

房地产行业跟踪周报

新房销售小幅回升，供给端政策明显发力

增持（维持）

2022年11月21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

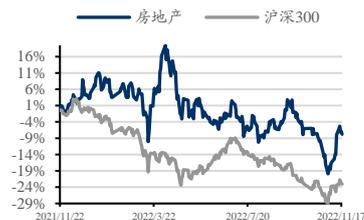
执业证书：S0600121050013

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

- **上周（2022.11.12-2022.11.18，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅+0.23%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.35%、+0.54%，超额收益分别为-0.11%、-0.31%。
- **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274.9万平，环比+2.5%，同比-45.0%；2022年11月1日-11月18日累计成交747.8万平，同比-35.9%。2022年累计成交16359.2万平，同比-33.7%。上周20城二手房成交面积141.9万平，环比-0.2%，同比+39.7%；2022年11月1日-11月18日累计成交395.1万平，同比+55.6%。2022年累计成交5780.3万平，同比-15.5%。上周16城新房累计库存9562.6万平，环比+0.0%，同比+2.6%。16城新房去化周期为12.6个月，环比变动+0.1个月，同比变动+2.2个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.2个月、12.2个月、42.9个月，环比分别变动+0.3个月、+0.0个月、+1.3个月。**（2）土地市场：**2022年11月14日-2022年11月20日百城供应土地数量环比-16.5%，同比-43.3%，供应土地建筑面积环比-20.1%，同比-46.5%。百城土地成交建筑面积环比-2.7%，同比-17.5%；成交楼面价环比-25.8%、同比-20.9%；土地溢价率环比+0.9pct，同比+0.2pct。
- **重点数据与政策：（1）证监会发布《关于深化公司债券注册制改革的指导意见（征求意见稿）》，支持房地产企业合理债券融资需求，提升民营企业债券融资的可得性和便利性。**另据发改委11月16日消息，7399亿政策性金融工具资金已全部投放完毕。
（2）广州第四批次土拍挂牌6宗地块，总起价244.6亿元；武汉第五批集中供地30宗，总起拍价615.57亿。各地继续推出相关放松政策，成都进一步优化区域限购措施，将包括锦江、青羊等在内的12区统一为限购区，具备任一区资格均可购房，辽宁兴城对购买144平米以下首套新房给予契税70%补贴。
- **周观点：**近期，房企供给端政策明显发力，中债增和央行16号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”，杭州、成都等二线城市放松限购，极大地提振了市场情绪。我们认为后续需要观察政策的落地情况，预期的扭转不可能一蹴而就，但已经开始发生，随着金融机构和居民部门信心的逐渐回复，预计未来市场将缓慢回暖。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

《各地政策持续放松，金融纾困持续加码》

2022-11-14

《销售表现小幅回落，各地政策持续放松》

2022-11-07

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（2022.11.18）.....	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 (2022.11.18)

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	14.25	1.31	1.19	1.29	10.19	11.16	12.36
600048.SH	保利地产	15.57	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	6.56
000002.SZ	万科 A	15.65	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	8.06
600383.SH	金地集团	10.11	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	4.81
601155.SH	新城控股	20.28	5.57	5.10	5.01	5.23	5.72	4.21
002244.SZ	滨江集团	10.65	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	8.97
2007.HK	碧桂园	2.61	1.55	0.59	0.55	4.89	11.70	4.28
0688.HK	中国海外发展	19.20	4.03	1.70	2.61	4.11	10.89	6.69
0884.HK	旭辉控股集团	1.20	0.94	0.47	0.48	4.42	10.06	2.25
1109.HK	华润置地	32.50	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	8.64
0960.HK	龙湖集团	20.10	3.47	1.93	3.07	7.64	19.02	5.94

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.11.18 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

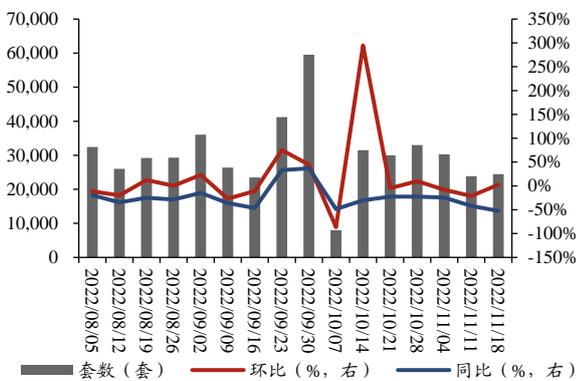
2. 房地产基本面与高频数据

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-26.5%、+33.7%、+23.8%、+4.8%。

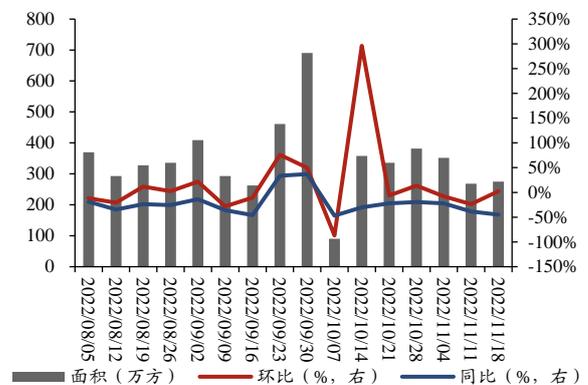
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 274.9 万平，环比+2.5%，同比-45.0%；2022 年 11 月 1 日-11 月 18 日累计成交 747.8 万平，同比-35.9%。2022 年累计成交 16359.3 万平，同比-33.7%。上周 60 城新房成交套数 2.4 万套，环比+2.6%，同比-52.6%；2022 年 11 月 1 日-11 月 18 日累计成交 6.6 万套，同比-41.8%；2022 年累计成交 143.2 万套，同比-34.9%。

图1：60城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

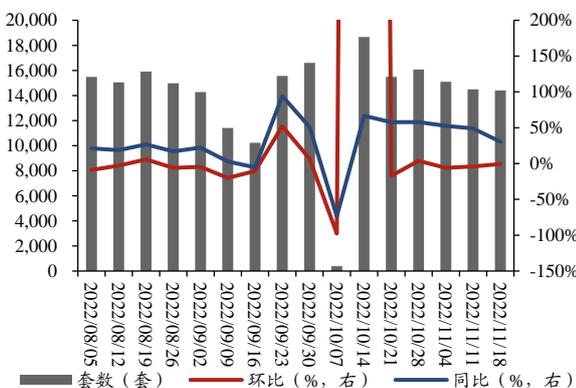
图2：60城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

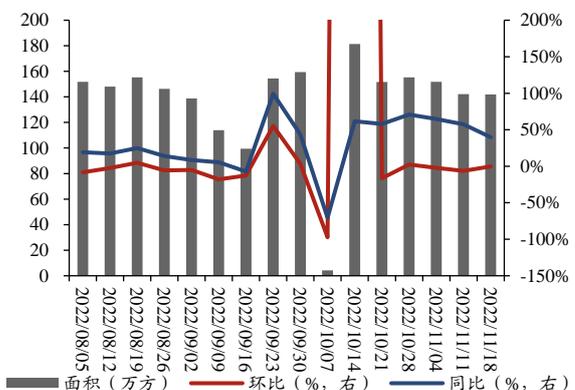
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 141.9 万平，环比-0.2%，同比+39.7%；2022 年 11 月 1 日-11 月 18 日累计成交 395.1 万平，同比+58.6%。2022 年累计成交 5780.4 万平，同比-15.4%。上周 20 城二手房成交套数 1.4 万套，环比-0.6%，同比+30.6%；2022 年 11 月 1 日-11 月 18 日累计成交 3.9 万套，同比+46.0%；2022 年累计成交 61.2 万套，同比-13.4%。

图3：20城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

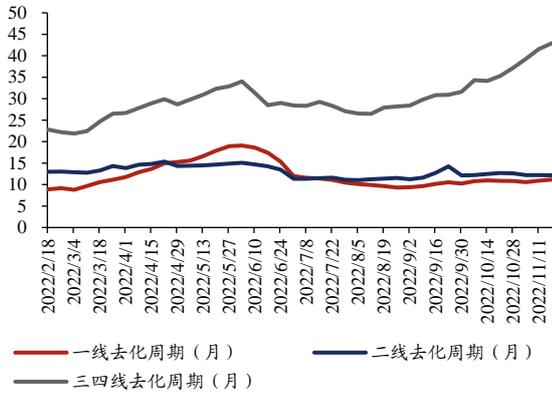
图4：20城二手房成交面积



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9562.6万平,环比+0.0%,同比+2.6%。16城新房去化周期为12.6个月,环比变动+0.1个月,同比变动+2.2个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.2个月、12.2个月、42.9个月,环比分别变动+0.3个月、+0.0个月、+1.3个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



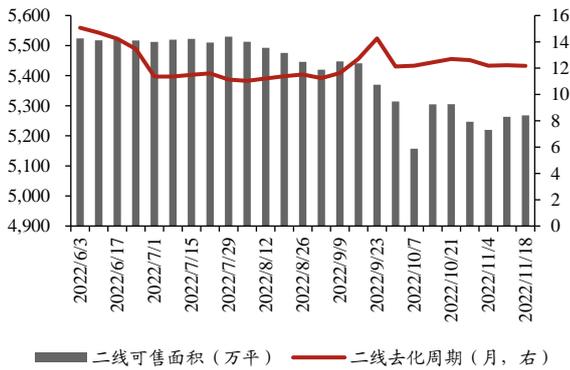
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



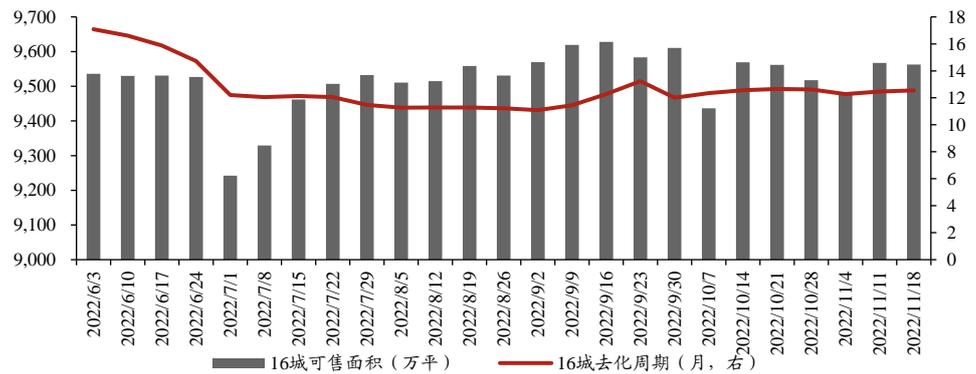
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	12.4	16.9	-26.5%	-41.3%	-14.7%	-22.3%	15.4	0.3
	济南	9.5	19.0	-49.9%	-50.1%	-22.0%	-24.7%	-	-
	青岛	19.7	12.2	61.9%	-13.7%	-33.6%	-10.1%	-	-
长三角	上海	32.0	24.0	33.7%	36.6%	7.4%	-17.8%	4.1	0.2
	杭州	20.2	19.7	2.4%	-41.2%	-35.4%	-32.9%	2.2	-0.2
	南京	14.0	9.8	42.7%	-5.2%	-14.4%	-32.9%	18.5	-0.7
	苏州	12.0	11.2	7.0%	-22.5%	-23.5%	-16.4%	9.4	0.0
	宁波	3.9	5.4	-27.1%	-45.3%	-30.9%	-46.5%	11.0	0.5
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-48.7%	-	-
	绍兴	0.5	0.6	-16.2%	-89.8%	-88.0%	-58.9%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-37.4%	-	-
粤港澳	温州	5.2	4.5	16.9%	-91.4%	-76.0%	-33.6%	15.1	0.1
	深圳	7.0	6.7	4.8%	-36.9%	-43.9%	-25.0%	12.0	-0.3
	广州	8.4	6.8	23.8%	-63.3%	-60.4%	-32.9%	20.3	1.0
	佛山	12.0	11.7	2.9%	-35.0%	-27.9%	-32.2%	-	-
	江门	2.4	3.5	-30.6%	25.9%	76.6%	4.9%	-	-
中西部	惠州	2.7	3.4	-21.0%	40.7%	4.8%	-49.0%	-	-
	武汉	15.2	13.7	10.5%	-65.5%	-52.6%	-48.3%	-	-
其他	福州	1.3	0.8	63.1%	-78.3%	-84.6%	-55.4%	32.5	1.5
	莆田	1.1	1.0	11.0%	-76.2%	-70.7%	-64.3%	27.1	-5.8

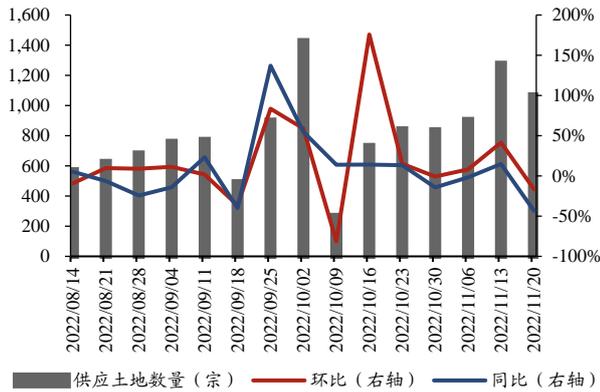
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

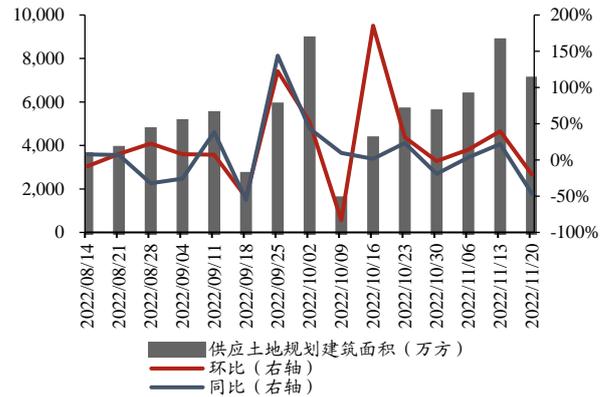
土地供应方面，2022年11月14日-2022年11月20日百城供应土地数量为1063宗，环比-16.5%，同比-43.3%，供应土地建筑面积为6997.7万平方米，环比-21.0%，同比-46.5%。本年累计供应土地数量为29694宗，同比-1.12%，累计供应土地建筑面积为193323.8万方，同比-4.5%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

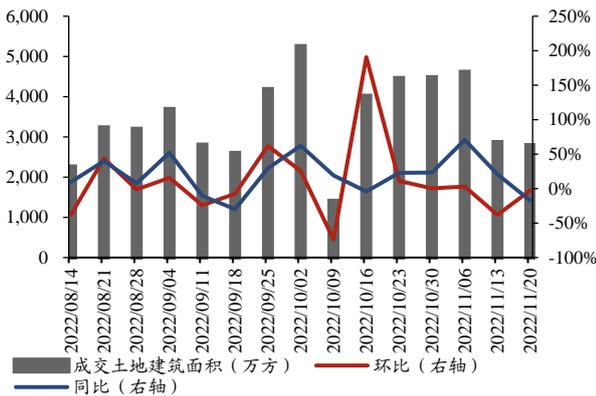
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

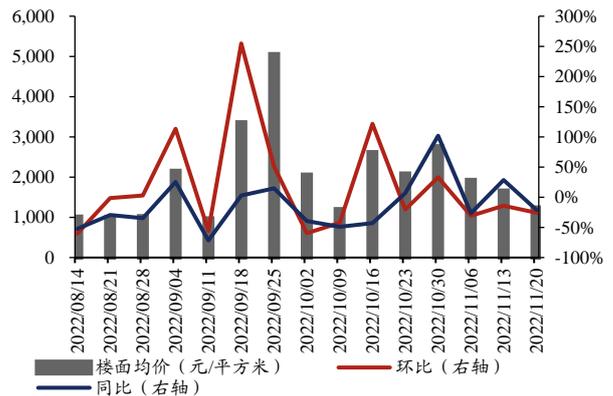
土地成交方面，2022年11月14日-2022年11月20日百城土地成交建筑面积2757.1万方，环比-2.7%，同比-17.5%；成交楼面价1205元/平，环比-25.8%、同比-20.9%；土地溢价率3.0%，环比+0.9pct，同比+0.2pct。年初至今累计成交土地建筑面积为143227.4万方，同比-2.2%。累计成交楼面价为2071元/平，同比-24.2%，累计成交土地溢价率为3.33%，同比-8.8pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



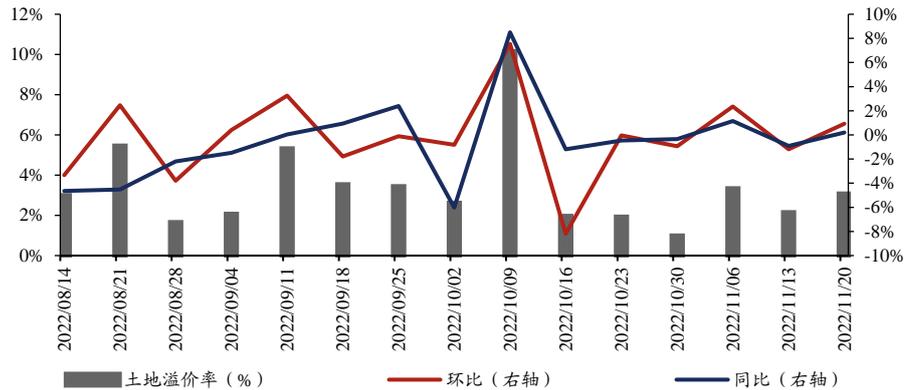
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



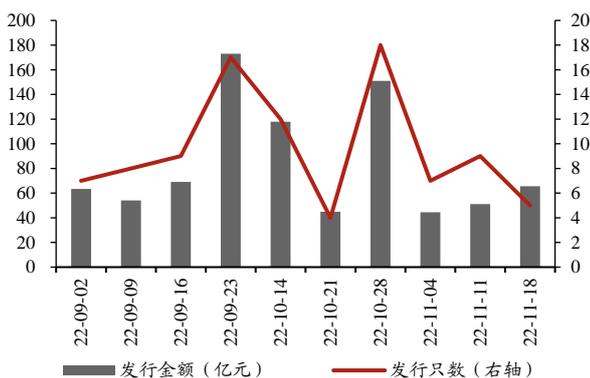
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 65.6 亿元，“22 华润控股 MTN004”发行规模最高，为 30 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。

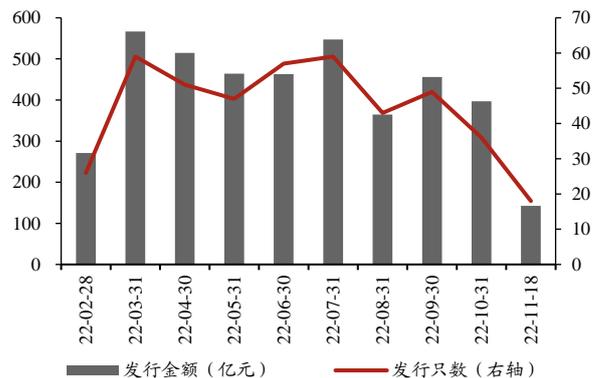
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 5 支，发行金额合计 65.6 亿元，环比+28.5%，同比-45.6%；2022 年 11 月 1 日-11 月 18 日房地产企业合计发行信用债 18 支，合计发行金额 142.7 亿元；2022 年至今，房地产企业合计发行信用债 483 支，合计发行金额 4478 亿元，同比-14.0%。

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）

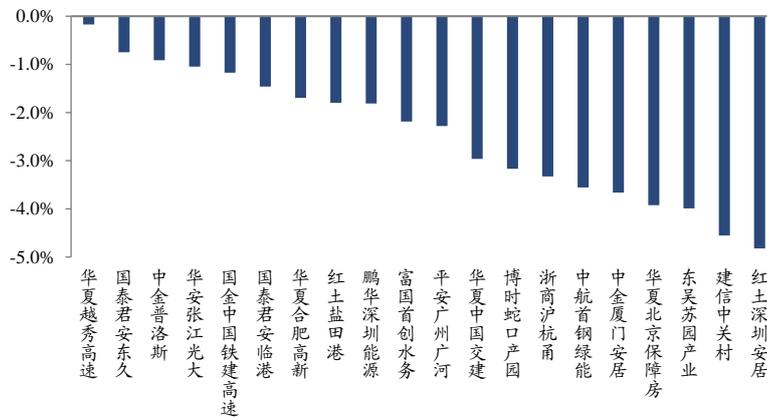


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

11 月 17 日，华夏基金华润有巢 REIT（简称：华润有巢，基金代码：508077）网下投资者有效认购申请确认比例为 0.47%，刷新公募 REITs 网下发售配售比例纪录；其公众发售配售比例为 0.31%，此次发行累计吸金 1200.45 亿元（比例配售前），该项目底层资产是由华润置地旗下有巢住房租赁开发经营的两处保障性租赁住房项目——有巢泗

泾项目和有巢东部经开区项目，是上海松江区“001号”、“002号”保租房项目，也是上海市推进保障性租赁住房发展的重要示范项目。

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，证监会发布《关于深化公司债券注册制改革的指导意见(征求意见稿)》，支持房地产企业合理债券融资需求，提升民营企业债券融资的可得性和便利性。另据发改委 11 月 16 日消息，7399 亿政策性金融工具资金已全部投放完毕。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/11/15	证监会	发布《关于深化公司债券注册制改革的指导意见(征求意见稿)》，支持房地产企业合理债券融资需求。
2022/11/16	发改委	指出 7399 亿政策性金融工具资金已全部投放完毕。

数据来源: 证监会、发改委, 东吴证券研究所

地方层面，广州第四批次土拍挂牌 6 宗地块，总起价 244.6 亿元；武汉第五批集中供地 30 宗，总起拍价 615.57 亿。各地继续推出相关放松政策，成都进一步优化区域限购措施，将包括锦江、青羊等在内的 12 区统一为限购区，具备任一区资格均可购房，辽宁兴城对购买 144 平米以下首套新房给予契税 70% 补贴。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2022/11/14	上海	商品房	一线	公布第七批上市新建商品房。
2022/11/14	天津	集中供地	二线	推出 5 宗预申请地块，拟出让面积约 14.09 万平方米。
2022/11/15	厦门	税收优惠	二线	发布稳经济稳市场主体若干措施，含依法减免困难企业房产税等
2022/11/15	湖北宜昌	房企政策	三四线	金融机构精准对接房企，集中签约房地产开发贷款 39.7 亿元。
2022/11/15	厦门	集中供地	二线	挂牌 6 宗安置型商品房用地，将建 4242 套住宅。

2022/11/15	广州	集中供地	一线	四批次挂牌6宗地块，总起价约244.6亿元。
2022/11/16	遵义	公积金放松	三四线	将举行商品房团购活动，拟出台公积金贷款等支持政策。
2022/11/16	广州	集中供地	一线	四批次土拍：挂牌6地块总建筑面积106.3万平，总起价约244.6亿元。
2022/11/16	乌鲁木齐	保障性租赁住房，租赁政策	二线	对公租房保障家庭给予最高3个月租金减免。
2022/11/17	成都	限购政策放松	新一线	锦江、青羊等12区统一为限购区，具备任一区资格均可购房。
2022/11/17	广州	旧改	一线	出台旧改表决指引，旧村改造意愿、方案等需2/3以上村民代表同意。
2022/11/18	辽宁兴城	税收优惠	三四线	购买144平方米以下首套新房给予契税70%补贴。
2022/11/18	武汉	集中供地	二线	预出让30宗优质地块，总起拍价615.57亿。

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
2022/11/14	阳光城	关于2022年员工持股计划完成非交易过户的公告	本员工持股计划通过非交易过户的方式受让2,430.0509万股公司回购股份，过户股份数量占公司目前股本总额414,038.2950万股的0.59%。
2022/11/14	香江控股	关于2022年前三季度利润分配预案的公告	向全体股东按每10股派发现金红利人民币0.9元(含税)，共计分配利润294,159,430.98元
2022/11/14	浦东金桥	关于超短期融资券发行注册获得接受的公告	公司超短期融资券注册金额为20亿元，注册额度自该通知书落款之日起2年内有效
2022/11/15	华联控股	关于持股5%以上股东减持股份预披露公告	杭州里仁持有公司股份74,196,801股，占公司总股本的5%，合计减持本公司股份不超过14,839,340股(约占公司总股本比例1%)
2022/11/15	碧桂园	根据一般授权配售新股份的公告	公司配售合共1,463,000,000股股份，占公司总股本的约6%，价格为每股股份2.68港元
2022/11/16	广宇发展	关于非公开发行股票申请获得中国证监会受理的公告	非公开发行股票申请获得中国证监会受理
2022/11/16	中新集团	关于参与投资苏州峰瑞睿佳创业投资中心(有限合伙)的公告	公司认缴苏州峰瑞睿佳创业投资中心(有限合伙)出资不超过6000万元，且占比不超过最终基金认缴总额的15%
2022/11/16	华侨城A	2022年10月主要业务经营情况公告	1-10月公司累计实现合同销售面积223.4万平方米，同比-35%；合同销售金额472.1亿元，同比-33%。
2022/11/16	特发服务	持股5%以上股东减持股份比例达到1%的公告	嘉兴创泽投资合伙企业(有限合伙)持有公司股份10,140,000股(占公司总股本6.00%)，减持公司股份不超过3,380,000股，即不超过公司总股本的2%

2022/11/17	华夏幸福	关于境外间接全资子公司美元债券债务重组进展的公告	华夏幸福基业股份有限公司境外间接全资子公司在中国境外发行的美元债券目前存续总额为 49.6 亿美元，目前持有境外美元债券本金总额超过 50% 的持有人已签署境外《重组支持协议》
2022/11/17	苏宁环球	关于大股东减持股份比例达到 1% 暨减持计划实施完成和关于成长共赢员工持股计划完成非交易过户的公告	苏宁环球集团通过大宗交易方式累计减持公司股份 60,692,663 股，占公司总股本的 2.00%；通过集中竞价方式累计减持公司股份 30,346,331 股，占公司总股本的 1.00%
2022/11/17	保利发展	关于向专业投资者公开发行公司债券注册申请获得中国证监会同意的公告	同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 99 亿元公司债券的注册申请
2022/11/18	中南建设	控股股东持股被动减持超过 3% 的公告	控股股东持股被动减持超过 3%
2022/11/18	金科股份	关于公司股东所持部分股份被强制平仓导致被动减持的公告	重庆市金科投资控股（集团）有限责任公司所持有的部分公司股份于 2022 年 11 月 14 日至 11 月 16 日被中信证券强制平仓，被动减持数量为 39,713,600 股，占公司总股本的 0.74%，减持获得资金全部用于归还金科控股在中信证券的融资
2022/11/18	城建发展	关于竞得黄山区谭家桥镇南组团国有建设用地使用权的公告	竞得黄山区谭家桥镇南组团国有建设用地使用权
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+0.23%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.35%，+0.54%，超额收益分别为-0.11%、-0.31%。

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，上周三湘印象、鲁商发展、天地源、泰禾集团、新城控股位列涨跌幅前五；西藏城投、首开股份、华发股份、广汇物流、*ST 银亿位列涨跌幅后五。

表6: 上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-11-18 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000863.SZ	三湘印象	6.18	40.45	39.91	78.27
600223.SH	鲁商发展	10.53	34.65	34.11	-19.37
600665.SH	天地源	4.04	14.77	14.23	35.71
000732.SZ	泰禾集团	1.28	10.34	9.80	-42.08
601155.SH	新城控股	20.28	7.93	7.39	-28.62

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	2022-11-18 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	20.71	-4.56	-5.10	-22.65
600376.SH	首开股份	5.75	-5.58	-6.12	3.33
600325.SH	华发股份	9.60	-5.79	-6.33	70.90
600603.SH	广汇物流	7.79	-6.14	-6.69	98.22
000981.SZ	*ST 银亿	2.03	-14.35	-14.89	-0.78

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

近期,房企供给端政策明显发力,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”,杭州、成都等二线城市放松限购,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>

