

## 房地产行业跟踪周报

# 新房销售略有回升，纾困政策持续落地 增持（维持）

2022 年 11 月 28 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（2022.11.19-2022.11.25，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅+5.09%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.68%、-1.35%，超额收益分别为+5.77%、+6.44%。

■ **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315.0万平，环比+12.0%，同比-24.8%；2022年11月1日-11月25日累计成交1069.4万平，同比-33.3%。2022年累计成交16680.8万平，同比-33.6%。上周20城二手房成交面积134.7万平，环比-5.9%，同比+21.5%；2022年11月1日-11月25日累计成交531.0万平，同比+45.3%。2022年累计成交5916.3万平，同比-14.9%。上周16城新房累计库存9620.8万平，环比+0.7%，同比+1.8%。16城新房去化周期为12.9个月，环比变动+0.4个月，同比变动+2.3个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.4个月、12.6个月、45.6个月，环比分别变动+0.3个月、+0.4个月、+2.7个月。**（2）土地市场：**2022年11月21日-2022年11月27日百城供应土地数量环比-19.4%，同比-23.1%，供应土地建筑面积环比-22.6%，同比-25.0%。百城土地成交建筑面积环比-55.5%，同比-60.1%；成交楼面价环比+34.4%，同比-53.8%；土地溢价率环比-3.8pct，同比+1.7pct。

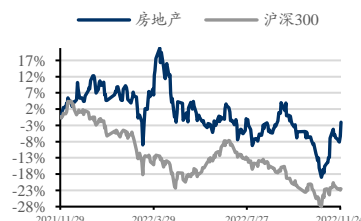
■ **重点数据与政策：（1）央行拟向商业银行提供2000亿元免息再贷款以支持房地产企业合理融资需求。**另据央行11月25日消息，于2022年12月5日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点。

**（2）天津挂牌第四批集中供地共24宗地块，总起价为99.62亿元；成都第四批集中供地16宗共833亩；深圳完成第四批集中供地，合计成交6宗共揽金97.3亿元。**各地继续推出相关放松政策，广西钦州首套房首付比例降至20%，河南驻马店市规定首次购买普通住房的商贷比例最低为20%，成都与攀枝花实现公积金一体化，异地购房可回缴存地申请公积金贷款。

■ **周观点：**近期，房企供给端政策明显发力，落地力度和速度超预期，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”，央行给商业银行提供2000亿无息贷款，用于纾困基金的配套融资，各大银行纷纷给头部房企签约授信协议，极大地提振了市场情绪。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。当前板块仍处于政策方向扭转及部分民企可以存活的预期差兑现阶段，政策不断落地持续构成催化，预计短期将维持震荡上行。短期大概率能存活的预期差较大的民企弹性更优，中期维度央企国企仍具备优势。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

《新房销售小幅回升，供给端政策明显发力》

2022-11-21

《各地政策持续放松，金融纾困持续加码》

2022-11-14

## 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（2022.11.25）.....	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.....	12
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 (2022.11.25)

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	15.14	1.31	1.19	1.29	10.19	11.16	13.13
600048.SH	保利地产	16.84	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	7.10
000002.SZ	万科 A	17.32	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	8.92
600383.SH	金地集团	11.30	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	5.38
601155.SH	新城控股	21.81	5.57	5.10	5.02	5.23	5.72	4.51
002244.SZ	滨江集团	11.29	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	9.51
2007.HK	碧桂园	3.10	1.55	0.59	0.52	4.89	11.70	5.41
0688.HK	中国海外发展	20.50	4.03	1.70	2.61	4.11	10.89	7.18
0884.HK	旭辉控股集团	1.36	0.94	0.47	0.48	4.42	10.06	2.57
1109.HK	华润置地	34.25	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	9.16
0960.HK	龙湖集团	21.85	3.47	1.93	3.07	7.64	19.02	6.49

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.11.25 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

