

重庆次轮土拍热度走低，32城销售环比+24%

投资要点

- **重庆次轮土拍热度较首轮走低，整体较为平稳。**7月6日，重庆次轮土拍共成功出让12宗含宅用地，1宗摇号成交，另外11宗均以底价成交，成交总建面225.7万平方米，成交总价136.7亿元，整体溢价率低至0.5%，较首轮下降4.9个百分点。拿地房企方面，国央企依然强势，招商蛇口、中海等均有所斩获，民企拿地积极性略有恢复，民企保亿30.79亿元拿下2宗地，但深耕重庆的品牌房企本轮较为“冷静”，龙湖、金科等未现身。本次土拍地块质量较为优质，部分热点地块延续首轮趋势下调起拍价，虽然未有土地流拍，但溢价率下降近5个百分点，且开发商拿地积极性并未得到明显提高，可见当前土地市场整体仍未真正回暖，拿地热度不高。
- **7月重点32城累计销售面积（截至08日）同比-39%，环比+24%。**其中一线城市同比-33%，环比+59%；二线城市同比-46%，环比+10%；三四线城市同比-22%，环比+42%。具体城市来看：1)一线城市保持较好韧性，除北京外，均有不同程度上涨，上海、深圳分别环比增长102%和59%；2)二线城市表现各异，多数城市仍保持环比上升，其中武汉、福州表现较好；3)三四线城市分化加剧，温州、柳州、镇江、常德、江门等环比涨幅超6成。
- **预计下半年销售将持续修复，至Q4增速实现转正。**21年7-12月购房者对行业预期存在分歧，百强房企单月销售额在9000+亿左右；22年1-5月购房者行业预期明显转弱，收入预期也转弱，单月销售额下降一个台阶到5000+亿；预计6-12月先恢复到去年下半年的水平，半年时间逐渐恢复到9000+亿。同时我们认为行业整合背景下，百强略好于行业整体，销售占比微增。由于上半年行业下滑较为剧烈，叠加疫情影响，销售季节性变化削弱，因此关注环比变化，7月以后随着销售的复苏应重点关注同比数据。
- **二手房成交呈现筑底回升，7月（截至8日）成交量保持上涨趋势。**重点监测11城二手房成交数据显示，2022年第24周二手房成交量环比激增，环比增长47.1%，此后两周，二手房成交保持环比增长趋势；第27周11城二手房成交量160.5万平方米，创年内单周新高，环比增长3.1%。7月11城二手房成交量（截至8日）达131.5万平方米，环比上涨49.8%，其中一线城市环比增幅较大，北京和深圳成交规模分别环比增长128.7%和10.8%。
- **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）	17,343.33
流通市值（亿元）	16,702.31
行业市盈率TTM	12.1
沪深300市盈率TTM	12.8

相关研究

1. 2022年房地产热点解析系列三
(2022-07-05)
2. 房地产行业周报（6.27-7.3）：6月百强销售回升，重点城市分化依旧明显
(2022-07-03)
3. 房地产行业周报（6.20-6.26）：首轮供应规模下降，19城重启房票安置
(2022-06-26)
4. 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)

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	4
3 行业及公司动态	6
3.1 行业政策动态跟踪	6
3.2 公司动态跟踪	8
4 投资建议	10
5 风险提示	10

图 目 录

图 1: 2021 年以来百强单月销售金额及 yoy.....	3
图 2: 2021 年以来全国商品房单月销售金额及 yoy.....	3
图 3: 6 月全国城市二手房出售挂牌量指数有所下降.....	3
图 4: 6 月以来 11 城二手房成交量保持增长.....	3
图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	4
图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	4
图 7: 上周国创高新、西藏城投、ST 天业等个股涨幅显著.....	4
图 8: 上周天健集团、鲁商发展、广宇发展等个股跌幅显著.....	4
图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	5
图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 37.9%	5
图 11: 上周表现强势的港股通内房股.....	5
图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股.....	5
图 13: 上周表现强势的物业股.....	6
图 14: 年初以来表现强势的物业股.....	6

表 目 录

表 1: 重庆各轮集中土拍热度对比.....	1
表 2: 全国重点城市 7 月累计 (截至 08 日) 成交情况 (单位: 平方米)	1
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

