

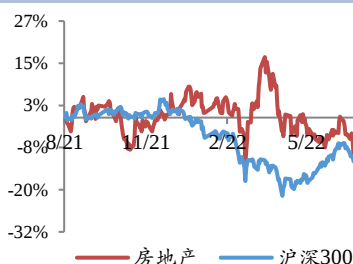
促改善降息如期而至，保交付专项借款力促

行业评级：增持

报告日期：2022-08-21

主要观点：

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

●市场表现：

上证指数本周-0.57%，收报于 3258.08 点；创业板指本周+1.61%，收报 2734.22 点；沪深 300 本周-0.96%，收报于 4151.07 点。房地产板块+3.29%，在 31 个行业内位列第 4 位。

●新房成交：成交面积同比-19.6%，环比+12.0%

本周（8.12-8.18），我们重点跟踪的 32 城一手房成交面积合计约 267 万方，同比-19.6%，环比+12.0%。其中，一线（4 城）一手房合计成交面积 75 万方，同比-14.5%、环比+27.6%；二线（14 城）一手房合计成交面积 123 万方，同比-28.8%、环比-4.2%；三线（14 城）一手房合计成交面积 69 万方，同比-3.5%、环比+34.7%。

●二手房成交：成交面积同比-1.9%，环比+4.5%

成交面积：本周（8.12-8.18），我们重点跟踪的 16 城二手房成交面积合计约 114 万方，同比-1.9%，环比+4.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 32 万方，同比-12.9%、环比+6.3%；二线（8 城）二手房合计成交面积 51 万方，同比+8.6%、环比+4.5%；三线（6 城）二手房合计成交面积 31 万方，同比-4.7%、环比+2.8%。

●新房库存：库存面积环比+0.85%，去化周期 12.4 月

库存面积：截至 2022.08.18，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9311 万方，环比+0.85%，整体去化周期（按面积）约 12.4 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3216 万方，环比+0.90%，去化周期 10.6 月；二线（6 城）新房库存 3269 万方，环比+0.88%，去化周期 10.0 月；三线（6 城市）新房库存 2826 万方，环比+0.77%，去化周期 24.0 月。

●土地市场：百城土地成交面积 2067 万方，成交土地总价 187 亿元，土地溢价率 2.10%

上周（8.08-8.14），百城土地供应数量为 550 宗，对应土地供应建面约 3408 万方；百城土地成交数量为 385 宗，对应土地成交建面约 2067 万方，成交土地总价约 187 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 39 万方、596 万方和 1432 万方，同比分别为-49%、+29%和-4%，对应土地溢价率分别为 0.00%、3.18%和 2.60%。

相关报告

1.7 月各项指标走弱，政策亟需再加码 2022-08-17

2.新房市场持续筑底，居民中长期贷款下滑 2022-08-16

3.7 月市场持续弱复苏，中央定调用好政策工具箱 2022-08-02

●投资建议：

本周国家统计局发布 2022 年 1~7 月房地产开发投资和销售数据。

1) 销售端疲软，政策工具箱仍有空间：2022 年 1~7 月，商品房销售面积累计同比-23.1%(1~6 月-22.2%)，7 月单月-28.9%(6 月-18.3%)；1~7 月销售金额累计同比-28.8%(1~6 月-28.9%)，7 月单月-28.2%(6 月-20.8%)。从 8 月之前的高频数据看，销售情况仍然不容乐观。

随着各大城市进入疫情常态化防控阶段，短期降幅波动走向仍需观察：

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。8 月 22 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.65%（前值 3.70%），5 年期以上 LPR 为 4.3%（前值 4.45%），首套房利率最低可至 4.1%。我们认为 8 月的非对称降息是符合预期的，下半年仍具备调降空间；从过往降息回溯，按揭贷款利率领先商品房销售大约 2Q。③“因城施策”中基本面较好的强二线城市的政策放松空间。如二线城市将参考 2014~2016 年循序渐进的调控过程：i) 在非核心城区或地段进一步放松限购政策（成都、南京等）；ii) 对二套房认定及首付政策做出积极支持（苏州、郑州、长沙等），尤其在改善型需求方面进一步放开政策空间，主打居住品质、配套服务的房企将受益。针对一线城市，政策空间有限，主要还是在需求侧放松落户要求，及出于疏散中心人口的考量进行一定的放松，如近期上海临港、北京昌平顺义的全龄友好住宅项目试点等政策。针对三、四线城市楼市需求萎缩的情况，预计政策集中在支撑楼市平稳运行、去存量方面，将暂时取消行政性限购限售等政策，限涨价与限降价并存，以稳定市场预期。政策持续优化调整后，二线城市有望率先进入企稳恢复通道。④房企“以价换量”力度，在“促回款、保交楼”压力下，房企极有可能结合实际情况开展优惠活动，如特价房、折扣和全民营销返佣等积极营销以提高去化率水平。

2) 专项借款政策助力保交付，但开竣工数据短期内仍然承压，开发投资额仍处于收窄探底阶段。2022 年 1~7 月新开工同比-36.1%(1~6 月-34.4%)，7 月单月-45.4%(6 月-45.1%)；1~7 月竣工面积同比-23.3%(1~6 月-21.5%)，7 月单月-36.0%(6 月-40.7%)。竣工指标依然受到近期银行断贷事件波及下行，该指标单月同比降幅稍有收窄，7 月以郑州为代表的多地地方政府持续跟进“保交楼”政策，如设立地产纾困基金等，但是恢复需继续观察措施落地情况，考虑到政策发力需要时间，预计 8 月压力仍存。

2022 年 1~7 月房地产开发投资完成额同比-6.4%(1~6 月-5.4%)，7 月单月-12.3%(6 月-9.4%)。注意到，1~7 月土地成交建面同比-48.1%(1~6 月-48.3%)。考虑到，集中供地的实施及“因城施策”下分化，房企拿地策略维持保守，土地市场区域间热度分化更为明显，作为开发投资的主要组成部分，未来土地投资对开发投资的贡献存在继续弱化的可能。本周出台的专项借款精准聚焦“保交楼、稳民生”，严格限定用于已售、逾期、难交付的住宅项目建设交付，实行封闭运行、专款专用。通过专项借款撬动、银行贷款跟进，支持已售逾期难

交付住宅项目建设交付，停贷风险有望得到有效控制。总体来说，尽管“保交楼”等一系列利好对建安投资有一定正面作用，但增量不足以对整体开发投资产生有力支撑，预计8月开发投资额仍处于收窄探底阶段（已考虑“两集中”供地的节奏性）。

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-19.6%，环比+12.0%	6
2 新房库存：库存面积环比+0.85%，去化周期 12.4 月	8
3 二手房成交：成交面积同比-1.9%，环比+4.5%	11
4 土地市场：百城土地成交面积 2067 万方，成交土地总价 187 亿元，土地溢价率 2.10%.....	13
5 行业新闻：	15
6 公司要闻：	18
7 风险提示：	19

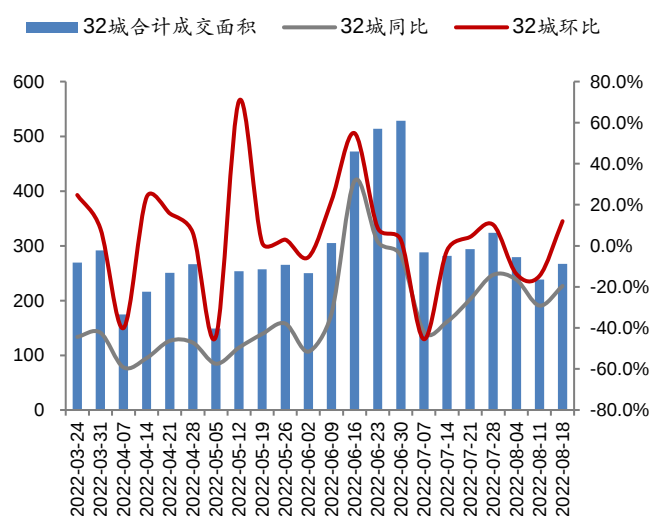
图表目录

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

1 新房成交：成交面积同比-19.6%，环比+12.0%

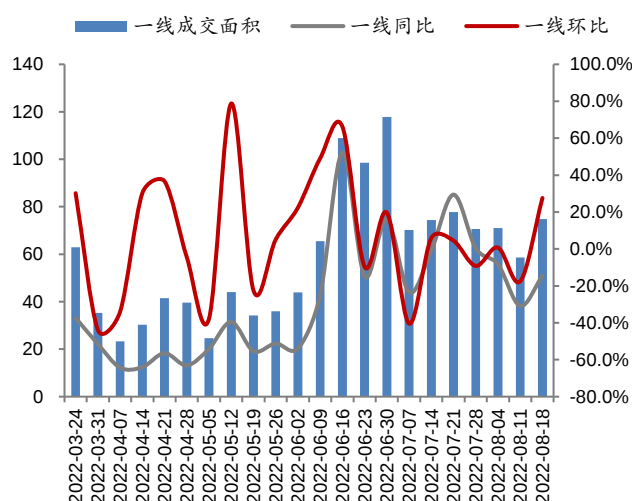
本周(8.12-8.18)，我们重点跟踪的32城一手房成交面积合计约267万方，同比-19.6%，环比+12.0%。其中，一线(4城)一手房合计成交面积75万方，同比-14.5%、环比+27.6%；二线(14城)一手房合计成交面积123万方，同比-28.8%、环比-4.2%；三线(14城)一手房合计成交面积69万方，同比-3.5%、环比+34.7%。

图表1 32城一手房成交面积及其同比、环比(万方)



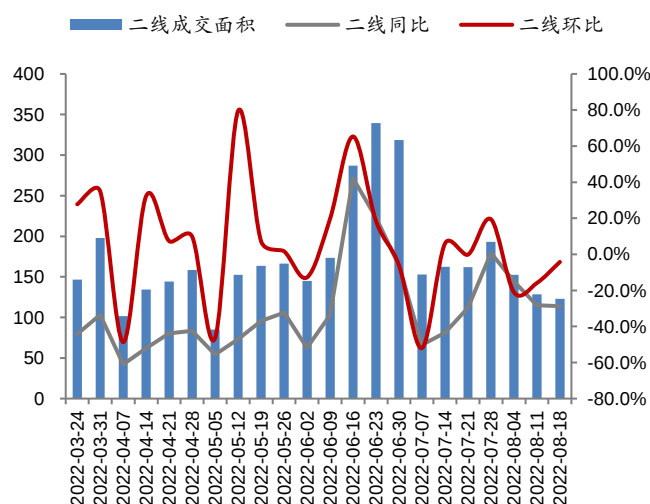
资料来源：wind，华安证券研究所

图表2 一线城市一手房成交面积及其同比、环比(万方)



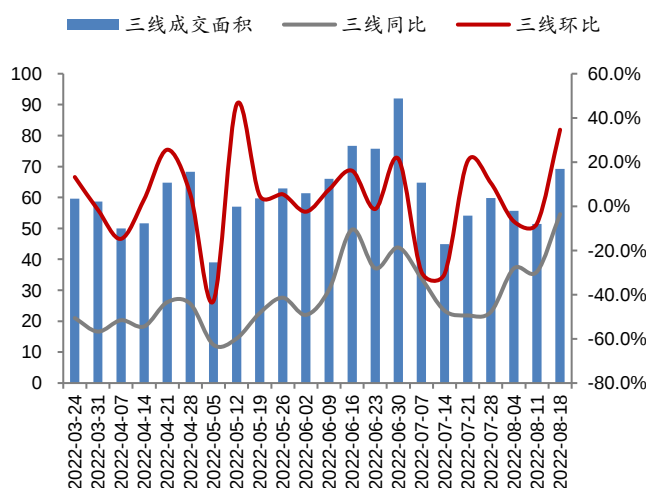
资料来源：wind，华安证券研究所

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

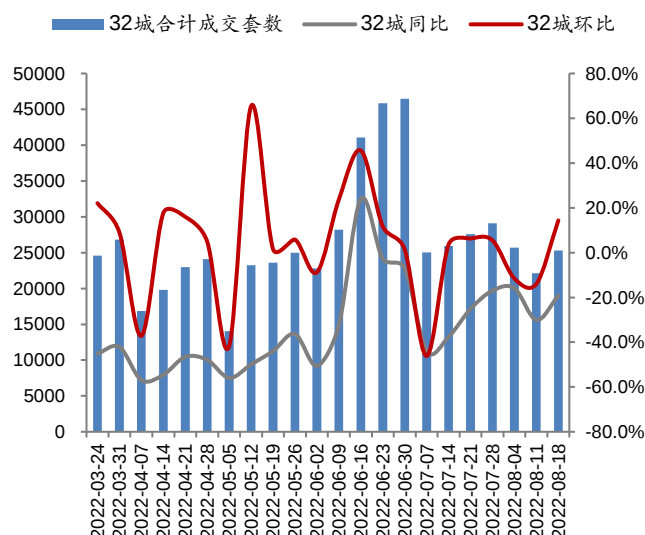
图表4 三线城市一手房成交面积及其同比、环比(万方)



资料来源：wind，华安证券研究所

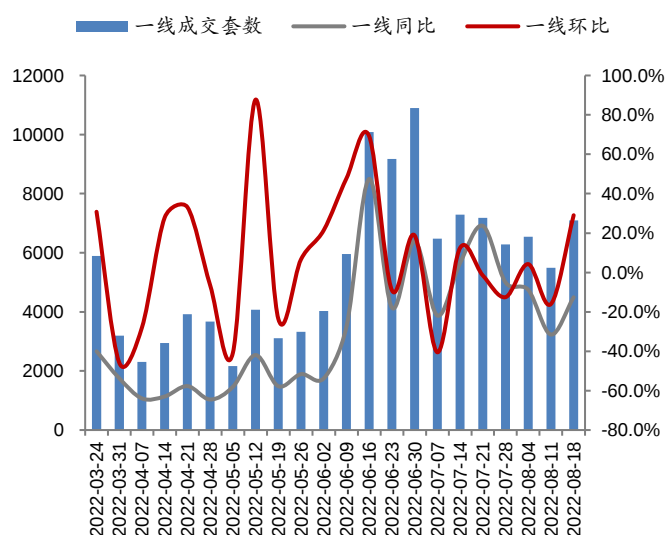
成交套数：本周，我们重点跟踪的 32 城一手房成交套数合计约 25305 套，同比-19.3%，环比+14.4%。其中，一线（4 城）一手房合计成交套数 7093 套，同比-12.6%、环比+29.1%；二线（14 城）一手房合计成交套数 10757 套，同比-30%、环比-1.1%；三线（14 城）一手房合计成交套数 7455 套，同比-5.2%、环比-29.7%。

图表 5 32 城一手房成交套数及其同比、环比（套）



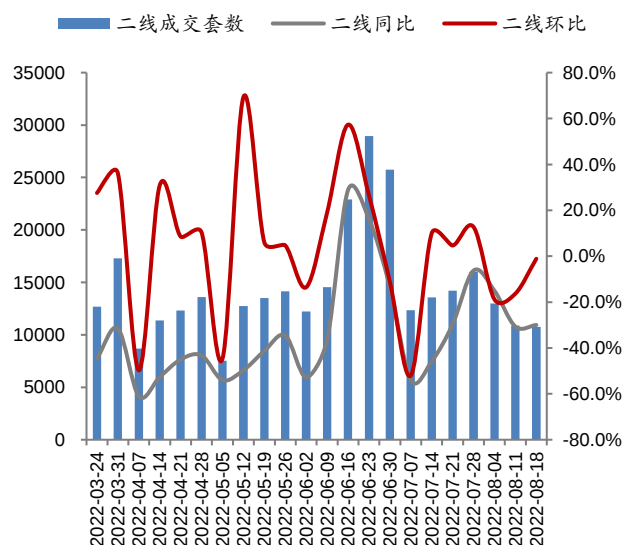
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 6 一线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



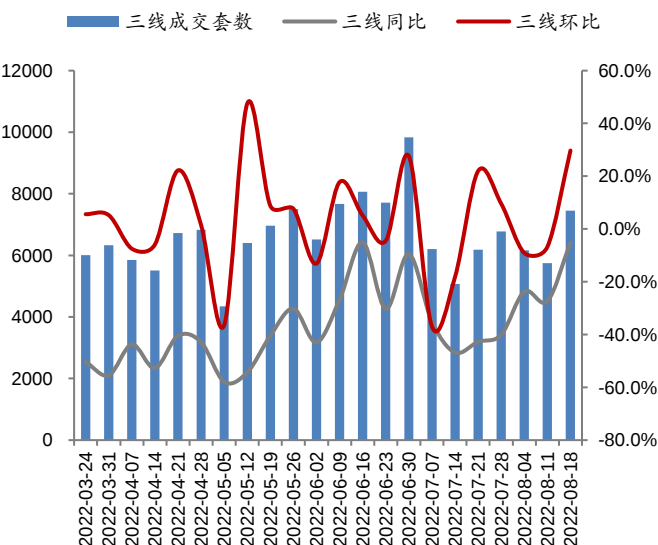
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 7 二线城市一手房成交套数及其同比、环比（套）



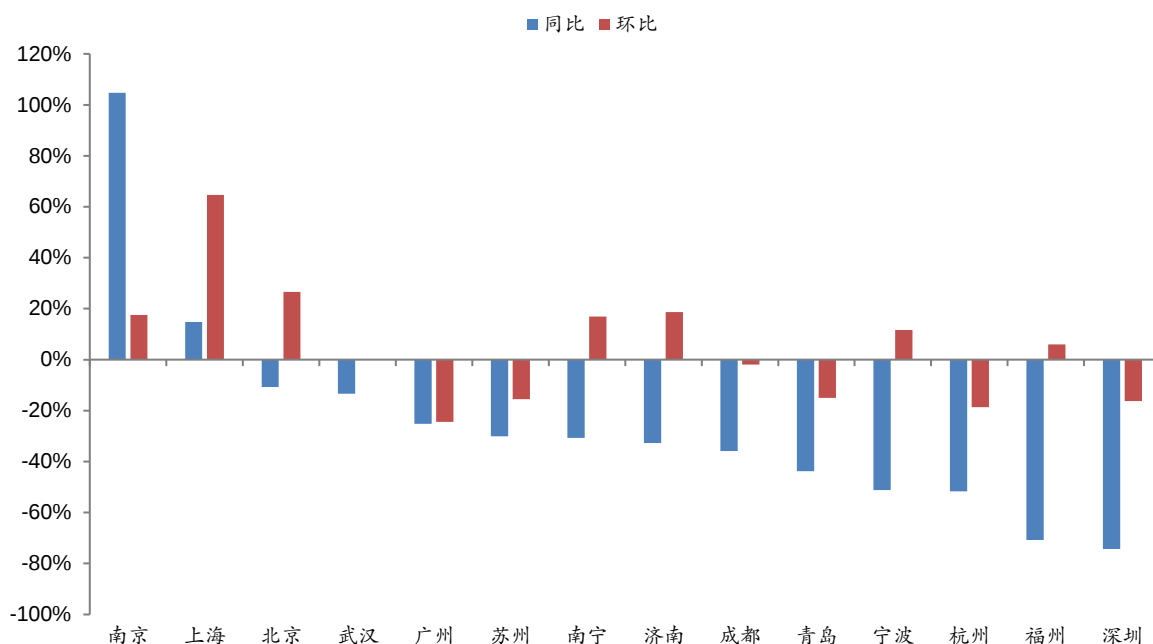
资料来源：wind，华安证券研究所

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

图表 9 重点城市本周商品房成交面积同比及环比

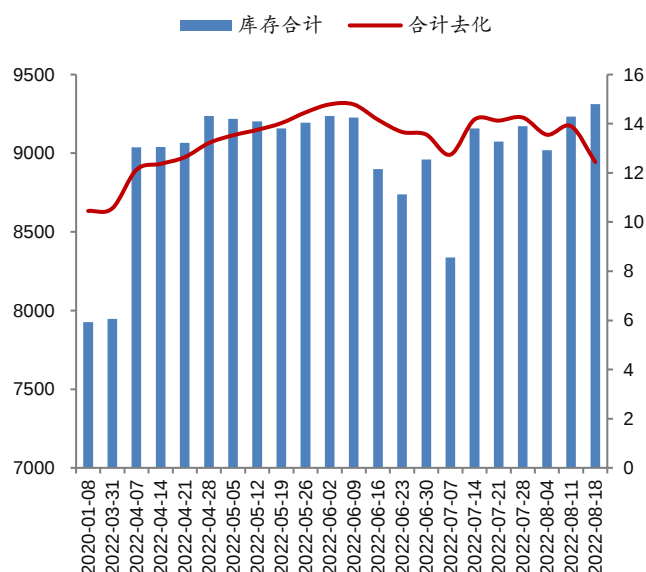


资料来源：wind，华安证券研究所

2 新房库存：库存面积环比+0.85%，去化周期 12.4 月

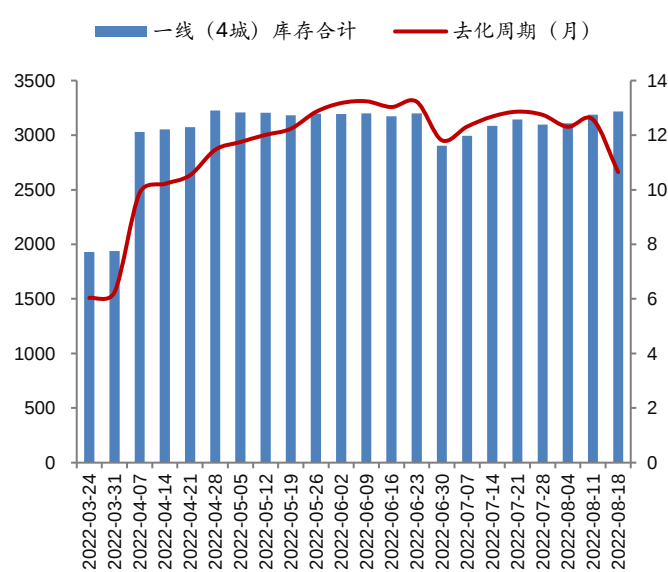
库存面积：截至 2022.08.18，本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存面积合计约 9311 万方，环比+0.85%，整体去化周期（按面积）约 12.4 月。其中，一线（4 城）新房库存合计 3216 万方，环比+0.90%，去化周期 10.6 月；二线（6 城）新房库存 3269 万方，环比+0.88%，去化周期 10.0 月；三线（6 城市）新房库存 2826 万方，环比+0.77%，去化周期 24.0 月。

图表 10 16 城新房库存面积及其去化周期（万方，月）



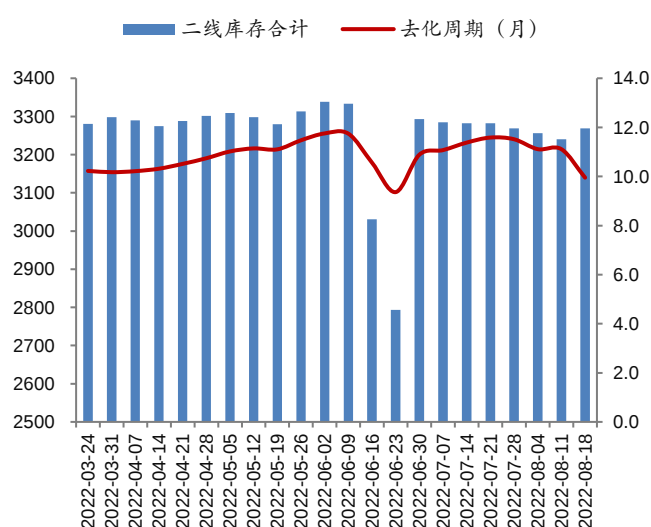
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 11 一线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



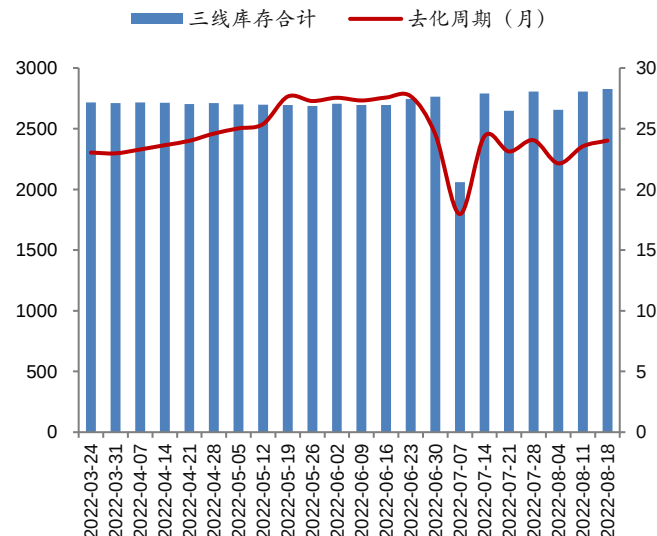
资料来源：wind，华安证券研究所

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

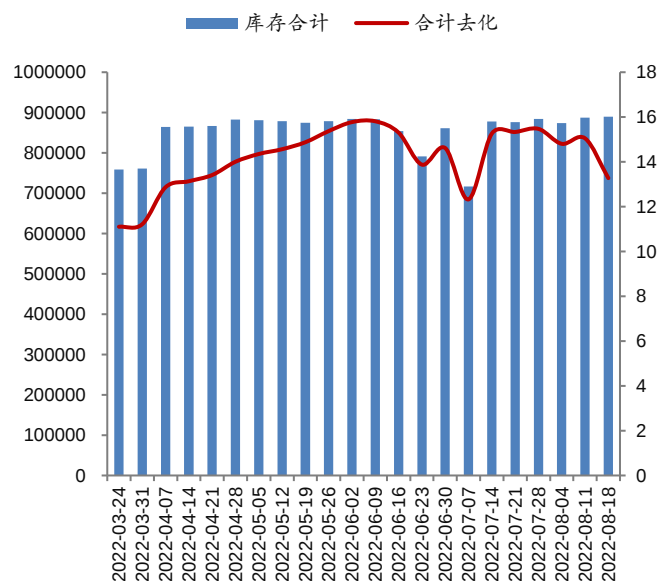
图表 13 三线城市新房库存面积及其去化周期（万方，月）



资料来源：wind，华安证券研究所

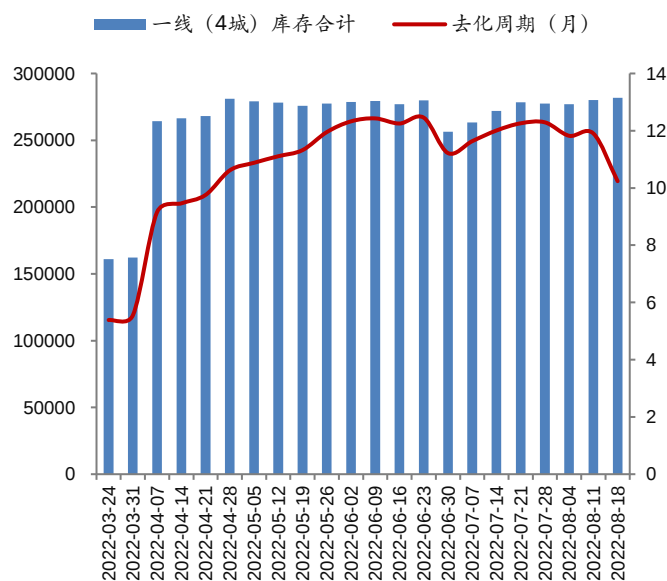
库存套数：本周，我们重点跟踪的 16 城新房库存套数合计约 889947 套，环比 +0.33%，整体去化周期（按套数）约 13.3 月。其中，一线（4 城）新房库存套数合计 281800 套，环比+0.60%，去化周期 10.2 月；二线（6 城）新房库存套数 283029 套，环比-0.47%，去化周期 9.8 月；三线（6 城）新房库存套数 325118 套，环比+0.79%，去化周期 30.3 月。

图表 14 16 城新房库存套数及其去化周期（套，月）



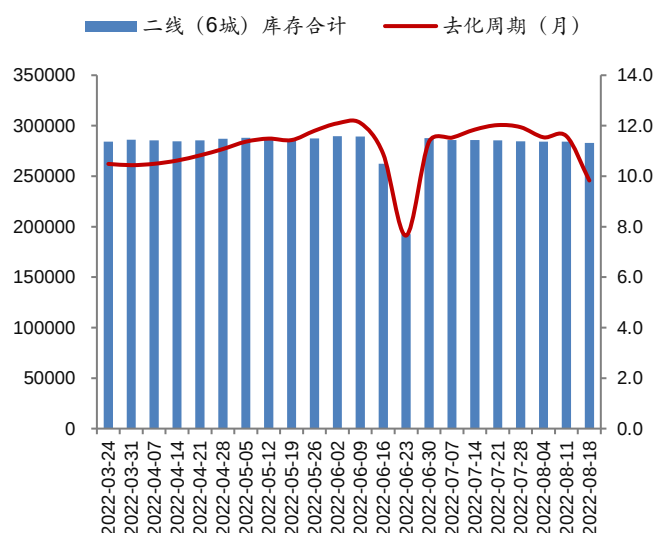
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 15 一线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）



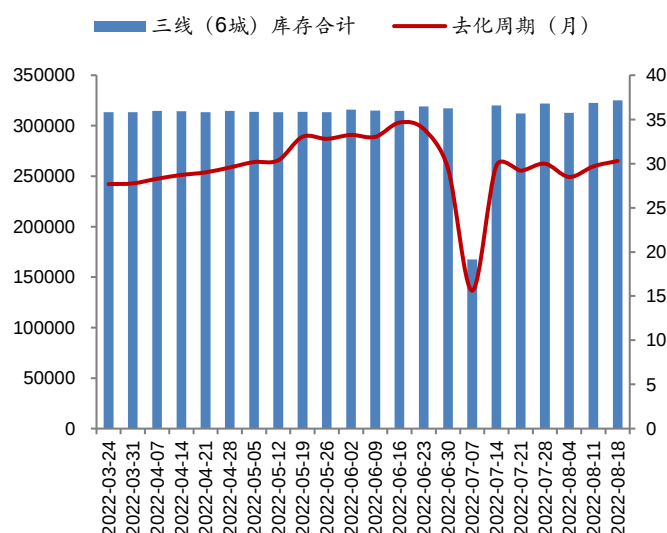
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 16 二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

图表 17 三线城市新房库存套数及其去化周期（套，月）

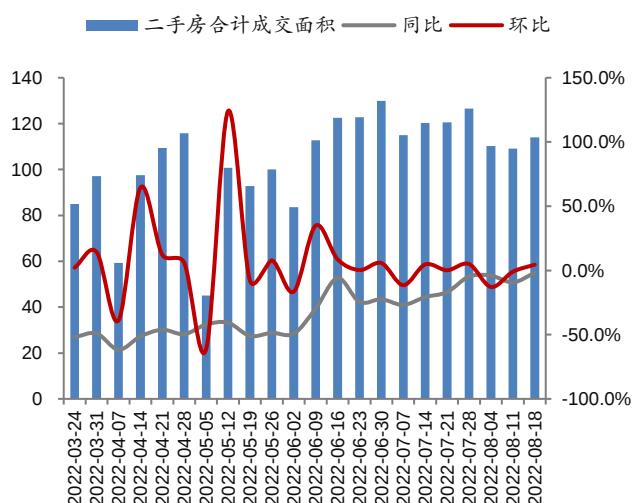


资料来源：wind，华安证券研究所

3 二手房成交：成交面积同比-1.9%，环比+4.5%

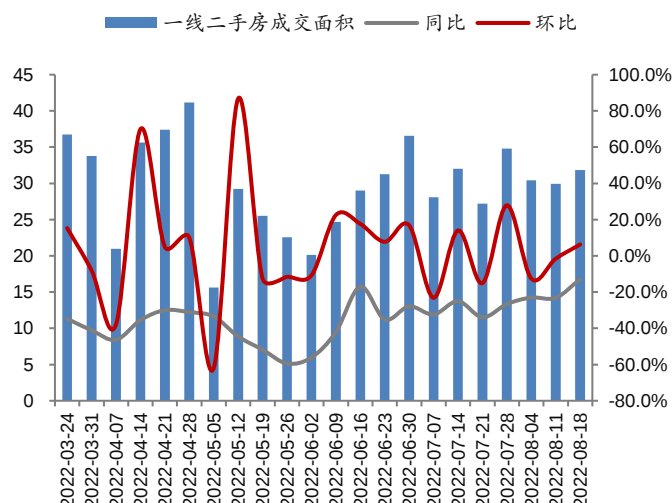
成交面积：本周（8.12-8.18），我们重点跟踪的 16 城二手房成交面积合计约 114 万方，同比-1.9%，环比+4.5%。其中，一线（2 城）二手房合计成交面积 32 万方，同比-12.9%、环比+6.3%；二线（8 城）二手房合计成交面积 51 万方，同比+8.6%、环比+4.5%；三线（6 城）二手房合计成交面积 31 万方，同比-4.7%、环比+2.8%。

图表 18 16 城二手房成交面积及其同比、环比（万方）



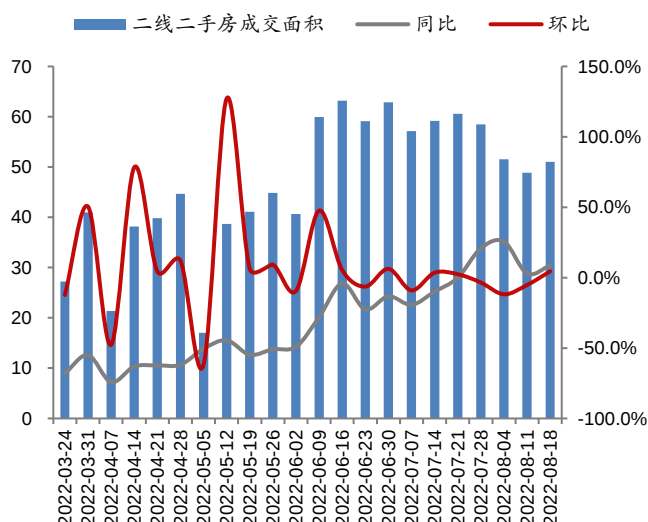
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 19 一线城市二手房成交面积及其同比、环比（万方）



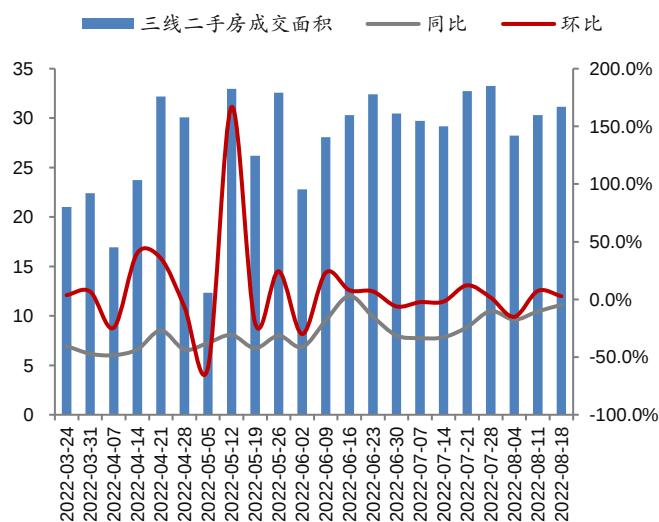
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 20 二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

图表 21 三线城市二手房成交面积及其同比（万方）

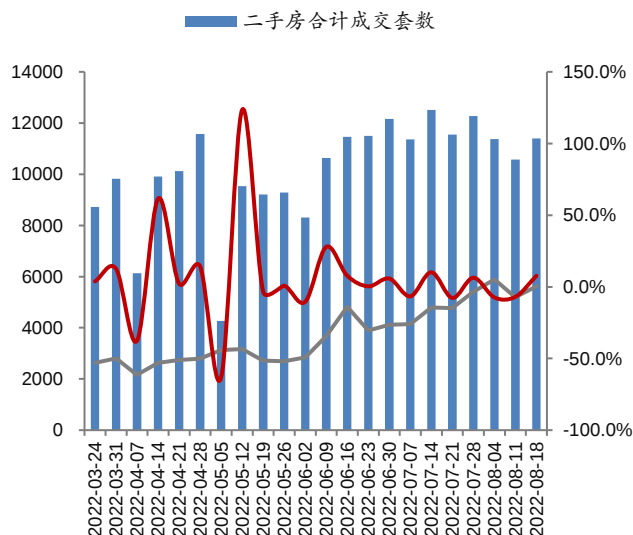


资料来源：wind，华安证券研究所

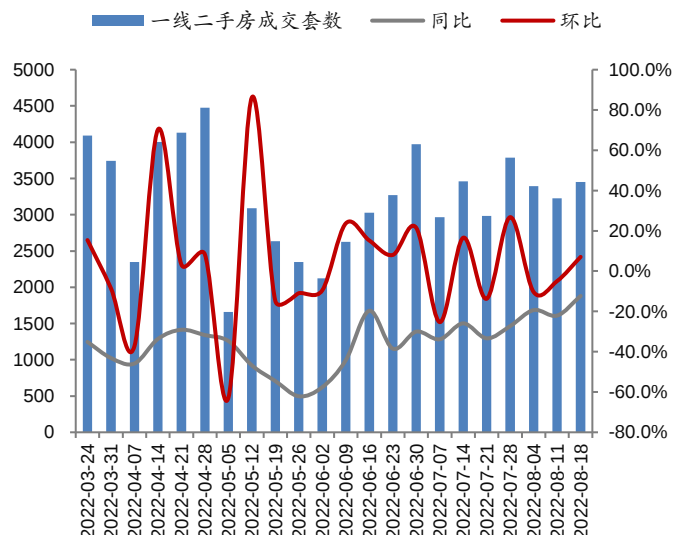
成交套数：本周，我们重点跟踪的 16 城二手房成交套数合计 11393 套，同比+0.4%，环比+7.7%。其中，一线（2 城）二手房合计成交套数 3453 套，同比-12.3%、环比+7.1%；二线（8 城）二手房合计成交套数 4813 套，同比+1.5%、环比+2.2%；三线（6 城）二手房合计成交套数 3127 套，同比+17.2%、环比+18.4%。

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）



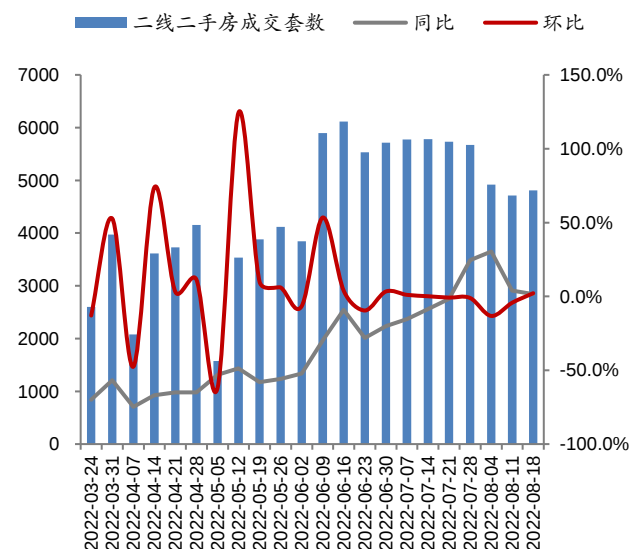
资料来源：wind，华安证券研究所



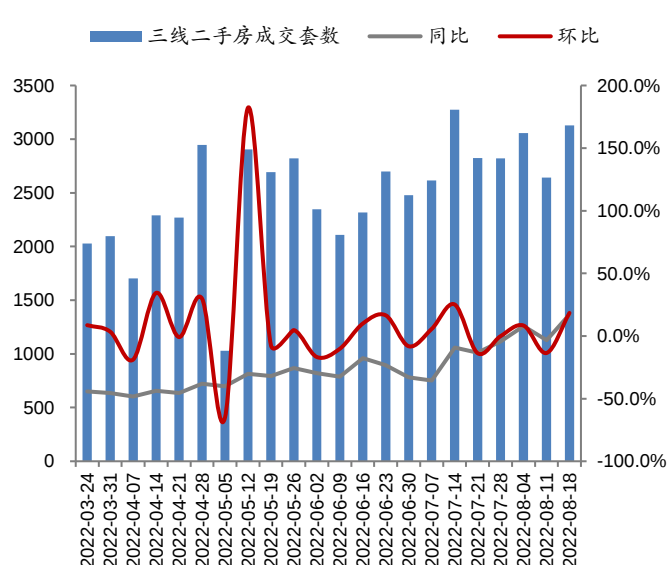
资料来源：wind，华安证券研究所

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

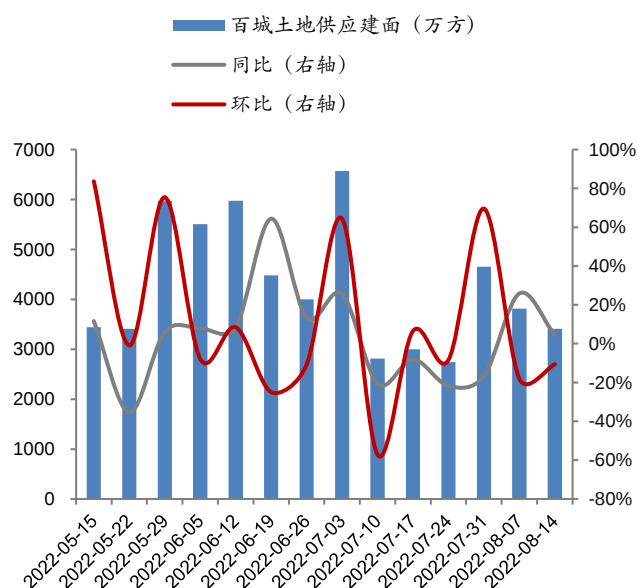


资料来源：wind，华安证券研究所

4 土地市场：百城土地成交面积 2067 万方，成交土地总价 187 亿元，土地溢价率 2.10%

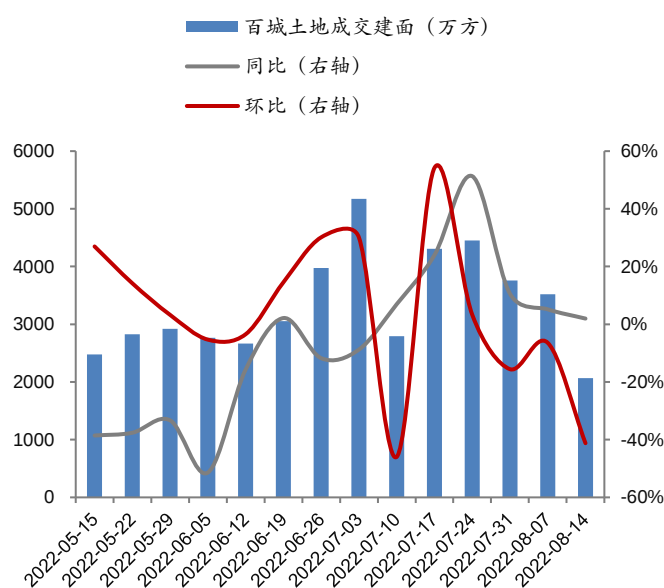
上周(8.08-8.14)，百城土地供应数量为 550 宗，对应土地供应建面约 3408 万方；百城土地成交数量为 385 宗，对应土地成交建面约 2067 万方，成交土地总价约 187 亿元，百城土地溢价率为 2.10%。其中，一线、二线、三线城市土地成交建面分别为 39 万方、596 万方和 1432 万方，同比分别为-49%、+29%和-4%，对应土地溢价率分别为 0.00%、3.18%和 2.60%。

图表 26 百城土地供应面积及其同比、环比（周）



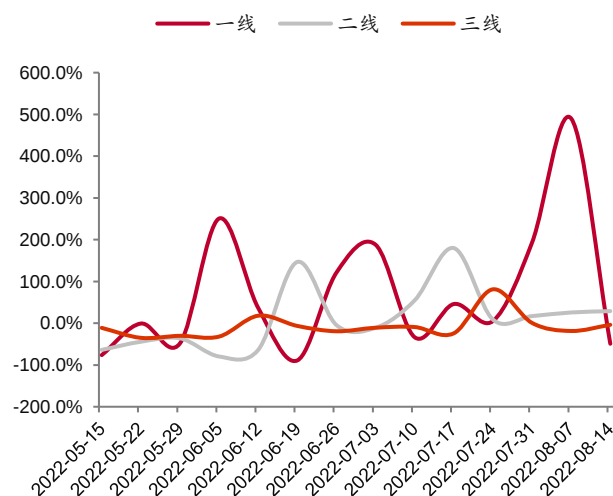
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 27 百城土地成交面积及其同比、环比（周）



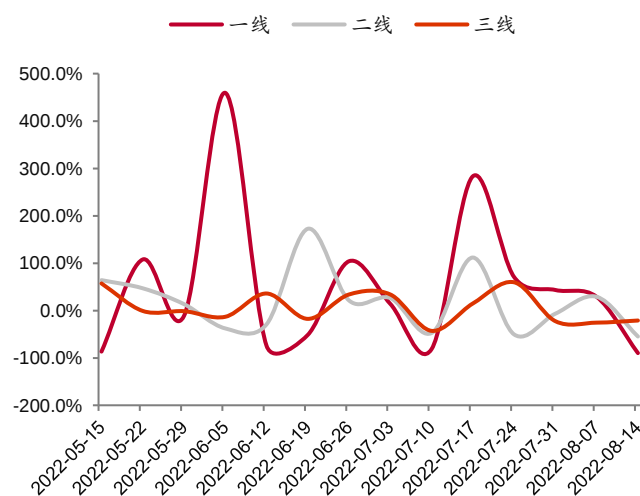
资料来源：wind，华安证券研究所

图表 28 一二三线土地成交面积同比（周）



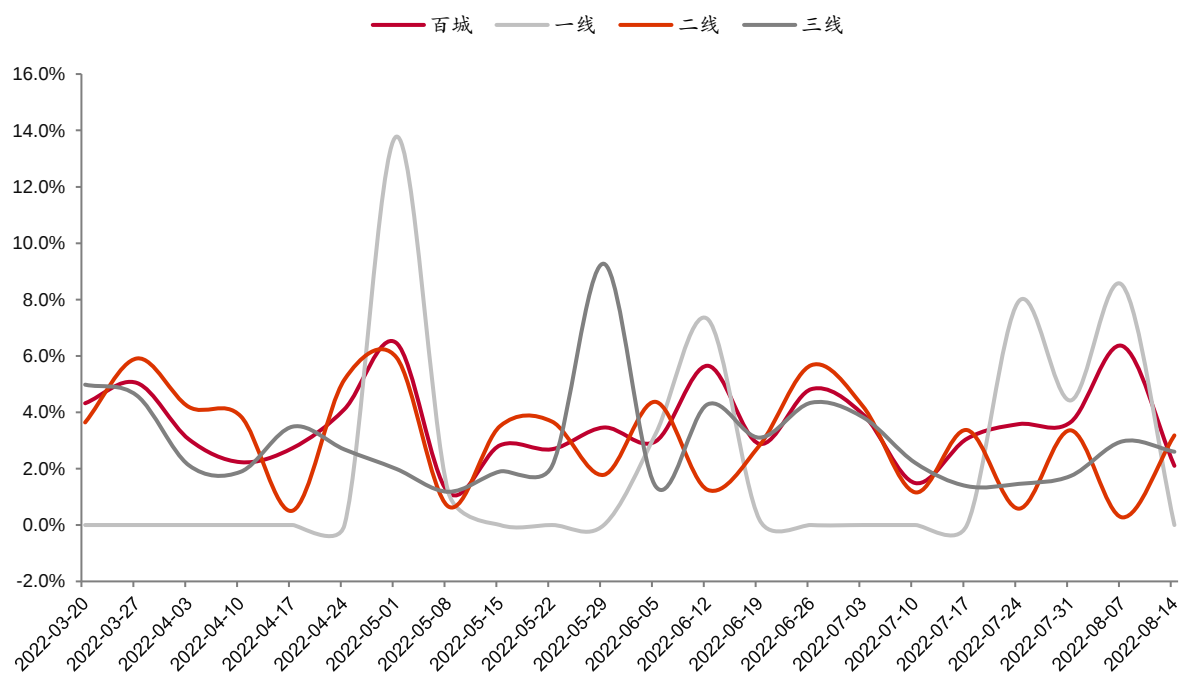
资料来源：wind，华安证券研究所

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：开展 4000 亿元中期借贷便利（MLF）操作和 20 亿元公开市场逆回购操作，利率均下调 10 个基点；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 月社会融资规模增量 7561 亿元，同期减少 3191 亿元。（中国人民银行官网）

2、统计局：7 月份房地产销售面积、销售金额、投资额、新开工面积分别为 9255 万平方米、9691 亿元、11148 亿元、9644 万平方米，同比增速分别为-28.9%、-28.2%、-12.3%、-45.4%，前值-18.3%、-20.8%、-9.4%、-45.1%。一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.4%，同比上涨 3.1%。一线城市二手住宅销售价格环比上涨 0.4%，涨幅比上月回落 0.3 个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格环比分别上涨 0.4%和 0.2%，涨幅比上月分别回落 0.1 和 0.2 个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.2%，涨幅比上月回落 0.1 个百分点；二手住宅销售价格环比由上月上涨转为下降 0.1%。（统计局官网）

3、财政部：1-7 月国有土地使用权出让收入 28279 亿元，同比下降 31.7%。（财政部官网）

4、住房和城乡建设部、财政部、人民银行等：出台措施，完善政策工具箱，通过政策性银行专项借款方式支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。（新华社官网）

5、发改委：截至 7 月 31 日，用于项目建设的 3.45 万亿专项债券额度基本发行完毕。（中华人民共和国国家发展与改革委员会官网）

6、国家卫健委等 17 部门：住房政策向多子女家庭倾斜，在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭可按照实际房租支出提取住房公积金，对购买首套自住住房的多子女家庭，有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。（中华人民共和国国家卫生健康委员会官网）

7、央行上海总部：上海助企纾困和复工复产贷款发放额突破 1 万亿，为各类企业和个体工商户办理延期还本付息超 1900 亿元，惠及各类市场主体超 6 万户，其中 99%以上是中小微企业。（中国人民银行上海总部官网）

8、四川：确认“制惠贷”融资试点工作首批试点地攀枝花市等，试点期 3 年。（四川省经济和信息化厅官网）

9、福建：鼓励盘活农村存量建设用地，支持农村产业融合发展。（福建省自然资源厅官网）

10、江西：统筹推进乡村振兴和新型城镇化，推动革命老区高质量发展。（江西省人民政府官网）

11、北京：1-7 月全市规模以上工业增加值同比下降 16.1%，1-7 月住宅新开工及销售面积同比下降均超 20%；首推购房资格绿码，网上登录半小时内即可获知购房资格核验结果；商品住房项目可按栋申请办理预售许可，最低规模不得小于栋。（北京市统计局官网、北京市发改委官网、北京市住房和城乡建设委员会官网）

12、上海：定向优化临港新片区人才购房政策与落户政策，非本市户籍人才在临港缴纳个税或社保满 1 年及以上，在临港新片区限购 1 套住房，所购住房自合同网签备案满 7 年后可转让。（上海市人民政府新闻办公室官网）

13、南京：集体土地征收补偿新规解读，超过 10%农民不同意不予征收土地；浦口区拟推行房票安置新政，货币安置和房票安置“二选一”，试用期一年。（南京市规划和自然资源局官网、南京市浦口区人民政府官网）

14、合肥：召开房地产问题治理专题会议，建立房地产问题协调处理机制，涉及 17 家房企联名请求事项；严查房企故意“躺平”行为，建立房地产问题协调处理机制。（合肥市人民政府官网、合肥新闻联播）

15、郑州：产业基金母基金规模将由 200 亿元增至 500 亿元，财政资金直接出资比例不低于 10%，鼓励引导市属国企出资最高可达 30%，构建以政府性投入为主的资金筹集长效机制，打造规模不低于 2000 亿元的政府投资基金群。（河南省人民政府官网）

16、湖州：鼓励国企收购困难房企滞销房作为保障房，降低预售申请条件，中心城市范围内，对分期申请预售的项目，单次申领预售建筑面积从不少于 2 万平方米调整为不少于 1 万平方米。（浙江湖州市住房和城乡建设局官网）

17、各地地产宽松政策：

南京：浦口区拟出房票新政，可抵购房款、给予购房奖励；积分落户，长三角三省一市社保缴纳年限可累计并赋分。（南京浦口区人民政府官网、南京市人民政府官网）

福州：按照人才层次提供的不同标准的人才购房补贴，最高 180 万元。（福州市人民政府官网）

济南：全国首次创新推出二手房“带押过户”新模式，降低二手房交易成本。（济南市人民政府官网）

温州：放宽落户门槛，满足落户条件人员可在租赁房屋内落户。（温州市人民政府官网）

湖州：缴存职工家庭单笔住房公积金最高贷款额度调整至 70 万元，累计贷款额度调整至 100 万元。（湖州市住房公积金管理中心官网）

江苏昆山、太仓：外地户籍居民购首套房无需社保或个税证明。（昆山市房产交易管理中心、太仓市房产管理中心）

浙江海宁：取消外地居民购房限制政策，新购房不再限售。（海宁市人民政府官网）

惠州：商业性个人住房贷款最低首付比例下调，居民家庭首次购买普通住房首付降至两成。（广东市场利率定价自律机制住房信贷工作小组）

河北邢台：合理确定住房贷款最低首付比例，合理满足房企贷款需求。（邢台市人民政府官网）

宁夏吴忠：买新房补贴 50% 契税，下调土地竞拍保证金比例，加强公积金贷款支持力度，放开异地贷款宁夏区域限制。（吴忠市住房和城乡建设局官网）

大理经开区：购房可享受全额契税补贴，人才最高发放 10 万元购房补贴。（“大理发布”公众号）

长沙市长沙县：9 到 12 月购房按所交契税的 50% 发放财政补贴。（长沙县住房和城乡建设局官网）

18、土地出让：

北京：第三批集中供地挂牌 18 宗地块，总起始价 471.7 亿元，总建筑面积约 148 万平方米，将于 9 月下旬集中成交；丰台区大红门一宗宅地预申请，起始价 36.6 亿元。（北京市规划和自然资源委员会官网）

杭州：第三批集中供地推出 19 宗地块，出让面积 1568 亩，起始总价 409.6 亿元，将于 9 月 15 日集中出让；西湖、上城 2 区共 9 宗商地挂牌，总面积 38.75 万平方米，总起价 40.68 亿元。（杭州市自然资源和规划局官网）

郑州：第二批集中供地挂牌 17 宗地块，16 宗地需使用 A 类复垦券，总起价约 126.56 亿元，9 月 21 日开拍。（郑州市公共资源交易中心官网）

无锡：第四批集中供地拟出让 12 宗共计 80.61 万平米涉宅地，其中 10 宗为宅地，2 宗为商住用地，总面积约 80.61 万方。（无锡市自然资源和规划局官网）

宁波：第三批集中供地挂牌 11 宗土地，供应总面积 40.66 万平方米。（宁波市自然资源规划局官网）

南昌：第 3 批集中供地共推 20 宗地，起拍总价约 87.8 亿元。（南昌市人民政府官网）

西安：西咸新区 19 宗涉宅地成交，总出让金额 58.3 亿元（西咸新区公共资源交易平台官网）

浙江金华：7 宗地块总成交价 40.7 亿元，市区地块均底价成交。（金华市自然资源和规划局官网）

19、城市更新：

南宁：邕宁、青秀、西乡塘、兴宁 4 大片区共计 10 个旧改项目建设获批，总投资 2.74 亿元。（广西省南宁市发改委官网）

20、物业/商业/租赁/文旅：

中共中央、国务院：印发“十四五”文化发展规划，推动文旅进一步融合发展。（中央人民政府官网）

住建部：“十四五”期间计划建设筹集保障性租赁住房 870 万套；优化公租房轮候与配租规则，多子女家庭可直接组织选房，照顾未成年子女家庭。（住建部官网）

中国证券报：首批 3 只保障性租赁住房 REITs 提前结束募集。红土深圳安居 REIT 公众投资者配售比例为 0.39%，中金厦门安居 REIT 公众投资者配售比例为 0.69%，华夏京保 REIT 累计吸金超 639 亿，公众投资者认购确认比例 0.64%。（中证网）

北京：住房租赁条例 9 月 1 日实施，除城市公有房屋、公共租赁住房等有特殊管理要求以外的住房将全部纳入管理，严管“群租房”“甲醛房”乱象。（新京报）

河南：到 2025 年建设不少于 20 个大型多式联运枢纽。（河南省办公厅）

江西：保障性租赁住房开工率达 91%，目前约 1.7 万套已竣工。（南昌发布）

广州：拟发文支持产业园建保障性租赁住房，自实施起有效期 5 年。（广州市住房和城乡建设局官网）

青岛：房投保障性租赁住房 REITs 公开招标，固定费用 650 万元。（亚太房协 APREA 公众号）

长沙：望城区签约华侨城长沙欢乐谷等 25 项目，总投资 239.8 亿。（人民网）

厦门：将加快建设 125 个省重点项目，1-7 月产业项目、基础设施项目、社会事业项目分别完成投资 197.8 亿元、312.5 亿元、35.8 亿元，1-7 月实际完成投资 546.1 亿元。（厦门市发改委官网）

6 公司要闻：

1、【万科 A】80 亿元小公募债项目申请审核获通过，募资将用于偿还公司有息债务；万科将回售 25 亿元“19 万科 02”，不进行转售；为香港新界大埔马窝路项目 30 亿港元银团贷款担保。

2、【金地集团】金地物业参股 40%成立惠州大亚湾区城业物业，注册资本 200 万。

3、【建发股份】日常关联交易预计额度调整至 131 亿元；10 亿元中票将付息，利率 4.29%。

4、【碧桂园】预期上半年核心净利为 45 亿至 50 亿元，同比下降 67.1%-70.4%；股东应占净利为 2 亿至 10 亿元，同比下降 93.3%-98.7%；“21 碧地 01”跌 20%触发涨停，另“20 碧地 04”跌超 15%；碧桂园地产控股股东购买公司债券 457.8 万张，金额约 2.6 亿元。

5、【旭辉控股集团】预期上半年净利润约 15 亿元-22 亿元，同比下降 59.0%-72.0%，毛利率同比持平。

6、【中南建设】控股股东中南城投所持公司股份累计质押比例超过 80%，占本公司总股本 43.81%；因股票质押式回购业务纠纷，中南城投被动减持股份 28,469,227 股，占公司总股份数的 0.74%；大股东新增质押 500 万股，2023 年 1 月 25 日到期。

7、【金科股份】上半年提前交付总批次 56 个，6 月交付体量 219 万 m²；股东持有的 0.49 亿股被强制平仓，被动减持数量占总股本 0.92%。

8、【华润置地】1-7 月累计合同销售金额约 1490.9 亿元，同比下降 20.6%，总合同销售建筑面积约 687.67 万平方米，同比下降 37.1%；累计投资物业租金收入约人民币 96.1 亿元，同比下降 5.2%，剔除减免租影响同比增长 15.0%；10 亿元中票将于 8 月 21 日兑付，利率 3.45%；旗下厦门润岳拟进行增资扩股，募资对应持股比例 49%；15 亿住房租赁专项公司债券将付息，票面利率 3.2%。

9、【招商蛇口】挂牌转让南京招商启盛地产 100%股权，底价 2.88 亿元；公布 2021 年度利润分配方案，每 10 股派 5.40 元现金；为子公司天地康颂提供 2.23 亿元担保；子公司招商局置地上半年营收、净利均录得增长，营收 137.95 亿元。

10、【滨江集团】副总裁、财务总监沈伟东兼任董事会秘书；为控股子公司提供担保。

11、【越秀地产】上半年营业收入为 312.9 亿元，同比增长 29%，毛利为 66.45 亿元，毛利率为 21.2%，同比下降 5.6%；维持 22 年销售目标 1235 亿不变，目标去化率 58%；广州旧改没有停止推进，有合适的标的会适时收购；20 亿元中票将于 8 月 25 日兑付，利率 4.69%；20 亿元超短期融资券发行成功，利率 1.65%。

12、【融创中国】“20 融创 02”跌超 24%，盘中涨停；“16 融创 07”目前存续 20.94 亿元，本金将在 24 个月内兑付；北方国际信托转让廊坊市融创新宸房产 49%股权予北京融创恒基地产。

13、【中国恒大】恒大地产新增被执行人，累计被执行金额 197.5 亿元。

14、【世茂集团】“19 世茂 03”跌超 20%，盘中临时停牌。

15、【金辉控股】上半年营收同比增 13.4%至 182 亿，净利润 15 亿。

16、【雅居乐集团】预计半年度归母净利润将在 23 亿元至 26 亿元之间，同比下降 50.9%-56.6%。

17、【龙光集团】1-7月合约销售额约330.7亿元，同比下降60.5%，1-7月合约销售面积约209.7万平方米，同比下降53.6%；接获港交所复牌指引；宣布暂停5笔美元债付息；15亿公司债将于8月23日付息，利率为4.70%。

18、【首开股份】将发行不超过30亿元公司债，期限5年。

19、【阳光城】股东康田实业未按规提前披露减持计划且减持股份超阳光城股份总数1%，获深交所通报批评。

20、【远洋集团】预期上半年股东应占亏损10亿元-12亿元，同比下降200.0%-218.8%；“15远洋02”完成兑付及摘牌，今年累计还债超130亿元。

21、【中国奥园】“19奥园02”因本息兑付存在不确定性自8月17日开市起停牌。

22、【正荣地产】1.02亿出售泉州晋江合营项目公司51%股权及销售贷款。

23、【融信中国】“20融信03”回售金额10.12亿元，兑付日调整为8月19日起12月内，已召开持有人会议，审议通过调整兑付安排等议案。

24、【金茂服务】半年度实现收入10.97亿元，同比增加约59.9%；毛利约为3.56亿元，同比增长58.5%；净利润1.71亿元，同比增长94%；其中，物业管理服务收入5.41亿元，非业主增值服务收入3.1亿元，社区增值服务收入2.46亿元。

25、【招商积余】与招商局集团财务有限公司签订金融服务协议；续签广州医科大学附属第三医院，并拓展广州市第一人民医院、广州医科大学附属妇女儿童医院。

26、【世茂服务】附属公司按比例赎回13.995亿港元可转换债券并注销。

27、【滨江服务】滨江物业、滨江房产同日于杭州新设共16家管理有限公司；滨江物业成立杭州滨萃物业，经营范围为物业管理、礼仪服务、家政服务。

28、【锦和商管】5000万元理财产品到期赎回，获收益38.75万元。

29、【特发服务】接连中标云谷园区和菜鸟余杭智谷产业园区物业管理服务项目。

30、【远洋服务】收购红星物业100%股权，对价5亿元人民币。

31、【融信服务】预期上半年净利润3000-4000万元，同比下降42.0%-56.5%。

32、【弘阳服务】已退出江苏高力美家80%股权，高力控股接盘。

33、【正荣服务】预期中期母公司拥有人应占溢利将不超3000万元，非业主增值服务收入下降。

34、【时代邻里】上半年归母净利将同比减幅75%至80%

35、【佳兆业美好】收购的江苏恒源物业完成表现目标。

36、【鲁商服务】3.77亿超短期融资券将于8月24日兑付，票面利率为5.8%。

7 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。

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。