



8月销售仍在筑底，第三轮土拍开局冷淡

投资要点

- **8月百强房企销售同比降幅扩大，企业分化加剧。**2022年8月百强房企销售金额6047亿元，同比下降37.3%，降幅较上月扩大2pp；1-8月商品房累计销售金额46819亿元，同比下降47.6%。其中国央企在保交付市场逻辑推动下实现较好的去化水平，保利发展(+17%)、中海(+39%)、金地(+13%)、金茂(+57%)、建发(+57%)、越秀(+45%)等8月均实现环比增长；龙湖(+22%)、滨江(+16%)等区域深耕型民企销售表现同样突出。累计来看，1-8月累计跌幅较小的房企有越秀地产(-3%)、华发股份(-15%)、华润置地(-18%)、滨江集团(-20%)、建发房产(-21%)、招商蛇口(-23%)、保利发展(-25%)等。
- **无锡土拍皆为底价成交，厦门土拍未见民企身影。**1) **无锡：**第三轮集中供地共计成功出让11宗地块，总建面97万平方米，成交总金额120亿元，全部地块皆为底价成交。而拿地企业除朗诗以外均为地方平台公司“托底”；2) **厦门：**第三批出让6幅地块，幅数有所减少，但总供应建面却为三批次中最高的一轮，其中1幅流拍，5幅成交，成交总金额179亿元。对比第二批土拍表现来看，厦门此轮成交热度进一步走低，平均溢价率0.2%，较第二批下降了1.2pp，岛外地块则出现了流拍现象，参拍房企也以中海、国贸等央企国企为主。除市场因素外，厦门此次土拍参拍资金门槛较高，6幅地中有4幅地的起拍总价超过20亿元，其中岛内两宗地的起拍单价都在40亿元以上，整体投入成本较高，也打压了房企的参拍热情。
- **8月百强房企投资力度再度减弱，新增货值集中度持续走高。**8月百强房企土地成交金额同环比分别下降35%和56%，土储资源进一步向头部房企聚集。截至8月末，TOP10/11-20房企新增货值占百强总货值的50%/24%，前20强房企新增货值集中度合计高达74%，较上月末提升了6pp。其中2022年1-8月新增货值超千亿元的房企达到6家，从高到底分别为华润、保利、滨江、招蛇、中海、万科，较去年同期减少了12家，且去年同期已有5家房企新增货值超过2000亿元。1-8月拿地呈现规模化国央企强势、民企羸弱、城投平台“托底”的格局，拿地金额TOP20中亦有近八成来自国央企。
- **2022H1重点房企业绩分化明显，物业板块业绩表现稳健。**近期各公司陆续发布2022年上半年业绩报告，企业间业绩分化明显，房企中仅建发国际集团(+178%)、万科A(+11%)、保利发展(+5%)、金地集团(+8%)、华发股份(+9%)、滨江集团(+1%)等实现归母净利润同比正增长。物业板块业绩表现稳健，重点物企归母净利润增速多保持在30%左右。
- **投资建议：**我们认为当前板块应当关注2条投资主线：1) **开发企业：**保利发展、滨江集团、华发股份、建发股份、天健集团、南山控股、华侨城A、华润置地、万科A、旭辉控股等；2) **物管企业：**碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。
- **风险提示：**销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险。

西南证券研究发展中心

分析师：王颖婷

执业证号：S1250515090004

电话：023-67610701

邮箱：wyting@swsc.com.cn

联系人：池天惠

电话：13003109597

邮箱：cth@swsc.com.cn

联系人：刘洋

电话：18019200867

邮箱：ly21@swsc.com.cn

行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

股票家数	115
行业总市值(亿元)	15,863.88
流通市值(亿元)	15,287.02
行业市盈率TTM	12.5
沪深300市盈率TTM	11.6

相关研究

1. 房地产行业周报(8.15-8.21)：民企发债再获支持，中报业绩分化明显(2022-08-22)
2. 房地产行业周报(8.8-8.14)：7月社融增量跌破万亿，多地政策持续宽松(2022-08-15)
3. 房地产行业周报(8.1-8.7)：深圳土拍热度延续，7月房企融资规模下降(2022-08-07)
4. 房地产行业周报(7.25-7.31)：上海土拍热度回升，政治局会议强调保交楼(2022-08-01)

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	5
3 行业及公司动态	7
3.1 行业政策动态跟踪	7
3.2 公司动态跟踪	9
4 投资建议	11
5 风险提示	12

图 目 录

图 1: 8 月百强房企商品房销售金额同比-37.3%.....	1
图 2: 1-8 月百强房企商品房累计销售金额同比-47.6%.....	1
图 3: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	5
图 4: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	5
图 5: 上周京投发展、粤宏远 A、空港股份等个股涨幅显著	5
图 6: 上周西藏城投、ST 爱旭、浦东金桥等个股跌幅显著	5
图 7: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	6
图 8: 年初以来申万地产上涨个股占比为 37.9%.....	6
图 9: 上周表现强势的港股通内房股.....	6
图 10: 年初以来表现强势的港股通内房股	6
图 11: 上周表现强势的物业股.....	7
图 12: 年初以来表现强势的物业股.....	7

