

因城施策力度或升级

——房地产行业周观点(07.25-07.31)

强于大市(维持)

2022年08月01日

行业核心观点:

房地产行业在我国经济中具有重要地位,房地产行业的稳定是“稳增长”的重要方面,当前行业处于供给收缩、需求观望状态,预计下半年政策宽松力度仍会持续加码,逐渐扭转当前供求观望状态,我们认为行业市场竞争格局将在风险出清中逐渐优化,优质房企或将走出 α 行情。建议关注(1)基本面表现较好的物业管理公司;(2)具有央企/国企背景的高信用优质房企;(3)拥有优质持有型物业或转型类企业,或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

投资要点:

上周行情回顾: 上周申万一级行业房地产指数上涨2.85%,沪深300指数下跌1.61%,房地产板块表现明显强于大盘。2022年以来房地产行业下跌8.43%,沪深300指数下跌15.59%,上周相对收益有所拉开。

重点政策要闻: (1)7月28日中央政治局会议: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;(2)地方放松持续进行中:①南京市高淳区、温州、江西樟树、浙江舟山、丽水遂昌等地给予购房补贴,四川冕宁、青岛调整预售及房产交易政策;②北京、四川泸州、浙江丽水、浙江台州、遵义、肇庆、浙江兰溪、湖南、河南信阳、湖北宜昌等地调整部分公积金贷款政策。

行业基本面情况: (1)7月百强销售数据:2022年1-7月, TOP100房企销售额均值为418.9亿元,同比下降47.3%,降幅较上月收窄1.3个百分点;(2)周度数据,销售回落,土地成交环比有所回缩。7月18日-7月24日,30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑27.76%,其中一线上涨4.33%,二线下滑31.94%,三线下滑40.80%;百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降42.0%,年初至今累计同比下降46.29%;百城住宅类土地成交建面四周滚动同比下降4.7%,年初至今累计同比下降53.69%;百城住宅类土地溢价率为2.5%。上周上海完成今年第二批地块出让活动,土地成交规模保持环比有所下降,无土地流拍,溢价率环比有所提升。

重点公司动态: 金科股份因回购实施差异较大以及信息披露问题收深交所警示函;陆家嘴、绿地控股、新大正、华润万象生活发布中期业绩报告;招商蛇口拟发行中期票据,万科拟发行绿色中期票据;红土深圳安居REIT获批。

风险因素: 政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

行业相对沪深300指数表现



数据来源:聚源,万联证券研究所

相关研究

房贷利率继续下调,持续关注基本面变化
“停贷”事件或扰动销售端修复进程
投资增速持续承压,仍需政策进一步发力

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	3
1.1 上周房地产板块上涨 2.85%，表现明显强于大盘.....	3
1.2 上周大部分地产细分板块上涨.....	3
2 行业重点新闻信息	5
3 销售与土地市场情况	6
3.1 上周销售回落.....	6
3.2 上周土地市场表现仍然较弱.....	7
3.3 集中供地情况.....	8
3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览.....	8
3.3.2 上周集中供地完成情况.....	9
4 融资情况跟踪	10
4.1 行业融资情况.....	10
4.2 重点个股融资情况.....	11
5 重点公司公告跟踪	11
6 投资建议与风险提示	12

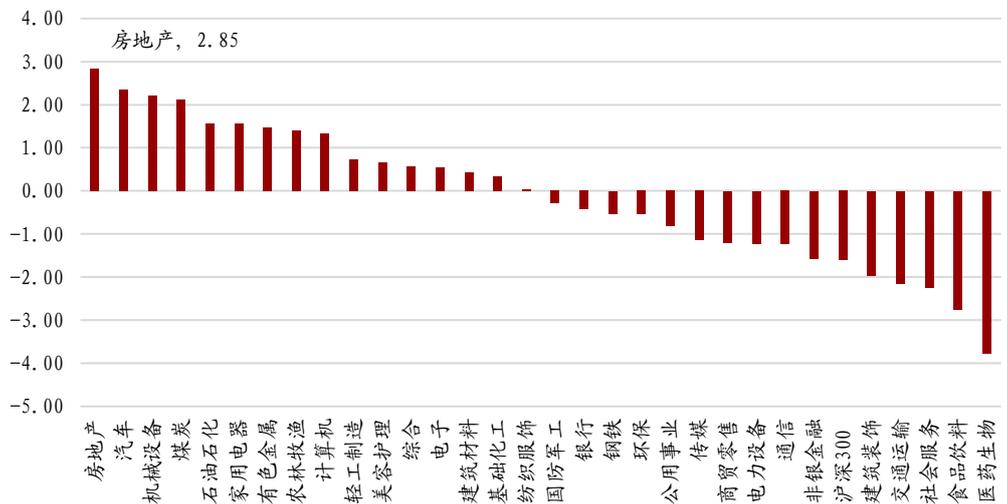
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	3
图表 2: 上周房地产板块相对收益有所拉开.....	3
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%).....	4
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	4
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	4
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	4
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	4
图表 8: 行业重点新闻一览.....	5
图表 9: 行业重点政策一览.....	5
图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速.....	6
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速.....	6
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速.....	7
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速.....	7
图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	7
图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	7
图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	8
图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率.....	8
图表 18: 2022 年已完成第二批集中出让城市.....	8
图表 19: 2022 年已公告集中出让城市.....	9
图表 20: 土地供应与成交建面情况 (上海).....	9
图表 21: 起始价与成交金额情况 (上海).....	9
图表 22: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (上海).....	10
图表 23: 境内债券发行金额 (亿元).....	10
图表 24: 境外债发行情况.....	10
图表 25: 重点个股融资信息跟踪.....	11
图表 26: 重点公司公告跟踪.....	11

