

房地产行业跟踪周报

多地发布购房补贴政策，新房销售有所回升 增持（维持）

2022年07月25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（2022.7.16-2022.7.22，下同）：** 房地产板块（SW）涨跌幅+2.00%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.24%、+1.31%，超额收益分别为+2.24%、+0.69%。

■ **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381.6万平，环比+4.1%，同比-34.4%；2022年7月1日-7月22日累计成交1203.5万平，同比-42.6%；2022年累计成交11367.1万平，同比-43.4%。20城二手房成交面积158.2万平，环比-4.4%，同比+2.1%；2022年7月1日-7月22日累计成交500.9万平，同比-5.1%；2022年累计成交3420.7万平，同比-35.1%。16城新房累计库存10196.3万平，环比+0.5%，同比+8.2%。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+4.7个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.1个月、13.0个月、28.3个月，环比分别变动-0.3个月、+0.2个月、-0.9个月。

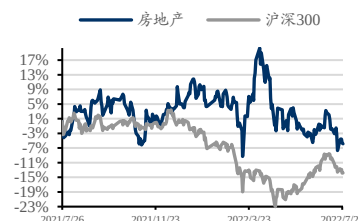
（2）土地市场： 2022年7月18日-2022年7月24日，百城供应土地数量环比-6.4%，同比-20.2%；供应土地建筑面积环比-21.7%，同比-37.9%。百城土地成交建筑面积环比-52.8%，同比-38.3%；成交楼面价环比-80.6%，同比-57.9%；土地溢价率环比-0.9pct，同比-9.9pct。

■ **重点政策：** 本周哈尔滨、南通、池州、韶关等多地发布购房补贴相关政策。7月19日，江苏省南通市住房和城乡建设局发布关于印发《主城区刚性和改善性商品住房购房奖补实施细则》的通知，在主城区范围内（崇川区、开发区、苏锡通园区）以个人名义购买家庭首套或二套商品住房（含二手房），且购房合同网签备案时间在2022年5月20日及之后；同时，购房人家庭购买申请奖补的商品住房前在主城区最多只有1套商品住房（以不动产登记记录为准），可按购买住房契税计税金额的0.75%给予奖补。7月21日，哈尔滨市政府印发《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》，明确在2021年10月29日以后生育第二、第三胎的家庭，在哈尔滨9区内购买新建商品住房可分别享受1.5万元、2万元的一次性购房补贴；在支持人才购房方面，符合条件的高层次人才作为主贷人购买首套房时，满足连续足额缴存6个月（含）以上条件，即可申请住房公积金贷款，贷款最高额度按照住房公积金账户余额的40倍计算。另外，《措施》亦明确，在7月22日开幕的房展会期间，将对在哈尔滨主城9区内购买新建商品住房的给予全额契税补贴，对于购买二手房的给予50%契税补贴。

■ **周观点：** 近期多地二手房指导价明显放松，贝壳统计的7月全国首套房贷平均利率4.35%，二套为5.07%，分别较上月下降7个、2个基点，平均放款周期25天，较上月缩短4天。停贷事件意味着更大政策优化空间，随着放松政策加码出台，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

《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》

2022-07-18

《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

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	14
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（2022.7.22）	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 (2022.7.22)

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	12.21	1.31	1.24	1.38	10.19	10.72	9.65
600048.SH	保利地产	15.63	2.29	2.36	2.53	6.83	6.61	6.65
000002.SZ	万科 A	17.38	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	8.98
600383.SH	金地集团	11.00	2.08	2.10	2.30	6.22	6.18	5.16
601155.SH	新城控股	20.44	5.57	5.59	5.89	5.23	5.21	3.65
002244.SZ	滨江集团	8.91	0.97	1.11	1.40	4.79	4.19	7.51
2007.HK	碧桂园	3.14	1.55	0.53	0.84	4.89	12.94	3.20
0688.HK	中国海外发展	21.45	4.03	1.68	2.72	4.11	11.01	6.79
0884.HK	旭辉控股集团	1.95	0.94	0.44	0.64	4.42	10.71	2.61
1109.HK	华润置地	32.05	4.43	2.20	3.47	5.90	14.89	7.94
0960.HK	龙湖集团	26.60	3.47	1.94	3.19	7.64	18.93	7.16

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.7.22 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

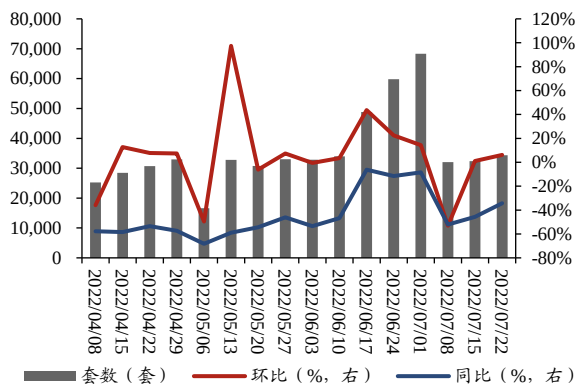
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

