



上海土拍热度回升，政治局会议强调保交楼

投资要点

- 上海次轮土拍热度较首轮回升，央企与地方平台仍为拿地主力。二轮集中供地共成交 34 宗宅用地，总建面 235 万平方米，成交总金额 780 亿元，其中 13 宗地块触顶成交，无地块流拍，本轮土拍供应量略有下降，但地块质量显著提升，长宁、静安、杨浦、普陀四个核心城区均有地块出让，平均溢价率被抬升至 4.5%，较首轮上涨 1.5 个百分点。拿地企业方面，央企及地方平台公司拿地金额占比达 95%，民企仅拿下 4 幅地块，保利、招商和华发表现较好，全口径拿地金额分别为 178 亿、165 亿、115 亿，建筑面积分别为 42.8 万平、48.1 万平、29.5 万平。
- 7 月百强房企拿地同比下降，企业拿地集中于二线和长三角城市。中指院数据显示，1-7 月百强房企拿地总金额 8024 亿元，同比下降 55.6%，降幅环比缩小 4.4pct，拿地总面积为 8502 万平，全口径新增货值 2.3 万亿元，同比下降 58.1%。城市能级中，二线城市房企拿地占比超过 60%。拿地面积前三的城市分别为杭州、上海、成都，主要位于长三角城市群。从权益口径来看，1-7 月拿地金额位居前三的为华润置地、保利发展、滨江集团，拿地面积位居前三的为保利发展、华润置地、中国铁建。
- 7 月重点 32 城累计销售面积（截至 29 日）同比-31%，环比-28%，11 城二手房成交面积累计同比+17%，环比+5%。其中一线城市同比-5%，环比-11%；二线城市同比-38%，环比-35%；三四线城市同比-29%，环比-19%。具体城市来看：1) 一线城市同环比出现小幅下降，其中上海、深圳保持回暖，分别环比增长 22%和 13%，北京和广州则分别环比下降 35%和 42%；2) 二线城市多数城市表现较差，呈现环比下降，其中仅武汉、成都表现亮眼，分别环比增加 32%和 18%；3) 三四线城市整体下滑但表现各异，其中江阴、芜湖、宝鸡等城市出现环比上涨，云浮、江门等则环比降幅明显。二手房成交持续回暖，11 城二手房成交面积累计同比+17%，环比+5%。
- 政治局会议强调，地方政府强化责任，保交楼、稳民生。7 月 28 日，中共中央政治局召开会议，就扩大内需、保障民生、地产调控等热点问题进行部署。此次会议延续了房住不炒的总基调，在此基础上提出要稳定房地产市场，并强调地方政府责任，会议指出，“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。”结合 4 月会议提出的“守住不发生系统性风险的底线”、“优化商品房预售资金监管”，防范房地产市场风险，保交楼、稳民生、稳预期已成为政府工作重要内容。
- 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。

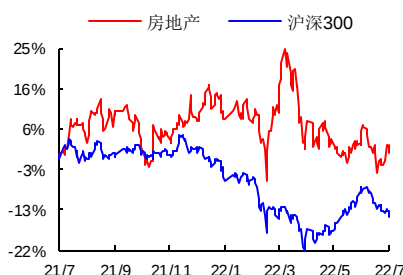
西南证券研究发展中心

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)	17,117.46
流通市值(亿元)	16,528.20
行业市盈率 TTM	12.0
沪深 300 市盈率 TTM	12.1

相关研究

1. 房地产行业周报（7.18-7.24）：7 月销售回暖趋弱，二季度公募地产持仓下降（2022-07-24）
2. 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）
3. 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）

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	4
3 行业及公司动态	6
3.1 行业政策动态跟踪	6
3.2 公司动态跟踪	8
4 投资建议	9
5 风险提示	9

图 目 录

图 1：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	4
图 2：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）	4
图 3：上周阳光城、ST 爱旭、皇庭国际等个股涨幅显著	5
图 4：上周顺发恒业、广宇发展、国创发展等个股跌幅显著	5
图 5：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）	5
图 6：年初以来申万地产上涨个股占比为 39.4%.....	5
图 7：上周表现强势的港股通内房股.....	6
图 8：年初以来表现强势的港股通内房股.....	6
图 9：上周表现强势的物业股.....	6
图 10：年初以来表现强势的物业股.....	6

表 目 录

表 1：上海各轮集中土拍热度对比	1
表 2：权益拿地金额与面积 TOP20	1
表 3：全国重点城市 7 月累计（截至 29 日）成交情况（单位：平方米）	2
表 4：11 城二手房 7 月累计（截至 29 日）成交情况（单位：平方米）	3
表 5：政治局会议内容对比	4
表 6：重点关注公司盈利预测与评级.....	9

1 每周点评

上海次轮土拍热度较首轮回升，国央企与地方平台仍为拿地主力。二轮集中供地共成交 34 宗宅用地，总建面 235 万平方米，成交总金额 780 亿元，其中 13 宗地块触顶成交，无地块流拍，本轮土拍供应量略有下降，但地块质量显著提升，长宁、静安、杨浦、普陀四个核心城区均有地块出让，平均溢价率被抬升至 4.5%，较首轮上涨 1.5 个百分点。拿地企业方面，国央企及地方平台公司拿地金额占比达 95%，民企仅拿下 4 幅地块，保利、招商和华发表现较好，全口径拿地金额分别为 178 亿、165 亿、115 亿，建筑面积分别为 42.8 万平、48.1 万平、29.5 万平。

表 1：上海各轮集中土拍热度对比

城市	上海		
	第一轮	第二轮	变动
成交幅数	40	34	-15%
成交建面（万平方米）	446	235	-47%
成交金额（亿元）	879	780	-11%
溢价率	3.00%	4.49%	+1.49pct
流拍率	0%	0%	持平

数据来源：CRIC，西南证券整理

7 月百强房企拿地同比下降，企业拿地集中于二线和长三角城市。中指院数据显示，1-7 月百强房企拿地总金额 8024 亿元，同比下降 55.6%，降幅环比缩小 4.4pct，拿地总面积为 8502 万平，全口径新增货值 2.3 万亿元，同比下降 58.1%。城市能级中，二线城市房企拿地占比超过 60%。拿地面积前三的城市分别为杭州、上海、成都，主要位于长三角城市群。从权益口径来看，1-7 月拿地金额位居前三的为华润置地、保利发展、滨江集团，拿地面积位居前三的为保利发展、华润置地、中国铁建。

表 2：权益拿地金额与面积 TOP20

排名	企业	拿地金额（亿元）	排名	企业	拿地面积（万平）
1	华润置地	479	1	保利发展	306
2	保利发展	464	2	华润置地	292
3	滨江集团	392	3	中国铁建	290
4	招商蛇口	381	4	中国中铁	274
5	中海地产	370	5	招商蛇口	229
6	建发房产	357	6	中海地产	228
7	绿城中国	319	7	滨江集团	191
8	越秀地产	263	8	越秀地产	165
9	中国铁建	235	9	湘潭九华投资控股集团	165
10	万科	203	10	绿城中国	163
11	华发股份	171	11	建发房产	145
12	广州地铁	165	12	陕建地产	144
13	武汉城建集团	153	13	龙湖集团	143
14	中国中铁	151		漳州九龙江古雷投资	141

排名	企业	拿地金额 (亿元)	排名	企业	拿地面积 (万平)
15	上海地产集团	135	15	万科	123
16	龙湖集团	133	16	萍乡市昌盛控股集团有限公司	115
17	中建东孚	121	17	中建东孚	114
18	保利置业	92	18	伟星房产	109
19	伟星房产	90	19	武汉城建集团	107
20	中国金茂	90	20	碧桂园	98

数据来源: 中指院, 西南证券整理

7月重点32城累计销售面积(截至29日)同比-31%, 环比-28%, 11城二手房成交面积累计同比+17%, 环比+5%。其中一线城市同比-5%, 环比-11%; 二线城市同比-38%, 环比-35%; 三四线城市同比-29%, 环比-19%。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、深圳保持回暖, 分别环比增长 22%和 13%, 北京和广州则分别环比下降 35%和 42%; 2) 二线城市多数城市表现较差, 呈现环比下降, 其中仅武汉、成都表现亮眼, 分别环比增加 32%和 18%; 3) 三四线城市整体下滑但表现各异, 其中江阴、芜湖、宝鸡等城市出现环比上涨, 云浮、江门等则环比降幅明显。二手房成交持续回暖, 11城二手房成交面积累计同比+17%, 环比+5%。

表 3: 全国重点城市 7 月累计 (截至 29 日) 成交情况 (单位: 平方米)

城市能级	城市	7月 1-29 日成交面积	6月 1-29 日成交面积	21 年 7 月 1-29 日成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	509013	781840	967373	-47%	-35%
	上海	1629200	1330900	1270200	28%	22%
	广州	604173	1046937	732912	-18%	-42%
	深圳	326806	288371	250936	30%	13%
	一线合计	3069192	3448049	3221421	-5%	-11%
二线城市	大连	56596	154998	-	-	-63%
	济南	817165	992654	1139967	-28%	-18%
	青岛	926540	3070983	1292106	-28%	-70%
	杭州	596783	856196	1020557	-42%	-30%
	南京	623493	805926	862077	-28%	-23%
	宁波	284160	400579	597321	-52%	-29%
	苏州	534401	1996175	1020212	-48%	-73%
	无锡	249600	323500	416300	-40%	-23%
	成都	2069986	1565881	2117356	-2%	32%
	武汉	1312904	1115418	3217757	-59%	18%
	福州	168763	172083	416539	-59%	-2%
	厦门	124827	144417	257152	-51%	-14%
	温州	372853	881645	632238	-41%	-58%
	二线合计	8138071	12480455	12989582	-38%	-35%
三四线城市	常州	-	112714	344771	-	-
	扬州	138784	119989	264572	-48%	16%

城市能级	城市	7月 1-29 日成交面积	6月 1-29 日成交面积	21 年 7 月 1-29 日成交面积	同比增速	环比增速
	佛山	1116986	1380491	1597086	-30%	-19%
	惠州	122670	165013	229470	-47%	-26%
	泉州	165	29953	20031	-	-
	江阴	153811	94051	131421	17%	64%
	连云港	298423	743216	590070	-49%	-60%
	绍兴	53211	73220	99203	-46%	-27%
	江门	125875	185093	93696	34%	-32%
	莆田	42455	47653	141131	-70%	-11%
	芜湖	253818	184428	385973	-34%	38%
	镇江	434369	465834	402253	8%	-7%
	宝鸡	244972	204244	248035	-1%	20%
	六盘水	42869	47255	66160	-35%	-9%
	云浮	24216	37194	37183	-35%	-35%
	三四线合计	3052626	3890350	4651055	-29%	-19%
合计		14259890	19818853	20862058	-31%	-28%

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

表 4: 11 城二手房 7 月累计 (截至 29 日) 成交情况 (单位: 平方米)

城市	7月 1-29 日成交面积	6月 1-29 日成交面积	21 年 7 月 1-29 日成交面积	同比增速	环比增速
北京	1043561	944522	1473441	-29%	10%
深圳	200514	208675	227539	-12%	-4%
青岛	494453	482137	369652	34%	3%
杭州	296167	354065	351335	-16%	-16%
南京	681400	616226	753437	-10%	11%
苏州	636734	544462	472993	35%	17%
扬州	136075	117822	80758	68%	15%
南宁	118558	208660	172429	-31%	-43%
厦门	225863	182882	312104	-28%	24%
金华	111155	120573	209578	-47%	-8%
成都	1614370	1499787	335613	381%	8%
二手合计	5558852	5279808	4758880	17%	5%

数据来源: Wind, 西南证券整理

政治局会议强调, 地方政府强化责任, 保交楼、稳民生。7 月 28 日, 中共中央政治局召开会议, 就扩大内需、保障民生、地产调控等热点问题进行部署。此次会议延续了房住不炒的总基调, 在此基础上提出要稳定房地产市场, 并强调地方政府责任, 会议指出, “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。”结合 4 月会议提出的“守住不发生系统性风险的底线”、“优化商品房预售资金监管”, 防范房地产市场风险, 保交楼、稳民生、稳预期已成为政府工作重要内容。

表 5：政治局会议内容对比

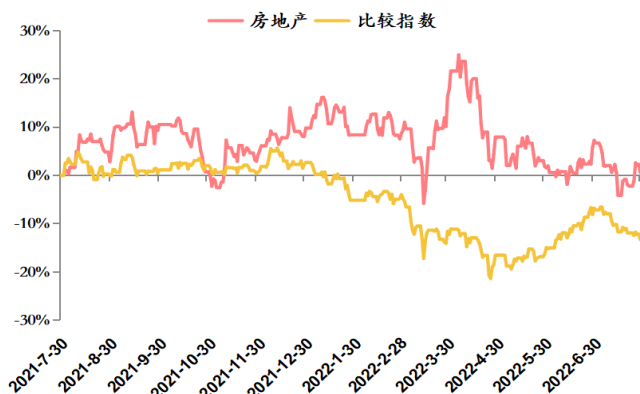
	2022 年 7 月政治局会议	2022 年 4 月政治局会议
房地产政策总基调	坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位	坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位
风险管控	要稳定房地产市场	要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线
因城施策	因城施策用足用好政策工具箱	支持各地从当地实际出发完善房地产政策
住房需求	支持刚性和改善性住房需求	支持刚性和改善性住房需求
保交楼	压实地方责任，保交楼，保民生	优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳发展

数据来源：资料来源：共产党员网，西南证券整理

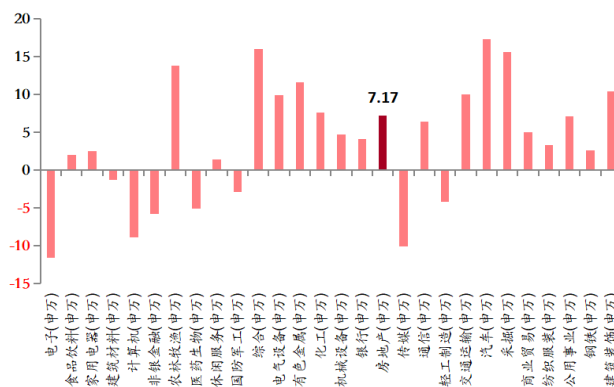
2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现尚可，沪指周线上浮。上证指数下跌 0.51%、沪深 300 指数下跌 1.61%，创业板指下跌 2.44%，万得全 A 上周交易额 4.59 万亿，环比下跌 6.97%。从板块表现来看，房地产、汽车、机械设备和家用电器表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨 2.85%，在所有申万一级行业中相对排名 1/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 8.43%，在所有申万一级行业中相对排名 10/28。上周申万地产板块交易额 1131.77 亿，环比上涨 36.29%。

图 1：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势


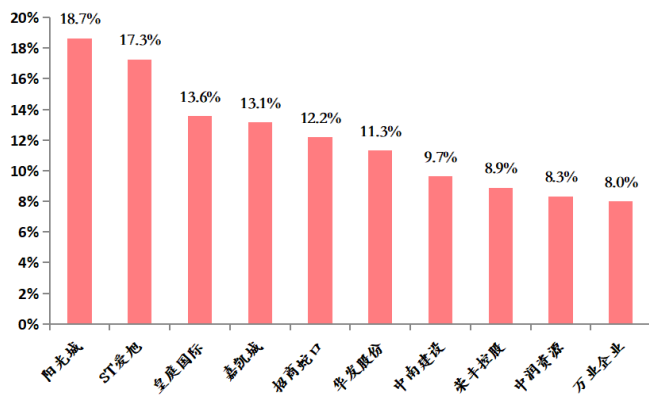
数据来源：Wind，西南证券整理

图 2：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

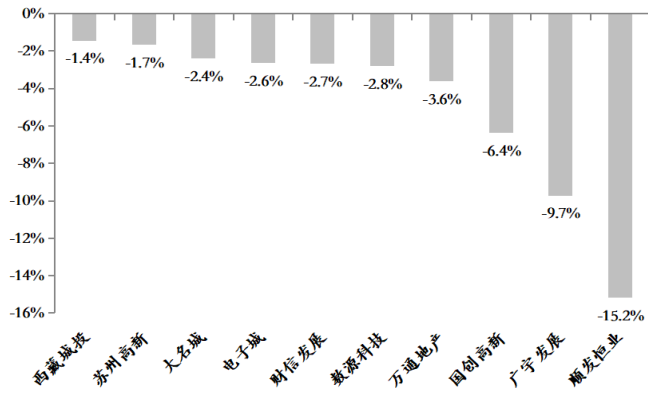
从个股涨跌幅来看，上周阳光城、ST 爱旭、皇庭国际、嘉凯城和招商蛇口等个股涨幅居前。顺发恒业、广宇发展、国创发展、万通地产等个股跌幅显著。

图 3：上周阳光城、ST 爱旭、皇庭国际等个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

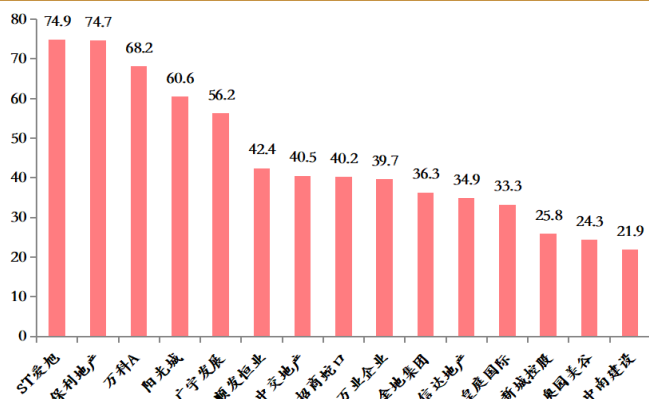
图 4：上周顺发恒业、广宇发展、国创发展等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

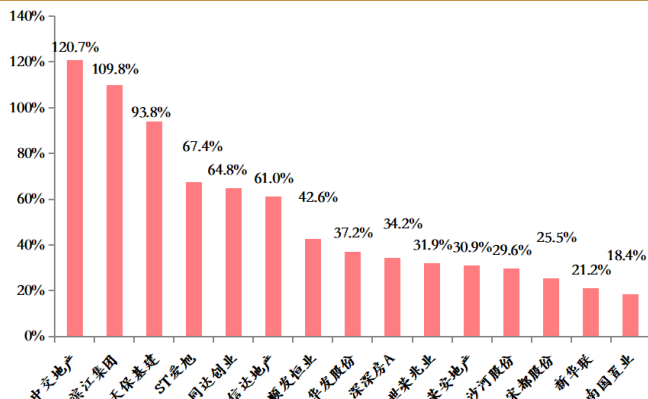
从板块交易额来看，上周 ST 爱旭、保利地产、万科 A、阳光城、广宇发展等排在行业前列，成交额均超 56 亿。其中，ST 爱旭和保利地产交易额合计 149.6 亿，占板块交易额比重为 12.3%，与上周相比略有下降。从年初累计涨幅来看，中交地产、滨江集团、天保基建、ST 爱旭、同达创业等涨幅居前，上涨个股个数占比 39.4%。年初以来，ST 新光、绿景控股、中房股份、广宇发展等个股跌幅居前。

图 5：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

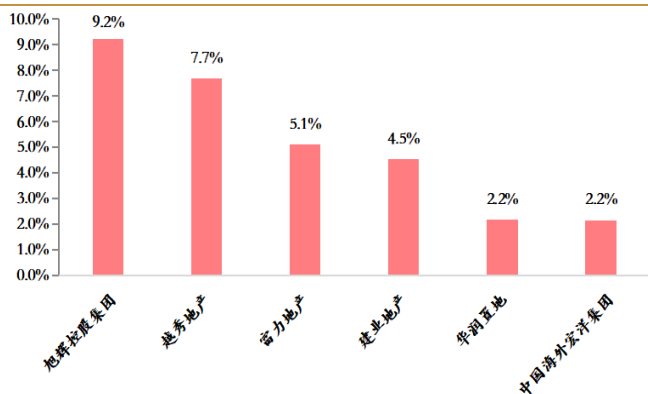
图 6：年初以来申万地产上涨个股占比为 39.4%



数据来源：Wind，西南证券整理

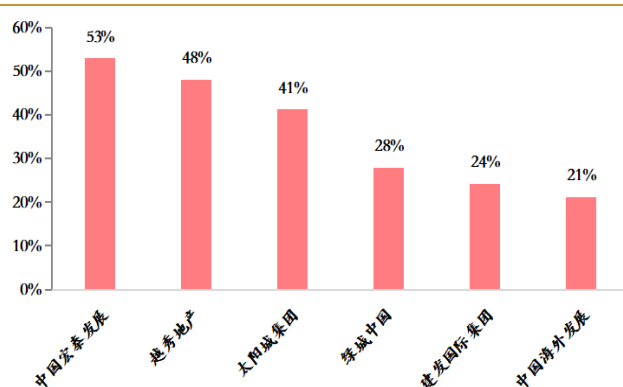
从港股通内房（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 16 只股票上涨，旭辉控股集团、越秀地产、富力地产、建业地产上涨明显，而太阳城集团、佳源国际控股、德信中国、弘阳地产、丰盛控股等位居跌幅前列。年初以来，中国宏泰发展、越秀地产、太阳城集团、绿城中国、建发国际集团、中国海外发展等个股表现强势。上周从成交金额来看，碧桂园、中国海外发展、龙湖集团、华润置地、旭辉控股集团、长实集团均超过 8 亿（人民币）。

图 7：上周表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

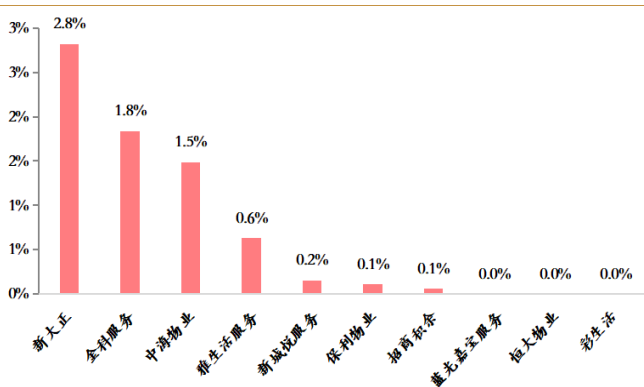
图 8：年初以来表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

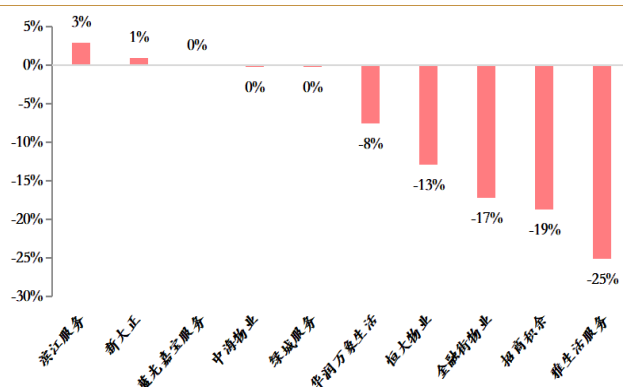
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 7 只股票上涨，新大正、金科服务、中海物业、雅生活服务涨幅明显，而正荣服务、碧桂园服务、时代邻里位居跌幅前列。年初以来，滨江服务、新大正个股涨幅明显。上周从成交金额来看，碧桂园服务、华润万象生活、永升生活服务、世茂服务、融创服务控股均超过 3 亿（人民币）。

图 9：上周表现强势的物业股



数据来源：Wind，西南证券整理

图 10：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 25 日，浙江丽水发布政策，CD 类和 E 类博士高层次人才家庭为双缴存职工的，首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的，贷款最高限额在 70 万元的基础上上浮 60%。二次申请住房公积金贷款或购买二套自住住房的，贷款最高限额在 50 万元的基础上上浮 60%。（澎湃新闻）

7 月 25 日，四川泸州发布政策，缴存职工家庭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%。缴存职工家庭购买改善性普通自住房，所购住房为新建住房的，最低首付款比例由 50% 降至 30%；所购住房为再交易房的，最低首付款比例由 50% 降至 40%。（观点网）

7月25日,南京高淳发布政策,在高淳区购买新建商品住房(不含二手商品住房)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(不含税)1%补贴。(财经网)

7月25日,统计局发布数据,1-6月福建省商品房销售面积3280.22万平方米,同比下降10.3%。其中,住宅销售面积2429.67万平方米,下降19.8%。1-6月商品房销售额3491.10亿元,下降22.0%。其中,住宅销售额2880.21亿元,下降26.8%。(金融界)

7月25日,广东肇庆发布政策,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。(澎湃新闻)

7月26日,浙江舟山发布政策,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。(财经网)

7月26日,韶关曲江发布政策,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%。(财经网)

7月27日,上海第二批集中供地第三日,位于杨浦区、松江区和青浦区的6宗地块全部溢价成交,总出让金127.8亿元。其中,位于青浦区徐泾镇和朱家角镇的两宗地块触及中止价,进入“一次报价”阶段。从当日成交情况来看,国资仍是拿地的主力军。(澎湃新闻)

7月27日,克而瑞发布数据,15个重点监测城市本周二手房成交面积为157.4万平方米,环比回落4%,但同比涨幅扩大至15%。具体来看,本周一线城市北京、深圳环比小幅回调;二三线城市中除南京、佛山、贵阳和青岛环比正增外,其余城市均有不同幅度的回调。(和讯)

7月28日,北京2022住房公积金年度住房公积金缴存基数上限为31884元。相比2021住房公积金年度住房公积金缴存基数上限28221元,提高了3663元。如按照12%的缴存比例,最高每月可缴存7652元。(中新网)

7月28日,上海第二批集中供地收官,本次共出让涉宅用地34宗(含2宗城中村改造项目用地),全部成交,其中12宗底价成交,13宗达到中止价进入“一次报价”阶段,共收获土地出让金780亿元。(中证网)

7月29日,东莞第三批集中供地正式挂牌,共涉及7宗地块,其中限购区松山湖(2宗)、东城、南城贡献4宗,非限购区的石碣、石龙以及厚街各挂出一宗,总占地面积约30.1万 m^2 ,起拍总价约133亿元。(中房网)

7月29日,扬州第二批集中供地收官,共推出13宗地块,其中9宗为住宅用地,占地块总供应量的七成,9宗地块总出让面积约28.69万平方米,总成交额30.94亿元。(澎湃新闻)

7月29日,中指研究院发布数据,2022年1-7月百强房企拿地总额8024亿元,拿地规模同比下降55.6%,降幅比上月收窄4.4%;从新增货值来看,保利发展、招商蛇口和滨江集团占据榜单前三位。(和讯)

3.2 公司动态跟踪

华发股份：1) 7月27日，公司发布公告，全资子公司上海华发创盛置业有限公司竞得唐镇中心镇区 PDP0-0405 单元 C-01B-09、C-01B-10、C-01B-13 地块，该地块位于上海市浦东新区唐，土地出让面积 5.5 万平方米，成交总价为 44.9 亿元；2) 7月30日，公司发布公告，全资子公司太仓华藤房地产开发有限公司竞得顾村 N12-1101 单元 08-04 地块，该地块位于上海市宝山区东至富长路、南至联耀路、西至共宝路、北至联谊路，土地出让面积 5.8 万平方米，成交总价为 31.6 亿元。

万科企业：7月27日，公司发布公告，公司拟发行两品种 10 亿元绿色中期票据，期限分别为 3 年和 5 年。

越秀地产：7月27日，公司发布公告，公司竞得嘉定新城(马陆镇)马陆南社区 JDC1-2301 单元 23-01、29-01 地块，该地块位于上海市嘉定区，土地出让面积 7.4 万平方米，建筑面积 26.8 万平方米，成交总价 47.4 亿元。

招商蛇口：7月26日，公司发布公告，公司拟发行两品种 15 亿元中期票据，期限分别为 3 年和 5 年。

绿地控股：7月30日，公司发布公告，公司 2022 年 4-6 月实现销售金额 373.0 亿元，同比下降 60.3%，销售面积 352.3 万平方米，同比下降 49.8%；公司 2022 年 1-6 月实现销售金额 681.0 亿元，同比下降 58.5%，销售面积 651.2 万平方米，同比下降 49.7%。

新大正：7月26日，公司发布公告，公司 2022 年上半年实现营业收入 12.5 亿元，同比增长 39.5%。归母净利润 9315.3 万元，同比增长 25.2%。

合肥城建：7月26日，公司发布公告，公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司对合肥工科置业有限公司出资 3 亿元，占股 100%。标的公司主营业务为房地产开发经营、建设工程施工、住宅室内装饰装修、物业管理等。

城投控股：7月26日，公司发布公告，公司竞得新泾镇 232 街坊 17/1 丘 77-01 地块，该地块位于上海市长宁区东至夏都花园，南至夏都花园，西至剑河路，北至青溪路，土地出让面积 2.3 万平方米，建筑面积 2.8 万平方米，成交总价 27.6 亿元。

电子城：7月25日，公司发布公告，公司拟发行不超过 25 亿元公司债，期限为不超过 3 年。

凤凰股份：7月26日，公司发布公告，公司 2022 年 4-6 月实现销售金额 5711.6 万元，同比增长 31.3%，销售面积 4339.3 平方米，同比增长 41.4%。

万泽股份：7月26日，公司发布公告，公司 2022 年上半年实现营业收入 3.7 亿元，同比增长 33.8%。归母净利润 7454.2 万元，同比增长 16.3%。

珠江股份：7月28日，公司发布公告，公司 2022 年 4-6 月实现销售金额 8.3 亿元，同比下降 32.6%，销售面积 4.0 万平方米，同比下降 13.8%。

外高桥：7月28日，公司发布公告，公司拟发行两品种 10 亿元中期票据，期限为 3 年

陆家嘴：1) 7月29日，公司发布公告，公司 2022 年上半年实现营 5110 万元，同比下降 11.7%。归母净利润 11.4 亿元，同比下降 44.7%；2) 7月29日，公司发布公告，

公司 2022 年 1-6 月实现销售金额 6.0 亿元，同比下降 79%，销售面积 1.5 万平方米，同比下降 57%。

同达创业：7 月 30 日，公司发布公告，公司 2022 年上半年实现营业收入 1689.8 万元，同比增长 50.4%。归母净利润 572.7 万元，同比下降 42.3%。

深深房 A：7 月 30 日，公司发布公告，公司拟聘请黄伟军先生和吴志勇先生为公司副总经理。

迪马股份：7 月 30 日，公司发布公告，公司 2022 年 1-6 月实现销售金额 73.7 亿元，销售面积 71.1 万平方。

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 6：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	16.67	买入	2.29	2.40	2.58	6.83	6.94	6.45
002244.SZ	滨江集团	9.52	买入	0.97	1.18	1.39	4.79	8.09	6.85
600325.SH	华发股份	7.77	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	4.77	4.41
600153.SH	建发股份	11.23	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	4.99	4.42
002314.SZ	南山控股	3.67	买入	0.36	0.38	0.44	8.66	9.76	8.42
000090.SZ	天健集团	5.77	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.62	4.01
1109.HK	华润置地	26.78	买入	0.00	4.79	5.30	5.90	5.59	5.05
000002.SZ	万科 A	17.21	买入	1.94	2.17	2.39	10.20	7.92	7.20
0884.HK	旭辉控股	1.74	买入	0.91	0.88	0.94	4.42	1.97	1.86
000069.SZ	华侨城 A	5.59	买入	0.47	0.62	0.73	15.20	8.98	7.62
6098.HK	碧桂园服务	14.29	买入	1.28	1.74	2.43	31.86	8.21	5.88
1995.HK	旭辉永升服务	4.63	买入	0.37	0.50	0.69	28.08	9.25	6.75
1209.HK	华润万象生活	27.23	买入	0.76	1.01	1.32	39.33	26.95	20.68

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2022 年 7 月 29 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
	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
	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	郑龔	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