# 房地产行业 2022 年 8 月投资策略暨中报前瞻：重回博弈 关注销售

行业：销售累计同比改善，日频数据趋势走弱。2022 年 1-6 月商品房销售额累计 66072 亿元，同比-28.9%，较前值收窄 2.6 个百分点；销售面积累计 68923 万平方米，同比-22.2%，较前值收窄 1.3 个百分点。单月值同比降幅收窄明显，2022 年 6 月商品房销售额 17735 亿元，同比-20.8%，较前值收窄 16.9 个百分点；销售面积 18185 万平方米，同比-18.3%，较前值收窄 13.5 个百分点。销售均价持续修复，2022 年 1-6 月，商品房销售均价为 9586 元/㎡，同比-8.6%，较前值收窄 1.8 个百分点，环比+0.6%，延续修复态势。从日频数据跟踪来看，销售回暖趋势走弱。2022 年截至 7 月 22 日，30 城商品房成交面积为 8256 万㎡，同比-32%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域的商品房成交面积累计同比分别为-36%、-36%、-32%、-14%。样本城市中，上海、江阴、深圳、惠州商品房累计成交面积同比降幅收窄较为明显。

公司：板块中期业绩承压。受到行业景气度影响，2022 年上半年大多数房企业绩承压。在房地产板块已公布业绩快报或业绩预告的 81 家公司中，业绩预增公司 5 家，占比 6%；业绩扭亏公司 6 家，占比 7%；业绩略增公司 2 家，占比 2%；业绩预减公司 24 家，占比 30%；业绩首亏公司 22 家，占比 27%；业绩续亏公司 22 家，占比 27%。

板块：估值仍处底部。自上期策略报告发布至今，房地产板块下跌 3.3%，跑赢沪深 300 指数 0.6 个百分点，在 31 个行业中排第 23 名。根据 Wind 一致预期，按最新收盘日计，板块 2022 年动态 PE 为 5.3 倍，比 2019 年

1 月 3 日的底部估值水平 (6.1 倍动态 PE) 低 14.1%，仍处历史最低水平。

投资策略：重回博弈，关注销售复苏节奏。当前行业基本面弱势延续，信用危机也并未完全渡过。月度销售数据恶化程度虽在趋缓，但从高频数据看，销售回暖动能仍显不足，居民收入、房价上涨预期等指标均为多年来最低。

基本面再趋悲观之下，市场可能重回政策博弈主线。同时，销售尽快企稳复苏是当下房地产行业几乎所有问题的根本答案，后续需更加关注行业基本面的变化情况以及房企的经营状况，经营稳健、具备优秀品质的房企将更快从行业低谷中脱颖而出。8 月组合推荐滨江集团、绿城中国、贝壳-W、招商积余。

风险提示：基本面改善不及预期、政策力度不及预期

关键词：业绩预增

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：
https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_44432