

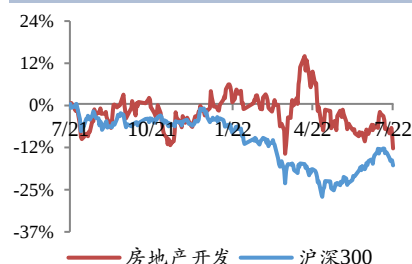
二手房销售环比回暖，银保监会定调“保交楼”

行业评级：增持

报告日期：2022-07-19

主要观点：

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

●市场表现：

上证指数本周-3.81%，收报于3328.06点；创业板指本周-2.03%，收报2760.50点；沪深300本周-4.07%，收报于4248.53点。房地产板块-6.07%，在31个行业内位列第30位。

●新房成交：成交面积同比-40.90%，环比-8.30%

本周（7.8-7.14），我们重点跟踪的32城一手房成交面积合计约225万方，同比-40.9%，环比-8.3%。其中，一线（4城）一手房合计成交面积74万方，同比-0.8%、环比+5.9%；二线（14城）一手房合计成交面积107万方，同比-51.8%、环比-3.8%；三线（14城）一手房合计成交面积44万方，同比-48.0%、环比-31.7%。

●二手房成交：成交面积同比-18.9%，环比+9.9%

本周（7.8-7.14），我们重点跟踪的16城二手房成交面积合计约123万方，同比-18.9%，环比+9.9%。其中，一线（2城）二手房合计成交面积32万方，同比-25.0%、环比+14.0%；二线（8城）二手房合计成交面积58万方，同比-12.3%、环比+0.7%；三线（6城）二手房合计成交面积33万方，同比-22.9%、环比+25.0%。

●新房库存：库存面积环比+1.26%，去化周期12.2月

截至2022.7.14，本周，我们重点跟踪的16城新房库存面积合计约9143万方，环比+1.26%，整体去化周期（按面积）约12.2月。其中，一线（4城）新房库存合计3085万方，环比+3.03%，去化周期10.3月；二线（6城）新房库存3283万方，环比-0.21%，去化周期9.8月；三线（6城市）新房库存2775万方，环比+1.09%，去化周期24.4月。

●土地市场：百城土地成交面积1679万方，成交土地总价255亿元，土地溢价率2.10%

上周（7.4-7.10），百城土地供应数量为318宗，对应土地供应建面约1503万方；百城土地成交数量为224宗，对应土地成交建面约1679万方，成交土地总价约255亿元，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22万方、654万方和1004万方，同比分别为-54%、-3%和-47%，对应土地溢价率分别为0.00%、+2.04%和+2.60%。

相关报告

1.新房二手房销售震荡企稳，“因城施策”持续推进 2022-07-11

2.新房环比持续好转，百强6月销售加剧分化 2022-07-05

3.REITs 专题研究系列一：春江水温，提速正当时 2022-06-30

●投资建议：

本周统计局公布 2022 年 1~6 月房地产开发投资和销售数据。主要关注点如下：

1) 销售和融资端边际有所改善：2022 年 1~6 月，商品房销售面积累计同比-22.2% (1~5 月-23.6%)，6 月单月-18.3%(5 月-31.8%)；1~6 月销售金额累计同比-28.9% (1~5 月-31.5%)，6 月单月-20.8% (5 月-37.7%)。其中，住宅销售金额累计同比-31.8% (1~5 月-34.5%)。

随着各大城市进入疫情常态化防控阶段，短期降幅波动走向仍需观察：

i) 政策后续落地情况，尤其是注意观察近期监管、住建部、央行协同配合的政策力度及地方出台的“保交楼、保民生、保稳定”具体措施落实情况；**ii) 房企“以价换量”力度**，各房企在“促回款”压力下，极有可能结合实际情况开展优惠活动，如特价房、折扣和全民营销返佣等。

融资端：2022 年 1~6 月到位资金同比-25.3% (1~5 月-25.8%)，6 月单月-23.6% (5 月-33.4%)。随着政策放松，居民总体按揭需求较上月有所改善，但仍存在压力；向后看，在良性循环和因城施策政策引导下，在保障居民合理购房需求释放基础上，融资端有望得到持续修复。

2) 开竣工不容乐观，修复仍待观察：新开工降幅扩大，2022 年 1~6 月新开工同比-34.4%(1~5 月-30.6%)，6 月单月-45.1%(5 月-41.8%)。

竣工端：1~6 月竣工面积同比-21.5% (1~5 月-15.3%)，6 月单月-40.7% (5 月-31.3%)。竣工指标将直接受到近期银行断贷事件影响，该指标恢复需观察政府后续“保交付”措施力度，考虑到政策发力需要时间，预计 7 月压力难有明显改善。

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、滨江集团、新城控股；(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-40.9%，环比-8.3%	5
2 新房库存：库存面积环比+1.26%，去化周期 12.2 月	7
3 二手房成交：成交面积同比-18.9%，环比+9.9%.....	10
4 土地市场：百城土地成交面积 1679 万方，成交土地总价 255 亿元，土地溢价率 2.10%	12
5 行业新闻：	14
6 公司要闻：	16
7 风险提示：	18

图表目录

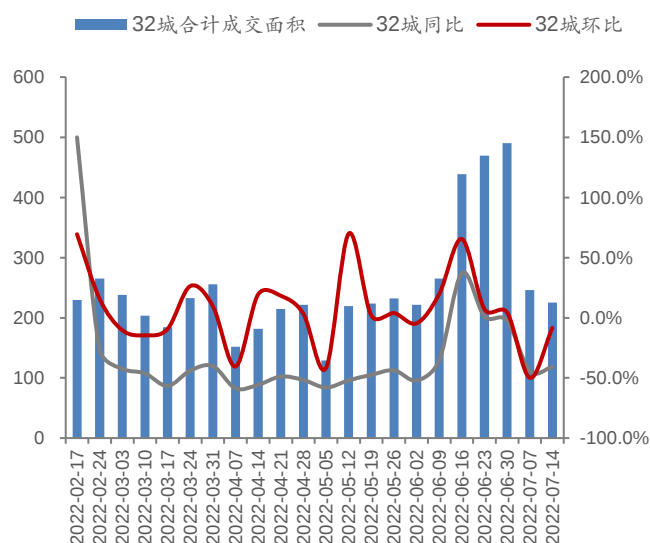
图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比 (万方)	5
图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比 (套)	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期 (万方, 月)	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-40.9%，环比-8.3%

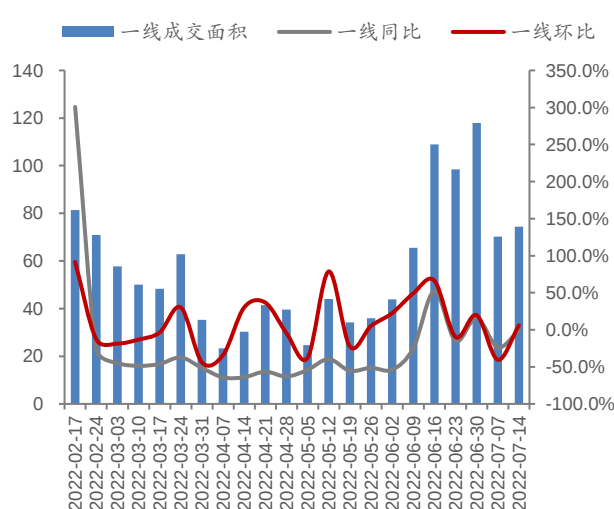
本周（7.8-7.14），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 225 万方，同比-40.9%，环比-8.3%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 74 万方，同比-0.8%、环比+5.9%；二线（14 城）一手房合计成交面积 107 万方，同比-51.8%、环比-3.8%；三线（14 城）一手房合计成交面积 44 万方，同比-48.0%、环比-31.7%。

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）



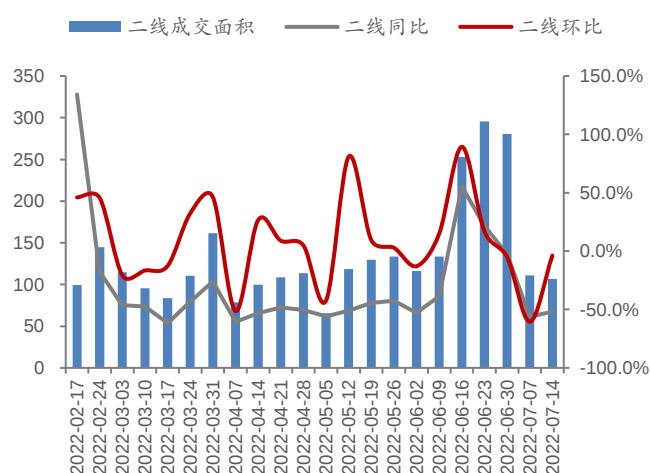
资料来源：wind，华安证券研究所



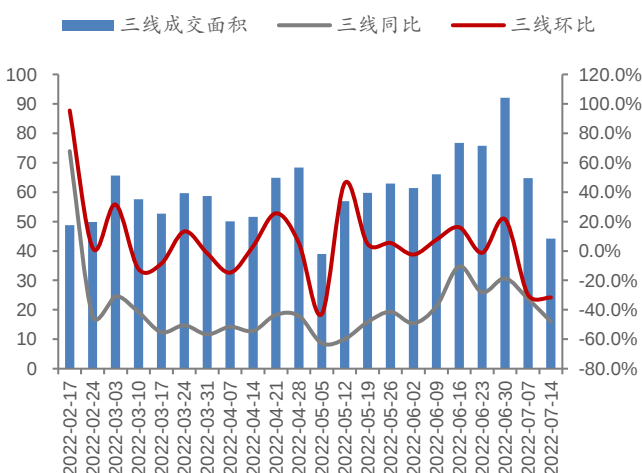
资料来源：wind，华安证券研究所

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

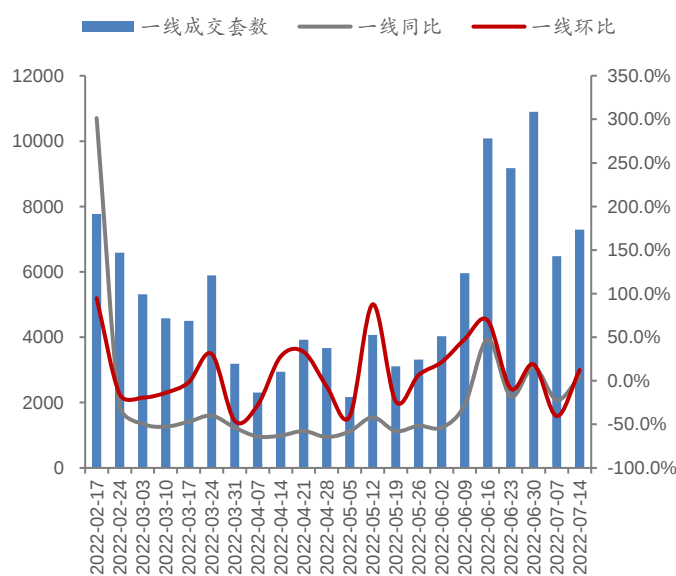
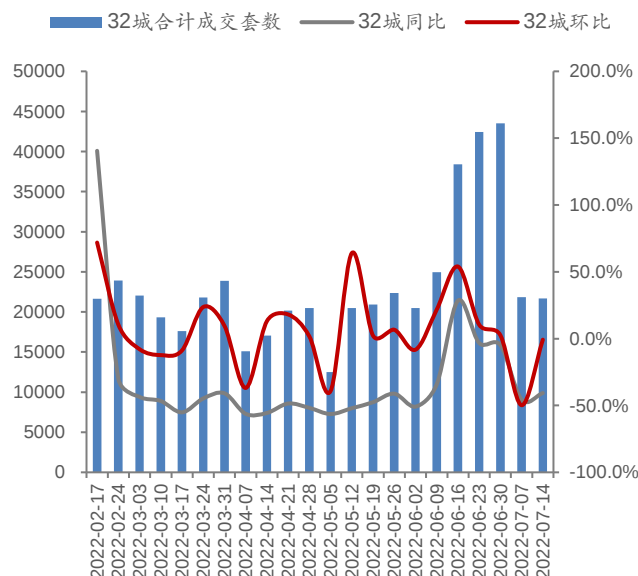


资料来源：wind，华安证券研究所

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 21691 套，同比-40.7%，环比-0.7%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 7288 套，同比+4.8%、环比+12.5%；二线（14 城）一手房合计成交套数 9383 套，同比-53.3%、环比+2.3%；三线（14 城）一手房合计成交套数 5020 套，同比-47.4%、环比-19.1%。

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）

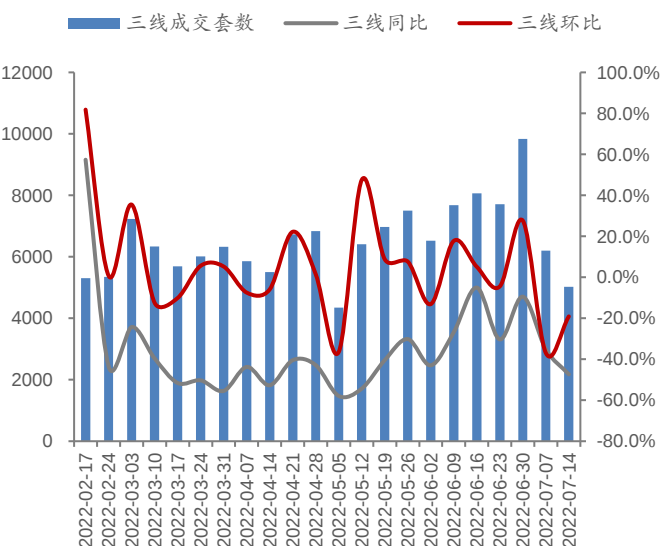
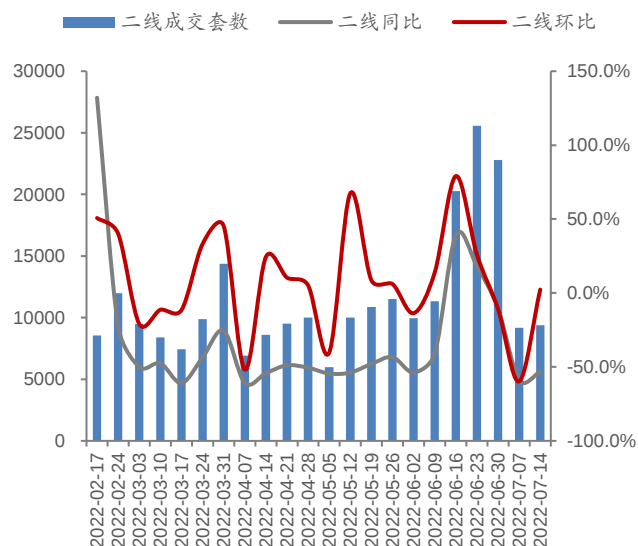


资料来源：wind，华安证券研究所

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）

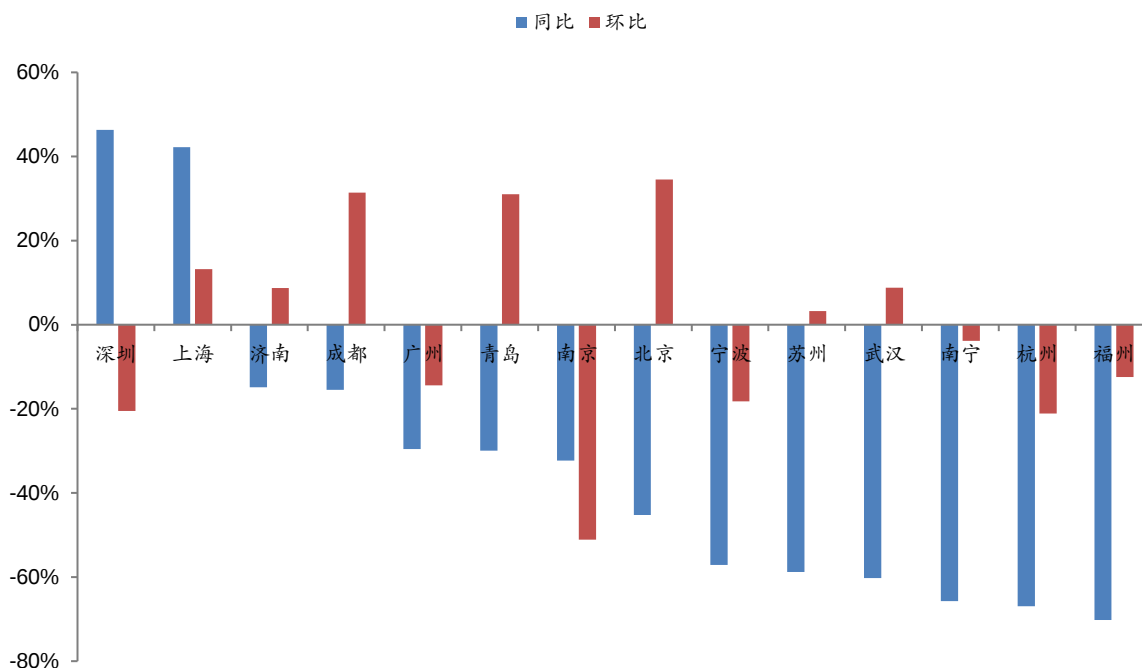
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



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

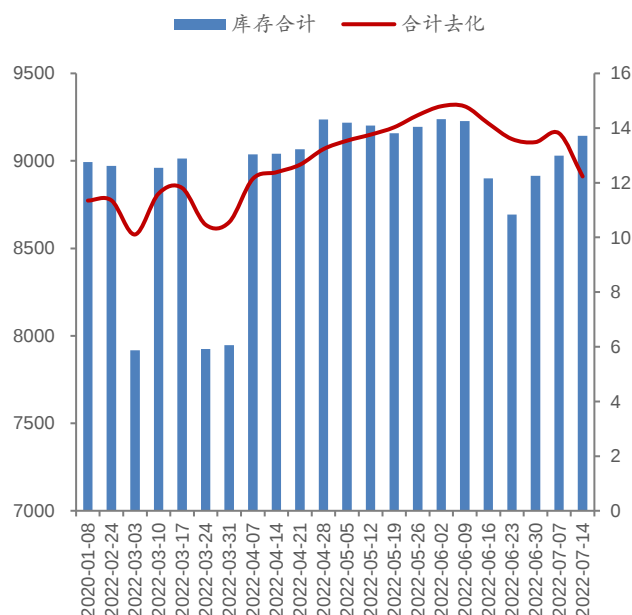


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比+1.26%，去化周期 12.2 月

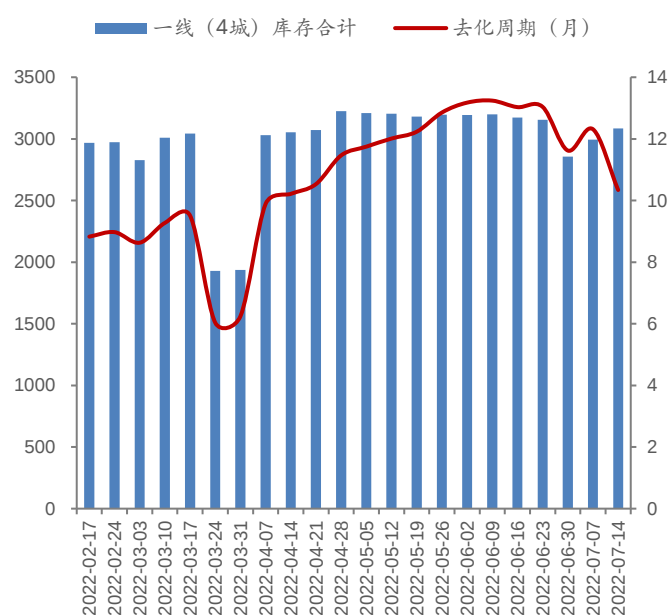
库存面积：截至 2022.7.14，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9143 万方，环比+1.26%，整体去化周期（按面积）约 12.2 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3085 万方，环比+3.03%，去化周期 10.3 月；二线（6 城）新房库存 3283 万方，环比-0.21%，去化周期 9.8 月；三线（6 城市）新房库存 2775 万方，环比+1.09%，去化周期 24.4 月。

图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



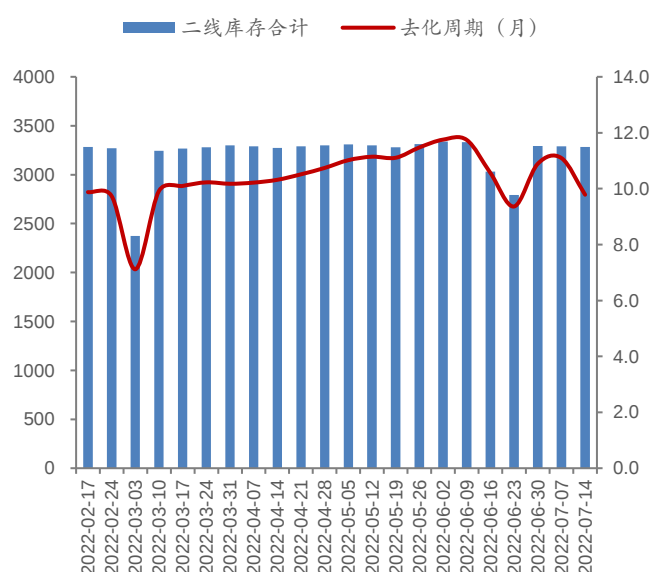
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



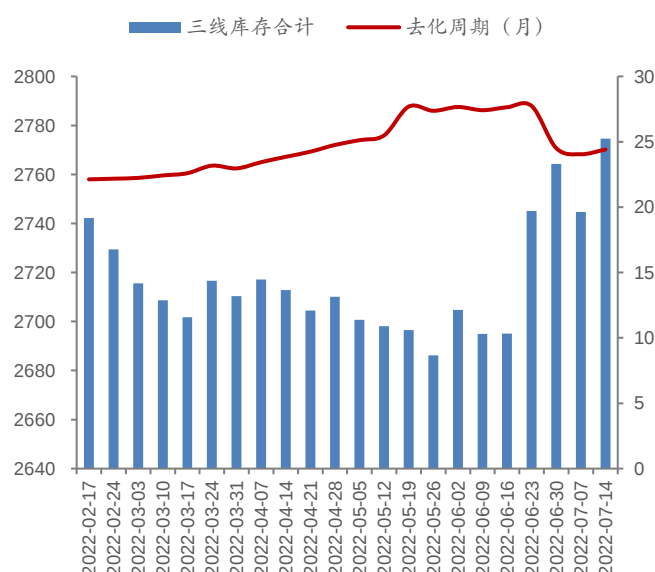
资料来源：wind，华安证券研究所

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

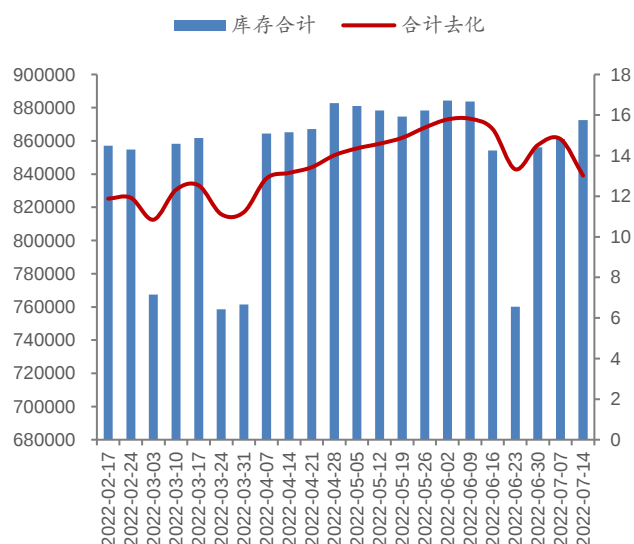
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

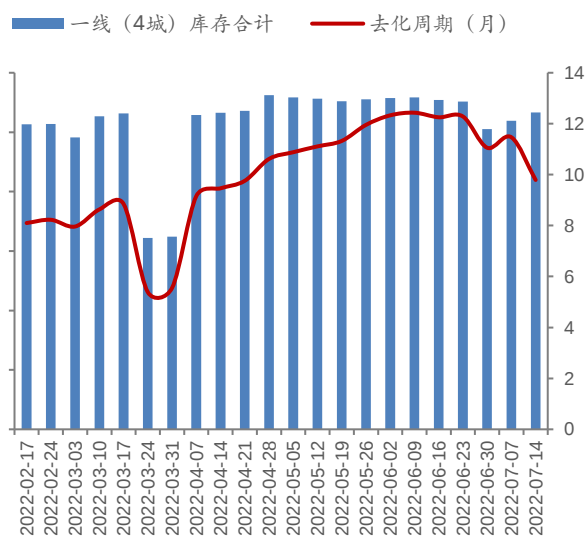
库存套数：本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存套数合计约 872510 套，环比 +1.31%，整体去化周期（按套数）约 13.0 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 266704 套，环比 +2.74%，去化周期 9.8 月；二线（6 城）新房库存套数 285759 套，环比 +0.09%，去化周期 9.8 月；三线（6 城）新房库存套数 320047 套，环比 +1.25%，去化周期 30.0 月。

图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



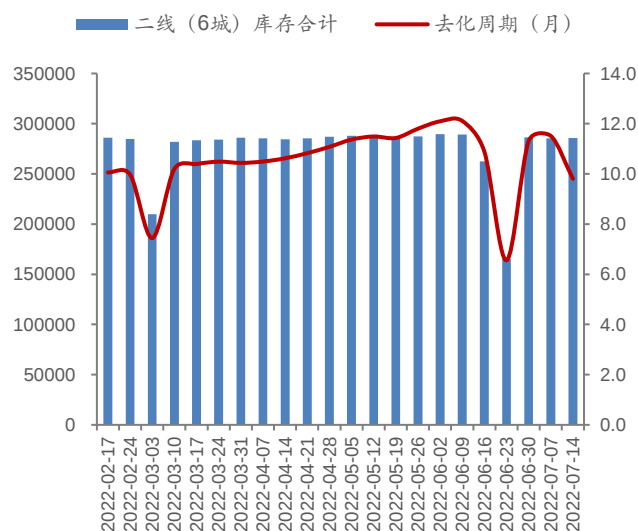
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



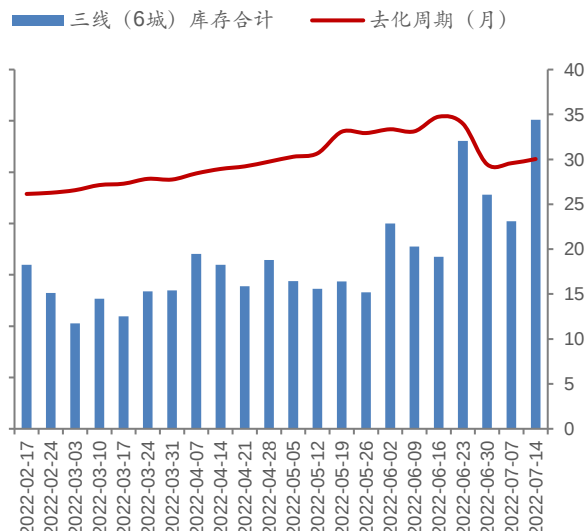
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二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

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

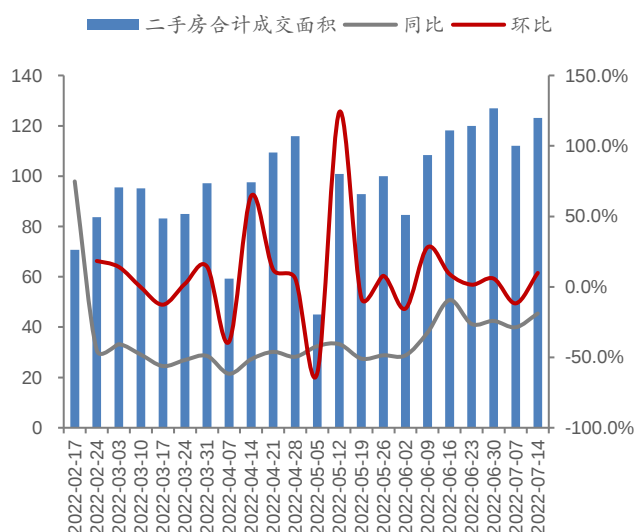


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房成交：成交面积同比-18.9%，环比+9.9%

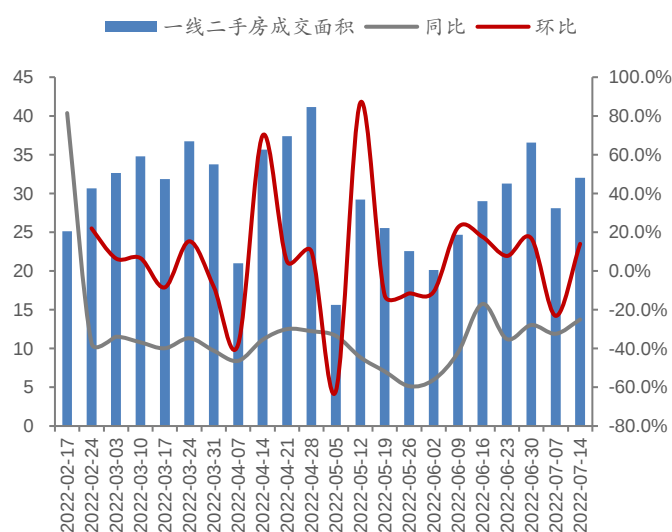
成交面积：本周（7.8-7.14），我们重点跟踪的 16 城二手房成交面积合计约 123 万方，同比-18.9%，环比+9.9%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 32 万方，同比-25.0%、环比+14.0%；二线（8 城）二手房合计成交面积 58 万方，同比-12.3%、环比+0.7%；三线（6 城）二手房合计成交面积 33 万方，同比-22.9%、环比+25.0%。

图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



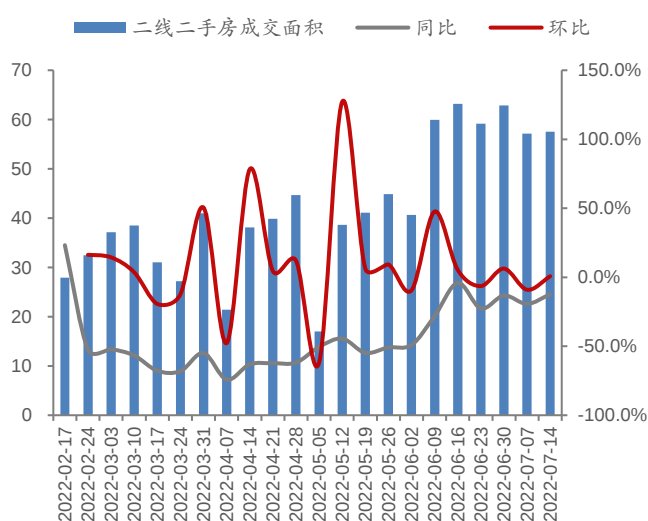
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



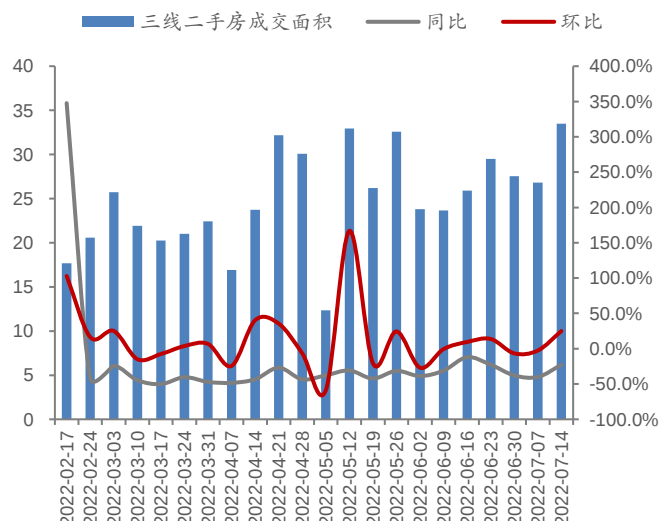
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二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

图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）

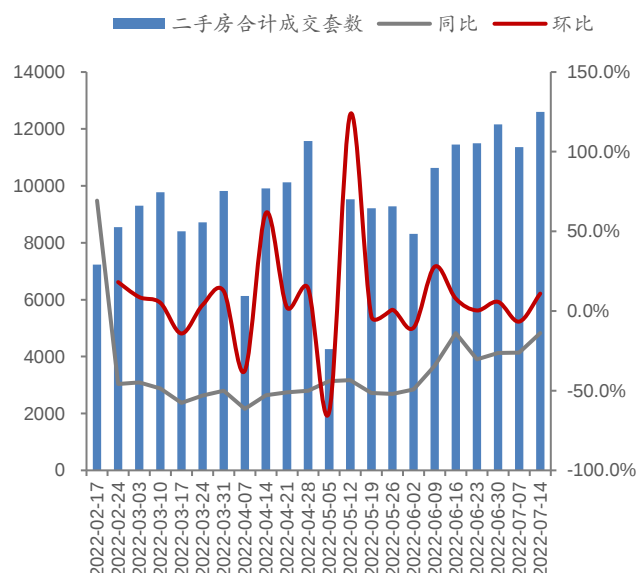


资料来源：wind，华安证券研究所

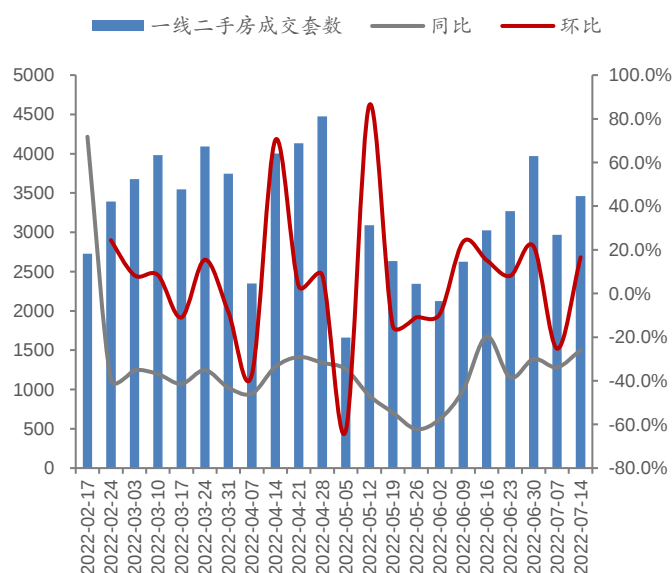
成交套数：本周，我们重点跟踪的 16 城二手房成交套数合计 12602 套，同比-13.8%，环比+11.0%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 3459 套，同比-25.9%、环比+16.6%；二线（8 城）二手房合计成交套数 5918 套，同比-6.5%、环比+2.5%；三线（6 城）二手房合计成交套数 3225 套，同比-10.7%、环比+23.3%。

图表 22 16 城二手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



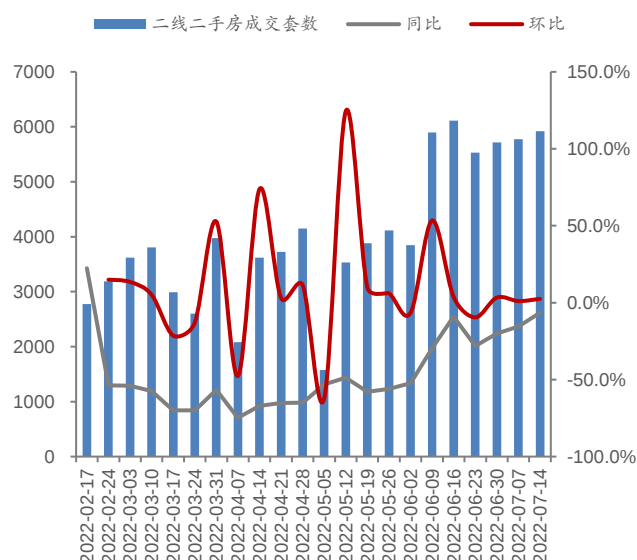
资料来源：wind，华安证券研究所



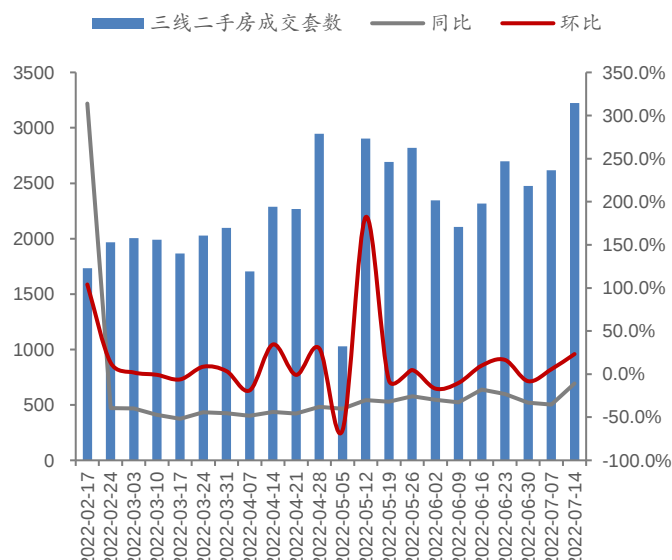
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）

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

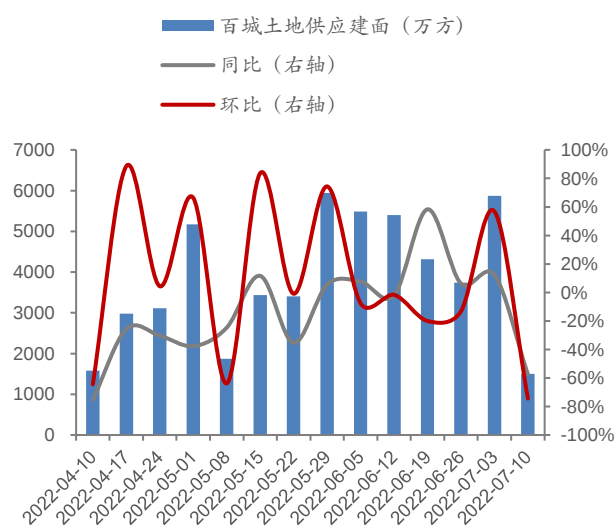


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 1679 万方，成交土地总价 255 亿元，土地溢价率 2.10%

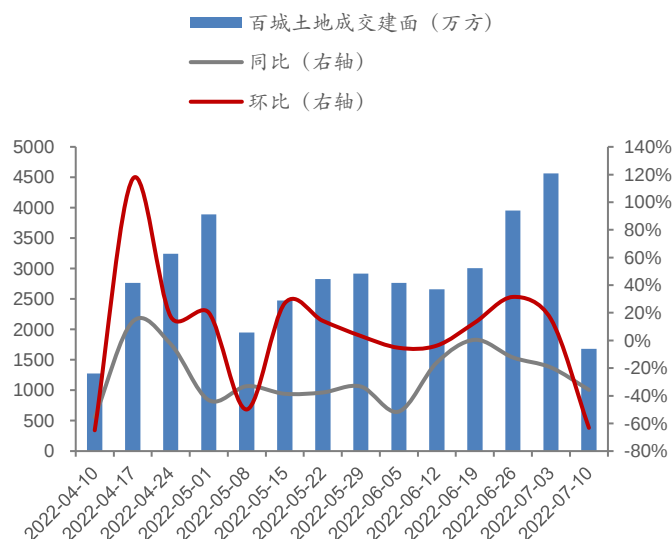
上周（7.4-7.10），百城土地供应数量为 318 宗，对应土地供应建面约 1503 万方；百城土地成交数量为 224 宗，对应土地成交建面约 1679 万方，成交土地总价约 255 亿元，百城土地溢价率为 2.10%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 22 万方、654 万方和 1004 万方，同比分别为-54%、-3%和-47%，对应土地溢价率分别为 0.00%、+2.04%和+2.60%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



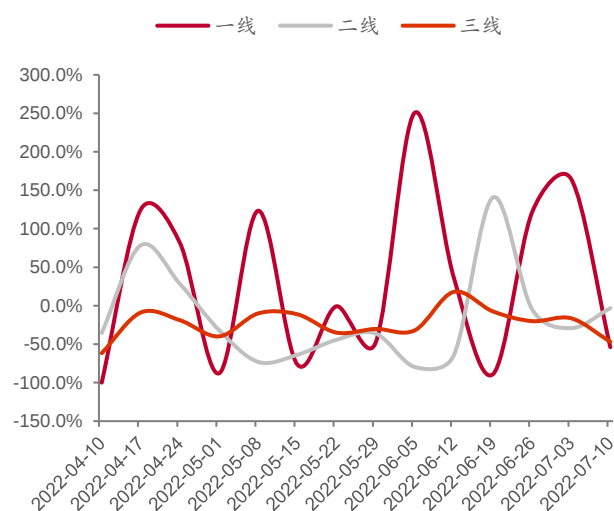
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



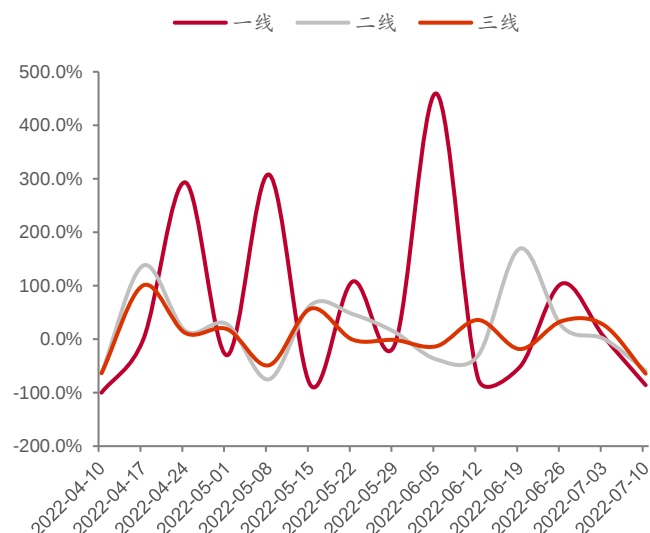
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



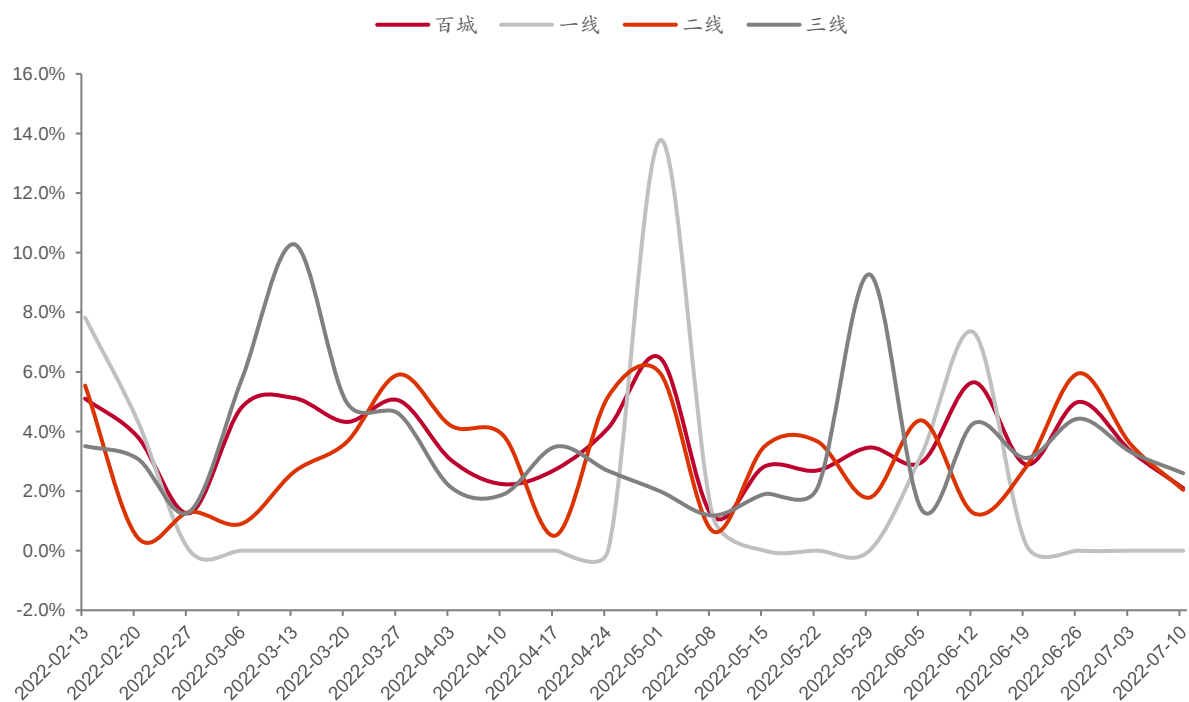
资料来源：wind，华安证券研究所

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、国务院：同意湖州、徐州、鄂尔多斯建设可持续发展议程创新示范区。（国务院官网）

2、发改委：到 2025 年实现全国常住人口城镇化率稳步提高；试行以经常居住地登记户口制度，完善城市住房体系；适当简化基础设施 REITs 新购入项目申报要求；以县域为主组织动员当地群众参与务工。（发改委官网）

3、住建部：2030 年前，城乡建设领域碳排放达到峰值，到 2025 年城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准；已召开会议，讨论部分房地产项目停工情况及停贷风险。（住建部官网）

4、深交所：首单保障性租赁住房基础设施公募 REITs 获深交所审核通过。（深交所官网）

5、央行：绝大部分中小银行的央行评级均处于安全边界内。（中国人民银行官网）

6、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。（银保监会官网）

7、国家统计局：上半年 GDP 为 562642 亿元，同比增长 2.5%；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%。（国家统计局官网）

8、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；光明区两宗旧改项目规划草案公示，涉及 19.7 万平工业区项目；福田区支持区属国企参与城市更新项目。（深圳市人民政府官网）

9、北京：6 月份北京 CPI 环比由升转降，上半年同比上涨 1.8%。（北京市统计局官网）

10、上海：第三批集中供应新房共 12585 套，均价 58586 元/平米。（上海市房地产交易中心官网）

11、广州：构建与国际大都市适应的现代化基础设施体系。（广州市人民政府办公厅官网）

12、杭州：开启商品房预售资金监管银行招标，服务期限 3 年（杭州市人民政府）

13、各地地产宽松政策：

深圳：一处不动产仅能设立一个居住权，居住权人可以有多。 （深圳市司法局官网）

天津：住房公积金缴存额调整，最低 2180 元最高 25539 元。（天津公积金管理中心官网）

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。（广西壮族自治区南宁市人民政府官网）

苏州：3 年内提供 10 万套人才公寓、最高 800 万元购房补贴。（苏州市人民政府官网）

长春：省直住房公积金个人贷款单笔最高额度提高至 90 万元。（长春省直住房公积金管理分中心官网）

石家庄：加大个人住房贷款投放力度，人才购房最多补贴 30 万元。（石家庄市人民政府官网）

14、土地出让：

深圳：深汕合作区挂牌 1 宗工业地，起价 6.28 亿元。（深圳公共资源交易中心官网）

成都：2022 年第二批集中土地拍卖共出让 55 宗土地，总面积约 3040.1 亩；共成交 53 宗，总面积约 2914.73 亩。其中，35 宗底价成交，18 宗溢价成交，2 宗流拍，11 宗为触发限价后抽签竞得，成交总额约为 402 亿元。（成都市公共资源交易服务中心官网）

宁波：宁波生命科学城项目两宗地块以 37.36 亿收购。（宁波市公共资源交易中心官网）

南京：第二批集中供地 44 幅地块总出让面积 196.99 万平方米，总建筑面积 452.36 万平方米，总起价 755.8 亿，其中 5 幅地块触顶成交，31 幅底价成交，2 幅流拍，成交总价 726.9 亿元。（南京市规划和自然资源局官网）

青岛：计划第三批集中供地 51 宗，总面积约 2300 亩。（青岛市人民政府官网）

长沙：2022 年度第二批集中供地顺利完成，16 宗网上挂牌地块成交。成交土地总面积 1928.25 亩，总成交金额 141.03 亿元，其中底价成交 14 宗，溢价成交 2 宗，溢价 3.31 亿元，竞自持租赁住房成交面积为 8400 m²。另有 2 宗地块终止交易，1 宗地块流拍。（长沙市自然资源和规划局官网）

大连：高新区约 5 万平米三宗地块挂牌，竞买保证金共 1.24 亿。（大连市自然资源局官网）

常州：首次预公告出让多宗宅地，总建筑面积 71.6 万平米。（常州市自然资源和规划局官网）

烟台：下半年首宗宅地挂牌，起价 2.9 亿将于 8 月 8 日出让。（烟台市自然资源和规划局官网）

海南：“土地超市”上架海口土地 27 宗，合计 1000 亩，已完成出让 9 宗地块，土地出让金共计 31.43 亿元，总面积 324.89 亩。（海南住建厅官网）

贵阳：挂牌出让一宗商住地，起始价约 4.75 亿元，实际出让面积 4.6 万平方米。（贵阳市公共资源交易中心官网）

苏州：工业园区 5.71 亿挂牌 2 宗商地，或为香港置地中环广场项目用地；常熟 3 宗地块 13.5 亿元成功出让，总面积 9.89 万平方米。（苏州市公共资源交易中心官网）

福州：2022 年存量住宅用地项目共有 310 个，总面积超 2 万亩。（福州市自然资源和规划局官网）

徐州：新推介 37 宗地，重点推介 20 宗面积达 1564.21 亩。（徐州市自然资源和规划局官网）

佛山高明：3.59 亿元挂牌 1 宗商住地，占地面积 2.8 万平米。（佛山市自然资源局高明分局官网）

南宁：西乡塘预出让一宗 7.31 亩商用地，须自持物业 50% 建面。（南宁市自然资源局官网）

惠州大亚湾：以底价 4565 万元出让一宗商住地。（惠州市自然资源和规划局官网）

15、城市更新：

北京：北京城更联盟成立，首开、万科、首创均为联盟成员。（首届北京城市更新论坛会议官网）

深圳：坪山年内第一批城市更新计划公示，拟拆除用地超 30 万平米。（深圳市人民政府官网）

16、物业/商业/租赁/物流/文旅：

商务部：联合国家发展改革委等 10 部门出台扶持政策，六方面举措促进餐饮业恢复发展。（商务部官网）

文旅部：上半年国内旅游总人次 14.55 亿，旅游总消费 1.17 万亿元。（文旅部官网）

统计局：上半年社会消费品零售总额 210432 亿元，同比下降 0.7%。（国家统计局官网）

北京：7 月起将发放 1 亿元餐饮消费券，推动餐饮市场有序复苏。（北京市人民政府官网）

南宁：筹集保障性租赁住房 5.4 万套，可解决 14 万人住房问题。（南宁市人民政府官网）

云南：发放 1.11 亿元文旅消费券，助力旅游市场恢复。（云南省人民政府官网）

杭州：出台《关于贯彻落实<杭州市物业管理条例>的实施意见》，协调、均衡、深入推进物业管理及监督管理各项工作。（杭州市人民政府官网）

浙江：出台 12 条举措促暑期消费，涉及餐饮、旅游、休闲等领域。（浙江省人民政府官网）

天津：到 2025 年基本形成 45 分钟双城主城区内部通勤圈。（天津市交通运输委官网）

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。（福州市人民政府官网）

成都：出台“十四五”城市综合管理规划，发展高效能治理。（成都城市管理委员会官网）

海南：探索在保障性租赁住房领域开展 REITs 试点工作。（海南省人民政府官网）

鄂州：花湖机场正式投运，为亚洲首个专业货运机场。（鄂州市人民政府官网）

6 公司要闻：

1、【龙湖集团】1-6 月合同销售金额 565.1 亿元，6 月新增 3 宗土地；赎回 2022 年 7 月 13 日到期的 4.5 亿美元 3.875% 优先票据。

2、【万科 A】上半年销售额同比减少近 1400 亿元，六月销售同比跌近 30%。

3、【保利发展】第二期股票期权激励计划行权价格调至 5.38 元；1-6 月营收增长 23% 至 1108.5 亿，归母净利同比增 4.1%。

4、【招商蛇口】发布 2022 年半年度业绩预告，预计 1-6 月归母净利润 15 亿元-21 亿元，同比为下降。

5、【招商局置地】1-6 月合同销售 206.59 亿元，均价 2.58 万元/平米。

6、【中国奥园】1-6 月合同销售金额 149.2 亿元，6 月单月 30.1 亿元。

7、【金地集团】接盘湛江金吉地产 90% 股权。

8、【华侨城 A】1-6 月合同销售额 272.6 亿元，同比下降 38%；发布 2022 年半年度业绩预告，预计 1-6 月归母净利润 8909.8 万元-1.33 亿元。

9、【碧桂园】7.1 亿竞得呼和浩特 1 宗宅地，原为内蒙古大商城旧址。

10、【华润置地】拟发行 20 亿元公司债，10 亿元用于偿还有息债务。

11、【宝龙地产】交换要约已完成，将发行总计 4.33 亿美元新票据。

12、【中国金茂】约 37.36 亿元收购甬云房地产及甬焕房地产以进一步拓展宁

波生命科学城项目。

13、【绿城中国】竞得上海浦东新区三林滨江别墅用地,地块面积 4.99 万平米。

14、【中南建设】中南城投质押中南建设 200 万股,用途为补充质押;控股股东补充质押 200 万股,占总股本比例 0.05%;为滨海中南提供的 20 亿元担保期限变更;为滨海中南建设 20 亿元借款提供担保。

15、【建发股份】6.95 亿元债券拟付息,利率 4.38%。

16、【滨江集团】控股股东解除质押数量 1.1 亿股,占总股本 3.54%;上半年销售额 684 亿,融资成本降至 4.7%,今年主要计划竣工交付项目 35 个;杭州首批集中供地拿地项目平均利润率 8%左右,第二批略高。

17、【首开股份】6 月共实现签约面积 35.53 万平方米,签约金额 94.02 亿元。

18、【中国恒大】“20 恒大 01”本息兑付再展期议案未获债券持有人投票通过;多个停工或烂尾楼盘项目业主发布停贷告知书;接获复牌额外指引,需清盘令撤销后方可恢复上市。

19、【远洋集团】1-6 月累计协议销售额 430.1 亿元,6 月销售同比增 18.7%。

20、【厦门象屿】预计公司 2022 年半年度营业收入为 2,460 亿元~2,570 亿元,同比增长 13%~18%;归母净利润为 13.30 亿元~13.90 亿元,同比增长 17%~22%。

21、【中交地产】华夏集团及其一致行动人计划减持不超过 4170 万股。

22、【金科股份】终止股份回购,此前累计回购金额 1.9 亿元;发布 2022 年半年度业绩预告,1-6 月归属股东净利润预计亏损 13 亿至 18 亿元;股东黄红云质押 1500 万股,占公司总股本 0.28%;黄红云质押 0.28%股份予中信证券,市值 3780 万元。

23、【大名城】预计 2022 年半年度实现归属于母公司所有者的净利润 2600 万元至 3100 万元,与上年同期相比,将减少 2.07 亿元至 2.13 亿元,同比减少 87%至 89%。

24、【雅居乐集团】将全额赎回 7 月份到期的 15 亿元债券。

25、【富力地产】10 只美元债持有人同意豁免其违约及展期。

26、【南山控股】发布 2022 年半年度业绩预告,预计 1-6 月归母净利润亏 1.1-1.5 亿元,同比降约 130%。

27、【金融街】发布 2022 年半年度业绩预告,预计 1-6 月净利润最高增长 110%至 12.69 亿元。

28、【美好置业】发布 2022 年半年度业绩预告,预计 1-6 月归母净利亏 2.8-4 亿元,房地产项目毛利率较低。

29、【浦东金桥】发布 2022 年半年度业绩预增公告,预计 1-6 月净利润同比增长 113.61%至 9.47 亿元。

30、【上实发展】发布关于 2022 年半年度业绩预亏公告,1-6 月份净利润预计亏损约 1.11 亿元。

31、【光明地产】发布 2022 年半年度业绩预减公告,1-6 月净利润同比预减 76.39%-84.26%。

32、【蓝光发展】股东蓝光投资控股集团减持 6.99 万股公司股份;发布 2022 年半年度业绩预告,预计 1-6 月归母净利润亏损 46 亿元,计提减值 29 亿。

33、【阳光城】发布 2022 半年度业绩预告,1-6 月归母净利润预亏 35-45 亿,上年同期盈利 19.9 亿元。

34、【绿城管理控股】与中国奥园战略合作,首个代建项目落地广州白云公馆。

35、【宋都股份】发布 2022 年半年度业绩预告,预计 1-6 月归母净利同比减

少最高 93.23%。

- 36、【金地集团】完成两笔 40 亿元公司债兑付。
- 37、【华夏幸福】累计未如期偿还债务金额合计 461.25 亿元。
- 38、【京投发展】前 6 月实现销售金额 21.13 亿元 同比下降 77.27%。
- 39、【粤宏远 A】预计 2022 年 1-6 月盈利，净利润同比减 82.75%至 88.2%。
- 40、【金科服务】新增 2 家投资公司，注册资本均为 500 万元。
- 41、【恒大物业】内部派发恒驰 5 销售考核任务，根据小区业主数量决定。
- 42、【荣万家】股份复牌，于 7 月 11 日上午九点起恢复买卖。
- 43、【碧桂园服务】南下资金净卖出 2.94 亿港元。
- 44、【保利物业】完成变更公司住所登记及更改香港 H 股股份过户登记处地址。
- 45、【雅生活服务】股东共青城投资转让 669 万股公司股份，持续优化公司股权结构。
- 46、【建业新生活】注销 181.8 万股已回购股份。
- 47、【旭辉永升服务】两日回购 100 万股，合计斥资 721.6 万港元；林峰增持 50 万股，总代价约 335.15 万港元。
- 48、【深物业 A】预计实现归属于上市公司股东的净利润为 2.5 亿元，同比下降 63.02%；预计实现扣除非经常性损益后的净利润 2.56 亿元，同比下降 61.78%。
- 49、【金科服务】4614 万元二批收购金科股份旗下 7 项托儿所物业；收深交所关注函，涉及持股计划资金来源等事项。
- 50、【中海物业】中标香港警察总部大楼管理服务项目，整体楼面 21 万多平米。
- 51、【彩生活】核数师德勤•关黄陈方会计师行已辞任，自 7 月 13 日起生效。
- 52、【时代邻里】新增对外投资商业运营管理公司，注册资本 100 万元。
- 53、【招商积余】接盘深圳汇勤物业 65%股权；旗下中航物业中标广东职业技术学院项目。
- 54、【天健集团】天健物业注册资本增加至 1 亿元，增幅达 100%。
- 55、【德信服务集团】回购 1110.5 万股股份，涉资 3302.5 万港元。
- 56、【新希望服务】注册资本增加至 8.1 亿元，增幅达 16%。

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。