

房地产行业跟踪周报

深圳推出“一人购房全家帮”，60城新房成交边际回落

增持（维持）

2022年07月11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

投资要点

■ **本周（2022.7.2-2022.7.8，下同）：**房地产板块（SW）涨跌幅-4.36%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.85%、-0.40%，超额收益分别为-3.51%、-3.95%。

■ **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381.8万平，环比-52.0%，同比-46.9%；2022年7月1日-7月8日累计成交451.1万平，同比-46.6%。2022年累计成交10614.7万平，同比-43.6%；20城二手房成交面积148.6万平，环比-9.2%，同比-15.0%；2022年7月1日-7月8日累计成交174.5万平，同比-13.1%。2022年累计成交3094.4万平，同比-37.4%。16城新房累计库存10017.0万平，环比+0.9%，同比+7.6%。16城新房去化周期为12.8个月，环比变动-0.1个月，同比变动+5.2个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.6个月、12.6个月、28.4个月，一线城市环比变动-0.4个月，二、三线城市环比基本持平。**（2）土地市场：**本周（2022.7.4-2022.7.10）百城供应土地数量环比-83.6%，同比-78.0%；供应土地建筑面积环比-88.5%，同比-83.0%。百城土地成交建筑面积环比-90.0%，同比-87.4%；成交楼面价环比+25.9%、同比+32.4%；土地溢价率环比-1.7pct，同比-13.9pct。

■ **重点政策：（1）深圳拟实行“一人购房全家帮”：**7月6日，深圳住建局发布公告称，对《深圳市住房公积金贷款管理规定》进行修订，并形成了《深圳市住房公积金贷款管理规定（征求意见稿）》（以下简称《征求意见稿》），其中提到，调整共同申请人的范围。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。该政策释放了明显的降低购房门槛，提高首付和月供能力，提振市场预期信号；**（2）杭州加强预售资金监管，开启监管银行招标：**6月30日杭州印发《关于进一步规范杭州市商品房预售资金监管的通知》，7月6日发布《关于杭州市商品房预售资金监管银行项目招标公告》，购房者所有相关购房款项都必须全部直接存入监管账户，否则不可办理网签，资金监管银行也将由政府牵头统一招标，中标银行若出现违规将无法获下一年续签合作。另外还提及了确定监管额度、监管资金留存节点及比例等。在楼市利好政策频出的当下，个别楼盘停工、交付逾期等风险仍存，杭州系列新政有助于加大对购房者所缴纳预售资金的保障力度，加速购房者信心回复。

■ **周观点：**近期，一线城市楼市利好政策频出，上海放松人才落户，深圳调整住房公积金贷款政策、规定父母配偶子女可共同申请。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，回暖信号较明确。贝壳统计的6月全国首套房贷平均利率4.42%，环比下降49个BP，是2014年以来最快的几次下降之一。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月单月销售和投資有望继续环比改善，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。

行业走势



相关研究

《百强房企6月销售环比显著改善，上海落户进一步放松》

2022-07-04

《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

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	16
5. 投资建议	17
6. 风险提示	17

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）	16
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2022.7.8）	5
表 2:	主要城市新房成交及去化周期信息汇总	8
表 3:	本周地方重点政策汇总	12
表 4:	本周公司重点公告跟踪	13
表 5:	本周涨跌幅前五	16
表 6:	本周涨跌幅后五	16

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、住房和城乡建设部印发《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6月累计成交638.2万平，同比-18.6%，降幅收窄16.2pct。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 (2022.7.8)

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	12.80	1.31	1.26	1.40	10.19	10.59	9.91
600048.SH	保利地产	16.22	2.29	2.37	2.54	6.83	6.59	6.86
000002.SZ	万科 A	19.28	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	9.97
600383.SH	金地集团	12.72	2.08	2.10	2.30	6.22	6.18	5.97
601155.SH	新城控股	23.01	5.57	5.59	5.89	5.23	5.21	4.11
002244.SZ	滨江集团	8.73	0.97	1.11	1.40	4.79	4.20	7.37
2007.HK	碧桂园	4.51	1.55	0.53	0.84	4.89	12.94	4.57
0688.HK	中国海外发展	24.90	4.03	1.68	2.72	4.11	11.01	7.83
0884.HK	旭辉控股集团	3.23	0.94	0.44	0.64	4.42	10.71	4.30
1109.HK	华润置地	37.00	4.43	2.21	3.47	5.90	14.87	9.11
0960.HK	龙湖集团	35.15	3.47	1.94	3.19	7.64	18.93	9.41

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.7.8 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

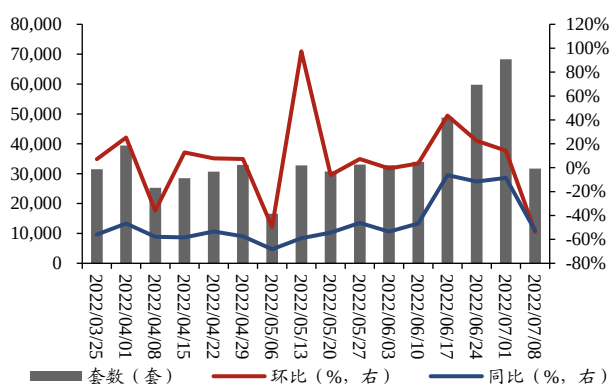
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

本周（2022.7.2-2022.7.8，下同）整体房地产新房、二手房销售较上周大幅下降。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-54.5%、-26.0%、-63.6%、-4.1%。

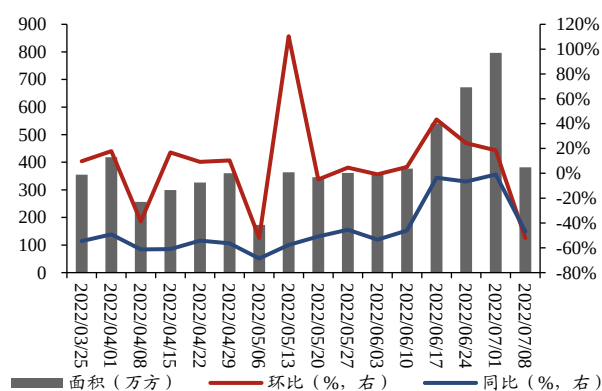
从新房成交看，本周 60 城新房成交面积 381.8 万平，环比-52.0%，同比-46.9%；2022 年 7 月 1 日-7 月 8 日累计成交 451.1 万平，同比-46.6%。2022 年累计成交 10614.7 万平，同比-43.6%。本周 60 城新房成交套数 3.2 万套，环比-53.6%，同比-52.7%；2022 年 7 月 1 日-7 月 8 日累计成交 3.8 万套，同比-51.6%；2022 年累计成交 96.1 万套，同比-44.6%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

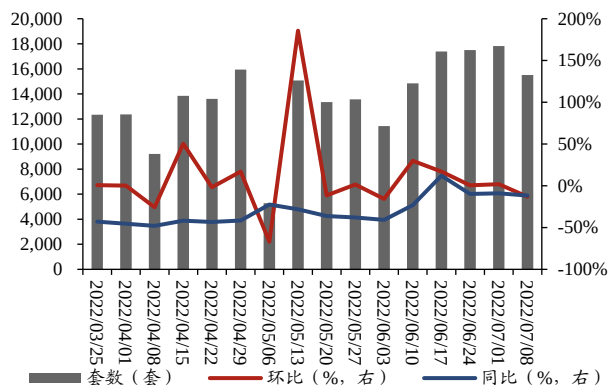
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

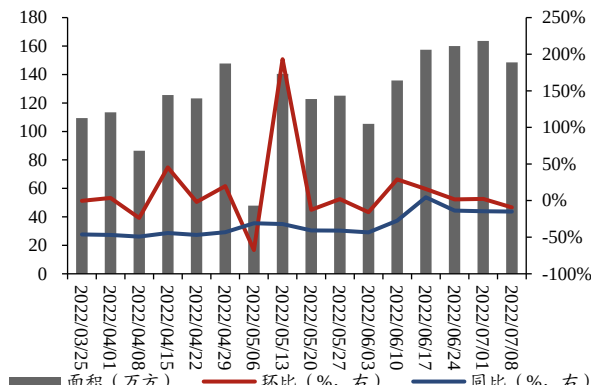
从二手房成交看，本周 20 城二手房成交面积 148.6 万平，环比-9.2%，同比-15.0%；2022 年 7 月 1 日-7 月 8 日累计成交 174.5 万平，同比-13.1%。2022 年累计成交 3094.4 万平，同比-37.4%。本周 20 城二手房成交套数 1.6 万套，环比-13.0%，同比-11.7%；2022 年 7 月 1 日-7 月 8 日累计成交 1.8 万套，同比-8.4%；2022 年累计成交 33.7 万套，同比-34.4%。

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

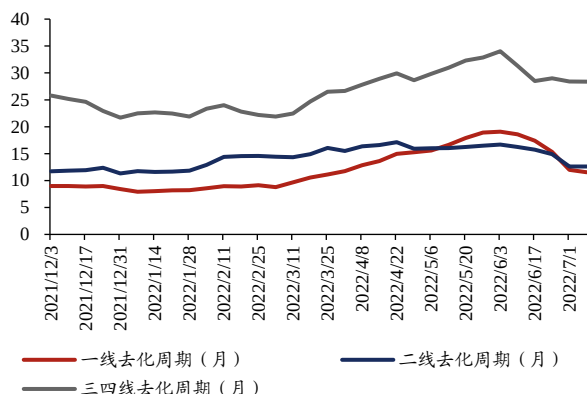


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，本周 16 城新房累计库存 10017.0 万平，环比+0.9%，同比+7.6%。

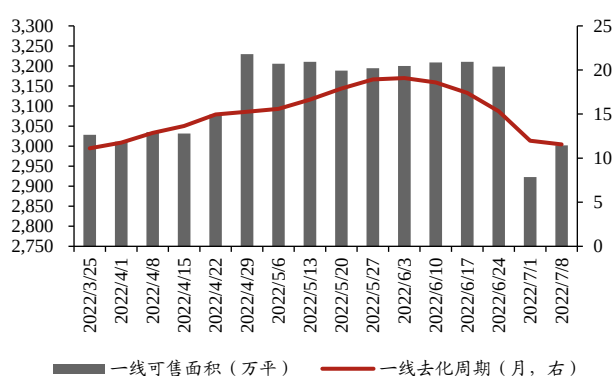
16城新房去化周期为12.8个月，环比变动-0.1个月，同比变动+5.2个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.6个月、12.6个月、28.4个月，一线城市环比变动-0.4个月，二、三线城市环比基本持平。

图5：一、二、三四线城市去化周期



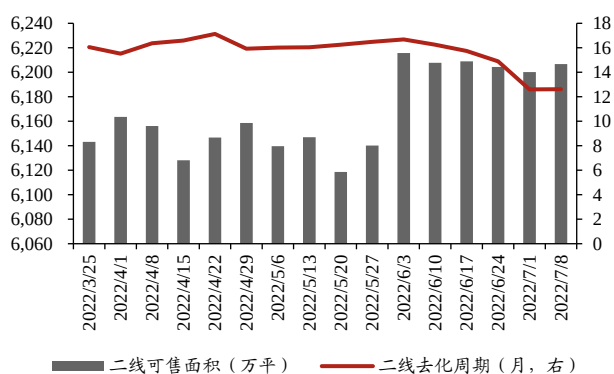
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



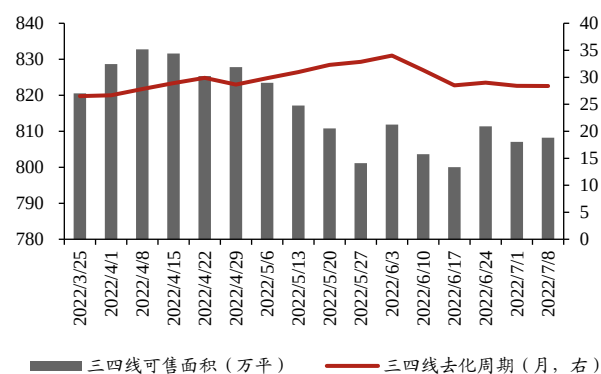
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房库存及去化周期



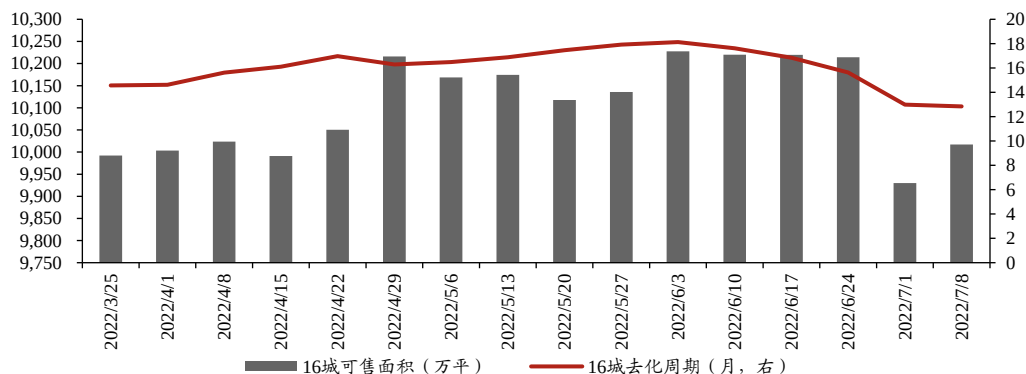
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

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: 主要城市新房成交及去化周期信息汇总

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 7 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	9.2	20.2	-54.5%	-72.0%	-70.6%	-30.1%	16.4	2.1
	济南	17.7	19.5	-9.2%	-40.0%	-38.3%	-33.1%	-	-
	青岛	16.3	96.9	-83.1%	-47.3%	-46.8%	-8.8%	-	-
长三角	上海	39.9	53.9	-26.0%	-2.4%	-16.4%	-34.1%	6.3	-1.4
	杭州	11.5	48.9	-76.5%	-69.8%	-64.6%	-40.7%	3.3	0.5
	南京	24.1	25.5	-5.5%	10.0%	-25.9%	-37.7%	11.8	-0.6
	苏州	13.0	48.2	-73.0%	-48.2%	-42.9%	-18.9%	7.9	-0.1
	宁波	4.4	15.4	-71.5%	-82.6%	-78.2%	-55.0%	13.6	0.0
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-77.7%	-	-
	连云港	4.1	22.4	-81.8%	-79.4%	-77.8%	-51.2%	-	-
	绍兴	1.9	2.4	-22.4%	-19.5%	-25.5%	-61.4%	-	-
	镇江	11.1	18.8	-41.3%	-3.0%	10.5%	-30.5%	-	-
	温州	10.5	93.9	-88.8%	-34.8%	-45.5%	-43.7%	14.9	-1.1
粤港澳	深圳	10.6	11.1	-4.1%	60.5%	42.7%	-26.6%	10.5	-0.6
	广州	13.1	36.0	-63.6%	-27.5%	-21.9%	-38.3%	12.8	-0.7
	佛山	14.3	28.7	-50.3%	-50.6%	-44.8%	-40.5%	-	-
	江门	3.0	10.1	-70.4%	5.7%	15.4%	-12.7%	-	-
	惠州	3.2	4.4	-28.6%	-69.2%	-69.1%	-61.0%	-	-
中西部	武汉	29.3	56.5	-48.1%	-68.2%	-59.4%	-51.1%	-	-
其他	福州	3.7	5.4	-31.5%	-67.2%	-65.0%	-56.0%	27.3	-0.2
	厦门	0.0	6.2	-	-	-	-60.7%	19.8	1.4
	莆田	0.4	0.6	-42.3%	-90.4%	-88.6%	-70.1%	40.4	1.2

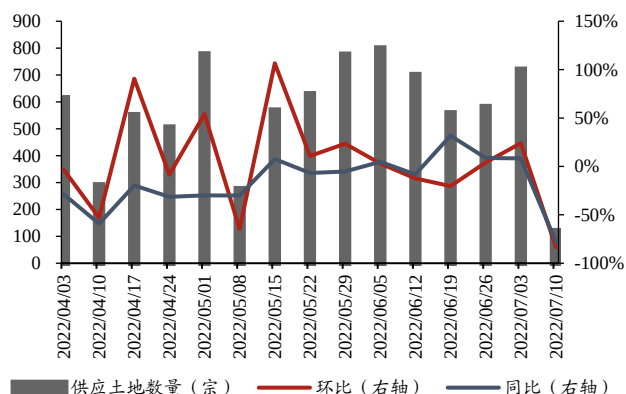
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

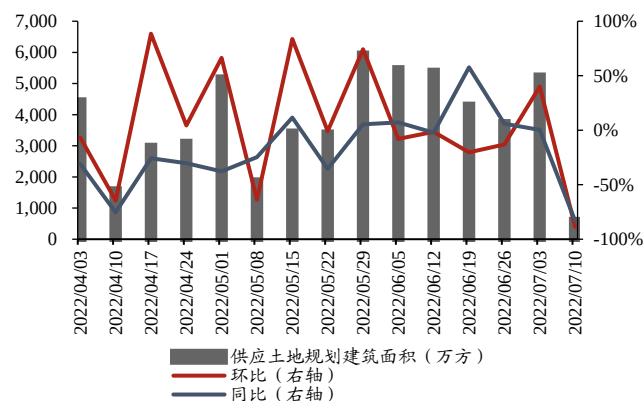
土地供应方面，本周（2022.7.4-2022.7.10，下同）百城供应土地数量为 118 宗，环比-83.6%，同比-78.0%，供应土地建筑面积为 602.8 万平方米，环比-88.5%，同比-83.0%。2022 年累计供应土地数量为 14400 宗，同比-20.3%。本年累计供应土地建筑面积为 95818.7 万方，同比-20.0%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

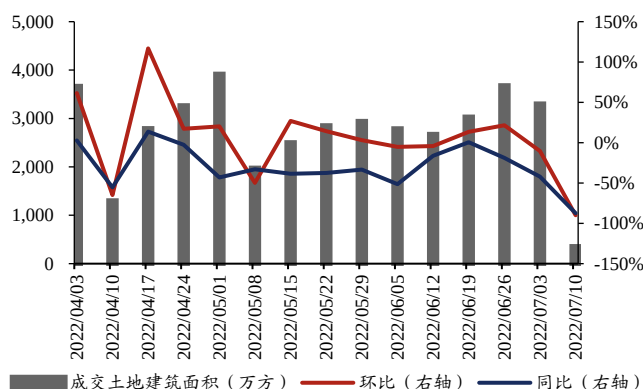
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

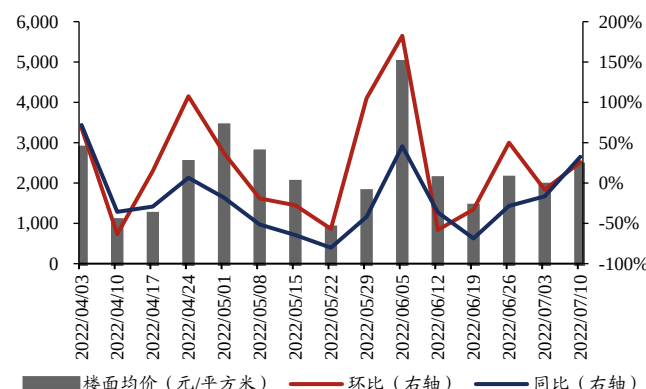
土地成交方面，本周百城土地成交建筑面积 328.4 万方，环比-90.0%，同比-87.4%；成交楼面价 2414 元/平，环比+25.9%、同比+32.4%；土地溢价率 1.0%，环比-1.7pct，同比-13.9pct。2022 年累计成交土地建筑面积为 71024.6 万平米，同比-34.2%。累计成交楼面价为 1881 元/平，同比-32.9%，累计成交土地溢价率为 3.6%，同比-12.4pct。

图12：百城土地成交建筑面积



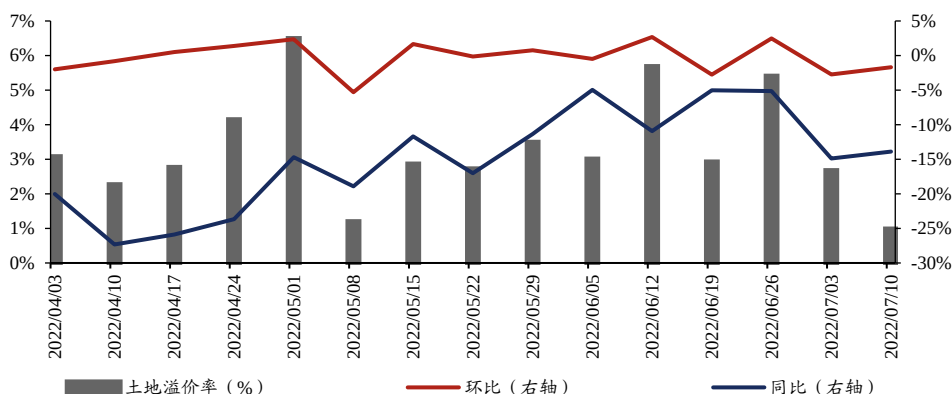
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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



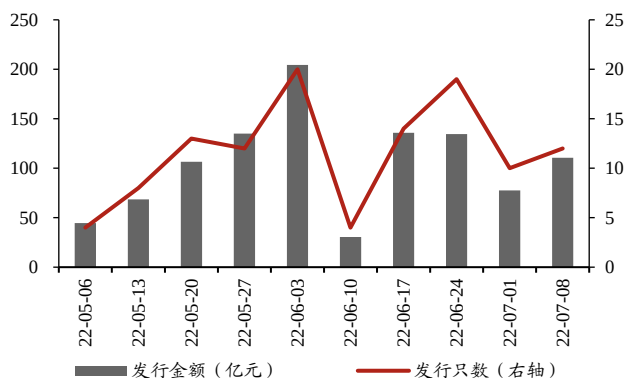
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

本周（2022.7.2-2022.7.8，下同）房地产行业境内信用债发行规模较上周有大幅提升，“22 万科 05”发行规模最大，为 29 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，降幅有所收窄，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”的定位不变的基础下，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。

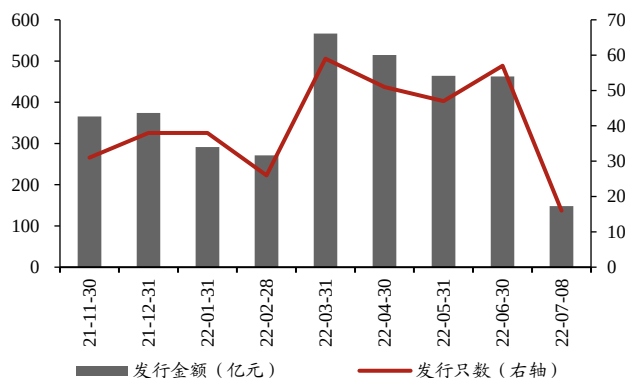
境内信用债发行方面，本周房地产企业发行信用债合计 12 支，发行金额合计 110.5 亿元，环比+42.5%，同比-47.5%；2022 年 7 月 1 日-7 月 8 日房地产企业合计发行信用债 16 支，合计发行金额 148.2 亿元；2022 年至今，房地产企业合计发行信用债 294 支，合计发行金额 2718.9 亿元，同比-12.1%。

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）



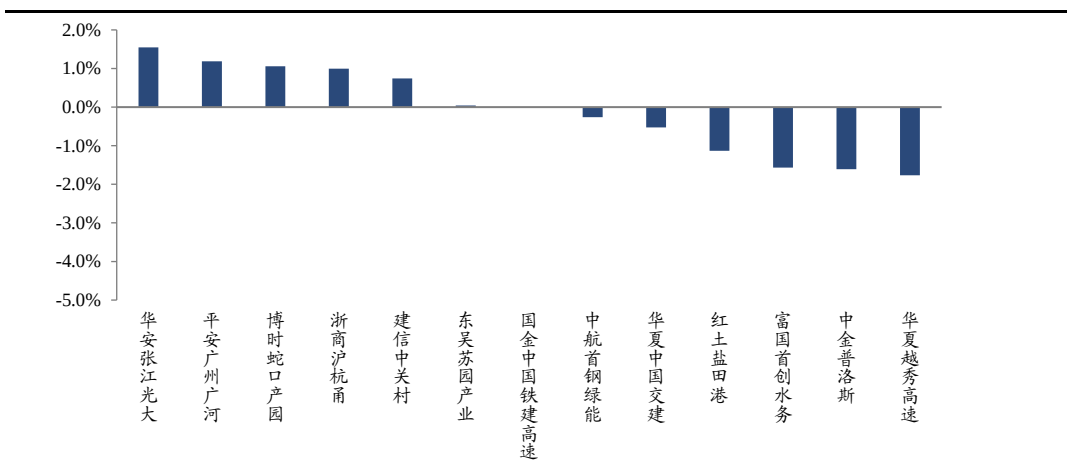
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

本周鹏华基金发布认购申请确认比例结果公告称，鹏华深圳能源 REIT (180401) 战

略投资者有效认购申请确认比例为 100%；网下投资者有效认购申请确认比例为 0.928861%，最终确认份额保留至整数位；公众投资者有效认购申请实际确认比例为 1.160124%，最终确认份额保留至整数位。

国金基金发布上市交易提示性公告，截至 2022 年 7 月 7 日，国金中国铁建高速 REIT 本次上市交易份额数量为 121,034,568.00 份（不含有锁定安排份额）。该基金上市首日涨跌幅限制比例为 30%，非上市首日涨跌幅限制比例为 10%。

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

本周重点政策：（1）深圳拟实行“一人购房全家帮”：7月6日，深圳住建局发布公告称，对《深圳市住房公积金贷款管理规定》进行修订，并形成了《深圳市住房公积金贷款管理规定（征求意见稿）》（以下简称《意见稿》），其中提到，调整共同申请人的范围。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。该政策释放了明显的降低购房门槛，提高首付和月供能力，提振市场预期的信号；

（2）杭州加强预售资金监管，开启监管银行招标：6月30日杭州印发《关于进一步规范杭州市商品房预售资金监管的通知》，7月6日发布《关于杭州市商品房预售资金监管银行项目招标公告》，购房者所有相关购房款项都必须全部直接存入监管账户，否则不可办理网签，资金监管银行也将由政府牵头统一招标，中标银行若出现违规将无法获下一年续签合作。另外还提及了确定监管额度、监管资金留存节点及比例等。在楼市利好政策频出的当下，个别楼盘停工、交付逾期等风险仍存，杭州系列新政有助于加大对购房者所缴纳预售资金的保障力度，加速购房者信心回复。

表3: 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
2022/7/4	成都市	住房供给侧 结构性改革	新一线	--	成都: 加强住房供给侧结构改革, 目标新增供应商品住房 100 万套。
2022/7/4	哈尔滨市	公积金政策	二线	3	哈尔滨: 调整公积金贷款额度, 最高可贷 80 万元。
2022/7/4	东莞市	限购放松	新一线	4	广东东莞调整住房限购范围: 除特定区域外暂停住房限购政策。
2022/7/4	东营市	购房补贴	三四线	3	山东东营: 中心城区内购买新建普通商品房给予成交价 1% 补贴。
2022/7/4	德州市	公积金政策	三四线	2	德州住房公积金政策重大调整: 调整住房公积金提取政策及贷款测算方法, 增加“按月冲抵”模式。
2022/7/5	中山市	房价调整	二线	--	中山: 商品住房售价调整间隔不少于 3 个月, 调降幅度不得超过 5%。
2022/7/5	汉中市	公积金政策	三四线	3	陕西汉中: 首次购买普通住房(144 m ² 以下)公积金首付比最低两成; 购买非普通住房(144 m ² 以上)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 m ² 及以下)首付比例不低于 25%; 购买非普通住房(144 m ² 以上)首付比例不低于 30%。
2022/7/5	唐山市	公积金政策	三四线	4	唐山: 7 月 15 日开始, 唐山市住房公积金管理中心购房还贷推出新政: “一人购房全家帮”。
2022/7/5	宁波市	购房补贴	二线	--	宁波海曙: 房票可购新房、二手房、安置房, 并给予 6% 购房奖励。
2022/7/5	亳州市	房屋交付	--	2	安徽亳州: 因受疫情不可抗力影响不能按规定期限交付房屋的, 合同交付期限顺延三个月, 顺延期间不计违约责任。
2022/7/6	深圳市	公积金政策	一线	4	深圳: 修订住房公积金贷款管理规定, “一人购房全家帮”, 父母、配偶、子女可共同申请。
2022/7/6	深圳市	公积金政策	一线	2	深圳: 老旧小区改造项目竣工验收后三年内, 申请人可以在老旧小区改造项目中的房屋产权人实际出资金额内每年提取一次住房公积金, 提取额度不超过本人住房公积金账户余额。
2022/7/6	贵州省	公积金政策	--	3	贵州: 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。若缴存职工家庭已经结清全部购房贷款, 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	信阳市	首付比例	三四线	3	河南信阳: 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。
2022/7/6	普洱市	公积金政策	三四线	3	云南普洱: 提高住房公积金最高贷款额度, 申请个人住房公积金贷款的最高额度调整为 60 万元, 夫妻双方缴存住房公积金最高额度调整为 70 万元; 下调贷款首付款比例, 最低首付比例调整为不低于 20%。
2022/7/6	杭州市	预售资金监 管	新一线	--	杭州将进一步规范预售资金监管, 内容包括明确监管职责、招标确定监管银行、签订三方协议、确定监管额度等。
2022/7/6	深圳市	公积金政策	一线	2	深圳: 提高住房公积金提取额度, 7-12 月的当月提取额最高可按当月应缴存额的 80% 计算; 延长住房公积金缓缴政策期限, 受疫情影响的

					企业可申请缓缴住房公积金，期限不超过 12 个月。
2022/7/7	德州市	公积金政策	三四线	3	山东德州：住房公积金提取取消保留 3 个月缴纳额限制；一方缴纳最高申请贷款额为 40 万元，夫妻双方缴纳最高申请贷款额为 50 万元，贷款额低于 10 万元的，可按 10 万元贷款额申请放贷。
2022/7/7	嘉兴市	公积金政策	二线	3	嘉兴嘉善：上浮首套首次住房公积金贷款额度，双人贷款额度 80 万元，单人最高贷款额度 40 万元。
2022/7/7	成都市	限购政策	新一线	4	成都：居民将自有住房用于保障性租赁，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住房资格。
2022/7/7	信阳市	首付比例	三四线	3	河南信阳：购房首付比例最低两成，买新房给予 50% 契税补贴。
2022/7/7	济南市	人才补贴	二线	2	济南：印发人才服务支持政策 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。
2022/7/8	衡阳市	购房补贴	三四线	--	湖南衡阳：至 2023 年 5 月底，购房及车位分别补贴契税 50%、80%，宅地保证金下调至挂牌价 20%。
2022/7/8	徐州市	人才补贴	二线	2	徐州：引进应届博士给予购房补贴 30 万元，领军人才可提供精装公寓。
2022/7/8	焦作市	购房补贴	三四线	2	河南焦作：2022 年 1 月 1 日至 12 月 31 日期间，凡在焦作市城区购买已取得商品房预售许可证的新建商品住房，网签且足额缴纳契税后，可享受契税总额 50% 的补贴。
2022/7/8	长春市	首付比例	二线	3	长春：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%。

数据来源：地方政府网，澎湃新闻网，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4：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%。
2022/7/4	碧桂园	于 2022 年 6 月份之未经审核营运数据	2022 年 6 月合同销售额 345.2 亿元，合同销售建筑面积 421 万平方米。
2022/7/4	金地集团	关于公司 2022 年 6 月份销售及获取项目情况的公告	2022 年 6 月签约面积 123.0 万平方米，同比下降 31.13%，签约金额 284.0 亿元，同比下降 16.54%。

2022/7/5	旭辉控股集团	2022年6月未经审核运营数据	当月合同销售额 135.0 亿元，合同销售面积 80.07 万平方米
2022/7/5	万科 A	2022 年 6 月份销售及近期新增项目情况简报	当月合同销售额 471.9 亿元，合同销售面积 309.6 万平方米。
2022/7/5	融创中国	2022 年 6 月未经审核营运数据	当月合同销售额 140.4 亿元，合同销售面积约 112.0 万平方米。
2022/7/5	绿城中国	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月未经审核营运数据	当月合同销售额约 335 亿元，合同销售面积约 142 万平方米。
2022/7/6	金地商置	2022 年 6 月未经审核营运资料	当月合约销售额 63.51 亿元，合同销售面积 31.56 万方。
2022/7/6	华发股份	关于与关联方进行融资暨关联交易的公告	拟向华发投控集团申请融资额度不超过 6 亿元（含本数），拟通过设立信托计划的方式向横琴人寿融资 3 亿元。
2022/7/6	保利发展	2022 年 6 月份销售情况简报	当月实现签约面积 291.68 万平方米，同比增长 25.23%；实现签约金额 510.03 亿元，同比增长 1.42%；发布关于本公司获得房地产项目的公告，近期新增加房地产项目 12 个，支付价款合计达 83.34 亿元。
2022/7/7	龙湖集团	公开发行 2022 年公司债券(第三期)公告	发行规模为 17 亿元，票面利率为 4.1%。
2022/7/7	世茂服务	2021 年年报	实现营业收入 83.43 亿元，同比+66.02%；实现归母净利润 11.10 亿元，同比+60.25%。
2022/7/7	中国海外发展	截至 2022 年 6 月 30 止六个月物业销售和土地收购更新的公告	当月合约物业销售 434.67 亿元，已售楼面面积 183.90 万平方米；收购地块 7 幅，应占楼面面积约 133.30 万平方米。
2022/7/7	鲁商发展	关于下属公司境外发行股份并上市的公告	其下属鲁商生活服务股份有限公司公开发行 H 股股票及上市申请已获香港联交所批准，共发行 3,334 万股，发行后总股本增加至 1.33 亿股。
2022/7/7	招商蛇口	关于子公司为招商润德提供担保的公告	子公司深圳地产为招商润德 10.08 亿元授信额度拟按 51%的股权比例提供连带责任保证，担保本金金额不超过 5.1408 亿元。
2022/7/7	绿城服务	截至 2022 年 4 月 30 日止四个月未经审计财务信息的自愿公告	实现营业收入 42.55 亿元，利润 1.97 亿元。
2022/7/7	新华联	关于公司涉及诉讼进展及担保进展的公告	公司为 3.8 亿元重组债务提供连带责任保证担保。
2022/7/8	新大正	2022 年半年度业绩预告	预计上半年实现营业收入 12.45~12.55 亿元，同比增长约 38.89%~40.01%；实现归母净利润 9100 万元~9500 万元，同比增长 22.33%~27.71%。
2022/7/8	新城控股	2022 年 6 月份及第二季度经营简报	6 月实现合同销售金额约 139.91 亿元，同比下降 39.24%，销售面积约 132.13 万方，同比下降 27.86%。
2022/7/8	世贸集团	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月未经审核营运数据的公告	6 月合约销售额为 95 亿元，合约销售面积为 59.37 万方。
2022/7/8	招商蛇口	2022 年 6 月销售及近期购地土地使用权情况简报	6 月实现签约销售面积 155.6 万方，同比减少 18.39%，实现签约销售金额 412.75 亿元，同比减少 6.89%，新增 5 个项目。
2022/7/8	格力地产	2022 年半年度业绩预告	预计上半年净利润 8173 万元~1.03 亿元，同比减少 78.11%~82.58%。
2022/7/8	万科 A	2022 年面向专业投资者公开发行公	品种一实际发行规模 29 亿元，票面利率 3.21%，品种二实际发行规模 5 亿元，

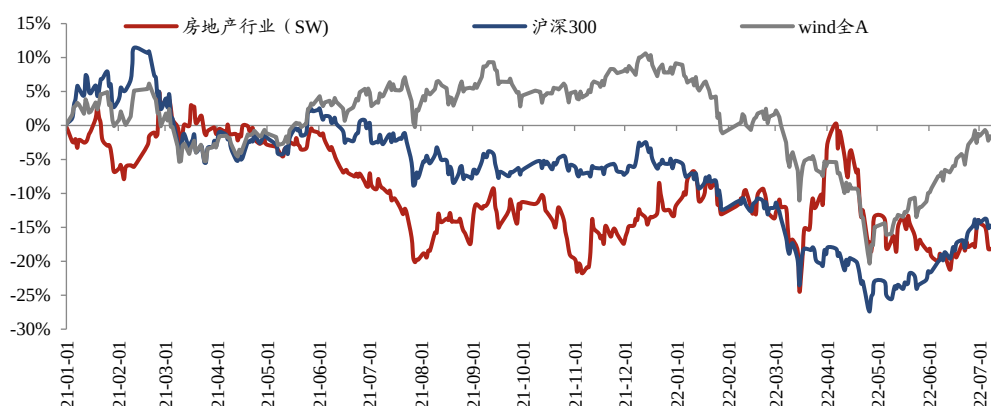
司债券（第三期）发行结果公告 票面利率 3.7%。

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-4.36%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-0.85%，-0.40%，超额收益分别为-3.51%、-3.95%。

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，国创高新、西藏城投、济南高新、空港股份、派斯林位列涨跌幅前五；宋都股份、首开股份、广宇发展、鲁商发展、天健集团位列涨跌幅后五。

表5: 本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-07-08 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
002377.SZ	国创高新	3.50	6.38	6.78	6.06
600773.SH	西藏城投	21.77	4.76	5.17	-18.69
600807.SH	济南高新	3.99	4.72	5.13	-9.93
600463.SH	空港股份	7.05	3.83	4.23	-9.62
600215.SH	派斯林	8.03	2.95	3.35	-1.72

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表6: 本周涨跌幅后五

代码	股票简称	2022-07-08 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600077.SH	宋都股份	3.59	-7.47	-7.07	33.96
600376.SH	首开股份	4.70	-8.09	-7.69	-15.54
000537.SZ	广宇发展	12.13	-8.73	-8.33	-51.89

600223.SH	鲁商发展	9.25	-8.78	-8.38	-30.03
000090.SZ	天健集团	5.97	-9.21	-8.80	7.90

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

近期，一线城市楼市利好政策频出，上海放松人才落户，深圳调整住房公积金贷款政策、规定父母配偶子女可共同申请。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，回暖信号较明确。贝壳统计的 6 月全国首套房贷平均利率 4.42%，环比下降 49 个 BP，是 2014 年以来最快的几次下降之一。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 月单月销售和投資有望继续环比改善，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，并注明出处为东吴证券研究所，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>

