

郑州落地首个地产纾困基金

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(08.01-08.07)

2022年08月08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下跌4.50%,沪深300指数下跌0.32%,房地产板块表现弱于大盘。2022年以来房地产行业下跌12.55%,沪深300指数下跌15.86%,相对收益持续收窄。

重点政策要闻: (1)8月1日央行2022年下半年工作会议:稳妥化解重点领域风险,防范化解中小银行风险,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;(2)郑州房地产纾困基金设立运作方案出台,暂定规模100亿;(3)地方放松持续进行中:①天津、浙江嘉兴、贵州晴隆县等地给予购房补贴,吉林、大理、广东东莞、河南、绍兴镜湖新区调整预售及房产交易政策;②安徽潜山、杭州、河北沧州、安徽六安、浙江磐安县、浙江湖州等地调整部分公积金贷款政策;③武汉硚口等地发布人才政策;④深圳龙华、云南勐腊等地为促进市场平稳向好发展推出土地管理政策。

行业基本面情况: 销售回落,土地市场表现仍较弱。7月25日-7月31日,30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑30.19%,其中一线下滑2.32%,二线下滑31.84%,三线下滑46.16%;百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降52.1%,年初至今累计同比下降46.48%;百城住宅类土地成交建面四周滚动同比下降1.5%,年初至今累计同比下降52.63%;百城住宅类土地溢价率为4.1%。上周深圳、济南、天津完成今年第二批地块出让活动,深圳和天津土地成交规模保持环比有所改善,深圳流派率环比上升,三城溢价率均处于低位。

重点公司动态: (1)各家公司陆续发布7月销售数据,同比普遍下降;(2)富力地产经考虑存货减值拨备后,预计录得不多于人民币170亿元的净亏损;(3)因增持股份与计划差距较大,阳光城股东及关联方收监管函;因未完成股份回购计划,金科股份及董事长周达等接获证监会警示函;(4)绿地控股获国有股东30亿元资金支持;(5)万科拟发行公司债。

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

因城施策力度或升级
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

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 | 4 |
| 1.1 上周房地产板块下跌 4.50%，表现弱于大盘..... | 4 |
| 1.2 上周大部分地产细分板块下跌..... | 4 |
| 2 行业重点新闻信息 | 6 |
| 3 销售与土地市场情况 | 8 |
| 3.1 上周销售回落..... | 8 |
| 3.2 上周土地市场表现仍然较弱..... | 9 |
| 3.3 集中供地情况..... | 10 |
| 3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览..... | 10 |
| 3.3.2 上周集中供地完成情况..... | 11 |
| 4 融资情况跟踪 | 13 |
| 4.1 行业融资情况..... | 13 |
| 4.2 重点个股融资情况..... | 13 |
| 5 重点公司公告跟踪 | 14 |
| 6 投资建议与风险提示 | 16 |

| | |
|------------------------------------|----|
| 图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)..... | 4 |
| 图表 2: 上周房地产板块相对收益有所回缩..... | 4 |
| 图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%)..... | 5 |
| 图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股..... | 5 |
| 图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股..... | 5 |
| 图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股..... | 5 |
| 图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股..... | 5 |
| 图表 8: 行业重点新闻一览..... | 6 |
| 图表 9: 行业重点政策一览..... | 6 |
| 图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速..... | 8 |
| 图表 11: 一线城市四周滚动同比增速..... | 8 |
| 图表 12: 二线城市四周滚动同比增速..... | 8 |
| 图表 13: 三线城市四周滚动同比增速..... | 8 |
| 图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速..... | 9 |
| 图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速..... | 9 |
| 图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速..... | 9 |
| 图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率..... | 9 |
| 图表 18: 2022 年已完成第二批集中出让城市..... | 10 |
| 图表 19: 2022 年已公告集中出让城市..... | 11 |
| 图表 20: 土地供应与成交建面情况 (深圳)..... | 11 |
| 图表 21: 起始价与成交金额情况 (深圳)..... | 11 |
| 图表 22: 土地供应与成交建面情况 (济南)..... | 11 |
| 图表 23: 起始价与成交金额情况 (济南)..... | 11 |
| 图表 24: 土地供应与成交建面情况 (天津)..... | 12 |
| 图表 25: 起始价与成交金额情况 (天津)..... | 12 |
| 图表 26: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (深圳)..... | 12 |
| 图表 27: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (济南)..... | 12 |

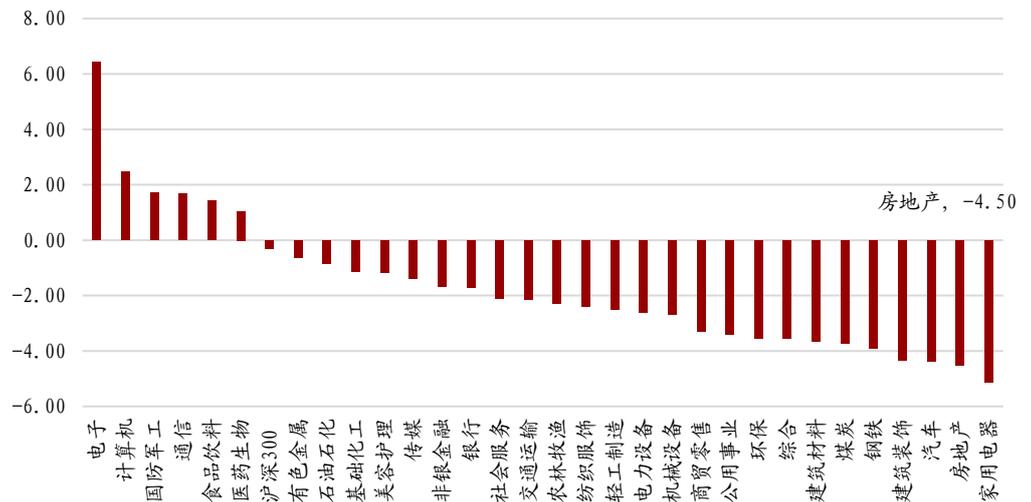
| | |
|-------------------------------------|----|
| 图表 28: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (天津) | 12 |
| 图表 29: 境内债券发行金额 (亿元) | 13 |
| 图表 30: 境外债发行情况 | 13 |
| 图表 31: 重点个股融资信息跟踪 | 13 |
| 图表 32: 重点公司公告跟踪 | 14 |

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 4.50%，表现弱于大盘

上周申万一级行业房地产指数下跌4.50%，沪深300指数下跌0.32%，房地产板块回撤明显。

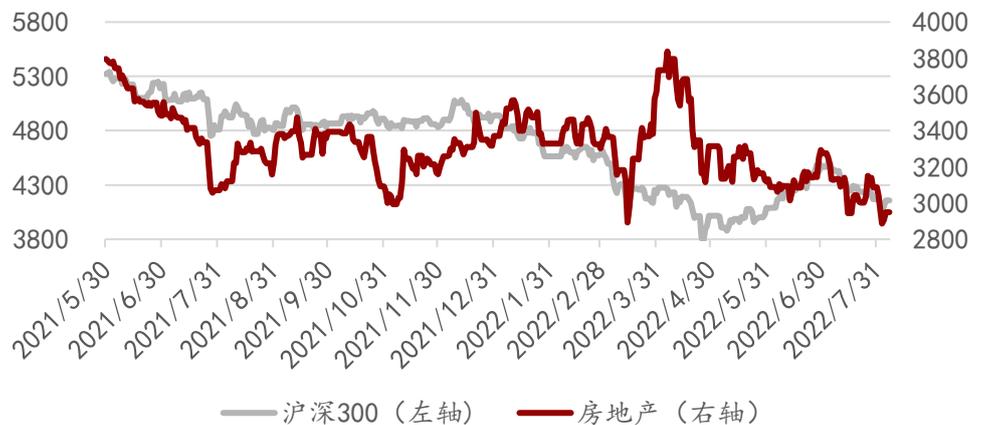
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



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12.55%，跑赢沪深300指数（下跌15.86%），上周相对收益有所回缩。

图表2: 上周房地产板块相对收益有所回缩

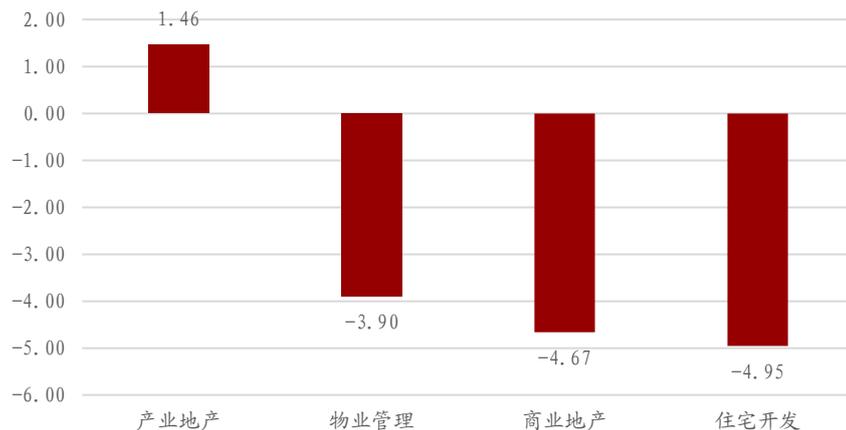


资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 上周大部分地产细分板块下跌

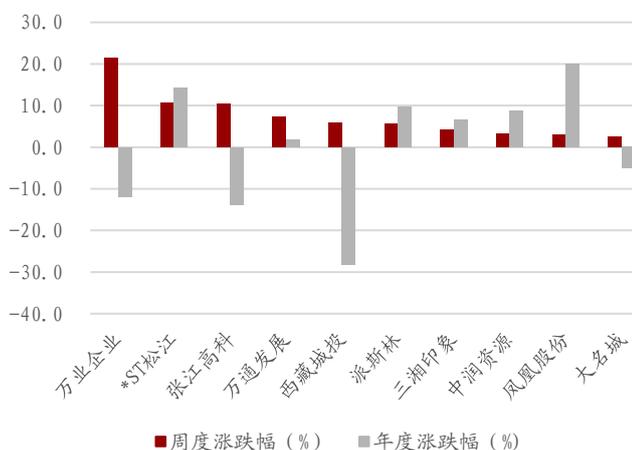
上周大部分地产细分板块下跌，产业地产板块上涨1.46%，物业管理板块下跌3.90%，商业地产板块下跌4.67%，住宅开发板块下跌4.95%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：万业企业、*ST松江、张江高科，跌幅排名前3位的房地产个股为：顺发恒业、中交地产、广宇发展。港股市场地产板块涨幅排名前3位的房地产个股为：国瑞置业、九龙仓置业、珠光控股，跌幅排名前3位的房地产个股为：金科服务、碧桂园服务、佳源国际控股。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)



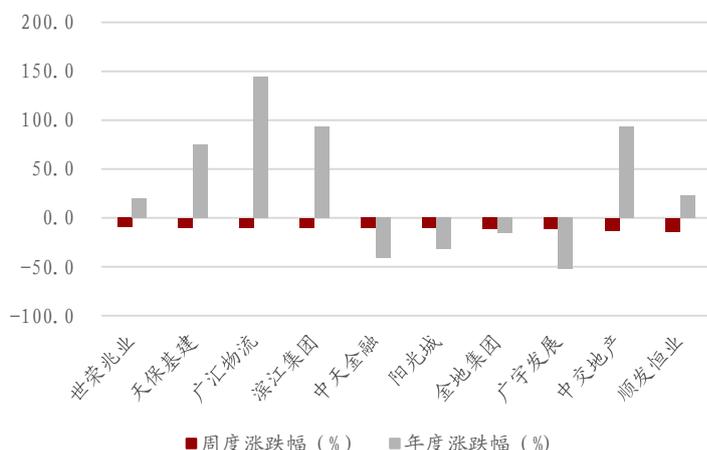
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



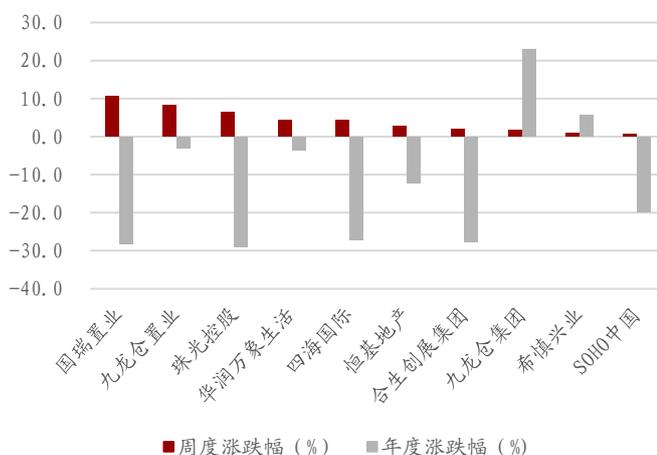
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



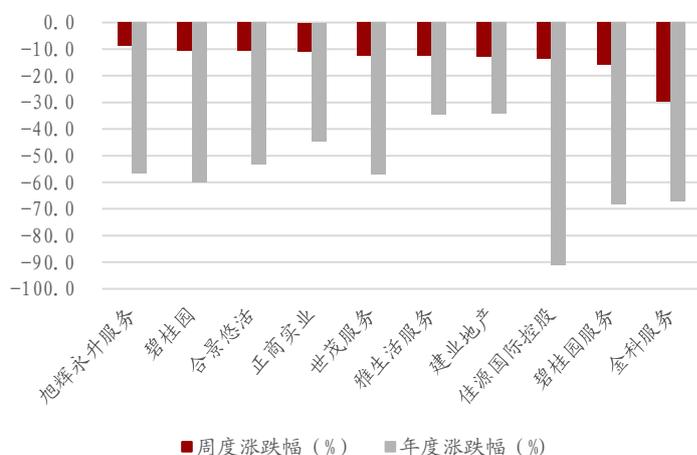
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

| | |
|------|---|
| 个股信息 | 碧桂园服务: 8月5日, 碧桂园生活服务集团股份有限公司新增投资企业云南碧桂园生活服务股份有限公司, 持股100%。(中指研究院) |
| | 绿地控股: 获得两大国有股东上海地产、上海城投共计30亿元资金支持。有助于绿地保持流动性合理充裕, 为保交付、稳民生等工作提供有力支撑, 同时进一步促进转型升级, 保障公司长期平稳、健康、可持续发展。(风财社) |
| | 阳光城: 为贯彻落实国家关于稳定房地产市场, 保交楼、稳民生的有关要求, 进一步促进房地产业良性循环和健康发展, 中国华融全面推动与相关市场主体的纾困合作, 近日中国华融已与阳光龙净集团有限公司签署《纾困重组框架协议》, 并召开纾困战略合作会议, 中国华融总裁助理高敢、阳光集团董事局主席林腾蛟出席会议。(财联社) |
| 宏观信息 | 万科拟下调“19万科02”利率, 具体调整幅度将于8月12日披露。(观点网) |
| | 央行2022年下半年工作会议: 稳妥化解重点领域风险, 防范化解中小银行风险, 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。(观点网) |
| | 2022年7月份中国大宗商品指数101.3%, 较上月下跌0.2个百分点。(观点网) |
| 其他 | 中物联: 房地产业、建筑服务业延续上半年景气活跃度, 相关商务快件指数分别回升1.4和0.2个百分点, 达105.9%和103.6%。(观点网) |
| | 国家发改委等13部门就进一步规范招标投标主体行为提出意见, 包括强化招标人主体责任、坚决打击遏制违法投标和不诚信履约行为、加强评标专家管理、规范招标代理服务行为及进一步落实监督管理职责。(观点网) |
| | 郑州市人民政府办公厅已于日前印发《郑州市房地产纾困基金设立运作方案》(以下简称《方案》), 由中心城市基金下设立房地产纾困专项基金, 规模暂定100亿元, 意在“尽力解决房地产企业资金链断裂的急迫困难。”(大河报) |
| | 南京市房产局就“全面放开限购”传闻回应: 系不实消息, 未收到也没下发相关文件, 南京没有全面放开限购。(观点网) |
| | 广东省自然资源厅公布《广东省都市圈国土空间规划协调指引》。《指引》明确了广州都市圈、深圳都市圈、珠江口西岸都市圈、汕潮揭都市圈、湛茂都市圈五大都市圈的规划范围、空间构筑、交通系统领域协调指引、公服设施领域协调指引、产业领域协调指引。(观点网) |

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 |
|----------|------|----------------------------------|---|
| 2022/8/1 | 安徽潜山 | 《潜山市关于应对疫情影响促进房地产业良性循环和健康发展若干措施》 | 双职工住房住房公积金最高贷款额度由45万元增加到50万元, 单职工缴纳的由35万元增加到40万元。 |
| 2022/8/1 | 杭州 | 杭州住房公积金管理委员会 | 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。 |
| 2022/8/1 | 河北沧州 | 河北沧州市 | 提高多孩家庭住房公积金贷款额度。其中, 二孩家庭最高贷款额度上浮10万元, 三孩家庭最高贷款额度上浮20万元。 |
| 2022/8/2 | 吉林 | 《关于建立信息查询互通机制规范购房融资的通知》 | 管理中心不能以房产评估价格作为房屋价值唯一认定标准, 请计划申请住房公积金二手房贷款的职工知晓此情况, 并在住建部门网签合同备案时, 如实申报备案房屋交易价格。 |
| 2022/8/2 | 深圳龙华 | 《龙华区非经营性国有储备土地管理办法》 | 新规明确了非经营性国有储备土地来源及出库条件, 为解决区文教体卫、公共服务设施等问题提供了利好。 |
| 2022/8/2 | 浙江嘉兴 | 《嘉兴市进一步完善房地产市场平稳健康发展的实施意见》 | 《实施意见》明确, 自发布之日起至2022年12月31日, 新购买新建商品住房的本市户籍二孩、三孩居民家庭, 分别给予每平方米300元、每平方米500元的购房补贴, 有关实施细则将另行发布。 |

| | | | |
|----------|--------|--|--|
| 2022/8/2 | 大理 | 《关于印发促进房地产业平稳健康发展的实施意见的通知》 | 支持房地产开发企业通过“共有产权”方式销售商品房，购房人可以先期购买不低于 50% 的产权，剩余产权继续由房地产开发企业持有，由购房人租赁使用，再按双方合同约定购买剩余产权。 |
| 2022/8/3 | 安徽六安 | 安徽省六安市住房和城乡建设局 | 住房公积金贷款额度，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。 |
| 2022/8/3 | 广东东莞 | 《关于进一步规范商品房预售款收存管理和使用的通知（征求意见稿）》 | 开发企业不得以其他任何形式私自截留、收存购房款；按揭银行应按商品房抵押合同约定将银行按揭贷款、住房公积金贷款等直接存入相应房屋的商品房预售资金监管子账户。 |
| 2022/8/4 | 贵州晴隆县 | 《关于印发〈晴隆县关于促进房地产业良性循环和健康发展的实施细则（试行）〉的通知》 | 通知提出，晴隆县将对 2022-2024 年期间购买新建商品住房并办理不动产登记，可按缴纳契税补贴同等金额政府消费券，消费券可定向用于县城内入规入统的装修、家居建材、家具等消费支出。 |
| 2022/8/4 | 绍兴镜湖新区 | 绍兴镜湖新区开发建设办公室 | 明确了申请使用监管专户资金应提供资料事宜以及监管专户资金支付监督的流程事宜，重点对工作要求做了部署。要求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。 |
| 2022/8/4 | 云南勐腊 | 《进一步促进房地产市场平稳健康发展的意见》 | 《意见》指出，在土地利用支持方面，招拍挂出让土地的保证金按土地出让起始价 20% 缴纳。土地出让金在 5000 万以下的（含 5000 万），在出让合同签订后一个月内缴纳出让价款 50% 的首付款，余款在六个月内缴清。土地出让金在 5000 万以上的，在出让合同签订后一个月内缴纳出让价款 30% 的首付款，余款在一年内缴清。 |
| 2022/8/4 | 浙江磐安县 | 《关于〈进一步促进房地产市场平稳发展的若干措施〉公开征求意见的公告》 | 购买首套住房申请公积金贷款，单职工缴存公积金的贷款额度由 30 万元提高至 40 万元，双职工缴存公积金的贷款额度由 60 万元提高至 80 万元。购买二套住房申请公积金贷款，职工单方缴存公积金的最高贷款额度由 20 万提高至 25 万元，职工双方缴存公积金的最高贷款额度由 40 万元提高至 50 万元。 |
| 2022/8/4 | 浙江湖州 | 《关于实施三孩家庭住房公积金优惠政策的通知》 | 浙江省湖州市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。 |
| 2022/8/4 | 长沙 | 《关于进一步加强商品房预售资金监管的通知》 | 长沙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”，优先用于项目建设，保障房地产项目竣工交付，促进房地产市场健康平稳发展。 |
| 2022/8/5 | 天津 | 《天津市关于促进消费恢复提振的若干措施》 | 措施提出，稳定住房消费。坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，支持分区施策促进房地产市场平稳健康发展，优化个人购房信贷政策，引导金融机构下调住房贷款利率，降低住房商业贷款首付比例，保障住房刚性需求，合理支持改善型需求。扩大家居消费，鼓励举办线上线下相结合的房地产暨家装展示交易会，引导房地产开发企业开展卖房加赠家装、家具、家电等活动，释放消费潜力。 |

| | | | |
|----------|------|---------------------------|---|
| 2022/8/5 | 河南 | 《关于全面推行新建商品房“交房即交证”的实施意见》 | 《意见》指出，要加强工程建设项目审批综合服务窗口建设， 推进不动产登记、税费征缴、房屋交易“一窗受理、并行办理” ；构建信息共享、联合审批机制，推动水、电、气、热、广电、通信等相关公共服务开户业务联动办理。 |
| 2022/8/5 | 武汉硚口 | 武汉市硚口区召开科技创新暨人才工作会议 | 在人才租赁住房租金减免方面， 硚口区针对新引进的高层次人才实行免租三年，全日制博士、硕士研究生分别免租两年和一年 。毕业六年内，已入职的博士、硕士、专科以上学历大学生最高可享受 四折租房优惠 。大学生在硚口区购买商品房的， 最高补贴三年人才租赁住房租金 。 |

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25日-7月31日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑30.19%，其中一线下滑2.32%，二线下滑31.84%，三线下滑46.16%；年初至今下滑32.7%，其中一线下滑29.4%，二线下滑28.0%，三线下滑45.7%。

图表10: 30大中城市商品房销售四周滚动同比增速



资料来源: Wind, 万联证券研究所

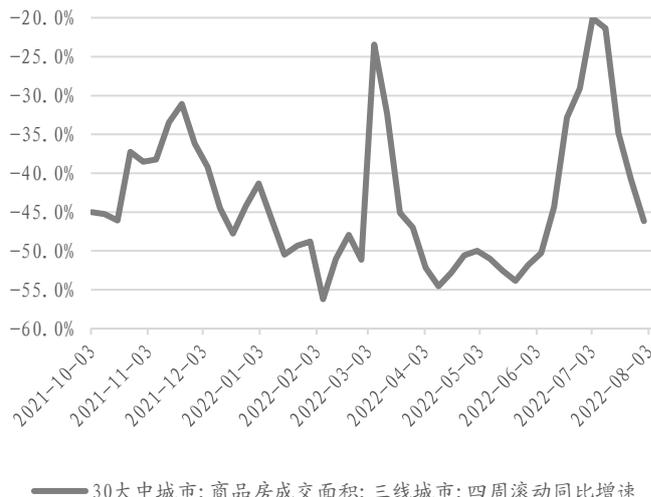
图表11: 一线城市四周滚动同比增速



资料来源: Wind, 万联证券研究所

图表12: 二线城市四周滚动同比增速

图表13: 三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

3.2 上周土地市场表现仍然较弱

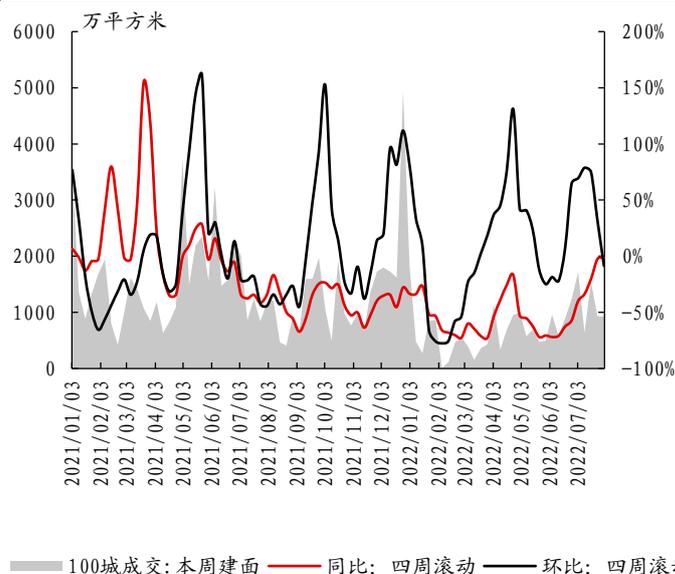
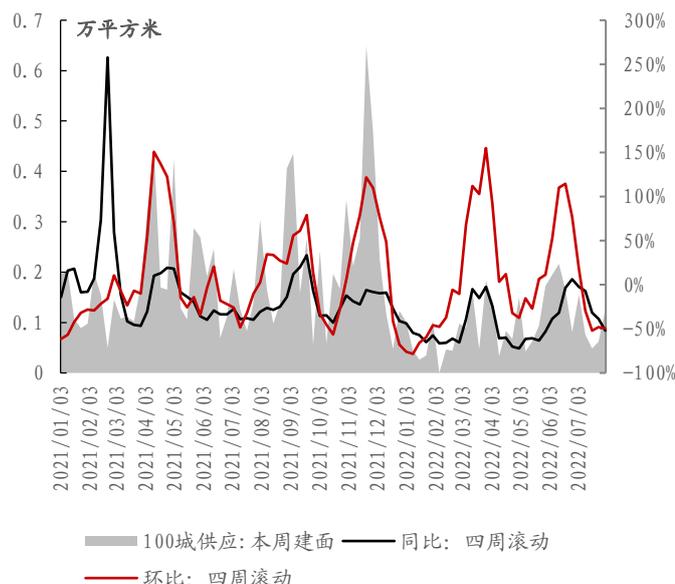
7月25日-7月31日, 百城住宅类土地供应建面为1,260.3万平方米, 四周滚动同比下降52.1%, 年初至今累计同比下降46.48%, 其中一线城市下降24.59%, 二线城市下降48.57%, 三线城市下降46.81%。

百城住宅类土地成交建面为926.1万平, 四周滚动同比下降1.5%, 年初至今累计同比下降52.63%, 其中一线下降43.83%, 二线下降49.83%, 三线下降55.39%。

百城住宅类土地溢价率为4.1%, 环比上升1.2pct, 其中一线、二线、三线溢价率分别为4.5%、5.5%、2.1%。

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

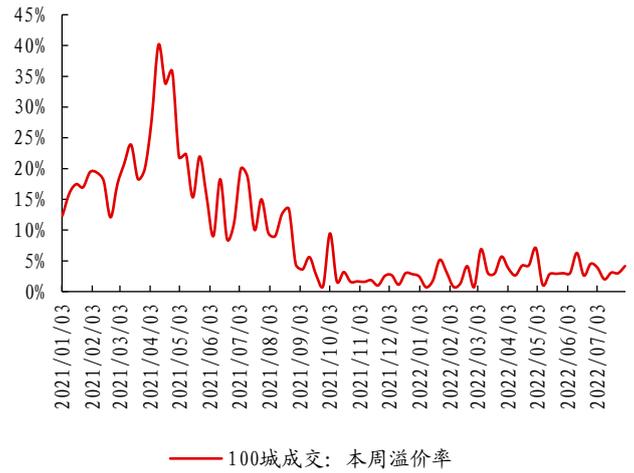
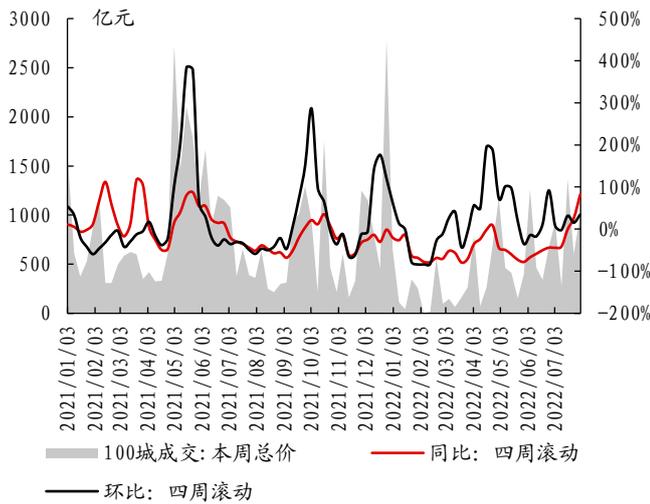


资料来源: wind, 万联证券研究所

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, 深圳、济南、天津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% |
| 2022R2 | 深圳 | 14 | 179.85 | 158.02 | 339.32 | 9.33% | 12.5% |
| 2022R2 | 济南 | 22 | 168.57 | 168.57 | 71.94 | 2.38% | 0.0% |
| 2022R2 | 天津 | 9 | 150.31 | 131.09 | 82.01 | 0.00% | 18.2% |

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 |
|--------|----|-------|------|------------|----------|----------------------------------|
| 2022R3 | 无锡 | 8月30日 | 11 | 97 | 120.04 | 出让方式依然为“限地价+摇号”。第四批次集中出让拟于三季度发布。 |

资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院

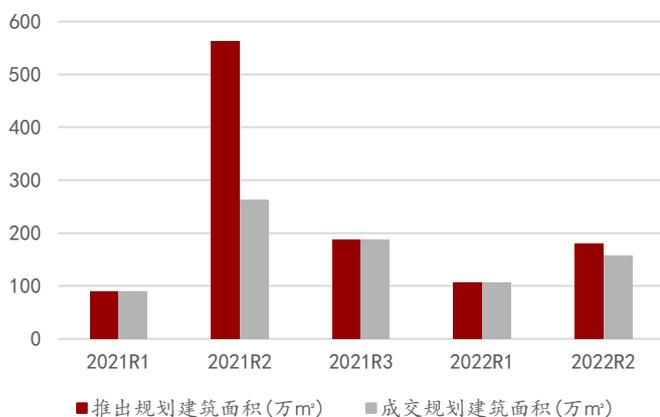
3.3.2 上周集中供地完成情况

上周深圳完成今年第二批地块出让活动。深圳2022年二批次16宗地集中出让，最终14宗地成交（5宗双触顶摇号成交、4宗竞价触顶竞自持成交、3宗溢价成交、2宗底价成交），另2宗地流拍。14宗成交地块，总成交建筑面积158万方，吸金339.3亿元，成交楼面均价21473元/m²，平均溢价率9.3%。对比今年一批次的8宗全部封顶（5宗摇号），本次土拍整体热度有所下降，冷热分化行情显现，而从拿地企业来看，清一色为央国企拿地。

上周济南完成今年第二批地块出让活动。济南2022年二批次22宗地块全部出让，总出让面积1178亩，总建筑面积168.6万方，总出让金71.9亿元。此批地块包含16宗住宅用地，2宗安置房用地，1宗租赁用地和2宗商地，最终2宗地块封顶，其他地块均底价成交。据悉，2宗封顶地块在竞品质环节，均叫到“商品住宅建筑满足三星绿色建筑要求”和“建筑单体封顶后才能办理商品住宅预售许可手续”。（好地网）

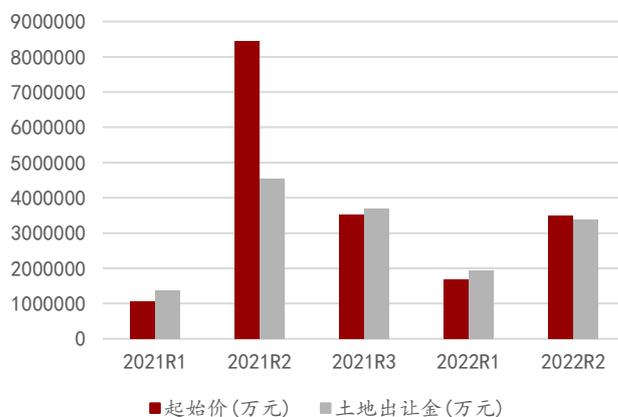
上周天津完成今年第二批地块出让活动。天津2022年二批次推出11宗地块最终底价成交9宗，流拍2宗。9宗成交地块总出让面积1174亩，总建筑面积131.1万方，总成交金额82亿元。对比今年首批流拍率达到83%，此批次仅18.18%。从拿地企业看，这批地块全部由国企或央企竞得，包括山西建设投资集团、天津津南城投、中铁十八局等。

图表20：土地供应与成交建面情况（深圳）



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

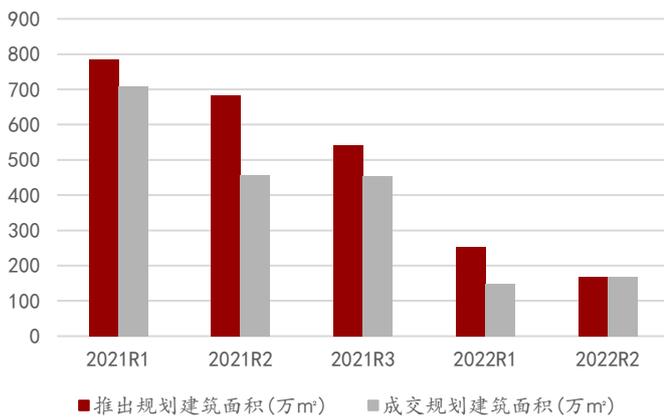
图表21：起始价与成交金额情况（深圳）



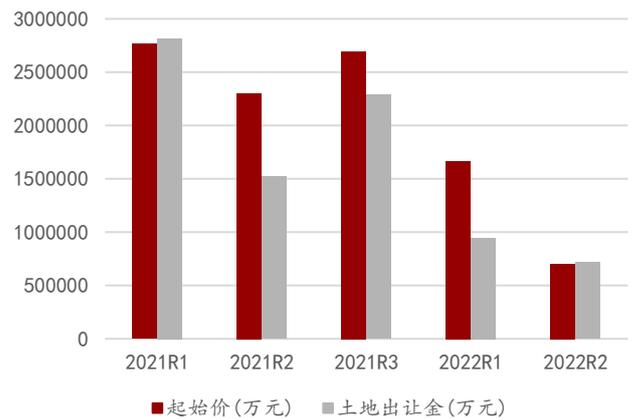
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表22：土地供应与成交建面情况（济南）

图表23：起始价与成交金额情况（济南）



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所



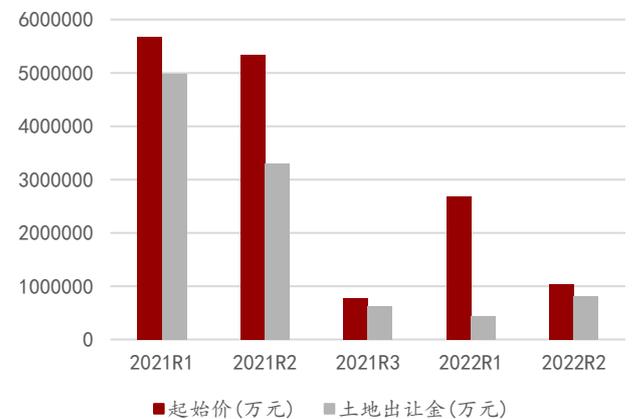
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表24：土地供应与成交建面情况（天津）



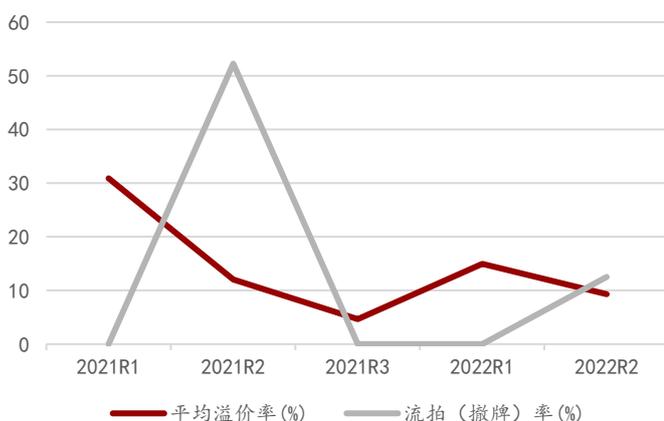
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表25：起始价与成交金额情况（天津）



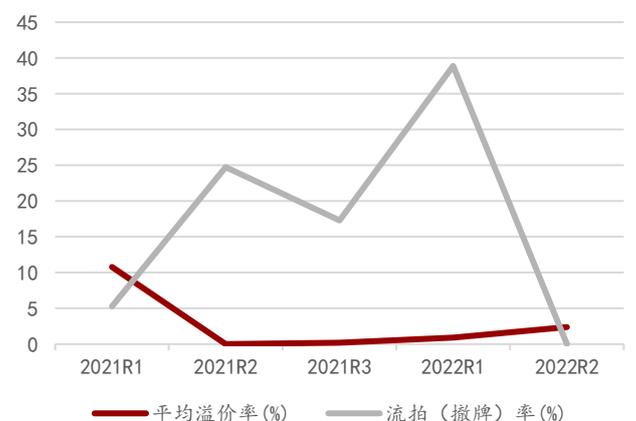
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表26：流拍率（包含撤牌）及溢价率变化（深圳）



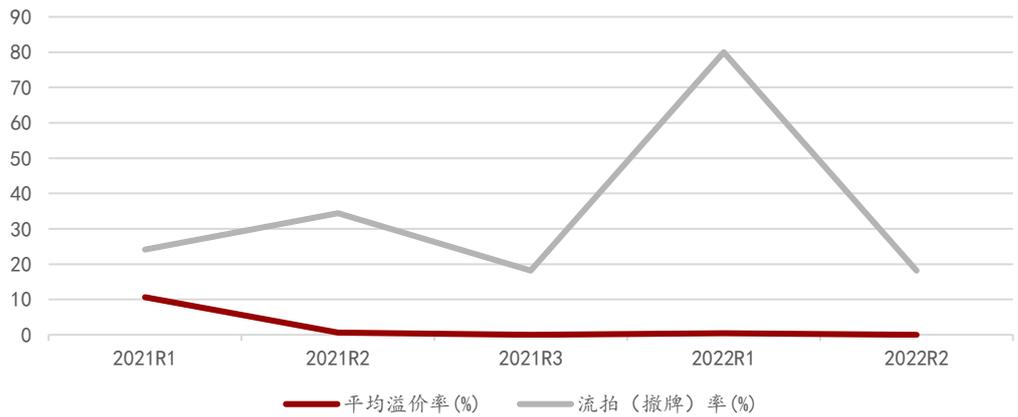
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表27：流拍率（包含撤牌）及溢价率变化（济南）



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表28：流拍率（包含撤牌）及溢价率变化（天津）



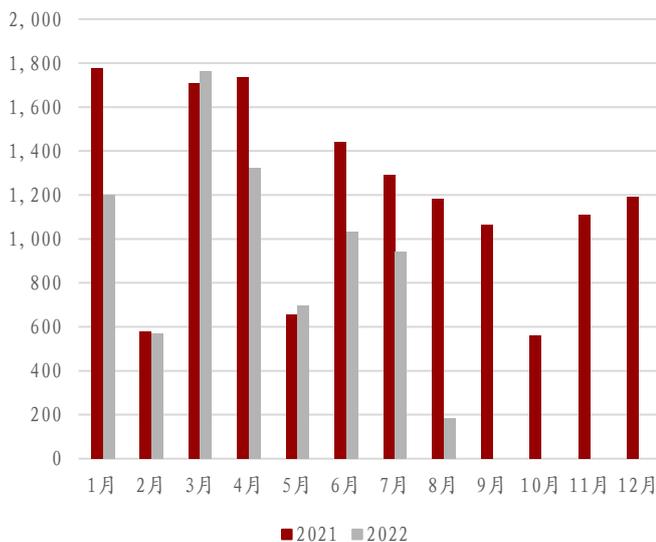
资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

4 融资情况跟踪

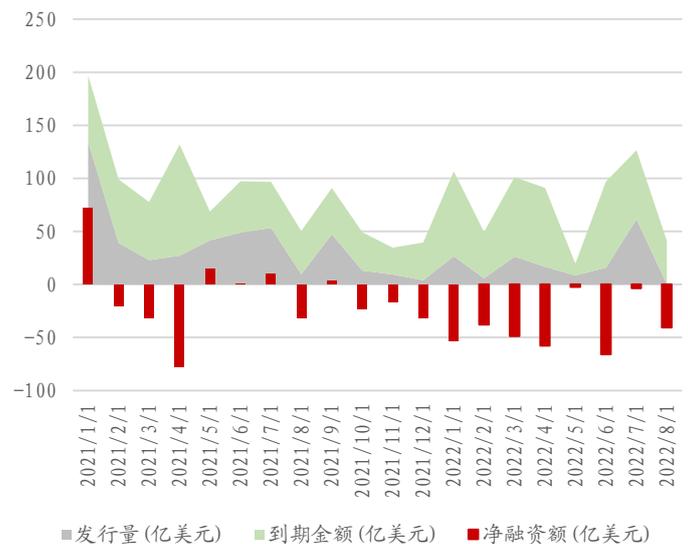
4.1 行业融资情况

2022年8月1-7日, 境内融资金额为183.21亿元。2022年8月1-7日, 境外净融资额为-40.4亿美元, 年初至今为-309.55亿美元, 去年1-8月为-64.13亿美元。

图表29: 境内债券发行金额 (亿元)



图表30: 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8月数据为截至8月7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31: 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 | 首开股份 | 资产支持票据 | 25.01 亿元 | 3-4% | 18 年 | 拟全部用于偿还北京首都开发股份有限公司 2020 年度第一期资产支持票据项目。 |
| 拟发 | 万科 A | 公司债 | 80 亿元 | | | 用于偿还公司有息债务和置换已用于偿还到期债务的自有资金、补充流动资金、项目建设、股权 |

行

投资等法律法规允许的用途。

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32: 重点公司公告跟踪

| 公告日期 | 分类 | 公司简称 | 公告内容 |
|-----------|----|------|--|
| 2022/8/4 | | 招商蛇口 | 公司全资子公司深圳招商房地产有限公司为长沙溪尚提供 9.89 亿元担保。 |
| 2022/8/6 | 担保 | 金融街 | 公司为资产负债率超过 70%的全资子公司广州融都置业有限公司债务融资提供担保，担保金额 4.50 亿元。 |
| 2022/8/6 | | 荣盛发展 | 荣盛发展为子公司沧州盛钰提供不超过 2.5 亿元担保，期限 72 个月。 |
| 2022/7/27 | 其他 | 中国恒大 | 于 2022 年 8 月 3 日，本集团与受让方签订解除协议，据此解除原合同并由本集团退还该地块土地使用权，而受让方将支付合计人民币 5,520,198,158 元出让金退库款。 |
| 2022/8/2 | 监管 | 阳光城 | 深圳证券交易所上市公司管理一部向阳光城集团股份有限公司相关股东（福建阳光集团有限公司、东方信隆资产管理有限公司、福建康田实业集团有限公司）发送监管函。阳光城 2020 年 12 月 30 日披露，拟自 2020 年 12 月 30 日起 12 个月内增持阳光城股份不少于阳光城总股本的 1%且不超过 2%。截至增持计划到期日，合计增持阳光城股份 23,962,100 股，占阳光城总股本 0.58%，与增持计划中披露的最低增持数量存在较大差距。另外，福建阳光集团有限公司作为阳光城控股股东与一致行动人东方信隆资产管理有限公司通过集中竞价交易方式增持阳光城股份 6,590,000 股，增持金额为 37,432,362.85 元。2021 年 11 月 1 日至 11 月 3 日因部分账户维持担保比例低于平仓线，导致被动减持阳光城股份合计 83,612,500 股，公司在增持阳光城股份后六个月内被动减持阳光城股份。 |
| 2022/8/6 | | 金科股份 | 2022 年 7 月 12 日，金科股份发布《关于终止回购部分社会公众股份的公告》称，在回购期限内累计回购股份 4269.79 万股，交易总金额 1.9 亿元，未完成股份回购计划，也未及时充分披露不能按计划实施股份回购的信息。重庆监管局决定对金科股份及周达、杨程钧、张强采取出具警示函的行政监管措施，并记入证券期货市场诚信档案。 |
| 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%。 |
| 2022/8/3 | 业绩 | 中梁控股 | 于 2022 年 1 月至 7 月，集团累计合约销售（连合营企业及联营公司的合约销售）金额约人民币 434 亿元，累计合约销售面积约 424.3 万平方米。2022 年 1 月至 7 月合约销售均价约人民币 10,200 元/平方米。于 2022 年 7 月，集团合约销售（连合营企业及联营公司的合约销售）金额约人民币 47 亿元，合约销售面积约 49.5 万平方米。集团 2022 年 7 月合约销售均价约人民币 9500 元/平方米。 |
| 2022/8/3 | | 越秀地产 | 2022 年 7 月，公司实现合同销售金额约为 59.50 亿元，同比上升约 16%，实现合同销售面积约为 21.53 万平方米，同比上升约 10%。2022 年 1 月至 7 月，累计合同销售金额约 548.65 亿元，同比上升约 4%，累计合同销售面积约 199.29 万平方米，同比上升约 0.2%。累计合同销售金额约占 2022 年合同销售目标 1,235 亿元的 44%。 |

| | | |
|----------|----------|---|
| 2022/8/3 | 旭辉控股 | 2022年7月,集团合同销售金额约161亿元,合同销售面积约113.66万平方米,合同销售均价约15,100元/平方米。2022年1月至7月,集团累计合同销售金额约792.4亿元,合同销售面积约528.12万平方米,合同销售均价约15,800元/平方米。 |
| 2022/8/3 | 碧桂园 | 碧桂园及其附属公司,连同其合营公司和联营公司于2022年7月单月共实现归属该公司股东权益的合同销售金额约人民币301.1亿元,较去年同期下降44.53%;同时,归属该公司股东权益的合同销售建筑面积约344万平方米,较去年同期下降约47%。 |
| 2022/8/3 | 合生创展集团 | 2022年1月至7月,集团总合约销售金额为约188亿元,较2021年同期约243.92亿元同比下降约22.93%。其中,物业合约销售约172.15亿元,较2021年同期约230.73亿元同比下降约25.39%;装修合约销售约15.85亿元,较2021年同期约13.19亿元同比上升约20.17%。截至2022年7月31日止7个月,合生创展物业合约销售面积为约73.76万平方米,平均售价为每平方米23,339元。 |
| 2022/8/4 | 绿地控股 | 2022年上半年,绿地控股营业总收入2047.36亿元,同比减少27.64%;营业利润94.61亿元,同比减少41.78%;利润总额91.34亿元,同比减少42.15%。 |
| 2022/8/4 | 万科A | 2022年7月,公司实现合同销售面积216.5万平方米,合同销售金额336.9亿元;2022年1月到7月,累计实现合同销售面积1,507.2万平方米,合同销售金额2489.8亿元。 |
| 2022/8/4 | 中南建设 | 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,同比分别减少70.1%和65.8%。 |
| 2022/8/4 | 中国海外宏洋集团 | 在2022年7月份,中海宏洋系列公司实现合约销售额人民币2,591,000,000元及合约销售面积233,500平方米,分别按年下跌39.5%及42.0%。在2022年1至7月份,累计合约销售额人民币23,408,000,000元及合约销售面积2,225,600平方米,分别按年下跌50.8%及38.0%。截至2022年7月底,累计认购未签约额人民币897,000,000元及认购未签约面积66,700平方米。 |
| 2022/8/4 | 中国海外发展 | 于2022年7月,中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币174.68亿元,按年下跌23.0%;而相应的已售楼面面积约为779,000平方米,按年下跌24.3%。2022年1月至7月,中国海外系列公司累计合约物业销售金额约人民币1,559.70亿元,相应的累计已售楼面面积约7,043,200平方米,分别按年下跌32.2%及38.9%。 |
| 2022/8/4 | 绿城中国 | 2022年7月,绿城中国自投项目取得销售5572套,销售面积约75万平方米,当月销售金额约为人民币230亿元,销售均价约为每平方米人民币30,661元。2022年1-7月,绿城中国取得合同销售面积约405万平方米,合同销售金额约人民币1052亿元;其中归属于绿城中国的权益金额约为人民币563亿元。在代建管理项目方面,2022年7月,绿城中国以绿城品牌销售的代建管理项目(非自投项目)取得合同销售面积约53万平方米,合同销售金额约人民币70亿元。2022年1-7月,绿城中国代建项目累计取得合同销售面积约253万平方米,合同销售金额约为人民币349亿元。 |
| 2022/8/5 | 世茂股份 | 2022年1-7月,销售签约面积约38万平方米,同比下降58%;销售签约金额约55亿元,同比下降72%,完成年度签约目标的42%。 |
| 2022/8/5 | 金地集团 | 公司2022年1-7月累计实现签约金额1,191.6亿元,同比下降36.78%。2022年7月公司实现签约面积74.1万平方米,同比下降39.16%;实现签约金额185.5亿元,同比下降27.63%。2022年1-7月公司累计实现签约面积493.3万平方米,同比下降43.61%;累计实现签约金额1191.6亿元,同比下降36.78%。 |
| 2022/8/5 | 雅居乐 | 2022年7月,集团预售金额合计为50.1亿元,对应预售建筑面积为40.6万平方米;平均价为每平方米12,314元。截至2022年7月31日止,集团预售金额合计为444.5亿元而对应建筑面积为347.7万平方米;平均价为每平方米12,786元。 |

| | | | |
|----------|------|------|---|
| 2022/8/5 | | 融创中国 | 2022年7月,该公司实现合同销售金额约110.3亿元,合同销售面积约88.4万平方米,合同销售均价约12,480元/平方米。截至2022年7月底,融创中国累计实现合同销售金额约1,238.5亿元,累计合同销售面积约940.5万平方米,合同销售均价约13,170元/平方米。 |
| 2022/8/5 | | 富力地产 | 经考虑存货减值拨备后,本集团预计录得不多于人民币170亿元的净亏损。 |
| 2022/8/5 | | 美的置业 | 截至2022年7月31日,美地置业合同销售金额约475.1亿元,相应的已售建筑面积约374.1万平方米。 |
| 2022/8/8 | | 保利发展 | 2022年7月,公司实现签约面积206.88万平方米,同比减少33.86%;实现签约金额330.01亿元,同比减少21.72%。2022年1-7月,公司实现签约面积1514.19万平方米,同比减少23.68%;实现签约金额2432.21亿元,同比减少25.70%。 |
| 2022/8/2 | 财务资助 | 金融街 | 本次对外提供财务资助对象为四川雅恒,公司全资子公司金融街成都置业有限公司持有四川雅恒34%股权,公司按持股比例向被四川雅恒提供金额不超过1.2661亿元、期限不超过半年的股东借款,本次借款不收取利息。 |

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