



销售结构性修复，融资支持政策“三箭齐发”

投资要点

- **11月百强房企销售同比降幅收窄，部分房企单月销售增长显著。**11月百强房企销售金额6122亿元，同比下降28%，降幅较上月缩小3pp；销售面积3472万方，同比下降34%，降幅较上月缩小9pp。累计来看，1-11月累计销售金额同比下降43.3%；累计销售面积同比下降47.8%。TOP30房企中有8家企业同环比都呈正增长，部分房企销售增长显著。11月单月销售表现比较好的有建发(+198%)、电建(+74%)、华发(+60%)、铁建(+27%)、中交(+20%)、滨江(+11%)、华润(+9%)。累计来看，1-11月累积销售表现比较好的房企有越秀地产(+9%)、华发股份(0%)、建发房产(-2%)、华润置地(-7%)、中国铁建(-9%)、仁恒置地(-9%)。
- **土拍热度有所回升，城市间分化加剧。**1) **北京**：北京第四轮土拍大幅回温，整体溢价率10%，第四轮集中供地供出让6宗住宅地块，地块整体质量却较为优质，民企仍未现身。2) **杭州**：第四轮土拍8宗地块均成功出让，8宗地块全部由本地民企竞得，其中3宗触顶成交，平均溢价率高达8.4%。3) **无锡**：第五轮集中供地共出让14宗地，土拍热度延续低位，全部地块底价成交。超八成地块由城投平台竞得，央企、民企参与度明显降低。4) **深圳**：深圳第四轮土拍共成功出让6宗地块，1宗流拍，2宗底价，1宗低溢价，3宗地块触顶成交，供地质量有所降低，平均溢价率3.68%。总价最高的龙岗区坪地街道地块由深铁置业竞得，其余由中海、华润、南通亚伦等央国企及民企获得。
- **11月房企投资力度降至谷底，国央企拿地放缓。**据克而瑞统计，11月销售百强房企拿地销售比降至0.18，较上月再度下调0.01；单月销售50强房企拿地金额不足200亿元，同环比分别下降53%和68%，为近三年最低点。截至11月末百强房企新增货值一半集中于TOP10房企，TOP11-20强房企新增货值占百强总新增24%，TOP21-30强仅占3%，投资力度收缩幅度最大。2022年1-11月新增货值超两千亿元只有保利、华润，较去年同期减少7家。拿地金额TOP10仍以国、央企为主，民企只有滨江，列于第5位。一线城市及部分核心城市土拍热度有所回升，土拍冷清城市仍由城投托底，国央企拿地大幅放缓。
- **融资支持政策“三箭齐发”，房企股债融资持续落地。**11月28日，证监会推出股权融资调整优化5项措施，政策层面进一步改善房企融资环境，形成支持房企融资“三支箭”格局，“保项目、保企业”并行，防范房企风险扩大，加快房地产风险出清，推动市场预期改善。“第二支箭”支持房企发债融资以来，万科、龙湖、美的置业、新城控股、金地等企业已申请储架式注册发行，且随着“第三支箭”政策落地，碧桂园、雅居乐等已进行配股融资，福星股份、北新路桥、世茂股份等先后发布筹划非公开发行股票融资公告。
- **投资建议：**我们认为当前板块应当关注2条投资主线：1) **开发企业**：华发股份、建发股份、保利发展、滨江集团、天健集团、南山控股、华润置地、万科A等；2) **物管企业**：碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。
- **风险提示：**销售恢复不及预期；政策效果不及预期；行业流动性风险。

西南证券研究发展中心

分析师：池天惠
 执业证号：S1250522100001
 电话：13003109597
 邮箱：cth@swsc.com.cn

联系人：刘洋
 电话：18019200867
 邮箱：ly21@swsc.com.cn

行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

基础数据

股票家数	115
行业总市值(亿元)	16,650.40
流通市值(亿元)	16,031.21
行业市盈率TTM	14.3
沪深300市盈率TTM	11.3

相关研究

1. 房地产融资政策点评：“第三支箭”落地，房企并购重组及再融资恢复 (2022-11-29)
2. 房地产行业周报(11.21-11.27)：“第二支箭”首批项目落地，银行大额授信房企 (2022-11-28)
3. 房地产行业周报(11.14-11.20)：10月销售同比-23%，银行保函置换预售资金 (2022-11-20)
4. 房地产行业周报(11.7-11.13)：杭州实行“认房不认贷”，龙湖200亿储架式注册落地 (2022-11-14)

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	5
3 行业及公司动态	7
3.1 行业政策动态跟踪	7
3.2 公司动态跟踪	9
4 投资建议	10
5 风险提示	11

图 目 录

图 1: 11 月百强房企商品房销售金额同比-28%.....	1
图 2: 11 月百强房企商品房累计销售面积同比-34%.....	1
图 3: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	5
图 4: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	5
图 5: 上周深振业 A、城建发展、中国武夷等个股涨幅显著	6
图 6: 上周广宇集团、滨江集团、保利地产等个股跌幅显著	6
图 7: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	6
图 8: 年初以来申万地产上涨个股占比为 52.27%.....	6
图 9: 上周表现强势的港股通内房股.....	7
图 10: 年初以来表现强势的港股通内房股	7
图 11: 上周表现强势的物业股.....	7
图 12: 年初以来表现强势的物业股.....	7

