

# 房地产

## 房价修复力度如何？

行业追踪（2022.7.17-2022.7.23）

### 多因素驱动下 70 城商品住宅价格边际改善

21 年以来 70 城新建、二手住宅价格环比增速均呈现先扬后抑走势，新建商品住宅价格自 21 年 1 月环比+0.3%至 2021 年 5 月达+0.5%的高点，之后转入下行通道，21 年 9 月进入负区间后降幅不断扩大，22 年 4 月后环比跌幅出现收窄。整体来看，70 大中城市房价表现与成交量具备较强一致性，4 月以来房贷利率下调、限购限贷放开等宽松政策带动成交量回升，叠加 6 月各地疫情影响减弱，市场热度传导至价格端实现环比增速边际改善。

### 各能级 6 月房价均有修复，三线城市复苏缓慢

21 年以来各能级二手房价格增速变化趋势整体相仿。其中，一线城市价格波动性较强，在回落及复苏阶段均维持较高斜率；环比增速于 21 年 12 月率先转正，22 年后始终保持正增长，展现出良好韧性。二线城市则因城市间基本面差异较大呈现震荡走势。三线城市二手房环比于 21 年 7 月率先转负，后价格持续下行；尽管 6 月伴随成交回暖降幅有所收窄，但受制于较弱城市基本面及 7 月极端事件对市场信心的影响，我们预计短期内三四线城市房价下行压力仍将延续。

### 46 城二手房价低于 21 年初，一线城市累计涨幅领先

6 月疫后强需求支撑下一线城市新房价格全线上涨。二线城市及省会城市持续分化，如成都等热点城市得益于近期地方政府多项需求侧优化政策，市场热度提振明显；如哈尔滨、长春等北方城市受人口及产业结构等因素持续影响，环比下滑显著。三线城市整体复苏进度缓慢，多数房价仍处探底过程。对比 21 年 1 月二手房价格，22 城当前二手房价高于 21 年初水平，46 城低于 21 年初水平，房价调控政策效果明显；其中，北京、成都、海口、上海、广州、杭州累计涨幅领先；牡丹江、哈尔滨、安庆累计跌幅领先。

整体来看，一线核心城市及具备人才、产业优势的强二线城市房价复苏力度走强，未来有望凭借都市圈虹吸效应维持较高市场关注度，房价预期相对稳定；而产业结构老化、资源枯竭、人口净流出的城市则将承受行业不确定性带来房价波动，城市间房价分化持续加剧。我们认为，下半年房价修复取决于宏观基本面复苏情况及政策优化的实际效果，同时在“三稳”政策调节下，中长期伴随居民购房信心的恢复，各地房价有望逐步达到稳定合理区间。

### 7 月新房成交下滑，二手房成交改善

新房市场本周成交 436 万平，月度同比-36.61%，相较上月下降 26.19pct；累计库存 16549 万平，一线、二线、三线及以下去化加速。二手房市场本周成交 176 万平，月度同比-6.43%，相较上月改善 7.59pct。土地市场本周成交建面 3843 万平，滚动 12 周同比-25.03%；成交总额 1487 亿元，滚动 12 周同比-50.06%；全国平均溢价率+2.85%，滚动 12 周同比-11.14pct。

本周申万房地产指数+2.00%，较上周提升 8.06pct，涨幅排名 13/31，领先沪深 300 指数 2.24pct。H 股方面，本周 Wind 香港房地产指数-1.54%，较上周提升 7.12pct，涨幅排序 11/11，跑输恒生指数 3.07pct；克而瑞内房股领先指数为-2.32%，较上周提升 11.60pct。

### 把握基本面复苏的交易价值与销售弹性的超预期分化

**投资建议：**我们看好行业投资逻辑从“旧三高”向“新三高”切换，即由“高负债、高杠杆、高周转”转向“高能级、高信用、高品质”。具有更优秀信用资质及资源储备的国央企和头部房企有望率先受益于下半年的行业复苏。**持续推荐：**1) 优质龙头：中国海外发展、金地集团、保利发展、万科 A、龙湖集团、招商蛇口；2) 优质成长：新城控股、旭辉控股集团；3) 优质物管：碧桂园服务、招商积余、保利物业、旭辉永升服务。建议关注：首开股份、华发股份、金融街、越秀地产、建发国际、滨江集团、绿城中国等。

**风险提示：**行业信用风险蔓延；行业销售下行超预期；因城施策力度不及预期

证券研究报告

2022 年 07 月 24 日

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

韩笑

分析师

SAC 执业证书编号：S1110521120006

hanxiaob@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 《房地产-行业点评:龙头仓位分化, 增持优质成长——2022 年二季度基金持仓点评》 2022-07-23
- 《房地产-行业研究周报:十四五新型城镇化:从效率到质量》 2022-07-17
- 《房地产-行业点评:销售企稳, 温和复苏——统计局 6 月数据点评》 2022-07-17

## 内容目录

1. 本周观点：房价修复力度如何？ .....	3
2. 政策与成交概览 .....	5
2.1. 政策梳理 .....	5
2.2. 新房市场 .....	8
2.2.1. 新房成交情况 .....	8
2.2.2. 新房推盘去化 .....	10
2.3. 二手房市场 .....	11
2.4. 土地市场 .....	12
3. 本周融资动态 .....	13
4. 行业与个股情况 .....	15
4.1. 行业涨跌与估值情况 .....	15
4.1.1. A 股市场 .....	15
4.1.2. H 股市场 .....	16
4.2. 重点标的盈利预测 .....	18
4.3. 本周重要公告概览 .....	18
4.4. 风险提示 .....	21

## 1. 本周观点：房价修复力度如何？

### 多因素驱动下 70 城商品住宅价格边际改善

国家统计局数据显示，6 月新建商品住宅价格整体同比降幅继续扩大，环比降幅进一步收窄，环比-0.1%，较上月回升 0.1 个 pct；环比上涨城市 31 个，较上月增加 6 城。二手住宅价格变动趋势与新建商品住宅基本一致。

21 年以来 70 城新建、二手住宅价格环比增速均呈现先扬后抑走势，新建商品住宅价格自 21 年 1 月环比+0.3%至 2021 年 5 月达+0.5%的高点，之后转入下行通道，21 年 9 月进入负区间后降幅不断扩大，22 年 4 月后环比跌幅出现收窄。整体来看，70 大中城市房价表现与成交量具备较强一致性，4 月以来房贷利率下调、限购限贷放开等宽松政策带动成交量回升，叠加 6 月各地疫情影响减弱，市场热度传导至价格端实现环比增速边际改善。

### 各能级 6 月房价均有修复，三线城市复苏缓慢

分能级来看，6 月各线城市房价均有修复，能级间增速分化显著。新房方面，一线城市新建商品住宅价格环比+0.5%，涨幅较上月扩大 0.1 个 pct；二线城市环比+0.1%，由负转正较上月提升 0.2 个 pct；三线城市环比-0.3%，降幅与上月一致。**二手房方面**，一线城市二手商品住宅价格环比+0.1%，增幅较上月扩大 0.1 个 pct；二线城市环比-0.1%，降幅较上月收窄 0.2 个 pct；三线城市环比-0.3%，降幅较上月收窄 0.2 个 pct。

21 年以来各能级二手房价格增速变化趋势整体相仿。其中，一线城市价格波动性较强，在回落及复苏阶段均维持较高斜率；环比增速于 21 年 12 月率先转正，22 年后始终保持正增长，展现出良好韧性。二线城市则因城市间基本面差异较大呈现震荡走势。三线城市二手房环比于 21 年 7 月率先转负，后价格持续下行；尽管 6 月伴随成交回暖降幅有所收窄，但受制于较弱城市基本面及 7 月极端事件对市场信心的影响，我们预计短期内三四线城市房价下行压力仍将延续。

### 46 城二手房价低于 21 年初，一线城市累计涨幅领先

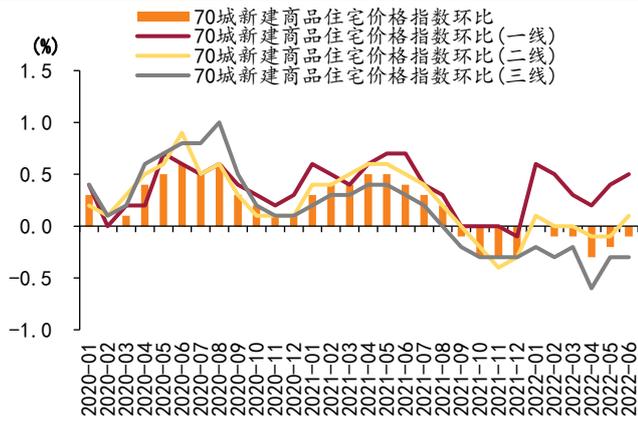
分城市来看，**新房方面**，6 月 31 个新建商品住宅价格环比上涨的城市中，成都、杭州、北京涨幅领先，分别环比+1.4%、+1.0%、+0.8%。38 个环比下降的城市中，岳阳、宜昌、秦皇岛跌幅领先，分别环比-1.7%、-1.6%、-1.0%。**二手房方面**，6 月 21 个二手住宅价格环比上涨的城市中，成都、南充、杭州涨幅领先，分别环比 2.1%、+ 1.1%、+0.6%。48 个环比下降的城市中，宜昌、岳阳、吉林跌幅领先，分别环比-1.2%、-1.1%、-1.1%。

6 月，疫后强需求支撑下一线城市新房价格全线上涨。二线城市及省会城市持续分化，如成都等热点城市得益于近期地方政府多项需求侧优化政策，市场热度提振明显；如哈尔滨、长春等北方城市受人口及产业结构等因素持续影响，环比下滑显著。三线城市整体复苏进度缓慢，多数房价仍处探底过程。对比 2021 年 1 月二手房价格数据，22 城当前二手房价高于 21 年初水平，46 城低于 21 年初水平，房价调控政策效果明显；其中，北京、成都、海口、上海、广州、杭州累计涨幅领先；牡丹江、安庆、哈尔滨累计跌幅领先。

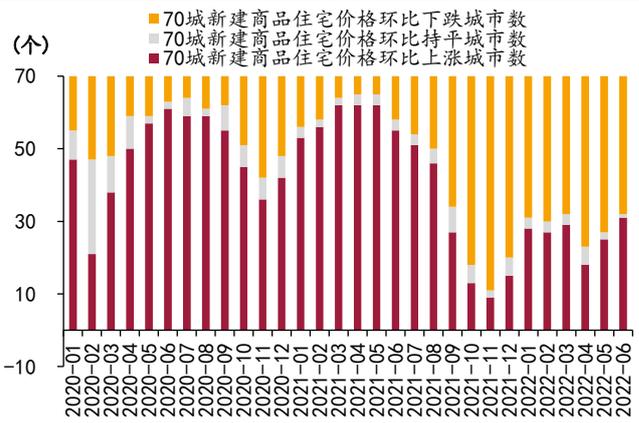
整体来看，一线核心城市及具备人才、产业优势的强二线城市房价修复力度走强，未来有望凭借都市圈虹吸效应维持较高市场关注度，房价预期相对稳定；而产业结构老化、资源枯竭、人口净流出的城市则将承受行业不确定性带来房价波动，城市间房价分化持续加剧。我们认为，下半年房价修复取决于宏观基本面复苏情况及政策优化的实际效果，同时在“三稳”政策调节下，中长期伴随居民购房信心的恢复，各地房价有望逐步达到稳定合理区间。

图 1：分能级 70 个大中城市新建商品住宅价格指数环比

图 2：分能级 70 城新建商品住宅价格环比上涨/持平/下跌城市数

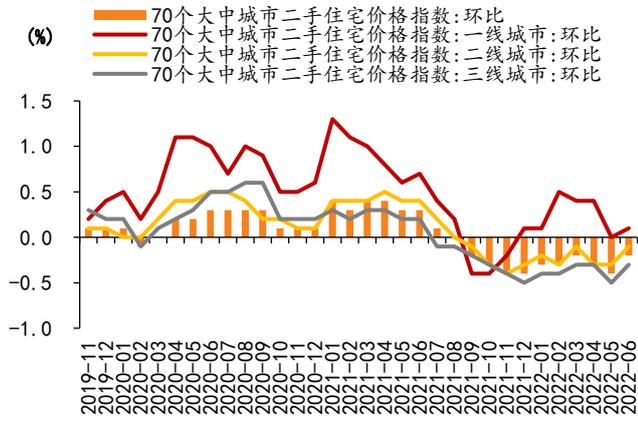


资料来源: Wind, 天风证券研究所



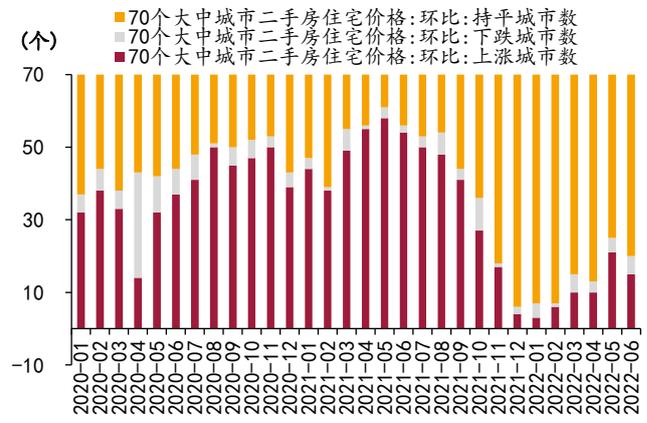
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 3: 分能级 70 个大中城市二手住宅价格指数环比



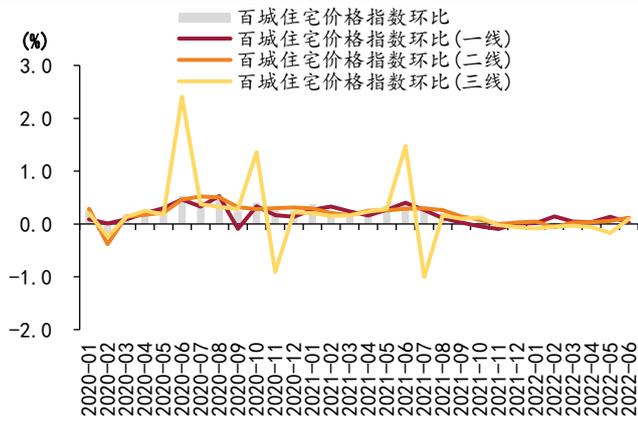
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 4: 分能级 70 城二手住宅价格环比上涨/持平/下跌城市数



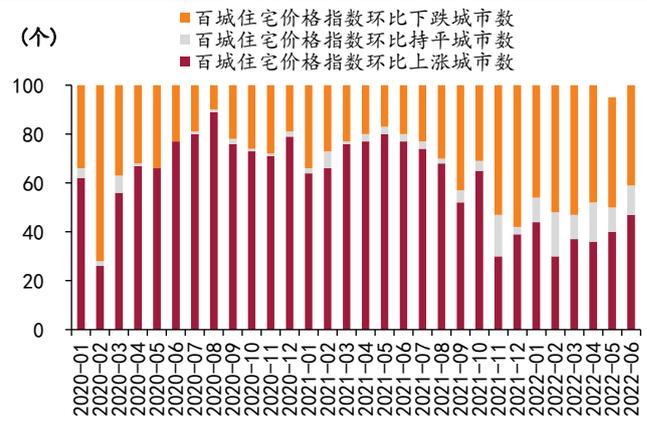
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 5: 分能级百城住宅价格指数同比



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 6: 分能级百城住宅价格指数环比上涨/持平/下跌城市数



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 7: 2022 年 6 月全国二手住宅价格指数累计涨幅

城市	较2022年	较2021年	较2021年	城市	较2022年	较2021年	较2021年
	5月	6月	1月		5月	6月	1月
北京	0.5%	4.5%	11.2%	济宁	-0.6%	-3.9%	-1.6%
成都	2.1%	5.4%	8.7%	平顶山	-0.3%	-2.5%	-1.7%
海口	0.4%	4.6%	8.1%	包头	-0.3%	-3.5%	-1.7%
上海	0.3%	2.4%	7.4%	金华	-0.5%	-4.6%	-1.7%
广州	0.5%	1.2%	6.3%	兰州	-0.3%	-4.0%	-2.0%
杭州	0.6%	1.5%	5.9%	南昌	-0.3%	-2.0%	-2.2%
无锡	0.5%	1.0%	4.3%	泸州	-0.4%	-3.2%	-2.2%
重庆	0.5%	0.1%	4.3%	桂林	-0.3%	-2.6%	-2.3%
西安	0.1%	-0.4%	3.9%	深圳	-0.9%	-3.4%	-2.3%
长沙	0.1%	0.8%	3.5%	韶关	-0.3%	-3.5%	-2.4%
三亚	-0.1%	0.0%	3.5%	丹东	0.0%	-3.6%	-2.4%
宁波	0.4%	-0.8%	2.4%	湛江	-0.1%	-4.4%	-2.7%
厦门	0.4%	0.5%	2.1%	洛阳	-0.7%	-5.0%	-2.9%
昆明	0.1%	0.1%	1.4%	南充	1.1%	-1.9%	-3.0%
福州	-0.2%	-1.8%	1.4%	乌鲁木齐	-0.8%	-3.5%	-3.1%
大连	0.2%	-1.7%	1.3%	襄阳	-0.5%	-4.2%	-3.3%
赣州	0.2%	0.9%	1.1%	长春	-0.7%	-3.8%	-3.8%
徐州	-0.6%	-3.5%	1.0%	呼和浩特	-0.7%	-4.0%	-3.9%
青岛	0.5%	-1.0%	0.9%	唐山	-0.9%	-4.2%	-4.2%
银川	-0.1%	-2.7%	0.3%	秦皇岛	-0.5%	-3.5%	-4.2%
九江	-0.1%	-1.8%	0.2%	南宁	-0.5%	-4.5%	-4.6%
合肥	0.6%	-2.4%	0.2%	吉林	-1.1%	-5.0%	-4.7%
泉州	-0.5%	-3.7%	0.0%	贵阳	-0.7%	-5.5%	-4.7%
温州	-0.7%	-3.5%	0.0%	遵义	-0.5%	-4.7%	-4.9%
扬州	-0.1%	-3.6%	-0.1%	锦州	-0.4%	-4.4%	-4.9%
南京	-0.4%	-3.4%	-0.1%	北海	-0.1%	-4.8%	-5.0%
西宁	-0.6%	-2.4%	-0.3%	岳阳	-1.1%	-3.8%	-5.0%
蚌埠	-0.1%	-2.5%	-0.3%	大理	0.3%	-6.0%	-5.1%
惠州	-0.4%	-2.2%	-0.4%	石家庄	-0.4%	-5.0%	-5.1%
烟台	0.0%	-2.8%	-0.9%	常德	-0.3%	-5.1%	-5.2%
济南	-0.1%	-2.4%	-0.9%	宜昌	-1.2%	-5.0%	-5.4%
天津	-0.4%	-2.7%	-1.2%	太原	0.5%	-4.8%	-5.7%
郑州	-0.6%	-3.8%	-1.3%	哈尔滨	-1.0%	-8.4%	-6.7%
沈阳	-0.4%	-3.7%	-1.4%	安庆	-0.8%	-5.9%	-7.1%
武汉	-0.7%	-4.1%	-1.6%	牡丹江	-0.5%	-10.3%	-11.5%

资料来源: Wind, 天风证券研究所

## 2. 政策与成交概览

### 2.1. 政策梳理

表 1: 本周政策概览

时间	地区	指标	文件/会议	主要内容
<b>全国政策</b>				
07-17	全国	行政调控	中国人民银行原行长戴相龙在出席活动时表态	建议统筹好疫情防控和经济社会发展工作, 以更大力度贯彻落实今年《政府工作报告》和国务院扎实稳住经济发展的一揽子政策和措施, 短期政策和长期政策相衔接, 完善与“房住不炒”相适应的房地产业发展政策, 支持城乡居民对住房的合理需求。针对当前房地产业发展中的困境, 保持房价总体稳定, 逐步使居住属性的住房供求基本平衡。

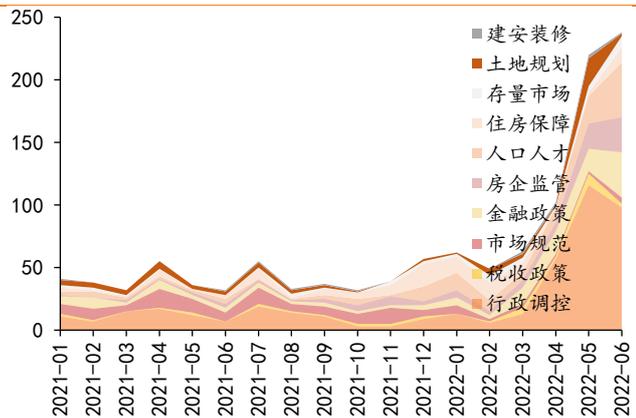
07-18	全国	行政调控	银保监会有关部门负责人接受《中国银行保险报》记者采访	提出要积极做好“保交楼”金融服务：（1）银行保险机构应千方百计推动“保交楼”；（2）银行在地方党委政府“保交楼”工作安排的总体框架下，主动参与合理解决资金硬缺口的方案研究，做好具备条件的信贷投放，协助推进项目快复工、早复工、早交付；（3）有效满足房地产企业合理融资需求，大力支持租赁住房建设，支持项目并购重组，以新市民和城镇年轻人为重点，更好满足刚需和改善型客户住房需求，努力保持房地产市场运行平稳有序。
07-19	全国	土地规划	中指研究院	截至7月18日，22城中有19个城市推出第二批集中供地公告，14个城市完成出让，共计成交涉宅用地312宗，收金3785亿元。其中，62宗地块溢价达到上限成交，上限成交占比19.9%；208宗地块底价成交，占比66.7%；流拍及撤牌地块共计26宗，较首批集中供地减少明显。
07-21	全国	土地规划	国家卫健委等十一部门印发《关于进一步推进医养结合发展的指导意见》	允许盘活利用城镇现有空闲商业用房、厂房、校舍、办公用房、培训设施及其他设施提供医养结合服务等。
07-21	全国	行政调控	国新办举行新闻发布会	银保监会表示将继续坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位；坚持“稳地价、稳房价、稳预期”；保持房地产金融政策的连续性、稳定性。另外，还将加强与相关部门的沟通配合；保持房地产融资平稳有序；支持商品房市场更好满足购房者合理住房需求；引导金融机构市场化参与风险处置；与住建部、人民银行加强协同；配合地方政府积极推进“保交楼、保民生、保稳定”工作，依法依规做好相关金融服务。关于楼房烂尾风险是否该取消期房预售的问题，银保监会新闻发言人、法规部主任蔡相回应，是否该取消期房预售关乎整个房地产新模式，国家会统筹考虑这个问题。这不仅仅涉及金融监管政策，还需要住建部、人民银行等多个部门统筹政策协调。
07-22	全国	行政调控	国务院常务会议	国务院总理李克强21日主持召开国务院常务会议，会议指出消费与民生息息相关，仍应成为经济主拉动力。要支持金融机构对受疫情影响的个人消费贷款采取更灵活安排。因城施策促进房地产市场平稳健康发展，保障住房刚性需求，合理支持改善性需求。出台支持平台经济规范健康发展的具体措施，发挥好平台经济创造就业、促进消费作用。加大金融对进出口支持。
07-22	全国	行政调控	《关中平原城市群建设“十四五”实施方案》	到2025年，关中平原城市群综合实力和整体竞争力显著提升，一体化发展水平明显提高，常住人口城镇化率达到65%。空间格局持续优化，中心城市辐射带动作用进一步发挥，西安都市圈同城化发展取得明显进展。
07-22	全国	金融政策	《关于推动债券市场更好支持民营企业改革发展的通知》	加大债券融资服务力度。推动更多符合条件的优质民营企业纳入知名成熟发行人名单，提高融资效率；适当放宽受信用保护的民营企业债券回购质押库准入门槛；减免民营企业债券融资交易费用，做到“应免尽免”；鼓励证券公司加大民营企业债券承销业务投入。
<b>地方政策</b>				
07-17	海南	金融政策	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	明确了重点市县和非重点市县发展保障性租赁住房享受差异化土地支持政策，进一步明确闲置房屋和非居住存量土地建设保障性租赁住房的项目审批程序。根据国家最新政策规定，明确银行业金融机构向持有保障性租赁住房项目认定书的保障性租赁住房项目发放的有关贷款不纳入房地产贷款集中管理；提出在把控风险的前提下，探索在保障性租赁住房领域开展不动产投资信托基金（REITs）试点工作。
07-18	天水	行政调控	进一步放宽公积金贷款和提取相关政策	在天水市购买首套自住住房或二套改善型住房申请贷款的，秦州、麦积两区最高额度为60万元，秦安、甘谷、武山、清水、张家川五县最高额度为50万元。申请人单方缴存的，两区最高额度为45万元，五县最高额度为35万元。同时，不再要求留存12个月的止付金额，提取公积金行为时间由1年放宽至2年。
07-18	哈尔滨	人口人才	《关于促进哈尔滨市房地产业良性循环和健康发展的若干措施》	拟对有哈尔滨户籍，符合生育政策，在2021年10月29日以后生育第二、第三胎的家庭，在9区内购买新建商品住房的分别给予1.5万元、2万元的一次性购房补贴。对个人在9区内购房且在线上、线下房展会期间对《商品房买卖合同》网签备案的，新房、二手房分别按照实际缴纳契税额的100%、50%进行补贴，补贴资金由市、区按照5:5的比例分担。
07-19	广州	土地	诸葛找房数据研究中	广州第二批集中供地成功出让11宗地块，3宗地块流拍，共计揽金

		规划	心	209.56 亿元，整体溢价率为 6.55%，流拍率为 27.27%。
07-19	海南	存量市场	关于公开征求《关于做好闲置存量房屋改造和改建保障性租赁住房工作的通知（征求意见稿）》意见的公告	加强财税、金融、土地等方面政策支持，充分发挥市场机制作用，积极引导市场主体将闲置存量住房改造为保障性租赁住房，将闲置和低效利用的非居住存量房屋改建为保障性租赁住房。
07-19	淮安	行政调控	《关于调整住房公积金贷款最高额度的公告》	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；缴存人购买第二套自住住房或再次申请住房公积金贷款的，贷款最高额度按基准额度 1.1 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 44 万元，双方符合住房公积金贷款条件的贷款最高额度为 66 万元。
07-19	青岛	行政调控	青岛政务网显示	，新建商品住房上市交易时限可由“取得《不动产权证书》满 5 年”变为“合同网签备案满 5 年”。二手住房由“取得《不动产权证书》满 5 年”变为“取得《不动产权证书》满 2 年”即可上市交易。
07-19	徐州	人口人才	《徐州市区购房补贴实施办法（暂行）》	家庭购买徐州市区单套建筑面积在 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（不含车库、车位、储藏室、阁楼等附属设施）的 1% 补贴。
07-19	固原	人口人才	《关于购买首套房和二套房+申请购房补贴有关事宜的公告》	在固原市区购买新建商品房和二手房，购房面积 144 平方米以下的，并在 2022 年 5 月 31 日之后至 2023 年 12 月 31 日内签订《商品房买卖合同》、缴纳税费、完成不动产登记或二手房完成转移登记的购房人，首套房屋按购房合同价款的 10% 给予补贴，二套房屋按购房合同价款的 5% 给予补贴。
07-19	南通	土地规划	江苏土地市场网	原计划于 7 月 20 日出让的南通市第二批集中供地中，有 3 宗住宅地块因故终止挂牌出让。
07-20	郑州	行政调控	河南资产管理有限公司官方网站	河南国有企业设立郑州地产纾困基金，通过资产处置、资源整合、重组顾问等方式，参与问题楼盘盘活、困难房企救助等解困纾困工作。
07-20	咸阳	行政调控	“咸阳住建”微信公众号消息	陕西咸阳市住建局组织召开部分房地产开发企业集体约谈会，会议建立了一对一帮扶政策，即一个科室帮扶一家企业，对在建项目在保质保量和确保安全的前提下，加快施工进度，力争按期交房。
07-20	遂宁	行政调控	“遂宁住建”微信公众号	四川省遂宁市住房城乡建设局印发通知，指导各辖区开展房地产企业和房地产项目挂联工作。原则上每月开展一次“一对一”对接、沟通和服务工作，化解房地产企业发展难题，推进房地产开发投资逐步回升，促进房地产市场平稳发展。
07-20	深圳	人口人才	第二届大湾区企业人力资源发展高峰论坛	深圳市企业人力资源发展促进会联合深圳安佳建实业发展有限公司发布“青年人才共有房计划”，三年之后，如果房价出现上涨，青年人才可以选择向企业按照原价购买剩下的一半产权；如果三年后房价下跌，企业将向青年人才按原价回购一半产权。
07-20	驻马店西平县	行政调控	《关于印发西平县促进房地产市场平稳健康发展若干措施（试行）的通知》	土地竞买保证金最低比例下调至出让总起始价的 20%；房地产项目全流程审批时间控制在 30 个工作日内；放宽预售许可形象进度条件，增加预售监管资金拨付频次；引导金融机构加大个人住房按揭贷款投放等。
07-20	福州永泰县	土地规划	福建省福州市永泰县自然资源和规划局披露	将于 8 月 5 日拍卖的一宗涉宅用地，建设要求中明确提出“按现房销售实施”，同时要求购房业主 5 年内不得上市转让，地块价格最高溢价率 20%。
07-21	四川冕宁县	行政调控	四川省凉山彝族自治州冕宁县发布《冕宁县人民政府办公室关于印发冕宁县促进房地产市场平稳健康发展的措施的通知》	新房降价幅度不得高于备案价的 20%；职工家庭公积金贷款额度由 40 万调至 45 万；单职工家庭由 30 万元调至 40 万元；对乡镇在编在岗国家工作人员、外来引进人才购房家庭等发放购房补贴，最高达 1000 元/平方米。
07-21	池州	人口人才	安徽池州市在房展会期间将出台一系列优惠政策	在参展房企购买新房给予 3000 元/套的购房补贴，首付比例由 30% 下调至 20%；职工家庭购买首套房的公积金额度上调 10 万；购买绿色建筑上浮 20%。对购买首套房的各类人才分别给予 2-30 万购房补贴，分 5 年支付。
07-21	哈尔滨	税收	哈尔滨为房展会期间	房展会期间购房提供补贴，主城 9 区内购买新房给予全额契税补贴；二

日期	城市	政策	出台补贴措施	手房给予 50% 契税补贴。
07-21	南京	人口人才	南京市人民政府官网发布关于修订印发《南京市积分落户实施办法》的通知	南京市进一步放宽落户门槛，在长三角区域缴纳城镇职工社会保险均可累计纳入南京市缴纳年限计算并赋分，累计达到 100 分即符合落户条件。
07-22	南昌市进贤县	行政调控	《关于促进房地产市场健康发展若干措施》	降低购房首付比例，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%，二套房最低首付比例由 40% 调整为 30%。同时，提高住房公积金贷款的最高额度，单职工贷款额由 30 万元调至 70 万元，双职工由 40 万元调为 80 万元。除此外，措施给予三孩家庭 200 元/平方米的购房补贴。
07-22	广东韶关市	行政调控	《关于促进房地产市场平稳健康发展若干意见》	购房人家使用住房公积金贷款购买首套住房或第二套改善型住房的，最低首付比例为 20%。贯彻落实决议要求，对居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付比例调整为 20%。同时，对人才贷款、契税补贴、放宽就近入学条件等事项提出意见。
07-22	长沙	行政调控	《关于优化住房公积金业务政策和流程的通知》	住房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%。同时，取消首套房面积限制性要求，提高因支付房租而提取的住房公积金金额。

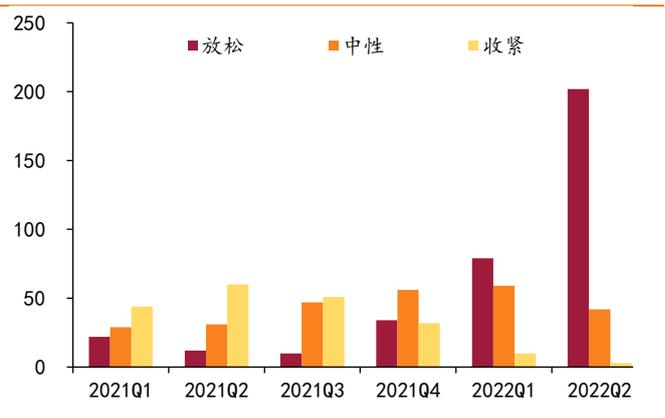
资料来源：澎湃新闻，观点网，财联社 APP，中指研究院，天风证券研究所

图 8：调控政策结构



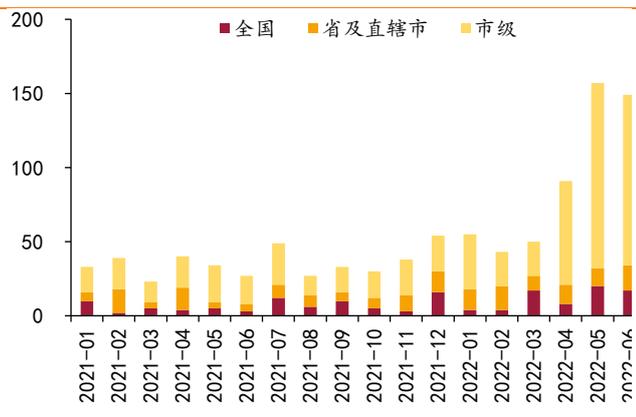
资料来源：中指研究院，天风证券研究所

图 9：调控政策频次及方向



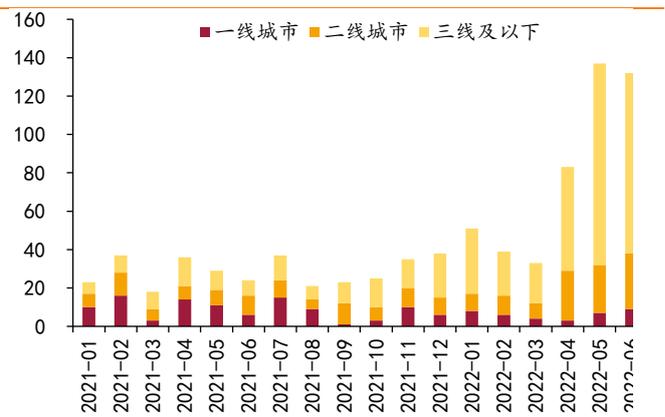
资料来源：中指研究院，天风证券研究所

图 10：分区域调控政策数量



资料来源：中指研究院，天风证券研究所

图 11：分能级调控政策数量



资料来源：中指研究院，天风证券研究所

## 2.2. 新房市场

### 2.2.1. 新房成交情况

7 月 16 日-7 月 22 日，64 城商品房成交面积为 436 万平，移动 12 周同比增速为 -29.61%，

增速较上期提升 1.87pct；月度同比-36.61%，相较上月下降 26.19pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为 104、264、68 万平，移动 12 周同比增速分别为-21.92%、-27.62%、-43.25%，增速较上期分别变化+6.49pct、+0.71pct、+1.99pct，与历史相比，一线、二线、三线及以下降幅收窄。

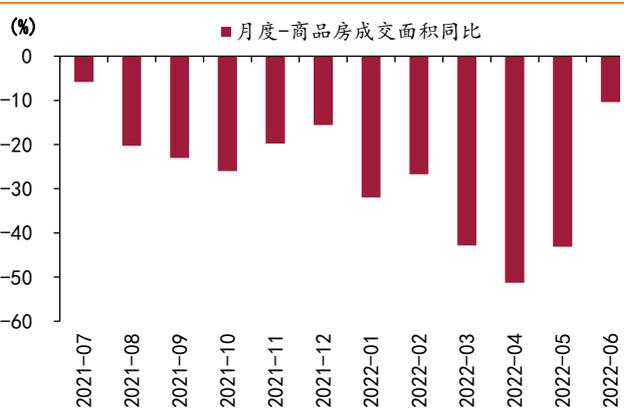
图 12：64 城商品房成交面积



滚动 12 周同比计算口径：本周及本周以前 11 周商品房成交面积之和/去年同期商品房成交面积之和，即对商品房成交面积求移动平均同比，本文中提到的其他“滚动同比”也通过此方法计算

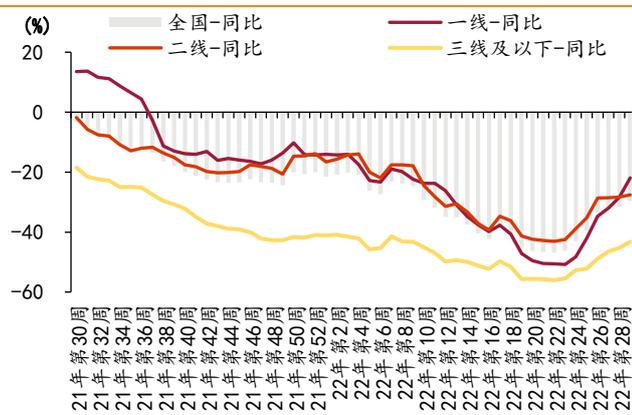
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 13：64 城商品房成交面积-月度同比



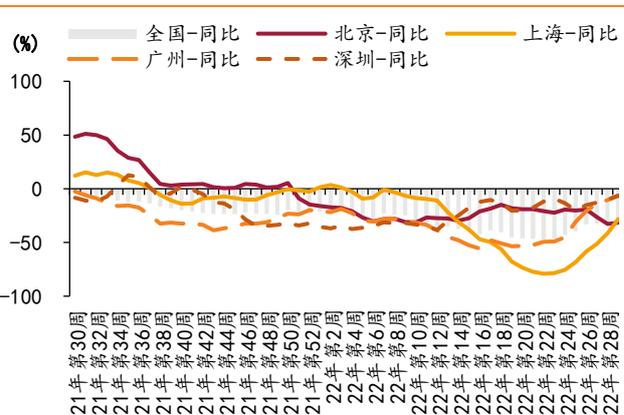
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 14：分能级商品房成交面积-滚动 12 周同比



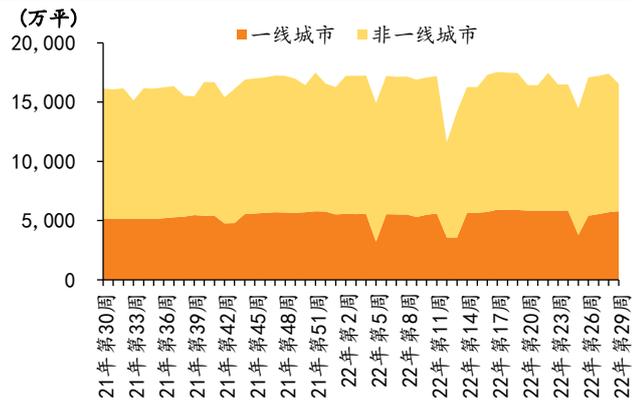
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 15：一线 4 城商品房成交面积-滚动 12 周同比

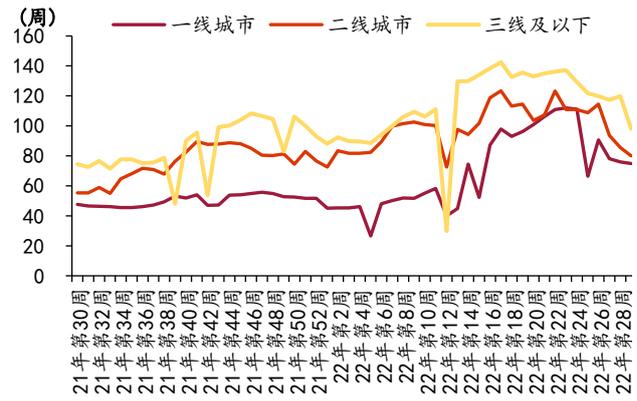


资料来源：Wind，天风证券研究所





资料来源: Wind, 天风证券研究所



推盘去化计算口径: 本周可售面积/本周及本周以前 11 周商品房成交面积均值, 即本周可售面积/移动平均 12 周的商品房成交面积

资料来源: Wind, 天风证券研究所

### 2.3. 二手房市场

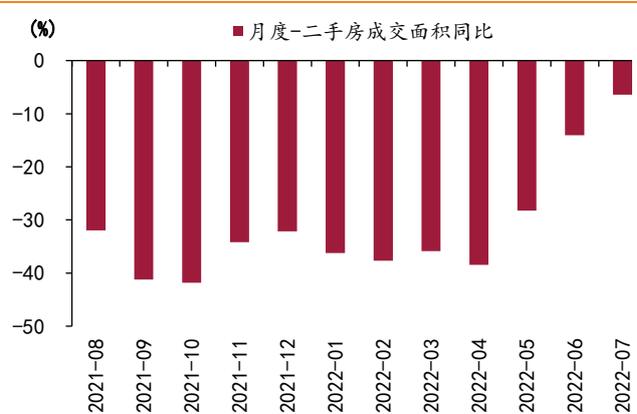
7月16日-7月22日, 17城二手房成交面积为176万平, 移动12周同比增速为-18.18%, 增速较上期提升2.45pct; 月度同比-6.43%, 相较上月改善7.59pct。分能级看, 一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为32、138、6万平, 移动12周同比增速分别为-37.83%、-8.13%、-62.43%, 增速较上期分别变化+0.31pct、+3.03pct、+3.81pct, 与历史相比, 一线、二线、三线及以下降幅收窄。

图 19: 17 城二手房成交面积



资料来源: Wind, 天风证券研究所

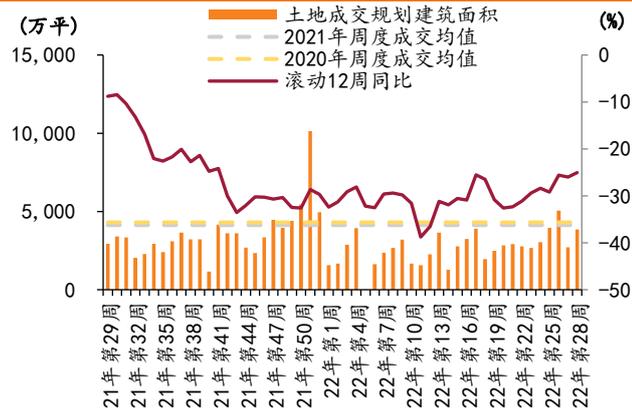
图 20: 17 城二手房成交面积-月度同比



资料来源: Wind, 天风证券研究所

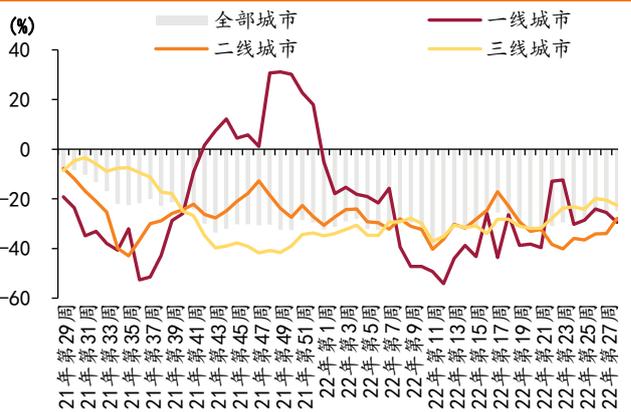


图 24：土地成交建筑面积



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 25：土地成交建筑面积-滚动 12 周同比



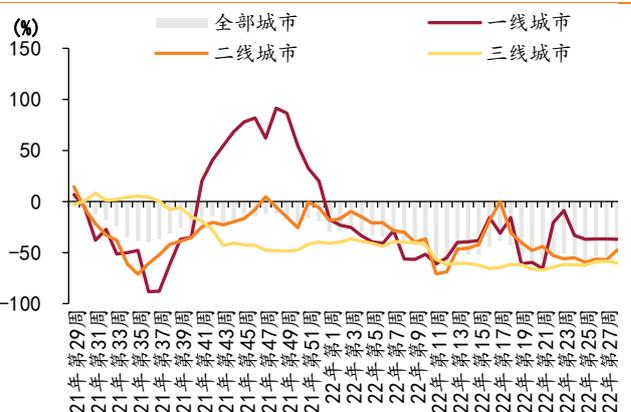
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 26：土地成交总价



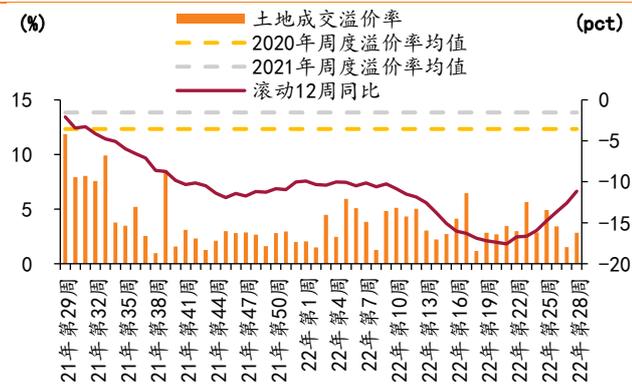
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 27：土地成交总价-滚动 12 周同比



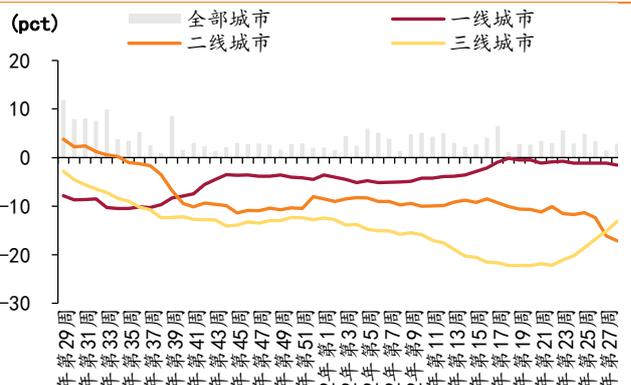
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 28：土地成交溢价率



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 29：土地成交溢价率-滚动 12 周同比

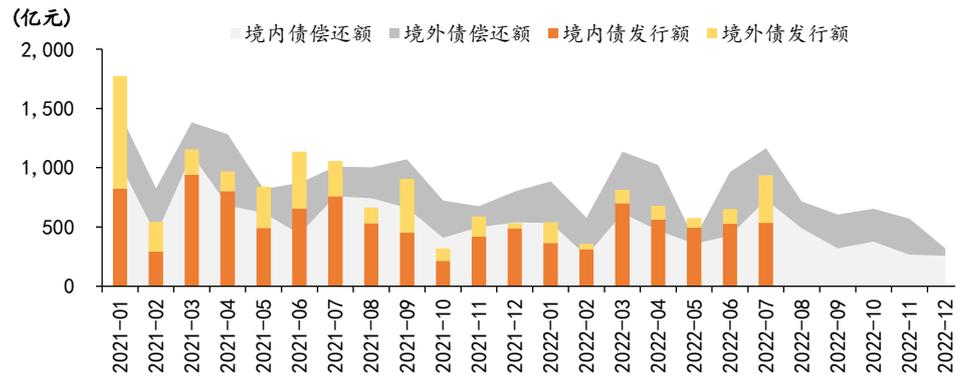


资料来源：Wind，天风证券研究所

### 3. 本周融资动态

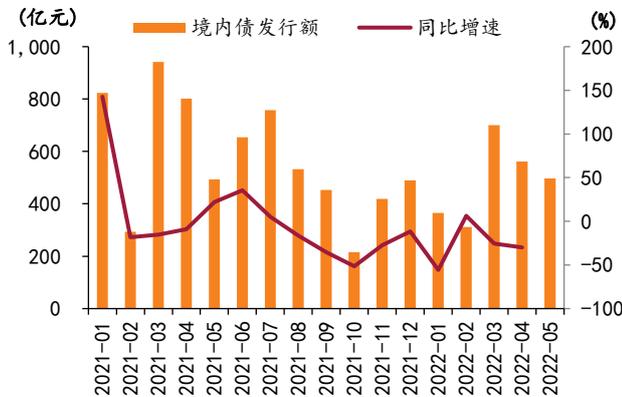
2022 年 7 月 17 日-2022 年 7 月 23 日，房企共发行境内债券 13 只（其中 12 只为国企发行），境内债发行金额合计 66 亿元（部分债券未公开披露发行金额或数据缺失）；发行境外债券 2 只（其中 0 只为国企发行），境外债发行金额合计 22.28 亿元。2022 年 7 月（数据截至 2022 年 7 月 23 日），地产债境内、境外债券发行额分别为 536.36 亿元、400.07 亿元，当月偿还额分别为 728.88 亿元、435.91 亿元，本月境内、境外债券净融资额分别为 -192.52 亿元、-35.84 亿元。

图 30：房地产业债券融资及到期归还情况



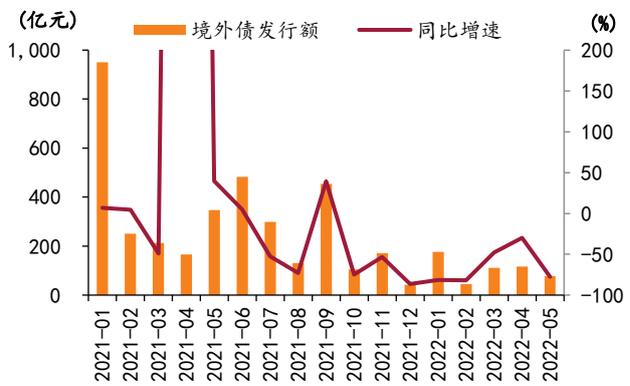
资料来源：Wind, Bloomberg, 天风证券研究所

图 31：地产开发企业境内债发行额及其同比



资料来源：Wind, 天风证券研究所

图 32：房地产业境外债发行额及其同比



资料来源：Bloomberg, 天风证券研究所

表 2：本周新发境内债

债券简称	发行人	公司属性	发行总额	票面利率	上市日	到期日	主体评级	募资用途
22 兴泰金融 MTN002	合肥兴泰	地方国企	-	-	2022-07-26	2025-07-25	AAA	用于偿还本部有息债务
22 中海企业 MTN004	中海企业发展	中央国企	-	-	2022-07-26	2027-07-25	AAA	用于商品房项目建设
22 吴中灵天 MTN003	灵天建设	地方国企	-	-	2022-07-26	2025-07-25	AA+	用于偿还本部存量协会债券
22 苏新 05	苏高新集团	地方国企	10	2.92	2022-07-26	2027-07-20	AAA	用于置换为回售前次公司债券本金而使用的自有资金
22 保利 08	保利发展	中央国企	-	3.28	-	2029-07-22	AAA	用于补充流动资金
22 保利 07	保利发展	中央国企	-	2.89	-	2027-07-22	AAA	用于补充流动资金
22 万科 GN001	万科	公众企业	30	3	2022-07-22	2025-07-21	AAA	用于绿色建筑相关项目建设
22 陆家嘴 MTN001	陆家嘴集团	地方国企	10	2.9	2022-07-21	2025-07-20	AAA	用于偿还到期的债务融资工具
22 常高新 PPN003	常高新	地方国企	6	3.14	2022-07-25	2025-07-2	AAA	-

22 苏州高新 SCP019	苏高新集团	地方国企	2	1.8	2022-07-25	2022-10-16	AAA	用于偿还即将到期的债务融资工具
22 苏州高技 SCP010	苏州高新	地方国企	2	2	2022-07-22	2022-09-28	AAA	用于偿还有息负债
22 苏州高技 SCP011	苏州高新	地方国企	2	1.98	2022-07-22	2022-09-28	AAA	用于偿还已到期的债务融资工具
22 苏州高新 SCP018	苏高新集团	地方国企	4	2	2022-07-20	2022-10-21	AAA	用于偿还即将到期的债务融资工具

资料来源: Wind, 天风证券研究所

表 3: 本周新外境内债

证券名称	发行人	企业性质	发行货币	发行金额(人民币, 亿元)	发行利率	发行日期	到期日期	主体评级
SUNKWP 12 1/4 07/17/23	上坤地产	-	USD	15.01	12.25	2022-07-18	2023-07-17	-
HUIJHK 12 1/2 07/20/23	汇景控股	-	USD	7.27	12.5	2022-07-21	2023-07-20	-

资料来源: Bloomberg, 天风证券研究所

## 4. 行业与个股情况

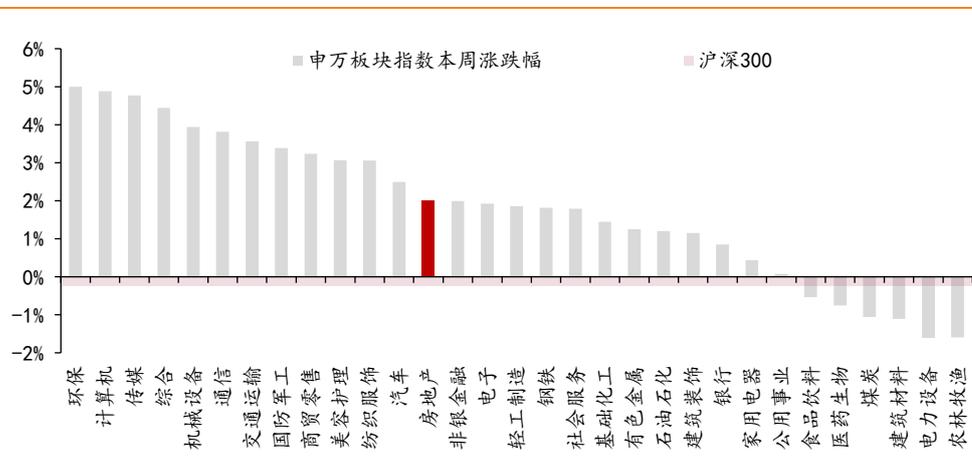
### 4.1. 行业涨跌与估值情况

#### 4.1.1. A 股市场

本周申万房地产指数+2.00%，较上周提升 8.06pct，涨幅排名 13/31，领先沪深 300 指数 2.24pct。A 股涨幅前三个股分别为大港股份+32.43%、皇庭国际+31.62%、广宇发展+30.20%；跌幅前三个股分别为\*ST 全新-8.62%、信达地产-4.23%、南京高科-4.07%。

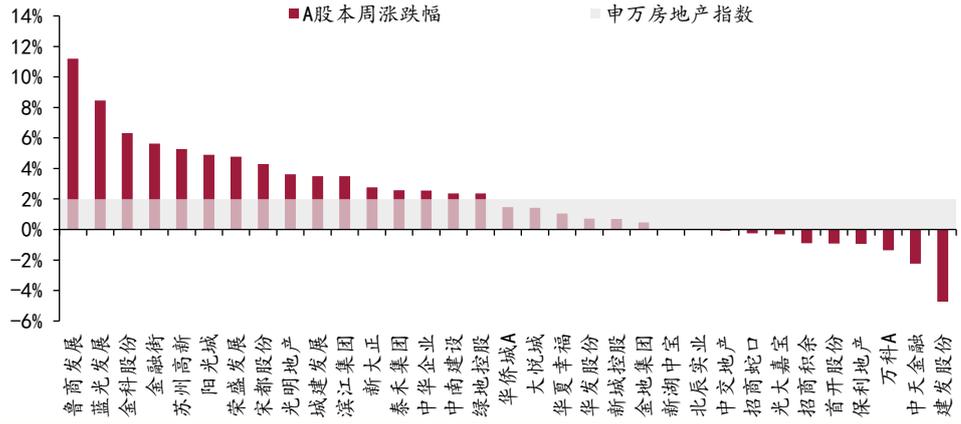
截至 7 月 22 日，申万地产 PE(TTM)、PB(LF) 自 2010 年以来的估值分位数分别为 4.9%、2.6%，相对沪深 300 指数的 PE、PB 估值分位数分别低至 12.2%、7.4%。

图 33: 申万板块本周涨跌幅排名



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 34: A 股重点个股本周涨跌幅



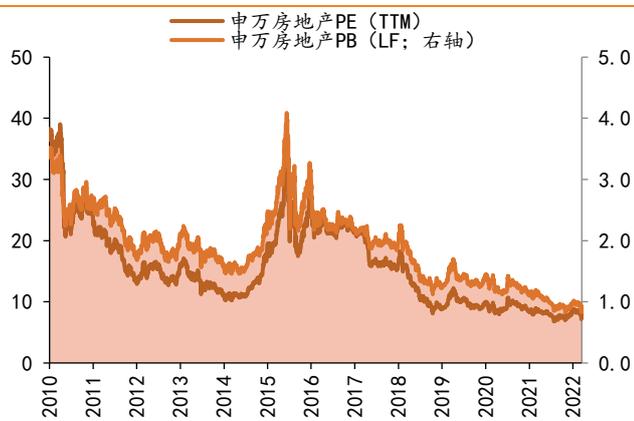
资料来源: Wind, 天风证券研究所

表 4: A 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	大港股份	+32.43%	1	*ST 全新	-8.62%
2	皇庭国际	+31.62%	2	信达地产	-4.23%
3	广宇发展	+30.20%	3	南京高科	-4.07%
4	万业企业	+22.66%	4	渝开发	-3.47%
5	顺发恒业	+19.76%	5	浦东金桥	-2.55%

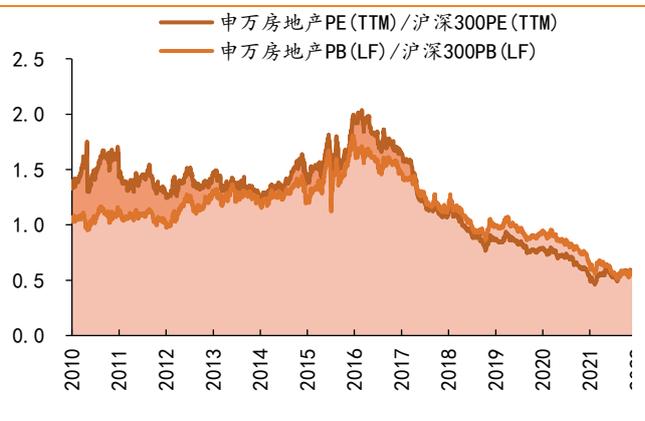
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 35: 申万房地产 PE (TTM) 和 PB (LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 36: 申万房地产相对沪深 300 的 PE (TTM) 和 PB (LF)



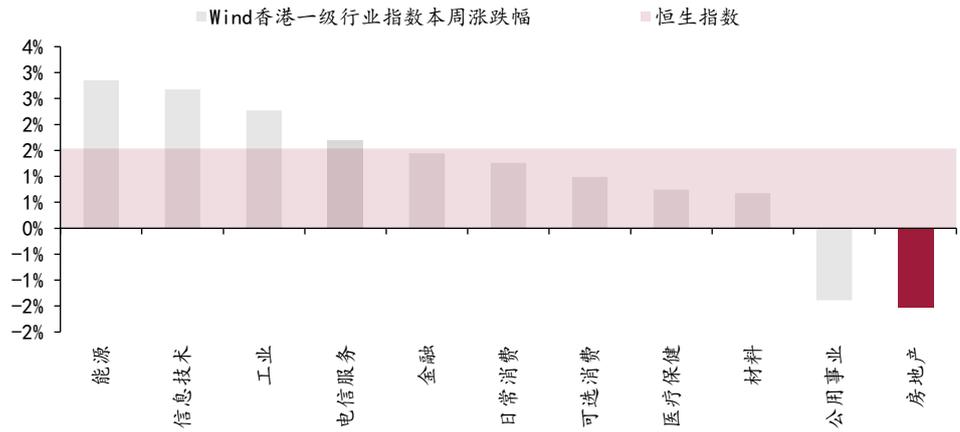
资料来源: Wind, 天风证券研究所

#### 4.1.2. H 股市场

本周 Wind 香港房地产指数-1.54%，较上周提升 7.12pct，涨幅排序 11/11，跑输恒生指数 3.07pct；克而瑞内房股领先指数为-2.32%，较上周提升 11.60pct。H 股涨幅前三个股分别为建业地产+10.00%、力高集团+9.29%、富力地产+6.02%；跌幅前三个股分别为旭辉控股集团-16.31%、弘阳地产-14.36%、中梁控股-10.00%。

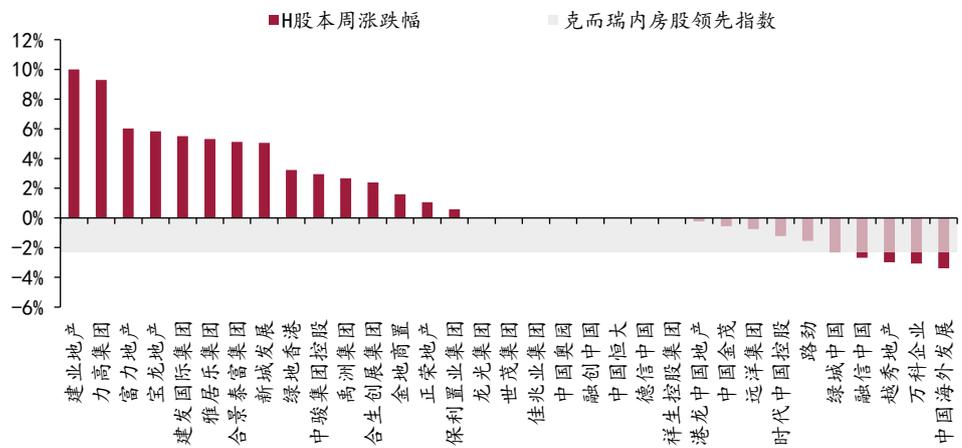
截至 7 月 22 日，Wind 香港房地产指数 PE (TTM)、PB (LF) 自 2010 年以来的估值分位数分别为 18.8%、0.3%，相对恒生指数的 PE、PB 估值分位数分别低至 15.7%、9.4%。

图 37: Wind 香港一级行业指数本周涨跌幅排名



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 38: H 股重点个股本周涨跌幅



资料来源: Wind, 天风证券研究所

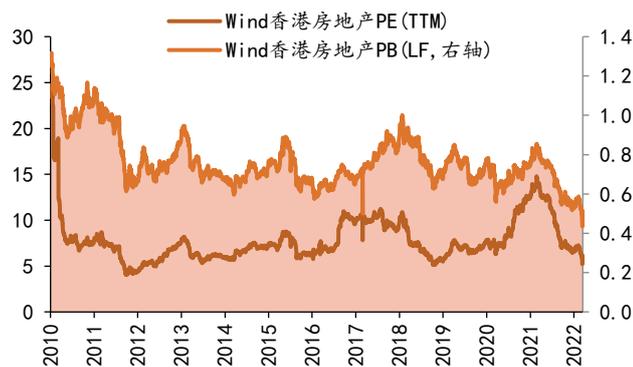
表 5: H 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	建业地产	+10.00%	1	旭辉控股集团	-16.31%
2	力高集团	+9.29%	2	弘阳地产	-14.36%
3	富力地产	+6.02%	3	中梁控股	-10.00%
4	宝龙地产	+5.83%	4	美的置业	-6.12%
5	建发国际集团	+5.50%	5	碧桂园	-5.14%

