

投资销售仍下行，按揭贷款改善

——房地产行业跟踪报告

同步大市 (维持)

2021年12月17日

行业核心观点:

房地产行业基本面仍处于下行趋势，政策纠偏下按揭贷款有小幅改善，需关注市场预期变化，预计2022年房地产行业基本面仍处于向下阶段，政策方向上托而不举，边际上持续改善。房地产开发板块估值处于低位，行业信用风险持续释放中，长期来看，行业加速出清，优质房企有望受益。

建议关注两类公司（1）具有央企/国企背景等财务稳健型优质房企；（2）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:

投资：施工和土地市场持续拖累房地产开发投资，投资单月同比增速仍在下滑。1-11月房地产开发投资完成额累计同比增长6%，较前值回落1.2pct，11月单月同比增速为-4.3%，增速下滑幅度略有收窄。

开竣工：新开工面积持续下滑，竣工面积增速回升，预计竣工周期延续，单月表现或仍有反复。1-11月施工面积累计增速为6.3%，较前值下降0.8pct。11月新开工面积同比下降21%，连续8个月负增长，1-11月累计增速为-9.1%。11月竣工面积同比提高15.4%，增速明显回升，1-11月累计同比增长16.2%，较前值下降0.1pct。

土地：土地市场仍然低迷，土地成交价款同比增速反弹，土地购置面积持续下滑。11月单月土地成交价款同比提升24.2%，由负转正，1-11月累计同比增长4.5%，较前值提高4.3pct。11月土地购置面积同比下滑-12.5%，下滑幅度缩小11.7pct，1-11月累计同比下滑11.2%，较前值下滑幅度扩大0.2pct。

销售：销售同比增速下滑幅度收窄。11月销售面积和销售金额同比分别下滑-14%和-16.3%，1-11月累计同比增速分别为4.8%和8.5%，较前值分别回落2.5pct和3.3pct。销售均价11月环比继续下跌，1-11月累计销售均价同比增速为3.5%（前值4.2%），涨幅持续收窄。

资金：房企资金面压力仍然较大，按揭贷款增速小幅提升。1-11月到位资金来源同比增速为7.2%，较前值回落1.6pct，其中国内贷款/自筹资金/定金及预收款/个人按揭同比分别-10.8%/+4.8%/+17%/+9.8%，较前值变动-0.8pct/-0.3pct/-4pct/+0.1pct。

风险因素：行业基本面持续快速下行、持续大幅收紧房地产信贷政策。

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

政策持续改善

政策托而不举，静待行业出清

存量时代的受益者，高成长逻辑未变

分析师:

徐飞

执业证书编号:

S0270520010001

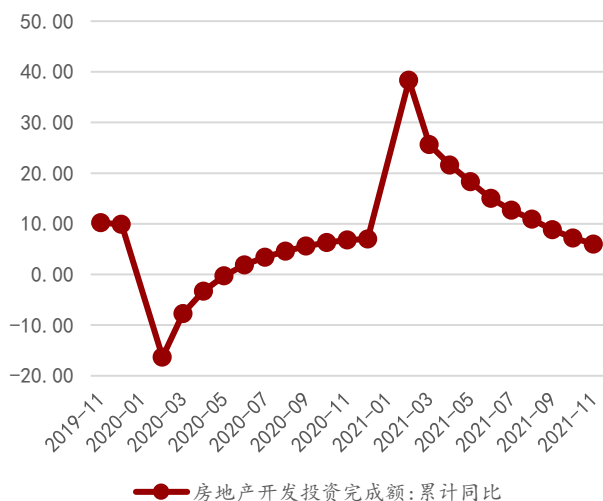
电话:

021-60883488

邮箱:

xufei@wlzq.com.cn

图表1: 房地产开发投资累计同比增速 (%)



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表2: 房地产开发投资当月同比增速



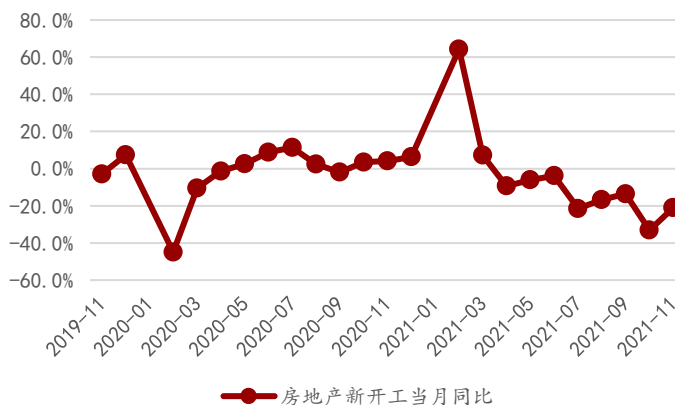
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表3: 房屋新开工面积累计同比增速 (%)



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表4: 房屋新开工当月同比增速



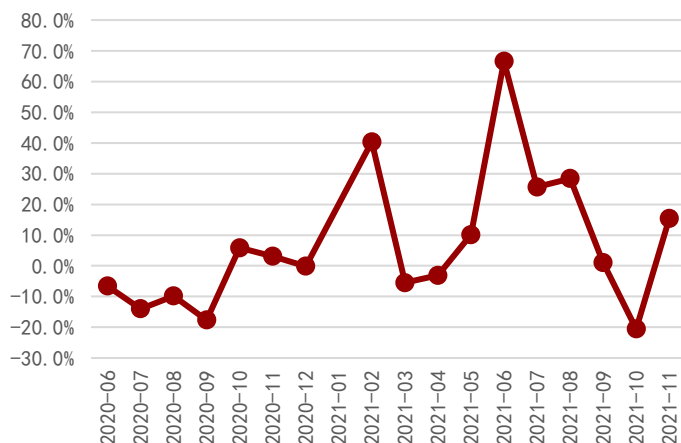
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表5: 房屋竣工面积累计同比增速 (%)



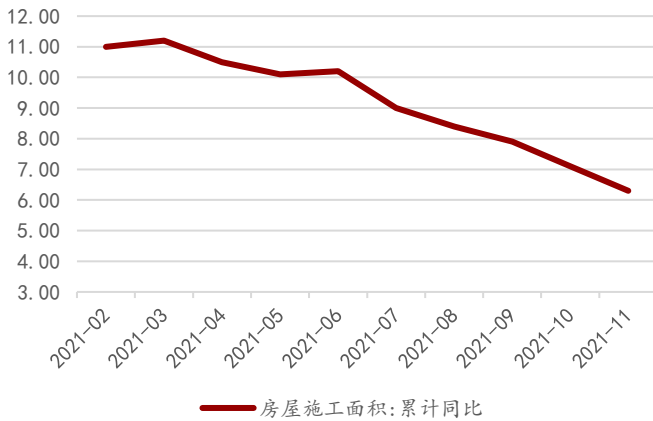
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表6: 房屋竣工当月同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表7: 房屋施工面积累计同比增速 (%)



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表8: 房屋待售面积累计同比增速 (%)



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表9: 土地购置面积累计同比增速 (%)



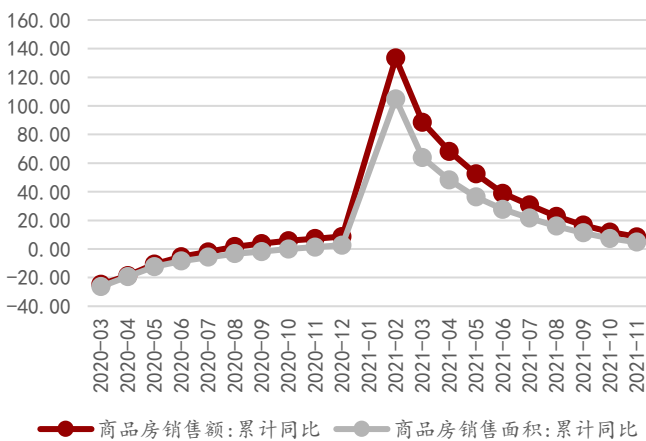
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表10: 土地成交价款累计同比增速 (%)



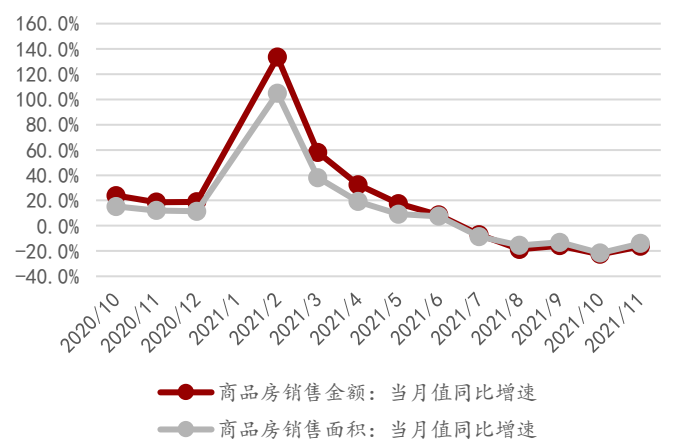
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表11: 销售面积与销售金额累计同比增速 (%)



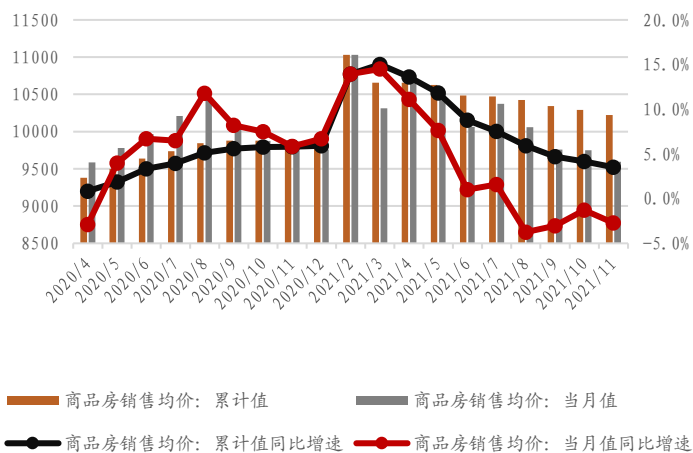
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表12: 销售面积与销售金额当月同比增速

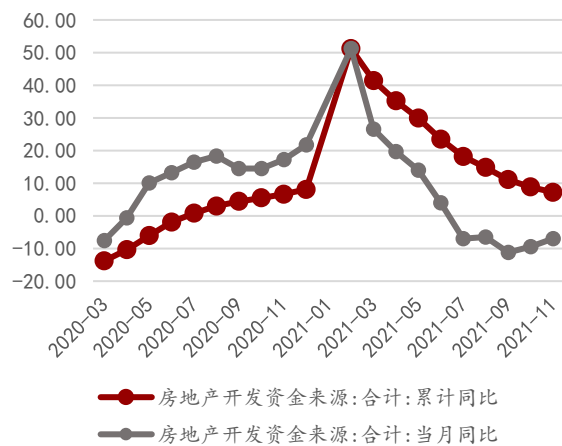


资料来源: wind, 万联证券研究所

图表13: 销售均价累计与当月同比增速



图表14: 开发资金来源累计与当月同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

资料来源: wind, 万联证券研究所

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