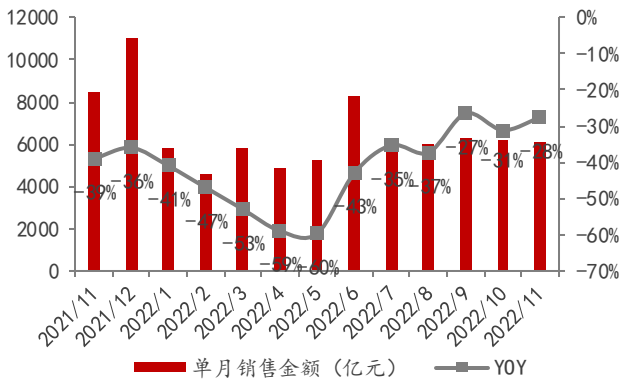
表 目 录

表 1: 2022 年 11 月重点房企销售排行榜.....	1
表 2: 杭州、无锡、北京、深圳各轮集中土拍热度对比	3
表 3: 2022 年 1-11 月中国房地产企业新增货值 TOP50	3
表 4: “第二支箭” 房企发债规模	4
表 5: “第三支箭” 进展情况	4
表 6: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

1 每周点评

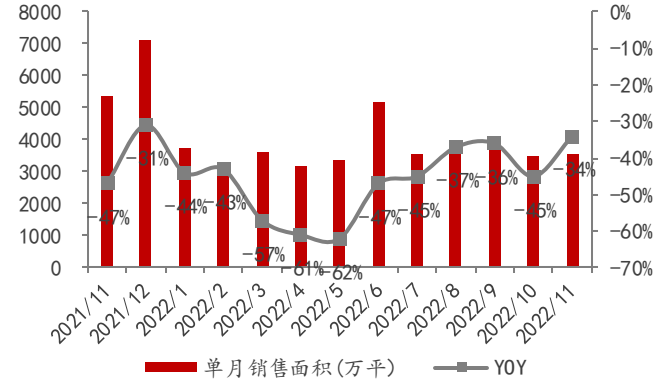
11月百强房企销售同比降幅有所收窄。根据克而瑞数据监测,2022年11月百强房企销售金额6122亿元,同比下降28%,降幅较上月缩小3pp;销售面积3472万方,同比下降34%,降幅较上月缩小9pp。累计来看,1-11月商品房累计销售金额65399亿元,同比下降43.3%;累计销售面积40432万平,同比下降47.8%。

图 1: 11月百强房企商品房销售金额同比-28%



数据来源: Wind, 西南证券整理

图 2: 11月百强房企商品房累计销售面积同比-34%



数据来源: Wind, 西南证券整理

销售表现分化明显,部分房企销售增长显著。百强房企销售11月同比依旧下滑环比较上月大幅提升, TOP30 房企中有 8 家企业同环比都呈正增长,部分房企销售增长显著。从克而瑞榜单来看,11月单月销售表现比较好的有建发(+198%)、电建(+74%)、华发(+60%)、铁建(+27%)、中交(+20%)、滨江(+11%)、华润(+9%)。累计来看,1-11月累积销售表现比较好的房企有越秀地产(+9%)、华发股份(0%)、建发房产(-2%)、华润置地(-7%)、中国铁建(-9%)、仁恒置地(-9%)。

表 1: 2022年11月重点房企销售排行榜

销售排名	企业简称	2022年1-11月累计金额 (亿元)	2022年11月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	碧桂园	4413	420	-39%	-28%	-10%
2	保利发展	4001	370	-20%	-3%	-14%
3	万科地产	3768	361	-34%	-36%	30%
4	中海地产	2587	247	-22%	-11%	-22%
5	华润置地	2517	222	-7%	9%	-19%
6	招商蛇口	2496	229	-12%	-9%	-9%
7	金地集团	2014	180	-23%	4%	-12%
8	绿城中国	1856	233	-23%	6%	23%
9	龙湖集团	1832	175	-27%	-22%	-14%
10	融创中国	1611	82	-71%	-78%	-16%
11	建发房产	1449	243	-2%	198%	19%
12	中国金茂	1375	143	-36%	-19%	8%
13	滨江集团	1335	153	-14%	11%	16%

销售排名	企业简称	2022年1-11月累计金额 (亿元)	2022年11月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
14	绿地控股	1179	103	-56%	-34%	41%
15	旭辉集团	1176	42	-48%	-75%	-54%
16	新城控股	1100	68	-48%	-64%	-22%
17	中国铁建	1058	235	-9%	27%	76%
18	越秀地产	1031	119	9%	-14%	7%
19	华发股份	1024	183	0%	60%	65%
20	远洋集团	895	108	-26%	-28%	13%
21	世茂集团	795	65	-69%	-64%	-21%
22	首开股份	780	55	-28%	-39%	-29%
23	美的置业	682	42	-46%	-48%	-24%
24	金科集团	636	27	-64%	-78%	-18%
25	卓越集团	636	49	-43%	-24%	-26%
26	中梁控股	596	30	-62%	-75%	-34%
27	仁恒置地	596	36	-9%	-74%	-16%
28	中交房地产	578	61	-27%	20%	-12%
29	电建地产	573	72	-16%	74%	4%
30	中南置地	563	44	-69%	-65%	-14%
TOP5		17286	1580	-28%	-19%	-8%
TOP6-10		9809	898	-38%	-28%	-5%
TOP11-20		11621	1398	-30%	-6%	19%

数据来源：去年同期数据来源为企业公告，若无公告数据，则来源为排行榜

土拍热度有所回升，城市间分化加剧。

1) 北京：北京第四轮土拍大幅回温，整体溢价率 10%，市场整体热度达到今年最高位。第四轮集中供地供出让 6 宗含宅地块，供应量总体较小，地块整体质量却较为优质。门头沟区地块底价成交，石景山区和通州区地块溢价率分别为 5.58% 和 0.54%，朝阳区的 3 宗优质地块总价达到最高限价，同时实现最高限价+现房双触顶成交。国、央企参与程度最高，民企仍未现身。

2) 杭州：第四轮土拍 8 宗地块均成功出让，房企竞拍积极性有所提升，8 宗地块全部由本地民企竞得，其中 3 宗触顶成交，平均溢价率高达 8.4%。

3) 无锡：第五轮集中供地共计出让 14 宗地，土拍热度延续低位，全部地块底价成交。企业竞拍意愿仍在谷底，城投托底依旧突出，超八成地块由城投平台竞得；绿城竞得本场土拍总价、单价均最高的经开区奥体中心东住宅地块；央企、民企参与度明显降低。

4) 深圳：深圳第四轮土拍共成功出让 6 宗地块，1 宗流拍，2 宗底价，1 宗低溢价，3 宗地块触顶成交，供地质量有所降低，平均溢价率 3.68%。总价最高的龙岗区坪地街道一宗住宅用地由深铁置业以 39.63 亿元底价竞得，其余由中海、华润、华侨城、南通亚伦等央国企及民企拿地。

表 2：杭州、无锡、北京、深圳各轮集中土拍热度对比

城市	杭州		无锡		北京		深圳	
	第四批次	较上批次变动	第五批次	较上批次变动	第四批次	较上批次变动	第四批次	较上批次变动
成交幅数 (幅)	8	-58%	14	+8%	6	-67%	6	0
成交建面 (万平方米)	49.7	-76%	170	+13%	31.9	-78%	96.3	-15%
成交金额 (亿元)	98.9	-77%	224	+37%	135.2	-73	97.3	-9%
溢价率	8.4%	+3.3pct	0.0%	持平	10.0%	+4pct	3.68%	-0.24pct
流拍率	0%	持平	0%	持平	0%	持平	14%	持平

数据来源：克尔瑞，西南证券整理

11 月房企投资力度降至谷底，国央企拿地放缓。据克而瑞统计，11 月房企拿地意愿仍在谷底，土地市场持续降温，销售百强房企拿地销售比降至 0.18，较上月再度下调 0.01；单月销售 50 强房企拿地金额不足 200 亿元，同环比分别下降 53%和 68%，为近三年最低点。截至 11 月末百强房企新增货值一半集中于 TOP10 房企，且均集中于集中供地核心城市；TOP11-20 强房企新增货值占百强总新增 24%，TOP21-30 强仅占 3%，投资力度收缩幅度最大。2022 年 1-11 月新增货值超两千亿元只有保利、华润两家，较去年同期减少 7 家。拿地金额 TOP10 仍以国、央企为主，民企只有滨江，列于第 5 位。土地市场分化加剧，一线城市及部分核心城市土拍热度有所回升，土拍冷清城市仍由城投托底，国央企拿地大幅放缓。

表 3：2022 年 1-11 月中国房地产企业新增货值 TOP50

排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)
1	保利发展	2269.4	26	城建发展	265.8
2	华润置地	2266.0	27	港城集团	262.4
3	中海地产	1787	28	武汉城建	257.7
4	万科地产	1578.3	29	杭州城建	241.9
5	滨江集团	1543.2	30	北万置业	241.2
6	招商蛇口	1436.3	31	仁恒置地	240.3
7	绿城中国	1014	32	陕西建工	235.5
8	越秀地产	973.5	33	中建二局	233.3
9	中国铁建	913.6	34	珠江投资	222
10	建发房产	823.7	35	深业集团	215.7
11	广州地铁	747.9	36	兴城人居	214.4
12	深圳地铁	674	37	兴创地产	212.4
13	龙湖集团	670.6	38	中交房地产	207.4
14	中信泰富	660.3	39	苏高新集团	199.5
15	华发股份	640.6	40	特房集团	187.1
16	中国金茂	488.7	41	碧桂园	185.9
17	伟星房产	410.8	42	临港城投	184.9
18	中建东孚	403.3	43	宸嘉发展	180.9
19	葛洲坝	357.3	44	天健集团	176.5
20	颐居建设	340.3	45	旭辉集团	174.4

排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)
21	国贸地产	326.3	46	大悦城控股	172.8
22	保利置业	312.2	47	广州南投	168.3
23	象屿集团	297.4	48	中建智地	161.7
24	广州城投	292.3	49	金地集团	158.1
25	大家房产	269.6	50	浦东金桥	148.4

数据来源: CRIC, 西南证券整理

融资支持政策“三箭齐发”，房企股债融资持续落地。11月28日，证监会推出股权融资调整优化5项措施，政策层面进一步改善房企融资环境，形成支持房企融资“三支箭”格局，“保项目、保企业”并行，防范房企风险扩大，加快房地产风险出清，推动市场预期改善。“第二支箭”支持房企发债融资以来，万科、龙湖、美的置业、新城控股、金地等企业已申请储架式注册发行，且随着“第三支箭”政策落地，碧桂园、雅居乐等已进行配股融资，福星股份、北新路桥、世茂股份等先后发布筹划非公开发行股票融资公告。

表 4：“第二支箭”房企发债规模

房企	时间	意向发行额度
万科	11月22日	280亿元
龙湖	11月15日	200亿元
美的置业	11月14日	150亿元
新城控股	11月17日	150亿元
金地	11月22日	150亿元
旭辉	11月25日	150亿元
绿城	11月29日	110亿元
金辉	11月24日	20亿元

数据来源: 中指院, 公司公告, 西南证券整理

表 5：“第三支箭”进展情况

房企	时间	融资额度	融资方式	资金用途
碧桂园	11月15日	38.72亿元	配股	配股 14.63亿股, 每股 2.68 港元, 总计融资 39.21 亿港元
雅居乐	11月16日	7.8亿元	配股	配股 2.95亿股, 每股 2.68 港元, 总计融资 7.83 亿港元
北新路桥	11月29日	未确定	定增	拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票, 募集资金拟用于公司项目建设和日常经营
福星股份	11月29日	未确定	定增	拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票, 募集资金拟用于公司房地产项目开发
世茂股份	11月30日	未确定	定增	拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票, 募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、偿还部分公开市场债务本息、以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金等
大名城	11月30日	未确定	定增	拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票。本次非公开发行股票募集资金拟用于政策支持的房地产业务, 包括公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设, 以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等

房企	时间	融资额度	融资方式	资金用途
建发国际	11月30日	8亿港元	配股	配股 0.45 亿股, 总计融资 8.09 亿港元,
新湖中宝	11月30日	未确定	定增	拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票, 募集资金拟用于公司与“保交楼、保民生”相关的房地产项目, 棚户区改造或旧城改造项目开发建设, 以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等
天地源	12月1日	未确定	定增	拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票, 募集资金拟用于公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发、符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等
陆家嘴	12月1日	未确定	配股	具体方案尚未确定
华夏幸福	12月1日	未确定	定增	拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票, 募集资金拟用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目, 以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等

数据来源: 中指院, 公司公告, 西南证券整理

2 市场回顾

上周上证指数上涨 1.76%、沪深 300 指数上涨 2.52%, 创业板指上涨 3.20%, 万得全 A 上周交易额 4.58 万亿, 环比上涨 13%。从板块表现来看, 休闲服务、食品饮料、商业贸易、纺织服装等表现靠前。

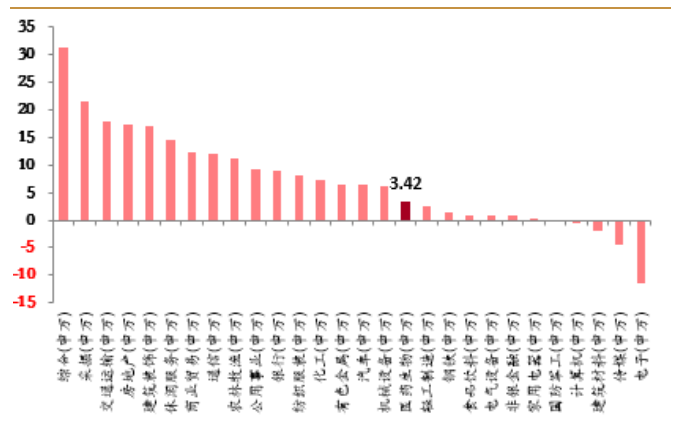
申万房地产板块 (简称申万地产) 上周上涨 3.45%, 在所有申万一级行业中相对排名 11/28。从年初涨跌幅来看, 申万地产下跌 4.39%, 在所有申万一级行业中相对排名 4/28。上周申万地产板块交易额 2379.74 亿, 环比上涨 103.48%。

图 3: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



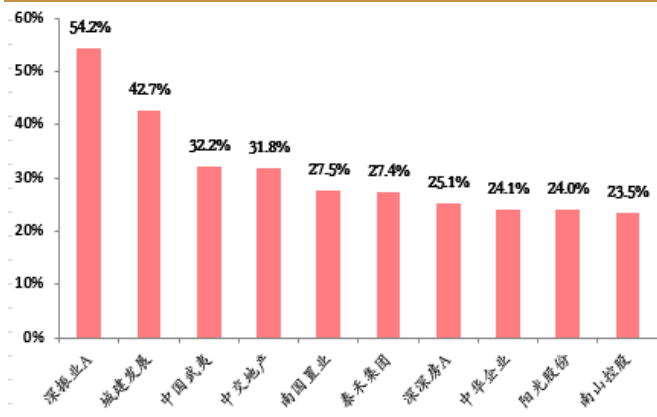
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 4: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)

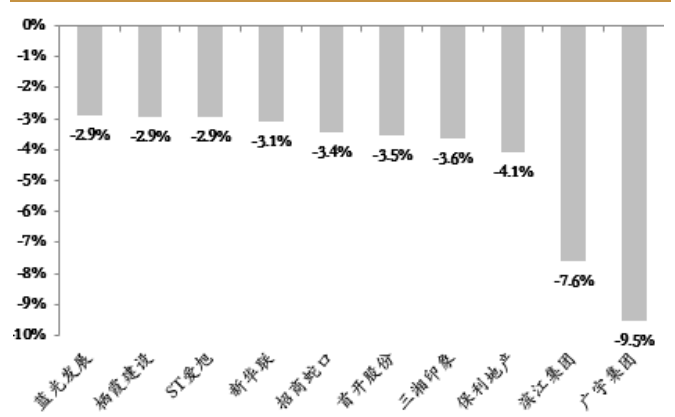


数据来源: Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看, 上周深振业 A、城建发展、中国武夷等个股涨幅显著。广宇集团、滨江集团、保利地产等个股跌幅显著。

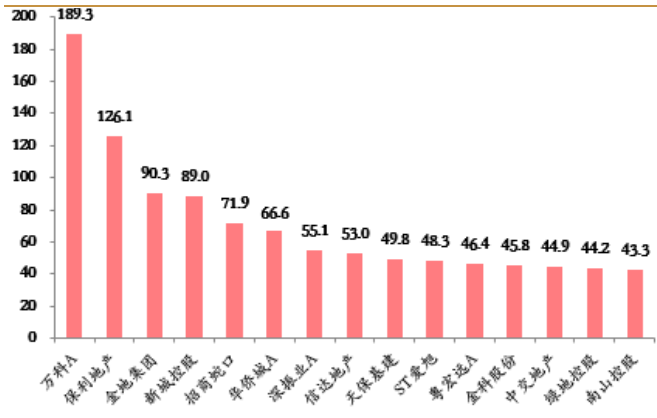
图 5：上周深振业 A、城建发展、中国武夷等个股涨幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

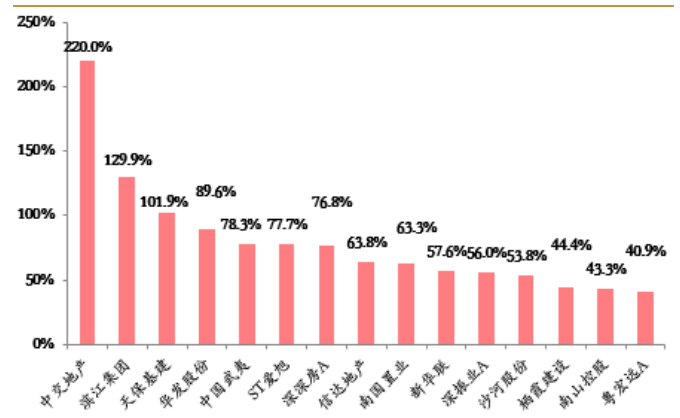
图 6：上周广宇集团、滨江集团、保利地产等个股跌幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看, 上周万科 A、保利地产、金地集团等排在行业前列, 成交额均超过了 90 亿。其中万科 A 和保利地产交易额合计 315.40 亿, 占板块交易额比重为 12.70%, 万科 A 和保利地产交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看, 中交地产、滨江集团、天保基建、华发股份等涨幅居前, 上涨个股个数占比 52.27%。年初以来, ST 新光、绿景控股、中房股份等个股跌幅居前。

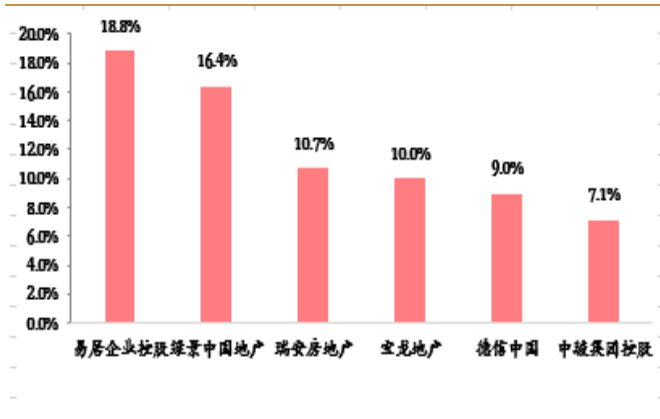
图 7：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）


数据来源: Wind, 西南证券整理

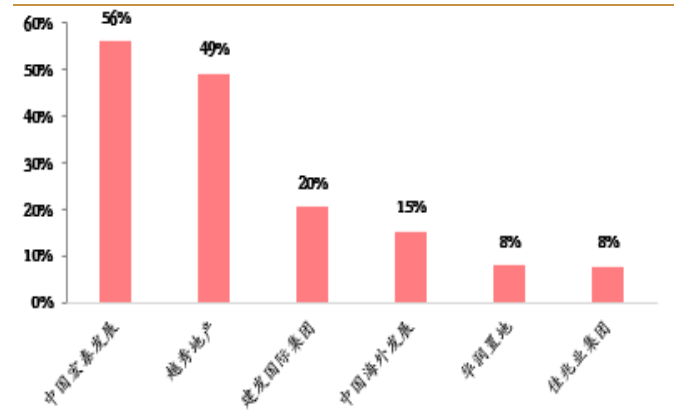
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 52.27%


数据来源: Wind, 西南证券整理

从港股通内房股 (根据 Wind-港股概念类-内房股, 且为港股通标的) 表现来看, 上周有 25 只股票上涨, 易居企业控股、绿景中国地产、瑞安房地产、宝龙地产等位居涨幅前列。旭辉控股集团、碧桂园、弘阳地产等位居跌幅前列。年初以来, 中国宏泰发展、越秀地产、建发国际集团等个股表现强势。上周从成交金额来看, 碧桂园、九龙仓集团、龙湖集团、华润置地均超过 30 亿 (人民币), 尤其是碧桂园上周交易额达到 86.71 亿元。

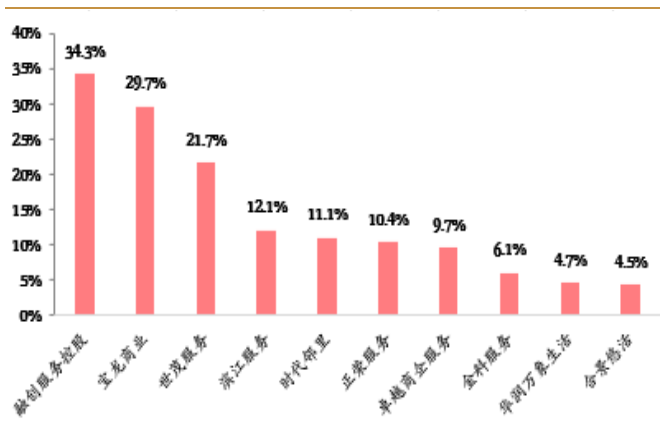
图 9：上周表现强势的港股通内房股


数据来源：Wind, 西南证券整理

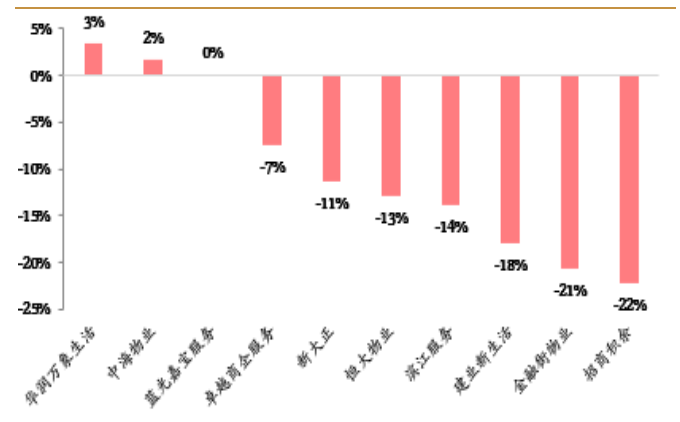
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股


数据来源：Wind, 西南证券整理

从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 15 只股票上涨，融创服务控股、宝龙商业、世贸服务等位居涨幅前列。有 8 只股票下跌，永升生活服务、佳兆业美好、雅生活服务等单位居跌幅前列。年初以来，华润万象生活、中海物业表现比较强势，这两只股票涨幅转负为正，分别上涨 3.4% 和 1.6%。从上周成交额来看，碧桂园服务、融创服务控股、雅生活服务、世贸服务、华润万象生活均超过了 10 亿（人民币），其中碧桂园服务达到 58.68 亿（人民币）。

图 11：上周表现强势的物业股


数据来源：Wind, 西南证券整理

图 12：年初以来表现强势的物业股


数据来源：Wind, 西南证券整理

3 行业及公司动态

3.1 行业政策动态跟踪

11 月 28 日，湖北省荆门市委、市政府印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》，《方案》明确，在东宝区、荆门高新区·掇刀区、漳河新区三区购买首套或改善型普通住房的生育二孩及三孩家庭发放购房补贴，其中二孩家庭给予一次性补贴 2 万元，三孩家庭给予一次性补贴 4 万元。（新浪网）

11月28日,中国人民大学劳动人事学院联合贝壳研究院发布《2022年老年人住房需求洞察报告》显示,受传统消费观念影响,再加上贷款年限受年龄限制,老年人更倾向于全款购房,占比达到83.2%,高出中青年群体58.6个百分点。(观点网)

11月29日,商丘市财政局、国家税务总局商丘市税务局、商丘市自然资源和规划局、商丘市住房和城乡建设局联合发布通告,在商丘市市辖区内购买商品住房(不含二手房)尚未缴纳契税的购房人,在2022年12月1日至2023年2月28日缴纳商品住房契税(以完税凭证所载开具日期为准)的购房人,按照缴纳契税总额的15%给予补贴。(新浪网)

11月29日,标普信评对近期证监会公布多项涉及房企资本市场融资的措施发布相关分析。这些措施旨在解决当前房地产市场的存量问题,而非意图大规模刺激商品房销售。这些措施更多聚焦于存量资产,例如支持募集资金用于存量涉房项目,支付资产收购对价等。(新浪网)

11月29日,住建部披露,经汇总各地统计上报数据,2022年全国计划新开工改造城镇老旧小区5.1万个、840万户。2022年1-10月,全国新开工改造城镇老旧小区5.21万个、859.25万户。重庆、吉林、浙江等25个省份开工小区数、户数均超过或达到计划任务。(新浪网)

11月29日,福建省三明市明溪县公布《明溪县促进房地产市场平稳健康发展若干措施》,措施指出,引导房地产开发企业开展促销活动,对在明就业满1年的务工人员购房,提供部分不低于备案价格85%的优惠房源。(观点网)

11月30日,根据观点月度指数,1-11月,前100房企累计实现权益总销售金额44853亿元,同比减少46.5%,降幅较1-10月收窄1.5个百分点。全口径销售方面,1-11月份前100房企实现全口径销售金额64169亿元,同比减少45.1%;11月份前100房企实现全口径销售金额6038亿元,环比上升3.7%,同比减少24.5%。(观点网)

12月1日,安徽省安庆市发布《安庆市住房公积金管理委员会关于支持多子女家庭租赁住房使用住房公积金的意见》,在该市行政区域内无自有住房且租赁住房的多子女家庭,可按照家庭实际租房支出提取住房公积金,最高每月不超过1800元,自2022年12月1日起执行。(购房网)

12月1日,河南省商丘市虞城县融媒体中心发布《关于虞城县商品住房契税缴纳政府补贴办法的通告》,凡在2022年12月1日至2022年12月31日缴纳商品住房契税的,按照缴纳契税总额的15%给予补贴;在2023年1月1日至2023年1月31日缴纳商品住房契税的,按照缴纳契税总额的10%给予补贴。(新浪网)

12月1日,据深圳市房地产信息平台数据,2022年11月,深圳全市二手商品住房成交为23.5万平方米(2482套),同比上涨0.31%;其中二手商品住宅成交为20.52万平方米(2168套),同比上涨0.36%。(新浪网)

12月1日,深圳央行透露,截至2022年10月末,深圳房地产开发贷款大幅增长,开发贷余额7368.71亿元,同比增长24.76%。住房租赁贷款大幅增长,截至2022年10月末,深圳住房租赁贷款余额487亿元,同比上升86.1%,其中保障性租赁住房贷款余额为74亿元,同比上升223.6%。(观点网)

12月2日,江西省九江市住房公积金管理委员会近日印发了《关于优化多子女家庭住房公积金业务的通知》,《通知》明确,生育二孩的家庭,购买首套自住住房申请住房公积金贷款,贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮10%。生育三孩的家庭,购买首套自住住房申请住房公积金贷款,贷款最高限额在九江市住房公积金贷款最高限额基础上上浮20%。(新浪网)

12月2日,山东省青岛市住房公积金管理中心发布《关于实施我市多子女家庭住房公积金支持政策有关事项的通知》,《通知》明确,自2022年12月2日起,在青岛市缴存住房公积金的多子女家庭购买青岛市首套自住住房申请住房公积金贷款的,贷款额度满足首付款比例要求的前提下,可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮20%确定。(观点网)

3.2 公司动态跟踪

华南城:11月28日,公司发布公告,截至2022年9月30日止,收入减少47.1%至32.596亿港元,其中持续性收入减少4.3%至16.101亿港元;母公司拥有人应占净利润减少60.9%至2.568亿港元,母公司拥有人应占核心净利润(即未计投资物业公允价值收益及若干税款影响等的母公司拥有人应占净利润)减少62.7%至2.421亿港元。

华夏幸福:11月28日,公司发布公告,赵鸿靖因个人原因向华夏幸福董事会辞去副总裁职务,辞去上述职务后,将继续担任公司董事,并参与公司债务重组相关工作。

中国武夷:11月28日,公司发布公告,财务总监刘铭春因工作变动原因,向董事会辞去财务总监职务,离任后将不在公司及其控股子公司担任任何职务,董事会秘书陈雨晴将兼任。

南山控股:1)11月29日,公司发布公告,为满足公司及控股子公司日常运营及项目开发资金需求,降低融资成本,南山控股及控股子公司拟向控股股东中国南山开发(集团)股份有限公司及其子公司新增借款额度人民币40亿元,该借款额度有效期自股东大会审议通过之日起3年内有效。在有效期内,额度可循环使用。2)12月2日,公司发布公告,陈雷因已到法定退休年龄,申请辞去南山控股监事、监事会主席职务,辞职后陈雷将不再担任该公司任何职务。

旭辉集团:1)11月29日,公司发布公告,因集团内部分工调整,陈东彪已辞任执行董事一职,自11月29日起生效;集团总裁汝海林获任执行董事,自11月29日起生效。2)12月1日,官微发布消息,今年1-11月,旭辉累计于42城112个项目交付约6.4万套新房,多个社区保质提前交付。

景瑞控股:11月30日,公司发布公告,截至2022年10月31日止十个月,累计签约签约销售额(连合营企业及联营企业的销售额)约为人民币62.93亿元,合同销售面积约为385,397平方米。

大名城:11月30日,公司发布公告,拟向不超过35名特定投资者非公开发行股票,本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的30%,此次非公开发行股票募集资金拟用于政策支持的房地产业务,包括公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设,以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。

贝壳：11月30日，公司发布公告，2022年第三季度，总交易额为7,371亿元，同比下降11.3%。净收入为176亿元，同比下降2.8%；净利润为7.16亿元，而2021年同期净亏损为17.66亿元；经调整净利润为19亿元，而2021年同期经调整净亏损为8.88亿元。截至2022年9月30日，门店数量为41,398家，较上年减少23.3%；活跃门店数量为39,713家，较上年减少19.7%。

美的置业：1) 12月1日，公司发布公告，截至11月的合同销售金额约人民币732.4亿元，相应的已售建筑面积约583.8万平方米。2021年前11月合同销售1274.2亿元计算，今年前11月销售额同比下跌42.52%。2) 12月2日，公司发布公告，2020年12月30日，美的置业集团取得批准可向专业投资者公开发行总额不超过人民币67.21亿元的公司债券的申请，拟于近期发行2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期），规模待定。

远洋集团：12月2日，公司发布公告，截至2022年11月底，远洋集团今年已累计完成近4万套房源交付，其中近7000套房源实现“交房即交证”。

大发地产：12月2日，公司发布公告，截至2022年11月30日止十一个月实现累计合同销售金额约为56.92亿元；累计合同销售面积为347494平方米；平均销售价格为每平方米约1.64万元。

中南建设：12月2日，公司发布公告，2022年11月实现合同销售金额44.2亿元，销售面积37.6万平方米。1-11月，中南建设累计合同销售金额572.3亿元，销售面积485.7万平方米，同比分别减少68.7%和64.1%。

万科：12月2日，公司发布公告，2022年11月，实现合同销售面积207.4万平方米，合同销售金额304.4亿元，同比减少29.46%；2022年1-11月，万科累计实现合同销售面积2,343.1万平方米，合同销售金额3,772.2亿元，同比减少33.14%。

银城国际：12月2日，公司发布公告，11月的合约销售额约为6.34亿元，合约建筑面积约为33,153平方米及平均合约售价约为每平方米19,117元。2022年1月至11月，总合约销售额约为116.75亿元，总合约建筑面积约为60.79万平方米及平均合约售价约为每平方米19,204元。

4 投资建议

板块估值处于低位，从资金安全性和收益率综合考虑，我们建议适当增配，我们认为当前板块应当关注2条投资主线：

- 1) **开发企业**：华发股份、建发股份、保利发展、滨江集团、天健集团、南山控股、华润置地、万科A等；
- 2) **物管企业**：碧桂园服务、华润万象生活、旭辉永升服务等。

表6：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)			PE		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
600048.SH	保利发展	16.15	买入	2.29	2.35	2.51	6.83	6.87	6.43
002244.SZ	滨江集团	10.43	买入	0.97	1.20	1.41	4.79	8.70	7.42

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)			PE		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
600325.SH	华发股份	10.74	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	6.59	6.10
600153.SH	建发股份	14.82	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	6.59	5.83
002314.SZ	南山控股	4.47	买入	0.36	0.45	0.42	8.66	9.95	10.76
000090.SZ	天健集团	6.11	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.89	4.24
1109.HK	华润置地	31.01	买入	0.00	4.67	5.15	5.90	6.63	6.02
000002.SZ	万科 A	18.39	买入	1.94	2.09	2.25	10.20	8.80	8.17
0884.HK	旭辉控股	1.01	买入	0.91	0.58	0.57	4.42	1.74	1.75
000069.SZ	华侨城 A	5.59	买入	0.47	0.41	0.49	15.20	13.51	11.30
6098.HK	碧桂园服务	17.27	买入	1.28	1.51	1.91	31.86	11.41	9.03
1995.HK	旭辉永升服务	4.00	买入	0.37	0.46	0.61	28.08	8.68	6.59
1209.HK	华润万象生活	34.24	买入	0.76	0.98	1.26	39.33	35.08	27.07

数据来源: wind, 西南证券 (注: 以人民币为单位, 截止 2022 年 12 月 2 日收盘价)

5 风险提示

销售恢复不及预期; 政策效果不及预期; 行业流动性风险。

分析师承诺

本报告署名分析师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，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，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获取任何形式的补偿。

投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为公司评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 个月内的相对市场表现，即：以报告发布日后 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A 股市场以沪深 300 指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。

公司评级	买入：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 20% 以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 10% 与 20% 之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -10% 与 10% 之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -20% 与 -10% 之间
	卖出：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -20% 以下
行业评级	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于同期相关证券市场代表性指数 5% 以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于同期相关证券市场代表性指数 -5% 与 5% 之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于同期相关证券市场代表性指数 -5% 以下

重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，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。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

西南证券研究发展中心

上海

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

北京

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

深圳

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

西南证券机构销售团队

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理、销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	高级销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	高级销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	汪艺	销售经理	13127920536	13127920536	wywf@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyryf@swsc.com.cn
	陈阳阳	销售经理	17863111858	17863111858	cyyf@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com.cn
	巢语欢	销售经理	13667084989	13667084989	cyh@swsc.com.cn
广深	郑龔	广深销售负责人	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	yxy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@swsc.com.cn
	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn