

## 房地产行业跟踪周报

### 8月百强房企销售同比降幅收窄，地方因城施策继续升级

增持（维持）

2022年09月05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（2022.8.27-2022.9.2 下同）：** 房地产板块（SW）涨跌幅+1.92%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.04%、-2.20%，超额收益分别为+3.96%、+4.11%。

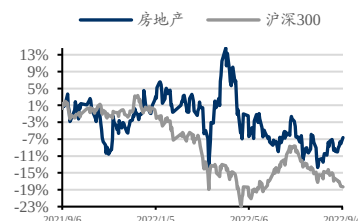
■ **房地产基本面与高频数据：（1）房产市场：** 本周60城新房成交面积411.2万平，环比+19.2%，同比-26.2%；2022年8月1日-8月31日累计成交1581.7万平，同比-32.4%。2022年累计成交13593.9万平，同比-41.6%。20城二手房成交面积135.5万平，环比-7.3%，同比+1.8%；2022年8月1日-8月31日累计成交683.8万平，同比+17.2%。2022年累计成交4325.5万平，同比-28.9%。16城新房累计库存10241.0万平，环比+0.2%，同比+9.9%。16城新房去化周期为11.9个月，环比变动-0.2个月，同比变动+2.6个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为9.4个月、12.6个月、28.4个月，环比分别变动+0.1个月、-0.3个月、+0.2个月。（2）**土地市场：** 2022年8月29日-2022年9月4日，百城供应土地数量环比-2.3%，同比-26.0%；供应土地建筑面积环比-3.6%，同比-35.8%。百城土地成交建筑面积环比-21.4%，同比-9.3%；成交楼面价环比+115.2%，同比+36.3%；土地溢价率环比-0.5pct，同比-2.8pct。

■ **重点数据与政策：** 东莞市住建局对五大限购区域（莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区）住房信贷政策内容进行调整，原购房贷款已结清的，最低首付款比例由40%调整为30%；原购房贷款未结清的，最低首付款比例由50%调整为40%。此前7月4日东莞就曾调整首付比例，除主城区和松山湖高新区外，其他28镇全部取消限购，同时还提到商业银行要落实好差别化住房信贷政策，合理确定本行商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率，当前东莞在出台政策方面多放在需求端发力，在一定程度上引导市场回稳，促进房地产健康良性发展。**苏州近日公布2022年积分落户分值**，市区积分落户降65分，昆山降10分，张家港太仓常熟降50分，落户门槛进一步放松。

■ **周观点：** 8月百强房企销售同比较7月收窄，下半年的纾困有望在保交付的政策高压下有实质性的推进，多家优质民营房企计划通过中债增担保发行中期票据。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

《国常会支持“一城一策”信贷政策，LPR进一步下调》

2022-08-29

《多部门推进“保交楼”，新房成交环比复苏》

2022-08-22

## 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 .....         | 15 |
| 5. 投资建议 .....           | 16 |
| 6. 风险提示 .....           | 17 |

## 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） ..... | 15 |
| 表 1:  | 上市公司盈利预测与估值（2022.9.4） .....                     | 5  |
| 表 2:  | 主要城市成交信息汇总 .....                                | 8  |
| 表 3:  | 本周地方重点政策汇总 .....                                | 11 |
| 表 4:  | 本周公司重点公告跟踪 .....                                | 13 |
| 表 5:  | 本周涨跌幅前五 .....                                   | 15 |
| 表 6:  | 本周涨跌幅后五 .....                                   | 15 |

## 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性改革过程中，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8月累计成交683.8万平，同比+17.2%。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 (2022.9.4)

| 公司代码      | 公司名称   | 收盘价<br>(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   | 14.50      | 1.31      | 1.23      | 1.36      | 10.19     | 10.84     | 11.68     |
| 600048.SH | 保利地产   | 17.02      | 2.29      | 2.36      | 2.53      | 6.83      | 6.61      | 7.25      |
| 000002.SZ | 万科 A   | 16.80      | 1.94      | 1.96      | 2.12      | 10.20     | 10.10     | 8.66      |
| 600383.SH | 金地集团   | 11.47      | 2.08      | 2.07      | 2.24      | 6.22      | 6.27      | 5.51      |
| 601155.SH | 新城控股   | 20.31      | 5.57      | 5.38      | 5.53      | 5.23      | 5.41      | 3.85      |
| 002244.SZ | 滨江集团   | 9.89       | 0.97      | 1.11      | 1.39      | 4.79      | 4.21      | 8.40      |
| 2007.HK   | 碧桂园    | 2.17       | 1.55      | 0.56      | 0.70      | 4.89      | 12.46     | 2.73      |
| 0688.HK   | 中国海外发展 | 20.95      | 4.03      | 1.68      | 2.65      | 4.11      | 10.97     | 6.94      |
| 0884.HK   | 旭辉控股集团 | 1.96       | 0.94      | 0.44      | 0.62      | 4.42      | 10.66     | 2.78      |
| 1109.HK   | 华润置地   | 30.90      | 4.43      | 2.22      | 3.49      | 5.90      | 14.79     | 7.78      |
| 0960.HK   | 龙湖集团   | 24.75      | 3.47      | 1.95      | 3.08      | 7.64      | 18.86     | 7.05      |

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.9.4 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.88 人民币; 港股收盘价、EPS 单位为港元; EPS/PE 为 Wind 一致预期

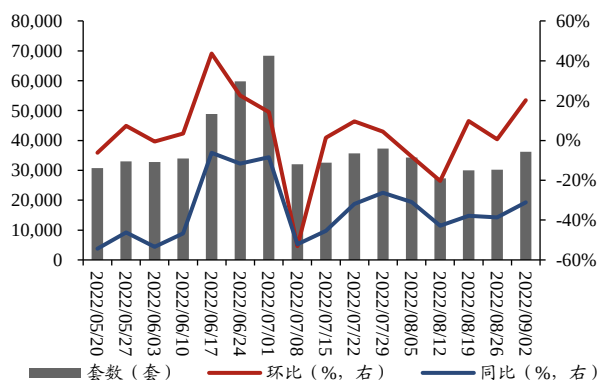
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房地产市场情况

本周（2022.8.27-2022.9.2，下同）整体房地产新房销售较上周小幅上升、二手房销售较上周略有下降。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-6.3%、-13.1%、+12.3%、+10.5%。

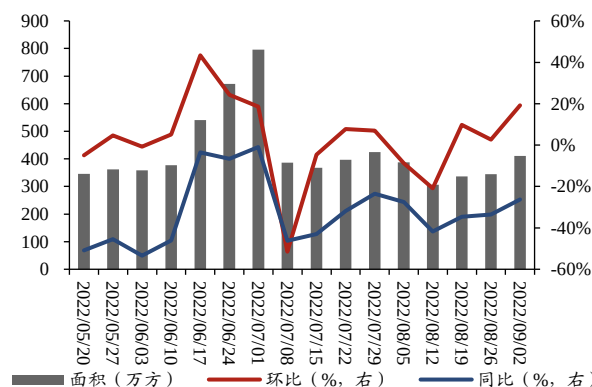
从新房成交看，本周 60 城新房成交面积 411.2 万平，环比+19.2%，同比-26.2%；2022 年 8 月 1 日-8 月 31 日累计成交 1581.7 万平，同比-32.4%。2022 年累计成交 13593.9 万平，同比-41.6%。本周 60 城新房成交套数 3.6 万套，环比+20.2%，同比-31.1%；2022 年 8 月 1 日-8 月 31 日累计成交 13.9 万套，同比-36.2%；2022 年累计成交 122.4 万套，同比-42.9%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

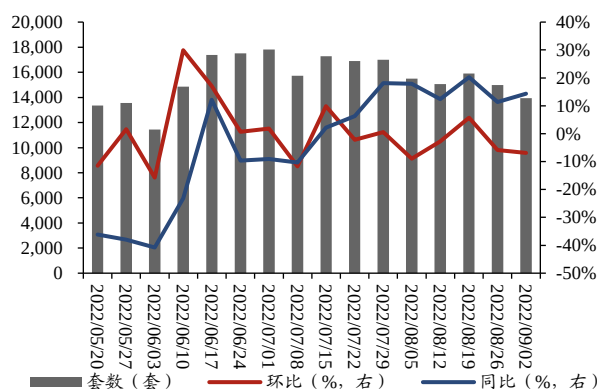
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

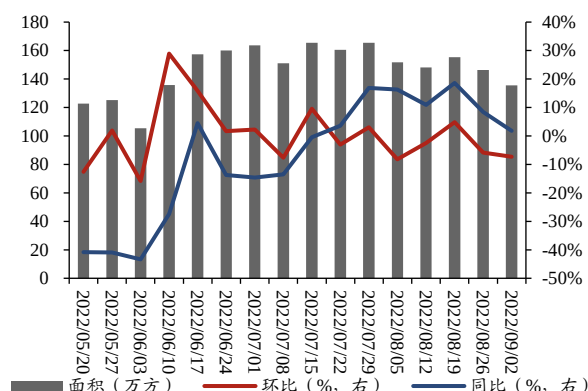
从二手房成交看，本周 20 城二手房成交面积 135.5 万平，环比-7.3%，同比+1.8%；2022 年 8 月 1 日-8 月 31 日累计成交 683.8 万平，同比+17.2%。2022 年累计成交 4325.5 万平，同比-28.9%。本周 20 城二手房成交套数 1.4 万套，环比-6.9%，同比+14.4%；2022 年 8 月 1 日-8 月 31 日累计成交 7.0 万套，同比+20.0%；2022 年累计成交 46.3 万套，同比-26.1%。

图3: 20城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

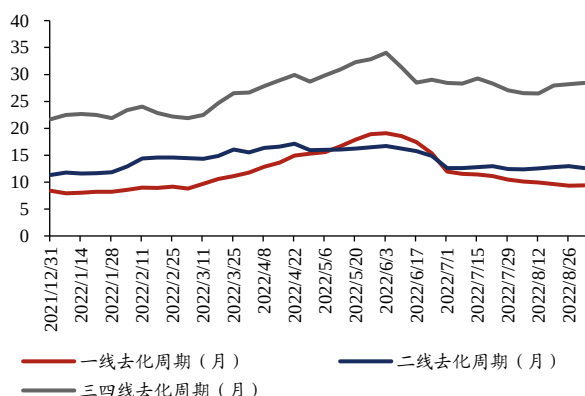
图4: 20城二手房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

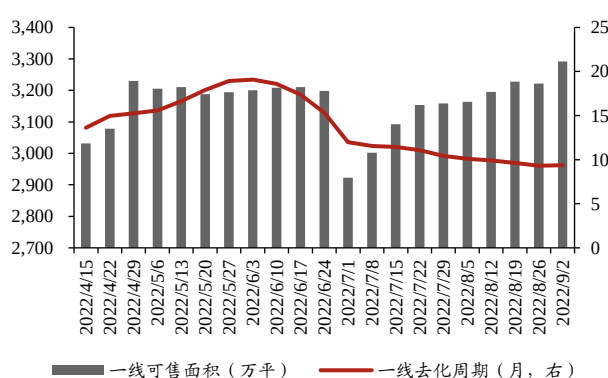
从库存和去化周期看,本周16城新房累计库存10241.0万平,环比+0.2%,同比+9.9%。  
16城新房去化周期为11.9个月,环比变动-0.2个月,同比变动+2.6个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为9.4个月、12.6个月、28.4个月,环比分别变动+0.1个月、-0.3个月、+0.2个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



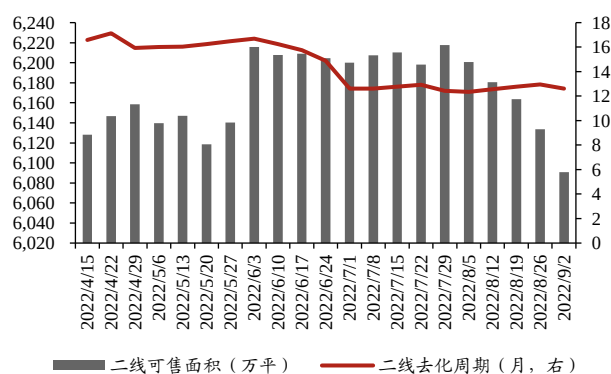
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



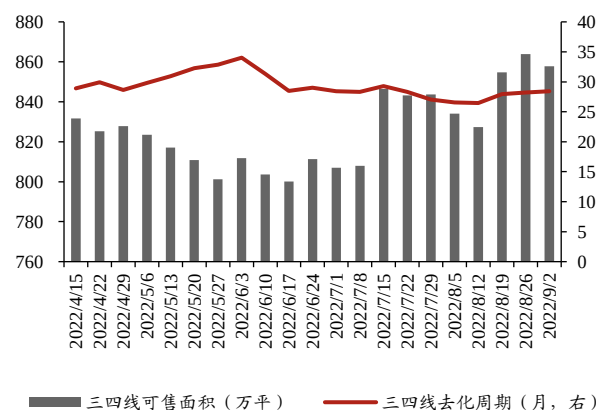
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



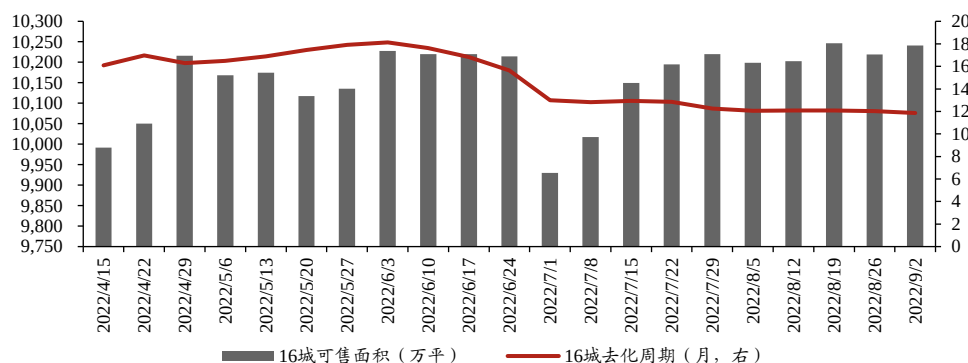
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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<br>(万平) | 上周成交<br>(万平) | 本周成交<br>环比 | 本周成交<br>同比 | 2022年8月<br>同比 | 2022年累计<br>同比 | 去化周期<br>(月) | 去化周期环比<br>(月) |
|------|-----|--------------|--------------|------------|------------|---------------|---------------|-------------|---------------|
| 华北区域 | 北京  | 14.8         | 15.8         | -6.3%      | -17.3%     | -26.2%        | -30.2%        | 19.9        | 0.9           |
|      | 济南  | 17.0         | 17.1         | -0.6%      | -33.4%     | -29.5%        | -31.7%        | -           | -             |
|      | 青岛  | 29.5         | 22.8         | 29.7%      | 1.9%       | -17.4%        | -11.5%        | -           | -             |
| 长三角  | 上海  | 34.3         | 39.4         | -13.1%     | 8.6%       | -4.1%         | -23.2%        | 3.0         | 0.1           |
|      | 杭州  | 30.5         | 10.9         | 179.4%     | 98.2%      | -12.6%        | -35.8%        | 2.3         | -0.9          |
|      | 南京  | 16.9         | 8.8          | 93.1%      | 3.8%       | 36.2%         | -33.6%        | 13.4        | 0.3           |
|      | 苏州  | 15.1         | 13.8         | 9.5%       | -18.0%     | -22.9%        | -22.6%        | 7.9         | 0.2           |
|      | 宁波  | 15.7         | 8.2          | 91.4%      | 72.9%      | -29.3%        | -50.7%        | 9.9         | -1.0          |
|      | 淮安  | 0.0          | 0.0          | -          | -          | -             | -80.9%        | -           | -             |
|      | 连云港 | 4.6          | 5.3          | -13.8%     | -67.6%     | -59.9%        | -51.1%        | -           | -             |
|      | 绍兴  | 1.7          | 1.4          | 19.1%      | 227.6%     | -0.1%         | -58.2%        | -           | -             |
|      | 镇江  | 5.0          | 7.6          | -34.5%     | -60.9%     | -12.8%        | -27.0%        | -           | -             |
|      | 温州  | 15.8         | 5.1          | 209.2%     | -8.3%      | -44.4%        | -42.1%        | 14.3        | -0.4          |
| 粤港澳  | 深圳  | 4.6          | 4.2          | 10.5%      | -73.9%     | -56.6%        | -29.9%        | 10.1        | -0.4          |
|      | 广州  | 19.7         | 17.5         | 12.3%      | -6.0%      | -13.4%        | -34.1%        | 13.1        | -0.3          |
|      | 佛山  | 18.3         | 17.4         | 5.6%       | 32.3%      | 4.9%          | -36.6%        | -           | -             |
|      | 江门  | 3.2          | 2.1          | 55.2%      | 40.2%      | 32.5%         | -5.0%         | -           | -             |
|      | 惠州  | 3.3          | 2.2          | 48.4%      | -22.2%     | -29.7%        | -56.2%        | -           | -             |
| 中西部  | 武汉  | 26.2         | 26.7         | -2.0%      | -40.9%     | -15.2%        | -49.4%        | -           | -             |
| 其他   | 福州  | 5.4          | 3.4          | 55.8%      | -49.7%     | -70.4%        | -57.5%        | 29.7        | -1.0          |
|      | 厦门  | 5.7          | 3.0          | 88.3%      | -65.0%     | -67.6%        | -58.8%        | 20.8        | -0.6          |
|      | 莆田  | 1.0          | 0.5          | 82.2%      | -13.2%     | -67.4%        | -69.0%        | 39.1        | -0.3          |

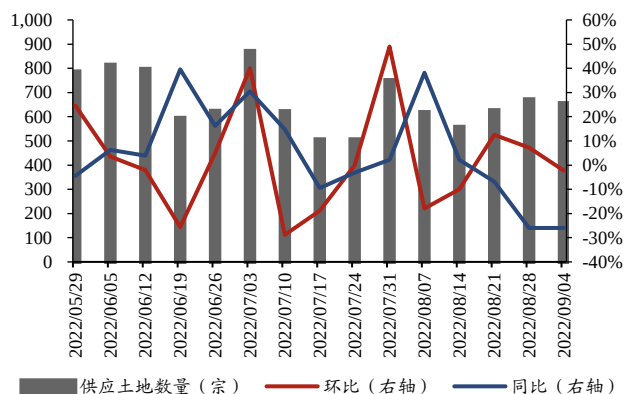
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

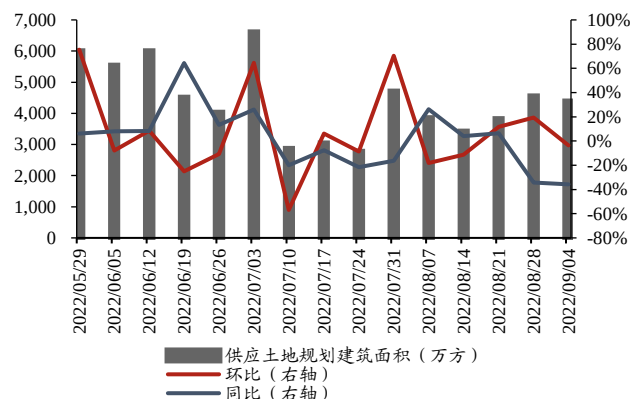
**土地供应方面**，2022年8月29日-2022年9月4日百城供应土地数量为650宗，环比-2.3%，同比-26.0%，供应土地建筑面积为4363.2万平方米，环比-3.6%，同比-35.8%。本年累计供应土地数量为20071宗，同比-13.8%，累计供应土地建筑面积为130819.3万方，同比-15.9%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

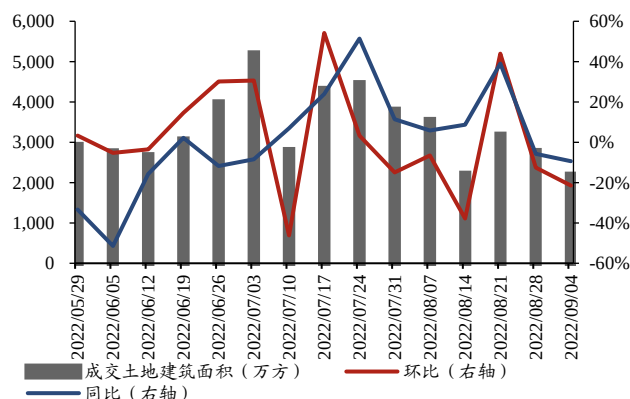
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

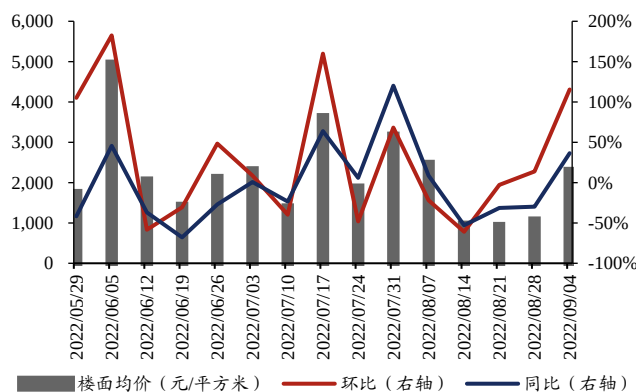
**土地成交方面**，2022年8月29日-2022年9月4日百城土地成交建筑面积12178.9万方，环比-21.4%，同比-9.3%；成交楼面价2301元/平，环比+115.2%、同比+36.3%；土地溢价率0.7%，环比-0.5pct，同比-2.8pct。年初至今，累计成交土地建筑面积为102220.3万平方米，同比-21.9%。累计成交楼面价为1970.2元/平，同比-25.1%，累计成交土地溢价率为3.76%，同比-11.4pct。

图12：百城土地成交建筑面积



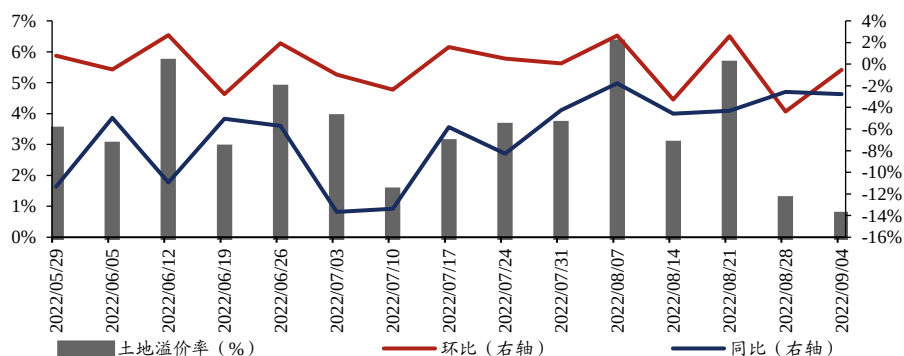
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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



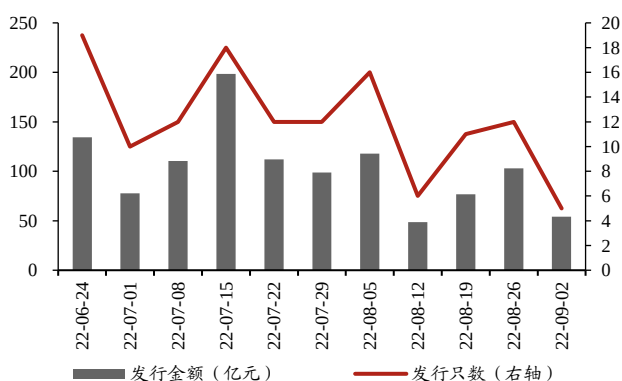
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 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滑,“22 首股 04”发行规模最高,为 30 亿元。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”的定位不变的基础下,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。

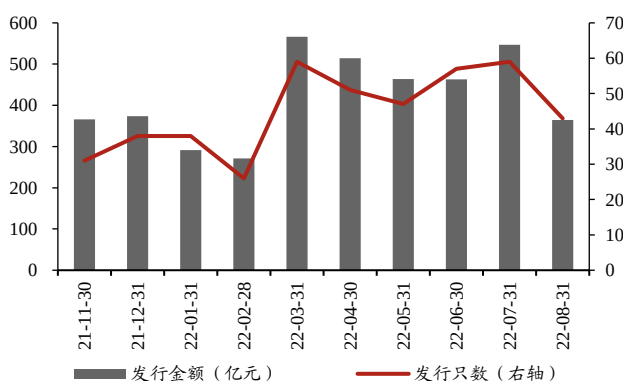
境内信用债发行方面,本周房地产企业发行信用债合计 5 支,发行金额合计 54.0 亿元,环比-47.6%,同比-8.8%;2022 年 8 月 1 日-8 月 31 日房地产企业合计发行信用债 43 支,合计发行金额 364.5 亿元;2022 年至今,房地产企业合计发行信用债 383 支,合计发行金额 3521.3 亿元,同比-18.2%。

图15: 房企信用债发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

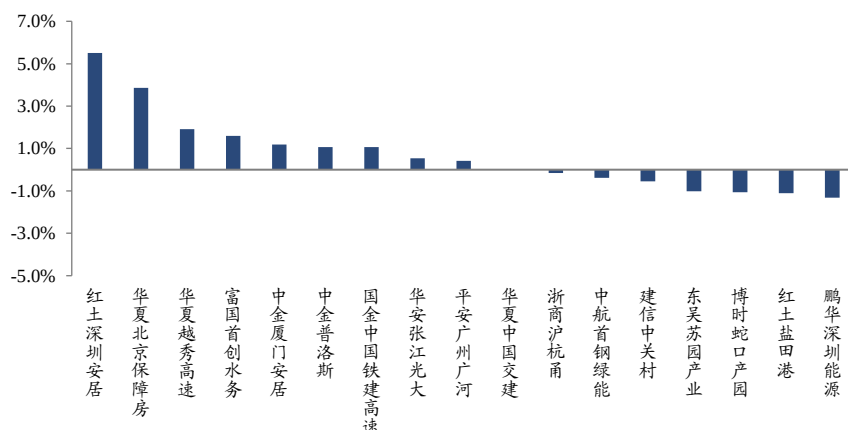
图16: 房企信用债发行额(月度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

本周新增红土创新深圳人才安居 REIT、中金厦门安居保障性租赁住房 REIT、华夏北京保障房中心租赁住房 REIT 发行。

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

**近期因城施策进一步升级，地方政策方面**，东莞市住建局对五大限购区域（莞城街道、东城街道、南城街道、万江街道、松山湖高新技术产业开发区）住房信贷政策内容进行了调整，原购房贷款已结清的，最低首付款比例由 40%调整为 30%；原购房贷款未结清的，最低首付款比例由 50%调整为 40%。此前 7 月 4 日东莞就曾调整首付比例，除主城区和松山湖高新区外，其他 28 镇全部取消限购，同时还提到商业银行要落实好差别化住房信贷政策，合理确定本行商业性个人住房贷款的首付款比例和贷款利率，对贷款购买首套普通住房（无房屋登记信息、且无购房贷款记录）的居民家庭，贷款最低首付款比例为 20%，购买非普通住房首付款比例不低于 30%。当前东莞在出台政策方面多放在需求端发力，在一定程度上引导市场回稳，促进房地产健康良性发展。

**苏州近日公布 2022 年积分落户的分值**，市区（吴江区、吴中区、相城区、姑苏区、工业园区和高新区）500 分，昆山市 590 分，张家港市、常熟市和太仓市 400 分。跟 2021 年相比，市区积分落户降 65 分，昆山降 10 分，张家港太仓常熟降 50 分，落户门槛进一步放松。

表3: 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                               |
|-----------|-----|-------|------|------|----------------------------------|
| 2022/8/29 | 威海市 | 公积金政策 | 三线   | 3    | 山东威海: 住房公积金最高贷款额度提高至 80 万元       |
| 2022/8/29 | 宁德市 | 公积金政策 | 三线   | 3    | 福建福安: 调整二套房公积金贷款的首付比例, 五成降至三成    |
| 2022/8/29 | 赣州市 | 公积金政策 | 三线   | 3    | 江西赣州: 三孩家庭购(建)自住住房公积金最高可贷 80 万元  |
| 2022/8/29 | 济南市 | 集中供地  | 二线   | --   | 济南第三批集中供地预挂牌 42 宗地块, 超半数宅地       |
| 2022/8/29 | 武汉市 | 集中供地  | 新一线  | --   | 武汉三批次集中供地: 挂牌 43 地块起始总价 371.61 亿 |

|           |        |                 |     |    |                                                                                                                         |
|-----------|--------|-----------------|-----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022/8/30 | 东莞市    | 首付政策            | 新一线 | 4  | 东莞限购区域房贷首付款比例下调 10%。原购房贷款已结清的, 最低首付款 比例由 40%调整为 30%; 原购房贷款未结清的, 最低首付款比例由 50%调整为 40%。                                    |
| 2022/8/30 | 内蒙古自治区 | 综合调控            | 三线  | 3  | 内蒙古住建厅: 将取消“公摊面积”列为立法项目建议上报。                                                                                            |
| 2022/8/30 | 乌鲁木齐市  | 房贷利率放<br>松      | 三线  | 3  | 乌鲁木齐: 受疫情影响贷款无法按期偿还者, 可申请调整还款计划。                                                                                        |
| 2022/8/30 | 贵阳市    | 公积金政策           | 二线  | 2  | 贵阳住房公积金新政出台: 支持“又提又贷”。                                                                                                  |
| 2022/8/30 | 苏州市    | 集中供地            | 新一线 | -- | 苏州第三批集中供地网挂 9 宗商住地, 起拍总价 123.56 亿元。                                                                                     |
| 2022/8/30 | 东莞市    | 土地成交            | 新一线 | -- | 新世纪联合首铸拿下东莞石碣 5 万平宅地, 成交价 15.39 亿元。                                                                                     |
| 2022/8/30 | 景德镇    | 购房政策            | 四线  | -- | 景德镇: 购房款全额存进监管账户, 监管账户写进预售证并多处公示。                                                                                       |
| 2022/8/30 | 深圳市    | 集中供地            | 一线  | -- | 深圳第三批集中用地挂牌出让 7 宗住宅用地, 起始价 117.97 亿元。                                                                                   |
| 2022/8/30 | 无锡市    | 集中供地            | 二线  | -- | 无锡第三批集中供地: 太湖新城发展 26.7 亿竞得经开区 2 地。其中, 经开区周新路 with 兴梁道交叉口西南侧地块底价成交, 成交价 12.01 亿元; 经开区贡湖大道与隐秀路交叉口东南侧地块底价成交, 成交价 14.69 亿元。 |
| 2022/8/30 | 银川市    | 购房补贴            | 三线  | 2  | 银川兴庆区发放购房消费券, 最高可领 3 万元。                                                                                                |
| 2022/8/30 | 山东省    | 预售监管            | --  | -- | 山东: 新建商品住宅全面推行“先验房后收房”。                                                                                                 |
| 2022/8/31 | 马鞍山市   | 购房补贴、公<br>积金政策  | 四线  | 2  | 安徽马鞍山: 子女购房可申请提取一次父母住房公积金                                                                                               |
| 2022/8/31 | 九江市    | 人才补贴            | 三线  | 2  | 江西九江出台人才租房补贴发放办法(试行), 每月最高补贴 1000 元                                                                                     |
| 2022/8/31 | 惠州市    | 公积金政策、<br>预售政策  | 二线  | 3  | 惠州: 购房人购买预售商品房可预提公积金支付首付款                                                                                               |
| 2022/8/31 | 南昌市    | 土地出让            | 二线  | -- | 南昌市南昌县 55 亩商用地成功出让, 楼面价约 818 元/m <sup>2</sup>                                                                           |
| 2022/8/31 | 厦门市    | 集中供地            | 二线  | -- | 厦门 2022 年第三轮集中土拍结束, 共成交 5 幅地块, 总成交价 179.1 亿, 总用地面积 37.58 公顷, 总计价建筑面积 109.61 万平                                          |
| 2022/8/31 | 广州市    | 城市更新            | 一线  | -- | 广州黄埔旧村改造表决新政落地, 有效期三年                                                                                                   |
| 2022/8/31 | 深圳市    | 城市更新            | 一线  | -- | 深圳龙岗大芬工业区南片旧改规划草案公示, 更新面积 10.8 万平方米                                                                                     |
| 2022/9/1  | 南昌县    | 购房补贴            | 二线  | 2  | 江西南昌县: 购 90 平方米以上新房每套发放 1 万元消费券。                                                                                        |
| 2022/9/1  | 深圳市    | 购房政策、二<br>手房政策  | 一线  | -- | 深圳完成首例免赎楼带押过户二手房交易, 无须提前还贷赎楼。                                                                                           |
| 2022/9/1  | 杭州市    | 购房政策            | 新一线 | 2  | 杭州富阳: 契税补贴 50%, 集体购房 10 套以上的再优惠 3%。                                                                                     |
| 2022/9/1  | 郑州市    | 公积金政策           | 新一线 | 3  | 河南省郑州住房公积金管理中心印发了《关于“1+8 郑州都市圈”住房公积金一体化协同发展有关事项的通知》: 今日起河南 9 个城市实现住房公积金互认互贷。                                            |
| 2022/9/1  | 北京市    | 保障性租赁<br>住房、租房政 | 一线  | 3  | 《北京市住房租赁条例》今起实施: 租金明显上涨时政府可干预。                                                                                          |

| 策        |     |      |     |    |                                                                                                                                      |
|----------|-----|------|-----|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022/9/1 | 扬州市 | 集中供地 | 三线  | -- | 扬州 17.1 亿元成交 6 宗地块，成交总价 90379.03 万元，成交楼面价约 8194 元/m <sup>2</sup> 。                                                                   |
| 2022/9/1 | 北京市 | 租房政策 | 一线  | 3  | 全国首个规范住房租赁的地方性法规《北京市住房租赁条例》正式实施，租房也需进行合同网签和备案登记。                                                                                     |
| 2022/9/2 | 东莞市 | 人才补贴 | 新一线 | 2  | 东莞发布人才安居办法征求意见稿，每年提供 6000 元租金补贴                                                                                                      |
| 2022/9/2 | 郑州市 | 人才补贴 | 新一线 | 2  | 郑州：启动重点产业急需紧缺人才认定工作，最高可获 10 万元补贴                                                                                                     |
| 2022/9/2 | 郑州市 | 租峰政策 | 新一线 | -- | 郑州市房屋租赁平台住房租赁资金监管功能投入使用                                                                                                              |
| 2022/9/2 | 北京市 | 城市更新 | 一线  | -- | 北京：“十四五”将改造老旧小区 1.6 亿方，升级完成 22 个传统商圈                                                                                                 |
| 2022/9/2 | 中山市 | 集中供地 | 二线  | -- | 中山公布 2022 年 259 宗用地价格，公示范围总面积约 747.89 平方公里。                                                                                          |
| 2022/9/2 | 苏州市 | 落户政策 | 新一线 | 3  | 苏州公布 2022 年积分落户达分值：市区（吴江区、吴中区、相城区、姑苏区、工业园区和高新区）500 分，昆山市 590 分，张家港市、常熟市和太仓市 400 分。跟 2021 年相比，市区积分落户降了 65 分，昆山降了 10 分，张家港太仓常熟降了 50 分。 |
| 2022/9/2 | 天津市 | 土地出让 | 新一线 | -- | 天津出台土地出让预审申请制度，涉及地块共计 14 宗                                                                                                           |

数据来源：地方政府网，澎湃新闻网，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4：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                                                                                 |
|-----------|-------|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022/8/29 | 保利发展  | 2022 年半年度报告         | 公司上半年累计实现营业收入 1107.23 亿元，同比增长 23.13%；归母净利润 108.26 亿元，同比增长 5.11%。                     |
| 2022/8/29 | 招商蛇口  | 2022 年半年度报告         | 公司上半年累计实现营业收入 575.63 亿元，同比增长 28.90%；归母净利润 18.87 亿元，同比减少 55.61%。                      |
| 2022/8/29 | 华侨城 A | 2022 年半年度报告         | 公司上半年累计实现营业收入 163.96 亿元，同比减少 28.76%；归母净利润 1.05 亿元，同比减少 93.34%。                       |
| 2022/8/29 | 深物业   | 2022 年半年度报告         | 公司上半年累计实现营业收入 19.88 亿元，同比减少 26.54%；归母净利润 2.51 亿元，同比减少 62.98%。                        |
| 2022/8/29 | 首开股份  | 2022 年半年度报告         | 公司上半年累计实现营业收入 71.04 亿元，同比减少 78.68%；归母净利润 14.24 亿元，同比减少 267.87%。                      |
| 2022/8/29 | 上海临港  | 发布关于申请注册发行超短期融资券的公告 | 公司拟向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册发行超短期融资券，发行规模不超过人民币 60 亿元；单笔发行期限不超过 270 天（含 270 天）。 |
| 2022/8/30 | 万科 A  | 2022 年半年度报告         | 公司上半年累计实现营业收入 2069.16 亿元，同比增加 23.82%；归母净利润 122.23 亿元，同比增加 10.64%。                    |

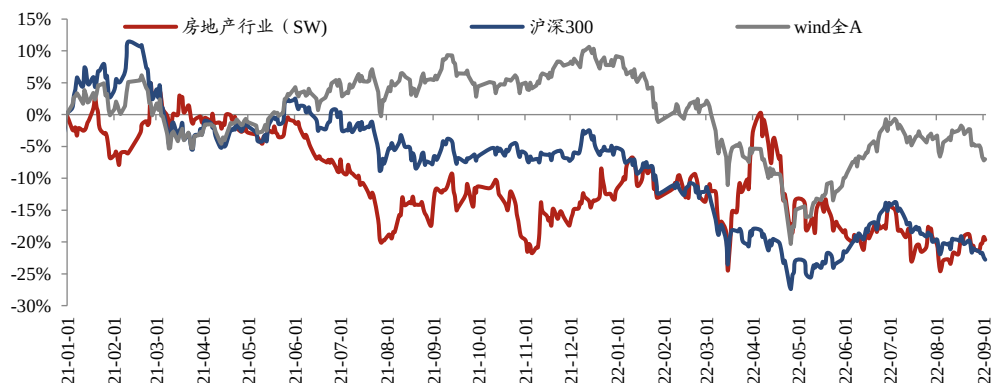
|           |        |                |                                                                                                      |
|-----------|--------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2022/8/30 | 特发服务   | 2022 年半年度报告    | 公司上半年累计实现营业收入 9.35 亿元，同比增加 20.97%；归母净利润 5791.53 万元，同比增加 2.74%。                                       |
| 2022/8/31 | 招商蛇口   | 关于为成都北湖提供担保的公告 | 公司全资子公司成都招商北湖置地有限公司向招商信诺资产管理有限公司申请债权融资人民币 14.7 亿元，融资期限为 9 年。本公司为上述债权融资提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 14.7 亿元。 |
| 2022/8/31 | 华润置地   | 2022 年中期业绩     | 公司上半年累计实现营业收入 728.94 亿元，同比下降 1.15%；归母净利润 106.03 亿元，同比下降 19.22%。                                      |
| 2022/8/31 | 华润万象生活 | 2022 年中期业绩     | 公司上半年累计实现营业收入 52.78 亿元，同比上升 31.47%；归母净利润 10.28 亿元，同比上升 27.49%。                                       |

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+1.92%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-2.04%，-2.20%，超额收益分别为+3.96%、+4.11%。

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）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面，本周京投发展、粤宏远 A、空港股份、数源科技、京能置业位列涨跌幅前五；国创高新、京基智农、浦东金桥、西藏城投、广汇物流位列涨跌幅后五。

表5: 本周涨跌幅前五

| 代码        | 股票简称  | 2022-09-02<br>股价（元） | 本周涨<br>跌幅(%) | 相对大盘涨<br>跌幅(%) | 年初至今涨跌幅<br>(%) |
|-----------|-------|---------------------|--------------|----------------|----------------|
| 600683.SH | 京投发展  | 5.45                | 28.24        | 30.43          | 5.04           |
| 000573.SZ | 粤宏远 A | 3.73                | 18.41        | 20.61          | 20.68          |
| 600463.SH | 空港股份  | 8.39                | 15.41        | 17.60          | 7.56           |
| 000909.SZ | 数源科技  | 11.33               | 13.53        | 15.72          | 42.52          |
| 600791.SH | 京能置业  | 4.75                | 13.37        | 15.56          | 20.23          |

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表6: 本周涨跌幅后五

| 代码        | 股票简称 | 2022-09-02<br>股价（元） | 本周涨<br>跌幅(%) | 相对大盘涨<br>跌幅(%) | 年初至今涨跌幅<br>(%) |
|-----------|------|---------------------|--------------|----------------|----------------|
| 002377.SZ | 国创高新 | 3.03                | -4.42        | -2.22          | -8.18          |
| 000048.SZ | 京基智农 | 17.97               | -4.72        | -2.52          | 10.26          |
| 600639.SH | 浦东金桥 | 11.50               | -4.72        | -2.52          | -5.60          |
| 600773.SH | 西藏城投 | 21.92               | -6.24        | -4.05          | -18.13         |
| 600603.SH | 广汇物流 | 10.55               | -6.64        | -4.44          | 168.45         |

数据来源：Wind，东吴证券研究所

## 5. 投资建议

8月百强房企销售较7月收窄，下半年的纾困有望在保交付的政策高压下有实质性的推进，多家优质民营房企计划通过中债增担保发行中期票据。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>