1 每周点评

重庆次轮土拍热度较首轮走低，整体较为平稳。7月6日，重庆次轮土拍共成功出让12宗含宅用地，1宗摇号成交，另外11宗均以底价成交，成交总建面225.7万平方米，成交总价136.7亿元，整体溢价率低至0.5%，较首轮下降4.9个百分点。拿地房企方面，国央企依然强势，招商蛇口、中海等均有所斩获，民企拿地积极性略有恢复，民企保亿30.79亿元拿下2宗地，但深耕重庆的品牌房企本轮较为“冷静”，龙湖、金科等未现身。本次土拍地块质量较为优质，部分热点地块延续首轮趋势下调起拍价，虽然未有土地流拍，但溢价率下降近5个百分点，且开发商拿地积极性并未得到明显提高，可见当前土地市场整体仍未真正回暖，拿地热度不高。

表1：重庆各轮集中土拍热度对比

轮次	重庆		
	第一轮	第二轮	变动
成交幅数	13	12	-8%
成交建面（万平方米）	147	225.7	54%
成交金额（亿元）	99	136.7	38%
溢价率	5.40%	0.5%	-4.9pct.
流拍率	0%	0%	持平

数据来源：CRIC，西南证券整理

7月重点32城累计销售面积（截至08日）同比-39%，环比+24%。其中一线城市同比-33%，环比+59%；二线城市同比-46%，环比+10%；三四线城市同比-22%，环比+42%。具体城市来看：1) 一线城市保持较好韧性，除北京外，均有不同程度上涨，上海、深圳分别环比增长102%和59%；2) 二线城市表现各异，多数城市仍保持环比上升，其中武汉、福州表现较好；3) 三四线城市分化加剧，温州、柳州、镇江、常德、江门等环比涨幅超6成。

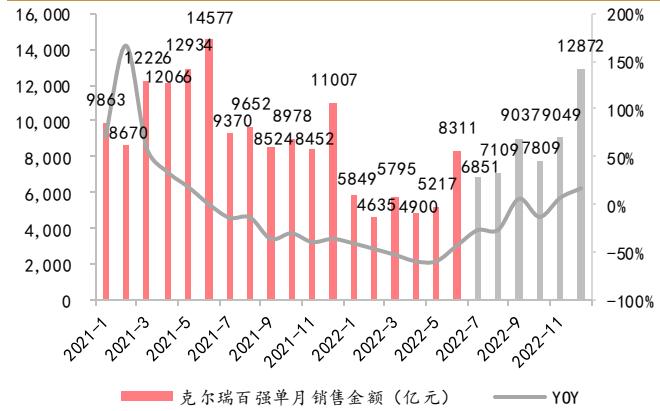
表2：全国重点城市7月累计（截至08日）成交情况（单位：平方米）

城市能级	城市	7月1-8日成交面积	6月1-8日成交面积	21年7月1-8日成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	164246	175737	453778	-64%	-7%
	上海	548354	271196	689071	-20%	102%
	深圳	120671	75774	96565	25%	59%
	一线合计	833270	522707	1239413	-33%	59%
二线城市	杭州	164615	120883	432278	-62%	36%
	南京	323967	251794	389656	-17%	29%
	武汉	493658	266549	1260545	-61%	85%
	成都	629171	527479	1094842	-43%	19%
	青岛	275182	458701	383896	-28%	-40%
	苏州	169682	188327	289005	-41%	-10%
	福州	124260	39443	146677	-15%	215%
	南宁	97158	184514	291088	-67%	-47%
	济南	274763	280465	402845	-32%	-2%

城市能级	城市	7月 1-8日成交面积	6月 1-8日成交面积	21年 7月 1-8日成交面积	同比增速	环比增速
	二线合计	2552457	2318155	4690833	-46%	10%
三四线城市	扬州	43049	53017	56098	-23%	-19%
	温州	262850	118005	261476	1%	123%
	金华	26159	27360	58498	-55%	-4%
	泉州	460	10533	3853	-88%	-96%
	常州	-	52629	175563	-	-
	连云港	52919	113200	238225	-78%	-53%
	柳州	268639	53980	110030	144%	398%
	台州	86874	101722	266623	-67%	-15%
	镇江	140977	87799	127632	10%	61%
	常德	42205	24748	40983	3%	71%
	江门	44611	26912	39143	14%	66%
	莆田	8839	14419	40687	-78%	-39%
	宝鸡	67823	77301	71326	-5%	-12%
	舟山	18535	12432	24420	-24%	49%
	池州	13459	9054	22507	-40%	49%
	龙岩	7675	21814	24880	-69%	-65%
	六盘水	8554	9747	25827	-67%	-12%
	娄底	15815	15306	21465	-26%	3%
	云浮	9376	9900	9050	4%	-5%
	南平	5189	5233	5188	0%	-1%
三四线合计		1124008	845112	1623473	-22%	42%
合计		9019470	7371948	15107439	-39%	24%

