2022 年 12 月 11 日

证券研究报告•行业研究•房地产

房地产行业周报（12.5-12.11）

强于大市(维持)

西南证券 SOUTHWEST SECURITIES

股权融资持续落地，宽松政策有望加速释放

投资要点

- **12 月重点 32 城累计销售面积（截至 9 日）同比-16%，环比+12%。12 城二手房成交面积累计同比+9%，环比-9%。**其中一线城市同比-8%，环比+3%；二线城市同比-20%，环比+16%；三四线城市同比+6%，环比+11%。具体城市来看：1）一线城市除上海同比增长 45%、环比增长 15%以外均有所下滑，其中广州同比下降 52%，深圳同比下降 27%；2）二线城市中只有福州、厦门同比正增长，福州、佛山、青岛、武汉、杭州等城市环比增长幅度较高；3）三四线城市中扬州、惠州、江门等表现较好。二手房成交表现强于新房，12 城二手房成交面积累计同比+9%，环比-9%。

- **苏州、上海土拍有所回温。1）苏州：**第五轮土拍共出让 10 宗地块，其中 3 宗为来自园区的优质地块。10 宗地块悉数成交，延续零流拍态势。整体溢价率达到 4.8%，为 5 轮土拍中最高。区域内冷热分化现象仍存，其他 7 宗地块均以底价成交。从拿地企业看，城投托底现象有所缓解，有 4 宗由“民企+城投”联合体竞得。**2）上海：**第四轮土拍挂牌 6 宗地块，均成功出让，总建面 63.8 万平方米，总金额 126.8 亿元。整体溢价率较上一轮上升 1.4pp 至 3.69%。从拿地企业看，此轮土拍依旧以央国企拿地为主，民企积极性仍不高，成交的 6 宗地中，有 4 宗被国央企底价竞得。

- **房企非银融资短期继续承压，房企信贷、股权融资支持持续落地。**11 月房地产企业非银融资总额为 465 亿元，同比下降 25.9%，环比下降 18.4%。1-11 月房企非银融资总额 7796 亿元，同比下降 51.7%。本月融资综合平均利率为 3.76%，同比下降 1.24pp，环比上升 0.28pp。2022 年 12 月信用债到期规 216 亿元，海外债到期规模 115 亿元，总到期规模 331 亿元，近两月偿债潮有所缓解。12 月 5 日，邮储银行上海分行与旭辉集团、宝龙地产签署战略合作协议，将为两家公司分别提供意向性授信 100 亿元人民币，在房地产贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、保函、供应链融资及结算服务等业务领域展开合作。本周华发股份、金科股份、绿地控股、外高桥等房企先后发布公告，筹划非公开发行股票进行融资，“第三支箭”政策受益持续兑现。

- **上海房地产座谈会继续释放积极信号，多地政府需求端放松政策持续发力。**12 月 8 日，央行上海总部、上海银保监局召开座谈会，部署落实落细落地金融支持房地产市场平稳健康发展 16 条措施、调整优化房企股权融资 5 条措施等。此外，多地政府需求端放松政策发力，**1）佛山：**12 月 9 日，佛山住建局宣布，佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道暂停实施住房限购政策，佛山进入全城不限购阶段；**2）厦门：**自 12 月 5 日起，在厦门市实际工作和生活的非该市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购 1 套住房。

- **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

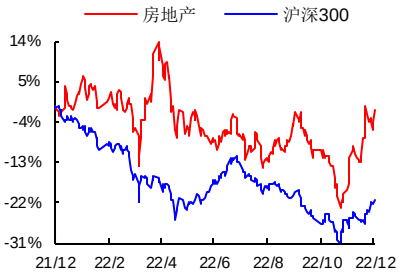
邮箱：cth@swsc.com.cn

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）	17,070.64
流通市值（亿元）	16,411.47
行业市盈率 TTM	14.4
沪深 300 市盈率 TTM	11.6

相关研究

1. 房地产行业周报（11.28-12.4）：销售结构性修复，融资支持政策“三箭齐发”(2022-12-04)
2. 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)
3. 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)
4. 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)

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 8
4 投资建议 10
5 风险提示 11

图 目 录

图 1：融资总规模维持低位（亿元）.....3
图 2：房企信用债和海外债到期规模（亿元）.....3
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：上周世联行、天津松江、大悦城等个股涨幅显著.....5
图 6：上周深振业 A、中国武夷、广宇发展等个股跌幅显著.....5
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 56.06%.....6
图 9：上周表现强势的港股通内房股.....6
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股.....6
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：全国重点城市 12 月累计（截至 9 日）成交情况（单位：万平方米）.....1
表 2：12 城二手房 12 月累计（截至 9 日）成交情况（单位：万平方米）.....2
表 3：苏州、上海最新批次土拍对比.....3
表 4：“第三支箭”进展情况.....4
表 5：重点关注公司盈利预测与评级.....10

1 每周点评

12月重点32城累计销售面积（截至9日）同比-16%，环比+12%。12城二手房成交面积累计同比+9%，环比-9%。其中一线城市同比-8%，环比+3%；二线城市同比-20%，环比+16%；三四线城市同比+6%，环比+11%。具体城市来看：1）一线城市除上海同比增长45%、环比增长15%以外均有所下滑，其中广州同比下降52%，深圳同比下降27%；2）二线城市整体同比下滑20%，环比16%正增长，只有福州、厦门同比正增长，福州、佛山、青岛、武汉、杭州等城市环比增长幅度较高；3）三四线城市表现不一，扬州、惠州、江门等表现较好。二手房成交表现强于新房，12城二手房成交面积累计同比+9%，环比-9%。

表1：全国重点城市12月累计（截至9日）成交情况（单位：万平方米）

城市能级	城市	22年12月成交面积	21年同期成交面积	11月同期成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	14.67	17.47	24.97	-16%	-41%
	上海	48.92	33.79	42.46	45%	15%
	广州	15.28	31.88	8.86	-52%	72%
	深圳	7.68	10.52	8.14	-27%	-6%
	一线合计	**86.6**	**93.7**	**84.4**	**-8%**	**3%**
二线城市	大连	3.43	-	4.45	-	-23%
	济南	19.09	28.64	20.76	-33%	-8%
	青岛	23.81	28.97	16.98	-18%	40%
	杭州	34.27	37.48	28.34	-9%	21%
	南京	20.43	27.53	18.52	-26%	10%
	宁波	5.48	7.39	9.15	-26%	-40%
	苏州	17.02	19.93	15.50	-15%	10%
	无锡	6.77	6.91	8.43	-2%	-20%
	成都	54.18	57.83	55.84	-6%	-3%
	武汉	25.45	62.65	20.73	-59%	23%
	福州	12.25	7.50	0.92	63%	1231%
	厦门	7.12	5.62	7.12	27%	0%
	温州	7.88	10.00	7.29	-21%	8%
	佛山	38.92	42.37	25.64	-8%	52%
	东莞	6.26	-	8.00	-	-22%
	二线合计	**272.7**	**342.8**	**235.2**	**-20%**	**16%**
三四线城市	扬州	7.19	3.15	3.77	128%	91%
	惠州	5.22	3.51	4.64	49%	12%
	江阴	2.55	1.38	4.18	84%	-39%
	连云港	-	14.81	-	-	-
	绍兴	0.76	4.36	0.97	-83%	-22%
	江门	3.58	1.97	3.68	82%	-3%
	莆田	2.09	2.98	1.13	-30%	85%
	泰安	3.19	4.37	3.64	-27%	-12%

城市能级	城市	22年12月成交面积	21年同期成交面积	11月同期成交面积	同比增速	环比增速
	芜湖	5.18	6.31	4.82	-18%	8%
	镇江	-	23.67	-	-	-
	宝鸡	-	8.38	2.63	-	-
	六盘水	1.19	1.11	0.85	7%	40%
	云浮	0.83	0.77	0.85	8%	-2%
	三四线合计	**31.8**	**29.9**	**28.5**	**6%**	**11%**
合计		**391.0**	**466.4**	**348.2**	**-16%**	**12.3%**

数据来源：Wind，西南证券整理（注：部分城市缺失数据，计算相应同环比时进行剔除）

表2：12城二手房12月累计（截至9日）成交情况（单位：万平方米）

城市	22年12月成交面积	21年同期成交面积	11月同期成交面积	同比增速	环比增速
北京	20.55	35.60	33.28	-42%	-38%
深圳	6.79	5.62	6.39	21%	6%
青岛	12.51	5.34	11.74	134%	7%
杭州	8.46	5.85	6.74	45%	26%
南京	18.19	20.56	17.69	-12%	3%
苏州	17.90	12.65	17.76	41%	1%
无锡	13.45	0.00	11.60	#DIV/0!	16%
扬州	3.01	1.24	3.91	142%	-23%
南宁	5.61	3.66	4.82	53%	16%
厦门	6.70	7.10	5.24	-6%	28%
金华	3.61	8.23	8.17	-56%	-56%
成都	42.41	27.88	44.47	52%	-5%
二手合计	**145.7**	**133.7**	**160.2**	**9%**	**-9%**

数据来源：Wind，西南证券整理（注：部分城市缺失数据，计算相应同环比时进行剔除）

苏州第五轮土拍热度有所回升，上海第四轮土拍亦小幅回温。1）苏州：第五轮土拍共出让10宗地块，其中3宗为来自园区的优质地块（今年以来苏州所有触及最高限价的地块均来自园区）。整体供应相较于上轮体量明显减少，但优质地块供应上升，10宗地块悉数成交，延续零流拍态势。整体溢价率达到4.8%，为5轮土拍中最高，土拍热度有所回升，但区域内冷热分化现象仍存，其他7宗地块均仅有一家房企参拍，并以底价成交。从拿地企业看，城投托底现象有所缓解，本轮10宗地块有4宗由“民企+城投”联合体竞得，而第四轮成交的18宗地中有7宗由“民企+城投”或“民企+集体经济”竞得。**2）上海：**第四轮土拍挂牌6宗地块，均成功出让，总建面63.8万平方米，总金额126.8亿元。整体溢价率较上一轮上升1.4pp至3.69%，小幅回温，其中青浦赵巷、顾村共富两宗主力地块封顶成交。从拿地企业看，此轮土拍依旧以央国企拿地为主，民企积极性仍不高，成交的6宗地中，有4宗被国央企底价竞得，另外2宗封顶成交地块分别由唯一民企佳运集团和厦门国贸竞得。

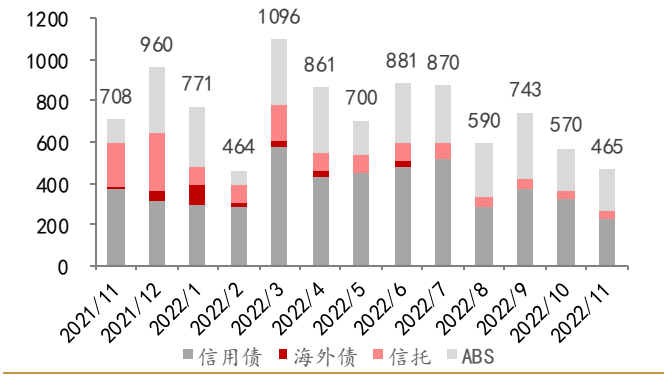
表 3：苏州、上海最新批次土拍对比

城市	苏州		上海	
轮次	第五批次	较上批次变动	第四批次	较上批次变动
成交幅数（幅）	10	-44.4%	6	-82.9%
成交建面（万平方米）	83.2	-43.4%	63.8	-82.2%
成交金额（亿元）	132	-26.3%	126.8	-88.0%
溢价率	4.8%	4.8pp	3.69%	1.4pp
流拍率	0%	持平	0%	持平

数据来源：克而瑞，西南证券整理

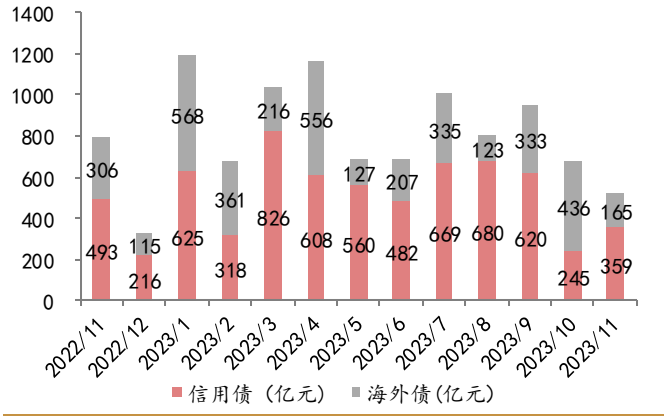
房企非银融资短期继续承压，短期债务到期规模有所下降。11 月房地产企业非银融资总额为 465.0 亿元，同比下降 25.9%，环比下降 18.4%，本月同比数据回到负增长区间，总额环比持续下降。1-11 月房企非银融资总额 7796.3 亿元，同比下降 51.7%。从融资结构来看，2022 年 11 月信用债、海外债、信托、ABS 融资占比分别为 48.7%、0%、8.9%、42.4%。具体来看，信用债融资同比下降 39.1%，环比下降 29.2%；信托融资同比下降 80.9%，环比上升 2.8%；ABS 融资同比上升 80.1%，环比下降 6.1%。11 月无房企发行海外债。本月融资综合平均利率为 3.76%，同比下降 1.24pp，环比上升 0.28pp。2022 年 12 月信用债到期规 216 亿元，海外债到期规模 115 亿元，总到期规模 331 亿元，短期债务到期规模环比上月大幅下降，近两月偿债潮有所缓解。在 11 月多项房企融资支持性政策出台的背景下，未来房企的融资规模有望逐渐修复。

图 1：融资总规模维持低位（亿元）



数据来源：中指院，西南证券整理

图 2：房企信用债和海外债到期规模（亿元）



数据来源：中指院，西南证券整理

融资支持政策“三箭齐发”，房企信贷、股权融资支持持续落地。12 月 5 日，邮储银行上海分行与旭辉集团、宝龙地产签署战略合作协议，将为两家公司分别提供意向性授信 100 亿元人民币，在房地产贷款、个人住房按揭贷款、并购贷款、债券承销与投资、保函、供应链融资及结算服务等业务领域，与旭辉集团、宝龙地产展开全方位、多层次的合作，助力推动保交付、保品质、保民生。本周华发股份、金科股份、绿地控股、外高桥等房企先后发布公告，筹划非公开发行股票进行融资，“第三支箭”政策受益持续兑现。

表 4：“第三支箭”进展情况

房企	时间	融资额度	融资方式	资金用途
华发股份	12 月 5 日	不超过 60 亿元	定增	拟用于“保交楼、保民生”相关的房地产项目：郑州华发峰景花园项目、南京燕子矶 G82 项目、湛江华发新城市南（北）花园项目、绍兴金融活力城项目、补充流动资金。
招商蛇口	12 月 5 日	未确定	配股	拟发行股份购买资产并募集配套资金，拟购买的资产包括深圳市南油（集团）有限公司 24%股权等资产。
金科股份	12 月 6 日	未确定	定增	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、补充流动资金。
绿地控股	12 月 6 日	未确定	定增	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建设、补充流动资金、偿还债务等。
外高桥	12 月 6 日	未确定	定增	募集资金拟用于政策支持的房地产业务以及补充流动资金等。
碧桂园	12 月 7 日	48.06 亿港元	配股	拟将自配售事项收取的所得款项净额用于为现有境外债项进行再融资和一般营运资金。

数据来源：中指院，公司公告，西南证券整理

REITs 试点范围扩大，保障性租赁住房 REITs 加速推进。12 月 8 日，“首届长三角 REITs 论坛暨中国 REITs 论坛 2022 年会”提到进一步扩大 REITs 试点范围，尽快覆盖到新能源、水利、新基建等基础设施领域，加快打造 REITs 市场的保障性租赁住房板块，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。同时，年会进一步明确 REITS 税收征管细则，推动社保基金、养老金、企业年金等配置型长期机构投资者参与投资，积极培育专业化 REITS 投资者群体。近期国内首单房企市场化运营的保障性租赁住房 REITs 项目——华夏基金华润有巢 REIT 网下投资者有效认购申请确认比例为 0.47%，刷新公募 REITs 网下发售配售比例纪录。REITs 提供了可预期退出路径的投资机会，未来随着 REITs 项目发行的增多，预计未来保障房的建设将加速推进。

上海房地产座谈会继续释放积极信号，多地政府需求端放松政策持续发力。继上周深圳召开房地产金融工作座谈会后，12 月 8 日，央行上海总部、上海银保监局召开座谈会，部署落实落细落地金融支持房地产市场平稳健康发展 16 条措施、调整优化房企股权融资 5 条措施等，多措并举做好金融支持房地产市场平稳健康发展工作，支持房地产市场平稳健康发展。此外，多地政府需求端放松政策发力，**1）佛山：**12 月 9 日，佛山住建局宣布，佛山市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道暂停实施住房限购政策，佛山进入全城不限购阶段；**2）厦门：**自 12 月 5 日起，厦门市岛外限购政策略有调整，在厦门市实际工作和生活的非该市户籍无住房家庭和个人可在岛外限购 1 套住房。

2 市场回顾

上周上证指数上涨 1.61%、沪深 300 指数上涨 3.29%，创业板指上涨 1.57%，万得全 A 上周交易额 4.88 万亿，环比上涨 6.55%。从板块表现来看，食品饮料、家用电器、商业贸易、交通运输等表现靠前。

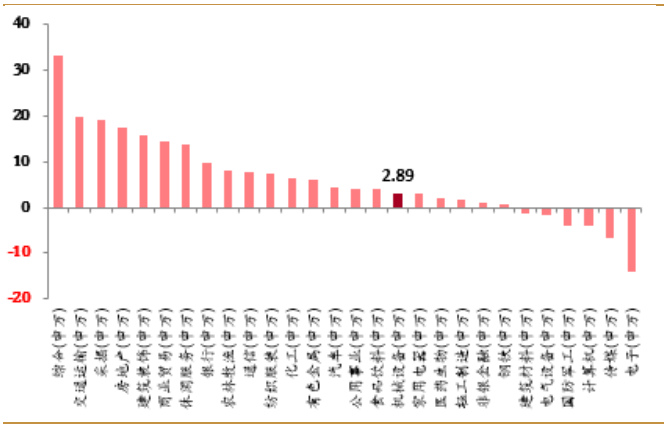
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨 2.77%，在所有申万一级行业中相对排名 9/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 1.73%，在所有申万一级行业中相对排名 4/28。上周申万地产板块交易额 1676.64 亿，环比下跌 29.55%。

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

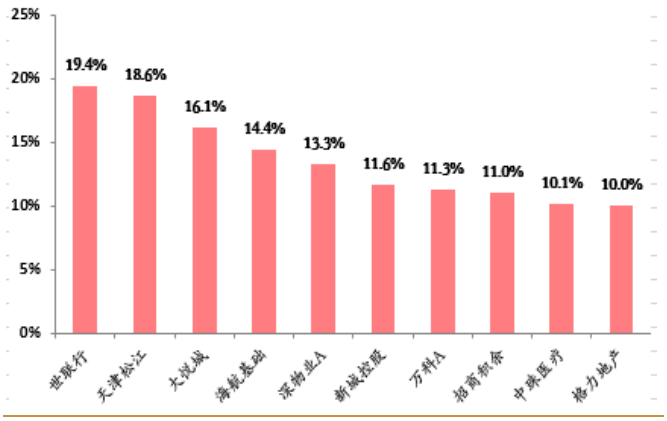
图 4：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）



数据来源：Wind，西南证券整理

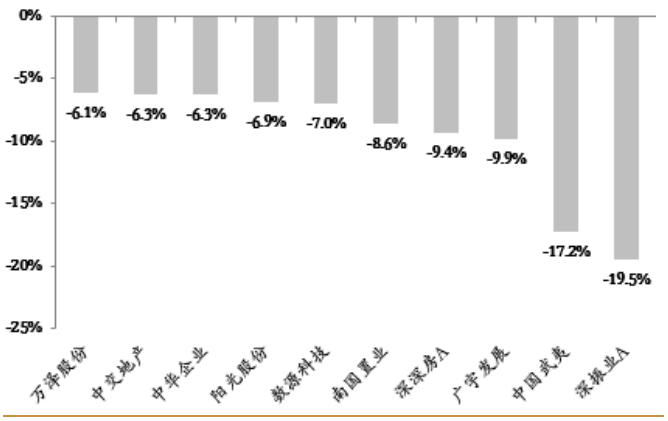
从个股涨跌幅来看，上周世联行、天津松江、大悦城等个股涨幅显著。深振业 A、中国武夷、广宇发展等个股跌幅显著。

图 5：上周世联行、天津松江、大悦城等个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

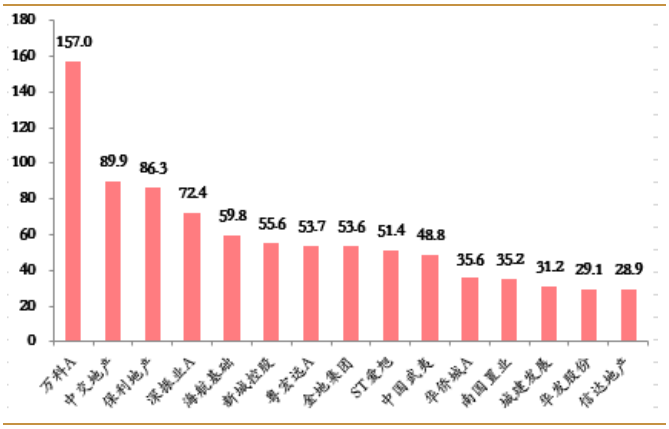
图 6：上周深振业 A、中国武夷、广宇发展等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

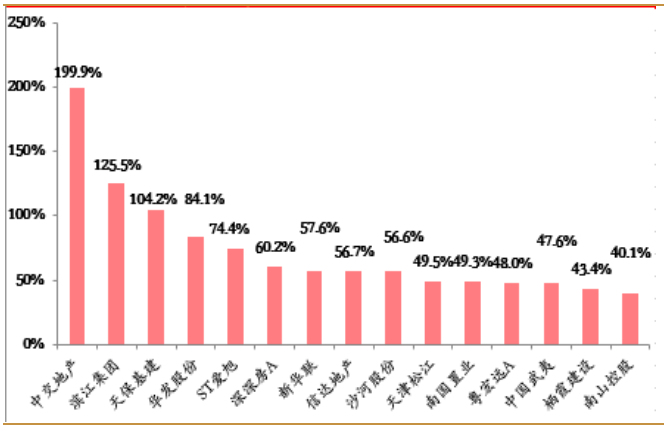
从板块交易额来看，上周万科 A、中交地产、保利地产等排在行业前列，成交额均超过了 80 亿。其中万科 A 和中交地产交易额合计 246.99 亿，占板块交易额比重为 13.29%，万科 A 和中交地产交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，中交地产、滨江集团、天保基建、华发股份等涨幅居前，上涨个股个数占比 56.06%。年初以来，ST 新光、绿景控股、中房股份等个股跌幅居前。

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

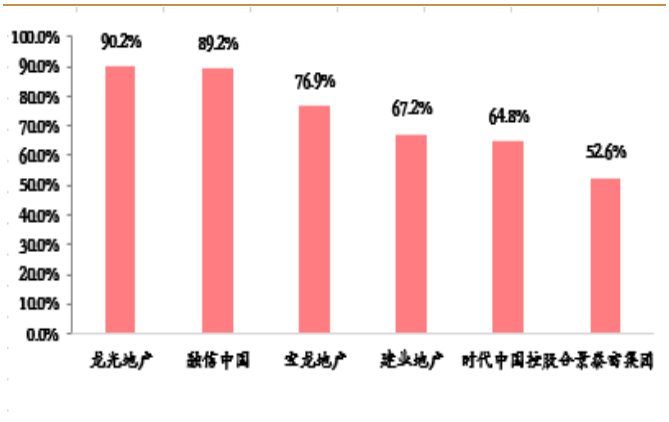
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 56.06%



数据来源：Wind，西南证券整理

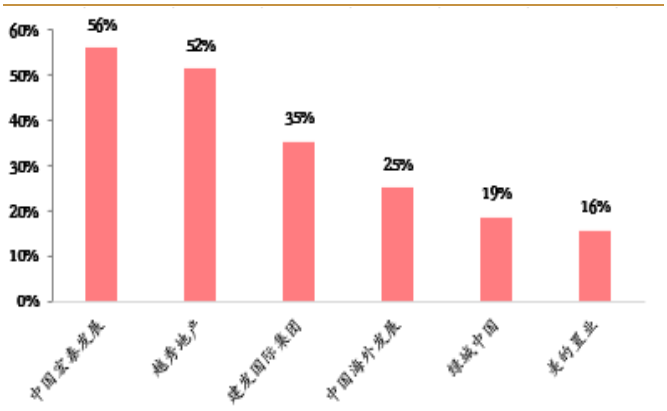
从港股通内房股（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 53 只股票上涨，龙光地产、融信中国、宝龙地产等位居涨幅前列。力高集团、中国恒大、花样年控股等位居跌幅前列。年初以来，中国宏泰发展、越秀地产、建发国际集团等个股表现强势。上周从成交金额来看，碧桂园、旭辉控股集团、龙湖集团均超过 40 亿（人民币），尤其是碧桂园上周交易额达到 102.68 亿元。

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

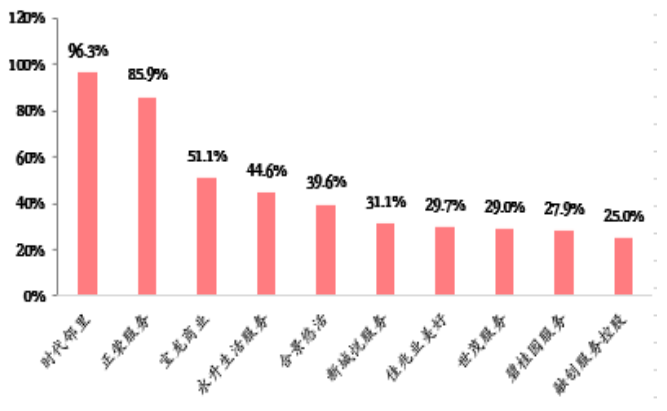
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股



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 23 只股票上涨，时代邻里、正荣服务、宝龙商业等位居涨幅前列。没有股票下跌。年初以来，华润万象生活、中海物业、卓越商企服务表现比较强势，这 3 只股票都实现了涨幅转负为正，分别上涨 10.7%、8.6%和 8.5%。从上周成交额来看，碧桂园服务、雅生活服务、融创服务控股、永升生活服务均超过了 15 亿（人民币），其中碧桂园服务达到 68.82 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

12 月 5 日，芜湖市公积金中心发布通知，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，可在原享受贷款额度基础上浮，三孩及以上家庭可按实际租金提取住房公积金，其中二孩家庭最高上浮 10%、三孩及以上家庭最高上浮 20%。（新浪网）

12 月 5 日，“厦门市房地产业协会”官方微信公众号消息，厦门非本市户籍家庭和个人原则上限购 1 套，本市户籍家庭原则上限购 2 套。其中，在厦门市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。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。（中华网财经）

12 月 6 日，海南省住建厅起草了《海南省房地产开发企业和经纪机构信用管理办法(试行)》，《办法》指出，房地产市场信用主管部门要构建以信用为基础的房地产市场监管机制，对监管对象进行分级分类监管，以 6 个月为一个评价周期，分为 A(优秀)、B(良好)、C(一般)、D(差)四个等级。对于 D 类信用企业，将不支持享受优惠政策和信用承诺制等便利措施，不支持参与政府投资或者政府与社会资本合作的建设项目。（新浪网）

12 月 6 日，河南省新乡市住房和城乡建设局日前发布《关于对<调整商品房项目配建保障房方式的通知>公开征求意见的通知》，该征求意见稿显示，今后新建商品房项目，除市政府明确要求实物配建的项目外，采取实物配建和缴纳易地建设资金相结合的方式，原则上由开发企业自主选择。（新浪网）

12 月 6 日，据上海中原地产数据，11 月上海二手住宅成交套数为 1.61 万套，环比减少 2.10%，同比增加 6.89%。今年前 11 个月二手住宅成交套数累计 14.73 万套，累计同比减少 43.38%。（观点网）

12 月 6 日，北京市人民政府办公厅印发《北京市积极应对疫情影响助企纾困的若干措施》，其中对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，在保证债权安全的前提下，鼓

励金融机构与房地产企业基于商业性原则自主协商，积极通过存量贷款展期、调整还款安排等方式予以支持。（观点网）

12 月 6 日，中共中央政治局召开会议，分析研究 2023 年经济工作，会议指出，明年要坚持稳字当头、稳中求进，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，加强各类政策协调配合，优化疫情防控措施，形成共促高质量发展的合力。积极的财政政策要加力提效，稳健的货币政策要精准有力，产业政策要发展和安全并举，科技政策要聚焦自立自强，社会政策要兜牢民生底线。（观点网）

12 月 7 日，北京市统计局发布数据显示，前三季度，京津冀实现地区生产总值 7.2 万亿元，其中北京、天津和河北分别为 29926.3 亿元、11896.1 亿元和 30591.1 亿元，按不变价格计算，同比分别增长 0.8%、1%和 3.7%，与上半年相比，分别提高 0.1 个、0.6 个和 0.3 个百分点。（新浪网）

12 月 7 日，福州住房公积金中心发布“2022 年工作总结和 2023 年工作思路”，受福州市住宅成交量下降的影响，福州 1-9 月累计发放个人住房贷款 6728 户、35.85 亿元，分别同比下降 8.24%、9.19%。（观点网）

12 月 8 日，湖北省武汉市房地产市场管理中心消息，12 月 8 日至 31 日，将举办第 39 届武汉房地产交易会，全市 204 家房企、210 个主要在售楼盘提供约 5.8 万套房源。在房交会期间，政府将对参展项目成交房源购房人给予奖补，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）的方式，降低购房人负担，支持刚性和改善性需求。（新浪网）

12 月 8 日，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召开上海金融支持房地产市场平稳健康发展座谈会。提到保持开发贷款稳定投放，支持房企到期债务合理展期。（新浪网）

12 月 8 日，绵阳市住房和城乡建设委员会近日发布《绵阳市住房租赁资金监管办法（试行）》，办法提到住房租赁企业不得以隐瞒、欺骗、强迫等方式要求承租人使用住房租金贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租金贷款，不得在住房租赁合同中包含租金贷款相关内容。（观点网）

12 月 9 日，安徽省宣城市近日发布《关于实施多子女家庭住房公积金贷款支持政策的通知》，《通知》指出，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%。（新浪网）

12 月 9 日，贵州省铜仁市住房公积金管理中心日前印发通知，通知提到，住房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。（观点网）

3.2 公司动态跟踪

金地商置：12 月 5 日，公司发布公告，2022 年 11 月合约销售总额约人民币 40.4 亿元，同比下滑 37.71%；合约销售总面积约 19.20 万平方米，较同期下降 23.19%，期内的销售均

价为每平方米约人民币 2.1 万元。前 11 个月累计合约销售总额约人民币 537.75 亿元，较去年同期减少 23.90%，而累计销售总面积则是减少 26.10%，至 248.70 万平方米。

融创中国：12 月 5 日，公司发布公告，2022 年 11 月，实现合同销售金额约人民币 80.4 亿元，合同销售面积约 60.5 万平方米，合同销售均价约人民币 13290 元/平方米。截至 2022 年 11 月底，累计实现合同销售金额约人民币 1611.0 亿元，累计合同销售面积约 1218.3 万平方米，合同销售均价约人民币 13220 元/平方米。

雅居乐：11 月 5 日，公司发布公告，11 月单月销售 36 亿元，对应建筑面积为 29.5 万平方米，平均价为每平方米 12219 元。前 11 月，雅居乐合共取得销售金额 613.8 亿元，同比下降约 51%。对应建筑面积为 486.5 万平方米，平均价为每平方米 12615 元。

碧桂园：1）12 月 5 日，公司发布公告，11 月单月实现归属公司股东权益的合同销售金额约 260.1 亿元，归属公司股东权益的合同销售建筑面积约 322 万平方米。前 11 月碧桂园实现权益合约销售金额约 3354.3 亿元，同比下降 37.4%。2）12 月 7 日，公司发布公告，委任瑞士银行香港分行为配售代理，促使承配人认购 17.8 亿股股份，每股价格为 2.70 港元。面值为 1.78 亿港元，占目前公司已发行股本的 6.88%，占经发行配售股份而扩大的公司已发行股本的 6.44%。

金地集团：12 月 5 日，公司发布公告，11 月单月，金地实现签约面积 90.2 万平方米，同比上升 12.32%；实现签约金额 180.2 亿元，同比上升 3.36%。1-11 月，金地集团累计实现签约面积 903.3 万平方米，同比下降 27.29%；累计实现签约金额 2014.0 亿元，同比下降 23.32%。

中国宏泰发展：12 月 6 日，中国金茂控股集团有限公司及中国宏泰产业市镇发展有限公司联合公布，由于联交所有关撤销中国宏泰股份于联交所的上市地位的批准函所载条件(即计划生效)已获达成，故撤销中国宏泰股份于联交所的上市地位将自 2022 年 12 月 6 日下午四时正起生效。

保利置业：12 月 6 日，公司发布公告，11 月单月，保利置业实现合同销售金额约 81 亿元，合同销售面积约 26.8 万平方米，合同销售均价约 3.01 万元/平方米。截至 2022 年 11 月，累计实现合同销售金额约 450 亿元，同比减少 10%。累计合同销售面积约 216.2 万平方米，合同销售均价约 2.08 万元/平方米。

绿城集团：12 月 6 日，公司发布公告，11 月单月，自投项目取得销售 6494 套，销售面积约 84 万平方米，当月销售金额约为 227 亿元，销售均价约为每平方米 27032 元。1-11 月，取得合同销售面积约 696 万平方米，合同销售金额约 1856 亿元。其中归属于绿城集团的权益金额约为 1057 亿元。

弘阳地产：12 月 7 日，公司发布公告，2022 年 11 月份的合约销售金额为 18.01 亿元；销售面积为 12.93 万平方米；平均销售价格为每平方米 1.39 万元。2022 年 1－11 月，弘阳地产集团实现累计合约销售金额为 340.25 亿元；累计销售面积为 250.74 万平方米；平均销售价格为每平方米 1.36 万元。

旭辉集团：12 月 7 日，公司发布公告，2022 年 11 月，合同销售金额 41.5 亿元，同比下降 78.8%；合同销售面积约 28.59 万平方米，同比下降 72.36%；合同销售均价约 1.51 万元/平方米。2022 年 1-11 月，旭辉累计合同销售金额1275.9 亿元，同比下降约 50%；合同销售面积约 791.63 万平方米，同比下降 39.78%；合同销售均价约为 1.57 万元/平方米。

越秀地产：12 月 8 日，公司发布公告，2022 年 11 月，实现合同销售（连同合营公司项目的合同销售）金额约为 118.28 亿元，同比下降约 11%，实现合同销售面积约为 33.48 万平方米，同比下降约 26%。2022 年 1 至 11 月，累计合同销售（连同合营公司项目的合同销售）金额约为 1029.4 亿元，同比上升约 8%，累计合同销售面积约为 350.00 万平方米，同比上升约 1%。

正荣地产：12 月 8 日，公司发布公告，11 月单月，合约销售金额约为 17.24 亿元，合约销售建筑面积约为 10.76 万平方米，平均售价约为每平方米 16000 元。前 11 个月，正荣地产累计合约销售金额约为 308.83 亿元，同比下降约 77.2%，合约销售建筑面积约为 192.95 万平方米。

龙湖集团：12 月 9 日，公司发布公告，截至 2022 年 11 月末，累计实现总合同销售金额人民币 1832.2 亿元，同比下降 26.82%，合同销售面积 1137.2 万平方米；11 月单月实现总合同销售金额人民币 174.5 亿元，同比下降 22.68%；合同销售面积 108.2 万平方米。其中于西部的合同销售金额为 28.2 亿元，环渤海为 24.8 亿元，长三角 85.8 亿元，华中 24.2 亿元，华南 11.5 亿元。

保利发展：12 月 9 日，公司发布公告，11 月单月，实现签约面积 226.40 万平方米，同比减少 0.10%；实现签约金额 370.13 亿元，同比减少 2.64%。2022 年 1-11 月，实现签约面积 2408.09 万平方米，同比减少 22.03%；实现签约金额 4001.27 亿元，同比减少 19.69%。11 月内，保利发展新增加房地产项目 5 个。

招商蛇口：12 月 9 日，公司发布公告，11 月，招商蛇口实现签约销售面积 122.32 万平方米，同比减少 3.25%；实现签约销售金额 234.52 亿元，同比减少 7.27%。1-11 月，招商蛇口累计实现签约销售面积 958.49 万平方米，同比减少 22.87%；累计实现签约销售金额 2499.98 亿元，同比减少 11.60%。

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 5：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	16.45	买入	2.29	2.35	2.51	6.83	6.99	6.55
002244.SZ	滨江集团	10.23	买入	0.97	1.20	1.41	4.79	8.54	7.28
600325.SH	华发股份	10.43	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	6.40	5.93
600153.SH	建发股份	15.20	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	6.76	5.98
002314.SZ	南山控股	4.37	买入	0.36	0.45	0.42	8.66	9.73	10.52
000090.SZ	天健集团	6.15	买入	1.03		1.44	5.67	4.92	4.27

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
1109.HK	华润置地	32.76	买入	0.00	4.67	5.15	5.90	7.01	6.36
000002.SZ	万科 A	20.46	买入	1.94	2.09	2.25	10.20	9.80	9.09
0884.HK	旭辉控股	1.51	买入	0.91	0.57	0.57	4.42	2.65	2.67
000069.SZ	华侨城 A	5.98	买入	0.47	0.40	0.52	15.20	15.07	11.52
6098.HK	碧桂园服务	22.10	买入	1.28	1.51	1.91	31.86	14.60	11.56
1995.HK	旭辉永升服务	5.78	买入	0.37	0.46	0.61	28.08	12.52	9.51
1209.HK	华润万象生活	36.64	买入	0.76	0.98	1.26	39.33	37.54	28.97

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止2022年12月9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	wyyf@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	cyyyf@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
	巢语欢	销售经理	13667084989	13667084989	cyh@swsc.com.cn
广深	郑龑	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
	丁凡	销售经理	15559989681	15559989681	dingfyf@swsc.com.cn