

## “停贷”事件或扰动销售端修复进程

——房地产行业周观点(07.11-07.17)

强于大市(维持)

2022年07月18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 $\alpha$ 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6.07%,沪深300指数下跌4.07%,房地产板块表现弱于大盘。2022年以来房地产行业下跌12.7%,沪深300指数下跌14.0%,上周相对收益持续收窄。

**重点政策要闻:** (1)“停贷”事件持续发酵,有关媒体报道,全国停贷楼盘已经累计超过180个,数量还在增长;(2)杭州、西安、河北沧州、深圳龙岗等地出台预售款监管政策;(3)苏州两发人才吸引政策,湖北宜昌、山西忻州、广西南宁、河南三门峡、石家庄、洛阳新安县、衢州开化、浙江江山等地给予购房补贴,福州为创业提供租金减免;(4)广州、成都对城市基础设施建设以及城市综合管理做出相应规划;(5)天津、大连、佛山、云南楚雄、河北秦皇岛、长春、湖北荆州、安徽滁州等地调整部分公积金贷款政策;(6)深圳在城市更新及服务上做出相应规划及规定。

**行业基本面情况:** 销售再度回落,土地市场仍处低位。7月4日-7月10日,30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑4.77%,其中一线上涨4.09%,二线下滑1.56%,三线下滑21.37%;百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降16.9%,年初至今累计同比下降47.37%;百城住宅类土地成交建面四周滚动同比下滑42.7%,年初至今累计同比下降58.20%;百城住宅类土地溢价率为3.1%。上周南京、成都、长沙完成今年第二批地块出让活动,南京和成都土地成交规模环比有所放大,土地流拍率与溢价率有所改善。

**重点公司动态:** 各家公司陆续发布中期预告,上周已披露的大部分公司上半年盈利均呈现明显下滑,少数公司实现正增长,如金融街、保利发展中期预告归母净利润较去年同期有所增长;万科拟发行绿色中期债券。

**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

投资增速持续承压,仍需政策进一步发力  
关注销售修复的持续性  
销售与政策改善持续

### 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

<b>1 市场回顾</b> .....	<b>4</b>
1.1 上周房地产板块下跌 6.07%，表现弱于大盘.....	4
1.2 上周地产细分板块普遍下跌.....	4
<b>2 行业重点新闻信息</b> .....	<b>6</b>
<b>3 销售与土地市场情况</b> .....	<b>9</b>
3.1 上周销售回落.....	9
3.2 上周土地市场表现仍然较弱.....	10
3.3 集中供地情况.....	11
3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览.....	11
3.3.2 上周集中供地完成情况.....	12
<b>4 融资情况跟踪</b> .....	<b>14</b>
4.1 行业融资情况.....	14
4.2 重点个股融资情况.....	14
<b>5 重点公司公告跟踪</b> .....	<b>15</b>
<b>6 投资建议与风险提示</b> .....	<b>16</b>

图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对收益持续收窄.....	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 8: 行业重点新闻一览.....	6
图表 9: 行业重点政策一览.....	6
图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速.....	9
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	10
图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	10
图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	10
图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率.....	10
图表 18: 2022 年已完成第二批集中出让城市.....	11
图表 19: 2022 年已公告集中出让城市.....	11
图表 20: 土地供应与成交建面情况 (南京).....	12
图表 21: 起始价与成交金额情况 (南京).....	12
图表 22: 土地供应与成交建面情况 (成都).....	12
图表 23: 起始价与成交金额情况 (成都).....	12
图表 24: 土地供应与成交建面情况 (长沙).....	13
图表 25: 起始价与成交金额情况 (长沙).....	13
图表 26: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (南京).....	13
图表 27: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (成都).....	13

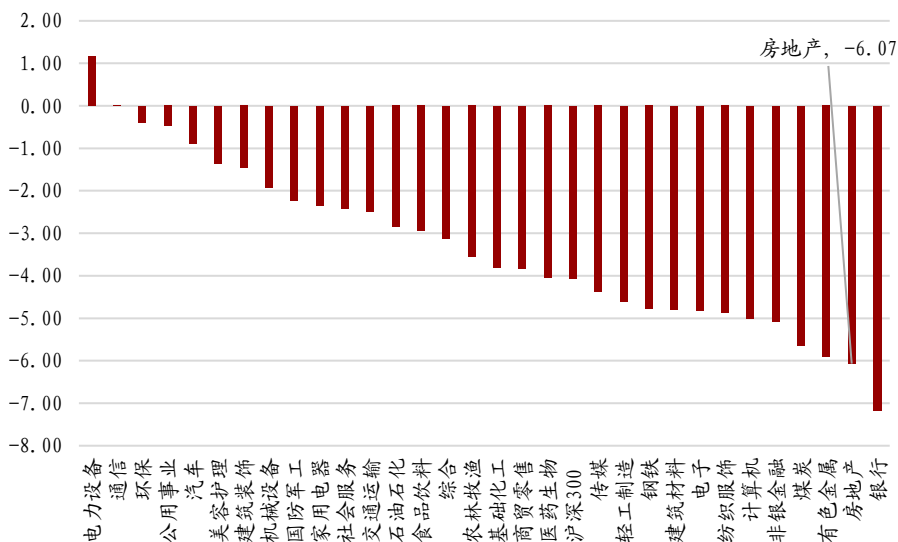
图表 28: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (长沙) .....	13
图表 29: 境内债券发行金额 (亿元) .....	14
图表 30: 境外债发行情况 .....	14
图表 31: 重点个股融资信息跟踪 .....	14
图表 32: 重点公司公告跟踪 .....	15

## 1 市场回顾

### 1.1 上周房地产板块下跌 6.07%，表现弱于大盘

上周申万一级行业房地产指数下跌6.07%，沪深300指数下跌4.07%，房地产板块表现明显弱于大盘。

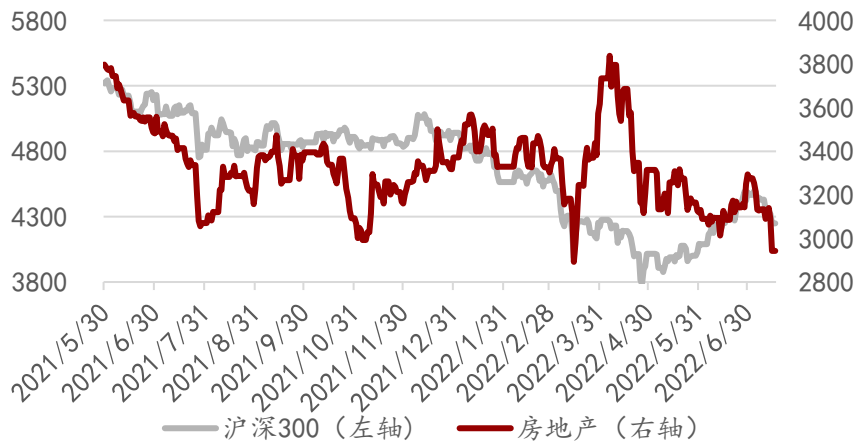
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



