



上海证券
SHANGHAI SECURITIES

增持（维持）

行业： 房地产

日期： 2022年07月25日

分析师： 金文曦

Tel: 021-53686143

E-mail: jinwenxi@shzq.com

SAC 编号: S0870521100003

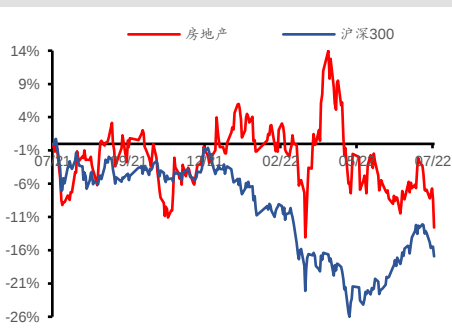
联系人： 蔡萌萌

Tel: 021-53686184

E-mail: caimengmeng@shzq.com

SAC 编号: S0870121110010

最近一年行业指数与沪深 300 比较



相关报告：

《30 城销售环比持续改善，东莞取消全面限购》

——2022 年 07 月 11 日

《基本面环比改善，杭州二批集中供地收官》

——2022 年 07 月 04 日

《2022H1 百强销售环比改善，行业格局重塑》

——2022 年 07 月 01 日

百城土地成交环比改善，广州二批集中供地收官

——房地产行业周报（20220718-0722）

主要观点

市场回顾

上周（2022.7.18-7.22），上证综指上涨1.30%，沪深300指数下跌0.24%，房地产板块上涨2%，房地产板块跑赢上证综指0.7个百分点，跑赢沪深300指数2.24个百分点。重点关注的A股地产股金科股份（000656.SZ）、金融街（000402.SZ）、阳光城（000671.SZ）涨幅居前，分别上涨6.33%、5.64%、4.89%

行业动态

百城土地成交累计同比降幅收窄，30城商品房销售累计同比降幅较前一周扩大。7.11-7.15，100大中城市成交土地规划建筑面积1530.51万平方米，累计同比下滑57.85%，降幅较前一周有所下降。30大中城市商品房成交281.89万平方米，累计同比下降34.84%。

行业新闻

广州、无锡第二批集中供地收官。7月18日，广州2022年第二批集中结束，此次共出让14宗地，总出让面积47.4万平方米，总建筑面积146.6万平方米，总起始价为253亿元，最终，本轮集中供地最终成功出让11宗，3宗流拍，总揽金209.47亿元。7月22日，无锡第二批集中供地16宗地顺利出让，总金额200.67亿元。当中，1宗封顶摇号、2宗溢价成交、13宗底价成交。

投资建议

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

风险提示

房地产政策调控效果不及预期；房地产销售不及预期。

目 录

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

图

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

表

表 1: 公司公告.....	9
表 2: 行业新闻.....	10

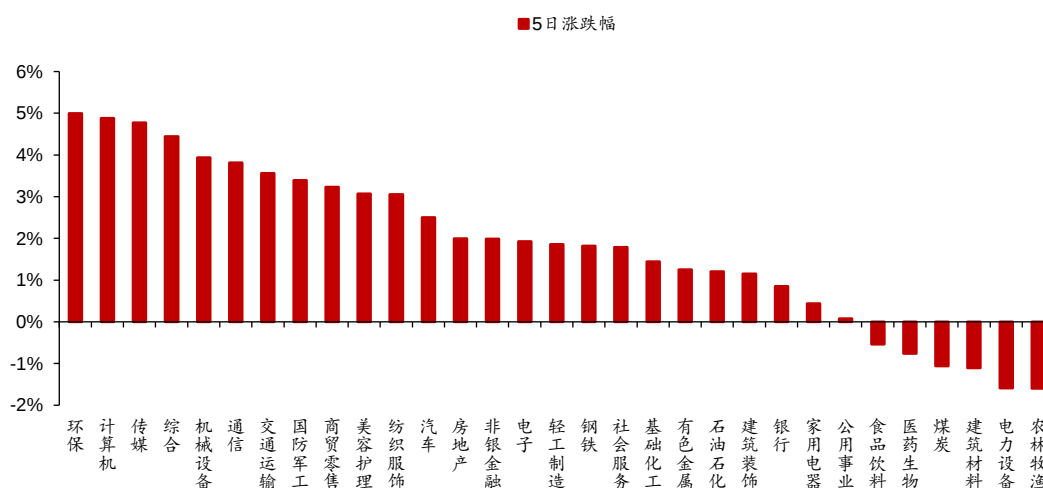
1 市场回顾

1.1 地产板块表现

上周（2022.7.18-7.22），上证综指上涨 1.30%，沪深 300 指数下跌 0.24%，房地产板块上涨 2%，房地产板块跑赢上证综指 0.7 个百分点，跑赢沪深 300 指数 2.24 个百分点。

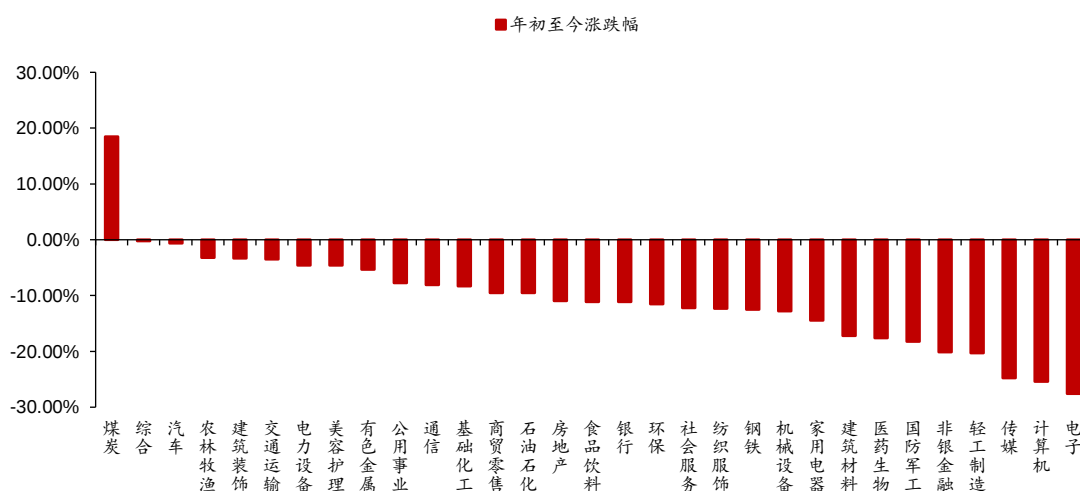
年初至今，上证综指下跌 10.16%，沪深 300 指数下跌 14.21%，房地产板块下跌 10.96%，房地产板块跑输上证综指 0.8 个百分点，跑赢沪深 300 指数 3.25 个百分点。

图 1 上周申万一级行业涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅



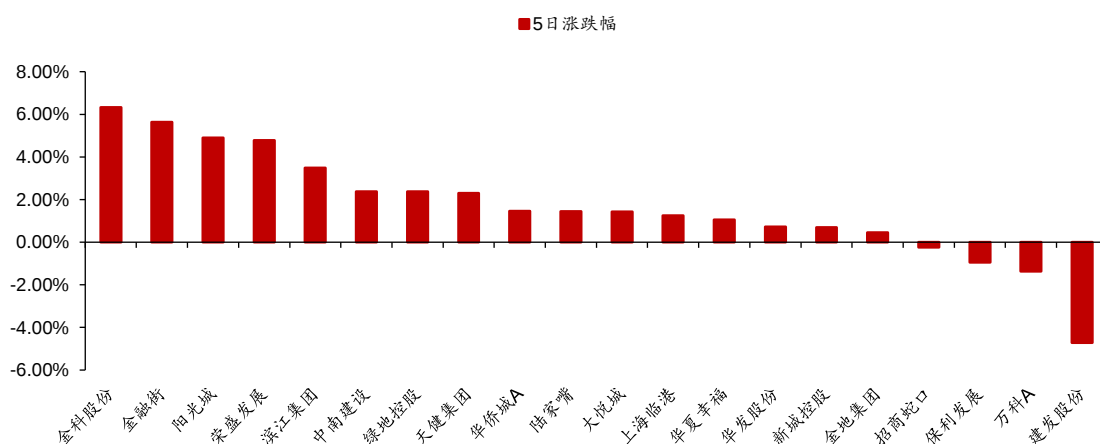
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.2 A 股重点公司市场表现

上周（2022.7.18-7.22），重点关注的 A 股地产股金科股份（000656.SZ）、金融街（000402.SZ）、阳光城（000671.SZ）涨幅居前，分别上涨 6.33%、5.64%、4.89%；保利发展（600048.SH）（跌幅 0.95%）、万科 A（000002.SZ）（跌幅 1.36%）、建发股份（600153.SH）（跌幅 4.72%）跌幅较大。

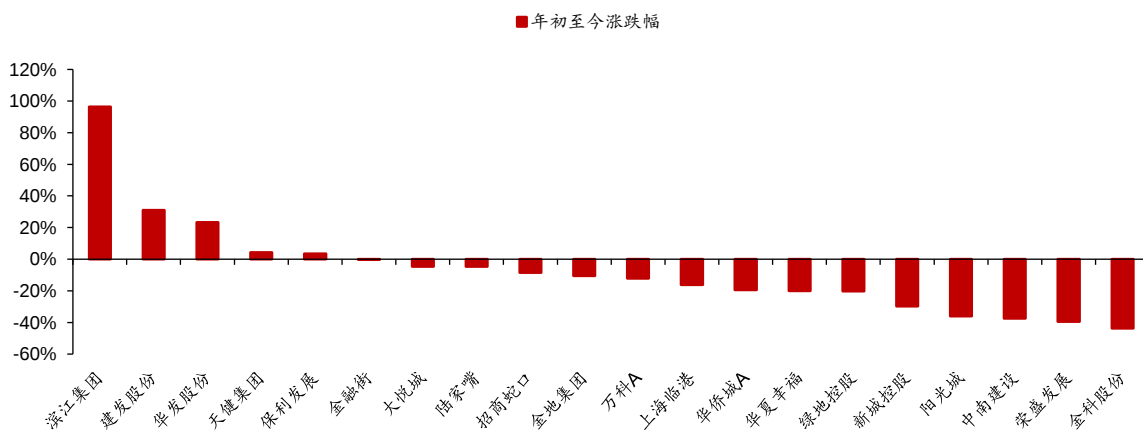
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，滨江集团（002244.SZ）、建发股份（600153.SH）、华发股份（600325.SH）涨幅居前，分别上涨 96.38%、30.94%和 23.22%，中南建设（000961.SZ）（跌幅 37.44%）、荣盛发展（002146.SZ）（跌幅 39.54%）、金科股份（000656.SZ）（跌幅 43.75%）跌幅较大。

图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



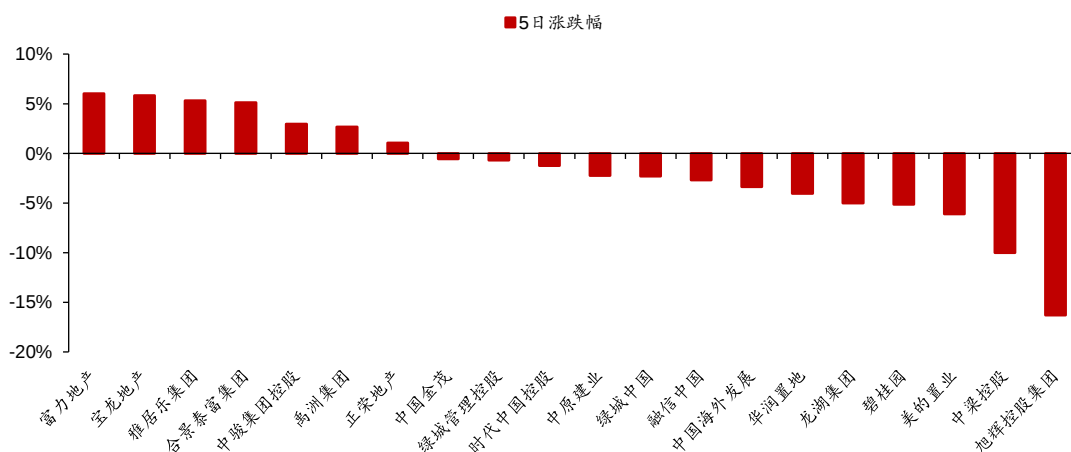
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.3 港股重点公司市场表现

上周（2022.7.18-7.22），重点关注的 H 股地产股富力地产（2777.HK）、宝龙地产（1238.HK）、雅居乐集团（3383.HK）涨幅居前，分别上涨 6.02%、5.83%和 5.31%；美的置业（3990.HK）（跌幅 6.12%）、中梁控股（2772.HK）（跌幅 10%）、旭辉控股集团（0884.HK）（跌幅 16.31%）跌幅较大。

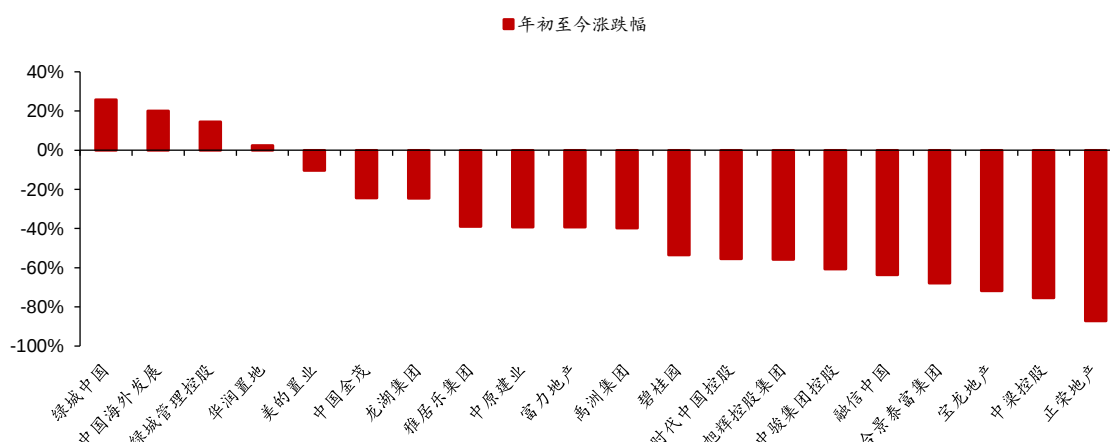
从年初至今市场表现来看，绿城中国（3900.HK）、中国海外发展（0688.HK）和绿城管理控股（9979.HK）涨幅居前，分别上涨 25.81%、20.09%和 14.4%；宝龙地产（1238.HK）（跌幅 71.82%）、中梁控股（2772.HK）（跌幅 75.34%）、正荣地产（6158.HK）（跌幅 87.2%）跌幅较大。

图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



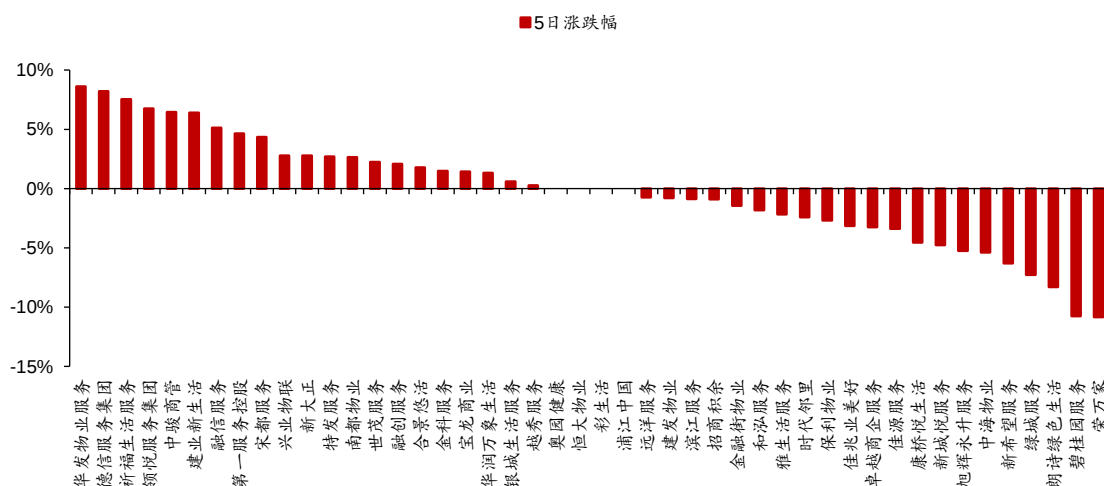
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.4 重点物业公司表现

上周（2022.7.18-7.22），华发物业服务（0982.HK）（涨幅 8.62%）、德信服务集团（2215.HK）（涨幅 8.21%）、祈福生活服务（3686.HK）（涨幅 7.53%）涨幅较高；朗诗绿色生活（1965.HK）（跌幅 8.31%）、碧桂园服务（6098.HK）（跌幅 10.75%）、荣万家（2146.HK）（跌幅 10.83%）跌幅较大。

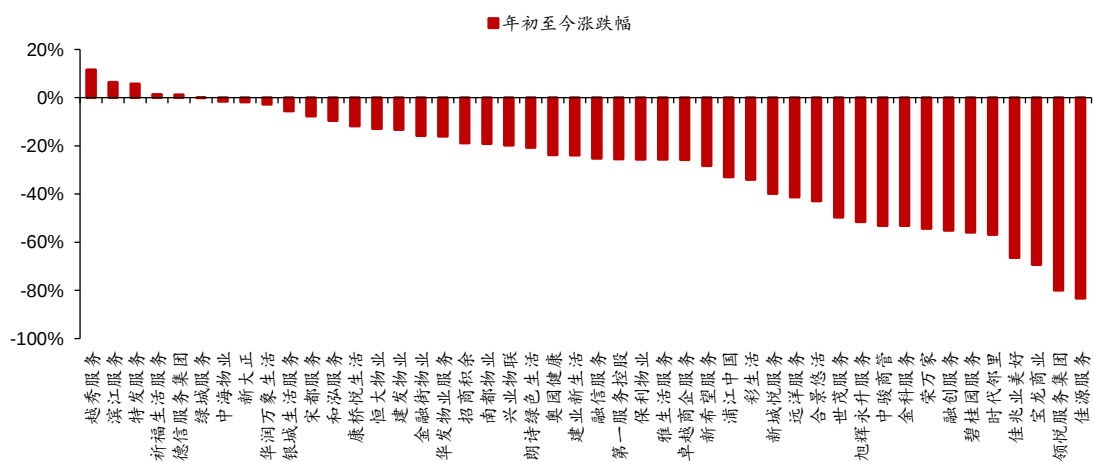
从物业公司年初至今市场表现来看，越秀服务（6626.HK）（涨幅 11.61%）、滨江服务（3316.HK）（涨幅 6.44%）、特发服务（300917.SZ）（涨幅 5.71%）涨幅居前；宝龙商业（9909.HK）（跌幅 69.35%）、领悦服务集团（2165.HK）（跌幅 79.95%）、佳源服务（1153.HK）（跌幅 83.33%）跌幅较大。

图 7 上周重点物业公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅



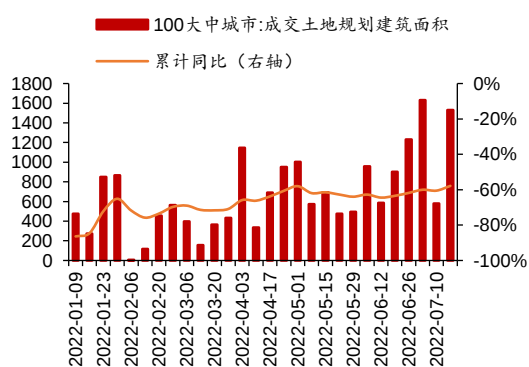
资料来源：Wind，上海证券研究所

2 行业动态

2.1 100 大中城市住宅土地市场

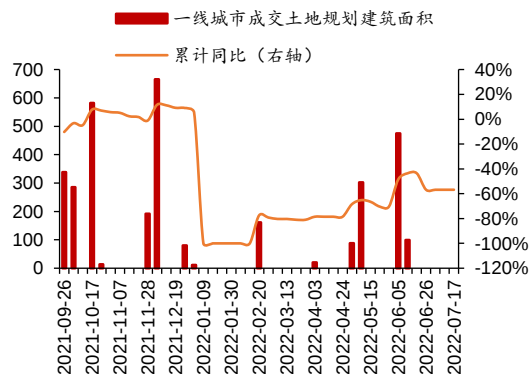
7 月 11 日-7 月 16 日, 100 大中城市成交土地规划建筑面积 1530.51 万平方米, 累计同比下滑 57.85%, 降幅较前一周有所收窄。其中, 一线城市无成交, 累计同比下滑 56.81%; 二线城市成交土地规划建筑面积 1222.54 万平方米, 累计同比下滑 53.73%; 三线城市成交土地规划建筑面积 307.97 万平方米, 累计同比下滑 60.96%。

图 9 100 大中城市成交土地规划建面 (万平方米)



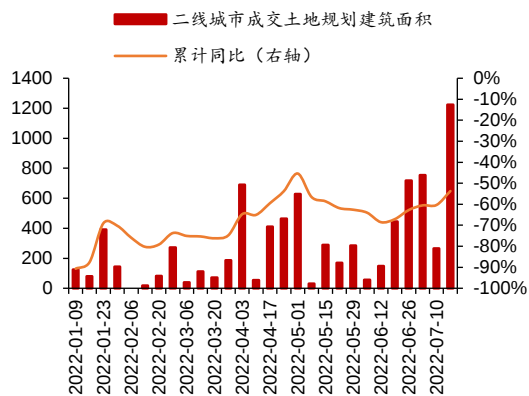
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 10 一线城市成交土地规划建面 (万平方米)



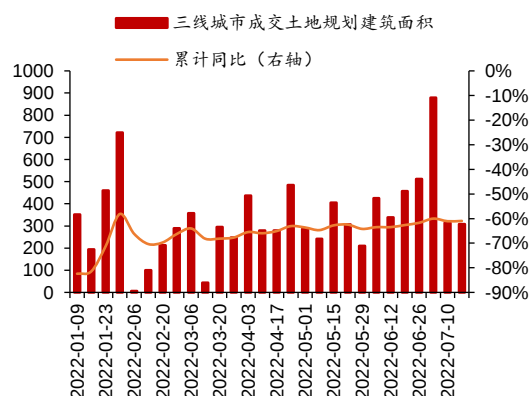
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 11 二线城市成交土地规划建面 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 12 三线城市成交土地规划建面 (万平方米)

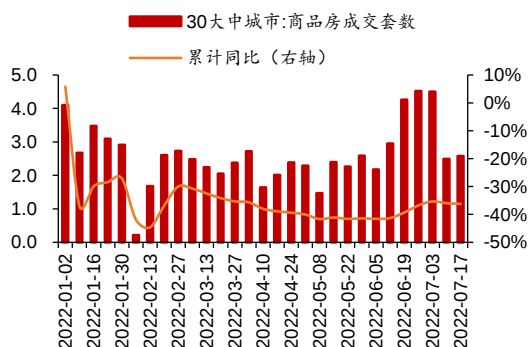


资料来源: Wind, 上海证券研究所

2.2 30 大中城市商品房交易市场

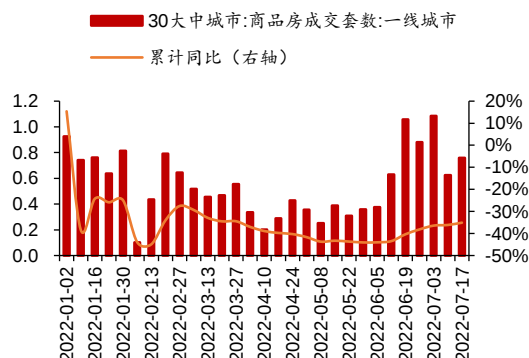
7 月 11 日-7 月 16 日, 30 大中城市商品房成交套数达到 2.57 万套, 累计同比下降 36.21%, 其中一线城市成交 7580 套, 累计同比下降 35.11%, 二线城市成交 13174 套, 累计同比下降 32.83%, 三线城市成交 4971 套, 累计同比下降 43.48%。

图 13 30 城商品房成交套数 (万套)



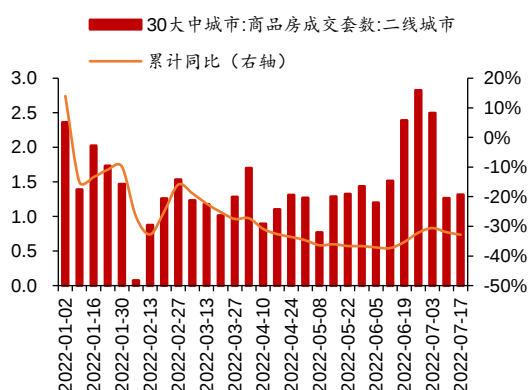
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 14 一线城市商品房成交套数 (万套)



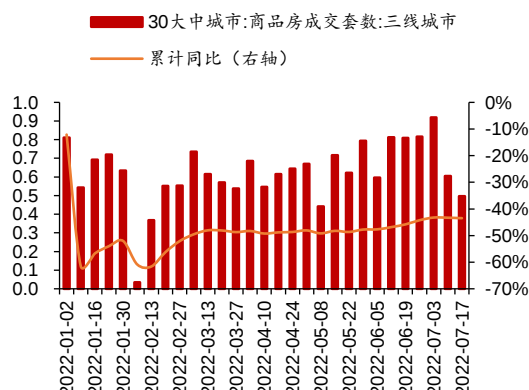
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 15 二线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

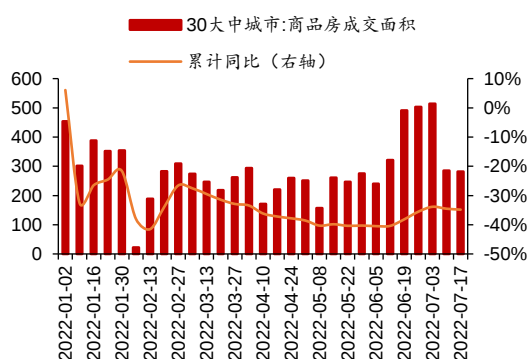
图 16 三线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

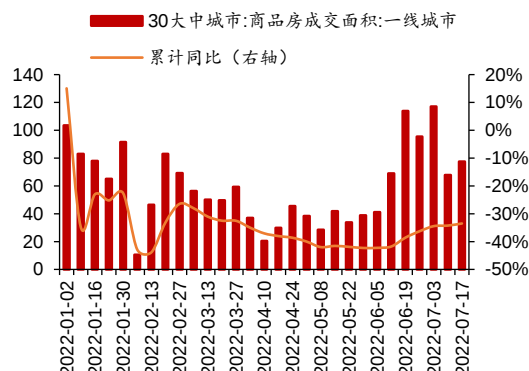
从商品房成交面积来看, 7 月 11 日-7 月 16 日, 30 大中城市商品房成交 281.89 万平方米, 累计同比下降 34.84%。其中, 一线城市商品房成交 77.45 万平方米, 累计同比下降 33.50%, 二线城市商品房成交 158.09 万平方米, 累计同比下降 30.18%, 三线城市商品房成交 46.35 万平方米, 累计同比下降 46.26%。

图 17 30 大中城市商品房成交面积（万平方米）



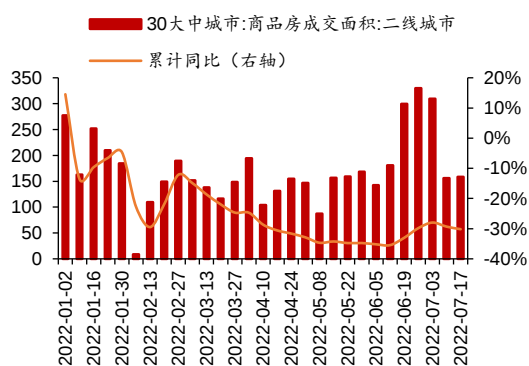
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 18 一线城市商品房成交面积（万平方米）



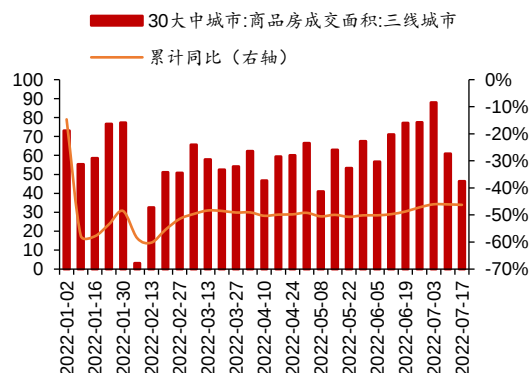
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 19 二线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 20 三线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，上海证券研究所

3 公司公告与行业新闻

3.1 公司公告

表 1：公司公告

公司名称	日期	内容
建业地产	7.21	控股股东恩辉投资以每股 0.7325 港元出售公司 8.85 亿股公司股份，占公司已发行股份的 29.01%，合计约 6.48 亿港元。转让完成后，恩辉投资仍为公司控股股东。
海泰发展	7.23	预计公司 2022 年上半年度实现归母净利润为-2200 万元到-2800 万元，同比增长 13.61%至 32.12%。
五矿地产	7.22	2022 年上半年度销售额为 65.9 亿元，合约总楼面面积 24.4 万平方米，分别同比下降 47.3%、57.2%

资料来源：Wind，上海证券研究所

3.2 行业新闻

表 2：行业新闻

地区/发布主体	日期	内容
无锡	7.22	7月22日，无锡迎来第二批次集中供地，16宗地顺利出让，总金额200.67亿元。当中，1宗封顶摇号、2宗溢价成交、13宗底价成交。
长沙	7.22	7月22日，长沙市住房公积金管理委员会今日发布《关于优化住房公积金业务政策和流程的通知》，提高公积金贷款额度，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%。
发改委	7.22	7月22日，国家发展改革委发布关于印发《关中平原城市群建设“十四五”实施方案》的通知。《方案》提出，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。

资料来源：观点网，上海证券研究所

4 风险提示:

房地产政策调控效果不及预期；房地产销售不及预期

分析师声明

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

公司业务资格说明

本公司具备证券投资咨询业务资格。

投资评级体系与评级定义

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

投资评级说明：

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

免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

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

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

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

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

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