

7月成交量正常回落，需求修复进入长周期

房地产及物管行业周报

——2022年W27（2022.7.2-2022.7.8）

行业评级：看好

2022年7月9日

姓名	杨凡
邮箱	yangfan02@stocke.com.cn
电话	13916395118
证书编号	S1230521120001
感谢关天彬对本报告的贡献	

- 政策面：**本周房地产政策放松主要集中在地方层面：1) **云南普洱**出台**公积金贷款优化政策**，主要包括提高公积金贷款最高贷款额度、下调公积金贷款首付款比例、调整提取和贷款间隔时限、开展商转公贷款业务及商转组贷款业务等；2) **唐山**推行“**一人购房全家帮忙**”政策，父母可作为共同还贷人，为子女贷款购房提供帮助；3) **东莞、成都**等区域在不同程度上**放松限购**，其中成都结合了保障性租赁住房体系建设来放松限购；东莞除主城区和松山湖开发区外的其他28个镇街均被设为非限购区。4) **中山**推出**新建商品房申报价格管控政策**，要求商品房价格控制在地区最高价格与最低价格之间进行审批，超过或不足的楼盘需要提前申报审批。商品住房实际销售价格上下浮动幅度不得超过申报价格的15%。5) **信阳**出台**组合政策**，主要为加大财税支持力度、实施购房契税补贴、积极提供金融支持、提高住房公积金贷款最高额度、一人购房全家帮等政策。
- 基本面：****新房成交表现呈现遇冷趋势，7月购房淡季来临。**本周全国30城新房成交面积环比-53%，增速由正转负下降63pct；同比-43%，增速由正转负下降47pct。从各线城市情况来看，一二三线城市本周同环比增速均为负。21个重点监测的四限政策放松城市中，17个城市近四周平均成交量环比远四周出现改善（较上周增加一城），其中苏州环比+265%、青岛环比+194%、郑州环比+106%、沈阳环比+101%，均为5月以前出台放松政策的城市。**二手房成交跌幅小于新房市场：**本周全国18城二手房成交面积148万平，环比-15.6%；同比-7.1%，同比增速下降2.1pct。从各线城市情况看，一二三线城市本周二手房成交量环比均有所回落，仅二线城市的成交面积同比增速略有提升（由上周的6.1%提升至本周的8.0%）。**土地市场维持较冷态势：**本周全国土地供给面积环比上升，但成交面积均延续环比下降，其中二、三线城市的成交面积同环比均为负值，一线城市的成交面积同比增幅高达115%，但土地溢价率为0%。
- 板块行情：**本周A股SW房地产下跌4.36%，跑输大盘3.51pct，恒生地产建筑业下跌4.05%，跑输大盘3.43pct，板块涨跌幅均排名靠后。物管板块方面，恒生物业服务及管理下跌11.70%，跑输大盘11.09pct。本周AH股地产与物管板块的重点跟踪股标的中，上涨个数均少于下跌个数。
- 本周观点：**随着转入7月销售淡季，本周新房及二手房成交量相比于6月末明显回落，AH股地产与物管板块也对应出现回调。我们认为，本周成交量出现降幅的原因在于：1) 大部分房企为冲刺年中业绩而大力推进的促销活动已于6月底结束，且疫情解封后购房需求在6月中下旬得到一定释放；2) 7月为今年的房企偿债高峰期，加上部分偿债困难的房企已开始寻求债务展期，局部影响购房者信心。我们维持先前对7月市场行情的判断，即“成交量环比回调（月度销售淡季）”、“同比降幅收窄（2021年低基数效应）”和“部分房企债务再展期”三种现象预计在7月同时出现；此外，我们认为7月政策放松仍有空间。投资方面，我们认为本轮需求修复较以往周期力度偏弱，强弱程度需要持续观察7月成交量情况，在此背景下我们建议持续关注以下三条主线：1) 综合能力最优的优质龙头，短期销售具备弹性+中长期集中度提升、盈利能力改善，**重点推荐：A - 保利发展；H - 中国海外发展**；2) 区域修复分化背景下，深耕优质区域的小而美公司短期拿地能力与销售弹性较强，**重点推荐：A - 天健集团（深耕深圳）、滨江集团（深耕杭州）、华发股份（深耕珠海）；H - 越秀地产（深耕广州）**；3) 需求回暖无论强弱均利好物管和中介，**重点推荐：碧桂园服务、旭辉永升服务、贝壳-W**。
- 风险提示：**政策放松力度和速度弱于预期；个别房企信用事件或干扰板块整体估值修复；局部城市疫情反复影响房地产销售

目录

CONTENTS

01 地产板块

02 物业板块

03 公司公告

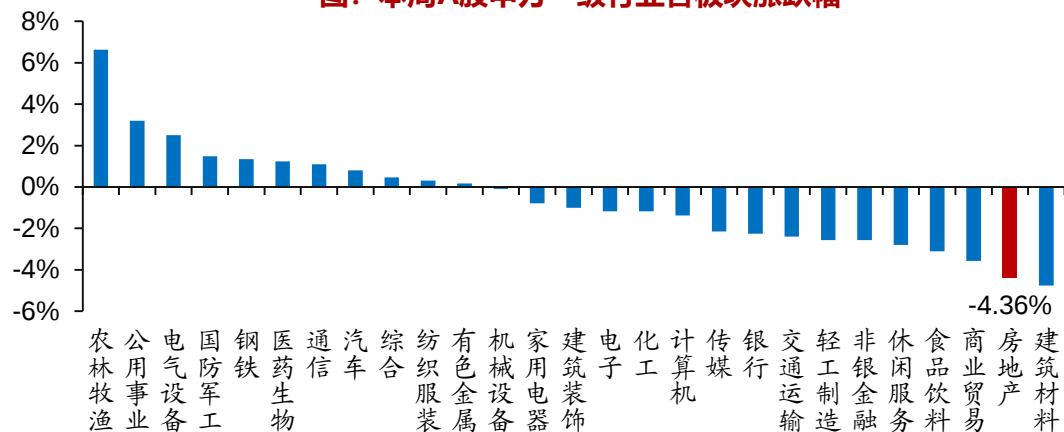
01

地产板块

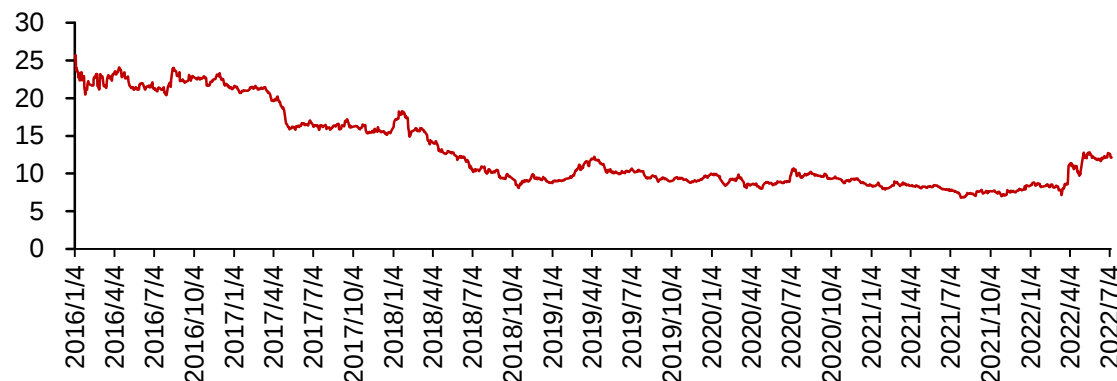
本周（2022.7.2-2022.7.8）沪深300下跌0.85%，**SW房地产下跌4.36%**，**房地产跑输大盘3.51pct**，表现弱于大盘。从SW一级各板块表现来看，本周农林牧渔领涨，房地产本周收益率排名26，表现靠后。

本周恒生指数下跌0.61%，**恒生地产建筑业下跌4.05%**，**跑输大盘3.43pct**，表现弱于大盘。从恒生综指各板块表现来看，本周医疗保健业领涨，恒生地产建筑业本周收益率排名8，表现垫底。

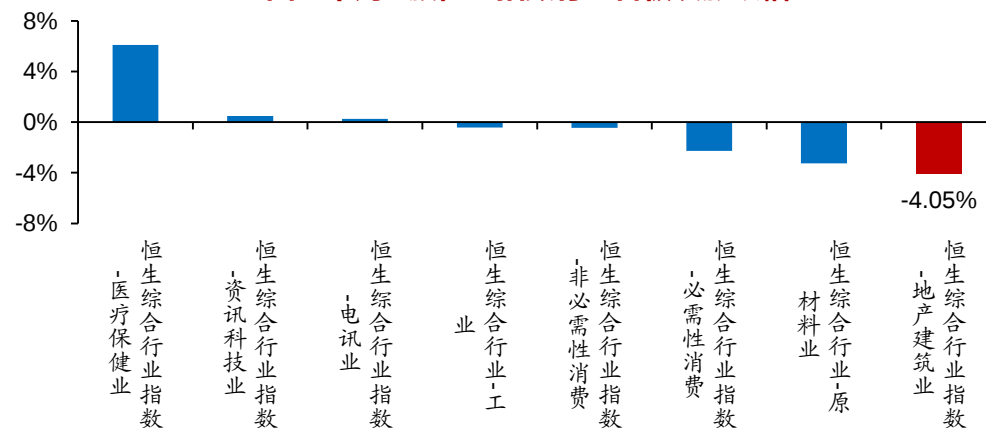
图：本周A股申万一级行业各板块涨跌幅



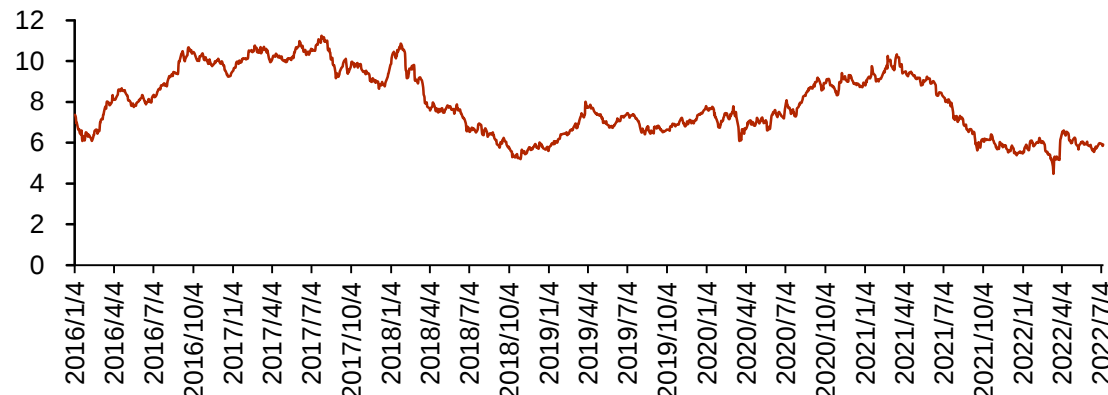
图：本周A股房地产板块估值：申万房地产PE (TTM)



