

8 月百强销售表现仍较弱

——房地产行业周观点(08.29-09.04)

强于大市(维持)

2022 年 09 月 05 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 1.92%, 沪深 300 指数下跌 2.04%, 房地产板块表现明显强于大盘。2022 年以来房地产行业下跌 8.84%, 沪深 300 指数下跌 18.56%, 上周房地产行业与大盘相对收益明显拉开。

重点政策要闻: (1)银保监会副主席周亮:保障房地产融资平稳有序,支持地方保交楼稳民生;(2)地方放松持续进行中:

①山东省住房城乡建设厅、东莞、乌鲁木齐等地相继调整购房政策;②杭州富阳、江西南昌县等地给予购房补贴;③江西九江等地发布人才补贴政策;④山东威海、福建省宁德市福安市、贵阳贵安、惠州、贵阳、安徽马鞍山、郑州等地调整公积金管理政策。

行业基本面情况: (1)2022 年 1-8 月, TOP100 房企销售额均值为 477.6 亿元, 同比下降 46.2%, 降幅较上月收窄 1.1 个百分点; (2)上周销售与土地市场表现仍较弱。8 月 22 日-8 月 28 日, 30 大中城市商品房销售四周滚动同比下滑 20.79%, 其中一线下滑 19.53%, 二线下滑 22.87%, 三线下滑 17.23%; 百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降 36.4%, 年初至今累计同比下降 44.93%; 百城住宅类土地成交建面四周滚动同比下降 18.9%, 年初至今累计同比下降 50.26%; 百城住宅类土地溢价率为 1.4%。上周无锡、厦门完成今年第三批地块出让活动, 成交金额环比所有下降, 溢价率处于低位。

重点公司动态: 各家公司陆续披露半年报, 销售数据同比普遍下降; 恒大地产因经营情况发生重大变化, 无法按时披露 2022 半年度报告; 金科股份股东因减持股份未预先披露以及限售期减持股份的原因收深交所通报批评处分; 招商蛇口、金融街、新城控股拟发行中期票据。

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

5 年期 LPR 超预期下调, 政策持续托底地产
华夏北京保障房 REIT 报价报告
政策持续发力“保交楼”

分析师:

执业证书编号:
电话:
邮箱:

潘云娇

S0270522020001
02032255210
panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	4
1.1 上周房地产板块上涨 1.92%，表现明显强于大盘	4
1.2 上周住宅开发板块明显反弹	4
2 行业重点新闻信息	6
3 销售与土地市场情况	7
3.1 上周销售表现仍然较弱	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	11
4 融资情况跟踪	12
4.1 行业融资情况	12
4.2 重点个股融资情况	13
5 重点公司公告跟踪	13
6 投资建议与风险提示	16
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)	4
图表 2: 上周房地产板块相对收益明显拉开	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%)	5
图表 4: A 股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 5: A 股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 6: 港股申万地产行业上周涨幅前十个股	5
图表 7: 港股申万地产行业上周跌幅前十个股	5
图表 8: 行业重点新闻一览	6
图表 9: 行业重点政策一览	6
图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速	8
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速	8
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: 土地供应与成交建面情况 (无锡)	11
图表 21: 起始价与成交金额情况 (无锡)	11
图表 22: 土地供应与成交建面情况 (厦门)	11
图表 23: 起始价与成交金额情况 (厦门)	11
图表 24: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (无锡)	12
图表 25: 流拍率 (包含撤牌) 及溢价率变化 (厦门)	12
图表 26: 境内债券发行金额 (亿元)	12
图表 27: 境外债发行情况	12

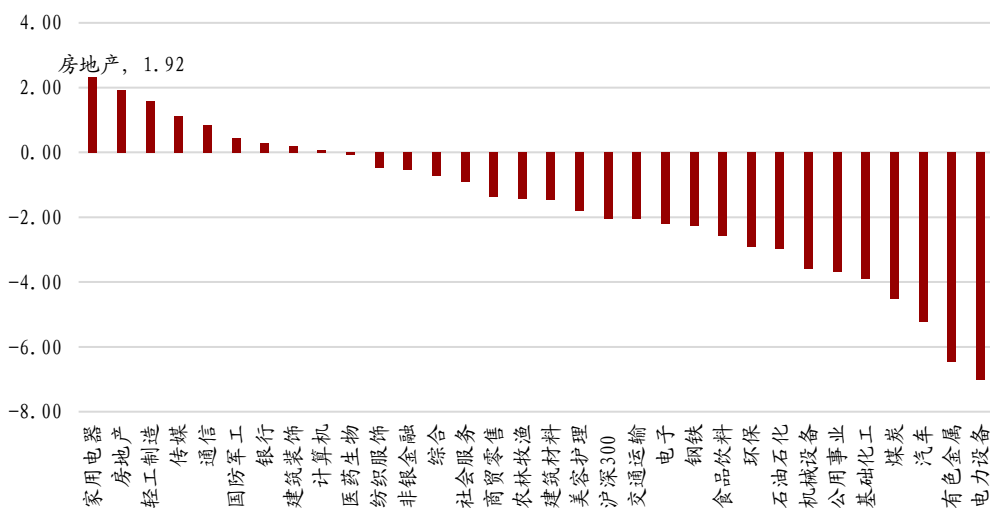
图表 28: 重点个股融资信息跟踪	13
图表 29: 重点公司公告跟踪	13

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块上涨 1.92%，表现明显强于大盘

上周申万一级行业房地产指数上涨1.92%，沪深300指数下跌2.04%，房地产板块有所回升。

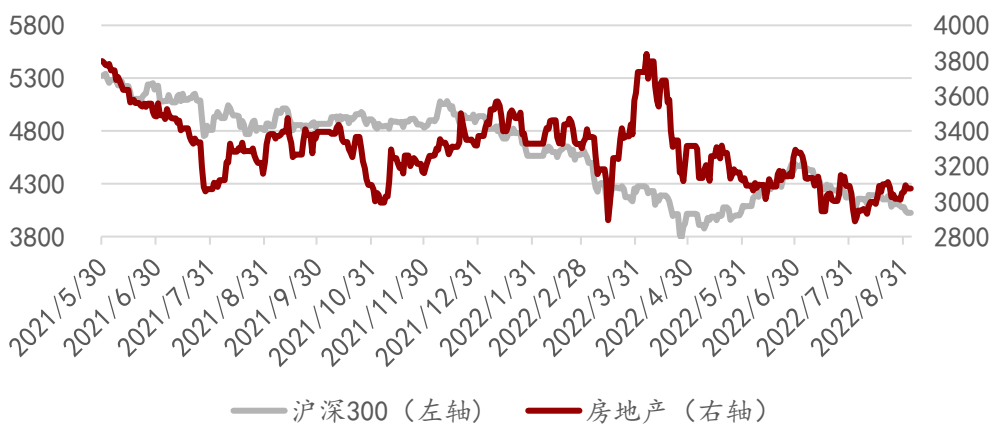
图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



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8.84%，跑赢沪深300指数（下跌18.56%），上周相对收益明显拉开。

图表2：上周房地产板块相对收益明显拉开

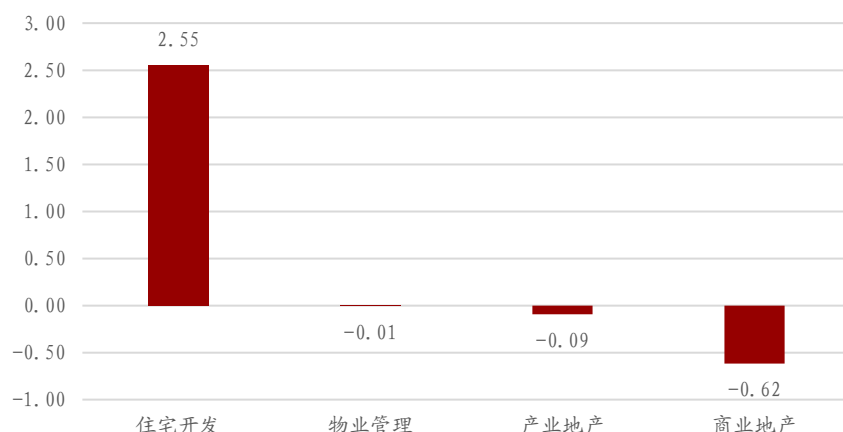


资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

1.2 上周住宅开发板块明显反弹

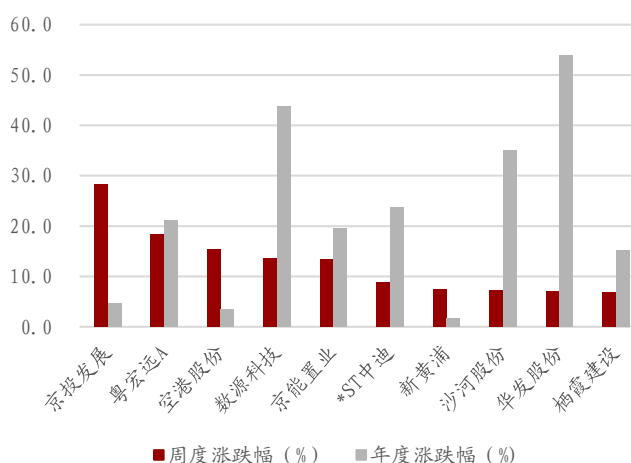
上周住宅开发板块明显反弹（上涨2.55%），其他板块有所下跌，其中物业管理板块下跌0.01%，商业地产板块下跌0.09%，商业地产板块下跌0.62%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：京投发展、粤宏远A、空港股份，跌幅排名前3位的房地产个股为：广汇物流、西藏城投、金桥。港股市场地产板块涨幅排名前3位的房地产个股为：国瑞置业、保利物业、四海国际，跌幅排名前3位的房地产个股为：旭辉控股集团、金科服务、绿城服务。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)



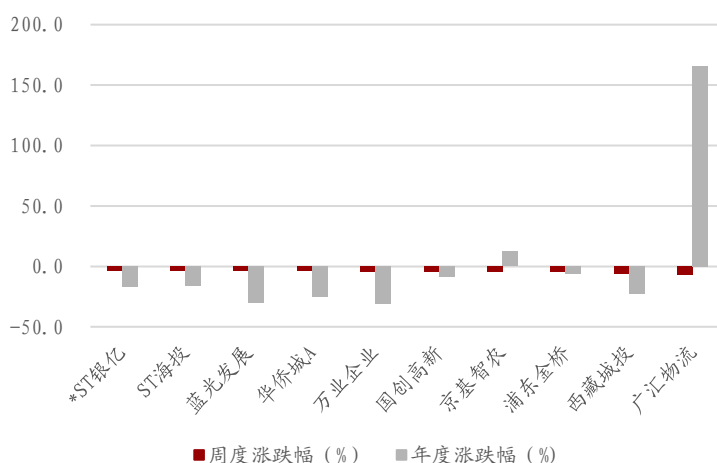
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



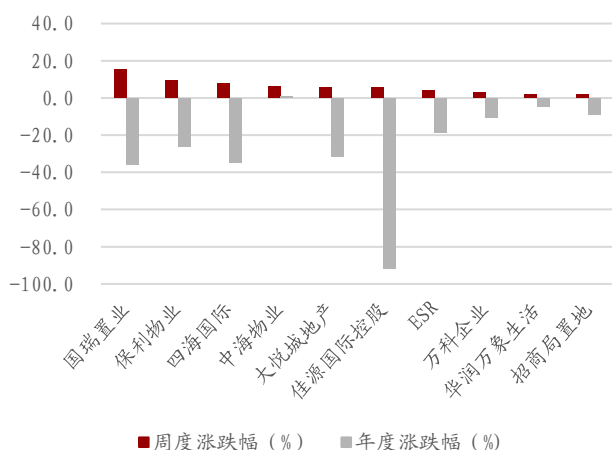
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



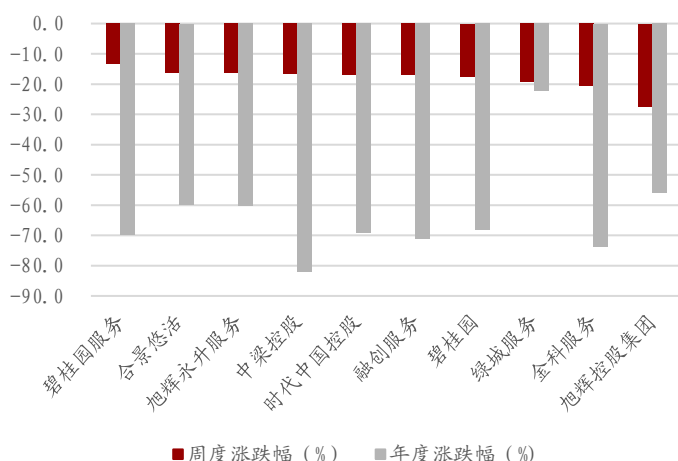
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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	恒大地产: 因经营情况发生重大变化, 无法按时披露 2022 半年度报告。(观点网)
行业信息	据内蒙古住建厅网站显示, 近日在对《关于规范房屋“公摊面积”的提案》的答复中, 内蒙古住建厅称, 将取消“公摊面积”的建议列为近期亟需修订的立法项目建议上报住建部。(观点网)
	银保监会副主席周亮表示, 要平衡好稳增长和防风险的关系, 在保持经济大局平稳前提下, 有序处置风险, 稳妥化解中小金融机构的风险, 支持地方发行专项债, 补充中小银行资本, 积极的应对不良资产的反弹, 完善大型企业债务监测风险监测和处置, 保障房地产融资平稳有序, 支持地方保交楼稳民生, 促进房地产市场平稳健康发展。(观点网)
宏观数据	2022 年 1-8 月, TOP100 房企销售额均值为 477.6 亿元, 同比下降 46.2%, 降幅较上月收窄 1.1 个百分点; 其中销售额超千亿房企 10 家, 较去年同期减少 14 家; 超百亿房企 96 家, 较去年同期减少 48 家。TOP100 房企权益销售额均值为 343.4 亿元, 权益销售面积均值为 227.6 万平方米, 同比分别下降 47.6%和 51.2%。(中指研究院)
	财政部: 2022 年中央财政安排城镇保障性安居工程补助资金 708 亿元, 其中, 支持各地筹建公租房 9.9 万套, 保障性租赁住房 83.9 万套, 支持改造棚户区 118.8 万套, 支持改造老旧小区 5.09 万个。(观点网)
	8 月份, 制造业采购经理指数(PMI)为 49.4%, 低于临界点, 比上月上升 0.4 个百分点, 制造业景气水平有所回升; 非制造业商务活动指数和综合 PMI 产出指数分别为 52.6%和 51.7%, 比上月下降 1.2 和 0.8 个百分点, 继续位于扩张区间。(中国产业经济信息网)

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
2022/8/29	山东威海	《关于调整住房公积金贷款政策的通知》	此次调整后借款申请人和配偶均符合申贷条件的, 最高贷款额度由 60 万元提高到 80 万元; 借款申请人本人符合申贷条件的, 最高贷款额度由 40 万元提高到 50 万元。
2022/8/29	福建省宁德市福安市	《关于优化房地产政策促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	降低二套房公积金贷款的首付比例要求。职工家庭第二次申请使用住房公积金贷款或购买第二套住房, 首付比例从 50%降低至 30%。
2022/8/29	山东省住房和城乡建设厅	《关于全面推行“先验房后收房”制度推动提升住宅工程交付质量的通知》	《通知》指出, 去年以来, 青岛、济南等市聚焦住宅工程交付质量问题, 积极探索“先验房后收房”模式, 取得良好成效。经研究, 决定在全省新建商品住宅中全面推行“先验房后收房”制度。
2022/8/30	江西省景德镇	景德镇市住建部门	根据规定, 开发企业应配合购房人将购房款缴纳进商品房预售资金监管账户。购房人在缴纳购房款时, 应将全部房价款(含定金、首付款、分期付款、一次性付款和银行按揭贷款、住房公积金贷款、商品住宅全装修款等)直接存入监管账户。
2022/8/30	东莞	购房意向登记系统	对贷款购买首套非普通住房(无房屋登记信息、且无购房贷款记录)的居民家庭, 最低首付款比例由 40%调整为 30%, 具体由金融机构根据风险情况自主确定。
2022/8/30	乌鲁木齐	新疆维吾尔自治区人民政府新闻办公室	按照相关政策规定, 对因感染新冠肺炎住院治疗或隔离、受疫情影响隔离观察或失去收入来源的人群, 金融机构对其存续的个人住房、消费等贷款, 灵活采取合理延后还款时间、延长贷款期限、延期还本等方式调整还款计划。

2022/8/30	贵阳贵安	《贵阳贵安住房公积金促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》	措施提出，缴存职工家庭已经结清全部个人住房贷款或仅有一笔未结清的商业性个人住房贷款的，再次购房申请住房公积金个人住房贷款按 首套房贷款确定首付比例，最低不低于 20% 。另外，将新增个人补息贷款规模 20 亿元，并根据需求适度增加补息贷款规模。
2022/8/31	惠州	《关于实施预提住房公积金支付购房首付款的通知》	符合以下条件的，购房职工(含共有产权人)及配偶可先向 惠州市住房公积金管理中心申请预提住房公积金账户内的金额用于支付购房首付款 ：(一)在惠州市购买新建商品住房(含预售房和现房)。(二)所购商品房的房地产企业、购房职工(含共有产权人)及配偶共同签署《购房职工提取住房公积金支付首付款承诺书》。同时，提取额度为： 购房职工(含共有产权人)及配偶累计公积金提取总额不超过《购房认购书》约定的首付款 ；如购房合同存在其他非直系血亲的共有产权人，有划分产权比例的，按约定比例提取；没划分产权比例的，按人数比例均分。
2022/8/31	贵阳	《贵阳市住房公积金管理委员会关于印发贵阳贵安住房公积金促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施的通知》	对同一套住房，职工可在提取住房公积金追加首付后，申请住房公积金个人住房贷款。
2022/8/31	江西九江	《九江市人才租房补贴发放办法》	人才住房补贴全程实行网上自助申报，用人单位通过“赣服通”九江分厅人才服务专区对应所在地按季度进行网上申报，上传佐证材料。 补贴标准为博士每人每月 1000 元；硕士和“双一流”本科生每人每月 800 元；普通本科生(技工院校预备技师、技师班毕业生)每人每月 600 元；专科生(技工院校高级工班毕业生)每人每月 400 元；实际租金不超过补贴标准的按实际租金补贴。 租房补贴采取先租赁后补贴的方式，按实际租赁月份给予补贴，补贴期最长 3 年，因特殊情况中断不补发、不延期。
2022/8/31	安徽马鞍山	《关于调整我市住房公积金部分使用政策的通知》	在本市行政区域内购房的，子女购房可申请提取一次父母的住房公积金。在异地购房的，未婚子女首次购房可以申请提取一次父母的住房公积金。
2022/9/1	杭州富阳	《富阳出台“聚力人才招引 助力产业强区”的若干意见》	对在 2023 年 9 月 30 日前购买富阳区普通新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后， 按照实际缴纳契税金额的 50%标准给予补助。
2022/9/1	江西南昌县	南昌县财政	对在南昌县购买新建商品住房(按合同备案时间)， 建筑面积 90 平方米(含 90 平方米)以上每套发放 10000 元消费券，建筑面积 90 平方米以下每套发放 5000 元消费券。
2022/9/2	郑州	《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》	《通知》明确，为进一步方便住房公积金业务跨市域办理，助力郑州、开封、洛阳、平顶山、许昌、漯河、新乡、焦作、济源“1+8 郑州都市圈”经济发展， 都市圈住房公积金实行互认互贷。

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 上周销售表现仍然较弱

8月22日-8月28日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑20.79%，其中一线下滑

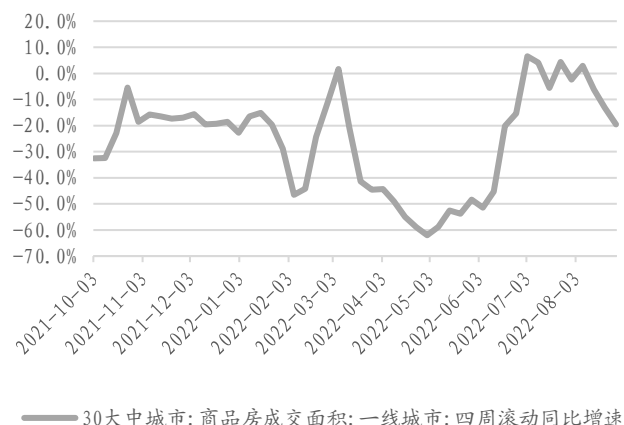
19.53%，二线下滑22.87%，三线下滑17.23%；年初至今下滑31.6%，其中一线下滑28.2%，二线下滑27.6%，三线下滑43.5%。

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



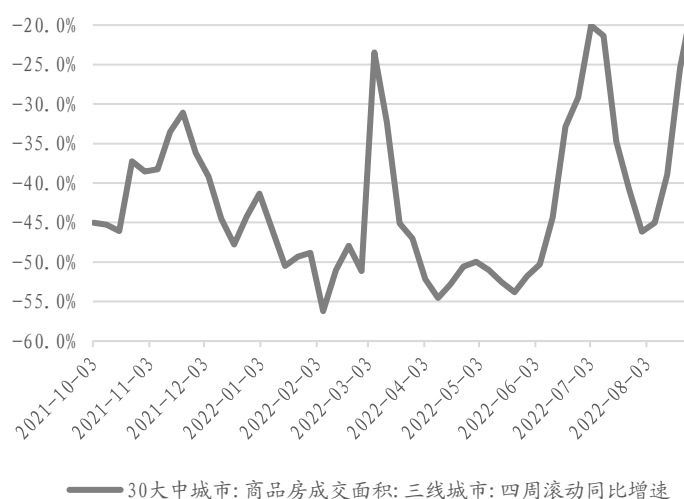
资料来源: Wind, 万联证券研究所

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

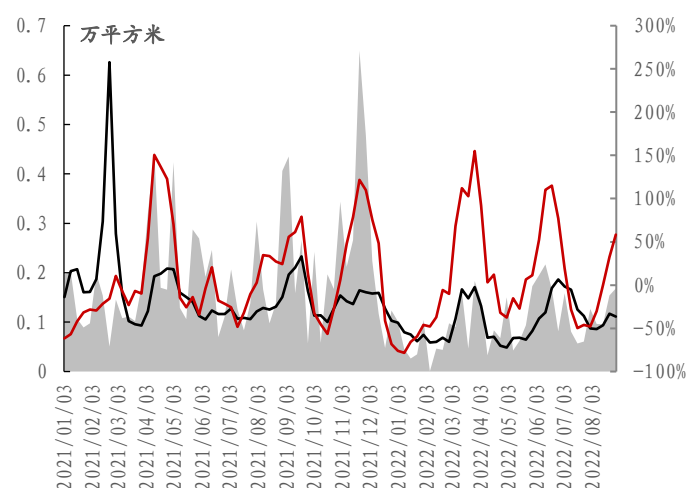
8月22日-8月28日，百城住宅类土地供应建面为1684.3万平方米，四周滚动同比下降36.4%，年初至今累计同比下降44.93%，其中一线城市下降34.79%，二线城市下降47.33%，三线城市下降44.25%。

百城住宅类土地成交建面为566.6万平，四周滚动同比下降18.9%，年初至今累计同比下降50.26%，其中一线下降32.48%，二线下降48.51%，三线下降52.98%。

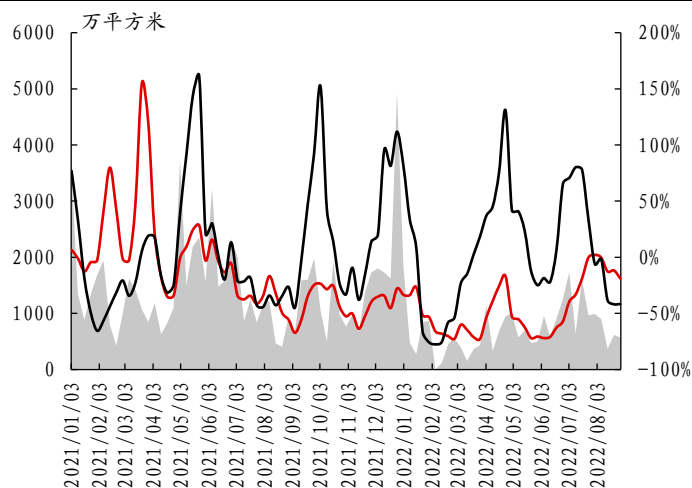
百城住宅类土地溢价率为1.4%，环比下降1.9pct，其中一线、二线、三线溢价率分别为0.0%、1.5%、1.4%。

图表14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速

图表15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



100城供应: 本周建面 — 同比: 四周滚动 — 环比: 四周滚动

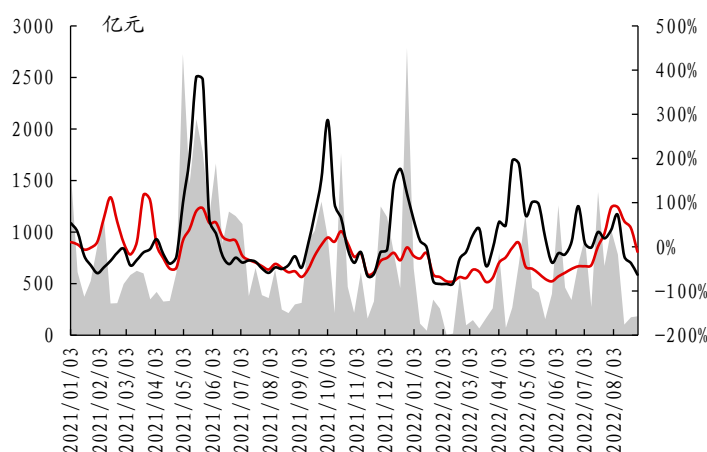


100城成交: 本周建面 — 同比: 四周滚动 — 环比: 四周滚动

资料来源: wind, 万联证券研究所

资料来源: wind, 万联证券研究所

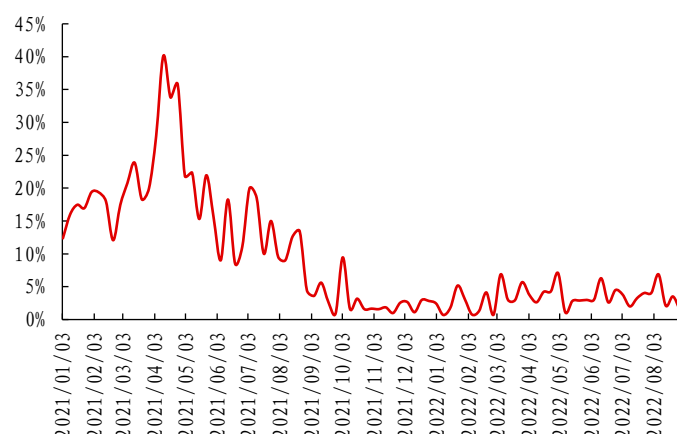
图表16: 百城住宅类土地成交总价同比增速



100城成交: 本周总价 — 同比: 四周滚动 — 环比: 四周滚动

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



100城成交: 本周溢价率

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		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%
2022R3	无锡	10	97	97	120.04	0.00%	0%
2022R3	厦门	11	111.88	95.2	179.10	0.17%	16.7%

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、线下一轮报价+摇号”的方式
2022R3	青岛	9月15日	33	227	189.6	“限地价+转为线下竞高品质商品住宅建设+摇号”
2022R3	上海	9月23日	35	355	1030	在出让规则方面，本批次土地对此前的“一次书面报价规则”条款作出调整。此前规则为：一次书面报价阶段如果有2家报价相同时，将会产生一个随机值。新的规则为：一次书面报价结束后，相同报价的竞买人需修改报价直至无重复报价。若有效报价数在三至五个之间，系统会触发相应数量的“随机值”，使有效报价共达到六个，若有效报价数为小于三或大于五个，则不触发“随机值”。
2022R3	北京	9月23日	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。
2022R3	合肥	9月23日	28	471.4	277.4	“价高者得+投报高品质住宅建设方案+摇号”
2022R3	武汉	9月27日	43	439.4	354.3	继续采取地价“熔断”后直接以“摇号”确定最终竞得人的方式，流程便捷、节约成本。

2022R2	沈阳	9月28日	13	202.6	77.4	“限地价、竞自持保障性租赁住房”
2022R3	深圳	9月28日	7	122.1	118	采用“三限双竞+摇号”的方式挂牌出让
2022R2	长春	9月29日	3	28.2	8.9	“竞地价（设置最高限价）+摇号”方式。

资料来源：好地网，万联证券研究所，中指研究院

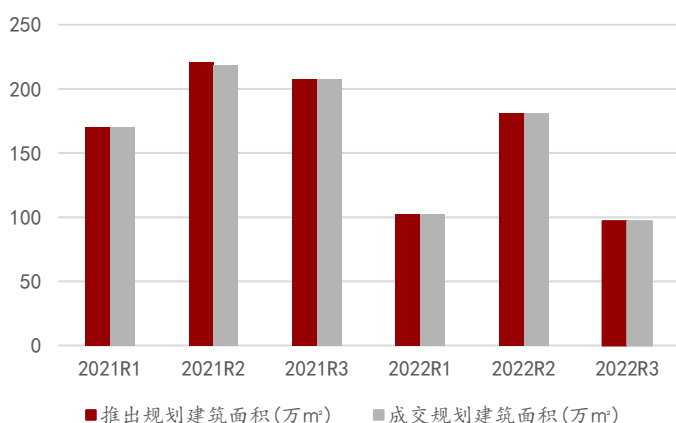
3.3.2 上周集中供地完成情况

上周暂无城市完成今年第二批地块出让活动。

上周无锡完成今年第三批地块出让活动。无锡进行三批次集中出让，共11宗涉宅地块，全部顺利成交。总出让面积53.93万方，总建筑面积97万方，总出让金120亿，平均楼面价12375元/㎡。其中，国企拿地宗数占比83%，拿地金额占比89%，唯一非国有企业——朗诗，斩获梁溪区2宗地块，总金额13.5亿。

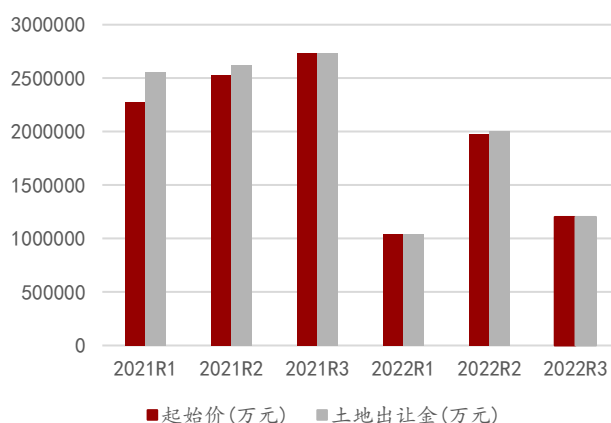
上周厦门完成今年第三批地块出让活动。厦门第三批次集中出让，供应的6宗地中最终成交5宗（2宗低溢价成交，3宗底价成交），流拍1宗。总成交建面95.2万㎡，总吸金179.1亿元，平均溢价率0.17%。从参拍企业和结果看，三批次的竞争热度下降明显，表现为：（1）参拍房企数下降，无民企参与；（2）平均溢价率下降；（3）岛内地块地价下降。

图表20：土地供应与成交建面情况（无锡）



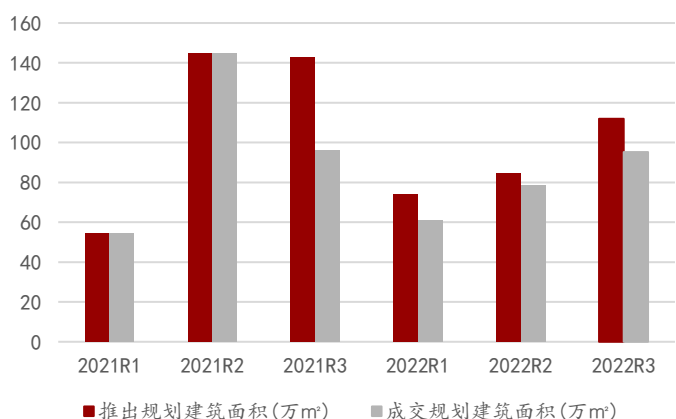
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表21：起始价与成交金额情况（无锡）

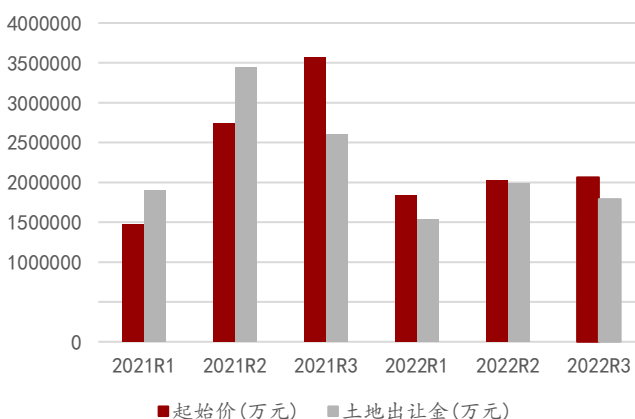


资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表22：土地供应与成交建面情况（厦门）



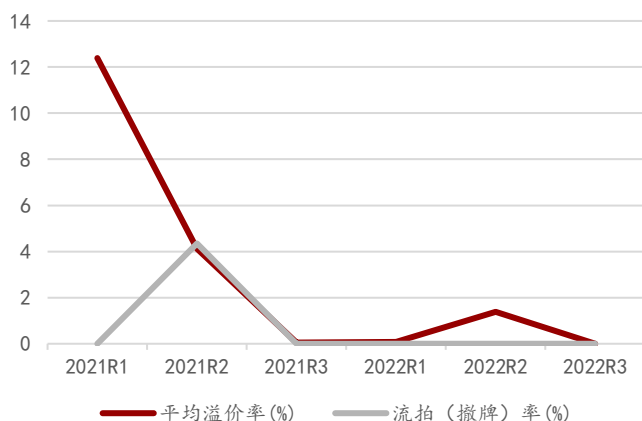
图表23：起始价与成交金额情况（厦门）



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

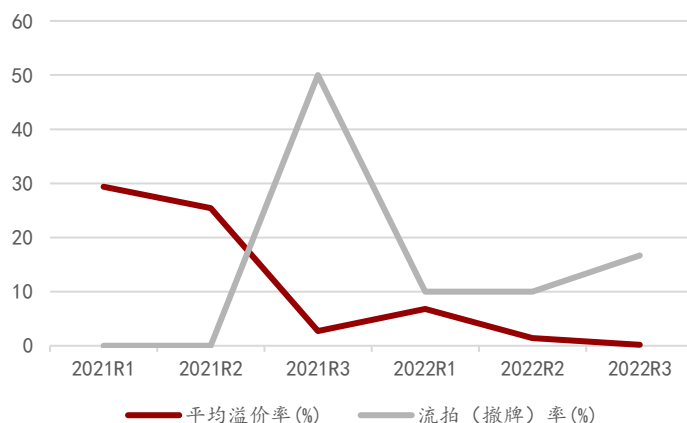
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表24：流拍率（包含撤牌）及溢价率变化（无锡）



资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

图表25：流拍率（包含撤牌）及溢价率变化（厦门）



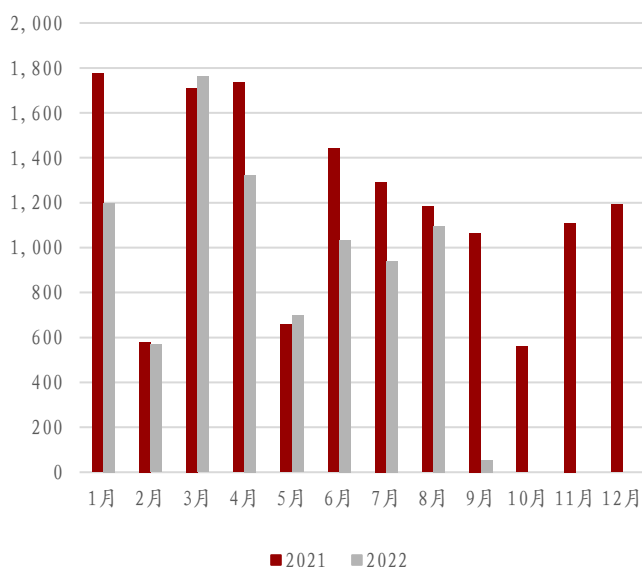
资料来源：好地网，中指研究院，万联证券研究所

4 融资情况跟踪

4.1 行业融资情况

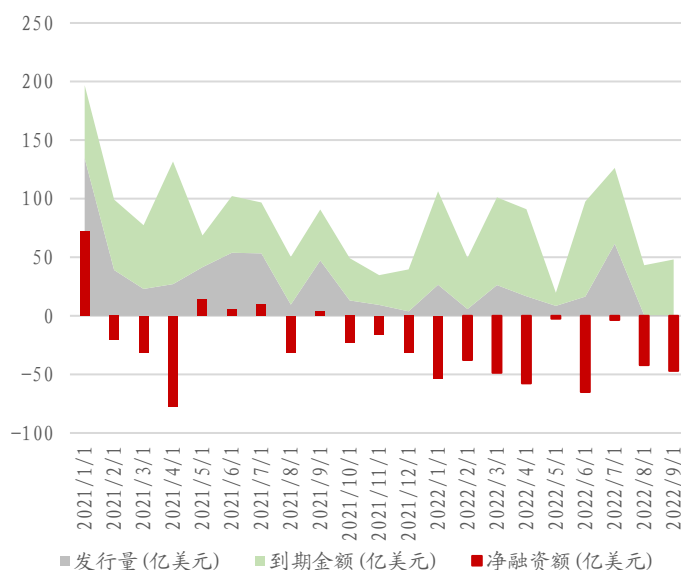
2022年8月，境内融资金额为1096.02亿元；9月1-4日，境内融资金额为55亿元。
2022年8月，境外净融资额为-42.1亿美元；9月1-4日，境外净融资额为-47.01亿美元，年初至今为-357.48亿美元，去年1-9月为-78.43亿美元。

图表26：境内债券发行金额（亿元）



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所，注：2022年9月数据为截至9月4日数据

图表27：境外债发行情况



资料来源：wind，万联证券研究所

4.2 重点个股融资情况

图表28: 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
已发行	保利发展	绿色中期票据	5 亿元	2.75%	3 年	
	美的置业	中期票据	10 亿元	4.80%	4 年	
拟发行	招商蛇口	中期票据	30 亿元		3 年、5 年	拟全部用于偿还发行人本部到期债务融资工具
	金融街	中期票据	28 亿元		3+2 年、5 年	拟将募集资金部分用于偿还发行人债务融资工具的本金和利息，部分用于项目建设
	新城控股	中期票据	10 亿元		5 年	拟用于普通商品房住宅项目开发建设、偿还发行人到期的中期票据本金及利息、用于发行人于二级市场购买发行人或发行人股东发行的存续债券和用于偿还发行人及发行人股东到期的美元债等法律法规允许的用途。

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29: 重点公司公告跟踪

公告日期	分类	公司简称	公告内容
2022/8/31	担保	招商蛇口	为满足项目建设需要, 招商局蛇口工业区控股股份有限公司为间接全资子公司昆明招金房地产有限公司、全资子公司成都招商南湖置地有限公司、全资子公司招商蛇口(天津)有限公司, 分别担保 12 亿元、14.7 亿元、2.5 亿元。
2022/9/1		荣盛发展	为了促进公司发展, 公司全资子公司唐山荣盛房地产开发有限公司与中国华融资产管理股份有限公司河北省分公司拟继续合作业务 2.0475 万元, 由公司为上述业务提供连带责任保证担保, 上述保证担保总额不超过 2.3 亿元, 担保期限不超过 48 个月。
2022/9/3	减持	金地集团	公司股东大家人寿保险股份有限公司通过集中竞价方式减持公司股份, 累计 1942.22 万股, 本次权益变动后, 其持有公司股份比例下降至 5% 以下。
2022/8/31	通报批评	金科股份	金科股份股东黄红云、重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司、广东弘敏企业管理咨询咨询有限公司因减持股份未预先披露以及限售期减持股份的原因收深交所通报批评处分。
2022/9/3	财务资助	首开股份	公司控股下属企业北京首开宋庄商业管理有限公司拟与北京市通州区宋庄镇小堡村经济合作社合作开发北京市通州区宋庄镇小堡村印象街项目。首开宋庄商管拟以向经济合作社提供借款方式获得小堡村集体产业用地 40 年经营权。在项目建设期间, 首开宋庄商管合计向经济合作社提供借款 96,500 万元, 专项用于项目的房屋腾退及建设。按照相关规定, 上述事项构成公司提供财务资助。
2022/8/30	业绩报告	格力地产	半年报, 格力地产实现营业收入 21.55 亿元, 同比下降 36.46%; 归属于上市公司股东的净利润 0.96 亿元, 同比下降 79.56%; 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 0.96 亿元, 同比下降 80.33%。
2022/8/29		卓越商企服务	2022 年上半年, 卓越商企服务集团收入约为人民币 18.63 亿元, 较 2021 年同期约人民币 16.53 亿元增长 12.7%; 毛利约为人民币 5.30 亿元, 较 2021 年同期约人民币 4.89 亿元增长 8.4%; 溢利约为人民币 3.28 亿元, 较 2021 年同期约人民币 2.91 亿元增长 13.0%; 公司权益股东应占溢利约为人民币 3.11 亿元, 较 2021 年同期约人民币 2.71 亿元增长 15.0%。

2022/8/29	保利物业	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月，保利物业及其附属公司录得收入约为人民币 64.49 亿元，较 2021 年同期增加约 25.2%。其中，物业管理服务收入较 2021 年同期增加约 25.8%至约人民币 39.55 亿元，占总收入约 61.3%；非业主增值服务收入较 2021 年同期增加约 35.4%至约人民币 10.92 亿元；社区增值服务收入较 2021 年同期增加约 16.6%至约人民币 14.02 亿元。
2022/8/30	华侨城 A	半年报，华侨城 A 营业收入为 163.96 亿元，同比下降 28.76%；归属于上市公司股东的净利润为 1.05 亿元，同比下降 93.34%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-2.1 亿元，同比下降 116.88%；经营活动产生的现金流量净额为-62 亿元，同比下降 727.58%。
2022/8/30	中交地产	半年报，中交地产营业收入为 124.42 亿元，同比增长 151.39%；归属于上市公司股东净利润为 8425.4 万元，同比下降 47.87%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-4546.75 万元，同比增长了 87.08%；经营活动产生的现金流量净额为 28.13 亿元，同比增长 124.31%。
2022/8/30	华发股份	半年报，华发股份实现营业收入 250.05 亿元，同比增长 20.37%；利润总额 30.92 亿元，同比减少 2.61%；净利润为 22.73 亿元，同比减少 3.93%；归属于上市公司股东的净利润 18.46 亿元，同比增长 9.44%。
2022/8/30	招商蛇口	半年报，招商蛇口营业收入为 575.62 亿元，同比增长 28.90%；归母净利润为 18.87 亿元，同比下降了 55.61%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 14.72 亿元，同比下降 47.49%；经营活动产生的现金流量净额为 36 亿元，同比增长 29.80%。
2022/8/30	中南建设	半年报，中南建设实现营业收入 241.35 亿元，较去年同期减少 37.28%；归属于上市公司股东的净利润-16.15 亿元，较去年同期减少 192.41%；基本每股收益-0.4221 元/股，较去年同期减少 192.34%。
2022/8/30	保利发展	半年报，保利发展实现营业总收入 1107.63 亿元，同比增长 23.10%；实现净利润 149.24 亿元，同比增长 1.60%；归母净利润 108.26 亿元，同比增长 5.11%。报告期内，该公司毛利率为 25.55%，同比下降 6.95 个百分点；净利率为 13.47%，同比下降 2.85 个百分点。
2022/8/30	荣盛发展	半年报，2022 年上半年荣盛发展营业收入为 145.02 亿元，同比下降 57.63%；归母净利润为-22.53 亿元，同比下降 188.96%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-28.1 亿元，同比下降了 207.46%；经营活动产生的现金流量净额为 39.99 亿元，同比增长了 220.69%。
2022/8/30	大悦城	半年报，大悦城控股实现营业收入 150 亿元，较去年同期增加 5.28%；归属于上市公司股东的净利润 8591 万元，较去年同期减少 86.02%；综合毛利率 33.94%，同比提高 3.74 个百分点；毛利额 50.92 亿元，同比增加 7.90 亿元，同比增长 18.35%。
2022/8/30	特发服务	半年报，特发服务实现营业收入 9.35 亿元，较去年同期增长 20.97%；归属于上市公司股东的净利润 579 万元，同比增长 2.74%；基本每股收益 0.3427 元/股，同比增长 2.73%。
2022/8/30	融创服务	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月，集团收入约为人民币 39.89 亿元，较去年同期增长约 18.5%；其中，非业主增值服务业务收入较去年同期下降约 18.8%；其他业务收入较去年同期增长约 36.2%。同时，毛利提升约人民币 0.6 亿元至约人民币 11.27 亿元；毛利结构中，非业主增值服务的毛利占比下降约 18.4 个百分点至 20.5%，其他业务的毛利占比提升至约 79.5%。
2022/8/30	旭辉控股	半年报，旭辉控股录得合同销售金额为人民币 631 亿元，较 2021 年同期的人民币 1361.5 亿元按年下跌 53.6%。经营活动所得现金净额为正数；已确认收入为人民币 297.2 亿元，较 2021 年同期的人民币 36,3.73 亿元按年下跌 18.3%。每股基本盈利 0.08 元；持有物业收入同比增长 69.5%至人民币 6.623 亿元。

2022/8/30	合生创展集团	截至 6 月 31 日,合生创展实现营收 131.7 亿港元;归母净利 63.9 亿港元;毛利率为 23%,在房地产行业合理范围内;销售及预售合约出售的物业总额为 168.6 亿元,其中,物业合约销售为 154.62 亿元,装修合约销售为 13.98 亿元。
2022/8/30	碧桂园	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月,集团连同其合营企业及联营公司,共实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币 1851.0 亿元,归属本公司股东权益的合同销售面积约 2,348 万平方米,权益回款金额约人民币 1702.9 亿元,权益销售回款率连续 7 年达到 90%以上,回款率达到 92%。
2022/8/30	中国金茂	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月,中国金茂收入达约 287.45 亿元,较上年同期增加 1%,主要系其他收入较上年同期增加所致,部分因酒店、商务租赁及零售商业运营收入减少而被抵消。中国金茂所有者应占溢利约为 25.71 亿元,较上年同期下降 40%;若扣除投资物业公允价值收益(已扣除递延税项),该公司所有者应占溢利约为 25.7 亿元,较上年同期下降 26%。
2022/8/30	宝龙商业	半年报,报告期内,宝龙商业收入约为 12.66 亿元,较 2021 年同期约 11.70 亿元增长约 8.2%;毛利约为 4.3 亿元,较 2021 年同期约 3.83 亿元增长约 12.3%;公司拥有人应占利润约为 2.4 亿元,较 2021 年同期约 2.03 亿元增长约 18.2%。
2022/8/30	雅居乐集团	2022 年上半年,雅居乐营业额为 316.45 亿元,同比下降 18%;毛利为 73.98 亿元,同比下降 31.8%;期内利润为 33.54 亿元,同比下降 48.2%;公司股东应占利润 24.01 亿元,同比下降 54.6%。同期,雅居乐的基本每股盈利为 0.618 元,较去年同期的 1.363 元下降 54.7%。
2022/8/30	合景泰富集团	截至 2022 年 6 月 30 日,合景泰富上半年合约销售额达到 262 亿元,按权益合并收入为 141 亿元,核心利润为 8.9 亿元,按权益合并核心毛利率为 18.8%,核心利润率为 10.5%。
2022/8/30	新城发展	截至 2022 年 6 月 30 日止六个月,合约销售约人民币 65,160 百万元;商业运营收入约人民币 4,718 百万元,同比增长 19.8%;营业额约人民币 43,351.6 百万元;归属于本公司权益持有人的净利润约人民币 1,789 百万元;归属于本公司权益持有人的核心盈利约人民币 1,746 百万元;净负债与权益比率 47.0%;及银行借款、优先票据及公司债券的加权平均利率 6.4%。
2022/8/30	宝龙地产	上半年,宝龙地产录得收入 168.97 亿元,同比下降 18.49%;经营利润 33.13 亿元,去年同期为 75.02 亿元;期间利润 12.13 亿元,去年同期为 50.77 亿元;公司拥有人应占利润为 7.05 亿元,同比下降 82.14%;基本每股盈利 16.9 分。
2022/8/30	金科服务	2022 年上半年,金科服务收入为 25.65 亿元,同比下降 0.89%;期内来自空间物业服务、小区增值服务、本地生活服务及数智科技服务的收入分别占总收入约 79.0%、11.1%、8.5%及 1.4%。
2022/8/31	中国国贸	截至 2022 年 6 月 30 日,中国国际贸易中心股份有限公司营业总收入约 16.6 亿元,增减变动幅度-5.15%;实现利润总额 7.6 亿元,比上年增加 0.8 亿元或 11.9%;归属于上市公司股东的净利润 5.71 亿元,增减变动幅度+11.72%;利润总额 7.63 亿元,增减变动幅度+11.89%。
2022/8/31	新城控股	新城控股上半年实现营业收入 428.03 亿元,较上年同期下降 45.89%;归属于上市公司股东的净利润 30.1 亿元,较上年同期下降 30.11%;整体毛利率较去年同期提升 2.29 个百分点,至 21.90%;截至报告期末,净负债率为 48.37%,同比下降 12.11 个百分点。
2022/8/31	南山控股	南山控股上半年实现营业收入 21.70 亿元,去年同期为 41.00 亿元,同比减少 47.08%;净利润为-1.30 亿元,去年同期为 3.55 亿元,同比减少约 136.90%;归属于上市公司股东的净利润为-1.31 亿元,去年同期为 3.93 亿元,同比减少 133.29%。基本每股收益亏损 0.0484 元。
2022/8/31	蓝光发展	半年报,报告期内,蓝光发展实现营业收入 86.27 亿元,同比下降 27.69%;实现归属于上市公司股东的净利润-49.90 亿元。截至报告期末,蓝光发展总资产 1642.70 亿元,归属于上市公司股东的净资产为-36.47 亿元。基本每股收益亏损 1.6570 元。

2022/8/31	万科 A	2022 年上半年, 万科营业收入为 2069.16 亿元, 较上年同期增长 23.82%; 营业利润为 242.37 亿元, 同比增长 10.23%; 利润总额为 243.59 亿元, 同比增长 10.32%; 归属于上市公司股东的净利润为 122.23 亿元, 同比增长 10.64%; 扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润为 117.2 亿元, 同比增长 9.26%。
2022/8/31	世茂股份	2022 年上半年, 世茂股份营业收入为 35.79 亿元, 同比下降 69.92%; 归属于上市公司股东的净利润为-3.48 亿元, 同期下降 130.47%; 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-3.62 亿元, 同比下降 132.43%; 经营活动产生的现金流量净额为 25.27 亿元, 同比增长 1.92%。
2022/8/31	金科股份	2022 年上半年, 金科股份营业收入为 313.22 亿元, 同比下降 28.77%; 归属于上市公司股东的净利润为-14.37 亿元, 同期下降 138.78%; 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 18.25 亿元, 同比下降 164.04%; 经营活动产生的现金流量净额为 87.29 亿元, 同比增长 247.20%。
2022/8/31	阳光城	2022 年上半年, 阳光城营业收入为 92.55 亿元, 同比下降 69.08%; 归母净利润为-35.65 亿元, 同比下降 278.79%; 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-47.24 亿元, 同比下降 356.9%; 经营活动产生的现金流量净额为-6.99 亿元, 同比下降 108.75%。
2022/8/31	富力地产	2022 年上半年, 富力地产营业额为 177.8 亿元, 同比下降 55%; 毛利为 27.97 亿元, 同比下降 67.36%; 经营亏损 24.4 亿元, 去年同期为溢利 70.6 亿元; 期内亏损 69 亿元, 去年同期为盈利 31.8 亿元。
2022/8/31	华润万象生活	半年报, 华润万象生活于报告期内录得收入人民币 52.78 亿元, 同比增长 31.5%。其中, 住宅物业管理服务板块收入为人民币 33.54 亿元, 同比增长 40.2%; 商业运营及物业管理服务板块为人民币 19.24 亿元, 同比增长 18.5%。
2022/8/31	华润置地	半年报, 华润置地于报告期内综合营业额为人民币 728.9 亿元, 按年下降 1.1%。其中, 开发物业营业额为人民币 593.7 亿元, 按年下降 2.6%; 投资物业 (包括酒店经营) 收益为人民币 76.0 亿元, 按年下降 8.2%, 如剔除租金减免影响, 按年上涨 10.5%。
2022/8/31	中海物业	半年报, 集团于过去六个月的营业额为港币 58.14 亿元, 较去年同期营业额港币 42.96 亿元上升 35.3%。本期经营溢利为港币 7.07 亿元, 较去年同期增加 29.6%。
2022/8/31	世茂服务	上半年世茂服务收入为人民币 42.66 亿元, 去年同期为 37.79 亿元, 同比增长 12.9%。其中, 物业管理服务收入 23.42 亿元, 占比 54.9%, 较去年同期增长 16.3%; 小区增值服务收入达人民币 9.31 亿元, 占比 21.8%, 较去年同期下降 25.3%; 非业主增值服务收入达人民币 3.22 亿元, 占比 7.5%, 较去年同比下降 16.3%; 城市服务收入 6.71 亿元, 占比 15.8%, 较去年同比增长 400.0%。
2022/8/31	龙光集团	2022 年上半年, 龙光集团收益为 126 亿元, 同比下降 64%; 毛利为 17.6 亿元, 同比下降 81%; 经营所得溢利为 3.12 亿元, 同比下降 96.7%; 年内亏损 7.1 亿元, 去年同期为溢利 91.7 亿元。
2022/9/2	建业新生活	建业新生活上半年实现营业收入 15.65 亿元, 同比增加 0.1%, 实现毛利 4.97 亿元, 同比减少 0.84%。实现净利润 3.01 亿元, 同比增 11.3%, 归属股东净利润 2.89 亿元, 同比增 11.4%。
2022/9/2	金地商置	业绩快报, 金地商置于 2022 年 8 月的合约销售总额约 58.7 亿元, 同比减少 8.48%; 而期内合约销售总面积约 26.64 万平方米, 同比增长 1.14%。期内的销售均价为每平方米约 22,000 元, 同比减少 9.84%。

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