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 2.85%，表现明显强于大盘

上周申万一级行业房地产指数上涨2.85%，沪深300指数下跌1.61%，房地产板块有所反弹。

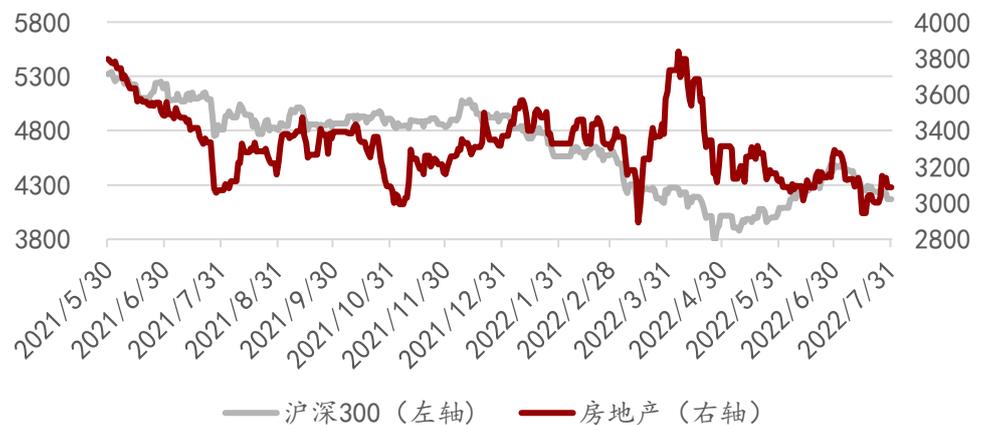
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

2022年以来房地产行业下跌8.43%，跑赢沪深300指数（下跌15.59%），上周相对收益有所拉开。

图表2: 上周房地产板块相对收益有所拉开

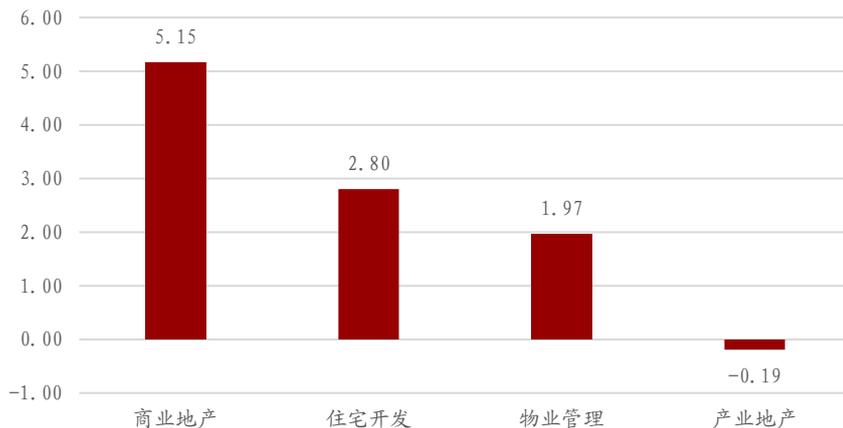


资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 上周大部分地产细分板块上涨

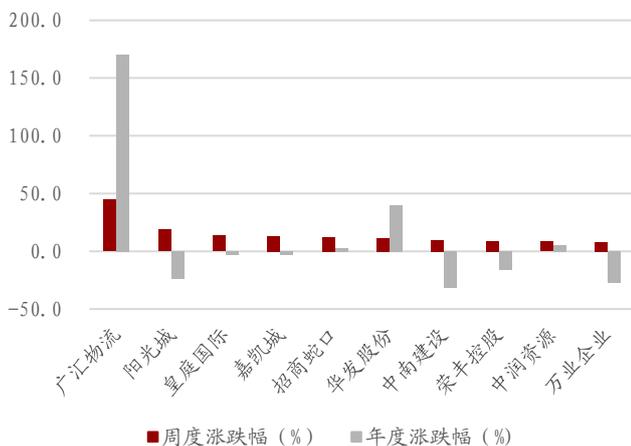
上周大部分地产细分板块上涨，商业地产板块上涨5.15%，住宅开发板块上涨2.80%，物业管理板块上涨1.97%，产业地产板块下跌0.19%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：广汇物流、阳光城、皇庭国际，跌幅排名前3位的房地产个股为：顺发恒业、广宇发展、国创高新。港股市场地产板块涨幅排名前3位的房地产个股为：汇景控股、旭辉控股集团、正商实业，跌幅排名前3位的房地产个股为：四海国际、佳源国际控股、碧桂园服务。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)

