

房地产行业跟踪周报

各地政策持续放松，金融纾困持续加码

增持（维持）

2022 年 11 月 14 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（2022.11.05-2022.11.11，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅+10.24%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为+0.56%、+0.20%，超额收益分别为+9.68%、+10.05%。

■ **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 265.7 万平，环比-24.5%，同比-39.2%；2022 年 11 月 1 日-11 月 11 日累计成交 470.6 万平，同比-31.2%。2022 年累计成交 16082.0 万平，同比-33.5%。上周 20 城二手房成交面积 141.6 万平，环比-6.7%，同比+56.7%；2022 年 11 月 1 日-11 月 11 日累计成交 252.6 万平，同比+60.6%。2022 年累计成交 5637.9 万平，同比-16.4%。上周 16 城新房累计库存 9559.0 万平，环比-0.9%，同比+3.4%。16 城新房去化周期为 12.5 个月，环比变动+0.2 个月，同比变动+1.9 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 10.9 个月、12.2 个月、41.6 个月，环比分别变动+0.3 个月、+0.0 个月、+2.3 个月。（2）**土地市场：**2022 年 11 月 7 日-2022 年 11 月 13 日百城供应土地数量环比+28.3%，同比-10.9%，供应土地建筑面积环比+21.5%，同比-7.9%。百城土地成交建筑面积环比-65.0%，同比-40.4%；成交楼面价环比+5.6%、同比+17.3%；土地溢价率环比-2.5pct，同比-0.2pct。

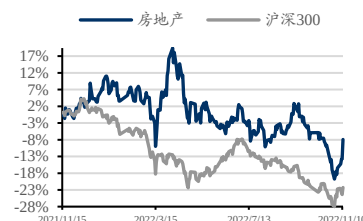
■ **重点数据与政策：（1）中央政策方面，“第二支箭”的第一批企业龙湖集团获得 200 亿额度。**据中国银行间市场交易商协会 11 月 10 日消息，龙湖集团 200 亿元储架式注册发行已获受理，中债增进公司同步受理企业增信业务意向。

（2）**上海第四批集中供地拟出让 6 宗涉宅用地，总起价 122.3 亿元。**各地继续推出相关放松政策，北京市通州区台湖、马驹桥地区取消“双限购”，成都市高层次人才购房可不受户籍、社保缴纳时间与限购区域限制，杭州市多家银行执行首套房“认房不认贷”，且二套房首付最低四成。

■ **周观点：**中债增和央行 16 条文件正式宣告政府思路从“保项目不保主体”转变到了“保市场主体”，极大地提振了市场情绪。我们认为后续地产政策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、金地集团、新城控股；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

《销售表现小幅回落，各地政策持续放松》

2022-11-07

《多城启动第四轮供地，销售继续小幅回暖》

2022-10-31

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	14
5. 投资建议	15
6. 风险提示	16

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）.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2022.11.11）.....	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.....	14
表 7:	上周涨跌幅后五.....	15

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经费。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**保利发展、金地集团、新城控股**。

(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 (2022.11.11)

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	14.80	1.31	1.19	1.29	10.19	11.16	11.93
600048.SH	保利地产	15.83	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	5.93
000002.SZ	万科 A	15.76	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	7.26
600383.SH	金地集团	9.69	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	3.80
601155.SH	新城控股	18.79	5.57	5.10	5.01	5.23	5.72	3.01
002244.SZ	滨江集团	10.43	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	8.08
2007.HK	碧桂园	2.24	1.55	0.59	0.55	4.89	11.70	2.12
0688.HK	中国海外发展	18.40	4.03	1.70	2.61	4.11	10.89	5.67
0884.HK	旭辉控股集团	1.24	0.94	0.47	0.48	4.42	10.06	0.91
1109.HK	华润置地	30.50	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	7.35
0960.HK	龙湖集团	18.20	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: 2022.11.11 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

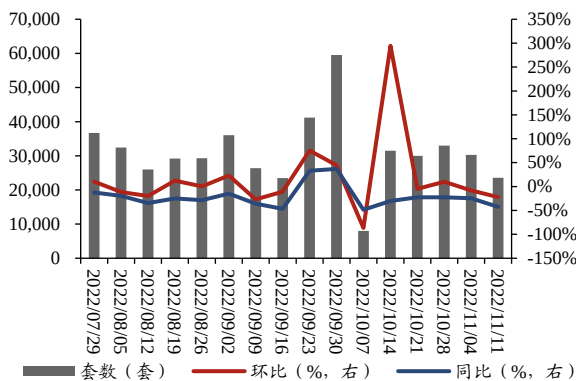
2. 房地产基本面与高频数据

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-5.0%、-39.7%、-47.1%、+6.9%。

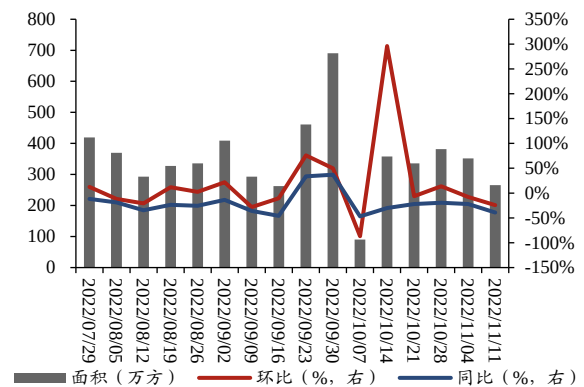
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 265.7 万平，环比-24.5%，同比-39.2%；2022 年 11 月 1 日-11 月 11 日累计成交 470.6 万平，同比-31.2%。2022 年累计成交 16082.0 万平，同比-33.5%。上周 60 城新房成交套数 2.4 万套，环比-22.1%，同比-42.7%；2022 年 11 月 1 日-11 月 11 日累计成交 4.1 万套，同比-32.8%；2022 年累计成交 140.7 万套，同比-34.5%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

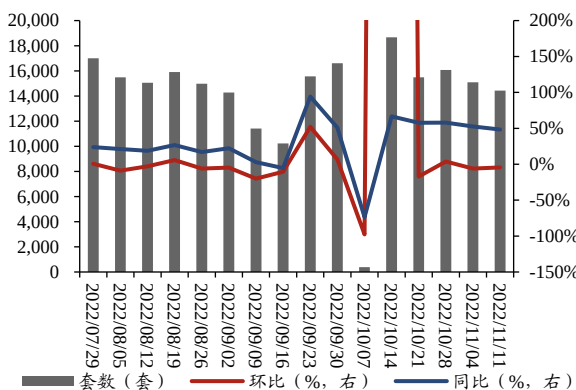
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

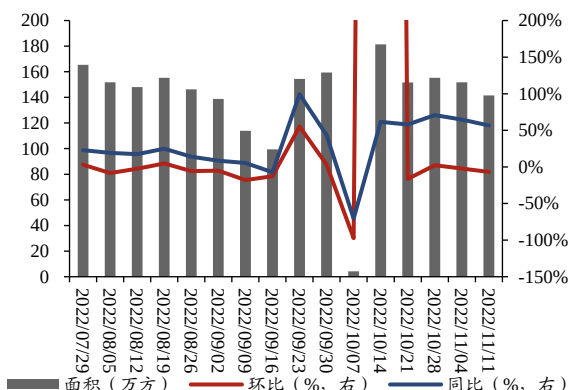
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 141.5 万平，环比-6.7%，同比+56.7%；2022 年 11 月 1 日-11 月 11 日累计成交 252.6 万平，同比+60.6%。2022 年累计成交 5496.3 万平，同比-17.3%。上周 20 城二手房成交套数 1.4 万套，环比-4.4%，同比+48.3%；2022 年 11 月 1 日-11 月 11 日累计成交 2.5 万套，同比+50.6%；2022 年累计成交 59.7 万套，同比-14.2%。

图3：20 城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

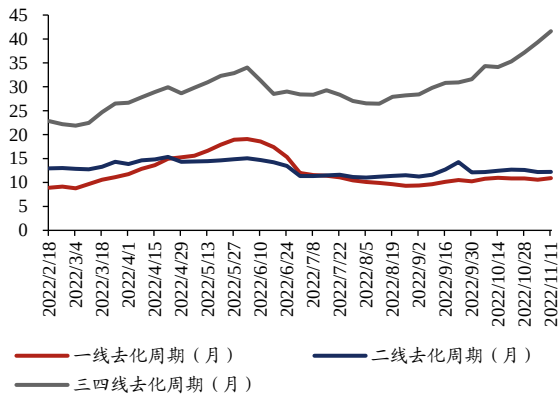
图4：20 城二手房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

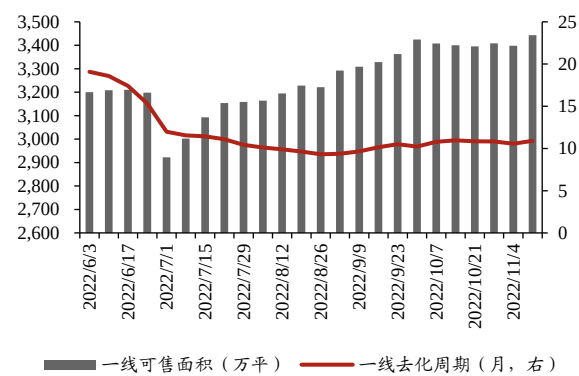
从库存和去化周期看,上周 16 城新房累计库存 9558.7 万平,环比+0.9%,同比+3.4%。
16 城新房去化周期为 12.5 个月,环比变动+0.2 个月,同比变动+1.8 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 10.9 个月、12.2 个月、41.6 个月,环比分别变动+0.3 个月、+0.0 个月、+2.3 个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



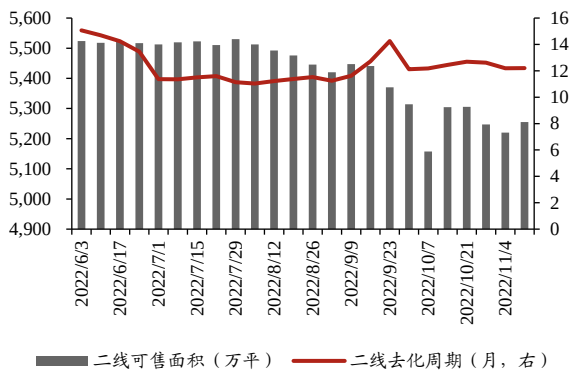
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



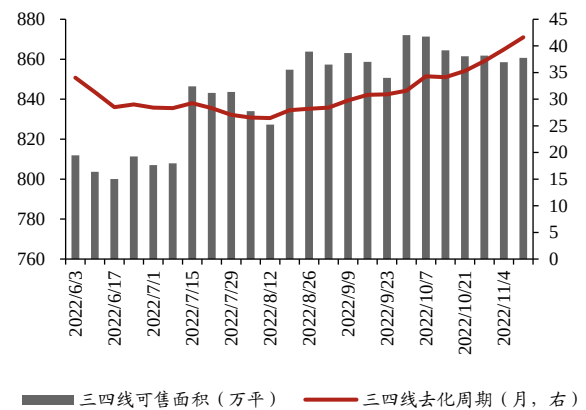
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



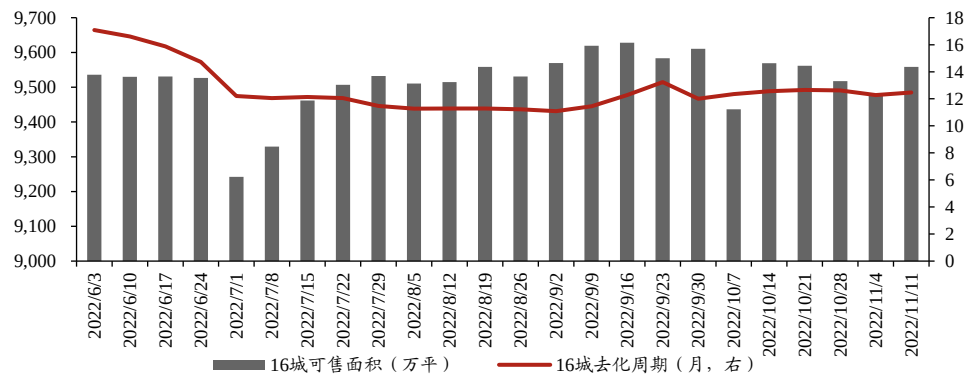
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	16.9	17.8	-5.0%	-13.3%	3.8%	-22.4%	15.1	-0.2
	济南	19.0	19.9	-4.8%	13.9%	-6.4%	-24.8%	-	-
	青岛	12.2	17.2	-29.0%	-49.4%	-44.4%	-9.4%	-	-
长三角	上海	24.0	39.7	-39.7%	-9.7%	-5.5%	-18.8%	3.9	0.4
	杭州	19.7	25.3	-22.2%	-49.2%	-33.7%	-32.2%	2.4	0.0
	南京	9.8	14.5	-32.5%	-8.0%	-18.9%	-33.5%	19.2	0.6
	苏州	11.2	10.7	4.8%	-22.6%	-24.6%	-16.2%	9.4	0.1
	宁波	4.5	13.7	-67.4%	-55.7%	-26.9%	-46.5%	10.5	0.4
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-47.5%	-	-
	绍兴	0.6	0.9	-35.3%	-92.3%	-87.1%	-56.6%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-34.3%	-	-
	温州	4.5	12.7	-64.8%	-56.5%	-55.3%	-30.6%	15.1	0.3
粤港澳	深圳	6.7	6.3	6.9%	-45.2%	-45.2%	-23.8%	12.3	0.2
	广州	6.8	12.8	-47.1%	-65.6%	-58.5%	-31.6%	19.3	0.4
	佛山	11.7	13.6	-14.0%	-22.6%	-26.6%	-32.3%	-	-
	江门	3.5	3.1	11.8%	114.7%	103.1%	3.1%	-	-
	惠州	3.0	3.5	-13.9%	-27.0%	-11.4%	-50.4%	-	-
中西部	武汉	13.7	19.7	-30.2%	-63.5%	-53.9%	-48.0%	-	-
其他	福州	0.8	1.6	-49.6%	-88.4%	-88.5%	-54.5%	31.0	1.2
	莆田	1.0	1.5	-32.1%	-71.3%	-57.2%	-63.7%	32.9	0.3

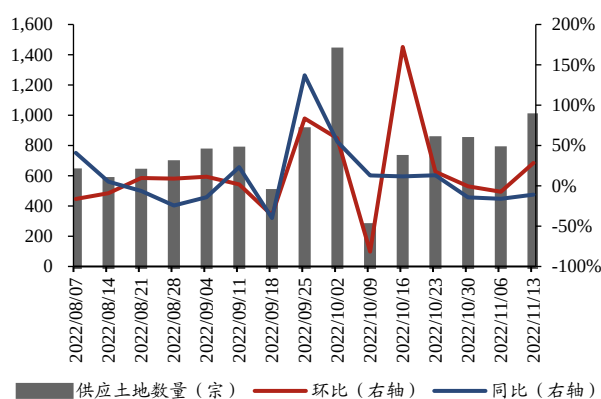
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

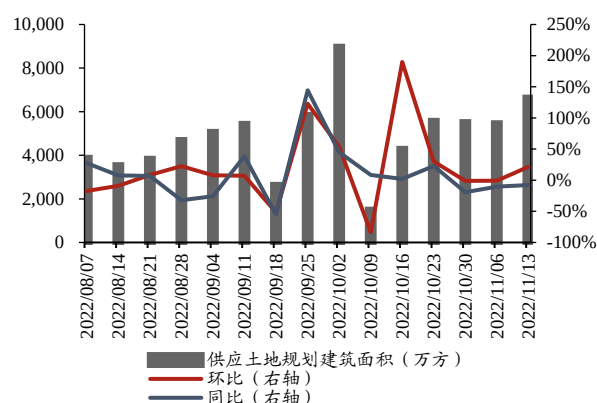
土地供应方面,2022年11月7日-2022年11月13日百城供应土地数量为988宗,环比+28.3%,同比-10.9%,供应土地建筑面积为6612.0万平方米,环比+21.5%,同比-7.9%。本年累计供应土地数量为29198宗,同比-1.51%,累计供应土地建筑面积为183419.5万方,同比-4.6%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

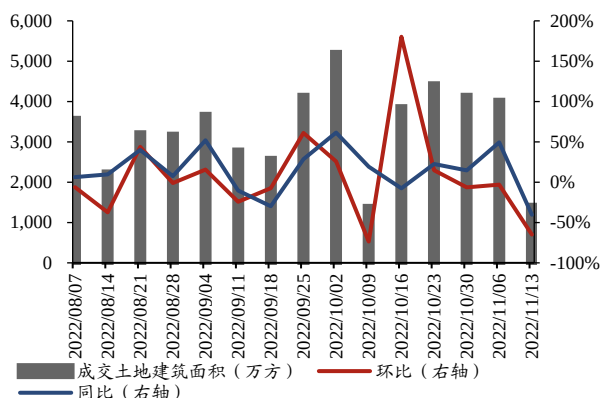
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

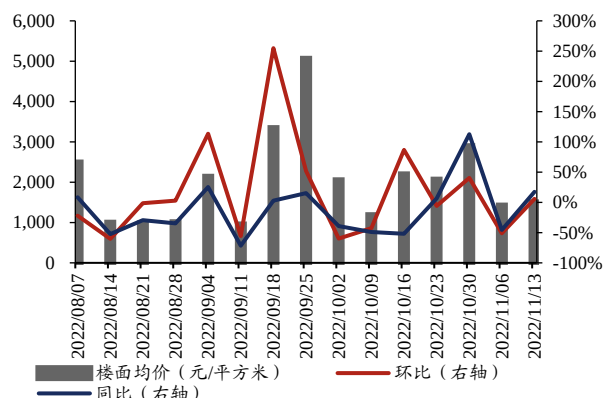
土地成交方面,2022年11月7日-2022年11月13日百城土地成交建筑面积1400.2万方,环比-65.0%,同比-40.4%;成交楼面价1484元/平,环比+5.6%、同比+17.3%;土地溢价率2.8%,环比-2.5pct,同比-0.2pct。年初至今累计成交土地建筑面积为137945.2万方,同比-5.8%。累计成交楼面价为2069元/平,同比-24.5%,累计成交土地溢价率为3.42%,同比-8.9pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



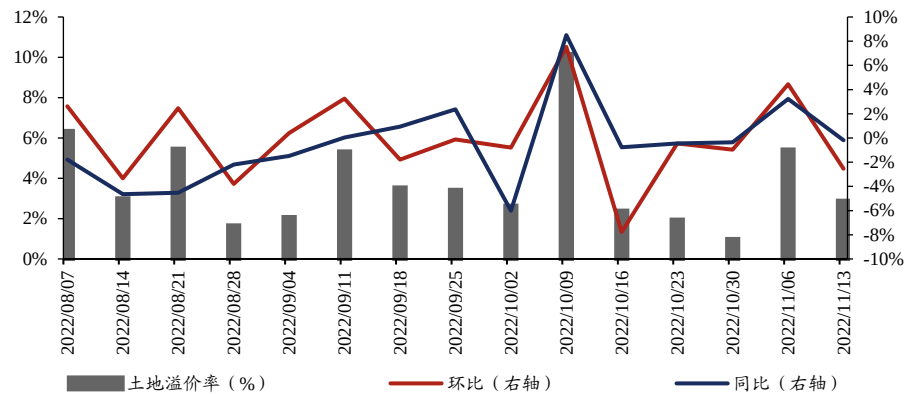
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



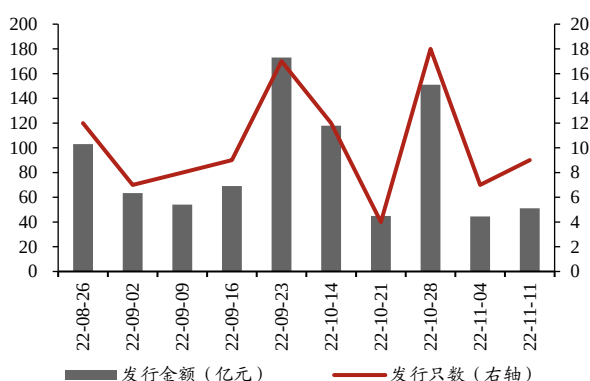
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 51.1 亿元，“22 清万 A”发行规模最大，为 15.82 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，房地产融资逐渐回暖。人民银行总行引导银行间市场交易商协会出台专项政策，将银行间债券市场发债房企的范围由全国性房企扩大至地方优质民营房企，并组织中债信用增进公司向拟发债民营房企给予增信支持。

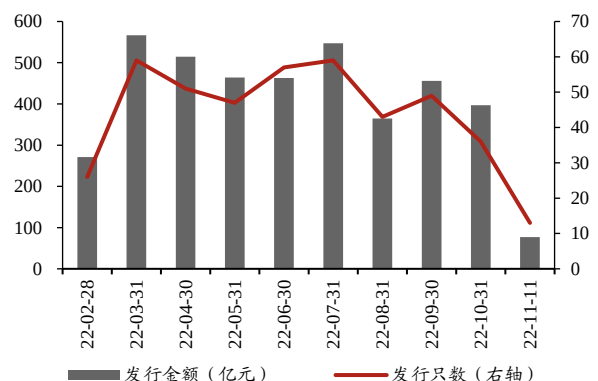
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 9 支，发行金额合计 51.1 亿元，环比+14.7%，同比+34.4%；2022 年 11 月 1 日-11 月 11 日房地产企业合计发行信用债 13 支，合计发行金额 77.1 亿元；2022 年至今，房地产企业合计发行信用债 478 支，合计发行金额 4412.4 亿元，同比-15.2%。

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）

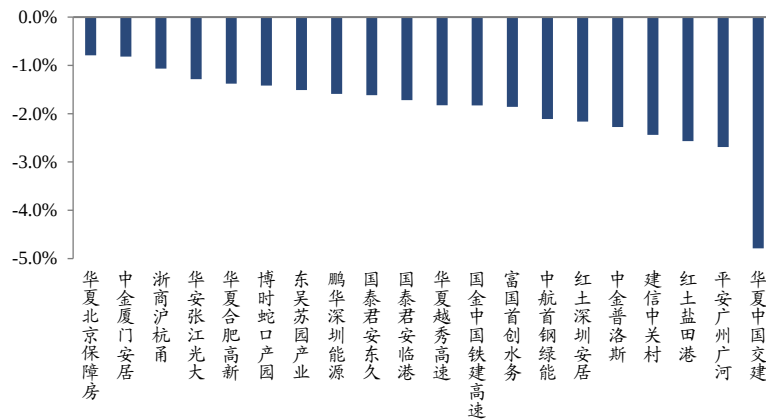


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

11 月 10 日，华夏基金华润有巢 REIT 网下询价结果出炉，以 213.24 倍刷新已有公募 REITs 网下询价纪录，上述 REIT 的底层资产为两处位于上海的保障性租赁住房项目，由华润置地（1109.HK）间接全资附属公司——有巢住房租赁（深圳）有限公司运营管理，华润置地也间接持有这两个项目的 100% 股权。11 月 11 日，中金安徽交控 REIT 正

式成立，公告显示该基金募集期间有效认购总户数 38906 户，有效认购份额 10 亿份，净认购金额 108.8 亿元，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，“第二支箭”的第一批企业龙湖集团获得 200 亿额度。据中国银行间市场交易商协会 11 月 10 日消息，龙湖集团 200 亿元储架式注册发行已获受理，中债增进公司同步受理企业增信业务意向。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/11/9	中债增进公司	发布《关于接收民营企业债券融资支持工具房企增信业务材料的通知》。
2022/11/10	交易商协会	交易商协会受理龙湖集团 200 亿元储架式注册发行，中债增进公司同步受理企业增信业务意向。

数据来源: 中债增进公司、交易商协会，东吴证券研究所

地方层面，上海第四批集中供地拟出让 6 宗涉宅用地，总起价 122.3 亿元。各地继续推出相关放松政策，北京市通州区台湖、马驹桥地区取消“双限购”，成都市高层次人才购房可不受户籍、社保缴纳时间与限购区域限制，杭州市多家银行执行首套房“认房不认贷”，且二套房首付最低四成。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2022/11/8	宁波市	人才补贴	二线	签订住房买卖合同、完成备案后即可提出人才购房补贴“资格认证”。
2022/11/8	北京市	限购政策	一线	通州区台湖、马驹桥地区取消“双限购”，执行经济技术开发区商品住房政策。

2022/11/8	长春市	住房租赁政策	二线	房协发布风险提示：在住房租赁事项中要注重查验房源信息和状况。
2022/11/9	东莞市	限价政策	新一线	新房销售价格不得高于申报价格，下浮不得超过 15%。
2022/11/9	深圳市	人才购房	一线	披露人才房申购条件，涉及 6 个住房项目和 4422 套房源。
2022/11/10	成都市	人才购房	新一线	高层次人才购房可不受户籍、社保缴纳时间与限购区域限制。
2022/11/10	深圳市	人才政策	一线	配售首批人才住房，房价约为市场价六折。
2022/11/10	上海	集中供地	一线	拟出让六宗涉宅地块 总起价 122.27 亿元。
2022/11/11	济南	保障性租赁住房	二线	今年新开工公租房 3.8 万套，发放租赁住房补贴 1.76 万户。
2022/11/11	杭州市	房贷政策	新一线	多家银行执行房贷新政：二套房首付最低四成，首套房“认房不认贷”

数据来源：观点网、澎湃新闻、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
2022/11/7	金地集团	关于公司 2022 年 10 月份销售情况的公告	10 月实现签约面积 106.7 万平方米,同比上升 7.07%,签约金额 203.0 亿元,同比上升 22.88%, 1-10 月累计签约面积 813.2 万平方米,同比下降 30.03%, 签约金额 1,833.9 亿元,同比下降 25.21%。
2022/11/8	华夏幸福	关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告	截至 2022 年 10 月 31 日,累计未能如期偿还债务金额合计 596.22 亿元,公司《华夏幸福债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为 1,262.22 亿元,新增发生的诉讼、仲裁事项涉案金额合计为 7.55 亿元。
2022/11/9	招商蛇口	2022 年 10 月销售及近期购得土地使用权情况简报	10 月实现签约销售面积 83.16 万平方米,同比增加 6.14%;销售金额 249.35 亿元,同比增加 50.71%, 1-10 月累计实现签约销售面积 836.17 万平方米,同比减少 25.10%;销售金额 2,265.46 亿元,同比减少 12.02%。
2022/11/9	首开股份	2022 年 10 月份销售情况简报	10 月份,公司共实现签约面积 31.00 万平方米,签约金额 86.67 亿元, 1-10 月份,公司共实现签约面积 264.64 万平方米,同比降低 18.16%, 签约金额 733.98 亿元,同比降低 26.89%。
2022/11/9	保利发展	2022 年度第七期中期票据募集说明书	本期发行金额 25 亿元,品种一期限为 3 年期,品种二期限为 5 年期。
2022/11/9	龙湖集团	赎回于二零二三年到期的 3.90%优先票据的公告	提前赎回于 2023 年到期的 3.90%优先票据。
2022/11/11	世茂集团	截至 2022 年 10 月 31 日止十个月未经审核营运数据	10 月份公司合约销售额约 82 亿元,合约销售面积为 50.9 万平方米,平均销售价格为每平方米人民币 16,093 元; 1-10 月,公司累计合约销售总额约人民币 729.9 亿元,累计合约销售面积为 452.3 万平方米,平均销售价格为每平方米人民币 16,138 元。

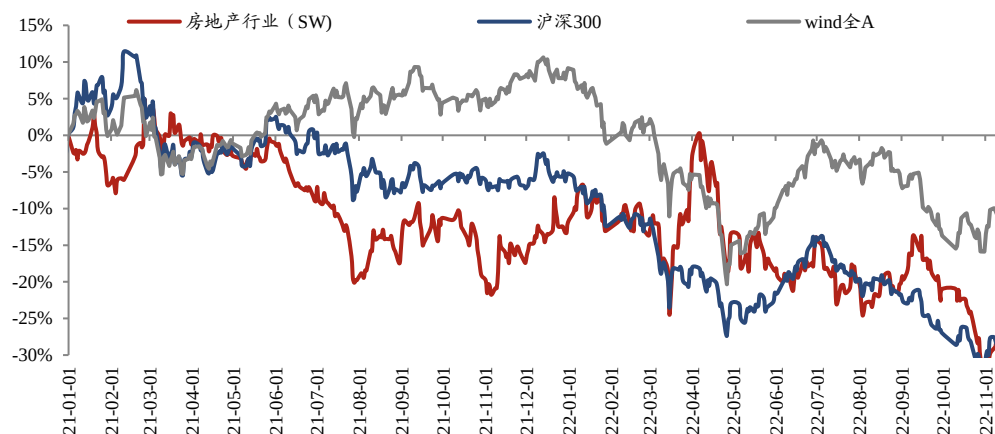
2022/11/11	招商蛇口	关于与关联方共同投资成立合资公司 推进城市更新项目的关联交易公告	与关联方共同投资成立合资公司推进城市更新项目。
2022/11/11	龙湖集团	2022 年 10 月未经审核营运数据及新 增土地储备及中期票据信息更新	10 月份公司合同销售金额人民币 202.1 亿元，合同销售面积 138.4 万平方米；1-10 月份累计合同销售额人民币 1657.7 亿元，合同销售面积 1029.0 万平方米；10 月份新增 7 块土地储备，总建筑面积 92.85 万平方米。

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+10.24%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.56%，+0.20%，超额收益分别为+9.68%、+10.05%。

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，上周新城控股、三湘印象、阳光城、特发服务、*ST 银亿位列涨跌幅前五；*ST 中房、*ST 绿景、万通发展、珠江股份、万业企业位列涨跌幅后五。

表6: 上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-11-11 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
601155.SH	新城控股	18.79	29.41	29.21	-33.86
000863.SZ	三湘印象	4.40	27.91	27.71	26.92
000671.SZ	阳光城	2.15	24.28	24.08	-28.57
300917.SZ	特发服务	25.04	23.47	23.28	1.98
000981.SZ	*ST 银亿	2.37	23.44	23.24	15.84

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	2022-11-11 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600890.SH	*ST 中房	0.36	0.00	-0.20	-84.75
000502.SZ	*ST 绿景	0.59	0.00	-0.20	-89.90
600246.SH	万通发展	9.47	-0.84	-1.03	-9.81
600684.SH	珠江股份	3.94	-3.67	-3.86	12.89
600641.SH	万业企业	18.94	-6.24	-6.43	-42.41

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

中债增和央行 16 条文件正式宣告政府思路从“保项目不保主体”转变到了“保市场主体”，极大地提振了市场情绪。我们认为后续地产政策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>