图：本周H股恒生指数行业各板块涨跌幅



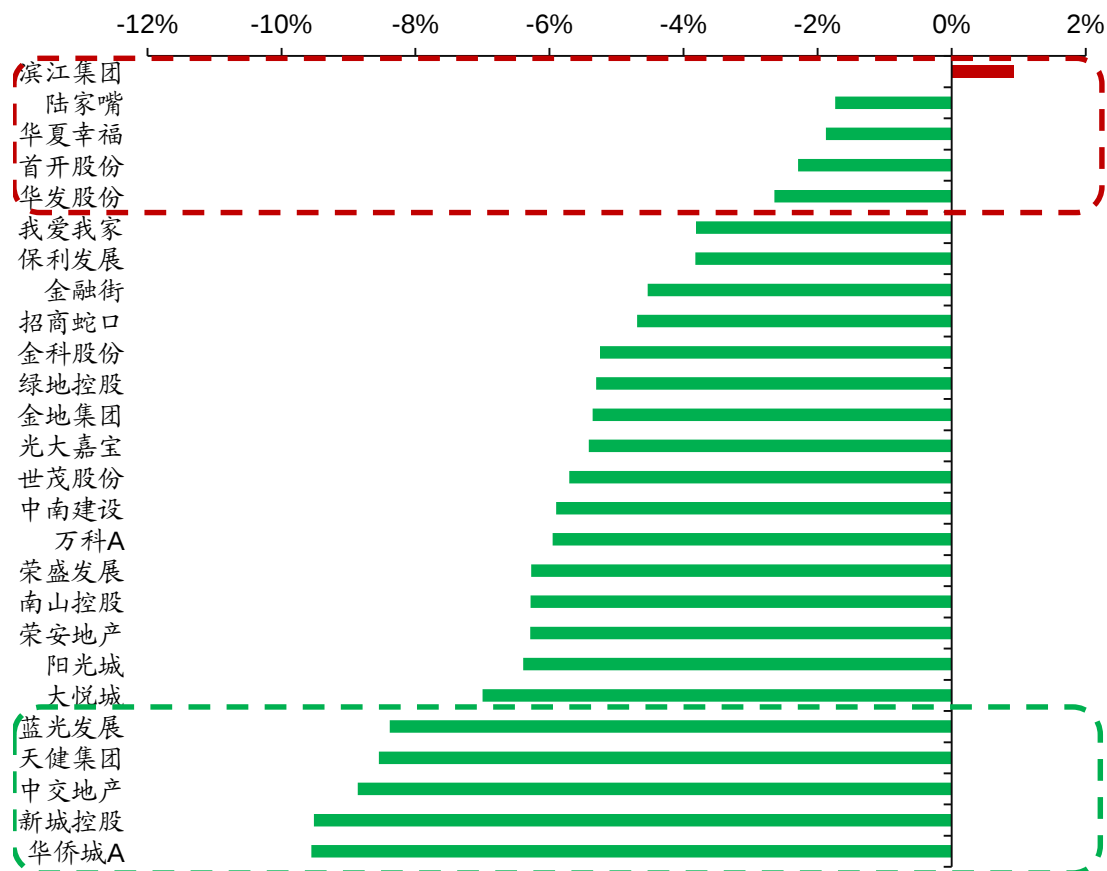
本周H股房地产板块估值：恒生房地产PE (TTM)



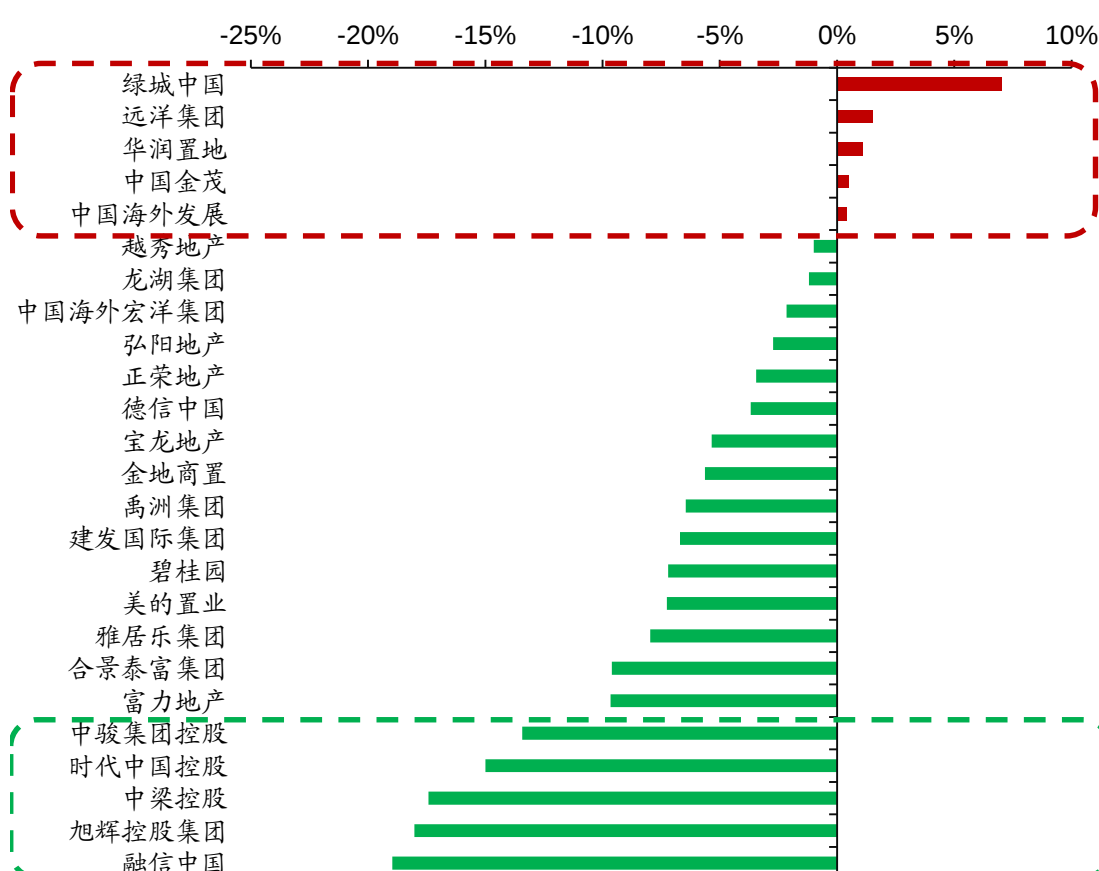
本周（2022.7.2-2022.7.8）房地产重点跟踪标的中，A股标的上涨个数少于下跌个数。其中，表现前5的公司为：滨江集团（+0.92%）、陆家嘴（-1.74%）、华夏幸福（-1.87%）、首开股份（-2.29%）和华发股份（-2.64%）。

H股标的上涨个数少于下跌个数。其中，表现前5的公司为：绿城中国（+7.01%）、远洋集团（+1.50%）、华润置地（+1.09%）、中国金茂（+0.47%）和中国海外发展（+0.40%）。

图：本周A股重点跟踪地产个股涨跌幅



图：本周H股重点跟踪地产个股涨跌幅



代码	公司简称	市值 (亿元)	最新收盘价 (元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元/股)				PE (倍)			
					2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
000002.SZ	万科A	2,189	19.28	-2%	1.94	2.17	2.39	2.61	9.94	8.87	8.07	7.38
600048.SH	保利发展	1,942	16.22	4%	2.29	2.42	2.59	2.83	7.08	6.71	6.25	5.73
001979.SZ	招商蛇口	991	12.80	-4%	1.16	1.45	1.57	1.72	11.03	8.86	8.17	7.45
600383.SH	金地集团	574	12.72	-2%	2.08	2.24	2.42	2.60	6.12	5.67	5.25	4.89
000069.SZ	华侨城A	481	5.87	-17%	0.47	0.62	0.73	0.77	12.42	9.43	8.00	7.58
601155.SH	新城控股	521	23.01	-21%	5.59	5.75	6.06	6.45	4.12	4.00	3.80	3.57
000402.SZ	金融街	169	5.65	0%	0.55	0.56	0.62	0.71	10.27	10.01	9.16	7.97
002244.SZ	滨江集团	272	8.73	87%	0.97	1.17	1.39	1.61	9.00	7.43	6.30	5.41
000961.SZ	中南建设	110	2.87	-31%	-0.89	0.07	0.07	0.00	-3.24	44.09	41.29	—
000031.SZ	大悦城	159	3.72	0%	0.03	0.27	0.33	0.38	124.00	13.78	11.38	9.74
000656.SZ	金科股份	145	2.71	-40%	0.61	0.79	0.84	0.80	4.44	3.43	3.21	3.38
600325.SH	华发股份	156	7.37	22%	1.34	1.63	1.75	1.88	5.50	4.52	4.20	3.92
000090.SZ	天健集团	112	5.97	2%	0.96	1.23	1.52	2.02	6.21	4.85	3.94	2.96
600376.SH	首开股份	121	4.70	-17%	0.19	0.49	0.56	1.00	25.13	9.60	8.43	4.71
均值									16.57	10.09	9.10	5.75
代码	公司简称	市值 (亿港元)	最新收盘价 (港元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (元/股)				PE (倍)			
					2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E
0081.HK	中国海外宏洋集团	140	4.08	3%	1.48	1.57	1.67	1.89	2.24	2.11	1.98	1.75
0123.HK	越秀地产	308	9.96	45%	1.16	1.36	1.52	1.73	6.96	5.92	5.32	4.66
0688.HK	中国海外发展	2,725	24.90	35%	3.67	3.90	4.19	4.55	5.50	5.17	4.81	4.43
0817.HK	中国金茂	269	2.12	-12%	0.37	0.48	0.54	0.60	4.65	3.57	3.19	2.88
0884.HK	旭辉控股集团	295	3.23	-31%	0.92	0.88	0.94	0.99	2.84	2.96	2.80	2.63
0960.HK	龙湖集团	2,136	35.15	-4%	4.05	4.42	4.97	5.62	7.03	6.44	5.73	5.07
1109.HK	华润置地	2,638	37.00	13%	4.54	4.78	5.29	5.96	6.60	6.27	5.66	5.03
1238.HK	宝龙地产	51	1.24	-70%	1.45	0.00	0.00	0.00	0.69	—	—	—
1908.HK	建发国际集团	288	19.78	20%	2.54	3.08	4.05	4.90	6.31	5.20	3.96	3.27
1918.HK	融创中国	250	4.58	-61%	0.00	2.74	2.82	0.00	—	1.35	1.32	—
2007.HK	碧桂园	1,044	4.51	-35%	1.22	1.24	1.30	1.41	2.99	2.94	2.81	2.58
3377.HK	远洋集团	103	1.35	-26%	0.36	0.36	0.36	0.00	3.05	3.05	3.05	—
3900.HK	绿城中国	437	17.40	39%	1.31	2.00	2.44	2.74	10.76	7.04	5.78	5.15
3990.HK	美的置业	146	11.76	-3%	3.04	3.16	3.60	4.47	3.13	3.02	2.64	2.13
均值									4.83	4.23	3.77	3.60

	放松方式	时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	放松限购	7月4日	东莞	东莞限购区域调整 为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区。除上述5个片区之外，东莞其他28个区域全部为非限购区。居民家庭购买非限购区域内的商品住房，无需进行购房资格核验。
		7月6日	成都	在限购城市，居民自愿将 自有存量住房纳入保障性租赁住房规范管理的，且5年内不上市交易，可一次性新增购买一套住房。
	调整住房公积金贷款政策	7月5日	云南普洱	1.提高公积金最高贷款额度： 购买首套自住住房，借款人单方缴存住房公积金的，最高额度由原来的50万元调整为60万元；借款人夫妻双方缴存住房公积金的，最高额度由原来的60万元调整为70万元。购买二套自住住房，借款人单方缴存住房公积金的，最高额度由原来的40万元调整为50万元；借款人夫妻双方缴存住房公积金的，最高额度由原来的50万调整为60万元。普洱市高层次人才住房公积金贷款最高额度在原有额度基础上上浮20%； 2.下调公积金贷款首付款比例： 对拥有1套住房并已结清相应商业银行购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买住房的，最低首付比例从30%调整为不低于20%。对拥有1套住房但尚未结清相应商业银行购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买住房的，最低首付款为30%，贷款利率按原规定执行； 3.调整提取和贷款间隔时限： 提取住房公积金后，原需正常缴存住房公积金6个月后才能办理住房公积金贷款，调整为住房公积金缴存职工在正常缴存6个月以上，支取住房公积金后次月即可申请办理个人住房公积金贷款。结清住房公积金贷款后，原需正常缴存住房公积金6个月后才能办理住房公积金贷款，调整为住房公积金缴存职工在正常缴存6个月以上，结清住房公积金贷款后次月即可申请办理个人住房公积金贷款； 4.取消“缴存职工因购房全额付清本次所购住房房款的，不予申请个人住房公积金贷款”的规定； 5.开展商转公贷款业务及商转组贷款业务，同时，扩大住房公积金提取使用范围，开办提取公积金优先偿还公积金贷款后剩余公积金账户余额可以提取偿还商业银行住房贷款业务。
		7月6日	唐山	该政策规定， 单身职工贷款购房，其父母可作为共同还款人提供还贷帮助；已婚职工贷款购房，双方父母可作为共同还款人提供还贷帮助。 父母贷款购房，子女或已婚子女夫妻双方可作为共同还款人提供还贷帮助。父母或子女在唐山市行政区域内使用住房公积金贷款购房，在自身还贷能力不足的情况下，作为公积金缴存职工的子女或父母均可作为共同还款人，参与还贷能力计算，最大限度满足缴存职工贷款额度需求。

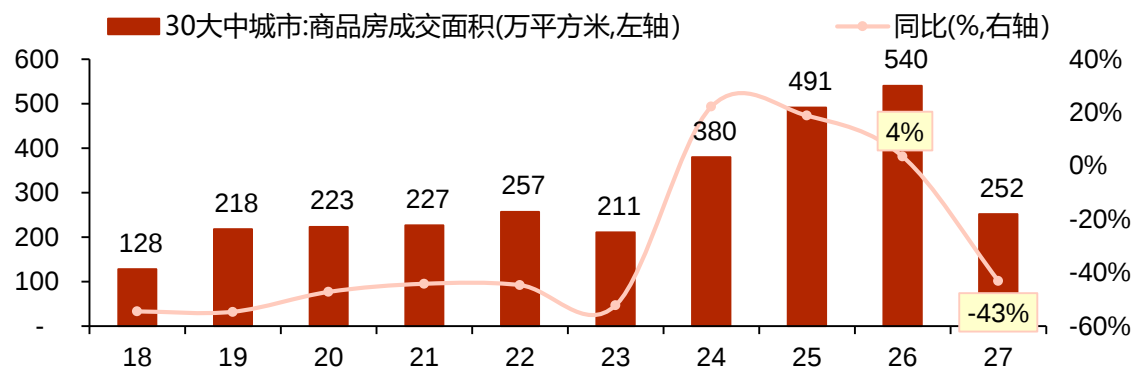
资料来源：各省市住房和城乡建设局官网及微信公众号，浙商证券研究所

	放松方式	时间	部门/城市	细节详述
各地因城施策	新建商品房申报价格管控	7月4日	中山	1.首次申报：开发企业进行首次销售价格申报或销售价格申报调整时，每一套商品住房申报价格不得高于各镇街最高申报价格，最低不得低于各镇街最低申报价格（各镇街最高/最低申报价格由市住房城乡建设局核定，如需调整最高申报价格，开发企业向市住房城乡建设局提交申请及有关佐证材料，由市住房城乡建设局进行审核，并按实际情况进行调整）。 2.价格申报调整：商品住房销售价格一经申报，每次调整的间隔时间不少于3个月，如需调低申报价格的，每次调降幅度不得超过上次销售价格的5%。新建商品住房销售价格申报工作规程正式实施之日起，可进行一次销售价格申报调整，调整后需在3个月后方可再次调整。商品住房实际销售价格上下浮动幅度不得超过申报价格的15%。 3.开发企业对取得商品房预售许可证、现售备案证书或符合现房销售条件的商品住房项目，应在10日内一次性公开全部销售房源，并严格按照申报价格明码标价对外销售。
	政策组合	7月6日	信阳	1.加大财税支持力度方面：对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证，不能正确计算房屋原值和应纳税额的，可按住房转让收入的1%核定征收个人所得税； 2.实施购房契税补贴方面：本措施施行前，在信阳市区内购买商品住宅（不含二手房）但未缴纳契税，本措施施行后缴纳契税的给予已缴契税20%补贴。本措施施行后，在信阳市区内购买商品住宅（不含二手房），并缴纳契税的，给予已缴契税50%补贴；购买非住宅商品房（如门面房、公寓、写字楼等），并缴纳契税的，给予已缴契税20%补贴； 3.积极提供金融支持方面：居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例为20%；对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，执行首套房贷款政策；对拥有一套住房且并未结清相应购房贷款的家庭，再次申请贷款购买普通商品住房的，最低首付比例为30%； 4.提高住房公积金贷款最高额度方面：单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在购买住房时，最高贷款额度由40万元提高至60万元，购买装配式商品住房的，最高贷款额度由48万元提高至65万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在购买住房时，最高贷款额度由50万元提高至80万元，购买装配式商品住房的，最高贷款额度由60万元提高至85万元。对经认定的信阳市高层次人才，单身或夫妻双方只有一方缴存住房公积金的，在市住房公积金中心贷款核算办法测算的贷款额度基础上，增加10万元，但最高贷款额度不超过65万元；夫妻双方均缴存住房公积金的，在市住房公积金中心贷款核算办法测算的贷款额度基础上，增加10万元，但最高贷款额度不超过85万元； 5.购房人属于公积金缴存职工且符合提取和贷款条件的，允许先提取住房公积金用于支付预付购房款，再根据需要申请住房公积金贷款；提取本人住房公积金账户中存储余额不足的，可提取配偶、父母、子女住房公积金账户中的存储余额。

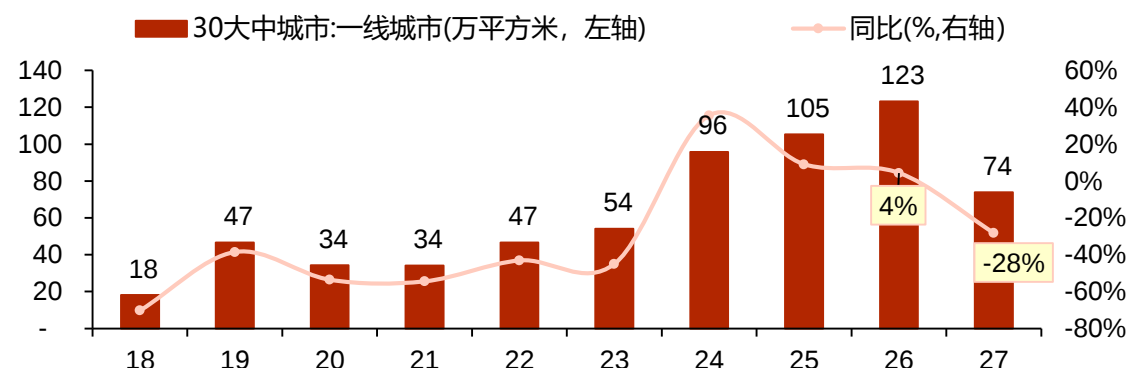
本周（2022.7.1-2022.7.7）30大中城市商品房成交面积252万平，环比-53%，增速较上周下降63pct；同比-43%，增速较上周下降47pct，同环比均由上周的正增长同时转为负增长。

分线城市来看，本周一、二、三线城市本周同比均为负：1) 一线城市商品房成交面积74万平，环比-40%（较上周下降57pct），同比-28%（较上周下降32pct）；2) 二线城市商品房成交面积115万平，环比-64%（较上周下降66pct），同比-52%（较上周下降63pct）；3) 三线城市商品房成交面积63万平，环比-35%（较上周下降67pct），同比-36%（较上周跌幅扩大20pct）。

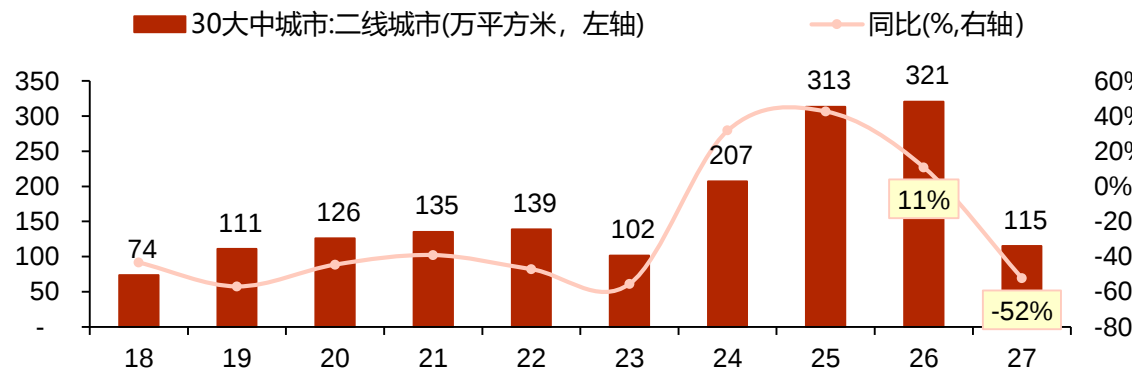
图：2022年30城商品房周度成交面积和同比



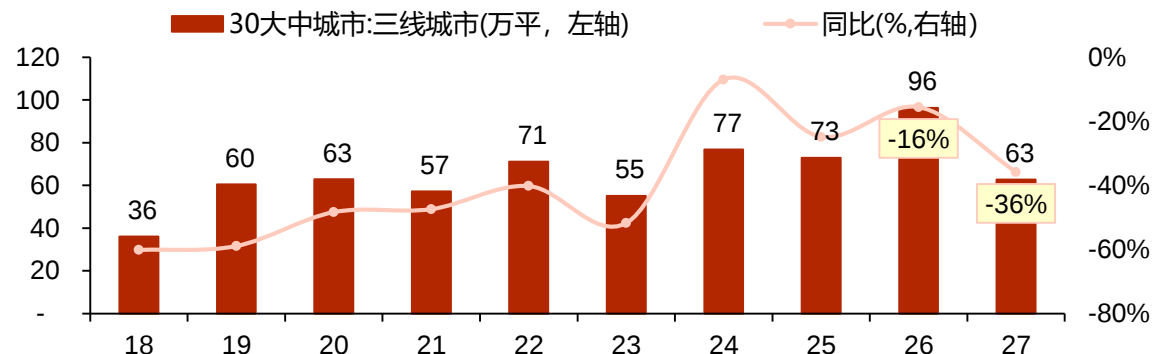
图：2022年一线城市商品房周度成交面积和同比



图：2022年二线城市商品房周度成交面积和同比

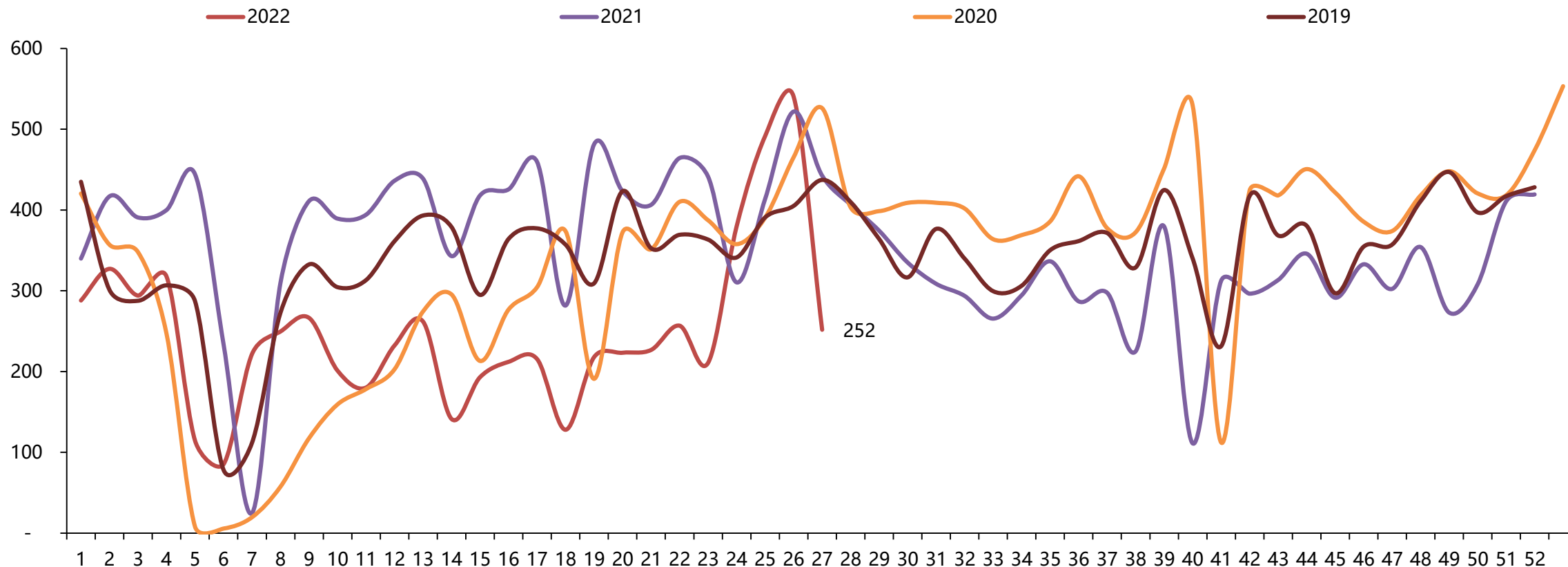


图：2022年三线城市商品房周度成交面积和同比



对比历史三年成交数据，本周30大中城市商品房成交面积处于近4年同期最低位。截至2022年7月7日，2022年30大中城市商品房累计成交面积6728万平，同比-35.7%，累计同比跌幅较上周扩大3.9个百分点。

图：2019-2022年30大中城市商品房周度成交面积情况（万平）



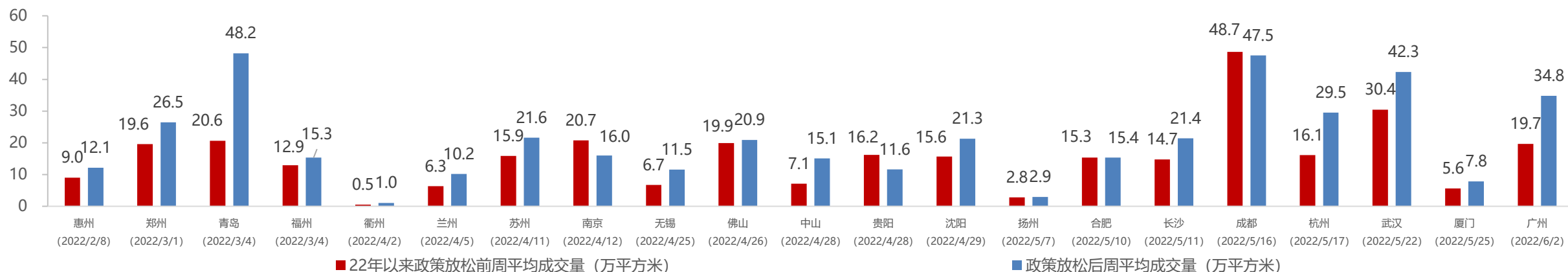
表：本周重点城市本周商品住宅成交情况

	城市	本周成交面积（万平）	上周成交面积（万平）	周环比	周同比	22年累计成交面积（万平）	累计同比
一线城市	北京	8.9	21.5	-58%	-72%	374.9	-29%
	上海	43.0	51.4	-16%	-8%	573.5	-34%
	广州	13.1	38.0	-65%	-24%	434.3	-37%
	深圳	8.9	12.4	-29%	35%	186.6	-27%
二线城市	杭州	10.9	51.5	-79%	-70%	423.6	-39%
	南京	25.4	26.7	-5%	-11%	513.6	-38%
	苏州	12.7	55.3	-77%	-48%	526.7	-19%
	宁波	4.9	18.8	-74%	-78%	209.7	-55%
	无锡	8.9	8.7	2%	——	172.1	-45%
	惠州	4.1	6.9	-41%	-66%	88.6	-57%
	佛山	14.4	27.8	-48%	-49%	397.6	-41%
	珠海	7.7	6.9	11%	-41%	140.8	-61%
	福州	3.7	5.3	-30%	-65%	124.4	-55%
	武汉	38.8	47.6	-19%	-57%	688.8	-50%
	成都	35.3	51.6	-32%	-41%	1005.7	-18%
	青岛	14.9	110.8	-87%	-51%	766.0	-9%
	大连	1.6	4.9	-67%	——	52.7	——
	济南	16.6	16.7	-1%	-42%	444.3	-33%
三四线城市	扬州	2.6	2.8	-8%	-47%	72.7	-64%
	嘉兴	2.4	7.2	-67%	-2%	65.0	-30%
	温州	10.5	95.1	-89%	-39%	302.0	-43%
	金华	2.2	4.8	-54%	-56%	104.1	-32%
	常州	0.0	1.9	-100%	-100%	71.1	-64%
	江阴	4.2	2.6	59%	36%	53.7	-71%
	连云港	4.7	25.1	-81%	-78%	241.0	-51%
	泉州	0.0	0.5	-97%	-83%	26.2	-59%

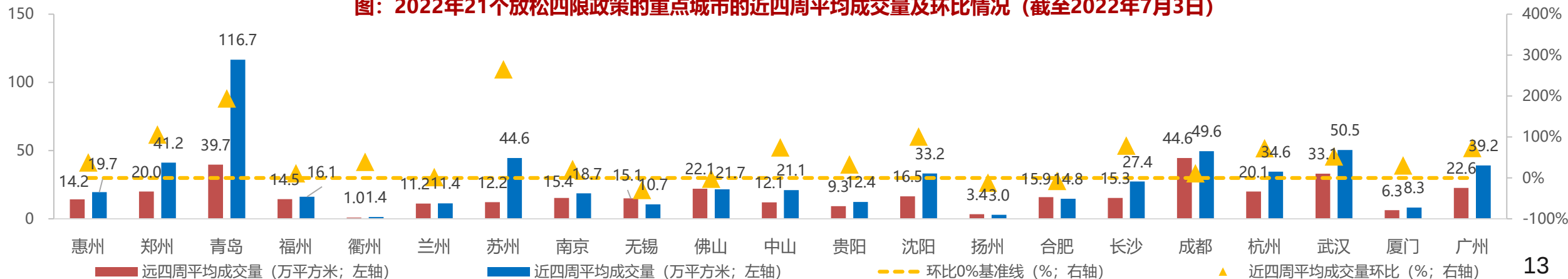
截至2022年7月3日，21个重点监测的已放松四限政策的重点城市中，18城需求出现修复，政策放松后商品房周度平均成交量已超过政策放松前的水平，需求修复的城市数量较上周增加一城。

上述21个四限政策放松城市中，17个城市近四周平均成交量环比远四周出现改善（较上周增加一城），其中苏州环比+265%、青岛环比+194%、郑州环比+106%、沈阳环比+101%，均为5月以前出台放松政策的城市。

图：2022年21个放松四限政策的重点城市的政策放松前后周平均成交量对比（截至2022年7月3日）



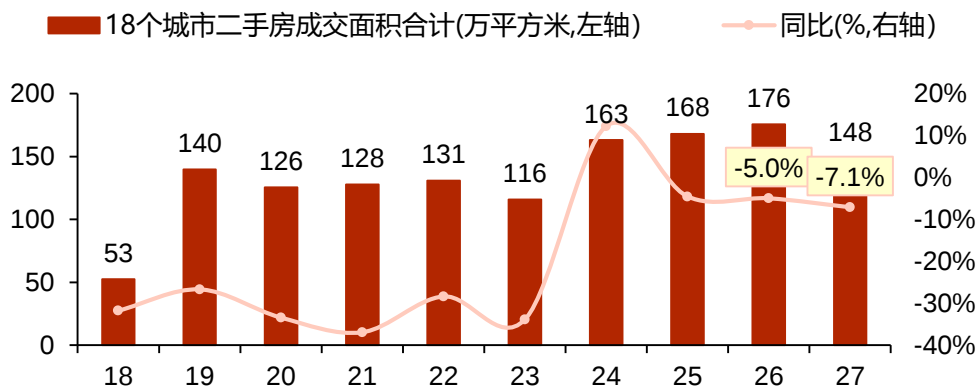
图：2022年21个放松四限政策的重点城市的近四周平均成交量及环比情况（截至2022年7月3日）



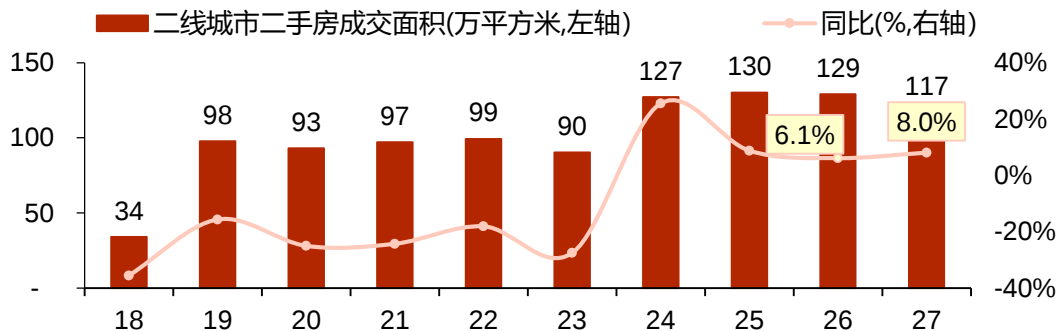
本周（2022.7.1-2022.7.7）18城二手房成交面积148万平，环比-15.6%，环比增速下降20.1pct；同比-7.1%，同比跌幅扩大2.1pct。

分线城市来看，各线城市均出现环比增长为负趋势：1）一线城市成交面积26万平，环比-34.7%（较上周下降61.5pct），同比-35.5%（较上周跌幅扩大7.7pct）；2）二线城市成交面积117万平，环比-9.6%（较上周跌幅扩大8.8pct），同比+8.0%（较上周增幅扩大1.9pct）；3）三线城市成交面积6万平，环比-19.6%（较上周下降24.8pct），同比-50.6%（较上周跌幅扩大33pct）。

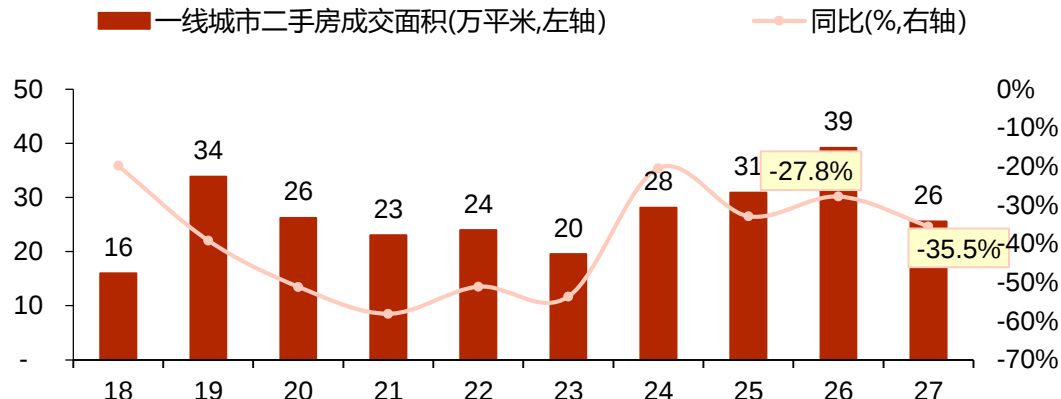
图：2022年18城二手房周度成交面积和同比



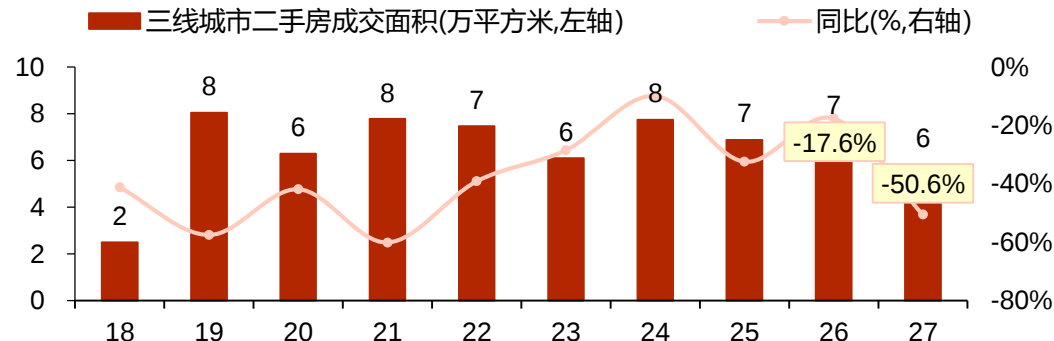
图：2022年18城中二线城市二手房周度成交面积和同比



图：2022年18城中一线城市二手房周度成交面积和同比

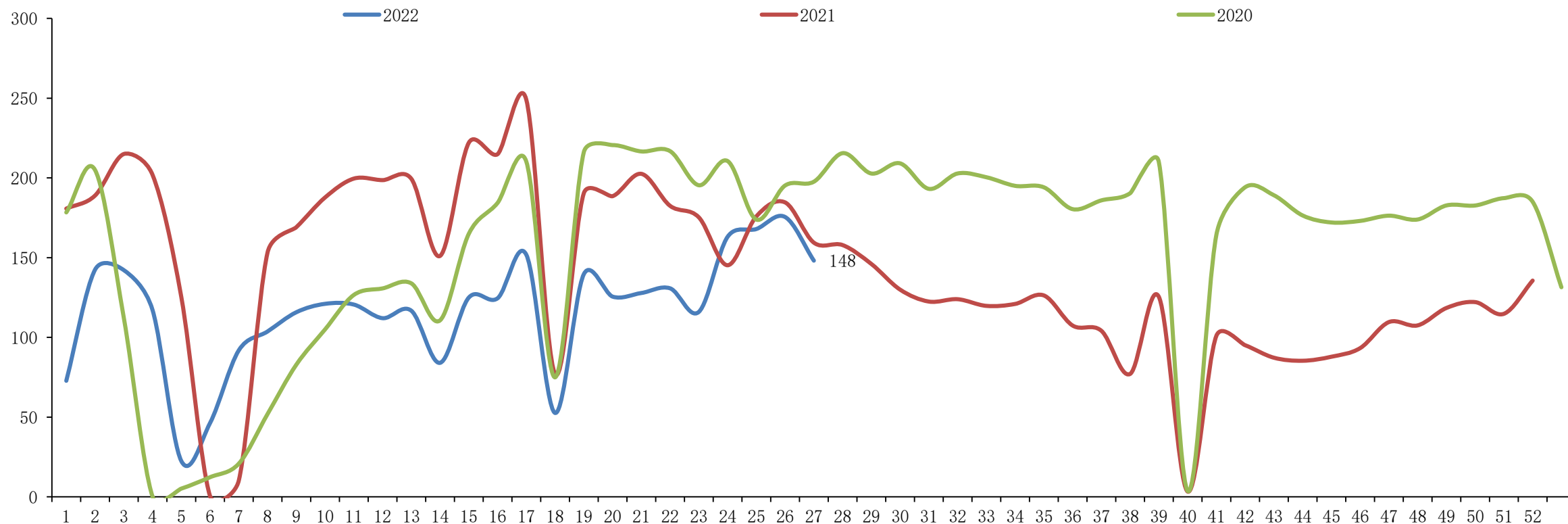


图：2022年18城中三线城市二手房周度成交面积和同比



对比历史两年数据，本周18城二手房成交面积处于近3年同期低位水平。2022年截至7月7日，18城二手房累计成交面积3157万平，同比-30.6%，同比跌幅较上周收窄0.9pct。

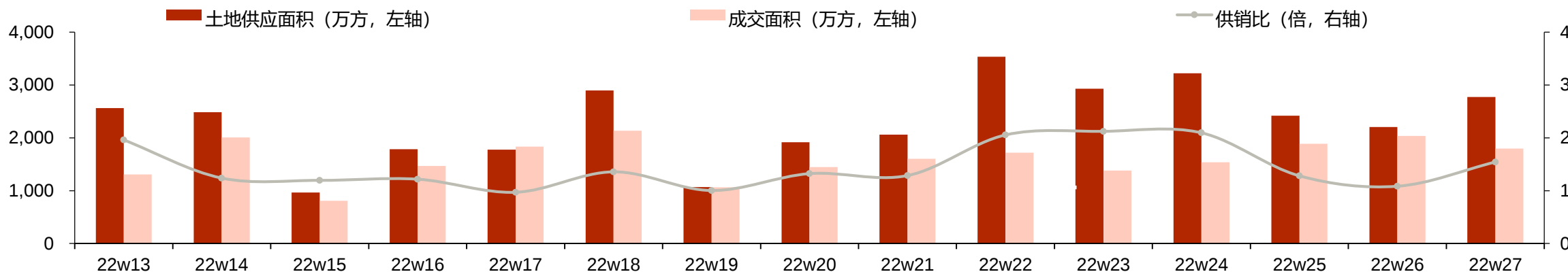
图：2020-2022年18城二手房周度成交面积情况（万平）



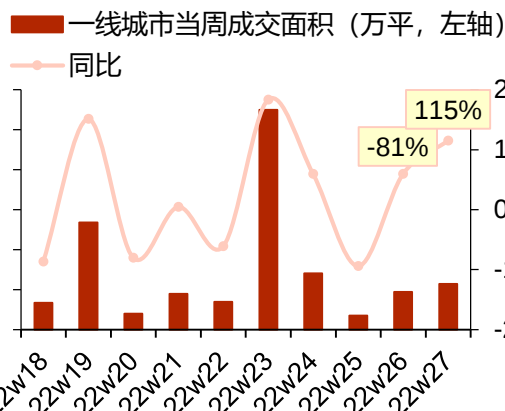
2022.6.27-2022.7.3，全国100大中城市土地供应面积2772万平，环比+26%，同比-5%；土地成交面积1796万平，环比-12%，同比-47%，溢价率2.6%。

分线城市来看：1) 一线城市土地成交面积57万平，环比+21%，同比+115%，土地成交溢价率为0；2) 二线城市土地成交面积534万平，环比-26%，同比-65%，土地成交溢价率1.5%；3) 三线城市土地成交面积1205万平，环比-5%，同比-35%，土地成交溢价率3.5%。

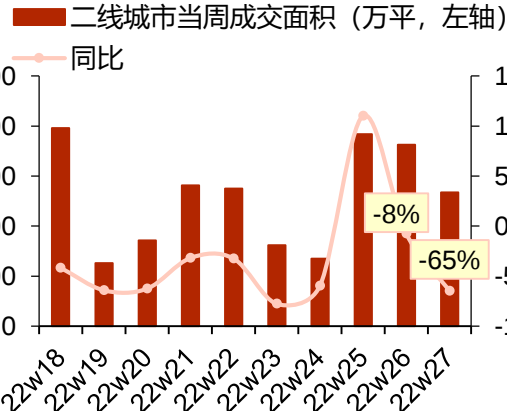
图：2022年全国100大中城市土地市场周度变化



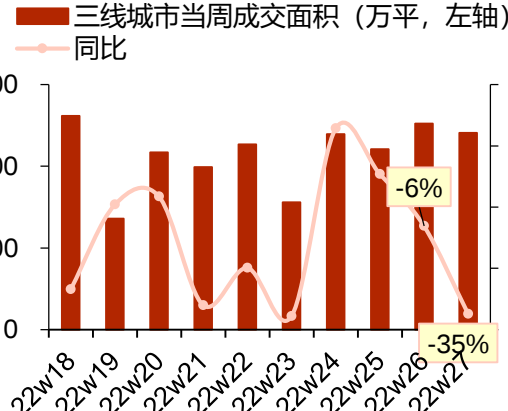
图：一线城市土地市场



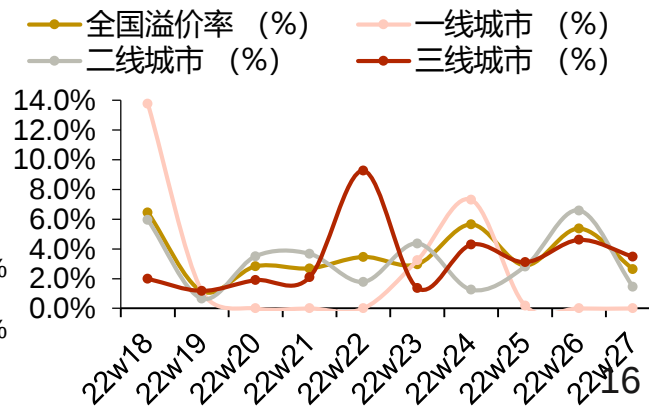
图：2022年二线城市土地市场



图：三线城市土地市场



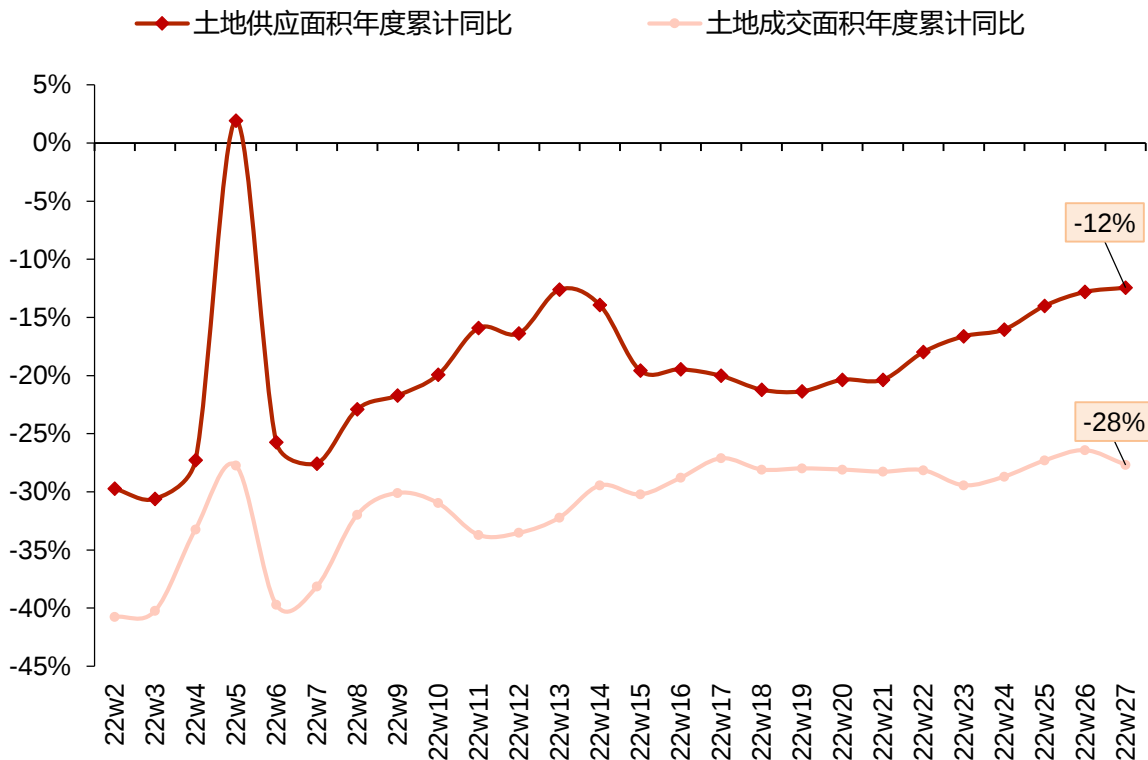
图：各线城市土地市场周溢价情况



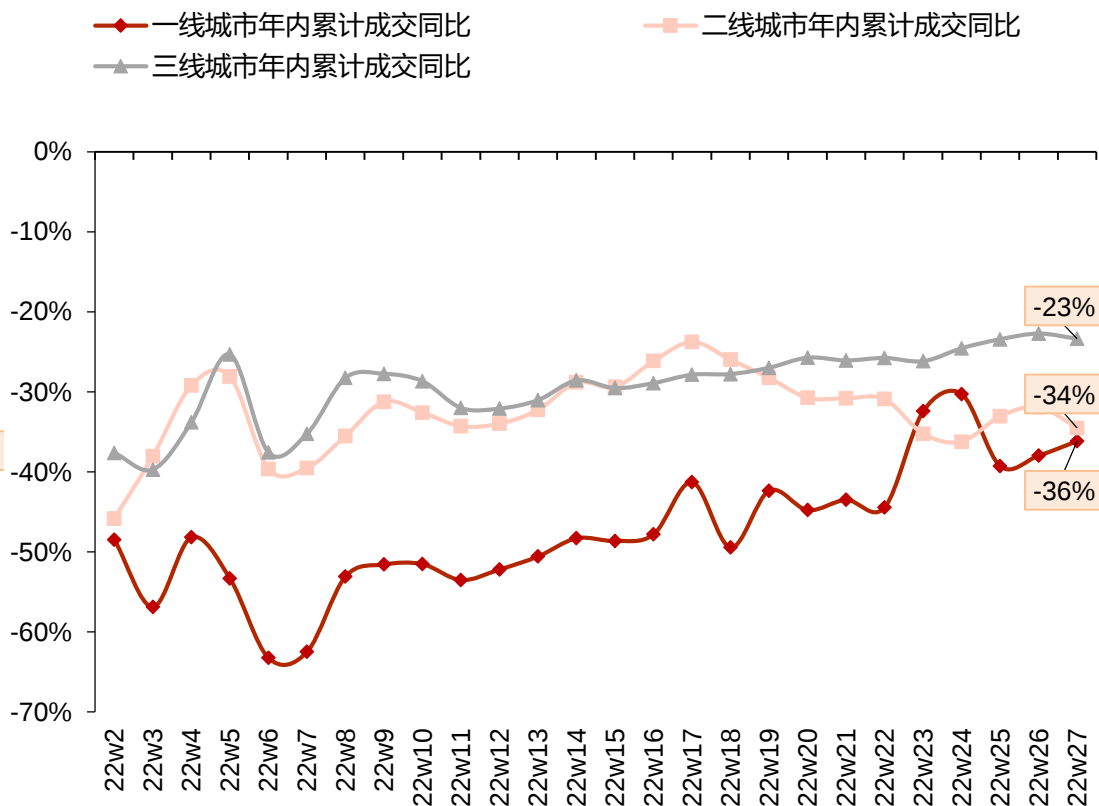
累计数据来看，截至2022年7月3日，全国100大中城市2022年土地累计供应面积54503万平，同比-12%，累计成交面积40456万平，同比-28%。