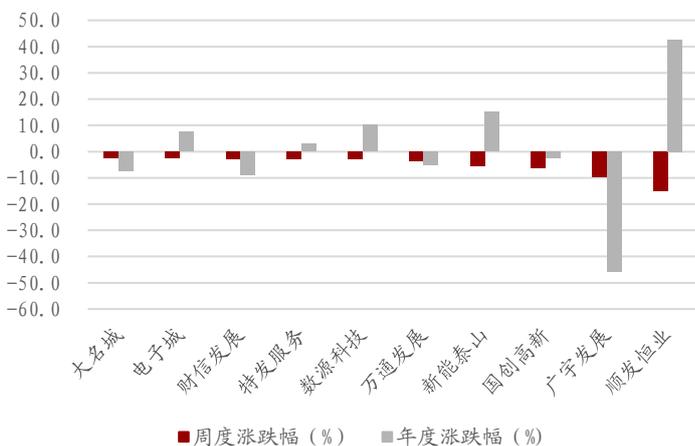


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



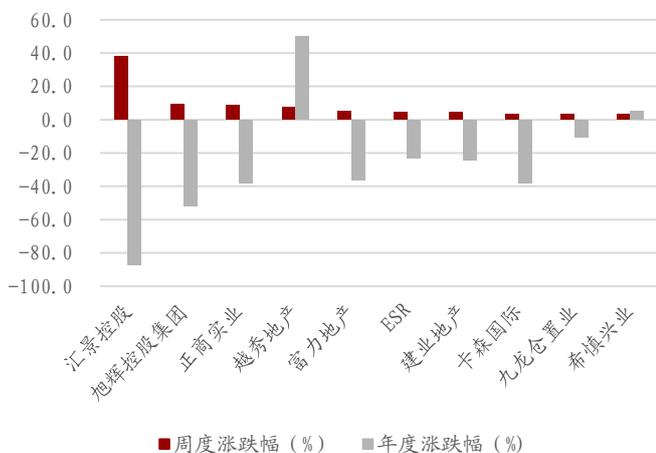
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



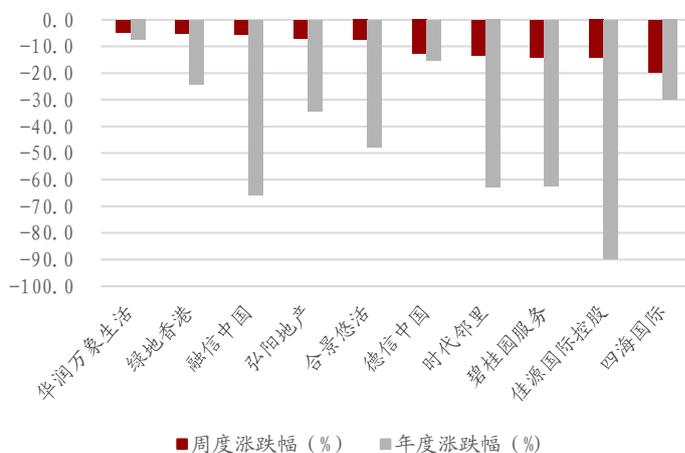
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



图表7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

个股信息	恒大公布近期业绩进展: 复工复产成效初见, 正推动持续经营。(21世纪经济报道)
	统计局: 1-6月份全国规模以上工业企业利润增长1.0%。(观点网)
宏观信息	中央政治局会议: 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。(人民政府网)
行业数据	2022年1-7月, TOP100企业拿地总额8024亿元, 拿地规模同比下降55.6%, 降幅比上月收窄4.4个百分点。TOP100门槛值为24亿元, 较上年同期下降21亿元, TOP100企业招拍挂权益拿地总额占全国300城土地出让金的比例为41.2%。从新增货值来看, 保利发展、招商蛇口和滨江集团分别以1571亿元、1093亿元和911亿元占据榜单前三位。(中指研究院)
	2022年1-7月, TOP100房企销售额均值为418.9亿元, 同比下降47.3%, 降幅较上月收窄1.3个百分点; 其中销售额超千亿房企10家, 较去年同期减少11家; 超百亿房企91家, 较去年同期减少45家。TOP100房企权益销售额均值为301.5亿元, 权益销售面积均值为198.9万平方米, 同比分别下降48.7%和52.2%。(中指研究院)
	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。(观点网)
	上海: 至2022年底对符合条件的个体工商户暂停或免征增值税。(观点网)
	惠誉评级: 中国商品房预售资金监管或收紧, 中短期不太可能取消预售制。(观点网)
其他	据路透社消息, 中国将设立2000亿至3000亿元人民币的房地产基金收购烂尾楼, 支持出险房企解决严重债务危机。(联合早报)
	国常会: 推动有效投资和增加消费, 支持刚性和改善性住房需求。(观点网)
	红土创新深圳人才安居保障性租赁住房封闭式基础设施证券投资基金(下称“红土深圳安居REIT”)正式获批。公开信息显示, 红土深圳安居REIT于今年5月27日申报, 5月30日获中国证监会和深交所受理, 7月11日获深交所出具无异议函, 7月29日正式获批。(红土创新基金管理有限公司)

资料来源: 公开资料整理, 万联证券研究所

图表9: 行业重点政策一览

时间	城市	部门或文件	主要内容
2022/7/25	四川泸州	住房公积金管理中心	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%。
2022/7/25	浙江丽水	《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》	《通知》将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。
2022/7/25	浙江台州	《关于进一步调整住房公积金支持政策的通知》	通知明确, 首次申请住房公积金贷款首付比例从30%下调到20%。同时, 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%。此外, 调整“认房”范围, 由原来台州行政区域调整为县级行政区域。
2022/7/25	南京市高淳区	《高淳区促进房地产市场健康发展有关政策(试行)》	为支持刚需和改善型住房购房需求, 此政策公开发布之日起, 至2023年6月30日期间, 在我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。
2022/7/25	遵义	《遵义市促进房地产业良性循环和健康发展的工作措施》	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, 最低首付款比例由30%降低至20%。

2022/7/25	温州	《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》	据了解，该市符合条件的购房者在取得房屋不动产证后，财政将 给予购房款 0.6% 的补贴 。
2022/7/25	肇庆	肇庆市住房公积金管理中心	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，家庭最高贷款额度提高 4 万元 。
2022/7/25	江西樟树	《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》	《措施》提出中介机构每销售一套商品房奖励 1000 元。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 。同时在落实购房契税优惠方面，凡在 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，购买二手房且在 2022 年 12 月 31 日前缴清契税的， 由受益财政按其所缴契税额 50% 对购房人予以消费补贴 。
2022/7/26	浙江兰溪	《促进房地产健康平稳发展十大举措》	举措明确，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% 。
2022/7/26	湖南省直单位	《湖南省机关事务管理局关于调整省直单位住房公积金部分政策和流程的通知》	省直中心住房公积金最高贷款额度提高至 70 万元，生育三孩的职工家庭住房公积金最高贷款额度提高至 80 万元 。
2022/7/26	浙江舟山	房地产市场 12 项政策	按照新政，至 12 月 31 日，在舟山市范围内购买 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 。
2022/7/28	丽水遂昌	遂昌县住房和城乡建设局	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 。此外，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；凡在 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间， 购买二手住宅的按购房完税凭证记载的购房金额总价的 1% 给予补贴，补贴最高不超过 2.5 万元/套 。
2022/7/28	北京	《关于 2022 住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知》	自 2022 年 7 月 1 日起，2022 住房公积金年度住房公积金缴存基数上限为 31884 元，月缴存基数下限为 2320 元。
2022/7/29	河南信阳	河南信阳市财政局等部门	6 月 27 日后，在信阳市区内购买商品住房并缴纳契税的， 给予已缴契税 50% 补贴 ；购买非住宅商品房并缴纳契税的， 给予已缴契税 20% 补贴 。
2022/7/29	湖北宜昌	湖北宜昌住房公积金中心	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。

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 上周销售回落

7月18日-7月24日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑27.76%，其中一线上涨4.33%，二线下滑31.94%，三线下滑40.80%；年初至今下滑33.4%，其中一线下滑30.2%，二线下滑29.1%，三线下滑45.8%。

图表10: 30大中城市商品房销售四周滚动同比增速

图表11: 一线城市四周滚动同比增速



30大中城市: 商品房成交面积: 四周滚动同比增速



30大中城市: 商品房成交面积: 一线城市: 四周滚动同比增速

资料来源: Wind, 万联证券研究所

资料来源: Wind, 万联证券研究所

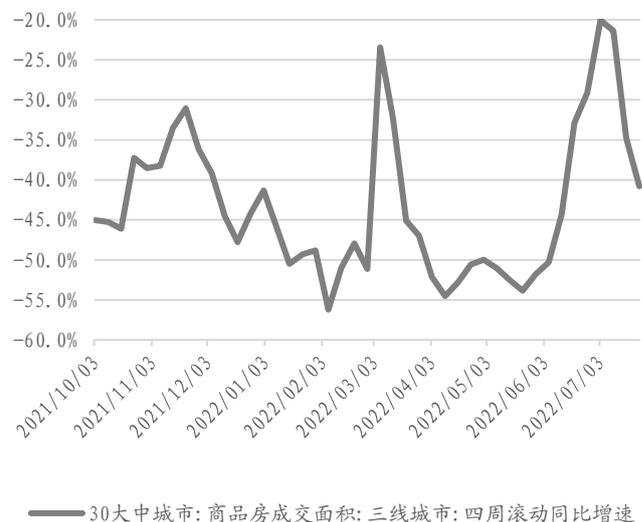
图表12: 二线城市四周滚动同比增速



30大中城市: 商品房成交面积: 二线城市: 四周滚动同比增速

资料来源: Wind, 万联证券研究所

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



30大中城市: 商品房成交面积: 三线城市: 四周滚动同比增速

资料来源: Wind, 万联证券研究所

3.2 上周土地市场表现仍然较弱

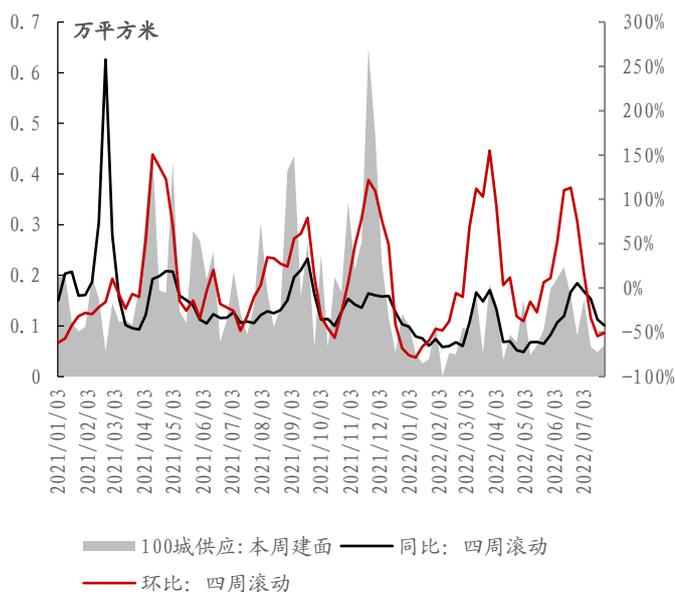
7月18日-7月24日, 百城住宅类土地供应建面为618.4万平方米, 四周滚动同比下降42.0%, 年初至今累计同比下降46.29%, 其中一线城市下降31.44%, 二线城市下降43.41%, 三线城市下降49.54%。

百城住宅类土地成交建面为869.7万平, 四周滚动同比下降4.7%, 年初至今累计同比下降53.69%, 其中一线下降53.23%, 二线下降50.50%, 三线下降55.98%。

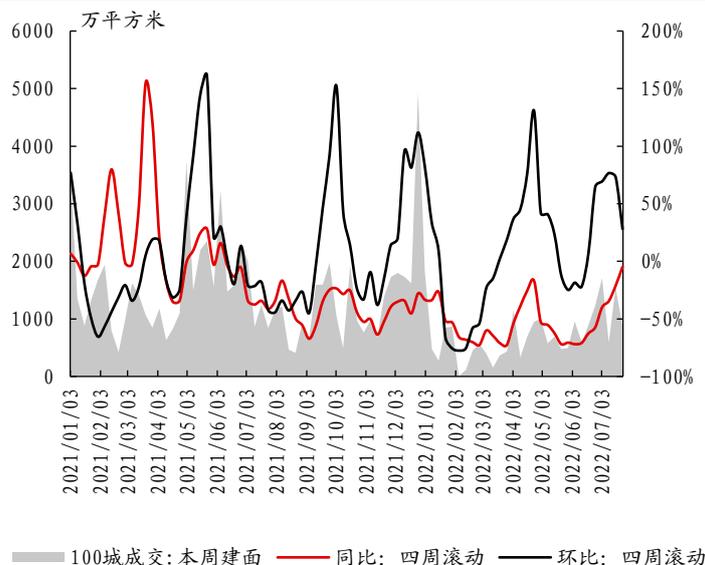
百城住宅类土地溢价率为2.5%, 环比下降0.6pct, 其中一线、二线、三线溢价率分别为6.6%、1.1%、0.5%。

图表14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速

图表15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



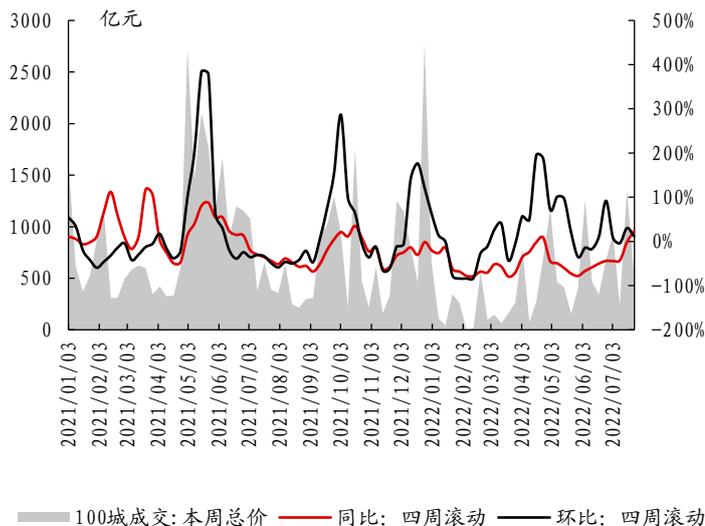
资料来源: wind, 万联证券研究所



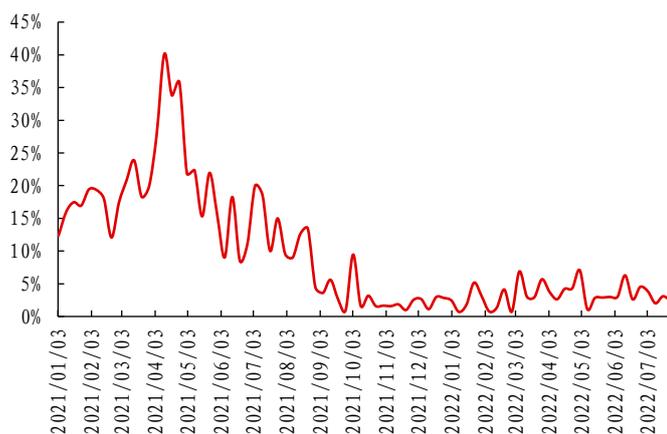
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表16: 百城住宅类土地成交总价同比增速

图表17: 百城住宅类土地成交溢价率



资料来源: wind, 万联证券研究所



资料来源: wind, 万联证券研究所

3.3 集中供地情况

3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览

上周, 22个集中挂牌城市中, 上海完成今年第二批地块出让活动。

图表18: 2022年已完成第二批集中出让城市

批次	城市	涉宅供地宗数	供应规划建面(万方)	成交建面(万方)	出让金(亿元)	成交溢价率(%)	流拍/撤牌率(%)
2022R2	厦门	10	84.7	78.8	198.7	1.40%	10%
2022R2	福州	14	82.1	58	91.0	2%	21%
2022R2	北京	17	175.0	144.7	499.6	5%	18%
2022R2	青岛	27	211.3	194	104.9	2%	4%

2022R2	合肥	29	325	261	189.6	7.90%	17%
2022R2	武汉	11	92	90	99	0.58%	9%
2022R2	宁波	21	215	158	121	4.0%	0%
2022R2	杭州	45	344	344	557	5.20%	0%
2022R2	苏州	22	215.1	180.35	270.4	3.10%	9%
2022R2	重庆	12	225.7	225.7	136.7	0.48%	0%
2022R2	南京	42	452.36	430.81	7269000	2.90%	5%
2022R2	成都	53	438	410	4024000	5.30%	4%
2022R2	长沙	16	349.9	309.05	1410300	2.40%	6%
2022R2	广州	11	146.57	112.72	209.57	6.55%	21%
2022R2	无锡	16	180.98	180.98	200.66	1.39%	0%
2022R2	上海	34	234.76	234.76	779.98	4.49%	0%

资料来源：好地网，中指研究院，克而瑞，万联证券研究所

图表19：2022年已公告集中出让城市

批次	城市	出让日期	土地宗数	供应规划建面(万方)	起始总价(亿元)	补充
2022R2	济南	8月1日	22	168.57	70.3	此批次地块出让规则延续了“限地价，竞建筑品质和建设进度”的方式。
2022R2	天津	8月1日	11	150.3	103.7	此批次共推出11宗涉宅地，总出让面积1357亩，总建筑面积150.3万方，总起价103.7亿元。各地块确定竞得人的方式详见对应地块挂牌出让文件。
2022R2	徐州	8月3日	13	120.07	28.7	本次出让地块依旧采取“限地价+摇号”的方式出让，不同的是，本次出让地块取消新房毛坯限价。
2022R2	深圳	8月4日	16	179.85	349.8	本批次用地均采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让。

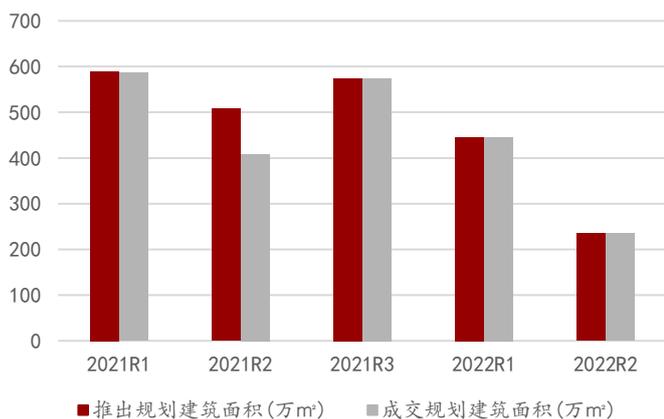
资料来源：好地网，万联证券研究所

3.3.2 上周集中供地完成情况

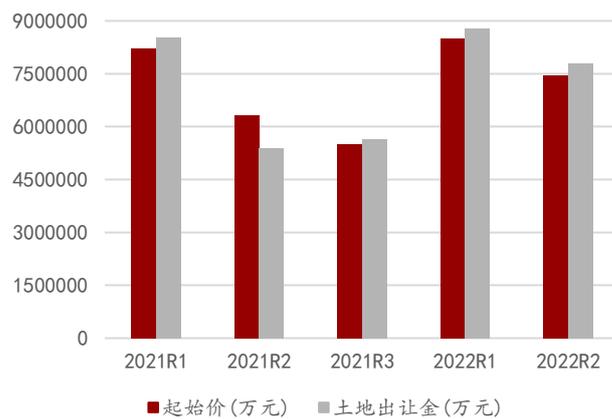
上周上海完成今年第二批地块出让活动。上海2022年二批次34宗地（含2宗“城中村”改造项目）集中出让，总成交建筑面积234.76万方，总吸金779.98亿元，成交楼面均价33225元/m²，平均溢价率4.49%。中指研究院土地事业部负责人张凯表示，由于本次上海在地块质量上有所提升，故平均成交楼面价为33225元/平方米，较今年首批次的19707元/平方米增长近68.6%，平均溢价率为4.49%，较今年首批次3.32%有所提升。

图表20：土地供应与成交建面情况（上海）

图表21：起始价与成交金额情况（上海）

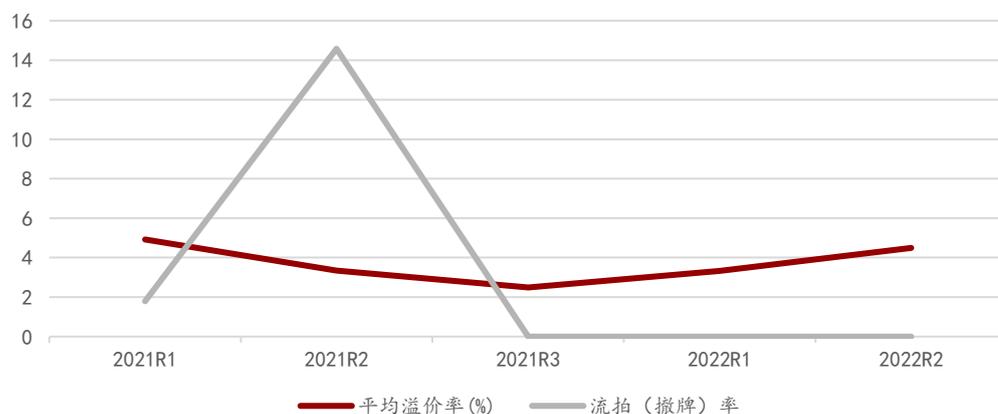


资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表22: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (上海)



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

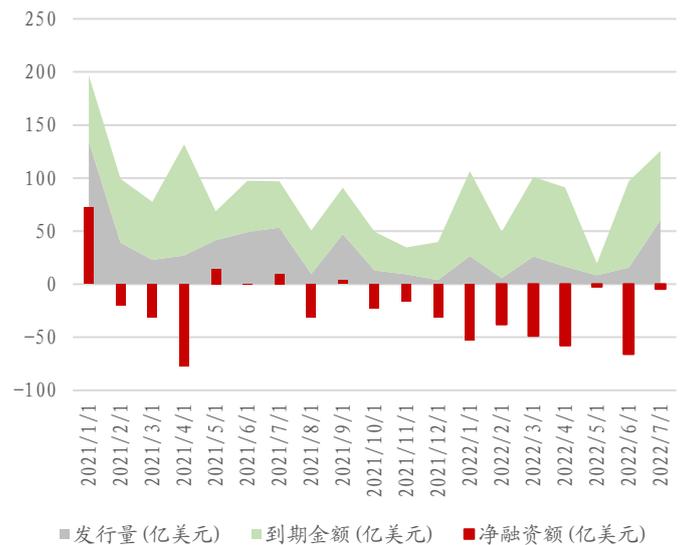
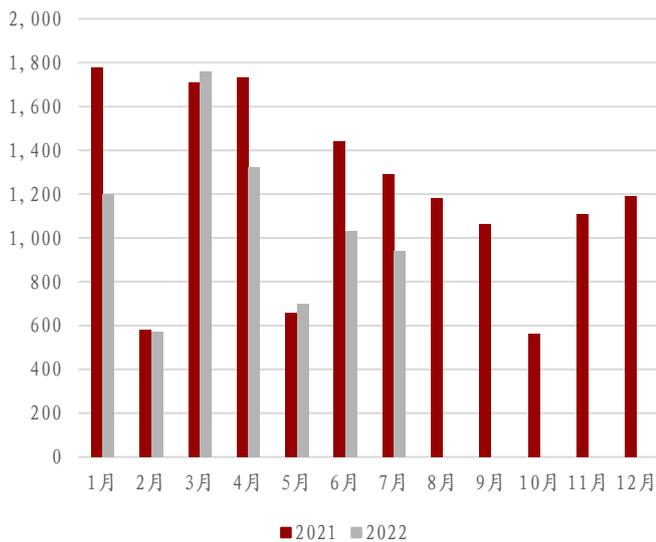
4 融资情况跟踪

4.1 行业融资情况

2022年7月1-31日，境内融资金额为939.88元。2022年7月1-31日，境外净融资额为-4.54亿美元，年初至今为-270.16亿美元，去年1-7月为-32.86美元。

图表23: 境内债券发行金额 (亿元)

图表24: 境外债发行情况



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所, 注: 2022年7月数据为截至7月31日数据

资料来源: wind, 万联证券研究所

4.2 重点个股融资情况

图表25: 重点个股融资信息跟踪

状态	公司	融资类型	规模	利率	期限	资金用途
已发行	中国金茂	中期票据	20 亿元	3.29%	3 年	拟最终用于项目建设。
拟发行	招商蛇口	中期票据	30 亿元		3 年、5 年	拟用于偿还发行人本部到期债务融资工具。
	万科 A	绿色中期票据	20 亿元		3 年、5 年	拟全部用于绿色建筑相关项目建设。

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

5 重点公司公告跟踪

图表26: 重点公司公告跟踪

公告日期	分类	公司简称	公告内容
2022/7/26	担保	荣盛发展	荣盛发展为子公司邯郸荣盛房地产开发有限公司和重庆荣乾房地产开发有限公司约 3.1 亿元融资提供担保。
2022/7/26		我爱我家	我爱我家为子公司蓝海购 1.3 亿银行授信提供最高 4200 万元担保。
2022/7/25		招商蛇口	招商蛇口为子公司招瑞置业和商岸置业 36.65 亿融资提供担保。
2022/7/26		金融街	金融街为子公司苏州融太置业债务融资提供 3.83 亿元担保。
2022/7/29		招商蛇口	招商蛇口拟为子公司济南盛华 6 亿元借款按 60% 的股权比例为借款提供连带责任保证, 担保本金金额不超过人民币 3.6 亿元。
2022/7/30		首开股份	首开股份为子公司东莞煜泰和成都韶泰 18 亿融资提供担保。
2022/7/30	减持	阳光城	阳光城为子公司广州市百耀欣光提供 1.59 亿元的连带责任保证担保。
2022/7/27		特发服务	持有公司股份 10,140,000 股 (占公司总股本比例 6%) 的大股东嘉兴创泽投资合伙企业 (有限合伙) 计划在自本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内以集中竞价方式减持本公司股份不超过 3,380,000 股 (占本公司总股本比例 2%)。

2022/7/26	监管	金科股份	金科股份因“在回购实施期间累计回购股份与回购股份方案中披露的最低回购金额存在较大差距”以及“重庆市国企可能入股而公司并未按照规定及时核实相关情况”的原因收到深交所监管函。
2022/7/29		陆家嘴	上半年，陆家嘴营业收入约 51.02 亿元，其中，房地产业务收入 40.41 亿元；金融业务收入 10.61 亿元；实现归属上市公司净利润 11.38 亿元，与 2021 年同期相比减少 44.66%。
2022/7/30	业绩报告	绿地控股	2022 年 1-6 月，绿地控股实现合同销售面积 651.2 万平方米，比去年同期减少 49.7%；实现合同销售金额 680.99 亿元，比去年同期减少 58.5%；无新增房地产项目储备。
2022/7/26		新大正	上半年，公司实现营业收入 12.5 亿元，同比增长 39.49%；归属于上市公司股东的净利润为 9315.33 万元，同比增长 25.23%
2022/7/29		华润万象生活	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月最新未经审核综合管理账目的初步审阅及评估，有关期间公司拥有人应占溢利将较 2021 年相应期间增加约 25%-30%。
2022/7/26	异常波动	阳光城	阳光城于 2022 年 7 月 25 日、7 月 26 日连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，根据《深圳证券交易所交易规则》的相关规定，属于股票交易价格异常波动的情形。

资料来源：同花顺 iFinD，万联证券研究所

6 投资建议与风险提示

房地产行业在我国经济中具有重要地位，房地产行业的稳定是“稳增长”的重要方面，当前行业处于供给收缩、需求观望状态，预计下半年政策宽松力度仍会持续加码，逐渐扭转当前供求观望状态，我们认为行业市场竞争格局将在风险出清中逐渐优化，优质房企或将走出 α 行情。建议关注（1）基本面表现较好的物业管理公司；（2）具有央企/国企背景的高信用优质房企；（3）拥有优质持有型物业或转型类企业，或有效形成“开发类+”的良性资金循环的房企。

风险因素：政策力度不及预期、行业基本面持续快速下行、信用风险超预期等。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人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，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，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收到任何形式的补偿。

免责声明

本报告仅供万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本公司是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

本报告为研究员个人依据公开资料和调研信息撰写，本公司不对本报告所涉及的任何法律问题做任何保证。本报告中的信息均来源于已公开的资料，本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。报告中的信息或所表达的意见并不构成所述证券买卖的出价或征价。研究员任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。

未经我方许可而引用、刊发或转载的，引起法律后果和造成我公司经济损失的，概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道1528号陆家嘴基金大厦
北京西城区平安里西大街28号中海国际中心
深圳福田区深南大道2007号金地中心
广州天河区珠江东路11号高德置地广场