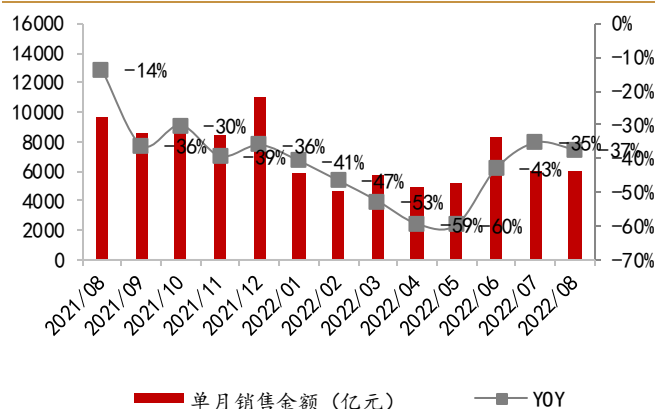
表 目 录

表 1: 2022 年 8 月重点房企销售排行榜.....	1
表 2: 无锡、厦门各轮集中土拍热度对比.....	2
表 3: 2022 年 1-8 月中国房地产企业新增货值 TOP50.....	3
表 4: 部分企业上半年业绩预披露.....	4
表 5: 重点关注公司盈利预测与评级.....	12

1 每周点评

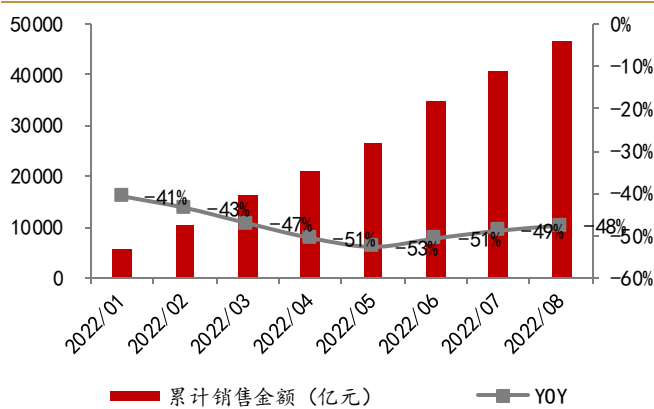
8月百强房企销售同比降幅扩大。目前行业整体信心尚处在低位，较难扭转市场下行预期，2022年8月百强房企销售延续今年以来的低迷表现。根据克而瑞数据监测，2022年8月百强房企销售金额6047亿元，同比下降37.3%，降幅较上月扩大2pp。累计来看，1-8月商品房累计销售金额46819亿元，同比下降47.6%。

图1：8月百强房企商品房销售金额同比-37.3%



数据来源：CRIC，西南证券整理

图2：1-8月百强房企商品房累计销售金额同比-47.6%



数据来源：CRIC，西南证券整理

企业分化加剧，央国企和部分区域民企表现突出。虽然8月百强房企销售同环比下滑，头部企业展现出较强的业绩韧性，其中国央企在保交付市场逻辑推动下实现较好的去化水平，保利发展（+17%）、中海（+39%）、金地（+13%）、金茂（+57%）、建发（+57%）、越秀（+45%）等8月均实现环比增长；由于项目市场好，龙湖（+22%）、滨江（+16%）等区域深耕型民企销售表现同样突出。累计来看，1-8月累计跌幅较小的房企有越秀地产（-3%）、华发股份（-15%）、华润置地（-18%）、滨江集团（-20%）、建发房产（-21%）、招商蛇口（-23%）、保利发展（-25%）等。

表1：2022年8月重点房企销售排行榜

销售排名	企业简称	1-8月累计金额 (亿元)	8月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	碧桂园	3207	352	-43%	-41%	-9%
2	保利发展	2817	385	-25%	-18%	17%
3	万科地产	2790	300	-37%	-19%	-11%
4	中海地产	1803	243	-29%	-3%	39%
5	华润置地	1710	219	-18%	8%	-22%
6	招商蛇口	1666	239	-23%	17%	0%
7	金地集团	1402	210	-32%	11%	13%
8	融创中国	1344	106	-68%	-77%	-4%
9	绿城中国	1267	215	-27%	-25%	-6%
10	龙湖集团	1263	223	-30%	11%	22%
11	中国金茂	969	165	-40%	15%	57%
12	旭辉集团	943	151	%	-25%	-6%

销售排名	企业简称	1-8月累计金额 (亿元)	8月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
13	滨江集团	928	131	-20%	-13%	16%
14	建发房产	907	175	-21%	72%	57%
15	绿地控股	863	100	-59%	-53%	27%
16	新城控股	856	96	-44%	-46%	-12%
17	华发股份	647	66	-15%	29%	-25%
18	越秀地产	635	86	-3%	-32%	45%
19	远洋集团	611	91	-17%	-13%	1%
20	中国铁建	576	104	-31%	54%	42%
21	首开股份	572	58	-33%	-31%	-27%
22	世茂集团	568	62	-71%	-74%	-9%
23	金科集团	544	52	-59%	-58%	0%
24	美的置业	536	61	-47%	-26%	-19%
25	中梁控股	476	42	-60%	-65%	-10%
26	融信集团	451	34	-59%	-69%	-55%
27	卓越集团	438	60	-52%	-55%	29%
28	中南置地	423	49	-70%	-65%	0%
29	仁恒置地	418	69	-5%	207%	25%
30	中骏集团	411	35	-45%	-57%	-31%
TOP5		12327	1499	-45%	-34%	0%
TOP6-10		6943	993	-37%	-5%	8%
TOP11-20		7935	1165	-49%	-34%	18%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

无锡土拍皆为底价成交, 厦门土拍未见民企身影。1) 无锡: 第三轮集中供地共计成功出让 11 宗地块, 总建面 97 万平方米, 成交总金额 120 亿元, 全部地块皆为底价成交。而拿地企业除朗诗以外均为地方平台公司“托底”; 2) 厦门: 第三批出让 6 幅地块, 幅数有所减少, 但总供应建面却为三批次中最高的一轮, 其中 1 幅流拍, 5 幅成交, 成交总金额 179 亿元。对比第二批土拍表现来看, 厦门此轮成交热度进一步走低, 平均溢价率 0.2%, 较第二批下降了 1.2pp, 岛外地块则出现了流拍现象。参拍房企也以中海、国贸等央国企为主, 未见民企身影。除市场因素外, 厦门此次土拍参拍资金门槛较高, 6 幅地中有 4 幅地的起拍总价超过 20 亿元, 其中岛内两宗地的起拍单价都在 40 亿元以上, 整体投入成本较高, 也打压了房企的参拍热情。

表 2: 无锡、厦门各轮集中土拍热度对比

城市	无锡			厦门		
轮次	第一轮	第二轮	第三轮	第一轮	第二轮	第三轮
成交幅数 (幅)	8	16	11	9	9	5
成交建面 (万平方米)	100	181	97	61	79	95
成交金额 (亿元)	104	201	120	154	199	179
溢价率	0.08%	1.39%	0%	6.8%	1.4%	0.2%

城市	无锡			厦门		
轮次	第一轮	第二轮	第三轮	第一轮	第二轮	第三轮
流拍率	0%	0%	0%	10%	10%	17%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

8月百强房企投资力度再度减弱, 新增货值集中度持续走高。8月百强房企土地成交金额同环比分别下降 35%和 56%, 土储资源进一步向头部房企聚集。截至 8月末, TOP10/11-20 房企新增货值占百强总货值的 50%/24%, 前 20 强房企新增货值集中度合计高达 74%, 较上月末提升了 6pp。其中 2022 年 1-8 月新增货值超千亿的房企达到 6 家, 从高到底分别为华润、保利、滨江、招蛇、中海、万科, 较去年同期减少了 12 家, 且去年同期已有 5 家房企新增货值超过 2000 亿元。1-8 月拿地呈现规模化国央企强势、民企羸弱、城投平台“托底”的格局, 拿地金额 TOP20 中亦有近八成来自国央企, 仅有滨江、龙湖、伟星等少量民企上榜。

表 3: 2022 年 1-8 月中国房地产企业新增货值 TOP50

排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)
1	华润置地	1790.2	26	港城集团	200.7
2	保利发展	1659.2	27	特房集团	187.1
3	滨江集团	1318.3	28	碧桂园	185.9
4	招商蛇口	1252.2	29	临港城投	184.9
5	中海地产	1217	30	宸嘉发展	180.9
6	万科地产	1212.9	31	兴城人居	178.8
7	越秀地产	940.1	32	苏高新集团	178.5
8	绿城中国	797	33	天健集团	176.5
9	广州地铁	698.2	34	深业集团	174.9
10	中国铁建	632.2	35	深圳地铁	173.1
11	建发房产	616.1	36	陕西建工	166.5
12	龙湖集团	402.4	37	兴创地产	162.4
13	中建东孚	391.5	38	金地集团	158.1
14	中国金茂	377.9	39	象屿集团	158
15	华发股份	351.7	40	新希望地产	147.6
16	伟星房产	288	41	义乌投资	146.9
17	大家房产	269.6	41	众安集团	146.9
18	武汉城建	256.8	43	电建地产	140.9
19	国贸地产	256.2	44	浙江交投	140.8
20	颐居建设	230	45	金帝集团	134.6
21	城建发展	225.4	46	上海临港	133.3
22	珠江投资	222	47	联发集团	130.2
23	保利置业	214.7	48	西安高科集团	128.8
24	中交房地产	207.4	49	盛和房地产	127.9

排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)
25	葛洲坝	201.8	50	仁恒置地	126.5

数据来源: CRIC, 西南证券整理

2022H1 重点房企业绩分化明显, 物业板块业绩表现稳健。近期各公司陆续发布 2022 年上半年业绩报告, 企业间业绩分化明显, 房企中仅建发国际集团(+178%)、万科 A(+11%)、保利发展(+5%)、金地集团(+8%)、华发股份(+9%)、滨江集团(+1%)等实现归母净利润同比正增长。物业板块业绩表现稳健, 重点物企归母净利润增速多保持在 30%左右。

表 4: 部分企业上半年业绩预披露

证券代码	证券简称	营业收入 (亿元)	YOY	归母净利润 (亿元)	YOY
开发商					
1908.HK	建发国际集团	169.6	101.9%	8.4	177.7%
000002.SZ	万科 A	2,072.2	23.8%	122.2	10.6%
600325.SH	华发股份	241.5	25.9%	18.5	9.4%
600383.SH	金地集团	267.2	-19.8%	19.7	7.7%
600153.SH	建发股份	3,653.4	25.8%	27.1	6.0%
600048.SH	保利发展	1,060.4	25.7%	108.3	5.1%
002244.SZ	滨江集团	104.9	-44.3%	12.8	1.3%
0960.HK	龙湖集团	950.3	56.0%	74.8	0.8%
000090.SZ	天健集团	80.3	12.9%	12.8	-1.4%
3900.HK	绿城中国	650.6	78.3%	16.7	-5.8%
1109.HK	华润置地	741.2	0.3%	106.0	-19.2%
0688.HK	中国海外发展	1,043.4	-5.1%	167.4	-19.4%
601155.SH	新城控股	416.9	-45.4%	30.1	-30.1%
001979.SZ	招商蛇口	547.7	29.9%	18.9	-55.6%
0884.HK	旭辉控股集团	297.8	-18.2%	7.3	-79.7%
2007.HK	碧桂园	1,631.3	-30.7%	6.1	-95.9%
002314.SZ	南山控股	21.4	-46.7%	-1.3	-132.5%
物管企业					
2669.HK	中海物业	50.4	41.0%	4.5	36.4%
001914.SZ	招商积余	56.1	18.3%	3.3	33.5%
1995.HK	旭辉永升服务	32.4	57.1%	3.8	33.4%
1209.HK	华润万象生活	52.9	31.7%	10.3	27.5%
6098.HK	碧桂园服务	202.4	75.0%	25.8	21.9%

数据来源: 公司公告, 西南证券整理

2 市场回顾

上周上证指数下跌 1.54%、沪深 300 指数下跌 2.04%，创业板指下跌 4.06%，万得全 A 上周交易额 4.23 万亿，环比下跌 16.60%。从板块表现来看，家用电器、房地产、轻工制造和传媒表现靠前。

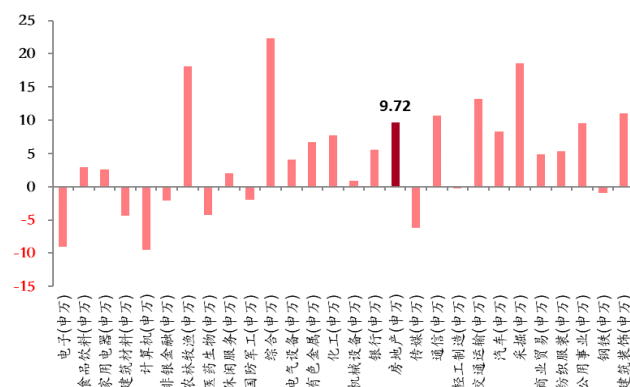
申万房地产板块(简称申万地产)上周上涨 1.92%，在所有申万一级行业中相对排名 2/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 8.84%，在所有申万一级行业中相对排名 7/28。上周申万地产板块交易额 829.77 亿，环比上涨 3.38%。

图 3：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



数据来源：Wind，西南证券整理

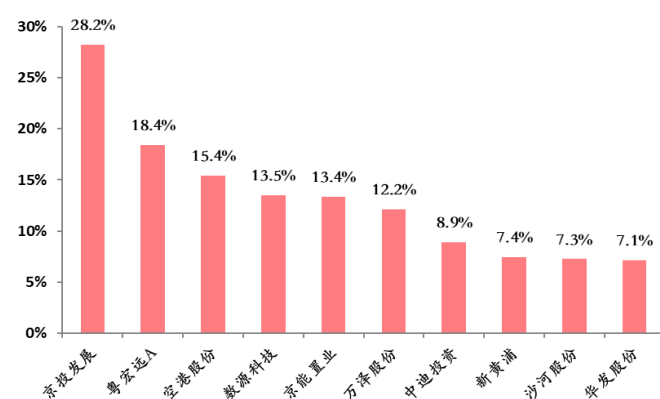
图 4：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

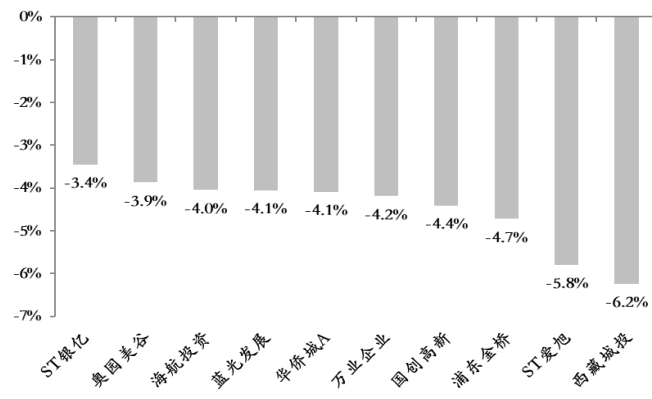
从个股涨跌幅来看，上周京投发展、粤宏远 A、空港股份等个股涨幅居前。西藏城投、ST 爱旭、浦东金桥等个股跌幅显著。

图 5：上周京投发展、粤宏远 A、空港股份等个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

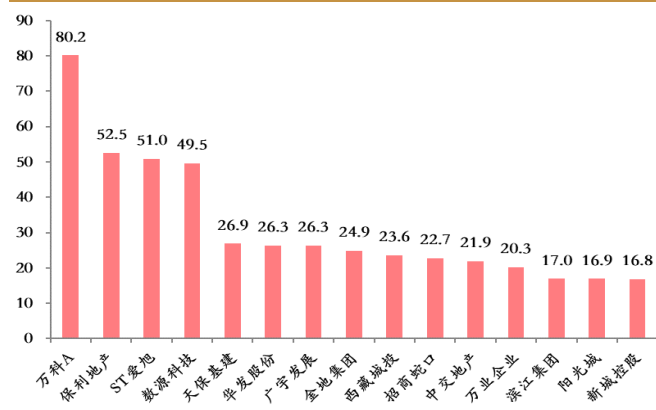
图 6：上周西藏城投、ST 爱旭、浦东金桥等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

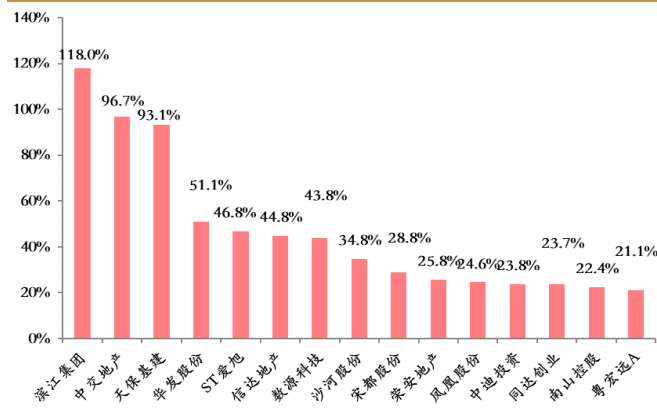
从板块交易额来看，上周万科 A、保利地产、ST 爱旭等排在行业前列，成交额均超 51 亿。其中，万科 A 和保利地产交易额合计 132.7 亿，占板块交易额比重为 14.4%。从年初累计涨幅来看，滨江集团、中交地产、天保基建、华发股份、ST 爱旭等涨幅居前，上涨个股个数占比 37.9%。年初以来，ST 新光、绿景控股、中房股份、金科股份等个股跌幅居前。

图 7：上周申万房地产板块中交易额靠前个股（亿元）



数据来源：Wind，西南证券整理

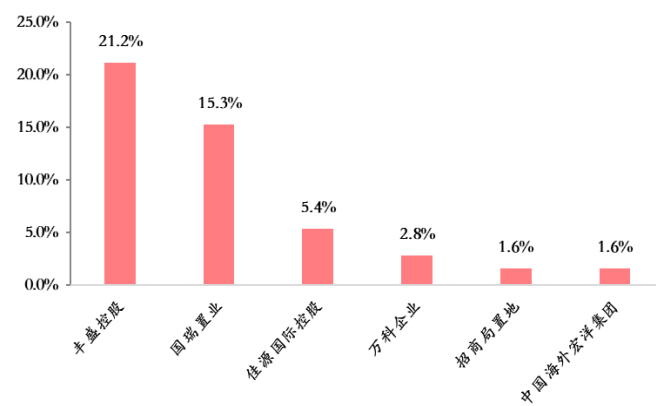
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 37.9%



数据来源：Wind，西南证券整理

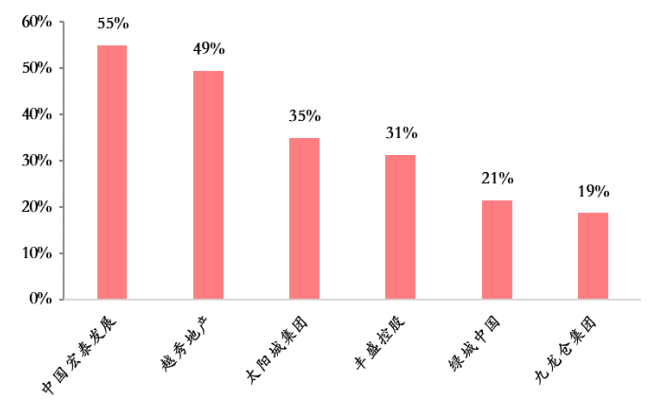
从港股通内房股（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 15 只股票上涨，丰盛控股、国瑞置业、佳源国际控股、万科企业上涨明显，而旭辉控股集团、碧桂园、时代中国控股、新城发展、富力地产等位居跌幅前列。年初以来，中国宏泰发展、越秀地产、太阳城集团、丰盛控股、绿城中国、九龙仓集团等个股表现强势。上周从成交金额来看，中国海外发展、旭辉控股集团、碧桂园、华润置地、龙湖集团、长实集团均超过 10 亿（人民币）。

图 9：上周表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

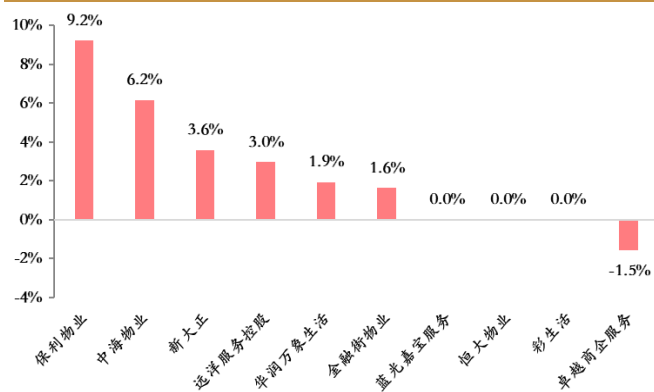
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

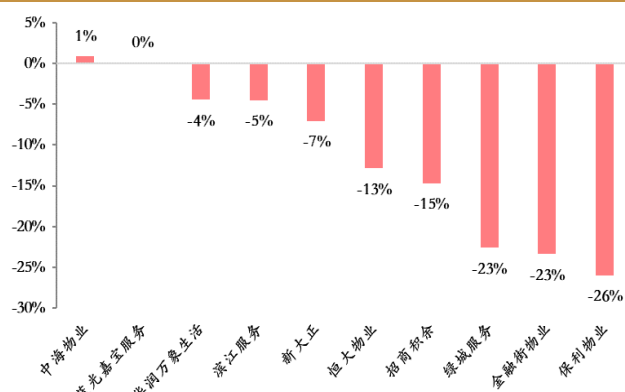
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 6 只股票上涨，保利物业、中海物业、新大正、远洋服务控股涨幅明显，而金科服务、绿城服务、融创服务控股、永生生活服务位居跌幅前列。年初以来有 1 只股票上涨，为中海物业。上周从成交金额来看，碧桂园服务、永升生活服务、招商积余均超过 2 亿（人民币）。

图 11: 上周表现强势的物业股



数据来源: Wind, 西南证券整理

图 12: 年初以来表现强势的物业股



数据来源: Wind, 西南证券整理

3 行业及公司动态

3.1 行业政策动态跟踪

8月29日, 山东省住房和城乡建设厅下发通知, 将全面推行“先验房后收房”, 维护群众合法权益, 青岛自2022年9月1日起施行。(和讯网)

8月29日, 济南公共资源交易中心消息, 三批次集中供地预挂牌42宗地, 总面积约1984亩, 预公告至9月13日。(和讯网)

8月29日, 国家发改委、民政部等部门推出房租减免、税费减免等措施, 政策明确, 养老托育服务机构属于中小微企业和个体工商户范畴、承租国有房屋的, 将一律免除租金到今年年底。(中国新闻网)

8月29日, 财政部下达中央基建投资预算3.2亿元支持粤港澳大湾区建设。(观点网)

8月29日, 住建部发布消息, 前7月全国新开工改造城镇老旧小区4.4万个。(中工网)

8月29日, 山东省住房和城乡建设厅下发通知, 将全面推行“先验房后收房”, 维护群众合法权益, 青岛自2022年9月1日起施行。(齐鲁网)

8月29日, 山东省威海市住房公积金管理中心印发通知, 住房公积金最高贷款额度将由60万提高至80万元。(和讯网)

8月29日, 福建福安市官方微信公众号“今日福安”发布消息, 公积金最高贷款额度提高至80万元, 二套房首付比例降至30%。(和讯网)

8月29日, 新疆维吾尔自治区人民政府新闻办公室召开疫情防控新闻发布会, 受疫情影响贷款无法按期偿还者, 可申请调整还款计划。(环球网)

8月30日, 财政部发布消息, 2022年安排城镇保障安居工程补助资金708亿元。(金融界)

8月30日, 内蒙古自治区住房和城乡建设厅将取消“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。(京报网)

8月30日,中国农业银行发布消息,农行对公房地产贷款余额在同业中不是很大,风险可控,不盲目抽贷、断贷、压贷。(和讯网)

8月30日,深圳市统计局数据,1-7月,全市固定资产投资同比增长13.8%,房地产开发投资增长10.0%。(观点网)

8月30日,广州市房地产中介协会发布的数据显示,8月二手住宅网签78万平方米,环比增长8.7%。(和讯网)

8月30日,青岛公共住房建设投资有限公司发布通知,青岛首个保障性租赁住房公募REITs项目启动9月7日开标。(和讯网)

8月30日,东莞市住房和城乡建设局更新了“莞e认购”小程序的“温馨提示”,东莞限购区域房贷首付款比例下调10%。(观点网)

8月30日,景德镇住建局称,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。(观点网)

8月30日,深圳公告资源交易中心集中挂牌7宗住宅用地,总占地面积49.5万平米,起始总价118亿元。(东方财富网)

8月30日,无锡三轮供地收官,11宗地揽金约120亿元,均以底价成交,朗诗连夺2宗,成民企独苗。(和讯网)

8月30日,东莞第三批次供地,7宗地总成交136.9亿元,其中4宗地底价成交,保利、华润、中海均有斩获。(观点网)

8月30日,郑州市住房保障和房地产管理局发布公告,住房租赁企业须在9月1日前开设资金监管专户,否则不得享受财政奖补资金支持。(中房网)

8月31日,李克强主持召开国务院常务会议,会议指出,支持刚性和改善性住房需求,地方要“一城一策”用好政策工具箱,灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。(每日经济新闻)

8月31日,贵阳市住房公积金管理委员会发布住房公积金新政,支持“又提又贷”,放宽异地贷款条件。(和讯网)

8月31日,安徽马鞍山市住房公积金管理中心近日发布通知,子女购房可申请提取一次父母住房公积金。(新京报)

8月31日,惠州市住房和城乡建设局、惠州市住房公积金管理中心联合发布通知,购房人购买预售商品房可预提公积金支付首付款。(和讯网)

9月1日,中国银行业协会发布报告中提到,二季度末商业银行不良贷款余额约3万亿,较年初增加1069亿元。(北青网)

9月1日,据深圳市坪山区司法局消息,完成首例免赎楼带押过户二手房交易,无须提前还贷赎楼。(金融界)

9月1日,江西富阳市官方微信公众号“富阳发布”发布消息,符合条件的本市户籍家庭购买二套住房不受落户满五年限制;购买商品住房按照实际缴纳契税金额 50%标准给予补助。(北青网)

9月1日,江西南昌县官方微信公众号“南昌县发布”发布消息,购 90 平方米以上新房每套发放 1 万元消费券。(财经网)

9月2日,北京市住房和城乡建设委印发《北京市“十四五”时期建筑业发展规划》,“十四五”将改造老旧小区 1.6 亿方,升级完成 22 个传统商圈。(中国证券网)

9月2日,广西壮族自治区住房和城乡建设厅近日印发《广西建筑业高质量发展“十四五”规划》,到 2025 年末产值达 1 万亿元。(和讯网)

9月2日,郑州住房公积金管理中心印发通知,“1+8 郑州都市圈”住房公积金实行互认互贷;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。(观点网)

9月2日,苏州于近日公布 2022 年积分落户达分值,市区 500 分,常熟、太仓 400 分便可落户。(观点网)

9月2日,东莞市住房和城乡建设局发布人才安居办法征求意见稿,每年提供 6000 元租金补贴。(和讯网)

9月2日,天津市规划和自然资源局官网发布《天津市国有建设用地使用权出让预申请公告》,再增 7 宗预申请制地块,土地面积共 29.2 万方。(和讯网)

3.2 公司动态跟踪

保利发展:8月29日,公司发布中期业绩公告,上半年营业收入 1107.6 亿元,同比增长 23.1%;归母净利润 108.3 亿元,同比增长 5.1%。

华润置地:8月29日,公司发布公告,30 亿元两品种公司债券票面利率确认为 2.80%、3.20%,品种一为 3 年期,品种二为 5 年期。

华发股份:8月29日,公司发布中期业绩公告,上半年营收 250 亿,同比增长 20.4%;归母净利润 18.5 亿元,同比增长 9.4%。

华侨城 A:8月29日,公司发布中期业绩公告,上半年营业收入 164.0 亿元,同比下降 28.8%,归母净利润 1.1 亿元,同比下降 93.3%;宁波华侨城进行增资扩股,华侨城持股比例降至 66.67%。

龙湖集团:8月29日,公司发布公告,重庆龙湖企业拓展完成发行 15 亿元中期票据,利率 3.30%,期限 3 年。

招商蛇口:8月29日,公司发布中期业绩公告,上半年营收 575.6 亿,同比增长 28.9%;归母净利润为 18.9 亿元,同比下降 55.6%。

越秀地产:8月29日,公司发布公告,携手中国中铁成立合资公司,拓展房地产开发、城市运营等领域合作。

保利物业:8月29日,公司发布中期业绩公告,上半年营业收入 64.5 亿元,同比增长 25.2%,

归母净利润 6.3 亿元，同比增长 28.0%。

保利发展：8 月 30 日，公司发布公告：1) 发布发行债券预案，债券规模不超过 99 亿元（含人民币 99 亿元），票面金额 100 元，期限为不超过 10 年（含 10 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种；2) 与申通地铁签约合作入局上海元江路 TOD 项目。

万科 A：8 月 30 日，公司发布中期业绩公告，收入为 2069.2 亿元，同比增长 23.8%；归母净利润为 122.2 亿元，同比增长 10.6%。

中国金茂：8 月 30 日，公司发布中期业绩公告，上半年收入达约 287.5 亿元，同比增加 1.0%；归母净利润 25.7 亿，同比下跌 40.2%。

中南建设：8 月 30 日，公司发布中期业绩公告，上半年销售金额人民币 241.4 亿元，同比下跌 37.3%；归母净利润-16.2 亿，同比下跌 195.9%。

滨江集团：8 月 30 日，公司发布公告，本期债券拟发行金额为人民币 26.5 亿元，债券类别为小公募，项目更新至“通过”。

新城控股：8 月 30 日，公司发布中期业绩公告，上半年营收 428 亿元，同比下降 45.9%；归母净利润 30.1 亿元，同比下降 30.1%；及关联方共同减资盐城项目，总减资金额为 3.9 亿元。

华发股份：8 月 30 日，公司发布中期业绩公告，上半年营收 250.1 亿元，同比增长 20.4%；归母净利润 18.5 亿元，同比上升 9.4%。

碧桂园：8 月 30 日，公司发布中期业绩公告，上半年销售金额人民币 1624 亿元，同比下跌 30.9%；归母净利润 6.1 亿，同比下跌 95.9%；股东购买公司债合计约 498 万张，累计金额约 2.8 亿元。

南山控股：8 月 30 日，公司发布中期业绩公告，上半年实现营业收入约 21.7 亿元，同比减少 47.1%；归属于上市公司股东的净利润亏损约 1.3 亿元；基本每股收益亏损约 0.048 元。

保利发展：8 月 31 日，公司发布公告，保利发展商用物业 21.35 亿元 ABS 项目更新为“已反馈”；注册发行 10.701 亿资产支持票据，期限 365 天。

金科股份：8 月 31 日，公司发布中期业绩公告，2022 年上半年营业收入为 313.2 亿元，同比下降 28.8%；归母净利润为-14.4 亿元，同期下降 138.8%。

建发股份：8 月 31 日，公司发布公告，建发集团与中国银行签署战略合作协议，获 1000 亿本外币授信融资额度。

华润置地：8 月 31 日，公司发布中期业绩公告，2022 年上半年营业额人民币 728.9 亿元，同比下降 1.1%；归母净利润为 106.0 亿元，同比下降 19.2%。

融创中国：8 月 31 日，公司发布公告，将延期披露 2022 年半年度报告。

旭辉控股集团：8 月 31 日，公司发布停牌公告，股份和债券短暂停止买卖；拟配售 3.04 亿股，募集金额约 6.28 亿港元。

正荣地产：8月31日，公司发布中期业绩公告，2022年上半年收益为128.7亿元，同比减少19.6%；归属股东净亏损26.1亿元，去年同期归母净利则为盈利11.7亿元；可能无法履行2022年8月至10月到期的境外债务偿付。

远洋集团：8月31日，公司发布中期业绩公告，上半年收入增至234.1亿，较去年同期增长14%；现金资源总额为196.4亿。

华润万象生活：8月31日，公司发布中期业绩公告，2022年上半年收入人民币52.8亿元，同比增长31.5%；归母净利润为人民币10.3亿元，同比增长27.5%。

中海物业：8月31日，公司发布中期业绩公告，2022年上半年营业额为港币58.1亿元，同比上升35.3%；归母净利润同比上升32.7%达港币5.22亿元。

建发物业：8月31日，公司发布公告，庄跃凯因接受调查，辞任建发物业及建发国际相关职务。

华润置地：9月1日，公司发布公告，筹组首笔75亿元绿色俱乐部贷款，共7家中外资银行参贷；沈阳公司中标中德开国际社区地块，提供代管代建代销服务。

保利发展：9月1日，公司发布公告，完成发行2022年第五期绿色中票，规模5亿，利率2.75%；拟转让徐州合利地产50%股份，转让底价6.11亿元。

新城控股：9月1日，公司发布公告，累计回购股份238万股，支付金额4933.6万元。

华润置地：9月2日，公司发布公告，13.5亿元投得苏州市昆山地块，引入华润信托合作开发。

新城控股：9月2日，公司发布公告，已取得61.7亿元小公募债券相关批复，将择机发行；30亿元中期票据获发行；1-8月已到期偿还或提前偿还103亿元公开市场债务；回购股份资金总额计划不高于2亿元。

旭辉控股集团：9月2日，公司发布公告，再获控股股东增持100万股，总代价197.7万港元。

绿城服务：9月2日，公司发布公告，拟公开市场回购3.25亿股，另将采纳员工股份奖励计划。

4 投资建议

板块估值处于低位，从资金安全性和收益率综合考虑，我们建议适当增配，我们认为当前板块应当关注2条投资主线：

- 1) **开发企业**：保利发展、滨江集团、华发股份、建发股份、天健集团、南山控股、华侨城A、华润置地、万科A、旭辉控股等；
- 2) **物管企业**：碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。

表 5：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)			PE		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
600048.SH	保利发展	17.02	买入	2.29	2.40	2.58	6.83	7.09	6.59
002244.SZ	滨江集团	9.89	买入	0.97	1.17	1.38	4.79	8.48	7.16
600325.SH	华发股份	8.56	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	5.25	4.86
600153.SH	建发股份	12.65	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.62	4.98
002314.SZ	南山控股	3.82	买入	0.36	0.44	0.42	8.66	8.76	9.02
000090.SZ	天健集团	5.47	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.38	3.80
1109.HK	华润置地	25.27	买入	0.00	4.82	5.34	5.90	5.24	4.73
000002.SZ	万科 A	16.80	买入	1.94	2.18	2.38	10.20	7.72	7.05
0884.HK	旭辉控股	1.60	买入	0.91	0.84	0.88	4.42	1.91	1.82
000069.SZ	华侨城 A	5.16	买入	0.47	0.59	0.68	15.20	8.81	7.62
6098.HK	碧桂园服务	11.38	买入	1.28	1.57	2.03	31.86	7.26	5.59
1995.HK	旭辉永升服务	3.89	买入	0.37	0.48	0.64	28.08	8.13	6.04
1209.HK	华润万象生活	28.13	买入	0.76	0.99	1.28	39.33	28.46	21.91

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2022 年 9 月 2 日收盘价）

5 风险提示

销售恢复不及预期；政策放松不及预期；行业流动性风险。

分析师承诺

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并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

公司评级

买入：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在 20%以上
持有：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于 10%与 20%之间
中性：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-10%与 10%之间
回避：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅介于-20%与-10%之间
卖出：未来 6 个月内，个股相对沪深 300 指数涨幅在-20%以下

行业评级

强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于沪深 300 指数 5%以上
跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于沪深 300 指数-5%与 5%之间
弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于沪深 300 指数-5%以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，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。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理/销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	高级销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	高级销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	高宇乐	销售经理	13263312271	13263312271	gylyf@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyrlyf@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	来趣儿	销售经理	15609289380	15609289380	lqe@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
广深	郑龔	广州销售负责人/销售经理	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyrlyf@swsc.com.cn
	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	陈慧玲	销售经理	18500709330	18500709330	chl@swsc.com.cn