

居民中长贷首现负增长，政策改善预期进一步加强

——房地产行业周观点(03.07-03.13)

强于大市(维持)

2022 年 03 月 14 日

行业核心观点:

在“稳增长”的宏观背景下，当前房地产行业基本面持续驻底，边际改善政策持续，预计后续仍有较多利好政策值得期待，继续看好房地产板块的市场表现。建议关注（1）基本面表现较好的物业管理公司；（2）具有央企/国企背景的财务稳健型优质房企；（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: 受国际环境影响，上周房地产板块跟随市场出现较大幅度调整。上周申万一级行业房地产指数下跌 5.48%，沪深 300 指数下跌 4.22%，表现弱于大盘。2022 年以来房地产行业下跌 5.62%，沪深 300 指数下跌 12.83%，相对收益显著。

重点政策要闻:（1）自有连续数据以来，居民中长期贷款首次负增长。央行发布 2022 年 2 月金融统计数据报告。数据显示，2022 年 2 月份人民币贷款增加 1.23 万亿元，同比少增 1258 亿元，分部门看，住户贷款减少 3369 亿元，其中，短期贷款减少 2911 亿元，中长期贷款减少 459 亿元；（2）东莞首批集中供地正式挂牌上线，涉 8 宗地共 33.29 万 m²。此次供地虽有总限价，但未限制新房销售价格，并且降低了参拍交付的保证金，其中长安地块下降幅度达 11.9 亿元。此外，部分取消配建要求，既让房企自由调整的灵活度变高，又使资金吃紧的房企有所缓和；（3）此前南昌挂牌的 11 宗土地中 6 宗成交，5 宗触发“熔断”，土拍市场热度有所回升，此次参与竞拍的房企仍以央企国企为主，本土民企较少；（4）重庆、成都、长沙等地发布供地信息。

行业基本面情况: 受基数影响，销售下滑幅度有所收窄，土地市场表现仍然较弱。2 月 28 日-3 月 6 日，30 大中城市商品房销售四周滚动同比下滑 28%，其中一线上涨 1%，二线下滑 36%，三线下滑 46%；百城住宅类土地供应建面四周滚动同比下降 49.8%，降幅缩窄，年初至今累计同比下降 60%，百城住宅类土地成交建面同比下滑 70.7%，百城住宅类土地溢价率为 0.6%，环比上升 0.1 个百分点。

重点公司动态: 碧桂园针对近期市场传言及其股价和债券市场表现发布澄清公告，其表示公司经营情况良好，具备充足的可动用现金储备，各金融机构对公司的支持力度不减，自 2021 年 12 月 30 日至公告日已累计回购优先票据本金总额 4570 万美元。禹洲集团旗下禹洲物业最终以 10.58 亿元卖给华润万象生活；万科旗下万物云已向证监会递交审批材料，或将赴港 IPO；龙光集团盘活资产，10.24 亿元价格将汕头项目出售给中海宏洋，以履行偿债义务；多家公司发布 2022 年前两月经营数据。

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

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

地产稳是“稳增长”应有之意
民营房企首获并购贷款，需求端改善政策持续
因城施策下“认房又认贷”现松动

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	3
1.1 上周房地产板块下跌 5.48%，表现弱于大盘	3
1.2 上周各细分板块整体表现较差	3
2 行业重点新闻信息	5
3 销售与土地市场情况	6
3.1 上周销售延续下滑趋势	6
3.2 上周土地市场表现仍然较弱	7
4 融资情况跟踪	8
4.1 行业融资情况	8
4.2 按揭贷款表现弱	9
5 重点公司公告跟踪	10
6 投资建议与风险提示	12

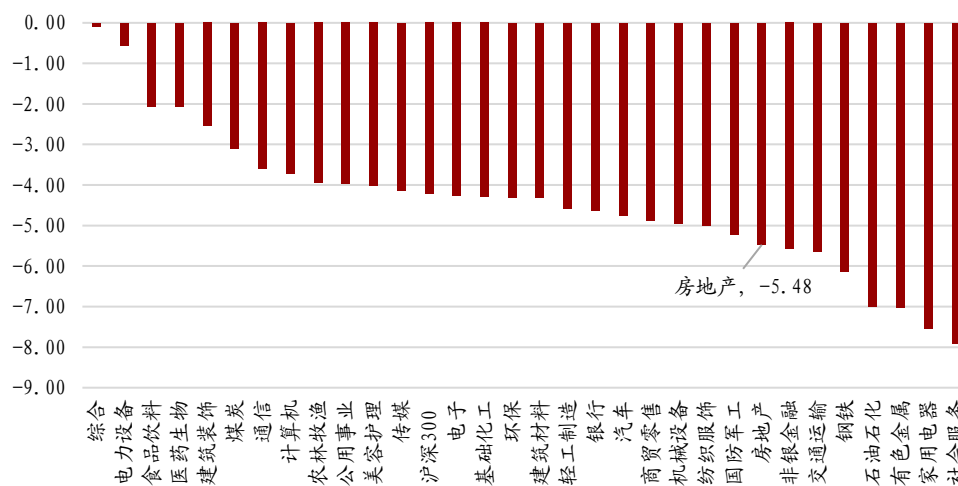
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)	3
图表 2: 近期房地产板块相对收益显著	3
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域 (%)	4
图表 4: A 股申万地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 5: A 股申万地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 6: 港股申万地产行业上周涨幅前十个股	4
图表 7: 港股申万地产行业上周跌幅前十个股	4
图表 8: 行业重点新闻一览	5
图表 9: 行业重点政策一览	5
图表 10: 30 大中城市商品房销售四周滚动同比增速下滑幅度收窄	6
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速	6
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速	7
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速	7
图表 14: 百城住宅类土地供应建面同环比增速	7
图表 15: 百城住宅类土地成交建面同环比增速	7
图表 16: 百城住宅类土地成交总价同比增速	8
图表 17: 百城住宅类土地成交溢价率	8
图表 18: 境内债券发行金额 (亿元)	8
图表 19: 境外债发行情况	8
图表 20: 重点个股融资信息跟踪	9
图表 21: 居民中长期贷款数据	9
图表 22: 重点公司公告跟踪	10

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 5.48%，表现弱于大盘

受国际政治经济环境影响，上周市场整体表现较差，整体收跌，申万一级行业房地产指数下跌 5.48%，沪深 300 指数下跌 4.22%，板块表现稍弱于大盘。

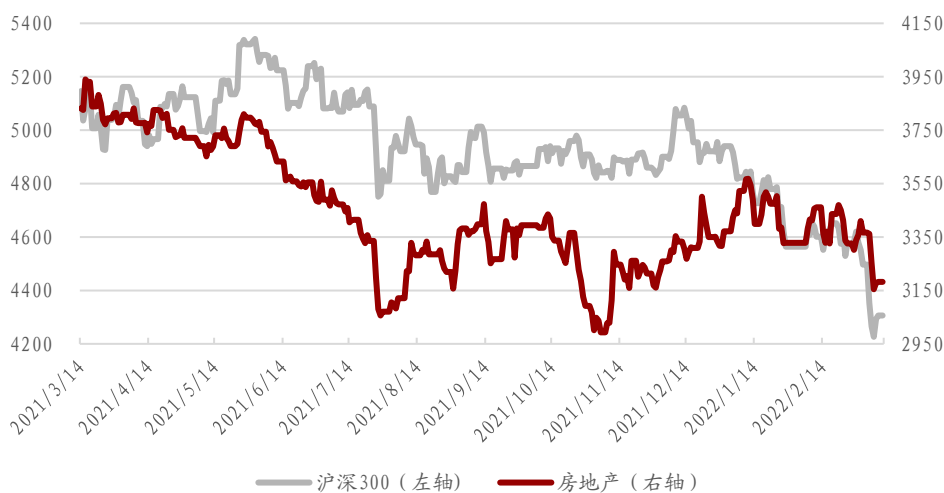
图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



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5.62%，明显跑赢沪深300指数（下跌12.83%），相对收益显著。

图表2：近期房地产板块相对收益显著



资料来源：同花顺iFind，万联证券研究所

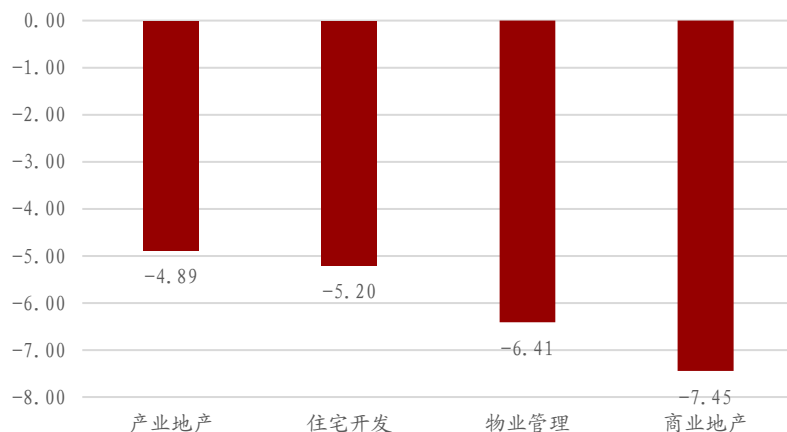
1.2 上周各细分板块整体表现较差

A股地产板块大幅下跌，其中商业地产板块跌幅最大，为-7.45%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：黑牡丹、苏州高新、财信发展，其中黑牡丹本周涨幅达29.48%，年度涨幅达114.3%；苏州高新上涨20.92%。跌幅排名前3位的房地产个股为：新城控股、广宇发展、广汇物流。港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：

：绿景中国地产、

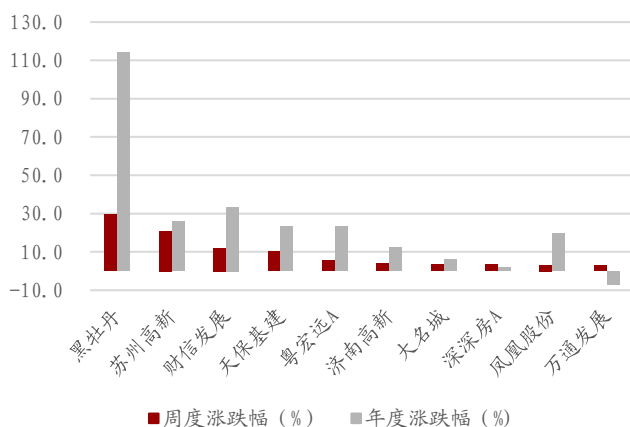
宝龙商业、禹洲集团。

图表3: 上周A股房地产各细分领域 (%)



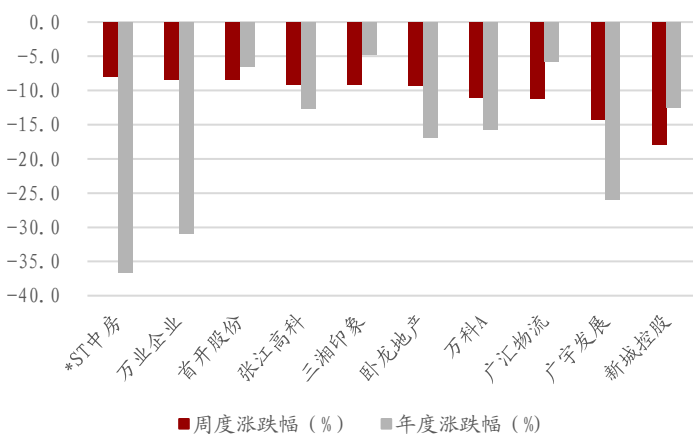
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



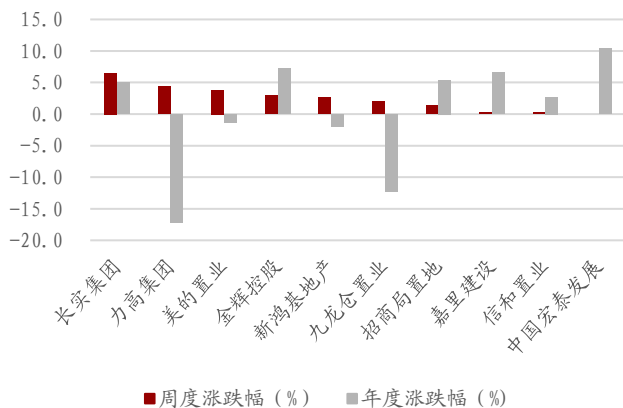
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



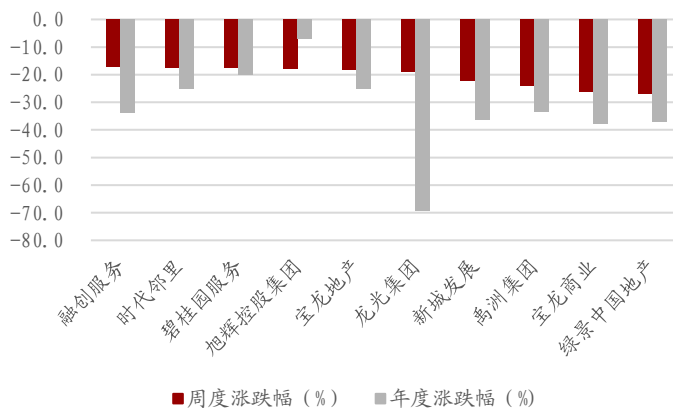
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

分类	主要内容
土地供应	成都发布了 2022 年第一批次集中供地公告, 本轮供应土地 50 宗, 总出让面积近 3124 亩, 其中锦江区限价最高达 3.2 万/平。本次拍卖宗地均采取“限价竞买+抽签竞得”方式进行拍卖, 拍卖宗地最高应价达到设定的最高限价的, 采取“抽签竞得”方式确定。(观点网)
	宁波市自然资源规划局发布 47 宗地块出让意向预申请公告, 含 31 宗住宅商住地, 11 宗保障性租赁住宅用地和 5 宗安置用地, 总出让面积 197 公顷。(观点网)
	市场消息称, 2022 年东莞市将施行“双集中”供地, 预计 48 宗涉宅地块将分四批次挂牌。首批次预计将于近期挂牌, 拟推出 9 宗涉宅地, 总出让面积 35.99 万 m ² , 总建筑面积 127.09 万 m ² 。(观点网)
	南昌挂牌的 11 宗地面积共计 710.3795 亩, 其中 6 宗地成交, 5 宗地触发“熔断”, 进入线下摇号环节。(观点网)
	长沙市 2022 年首批集中供地共挂牌出让 22 宗地块, 土地总面积约 119.23 公顷 (合计 1788.48 亩), 起始价总额约 169.54 亿元。(观点网)
	重庆 2022 年首批集中供地 13 宗, 总建筑面积约 147.1 万 m ² , 总起始价约 94.3 亿。(观点网)
	青岛市自然资源和规划局发布 2022 年工作要点, 预计全年供应土地 9 万亩以上, 市内三区新增收储土地 3500 亩。(观点网)
	东莞首批集中供地正式挂牌上线, 涉 8 宗地共 33.29 万 m ² 。此次供地虽有总限价, 但未限制新房销售价格, 并且降低了参拍交付的保证金, 其中长安地块下降幅度达 11.9 亿元。此外, 部分取消配建要求, 长安地块取消了去年要求无偿配建宗地 10% 比例 (约 21066 平方米) 的安居房和停车位。(和讯网)
个股信息	据中国证监会官网显示, 万物云的《境外首次公开发行股份审批》已处于接受材料阶段, 如审批通过, 万物云或将在港交所提交招股书。此前 2021 年 11 月 5 日, 万科发布公告称, 拟分拆旗下子公司万物云到港交所上市。(观点网)
公积金	据厦门市住房公积金中心披露数据, 截至 2022 年 2 月 28 日, 厦门市住房公积金归集余额为 521.55 亿元, 住房公积金贷款余额为 500.96 亿元, 住房公积金贷款使用率为 96.05%。(观点网)
金融数据	3 月 11 日, 央行发布 2022 年 2 月金融统计数据报告。数据显示, 2022 年 2 月份人民币贷款增加 1.23 万亿元, 同比少增 1258 亿元, 分部门看, 住户贷款减少 3369 亿元, 其中, 短期贷款减少 2911 亿元, 中长期贷款减少 459 亿元。2 月末, M2 同比增长 9.2%, 增速比上月末低 0.6 个百分点, 比上年同期低 0.9 个百分点; M1 同比增长 4.7%, 增速比上月末高 6.6 个百分点, 比上年同期低 2.7 个百分点。(新浪财经)

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
2022/3/7	福州	不动产登记和交易中心 2022 年主要工作任务	要维护房地产市场平稳健康发展。包括严格贯彻落实房地产市场管理政策: 坚持“房住不炒”定位; 加大商品房促开盘、促销售力度, 强化在售楼盘、预售款监管。
2022/3/7	发改委	“坚持稳字当头、稳中求进, 推动高质量发展取得新进展”新闻发布会	国家发展改革委副主任连维良表示, 发改委将加快推进高水平对外开放的改革。加快海南自贸港建设, 抓好全岛封关运作。优化外商投资服务, 推动重大外资项目加快落地。发改委副主任林念修表示, 要加大对新型基础设施建设的信贷支持力度, 创新金融工具、拓宽融资渠道, 特别是要为民营企业参与新型
2022/3/8	贵阳	《贵阳市住房公	符合条件的职工住房公积金贷款额度可在其计算可贷额基础上

		积金管理中心关于支持人才在贵阳贵安购（租）房使用住房公积金的措施（征求意见稿）》	上浮 0.5 倍，最高可贷额度可在现行最高额度上上浮 0.5 倍至 1.5 倍，最高可贷额度可达 150 万。
2022/3/8	厦门	《厦门市国有企事业单位利用自有用地建设保障性租赁住房试点实施方案》	厦门市行政区内的国有企业(含国有控股企业)、事业单位利用依法取得国有建设用地使用权的空置土地，可申请建设保障性租赁住房。批建的保障性租赁住房项目须变更土地用途为保障性租赁住房用地，批建后土地使用年限按剩余年限计，保障性租赁住房部分无需补缴土地价款。
2022/3/8	郑州	《郑州市人民政府办公厅关于积极推进大棚户区改造项目货币化安置工作的实施意见》	积极推进大棚户区改造项目货币化安置工作。集中利用 3 年时间，大力推进货币化安置，确保 2024 年群众回迁安置全部完成。
2022/3/9	郑州	《关于加快发展保障性租赁住房的实施意见》	支持利用集体经营性建设用地、企事业单位依法取得使用权的土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地进行建设和利用存量闲置房屋改建、改造等方式筹集房源。
2022/3/10	武汉	房管局	2022 年武汉将提速推进老旧小区改造，计划开工改造 350 个老旧小区，完成改造 426 个老旧小区。
2022/3/11	宁波	《关于进一步加强住宅工程质量管理的若干措施》	要加强工程质量与房屋预售联动管理，各大楼盘要保证合理工期和造价，严禁盲目赶工期、抢进度；现浇混凝土主体结构施工周期不得少于 5 天/层，地下室结构的施工周期不得少于 12 天/层。
2022/3/11	住建部	《“十四五”住房和城乡建设科技发展规划》	到 2025 年，住房和城乡建设领域科技创新能力大幅提升，科技创新体系进一步完善，科技对推动城乡建设绿色发展、实现碳达峰目标任务、建筑业转型升级的支撑带动作用显著增强。

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 上周销售延续下滑趋势

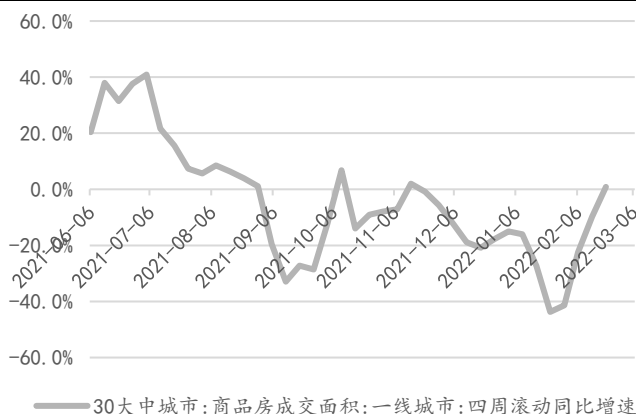
2月28日-3月6日，30大中城市商品房销售四周滚动同比下滑28%，其中一线上涨1%，二线下滑36%，三线下滑46%；年初至今下滑40.7%，其中一线下滑23.4%，二线下滑43.4%，三线下滑61.3%。

图表10: 30大中城市商品房销售四周滚动同比增速下滑幅度收窄

图表11: 一线城市四周滚动同比增速



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所



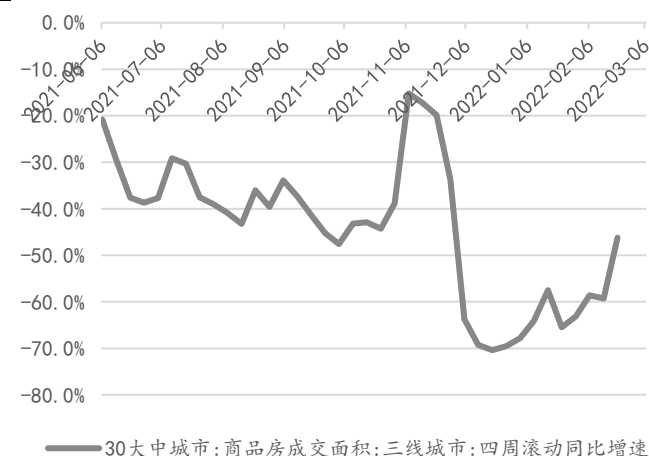
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表12: 二线城市四周滚动同比增速



资料来源: 同花顺iFinD, 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: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

3.2 上周土地市场表现仍然较弱

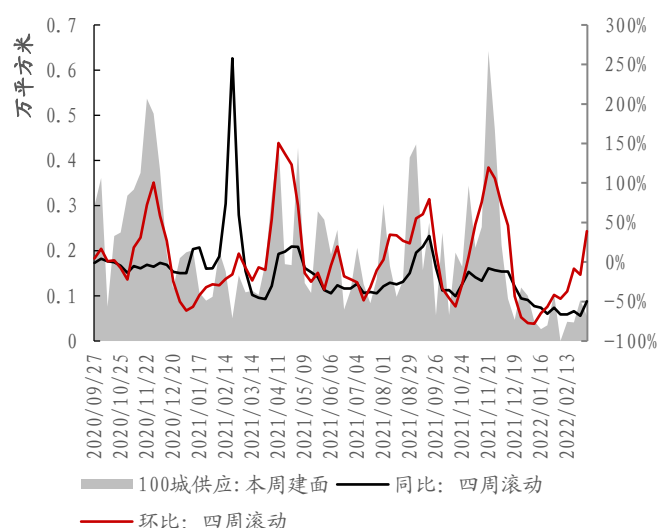
上周(2月28日-3月6日)百城住宅类土地供应建面为550.4万平方米,四周滚动同比下降49.8%,年初至今累计同比下降60%,其中一线城市下降39.99%,二线城市下降67.31%,三线城市下降61.14%。

百城住宅类土地成交建面为181.1万平,四周滚动同比下滑70.7%,年初至今累计同比下降66.21%,其中一线下降78.95%,二线下降68.53%,三线下降63.64%。

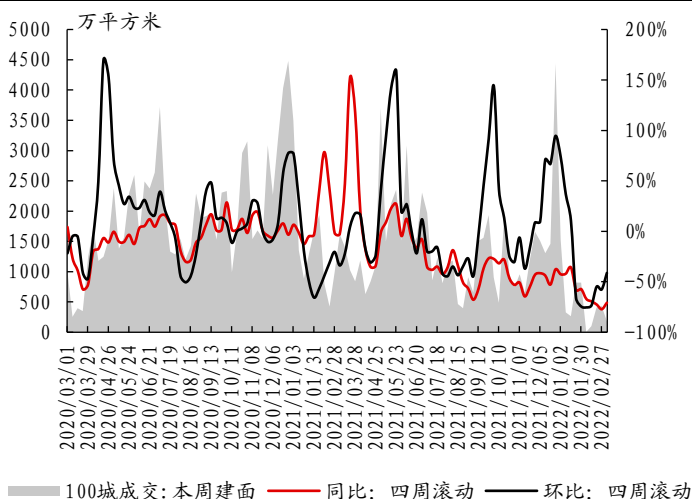
百城住宅类土地溢价率为0.6%,环比上升0.1个百分点,其中一线、二线、三线溢价率分别为0%、0%、0.6%。

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

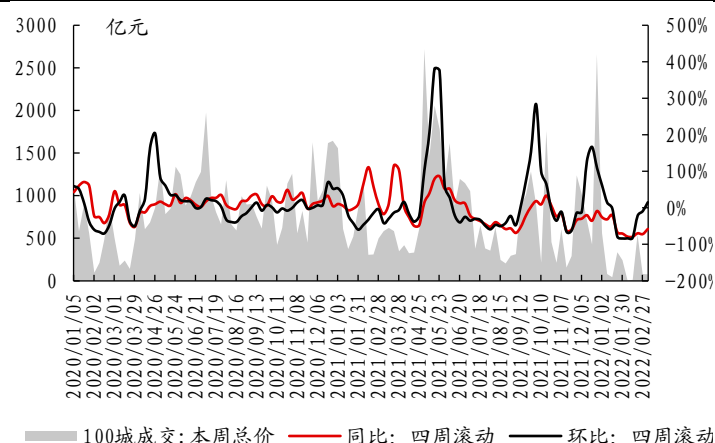


资料来源: wind, 万联证券研究所



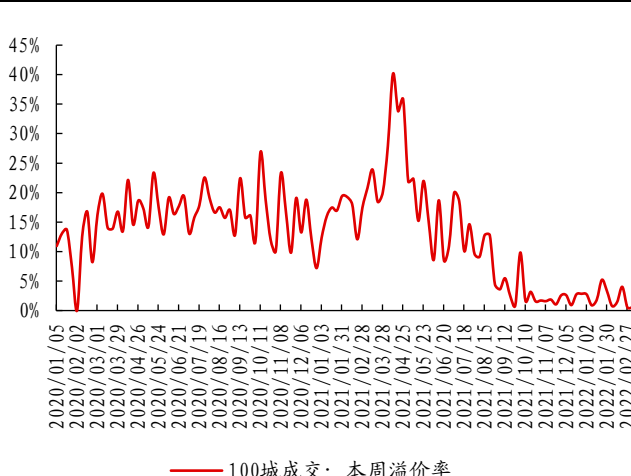
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表16: 百城住宅类土地成交总价同比增速



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



资料来源: wind, 万联证券研究所

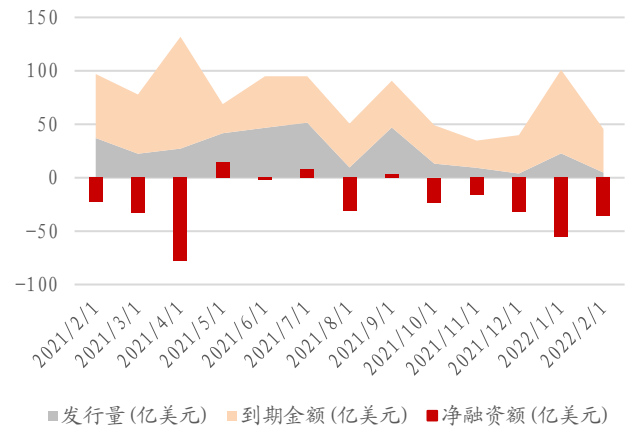
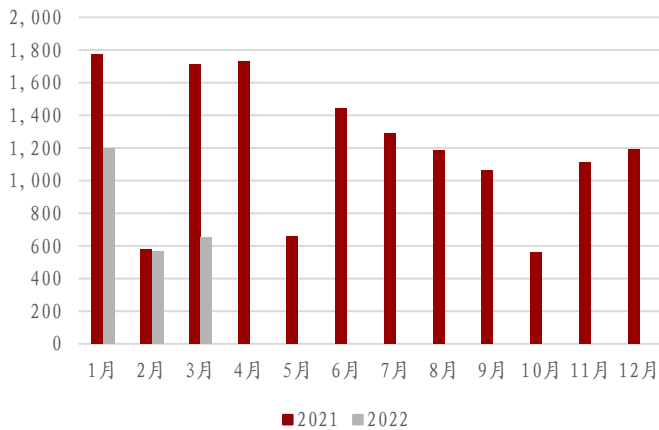
4 融资情况跟踪

4.1 行业融资情况

2022年3月至今境内融资金额为655.05亿元, 去年3月同期为734.62亿元, 融资规模略降; 境外债净融资额为-187.9亿美元, 去年同期为-32.96亿美元。

图表18: 境内债券发行金额 (亿元)

图表19: 境外债发行情况



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所，注：2022年3月数据为截至3月13日数据；

资料来源：wind，万联证券研究所

图表20：重点个股融资信息跟踪

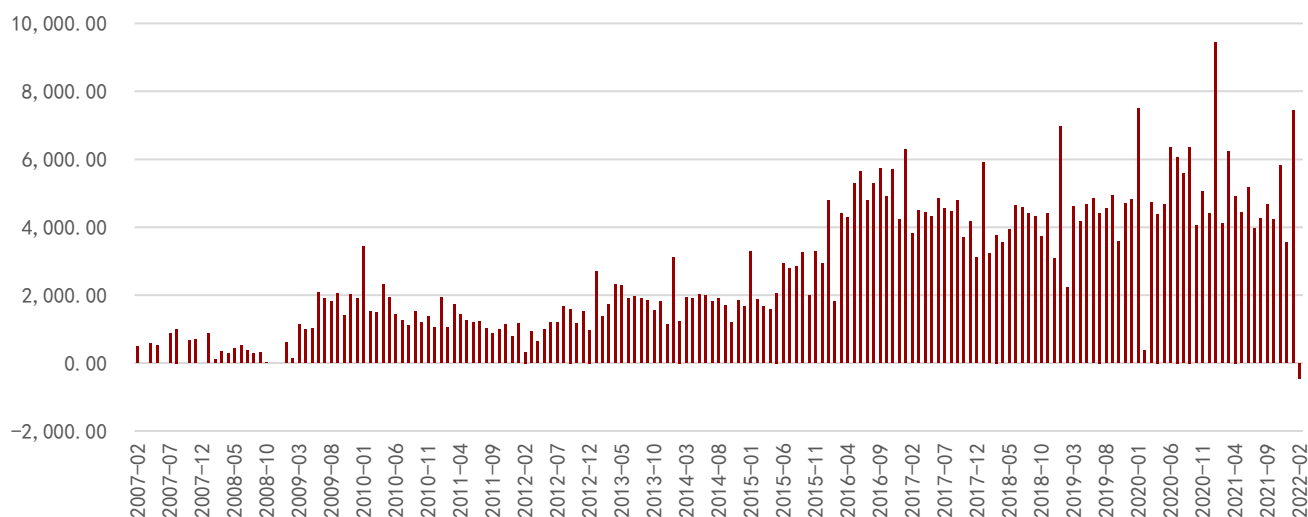
状态	公司	融资类型	规模	利率	期限	资金用途
已发行	上实集团	超短融	15 亿元	2.13%	184 天	
	京投发展	公司债	8.84 亿元	3.27%	3 年	拟用于偿还公司到期债务
	保利置业	CMBS	10.1 亿元	3.27%	3+3+3+3	将用作集团一般营运资金用途
	厦门国贸	超短融	10 亿元	2.73%	267 天	拟用于偿还发行人到期的债务融资工具
	越秀集团	超短融	10 亿元	2.12%	270 天	
拟发行	招商蛇口	中期票据	10 亿元 +7.1 亿元	3.2%、 3.55%	3 年、5 年	
	旭辉集团	中期票据	10 亿元		2+2 年	拟用于位于大连、乌鲁木齐、西安等地的 8 个项目建
	泰达控股	超短融	10 亿元		270 天	
	豫园股份	中期票据	30 亿元		5 年	用于偿还发行人即将到期的债务融资工具

资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

4.2 按揭贷款表现弱

2月居民中长期贷款出现有数据以来首次负增长，随着去年三四季度开始支持合理住房需求政策指引下，按揭贷款发放速度加快和房贷利率下降，之前积累的居民按揭贷款逐渐发放后，居民按揭贷款出现惯性下滑。2月份人民币贷款增加1.23万亿元，同比少增1258亿元。分部门看，住户贷款减少3369亿元，其中，短期贷款减少2911亿元，中长期贷款减少459亿元；企（事）业单位贷款增加1.24万亿元，其中，短期贷款增加4111亿元，中长期贷款增加5052亿元，票据融资增加3052亿元；非银行业金融机构贷款增加1790亿元。这是有数据以来，居民中长期贷款首次负增长。

图表21：居民中长期贷款数据



资料来源: Wind, 万联证券研究所

5 重点公司公告跟踪

图表22: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
担保	首开股份	拟为两家子公司提供合计 20.75 亿元担保及流动性支持
	华发股份	为农业担保公司提供反担保总额不超过人民币 7200 万元; 为奥园置业担保金额不超过人民币 24 亿元; 为南京华铎担保金额不超过人民币 54.5 亿元; 为南京华崧担保金额不超过人民币 22.3 亿元。
	中南建设	为南通中南新世界提供 8.24 亿元担保, 截至本公告日, 中南建设及控股子公司对外担保余额 546.17 亿元, 占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的 190.29%。
	金科股份	为多家子公司提供担保, 涉及总金额达 19.89 亿元。
分拆上市	中国金茂	金茂服务全球发售约 1.01 亿股, 最终发售价每股 8.14 港元。
股份冻结	阳光城	因财产保全, 阳光城超 4 亿股股份被司法冻结, 占比 9.94%。同日公告阚乃桂先生因个人原因辞去公司执行副总裁职务。
票据回购	旭辉控股集团	2 月 28 日至 3 月 7 日, 公司已回购 7040 万今年 4 月到期, 票面利率为 6.70% 的优先票据。此前, 公司已回购两笔共计 4900 万元该笔票据, 目前已合共回购 11,940 万元, 公司短期内债务压力进一步减少。
融资	华发股份	拟开展不超过 7 亿元售房尾款收益权融资业务; 拟注册发行不超过 100 亿元中期票据。
	新城控股	公司可在股东大会审议通过本事项之日起 18 个月内向新城发展及其关联方申请总借款额度不超过等额人民币 150 亿元 (含截至目前已使用未到期借款余额等额人民币 92.60 亿元), 借款年利率为不超过 8%。
收并购	中国海外宏洋	拟 10.24 亿元收购龙光控股汕头在建项目, 约 5.3 万平。
	华润万象生活	拟以 10.58 亿元的价格收购禹洲物业的全部股权, 截止 2021 年 12 月 31 日, 禹州物业最新的未经审核账面净值约为 1.34 亿元, 最终收购价 10.58 亿元溢价 7.89 倍。
业绩	金地集团	2 月公司实现签约面积 46.9 万平方米, 同比下降 32.37%; 实现签约金额 96.2 亿元, 同比下降 44.56%。2022 年 1-2 月公司累计实现签约面积 102.8 万平方米, 同比下降 39.79%; 累计实现签约金额 245.8 亿元, 同比下降 40.95%。新增北京一项目, 计算容积率建筑面积 83594 平方米, 项目总成交价为 16.6 亿元。
	世贸股份	2 月, 公司销售签约面积约 8 万平方米, 同比下降 41%; 销售签约金额约 10 亿元, 同比下降 62%。
	首开股份	1-2 月份, 公司共实现签约面积 38.15 万平方米, 同比降低 4.88%; 签约金额 122.43 亿元, 同比降低 10.23%。截至 2022 年 1 月 31 日, 公司存续境内公司债及资产支持证券余额 193.38 亿元 (合并口径)。其中 3 个月内到期债务规模 85.40
	华发股份	2021 年度实现营业总收入 514.08 亿元, 实现归属于上市公司股东净利润 31.95

		亿元，同比增长 10.10%。截至 2022 年 2 月 28 日，公司实现合约销售 134.7 亿元，销售面积 38.8 万平方米。
	保利发展	2022 年 2 月，公司实现签约面积 150.11 万平方米，实现签约金额 239.78 亿元。2022 年 1-2 月，公司实现签约面积 335.87 万平方米，实现签约金额 522.80 亿元。近期新增加房地产项目 7 个，总用地面积 37.22 万平方米，共 132.22 亿元。
	招商蛇口	2 月，公司实现签约销售面积 48.30 万平方米，同比减少 36.80%；实现签约销售金额 100.64 亿元，同比减少 41.55%。2022 年 1-2 月，公司累计实现签约销售面积 118.86 万平方米，同比减少 31.68%；累计实现签约销售金额 252.11 亿元，同比减少 39.74%。新增佛山市一地块，计容建面 7.84 万平方米，权益比例 33%，需支付价款 1.53 亿元。同日公告拟为招商安业提供不超 17.34 亿元担保。
	西藏城投	发布关于近期生产经营情况的公告，上海佘山和园销售套数去化达 75%，在对外投资方面，于 2022 年 1 月份与西安蓝晓科技新材料股份有限公司签订了《西藏结则茶卡盐湖万吨级氢氧化锂委托加工合同》。
	保利置业	2 月集团实现合同销售金额约 14 亿元，合同销售面积约 8.1 万平方米，合同销售均价约 17458 元/平方米。截至 2022 年 2 月，集团累计实现合同销售金额约 38 亿元，累计合同销售面积约 20.7 万平方米，合同销售均价约 18420 元/平方米。
	合生创展集团	前两月合生创展集团总销售金额为约 49.45 亿元，同比下降约 9.94%；物业合约销售面积为约 25.43 万平方米，平均售价为每平方米 18,588 元，同比下降约 43.58%。
	宝龙地产	2 月合约销售额及合约销售面积分别约为 31.01 亿元及 19.68 万平方米，同比减少 62.82%和 63.55%。前两个月的合约销售总额及合约销售总面积分别约为 78.02 亿元及 49.68 万平方米，同比减少约 48.3%和 49.2%。
	旭辉永升服务	预期 2021 年纯利及拥有人应占利润同比增长超 50%。
	合景泰富集团	2 月合景泰富实现预售楼 43.81 亿元，同比减少 3.9%；预售建筑面积约 27 万平方米，同比增加 5.5%。1-2 月，合景泰富及其上述公司累计预售楼约 85.41 亿元，累计预售建筑面积约 50 万平方米。
	卓越商企服务	预计 2021 年归属股东净利润同比增长约 50%-60%。2020 年公司归属股东净利润约为 3.25 亿元。
	碧桂园服务	预计去年收入、净利润等同比增长超 50%。主要是由于集团物业管理服务的收费管理面积增加以及社区增值服务、城市服务、商业运营服务业务收入的综合上升所致。
	越秀地产	2021 年，越秀地产实现合同销售金额 1151.5 亿元，同比上升 20.2%；实现营业收入 573.8 亿元，同比增长 24.1%。2022 年 2 月，公司实现合同销售金额约 28.24 亿元，实现合同销售面积约 11.76 万平方米。同日公告委任张贻兵为非执行董事，欧阳长城辞任。
	龙湖集团	2 月实现合同销售金额 60.8 亿元，合同销售面积 37.4 万平方米。截至 2022 年 2 月末，本集团累计实现合同销售金额 130.7 亿元，合同销售面积 79.2 万平方米。
	金科服务	预期截至 2021 年 12 月 31 日，公司未经审核综合收入、综合税前利润、期内净利润、归母净利润均增长超 70%。
	世茂集团	2 月合约销售额约为 72.6 亿元，合约销售面积为 44.69 万平方米。截至 2022 年前两个月，累计合约销售总额约为 147.8 亿元，累计合约销售总面积为 91.14 万平方米，平均销售价格约 16213 元/平方米。
	龙光集团	2 月合约销售额约为 42 亿元，合约销售面积约 283000 平方米。截至 2022 年前两个月，合约销售额约为 132.1 亿元，同比减少 52.99%；合约销售面积约 789000 平方米。
质押	荣盛发展	控股股东质押 4487.73 万股用于补充质押。本次质押占其所持公司股份的 7.48%，占公司总股本比例的 1.03%。累计质押 306,180,030 股股份，占其所持有股份比例为 51.03%，占公司总股本比例为 7.04%。
	中南建设	于 2022 年 3 月 9 日至 2022 年 3 月 10 日，中南城投合计质押股数 2500 万股，占其所持股份比例为 1.2%，占公司总股本比例为 0.66%。同日公告为全资子公司中南建筑 2.2 亿元融资提供连带责任担保。
澄清公告	碧桂园	注意到公司于近期股份及境内、离岸债务证券的成交价下跌及成交量增加，或许归因于近期社交媒体上流传有关公司境内外融资相关不公平负面陈述/评论。董事

		2021 年 12 月 30 日至本公告日已累计回购优先票据本金总额 4570 万美元；自 2021 年 3 月 26 日起截至本公告日期，控股股东已增持公司股份合共约 3.28 亿股。
--	--	---

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

在“稳增长”的宏观背景下，当前房地产行业基本面持续驻底，边际改善政策持续，预计后续仍有较多利好政策值得期待，继续看好房地产板块的市场表现。建议关注（1）基本面表现较好的物业管理公司；（2）具有央企/国企背景的财务稳健型优质房企；（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