

关注销售修复的持续性

——房地产行业周观点(07.04-07.10)

强于大市(维持)

2022 年 07 月 11 日

行业核心观点:

房地产行业在我国经济中具有重要地位,房地产行业的稳定是“稳增长”的重要方面,当前行业处于供给收缩、需求观望状态,预计下半年政策宽松力度仍会持续加码,逐渐扭转当前供求观望状态,我们认为行业市场竞争格局将在风险出清中逐渐优化,优质房企或将走出 α 行情。建议关注(1)基本面表现较好的物业管理公司;(2)具有央企/国企背景的高信用优质房企;(3)拥有优质持有型物业或转型类企业,或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

投资要点:

上周行情回顾: 上周申万一级行业房地产指数下跌 4.36%, 沪深 300 指数下跌 0.85%, 房地产板块表现弱于大盘。2022 年以来房地产行业下跌 7.07%, 沪深 300 指数下跌 10.36%, 上周相对收益有所收窄。

重点政策要闻: (1) 山东东营、宁波海曙、济南、徐州等地出台购房补贴政策; (2) 上海、厦门、深圳等地发布城市规划相关政策; (3) 贵州、长春等地下调首付比例, 深圳、哈尔滨、云南普洱地调整部分公积金贷款政策, 东莞放宽限购调控; (4) 成都推出商品房预售款监管实施细则以及“以出租换限购资格”政策。

行业基本面情况: 销售下滑幅度有所收窄, 周度土地供应环比亦有改善。6 月 27 日-7 月 3 日, 30 大中城市商品房销售四周滚动同比下滑 0.12%, 其中一线城市上涨 6.55%, 二线城市上涨 5.76%, 三线下滑 20.06%; 百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降 13.5%, 年初至今累计同比下降 47.20%; 百城住宅类土地成交建面四周滚动同比下滑 51.4%, 年初至今累计同比下降 59.39%; 百城住宅类土地溢价率为 2.7%。上周重庆完成今年第二批地块出让活动, 土地成交规模保持收缩, 土地流拍率与溢价率维持低位。

重点公司动态: 各家公司陆续发布上半年销售业绩情况, 上半年均处于下滑状态, 六月单月部分公司同比增速明显好转, 保利发展 6 月单月实现正增长; 万科、中国金茂、龙湖集团完成公司债发行, 滨江集团完成短期融资券发行。

风险因素: 政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

行业相对沪深 300 指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

相关研究

销售与政策改善持续

销售下滑幅度收窄

销售环比改善, 累计投资增速下行

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	3
1.1 上周房地产板块下跌 4.36%，表现弱于大盘	3
1.2 上周大部分板块均有所下跌	3
2 行业重点新闻信息	5
3 销售与土地市场情况	7
3.1 上周销售下滑趋势有所放缓	7
3.2 上周土地市场表现仍然较弱	8
3.3 集中供地情况	8
3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览	9
3.3.2 上周集中供地完成情况	10
4 融资情况跟踪	10
4.1 行业融资情况	10
5 重点公司公告跟踪	11
6 投资建议与风险提示	12

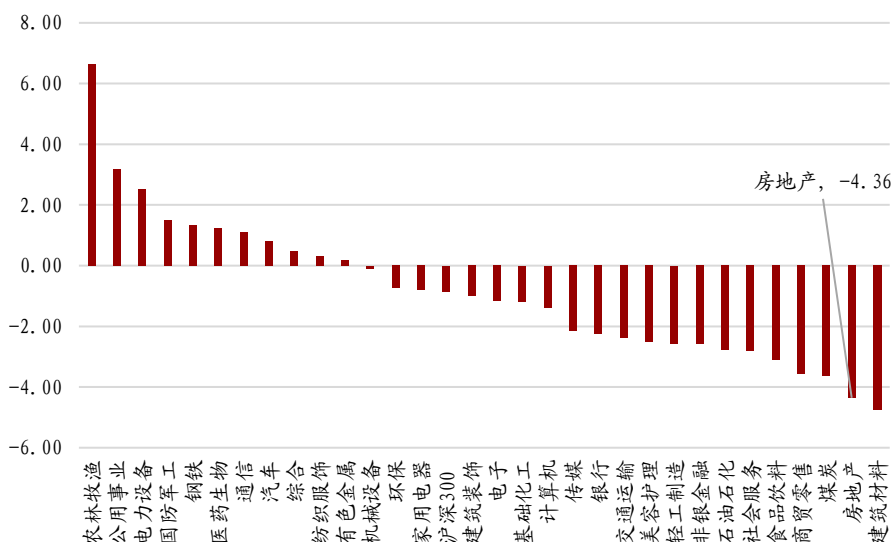
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)	3
图表 2: 近期房地产板块相对收益持续收窄	3
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%)	4
图表 4: A 股申万地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 5: A 股申万地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 6: 港股申万地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 7: 港股申万地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 8: 行业重点新闻一览	5
图表 9: 行业重点政策一览	5
图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速	7
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速	7
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速	7
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速	7
图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速	8
图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速	8
图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速	8
图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率	8
图表 18: 2022 年已完成第二批集中出让城市	9
图表 19: 2022 年已公告集中出让城市	9
图表 20: 土地供应与成交建面情况 (重庆)	10
图表 21: 起始价与成交金额情况 (重庆)	10
图表 22: 起始价与成交金额情况 (重庆)	10
图表 23: 境内债券发行金额 (亿元)	10
图表 24: 境外债发行情况	10
图表 25: 重点个股融资信息跟踪	11
图表 26: 重点公司公告跟踪	11

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 4.36%，表现弱于大盘

上周申万一级行业房地产指数下跌4.36%，沪深300指数下跌0.85%，房地产板块表现明显弱于大盘。

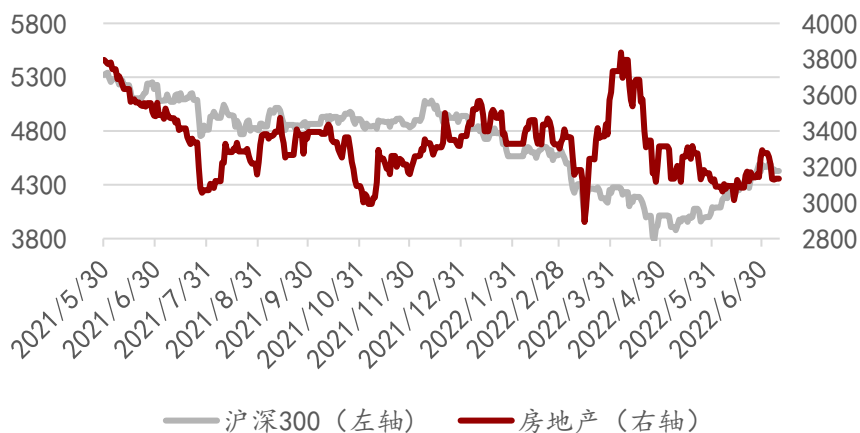
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

2022年以来房地产行业下跌7.07%，明显跑赢沪深300指数（下跌10.36%），上周相对收益有所缩窄。

图表2: 近期房地产板块相对收益持续收窄



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

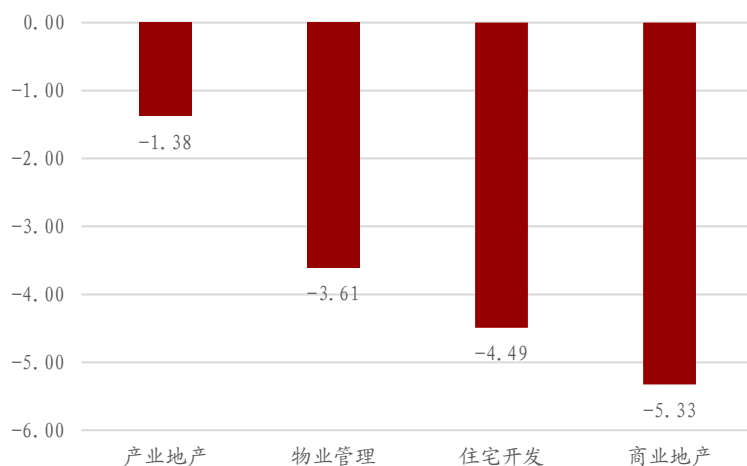
1.2 上周大部分板块均有所下跌

上周地产细分板块普遍下跌，产业地产板块下跌1.38%，物业管理板块下跌3.61%，住宅开发板块下跌4.49%，商业地产板块下跌5.33%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：国创高新、西藏城投、济南高新，跌幅排名前3位的房地产个股为：天健集团、鲁商发展、广宇发展。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：

：正商实业、融信

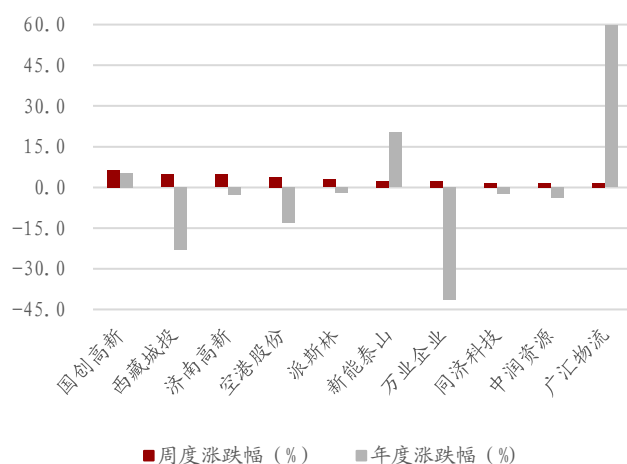
中国、旭辉控股集团。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)



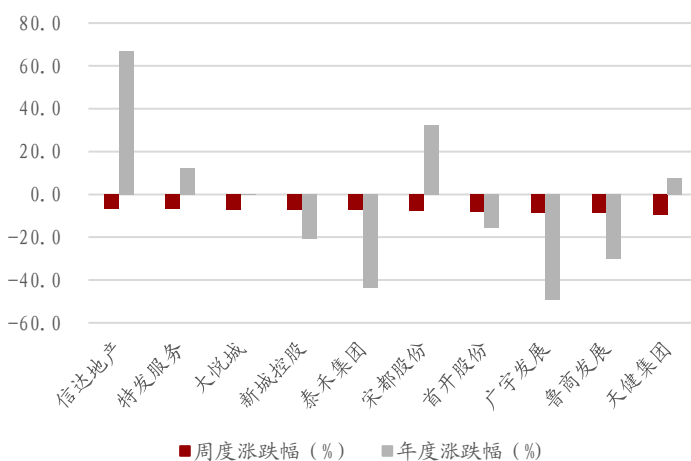
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



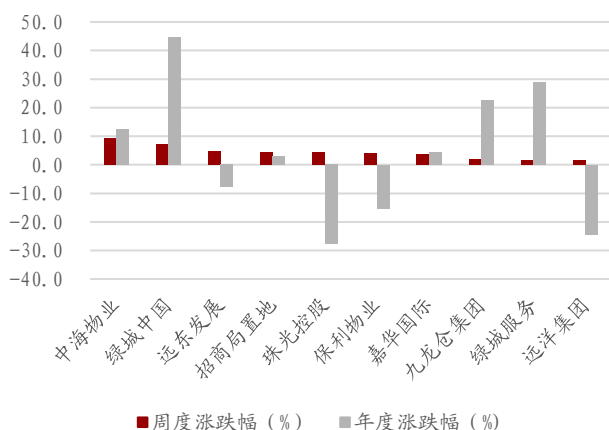
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



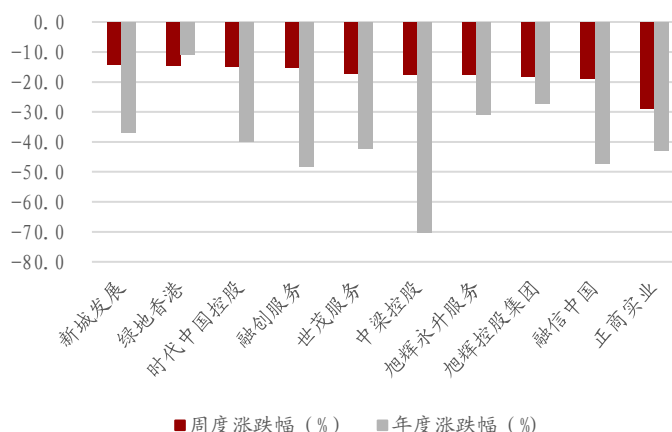
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源:

图表7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

个股信息	招商局蛇口工业区控股股份有限公司新增 2 家对外投资公司, 新增投资企业为太仓招琛商务咨询有限公司, 投资比例 100%; 以及合肥沁贤企业管理有限公司, 投资比例 49%。(观点网)
宏观数据	中国银行研究院: 预计二季度 GDP 增长 1%左右, 下半年中国经济有望逐季回升。(观点网)
其他	《广州市城市更新工作领导小组关于印发广州市 2022 年城市更新项目年度计划的通知》正式印发, 广州 2022 年城市更新项目年度计划 224 个项目, 其中黄埔、增城最多。(观点网)
其他	农业农村部: 鼓励利用土地出让收益和新增耕地调剂收益。(观点网)

资料来源: 公开资料整理, 万联证券研究所

图表9: 行业重点政策一览

时间	城市	部门或文件	主要内容
2022/7/4	东莞	《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》	东莞市住房和城乡建设局等四部门联合发出《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》, 标志 东莞市房地产市场调控进入区域限购 。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。 东莞市其他区域暂停实行住房限购政策, 居民家庭在非限购区域购买商品住房, 无需进行购房资格核验。
2022/7/4	哈尔滨	住房公积金管委会	为进一步加大公积金对中低收入家庭购买刚性住房、改善性住房需求的支持力度, 助力广大缴存职工实现安居梦想, 决定从 7 月 1 日起, 提高公积金个人贷款额度。符合条件的公积金贷款申请人, 单人贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元; 符合条件的公积金贷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。
2022/7/4	山东东营	东营区住房和城乡建设局等	该市将对个人(家庭)于规定时限内在中心城区(东营区、东营经济技术开发区)内购买开发企业开发的新建普通商品住房并已缴清契税的(含预售和现售), 给予房屋成交价 1%的补贴。
2022/7/4	成都	《成都市商品房预售款监管办法实施细则》	在预收款监管专用账户方面, 通过公开招标方式, 确定能够承接商品房预售资金监管业务的商业银行。 开发企业在申请商品房预售许可时需提交相关材料, 在监管服务平台中根据楼盘表数据及挂牌销售均价计算监管额度。
2022/7/5	中山	《关于进一步优化新建商品住房销售价格申报工作的通知》	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%。
2022/7/5	宁波海曙	《海曙区房屋征迁安置房票实施办法(试行)》	房票是指征收(拆迁)部门对被征迁住房安置补偿权益货币量化后, 向被征迁人出具的记载被征迁人名称、票面金额、使用区域、受让人名称、兑付日期、票面利率、兑付须知等内容的电子及书面凭证。 被征收(或拆迁、收购)人持房票在海曙区行政区域内购买商品住宅、二手住宅及政府建设的安置房的, 另给予房屋价值补偿部分 6%的购房奖励。
2022/7/6	成都	《关于居民自愿将自有住房用于保障性租赁住房	《操作指南》表示, 住房纳入保障性租赁住房房源库后, 居民即可申请在出租住房所在限购区域取得新增购买一套
2022/7/6	唐山	唐山市住房公积金管理	凡是在唐山区域内, 单身职工贷款购房, 其父母可作为共同

		中心	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。对于还贷能力不足的，作为共同还款人允许参与还贷能力计算提高贷款额度。以上人员必须同时为唐山住房公积金缴存职工。
2022/7/6	深圳	《关于我市住房公积金提取业务管理有关事项的通知（征求意见稿）》	《意见稿》提出新增提取住房公积金支持深圳市老旧小区项目改造的政策。为帮助职工解决其在老旧小区改造过程中的资金负担问题，促进建立深圳市老旧小区改造资金共担机制，深圳住建局明确参与出资改造纳入深圳市老旧小区改造项目范围内房屋的产权人及其配偶、父母、子女，可以申请提取其个人公积金账户的公积金用于支付改造费用。
2022/7/6	深圳	《深圳市住房公积金贷款管理规定（征求意见稿）》	拟在本次修订中明确申请人的配偶、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。
2022/7/6	厦门	《厦门市村庄空间布局规划(2021-2035 年)修编》	厦门全市将原 525 个禁建村调整为 259 个（不含已拆迁村 76 个），减少 266 个。限建村 448 个调整为 574 个，增加 126 个；适建村 476 个调整为 540 个，增加 64 个。
2022/7/6	贵州	《省人民政府办公厅关于印发贵州省进一步加快重大项目建设扩大有效投资若干措施的通知》	一、取消两次住房公积金个人住房贷款必须间隔 12 个月及以上的限制。 二、调整住房公积金贷款首套住房的认定标准，即：1. 申请时，若缴存职工家庭已经结清全部购房贷款的，再次申请住房公积金贷款按首套房贷款确定首付款比例，最低不低于 20%。
2022/7/6	上海	《关于推动向新城导入功能的实施方案》	上海将加大政策支持力度与政府服务保障。对于新设市属国企、科研院所、要素平台、文体旅设施、大型活动赛事论坛等，将优先考虑布局新城；同时加强对新建或购买办公场所的功能性机构，依法依规给予资金优惠或开办、购（租）房等资助。
2022/7/6	云南普洱	《关于调整和优化普洱市住房公积金使用相关政策的通知》	对购买首套自住住房、借款人单方缴存住房公积金的，申请个人住房公积金贷款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。下调个人住房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，最低首付比例从 30%调整为不低于 20%，贷款利率按原规定执行。
2022/7/7	济南	《济南市人才发展环境政策（30 条）》	购房补贴方面，A 类人才“一人一策、一事一议”；B、C、D 类人才，可享受不超过购房金额的 50%，分别为最高 100 万元、70 万元、40 万元的购房补贴；E 类人才中符合条件的全日制博士、硕士研究生可分别享受 15 万元、10 万元的一次性购房补贴。符合条件的人才可享受生活和租房补贴，A、B、C、D 类人才每月分别为 5000 元、4000 元、3000 元、2000 元，最长 5 年。
2022/7/8	湖南衡阳	《关于进一步促进我市房地产良性健康发展的若干政策措施（试行）的通知》	实行住宅用地出让优惠，住宅土地竞拍保证金最低比例下调至挂牌价的 20%，土地出让金可在出让成交之日起 1 年内实行分期缴纳。同时实施购房契税财政补贴，对 2022 年 6 月 1 日-2023 年 5 月 31 日期间在衡阳市中心城区购买新建商品住房、二手住房的购房人，按其缴纳契税给予 50%的财政补贴，购买地下车位的，给予 80%财政补贴。
2022/7/8	徐州	徐州市人才新政	对企业全职引进的高校应届博士毕业生给予一次性购房补贴 30 万元。
2022/7/8	长春	《进一步促进房地产市场平稳发展若干措施的通知》	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%。
2022		《关于进一步促进房地 若干意见（试行）》	意见指出，支持高校毕业生在焦购房。对已在焦作建立公积金住房公积金贷款时，在首付款不低于总房款 30%的情况

下，借款人连续正常足额缴存 6 个月以上的，可享受个人公积金账户余额 20 倍的最高贷款额度。

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 上周销售下滑趋势有所放缓

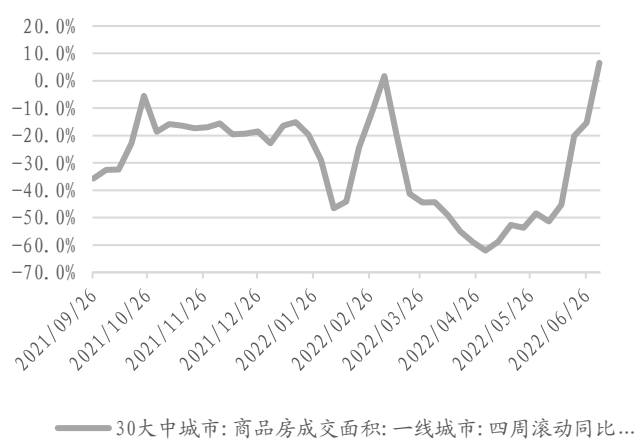
6月27日-7月03日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑0.12%，其中一线城市上涨6.55%，二线城市上涨5.76%，三线下滑20.06%；年初至今下滑35.0%，其中一线下滑32.8%，二线下滑29.9%，三线下滑45.7%。

图表10: 30大中城市商品房销售四周滚动同比增速



资料来源: Wind, 万联证券研究所

图表11: 一线城市四周滚动同比增速



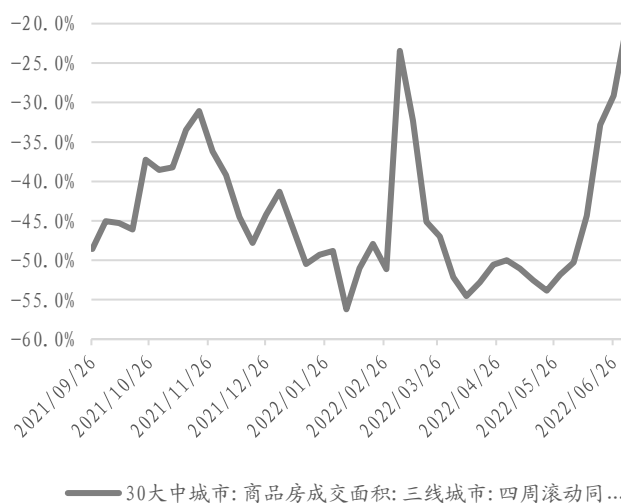
资料来源: Wind, 万联证券研究所

图表12: 二线城市四周滚动同比增速



资料来源: Wind, 万联证券研究所

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



资料来源: Wind, 万联证券研究所

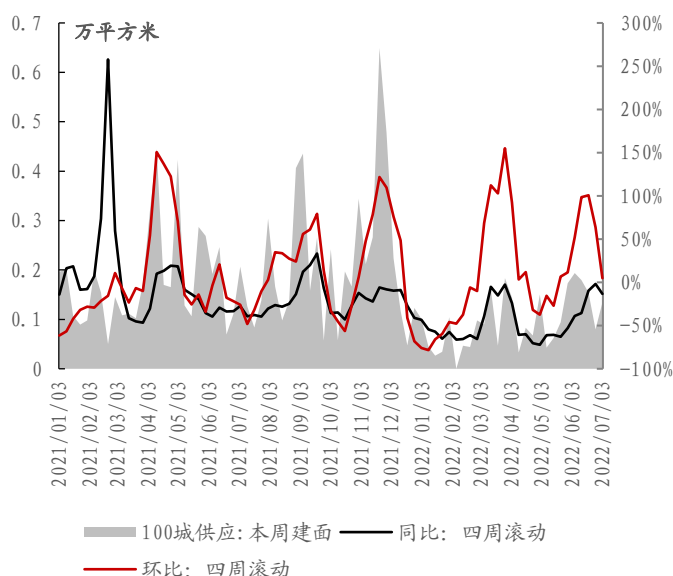
3.2 上周土地市场表现仍然较弱

6月27日-7月03日，百城住宅类土地供应建面为1,341.5万平方米，四周滚动同比下降13.5%，年初至今累计同比下降47.20%，其中一线城市下降31.79%，二线城市下降44.76%，三线城市下降50.14%。

百城住宅类土地成交建面为1,005.2万平，四周滚动同比下滑51.4%，年初至今累计同比下降59.39%，其中一线下降56.39%，二线下降62.02%，三线下降57.78%。

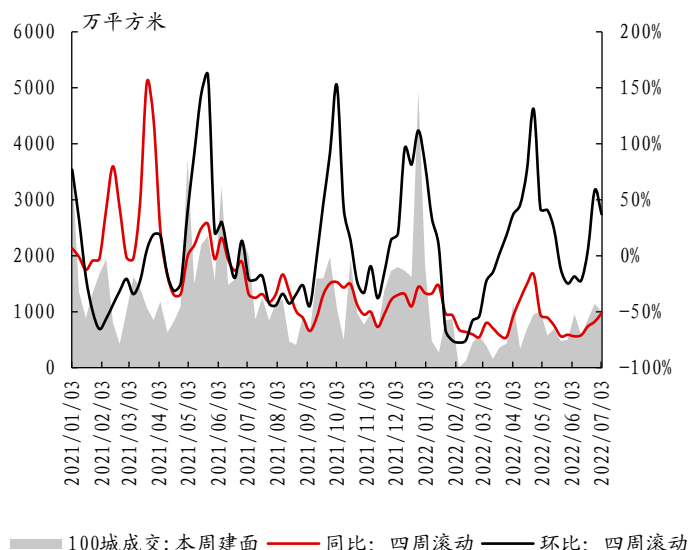
百城住宅类土地溢价率为2.7%，环比下滑2.5pct，其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、1.4%、3.6%。

图表14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



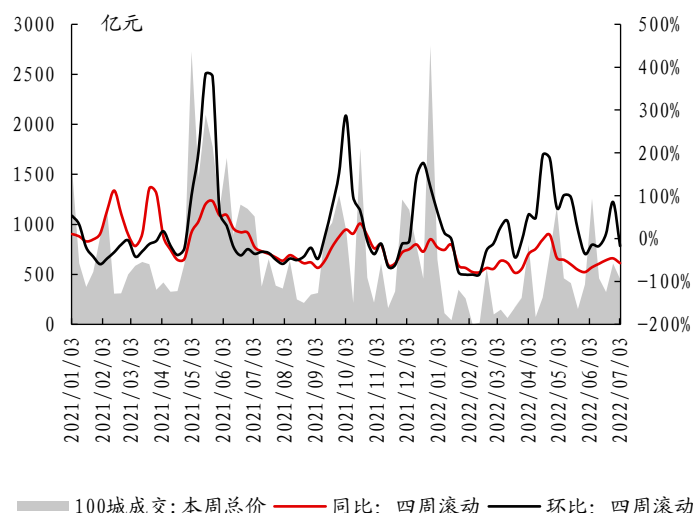
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



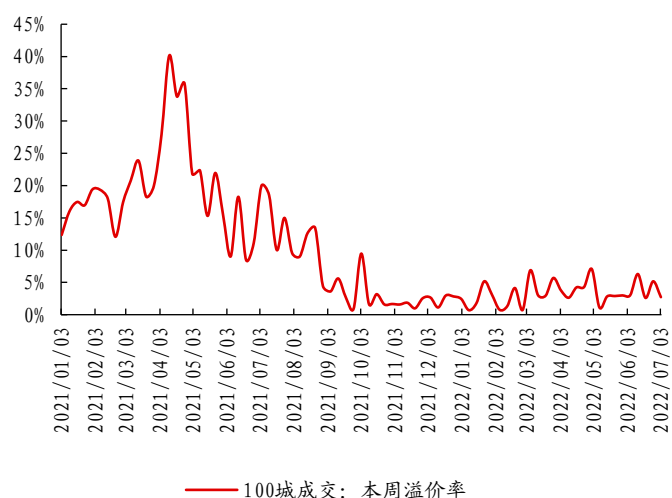
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表16: 百城住宅类土地成交总价同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表17: 百城住宅类土地成交溢价率



资料来源: wind, 万联证券研究所

3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览

上周，22个集中挂牌城市中，重庆完成今年第二批地块出让活动。

7月5日，深圳第二批次地块公告，此次集中供地共16宗宅地，总起价349.83亿，将于8月4日分上下午两场组织出让。本次挂牌出让地块涉及总用地面积约33.29万㎡，总建筑面积约179.85万㎡，分别位于深圳6区。本次出让地块均采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让，用地最高溢价率仍控制在15%以内。

图表18: 2022年已完成第二批集中出让城市

批次	城市	涉宅供地宗数	供应规划建面(万方)	成交建面(万方)	出让金(亿元)	成交溢价率(%)	流拍/撤牌率(%)
2022R2	厦门	10	84.7	78.8	198.7	1.40%	10%
2022R2	福州	14	82.1	58	91.0	2%	21%
2022R2	北京	17	175.0	144.7	499.6	5%	18%
2022R2	青岛	27	211.3	194	104.9	2%	4%
2022R2	合肥	29	325	261	189.6	7.90%	17%
2022R2	武汉	11	92	90	99	0.58%	9%
2022R2	宁波	21	215	158	121	4.0%	0%
2022R2	杭州	45	344	344	557	5.20%	0%
2022R2	苏州	22	215.1	180.35	270.4	3.10%	9%
2022R2	重庆	12	225.7	225.7	136.7	0.48%	0%

资料来源：好地网，中指研究院，克而瑞，万联证券研究所

图表19: 2022年已公告集中出让城市

批次	城市	出让日期	土地宗数	供应规划建面(万方)	起始总价(亿元)	补充
2022R2	成都	7月12日-7月14日	55	438.0	394.2	采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖措施
2022R2	南京	7月12日	44	452.4	755.8	放宽了摇号地块的商品住宅预售条件
2022R2	长沙	7月14日	17	349.9	153.3	沿用“限房价、限地价、竞自持租赁住房+摇号”和“限房价、限地价、摇号”两种方式
2022R2	广州	7月18日	14	146.58	253	规则上竞价达到上限价格后，以摇号方式确定竞得人，从成本端为开发商拿地做出让利调整
2022R2	无锡	7月22日	16	101.42	197.9	本次公告显示，无锡市国有建设用地2022年度住宅用地第三批次集中出让拟于三季度中发布。
2022R2	上海	7月25日	32	216.16	618.7	本批次供地量大幅下降，但地块的整体区位属性都较为优质，有9宗位于外环内，占比28%。土拍规则并未发生变化，依然不采用打分入围方式，全部挂牌出让，达上限后进行一次性报价。本次还推出2宗城中村改造地块，总起价64.7亿，出让方式为限地价+摇号。
2022R2	徐州	8月3日	13	120.07	28.7	本次出让地块依旧采取“限地价+摇号”的方式出
2022R2	深圳	8月4日	16	179.85	349.8	本批次用地均采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌

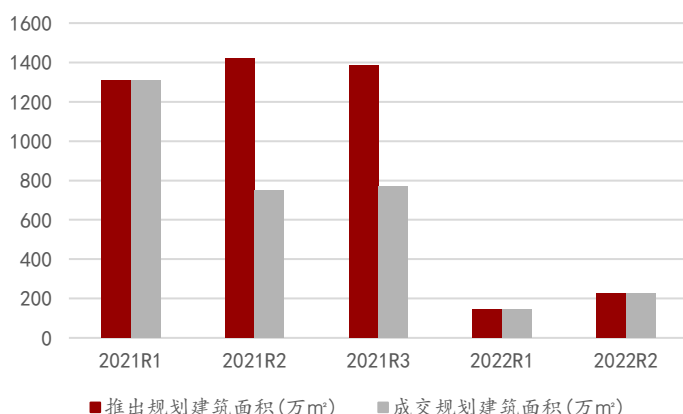
出让。

资料来源：好地网，万联证券研究所

3.3.2 上周集中供地完成情况

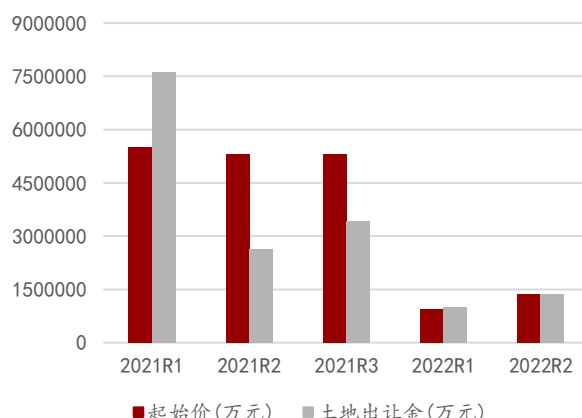
上周重庆完成今年第二批地块出让活动。重庆2022年第二批次集中供地开拍，共出让住宅用地12宗，总起始价约136.06亿元。最终11宗底价成交，1宗溢价成交，共揽金136.71亿元。重庆建工以封顶价6448元/m²摇号竞得回兴68.6亩地块，总价4.99亿元，溢价率15%。该宗土地是此轮土拍中唯一一宗触顶摇号的土地。

图表20：土地供应与成交建面情况（重庆）



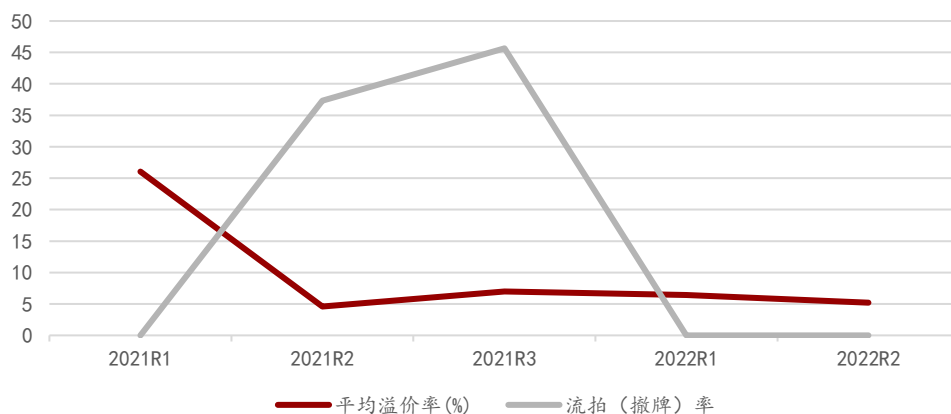
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表21：起始价与成交金额情况（重庆）



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表22：起始价与成交金额情况（重庆）



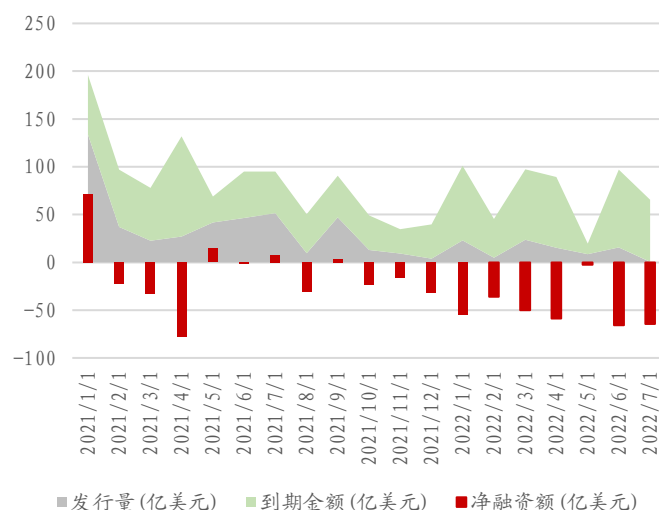
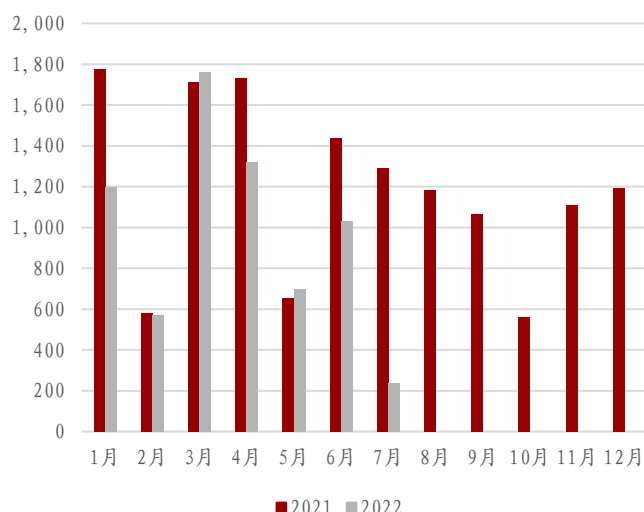
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

4 融资情况跟踪

4.1 行业融资情况

2022年7月1-10日，境内融资金额为236.12亿元。2022年7月1-10日，境外净融资额为-64.33亿美元，年初至今为-332.17亿美元，去年1-7月为-41.12亿美元。

图表23



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所，注：2022年7月数据为截至7月10日数据

资料来源：wind，万联证券研究所

图表25：重点个股融资信息跟踪

状态	公司	融资类型	规模	利率	期限	资金用途
已发行	万科 A	公司债	34 亿	3.21%、3.7%	5 年、7 年	用于偿还公司到期债务和置换已用于偿还到期债务的自有资金及补充流动资金等
	滨江集团	短期融资券	9.7 亿	3.9%		
	首开股份	中期票据	42 亿	2.70%	3+2	用于偿还债务融资工具
	中国金茂	公司债	20 亿	3.28%	5 年	用于经相关监管机构备案的项目投资或收购
	龙湖	公司债	17 亿	4.10%	1 年	
拟发行	金融街控股	中期票据	120 亿		3+2 年、5 年	用于偿还发行人债务融资工具的本金和利息

资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

5 重点公司公告跟踪

图表26：重点公司公告跟踪

公告日期	分类	公司简称	公告内容
2022/7/6	担保	荣盛发展	荣盛发展全资子公司青岛荣航置业有限公司与中国农业银行股份有限公司青岛市北第一支行、北京银行股份有限公司青岛分行拟继续合作业务 8.24 亿元，荣盛发展继续为上述业务提供连带责任保证担保。
2022/7/8		招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司披露公告称，子公司深圳招商房地产有限公司拟为招商润德提供担保。
2022/7/9		荣盛发展	荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司广州荣盛房地产有限公司因为经营需要向金融组织融资 25,000 万元，由广州昊博益海融资担保有限公司（以下简称“昊博担保”）为该融资向金融组织提供连带责任保证担保。由公司与昊博担保签订保证合同，由公司向昊博担保为上述融资事项提供反担保。

2022/7/9	股份质押	金科股份	金科地产集团股份有限公司于近日收到公司股东黄红云先生的通知，获悉其与国信证券股份有限公司办理了部分股份质押业务，本次质押数量 2,126.2 万股，占其所持股份比例 3.79%，占公司总股本比例 0.40%，累计质押股份数量 14,142.00 万股，占其所持股份比例 42.42%，占公司总股本比例 2.65%。
2022/7/7		保利发展	2022 年 1-6 月，公司实现签约面积 1307.31 万平方米，同比减少 21.78%；实现签约金额 2102.21 亿元，同比减少 26.29%。
2022/7/9		招商蛇口	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%。
2022/7/6		中国金茂	截至 2022 年 6 月 30 日，本集团累计取得签约销售金额共计人民币 698.96 亿元，以及累计签约销售建筑面积约 368.38 万平方米。
2022/7/9		新城控股	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%。
2022/7/8		世茂集团	截至 2022 年 6 月 30 日止，本集团的累计合约销售总额约为人民币 437.7 亿元，本集团的累计合约销售总面积为 270.86 万平方米。
2022/7/8	业绩公告	美的置业	截至 2022 年 6 月 30 日止，本公司及其附属公司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，相应的已售建筑面积约 327.2 万平方米。
2022/7/6		雅居乐	截至 2022 年 6 月 30 日止，本集团连同本集团合营公司及联营公司以及雅居乐项目的预售金额合计为人民币 394.5 亿元而对应建筑面积为 307 万平方米。
2022/7/6		融信中国	截至 2022 年 6 月 30 日止，本集团总合约销售额约为人民币 387.37 亿元，本集团总合约建筑面积约为 173.3 万平方米。
2022/7/8		龙光集团	截至 2022 年 6 月 30 日止，合约销售额约为人民币 303.4 亿元，合约销售面积约 190.7 万平方米。
2022/7/8		富力地产	截至 2022 年 6 月 30 日止，总销售收入约人民币 265.0 亿元，销售面积已达约 203.400 平方米。

资料来源：同花顺 iFinD，万联证券研究所

6 投资建议与风险提示

房地产行业在我国经济中具有重要地位，房地产行业的稳定是“稳增长”的重要方面，当前行业处于供给收缩、需求观望状态，预计下半年政策宽松力度仍会持续加码，逐渐扭转当前供求观望状态，我们认为行业市场竞争格局将在风险出清中逐渐优化，优质房企或将走出 α 行情。建议关注（1）基本面表现较好的物业管理公司；（2）具有央企/国企背景的高信用优质房企；（3）拥有优质持有型物业或转型类企业，或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

风险因素：政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

风险提示

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。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人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，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，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收到任何形式的补偿。

免责声明

本报告仅供万联证券股份有限公司（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。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场