2022 年 07 月 24 日

证券研究报告•行业研究•房地产

房地产行业周报（7.18-7.24）

强于大市(维持)

西南证券 SOUTHWEST SECURITIES

7 月销售回暖趋弱，二季度公募地产持仓下降

投资要点

- **广州次轮土拍热度较首轮明显回温，无锡热度小幅回升。1）广州：**二轮集中供地共成交 11 宗含宅用地，总建面 112.7 万平方米，成交总金额 209.6 亿元，3 宗地块流拍，本轮土拍随着供应量下降，地块质量提升，拉动平均溢价率回升至 6.6%。拿地企业方面，几乎所有地块均被央国企与地方平台公司竞得。**2）无锡：**本轮土拍成功出让 16 宗地块，保持零流拍，其中 3 宗溢价，其余均为底价成交，成交金额共 200.7 亿元，平均溢价率 1.4%，较首轮上涨了 1.3 个百分点。拿地企业方面，在调控政策不断放松下，房企投资意愿有所回升，民企拿地比例明显提高，共拿下 5 幅地块，但拿地主力仍以地方国资托底为主。

- **7 月重点 32 城累计销售面积（截至 22 日）同比-36%，环比-19%，11 城二手房成交面积累计同比+12%，环比+10%。**其中一线城市同比-9%，环比-2%；二线城市同比-44%，环比-26%；三四线城市同比-32%，环比-13%。具体城市来看：1）一线城市同环比总体出现小幅下降，其中上海、深圳继续回暖，分别环比增长 53%和 40%，北京和广州则分别环比下降 41%和 47%；2）二线城市大多数城市表现较差，呈现环比下降，其中仅武汉、成都表现较好，分别环比增加 43%和 42%；3）三四线城市表现各异，其中江阴、芜湖、扬州等城市出现环比上涨，泉州、连云港等则环比降幅明显。二手房成交持续回暖，11 城二手房成交面积累计同比+12%，环比+10%。

- **百城房贷利率继续下调，住房信贷环境进一步宽松。**7 月 20 日，1 年期 LPR 为 3.7%，5 年期以上 LPR 为 4.45%，均与上月持平。7 月贝壳研究院监测的 103 个重点城市主流首套房贷利率为 4.35%，二套利率为 5.07%，分别较上月回落 7 个、2 个基点，分别较去年 9 月的高点累计下降 139 个、93 个基点，整体房贷利率再创 2019 年来新低；银行放款速度加快，本月平均放款周期为 25 天，较上月缩短 4 天。此外截至目前 103 城中已有 74 城首套、二套房贷利率已低至首套 4.25%、二套 5.05%的下限水平。

- **主动偏股型基金房地产行业仓位占比下滑，十大重仓股中减持数为 4个。**从一级行业仓位变动来看，2022Q2 主动偏股型基金重仓股加仓较多的行业是食品饮料、电力设备及新能源、汽车、消费者服务和有色金属，加仓比例分别为 1.54pp、0.9pp、0.67pp、0.55pp、0.32pp，减仓较多的行业是电子、银行、医药、农林牧渔和房地产，减仓比例分别为-0.99pp、-0.59pp、-0.41pp、-0.29pp、-0.23pp。主动偏股型基金房地产行业仓位占比结束连续三季度增加转为下滑，二季度房地产行业持仓占比 1.08%，环比减少 0.23pp。十大重仓地产股中减持数为 4 个，板块增持前 3 公司为滨江集团、中国海外发展和碧桂园服务，板块减持前 3 为招商蛇口、金地集团和保利发展。

- **投资建议：**我们认为当前应当关注：**1）开发企业：**保利发展、滨江集团、华发股份、建发股份、天健集团、南山控股、华侨城 A、华润置地、万科 A、旭辉控股等；**2）物管企业：**碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。

- **风险提示：**销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险。

西南证券研究发展中心

分析师：王颖婷

执业证号：S1250515090004

电话：023-67610701

邮箱：wyting@swsc.com.cn

联系人：池天惠

电话：13003109597

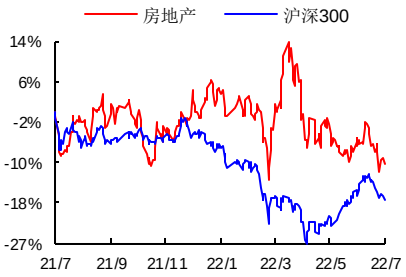
邮箱：cth@swsc.com.cn

联系人：刘洋

电话：18019200867

邮箱：ly21@swsc.com.cn

行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

股票家数	124
行业总市值（亿元）	16,606.65
流通市值（亿元）	16,016.60
行业市盈率 TTM	11.6
沪深 300 市盈率 TTM	12.3

相关研究

1. 房地产行业周报（7.11-7.17）：6 月销售降幅继续收窄，居民中长期贷款保持增长 (2022-07-17)
2. 房地产行业周报（7.4-7.10）：重庆次轮土拍热度走低，32 城销售环比+24% (2022-07-10)
3. 房地产行业周报（6.27-7.3）：6 月百强销售回升，重点城市分化依旧明显 (2022-07-03)

目 录

1 每周点评 1
2 市场回顾 5
3 行业及公司动态 7
3.1 行业政策动态跟踪 7
3.2 公司动态跟踪 9
4 投资建议 10
5 风险提示 11

图 目 录

图 1：公募基金持有 A 股市值 59768 亿元 3
图 2：公募基金占 A 股总市值 7.54% 3
图 3：主动偏股型基金重仓股的行业仓位及超配比变化(pp) 4
图 4：房地产行业持仓占比 1.08%，环比下降 0.23pp 4
图 5：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势 5
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp） 5
图 7：上周皇庭国际、广宇发展、中珠医疗等个股涨幅显著 6
图 8：上周信达地产、南京高科、渝开发等个股跌幅显著 6
图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元） 6
图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 34.8% 6
图 11：上周表现强势的港股通内房股 7
图 12：年初以来表现强势的港股通内房股 7
图 13：上周表现强势的物业股 7
图 14：年初以来表现强势的物业股 7

表 目 录

表 1：广州、无锡各轮集中土拍热度对比 1
表 2：全国重点城市 7 月累计（截至 22 日）成交情况（单位：平方米） 1
表 3：11 城二手房 7 月累计（截至 22 日）成交情况（单位：平方米） 2
表 4：7 月重点城市房贷主流利率变化（首套） 3
表 5：2022 年主动偏股型基金资产配置变化情况 4
表 6：二季度主动偏股型基金十大重仓地产股一览 5
表 7：重点关注公司盈利预测与评级 10

1 每周点评

广州次轮土拍热度较首轮明显回温，无锡热度小幅回升。1）广州：二轮集中供地共成交 11 宗含宅用地，总建面 112.7 万平方米，成交总金额 209.6 亿元，3 宗地块流拍，本轮土拍随着供应量下降，地块质量提升，拉动平均溢价率回升至 6.6%。拿地企业方面，几乎所有地块均被央国企与地方平台公司竞得。**2）无锡：**本轮土拍成功出让 16 宗地块，保持零流拍，其中 3 宗溢价，其余均为底价成交，成交金额共 200.7 亿元，平均溢价率 1.4%，较首轮上涨了 1.3 个百分点。拿地企业方面，在调控政策不断放松下，房企投资意愿有所回升，民企拿地比例明显提高，共拿下 5 幅地块，但拿地主力仍以地方国资托底为主。

表 1：广州、无锡各轮集中土拍热度对比

城市	广州			无锡		
轮次	第一轮	第二轮	变动	第一轮	第二轮	变动
成交幅数	17	11	-35%	8	16	100%
成交建面（万平方米）	262	112.7	-57%	100	181	81%
成交金额（亿元）	341	209.6	-39%	104	201	93%
溢价率	1.00%	6.60%	+5.6pct	0.08%	1.39%	+1.3pct
流拍率	6%	21%	+15pct	0%	0%	持平

数据来源：CRIC，西南证券整理

7 月重点 32 城累计销售面积（截至 22 日）同比-36%，环比-19%，11 城二手房成交面积累计同比+12%，环比+10%。其中一线城市同比-9%，环比-2%；二线城市同比-44%，环比-26%；三四线城市同比-32%，环比-13%。具体城市来看：1）一线城市同环比总体出现小幅下降，其中上海、深圳继续回暖，分别环比增长 53%和 40%，北京和广州则分别环比下降 41%和 47%；2）二线城市大多数城市表现较差，呈现环比下降，其中仅武汉、成都表现较好，分别环比增加 43%和 42%；3）三四线城市表现各异，其中江阴、芜湖、扬州等城市出现环比上涨，泉州、连云港等则环比降幅明显。二手房成交持续回暖，11 城二手房成交面积累计同比+12%，环比+10%。

表 2：全国重点城市 7 月累计（截至 22 日）成交情况（单位：平方米）

城市能级	城市	7 月 1-22 日成交面积	6 月 1-22 日成交面积	21 年 7 月 1-22 日成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	344704	588857	771661	-55%	-41%
	上海	1337200	875100	1077200	24%	53%
	广州	388703	732410	515631	-25%	-47%
	深圳	268317	191487	199884	34%	40%
	一线合计	**2338925**	**2387854**	**2564376**	**-9%**	**-2%**
二线城市	大连	29454	110673	-	-	-73%
	济南	603750	782779	879452	-31%	-23%
	青岛	646649	2001695	969000	-33%	-68%
	杭州	320138	405268	877915	-64%	-21%
	南京	487816	550252	700365	-30%	-11%
	宁波	181494	195747	469246	-61%	-7%
	苏州	411531	1357716	816277	-50%	-70%

城市能级	城市	7月1-22日成交面积	6月1-22日成交面积	21年7月1-22日成交面积	同比增速	环比增速
	无锡	179200	236700	179200	0%	-24%
	成都	1499672	1055113	1807472	-17%	42%
	武汉	1038582	725498	2680738	-61%	43%
	福州	115120	123224	345502	-67%	-7%
	厦门	88678	100987	180148	-51%	-12%
	温州	239220	241456	532075	-55%	-1%
	二线合计	**5841304**	**7887106**	**10437389**	**-44%**	**-26%**
三四线城市	常州	-	94326	269784	-	-
	扬州	115060	94505	206918	-44%	22%
	佛山	871600	960891	1225300	-29%	-9%
	惠州	94248	113591	186528	-49%	-17%
	泉州	-	26676	5034	-	-
	江阴	120108	81343	99348	21%	48%
	连云港	164783	482567	476125	-65%	-66%
	绍兴	37729	53585	83743	-55%	-30%
	江门	87960	99018	75875	16%	-11%
	莆田	31539	40983	111149	-72%	-23%
	芜湖	203573	144447	333936	-39%	41%
	镇江	351764	322444	314642	12%	9%
	宝鸡	178851	161521	185149	-3%	11%
	六盘水	32170	34289	50555	-36%	-6%
	云浮	13249	28900	29229	-55%	-54%
	三四线合计	**2302798**	**2739087**	**3653314**	**-32%**	**-13%**
合计		**10483026**	**13014047**	**16655079**	**-36%**	**-19%**

数据来源：Wind，西南证券整理（注：常州、泉州7月数据缺失，大连去年同期数据缺失，计算相应同环比时进行剔除）

表3：11城二手房7月累计（截至22日）成交情况（单位：平方米）

城市	7月1-22日成交面积	6月1-22日成交面积	21年7月1-22日成交面积	同比增速	环比增速
北京	748277	648564	1121511	-33%	15%
深圳	157653	159138	171708	-8%	-1%
青岛	376523	372656	304292	24%	1%
杭州	230894	280474	281652	-18%	-18%
南京	514616	458395	629707	-18%	12%
苏州	484582	394121	379977	28%	23%
扬州	103262	87367	69755	48%	18%
南宁	89551	129819	125956	-29%	-31%
厦门	165654	126058	241267	-31%	31%
金华	82899	99066	175354	-53%	-16%
成都	1251913	1084682	257304	387%	15%

城市	7月1-22日成交面积	6月1-22日成交面积	21年7月1-22日成交面积	同比增速	环比增速
二手合计	4205823	3840339	3758483	12%	10%

数据来源：Wind，西南证券整理

百城房贷利率继续下调，住房信贷环境进一步宽松。7月20日，1年期LPR为3.7%，5年期以上LPR为4.45%，均与上月持平。7月贝壳研究院监测的103个重点城市主流首套房贷利率为4.35%，二套利率为5.07%，分别较上月回落7个、2个基点，分别较去年9月的高点累计下降139个、93个基点，整体房贷利率再创2019年来新低；银行放款速度加快，本月平均放款周期为25天，较上月缩短4天。此外截至目前103城中已有74城首套、二套房贷利率已低至首套4.25%、二套5.05%的下限水平。

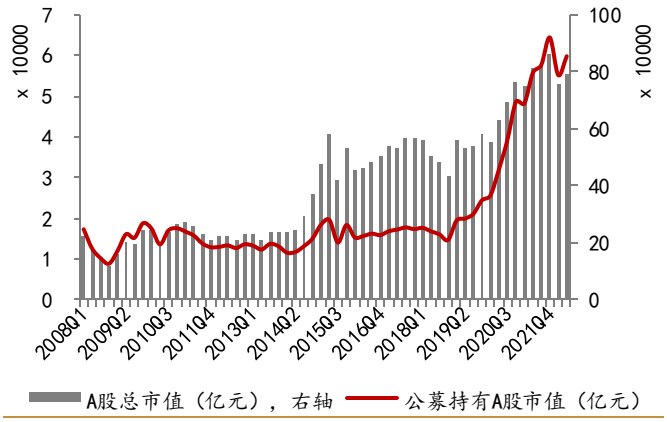
表4：7月重点城市房贷主流利率变化（首套）

城市	首套利率	利率变化	城市	首套利率	利率变化
合肥	4.25%	-0.78%	中山	4.25%	-0.20%
芜湖	4.25%	-0.35%	广州	4.45%	-0.20%
兰州	4.70%	-0.30%	佛山	4.25%	-0.20%
西安	4.45%	-0.25%	东莞	4.45%	-0.20%
嘉兴	4.25%	-0.25%	贵阳	4.25%	-0.15%

数据来源：贝壳研究院，西南证券整理

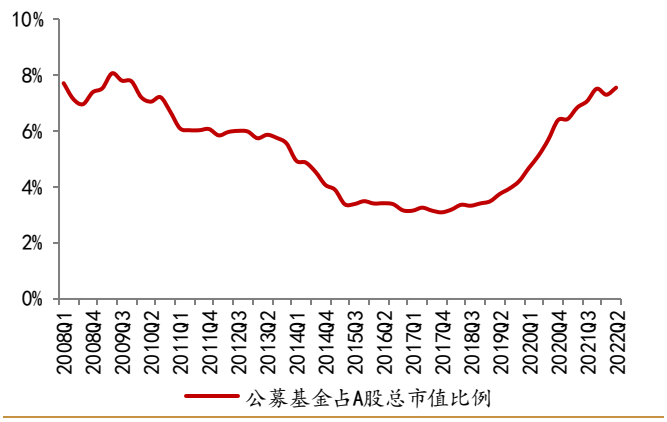
二季度公募基金在A股占比有所回升，主动偏股型基金仓位大幅增加。截至7月21日，主动偏股型基金2022年中报已经披露完毕，全部公募基金持有A股的市值为59768亿元，环比增长8.41%。公募基金占A股总市值的比例为7.54%，较2022年一季度7.29%上升0.25个百分点。随着二季度市场回升，主动偏股型基金仓位大幅增加2.75个百分点，资产净值规模为5.4万亿、环比增长6.54%，持股市值为4.6万亿、环比增长10.12%。股票仓位方面，跟一季度相比主动偏股型基金仓位由80.51%回升至82.98%。

图1：公募基金持有A股市值59768亿元



数据来源：Wind，西南证券整理

图2：公募基金占A股总市值7.54%



数据来源：Wind，西南证券整理

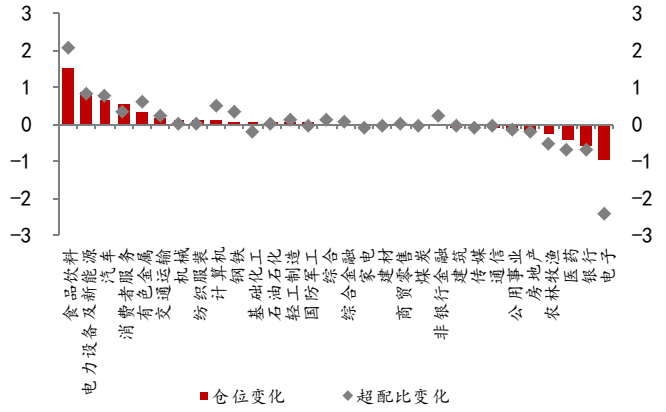
表 5：2022 年主动偏股型基金资产配置变化情况

资产项目	2022Q2	2022Q1	环比
资产净值	54356.96	51018.91	6.54%
资产总值	55399.90	51851.26	6.84%
持股市值(万元)	45973.60	41747.14	10.12%
占总值比(%)	82.98	80.51	+2.47pct
占净值比(%)	84.58	81.83	+2.75pct
股票市值增长率(%)	10.14	-16.66	+26.80pct

数据来源：Wind，西南证券整理

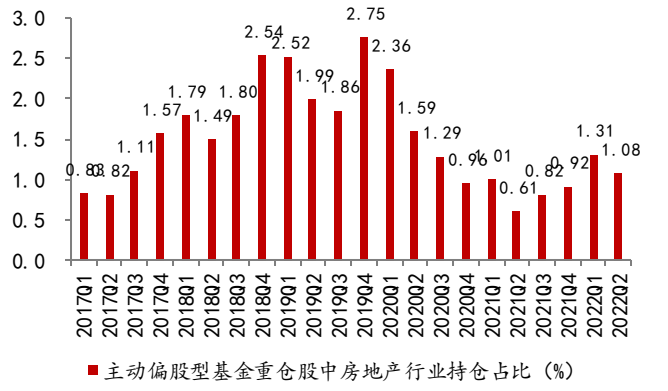
主动偏股型基金房地产行业仓位占比下滑，主要增持新能源和消费板块。从一级行业仓位变动来看，2022Q2 主动偏股型基金重仓股加仓较多的行业是食品饮料、电力设备及新能源、汽车、消费者服务和有色金属，加仓比例分别为 1.54pp、0.9pp、0.67pp、0.55pp、0.32pp，减仓较多的行业是电子、银行、医药、农林牧渔和房地产，减仓比例分别为-0.99pp、-0.59pp、-0.41pp、-0.29pp、-0.23pp。从各行业整体持仓来看，二季度主动偏股型基金重仓持股仓位最高的行业分别为电力设备及新能源、食品饮料、医药、电子和基础化工；从超配比变化来看，二季度基金超配比例增加最多的行业为食品饮料、电力设备及新能源、汽车、有色金属和计算机。主动偏股型基金的房地产行业仓位占比结束连续三季度增加转为下滑，二季度房地产行业持仓占比 1.08%，环比减少 0.23pp。

图 3：主动偏股型基金重仓股的行业仓位及超配比变化(pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

图 4：房地产行业持仓占比 1.08%，环比下降 0.23pp



数据来源：Wind，西南证券整理

公募基金十大重仓股中减持数为 4 个。十大重仓地产股中万科 A、中国海外发展、碧桂园服务、中海物业、保利物业以及滨江集团得到增持，板块增持前 3 公司为滨江集团、中国海外发展和碧桂园服务，板块减持前 3 为招商蛇口、金地集团和保利发展。

表 6：二季度主动偏股型基金十大重仓地产股一览

代码	名称	持股总量（万股）	季报持仓变动（万股）	持股占流通股比(%)	持股总市值（万元）	持股市值占基金净值比(%)	持股市值占基金股票投资市值比(%)
600048.SH	保利发展	130073.07	-12370.89	10.87	2271075.86	0.4178	0.4940
000002.SZ	万科 A	64446.28	497.14	6.63	1321148.67	0.2431	0.2874
600383.SH	金地集团	45274.03	-12427.13	10.03	608482.98	0.1119	0.1324
001979.SZ	招商蛇口	24179.08	-13732.59	3.12	324725.05	0.0597	0.0706
0688.HK	中国海外发展	12861.96	4193.52	1.18	272785.55	0.0502	0.0593
6098.HK	碧桂园服务	7460.18	1804.57	2.21	222939.18	0.0410	0.0485
2669.HK	中海物业	20582.50	250.50	6.26	148754.80	0.0274	0.0324
6049.HK	保利物业	2492.94	35.80	16.26	106597.07	0.0196	0.0232
002244.SZ	滨江集团	11639.92	8858.63	4.34	100685.28	0.0185	0.0219
601155.SH	新城控股	3024.99	-2467.78	1.34	76925.50	0.0142	0.0167

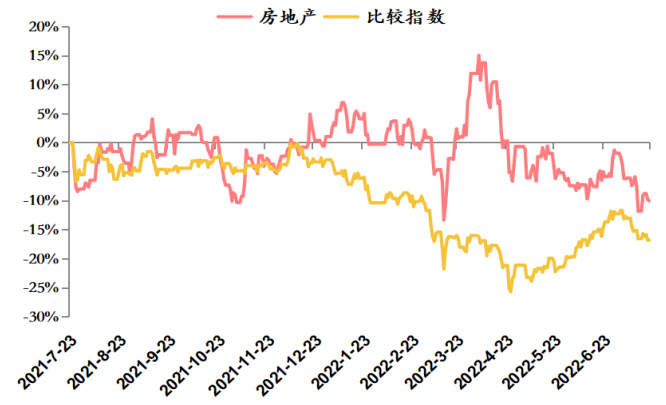
数据来源：Wind，西南证券整理

2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现尚可，沪指周线上浮。上证指数上涨 1.30%、沪深 300 指数下跌 0.24%，创业板指下跌 0.84%，万得全 A 上周交易额 4.93 万亿，环比下跌 2.23%。从板块表现来看，计算机、传媒、综合和机械设备表现靠前。

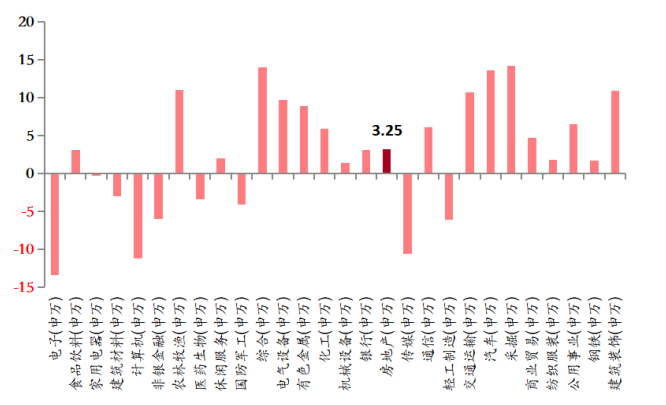
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨 2.00%，在所有申万一级行业中相对排名 11/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 10.96%，在所有申万一级行业中相对排名 13/28。上周申万地产板块交易额 830.42 亿，环比下跌 12.37%。

图 5：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



数据来源：Wind，西南证券整理

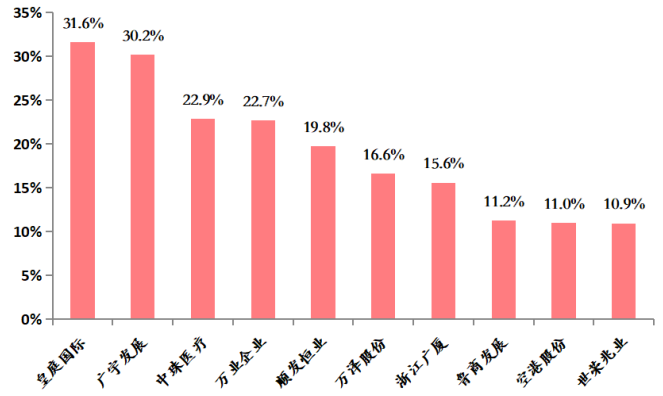
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）



数据来源：Wind，西南证券整理

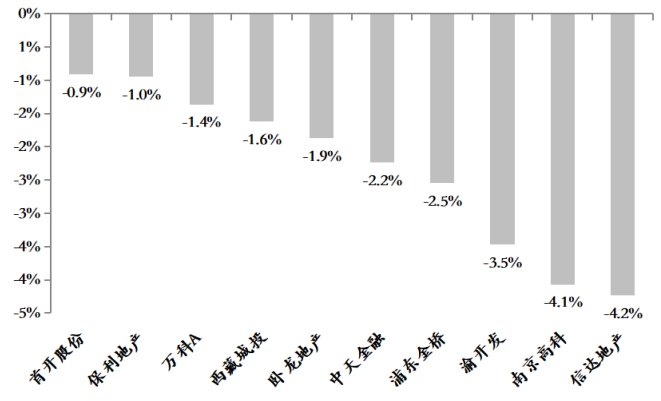
从个股涨跌幅来看，上周皇庭国际、广宇发展、中珠医疗、万业企业和顺发恒业等个股涨幅居前。信达地产、南京高科、渝开发、浦东金桥等个股跌幅显著。

图 7：上周皇庭国际、广宇发展、中珠医疗等个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

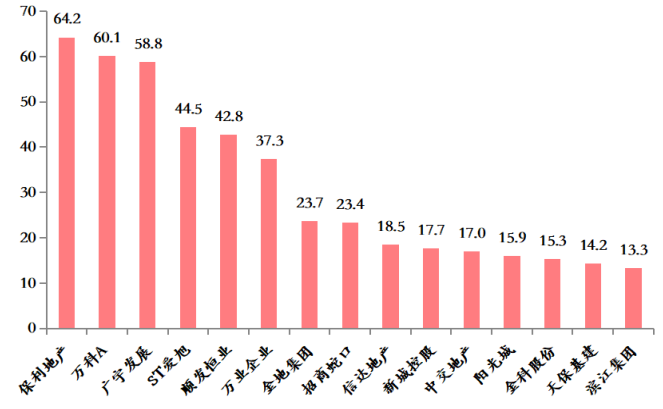
图 8：上周信达地产、南京高科、渝开发等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

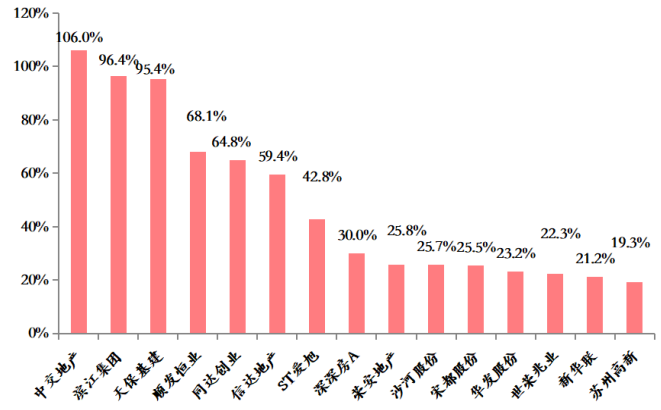
从板块交易额来看，上周保利地产、万科 A、广宇发展、ST 爱旭、顺发恒业等排在行业前列，成交额均超 42 亿。其中，保利地产和万科 A 交易额合计 124.3 亿，占板块交易额比重为 14.2%，与上周相比略有下降。从年初累计涨幅来看，中交地产、滨江集团、天保基建、顺发恒业、同达创业等涨幅居前，上涨个股个数占比 34.8%。年初以来，ST 新光、绿景控股、中房股份、泰禾集团等个股跌幅居前。

图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）



数据来源：Wind，西南证券整理

图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 34.8%



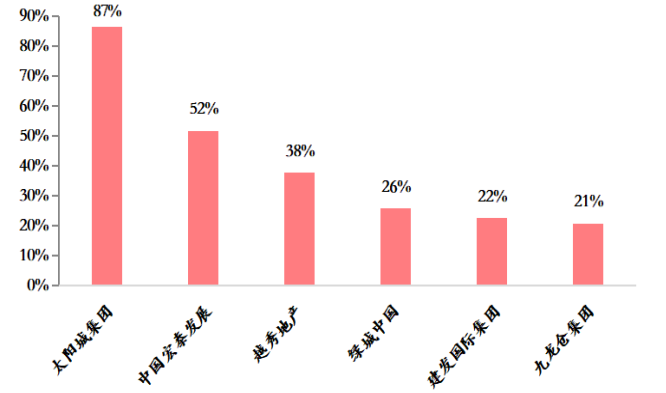
数据来源：Wind，西南证券整理

从港股通内房（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 28 只股票上涨，建业地产、力高集团、太阳城集团、绿景中国地产明显，而旭辉控股集团、弘阳地产、美的置业、碧桂园、龙湖集团等位居跌幅前列。年初以来，太阳城集团、中国宏泰发展、越秀地产、绿城中国、建发国际集团、九龙仓集团等个股表现强势。上周从成交金额来看，中国海外发展、华润置地、龙湖集团、碧桂园、旭辉控股集团、万科企业均超过 7 亿（人民币）。

图 11：上周表现强势的港股通内房股

数据来源：Wind，西南证券整理

图 12：年初以来表现强势的港股通内房股



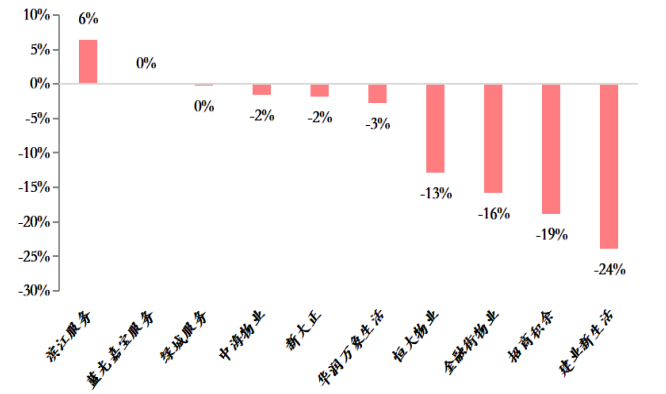
数据来源：Wind，西南证券整理

从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 9 只股票上涨，正荣服务、建业新生活、新大正、世茂服务涨幅明显，而碧桂园服务、绿城服务、中海物业位居跌幅前列。年初以来，滨江服务个股涨幅明显。上周从成交金额来看，碧桂园服务、永升生活服务、招商积余、华润万象生活、中海物业均超过 2 亿（人民币）。

图 13：上周表现强势的物业股

数据来源：Wind，西南证券整理

图 14：年初以来表现强势的物业股



数据来源：Wind，西南证券整理

3 行业及公司动态

3.1 行业政策动态跟踪

7 月 18 日，武汉市住房保障和房屋管理局发布数据，武汉市 1-6 月新建商品房批准预售 57096 套，批准预售面积 719.17 万平方米，同比减少 49.67%；其中，新建商品住房批准预售 46146 套，批准预售面积 532.77 万平方米，同比减少 56.34%；1-6 月，新建商品房网签销售 76597 套，网签销售面积 859.69 万平方米，同比减少 37.85%；其中，新建商品住房网签销售 55942 套，网签销售面积 627.76 万平方米，同比减少 48.95%。（观点网）

7 月 18 日，广州第二批集中供地收官，共有 14 宗土地限时出让，起拍总[illegible]亿元。最终，共有 11 宗地成交，其中一宗因触顶将于 3 日内进行摇号，另外由 3 宗地流拍，

总成交金额达209.6亿元。（观点网）

7月18日，江西省统计局发布数据，江西省1-6月商品房销售面积3255.5万平方米，同比下降10.0%，降幅比1-5月收窄0.2个百分点，其中住宅销售面积2797.6万平方米，下降14.4%。商品房销售额2350.8亿元，下降15.1%，其中住宅销售额2017.2亿元，下降18.8%。（观点网）

7月18日，黑龙江哈尔滨发布政策，哈尔滨户籍、符合生育政策、在2021年10月29日以后生育第二、三胎的家庭，在9区内购买新建商品住房，给予1.5万元、2万元的一次性购房补贴。（观点网）

7月18日，甘肃天水发布政策，购买首套自住住房或二套改善型住房职工家庭申请贷款，秦州、麦积两区公积金贷款最高额度为60万，五县最高额度为50万；职工家庭购买住房提取公积金行为时间由1年放宽至2年。（财经网）

7月19日，江苏徐州发布政策，家庭购买徐州市区（含铜山区、高新区、贾汪区、徐州经开区、港务区）单套建筑面积在144平方米以下，不含定销商品房的新建普通商品住宅，按商品住房合同价款的1%补贴。（观点网）

7月19日，江苏淮安发布政策，缴存人购买首套自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度按基准额度1.2倍执行，即单方符合住房公积金贷款条件的贷款最高额度为48万元，双方符合住房公积金贷款条件的贷款最高额度为72万元。（凤凰网）

7月19日，山东青岛发布政策，本市范围内，新建商品住房满5年方可上市交易，上市交易时限可以自合同网签备案时起算，二手住房取得《不动产权证书》满2年方可上市交易。（财经网）

7月20日，国家统计局发布数据，31个省市中除西藏投资额为38.84亿元外，其余30个省市投资额均超百亿，其中排在前3名的依然是广东、江苏和浙江，投资额均在6000亿元以上。从累计同比增速来看，上半年仅有8个省市房地产开发投资同比微增，增幅均不超过10%，其中湖北增幅最大，同比增7.25%；有23个省市同比呈负增长，其中西藏降幅最大，同比下降47.08%。（观点网）

7月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布数据，7月一年期、五年期LPR均维持不变。此次LPR报价不变在市场预期内，7月15日，央行公开市场开展1000亿元中期借贷便利（MLF）操作和30亿元7天期公开市场逆回购操作，中标利率分别为2.85%、2.10%，和此前保持不变。（新浪）

7月21日，江苏无锡发布三批次集中供地预告，共出让17宗地块，其中包含16宗商品住宅地块和1宗定销房地块，总面积83.94万平方米（约1259亩），总体量154.02万平方米。（观点网）

7月21日，南通第二批供地开始，原计划出让16宗，其中3宗竞拍前终止，剩余13宗，1宗溢价成交，12宗底价成交，总出让面积65.43万平方米，总起价65.17亿元。（百年建筑网）

7月22日，江西进贤发布政策，购买首套普通住房，申请住房公积金贷款最低首付比例由30%调整为20%；购买二套房，申请住房公积金贷款最低首付比例由40%调整为30%。（澎湃新闻）

7 月 22 日，无锡第二批次集中供地收官，共出让土地 16 宗，总成交建筑面积 180.52 万平米，总出让金 200.7 亿。其中，底价成交 13 宗，溢价成交 2 宗，1 宗触顶待摇号，溢价率 10.52%。（金融界）

7 月 22 日，湖南长沙发布政策，公积金贷款最高贷款额度从 60 万元提高至 70 万元，生育三孩的家庭住房公积金贷款最高贷款额度提高至 80 万元；职工家庭购买二套房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例由 60%调整至 40%。（中新经纬）

3.2 公司动态跟踪

万科 A：7 月 22 日，公司发布公告，公司已发行 30 亿元绿色中期票据，票面利率 3.0%，期限 3 年。

滨江集团：7 月 18 日，公司发布公告，公司拟发行 9.4 亿元中期票据，期限 3 年。越秀地产：1）7 月 19 日，公司发布公告，公司竞得琶洲西区新港东路地块，该地块位于广州市海珠区，土地出让面积 1.5 万平方米，建筑面积 12.0 万平方米，成交总价 14.9 亿元。公司竞得锌片厂地块，该地块位于广州市海珠区，土地出让面积 4.4 万平方米，建筑面积 21.9 万平方米，成交总价 11.1 亿元；2）7 月 21 日，公司发布公告，公司竞得燕塘地块三，该地块位于广州市天河区，土地出让面积 4.6 万平方米，建筑面积 24.2 万平方米，成交总价 81.2 亿元。

新城控股：7 月 20 日，公司发布公告，公司通过集中竞价交易方式首次回购股份 34.8 股，占股 0.02%，购买的最高价为 21.0 元/股、最低价为 20.7 元/股。

首开股份：7 月 20 日，公司发布公告，公司拟发行 25 亿元资产支持票据，期限 18 年（3+3+3+3+3+3）。

中国恒大：7 月 22 日，公司发布公告，公司拟聘请刘振先生担任执行董事；公司拟聘请钱程先生担任执行董事及首席财务官；公司拟聘请肖恩先生担任执行总裁。

万业企业：7 月 23 日，公司发布公告，公司股东东三林万业（上海）企业集团有限公司计划减持公司股份不超过 1000 万股，占公司股份不超过 1.04%。

合景泰富集团：7 月 21 日，公司发布公告，公司拟聘请罗耀荣先生担任独立非执行董事及审核委员会、薪酬委员会提名委员会成员。

财信发展：1）7 月 18 日，公司发布公告，公司 2022 年上半年实现营业收入 21.4 亿元，同比下降 0.4%。归母净利润-1.6 亿元，同比下降 5569.5%；2）公司拟聘请熊欢伟先生担任董事会秘书。

深圳控股：7 月 19 日，公司发布公告，公司 2022 年 6 月实现销售金额 29.3 亿元，同比增长 106.4%，销售面积 13.2 万平方米，同比增长 135.4%。公司 2022 年 1-6 月累计实现销售金额 49.6 亿元，同比下降 31.0%，销售面积 20.8 万平方米，同比下降 39.9%，销售均价 23818 元/平方米。

东望时代：7 月 19 日，公司发布公告，公司通过集中竞价交易方式回购股份 2759.8 万股，已回购股份占总股份 3.3%，购买的最高价为 5.28 元/股、最低价为 4.08 元/股。

大名城：1）7 月 19 日，公司发布公告，公司拟以集中竞价的方式回购公司股份，回购

使用资金总额不低于 1 亿元且不超过 2 亿元，回购价格不超过 5.5 元/股；2）7 月 23 日，公司发布公告，公司对城地产（福建）有限公司增资 3 亿元。标的公司主营业务为综合房地产开发。

合肥建设：7 月 20 日，公司发布公告，公司对合肥北庐置业有限公司出资 2 亿元，占股 100%。标的公司主营业务为开展合肥市长丰县 CF202213 号地块的开发和建设。

天地源：7 月 20 日，公司发布公告，公司拟发行 5 亿元中期票据，期限 3 年。

湘财股份：7 月 20 日，公司发布公告，公司 2022 年上半年实现营业收入 5.8 亿元，同比下降 33.6%。

栖霞建设：7 月 21 日，公司发布公告，公司 2022 年 1-6 累计实现月实现权益销售金额 19.2 亿元，同比下降 46.6%，权益销售面积 6.1 万平方米，同比下降 49.7%。公司 2022 年 4-6 月累计实现权益销售金额 8.9 亿元，同比下降 50.2%，权益销售面积 2.8 万平方米，同比下降 59.0%。

4 投资建议

板块估值处于低位，从资金安全性和收益率综合考虑，我们建议适当增配，我们认为当前板块应当关注 2 条投资主线：

1） **开发企业：**保利发展、滨江集团、华发股份、建发股份、天健集团、南山控股、华侨城 A、华润置地、万科 A、旭辉控股等；

2） **物管企业：**碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。

表 7：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS（元）			PE		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
600048.SH	保利发展	15.63	买入	2.29	2.40	2.58	6.83	6.51	6.05
002244.SZ	滨江集团	8.91	买入	0.97	1.18	1.39	4.79	7.57	6.41
600325.SH	华发股份	6.98	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	4.28	3.97
600153.SH	建发股份	11.30	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.02	4.45
002314.SZ	南山控股	3.60	买入	0.36	0.38	0.44	8.66	9.57	8.26
000090.SZ	天健集团	5.80	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.64	4.03
1109.HK	华润置地	26.21	买入	0.00	4.79	5.30	5.90	5.47	4.94
000002.SZ	万科 A	17.38	买入	1.94	2.17	2.39	10.20	7.99	7.27
0884.HK	旭辉控股	1.59	买入	0.91	0.88	0.94	4.42	1.80	1.70
000069.SZ	华侨城 A	5.57	买入	0.47	0.62	0.73	15.20	8.95	7.59
6098.HK	碧桂园服务	16.64	买入	1.28	1.75	2.44	31.86	9.52	6.81
1995.HK	旭辉永升服务	4.73	买入	0.37	0.50	0.69	28.08	9.45	6.89
1209.HK	华润万象生活	28.62	买入	0.76	1.01	1.32	39.33	28.37	21.67

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2022 年 7 月 22 日收盘价）

5 风险提示

销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险。

分析师承诺

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并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及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、价值及投资收入可升可跌，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、意见及推测不一致的报告，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。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，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。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理 销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	高级销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	高级销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	陈慧琳	销售经理	18523487775	18523487775	chhl@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	王兴	销售经理	13167383522	13167383522	wxing@swsc.com.cn
	来趣儿	销售经理	15609289380	15609289380	lqe@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
广深	郑龑	广州销售负责人 销售经理	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	陈慧玲	销售经理	18500709330	18500709330	chl@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	yxy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn