

市场研究部

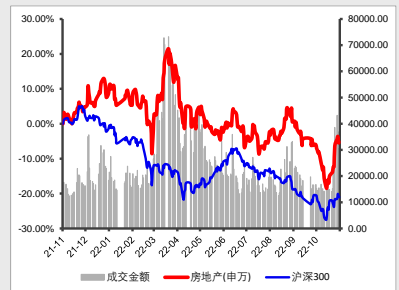
2022 年 11 月 18 日

## 房地产业 2022 年三季报分析

中性

市场表现截至

2022.11.17



数据来源: wind, 国新证券整理

分析师: 易华强  
登记编码: S1490513080001  
电话: 010-85556205  
邮箱: yihuaqiang@crsec.com.cn

### 房地产行业市场表现回顾

2022 年 1 月 1 日至 2022 年 9 月 30 日, 房地产(申万)指数下跌 10.36%, 排名申万行业涨幅榜第 5 位。同期沪深 300 指数下跌 22.98%, 房地产指数跑赢沪深 300 指数 12.62 个百分点。

### 房地产行业政策与市场运行情况

2022 年三季度, 中央继续加大对房地产行业的政策支持力度, 地方政策持续加大对居民购房的支持, 放宽限购、限贷, 降低首付比率, 加大购房补贴力度, 房地产政策处于宽松周期。

2022 年前三季度, 房地产投资下降幅度较大, 新开工持续低迷, 土地市场继续处于低位, 房地产销售环比降幅收窄。虽然政策力度进一步加大, 地方政府“一城一策”支持房地产市场企稳, 但房地产市场仍较为低迷, 复苏力度较弱。

### 房地产三季报业绩大幅下滑

2022 年前三季度, 房地产行业实现营业总收入 16581.81 亿元, 同比下降 12.84%, 实现归属母公司股东净利润合计 213.99 亿元, 同比下降 74.42%, 扣非后归属母公司股东净利润为 58.81 亿元, 同比下降 91.29%。

从行业财务指标来看, 2022 年前三季度, 房地产行业整体运营状况较差。行业盈利能力大幅下降, 行业营收小幅下降, 归母净利润大幅下滑, 行业毛利率、净利率和净资产收益率均较上年同期大幅下降。房地产行业现金流状况较差, 偿债能力下滑。

### 投资建议

虽然今年以来房地产行业政策友好, 中央和地方持续加大对房地产行业的支持力度, 但房地产投资、销售和土地市场均较为低迷, 房地产行业景气下行。从三季报业绩来看, 行业营收和净利润持续承压, 受部分民营企业大幅亏损影响, 行业归母净利润同比大幅下降。今年的土地市场及新开工均大幅下降, 将对明年的房企规模增长产生不利影响, 部分民企的债务危机仍未解除, 今年房企的整体业绩将触底, 未来随着市场风险逐步化解, 房企盈利有望逐步回升。建议关注具有融资优势的央企和国企房地产开发企业, 一方面其未来市占率有提升空间, 另一方面具有较强的抗风险能力。

-----阅读全文请联系 010-85556668-----

### 风险提示

1、宏观经济波动风险; 2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期; 3、疫情对房地产市场产生不良影响。

证券研究报告

## 投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15%以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5%以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5%到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在-5%到 5%内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5%以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15%以上		

## 免责声明

易华强，在此声明，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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确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等。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方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，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

## 国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010 - 85556155 网址：[www.crsec.com.cn](http://www.crsec.com.cn)