数据来源: Wind, 西南证券整理 (注: 常州7月数据未更新, 计算同比时进行剔除)

预计下半年销售将持续修复, 至 Q4 增速实现转正。21年 7-12 月购房者对行业预期存在分歧, 百强房企单月销售额在 9000+亿左右; 22年 1-5 月购房者行业预期明显转弱, 收入预期也转弱, 单月销售额下降一个台阶到 5000+亿; 预计 6-12 月先恢复到去年下半年的水平, 半年时间逐渐恢复到 9000+亿。同时我们认为行业整合背景下, 百强略好于行业整体, 销售占比微增。由于上半年行业下滑较为剧烈, 叠加疫情影响, 销售季节性变化削弱, 因此关注环比变化, 7月以后随着销售的复苏应重点关注同比数据。

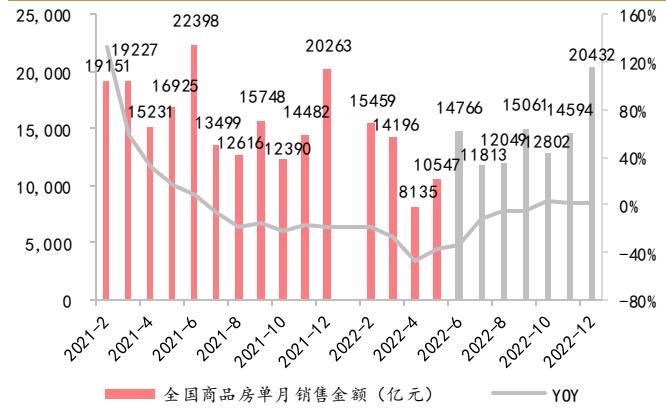
图 1：2021 年以来百强单月销售金额及 yoy


数据来源：克而瑞，西南证券整理

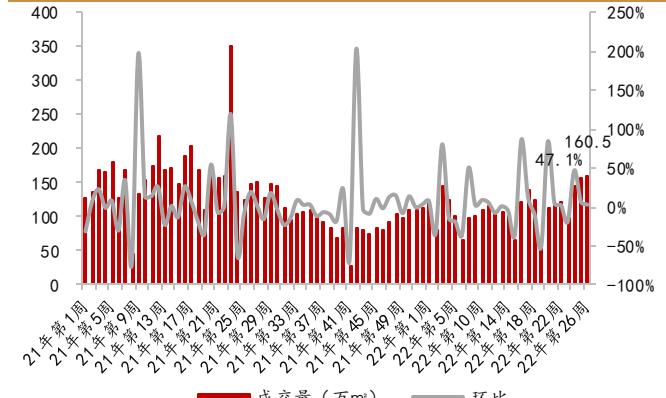
二手房成交呈现筑底回升，7月（截至8日）成交量保持上涨趋势。全国城市二手房出售挂牌量指数未延续2022年5月份环比上升趋势，6月环比下降了7.67%。重点监测11城二手房成交数据显示，2022年第24周二手房成交量环比激增，环比增长47.1%，此后两周，二手房成交保持环比增长趋势；第27周11城二手房成交量160.5万平方米，创年内单周新高，环比增长3.1%。7月11城二手房成交量（截至8日）达131.5万平方米，环比上涨49.8%，其中一线城市环比增幅较大，北京和深圳成交规模分别环比增长128.7%和10.8%。