分线城市来看：1) 一线城市土地累计成交面积1436万平，累计同比-36%，降幅较上周收窄2pct；2) 二线城市土地累计成交面积12516万平，累计同比-34%，降幅较上周扩大2pct；3) 三线城市土地累计成交面积26503万平，累计同比-23%，降幅与上周持平。

图：2022年全国100大中城市土地市场周度累计同比



图：2022年各线城市土地市场周度累计同比



	发行人	发行日期	发行面额(亿元)	利率	期限(年)	类型
境内债	栖霞建设	2022-07-04	1.60	3.75%	5	一般公司债
	北京首创城市发展集团有限公司	2022-07-04	16.70	3.80%	5	一般公司债
	上海临港	2022-07-04	6.00	2.79%	4	一般公司债
	佳源创盛控股集团有限公司	2022-07-04	4.00	8.00%	3	私募债
	首开股份	2022-07-05	10.00	3.63%	5	定向工具
	万科集团	2022-07-06	品种一：29 品种二：5	品种一：3.21% 品种二：3.7%	品种一：5 品种二：7	一般公司债
	中国金茂	2022-07-06	20.00	3.28%	5	一般公司债
	西安高新区房地产开发有限公司	2022-07-07	6.52	7.98%	3	私募债
	安徽高速地产集团	2022-07-07	1.81	2.80%-4.00%	1	一般短期融资券
	北京电子城高科技集团股份有限公司	2022-07-07	5.50	2.30%-3.30%	0.71	超短期融资债券
	电建地产	2022-07-08	10.00	2.80%-3.80%	5	一般中期票据
	京投发展	2022-07-08	4.41	2.60%-3.60%	3	一般公司债

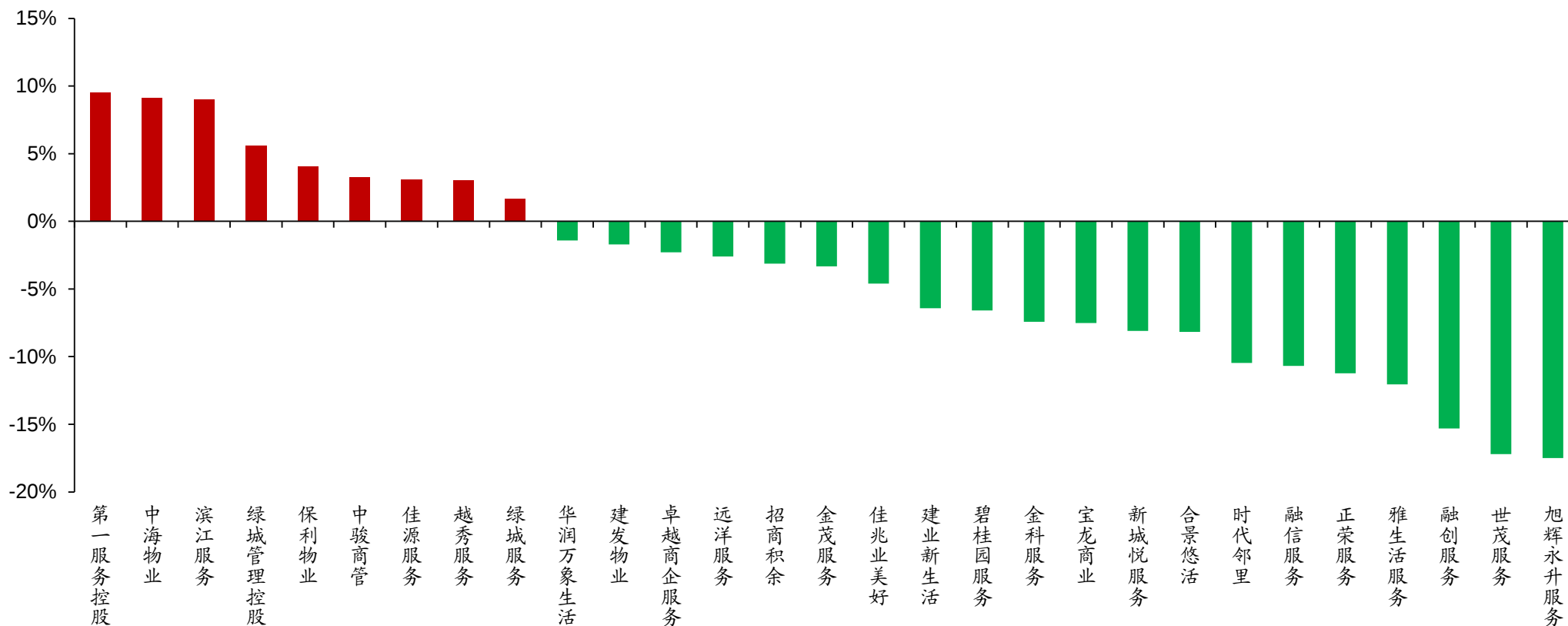
02

物业板块

本周（2022.7.2-2022.7.8）恒生指数下跌0.61%，恒生物业服务及管理下跌11.70%，恒生物业服务及管理跑输大盘11.09pct，表现弱于大盘。

个股表现来看，重点跟踪标的中，标的上涨个数少于下跌个数，其中，表现前5的公司为：第一服务控股（+9.52%）、中海物业（+9.11%）、滨江服务（+9.02%）、绿城管理控股（+5.61%）、保利物业（+4.05%）。

图：本周AH股重点跟踪物业个股涨跌幅



代码	公司简称	市值 (亿港元/元)	年初收盘价 (港元/元)	最新收盘价 (港元/元)	年内累计涨幅 (%)	每股收益 (港股/元每股)				PE (倍)				PEG 2022
						2021A	2022E	2023E	2024E	2021A	2022E	2023E	2024E	
6098.HK	碧桂园服务	1,100	46.70	32.65	-30%	1.28	1.75	2.44	3.34	20.59	15.14	10.83	7.93	0.29
1516.HK	融创服务	123	7.95	4.04	-49%	0.41	0.57	0.74	0.91	7.98	5.74	4.40	3.59	0.13
6049.HK	保利物业	286	61.30	51.65	-16%	1.53	1.96	2.51	3.18	27.34	21.36	16.67	13.16	0.59
0873.HK	世茂服务	77	5.42	3.13	-42%	0.46	0.53	0.64	0.72	5.51	4.75	3.96	3.50	0.22
2869.HK	绿城服务	293	7.20	9.03	25%	0.26	0.33	0.42	0.53	28.13	22.04	17.25	13.68	0.62
1995.HK	旭辉永升服务	145	12.08	8.25	-32%	0.37	0.50	0.69	0.91	18.24	13.35	9.74	7.36	0.26
2669.HK	中海物业	303	8.27	9.22	11%	0.30	0.40	0.52	0.69	24.95	18.89	14.29	10.88	0.44
1755.HK	新城悦服务	73	11.18	8.39	-25%	0.62	0.93	1.28	1.62	10.96	7.28	5.32	4.19	0.12
9666.HK	金科服务	122	33.95	18.70	-45%	1.62	2.29	3.14	4.28	9.35	6.60	4.82	3.54	0.12
6677.HK	远洋服务	36	4.81	3.00	-38%	0.37	0.52	0.73	1.03	6.57	4.72	3.33	2.36	0.08
0816.HK	金茂服务	42	5.80	4.64	-20%	0.22	0.48	0.72	0.91	17.08	7.76	5.23	4.11	0.06
1209.HK	华润万象生活	875	36.35	38.35	6%	0.76	1.00	1.32	1.68	41.09	31.00	23.61	18.54	0.74
1502.HK	金融街物业	11	3.58	2.89	-19%	0.37	0.44	0.52	0.61	6.34	5.27	4.48	3.85	0.24
9909.HK	宝龙商业	32	14.50	4.92	-66%	0.69	0.82	1.00	0.00	5.75	4.86	3.99	—	0.20
3913.HK	合景悠活	45	3.20	2.25	-30%	0.33	0.46	0.60	0.88	5.52	4.00	3.01	2.07	0.09
6989.HK	卓越商企服务	47	4.62	3.85	-17%	0.42	0.57	0.71	0.86	7.48	5.44	4.41	3.62	0.15
6668.HK	星盛商业	20	3.75	1.99	-47%	0.18	0.24	0.33	0.43	8.72	6.61	4.91	3.79	0.15
001914.SZ	招商积余	185	20.26	17.41	-14%	0.48	0.65	0.82	1.00	35.99	26.83	21.15	17.37	0.69
002968.SZ	新大正	55	35.43	23.93	-32%	1.03	1.05	1.45	1.93	23.23	22.74	16.49	12.39	0.88
均值										16.36	12.34	9.36	7.55	0.32

股票代码	公司简称	港股通持仓量 (百万股)	持股占比 (%)	一周变动 (pct)	年内变动 (pct)
0873.HK	世茂服务	291	11.81	0.69	7.89
1238.HK	宝龙地产	224	5.42	0.60	3.83
1516.HK	融创服务	404	13.23	0.59	7.98
0123.HK	越秀地产	147	4.74	0.58	3.17
0884.HK	旭辉控股集团	681	7.45	0.42	1.61
3900.HK	绿城中国	377	15.00	0.34	-0.05
3319.HK	雅生活服务	26	1.85	0.15	1.24
1813.HK	合景泰富集团	56	1.77	0.11	0.37
2202.HK	万科企业	247	12.98	0.04	-1.66
9979.HK	绿城管理控股	39	1.94	0.03	1.94
1995.HK	旭辉永升服务	208	11.87	0.03	1.95
6098.HK	碧桂园服务	296	8.80	0.02	1.24
0688.HK	中国海外发展	595	5.44	0.02	2.29
1209.HK	华润万象生活	41	1.80	0.02	-0.88
2007.HK	碧桂园	377	1.63	0.01	0.52
0817.HK	中国金茂	1,162	9.16	0.00	0.05
0813.HK	世茂集团	286	7.52	0.00	3.93
3990.HK	美的置业	75	6.09	0.00	0.68
0960.HK	龙湖集团	47	0.78	-0.02	-0.30
1109.HK	华润置地	230	3.23	-0.03	0.89
2669.HK	中海物业	483	14.69	-0.09	-0.78
2669.HK	中海物业	483	14.69	-0.09	-0.78
2869.HK	绿城服务	265	8.17	-0.15	-0.03
1918.HK	融创中国	1,287	0.00	-23.62	-18.33

03

重点公司公告

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月2日	万科A	A股股份回购结果暨股份变动情况	公司本次回购股份的回购价格、回购期限符合公司董事会审议通过的回购方案，回购金额1,291,541,933.32元（不含交易费用），完成了回购资金下限64.6%。主要是因为可回购的交易日有限，且公司股价在回购期限后期持续高于回购限价。 本次回购方案累计回购股份数量72,955,992股，全部存放于回购专用账户，存放期间不享有公司股东大会表决权、利润分配、公积金转增股本、认购新股和可转换公司债券等权利，且不得质押和出借。本次回购股份的用途为“为维护公司价值及股东权益所必需”，回购的股份将全部用于出售，公司如未能在股份回购完成之后36个月内实施上述用途，未使用部分将履行相关程序予以注销。 根据公司目前股权结构，若回购股份在回购期届满后36个月内全部用于出售，则预计回购且股份出售后公司总股本及股本结构无变动。 若回购股份未能在规定期限实现出售，回购的72,955,992股万科A股股份将全部注销。
7月2日		2021年度拟派发的每股股息更新	公司十九届董事会十五次会议通过的回购股份方案期限于2022年6月30日已届满，累计回购了72,955,992股万科A股股份，占公司总股本（含已回购股份）的0.63%。本次回购的72,955,992股万科A股股份，在存放于回购专用账户期间不享有利润分配等权利。据此，公司2021年度分红派息方案在派息总额维持不变的前提下，以截至本公告之日公司实际享有利润分配权利的11,552,427,383股为基数（即已发行的总股本11,625,383,375股扣减公司已回购并存放于回购专用账户的72,955,992股），每10股可获派发的现金股息由人民币9.70元（含税）调增为人民币9.76125元（含税）。 预计公司2021年度股息将于2022年8月25日（周四）派发，具体派发时间、股权登记日等安排以后续披露的实施公告为准。

□ 房地产开发 (标红为后页有解读)

时间	公司	公告类型	公告内容
7月4日	万科A	股东转融通证券出借业务完成	公司于近日收到《深圳市地铁集团有限公司关于开展转融通证券出借业务相关进展的告知函》，深铁集团本次转融通证券出借业务实施期限已届满。深铁集团本次累计出借持有的公司A股3,600,000股，占公司总股本的0.03%，目前已全部收回。 同时根据《告知函》，为提高存量股权的经济价值，深铁集团拟在本公告披露之日起15个交易日后的6个月内继续开展转融通证券出借业务，出借股份不超过97,241,965股（不超过公司A股股份的1%），约占公司总股本的0.836%，出借股份的所有权不会发生转移。 深铁集团将根据市场情况、公司股价情况等决定是否参与及如何参与转融通证券出借业务，本次转融通证券出借业务计划是否实施及实施的时间存在不确定性。 截至本公告发布日，深铁集团共持有公司A股3,242,810,791股，占公司总股本的27.89%。
7月5日		公开发行公司债券(第三期)	万科面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币 80 亿元（含 80 亿元）的公司债券。 万科企业股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）发行规模不超过人民币 34 亿元，本期债券主要分为两个品种，品种一期限为 5 年期，附第 3 年末发行人票面利率调整选择权、投资者回售选择权及赎回选择权。品种二期限为 7 年期，附第 5 年末发行人票面利率调整选择权、投资者回售选择权及赎回选择权。 本期债券发行时间自 2022 年 7 月 7 日至 2022 年 7 月 8 日，最终实际发行数量为 34 亿元。品种一（债券简称：22 万科 05，债券代码：149975），实际发行规模 29 亿元，票面利率为 3.21%；品种二（债券简称：22 万科 06，债券代码：149976），实际发行规模 5 亿元，票面利率为 3.70%。 发行人董事、监事、高级管理人员、持股比例超过 5% 的股东及其他关联方未参与本期债券认购。 本期债券承销机构中信证券股份有限公司及其关联方获配 2.4 亿元，报价及程序符合相关法律法规的规定。
7月6日		6月经营月报	2022 年 6 月公司实现合同销售面积 309.6 万平方米，合同销售金额 471.9 亿元；2022 年 1-6 月公司累计实现合同销售面积 1,290.7 万平方米，合同销售金额 2,152.9 亿元。 2022 年 5 月销售简报披露以来，公司新增加开发项目 6 个，分别位于青岛、郑州、深圳、珠海、西安等地；公司新增 3 个物流地产项目，需支付权益价款 6.72 亿，分别位于郑州、北京、昆明。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月4日	招商蛇口	超短期融资券发行结果	2022年6月30日，公司成功发行了2022年度第三期超短期融资券（简称：22 招商蛇口 SCP003，代码：12282346），自2022年7月1（起息日）日起至2022年11月28日（兑付日）共计150日，计划总额、实际发行总额、合规申购金额、有效申购金额均为12.9亿元，合规及有效申购家数为3，最高申购价位为2.00%，最低申购价位为1.99%。簿记管理人为中国银行股份有限公司，主承销商为中国银行股份有限公司，联席主承销商为上海银行股份有限公司。 公司本次超短期融资券发行相关文件详见中国货币网（www.chinamoney.com.cn）和上海清算所网站（www.shclearing.com）
7月8日		子公司为招商润德提供担保	为满足项目建设需要，招商局蛇口工业区控股股份有限公司之控股子公司深圳招商润德房地产有限公司向江苏银行股份有限公司深圳分行申请授信额度人民币10.08亿元，授信期限为5年。本公司之全资子公司深圳招商房地产有限公司拟按51%的股权比例为上述授信额度提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币5.1408亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至债务履行期届满之日后满三年之日止。 本次担保协议主要内容为深圳地产拟按51%的股权比例为招商润德向江苏银行深圳分行申请的10.08亿元授信额度提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币5.1408亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至债务履行期届满之日后满三年之日止。招商润德的其他股东亦按各自股权比例为上述授信额度提供连带责任保证。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月8日	招商蛇口	公开发行公司债券(第二期)(品种二)本息兑付暨摘牌	公司在 2019 年 7 月 10 发行的招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)将于 2022 年 7 月 12 日支付自 2021 年 7 月 12 日到 2022 年 7 月 11 日期间的利息及本期债券的本金。 兑付方案：“19 蛇口 04” 的票面利率为 3.58%，每 1 手 “19 蛇口 04” （面值 1,000 元）派发利息为人民币 35.80 元（含税，扣税后个人、证券投资基金债券持有人实际每手派发利息为：人民币 28.64 元；自 2018 年 11 月 7 日至 2025 年 12 月 31 日止，本期债券对境外机构投资境内债券市场取得的债券利息收入暂免征收企业所得税和增值税，非居民企业（包含 QFII、RQFII）取得的实际每手派发利息为：人民币 35.80 元），兑付本金 1,000 元。扣税后个人、证券投资基金债券持有人实际每手（面值 1,000 元）派发利息及本金合计 1,028.64 元，扣税后非居民企业（包含 QFII、RQFII）债券持有人实际每手（面值 1,000 元）派发利息及本金合计人民币 1,035.80 元。
7月9日		6月经营月报	2022 年 6 月，公司实现签约销售面积 155.60 万平方米，同比减少 18.39%；实现签约销售金额 412.75 亿元同比减少 6.89%。2022 年 1-6 月，公司累计实现签约销售面积 487.51 万平方米，同比减少 36.71%；累计实现签约销售金额 1,188.27 亿元，同比减少 32.86%。 6 月公司新增 9 个新项目，分别位于南通、长沙、乌鲁木齐、上海、合肥、温州、杭州、重庆等地。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月5日	金地集团	6月经营月报	2022年6月公司实现签约面积123.0万平方米，同比下降31.13%；实现签约金额284.0亿元，同比下降16.54%。2022年1-6月公司累计实现签约面积419.2万平方米，同比下降44.33%；累计实现签约金额1006.1亿元，同比下降38.21%。 公司新增两个项目，分别位于上海、成都等地。
7月2日	新城控股	回购股份进展	公司拟以集中竞价交易方式回购股份，回购资金总额不低于人民币1亿元（含），且不超过人民币2亿元（含），回购价格不超过41.39元/股，回购期限为自股东大会审议通过回购股份方案之日起6个月内，回购后的股份将予以注销减少公司的注册资本。 截至2022年6月30日，公司尚未开始实施回购。
7月9日		6月经营月报	6月份公司实现合同销售金额约139.91亿元，比上年同期下降39.24%；销售面积约132.13万平方米，比上年同期下降27.86%。1-6月累计合同销售金额约651.60亿元，比上年同期下降44.62%，累计销售面积约657.20万平方米，比上年同期下降39.54%。
7月7日	华发股份	与关联方进行融资暨关联交易	根据公司经营发展需要，公司及子公司拟向珠海华发投资控股集团有限公司及其子公司（以下合称“华发投控集团”）申请融资额度不超过6亿元（含本数，下同）；拟通过设立信托计划的方式向横琴人寿保险有限公司（以下简称“横琴人寿”）融资3亿元。
7月2日	天健集团	年度权益分派实施	1.本公司2021年度权益分派方案为：以公司现有总股本1,868,545,434股为基数，向全体股东每10股派3.3元人民币现金； 2.分红派息日期：股权登记日（2022年7月7日）及除权除息日（2022年7月8日）； 3.本次分派对象为：截至2022年7月7日下午深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月4日	滨江集团	年度权益分派实施	1.2021 年年度权益分派方案：以公司现有总股本3,111,443,890股为基数，向全体股东每10股派2.260000元人民币现金； 2.本次权益分派股权登记日为：2022年7月8日，除权除息日为：2022年7月11日。 3.本次分派对象为：截止2022年7月8日下午深圳证券交易所收市后，在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。
7月7日		付息公告	杭州滨江房产集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）将于2022年7月11日（因2022年7月9日为休息日，顺延至其后的第1个交易日）支付2021年7月9日至2022年7月8日期间的利息3.96元（含税）/张。本次债券付息期的债权登记日为2022年7月8日，凡在2022年7月8日（含）前买入并持有本期债券的投资者享有获得本次利息款的权利。 付息方案：根据《杭州滨江房产集团股份有限公司2021年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告》， “21滨房01” 的票面利率为3.96%，采用单利按年计息，不计复利。每10张 “21滨房01” 派发利息为人民币39.60元（含税），非居民企业（包含QFII、RQFII）每10张派发利息39.60元，扣税后个人、证券投资基金债券持有人每10张派发利息31.68元。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月5日	中南建设	6月经营月报	1、销售情况 2022 年 6 月实现合同销售金额 68.3 亿元，销售面积 57.0 万平方米。1-6 月累计合同销售金额 330.1 亿元，销售面积 267.6 万平方米，同比分别减少 69.7%和 66.1%。 2.无新增项目。 3.建筑业务：新承接（中标）项目情况：2022 年 6 月新承接（中标）项目 13 个，预计合同总金额 4.7 亿元。1-6 月新承接（中标）项目预计合同总金额 25.4 亿元，同比减少 83.4%。
7月9日		为常德长欣提供担保	1.为常德长欣房地产开发有限公司（简称“常德长欣”）提供担保事宜 为了促进常德中南珑悦项目发展，公司全资子公司常德长欣向中建投信托股份有限公司借款 12,000 万元，期限 12 个月。公司全资子公司长沙长厦雅苑房地产开发有限公司质押其持有的常德南雅房地产开发有限公司（简称“常德南雅”）100%股权，常德南雅抵押其持有的常国储（2020）28 号土地使用权，公司及常德南雅同时为有关融资提供连带责任担保，担保本金金额 12,000 万元。 2、为杭州大江东中南辰锦建设发展有限公司（简称“杭州辰锦”）提供担保事宜 为了推进项目发展，公司持股 80%的子公司杭州辰锦向浙江民泰商业银行股份有限公司杭州萧山支行借款 2,500 万元，期限 12 个月。公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额 2,500 万元。持有杭州辰锦的 20% 股权的杭州钱塘新区建设投资集团有限公司属政府投资主体，按照有关规定不为有关融资提供担保。
7月9日	大悦城	二季度新增房地产项目	2022 年第二季度，公司新增 5 个项目，分别位于成都、南京、杭州、苏州、北京等地。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月2日	金科股份	回购股份进展	截至2022年6月30日，公司通过回购专用证券账户以集中竞价交易方式累计回购股份数量为42,697,900股，约占公司总股本的0.80%，最高成交价为5.16元/股，最低成交价为4.03元/股，交易总金额189,976,868.40元（不含交易费用）。本次回购符合公司回购方案的要求。 根据公司回购部分社会公众股份方案规定，本次回购股份拟用于实施员工持股计划或股权激励计划；若公司未能实施员工持股计划或股权激励计划，公司将依法对回购的股份予以注销。
7月2日		股东所持部分股份质押	公司股东黄红云先生（董事局主席）与国信证券股份有限公司办理了部分股份质押业务，相关情况为：本次质押数量为 13,500,000股，占其所持股份比例为2.40%，占公司总股本比例为0.25%，本次质押股份为补充质押，自2022年6月28日起至解除质押登记日止，质押用途为资金需求。
7月2日		控股子公司对公司提供担保的进展	公司接受百瑞信托有限责任公司提供的不超过15亿元无固定期限投资款。本次补充公司控股子公司贵州金科新光房地产开发有限公司、广州鑫锐昌恒房地产开发有限公司作为共同债务人，贵州金科新光以其自有不动产补充提供抵押担保。 关联交易情况：1、向华发投控集团申请融资额度不超过 6 亿元，费率参照市场价格确定，最高不超过 7.2%/年，相关额度可循环使用，并授权公司经营班子在前述额度范围内决定并处理单笔融资的具体事项。授权期限为董事局审议通过之日起一年。 2、公司拟通过发起设立信托计划形式进行融资，融资规模不超过 10 亿元，融资期限不超过 3 年。其中横琴人寿拟认购上述信托计划 3 亿元份额，利率 6.8%/年。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月4日	融创中国	复牌指引及更新资料	1.复牌指引: 于2022年6月28日, 本公司接获联交所发出的复牌指引 (「复牌指引」) (i) 刊发上市规则规定的所有未刊发财务业绩及处理任何审核修订; (ii) 证明本公司遵守上市规则第13.24条; (iii) 向市场公布所有重大信息, 以供本公司股东及其他投资者评估本公司状况。 本公司正采取适当措施以符合复牌指引及相关上市规则, 并将适时刊发进一步公告, 让公众知悉最新进展。 2.更新信息: 业务运营:2022年1月至5月, 本集团累计实现合同销售金额约人民币987.8亿元, 累计合同销售面积约740.1万平方米。本集团将持续专注于物业项目的竣工交付及销售业绩的提升, 保证本集团的业务稳定及可持续运营。 债务解决方案: 本公司正积极制定有利于所有利益相关方的债务解决方案, 并已委任财务顾问及法律顾问以协助评估本集团的资本结构及流动性状况。 本公司及财务顾问一直与相关债权人保持积极沟通, 以期在切实可行的情况下尽快就债务解决方案达成共识, 目前相关工作正在有序推进。 2021年度业绩: 兹提述本公司日期为2022年6月30日的公告, 本公司正在委任新核数师, 新核数师的委任将於其完成内部程序後生效。 本公司将与新核数师厘定审核时间表, 并将根据上市规则及适用法律的规定适时作出进一步公告。 继续暂停买卖: 本公司之股份已自2022年4月1日上午9时正起於联交所暂停买卖。本公司股份将继续暂停买卖, 直至另行通知为止。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月5日	越秀地产	6月经营月报	2022年六月，本公司实现合同销售（连同合营公司项目的合同销售）金额 约为人民币142.99亿元，同比上升约119%，实现合同销售面积约为54.33万平方米，同比上升约74%。 2022年一月至六月，本公司累计合同销售（连同合营公司项目的合同销售）（“累计合同销售”）金额约人民币489.14亿元，同比上升约3%，累计合同销售面 积约177.77万平方米，同比下降约1%。累计合同销售金额约占2022年合同销售目标人民币1,235亿元的40%。 2022年六月，本公司通过合作方式取得郑州市一幅地块76.00%的实际权益， 合作方为独立第三方。该地块位于郑州市金水区，地块总建筑面积约112,000平方米，规划用途为居住用地。代表本公司实际权益的土地价款约为人民币4.22 亿元。
7月6日	中国金茂	6月经营月报	2022年6 月份，本公司及其附属公司取得签约销售金额人民币19,000百万元（其中包含（如有）长沙梅溪湖国际新城项目、南京青龙山国际生态新城项目、宁波生命科学城项目、嘉善上海之窗智慧科学城项目、郑州二七区马寨新城项目、温州鳌江国际新城项目、金华金茂未来科学城项目、湖州金茂南太湖未来之窗项目及上海横沔古镇城市运营项目的成交销售金额），签约销售建筑面积约 1,083,850.34平方米。截至2022年6月30日止6个月，本集团累计取得签约销售金 额共计人民币69,896百万元，以及累计签约销售建筑面积约 3,683,843.60平方米。此外，于2022年6月30日，本集团已录得已认购（未签约）物业销售金额共计人民币4,621.42百万元。
7月7日	中国海外宏洋集团	6月经营月报	在2022年6月份，中海宏洋系列公司实现合约销售额人民币5,072,000,000元及合约销售面积 462,200平方米，分别按年下跌55.9%及46.3%。在2022年1至6月份，累计合约销售额人民币 20,817,000,000元及合约销售面积1,992,100平方米，分别按年下跌51.9%及37.5%。截至2022 年6月底，累计认购未签约额人民币921,000,000元及认购未签约面积69,400平方米。 在2022年6月份，本集团于宁夏回族自治区银川市和广西壮族自治区南宁市新增项目3个，总 权益发展面积393,281平方米，需支付地价人民币2,184,430,000元。从2022年1月1日至6月30 日期间，累计新增总权益发展面积1,164,440.69平方米，总权益土地价格人民币6,108,350,000 元。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月5日	旭辉控股集团	6月经营月报	于2022年一月至六月，本集团累计合同销售金额约人民币631.4亿元，合同销售面积约4,144,600平方米。2022年一月至六月合同销售均价约人民币16,200元/平方米。 于2022年六月，本集团合同销售（连合营企业及联营公司的合同销售）金额约人民币135.0亿元，合同销售面积约800,700平方米。2022年六月 合同销售均价约人民币17,200元/平方米。
7月7日	中国海外发展	6月经营月报	1.物业销售更新 于2022年六月，中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币434.67亿元，按年下跌16.1%；而相应的已售楼面面积约为1,839,000平方米，按年下跌34.8%。合约物业销售金额和相应的已售楼面面积的详情如下列表1所示。 2022年一月至六月，中国海外系列公司累计合约物业销售金额约人民币1,385.01亿元，相应的累计已售楼面面积约6,264,300平方米，分别按年下跌33.2%及40.3%。 此外，截至2022年六月三十日，中国海外系列公司录得已认购物业销售约人民币105.07亿元，预期将于往后数月内转化为合约物业销售。 2.土地收购更新 2022年六月，本公司（连同其附属公司（统称「本集团」））在西安、北京、大连、青岛、宁波和成都共收购了七幅地块，应占楼面面积合共约1,333,017.73平方米，其中一幅地块将会以合作模式发展。本集团就相关土地收购应付的土地出让金约人民币13,687.19百万元。2022年一月至六月，本集团收购的土地累计应占楼面面积约3,459,753.20平方米，累计应付的土地出让金约为人民币45,670.18百万元。 此外，2022年六月，中国海外宏洋集团有限公司（「中海宏洋」，连同其附属公司（统称「中国海外宏洋集团」））在宁夏回族自治区银川市和广西壮族自治区南宁市共收购了三幅地块，应占楼面面积合共约393,281.00平方米。中国海外宏洋集团就相关土地收购应付的土地出让金约人民币2,184.43百万元。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月3日	碧桂园	6月经营月报	本公司及其附属公司连同其合营公司和联营公司于2022年6月单月共实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币345.2亿元，归属本公司股东权益的合同销售建筑面积约421万平方米。
7月4日	建发国际集团	6月经营月报	截至2022年六月三十日止六个月，本集团连同其合营公司及联营公司实现归属本公司股东权益的累计合同销售金额约人民币480亿元，归属本公司股东权益的累计合同销售面积约248万平方米，同比分别减少约33.5%和约26.0%。
7月6日	龙湖集团	发行债券	本公司间接附属公司重庆龙湖企业拓展有限公司（「发行人」）已于2022年七月四日及五日向专业投资者公开发行2022年公司债券（第三期），发行规模为不超过人民币17亿元（含17亿元）（「2022年公司债券（第三期）」）。 发行人与主承销商确认，2022年公司债券（第三期）规模及票面利率分别为：六年期债券发行规模为人民币17亿元，票面利率为4.10%，附第三年末发行人有权调整票面利率及投资者有权回售债券。
7月8日	宝龙地产	6月经营月报	本集团于2022年6月的合约销售额及合约销售面积分别约人民币4,220百万元及289,735平方米。本集团截至2022年6月30止六个月的合约销售总额及合约销售总面积分别约为人民币23,241百万元及1,532,058平方米。

□ 房地产开发

时间	公司	公告类型	公告内容
7月5日	绿城中国	6月经营月报	2022年6月，绿城集团自投项目取得销售7,052套，销售面积约97万平方米，当月销售金额约为人民币256亿元，销售均价约为每平方米人民币26,398元。2022年1-6月，绿城集团取得合同销售面积约339万平方米，合同销售金额约人民币849亿元；其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币453亿元。于2022年6月30日，另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币49亿元，其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币29亿元。 2022年6月，绿城集团以绿城品牌销售的代建管理项目（非自投项目，简称「代建项目」）取得合同销售面积约45万平方米，合同销售金额约人民币79亿元。2022年1-6月，绿城集团代建项目累计取得合同销售面积约200万平方米，合同销售金额约为人民币279亿元。 综上，截至2022年6月30日止六个月，绿城集团累计取得总合同销售面积约539万平方米，总合同销售金额约人民币1,128亿元
7月8日	美的置业	6月经营月报	美的置业控股有限公司（「本公司」）董事会（「董事会」）谨此宣布，截至2022年6月30日止六个月，本公司及其附属公司（「本集团」）连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币400.3亿元，而相应的已售建筑面积约327.2万平方米。

□ 物业

时间	公司	公告类型	公告内容
7月7日	绿城服务	财务信息	本公司特此自愿披露本集团截至二零二二年四月三十日止四个月未经审计的财务信息，详情如下： 于二零二二年四月三十日（单位：人民币千元） 流动资产 8,802,890；非流动资产 4,958,962；流动负债 (4,733,874)；非流动负债 (1,307,224)； 收入 4,254,991；利润及其他全面收入；本期利润 197,307；本期其他全面收入 106,226；本期全面总收入 303,533；资产净额 7,720,754；非控股权益 (379,665)；本公司权益股东应占总权益7,341,089。
7月7日	金科服务	收购托儿所	董事会欣然宣布，于2022年7月7日（交易时段后），本公司分别(i)与金科集团的相关成员就收购总建筑面积为9,677.59平方米的三项托儿所物业（「收购托儿所物业」，于2022年4月30日的经评估市值（由独立合资格估值师使用市场法进行估值）为人民币26,470,000元）的所有权订立三份最终协议（「房屋买卖合同」），总代价为人民币26,470,000元；及(ii)与金科集团的相关成员就以租赁形式收购总建筑面积为66,692.8平方米的28项托儿所物业（「租赁托儿所物业」，于2022年4月30日的经评估市值（由独立合资格估值师使用市场法进行估值）为人民币176,530,000元）的使用权资产订立28份最终协议（「使用权合同」），总代价为人民币176,530,000元。
7月9日	新大正	2022年半年度业绩预告	1、业绩预告期：2022年1月1日至2022年6月30日 2、预计的业绩：同向上升

事件 2022年7月6日，万科集团发布6月销售及近期新增项目情况简报。

浙商点评：销售业绩环比回升，保持增储抢占先机

- **【销售业绩】6月迎来销售小高峰，业绩环比大幅提升：**公司6月销售面积309.6万m²，环比+65.1%（前值+16.5%）；销售金额471.9亿元，环比+53.45%（前值-0.3%），同比-30.2%（前值-46.6%）。从销售金额看，公司6月业绩环比大幅提升，同比降幅收窄。公司1-6月累计销售面积1290.7万m²；累计销售金额2152.9亿元，同比-39.3%（前值-41.4%），同比降幅略有收窄。
- **【拿地进展】拿地强度环比回落，新增项目多为合作开发：**1) 新增商住开发项目：6月新增6个开发项目，全口径计容面积58.2万m²，万科权益面积31.5万m²；全口径地价94.1亿元，权益总地价50.9亿元。2) 拿地强度：公司6月全口径拿地强度19.9%，相较于5月份的38.61%将近折半，主要原因在于6月销售额环比大幅提升。3) 拿地权益比：公司6月新增开发项目主要为合作项目，整体拿地权益占比54%，而公司5月披露的6个新增开发项目均为万科100%权益。4) 新增仓储物流项目：公司6月获取3个仓储物流项目，位于郑州、昆明及北京，权益建筑面积29.6万m²，万科需支付权益价款6.72亿元。
- **【管理层预判】市场短期已触底，进入长周期修复：**6月28日，董事会主席郁亮在2021年度股东大会上表示：房地产短期市场已触底，恢复将缓慢而温和。我们认为，本轮修复受宏观因素和房地产供给侧长期调控政策影响，将会是长周期的缓慢修复。同时，这也意味着对问题房企的淘汰仍未结束，行业供给侧出清仍将持续。相反，包括万科在内的高信用龙头公司在周期下行时仍可补充优质土地储备，有利于其在后续市场修复期抢占先机。

➤ 风险提示：市场修复不及预期、疫情反复预期影响销售。

行业的投资评级

以报告日后的6个月内，行业指数相对于沪深300指数的涨跌幅为标准，定义如下：

- 1、看好：行业指数相对于沪深300指数表现 + 10%以上；
- 2、中性：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10% ~ + 10%以上；
- 3、看淡：行业指数相对于沪深300指数表现 - 10%以下。

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。投资者不应仅仅依靠投资评级来推断结论

法律声明及风险提示

本报告由浙商证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，经营许可证编号为：Z39833000）制作。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但浙商证券股份有限公司及其关联机构（以下统称“本公司”）对这些信息的真实性、准确性及完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不发生任何变更。本公司没有将变更的信息和建议向报告所有接收者进行更新的义务。

本报告仅供本公司的客户作参考之用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告仅反映报告作者的出具日的观点和判断，在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议，投资者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。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，本公司及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本公司的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。本公司没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。本公司的资产管理公司、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。

本报告版权均归本公司所有，未经本公司事先书面授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、发布、传播本报告的全部或部分内容。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明本报告发布人和发布日期，并提示使用本报告的风险。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

浙商证券研究所

上海总部地址：杨高南路729号陆家嘴世纪金融广场1号楼25层

北京地址：北京市东城区朝阳门北大街8号富华大厦E座4层

深圳地址：广东省深圳市福田区广电金融中心33层

邮政编码：200127

电话：(8621)80108518

传真：(8621)80106010

浙商证券研究所：<http://research.stocke.com.cn>