

# 销售缓慢复苏，结构性分化加剧

——2022 年第 31 周地产周报

## 核心观点

- 本周市场回顾。**第 31 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-4.2%。沪深 300 指数报收 4156.91，周度涨幅为-0.3%；创业板指数报收 2683.60，周度涨幅 0.5%；房地产板块指数报收 2948.54，周度涨幅为-4.5%。
- 本周行业要闻。**央行：稳妥化解重点领域风险。因城施策实施好差别化住房信贷政策。郑州出台房地产纾困基金方案，暂定规模 100 亿。北京：试点支持老年家庭购房，贷清无房可享最低 35%首付。深圳二批次集中供地成交 14 宗，其中 8 宗触顶、5 宗摇号，另有 2 宗流拍。天津二批次 9 宗地底价成交，2 宗流拍。济南二批次成交 18 宗，其中 16 宗底价成交。华夏北京保障房中心租赁住房 REIT 获批。
- 本周一线城市和二线城市新房销售量均较上周增加，二手房销售量均较上周下降。**第 31 周 29 大城市新房销售为 2.61 万套，较第 30 周增加 0.3%；11 大城市二手房销售 10071 套，较第 30 周下降 10.6%；一线城市新房、二手房交易较第 30 周分别增加 16.6%、减少 3.3%；二线城市新房、二手房交易较第 30 周分别增加 3.9%、减少 14.5%。**库存量较上周持平，库销比较上周降低。**15 大城市库存为 124.2 万套，较第 30 周减少 0.04 万套；库销比为 16.0 个月，较 30 周减少 0.8 个月。**本周土地市场出让热度较上周降低。**第 31 周 26 大城市合计成交土地 31 块。**土地出让金额减少。**第 31 周 26 大城市土地出让金为 458.0 亿元，较第 30 周减少 363.8 亿元。**平均溢价率上升。**第 31 周 26 大城市土地成交平均溢价率 4.7%，较第 30 周上升 1.0%。
- 重点公司公告。**多家公司发布 2022 年 7 月经营快报。金地集团公告近期经营及财务情况。绿地控股、城建发展披露 2022 年中期业绩预告。碧桂园完成 8.7 亿股配售。正荣地产两笔美元票据本息约共 4304 万美元到期未支付。

## 投资建议与投资标的

- 本周新房和二手房销售延续缓慢复苏趋势，同比降幅小幅收窄但仍在 3 成以上，土地市场分化明显，央国企在高能级城市参与积极性较高，整体而言基本面仍处于缓慢修复通道。**从政治局会议定调及地方出台的纾困方案来看，政策力度继续保持克制，我们认为保交楼问题解决的路径仍然是推动债务重组，而非依赖外部援助或需求刺激手段，本质上是债权人优先级的争夺。在供需两端政策平均发力、需求缓慢复苏的背景下，近期偿债高峰叠加购房者对房企信用的甄别加剧，使得困难房企仍将处于持续失血状态，甚至部分优质民企亦受到一定挤兑，行业结构性分化的趋势将加速演变。我们继续看好龙头房企市场调整阶段的优势地位，此外区域型房企有望在结构性市场中拥有更好的弹性。看好业绩稳健的一线龙头，推荐保利发展(600048，买入)、万科 A(000002，买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383，买入)、龙湖集团(00960，买入)。同时我们看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业，推荐保利物业(06049，买入)、招商积余(001914，增持)、新大正(002968，买入)、融创服务(01516，买入)、星盛商业(06668，买入)。

## 风险提示

- 销售复苏低于预期。逆周期政策不及预期。利率发生明显上升。

| 证券代码   | 公司名称 | 股价    | EPS  |      |      | PE    |       |       | 投资评级 |
|--------|------|-------|------|------|------|-------|-------|-------|------|
|        |      |       | 21   | 22E  | 23E  | 21    | 22E   | 23E   |      |
| 600048 | 保利发展 | 15.36 | 2.29 | 2.53 | 2.74 | 6.71  | 6.08  | 5.61  | 买入   |
| 000002 | 万科 A | 16.46 | 1.94 | 2.21 | 2.41 | 8.50  | 7.45  | 6.83  | 买入   |
| 600383 | 金地集团 | 10.41 | 2.08 | 2.38 | 2.75 | 4.99  | 4.37  | 3.78  | 买入   |
| 00960  | 龙湖集团 | 25.50 | 3.88 | 4.56 | 5.48 | 6.58  | 5.59  | 4.65  | 买入   |
| 06049  | 保利物业 | 43.30 | 1.53 | 1.97 | 2.52 | 28.32 | 21.96 | 17.15 | 买入   |

资料来源：公司数据、东方研究所预测。每股收益使用最新股本全面摊薄计算

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

行业评级 看好 (维持)

国家/地区 中国  
行业 房地产行业  
报告发布日期 2022 年 08 月 08 日



## 证券分析师

赵旭翔 zhaoxuxiang@orientsec.com.cn  
执业证书编号：S0860521070001  
吴丛露 wuconglu@orientsec.com.cn  
执业证书编号：S0860520020003  
香港证监会牌照：BQJ931  
吴尘染 wuchenran@orientsec.com.cn  
执业证书编号：S0860522020001

## 相关报告

政治局会议表态克制，基本面缓慢修复：——2022 年第 30 周地产周报 2022-08-03  
银保监会定调保交楼，基本面复苏仍需宽松政策加码：——2022 年第 29 周地产周报 2022-07-25  
供需走弱或拖累基本面复苏节奏，期待宽松政策发力：——2022 年第 28 周地产周报 2022-07-18

## 目 录

|                                    |    |
|------------------------------------|----|
| 1. 第 31 周市场行情回顾（2022.8.1~2022.8.7） | 4  |
| 1.1 第 31 周行业指数表现                   | 4  |
| 1.2 第 31 周地产板块个股表现                 | 4  |
| 2. 行业及公司要闻回顾（2022.8.1~2022.8.7）    | 4  |
| 2.1 行业一周要闻回顾                       | 4  |
| 2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾                | 5  |
| 2.3 重点城市土地市场跟踪                     | 7  |
| 2.4 重点公司一周要闻回顾                     | 10 |
| 3. 投资建议                            | 12 |
| 风险提示                               | 13 |
| 附录                                 | 13 |

## 图表目录

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 图 1：本周（第 31 周）30 城市新房成交.....          | 6  |
| 图 2：本周（第 31 周）11 城市二手房成交 .....        | 6  |
| 图 3：本周（第 31 周）新房二手房成交中一线城市占比 .....    | 6  |
| 图 4：第 31 周跟踪城市库销比 .....               | 7  |
| 图 5：重点城市库存和库销比 .....                  | 7  |
| 图 6：一、二线城市土地成交情况 .....                | 8  |
| 图 7：卫星城土地成交情况 .....                   | 8  |
| 图 8：一、二线城市土地出让金情况 .....               | 9  |
| 图 9：卫星城土地出让金情况 .....                  | 9  |
| 图 10：26 城土地平均溢价率情况 .....              | 10 |
| 图 11：26 城土地流拍情况 .....                 | 10 |
| 表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指 ..... | 4  |
| 表 2：本周房地产个股表现，大港股份、万业企业涨幅居前 .....     | 4  |
| 表 3：覆盖公司估值表 .....                     | 12 |
| 表 4：地产板块股票池名单 .....                   | 13 |

## 1. 第 31 周市场行情回顾（2022.8.1~2022.8.7）

### 1.1 第 31 周行业指数表现

第 31 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-4.2%。沪深 300 指数报收 4156.91，周度涨幅为-0.3%；创业板指数报收 2683.60，周度涨幅 0.5%；房地产板块指数报收 2948.54，周度涨幅为-4.5%。

表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，弱于创业板指

|           | 指数(2022/08/5) | 本周涨幅  | 上周涨幅  | 年初以来涨幅 |
|-----------|---------------|-------|-------|--------|
| 沪深 300    | 4156.91       | -0.3% | -1.6% | -20.2% |
| 创业板指      | 2683.60       | 0.5%  | -2.4% | -9.5%  |
| 房地产指数（申万） | 2948.54       | -4.5% | 2.8%  | -22.9% |

数据来源：Wind，东方证券研究所

### 1.2 第 31 周地产板块个股表现

第 31 周地产板块涨幅居前的公司分别为大港股份、万业企业、闻泰科技、天津松江、张江高科。

表 2：本周房地产个股表现，大港股份、万业企业涨幅居前

| 本周涨幅前五 | 涨幅     | 本周跌幅前五 | 跌幅      |
|--------|--------|--------|---------|
| 大港股份   | 51.37% | 顺发恒业   | -13.95% |
| 万业企业   | 21.47% | 绿地控股   | -13.52% |
| 闻泰科技   | 13.16% | 中房地产   | -12.88% |
| 天津松江   | 10.77% | 广宇发展   | -11.54% |
| 张江高科   | 10.49% | 金地集团   | -11.25% |

数据来源：Wind，东方证券研究所

备注：本研报使用的地产板块股票池是经过调整的，具体见附录

## 2. 行业及公司要闻回顾（2022.8.1~2022.8.7）

### 2.1 行业一周要闻回顾

央行：稳妥化解重点领域风险。因城施策实施好差别化住房信贷政策。上海银保监局：保持房地产融资平稳有序，支持上海市做好保交楼工作。郑州：房地产纾困基金方案出台，暂定规模 100 亿。北京：试点支持老年家庭购房，贷清无房可享最低 35%首付，子女可作共同借款人。深圳二批次集中供地成交 14 宗，其中 8 宗触顶、5 宗摇号，另有 2 宗流拍。天津二批次 9 宗地底价成交，2 宗流拍。济南二批次成交 18 宗，其中 16 宗底价成交。深圳发布城市更新十四五规划，投资不少于 1 万亿元供应 3000 万平米住房，2022 年计划通过城市更新和土地整备实现直接供应用地规模 195 公顷，其中居住用地 120 公顷。华夏北京保障房中心租赁住房 REIT 获批。

- 1) 央行：稳妥化解重点领域风险。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。

信息来源：观点地产网

- 2) 上海银保监局：保持房地产融资平稳有序，支持上海市做好保交楼工作。

信息来源：观点地产网

- 3) 郑州：房地产纾困基金设立运作方案出台，暂定规模 100 亿。

信息来源：地产中国网

- 4) 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。

信息来源：观点地产网

- 5) 杭州：三孩家庭购买首套房，公积金首贷额度最高可上浮 20%。

信息来源：地产中国网

- 6) 深圳二批次集中供地 14 宗宅地成功出让，其中 8 宗触顶，5 宗进入摇号，总收金 339.32 亿元；另外有 2 宗宅地流拍。

信息来源：观点地产网

- 7) 天津二批次集中供地 9 宗地底价成交，2 宗流拍。

信息来源：观点地产网

- 8) 济南二批次集中供地 18 宗地全部成交，其中 16 宗底价成交。

信息来源：观点地产网

- 9) 深圳：发布城市更新“十四五”规划，投资不少于 1 万亿元，供应 3000 万平方米住房。全市 2022 年计划通过城市更新和土地整备实现直接供应用地规模 195 公顷，其中居住用地直接供应规模 120 公顷。

信息来源：观点地产网

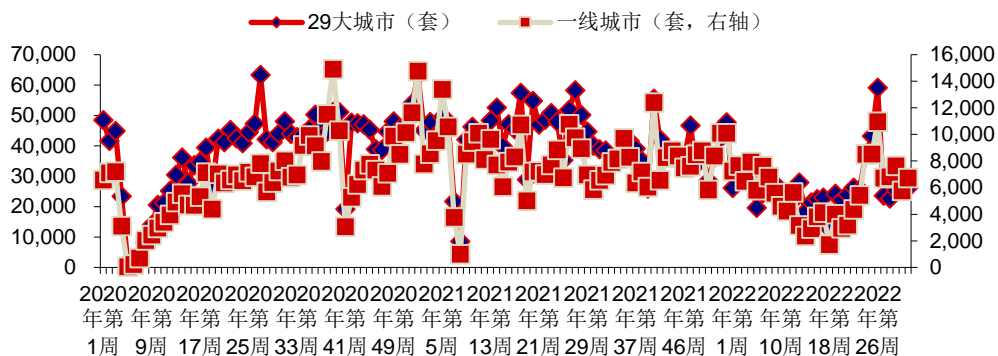
- 10) 华夏北京保障房中心租赁住房 REIT 获批。

信息来源：中证网

## 2.2 房地产行业重点城市一周数据回顾

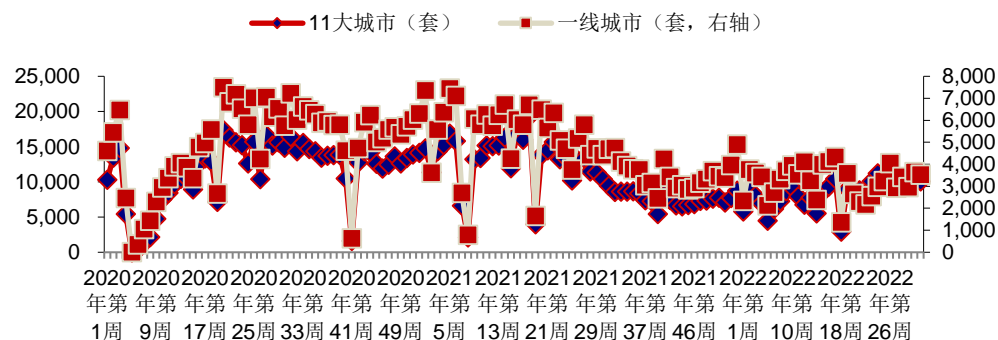
本周一线城市和二线城市新房销售量均较上周增加，二手房销售量均较上周下降。第 31 周 29 大城市新房销售为 2.61 万套，较第 30 周增加 0.3%；11 大城市二手房销售 10071 套，较第 30 周下降 10.6%；一线城市新房、二手房交易较第 30 周分别增加 16.6%、减少 3.3%；二线城市新房、二手房交易较第 30 周分别增加 3.9%、减少 14.5%。

图 1: 本周 (第 31 周) 30 城市新房成交



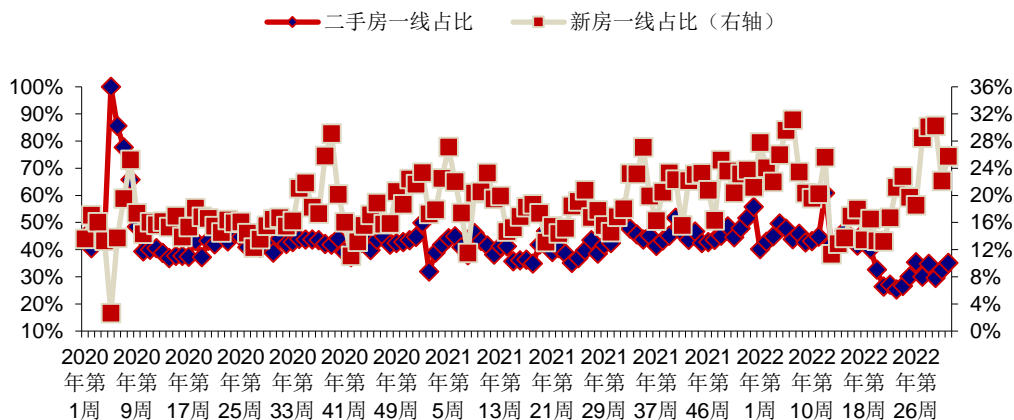
数据来源：Wind，东方证券研究所

图 2: 本周 (第 31 周) 11 城市二手房成交



数据来源：Wind，东方证券研究所

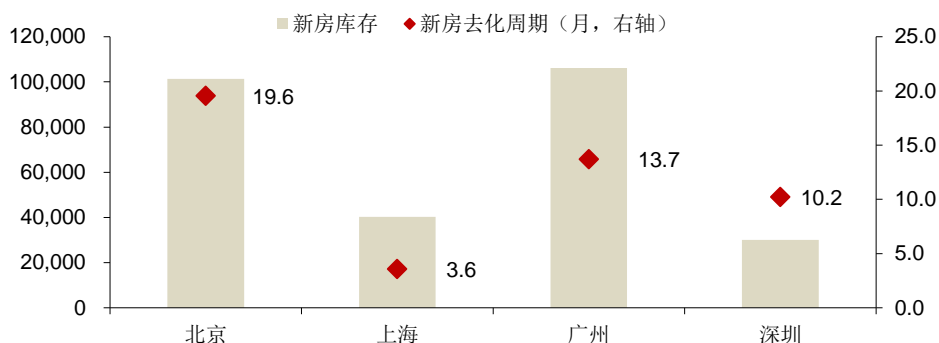
图 3：本周（第 31 周）新房二手房成交中一线城市占比



数据来源：Wind，东方证券研究所

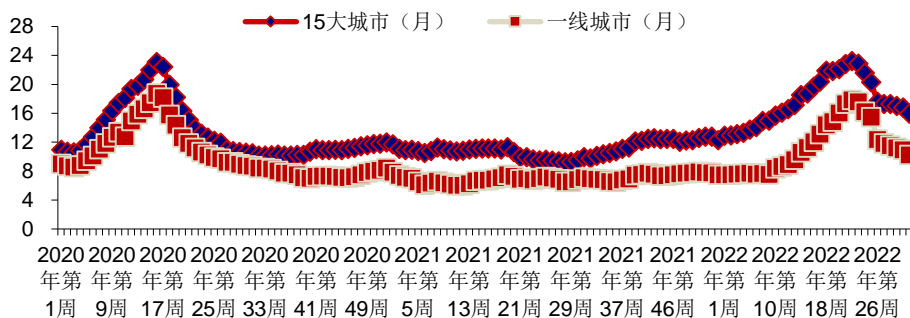
**库存量较上周持平，库销比较上周降低。**截至第 31 周，15 大城市库存为 124.2 万套，较第 30 周减少 0.04 万套；库销比为 16.0 个月，较 30 周减少 0.8 个月。一线城市库存量 27.8 万套，较第 30 周减少 0.05 万套，库销比为 10.2 个月，较第 30 周减少 0.7 个月。二线城市库存量 58.1 万套，较第 30 周减少 0.06 万套，库销比为 11.7 个月，较第 30 周减少 0.6 个月。

图 4：第 31 周跟踪城市库销比



数据来源：Wind，东方证券研究所

图 5：重点城市库存和库销比

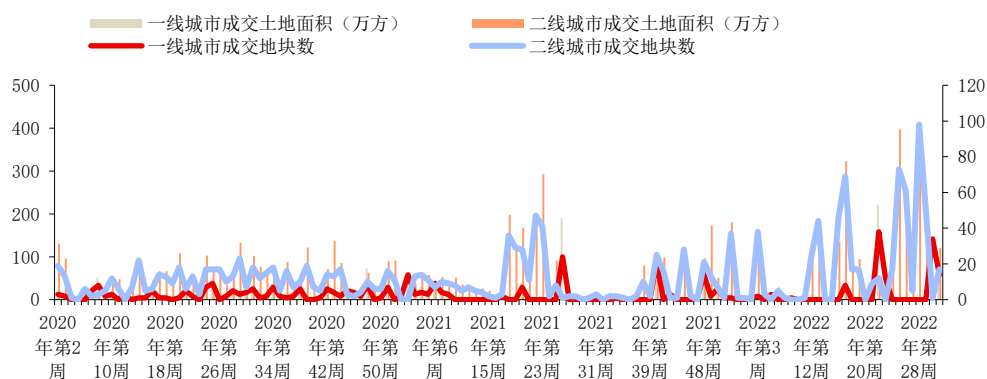


数据来源：Wind，东方证券研究所

## 2.3 重点城市土地市场跟踪

**本周土地市场出让热度较上周降低。**第 31 周 26 大城市合计成交土地 31 块。其中一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城分别成交 14、17、0、0 块，较第 30 周分别减少 20 块、增加 16 块、减少 1 块、减少 2 块。**土地出让金额减少。**第 31 周 26 大城市土地出让金为 458.0 亿元，较第 30 周减少 363.8 亿元。

图 6：一、二线城市土地成交情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

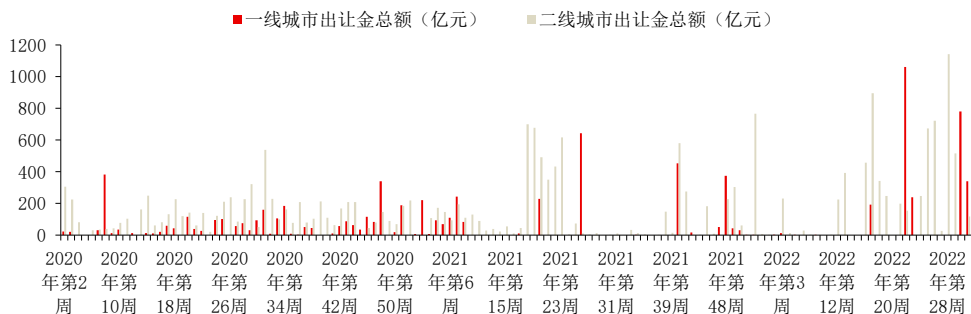
图 7：卫星城土地成交情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

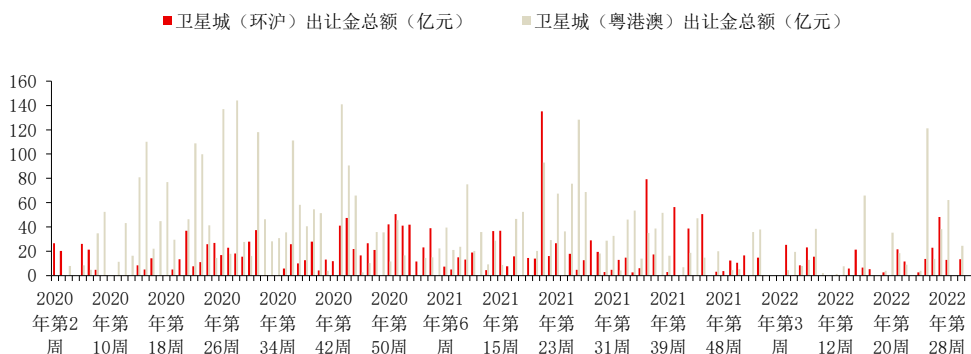
图 8：一、二线城市土地出让金情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：一线城市：北京、上海、深圳；二线城市：广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都。

图 9：卫星城土地出让金情况

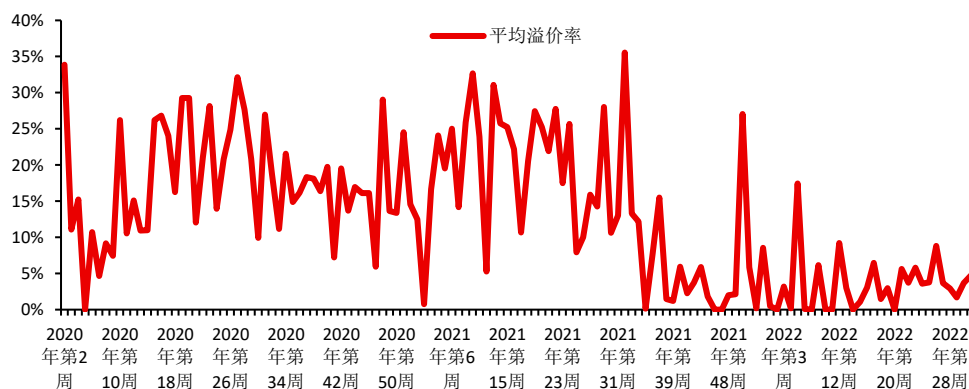


数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：卫星城：环沪包括嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东，粤港澳包括东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

**平均溢价率上升。**第 31 周 26 大城市土地成交平均溢价率 4.7%，较第 30 周上升 1.0%。一线城市、二线城市、环沪卫星城、粤港澳卫星城的平均溢价率分别为 10.4%、0.0%、0.0%、0.0%。第 31 周 26 大城市土地流拍数量为 4 块。

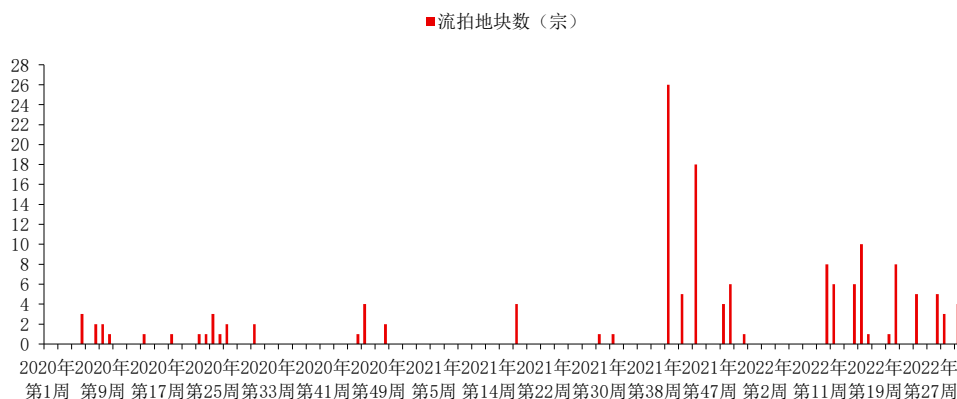
图 10：26 城土地平均溢价率情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26 城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

图 11：26 城土地流拍情况



数据来源：好地网、观点地产网，东方证券研究所

注：26 城市为北京、上海、深圳、广州、杭州、南京、苏州、合肥、天津、厦门、武汉、郑州、宁波、西安、成都、嘉兴、嘉善、昆山、湖州、南通市区、启东、东莞、佛山、惠州、中山、珠海。

## 2.4 重点公司一周要闻回顾

### 房地产及相关业务发展：

多家公司发布 2022 年 7 月经营快报。金地集团公告近期经营及财务情况。绿地控股、城建发展披露 2022 年中期业绩预告。碧桂园完成配售 8.7 亿股，所得款净额约 27.91 亿港元。正荣地产两笔美元票据本息约共 4304 万美元到期未支付。

【金地集团】1) 公司 7 月实现合同销售金额 185.5 亿元，同比下降 27.6%，合同销售面积 74.1 万平方米，同比下降 39.2%。1-7 月公司累计实现合同销售金额 1191.6 亿元，同比下降 36.8%，合同销售面积 493.3 万平方米，同比下降 43.6%。2) 截止 2022 年 6 月 30 日，公司货币资金余

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

额约 648 亿元，剔除受限资金后可覆盖一年内到期有息负债 1.38 倍。年内境内仅剩一笔 10 月到期的 27 亿元的公司债待偿还。境外债未来两年仅有一笔将于 2024 年 8 月到期的 4.8 亿美元债。

【万科 A】公司 7 月实现合同销售金额 336.9 亿元，同比下降 34.6%，合同销售面积 216.5 万平方米，同比下降 29.5%。1-7 月公司累计实现合同销售金额 2489.8 亿元，同比下降 38.7%，合同销售面积 1507.2 万平方米，同比下降 39.7%。

【碧桂园】1) 公司 7 月实现权益销售金额 301.1 亿元，同比下降 44.5%，权益销售面积 344 万平方米，同比下降 47%。1-7 月公司累计实现权益销售金额 2152.1 亿元，同比下降 39.8%。2) 公司完成配售 8.7 亿股，所得款净额约 27.91 亿港元。

【中国海外发展】公司 7 月实现合同销售金额 174.7 亿元，同比下降 23.0%，合同销售面积 77.9 万平方米，同比下降 24.3%。1-7 月公司累计实现合同销售金额 1559.7 亿元，同比下降 32.2%，合同销售面积 704.3 万平方米，同比下降 38.9%。

【绿城中国】公司 1-7 月自投项目累计实现合同销售金额 1052 亿元，同比下降 30.9%，累计销售面积 405 万平米，同比下降 25.6%；代建项目累计实现合同销售金额 349 亿元，同比下降 17.3%，累计销售面积 253 万平米，同比下降 18.4%。

【融创中国】公司 7 月实现合同销售金额 110.3 亿元，同比下降 77.6%，合同销售面积 88.4 万平方米，同比下降 74.8%。1-7 月公司累计实现合同销售金额 1238.5 亿元，同比下降 66.5%，合同销售面积 940.5 万平方米，同比下降 63.1%。

【旭辉控股】公司 7 月实现合同销售金额 161 亿元，同比下降 22.9%，合同销售面积 113.7 万平方米，同比上升 13.0%。1-7 月公司累计实现合同销售金额 792.4 亿元，同比下降 49.5%，合同销售面积 528.1 万平方米，同比下降 41.2%。

【越秀地产】公司 7 月实现合同销售金额 59.5 亿元，同比上升 16%，合同销售面积 21.5 万平方米，同比上升 10%。1-7 月公司累计实现合同销售金额 548.7 亿元，同比上升 4%，合同销售面积 199.3 万平方米，同比上升 0.2%。

【美的置业】公司 1-7 月累计实现合同销售金额 475.1 亿元，同比下降 49.0%，合同销售面积 374.1 万平方米，同比下降 51.3%。

【中梁控股】公司 7 月实现合同销售金额 47 亿元，同比下降 60.8%，合同销售面积 49.5 万平方米，同比下降 48%。1-7 月公司累计实现合同销售金额 434 亿元，同比下降 59.4%，合同销售面积 424.3 万平方米，同比下降 50%。

【中南建设】公司 7 月实现合同销售金额 49.1 亿元，同比下降 72.2%，合同销售面积 46.4 万平方米，同比下降 64%。1-7 月公司累计实现合同销售金额 379.2 亿元，同比下降 70.1%，合同销售面积 314 万平方米，同比下降 65.8%。

【仁恒置地】公司 7 月实现合同销售金额 54.4 亿元，同比上升 85.4%，合同销售面积 6.9 万平方米，同比下降 31.6%。1-7 月公司累计实现合同销售金额 368.3 亿元，同比上升 16.5%，合同销售面积 69.9 万平方米，同比下降 30.1%。

【世茂股份】1) 公司 1-7 月实现销售金额约 55 亿元，同比下降 72%，销售面积约 38 万平方米，同比下降 58%。2) 孙岩先生因个人原因辞去公司副总裁职务。

【绿地控股】公司发布 2022 年半年度业绩快报，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 亿元，同比下降 49.0%。

【城建发展】1) 公司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%；2) 公司上半年实现销售金额 149.3 亿元，同比增长 64.1%，销售面积 26.4 万平方米，同比下降 21.3%。

【正荣地产】公司两笔美元票据本息约共 4304 万美元到期未支付。

### 3. 投资建议

本周新房和二手房销售延续缓慢复苏趋势，同比降幅小幅收窄但仍在 3 成以上，土地市场分化明显，央国企在高级城市参与积极性较高，整体而言基本面仍处于缓慢修复通道。从政治局会议定调及地方出台的纾困方案来看，政策力度继续保持克制，我们认为保交楼问题解决的路径仍然是推动债务重组，而非依赖外部援助或需求刺激手段，本质上是债权人优先级的争夺。在供需两端政策平均发力、需求缓慢复苏的背景下，近期偿债高峰叠加购房者对房企信用的甄别加剧，使得困难房企仍将处于持续失血状态，甚至部分优质民企亦受到一定挤兑，行业结构性分化的趋势将加速演变。我们继续看好龙头房企市场调整阶段的优势地位，此外区域型房企有望在结构性市场中拥有更好的弹性。看好业绩稳健的一线龙头，推荐保利发展(600048, 买入)、万科 A(000002, 买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383, 买入)、龙湖集团(00960, 买入)。同时我们看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业，推荐保利物业(06049, 买入)、招商积余(001914, 增持)、新大正(002968, 买入)、融创服务(01516, 买入)、星盛商业(06668, 买入)。

表 3：覆盖公司估值表

| A 股股票<br>代码 | 股票<br>简称 | 股价<br>(元)  | 市值<br>(亿元)  | EPS (元/股)    |      |      | PE  |     |     | 投资<br>评级 | 目标价<br>(元)  | 最近报告<br>时间 |
|-------------|----------|------------|-------------|--------------|------|------|-----|-----|-----|----------|-------------|------------|
|             |          |            |             | 21A          | 22E  | 23E  | 21A | 22E | 23E |          |             |            |
| 000002.SZ   | 万科 A     | 16.46      | 1914        | 1.94         | 2.21 | 2.41 | 8   | 7   | 7   | 买入       | 24.74       | 2022/5/12  |
| 600048.SH   | 保利发展     | 15.36      | 1839        | 2.29         | 2.53 | 2.74 | 7   | 6   | 6   | 买入       | 22.77       | 2022/7/20  |
| 600383.SH   | 金地集团     | 10.41      | 470         | 2.08         | 2.38 | 2.75 | 5   | 4   | 4   | 买入       | 20.47       | 2022/4/26  |
| 001914.SZ   | 招商积余     | 16.51      | 175         | 0.48         | 0.68 | 0.91 | 34  | 24  | 18  | 增持       | 18.41       | 2022/3/21  |
| 002968.SZ   | 新大正      | 23.52      | 54          | 0.72         | 1.02 | 1.43 | 33  | 23  | 16  | 买入       | 30.55       | 2022/7/27  |
| H 股股票<br>代码 | 股票<br>简称 | 股价<br>(港元) | 市值<br>(亿港元) | 核心 EPS (元/股) |      |      | PE  |     |     | 投资<br>评级 | 目标价<br>(港元) | 最近报告<br>时间 |
|             |          |            |             | 21A          | 22E  | 22E  | 21A | 22E | 23E |          |             |            |
| 0884.HK     | 旭辉控股集团   | 2.10       | 192         | 0.87         | 1.07 | 1.22 | 2   | 2   | 1   | 买入       | 6.5         | 2022/3/18  |
| 6049.HK     | 保利物业     | 43.30      | 240         | 1.53         | 1.97 | 2.52 | 24  | 19  | 15  | 买入       | 60.3        | 2022/3/20  |
| 1995.HK     | 旭辉永升服务   | 5.16       | 90          | 0.35         | 0.58 | 0.90 | 13  | 8   | 5   | 买入       | 20.3        | 2021/8/27  |
| 1516.HK     | 融创服务     | 3.16       | 97          | 0.41         | 0.55 | 0.73 | 7   | 5   | 4   | 买入       | 8.75        | 2022/4/6   |
| 9909.HK     | 宝龙商业     | 4.09       | 26          | 0.68         | 1.04 | 1.38 | 5   | 3   | 3   | 买入       | 31.6        | 2021/8/20  |
| 0960.HK     | 龙湖集团     | 25.50      | 1550        | 3.93         | 4.57 | 5.48 | 6   | 5   | 4   | 买入       | 51.62       | 2021/9/30  |
| 6668.HK     | 星盛商业     | 1.48       | 15          | 0.18         | 0.25 | 0.34 | 7   | 5   | 4   | 买入       | 3.98        | 2022/4/18  |
| 0873.HK     | 世茂服务     | 2.32       | 57          | 0.46         | 0.77 | 1.06 | 4   | 3   | 2   | 买入       | 8.86        | 2021/12/28 |

数据来源：Wind，公司公告，东方证券研究所

股价更新日：2022 年 8 月 5 日

注：各公司 EPS 为东方证券预测数据。

## 风险提示

**销售复苏低于预期。**受调控影响，销售增长可能不达预期，从而影响开发商的周转能力和盈利能力。

**逆周期政策不及预期。**目前行业处于下行期，如果逆周期政策不及预期，可能引发行业进一步下行。

**利率发生明显上升。**目前的低利率环境是推升房地产市场的主要因素，未来因为全球利率环境变化（如美国加息）及中国金融风险局部爆发等因素导致国内利率出现明显上升，将对房地产市场量价产生负面影响。

## 附录

### 跟踪城市及地产板块股票池名单

- 1、周度新房数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、福州、厦门、东莞、惠州、南宁、济南、南昌、呼和浩特、温州、泉州、淮安、江阴、武汉、长春、无锡、昆明、大连、佛山、吉林、金华、常州。其中一线城市为：北京、上海、深圳、广州。
- 2、周度二手房数据跟踪城市：北京、深圳、南京、杭州、苏州、厦门、青岛、南昌、大连、南宁、扬州。其中一线城市为：北京、深圳。
- 3、周度库存数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、福州、厦门、东莞、南宁、济南、温州、泉州、蚌埠、九江、江阴、张家港。其中一线城市为：北京。
- 4、本报告使用的股票池基于申万行业指数（房地产）进行调整，调整依据为该公司实质从事业务/盈利与地产关联，也可能是与我们关注的领域有关（如房地产服务业，传媒板块的三五网也符合股票池要求），调整后股票数量为 130。股票池全名单如下：

**表 4：地产板块股票池名单**

|           |       |           |      |           |      |           |      |           |      |
|-----------|-------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|
| 000002.SZ | 万科 A  | 000620.SZ | 新华联  | 002305.SZ | 南国置业 | 600393.SH | 粤泰股份 | 600743.SH | 华远地产 |
| 000005.SZ | 世纪星源  | 000631.SZ | 顺发恒业 | 002574.SZ | 明牌珠宝 | 600463.SH | 空港股份 | 600745.SH | 中茵股份 |
| 000006.SZ | 深振业 A | 000638.SZ | 万方发展 | 600007.SH | 中国国贸 | 600503.SH | 华丽家族 | 600748.SH | 上实发展 |
| 000011.SZ | 深物业 A | 000656.SZ | 金科股份 | 600048.SH | 保利发展 | 600510.SH | 黑牡丹  | 600753.SH | 东方银星 |
| 000014.SZ | 沙河股份  | 000667.SZ | 美好集团 | 600052.SH | 浙江广厦 | 600533.SH | 栖霞建设 | 600773.SH | 西藏城投 |
| 000023.SZ | 深天地 A | 000671.SZ | 阳光城  | 600064.SH | 南京高科 | 600565.SH | 迪马股份 | 600791.SH | 京能置业 |
| 000029.SZ | 深深房 A | 000718.SZ | 苏宁环球 | 600067.SH | 冠城大通 | 600604.SH | 市北高新 | 600807.SH | 天业股份 |
| 000031.SZ | 中粮地产  | 000732.SZ | 泰禾集团 | 600077.SH | 宋都股份 | 600606.SH | 绿地控股 | 600823.SH | 世茂股份 |
| 000036.SZ | 华联控股  | 000736.SZ | 中房地产 | 600094.SH | 大名城  | 600620.SH | 天宸股份 | 600847.SH | 万里股份 |
| 000038.SZ | 深大通   | 000797.SZ | 中国武夷 | 600113.SH | 浙江东日 | 600621.SH | 华鑫股份 | 600848.SH | 上海临港 |
| 000040.SZ | 东旭蓝天  | 000809.SZ | 铁岭新城 | 600133.SH | 东湖高新 | 600622.SH | 嘉宝集团 | 600890.SH | 中房股份 |
| 000042.SZ | 中洲控股  | 000838.SZ | 财信发展 | 600149.SH | 廊坊发展 | 600638.SH | 新黄浦  | 600895.SH | 张江高科 |
| 000043.SZ | 中航地产  | 000863.SZ | 三湘股份 | 600158.SH | 中体产业 | 600639.SH | 浦东金桥 | 601588.SH | 北辰实业 |
| 000046.SZ | 泛海控股  | 000897.SZ | 津滨发展 | 600159.SH | 大龙地产 | 600641.SH | 万业企业 | 300295.SZ | 三五网  |
| 000069.SZ | 华侨城 A | 000909.SZ | 数源科技 | 600162.SH | 香江控股 | 600647.SH | 同达创业 |           |      |
| 000090.SZ | 天健集团  | 000918.SZ | 嘉凯城  | 600173.SH | 卧龙地产 | 600648.SH | 外高桥  |           |      |
| 000150.SZ | 宜华健康  | 000926.SZ | 福星股份 | 600185.SH | 格力地产 | 600649.SH | 城投控股 |           |      |
| 000402.SZ | 金融街   | 000931.SZ | 中关村  | 600208.SH | 南湖中宝 | 600657.SH | 信达地产 |           |      |
| 000502.SZ | 绿景控股  | 000961.SZ | 中南建设 | 600215.SH | 长春经开 | 600658.SH | 电子城  |           |      |
| 000506.SZ | 中润资源  | 000965.SZ | 天保基建 | 600223.SH | 鲁商置业 | 600663.SH | 陆家嘴  |           |      |
| 000514.SZ | 渝开发   | 000979.SZ | 中弘股份 | 600225.SH | 天津松江 | 600665.SH | 天地源  |           |      |
| 000517.SZ | 荣安地产  | 001979.SZ | 招商蛇口 | 600239.SH | 云南城投 | 600675.SH | 中华企业 |           |      |
| 000537.SZ | 广宇发展  | 002016.SZ | 世荣兆业 | 600246.SH | 万通地产 | 600683.SH | 京投发展 |           |      |

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

|           |       |           |      |           |      |           |      |  |  |
|-----------|-------|-----------|------|-----------|------|-----------|------|--|--|
| 000540.SZ | 中天城投  | 002077.SZ | 大港股份 | 600266.SH | 北京城建 | 600684.SH | 珠江实业 |  |  |
| 000558.SZ | 莱茵体育  | 002133.SZ | 广宇集团 | 600322.SH | 天房发展 | 600693.SH | 东百集团 |  |  |
| 000573.SZ | 粤宏远 A | 002146.SZ | 荣盛发展 | 600325.SH | 华发股份 | 600716.SH | 凤凰股份 |  |  |
| 000608.SZ | 阳光股份  | 002208.SZ | 合肥城建 | 600340.SH | 华夏幸福 | 600724.SH | 宁波富达 |  |  |
| 000609.SZ | 绵石投资  | 002244.SZ | 滨江集团 | 600376.SH | 首开股份 | 600734.SH | 实达集团 |  |  |
| 000616.SZ | 海航投资  | 002285.SZ | 世联行  | 600383.SH | 金地集团 | 600736.SH | 苏州高新 |  |  |

数据来源：Wind，东方证券研究所

## 信息披露

---

**依据《发布证券研究报告暂行规定》以下条款：**

发布对具体股票作出明确估值和投资评级的证券研究报告时，公司持有该股票达到相关上市公司已发行股份1%以上的，应当在证券研究报告中向客户披露本公司持有该股票的情况，

**就本证券研究报告中涉及符合上述条件的股票，向客户披露本公司持有该股票的情况如下：**

截止本报告发布之日，东方证券资产管理、私募业务合计持有保利发展(600048)股票占发行量 1%以上。

截止本报告发布之日，东方证券资产管理、私募业务合计持有万科 A(000002)股票占发行量 1%以上。

提请客户在阅读和使用本研究报告时充分考虑以上披露信息。

## 分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

## 投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内的公司的涨跌幅相对同期的上证指数/深证成指的涨跌幅为基准；

### 公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；  
增持：相对强于市场基准指数收益率 5%~15%；  
中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；  
减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

### 行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；  
中性：相对于市场基准指数收益率在-5%~+5%之间波动；  
看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。  
未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。  
暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

## 免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司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证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

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，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。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投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

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，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

---

## 东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

电话：021-63325888

传真：021-63326786

网址：[www.dfzq.com.cn](http://www.dfzq.com.cn)