图 3：6 月以来全国城市二手房出售挂牌量指数有所下降


数据来源：wind，西南证券整理

图 2：2021 年以来全国商品房单月销售金额及 yoy


数据来源：国家统计局，西南证券整理

图 4：6 月以来 11 城二手房成交量保持增长


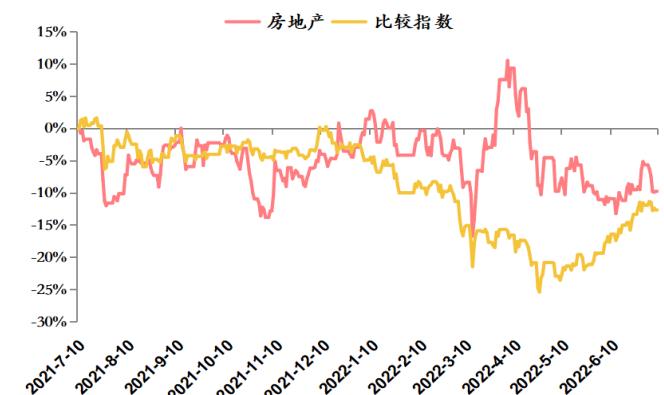
数据来源：wind，西南证券整理

2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现尚可，沪指周线上浮。上证指数下跌 0.93%、沪深 300 指数下跌 0.85%，创业板指上涨 1.28%，万得全 A 上周交易额 5.48 万亿，环比下跌 8.33%。从板块表现来看，农林牧渔、公用事业、电气设备和国防军工表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周下跌 4.36%，在所有申万一级行业中相对排名 27/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 7.07%，在所有申万一级行业中相对排名 11/28。上周申万房地产板块交易额 849.99 亿，环比下跌 34.40%。

图 5：近一年申万房地产板块相对沪深 300 走势



数据来源: Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周国创高新、西藏城投、ST 天业、空港股份和长春经开等个股涨幅居前。天健集团、鲁商发展、广宇发展、首开股份等个股跌幅显著。

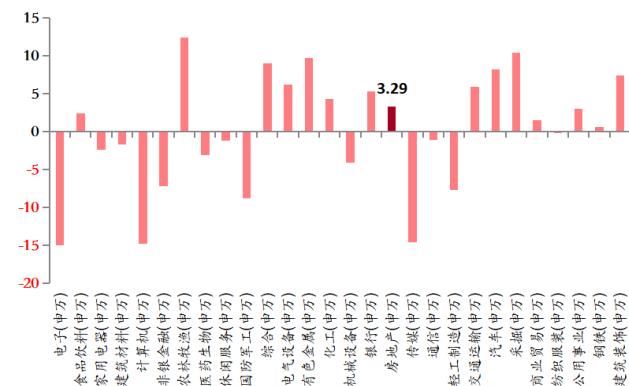
图 7：上周国创高新、西藏城投、ST 天业等个股涨幅显著



数据来源: Wind, 西南证券整理

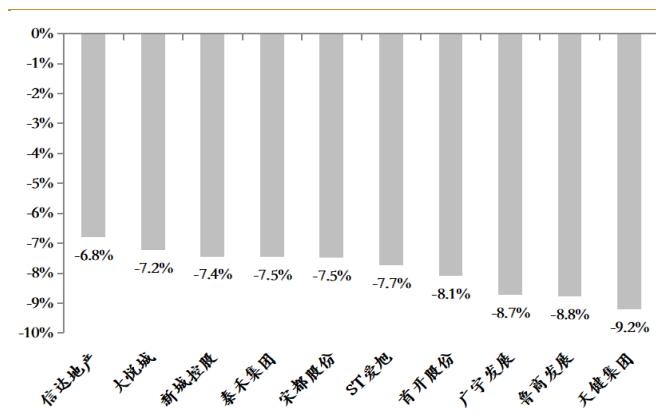
从板块交易额来看，上周保利地产、万科 A、ST 爱旭、金地集团、招商蛇口等排在行业前列，成交额均超 29 亿。其中，保利地产和万科 A 交易额合计 148.3 亿，占板块交易额比重为 16.4%，与上周持平。从年初累计涨幅来看，中交地产、天保基建、滨江集团、信达地产、深深房 A 等涨幅居前，上涨个股个数占比 37.9%。年初以来，ST 新光、绿景控股、中房股份、广宇发展等个股跌幅居前。

图 6：年初以来申万房地产板块相对沪深 300 表现 (pp)

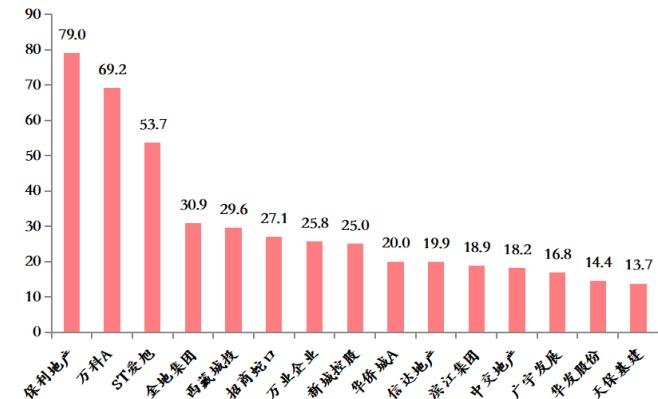


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 8：上周天健集团、鲁商发展、广宇发展等个股跌幅显著

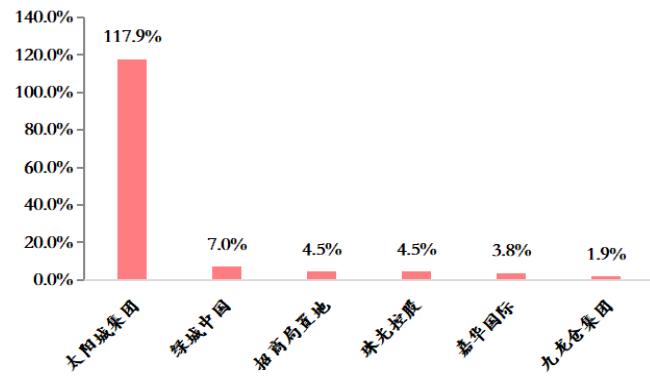


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）


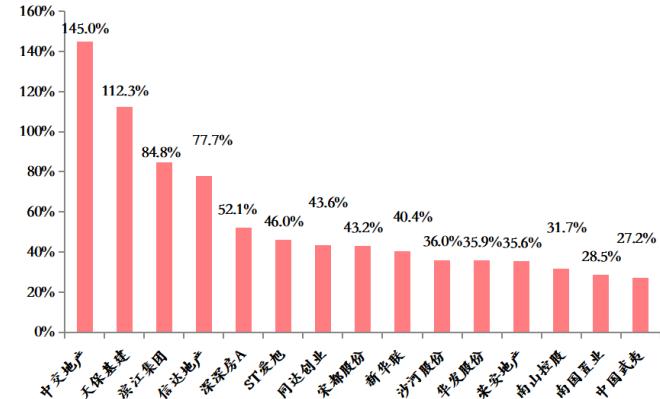
数据来源: Wind, 西南证券整理

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 17 只股票上涨，太阳城集团、绿城中国、招商局置地、珠光控股涨幅明显，而融信中国、旭辉控股集团、时代中国控股、新城发展、融创服务控股等位居跌幅前列。年初以来，越秀地产、中国宏泰发展、绿城中国、中国海外发展、建发国际集团等个股表现强势。上周从成交金额来看，中国海外发展、华润置地、碧桂园、长实集团、龙湖集团、绿城中国均超过 3 亿（人民币）。

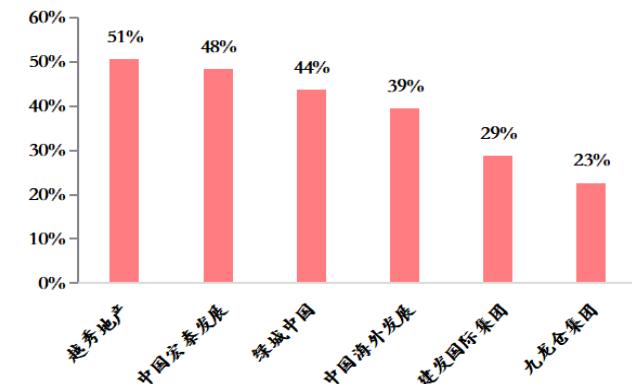
图 11：上周表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

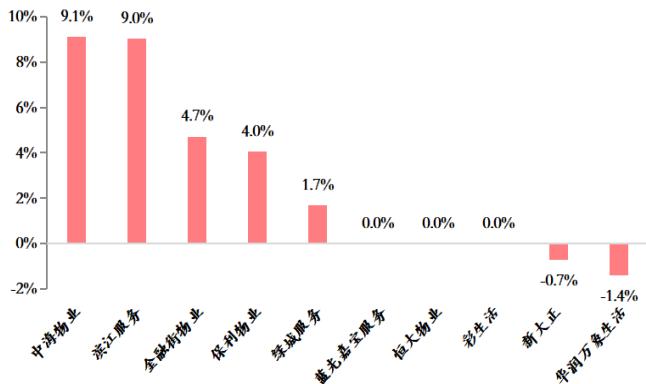
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 5 只股票上涨，中海物业、滨江服务、金融街物业、保利物业涨幅明显，而永升生活服务、世茂服务、融创服务控股位居跌幅前列。年初以来，绿城服务、滨江服务、中海物业、华润万象生活个股上涨。上周从成交金额来看，碧桂园服务、招商积余、融创服务控股、世茂服务、永升生活服务均超过 3 亿（人民币）。

图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 37.9%


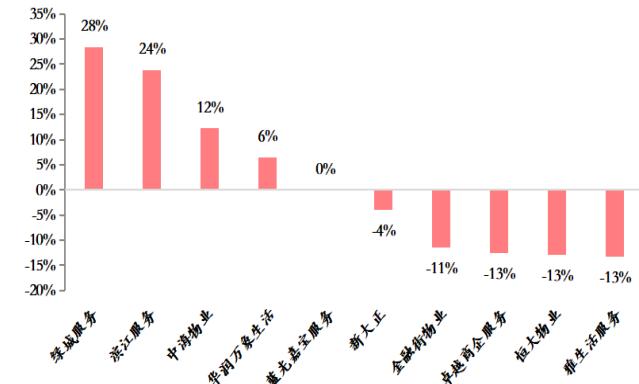
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 12：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

图 13：上周表现强势的物业股


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 14：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

7月4日，上海第二批集中供地，出让涉宅地块共计32幅，总出让面积109.33万平方米，总起拍价681.73亿元，地块保证金比例均为20%，将于7月25日起举行。（新浪）

7月4日，黑龙江省哈尔滨市发布政策，符合条件的公积金借款申请人，单人贷款最高额度由50万元提高至60万元；符合条件的公积金借款申请人及共同还款人，双人贷款最高额度由70万元提高至80万元。（澎湃新闻）

7月4日，广东省东莞市发布政策，本市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内的新建商品住房，非本市户籍居民家庭在限购区域内拥有2套及以上住房的，暂停向其销售限购区域内的商品住房（含新建商品住房和二手住房）。非本市户籍居民家庭在限购区域内购买第1套、第2套商品住房，需按原政策标准提供社会保险费或个人所得税缴纳证明。（中华网）

7月5日，深圳第二批集中供地，集中推出16宗居住用地，总土地面积约33.29公顷，总建筑面积约179.85万平方米，总起始价349.83亿元，将于8月4日挂牌成交。（澎湃新闻）

7月5日，中指研究院发布数据，1-6月，苏州市区（含吴江）商品住宅新增供应263.67万方，成交327.63万方，销售金额达817.52亿元；苏州大市（含四县市）新增供应457.62万方，成交638.59万方，销售金额达1374.17亿元。（和讯）

7月5日，易居研究院发布数据，2022年6月，全国100个城市土地（含纯住宅、商住、商办用地）成交幅数为959幅，环比5月增速为63%，同比去年6月增速为-28%。同样的，成交建筑面积为7001万平方米，环比5月增速为104%，同比去年6月增速为-43%。成交金额为4015亿元，环比5月增速为141%，同比去年6月增速为-33%。（证券之星）

7月5日，陕西省汉中市发布政策，在汉中市购房的住房公积金缴存职工，首次申请住房公积金贷款购买普通住房(144 m²及以下)的，首付比例20%于购买非普通住房(144

m²以上)的，首付比例不低于 25%。第二次申请住房公积金贷款，购买普通住房(144 m²及以下)的，首付比例不低于 25%;购买非普通住房(144 m²以上的)，首付比例不低于 30%。(金融界)

7月6日，苏州第二轮集中供地于6月23日收官，成功出让20宗地块，总成交规划建筑面积为198.36万平方米，揽金达271.3亿元，整体溢价率为3.23%，且未有流拍现象。
(中国网)

7月6日，重庆第二轮集中供地开拍，共出让住宅用地12宗，总占地面积约1843.68亩，出让起始价总金额约136.06亿元。
(观点网)

7月6日，河南省信阳市发布政策，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%。在市区内购买商品住宅并缴纳契税的，给予已缴契税50%补贴。
(观点网)

7月6日，福建省福州市发布政策，五城区(即鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区)户籍的二孩家庭中有一个孩子未成年的，可以购买第三套144平方米以下商品房，房屋在不动产中心登记出租5年，以及网签未备案的房屋，不计入名下套数。
(新京报)

7月6日，广东省深圳市发布政策，申请人的配偶、父母、子女不论有无缴存住房公积金均可以作为共同申请人；同时还明确申请人的配偶、父母、子女是购房人的，应当作为共同申请人。
(证券日报网)

7月7日，浙江省嘉兴、嘉善市发布政策，在本市正常缴存住房公积金的职工，首次申请住房公积金贷款购买家庭首套自住住房，其单人最高贷款额度由30万元上浮至40万元，双人及以上最高贷款额度由60万元上浮至80万元。在本市正常缴存住房公积金符合保底贷款条件的职工，其单人最高贷款额度由15万元上浮至20万元。
(财经网)

7月7日，中指研究院发布数据，2022年1-5月全国房地产开发投资额为5.2万亿元，同比下降4.0%。5月，房地产开发投资额为1.3万亿元，同比下降7.8%，单月降幅较4月收窄2.3个百分点。
(中国网)

7月8日，江苏省徐州市发布政策，对符合相应条件来徐就业创业人才，购买首套自住商品房给予实际购房金额最高100万元的一次性购房补贴。
(财经网)

7月8日，湖北省十堰市发布政策，十堰市行政区域内单位缴存职工在异地(省内)为本人或为父母、子女购买自住住房，所购房屋为家庭二套房(含)以内的可向十堰住房公积金中心申请住房公积金贷款，最高贷款额度50万元；十堰市行政区域之外(全国范围内)异地单位缴存职工在十堰辖区内为本人或为父母、子女购买自住住房所购房屋为家庭二套房(含)以内的可向十堰住房公积金中心申请住房公积金贷款。最高贷款额度50万元。
(财经网)

7月8日，吉林省长春市发布政策，个人申请商业性个人住房贷款的，首套刚需住房贷款首付比例由不低于30%恢复至20%，二套改善性住房贷款首付比例由不低于40%恢复至30%。将首套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。
(中新经纬)

7月9日，本周(7月4日-7月8日)，江西土地市场共计成交19宗经营性用地，总面积32.16万m²，环比下降77.78%；总金额9.28亿元，环比-83.48%。本周江西11个地市

中，有九江、新余、赣州、吉安、宜春、抚州和上饶 7 个城市有成交，南昌、景德镇、萍乡和鹰潭无成交。其中，成交面积最大的城市为赣州市，成交 7 宗地块，总面积为 12.77 万 m²，成交金额 2.11 亿元。成交金额最高的城市为抚州市，成交 4 宗地块，总面积 8.45 万 m²，成交金额为 3.39 亿元。（江西省地产协会）

3.2 公司动态跟踪

中国海外发展：7月 7 日，公司发布公告，中海系列公司 2022 年 6 月实现销售金额 434.7 亿元，同比下降 16.1%，销售面积 183.9 万平方米，同比下降 34.8%。中海系列公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 1385.0 亿元，同比下降 33.2%，销售面积 626.4 万平方米，同比下降 40.3%。

金地集团：7月 5 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 284.0 亿元，同比下降 16.5%，销售面积 123.0 万平方米，同比下降 31.1%。公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 1006.1 亿元，同比下降 38.2%，销售面积 419.2 万平方米，同比下降 44.3%。

绿城中国：7月 5 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 256 亿元，销售面积 57 万平方米，销售均价 26398 元/平方米。公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 1128 亿元，销售面积 539 万方。

新城发展：7月 8 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 139.9 亿元，销售面积 132.1 万平方米。公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 651.6 亿元，销售面积 657.2 万平方米。

招商蛇口：7月 9 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 412.8 亿元，同比下降 6.9%，销售面积 155.6 万平方米，同比下降 18.4%。公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 1188.2 亿元，同比下降 32.9%，销售面积 487.5 万平方米，同比下降 36.7%。

万科企业：7月 5 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 471.9 亿元，销售面积 309.6 万平方米，公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 2152.9 亿元，销售面积 1290.7 万平方米。

中国海外宏洋：7月 7 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 50.7 亿元，同比下降 55.9%，销售面积 46.2 万平方米，同比下降 46.3%。公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 208.2 亿元，同比下降 51.9%，销售面积 199.2 万平方米，同比下降 37.5%；

旭辉控股：7月 5 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 135.0 亿元，销售面积 80.1 万平方米，销售均价 17200 元/平方米。公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 631.4 亿元，销售面积 414.5 万平方米，销售均价 16200 元/平方米。

建业地产：7月 5 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 29.7 亿元，同比下降 68.8%，销售面积 44.0 万平方米，同比下降 64.9%，销售均价 6756 元/平方米，同比下降 11.0%。公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 140.4 亿元，同比下降 54.8%，销售面积 191.5 万平方米，同比下降 52.7%，销售均价 7332 元/平方米，同比下降 4.3%。

金地商置：7月 6 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 63.5 亿元，销售面积 31.6 万平方米，销售均价 20100 元/平方米。公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 269.1 亿元，销售面积 122.7 万平方米。

融创中国：7月5日，公司发布公告，公司2022年6月实现销售金额140.4亿元，销售面积112.0万平方米，销售均价12540元/平方米。公司2022年1-6月累计实现销售金额1128.2亿元，销售面积852.1万平方米，销售均价13240元/平方米。

中南建设：7月5日，公司发布公告，公司2022年6月实现销售金额68.3亿元，销售面积57.0万平方米。公司2022年1-6月累计实现销售金额330.1亿元，同比下降69.7%，销售面积267.6万平方米，同比下降66.1%。

首开股份：7月4日，公司发布公告，公司拟发行不超过30亿元公司债券，期限不超过7年。

中骏集团控股：7月5日，公司发布公告，公司2022年6月实现销售金额60.5亿元，同比下降51%，销售面积54.2万平方米，同比下降35%，销售均价11153元/平方米。公司2022年1-6月累计实现销售金额325.8亿元，同比下降45%，销售面积258.6万平方米，同比下降30%，销售均价12600元/平方米。

城建发展：7月5日，公司发布公告，公司的全资子公司黄山京顺投资发展有限公司竞得黄山区谭家桥镇南组团B-10-A-06(2)地块、B-03-07地块、B-06-A地块，土地建筑面积分别为1.3、6.4、3.8万平方米，成交总价8993万元。

佳源国际：7月4日，公司发布公告，戴国良先生因需要更多时间投放于个人事务辞去公司独立非执行董事、审核委员会主席及薪酬委员会成员职务，王建锋先生因需要更多时间投放于个人事务辞去公司执行董事职务。

绿地香港：7月4日，公司发布公告，公司拟聘请李伟博士担任公司执行董事。

合生创展集团：1)7月4日，公司发布公告，莫玮坤女士因退休原因辞任公司秘书职务，公司拟聘请张文海先生担任公司秘书；2)7月5日，公司发布公告，公司2022年1-6月累计实现销售金额168.6亿元，同比下降22.7%，销售面积69.5万平方米，销售均价22238元/平方米。

亚通股份：7月5日，公司发布公告，公司对上海亚通绿海酒店管理有限公司出资100万元，占股100%。标的公司主营业务为酒店管理、住宿服务、餐饮服务等。

深物业A：1)7月5日，公司发布公告，公司竞得深圳光明玉塘A606-0258号地块，土地出让面积1.5万平方米，建筑面积12.5万平方米；2)7月5日，公司发布公告，子公司深圳市深物业城市更新有限公司竞得东莞虎门赤岗社区2021WR023号地块，土地出让面积5.2万平方米，建筑面积11.4万平方米。

光大嘉宝：7月5日，公司发布公告，公司拟发行12亿元中期票据，期限不超过5年。

时代中国控股：7月5日，公司发布公告，公司2022年6月实现销售金额51.8亿元，销售面积31.9万平方米。公司2022年1-6月累计实现销售金额274.6亿元，销售面积165.1万平方米。

弘阳地产：7月8日，公司发布公告，公司2022年6月实现销售金额40.9亿元，销售面积31.2万平方米，销售均价13106元/平方米。公司2022年1-6月累计实现销售金额196.1亿元，销售面积140.9万平方米，销售均价13919元/平方米。

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 3: 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	19.28	买入	1.94	2.17	2.39	10.20	8.87	8.07
0884.HK	旭辉控股	2.64	买入	0.91	0.88	0.94	4.42	2.99	2.82
601155.SH	新城控股	23.01	买入	5.58	5.75	6.06	5.23	4.00	3.80
1109.HK	华润置地	30.25	买入	0.00	4.78	5.29	5.90	6.33	5.72
000069.SZ	华侨城A	5.87	买入	0.47	0.62	0.73	15.20	9.43	8.00
6098.HK	碧桂园服务	26.70	买入	1.28	1.75	2.44	31.86	15.28	10.93
1995.HK	旭辉永升服务	6.75	买入	0.37	0.50	0.69	28.08	13.48	9.83
1209.HK	华润万象生活	31.36	买入	0.76	1.00	1.32	39.33	31.30	23.83
000537.SZ	广宇发展	12.13	买入	0.62	0.91	1.31	39.01	13.29	9.23
BEKE.N	贝壳	106.56	买入	-0.15	-0.06	0.77	-	-	48.36
002314.SZ	南山控股	3.88	买入	0.36	0.38	0.44	8.66	10.32	8.90
000090.SZ	天健集团	5.97	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.78	4.15
600325.SH	华发股份	7.37	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	4.52	4.19
600153.SH	建发股份	11.62	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.16	4.57

数据来源: wind, 西南证券 (注: 以人民币为单位, 截止2022年7月8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
北京	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	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	郑龑	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	yxy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn