房地产行业跟踪周报

政治局会议“稳”字当头，新房成交延续回暖

增持（维持）

2022 年 08 月 01 日

证券分析师 黄诗涛
执业证书：S0600521120004
huangshitao@dwzq.com.cn
研究助理 白学松
执业证书：S0600121050013
baixs@dwzq.com.cn

投资要点

- **本周（2022.7.23-2022.7.29，下同）：**房地产板块（SW）涨跌幅+2.85%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-1.61%，-0.28%，超额收益分别为+4.45%、+3.13%。

- **房地产基本面与高频数据：（1）房产市场：**本周 60 城新房成交面积 413.6 万平，环比+4.3%，同比-25.5%；2022 年 7 月 1 日-7 月 29 日累计成交 1633.8 万平，同比-38.2%。2022 年累计成交 11797.4 万平，同比-42.8%。20 城二手房成交面积 162.7 万平，环比+1.3%，同比+15.0%；2022 年 7 月 1 日-7 月 29 日累计成交 665.9 万平，同比-0.4%。2022 年累计成交 3585.8 万平，同比-33.8%。16 城新房累计库存 10216.3 万平，环比+0.2%，同比+8.7%。16 城新房去化周期为 12.3 个月，环比变动-0.6 个月，同比变动+4.1 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 10.5 个月、12.4 个月、27.0 个月，环比分别变动-0.6 个月、-0.5 个月、-1.3 个月。**（2）土地市场：**2022 年 7 月 25 日-2022 年 7 月 31 日，百城供应土地数量环比+19.7%，同比-19.9%；供应土地建筑面积环比+26.0%，同比-38.3%。百城土地成交建筑面积环比-56.7%，同比-45.9%；成交楼面价环比+208.9%、同比+258.6%；土地溢价率环比+1.8pct，同比-3.8pct。

- **重点政策：7 月 28 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。**会议指出，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。此次中央政治局会议将‘稳定房地产市场’放在了最前端，首次提及“保交楼”，并且明确指出“压实地方政府责任”。**地方政策方面，郑州市政府召开 8 家房企项目情况汇报会，会议主要内容为结合《郑州市房地产良性循环发展相关模式和建议》文件，市房管局汇报了 8 家房企纾困项目开发模式：棚改统贷统还、收并购、破产重组及保障性租赁住房。**棚改统贷统还” 模式由政府平台公司接收，后期政府主导，即政府指定由一家融资平台统一向国开行申请棚改贷款额度，投入到各个项目后，再由这一平台统筹安排偿还资金。此外，资产大于负债的项目，可选择“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；资不抵债的，可采用“破产重组”模式，由政府组织破产重组，以保证项目交付；销售不畅、建设资金困难的，可通过“保障性租赁住房”模式，由政府组织专项建设贷款。从此次会议可以看出，政府正在积极化解房地产企业困局，全力以赴“保交付、保生产、保民生”。

- **周观点：**多地二手房指导价明显放松，贝壳统计的 7 月全国首套房贷平均利率 4.35%，二套为 5.07%，分别较上月下降 7 个、2 个基点，平均放款周期 25 天，较上月缩短 4 天。中央政治局会议强调“稳定房地产市场”、“因城施策用足用好政策工具箱”、“保交楼、稳民生”，8 月各地有望加速出台放松政策。随着居民购房信心逐渐回复，未来 2-3 个月销售或将是 V 型回暖。中长期看，随着风险房企收缩，更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。建议关注：1）房地产开发：**保利发展、万科 A、招商蛇口、金地集团**；2）物业管理：**新大正、招商积余、南都物业**；3）房地产经纪行业：**我爱我家**。

- **风险提示：**房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延,流动性恶化超预期；疫情反复、发展超预期。

行业走势

相关研究

《多地发布购房补贴政策，新房销售有所回升》

2022-07-25

《多地出台预售资金监管政策，统计局 6 月销售数据同比降幅收窄》

2022-07-18

《深圳推出“一人购房全家帮”，60 城新房成交边际回落》

2022-07-11

请务必阅读正文之后的免责声明部分

内容目录

1. 板块观点 4
2. 房地产基本面与高频数据 6
2.1. 房产市场情况 6
2.2. 土地市场情况 9
2.3. 房地产行业融资情况 10
3. 行业和公司动态跟踪 11
3.1. 行业政策跟踪 11
3.2. 板块上市公司重点公告梳理 13
4. 本周行情回顾 14
5. 投资建议 15
6. 风险提示 15

请务必阅读正文之后的免责声明部分

图表目录

图 1: 60 城新房成交套数 6
图 2: 60 城新房成交面积 6
图 3: 20 城二手房成交套数 7
图 4: 20 城二手房成交面积 7
图 5: 一、二、三四线城市去化周期 7
图 6: 一线城市商品房库存及去化周期 7
图 7: 二线城市商品房库存及去化周期 7
图 8: 三四线城市商品房库存及去化周期 7
图 9: 16 城商品房库存及去化周期 8
图 10: 百城土地供应数量 9
图 11: 百城土地供应规划建筑面积 9
图 12: 百城土地成交建筑面积 9
图 13: 百城土地成交楼面均价 9
图 14: 百城土地成交溢价率 10
图 15: 房企信用债发行额（周度） 10
图 16: 房企信用债发行额（月度） 10
图 17: REITs 周涨跌幅（%） 11
图 18: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅） 14