本周（2022.7.16-2022.7.22，下同）整体房地产新房销售较上周小幅回升、二手房销售较上周略有下降。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-15.3%、+22.4%、+64.8%、-15.2%。

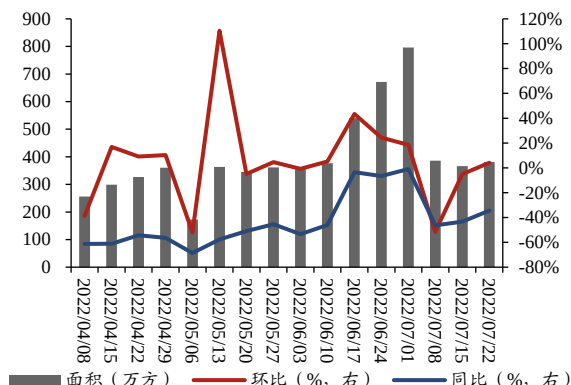
从新房成交看，60城新房成交面积 381.6 万平，环比+4.1%，同比-34.4%；2022 年 7 月 1 日-7 月 22 日累计成交 1203.5 万平，同比-42.6%。2022 年累计成交 11367.1 万平，同比-43.4%。60 城新房成交套数 3.4 万套，环比+6.1%，同比-34.3%；2022 年 7 月 1 日-7 月 22 日累计成交 10.4 万套，同比-45.5%；2022 年累计成交 102.7 万套，同比-44.4%。

图1: 60 城新房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

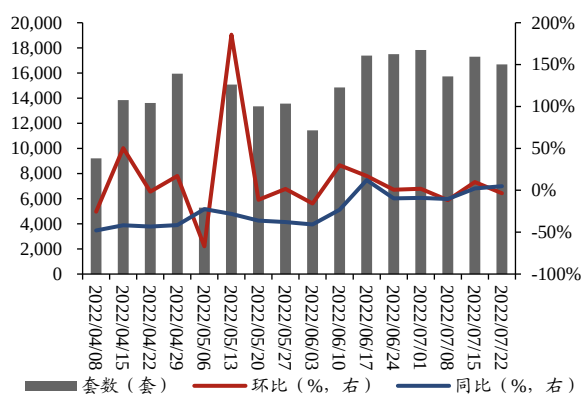
图2: 60 城新房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

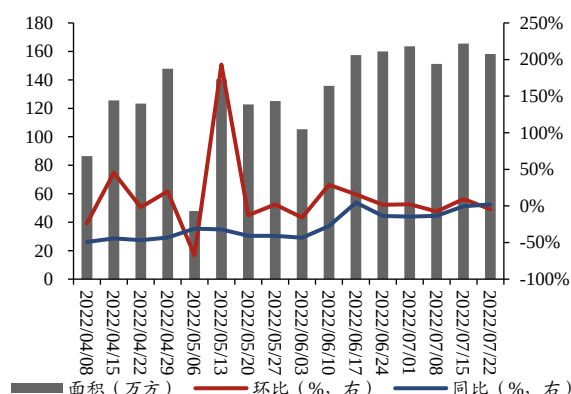
从二手房成交看，20 城二手房成交面积 158.2 万平，环比-4.4%，同比+2.1%；2022 年 7 月 1 日-7 月 22 日累计成交 500.9 万平，同比-5.1%。2022 年累计成交 3420.7 万平，同比-35.1%。20 城二手房成交套数 1.7 万套，环比-3.5%，同比+4.9%；2022 年 7 月 1 日-7 月 22 日累计成交 5.3 万套，同比-1.6%；2022 年累计成交 37.1 万套，同比-32.2%。

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

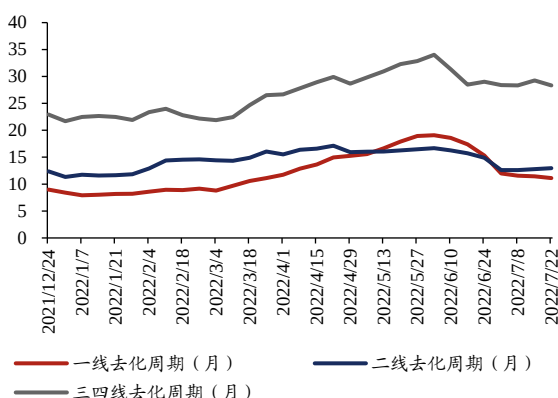


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

从库存和去化周期看, 16 城新房累计库存 10196.3 万平, 环比+0.5%, 同比+8.2%。

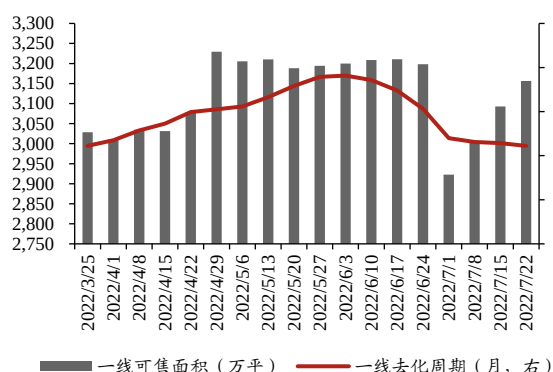
16 城新房去化周期为 12.9 个月, 环比变动-0.1 个月, 同比变动+4.7 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 11.1 个月、13.0 个月、28.3 个月, 环比分别变动-0.3 个月、+0.2 个月、-0.9 个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



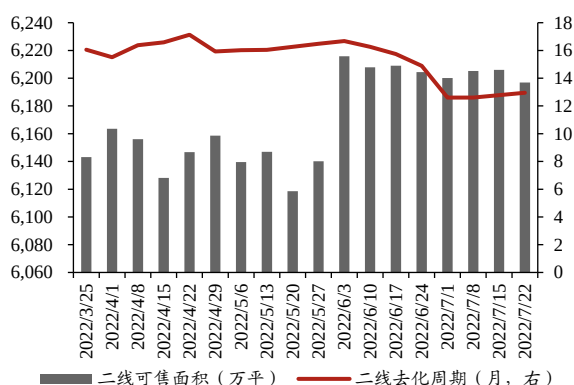
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



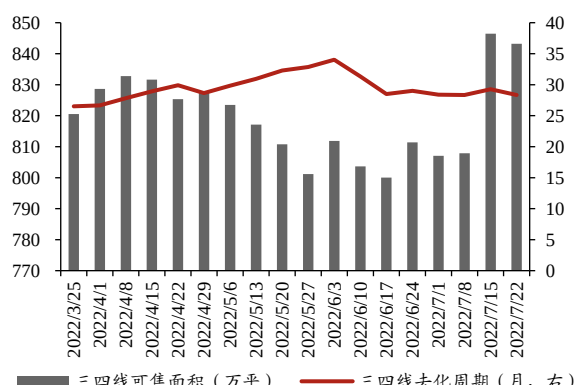
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



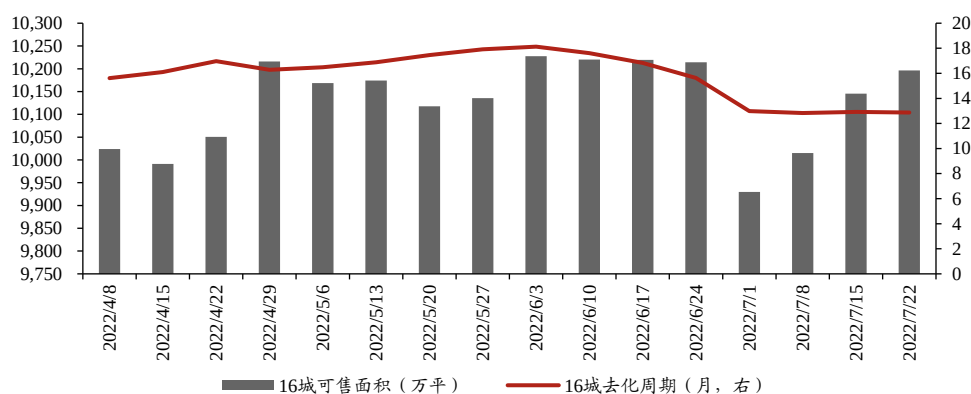
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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7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	11.1	13.1	-15.3%	-27.6%	-55.3%	-31.0%	19.6	0.9
	济南	19.8	20.0	-0.8%	-35.8%	-31.3%	-32.6%	-	-
	青岛	24.8	21.5	15.2%	-19.6%	-33.3%	-9.9%	-	-
长三角	上海	46.4	37.9	22.4%	96.4%	24.1%	-28.4%	4.5	-0.8
	杭州	10.8	7.8	38.4%	-35.3%	-63.5%	-42.2%	3.5	0.0
	南京	10.0	11.8	-15.4%	-37.6%	-30.3%	-37.6%	12.4	0.4
	苏州	12.7	12.9	-1.6%	-35.6%	-49.6%	-21.5%	7.6	-0.1
	宁波	5.2	6.9	-24.6%	-52.9%	-61.3%	-54.5%	12.9	0.0
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-78.6%	-	-
	连云港	6.8	4.4	54.0%	-39.1%	-65.4%	-51.3%	-	-
	绍兴	0.9	1.0	-11.5%	-69.2%	-54.9%	-61.7%	-	-
	镇江	8.4	12.6	-33.2%	-16.1%	11.8%	-28.5%	-	-
	温州	7.6	7.6	0.1%	-44.8%	-50.0%	-44.3%	15.1	0.2
粤港澳	深圳	7.4	8.7	-15.2%	22.0%	34.2%	-24.0%	11.1	0.4
	广州	16.8	10.2	64.8%	10.3%	-18.8%	-37.4%	13.1	0.3
	佛山	14.3	12.7	12.2%	-32.6%	-44.9%	-40.8%	-	-
	江门	2.1	3.1	-32.3%	-29.1%	15.9%	-11.3%	-	-
	惠州	2.8	2.8	0.8%	-35.7%	-49.5%	-59.2%	-	-
中西部	武汉	29.3	30.8	-4.8%	-60.9%	-61.3%	-52.3%	-	-
其他	福州	4.4	2.7	63.3%	-55.2%	-66.7%	-56.8%	28.6	0.5
	厦门	8.5	4.0	109.7%	7.8%	-21.1%	-58.1%	17.1	-3.6
	莆田	1.4	1.4	-1.0%	-62.9%	-71.6%	-69.7%	37.2	-1.5

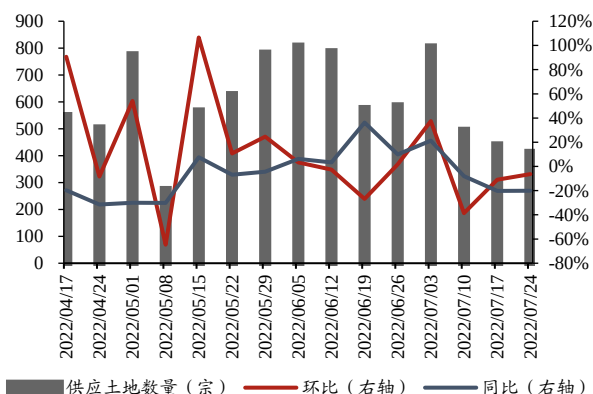
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

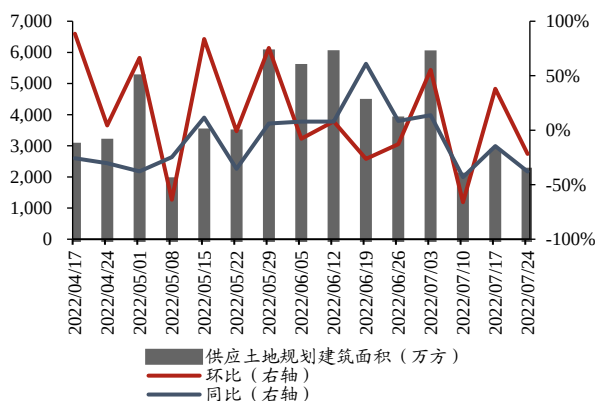
土地供应方面，2022年7月18日-2022年7月24日百城供应土地数量为412宗，环比-6.4%，同比-20.2%，供应土地建筑面积为2179.4万平方米，环比-21.7%，同比-37.9%。本年累计供应土地数量为15844宗，同比-17.2%。本年累计供应土地建筑面积为103707.6万方，同比-18.0%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

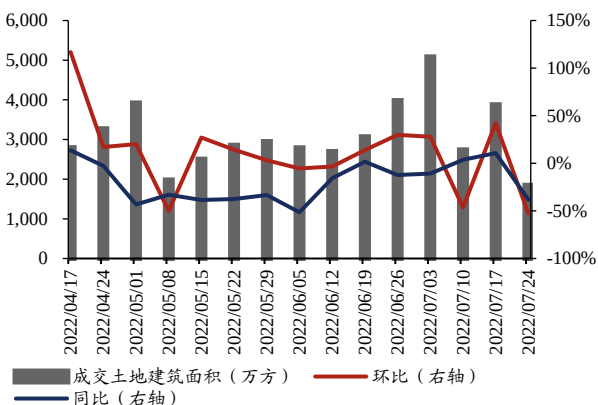
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

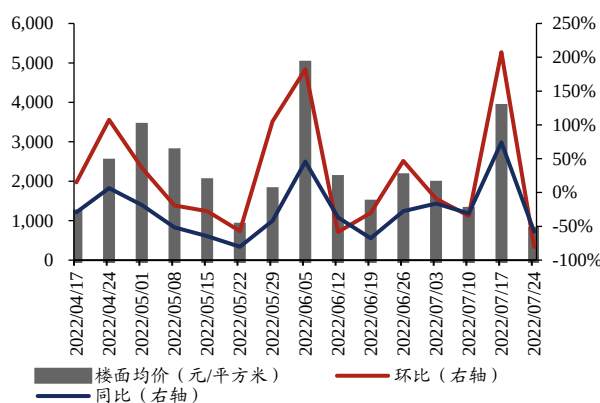
土地成交方面，2022年7月18日-2022年7月24日百城土地成交建筑面积1816.2万方，环比-52.8%，同比-38.3%；成交楼面价749元/平，环比-80.6%、同比-57.9%；土地溢价率1.9%，环比-0.9pct，同比-9.9pct。年初至今，累计成交土地建筑面积为81203.4万平方米，同比-29.0%。累计成交楼面价为1931元/平，同比-30.1%，累计成交土地溢价率为3.5%，同比-12.2pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



