



Research and
Development Center

证券研究报告 Research Report

2022年7月31日

房地产行业周报

商品房交易市场回暖，政治局会议首提“保交楼”

江宇辉 地产行业首席分析师

编号: S1500522010002

电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

- **本周核心观点：**本周新房成交面积环比增长，二手房成交面积同环比均实现提升，库存面积环比微降，受到部分城市销售边际回暖，去化周期继续下降。土地市场方面，本周上海完成第二批集中供地，从拿地企业性质来看，一方面国企、央企目前仍是土拍的主力军；另一方面，民企参与上海集中供地的热情并未减退，参拍的企业多为中小型企业，且大多是今年首次在上海参拍。房企信用方面，8家企业发债主体推迟评价，5家出现境内债展期。
- **重点政策解读：**房地产市场以“稳”为先，“保交楼”首入中央政治局会议内容：本次会议将“稳定房地产市场”放到了最前端，这意味着当前市场的主要矛盾发生转向，即出现各类不稳定因素，包括市场交易疲软、停工停贷风波、房企信用问题依然严峻等。会议强调稳定房地产市场，释放出较为积极的信号。而“压实地方政府责任，保交楼、稳民生”更是首次在政治局会议中被提及。结合此前银保监会三提“保交楼”，预计未来将面临自上而下政策基调的调整，下半年地方支持性政策会在“房住不炒”的基础上进一步加码，更大力度保障顺利交付，无论是对需求端的支持还是对供给端的保障都将不容忽视，风险事件也可加速化解。
- **一周行情回顾：**本周（2022/7/25-2022/7/31）申万房地产指数上涨2.85%，跑赢上证综指3.36pct，在各类板块中位列第1/32，恒生地产建筑业指数上涨0.32%，跑赢恒生综指2.88pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：广汇物流（44.61%）、汇景控股（38.33%）、阳光城（18.65%）。本周跌幅前3的地产公司分别为：顺发恒业（-15.17%）、德信中国（-12.80%）、广宇发展（-9.72%）。本周恒生物业服务及管理板块下跌2.83%，跑输恒生综指0.27pct，跑赢恒生中国企业指数0.28pct，在各类板块中位列第16/30。涨幅前3家公司分别为：绿城管理控股（11.28%）、金科服务（1.84%）、中海物业（1.49%）；跌幅前3家公司分别为：正荣服务（-16.67%）、碧桂园服务（-14.10%）、时代邻里（-13.22%）。
- **地产市场监测：**本周（2022/7/23-2022/7/29）30个大中城市新房成交面积314.61万平方米，环比增长5.3%，同比下降21.2%。15城二手房成交面积171.78万平，同比上升6.7%，环比上升0.1%。17个重点城市库存面积19651.97万平，环比微降-0.7%，去化周期92.45周，较上周缩短1.57周。上周（2022/7/18-2022/7/24）100大中城市土地供应建面2735.03万平，同比下降22.0%，环比下降-2.15%，土地成交建面4096.77万平，同比增长39.2%，环比略降2.7%，供需比微升至0.67。
- **房企融资情况：**本周（2022/7/25-2022/7/31）房企境内新发债总额为103.85亿元，同比下降29%，环比下降22%；债务总偿还量为142.97亿元，同比下降42%，环比下降0.04%，净融资额-39.1亿元。本周没有海外地产债发行。上周（2022/7/18-2022/7/24）共有15个房地产信托发行，发行总额30.09亿元，平均期限1.59年，平均年收益率7.70%，发行规模较之前一周明显提升，发行期限缩短，收益率微降。
- **风险因素：**政策风险：政策放松进度不及预期。市场风险：地产行业市场恢复不及预期。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
7月25日	浙江	丽水	浙江省丽水市住房公积金管理委员会办公室	人才补贴	浙江省丽水市住房公积金管理委员会办公室印发《丽水市住房公积金管理委员会关于新时代进一步落实丽水市高层次人才住房公积金优惠政策的通知》其中提到将提高高层次人才住房公积金贷款限额。具体来看，AB类人才由最高80万元限额调整为全额可贷，CD类和E类博士人才由定额优惠调整为上浮一定比例优惠，高层次人才住房公积金贷款限额进一步提升，且今后优惠额度将根据贷款基础限额上浮，实现动态调整。
7月25日	江苏	南京	高淳发布	住房补贴	南京市高淳区发布楼市新政《高淳区促进房地产市场健康发展有关政策（试行）》，其中规定，自政策公开发布之日起至2023年6月30日期间，在高淳区购买新建商品住房并网签备案的购房者，后期取得《不动产权证书》后，凭契税发票可给予购房合同价格1%补贴。
7月25日	广东	肇庆	广东省肇庆市住房公积金管理中心	贷款额度	肇庆市发布《肇庆市住房公积金管理委员会关于调整我市首套住房公积金最高贷款额度的通知》（简称《通知》）。《通知》显示，申请公积金贷款所购房屋为家庭首套自住住房且首次使用公积金贷款的，个人最高贷款额度提高2万元，家庭（含二人以上）最高贷款额度提高4万元。
7月25日	江西	樟树	樟树市人民政府	销售补贴	江西省樟树市近日发布《关于促进樟树市房地产业良性循环和健康发展若干措施》。其中提到要奖励商品房销售中介机构销售行为。凡在2022年6月30日至2022年12月31日期间，已备案的中介机构每销售一套商品房，由收益财政给予1000元奖励。
7月25日	四川	泸州	泸州市住房公积金管理中心	首付比例	泸州市住房公积金管理中心发文实施阶段性降低公积金贷款首付款比例政策，缴存职工家庭使用住房公积金贷款购买首套普通自住房，所购住房为新建住房的，最低首付款比例由30%降至20%；所购住房为再交易房的，最低首付款比例由40%降至30%。
7月26日	浙江	舟山	舟山广播电视总台	综合政策	在税收和补贴方面，实施住房契税补贴，至12月31日，在本市范围内购买90平方米以下（含90平方米）的新建商品住宅、二手住宅，给予已缴契税80%的补贴；购买90平方米以上的，给予已缴契税60%的补贴；单套补贴最高不超过3万元。在金融方面，为了满足合理的异地购房需求，7月15日起提高公积金异地贷款额度，职工异地购房申请个人住房公积金贷款由原最高15万元调整至与本地缴存职工一致。
7月26日	广东	韶关	韶关曲江发布	公积金调整	近日，曲江区对住房公积金政策进行了调整，其中，符合住房公积金贷款条件，购买首套住房或第二套改善型住房，购房人公积金缴存地和所购房产面积均不设限制，最低首付款比例均为20%。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
7月27日	全国	-	住房和城乡建设部	城市升级	住房和城乡建设部近日印发《关于征集遴选智能建造试点城市的通知》，决定征集遴选部分城市开展智能建造试点，推动建筑业向数字设计、智能施工、建筑机器人等方面转型，催生一批新产业新业态新模式。
7月27日	江苏	南京	中华人民共和国住房和城乡建设部	保障性租赁住房	7月26日，中华人民共和国住房和城乡建设部网站发布了《南京市保障性租赁住房项目认定细则(试行)》，建立保障性租赁住房项目认定机制，落实有关支持政策，提高审批效能，加快房源筹集。
7月28日	浙江	丽水	遂昌新闻	住房补贴	近日，浙江省丽水市遂昌县出台购房契税补贴及购房补贴实施细则。在契税补贴方面，在2022年7月1日至2022年9月30日期间，购买商品住宅的，按房产交易契税留存地方部分100%给予补贴；在2022年10月1日至2022年12月31日期间，购买商品住宅的，按房产交易契税留存地方部分80%给予补贴。在购房补贴方面，凡在2022年7月1日至2022年12月31日期间，购买新建商品住宅的按购房合同总价（不含车位、柴间等）的2%给予补贴，补贴最高不超过4.5万元/套，产权登记后不因面积变化而多还少补。
7月28日	北京	北京	北京住房公积金管理中心	公积金调整	北京住房公积金管理中心发布《关于2022住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知》（以下简称《通知》）。其中显示，2022住房公积金年度住房公积金缴存基数上限为31884元。如按照12%的缴存比例，最高每月可缴存7652元，比上年度上限提高了878元。
7月28日	全国	-	银保监会网站	银保监会表态	7月25日，银保监会召开全系统2022年年中工作座谈会暨纪检监察工作（电视电话）座谈会。会议指出，要稳步推进银行业保险业改革化险工作。支持地方政府发行专项债补充中小银行资本。深入推进农信社改革。推动中小银行不良贷款处置支持政策措施落地实施。支持地方做好“保交楼”工作，促进房地产市场平稳健康发展。配合防范化解地方政府隐性债务风险。坚决打击非法金融活动。
7月28日	全国	-	中央政治局会议	综合政策	要稳定房地产市场，因城施策用足用好政策工具箱
7月29日	江苏	无锡	无锡人才办	人才引进	无锡新吴区促进房地产平稳健康发展实施意见（试行）的实施细则发布。细则显示，符合《“太湖人才计划”优秀大学生“锡引”工程实施办法》购买补贴政策支持的优秀大学生；符合“双一流”建设高校及建设学科名单毕业生；在新吴区工作缴纳社保并办理了落户手续，符合在新吴区缴纳社保的职工家庭自本意见发布之日起在新吴区购买首套商品住宅的，自“实施意见”发布之日起在新吴区购买首套住房的，购房补贴办理程序为申请、提交申请材料、初审、终审核核、发放补贴认定书。

