



上海证券
SHANGHAI SECURITIES

30 城销售同比降幅扩大，22H1 地产投资下行

——房地产行业周报（20220711-0715）

增持（维持）

行业： 房地产

日期： 2022年07月18日

分析师： 金文曦

Tel: 021-53686143

E-mail: jinwenxi@shzq.com

SAC 编号: S0870521100003

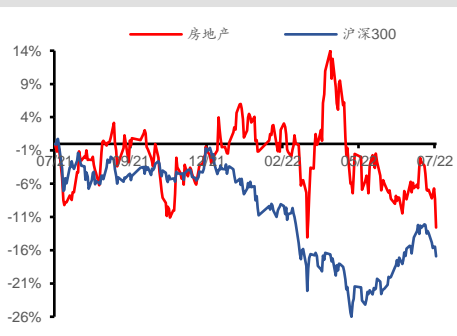
联系人： 蔡萌萌

Tel: 021-53686184

E-mail: caimengmeng@shzq.com

SAC 编号: S0870121110010

最近一年行业指数与沪深 300 比较



相关报告：

《30 城销售环比持续改善，东莞取消全面限购》

——2022 年 07 月 11 日

《基本面环比改善，杭州二批集中供地收官》

——2022 年 07 月 04 日

《2022H1 百强销售环比改善，行业格局重塑》

——2022 年 07 月 01 日

主要观点

市场回顾

上周（2022.7.11-7.15），上证综指下跌3.81%，沪深300指数下跌4.07%，房地产板块下跌6.07%，房地产板块跑输上证综指2.25个百分点，跑输沪深300指数2个百分点。重点关注的A股地产股滨江集团（002244.SZ）涨幅居前，涨幅为1.29%。

行业动态

百城土地成交和30城商品房销售累计同比降幅均较前一周扩大。7.4-7.8，100大中城市成交土地规划建筑面积392.3万平方米，累计同比下滑61.58%，降幅较前一周有所扩大。30大中城市商品房成交242.57万平方米，累计同比下降36.46%。

公司公告

保利发展：预计2022H1实现营业收入1108亿元，同比增长23.19%。

招商蛇口：预计2022H1实现归母净利润15-21亿元，同比下降50.6%-64.71%。

行业新闻

1-6月份，全国房地产开发投资68314亿元，同比下降5.4%；其中，住宅投资51804亿元，下降4.5%。

投资建议

伴随各地销售和土拍政策陆续放松，信用市场逐渐恢复，行业格局面临重塑，行业格局面临重塑，建议关注相关标的：绿城中国（3900.HK）、龙湖集团（0960.HK）、保利发展（600048.SH）、滨江集团（002244.SZ）、华发股份（600325.SH）、信达地产（600657.SH）、绿城管理控股（9979.HK）、中原建业（9982.HK）等。

风险提示

房地产政策调控效果不及预期；房地产销售不及预期。

目 录

1 市场回顾	3
1.1 地产板块表现.....	3
1.2 A 股重点公司市场表现.....	4
1.3 港股重点公司市场表现.....	5
1.4 重点物业公司表现	6
2 行业动态	7
2.1 100 大中城市住宅土地市场	7
2.2 30 大中城市商品房交易市场	8
3 公司公告与行业新闻.....	9
3.1 公司公告.....	9
3.2 行业新闻	10
4 风险提示:	11

图

图 1 上周申万一级行业涨跌幅.....	3
图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅	3
图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	4
图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	4
图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅.....	5
图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅	5
图 7 上周重点物业公司涨跌幅	6
图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅	6
图 9 100 大中城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 10 一线城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 11 二线城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 12 三线城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 13 30 城商品房成交套数（万套）	8
图 14 一线城市商品房成交套数（万套）	8
图 15 二线城市商品房成交套数（万套）	8
图 16 三线城市商品房成交套数（万套）	8
图 17 30 大中城市商品房成交面积（万平方米）	9
图 18 一线城市商品房成交面积（万平方米）	9
图 19 二线城市商品房成交面积（万平方米）	9
图 20 三线城市商品房成交面积（万平方米）	9

表

表 1: 公司公告.....	9
表 2: 行业新闻.....	10

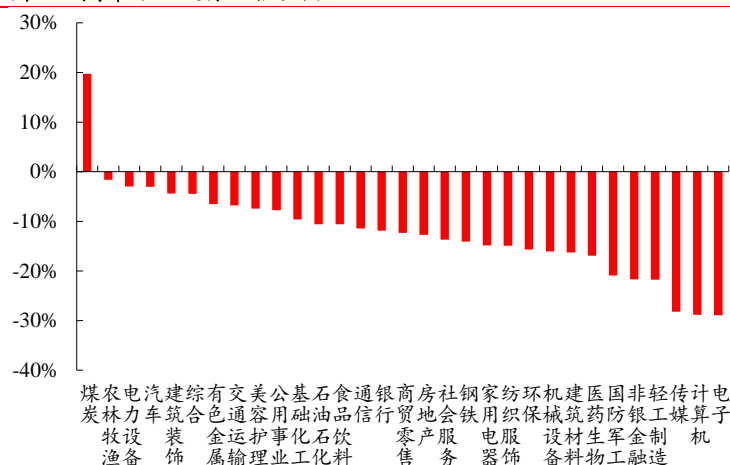
1 市场回顾

1.1 地产板块表现

上周（2022.7.11-7.15），上证综指下跌 3.81%，沪深 300 指数下跌 4.07%，房地产板块下跌 6.07%，房地产板块跑输上证综指 2.25 个百分点，跑输沪深 300 指数 2 个百分点。

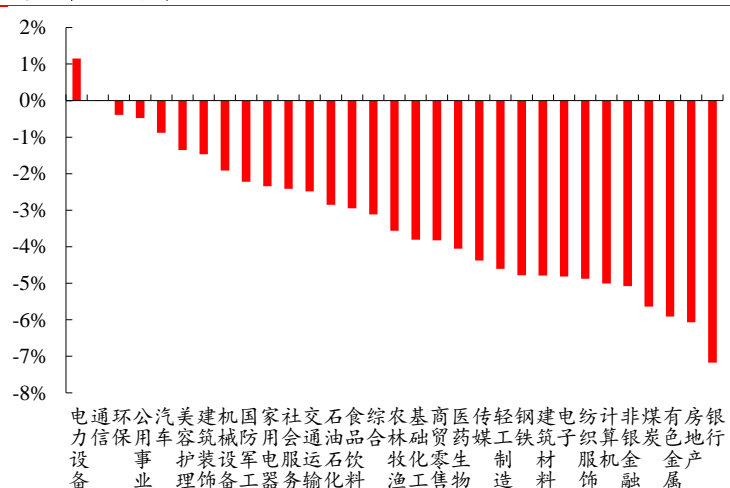
年初至今，上证综指下跌 11.31%，沪深 300 指数下跌 14%，房地产板块下跌 12.7%，房地产板块跑输上证综指 1.39 个百分点，跑赢沪深 300 指数 1.3 个百分点。

图 1 上周申万一级行业涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅



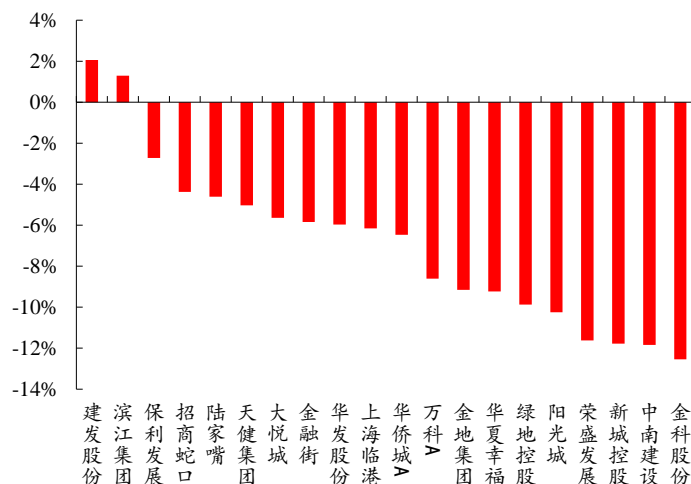
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.2 A股重点公司市场表现

