

房地产行业跟踪周报

多地出台预售资金监管政策,统计局 6 月销售数据同比降幅收窄

增持（维持）

2022 年 07 月 18 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（2022.7.9-2022.7.15，下同）：** 房地产板块（SW）涨跌幅-6.07%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-4.07%、-3.00%，超额收益分别为-2.00%、-3.07%。

■ **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 361.5 万平，环比-6.4%，同比-44.1%；2022 年 7 月 1 日-7 月 15 日累计成交 817.0 万平，同比-45.1%；2022 年累计成交 10980.6 万平，同比-43.6%。20 城二手房成交面积 163.9 万平，环比+8.4%，同比-1.42%；2022 年 7 月 1 日-7 月 15 日累计成交 341.0 万平，同比-7.86%；2022 年累计成交 3260.9 万平，同比-36.3%。16 城新房累计库存 10147.6 万平，环比+1.3%，同比+9.0%。16 城新房去化周期为 12.9 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 11.4 个月、12.8 个月、29.4 个月，环比分别变动-0.1 个月、+0.2 个月、+1.0 个月。

(2) **土地市场：** 2022 年 7 月 11 日-2022 年 7 月 17 日，百城供应土地数量环比-9.1%，同比-47.6%；供应土地建筑面积环比-1.5%，同比-54.6%。百城土地成交建筑面积环比-10.5%，同比-56.8%；成交楼面价环比-2.0%、同比-33.0%；土地溢价率环比+0.7pct，同比-6.0pct。

■ **重点政策：** 国家统计局发布 1-6 月经济运行数据。1-6 月商品房销售面积、销售额累计同比降幅 2022 年首次收窄，6 月环比增长超 65%。1-6 月商品房销售面积和销售额累计同比降幅均出现 2022 年以来首次收窄，表明房地产市场处于转暖阶段。6 月商品房销售面积和销售额环比增长均超 65%，增速均较 5 月扩约 40pct，同比分别下降 18.3%、20.8%，单月降幅较上月分别收窄 13.5、16.9pct，商品住宅销售面积环比增长超 65%，市场边际持续改善。**地方政策方面，本周多地发布预售资金监管政策。** 深圳市龙岗区人民政府指出加强房地产在售项目预售资金监管，排查项目风险隐患；7 月 14 日西安市住建局明确商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管；商品房项目完成主体结构验收前，累计使用重点监管资金不得超过总额的 50%。“停贷潮”事件意味着更大的政策优化空间，或会促使各地加强预售资金监管，利于购房者信心回复。

■ **周观点：** 政策已处发酵阶段，仍有优化空间，地产反弹基础不断成熟。2022 年上半年超 180 城优化房地产政策，政策出台频次近 500 次，一线开启结构性放松，二三四线放松持续加码。6 月销售额同比降幅收窄，环比增长超 60%，优于近年 6 月历史同期表现，回暖复苏信号较明确。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。近日停贷事件意味着更大政策优化空间，随着供需两端政策加码放松，居民购房信心逐渐回复，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，更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。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

《深圳推出“一人购房全家帮”，60 城新房成交边际回落》

2022-07-11

《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

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	15
5. 投资建议	16
6. 风险提示	16

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.....	7
图 4:	20 城二手房成交面积.....	7
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.....	8
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）.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2022.7.15）.....	5
表 2:	主要城市成交信息汇总.....	8
表 3:	本周中央重点政策汇总.....	11
表 4:	本周地方重点政策汇总.....	12
表 5:	本周公司重点公告跟踪.....	13
表 6:	本周涨跌幅前五.....	15
表 7:	本周涨跌幅后五.....	15

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4月累计成交507.3万平，同比-47.2%。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 (2022.7.15)

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	12.24	1.31	1.25	1.39	10.19	10.69	9.63
600048.SH	保利地产	15.78	2.29	2.36	2.53	6.83	6.61	6.71
000002.SZ	万科 A	17.62	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	9.11
600383.SH	金地集团	10.95	2.08	2.10	2.30	6.22	6.18	5.14
601155.SH	新城控股	20.30	5.57	5.59	5.89	5.23	5.21	3.63
002244.SZ	滨江集团	8.61	0.97	1.11	1.40	4.79	4.20	7.27
2007.HK	碧桂园	3.31	1.55	0.53	0.84	4.89	12.94	3.37
0688.HK	中国海外发展	22.20	4.03	1.68	2.72	4.11	11.01	7.02
0884.HK	旭辉控股集团	2.33	0.94	0.44	0.64	4.42	10.71	3.12
1109.HK	华润置地	33.40	4.43	2.20	3.47	5.90	14.89	8.27
0960.HK	龙湖集团	28.00	3.47	1.94	3.19	7.64	18.93	7.54

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.7.15 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.86 人民币; 港股收盘价、EPS 单位为港元; EPS/PE 为 Wind 一致预期

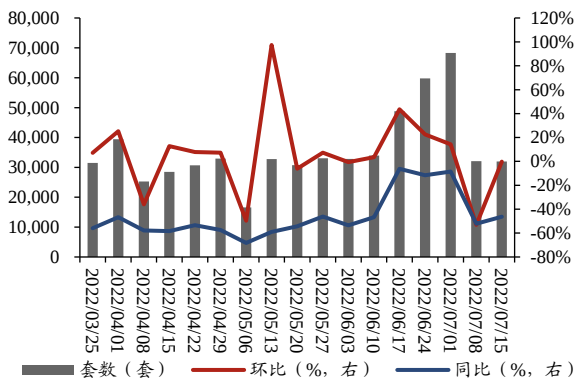
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

本周（2022.7.9-2022.7.15，下同）整体房地产新房销售较上周略有下滑、二手房销售较上周有所增长。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+43.1%、-5.0%、-22.0%、-17.7%。

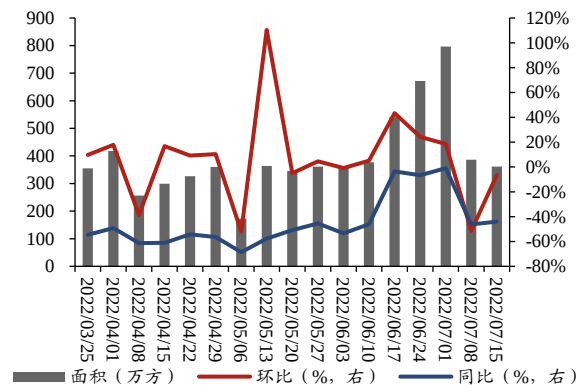
从新房成交看，60城新房成交面积361.5万平，环比-6.4%，同比-44.1%；2022年7月1日-7月15日累计成交817.0万平，同比-45.1%。2022年累计成交10980.6万平，同比-43.6%。60城新房成交套数3.2万套，环比-0.2%，同比-46.3%；2022年7月1日-7月15日累计成交7.0万套，同比-49.1%；2022年累计成交99.3万套，同比-44.6%。

图1：60城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

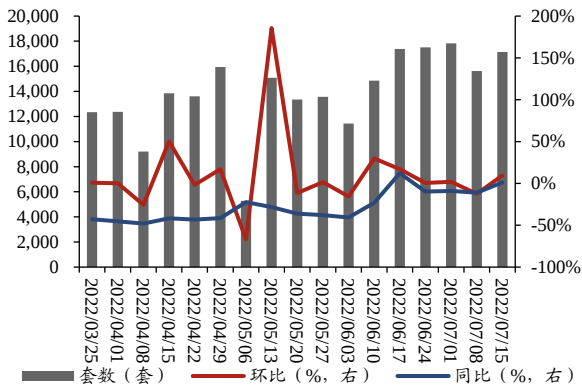
图2：60城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

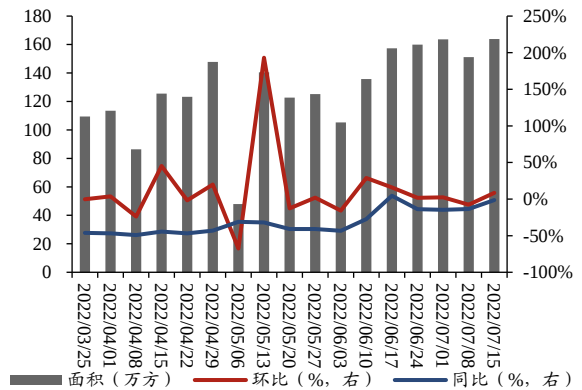
从二手房成交看，20城二手房成交面积163.9万平，环比+8.4%，同比-1.4%；2022年7月1日-7月15日累计成交341.0万平，同比-7.9%。2022年累计成交3260.9万平，同比-36.3%。20城二手房成交套数1.7万套，环比+9.7%，同比+1.2%；2022年7月1日-7月15日累计成交3.6万套，同比-4.4%；2022年累计成交35.4万套，同比-33.3%。

图3: 20城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

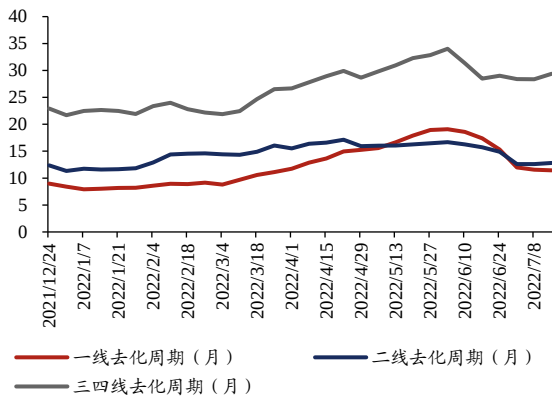
图4: 20城二手房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

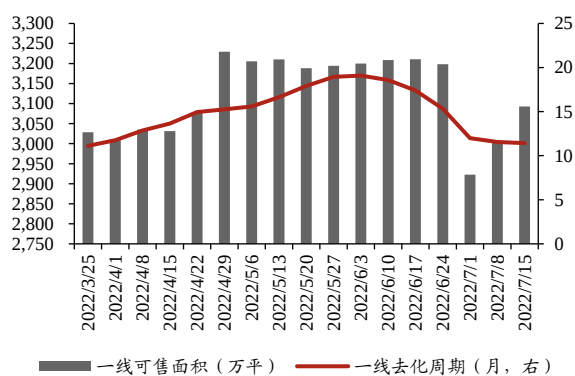
从库存和去化周期看, 16城新房累计库存 10147.6 万平, 环比+1.3%, 同比+9.0%。
16城新房去化周期为 12.9 个月, 环比变动+0.1 个月, 同比变动+5.2 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 11.4 个月、12.8 个月、29.4 个月, 环比分别变动-0.1 个月、+0.2 个月、+1.0 个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



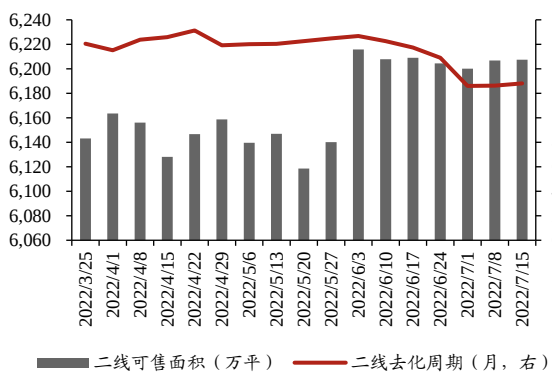
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



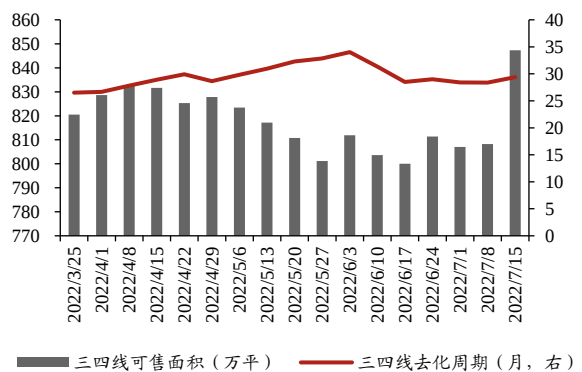
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



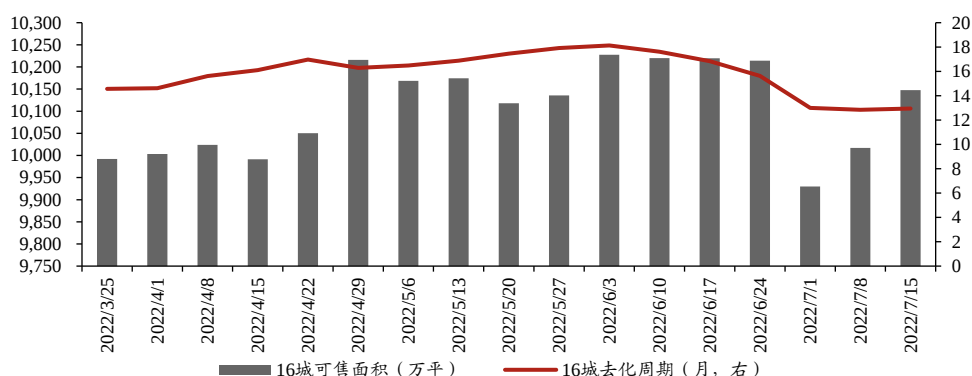
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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: 主要城市成交信息汇总

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6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	13.1	9.2	43.1%	-46.2%	-61.2%	-30.9%	18.7	2.2
	济南	20.0	17.7	12.6%	-12.2%	-30.3%	-32.6%	-	-
	青岛	21.5	16.3	31.9%	-29.5%	-39.1%	-9.5%	-	-
长三角	上海	37.9	39.9	-5.0%	34.8%	4.9%	-31.6%	5.3	-1.1
	杭州	7.8	11.5	-31.7%	-73.0%	-67.1%	-41.8%	3.4	0.1
	南京	11.8	24.1	-51.0%	-36.7%	-31.8%	-37.8%	12.0	0.2
	苏州	12.9	13.0	-0.7%	-61.0%	-51.9%	-20.8%	7.7	-0.2
	宁波	5.0	5.6	-10.2%	-56.4%	-69.7%	-55.0%	13.4	-0.2
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-78.2%	-	-
	连云港	4.4	4.1	8.4%	-64.4%	-73.5%	-51.5%	-	-
	绍兴	1.0	1.9	-48.6%	-70.4%	-50.7%	-61.7%	-	-
	镇江	12.6	11.1	14.2%	51.8%	24.9%	-28.8%	-	-
	温州	7.6	10.5	-27.2%	-57.9%	-51.5%	-44.2%	15.0	0.1
粤港澳	深圳	8.7	10.6	-17.7%	42.0%	43.5%	-24.9%	10.7	0.2
	广州	10.2	13.1	-22.0%	-37.5%	-30.9%	-38.4%	12.9	0.1
	佛山	12.7	14.3	-11.1%	-51.1%	-48.8%	-41.0%	-	-
	江门	3.1	3.0	4.3%	53.2%	28.3%	-11.3%	-	-
	惠州	2.8	3.2	-10.7%	432.9%	-54.4%	-59.9%	-	-
中西部	武汉	30.8	29.3	5.1%	-63.0%	-61.3%	-51.8%	-	-
其他	福州	2.7	3.7	-26.5%	-75.7%	-71.2%	-56.9%	28.2	0.8
	厦门	4.0	0.0	-	-49.4%	-49.4%	-60.3%	20.7	0.9
	莆田	1.4	0.4	275.2%	-60.2%	-75.3%	-69.8%	38.7	-1.7

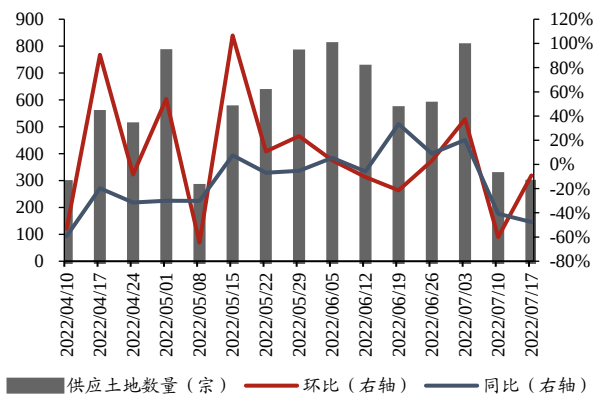
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

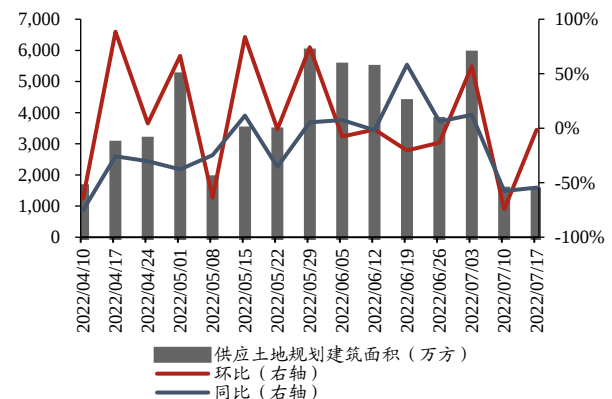
土地供应方面，2022年7月11日-2022年7月17日百城供应土地数量为289宗，环比-9.1%，同比-47.6%，供应土地建筑面积为1481.0万平方米，环比-1.5%，同比-54.6%。本年累计供应土地数量为14999宗，同比-19.4%。本年累计供应土地建筑面积为98898.0万方，同比-19.6%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

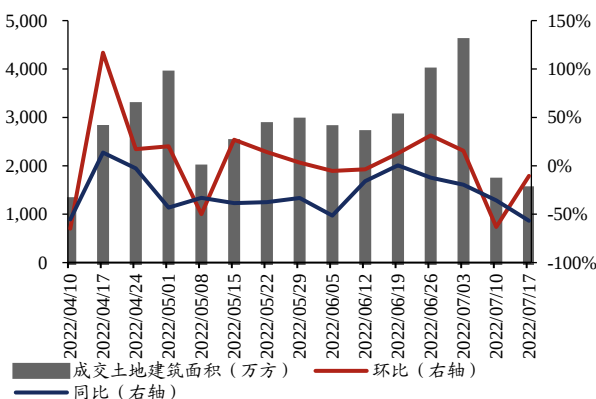
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

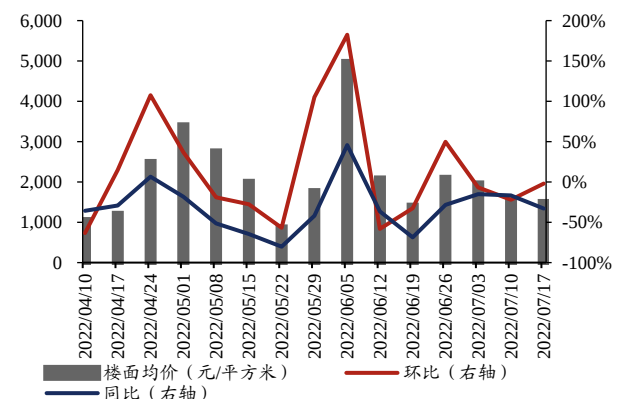
土地成交方面，2022年7月11日-2022年7月17日百城土地成交建筑面积1501.8万方，环比-10.5%，同比-56.8%；成交楼面价1487元/平，环比-2.0%，同比-33.0%；土地溢价率2.9%，环比+0.7pct，同比-6.0pct。年初至今，累计成交土地建筑面积为75476.5万平方米，同比-32.3%。累计成交楼面价为1865元/平，同比-33.1%，累计成交土地溢价率为3.6%，同比-12.2pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



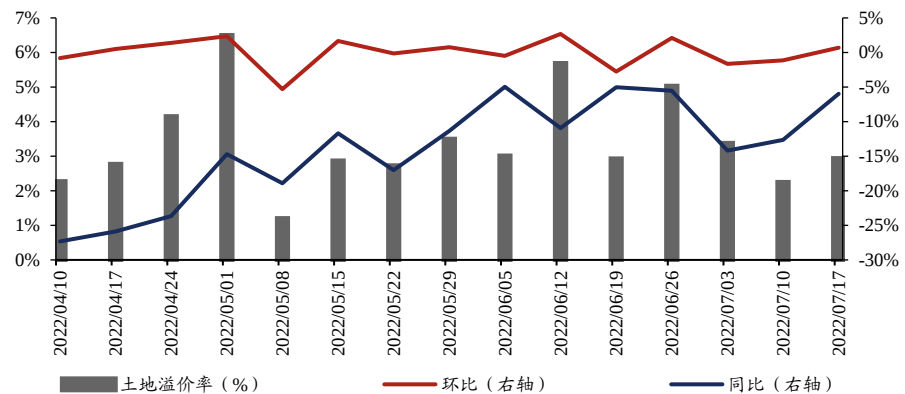
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



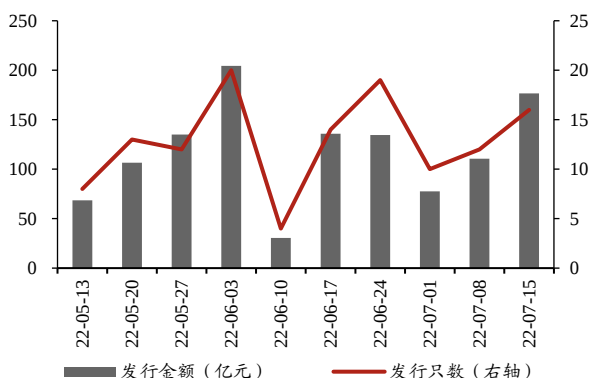
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

本周房地产行业境内信用债发行规模较上周有明显回落,“22 城建 02”发行规模最大,为 23 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,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。

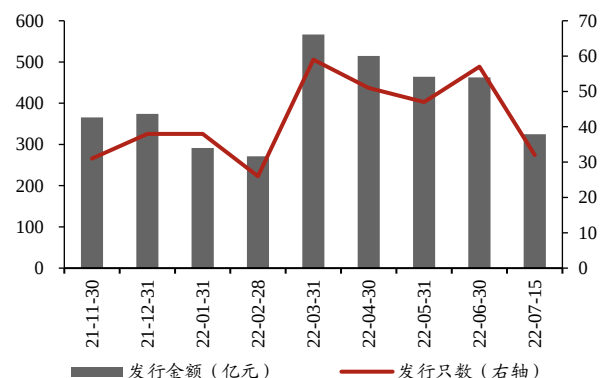
境内信用债发行方面,本周房地产企业发行信用债合计 16 支,发行金额合计 176.6 亿元,环比+59.7%,同比+32.8%;2022 年 7 月 1 日-7 月 15 日房地产企业合计发行信用债 32 支,合计发行金额 324.8 亿元;2022 年至今,房地产企业合计发行信用债 310 支,合计发行金额 2895.5 亿元,同比-15.7%。

图15: 房企信用债发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

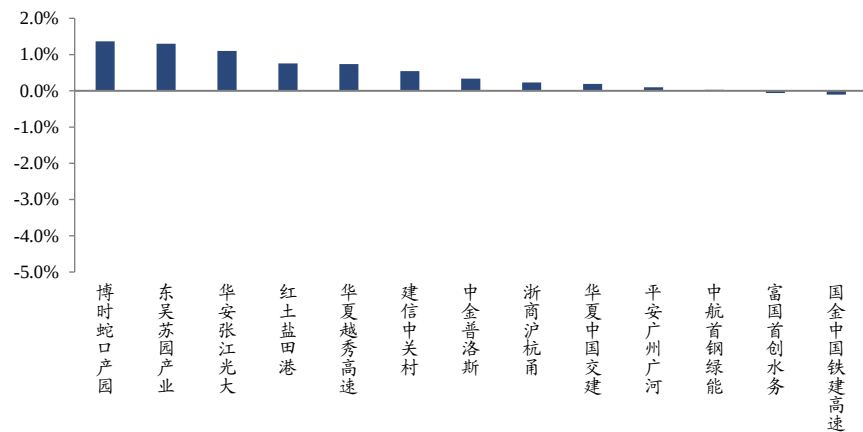
图16: 房企信用债发行额(月度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

本周鹏华基金发布基金合同生效公告称，鹏华深圳能源 REIT(180401)于 7 月 11 日成立，首募规模 35.38 亿元，获得 74581 户有效认购。

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

国家统计局发布 1-6 月经济运行数据。1-6 月商品房销售面积、销售额累计同比降幅 2022 年首次收窄，6 月环比增长超 65%。1-6 月商品房销售面积和销售额累计同比降幅均出现 2022 年以来首次收窄，表明房地产市场处于转暖阶段。从单月看，6 月出现继 5 月后年内第二次环比增长，在稳经济大盘的框架下，央行超预期降息、地方放松限购限售、房企融资环境改善等系列政策松绑改善了市场预期，有效降低了购房成本。6 月商品房销售面积和销售额环比增长均超 65%，增速均较 5 月扩约 40pct，同比分别下降 18.3%、20.8%，单月降幅较上月分别收窄 13.5、16.9pct，商品住宅销售面积环比增长超 65%，市场边际持续改善。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/7/12	发改委	发改委印发《“十四五”新型城镇化实施方案》
2022/7/14	财政部	财政部: 公布 2022 年政收支情况, 上半年土地增值税 3929 亿元、房产税 1874 亿元。
2022/7/15	银保监会	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。
2022/7/15	国家统计局	2022 年 1-6 月份全国房地产开发投资下降 5.4%; 2022 年 6 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况发布: 住宅销售额下降 31.8%。

数据来源: 发改委, 财政部, 银保监会, 国家统计局, 东吴证券研究所

地方政策方面，本周多地发布预售资金监管政策。7月11日，深圳市龙岗区人民政府办公室印发《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》的通知，提出加强房地产在售项目预售资金监管，对项目预售资金的收存和使用情况全面核查，排查项目风险隐患；7月14日，西安市住建局等五部门印发《关于防范商品房延期交房增量问题的工作措施》，其中明确：商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管；商品房项目完成主体结构验收前，累计使用重点监管资金不得超过总额的50%；开发企业不能按期交付房屋，引发群体性事件，造成严重社会影响的，记为信用等级差的企业，向社会公示。近日发生的“停贷潮”体量虽不大，但对购房者信心仍然形成冲击，购房者信心恢复是市场复苏的先导和前提。“停贷潮”事件意味着更大的政策优化空间，或会促使各地加强预售资金监管，利于购房者信心回复。

表4：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
2022/7/11	三门峡市	购房补贴	三四线	2	河南三门峡：购买新建首套商品住房最高可享3万元购房补贴等多项优惠政策。
2022/7/11	南宁市	人才补贴	二线	3	广西南宁：应届高校毕业生购买首套新建商品房，全额补贴契税。
2022/7/11	忻州市	人才补贴	三四线	3	山西忻州：鼓励人才购房，最高一次性给予50万元安家费。
2022/7/11	深圳市	租房政策	一线	3	深圳：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	保定市	公积金政策	二线	3	河北保定：夫妻双方缴存公积金家庭最高可贷90万元，单方缴存公积金的家庭最高可贷60万元。
2022/7/11	宜昌市	购房补贴	三四线	2	湖北宜昌：购买新建商品房每套可获2万元补贴。
2022/7/11	天津市	公积金政策	新一线	--	天津住房公积金缴存额调整：最低2180元、最高25539元。
2022/7/11	福州市	购房补贴	二线	3	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。
2022/7/11	黄冈市	购房补贴	三四线	2	湖北黄冈：实行多孩家庭购房补贴、当年新引进人才最高补贴10万。
2022/7/11	杭州市	预售资金监管	新一线	--	杭州开启商品房预售资金监管银行招标，服务期限3年。
2022/7/11	深圳市	综合调控	一线	--	深圳福田：支持区属国企参与城市更新项目。
2022/7/11	北京市	公积金政策	一线	2	北京公积金中心：单位因疫情缓缴不影响员工提取或贷款。
2022/7/12	广州市	综合调控	一线	--	广州：构建与国际大都市适应的现代化基础设施体系。
2022/7/12	福州市	综合调控	二线	2	福州：对承租市属国有产权双创孵化载体的小微企业减免6个月租金。
2022/7/12	苏州市	人才补贴	新一线	2	苏州发布人才新政：3年内提供10万套人才公寓、最高800万元购房补贴。
2022/7/12	大连市	公积金政策	二线	3	大连提高住房公积金贷款额度，最高额度单人可达45万元、双人可达80万元。
2022/7/13	成都市	综合调控	新一线	--	成都出台“十四五”城市综合管理规划，发展高效能治理。

2022/7/13	深圳市	预售资金监管	一线	--	深圳龙岗：强化预售资金监管，加大对宣传、价格的监督检查力度。
2022/7/13	石家庄市	人才补贴	二线	3	石家庄：加大个人住房贷款投放力度，本科及以上学历人才购房按学历补贴5~30万元等多项优惠政策。
2022/7/13	长春市	公积金政策	二线	3	长春市直住房公积金个人贷款政策调整，最高额度和申请额度有所增加。
2022/7/13	秦皇岛市	公积金政策	三四线	3	河北秦皇岛：双缴职工家庭公积金贷款额度上限调整为80万元等多项优惠政策。
2022/7/13	楚雄市	公积金政策	三四线	3	云南楚雄：双职工住房公积金贷款额度最高可达72万元等多项优惠政策。
2022/7/13	佛山市	公积金政策、人才补贴	新一线	3	佛山：高层次人才住房公积金贷款额度提高到个人最高100万元。
2022/7/14	荆州市	公积金政策	三四线	3	湖北荆州：职工夫妻双方缴存公积金最高可贷70万元。
2022/7/14	洛阳市	人才补贴	三四线	2	洛阳新安县：新购房博士生给予3万元购房补贴，优化预售资金监管。
2022/7/14	滁州市	公积金政策	三四线	3	安徽滁州：取消夫妻离异一年内购房不得申请公积金提取和贷款限制。
2022/7/14	西安市	预售监管	新一线	--	西安：商品房预售资金应全部直接存入专用监管账户进行监管。
2022/7/14	衢州市	购房补贴	三四线	2	衢州开化：购买90平方米以下新建商品住宅补贴400元/平方米。
2022/7/14	江山市	购房补贴	--	3	浙江江山：首套房首付20%、二套首付30%，并发放购房补贴。
2022/7/15	深圳市	综合调控	一线	--	深圳：一处不动产仅能设立一个居住权，居住权人可以有多处。
2022/7/15	沧州市	预售资金监管	三四线	--	河北沧州：若房款不进入监管账号，购房合同视为无效。
2022/7/15	成都市	综合调控	新一线	--	成都出台“十四五”城市综合管理规划，发展高效能治理。

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5：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
2022/7/11	新大正	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润增加0.91~0.95亿元，同比增加22.33~27.71%。
2022/7/11	新城控股	2022年6月份及第二季度经营简报。	6月份公司实现合同销售金额约139.91亿元，比上年同期下降39.24%；销售面积约132.13万平方米，比上年同期下降27.86%。
2022/7/11	招商蛇口	2022年6月销售及近期购得土地使用权情况简报。	2022年6月，公司实现签约销售面积155.60万平方米，同比减少18.39%；实现签约销售金额412.75亿元，同比减少6.89%。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1188.27亿元，同比减少32.86%。

