16
4.4. 风险提示.....	18

## 1. 本周观点：复苏趋势基本确立

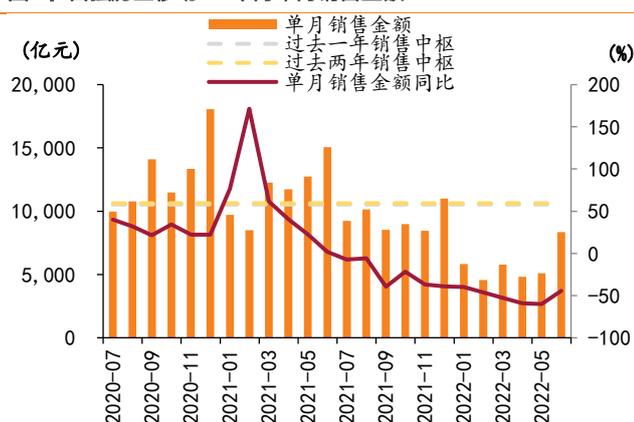
**复苏趋势延续，百强房企单月销售金额同比降幅实现自 2021 年 10 月以来的首次收窄。**克而瑞数据显示，2022 年 6 月百强房企（公司可比口径）单月销售金额环比增长 64.3%，同比下降 44.5%，同比增速较 2022 年 5 月提高 15.5pct；1-6 月累计销售金额同比下降 50.8%，增速较 1-5 月上升 1.7pct。百强房企单月销售金额中 62 家环比增长，较 5 月增加 21 家，11 家同比增长，较 5 月增加 8 家。本月百强房企销售延续了 5 月的复苏趋势，同比降幅显著缩窄；销售改善叠加年内小周期影响，环比增幅出现较大幅度提升。

**头部房企同比降幅连续 3 月收窄，中小房企呈现一定回暖迹象。**2022 年 6 月 TOP3、TOP10、TOP11-30、TOP31-50、TOP51-100 单月销售金额同比变化 -27.3%、-29.4%、-38.2%、-57.8%、-62.5%，增速较 2022 年 5 月分别变化 +19.1pct、+20.9pct、+16.8pct、+13.3pct、+10.3pct。1-6 月 TOP10、TOP20、TOP30、TOP50、TOP100 房企的销售金额入榜门槛分别达 850、438、321、216、62 亿元，同比变化 -47.7%、-54.2%、-53.7%、-51.3%、-62.4%，其中 TOP100 门槛下降最为明显。TOP50 房企中，单月销售金额同比增速前五房企分别为仁恒置地(+95.2%)、越秀地产(+76.6%)、万达集团(+44.8%)、华发股份(+40.5%)、武汉城建(+31.2%)，年初至今累计销售金额同比增速前五房企分别为万达集团(+47.2%)、越秀地产(-1.0%)、仁恒置地(-15.8%)、远洋集团(-17.3%)、滨江集团(-22.2%)。

**我们认为政策端实际放松力度距离政策上限或仍有空间，各城市信贷利率向央行规定下靠拢在中短期看也是相对可预期的，伴随去年基数的逐渐回落，销售同比增速仍有持续改善可能。**据贝壳研究院数据，2022 年 6 月贝壳研究院监测的 103 个重点城市主流首套房贷利率为 4.42%，二套利率为 5.09%，分别较上月回落 49 个、23 个基点，再创 2019 年以来新低；本月平均放款周期为 29 天，与上月持平。当前 103 个城市中超过四成的城市房贷利率高于下限，未来仍有降息空间。

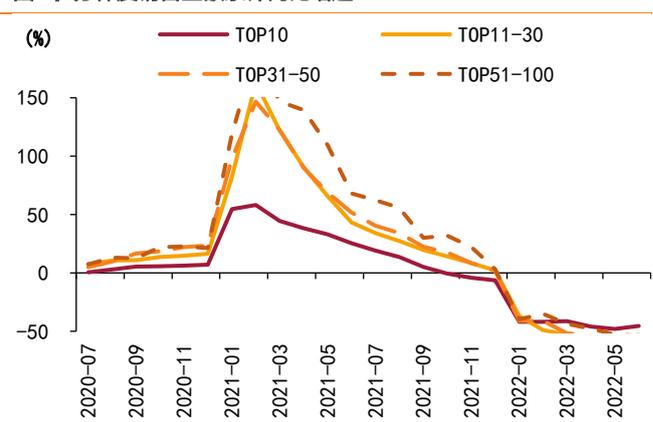
**尽管短期复苏趋势基本确立，行业复苏的斜率和持续性仍有待观察。**1) 本轮复苏由热点城市主导，部分城市可能存在数据异动，剔除青岛等高速增长城市样本后，基本面由持续复苏变为波动上行；2) 4-5 月地方因城施策显著发力，市场改善为需求回补、滞后网签和政策宽松的综合结果，持续性取决于真实需求空间；3) 基本面分化依然存在，高能级城市好转显著，6 月三线及以下城市商品房销售面积同比仍为 -41%；4) 短期内，疫情、失业和收入预期等外部变量仍是影响居民信心、扰动政策效果的重要因素。

图 1：百强房企移动 24 个月单月销售金额



资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 2：分梯度销售金额累计同比增速



资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 3：头部房企销售金额热力图

公司名称	21/07	21/08	21/09	21/10	21/11	21/12	22/01	22/02	22/03	22/04	22/05	22/06	滚动12个月	年初至今
碧桂园	-2	-26	-34	-22	-34	61	-11	-35	-46	-60	-53	-37	-31	-42
保利发展	-25	13	-34	-7	-7	1	-33	-35	-15	-41	-35	-1	-19	-26
万科地产	-15	-35	-34	-31	0	-53	-52	-30	-33	-40	-48	-37	-36	-41
中海地产	0	-8	-44	-7	-17	-6	-46	-51	-42	-30	-29	-15	-24	-33
华润置地	-4	-26	-24	-22	-30	16	-38	-43	-20	-55	-19	3	-20	-27
招商蛇口	-11	-25	-20	-37	-14	35	-38	-42	-27	-52	-48	-7	-22	-33
融创中国	-7	-30	-33	-28	-46	-12	-21	-32	-53	-75	-82	-82	-44	-65
金地集团	24	-12	-17	-21	15	-35	-37	-51	-19	-61	-50	-16	-26	-38
龙湖集团	-9	-17	-33	-7	-21	43	-29	-59	-25	-52	-51	-23	-23	-40
绿城中国	25	37	41	-25	-14	-49	-21	-48	-22	-58	-54	-22	-24	-38
中国金茂	-18	-33	-14	9	-11	-6	-50	-65	-35	-57	-61	-5	-30	-46
绿地控股	62	7	-55	-11	-56	-71	-25	-55	-70	-59	-54	-63	-50	-58
滨江集团	1	30	-1	-8	4	-19	7	-75	-24	-5	-18	29	-12	-22
新城控股	-31	-12	-25	-10	-37	-34	-46	-27	-31	-59	-53	-45	-34	-45
旭辉集团	-5	-22	-39	-19	-36	-31	-48	-43	-54	-62	-60	-48	-39	-54
建发房产	-14	-9	-32	41	-26	-26	-26	-19	-35	-63	-39	-20	-24	-34
华发股份	-17	-36	-56	-3	15	-31	2	-41	-22	-59	-51	41	-24	-23
越秀地产	-41	62	-27	-31	24	93	-36	-41	-58	56	21	77	9	-1
金科集团	-15	-37	-36	-40	-47	-55	-38	-62	-62	-63	-58	-53	-47	-57
世茂集团	-24	-18	-30	-32	-43	-73	-62	-57	-76	-76	-79	-69	-53	-71
远洋集团	16	15	1	1	-8	55	-18	-18	-38	-26	-26	19	-1	-17
首开股份	-12	14	-3	15	-11	-38	-50	77	-30	-30	-57	-57	-24	-37
美的置业	1	-38	-35	-25	-35	-40	-39	-37	-64	-68	-54	-39	-41	-51
中国铁建	-21	-39	-30	-18	-35	-9	1	-81	-74	-64	-38	-4	-32	-43
中梁控股	-4	-29	-34	-24	-32	-19	-39	-62	-61	-71	-56	-65	-42	-60
融信集团	31	-8	-20	-11	-48	-52	-47	-30	-77	-57	-64	-40	-37	-54
卓越集团	37	262	-30	-28	-60	1	-45	-26	-54	-26	-77	-51	-30	-51
中骏集团	-100	1294	-57	-32	-26	-40	-38	-40	-26	-56	-54	-51	15	-45
中南置地	-3	-30	-46	-33	-53	-49	-66	-50	-75	-76	-75	-67	-52	-70
雅居乐	-23	-29	-17	-27	9	-38	-33	-57	-71	-53	-60	-67	-40	-57
仁恒置地	-42	-53	-64	-9	27	-42	13	-15	-38	-81	-67	95	-29	-16
新希望地产	16	-65	-21	-52	-67	-39	-52	-52	-56	-50	-60	-54	-48	-55
龙光集团	8	-1	-38	11	-24	-27	-45	-66	-71	-76	-82	-76	-41	-68
时代中国	0	-24	-33	-19	-17	-52	-4	-42	-68	-50	-86	16	-32	-39
路劲集团	124	28	-27	-17	-17	-9	-37	-41	-22	-23	-57	-25	-17	-35
中粮大悦城	-1	-19	-70	-10	-13	-70	-6	-41	13	-17	-61	-26	-28	-27
万达集团	-63	-63	-78	-76	-70	-41		-42	-38	346	106	45	-41	47
中交房地产	43	-40	-35	-53	-26	-8	-28	-22	-46	-63	-56	-46	-33	-47
阳光城	-31	-6	11	-54	-49	-66	-52	-80	-79	-77	-85	-78	-53	-76
金辉集团	-3	-10	-64	-23	-53	-39	-45	-63	-66	-58	-63	-43	-45	-56
武汉城建				-89	-38	-23	-41	-39	-30	-56	-23	31	-34	-24
合景泰富	-12	-25	-49	-25	-38	-21	-39	-4	-63	-69	-69	-61	-42	-57
中国恒大	-32	1	-91	-100	-100	-100	-95	-93	-96	-92	-94	-91	-84	-93
宝龙地产	26	18	-18	-11	-13	-12	-30	-63	-55	-64	-59	-60	-30	-56
联发集团	35	27	1	68	0	56	-19	-17	-23	-18	1	-47	-3	-26
祥生集团	-22	51	-58	-35	-57	-49	-41	-45	-78	-71	-76	-73	-52	-67
海伦堡	71	8	43	25	63	-63	-16	-11	-53	9	-57	-57	-18	-39
电建地产	116	68	-63	-4	-32	65	-40	-46	-38	-67	-27	-41	-19	-46
正荣集团	-8	-6	-22	-14	-55	-57	-29	-74	-88	-84	-82	-76	-52	-74
荣盛发展	89	-21	45	-1	-50	-40	-27	-28	-75	-52	-74	-74	-38	-64
TOP3	-16	-24	-47	-36	-23	-8	-40	-32	-39	-53	-48	-34	-34	-41
TOP10	-11	-20	-44	-39	-37	-26	-42	-42	-41	-57	-55	-36	-38	-45
TOP11-30	-8	-10	-23	-22	-32	-36	-37	-60	-59	-61	-59	-41	-38	-53
TOP31-50	-9	2	-35	-16	-41	-35	-41	-41	-66	-59	-65	-53	-39	-56
Top51-100	16	26	-54	62	-39	-58	-40	-30	-54	-59	-68	-58	-41	-54
百强合计	-7	-6	-40	-22	-37	-39	-40	-46	-53	-59	-60	-45	-39	-51