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12.7%，跑赢沪深300指数（下跌14.0%），上周相对收益持续缩窄。

图表2: 近期房地产板块相对收益持续缩窄

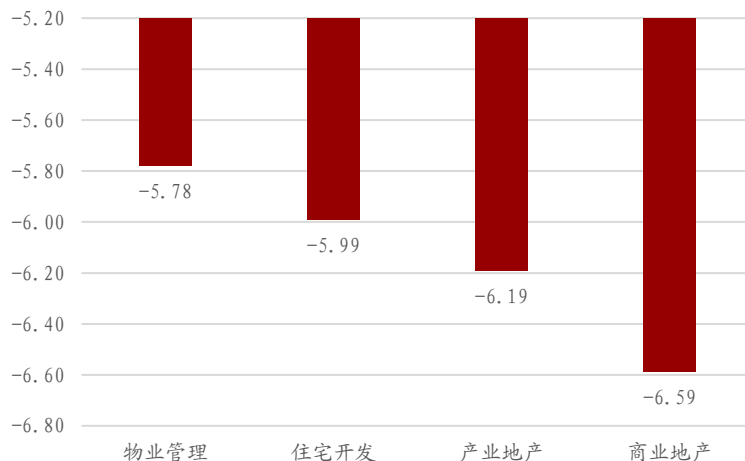


资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

### 1.2 上周地产细分板块普遍下跌

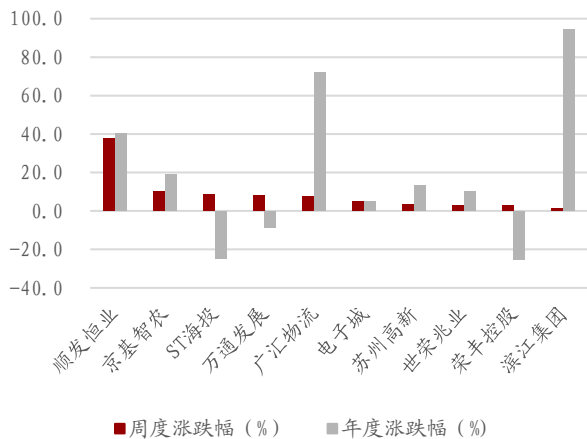
上周地产细分板块普遍下跌，物业管理板块下跌5.78%，住宅开发板块下跌5.99%，商业地产板块下跌6.19%，商业地产下跌6.59%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：顺发恒业、京基智农，跌幅排名前3位的房地产个股为：蓝光发展、深物业A、金科股份。港股市场地产板块涨幅排名前3（未考虑停牌的个股）的房地产个股为：信和置业、中国宏泰、汇景控股，跌幅排名前3位的房地产个股为：合景泰富集团、碧桂园服务、融信中国。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)

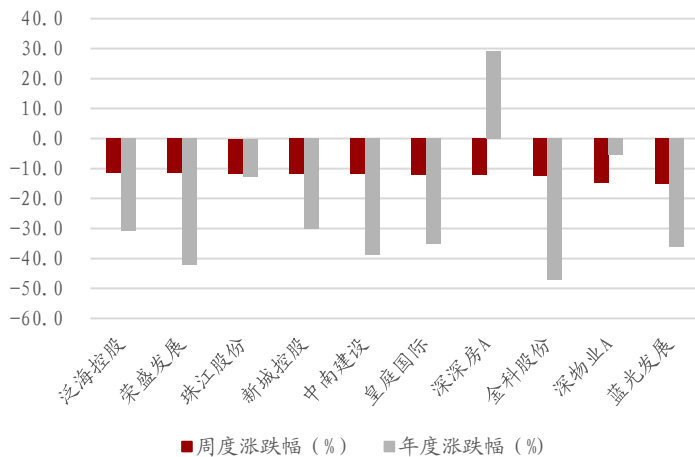


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



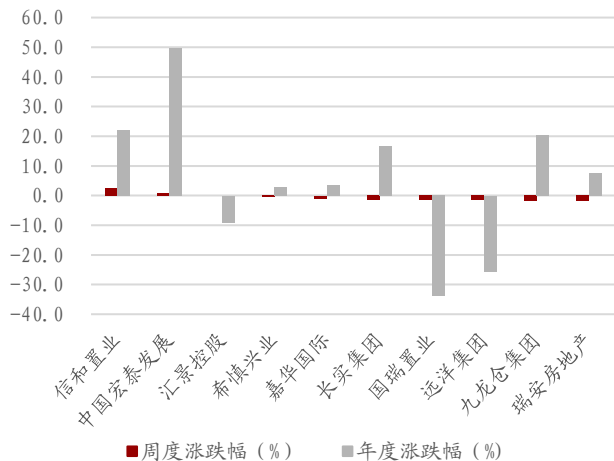
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



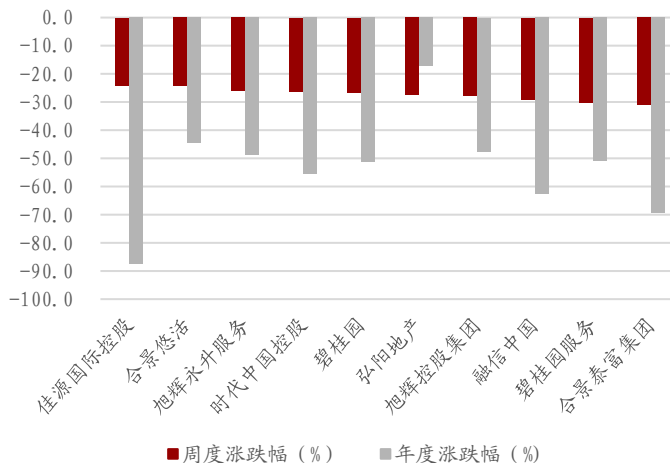
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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