重点政策分析-政策速览

日期	省份	城市	发布机构	类型	内容
7月29日	黑龙江	哈尔滨	哈尔滨市人民政府办公厅	保障性租赁住房	哈尔滨市人民政府办公厅7月28日印发的《哈尔滨市加快发展保障性租赁住房实施方案》显示，“十四五”期间，哈尔滨市筹集保障性租赁住房3万套（间），其中2022年筹集保障性租赁住房1万套（间），力争新增保障性租赁住房占新增住房供应总量比例的10%。
7月29日	四川	宜昌	宜昌住房公积金中心	综合政策	为促进房地产市场平稳健康发展，满足职工刚性和改善性住房需求，减轻缴存职工购房资金压力，近日，结合宜昌市实际，宜昌住房公积金中心对部分住房公积金政策进行调整，涉及公积金提取、贷款等。
7月29日	全国	-	住建部、发改委	十四五规划	7月29日，住房和城乡建设部、国家发展改革委发布关于印发《“十四五”全国城市基础设施建设规划的通知》提出，“十四五”时期，以建设高质量城市基础设施体系为目标，以整体优化、协同融合为导向，从增量建设为主转向存量提质增效与增量结构调整并重，响应碳达峰、碳中和目标要求，统筹系统与局部、存量与增量、建设与管理、灰色与绿色、传统与新型城市基础设施协调发展，推进城市基础设施体系化建设；推动区域重大基础设施互联互通，促进城乡基础设施一体化发展；完善社区配套基础设施，打通城市建设管理“最后一公里”，保障居民享有完善的基础设施配套服务体系。

重点政策点评

- 房地产市场以“稳”为先，“保交楼”首入中央政治局会议内容
- 中共中央政治局7月28日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，其中关于房地产行业的直接表述为：“要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生”。

解读：

将“要稳定房地产市场”置于“房住不炒”之前，当前市场以“稳”为先：本次政治局会议将“稳定房地产市场”放到了最前端，这意味着当前市场的主要矛盾发生转向，即出现各类不稳定因素，包括市场交易疲软、停工停贷风波、房企信用问题依然严峻等。从上半年来看，地方政府不断出台松绑政策，但房地产市场仍出现波动，开发投资完成额1-6月累计同比-5.4%，出现三连降，商品房销售面积同比下降22.2%，不及去年同期，居民观望情绪较浓，房企亦负重前行。本次会议强调稳定房地产市场，释放出较为积极的信号，预计未来将面临自上而下政策基调的调整，下半年地方支持性政策会在“房住不炒”的基础上进一步加码，风险事件也可加速化解。在将影响行业稳定的因素剔除后，房地产市场修复的阻力较小。

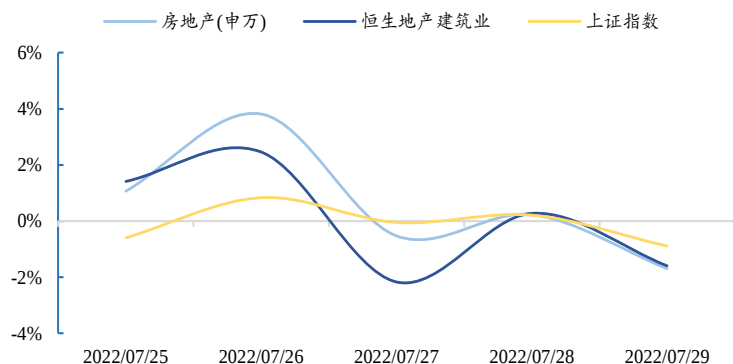
贯彻“因城施策”，继续支持刚性需求和改善性住房需求：政治局会议延续了去年中央经济会议以来的一贯说法，在“保障好群众住房需求”、“支持商品房市场满足购房者合理需求”的基础上，继续明确支持“刚性需求和改善性住房需求”。同时，在“十四五”期间，40个重点城市初步计划新增650万套（间）保障性住房，2022年计划新增240万套（间），预计后续对于保障性的需求支持力度也会进一步加大。目前来看，我国政策工具箱充足，既包含需求侧放松限购、限贷、限售要求，提供契税、住房补贴，发放消费券等方式；也包括供给端预售资金监管优化、房企纾困政策支持等手段。而“因城施策”是我国用足用好政策工具箱的长期主旨思想，但具体的政策实施效果仍需提高。

强调地方政府主体责任，“保交楼”首入中央政治局会议内容：“压实地方政府责任，保交楼、稳民生”首次在政治局会议中被提及，该表述是基于今年7月停供停贷事件而产生的。结合此前银保监会三提“保交楼”，预计下半年地方政府会更大力度保障顺利交付，无论是对需求端的支持还是对供给端的保障，都将不容忽视。目前已经实施的帮扶措施包括居民自救和合力共救相结合、构建纾困基金、出台“一对一帮扶”、“一盘一策一领导”等方案。

一周行情回顾-房地产

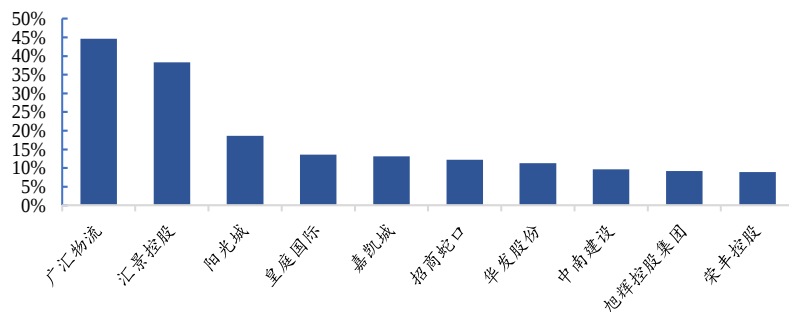
本周（2022/7/25-2022/7/31）申万房地产指数上涨2.85%，跑赢上证综指3.36pct，在各类板块中位列第1/32，恒生地产建筑业指数上涨0.32%，跑赢恒生综指2.88pct。本周涨幅前10的地产公司分别为：广汇物流（44.61%）、汇景控股（38.33%）、阳光城（18.65%）、皇庭国际（13.55%）、嘉凯城（13.15%）、招商蛇口（12.20%）、华发股份（11.32%）、中南建设（9.65%）、旭辉控股集团（9.23%）、荣丰控股（8.90%）。本周跌幅前10的地产公司分别为：顺发恒业（-15.17%）、德信中国（-12.80%）、广宇发展（-9.72%）、弘阳地产（-7.10%）、国创高新（-6.36%）、融信中国（-5.50%）、绿地香港（-5.21%）、正荣地产（-4.21%）、绿景中国地产（-3.85%）、远洋集团（-3.79%）。

图表 1：本周房地产板块行情走势（%）



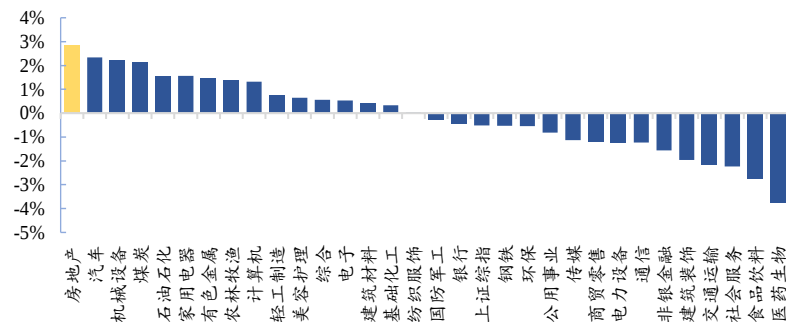
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 3：本周地产股涨幅前 10 名（%）



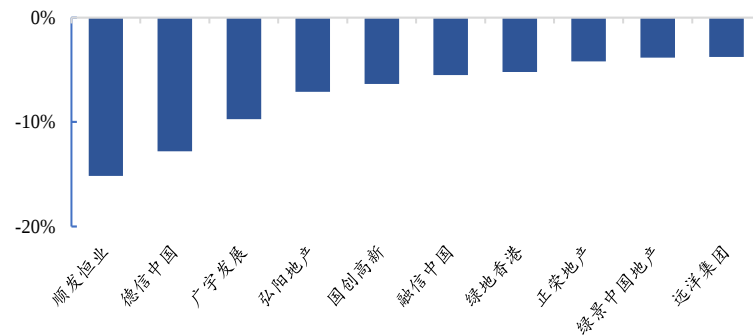
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 2：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股跌幅前 10 名（%）

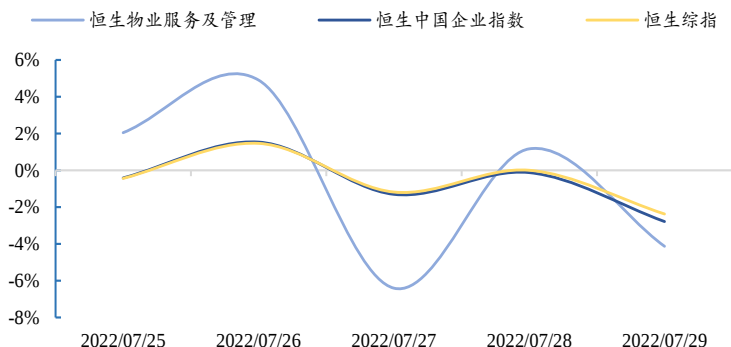


资料来源：Wind，信达证券研发中心

一周行情回顾-物业

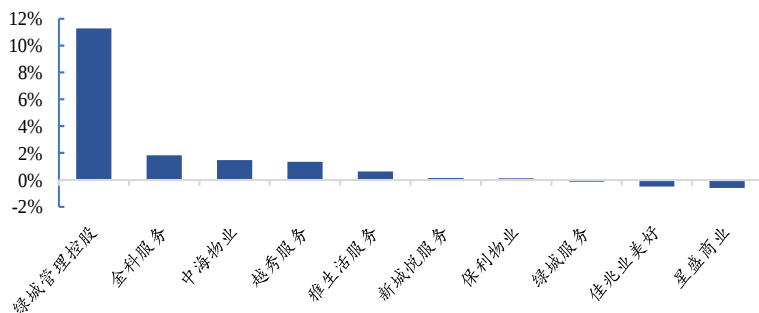
本周（2022/7/25-2022/7/31）恒生物业服务及管理板块下跌2.83%，跑输恒生综指0.27pct，跑赢恒生中国企业指数0.28pct，在各类板块中位列第16/30。涨幅前10家公司分别为：绿城管理控股（11.28%）、金科服务（1.84%）、中海物业（1.49%）、越秀服务（1.35%）、雅生活服务（0.63%）、新城悦服务（0.15%）、保利物业（0.11%）、绿城服务（-0.14%）、佳兆业美好（-0.50%）、星盛商业（-0.59%）；跌幅前10家公司分别为：正荣服务（-16.67%）、碧桂园服务（-14.10%）、时代邻里（-13.22%）、合景悠活（-7.51%）、佳源服务（-7.02%）、华润万象生活（-4.86%）、远洋服务（-4.76%）、建业新生活（-4.58%）、第一服务控股（-3.33%）、宝龙商业（-3.30%）。

图表 5: 本周物业板块行情走势 (%)



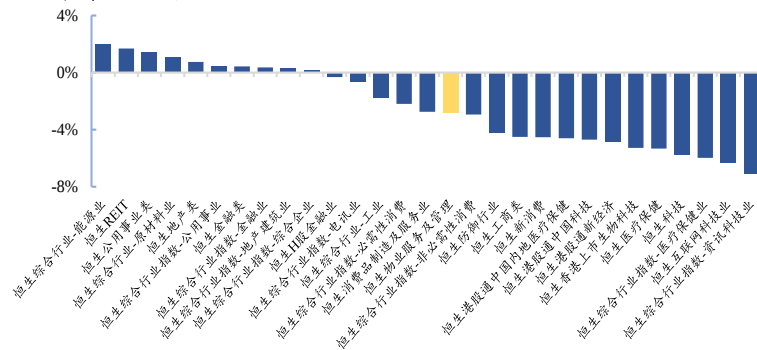
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 7: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)



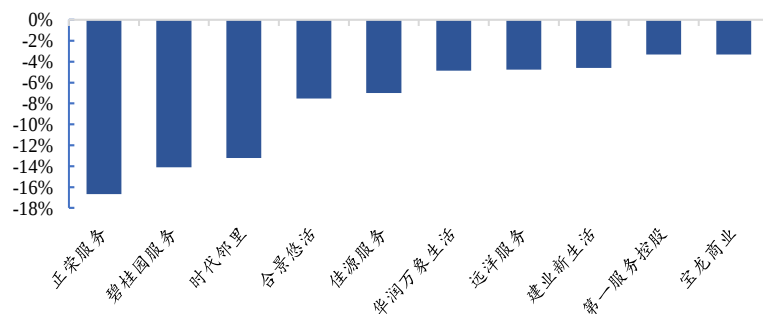
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 6: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月24日	正荣地产	股东减持	欧宗荣所持2950万股股份被强制出售
7月24日	融信中国	人事变动	屈文洲辞任独立非执行董事
7月24日	花样年控股	人事变动	委任尤尼泰·栢淳为新任核数师，7月22日起生效
7月24日	恒大物业	人事变动	夏海钧及多位高管辞职
7月25日	新大正	业绩公告	1) 上半年营收约12.5亿元 归母净利润同比增长25.23%；2) 4名高管及特定股东拟合计减持不超103.92万股
7月25日	合肥城建	资金投向	拟出资3亿元设立全资孙公司，开发合肥长丰CF202211号地块
7月25日	希慎兴业	股权回购	7月25日注销20万股已回购股份
7月25日	领展房产基金	股权回购	7月25日回购29.5万个基金单位
7月25日	南国置业	人事变动	副总经理王昉辞任 持有公司股份1.59万股
7月25日	绿景中国	人事变动	非执行董事陈伟生辞任，因需要专注处理其他业务
7月25日	万科企业	股息派发	将于8月25日派发末期股息每股1.142428港元
7月25日	绿地控股	股息派发	将向全体股东每股转增0.1股 2021年度每股收益为0.44元
7月25日	天保基建	借贷担保	为天津天保房地产开发有限公司提供担保，担保金额为3.00亿元、0.70亿元
7月25日	宋都股份	借贷担保	宋都股份为宋都集团及其下属公司提供不超10.9595 亿元担保
7月25日	我爱我家	借贷担保	为子公司蓝海购1.3亿银行授信提供最高4200万元担保

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月25日	荣盛发展	借贷担保	为邯郸荣盛及重庆荣乾合计提供不超4.87亿元担保
7月25日	招商蛇口	借贷担保	为商岸置业及招瑞置业合计提供不超36.65亿元担保
7月25日	旭辉控股集团	其他公告	林中、林伟及林峰再度增持98.3万港元股份
7月25日	天津松江	其他公告	拟变更公司证券简称为“卓朗科技”
7月25日	天誉置业	其他公告	委任共同临时清盘人聆讯已延期至8月5日
7月25日	电子城	其他公告	知鱼智联取得同意在全国中小企业股份转让系统挂牌函
7月25日	弘阳服务	其他公告	7354万元出售高力80%权益，所得款项用于进一步拓展优质项目
7月26日	广汇物流	资金投向	公司的全资子公司四川汇晟物流有限公司与新疆广汇实业投资有限责任公司共同设立广汇物流广元煤炭储配有限公司，注册资本金5亿元
7月26日	领展房产基金	股权回购	7月26日回购33.9万个基金单位
7月26日	华润置地	人事变动	董事会主席李欣辞任总裁职务，执行董事吴秉琪接任
7月26日	金融街	借贷担保	为控股子公司苏州融太置业提供3.83亿元担保
7月26日	中南建设	质押/解除质押	中南建设股份930万股，累计质押近17亿股
7月26日	合肥城建	其他公告	孙公司工科置业取得营业执照
7月26日	碧桂园	其他公告	回购股权获行使发行1.61万股

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月26日	卧龙地产	其他公告	不存在知情人买卖公司股票的行为
7月26日	阳光城	其他公告	香港法院尚未就嘉世国际清盘发出清盘令
7月27日	九龙仓集团	业绩公告	受物业重估带来未变现亏损拖累，九龙仓集团上半年接近无盈利
7月27日	香江控股	股权回购	拟注销1.27亿股回购股份，注册资本将降至32.68亿元
7月27日	领展房产基金	股权回购	7月27日回购26.4万个基金单位
7月27日	新城控股	股权回购	拟对305.07万股股权激励限制性股票进行回购注销
7月27日	特发服务	股权回购	股东嘉兴创泽计划减持338万股，占总股本2%
7月27日	碧桂园	股权交易	拟折让12.63%配售8.7亿股股份，净筹27.91亿港元
7月27日	荣盛发展	股权交易	荣盛控股协议转让2.17亿股予牛伞资产，占总股本5%
7月27日	旭辉控股集团	股权交易	控股股东购买合共50万股公司股份
7月27日	冠城大通	股东减持	STARLEX LIMITED已减持公司984万股，减持计划尚未实施完毕
7月27日	万业企业	股东减持	截至2022年7月26日，减持计划时间届满已完成，大基金通过集中竞价交易方式累计减持0股，占公司目前总股本的0%，减持计划实施完毕。
7月27日	中交地产	借贷担保	中交花创为中交美庐提供4.56亿元担保
7月27日	光明地产	借贷担保	6月份为3家下属企业提供担保合计1.03亿元
7月27日	中新集团	借贷担保	拟为下属全资子公司提供担保，期限5年总额不超过1亿元

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月27日	天津松江	质押/解除质押	为卓朗科技提供2500万元担保
7月27日	保利置业	其他公告	以股代息配发1.07亿股新股份，行使价调至2.415港元
7月28日	绿城管理控股	业绩公告	中期净利润升33.4%至3.61亿元，无负债且现金流充足
7月28日	恒隆地产	业绩公告	2022年中期总收入同比增长7%，物业销售收入3.16亿港元
7月28日	陆家嘴	业绩公告	1) 半年度净利润11.38亿元、同比下降44.66%；2) 与关联方共同减资退出上海新高桥17.4275%股权，价格为3.93亿
7月28日	希慎兴业	股权回购	7月28日注销15万股已回购股份
7月28日	金科股份	股权回购	发布卓越共赢计划暨2019至2023年员工持股计划之三期持股计划，本期计划资金总额不超过246,050,562元。以标的股票2022年7月8日收盘价2.71元/股作为全部股票平均买入价格测算，本期计划涉及的标的股票数量预估约9079万股，约占公司股本总额的1.7%。
7月28日	合景泰富集团	股权交易	就出售鸿才国际50%股权及股东贷款订立协议，代价13亿港元
7月28日	沙河股份	关联交易	获深业鹤塘岭花园共计1.28万平方米房屋补偿权益
7月28日	天地源	人事变动	1) 公司董事会同意聘任王涛先生担任公司总裁，刘宇先生担任董事会秘书；由公司总裁提名，公司董事会同意聘任刘永明先生担任公司常务副总裁，杨斌先生、张晓东先生、原学功先生、刘向明先生担任公司副总裁，于凌女士担任公司财务总监；2) 拟对榆林天投置业清算注销
7月28日	龙湖集团	股息派发	公司将于2022年8月19日派发截至2021年12月31日止年度的末期股息每股人民币1.23元(即每股1.4344港元)，现金股息转换为代息股份的价格为27.79港元，代息股份的首个买卖日期为2022年8月22日。
7月28日	城投控股	股息派发	拟每10股派1.1元，股权登记日为8月4日
7月28日	招商蛇口	借贷担保	1) 拟为子公司济南盛华6亿元借款提供担保，期限3年；2) 与招商平安资产签战略合作协议
7月28日	京能置业	其他公告	控股子公司拟开展融资性售后回租业务，融资不高于3亿元，期限3年，租赁利率不高于同期贷款市场报价利率，年综合资金成本不超过5.95%。
7月28日	保利置业	其他公告	控股股东已选择以代息股份方式收取2021年末期股息

一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月28日	保利发展	其他公告	第二期股权激励计划第三个行权期上市流通数量15.97万股
7月28日	华南城	其他公告	出售第一亚太物业50%股权权益价值为27.66亿元
7月29日	希慎兴业	业绩公告	预计上半年纯利7000万港元，上年同期为5.17亿港元
7月29日	中交地产	资金投向	向项目公司提供合计约1.73亿元财务资助
7月29日	派斯林	股权交易	拟减持不超930.07万股的公司已回购股份
7月29日	深深房A	股东减持	深投控计划减持深深房A不超2%股份
7月29日	广汇物流	股东减持	广汇物流2022年07月30日公告，股东赵伟利减持60.0万股公司股份，套现556.7万元，交易均价9.2783元。减持后该股东持有500股公司股份。
7月29日	陆家嘴	人事变动	法定代表人已变更为徐而进
7月29日	中国奥园	人事变动	张俊将于委任届满时卸任非执行董事职务
7月29日	易居企业控股	人事变动	中汇安达已完成其内部程序且已获委任为公司新核数师，自2022年7月29日起生效，以填补德勤关黄陈方会计师行辞任后的临时空缺，其任期直至公司下届股东周年大会结束为止。
7月29日	时代中国控股	股息派发	因应香港的2019新型冠状病毒疫情，需要更多时间准备有关末期股息派付的相关行政工作。故此，董事会已议决将派付现金股息及寄发有关新股份的股票的日期更改为2022年9月30日（星期五）。
7月29日	中南建设	借贷担保	为中南建筑提供2.31亿元担保
7月29日	首开股份	借贷担保	1) 为两子公司提供合计18亿元担保；2) 拟购买1亿元董监高责任险，期限为12个月；3) 近期发生财务资助事项累计金额3.328亿元
7月29日	保利置业	借贷担保	与勤诚达签订协议，深圳保达向深圳保诚提供2亿贷款
7月29日	金科股份	借贷担保	为子公司6笔贷款提供担保，涉及金额11.77亿

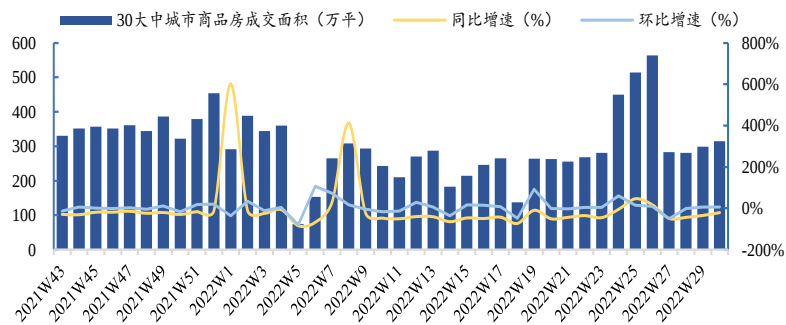
一周行情回顾-重点公司公告

日期	公司	公告类型	公告内容
7月29日	阳光城	借贷担保	为子公司提供1.59亿担保，另股东所持2.1亿股被司法冻结
7月29日	三湘印象	质押/解除质押	实控人黄辉质押7500万股
7月29日	香江控股	其他公告	1) 已累计收南方香江补偿款11.32亿元；2) 未能按期付清业绩补偿款，剩余9.05亿元
7月29日	嘉里建设	其他公告	7月29日合计注销25.1万股已回购股份
7月29日	绿地控股	其他公告	第二季度房地产项目销售金额373.02亿元 同比减少60.3%
7月29日	合生创展集团	其他公告	7月29日发行2.37亿股红股
7月29日	迪马股份	其他公告	2022年上半年实现销售面积71.11万㎡，销售额73.71亿元
7月29日	中国金茂	其他公告	中国金茂、中国宏泰联合公告：私有化先决条件仍未满足
7月29日	荣安地产	其他公告	董事、总经理王丛玮已完成增持计划、累计增持666.12万股

地产市场监测-新房成交数据

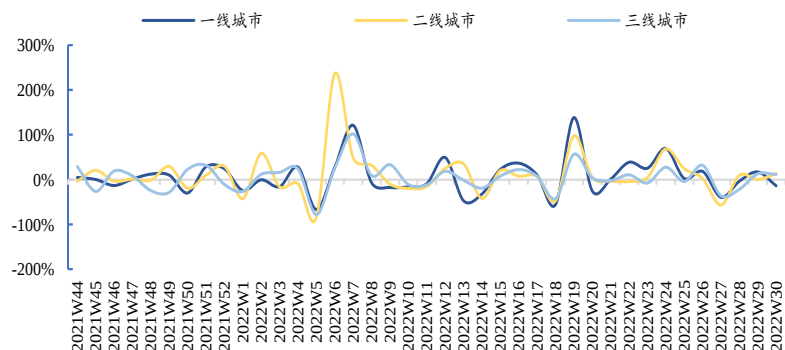
本周（2022/7/23-2022/7/29）新房成交数据：30个大中城市新房成交面积314.61万平方米，环比增长5.3%，同比下降21.2%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为70.05/184.99/59.57万平方米，同比分别为16%/-21%/-43%，环比-14%/13%/11%。房价方面，6月百城新建住宅价格指数环比上升0.04%，同比上升0.88%，分城市能级来看，一线/二线/三线城市环比增速分别为0.03%/0.12%/0.09%，同比增速分别为0.69%/1.03%/-1.00%。

图表 9：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



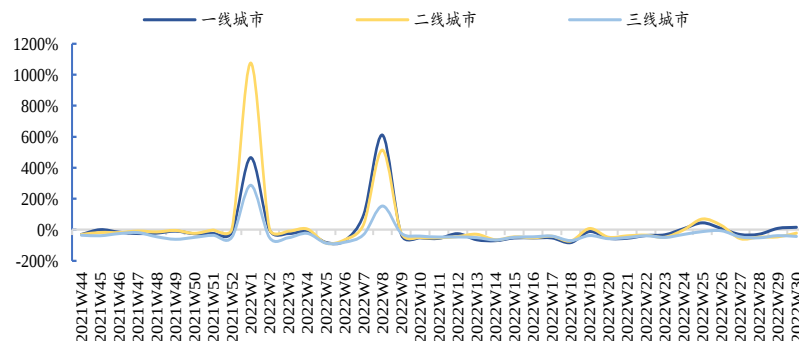
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 11：按城市能级划分商品房成交面积环比增速（%）



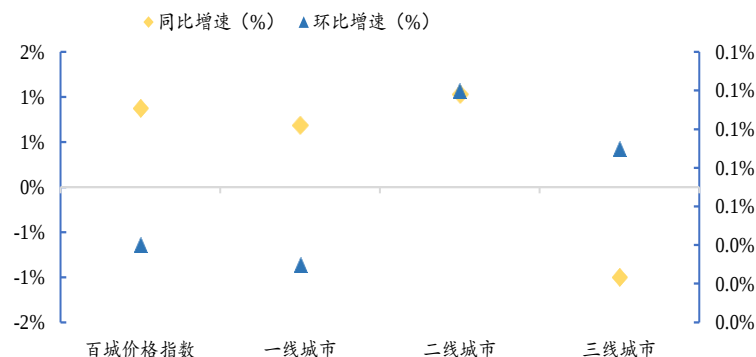
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 10：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 12：2022 年 6 月百城住宅价格和同比及环比增速

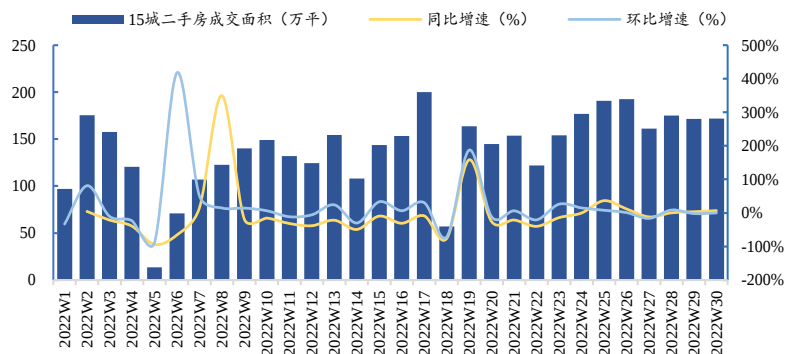


资料来源：Wind，信达证券研发中心

地产市场监测-二手房成交数据

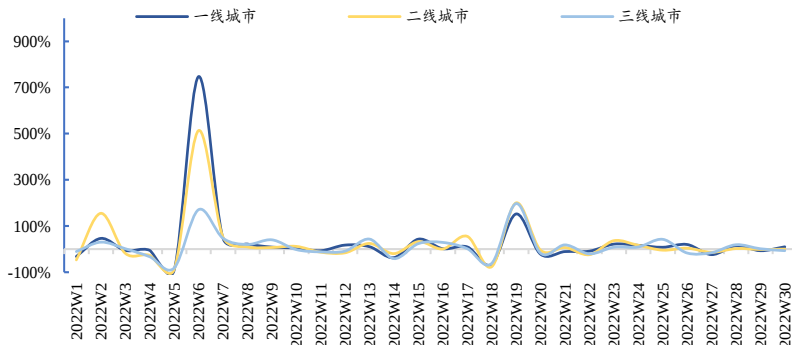
本周（2022/7/23-2022/7/29）二手房成交数据：15城二手房成交面积171.78万平，同比上升6.7%，环比上升0.1%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为35.48/93.70/42.61万平方米，同比变化-19.1%/46.4%/-19.9%，环比变化9.4%/0.3%/-7.0%。二手房价格方面，6月70大中城二手房住宅价格指数同比下降2.7%，环比下降0.2%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市二手房价格环比增速分别为0.1%/-0.1%/-0.3%，同比增速分别为1.1%/-2.1%/-3.7%。

图表 13: 15城二手房成交面积及同比和环比增速



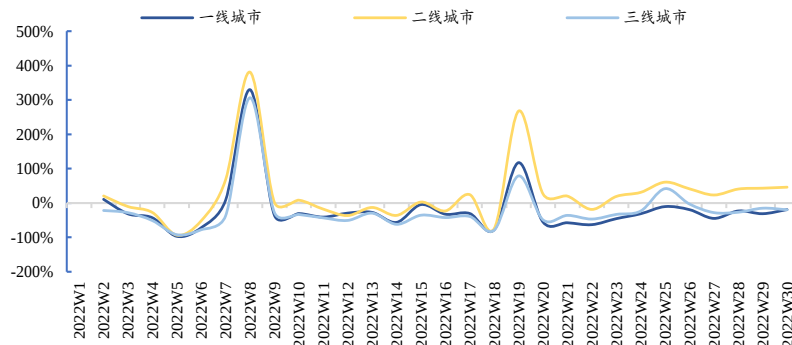
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 15: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)



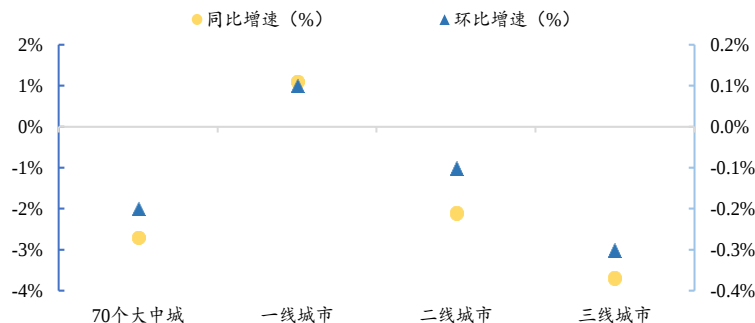
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 14: 按城市能级划分二手房成交面积同比增速 (%)



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 16: 2022 年 6 月 70 个大中城市二手房住宅价格指数同比及环比增速 (%)

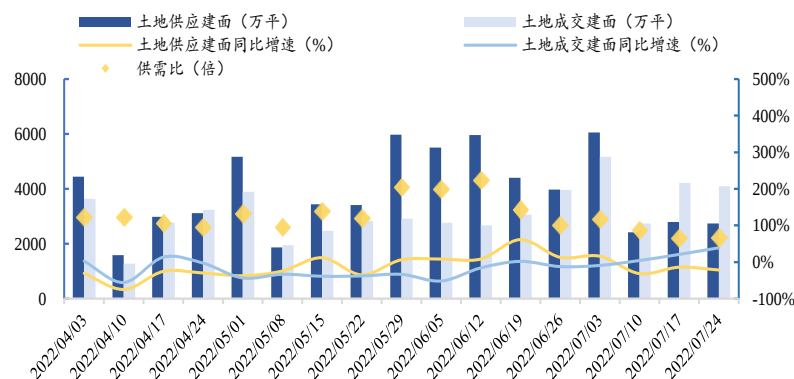


资料来源: Wind, 信达证券研发中心

地产市场监测-土地市场情况

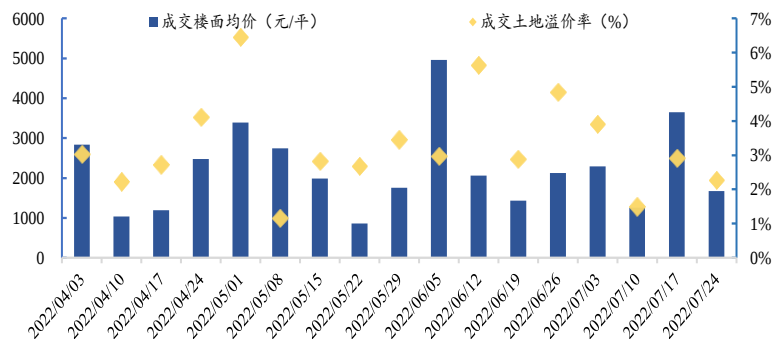
上周（2022/7/18-2022/7/24）土地成交情况：100大中城市土地供应建面2735.03万平，同比下降22.0%，环比下降-2.15%，土地成交建面4096.77万平，同比增长39.2%，环比略降2.7%，供需比微升至0.67。分城市能级来看，一线城市土地成交建面166.07万平，同比下降15.5%，供需比0.23。二线城市成交建面同比上升23.2%，三线城市成交建面同比上升54.7%，供需比分别为0.61/0.70倍。溢价率方面，100城整体溢价率2.28%，较上周减少0.63pct，一线/二线/三线城市溢价率分别为6.1%/0.5%/0.9%。

图表 17: 100 大中城土地供应和成交面积、增速及批售比



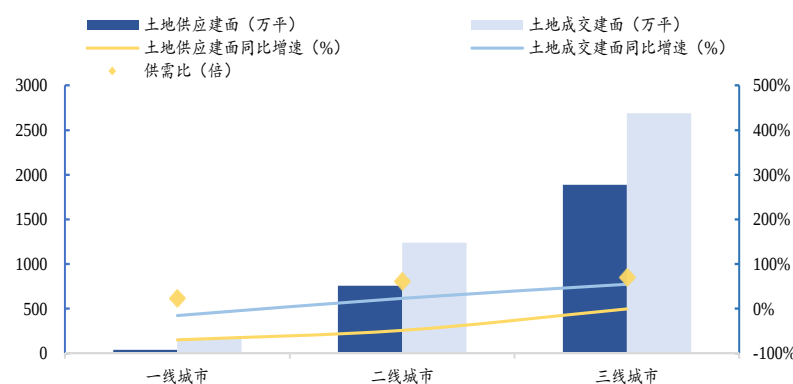
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 19: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率



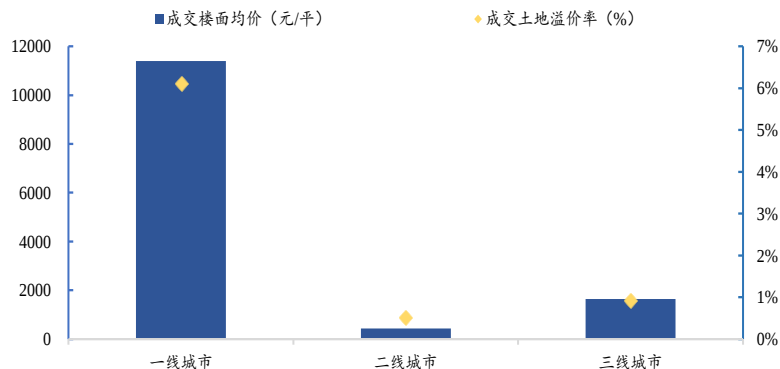
资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 18: 上周 (截至 7/24) 按城市能级划分土地供应和成交面积、增速及批售比



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

图表 20: 上周 (截至 7/24) 按城市能级划分成交楼面均价及溢价率



资料来源: Wind, 信达证券研发中心

地产市场监测-集中供地情况

在本周上海第二批集中供地收官，34宗出让地块全部成交，总成交额约780亿元。其中，12宗地块底价成交，22宗溢价地块中有13宗“触顶”进入一次性报价环节。由于供地质量有所提升，本轮土拍热度仅次于去年首轮，平均成交楼面价回升至33225元/平方米，较首轮的19707元/平方米增长了近69%；平均溢价率为4.49%，较上一轮增长1.19pct。从拿地企业性质来看，国企、央企以及地方平台公司目前仍是土拍的主力军，保利发展、招商蛇口、华发股份深耕上海意图明显，本轮拿地金额分别为178亿、165亿和115亿元，拿地建面分别达到了42.8万平方米，48.1万平方米和29.5万平方米。另一方面，民企参与上海集中供地的热情并未减退，积极参拍多宗地块。从披露的竞价企业来看，本次参拍的民企多为中小型房企，且大多是今年首次在上海参拍。

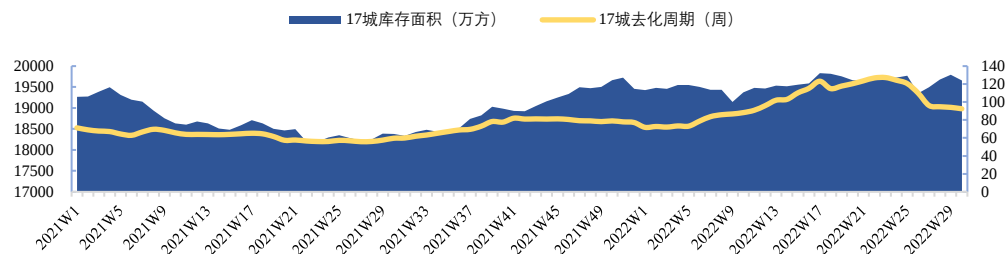
图表 21：上海第二批集中供地情况一览

城市	上海		
轮次	第一轮	第二轮	变动
成交宗数（宗）	40	34	↓15%
规划建筑面积(万m²)	446	235	↓47%
土地出让金(亿元)	879	780	↓11%
成交楼面均价(元/m²)	19707	33225	↑69%
溢价率（%）	3.00%	4.49%	↑1.19pct
流拍率（%）	0%	0%	持平

地产市场监测-库存及去化

本周（2022/7/23-2022/7/29）监测17个重点城市库存面积19651.97万平，环比微降-0.7%，去化周期92.45周，较上周缩短1.57周。分城市能级来看，一线/二线/三线城市库存面积环比变化0.9%/0.3%/-17.1%，去化周期环比变化-3.97/1.46/-20.98周。重点城市中，去化周期增多降少，其中泉州环比再度大幅增长190.39周，上海受到销售的回暖，去化周期实现四连降。

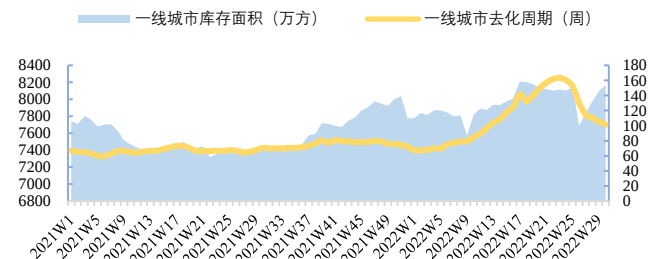
图表 22：17 城库存面积及去化周期



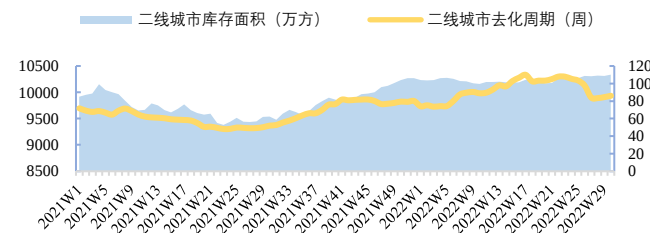
图表 24：重点城市库存和去化周期情况

城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京	2487.11	3.53%	15.37	166.51	161.43
上海	2763.48	0.10%	27.34	90.17	103.34
广州	2110.58	-0.77%	25.09	81.60	80.24
深圳	804.84	-0.22%	8.92	89.90	93.60
二线城市					
南京	2841.24	0.16%	17.97	153.63	149.84
南宁	971.24	1.11%	16.31	62.71	58.50
苏州	1512.34	-0.68%	25.35	52.58	53.23
福州	1370.17	-0.27%	6.51	213.52	210.23
温州	1274.06	0.69%	18.16	66.40	65.29
泉州	688.03	-0.08%	1.17	748.29	557.90
杭州	951.34	0.95%	20.86	47.73	46.87
宁波	404.10	-0.27%	7.15	54.45	55.58
厦门	324.88	3.65%	3.42	90.96	91.61
三线城市					
莆田	396.46	-0.25%	1.70	230.58	235.17
宝鸡	670.92	-0.35%	5.81	115.81	119.80
南平	81.18	-0.87%	0.79	120.06	107.49
东营	233.01	-0.11%	3.58	61.60	61.69

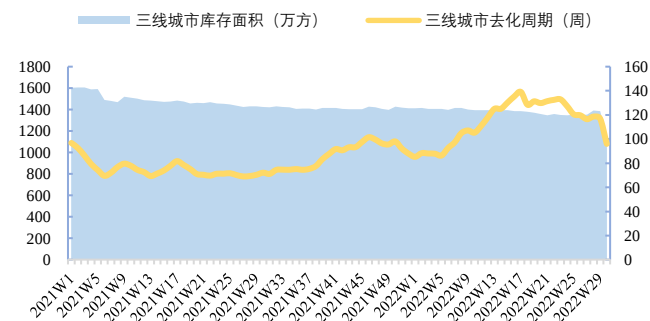
图表 23：一线城市库存面积及去化周期



图表 25：二线城市库存面积及去化周期



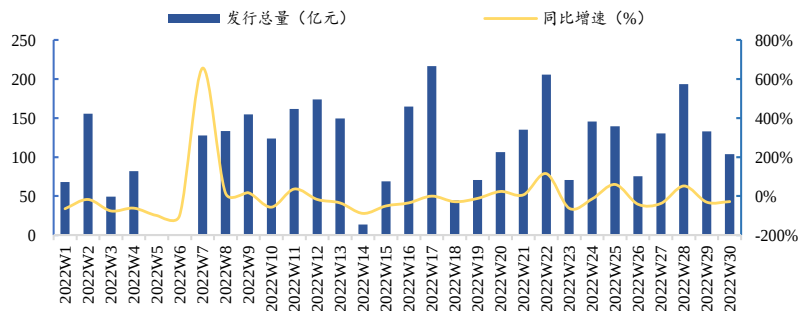
图表 26：三线城市库存面积及去化周期



房企融资情况-融资总览

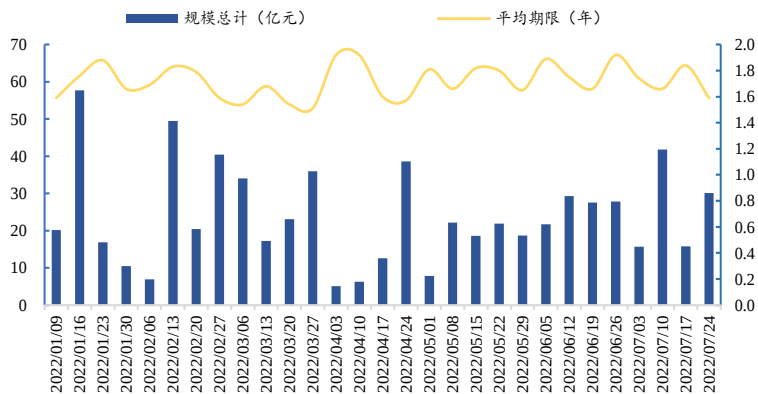
本周（2022/7/25-2022/7/31）房企境内新发债总额为103.85亿元，同比下降29%，环比下降22%；债务总偿还量为142.97亿元，同比下降42%，环比下降0.04%，净融资额-39.1亿元。本周没有海外地产债发行。上周（2022/7/18-2022/7/24）共有15个房地产信托发行，发行总额30.09亿元，平均期限1.59年，平均年收益率7.70%，发行规模较之前一周明显提升，发行期限缩短，收益率微降。

图表 27：发债规模及同比增速



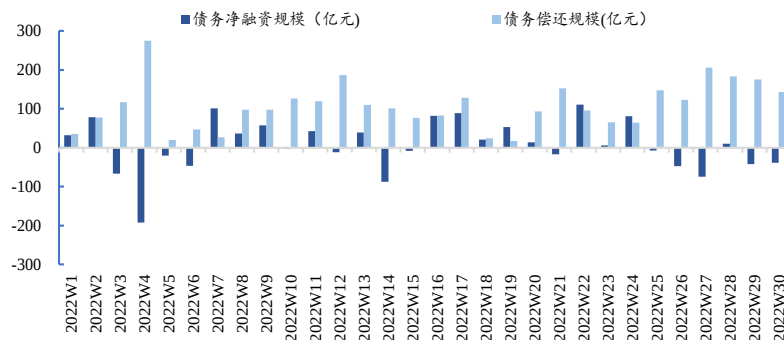
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 29：房地产信托发行规模及平均期限



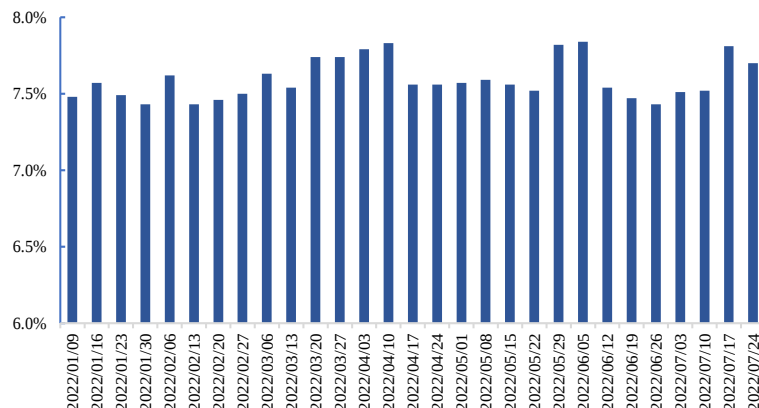
资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 28：债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源：Wind，信达证券研发中心

图表 30：房地产信托平均发行利率(%)



资料来源：Wind，信达证券研发中心

房企融资情况-本周房企债券相关公告

日期	公司	公告内容
7月25日	金科股份	“20金科地产MTN002”拟于8月1-5日回售登记
7月26日	佳兆业	已与若干境内金融机构订立安排延长其若干现有借款的期限
7月26日	宝龙地产	尚未偿还2022年票据本金额为2129.4万美元
7月27日	中国金茂	发行3年期境内无担保中期票据20亿元，票面利率为3.29%
7月27日	金科股份	将于7月28日兑付“20金科03”本金5%及利息
7月28日	华南城	公司已经分别取得现有11.50%票据、10.875%票据、7.25%票据、11.95%票据和10.75%票据票据持有人同意展期
7月28日	上海临港	完成发行10亿元超短期融资券，利率为1.95%
7月28日	金地集团	核心管理层完成2000万元公司债购买，将继续增购2000万元
7月29日	光大嘉宝	公司于近日收到中国证监会出具的《关于同意光大嘉宝股份有限公司向专业投资者公开发行公司债券注册的批复》，同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过8.8亿元公司债券的注册申请。

房企融资情况-本周发债详情

图表31：本周房企发债详情

代码	债券简称	发行人	起始日期	发行额(亿)	期限(年)	发行利率(%)	发行人性质	债券类型
Q22072712.IB	22天地源MTN001	天地源股份有限公司	2022-07-29	3.00	3.0000		地方国有企业	一般中期票据
012282641.IB	22临港控股SCP005	上海临港控股股份有限公司	2022-07-26	10.00	0.5808	1.95	地方国有企业	超短期融资债券
032280658.IB	22京城投PPN005	北京城建投资发展股份有限公司	2022-07-25	5.00	5.0000	3.34	地方国有企业	定向工具
D22072802.IB	22苏州高新SCP020	苏州苏高新集团有限公司	2022-07-29	3.00	0.3315		地方国有企业	超短期融资债券
137599.SH	22安控04	厦门安居控股集团有限公司	2022-07-29	5.50	5.0000		地方国有企业	一般公司债
137598.SH	22安控03	厦门安居控股集团有限公司	2022-07-29	5.50	3.0000		地方国有企业	一般公司债
137592.SH	22苏新06	苏州苏高新集团有限公司	2022-07-28	2.48	5.0000	3.24	地方国有企业	一般公司债
133272.SZ	22榕建01	福州市建设发展集团有限公司	2022-07-27	27.00	5.0000	3.00	地方国有企业	私募债
180472.SH	22宏洋次	中海宏洋地产集团有限公司	2022-07-26	0.37	0.9973		民营企业	证监会主管ABS
180471.SH	22宏洋优	中海宏洋地产集团有限公司	2022-07-26	7.00	0.9973	2.70	民营企业	证监会主管ABS
149999.SZ	22电建04	中国电建地产集团有限公司	2022-07-26	9.00	5.0000	3.34	中央国有企业	一般公司债
102281649.IB	22金茂投资MTN001	上海金茂投资管理集团有限公司	2022-07-25	20.00	3.0000	3.29	中央国有企业	一般中期票据
102200185.IB	22中交房产MTN003	中交房地产集团有限公司	2022-07-25	6.00	3.0000	3.39	中央国有企业	一般中期票据

房企融资情况-本周房企债券信用情况一览

图表32：本周房企债券负面事件

公告日期	发债主体	最新负面事件			存续债券		已实质违约债券		主体评级
		对象	事件类别	发生日期	债券只数	债券余额(亿元)	债券只数	债券余额(亿元)	
2022-07-29	当代节能置业股份有限公司	发债主体	推迟评级	2022-07-28	2	2.1499	0	0	BBB-
2022-07-29	广州富力地产股份有限公司	发债主体	推迟评级	2022-07-29	9	145.19234	0	0	AA+
2022-07-29	福建阳光集团有限公司	发债主体	推迟评级	2022-07-28	9	29.39	8	25.39	BBB
2022-07-28	深圳市龙光控股有限公司	19龙控02	展期	2022-08-05	19	201.45884	0	0	AAA
2022-07-28	金科地产集团股份有限公司	20金科地产MTN001	展期	2022-07-30	20	157.668759	0	0	AAA
2022-07-28	新力地产集团有限公司	发债主体	推迟评级	2022-07-28	7	17.67	0	0	B
2022-07-28	景瑞地产(集团)有限公司	发债主体	推迟评级	2022-07-28	2	18.5	0	0	AA
2022-07-28	融创房地产集团有限公司	发债主体	推迟评级	2022-07-28	9	161.49124	0	0	AAA
2022-07-28	上海世茂建设有限公司	发债主体	推迟评级	2022-07-28	8	137.34199	0	0	AA+
2022-07-28	奥园集团有限公司	发债主体	推迟评级	2022-07-28	8	86.06	0	0	A
2022-07-27	上海宝龙实业发展(集团)有限公司	20宝龙次	展期	2022-07-27	13	76.96117	0	0	AAA
2022-07-26	融信(福建)投资集团有限公司	20融信01	展期	2022-07-27	10	107.6829	0	0	AAA
2022-07-25	正荣地产控股股份有限公司	20正荣02	展期	2022-07-27	7	53.2	0	0	AAA

风险因素

政策风险：政策放松进度不及预期。

市场风险：地产行业市场恢复程度不及预期，疫情控制情况不及预期。

研究团队简介、机构销售联系人

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师

中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获2015年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名,2016年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名,2017年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼 邮编：100031

全国销售总监

韩秋月 13911026534 hanqiuyue@cindasc.com

华东地区销售

杨兴 13718803208 yangxing@cindasc.com
吴国 15800476582 wuguo@cindasc.com
国鹏程 15618358383 guopengcheng@cindasc.com
李若琳 13122616887 lirulin@cindasc.com
朱尧 18702173656 zhuyao@cindasc.com
戴剑箫 13524484975 daijianxiao@cindasc.com
方威 18721118359 fangwei@cindasc.com
俞晓 18717938223 yuxiao@cindasc.com
李贤哲 15026867872 lixianzhe@cindasc.com
孙僮 18610826885 suntong@cindasc.com
贾力 15957705777 jiali@cindasc.com
石明杰 15261855608 shimingjie@cindasc.com
曹亦兴 13337798928 caoyixing@cindasc.com

华北地区销售

陈明真 15601850398 chenmingzhen@cindasc.com
阙嘉程 18506960410 quejiacheng@cindasc.com
祁丽媛 13051504933 qiliyuan@cindasc.com
陆禹舟 17687659919 luyuzhou@cindasc.com
魏冲 18340820155 weichong@cindasc.com
樊荣 15501091225 fanrong@cindasc.com
章嘉婕 13693249509 zhangjiajie@cindasc.com

华南地区销售

王留阳 13530830620 wangliuyang@cindasc.com
陈晨 15986679987 chenchen3@cindasc.com
王雨霏 17727821880 wangyufei@cindasc.com
刘韵 13620005606 liuyun@cindasc.com
胡洁颖 13794480158 hujieying@cindasc.com
郑庆庆 13570594204 zhengqingqing@cindasc.com

免责声明

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时，提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

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，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券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并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，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。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者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、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券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，投资者需自行承担风险。

评级说明

投资建议的比较标准

本报告采用的基准指数：沪深300指数（以下简称基准）；

时间段：报告发布之日起6个月内。

股票投资评级

买入：股价相对强于基准20%以上；

增持：股价相对强于基准5%~20%；

持有：股价相对基准波动在±5%之间；

卖出：股价相对弱于基准5%以下。

行业投资评级

看好：行业指数超越基准；

中性：行业指数与基准基本持平；

看淡：行业指数弱于基准。