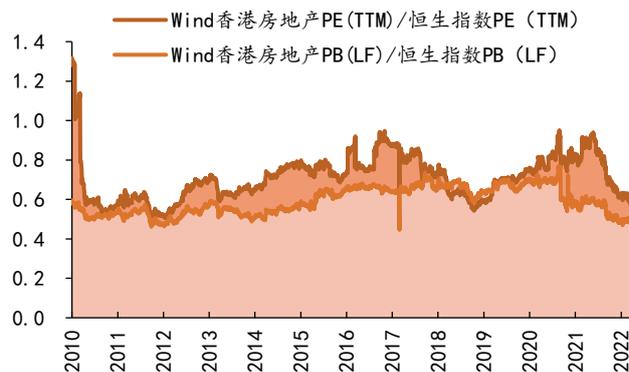
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 39: Wind 香港房地产 PE(TTM)和 PB(LF)

图 40: Wind 香港房地产相对恒生指数的 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所



资料来源: Wind, 天风证券研究所

## 4.2. 重点标的盈利预测

表 6: 重点标的估值与盈利预测

股票代码	公司简称	最新日报价 (元/港元)	最新日市值 (亿元/港元)	月初至今涨跌幅	年初至今涨跌幅	EPS (元/港元)				PE (倍)			业绩增速			
						2020A	2021A	2022E	2023E	2020A	2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
<b>A股</b>																
000002.SZ	万科A	17.38	2,020	-15.2%	-12.0%	3.6	1.9	2.2	2.4	4.9	9.0	8.0	7.3	-45.7%	12.2%	9.9%
600048.SH	保利发展	15.63	1,871	-7.3%	3.5%	2.4	2.3	2.4	2.6	6.5	6.8	6.5	6.0	-5.4%	4.9%	7.6%
001979.SZ	招商蛇口	12.21	945	-9.1%	-8.5%	1.6	1.3	1.4	1.5	7.7	9.1	8.6	7.9	-15.3%	5.5%	9.1%
601155.SH	新城控股	20.44	463	-19.6%	-29.8%	6.7	5.6	5.8	6.1	3.0	3.7	3.6	3.4	-17.4%	3.4%	5.2%
600383.SH	金地集团	11.00	497	-13.6%	-10.5%	2.3	2.1	2.2	2.4	4.8	5.3	4.9	4.5	-9.5%	7.7%	7.9%
000656.SZ	金科股份	2.52	135	-11.9%	-43.8%	1.3	0.7	0.8	0.8	1.9	3.7	3.2	3.0	-48.8%	17.1%	7.0%
600606.SH	绿地控股	3.46	442	-12.6%	-20.3%	1.2	0.5	0.6	0.7	2.9	7.2	5.8	4.9	-58.8%	23.7%	17.8%
<b>港股</b>																
0688.HK	中国海外发展	21.45	2,348	-13.5%	20.1%	4.0	3.7	3.9	4.2	5.3	5.8	5.5	5.1	-8.5%	6.4%	7.4%
6098.HK	碧桂园服务	20.35	686	-41.8%	-55.9%	0.8	1.2	1.7	2.4	25.5	17.0	11.6	8.3	50.2%	46.0%	39.8%
1209.HK	华润万象生活	35.00	799	-10.0%	-2.8%	0.4	0.8	1.0	1.3	97.7	46.3	34.7	26.5	110.9%	33.5%	30.9%
1516.HK	融创服务	3.45	105	-27.7%	-55.1%	0.2	0.4	0.6	0.7	17.6	8.3	6.0	4.6	112.4%	36.7%	30.3%
3319.HK	雅生活服务	9.53	135	-24.5%	-25.6%	1.2	1.6	1.9	2.3	7.7	5.9	4.9	4.2	31.6%	19.1%	17.2%
9666.HK	金科服务	15.24	99	-24.6%	-53.1%	0.9	1.6	2.3	3.1	16.1	9.4	6.6	4.8	71.2%	41.7%	37.0%
0873.HK	世茂服务	2.73	67	-27.8%	-49.6%	0.3	0.4	0.5	0.6	9.7	6.1	5.1	4.3	60.2%	18.7%	19.8%
2869.HK	绿城服务	7.02	228	-20.9%	-0.1%	0.2	0.3	0.3	0.4	32.1	26.9	21.4	16.9	19.1%	25.6%	27.2%
1995.HK	旭辉永升服务	5.78	101	-42.2%	-51.5%	0.2	0.4	0.5	0.7	25.9	16.4	11.6	8.4	58.1%	42.1%	37.1%
6049.HK	保利物业	45.30	251	-8.7%	-25.6%	1.2	1.5	2.0	2.5	37.2	29.6	23.2	18.1	25.6%	27.9%	28.0%

盈利预测结果为 Wind 一致预期

资料来源: Wind, 天风证券研究所

## 4.3. 本周重要公告概览

表 7: 本周重要公告

公司	公告日期	内容摘要
万科 A	2022-07-18	公司已受证监会批准,拟分拆子公司万物云到香港联交所上市,发行不超过 1.805 亿股境外上市外资股。
	2022-07-21	公司 2022 年第一期绿色中期票据募集资金已于 7 月 21 日到账,发行总额 30 亿元,利率 3.0%。
	2022-07-22	公司于 2021 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第三期)将于 2022 年 7 月 26 日支付利息。“21 万科 05”发行规模为 23 亿元,期限为 5 年期,票面利率为 3.19%;“21 万科 06”发行规模为 7 亿元,期限为 7 年期,票面利率为 3.49%。
保利发展	2022-07-12	第二期股票期权激励计划行权价格调至 5.38 元。
	2022-07-14	公司上半年实现营收 1108.47 亿元,同比+23.19%;归母净利润 107.21 亿元,同比+4.10%。
	2022-07-14	公司发行 3 年期 20 亿元中期票据,利率 2.90%。
中国海外发展	2022-07-19	公司发行 5 年期中期票据,利率未定,发行规模不超过人民币 30 亿元。
	2022-07-20	发行 5 年期不超过 20 亿元中期票据,利率 3%-3.6%。
新城控股	2022-07-19	公司通过集中竞价交易方式回购股份 347,500 股,已回购股份占公司总股本的比例为 0.02%,购买的最高价为 20.95 元/股、最低价为 20.72 元/股,已支付的总金额为 7,242,083 元。
龙湖集团	2022-07-11	公司 6 月实现权益销售金额 160.2 亿元,权益销售面积 101.5 万平;1-6 月累计实现权益销售金额 565.1 亿元,权益销售面积 340.9 万平。新获取 3 块土地储备,权益建面 21.68 万平,权益地价 11.76 亿元。
	2022-07-13	公司对 2022 年 7 月 13 日到期的 3.875% 优先票据已全部赎回。
世茂集团	2022-07-19	世茂集团接联交所复牌指引,公司于 2023 年 9 月 30 日之前须补救引致其停牌的事项,并全面遵守上市规则以令联交所信纳,方获准恢复其证券买卖。倘公司未能补救引致其停牌的事项、履行复牌指引及全面遵守上市规则以令联交所信纳,上市科将建议上市委员会展开除牌程序。

招商蛇口	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 15 亿元-21 亿元，同比-50.60%-64.71%。
华夏幸福	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-4.5 亿元至-7.5 亿元，同比+92.09%-95.25%。
	2022-07-14	控股股东华夏控股发生被动减持，本次权益变动后，华夏控股及其一致行动人合计持有公司股份比例将从 18.56%下降至 17.55%。
阳光城	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-35 亿元至-45 亿元，同比-275.52%-325.67%。
旭辉控股集团	2022-07-10	购回及注销部分于 2023 年 1 月到期的优先票据，其利率为 5.5%。
	2022-07-11	本公司的间接非全资附属公司上海丰旭（作为卖方）与领寓国际的间接全资附属公司上海瓴艾（作为买方）就以代价约 1.87 亿元出售该等物业订立买卖协议，该等物业建面约 1.17 万平。
	2022-07-13	执行董事及股东林峰先生于 7 月 13 日前增持公司股份 100 万股，增持价格为 257 万港元，目前公司执行董事及股东林中、林伟、林峰先生已合计持有公司发行股份的 55.59%。
	2022-07-15	公司执行董事及控股股东林峰于公开市场进一步购买共 50 万股公司股份，总代价约 136.4 万港元。此项交易完成后，公司控股股东林中、林伟及林峰一共拥有 50.84 亿股，为已发行股份总数的约 55.6%。公司独立非执行董事张永岳于公开市场购买 35 万股公司股份，总代价约为 87.7 万港元。增持后张永岳于合计持有股份为公告日已发行股份总数约 0.03%。
中南建设	2022-07-15	公司上半年预计归母净利润亏损 15 亿元~20 亿元，同比-186%~-214%。
富力地产	2022-07-12	公司全资境外子公司怡略公司宣布，其十只美元系列票据同意条件已得到满足，并已在 7 月 11 日的票据持有人会议上获得必要的同意，特别决议议案将实施提议修订和提议豁免。
金科股份	2022-07-13	公司计划于 2022 年 7 月至 2023 年 7 月回购公司股份，回购价格不超过 7.90 元/股，回购资金总额为 5-10 亿元。
	2022-07-15	公司上半年预计归母净利润亏损 22 亿元~25 亿元，去年同期盈利 37.05 亿元。
	2022-07-19	股东陶虹遐女士自公司 2022 年 3 月 26 日减持计划公告之日起 15 个交易日后的 6 个月内以集中竞价交易方式减持公司股份 68,829,888 股，占公司总股本的 1.29%。
中国金茂	2022-07-11	公司间接全资附属公司金茂华东与宁南开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 37.36 亿元。
融信中国	2022-07-10	公司发行的二零二三年六月票据和二零二三年十二月票据已于 6 月到期，其利率分别为 8.1%和 7.35%，目前公司尚未支付有关款项。
远洋集团	2022-07-11	公司 6 月实现销售金额 137.0 亿元，销售面积 75.96 万平，销售均价 18000 元/平；1-6 月累计实现销售金额 430.1 亿元，销售面积 255.50 万平，销售均价 16800 元/平。
蓝光发展	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-46 亿元左右，同比+2.56%。
	2022-07-18	截至 2022 年 7 月 16 日，蓝光集团通过集中竞价方式被动减持 6017.45 万股，占总股本 1.98%，减持总金额约 1.19 亿元，减持价格区间 1.50-2.62 元/股，上述减持主体无一致行动人。
	2022-07-19	公司控股股东蓝光投资控股集团有限公司从 2022 年 8 月 10 日至 2023 年 2 月 5 日，通过证券交易所集中竞价方式对标的证券进行违约处置操作，计划减持不超过 60,698,608 股股份，占公司目前总股本的 2%，减持价格将根据市场价格确定。
	2022-07-22	截止 2022 年 7 月 20 日，公司控股股东蓝光集团有限公司持有公司股份 1,055,898,861 股，占公司总股本的 34.79%。本次被司法拍卖的股份为蓝光集团持有的本公司股票 154,930,000 股，占公司总股本的 5.10%。
荣盛发展	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-18 亿元至-24 亿元，同比-171.07%-194.76%。
	2022-07-21	收购中鸿凯盛持有的 15%公司股权，交易对价 4.92 亿元，交易后公司持有荣盛兴城 100%的股权。
首开股份	2022-07-11	公司 6 月实现销售金额 94.02 亿元，销售面积 35.53 万平。公司 1-6 月累计实现销售金额 434.86 亿元，同比-34.37%；销售面积 144.47 万平，同比-30.03%。
	2022-07-15	公司上半年预计归母净利润亏损 13 亿元~14 亿元，同比-253%~-265%。2022 上半年公司实现签约面积 144.47 万方，签约金额 434.86 亿元，分别完成年度计划 38%和 40%，期末预计现金余额约 260 亿元。
中国铁建	2022-07-17	公司发布 2021 年年度权益分派实施公告，A 股每股现金红利 0.246 元(含税)。
	2022-07-21	公司 4-6 月实现销售金额 271.81 亿元，销售面积 199.70 万平方米。公司 1-6 月累计实现销售金额 379.95 亿元，同比减少 44.67%，销售面积 275.16 万平方米，同比减少 33.31%。
中国奥园	2022-07-11	公司 6 月实现销售金额 30.1 亿元，1-6 月累计实现销售金额 149.2 亿元。
建业地产	2022-07-21	控股股东恩辉投资与同置置业签订股份转让协议，按每股 0.7325 港元价格出售 8.85 亿股股份，占公司已发行股份的 29.01%，合计约 6.48 亿港元。
福晟国际	2022-07-12	公司股份将自 7 月 12 日上午九时正起短暂停止买卖，以待根据公司收购及合并守则刊发构成本公司内幕消息的公告。
大悦城	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 0.65 亿元-0.95 亿元，同比-84.54%-89.42%。
越秀地产	2022-07-19	公司获取广州市海珠区琶洲西区两地块，地块计算容积率建筑面积≤88115 平方米，面积 15483 平方米，土地用途为二类居住用地兼容商业用地、服务设施用地和商务用地兼容商业用地，出让年限为居住用地七十年、综合或者其他用地 50 年、商业用地 40 年，总价约 14.86 亿元。
	2022-07-21	公司新获取广州市天河区燕塘地块三（住宅用地），建面 16.81 万平，总价 81.19 亿元。

金融街	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 10.87 亿元-12.69 亿元，同比+80%-110%。
	2022-07-21	公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)将于 7 月 25 日付息，发行总额 20 亿元，利率 3.50%，目前公司已将本次利息足额划付。
中天金融	2022-07-15	公司上半年预计归母净利润亏损 22 亿元~25 亿元，去年同期盈利 4097 万元。
	2022-07-21	控股股东金世旗国际控股股份有限公司于 7 月 20 日向张宇、申万宏源证券有限公司转让 1.5 亿股，占公司总股本的 2.15%，转让价格为 1.33 元/股。
华侨城 A	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 0.89 亿元-1.33 亿元，同比-91.63%-94.38%。
	2022-07-14	公司 6 月实现销售金额 119.3 亿元，销售面积 51.5 万平；上半年实现销售金额 272.6 亿元，同比-38%；上半年销售面积 128.1 万平，同比-42%。
北辰实业	2022-07-15	公司上半年预计归母净利润亏损 4.7 亿元~5.6 亿元，去年同期盈利 2.65 亿元。
光明地产	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 700 万元-1050 万元，同比-131.79%-138.85%。
中华企业	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-3.15 亿元至-3.85 亿元，同比-76.39%-84.26%。
鲁商发展	2022-07-22	公司房地产业务积极应对市场形势，加快销售去化速度。2022 年 1-6 月，公司生物医药板块实现收入同比增长，其中：公司化妆品板块实现收入 10.01 亿元，同比增长 61%；公司原材料及添加剂板块实现收入 1.59 亿元，同比增长 11%。
大名城	2022-07-13	公司预计 1-6 月归母净利润 2600-3100 万元，同比减少 87%-89%，扣非净利润 2000-2500 万元，同比减少 47%-57%。
	2022-07-18	公司拟使用自有资金进行回购，回购资金总额为 1-2 亿元（含本数），价格上限 5.52 元/股，回购用途为维护公司价值及股东权益所必需。
	2022-07-20	拟使用资金总额为不低于人民币 10,000 万元且不超过人民币 20,000 万元，以不超过人民币 5.52 元/股进行回购。
宋都股份	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 750 万元-1100 万元，同比-90.07%-93.23%。
	2022-07-21	公司全资子公司新获取宁波市奉化区两代建项目，建面分别为 9.1 万平、3.93 万平，代建费用分别为 4.261 千万元、1.856 千万元。
苏州高新	2022-07-20	拟出资 24,271.25 万元受让苏州苏高新科技产业发展有限公司持有的医疗器械产业公司 30.90% 股权；并按照 1.12 元/注册资本份额的价格，向医疗器械产业公司现金增资 3.30 亿元。
陆家嘴	2022-07-13	郭嵘先生辞去公司董事职务及其担任的所有董事会下属专门委员会委员职务。
市北高新	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 0-500 万元，同比+100%-106.49%。
	2022-07-19	公司实行 2021 年年度权益分配，A 股每股发放现金红利 0.007 元，B 股每股发放现金红利 0.001047 美元。
张江高科	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 0.20 亿元-0.24 亿元，同比-98.60%-98.80%。
浦东金桥	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 9.47 亿元，同比+113.61%。
上海临港	2022-07-14	公司发行 212 天期 10 亿元超短期融资券，利率 2.02%。
	2022-07-18	7 月 15 日，公司完成了 2022 年度第一期超短期融资券的兑付工作（发行总额人民币 10 亿元，票面利率 2.20%），兑付本息合计人民币 1,008,558,904.11 元。
上实发展	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-1.11 亿元，同比-133.04%。
世联行	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 0.2 亿元-0.3 亿元，同比-57.75%-71.83%。
我爱我家	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-3.40 亿元-3.90 亿元，同比-189.48% - 202.64%。
国创高新	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-1.5 亿元至-2.0 亿元，同比-63.40%-117.87%。
雅生活服务	2022-07-12	公司股东共青城投资与 50 名本集团高级管理层人员及对公司发展有突出贡献的人士订立股份转让协议，共青城投资同意出售而买方同意购买合共 668.83 万股公司境外上市股份（占公司全部已发行股本约 0.47%），价格为每股 H 股转让价格为 3.062 港元，总代价为 2047.94 万港元，此次转让有助公司股权架构持续优化。
旭辉永升服务	2022-07-20	于 2022 年 7 月 20 日回购 316000 股，占公司总股本的 0.018%，回购价格为 6.37-6.39 元/股。
天地源	2022-07-12	公司预计 2022 年半年度实现归母净利润 2780.90 万元，同比-89.66%。公司 4-6 月累计实现权益销售面积 13.66 万，同比-16.76%；权益销售金额 27.73 亿元，同比-1.7%。公司 1-6 月累计实现权益销售面积 26.18 万平，同比+5.35%；权益销售金额 51.12 亿元，同比+22.69%。截止 6 月 30 日，公司权益出租房地产总面积 1.35 万平；1-6 月公司权益租金总收入为 329.06 万元。公司 4-6 月权益新增房地产计容建筑面积约 25.06 万平。鉴于佛山市南海区里水镇流潮项目已不具备继续推进的客观条件，公司决定终止该项目合作并注销项目公司。
宝龙地产	2022-07-17	公司发布公告，有关若干优先票据的交换要约及同意征求先决条件已于 7 月 15 日达成，所有交换代价已结算。完成交换要约后，公司将发行本金为 1.7 亿美元的 2023 年到期的 4.0% 优先票据及本金为 2.63 亿美元的 2024 年到期的 7.125% 优先票据。
万业企业	2022-07-10	三林万业通过集中竞价交易方式累计减持公司 1794 万股，占公司总股本 1.87%，目前减持计划已实施完毕。
	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润 0.24 亿元-0.32 亿元，同比-88.54%-91.41%。

	2022-07-22	公司第二大股东三林万业计划于2022年8月15日至2023年2月10日期间,通过集中竞价交易方式减持其所持有的股份不超过1,000万股,即不超过本公司目前总股本的1.04%,减持价格处于市场合理价格区间。
世茂股份	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-3.6亿元至-2.9亿元,同比-125.37%-131.49%。
泛海控股	2022-07-13	方舟先生辞去公司副董事长、总裁及在各董事会专门委员会的全部职务,将继续在公司控股子公司任职。
	2022-07-14	公司上半年预计实现营收38.5亿元-39.5亿元,同比-60.32%-61.33%;归母净利润-18亿元至-23亿元,同比-233.52%-326.16%。
	2022-07-21	公司于7月21日回购83万股,占公司总股本的0.02%,回购价格为1.37元/股,成交总金额114.36万元。
	2022-07-22	公司控股股东中国泛海持有的部分股份将由北京市第二中级人民法院于2022年8月18日10时至2022年8月19日10时,在阿里巴巴司法拍卖网络平台上拍卖。本次拍卖股份为331,365,560股,占公司股份总数的6.377%,该股份已被冻结。
合肥城建	2022-07-11	公司新获取合肥市长丰县住宅、其他商服用地,出让面积7.06万平,总价5.69亿元的土地出让合同;子公司新获取合肥市长丰县住宅用地,出让面积3.93万平,总价4.10亿元。
	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润1亿元-1.5亿元,同比-77.37%-84.91%。
	2022-07-15	公司发布公告宣布2021年年度权益分派方案为:向全体股东每10股派1.00元人民币现金。
佳源国际控股	2022-07-11	公司6月实现销售金额13.861亿元,销售面积116325平方米;1-6月累计实现销售金额77.802亿元,销售面积638734平方米。7月8日公司与八名认购方订立认购协议,公司发行而认购方认购(以个别而非共同基准)本金总额为6.67亿港元的可换股债券,可换股债券将按年利率8厘计息。
顺发恒业	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润0.79亿元-0.91亿元,同比+90%-119%。
中国武夷	2022-07-11	公司国际工程承包业务2022年第二季度新签订单5个,订单金额738.51亿元。
南山控股	2022-07-14	公司上半年预计实现归母净利润-1.1亿元至-1.5亿元,同比-127.97%-138.14%。

资料来源: Wind, 天风证券研究所

#### 4.4. 风险提示

- 1) 行业信用风险蔓延,影响整个地产行业的再融资、销售和竣工预期;
- 2) 行业销售下行超预期,带动行业开发投资、新开工、拿地、施工等指标快速下行;
- 3) 因城施策力度不及预期。

## 分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

## 一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

## 特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

## 天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区佟麟阁路 36 号	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100031	A 栋 23 层 2301 房	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	邮编：570102	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	电话：(0898)-65365390	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com