

房地产行业跟踪周报

多地强化预售资金监管，7月新房成交降幅收窄 增持（维持）

2022年08月08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（2022.7.30-2022.8.5，下同）：**房地产板块（SW）涨跌幅-4.50%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.32%、-0.54%，超额收益分别为-4.18%、-3.96%。

■ **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383.7万平，环比-9.6%，同比-28.1%；2022年7月1日-7月31日累计成交1749.8万平，同比-37.7%。2022年累计成交11913.4万平，同比-42.7%。20城二手房成交面积150.4万平，环比-9.12%，同比+15.2%；2022年7月1日-7月31日累计成交680.1万平，同比-4.1%。2022年累计成交3599.91万平，同比-34.0%。16城新房累计库存10189.1万平，环比-0.3%，同比+9.2%。16城新房去化周期为12.0个月，环比变动-0.2个月，同比变动+3.7个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为10.1个月、12.3个月、26.5个月，环比分别变动-0.3个月、-0.1个月、-0.5个月。

(2)土地市场：2022年8月1日-2022年8月7日，百城供应土地数量环比-41.4%，同比-1.8%；供应土地建筑面积环比-43.1%，同比-12.4%。百城土地成交建筑面积环比-48.8%，同比-46.3%；成交楼面价环比-35.5%、同比-8.0%；土地溢价率环比+1.7pct，同比-2.7pct。

■ **重点政策：**北京试点“全龄友好社区”项目，3个试点项目将支持中心城区60岁及以上老年家庭购房，对于将户口迁至试点项目所在地，且名下无住房、无在途贷款的老年家庭，购买试点项目普通住房执行首付比例35%、非普通住房执行首付比例40%，以及相应的贷款优惠利率。此外，购买试点项目140平方米以下住房的，按首套房首付比例35%、二套房首付比例60%执行。政策同时明确，老年人子女可作为共同借款人申请贷款。北京住建委表示将在总结试点经验基础上，进一步扩大全龄友好项目建设，同时研究对多孩家庭、职住平衡购房等合理住房需求的支持措施；**多地出台新规强化预售资金监管**，长沙市住建局要求购房人交存的定金、首付款，商业银行和公积金中心发放的按揭贷款等购房款，全部通过监测专户存入监管账户，对资金流向进行全程监测，对项目工程建设款实施重点监管，保证资金“留在项目、留在当地”。

■ **周观点：**中国华融官宣纾困阳光城母公司，多地出台新规强化预售资金监管，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

《政治局会议“稳”字当头，新房成交延续回暖》

2022-08-01

《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

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	15
5. 投资建议	16
6. 风险提示	17

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）	15
表 1: 上市公司盈利预测与估值（2022.8.5）	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

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、住房和城乡建设部印发《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7月累计成交680.1万平，同比-4.1%。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（2022.8.5）

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	12.89	1.31	1.24	1.38	10.19	10.72	10.19
600048.SH	保利地产	15.36	2.29	2.36	2.53	6.83	6.61	6.54
000002.SZ	万科 A	16.46	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	8.51
600383.SH	金地集团	10.41	2.08	2.10	2.30	6.22	6.18	4.87
601155.SH	新城控股	19.42	5.57	5.59	5.90	5.23	5.21	3.46
002244.SZ	滨江集团	8.55	0.97	1.11	1.40	4.79	4.19	7.21
2007.HK	碧桂园	2.71	1.55	0.53	0.80	4.89	12.94	2.90
0688.HK	中国海外发展	21.00	4.03	1.67	2.70	4.11	11.04	6.68
0884.HK	旭辉控股集团	2.10	0.94	0.44	0.64	4.42	10.71	2.81
1109.HK	华润置地	31.55	4.43	2.20	3.47	5.90	14.89	7.80
0960.HK	龙湖集团	25.50	3.47	1.94	3.19	7.64	18.93	6.85

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：2022.8.5 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

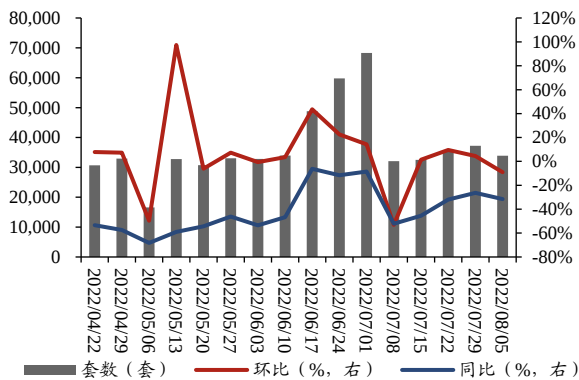
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房产市场情况

