

政策持续发力“保交楼”

——房地产行业周观点(08.15-08.21)

强于大市(维持)

2022 年 08 月 22 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 α 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 3.29%,沪深 300 指数下跌 0.96%,房地产板块表现强于大盘。2022 年以来房地产行业下跌 8.16%,沪深 300 指数下跌 15.98%,上周相对收益有所拉开。

重点政策要闻: (1) 8 月 15 日,央行超预期下调中期借贷便利(MLF)和公开市场逆回购的中标利率 10 个基点;(2) 交易商协会再次召集多家民营房企,探讨通过中债增进公司增信支持的方式支持民营房企发债融资;住房和城乡建设部等有关部门近日出台措施,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;(3) 地方放松持续进行中:①惠州、济南、江苏昆山、江苏仓山、上海等地相继调整购房政策,内容包括降低购房首付比例、购买首套房不需要提供社保或个税证明等;②宁夏吴忠、福州、长沙市长沙县等地给予购房补贴;③湖州、安徽宿州、河北邢台、北京、温州等地调整部分公积金贷款政策;④南京等地发布人才政策,调整积分落户实施办法;⑤湖州、安徽宿州、芜湖南陵县、合肥等地发布促进地产发展政策,福州发布政策鼓励盘活农村存量建设用地;

行业基本面情况: (1) 7 月份一线城市新房销售价格环比上涨 0.3%,同比上涨 3.1%,1-7 月全国房地产开发投资下降 6.4%,其中住宅下降 5.8%;(2) 周度数据,销售与土地成交表现仍然较弱。8 月 8 日-8 月 14 日,30 大中城市商品房销售四周滚动同比下滑 20.82%,其中一线下滑 6.21%,二线下滑 17.91%,三线下滑 38.92%;百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降 47.1%,年初至今累计同比下降 45.51%;百城住宅类土地成交建面四周滚动同比下降 14.6%,年初至今累计同比下降 51.49%;百城住宅类土地溢价率为 2.0%。上周暂无城市完成今年第二批地块出让活动,杭州、郑州、北京公布 2022 年第三批地块出让活动。

重点公司动态: 各家公司陆续发布 1-7 月业绩报告与半年报,销售数据同比普遍下降,越秀地产与金融街半年度业绩同比增长;龙湖澄清“破产”传言;中交地产、华侨城、滨江集团拟发行中期票据。

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

红土创新深圳人才安居 REIT 投价分析
投资端持续下滑,政策端仍需发力
7 月居民中长期贷款少增,南京购房政策放松

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

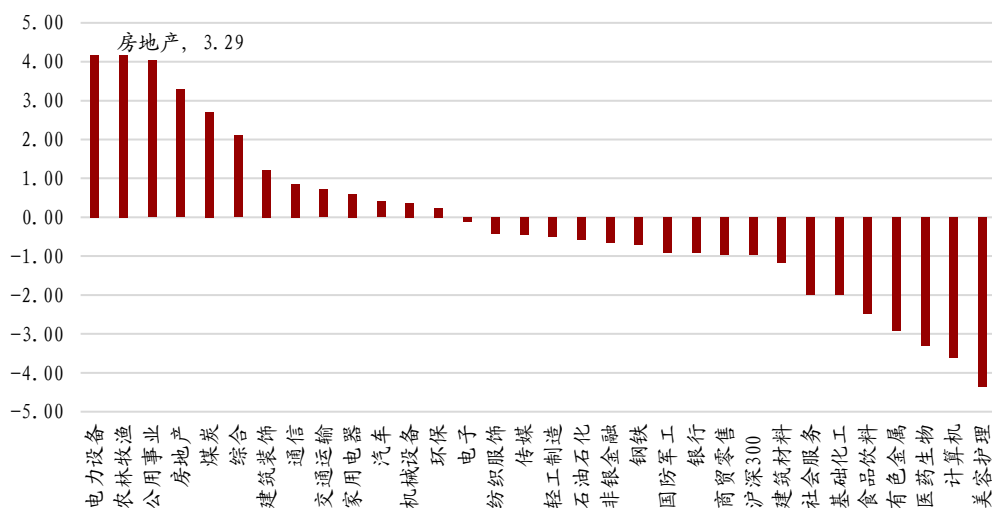
1 市场回顾	3
1.1 上周房地产板块上涨 3.29%，表现强于大盘	3
1.2 上周大部分地产细分板块上涨	3
2 行业重点新闻信息	5
3 销售与土地市场情况	7
3.1 上周销售有所回升	7
3.2 上周土地市场表现仍然较弱	8
3.3 集中供地情况	9
3.3.1 今年以来集中供地整体情况概览	9
3.3.2 上周集中供地完成情况	10
4 融资情况跟踪	10
4.1 行业融资情况	10
4.2 重点个股融资情况	11
5 重点公司公告跟踪	11
6 投资建议与风险提示	13
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)	3
图表 2: 上周房地产板块相对收益有所拉开	3
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%)	4
图表 4: A 股申万地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 5: A 股申万地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 6: 港股申万地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 7: 港股申万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	7
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速	7
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速	8
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速	8
图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速	8
图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速	8
图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速	9
图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率	9
图表 18: 2022 年已完成第二批集中出让城市	9
图表 19: 2022 年已公告集中出让城市	10
图表 20: 境内债券发行金额 (亿元)	10
图表 21: 境外债发行情况	10
图表 22: 重点个股融资信息跟踪	11
图表 23: 重点公司公告跟踪	11

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 3.29%，表现强于大盘

上周申万一级行业房地产指数上涨3.29%，沪深300指数下跌0.96%，房地产板块有所回升。

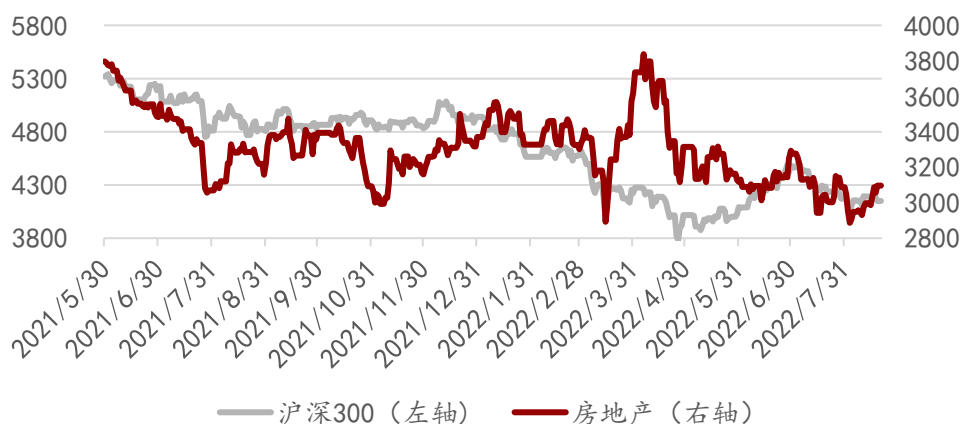
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



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8.16%，跑赢沪深300指数（下跌15.98%），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

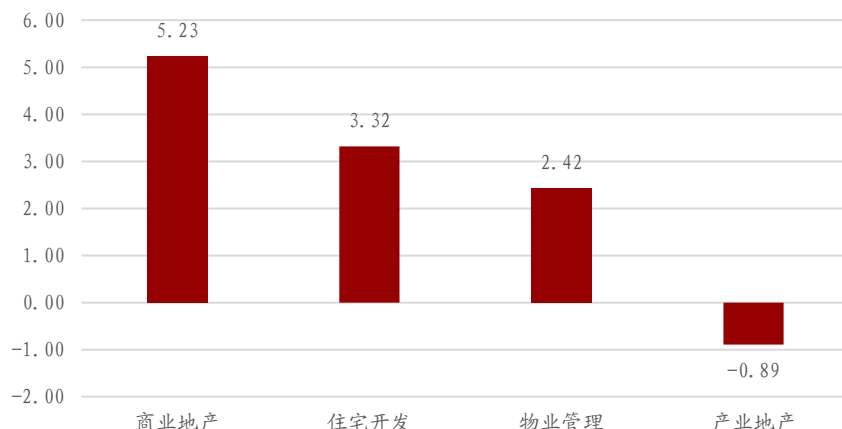


资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 上周大部分地产细分板块上涨

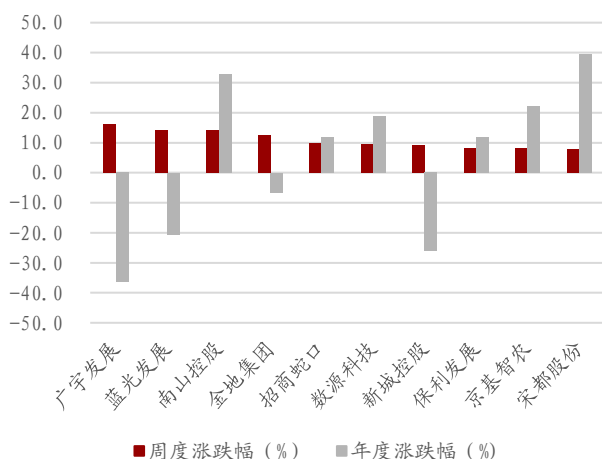
上周大部分地产细分板块上涨，商业地产板块上涨5.23%，住宅开发板块上涨3.32%，物业管理板块上涨2.42%，产业地产板块下跌0.89%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：广宇发展、蓝光发展、荣盛发展；跌幅排名前3位的房地产个股为：西藏城投、万通发展、中梁控股；港股市场地产板块涨幅排名前3位的房地产个股为：龙湖集团、旭辉控股集团、旭辉永升服务，跌幅排名前3位的房地产个股为：雅生活服务、建业地产、佳源国际控股。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)



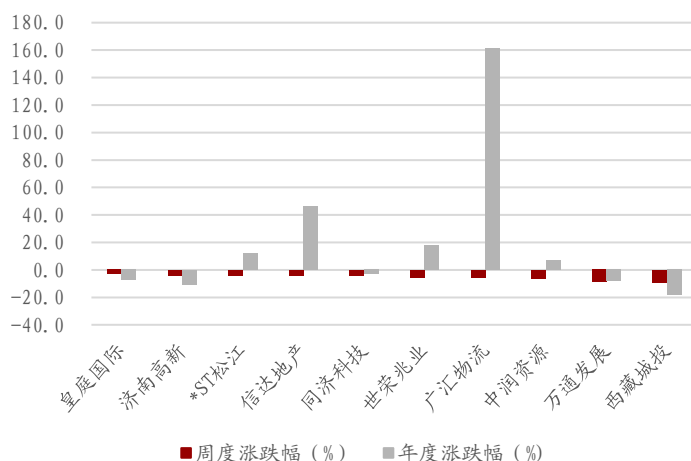
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



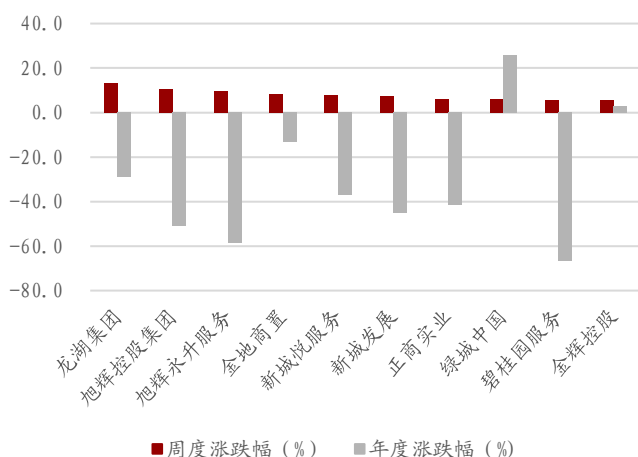
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



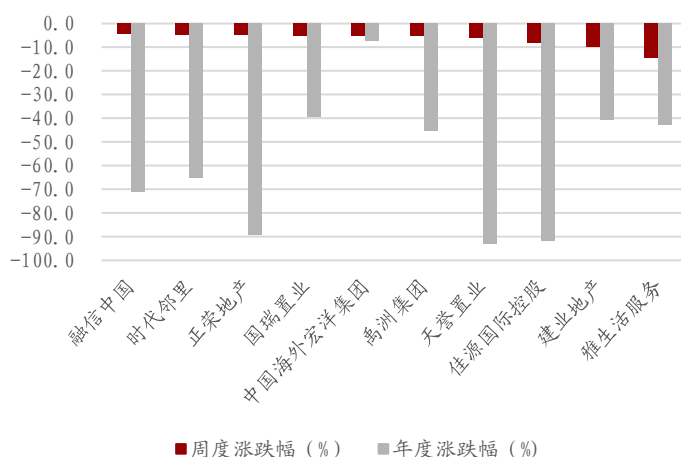
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

个股信息	据资本市场消息, 龙湖集团将获得一笔 35 亿元港币的俱乐部银团贷, 预计本周完成签约。(观点网)
	龙湖澄清“破产”传言: 有人恶意散布谣言, 已向当地公安机关报案。(观点网)
行业信息	目前财汇局正展开就恒大物业截至 2020 年 12 月 31 日止年度和截至 2021 年 6 月 30 日止六个月财务报表的查讯。同时, 该局正扩大对中国恒大截至 2020 年 12 月 31 日止年度和截至 2021 年 6 月 30 日止六个月财务报表现有查讯的查讯范围。(观点网)
	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。(观点网)
	观点指数发布的“1-8 月房地产企业新增土地储备”显示, 报告期内前 50 房企新增土地建筑面积为 6384 万平方米, 同比减少 80.1%。其中, 保利发展、中海地产和招商蛇口新增全口径土地储备分别为 550.7 万、547.9 万以及 527.4 万平方米, 处于领先。(观点网)
宏观数据	交易商协会再次召集多家民营房企召开座谈会, 探讨通过中债增进公司增信支持的方式支持民营房企发债融资。目前已知的首批试点企业有六家, 分别是龙湖集团、金地集团、碧桂园、旭辉控股、新城控股、远洋集团。据悉, 试点将并不限于这六家房企。(观点网)
	住房和城乡建设部、财政部、人民银行等有关部门近日出台措施, 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。(央视新闻)
	为维护银行体系流动性合理充裕, 2022 年 8 月 15 日人民银行开展 4000 亿元中期借贷便利(MLF)操作(含对 8 月 16 日 MLF 到期的续做)和 20 亿元公开市场逆回购操作, 充分满足了金融机构需求。中期借贷便利(MLF)操作和公开市场逆回购操作中标利率均下降 10 个基点。(央行)
	统计局: 7 月份一线城市新房销售价格环比上涨 0.3%, 同比上涨 3.1%。1-7 月全国房地产开发投资下降 6.4%, 其中住宅下降 5.8%。(观点网)
	财政部: 1-7 月国有土地使用权出让收入 28279 亿元, 比上年同期下降 31.7%。(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
2022/8/15	福州	《保障和规范农村一二三产业融合发展用地实施细则》	《细则》提出, 大力盘活存量。在充分尊重农民意愿的前提下, 鼓励依据国土空间规划, 以乡镇或村为单位开展全域土地综合整治, 盘活农村存量建设用地, 腾挪空间用于支持农村产业融合发展和乡村振兴。
2022/8/15	宁夏吴忠	《吴忠市关于促进房地产业平稳健康发展的若干措施》	自政策发布之日起, 凡购买吴忠市区新建商品住房和存量商品住房的(不含二手房、别墅、商铺、车位、储藏间、工业厂房等), 并于 2023 年 5 月 26 日前缴清房款且签订网签合同的, 在办理不动产登记时, 由吴忠市财政局按其所缴契税税额的 50%对购房人予以补贴。补贴申请截止时间为 2023 年 5 月 26 日, 如购房人及同一居民家庭任一成员退房的, 要退还享受的相应补贴
2022/8/15	惠州	《关于调整惠州市商业性个人住房贷款最低首付比例的决议》	对于居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款, 最低首付款比例调整为 20%; 对于居民家庭首次购买非普通住房的商业性个人住房贷款, 最低首付款比例则按原政策执行, 为不低于 30%。
2022/8/16	湖州	浙江省湖州市住房公积金管理委员会	工家庭单笔住房公积金最高贷款额度调整至 100 万元。取消再次申请住房公积金贷款与前次住房公积金贷款还清后间隔 6 个月时间间隔要求。

2022/8/16	湖州	《关于持续促进我市房地产平稳健康发展的通知》	对宗地面积较大、开发周期较长的房地产开发项目，允许采取分期分批竣工验收、土地复核。鼓励收购滞销房。对困难房地产企业的滞销房，鼓励国有企业收购，作为保障安置用房等。
2022/8/17	安徽宿州	《关于共创房地产业繁荣的倡议书》	《倡议书》提到，广大公职人员要积极响应，带头抵制安置房违规交易，发动身边亲友以实际行动参与到购房活动中来，携手推进泗县房地产市场平稳运行。
2022/8/17	芜湖南陵县	《南陵县住建局下“三强”重拳，全力防范化解房地产领域重大风险》	对已出现问题的房地产项目，按照“一个项目由一个领导负责包案到底”原则严格落实领导包案制度。同时建立事前预警、综合协调和应急处理机制，定期对房地产领域突出问题进行排查和研判，做到及时发现、提前介入、果断解决，尽可能把问题解决在萌芽状态，全力推动房地产领域稳定和发展两手抓、两手硬。
2022/8/17	安徽宿州	《关于贯彻执行〈关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的实施细则》	《细则》中调整了公积金贷款政策，在宿州市购房自住住房的，符合公积金贷款条件的购房者单方最高贷款额度为 30 万元，夫妻双方最高贷款额度为 50 万元。同时，住房公积金贷款期限可延至借款人法定退休年龄后 5 年，最长贷款期限为 30 年；公积金借款人可以先提取账户内公积金余额后，再申请住房公积金贷款。
2022/8/17	济南	《关于推行存量房交易公积金贷款“双预告登记”的通知》	推行存量房转移及抵押“双预告及预转本登记”模式，调整公积金贷款放款流程，将必须正式过户抵押后才可放款的流程调整为预告登记放款，为实现“用新贷还旧贷”、“带押过户”新流程的实施提供了政策保障。
2022/8/18	合肥	化解房地产问题专题调度会	对查实存在有明显质量问题、违规销售、抽挪资金、虚假宣传、超容减绿、故意“躺平”等行为的，严格依法依规处置，及时向社会公开曝光。对查实没有主观故意问题但存在暂时困难的，要全力助企纾困。
2022/8/18	江苏昆山	昆山市房产交易管理中心	在苏州市无房的外地户籍居民，以家庭为单位，在昆山购买首套房不需要提供社保或个税证明。
2022/8/18	江苏仓山	太仓市房产管理中心	外地户籍居民在太仓购买首套房不需要提供社保或个税证明。
2022/8/18	福州	《“好年华聚福州”人才住房保障办法》	《办法》按照人才层次提供的不同标准的人才购房补贴。其中，1 型保障对象 180 万元；2 型保障对象 100 万元；3 型保障对象 50 万元；4 型保障对象 20 万元。购房补贴最高不超过实际购房总价，并按年发放：第 1 年发放 40%，第 2 年发放 30%，第 3 年发放 30%。
2022/8/18	南京	《市政府关于修订印发〈南京市积分落户实施办法〉的通知》	新修订的办法在第八条增加一项内容：“在长三角区域三省一市缴纳城镇职工社会保险的，累计纳入南京市缴纳年限计算并赋分”。
2022/8/19	长沙市长沙县	《关于促进长沙县房地产市场平稳健康发展的若干措施》	措施提出，实施购房财政补贴。对 2022 年 9 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日期间在长沙县购买新建商品房(不含工业地产)，且商品房买卖合同网签时间以及契税、维修资金缴交时间均在此时间段的购房人，按所交契税的 50%发放财政补贴。

2022/8/19	河北邢台	《关于支持房地产业良性循环和健康发展的五条政策措施》	为满足房地产合理资金需求，对符合条件的个人住房按揭贷款加大投放力度，及时满足融资需求。合理确定商业性个人住房贷款最低首付比例，落实好首套商业性个人住房贷款利率下限参考同期贷款市场报价利率减 20 个基点要求。合理满足房地产开发企业贷款需求。加大对建筑企业流动资金贷款投放力度。
2022/8/19	北京	北京市住房和城乡建设委员会	通知提出，商品住房项目（含共有产权住房，下同）可按栋申请办理预售许可，最低规模不得小于栋，不得分层、分单元、分套（间）申请。地下可售仓储、车位等可单独申请办理预售许可。按预售许可范围进行预售资金监管，对已纳入监管范围的预售资金不重复监管。
2022/8/20	上海	《关于支持中国（上海）自由贸易试验区临港新片区加快建设独立综合性节点滨海城市的若干政策措施》	根据《若干政策措施》，上海定向优化临港新片区人才购房政策，在临港新片区工作的非本市户籍人才缴纳个税或社保满 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。同时，《若干政策措施》还进一步优化人才落户政策，赋予临港新片区引进非上海生源应届高校毕业生重点扶持用人单位推荐权，建立和动态调整适应临港新片区发展需要的重点专业目录。
2022/8/21	温州	《温州市户口迁入规定》	《规定》步放宽了落户限制，居住落户年限从 2 年缩短为 6 个月。对于在温州就业的人员，在市区工作只要满 6 个月并缴纳社保就可以落户，县市区域则直接取消了工作年限要求，只要有就业单位即可落户。

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8日-8月14日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑20.82%，其中一线下滑6.21%，二线下滑17.91%，三线下滑38.92%；年初至今下滑32.3%，其中一线下滑28.8%，二线下滑28.0%，三线下滑45.0%。

图表10：30大中城市商品房销售四周滚动同比增速



资料来源：Wind，万联证券研究所

图表11：一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



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



资料来源: Wind, 万联证券研究所

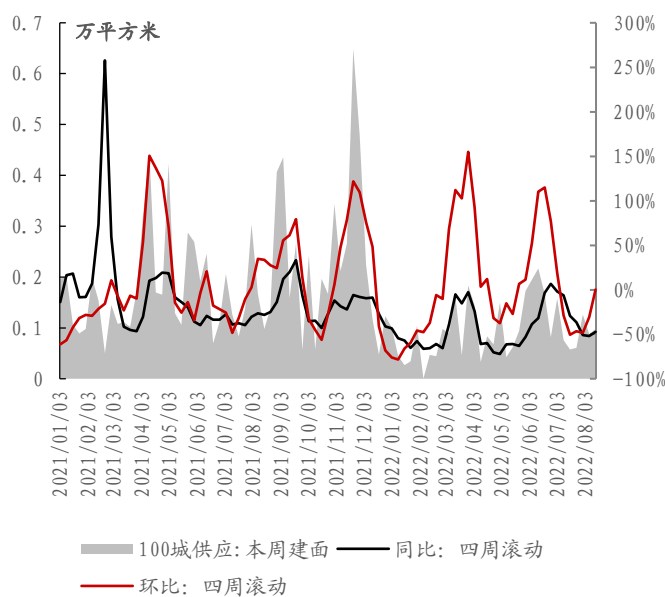
3.2 上周土地市场表现仍然较弱

8月8日-8月14日, 百城住宅类土地供应建面为980.2万平方米, 四周滚动同比下降47.1%, 年初至今累计同比下降45.51%, 其中一线城市下降24.63%, 二线城市下降47.69%, 三线城市下降45.62%。

百城住宅类土地成交建面为340.4万平, 四周滚动同比下降14.6%, 年初至今累计同比下降51.49%, 其中一线下降32.48%, 二线下降49.07%, 三线下降54.88%。

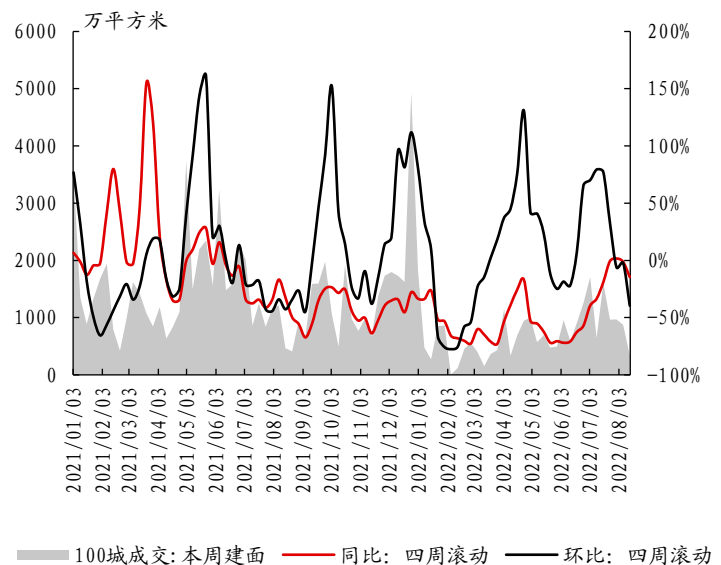
百城住宅类土地溢价率为2.0%, 环比下降5.0pct, 其中一线、二线、三线溢价率分别为0.0%、6.0%、1.3%。

图表14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



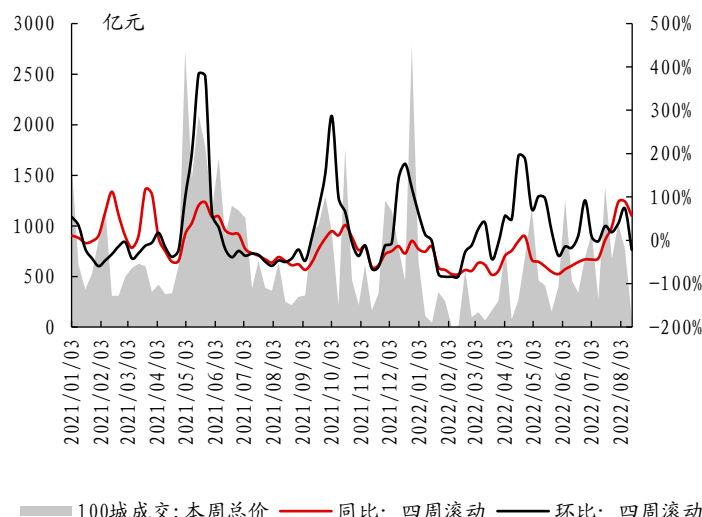
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



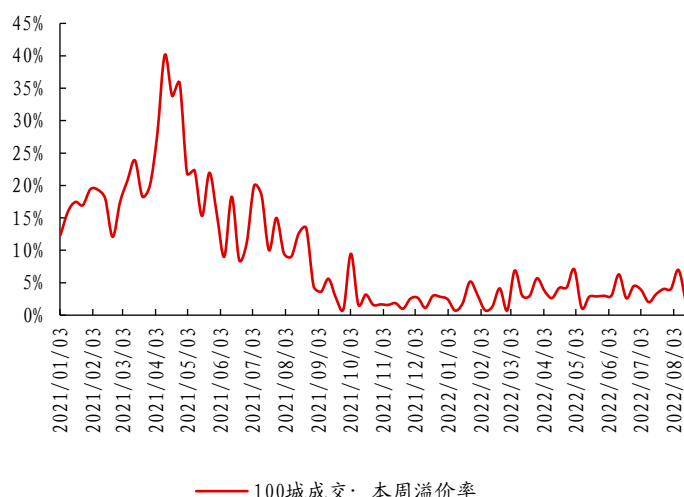
资料来源: wind, 万联证券研究所

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。
2022R3	杭州	9月15日	19	207.6	409.6	依旧采取“限房价、限地价、线下一次报价+摇号”的方式
2022R2	郑州	9月21日	17	227.34	126.52	禁止同一企业及控股公司参加同一宗地的竞买，允许联合体申请，竞价熔断后采用摇号方式确定竞得人。
2022R3	北京	待定	18	147.5	431.4	第三批集中供地进一步扩大竞现房销售面积方式，超过70%的项目设置了竞现房销售面积环节，比如海淀永丰、丰台槐新、顺义府前街等项目。

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。

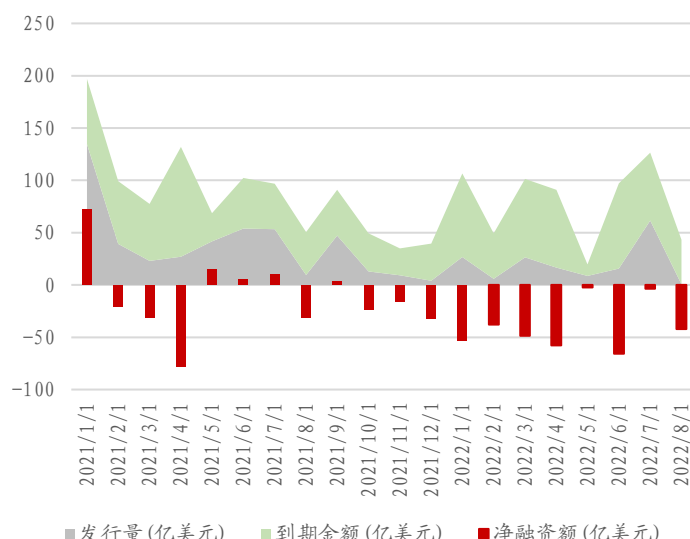
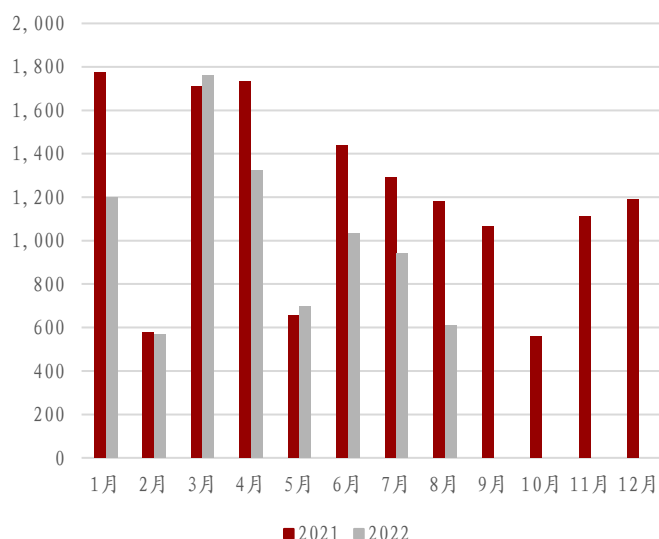
4 融资情况跟踪

4.1 行业融资情况

2022年8月1-21日，境内融资金额为609.2亿元。2022年8月1-21日，境外净融资额为-42.1亿美元，年初至今为-311.24亿美元，去年1-8月为-59.08亿美元。

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21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
拟发行	中交地产	中期票据	15 亿元		3+2 年	用于符合国家法律法规及政策要求的企业生产经营活动。
	华侨城	中期票据	15 亿元		3+N 年	全部用于偿还发行人到期债券。
	滨江集团	中期票据	9.4 亿元		2 年	将全部用于归还其存续期债务融资工具本金及利息。

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
2022/8/17	担保	滨江集团	公司控股子公司星州盛和公司拟向平安银行股份有限公司申请 10 亿元的融资，为切实提高项目融资效率，保障项目的良好运作，董事会同意公司为星州盛和公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为主债权到期余额的 36.85%（最高本金限额为 3.685 亿元），同时公司控股子公司杭州运溪盛和企业管理有限公司以持有的星州盛和公司全部 67% 股权为本次融资提供质押担保，具体内容以相关担保文件为准。合作方股东将按股权比例对等提供担保。
2022/8/19		招商蛇口	为满足项目建设需要，公司之控股子公司天地康颂向民生银行郑州分行申请贷款人民币 45,000 万元，贷款期限为 3 年。本公司拟按 49.5% 的股权比例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 22,275 万元，保证期间为自债务履行期限届满之日起三年。

2022/8/22	万科 A	为满足香港新界大埔马窝路的大埔市地段第 243 号地块项目的开发需要，万科企业股份有限公司之控股子公司财荣有限公司根据项目开发进度及用款需求向交通银行（香港）有限公司（代理行）申请了总额为 30 亿港元、期限为 1 年期的银团贷款。公司之全资子公司万科置业（香港）有限公司为财荣有限公司在该笔贷款项下的义务（包括本金、利息）按权益比例提供连带责任担保，公司之控股子公司 JUBILANT CASTLE LIMITED 以所持有的财荣有限公司 100%股权向贷款方提供股权质押担保。
2022/8/15	华侨城	2022 年 7 月份公司实现合同销售面积 19.5 万平方米，合同销售金额 41.8 亿元；2022 年 1-7 月份公司累计实现合同销售面积 147.6 万平方米，较上年同期下降 42%，合同销售金额 314.4 亿元，较上年同期下降 37%。2022 年 7 月，公司无新增土地情况。
2022/8/15	华润置地	华润置地发布截至 2022 年 7 月 31 日止一个月未经审核营运数据。2022 年 1-7 月末，华润置地累计合同销售金额约人民币 1490.9 亿元，总合同销售建筑面积约 687.67 万平方米，分别按年减少 20.6%及 37.1%。
2022/8/17	中海宏洋	1-6 月，中海宏洋合约销售额达 208.17 亿元，合约面积合共 199.21 万平方米，与去年同期比较，分别下跌 51.9%及 37.5%。同期，中海宏洋营业额达 297.86 亿元，较去年同期上升 15.8%；公司拥有人应占溢利为 24.5 亿元，较去年同期下跌 9.3%。每股基本盈利为 71.6 分（2021 年同期：78.9 分）。
2022/8/17	雅生活服务	1-6 月，公司收入 76.2 亿元，同比上升 22%；净利润为 11.5 亿元，同比下降 10.3%。
2022/8/18	碧桂园	截至 2022 年 6 月 30 日，公司预计其核心净利润介乎 45 亿元至 50 亿元，股东应占盈利介乎 2 亿元至 10 亿元。预期盈利下降的主要原因：受房地产行业经营环境严峻、新冠疫情持续影响，二是市场下行叠加工程进度减缓，已出售物业确认的收入减少；三是本期部分低毛利项目结转，导致房地产业务结转毛利率下降；三是出于审慎原则对物业项目计提的减值增加；四是外汇波动造成预期净汇兑损失所致。
2022/8/18	富力地产	2021 年年报，营业收入为 762.3 亿元，同比下降 11%；净利润为 -163.53 亿元，同比下降 283%。
2022/8/18	越秀地产	越秀地产 2022 年上半年营业收入为 312.9 亿元，同比上升 29.1%；毛利率为 21.2%；权益持有人应占盈利为 17.1 亿元，同比下降了 25.8%；核心净利润为 21.3 亿元，同比上升 1.4%。
2022/8/20	西藏城投	半年报：西藏城投营业收入为 11.41 亿元，同比增长 9.57%；归属于上市公司股东的净利润为 0.56 亿元，同比增长 0.62%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 0.56 亿元，同比减少 2.21%。
2022/8/20	金融街	金融街控股股份有限公司发布 2022 年半年度报告。期内金融街实现营业收入 106.04 亿元，同比增长 93.75%；归属于上市公司股东的净利润 11.49 亿元，同比增长 90.15%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 1.84 亿元，同比增长 170.09%；加权平均净资产收益率 3.05%，同比上升 1.40 个百分点。
2022/8/19	旭辉控股	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月，集团净利润介乎约人民币 15 亿元至人民币 22 亿元，而截至 2021 年同期为约人民币 53.63 亿元。此外，集团预估股东权益应占核心净利润介乎约人民币 15 亿元至人民币 20 亿元，而截至 2021 年 6 月 30 日止 6 个月为约人民币 33.46 亿元。
2022/8/19	新城发展	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月的最新未经审核综合管理账目及董事会目前可得的其他资料，公司权益持有人应占溢利预期将介乎约人民币 17 亿元至人民币 18 亿元。此外，公司权益持有人应占溢利约人民币 29.15 亿元，2022 年中期预期下降主要是由于受房地产市场持续低迷及新冠疫情持续影响，集团录得销售收入下降；及外汇波动造成净汇兑损失所致。
2022/8/19	雅居乐	截至 2022 年 6 月 30 日止 6 个月，集团股东应占溢利介乎约 23 亿元至 26 亿元之间，而 2021 年同期的数据是 53 亿元。

2022/8/20	关联交易	招商积余	招商局积余产业运营服务股份有限公司拟与招商局集团财务有限公司签订《金融服务协议》，期限三年。根据协议内容，财务公司将在经营范围内为公司及下属公司提供存款、结算、信贷、外汇及其他金融服务。
2022/8/17	异常波动	蓝光发展	公司股票于2022年8月12日、15日、16日连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达到20%，根据《上海证券交易所交易规则》相关规定，属于股票交易异常波动的情形。

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 α 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