

房地产行业跟踪周报

7月金融数据疲弱，强二线城市限贷放松

增持（维持）

2022年08月15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（2022.8.6-2022.8.12，下同）：**房地产板块（SW）涨跌幅+1.67%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.82%，+1.68%，超额收益分别为+0.84%、-0.01%。

■ **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293.9万平，环比-24.1%，同比-44.1%；2022年8月1日-8月12日累计成交575.9万平，同比-36.6%。2022年累计成交12489.3万平，同比-42.4%。20城二手房成交面积147.5万平，环比-2.9%，同比+10.5%；2022年8月1日-8月12日累计成交287.9万平，同比+26.4%。2022年累计成交3887.8万平，同比-31.6%。16城新房累计库存10218.8万平，环比+0.2%，同比+8.3%。16城新房去化周期为12.1个月，环比变动+0.1个月，同比变动+3.5个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为10.0个月、12.6个月、26.6个月，环比分别变动-0.1个月、+0.3个月、基本持平。
（2）土地市场：2022年8月8日-2022年8月14日，百城供应土地数量环比-23.1%，同比-13.5%；供应土地建筑面积环比-24.3%，同比-11.8%。百城土地成交建筑面积环比-66.9%，同比-44.8%；成交楼面价环比-60.5%，同比-52.0%；土地溢价率环比-6.1pct，同比-7.2ct。

■ **重点数据与政策：**央行公布7月金融及社融数据，7月新增居民贷款1217亿元，环比少增7265亿元，其中新增居民中长期贷款1486亿元，环比少增2681亿元，同比少增2488亿元。7月金融数据再现下行，居民贷款同环比表现均偏弱，反映居民悲观预期下购房意愿不足，市场信心有待修复。**地方政策方面，**本周苏州、无锡、南京等强二线城市尝试放松二套房首付，具体政策细节有待进一步落实。苏州二套房首付比例贷款还清由50%调整为30%，未还清由80%调整为60%；无锡二套房首付比例贷款还清由40%调整为30%，未还清由60%调整为50%；南京（不含六合区、溧水区、高淳区）二套房首付比例还清由50%调整为30%，未还清由80%调整为60%。政策调整正逐渐由低能级城市向高能级城市扩散，相比于放松公积金贷款，放松限购、限贷更利于刺激潜在购房需求，提升居民购买力，对市场拉动力更为明显。

■ **周观点：**自7月底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月各地加速出台放松政策，紧邻北京的廊坊取消限购，南京、苏州和无锡尝试降首付，中国华融官宣纾困阳光城母公司。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。预计后续限购限售将进一步松绑，房贷利率、税费有望降低，对购房者和房企的支持性政策将加快出台。此轮放松周期持续性强，放松效应仍在累积，随着居民购房信心逐渐回复，回暖可期。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

《多地强化预售资金监管，7月新房成交降幅收窄》

2022-08-08

《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

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	14
5. 投资建议	15
6. 风险提示	16

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）	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2022.8.12）	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	14
表 7:	本周涨跌幅后五	14

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。房地产行业处于景气度底部，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 (2022.8.12)

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	13.59	1.31	1.24	1.38	10.19	10.74	10.77
600048.SH	保利地产	15.55	2.29	2.36	2.53	6.83	6.61	6.62
000002.SZ	万科 A	16.38	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	8.47
600383.SH	金地集团	10.25	2.08	2.08	2.27	6.22	6.23	4.86
601155.SH	新城控股	19.69	5.57	5.59	5.90	5.23	5.21	3.51
002244.SZ	滨江集团	8.57	0.97	1.11	1.40	4.79	4.19	7.22
2007.HK	碧桂园	2.43	1.55	0.53	0.79	4.89	12.94	2.64
0688.HK	中国海外发展	19.88	4.03	1.67	2.70	4.11	11.04	6.33
0884.HK	旭辉控股集团	1.96	0.94	0.44	0.64	4.42	10.71	2.63
1109.HK	华润置地	30.10	4.43	2.20	3.47	5.90	14.88	7.46
0960.HK	龙湖集团	22.05	3.47	1.94	3.19	7.64	18.89	5.95

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.8.12 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

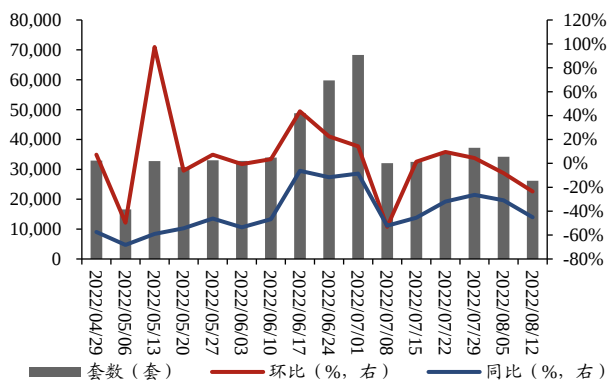
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

本周（2022.8.6-2022.8.12，下同）整体房地产新房销售较上周下滑幅度较大，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-15.0%、-20.5%、-46.5%、-52.9%。

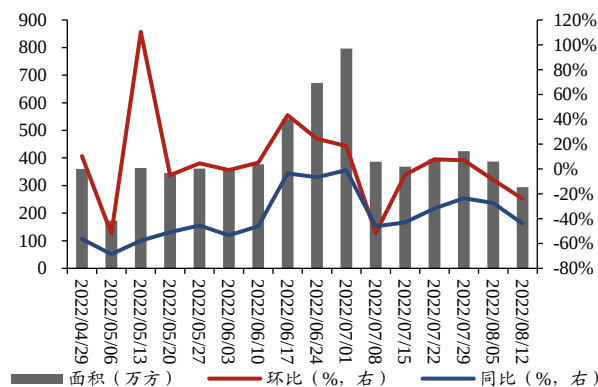
从新房成交看，本周 60 城新房成交面积 293.9 万平，环比-24.1%，同比-44.1%；2022 年 8 月 1 日-8 月 12 日累计成交 575.9 万平，同比-36.6%。2022 年累计成交 12489.3 万平，同比-42.4%。本周 60 城新房成交套数 2.6 万套，环比-23.5%，同比-45.1%；2022 年 8 月 1 日-8 月 12 日累计成交 5.1 万套，同比-38.8%；2022 年累计成交 112.7 万套，同比-43.6%。

图1: 60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

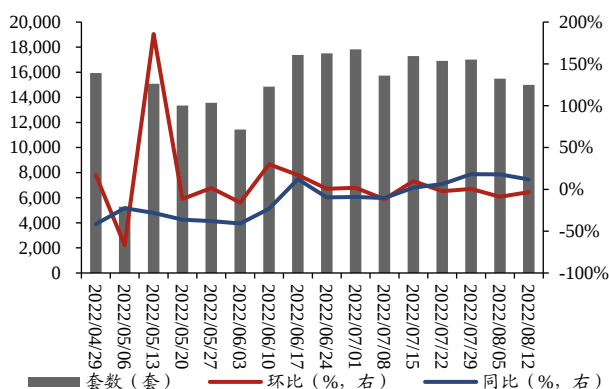
图2: 60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

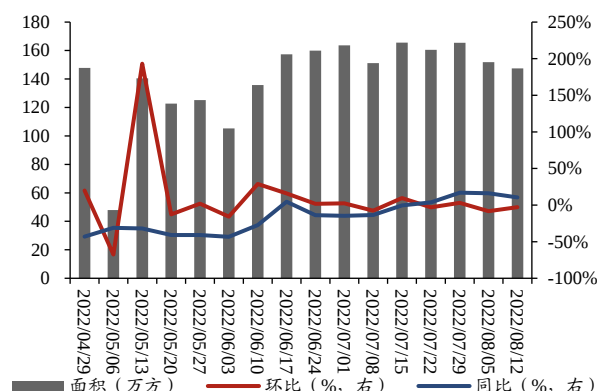
从二手房成交看，本周 20 城二手房成交面积 147.5 万平，环比-2.9%，同比+10.5%；2022 年 8 月 1 日-8 月 12 日累计成交 287.9 万平，同比+26.4%。2022 年累计成交 3887.8 万平，同比-31.6%。本周 20 城二手房成交套数 1.5 万套，环比-3.2%，同比+11.9%；2022 年 8 月 1 日-8 月 12 日累计成交 2.9 万套，同比+28.5%；2022 年累计成交 41.9 万套，同比-28.8%。

图3: 20 城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

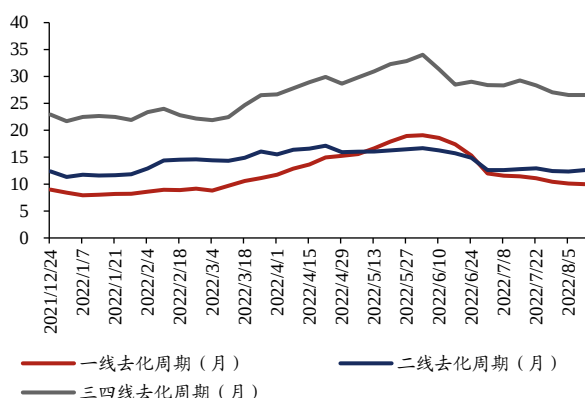
图4: 20 城二手房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

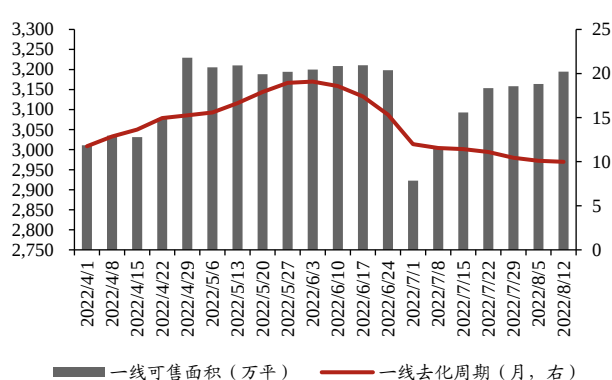
从库存和去化周期看,本周16城新房累计库存10218.8万平,环比+0.2%,同比+8.3%。
16城新房去化周期为12.1个月,环比变动+0.1个月,同比变动+3.5个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为10.0个月、12.6个月、26.6个月,环比分别变动-0.1个月、+0.3个月、基本持平。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



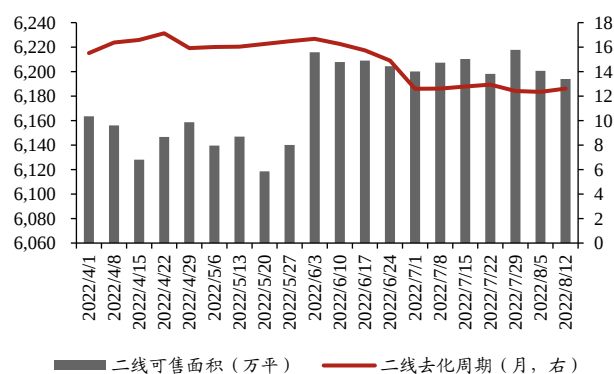
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



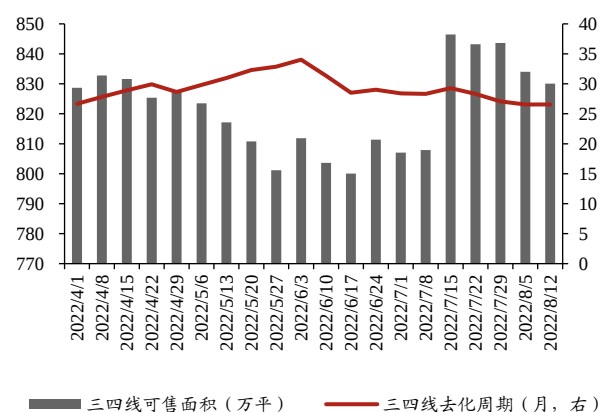
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



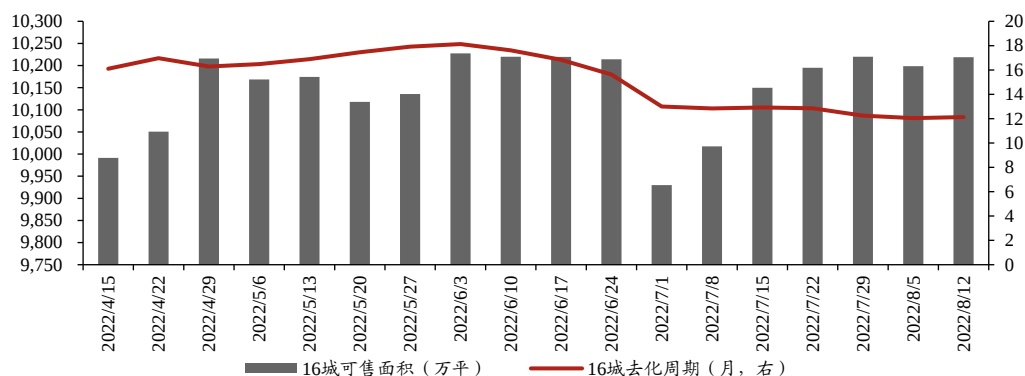
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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8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	11.4	13.4	-15.0%	-45.2%	-31.2%	-31.0%	20.1	0.2
	济南	14.3	21.3	-32.9%	-36.4%	-29.3%	-31.8%	-	-
	青岛	18.7	23.8	-21.6%	-29.1%	-9.9%	-10.5%	-	-
长三角	上海	26.5	33.3	-20.5%	-29.3%	-14.4%	-25.8%	3.6	-0.2
	杭州	14.5	21.3	-31.8%	-13.6%	-51.5%	-39.0%	3.1	0.2
	南京	10.9	15.3	-29.0%	-17.2%	29.5%	-35.8%	12.8	0.5
	苏州	11.9	12.6	-5.5%	-33.9%	-27.2%	-22.7%	7.4	0.0
	宁波	3.9	5.8	-33.3%	-77.3%	-70.4%	-53.9%	11.7	0.1
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-80.0%	-	-
	连云港	5.9	6.2	-5.2%	-62.6%	-58.6%	-50.4%	-	-
	绍兴	0.8	0.2	379.7%	-78.2%	-71.5%	-61.2%	-	-
	镇江	5.1	7.4	-30.3%	-29.5%	-16.8%	-27.7%	-	-
	温州	6.1	8.6	-28.9%	-47.7%	-48.8%	-43.1%	14.2	0.3
粤港澳	深圳	5.3	11.2	-52.9%	-42.4%	2.8%	-21.7%	9.3	-0.3
	广州	8.0	14.9	-46.5%	-51.4%	-39.6%	-36.6%	13.0	0.6
	佛山	10.6	15.8	-32.7%	-33.4%	-10.1%	-39.7%	-	-
	江门	1.9	2.7	-27.6%	40.3%	97.9%	-6.3%	-	-
	惠州	1.5	1.9	-22.9%	-49.6%	-43.5%	-58.3%	-	-
中西部	武汉	21.7	27.4	-20.6%	-11.9%	-21.7%	-51.1%	-	-
其他	福州	2.9	4.7	-37.9%	-71.0%	-62.3%	-56.3%	29.8	3.1
	厦门	4.7	7.0	-32.2%	-55.5%	-55.5%	-57.3%	19.0	0.0
	莆田	1.3	1.3	-1.9%	-66.2%	-62.1%	-69.0%	35.5	-0.1

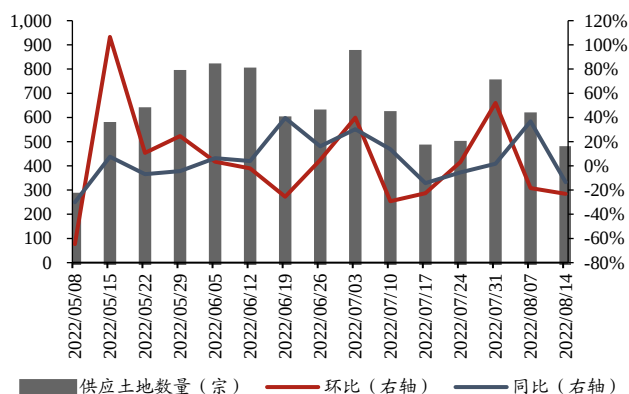
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

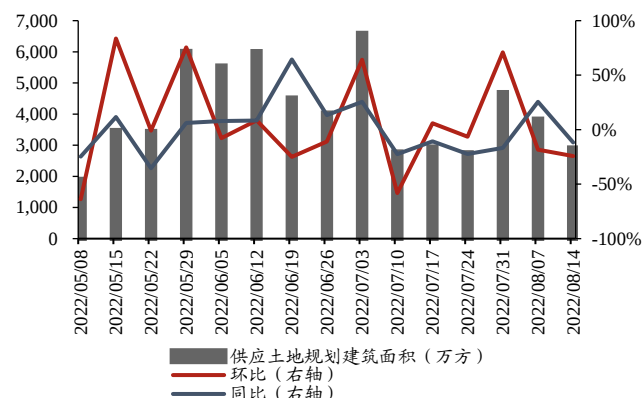
土地供应方面，2022年8月8日-2022年8月14日百城供应土地数量为466宗，环比-23.1%，同比-13.5%，供应土地建筑面积为2879.2万平方米，环比-24.3%，同比-11.8%。本年累计供应土地数量为17997宗，同比-6.7%，累计供应土地建筑面积为117348.6万方，同比-9.4%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

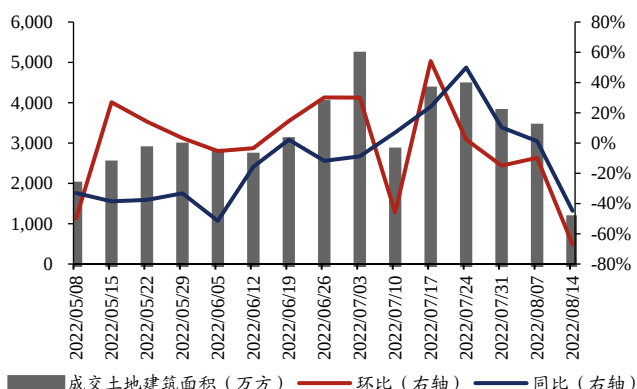
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

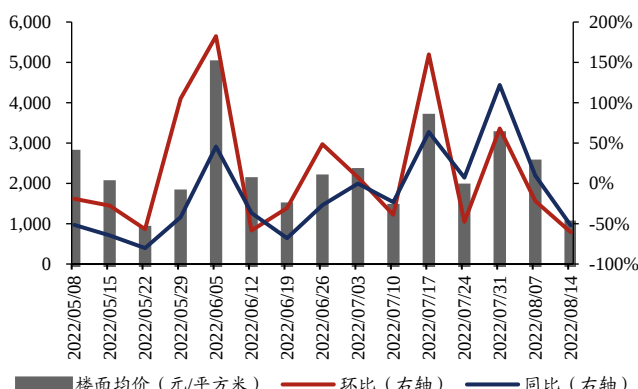
土地成交方面，2022年8月8日-2022年8月14日百城土地成交建筑面积1119.2万方，环比-66.9%，同比-44.8%；成交楼面价987元/平，环比-60.5%、同比-52.0%；土地溢价率0.37%，环比-6.1pct，同比-7.2pct。年初至今，累计成交土地建筑面积为92759.3万平方米，同比-16.5%。累计成交楼面价为2037元/平，同比-25.8%，累计成交土地溢价率为3.7%，同比-12.0pct。

图12：百城土地成交建筑面积



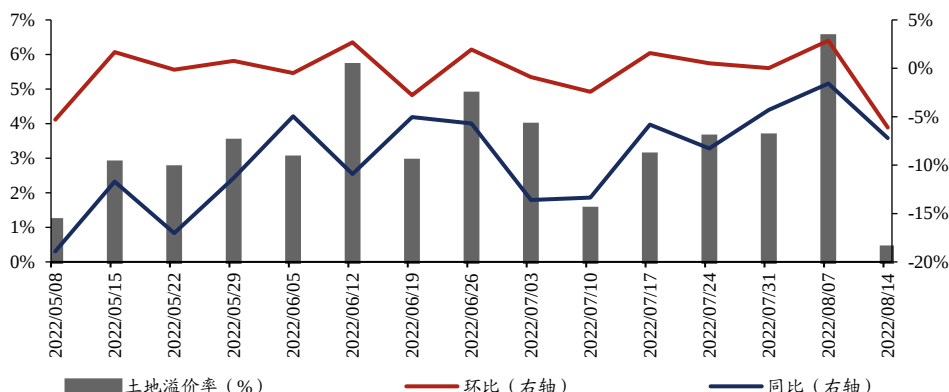
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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



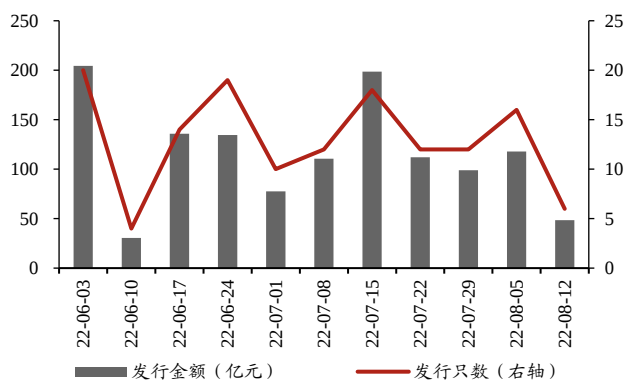
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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大幅下降,“22 万科 GN002”发行规模最高,为 20 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。

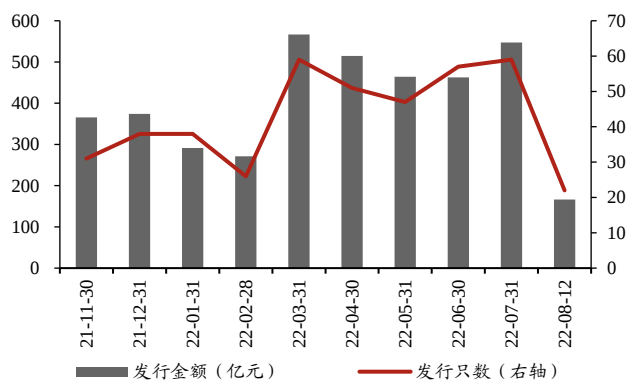
境内信用债发行方面,本周房地产企业发行信用债合计 6 支,发行金额合计 48.5 亿元,环比-58.9%,同比-56.9%;2022 年 8 月 1 日-8 月 12 日房地产企业合计发行信用债 22 支,合计发行金额 166.4 亿元;2022 年至今,房地产企业合计发行信用债 359 支,合计发行金额 3284.2 亿元,同比-23.7%。

图15: 房企信用债发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

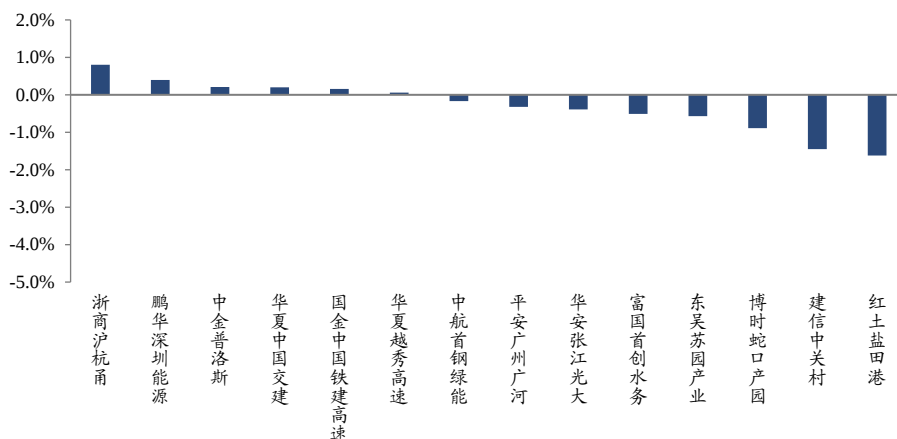
图16: 房企信用债发行额(月度)



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 9 日发布基金份额发售公告，认购价格为 2.484 元/份；中金厦门安居保障性租赁住房 REIT 于 8 月 9 日发布基金份额发售公告，认购价格为 2.600 元/份；华夏北京保障房中心租赁住房 REIT 于 8 月 9 日发布招募说明书，于 8.13 发布基金份额发售公告，认购价格为 2.510 元/份。

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

央行公布 7 月金融及社融数据, 7 月新增居民贷款 1217 亿元, 环比少增 7265 亿元, 其中新增居民中长期贷款 1486 亿元, 环比少增 2681 亿元, 同比少增 2488 亿元。7 月金融数据再现下行, 居民贷款同环比表现均偏弱, 反映居民悲观预期下购房意愿不足, 市场信心有待修复。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/8/12	央行	7 月中长期住户部门贷款增加 1486 亿元。

数据来源: 中国政府网, 东吴证券研究所

地方政策方面, 本周苏州、无锡、南京等强二线城市尝试放松二套房首付, 具体政策细节有待进一步落实。苏州二套房首付比例贷款还清由 50%调整为 30%, 未还清由 80%调整为 60%; 无锡二套房首付比例贷款还清由 40%调整为 30%。未还清由 60%调整为 50%; 南京(不含六合区、溧水区、高淳区)二套房首付比例还清由 50%调整为 30%, 未还清由 80%调整为 60%。政策调整正逐渐由低能级城市向高能级城市扩散, 相比于放松公积金贷款, 放松限购、限贷更利于刺激潜在购房需求, 提升居民购买力, 对市场拉动动力更为明显。

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
2022/8/8	安庆市	公积金政策	三四线	3	安徽安庆：夫妻住房公积金最高贷款 55 万元，支持异地缴存购房。
2022/8/8	温州市	购房补贴	二线	2	浙江温州：龙湾区谋划二孩每月每孩发放 500 元，三孩发放 1000 元育儿补贴金。
2022/8/8	广东省	租房补贴	--	2	推动阶段性减免市场主体房屋租金工作。
2022/8/8	上海市	城市规划	一线	--	上海：正在争取国家层面出台临港新片区总体方案 2.0 版。
2022/8/8	深圳市	房屋征收	一线	--	深圳：罗湖港莲路工业区发布房屋征收补偿方案 建筑面积 1:1.2 予以调换。
2022/8/8	北京市	土地出让	一线	--	8 宗宅地预申请，总起始价 187.4 亿元。
2022/8/9	南通市	公积金政策	二线	3	江苏南通：首套房公积金贷款额度放宽至原额度两倍，首付 20% 起。
2022/8/9	廊坊市	落户放松	二线	3	河北廊坊：取消户籍、社保等限购条件，取消“北三县”等地限售年限要求。
2022/8/9	南通市	首付比例	二线	3	南通海门：首套房首付比例两成，公积金贷款最高 160 万元。
2022/8/9	温州市	保障性租赁住房	二线	--	温州：2022 年目标完成保障性住房投资 52 亿 建设保障性租赁住房 4 万套。
2022/8/9	北京市	保障性租赁住房	一线	--	北京：413 套公租房专项配租符合条件的优抚对象及退役军人家庭。
2022/8/10	连云港市	预售监管	三四线	3	连云港：采用担保方式释放部分预售监管资金，提高公积金贷款额度。
2022/8/10	新余市	综合调控	三四线	3	江西新余：发布最高 200 元/平方米购房补贴政策，下调个人住房按揭贷款首付比例、贷款利率。
2022/8/10	湛江市	首付比例	三四线	3	广东湛江：首套房首付降至 20%，加大对优质房地产项目支持力度。
2022/8/10	广州市	城市规划	一线	--	广州：拟出台新政支持自有用地增建停车设施。
2022/8/11	福州市	公积金政策	二线	2	福州：职工每人每月租住商品房公积金提取额度提高 200 元。
2022/8/11	济南市	保障性租赁住房	二线	--	济南：出台保障性租赁住房项目认定办法，已筹集 96 个项目。
2022/8/11	北京市	租金减免	一线	3	北京：住房租金明显上涨时，政府可采取价格干预措施。
2022/8/11	北京市	租金减免	一线	2	北京：拟对采取减免租金举措的运营企业补贴，最高 50 万元。
2022/8/11	长春市	购房补贴	二线	2	长春：进城农民和来留长人才购房给予每平米 200 元补贴。
2022/8/11	成都市	土地出让	新一线	--	成都：中心城区后续将供应 104 宗住宅用地，总面积约 6668 亩。
2022/8/11	浙江省	保障性租赁住房	--	--	浙江：保障性租赁住房建设提速，上半年超额完成全年目标。
2022/8/12	无锡市	首付比例	二线	3	无锡：发布住房贷款新政，名下有一套住房且贷款已结清，二套房首付最低 30%。
2022/8/12	南京市	首付比例	新一线	3	南京：有一套住房但贷款结清的，买普通住房首付最低 30%。
2022/8/12	苏州市	首付比例	新一线	3	苏州：二套房贷款方面，如贷款还清则可以施行 3 成首付，房贷未还清则可以 6 成首付。

2022/8/12	贵阳市	综合调控	二线	3	贵阳：加快促进房地产消费，实行购房补贴、房票安置、购房团购等。
2022/8/12	山东省	保障性租赁住房	--	--	山东：前 7 个月保障性租赁住房新开工 5.02 万套，开工率 56.4%。

数据来源：地方政府网，澎湃新闻，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

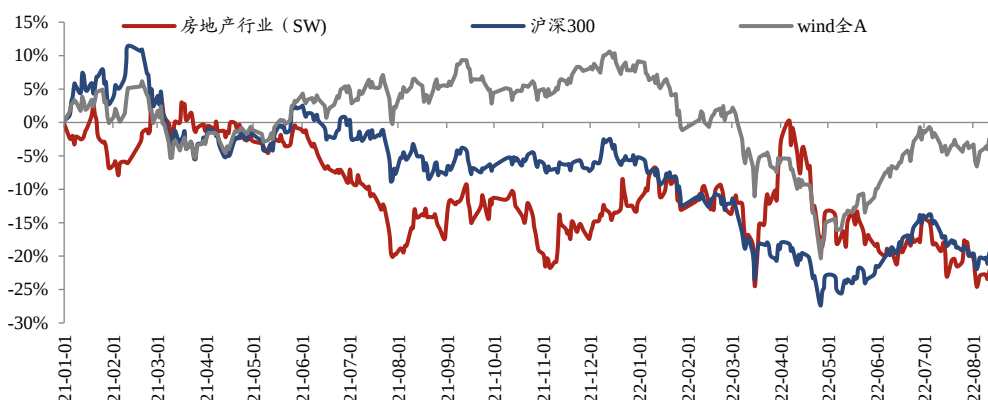
公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2022/8/8	龙光集团	季度最新内幕消息	将暂停支付 5 张境外美元优先票据到期的利息。
2022/8/8	保利发展	2022 年 7 月份销售情况简报	2022 年 7 月实现签约面积 206.88 万平方米，同比-33.86%；签约金额 330.01 亿元，同比-21.72%。
2022/8/8	新城控股	2022 年 7 月份经营简报	2022 年 7 月实现销售面积 107.87 万平方米，同比-30.58%；销售金额 108.90 亿元，同比-35.52%。
2022/8/8	我爱我家	关于持股 5%以上股东减持股份计划期限届满未减持公司股份的公告	在减持计划期限内，股东五八有限公司没有发生减持行为，其持有公司股份的情况未发生变化。
2022/8/8	南都物业	关于项目中标的公告	中标杭州西站站房配套物业管理服务项目二标（2022 年—2025 年），中标金额 9005.10 万元。
2022/8/9	龙湖集团	二零二二年七月未经审核营运数据及新增土地储备	7 月份实现销售金额 118.5 亿元，销售面积 78.0 万平方米。
2022/8/9	首开股份	2022 年 7 月份销售情况简报	7 月份实现签约面积 32.83 万平方米，签约金额 79.25 亿元。
2022/8/10	招商蛇口	2022 年 7 月销售及近期购得土地使用权情况简报	7 月份销售面积 84.90 万平方米，同比-2.51%；销售金额 238.97 亿元，同比增+17.70%。
2022/8/11	中南建设	关于控股股东与江苏资产签署合作框架协议的公告	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。中南控股或其指定主体为劣后级有限合伙人，认缴 2 亿元，占比 10%。
2022/8/11	上海临港	2022 年度第六期超短期融资券发行情况的公告	发行金额 10 亿元，发行期限 212 天，票面利率 1.70%。
2022/8/12	万科 A	2022 年度第二期绿色中期票据发行结果公告	发行金额 20 亿元，发行利率 2.9%，发行期限 3 年。
2022/8/12	世茂集团	截至 2022 年 7 月 31 日止七个月未经审核营运数据	7 月份销售额约 68.2 亿元；销售面积为 42.1,913 万平方米；平均销售价格 16,175 元/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+1.67%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.82%，+1.68%，超额收益分别为+0.84%、-0.01%。

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，本周西藏城投、广宇发展、广汇物流、铁岭新城、阳光城位列涨跌幅前五；同济科技、京基智农、国创高新、派斯林、万业企业位列涨跌幅后五。

表6: 本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-08-12 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600773.SH	西藏城投	25.39	25.20	23.52	-5.17
000537.SZ	广宇发展	13.12	14.09	12.41	-47.96
600603.SH	广汇物流	11.00	13.64	11.96	179.90
000809.SZ	铁岭新城	3.16	13.26	11.58	-7.60
000671.SZ	阳光城	2.28	11.22	9.54	-24.25

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	2022-08-12 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600846.SH	同济科技	8.28	-4.39	-6.07	1.60
000048.SZ	京基智农	18.10	-5.68	-7.36	11.05

002377.SZ	国创高新	3.02	-6.21	-7.89	-8.48
600215.SH	派斯林	8.17	-9.02	-10.70	-0.01
600641.SH	万业企业	26.03	-10.83	-12.50	-20.85

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

自7月底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月各地加速出台放松政策，紧邻北京的廊坊取消限购，南京、苏州和无锡尝试降首付，中国华融官宣纾困阳光城母公司。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。预计后续限购限售将进一步松绑，房贷利率、税费有望降低，对购房者和房企的支持性政策将加快出台。此轮放松周期持续性强，放松效应仍在累积，随着居民购房信心逐渐回复，回暖可期。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>

