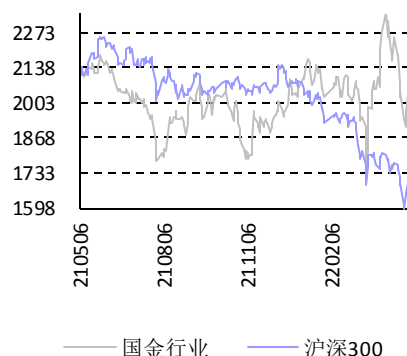


市场数据(人民币)

市场优化平均市盈率	18.90
国金房地产指数	2034
沪深 300 指数	4016
上证指数	3047
深证成指	11021
中小板综指	10960



相关报告

- 1.《高增长抗周期性较强，物业独立性有待定价-物业 2021 年报综述》，2022.5.2
- 2.《政治局会议定调，行业信心有望提振-地产行业点评》，2022.4.29
- 3.《因城施策调控密集松绑，持续提振市场信心-地产行业点评》，2022.4.28
- 4.《集中土拍延续低温，住建部表态重视行业风险-地产行业周报》，2022.4.24
- 5.《宽松政策加速出台，地方政府或纾困本土房企-地产行业周报》，2022.4.17

杜昊昊 分析师 SAC 执业编号: S1130521090001
duhaomin@gjzq.com.cn

王祎馨 联系人
wangyixin@gjzq.com.cn

4 月销售持续低迷，中央定调支持行业

行业点评

- **本周地产和物业板块大幅回落后反弹。**本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1%，在各板块中位列第 8；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-0.7%，在各板块中位列第 19。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+3.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为+4.7%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.1%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-1.2%和+3.4%。
- **重点城市集中土拍热度上升。**本周全国 300 城宅地成交建面 1131 万 m²，单周环比 20%，单周同比-65%，平均溢价率 7%，杭州、深圳土拍热度较高，其中深圳 8 宗宅地全部封顶价成交。2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 13127 万 m²，累计同比-53%；年初至今，绿城中国、建发房产、华润置地、中海地产、滨江集团的权益拿地金额位居行业前五。
- **本周一手房销售环比上升、同比下降。**本周 40 个城市商品房成交合计 424 万平方米，周环比+13%，周同比-48%，其中：一线城市周环比+21%，周同比-56%；二线城市周环比+10%，周同比-42%；三四线城市周环比+17%，周同比-63%。
- **本周二手房销售环比上升、同比下降。**本周 17 个城市二手房成交合计 196 万平方米，周环比+30%，周同比-27%，其中：一线城市周环比+9%，周同比-32%；二线城市周环比+38%，周同比-23%；三四线城市周环比+24%，周同比-56%。
- **中央政治局会议定调后，各地迅速出台调控宽松政策。**4 月 29 日中央政治局召开会议，在提及房地产业时首次提出“支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求”，表明中央对房地产调控的积极态度，地方政府的调控灵活度也更高。会议后当日，南阳、洛阳、沈阳、株洲等多个城市迅速出台房地产调控宽松新政，惠州、上饶等城市也在次日出台新政以促进房地产市场健康稳定，包括但不限于购房补贴、提高贷款额度、降低首付比例等，大范围多维度的调控宽松正在持续出台。我们预计房地产调控宽松的态势将延续，后续需关注市场销售实际的恢复情况。
- **4 月房地产销售持续低迷，下旬略有企稳态势。**2022 年 4 月，市场情绪较低，叠加多城市疫情影响，房企销售金额呈持续下行态势，据克而瑞数据，2022 年 1-4 月，百强房企全口径销售金额 21203 亿元，同比下滑 50%；4 月单月同比下滑 59%，降幅持续扩大。而从周度高频数据看，4 月下旬各能级城市一二手房销售同比依然下滑，而环比数据已连续 3 周上涨，市场正在筑底阶段。我们认为市场基本面较好的一二线、长三角城市有望在本轮率先企稳回暖，从而带动整体市场的逐步恢复。

投资建议

- 中央已对行业定调，预计宽松政策将持续出台，优质的一二线、长三角城市市场将率先企稳。地产板块，推荐销售逆势增长、业绩确定性强的绿城中国、建发国际、滨江集团。物业板块，看好物管业务有密度、增值服务发展好的民营物管公司，推荐金科服务、碧桂园服务。

风险提示

- 调控宽松不及预期；疫情影响政策落地和市场恢复

内容目录

4 月百强房企销售情况	4
行情回顾	4
地产行情回顾	4
物业行情回顾	5
数据跟踪	6
宅地成交	6
新房成交	7
二手房成交	9
重点城市库存与去化周期	10
地产行业政策和新闻	11
地产公司动态	12
物管行业政策和新闻	14
物管公司动态	14
行业估值	15
风险提示	16

图表目录

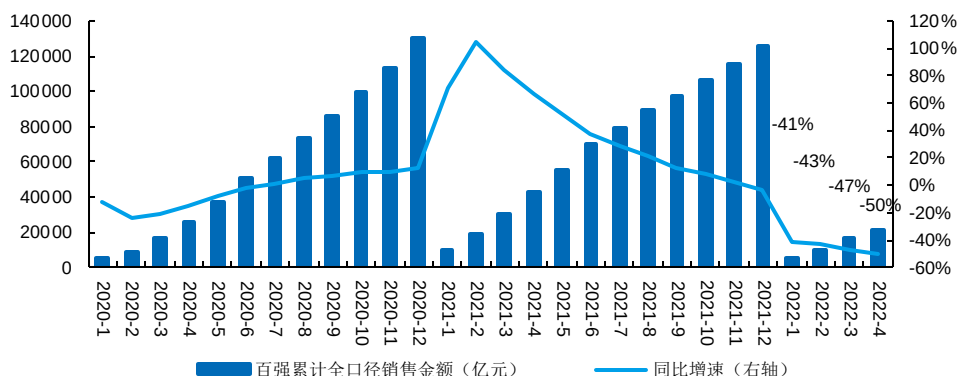
图表 1: TOP100 房企累计全口径销售金额及同比走势	4
图表 2: TOP100 房企单月全口径销售金额及同比走势	4
图表 3: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序	5
图表 4: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序	5
图表 5: 本周地产个股涨跌幅前 5 名	5
图表 6: 本周地产个股涨跌幅末 5 名	5
图表 7: 本周恒生指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅	5
图表 8: 本周物业个股涨跌幅前 5 名	6
图表 9: 本周物业个股涨跌幅末 5 名	6
图表 10: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率	6
图表 11: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比	6
图表 12: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企	7
图表 13: 40 城新房成交面积及同比增速	7
图表 14: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比	8
图表 15: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比	8
图表 16: 40 城新房成交明细 (万平方米)	8
图表 17: 17 城二手房成交面积及同比增速 (周)	9
图表 18: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比	9
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比	9
图表 20: 17 城二手房成交明细 (万平方米)	10

图表 21: 12 城商品房的库存和去化周期.....	10
图表 22: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	10
图表 23: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	10
图表 24: 地产行业政策新闻汇总	11
图表 25: 上市公司动态	12
图表 26: 物管行业资讯	14
图表 27: 物管公司动态	14
图表 28: A 股地产 PE-TTM.....	15
图表 29: 港股地产 PE-TTM	15
图表 30: 港股物业股 PE-TTM.....	15
图表 31: 覆盖公司估值情况	16

4月百强房企销售情况

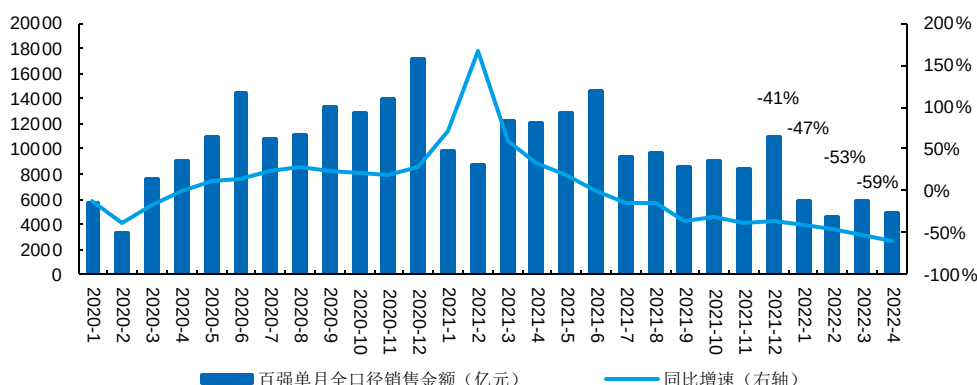
- 房地产市场销售持续低迷。2022年4月，市场情绪较低，叠加多城市疫情影响，房企销售金额呈持续下行态势，据克而瑞数据，2022年1-4月，百强房企全口径销售金额 21203 亿元，同比下滑 50%；4月单月同比下滑 59%，降幅持续扩大。在中央政治局定调后，全国多城市迅速响应出台调控宽松政策，在疫情得以控制的前提下，我们预计市场销售在二季度末将逐步企稳。

图表 1: TOP100 房企累计全口径销售金额及同比走势



来源：克而瑞，国金证券研究所

图表 2: TOP100 房企单月全口径销售金额及同比走势



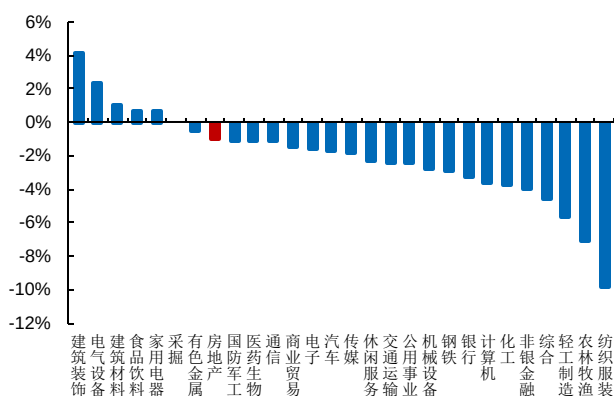
来源：克而瑞，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

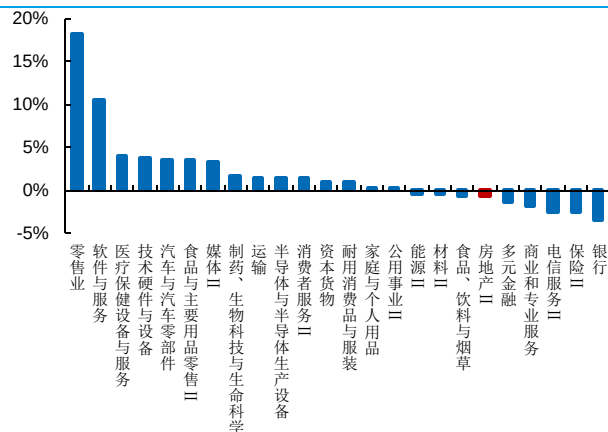
- 本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1%，在各板块中位列第 8；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-0.7%，在各板块中位列第 19。本周地产涨跌幅前 5 名为中交地产、南国置业、滨江集团、沙河股份、中梁控股，涨跌幅分别为+46%、+33.9%、+22.6%、+19.8%、+18.4%；末 5 名为泰禾集团、*ST 中房、京基智农、铁岭新城、亚太实业，涨跌幅分别为-24.5%、-18.6%、-14.2%、-13.3%、-13.1%。

图表 3：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



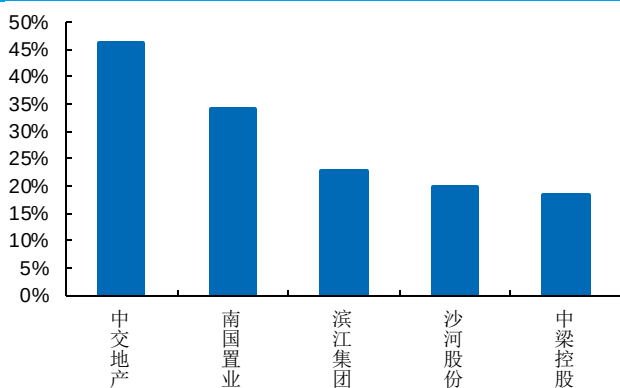
来源：wind，国金证券研究所

图表 4：WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



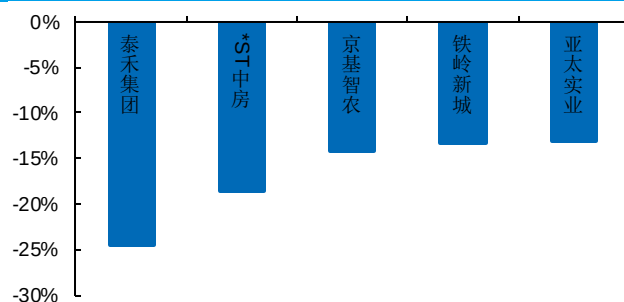
来源：wind，国金证券研究所

图表 5：本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源：wind，国金证券研究所

图表 6：本周地产个股涨跌幅末 5 名

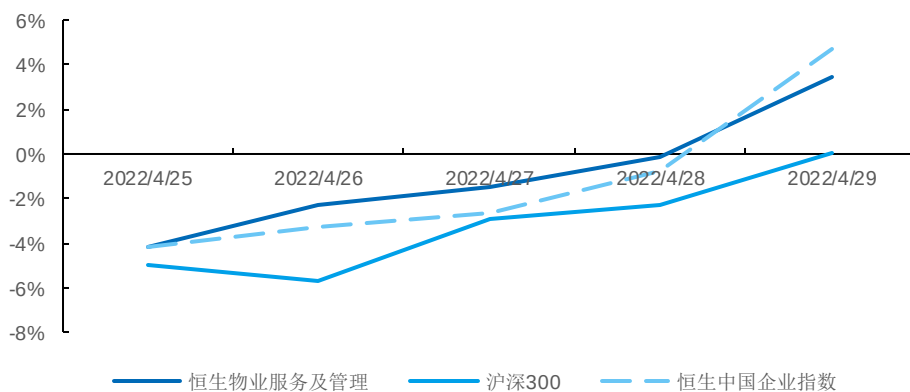


来源：wind，国金证券研究所

物业行情回顾

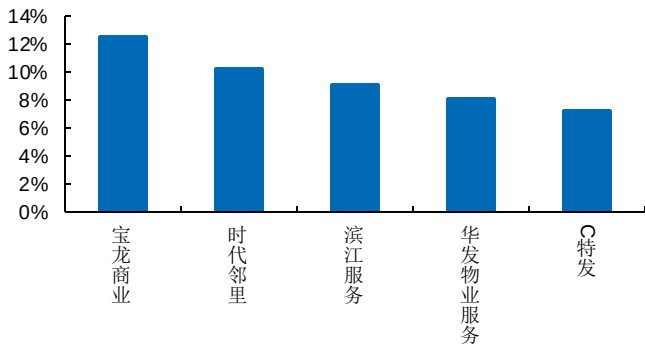
■ 本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+3.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为+4.7%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.1%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-1.2%和+3.4%。本周物业涨跌幅前 5 名为宝龙商业、时代邻里、滨江服务、华发物业服务、C 特发，涨跌幅分别为+12.6%、+10.3%、+9.1%、+8%、+7.3%；末 5 名为领悦服务集团、佳兆业美好、德信服务集团、新希望服务、康桥悦生活，涨跌幅分别为-27.1%、-9%、-6.9%、-6.4%、-5.1%。

图表 7：本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅



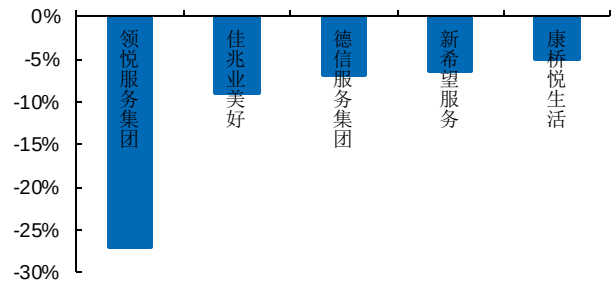
来源：wind，国金证券研究所

图表 8：本周物业个股涨跌幅前 5 名



来源：wind，国金证券研究所

图表 9：本周物业个股涨跌幅末 5 名



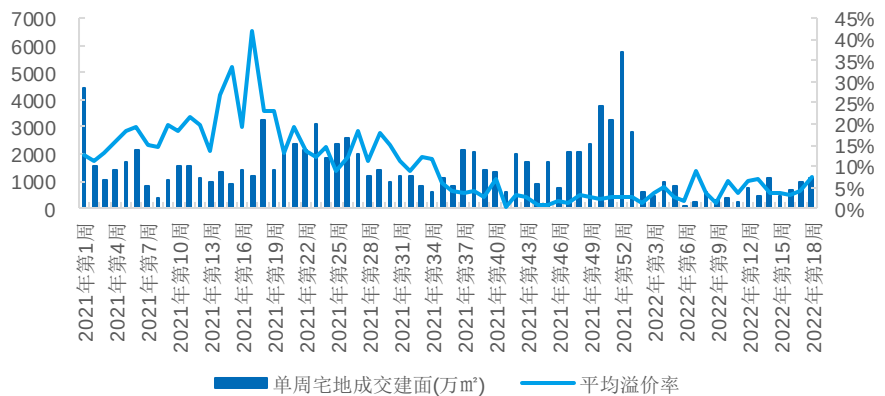
来源：wind，国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

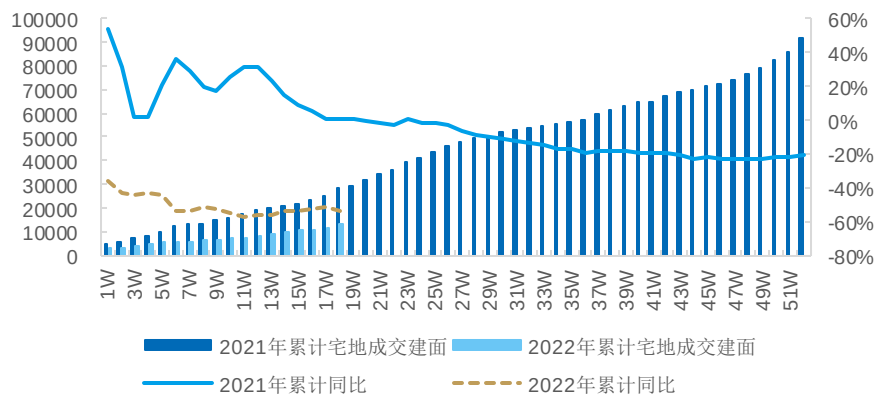
- 根据中指研究院数据，2022 年第 18 周，全国 300 城宅地成交建面 1131 万 m^2 ，单周环比 20%，单周同比-65%，平均溢价率 7%。
- 2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 13127 万 m^2 ，累计同比-53%；年初至今，绿城中国、建发房产、华润置地、中海地产、滨江集团的权益拿地金额位居行业前五，分别为 283、280、228、191、182 亿元。

图表 10：全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表 11：全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m^2) 及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表 12: 2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企

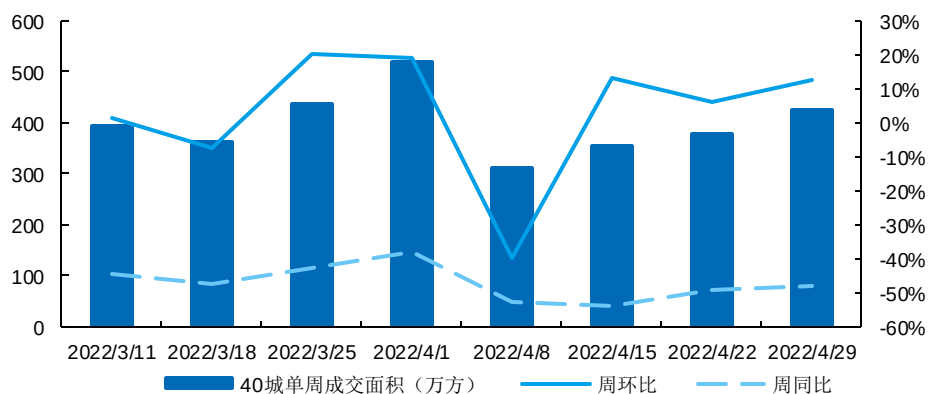
排行	企业名称	土地宗数 (宗)	权益拿地金 额(亿元)	权益建筑面积 (万 m ²)	总规划建面 (万 m ²)	溢价水平(%)	楼面均价(元/m ²)
1	绿城中国	15	283	138	162	9.37	18794
2	建发房产	14	280	112	112	10.61	24936
3	华润置地	12	228	161	172	4.8	14332
4	中海地产	10	191	110	110	6.11	17297
5	滨江集团	16	182	101	177	4.29	13216
6	上海地产	1	135	27	27	0	49126
7	保利发展	11	99	74	98	6.41	14864
8	万科	7	96	52	53	12.51	18237
9	大家房产	7	83	38	53	10.93	21885
10	武汉城建集团	3	77	44	44	0	17467
11	北京兴创投资	2	66	28	39	0	21529
12	保利置业	3	63	35	35	9.4	18220
13	龙湖集团	9	61	74	85	4.79	8394
14	金地集团	5	49	48	58	6.31	14736
15	中国铁建	8	45	115	126	4.69	3824
16	中国中铁	9	44	137	139	4.13	3182
17	众安集团	7	43	42	52	7.57	9323
18	伟星房产	4	42	58	58	15.08	7314
19	成都城投置地	3	42	31	31	4.49	13682
20	大悦城	4	42	26	26	8.94	15948

来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 截至 2022 年第 18 周 (4 月 23 日-4 月 29 日)

新房成交

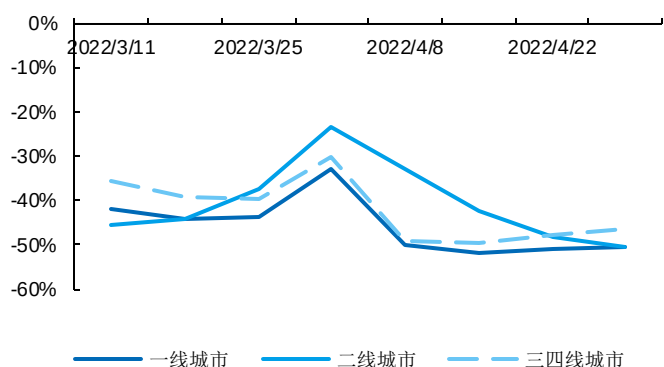
- 根据 wind 数据, 本周 (4 月 23 日-4 月 29 日), 40 个城市商品房成交合计 424 万平方米, 周环比+13%, 周同比-48%, 月度累计同比-50%, 年度累计同比-39%。其中:
 - 一线城市: 周环比+21%, 周同比-56%, 月度累计同比-51%, 年度累计同比-33%;
 - 二线城市: 周环比+10%, 周同比-42%, 月度累计同比-47%, 年度累计同比-36%;
 - 三四线城市: 周环比+17%, 周同比-63%, 月度累计同比-66%, 年度累计同比-58%。

图表 13: 40 城新房成交面积及同比增速



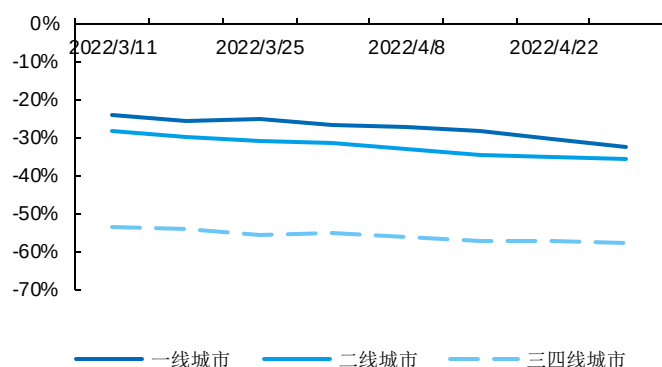
来源: wind, 国金证券研究所

图表 14: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 15: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 16: 40 城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	21.0	-36%	-46%	99.3	-11%	341	-22%
上海	3.5	109%	-94%	11.8	-94%	447	-37%
广州	32.1	221%	-26%	80.6	-39%	353	-37%
深圳	10.6	-3%	7%	46.2	-7%	170	-29%
杭州	18.8	2%	-53%	67.4	-49%	335	-31%
宁波	4.4	-2%	-73%	21.0	-74%	129	-57%
南京	15.4	-12%	-53%	63.1	-63%	352	-36%
苏州	11.7	39%	-62%	49.4	-53%	287	-27%
武汉	28.1	-27%	-64%	128.9	-51%	514	-40%
济南	22.8	-8%	-61%	88.9	-53%	342	-26%
青岛	33.4	41%	-32%	97.0	-44%	387	-31%
成都	79.6	48%	12%	246.9	-26%	983	-11%
福州	6.5	3%	-31%	24.7	-56%	107	-38%
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	24.4	4%	-34%	89.5	-46%	446	-26%
东莞	-	-	-	-	-	-	-
南宁	26.4	48%	-21%	89.1	-19%	232	-37%
无锡	6.1	-48%	-44%	27.5	-53%	123	-46%
常州	2.9	47%	-67%	14.8	-44%	43	-65%
绍兴	2.1	160%	-59%	7.4	-70%	34	-57%
温州	11.1	23%	-63%	41.2	-57%	191	-51%
金华	3.7	59%	-26%	21.8	32%	65	-39%
惠州	6.1	75%	-10%	11.9	-55%	43	-65%
泉州	-	-	-	-	-	-	-
扬州	2.6	-27%	-75%	11.4	-70%	56	-62%
泰州	-	-	-	-	-	-	-
镇江	7.7	34%	-66%	22.5	-69%	158	-35%
淮安	3.5	65%	-65%	9.8	-75%	62	-72%
连云港	6.4	18%	-48%	21.4	-63%	121	-64%
盐城	1.0	-19%	-85%	10.8	-64%	27	-84%
舟山	2.0	-49%	-59%	9.8	-32%	33	-26%
汕头	2.6	-4%	-51%	11.5	-32%	56	-17%
江门	6.7	50%	30%	16.9	-22%	61	-21%

清远	6.5	67%	-20%	22.9	-18%	115	-16%
莆田	1.2	-27%	-78%	4.8	-77%	31	-62%
芜湖	3.8	130%	-82%	14.0	-82%	114	-59%
岳阳	-	-	-	-	-	-	-
泰安	2.8	32%	-49%	8.1	-59%	46	-50%
韶关	2.5	-31%	-51%	6.1	-49%	6	-88%
淮南	-	-	-	-	-	-	-

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

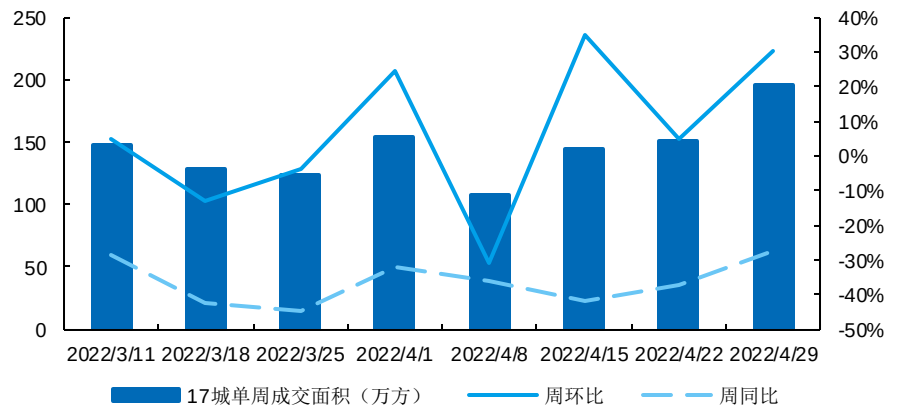
根据 wind 数据, 本周 (4 月 23 日-4 月 29 日), 17 个城市二手房成交合计 196 万平方米, 周环比+30%, 周同比-27%, 月度累计同比-36%, 年度累计同比-36%。其中:

一线城市: 周环比+9%, 周同比-32%, 月度累计同比-33%, 年度累计同比-37%;

二线城市: 周环比+38%, 周同比-23%, 月度累计同比-34%, 年度累计同比-33%;

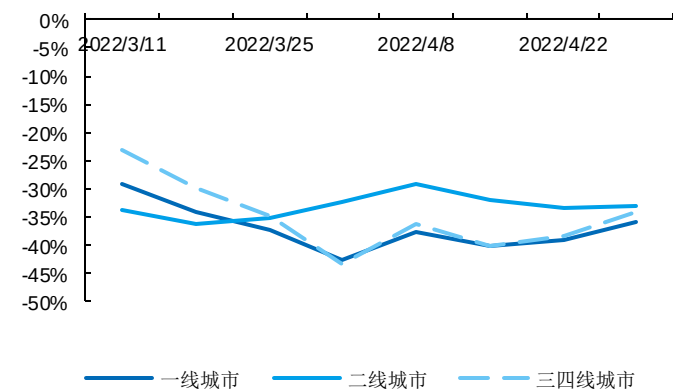
三四线城市: 周环比+24%, 周同比-56%, 月度累计同比-64%, 年度累计同比-70%。

图表 17: 17 城二手房成交面积及同比增速 (周)



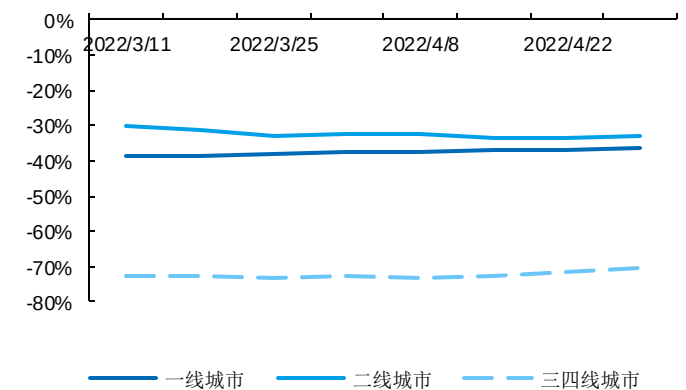
来源: wind, 国金证券研究所

图表 18: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 19: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表 20: 17 城二手房成交明细 (万平方米)

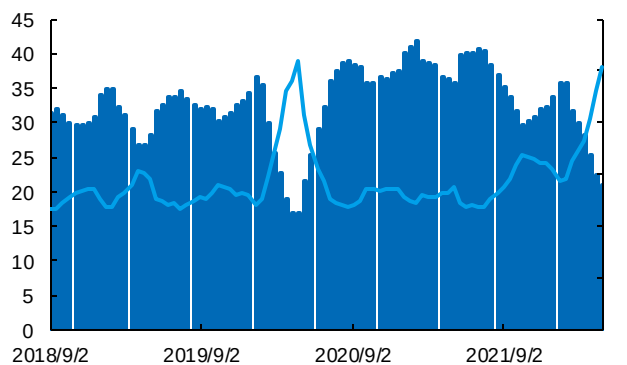
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	37.7	11%	-29%	134.8	-25%	492	-26%
深圳	5.7	-1%	-50%	20.8	-61%	66	-69%
杭州	5.0	-26%	-76%	21.8	-68%	95	-61%
南京	14.3	11%	-60%	50.2	-58%	186	-51%
苏州	11.7	56%	-53%	37.9	-61%	186	-42%
成都	39.2	41%	193%	129.5	154%	459	166%
厦门	35.6	319%	123%	64.1	4%	139	-33%
南宁	5.0	29%	-16%	13.7	-23%	43	-30%
青岛	12.3	6%	-35%	40.6	-46%	126	-45%
佛山	15.1	20%	-38%	50.3	-38%	182	-38%
东莞	5.9	-55%	48%	25.2	77%	58	-15%
无锡	-	-	-	-	-	-	-
金华	1.4	134%	-80%	9.7	-68%	53	-54%
江门	3.0	69%	2%	8.8	-13%	24	-30%
扬州	3.0	-2%	-39%	8.8	-50%	27	-54%
清远	-	-	-	-	-	-	-
衢州	1.3	23%	-74%	4.7	-77%	9	-88%

来源: wind, 国金证券研究所注: 成交数据为各地房管局披露, 为各地交易中心口径, 可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.58 亿平米, 环比+1.5%, 同比+7.4%。
以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 25.3 月, 较上周+1.4 个月, 较去年同比+12 个月。

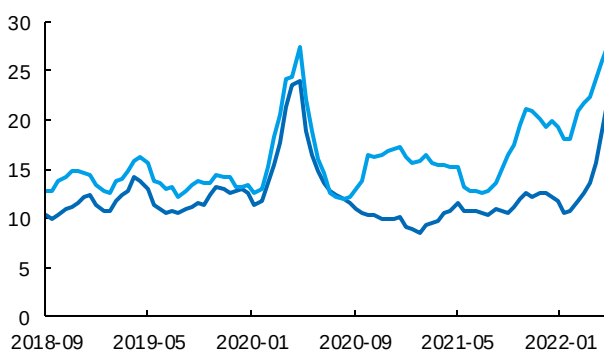
图表 21: 12 城商品房的库存和去化周期



■ 商品房销售面积 (万方/日) — 商品房去化周期 (月)

来源: wind, 国金证券研究所

图表 22: 12 城各城市能级的库存去化周期



— 一线城市去化周期 (月) — 二线城市去化周期 (月)

来源: wind, 国金证券研究所

图表 23: 12 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积 (万方)	同比去年 同期	3 个月移动日均成交面积 (万方)	去化周期 (月)	同期增减 (月)
北京	2,586	7%	2.7	31.5	1.84
上海	479	-10%	2.7	5.9	0.96
广州	2,120	28%	2.1	32.9	-0.01
深圳	736	15%	1.3	18.7	2.25

杭州	899	-18%	2.1	14.1	0.14
南京	2,788	19%	2.6	35.2	3.81
苏州	1,559	2%	2.2	23.1	0.79
福州	1,406	-3%	0.8	55.6	1.08
南宁	973	11%	2.0	16.2	-1.04
泉州	697	2%	-	-	-
温州	1,182	8%	1.6	23.9	-0.11
莆田	404	-9%	0.2	54.6	4.73

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

地产行业政策和新闻

图表 24: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2022/4/21	郑州	根据诸葛找房数据研究中心监测数据, 在政策端持续发力下, 3 月份郑州已显露出较为明显的回升迹象, 二手房一季度成交规模高于去年同期, 且 3 月成交恢复速度先于新房。
2022/4/22	财政部	今年一季度地方政府性基金预算本级收入 12989 亿元, 同比下降 26.5%。而地方政府性基金收入同比下降, 主要因土地出让收入下降所致。一季度, 国有土地使用权出让收入 11958 亿元, 同比下降 27.4%。
2022/4/22	国资委	上海市人民政府新闻办公室举行疫情防控工作新闻发布会。根据会上内容, 上海市国资委主任白廷辉介绍, 本次国有企业房租减免共涉及超过 8 万户小微企业和个体工商户。按照全市小微企业和个体工商户统一免除 6 个月租金测算, 免租总金额预计超过 100 亿元。
2022/4/23	重庆	近日, 重庆市住房城乡建委发布《重庆市城镇住房发展“十四五”规划(2021—2025 年)》。据了解, 《规划》提出, “十四五”期间, 重庆市新筹建保障性租赁住房 40 万套(间)、人才住房 5 万套, 新筹建市场租赁住房 15 万套(间)。重庆市将启动城镇老旧小区改造约 1.06 亿平方米, 实施棚户区改造约 10 万户, 实施智慧小区建设项目 600 个, 居住建筑能效水平逐步提升。
2022/4/26	沈阳	个人住房转让增值税免征年限按国家规定执行, 由 5 年调整为 2 年。
2022/4/26	无锡	1、生育二个孩子及以上本市户籍居民家庭, 可以在限购区域新增购买一套商品住房; 2、人贷款最高额度由 30 万元提高到 50 万元, 家庭最高额度由 60 万元提高到 80 万元, 其中针对二孩或三孩本地户籍家庭, 公贷最高额度提高至个人 60 万元、夫妻 100 万元;
2022/4/26	佛山	1、契税或不动产证满 5 年的商品住房, 家庭在办理购房资格校验时, 该商品住房不计入居民家庭拥有住房套数; 2、契税或不动产证满 5 年的商品住房, 在进行买卖合同网签、赠与、司法拍卖等转让手续时, 无需进行购房资格校验。
2022/4/27	南京	据《上海证券报》记者报道, 南京地区多家银行近期房贷利率连续下调, 首套房贷利率在 5.1%至 5.5%之间。与 3 月相比, 房贷利率下降 10 至 60BP。广发银行南京某支行客户经理表示, 如果是该行优质客户, 房贷利率最低可降至 5%。
2022/4/27	南京	1、溧水区、六合区限购松绑, 非本地户籍凭身份证可直接开首套购房证明; 2、南京非本市户籍居民家庭 1 年内累计缴纳 6 个月社保可申请购房, 此前要求为 3 年内累计缴纳 24 个月社保
2022/4/28	天津	天津发布《市住房城乡建设委关于限价商品住房申请和销售有关事项的通知》。自 2022 年 7 月 1 日起, 全市停止受理限价商品住房资格申请; 自 2022 年 10 月 1 日起, 全市停止限价商品住房销售。
2022/4/28	广州	广东省人民政府办公厅发布《广东金融支持受疫情影响企业纾困和经济稳增长行动方案》, 《方案》要求, 做好房地产企业风险处置项目并购金融服务。各地要督促涉险房地产企业积极自救化险, 省有关部门要加强协调指导和项目推介对接。鼓励金融机构加大对优质房地产项目的支持力度, 按照市场化、法治化原则支持“保交楼”。
2022/4/29	中央政治局	会议强调, 要有效管控重点风险, 守住不发生系统性风险底线, 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 支持各地从当地实际出发完善房地产政策, 支持刚性和改善性住房需求, 优化商品房预售资金监管, 促进房地产市场平稳健康发展。
2022/4/29	南阳	南阳市人民政府办公室印发《南阳市促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)》, 新市民购房补 1 万, 公积金最高可贷 80 万元
2022/4/29	洛阳	发布《洛阳市促进房地产市场持续平稳健康发展的若干措施》, 监管措施与企业信用等级挂钩, 放宽优质企业预售条件与资金监管标准; 土地出让分期缴纳土地款, 延缓城市基础设施配套费缴纳, 降低装配式建筑配建面积; 加大对合理消费的信贷支持, 提高公积金贷款额度; 首套首付最低比例为 20%, 二套 30%, 促进利率适当下行。

2022/4/29	沈阳	非沈阳户籍居民家庭在我市限购区域内购买新建商品住房的，执行沈阳户籍居民家庭购房政策，不再提供自购房申请之日起 2 年内在我市连续缴纳 6 个月及以上个人所得税或社会保险证明。缴存住房公积金外地职工家庭在我市购买自住住房的，可按规定在我市申请住房公积金购房贷款。
2022/4/29	株洲	印发《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》，首次购房给予 1 万元购房补贴，契税补贴 50%，降低贷款首付比例，第 2 次办理住房公积金贷款，且购买家庭名下第 2 套有效住房的，最低首付款比例由 50%降低至 30%
2022/4/29	连云港	首套房首付比例按 20%执行。引导商业银行逐步下调房贷利率、缩短审批放贷周期。
2022/4/30	惠州	发布《关于促进房地产业健康发展和良性循环的通知》，从房地产信贷、公积金支持、优化预售资金监管、提升出让地块品质、完善住房销售政策、提升购房便利度和居住品质等六方面提出政策支持
2022/4/30	上饶	印发《关于有效应对疫情不利影响促进中心城区房地产市场健康发展的若干措施》，实施阶段性购房补贴，下调个人住房按揭贷款首付比例，首套房最低首付比例下调至 20%，二套房最低首付比例下调至 30%，并合理下行商业性个人住房按揭贷款利率。
2022/5/1	无锡	发布《关于调整个人住房转让增值税免征年限的通知》，明确无锡市区个人住房转让增值税免征年限由 5 年调整为 2 年。

来源：各地政府网站，国金证券研究所

地产公司动态

图表 25：上市公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
金地集团	2022/4/25	定期报告	2021 年，金地集团实现营业收入 992.32 亿元，同比上升 18.16%；实现归属于上市公司股东的净利润 94.10 亿元，同比下降 9.5%，房地产业务结算毛利率为 19.65%。
中南建设	2022/4/25	定期报告	2021 年，中南建设实现营收 792.1 亿元，同比增长 0.8%；累计合同销售金额 1973.7 亿元，销售面积 1468.7 万平方米；归属上市公司股东净利润亏损 33.8 亿元。
招商蛇口	2022/4/28	定期报告	一季度招商蛇口营业收入 188 亿元，同比增长 48.36%；归属于上市公司股东的净利润 4.43 亿元，同比减少 33.72%。
华发股份	2022/4/28	定期报告	华发股份 2022 一季报显示，公司主营收入 80.88 亿元，同比上升 26.97%；归母净利润 7.11 亿元，同比上升 28.35%，毛利率 19.22%。
金融街	2022/4/28	定期报告	公司 2022 年 1-3 月营业收入 46.99 亿元，较上年同期增长 210.48%；归属于上市公司股东的净利润为 9.34 亿元，较上年同期增长 67.71%。
万科 A	2022/4/29	定期报告	万科 A2022 一季报显示，公司主营收入 626.67 亿元，同比上升 0.65%；归母净利润 14.29 亿元，同比上升 10.58%，毛利率 18.87%。
首开股份	2022/4/29	定期报告	首开股份实现营业收入 23.47 亿元，同比下滑 78.5%；归属于上市公司股东的净利润亏损 3.84 亿元，同比下滑 156.84%。
光明地产	2022/4/29	定期报告	光明地产实现营业收入 51.85 亿元，同比下降 2.26%；实现归属于上市公司股东的净利润 523.83 万元，同比下降 73.57%。
滨江集团	2022/4/30	定期报告	2021 年年度报告，公司实现营业收入为 379.76 亿元，同比增长 32.80%；归属于上市公司股东的净利润为 30.27 亿元，同比增长 30.06%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为 29.87 亿元，同比增长 40.40%；基本每股收益为 0.97 元/股。2022 一季报，公司主营收入 61.83 亿元，同比下降 16.79%；归母净利润 2.28 亿元，同比下降 42.69%。
保利发展	2022/4/30	定期报告	2022 年一季度，保利发展实现营业收入 335.37 亿元，归属于上市公司股东的净利润 25.31 亿元，同比分别增长 33.83%、1.18%；毛利率为 27.93%，同比下降 7.53 个百分点。
金科股份	2022/4/30	定期报告	2021 年实现营业收入 1123.10 亿元，同比增长 28.05%；归属于上市公司股东的净利润 36.01 亿元，同比减少 48.78%；扣除非经常性损益后归属于上市公司股东的净利润 28.69 亿元，降 53.61%，基本每股收益 0.61 元。2022 年一季度，实现营业收入 126.72 亿元，同比增长 2.21%；归属于上市公司股东的净利润-2.94 亿元。
阳光城	2022/4/30	定期报告	2021 年实现营业收入 425 亿元，同比减少 48.25%，其中房地产业务收入 376 亿元，占比达 88.58%，归属股东净亏损为 69.5 亿元。2022 一季报，公司主营收入 18.57 亿元，同比下降 75.32%；归母净利润-14.97 亿元，同比下降 408.32%；扣非净利润-13.97 亿元，同比下降 457.23%。
荣盛发展	2022/4/30	定期报告	2021 年荣盛发展营业收入约 472.43 亿元，同比下降 33.94%；归属于上市公司股东的净利润为-49.55 亿元，同比减少 166.06%。2022 年一季度营收 38.14 亿元，同比下降 67.94%；归属于上市公司股东的净利润-10 亿元，同比下降 211.4%

蓝光发展	2022/4/30	定期报告	2021 年, 蓝光发展实现营业收入约 201.16 亿元, 同比减少 53.17%; 归属于上市公司股东的净利润亏损约 138.34 亿元, 同比减少 518.92%。2022 年一季度, 公司主营收入 70.83 亿元, 同比上升 3.34%; 归母净利润-28975.9 万元, 同比下降 151.63%。 2021 年公司实现营收 431.81 亿元, 同比下降 57.33%; 归属于上市公司股东的净利润亏损 390.3 亿元。2022 年一季度, 公司净现金流及净利润均实现转正, 实现营业收入 41.82 亿元, 同比减少 47.39%; 实现归母净利润 27.75 亿元; 经营活动产生的现金流量净额 3.12 亿元。
华夏幸福	2022/4/30	定期报告	2022 年一季度新城控股营业收入约 186.78 亿元, 比上年同期增加 5.91%; 归属于上市公司股东的净利润为 5.09 亿元, 归属于上市公司股东的扣非净利润约 5.36 亿元, 比上年同期增加 16.33%。
新城控股	2022/4/30	定期报告	2022 年一季度, 金地集团实现营业收入 133.54 亿元, 同比增长 82.18%, 归属于上市公司股东的净利润 6.26 亿元, 同比增长 10.82%。
金地集团	2022/4/30	定期报告	2021 年营业收入 5443 亿元, 同比增长 19%; 利润总额 179 亿元, 归属于上市公司股东的净利润 62 亿元, 基本每股收益 0.48 元。2022 年一季度, 公司实现营业收入 959 亿元; 利润总额 41 亿元, 归属于上市公司股东的净利润 25 亿元。
绿地控股	2022/4/30	定期报告	2021 年, 泰禾集团实现营业收入 49.11 亿元, 同比上升 35.87%; 实现归属于上市公司股东的净利润为-40.13 亿元, 同比上升 19.73%。主要原因如下: 报告期内公司房地产项目可确认销售收入与上年同期相比大幅增加; 公司对各类费用和固定成本进行严格管控, 在节约开支方面有所成效, 期间费用大幅下降; 公司上年同期计提了较多存货减值准备; 投资性房地产公允价值变动产生的收益有较大幅度增加。
泰禾集团	2022/4/30	定期报告	阳光城集团股份有限公司应于 2022 年 4 月 25 日支付“20 阳城 01”的回售本金。因受宏观经济环境、行业环境、融资环境叠加影响, 公司流动性出现阶段性紧张, 公司未能按期足额偿付“20 阳城 01”的回售本金。
阳光城	2022/4/25	债务违约	德信中国发布公告称, 已悉数赎回于 2022 年到期的 2 亿美元 11.875% 优先票据。
德信中国	2022/4/25	偿还债务	融信中国公告显示, 已将一笔资产支持证券 (ABS) 的本息全额打入指定代理银行账户。该笔 ABS 为中山证券-融信集团 3 期资产支持专项计划 (PR 融信 03), 于 2020 年 5 月 9 日上市, 目前存量规模 7.26 亿元, 将于 2022 年 4 月 29 日到期。
融信中国	2022/4/27	偿还债务	华发股份拟以 3.02 元每股, 将 2 名已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票合计 9,000 股进行回购注销。
华发股份	2022/4/27	回售股份	《华润置地 2021 年度可持续发展报告》在香港联交所正式发布。这是华润置地独立编制的第 9 份可持续发展报告, 连续第三年获中国企业社会责任报告评级专家委员“五星佳”最高评级, 在过程性、实质性、完整性、平衡性、可比性、可读性、创新性 7 个评级维度均获五星。
华润置地	2022/4/28	可持续发展报告	公司将于 5 月 11 日提前兑付 17 中南 01、19 中南 02、20 中南 01 的本息, 涉及金额合计 512 万元, 上述三笔公司债将于 5 月 11 日摘牌。
中南建设	2022/4/28	提前兑付	东方金诚信用评级委员会决定将中南建设主体信用等级由 AA+ 下调至 AA, 评级展望由稳定调整为负面, 同时将“17 中南 01”、“20 中南建设 MTN001”、“20 中南建设 MTN002”和“21 中南 01”信用等级由 AA+ 下调至 AA。
中南建设	2022/4/28	下调评级	中南城投本次解除质押数量 7223 万股, 占其所持股份比例 3.49%, 占公司总股本比例 1.89%。
中南建设	2022/4/28	解除质押	于本公告日期, 公司根据交换要约及同意征求备忘录所载条款及在其条件规限下, 就至少约 2.61 亿美元或 2022 年 5 月票据未偿还本金总额的 90% 及约 3.96 亿美元或 2022 年 7 月票据未偿还本金总额的 90% 开始交换要约, 并征求合资格持有人同意对规管交换票据的契约的若干建议修订。
中梁控股	2022/4/28	交换要约	佳源国际控股有限公司发布公告称, 回购于 2022 年 5 月到期的 11.375% 优先有抵押票据。截至 2022 年 4 月 27 日, 该公司已购买本金总额为 9600 万美元的票据, 占余下仍未偿还的票据本金总额的 93.2%。已回购的票据将相应注销。
佳源国际控股	2022/4/28	回购票据	益悦及厦门兆翊蓉同意分别向建发房产及厦门利源收购建发南京的 95% 及 5% 股权, 总现金代价将为约人民币 2048.71 万元, 益悦及厦门兆翊蓉将分别出资约人民币 1946.27 万元及 102.44 万元。
建发国际集团	2022/4/22	关联交易	富力地产拟 26.6 亿港元出售伦敦物业 50% 权益及销售贷款所有利益及权益, 目标公司 Instant Glory International Limited 为富力地产与中渝置地的合营企业, 而目标集团主要从事持有及开发位于英国伦敦的物业。
富力地产	2022/4/28	关联交易	招商局蛇口发布 2022 年度第二期超短期融资券发行结果公告, 本期债券于 2022 年 04 月 21 日发行, 计划发行与实际发行金额均为人民币 10 亿元, 起息日 2022 年 4 月 22 日, 兑付日 2022 年 10 月 19 日, 发行期限 180 日, 发行利率 2.40%。
招商蛇口	2022/4/25	发行债券	

来源: 公司公告, 国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表 26: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2022/4/25	国务院	国务院办公厅发布关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见，提出强化用地用房保障。加大土地、房屋节约集约和复合利用力度，鼓励经营困难的百货店、老旧厂区等改造为新型消费载体。鼓励通过先租后让、租让结合等方式为快递物流企业提供土地。
2022/4/28	菏泽	为进一步规范全市物业管理，全面提升物业服务质量，市政府办公室日前印发《全市物业领域集中整治专项行动实施方案》，将围绕“物业服务、物业管理、开发建设、属地管理、创建全国文明城市、扫黑除恶”6个方面45类问题开展集中整治。

来源：政府网站，国金证券研究所

物管公司动态

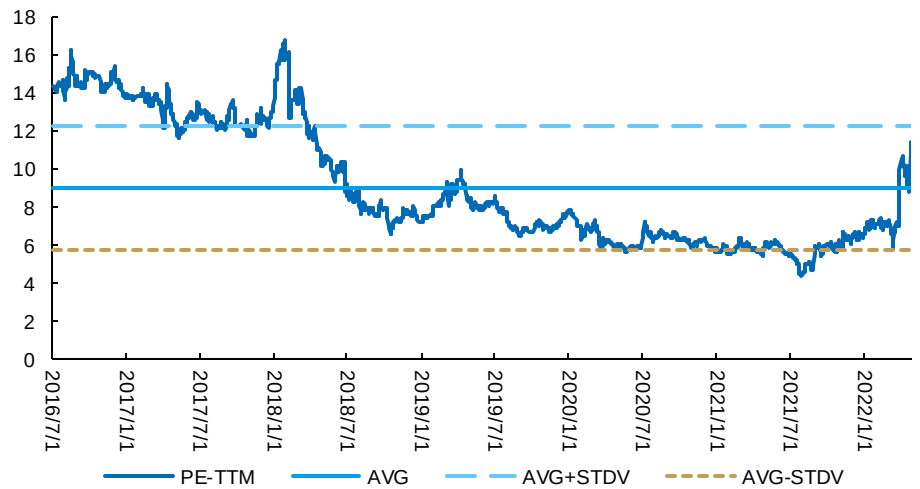
图表 27: 物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
雅生活智慧服务	2022/4/24	新增投资企业	雅生活智慧城市服务有限公司新增投资企业——河北文发雅生活城市运营服务有限公司，投资比例10%。
特发服务	2022/4/25	定期报告	2021年营业收入约16.91亿元，同比增加52.54%；归属于上市公司股东的净利润约1.12亿元，同比增加13.14%。物业管理服务毛利率16.69%，同比下降4.1%。
中海物业	2022/4/27	业务变更	4月27日，中海物业管理有限公司经营范围发生变更，新增室内装饰装修等服务。
中海物业	2022/4/28	关联交易	中海物业集团有限公司公告称，间接全资附属公司成都中海物业管理有限公司，与成都中建发展实业有限责任公司订立租赁协议，内容有关重续该等物业租赁的现有租赁，租期为九年。另外，中国海外同意继续向中海物业授出使用及占用特许物业的权限，为期五年，主要将特许物业用作其于香港的主要办事处。
南都物业	2022/4/28	定期报告	南都物业发布2022年第一季度报告，实现营业收入4.15亿元，同比增长10.76%；归属于上市公司股东的净利润3762.59万元，同比增长14.16%；基本每股收益0.20元。

来源：公司公告，国金证券研究所

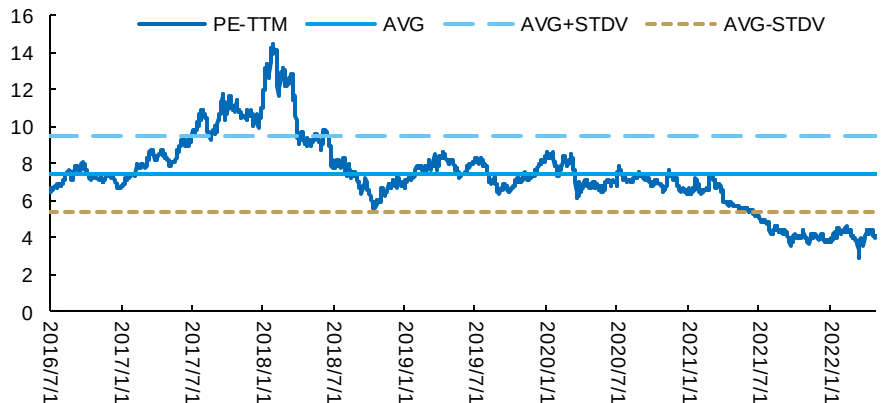
行业估值

图表 28: A 股地产 PE-TTM



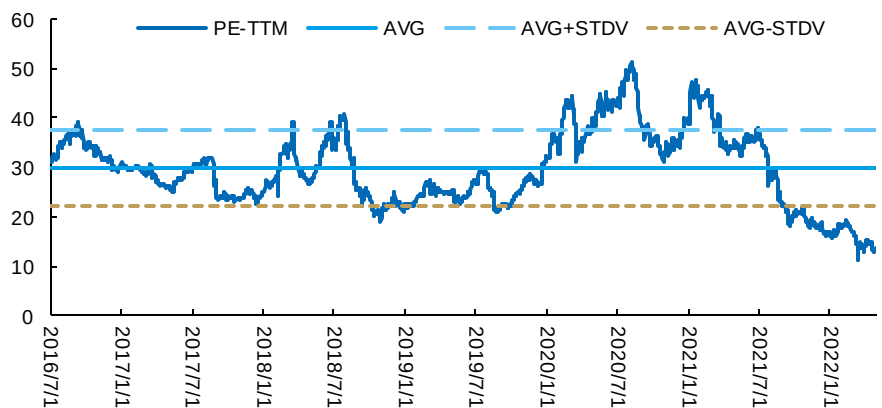
来源: wind, 国金证券研究所注: 3 月 31 日由于部分企业公布年报业绩有所下滑, 导致 EPS 下降

图表 29: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 30: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表 31: 覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
000002.SZ	万科 A	增持	2,183	9.7	9.4	8.7	225.2	231.8	250.1	-46%	3%	8%
600048.SH	保利发展	买入	2,169	7.9	7.1	6.1	273.9	307.1	355.8	-5%	12%	16%
001979.SZ	招商蛇口	买入	1,242	12.0	11.4	9.6	103.7	108.4	129.7	-15%	5%	20%
002244.SZ	滨江集团	买入	256	8.5	6.4	4.9	30.3	40.3	52.8	30%	33%	31%
3900.HK	绿城中国	买入	295	6.6	5.0	2.9	44.7	59.5	100.7	18%	33%	69%
1908.HK	建发国际集团	买入	225	6.4	4.9	3.1	35.2	45.7	71.8	57%	30%	57%
9666.HK	金科服务	买入	143	13.5	9.1	6.1	10.6	15.6	23.3	71%	48%	49%
9983.HK	建业新生活	买入	43	7.0	5.0	3.9	6.2	8.7	11.3	45%	40%	30%
6098.HK	碧桂园服务	买入	961	23.8	15.7	11.1	40.3	61.3	87.0	50%	52%	42%
1209.HK	华润万象生活	买入	734	42.6	32.7	25.9	17.2	22.5	28.4	111%	30%	26%
平均值			825	13.8	10.7	8.2	78.7	90.1	111.1	32%	29%	35%
中位值			515	9.1	8.1	6.1	37.8	52.6	79.4	38%	32%	30%

来源: wind, 国金证券研究所注: 1) 数据截至 2022 年 4 月 29 日; 2) 预测数据为国金预测

风险提示

- **调控宽松不及预期。**目前已有多个全国层面和地方层面宽松政策出台, 若后期其他城市宽松政策不及预期, 也会影响房地产市场恢复。
- **疫情影响政策落地和市场恢复。**当前全国重心都在疫情防控, 若疫情持续发酵失控, 将大幅延缓宽松政策落地时间, 同时将持续抑制购房需求, 影响市场销售恢复。

公司投资评级的说明：

买入：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 15%以上；
增持：预期未来 6 - 12 个月内上涨幅度在 5% - 15%；
中性：预期未来 6 - 12 个月内变动幅度在-5% - 5%；
减持：预期未来 6 - 12 个月内下跌幅度在 5%以上。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；
增持：预期未来 3 - 6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5% - 15%；
中性：预期未来 3 - 6 个月内该行业变动幅度相对大盘在-5% - 5%；
减持：预期未来 3 - 6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明:

国金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。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”(以下简称“国金证券”)所有,未经事先书面授权,任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发,或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发,需注明出处为“国金证券股份有限公司”,且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料,但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证,对由于该等问题产生的一切责任,国金证券不作出任何担保。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断,在不作事先通知的情况下,可能会随时调整。

本报告中的信息、意见等均仅供参考,不作为或被视为出售及购买证券或其他投资标的邀请或要约。客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突,而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品,使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况,以及(若有必要)咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议,国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保,在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下,国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告反映编写分析员的不同设想、见解及分析方法,故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致,且收件人亦不会因为收到本报告而成为国金证券的客户。

根据《证券期货投资者适当性管理办法》,本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级(含 C3 级)的投资者使用;非国金证券 C3 级以上(含 C3 级)的投资者擅自使用国金证券研究报告进行投资,遭受任何损失,国金证券不承担相关法律责任。

此报告仅限于中国大陆使用。

上海

电话: 021-60753903

传真: 021-61038200

邮箱: researchsh@gjzq.com.cn

邮编: 201204

地址: 上海浦东新区芳甸路 1088 号

紫竹国际大厦 7 楼

北京

电话: 010-66216979

传真: 010-66216793

邮箱: researchbj@gjzq.com.cn

邮编: 100053

地址: 中国北京西城区长椿街 3 号 4 层

深圳

电话: 0755-83831378

传真: 0755-83830558

邮箱: researchsz@gjzq.com.cn

邮编: 518000

地址: 中国深圳市福田区中心四路 1-1 号

嘉里建设广场 T3-2402