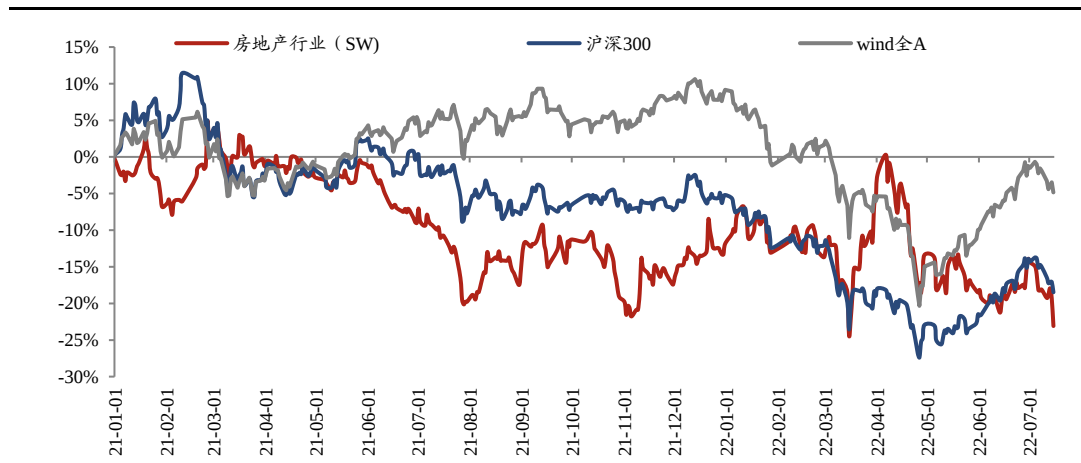
2022/7/11	旭辉控股集团	发布购回及注销部份于二零二三年一月到期的5.50%优先票据的公告。	于2022年7月8日,本公司已购回本金总额为5,000,000美元的该等票据,相当于原定发行该等票据的本金总额约1.67%。购回票据将根据该等票据的条款及条件予以注销。
2022/7/11	龙湖集团	2022年1~6月未经审核营运数据及六月新增土地储备的公告。	2022年6月集团获取的土地储备:土地面积137778平方米,总建筑面积375919平方米,权益建筑面积216750平方米,权益地价1176百万元,平均地价5427元/平方米。
2022/7/12	首开股份	2022年6月份销售情况简报	6月份实现签约面积35.53万平方米,签约金额94.02亿元。
2022/7/12	南京高科	2022年第2季度房地产业务主要经营数据公告	第2季度实现合同销售面积0.95万平方米,同比增加1800%;实现合同销售金额3.82亿元,同比增加810.94%。
2022/7/12	北辰实业	关于发行2022年度第二期中期票据的注册报告	发行不超过14.32亿元的中期票据。
2022/7/13	深物业A	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润2.5亿元,同比下降63.02%。
2022/7/13	旭辉控股集团	控股股东增持股权的公告	林峰先生在公开市场购买共100万股以增持股权,总代价约为257万港元(不包括相关交易费)。
2022/7/14	华侨城A	2022年6月主要业务经营情况公告	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%。
2022/7/14	华侨城A	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润8910~13261万元,同比下降91.63%~94.38%。
2022/7/14	中南建设	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润亏损15~20亿元,同比下降214%~186%。
2022/7/14	我爱我家	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润亏损3.4~3.9亿元,同比下降189.48%~202.64%。
2022/7/14	城建发展	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润-36716~25340万元,预计将出现亏损。
2022/7/14	大悦城	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润6500~9500万元,同比增长84.54%~89.42%。
2022/7/14	华夏幸福	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润-4.5~7.5亿元。
2022/7/14	荣盛发展	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润-18~-24亿元,预计净利润为负值。
2022/7/14	阳光城	2022半年度业绩预告	预计归母净利润-45~-35亿元,预计净利润为负值。
2022/7/14	保利发展	2022年半年度业绩快报公告	预计归母净利润107.2亿元,同比增长4.10%。
2022/7/14	南山控股	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润-1.5~-1.1亿元,同比下降127.97%~138.14%。
2022/7/14	招商蛇口	2022年半年度业绩预告	预计归母净利润15~21亿元,同比下降50.60%~64.71%。
2022/7/15	金科股份	2022年半年度业绩预告	预计2022年1-6月实现归属于上市公司股东的净利润-13.00~18.00亿元,同比-135.08~148.58%。
2022/7/15	首开股份	2022年半年度业绩预告	预计2022年1-6月实现归属于母公司所有者的净利润-13.00~14.00亿元,同比-253.21~265.00%。
2022/7/15	城投控股	2022年第二季度主要房产项目销售简报	2022年二季度主要房地产销售项目实现新增签约金额9860万元。
2022/7/15	旭辉控股	自愿性公告之独立非执行董事增持股权	公司独立非执行董事张永岳于7月15日在公开市场购买合共35.00万股公司股份,以增持其在公司的股权,总代价约为87.70万港元。

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-6.07%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-4.07%、-3.00%，超额收益分别为-2.00%、-3.07%。

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，顺发恒业，京基智农，ST 海投，万通发展，广汇物流位列涨跌幅前五；皇庭国际，深深房 A，金科股份，深物业 A，蓝光发展位列涨跌幅后五。

表6：本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-07-15 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000631.SZ	顺发恒业	5.01	37.64	40.64	40.34
000048.SZ	京基智农	19.01	9.95	12.95	16.64
000616.SZ	ST 海投	1.49	8.76	11.76	-23.98
600246.SH	万通发展	9.72	8.12	11.12	-7.43
600603.SH	广汇物流	6.83	7.73	10.73	73.79

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表7：本周涨跌幅后五

代码	股票简称	2022-07-15 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000056.SZ	皇庭国际	3.70	-12.11	-9.12	-29.92
000029.SZ	深深房 A	10.00	-12.13	-9.13	31.03
000656.SZ	金科股份	2.37	-12.55	-9.55	-46.01

000011.SZ	深物业 A	10.39	-14.70	-11.70	-4.28
600466.SH	蓝光发展	1.30	-15.03	-12.03	-37.20

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

政策已处发酵阶段，仍有优化空间，地产反弹基础不断成熟。2022 年上半年超 180 城优化房地产政策，政策出台频次近 500 次，一线开启结构性放松，二三四线放松持续加码。6 月销售额同比降幅收窄，环比增长超 60%，优于近年 6 月历史同期表现，回暖复苏信号较明确。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。近日停贷事件意味着更大政策优化空间，随着供需两端政策加码放松，居民购房信心逐渐回复，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，更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。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>