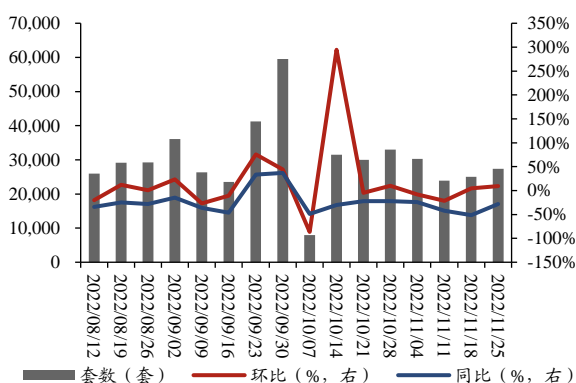
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 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-14.5%、+41.7%、-16.9%、-22.1%。

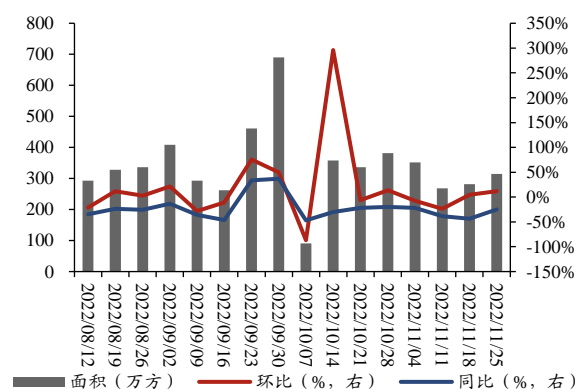
从新房成交看,上周 60 城新房成交面积 315.0 万平,环比+12.0%,同比-24.8%; 2022 年 11 月 1 日-11 月 25 日累计成交 1069.4 万平,同比-33.3%。2022 年累计成交 16680.8 万平,同比-33.6%。上周 60 城新房成交套数 2.7 万套,环比+9.3%,同比-27.9%; 2022 年 11 月 1 日-11 月 25 日累计成交 9.4 万套,同比-38.8%; 2022 年累计成交 146.0 万套,同比-34.9%。

图1: 60 城新房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

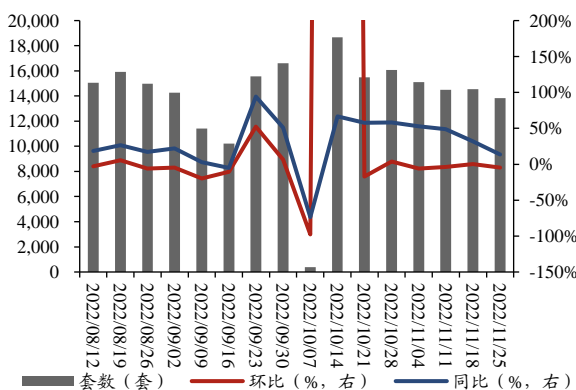
图2: 60 城新房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

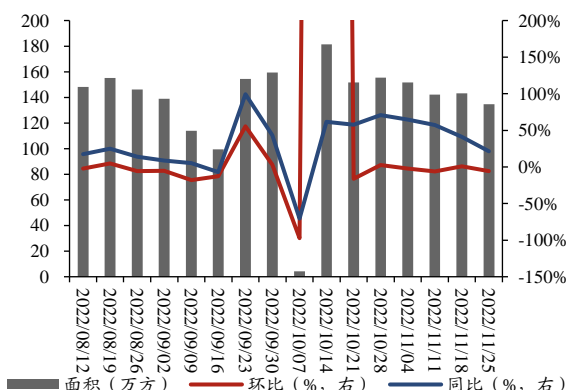
从二手房成交看,上周 20 城二手房成交面积 134.7 万平,环比-5.9%,同比+21.5%; 2022 年 11 月 1 日-11 月 25 日累计成交 531.0 万平,同比+45.3%。2022 年累计成交 5916.3 万平,同比-14.9%。上周 20 城二手房成交套数 1.4 万套,环比-4.8%,同比+13.6%; 2022 年 11 月 1 日-11 月 25 日累计成交 5.4 万套,同比+36.0%; 2022 年累计成交 62.6 万套,同比-13.0%。

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

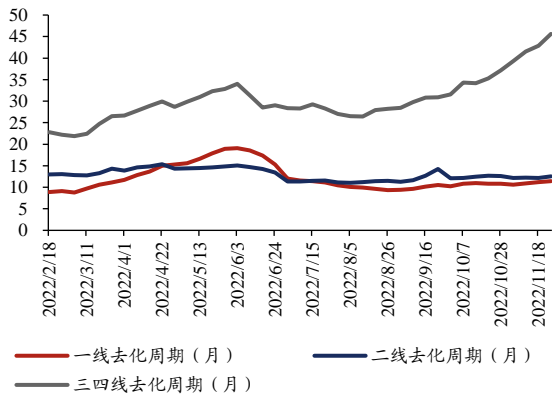


数据来源: Wind, 东吴证券研究所



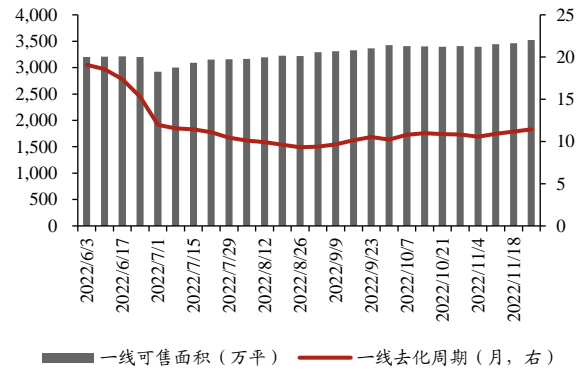
从库存和去化周期看,上周 16 城新房累计库存 9620.8 万平,环比+0.7%,同比+1.8%。  
16 城新房去化周期为 12.9 个月,环比变动+0.4 个月,同比变动+2.2 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 11.4 个月、12.6 个月、45.6 个月,环比分别变动+0.3 个月、+0.4 个月、+2.7 个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



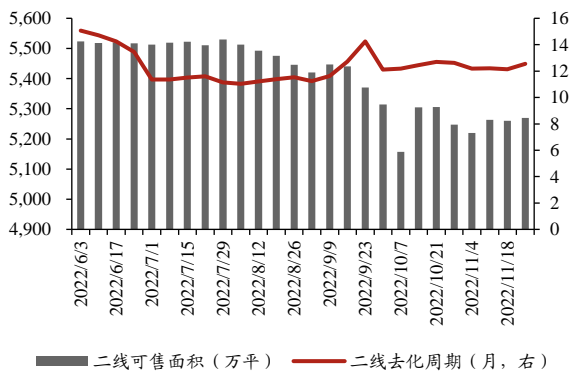
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



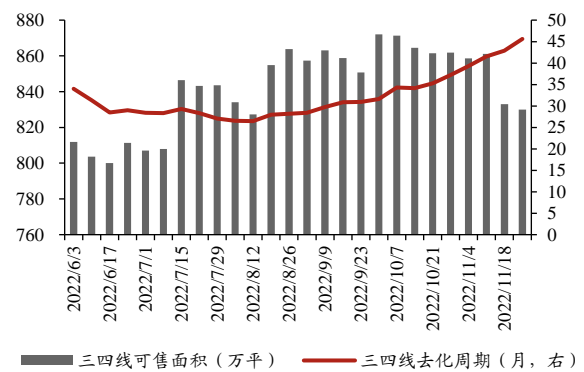
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



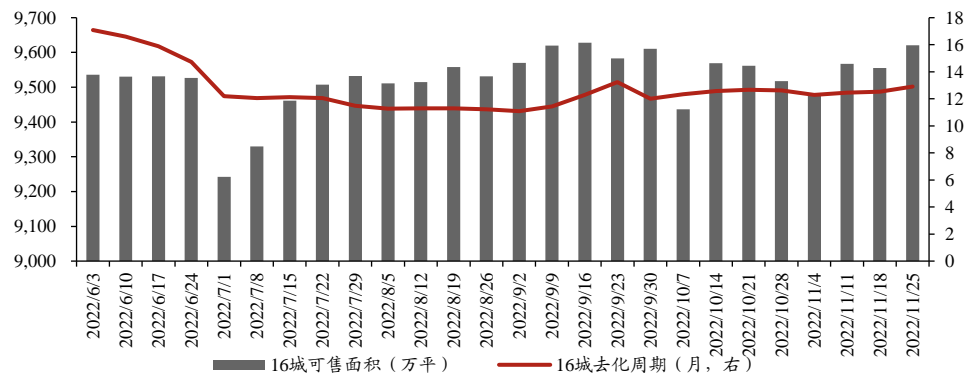
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	10.6	12.4	-14.5%	-58.9%	-31.3%	-23.5%	15.7	0.3
	济南	16.0	9.5	68.5%	-1.0%	-17.4%	-24.4%	-	-
	青岛	27.0	19.7	36.9%	15.9%	-18.8%	-9.6%	-	-
长三角	上海	45.4	32.0	41.7%	71.5%	24.1%	-16.2%	4.3	0.2
	杭州	15.7	20.2	-21.9%	-37.5%	-36.0%	-33.0%	2.6	0.3
	南京	14.4	14.0	2.9%	-22.8%	-11.2%	-32.5%	18.9	0.4
	苏州	14.2	12.0	18.5%	-5.9%	-18.2%	-16.2%	9.3	-0.1
	宁波	5.9	5.3	9.5%	-43.2%	-28.5%	-46.2%	11.9	1.0
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-49.5%	-	-
	绍兴	0.4	0.5	-16.1%	-91.3%	-89.3%	-59.8%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-39.2%	-	-
	温州	6.6	5.2	25.9%	-4.1%	-76.5%	-35.0%	15.8	0.7
粤港澳	深圳	5.5	7.0	-22.1%	-49.0%	-44.9%	-25.6%	12.5	0.5
	广州	7.0	8.4	-16.9%	-72.0%	-63.4%	-33.7%	21.9	1.6
	佛山	15.6	12.0	29.5%	-12.7%	-23.8%	-31.9%	-	-
	江门	3.3	2.4	36.3%	137.5%	87.3%	6.2%	-	-
	惠州	3.4	2.7	26.0%	-13.0%	-2.6%	-48.4%	-	-
中西部	武汉	14.8	18.1	-18.4%	-58.7%	-56.4%	-48.7%	-	-
其他	福州	2.0	1.3	54.2%	-73.0%	-80.7%	-55.6%	35.1	2.6
	莆田	2.0	1.1	75.2%	21.4%	-55.4%	-63.4%	25.3	-1.8

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

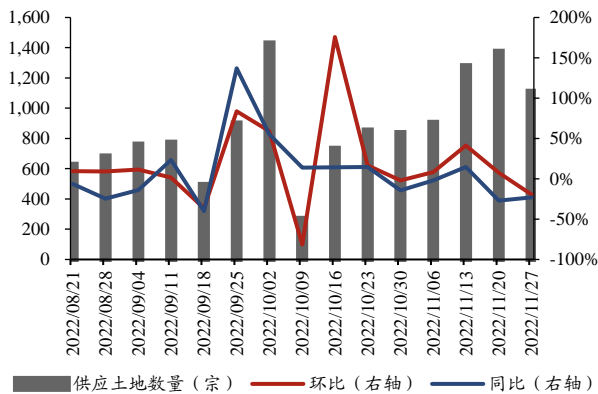
注: 去化周期=住宅可售面积/近三月周成交面积平均值\*(365/7)/12



## 2.2. 土地市场情况

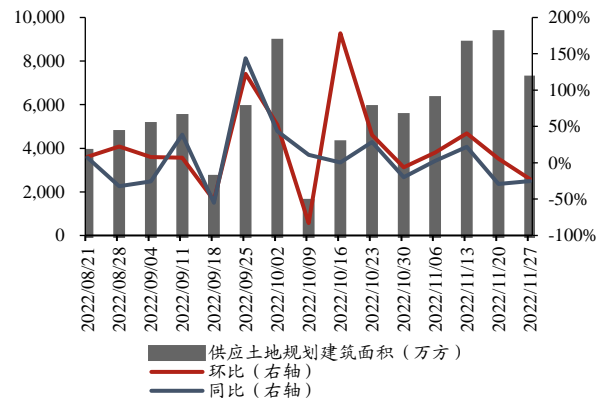
土地供应方面, 2022 年 11 月 21 日-2022 年 11 月 27 日百城供应土地数量为 1104 宗, 环比-19.4%, 同比-23.1%, 供应土地建筑面积为 7166.9 万平方米, 环比-22.6%, 同比-25.0%。本年累计供应土地数量为 31116 宗, 同比+0.44%, 累计供应土地建筑面积为 202878.3 万方, 同比-3.0%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

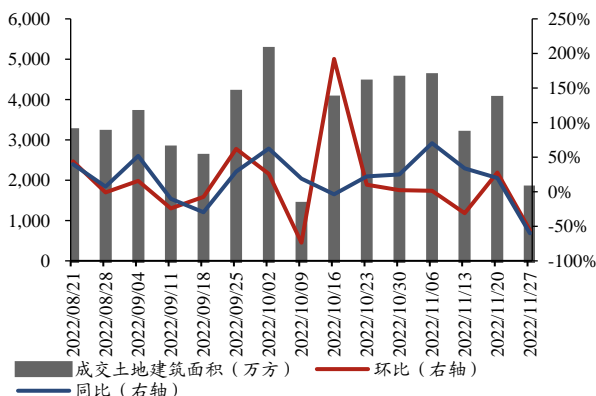
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

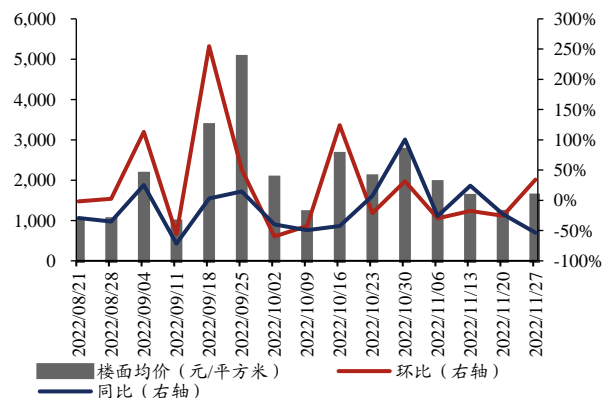
土地成交方面, 2022 年 11 月 21 日-2022 年 11 月 27 日百城土地成交建筑面积 1779.8 万方, 环比-55.5%, 同比-60.1%; 成交楼面价 1575 元/平, 环比+34.4%、同比-53.8%; 土地溢价率 1.2%, 环比-3.8pct, 同比-1.7pct。年初至今累计成交土地建筑面积为 146596.1 万方, 同比-0.1%。累计成交楼面价为 2056 元/平, 同比-25.3%, 累计成交土地溢价率为 3.34%, 同比-8.4pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



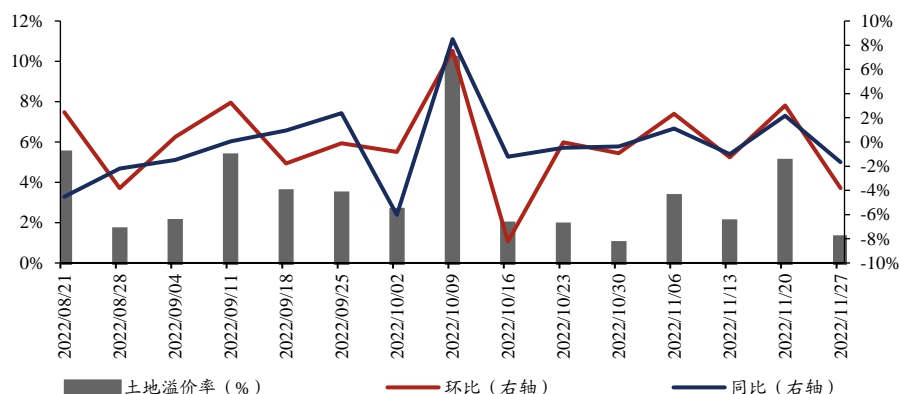
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



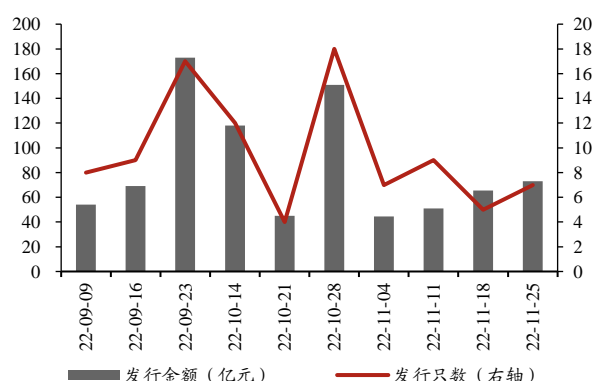
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 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 73.0 亿元,“22 润置 13”发行规模最大,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。

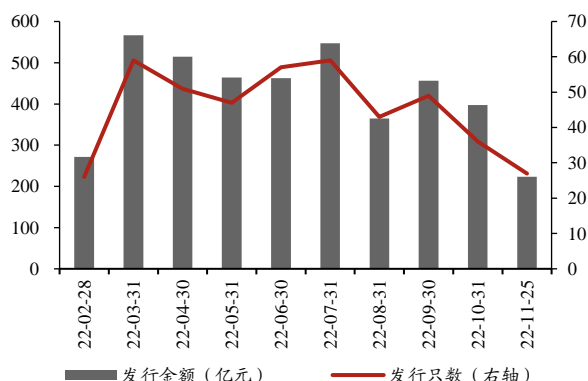
境内信用债发行方面,上周房地产企业发行信用债合计 7 支,发行金额合计 73.0 亿元,环比+11.3%,同比-38.2%;2022 年 11 月 1 日-11 月 25 日房地产企业合计发行信用债 27 支,合计发行金额 223.2 亿元;2022 年至今,房地产企业合计发行信用债 492 支,合计发行金额 4558.5 亿元,同比-12.4%。

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)

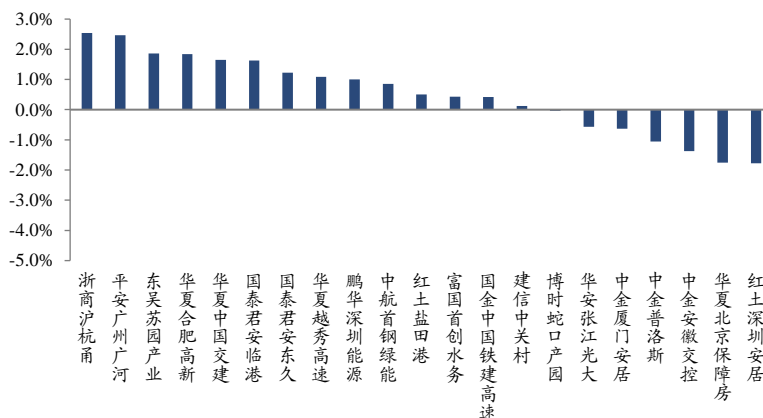


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

11 月 22 日,中金安徽交控 REIT 上市交易,中金安徽交控 REIT 是目前国内市场上的首只百亿元级公募 REITs,也是中金基金继中金普洛斯 REIT、中金厦门安居 REIT 之后,第 3 只上市的公募 REITs。募集期间,中金安徽交控 REIT 有效认购总户数 38906 户,净认购金额 108.8 亿元,中金安徽交控 REIT 的底层资产为沿江高速公路,该高速

开通十余年，其交通构成、模式和交通流量已趋于稳定，契合公募 REITs 底层资产收益稳定的要求。同时，中金安徽交控 REIT 原始权益人安徽交控集团运营资产占安徽省已通车里程的 91% 以上，旗下优质交通类资产可作为后续产品扩募的储备，充分发挥公募 REITs 作为资产上市平台的作用。

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，央行拟向商业银行提供 2000 亿元免息再贷款以支持房地产企业合理融资需求。另据央行 11 月 25 日消息，于 2022 年 12 月 5 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/11/21	央行	央行拟向商业银行提供 2000 亿元免息再贷款
2022/11/23	住建部、发改委、 财政部	对发展保障性租赁住房情况实施年度监测评价。
2022/11/23	央行、银保监会	支持个人住房贷款合理需求。
2022/11/23	国常会	适时适度运用降准等货币政策工具，保持流动性合理充裕
2022/11/23	金融十六条	保持债券融资基本稳定，支持优质房地产企业发行债券融资
2022/11/25	央行	决定于 2022 年 12 月 5 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点。

数据来源: 银保监会, 证监会, 央行, 住建部, 发改委, 财政部, 东吴证券研究所

地方层面，天津挂牌第四批集中供地共 24 宗地块，总起价为 99.62 亿元；成都第四批集中供地 16 宗共 833 亩；深圳完成第四批集中供地，合计成交 6 宗共揽金 97.3 亿元。各地继续推出相关放松政策，广西钦州首套房首付比例降至 20%，河南驻马店市规

定首次购买普通住房的商贷比例最低为 20%，成都与攀枝花实现公积金一体化，异地购房可回缴存地申请公积金贷款。

表4：上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2022/11/21	广西钦州	公积金政策	三四线	公积金贷款额度最高至 40 万元，首套房首付比例降至 20%。
2022/11/21	西安	购房政策	一线	在限购区域无住房家庭，落户后即可购买首套二手住房。
2022/11/21	天津	集中供地	一线	四批次土拍挂牌 24 宗地块，总起拍价 99.62 亿元。
2022/11/21	成都	集中供地	一线	第四轮集中供地地块，16 宗共 833 亩 12 月 13 日出让。
2022/11/21	重庆	集中供地	一线	第三批集中供地挂牌 10 宗涉宅地，总起价 63.78 亿元。
2022/11/21	南京	集中供地	一线	五批次集中供地挂牌 15 宗，总起始价为 56.3 亿元。
2022/11/22	广西钦州	公积金政策	三四线	公积金贷款额度最高至 40 万元，首套房首付比例降至 20%。
2022/11/22	青岛	人才住房政策	一线	第三批产权型人才住房配售共计 729 套房源。
2022/11/22	苏州	集中供地	一线	苏州共出让 7 宗涉宅地块，总成交金 44.8 亿元。
2022/11/23	成都市	公积金政策	新一线	成都、攀枝花公积金一体化：异地购房可回缴存地申请公积金贷款。
2022/11/24	驻马店市	贷款政策	三四线	首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，最低首付 20%。
2022/11/24	合肥市	集中供地	新一线	合肥第四批 18 宗涉宅用地将于 12 月 23 日出让，总面积约 1523 亩。
2022/11/25	深圳	集中供地	一线	深圳四批供地：成交 6 宗揽金 97.27 亿 年内卖地累计成交 736.27 亿元
2022/11/25	郑州	集中供地	新一线	郑州今年第三轮集中供地揽金 114 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
2022/11/21	城投控股	关于向专业投资者公开发行公司债券获得中国证监会注册批复的公告	同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过 40 亿元公司债券的注册申请；可分期发行公司债券。
2022/11/21	新华联	关于公司涉及诉讼进展的公告	判决长沙铜官窑向北京银行长沙分行偿还借款本金 8.64 亿元及相关利息和罚息，公司及子公司株洲新华联房地产开发有限公司承担连带清偿责任。
2022/11/21	新华联	关于控股股东重整进展暨招募重整投资人的公告	新华联控股管理人于近日发布《新华联控股有限公司、新华联矿业有限公司重整案关于招募重整投资人的公告》。
2022/11/22	中南建设	关于根据股东大会决议控股股东终止增持计划的公告	控股股东中南城投原计划自 2021 年 1 月 13 日起增持股份 2% 以内，2022 年第五次临时股东大会同意终止增持计划。
2022/11/22	金科股份	关于股东所持公司股份被冻结的公告	股东广东弘敏质押股份被冻结，冻结股份占股本比例为 9%。
2022/11/22	阳光城	关于累计诉讼、仲裁情况的公告	近十二个月新增涉案金额约 9.31 亿元。
2022/11/23	中华企业	关于参股子公司股权公开挂牌转让的进展公告	拟通过上海联合产权交易所公开挂牌转让参股公司上海春日 50% 股权及相关债权。

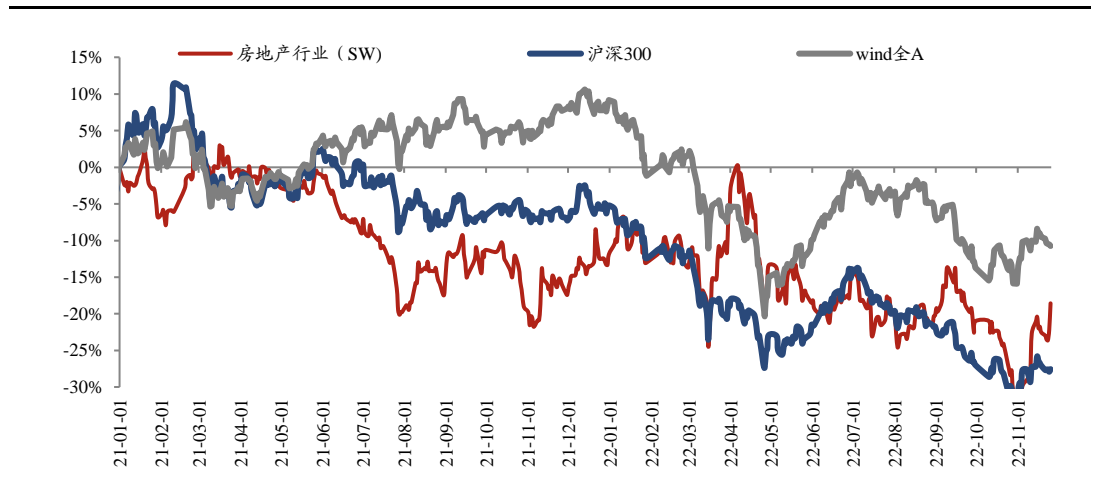
2022/11/23	新城控股	回购股份实施结果暨股份变动公告	本次回购股份方案实际回购股份 491 万股，占总股本比例 0.22%。
2022/11/24	绿地控股	公司公告	公司全资子公司绿地全球投资有限公司对其发行的 9 只境外债券（共计 32.41 亿美元）进行了展期征求，其中 8 只境外债券拟展期两年，已于 2022 年 6 月展期的 1 只境外债券拟展期一年。
2022/11/25	龙湖集团	在中国公开发行 2022 年度第二期中期票据及重庆龙湖企业拓展有限公司未经审核财务资料	公司将发行规模不超过 20 亿元中期票据，为期三年，票面利率询价区间 3.0%-3.8%。
2022/11/25	华发股份	关于注册发行中期票据的公告及关于收购镒金投资有限公司 100%股权暨关联交易的公告	公司拟发行不超过 100 亿元中期票据，发行期限不超过 5 年。

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+5.09%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.68%，-1.35%，超额收益分别为+5.77%、+6.44%。

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，上周中交地产、中国武夷、首开股份、广宇发展、金地集团位列涨跌幅前五；国创高新、\*ST 基础、万业企业、莱茵体育、三湘印象位列涨跌幅后五。

表6：上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-11-25 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000736.SZ	中交地产	15.38	21.39	22.74	145.10
000797.SZ	中国武夷	3.51	16.61	17.96	37.00
600376.SH	首开股份	6.50	13.04	14.40	16.81
002133.SZ	广宇集团	4.20	12.60	13.95	36.99
600383.SH	金地集团	11.30	11.77	13.12	-2.89

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	2022-11-25 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
002377.SZ	国创高新	2.97	-3.88	-2.53	-10.00
600515.SH	*ST 基础	4.09	-4.22	-2.86	-9.51
600641.SH	万业企业	18.36	-6.66	-5.31	-44.17
000558.SZ	莱茵体育	3.03	-7.62	-6.27	-20.05
000863.SZ	三湘印象	4.70	-23.95	-22.60	35.58

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, 落地力度和速度超预期, 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”, 央行给商业银行提供 2000 亿无息贷款, 用于纾困基金的配套融资, 各大银行纷纷给头部房企签约授信协议, 极大地提振了市场情绪。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。当前板块仍处于政策方向扭转及部分民企可以存活的预期差兑现阶段, 政策不断落地持续构成催化, 预计短期将维持震荡上行。短期大概率能存活的预期差较大的民企弹性更优, 中期维度央国企仍具备优势。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。



## 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>