



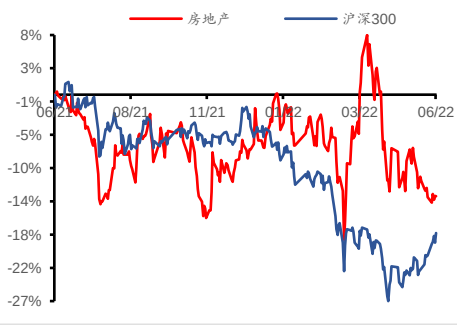
上海证券
SHANGHAI SECURITIES

增持（维持）

行业： 房地产
日期： 2022年06月12日

分析师： 金文曦
Tel: 021-53686143
E-mail: jinwenxi@shzq.com
SAC 编号: S0870521100003
联系人： 蔡萌萌
Tel: 021-53686184
E-mail: caimengmeng@shzq.com
SAC 编号: S0870121110010

最近一年行业指数与沪深300比较



相关报告：

《二批供地稳步推进，公积金贷款再迎放松》

——2022年06月06日

《5月疫情影响销售复苏，百强房企销售持续下行》

——2022年06月02日

《供给侧优化明显，促进房地产投资健康发展 ——《上海市加快经济恢复和重振行动方案》点评》

——2022年05月30日

5月居民中长期贷款环比改善，上海首批集中供地收官

——房地产行业周报（20220606-0610）

主要观点

市场回顾

上周（2022.6.6-6.10），上证综指上涨2.80%，沪深300指数上涨3.65%，房地产板块上升0.17%，房地产板块跑输上证综指2.63个百分点，跑输沪深300指数3.49个百分点。重点关注的A股地产公司建发股份（600153.SH）涨幅居前，涨幅为7.37%。重点关注的H股地产公司旭辉控股集团（0884.HK）涨幅居前，涨幅为6.31%。

行业动态

一线城市商品房销售略有改善。5.30-6.3，30大中城市商品房成交210.85万平方米，累计同比下降43.11%。其中，一线城市商品房成交41.12万平方米，累计同比下降42.45%，降幅较前一周收窄0.05pct。

行业新闻

上海首批集中供地收官，涉宅用地供应约占去年总供给1/4。上海首次集中供地共推出涉宅用地36宗，全部成交，累计土地出让金835亿元。其中底价成交19宗，占比52.7%。从供应上来看，上海2022年首批集中供地涉宅建设用地面积供应199.71公顷，占去年全年供应量的25.16%；完成涉宅规划建筑面积425.19万平米，占去年全年供应量的26.09%。

5月居民中长期贷款环比改善。5月份人民币贷款增加1.89万亿元，同比多增3920亿元。其中住户中长期贷款增加1047亿元，较4月（-313.72亿元）有所改善。

投资建议

伴随各地销售和土拍政策陆续放松，信用市场逐渐恢复，行业格局面临重塑，建议关注相关标的：保利发展（600048.SH）、绿城中国（3900.HK）、龙湖集团（0960.HK）、滨江集团（002244.SZ）、华发股份（600325.SH）、信达地产（600657.SH）等；（2）保障性租赁住房 and AMC 进场，政府代建需求逐步打开，相关标的：绿城管理控股（9979.HK）、中原建业（9982.HK）。

风险提示

房地产调控政策收紧；房地产销售不及预期。

目 录

1 市场回顾	3
1.1 地产板块表现.....	3
1.2 A 股重点公司市场表现	3
1.3 港股重点公司市场表现	5
1.4 重点物业公司表现	6
2 行业动态	7
2.1 100 大中城市住宅土地市场	7
2.2 30 大中城市商品房交易市场	8
3 公司公告与行业新闻	9
3.1 公司公告	9
3.2 行业新闻	10
4 风险提示:	10

图

图 1 上周申万一级行业涨跌幅.....	3
图 2 年初至今申万一级行业涨跌幅.....	3
图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅.....	4
图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	4
图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅.....	5
图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅	5
图 7 上周重点物业公司涨跌幅.....	6
图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅.....	6
图 9 100 大中城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 10 一线城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 11 二线城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 12 三线城市成交土地规划建面（万平方米）	7
图 13 30 城商品房成交套数（万套）	8
图 14 一线城市商品房成交套数（万套）	8
图 15 二线城市商品房成交套数（万套）	8
图 16 三线城市商品房成交套数（万套）	8
图 17 30 大中城市商品房成交面积（万平方米）	9
图 18 一线城市商品房成交面积（万平方米）	9
图 19 二线城市商品房成交面积（万平方米）	9
图 20 三线城市商品房成交面积（万平方米）	9

表

表 1 经营公告.....	9
表 2 行业新闻.....	10

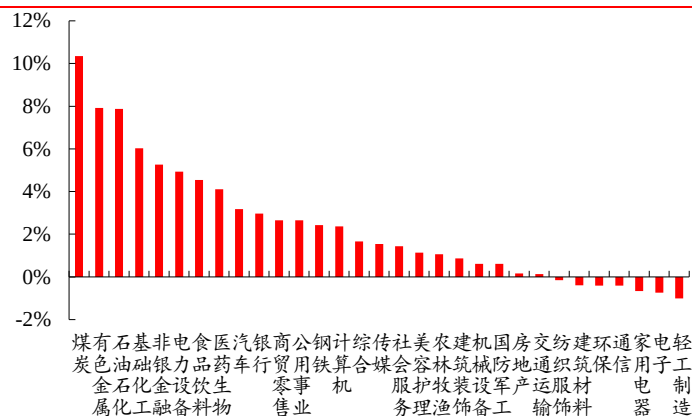
1 市场回顾

1.1 地产板块表现

上周（2022.6.6-6.10），上证综指上涨 2.80%，沪深 300 指数上涨 3.65%，房地产板块上升 0.17%，房地产板块跑输上证综指 2.63 个百分点，跑输沪深 300 指数 3.49 个百分点。

年初至今，上证综指下跌 9.75%，沪深 300 指数下跌 14.20%，房地产板块下跌 8.24%，房地产板块跑赢上证综指 1.52 个百分点，跑赢沪深 300 指数 5.96 个百分点。

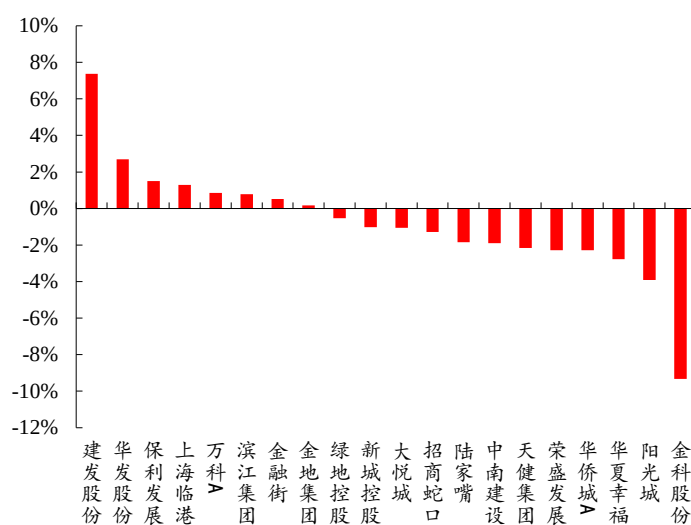
图 1 上周申万一级行业涨跌幅



金科股份（000656.SZ）（跌幅 9.33%）、阳光城（000671.SZ）（跌幅 3.91%）、华夏幸福（600340.SH）（跌幅 2.77%）跌幅较大。

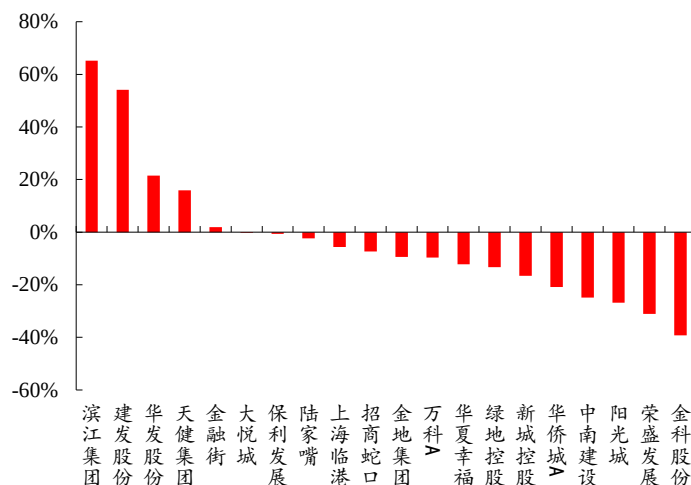
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，滨江集团（002244.SZ）、建发股份（600153.SH）、华发股份（600325.SH）涨幅居前，分别上涨 65.24%、54.13%和 21.46%，金科股份（000656.SZ）（跌幅 39.29%）、荣盛发展（002146.SZ）（跌幅 31.03%）、阳光城（000671.SZ）（跌幅 26.82%）、中南建设（000961.SZ）（跌幅 24.88%）跌幅较大。

图 3 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 4 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



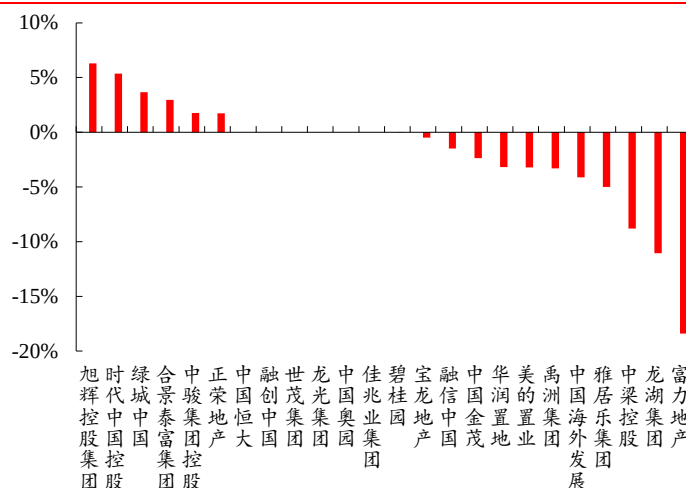
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.3 港股重点公司市场表现

上周（2022.6.6-6.10），重点关注的 H 股地产公司旭辉控股集团（0884.HK）涨幅居前，涨幅为 6.31%；富力地产（2777.HK）（跌幅 18.39%）、龙湖集团（0960.HK）（跌幅 11.07%）、中梁控股（2772.HK）（跌幅 8.81%）跌幅较大。

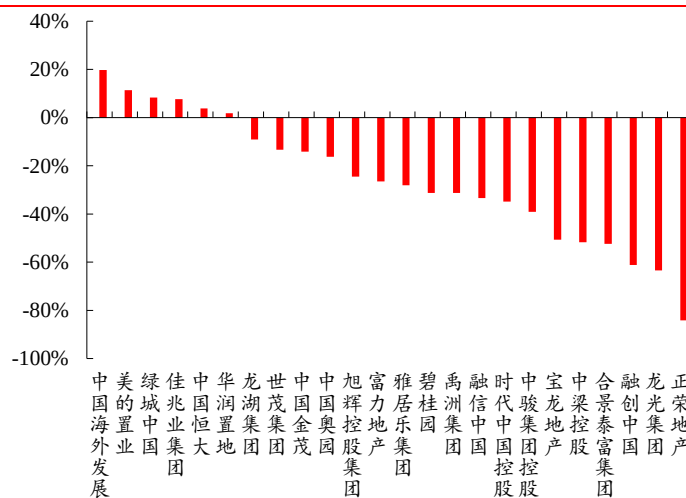
从年初至今市场表现来看，中国海外发展（0688.HK）、美的置业（3990.HK）和绿城中国（3900.HK）涨幅居前，分别上涨 19.72%、11.42% 和 8.28%；正荣地产（6158.HK）（跌幅 84.1%）、龙光集团（3380.HK）（跌幅 63.42%）、融创中国（1918.HK）（跌幅 61.12%）跌幅较大。

图 5 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 6 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



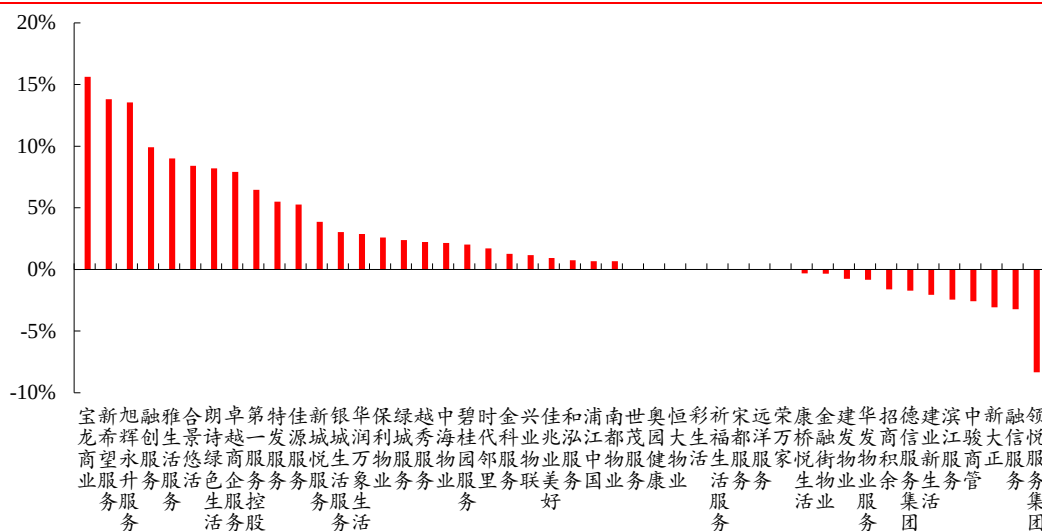
资料来源：Wind，上海证券研究所

1.4 重点物业公司表现

上周（2022.6.6-6.10），宝龙商业（9909.HK）（涨幅15.63%）、新希望服务（3658.HK）（涨幅13.81%）、旭辉永升服务（1995.HK）（涨幅13.55%）涨幅较高；领悦服务集团（2165.HK）（跌幅8.33%）、融信服务（2207.HK）（跌幅3.21%）、新大正（002968.HK）（跌幅3.07%）跌幅较大。

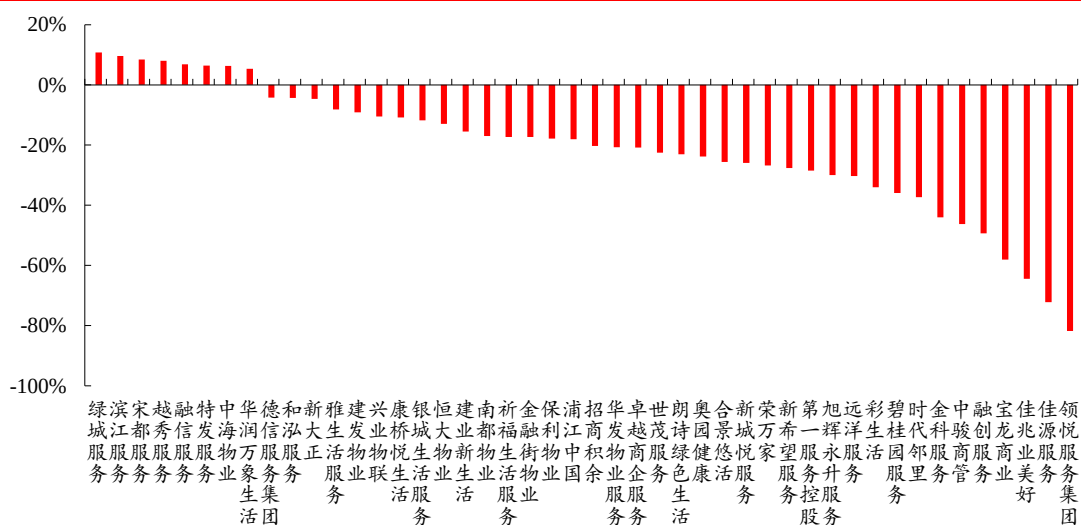
从物业公司年初至今股价表现来看，绿城服务（2869.HK）（涨幅13.47%）、特发服务（300917.SZ）（涨幅12.27%）、越秀服务（6626.HK）（涨幅10.40%）涨幅居前；领悦服务集团（2165.HK）（跌幅83.25%）、佳源服务（1153.HK）（跌幅70.76%）、佳兆业美好（2168.HK）（跌幅64.11%）跌幅较大。

图 7 上周重点物业公司涨跌幅



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 8 年初至今重点物业公司涨跌幅



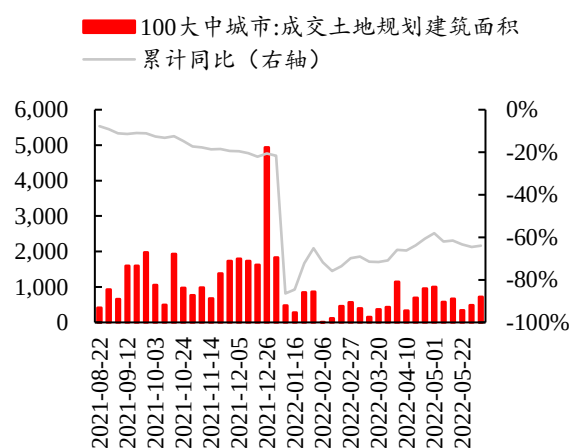
资料来源：Wind，上海证券研究所

2 行业动态

2.1 100 大中城市住宅土地市场

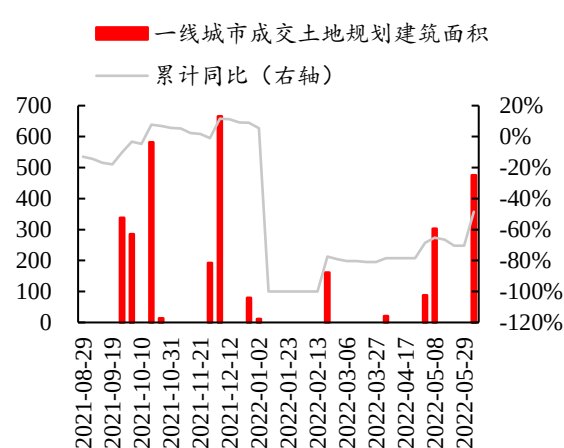
5 月 30 日-6 月 3 日, 100 大中城市成交土地规划建筑面积 779.87 万平方米, 累计同比下滑 63.82%, 降幅较上周有所收窄。其中, 一线城市成交土地规划建筑面积 474.87 万平方米, 累计同比下滑 48.49%; 二线城市成交土地规划建筑面积 37.05 万平方米, 累计同比下滑 64.31%; 三线城市成交土地规划建筑面积 267.95 万平方米, 累计同比下滑 65.19%。

图 9 100 大中城市成交土地规划建面 (万平方米)



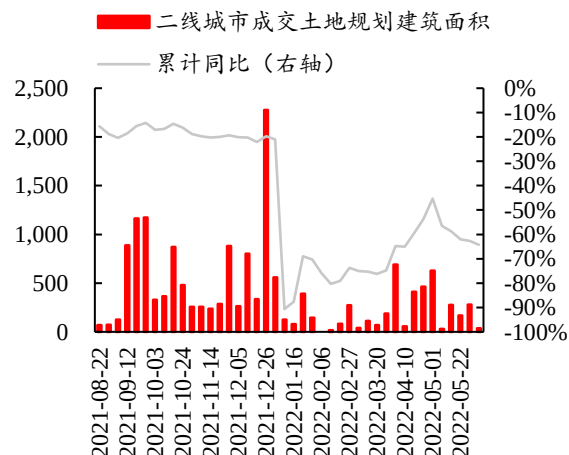
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 10 一线城市成交土地规划建面 (万平方米)



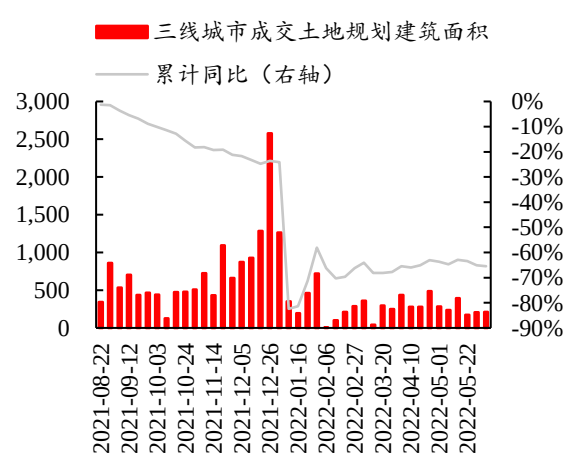
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 11 二线城市成交土地规划建面 (万平方米)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 12 三线城市成交土地规划建面 (万平方米)

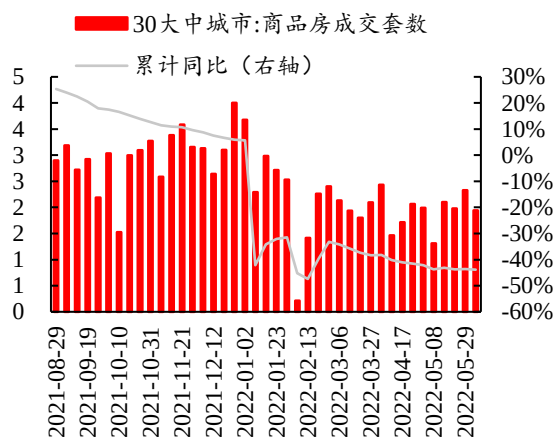


资料来源: Wind, 上海证券研究所

2.2 30 大中城市商品房交易市场

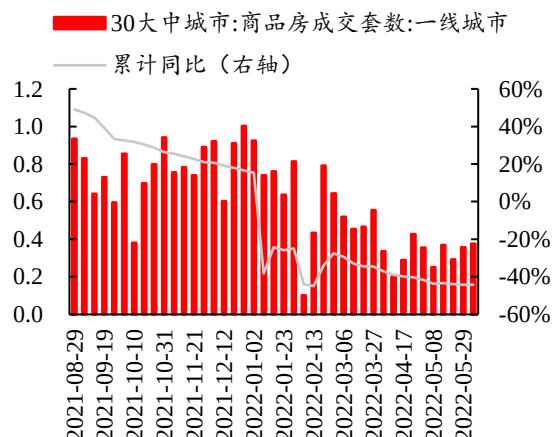
5 月 30-6 月 3 日, 30 大中城市商品房成交套数达到 1.94 万套, 累计同比下降 43.84%, 其中一线城市成交 0.38 万套, 累计同比下降 44.20%, 二线城市成交 0.97 万套, 累计同比下降 40.99%, 三线城市成交 0.6 万套, 累计同比下降 47.69%。

图 13 30 城商品房成交套数 (万套)



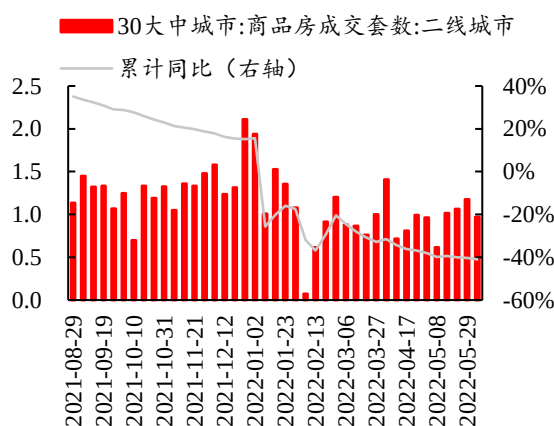
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 14 一线城市商品房成交套数 (万套)



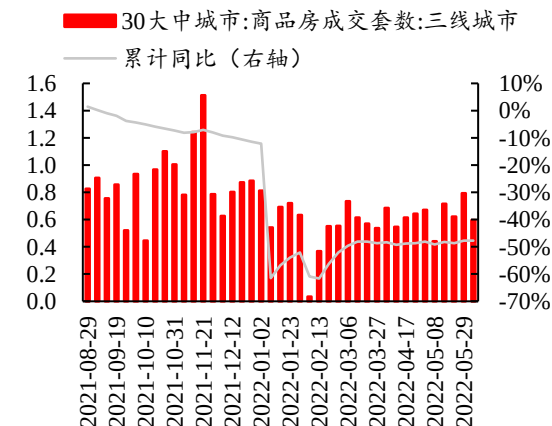
资料来源: Wind, 上海证券研究所

图 15 二线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

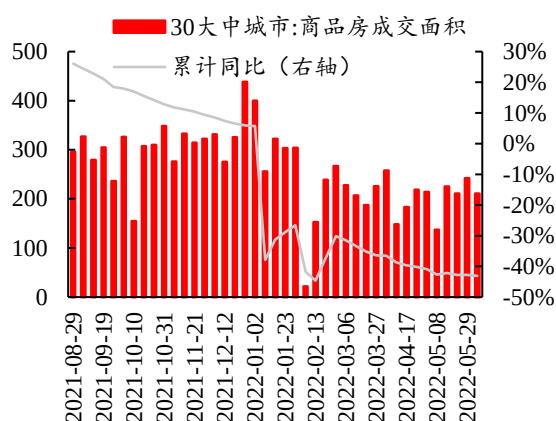
图 16 三线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 上海证券研究所

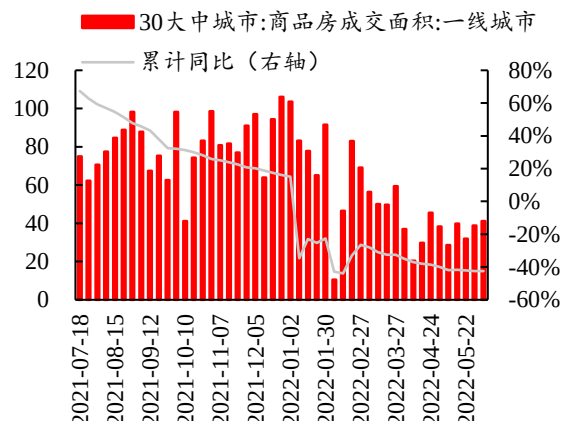
从商品房成交面积来看, 5 月 30 日-6 月 3 日, 30 大中城市商品房成交 210.85 万平方米, 累计同比下降 43.11%。其中, 一线城市商品房成交 41.12 万平方米, 累计同比下降 42.45%, 二线城市商品房成交 113.06 万平方米, 累计同比下降 39.20%, 三线城市商品房成交 56.68 万平方米, 累计同比下降 50.12%。

图 17 30 大中城市商品房成交面积（万平方米）



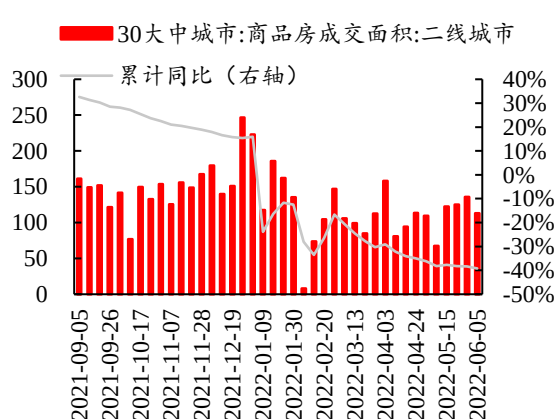
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 18 一线城市商品房成交面积（万平方米）



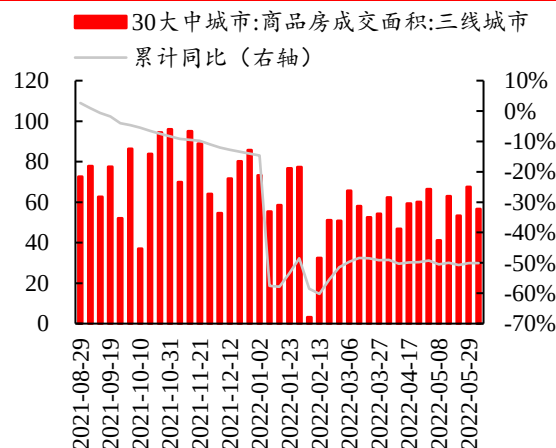
资料来源：Wind，上海证券研究所

图 19 二线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，上海证券研究所

图 20 三线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，上海证券研究所

3 公司公告与行业新闻

3.1 公司公告

表 1 经营公告

公司名称	日期	公告内容
金地集团	6.7	2022 年 1-5 月公司累计实现签约面积 296.2 万平方米，同比下降 48.44%；累计实现签约金额 722.0 亿元，同比下降 43.94%。
中海地产	6.7	2022 年 1-5 月公司累计合约物业销售金额约 950.33 亿元，相应的累计已售楼面面积约 442.53 万平方米，分别同比下跌 38.9% 及 42.3%。
新城控股	6.8	2022 年 5 月，公司实现合同销售金额 110.81 亿元，同比下降 54.25%；销售面积约 114.26 万平方米，同比下降 47.75%。
世茂股份	6.8	2022 年 1-5 月，公司销售签约面积约 24 万平方米，同比下降 59%；

		销售签约金额约 36 亿元，同比下降 71%，共完成年度签约目标的 28%。
宝龙地产	6.8	2022 年 1-5 月，公司的合约销售总额约为人民币 190.21 亿元，同比下降 55%，合约销售总面积为 1,242,323 平方米，同比下降 54%。
招商蛇口	6.9	2022 年 5 月，公司实现签约销售面积 72.01 万平方米，同比下降 46.08%；实现签约销售金额 161.17 亿元，同比下降 47.95%。
首开股份	6.9	2022 年 1-5 月，公司共实现签约面积 108.94 万平方米，同比下降 30.68%；签约金额 340.84 亿元，同比下降 33.58%。
旭辉控股集团	6.9	2022 年 1-5 月，公司累计合同销售总额约为人民币 496.4 亿元，合约销售面积约 334.38 万平方米，合同销售均价约人民币 15900 元/平方米。

数据来源：Wind，上海证券研究所

3.2 行业新闻

表 2 行业新闻

地区/发布主体	日期	新闻内容
上海	6.7	上海 2022 年首批集中供地第四天，共出让松江、金山区 4 宗地块，总起价 73 亿元。其中松江区中山街道新城主城 C 单元 C07-01 号地块由中国铁建以 27.272 亿元竞得，溢价率 9.5%。
北京	6.7	受新冠肺炎疫情影响的单位，可通过住房公积金单位网上业务平台申请缓缴住房公积金。
河南	6.8	在不实施限购措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点。
武汉	6.9	取得普通高校全日制大专以上学历、毕业 6 年以内、本通知公布之日起在汉就业创业并正常缴纳社会保险、家庭在汉无自有住房的高校毕业生，在资格有效期内租住人才租赁房的，按照不高于市场租金的 70% 缴纳租金。
南京	6.9	2022 年 5-12 月期间住房公积金贷款不能正常还款的职工，可以提出申请并附相关情况说明，经公积金管理中心审核确认后，可不作逾期处理。单身职工租房提取住房公积金支付房租的额度由每月 1200 元提高至每月 1500 元，已婚职工夫妻双方由每月 2400 元提高至每月 3000 元。

数据来源：观点地产网，上海证券研究所

4 风险提示：

房地产调控政策收紧；房地产销售不及预期。

分析师声明

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询资格或相当的专业胜任能力，以勤勉尽责的职业态度，独立、客观地出具本报告，并保证报告采用的信息均来自合规渠道，力求清晰、准确地反映作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响。此外，作者薪酬的任何部分不与本报告中的具体推荐意见或观点直接或间接相关。

公司业务资格说明

本公司具备证券投资咨询业务资格。

投资评级体系与评级定义

股票投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据公司基本面及（或）估值预期以报告日起 6 个月内公司股价相对于同期市场基准指数表现的看法。	
买入	股价表现将强于基准指数 20%以上	
增持	股价表现将强于基准指数 5-20%	
中性	股价表现将介于基准指数±5%之间	
减持	股价表现将弱于基准指数 5%以上	
无评级	由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级	
行业投资评级：	分析师给出下列评级中的其中一项代表其根据行业历史基本面及（或）估值对所研究行业以报告日起 12 个月内的基本面和行业指数相对于同期市场基准指数表现的看法。	
增持	行业基本面看好，相对表现优于同期基准指数	
中性	行业基本面稳定，相对表现与同期基准指数持平	
减持	行业基本面看淡，相对表现弱于同期基准指数	
相关证券市场基准指数说明：A 股市场以沪深 300 指数为基准；港股市场以恒生指数为基准；美股市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。		

投资评级说明：

不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准，投资者应区分不同机构在相同评级名称下的定义差异。本评级体系采用的是相对评级体系。投资者买卖证券的决定取决于个人的实际情况。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，投资者不应以分析师的投资评级取代个人的分析与判断。

免责声明

本报告仅供上海证券有限责任公司(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。

本报告版权归本公司所有，本公司对本报告保留一切权利。未经书面授权，任何机构和个人均不得对本报告进行任何形式的发布、复制、引用或转载。如经过本公司同意引用、刊发的，须注明出处为上海证券有限责任公司研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

在法律许可的情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券或期权并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供多种金融服务。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司对该等信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见和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、价值或投资收入可升可跌。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、意见或推测不一致的报告。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。

本报告中的内容和意见仅供参考，并不构成客户私人咨询建议。在任何情况下，本公司、本公司员工或关联机构不承诺投资者一定获利，不与投资者分享投资收益，也不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负责，投资者据此做出的任何投资决策与本公司、本公司员工或关联机构无关。

市场有风险，投资需谨慎。投资者不应将本报告作为投资决策的唯一参考因素，也不应当认为本报告可以取代自己的判断。