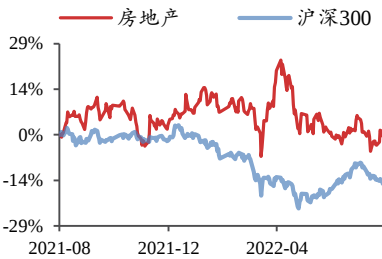


房地产

2022 年 08 月 07 日

投资评级：看好（维持）

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《政治局会议稳定房地产市场，上海二批次供地收官》-2022.7.31

《二手房成交同比增长，地方因城施策持续推进—行业周报》-2022.7.24

《统计局销售数据边际回暖，行业基本面恢复进程缓慢—行业周报》-2022.7.17

7 月房企销售数据环比回落，三城集中供地热度回升

——行业周报

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

● 核心观点：7 月房企销售数据环比回落，三城集中供地热度回升

克而瑞 7 月百强房企销售金额环比下滑 30%，1-7 月累计同比下滑 49%，在 6 月销售市场小幅回暖后，7 月新房市场恢复整体不及预期。百城土地成交面积持续四周同比增加，拿地方面深圳、天津和济南完成二批次土拍，虽然拿地企业仍以央国企为主，但流拍现场明显降低。三季度至今因城施策一直在小步慢走，政策调整的主要方向仍停留在“三限”政策宽松、公积金贷款调整等层面，在销售市场表现持续低迷的情况下，我们预计后续政策端依然有调整空间。我们预计行业增速下半年有望触底回升，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

● 政策端：保障房 REITs 加速落地，北京试行全龄友好住宅

中央层面：央行发布金融机构贷款投向统计数据，提出因城施策实施好差别化住房信贷政策，保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定。上海分行提出加大对基础设施、交通物流等重点领域的信贷支持，继续稳妥实施房地产金融审慎管理。首批 2 只保障性租赁住房 REITs 获证监会发行批文，发改委指出要扎实推进区域协调发展、新型城镇化建设及经济社会发展绿色转型。

地方层面：北京试点全龄友好住宅项目，老年家庭购房首付最低 35%。深圳城市更新“十四五”规划，投资总额不少于 1 万亿元。多地优化“三孩”家庭住房公积金贷款额，沧州多孩家庭住房公积金贷款最高可贷 100 万元；湖州三孩家庭住房公积金贷款最高贷款上浮 20%。哈尔滨、海南等地积极筹集建设保障性租赁住房。

● 市场端：新房住宅成交持续低迷，深圳、天津和济南完成二批次土拍

销售端：2022 年第 31 周，全国 64 城商品住宅成交面积 349 万平米，同比下降 29%，环比下降 25%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 12643 万平米，累计同比下降 37%。全国 23 城二手房成交面积为 137 万平米，同比增速 17%，前值 25%；年初至今累计成交面积 3866 万平米，同比增速-27%，前值-28%。

土地端：全国 100 大中城市成交土地规划建筑面积 3506 万平方米，同比增加 3%，成交溢价率为 3.7%。深圳二批次集中供地，共挂牌 16 宗涉宅用地，流拍 2 宗，成交 14 宗，其中 8 宗地块溢价触顶，5 宗摇号，总成交金额 339 亿元，成交建面 158 万平方米，拿地房企多为央企及本地国企，华润置地摘得 4 宗，越秀地产和招商蛇口均有斩获。天津完成二批次集中供地，共挂牌 11 宗涉宅地，最终流拍 2 宗、成交 9 宗，总出让金 82 亿元，成交建面 131 万平方米，均为国企底价成交。济南完成二次土拍，出让共计 20 宗涉宅用地。共获土地出让金约 72 亿元。

● 融资端：国内信用债环比增加，海外债无新增发行

2022 年第 31 周，信用债发行 84.4 亿元，同比减少 54%，环比增加 8%，平均加权利率 3%，环比增加 13BPs；海外债无新增发行。

风险提示：（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；（2）调控政策超预期变化，行业波动加剧。

目 录

1、政策端：保障房 REITs 加速落地，北京试行全龄友好住宅.....	3
2、销售端：新房成交量同比下滑，二手房成交量持续增长.....	6
2.1、64 大中城市新房成交增速同比下降.....	6
2.2、23 城二手房成交同比持续增长.....	8
3、投资端：土地成交面积同比上涨，三城完成二批次土拍.....	8
4、融资端：国内信用债同比环比均减少，海外债无新增发行.....	10
5、一周行情回顾.....	10
6、投资建议：维持行业“看好”评级.....	12
7、风险提示.....	12

图表目录

图 1：64 大中城市单周新房成交面积同比下降.....	6
图 2：64 大中城市单周新房成交面积环比下降.....	6
图 3：2022 年第 31 周 64 大中城市成交面积同比环比下降.....	7
图 4：2022 年第 31 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比环比下降.....	7
图 5：2022 年第 31 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比环比下降.....	7
图 6：2022 年第 31 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比环比下降.....	7
图 7：年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差.....	7
图 8：23 城二手房成交同比持续增长.....	8
图 9：低能级二手房市场累计成交面积表现相对较差.....	8
图 10：100 大中城市土地成交情况同比回暖.....	9
图 11：100 大中城市土地成交总价同比回升.....	9
图 12：100 大中城市土地成交溢价率保持低位.....	9
图 13：国内信用债发行规模同比减少.....	10
图 14：海外债发行规模同比持续下降.....	10
图 15：债券发行规模累计同比持续下降.....	10
图 16：本周房地产指数下跌 4.5%，板块表现弱于大市.....	11
表 1：保障房 REITs 加速落地，北京试行“全龄友好住宅”.....	3
表 2：本周房地产行业个股中万业企业、*ST 松江、张江高科涨幅靠前.....	11
表 3：本周房地产行业个股中顺发恒业、中交地产、广宇发展跌幅靠前.....	11

1、政策端：保障房 REITs 加速落地，北京试行全龄友好住宅

中央层面：(1) 央行：发布金融机构贷款投向统计数据，二季度末房地产开发贷款余额 12.5 万亿元，同比降 0.2%，增速比 2021 年末低 1.1 个百分点；个人住房贷款余额 38.9 万亿元，同比增 6.2%，增速比 2021 年末低 5.1 个百分点。因城施策实施好差别化住房信贷政策，保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式。上海分行下半年工作会议要求提出加大对基础设施、交通物流等重点领域的信贷支持；深化国际金融中心建设，加快绿色金融创新；持续推动人民币跨境使用及数字人民币试点创新力度；继续稳妥实施房地产金融审慎管理。**(2) 国常会：**推动消费继续成为经济主拉动力，支持刚性和改善性住房需求，帮扶市场主体渡过难关、支撑消费等。**(3) 保障房 REITs：**首批 2 只保障性租赁住房 REITs 获证监会发行批文，即红土深圳安居 REIT 和中金厦门安居 REIT，募集份额总额均为 5 亿份；华夏北京保障房 REIT 获上交所受理，拟发行金额 11.25 亿元。**(4) PMI：**7 月财新中国制造业 PMI 为 50.4，环比降 1.3 个百分点，仍位于扩张区间，制造业景气状况继续改善，但修复速度放缓。**(5) 发改委：**深化改革扩大开放，扎实推进区域协调发展、新型城镇化建设及经济社会发展绿色转型。

地方层面：(1) 北京：2022 年二批次供地中昌平平西府、顺义福环、顺义薛大人庄三地块试点全龄友好住宅项目；老年家庭购房首付最低 35%，将多措并举营造全龄友好型社区。**(2) 深圳：**2022 年全市城市更新和土地整备供应用地规模 195 万平方米，其中居住用地直接供应规模 120 万平方米。**(3) 长沙：**商住分离租住分离，着力打造新型村民集中安置小区；对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加 1 套购房指标；将对问题企业加大资金监管力度；将设立预售资金监测专户。**(4) 南京：**官方辟谣针对网传限购取消，非南京户籍可直接购房的信息。**(5) 苏州：**支持市场主体发行康养产业专项债券，鼓励利用公司债券融资支持康养产业发展；支持康养企业依法合规运用资产证券化等融资方式。**(6) 海南：**强化建设项目要素保障，完善金融配套措施，加强非设关地建设和布局。**(7) 青岛：**网传推出房地产信贷业务管理新政，要求所有楼盘封顶后银行才能发放按揭贷款。**(8) 浙江：**上半年该省已筹集建设保障性租赁住房 31.9 万套，提前完成 30 万套的年度目标任务。**(9) 福州：**住房公积金中心出台新政：受疫情影响企业可申请缓缴。**(10) 六安：**取消新建商品房限售，确保商品房预售资金“管住不管死”。**(11) 大理：**支持房企通过“共有产权”方式销售商品房。**(12) 湖州：**发文支持三孩家庭公积金贷款：首套首贷额度可按家庭当期最高贷款限额上调至 20%；对无房租租赁住房的，公积金提取限额上调 50%。**(13) 东莞：**购房者可凭房屋缴款通知单将购房款直接存入对应监管子账户。

表1：保障房 REITs 加速落地，北京试行“全龄友好住宅”

时间	政策
2022/8/1	央行：发布金融机构贷款投向统计数据，二季度末：人民币各项贷款余额 206.4 万亿元，同比增 11.2%；上半年人民币贷款增 13.7 万亿元，同比多增 9192 亿元；房地产贷款余额 53.1 万亿元，同比增 4.2%，增速比 2021 年末低 3.7 个百分点；房地产开发贷款余额 12.5 万亿元，同比降 0.2%，增速比 2021 年末低 1.1 个百分点；个人住房贷款余额 38.9 万亿元，同比增 6.2%，增速比 2021 年末低 5.1 个百分点。
2022/8/1	国常会：部署进一步扩需求举措：发挥有效投资对经济恢复发展的关键性作用，督促地方加快专项债使用，以市场化方式用好政策性开发性金融工具；推动消费继续成为经济主拉动力，支持刚性和改善性住房需求，帮扶市场主体渡过难关、支撑消费等。
2022/8/1	证监会：稳步扩大 REITs 试点范围，加快推进常态化发行，促进存量资产盘活。
2022/8/1	保障房 REITs：首批 2 只保障性租赁住房 REITs 获证监会发行批文，即红土深圳安居 REIT 和中金厦门

