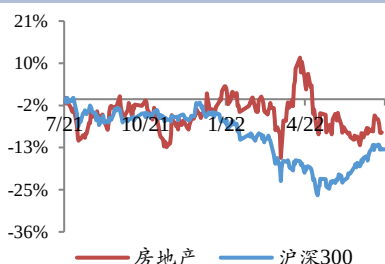


新房二手房销售震荡企稳，“因城施策”持续推进

行业评级：增持

报告日期：2022-07-11

行业指数与沪深 300 走势比较



分析师：尹沿技

执业证书号：S0010520020001

电话：021-60958389

邮箱：yinyj@hazq.com

联系人：俞悦

执业证书号：S0010122050026

邮箱：yuyue@hazq.com

相关报告

1.新房环比持续好转，百强6月销售加剧分化 2022-07-05

2.REITs 专题研究系列一：春江春暖，提速正当时 2022-06-30

3.行业周报：新房成交环比略有上涨，建议关注竣工复苏趋势 2022-06-28

主要观点：

●市场表现：

上证指数本周-0.93%，收报于 3356.08 点；创业板指本周+1.28%，收报 2817.64 点；沪深 300 本周-0.85%，收报于 4428.78 点。房地产板块-4.36%，在 31 个行业内位列第 30 位。

●新房成交：成交面积同比-44.7%，环比-50.3%

本周（7.1-7.7），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 244 万方，同比-44.7%，环比-50.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 69 万方，同比-25.3%、环比-41.9%；二线（14 城）一手房合计成交面积 111 万方，同比-56.2%、环比-60.5%；三线（14 城）一手房合计成交面积 64 万方，同比-33.0%、环比-30.1%。

●二手房成交：成交面积同比-30.5%，环比-14.0%

本周（7.1-7.7），我们重点跟踪的 16 城二手房成交面积合计约 109 万方，同比-30.5%，环比-14.0%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 28 万方，同比-32.4%、环比-23.2%；二线（8 城）二手房合计成交面积 56 万方，同比-21.3%、环比-11.4%；三线（6 城）二手房合计成交面积 25 万方，同比-43.3%、环比-7.9%。

●新房库存：库存面积环比-0.74%，去化周期 11.9 月

截至 2022.7.7，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 8901 万方，环比-0.74%，整体去化周期（按面积）约 11.9 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2883 万方，环比-0.54%，去化周期 9.7 月；二线（6 城）新房库存 3286 万方，环比-0.57%，去化周期 9.8 月；三线（6 城市）新房库存 2733 万方，环比-1.15%，去化周期 23.9 月。

●土地市场：百城土地成交面积 3278 万方，成交土地总价 628 亿元，土地溢价率 2.10%

上周（6.27-7.3），百城土地供应数量为 718 宗，对应土地供应建面约 5239 万方；百城土地成交数量为 470 宗，对应土地成交建面约 3278 万方，成交土地总价约 628 亿元，百城土地溢价率为 2.10%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 156 万方、823 万方和 2299 万方，同比分别为+165%、-63%和-32%，对应土地溢价率分别为 0.00%、+1.45%和+2.60%。

●投资建议：

本周成都市住房和城乡建设局发布了《成都市商品房预售款监管办法实施细则》，细则适用于成都市行政区域内新申请预售许可的商品房，其预售款的收存、支取和监管工作。本次监管新规分别对：①适用范围（监管主体和对象）、②监管银行的确定及账户的设立、③监管额度的核定、④预收款收支方式、⑤提取节点、⑥监督管理等方面做了较为详细的规定，我们认为

1) 成都的政策优化具备先导性，成都作为新一线和中西部的核心城市，抢先出台较为详细的宽松的预售资金监管细则，极有可能在近期传导至其他同能级城市。2) 细则中既有“博采众长”，又有“启示意义”。如以公开招投标方式确定有资格进行监管的银行白名单等细则其实已经在三四线城市中普遍实施；成都细则中对各个房企监管额度的“差异化调整”、优化特殊条款等举措可能会推广至其他地区。3) “因城施策”下“松紧并行”，低能级城市的预售资金监管制度下浮比例空间有限。因高能级城市的房价处于较高水平，因此对预售款的监管比例做一定下浮也可以起到“保交付”的目的，但是三四线城市三种监管口径下（①总预售款一定比例、②工程预算基数、③单位面积建安成本），监管资金下浮比例空间有限，所以可能会更倾向于优化房企提取节点等措施，遵循“松紧并行”的趋势。4) 国内预售资金监管“宽松+灵活”趋势下，有利于信用较高的稳健型房企及具备区域优势的民企。如成都新政中规定“根据开发企业申请商品房预售许可时在本市信用信息平台公示的信用等级，对符合条件的商品房项目，相应调整监管额度”，其中开发企业信用等级为A++级的，监管额度可下浮50%。

继“三条红线”后，“房地产贷款集中度管理”、“土地供应两集中”、“房地产税改革试点”等政策的出台，将供需两端双向约束。调控主风向未变，“以稳为主”仍为主基调，政策大放大收的空间较窄。当前板块估值及仓位已处历史低位。往后看，2022年下半年市场有望逐步企稳恢复，但行业供需两端受限带来拿地、销售、降杠杆之间的不协调仍存。建议关注：（1）稳健发展型：保利发展、万科A、金地集团；（2）成长受益型：建发股份、新城控股、滨江集团；（3）物管优质标的：碧桂园服务、华润万象生活、绿城服务、金科服务、宝龙商业等。

●风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

正文目录

1 新房成交：成交面积同比-44.7%，环比-50.3%	5
2 新房库存：库存面积环比-0.74%，去化周期 11.9 月	7
3 二手房成交：成交面积同比-30.5%，环比-14.0%	10
4 土地市场：百城土地成交面积 3278 万方，成交土地总价 628 亿元，土地溢价率 2.10%	12
5 行业新闻：	14
6 公司要闻：	17
7 风险提示：	19

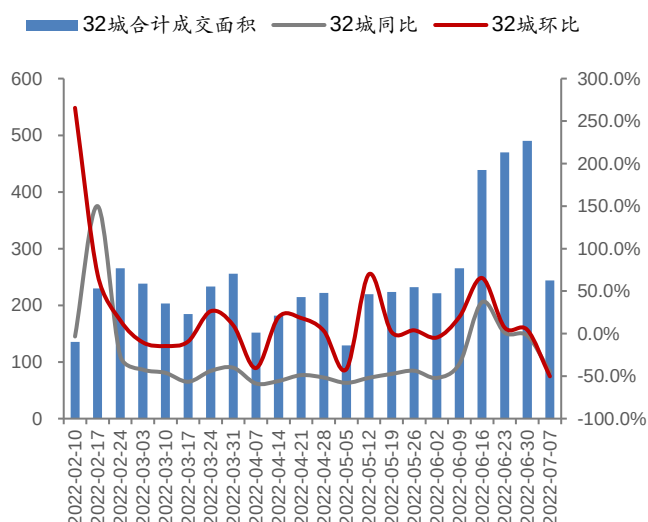
图表目录

图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	8
图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期 (套, 月)	9
图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比 (万方)	10
图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比 (万方)	10
图表 22 16 城二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比 (套)	11
图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比 (周)	12
图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比 (周)	12
图表 28 一二三线土地成交面积同比 (周)	12
图表 29 一二三线土地成交面积环比 (周)	12
图表 30 百城及一二三线土地溢价率 (周)	13

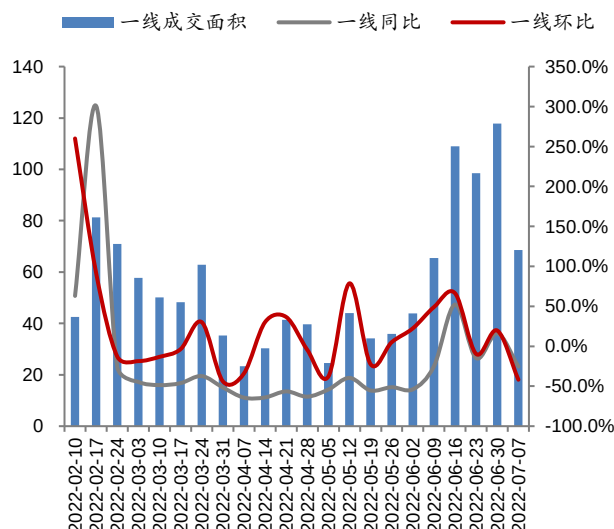
1 新房成交：成交面积同比-44.7%，环比-50.3%

本周（7.1-7.7），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 244 万方，同比-44.7%，环比-50.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 69 万方，同比-25.3%、环比-41.9%；二线（14 城）一手房合计成交面积 111 万方，同比-56.2%、环比-60.5%；三线（14 城）一手房合计成交面积 64 万方，同比-33.0%、环比-30.1%。

图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



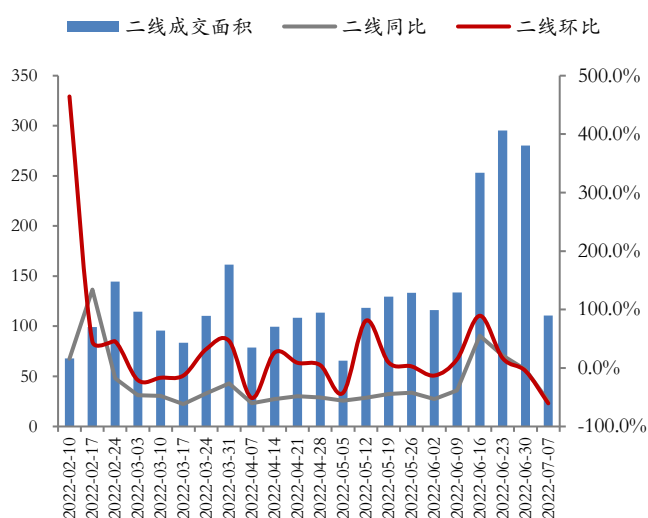
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



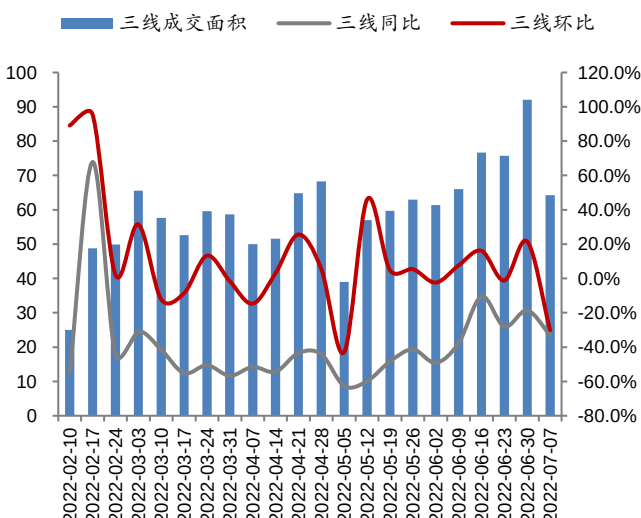
资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



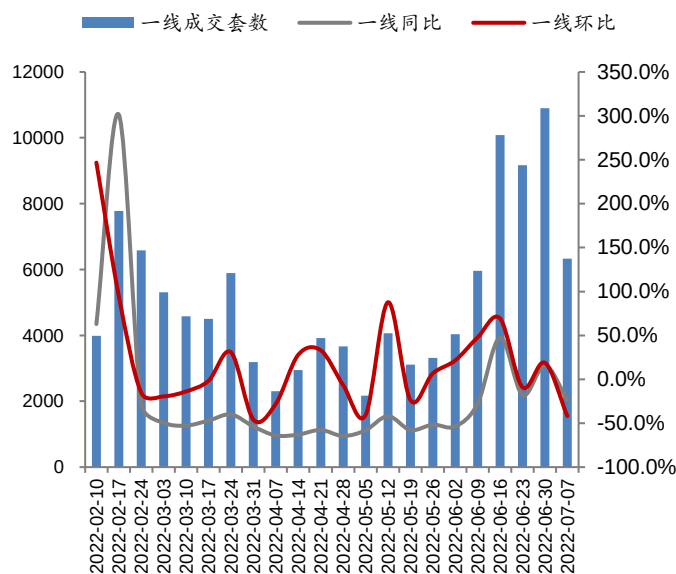
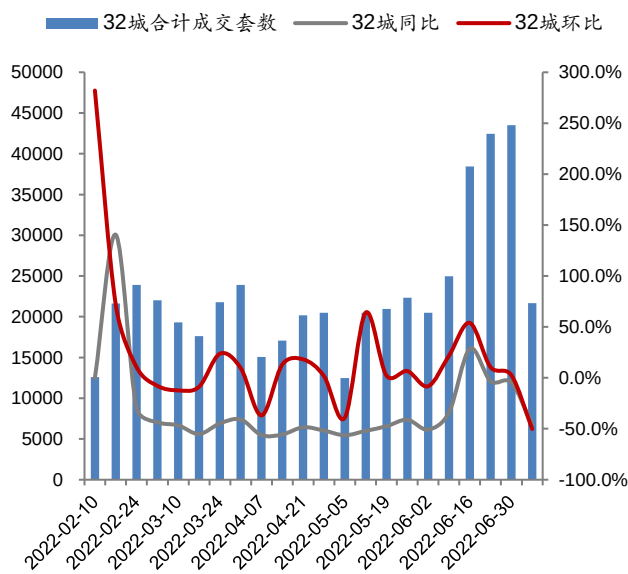
资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

成交套数：本周，我们重点跟踪的 32 城一手房成交套数合计约 21667 套，同比-46.0%，环比-50.2%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 6330 套，同比-23.7%、环比-41.9%；二线（14 城）一手房合计成交套数 9170 套，同比-58.9%、环比-59.8%；三线（14 城）一手房合计成交套数 6167 套，同比-35.5%、环比-37.3%。

图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

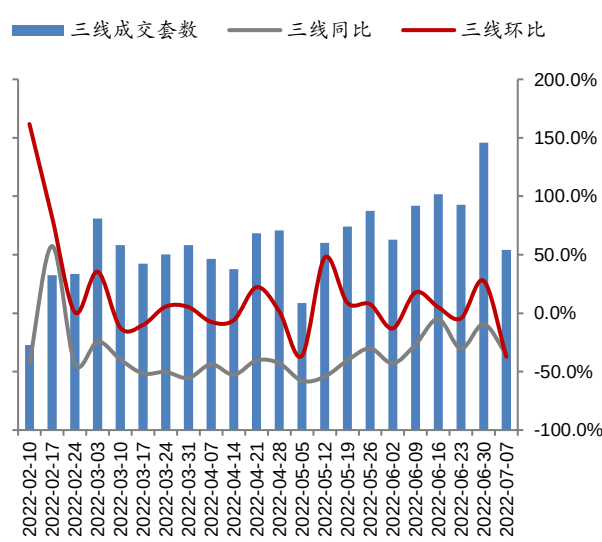
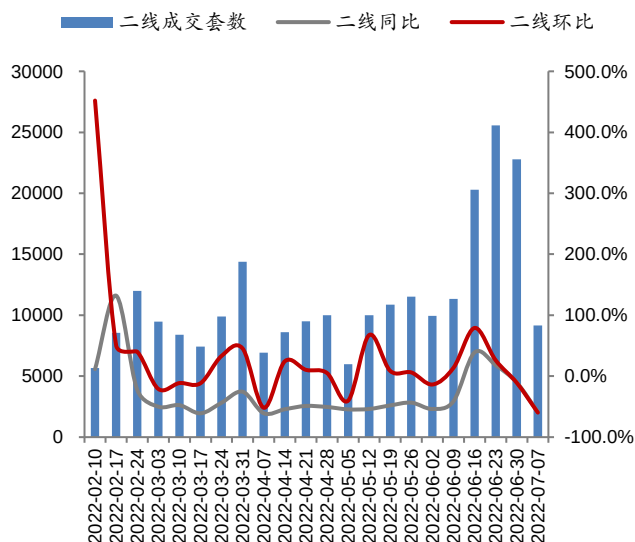


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

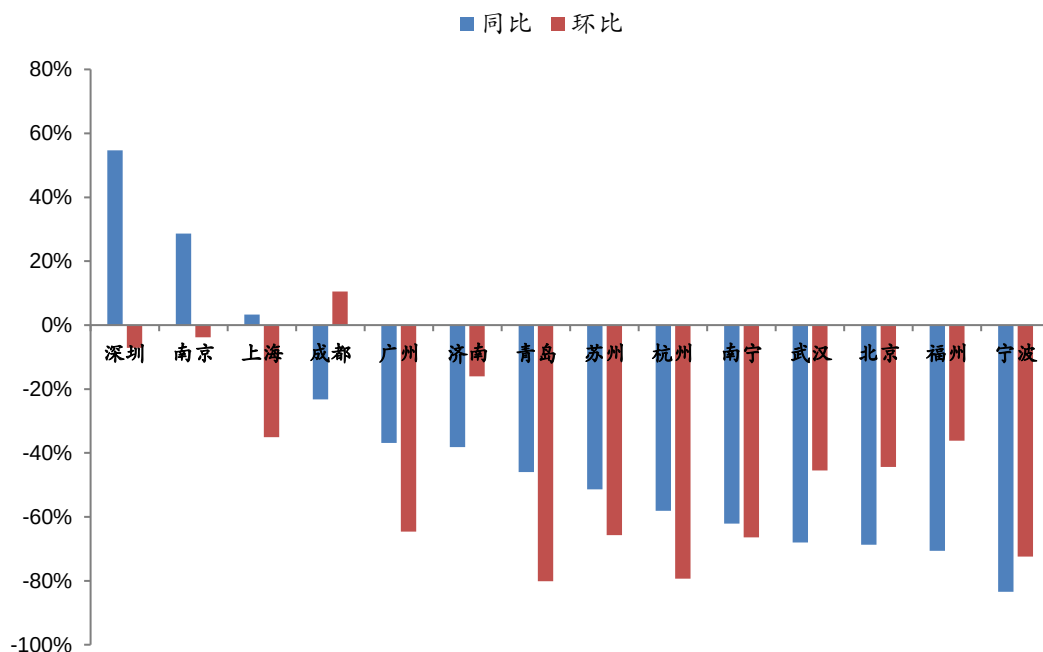
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

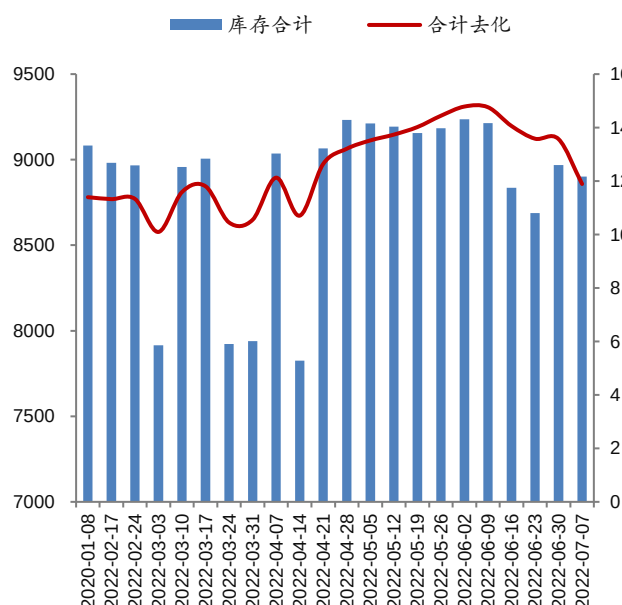


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比-0.74%，去化周期 11.9 月

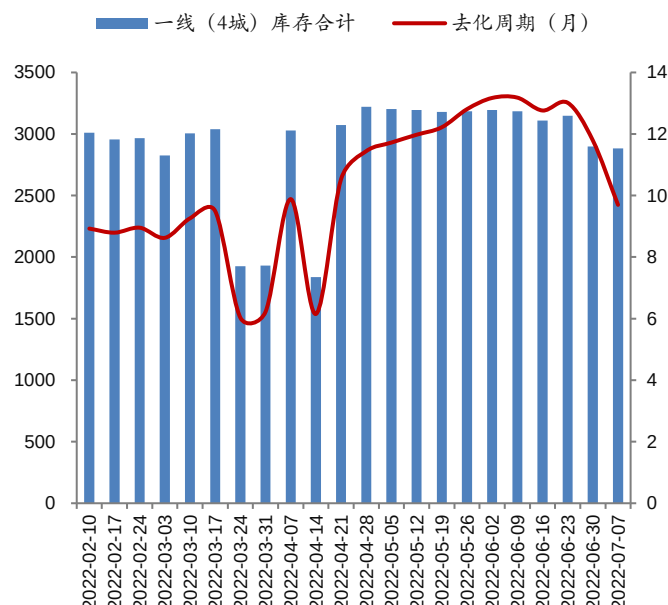
库存面积：截至 2022.7.7，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 8901 万方，环比-0.74%，整体去化周期（按面积）约 11.9 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 2883 万方，环比-0.54%，去化周期 9.7 月；二线（6 城）新房库存 3286 万方，环比-0.57%，去化周期 9.8 月；三线（6 城市）新房库存 2733 万方，环比-1.15%，去化周期 23.9 月。

图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



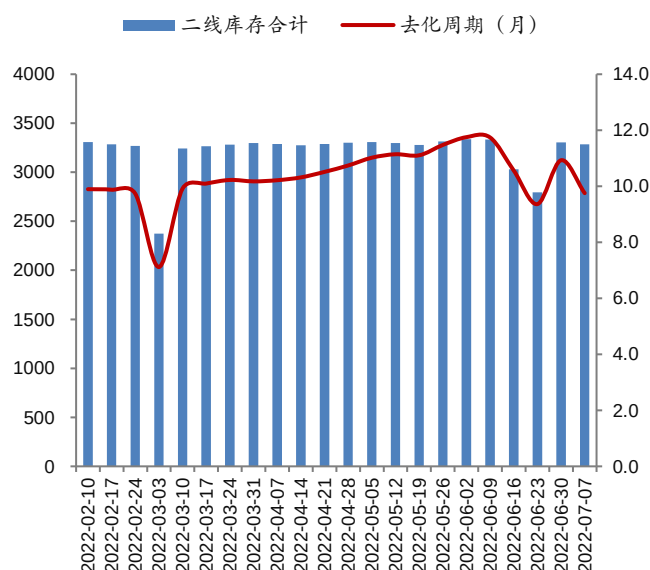
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



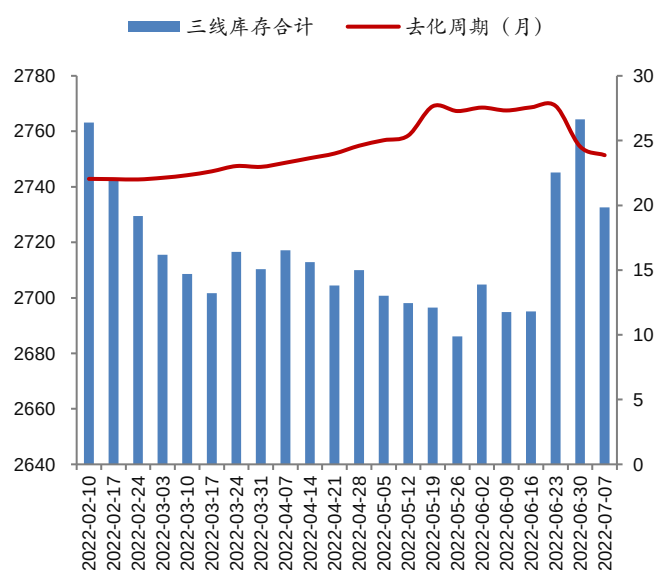
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）

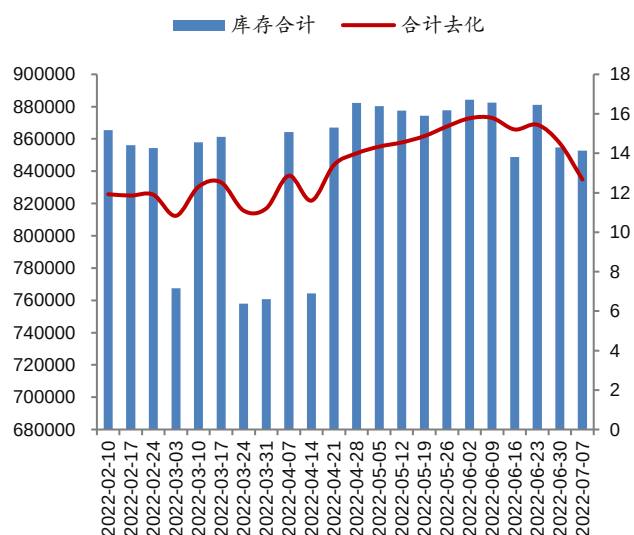


资料来源：wind，华安证券研究所

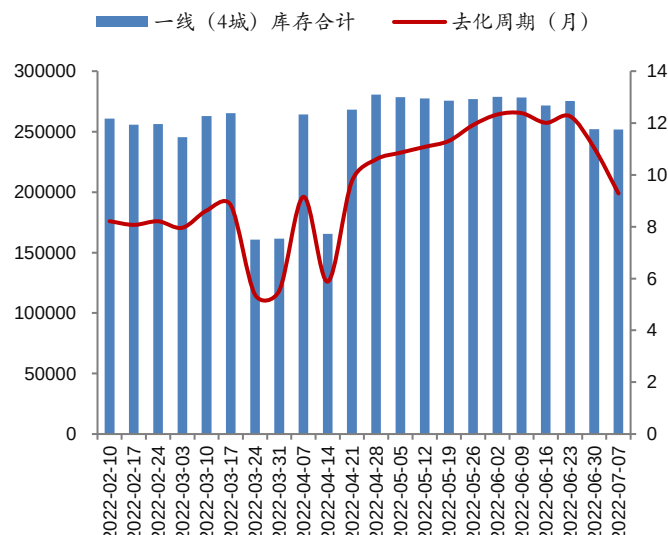
库存套数：本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存套数合计约 852718 套，环比-0.25%，整体去化周期（按套数）约 12.7 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 251830 套，环比-0.08%，去化周期 9.3 月；二线（6 城）新房库存套数 284241 套，环比-0.50%，去化周期 9.7 月；三线（6 城）新房库存套数 316647 套，环比-0.15%，去化周期 29.5 月。

图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



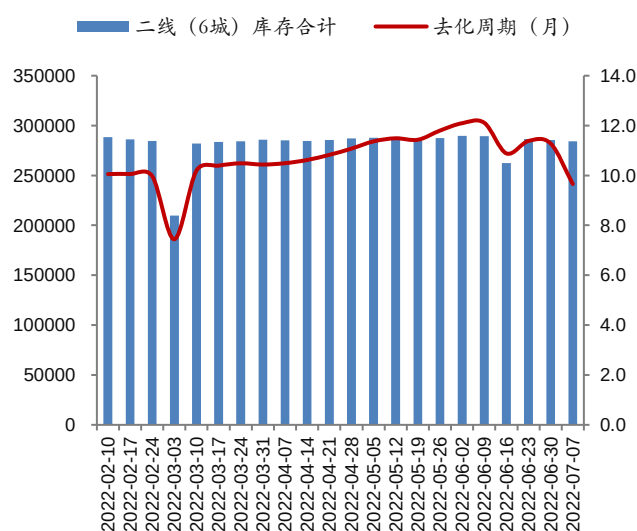
资料来源：wind，华安证券研究所



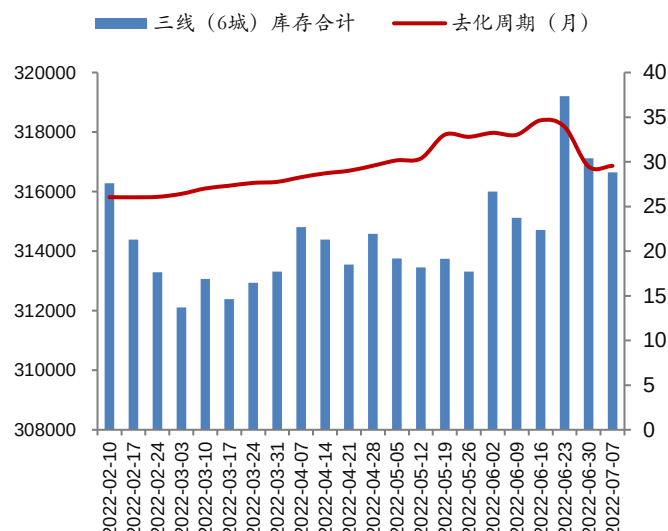
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



资料来源：wind，华安证券研究所



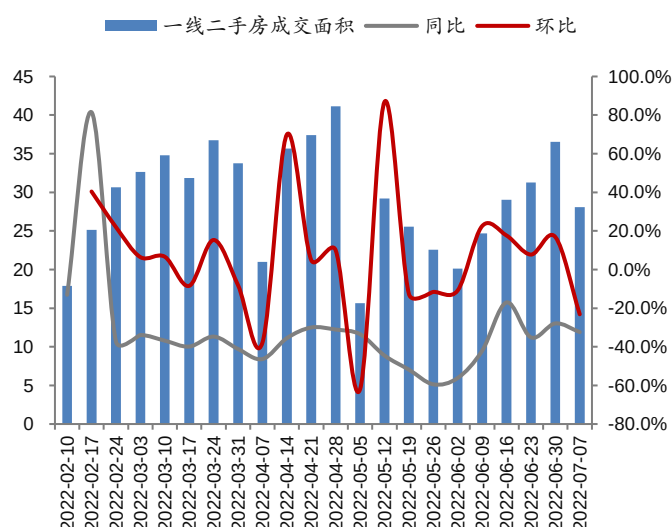
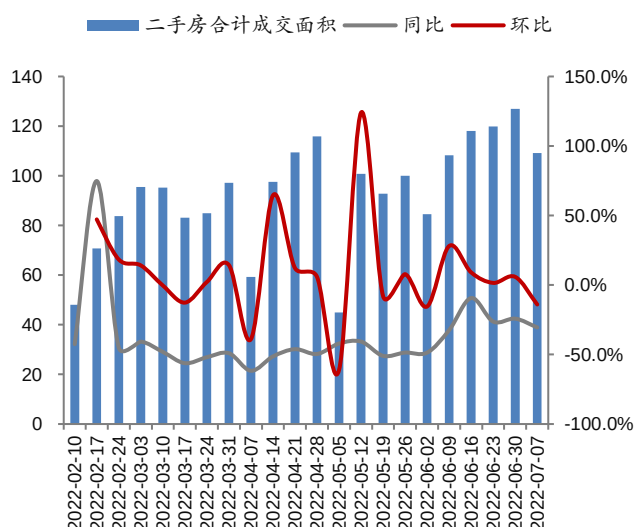
资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房成交：成交面积同比-30.5%，环比-14.0%

成交面积：本周（7.1-7.7），我们重点跟踪的 16 城二手房成交面积合计约 109 万方，同比-30.5%，环比-14.0%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 28 万方，同比-32.4%、环比-23.2%；二线（8 城）二手房合计成交面积 56 万方，同比-21.3%、环比-11.4%；三线（6 城）二手房合计成交面积 25 万方，同比-43.3%、环比-7.9%。

图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）

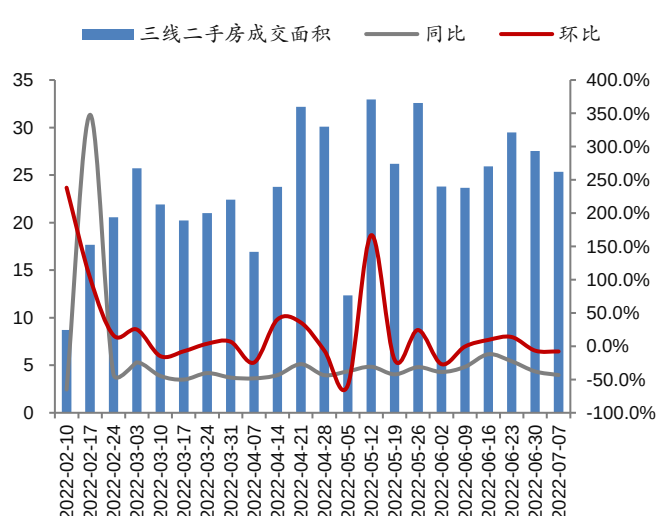
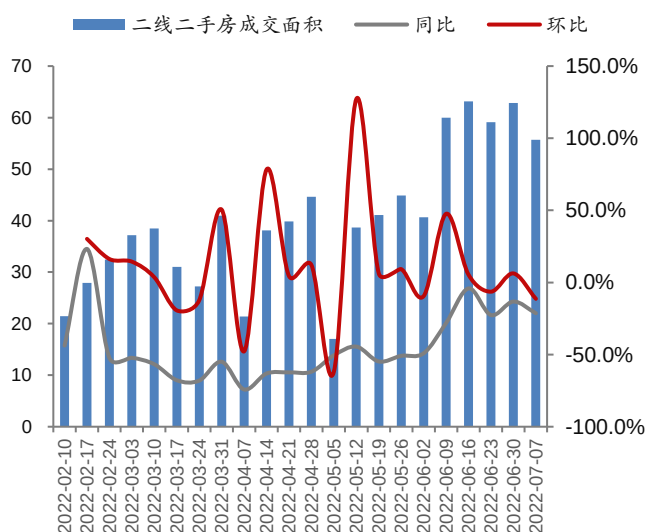


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比（万方）

图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）

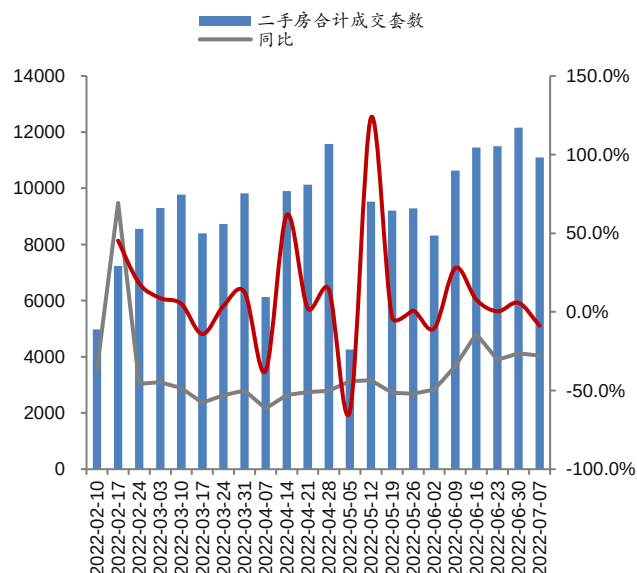


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

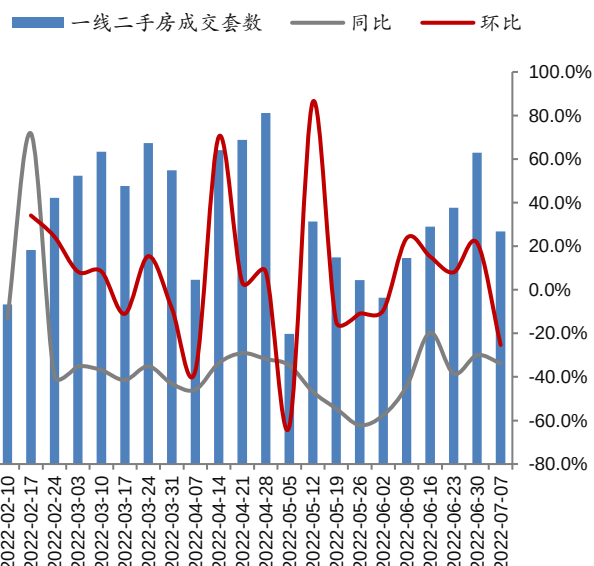
成交套数：本周，我们重点跟踪的 16 城二手房成交套数合计 11102 套，同比-27.8%，环比-8.7%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 2967 套，同比-33.8%、环比-25.3%；二线（8 城）二手房合计成交套数 5627 套，同比-17.6%、环比-1.5%；三线（6 城）二手房合计成交套数 2508 套，同比-38.2%、环比+1.3%。

图表 22 16 城二手房成交套数及其同比、环比（套）



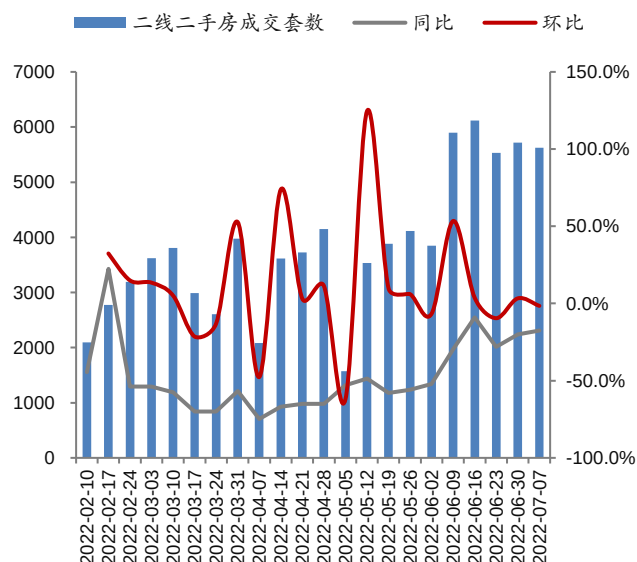
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



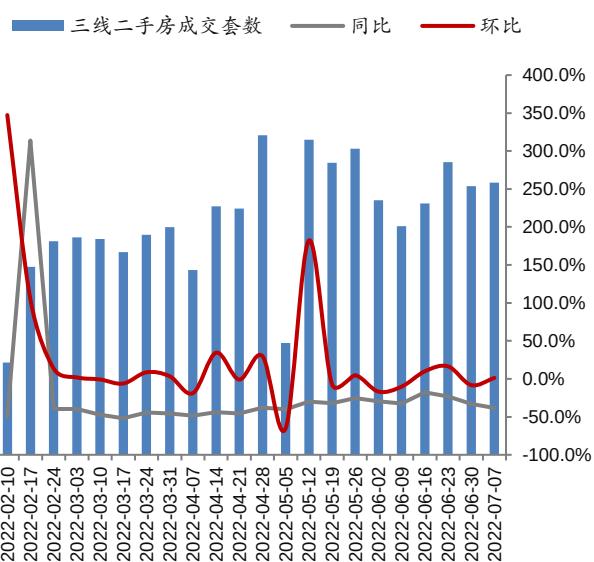
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）

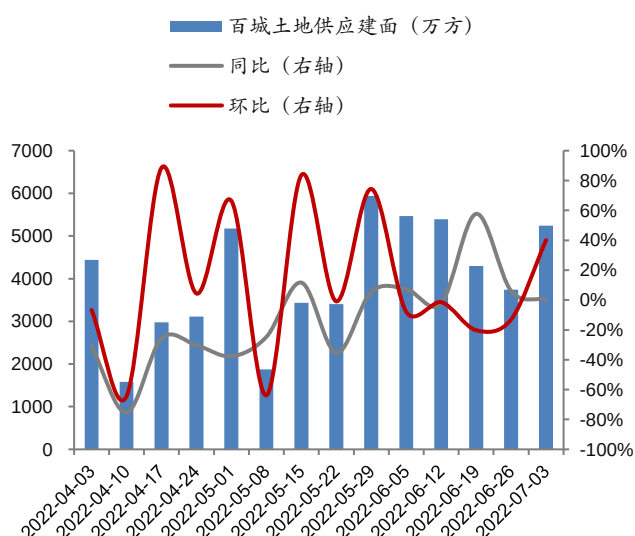


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 3278 万方， 成交土地总价 628 亿元，土地溢价率 2.10%

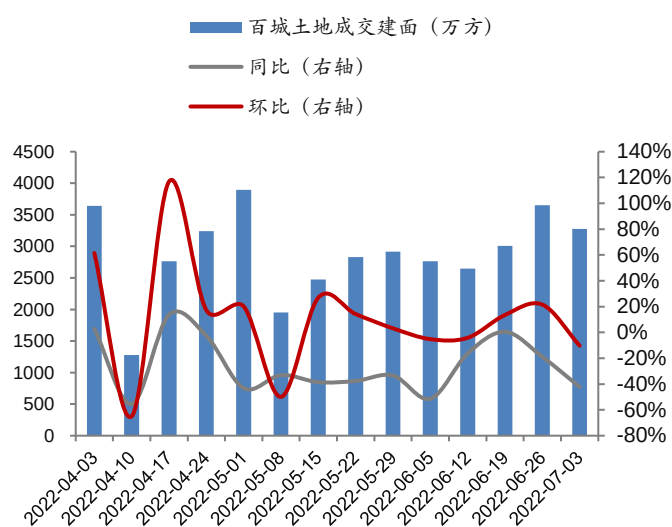
上周（6.27-7.3），百城土地供应数量为 718 宗，对应土地供应建面约 5239 万方；百城土地成交数量为 470 宗，对应土地成交建面约 3278 万方，成交土地总价约 628 亿元，百城土地溢价率为 2.10%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 156 万方、823 万方和 2299 万方，同比分别为+165%、-63%和-32%，对应土地溢价率分别为 0.00%、+1.45%和+2.60%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



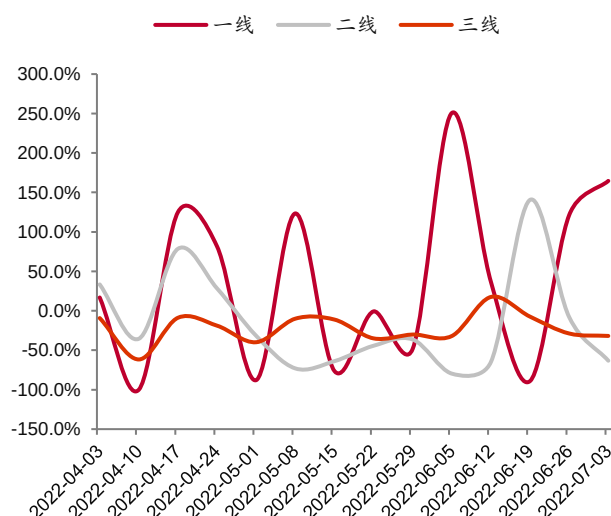
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



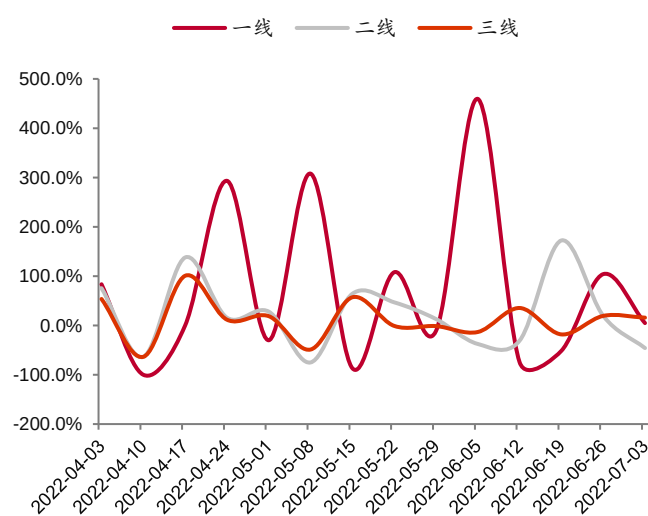
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



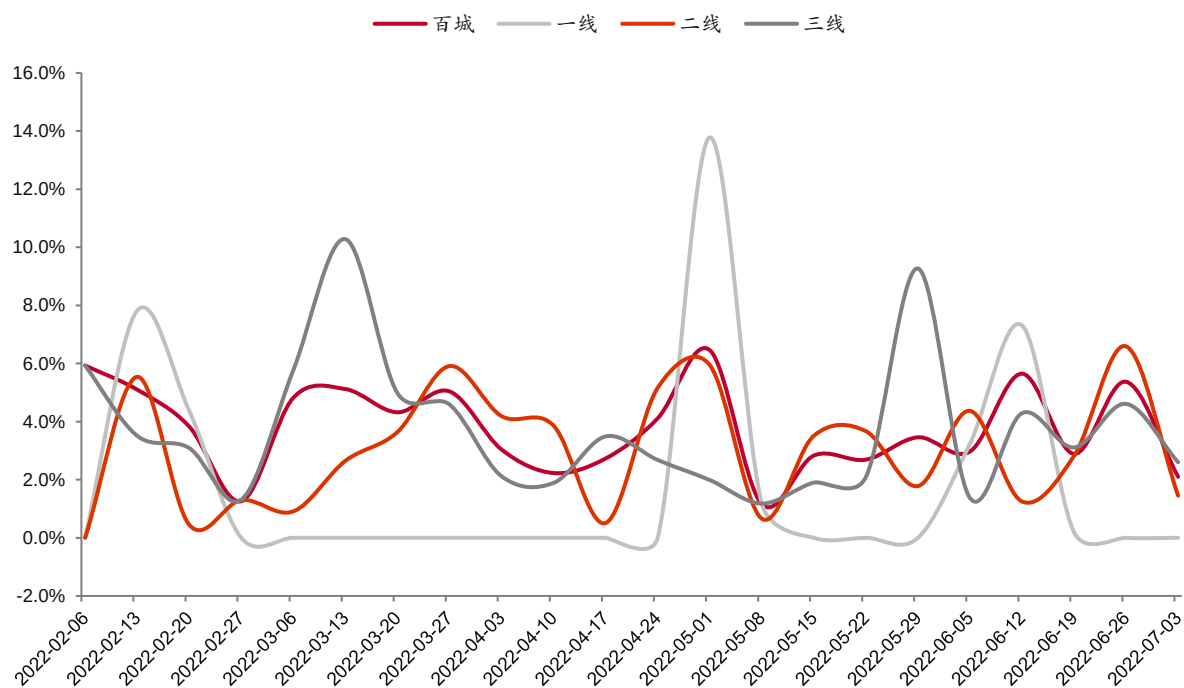
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

5 行业新闻：

1、农业农村部：发布《对十三届全国人大五次会议第 3396 号建议的答复》，鼓励利用土地出让收益和新增耕地调剂收益。（农业农村部官网）

2、央行：内地与香港开展利率互换市场互联互通合作，加强监管合作。（中国人民银行官网）

3、国家统计局：6月，全国居民消费价格同比上涨2.5%；其中，城市上涨2.5%，农村上涨2.6%；食品价格上涨2.9%，非食品价格上涨2.5%；消费品价格上涨3.5%，服务价格上涨1.0%；1-6月平均，全国居民消费价格比上年同期上涨1.7%。（国家统计局官网）

4、北京：三大战略布局实现经济总量突破5万亿目标。（北京发改委官网）

5、上海：推动向新城导入功能，新设国企将优先考虑布局新城；市区两级共179项重点项目陆续开工，总投资超3700亿元。（上海市人民政府官网、上海市发改委官网）

6、广州：冠城大厦等共277宗房产因无人报名流拍，变卖价10.65亿元。（阿里拍卖官网）

7、深圳：新增提取住房公积金支持老旧小区项目改造政策；修订住房公积金贷款管理规定，父母、配偶、子女可共同申请；2022年三季度计划入市的商品住宅及商务公寓项目35个，覆盖光明、龙华、宝安及福田等多个热门区域。（深圳市住房和建设局官网）

8、成都：发布商品房预售款监管办法实施细则，细则适用于成都市行政区域内新申请预售许可的商品房，其预售款的收存、支取和监管工作；成都出台政策支持居民将住房用于保障性租赁住房，租金不超市场90%。（成都市住房和城乡建设局官网、成都市保障性租赁住房工作领导小组办公室官网）

9、杭州：拱墅区26.2万平方米安置房项目竣工，将提供1572套房源。（杭州市人民政府官网）

10、武汉：经开区“车谷人才黄金十条”出台，最高资助1亿元。（武汉经开区人民政府官网）

11、海南：1月至5月，海南全省完成固定资产投资较去年同期增长7.4%。（海南省人民政府网）

12、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%。（广东中山市发展和改革局官网）

13、各地地产宽松政策：

东莞：住房限购区域调整为莞城、东城、南城、万江及松山湖。（东莞市住房和城乡建设局官网）

宁波海曙：房票可购新房、二手房、安置房，并给予6%购房奖励。（宁波市海曙区旧村改造管理服务中心官网）

长春：首套刚需住房贷款首付比例由不低于30%恢复至20%。（长春市政府办公厅官网）

贵州：取消住房公积金两次贷款须间隔12个月及以上限制。（贵州省住房资金管理中心官网）

嘉兴：嘉兴嘉善上浮首套首次住房公积金贷款额度，单人最高40万元，双人最高80万元。（嘉善发布官网）

山东德州：住房公积金提取取消保留 3 个月缴纳额限制。（山东德州市住房公积金管理中心官网）

东营：中心城区内购买新建普通商品房给予成交价 1% 补贴。（东营市人民政府官网）

福州：来榕就业人才落户“零门槛”享受人才购房补贴等住房保障。（福建福州市大中专毕业生就业工作领导协调小组通知）

济南：济南印发人才服务支持政策 30 条，享受购房补贴最高 100 万。（济南市人民政府官网）

黄冈：三孩家庭购房补贴 1 万元，当年引进人才最高补贴 10 万元。（黄冈市人民政府官网）

陕西汉中：首次购买 144 m² 以下普通住房，公积金首付比最低两成。（汉中市住房和城乡建设局官网）

河南信阳：购房首付比例最低 20%，新房契税补贴 50%。（河南省信阳市人民政府办公室官网）

焦作：支持高校毕业生购房，公积金可贷额度为其账户余额 20 倍。（焦作市人民政府官网）

徐州：引进应届博士给予购房补贴 30 万元，领军人才科提供精装公寓。（徐州市人民政府官网）

14、土地出让：

深圳：第二批集中供地拟出让 16 宗地块，总起价 349.83 亿，总用地面积约 33.29 万平米，将于 8 月 4 日组织出让；福田区 1 宗商业用地，以底价 12.46 亿元出让成交，土地面积约 0.64 万平方米。（深圳市规划和自然资源局官网、深圳市公共资源交易中心官网）

重庆：第二批集中供地开拍，共出让住宅用地 12 宗，收金 136.71 亿元，1 宗溢价成交。（重庆市自然资源和规划局官网）

苏州：第三批集中供地拟挂牌 15 宗涉宅地块，总占地面积 78.44 万平方米。（苏州市自然资源和规划局）

无锡：锡东新城商务区拟挂牌出让 1 宗住宅用地，起价 20.1 亿元，出让面积 7.7 万平方米。（无锡市公共资源交易网官网）

合肥：出让 5 宗地，共揽金超 26 亿元。（合肥市自然资源和规划局官网）

福州：福清市计划出让 2 宗涉宅地，总起价 5.51 亿元，预计 7 月 28 日拍卖；连江县挂牌 1 宗商住地，起始价 4.75 亿元。（福清市自然资源和规划局官网、福州市连江县自然资源和规划局官网）

中山：征收东区槎桥村 24.44 公顷土地，补偿近 1.79 亿元。（中山自然资源局政务网官网）

海南：万宁 1.42 亿元挂牌 1 宗混合用地，预计建设安居房 980 套。（万宁市自然资源和规划局官网）

佛山：南海狮山小塘一宗宅地四度延期，起价 18.36 亿，8 月 6 日再网拍。（佛山市公共资源交易中心南海分中心）

石家庄：栾城拟征收北辛庄村约合 46.29 亩土地。（石家庄栾城区人民政府官网）

温州：瑞安 7168.8 平米商住地因无人报价流拍，原起价 1.11 亿元。（温州市人民政府官网）

惠州：出让 5 宗住宅用地，共收金 29.9 亿元，5 宗地均以底价成交。（惠州市自然资源和规划局官网）

金华：浦江县金狮湖东侧挂牌 1 宗商住地，起价 7.91 亿。（浦江县自然资源和规划局官网）

绍兴：上虞区挂牌 1 宗住宅用地，起价 16.02 亿元，出让面积约 5.8 万平方米。（绍兴公共资源交易网官网）

绵阳：将于 7 月 7 日集中推介 29 宗商业、居住用地，总用地面积约 165.28 万平方米。（绵阳市人民政府官网）

15、城市更新：

广州：2022 年城市更新项目年度计划 224 个项目，黄埔、增城最多。（广州市住房和城乡建设局官网）

深圳：龙华黎光旧村城更、罗湖区田心村改造规划调整。（深圳城市更新和土地整备局官网）

苏州：相城区 164 公顷土地将重新规划，新增各类型地块共 10 余宗。（苏州自然资源和规划局官网）

16、物业/商业/租赁/物流/文旅：

财政部、交通运输部：自 2022 年起，用 3 年左右时间集中力量支持 30 个左右城市（含城市群中的城市）实施国家综合货运枢纽补链强链，促使综合货运枢纽在运能利用效率、运输服务质量、运营机制可持续等三方面明显提升。（财政部、交通运输部官网）

上交所：“中金厦门安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金”项目状态更新为“已反馈”。（上交所公司债券项目信息平台官网）

上海：规模最大在建租赁住房项目“虹桥人才公寓”复工（上海市人民政府）；7 月 8 号起陆续恢复影院及演出场所。（上海市疫情防控工作新闻发布会）

广州：广钢新城 TOD 规划出炉，释放约 44 万平米居住面积。（广州市规划和自然资源局官网）

深圳：鼓励各类物业业主减免租金，加快落实制造业小微企业、服务业小微企业和个体工商户承租国有房屋租金“三免三减半”政策；将打造全球物流枢纽城市，提出“1+3+5”总行动框架。（深圳市人民政府官网、深圳交通运输局官网）

杭州：两期数字消费券拉动消费超 30 亿元。（杭州商务局官网）

海南：离岛免税新政实施两周年销售额达 906 亿元；绿地全球物流供应链总部枢纽落地海南自贸港，项目占地 772.04 亩。（海口海关官网、绿地集团官方公众号）

西安：首个面向社会公开租赁的保障性租赁住房项目开业。（西安市人民政府官网）

天津：东丽区万科里商业广场计划 10 月开业，项目总建面 2 万平米。（天津东丽区区委官网）

成都：旭辉瓴寓与锦江发展达成合作，打造成成都首个保障性租赁住房大社区。（旭辉瓴寓官网）

6 公司要闻：

1、【金地集团】1-6 月签约金额 1006.1 亿，6 月份新增上海、成都 2 个项目；6 月公司实现实现签约金额 284 亿元，同比下降 16.54%；签约面积 123 万平方米，同比下降 31.13%；2021 年公司共计派发现金红利 28.44 亿元，每股派发现金红利 0.63 元（含税）。

2、【保利发展】1-6 月总签约金额 2102.21 亿，6 月新增房地产项目 12 个；6 月公司实现签约金额 510.03 亿元，签约面积 291.68 万平方米。

3、【万科 A】1-6 月公司实现合同销售金额 2152.9 亿元，合同销售面积 1290.7 万平方米。

4、【滨江集团】公司发行 2022 年度第二期短期融资券，发行金额 9.7 亿元，票面利率 3.9%；6 亿元公司债将于 7 月 11 日付息，利率 3.96%。

5、【华发股份】拟向华发投控集团申请融资 6 亿，向横琴人寿融资 3 亿。

6、【招商蛇口】新增 2 家对外投资公司；子公司昆山中航地产管理层发生变更，陈晓忠担任总经理；深圳子公司为招商润德提供 5.14 亿元授信担保；1-6 月签约销售金额 1188.27 亿，近期新拿 9 宗地块；“19 蛇口 03”将付息，“19 蛇口 04”将兑付并摘牌。

7、【中国海外发展】6 月公司实现合约物业销售金额约 434.67 亿元，相应已售楼面面积约为 183.9 万平方米。

8、【融创中国】获复牌指引，正任命新的审计师并积极制定可行的债务解决方案；6 月公司实现合同销售金额约 140.4 亿元人民币，合同销售面积约 112.0 万平方米；委任立信德豪为新核数师。

9、【中国金茂】1-6 月签约销售额 698.96 亿，6 月单月销售额 190 亿；附属完成发行 20 亿元境内公司债券。

10、【碧桂园】6 月公司实现约 345.2 亿元的权益合同销售金额，权益合同销售面积达到 421 万平米。

11、【金地商置】1-6 月合约销售 269 亿元，销售总面积约 122.7 万平米。

12、【华润置地】发布 2021 年经审计财务报告，华润置地 2021 年收益 134.9 亿元，去年同期 51.8 亿元；年内溢利 123.4 亿元，去年同期 46.6 亿元。

13、【旭辉控股集团】6 月公司实现合同销售金额约人民币 135 亿元，合同销售面积约 80.07 万平方米；购回本金总额 500 万美元 2023 年 1 月到期优先票据；增持上海新城旭地 50%股权，新城控股退出。

14、【绿城中国】6 月公司实现销售金额约 256 亿元，销售面积约 97 万平方米。

15、【华夏幸福】已签约实现债务重组金额 1186 亿，剩余未偿还债务 461 亿；拟出售武汉长江中心，目前正与华润置地接洽。

16、【万科企业】公司将于 7 月 7 日发行 2022 年第三期 34 亿公司债，票面利率最低 2.5%；万科 34 亿公司债券票面利率确定，品种一实际发行规模 29 亿，票面利率 3.21%；品种二实际发行规模 5 亿，票面利率 3.70%。

17、【保利置业集团】1-6 月合同销售额 165 亿，销售面积 86.2 万平米。

18、【美的置业】1-6 月合同销售额 400.3 亿，6 月单月 81.1 亿元。

19、【宝龙地产】1-6 月合约销售额 232.41 亿元，同比下降约 60%。

20、【正荣地产】1-6 月合约销售额约 213 亿元。

- 21、【弘阳地产】1-6 月合约销售 196.1 亿，销售面积 140.89 万平方米。
- 22、【银城国际控股】1-6 月总合约销售金额 65.66 亿元，销售建面约 30.86 万平方米。
- 23、【禹洲集团】1-6 月累计销售 209.49 亿，均价 18293 元/平方米。
- 24、【越秀地产】6 月公司实现合同销售金额约 142.99 亿元，实现合同销售面积约为 54.33 万平方米。
- 25、【新城控股】1-6 月合同销售 651.6 亿元，6 月单月销售月 140 亿。
- 26、【建发国际集团】1-6 月累计合同销售 480 亿元，同比减少 33.5%。
- 27、【龙湖集团】提前偿还 4.5 亿美元债息票率 3.875%。
- 28、【中国恒大】恒大地产集团有限公司被执行总金额已超 147 亿元；恒大地产合肥公司将滁州恒滁置业 10%股权转让给光大信托；恒大地产新增被执行金额 34.3 亿元，被执行总金额超 183 亿元。
- 29、【世茂股份】1-6 月销售签约金额 49 亿，租赁收入 6.2 亿。
- 30、【世茂集团】1-6 月累计合约销售总额 437.7 亿元，6 月单月销售 95 亿。
- 31、【华侨城 A】华侨城地产等向华侨城物业转让华侨城体育文化中心 100% 股权。
- 32、【绿地香港】李伟获委任为公司执行董事，为期三年。
- 33、【佳兆业集团】下属公司退出三亚佰佳世纪地产，光大兴陇信托接盘。
- 34、【阳光城】因流动性问题，控股股东所持 1.54 亿股，存在被动减持风险，占公司总股本 3.72%。
- 35、【金科股份】“19 金科 03”债券持有人会议通过调整本息兑付安排等议案；黄红云质押 2126.2 万股，解除质押 1350 万股。
- 36、【荣盛发展】回复深交所关注函，涉及收购荣盛兴城股权等事项。
- 37、【中南建设】6 月公司实现合同销售金额 68.3 亿元，销售面积 57.0 万平方米；控股股东中南城投质押公司 2200 万股，用途为补充质押；为常德长欣及杭州辰锦合计提供 1.45 亿元担保。
- 38、【首开股份】与皓年有限公司拟挂牌转让北京联宝地产 100% 股权；分别向龙湖、万科合联营项目公司提供股东借款合计 1400 万元。
- 39、【蓝光发展】蓝光集团累计减持股份 2.34 亿股，占总股本 7.71%；母公司蓝光集团所持公司股份累计 4 亿股被司法拍卖，占公司总股本 13.18%；控股股东被司法拍卖 532.46 万股，成交价 804.68 万。
- 40、【金辉控股】6 月公司连同合营企业及联营公司的合约销售金额约为人民币 62.5 亿元，合约销售面积约为 41.7 万平方米。
- 41、【大悦城】二季度新增北京、南京等地 6 个项目，总价 64.12 亿。
- 42、【瑞安房地产】1-6 月份销售额达 187 亿元，第二季度为 119.85 亿。
- 43、【SOHO 中国】首席财务官因涉内幕交易被调查，多名高管被查。
- 44、【中骏集团】6 月公司连同其合营公司及联营公司实现合同销售金额约人民币 60.5 亿元，合同销售面积 54.2 万平方米。
- 45、【新华联】公司为长沙新华联铜官窑提供借款展期担保，主债权金额约 1.17 亿；为子公司 3.8 亿债务展期提供连带责任保证担保；签署和解协议，确定华融北分重组债务为 2.07 亿元。
- 46、【富力地产】“16 富力 04”兑付方案拟调整，首期本金兑付比例下调至 7.5%；进一步延期至 8 月 19 日前寄发 2021 年报；1-6 月总销售约 265 亿元，同比下降 49.8%；19.5 亿元公司债将分期偿付，本次偿还比例 7.5%。

47、【泛海控股】还未按计划进行股份回购，时间剩余约两个月；12个月内累计诉讼、仲裁涉案约 6.17 亿元；12 个月内累计诉讼、仲裁涉；还未按计划进行股份回购，回购实施期限剩余约两个月。

48、【格力地产】发布 2022H1 业绩预告，预计 1-6 月归母净利润同比减少 78.11%-82.58%。

49、【中梁控股】6 月公司实现合约销售金额约 70 亿元，合约销售面积约 64.7 万平方米。

50、【合景泰富集团】上半年预销售额 262 亿元，6 月同比减少 54.6%。

51、【龙光集团】6 月合约销售额约为人民币 37.4 亿元，合约销售面积约 20.7 万平方米。

52、【融信中国】两笔美元债利息到期未付，合计 0.28 亿美元。

53、【德信中国】6 月合约销售金额约人民币 43.50 亿元，合约销售面积约 27.3 万平方米。

54、【深赛格】严冬霞辞去副总经理、财务负责人等职务。

55、【我爱我家】终止 2021 年非公开发行 A 股股票事项，撤回申请材料。

56、【碧桂园服务】联手中斑实业于河北成立新物业公司，前者持股 51%；将于 8 月 30 日派发末期股息每股 0.2995 元。

57、【金科服务】发布关联交易公告称，将收购金科集团旗下 43 项托儿所物业，涉及重庆、广州和长沙等城市共计建筑面积约为 10.82 万平方米的商业物业。

58、【星盛商业】黄楚龙增持 10 万股，总代价约 20.04 亿港元。

59、【龙湖智创】二次递表港交所，截至 2022 年 4 月 30 日，在管面积更新至 2.74 亿平方米，2022 年前四个月内生增长收入 31.92 亿元。

60、【新大正】解除限售的限制性股票 60.34 万股，占总股本 0.26%；发布 2022H1 业绩预告，预计 1-6 月营收 12.45-12.55 亿元，同比增长超 38%。

61、【世茂服务】31.1 亿港元可转债因停牌触发赎回要约，正寻求豁免。

62、【越秀服务】新增投资越秀云樾物业，注册资本 300 万元。

63、【特发服务】使用闲置募集资金进行现金管理产品已到期赎回，赎回金额 4000 万元，理财收益 35.19 万元。

64、【旭辉永升服务】皖赣区域承接芜湖市消防支队机关营区物业项目。

65、【金茂服务】于宁波成立物业公司，持股比例 100%。

66、【融信服务】发布收购福建物管公司 48% 股权补充公告，涉代价厘定等。

67、【南都物业】修改公司章程完成工商变更登记，更改经营范围包括许可项目。

68、【鲁商服务】7 月 8 日正式于港交所主板上市。

69、【浦江中国】贾少军辞任执行董事等职，蔡欲飞接任法定代表。

7 风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面超预期收紧等。

重要声明

分析师声明

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，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来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接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

华安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。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安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。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。定义如下：

行业评级体系

- 增持—未来 6 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 以上；
- 中性—未来 6 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 以上；

公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15% 以上；
- 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5% 至 15%；
- 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差 -5% 至 5%；
- 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5% 至 15%；
- 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15% 以上；
- 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。