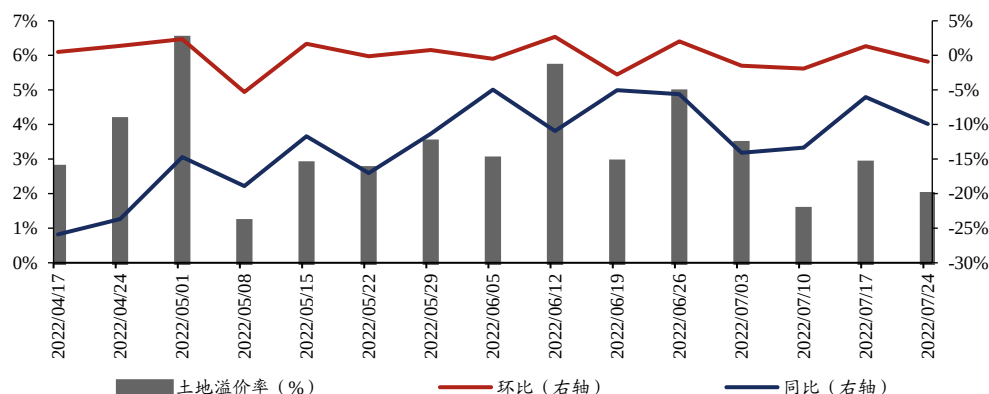
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



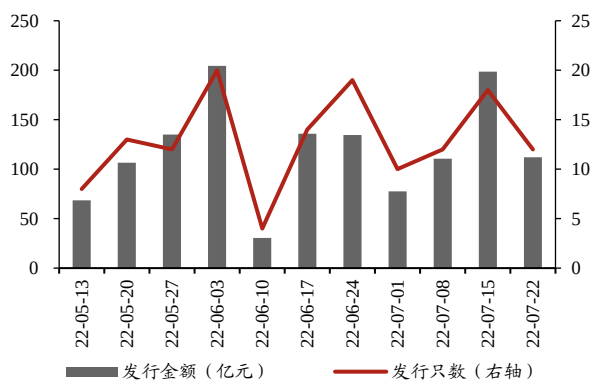
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 万科 GN001”发行规模最高,为 30 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”的定位不变的基础上,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。

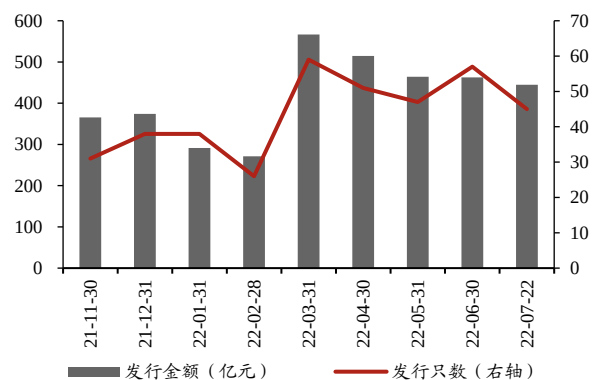
境内信用债发行方面,本周房地产企业发行信用债合计 12 支,发行金额合计 112 亿元,环比-43.6%,同比-45.4%;2022 年 7 月 1 日-7 月 22 日房地产企业合计发行信用债 45 支,合计发行金额 444.9 亿元;2022 年至今,房地产企业合计发行信用债 323 支,合计发行金额 3015.6 亿元,同比-27.8%。

图15: 房企信用债发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

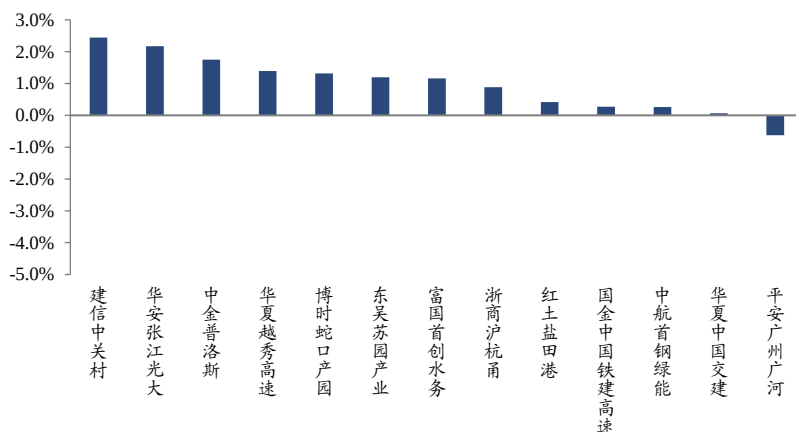
图16: 房企信用债发行额(月度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

本周鹏华基金能源 REIT 发布《鹏华深圳能源清洁能源封闭式基础设施证券投资基金上市交易公告书》，将于 2022 年 7 月 26 日起在深交所上市交易，证券代码为“180401”

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

住房和城乡建设部办公厅印发《住房公积金统计调查制度》，为各级住房公积金监管部门制定政策和进行监管提供依据。制度采用全面调查方法，统计内容包括住房公积金政策情况、业务运行状况、机构设置和人员编制、住房公积金管理机构资产和费用支出等。报告期别分别为年报、季报和月报。年报统计报告期为上一年度 1 月 1 日~12 月 31 日，季报统计报告期为当季首月 1 日至报告期末，月报统计报告期为当月 1 日至报告期末。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/7/22	住建部	住房和城乡建设部印发《住房公积金统计调查制度》，为各级住房公积金部门提供监管依据

数据来源: 住建部, 东吴证券研究所

地方政策方面，本周哈尔滨、南通、池州、韶关等多地发布购房补贴相关政策。7 月 19 日，江苏省南通市住房和城乡建设局发布关于印发《主城区刚性和改善性商品住房购房奖补实施细则》的通知，在主城区范围内（崇川区、开发区、苏锡通园区）以个人名义购买家庭首套或二套商品住房（含二手房），且购房合同网签备案时间在 2022 年 5 月 20 日及之后；同时，购房人家庭购买申请奖补的商品住房前在主城区最多只有 1

套商品住房(以不动产登记记录为准),可按购买住房契税计税金额的 0.75%给予奖补。

7月21日,哈尔滨市政府印发《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》,明确在2021年10月29日以后生育第二、第三胎的家庭,在哈尔滨9区内购买新建商品住房可分别享受1.5万元、2万元的一次性购房补贴;在支持人才购房方面,符合条件的高层次人才作为主贷人购买首套房时,满足连续足额缴存6个月(含)以上条件,即可申请住房公积金贷款,贷款最高额度按照住房公积金账户余额的40倍计算。

另外,《措施》亦明确,在7月22日开幕的房展会期间,将对在哈尔滨主城9区内购买新建商品住房的给予全额契税补贴,对于购买二手房的给予50%契税补贴。

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
2022/7/18	天水市	公积金政策	三四线	3	购房提取公积金时间由1年放宽至2年,提高首套房和二套改善型住房贷款额度。
2022/7/18	海南省	租赁住房	--	--	探索在保障性租赁住房领域开展REITs试点工作。
2022/7/19	淮安市	公积金政策	三四线	3	首套首次购房申请公积金贷款最高可贷72万元,二次申请最高可贷66万元。
2022/7/19	广州市	旧改	一线	--	计划年内实施123个旧改项目,黄埔文冲旧村改造列入计划。
2022/7/19	青岛市	租购同权	新一线	--	落实租购同权,“十四五”末保障性租赁住房达21万套。
2022/7/19	固原市	购房补贴	三四线	3	购买144平以下首套房给予10%购房款补贴,二套房屋给予5%补贴。
2022/7/19	东莞市	旧改	新一线	--	旧改实施意见出炉,划定5年重点改造区域“大圈”。
2022/7/19	郑州市	公积金政策	新一线	--	出台灵活就业人员住房公积金管理办法,明确月缴存基数,缴存比例为20%,指定受托银行负责业务。
2022/7/19	南京市	租赁住房	新一线	--	南京试点3年新增租赁住房25万套,2022年还将筹建5万套公租房。
2022/7/19	青岛市	限售放松	新一线	4	新建商品房满5年、二手房取得产证满2年可上市交易。
2022/7/19	南宁市	旧改	二线	--	批复13个旧改项目,涉及江南、清秀等4区域。
2022/7/19	徐州市	购房补贴	二线	2	市区购买144平米以下新建普通商品住宅补贴1%。
2022/7/20	驻马店市	购房补贴、 土地出让金	三四线	2	西平县:购房补贴最高可达1.5万元;下调土地竞买保证金比例最低至出让总起始价的20%。
2022/7/20	南通市	购房补贴	二线	2	主城区购买首套或二套住房可获0.75%契税奖补,限申请1套。
2022/7/20	深圳市	人才政策	一线	--	企业首创青年人才共有房计划,三年后可相互回购。
2022/7/21	成都市	公积金政策	新一线	--	住房公积金缴存基数上限标准调整约为2.78万元。
2022/7/21	池州市	购房补贴	三四线	3	房展会期间购新房首付比例两成,每套补贴3000元;购买首套房且首次申请住房贷款的,其住房公积金贷款额度上调10万元。
2022/7/21	哈尔滨市	购房补贴	二线	2	房展会期间购二手房契税补贴50%,购新房全额补贴契税。
2022/7/21	四川冕宁县	公积金政策、 购房补贴	--	3	冕宁县:住房公积金贷款最高额度上调至45万元;对特定人群发放购房补贴最高达1000元/平方米;新房降价幅度不得高于备案价的20%。

2022/7/21	南京市	综合调控	新一线	3	进一步放宽积分落户门槛，长三角三省一市社保缴纳年限均可累计。
2022/7/22	长沙市	公积金政策、 首付比例	新一线	3	公积金最高贷款额提至 70 万，三孩家庭提至 80 万，提高租房提取金额，二套最低首付调至 40%，取消首套房面积限制性要求。
2022/7/22	韶关市	购房补贴、 首付比例	三四线	3	公积金贷款买房最低首付款比例调整为 20%，对购买新建住房及地下车位给予契税补贴。
2022/7/22	南昌市	购房补贴、 首付比例	二线	3	进贤县：住房公积金贷款最低首付比调整至 20%，最高贷款额提至 80 万，对购房者给予购房补贴，土地竞买保证金比例降至起始价的 20%。

数据来源：地方政府网，澎湃新闻，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
2022/7/18	财信发展	2022 年半年度报告	归母净利润-16.27 亿元，同比下降 5569.50%；每股收益-0.1478 元，同比下降 5574.07%。
2022/7/18	滨江集团	2022 年度第一期中期票据募集说明书	注册金额 35 亿元，发行金额 9.4 亿元，期限 3 年。
2022/7/18	上海临港	2022 年度第一期超短期融资券兑付完成公告	截止 2022 年 7 月 15 日，公司完成本期融资券的兑付工作，本期融资券兑付本息合计 100.86 亿元。
2022/7/18	大名城	关于以集中竞价交易方式回购股份的公告	回购拟使用资金 1-2 亿元。回购价格不超过 5.52 元/股。
2022/7/18	万科 A	关于分拆万物云境外上市获得中国证监会核准的公告	证监会核准万物云发行不超过 180,503,206 股境外上市外资股，每股面值 1 元，全部为普通股。完成本次发行后，万物云可到香港联交所主板上市。
2022/7/19	金科股份	关于股东减持股份进展暨时间过半的公告	截至 2022 年 7 月 18 日，股东陶虹遐女士已减持股份 5339.71 万股，减持比例约 1.00%。
2022/7/19	合肥城建	关于设立全资子公司的公告	拟出资 2 亿元设立全资子公司合肥北庐置业有限公司，主要开展合肥市长丰县 CF202213 号地块的开发和建设。
2022/7/19	市北高新	2021 年年度权益分派实施公告	每股派发现金红利 0.007 元（含税），共计派发现金红利 0.13 亿元。
2022/7/19	新城控股	关于以集中竞价交易方式回购股份的进展公告	首次回购股份 347,500 股，已回购股份占比 0.02%。
2022/7/19	世茂集团	复牌指引	于 2022 年 7 月 15 日接获联交所复牌指引。
2022/7/19	荣盛发展	2020 年度第一期中期票据 2022 年付息兑付公告	发行总额为 10 亿元，发行期限为 2+1 年，本计息期票面利率为 7.22%，本期应回售本金 3.64 亿元，应付利息 7220 万元。
2022/7/19	融创房地产集团有限公司	关于“16 融创 07”公司债券 2022 年票面利率不调整公告	不调整本期债券第 7 年的票面利率，即 2022 年 8 月 16 日至 2023 年 8 月 15 日本期债券票面利率为 6.80%。
2022/7/20	大名城	关于以集中竞价交易方式回购股份的公告	本次回购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

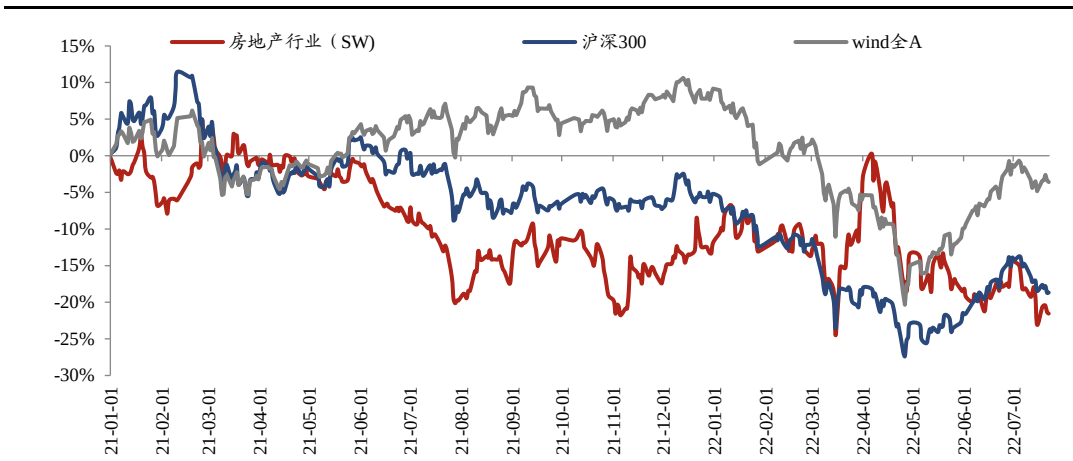
		回购报告书	20,000 万元，回购价格不超过人民币 5.52 元/股。
2022/7/20	广宇发展	关于股价异常波动的公告	公司股票连续 3 个交易日内（2022 年 7 月 18 日、7 月 19 日、7 月 20 日）收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%。
2022/7/20	首开股份	2022 年度第一期资产支持票据募集说明书	本期发行金额为 25.01 亿元；发布 2022 年度第一期资产支持票据信用评级报告，本交易下优先级资产支持票据的信用等级为 AAAsf。
2022/7/21	陆家嘴	第九届董事会 2022 年第三次临时会议决议公告	会议选举徐而进先生为公司第九届董事会董事长；同意提名蔡嵘先生为公司第九届董事会董事候选人；鉴于目前公司总经理暂无合适人选，同意在聘任适当人选任职公司总经理之前，由董事长徐而进先生代行公司总经理职权。
2022/7/21	万科 A	2022 年度第一期绿色中期票据发行结果公告	2022 年 7 月 19 日-2022 年 7 月 20 日，公司发行了 2022 年度第一期绿色中期票据，本次实际发行总额为 30 亿元，中期票据期限为 3 年，发行价格为 100 元/百元面值，发行利率为 3.0%/年。
2022/7/21	金融街	公司债券（20 金街 01）2022 年付息公告	公司将于 2022 年 7 月 25 日支付自 2021 年 7 月 24 日到 2022 年 7 月 23 日期间的利息，“20 金街 01”的票面利率为 3.50%，每 1 手“20 金街 01”（面值人民币 1,000 元）派发利息为人民币 35.00 元（含税）。
2022/7/21	新城控股	关于公开发行公司债券获得中国证监会批复的公告	证监会同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 61.72 亿元公司债券的注册申请。
2022/7/22	大名城	关于对全资子公司增资的公告	为积极推进公司全资子公司名城福建位于福州的名城港湾十区住宅项目的开发建设，公司以自有资金向名城福建增资人民币 3 亿元。
2022/7/22	新潮中宝	实际控制人股份质押公告	黄伟直接持有本公司股份 1,449,967,233 股，占本公司总股本 16.86%，本次质押后累计被质押的股份数为 1,317,112,798，占黄伟持有本公司股份总数的 90.84%。
2022/7/22	中南建设	关于控股股东部分股份质押的公告	公司控股股东中南城投本次质押股数为 1,000,000 股，占其持股数量比例为 0.05%。
2022/7/22	信达地产	关于公司董事长辞任及改选董事的公告	公司董事长赵立民先生因工作调整，申请辞去公司董事长、董事职务，同时一并辞去公司董事会战略委员会委员、提名委员会委员职务，将继续履职至选出新任董事长之日。
2022/7/22	浦东金桥	关于聘任总经理的公告	同意聘任杜少雄先生为公司总经理，任期至本届董事会任期届满。
2022/7/22	万科 A	住房租赁专项公司债券（第三期）2022 年付息公告	2021 年面向专业投资者公开发行的住房租赁专项公司债券（第三期）将于 2022 年 7 月 26 日支付 2021 年 7 月 26 日至 2022 年 7 月 25 日期间的利息，“21 万科 05”的票面利率为 3.19%，本次付息每手（面值 1,000 元）债券派发利息人民币 31.90 元（含税），“21 万科 06”的票面利率为 3.49%，本次付息每手（面值 1,000 元）债券派发利息人民币 34.90 元（含税）。

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+2.00%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.24%、1.31%，超额收益分别为+2.24%、+0.69%。

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，皇庭国际、广宇发展、万业企业、顺发恒业、鲁商发展位列涨跌幅前五；中天金融、浦东金桥、渝开发、南京高科、信达地产位列涨跌幅后五。

表6: 本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-07-22 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	4.87	31.62	30.31	-7.77
000537.SZ	广宇发展	14.40	30.20	28.89	-42.88
600641.SH	万业企业	22.25	22.66	21.35	-32.34
000631.SZ	顺发恒业	6.00	19.76	18.45	68.07
600223.SH	鲁商发展	9.23	11.20	9.90	-30.18

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	2022-07-22 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000540.SZ	中天金融	1.75	-2.23	-3.54	-33.46
600639.SH	浦东金桥	11.91	-2.55	-3.86	-2.24
000514.SZ	渝开发	4.45	-3.47	-4.78	6.71
600064.SH	南京高科	6.60	-4.07	-5.38	5.60
600657.SH	信达地产	5.88	-4.23	-5.54	63.36

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

近期多地二手房指导价明显放松，贝壳统计的7月全国首套房贷平均利率4.35%，二套为5.07%，分别较上月下降7个、2个基点，平均放款周期25天，较上月缩短4天。停贷事件意味着更大政策优化空间，随着放松政策加码出台，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>