表 1: 上市公司盈利预测与估值（2022.7.29） 5
表 2: 主要城市成交信息汇总 8
表 3: 本周中央重点政策汇总 11
表 4: 本周地方重点政策汇总 12
表 5: 本周公司重点公告跟踪 13
表 6: 本周涨跌幅前五 15
表 7: 本周涨跌幅后五 15

请务必阅读正文之后的免责声明部分

1. 板块观点

（1）房地产开发：城乡融合背景下，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，金融端支持力度增加，先发布局的相关企业有望受益。3月17日，发改委印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出：扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题。3月14日，财政部、住房城乡建设部印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》：地方各级财政应对补助资金专款专用，分账审核，严禁用于平衡预算、偿还债务、支付利息等。地方各级住建及实施单位严禁挪用，不得从中提取工作经费或管理经费。3月16日银保监会召开专题会议，会议强调，提升金融服务乡村振兴质效，助力“新市民”在城镇安居创业。房地产行业处于信用循环塌陷的初期，但政策也在逆周期持续发力。**我们认为，在推进住房供给侧结构改革过程中，增加保障性租赁住房供给是我国2022年及未来的主旋律。此次《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的发布，进一步说明保障性住房建设需求和工作任务，银行有加大对保障性租赁住房项目的信贷投放的合理空间，有助于参与住房保障建设的企业的资金稳定。**当前很多主流房企已经布局租赁住宅业务，部分已具备租赁住房的资管能力，因而向保障性租赁住房业务发展也较为顺利。在目前金融端政策支持下，此类企业融资吸引力更强。未来行业风险取决于房地产结构调整、政策支撑力度。建议关注在租赁住宅领域已先发布局且高信用的头部房企：**保利发展、万科A、招商蛇口、金地集团。**

（2）物业管理：未来独立市场化运营可能是物管的新出路，部分物管业绩出现回暖迹象，如保利物业2021年实现年收入同比增长34%。随着2021年末及2022年政策逆周期调节，房地产行业预期逐渐转暖，近期物管行业发布业绩显示营收回暖，稳中有升。**我们认为，优秀的物管企业将凭借着规模经济注定重新建立资金募集、使用的良性循环。**市场上的物管企业尚未形成足够高的业务、体量的护城河。考虑到部分物业公司与母公司共享品牌，不具有独立性的风险，我们认为，当母公司品牌出现瑕疵时，也增大了相关联的物管公司获得消费者信任的困难。建立物管公司与房开脱钩的独立市场化运作模式，可能是未来物管公司构建自身品牌、规模的优势，建议关注**新大正、招商积余、南都物业**。

（3）房地产经纪行业：强监管下房地产中介行业需寻求新突破。在房地产市场下行趋势下，高度依赖于房地产市场的中介行业在近半年来不再火热。在房地产经纪行业的主要阵地“二手房交易市场”方面，20城二手房2022年4月累计成交507.3万平，同比-47.2%。从长期看，2021年下半年以来，二手房个人交易系统的不断完善，也给中介机构带来更多挑战。在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，建议关注**我爱我家。**

表1：上市公司盈利预测与估值（2022.7.29）

公司代码	公司名称	收盘价（元）	EPS（元）			PE（倍）		
			EPS-2021A	EPS-2022E	EPS-2023E	P/E-2021A	P/E-2022E	P/E-2023E
001979.SZ	招商蛇口	13.70	1.31	1.24	1.38	10.19	10.72	10.83
600048.SH	保利地产	16.67	2.29	2.36	2.53	6.83	6.61	7.09
000002.SZ	万科 A	17.21	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	8.90
600383.SH	金地集团	11.73	2.08	2.10	2.30	6.22	6.18	5.50
601155.SH	新城控股	20.93	5.57	5.59	5.89	5.23	5.21	3.74
002244.SZ	滨江集团	9.52	0.97	1.11	1.40	4.79	4.19	8.03
2007.HK	碧桂园	3.03	1.55	0.53	0.83	4.89	12.94	3.13
0688.HK	中国海外发展	21.65	4.03	1.67	2.70	4.11	11.04	6.89
0884.HK	旭辉控股集团	2.13	0.94	0.44	0.64	4.42	10.71	2.85
1109.HK	华润置地	32.75	4.43	2.20	3.47	5.90	14.89	8.10
0960.HK	龙湖集团	26.20	3.47	1.94	3.19	7.64	18.93	7.05

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：2022.7.29 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.86 人民币；港股收盘价、EPS 单位为港元；EPS/PE 为 Wind 一致预期

请务必阅读正文之后的免责声明部分

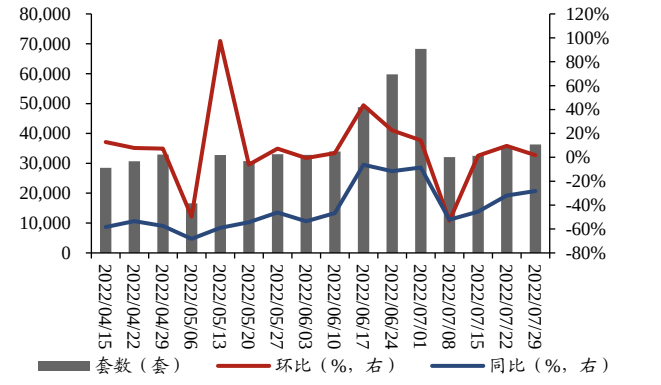
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房产市场情况

本周（2022.7.23-2022.7.29，下同）整体房地产新房销售较上周小幅回升、二手房销售较上周略有增长。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+47.9%、-37.1%、-22.6%、-21.0%。

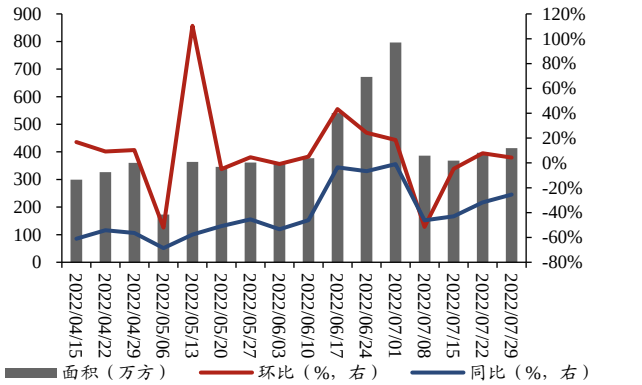
从新房成交看，本周 60 城新房成交面积 413.6 万平，环比+4.3%，同比-25.5%；2022 年 7 月 1 日-7 月 29 日累计成交 1633.8 万平，同比-38.2%。2022 年累计成交 11797.4 万平，同比-42.8%。本周 60 城新房成交套数 3.6 万套，环比+1.8%，同比-28.2%；2022 年 7 月 1 日-7 月 29 日累计成交 14.3 万套，同比-41.1%；2022 年累计成交 106.5 万套，同比-43.9%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：60 城新房成交面积

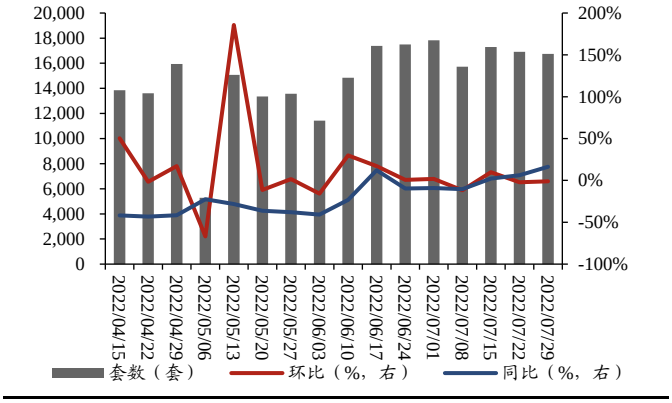


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从二手房成交看，本周 20 城二手房成交面积 162.7 万平，环比+1.3%，同比+15.0%；2022 年 7 月 1 日-7 月 29 日累计成交 665.9 万平，同比-0.4%。2022 年累计成交 3585.8 万平，同比-33.8%。本周 20 城二手房成交套数 1.7 万套，环比-1.0%，同比+16.3%；2022 年 7 月 1 日-7 月 29 日累计成交 7.0 万套，同比+2.6%；2022 年累计成交 38.8 万套，同比-30.9%。

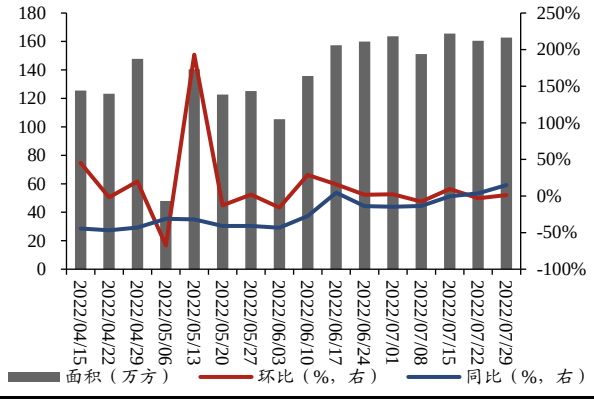
请务必阅读正文之后的免责声明部分

图3：20 城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

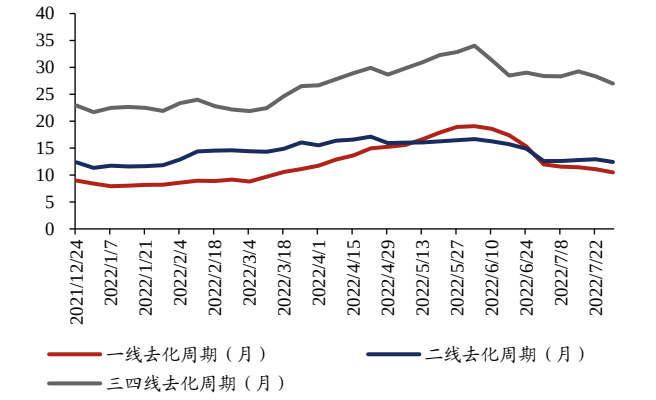
图4：20 城二手房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

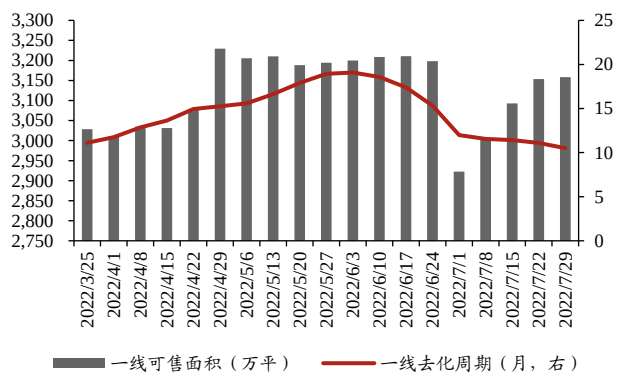
从库存和去化周期看，本周 16 城新房累计库存 10216.3 万平，环比+0.2%，同比+8.7%。16 城新房去化周期为 12.3 个月，环比变动-0.6 个月，同比变动+4.1 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 10.5 个月、12.4 个月、27.0 个月，环比分别变动-0.6 个月、-0.5 个月、-1.3 个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



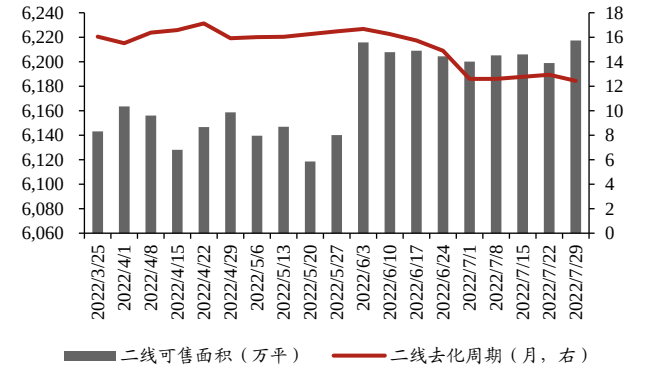
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



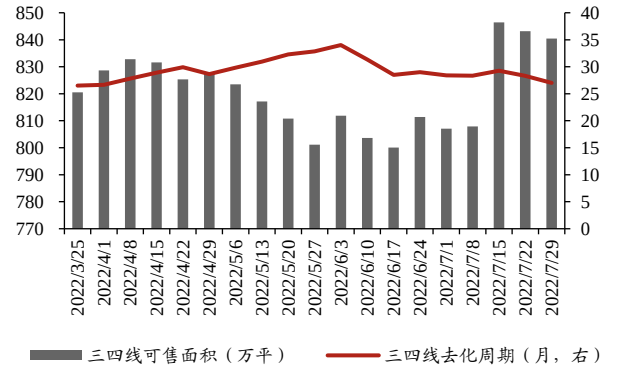
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房库存及去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

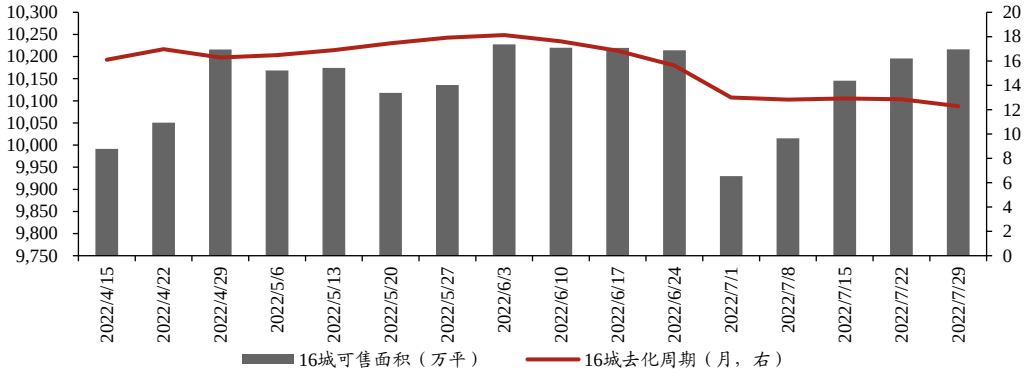
图8：三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

请务必阅读正文之后的免责声明部分

图9：16 城商品房库存及去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

表2：主要城市成交信息汇总

区域	城市	本周成交（万平）	上周成交（万平）	本周成交环比	本周成交同比	2022 年 7 月同比	2022 年累计同比	去化周期（月）	去化周期环比（月）
华北区域	北京	16.4	11.1	47.9%	-26.0%	-47.4%	-30.5%	19.2	-0.4
	济南	21.3	19.8	7.7%	-21.1%	-28.3%	-32.1%	-	-
	青岛	28.0	24.8	12.8%	-19.5%	-28.3%	-10.1%	-	-
长三角	上海	29.2	46.4	-37.1%	53.4%	28.3%	-26.8%	4.1	-0.4
	杭州	27.7	10.8	155.2%	73.6%	-41.5%	-39.6%	3.0	-0.5
	南京	13.6	10.0	35.8%	5.8%	-27.7%	-37.2%	12.2	-0.1
	苏州	12.3	12.7	-3.4%	-42.6%	-47.6%	-22.1%	7.5	-0.1
	宁波	8.4	7.1	18.3%	-35.0%	-52.4%	-53.6%	11.9	-0.8
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-79.0%	-	-
	连云港	13.4	6.8	97.0%	14.5%	-49.4%	-49.8%	-	-
	绍兴	1.5	0.9	80.1%	23.0%	-46.4%	-61.0%	-	-
	镇江	8.3	8.4	-2.2%	-0.3%	8.0%	-28.0%	-	-
	温州	14.3	7.6	87.5%	20.5%	-35.6%	-42.8%	14.2	-0.9
粤港澳	深圳	5.8	7.4	-21.0%	18.6%	30.2%	-23.3%	10.4	-0.7
	广州	13.0	16.8	-22.6%	-44.8%	-25.2%	-37.4%	12.6	-0.5
	佛山	15.3	14.3	7.5%	-37.8%	-42.0%	-40.5%	-	-
	江门	3.8	2.1	78.7%	286.9%	34.3%	-9.1%	-	-
	惠州	2.8	2.8	-0.3%	-33.1%	-46.5%	-58.6%	-	-
中西部	武汉	27.4	29.3	-6.5%	-40.7%	-59.2%	-52.2%	-	-
其他	福州	5.4	4.4	21.1%	-29.1%	-59.5%	-56.1%	27.2	-1.4
	厦门	0.0	8.5	-	-	-21.1%	-58.1%	20.0	2.9
	莆田	1.1	1.4	-19.9%	-69.1%	-69.9%	-69.5%	36.3	-0.9

数据来源：Wind，东吴证券研究所

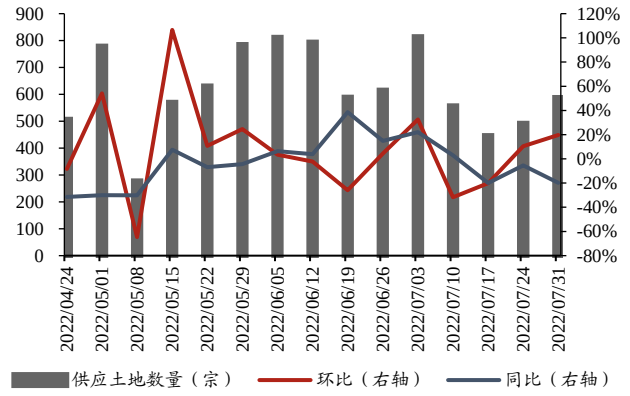
注：去化周期=住宅可售面积/近三月周成交面积平均值*(365/7)/12

请务必阅读正文之后的免责声明部分

2.2. 土地市场情况

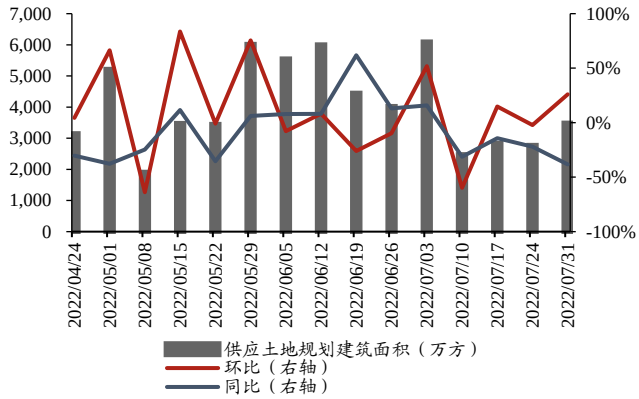
土地供应方面，2022 年 7 月 25 日-2022 年 7 月 31 日百城供应土地数量为 584 宗，环比+19.7%，同比-19.9%，供应土地建筑面积为 3447.0 万平方米，环比+26.0%，同比-38.3%。本年累计供应土地数量为 16612 宗，同比-16.4%。本年累计供应土地建筑面积为 108444.6 万方，同比-17.9%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

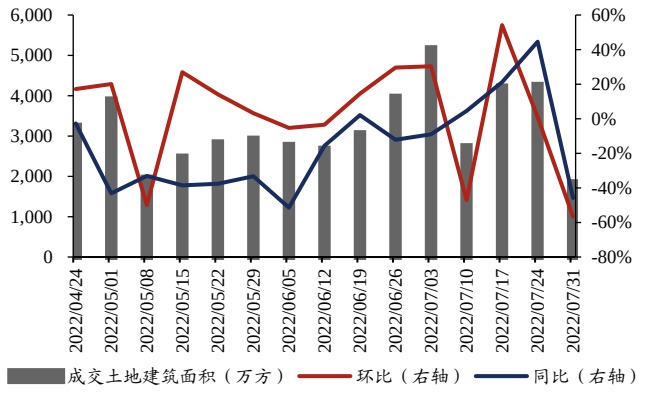
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

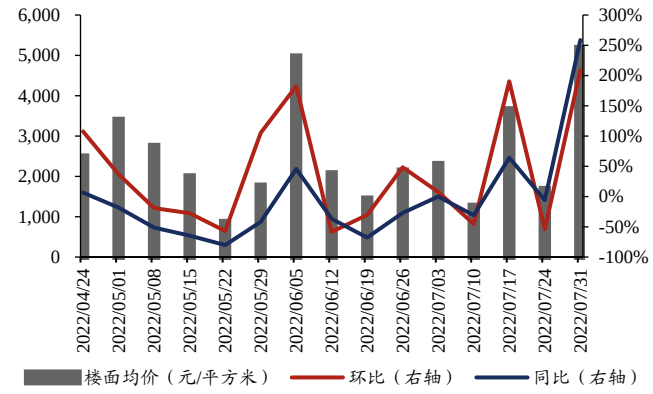
土地成交方面，2022 年 7 月 25 日-2022 年 7 月 31 日百城土地成交建筑面积 1840.6 万方，环比-56.7%，同比-45.9%；成交楼面价 5171 元/平，环比+208.9%、同比+258.6%；土地溢价率 4.1%，环比+1.8pct，同比-3.8pct。年初至今，累计成交土地建筑面积为 85997.3 万平米，同比-27.0%。累计成交楼面价为 2031 元/平，同比-25.4%，累计成交土地溢价率为 3.5%，同比-12.1pct。

图12：百城土地成交建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

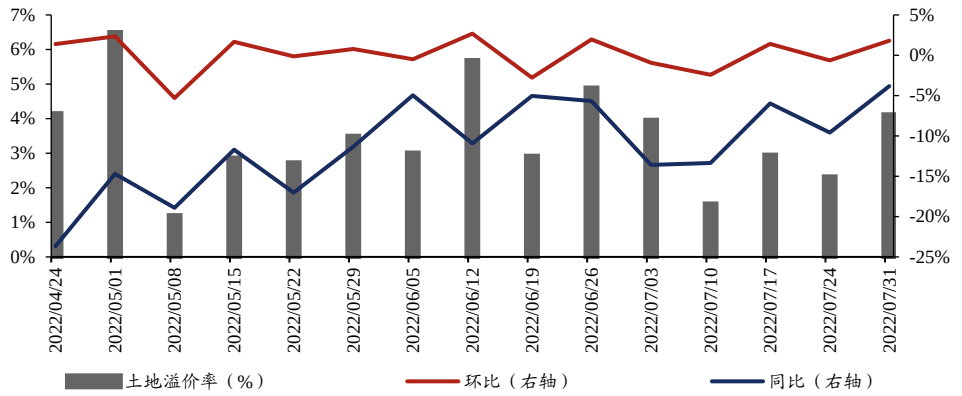
图13：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

请务必阅读正文之后的免责声明部分

图14：百城土地成交溢价率



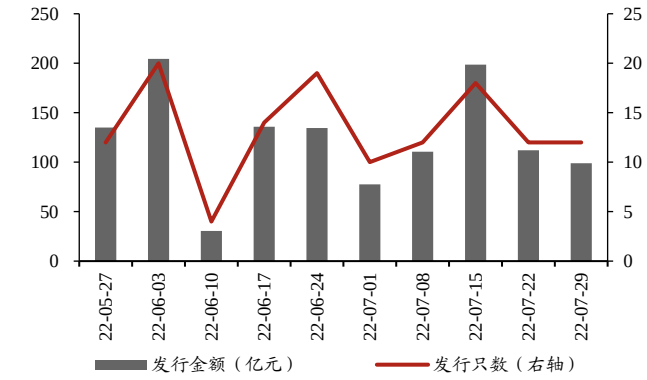
数据来源：Wind，东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

本周房地产行业境内信用债发行规模较上周小幅回落，“22 榕建 01”发行规模最高，为 27 亿元。2022 年 6 月房企境内信用债总体表现较 2021 年同期有所下降，环比上月基本持平。我们认为，近期中央积极的发声态度正呈现逐步传导的效应，房地产融资有望逐渐回暖。银保监会鼓励机构开展并购贷款，重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目。2022 年以来已有浦发、广发、招商等多家银行接连抛出房地产并购融资计划，合计提供融资规模已超 500 亿元。我们认为，在“房住不炒”的定位不变的基础下，房地产企业的合理需求将持续得到满足，房企直接融资预计在 2022 年三季度左右企稳、回暖。

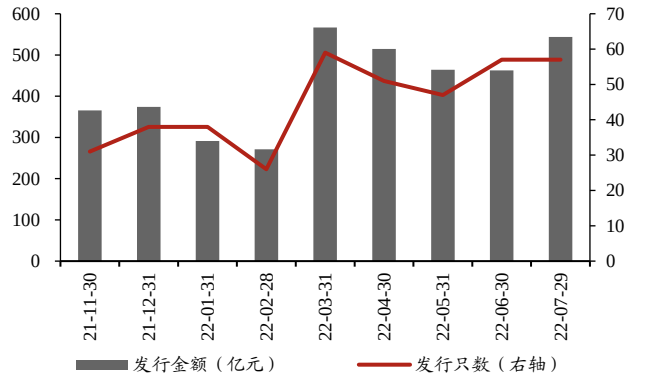
境内信用债发行方面，本周房地产企业发行信用债合计 12 支，发行金额合计 98.9 亿元，环比-11.7%，同比-33.2%；2022 年 7 月 1 日-7 月 29 日房地产企业合计发行信用债 57 支，合计发行金额 543.7 亿元；2022 年至今，房地产企业合计发行信用债 335 支，合计发行金额 3114.4 亿元，同比-27.7%。

图15：房企信用债发行额（周度）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

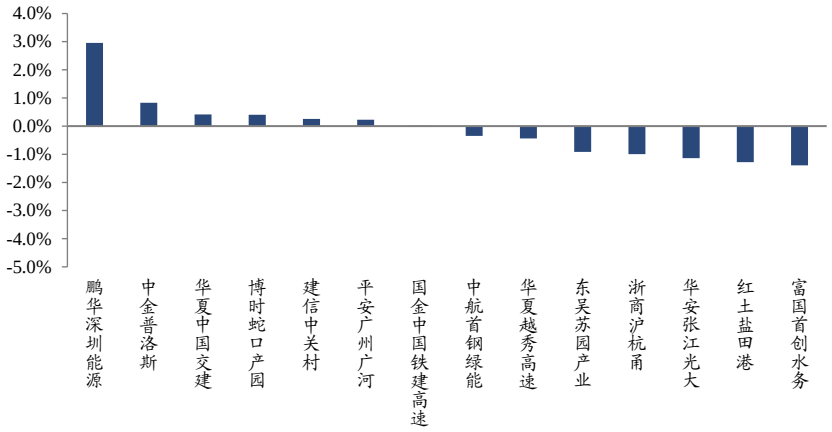
图16：房企信用债发行额（月度）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

7 月 26 日鹏华深圳能源 REIT 上市，最终募集基金份额 6 亿份，发售单价为 5.896 元/份，基金募集资金净额为 35.376 亿元。

图17：REITs 周涨跌幅（%）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

3. 行业和公司动态跟踪

3.1. 行业政策跟踪

7 月 28 日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议指出，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。此次中央政治局会议将‘稳定房地产市场’放在了最前端，首次提及“保交楼”，并且明确指出“压实地方政府责任”。

表3：本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/7/28	中共中央政治局会议	会议指出，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。

数据来源：中国政府网，东吴证券研究所

地方政策方面，郑州市政府召开 8 家房企项目情况汇报会，会议主要内容为结合《郑州市房地产良性循环发展相关模式和建议》文件，市房管局汇报了 8 家房企纾困项目开发模式：棚改统贷统还、收并购、破产重组及保障性租赁住房。“棚改统贷统还” 模式由政府平台公司接收，后期政府主导，即政府指定由一家融资平台统一向国开行申请棚改贷款额度，投入到各个项目后，再由这一平台统筹安排偿还资金。此外，资产大于负债的项目，可选择“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；资不抵债的，可采用“破产重组”模式，由政府组织破产重组，以保证项目交

请务必阅读正文之后的免责声明部分

付；销售不畅、建设资金困难的，可通过“保障性租赁住房”模式，由政府组织专项建设贷款。从此次会议可以看出，政府正在积极化解房地产企业困局，全力以赴“保交付、保生产、保民生”。

表4：本周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	政策级别	内容
2022/7/25	温州市	购房补贴	二线	2	居民年内购买首套房可获合同总价 0.6%财政补贴。
2022/7/25	南京市	购房补贴	新一线	2	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。
2022/7/25	台州市	公积金政策	二线	3	首次申请住房公积金贷款首付比例下调到 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%。
2022/7/25	丽水市	人才补贴	三四线	3	印发《丽水市住房公积金管理委员会关于新时代进一步落实丽水市高层次人才住房公积金优惠政策的通知》，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	泸州市	公积金政策	三四线	3	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，最低首付款比例降至 20%；所购住房为再交易房的，最低首付款比例降至 30%。
2022/7/25	樟树市	售房奖励	--	2	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。
2022/7/25	肇庆市	公积金政策	三四线	3	提高后肇庆市市直及端州区首套房且首次使用公积金个人贷款限额为 22 万元/人，44 万元/家庭(含二人以上)
2022/7/25	遵义市	公积金政策，首付比例	三四线	3	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，最低首付款比例降低至 20%。职工购房并申请住房公积金个人住房贷款的，在上述期间内，职工及其配偶可申请提取住房公积金，用于支付同一套住房购房首付款。
2022/7/25	福建省	住房保障体系	--	3	福建省发改委牵头会同有关部门编制《关于促进人口增长与经济社会发展良性互动的若干措施》。内容包括支持福州进一步优化人口落户政策、加快完善住房保障体系等。
2022/7/25	山西省	保交付	--	--	山西省统计局指出房地产开发市场运行中需要关注的三个问题，分别为房企投资意愿低迷、购房信心仍显不足、市域分化明显。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。
2022/7/26	舟山市	购房补贴	三四线	2	至 12 月 31 日，在舟山市范围内购买 90 平方米以下的新建商品住宅、

请务必阅读正文之后的免责声明部分

					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。
2022/7/26	兰溪市	公积金政策，首付比例	--	3	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	公积金政策	--	3	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。
2022/7/27	衡水市	租房额度	三四线	2	租房提取额度调高至 900 元，贷款额度提高 10 万元
2022/7/27	石家庄市	保障房互换	二线	--	将开展 2022 年第一次保障房互换工作，申请换房时间为 7 月 26 日至 8 月 2 日。
2022/7/27	石家庄市	交房政策	二线	3	全市启动新建商品房“交房即交证”
2022/7/27	郑州市	保交付	新一线	3	召开重点房企项目情况汇报会议，对建业、鑫苑、世贸、康桥、绿地、正商、融创共 7 家房企优先帮助纾困。
2022/7/28	丽水市	购房补贴	三四线	2	购买新房每套最高补贴 4.5 万元，不限户籍及套数
2022/7/29	宜昌市	公积金政策，人才补贴	三四线	3	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。
2022/7/29	信阳市	购房补贴	三四线	2	出台商品房契税补贴办法，市区购房最高享受 50％补贴
2022/7/29	无锡市	人才补贴	二线	2	无锡新吴：优秀大学生、“双一流”毕业生等可领取首套房购房补贴。

数据来源：地方政府网，澎湃新闻网，观点地产网，财联社，东吴证券研究所

3.2. 板块上市公司重点公告梳理

表5：本周公司重点公告跟踪

公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2022/7/25	合肥城建	设立全资孙公司公告	全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司（以下简称“工业科技”）拟出资 30,000 万元人民币设立全资子公司——合肥工科置业有限公司（暂定名，以下简称“工科置业”），主要开展合肥市长丰县 CF202211 号地块的开发和建设。工科置业注册资本 30,000 万元人民币，所需资金全部来源于公司自有资金，工业科技持有其 100%股权。
2022/7/25	新大正	2022 年半年度报告摘要	2022 年 1-6 月营业收入 12.50 亿元，同比+39.49%，归属上市公司股东的净利润 9,315.33 万元，同比+25.23%，剔除股份支付影响后，实现增长约 38.57%。
2022/7/25	新大正	部分高级管理人员及特定股东减持股份预披露公告	公司拟减持的高级管理人员及特定股东持股情况共计 583.07 万股，占公司总股本的 2.54%，本次拟减持数量不超过 103.92 万股，不超过公司总股本的 0.45%。
2022/7/25	保利发展	2022 年面向专业机构投资者公开发行	本期债券分为两个品种，其中：22 保利 07 为“3+2”型固定利率债券，

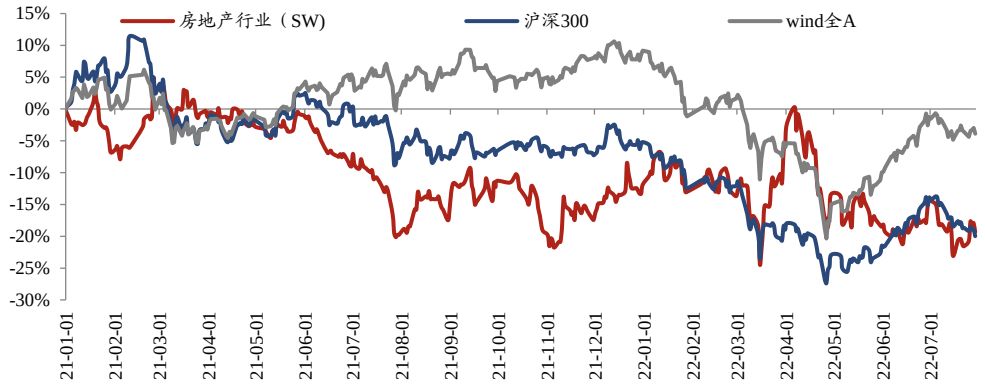
		公司债券(第四期)发行结果公告	发行规模为 15 亿元，票面利率为 2.89%； 22 保利 08 为“5+2”型固定利率债券，发行规模为 5 亿元，票面利率为 3.28%。发行工作已于 2022 年 7 月 22 日结束。
2022/7/25	中海企业	22 年度第四期中期票据发行情况公告	22 中海企业 MTN004 发行总额 20.00 亿元，利率 3.26%，起息日 2022 年 7 月 25 日，期限 5 年。
2022/7/26	华润置地	总裁变更公告	李欣先生辞任公司总裁，由吴秉琪先生继任。除辞任总裁外，李欣先生其他职位无变动，仍继续担任执行董事、董事会主席及其于董事会中的现有职位。
2022/7/27	特发服务	大股东减持股份预披露公告	嘉兴创泽（持股比例 6%）因自身资金需求，拟通过集中竞价交易方式减持不超过 2%比例的股份。
2022/7/28	陆家嘴	2022 年半年度报告	2022 年 1-6 月实现营业总收入 51.02 亿元，同比-11.68%，实现归属于上市公司股东的净利润 11.38 亿元，同比-44.66%
2022/7/28	陆家嘴	第二季度房地产经营数据报告	1-6 月，公司住宅物业销售签约面积 1.54 万平方米，同比-57%，合同销售金额 5.99 亿元，同比-79%。
2022/7/29	绿地控股	第二季度房地产与基建经营数据报告	1-6 月，公司合同销售面积 651.2 万平方米，同比-49.7%，合同销售金额 680.99 亿元，同比-58.5%；1-6 月，新增项目 2,656 个，总金额 2,460.17 亿元。

数据来源：Wind，东吴证券研究所

4. 本周行情回顾

本周房地产板块（SW）涨跌幅+2.85%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-1.61%，-0.28%，超额收益分别为+4.45%、+3.13%。

图18：房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面，本周广汇物流、阳光城、皇庭国际、嘉凯城、招商蛇口位列涨跌幅前五；万通发展、新能泰山、国创高新、广宇发展、顺发恒业位列涨跌幅后五。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

表6：本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-07-29 股价（元）	本周涨跌幅(%)	相对大盘涨跌幅(%)	年初至今涨跌幅(%)
600603.SH	广汇物流	10.73	44.61	44.89	173.03
000671.SZ	阳光城	2.29	18.65	18.93	-23.92
000056.SZ	皇庭国际	5.53	13.55	13.83	4.73
000918.SZ	嘉凯城	2.41	13.15	13.43	-5.49
001979.SZ	招商蛇口	13.70	12.20	12.48	5.79

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表7：本周涨跌幅后五

代码	股票简称	2022-07-29 股价（元）	本周涨跌幅(%)	相对大盘涨跌幅(%)	年初至今涨跌幅(%)
600246.SH	万通发展	10.13	-3.62	-3.34	-3.52
000720.SZ	新能泰山	5.63	-5.38	-5.10	17.29
002377.SZ	国创高新	3.24	-6.36	-6.08	-1.82
000537.SZ	广宇发展	13.00	-9.72	-9.44	-48.44
000631.SZ	顺发恒业	5.09	-15.17	-14.89	42.58

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

多地二手房指导价明显放松，贝壳统计的 7 月全国首套房贷平均利率 4.35%，二套为 5.07%，分别较上月下降 7 个、2 个基点，平均放款周期 25 天，较上月缩短 4 天。中央政治局会议强调“稳定房地产市场”、“因城施策用足用好政策工具箱”、“保交楼、稳民生”，8 月各地有望加速出台放松政策。随着居民购房信心逐渐回复，未来 2-3 个月销售或将是 V 型回暖。中长期看，随着风险房企收缩，更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。建议关注：1）房地产开发：**保利发展、万科 A、招商蛇口、金地集团**；2）物业管理：**新大正、招商积余、南都物业**；3）房地产经纪行业：**我爱我家**。

6. 风险提示

请务必阅读正文之后的免责声明部分

（1）房地产调控政策放宽不及预期；

（2）行业下行持续，销售不及预期；

（3）行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期；

（4）疫情反复、发展超预期。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券及其所属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投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准:

公司投资评级:

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15%以上;

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5%与 15%之间;

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-5%与 5%之间;

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-15%与-5%之间;

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在-15%以下。

行业投资评级:

增持： 预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5%以上;

中性： 预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘-5%与 5%;

减持： 预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5%以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址： http://www.dwzq.com.cn