热力图使用头部房企销售金额同比增速计算，单位为：%

资料来源：克而瑞，天风证券研究所

## 2. 政策与成交概览

### 2.1. 政策梳理

表 1: 本周政策概览

日期	地区	指标	文件/会议	主要内容
<b>全国政策</b>				
06-25	全国	行政调控	住房和城乡建设部、财政部、中国人民银行三部门联合发布《全国住房公积金 2021 年年度报告》	2021 年全国住房公积金各项业务运行平稳，住房公积金缴存额 29156.87 亿元，6611.21 万人提取住房公积金 20316.13 亿元，发放个人住房贷款 310.33 万笔、13964.22 亿元。截至 2021 年底个人住房贷款率 84.18%。《报告》表示将进一步推进住房公积金规范化管理，推行线上线下监管相结合，强化内审内控和贷款管理，个贷逾期率在较低水平的基础上进一步下降。
06-29	全国	行政调控	中国人民银行货币政策委员会召开 2022 年第二季度（总第 97 次）例会	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。
07-01	全国	行政调控	国家发展改革委办公厅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。	对使用回收资金建设的投资项目，在安排中央预算内投资、地方政府投资资金时，可在同等条件下给予优先支持，也可按规定通过地方政府专项债券予以支持。
<b>地方政策</b>				
06-25	六安	行政调控	安徽六安市住房公积金管理委员会发布通知	支持刚性和改善性住房需求，在六安市购买新建商品住房，双缴上限由 60 万元提高到 70 万元，单缴上限由 40 万元提高到 50 万元。此外，缴存职工购买新房可提取其共同生活家庭成员（父母、子女）的住房公积金；购买二手房贷款期限加房龄由最长不超过 30 年调整到 40 年。
06-25	广州	行政调控	广州市住房公积金管理中心发布关于 2022 年度住房公积金缴存基数和缴存比例调整通知	最低缴存基数和 2021 年度持平，最高标准略有提高。调整后的缴存基数不低于本市最低工资标准（现行标准为 2300 元），不高于本市统计部门公布的 2021 年全市在岗职工月平均工资的 3 倍，即 36072 元，调整于 7 月起执行。
06-27	浙江	行政调控	《关于支持推进“浙有善育”工作的若干意见》	从住房保障、住房产品供给、公积金支持、老旧小区改造和未来社区建设等 5 方面出台工作意见。其中，对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，贷款额度可按家庭当期最高贷款额度上浮 20% 确定。对三孩家庭申请贷款，不纳入轮候，优先予以发放。适当提高三孩家庭无房租租赁住房提取住房公积金额度，结合各地实际提取限额可上浮 50%。
06-27	九江	人口人才	《九江市中心城区申领购房补贴实施细则》	自 2022 年 6 月 2 日至 2022 年 12 月 31 日期间，对购买中心城区范围内新建商品住宅且在 2023 年 6 月 30 日前缴清契税，属首次购买的，给予 300 元/平方米补贴；属改善型的，给予 200 元/平方米补贴；九江市户籍居民二孩、三孩家庭群体，且子女未满 18 周岁（截至 2022 年 5 月 31 日），购买新建商品住宅后凭户口本和出生证明，分别给予 300 元/平方米、500 元/平方米的补贴。
06-27	龙岩	行政调控	福建省龙岩市住房公积金管理委员会出台政策支持职工合理住房需求及提高二孩以上家庭住房公积金贷款额度	降低贷款首付比例上，新政提出，对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%。提高二孩以上家庭首次公积金贷款额度方面，对于生育、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。
06-27	武汉	行政调控	武汉住房公积金管理中心与咸宁市住房公积金中心正式签订《武汉咸宁住房公积金同城化发展合作协议》	两地住房公积金中心的合作事项包括：一体开展住房公积金异地个人住房贷款业务；进一步优化住房公积金异地转移接续业务；互为住房公积金业务办理窗口；开展委托划转住房公积金偿还异地贷款业务；加快推进城市圈住房公积金同城化互联互通平台建设。
06-28	宁波	建安装修	宁波市住建局发布通知	全装修住宅预售项目装修标准按照不高于该项目住宅销售备案（毛坯）均价的 15% 确定，且按房屋建筑面积积不低于 1500 元/平方米、不高于 6000 元/平方米。现房销售项目（不含预售转现售）、“定品质”项目、大面积改善型等住宅房源可“一事一议”。
06-28	深圳	金融政策	《关于进一步加大金融服务支持疫情防控促经济保民生稳发展的实施方案》	进一步加大对房企风险化解力度，在“保交楼”前提下，优化预售监管资金提取条件。银行业金融机构要优化住房金融服务，合理满足刚性和改善性居民购房信贷需求。支持银行业金融机构以市场化方式向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款；按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，向改建、改造存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款。
06-28	上海	金融政策、住房保障	《关于做好新市民金融服务工作的通知》	优化新市民住房金融服务。鼓励各银行保险机构在依法合规、风险可控的前提下，加大对保障性住房建设的金融支持力度。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，提升借款和还款的普惠性和便利度。支持上海市住房租赁公共服务平台建设，拓宽新市民住房租赁渠道。
06-28	上海	存量市场	上海市第十二次代表大会	推动中心城区提高经济密度和产业附加值水平，加快老旧小区、城中村改造。缴存基数上限按 2021 年武汉市城镇非私营单位就业人员月平均工资的 3 倍确定，为 29,330.50 元；缴存基数下限按省政府公布执行的全日制就业劳动者月最低工资标准确定，主城区下限为 2,010 元，新城区下限为 1,800 元；缴存比例上，企业单位可在 5% 至 12% 区间内自主确定，非企业单位可在 8% 至 12% 区间内自主确定。职工和单位的住房公积金缴存比例须一致。
06-28	武汉	行政调控	《关于调整 2022 年度住房公积金缴存基数的通知》	对在 2022 年 7 月 1 日-10 月 31 日期间购买建筑面积 144 平方米以下的首套新建商品房并完成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。对符合条件的在昆创业就业的全日制博士、硕士研究生，在昆首次购买住房且无自有住房的，分别给予 8 万元、5 万元的一次性购房补贴。鼓励银行业金

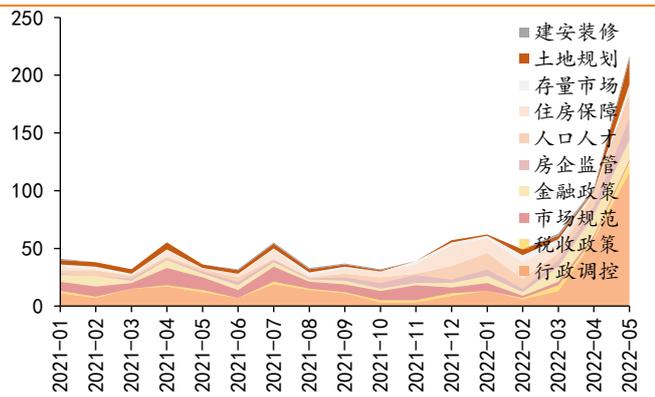
				融机构加大二手房贷款投放额度，缩短审批放款周期；加快推进灵活就业人员参加住房公积金制度试点工作。
06-28	合肥	行政调控	合肥市房产局房屋交易中心消息	非合肥户籍的外地居民家庭通过补缴社保、个税即可购房，企业法人以及非法人组织也可以购买市区范围内的新建商品住房和二手房。户籍登记在市区的集体户、投靠亲友家庭户籍，与市区户籍家庭具有相同购房资格。此外，非限购区域住房（新站区、瑶海区、新桥产业园）不再计入家庭住房总套数。
06-29	海南	行政调控	《关于降低住房公积金贷款保证金比例的通知》	未取得不动产权证的商品房公积金贷款保证金留存比例由5%调低至2%，对按《海南省商品房预售资金监管办法》执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%。
06-29	济源	行政调控	《关于济源市促进房地产平稳健康发展若干措施的通知》	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。居民购买首套房的首付比例降为20%，鼓励房地产开发企业对首付分期收取，但最长不宜超过一年；缴存职工购买自住住房，无论是首套还是二套，其住房公积金贷款首付比例均按照20%执行；同时，引导金融机构提高个人贷款额度、加快放款速度、降低贷款利率，个人房贷在2023年5月31日前，出现房贷断供现象的，可以延期还本付息，最长可延期一年，银行暂不申请法院对断供房屋采取拍卖、变卖等处置措施。
06-29	广水	行政调控	《关于促进房地产市场平稳健康发展的意见》	对个人在城市规划区范围内购买商品住房（不含二手房）的，在办理不动产登记时，免收行政事业性收费。同时，对缴纳后的契税由市级财政给予100%补贴。对拥有一套住房或已使用过一次住房公积金贷款购房的家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买普通商品住房的，最高贷款额度由以前的30万元提高至45万元，最低首付比例由以前的40%降至20%。这意味着符合条件的居民购房二套房公积金贷款的首付降至20%，贷款额度最高至45万元。
06-29	瑞金	行政调控、人口人才	《瑞金市促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》	属购买首套房的，由市政按商品住房面积给予购房户200元/平方米购房补贴；属购买改善性住房的，由市政按商品住房面积给予购房户100元/平方米购房补贴。契税实行先征后补，在2022年9月30日前购房的由市政给予购房户60%契税补贴，在2022年10月1日至12月31日购房的由市政给予购房户40%契税补贴。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买瑞金范围内144平方米以下新建商品住宅，且符合瑞金市贷款使用条件的，公积金和商业性个人住房贷款均执行首套房贷款政策，首付最低比例按20%，二套房最低按30%执行。首套房商业性个人住房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，具体按上级商业性住房贷款政策执行。提高公积金贷款最高额度，对于双缴存职工申请公积金贷款的，最高额度由40万元提高到50万元。
06-29	永州	行政调控	《关于印发〈永州市中心城区进一步促进房地产市场平稳发展的若干措施〉》	涉及购房补贴、降低首付比例、提高住房公积金贷款额度、下调二手房评税价格、分期缴纳土地价款等十三条措施，其中，生育三孩公积金贷款最多可贷120万元。
06-29	宜宾	人口人才	《关于促进屏山县房地产市场平稳健康发展的通知》	对就业群体、人才群体、城镇化群体、重点特殊群体四类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。将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。
06-29	福州	行政调控	《关于调整2022年度福州住房公积金缴存基数的通知》	2022年度在福州缴存住房公积金的单位及其职工住房公积金最高月缴存基数确定为26262元。
06-29	上海	人口人才	《关于做好2022年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业工作的通知》	在沪各研究所、各高校应届硕士毕业生，符合当年度非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍办法规定的基本条件即可落户。其他世界一流大学建设高校应届硕士毕业生、世界一流学科建设高校建设学科应届硕士毕业生，符合当年度非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍办法规定的基本条件即可落户。
06-29	深圳	土地规划	关于印发《深圳市住房发展2022年度实施计划》的通知	2022年深圳市计划供应商品住房用地215万m <sup>2</sup> ；新开工商品住房建筑面积700万m <sup>2</sup> ，约7万套；批准预售和现售商品住房面积600万m <sup>2</sup> ，约6万套。计划供应公共住房用地150万m <sup>2</sup> ；计划建设筹集公共住房不少于12万套（间）；计划基本建成（含竣工）公共住房2.7万套（间）；计划供应分配公共住房不少于6.5万套（间），其中保障性租赁住房不少于4万套（间）。
06-30	漳州	行政调控、人口人才	《漳州市贯彻落实扎实稳经济一揽子政策措施实施方案》	1. 购房补贴。漳州市籍户口按成交合同0.5%补贴，不超过1.5万元；非市籍户口按0.7%补贴，不超过2万元；“卖旧买新的”一次性补贴5000元。2. 提高住房公积金提取额度，每人每月600元；二次申请的首付比例不低于30%。3. 鼓励采用“货币补偿+购房补助”的房屋拆迁安置补偿办法。4. 开发资金达25%以上可办理商品房预售许可；调整首套房、改善性住房认定方式；加快个人住房按揭贷款办理流程等。
06-30	山东	金融政策	《用好公积金政策加强新市民金融服务工作的若干措施》	提出完善新市民住房信贷服务，合理确定首套房按揭贷款申贷标准和授信额度；加大租房资金支持力度，合理确定租房提取公积金额度，鼓励银行机构在满足国家信贷政策的前提下，为符合条件的新市民提供利率优惠的租房贷款。
06-30	济源	行政调控	据观点新媒体	河南济源房地产管理局官方微信公众平台已删除昨日发布的“房贷断供可延期还本付息”通知。
07-01	揭阳	行政调控	《关于调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》《关于实施住房公积金人才贷款政策有关问题的通知》《关于调整第二次住房公积金个人住房贷款购买二手房最低	使用住房公积金购买首套房一人最高贷款额度40万元，二人及以上60万元；再次购买一人最高30万元，二人及以上最高45万元。不同类别人才最高额度可上浮5-15万，共同申请可叠加，累计不超过30万元。对拥有1套住房并已结清相应住房贷款的职工，购买二手房再次申请的最低首付比例由30%降低至20%。

首付比例的通知》

07-01	西安	行政调控	调整公积金缴存相关规定	2022年度住房公积金缴存基数自7月1日起调整为职工个人2021年月平均工资。缴存基数上限不得高于2021年西安市城镇非私营单位就业人员月平均工资的三倍27770元，下限不得低于西安市最低工资标准。缴存比例下限5%，上限12%，单位可在上下限区间内自主确定。
07-01	深圳	市场规范	深圳市住房和建设局发布关于印发《深圳市住房发展2022年度实施计划》的通知	需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。加强一二手房价格联动调控，加大二手房交易信息公开力度，引导房地产经纪机构合理发布挂牌价格、商业银行合理发放二手房贷款。

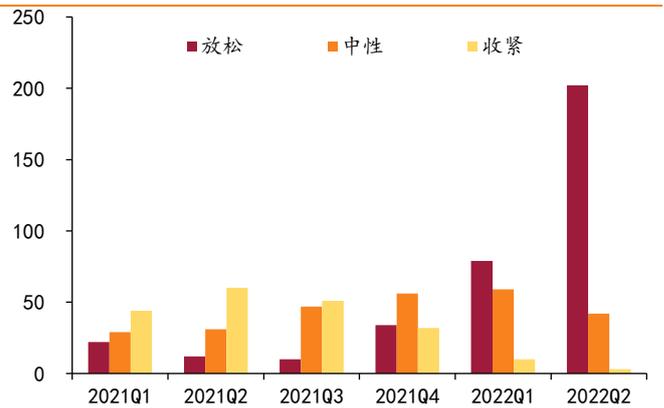
资料来源：国信房地产信息网，澎湃新闻，观点网，选股宝，本地宝，财联社APP，天风证券研究所

图 4：调控政策结构



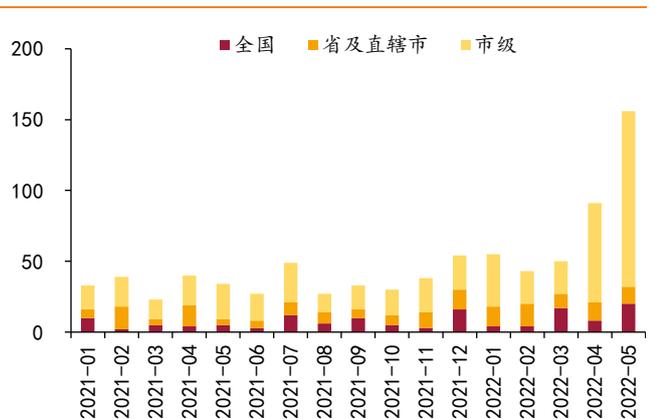
资料来源：中指研究院，天风证券研究所

图 5：调控政策频次及方向



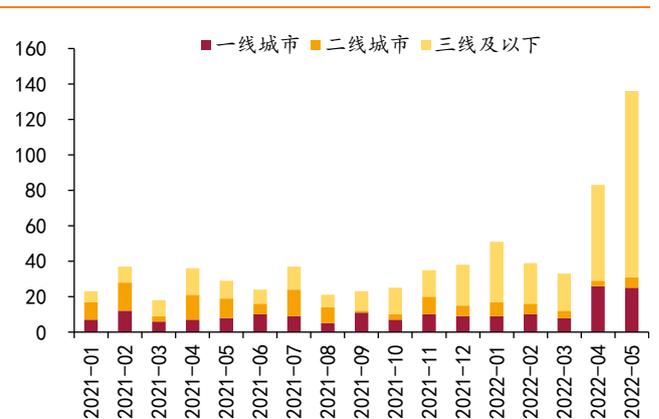
资料来源：中指研究院，天风证券研究所

图 6：分区域调控政策数量



资料来源：中指研究院，天风证券研究所

图 7：分能级调控政策数量



资料来源：中指研究院，天风证券研究所

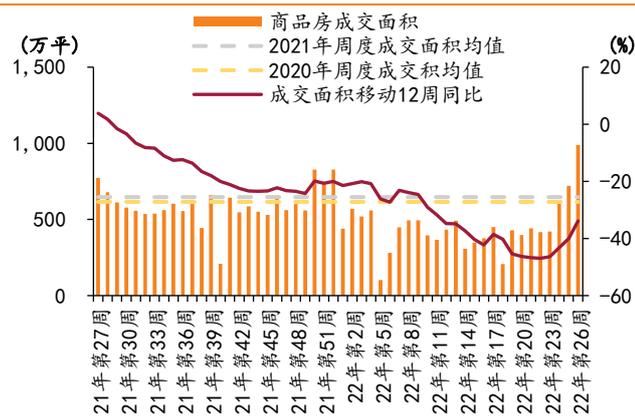
## 2.2. 新房市场

### 2.2.1. 新房成交情况

6月25日-7月1日，62城商品房成交面积为988万平，移动12周同比增速为-33.88%，增速较上期提升6.12pct；月度同比-11.18%，相较上月改善32.30pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为167、710、111万平，移动12周同比增速分别为-36.54%、-28.64%、-49.53%，增速较上期分别变化+7.46pct、+6.63pct、+3.14pct，与历史相比，一线、二线、三线及以下降幅收窄。

本周新房延续了自2022年第24周以来的显著改善趋势，最新一周62城高频成交面积已来到历史最高点，剔除超高值青岛样本后，也基本回归2019年同期水平，我们对于行业基本面复苏趋势的判断再次得到验证。分梯度来看，6月全月一线、二线成交面积同比增速分别回暖至-12%、-3%，三四线城市同比增速仍在-41%，能级分化未见显著好转。其中，二线城市回暖增速较高或主要受个别城市极值影响。