本周(2022.7.30-2022.8.5,下同)整体房地产新房、二手房销售较上周均略有下滑。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-18.2%、+14.0%、-19.8%、+92.2%。

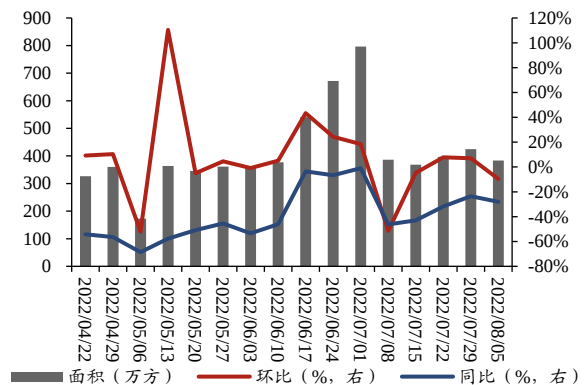
从新房成交看,本周60城新房成交面积383.7万平,环比-9.6%,同比-28.1%;2022年7月1日-7月31日累计成交1749.8万平,同比-37.7%。2022年累计成交11913.4万平,同比-42.7%。本周60城新房成交套数3.4万套,环比-9.0%,同比-31.6%;2022年7月1日-7月31日累计成交15.3万套,同比-40.6%;2022年累计成交107.6万套,同比-43.8%。

图1: 60城新房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

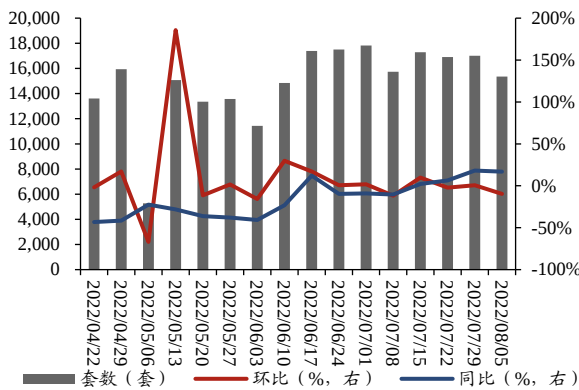
图2: 60城新房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

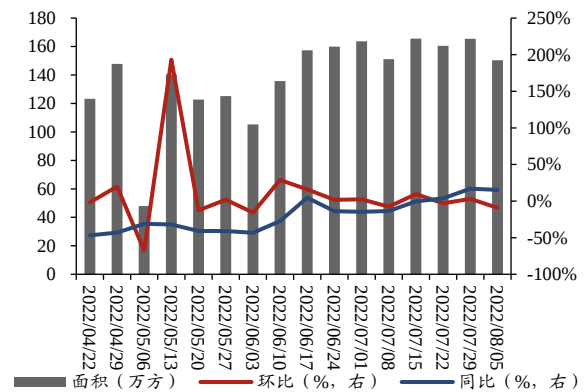
从二手房成交看,本周20城二手房成交面积150.4万平,环比-9.1%,同比+15.2%;2022年7月1日-7月31日累计成交680.1万平,同比-4.1%。2022年累计成交3599.9万平,同比-34.0%。本周20城二手房成交套数1.5万套,环比-9.7%,同比+16.9%;2022年7月1日-7月31日累计成交7.1万套,同比-1.4%;2022年累计成交38.9万套,同比-31.1%。

图3：20城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

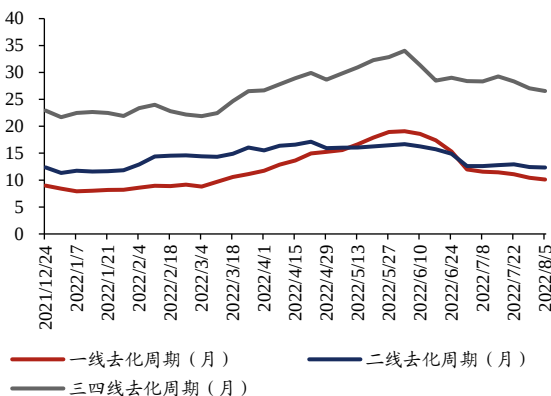
图4：20城二手房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

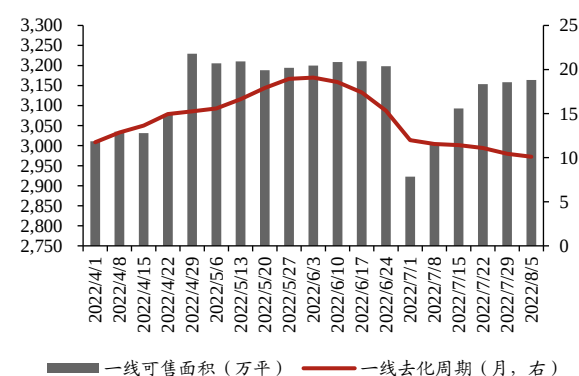
从库存和去化周期看，本周16城新房累计库存10189.1万平，环比-0.3%，同比+9.2%。16城新房去化周期为12.0个月，环比变动-0.2个月，同比变动+3.6个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为10.1个月、12.3个月、26.5个月，环比分别变动-0.3个月、-0.1个月、-0.5个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



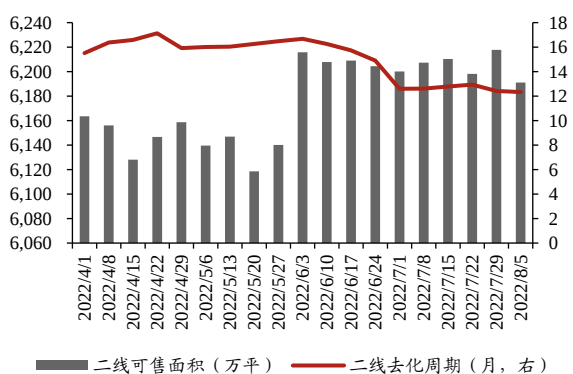
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



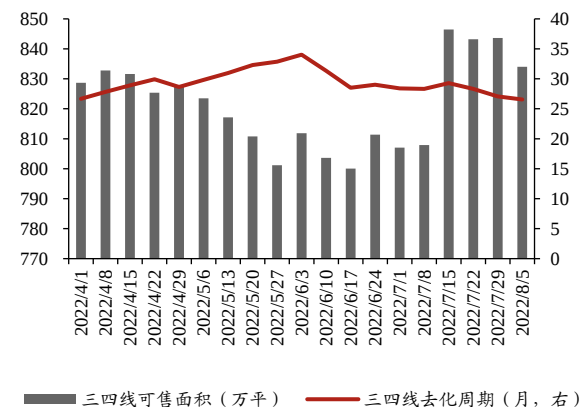
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房库存及去化周期



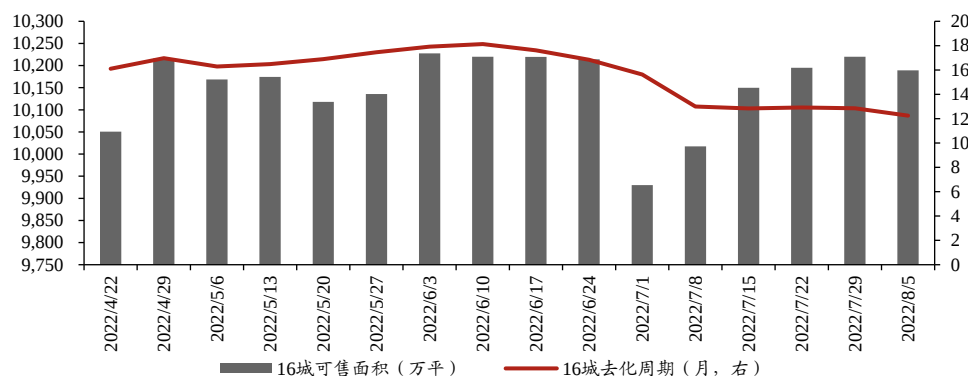
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

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	13.4	16.4	-18.2%	-28.2%	-48.9%	-31.0%	19.9	0.7
	济南	21.3	21.3	-0.4%	-9.9%	-27.5%	-31.9%	-	-
	青岛	23.8	28.0	-14.9%	-1.8%	-30.2%	-10.6%	-	-
长三角	上海	33.3	29.2	14.0%	4.1%	27.5%	-26.6%	3.8	-0.3
	杭州	21.3	27.7	-23.1%	-33.7%	-31.7%	-38.3%	2.9	-0.1
	南京	15.3	13.6	12.8%	86.2%	-28.1%	-37.3%	12.3	0.1
	苏州	12.6	12.3	2.2%	-35.4%	-49.5%	-22.5%	7.4	-0.1
	宁波	4.9	10.7	-54.6%	-61.4%	-48.0%	-53.1%	11.7	0.1
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-79.2%	-	-
	连云港	6.2	13.4	-53.7%	-57.9%	-50.7%	-49.9%	-	-
	绍兴	0.2	1.5	-89.2%	55.0%	-46.0%	-61.0%	-	-
	镇江	7.4	8.3	-11.0%	-1.1%	5.7%	-28.0%	-	-
粤港澳	温州	8.6	14.3	-40.3%	-47.0%	-37.3%	-42.9%	14.0	-0.2
	深圳	11.2	5.8	92.2%	55.7%	31.5%	-23.0%	9.5	-0.9
	广州	14.9	18.6	-19.8%	-11.4%	-17.2%	-36.4%	12.5	0.1
	佛山	15.8	15.3	3.0%	-0.1%	-42.9%	-40.6%	-	-
	江门	2.7	3.8	-29.7%	275.5%	43.2%	-8.3%	-	-
中西部	惠州	1.9	2.8	-31.9%	-49.3%	-48.4%	-58.7%	-	-
	武汉	27.4	27.4	-0.3%	-25.6%	-58.1%	-52.0%	-	-
	福州	4.7	5.4	-12.8%	-44.3%	-58.5%	-56.0%	26.7	-0.5
其他	厦门	7.0	0.0	-	-42.2%	-30.2%	-57.4%	18.4	-1.6
	莆田	1.3	1.1	21.7%	-46.5%	-67.6%	-69.3%	35.6	-0.7

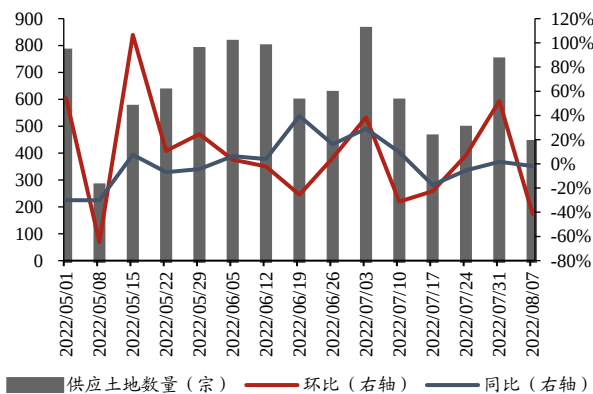
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

2.2. 土地市场情况

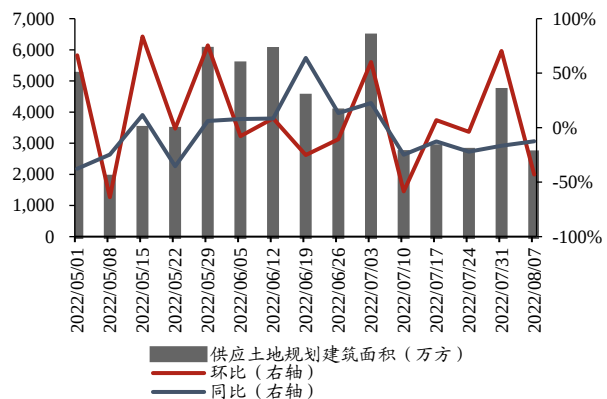
土地供应方面，2022年8月1日-2022年8月7日百城供应土地数量为435宗，环比-41.4%，同比-1.8%，供应土地建筑面积为2652.3万平方米，环比-43.1%，同比-12.4%。本年累计供应土地数量为17313宗，同比-11.0%，累计供应土地建筑面积为113017.0万方，同比-13.3%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

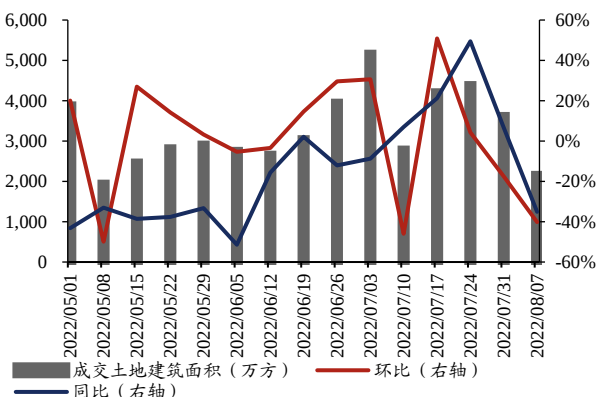
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

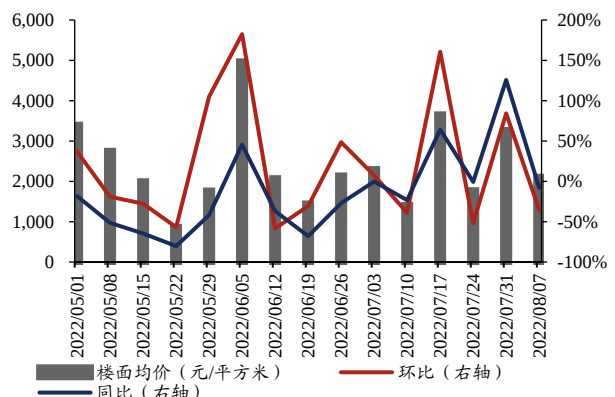
土地成交方面，2022年8月1日-2022年8月7日百城土地成交建筑面积2169.8万方，环比-40.2%，同比-35.1%；成交楼面价2098元/平，环比-35.5%、同比-8.0%；土地溢价率5.3%，环比+1.7pct，同比-2.7pct。年初至今，累计成交土地建筑面积为90176.6万平方米，同比-20.0%。累计成交楼面价为2026元/平，同比-26.1%，累计成交土地溢价率为3.6%，同比-12.1pct。

图12：百城土地成交建筑面积



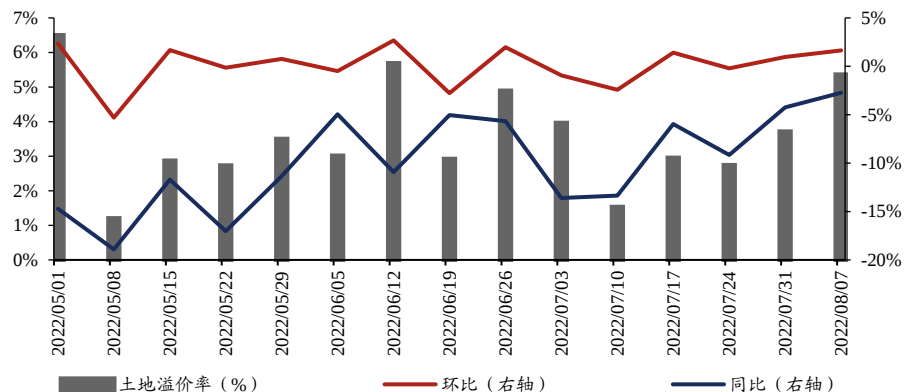
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图13：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图14：百城土地成交溢价率



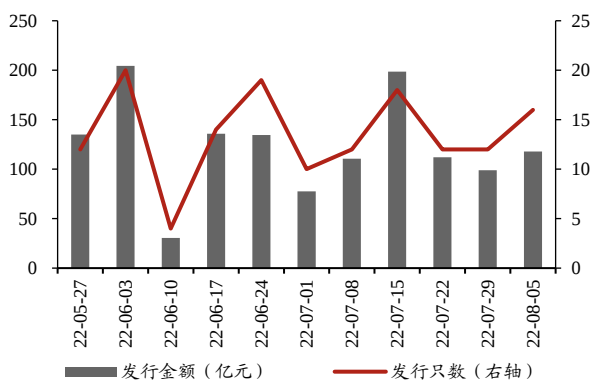
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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上升，“22 杨浦科创 MTN001”、“22 信地 03”和“22 粤珠江 MTN005”发行规模最大，均为 15 亿元。2022 年 7 月房企境内信用债总体表现较 2021 年同期有所下降，环比上月有所上升。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”的定位不变的基础上，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。

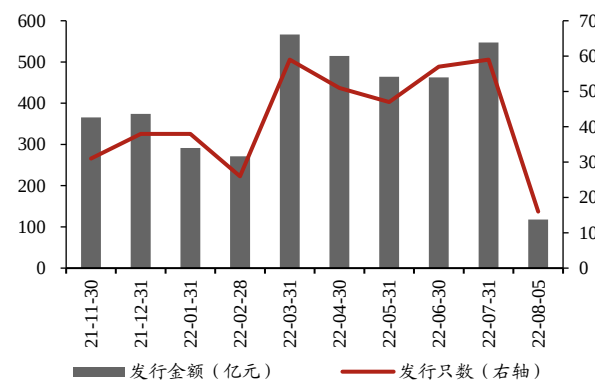
境内信用债发行方面，本周房地产企业发行信用债合计 16 支，发行金额合计 117.9 亿元，环比+19.3%，同比+23.7%；2022 年 7 月 1 日-7 月 31 日房地产企业合计发行信用债 59 支，合计发行金额 547.1 亿元；2022 年至今，房地产企业合计发行信用债 353 支，合计发行金额 3235.7 亿元，同比-24.8%。

图15：房企信用债发行额（周度）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

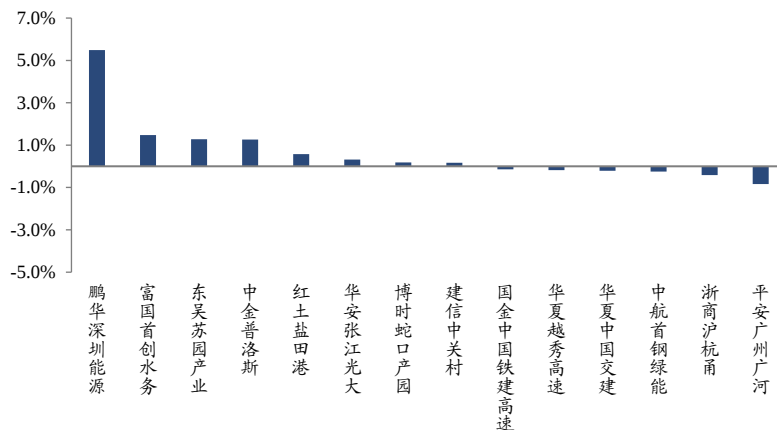
图16：房企信用债发行额（月度）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

本周无新增公募 REITs 发行。红土创新深圳人才安居 REIT 于 8 月 2 日发布招募说明书，发行日期定于 8 月 15 日；中金厦门安居保障性租赁住房 REIT 于 8 月 2 日发布招募说明书，发行日期定于 8 月 12 日。

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

8 月 4 日，中央国家机关住房资金管理中心发布《关于做好 2022 住房公积金年度月缴存额调整工作的通知》，对中央国家机关 2022 住房公积金年度月缴存额进行调整，月缴存额上限为 7652 元，上调 878 元。通知明确，2022 住房公积金年度月缴存基数上限为 31884 元；月缴存基数下限为 2320 元。2022 住房公积金年度缴存比例依然为 5% 至 12%，单位可自主选择。2022 年 12 月 31 日前，企业受疫情影响存在困难的，可向中央国家机关住房资金管理中心提出申请，即可缓缴住房公积金。已申请缓缴的单位，正常开展 2022 住房公积金年度月缴存额调整，无需办理补缴业务。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/8/5	中央国家机关住房 资金管理中心	国管住房公积金月缴存额上限调整为 7652 元。

数据来源: 中国政府网, 东吴证券研究所

地方政策方面，8 月 4 日，北京住建委官方公众号发布信息，北京在 2022 年的第二批集中供地中，选取了昌平区平西府、顺义区福环和薛大人庄 3 宗地块试点“全龄友好社区”项目。3 个试点项目将支持中心城区 60 岁及以上老年家庭购房，对于将户口迁至试点项目所在地，且名下无住房、无在途贷款的老年家庭，购买试点项目普通住房执行首付比例 35%、非普通住房执行首付比例 40%，以及相应的贷款优惠利率。此外，

购买试点项目 140 平方米以下住房的，按首套房首付比例 35%、二套房首付比例 60% 执行。政策同时明确，老年人子女可作为共同借款人申请贷款。北京住建委表示，未来将在特定区域，针对特定项目，给予符合条件的特定群体购房支持政策。在保持房地产从严调控的基础上，精准实施的一项解决老年家庭养老购房困难的举措。下一步，将在总结试点经验基础上，进一步扩大全龄友好项目建设，同时研究对多孩家庭、职住平衡购房等合理住房需求的支持措施。

此外，多地出台新规强化预售资金监管。长沙市住建局出台《关于进一步加强商品房预售资金监管的通知》，将对全市商品房预售资金采取“全额全程、流向流量、监测监管”方式，强化“政府监控、银行监管”模式，要求购房人交存的定金、首付款，商业银行和公积金中心发放的按揭贷款等购房款，全部通过监测专户存入监管账户，对资金流向进行全程监测，对项目工程建设款实施重点监管，保证资金“留在项目、留在当地”；江西九江住建局公示了中心城区 85 个现有在售楼盘的 139 个商品房预售资金监管账户。购房人在购房时将购房款直接存入商品房预售资金监管账户；云南省勐腊县表明将加强商品房预售资金监管，预售资金监管额度内的资金应确保满足项目竣工交付需要，商业银行不得擅自划扣。

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
2022/8/1	沧州市	公积金政策	三四线	3	河北沧州：提高多孩家庭住房公积金贷款额，三孩家庭且夫妻双方正常缴存公积金最高可贷 100 万。
2022/8/1	杭州市	公积金政策	新一线	3	杭州：三孩家庭首套房公积金首贷额度最高上浮 20%。
2022/8/1	潜山市	购房补贴	--	2	安徽潜山：农民自愿退出宅基地进城购房，一次性给予 5 万元购房补贴。
2022/8/1	南昌市	购房补贴	二线	2	南昌新建区：三孩家庭和医护人员可享 500 元/㎡购房补贴。
2022/8/1	九江市	预售监管	三四线	--	江西九江：公示 85 个在售楼盘预售资金监管账户，防止资金被挪用。
2022/8/1	深圳市	十四五规划	一线	--	深圳发布城市更新“十四五”规划，投资 1 万亿供应 3000 万平方米住房。
2022/8/2	嘉兴市	购房补贴	二线	2	浙江嘉兴：二孩、三孩家庭购买新房每平补贴 300、500 元。
2022/8/2	吉林市	贷款政策	三四线	--	吉林：二手房贷款房屋价格按合同价或评估价的最低值核定贷款额度。
2022/8/2	南京市	政策回应	新一线	--	南京市房产局就“全面放开限购”回应：系不实消息。
2022/8/2	永州市	综合政策	三四线	--	湖南永州：9 月底前完成房地产领域问题整改。
2022/8/2	深圳市	土地政策	一线	--	深圳龙华：明确非经营性国有储备土地来源，利好文教体卫设施建设。
2022/8/3	福州市	公积金政策	二线	2	福州：受疫情影响企业可申请缓缴住房公积金。
2022/8/3	六安市	公积金政策	三四线	3	安徽六安：双职工住房公积金贷款额度提高至 60 万元。
2022/8/3	大理市	房屋销售政策	三四线	3	大理：支持房企以“共有产权”方式销售商品房，可先购买一半产权。

2022/8/3	深圳市	土地政策	一线	--	深圳：2022 年度全市城更和土地整备规模 195 公顷，居住用地 120 公顷。
2022/8/3	东莞市	预售监管	新一线	--	东莞：开发企业不得以其他任何形式私自截留、收存购房款。
2022/8/4	湖州市	公积金政策	三四线	3	浙江湖州：三孩家庭购买首套房，首次公积金贷款额度上浮 20%。
2022/8/4	磐安县	公积金政策	--	3	浙江磐安县：鼓励金融机构降首付降利率，公积金贷款最高至 80 万元。
2022/8/4	晴隆县	购房补贴	--	3	贵州晴隆县：购买新房可按缴纳契税补贴同等金额政府消费券。
2022/8/4	勐腊县	预售监管	--	--	云南勐腊：土地保证金按出让起始价 20% 缴纳，加强预售资金监管。
2022/8/4	长沙市	预售监管	新一线	--	长沙全面加强商品房预售资金监管监测，保证资金“留在项目”。
2022/8/5	武汉市	人才补贴	新一线	2	武汉硚口：新引进的高层次人才免租三年，全日制博士、硕士研究生分别免租两年和一年。
2022/8/5	北京市	购房政策	一线	3	北京三项目试点支持老年家庭购房，最低 35% 首付、子女可作共同借款人。
2022/8/5	河南省	预售监管	--	--	河南：2023 年起全面推行新建商品房“交房即交证”。
2022/8/5	北京市	住房保障	一线	--	北京：将围绕“三稳”目标下功夫，加快构建公租房等住房保障体系。
2022/8/5	天津市	购房补贴	新一线	2	天津：稳定住房消费保障刚性需求，引导房企卖房加赠家装家电。
2022/8/5	北京市	小区改造	一线	--	北京：将因地制宜探索城市更新模式，高效推进老旧小区改造。

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
2022/8/1	财信发展	关于控股股东累计减持股份达到 1% 的公告	财信地产于 2022 年 5 月 9 日至 7 月 29 日期间通过集中竞价、大宗交易方式累计减持公司股份 21,700,450 股，占公司总股本的 1.97%，本次减持后，财信地产持有公司股份 455,219,960 股，占公司总股本的 41.37%。
2022/8/1	招商蛇口	关于子公司与半岛城邦房地产签订战略合作协议的公告	招商局蛇口之全资子公司深圳招商房地产有限公司与深圳半岛城邦房地产开发有限公司签署了《关于半岛城邦五期项目之战略合作协议》，双方有意向通过债务重组、股权重组、管理重组、代建代销售等方式，分步骤解决半岛城邦房地产面临的问题，推动深圳半岛城邦第五期项目的顺利进行。
2022/8/2	华润置地	根据上市规则第 13.18 条作出的公告	与银行签订贷款融资协议，金额 7 亿港元，期限 5 年。
2022/8/2	首开股份	2022 年度第一期资产支持票据募集说明书(上会稿)	首期发行金额 25.01 亿元，发行期限 18 年。
2022/8/2	万科 A	2022 年度第二期绿色中期票据募集说明书(终稿)	本期发行金额 20 亿元，品种一期限为 3 年期，品种二期限为 5 年期。

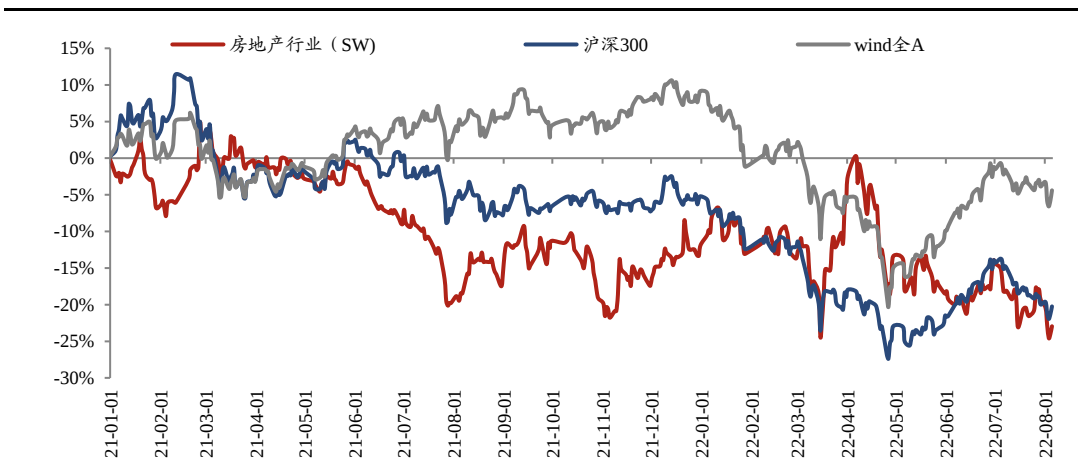
2022/8/3	绿地控股	2022 年上半年度业绩快报公告	实现营业收入 2047.37 亿元，同比-27.64%；归母净利润 42.02 亿元，同比-48.97%。
2022/8/4	万科 A	2022 年 7 月份销售及近期新增项目情况简报公告	2022 年 7 月实现合同销售面积 216.5 万平方米，合同销售金额 336.9 亿元；2022 年 1-7 月，公司累计实现合同销售面积 1,507.2 万平方米，合同销售金额 2,489.8 亿元。
2022/8/4	中南建设	2022 年 7 月份经营情况公告	2022 年 7 月实现合同销售金额 49.1 亿元，销售面积 46.4 万平方米。1-7 月累计合同销售金额 379.2 亿元，销售面积 314.0 万平方米，同比分别-70.1%和-65.8%。2022 年 7 月新承接（中标）项目 18 个，预计合同总金额 4.8 亿元。1-7 月新承接（中标）项目预计合同总金额 30.3 亿元，同比-82.7%。
2022/8/4	金地集团	关于公司 2022 年 7 月份销售及获取项目情况的公告	2022 年 7 月公司实现签约面积 74.1 万平方米，同比-39.16%；实现签约金额 185.5 亿元，同比-27.63%。2022 年 1-7 月公司累计实现签约面积 493.3 万平方米，同比-43.61%；累计实现签约金额 1191.6 亿元，同比-36.78%。
2022/8/4	金地集团	关于公司近期经营及财务情况的公告	2022 年 1-7 月累计实现签约金额 1,191.6 亿元，同比-36.78%。
2022/8/4	中国海外发展	截至 2022 年 7 月 31 日止 7 个月物业销售和土地收购更新公告	截止 2022 年 6 月 30 日，公司货币资金余额约 648 亿元，与年初持平，剔除受限资金后对一年内到期的有息负债的覆盖倍数仍有 1.38 倍。境内债券方面，到 2022 年底，公司仅有一笔将于 10 月到期约 27 亿元的公司债需要偿还。境外债券方面，未来两年，公司仅有一笔将于 2024 年 8 月到期的 4.8 亿美元债。
2022/8/5	融创中国	2022 年 7 月未经审核营运数据公告	实现合约销售金额 110.30 亿元，合约销售面积 88.40 万平方米。

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-4.50%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-0.32%，-0.54%，超额收益分别为-4.18%、-3.96%。

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，本周万业企业、*ST 松江、张江高科、万通发展、西藏城投位列涨跌幅前五；阳光城、金地集团、广宇发展、中交地产、顺发恒业位列涨跌幅后五。

表6：本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-08-05 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600641.SH	万业企业	29.19	21.47	22.02	-11.24
600225.SH	*ST 松江	3.60	10.77	11.31	15.38
600895.SH	张江高科	12.85	10.49	11.03	-13.44
600246.SH	万通发展	10.86	7.21	7.75	3.43
600773.SH	西藏城投	20.28	5.85	6.39	-24.26

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	2022-08-05 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000671.SZ	阳光城	2.05	-10.48	-9.94	-31.89
600383.SH	金地集团	10.41	-11.25	-10.71	-10.54
000537.SZ	广宇发展	11.50	-11.54	-11.00	-54.39
000736.SZ	中交地产	12.18	-12.88	-12.33	94.11

000631.SZ	顺发恒业	4.38	-13.95	-13.41	22.69
-----------	------	------	--------	--------	-------

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

中国华融官宣纾困阳光城母公司，多地出台新规强化预售资金监管，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

- (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>