

新房市场持续筑底，居民中长期贷款下滑

行业评级：增持

报告日期：2022-08-15

主要观点：

●市场表现：

上证指数本周+1.55%，收报于 3276.89 点；创业板指本周+0.27%，收报 2690.83 点；沪深 300 本周+0.82%，收报于 4191.15 点。房地产板块+1.67%，在 31 个行业内位列第 19 位。

●新房成交：成交面积同比-30.6%，环比-15.6%

本周（8.05-8.11），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 233 万方，同比-30.6%，环比-15.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 55 万方，同比-35.4%、环比-19.8%；二线（14 城）一手房合计成交面积 128 万方，同比-28.1%、环比-15.9%；三线（14 城）一手房合计成交面积 50 万方，同比-31.0%、环比-9.7%。

●二手房成交：成交面积同比-10.0%，环比-1.8%

本周（8.05-8.11），我们重点跟踪的 16 城二手房成交面积合计约 108 万方，同比-10.0%，环比-1.8%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 30 万方，同比-23.2%、环比-1.6%；二线（8 城）二手房合计成交面积 48 万方，同比+1.1%、环比-7.0%；三线（6 城）二手房合计成交面积 30 万方，同比-10.4%、环比 7.3%。

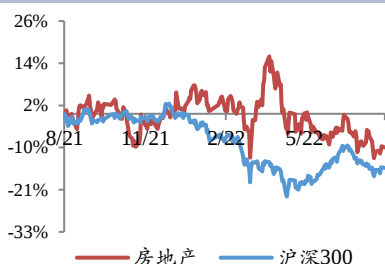
●新房库存：库存面积环比+0.37%，去化周期 12.3 月

截至 2022.08.11，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9254 万方，环比+0.37%，整体去化周期（按面积）约 12.3 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3187 万方，环比+0.99%，去化周期 10.6 月；二线（6 城）新房库存 3270 万方，环比+0.35%，去化周期 9.9 月；三线（6 城市）新房库存 2797 万方，环比-0.31%，去化周期 23.5 月。

●土地市场：百城土地成交面积 1119 万方，成交土地总价 110 亿元，土地溢价率 2.10%

本周（8.8-8.14），百城土地供应数量为 466 宗，对应土地供应建面约 2879 万方；百城土地成交数量为 237 宗，对应土地成交建面约 1119 万方，成交土地总价约 110 亿元，百城土地溢价率为 2.10%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 26 万方、453 万方和 638 万方，同比分别为-66%、-2%和-57%，对应土地溢价率分别为 0.00%、1.08%和 2.60%。

行业指数与沪深 300 走势比较



分析师：尹沿技

执业证书号：S0010520020001

电话：021-60958389

邮箱：yinyj@hazq.com

联系人：俞悦

执业证书号：S0010122050026

邮箱：yuyue@hazq.com

相关报告

1.7 月市场持续弱复苏，中央定调用好政策工具箱 2022-08-02

2.行业周报：新房二手房成交低迷，重点关注房企纾困进程 2022-07-25

3.行业周报：二手房销售环比回暖，银保监会定调“保交楼” 2022-07-20

●投资建议：

本周央行公布社融数据，7月末社会融资规模存量为334.9万亿，同比增长10.7%，1-7月社会融资规模增量累计21.77万亿，同比多2.89万亿。人民币贷款方面，7月份增加6790亿元，同比少增4042亿元。从结构来看，7月居民贷款新增1217亿元，同比少增2842亿元；其中，新增居民短期贷款-269亿元，同比少增354亿元，新增居民中长期贷款1486亿元，同比少增2488亿元。居民贷款增量大幅减少，原因或在于：i) 短期贷款方面，由于疫情再次反复、房贷和商业贷款利率倒挂下居民大量还款导致新增贷款负增长；ii) 中长期贷款方面，由于市场情绪低迷、防风险诉求提升和摩擦性失业问题未有明显好转，居民购房意愿降低、需求不振导致中长期贷款大幅放缓。

向后看，建议后续重点关注：**1) 抑制行业信用风险蔓延的防范措施**，如郑州100亿元规模房地产纾困专项基金的实操步骤及各大AMC机构参与房企主体纾困的具体落地；**2) 货币政策工具箱的“后手”**，如降准降息等，尤其关注LPR的下调空间；**3) “因城施策”中基本面较好的强二线城市的政策放松空间。**

继“三条红线”后，“房地产贷款集中度管理”、“土地供应两集中”、“房地产税改革试点”等政策的出台，将供需两端双向约束。调控主风向未变，“以稳为主”仍为主基调，政策大放大收的空间较窄。当前板块估值及仓位已处历史低位。往后看，2022年下半年市场有望逐步企稳恢复，但行业供需两端受限带来拿地、销售、降杠杆之间的不协调仍存。建议关注：（1）稳健发展型：保利发展、万科A、金地集团；（2）成长受益型：建发股份、新城控股、滨江集团；（3）物管优质标的：华润万象生活、碧桂园服务、绿城服务、宝龙商业等。

●风险提示：

房地产调控政策放松不及预期，信用风险蔓延，销售修复不及预期，资金面大幅收紧等。

正文目录

1 新房成交：成交面积同比-30.6%，环比-15.6%	5
2 新房库存：库存面积环比+0.37%，去化周期 12.3 月	7
3 二手房成交：成交面积同比-10.0%，环比-1.8%	10
4 土地市场：百城土地成交面积 1119 万方，成交土地总价 110 亿元，土地溢价率 2.10%.....	12
5 行业新闻：	14
6 公司要闻：	16
7 风险提示：	18

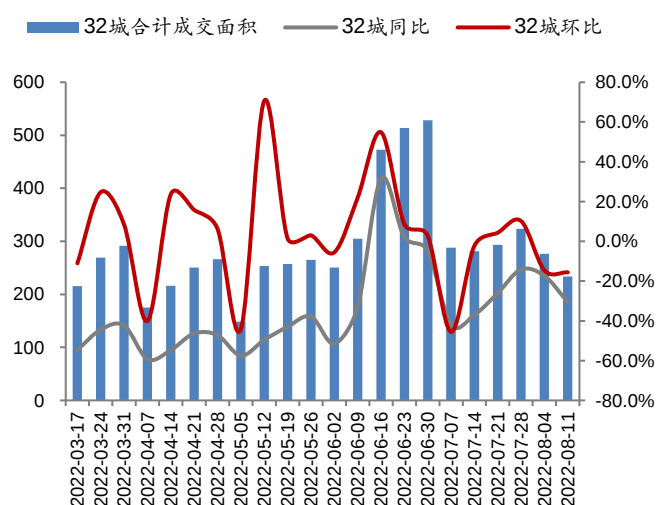
图表目录

图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）	5
图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）	5
图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）	5
图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）	5
图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比（套）	6
图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）	6
图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）	6
图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）	6
图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比	7
图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）	8
图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）	8
图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）	8
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）	8
图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）	9
图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）	9
图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）	9
图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）	9
图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）	10
图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）	10
图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比（万方）	10
图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）	10
图表 22 16 城二手房成交套数及其同比、环比（套）	11
图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）	11
图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）	11
图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）	11
图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）	12
图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）	12
图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）	12
图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）	12
图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）	13

1 新房成交：成交面积同比-30.6%，环比-15.6%

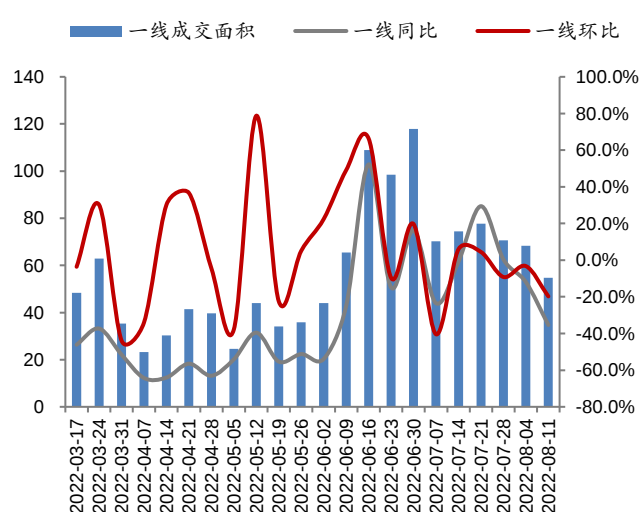
本周（8.05-8.11），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 233 万方，同比-30.6%，环比-15.6%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 55 万方，同比-35.4%、环比-19.8%；二线（14 城）一手房合计成交面积 128 万方，同比-28.1%、环比-15.9%；三线（14 城）一手房合计成交面积 50 万方，同比-31.0%、环比-9.7%。

图表 1 32 城一手房成交面积及其同比、环比（万方）



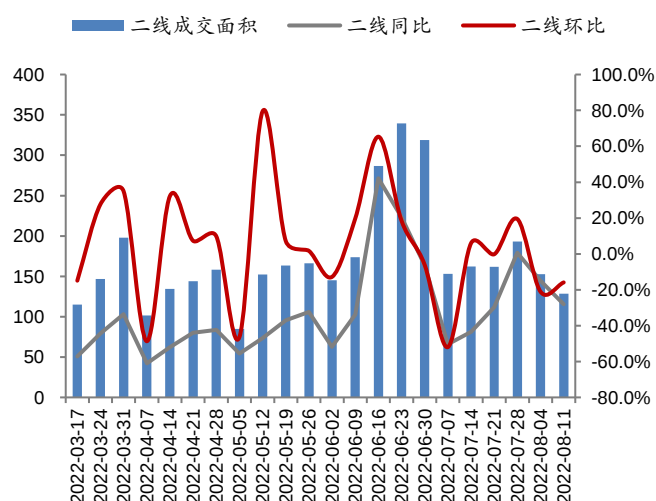
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



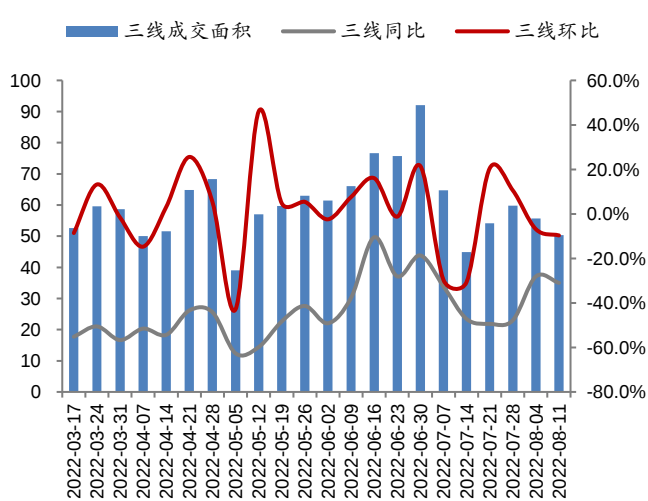
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 3 二线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比（万方）

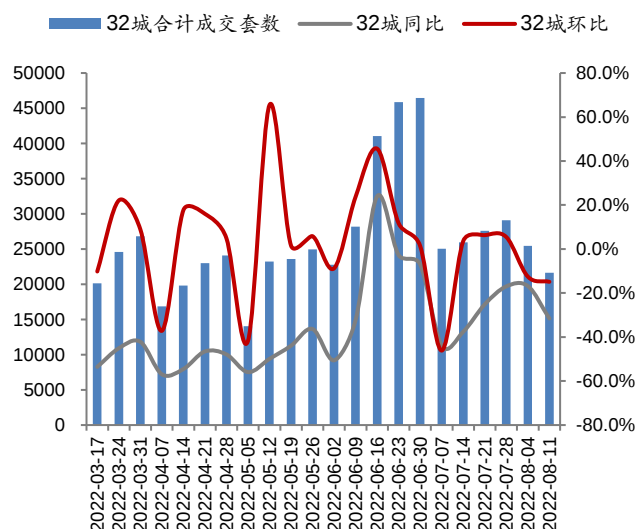


资料来源：wind，华安证券研究所

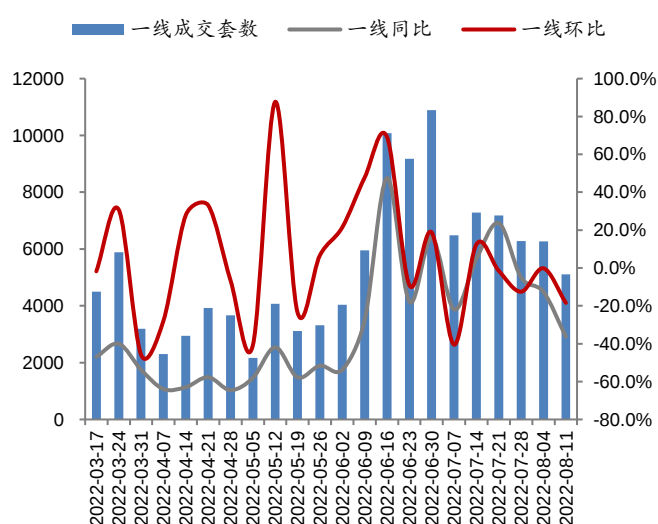
成交套数：本周，我们重点跟踪的 32 城一手房成交套数合计约 21648 套，同比-31.6%，环比-14.9 %。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 5114 套，同比-36.3%、环比-18.4%；二线（14 城）一手房合计成交套数 10881 套，同比-30.7%、环比-16.3%；三线（14 城）一手房合计成交套数 5653 套，同比-28.6%、环比-8.3%。

图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



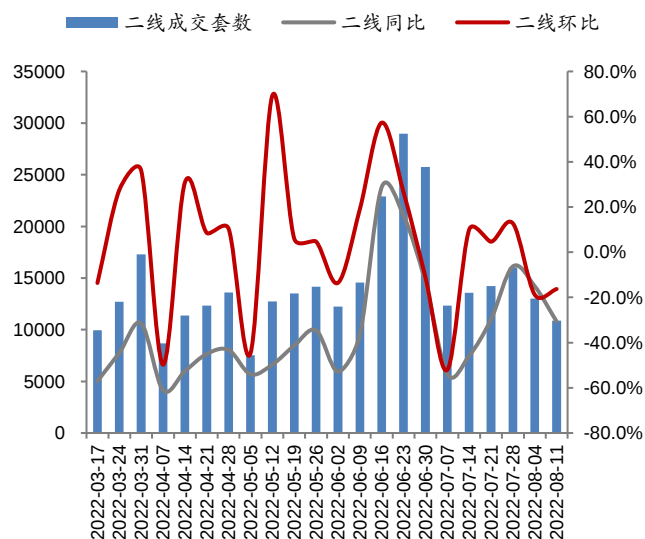
资料来源：wind，华安证券研究所



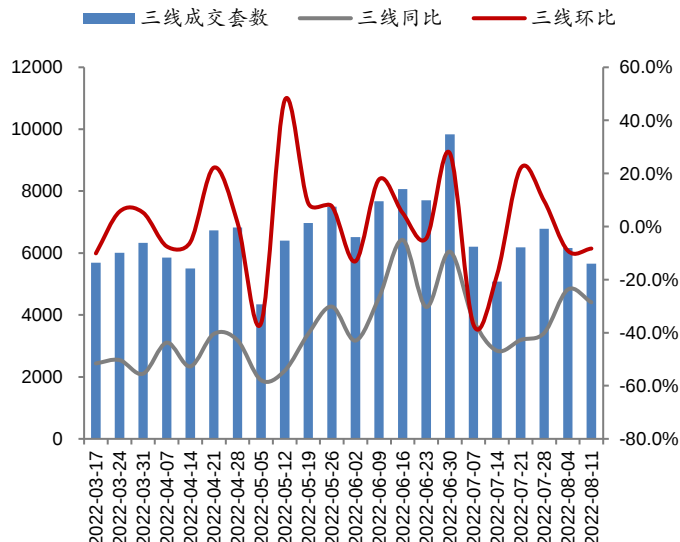
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 8 三线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）

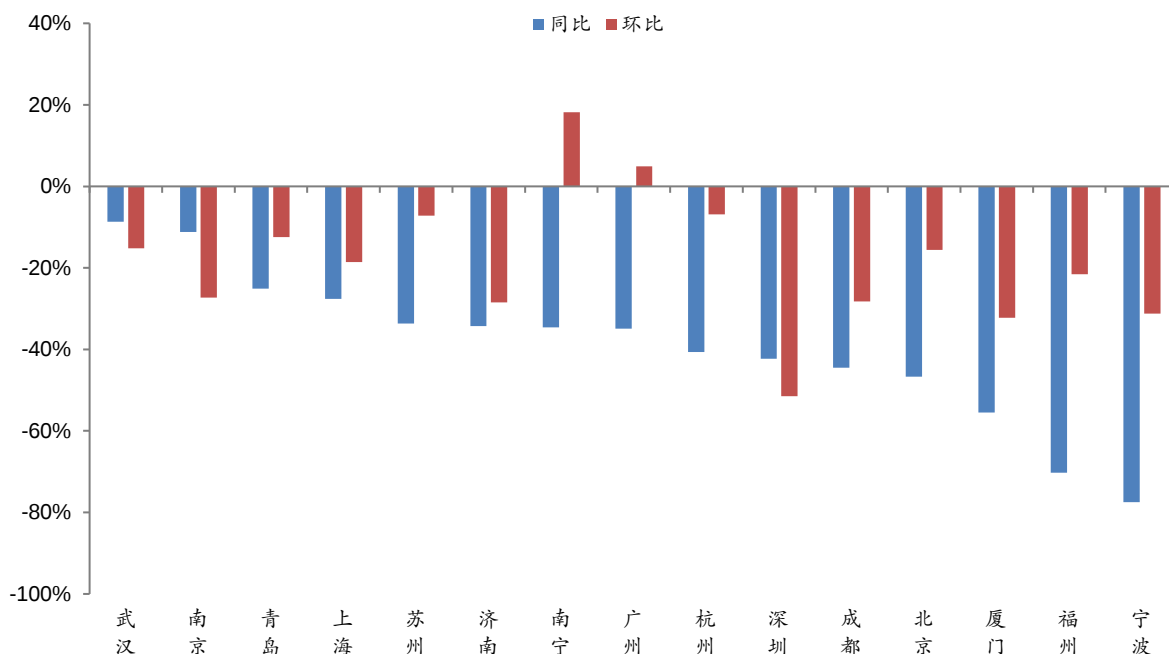


资料来源：wind，华安证券研究所



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

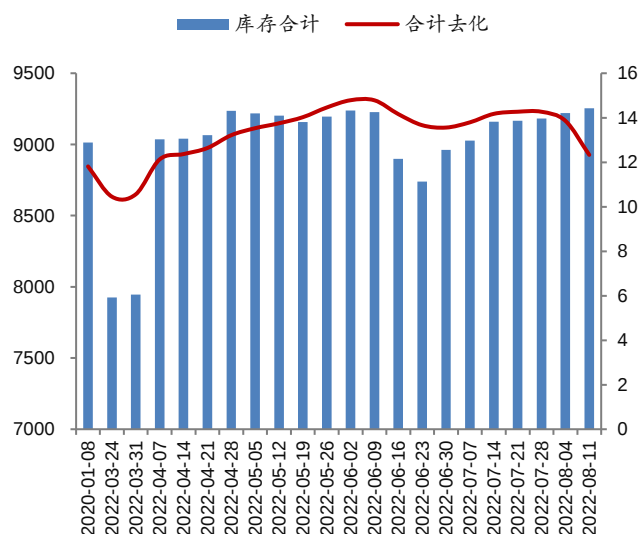


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比+0.37%，去化周期 12.3 月

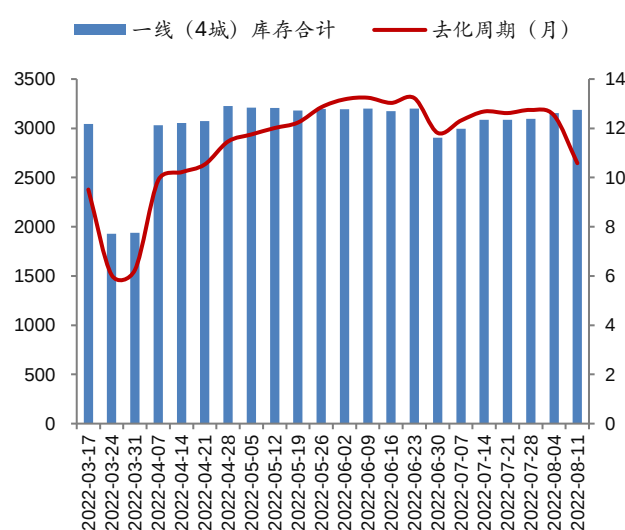
库存面积：截至 2022.08.11，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9254 万方，环比+0.37%，整体去化周期（按面积）约 12.3 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3187 万方，环比+0.99%，去化周期 10.6 月；二线（6 城）新房库存 3270 万方，环比+0.35%，去化周期 9.9 月；三线（6 城市）新房库存 2797 万方，环比-0.31%，去化周期 23.5 月。

图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



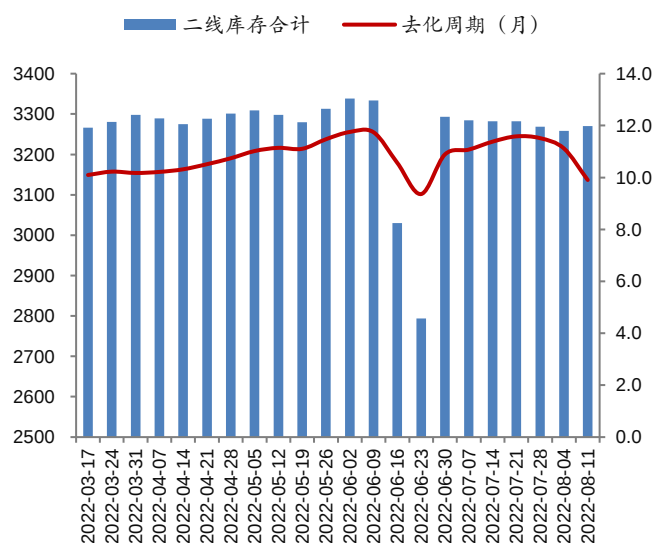
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



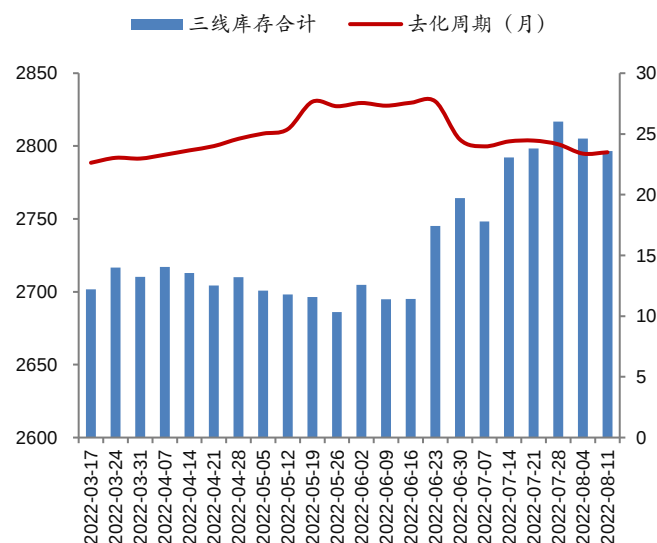
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 12 二线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）

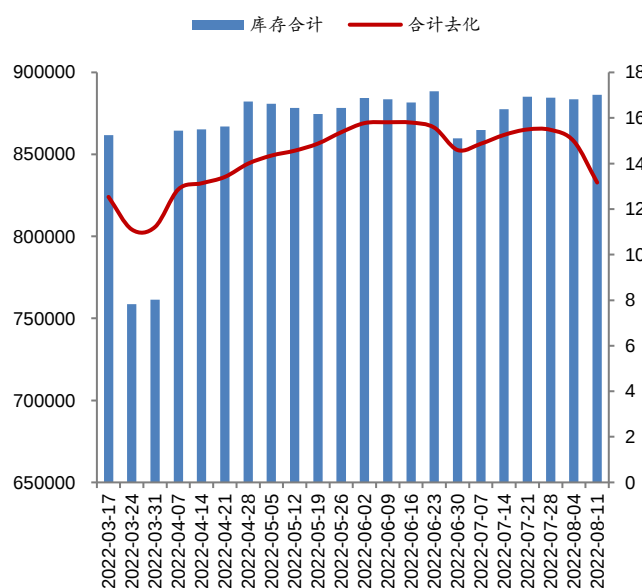


资料来源：wind，华安证券研究所

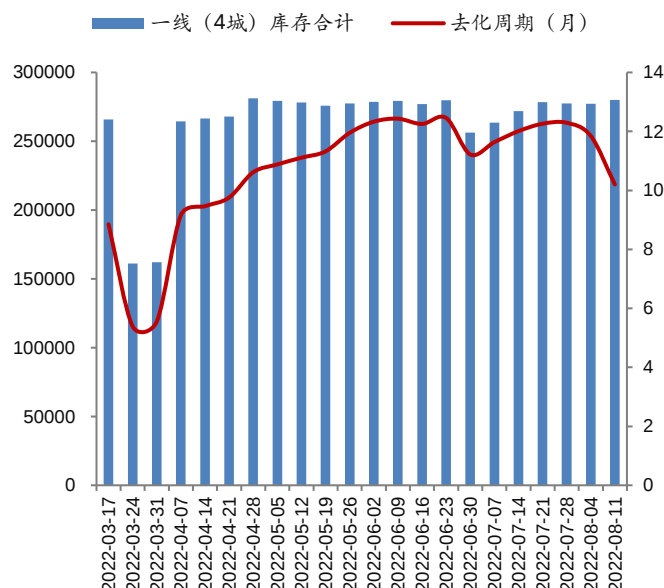
库存套数：本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存套数合计约 886342 套，环比 +0.32%，整体去化周期（按套数）约 13.2 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 280111 套，环比 +1.08%，去化周期 10.2 月；二线（6 城）新房库存套数 283608 套，环比 -0.21%，去化周期 9.8 月；三线（6 城）新房库存套数 322623 套，环比 +0.13%，去化周期 29.7 月。

图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



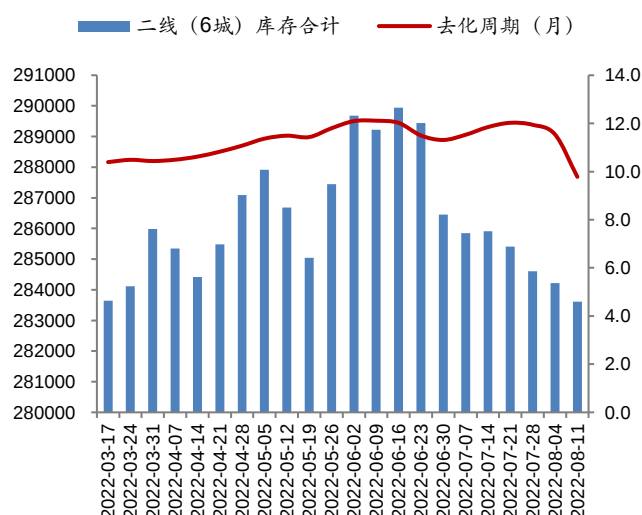
资料来源：wind，华安证券研究所



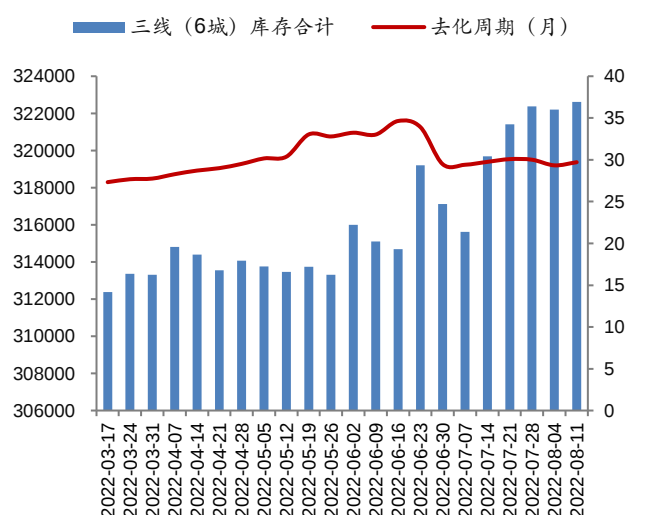
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



资料来源：wind，华安证券研究所



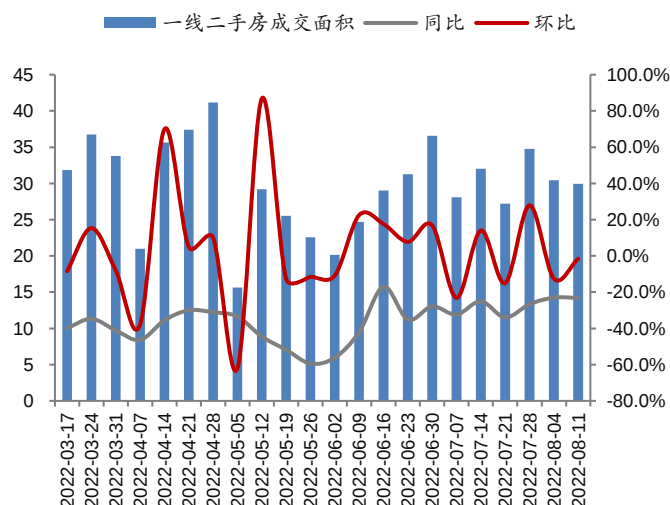
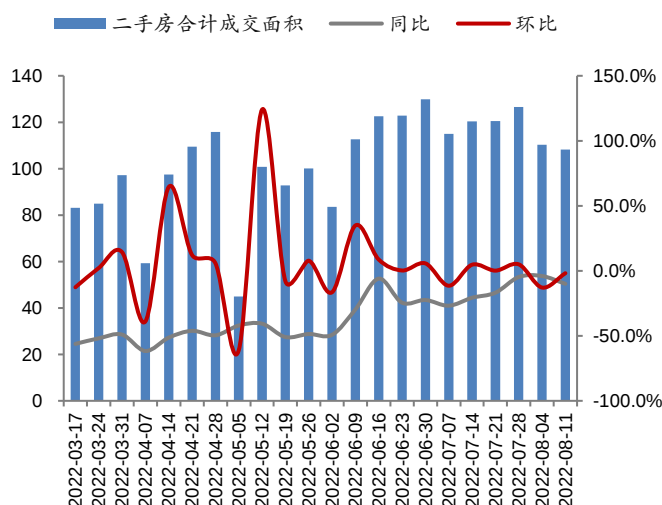
资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房成交：成交面积同比-10.0%，环比-1.8%

成交面积：本周（7.29-8.04），我们重点跟踪的 16 城二手房成交面积合计约 108 万方，同比-10.0%，环比-1.8%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 30 万方，同比-23.2%、环比-1.6%；二线（8 城）二手房合计成交面积 48 万方，同比+1.1%、环比-7.0%；三线（6 城）二手房合计成交面积 30 万方，同比-10.4%、环比 7.3%。

图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）

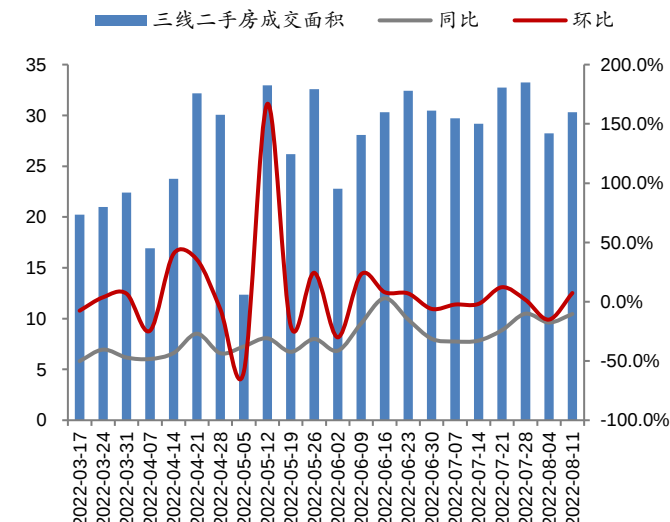
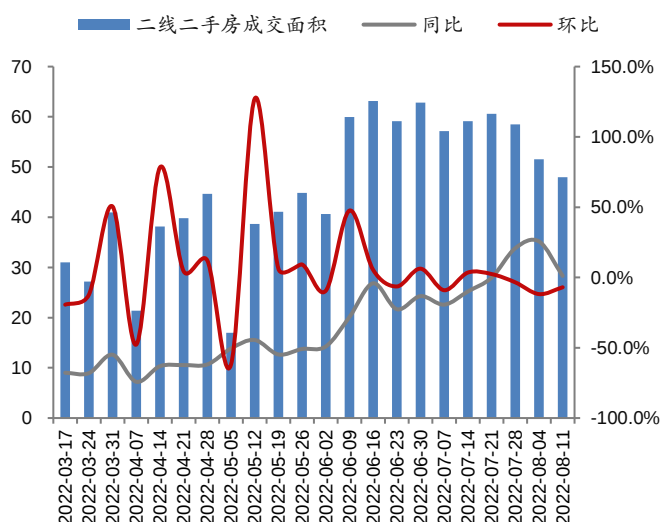


资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二线城市二手房成交面积及其同比（万方）

图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）



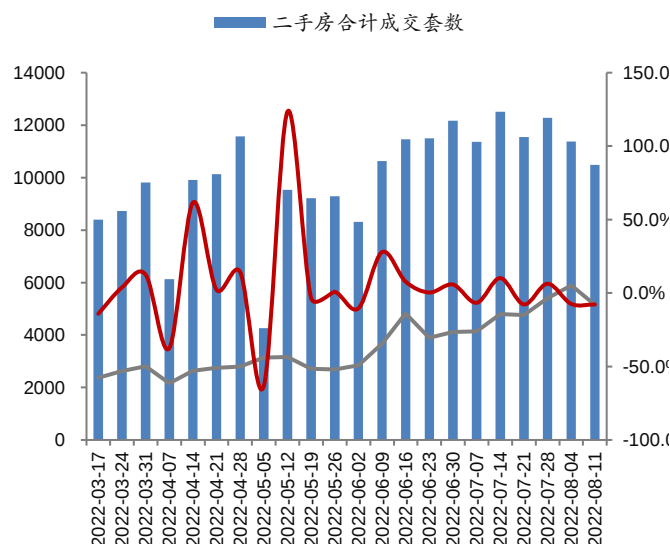
资料来源：wind，华安证券研究所

资料来源：wind，华安证券研究所

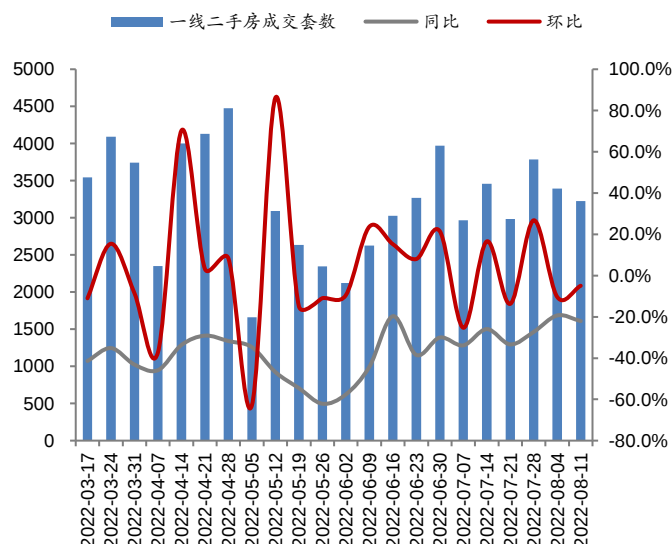
成交套数：本周，我们重点跟踪的 16 城二手房成交套数合计 10488 套，同比-8.1%，环比-7.8%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 3225 套，同比-22.1%、环比-4.9%；二线（8 城）二手房合计成交套数 4622 套，同比+1.9%、环比-6.1%；三线（6 城）二手房合计成交套数 2641 套，同比-3.4%、环比-13.6%。

图表 22 16 城二手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 23 一线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



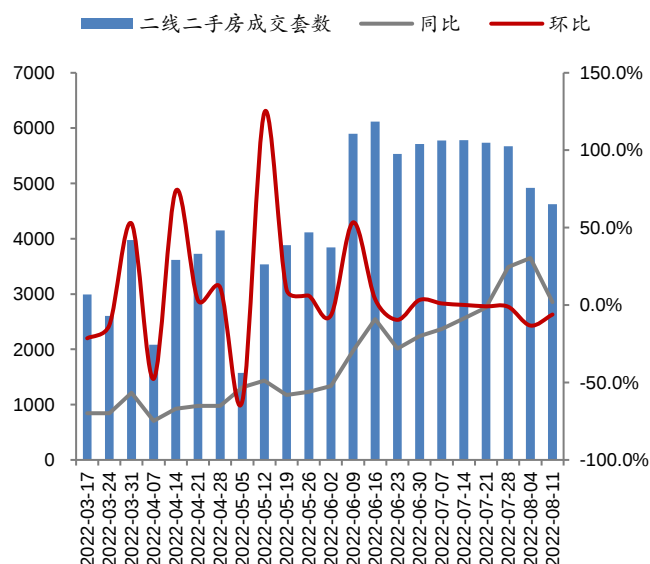
资料来源：wind，华安证券研究所



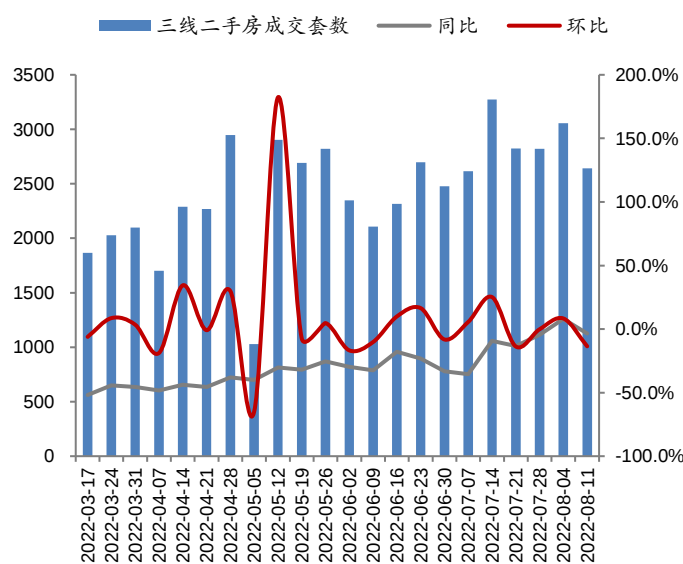
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 24 二线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）

图表 25 三线城市二手房成交套数及其同比、环比（套）



资料来源：wind，华安证券研究所

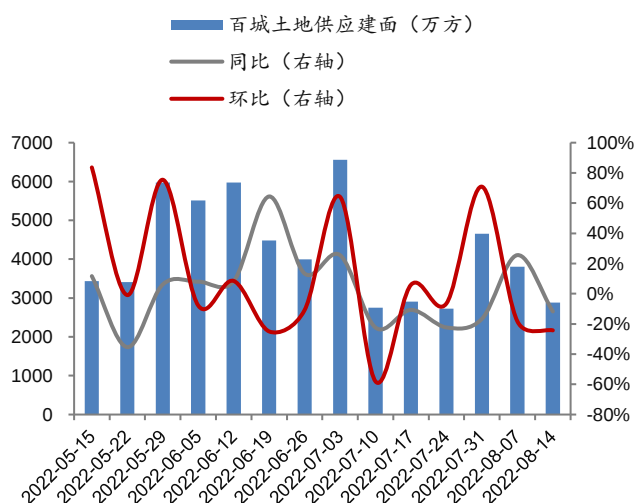


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 1119 万方，成交土地总价 110 亿元，土地溢价率 2.10%

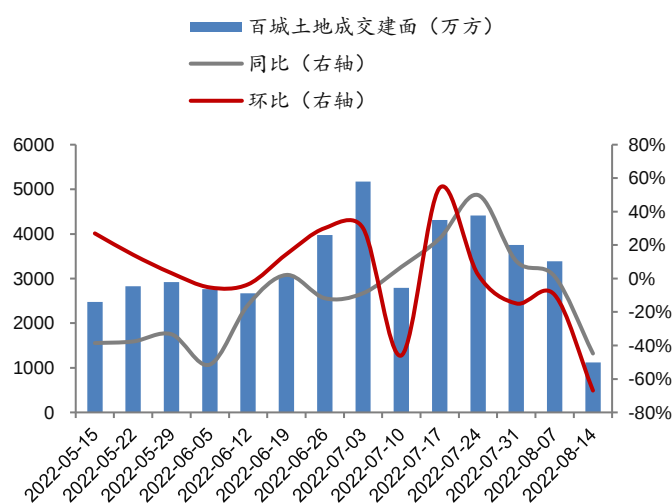
本周（8.8-8.14），百城土地供应数量为 466 宗，对应土地供应建面约 2879 万方；百城土地成交数量为 237 宗，对应土地成交建面约 1119 万方，成交土地总价约 110 亿元，百城土地溢价率为 2.10%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 26 万方、453 万方和 638 万方，同比分别为 -66%、-2%和 57%，对应土地溢价率分别为 0.00%、1.08%和 2.60%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



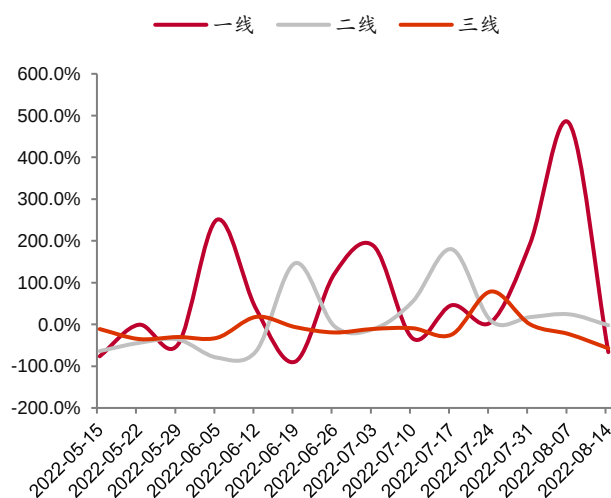
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



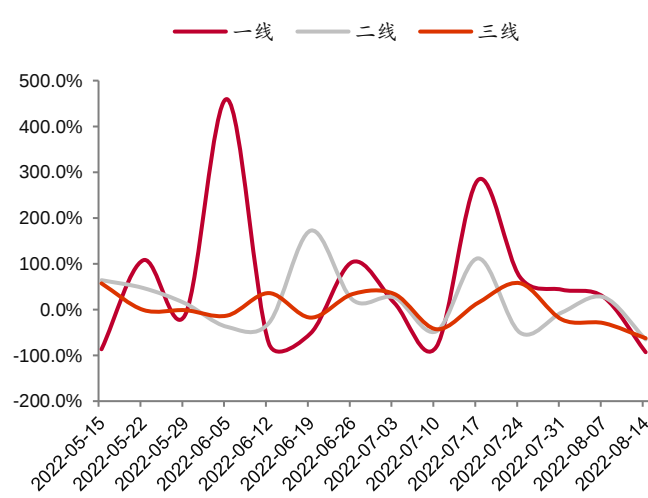
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



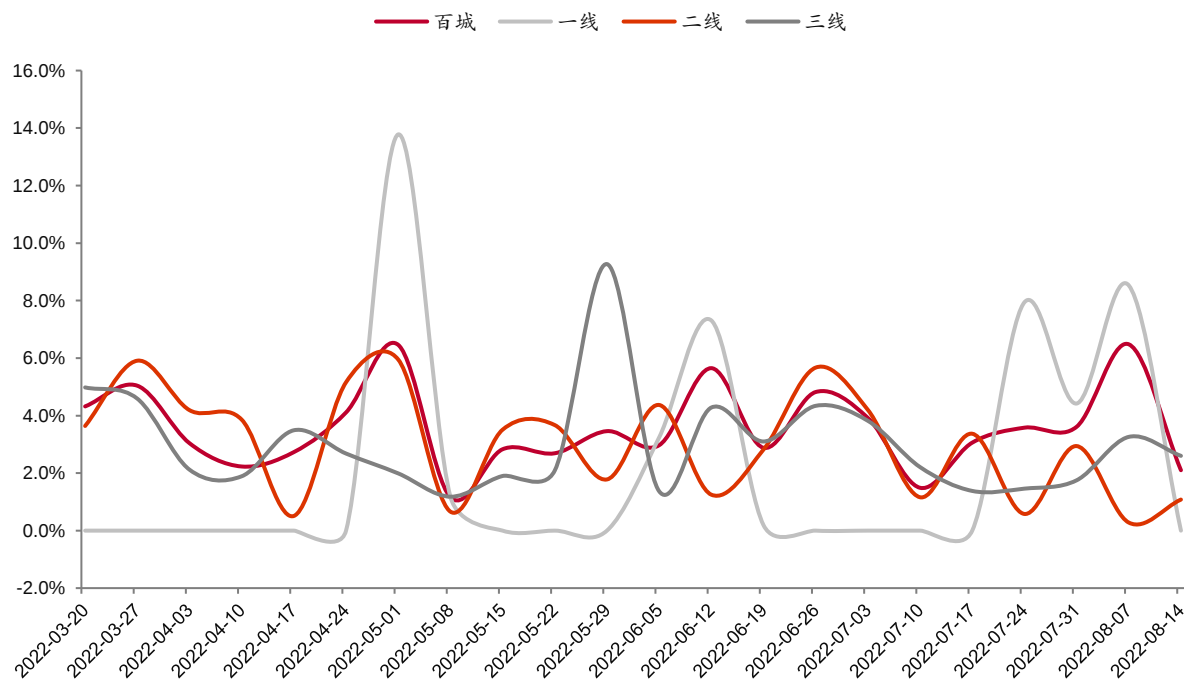
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 29 一二三线土地成交面积环比（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

图表 30 百城及一二三线土地溢价率（周）



资料来源：wind，华安证券研究所

5 行业新闻：

1、央行：7月末社会融资规模存量为334.9万亿，同比增长10.7%，1-7月社会融资规模增量累计21.77万亿，同比多2.89万亿；7月份人民币贷款增加6790亿元，同比少增4042亿元；住户贷款增加1217亿，其中，短期贷款减少269亿元，中长期贷款增加1486亿元；企（事）业单位贷款增加2877亿元，其中，短期贷款减少3546亿元，中长期贷款增加3459亿元，票据融资增加3136亿元；非银行业金融机构贷款增加1476亿元。1-7月，人民币贷款累计增加14.35万亿元，同比多增5150亿元；7月社会融资规模增量为7561亿元，比上年同期少3191亿元。加强存款保险风险处置，保持流动性合理充裕，继续促进企业综合融资成本稳中有降。

（中国人民银行官网）

2、国家统计局：7月份全国居民消费价格同比上涨2.7%，环比上涨0.5%；其中，城市上涨0.4%，农村上涨0.5%；食品价格上涨3.0%，非食品价格下降0.1%；消费品价格上涨0.6%，服务价格上涨0.3%。（国家统计局官网）

3、工信部、住建部四部门：联合发布《推进家居产业高质量发展行动方案》培育创新平台，培育5G全连接工厂、智能制造示范工厂和优秀应用场景。（中华人民共和国工业和信息化部官网）

4、银保监会：截至6月末银行业金融机构民营企业贷款余额58.2万亿，同比增长11.4%。（人民日报）

5、浙江：为确保优化生育政策，提高三孩家庭住房公积金贷款额度，鼓励市场主体发展智慧托育、社区共享育儿等新业态新模式服务。（浙江省人民政府官网）

6、郑州：百亿纾困基金项目落地。郑州市房地产纾困基金牵头，郑州地产集团有限公司参与，与建业集团就北龙湖金融岛写字楼项目达成合作，后期拟通过建设和运营，在龙湖金融岛片区打造高端金融产业集聚区。（建业集团官网）

7、北京：为贯彻落实《关于助企纾困促进消费加快恢复的具体措施》，大型商场给入驻商户减免租金可获补贴。（北京市商务局官网）

8、深圳：首个“0首付”楼盘被叫停，所有房源处于锁定状态，所谓“0首付”实为首付分期，且首期款需要付20万。（深圳房地产信息平台官网）

9、上海：自贸试验区临港新片区，总体方案78项制度创新任务基本完成，正在争取国家层面出台总体方案2.0版。（上海市委）

10、广州：拟出台新政，将停车场用地纳入建设用地供应计划，自有建设用地增加50个以上公共泊位可配建附属商业建筑。（广州市规划和自然资源局官网）

11、福州：7月住房公积金个人贷款余额315.69亿元，使用率89.20%，相比6月下降1.72%。（福州住房公积金中心官网）

12、各地地产宽松政策：

广州：拟更新引进人才入户细则，全日制本科生参保即可落户。（广州市人力资源和社会保障局官网）

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%。（济南住房公积金中心官网）

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。（廊坊市人民政府官网）

贵阳：初步拟定购房补贴、房票安置、购房团购等促进房地产消费细化措施。（贵阳市住房和城乡建设局官网）

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。（连云港市住房和城乡建设局）

长春：进城农民和来长春人才购买新房给予 200 元/平方米补贴。（长春市住房保障和房屋管理局新区分局官网）

安徽安庆：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最高贷款额度为 55 万元，单方缴存的为 45 万元。支持异地缴存职工来安庆市购买住房，缴存互通互认，连续缴存满 6 个月，可在安庆市申请住房公积金贷款。（安徽安庆市住房公积金管理中心官网）

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。（湛江市人民政府官网）

南通海门：首套房公积金贷款额度放宽至原额度两倍，首付 20%起。（江苏省南通海门区住房和城乡建设局官网）

江西新余：发布购房补贴政策，首次购买新房补贴 200 元/平方米，改善型补贴 100 元/平方米，首套房最低首付比例下调至 20%。（“新余发布”微信公众号）

13、土地出让：

上海：三批次集中供地拟于 8 月 22 日~8 月 26 日公告，9 月下旬集中出让。（上海土地市场网）

厦门：第三轮供地 8 月 31 日开拍，共出让 6 宗地、总起价 206.5 亿元。（厦门市土地发展中心官网）

南京：第三轮土拍部分地块亮相交流会，涉及河西、南部新城等片区共 8 幅地，第三批次集中供地预计在 9 月份进行。（南京市土地储备中心）

青岛：8 月拟出让 123 宗地、约 5253 亩，其中住宅用地约 2168 亩，包含本月拟供应的三批次集中出让地块；靖城路西 6 宗地块批前公示，总建面约 36.29 万方。（青岛市自然资源和规划局官网）

北京：再挂牌 4 宗预申请地块，总起始价约 118.7 亿元，进一步降低首付款比例至 50%的土地成交价款。（北京市规划和自然资源委员会官网）

长沙：天心区起价 39 亿、8.5 亿挂牌 2 宗商住地，将于 9 月上旬出让。（长沙公共资源交易电子服务平台官网）

石家庄：最新存量住宅用地总面积约 1.13 万亩。（石家庄市自然资源和规划局官网）

广东江门：下半年计划供应 33 宗商住用地，面积超 2220 亩。（江门市自然资源局官网）

14、城市更新：

深圳：坪山区发布第一批和第二批旧改计划公告，3 个项目拟拆除超 45 万平。（深圳市坪山区人民政府官网）

佛山：南海区千灯湖夏北宝华整村改造项目获批，分两期拆除，总投资约 70 亿。（佛山市自然资源局南海分局官网）

温州：22 年目标完成全市城镇老旧小区改造投资 5 亿元以上。（温州市人民政府官网）

15、物业/商业/租赁/文旅：

住建部：2022 年全国建设不少于 1000 个“口袋公园”，包括小游园、小微绿地，每个省不少于 40 个。（住房和城乡建设部官网）

山东：1-7 月保障性租赁住房新开工 5.02 万套，开工率 56.4%。（山东省住房和城乡建设厅官网）

河北：1-7月已筹集保障性租赁住房4.14万套，完成率达91%。（河北省住房和城乡建设厅官网）

武汉：住房租赁企业收取超3个月对应合同全部资金存入监管账户，自2022年8月15日起施行，有效期2年。（武汉市住房保障和房屋管理局官网）

广州：广船地块规划升级，将建城市商业综合体和船厂原址主题公园。（广州市规划委员会地区规划专业委员会）

深圳：宝安松岗拟引入6.8万㎡产业园，智能电商运营物流结算中心项目建成营收预计可达160亿元。（深圳市人民政府官网）

天津武清：拟投资约150亿元建设佛罗伦萨小镇商圈。（武清区国际消费中心城市建设的新闻发布会）

6 公司要闻：

1、【保利发展】1-7月累计实现签约金额2432.21亿元，同比减少25.7%，签约面积1514.19万方，同比减少23.68%；7月新增14个项目；50亿元小公募公司债券状态更新为“已受理”。

2、【万科A】“19万科02”存续期后2年票面利率由3.55%下调至2%；20亿元绿色中期票据完成发行，利率2.90%，用于绿色建筑相关项目建设。

3、【金地集团】10亿元公司债将于8月22日提前摘牌，利率5.05%；子公司深圳市金地建材有限公司将以市场化方式在二级市场购买公司债券和资产支持证券，首期不超过10亿元，截至目前累计购买金额13,008万元。

4、【新城控股】1-7月累计合同销售760.5亿元，同比下降43.5%，累计销售面积765.1万平方米，同比下降38.4%；13.16亿元绿色建筑ABS项目状态更新为“已反馈”。

5、【中国金茂】1-7月累计签约销售803.9亿元，同比减少45.5%，累计签约销售建筑面积约427.13万方。

6、【华发股份】2022年第二期中期票据合计发行16亿元，全部用于偿还发行人的债务融资工具本息。

7、【旭辉控股集团】6.74亿港元出售香港物业60%权益予林中、林伟及林峰。

8、【中南建设】公司控股股东中南控股与江苏资产管理有限公司签署合作框架协议，二者拟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。

9、【中国海外发展】20亿元住房租赁专项公司债8月15日付息，利率为3.2%。

10、【华润置地】100亿小公募债状态更新为“提交注册”。

11、【龙湖集团】7月合同销售金额118.5亿元，新增三块土地；20亿住房租赁专项债将付息，票面利率3.44%；没有逾期商票待兑付。

12、【招商蛇口】7月实现签约销售面积84.90万方，同比减少2.51%，签约销售金额238.97亿元，同比增长17.70%；1-7月累计实现签约销售面积572.41万方，同比减少33.23%，累计签约销售金额1427.24亿元，同比减少27.65%；因谈判未达成一致，招商证券终止收购招商蛇口长沙合资公司股权；20亿中票将于2022年8月20日付息，票面利率3.53%；30亿元超短期融资券将于8月14日兑付，债券利率2.84%。

13、【滨江集团】26.5亿公司债项目状态更新为“已反馈”；杭州高光置业有限公司不再收回对阳光城集团浙江置业有限公司的14.98亿元债权，该内容系滨江集

团子公司收购阳光城浙江置业所拥有的高光置业 100%股权的条件之一。

14、【建发股份】厦门钟宅旧改项目部分土地将出让，起始价 54.2 亿元

15、【越秀地产】20 亿超短期融资券 8 月 10 日申购，利率区间 1.45%-1.65%；10 亿元中票成功发行，利率 3.0%；拟发行不超过 20 亿元公司债，利率询价区间 2.3%-4%。

16、【中国恒大】转手广州增城富沁房地产 30%股权，中航信托接盘。

17、【世茂集团】1-7 月合约销售 505.9 亿元，同比下降 71.07%，合约销售总面积为 313.05 万平方米，同比下降 68.21%。

18、【荣盛发展】为下属公司融资提供担保，担保总额不超过 7,000 万元。第二大股东荣盛建设将 2824 万股无限售流通股股票划入信托财产专户，占公司总股本 5.64%。

19、【华夏幸福】7 月公司及子公司新增未能如期偿还债务金额 3.94 亿元，累计未能如期偿还债务金额合计 463.58 亿元；已签约实现债务重组的金额累计为 1196.70 亿元。

20、【首开股份】1-7 月签约金额 514.11 亿元，签约面积 177.29 万 m²；发布 2022 年度第一期资产支持票据信托成立公告，成立规模 25.01 亿元。

21、【雅居乐集团】已将足额资金存入指定账户以全数赎回 2017 年票据。

22、【远洋集团】7 月协议销售 89.9 亿，同比下降约 17.1%；"15 远洋 02"将于 8 月 19 日付息，票面利率 4.15%。

23、【富力地产】1-7 月销售收入 284 亿元，同比下降 61.27%；2021 年度营业额 762.3 亿元，同比减少 11.25%，年度亏损 163.5 亿元，盈利同比转亏。

24、【绿地控股】大股东格林兰质押 7000 万股，用于支持生产经营。

25、【正荣地产】1-7 月合约销售金额 233.7 亿，同比下降 75.2%，环比增长 9.6%；合约销售建筑面积约为 143.4 万平方米，同比下降 74.9%，环比增长 9.9%。

26、【我爱我家】公司股东五八有限公司于 2022 年 8 月 8 日出具了《关于减持我爱我家控股集团股份有限公司股份计划期限届满未减持的告知函》，在上述减持计划的减持期限内，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。

27、【绿城服务】与陕建地产签订战略合作协议，旨在补强综合服务板块。

28、【金茂服务】将于 2022 年 8 月底前刊发 22 年中期业绩，预期上半年拥有人应占溢利同比增长超 90%，主要由于集团在管物业总建筑面积增加以及增值服务收入上升。

29、【滨江服务】预计上半年经调整公司权益股东应占利润同比增长超 35%；截至 2022 年 6 月末，在管面积约 3540 万平方米，同比增长约 42.2%；1-6 月新增在管面积约 550 万平方米。其中，来源于独立第三方的新增在管面积约 400 万平方米，占比 72.7%。新增投资企业杭州滨联物业管理服务有限公司，经营范围包括：物业管理、礼仪服务、家政服务等，滨江物业 100%持股。

30、【越秀服务】截至 22 年 6 月末，在管项目 286 个，在管面积 4354.6 万平方米，同比增长 24.3%；合约项目 344 个，合约面积 6262.3 万平方米，同比增长 18.8%；总收入为 10.90 亿元，同比增长 13.8%；毛利率为 31.7%，维持较高水平；净利率 19.3%，同比增长 0.8 个百分点；1-7 月收入增长 13.8%至 10.9 亿，在管面积为 4350 万平米；派息政策是派息率不低于 30%，会维持稳定的派息。

31、【南都物业】中标杭州西站站房配套物管项目，成交价格 9005 万；新增投资企业丽水南都智联物业服务有限公司，经营范围包括：物业管理、物业服务评估、

单位后勤管理服务、医院管理等，由南都物业 100%持股。

32、【和泓服务】盈利预告料上半年净利润较同期增长超 50%，该增长主要由于集团在管项目及在管物业总建筑面积增加及新收购附属公司带来的财务影响。

33、【弘阳服务】弘生活物业服务管理有限公司退出高力物业 80%股权，高力控股接盘，高力物业于股权变更后由高力控股 100%持股。

34、【彩生活】退出投资企业包头市众联行物业服务有限公司 10%股权，内蒙古久恒物业服务有限公司接盘。

35、【佳兆业美好】发布盈利警告，预期截至 2022 年 6 月末公司拥有人应占利润不超过约 5000 万元，较上年同期（2.091 亿元）下降明显，董事会认为该减少乃主要源于中国内地宏观经济的影响导致房地产市场疲弱；新增投资企业广州市兆美科技有限公司，经营范围包括互联网销售（除销售需要许可的商品）、智能家庭消费设备销售、票务代理服务等，100%持股。

36、【远洋服务】拟斥资 5 亿元收购关联方持股 74%的天津熙合供应链服务有限公司。收购款项分两个阶段支付：股权转让协议日期后三个营业日内支付 1 亿元作为定金，交割时支付余额 4 亿元。

37、【正荣服务】发布盈利预警，预期集团 2022 年上半年母公司拥有人应占溢利将不超过 3000 万元，较上年同期（1.01 亿元）下降明显。预期下跌主要由于地产公司信用评级下降，导致该集团计提的应收账款减值拨备增加，地产开发商项目服务需求减少，导致非业主增值服务收入下降。

7 风险提示：

房地产调控政策趋严，销售修复不及预期，资金面超预期收紧等。

重要声明

分析师声明

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，以勤勉的执业态度、专业审慎的研究方法，使用合法合规的信息，独立、客观地出具本报告，本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人对这些信息的准确性或完整性不做任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。报告中的信息和意见仅供参考。本人过去不曾与、现在不与、未来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接收任何形式的补偿，分析结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

免责声明

华安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。本报告中的信息均来源于合规渠道，华安证券研究所力求准确、可靠，但对这些信息的准确性及完整性均不做任何保证。在任何情况下，本报告中的信息或表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或者关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也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。投资者务必注意，其据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或者关联机构无关。华安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。

本报告仅向特定客户传送，未经华安证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。如欲引用或转载本文内容，务必联络华安证券研究所并获得许可，并需注明出处为华安证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。如未经本公司授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。本公司并保留追究其法律责任的权利。

投资评级说明

以本报告发布之日起 6 个月内，证券（或行业指数）相对于同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准，A 股以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克指数或标普 500 指数为基准。定义如下：

行业评级体系

- 增持—未来 6 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%以上；
- 中性—未来 6 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
- 减持—未来 6 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%以上；

公司评级体系

- 买入—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 15%以上；
- 增持—未来 6-12 个月的投资收益率领先市场基准指数 5%至 15%；
- 中性—未来 6-12 个月的投资收益率与市场基准指数的变动幅度相差-5%至 5%；
- 减持—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 5%至 15%；
- 卖出—未来 6-12 个月的投资收益率落后市场基准指数 15%以上；
- 无评级—因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使无法给出明确的投资评级。