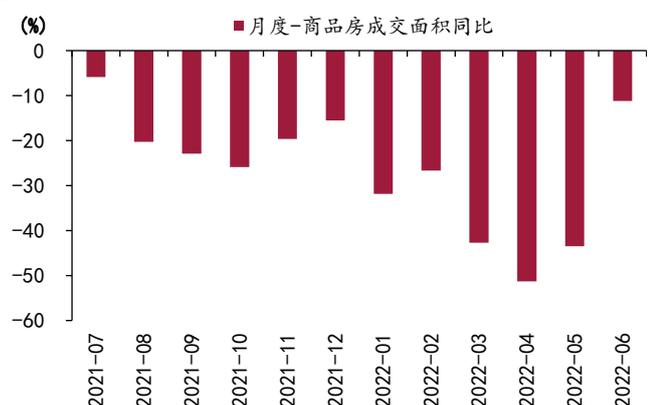
图 8：62 城商品房成交面积



移动 12 周同比计算口径：本周及本周以前 11 周商品房成交面积之和/去年同期商品房成交面积之和，即对商品房成交面积求移动平均同比，本文中提到的其他“移动同比”也通过此方法计算

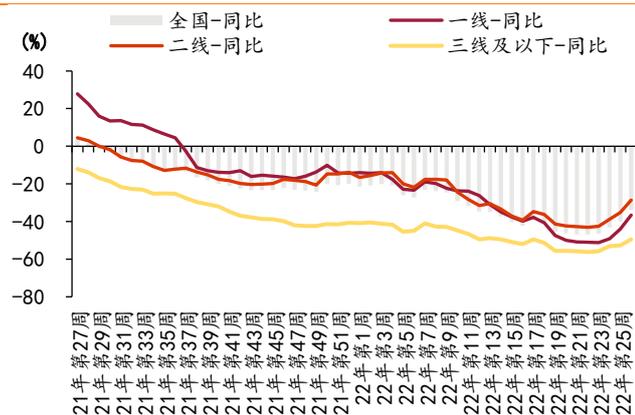
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 10：62 城商品房成交面积-月度同比



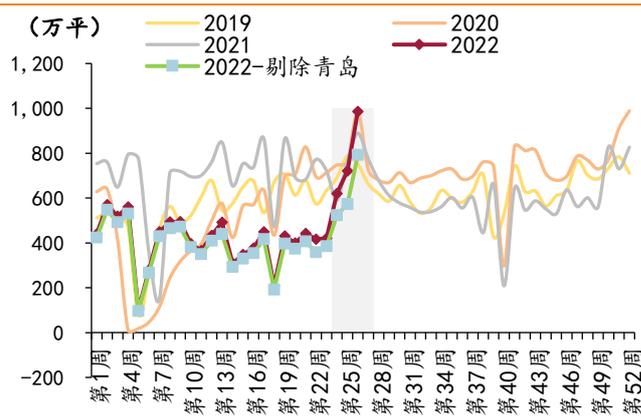
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 12：分能级商品房成交面积-移动 12 周同比



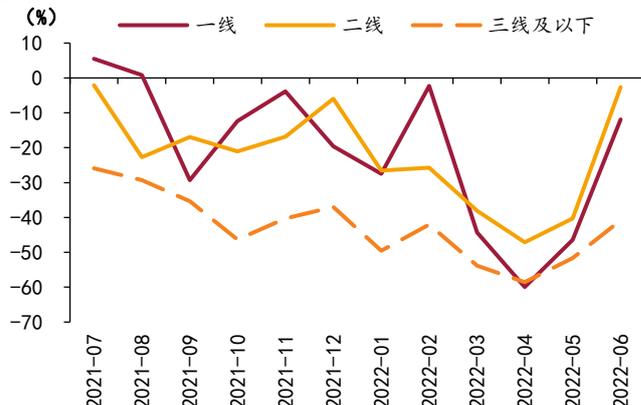
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 9：62 城商品房成交面积高频数据-周度对比



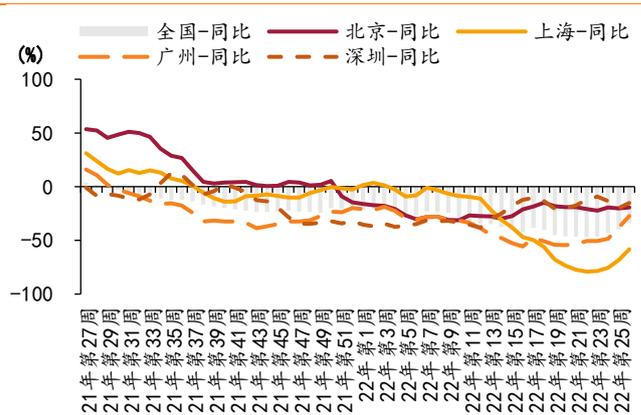
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 11：分能级商品房成交面积-月度同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 13：一线 4 城商品房成交面积-移动 12 周同比

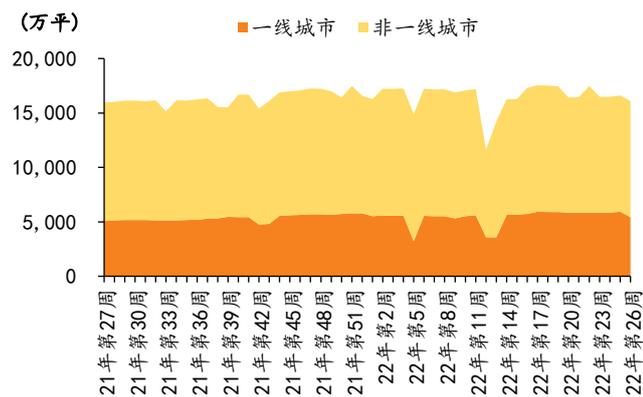


资料来源：Wind，天风证券研究所

图 14：商品房成交面积热力图

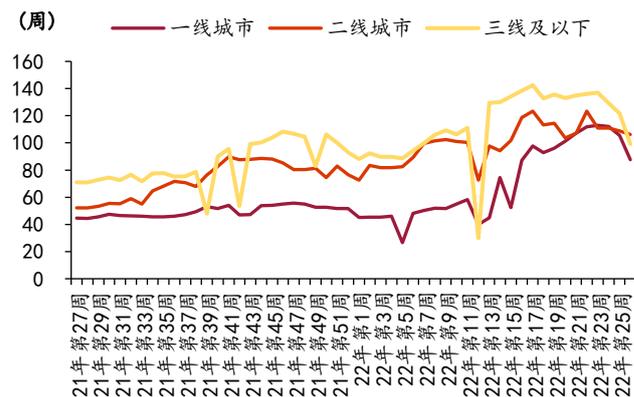
	22/06	22/05	22/04	22/03	22/02	22/01	21/12	21/11	21/10	21/09	21/08	21/07	21/06	21/05	21/04	21/03	21/02	21/01	20/12	20/11	20/10	20/09	20/08	20/07	
全部城市	-11	-43	-51	-43	-27	-32	-16	-20	-26	-23	-20	-6	-5	4	36	78	332	64	17	12	13	19	19	10	
一线城市	-12	-46	-60	-44	-2	-27	-20	-4	-12	-29	1	5	24	8	59	117	173	109	56	34	41	59	39	11	
二线城市	-3	-40	-47	-38	-26	-27	-6	-17	-21	-17	-23	-2	-7	8	44	77	340	47	-1	4	5	14	17	10	
三线及以下	-41	-52	-59	-54	-42	-50	-37	-40	-46	-35	-29	-26	-18	-9	5	58	503	90	54	18	22	6	11	9	
北京	-20	-18	-16	-29	-24	-21	-33	-1	39	-17	-3	49	79	-3	59	228	72	37	70	80	8	76	66	7	
上海	-17	-78	-94	-52	31	-7	-13	10	-5	-22	10	2	32	-1	60	102	312	94	54	12	42	41	29	14	
广州	6	-32	-69	-55	-16	-48	-15	-9	-38	-44	-23	-17	-7	37	75	117	283	210	71	29	60	77	33	18	
深圳	-9	-32	-5	-22	-24	-46	-19	-29	-34	-33	36	-20	-4	0	25	40	70	180	8	45	51	46	39	-1	
长春																								-69	-4
杭州	-19	-53	-51	-51	-49	33	75	101	40	56	32	24	-1	81	42	72	696	53	-37	-36	8	-21	10	14	
南京	-37	-51	-61	-61	34	7	-13	-28	-41	-6	-51	-19	48	41	99	157	124	93	-8	63	21	-28	54	9	
青岛	178	-9	-45	-34	-8	-25	-31	-25	-25	-21	-13	-15	-5	7	15	41	206	63	18	-12	5	-4	14	24	
苏州	39	-46	-55	-23	-6	-15	-32	13	-18	-7	-10	17	-29	-6	20	64	101	48	5	-24	-21	6	-10	-4	
福州	-40	-69	-54	-53	-41	-54	34	58	67	23	-17	10	40	156	106	98	93	-12	-18	-16	-6	-57	-40	-68	
厦门	-54	-59	-32	-42	-3	-55	-13	-40	5	-20	142	15	95	188	175	161	227	339	112	218	83	111	56	86	
无锡	10	-33	-53	-45	-43	-42	-28	-48	5	-10	-31	-38	-26	25	10	9	233	77	-17	33	-5	-56	28	-1	
济南	-36	-51	-55	21	-12	-21	83	-25	-11	14	2	3	33	6	71	-20	350	53	-25	28	16	11	32	20	
温州	-41	-60	-58	-43	-53	-54	-71	9	-14	-26	-32	-12	-55	-24	42	135	1072	7	84	14	8	2	2	-22	
宁波	-32	-68	-70	-30	-47	-70	-50	-36	-25	-32	-42	-39	-27	-7	42	116	1271	67	-27	0	24	49	31	58	
扬州	-42	-62	-69	-69	-49	-54	-36	-46	-51	-66	-100	-28	6	32	58	34	2386	68	7	11	56	105	28	47	
嘉兴	741	3642	242	-43	-39	113																			-3
金华	-6	-16	33	-47	-33	-65	-57	-65	-59	-3	0	-49	-23	-10	-15	147	862	337	38	55	16	17	78	121	
泰州	-55	-43	-24	-83	-51	-89	-93	-91	-95	-92	-85	-89	-74	-46	-30	-1	181	16	15	43	65	20	-7	-7	
常州	-43	-63	-45	-77	-48	-74	-37	-62	-43	-34	-34	10	-48	5	7	28	163	-14	-65	-51	-49	14	11	-35	
绍兴	-47	-82	-70	-65	-57	-22	24	50	-25	-46	-76	-62	-46	24	24	13	236	29	-45	-39	4	33	77	33	
南宁	12	-34	-20	-37	-45	-52	-47	21	-10	-41	-38	-42	-38	-17	13	9	466	-6	-44	-56	-54	0	30	27	
东莞																									
惠州	-45	-37	-57	-72	-60	-66	-56	-71	-71	-59	-58	-22	-24	-11	9	68	228	121	12	37	53	44	23	5	
佛山	4	-34	-43	-26	-26	-6	-10	-22	-26	-39	-25	11	-23	14	18	64	247	94	27	81	73	30	9	-3	
珠海	-45	-80	-67	-54	11	-50	-46	-52	30	13	-17	240	50	271	181	89	498	100	1	59	9	-19	29	-70	
武汉	-33	-46	-51	-40	-31	-31	-4	-28	-40	-16	-37	45	72	79	228	28327		52	23	15	2	5	-9	-2	
成都	-23	19	-28	-22	-3	15	106	3	32	11	5	19	7	-31	29	60	224	3	-19	9	-22	51	30	7	
赣州	-38	-19	-45	-26	-15	-15	38	14	-6	-6	-16	7	7	-27	-27	46	641	0	-19	3	-12	-11	15	-9	
淮安		-84	-73	-58	-63	-76	-48	-51	-24	-46	-26	-35	-23	-3	55	563	57	-5	10	16	-15	9	3		
连云港	27	-43	-64	-87	-51	-56	-36	-28	-31	-39	3	-17	-1	0	16	109	859	139	86	17	3	-30	2	22	
泰州						-95	-75	-82	-67	-94	-34	1082			38	62	100		159	135	39	30	2	35	-88
镇江	-18	-31	-69	-21	-12	-25	12	-4	-14	-47	-46	-14	1	-4	37	81	761	44	1	11	-11	1	-1	-21	
莆田	-72	-51	-77	-74	-50	-39	-64	-23	-53	-55	-44	26	9	19	43	51	193	44	985	32	3	-36	56	-49	
泰安	-6	-39	-55	-61	-28	-34	-45	-52	-58	-49	-37	-29	-9	-5	13	189	843	80	36	51	59	35	39	2	
芜湖	-71	-76	-82	-48	-60	-39	-40	-35	-14	-6	57	74	227	291	374	433	2822	422	196	198	113	57	15	-10	
盐城	-79	-54	-70	-71	-85	-88	-59	-86	-77	-86	-79	-44	101	-68	-27	39	539	132	101	27	17	6	99	-32	
青岛	9	-42	-33	-28	-39	-3	30	-32	-65	-33	-16	-24	-25	19	0	52	218	26	18	30	117	-2	8	30	
龙岩	-72	-76	-64	-74	-69	-84	-70	-78	-76	-67	25	-61	-11	13	3	114	197	133	74	67	31	19	-58	0	
南平	-8	12	73	-8	-42	-1	-2	-14	10	47	4	-52	-17	-9	-21	-28	163	-51	-2	9	-60	-30	-25	177	
汕头																									
柳州	-31	-44	-57	-47	-43	-12	-49	-23	-51	-40	-37	-31	-45	-45	-16	27	205	27	29	10	59	12	12	3	
江门	28	-26	-18	-5	-4	-33	-21	-29	-53	-43	-28	-29	22	18	29	55	623	203	3	31	67	43	-25	-22	
肇庆	193	133	-55								-41	82	-33	66	32	443	1362	299	-39	35	-24	40	-41	-22	
清远	-100	-29	-22	-20	-5	-16	44	-43	-47	-43	-41	-42	-46	-41	-26	24	253	60	86	-21	24	19	6	3	
岳阳																									
襄阳	741	3642	242	-43		-39	113																		-3
江阴	-61	-88	-77	-74	-64	-68	-59																		-19
淮南						-23	-37	7	-49	-37	1744														-86
东营	-50	-28	-43	-40	-26	-63	-60	-57	-70	-25	-69	-54	-60	-54	-62	-68	556	86	189	295	212	160	195	158	
池州	-33	-59	-67	-73	-67	-30	-19	-33	-47	10	-20	-21	2	27	-4	65	178	42	-7	-1	-37	-54	-10	-35	
抚州	-98	-64	82			229	-60	-70			-42	-82	25	-81	-89					-25	21	-31	-53	100	-66
海门	34	-55	-75	-89	-65	-79	-82	-67	-26	-83	-94	-93	-90	-79	-59										53
宿州	-64	-76	-71	-57	-30	-60	-60	66	-42	0	-29	-16	-13	8	-11	16	403	111	38	4	41	59	27	6	
衢州	-71	-73	-80	-91	-58						37	38	184	46	-20	12	111	302	7	-16	19	-11	-33	12	-63
新余						-86	-41																		-5
吉安	-38	-14	-36	-46	-11	-36	-52	-42	-87	-14	-44	-57	4	-5	-24	-1	365	75	0						

图 15：17 城商品房可售面积



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 16：分能级城市推盘去化-移动 12 周



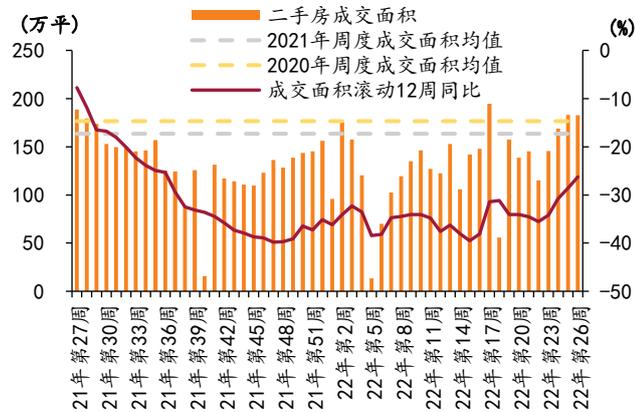
推盘去化计算口径：本周可售面积/本周及本周以前 11 周商品房成交面积均值，即本周可售面积/移动平均 12 周的商品房成交面积

资料来源：Wind，天风证券研究所

### 2.3. 二手房市场

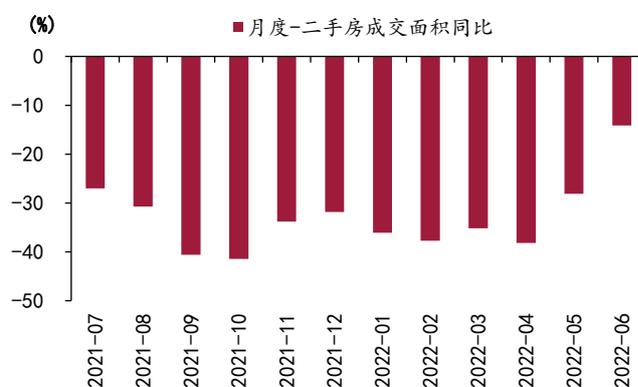
6 月 25 日-7 月 1 日，17 城二手房成交面积为 183 万平，移动 12 周同比增速为-26.24%，增速较上期提升 2.31pct；月度同比-14.15%，相较上月改善 13.95pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为 41、139、3 万平，移动 12 周同比增速分别为-38.87%、-18.50%、-69.81%，增速较上期分别变化+0.70pct、+2.98pct、+1.57pct，与历史相比，一线、二线、三线及以下降幅收窄。

图 17：17 城二手房成交面积



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 18：17 城二手房成交面积-月度同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

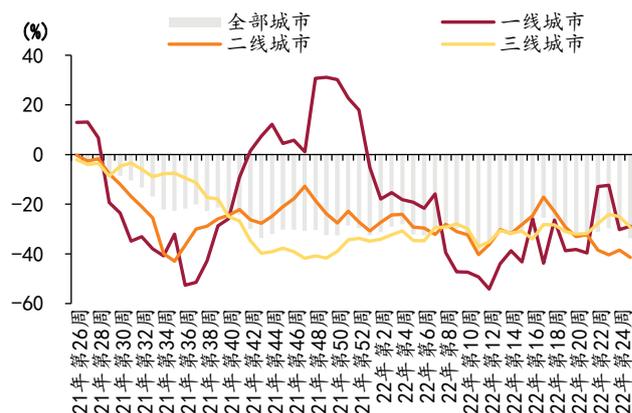


图 22: 土地成交建筑面积



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 23: 土地成交建筑面积-移动 12 周同比



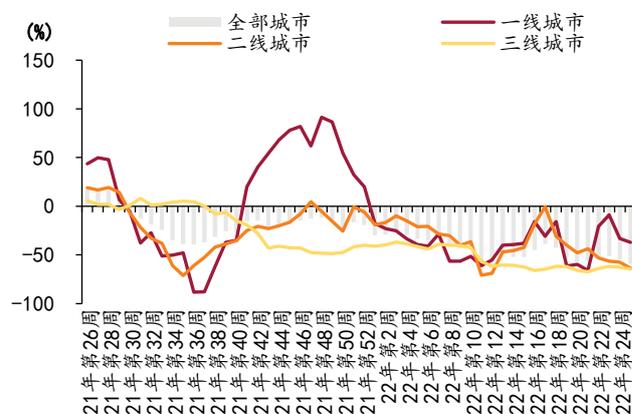
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 24: 土地成交总价



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 25: 土地成交总价-移动 12 周同比



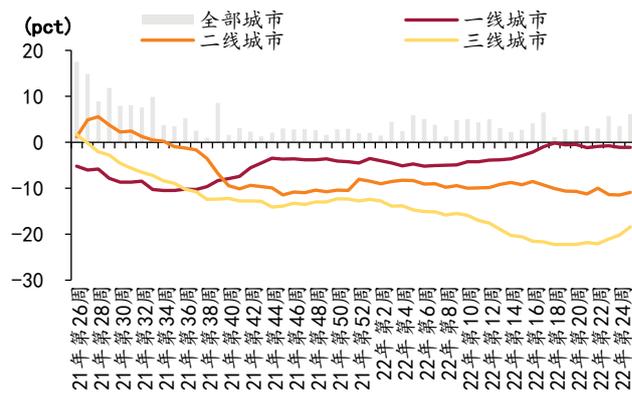
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 26: 土地成交溢价率



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 27: 土地成交溢价率-移动 12 周同比



资料来源: Wind, 天风证券研究所

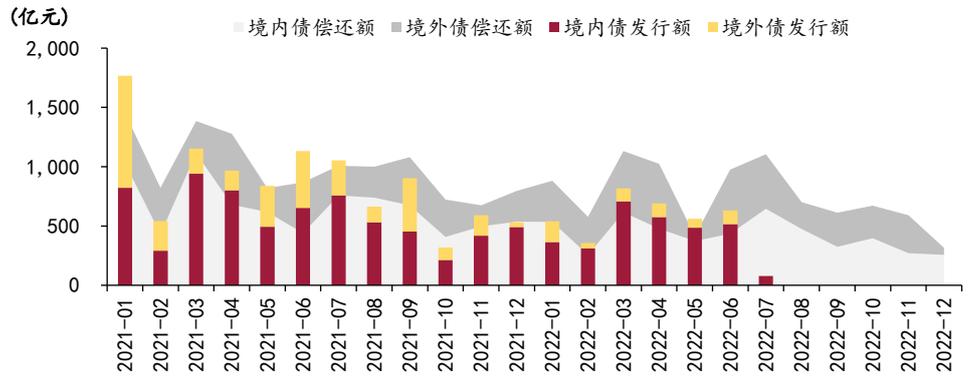
### 3. 本周融资动态

2022 年 6 月 26 日-2022 年 7 月 2 日，房企共发行境内债券 0 只（其中 8 只为国企发行），境内债发行金额合计 59.6 亿元（部分债券未公开披露发行金额或数据缺失）；发行境外债券 1 只（其中 0 只为国企发行），境外债发行金额合计 0.54 亿元。

2022 年 7 月（数据截至 2022 年 7 月 2 日），地产债境内、境外债券发行额分别为 78.1 亿元、0.54 亿元，当月偿还额分别为 644.09 亿元、461.65 亿元，本月境内、境外债券净融

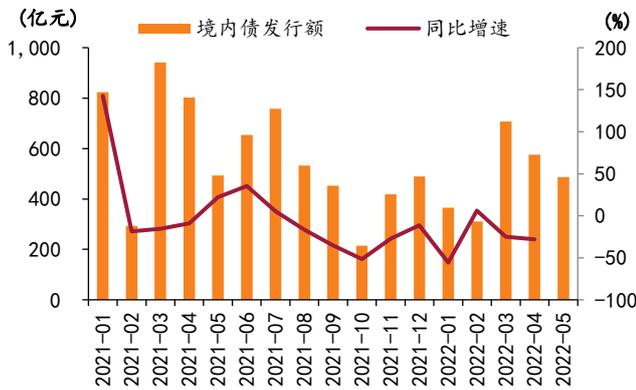
资额分别为-565.99 亿元、-461.11 亿元。

图 28：房地产业债券融资及到期归还情况



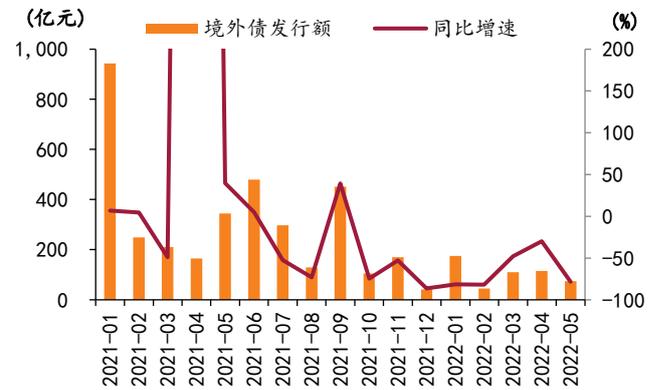
资料来源：Wind, Bloomberg, 天风证券研究所

图 29：地产开发企业境内债发行额及其同比



资料来源：Wind, 天风证券研究所

图 30：房地产业境外债发行额及其同比



资料来源：Bloomberg, 天风证券研究所

表 2：本周新发境内债

债券简称	发行人	公司属性	发行总额 (亿元)	票面利率	上市日	到期日	主体评级	募资用途
22 华发实业 MTN001B	华发股份	地方国企	10	-	2022-07-05	2027-07-04	AAA	用于偿还有息负债
22 华发实业 MTN001A	华发股份	地方国企	10	-	2022-07-05	2027-07-04	AAA	用于偿还有息负债
22 滨江房产 CP002	滨江集团	民营企业	9.7	-	2022-07-06	2023-07-05	AAA	用于偿还有息负债
22 内兴元小微债 01	内江兴元	地方国企	5	5.43	-	2027-07-01	AA	用于偿还有息负债及补偿流动资金
22 京开 01	北京经开	地方国企	4	5.05	-	2025-06-29	AA	用于偿还有息债务
22 穗建 07	广州城建	地方国企	-	2.9	-	2027-07-05	AAA	用于偿还有息负债
22 龙湖 04	龙湖	外资企业	-	-	-	2028-07-05	AAA	用于偿还有息负债
22 穗建 08	广州城建	地方国企	-	3.43	-	2029-07-05	AAA	用于偿还有息负债
22 金茂 MTN002	金茂集团	中央国企	8	3.4	2022-07-01	2025-06-30	AA+	用于偿还有息负债及补偿流动资金
22 招商蛇口 SCP003	招商蛇口	中央国企	12.9	2	2022-07-04	2022-11-28	AAA	用于偿还有息负债

资料来源：Wind, 天风证券研究所

表 3：本周新发境外债

证券名称	发行人	企业性质	发行货币	发行金额 (人民币, 亿元)	发行利率	发行日期	到期日期	主体评级
HENLND 3.7 07/05/24	恒基地产	外资企业	HKD	0.54	3.7	2022-07-05	2024-07-05	-

资料来源：Bloomberg, 天风证券研究所

## 4. 行业与个股情况

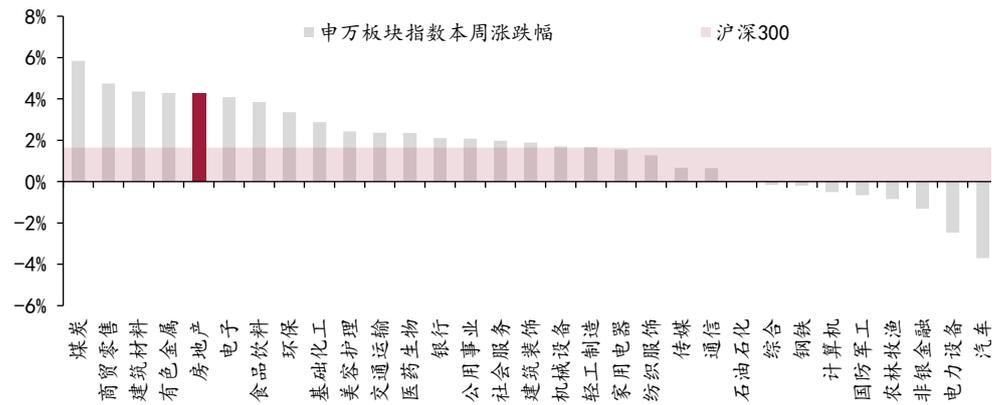
### 4.1. 行业涨跌与估值情况

#### 4.1.1. A 股市场

本周申万房地产指数+4.27%，较上周提升 2.41pct，涨幅排名 5/31，领先沪深 300 指数 2.63pct。A 股涨幅前三个股分别为大港股份+16.64%、三湘印象+13.50%、滨江集团+13.29%；跌幅前三个股分别为国创高新-13.65%、深赛格-10.12%、长春经开-9.81%。

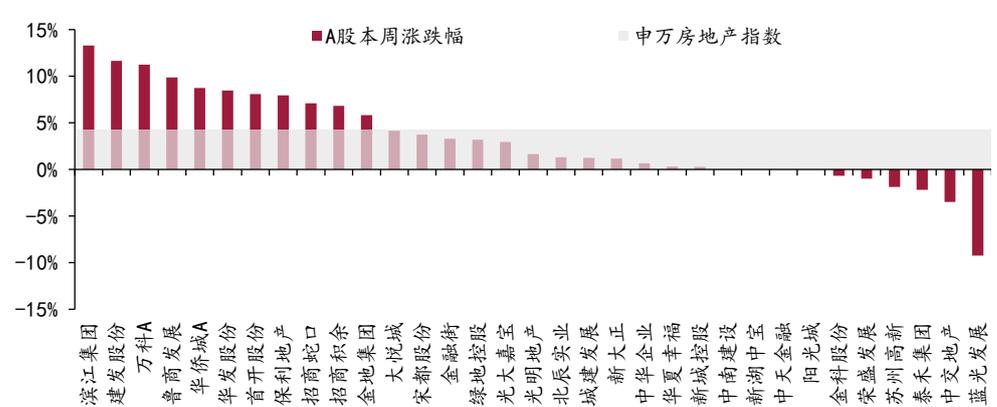
截至 7 月 1 日，申万地产 PE (TTM)、PB (LF) 自 2010 年以来的估值分位数分别为 4.9%、2.6%，相对沪深 300 指数的 PE、PB 估值分位数分别低至 12.2%、7.4%。

图 31：申万板块本周涨跌幅排名



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 32：A 股重点个股本周涨跌幅



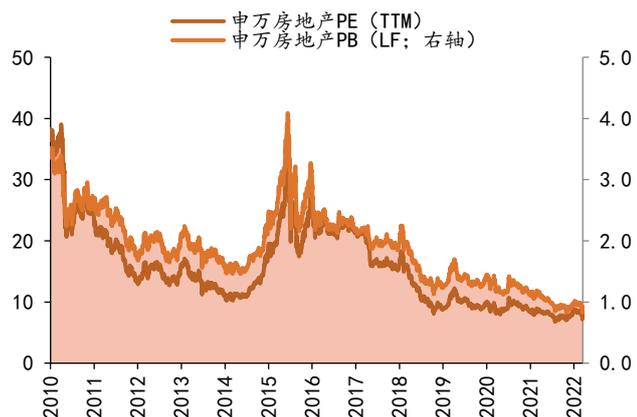
资料来源：Wind，天风证券研究所

表 4：A 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	大港股份	+16.64%	1	国创高新	-13.65%
2	三湘印象	+13.50%	2	深赛格	-10.12%
3	滨江集团	+13.29%	3	长春经开	-9.81%
4	万科A	+11.23%	4	蓝光发展	-9.25%
5	鲁商发展	+9.86%	5	皇庭国际	-7.11%

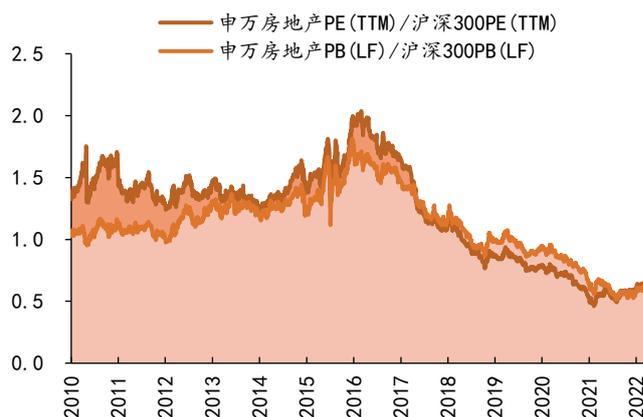
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 33: 申万房地产 PE (TTM) 和 PB (LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 34: 申万房地产相对沪深 300 的 PE (TTM) 和 PB (LF)



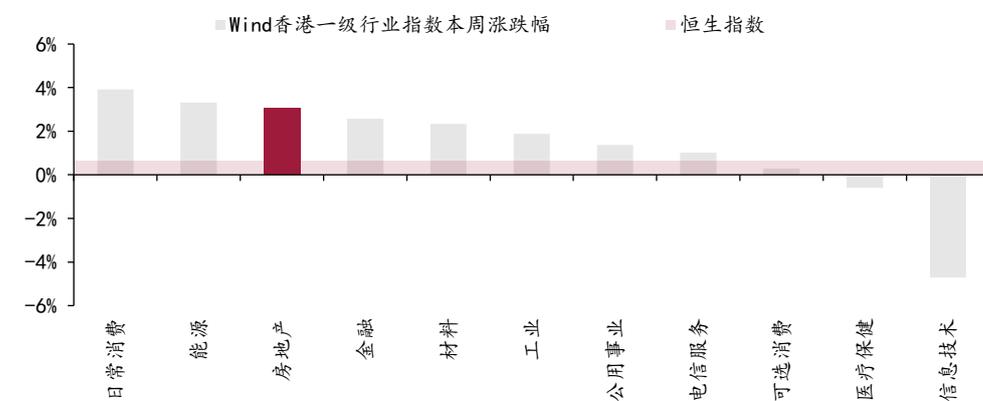
资料来源: Wind, 天风证券研究所

### 4.1.2. H 股市场

本周 Wind 香港房地产指数+3.06%，较上周下降 2.85pct，涨幅排序 3/11，领先恒生指数 2.42pct；克而瑞内房股领先指数为 5.03%，较上周下跌 2.23pct。H 股涨幅前三个股分别为绿城中国+10.91%、龙湖集团+8.97%、万科企业+8.71%；跌幅前三个股分别为宝龙地产-28.02%、正荣地产-6.45%、中梁控股-6.38%。

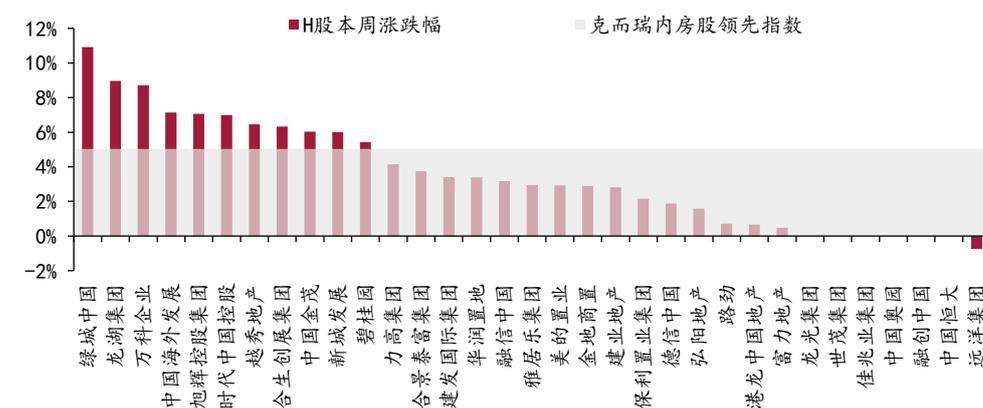
截至 7 月 1 日，Wind 香港房地产指数 PE (TTM)、PB (LF) 自 2010 年以来的估值分位数分别为 18.8%、0.3%，相对恒生指数的 PE、PB 估值分位数分别低至 15.7%、9.4%。

图 35: Wind 香港一级行业指数本周涨跌幅排名



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 36: H 股重点个股本周涨跌幅



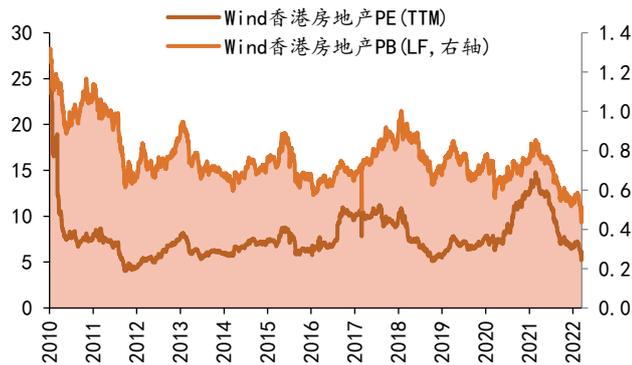
资料来源: Wind, 天风证券研究所

表 5: H 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	绿城中国	+10.91%	1	宝龙地产	-28.02%
2	龙湖集团	+8.97%	2	正荣地产	-6.45%
3	万科企业	+8.71%	3	中梁控股	-6.38%
4	中国海外发展	+7.13%	4	祥生控股集团	-6.25%
5	旭辉控股集团	+7.07%	5	禹洲集团	-3.13%

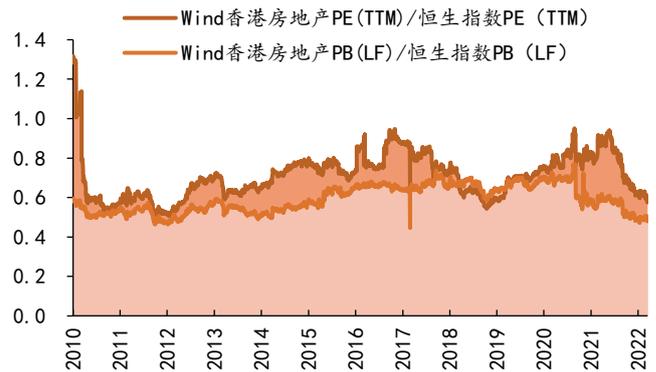
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 37: Wind 香港房地产 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 38: Wind 香港房地产相对恒生指数的 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

## 4.2. 重点标的盈利预测

表 6: 重点标的估值与盈利预测

股票代码	公司简称	最新日报价 (元/港元)	最新日市值 (亿元/港元)	月初至今 涨跌幅	年初至今 涨跌幅	EPS (元/港元)				PE (倍)				业绩增速		
						2020A	2021A	2022E	2023E	2020A	2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
<b>A股</b>																
000002.SZ	万科A	20.40	2,372	-0.5%	3.2%	3.6	1.9	2.2	2.4	5.7	10.5	9.4	8.5	-45.7%	12.2%	9.9%
600048.SH	保利发展	17.52	2,097	0.3%	12.1%	2.4	2.3	2.4	2.6	7.2	7.7	7.2	6.7	-5.4%	5.9%	7.2%
001979.SZ	招商蛇口	13.44	1,040	0.1%	0.7%	1.6	1.3	1.4	1.6	8.5	10.0	9.3	8.6	-15.3%	7.8%	8.3%
601155.SH	新城控股	24.86	563	-2.2%	-14.7%	6.7	5.6	5.8	6.1	3.7	4.5	4.3	4.1	-7.4%	3.4%	5.2%
600383.SH	金地集团	13.10	591	-2.5%	1.0%	2.3	2.1	2.2	2.4	5.7	6.3	5.8	5.4	-9.5%	7.7%	7.9%
000656.SZ	金科股份	2.85	152	-0.3%	-36.4%	1.3	0.7	0.8	0.8	2.2	4.2	3.6	3.4	-48.8%	17.1%	7.0%
600606.SH	绿地控股	3.90	498	-1.5%	-10.1%	1.2	0.5	0.6	0.7	3.3	8.1	6.5	5.5	-58.8%	23.7%	17.8%
<b>港股</b>																
0688.HK	中国海外发展	24.80	2,714	0.0%	38.8%	4.0	3.7	3.9	4.2	6.2	6.8	6.4	5.9	-8.5%	6.4%	7.4%
6098.HK	碧桂园服务	34.95	1,178	0.0%	-24.3%	0.8	1.2	1.7	2.4	43.8	29.2	20.0	14.3	50.2%	46.0%	39.8%
1209.HK	华润万象生活	38.90	888	0.0%	8.0%	0.4	0.8	1.0	1.3	108.6	51.5	38.8	29.6	110.9%	32.6%	31.3%
1516.HK	融创服务	4.77	146	0.0%	-38.0%	0.2	0.4	0.6	0.7	24.3	11.4	8.4	6.4	112.4%	36.7%	30.3%
3319.HK	雅生活服务	12.62	179	0.0%	-1.5%	1.2	1.6	1.9	2.3	10.2	7.8	6.5	5.6	31.6%	19.1%	17.2%
9666.HK	金科服务	20.20	132	0.0%	-37.9%	0.9	1.6	2.3	3.1	21.4	12.5	8.8	6.4	71.2%	41.7%	37.0%
0873.HK	世茂服务	3.78	93	0.0%	-30.3%	0.3	0.4	0.5	0.6	13.5	8.4	7.1	5.9	60.2%	18.7%	19.8%
2869.HK	绿城服务	8.88	288	0.0%	26.3%	0.2	0.3	0.3	0.4	40.6	34.1	26.8	20.9	19.1%	27.4%	27.7%
1995.HK	旭辉永升服务	10.00	175	0.0%	-16.0%	0.2	0.4	0.5	0.7	44.9	28.4	20.0	14.6	58.1%	42.1%	37.1%
6049.HK	保利物业	50.00	277	0.0%	-18.4%	1.2	1.5	2.0	2.5	41.1	32.7	25.5	19.9	25.6%	28.2%	28.1%

盈利预测结果为 Wind 一致预期

资料来源: Wind, 天风证券研究所

## 4.3. 本周重要公告概览

表 7: 本周重要公告

公司	公告日期	内容摘要
碧桂园	2022-06-26	公司发布公告称以现金购买其于 2022 年到期尚未赎回 4.75% 优先票据要约结算已于 2022 年 6 月 24 日完成。根据要约购买的票据将被相应注销及于新交所除牌, 截至公告日仍未赎回的票据本金总额为 2.72 亿美元。
万科 A	2022-06-28	公司召开 2021 年度股东大会暨 2022 年第一次 A 股类别股东大会及 2022 年第一次 H 股类别股东大会。董秘朱旭表示, 公司未来分红率会稳定在 35%-40% 之间, 有利于长期投资者规划好现金流回报。

	2022-07-01	调整 A 股股息分配率，以 115.5 亿股为基数，每 10 股派发人民币 9.70 元（含税）调增为人民币 9.76125 元（含税）。
	2022-07-01	派发 H 股股息。以总股数 115.5 亿股计算，共分配人民币 112.8 亿元，每股派发人民币 0.976125 元（相当于 1.142428 港元）。
	2022-07-01	截至 2022 年 6 月 30 日，公司通过集中竞价方式累计回购 A 股 72,965,992 股，占公司总股本（含本次回购的股份数）的 0.63%，成交价 17.01-18.27 元/股，总金额约 12.9 亿元（不含交易费用）。
保利发展	2022-06-29	公司公布 2021 年年度分红实施方案：以 119.7 亿股股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.8 元（含税，税后 5.22 元），合计派发现金红利总额为 69.43 亿元。
龙湖集团	2022-06-30	公司发行规模不超过 17 亿元，信用评级 AAA 的 2022 年第三期公司债券，票面利率为 3.40%-4.40%，为期六年并于第三年末可调整利率、可回售。
	2022-06-30	公司 2022 年 1-3 月营业收入为 165.39 亿元，税后净利润为 9.8 亿元。
招商蛇口	2022-07-01	公司成功发行了 2022 年度第三期超短期融资券（22 招商蛇口 SCP003），实际发行总额 12.9 亿元，申购价位为 1.99%-2.00%。
阳光城	2022-06-27	公司拟终止“西安上林雅苑”募投项目并将募集资金中用于暂时补充流动资金 11 亿元直接转为永久补充流动资金，以及存放于募集资金专用账户余额 291.05 万元永久补充流动资金，用于公司日常生产经营及业务发展。
	2022-07-01	据公司公告，经公司与评级机构友好协商，大公、中诚信、东方金诚终止了对公司主体及相关债项的信用评级。
旭辉控股集团	2022-06-28	向专业投资者完成发行 4 年期 5 亿元公司债券，票面利率 5.50%，附第二年末发行人调整票面利率的选择权和投资者要求赎回的选择权。
		公司披露对深圳证券交易所《2021 年年报问询函》的回复公告。截至 2022 年 5 月 31 日，公司有息债务余额 917.45 亿元，未来一年内预计到期余额为 402.34 亿元，货币资金余额 19 亿元，到期债务偿还存在流动性风险。其中，已到期未归还金额 355.64 亿元。截至 2021 年 12 月 31 日已到期未归还借款金额 352.19 亿元，2022 年 1-5 月新增到期 8.3 亿元，新增还款 4.85 亿元。
ST 泰禾	2022-06-26	股东金科控股所持有的部分公司股份于 6 月 24 日被中国银河证券股份有限公司强制平仓，被动减持数量为 770,000 股，占公司总股本的 0.014%，被动减持金额为 200.97 万元。
金科股份	2022-06-27	截至 2022 年 6 月 30 日，公司通过集中竞价方式累计回购 42,697,900 股，约占公司总股本的 0.80%，成交价为 4.03-5.16 元/股，总金额约 1.90 亿元（不含交易费用）。
	2022-07-01	附属公司与茂置业以 9257.18 万元收购豪吉置业所持项目公司 14% 股权，以 1.19 亿元收购中海发展所持项目公司 18% 股权，收购完成后项目公司成为本公司的间接全资附属公司。
中国金茂	2022-06-30	公司及下属子公司新增到期未能偿还的债务本息金额为 49.64 亿元（包含公司未能于 2022 年 6 月 4 日偿付的美元债本息共计人民币 35.40 亿元）。截止 2022 年 6 月 30 日，累计到期未能偿还的债务本息金额合计 387.75 亿元。原因为 2020 年末至今公开市场再融资受阻，加之部分金融机构提前宣布到期。
蓝光发展	2022-07-01	荣盛控股与牛伞资产签署《股份转让协议》，拟将其持有的荣盛发展合计 2.17 亿股转让给牛伞资产，转让价款合计为人民币 5.9 亿元。
荣盛发展	2022-06-28	公司控股股东荣盛控股因资产规划需要，增加一致行动人相关私募基金并向其转让 9,916 万股，占总股本 2.28%。计划实施前，荣盛控股直接持有公司 15.5 亿股，占总股本 35.65%；实施后，合计持股数量和比例不变。
	2022-07-01	在杭州第二次集中供地中，公司共耗资 224.51 亿元竞得 12 宗地块，建设用地面积约 37.60 万平方米，规划建筑面积约 98.31 万平方米。其中两宗权益占比为 51%、50%，其余均为 100%。11 宗为住宅用地，1 宗为商住用地。
滨江集团	2022-07-01	在杭第二次集中供地中，公司共耗资 224.51 亿元竞得 12 宗地块，建设用地面积约 37.60 万平方米，规划建筑面积约 98.31 万平方米。其中两宗权益占比为 51%、50%，其余均为 100%。11 宗为住宅用地，1 宗为商住用地。
建发股份	2022-07-01	以总股本 30 亿股为基数，每股派发现金红利 0.6 元（含税），共计派发 18 亿元。
		附属公司发行规模不超过 11 亿元，信用评级 AAA 的 2022 年第四期公司债券，分为五年期固定利率并于第三年末可调整利率、可回售的公司债券及七年期固定利率并于第五年末可调整利率、可回售的公司债券两种。
越秀地产	2022-06-30	将中天城投 100% 股权转让给佳源创盛的交易已收到 15.8 亿元定金（占本次交易股权转让价款的 17.75%），受让方未按期支付剩余股权转让价款，本次交易能否继续实施尚存在不确定性。
中天金融	2022-06-29	以总股本 28.5 亿股为基数，每股派发现金红利 0.07 元（含税），共计派发 2 亿元。
信达地产	2022-07-01	新获取瑞安市滨海新区商住用地，总用地面积为 5.31 万平方米，成交价 11.04 亿元，楼面价约为 9116 元/平方米。
新湖中宝	2022-06-27	截至 2022 年 6 月 30 日，公司通过集中竞价方式累计回购股份 55,997,900 股，占总股本的 2.26%，回购价格区间为 3.21-3.91 元/股，交易总金额约 2 亿元（不含交易费用）。
大名城	2022-07-01	以总股本 11.5 亿股为基数，每股派发现金红利 0.07 元（含税），共计派发 8059 万元。
苏州高新	2022-07-01	公司公布 2021 年年度分红实施方案：以 15.49 亿股股本为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.5 元（税后 1.35 元），合计派发现金红利总额为 2.32 亿元。
张江高科	2022-06-28	聘任王维刚为公司副总经理，任期至本届董事会任期届满。
浦东金桥	2022-06-27	公司公布 2021 年年度分红实施方案：以 10.12 亿股股本为基数，向 A 股股东每 10 股派发现金红利 0.88 元（税后 0.792 元），合计派发现金红利总额为 8902.61 万元。
深深房 A	2022-06-28	同意全资子公司徽瓴地产增资扩股引入投资者南京棠悦，共同合作开发建设南京市两宗地块，增资后公司与南京棠悦各持股 50%。
合肥城建	2022-06-29	

佳源国际控股	2022-06-29	公司接获有关向高等法院就公司提出的清盘呈请。破产管理署已发出关于撤回相关清盘呈请的不反对意见，公司已获法院颁布命令驳回清盘呈请。
招商积余	2022-06-27	公司拟支付现金对金尊公司全资子公司深圳汇勤增资，本次增资完成后，公司将持有深圳汇勤 65% 股权，金尊公司持有深圳汇勤 35% 股权。公司独立董事华小宁因任期届满申请辞去招商积余第九届董事会独立董事及董事会下属专门委员会相关职务，辞职后将不再担任招商积余任何职务。
中新集团	2022-06-26	公司股东新工集团计划自 2022 年 6 月 30 日起 6 个月内，通过集中竞价和大宗交易相结合的方式减持公司股份数量不超过不超过 1156.28 万股，即不超过公司总股本的 0.77%。
南山控股	2022-07-01	公司全资子公司南山地产为武汉崇鸿提供 852.20 万元财务资助，主要用于支付到期款项、项目税费及日常运营等。为武汉崇鸿提供的财务资助余额为 2,108.40 万元（含本次）。

资料来源：Wind，天风证券研究所

#### 4.4. 风险提示

- 1) 行业信用风险蔓延，影响整个地产行业的再融资、销售和竣工预期；
- 2) 行业销售下行超预期，带动行业开发投资、新开工、拿地、施工等指标快速下行；
- 3) 因城施策力度不及预期。

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	A 栋 23 层 2301 房	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	邮编：570102	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	电话：(0898)-65365390	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com