



## 7月社融增量跌破万亿，多地政策持续宽松

### 投资要点

- **8月重点32城累计销售面积（截至12日）同比-40%，环比-23%，11城二手房成交面积累计同比+25%，环比-6%。**其中一线城市同比-22%，环比-8%；二线城市同比-48%，环比-27%；三四线城市同比-31%，环比-28%。具体城市来看：1) 一线城市下降幅度较小，其中北京环比出现上涨，环比增长49%，深圳同比小幅增长3%；2) 二线城市整体下行幅度最大，济南、青岛分别同比下降94%和92%，同环比降幅均超过85%；3) 三四线城市整体下行，城市间分化明显。二手房成交表现强于新房，11城二手房成交面积累计同比+25%，环比-6%。
- **7月社会融资规模增量跌破万亿，创今年历史新低。**8月12日央行发布统计数据，截至7月末，社会融资规模存量为335万亿元，同比增长10.7%，对实体经济发放的人民币贷款余额为205.5万亿元，同比增长10.9%。从增量来看，7月社会融资规模增量7561亿元，比上年同期少3191亿元，从结构看，7月末对实体经济发放的人民币贷款余额占同期社会融资规模存量的61.4%，同比高0.1个百分点。**新增人民币贷款同比大幅下降，居民贷款减少成主要原因。**7月人民币贷款增加4088万亿元，同比下降51.3%，同比少增4303亿元。7月居民贷款仅增加1217亿元，较6月少增7265亿元，同比少增2842亿元。**居民中长期贷款增速下降。**7月居民中长期贷款增加1486亿元，较6月少增2681亿，同比少增2488亿。7月新增居民中长期贷款占新增人民币贷款36%，同比下降11%，所占比例较6月进一步提升，但与去年同期相比仍处于低位。
- **廊坊全面放松限购限售，多城调整公积金贷款和购房补贴。**河北廊坊取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限要求，全面取消户籍、社保个税等限制性购房条件。**江西新余、广东湛江、山东济南三城下调公积金贷款首付比例：**1) 新余：在中心城区范围内购买新建商品住房的，首套房最低首付比例下调至20%，二套房最低首付比例下调至30%；2) 湛江：首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由25%下调至20%；3) 济南：在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例由60%调整至40%。**江西新余和吉林长春均出台购房补贴政策，**新余购买中心城区范围内新建商品住房属首次购买的，给予200元/平方米补贴；属改善型的，给予100元/平方米补贴，长春对购买符合条件的新建商品住房给予200元/平方米购房补贴。
- **投资建议：**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。
- **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	116
行业总市值(亿元)	15,782.93
流通市值(亿元)	15,211.76
行业市盈率TTM	11.1
沪深300市盈率TTM	12.2

### 相关研究

1. 房地产行业周报(8.1-8.7)：深圳土拍热度延续，7月房企融资规模下降(2022-08-07)
2. 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)
3. 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)

## 目 录

1 每周点评 .....	1
2 市场回顾 .....	5
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月社会融资规模存量 335 万亿元.....	3
图 2: 7月社会融资规模增量 7561 亿元.....	3
图 3: 7月新增人民币贷款 4088 亿元.....	3
图 4: 7月居民贷款增加 1217 亿元.....	3
图 5: 7月新增居民中长期贷款规模 1486 亿元.....	4
图 6: 7月新增居民中长期贷款占新增人民币贷款 36%.....	4
图 7: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	5
图 8: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp).....	5
图 9: 上周西藏城投、ST 爱旭、广宇发展等个股涨幅显著.....	5
图 10: 上周万业企业、长春经开、同达创业等个股跌幅显著.....	5
图 11: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元).....	6
图 12: 年初以来申万地产上涨个股占比为 34.8%.....	6
图 13: 上周表现强势的港股通内房股.....	6
图 14: 年初以来表现强势的港股通内房股.....	6
图 15: 上周表现强势的物业股.....	7
图 16: 年初以来表现强势的物业股.....	7

## 表 目 录

表 1: 全国重点城市 8 月累计 (截至 12 日) 成交情况 (单位: 平方米).....	1
表 2: 11 城二手房 8 月累计 (截至 12 日) 成交情况 (单位: 平方米).....	2
表 3: 本周 (08.08-08.14) 重点城市楼市松绑政策.....	4
表 4: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

## 1 每周点评

8月重点32城累计销售面积(截至12日)同比-40%，环比-23%，11城二手房成交面积累计同比+25%，环比-6%。其中一线城市同比-22%，环比-8%；二线城市同比-48%，环比-27%；三四线城市同比-31%，环比-28%。具体城市来看：1) 一线城市下降幅度较小，其中北京环比出现上涨，环比增长49%，深圳同比小幅增长3%；2) 二线城市整体下行幅度最大，济南、青岛分别同比下降94%和92%，同环比降幅均超过85%；3) 三四线城市整体下行，城市间分化明显。二手房成交表现强于新房，11城二手房成交面积累计同比+25%，环比-6%。

表1：全国重点城市8月累计(截至12日)成交情况(单位：平方米)

城市能级	城市	8月1-12日成交面积	7月1-12日成交面积	21年8月1-12日成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	231709	155610	337015	-31%	49%
	上海	533500	666900	623100	-14%	-20%
	广州	160458	188959	265661	-40%	-15%
	深圳	153648	161153	149474	3%	-5%
	<b>一线合计</b>	<b>1079315</b>	<b>1172622</b>	<b>1375251</b>	<b>-22%</b>	<b>-8%</b>
二线城市	大连	3080	16907	-	-	-82%
	济南	24305	301608	385668	-94%	-92%
	青岛	33724	269105	414025	-92%	-87%
	杭州	219290	165089	452427	-52%	33%
	南京	258970	329089	199943	30%	-21%
	宁波	74872	93224	253051	-70%	-20%
	苏州	232965	214612	320211	-27%	9%
	无锡	67300	135900	301700	-78%	-50%
	成都	703389	682570	904587	-22%	3%
	武汉	405736	570818	517963	-22%	-29%
	福州	58827	57493	156073	-62%	2%
	厦门	-	48370	135768	-	-
	温州	114133	111915	220382	-48%	2%
<b>二线合计</b>	<b>2196593</b>	<b>2996698</b>	<b>4261797</b>	<b>-48%</b>	<b>-27%</b>	
三四线城市	常州	-	-	93757	-	-
	扬州	48486	65379	-	-	-26%
	佛山	333519	552914	379194	-12%	-40%
	惠州	32315	50376	57148	-43%	-36%
	泉州	-	165	13501	-	-
	江阴	37612	61282	33446	12%	-39%
	连云港	116087	68333	280692	-59%	70%
	绍兴	8246	29131	28912	-71%	-72%
	江门	36831	51247	18608	98%	-28%
莆田	17657	10462	46586	-62%	69%	

城市能级	城市	8月 1-12 日成交面积	7月 1-12 日成交面积	21 年 8 月 1-12 日成交面积	同比增速	环比增速
	芜湖	68220	133108	160536	-58%	-49%
	镇江	106528	208858	128081	-17%	-49%
	宝鸡	117647	86458	99755	18%	36%
	六盘水	29100	12593	25330	15%	131%
	云浮	7317	11150	21232	-66%	-34%
	三四线合计	<b>959564</b>	<b>1341455</b>	<b>1386778</b>	<b>-31%</b>	<b>-28%</b>
	合计	<b>4235472</b>	<b>5510775</b>	<b>7023826</b>	<b>-40%</b>	<b>-23%</b>

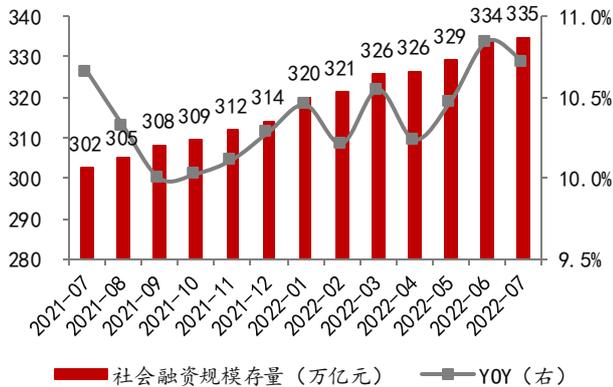
数据来源: Wind, 西南证券整理 (注: 部分城市 8 月数据暂未更新, 计算相应同环比时进行剔除)

表 2: 11 城二手房 8 月累计 (截至 12 日) 成交情况 (单位: 平方米)

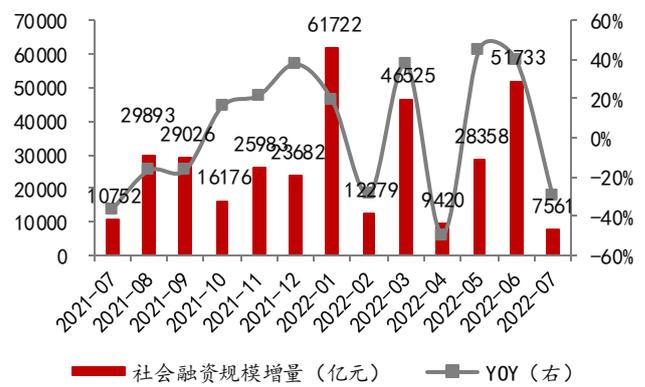
城市	8 月 1-12 日成交面积	7 月 1-12 日成交面积	21 年 8 月 1-12 日成交面积	同比增速	环比增速
北京	483894	374586	607923	-20%	29%
深圳	89704	79061	81473	10%	13%
青岛	27486	202032	108844	-75%	-86%
杭州	101007	130843	103600	-3%	-23%
南京	261183	245973	114144	129%	6%
苏州	273921	249514	226943	21%	10%
扬州	53675	55694	-	-	-4%
南宁	50026	33928	61841	-19%	47%
厦门	-	87283	96177	-	-
金华	40140	48110	72052	-44%	-17%
成都	620972	632942	134954	360%	-2%
二手合计	<b>2002008</b>	<b>2139966</b>	<b>1607951</b>	<b>25%</b>	<b>-6%</b>

数据来源: Wind, 西南证券整理

7 月社会融资规模增量跌破万亿, 创今年历史新低。8 月 12 日央行发布统计数据显示, 截至 7 月末, 社会融资规模存量为 335 万亿元, 同比增长 10.7%, 对实体经济发放的人民币贷款余额为 205.5 万亿元, 同比增长 10.9%。从增量来看, 7 月社会融资规模增量 7561 亿元, 比上年同期少 3191 亿元, 从结构看, 7 月末对实体经济发放的人民币贷款余额占同期社会融资规模存量的 61.4%, 同比高 0.1 个百分点。

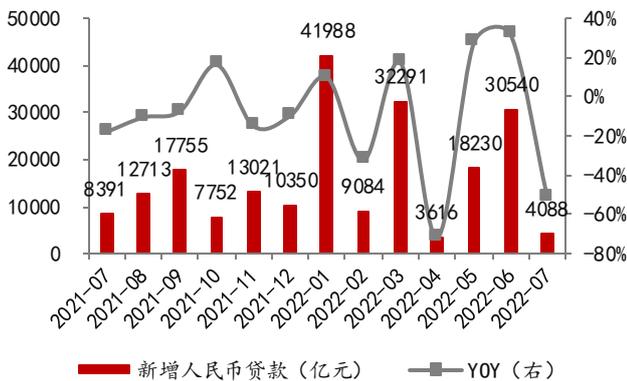
**图 1：7 月社会融资规模存量 335 万亿元**


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

**图 2：7 月社会融资规模增量 7561 亿元**


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

**新增人民币贷款同比大幅下降，居民贷款减少成主要原因。**7 月人民币贷款增加 4088 万亿元，同比下降 51.3%，同比少增 4303 亿元。7 月企事业单位贷款增加 2877 亿元，较 6 月减少 22116 亿元，同比少增 1457 亿元；7 月居民贷款仅增加 1217 亿元，较 6 月少增 7265 亿元，同比少增 2842 亿元。

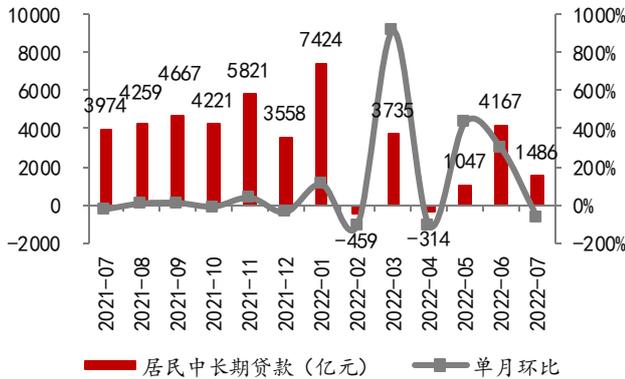
**图 3：7 月新增人民币贷款 4088 亿元**


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

**图 4：7 月居民贷款增加 1217 亿元**


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

**居民中长期贷款增速下降。**受 7 月停贷事件影响，房地产市场回冷，居民购房意愿降低，居民中长期贷款大幅减少。7 月居民中长期贷款增加 1486 亿元，较 6 月少增 2681 亿，同比少增 2488 亿。7 月新增居民中长期贷款占新增人民币贷款 36%，同比下降 11%，所占比例较 6 月进一步提升，但与去年同期相比仍处于低位。

**图 5：7 月新增居民中长期贷款规模 1486 亿元**


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

**图 6：7 月新增居民中长期贷款占新增人民币贷款 36%**


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

**廊坊全面放松限购限售，多城调整公积金贷款和购房补贴。**河北廊坊取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限要求，全面取消户籍、社保个税等限制性购房条件。**江西新余、广东湛江、山东济南三城下调公积金贷款首付比例：**1) 新余：在中心城区范围内购买新建商品住房的，首套房最低首付比例下调至 20%，二套房最低首付比例下调至 30%；2) 湛江：首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由 25% 下调至 20%；3) 济南：在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例由 60% 调整至 40%。**江西新余和吉林长春均出台购房补贴政策，**新余购买中心城区范围内新建商品住房属首次购买的，给予 200 元/平方米补贴；属改善型的，给予 100 元/平方米补贴，长春对购买符合条件的新建商品住房给予 200 元/平方米购房补贴。

**表 3：本周 (08.08-08.14) 重点城市楼市松绑政策**

时间	省市/部门	政策概要	主要内容
8 月 9 日	河北廊坊	放松限售	取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限要求
		放松限购	全面取消户籍、社保个税等限制性购房条件
8 月 10 日	江西新余	公积金贷款首付比例下调	1) 在中心城区范围内购买新建商品住房的，首套房最低首付比例下调至 20% 2) 二套房最低首付比例下调至 30%
		公积金贷款额度上调	住房公积金贷款最高额度上调至 80 万元
		购房补贴	购买中心城区范围内新建商品住房且在 2024 年 12 月 31 日前缴清契税，由受益财政给予以下补贴：属首次购买的，给予 200 元/平方米补贴；属改善型的，给予 100 元/平方米补贴
8 月 10 日	广东湛江	公积金贷款首付比例下降	首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付款比例由 25% 下调至 20%
		二手房贷款年限上调	二手房的贷款最长年限增加至 30 年
8 月 11 日	吉林长春	购房补贴	对购买符合条件的新建商品住房给予 200 元/平方米购房补贴
8 月 12 日	山东济南	公积金贷款首付比例下调	在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例由 60% 调整至 40%。
8 月 12 日	贵州省	购房补贴、房票安置、购房团购	初步拟定《关于加快贵阳市促进房地产消费的若干措施》《关于加强部门协同联动推进贵阳市促进房地产消费工作的通知》，从消费有利、市场有益、服务有三端进行发力，通过实行购房补贴、房票安置、购房团购等措施综合施策释放住房消费潜力，加大宣传力度，着力促进消费持续恢复。

数据来源：政府网站，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。上证指数上涨 1.55%、沪深 300 指数上涨 0.82%，创业板指上涨 0.27%，万得全 A 上周交易额 4.94 万亿，环比下跌 4.71%。从板块表现来看，综合、化工、纺织服装和公用事业表现靠前。

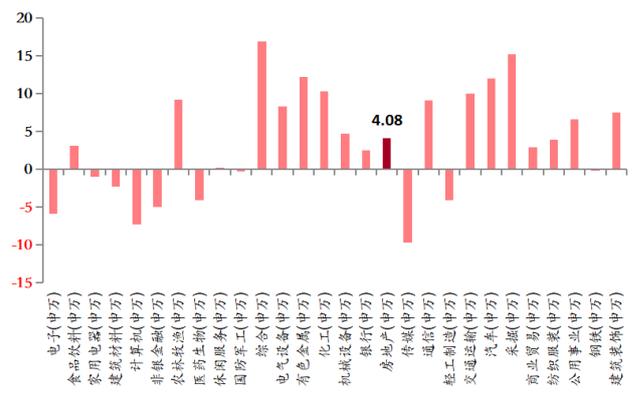
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨 1.67%，在所有申万一级行业中相对排名 16/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 11.09%，在所有申万一级行业中相对排名 13/28。上周申万地产板块交易额 741.07 亿，环比下跌 5.20%。

图 7：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

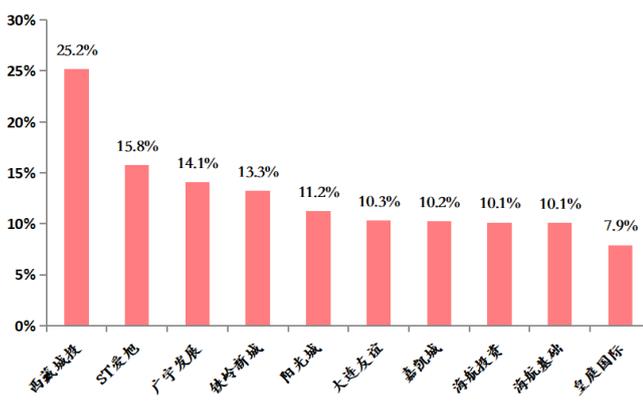
图 8：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

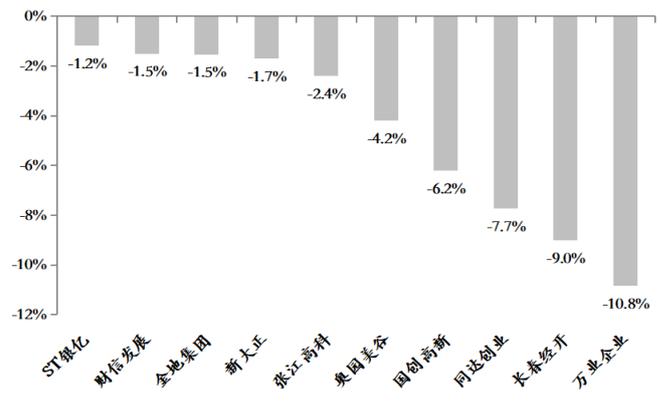
从个股涨跌幅来看，上周西藏城投、ST 爱旭、广宇发展、铁岭新城和阳光城等个股涨幅居前。万业企业、长春经开、同达创业、国创高新等个股跌幅显著。

图 9：上周西藏城投、ST 爱旭、广宇发展等个股涨幅显著



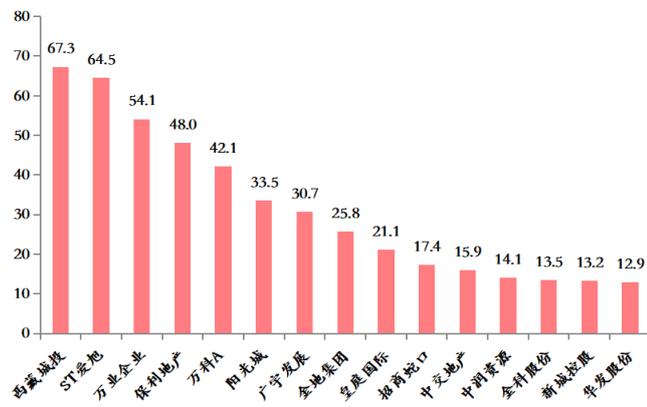
数据来源：Wind，西南证券整理

图 10：上周万业企业、长春经开、同达创业等个股跌幅显著

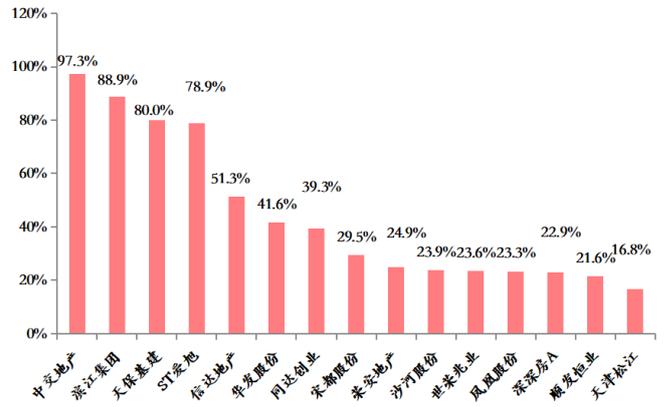


数据来源：Wind，西南证券整理

从板块交易额来看，上周西藏城投、ST 爱旭、万业企业、保利地产、万科 A 等排在行业前列，成交额均超 42 亿。其中，西藏城投和 ST 爱旭交易额合计 131.8 亿，占板块交易额比重为 15.6%。从年初累计涨幅来看，中交地产、滨江集团、天保基建、ST 爱旭、信达地产等涨幅居前，上涨个股个数占比 34.8%。年初以来，ST 新光、绿景控股、中房股份、泰禾集团等个股跌幅居前。

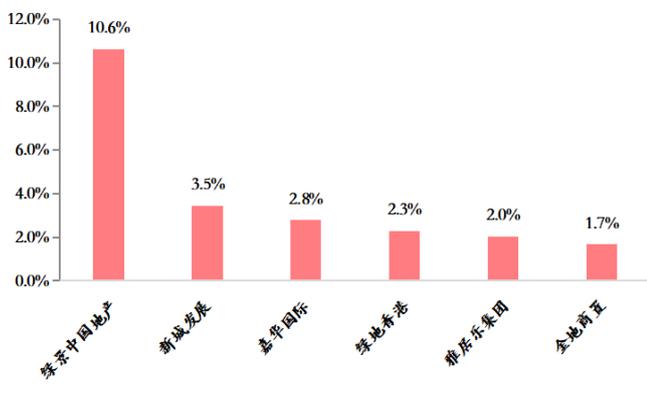
**图 11: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)**


数据来源: Wind, 西南证券整理

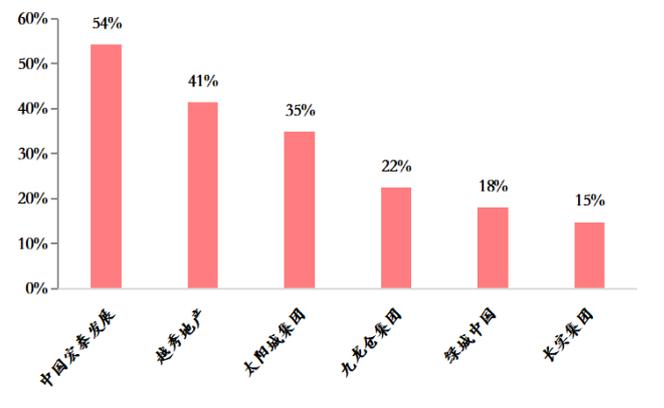
**图 12: 年初以来申万地产上涨个股占比为 34.8%**


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 18 只股票上涨, 绿景中国地产、新城发展、嘉华国际、绿地香港上涨明显, 而弘阳地产、龙湖集团、国瑞置业、时代中国控股、碧桂园等位居跌幅前列。年初以来, 中国宏泰发展、越秀地产、太阳城集团、九龙仓集团、绿城中国、长实集团等个股表现强势。上周从成交金额来看, 龙湖集团、中国海外发展、碧桂园、华润置地、长实集团、佳源国际控股均超过 5 亿 (人民币)。

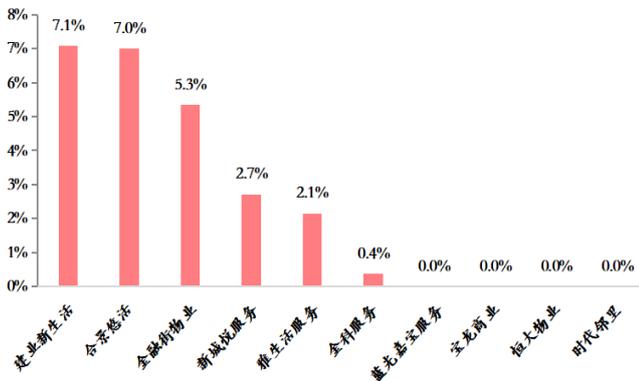
**图 13: 上周表现强势的港股通内房股**


数据来源: Wind, 西南证券整理

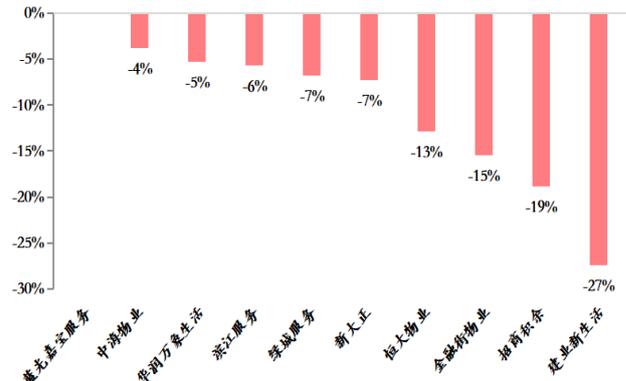
**图 14: 年初以来表现强势的港股通内房股**


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 6 只股票上涨, 建业新生活、合景悠活、金融街物业、新城悦服务、雅生活服务涨幅明显, 而永升生活服务、正荣服务、佳兆业美好位居跌幅前列。年初以来, 无股票上涨。上周从成交金额来看, 碧桂园服务、招商积余、永升生活服务、世茂服务、华润万象生活均超过 2 亿 (人民币)。

**图 15: 上周表现强势的物业股**


数据来源: Wind, 西南证券整理

**图 16: 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8日,中指研究院发布数据,上周,一线城市成交量整体环比下降5.2%。分城市来看,深圳环比涨109.3%;广州环比降23.9%。二线代表城市成交环比下降19.0%。分城市来看,宁波降幅最高,为47.9%;温州次之,为47.2%。(金融界)

8月8日,中指研究院发布数据,2022年7月房地产企业非银融资总额为881.1亿元,同比下降56.7%,环比下跌3.1%,延续了二季度相对平稳的走势。行业平均利率为3.85%,同比下降1.28个百分点,环比下降0.19个百分点。(和讯)

8月9日,青岛自然资源和规划局发布公告,青岛市8月份拟招拍挂出让地块123宗,总面积5253亩,其中工矿仓储用地38宗,面积约1245亩,工业用地全部以“标准地”形式出让;新型产业用地(M0)2宗,面积约116亩;商服用地27宗,面积约1052亩。(金融界)

8月9日,河北廊坊发布政策,全面取消户籍、社保个税等方面不适应当前房地产市场形势的“限制性购房条件”。对“北三县”和环雄安新区周边县(市)等重点区域,取消非本地户籍居民家庭的住房限售年限要求。(金融界)

8月9日,上海链家监控发布数据,7月上海二手房成交套数环比增长28%;成交金额659亿元,环比增长37%。但值得注意的是,7月份成交套数、金额与2021年同期相比仍分别下降15%和18%。(每日经济新闻)

8月10日,江西新余发布政策,在中心城区范围内购买新建商品住房的,首套房最低首付比例下调至20%、按揭贷款利率不低于相应期限LPR减20个基点;二套房最低首付比例下调至30%,按揭贷款利率不低于相应期限LPR加60个基点。(中新经纬)

8月10日,广东湛江发布政策,首次购买普通住房的商业性个人住房贷款,最低首付款比例由25%下调至20%;加大对购买二手住房的贷款支持,贷款最长年限增加至30年。(观点网)

8月10日, 厦门第三次集中供地于8月31日开始。本轮供地共出让土地6宗, 同安区3宗, 思明区、湖里区、翔安区各1宗, 总起拍价206.5亿元, 总计价建筑面积约109万平方米。(金融界)

8月10日, 北京市规划和自然资源委员会发布公告, 已挂牌预申请地块4宗预申请地块, 总起始价约118.7亿元。该4宗地块为房山拱辰街道地块、丰台南苑街道地块、海淀永丰地块2宗, 其中2宗海淀永丰地块为R2二类居住用地、A33基础教育用地。(金融界)

8月10日, 央行发布第二季度中国货币政策执行报告, 预计下半年我国CPI运行中枢较上半年1.7%的水平将有所抬升, 一些月份涨幅可能阶段性突破3%, 结构性通胀压力加大。央行在下一阶段主要政策思路中强调, 加大稳健货币政策实施力度, 发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能, 搞好跨周期调节, 兼顾短期和长期、经济增长和物价稳定、内部均衡和外部均衡, 坚持不搞“大水漫灌”, 不超发货币, 为实体经济提供更有力的支持。(第一财经)

8月11日, 中原地产研究院发布数据, 7月, 东莞商品住宅供求均处于年内最高位, 新增供应41万平方米, 环比上升16%, 同比下降1%; 成交方面, 7月新建商品住宅成交44万平方米, 环比增长79%, 同比下降5%。(财联社)

8月11日, 吉林长春发布政策, 对购买符合条件的新建商品住房给予200元/平方米购房补贴。支持人群为进城农民和具备大专及以上学历高校毕业生、中级及以上专业技术职称人员、高级工及以上执业技能等级人员等来(留)长人才。(观点网)

8月12日, 福建福州市自然资源和规划局发布公告, 福州于8月12日上午10:00公开出让国有建设用地使用权, 共3幅地块。此次上架的福州三宗地块全部拍卖完毕, 总成交价格4.88亿元。(观点网)

8月12日, 山东济南发布政策, 在济南市行政区域内购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款, 最低首付款比例由60%调整至40%。(金十数据)

## 3.2 公司动态跟踪

保利发展: 1) 8月8日, 公司发布公告, 公司2022年7月实现销售金额330.0亿元, 同比下降21.7%, 销售面积206.7万平方米, 同比下降33.9%; 公司2022年1-7月实现销售金额2432.2亿元, 同比下降25.7%, 销售面积1514.2万平方米, 同比下降23.7%。  
2) 8月10日, 公司发布公告, 公司拟发行5亿元绿色中期票据, 期限3年。

新城控股: 8月9日, 公司发布公告, 公司2022年7月实现销售金额108.9亿元, 同比下降35.5%, 销售面积107.9万平方米, 同比下降30.6%; 公司2022年1-7月实现销售金额760.5亿元, 同比下降43.5%, 销售面积765.1万平方米, 同比下降38.4%。

龙湖集团: 1) 8月9日, 公司发布公告, 公司2022年7月实现权益销售金额118.5亿元, 权益销售面积78.0万平方米; 公司2022年1-7月实现权益销售金额683.6亿元, 权益销售面积418.9万平方米; 2) 8月9日, 公司发布公告, 7月公司竞得浦口区珠泉路地块, 该地块位于南京, 土地出让面积2.7万平方米, 建筑面积5.4万平方米, 权益成交总价6.0亿元; 7月公司竞得浦口区台北路地块, 该地块位于南京, 土地出让面积6.7万平方米, 建筑面积18.6万平方米, 权益成交总价15.0亿元; 7月公司竞得双流区怡心街道地块, 该

地块位于成都，土地出让面积 5.0 万平方米，建筑面积 9.9 万平方米，权益成交总价 5.7 亿元

招商蛇口：8 月 10 日，公司发布公告，公司 2022 年 7 月实现销售金额 239.0 亿元，同比增长 17.7%，销售面积 84.9 万平方米，同比下降 2.5%；公司 2022 年 1-7 月实现销售金额 1427.2 亿元，同比下降 27.7%，销售面积 572.4 万平方米，同比下降 33.2%。

滨江集团：8 月 12 日，公司发布公告，公司拟发行 9.4 亿元中期票据，期限 2 年。

万科 A：8 月 13 日，公司发布公告，公司已完成发行 20 亿元中期票据，票面利率 2.9%，期限 3 年。

首开股份：8 月 10 日，公司发布公告，公司发布公告，公司 2022 年 7 月实现销售金额 79.3 亿元，销售面积 32.8 万平方米；公司 2022 年 1-7 月实现销售金额 514.1 亿元，同比下降 33.0%，销售面积 177.3 万平方米，同比下降 25.5%。

远洋集团：8 月 8 日，公司发布公告，公司 2022 年 7 月实现销售金额 89.9 亿元，销售面积 55.5 万平方米，销售均价 16200 元/平方米；公司 2022 年 1-7 月实现销售金额 520.0 亿元，销售面积 311.0 万平方米，销售均价 16700 元/平方米。

弘阳地产：8 月 8 日，公司发布公告，公司 2022 年 7 月实现销售金额 28.3 亿元，销售面积 22.3 万平方米，销售均价 12674 元/平方米；公司 2022 年 1-7 月实现销售金额 224.4 亿元，销售面积 163.2 万平方米，销售均价 13748 元/平方米。

正荣地产：8 月 8 日，公司发布公告，公司发布公告，公司 2022 年 7 月实现销售金额 20.6 亿元，销售面积 12.9 万平方米，销售均价 15900 元/平方米；公司 2022 年 1-7 月实现销售金额 233.7 亿元，销售面积 143.4 万平方米，销售均价 16300 元/平方米。

粤泰股份：8 月 9 日，公司发布公告，公司 2022 年上半年实现营业收入 10.9 亿元，同比增长 308.5%。归母净利润-6.3 亿元，同比下降 1454.1%。

卧龙地产：8 月 10 日，公司发布公告，公司 2022 年上半年实现营业收入 17.2 亿元，同比下降 22.6%。归母净利润 2.6 亿元，同比下降 24.5%。

禹洲集团：8 月 10 日，公司发布公告，公司发布公告，公司 2022 年 7 月实现销售金额 29.5 亿元，销售面积 20.1 万平方米，销售均价 14653 元/平方米；公司 2022 年 1-7 月实现销售金额 239.0 亿元，销售面积 134.7 万平方米，销售均价 17748 元/平方米。

渝开发：8 月 11 日，公司发布公告，公司 2022 年上半年实现营业收入 7860.3 万元，同比下降 43.4%。归母净利润-2941.2 万元，同比下降 138.1%。

荣丰控股：8 月 11 日，公司发布公告，公司对南威宇医药有限公司出资 5000 万元，占股 100%。标的公司主营业务为 I 类医疗器械、II 类医疗器械、III 类医疗器械的研发、生产、销售；医疗器械、机电设备、光电设备、机电工程的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让等。

富力地产：8 月 12 日，公司发布公告，公司 2022 年 7 月实现销售金额 19.0 亿元，销售面积 14.6 万平方米；公司 2022 年 1-7 月实现销售金额 284.0 亿元，销售面积 217.9 万平方米。

大名城：8月13日，公司发布公告，公司2022年上半年实现营业收入20.5亿元，同比下降51.2%。归母净利润2774.8万元，同比下降88.4%。

## 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4：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	15.55	买入	2.29	2.40	2.59	6.83	6.48	6.01
002244.SZ	滨江集团	8.57	买入	0.97	1.18	1.39	4.79	7.28	6.17
600325.SH	华发股份	8.02	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	4.92	4.56
600153.SH	建发股份	10.80	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	4.80	4.25
002314.SZ	南山控股	3.63	买入	0.36	0.38	0.44	8.66	9.65	8.33
000090.SZ	天健集团	5.55	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.44	3.85
1109.HK	华润置地	24.61	买入	-	4.78	5.29	5.90	5.15	4.66
000002.SZ	万科A	16.38	买入	1.94	2.17	2.39	10.20	7.53	6.85
0884.HK	旭辉控股	1.60	买入	0.91	0.88	0.94	4.42	1.81	1.71
000069.SZ	华侨城A	5.48	买入	0.47	0.62	0.73	15.20	8.81	7.47
6098.HK	碧桂园服务	11.91	买入	1.28	1.74	2.43	31.86	6.84	4.90
1995.HK	旭辉永升服务	3.69	买入	0.37	0.50	0.69	28.08	7.37	5.38
1209.HK	华润万象生活	27.88	买入	0.76	0.99	1.28	39.33	28.25	21.81

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止2022年8月12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
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@swsc.com.cn