

# 7月居民中长期贷款少增，南京购房政策放松

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(08.08-08.14)

2022年08月15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 $\alpha$ 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上涨1.67%，沪深300指数上涨0.82%，房地产板块表现强于大盘。2022年以来房地产行业下跌11.09%，沪深300指数下跌15.17%，上周相对收益有所拉开。

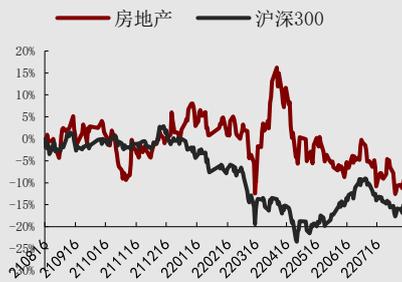
**重点政策要闻:** (1) 央行发布《2022年7月金融统计数据报告》：居民中长期贷款增加1486亿元，增量同比减少2488亿元；(2) 郑州百亿纾困基金启动，与建业投资金融岛写字楼项目达成合作；(3) 地方放松持续进行中：①江苏省南京、无锡、苏州等地相继调整购房政策，内容包括降低购房首付比例等；②湛江、长春等地给予购房补贴，廊坊等地放宽限购限售条件；③安徽安庆、连云港、福州、济南等地调整部分公积金贷款政策；④广州等地发布人才政策，高校毕业生入户条件放宽；⑤东莞进一步加强安居房管理。

**行业基本面情况:** 周度数据，销售与土地市场仍然较弱。8月1日-8月7日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑24.97%，其中一线上升1.91%，二线下滑24.72%，三线下滑45.03%；百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降53.2%，年初至今累计同比下降46.46%；百城住宅类土地成交建面四周滚动同比下降3.3%，年初至今累计同比下降51.91%；百城住宅类土地溢价率为7.1%。上周暂无城市完成今年第二批地块出让活动，厦门公布2022年第三批地块出让活动。

**重点公司动态:** (1) 各家公司陆续发布7月业绩报告，销售数据同比普遍下降；(2) 中南建设与江苏资产管理有限公司签署了合作框架协议，共同设立20亿元基金，用于存量债务重组、现有项目续建等项目；(3) 龙湖集团大股东增持55.6亿港元代替收取现金分红，以表支持与信心；(4) 南山控股拟发行公募REITs；(5) 保利发展拟发行绿色中期票据，滨江集团拟发行中期票据，陆家嘴拟发行公司债。

**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

郑州落地首个地产纾困基金

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

## 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

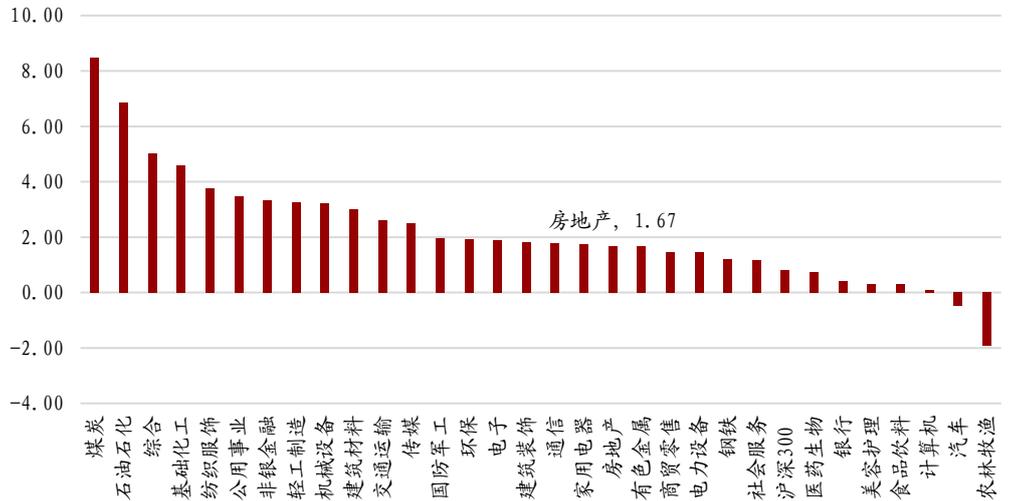
<b>1 市场回顾</b>	<b>3</b>
1.1 上周房地产板块上涨 1.67%，表现强于大盘	3
1.2 上周地产细分板块普遍上涨	3
<b>2 行业重点新闻信息</b>	<b>5</b>
<b>3 销售与土地市场情况</b>	<b>6</b>
3.1 上周销售有所回升	6
3.2 上周土地市场表现仍然较弱	7
3.3 集中供地情况	8
3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览	8
3.3.2 上周集中供地完成情况	9
<b>4 融资情况跟踪</b>	<b>9</b>
4.1 行业融资情况	9
4.2 重点个股融资情况	10
<b>5 重点公司公告跟踪</b>	<b>10</b>
<b>6 投资建议与风险提示</b>	<b>12</b>
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)	3
图表 2: 上周房地产板块相对收益有所拉开	3
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%)	4
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 8: 行业重点新闻一览	5
图表 9: 行业重点政策一览	5
图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速	6
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速	6
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速	7
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速	7
图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速	7
图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速	7
图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速	8
图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率	8
图表 18: 2022 年已完成第二批集中出让城市	8
图表 19: 2022 年已公告集中出让城市	9
图表 20: 境内债券发行金额 (亿元)	9
图表 21: 境外债发行情况	9
图表 22: 重点个股融资信息跟踪	10
图表 23: 重点公司公告跟踪	10

# 1 市场回顾

## 1.1 上周房地产板块上涨 1.67%，表现强于大盘

上周申万一级行业房地产指数上涨1.67%，沪深300指数上涨0.82%，房地产板块有所回升。

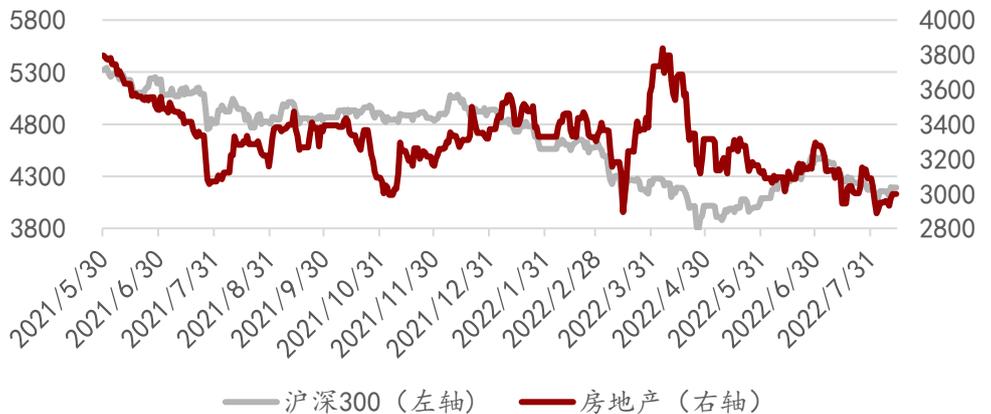
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



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11.09%，跑赢沪深300指数（下跌15.17%），上周相对收益有所拉开。

图表2: 上周房地产板块相对收益有所拉开

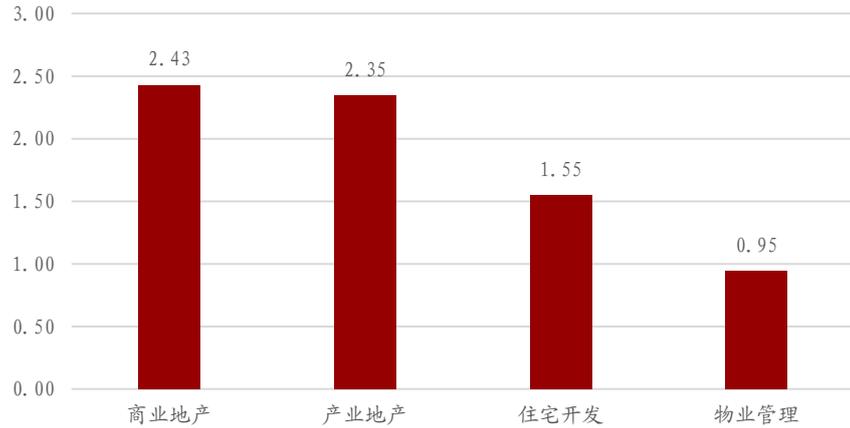


资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

## 1.2 上周地产细分板块普遍上涨

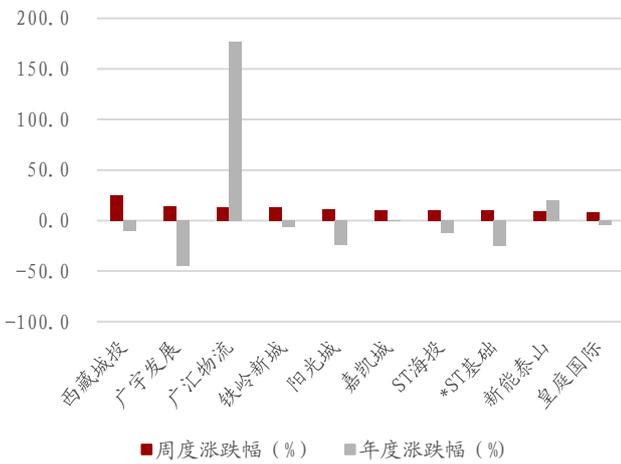
上周地产细分板块普遍上涨，商业地产板块上涨2.43%，产业地产板块上涨2.35%，住宅开发板块上涨1.55%，物业管理板块上涨0.95%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：西藏城投、广宇发展、广汇物流，跌幅排名前3位的房地产个股为：万业企业、派斯林、国创高新。港股市场地产板块涨幅排名前3位的房地产个股为：绿景中国地产、建业新生活、合景悠活，跌幅排名前3位的房地产个股为：弘阳地产、龙湖集团、旭辉永升服务。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)

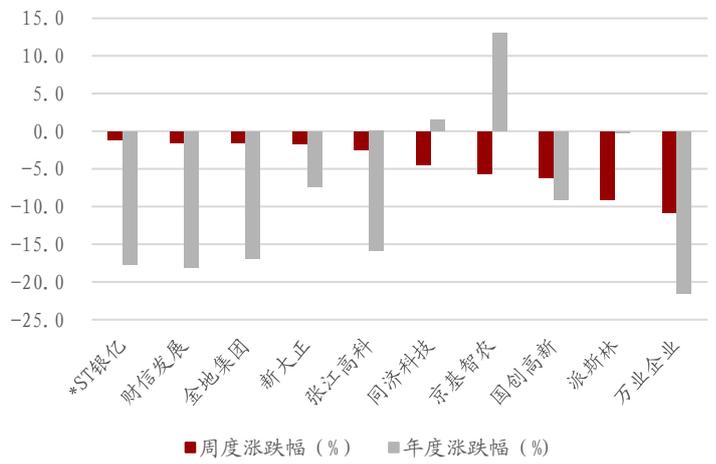


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



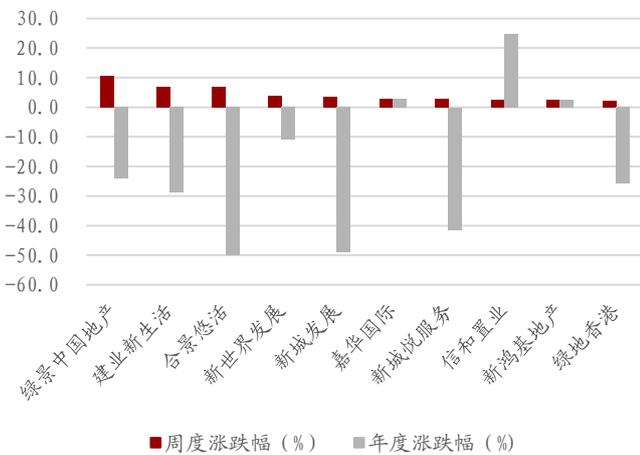
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



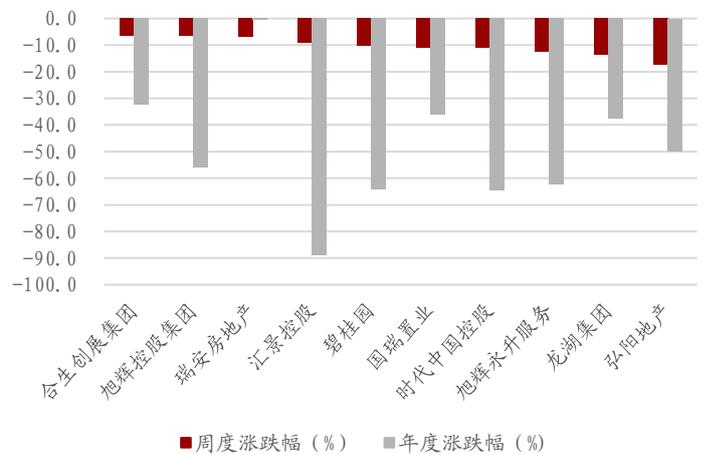
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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



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

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	龙湖集团大股东 Charm Talent International Limited 及主要股东 Junson Development International Limited 将分别增持约 1.34 亿股和 0.66 亿股, 以股代息合计约 55.6 亿港元。控股股东和主要股东选择增持股份, 以代替收取现金分红, 表明他们对本集团业务持续发展的支持和信心。(证券日报网)
	华侨城杭州项目延期交付, 赔偿业主约 1.14 亿。近期, 杭州华侨城芳菲与城项目因“巨额赔偿”引来关注。据悉, 华侨城芳菲与城 7 月底启动了楼盘逾期交付的赔偿事宜, 涉及业主 1832 户, 按照赔偿方案总共要赔偿业主违约金 1.14 亿元左右。(时代财经)
行业信息	2022 中国房地产行业发展白皮书发布, 如何实现可持续的稳健发展, 是企业需要明确的首要问题。住宅业务之外, 多元化赛道的物业、物流、产业等也迎来新的发展机遇, 如何实现自身突破值得思考。(观点网)
	郑州百亿纾困基金启动, 与建业投资金融岛写字楼项目达成合作。该基金规模暂定 100 亿元, 采用母子基金方式运作, 相关开发区、区县(市)据纾困项目, 吸引不同类型社会资本共同出资设立子基金, 并按照项目及子基金设立情况, 资金分期到位。(观点网)
	博鳌房地产论坛圆满闭幕, 去年论坛着重探讨“理性”与“稳健”, 而今年的关键词是“破局”和“未来”。(观点网)
	苏州和无锡传出调整二套房首付比例的消息。苏州规定, 如贷款还清, 则二套房贷款可以执行 3 成首付, 房贷未还清则可以 6 成首付; 无锡则规定, 房贷已结清可执行 3 成首付, 房贷未还清可执行 5 成首付。(每日经济新闻)
	17 家开发商联名请求打击专业房闹机构, 合肥市住保局回应“暂未收到上述文件, 如属实将进一步处理”。(每日经济新闻)
宏观数据	贝壳研究院近日发布全国住房空置率报告: 西安等 28 城平均住房空置率 12%, 南昌、廊坊、佛山等逾 15%, 相对处于较高区间。(观点网)
	国家统计局: 7 月份居民消费价格同比上涨 2.7%, 环比上涨 0.5%。(观点网)
	央行发布 2022 年第二季度中国货币政策执行报告, 相比于上季度, 二季度报告对于下一阶段的货币政策安排更加强调为实体经济提供更有利、更高质量的支持。对于下一阶段货币政策的安排, 提出: 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, 主动应对, 提振信心, 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利、更高质量的支持。保持流动性合理充裕, 加大对企业的信贷支持。(新华网)
	央行发布《2022 年 7 月金融统计数据报告》: 住户贷款增加 1217 亿元, 其中, 短期贷款减少 269 亿元, 中长期贷款增加 1486 亿元。7 月住户贷款增量与上年同期相比, 大幅减少 2842 亿元。其中, 住户短期贷款增量同比减少 354 亿元, 住户中长期贷款增量同比减少 2488 亿元。(北京商报)
其他	住建部: 2022 年全国建设不少于 1000 个“口袋公园”, 每个省不少于 40 个。(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
2022/8/8	安徽安庆	安庆市住房公积金管理委员会	提高住房公积金贷款最高额度, 夫妻双方缴存住房公积金的 <b>最高贷款额度为 55 万元, 单方缴存的为 45 万元</b> 。具体贷款额度与职工公积金月缴存额和还款能力挂钩。
2022/8/9	广州	《广州市引进人才入户管理办法实施细则》	《细则》在“引进应届高校毕业生入户”一章中提到, 国内普通高校应届毕业生按《广州市人民政府办公厅关于印发广州市引进人才入户管理办法的通知》规定条件 <b>取得学历、学位证书、普通高等学校毕业生就业协议书或具有在广州市缴纳社会保险费记录后</b> , 可向入户地的区公安机关申报办理入户手续。

2022/8/9	江苏南通	《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干意见》	《意见》指出：降低个人购买住房门槛。居民家庭通过商业银行贷款购买普通商品住房的， <b>首次购房首付比例最低执行 20%，二套房首付比例最低执行 30%。</b>
2022/8/9	廊坊	《关于支持房地产业良性循环和健康发展的六条措施》	<b>取消户籍、社保（个税）等不适应当前房地产市场形势的限制性购房条件。同时对“北三县”和环雄安新区周边县（市）的住房限售年限要求也全面取消。</b>
2022/8/9	东莞	《关于进一步加强农民安居房设计及质量安全监管的通知》	不得将既有农民安居房改造为经营性用途，新建、重建、改（扩）建的农民安居房，不得用于生产经营或出租（不含已办理立项手续的老旧街区改造项目）。
2022/8/9	连云港	《关于进一步促进连云港市房地产市场健康稳定发展的通知》	2022 年 7 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间，借款人单方正常缴存住房公积金的，贷款最高额度由 30 万元 <b>提高至 50 万元</b> ，借款人双方正常缴存住房公积金的，贷款最高额度由 60 万元 <b>提高至 100 万元</b> 。期间在我市购房的职工家庭，无论是否占有产权，父母或子女任一方都可以作为共同借款人申请住房公积金贷款。 <b>C 类以上人才、D 类人才、硕士（或副高级职称、高级技师）和“双一流”本科生个人住房公积金贷款最高额度分别放宽至 120 万元、100 万元、70 万元。夫妻双方可叠加使用。</b>
2022/8/10	湛江	《湛江市金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长若干措施》	支持居民住房信贷需求，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款， <b>最低首付款比例由 25% 下调至 20%。</b>
2022/8/11	福州	《关于加大租房提取力度促进租购并举工作的通知》	《通知》规定，职工 <b>每人每月租住商品房提取额度提高 200 元、取消每月租房提取额度不高于月缴存额的限制、取消租房提取与购房提取时间须间隔满 12 个月</b> 的限制，进一步加大对缴存职工租房提取支持力度，更好满足职工租房提取和购房提取时间合理衔接的需求。
2022/8/11	长春	长春市住房保障和房屋管理局新区分局	通知提到， <b>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。</b>
2022/8/12	江苏南京	《关于调整南京市差别化住房信贷政策的决议》	文件显示，8 月 12 日（含）起，新发放商业性个人住房贷款执行政策调整。对南京市区（不含溧水区、高淳区）范围内，有购房贷款记录，但申请贷款购房时实际没有住房的居民家庭；有 1 套住房，但没有购房贷款记录的居民家庭或相应购房贷款已结清的居民家庭， <b>申请商业性个人住房贷款购买普通住房的最低首付比例调整为不低于 30%。</b>
2022/8/12	济南	济南住房公积金中心	政策具体为，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， <b>最低首付款比例由 60% 调整至 40%。</b>

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 上周销售有所回升

8月1日-8月7日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑24.97%，其中一线上升1.91%，二线下滑24.72%，三线下滑45.03%；年初至今下滑32.5%，其中一线下滑28.9%，二线下滑28.0%，三线下滑45.3%。

图表10: 30大中城市商品房销售四周滚动同比增速

图表11: 一线城市四周滚动同比增速



30大中城市: 商品房成交面积: 四周滚动同比增速

资料来源: Wind, 万联证券研究所



30大中城市: 商品房成交面积: 一线城市: 四周滚动同比增速

资料来源: Wind, 万联证券研究所

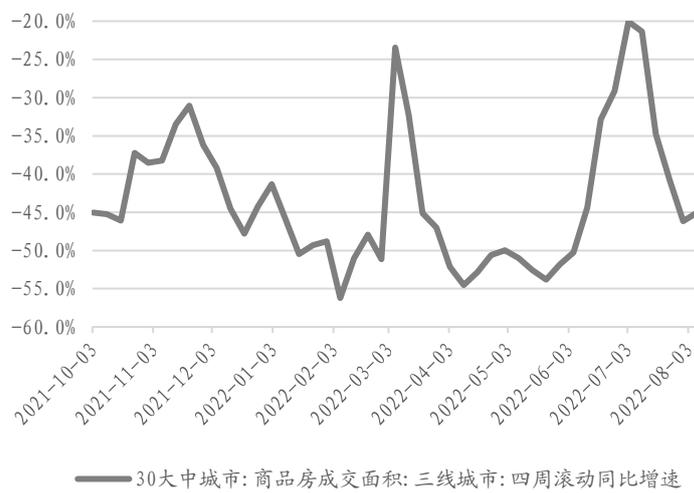
图表12: 二线城市四周滚动同比增速



30大中城市: 商品房成交面积: 二线城市: 四周滚动同比增速

资料来源: Wind, 万联证券研究所

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



30大中城市: 商品房成交面积: 三线城市: 四周滚动同比增速

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

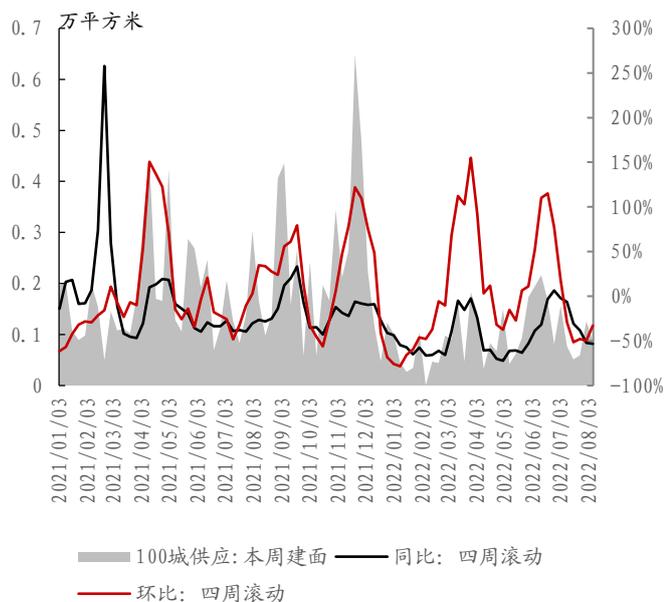
8月1日-8月7日, 百城住宅类土地供应建面为880.4万平方米, 四周滚动同比下降53.2%, 年初至今累计同比下降46.46%, 其中一线城市下降24.63%, 二线城市下降48.97%, 三线城市下降46.44%。

百城住宅类土地成交建面为783.3万平, 四周滚动同比下降3.3%, 年初至今累计同比下降51.91%, 其中一线下降32.48%, 二线下降49.41%, 三线下降55.44%。

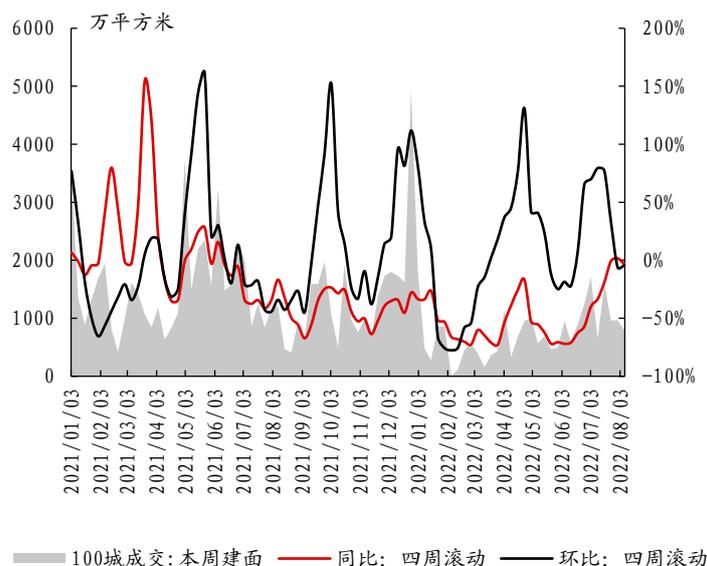
百城住宅类土地溢价率为7.1%, 环比上升3.1pct, 其中一线、二线、三线溢价率分别为8.6%、0%、4.5%。

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

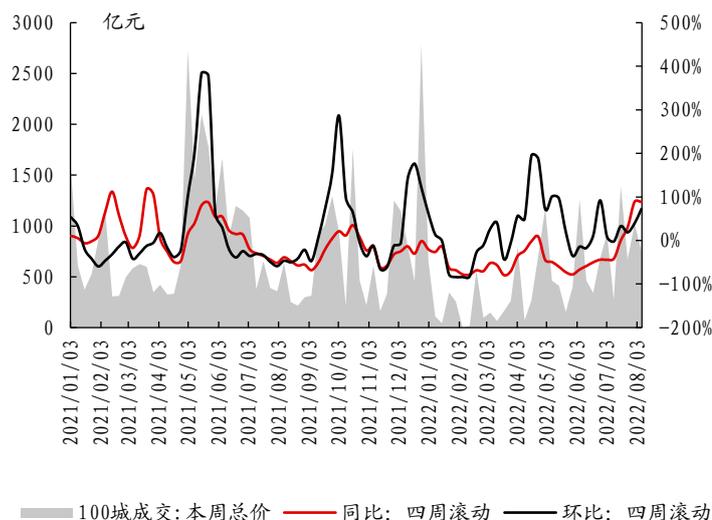


资料来源: wind, 万联证券研究所



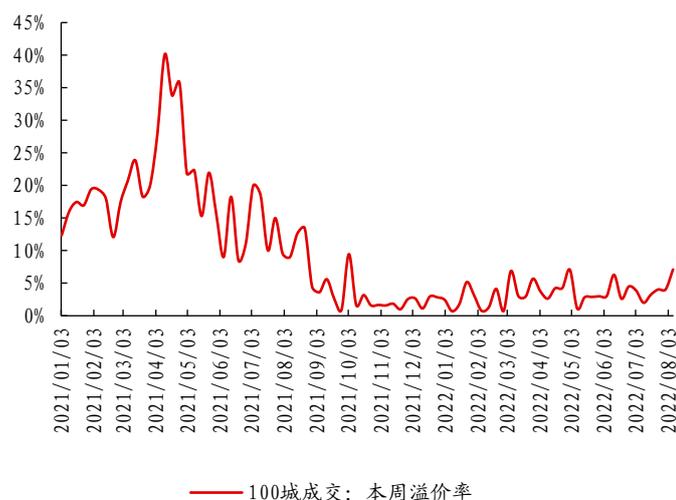
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表16: 百城住宅类土地成交总价同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

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

### 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, 暂无城市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。
2022R3	厦门	8月31日	6	109.6	206.5	本批次出让方式维持不变，沿用“限房价、限地价、定配建、定品质+摇号”、“限房价、限地价、定品质+摇号”两种出让方式。

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

上周暂无城市完成今年第二批地块出让活动。

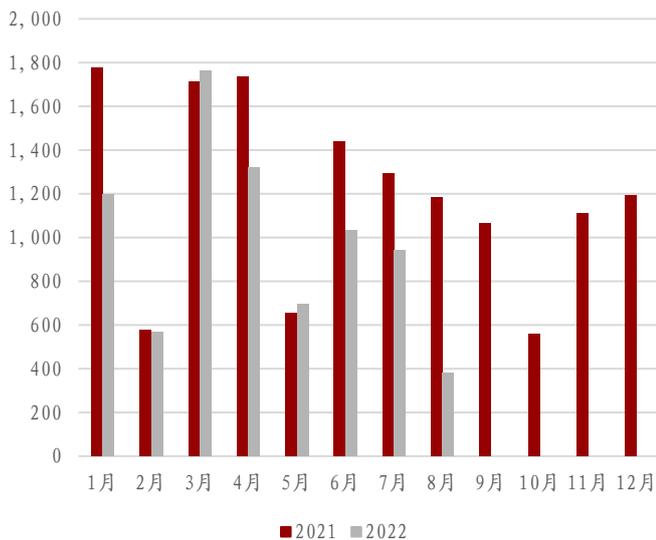
## 4 融资情况跟踪

### 4.1 行业融资情况

2022年8月1-14日，境内融资金额为378.72亿元。2022年8月1-14日，境外净融资额为-42.09亿美元，年初至今为-311.23亿美元，去年1-8月为-64.13亿美元。

图表20：境内债券发行金额（亿元）

图表21：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14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22: 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	万科	绿色中期票据	20 亿元	2.90%	3 年	拟全部用于绿色建筑相关项目建设。
拟发行	保利发展	绿色中期票据	5 亿元		3 年	用于项目开发建设。
	滨江集团	中期票据	35 亿元		2 年	其中 29 亿元用于归还发行人存续期债务融资工具本金利息, 6 亿元用于项目建设。
	陆家嘴	公司债	100 亿元			拟用于偿还有息负债。

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23: 重点公司公告跟踪

公告日期	分类	公司简称	公告内容
2022/8/10	担保	荣盛发展	荣盛发展为控股子公司秦皇岛金海房地产开发有限公司与沧州银行秦皇岛西港路支行拟继续合作业务 6000 万元提供连带责任担保, 担保总额不超过 7000 万元, 担保期限不超过 48 个月。另外, 荣盛发展还为控股子公司修武荣盛文化旅游古镇开发有限公司与中原银行股份有限公司焦作分行拟继续合作业务 2000 万元提供连带责任担保, 担保总额不超过 2285 万元, 期限不超过 57 个月。
2022/8/12		招商蛇口	招商蛇口间接全资子公司昆明招金房地产有限公司向招商银行股份有限公司昆明分行申请了 1.3 亿元贷款, 贷款期限为 3 年。招商蛇口的全资子公司深圳招商房地产有限公司拟为上述贷款提供连带责任保证, 担保本金金额不超过人民币 1.3 亿元, 保证期间自担保书生效之日起至债务到期之日起另加三年。

2022/8/13		中南建设	公司全资子公司西安元凯置业有限公司（简称“西安元凯”）发行总规模不超过 30,000 万元的定向融资计划，期限 12 个月，公司全资子公司西安中南嘉丰置业有限公司向独立第三方上海宝易增投资咨询有限公司转让其持有的西安元凯 91% 股权，并承诺到期回购，同时质押其持有的西安元凯剩余 9% 股权，公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额 30,000 万元。
2022/8/13	公募 REITs	南山控股	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司控股子公司宝湾物流控股有限公司拟以天津宝湾国际物流有限公司持有的天津宝湾物流园、廊坊宝湾国际物流有限公司持有的廊坊宝湾物流园、南京宝湾国际物流有限公司持有的南京空港宝湾物流园、嘉兴宝湾物流有限公司持有的嘉兴宝湾物流园作为底层基础设施项目，发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金。
2022/8/12	股权质押	绿地控股	本公司第一大股东上海格林兰投资企业（有限合伙）持有本公司股份数量为 3,818,823,287 股，占本公司总股本的比例为 27.17%。本次质押股数 70,000,000 股，占其所持股份比例 1.83%，占公司总股本比例 0.5%，用于支持公司生产经营。本次股份质押后，格林兰持有的本公司股份累计质押数量为 2,699,056,250 股，占其持股数量的比例为 70.68%。
2022/8/11	司法冻结	蓝光发展	公司控股股东蓝光投资控股集团有限公司持有公司股份 1,055,898,861 股，占公司总股本的 34.79%。本次蓝光集团持有的公司股票被郑州市中级人民法院执行司法轮候冻结 928,965,954 股、执行司法冻结 4,585 股、执行司法标记 45,167,722 股。
2022/8/7		富力地产	截至 2021 年 12 月 31 日止年度，富力地产的公司所有者应占亏损 164.69 亿元，上年同期则盈利 90.05 亿元；每股亏损 4.389 元。于 2021 年，富力地产合约销售总额为人民币 1202 亿元，销售总建筑面积 941 万平方米；总营业额跌至人民币 762 亿元，同比减少 11.25%，包括按平均售价每平方米人民币 8300 元入账建筑面积 831 万平方米。
2022/8/9		新城控股	7 月份公司实现合同销售金额约 108.90 亿元，比上年同期下降 35.52%；销售面积约 107.87 万平方米，比上年同期下降 30.58%。1-7 月公司累计合同销售金额约 760.50 亿元，比上年同期下降 43.48%；累计销售面积约 765.07 万平方米，比上年同期下降 38.42%。
2022/8/8		保利置业集团	2022 年 7 月，保利置业集团实现合同销售金额约人民币 26 亿元，合同销售面积约 14.7 万平方米，合同销售均价约人民币 1.75 万元/平方米。截至 2022 年 7 月，保利置业集团累计实现合同销售金额约人民币 190 亿元，同比减少 44%。累计合同销售面积约 100.8 万平方米，合同销售均价约人民币 1.89 万元/平方米。
2022/8/8	业绩报告	中国金茂	2022 年 7 月份，中国金茂及其附属公司取得签约销售金额人民币 104.97 亿元，同比减少 40.02%；截至 2022 年 7 月 31 日止 7 个月，中国金茂集团累计取得签约销售金额共计人民币 803.93 亿元，同比减少 45.55%；以及累计签约销售建筑面积约 427.13 万平方米。
2022/8/8		宝龙地产	集团于 2022 年 7 月的合约销售额及合约销售面积分别约为人民币 32.09 亿元及 223,352 平方米。截至 2022 年 7 月 31 日止七个月，集团合约销售总额及合约销售总面积分别约为人民币 264.51 亿元及 175.54 万平方米，合约销售总额年同比减少约 57.67%，合约销售总面积年同比减少约 55.62%。
2022/8/8		新城发展	于 2022 年 7 月，本集团实现合约销售金额约人民币 108.90 亿元，合约销售面积约 107.87 万平方米。2022 年 1 月至 7 月累计合同销售金额约人民币 760.50 亿元，累计销售面积约 765.07 万平方米。
2022/8/9		龙湖集团	截至 2022 年 7 月末，龙湖集团累计实现归属公司股东权益的合同销售金额人民币 683.6 亿元，归属公司股东权益的合同销售面积 418.9 万平方米。七月单月实现归属公司股东权益的合同销售金额人民币 118.5 亿元，归属公司股东权益的合同销售面积 78.0 万平方米。
2022/8/10		首开股份	2022 年 7 月份，公司共实现签约面积 32.83 万平方米，签约金额 79.25 亿元。2022 年 1-7 月份，公司共实现签约面积 177.29 万平方米，同比降低 25.47%；签约金额 514.11 亿元，同比降低 32.97%。

2022/8/10		招商蛇口	2022年7月,公司实现签约销售面积84.90万平方米,同比减少2.51%;实现签约销售金额238.97亿元,同比增长17.70%。2022年1-7月,公司累计实现签约销售面积572.41万平方米,同比减少33.23%;累计实现签约销售金额1,427.24亿元,同比减少27.65%。
2022/8/12		富力地产	7月的月内总销售收入共约人民币19.0亿元,销售面积达约14.56万平方米。此外,累计至2022年7月底,总销售收入约人民币284.0亿元,销售面积达约217.92万平方米。
2022/8/12		世茂集团	截至2022年7月31日止七个月,集团累计合约销售总额约为人民币505.9亿元,累计合约销售总面积为313.05万平方米,分别同比下降71.07%和68.21%,平均销售价格为每平方米人民币16160元。其中,集团于2022年7月的合约销售额约为人民币68.2亿元,同比减少69.11%;合约销售面积为42.19万平方米;平均销售价格为每平方米人民币16175元。
2022/8/12		中梁控股	集团预期截至2022年6月30日止六个月的母公司拥有人应占溢利将较2021年同期的约13.82亿元录得约65%-75%的下跌。
2022/8/12	变更公告	广宇发展	为更好地反映公司当前的主营业务,满足公司未来战略及业务发展需要,公司拟变更公司全称及经营范围,由“天津广宇发展股份有限公司”变更为“天津中绿电投资股份有限公司”,经营范围增加“以自有资金从事投资活动”。
2022/8/9	异常波动	西藏城投	西藏城市发展投资股份有限公司股票连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%,根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定,属于股票交易异常波动。
2022/8/11	合作协议	中南建设	公司收到控股股东中南控股集团有限公司通知,称其与江苏资产管理有限公司签署了合作框架协议。根据有关协议,江苏资产或其指定主体拟与中南控股或其指定主体共同设立规模人民币20亿元、存续期3年的基金,用于中南控股及关联方投资的项目合作,包括但不限于存量债务重组、现有项目续建等。

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 $\alpha$ 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