

# 百强房企 6 月销售环比显著改善，上海落户进一步放松

增持（维持）

## 投资要点

- 本周 (2022.6.25-2022.7.1, 下同):** 房地产板块 (SW) 涨跌幅+4.27%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为+1.64%，+1.37%，超额收益分别为+2.63%、+2.91%。
- 房地产基本面与高频数据:** (1) **房产市场:** 本周 60 城新房成交面积 792.9 万平，环比+20.1%，同比-1.4%；2022 年 6 月 1 日-6 月 30 日累计成交 2422.6 万平，同比-19.2%。2022 年累计成交 10211.0 万平，同比-43.5%；20 城二手房成交面积 161.8 万平，环比+1.2%，同比-15.5%；2022 年 6 月 1 日-6 月 30 日累计成交 637.9 万平，同比-18.6%。2022 年累计成交 2944.0 万平，同比-38.3%。16 城新房累计库存 9932.6 万平，环比-2.8%，同比+5.9%。16 城新房去化周期为 13.1 个月，环比变动-2.7 个月，同比变动+5.4 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 12.3 个月、12.6 个月、28.5 个月，环比分别变动-3.5 个月、-2.3 个月、-0.5 个月。  
(2) **土地市场:** 本周 (2022.6.27-2022.7.3) 百城供应土地数量环比-52.9%，同比-59.0%；供应土地建筑面积环比-45.9%，同比-61.3%。百城土地成交建筑面积环比-58.7%，同比-80.6%；成交楼面价环比-29.5%、同比-35.5%；土地溢价率环比-3.1pct，同比-14.4pct。
- 重点政策:** 中央政策方面，7 月 1 日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》。通知提到：灵活采取多种方式，有效盘活不同类型存量资产。各地发展改革部门要协调指导有关方面，根据项目实际情况，灵活采取不同方式进行盘活；对具备相关条件的基础设施存量项目，可采取基础设施领域不动产投资信托基金（基础设施 REITs）、政府和社会资本合作（PPP）等方式盘活；对长期闲置但具有较大开发利用价值的老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等资产，可采取资产升级改造与定位转型、加强专业化运营管理等，充分挖掘资产潜在价值，提高回报水平；对城市老旧资产资源特别是老旧小区改造等项目，可通过精准定位、提升品质、完善用途等丰富资产功能，吸引社会资本参与。地方政策方面，6 月 28 日，上海针对高校毕业生落户问题出台《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。
- 周观点:** 百强房企 6 月销售额同比降幅收窄，环比增长超 60%，优于近 5 年 6 月历史同期表现，回暖复苏信号较明确，其中，头部房企回暖更明显。随着供需两端政策加码放松，放松效应不断累积，居民购房信心逐渐回复，房企流动性风险和债务问题逐渐解决，7 月单月销售和投资有望继续环比改善，未来 2-3 个月销售或将是 V 型回暖。中长期看，随着风险房企收缩，头部公司获得更多资源整合机会。建议关注：1) 房地产开发：保利发展、万科 A、招商蛇口、金地集团；2) 物业管理：新大正、招商积余、南都物业；3) 房地产经纪行业：我爱我家。
- 风险提示:** 房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期；疫情反复、发展超预期。

2022 年 07 月 04 日

证券分析师 黄诗涛

执业证书: S0600521120004

huangshitao@dwzq.com.cn

研究助理 白学松

执业证书: S0600121050013

baixs@dwzq.com.cn

## 行业走势



## 相关研究

《深交所加大对优质房企支持力度，60 城新房成交进一步改善》

2022-06-27

《多城房贷利率下调，60 城新房成交环比回升》

2022-06-20

《多地出台公积金放松政策，居民中长期贷款边际改善》

2022-06-14

## 内容目录

1. 板块观点 .....	4
2. 房地产基本面与高频数据 .....	6
2.1. 房产市场情况 .....	6
2.2. 土地市场情况 .....	9
2.3. 房地产行业融资情况 .....	10
3. 行业和公司动态跟踪 .....	11
3.1. 行业政策跟踪 .....	11
3.2. 板块上市公司重点公告梳理 .....	13
4. 本周行情回顾 .....	15
5. 投资建议 .....	16
6. 风险提示 .....	16

## 图表目录

图 1: 60 城新房成交套数 .....	6
图 2: 60 城新房成交面积 .....	6
图 3: 20 城二手房成交套数 .....	6
图 4: 20 城二手房成交面积 .....	6
图 5: 一、二、三四线城市去化周期 .....	7
图 6: 一线城市商品房库存及去化周期 .....	7
图 7: 二线城市商品房库存及去化周期 .....	7
图 8: 三四线城市商品房库存及去化周期 .....	7
图 9: 16 城商品房库存及去化周期 .....	7
图 10: 百城土地供应数量 .....	9
图 11: 百城土地供应规划建筑面积 .....	9
图 12: 百城土地成交建筑面积 .....	9
图 13: 百城土地成交楼面均价 .....	9
图 14: 百城土地成交溢价率 .....	10
图 15: 房企信用债发行额 (周度) .....	10
图 16: 房企信用债发行额 (月度) .....	10
图 17: REITs 周涨跌幅 (%) .....	11
图 18: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比 (2021 年以来涨跌幅) .....	15

表 1: 上市公司盈利预测与估值 (2022.7.1) .....	5
表 2: 主要城市成交信息汇总 .....	8
表 3: 本周中央重点政策汇总 .....	12
表 4: 本周地方重点政策汇总 .....	12
表 5: 本周公司重点公告跟踪 .....	13
表 6: 本周涨跌幅前五 .....	15
表 7: 本周涨跌幅后五 .....	15

## 1. 板块观点

**(1) 房地产开发：**城乡融合背景下，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，金融端支持力度增加，先发布局的相关企业有望受益。3月17日，发改委印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出：扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题。3月14日，财政部、住房城乡建设部印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》：地方各级财政应对补助资金专款专用，分账审核，严禁用于平衡预算、偿还债务、支付利息等。地方各级住建及实施单位严禁挪用，不得从中提取工作经费或管理经费。3月16日银保监会召开专题会议，会议强调，提升金融服务乡村振兴质效，助力“新市民”在城镇安居创业。房地产行业处于信用循环塌陷的初期，但政策也在逆周期持续发力。我们认为，在推进住房供给侧结构性改革过程中，增加保障性租赁住房供给是我国2022年及未来的主旋律。此次《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的发布，进一步说明保障性住房建设需求和工作任务，银行有加大对保障性租赁住房项目的信贷投放的合理空间，有助于参与住房保障建设的企业的资金稳定。当前很多主流房企已经布局租赁住宅业务，部分已具备租赁住房的资管能力，因而向保障性租赁住房业务发展也较为顺利。在目前金融端政策支持下，此类企业融资吸引力更强。未来行业风险取决于房地产结构调整、政策支撑力度。建议关注在租赁住宅领域已先发布局且高信用的头部房企：保利发展、万科A、招商蛇口、金地集团。

**(2) 物业管理：**未来独立市场化运营可能是物管的新出路，部分物管业绩出现回暖迹象，如保利物业2021年实现年收入同比增长34%。随着2021年末及2022年政策逆周期调节，房地产行业预期逐渐转暖，近期物管行业发布业绩显示营收回暖，稳中有升。我们认为，优秀的物管企业将凭借着规模经济注定重新建立资金募集、使用的良性循环。市场上的物管企业尚未形成足够高的业务、体量的护城河。考虑到部分物业公司与母公司共享品牌，不具有独立性的风险，我们认为，当母公司品牌出现瑕疵时，也增大了相关联的物管公司获得消费者信任的困难。建立物管公司与房开脱钩的独立市场化运作模式，可能是未来物管公司构建自身品牌、规模的优势，建议关注新大正、招商积余、南都物业。

**(3) 房地产经纪行业：**强监管下房地产中介行业需寻求新突破。在房地产市场下行趋势下，高度依赖于房地产市场的中介行业在近半年来不再火热。在房地产经纪行业的主要阵地“二手房交易市场”方面，20城二手房2022年4月累计成交507.3万平，同比-47.2%。从长期看，2021年下半年以来，二手房个人交易系统的不断完善，也给中介机构带来更多挑战。在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，建议关注我爱我家。

表1：上市公司盈利预测与估值（2022.7.1）

公司代码	公司名称	收盘价 (元)	EPS (元)			PE (倍)		
			EPS-2021A	EPS-2022E	EPS-2023E	P/E-2021A	P/E-2022E	P/E-2023E
001979.SZ	招商蛇口	13.44	1.31	1.26	1.40	10.19	10.59	10.40
600048.SH	保利地产	17.52	2.29	2.38	2.54	6.83	6.58	7.39
000002.SZ	万科A	20.40	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	10.55
600383.SH	金地集团	13.10	2.08	2.10	2.30	6.22	6.18	6.14
601155.SH	新城控股	24.86	5.57	5.59	5.89	5.23	5.21	4.44
002244.SZ	滨江集团	8.61	0.97	1.11	1.40	4.79	4.20	7.26
2007.HK	碧桂园	4.86	1.55	0.53	0.84	4.89	12.94	4.90
0688.HK	中国海外发展	24.80	4.03	1.68	2.72	4.11	11.01	7.77
0884.HK	旭辉控股集团	3.94	0.94	0.44	0.64	4.42	10.71	5.24
1109.HK	华润置地	36.60	4.43	2.21	3.47	5.90	14.87	8.98
0960.HK	龙湖集团	37.05	3.47	1.94	3.19	7.64	18.93	9.88

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：2022.7.1 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.85 人民币；港股收盘价、EPS 单位为港元；EPS/PE 为 Wind 一致预期

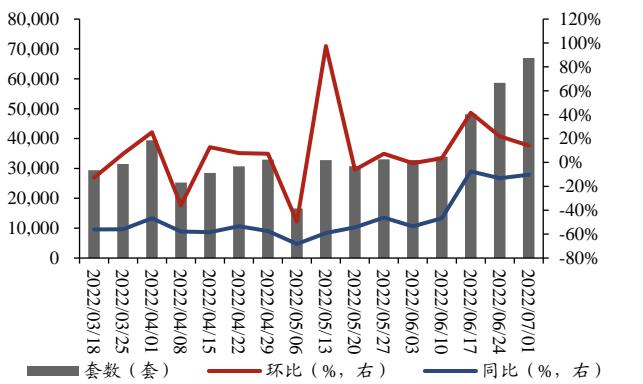
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房产市场情况

本周（2022.6.25-2022.7.1，下同）整体房地产新房、二手房销售较上周继续增长。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+17.6%、+38.1%、+26.5%、+75.3%。

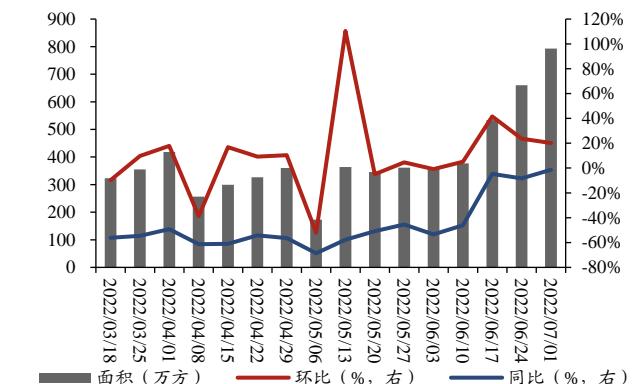
从新房成交看，60城新房成交面积792.9万平，环比+20.1%，同比-1.4%；2022年6月1日-6月30日累计成交2422.6万平，同比-19.2%。2022年累计成交10211.0万平，同比-43.5%。60城新房成交套数6.7万套，环比+14.2%，同比-10.3%；2022年6月1日-6月30日累计成交21.4万套，同比-23.0%；2022年累计成交92.6万套，同比-44.4%。

图1：60城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

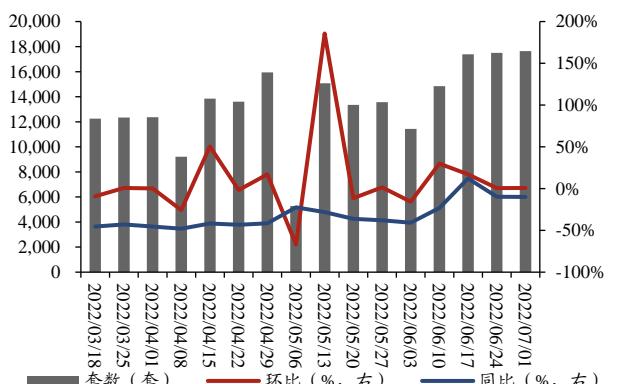
图2：60城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

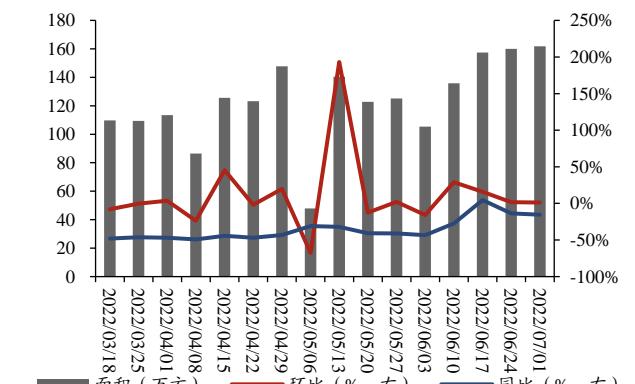
从二手房成交看，20城二手房成交面积161.8万平，环比+1.2%，同比-15.5%；2022年6月1日-6月30日累计成交637.9万平，同比-18.6%。2022年累计成交2944.0万平，同比-38.3%。20城二手房成交套数1.8万套，环比+0.8%，同比-10.0%；2022年6月1日-6月30日累计成交7.0万套，同比-14.0%；2022年累计成交32.1万套，同比-35.3%。

图3：20城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

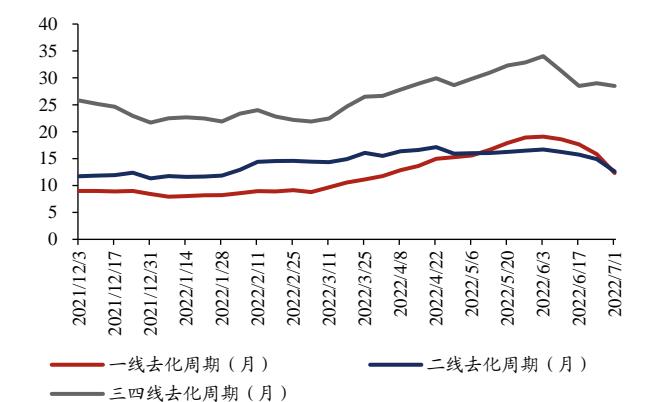
图4：20城二手房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，16城新房累计库存9932.6万平，环比-2.8%，同比+5.9%。16城新房去化周期为13.1个月，环比变动-2.7个月，同比变动+5.4个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为12.3个月、12.6个月、28.5个月，环比分别变动-3.5个月、-2.3个月、-0.5个月。

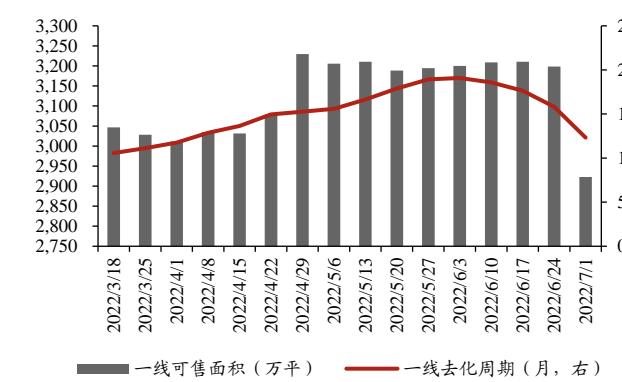
图5：一、二、三四线城市去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期

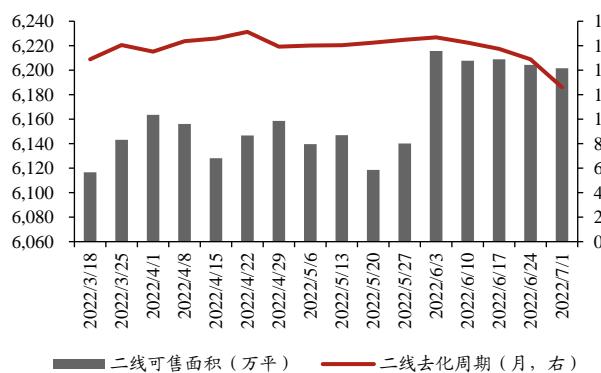
图6：一线城市商品房库存及去化周期



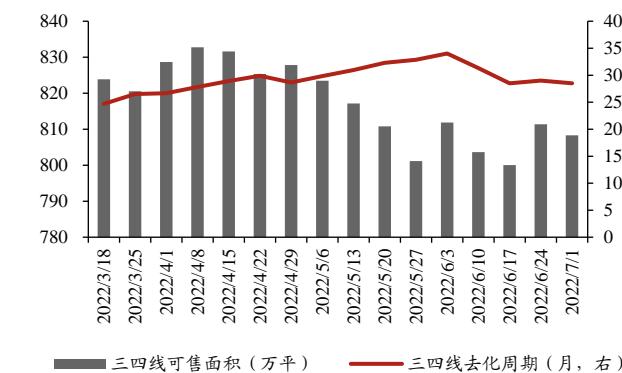
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房库存及去化周期

图8：三四线城市商品房库存及去化周期

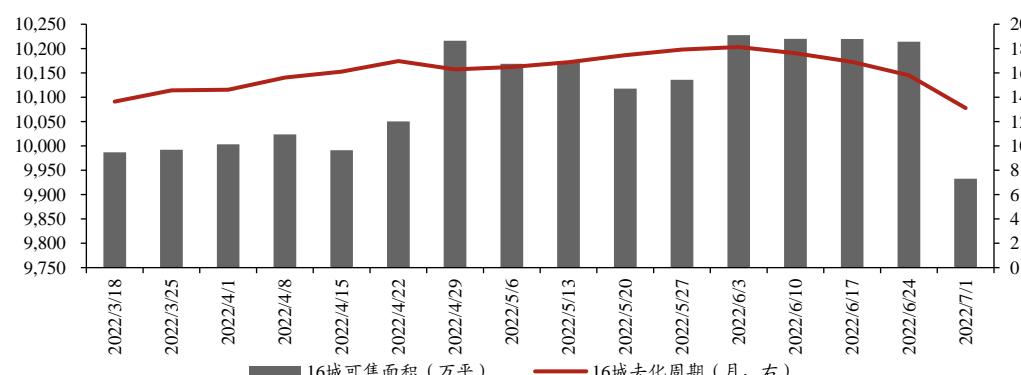


数据来源：Wind，东吴证券研究所



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：16城商品房库存及去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

表2：主要城市成交信息汇总

区域	城市	本周成交 (万平)	上周成交 (万平)	本周成交 环比	本周成交 同比	2022年6月 同比	2022年累计 同比	去化周期 (月)	去化周期环比 (月)
华北区域	北京	20.2	17.1	17.6%	-30.0%	-31.3%	-27.4%	14.3	-4.6
	济南	19.5	23.7	-17.4%	-52.7%	-29.8%	-32.9%	-	-
	青岛	96.9	115.1	-15.8%	132.7%	113.0%	-7.4%	-	-
长三角	上海	53.9	39.1	38.1%	30.2%	-12.2%	-35.2%	7.7	-3.5
	杭州	48.9	20.0	144.1%	117.2%	-14.6%	-39.1%	2.8	-0.8
	南京	25.5	19.2	32.9%	-29.6%	-32.4%	-38.5%	12.5	-0.8
	苏州	48.2	86.4	-44.2%	42.5%	38.6%	-17.8%	8.0	-1.2
	宁波	14.9	15.9	-6.0%	50.9%	-31.6%	-53.8%	13.7	-1.9
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-77.1%	-	-
	连云港	22.4	21.9	2.0%	64.2%	27.4%	-49.8%	-	-
	绍兴	2.4	2.3	3.8%	-12.9%	-47.3%	-62.1%	-	-
	镇江	18.8	9.0	109.9%	4.4%	-17.8%	-31.4%	-	-
粤港澳	温州	93.9	11.2	735.1%	238.6%	45.4%	-43.9%	16.0	-12.1
	深圳	11.1	6.3	75.3%	68.1%	16.5%	-28.9%	11.0	-0.9
	广州	36.0	28.4	26.5%	29.6%	20.7%	-41.4%	14.7	-2.6
	佛山	28.7	20.7	38.9%	-12.4%	-3.6%	-40.1%	-	-
	江门	10.1	4.0	152.9%	329.4%	38.2%	-13.2%	-	-
中西部	惠州	4.4	4.7	-5.2%	-51.7%	-45.0%	-60.4%	-	-
	武汉	56.5	28.7	96.8%	-45.4%	-50.5%	-49.9%	-	-
	福州	5.4	4.5	19.4%	-53.7%	-66.5%	-55.6%	27.5	-0.4
其他	厦门	6.2	4.2	48.4%	-60.8%	-65.5%	-60.7%	18.4	-3.0
	莆田	0.6	1.1	-41.4%	-84.7%	-77.7%	-69.5%	39.3	-0.5

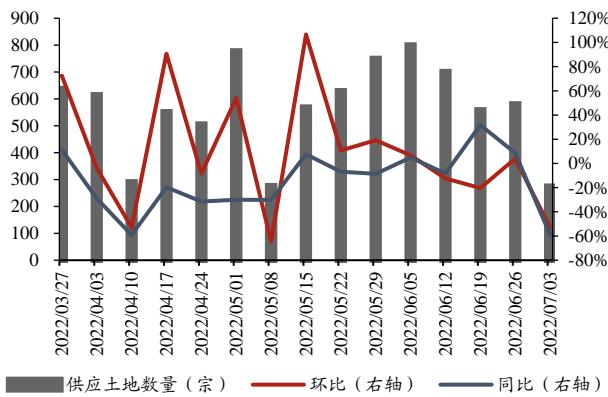
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

注: 去化周期=住宅可售面积/近三月周成交面积平均值\*(365/7)/12

## 2.2. 土地市场情况

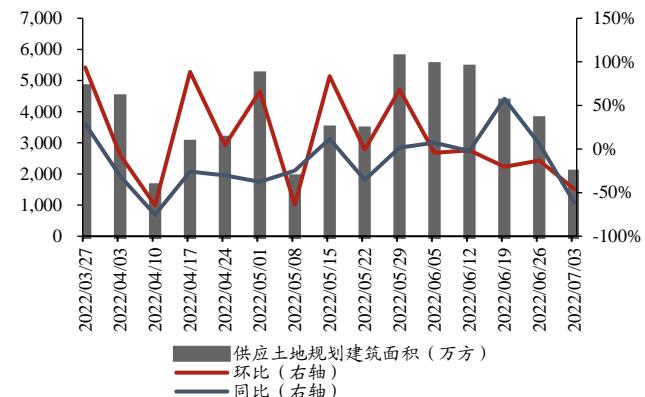
**土地供应方面**，本周（2022.6.27-2022.7.3，下同）百城供应土地数量为272宗，环比-52.9%，同比-59.0%，供应土地建筑面积为2020.6万平方米，环比-45.9%，同比-61.3%。本年累计供应土地数量为13808宗，同比-21.2%。本年累计供应土地建筑面积为91778.9万方，同比-21.0%。

图10：百城土地供应数量



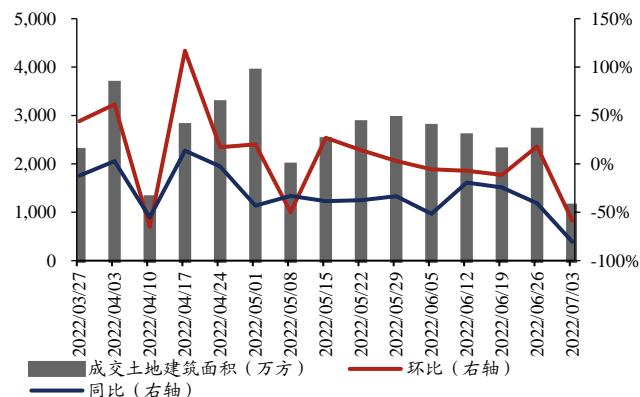
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图11：百城土地供应规划建筑面积



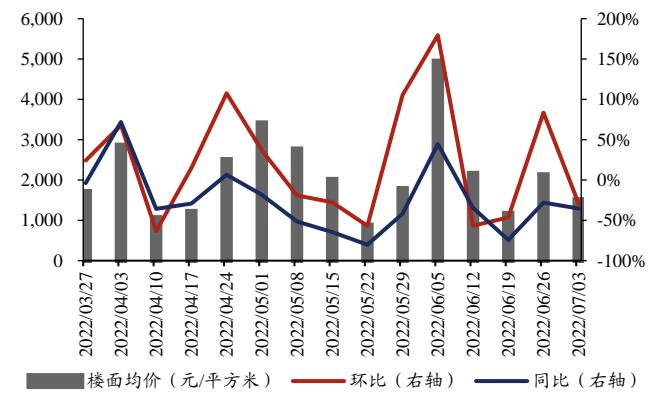
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图12：百城土地成交建筑面积



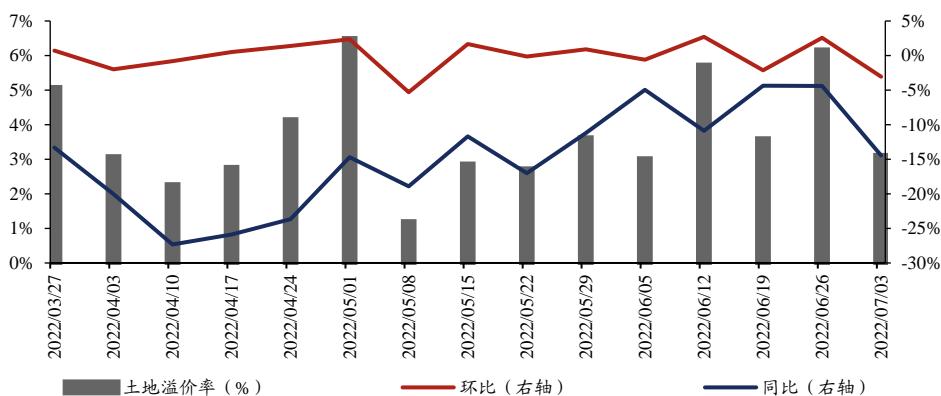
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图13：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图14：百城土地成交溢价率



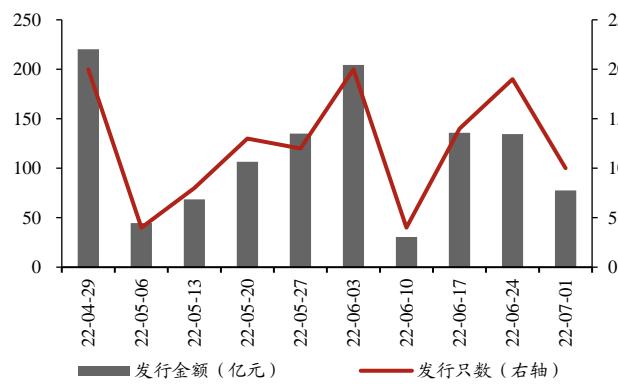
数据来源：Wind, 东吴证券研究所

### 2.3. 房地产行业融资情况

本周（2022.6.25-2022.7.1，下同）房地产行业境内信用债发行规模较上周有明显回落，“22龙湖04”发行规模最高，为17亿元。2022年6月房企境内信用债总体表现较2021年同期有所下降，环比上月基本持平。我们认为，近期中央积极的发声态度正呈现逐步传导的效应，房地产融资有望逐渐回暖。银保监会鼓励机构开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目。2022年以来已有浦发、广发、招商等多家银行接连抛出房地产并购融资计划，合计提供融资规模已超500亿元。我们认为，在“房住不炒”的定位不变的基础上，房地产企业的合理需求将持续得到满足，房企直接融资预计在2022年三季度左右企稳、回暖。

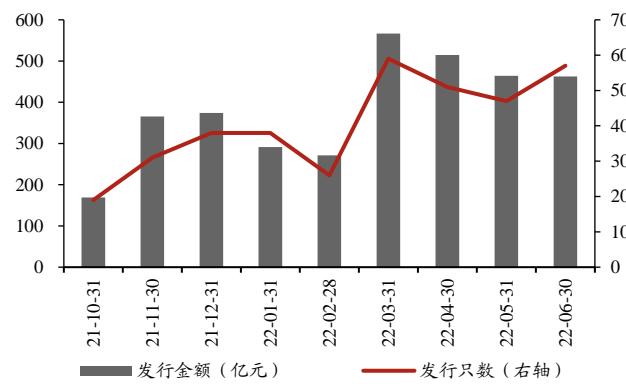
境内信用债发行方面，本周房地产企业发行信用债合计10支，发行金额合计77.6亿元，环比-42.3%，同比-33.7%；2022年6月1日-6月30日房地产企业合计发行信用债57支，合计发行金额462.8亿元；2022年至今，房地产企业合计发行信用债282支，合计发行金额2608.4亿元，同比-15.7%。

图15：房企信用债发行额（周度）



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

图16：房企信用债发行额（月度）



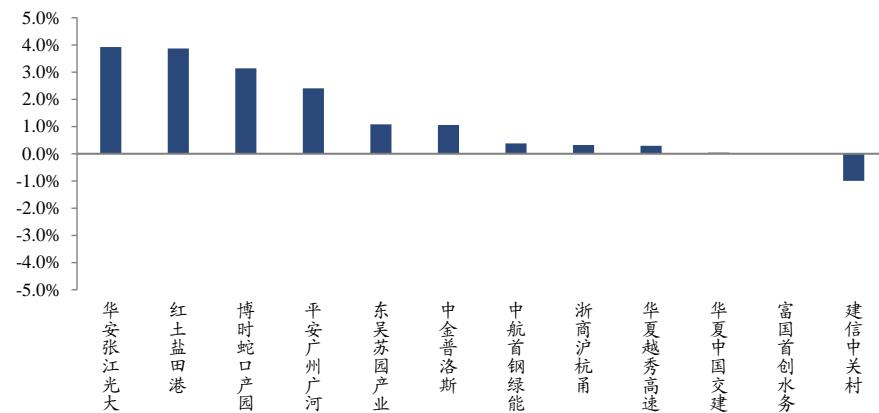
数据来源：Wind, 东吴证券研究所

本周鹏华基金发布基金份额发售公告称，鹏华深圳能源REIT(180401)初始战略配

售基金份额数量为 4.2 亿份，占发售份额总数的比例为 70%；网下发售的初始基金份额数量为 1.26 亿份，占发售份额总数的比例为 21%；公众投资者认购的初始基金份额数量为 0.54 亿份，占发售份额总数的比例为 9%。基金管理人、财务顾问根据询价报价情况，审慎合理确定本基金的份额认购价格为 5.896 元/份。

国金基金发布战略配售份额限售公告，场内份额限售期为 12 个月，场外份额锁定期为 60 个月。

图17：REITs 周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

### 3. 行业和公司动态跟踪

#### 3.1. 行业政策跟踪

中央政策方面，7月1日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。通知提到：灵活采取多种方式，有效盘活不同类型存量资产。各地发展改革部门要协调指导有关方面，根据项目实际情况，灵活采取不同方式进行盘活。（1）对具备相关条件的基础设施存量项目，可采取基础设施领域不动产投资信托基金（基础设施 REITs）、政府和社会资本合作（PPP）等方式盘活；（2）对长期闲置但具有较大开发利用价值的老旧厂房、文化体育场馆和闲置土地等资产，可采取资产升级改造与定位转型、加强专业化运营管理等，充分挖掘资产潜在价值，提高回报水平；（3）对具备盘活存量和改扩建有机结合条件的项目，鼓励推广污水处理厂下沉、地铁上盖物业、交通枢纽地上地下空间综合开发等模式，拓宽收入来源，提高资产综合利用价值；（4）对城市老旧资产资源特别是老旧小区改造等项目，可通过精准定位、提升品质、完善用途等丰富资产功能，吸引社会资本参与。此外，可通过产权规范交易、并购重组、不良资产收购处置、混合所有制改革、市场化债转股等方式盘活存量资产，加强存量资产优化整合。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/6/28	深圳金融监管局	鼓励符合条件的基础设施领域 REITs 发行上市。
2022/7/1	发改委	发改委: 灵活采取多种方式, 有效盘活不同类型存量资产。

数据来源: 发改委, 深圳金融监管局, 东吴证券研究所

**地方政策方面**, 6月28日, 上海针对高校毕业生落户问题出台《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》, 其附件《2022年非上海生源应届普通高校毕业生进沪就业申请本市户籍评分办法》明确, 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。相比于6月7日《关于助力复工复产实施人才特殊支持举措的通知》的留学生引进政策, 上海落户进一步放松。

表4: 本周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	政策级别	内容
2022/6/27	浙江省	公积金政策	--	3	浙江: 三孩家庭首套自住房公积金贷款额度可上浮 20%。
2022/6/27	九江市	购房补贴	三四线	2	九江: 二孩三孩家庭购房每平米分别补贴 300 元、500 元。
2022/6/27	广州市	公积金政策	一线	2	广州: 公积金缴存基数最高标准提至 36072 元, 于 7 月起调整。
2022/6/27	六安市	公积金政策	三四线	3	安徽六安: 购买新建商品住房, 公积金贷款最高额提至 70 万元。
2022/6/27	龙岩市	公积金政策	三四线	3	福建龙岩: 第二次申请住房公积金贷款购房, 首付比最低 30%
2022/6/28	昆明市	购房补贴	二线	2	昆明: 博士、研究生首次在昆购房分别补贴 8 万、5 万元; 小微业主租金减免等多项优惠政策。
2022/6/28	上海市	差别化信贷	一线	2	贯彻差别化住房信贷, 满足新市民合理购房信贷需求。
2022/6/28	山西省	公积金政策	--	2	山西省实施住房公积金阶段性支持政策, 满足条件企业可按规定向各市公积金中心申请降低缴存比例或缓缴住房公积金。
2022/6/28	武汉市	公积金政策	新一线	2	武汉: 2022 年住房公积金缴存基数上限确定为 29330.5 元。
2022/6/29	杭州市	人才补贴	新一线	3	杭州: 毕业 2 年内本科、硕士可享受“先落户后就业”。
2022/6/29	永州市	购房补贴、公积金政策	三四线	3	湖南永州: 实行购房契税补贴、三孩家庭公积金贷款最高 120 万元等多项优惠政策。
2022/6/29	海南省	公积金政策	--	--	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调低至 2%。
2022/6/29	上海市	人才落户	一线	4	上海松绑人才落户: 高校应届硕士生符合基本条件均可落户。
2022/6/29	广水市	公积金政策	--	3	人才补贴、二套房公积金贷款最低首付 20% 等多项优惠政策。
2022/6/29	瑞金市	购房补贴、公积金政策	--	3	首房补贴 200 元/平米、双缴存职工公积金贷款额度提高到 50 万等多项优惠政策。

2022/6/29	屏山市	购房补贴	--	2	向农村居民户籍、外县户籍购房人员发放购房补贴。
2022/6/29	深圳市	供应计划	一线	--	深圳 2022 年住房供应计划：商品住房 6 万套、公共住房 6.5 万套。
2022/6/30	福州市	公积金政策	二线	2	福州：住房公积金最高月缴存基数确定为 26262 元。
2022/6/30	漳州市	购房补贴	三四线	2	福建漳州：购买新建商品房可享最高 2 万元补贴。
2022/7/1	揭阳市	公积金政策	三四线	3	揭阳：首套房一人公积金贷款最高额度 40 万、二套房首付比例最低 20% 等多项优惠政策。

数据来源：地方政府网，澎湃新闻，观点地产网，财联社，东吴证券研究所

### 3.2. 板块上市公司重点公告梳理

表5：本周公司重点公告跟踪

公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2022/6/27	中新集团	股东减持股份计划公告	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 11,562,803 股，即不超过公司总股本的 0.77%。
2022/6/27	香江控股	关于延长首次重组交易对方剩余业绩补偿金支付期限的公告	公司拟按照双方协商的分期偿还剩余业绩补偿金的方案与南方香江签署《盈利补偿协议之补充协议》，就分期支付剩余业绩补偿款进行约定，南方香江承诺在 2024 年 4 月 30 日前分三期支付剩余业绩补偿款并承担延期付款利息。
2022/6/27	新湖中宝	关于竞得瑞安市莘塍东单元 03-19、03-24 地块的公告	公司控股子公司瑞安慧发企业管理有限公司（由公司与瑞安市城发房地产开发有限公司分别持股 51%、49%）竞得瑞安市莘塍东单元 03-19、03-24 地块，总用地面积为 5.31 万平方米，成交价 110393.84 万元，楼面价约为 9116 元/平方米。
2022/6/27	阳光城	关于终止部分募投项目并将剩余募集资金永久补充流动资金的公告	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 110,000.00 万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(均含利息收入，具体金额以资金转出当日银行结息余额为准)永久补充流动资金，用于公司日常生产经营及业务发展。
2022/6/27	碧桂园	完成以现金购买其于 2022 年到期的尚未赎回 4.75% 优先票据	完成以现金购买其于 2022 年到期的尚未赎回 4.75% 优先票据 (ISIN: XS1637076164; 通用代码: 163707616) (“票据”) 之要约。
2022/6/28	中国恒大	内幕消息-清盘呈请	涉及金额 8.625 亿港元。
2022/6/28	旭辉控股	自愿性公告-完成公开发行二零二二年第一期境内公司债券	发行规模 5 亿元，发行期限 2+2 年，票面利率 5.50%。
2022/6/29	招商蛇口	关于子公司为重庆启盛提供担保的公告	重庆招商启盛房地产开发有限公司向招商银行股份有限公司重庆分行申请贷款人民币 6 亿元，贷款期限为 3 年。本公司之控股子公司重庆招商依城房地产开发有限公司拟为上述贷款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民

币 6 亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至债务到期之日起另加三年。

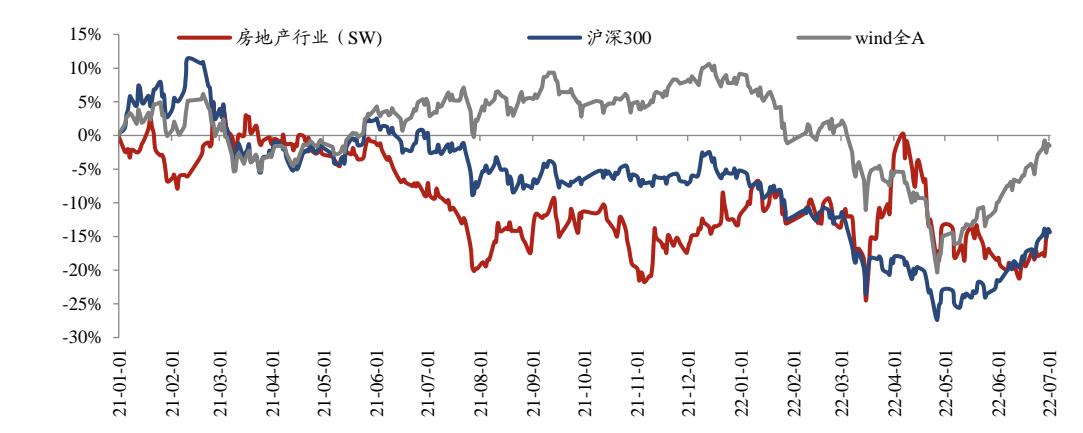
2022/6/30	阳光城	东方金诚、大公关于对阳光城集团股份有限公司主体及相关债项终止评级的公告等	由于阳光城无法提供跟踪评级所需资料，东方金诚、大公终止对阳光城公司主体及债券的评级工作。
2022/6/30	滨江集团	关于竞得土地使用权的公告	竞得建设用地面积约 35.11 万平米，规划建筑面积约 91.77 万平米。
2022/6/30	新华联	关于公司涉及诉讼进展的公告	原告华融北分与被告新华联、新华联控股及其子公司签署《和解协议》，确认新华联置地对华融北分的重组债务金额为 8.94 亿元，湖南华建为共同债务人。
2022/6/30	龙湖集团	在中国公开发行 2022 年公司债券（第三期）及重庆龙湖企业拓展有限公司未经审核财务资料	将于 2022 年 7 月 4 日-5 日公开发行公司债券（第三期），发行规模不超过 17 亿元，发行期限 3+3 年，票面利率询价区间 3.40%-4.40%。
2022/7/1	大名城	关于以集中竞价交易方式回购股份实施结果的公告	公司通过集中竞价交易方式累计回购股份 55,997,900 股，占公司总股本的 2.26%，回购的最高价格为 3.91 元/股，回购的最低价格为 3.21 元/股，交易的总金额为 200,718,440.00 元（不含交易费用）。
2022/7/1	万科 A	关于公司 A 股股份回购结果暨股份变动情况的公告	截至 2022 年 6 月 30 日，公司以集中竞价方式累计回购了公司 A 股 72,955,992 股，占公司总股本（含本次回购的股份数）的 0.63%，最高成交价为 18.27 元/股，最低成交价为 17.01 元/股，成交总金额 1,291,541,933.32 元（不含交易费用）。
2022/7/1	招商蛇口	2022 年度第三期超短期融资券发行结果公告	实际发行总额 12.9 亿元，发行利率 2.00%，发行价格 100 元/百元面值。

数据来源：Wind，东吴证券研究所

## 4. 本周行情回顾

本周房地产板块 (SW) 涨跌幅+4.27%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为+1.64%，+1.37%，超额收益分别为+2.63%、+2.91%。

图18：房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面，三湘印象、滨江集团、万科 A、鲁商发展、特发服务位列涨跌幅前五；皇庭国际、数源科技、蓝光发展、派斯林、国创高新位列涨跌幅后五。

表6：本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-07-01	本周涨	相对大盘涨	年初至今涨跌幅
		股价(元)	跌幅(%)	跌幅(%)	(%)
000863.SZ	三湘印象	3.53	13.50	12.14	1.83
002244.SZ	滨江集团	8.61	13.29	11.92	90.49
000002.SZ	万科 A	20.40	11.23	9.87	6.69
600223.SH	鲁商发展	10.14	9.86	8.49	-23.30
300917.SZ	特发服务	30.17	9.15	7.79	22.88

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表7：本周涨跌幅后五

代码	股票简称	2022-07-01	本周涨	相对大盘涨	年初至今涨跌幅
		股价(元)	跌幅(%)	跌幅(%)	(%)
000056.SZ	皇庭国际	4.44	-7.11	-8.48	-15.91
000909.SZ	数源科技	9.37	-7.96	-9.32	17.86
600466.SH	蓝光发展	1.57	-9.25	-10.61	-24.15

600215.SH	派斯林	7.80	-9.81	-11.18	-4.54
002377.SZ	国创高新	3.29	-13.65	-15.01	-0.30

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

## 5. 投资建议

百强房企 6 月销售额同比降幅收窄, 环比增长超 60%, 优于近 5 年 6 月历史同期表现, 回暖复苏信号较明确, 其中, 头部房企回暖更明显。随着供需两端政策加码放松, 放松效应不断累积, 居民购房信心逐渐回复, 房企流动性风险和债务问题逐渐解决, 7 月单月销售和投资有望继续环比改善, 未来 2~3 个月销售或将是 V 型回暖。中长期看, 随着风险房企收缩, 头部公司获得更多资源整合机会。建议关注: 1) 房地产开发: 保利发展、万科 A、招商蛇口、金地集团; 2) 物业管理: 新大正、招商积余、南都物业; 3) 房地产经纪行业: 我爱我家。

## 6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期;
- (2) 行业下行持续, 销售不及预期;
- (3) 行业信用风险持续蔓延, 流动性恶化超预期;
- (4) 疫情反复、发展超预期。

## 免责声明

东吴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。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券及其所属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投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出自为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

## 东吴证券投资评级标准：

### 公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在-15%以下。

### 行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5%以上。

东吴证券研究所  
苏州工业园区星阳街 5 号  
邮政编码：215021  
传真：(0512) 62938527  
公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>