时间	政策
	安居 REIT，募集份额总额均为 5 亿份；华夏北京保障房 REIT 获上交所受理，拟发行金额 11.25 亿元。
2022/8/1	太原：网传中心六区首套首付回调至 3 成（原 2 成），二套回调至 4 成（原 3 成）。有项目称此前已申请 2 成首付，但尚未办理网签客户，后续或将要求补足 3 成的首付款。
2022/8/1	九江：公示中心城区 85 个现有在售楼盘的 139 个预售资金监管账户，防止资金被挪用。此后凡取得商品房预售证对外销售的项目，将第一时间公布销售楼栋的预售资金监管账号。
2022/8/1	南昌新建区：2023 年内购买新建商品住宅，最高补贴 500 元/平方米；给予 50% 契税补贴；医护人员给予 100% 契税补贴。
2022/8/1	宜昌：公积金贷款最高额度调至 60 万元。
2022/8/1	信阳：在市区内购买商品住房或非住宅商品房分别给予 50%、20% 契税补贴。
2022/8/1	济南：完成 2022 年的第二批次集中供地，本次出让 13 幅共计 20 宗涉宅用地。其中，底价成交 18 宗，达到中止价进入竞品质 2 宗，另有 2 宗金融用地以底价成交。共获土地出让金约 72 亿元。
2022/8/1	长沙：商住分离租住分离，着力打造新型村民集中安置小区。
2022/8/1	潜山市：给予自愿退出宅基地进城购房落户农民一次性 5 万元奖励。
2022/8/2	浙江省住建厅：新公布 8 家房地产市场专项整治违法违规行为典型案例。
2022/8/2	南京：官方辟谣针对网传限购取消，非南京户籍可直接购房的信息。
2022/8/2	杭州：发布三孩家庭住房公积金优惠政策。
2022/8/2	深圳：城市更新“十四五”规划：投资总额不少于 1 万亿元，供应住房 3000 万平米。
2022/8/2	沧州：多孩家庭住房公积金贷款最高可贷 100 万元。
2022/8/2	天水：公积金政策再放宽。
2022/8/2	PMI：7 月财新中国制造业 PMI 为 50.4，环比降 1.3 个百分点，仍位于扩张区间，制造业景气状况继续改善，但修复速度放缓。
2022/8/2	央行：部署下半年重点工作要求：引导金融机构增加对实体经济的贷款投放，保持贷款持续平稳增长，实际贷款利率稳中有降；因城施策实施好差别化住房信贷政策，保持房地产信贷、债券等融资渠道稳定，加快探索房地产新发展模式。
2022/8/2	政府专项债：7 月全国发行新增地方政府债券 1248 亿元，同比下降 69%。1-7 月，全国地方新增债发行约 4.15 万亿元，发行进度约 95%；国务院要求力争在 8 月底前将相关资金使用完毕，下一步将督促地方及时拨付专项债券资金，尽快形成实物工作量，以尽快发挥债券资金拉动有效投资稳经济效应。
2022/8/2	苏州：市政府披露：支持市场主体发行康养产业专项债券，鼓励利用公司债券融资支持康养产业发展；支持康养企业依法合规运用资产证券化等融资方式，形成新增投资和盘活存量的双驱格局；依法合规开展不动产投资信托基金（REITs）试点。
2022/8/2	天津：完成二批次集中供地，共挂牌 11 宗涉宅地，最终流拍 2 宗、成交 9 宗，总出让金 82 亿元，成交建面 131 万 m ² ，均为国企底价成交。
2022/8/3	发改委：召开上半年发展改革形势通报会：推动稳增长政策效应加快释放，发挥投资关键作用及协调机制作用，加快政策性开发性金融工具资金投放；促进重点领域消费加快恢复，保障能源供应、粮食安全及产业链供应链安全稳定；深化改革扩大开放，扎实推进区域协调发展、新型城镇化建设及经济社会发展绿色转型；保持经济社会大局稳定，经济运行在合理区间，争取全年经济发展达到较好水平。
2022/8/3	嘉兴：三孩居民家庭可获不超 10 万元购房补贴。
2022/8/3	青岛：网传推出房地产信贷业务管理新政，要求所有楼盘封顶后银行才能发放按揭贷款。
2022/8/3	哈尔滨：“十四五”期间计划筹集保障性租赁住房 3 万套（间），其中 2022 年筹集 1 万套（间），力争新增保障性租赁住房占新增住房总供应的 10%。
2022/8/3	北京银保监局：要严厉打击违法违规活动，加大不良资产处置力度，坚决防止资本在金融领域无序扩张，持续促进房地产业良性循环和健康发展。
2022/8/3	浙江：上半年该省已筹集建设保障性租赁住房 31.9 万套（间），其中新建类项目约 14.6 万套（间），转

时间	政策
	化和改建类约 17.3 万套（间），提前完成 30 万套（间）的年度目标任务。
2022/8/3	吉林市：住房公积金管理中心在办理吉林市区内职工个人二手房贷款业务要针对职工在住建部门备案的网签合同价款和管理中心确认的房产评估价进行比较，使用二者的最低值核定贷款额度。
2022/8/3	福州：住房公积金中心出台新政：受疫情影响企业可申请缓缴。
2022/8/3	大理：支持房企通过“共有产权”方式销售商品房。
2022/8/3	交通银行：删除“提前还贷收补偿金”公告。
2022/8/3	合肥：出让 7 宗涉宅用地，长丰县 2 宗，肥西县 5 宗，总出让面积 38 万平方米，总起价约 35.86 亿元。
2022/8/3	徐州：第二批集中供地 14 宗全部成交，总成交额 20 亿元。徐州陆港建设发展溢价拿下 4 宗地块；徐州广洋置业和沛县城市更新建设发展分别底价摘得两地。
2022/8/4	美联储：多位美联储官员表示预计将继续加息以控制通胀，部分官员预计 9 月货币政策会议将加息 50 个基点；部分官员预计到 2022 年底利率可能升至 3.75%-4% 的区间。2022 年以来美联储已累计加息 225 个基点。
2022/8/4	财新 PMI：7 月财新服务业 PMI 为 55.5，较 6 月小幅提升 1 个百分点，为 2021 年 5 月以来最高。
2022/8/4	合肥：完成县域集中供地，共出让 9 宗地块（7 宗涉宅地），均以低溢价或底价成交，共揽金 37 亿元，多由地方平台摘得。
2022/8/4	长沙：对依法生育两个及以上子女的本地户籍家庭，增加 1 套购房指标；对问题企业加大资金监管力度。
2022/8/4	东莞：购房者可凭房屋缴款通知单将购房款直接存入对应监管子账户。
2022/8/4	湖州：发文支持三孩家庭公积金贷款：首套首贷额度可按家庭当期最高贷款限额上浮 20%；对无房租租赁住房的，公积金提取限额上浮 50%。
2022/8/4	深圳：2022 年全市城市更新和土地整备供应用地规模 195 万平方米，其中居住用地直接供应规模 120 万平方米。
2022/8/4	六安：取消新建商品房限售，确保商品房预售资金“管住不管死”。
2022/8/5	国际经济：英国加息 50 个基点至 1.75%，为自 1995 年以来最大加息幅度。
2022/8/5	央行：上海分行下半年工作会议要求：加大对基础设施、交通物流等重点领域的信贷支持；深化国际金融中心建设，加快绿色金融创新；持续推动人民币跨境使用及数字人民币试点创新力度；继续稳妥实施房地产金融审慎管理。
2022/8/5	深圳：完成二批次集中供地：共挂牌 16 宗涉宅用地，流拍 2 宗，成交 14 宗，其中 8 宗地块溢价触顶，5 宗摇号，总成交金额 339 亿元，成交建面 158 万平方米。拿地房企多为央企及本地国企，华润置地摘得 4 宗，越秀地产、招商蛇口、深铁集团均有斩获。
2022/8/5	北京：2022 年二批次供地中昌平平西府、顺义福环、顺义薛大人庄三地块试点全龄友好住宅项目；老年家庭购房首付最低 35%，将多措并举营造全龄友好型社区。
2022/8/5	磐安：发布新政：实行首套房首付 20%；提高公积金贷款额度最高至 80 万元；12 月 31 日前购房按总价的 1% 给予补贴。
2022/8/5	长沙：设立预售资金监测专户，对预售资金的交存和支出进行监测；购房人交存的定金、首付款、按揭贷款等预售资金，应全部通过监测专户存入到监管账户。
2022/8/5	绍兴镜湖新区：重点商品房项目预售资金监管专户余额达不到剩余工程预算清册总额的 130%，将函告人民银行、银保监分局等监管部门督促整改。
2022/8/5	贵州晴隆县：购买新房办理不动产登记后，可获契税同等额度政府消费券。
2022/8/6	天津：支持分区施策稳定住房消费，引导房企开展卖房加赠家装等活动。
2022/8/6	河南 13 部门发文：2022 年起全面推行新建商品房“交房即交证”。
2022/8/6	郑州：房地产纾困基金设立运作方案出台暂定规模 100 亿元。
2022/8/6	合肥：翻建危险住房可申请不超过 4 万元危房处置救助金。
2022/8/6	武汉硚口：新引进的高层次人才免租三年。

时间	政策
2022/8/6	云南勐腊县：适度调高公积金贷款额度，优化公积金贷款条件。
2022/8/6	数据：28个城市平均住房空置率达12%南昌廊坊佛山排名前三。

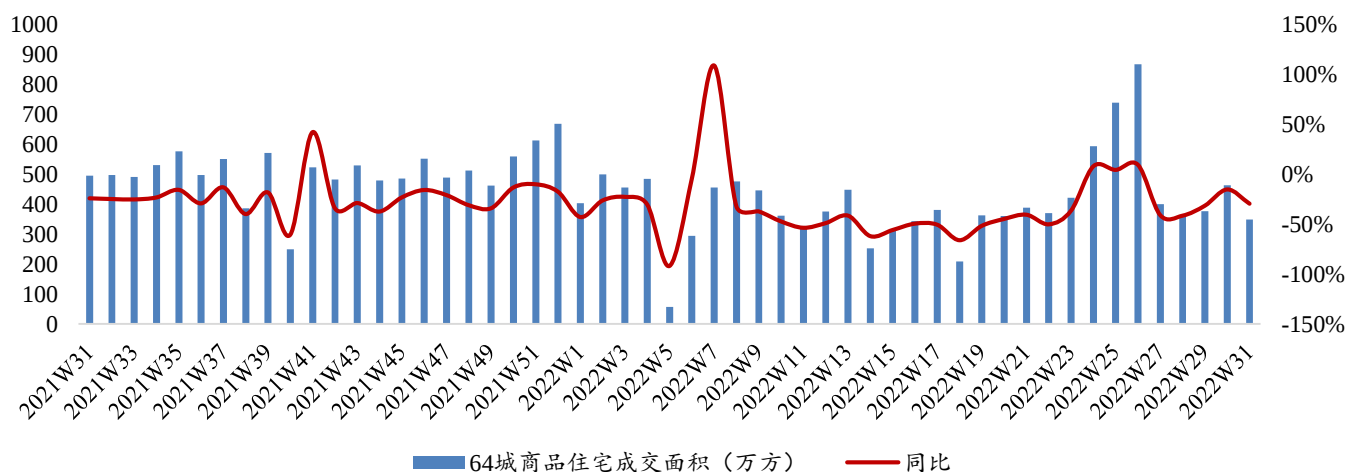
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交量同比下滑，二手房成交量持续增长

2.1、64大中城市新房成交增速同比下降

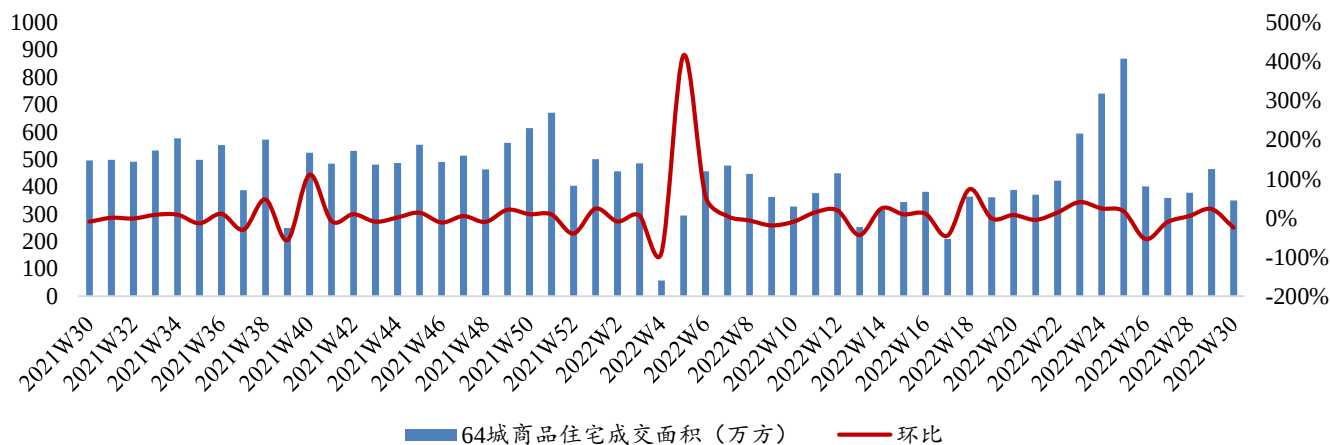
根据房管局数据，2022年第31周，全国64城商品住宅成交面积349万平方米，同比下降29%，环比下降25%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达12643万平方米，累计同比下降37%。

图1：64大中城市单周新房成交面积同比下降



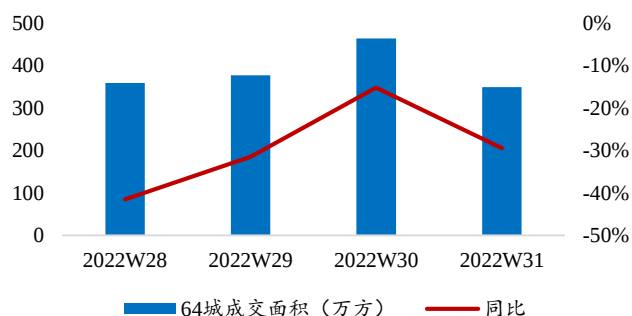
数据来源：Wind、开源证券研究所（W代表周，下同）

图2：64大中城市单周新房成交面积环比下降



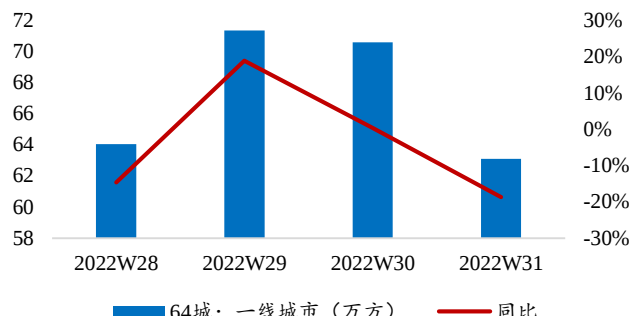
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2022 年第 31 周 64 大中城市成交面积同比环比下降



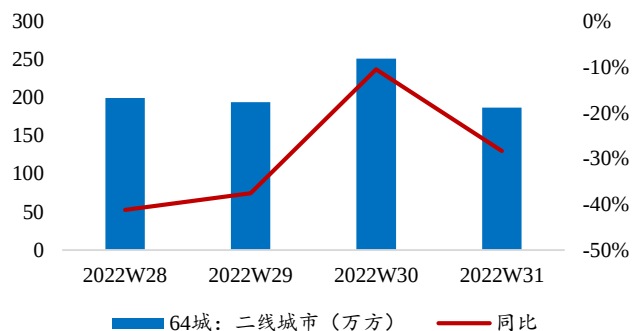
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2022 年第 31 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比环比下降



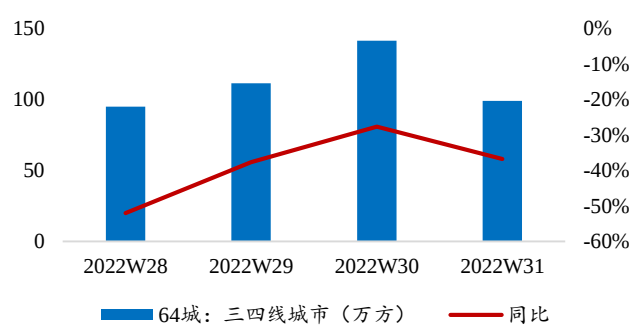
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2022 年第 31 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

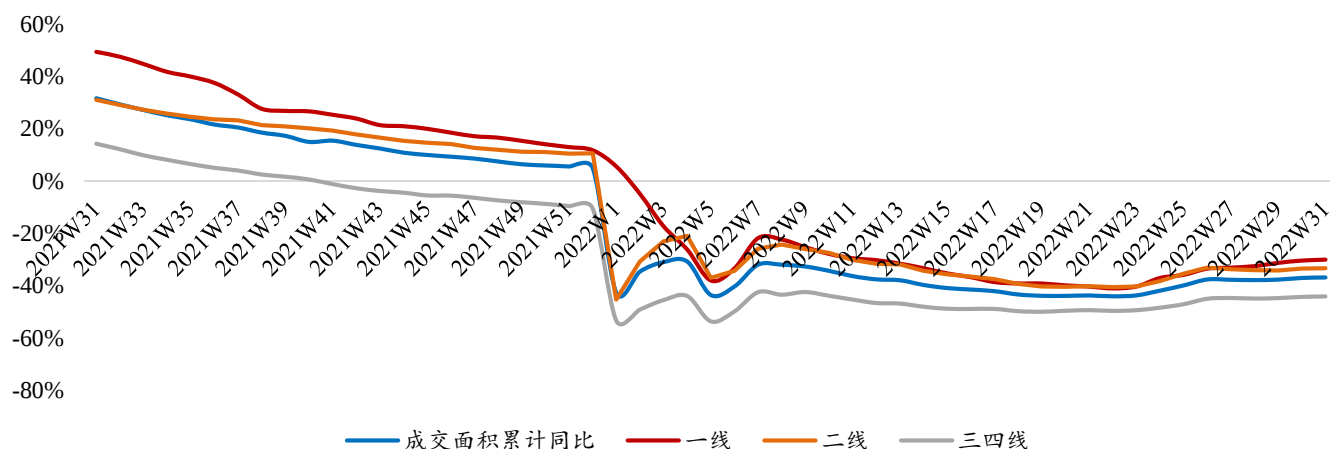
图6：2022 年第 31 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2022 年第 31 周，全国 64 城商品住宅成交面积年初至今累计增速-37%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为-19%、-28%、-37%，年初至今累计增速-30%、-33%、-44%。

图7：年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差

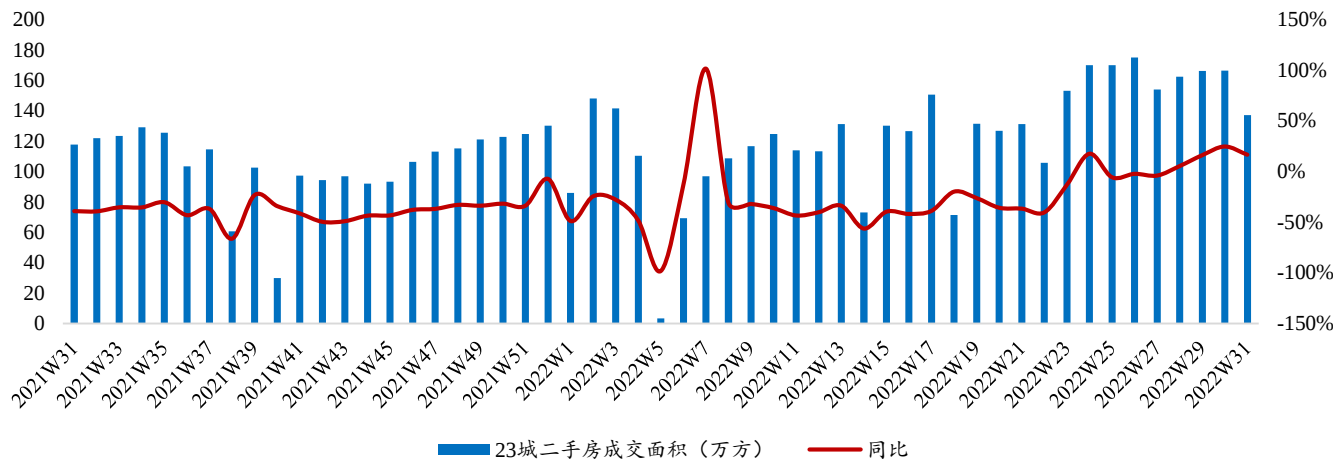


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、23 城二手房成交同比持续增长

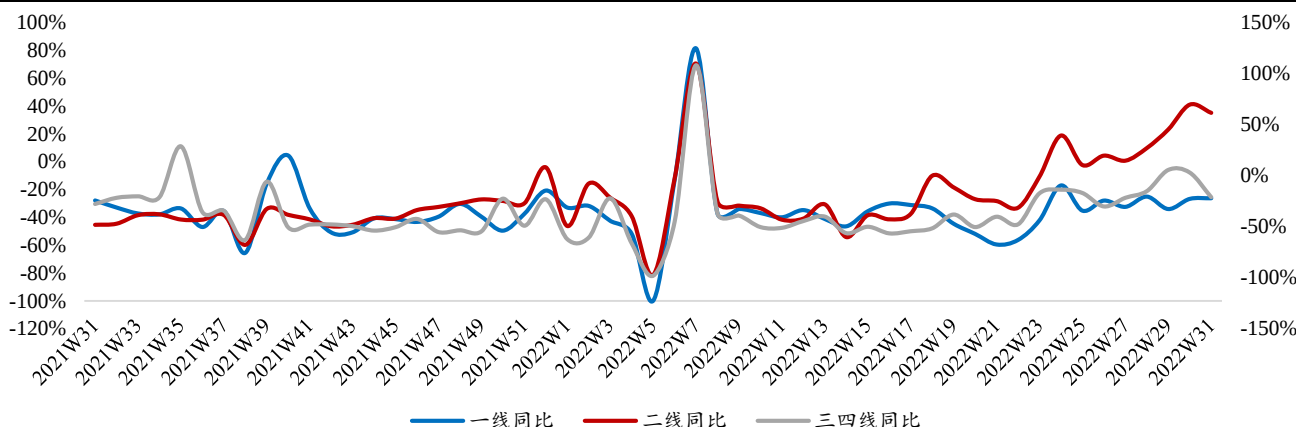
2022 年第 31 周，全国 23 城二手房成交面积为 137 万平米，同比增速 17%，前值 25%；年初至今累计成交面积 3866 万平米，同比增速-27%，前值-28%。

图8：23 城二手房成交同比持续增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：低能级二手房市场累计成交面积表现相对较差



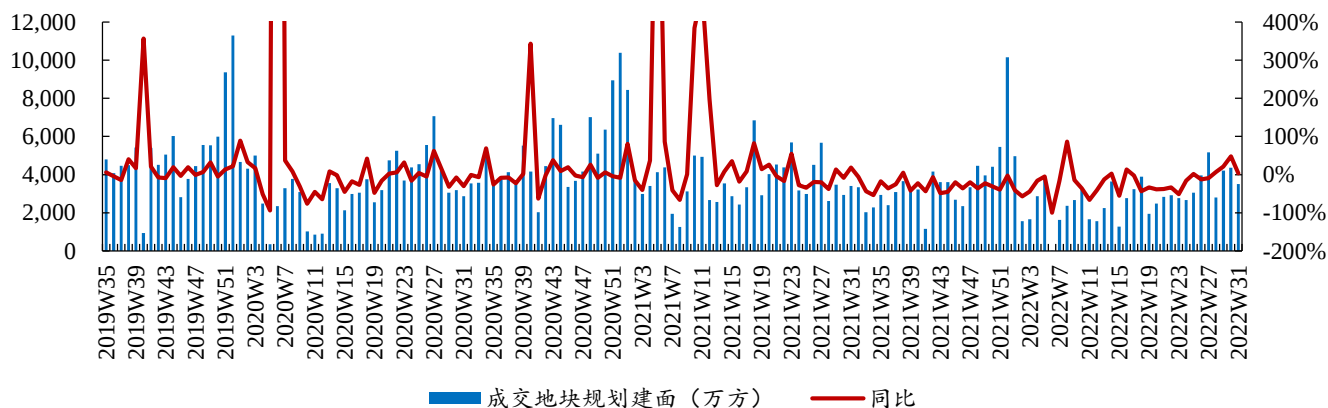
数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交面积同比上涨，三城完成二批次土拍

2022 年第 31 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 116 万平方米，成交土地规划建筑面积 3506 万平方米，同比增加 3%，成交溢价率为 3.7%。一线城市成交土地规划建筑面积 294 万平方米，同比增加 191%；二线城市成交土地规划建筑面积 928 万平方米，同比增加 6%；三线城市成交土地规划建筑面积 2285 万平方米，同比下降 6%。深圳完成二批次集中供地，共挂牌 16 宗涉宅用地，流拍 2 宗，成交 14 宗，其中 8 宗地块溢价触顶，5 宗摇号，总成交金额 339 亿元，成交建面 158 万平方米，拿地房企多为央企及本地国企，华润置地摘得 4 宗，越秀地产、招商蛇口、深铁集团均有斩获。天津完成二批次集中供地，共挂牌 11 宗涉宅地，最终流拍 2 宗、成交 9 宗，总出让金 82 亿元，成交建面 131 万平方米，均为国企底价成交。济南完

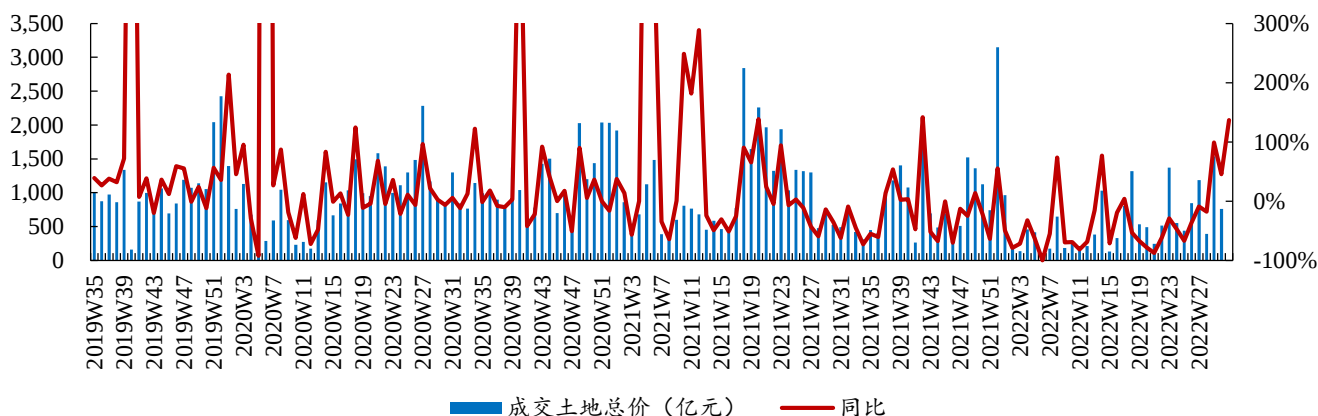
成 2022 年的第二批次集中供地，本次出让 13 幅共计 20 宗涉宅用地，共获土地出让金约 72 亿元，拿地企业以地方国资平台为主。

图10：100 大中城市土地成交情况同比回暖



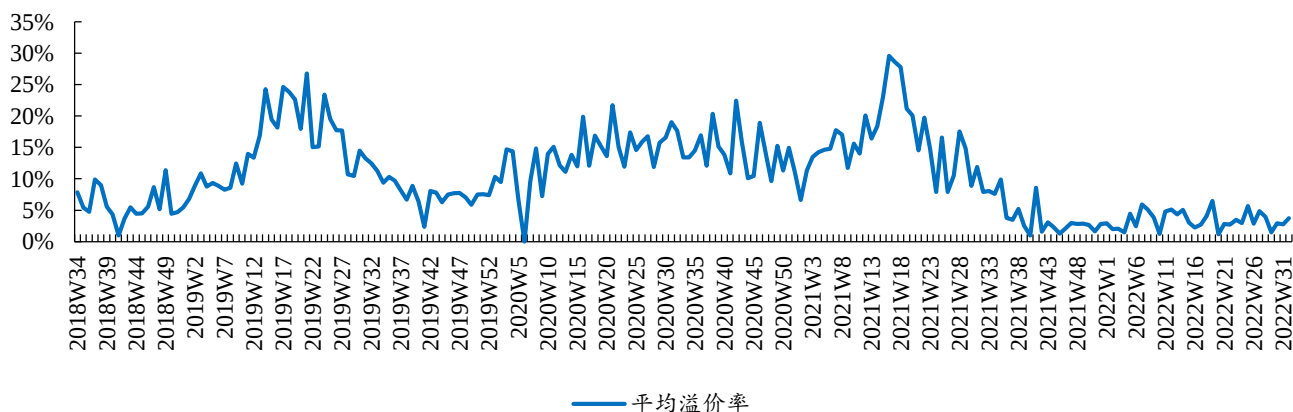
数据来源：Wind、开源证券研究所

图11：100 大中城市土地成交总价同比回升



数据来源：Wind、开源证券研究所

图12：100 大中城市土地成交溢价率保持低位

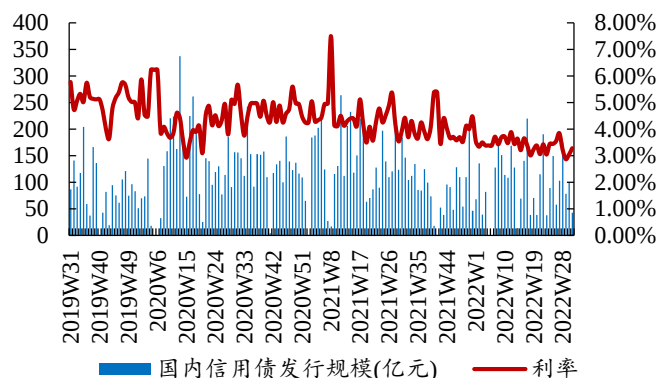


数据来源：Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债同比环比均减少，海外债无新增发行

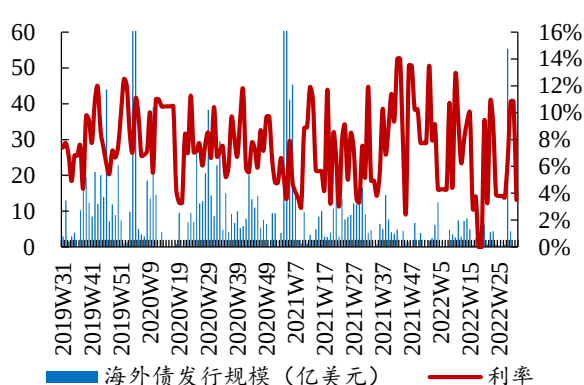
2022 年第 31 周，信用债发行 42.9 亿元，同比减少 71%，环比减少 57%，平均加权利率 3.28%，环比增加 24BPs；海外债无新增发行。

图13：国内信用债发行规模同比减少



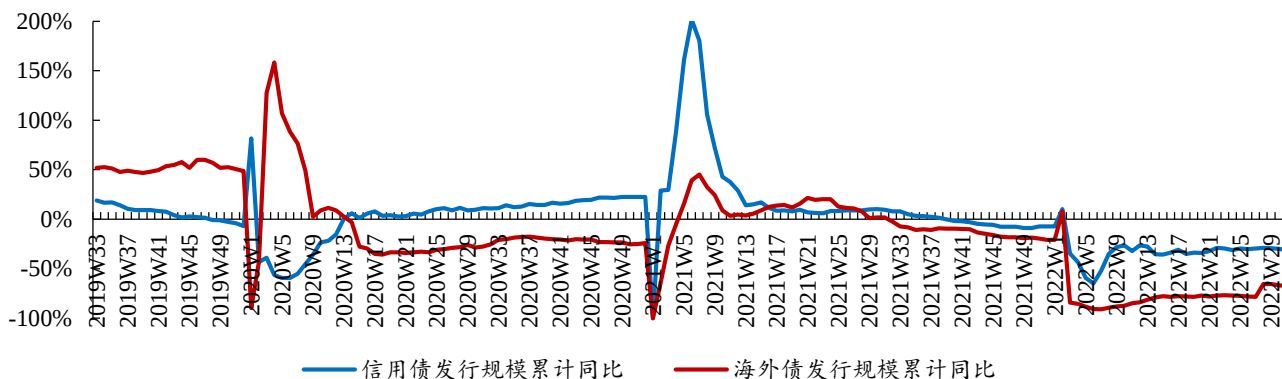
数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：海外债发行规模同比持续下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图15：债券发行规模累计同比持续下降

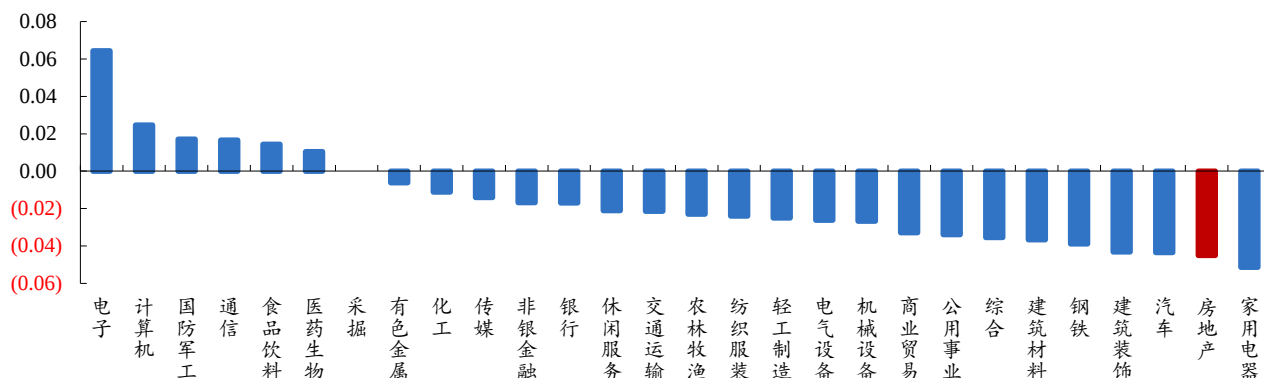


数据来源：Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2022 年 8 月 1-5 日，下同）房地产指数下跌 4.5%，沪深 300 指数下跌 0.32%，相对收益为-4.18%，板块表现弱于大市，在 28 个板块排名中排第 27 位。个股表现方面，房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：万业企业、*ST 松江、张江高科、万通发展、西藏城投，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为顺发恒业、中交地产、广宇发展、金地集团、阳光城。

图16：本周房地产指数下跌 4.5%，板块表现弱于大市



数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中万业企业、*ST 松江、张江高科涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅 %	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	600641.SH	万业企业	21.47%	21.79%	25.97%
2	600225.SH	*ST 松江	10.77%	11.09%	15.27%
3	600895.SH	张江高科	10.49%	10.81%	14.99%
4	600246.SH	万通发展	7.21%	7.52%	11.71%
5	600773.SH	西藏城投	5.85%	6.16%	10.35%
6	600215.SH	派斯林	5.52%	5.84%	10.02%
7	000863.SZ	三湘印象	4.27%	4.59%	8.77%
8	000506.SZ	中润资源	3.25%	3.57%	7.76%
9	600716.SH	凤凰股份	2.95%	3.27%	7.45%
10	600094.SH	大名城	2.44%	2.76%	6.94%

资料来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中顺发恒业、中交地产、广宇发展跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅 %	相对沪深 300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	000631.SZ	顺发恒业	-13.95%	-13.63%	-9.45%
2	000736.SZ	中交地产	-12.88%	-12.56%	-8.37%
3	000537.SZ	广宇发展	-11.54%	-11.22%	-7.04%
4	600383.SH	金地集团	-11.25%	-10.94%	-6.75%
5	000671.SZ	阳光城	-10.48%	-10.16%	-5.98%
6	000540.SZ	中天金融	-10.34%	-10.03%	-5.84%
7	002244.SZ	滨江集团	-10.19%	-9.87%	-5.69%
8	600603.SH	广汇物流	-9.79%	-9.47%	-5.28%
9	000965.SZ	天保基建	-9.72%	-9.41%	-5.22%
10	002016.SZ	世荣兆业	-9.54%	-9.22%	-5.04%

资料来源：Wind、开源证券研究所

6、投资建议：维持行业“看好”评级

克而瑞 7 月百强房企销售金额环比下滑 30%，1-7 月累计同比下滑 49%，在 6 月销售市场小幅回暖后，7 月市场恢复整体不及预期。百城土地成交面积持续四周同比增加，但二手房市场同比小幅下降，拿地方面深圳、天津和济南完成二批次土拍，虽然拿地企业仍以央国企为主，但流拍现场明显降低。三季度至今因城施策一直在小步慢走，政策调整的主要方向仍停留在“三限”政策宽松、公积金贷款调整等层面，在销售市场表现持续低迷的情况下，我们预计后续政策端依然有调整空间。我们预计行业增速下半年有望触底回升，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

7、风险提示

- (1) 行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；
- (2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn