

房地产行业跟踪周报

新房销售继续回升，纾困政策持续落地

增持（维持）

2022年12月05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

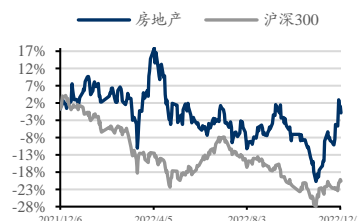
执业证书：S0600121050013

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

- **上周（2022.11.26-2022.12.02，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅+3.45%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+2.52%，+2.44%，超额收益分别为+0.93%、+1.01%。
- **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327.1万平，环比+2.5%，同比-30.4%；2022年11月1日-11月30日累计成交1298.9万平，同比-33.4%。2022年累计成交17011.9万平，同比-33.5%。上周20城二手房成交面积122.5万平，环比-9.7%，同比+10.8%；2022年11月1日-11月30日累计成交609.5万平，同比+38.4%。2022年累计成交6039.7万平，同比-14.4%。上周16城新房累计库存9653.9万平，环比+0.2%，同比+2.7%。16城新房去化周期为12.9个月，环比变动0.0个月，同比变动+2.4个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.6个月、12.4个月、47.6个月，环比分别变动+0.2个月、-0.2个月、+2.0个月。**（2）土地市场：**2022年11月28日-2022年12月04日百城供应土地数量环比-54.8%，同比-25.7%，供应土地建筑面积环比-49.5%，同比-16.2%。百城土地成交建筑面积环比+5.6%，同比-20.0%；成交楼面价环比+96.5%，同比-14.2%；土地溢价率环比+0.2pct，同比-0.8pct。
- **重点数据与政策：（1）证监会在股权融资方面调整优化5项措施，包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策等。**
（2）南通挂牌第五批集中供地共39宗地块，总起价为158.4亿元；北京第四批集中供地6宗地块成交金额135亿，其中3宗触顶摇号；无锡完成第五批集中供地，合计成交14宗共揽金244亿元。各地继续推出相关放松政策，荆门市对二孩家庭推出一次性购房补贴2万元，三孩家庭4万元；安徽安庆对多子女家庭提高公积金贷款限额10%。
- **周观点：**信贷、债务融资、股权融资政策尽出，保现有主体的政策导向已经清晰明了，房企在春节前将面临较大现金流出压力，预计资金支持政策将加速落地。同时，预计未来需求端政策也将陆续出台，以期销售的逐步回暖。综上，未来政策的落地将对地产板块构成持续催化，维持板块震荡上行的判断。建议关注：1）房地产开发：保利发展、金地集团、新城控股、首开股份；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

《“第三支箭”落地，上市房企股权融资放开》

2022-11-29

《供地“两集中”，何去又从何？》

2022-11-28

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（2022.12.02）.....	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、首开股份**。

(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 (2022.12.02)

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	14.62	1.31	1.19	1.29	10.19	11.16	12.68
600048.SH	保利地产	16.15	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	6.81
000002.SZ	万科 A	18.39	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	9.47
600383.SH	金地集团	11.32	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	5.39
601155.SH	新城控股	21.34	5.57	5.10	5.02	5.23	5.72	4.42
002244.SZ	滨江集团	10.43	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	8.79
2007.HK	碧桂园	2.85	1.55	0.59	0.52	4.89	11.70	4.94
0688.HK	中国海外发展	20.25	4.03	1.70	2.61	4.11	10.89	7.05
0884.HK	旭辉控股集团	1.09	0.94	0.47	0.48	4.42	10.06	2.04
1109.HK	华润置地	33.60	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	8.92
0960.HK	龙湖集团	22.20	3.47	1.93	3.07	7.64	19.02	6.55

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.12.02 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

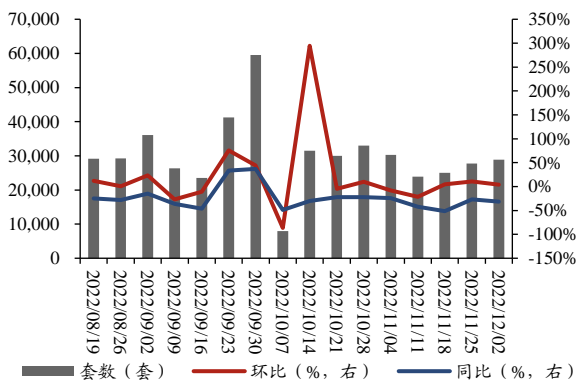
2. 房地产基本面与高频数据

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-8.5%、+12.2%、-33.3%、-8.0%。

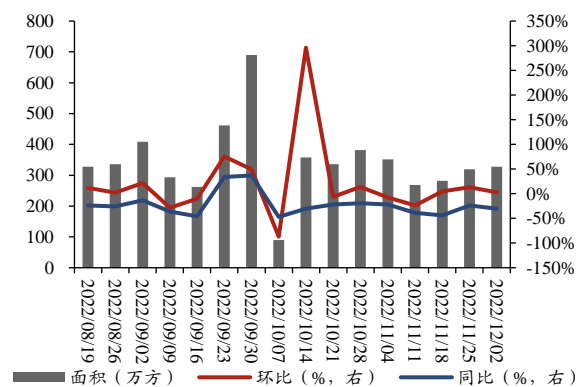
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 327.1 万平，环比+2.5%，同比-30.4%；2022 年 11 月 1 日-11 月 30 日累计成交 1298.9 万平，同比-33.4%。2022 年累计成交 17011.9 万平，同比-33.5%。上周 60 城新房成交套数 2.9 万套，环比+4.3%，同比-31.4%；2022 年 11 月 1 日-11 月 30 日累计成交 11.5 万套，同比-37.7%；2022 年累计成交 148.9 万套，同比-34.8%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

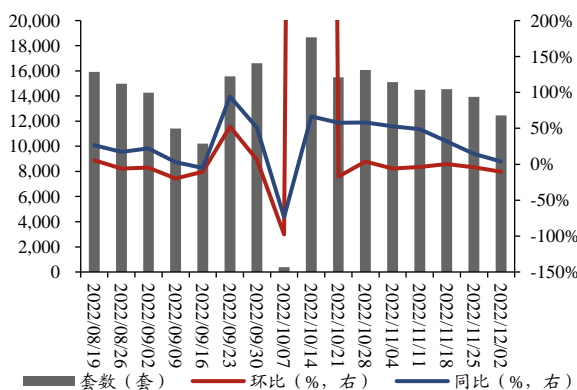
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

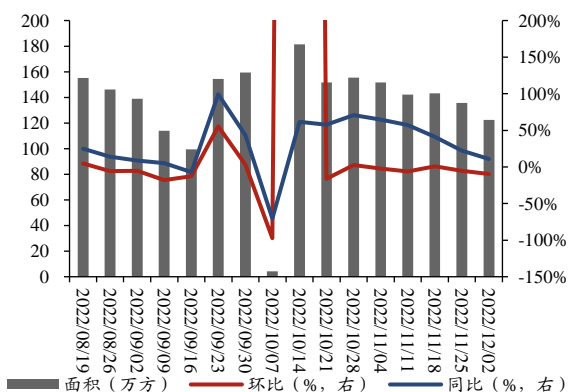
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 122.5 万平，环比-9.7%，同比+10.8%；2022 年 11 月 1 日-11 月 30 日累计成交 609.5 万平，同比+38.4%。2022 年累计成交 6039.7 万平，同比-14.4%。上周 20 城二手房成交套数 1.2 万套，环比-10.5%，同比+3.7%；2022 年 11 月 1 日-11 月 30 日累计成交 6.2 万套，同比+28.6%；2022 年累计成交 63.8 万套，同比-12.7%。

图3：20 城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

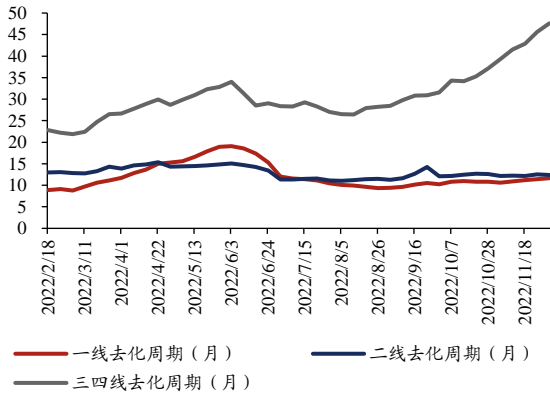
图4：20 城二手房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

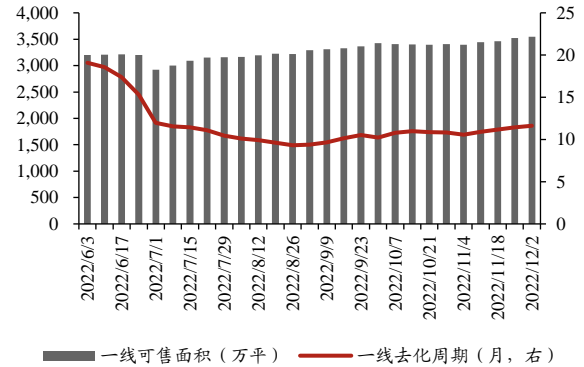
从库存和去化周期看,上周16城新房累计库存9653.9万平,环比+0.2%,同比+2.7%。16城新房去化周期为12.9个月,环比变动0.0个月,同比变动+2.4个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.6个月、12.4个月、47.6个月,环比分别变动+0.2个月、-0.2个月、+2.0个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



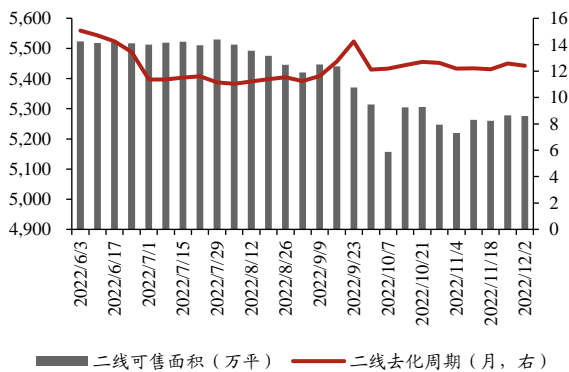
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



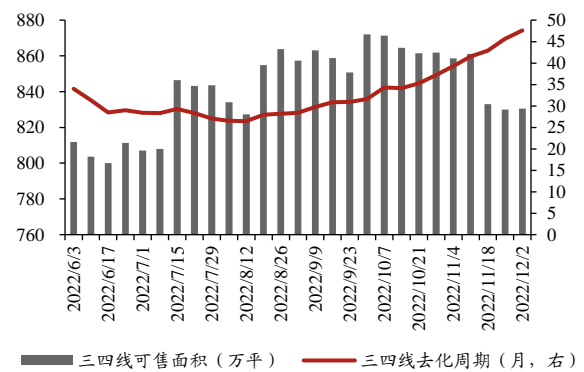
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



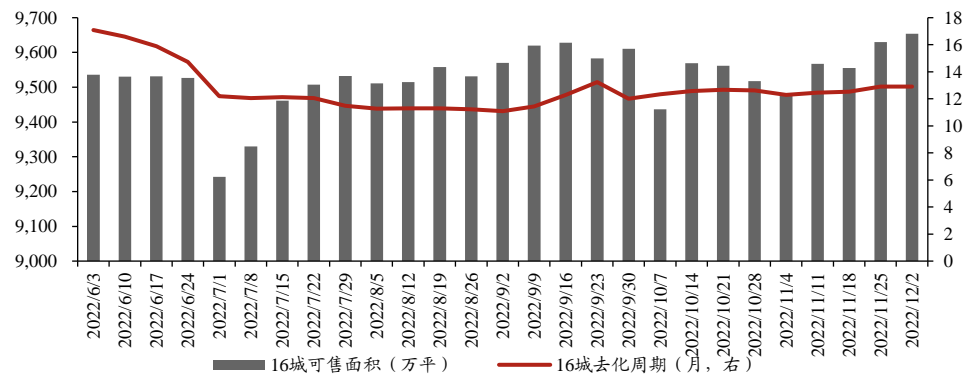
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	9.7	10.6	-8.5%	-41.2%	-34.3%	-23.9%	16.7	1.1
	济南	10.4	16.0	-35.2%	-43.2%	-23.7%	-24.7%	-	-
	青岛	30.6	27.0	13.3%	10.7%	-10.1%	-9.2%	-	-
长三角	上海	50.9	45.4	12.2%	16.7%	25.7%	-15.1%	4.3	0.0
	杭州	23.5	15.7	49.3%	-41.1%	-42.0%	-33.3%	2.2	-0.3
	南京	12.5	14.4	-13.2%	-55.9%	-21.9%	-33.1%	19.1	0.1
	苏州	12.5	14.2	-12.5%	-31.1%	-20.1%	-16.4%	9.4	0.1
	宁波	6.0	7.1	-14.8%	-28.1%	-24.7%	-45.9%	11.9	-0.1
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-50.0%	-	-
	绍兴	0.7	0.4	66.2%	-37.5%	-87.5%	-59.9%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-40.5%	-	-
粤港澳	温州	7.9	6.6	19.5%	-4.1%	-71.4%	-34.7%	16.4	0.6
	深圳	5.0	5.5	-8.0%	-42.5%	-45.3%	-25.9%	12.3	-0.2
	广州	4.7	7.0	-33.3%	-83.1%	-70.7%	-35.0%	23.2	1.3
	佛山	13.5	15.6	-13.5%	-17.2%	-21.5%	-31.6%	-	-
	江门	2.7	3.3	-17.0%	45.0%	77.1%	6.9%	-	-
中西部	惠州	3.0	3.4	-9.2%	5.1%	-3.2%	-47.8%	-	-
	武汉	14.8	14.8	0.0%	-75.4%	-60.3%	-49.3%	-	-
其他	福州	2.7	2.0	32.6%	-63.7%	-77.3%	-55.8%	38.0	2.9
	莆田	2.5	2.0	25.6%	-21.1%	-49.4%	-62.6%	22.9	-2.5

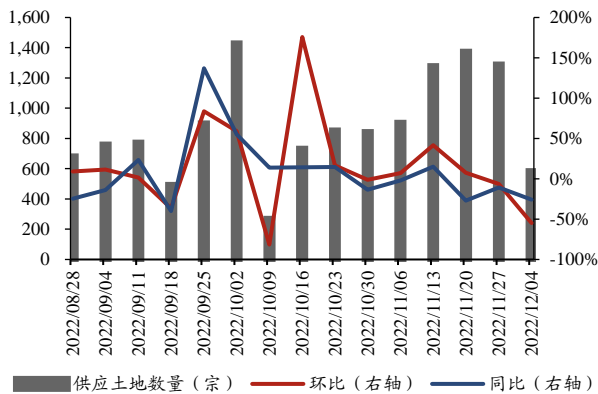
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

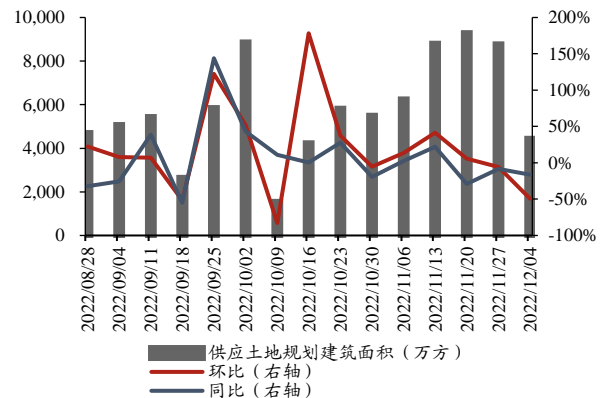
土地供应方面,2022年11月28日-2022年12月04日百城供应土地数量为580宗,环比-54.8%,同比-25.7%,供应土地建筑面积为4412.7万平方米,环比-49.5%,同比-16.2%。本年累计供应土地数量为31884宗,同比+4.01%,累计供应土地建筑面积为208810.8万方,同比+0.5%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

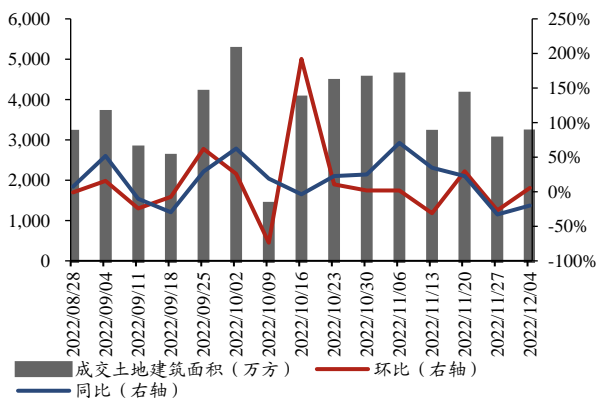
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

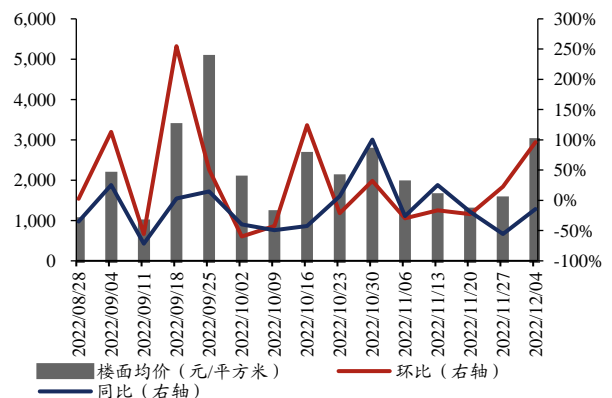
土地成交方面,2022年11月28日-2022年12月04日百城土地成交建筑面积3162.3万方,环比+5.6%,同比-20.0%;成交楼面价2955元/平,环比+96.5%、同比-14.2%;土地溢价率1.8%,环比+0.2pct,同比-0.8pct。年初至今累计成交土地建筑面积为151128.6万方,同比+3.3%。累计成交楼面价为2070元/平,同比-24.7%,累计成交土地溢价率为3.29%,同比-7.9pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



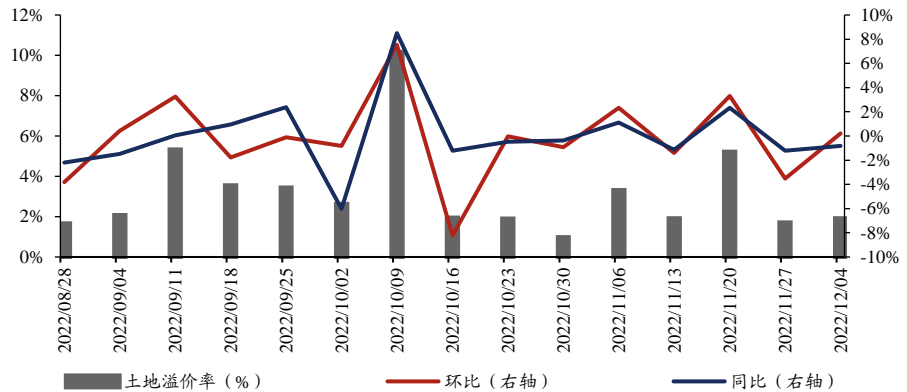
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



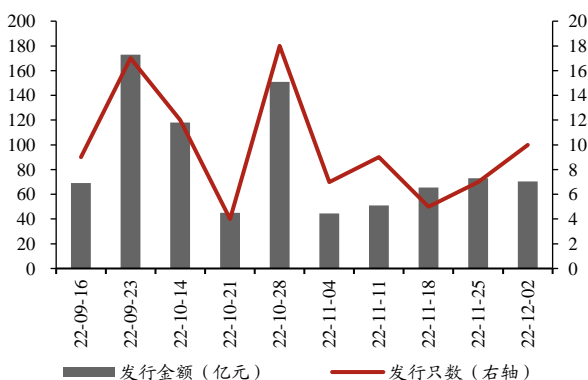
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 70.5 亿元, “22 保利发展 MTN006A”发行规模最高, 为 20 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。

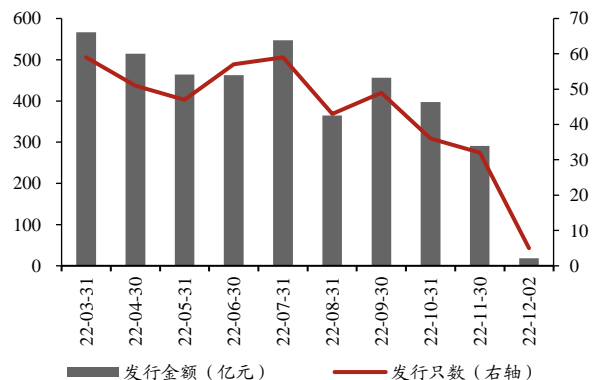
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 10 支, 发行金额合计 70.5 亿元, 环比-3.4%, 同比+63.2%; 2022 年 11 月 1 日-11 月 30 日房地产企业合计发行信用债 32 支, 合计发行金额 290.8 亿元; 2022 年至今, 房地产企业合计发行信用债 497 支, 合计发行金额 4644.6 亿元, 同比-10.8%。

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)

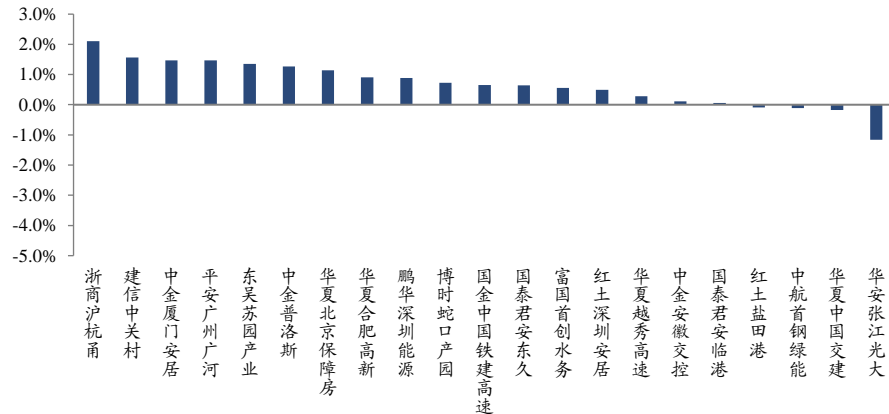


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

继 11 月 28 日获批后, 全国首单生物医药产业园 REITs——华夏杭州和达高科产业园 REIT 于 12 月 1 日晚间发布了询价公告, 该基金询价日定为 12 月 7 日, 询价区间为 2.526 元/份-2.930 元/份。华夏和达高科 REIT 首发标的资产为位于杭州经济技术开发区的和达药谷一期和孵化器两个项目。其中, 和达药谷一期总建筑面积 13.45 万平方米,

入池部分建筑面积为 8.47 万平方米，土地使用权面积合计为 4.44 万平方米，2017 年建成投用，重点引入医药研发、生物制药、诊断检测、医疗器械和医学工程等科技创新型企业，平均出租率达到 95%。

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，证监会在股权融资方面调整优化 5 项措施，包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策等。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/11/28	证监会	股权融资方面调整优化 5 项措施，包括恢复涉房上市公司并购重组及配套融资、恢复上市房企和涉房上市公司再融资、调整完善房地产企业境外市场上市政策等。

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，南通挂牌第五批集中供地共 39 宗地块，总起价为 158.4 亿元；北京第四批集中供地 6 宗地块成交金额 135 亿，其中 3 宗触顶摇号；无锡完成第五批集中供地，合计成交 14 宗共揽金 244 亿元。各地继续推出相关放松政策，荆门市对二孩家庭推出一次性购房补贴 2 万元，三孩家庭 4 万元；安徽安庆对多子女家庭提高公积金贷款限额 10%。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2022/11/28	荆门市	购房补贴	三四线	二孩家庭购房一次性补贴 2 万元，三孩家庭购房补贴 4 万元。
2022/11/28	重庆市	购房补贴	新一线	秋季线上房交会延长至明年 1 月，两江新区消费补贴优惠政策执行时间做出相应调整。

2022/11/28	南通市	集中供地	二线	五批次挂牌 39 宗地，总起价 158.4 亿元。
2022/11/28	海口市	集中供地	三四线	江东新区挂牌 2 宗租赁住房用地，起拍总价 1.27 亿元。
2022/11/29	重庆市	金融政策	新一线	积极落地金融支持房地产 16 条举措，已有多家银行与房企签约。
2022/11/29	杭州市	集中供地	新一线	8 宗涉宅地块成交金额 99 亿，其中 3 宗熔断摇号，3 宗待摇号。
2022/11/29	北京市	集中供地	一线	6 宗地块成交金额 135 亿，其中 3 宗触顶摇号。
2022/11/29	无锡市	集中供地	二线	14 宗涉宅用地底价成交，成交金额 244 亿。
2022/11/29	武汉市	集中供地	新一线	6 宗涉宅用地底价成交，成交金额 45 亿。
2022/11/30	商丘市	购房补贴	三四线	出台补贴办法，购买商品住房按契税总额 15% 予以补贴。
2022/11/30	上海市	住房租赁政策	一线	《上海市住房租赁条例》发布，鼓励商业银行为租赁住房建设和运营提供信贷产品和服务。
2022/12/1	青岛	公积金政策	一线	青岛市住房公积金提取管理办法修订,涉及提取账户余额频次等事项。
2022/12/1	长沙	集中供地	一线	第五批集中供地: 13 宗地总起价 77.22 亿, 市内五区 6 宗地未明确限价。
2022/12/2	安徽安庆	公积金政策	三四线	多子女家庭首次申请公积金贷款最高额度增加 10 万元。
2022/12/2	江西九江	公积金政策	三四线	首套自住住房申请住房公积金贷款最高限额可上浮 10%。
2022/12/2	青岛	公积金政策	一线	多子女家庭购买首套房公积金贷款额度可上浮 20%。
2022/12/2	山东	保障性住房	一线	泰安市发布实施意见,进一步完善住房保障体系。
2022/12/2	青岛	公积金政策	一线	发布“商转公”细则,商转公贷款只能申请转为纯公积金贷款。

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
2022/11/28	大名城	关于控股股东的关联方增持计划完成的公告	控股股东完成增持 455 万股, 占公司总股本的 1.84%。
2022/11/28	华夏幸福	关于公司部分高级管理人员调整的公告	赵鸿靖先生和吴中兵先生分别辞去副总裁和副总裁兼财务总监职务。
2022/11/28	招商蛇口	关于子公司为南京耀盛提供担保的公告	子公司南京耀盛拟向银团申请贷款人民币 6 亿元, 贷款期限为 3 年。
2022/11/28	万科 A	关于为控股子公司融资提供担保的公告	子公司郑州荣望拟向太平资产融资不超过 11.2 亿元, 贷款期限为 3 年; 子公司深圳万科拟向太平资产融资不超过人民币 38.8 亿元, 贷款期限为 3 年。
2022/11/30	信达地产	股东集中竞价减持股份结果公告	信达投资及海南建信减持公司股份 2851.9 万股, 占公司总股本的 1%。
2022/11/30	新潮中宝	关于拟筹划非公开发行股票提示性公告	公司拟非公开发行不超过总股本 20% 的股票。

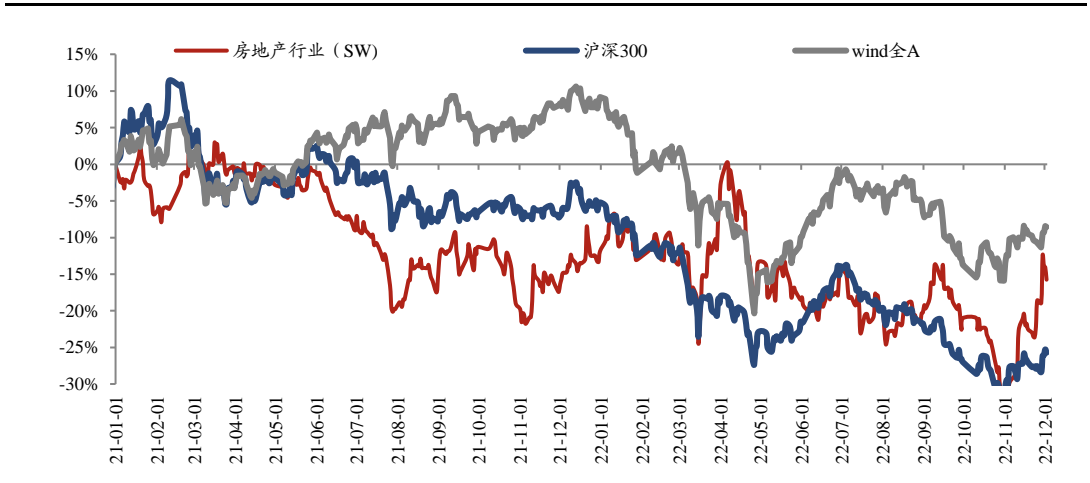
2022/11/30	大名城	关于拟筹划非公开发行股票的提示性公告	公司拟非公开发行不超过总股本 30% 的股票。
2022/11/23	新城控股	回购股份实施结果暨股份变动公告	本次回购股份方案实际回购股份 491 万股，占总股本比例 0.22%。
2022/12/2	中南建设	2022 年 11 月份经营情况公告	2022 年 11 月公司实现合同销售金额 44.2 亿元，销售面积 37.6 万平方米；新中标项目 10 个，预计合同总金额 0.15 亿元。
2022/12/2	万科 A	2022 年 11 月销售及近期新增项目情况简报的公告	2022 年 11 月公司实现合同销售面积 207.4 万平方米，合同销售金额 304.4 亿元；新增加开发项目 3 个。
2022/12/2	格力地产	关于拟调整重大资产重组停牌的公告	公司股票自 2022 年 12 月 5 日开市起停牌，预计停牌时间不超过 5 个交易日。
2022/12/2	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公告	持有境外美元债券本金总额 83.64% 的持有人已签署境外重组支持协议。

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+3.45%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为+2.52%，+2.44%，超额收益分别为+0.93%、+1.01%。

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，上周深振业 A、城建发展、中国武夷、中交地产、南国置业位列涨跌幅前五；首开股份、三湘印象、保利发展、滨江集团、广宇发展位列涨跌幅后五。

表6: 上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-12-02 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000006.SZ	深振业 A	6.77	54.21	51.77	58.90
600266.SH	城建发展	5.55	42.67	40.23	26.12
000797.SZ	中国武夷	4.64	32.19	29.75	81.11
000736.SZ	中交地产	20.27	31.79	29.35	223.03
002305.SZ	南国置业	3.38	27.55	25.11	64.08

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	2022-12-02 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600376.SH	首开股份	6.27	-3.54	-5.98	12.68
000863.SZ	三湘印象	4.53	-3.62	-6.06	30.67
600048.SH	保利发展	16.15	-4.10	-6.54	10.73
002244.SZ	滨江集团	10.43	-7.62	-10.06	137.00
002133.SZ	广宇集团	3.80	-9.52	-11.97	23.95

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

信贷、债务融资、股权融资政策尽出,保现有主体的政策导向已经清晰明了,房企在春节前将面临较大现金流出压力,预计资金支持政策将加速落地。同时,预计未来需求端政策也将陆续出台,以期销售的逐步回暖。综上,未来政策的落地将对地产板块构成持续催化,维持板块震荡上行的判断。建议关注:1) 房地产开发: **保利发展、金地集团、新城控股、首开股份**; 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>