图表7: 港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

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

## 2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

	滨江集团: 新增投资杭州滨创公司, 实际持股 100%。(观点网)
个股信息	美好置业: 将快速集中去化存量房地产项目, 聚焦装配式建筑业务。(观点网)
	陆家嘴: 董事郭嵘由于工作调动原因辞去公司董事职务, 同时一并辞去其担任的所有董事会下属专门委员会委员职务。(观点网)
	恒大地产: 珠三角 59 个在建楼盘已全面复工复产。(观点网)
宏观数据	住房和城乡建设部公布, 2022 年 1-5 月, 全国新开工改造城镇老旧小区 2.74 万个、474 万户, 按小区数计占年度目标任务的 53.5%。经汇总各地统计上报数据, 2022 年全国计划新开工改造城镇老旧小区 5.1 万个、840 万户。(观点网)
	统计局: 上半年全国房地产开发投资下降 5.4%, 住宅销售额下降 31.8%; 6 月 70 城新建商品住宅价格环比上涨城市个数增加。(观点网)
	央行: 上半年住户贷款增加 2.18 万亿; 2022 上半年社会融资规模增量累计 21 万亿, 存量同比增 10.8%。(观点网)
	财政部: 上半年全国一般公共预算收入 105221 亿元, 上半年土地增值税 3929 亿元、房产税 1874 亿元。(观点网)
	统计局: 二季度国内生产总值 292464 亿元, 同比增长 0.4%。上半年 GDP 为 562642 亿元, 同比增长 2.5%。(观点网)
其他	国家发改委: 到 2025 年, 要实现全国常住人口城镇化率稳步提高, 户籍人口城镇化率明显提高, 户籍人口城镇化率与常住人口城镇化率差距明显缩小; 试行以经常居住地登记户口制度, 完善城市住房体系。(观点网)
	住建部: 创新信贷产品和服务支持城乡建设领域节能降碳, 到 2025 年城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准, 2030 年前城乡建设领域碳排放达到峰值。(观点网)
	近日, 多地烂尾楼业主都发布声明, 要求强制停贷, 直至相关项目复工为止, 涉及包括河南、山西、江西、湖南、湖北、广西、陕西等多个省份。全国停贷楼盘已经累计超过 180 个, 数量还在增长。(搜狐焦点)
	银保监会就“停贷”事件回应: 将引导金融机构市场化参与风险处置。(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
2022-7-11	杭州	《关于杭州市商品房预售资金监管银行项目招标公告》	杭州市商品房 <b>预售资金监管</b> 银行项目开展招标工作。这是去年下半年以后, 杭州再度就预售资金监管出台举措。
2022-7-11	深圳	财政局	要求加快推动华富村东、西区旧住宅区改造项目; 支持区属国企建立片区更新项目储备机制; 支持区属国企积极参与岗厦村、福田村、上步村等股份合作公司的大型城市更新项目。
2022-7-11	天津	《天津市住房公积金管理中心关于做好 2022 年住房公积金缴存额调整工作的通知》	<b>2022 年度住房公积金缴存基数最低不得低于 2180 元, 最高不得超过 25539 元。</b> 国家机关、事业单位及其职工按各 11% 或各 12% 的比例缴存住房公积金。
2022-7-11	湖北宜昌	湖北宜昌市政府常务会议	购房奖补政策提出, 自《宜昌市人民政府办公室关于开展个人购房补贴工作的通知》印发之日起至 2022 年 12 月 31 日期间, 在宜昌市(含各县市区)购买新建商品住房并完成《商品房买卖合同》网签备案的 <b>房屋所有权人</b> 可获得每 <b>套 2 万元的补贴</b> 。
2022-7-11	深圳	《深圳经济特区社会建设条例》	《条例》是国内首部全面落实民生建设“新七有”(指“幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶”)、全面统筹社会治理各领域、全面提升

			人民群众幸福感的地方性法规。《条例》提到应当推动租房与购房居民在基本公共服务上享有同等待遇。
2022-7-11	山西忻州	《忻州市促进房地产业良性循环和健康发展的三十六条措施》	《措施》提出发放临时购房补助。从 2022 年 7 月 1 日起至 2022 年 12 月 31 日，凡购买忻州城区新建商品住房的，可以家庭为单位，申请领取一次性临时购房补助。购买面积 90 平方米以下的补助 1 万元；购买面积 90 至 143 平方米（含）的补助 2 万元；购买面积 143 平方米以上的补助 3 万元。
2022-7-11	广西南宁	《关于印发南宁市大力支持 2022 年度应届高校毕业生来邕留邕就业创业十条措施的通知》	在应届高校毕业生关心的“安居”问题上，南宁市推出了给予就业租房补贴、购房补贴、求职免费住宿等“安居大礼包”。
2022-7-11	河南三门峡	《三门峡市促进房地产市场持续平稳健康发展若干政策的通知》	《通知》提出，实行购房补贴政策。在市中心城区购置新建首套商品住房，且在签订商品房买卖合同（以网签备案时间为准）之后缴纳房产契税的，可享受购房补贴。发放标准按照全日制博士生 3 万元、全日制硕士生 2 万元、本科及大中专生（含技工院校）1 万元；二孩及以上家庭、28 周岁及以上的未婚人士 1 万元；因工作或上学等各种原因来峡的新市民 1 万元。
2022-7-12	广州	《关于印发广州市城市基础设施发展“十四五”规划的通知》	《通知》提出了“十四五”期间的发展目标。到 2025 年，广州传统和新型、地上和地下基础设施网络布局更加完善，运行效率、整体效益和服务品质显著提升，集约精细、智能绿色发展水平不断提高，基本形成与国际大都市相适应的现代化基础设施体系，有力支撑城市空间拓展和功能提升。
2022-7-12	大连	大连市人民政府	大连市本级最高额度由单人 40 万元，双人 70 万元，提高至单人 45 万元，双人 80 万元；其他区域由单人 33 万元，双人 58 万元，调整为单人 40 万元，双人 67 万元。
2022-7-12	福州	《关于福州市进一步推动大众创业万众创新工作的补充意见》	此次印发的《补充意见》涉及减免入驻企业租金、创业租用场地补贴、给予一次性创业补贴、扶持优秀创业项目、提供创业工位、用活用足引导基金、加大信贷支持、提高免反担保贷款额度等。
2022-7-12	苏州	人才新政	苏州于近日发布一系列人才政策。包括最高 800 万购房补贴，最高 200 万元的科研经费资助，设立直投规模超 20 亿的姑苏人才基金，提供最高 5000 万（企业）和 500 万（个人）无抵押信用人才贷款等等。
2022-7-13	成都	《成都市“十四五”城市综合管理规划》	到 2035 年，成都城市综合管理基本实现现代化，全面实现精细化，城市运行的安全性和有序性、城市环境的宜居性和吸引力均达到国际一流水平。
2022-7-13	佛山	《佛山市高层次人才住房公积金支持政策管理办法（暂行）（征求意见稿）》	佛山高层次人才住房公积金贷款最高额度将升至 100 万元（A 卡），租住商品住房提取住房公积金的，最高可提取额度拟为管理中心向社会公布当年度最高可提取额度的 3 倍。
2022-7-13	深圳龙岗	《龙岗区关于进一步加强房地产项目全周期监管的指导意见》	从加强土地使用源头管理、注重设计合理性、加大建设监管力度、完善销售环节管理、严格验收环节监管、确保有序交付和强化使用管理等方面提出意见。
2022-7-13	云南楚雄	15 条暖企纾困措施	措施提到提高住房公积金贷款额度，单职工和双职工分别调整为 42 万元和 72 万元，高层次人才、二孩和三孩家庭分别再上浮 50%、10%和 20%。
2022-7-13	河北秦皇岛	《关于稳定全市经济运行的若干政策措施》	措施提出，将提高住房公积金最高贷款额度，单缴职工贷款额度上限调整为 60 万元，双缴职工家庭贷款额度上限调整为 80 万元；购买绿色节能自住住房（二星级以上）贷款额度上浮 10%等。

2022-7-13	长春	长春省直住房公积金管理中心	<p>一是<b>提高贷款单笔最高额度</b>。新建商品房贷款，有共同借款人的，单笔最高额度提高至 90 万元；无共同借款人的，单笔最高额度提高至 60 万元。存量房贷款，有共同借款人的，单笔最高额度提高至 70 万元；无共同借款人的，单笔最高额度提高至 50 万元。</p> <p>二是<b>提高第二次贷款个人账户余额计算倍数</b>。第二次申请住房公积金个人贷款，在不超过单笔贷款最高额度前提下，可申请额度提高至借款人和共同借款人住房公积金账户余额之和的 20 倍。</p>
2022-7-13	石家庄	《石家庄市人民政府关于印发石家庄市稳定经济运行的若干措施及配套政策的通知》	在市域内购买首套自用商品房和存量房的，市财政分别给予 <b>博士 30 万元、硕士 10 万元、学士 5 万元</b> 的一次性购房补贴。
2022-7-14	湖北荆州	湖北荆州市住房公积金管理委员会	荆州市职工夫妻中仅一方正常缴存公积金的家庭贷款最高额度 <b>从现行 40 万元调整为 50 万元</b> ，职工夫妻双方均正常缴存公积金的家庭贷款最高额度 <b>从现行 45 万调整为 70 万元</b> 。
2022-7-14	洛阳新安县	《新安县促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》	对在新购房的青年大学生（全日制博士研究生、硕士研究生、本科毕业生）， <b>购买首套住宅的分别给予 3 万元、2 万元、1 万元购房补贴</b> ，同时鼓励用人单位给予适当补贴，涉及的房地产企业给予适当优惠。该项政策有效期至 2022 年 12 月 31 日止。
2022-7-14	安徽滁州	《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的若干举措》	《若干举措》从优化住房公积金使用政策、给予部分购房契税补助、加大金融支持力度等 3 个方面制定了 8 条相关政策。其中，缴存人连续足额缴存住房公积金 6 个月（含）以上，即可申请住房公积金贷款； <b>取消夫妻离异一年内购买住房不得申请住房公积金提取和贷款的限制</b> ； <b>缴存人家庭再次申请住房公积金贷款购买新建自住住房的，首付款比例调整为不低于 20%</b> 。
2022-7-14	衢州开化	《关于进一步促进我县房地产市场平稳健康发展的通知》	该《通知》提出，购买住宅享受消费补贴， <b>在开化县购买 90 平方米以下新建商品住宅的，补贴 400 元/平方米；购买 90 平方米以上新建商品住宅的，补贴 300 元/平方米。购买 90 平方米以下二手住宅的，补贴 300 元/平方米等。单套补贴最高不超过 5 万元。</b>
2022-7-14	苏州	《关于支持南京大学苏州校区加速引进高端创新人才的若干意见》	符合条件的，经南京大学举荐，可简化引进和认证流程，“一事一议”纳入地方相应人才计划支持范围，对经认定的顶尖人才（团队） <b>可直接立项为姑苏重大创新团队（最高 5000 万元项目经费）</b> 。
2022-7-14	西安	《关于防范商品房延期交房增量问题的工作措施》	《措施》规定，确保购地资金合规。 <b>参与商品住房用地竞买的开发企业必须使用合规自有资金，竞买企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利等。</b> 购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资资金，不得使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款，不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。经审核，存在使用非自有资金竞买商品住房用地的，取消竞得资格，已缴纳的竞买保证金不予退还。
2022-7-15	浙江江山	《关于进一步促进房地产业良性循环和健康发展的通知》	实施差别化住房信贷政策，满足居民合理购房需求， <b>个人首套住房按揭贷款首付比例下调至 20%，二套住房下调至 30%</b> 。
2022-7-15	河北沧州	《关于征求〈沧州市商品房预售资金监管办法〉意见的公告》	购房合同中须注明： <b>“购房款不进入监管账号，此合同无效，买卖双方可随时解除将监管账户信息实时传输给监管部门。</b>



2022-7-15 深圳

《深圳经济特区不动产登记条例（征求意见稿）》

《登记条例》落实国家不动产统一登记制度，不再将房地产、海域、林权等各类不动产分别登记立法，将各类不动产登记纳入统一规范，以统一不动产登记依据；明确深圳市不动产登记中心为经济特区的不动产登记机构，负责不动产的统一登记；将搬迁补偿协议进行预告登记的程序进一步细化，并将搬迁补偿协议办理预告登记的项目类型扩大至土地整备、旧住宅区改造等项目。

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 上周销售回落

7月04日-7月10日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑4.77%，其中一线上涨4.09%，二线下滑1.56%，三线下滑21.37%；年初至今下滑35.3%，其中一线下滑32.4%，二线下滑31.0%，三线下滑45.4%。

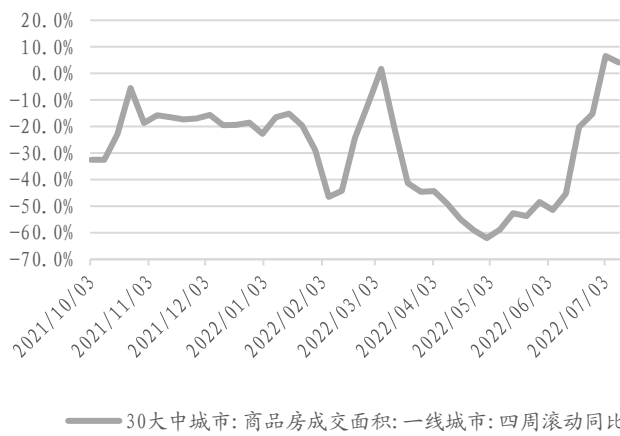
图表10: 30大中城市商品房销售四周滚动同比增速



— 30大中城市: 商品房成交面积: 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



— 30大中城市: 商品房成交面积: 一线城市: 四周滚动同比...

资料来源: Wind, 万联证券研究所

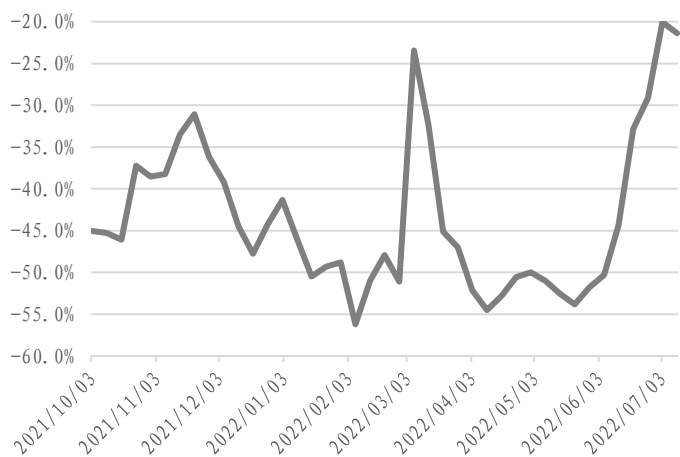
图表12: 二线城市四周滚动同比增速



— 30大中城市: 商品房成交面积: 二线城市: 四周滚动同比增速

万联证券研究所 www.wlzq.cn

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



— 30大中城市: 商品房成交面积: 三线城市: 四周滚动同比增速

资料来源: Wind, 万联证券研究所

资料来源: Wind, 万联证券研究所

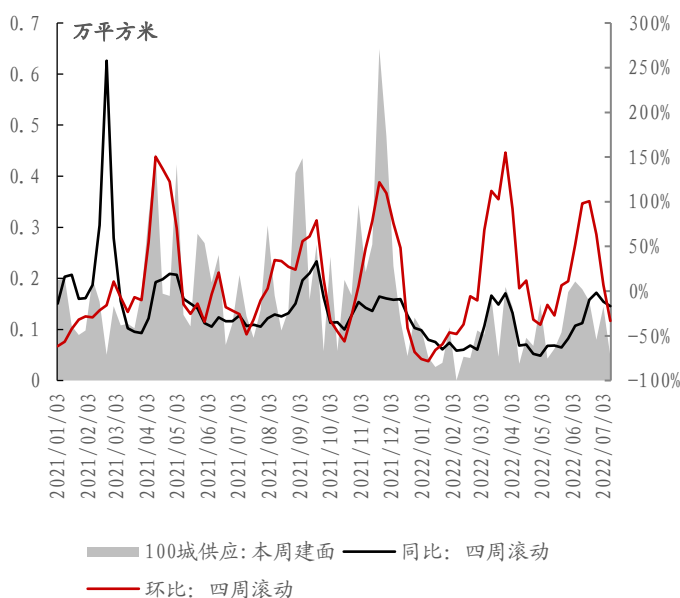
### 3.2 上周土地市场表现仍然较弱

7月04日-7月10日, 百城住宅类土地供应建面为472.8万平方米, 四周滚动同比下降16.9%, 年初至今累计同比下降47.37%, 其中一线城市下降31.84%, 二线城市下降44.39%, 三线城市下降50.74%。

百城住宅类土地成交建面为392.3万平, 四周滚动同比下滑42.7%, 年初至今累计同比下降58.20%, 其中一线下降56.39%, 二线下降59.61%, 三线下降57.38%。

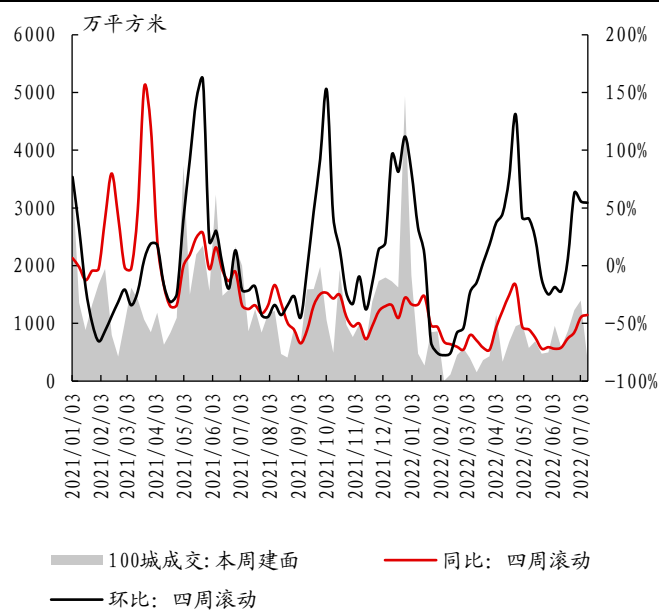
百城住宅类土地溢价率为3.1%, 环比上升0.1pct, 其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、3.0%、3.1%。

图表14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



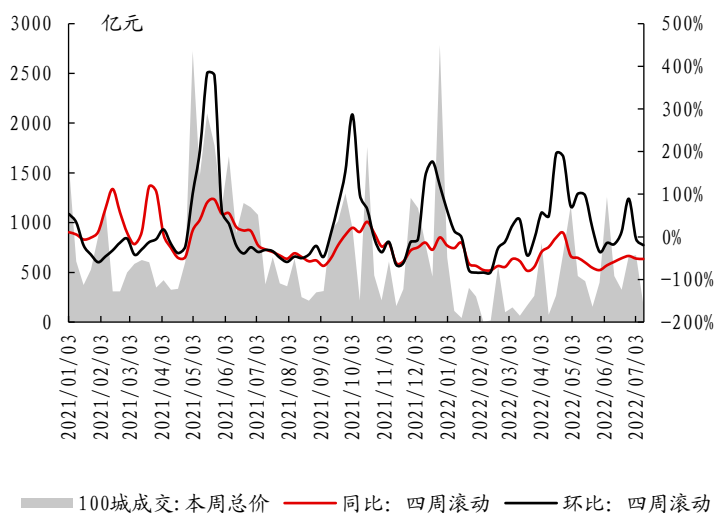
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速

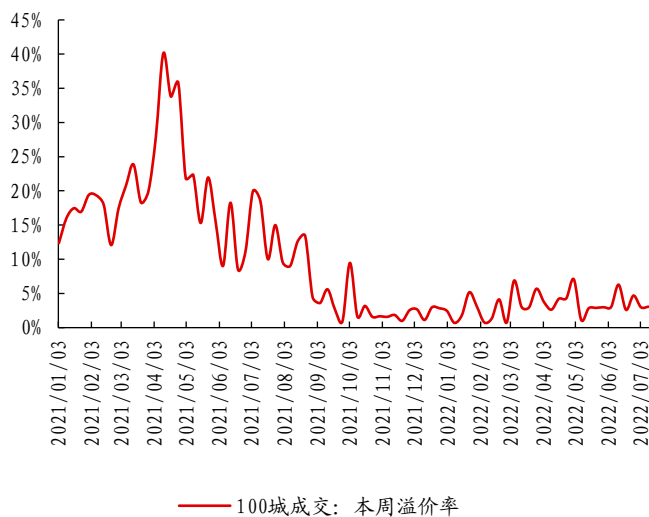


资料来源: wind, 万联证券研究所

图表16: 百城住宅类土地成交总价同比增速



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

资料来源: wind, 万联证券研究所

### 3.3 集中供地情况

#### 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, 南京、成都、长沙完成今年第二批地块出让活动。

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%
2022R2	南京	42	452.36	430.81	7269000	2.90%	5%
2022R2	成都	53	438	410	4024000	5.30%	4%
2022R2	长沙	16	349.9	309.05	1410300	2.40%	6%

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	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	天津	8月1日	11	150.3	103.7	此批次共推出 11 宗涉宅地, 总出让面积 1357 亩, 总建筑面积 150.3 万方, 总起价 103.7 亿元。各地块确定竞得人的方式详见对应地块挂牌出让文件。
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”的方式出让, 不同的是, 本次出让地块取消新房毛坯限价。
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

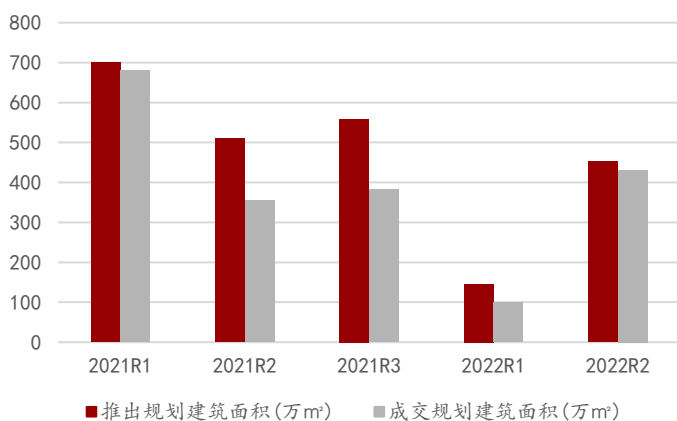
### 3.3.2 上周集中供地完成情况

上周南京完成今年第二批地块出让活动。南京2022年第二批次集中供地开拍，总成交建面430.81万方，总成交金额726.9亿，平均楼面价16873元/m<sup>2</sup>，平均溢价率2.9%。其中，5宗封顶摇号，占比11.4%，31宗底价成交，6宗溢价成交。本批次的拿地主力依旧为央国企，宗数和金额占比均为87%，与第一批时接近。

上周成都完成今年第二批地块出让活动。成都第二批地集中出让，55宗涉宅地成交53宗，总成交面积2915亩，总建筑面积421.2万方，成交金额402.4亿元。其中，11宗封顶，占挂牌数量的20%；35宗底价成交，7宗地块溢价成交。与首批相比，此次成交量价略有上涨，成交总体量增加64.3万方，增幅18%；成交金额增加9.3亿元，增幅2.4%。此批地块依旧以国央企拿地为主，民企拿地金额仅45.6亿元，占比11.3%。相比首批民企拿地金占比19.2%，下降7.9个百分点。

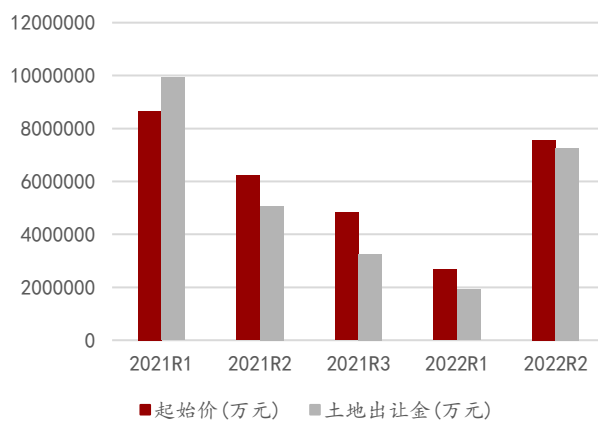
上周长沙完成今年第二批地块出让活动，16宗地块总成交面积1928亩，总建筑面积309.1万方，总成交价141亿元。16宗地块成功出让（2宗封顶，14宗底价），终止出让2宗，流拍1宗。若仅统计住宅商住地块，此批成交量价环比首批均减少。其中，建筑面积减少23.1万方，减幅7.1%；总成交价减少37.4亿元，减幅21.5%。与历次成交相比，仅高于去年二批次地块。

图表20: 土地供应与成交建面情况（南京）



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

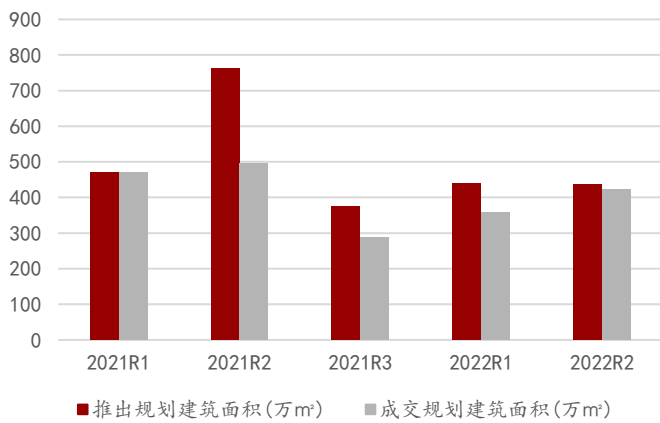
图表21: 起始价与成交金额情况（南京）



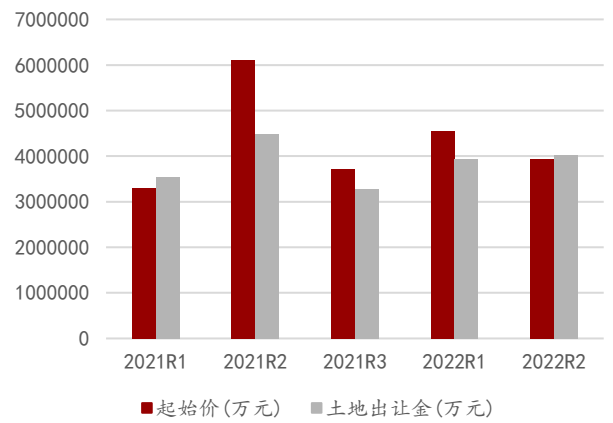
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表22: 土地供应与成交建面情况（成都）

图表23: 起始价与成交金额情况（成都）

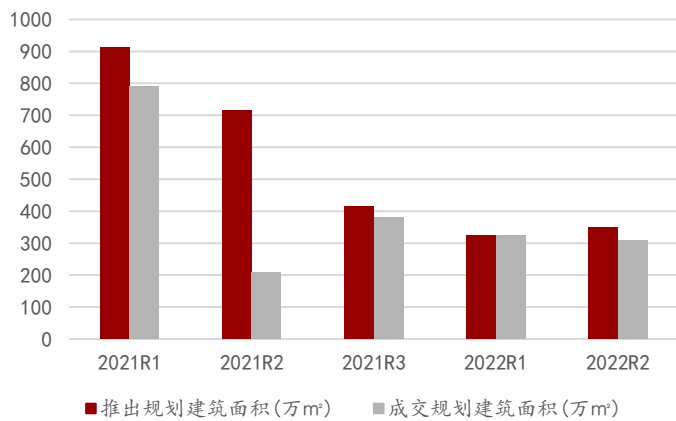


资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所



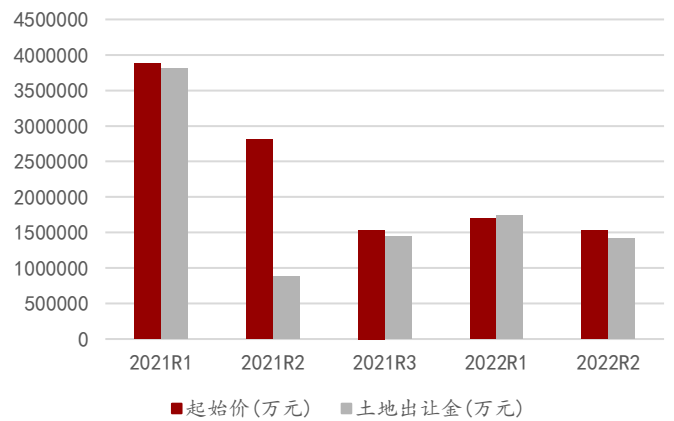
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表24: 土地供应与成交建面情况(长沙)



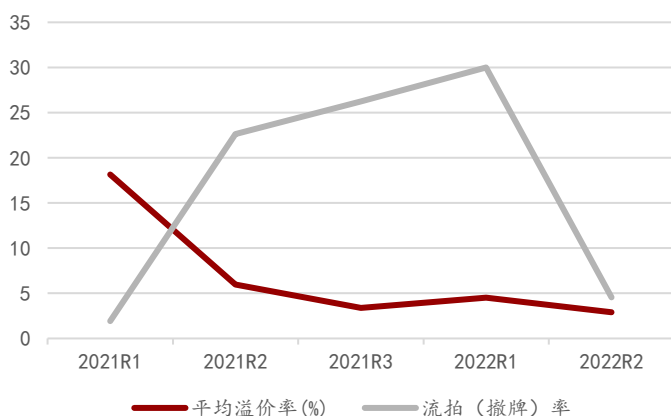
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表25: 起始价与成交金额情况(长沙)



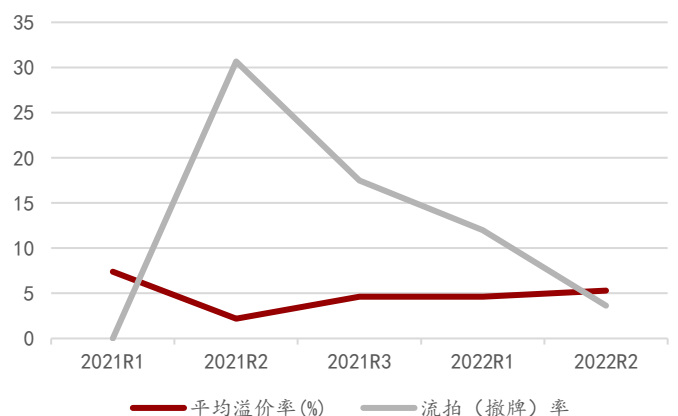
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表26: 流拍率(包含撤牌)及溢价率变化(南京)



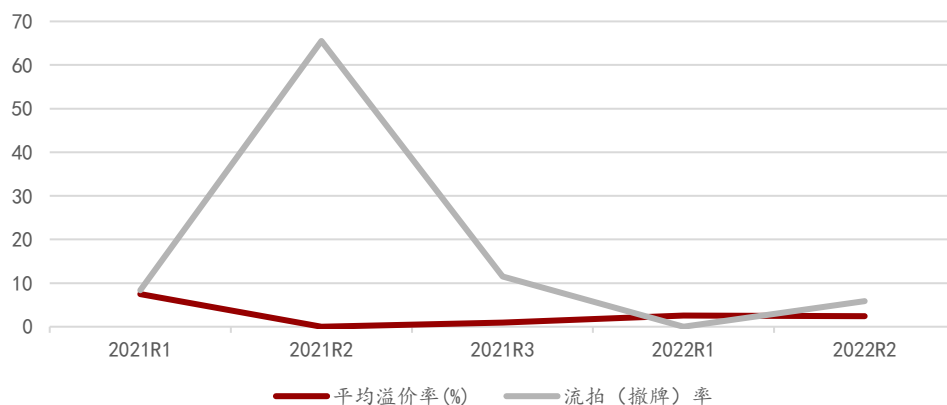
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表27: 流拍率(包含撤牌)及溢价率变化(成都)



资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表28: 流拍率(包含撤牌)及溢价率变化(长沙)



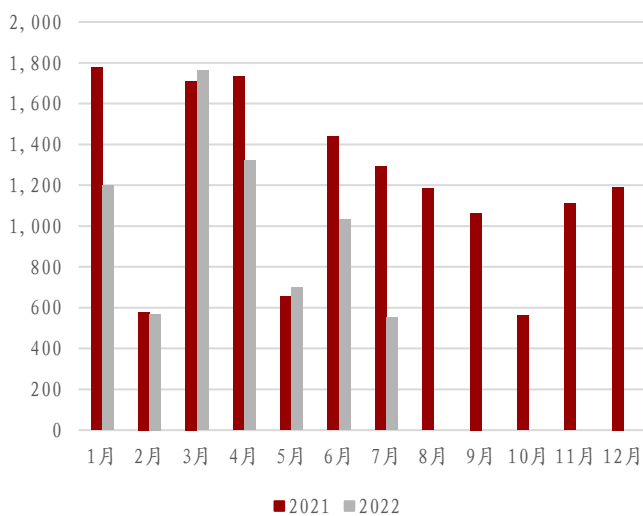
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

## 4 融资情况跟踪

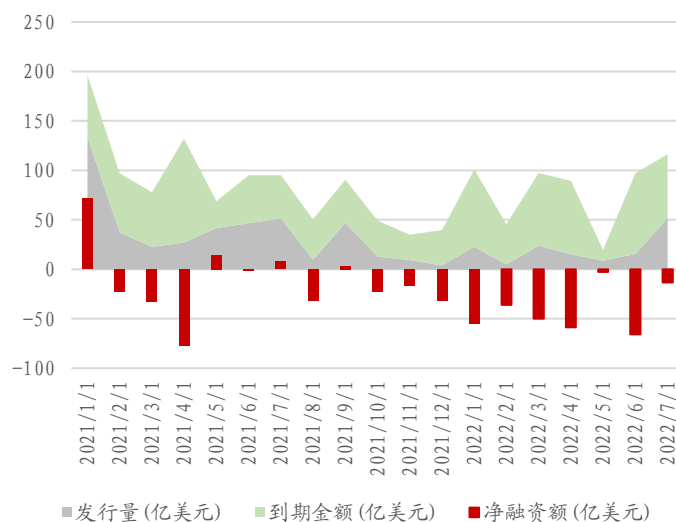
### 4.1 行业融资情况

2022年7月1-10日，境内融资金额为553.56亿元。2022年7月1-10日，境外净融资额为-13.31亿美元，年初至今为-281.15亿美元，去年1-7月为-41.12亿美元。

图表29: 境内债券发行金额 (亿元)



图表30: 境外债发行情况



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17日数据

资料来源：wind，万联证券研究所

### 4.2 重点个股融资情况

图表31: 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
拟发行	万科A	绿色中期债券	20 亿元		3+2 5	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32: 重点公司公告跟踪

公告日期	分类	公司简称	公告内容
2022/7/15	担保	鲁商发展	为为资产负债率超过70%的全资子公司山东省鲁商置业有限公司新增担保金额1.01亿元。
2022/7/15		金融街	公司为资产负债率超过70%的全资子公司天津融承和兴置业有限公司债务融资提供担保,担保金额1.5亿元。
2022/7/16		中南建设	公司持股95%的子公司滨海中南建设发展有限公司(简称“滨海中南”)向徽商银行股份有限公司南京河西支行借款200,000万元,期限204个月,公司为有关融资提供连带责任担保,担保金额200,000万元。
2022/7/11	减持	万业企业	本次减持股份计划实施前,三林万业(上海)企业集团有限公司(以下简称“三林万业”)减持上海万业企业股份有限公司提前完成。三林万业通过集中竞价交易方式累计减持17,940,084股,占公司目前总股本1.87%,减持前持股比例为12.17%。
2022/7/15	股份质押	中南建设	公司近日收到公司控股股东中南城市建设投资有限公司增加质押公司股份情况的通知,质押股数38,500,000股,占所持股比例1.86%,占总股本比例1.01%。
2022/7/12		首开股份	2022年6月份,公司共实现签约面积35.53万平方米,签约金额94.02亿元。2022年1-6月份,公司共实现签约面积144.47万平方米,同比降低30.03%;签约金额434.86亿元,同比降低34.37%。
2022/7/15		阳光城	中期预告:归母净利润预亏35-45亿元,上年同期盈利19.94亿元。
2022/7/15		金融街	中期预告:归母净利润预增10.87-12.69亿元,比上年同期增长80%-110%。
2022/7/15		金科股份	中期预告:归母净利润预亏13-18亿元,上年同期盈利37.05亿元。
2022/7/15		蓝光发展	中期预告:归母净利润预亏46亿元左右,上年同期,亏损47.21亿元。2022年上半年计提约29亿元减值损失,主要为存货跌价准备。
2022/7/15		荣盛发展	中期预告:归母净利润预亏18亿元-24亿元,上年同期盈利25.33亿元。
2022/7/15		招商蛇口	中期预告:归母净利润预增15-21亿元,上年同期盈利43.51亿元。
2022/7/15		我爱我家	中期预告:归母净利润预亏3.4-3.9亿元,上年同期盈利3.8亿元。
2022/7/15	业绩公告	广宇发展	中期预告:归母净利润预增3.85-4.25亿元,上年同期盈利17.35亿元。
2022/7/15		大悦城	中期预告:归母净利润预增0.65-0.95亿元,上年同期盈利6.15亿元。
2022/7/15		南山控股	中期预告:归母净利润预亏1.1-1.5亿元,上年同期盈利3.9亿元。
2022/7/15		华侨城A	中期预告:归母净利润预增0.89-1.32亿元,上年同期盈利15.8亿元。6月份公司实现合同销售面积51.5万平方米,合同销售金额119.3亿元;2022年1-6月份公司累计实现合同销售面积128.1万平方米较上年同期下降42%合同销售金额272.6亿元较上年同期下降38%。
2022/7/15		保利发展	中期预告:归母净利润预增107.2亿元,上年同期盈利103亿元。
2022/7/15		中南建设	中期预告:归母净利润预亏15-20亿元,上年同期盈利17.48亿元。
2022/7/15		世茂股份	中期预告:归母净利润预亏2.9-3.6亿元,上年同期盈利11.43亿元。
2022/7/15		世联行	中期预告:归母净利润预增0.2-0.3亿元,上年同期盈利0.7亿元。
2022/7/15		万业企业	中期预告:归母净利润预增0.24-0.32亿元,上年同期盈利2.97亿元。
2022/7/15		首开股份	中期预告:归母净利润预亏0元,上年同期盈利8.48亿元。
2022/7/13	回购终止	金科股份	公司终止回购部分社会公众股份,并将资金优先用于日常经营性支出及刚性债务还款等。上述已支出的回购金额为回购计划下限5亿元的38%。

2022/7/11	投资	中国金茂	于 2022 年 7 月 11 日，公司间接全资附属公司金茂华东与宁南开发签订甬云挂牌交易合同及甬焕挂牌交易合同。据此，金茂华东同意向宁南开发收购其所持甬云房地产及甬焕房地产的全部股权及债权，总对价约人民币 37.36 亿元。于甬云收购及甬焕收购完成后，甬云房地产及甬焕房地产将成为中国金茂的间接全资附属公司。
2022/7/13		金科服务	4614 万元收购金科集团旗下 7 所托儿所物业。

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 $\alpha$ 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