



深圳土拍热度延续，7月房企融资规模下降

投资要点

- **天津次轮土拍热度维持低位，济南稳中有升，深圳小幅回调。**1) **天津：**次轮土拍共计挂牌 11 宗地块，9 宗地块底价成交，2 宗流拍，市场热度有所好转，整体溢价率为 0%，拿地房企均为国央企和地方平台公司。2) **济南：**16 幅涉宅用地全部顺利成交，其中 2 幅地封顶成交，平均溢价率达 2.6%，较首批次上升 1.6 个百分点。房企参拍积极性有所提升，但品牌房企的投资意愿仍在低位。3) **深圳：**本轮共成功出让 14 宗含宅用地，整体溢价率 9.3%，触顶成交 9 宗，另有 2 宗地块流拍。拿地主力仍是国央企，但拿地房企中品牌、规模房企比例更高，流拍、底价成交等与土地供应量增多有关系，整体来看，深圳地市热度依然较高。
- **7月百强房企销售金额同比下降 35%，降幅收窄。**7月企业整体销售延续上半年的表现，受市场整体需求和购买力透支的影响，短期内企业去化压力仍然较大。根据克而瑞数据统计，7月百强房企全口径销售金额 6065 亿元，环比下降 27%，同比下降 35%，降幅较 6 月收窄 8 个百分点；实现全口径销售面积 3562 万平方米，环比下降 32%，同比下降 46%，降幅收窄 1 个百分点；累计业绩来看，1-7 月实现累计销售金额 40772 亿元，销售面积 2.6 亿平方米，分别同比-49%和-52%，同比降幅仍较大。
- **8月重点 32 城累计销售面积（截至 05 日）同比-7%，环比+8%，11 城二手房成交面积累计同比+65%，环比+41%。**其中一线城市同比+5%，环比+8%；二线城市同比-11%，环比+18%；三四线城市同比-9%，环比-16%。具体城市来看：1) 一线城市月初表现出较好韧性，同环比总体出现小幅上涨，其中北京、深圳加速回暖，分别环比增长 134%和 87%，上海和广州则分别环比下降 20%和 10%；2) 二线城市大多数城市月初表现有所好转，成都、青岛分别环比增加 100%和 95%；3) 三四线城市整体延续下行趋势。二手房成交持续回暖，11 城二手房成交面积累计同比+65%，环比+41%。
- **房企融资规模有所下降，房企资金依旧承压。**7月房地产企业融资总额为 871 亿元，同比下降 57%，环比下降 3.8%，发行平均利率 3.82%，同比下降 1.28pp，环比下降 0.18pp。其中发行信用债 513 亿元，同比降低 5.6%，ABS 276 亿元，同比降低 51.8%，海外债和信托减少是发行额缩减的主要原因，分别环比下降 74.5%和 39%。截至 2022 年 7 月末，跟踪的 160 余家房企海外债及信用债共 2.87 万亿，海外债占比 71.7%；7 月份已到期信用债 814 亿元，新发行信用债仅覆盖 63%的到期债券。2022 年 8-12 月到期债务 3894 亿元，8-10 月份到期量合计超 2683 亿元占比 69%。
- **投资建议：**我们认为当前应当关注：1) **开发企业：**保利发展、滨江集团、华发股份、建发股份、天健集团、南山控股、华侨城 A、华润置地、万科 A、旭辉控股等；2) **物管企业：**碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。
- **风险提示：**销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险。

西南证券研究发展中心

分析师：王颖婷

执业证号：S1250515090004

电话：023-67610701

邮箱：wyting@swsc.com.cn

联系人：池天惠

电话：13003109597

邮箱：cth@swsc.com.cn

联系人：刘洋

电话：18019200867

邮箱：ly21@swsc.com.cn

行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

股票家数	117
行业总市值(亿元)	15,539.45
流通市值(亿元)	14,972.49
行业市盈率 TTM	11.0
沪深 300 市盈率 TTM	12.1

相关研究

1. 房地产行业周报（7.25-7.31）：上海土拍热度回升，政治局会议强调保交楼（2022-08-01）
2. 房地产行业周报（7.18-7.24）：7月销售回暖趋弱，二季度公募地产持仓下降（2022-07-24）
3. 房地产行业周报（7.11-7.17）：6月销售降幅继续收窄，居民中长期贷款保持增长（2022-07-17）

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	4
3 行业及公司动态	7
3.1 行业政策动态跟踪	7
3.2 公司动态跟踪	8
4 投资建议	10
5 风险提示	10

图 目 录

图 1：7 月百强房企实现全口径销售金额 6065 亿元（-35%）	1
图 2：7 月百强房企实现销售面积 3562 万平方米（-46%）	1
图 3：22 年 8-12 月房企到期债券 3894 亿元	4
图 4：8 月信用债到期占比 75%	4
图 5：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势	5
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）	5
图 7：上周万业企业、天津松江、张江高科等个股涨幅显著	5
图 8：上周顺发恒业、中交地产、广宇发展等个股跌幅显著	5
图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）	6
图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 33.3%	6
图 11：上周表现强势的港股通内房股	6
图 12：年初以来表现强势的港股通内房股	6
图 13：上周表现强势的物业股	7
图 14：年初以来表现强势的物业股	7

表 目 录

表 1：天津、济南和深圳各轮集中土拍热度对比	1
表 2：全国重点城市 8 月累计（截至 05 日）成交情况（单位：平方米）	2
表 3：11 城二手房 8 月累计（截至 05 日）成交情况（单位：平方米）	3
表 4：典型房企 7 月债券发行情况	3
表 5：重点关注公司盈利预测与评级	10

1 每周点评

天津次轮土拍热度维持低位，济南稳中有升，深圳小幅回调。

1) 天津：次轮土拍共计挂牌 11 宗地块，9 宗地块底价成交，2 宗流拍，成交总金额 82 亿元，市场热度有所好转，流拍率大幅下降，整体溢价率为 0%，拿地房企均为国央企和地方平台公司。

2) 济南：本轮土拍减少了组团出让的地块并降低出让要求，16 幅涉宅用地全部顺利成交，其中 2 幅地封顶成交，总成交建面达 133.6 万平方米，共收金 64.7 亿元，成交地块的平均溢价率达 2.6%，较首批次上升 1.6 个百分点。房企参拍积极性有所提升，但品牌房企的投资意愿仍在低位。

3) 深圳：本轮共成功出让 14 宗住宅用地，共计成交总建面 158 万平方米，总金额达到 339 亿元，整体溢价率 9.3%，触顶成交 9 宗，另有 2 宗地块流拍。拿地主力仍是国企央企，但拿地房企中品牌、规模房企比例更高，流拍、底价成交等与土地供应量增多有关系，整体来看，深圳地市热度依然较高。

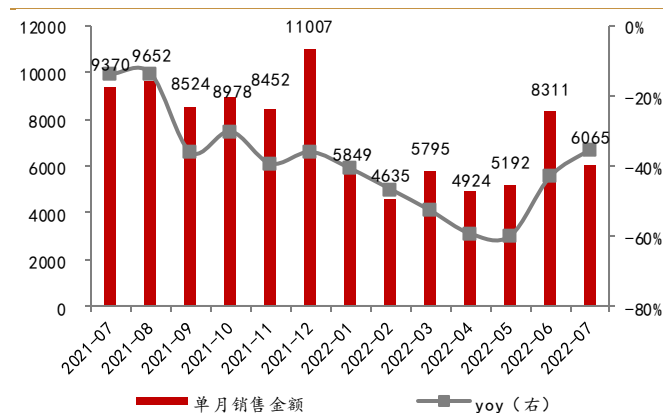
表 1：天津、济南和深圳各轮集中土拍热度对比

轮次	天津			济南			深圳		
	第一轮	第二轮	变动	第一轮	第二轮	变动	第一轮	第二轮	变动
成交幅数	5	9	+80%	16	16	持平	8	14	+75%
成交建面 (万平方米)	54	131	+143%	115	134	+16%	107	158	+48%
成交金额 (亿元)	38	82	+116%	87	65	-26%	193	339	+76%
溢价率	1%	0%	-1pct	1%	2.7%	+1.7pct	15%	9.3%	-5.7pct
流拍率	83%	18%	-65pct	47%	0%	-46.7pct	0%	13%	+13pct

数据来源：CRIC，西南证券整理

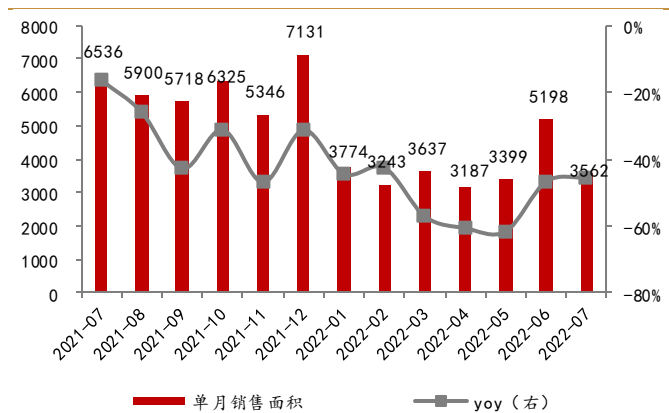
7 月百强房企销售金额同比下降 35% 降幅收窄。7 月企业整体销售延续上半年的表现，受市场整体需求和购买力透支的影响，短期内企业去化压力仍然较大。根据克而瑞数据统计，7 月百强房企全口径销售金额 6065 亿元，环比下降 27%，同比下降 35%，降幅较 6 月收窄 8 个百分点；实现全口径销售面积 3562 万平方米，环比下降 32%，同比下降 46%，降幅收窄 1 个百分点；累计业绩来看，1-7 月实现累计销售金额 40772 亿元，销售面积 2.6 亿平方米，分别同比-49%和-52%，同比降幅仍较大。

图 1：7 月百强房企实现全口径销售金额 6065 亿元 (-35%)



数据来源：CRIC，西南证券整理

图 2：7 月百强房企实现销售面积 3562 万平方米 (-46%)



数据来源：CRIC，西南证券整理

8月重点32城累计销售面积(截至05日)同比-7%, 环比+8%, 11城二手房成交面积累计同比+65%, 环比+41%。其中一线城市同比+5%, 环比+8%; 二线城市同比-11%, 环比+18%; 三四线城市同比-9%, 环比-16%。具体城市来看: 1) 一线城市月初表现出较好韧性, 同环比总体出现小幅上涨, 其中北京、深圳加速回暖, 分别环比增长134%和87%, 上海和广州则分别环比下降20%和10%; 2) 二线城市大多数城市月初表现有所好转, 成都、青岛分别环比增加100%和95%; 3) 三四线城市整体延续下行趋势。二手房成交持续回暖, 11城二手房成交面积累计同比+65%, 环比+41%。

表2: 全国重点城市8月累计(截至05日)成交情况(单位: 平方米)

城市能级	城市	8月1-5日成交面积	8月1-5日成交面积	21年8月1-5日成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	117522	50182	127676	-8%	134%
	上海	268900	334100	254600	6%	-20%
	广州	80821	90143	96582	-16%	-10%
	深圳	100650	53822	59783	68%	87%
	一线合计	567892	528248	538641	5%	8%
二线城市	大连	14206	13255	-	-	7%
	济南	130127	110086	157324	-17%	18%
	青岛	186157	95645	155874	19%	95%
	杭州	74090	67384	196246	-62%	10%
	南京	150241	183215	63738	136%	-18%
	宁波	26575	31250	56831	-53%	-15%
	苏州	114352	86006	136860	-16%	33%
	无锡	-	88900	168100	-	-
	成都	404220	202214	344045	17%	100%
	武汉	188432	293797	251037	-25%	-36%
	福州	29781	28679	59628	-50%	4%
	厦门	-	20154	53264	-	-
	温州	61192	53094	118627	-48%	15%
	二线合计	1379373	1273676	1761573	-11%	18%
三四线城市	常州	-	-	74103	-	-
	扬州	24193	15825	364	6546%	53%
	佛山	159785	217100	156189	2%	-26%
	惠州	17384	21134	28085	-38%	-18%
	泉州	-	165	6012	-	-
	江阴	14999	31873	9882	52%	-53%
	连云港	57456	30588	108732	-47%	88%
	绍兴	244	9176	832	-71%	-97%
	江门	17531	22266	4850	261%	-21%
	莆田	4616	1504	12472	-63%	207%
	芜湖	34117	81098	71490	-52%	-58%
	镇江	55279	67755	52128	6%	-18%

城市能级	城市	8月1-5日成交面积	8月1-5日成交面积	21年8月1-5日成交面积	同比增速	环比增速
	宝鸡	57417	37838	36171	59%	52%
	六盘水	12757	3121	10837	18%	309%
	云浮	2684	3906	10023	-73%	-31%
	三四线合计	458463	543348	582170	-9%	-16%
合计		2405729	2345273	2882384	-7%	8%

数据来源: Wind, 西南证券整理 (注: 部分城市8月数据暂未更新, 计算相应同环比时进行剔除)

表 3: 11 城二手房 8 月累计 (截至 05 日) 成交情况 (单位: 平方米)

城市	8月1-5日成交面积	8月1-5日成交面积	21年8月1-5日成交面积	同比增速	环比增速
北京	224050	125682	257450	-13%	78%
深圳	47744	27166	34123	40%	76%
青岛	108312	77607	44858	141%	40%
杭州	38454	50629	42704	-10%	-24%
南京	128639	81894	31819	304%	57%
苏州	139633	87814	76672	82%	59%
扬州	26383	19646	-	-	34%
南宁	23114	16609	25646	-10%	39%
厦门	36840	33387	37454	-2%	10%
金华	17865	11329	31153	-43%	58%
成都	288335	232708	57595	401%	24%
二手合计	1079370	764470	639475	65%	41%

数据来源: Wind, 西南证券整理

房企融资规模有所下降, 海外债降幅明显。据中指院数据显示, 7 月房地产企业融资总额为 871 亿元, 同比下降 57%, 环比下降 3.8%, 发行平均利率 3.82%, 同比下降 1.28pp, 环比下降 0.18pp。其中发行信用债 513 亿元, 同比降低 5.6%, ABS 276 亿元, 同比降低 51.8%, 海外债和信托减少是发行额缩减的主要原因, 分别环比下降 74.5%和 39%。典型房企中, 7 月债券发行较大的仍以央国企为主。

表 4: 典型房企 7 月债券发行情况

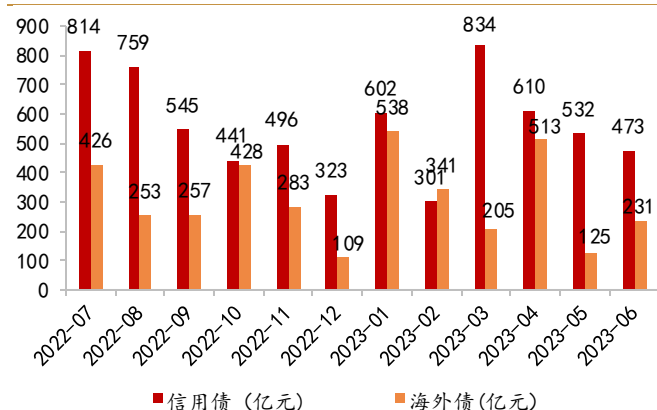
企业名称	信用债 (亿元)	海外债 (亿元)	合计 (亿元)	平均利率 (%)	企业名称	信用债 (亿元)	海外债 (亿元)	合计 (亿元)	平均利率 (%)
万科	64.0	-	64.0	3.1	建发	13.7	-	13.7	3.6
保利	40.0	-	40.0	2.9	招商蛇口	13.0	-	13.0	2.1
金茂	40.0	-	40.0	3.3	珠江实业	12.0	-	12.0	3.5
北京城建	28.0	-	28.0	3.2	广州城建	11.0	-	11.0	3.2
华润	20.0	-	20.0	3.4	中交地产	10.3	-	10.3	3.4
中海	20.0	-	20.0	3.3	鲁能	10.0	-	10.0	3.2
电建	19.0	-	19.0	3.4	首开	10.0	-	10.0	3.6
龙湖	17.0	-	17.0	4.1	滨江	9.7	-	9.7	3.9

企业名称	信用债 (亿元)	海外债 (亿元)	合计 (亿元)	平均利率 (%)	企业名称	信用债 (亿元)	海外债 (亿元)	合计 (亿元)	平均利率 (%)
首创	16.7	-	16.7	3.8	卓越	-	6.8	6.8	4.3
中国铁建	15.0	-	15.0	3.4	京投发展	4.4	-	4.4	3.1

数据来源：中指数据 CREIS，西南证券整理

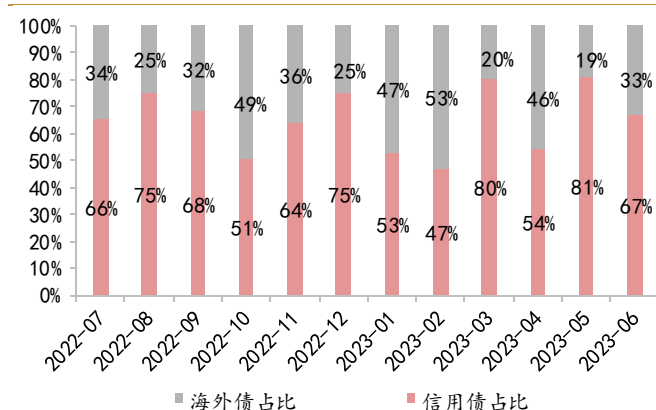
房企资金依旧承压，8-12月房企到期债券 3894 亿元。中指院数据显示，截至 2022 年 7 月末，跟踪的 160 余家房企海外债及信用债共 2.87 万亿，海外债占比 71.7%；7 月份已到期信用债 814 亿元，新发行信用债仅覆盖 63% 的到期债券，房企资金压力加剧。2022 年 8-12 月到期债务 3894 亿元，8-10 月份到期量合计超 2683 亿元占比 69%，且 8 月信用债到期占当月总债券到期量 75%。

图 3：22 年 8-12 月房企到期债券 3894 亿元



数据来源：中指数据，西南证券整理

图 4：8 月信用债到期占比 75%



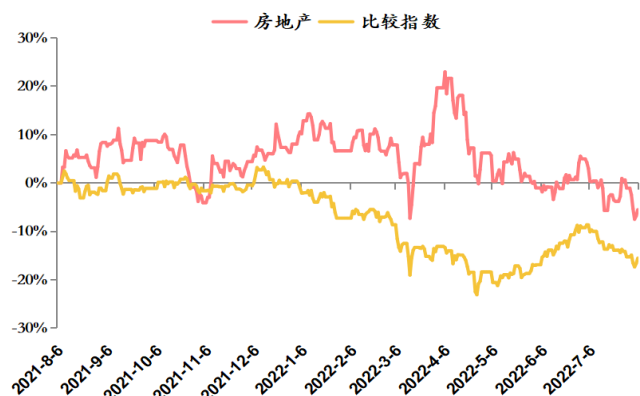
数据来源：中指数据，西南证券整理

2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现尚可，沪指周线上浮。上证指数下跌 0.81%、沪深 300 指数下跌 0.32%，创业板指上涨 0.49%，万得全 A 上周交易额 5.19 万亿，环比上涨 13.02%。从板块表现来看，电子、计算机、国防军工和通信表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周下跌 4.50%，在所有申万一级行业中相对排名 27/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 12.55%，在所有申万一级行业中相对排名 13/28。上周申万地产板块交易额 781.69 亿，环比下跌 30.93%。

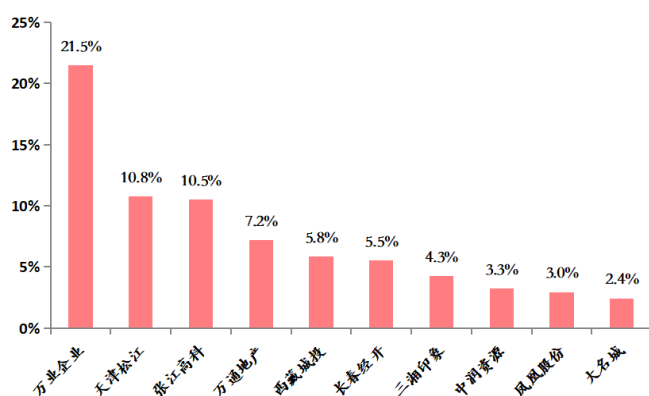
图 5：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



数据来源：Wind，西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周万业企业、天津松江、张江高科、万通地产和西藏城投等个股涨幅居前。顺发恒业、中交地产、广宇发展、金地集团等个股跌幅显著。

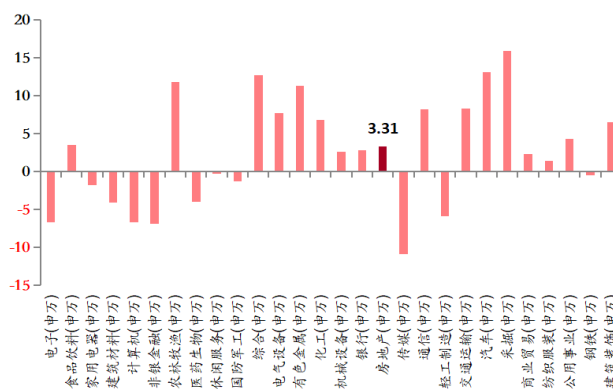
图 7：上周万业企业、天津松江、张江高科等个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

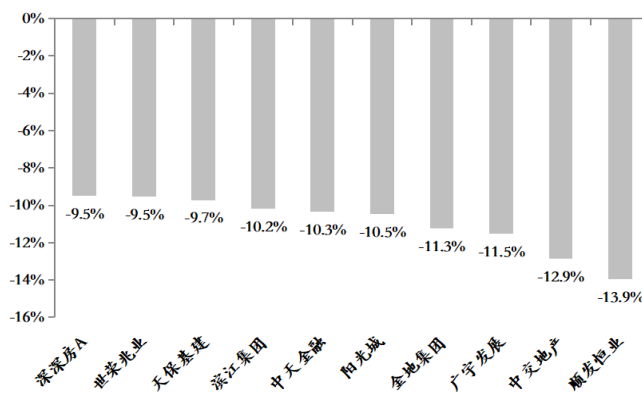
从板块交易额来看，上周保利地产、万业企业、ST 爱旭、万科 A、金地集团等排在行业前列，成交额均超 36 亿。其中，保利地产和万业企业交易额合计 135.7 亿，占板块交易额比重为 15.4%，与上周相比略有上升。从年初累计涨幅来看，中交地产、滨江集团、天保基建、ST 爱旭、同达创业等涨幅居前，上涨个股个数占比 33.3%。年初以来，ST 新光、绿景控股、中房股份、广宇发展等个股跌幅居前。

图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



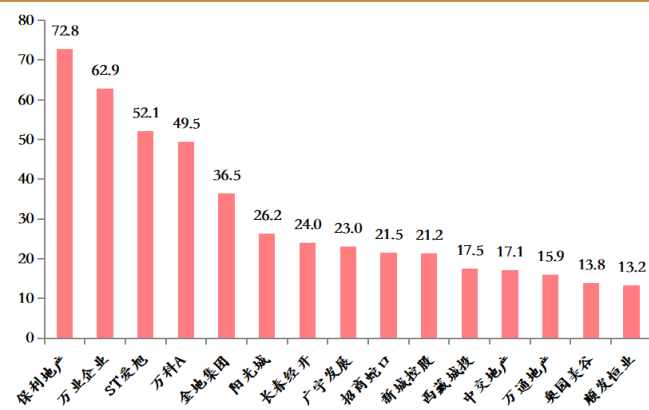
数据来源：Wind，西南证券整理

图 8：上周顺发恒业、中交地产、广宇发展等个股跌幅显著



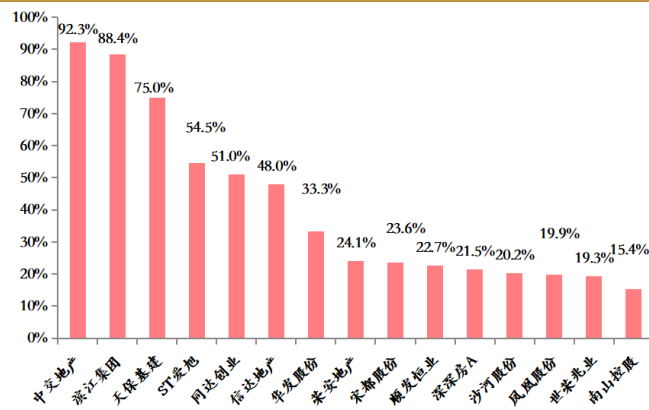
数据来源：Wind，西南证券整理

图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）



数据来源：Wind，西南证券整理

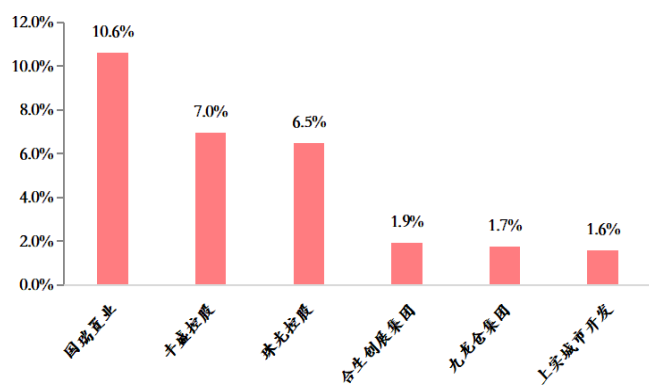
图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 33.3%



数据来源：Wind，西南证券整理

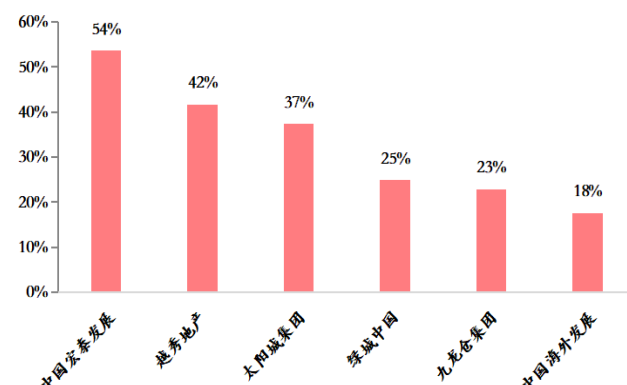
从港股通内房（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 8 只股票上涨，国瑞置业、丰盛控股、珠光控股、合生创展集团、九龙仓集团上涨明显，而佳源国际控股、建业地产、碧桂园、德信中国、金地商置等位居跌幅前列。年初以来，中国宏泰发展、越秀地产、太阳城集团、绿城中国、九龙仓集团、中国海外发展等个股表现强势。上周从成交金额来看，碧桂园、中国海外发展、华润置地、长实集团、龙湖集团、旭辉控股集团均超过 5 亿（人民币）。

图 11：上周表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

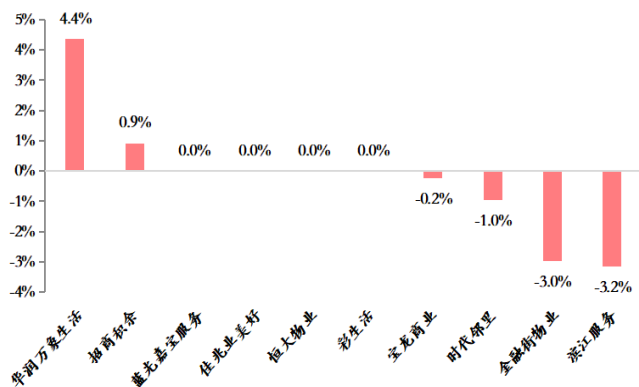
图 12：年初以来表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

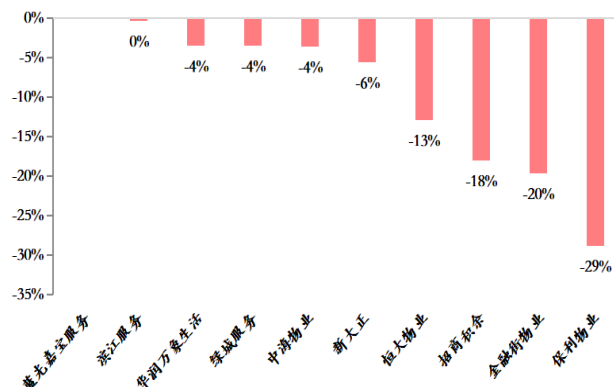
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 2 只股票上涨，华润万象生活涨幅明显，而金科服务、碧桂园服务、雅生活服务位居跌幅前列。年初以来，无股票上涨。上周从成交金额来看，碧桂园服务、金科服务、华润万象生活、世茂服务、永升生活服务均超过 3 亿（人民币）。

图 13: 上周表现强势的物业股



数据来源: Wind, 西南证券整理

图 14: 年初以来表现强势的物业股



数据来源: Wind, 西南证券整理

3 行业及公司动态

3.1 行业政策动态跟踪

8月1日, 浙江杭州发布政策, 三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的, 贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮 20%; 三孩家庭无房租赁住房提取住房公积金的, 提取限额按规定额度标准上浮 50%, 现具体为: 杭州市区(含萧山区、余杭区、临平区、富阳区、临安区)为 1800 元/月, 桐庐县为 1260 元/月, 淳安县为 900 元/月, 建德市为 720 元/月。(观点网)

8月1日, 中指研究院发布数据, 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%。(中华网)

8月1日, 克而瑞发布数据, 2022 年 7 月, TOP100 房企实现单月销售操盘金额 5231.4 亿元, 略高于上半年月均水平。环比降低 28.6%, 降幅较往年 30% 左右的平均水平基本持平; 同比降低 39.7%, 降幅略有收窄。目前, 市场整体需求和购买力透支、行业信心也处在低位, 短期内企业去化压力仍然较大。累计业绩来看, 百强房企 1-7 月累计销售操盘金额的同比降幅也仍保持在 49% 的较高水平。(金融界)

8月1日, 天津第二轮集中供地结束, 共出让土地 9 宗, 且均为底价成交, 总成交额 82 亿元。另有 2 宗流拍。(金融界)

8月2日, 甘肃兰州发布政策, 对已取得商品房预售许可的项目, 督促项目开发企业按“交房即交证”程序和要求销售。对未取得商品房预售许可违规销售的项目, 责令立即停止销售。(兰州日报)

8月2日, 浙江嘉兴发布政策, 新购买新建商品住房的嘉兴市户籍二孩、三孩居民家庭, 分别给予每平方米 300 元(单套不超过 5 万元)、每平方米 500 元(单套不超过 10 万元)的购房补贴。(新京报)

8月3日，安徽六安发布政策，双职工缴存家庭最高为60万元，单职工缴存家庭最高为40万元；职工首次使用住房公积金贷款，双职工缴存家庭最低为40万元，单职工缴存家庭最低为30万元。（澎湃新闻）

8月3日，浙江磐安发布政策，职工连续足额缴存6个月以上，可申请住房公积金个人住房贷款。首套住房申请公积金贷款，单职工贷款额度由30万元提高至40万元，双职工贷款额度由60万元提高至80万元；二套住房申请公积金贷款，单职工最高贷款额度由20万元提高至25万元，双职工最高贷款额度由40万元提高至50万元。（澎湃新闻）

8月3日，济南第二轮集中供地结束，共挂牌地块18宗，总出让面积65.8万平方米，现已全部成交。其中，16宗地块底价成交，2宗地块达到最高限价后在竞品质环节实现成交，总出让金超67亿元。（金融界）

8月4日，徐州第二轮集中供地结束，本次共成交14宗涉宅用地，9宗地块以底价成交，总出让面积约53.4万平方米，总成交价20.03亿元。（观点网）

8月4日，深圳第二批集中供地开始，此次共出让16宗住宅用地，总土地面积约33.29万平方米，总建筑面积约179.85万平方米。（观点网）

8月4日，浙江绍兴镜湖新区发文，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%，由项目工作专班办公室将相关情况书面函告人民银行、银保监分局、预售资金日常管理行政部门督促整改，并就资金支付管理提出相应措施。（财经网）

8月4日，浙江湖州发布政策，三孩家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭当期最高贷款限额上浮20%确定。三孩家庭无房租赁住房提取住房公积金的，提取限额按规定额度标准上浮50%确定。（金融界）

8月5日，河南发布政策，河南省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。（财经网）

8月5日，广州市房地产中介协会发布数据，7月广州市二手住宅整体（中介促成+自行交易）网签宗数和面积分别为7441宗和71.76万平方米，环比分别下降4.36%和7.94%，同比分别下降16.51%和15.39%。（中证网）

3.2 公司动态跟踪

中国海外发展：8月4日，公司发布公告，公司2022年7月实现销售金额25.9亿元，同比下降39.5%，销售面积23.4万平方米，同比下降42.0%。公司2022年1-7月累计实现销售金额234.1亿元，同比下降50.8%，销售面积222.6万平方米，同比下降38.0%。

金地集团：1) 8月5日，公司发布公告，公司2022年7月实现销售金额185.5亿元，同比下降27.6%，销售面积74.1万平方米，同比下降39.2%。公司2022年1-7月实现销售金额1191.6亿元，下降36.8%，销售面积493.3万平方米，同比下降43.6%。2) 8月5日，公司发布公告，公司竞得马陆社区JD010801单元50-08地块，该地块位于上海市嘉定区马陆镇。东至康荣路、南至崇慧路、西至大泾河、北至崇文路，土地出让面积2.5万平方米，建筑面积6.2万平方米，成交总价16.0亿元。

碧桂园：8月3日，公司发布公告，公司2022年7月实现销售金额301.1亿元，销售面积344万平方米。

万科企业：1) 8月3日，公司发布公告，公司2022年7月实现销售金额336.9亿元，销售面积216.5万平方米。公司2022年1-7月实现销售金额2489.8亿元，销售面积1507.2万平方米。2) 8月2日，公司发布公告，公司拟发行不超过10亿元的两品种绿色中期票据，期限分别为3年和5年。

越秀地产：8月3日，公司发布公告，公司2022年7月实现销售金额59.5亿元，同比增长16%，销售面积21.5万平方米，同比增长10%。公司2022年1-7月实现销售金额548.7亿元，同比增长4%，销售面积199.3万平方米，同比增长0.2%。

旭辉控股集团：8月3日，公司发布公告，公司2022年7月实现销售金额161.0亿元，销售面积113.7万平方米，楼面价15100元/平方米。公司2022年1-7月实现销售金额792.4亿元，销售面积528.1万平方米，楼面价15800元/平方米。

金地商置：8月3日，公司发布公告，公司2022年7月实现销售金额33.9亿元，销售面积17.5万平方米，销售均价19400元/平方米。公司2022年1-7月实现销售金额302.9亿元，销售面积140.2万平方米。

绿地控股：8月4日，公司发布公告，公司2022年上半年实现营业收入2047.4亿元，同比下降27.6%。归母净利润42.0万元，同比下降49.0%。

中南建设：8月4日，公司发布公告，公司2022年7月实现销售金额49.1亿元，销售面积46.4万平方米。公司2022年1-7月实现销售金额379.2亿元，同比下降70.1%，销售面积314.0万平方米，同比下降65.8%。

首开股份：8月2日，公司发布公告，公司拟发行25亿元资产支持票据，期限18(3+3+3+3+3)年。

城建发展：8月6日，公司发布公告，公司2022年上半年实现营业收入84.0亿元，同比下降22.0%。归母净利润-3.3亿元，同比下降153.1%。

合景泰富集团：8月1日，公司发布公告，公司2022年7月实现预售金额47.6亿元，同比下降41.4%，预售面积22.2万平方米，同比下降45.6%。

南京高科：8月1日，公司发布公告，公司拟发行12.5亿元超短期融资券和4亿元中期票据，期限为270天。

力高集团：8月2日，公司发布公告，公司2022年1-7月实现销售金额147.8亿元，销售面积172.5万平方米。

合生创展集团：8月3日，公司发布公告，公司2022年1-7月实现物业合约销售金额172.2亿元，同比下降25.4%，物业合约销售面积73.8万平方米，物业合约销售均价23339元/平方米。

合肥城建：8月4日，公司发布公告，公司全资子公司合肥北庐置业有限公司竞得合肥市长丰县CF202218号地块，该地块位于合肥市长丰县，土地出让面积57.6亩，成交总价4.0亿元。

佳源国际控股：8月4日，公司发布公告，公司2022年7月实现销售金额10.5亿元，销售面积9.8万平方米。公司2022年1-7月实现销售金额88.3亿元，销售面积73.6万平方米。

4 投资建议

板块估值处于低位，从资金安全性和收益率综合考虑，我们建议适当增配，我们认为当前板块应当关注2条投资主线：

- 1) **开发企业**：保利发展、滨江集团、华发股份、建发股份、天健集团、南山控股、华侨城A、华润置地、万科A、旭辉控股等；
- 2) **物管企业**：碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。

表 5：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)			PE		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
600048.SH	保利发展	15.36	买入	2.29	2.40	2.58	6.83	6.40	5.94
002244.SZ	滨江集团	8.55	买入	0.97	1.18	1.39	4.79	7.27	6.15
600325.SH	华发股份	7.55	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	4.63	4.29
600153.SH	建发股份	10.68	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	4.75	4.20
002314.SZ	南山控股	3.60	买入	0.36	0.38	0.44	8.66	9.57	8.26
000090.SZ	天健集团	5.41	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.33	3.76
1109.HK	华润置地	25.80	买入	0.00	4.78	5.29	5.90	5.40	4.88
000002.SZ	万科A	16.46	买入	1.94	2.17	2.39	10.20	7.57	6.89
0884.HK	旭辉控股	1.72	买入	0.91	0.88	0.94	4.42	1.94	1.83
000069.SZ	华侨城A	5.51	买入	0.47	0.62	0.73	15.20	8.85	7.51
6098.HK	碧桂园服务	12.00	买入	1.28	1.74	2.43	31.86	6.90	4.94
1995.HK	旭辉永升服务	4.22	买入	0.37	0.50	0.69	28.08	8.43	6.15
1209.HK	华润万象生活	28.42	买入	0.76	0.99	1.28	39.33	28.79	22.23

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止2022年8月5日收盘价）

5 风险提示

销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险。

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

投资评级说明

公司评级

买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
持有：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-20%与-10%之间
卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下

行业评级

强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司客户中的专业投资者使用，若您并非本公司客户中的专业投资者，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理 销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	高级销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	高级销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zmyf@swsc.com.cn
北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	来趣儿	销售经理	15609289380	15609289380	lqe@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
广深	郑龔	广州销售负责人 销售经理	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	陈慧玲	销售经理	18500709330	18500709330	chl@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	yxy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn