

# 房地产

## 7月百强房企销售延续弱复苏

行业追踪 (2022.7.25-2022.7.31)

### 7月百强房企销售较6月回落

7月百强房企单月销售较6月环比下降。克而瑞数据显示,2022年7月百强房企(公司可比口径)单月销售金额环比下降31.8%,同比下降38.4%,同比增速较2022年6月提高6.1pct;1-7月累计销售金额同比下降49.4%,增速较1-6月上升1.5pct。百强房企单月销售金额中21家环比增长,较6月减少57家,12家同比增长,较6月减少2家。

2022年7月TOP3、TOP10、TOP11-30、TOP31-50、TOP51-100单月销售金额同比变化-35.1%、-28.7%、-37.7%、-55.6%、-38.5%,增速较2022年6月分别变化-7.8pct、+0.7pct、+0.6pct、-0.3pct、+25.8pct。1-7月TOP10、TOP20、TOP30、TOP50、TOP100房企的销售金额入榜门槛分别达1041、506、359、244、78亿元,同比变化-44.4%、-52.7%、-53.8%、-50.7%、-56.1%,其中TOP100门槛下降最为明显。

TOP50房企中,单月销售金额同比增速前五房企分别为万达集团(128.7%)、越秀地产(88.5%)、绿城中国(33.7%)、华发股份(27.5%)、华润置地(21.7%),年初至今累计销售金额同比增速前五房企分别为万达集团(54.8%)、越秀地产(5.5%)、远洋集团(-16.7%)、仁恒置地(-16.7%)、华发股份(-18.1%)。

TOP10房企中,前7月销售均价累计正增长的有5家,分别为华润置地(+15.7%)、中海地产(+12%)、金地集团(+11.0%)、招商蛇口(+4.9%)、万科(+3.2%);同比负增长的有5家,分别为保利发展(-12.1%)、融创中国(-9.4%)、绿城中国(-6.7%)、碧桂园(-3.4%)、龙湖集团(-3.2%)。

### 新房一二线去化加速,二手房持续改善

新房市场本周成交477万平,月度同比-32.20%,相较上月下降21.77pct;累计库存17269万平,一线、二线去化加速,三线及以下去化放缓。二手房市场本周成交178万平,月度同比-1.28%,相较上月改善12.75pct。土地市场本周成交建面4097万平,滚动12周同比-17.23%;成交总额684亿元,滚动12周同比-45.06%;全国平均溢价率+2.28%,滚动12周同比-10.67pct。

本周申万房地产指数+2.85%,较上周提升0.85pct,涨幅排名1/31,领先沪深300指数4.45pct。H股方面,本周Wind香港房地产指数+0.11%,较上周提升1.65pct,涨幅排序4/11,领先恒生指数2.31pct;克而瑞内房股领先指数为0.25%,较上周提升2.57pct。

### 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31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

胡孝宇

分析师

SAC执业证书编号:S1110522070003  
huxiaoyu@tfzq.com

行业走势图



资料来源:贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:稳定高于一切》 2022-07-29
- 2 《房地产-行业研究周报:房价修复力度如何?》 2022-07-24
- 3 《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

## 内容目录

|                      |    |
|----------------------|----|
| 1. 7月百强销售延续弱复苏 ..... | 3  |
| 2. 政策与成交概览 .....     | 4  |
| 2.1. 政策梳理 .....      | 4  |
| 2.2. 新房市场 .....      | 7  |
| 2.2.1. 新房成交情况 .....  | 7  |
| 2.2.2. 新房推盘去化 .....  | 9  |
| 2.3. 二手房市场 .....     | 10 |
| 2.4. 土地市场 .....      | 11 |
| 3. 本周融资动态 .....      | 12 |
| 4. 行业与个股情况 .....     | 14 |
| 4.1. 行业涨跌与估值情况 ..... | 14 |
| 4.1.1. A股市场 .....    | 14 |
| 4.1.2. H股市场 .....    | 15 |
| 4.2. 重点标的盈利预测 .....  | 16 |
| 4.3. 本周重要公告概览 .....  | 17 |
| 4.4. 风险提示 .....      | 18 |

## 1. 7月百强销售延续弱复苏

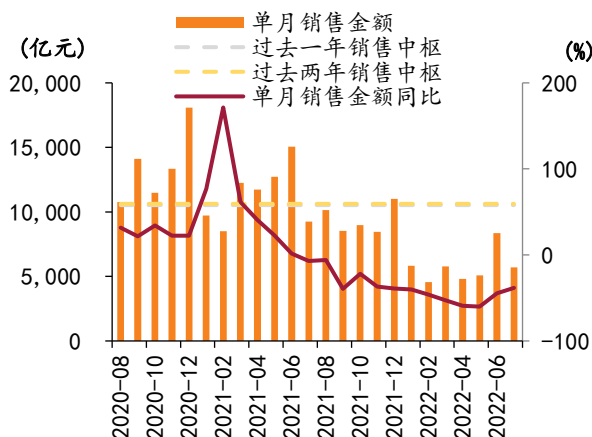
**7月百强房企单月销售较6月环比下降。**克而瑞数据显示，2022年7月百强房企（公司可比口径）单月销售金额环比下降31.8%，同比下降38.4%，同比增速较2022年6月提高6.1pct；1-7月累计销售金额同比下降49.4%，增速较1-6月上升1.5pct。百强房企单月销售金额中21家环比增长，较6月减少57家，12家同比增长，较6月减少2家。

2022年7月TOP3、TOP10、TOP11-30、TOP31-50、TOP51-100单月销售金额同比变化-35.1%、-28.7%、-37.7%、-55.6%、-38.5%，增速较2022年6月分别变化-7.8pct、+0.7pct、+0.6pct、-0.3pct、+25.8pct。1-7月TOP10、TOP20、TOP30、TOP50、TOP100房企的销售金额上榜门槛分别达1041、506、359、244、78亿元，同比变化-44.4%、-52.7%、-53.8%、-50.7%、-56.1%，其中TOP100门槛下降最为明显。

TOP50房企中，单月销售金额同比增速前五房企分别为万达集团(128.7%)、越秀地产(88.5%)、绿城中国(33.7%)、华发股份(27.5%)、华润置地(21.7%)，年初至今累计销售金额同比增速前五房企分别为万达集团(54.8%)、越秀地产(5.5%)、远洋集团(-16.7%)、仁恒置地(-16.7%)、华发股份(-18.1%)。

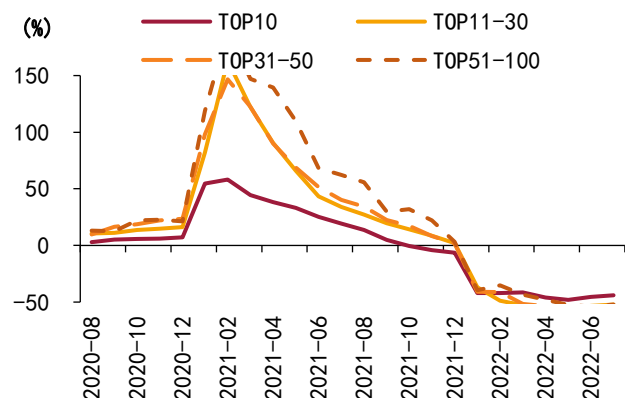
TOP10房企中，前7月销售均价累计正增长的有5家，分别为华润置地(+15.7%)、中海地产(+12%)、金地集团(+11.0%)、招商蛇口(+4.9%)、万科(+3.2%)；同比负增长的有5家，分别为保利发展(-12.1%)、融创中国(-9.4%)、绿城中国(-6.7%)、碧桂园(-3.4%)、龙湖集团(-3.2%)。

图 1：百强房企滚动 24 个月单月销售金额



资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 2：分梯度销售金额累计同比增速



资料来源：克而瑞，天风证券研究所

图 3：头部房企销售金额热力图

| 公司名称      | 21/08 | 21/09 | 21/10 | 21/11 | 21/12 | 22/01 | 22/02 | 22/03 | 22/04 | 22/05 | 22/06 | 22/07 | 滚动12个月 | 年初至今 |
|-----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|------|
| 碧桂园       | -26   | -34   | -22   | -34   | 61    | -11   | -35   | -46   | -60   | -53   | -37   | -48   | -35    | -43  |
| 万科地产      | -35   | -34   | -31   | 0     | -53   | -52   | -30   | -33   | -40   | -48   | -37   | -27   | -37    | -39  |
| 保利发展      | 13    | -34   | -7    | -7    | 1     | -33   | -35   | -15   | -41   | -35   | -1    | -22   | -18    | -26  |
| 中海地产      | -8    | -44   | -7    | -17   | -6    | -46   | -51   | -42   | -30   | -29   | -15   | -29   | -26    | -33  |
| 华润置地      | -26   | -24   | -22   | -30   | 16    | -38   | -43   | -20   | -55   | -19   | 3     | 22    | -18    | -21  |
| 招商蛇口      | -25   | -20   | -37   | -14   | 35    | -38   | -42   | -27   | -52   | -48   | -7    | 18    | -20    | -28  |
| 融创中国      | -30   | -33   | -28   | -46   | -12   | -21   | -32   | -53   | -75   | -82   | -82   | -78   | -50    | -67  |
| 金地集团      | -12   | -17   | -21   | 15    | -35   | -37   | -51   | -19   | -61   | -50   | -16   | -29   | -30    | -37  |
| 绿城中国      | 37    | 41    | -25   | -14   | -49   | -21   | -48   | -22   | -58   | -54   | -22   | 34    | -23    | -31  |
| 龙湖集团      | -17   | -33   | -7    | -21   | 43    | -29   | -59   | -25   | -52   | -51   | -23   | -4    | -23    | -36  |
| 中国金茂      | -33   | -14   | 9     | -11   | -6    | -50   | -65   | -35   | -57   | -61   | -5    | -40   | -32    | -46  |
| 滨江集团      | 30    | -1    | -8    | 4     | -19   | 7     | -75   | -24   | -5    | -18   | 29    | -11   | -13    | -21  |
| 旭辉集团      | -22   | -39   | -19   | -36   | -31   | -48   | -43   | -54   | -62   | -60   | -48   | -23   | -41    | -50  |
| 绿地控股      | 7     | -55   | -11   | -56   | -71   | -25   | -55   | -70   | -59   | -54   | -63   | -66   | -55    | -59  |
| 新城控股      | -12   | -25   | -10   | -37   | -34   | -46   | -27   | -31   | -59   | -53   | -45   | -28   | -34    | -43  |
| 建发房产      | -9    | -32   | 41    | -26   | -26   | -26   | -19   | -35   | -63   | -39   | -20   | 6     | -23    | -30  |
| 华发股份      | -36   | -56   | -3    | 15    | -31   | 2     | -41   | -22   | -59   | -51   | 41    | 28    | -22    | -18  |
| 越秀地产      | 62    | -27   | -31   | 24    | 93    | -36   | -41   | -58   | 56    | 21    | 77    | 88    | 14     | 5    |
| 远洋集团      | 15    | 1     | 1     | -8    | 55    | -18   | -18   | -38   | -26   | -26   | 19    | -13   | -3     | -17  |
| 世茂集团      | -18   | -30   | -32   | -43   | -73   | -62   | -57   | -76   | -76   | -79   | -69   | -69   | -57    | -71  |
| 首开股份      | 14    | -3    | 15    | -11   | -38   | -50   | 77    | -30   | -30   | -57   | -57   | -2    | -24    | -32  |
| 金科集团      | -37   | -36   | -40   | -47   | -55   | -38   | -62   | -62   | -63   | -58   | -53   | -69   | -51    | -59  |
| 美的置业      | -38   | -35   | -25   | -35   | -40   | -39   | -37   | -64   | -68   | -54   | -39   | -30   | -43    | -49  |
| 中国铁建      | -39   | -30   | -18   | -35   | -9    | 1     | -81   | -74   | -64   | -38   | -4    | 10    | -31    | -38  |
| 中梁控股      | -29   | -34   | -24   | -32   | -19   | -39   | -62   | -61   | -71   | -56   | -65   | -59   | -45    | -59  |
| 融信集团      | -8    | -20   | -11   | -48   | -52   | -47   | -30   | -77   | -57   | -64   | -40   | -80   | -46    | -58  |
| 卓越集团      | 262   | -30   | -28   | -60   | 1     | -45   | -26   | -54   | -26   | -77   | -51   | -49   | -35    | -51  |
| 中骏集团      | 1294  | -57   | -32   | -26   | -40   | -38   | -40   | -26   | -56   | -54   | -51   |       | 24     |      |
| 中南置地      | -30   | -46   | -33   | -53   | -49   | -66   | -50   | -75   | -76   | -75   | -67   | -72   | -57    | -70  |
| 雅居乐       | -29   | -17   | -27   | 9     | -38   | -33   | -57   | -71   | -53   | -60   | -67   | -54   | -41    | -57  |
| 仁恒置地      | -53   | -64   | -9    | 27    | -42   | 13    | -15   | -38   | -81   | -67   | 95    | -21   | -26    | -17  |
| 新希望地产     | -65   | -21   | -52   | -67   | -39   | -52   | -52   | -56   | -50   | -60   | -54   | -62   | -53    | -56  |
| 龙光集团      | -1    | -38   | 11    | -24   | -27   | -45   | -66   | -71   | -76   | -82   | -76   | -74   | -47    | -69  |
| 中交房地产     | -40   | -35   | -53   | -26   | -8    | -28   | -22   | -46   | -63   | -56   | -46   | -25   | -36    | -43  |
| 路劲集团      | 28    | -27   | -17   | -17   | -9    | -37   | -41   | -22   | -23   | -57   | -25   | -35   | -26    | -35  |
| 时代中国      | -24   | -33   | -19   | -17   | -52   | -4    | -42   | -68   | -50   | -86   | 16    | -65   | -37    | -43  |
| 华侨城       | 40    | 86    | 69    | -93   | -41   | -65   | -55   | -77   | -44   | -71   | -22   | 7     | -49    | -44  |
| 中粮大悦城     | -19   | -70   | -10   | -13   | -70   | -6    | -41   | 13    | -17   | -61   | -26   | -57   | -35    | -33  |
| 阳光城       | -6    | 11    | -54   | -49   | -66   | -52   | -80   | -79   | -77   | -85   | -78   | -55   | -55    | -74  |
| 万达集团      | -63   | -78   | -76   | -70   | -41   |       | -42   | -38   | 346   | 106   | 45    | 129   | -35    | 55   |
| 电建地产      | 68    | -63   | -4    | -32   | 65    | -40   | -46   | -38   | -67   | -27   | -41   | -24   | -26    | -42  |
| 武汉城建      |       |       | -89   | -38   | -23   | -41   | -39   | -30   | -56   | -23   | 31    | 13    | -37    | -19  |
| 金辉集团      | -10   | -64   | -23   | -53   | -39   | -45   | -63   | -66   | -58   | -63   | -43   | -52   | -49    | -56  |
| 合景泰富      | -25   | -49   | -25   | -38   | -21   | -39   | -4    | -63   | -69   | -69   | -61   | -56   | -45    | -57  |
| 海伦堡       | 8     | 43    | 25    | 63    | -63   | -16   | -11   | -53   | 9     | -57   | -57   | -53   | -28    | -42  |
| 宝龙地产      | 18    | -18   | -11   | -13   | -12   | -30   | -63   | -55   | -64   | -59   | -60   | -66   | -38    | -58  |
| 中国恒大      | 1     | -91   | -100  | -100  | -100  | -95   | -93   | -96   | -92   | -94   | -91   | -93   | -90    | -93  |
| 祥生集团      | 51    | -58   | -35   | -57   | -49   | -41   | -45   | -78   | -71   | -76   | -73   | -66   | -55    | -67  |
| 联发集团      | 27    | 1     | 68    | 0     | 56    | -19   | -17   | -23   | -18   | 1     | -47   | -30   | -7     | -26  |
| 富力地产      | -22   | -31   | -38   | -47   | -65   | -59   | -49   | -82   | -68   | -74   | -69   | -62   | -54    | -67  |
| TOP3      | -24   | -47   | -36   | -23   | -8    | -40   | -32   | -39   | -53   | -48   | -34   | -36   | -36    | -41  |
| TOP10     | -20   | -44   | -39   | -37   | -26   | -42   | -42   | -41   | -57   | -55   | -36   | -35   | -40    | -44  |
| TOP11-30  | -10   | -23   | -22   | -32   | -36   | -37   | -60   | -59   | -61   | -59   | -41   | -45   | -40    | -52  |
| TOP31-50  | 2     | -35   | -16   | -41   | -35   | -41   | -41   | -66   | -59   | -65   | -53   | -39   | -41    | -54  |
| Top51-100 | 26    | -54   | 62    | -39   | -58   | -40   | -30   | -54   | -59   | -68   | -58   | -32   | -43    | -52  |
| 百强合计      | -6    | -40   | -22   | -37   | -39   | -40   | -46   | -53   | -59   | -60   | -45   | -38   | -41    | -49  |

热力图使用头部房企销售金额同比增速计算，单位为：%

资料来源：克而瑞，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 |
|----|----|----|-------|------|
|----|----|----|-------|------|

| 全国政策  |    |           |                                               |                                                                                                                                                                                   |
|-------|----|-----------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07-27 | 全国 | 建安装修      | 《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。                                                                                                                      |
| 07-28 | 全国 | 行政调控      | 中共中央政治局会议                                     | 审议《关于十九届中央第九轮巡视情况的综合报告》，分析当前经济形势，部署下半年经济工作。会议强调，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。                                                          |
| 07-28 | 全国 | 行政调控      | 银保监会全系统 2022 年年中工作座谈会                         | 强调支持地方做好“保交楼”工作，促进房地产市场平稳健康发展。                                                                                                                                                    |
| 07-29 | 全国 | 行政调控      | 《“十四五”全国城市基础设施建设规划》                           | 明确表示到 2025 年超大特大城市“城市病”得到有效缓解，基础设施运行更加高效，大中城市基础设施质量明显提升，中小城市基础设施短板加快补齐。                                                                                                           |
| 地方政策  |    |           |                                               |                                                                                                                                                                                   |
| 07-25 | 山西 | 行政调控      | 山西省统计局表示                                      | 坚持“房住不炒”的定位，以“保交楼、保民生、保稳定”为首要目标，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险和强制停贷蔓延的风险。                                                                                                             |
| 07-25 | 丽水 | 行政调控、人口人才 | 《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》 | 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。                                                                             |
| 07-25 | 台州 | 行政调控      | 《关于进一步调整住房公积金支持政策的通知》                         | 单方正常缴存住房公积金的最高贷款额度调整为 50 万元，夫妻双方均正常缴存住房公积金的最高贷款额度调整为 100 万元。首次和第二次住房公积金贷款均可享受最高贷款额度。首次申请住房公积金贷款首付比例从 30% 下调到 20%。进一步放开三孩家庭住房公积金贷款优惠政策，首次和第二次住房公积金贷款额度均可上浮 20%。                    |
| 07-25 | 泸州 | 行政调控      | 泸州市实施阶段性降低公积金贷款首付比例政策                         | 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%。对于缴存职工家庭使用住房公积金贷款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%。 |
| 07-25 | 肇庆 | 行政调控      | 《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》         | 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，家庭最高贷款额度提高 4 万元，二套房最高贷款额度不变。                                                                                                      |
| 07-25 | 樟树 | 行政调控      | 《关于促进樟树市房地产业良性循环和健康发展的若干措施》                   | 首套房首付比例下调至 20%，二套房最低可按 30% 执行；三孩家庭购买新房，每平方米奖励 500 元；已备案的中介机构每销售一套商品房，由财政给予 1000 元奖励；促进非住宅商品房租售。                                                                                   |
| 07-25 | 遵义 | 行政调控      | 《遵义市促进房地产业良性循环和健康发展的工作措施》                     | 在 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日期间，缴存职工家庭购买第二套自住住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付比例由 30% 降低至 20%。省内缴存职工在遵义购买自住住房的，均可申请住房公积金异地个人住房贷款。                                                         |
| 07-25 | 温州 | 人口人才      | 《关于明确个人首次购买普通住房实行财政补贴操作流程的通知》                 | 符合条件的购房者在取得房屋不动产证后，财政给予购房款 0.6% 的补贴。                                                                                                                                              |
| 07-25 | 南京 | 人口人才      | 《高淳区促进房地产市场健康发展有关政策(试行)》                      | 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。                                                                                                                           |
| 07-26 | 舟山 | 人口人才      | 出台房地产市场 12 项政策                                | 涉及公积金异地贷款额度、住房契税补贴、工程保证金联保制度等。1) 至 12 月 31 日，在本市范围内购买新房、二手房，90 平及以下给予已缴契税 80% 的补贴，90 平以上给予 60% 的补贴，单套补贴最高不超过 3 万元；2) 7 月 15 日起提高公积金异地贷款额度，职工异地申请由原最高 15 万元调整至与本地缴存职工一致。           |
| 07-26 | 承德 | 行政调控      | 召开房地产展示交易会新闻发布会                               | 将推出购房优惠政策。普通住宅首套房首付 20%，二套房 30%，单缴存职工最高可贷 60 万元，双缴存职工最高可贷 80 万元，购买二星及以上绿色建筑标准的新建被动式超低能耗自住或新建全装修自住住房的住宅公积金贷款额度上浮 20%。此外，购买自住型公寓类项目享受住宅水、气、暖价同等政策，商业属性政策不变；首套房贷款利率最低降至 4.25%。       |
| 07-26 | 湖南 | 行政调控      | 《湖南省机关事务管理局关于调整省直单位住房公积金                      | 省直中心住房公积金最高贷款额度提高至 70 万元，三孩家庭提高至 80 万元。此外，二套房首付比例从 60% 调整为 40%；购买首套                                                                                                               |

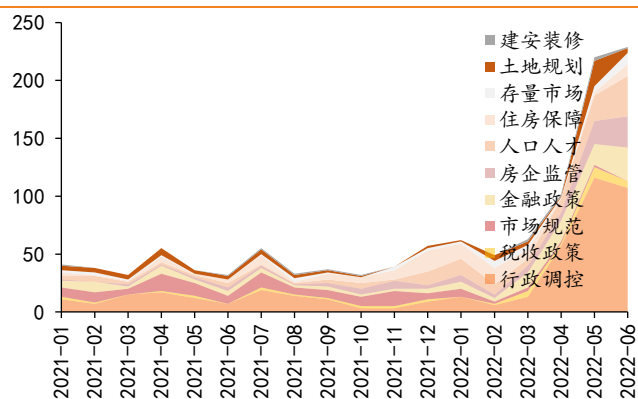


|       |      |           | 积金部分政策和流程的通知》                                                                  | 房实施阶段性“可提可贷”政策。                                                                                                                                                                    |
|-------|------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 07-26 | 兰溪   | 行政调控      | 促进房地产健康平稳发展十大举措                                                                | 提高住房公积金贷款额度，首套贷款最高限额提高 10 万元，夫妻 2 人合计最高可贷 80 万元；公积金贷款首套房首付比例降至 30%，利率为 3.25%。                                                                                                      |
| 07-26 | 深圳   | 行政调控、存量市场 | 《深圳市促进生物医药产业集群高质量发展的若干措施》、《深圳市促进高端医疗器械产业集群高质量发展的若干措施》、《深圳市促进大健康产业集群高质量发展的若干措施》 | 支持合理利用存量用地和房地产用于发展大健康产业，拓展大健康产业发展空间。鼓励各区扩大创新产业用地和用房供给，按照大健康细分领域布局建设特色园区，加速重点特色园区建设落地，市级财政资金优先支持大健康重点园区发展。                                                                          |
| 07-26 | 深圳   | 住房保障      | 《深圳市人才住房保障性住房配建管理办法》续期的通知                                                      | 配建要求，配建的人才住房和保障性住房应当与所在的项目的商品住房同步设计、同步建设、同步交付。项目分期建设的，人才住房和保障性住房原则上应当安排在首期。                                                                                                        |
| 07-27 | 郑州   | 行政调控      | 房企项目情况汇报会                                                                      | 建业、鑫苑等 8 家房企汇报纾困项目开发模式。分为四种，1) “棚改统贷统还”模式：由政府平台公司接收，后期政府主导；2) “收并购”模式：由政府组织国央企、金融机构对接，解决企业现金流问题；3) “破产重组”模式，由政府组织破产重组，保证项目交付；4) “保障性租赁住房”模式，由政府组织专项建设贷款。                           |
| 07-27 | 昌黎   | 土地规划      | 2022 年度第 13、14、16 批次建设用地征地补偿安置方案                                               | 1. 拟征收河北昌黎经济开发区南区管理处邢庄村村北的土地，开发用途为工矿仓储用地。2. 拟征收河北昌黎经济开发区南区管理处两河村村北的土地，开发用途为工矿仓储用地。第 14、16 批次也都涉及征收土地并开发为住宅用地。                                                                      |
| 07-27 | 衡水   | 行政调控      | 《关于调整部分住房公积金政策的通知》                                                             | 自 8 月 1 日起，在衡水无自有住房且租赁商品住房的职工，租房提取额度统一提高至每月 900 元。在衡水全款购买首套住房和改善型住房，每年可提取一次公积金，夫妻双方累计提取总额不超过购房支出。夫妻一方缴存的公积金最高贷款额度提升至 50 万元，双方缴存公积金的贷款额度提高至 70 万元。二孩、三孩家庭可另外上浮 10 万元。               |
| 07-27 | 东莞   | 行政调控      | 《关于加强分类指导优化住房限购政策的通知》                                                          | 将东莞市住房限购区域调整为莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区。除上述限购区域外，东莞市其他区域暂停实行住房限购政策，居民家庭在非限购区域购买商品住房，无需进行购房资格核验。                                                                              |
| 07-27 | 深圳罗湖 | 住房保障      | “双周发布”举行题为“筑巢引凤 共创宜居宜业新家园”住房建设专场                                               | 预计到达 2025 年，罗湖区将建设筹集公共住房不低于 2.9 万套（间），供应公共住房不低于 2.5 万套，让更多市民安居乐业。                                                                                                                  |
| 07-27 | 乌海   | 市场规范      | 《关于妥善解决城镇国有土地上房屋权属登记等历史遗留问题的指导意见》                                              | 由市住建局牵头，积极统筹协调各包联单位，稳步推进乌海市问题楼盘化解工作。乌海市共 18 个问题楼盘，现已基本化解 13 个，解决延期交房 4474 套、安置回迁群众 1290 户，还有 5 个项目的部分楼栋或房屋尚未交付使用。                                                                  |
| 07-28 | 北京   | 行政调控      | 《关于 2022 住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知》                                                | 2022 年继续执行 5%至 12%的缴存比例政策，缴存单位可根据自身经济情况在规定范围内自主确定具体缴存比例。自 2022 年 7 月 1 日起，缴存基数上限为 31884 元，月缴存基数下限为 2320 元。如按 12%缴存比例计算，最高每月可缴纳 7652 元公积金。如按 5%缴存比例计算，月缴存额上限 3188 元，单位和个人各缴 1594 元。 |
| 07-28 | 丽水   | 行政调控      | 购房契税补贴及购房补贴实施细则                                                                | 凡在 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，在浙江省丽水市遂昌县购买新建商品住宅的，按购房合同总价的 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。                                                                       |
| 07-29 | 宜昌   | 行政调控      | 《关于调整部分住房公积金使用政策的通知》                                                           | 自 2022 年 8 月 1 日起，全市公积金贷款最高额度统一从 50 万元上调至 60 万元。取得“宜才码”的人才，以调标后为基数继续执行已发布的人才贷款上浮倍数政策。                                                                                              |
| 07-29 | 信阳   | 购房补贴      | 信阳市财政局等部门联合下发通知                                                                | 凡在信阳市区内购买商品住房（不含二手房）且符合补贴条件的购房人，可采取“先缴后补”的方式享受契税补贴，每套商品房只能享受一次补贴。                                                                                                                  |
| 07-29 | 无锡   | 人口人才      | 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》                                                | 指出优秀大学生、“双一流”毕业生等可领取首套房购房补贴。                                                                                                                                                       |

资料来源：澎湃新闻，观点网，财联社 APP，天风证券研究所

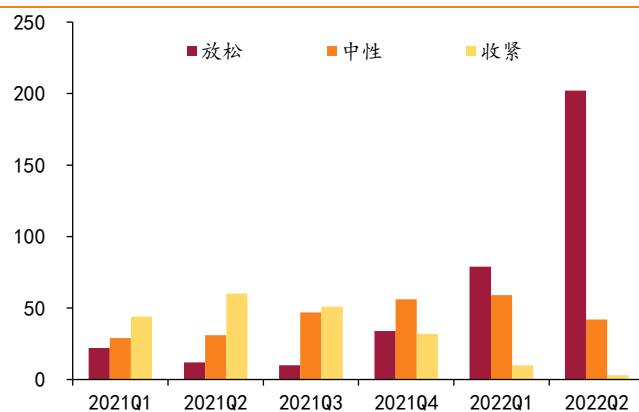
图 4：调控政策结构

图 5：调控政策频次及方向



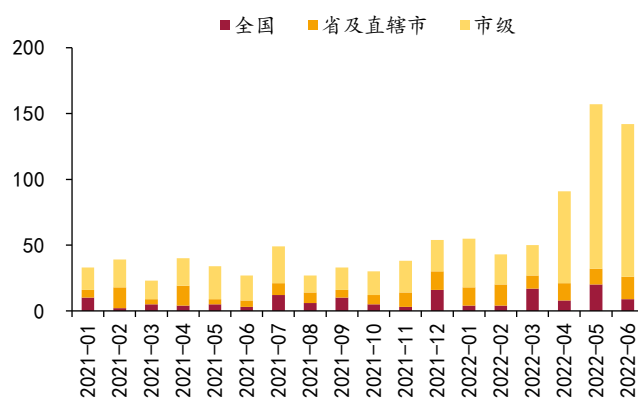
资料来源：中指研究院，天风证券研究所

图 6: 分区域调控政策数量

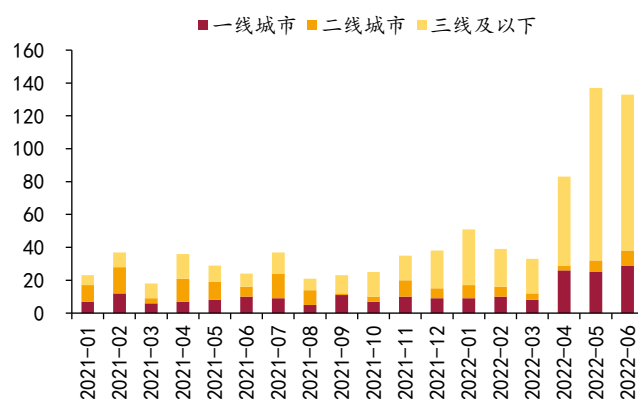


资料来源：中指研究院，天风证券研究所

图 7: 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



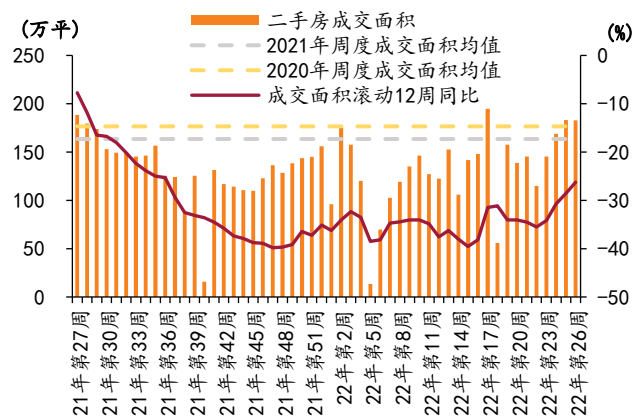
资料来源：中指研究院，天风证券研究所

## 2.2. 新房市场

### 2.2.1. 新房成交情况

7月23日-7月29日，64城商品房成交面积为477万平，移动12周同比增速为-27.31%，增速较上期提升2.22pct；月度同比-32.20%，相较上月下降21.77pct。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95、309、73万平，移动12周同比增速分别为-18.48%、-25.61%、-41.08%，增速较上期分别变化+3.44pct、+1.93pct、+2.03pct，与历史相比，一线、二线、三线及以下降幅收窄。

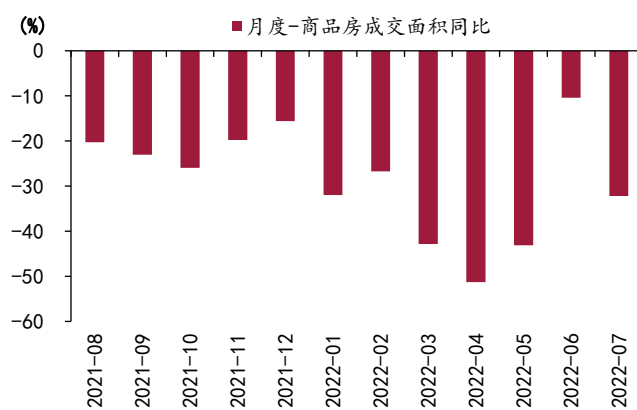
图 8：64 城商品房成交面积



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

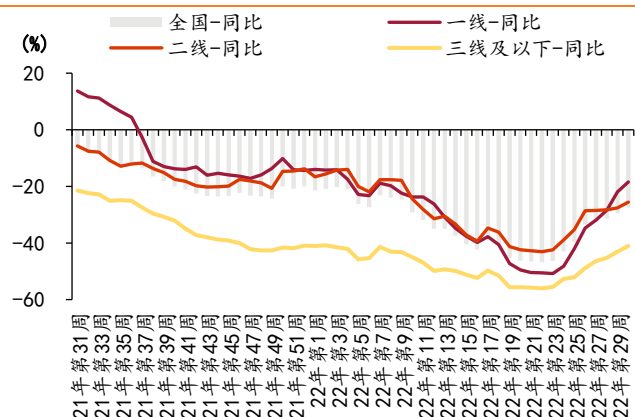
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 9：64 城商品房成交面积-月度同比



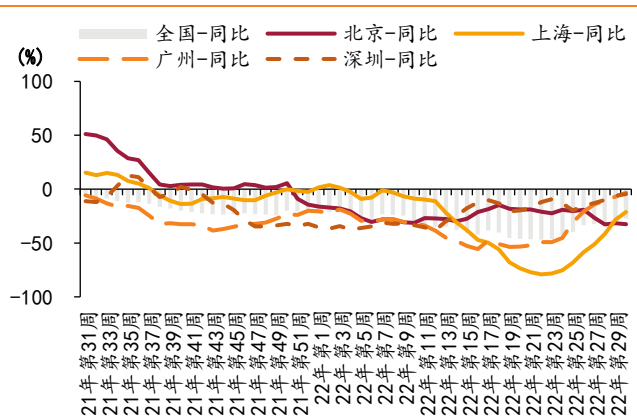
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 10：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 11：一线 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



图 12：商品房成交面积热力图

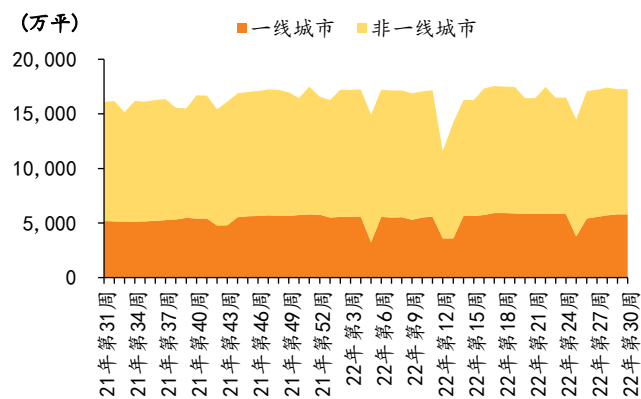
|       | 22/07 | 22/06 | 22/05 | 22/04 | 22/03 | 22/02 | 22/01 | 21/12 | 21/11 | 21/10 | 21/09 | 21/08 | 21/07 | 21/06 | 21/05 | 21/04 | 21/03 | 21/02 | 21/01 | 20/12 | 20/11 | 20/10 | 20/09 | 20/08 |     |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|
| 全部城市  | -32   | -10   | -43   | -51   | -43   | -27   | -32   | -16   | -20   | -26   | -23   | -20   | -6    | -5    | 4     | 36    | 78    | 333   | 65    | 17    | 12    | 13    | 19    | 19    |     |
| 一线城市  | -9    | -8    | -45   | -60   | -44   | -2    | -27   | -20   | -4    | -12   | -29   | 1     | 5     | 24    | 8     | 59    | 117   | 173   | 109   | 56    | 34    | 41    | 59    | 39    |     |
| 二线城市  | -37   | -3    | -40   | -47   | -38   | -26   | -27   | -6    | -17   | -21   | -17   | -23   | -2    | -7    | 8     | 44    | 77    | 340   | 47    | -1    | 4     | 5     | 14    | 17    |     |
| 三线及以下 | -34   | -40   | -51   | -59   | -54   | -42   | -50   | -37   | -41   | -46   | -36   | -29   | -25   | -18   | -9    | 5     | 59    | 505   | 91    | 53    | 18    | 22    | 6     | 10    |     |
| 北京    | -46   | -20   | -18   | -16   | -29   | -24   | -21   | -33   | -1    | 39    | -17   | -3    | 49    | 79    | -3    | 59    | 228   | 72    | 37    | 70    | 80    | 8     | 76    | 66    |     |
| 上海    | -24   | -17   | -78   | -94   | -52   | 31    | -7    | -13   | 10    | -5    | -22   | 10    | 2     | 32    | -1    | 60    | 102   | 312   | 94    | 54    | 12    | 42    | 41    | 29    |     |
| 广州    | 20    | 21    | -28   | -69   | -55   | -16   | -48   | -15   | -9    | -38   | -44   | -23   | -17   | -7    | 37    | 75    | 117   | 283   | 210   | 71    | 29    | 60    | 77    | 33    |     |
| 深圳    | 33    | -9    | -32   | -5    | -22   | -24   | -46   | -19   | -29   | -34   | -33   | 36    | -20   | -4    | 0     | 25    | 40    | 70    | 180   | 8     | 45    | 51    | 46    | 39    |     |
| 杭州    | -39   | -19   | -53   | -51   | -51   | -49   | 33    | 75    | 101   | 40    | 56    | 32    | 24    | -1    | 81    | 42    | 72    | 696   | 53    | -37   | -36   | 8     | -21   | 10    |     |
| 南京    | -9    | -37   | -51   | -61   | -61   | 34    | 7     | -13   | -28   | -41   | -6    | -51   | -19   | 48    | 41    | 99    | 157   | 124   | 93    | -8    | 63    | 21    | -28   | 54    |     |
| 青岛    | -19   | 178   | -9    | -45   | -34   | -8    | -25   | -31   | -25   | -25   | -21   | -13   | -15   | -5    | 7     | 15    | 41    | 206   | 63    | 18    | -12   | 5     | -4    | 14    |     |
| 苏州    | -46   | 39    | -46   | -55   | -23   | -6    | -15   | -32   | 13    | -18   | -7    | -10   | 17    | -29   | -6    | 20    | 64    | 101   | 48    | 5     | -24   | -21   | 6     | -10   |     |
| 福州    | -46   | -40   | -69   | -54   | -53   | -41   | -54   | 34    | 58    | 67    | 23    | -17   | 10    | 40    | 156   | 106   | 98    | 93    | -12   | -18   | -16   | -6    | -57   | -40   |     |
| 厦门    | -49   | -54   | -59   | -32   | -42   | -3    | -55   | -13   | -40   | 5     | -20   | 142   | 15    | 95    | 188   | 175   | 161   | 227   | 339   | 112   | 218   | 83    | 111   | 56    |     |
| 无锡    | -34   | 10    | -33   | -53   | -45   | -43   | -42   | -28   | -48   | 5     | -10   | -31   | -38   | -26   | 25    | 10    | 9     | 233   | 77    | -17   | 33    | -5    | -56   | 28    |     |
| 济南    | -26   | -36   | -51   | -55   | 21    | -12   | -21   | 83    | -25   | -11   | 14    | 2     | 3     | 33    | 6     | 71    | -20   | 350   | 53    | -25   | 28    | 16    | 11    | 32    |     |
| 温州    | -11   | 41    | -60   | -58   | -43   | -53   | -54   | -71   | 9     | -14   | -26   | -32   | -12   | -55   | -24   | 42    | 135   | 1072  | 7     | 84    | 14    | 8     | 2     | 2     |     |
| 宁波    | -54   | -32   | -68   | -70   | -30   | -47   | -70   | -50   | -36   | -25   | -32   | -42   | -39   | -27   | -7    | 42    | 116   | 1271  | 67    | -27   | 0     | 24    | 49    | 31    |     |
| 扬州    | -38   | -42   | -62   | -69   | -69   | -49   | -54   | -36   | -46   | -51   | -66   | -100  | -28   | 6     | 32    | 58    | 34    | 2386  | 68    | 7     | 11    | 56    | 105   | 28    |     |
| 嘉兴    |       | 741   | 3642  | 242   | -43   |       | -39   | 113   |       | -99   | -99   | -99   |       | -95   | -99   | -89   | -1    |       | -9    | -41   | 41    | 35    | 24    | 126   |     |
| 金华    | -31   | -6    | -16   | 33    | -47   | -33   | -65   | -57   | -65   | -59   | -3    | 0     | -49   | -23   | -10   | -15   | 147   | 862   | 337   | 38    | 55    | 16    | 17    | 78    |     |
| 泉州    | -99   | -55   | -43   | -24   | -83   | -51   | -89   | -93   | -91   | -95   | -92   | -85   | -89   | -74   | -46   | -30   | -1    | 181   | 16    | 15    | 43    | 65    | 20    | -7    |     |
| 常州    |       | -43   | -63   | -45   | -77   | -48   | -74   | -37   | -62   | -43   | -34   | -34   | 10    | -48   | 5     | 7     | 28    | 163   | -14   | -65   | -51   | -49   | 14    | 11    |     |
| 绍兴    | -46   | -47   | -82   | -70   | -65   | -57   | -22   | 24    | 50    | -25   | -46   | -76   | -62   | -46   | 24    | 24    | 13    | 236   | 29    | -45   | -39   | 4     | 33    | 77    |     |
| 南宁    | -44   | 12    | -34   | -20   | -37   | -45   | -52   | -47   | 21    | -10   | -41   | -38   | -42   | -38   | -17   | 13    | 9     | 466   | -6    | -44   | -56   | -54   | 0     | 30    |     |
| 东莞    | -94   |       |       |       |       |       |       | -83   | -28   | -61   | -63   | -46   | -29   | -24   | -28   | -5    | 309   | 153   | 41    | 45    | 47    | 26    | 52    |       |     |
| 惠州    | -29   | -45   | -37   | -57   | -72   | -60   | -66   | -56   | -71   | -71   | -59   | -58   | -22   | -24   | -11   | 9     | 68    | 228   | 121   | 12    | 37    | 53    | 44    | 23    |     |
| 佛山    | -33   | 4     | -34   | -43   | -26   | -26   | -6    | -10   | -22   | -26   | -39   | -25   | 11    | -23   | 14    | 18    | 64    | 247   | 94    | 27    | 81    | 73    | 30    | 9     |     |
| 珠海    | -50   | -45   | -80   | -67   | -54   | 11    | -50   | -46   | -52   | 30    | 13    | -17   | 240   | 50    | 271   | 181   | 89    | 498   | 100   | 1     | 59    | 9     | -19   | 29    |     |
| 武汉    | -59   | -33   | -46   | -51   | -40   | -31   | -31   | -4    | -28   | -40   | -16   | -37   | 45    | 72    | 79    | 228   | 28327 |       | 52    | 23    | 15    | 2     | 5     | -9    |     |
| 成都    | -11   | -23   | 19    | -28   | -22   | -3    | 15    | 106   | 3     | 32    | 11    | 5     | 19    | 7     | -31   | 29    | 60    | 224   | 3     | -19   | 9     | -22   | 51    | 30    |     |
| 淮安    | -84   | -38   | -19   | -45   | -26   | -15   | -15   | 38    | 14    | -6    | -6    | -16   | 7     | 7     | -27   | -27   | 46    | 641   | 0     | -19   | 3     | -12   | -11   | 15    |     |
| 连云港   |       |       | -84   | -73   | -58   | -63   | -76   | -48   | -42   | -51   | -24   | -46   | -26   | -35   | -23   | -3    | 55    | 633   | 57    | -5    | 10    | 16    | -15   | 9     |     |
| 连云港   | -48   | 27    | -43   | -64   | -87   | -51   | -56   | -36   | -28   | -31   | -39   | 3     | -17   | -1    | 0     | 16    | 109   | 859   | 139   | 86    | 17    | 3     | -30   | 2     |     |
| 泰州    |       |       |       |       |       |       | -95   | -75   | -82   | -67   | -94   | -34   | 1082  |       | 38    | 62    | 100   |       | 159   | 135   | 39    | 30    | 2     | 35    |     |
| 镇江    | 6     | -18   | -31   | -69   | -21   | -12   | -25   | 12    | -4    | -14   | -47   | -46   | -14   | 1     | -4    | 37    | 81    | 761   | 44    | 1     | 11    | -11   | 1     | -1    |     |
| 莆田    | -69   | -72   | -51   | -77   | -74   | -50   | -39   | -64   | -23   | -53   | -55   | -44   | 26    | 9     | 19    | 43    | 51    | 193   | 44    | 985   | 32    | 3     | -36   | 56    |     |
| 泰安    | -36   | -6    | -39   | -55   | -61   | -28   | -34   | -45   | -52   | -58   | -49   | -37   | -29   | -9    | -5    | 13    | 189   | 843   | 80    | 36    | 51    | 59    | 35    | 39    |     |
| 芜湖    | -33   | -71   | -76   | -82   | -48   | -60   | -39   | -40   | -35   | -14   | -6    | 57    | 74    | 227   | 291   | 374   | 433   | 2822  | 422   | 196   | 198   | 113   | 57    | 15    |     |
| 盐城    | -32   | -76   | -54   | -70   | -71   | -85   | -88   | -59   | -86   | -77   | -86   | -79   | -44   | 101   | -68   | -27   | 39    | 539   | 132   | 101   | 27    | 17    | 6     | 99    |     |
| 舟山    | 22    | 9     | -42   | -33   | -28   | -39   | -3    | 30    | -32   | -65   | -33   | -16   | -24   | -25   | 19    | 0     | 52    | 218   | 26    | 18    | 30    | 117   | -2    | 8     |     |
| 龙岩    | -25   | -72   | -76   | -64   | -74   | -69   | -84   | -70   | -78   | -76   | -67   | 25    | -61   | -11   | 13    | 3     | 114   | 197   | 133   | 74    | 67    | 31    | 19    | -58   |     |
| 南平    | -14   | -8    | 12    | 73    | -8    | -42   | -1    | -2    | -14   | 10    | 47    | 4     | -52   | -17   | -9    | -21   | -28   | 163   | -51   | -2    | 9     | -60   | -30   | -25   |     |
| 汕头    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | 281   | 32    | 96    | 168   |       | -23   | -95   |       |     |
| 柳州    | 47    | -31   | -44   | -57   | -47   | -43   | -12   | -49   | -23   | -51   | -40   | -37   | -31   | -45   | -45   | -16   | 27    | 205   | 27    | 29    | 10    | 59    | 12    | 12    |     |
| 江门    | 37    | 28    | -26   | -18   | -5    | -4    | -33   | -21   | -29   | -53   | -43   | -28   | -29   | 22    | 18    | 29    | 55    | 623   | 203   | 3     | 31    | 67    | 43    | -25   |     |
| 肇庆    | 126   | 193   | 133   | -55   |       |       |       |       |       |       |       | -41   | 82    | -33   | 66    | 32    | 443   | 1362  | 299   | -39   | 35    | -24   | 40    | -41   |     |
| 清远    |       | -100  | -29   | -22   | -20   | -5    | -16   | 44    | -43   | -47   | -43   | -41   | -42   | -46   | -41   | -26   | 24    | 253   | 60    | 86    | -21   | 24    | 19    | 6     |     |
| 岳阳    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | -95   | -33   | -41   | 12    | -20   | -14   | 35    | 550   | 4     | -3    | 11    | -11   | -20   | 35  |
| 襄阳    |       |       | 741   | 3642  | 242   | -43   |       | -39   | 113   |       | -99   | -99   | -99   |       | -95   | -99   | -89   | -1    |       | -9    | -41   | 41    | 35    | 24    | 126 |
| 江阴    | 12    | -61   | -88   | -77   | -74   | -64   | -68   | -59   |       |       |       | -89   | -60   | -42   | -28   | 10    | 74    | 90    | 666   | 35    | 4     | -37   | -9    | 52    | 44  |
| 淮南    |       |       |       |       |       | -23   | -37   | 7     | -49   | -37   | 1744  |       | 450   | -34   | 30    | -16   | 56    | 406   | 67    | 6     | 1     | -2    | -90   |       |     |
| 东营    | -44   | -50   | -28   | -43   | -40   | -26   | -63   | -60   | -57   | -70   | -25   | -69   | -54   | -60   | -54   | -62   | -68   | 556   | 86    | 189   | 295   | 212   | 160   | 195   |     |
| 池州    | -26   | -33   | -59   | -67   | -73   | -67   | -30   | -19   | -33   | -47   | 10    | -20   | -21   | 2     | 27    | -4    | 65    | 178   | 42    | -7    | -1    | -37   | -54   | -10   |     |
| 抚州    |       | -98   | -64   | 82    |       |       | 229   | -60   | -70   |       | -42   | -82   | 25    | -81   | -51   | -89   |       |       | -79   | -25   | 21    | -31   | -53   | 100   |     |
| 海门    | 784   | 34    | -55   | -75   | -89   | -65   | -79   | -82   | -67   | -26   | -83   | -94   | -93   | -90   | -79   | -59   | -4    | 32    | 152   | -9    | 68    | 10    | 74    | 148   |     |
| 宿州    | -83   | -64   | -76   | -71   | -57   | -30   | -60   | -60   | 66    | -42   | 0     | -29   | -16   | -13   | 8     | -11   | 16    | 403   | 111   | 38    | 4     | 41    | 59    | 27    |     |
| 衢州    | -31   | -71   | -73   | -80   | -91   | -58   |       |       |       |       | 37    | 38    | 184   | 46    | -20   | 12    | 111   | 302   | 7     | -16   | 19    | -11   | -33   | 12    |     |
| 新余    |       |       |       |       | -86   | -41   | -25   | -48   |       |       | -99   |       |       |       |       |       | 44    | 699   | -13   | -36   |       | -65   | -29   | -7    |     |
| 吉安    | 94    | -38   | -14   | -36   | -46   | -11   | -36   | -52   | -4    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |     |

热力图使用高频商品房成交面积计算，单位为：%

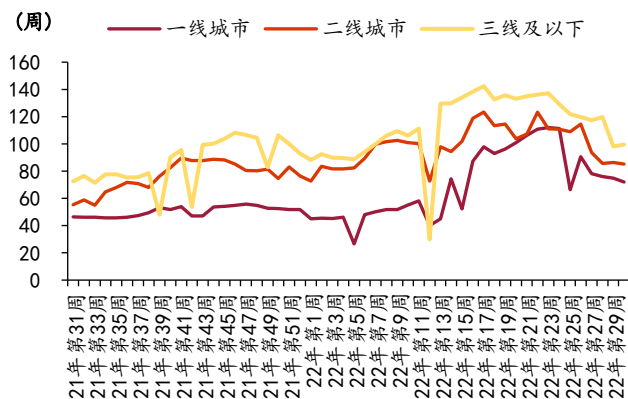
资料来源：Wind，天风证券研究所

## 2.2.2. 新房推盘去化

推盘去化方面，截至 7 月 29 日，17 城商品房



资料来源：Wind，天风证券研究所



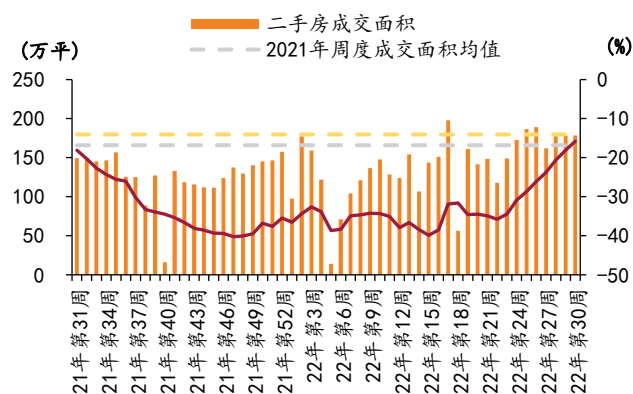
推盘去化计算口径：本周可售面积/本周及本周以前 11 周商品房成交面积均值，即本周可售面积/移动平均 12 周的商品房成交面积

资料来源：Wind，天风证券研究所

### 2.3. 二手房市场

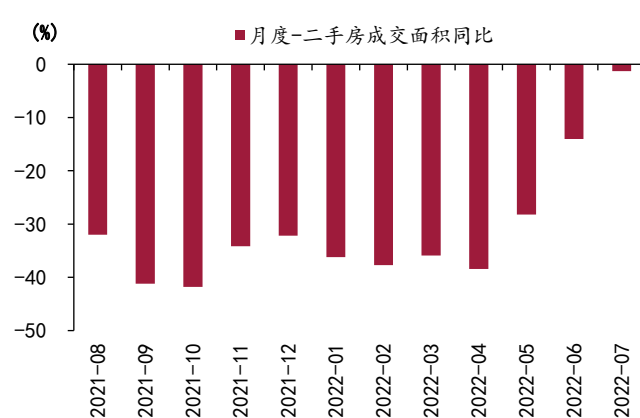
7 月 23 日-7 月 29 日，17 城二手房成交面积为 178 万平，移动 12 周同比增速为 -15.78%，增速较上期提升 2.28pct；月度同比 -1.28%，相较上月改善 12.75pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为 35、138、5 万平，移动 12 周同比增速分别为 -37.40%、-4.84%、-60.00%，增速较上期分别变化 +0.43pct、+3.12pct、+2.43pct，与历史相比，一线、二线、三线及以下的降幅收窄。

图 15：17 城二手房成交面积



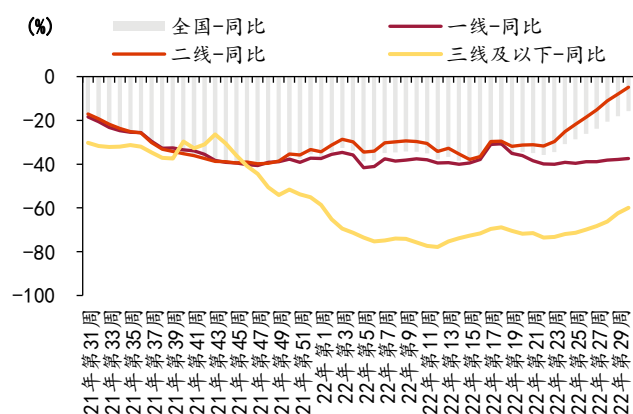
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 16：17 城二手房成交面积-月度同比



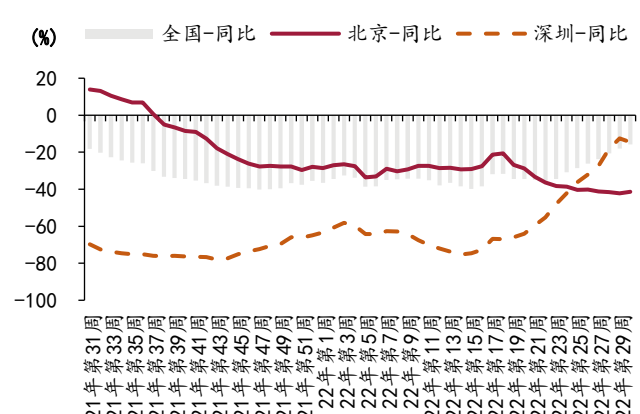
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 17：分能级二手房成交面积-滚动 12 周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 18：一线 2 城二手房成交面积-滚动 12 周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

|       | 22/07 | 22/06 | 22/05 | 22/04 | 22/03 | 22/02 | 22/01 | 21/12 | 21/11 | 21/10 | 21/09 | 21/08 | 21/07 | 21/06 | 21/05 | 21/04 | 21/03 | 21/02 | 21/01 | 20/12 | 20/11 | 20/10 | 20/09 | 20/08 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全部城市  | -1    | -14   | -28   | -38   | -36   | -38   | -36   | -32   | -34   | -42   | -41   | -32   | -27   | -14   | -9    | 27    | 64    | 355   | 44    | 4     | 6     | -3    | 10    | 6     |
| 一线城市  | -27   | -34   | -47   | -35   | -35   | -42   | -39   | -35   | -36   | -42   | -42   | -30   | -25   | -20   | -4    | 25    | 83    | 212   | 50    | 18    | 22    | 18    | 32    | 39    |
| 二线城市  | 11    | -4    | -18   | -37   | -34   | -33   | -31   | -27   | -32   | -43   | -41   | -34   | -26   | -12   | -11   | 25    | 56    | 473   | 37    | -5    | -1    | -10   | 5     | -2    |
| 三线及以下 | -40   | -66   | -71   | -74   | -70   | -73   | -84   | -69   | -53   | -29   | -41   | -19   | -48   | -15   | 3     | 66    | 88    | 303   | 164   | 132   | 48    | 10    | -16   | -1    |
| 北京    | -30   | -38   | -52   | -28   | -22   | -34   | -28   | -28   | -29   | -26   | -26   | 2     | 10    | 10    | 22    | 56    | 179   | 256   | 94    | 46    | 53    | 46    | 32    | 23    |
| 深圳    | -11   | -4    | -24   | -61   | -80   | -69   | -64   | -59   | -58   | -81   | -76   | -78   | -74   | -71   | -55   | -27   | -16   | 116   | -4    | -26   | -25   | -22   | 30    | 71    |
| 杭州    | -13   | -18   | -62   | -69   | -64   | -51   | -54   | -57   | -69   | -71   | -61   | -50   | -39   | -20   | 1     | 9     | 117   | 834   | 113   | 23    | 66    | 56    | 49    | 22    |
| 南京    | -7    | -34   | -3    | -60   | -49   | -50   | -45   | -38   | -26   | -40   | -32   | -48   | -38   | 0     | -43   | 51    | 27    | 849   | 69    | 13    | 4     | 25    | 29    | 24    |
| 青岛    | -1    | -17   | -36   | -48   | -55   | -28   | -41   | -30   | -33   | -49   | -38   | -19   | -16   | 5     | 14    | 46    | 99    | 290   | 63    | 16    | 18    | 3     | 23    | 32    |
| 苏州    | 29    | 27    | -41   | -62   | -30   | -64   | -20   | -28   | 8     | -22   | -34   | -13   | -25   | -8    | 41    | 71    | 56    | 400   | 43    | -16   | -6    | -29   | -11   | -34   |
| 厦门    | -22   | -45   | -28   | 2     | -49   | -39   | -54   | -41   | -23   | -17   | -66   | -34   | -16   | 0     | 19    | 90    | 78    | 293   | 65    | 37    | 42    | 23    | 38    | 40    |
| 无锡    | -66   |       |       |       |       |       |       |       |       | -63   | -45   | -55   | -31   | 13    | -26   | -10   | 36    | 639   | 22    | -12   | -16   | -30   | -16   | 24    |
| 扬州    | 48    | -8    | -34   | -52   | -70   | -36   | -46   | -52   | -56   | -60   | -76   |       | -41   | -6    | 14    | 9     | 108   | 3870  | 37    | 0     | -27   | 0     | 7     | -22   |
| 金华    | -38   | -39   | -65   | -67   | -46   | -66   | -43   | -12   | -45   | -43   | 32    | 2     | -36   | -21   | 12    | 1     | 153   | 978   | 194   | 52    | 27    | 39    | 62    | 58    |
| 南宁    | -28   | 64    | 44    | -28   | -26   | -47   | -32   | -41   | -41   | -43   | -63   | -57   | -43   | -61   | -48   | 1     | -16   | 2284  | -13   | -41   | -40   | -59   | 2     | -23   |
| 东莞    | -81   | -89   | 76    | 70    | -47   | -36   | -35   | -41   | -13   | -47   | -31   | 0     | -9    | -50   | -52   | -46   | -11   | 247   | -3    | -25   | -27   | -47   | 21    | 4     |
| 佛山    | -14   | -5    | -27   | -40   | -31   | -37   | -45   | -38   | -47   | -42   | -43   | -19   | -2    | -3    | 10    | 56    | 92    | 311   | 43    | 43    | 99    | 74    | 38    | 12    |
| 成都    | 343   | 300   | 341   | 145   | 169   | 156   | 188   | 173   | 57    | -22   | -33   | -25   | -31   | -34   | -52   | -19   | 25    | 409   | -49   | -63   | -60   | -62   | -54   | -52   |
| 江门    | -17   | -33   | -41   | -19   | 5     | -44   | -44   | -65   | -34   | 23    | -27   | -9    | -44   | 0     | 4     | 23    | 3     | 163   | 128   | 430   | 102   | 73    | -40   | 40    |
| 清远    |       |       |       | -99   | -86   | -83   | -84   | -49   | -39   | -12   | -53   | -41   | -28   | -39   | -29   | 0     | 29    | 133   | 37    | 20    | 9     | 4     | 23    | -2    |
| 岳阳    |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       |       | -43   | -12   | 1     | 3     |
| 衢州    | 17    | -64   | -68   | -83   | -86   | -84   |       |       |       |       | -30   | 12    | -62   | 4     | 68    | 224   | 541   | 1940  | 608   | 200   | 109   | -9    | -31   | -26   |

资料来源：Wind，天风证券研究所

7月18日-7月24日,全国土地成交建筑面积为4097万平,滚动12周同比增速为-17.23%,较前期上升6.77pct;分能级看,一线、二线、三线城市本周土地成交建筑面积分别为166、1241、2690万平,滚动12周同比增速分别为-0.74%、-23.67%、-14.22%,增速较上期分别提升+25.71pct、+3.38pct、+7.51pct,与历史相比,一线、二线、三线成交建面降幅收窄。

全国土地成交平均溢价率为 2.28%，滚动 12 周同比增速为-10.67pct。分能级看，一线、二线、三线城市土地成交平均溢价率分别为 6.1%、0.52%、0.93%，滚动 12 周同比增速分别为 -1.34pct、-16pct、-12.25pct。

Figure 1 is a combination bar and line chart showing the weekly land transaction area and building area in Suzhou from 2021 Week 30 to 2022 Week 29. The left Y-axis represents the area in 10,000 square meters (万平), ranging from 0 to 15,000. The right Y-axis represents the percentage (%), ranging from 0 to -50. The X-axis shows the weeks. The legend indicates: Land Transaction Area (orange bars), Building Area (yellow bars), 2021 Weekly Average (grey line), 2020 Weekly Average (yellow line), and 12-Week Rolling Ratio (red line). The land transaction area shows significant fluctuations, with a notable peak in 2021 Week 51. The building area remains relatively stable around 40%. The 12-week rolling ratio shows a general downward trend from -10% to -40% before a sharp recovery to -20% by the end of the period.

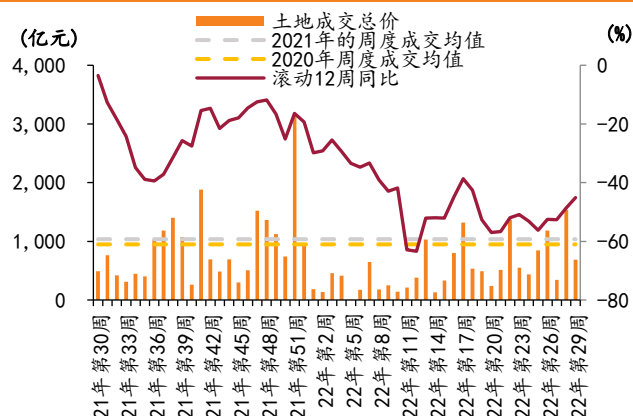
| Week      | Land Transaction Area (万平) | Building Area (%) | 2021 Weekly Average (万平) | 2020 Weekly Average (万平) | 12-Week Rolling Ratio (%) |
|-----------|----------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|---------------------------|
| 2021年第30周 | 3,500                      | 40                | 3,500                    | 4,500                    | -10                       |
| 2021年第31周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -15                       |
| 2021年第32周 | 2,000                      | 40                | 2,000                    | 4,500                    | -18                       |
| 2021年第33周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -15                       |
| 2021年第34周 | 3,500                      | 40                | 3,500                    | 4,500                    | -12                       |
| 2021年第35周 | 3,000                      | 40                | 3,000                    | 4,500                    | -15                       |
| 2021年第36周 | 3,500                      | 40                | 3,500                    | 4,500                    | -12                       |
| 2021年第37周 | 3,000                      | 40                | 3,000                    | 4,500                    | -15                       |
| 2021年第38周 | 4,000                      | 40                | 4,000                    | 4,500                    | -12                       |
| 2021年第39周 | 3,500                      | 40                | 3,500                    | 4,500                    | -15                       |
| 2021年第40周 | 1,000                      | 40                | 1,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2021年第41周 | 4,000                      | 40                | 4,000                    | 4,500                    | -18                       |
| 2021年第42周 | 3,500                      | 40                | 3,500                    | 4,500                    | -20                       |
| 2021年第43周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -22                       |
| 2021年第44周 | 2,000                      | 40                | 2,000                    | 4,500                    | -25                       |
| 2021年第45周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -22                       |
| 2021年第46周 | 3,000                      | 40                | 3,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2021年第47周 | 4,000                      | 40                | 4,000                    | 4,500                    | -22                       |
| 2021年第48周 | 4,500                      | 40                | 4,500                    | 4,500                    | -20                       |
| 2021年第49周 | 4,000                      | 40                | 4,000                    | 4,500                    | -22                       |
| 2021年第50周 | 4,500                      | 40                | 4,500                    | 4,500                    | -20                       |
| 2021年第51周 | 10,000                     | 40                | 4,500                    | 4,500                    | -18                       |
| 2021年第52周 | 4,000                      | 40                | 4,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第1周  | 1,500                      | 40                | 1,500                    | 4,500                    | -22                       |
| 2022年第2周  | 4,000                      | 40                | 4,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第3周  | 2,000                      | 40                | 2,000                    | 4,500                    | -22                       |
| 2022年第4周  | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第5周  | 2,000                      | 40                | 2,000                    | 4,500                    | -22                       |
| 2022年第6周  | 3,000                      | 40                | 3,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第7周  | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -22                       |
| 2022年第8周  | 3,000                      | 40                | 3,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第9周  | 2,000                      | 40                | 2,000                    | 4,500                    | -22                       |
| 2022年第10周 | 1,500                      | 40                | 1,500                    | 4,500                    | -25                       |
| 2022年第11周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -22                       |
| 2022年第12周 | 3,000                      | 40                | 3,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第13周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -22                       |
| 2022年第14周 | 3,500                      | 40                | 3,500                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第15周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -22                       |
| 2022年第16周 | 2,000                      | 40                | 2,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第17周 | 4,000                      | 40                | 4,000                    | 4,500                    | -18                       |
| 2022年第18周 | 3,500                      | 40                | 3,500                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第19周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -22                       |
| 2022年第20周 | 2,000                      | 40                | 2,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第21周 | 3,000                      | 40                | 3,000                    | 4,500                    | -18                       |
| 2022年第22周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第23周 | 3,000                      | 40                | 3,000                    | 4,500                    | -18                       |
| 2022年第24周 | 2,500                      | 40                | 2,500                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第25周 | 5,000                      | 40                | 5,000                    | 4,500                    | -18                       |
| 2022年第26周 | 4,000                      | 40                | 4,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第27周 | 4,500                      | 40                | 4,500                    | 4,500                    | -18                       |
| 2022年第28周 | 4,000                      | 40                | 4,000                    | 4,500                    | -20                       |
| 2022年第29周 | 4,500                      | 40                | 4,500                    | 4,500                    | -20                       |

Figure 1: Percentage of new registered companies in different city tiers. The chart tracks the percentage of new companies registered in first-tier, second-tier, and third-tier cities from the 30th week of 2021 to the 29th week of 2022. The y-axis represents the percentage (%), ranging from -60 to 40. The x-axis shows the time period in weeks. A shaded gray area indicates the period from the 39th week of 2021 to the 14th week of 2022, representing the impact of the COVID-19 pandemic. First-tier cities (red line) show a sharp decline in late 2021, followed by a strong recovery, peaking at approximately 35% in early 2022. Second-tier cities (orange line) show a more gradual recovery, peaking at about 10% in early 2022. Third-tier cities (yellow line) show a steady decline, reaching a low of about -50% in late 2021, followed by a recovery to around -20% by the end of 2022.

| Week    | First-tier cities (%) | Second-tier cities (%) | Third-tier cities (%) |
|---------|-----------------------|------------------------|-----------------------|
| 21年第30周 | -10                   | -15                    | -5                    |
| 21年第33周 | -35                   | -30                    | -10                   |
| 21年第36周 | -45                   | -35                    | -15                   |
| 21年第39周 | -25                   | -25                    | -20                   |
| 21年第42周 | 5                     | -25                    | -30                   |
| 21年第45周 | 15                    | -25                    | -40                   |
| 21年第48周 | 5                     | -10                    | -40                   |
| 21年第51周 | 35                    | -25                    | -40                   |
| 22年第2周  | 30                    | -20                    | -35                   |
| 22年第5周  | -10                   | -25                    | -35                   |
| 22年第8周  | -15                   | -30                    | -30                   |
| 22年第11周 | -50                   | -35                    | -40                   |
| 22年第14周 | -30                   | -25                    | -30                   |
| 22年第17周 | -45                   | -15                    | -30                   |
| 22年第20周 | -35                   | -35                    | -30                   |
| 22年第23周 | 10                    | -30                    | -25                   |
| 22年第26周 | -15                   | -25                    | -20                   |
| 22年第29周 | 0                     | -20                    | -25                   |

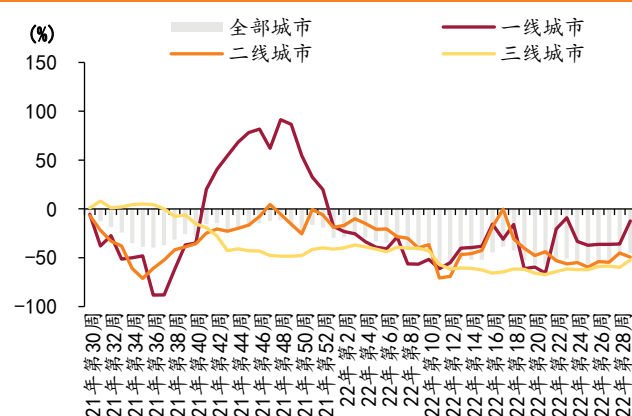
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 22：土地成交总价



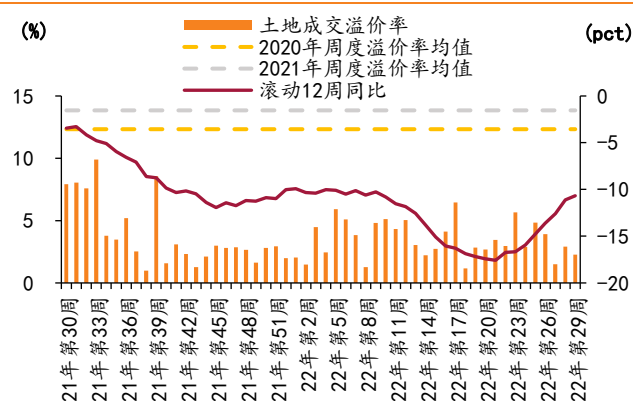
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 23：土地成交总价-滚动 12 周同比



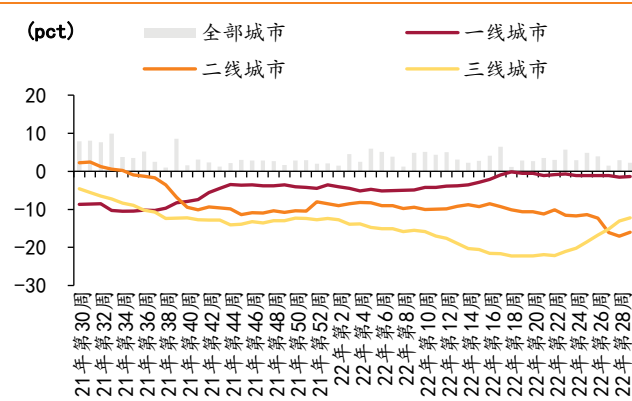
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 24：土地成交溢价率



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 25：土地成交溢价率-滚动 12 周同比



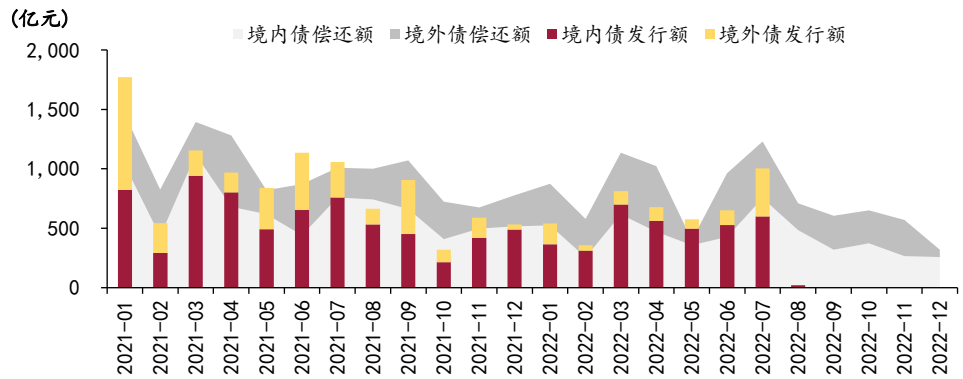
资料来源：Wind，天风证券研究所

### 3. 本周融资动态

2022 年 7 月 24 日-2022 年 7 月 30 日，房企共发行境内债券 13 只（其中 18 只为国企发行），境内债发行金额合计 189.86 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 1 只（其中 0 只为国企发行），境外债发行金额合计 6.74 亿元。

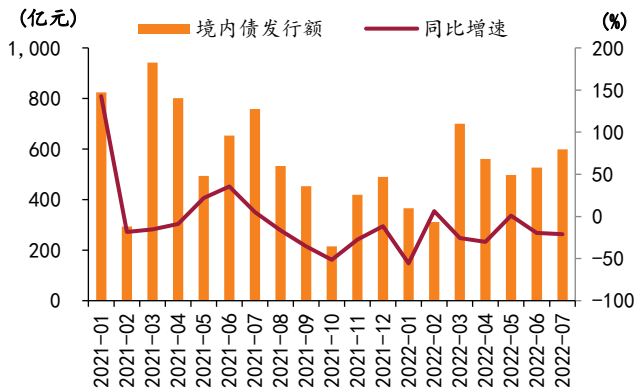
2022 年 7 月（数据截至 2022 年 7 月 30 日），地产债境内、境外债券发行额分别为 598.65 亿元、406.31 亿元，当月偿还额分别为 753.37 亿元、475.94 亿元，本月境内、境外债券净融资额分别为-154.72 亿元、-69.63 亿元。

图 26：房地产业债券融资及到期归还情况



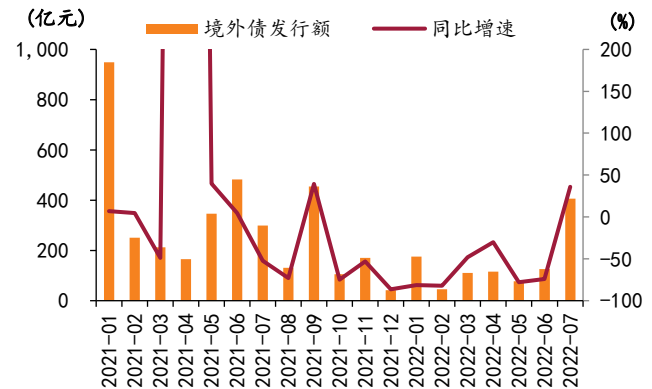
资料来源：Wind, Bloomberg, 天风证券研究所

图 27：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 28：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<br>(亿元) | 票面利率 | 上市日        | 到期日        | 主体评级 | 募资用途   |
|----------------|---------|------|--------------|------|------------|------------|------|--------|
| 22 天地源 MTN001  | 天地源     | 地方国企 | 5            | -    | 2022-08-03 | 2025-08-02 | AA   | 偿还到期债券 |
| 22 苏州高新 SCP020 | 苏高新集团   | 地方国企 | 3            | -    | 2022-08-03 | 2022-12-01 | AAA  | 偿还到期债券 |
| 22 宏洋次         | 中海宏洋地产  | 民营企业 | 0.37         | -    | -          | 2023-07-25 | -    | -      |
| 22 宏洋优         | 中海宏洋地产  | 民营企业 | 7            | 2.7  | -          | 2023-07-25 | -    | -      |
| 22 电建 04       | 电建地产    | 中央国企 | 9            | 3.34 | -          | 2027-07-28 | AAA  | 偿还本息负债 |
| 22 安控 04       | 安居控股    | 地方国企 | -            | -    | -          | 2027-08-03 | AAA  | 偿还公司债券 |
| 22 安控 03       | 安居控股    | 地方国企 | -            | -    | -          | 2025-08-03 | AAA  | 偿还公司债券 |
| 22 苏新 06       | 苏高新集团   | 地方国企 | -            | 3.24 | -          | 2027-08-01 | AAA  | 偿还公司债券 |
| 22 榕建 01       | 福州建发    | 地方国企 | 27           | 3    | -          | 2027-07-29 | AA+  | 偿还公司债券 |
| 22 金茂投资 MTN001 | 上海金茂    | 中央国企 | 20           | 3.29 | 2022-07-28 | 2025-07-27 | AAA  | 用于项目建设 |
| 22 中交房产 MTN003 | 中交房地产集团 | 中央国企 | 6            | 3.39 | 2022-07-28 | 2025-07-27 | AAA  | 偿还到期债券 |
| 22 京城投 PPN005  | 城建发展    | 地方国企 | 5            | 3.34 | 2022-07-28 | 2027-07-27 | AAA  | -      |
| 22 临港控股 SCP005 | 上海临港    | 地方国企 | 10           | 1.95 | 2022-07-28 | 2023-02-24 | AAA  | 偿还到期债券 |

资料来源：Wind, 天风证券研究所

表 3：本周新发境外债

| 证券名称                | 发行人  | 企业性质 | 发行货币 | 发行金额<br>(人民币, 亿元) | 发行利率 | 发行日期       | 到期日期       | 主体评级 |
|---------------------|------|------|------|-------------------|------|------------|------------|------|
| EXCECP 4.3 07/29/25 | 卓越集团 | -    | USD  | 6.74              | 4.3  | 2022-07-29 | 2025-07-29 | -    |

资料来源：Bloomberg, 天风证券研究所

## 4. 行业与个股情况

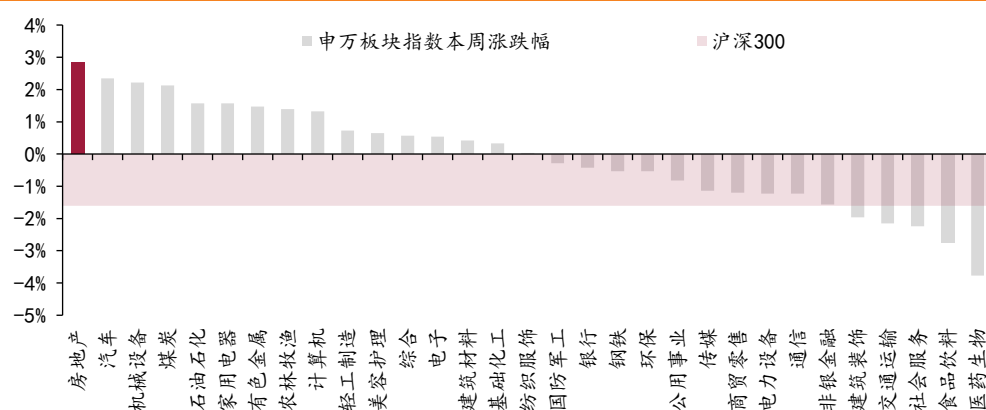
### 4.1. 行业涨跌与估值情况

#### 4.1.1. A 股市场

本周申万房地产指数+2.85%，较上周提升0.85pct，涨幅排名1/31，领先沪深300指数4.45pct。A股涨幅前三个股分别为广汇物流+44.61%、阳光城+18.65%、皇庭国际+13.55%；跌幅前三个股分别为顺发恒业-15.17%、广宇发展-9.72%、国创高新-6.36%。

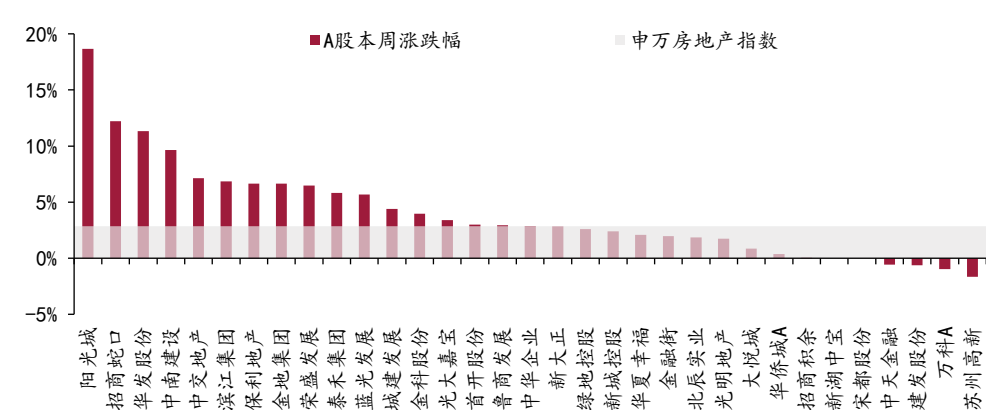
截至7月29日，申万地产PE(TTM)、PB(LF)自2010年以来的估值分位数分别为4.9%、2.6%，相对沪深300指数的PE、PB估值分位数分别低至12.2%、7.4%。

图 29：申万板块本周涨跌幅排名



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 30：A 股重点个股本周涨跌幅



资料来源：Wind，天风证券研究所

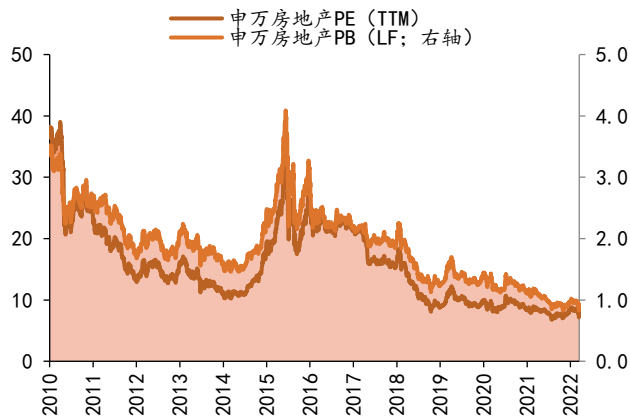
表 4：A 股本周涨/跌前五

| 涨幅排名 |      |         | 跌幅排名 |      |         |
|------|------|---------|------|------|---------|
| 1    | 广汇物流 | +44.61% | 1    | 顺发恒业 | -15.17% |
| 2    | 阳光城  | +18.65% | 2    | 广宇发展 | -9.72%  |
| 3    | 皇庭国际 | +13.55% | 3    | 国创高新 | -6.36%  |
| 4    | 嘉凯城  | +13.15% | 4    | 万通发展 | -3.62%  |
| 5    | 招商蛇口 | +12.20% | 5    | 特发服务 | -2.69%  |

资料来源：Wind，天风证券研究所

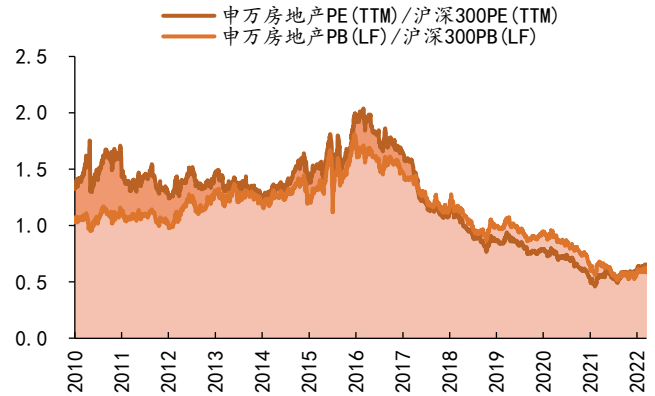


图 31: 申万房地产 PE (TTM) 和 PB (LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 32: 申万房地产相对沪深 300 的 PE (TTM) 和 PB (LF)



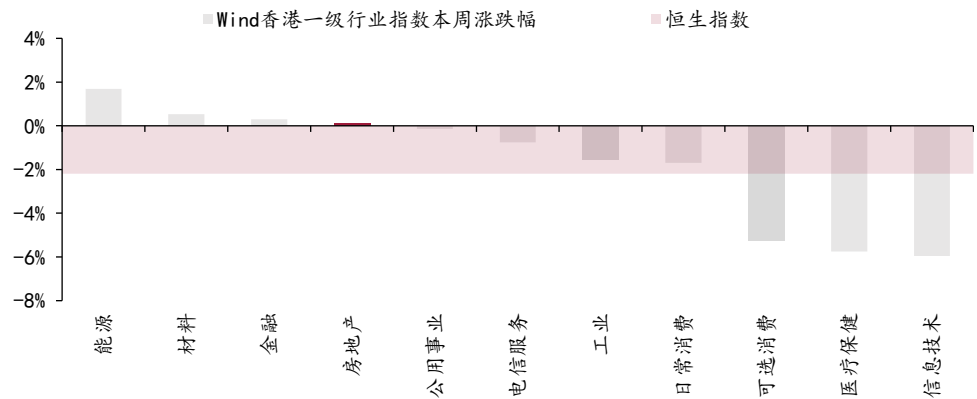
资料来源: Wind, 天风证券研究所

#### 4.1.2. H 股市场

本周 Wind 香港房地产指数+0.11%，较上周提升 1.65pct，涨幅排序 4/11，领先恒生指数 2.31pct；克而瑞内房股领先指数为 0.25%，较上周提升 2.57pct。H 股涨幅前三个股分别为旭辉控股集团+9.23%、越秀地产+7.69%、富力地产+5.11%；跌幅前三个股分别为德信中国-12.80%、弘阳地产-7.10%、融信中国-5.50%。

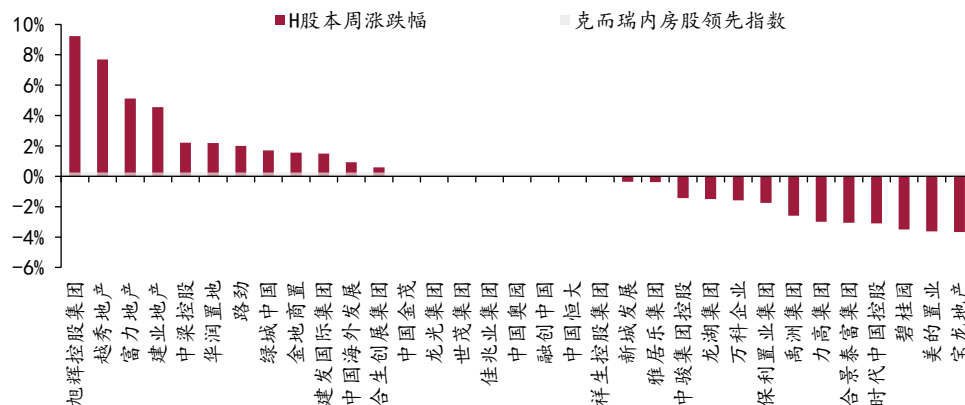
截至 7 月 29 日，Wind 香港房地产指数 PE (TTM)、PB (LF) 自 2010 年以来的估值分位数分别为 18.8%、0.3%，相对恒生指数的 PE、PB 估值分位数分别低至 15.7%、9.4%。

图 33: 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 34: H 股重点个股本周涨跌幅



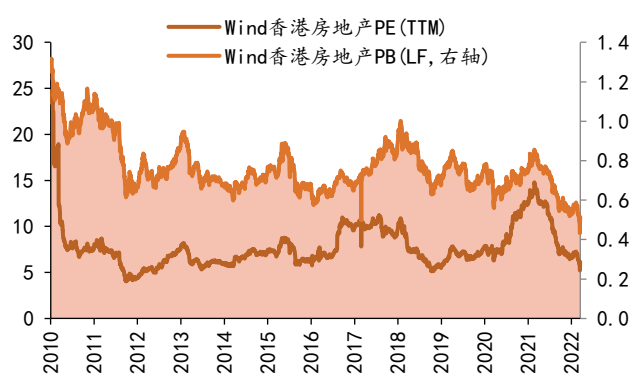
资料来源：Wind，天风证券研究所

表 5: H 股本周涨/跌前五

| 涨幅排名 |        |        | 跌幅排名 |      |         |
|------|--------|--------|------|------|---------|
| 1    | 旭辉控股集团 | +9.23% | 1    | 德信中国 | -12.80% |
| 2    | 越秀地产   | +7.69% | 2    | 弘阳地产 | -7.10%  |
| 3    | 富力地产   | +5.11% | 3    | 融信中国 | -5.50%  |
| 4    | 建业地产   | +4.55% | 4    | 绿地香港 | -5.21%  |
| 5    | 中梁控股   | +2.22% | 5    | 正荣地产 | -4.21%  |

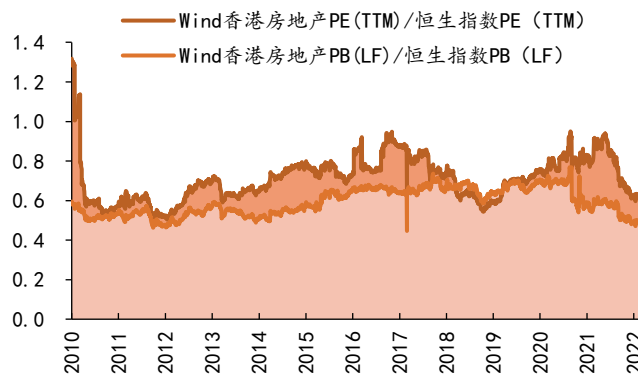
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 35: Wind 香港房地产 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 36: 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

## 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      | 公司名称   | 最新日报价<br>(元/港元) | 最新日市值<br>(亿元/港元) | 月初至今<br>涨跌幅 | 年初至今<br>涨跌幅 | EPS (元/港元) |       |       |       | PE (倍) |       |       |       | 业绩增速   |       |       |
|-----------|--------|-----------------|------------------|-------------|-------------|------------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|-------|-------|
|           |        |                 |                  |             |             | 2020A      | 2021A | 2022E | 2023E | 2020A  | 2021A | 2022E | 2023E | 2021A  | 2022E | 2023E |
| A股        |        |                 |                  |             |             |            |       |       |       |        |       |       |       |        |       |       |
| 000002.SZ | 万科A    | 17.21           | 2,001            | -16.0%      | -12.9%      | 3.6        | 1.9   | 2.2   | 2.4   | 4.8    | 8.9   | 7.9   | 7.2   | 45.7%  | 12.2% | 9.9%  |
| 600048.SH | 保利发展   | 16.67           | 1,995            | -1.2%       | 10.4%       | 2.4        | 2.3   | 2.4   | 2.6   | 6.9    | 7.3   | 6.9   | 6.5   | -5.4%  | 4.9%  | 7.6%  |
| 001979.SZ | 招商蛇口   | 13.70           | 1,060            | 2.0%        | 2.7%        | 1.6        | 1.3   | 1.4   | 1.5   | 8.7    | 10.2  | 9.7   | 8.9   | -15.3% | 5.5%  | 9.1%  |
| 601155.SH | 新城控股   | 20.93           | 474              | -17.7%      | -28.1%      | 6.7        | 5.6   | 5.8   | 6.1   | 3.1    | 3.8   | 3.6   | 3.5   | -17.4% | 3.4%  | 5.2%  |
| 600383.SH | 金地集团   | 11.73           | 530              | -7.9%       | -4.6%       | 2.3        | 2.1   | 2.2   | 2.4   | 5.1    | 5.6   | 5.2   | 4.8   | -9.5%  | 7.7%  | 7.9%  |
| 000656.SZ | 金科股份   | 2.62            | 140              | -8.4%       | -41.5%      | 1.3        | 0.7   | 0.8   | 0.8   | 2.0    | 3.9   | 3.3   | 3.1   | -48.8% | 17.1% | 7.0%  |
| 600606.SH | 绿地控股   | 3.55            | 454              | -10.4%      | -18.2%      | 1.2        | 0.5   | 0.6   | 0.7   | 3.0    | 7.3   | 5.9   | 5.0   | -58.8% | 23.7% | 17.8% |
| 港股        |        |                 |                  |             |             |            |       |       |       |        |       |       |       |        |       |       |
| 0688.HK   | 中国海外发展 | 21.65           | 2,370            | -12.7%      | 21.2%       | 4.0        | 3.7   | 3.9   | 4.2   | 5.4    | 5.9   | 5.6   | 5.2   | 8.5%   | 5.4%  | 7.5%  |
| 6098.HK   | 碧桂园服务  | 17.48           | 589              | -50.0%      | -62.1%      | 0.8        | 1.2   | 1.7   | 2.4   | 21.9   | 14.6  | 10.0  | 7.2   | 50.2%  | 45.4% | 39.6% |
| 1209.HK   | 华润万象生活 | 33.30           | 760              | -14.4%      | -7.5%       | 0.4        | 0.8   | 1.0   | 1.3   | 93.0   | 44.1  | 33.0  | 25.3  | 110.9% | 33.7% | 30.3% |
| 1516.HK   | 融创服务   | 3.37            | 103              | -29.4%      | -56.2%      | 0.2        | 0.4   | 0.6   | 0.7   | 17.1   | 8.1   | 5.9   | 4.5   | 112.4% | 36.7% | 30.3% |
| 3319.HK   | 雅生活服务  | 9.59            | 136              | -24.0%      | -25.1%      | 1.2        | 1.6   | 1.9   | 2.3   | 7.8    | 5.9   | 5.0   | 4.2   | 31.6%  | 19.1% | 17.2% |
| 9666.HK   | 金科服务   | 15.52           | 101              | -23.2%      | -52.3%      | 0.9        | 1.6   | 2.2   | 3.0   | 16.4   | 9.6   | 7.0   | 5.1   | 71.2%  | 37.7% | 36.7% |
| 0873.HK   | 世茂服务   | 2.65            | 65               | -29.9%      | -51.1%      | 0.3        | 0.4   | 0.5   | 0.6   | 9.4    | 5.9   | 5.0   | 4.1   | 60.2%  | 18.7% | 19.8% |
| 2869.HK   | 绿城服务   | 7.01            | 228              | -21.1%      | -0.3%       | 0.2        | 0.3   | 0.3   | 0.4   | 32.1   | 26.9  | 21.4  | 16.8  | 19.1%  | 25.6% | 27.2% |
| 1995.HK   | 旭辉永升服务 | 5.66            | 99               | -43.4%      | -52.5%      | 0.2        | 0.4   | 0.5   | 0.7   | 25.4   | 16.1  | 11.3  | 8.3   | 58.1%  | 42.1% | 37.1% |
| 6049.HK   | 保利物业   | 45.35           | 251              | -8.6%       | -25.5%      | 1.2        | 1.5   | 2.0   | 2.5   | 37.3   | 29.7  | 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                                                                                                                                                                                            |
|--------|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 碧桂园    | 2022-07-27 | 公司于 7 月 27 日与配售代理订立配售协议, 配售 8.7 亿股新股, 价格为每股股份 3.25 港元, 配售股份占已发行股本约 3.76%, 相当于扩大公司已发行股本约 3.62%。                                                                                                  |
| 绿地控股   | 2022-07-25 | 公司实行 2021 年年度权益分配, A 股每股转增股份 0.1 股, 本次转增股本以方案实施前的公司总股本 12,776,562,104 股为基数, 以资本公积金向全体股东每股转增 0.1 股, 共计转增 1,277,656,210 股, 本次分配后总股本为 14,054,218,314 股。                                            |
| 新城控股   | 2022-07-29 | 公司上半年实现合同销售金额 680.99 亿元, 同比-58.5%; 合同销售面积 651.2 万平方米, 同比-49.7%。                                                                                                                                 |
| 新城控股   | 2022-07-27 | 因未达到《新城控股集团股份有限公司 2019 年股票期权与限制性股票激励计划》规定的公司层面的业绩考核要求, 该公司拟对激励对象已获授的共计 305.07 万股限制性股票进行回购注销, 注销日期为 8 月 1 日。                                                                                     |
| 招商蛇口   | 2022-07-28 | 公司发布公告, 公司与招商平安资产签署《战略合作协议》, 双方拟在优化资源配置、盘活存量资产、困境房企纾困等领域建立战略合作关系, 招商平安资产将协调其管理的合伙企业向公司支付合作意向金不超过 40 亿元。                                                                                         |
| 旭辉控股集团 | 2022-07-25 | 公司执行董事及控股股东林中先生、林伟先生及林峰先生于 2022 年 7 月 22 日在公开市场购买共 500,000 股公司股份以增持其于本公司的股权, 总价约为 983,000 港元。截至 2022 年 7 月 22 日, 其持有股份占已发行股份总数约 55.60%。                                                         |
| 金地集团   | 2022-07-28 | 公司拟以子公司深圳市金地建材为购买主体, 以市场化方式在二级市场购买公司标的债券, 首期规模不超过 10 亿元。购买范围主要为市场报价较估值偏离较大的债券。公司董事长凌克及部分核心管理人员将购买公司债券为“18 金地 01”“18 金地 07”“21 金地 01”“21 金地 03”“21 金地 04”, 累计购买金额为 2000 万元。                      |
| 中国金茂   | 2022-07-27 | 公司全资附属公司上海金茂已于 2022 年 7 月 27 日完成向合格投资者发行本金额为人民币 20 亿的 2022 年度第一期中期票据(“首期票据”)。首期票据的期限为三年, 最终票面利率为 3.29%。发行首期票据的所得款项拟最终用于项目建设。                                                                    |
| 荣盛发展   | 2022-07-27 | 公司控股股东荣盛控股于 2022 年 6 月 24 日与牛伞资产签署了《股权转让协议》, 该协议于 2022 年 7 月 26 日完成股份过户登记手续, 过户股份数量为 217,408,200 股, 占公司总股本的 5.00%, 股份性质为无限售流通股。本次股份过户完成后, 受让方牛伞资产持有公司股份 217,408,200 股, 占公司总股本的 5.00%, 为公司第四大股东。 |
| 华发股份   | 2022-07-26 | 公司全资子公司上海华发创盛置业有限公司经公开竞拍获得浦东新区唐镇中心镇区某地块的使用权。总出让面积 5.51 万平方米, 容积率不超过 2.0, 规划用途为普通商品房、其他商服用地, 成交总价人民币 44.89 亿元, 溢价率 9.36%。                                                                        |
| 华发股份   | 2022-07-29 | 公司全资子公司太仓华藤房地产开发有限公司经获得上海市宝山区的国有建设用地使用权, 建面 10.38 万平, 总价 31.59 亿元。公司全资子公司上海华发创盛置业有限公司获得上海市闵行区的国有建设用地使用权, 建面 5.74 万平, 总价 29.06 亿元。                                                               |
| 陆家嘴    | 2022-07-25 | 公司全资子公司上海佳川置业有限公司获取上海市浦东新区川沙新镇城南社区住宅用地, 建面 12.74 万平, 总价 47.7 亿元。                                                                                                                                |
| 陆家嘴    | 2022-07-28 | 公司发布 2022 年半年度报告, 公司上半年实现营业收入 51.02 亿元, 同比-11.68%, 净利润 11.38 亿元, 同比-44.66%, 基本每股收益为 0.28 元。                                                                                                     |
| 上海临港   | 2022-07-28 | 公司发布公告, 2022 年 7 月 26 日, 公司发行了 2022 年度第五期超短期融资券, 本期超短期融资券发行总额人民币 10 亿元。截至 2022 年 7 月 27 日, 本期超短期融资券募集资金全额到账。                                                                                    |

|       |            |                                                                                                                                                                                             |
|-------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 上实发展  | 2022-07-26 | 会计师对公司 2021 年财务报表出具保留审计意见的专项说明：上实龙创部分高级管理人员通过虚构交易等违法违规方式形成部分营业收入，导致核算存在会计差错，累计调减 2016-2020 年营业收入 17.04 亿元，调减 2016-2020 年营业成本 12.66 亿元。                                                      |
| 深深房 A | 2022-07-29 | 控股股东深圳市投资控股有限公司计划自本公告披露之日起 15 个交易日后至 2022 年 12 月 31 日减持公司股份不超过 20,233,200 股，即不超过公司总股本比例 2%。                                                                                                 |
| 天地源   | 2022-07-28 | 公司发布关于清算注销榆林天投置业有限公司的公告。2019 年 5 月以后，榆林天投无实质性经营活动，无对外投资、借款、担保、法律诉讼、行政处罚等情形。目前，公司为进一步优化股权结构，理顺股权管理关系，降低运营管理成本，拟申请通过停业清算方式注销榆林天投。                                                             |
| 万业企业  | 2022-07-27 | 公司第三大股东国家集成电路产业投资基金因其自身经营管理需要，拟于 2022 年 4 月 27 日至 2022 年 7 月 26 日，采取集中竞价交易方式减持股份数量不超过公司股份总数 1%，即不超过 9,579,304 股。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。 |
| 新大正   | 2022-07-25 | 公司 2022 年上半年营业收入实现 125,034 万元，同比增长约 39.49%，实现归属于上市公司股东的净利润 9,315 万元，同比增长约 25.23%，在剔除股份支付影响后，实现增长约 38.57%。                                                                                   |
|       | 2022-07-25 | 合计持有公司股份 5,830,650 股（占本公司总股本比例 2.5449%）的部分高级管理人员及特定股东陆荣强计划在本公告披露之日起 15 个交易日后的六个月内，以大宗交易或集中竞价方式减持公司股份不超过 1,039,200 股，占本公司总股本比例 0.4536%。                                                      |

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        |