上周（2022.7.11-7.15），重点关注的 A 股地产股建发股份（600153.SH）涨幅居前，涨幅为 2.07%；新城控股（601155.SH）（跌幅 11.78%）、中南建设（000961.SZ）（跌幅 11.85%）、金科股份（000656.SZ）（跌幅 12.55%）跌幅较大。

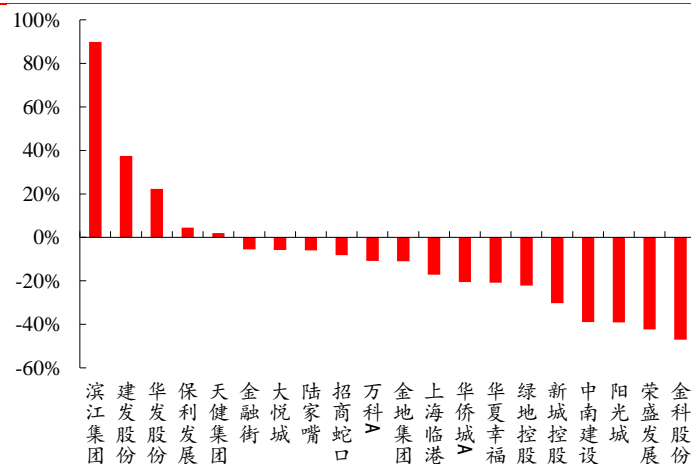
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，滨江集团（002244.SZ）、建发股份（600153.SH）、华发股份（600325.SH）涨幅居前，分别上涨 89.76%、37.43%和 22.34%，金科股份（000656.SZ）（跌幅 47.10%）、荣盛发展（002146.SZ）（跌幅 42.30%）、阳光城（000671.SZ）（跌幅 39.07%）跌幅较大。

图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



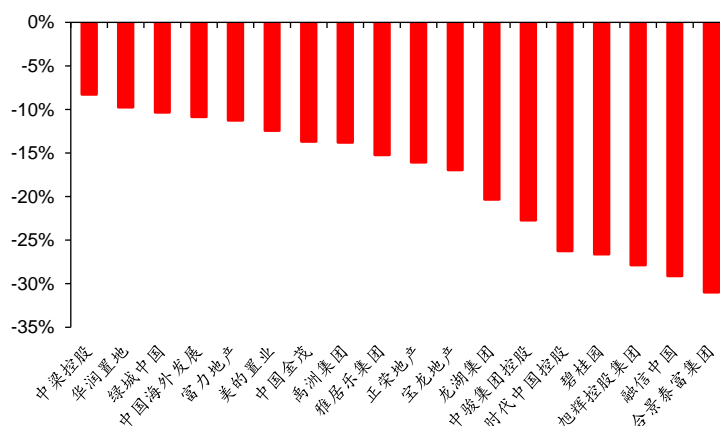
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.3 港股重点公司市场表现

上周（2022.7.11-7.15），重点关注的 H 股地产公司悉数下跌，旭辉控股集团（0884.HK）（跌幅 27.86%）、融信中国（3301.HK）（跌幅 29.11%）、合景泰富集团（1813.HK）（跌幅 30.97%）、跌幅较大。

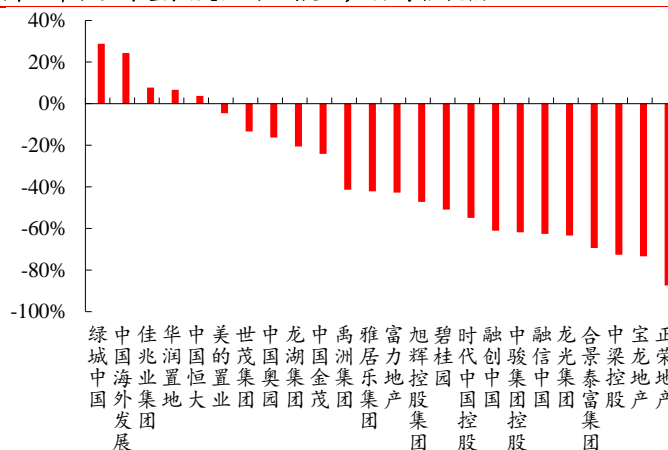
从年初至今市场表现来看，绿城中国（3900.HK）、中国海外发展（0688.HK）和佳兆业集团（1638.HK）涨幅居前，分别上涨 28.78%、24.29%和 7.69%；中梁控股（2772.HK）（跌幅 72.60%）、宝龙地产（1238.HK）（跌幅 73.37%）、正荣地产（6158.HK）（跌幅 87.33%）跌幅较大。

图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



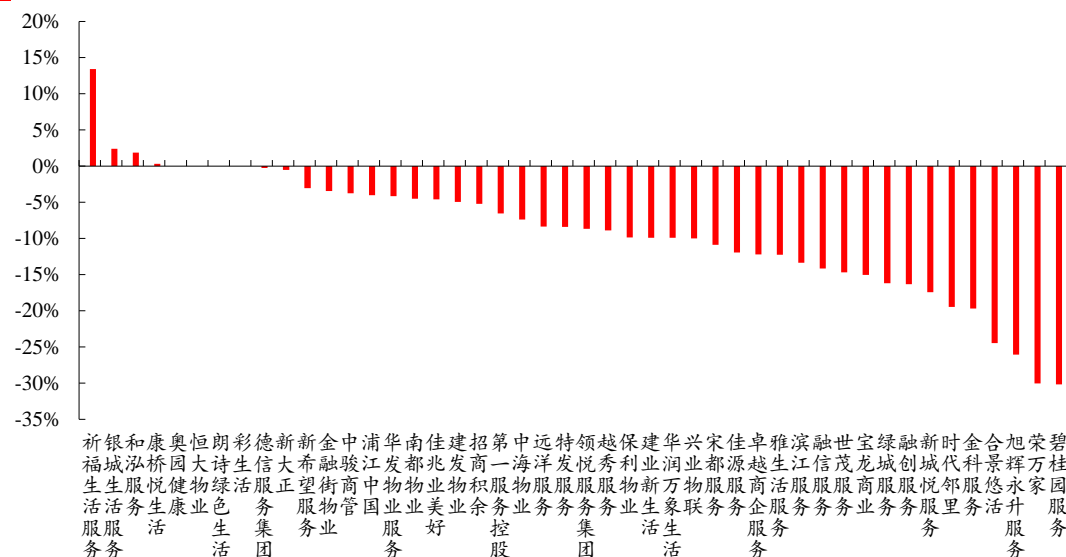
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.4 重点物业公司表现

上周（2022.7.11-7.15），祈福生活服务（3686.HK）（涨幅 13.41%）、银城生活服务（1922.HK）（涨幅 2.42%）、和泓服务（6093.HK）（涨幅 1.85%）涨幅较高；旭辉永升服务（1995.HK）（跌幅 26.06%）、荣万家（2146.HK）（跌幅 30.05%）、碧桂园服务（6098.HK）（跌幅 30.17%）跌幅较大。

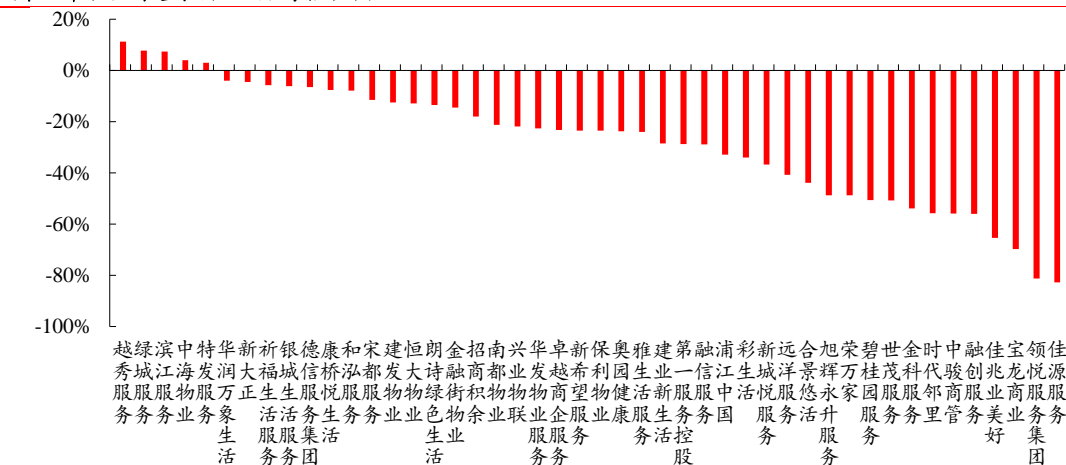
从物业公司年初至今股价表现来看，越秀服务（6626.HK）（涨幅 11.31%）、绿城服务（2869.HK）（涨幅 7.70%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅 7.37%）涨幅居前；宝龙商业（9909.HK）（跌幅 69.78%）、领悦服务集团（2165.HK）（跌幅 81.22%）、佳源服务（1153.HK）（跌幅 82.75%）跌幅较大。

图 7 上周重点物业公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅



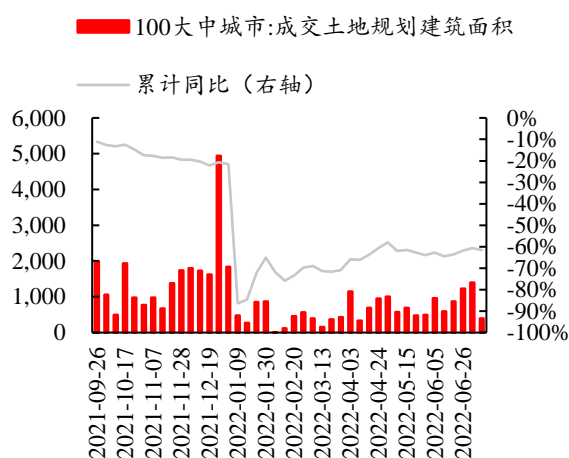
资料来源：Wind，上海证券研究所

2 行业动态

2.1 100 大中城市住宅土地市场

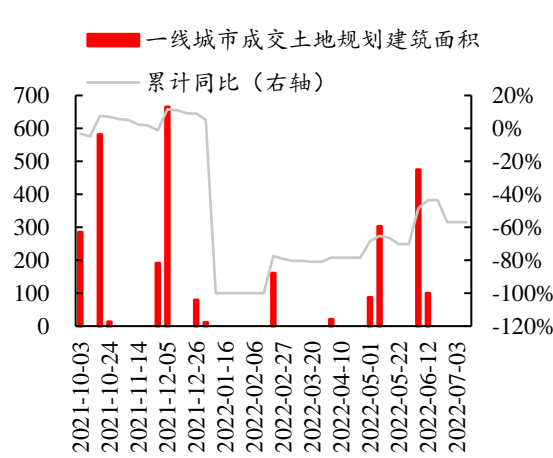
7月4日-7月8日, 100大中城市成交土地规划建筑面积392.3万平方米, 累计同比下滑61.58%, 降幅较前一周有所扩大。其中, 一线城市无成交, 累计同比下滑56.81%; 二线城市成交土地规划建筑面积150.28万平方米, 累计同比下滑62.48%; 三线城市成交土地规划建筑面积242.02万平方米, 累计同比下滑61.45%。

图9 100大中城市成交土地规划建面(万平方米)



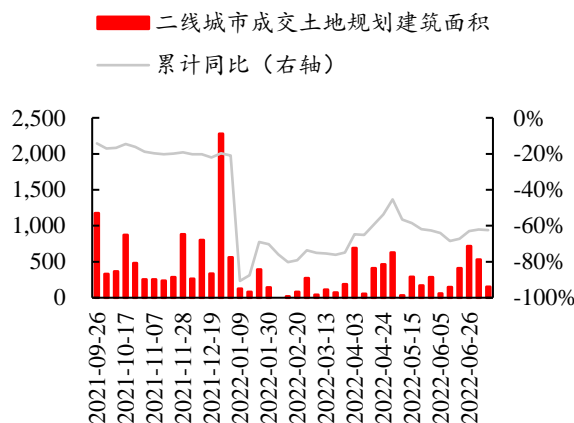
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图10 一线城市成交土地规划建面(万平方米)



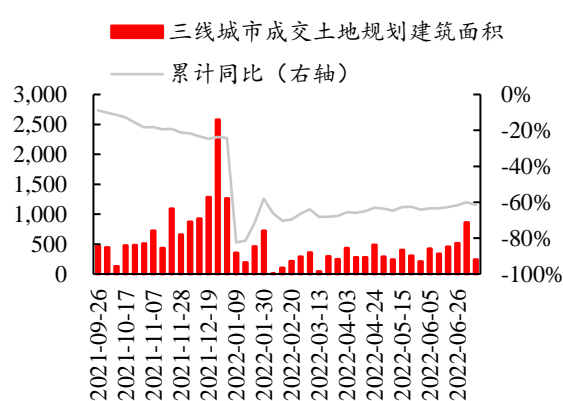
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图11 二线城市成交土地规划建面(万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图12 三线城市成交土地规划建面(万平方米)

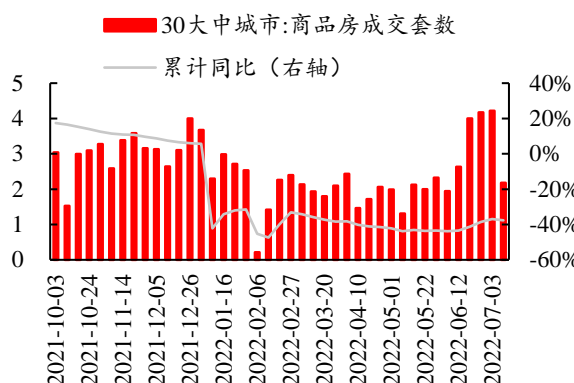


资料来源: Wind, 上海证券研究所

2.2 30 大中城市商品房交易市场

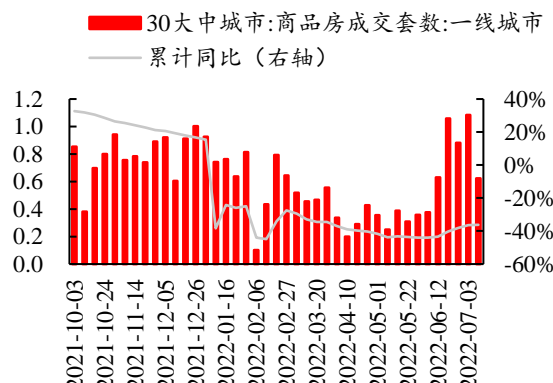
7月4日-7月8日，30大中城市商品房成交套数达到2.17万套，累计同比下降37.63%，其中一线城市成交6237套，累计同比下降36.16%，二线城市成交9458套，累计同比下降34.68%，三线城市成交6040套，累计同比下降43.31%。

图 13 30 城商品房成交套数（万套）



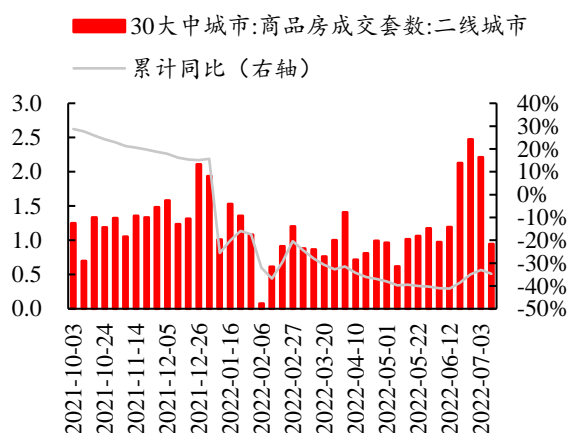
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 14 一线城市商品房成交套数（万套）



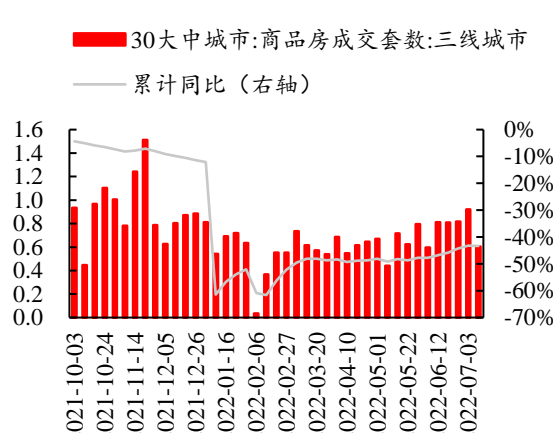
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 15 二线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，上海证券研究所

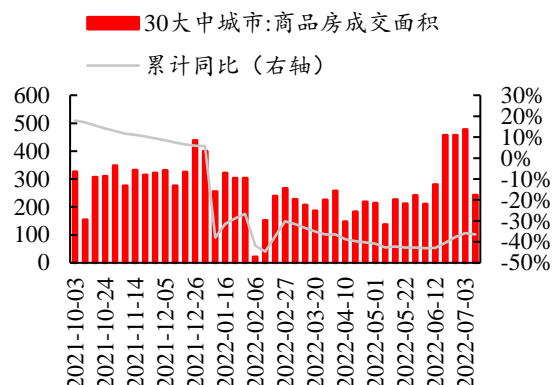
图 16 三线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，上海证券研究所

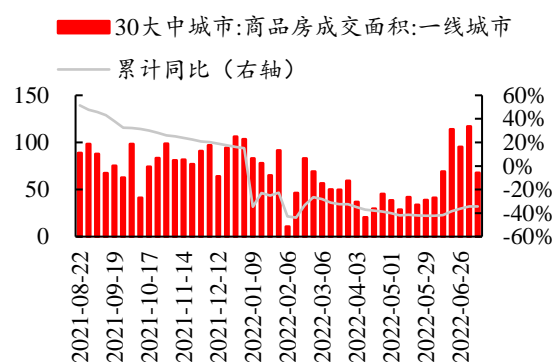
从商品房成交面积来看，7月4日-7月8日，30大中城市商品房成交242.57万平方米，累计同比下降36.46%。其中，一线城市商品房成交67.85万平方米，累计同比下降34.26%，二线城市商品房成交113.73万平方米，累计同比下降32.03%，三线城市商品房成交61万平方米，累计同比下降46.08%。

图 17 30 大中城市商品房成交面积（万平方米）



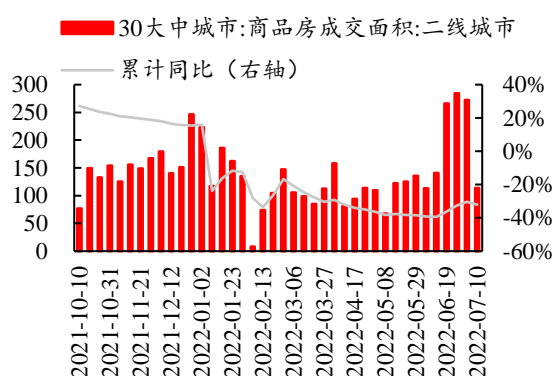
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 18 一线城市商品房成交面积（万平方米）



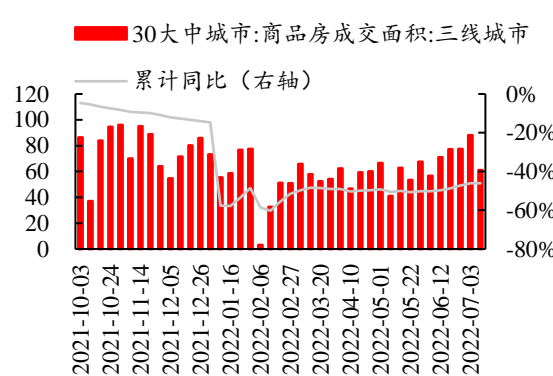
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 19 二线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 20 三线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，上海证券研究所

3 公司公告与行业新闻

3.1 公司公告

表 1：公司公告

公司名称	日期	内容
招商蛇口	7.15	预计 2022H1 实现归母净利润 15-21 亿元，同比下降 50.6%-64.71%。
保利发展	7.15	预计 2022H1 营业收入 1108 亿元，同比增长 23.19%。
华夏幸福	7.15	预计公司 2022 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为-4.5 亿元至 -7.5 亿元。
旭辉控股集团	7.15	大股东林峰增持 50 万股，总代价 136.4 万港元。
金科地产	7.15	预计 2022H1 公司归母净利润亏损 13-18 亿元，基本每股收益亏损 0.25-0.34 元/股
阳光城	7.15	预计 2022H1 归母净利润亏损 35-45 亿元。
我爱我家	7.15	公司 2022 年上半年归属于上市公司股东的净利润预计亏损 3.4-3.9 亿元，同比下降约 189.48%-202.64%。

世联行	7.15	预计 2022H1 归母净利润 2000-3000 万元，同比下降 57.75%-71.83%
大悦城	7.15	预计 2022H1 归母净利润 6500-9500 万元，同比下降 84.54%-89.42%。
蓝光发展	7.15	预计公司 2022 年半年度实现归属于上市公司股东的净利润为-46 亿元左右。
北辰实业	7.16	北辰实业预计 2022H1 归母净利润亏损 4.7-5.55 亿元。

资料来源：Wind，上海证券研究所

3.2 行业新闻

表 2：行业新闻

地区	日期	内容
河南三门峡	7.11	河南省三门峡市人民政府发布《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》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。
发改委	7.12	发改委印发“十四五”新型城镇化实施方案的通知。通知提出，建立住房和土地联动机制，实施房地产金融审慎管理制度，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。培育发展住房租赁市场，盘活存量住房资源，扩大租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。
上交所	7.15	上交所发布《上海证券交易所公开募集基础设施证券投资基金（REITs）规则适用指引第4号——保障性租赁住房（试行）》。其中指出，严格落实国家房地产调控政策要求，原始权益人应当为开展保障性租赁住房业务的独立法人主体，不得开展商品住宅和商业地产开发业务。鼓励专业化、规模化的住房租赁企业开展保障性租赁住房基础设施基金试点。原始权益人不得以租赁住房等名义，为非租赁住房等房地产开发项目变相融资，或者变相规避房地产调控要求。
国家统计局	7.15	1-6月份，全国房地产开发投资68314亿元，同比下降5.4%；其中，住宅投资51804亿元，下降4.5%。

资料来源：财联社，上海证券研究所

4 风险提示:

房地产政策调控效果不及预期；房地产销售不及预期

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告，并保证报告采用的信息均来自合规渠道，力求清晰、准确地反映作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。此外，作者薪酬的任何部分不与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

公司业务资格说明

本公司具备证券投资咨询业务资格。

投资评级体系与评级定义

股票投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。	
买入	股价表现将强于基准指数 20%以上	
增持	股价表现将强于基准指数 5-20%	
中性	股价表现将介于基准指数±5%之间	
减持	股价表现将弱于基准指数 5%以上	
无评级	由于我们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，致使我们无法给出明确的投资评级	
行业投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。	
增持	行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数	
中性	行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平	
减持	行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数	
相关证券市场基准指数说明：A 股市场以沪深 300 指数为基准；港股市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。		

投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司(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。

本报告版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为上海证券有限责任公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

在法律许可的情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供多种金融服务。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见和推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值或投资收入可升可跌。过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见或推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或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责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，也不应当认为本报告可以取代自己的判断。