房地产组

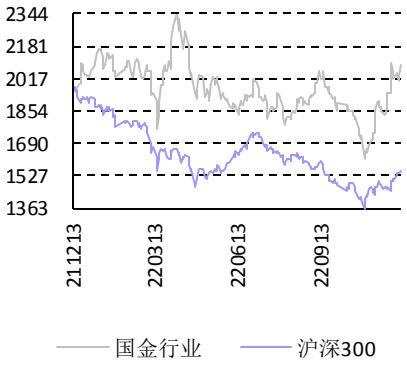
房地产行业研究买入（维持评级）

行业周报

需求端宽松加速，REITs 扩容利好融资

市场数据(人民币)

市场优化平均市盈率	18.90
国金房地产指数	2081
沪深 300 指数	3998
上证指数	3207
深证成指	11502
中小板综指	12164



相关报告

1.《招商、华发推出融资计划，利好企业持续经营-地产行业点评》，2022.12.6

2.《11 月三箭齐发，提振行业信心预期-地产行业周报》，2022.12.4

3.《“第三支箭”落地，地产信心终修复-地产行业点评》，2022.11.28

4.《万亿信贷支持房企，房贷利率有望持续下行-地产行业周报》，2022.11.27

5.《地产政策加速出台，物业受益保交付-物业点评》，2022.11.24

行业点评

- **本周 A 股地产有所上涨，港股地产涨幅明显，物业板块相对收益较高。**本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+2.8%，在各板块中位列第 9；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+10.5%，在各板块中位列第 5。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+17.1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+7.3%，沪深 300 指数涨跌幅为+3.3%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为+9.8%和+13.8%。
- **本周上海等地土拍，土地市场延续低迷趋势。**本周全国 300 城宅地成交建面 2537 万㎡，单周环比+17%，单周同比-32%，平均溢价率 2%。2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 52614 万㎡，累计同比-36%；年初至今，华润置地、中海地产、保利发展、建发房产、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五。
- **本周新房成交同比持续下降，环比持平，弱势难掩。**本周（12.03-12.09）35 个城市商品房成交合计 408 万平米，周环比+0.1%，周同比-24%。其中，一线城市周环比-0.4%，周同比-22%；二线城市周环比-2%，周同比-18%；三四线城市周环比+30%，周同比-58%。
- **本周二手房成交同环比上升，二线城市年度累计同比首次回正。**本周 15 个城市二手房成交合计 156 万平米，周环比+14%，周同比+14%。其中，一线城市周环比-1%，周同比-33%；二线城市周环比+24%，周同比+26%；三四线城市周环比-46%，周同比+143%。
- **多个二线城市相继出台需求端放松政策，与供给端三箭齐发共同形成政策组合拳。**11 月供给端三箭齐发的政策支持基本框架已成形，银行授信、储架式发行、股权融资正在持续落地中。12 月，继上月杭州、成都、西安等城市优化购房政策后，本周南京、武汉、厦门等更多二线城市加入放松需求端政策的队伍。此外，本周上海召开金融支持房地产市场平稳健康发展座谈会，亦提出了要着力保障刚需和改善性个人住房贷款需求。我们认为行业平稳发展的最终基石是销售复苏，需求端的系列宽松措施正在加速落地，预计未来高能级城市的需求端宽松政策将持续落地，促进行业回归良性循环。
- **REITs 范围有望扩大，助力房企融资及盘活存量资产。**12 月 8 日，证监会副主席李超表示将研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。这一讲话打破了此前针对酒店、商场、写字楼、公寓、住宅等禁止纳入 REITs 试点的政策禁令。我们认为若能实质性落地，对于房企而言能够①盘活存量资产，优化资产负债结构；②拓宽股权融资渠道，降低对传统债权融资的依赖和违约风险；③保交楼房源可试点转为长租房 REITs 的底层资产。因此此前市场化布局商业资产、长租房领域的优质房企有望直接受益。

投资建议

- 短期部分民营房企受金融支持现金流或出现边际改善，而中长期看央国企的发展更有支撑，在优质的土储和持续的拿地能力加持下，更享宽松政策带来的利好。首推稳健经营且能保持一定拿地强度的头部央国企和改善型房企，如**中国海外发展、绿城中国、建发国际集团、滨江集团**。此外，政策放松或加大市场活跃度，建议关注强房产交易平台**贝壳**。

风险提示

- 宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；多家房企出现债务违约

杜昊旻 分析师 SAC 执业编号：S1130521090001
duhaomin@gjzq.com.cn

王祎馨 联系人
wangyixin@gjzq.com.cn

方鹏 联系人
fang_peng@gjzq.com.cn

内容目录

二线城市需求端相继放松，扩大 REITs 范围利好房企融资 4
行情回顾 5
地产行情回顾 5
物业行情回顾 5
数据跟踪 6
宅地成交 6
新房成交 8
二手房成交 9
重点城市库存与去化周期 11
地产行业政策和新闻 11
地产公司动态 13
物管行业政策和新闻 16
物管公司动态 16
行业估值 18
风险提示 19

图表目录

图表 1：本周诸多二线城市陆续出台需求端宽松政策 4
图表 2：重点商业地产公司概况 4
图表 3：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序 5
图表 4：WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序 5
图表 5：本周地产个股涨跌幅前 5 名 5
图表 6：本周地产个股涨跌幅末 5 名 5
图表 7：本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅 6
图表 8：本周物业个股涨跌幅前 5 名 6
图表 9：本周物业个股涨跌幅末 5 名 6
图表 10：全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率 7
图表 11：全国 300 城累计宅地成交建面（万㎡）及同比 7
图表 12：2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企 7
图表 13：40 城新房成交面积及同比增速 8
图表 14：各能级城市新房成交面积月初至今累计同比 8
图表 15：各能级城市新房成交面积年初至今累计同比 8
图表 16：35 城新房成交明细（万平方米） 9
图表 17：15 城二手房成交面积及同比增速（周） 10
图表 18：一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比 10
图表 19：一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比 10

图表 20：15 城二手房成交明细（万平方米）..... 10
图表 21：12 城商品房的库存和去化周期..... 11
图表 22：12 城各城市能级的库存去化周期..... 11
图表 23：12 个重点城市商品房库存及去化周期..... 11
图表 24：地产行业政策新闻汇总..... 11
图表 25：上市公司动态..... 13
图表 26：物管行业资讯..... 16
图表 27：物管公司动态..... 17
图表 28：A 股地产 PE-TTM..... 18
图表 29：港股地产 PE-TTM..... 18
图表 30：港股物业股 PE-TTM..... 18
图表 31：覆盖公司估值情况..... 19

二线城市需求端相继放松，扩大 REITs 范围利好房企融资

- **多个二线城市相继出台需求端放松政策，与供给端三箭齐发共同形成政策组合拳。**11 月，支持房企融资的供给端政策三箭齐发，已经形成了供给端支持政策的基本框架，银行授信、储架式发行、股权融资正在持续落地中。12 月，继上月杭州、成都、西安等城市优化购房政策后，本周南京、武汉、厦门等更多二线城市加入放松需求端政策的队伍。此外，本周上海召开金融支持房地产市场平稳健康发展座谈会，亦提出了要着力保障刚需和改善性个人住房贷款需求。我们认为行业平稳发展的最终基石是销售复苏，需求端的系列宽松措施正在加速落地，预计未来高能级城市的需求端宽松政策将持续落地，促进行业回归良性循环。

图表 1：本周诸多二线城市陆续出台需求端宽松政策

城市	日期	政策
厦门	12 月 5 日	12 月 5 日起，厦门岛外限购政策放松，在厦门实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购 1 套住房，而此前需要在厦门稳定就业半年以上。
南京	12 月 8 日	南京部分银行对二套房商业按揭贷款政策做出调整，购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至三成；未结算首套房贷款的，购买二套房首付比例降至四成。工行、中行、交行、建行等多家银行南京支行均已执行。
武汉	12 月 8 日	12 月 8-31 日武汉第 39 届房交会期间，①二环外新房解除限购；②认房不认贷；③全面推行二手房带押过户；④采取 1 万元家电家具数字消费券或购房贷款贴息数字消费券（二选一）和提供住宅专项维修资金奖补（首套房全额补贴、二套房及以上 50%补贴）。
合肥	12 月 8 日	12 月 7 日，合肥包河区出台政策：房屋被征收人若选择房票安置自行买新建商品房，政府予以奖励。12 月 8 日，合肥住房保障和房管局等部门搭建线上服务平台，开启了二手住房互换服务新模式，此举有助于降低存量房交易的成本，提升二手房市场的流动性。
佛山	12 月 9 日	佛山住建局发布《关于进一步优化房地产调控政策的通知》，取消禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道区域住房限购政策，但购入新房实行 3 年限售。至此，佛山市全面解除限购。

来源：各政府网站，厦门日报，证券时报，乐居财经，国金证券研究所

- **REITs 范围有望扩大，助力房企融资及盘活存量资产。**12 月 8 日，证监会副主席李超在首届长三角 REITs 论坛暨中国 REITs 论坛 2022 年会上表示，将研究推动试点范围拓展到市场化的长租房及商业不动产等领域。这一讲话打破了《关于做好基础设施领域不动产投资信托基金(REITs)试点项目申报工作的通知》针对酒店、商场、写字楼、公寓、住宅等禁止纳入 REITs 试点的政策禁令。我们认为若能实质性落地，对于房企而言能够①盘活存量资产，优化资产负债结构；②拓宽股权融资渠道，降低对传统债权融资的依赖和违约风险；③保交楼房源可试点转为长租房 REITs 的底层资产。因此此前市场化布局商业资产、长租房领域的优质房企将直接受益。

图表 2：重点商业地产公司概况

房企	计量方法	2021 投资性房地产账面价值（亿元）	1H22 投资性房地产账面价值（亿元）	2021 租赁收入（亿元）	1H22 租赁收入（亿元）
华润置地	公允价值法	2175	2224	174	76
龙湖集团	公允价值法	1748	1805	104	59
新城控股	公允价值法	1070	1123	81	44
万科 A	成本法	860	878	76	40
宝龙地产	公允价值法	783	796	17	9
世茂股份	公允价值法	555	556	14	7
金融街	公允价值法	387	393	16	7

陆家嘴	成本法	385	388	35	17
大悦城	成本法	319	330	28	10
中国金茂	公允价值法	316	316	16	7
绿地控股	成本法	208	193	15	6

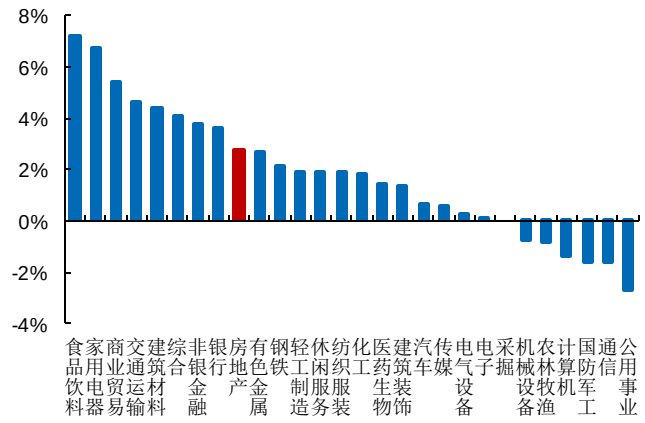
来源：各公司公告，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

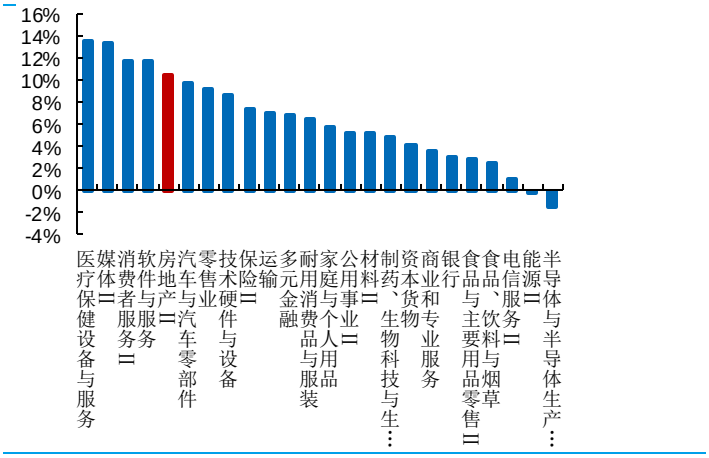
- 本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+2.8%，在各板块中位列第 9；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+10.5%，在各板块中位列第 5。本周地产涨跌幅前 5 名为龙光集团、融信中国、宝龙地产、建业地产、时代中国控股，涨跌幅分别为+90.2%、+89.2%、+76.9%、+67.2%、+64.8%；末 5 名为深振业 A、中国武夷、恒盛地产、广宇发展、深深房 A，涨跌幅分别为-19.5%、-17.2%、-16.5%、-9.9%、-9.4%。

图表 3：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



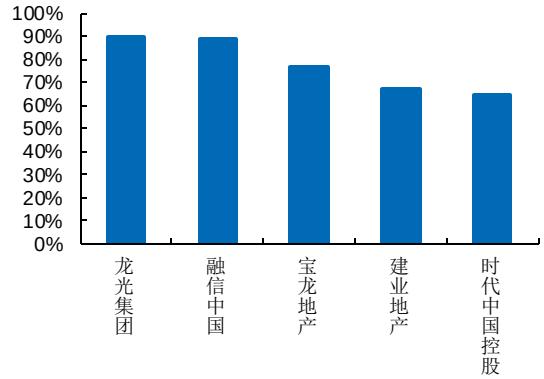
来源：wind，国金证券研究所

图表 4：WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



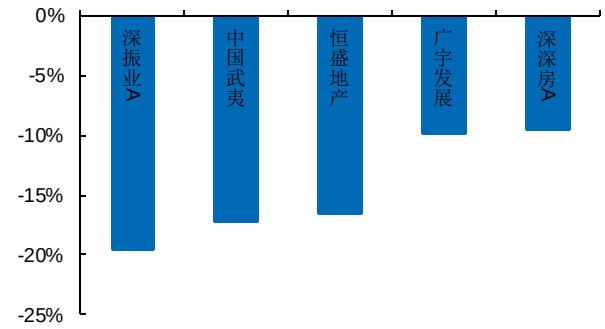
来源：wind，国金证券研究所

图表 5：本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源：wind，国金证券研究所

图表 6：本周地产个股涨跌幅末 5 名



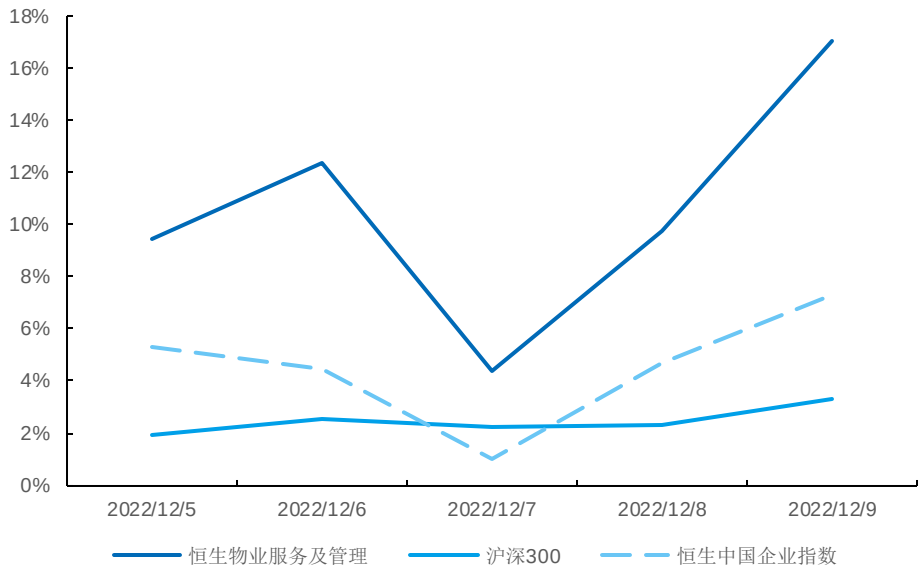
来源：wind，国金证券研究所

物业行情回顾

- 本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+17.1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+7.3%，沪深 300 指数涨跌幅为+3.3%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为+9.8%和+13.8%。本周物业涨跌幅前 5 名为

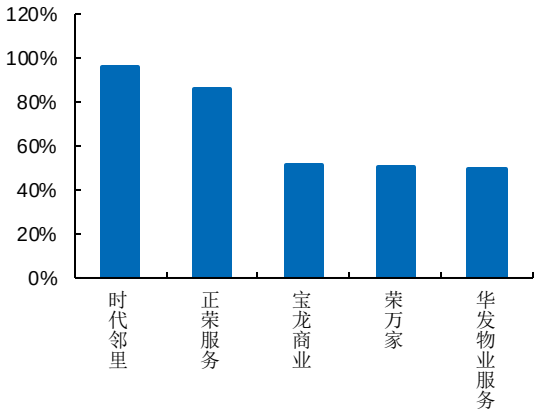
时代邻里、正荣服务、宝龙商业、荣万家、华发物业服务，涨跌幅分别为+96.3%、+85.9%、+51.1%、+50.2%、+49.6%；末 5 名为康桥悦生活、宋都服务、烨星集团、朗诗绿色生活、弘阳服务，涨跌幅分别为-10.5%、-5%、-3.4%、-1.9%、-0.8%。

图表 7：本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅



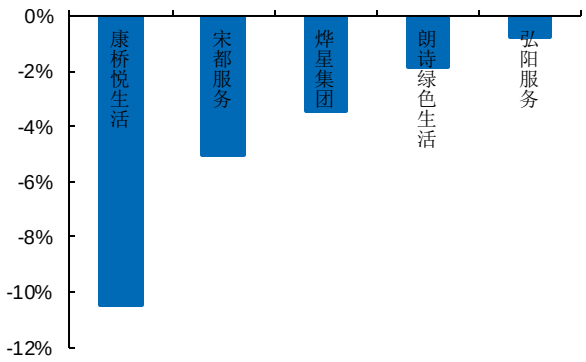
来源：wind，国金证券研究所

图表 8：本周物业个股涨跌幅前 5 名



来源：wind，国金证券研究所

图表 9：本周物业个股涨跌幅末 5 名



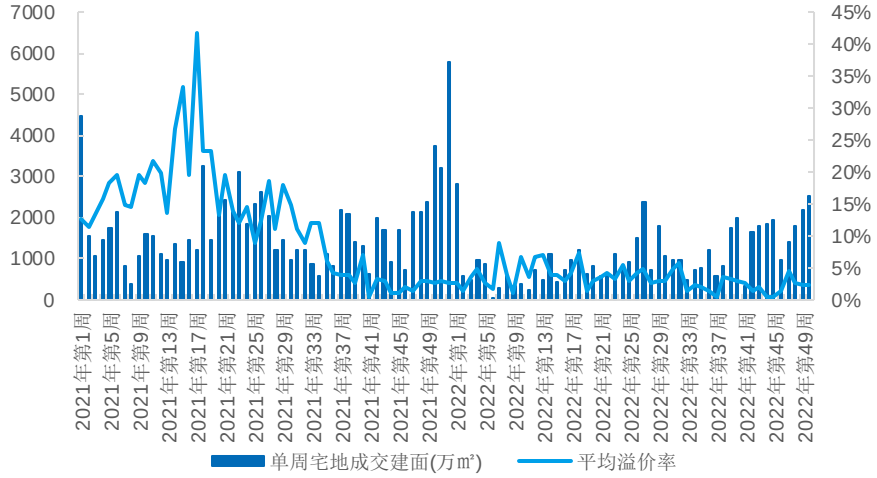
来源：wind，国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

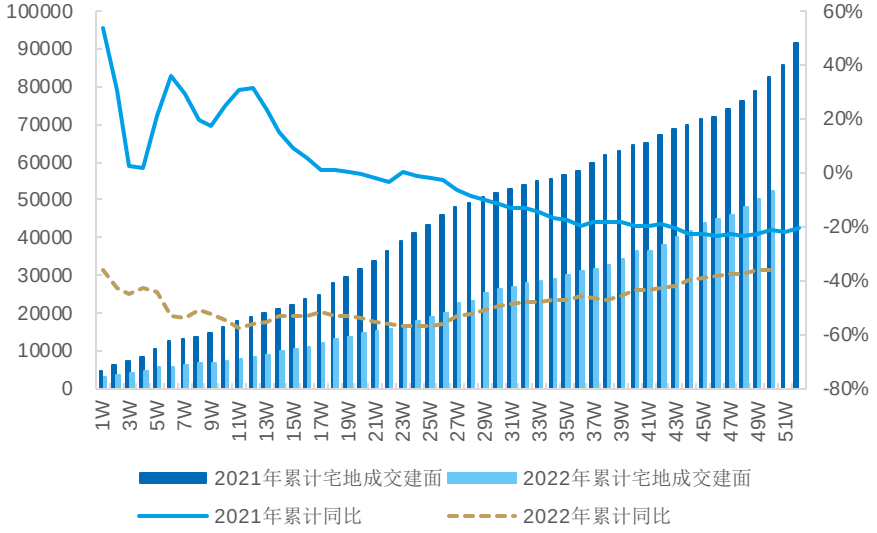
- 根据中指研究院数据，2022 年第 50 周，全国 300 城宅地成交建面 2537 万㎡，单周环比 17%，单周同比-32%，平均溢价率 2%。
- 2022 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 52614 万㎡，累计同比-36%；年初至今，华润置地、中海地产、保利发展、建发房产、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五，分别为 829、751、579、544、517 亿元。

图表 10：全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表 11：全国 300 城累计宅地成交建面（万㎡）及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表 12：2022 年初至今权益拿地金额前 20 房企

排行	企业名称	土地宗数（宗）	权益拿地金额（亿元）	权益建筑面积（万㎡）	总规划建面（万㎡）	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
1	华润置地	48	829	533	621	4.76	15843
2	中海地产	32	751	360	364	5.64	21023
3	保利发展	59	579	453	620	4.94	15596
4	建发房产	32	544	213	261	7.85	24411
5	招商蛇口	30	517	292	389	5.77	18671
6	绿城中国	27	466	227	265	7.92	19344
7	滨江集团	36	403	177	327	6.36	18193
8	中国铁建	49	332	470	585	3.16	6591
9	越秀地产	21	304	178	235	7.34	16744
10	华发股份	16	267	96	131	4.09	25899
11	龙湖集团	25	245	255	281	3.14	10252

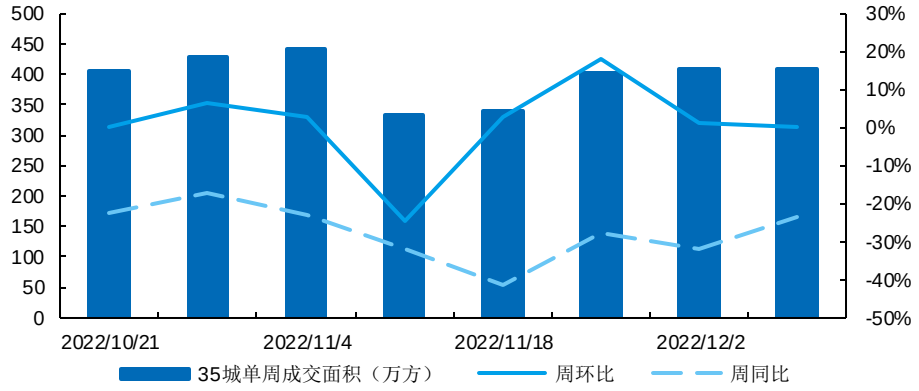
12	万科	18	233	162	215	10.32	13542
13	国贸地产	13	203	175	294	2.94	7683
14	广州地铁	5	174	91	91	0	19154
15	上海地产	2	174	40	46	0	41322
16	中国中铁	21	165	300	317	2.8	5789
17	武汉城建集团	7	155	113	113	0	13758
18	颐居建设	6	148	71	71	3.13	20943
19	中国金茂	10	140	82	126	2.47	14476
20	深圳地铁集团	7	138	152	165	4.43	9994

来源：中指研究院，国金证券研究所注：截至 2022 年第 50 周（12 月 11 日）

新房成交

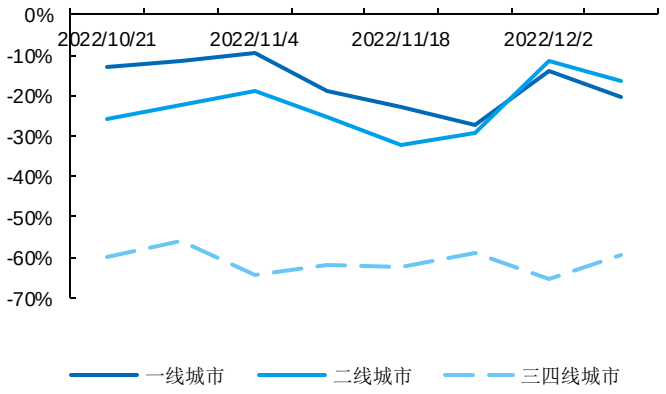
- 根据 wind 数据，本周（12 月 03 日-12 月 09 日）35 个城市商品房成交合计 408 万平米，周环比+0.1%，周同比-24%，月度累计同比-22%，年度累计同比-29%。其中：
  - 一线城市：周环比-0.4%，周同比-22%，月度累计同比-20%，年度累计同比-23%;
  - 二线城市：周环比-2%，周同比-18%，月度累计同比-16%，年度累计同比-28%;
  - 三四线城市：周环比+30%，周同比-58%，月度累计同比-59%，年度累计同比-46%。

图表 13：40 城新房成交面积及同比增速



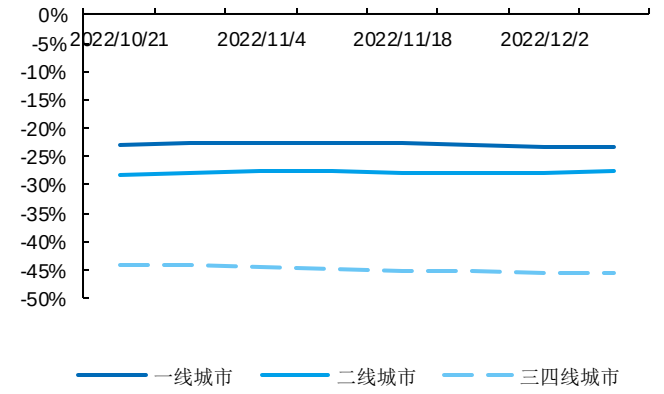
来源：wind，国金证券研究所

图表 14：各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表 15：各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表 16：35 城新房成交明细（万平方米）

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	14.4	12%	-36%	19.4	-35%	1062	-20%
上海	47.1	-23%	0%	63.2	1%	1678	-19%
广州	20.2	194%	-43%	25.0	-42%	940	-34%
深圳	7.7	-13%	-21%	11.0	-20%	468	-19%
杭州	30.2	4%	-12%	42.9	-3%	1041	-29%
宁波	4.1	-39%	-24%	5.5	-26%	387	-46%
南京	16.2	-2%	-17%	24.0	-22%	867	-30%
苏州	14.7	2%	-35%	19.2	-37%	1012	-13%
武汉	30.1	51%	-42%	35.7	-51%	1522	-42%
济南	20.1	52%	-43%	25.0	-40%	1088	-28%
青岛	24.0	-29%	-5%	29.2	-15%	1710	6%
成都	59.0	-4%	-19%	83.8	-4%	2611	-20%
福州	15.6	285%	79%	17.0	49%	292	-46%
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	28.4	5%	-17%	38.9	-8%	1296	-21%
南宁	14.1	10%	31%	18.8	26%	681	-31%
无锡	11.9	15%	19%	11.9	19%	413	-34%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.5	-33%	-86%	0.8	-83%	78	-60%
温州	7.9	-28%	-18%	10.8	-15%	742	-30%
金华	2.2	-53%	184%	2.7	195%	158	-30%
惠州	4.8	29%	-35%	5.9	-30%	192	-33%
泉州	7.6	6%	744%	12.0	1204%	50	-46%
扬州	6.5	87%	99%	7.6	96%	183	-38%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.8	-17%	-14%	2.6	-3%	107	-9%
汕头	2.9	35%	-27%	3.5	-31%	146	-43%
江门	3.7	-12%	25%	4.8	36%	203	10%
清远	-	-	-	-	-	-	-
莆田	1.9	-30%	-38%	2.4	-38%	85	-57%
芜湖	4.3	54%	-21%	5.1	-21%	238	-60%
岳阳	2.4	206%	-18%	3.2	-27%	151	-34%
韶关	1.2	-51%	-68%	1.7	-63%	122	-19%

来源：wind，国金证券研究所 注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

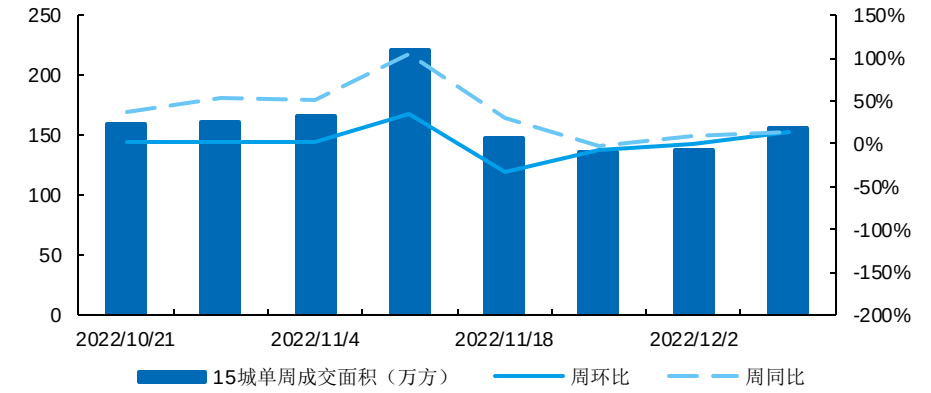
根据 wind 数据，本周（12 月 03 日-12 月 09 日）15 个城市二手房成交合计 156 万平米，周环比+14%，周同比+14%，月度累计同比+20%，年度累计同比-8%。其中：

一线城市：周环比-1%，周同比-33%，月度累计同比-34%，年度累计同比-26%;

二线城市：周环比+24%，周同比+26%，月度累计同比+31%，年度累计同比+0.4%;

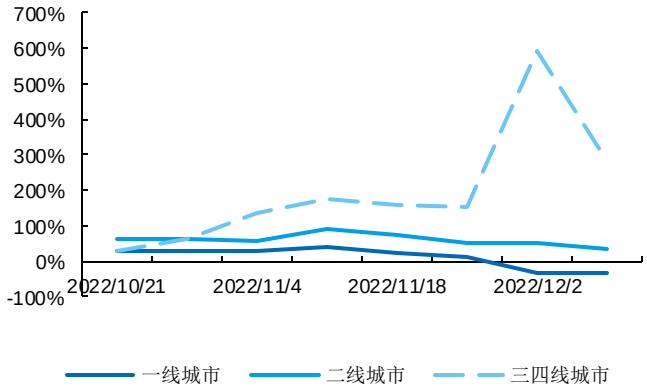
三四线城市：周环比-46%，周同比+143%，月度累计同比+280%，年度累计同比-25%。

图表 17：15 城二手房成交面积及同比增速（周）



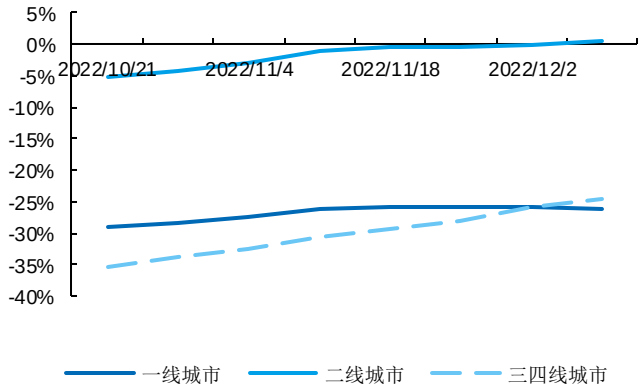
来源：wind，国金证券研究所

图表 18：一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表 19：一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表 20：15 城二手房成交明细（万平方米）

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	17.4	0%	-40%	22.4	-42%	1,336	-24%
深圳	5.6	-2%	9%	7.7	14%	240	-37%
杭州	7.4	-6%	26%	9.5	36%	315	-37%
南京	13.5	13%	-12%	18.2	-12%	617	-29%
苏州	13.6	-18%	1%	19.4	12%	683	-10%
成都	35.7	23%	23%	47.9	48%	1,524	214%
厦门	20.1	175%	272%	22.1	190%	343	-26%
南宁	4.2	11%	69%	5.6	53%	149	-2%
青岛	9.6	6%	19%	13.0	26%	459	-19%
佛山	13.9	41%	28%	17.4	19%	672	-12%
东莞	6.4	22%	116%	8.4	109%	212	-12%
金华	2.8	37%	-61%	3.6	-56%	131	-54%
江门	1.7	10%	53%	2.3	40%	75	-26%
扬州	3.5	-60%	135%	10.4	398%	135	11%

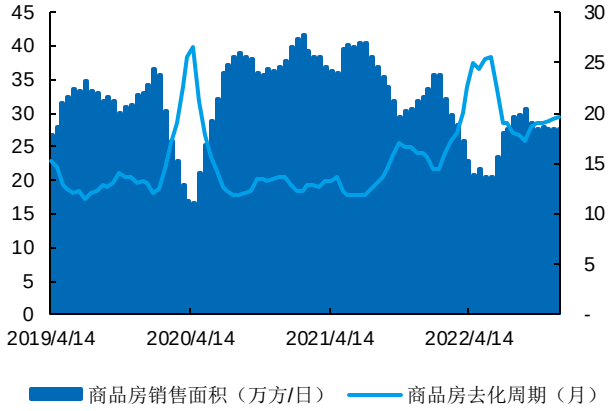
衢州	-	-	-	-	-	-	-

来源：wind，国金证券研究所 注：成交数据为各地房管局披露，可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

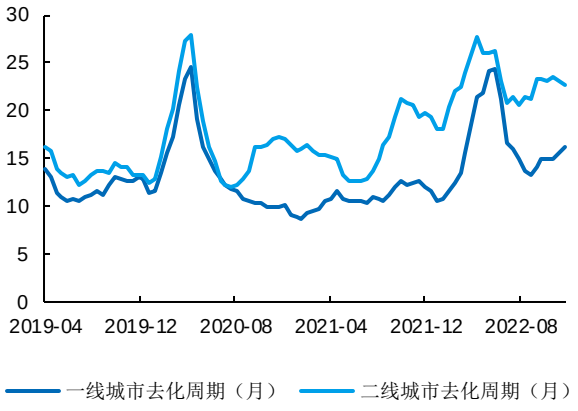
本周 12 城商品房库存（可售面积）为 1.62 亿平米，环比+0.5%，同比+4.5%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算，去化周期为 19.6 月，较上周-0.1 个月，较去年同比+3.5 个月。

图表 21：12 城商品房的库存和去化周期



来源：wind，国金证券研究所

图表 22：12 城各城市能级的库存去化周期



来源：wind，国金证券研究所

图表 23：12 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积（万方）	同比去年同期	3 个月移动日均成交面积（万方）	去化周期（月）	同期增减（月）
北京	2,724	12%	3.4	26.7	1.76
上海	620	20%	6.2	3.3	0.00
广州	2,288	16%	2.4	31.5	-0.58
深圳	917	24%	1.4	22.1	0.16
杭州	851	-8%	3.5	8.0	-0.41
南京	2,900	9%	2.0	47.6	-0.66
苏州	1,391	-12%	3.0	15.6	0.21
福州	1,361	-5%	0.7	63.9	-12.44
南宁	843	-17%	1.9	14.4	0.19
泉州	685	0%	0.2	98.9	-54.55
温州	1,297	12%	2.5	17.3	0.54
莆田	368	-11%	0.3	45.5	-2.03

来源：wind，国金证券研究所注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

地产行业政策和新闻

图表 24：地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2022/12/5	芜湖	多子女家庭(含二孩及以上)在芜湖首次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，可在原享受贷款额度基础上浮：二孩家庭最高上浮 10%，三孩及以上家庭最高上浮 20%。三孩及以上家庭在芜湖市无自有住房，且租住住房的，经审核，可按实际支付租金申请提取住房公积金，不受芜湖市现行租房提取最高额度限制。
2022/12/5	荆州	一、2022 年 6 月 14 日后在中心城区购买首套新建商品住宅的全日制大专及以上毕业生，可凭购房合同申领 2 万元购房补贴；其他购房人在中心城区购买首套新建商品住宅（含公寓），可凭购房合同申领 1 万元购房补贴。二、2022 年 6 月 14 日后在中心城区购买新建商品房的购房人，由所在区财政部门按其所缴纳契税额的 70%予以补贴。在中心城区购买二手房的购房人，由所在区财政部门按其缴纳契税额的 50%予以补贴。三、取消“个人购房公积金提取和贷款只能二选一”的规定；进城务工人员办理公积金

		贷款不需担保人；购房人在中心城区购买新建商品住宅，可提取本人和配偶以及本人和配偶直系亲属的住房公积金账户余额。四、全面推行二手房“带押过户”。
2022/12/5	百色市靖西市	购买首套新建商品房住房的按房屋总价 1.5%给予补贴，购买二套新建商品房住房的按房屋总价的 2%给予补贴，购买三套及以上新建商品房住房的按房屋总价的 3%给予补贴；非住房类按房屋总价的 3%给予补贴。原实施时间 2022 年 7 月 11 日至 2022 年 10 月 31 日，现延长至 2023 年 1 月 31 日。
2022/12/6	厦门	自 2022 年 12 月 5 日起，厦门岛外限购政策调整为在厦门实际工作和生活的非本市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购 1 套住房。岛内限购政策不变，仍为过去 4 年连续缴纳 3 年社保或申报个税的非本市户籍家庭和个人，以及符合条件的非本市户籍人才在岛内限购 1 套住房。
2022/12/6	重庆	重庆银保监局发布《关于做好银行业保险业支持复工复产工作的通知》，提到支持房地产建筑业复工交楼。稳定房地产开发贷款和建筑企业贷款投放。支持优质房地产企业发行债券融资。推进以保函置换部分预售监管资金。支持政策性开发性银行提供“保交楼”专项借款，鼓励银行保险机构提供配套融资支持。从 2022 年 11 月 11 日起，未来半年内到期的存量融资，可在原规定基础上多展期 1 年，可不调整贷款分类。用好政策性、开发性金融工具持续服务全市重点基建项目。在工程建设、招投标等领域为符合条件的中小微企业提供保函和保证保险产品，减轻企业保证金占款压力。
2022/12/6	南通	自通知发布之日起，南通住房公积金贷款政策调整为“认贷不认房”：对在本市行政区域内申请住房公积金贷款的缴存职工，以职工家庭（包括本人及配偶）住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准。其他贷款政策不变。
2022/12/6	宣城	宣城市发布《关于实施多子女家庭住房公积金贷款支持政策的通知》：符合国家生育政策生育二孩及以上多子女家庭购买住房首次申请住房公积金贷款的，最高贷款额度可在宣城市现行住房公积金贷款最高限额基础上增加 10 万元，上限 60 万元；符合人才引进政策的最高贷款额度 70 万元；符合购买绿色建筑政策的，最高贷款额度再上浮 20%。
2022/12/7	包头	包头市于 2022 年 11 月 28 日—12 月 28 日，举办“2022 中国·包头助企兴业惠民安居商品房网上展示交易会”，已有 66 家房地产开发企业，72 个房地产项目参与。网上展示交易会期间优惠政策如下：1、购房款 50 万元（含）以下，补贴金额 5000 元/套；购房款 50 万元以上，补贴金额 10000 元/套。在包头市行政区域范围内首次购买新建商品住房的购房人，在以上补贴金额的基础上再给予 5000 元/套购房补贴。2、购买包头市行政区域内已取得商品房预售许可证的新建商品房，给予所纳契税 100%的财政补贴。3、对完成新建商品房网签合同的首套个人住房贷款客户，给予 LPR-40bp 的利率优惠。4、新建商品住房网签价格下浮不受备案价格限制。
2022/12/7	合肥市包河区	合肥市包河区人民政府发布《关于<合肥市包河区房屋征收房票安置实施方案>（征求意见稿）公开征求意见的公告》，鼓励房票安置。文件提出，被征收人选择房票安置并在包河区范围内自行购买新建商品房的，政府予以奖励。奖励标准不高于自房票出具之日至被征收人与房地产开发企业签订房屋认购协议之日期间对应空号应得的临时安置费金额。
2022/12/8	合肥	合肥市房产局联合相关部门搭建线上服务平台，开启二手住房互换服务新模式。合肥市区范围内已取得不动产权证书（含房屋所有权证书）并可上市交易的存量住房可以进行产权互换。房屋互换交易后的学位，按现行“市区学区内成套住房入学年限政策”执行。
2022/12/8	交通银行	交通银行与绿城中国、越秀地产、华发股份、龙湖集团、金地集团、大华集团、新希望地产、君一控股集团八家房企签署战略合作协议，银企双方将充分发挥各自专业优势，进一步深化在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、保函、供应链融资、债券投资等领域的全面合作。
2022/12/8	民生银行	中国民生银行分别与万科、中海、中国金茂、绿城中国、金地集团、碧桂园、龙湖集团、美的置业、新城控股、金辉集团签署全面战略合作协议，将在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、预售资金保函、保障性租赁住房贷款、资产证券化、债券承销与投资、支付结算等业务层面开展合作
2022/12/8	武汉	12 月 8-31 日，武汉举办第 39 届武汉房地产交易会，全市 204 家房企、210 个主要在售楼盘的 5.8 万套房源参与。房交会期间：1、二环外新房解除限购；2、优化购房资格办理方式，购房资格容缺办、承诺办、居住证办，认房不认贷；3、全面推行二手房可带押过户；4、采取 1 万元家电家具数字消费券或购房贷款贴息数字消费券（二选一）和提供住宅专项维修资金奖补（首套房全额补贴、二套房及以上 50%补贴）。
2022/12/8	人民银行上海总部、上海银保监局	人民银行上海总部、上海银保监局会同上海证监局、上海市房管局、上海市地方金融监管局，组织辖内金融机构、房地产企业召开上海金融支持房地产市场平稳健康发展座谈会。会议要求各金融机构为房地产企业提供综合化金融服务。支持房地产融资合理增长，保持开发贷款稳定投放，支持房企到期债务合理展期；着力保障刚需和改善性个人住房贷款需求；协助和支持房地产企业在资本市场融资。加大住房租赁金融支持力度。支持房地产项目并购重组，做好并购相关金融服务。商业银行要按照市场化法治化原则，为保交楼专项借款项目提供配套融资服务，并积极发放保交楼贷款。房地产企业要深刻认识我国房地产市场发展的新形势，积极转变发展模式，履行主体责任，配合地方政府，全力做好“保交楼、保民生、保稳定”工作。
2022/12/8	北京银行	北京银行举办重点房地产企业战略合作签约仪式，为万科集团、中海地产、招商蛇口、华润置地、金隅集团、首开集团、城建集团、滨江集团等重点房企提供意向性融资总额 2500 亿元。
2022/12/8	铜仁	铜仁市住房公积金管理委员会出台《铜仁市住房公积金促进房地产业良性循环和健康发展若干措施》，指出加强住房公积金贷款政策支持、放宽住房公积金提取、加大住房公积金“又提又贷”力度等

		措施。铜仁将公积金贷款最高额度调整为 60 万元；办理组合贷款的，住房公积金贷款最高额度同步调整为上述金额。
2022/12/9	佛山	2022 年 12 月 10 日起，佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房，须自商品房买卖合同网签备案之日起满 3 年方可上市交易，上述区域暂停实施住房限购政策。至此，佛山市全面解除限购。
2022/12/9	浙商银行	浙商银行分别与保利置业、首开股份、信达地产、绿城中国、首创城发集团、五矿地产、越秀地产、滨江集团、美的置业等多家房企签署全面战略合作协议，提供意向性融资总额合计为 1600 亿元，重点围绕房地产开发贷款、按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、预售监管资金保函、内保外贷等业务领域，与签约房企集团开展全方位、多层次合作，满足房企合理融资需求。

来源：各政府网站，中国新闻网，北京商报，厦门日报，乐居财经，金融界，国金证券研究所

地产公司动态

图表 25：上市公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
招商蛇口	2022/12/5	股权融资	公司拟发行股份购买资产并募集配套资金，拟购买的资产包括公司控股子公司南油集团 24%股权等资产，且公司已间接持有南油集团 76%股权。
金地商置	2022/12/5	经营业绩	2022 年 11 月，公司合约销售额约人民币 40.4 亿元，合约销售面积约 19.2 万方，销售均价约人民币 21000 元/平。2022 年 1-11 月，累计合约销售额约人民币 537.75 亿元，累计销售面积约 248.7 万方。
融创中国	2022/12/5	经营业绩	2022 年 11 月，公司合同销售金额约人民币 80.4 亿元，合同销售面积约 60.5 万方，合同销售均价约人民币 13290 元/平。2022 年 1-11 月，累计合同销售金额约人民币 1611 亿元，累计合同销售面积约 1218.3 万方，合同销售均价约人民币 13220 元/平。
雅居乐集团	2022/12/5	经营业绩	2022 年 11 月，公司连同合营公司及联营公司以及由公司管理并以“雅居乐”品牌销售的房地产项目的预售金额 36 亿元人民币，建筑面积 29.5 万方，均价 12219 元/平。2022 年 1-11 月，预售金额合计 613.8 亿元，建筑面积合计 486.5 万方，均价 12615 元/平。
金地集团	2022/12/5	经营业绩	2022 年 11 月，公司签约面积 90.2 万方，同比上升 12.32%；签约金额 180.2 亿元，同比上升 3.36%。2022 年 1-11 月，累计签约面积 903.3 万方，同比下降 27.29%；累计签约金额 2014 亿元，同比下降 23.32%。
碧桂园	2022/12/5	经营业绩	2022 年 11 月，公司连同合营公司和联营公司权益合同销售金额约人民币 260.1 亿元，权益合同销售建筑面积约 322 万方。
金辉控股	2022/12/5	发行中票	公司间接非全资附属公司金辉集团成功发行 2022 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 12 亿元，期限三年，票面利率 4%，由中债增提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。
金科股份	2022/12/5	股权融资	公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，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、棚户区改造或旧城改造项目开发建设，偿还部分债务本息、以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金等。
华发股份	2022/12/5	股权融资	公司拟向包括控股股东华发集团在内的不超过 35 家特定对象非公开发行不超过 6.35 亿股股票，拟募集资金总额不超过 60 亿元，发行对象均以现金认购，其中华发集团承诺参与认购金额不超过人民币 30 亿元，且认购数量不低于本次非公开发行实际发行数量的 28.49%。募集资金中 45 亿元用于项目开发，15 亿元用于补充流动资金。
福星股份	2022/12/5	股权融资	公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，拟募集不超过约 13.41 亿元，其中约 2.56 亿元投入红桥城 K6 住宅项目，6.85 亿元投入红桥城 K15 项目，4 亿元补充流动资金。
建业地产	2022/12/5	经营业绩	2022 年 11 月，公司物业合同销售额人民币 10.89 亿元，同比减少 60.2%；合同销售建筑面积 15.4 万方，同比减少 57.7%；销售均价人民币 7072 元/平，同比减少 6%。2022 年 1-11 月，累计物业合同销售额人民币 217.86 亿元，同比减少 56.2%；累计合同销售建筑面积 309.58 万方，同比减少 53.6%；销售均价人民币 7037 元/平，同比减少 5.6%。
禹洲集团	2022/12/6	收购股权	公司全资子公司裕海拟收购珠海市沿海绿色家园 66.67%的股权，总代价 8.8 亿元人民币。
祥生控股集团	2022/12/6	经营业绩	2022 年 11 月，公司合约销售额约人民币 8.5 亿元，合约建筑面积约 6.52 万方，合约均价约人民币 13035 元/平。2022 年 1-11 月，累计合约销售额约人民币 228.75 亿元，合约建筑面积约 169.14 万平方米，合约均价约人民币 13524 元/平。
保利置业集团	2022/12/6	经营业绩	2022 年 11 月，公司合同销售金额约人民币 81 亿元，合同销售面积约 26.8 万方，合同销售均价约人民币 30127 元/平。2022 年 1-11 月，累计合同销售金额约人民币 450

			亿元，同比减少 10%，合同销售面积约 216.2 万方，合同销售均价约人民币 20831 元/平。
中国海外发展	2022/12/6	经营业绩	2022 年 11 月，中国海外系列公司的合约物业销售金额约人民币 241.11 亿元，同比下跌 11.5%，销售楼面面积约 121.45 万方，同比下跌 12.4%。2022 年 1-11 月，累计合约物业销售金额约人民币 2567.06 亿元，同比下跌 22.1%,累计销售楼面面积约 1189.66.平方米，同比下跌 28.4%。截至 2022 年 11 月 30 日，中国海外系列公司录得已认购物业销售约人民币 84.33 亿元，预期将于往后数月内转化为合约物业销售。
绿地控股	2022/12/6	股权融资	公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金用于公司“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、偿还债务等用途。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%。
融信中国	2022/12/6	经营业绩	2022 年 11 月，公司合约销售额约人民币 12.01 亿元，合约建筑面积约 7.19 万方，合约均价约人民币 16712 元/平。2022 年 1-11 月，累计合约销售额约人民币 567.97 亿元，合约建筑面积约=243.48 万方，合约均价约 23328 元/平。
绿城中国	2022/12/6	经营业绩	2022 年 11 月，公司自投项目销售面积约 84 万方，销售金额约人民币 227 亿元，销售均价约人民币 27032 元/平；以绿城品牌销售的代建管理项目合同销售面积约 61 万平方米，合同销售金额约人民币 108 亿元。2022 年 1-11 月，累计合同销售面积约 696 万方，销售金额约人民币 1856 亿元，其中权益销售金额约人民币 1057 亿元。截至 2022 年 11 月 30 日，累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币 78 亿元，其中权益金额约人民币 44 亿元。
时代中国控股	2022/12/6	经营业绩	2022 年 11 月，公司合同销售(连合营项目销售)金额约人民币 15.6 亿元，签约建筑面积约 10.1 万方。2022 年 1-11 月，累计合同销售(连合营项目销售)金额约人民币 382.01 亿元，签约建筑面积约 237.5 万方。
建发国际集团	2022/12/6	收购股权	公司拟 15.62 亿元收购福建兆润 100%股权，交易完成后，公司透过福建兆润持有项目公司 49%股权，项目公司为开发上海地块的主要实体。
碧桂园	2022/12/7	配股	公司拟配售 17.8 亿股，占公告日公司的已发行股本约 6.88%及配售后已发行股本约 6.44%；配售价 2.7 港元/股，较 12 月 6 日收盘价折价约 14.83%；融资总额 48.06 亿港元，融资净额 47.41 亿港元。所的款净额用于现有境外债再融资及自身营运。
弘阳地产	2022/12/7	经营业绩	2022 年 11 月，公司合约销售金额人民币 18.01 亿元，销售面积 12.93 万方，销售均价人民币 13928 元/平。2022 年 1–11 月，累计合约销售金额人民币 340.25 亿元，销售面积 250.74 万平方米，销售均价人民币人民币 13570 元/平。
旭辉控股集团	2022/12/7	经营业绩	2022 年 11 月，公司连同合营企业及联营公司的合同销售金额约人民币 41.5 亿元，合同销售面积约 28.59 万方，合同销售均价约人民币 15100 元/平。2022 年 1-11 月，累计合同销售金额约人民币 1175.9 亿元，合同销售面积约 791.63 万方，合同销售均价约人民币 15700 元/平。
上坤地产	2022/12/7	经营业绩	2022 年 1-11 月，公司连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约人民币 79.2 亿元，合约销售面积约 61.94 万方，合约销售均价约人民币 12789 元/平。
金地商置	2022/12/7	关联交易	公司拥有 76%股权的子公司广州广电与公司控股股东金地集团订立 2023 年框架协议，金地集团同意向广州广电及/或其附属公司、合营公司及联营公司就彼等的物业项目提供财务顾问及咨询服务。截至 2023 年、2024 年及 2025 年 12 月 31 日止的年度总额上限分别为人民币 5000 万元、6000 万元及 7000 万元。
世茂股份	2022/12/7	经营业绩	2022 年 1-11 月，公司累计销售签约面积约 66 万方，同比下降 58%；销售签约金额约 86 亿元，同比下降 69%，完成年度签约目标的 66%。
中国金茂	2022/12/7	经营业绩	2022 年 11 月，公司签约销售金额人民币 143 亿元，签约销售建筑面积约 51.3 万方。2022 年 1-11 月，累计签约销售金额人民币 1374.8 亿元，签约销售建筑面积约 664.73 万方。截至 2022 年 11 月 30 日，公司已录得已认购(未签约)物业销售金额共计人民币 56.4 亿元。
德信中国	2022/12/7	经营业绩	2022 年 11 月，公司合约销售金额约人民币 30.5 亿元，合约销售面积约 13.4 万方。2022 年 1-11 月，累计合约销售金额约人民币 336 亿元，合约销售面积约 185.6 万方。
远洋集团	2022/12/7	经营业绩	2022 年 11 月，公司连同附属公司、合营公司及联营公司的协议销售额约人民币 108.6 亿元，协议销售楼面面积约 64.14 万方，协议销售均价约人民币 1.69 万元/平。2022 年 1-11 月，累计协议销售额约人民币 894.9 亿元，协议销售楼面面积约 550.84 万方，协议销售均价约人民币 1.62 万元/平。
中梁控股	2022/12/7	经营业绩	2022 年 11 月，公司连同合营企业及联营公司的合约销售金额约人民币 44 亿元，合约销售面积约 35.6 万方，合约销售均价约人民币 1.24 万元/平。2022 年 1-11 月，累计合约销售金额约人民币 620 亿元，累计合约销售面积约 594 万方，合约销售均价约人民币 1.04 万元/平。
中骏集团控股	2022/12/8	经营业绩	2022 年 11 月，公司连同合营公司联营公司合同销售金额约人民币 42.03 亿元，同比

			减少 44%；合同销售面积约 34.61 万平方米，同比减少 32%；销售均价 12144 元/平。2022 年 1-11 月，公司连同合营公司联营公司累计合同销售金额约人民币 544.42 亿元，同比减少 44%；累计合同销售面积约 444.27 万平方米，同比减少 34%；销售均价 12254 元/平。
弘阳地产	2022/12/8	关联交易	公司与弘阳服务订立新车位销售及租赁代理服务框架协议及新物业管理服务总框架协议。新车位销售及租赁代理服务框架协议截至 2025 年 12 月 31 日止三个年度的建议年度上限分别为 3600.7 万元、3600.7 万元、3600.7 万元。新物业管理服务总框架协议截至 2025 年 12 月 31 日止三个年度的建议年度上限分别为 2.3 亿元、2.1 亿元、1.8 亿元。
合生创展集团	2022/12/8	经营业绩	2022 年 1-11 月，公司连同合营公司及联营公司累计合约销售金额约人民币 281.13 亿元，同比下降约 27.73%，其中物业合约销售约人民币 261.21 亿元，同比下降约 29.56%，装修合约销售约人民币 19.92 亿元，同比上升约 9.69%；累计物业合约销售面积为约 1,112,096 平方米，销售均价 23488 元/平。
中华企业	2022/12/8	股权融资	公司拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，本次非公开发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%。募集资金用于公司“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。
新城控股	2022/12/8	发行中票	公司拟发行 2022 年度第三期中期票据，发行金额 20 亿元，期限 3 年，由中债增提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。募集资金不低于 14 亿元拟用于项目开发建设、购回及偿还发行人及发行人股东新城发展控股有限公司境外美元债券、购回及偿还发行人债务融资工具用途；不超过 6 亿元拟用于发行人补充流动资金用途。
中国海外发展	2022/12/8	发行中票	公司全资附属公司中海企业发展集团有限公司将发行 2022 年度第六期绿色中期票据，发行规模上限为人民币 20 亿元，发行期限为 5 年期。
华夏幸福	2022/12/8	出售资产	公司下属两家全资子公司拟分别与大厂回族自治县国宏运营管理有限公司签署《资产转让协议》，拟以总价款 6.93 亿元转让名下所属产业园等四项资产，收到的转让价款将用于公司下属子公司开发的房地产开发项目相关支出。
华侨城Ａ	2022/12/8	股东减持	合计持股 7.39%的股东前海人寿及其一致行动人钜盛华拟自公告披露之日起 15 个交易日之后的 6 个月内，通过集中竞价方式减持公司股份不超过约 1.64 亿股，即不超过公司总股本的 2%。
格力地产	2022/12/8	股权融资	公司调整重组方案：拟向珠海市国资委、城建集团发行股份并支付现金，购买其持有的免税集团 100%股权。公司将向不超过 35 名符合条件的特定投资者以非公开发行股票的方式募集配套资金；募集配套资金总额预计将超过 8 亿元，但不超过本次交易中上市公司以发行股份购买资产的交易金额的 100%，并且募集配套资金发行股份数量不超过本次购买资产完成后上市公司总股本的 30%。
宝龙地产	2022/12/8	经营业绩	2022 年 11 月，公司合约销售额约人民币 32.45 亿元，合约销售面积约 21.97 万方。20221-11 月，累计合约销售额约为人民币 379.32 亿元，合约销售面积约为 252.91 万方。
新湖中宝	2022/12/8	股权转让	公司控股股东新湖集团拟通过股份协议转让的方式，由新湖集团或其指定主体向衢州市国有资本运营有限公司、衢州控股集团有限公司、衢州工业发展集团有限公司或其指定主体出售并转让截至协议签署日新湖集团或其指定主体依法持有的公司合计不超过 8.6 亿股(不超过公司总股本的 10%)的无限售条件 A 股流通股股份。
正荣地产	2022/12/8	经营业绩	2022 年 11 月，公司合约销售金额约 17.24 亿元，合约销售建筑面积约 10.76 万方，平均售价约 16000 元/平。2022 年 1-11 月，累计合约销售金额约 308.83 亿元，合约销售建筑面积约 192.95 万方，平均售价约 16000 元/平。
雅居乐集团	2022/12/9	出售物业股权	公司通过间接全资附属中山雅生活企业管理服务有限公司以 10.18 港元/股的价格出售 4860 万股雅生活 H 股，雅生活 H 股的售价较 2022 年 12 月 8 日收盘价 11.06 港元/股折让约 7.96%。出售所得净额估计约 4.9 亿港元。预计雅生活仍将为公司的附属公司，公司仍拥有雅生活已发行总股本的 47.44%。
融创中国	2022/12/9	经营业绩	公司 2021 年收入约人民币 1983.9 亿元，同比下降约 14%；归母净亏损约 382.6 亿元，同比下降约 207.4%。
融创中国	2022/12/9	重组进度	公司已成功达成境外债及境内公开债展期 49.7 亿元，贷款展期 259.6 亿元。根据初步重组框架，公司拟将债务中 30 亿至 40 亿美元的现有债务及若干股东借款将转换为普通股或股权挂钩工具；剩余现有债务兑换为期限 2 至 8 年的新的以美元计价公开票据。
龙湖集团	2022/12/9	经营业绩	2022 年 11 月，公司合同销售金额人民币 174.5 亿元，合同销售面积 108.2 万方；权益合同销售金额人民币 100.6 亿元，权益合同销售面积 71.3 万方。2022 年 1-11 月，累计合同销售金额人民币 1832.2 亿元，合同销售面积 1137.2 万方。
招商蛇口	2022/12/9	发行债券	公司拟发行 2022 年第五期公司债券，发行规模为不超过人民币 36.4 亿元，本期债券品种一为 3 年期固定利率，品种二为 5 年期固定利率，两个品种间可以进行相互回拨，回拨比例不受限制，本期债券品种一票面利率询价区间为 2.40%-3.60%；本期债

			券品种二票面利率询价区间为 2.70%-3.90%。
华润置地	2022/12/9	发行 REITs	华夏基金华润有巢 REIT 自 2022 年 12 月 9 日起于上海证券交易所上市，REIT 募集基金份额 5 亿份，最终发售价格为人民币 2.417 元/份，上市所得款项总额约人民币 12.08 亿元，公司作为战略投资者已认购 170 百万份，占已发行基金份额总数 34%。
首开股份	2022/12/9	经营业绩	2022 年 11 月份，公司签约面积 17.61 万平方米，签约金额 38.20 亿元，其中公司及控股子公司签约面积 7.25 万方，签约金额 18.38 亿元；合作项目签约面积 10.36 万方，签约金额 19.82 亿元。2022 年 1-11 月，累计签约面积 282.25 万方，同比降低 19.71%；签约金额 772.18 亿元，同比降低 27.64%。
世茂集团	2022/12/9	经营业绩	2022 年 11 月，公司合约销售额约人民币 65.0 亿元，合约销售面积 40.47 万方，销售均价人民币 16062 元/平。2022 年 1-11 月，累计合约销售额约人民币 794.9 亿元，合约销售面积 492.78 万方，销售均价人民币 16132 元/平。
中国奥园	2022/12/9	经营业绩	2022 年 1-11 月，公司累计物业合同销售额约人民币 198.8 亿元。
佳源国际控股	2022/12/9	经营业绩	2022 年 11 月，公司合同销售金额约人民币 8.272 亿元，合同销售面积约 5.28 万方。2022 年 1-11 月，累计合同销售金额约人民币 123.619 亿元，合同销售面积约 97.58 万方。
禹洲集团	2022/12/9	经营业绩	2022 年 11 月，公司合约销售金额人民币 22.31 亿元，销售面积 12.37 万方，销售均价人民币 18036 元/平。2022 年 1-11 月，累计销售金额人民币 338.03 亿元，销售面积 191.46 万方,销售均价人民币 17657 元/平。截至 2022 年 11 月 30 日，累计认购未签约金额约人民币 4.11 亿元。
中国武夷	2022/12/9	战略合作	公司和厦门国际银行福州分行于 2022 年 12 月 9 日在福州签订了《战略合作框架协议》，双方在信贷服务、结算服务、场景金融、跨境金融、创新服务等方面开展合作，未来三年内厦门国际银行福州分行向公司及其权属企业提供和引导总额不低于人民币 20 亿元的综合授信支持，协议有效期三年。
保利发展	2022/12/9	经营业绩	2022 年 11 月，公司签约面积 226.4 万方，同比减少 0.1%，签约金额 370.13 亿元，同比减少 2.64%。2022 年 1-11 月，累计签约面积 2408.09 万方，同比减少 22.03%，签约金额 4001.27 亿元，同比减少 19.69%。
招商蛇口	2022/12/9	经营业绩	2022 年 11 月，公司签约销售面积 122.32 万方，同比减少 3.25%，签约销售金额 234.52 亿元，同比减少 7.27%。2022 年 1-11 月，累计签约销售面积 958.49 万方，同比减少 22.87%，签约销售金额 2499.98 亿元，同比减少 11.6%。
华夏幸福	2022/12/9	重组进度	截至 2022 年 11 月 30 日，公司累计未能如期偿还债务金额合计 601.76 亿元（不含利息，公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照重组协议约定的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除）。截至 2022 年 11 月 30 日，公司《华夏幸福债务重组计划》中金融债务已签约实现债务重组的金额累计为 1265.57 亿元。
绿地香港	2022/12/9	经营业绩	2022 年 1-11 月，公司累计合约销售约人民币 140.35 亿元，合约总建筑面积约 137.86 万方。
龙湖集团	2022/12/9	赎回票据	公司选择提前赎回于 2023 年到期的 3 亿美元优先票据，票面利率为 3.9%，2023 年内公司已无到期美金债。
港龙中国地产	2022/12/9	经营业绩	2022 年 1-11 月，公司及其附属公司连同其合营公司和联营公司累计合同销售金额约人民币 117 亿元。

来源：公司公告，金融界，国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表 26：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2022/12/7	中指研究院	中指研究院发布了《2022 年中国物业服务价格指数研究报告》，报告显示 2022 年 12 月重点监测的二十城物业服务价格综合指数同比上涨 0.08%，环比上涨 0.01%。展望未来，物业管理行业仍将加速发展并加快实现价值兑现。未来 3-5 年，行业集中度仍将持续提升，企业规模分化大概率仍会继续加剧，但企业规模扩张的速度可能会让位于质量，独立化市场拓展能力建设将成企业发展的重要保障。管理规模和服务品质之下，物业服务企业开展多种经营和增值服务的潜力将进一步得到释放，企业业绩增长的“第二曲线”会愈发明显。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

物管公司动态

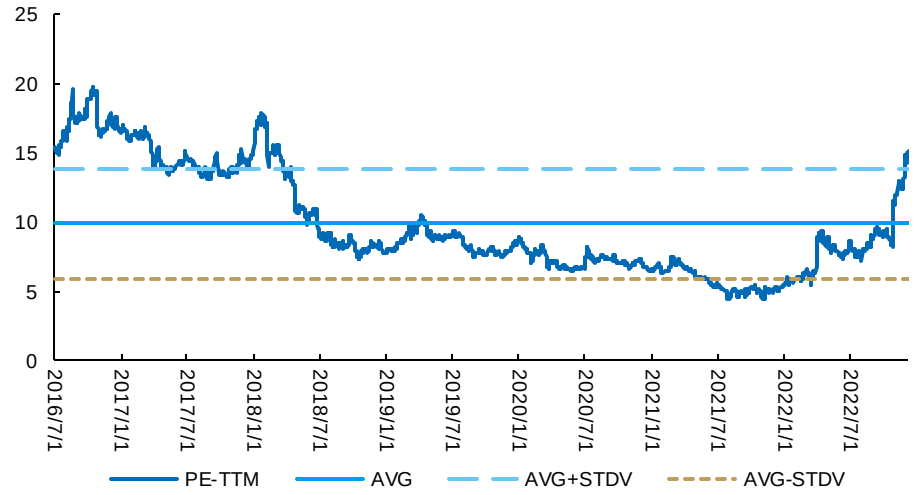
图表 27：物管公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
绿城服务	2022/12/5	成立新公司	公司联合三明城发物业、福建东南设计集团成立三明城发绿城物业服务有限公司，注册资本为 300 万元。绿城服务持股 49%、三明城发物业持股 41%、福建东南设计集团持股 10%。
烨星集团	2022/12/5	关联交易	公司的间接全资附属公司北京鸿坤与北京合润及鸿坤伟业签订新服务总协议：北京鸿坤将继续向母公司集团及/或鸿坤伟业集团提供物业管理服务、物业开发商相关服务和增值服务，服务费年度上限为 4500 万元，自 2023 年 1 月 1 日起为期三年。
新大正	2022/12/6	解禁	约 1.28 亿股限售股将于 12 月 12 日起上市流通，占公司股本总数的 55.92%。
世茂服务	2022/12/6	关联交易	公司与世茂集团续签租赁、案场营运、物联网服务、工程服务、物业管理服务、车位经纪服务、非业主增值服务、资讯科技服务、采购及供货共 9 项关联交易协议，均为期三年，自 2023 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日止。
佳兆业美好	2022/12/7	成立新公司	公司联营企业深圳市佳兆业美好生活科技有限公司新增投资企业上海佳优选智能家居有限公司、湖北兆美生活科技发展有限公司，注册资本均为 50 万元，均 100%持股。
绿城服务	2022/12/8	购股权	公司向若干董事、公司高级管理层及集团若干雇员授出合计 4146.45 万份购股权，每股行权价为 5.58 港元，有效期 10 年。
新城悦服务	2022/12/8	关联交易	公司间接子公司江苏新城悦与公司董事长王晓松订立 2023 年服务框架协议及补充协议，向新城控股及王晓松的关联公司（新城控股除外）提供服务，2023 年度上限分别为 13.5 亿元及 1 亿元。
奥园健康	2022/12/9	业绩预警	公司预期截至 2021 年 12 月 31 日止年度将录得估计净亏损不超过人民币 2 亿元。
建业新生活	2022/12/9	关联交易	公司与建业地产重续房产营销代理服务框架协议、重续采购服务框架协议、社群营运管理服务框架协议，均于 2025 年 12 月 31 日届满。
中海物业	2022/12/9	关联交易	公司间接全资附属公司中海物业管理广州有限公司与中国海外发展间接非全资附属公司广州利合房地产开发有限公司订立股权转让协议，中海物业广州公司将以 7610 万元购买广州利合房地产旗下广州利合物业管理有限公司 100%股权。
中海物业	2022/12/9	担保	公司拟向中海企业集团提供 2000 万元的担保。

来源：公司公告，观点网，乐居财经，国金证券研究所

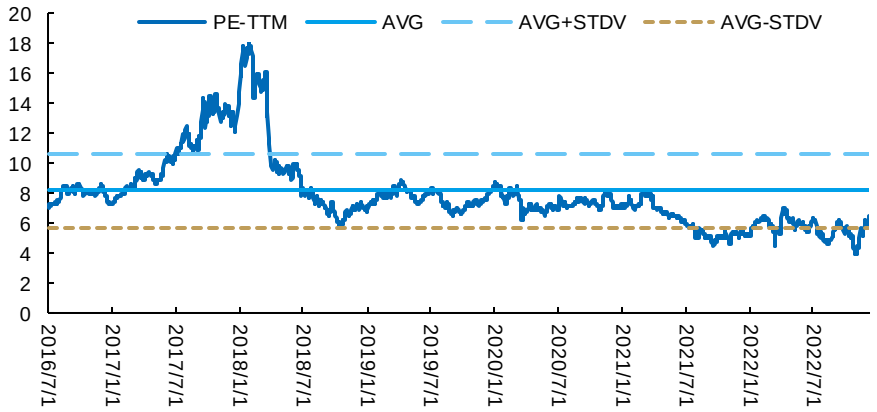
行业估值

图表 28：A 股地产 PE-TTM



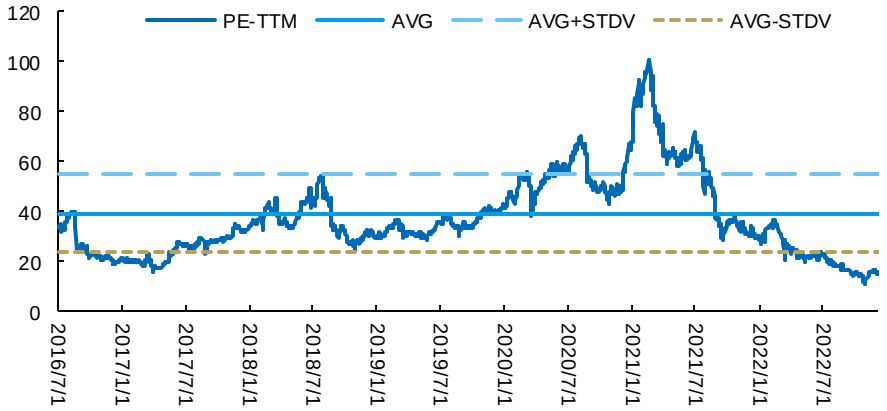
来源：wind，国金证券研究所

图表 29：港股地产 PE-TTM



来源：wind，国金证券研究所

图表 30：港股物业股 PE-TTM



来源：wind，国金证券研究所

图表 31：覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值（亿元）	PE			归母净利润（亿元）			归母净利润同比增速		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
000002.SZ	万科 A	增持	2,290	10.2	9.7	8.9	225.2	235.5	257.1	-46%	5%	9%
600048.SH	保利发展	买入	1,969	7.2	6.5	5.7	273.9	301.8	345.3	-5%	10%	14%
001979.SZ	招商蛇口	买入	1,131	10.9	12.2	9.3	103.7	93.0	121.4	-15%	-10%	31%
600153.SH	建发股份	买入	457	7.5	7.0	5.9	61.0	65.1	76.9	35%	7%	18%
002244.SZ	滨江集团	买入	318	10.5	7.9	6.0	30.3	40.1	52.9	30%	32%	32%
0688.HK	中国海外发展	买入	2,147	5.3	5.2	4.9	401.6	409.1	440.0	-9%	2%	8%
3900.HK	绿城中国	买入	325	7.3	5.8	3.7	44.7	56.0	88.2	18%	25%	58%
1908.HK	建发国际集团	买入	305	9.6	6.3	4.2	31.7	48.5	72.1	42%	53%	49%
2423.HK	贝壳*	买入	1,441	62.8	93.8	28.1	22.9	15.4	51.2	-60%	-33%	233%
9666.HK	金科服务	买入	98	9.3	12.0	9.9	10.6	8.2	9.9	71%	-23%	21%
9983.HK	建业新生活	买入	46	7.5	6.8	5.9	6.2	6.9	7.8	45%	11%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	722	17.9	13.9	11.1	40.3	51.8	65.2	50%	28%	26%
1209.HK	华润万象生活	买入	810	47.0	36.1	28.5	17.2	22.5	28.4	111%	30%	26%
1995.HK	旭辉永升服务	买入	98	15.9	11.9	9.4	6.2	8.2	10.4	58%	33%	26%
3316.HK	滨江服务	买入	50	15.5	11.4	8.6	3.2	4.4	5.8	47%	35%	33%
6626.HK	越秀服务	买入	47	13.1	11.8	10.7	3.6	4.0	4.4	116%	158%	210%
2156.HK	建发物业	买入	55	34.5	23.2	16.2	1.6	2.4	3.4	88%	278%	245%
平均值			**868**	**16.3**	**16.8**	**10.1**	**91.1**	**97.3**	**116.2**	**23%**	**12%**	**40%**
中位值			**589**	**9.9**	**8.8**	**7.5**	**36.0**	**50.2**	**68.7**	**33%**	**11%**	**26%**

来源：wind，国金证券研究所注：1）数据截至 2022 年 12 月 09 日；2）预测数据为国金预测；贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

风险提示

- 宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定，各地均陆续出台房地产利好政策，若政策利好对市场信心的提振不及预期，市场销售将较长一段时间处于低迷态势。
- 三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象，而三四线城市成交量依然在低位徘徊，而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激，市场恢复力度相对较弱。
- 多家房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间，多家房企出现债务违约，将对市场信心产生更大的冲击，房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等，房地产业良性循环实现难度加大。

公司投资评级的说明：

买入：预期未来 6－12 个月内上涨幅度在 15%以上；
增持：预期未来 6－12 个月内上涨幅度在 5%－15%；
中性：预期未来 6－12 个月内变动幅度在-5%－5%；
减持：预期未来 6－12 个月内下跌幅度在 5%以上。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3－6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；
增持：预期未来 3－6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%－15%；
中性：预期未来 3－6 个月内该行业变动幅度相对大盘在-5%－5%；
减持：预期未来 3－6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明:

国金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。

本报告版权归“国金证券股份有限公司”（以下简称“国金证券”）所有，未经事先书面授权，任何机构和个人均不得以任何方式对本报告的任何部分制作任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级(含 C3 级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海

电话：021-60753903

传真：021-61038200

邮箱：researchsh@gjzq.com.cn

邮编：201204

地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号紫竹国际大厦 7 楼

北京

电话：010-66216979

传真：010-66216793

邮箱：researchbj@gjzq.com.cn

邮编：100053

地址：中国北京西城区长椿街 3 号 4 层

深圳

电话：0755-83831378

传真：0755-83830558

邮箱：researchsz@gjzq.com.cn

邮编：518000

地址：中国深圳市福田区中心四路 1-1 号嘉里建设广场 T3-2402