

房地产行业跟踪周报

销售表现小幅回落，各地政策持续放松 增持（维持）

2022 年 11 月 07 日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

研究助理 白学松

执业证书：S0600121050013

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周（2022.10.29-2022.11.04，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅+0.61%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+6.38%、+6.75%，超额收益分别为-5.77%、-6.14%。

■ **房地产基本面与高频数据：（1）房产市场：**上周60城新房成交面积349.8万平，环比-8.4%，同比-22.4%；2022年11月1日-11月4日累计成交202.9万平，同比-23.5%。2022年累计成交15814.3万平，同比-33.5%。上周20城二手房成交面积150.9万平，环比-2.9%，同比+63.6%；2022年11月1日-11月4日累计成交110.2万平，同比+72.9%。2022年累计成交5495.5万平，同比-17.3%。上周16城新房累计库存9474.0万平，环比-0.5%，同比+3.3%。16城新房去化周期为12.3个月，环比变动-0.3个月，同比变动+1.7个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为10.6个月、12.2个月、39.3个月，环比分别变动-0.3个月、-0.4个月、+2.1个月。（2）**土地市场：**2022年10月31日-2022年11月6日百城供应土地数量环比-25.0%，同比-32.0%，供应土地建筑面积环比-22.7%，同比-30.9%。百城土地成交建筑面积环比-31.5%，同比-5.0%；成交楼面价环比-50.3%、同比-46.0%；土地溢价率环比+2.3pct，同比+1.1pct。

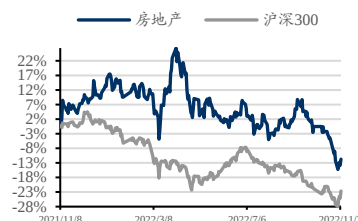
■ **重点数据与政策：（1）中债增持续推进对十余家房企的发债支持，第二轮增信债券融资的涉及金额将扩大至约200亿元。**截至目前，已经有6家房企成功发行中债增进公司全额担保的人民币中期票据，发行额度为68亿元，发行票面利率在3.2%~3.5%之间。

（2）**本周江苏南通完成第三批集中供地，7宗地块流拍。**南通第三轮集中供地16宗地块总收金约56.68亿元，其中7宗地流拍，另南通第四批集中供地挂牌9宗地，总起价64.2亿元，预计出让时间为12月5日；各地继续推出相关放松政策，义乌市鼓励房企开展团购活动，将首套房契税补贴延长至年底；抚州市提高家庭首套房公积金最高贷款额度至70万元，并将首付比例调整为20%。

■ **周观点：**近期出现融资放松的新迹象，11月1日，交易商协会、中房协联合中债增公司，组织了20多家民营房企召开座谈会，商讨中债增对民营房企发债的支持事项。我们认为后续地产政策不会出现方向性转变，将会在现有政策框架体系中维持宽松状态，直至市场恢复平稳。此轮放松周期持续性强，放松效应仍在累积，随着居民购房信心逐渐恢复，回暖可期。中长期看，随着风险房企收缩，更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。建议关注：1）房地产开发：保利发展、招商蛇口、华发股份、建发国际集团；2）物业管理：招商积余、华润万象生活、新大正。

■ **风险提示：**房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期；疫情反复、发展超预期。

行业走势



相关研究

《多城启动第四轮供地，销售继续小幅回暖》

2022-10-31

《津、宁两地土拍平淡，二手房成交持续改善》

2022-10-24

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	9
2.3. 房地产行业融资情况.....	10
3. 行业和公司动态跟踪	11
3.1. 行业政策跟踪.....	11
3.2. 板块上市公司重点公告梳理.....	12
4. 行情回顾	13
5. 投资建议	14
6. 风险提示	15

图表目录

图 1:	60 城新房成交套数.....	6
图 2:	60 城新房成交面积.....	6
图 3:	20 城二手房成交套数.....	6
图 4:	20 城二手房成交面积.....	6
图 5:	一、二、三四线城市去化周期.....	7
图 6:	一线城市商品房库存及去化周期.....	7
图 7:	二线城市商品房库存及去化周期.....	7
图 8:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	7
图 9:	16 城商品房库存及去化周期.....	8
图 10:	百城土地供应数量.....	9
图 11:	百城土地供应规划建筑面积.....	9
图 12:	百城土地成交建筑面积.....	9
图 13:	百城土地成交楼面均价.....	9
图 14:	百城土地成交溢价率.....	10
图 15:	房企信用债发行额（周度）.....	10
图 16:	房企信用债发行额（月度）.....	10
图 17:	REITs 周涨跌幅（%）.....	11
图 18:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅）.....	13
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2022.11.04）.....	5
表 2:	主要城市成交信息汇总.....	8
表 3:	上周中央重点政策汇总.....	11
表 4:	上周地方重点政策汇总.....	11
表 5:	上周公司重点公告跟踪.....	12
表 6:	上周涨跌幅前五.....	13
表 7:	上周涨跌幅后五.....	14

1. 板块观点

(1) 房地产开发：城乡融合背景下，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，金融端支持力度增加，先发布局的相关企业有望受益。3月17日，发改委印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出：扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题。3月14日，财政部、住房和城乡建设部印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》：地方各级财政应对补助资金专款专用，分账审核，严禁用于平衡预算、偿还债务、支付利息等。地方各级住建及实施单位严禁挪用，不得从中提取工作经费或管理费。3月16日银保监会召开专题会议，会议强调，提升金融服务乡村振兴质效，助力“新市民”在城镇安居创业。我们认为，在推进住房供给侧结构改革过程中，增加保障性租赁住房供给是我国2022年及未来的主旋律。此次《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的发布，进一步说明保障性住房建设需求和工作任务，银行有加大对保障性租赁住房项目的信贷投放的合理空间，有助于参与住房保障建设的企业的资金稳定。当前很多主流房企已经布局租赁住宅业务，部分已具备租赁住房的资管能力，因而向保障性租赁住房业务发展也较为顺利。在目前金融端政策支持下，此类企业融资吸引力更强。未来行业风险取决于房地产结构调整、政策支撑力度。建议关注在租赁住宅领域已先发布局且高信用的头部房企：保利发展、招商蛇口、华发股份、建发国际集团。

(2) 物业管理：未来独立市场化运营可能是物管的新出路，部分物管业绩出现回暖迹象，如保利物业2021年实现年收入同比增长34%。随着2021年末及2022年政策逆周期调节，房地产行业预期逐渐转暖，近期物管行业发布业绩显示营收回暖，稳中有升。我们认为，优秀的物管企业将凭借着规模经济注定重新建立资金募集、使用的良性循环。市场上的物管企业尚未形成足够高的业务、体量的护城河。考虑到部分物业公司与母公司共享品牌，不具有独立性的风险，我们认为，当母公司品牌出现瑕疵时，也增大了相关联的物管公司获得消费者信任的困难。建立物管公司与房开脱钩的独立市场化运作模式，可能是未来物管公司构建自身品牌、规模的优势，建议关注招商积余、华润万象生活、新大正。

(3) 房地产经纪行业：强监管下房地产中介行业需寻求新突破。在房地产市场下行趋势下，高度依赖于房地产市场的中介行业在近半年来不再火热。在房地产经纪行业的主要阵地“二手房交易市场”方面，20城二手房2022年10月累计成交533.4万平，同比+65.5%。从长期看，2021年下半年以来，二手房个人交易系统的不断完善，也给中介机构带来更多挑战。在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，建议关注我爱我家。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2022.11.04)

公司代码	公司名称	收盘价 (元)	EPS (元)			PE (倍)		
			EPS-2021A	EPS-2022E	EPS-2023E	P/E-2021A	P/E-2022E	P/E-2023E
001979.SZ	招商蛇口	13.80	1.31	1.19	1.29	10.19	11.16	11.93
600048.SH	保利地产	14.06	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	5.93
000002.SZ	万科 A	14.04	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	7.26
600383.SH	金地集团	7.98	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	3.80
601155.SH	新城控股	14.52	5.57	5.10	5.01	5.23	5.72	3.01
002244.SZ	滨江集团	9.57	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	8.13
2007.HK	碧桂园	1.27	1.55	0.59	0.55	4.89	11.70	2.12
0688.HK	中国海外发展	15.98	4.03	1.70	2.61	4.11	10.89	5.67
0884.HK	旭辉控股集团	0.48	0.94	0.47	0.48	4.42	10.06	0.91
1109.HK	华润置地	27.15	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	7.35
0960.HK	龙湖集团	12.78	3.47	1.93	3.07	7.64	19.02	3.84

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.11.04 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.91 人民币; 港股收盘价、EPS 单位为港元; EPS/PE 为 Wind 一致预期

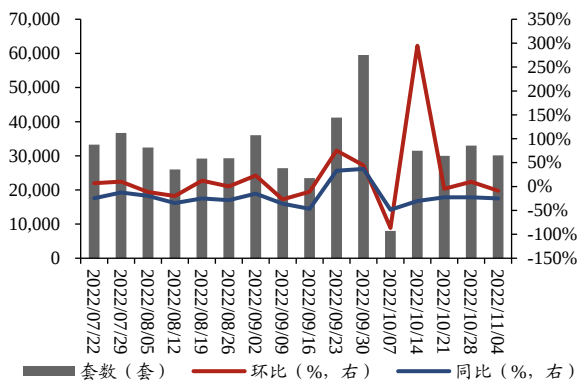
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售略有回调,北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-49.2%、+65.8%、+11.0%、-12.7%。

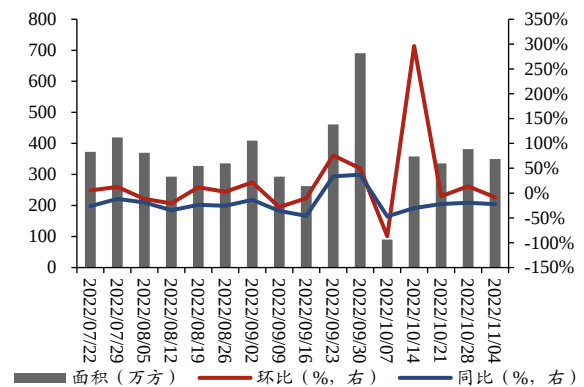
从新房成交看,上周 60 城新房成交面积 349.8 万平,环比-8.4%,同比-22.4%; 2022 年 11 月 1 日-11 月 4 日累计成交 202.9 万平,同比-23.5%。2022 年累计成交 15814.3 万平,同比-33.5%。上周 60 城新房成交套数 3.0 万套,环比-8.7%,同比-24.9%; 2022 年 11 月 1 日-11 月 4 日累计成交 1.7 万套,同比-26.7%; 2022 年累计成交 138.4 万套,同比-34.5%。

图1: 60 城新房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

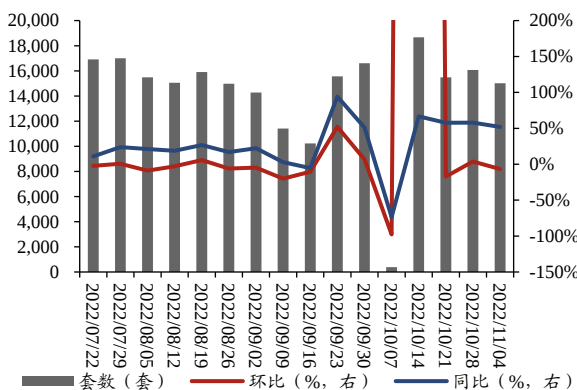
图2: 60 城新房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

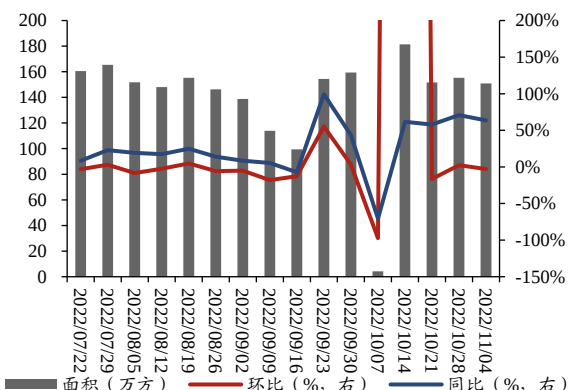
从二手房成交看,上周 20 城二手房成交面积 150.9 万平,环比-2.9%,同比+63.6%; 2022 年 11 月 1 日-11 月 4 日累计成交 110.2 万平,同比+72.9%。2022 年累计成交 5495.5 万平,同比-17.3%。上周 20 城二手房成交套数 1.5 万套,环比-6.6%,同比+51.9%; 2022 年 11 月 1 日-11 月 4 日累计成交 1.1 万套,同比+55.6%; 2022 年累计成交 58.3 万套,同比-15.1%。

图3: 20 城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

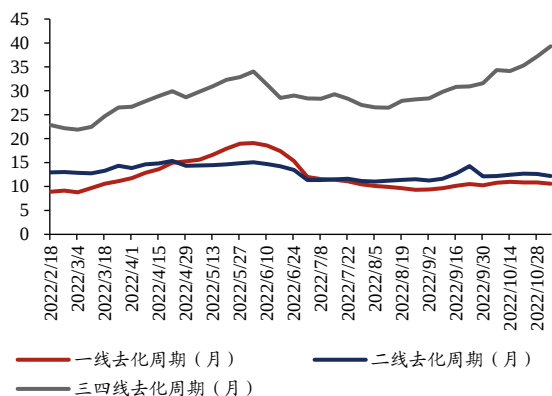
图4: 20 城二手房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

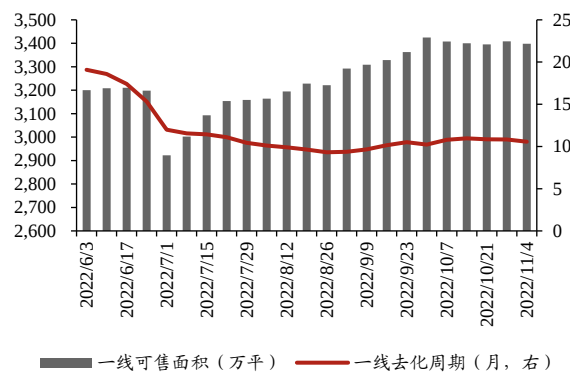
从库存和去化周期看,上周 16 城新房累计库存 9473.2 万平,环比-0.5%,同比+3.3%。
16 城新房去化周期为 12.3 个月,环比变动-0.3 个月,同比变动+1.7 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 10.6 个月、12.2 个月、39.3 个月,环比分别变动-0.3 个月、-0.4 个月、+2.1 个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



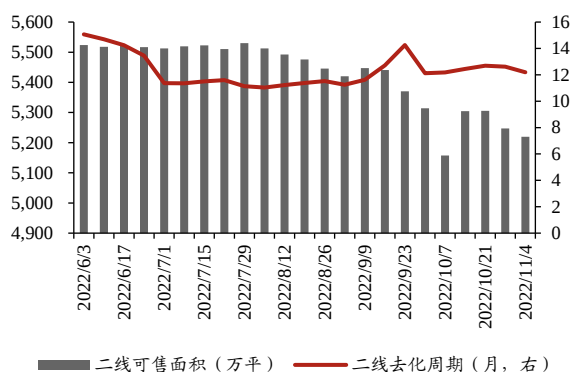
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



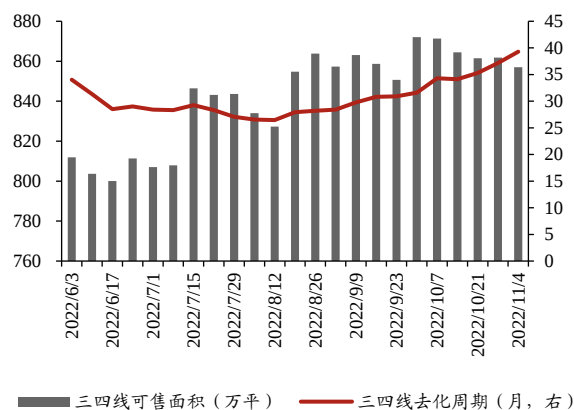
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



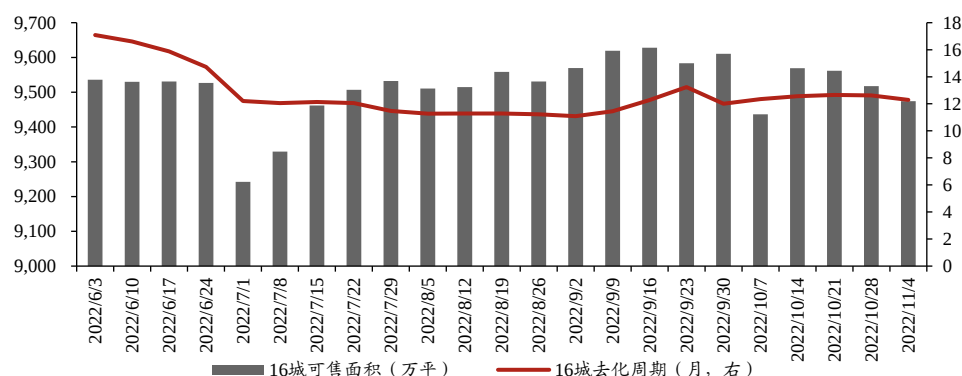
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图8: 三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图9: 16城商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

表2: 主要城市成交信息汇总

区域	城市	上周成交 (万平)	前周成交 (万平)	上周成交 环比	上周成交 同比	2022年11 月同比	2022年累计 同比	去化周期 (月)	去化周期环 比(月)
华北区域	北京	17.8	35.0	-49.2%	10.7%	2.7%	-22.4%	15.3	-0.8
	济南	19.9	27.4	-27.1%	-0.5%	-29.4%	-24.8%	-	-
	青岛	17.2	22.5	-23.5%	-36.3%	-42.1%	-9.4%	-	-
长三角	上海	39.7	24.0	65.8%	-2.6%	0.5%	-18.8%	3.6	-0.1
	杭州	25.3	30.3	-16.6%	-0.8%	3.3%	-32.2%	2.3	-0.2
	南京	14.5	9.0	61.9%	-23.4%	-24.2%	-33.5%	18.6	-0.7
	苏州	10.7	13.9	-22.9%	-31.2%	-26.5%	-16.2%	9.3	0.0
	宁波	12.6	10.2	23.0%	54.0%	30.9%	-46.6%	10.2	-0.9
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-47.5%	-	-
	绍兴	0.9	0.2	420.1%	-37.0%	74.0%	-56.6%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-34.3%	-	-
粤港澳	温州	12.7	7.5	69.7%	-34.8%	-50.2%	-30.6%	14.8	-0.3
	深圳	6.3	7.2	-12.7%	-49.9%	-38.4%	-23.8%	12.1	0.2
	广州	12.8	11.6	11.0%	-38.4%	-43.8%	-31.6%	18.9	0.2
	佛山	13.6	17.2	-21.0%	-19.0%	-27.8%	-32.3%	-	-
	江门	3.1	3.2	-3.3%	58.8%	95.8%	3.1%	-	-
中西部	惠州	3.5	2.9	20.9%	19.0%	5.0%	-50.4%	-	-
	武汉	19.7	22.6	-13.0%	-35.4%	-36.8%	-48.0%	-	-
其他	福州	1.6	3.3	-52.0%	-75.4%	-89.1%	-54.5%	29.8	0.7
	莆田	1.5	1.4	2.3%	-8.4%	-30.3%	-63.7%	32.6	-0.7

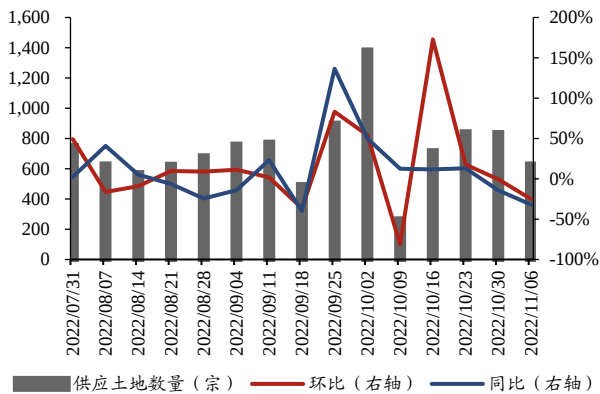
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

注: 去化周期=住宅可售面积/近三月周成交面积平均值*(365/7)/12

2.2. 土地市场情况

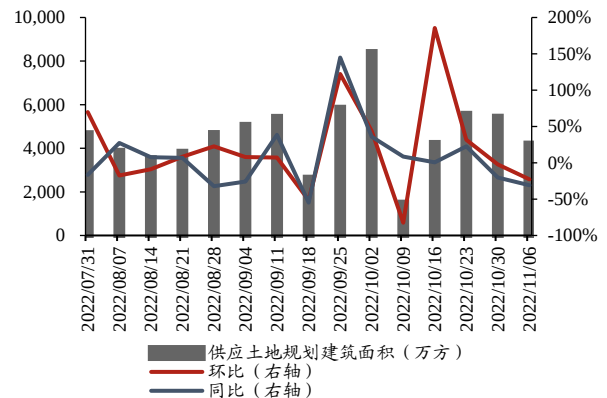
土地供应方面,2022年10月31日-2022年11月6日百城供应土地数量为624宗,环比-25.0%,同比-32.0%,供应土地建筑面积为4187.9万平方米,环比-22.7%,同比-30.9%。本年累计供应土地数量为27015宗,同比-3.41%,累计供应土地建筑面积为174888.2万方,同比-6.9%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

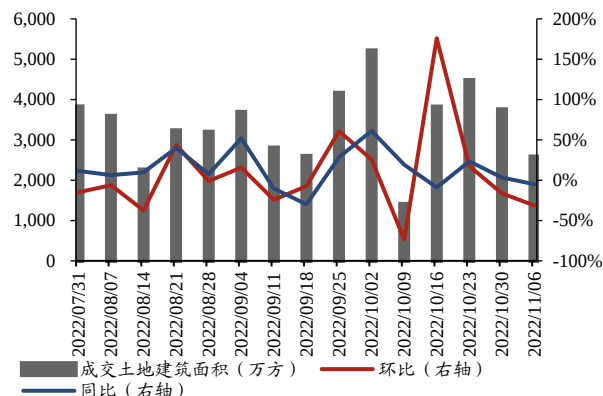
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

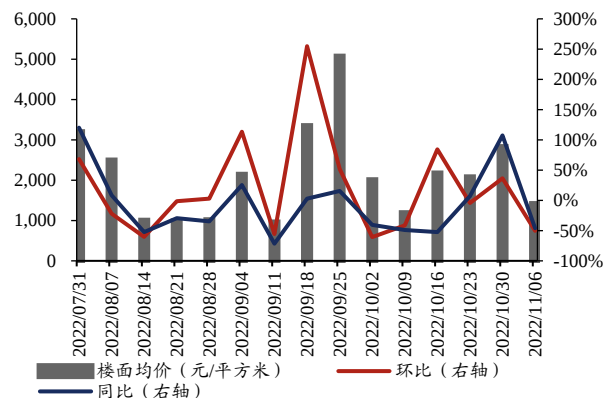
土地成交方面,2022年10月31日-2022年11月6日百城土地成交建筑面积2546.7万方,环比-31.5%,同比-5.0%;成交楼面价1392元/平,环比-50.3%、同比-46.0%;土地溢价率3.3%,环比+2.3pct,同比+1.1pct。年初至今累计成交土地建筑面积为134635.2万方,同比-8.3%。累计成交楼面价为2076元/平,同比-24.3%,累计成交土地溢价率为3.39%,同比-9.0pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



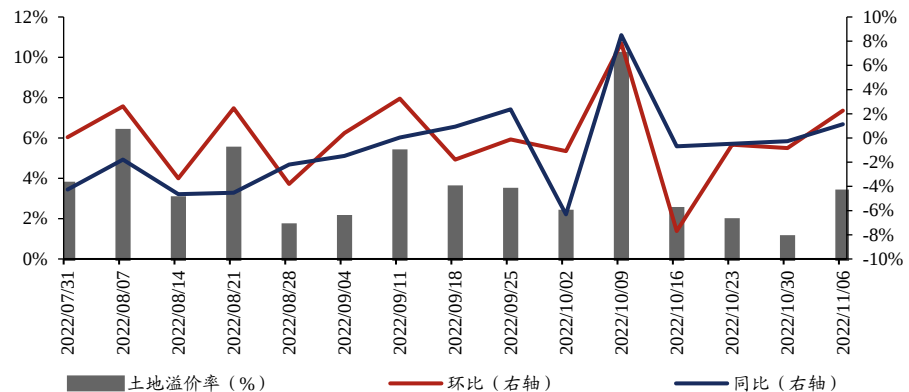
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 百城土地成交溢价率



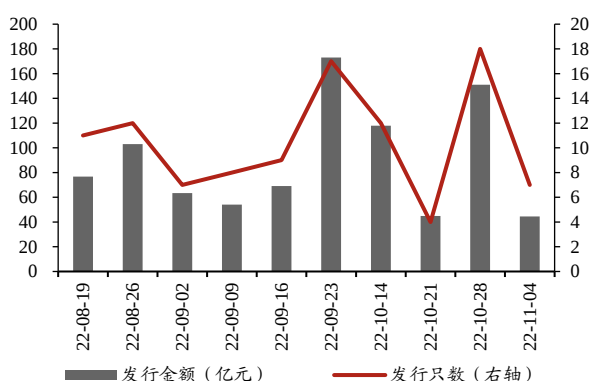
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

上周房地产行业境内信用债发行规模为 44.5 亿元, “22 沪开 01” 发行规模最大, 为 11.5 亿元。我们认为, 近期中央积极的发声态度正呈现逐步传导的效应, 房地产融资有望逐渐回暖。银保监会鼓励机构开展并购贷款, 重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目。2022 年以来已有浦发、广发、招商等多家银行接连抛出房地产并购融资计划, 合计提供融资规模已超 500 亿元。

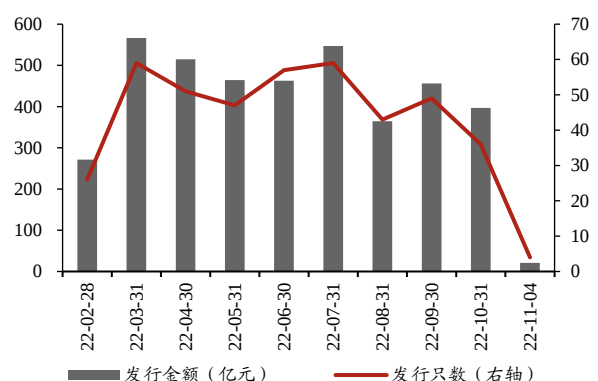
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 7 支, 发行金额合计 44.5 亿元, 环比-70.5%, 同比-61.3%; 2022 年 10 月 1 日-10 月 31 日房地产企业合计发行信用债 36 支, 合计发行金额 396.9 亿元; 2022 年至今, 房地产企业合计发行信用债 469 支, 合计发行金额 4356.3 亿元, 同比-16.3%。

图15: 房企信用债发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16: 房企信用债发行额(月度)

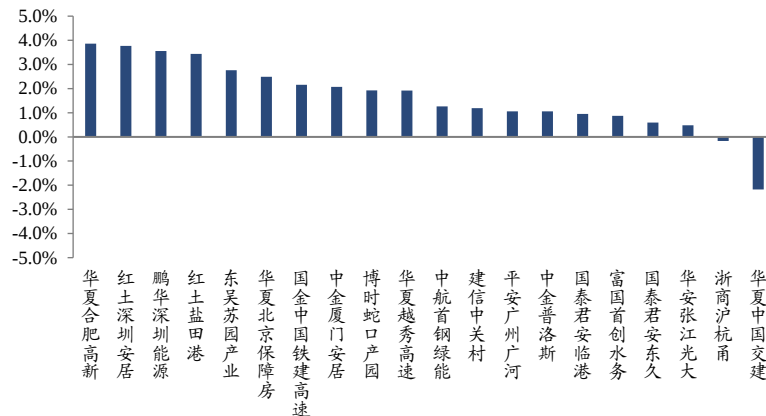


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

11 月 1 日, 中金安徽交控高速公路封闭式基础设施证券投资基金披露发售公告。公告显示, 中金安徽交控 REIT 将于 11 月 7 日正式发售, 认购价格为 10.880 元/份。按照 10 亿份的发售份额数量计算, 若本次发售成功, 预计募集资金总额为 108.80 亿元, 将成为目前市场上发行规模最大的公募 REITs。中金安徽交控 REIT 是中金基金继中金普

洛斯 REIT、中金厦门安居 REIT 之后又一获批的基础设施基金。中金安徽交控 REIT 拟投资的基础设施资产为沿江高速公路芜湖（张韩）至安庆（大渡口）段公路收费权及对应公路资产，位于安徽芜湖、铜陵、池州市内，全长 161.153 公里。

图17: REITs 周涨跌幅 (%)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行业和公司动态跟踪

3.1. 行业政策跟踪

中央政策方面，中债增持续推进对十余家房企的发债支持，第二轮增信债券融资的涉及金额将扩大至约 200 亿元。截至目前，已经有 6 家房企成功发行中债增进公司全额担保的人民币中期票据，发行额度为 68 亿元，发行票面利率在 3.2%~3.5%之间。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/11/02	中债增进公司	中债增进公司正推进十余家房企发债支持，涉及金额约 200 亿元。

数据来源: 中债增进公司、东吴证券研究所

地方层面，本周江苏南通完成第三批集中供地，7 宗地块流拍。南通第三轮集中供地 16 宗地块总收金约 56.68 亿元，其中 7 宗地流拍，另南通第四批集中供地挂牌 9 宗地，总起价 64.2 亿元，预计出让时间为 12 月 5 日；各地继续推出相关放松政策，义乌市鼓励房企开展团购活动，将首套房契税补贴延长至年底；抚州市提高家庭首套房公积金最高贷款额度至 70 万元，并将首付比例调整为 20%。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2022/11/2	南宁市	公积金政策	二线	灵活就业缴存人购买首套或第二套房可使用一次公积金贷款。
2022/11/2	衢州市	购房补贴	四线	对机关企事业单位、大学生等不同人群购房给予补贴。
2022/11/2	青岛市	人才补贴	新一线	李沧区 392 套人才住房发布配售公告，均价 13656 元/㎡。
2022/11/2	海口市	资金监管	三线	二手房交易资金监管发生变化，自愿将转变为强制。

2022/11/2	深圳市	数据统计	一线	10月新房成交环比下跌8%，去化周期攀升至近一年新高。
2022/11/4	抚州市	公积金政策	四线	家庭首套公积金最高贷款额度提升至70万，首付调整为20%。
2022/11/4	义乌市	契税补贴	二线	鼓励房企开展团购活动，首套房契税补贴延长至年底。
2022/11/4	南通市	集中供地	二线	第三批供地结束，共出让9宗涉宅地，收金约56.68亿元，另有7宗地流拍。
2022/11/4	宝鸡市	预售监管	四线	宝鸡市陇县规定预售资金监管账户为专用存款账户，不得支取现金。
2022/11/4	海口市	房屋销售政策	三线	严禁房地产经纪机构违规销售安居房，不得私下转让购房指标。

数据来源：观点网、澎湃新闻网、地方政府网站、东吴证券研究所

3.2. 板块上市公司重点公告梳理

表5：上周公司重点公告跟踪

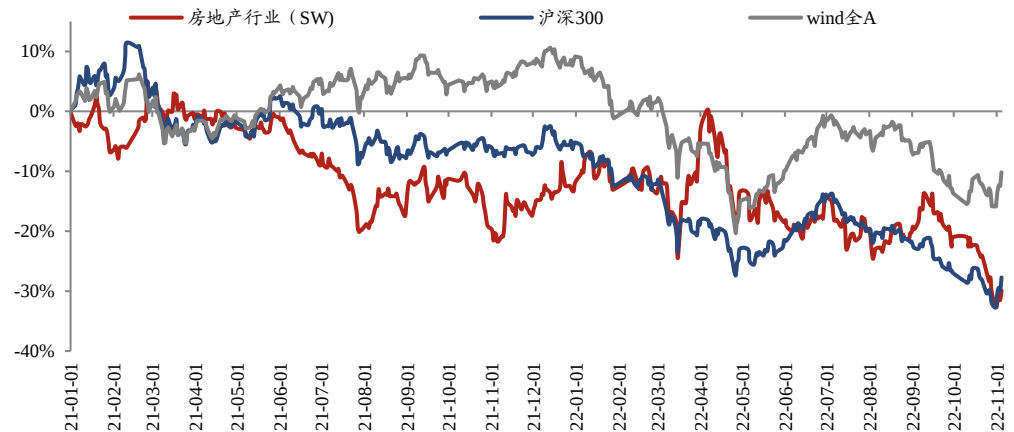
公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2022/10/31	中南建设	2022年三季度报告	第三季度实现营收102.16亿元，同比-54.80%；归母净利润-4.29亿元，同比-142.15%。
2022/10/31	龙湖集团	提前偿还部分银团贷款及控股股东增持股份的公告	提前偿还2023年到期之部分银团贷款51亿港元。控股股东Charm Talent增持股份300万股，约占比0.05%。
2022/11/1	保利发展	2022年10月份销售情况简报	2022年10月签约金额430.14亿元，环比+12.03%，同比-13.93%。
2022/11/1	旭辉控股集团	控股股东购买本公司股份的公告	控股股东增持100万股，累积持股比例51.56%。
2022/11/2	万科A	2022年10月销售及近期新增项目情况简报	2022年10月，公司实现合同销售面积198.8万平方米，合同销售金额321.0亿元；公司新增加开发项目5个，无新增物流地产项目。
2022/11/2	华联控股	关于部分监事、高级管理人员减持股份计划的预披露公告	关于部分监事、高级管理人员减持股份计划的预披露公告
2022/11/2	金科地产	关于股东所持部分股份解除质押及被冻结的公告	公司563.79万股将被司法拍卖，股东所持3751.44万股被冻结
2022/11/2	招商蛇口	2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)在深圳证券交易所上市公告	品种一发行总额40亿元，票面年利率2.60%，期限为3年期；品种二发行总额10亿元，票面年利率3.12%，期限为5年期。
2022/11/4	新城控股	2022年10月份经营简报	10月份公司实现合同销售金额约90.75亿元，比上年同期下降58.94%；销售面积约93.25万平方米，比上年同期下降62.55%。
2022/11/4	中国海外发展	2022年10月份经营简报	公司的合约物业销售金额约人民币312.91亿元；而相应的已售楼面面积约为145.56万平方米。

数据来源：Wind，东吴证券研究所

4. 行情回顾

上周房地产板块（SW）涨跌幅+0.61%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+6.38%、+6.75%，超额收益分别为-5.77%、-6.14%。

图18: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面，上周西藏城投、珠江股份、数源科技、*ST 银亿、万业企业位列涨跌幅前五；华发股份、栖霞建设、*ST 松江、电子城、保利发展位列涨跌幅后五。

表6: 上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-11-04 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600773.SH	西藏城投	20.67	23.55	16.81	-22.80
600684.SH	珠江股份	4.09	19.24	12.50	17.19
000909.SZ	数源科技	9.06	15.56	8.82	13.96
000981.SZ	*ST 银亿	1.92	14.29	7.54	-6.16
600641.SH	万业企业	20.20	12.98	6.23	-38.58

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表7: 上周涨跌幅后五

代码	股票简称	2022-11-04 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600325.SH	华发股份	9.09	-3.30	-10.04	61.82
600533.SH	栖霞建设	3.48	-3.60	-10.35	17.10
600225.SH	*ST 松江	3.13	-3.69	-10.44	0.32
600658.SH	电子城	3.81	-7.30	-14.04	-6.62
600048.SH	保利发展	14.06	-8.28	-15.03	-3.60

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

近期出现融资放松的新迹象, 11月1日, 交易商协会、中房协联合中债增公司, 组织了20多家民营房企召开座谈会, 商讨中债增对民营房企发债的支持事项。我们认为后续地产政策不会出现方向性转变, 将会在现有政策框架体系中维持宽松状态, 直至市场恢复平稳。此轮放松周期持续性强, 放松效应仍在累积, 随着居民购房信心逐渐回复, 回暖可期。中长期看, 随着风险房企收缩, 更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。建议关注: 1) 房地产开发: 保利发展、招商蛇口、华发股份、建发国际集团; 2) 物业管理: 招商积余、华润万象生活、新大正; 3) 房地产经纪行业: 我爱我家。

6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期;
- (2) 行业下行持续, 销售不及预期;
- (3) 行业信用风险持续蔓延, 流动性恶化超预期;
- (4) 疫情反复、发展超预期。

免责声明

东吴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。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在-15%以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5%以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>