

## 房地产行业跟踪周报

### 多部门推进“保交楼”，新房成交环比复苏

增持（维持）

2022年08月22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（2022.8.13-2022.8.19，下同）：** 房地产板块（SW）涨跌幅+3.29%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.96%、-0.28%，超额收益分别为+4.25%、+3.57%。
- **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326.4万平，环比+6.6%，同比-36.5%；2022年8月1日-8月19日累计成交914.5万平，同比-34.8%。2022年累计成交12827.9万平，同比-42.2%。20城二手房成交面积154.6万平，环比+4.4%，同比+18.1%；2022年8月1日-8月19日累计成交443.1万平，同比+23.6%。2022年累计成交4043.0万平，同比-30.5%。16城新房累计库存10247.2万平，环比+0.4%，同比+7.7%。16城新房去化周期为12.1个月，环比基本持平，同比变动+3.2个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为9.6个月、12.8个月、27.9个月，环比分别变动-0.3个月、+0.2个月、+1.4个月。**（2）土地市场：** 2022年8月15日-2022年8月21日，百城供应土地数量环比-10.0%，同比-25.6%；供应土地建筑面积环比-9.8%，同比-13.7%。百城土地成交建筑面积环比-12.1%，同比-19.5%；成交楼面价环比-14.6%，同比-43.0%；土地溢价率环比+3.7pct，同比-3.0pct。
- **重点数据与政策：为推进“保交楼”，多部门再出措施。8月19日住建部、财政部、人民银行等有关部门出台措施，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。** 此次专项借款精准聚焦“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，维护购房人合法权益，维护社会稳定大局。地方政策方面，浙江海宁市取消外地居民购房限制政策，新购房不再限售；苏州昆山、太仓两地限购放宽，外地户籍居民购首套房无需社保或个税证明；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，在临港新片区可以限购1套住房，所购住房自合同网签备案满7年后方可转让。
- **周观点：** 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、苏州和无锡宣布降首付，中国华融官宣纾困阳光城母公司，多部门出台措施将通过政策性银行专项借款方式保交付，民营房企发债再获全力支持。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

《7月金融数据疲弱，强二线城市限贷放松》

2022-08-15

《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

## 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（2022.8.19） .....	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。房地产行业处于信用循环塌陷的初期, 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注定重新建立资金募集、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 (2022.8.19)

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	14.91	1.31	1.24	1.38	10.19	10.74	11.82
600048.SH	保利地产	16.81	2.29	2.36	2.53	6.83	6.61	7.16
000002.SZ	万科 A	17.01	1.94	1.95	2.13	10.20	10.12	8.79
600383.SH	金地集团	11.53	2.08	2.08	2.27	6.22	6.23	5.47
601155.SH	新城控股	21.51	5.57	5.59	5.90	5.23	5.21	3.84
002244.SZ	滨江集团	8.78	0.97	1.11	1.40	4.79	4.19	7.40
2007.HK	碧桂园	2.49	1.55	0.54	0.77	4.89	12.81	2.81
0688.HK	中国海外发展	19.80	4.03	1.67	2.70	4.11	11.04	6.36
0884.HK	旭辉控股集团	2.17	0.94	0.44	0.64	4.42	10.71	2.93
1109.HK	华润置地	30.65	4.43	2.20	3.47	5.90	14.88	7.66
0960.HK	龙湖集团	25.00	3.47	1.95	3.08	7.64	18.85	7.03

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.8.19 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.87 人民币; 港股收盘价、EPS 单位为港元; EPS/PE 为 Wind 一致预期

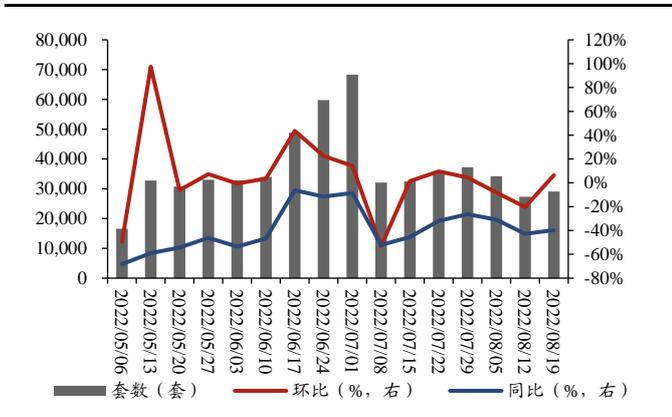
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房地产市场情况

本周（2022.8.13-2022.8.19，下同）整体房地产新房、二手房销售较上周均略有上升。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+12.4%、+54.4%、-26.1%、-3.4%。。

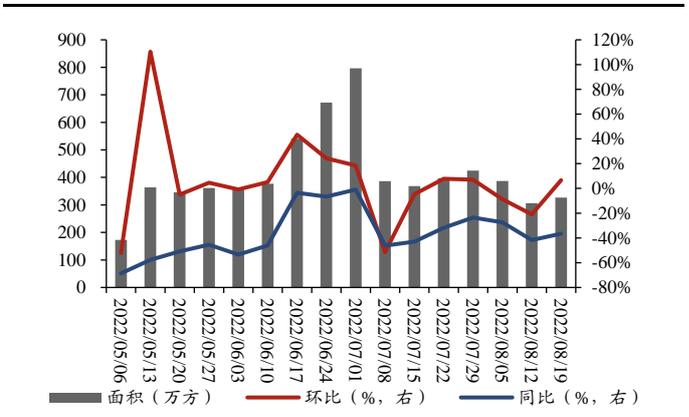
从新房成交看，本周 60 城新房成交面积 326.4 万平，环比+6.6%，同比-36.5%；2022 年 8 月 1 日-8 月 19 日累计成交 914.5 万平，同比-34.8%。2022 年累计成交 12827.9 万平，同比-42.2%。本周 60 城新房成交套数 2.9 万套，环比+6.4%，同比-39.7%；2022 年 8 月 1 日-8 月 19 日累计成交 8.1 万套，同比-37.2%；2022 年累计成交 115.7 万套，同比-43.4%。

图1: 60 城新房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

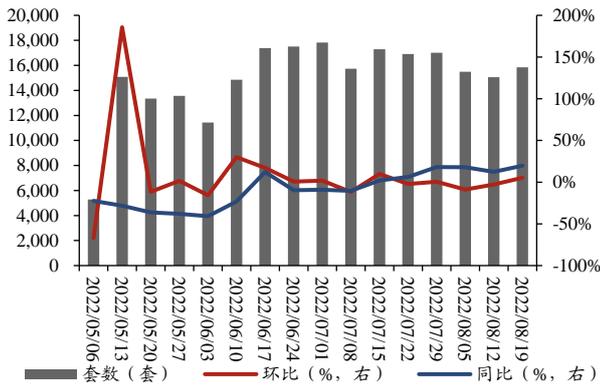
图2: 60 城新房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

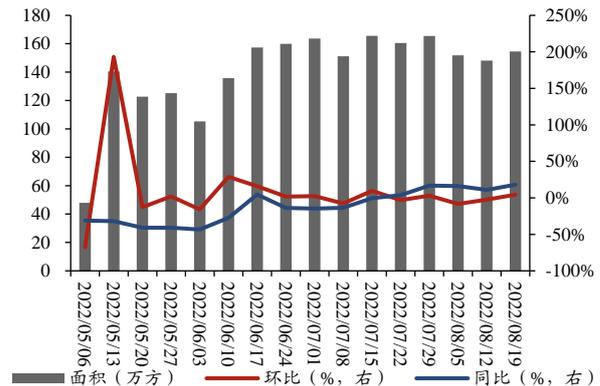
从二手房成交看，本周 20 城二手房成交面积 154.6 万平，环比+4.4%，同比+18.1%；2022 年 8 月 1 日-8 月 19 日累计成交 443.1 万平，同比+23.6%。2022 年累计成交 4043.0 万平，同比-30.5%。本周 20 城二手房成交套数 1.6 万套，环比+5.3%，同比+19.7%；2022 年 8 月 1 日-8 月 19 日累计成交 4.5 万套，同比+25.7%；2022 年累计成交 43.5 万套，同比-27.7%。

图3: 20城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

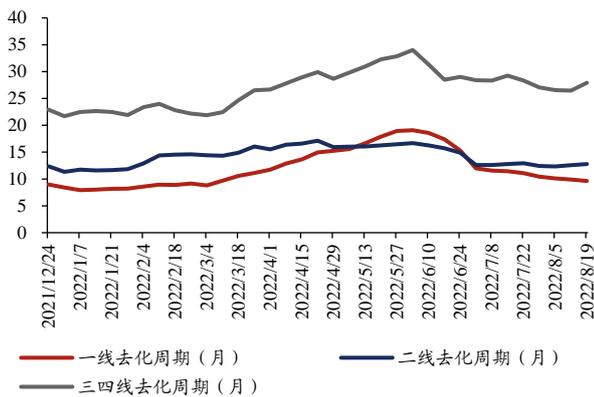
图4: 20城二手房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

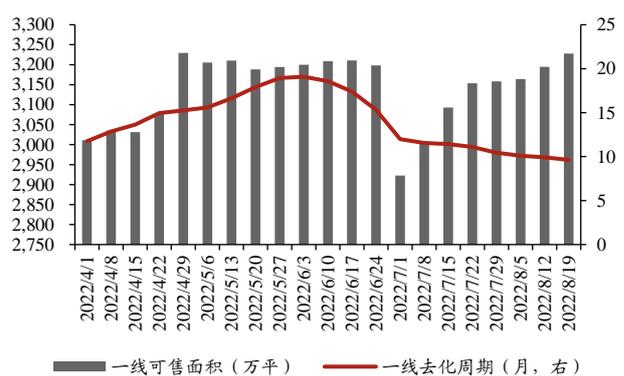
从库存和去化周期看,本周16城新房累计库存10247.2万平,环比+0.4%,同比+7.7%。16城新房去化周期为12.1个月,环比基本持平,同比变动+3.2个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为9.6个月、12.8个月、27.9个月,环比分别变动-0.3个月、+0.2个月、+1.4个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



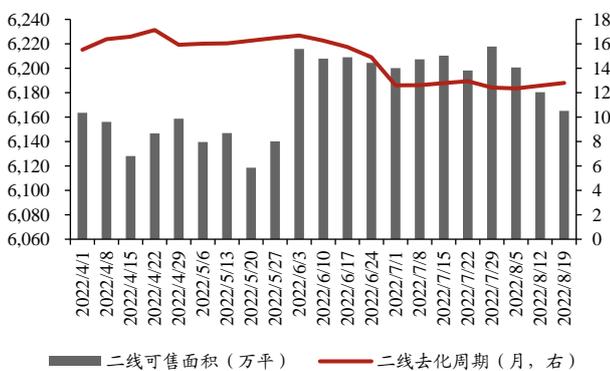
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



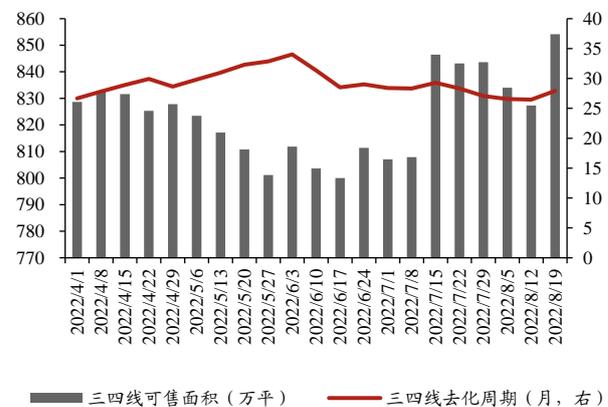
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



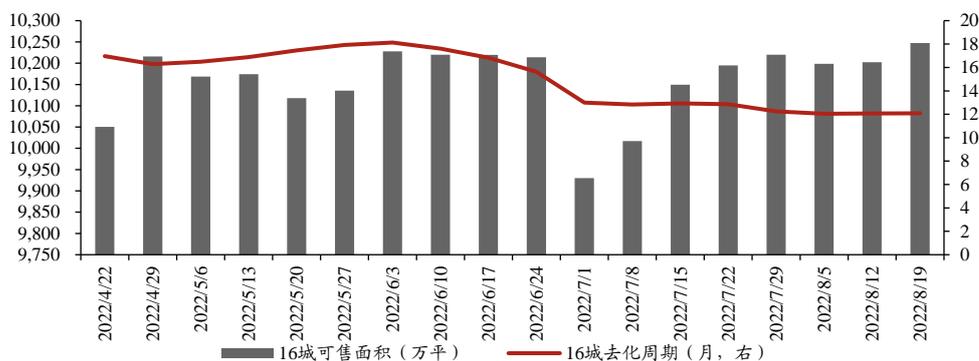
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	12.8	11.4	12.4%	-25.3%	-32.3%	-31.1%	19.8	-0.3
	济南	17.0	14.3	19.3%	-31.8%	-28.4%	-31.7%	-	-
	青岛	18.5	18.7	-1.1%	-37.6%	-19.5%	-11.2%	-	-
长三角	上海	40.9	26.5	54.4%	5.3%	-6.1%	-24.6%	3.2	-0.4
	杭州	12.7	14.5	-12.8%	-31.1%	-44.9%	-38.8%	3.4	0.3
	南京	12.9	10.9	18.2%	110.6%	44.4%	-34.8%	12.7	-0.1
	苏州	9.9	11.9	-16.6%	-29.4%	-28.6%	-22.9%	7.6	0.1
	宁波	6.2	5.0	24.8%	-43.9%	-59.7%	-53.5%	11.7	0.0
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-80.2%	-	-
	连云港	6.1	5.9	4.3%	-57.2%	-58.3%	-50.6%	-	-
	绍兴	2.7	0.8	232.8%	128.0%	-28.4%	-59.9%	-	-
	镇江	11.4	5.1	123.1%	89.4%	20.1%	-26.0%	-	-
	温州	6.4	6.1	5.1%	-30.7%	-43.6%	-42.9%	14.5	0.3
粤港澳	深圳	5.1	5.3	-3.4%	-67.9%	-29.3%	-23.6%	10.0	0.8
	广州	10.8	14.6	-26.1%	-29.9%	-20.1%	-35.6%	13.2	0.5
	佛山	15.5	10.6	46.4%	18.6%	-1.5%	-38.8%	-	-
	江门	2.2	1.9	15.8%	13.1%	64.0%	-5.8%	-	-
	惠州	2.6	1.5	73.0%	-35.9%	-40.8%	-57.8%	-	-
中西部	武汉	21.4	21.7	-1.6%	-12.7%	-17.2%	-50.5%	-	-
其他	福州	2.8	2.9	-3.2%	-71.7%	-66.0%	-56.7%	30.5	0.7
	厦门	0.0	4.7	-	-	-55.5%	-57.3%	19.0	1.0
	莆田	0.7	1.3	-43.7%	-72.0%	-69.0%	-69.2%	36.9	1.4

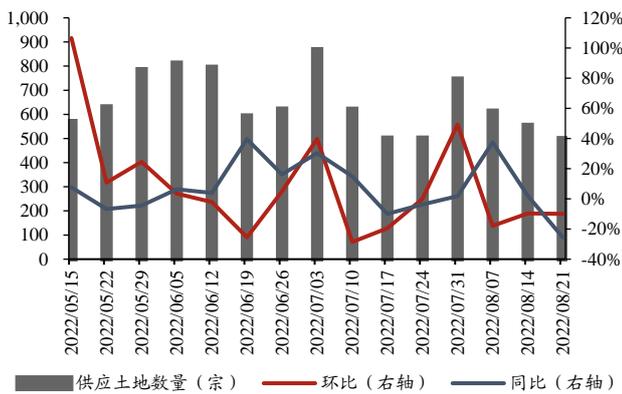
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

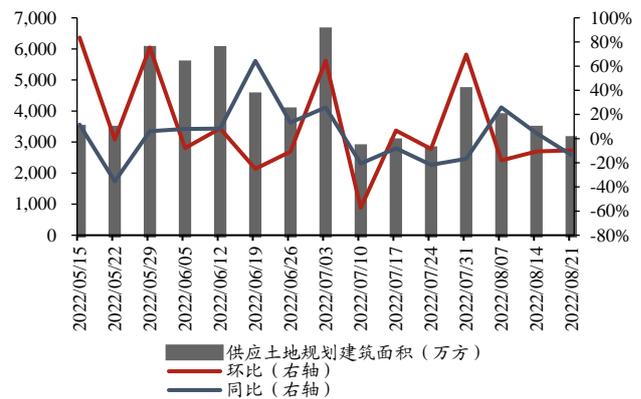
土地供应方面，2022年8月15日-2022年8月21日百城供应土地数量为495宗，环比-10.0%，同比-25.6%，供应土地建筑面积为3075.1万平方米，环比-9.8%，同比-13.7%。本年累计供应土地数量为18618宗，同比-13.4%，累计供应土地建筑面积为121151.9万方，同比-14.7%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

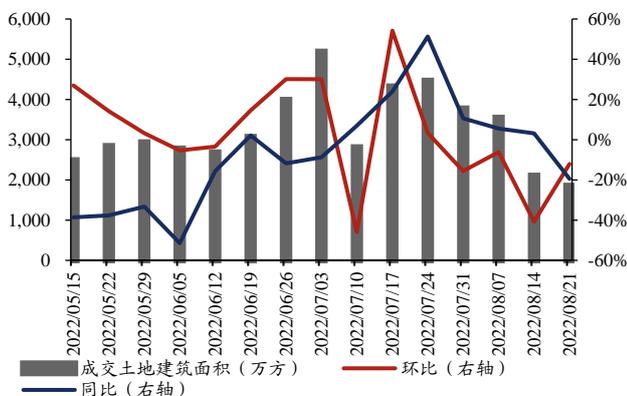
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

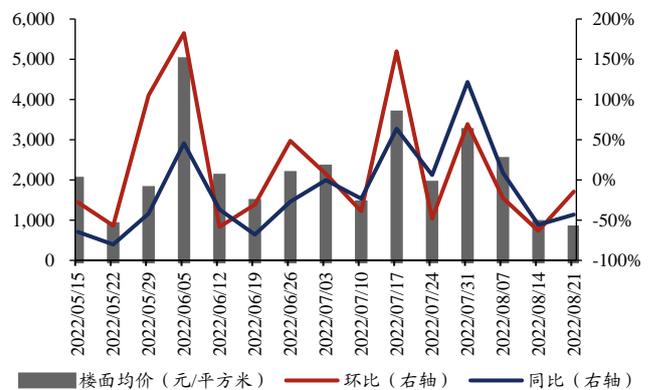
土地成交方面，2022年8月15日-2022年8月21日百城土地成交建筑面积1838.3万方，环比-12.1%，同比-19.5%；成交楼面价778元/平，环比-14.6%、同比-43.0%；土地溢价率7.0%，环比+3.7pct，同比-3.0pct。年初至今，累计成交土地建筑面积为95761.0万平方米，同比-16.5%。累计成交楼面价为1999.3元/平，同比-25.3%，累计成交土地溢价率为3.7%，同比-11.6pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



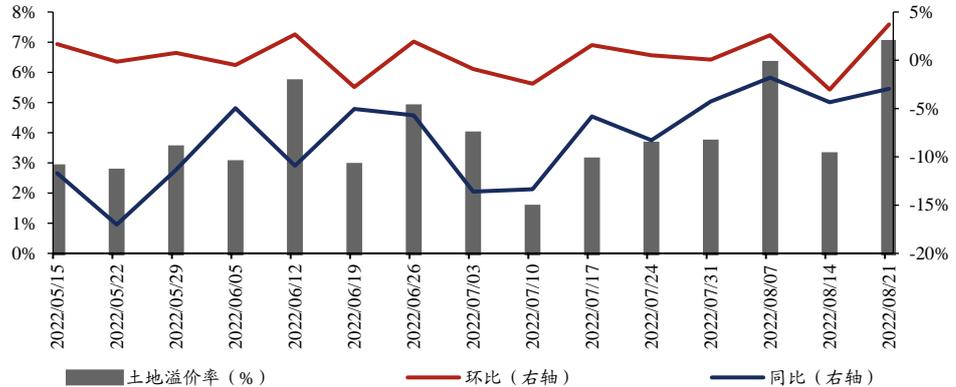
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



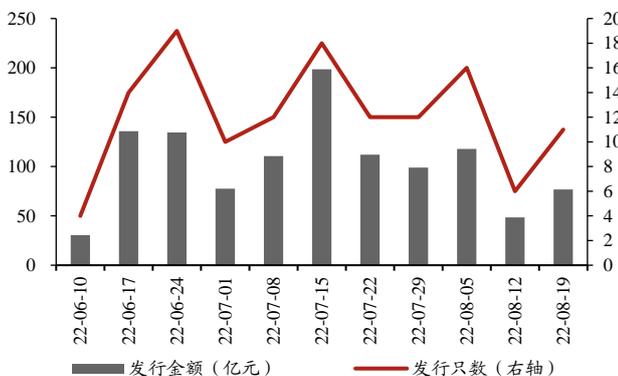
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 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上升,“22 鲁能 01”发行规模最大,为 12.1 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 11 支,发行金额合计 76.7 亿元,环比+58.1%,同比-41.4%;2022 年 8 月 1 日-8 月 19 日房地产企业合计发行信用债 33 支,合计发行金额 243.1 亿元;2022 年至今,房地产企业合计发行信用债 370 支,合计发行金额 3360.9 亿元,同比-21.9%。

图15: 房企信用债发行额 (周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

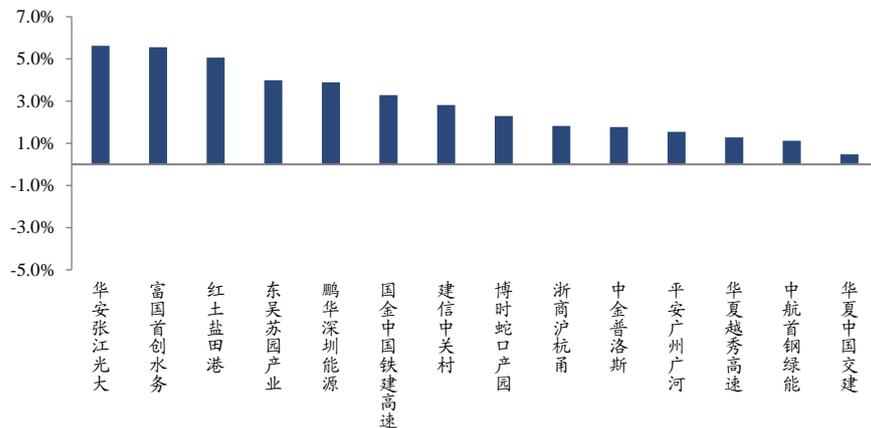
图16: 房企信用债发行额 (月度)



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 17 日发布认购申请确认比例结果的公告；中金厦门安居保障性租赁住房 REIT 于 8 月 19 日发布认购申请确认比例的公告；华夏北京保障房中心租赁住房 REIT 于 8 月 16 日发布新增场外发售机构的公告，于 8 月 19 日发布认购申请确认比例结果的公告。

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

中央政策方面，为推进“保交楼”，多部门再出措施。8月19日住建部、财政部、人民银行等有关部门出台措施，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。此次专项借款精准聚焦“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，维护购房人合法权益，维护社会稳定大局。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/8/15	国家统计局	统计局发布 2022 年 7 月份 70 个大中城市商品住宅销售价格变动情况：一线城市商品住宅销售价格环比微涨，二三线城市环比整体呈降势。2022 年 1—7 月份全国房地产开发投资下降 6.4%，其中住宅下降 5.8%。
2022/8/16	卫健委等	国家卫健委等 17 部门：住房政策向多子女家庭倾斜。
2022/8/17	住建部	住建部：优化公租房轮候与配租规则，多子女家庭可直接组织选房。
2022/8/19	住建部、财政部、央行	多部门：通过政策性银行专项借款，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

数据来源: 中国政府网, 东吴证券研究所

地方政策方面，据观点地产网，本周浙江海宁市发布《关于进一步促进房地产市场

平稳健康发展的意见》，取消外地居民购房限制政策，新购房不再限售；苏州昆山、太仓两地限购放宽，外地户籍居民购首套房无需社保或个税证明，此前昆山、太仓一直与苏州市区保持同样限购政策，即本市户籍限购3套；外地户籍要求3年内苏州大市范围内连续缴纳6个月及以上个税或社保，并且限购1套；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，在临港新片区可以限购1套住房，所购住房自合同网签备案满7年后方可转让。

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
2022/8/15	吴忠市	新房补贴	三四线	2	宁夏吴忠：买新房补贴50%契税，下调土地竞拍保证金比例。
2022/8/15	建昌县	交房保障	三四线	--	辽宁建昌县：重点整治未按房屋买卖合同约定如期交付等问题。
2022/8/15	四川省	贷款政策	--	--	四川确认“制惠贷”融资试点工作首批试点地，试点期3年。
2022/8/15	福建省	土地政策	--	--	福建：鼓励盘活农村存量建设用地，支持农村产业融合发展。
2022/8/15	上海市	项目信息	一线	--	上海推出2022年第四批房源，涉及39个项目12421套房源。
2022/8/16	湖州市	公积金政策	三四线	3	湖州：缴存职工家庭单笔住房公积金最高可贷70万元。
2022/8/16	惠州市	首付比例	二线	4	惠州：商业性个人住房贷款最低首付款比例降至两成。
2022/8/16	东莞市	旧改政策	新一线	--	东莞旧改新规出台，规定拆迁补偿成本核算上限。
2022/8/16	湖州市	预售政策	三四线	3	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。
2022/8/16	苏州市	首付政策	新一线	4	苏州二套房首付新政执行：二套还清3成，未还清6成。
2022/8/17	宿州市	公积金政策	三四线	2	安徽宿州：可先提取账户内公积金余额，再申请住房公积金贷款。
2022/8/17	济南市	二手房政策	二线	2	济南推出二手房“带押过户”新模式，降低二手房交易成本。
2022/8/17	南京市	购房补贴	新一线	--	南京浦口区拟出房票新政，可抵购房款、给予购房奖励。
2022/8/18	南京市	社保政策	新一线	3	南京积分落户新规：长三角三省一市社保缴纳年限可累计并赋分。
2022/8/18	海宁市	取消限售	三四线	4	浙江海宁取消外地居民购房限制政策，新购房不再限售。
2022/8/18	福州市	人才补贴	二线	2	福州：高层次人才最高可获180万元购房补贴。
2022/8/18	苏州市	限购放松	二线	4	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。
2022/8/18	大理市	人才补贴	三四线	2	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。
2022/8/18	合肥市	宏观调控	新一线	--	合肥：严查房企故意“躺平”行为，建立房地产问题协调处理机制。
2022/8/19	邢台市	首付比例	三四线	3	邢台市：合理确定住房贷款最低首付比例，合理满足房企贷款需求。
2022/8/19	长沙市	购房补贴	新一线	2	长沙市长沙县：9到12月购房按所交契税的50%享受财政补贴。
2022/8/19	北京市	预售政策	一线	3	北京：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。
2022/8/19	萍乡市	宏观调控	三四线	--	江西萍乡：全力解决复工交接问题，彻底消除百姓“财房两空”风险。
2022/8/20	上海市	人才政策	一线	3	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年以上，在临港新片区限购1套住房，限售7年。

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

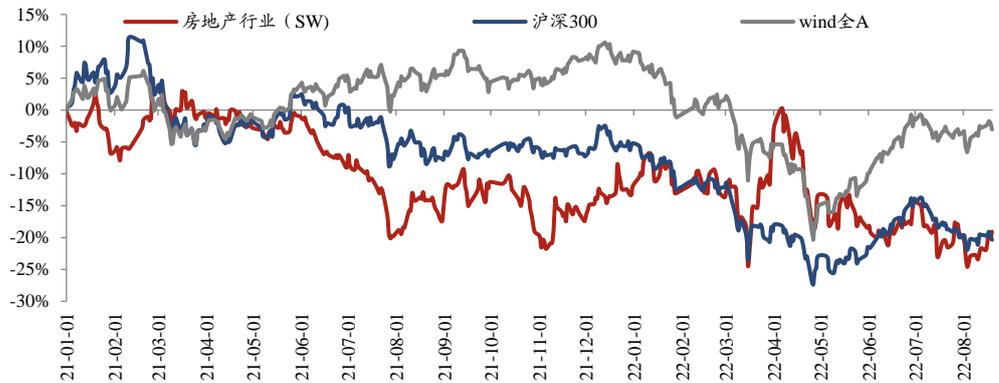
公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2022/8/15	华侨城A	发布2022年7月主要业务经营情况公告	2022年7月份公司实现合同销售面积19.5万平方米,合同销售金额41.8亿元。
2022/8/15	华润置地	截至2022年7月31日止一个月未经审核营运数据公告	实现合同销售面积100.51万平方米,合同销售金额280.50亿元。
2022/8/16	外高桥	2022年半年度报告	2022年上半年,公司完成营业总收入50.40亿元,同比上升28.41%;归属上市公司股东净利润6.97亿元,同比上升58.73%
2022/8/16	南山控股	关于控股子公司发行中期票据的结果公告	公司之控股子公司宝湾物流控股有限公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币15亿元的中期票据。
2022/8/17	南京高科	2022年半年度报告	公司上半年累计实现营业收入14.86亿元,同比-58.94%;归母净利润14.05亿元,同比-1.94%。
2022/8/18	招商蛇口	关于为天地康颂提供担保的公告	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。
2022/8/19	金融街	2022年半年度报告	公司上半年累计实现营业收入106.04亿元,同比+93.75%;归母净利润11.49亿元,同比+90.15%。

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+3.29%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-0.96%，-0.28%，超额收益分别为+4.25%、+3.57%。

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，本周广宇发展、蓝光发展、南山控股、金地集团、招商蛇口位列涨跌幅前五；世荣兆业、广汇物流、中润资源、万通发展、西藏城投位列涨跌幅后五。

表6: 本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-08-19 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000537.SZ	广宇发展	15.26	16.31	16.59	-39.47
600466.SH	蓝光发展	1.62	14.08	14.36	-21.74
002314.SZ	南山控股	4.14	14.05	14.33	34.85
600383.SH	金地集团	11.53	12.49	12.77	-0.91
001979.SZ	招商蛇口	14.91	9.71	9.99	15.14

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	2022-08-19 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
002016.SZ	世荣兆业	6.32	-5.39	-5.11	17.75
600603.SH	广汇物流	10.38	-5.64	-5.36	164.12
000506.SZ	中润资源	3.44	-6.27	-5.99	6.50
600246.SH	万通发展	9.80	-8.75	-8.47	-6.67
600773.SH	西藏城投	23.10	-9.02	-8.74	-13.72

数据来源：Wind，东吴证券研究所

## 5. 投资建议

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、苏州和无锡宣布降首付，中国华融官宣纾困阳光城母公司，多部门出台措施将通过政策性银行专项借款方式保交付，民营房企发债再获全力支持。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>

