

房地产行业跟踪周报

二手成交小幅回升，证监会提出进一步扩大REITs 试点范围

增持（维持）

2022 年 12 月 12 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（2022.12.03-2022.12.09，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅+2.77%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+3.29%，+1.54%，超额收益分别为-0.52%、+1.23%。

■ **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329.4万平，环比-0.2%，同比-29.9%；2022年12月1日-12月9日累计成交433.5万平，同比-21.0%。2022年累计成交17344.1万平，同比-33.3%。上周20城二手房成交面积138.7万平，环比+12.4%，同比+25.4%；2022年12月1日-12月9日累计成交184.6万平，同比+20.9%。2022年累计成交6179.3万平，同比-13.9%。上周16城新房累计库存9708.4万平，环比+0.5%，同比+3.4%。16城新房去化周期为12.8个月，环比变动-0.1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11.7个月、12.3个月、47.0个月，环比分别变动0.0个月、-0.2个月、+0.1个月。（2）**土地市场：**2022年12月5日-2022年12月11日百城供应土地数量环比-81.1%，同比-66.9%，供应土地建筑面积环比-84.8%，同比-69.8%。百城土地成交建筑面积环比-86.7%，同比-85.4%；成交楼面价环比-28.9%、同比-28.8%；土地溢价率环比+7.4pct，同比+7.7pct。

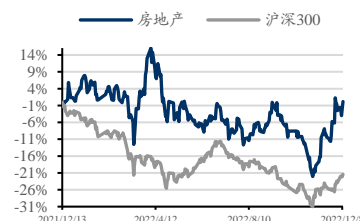
■ **重点数据与政策：（1）证监会提出进一步扩大REITs 试点范围，推动拓展到长租房及商业不动产。**

（2）**武汉第五批集中供地第一场结束，7宗地块收金26.67亿元；上海第四批集中供地6宗地块成交金额126.8亿，全年成交2839.5亿元。**各地加大房企纾困支持力度，重庆加快专项金融工具落地见效；中国银行河南省分行将向建业集团等房企提供200亿元意向性授信金额。各地继续推出相关放松政策，芜湖市放松公积金限制，三孩家庭首次申请公积金额度时最高额可上浮20%；武汉市部分银行接到通知称二环外不再限购。

■ **周观点：**当前行业杠杆率已大幅下降，“三支箭”依次落地，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，我们认为未来政策将以需求侧的刺激政策为主，辅以供给侧政策的持续落地，政策执行力度将持续超越市场预期，在销售出现拐点前，都将是板块做多的时间窗口，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

《新房销售继续回升，纾困政策持续落地》

2022-12-05

《“第三支箭”落地，上市房企股权融资放开》

2022-11-29

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（2022.12.09）..... | 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 (2022.12.09)

| 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 | 12.76 |
| 600048.SH | 保利地产 | 16.45 | 2.29 | 2.37 | 2.53 | 6.83 | 6.61 | 6.94 |
| 000002.SZ | 万科 A | 20.46 | 1.94 | 1.94 | 2.09 | 10.20 | 10.20 | 10.54 |
| 600383.SH | 金地集团 | 11.84 | 2.08 | 2.07 | 2.24 | 6.22 | 6.27 | 5.64 |
| 601155.SH | 新城控股 | 23.82 | 5.57 | 5.10 | 5.02 | 5.23 | 5.72 | 4.93 |
| 002244.SZ | 滨江集团 | 10.23 | 0.97 | 1.11 | 1.39 | 4.79 | 4.21 | 8.62 |
| 2007.HK | 碧桂园 | 3.06 | 1.55 | 0.59 | 0.52 | 4.89 | 11.70 | 5.23 |
| 0688.HK | 中国海外发展 | 21.95 | 4.03 | 1.70 | 2.61 | 4.11 | 10.89 | 7.53 |
| 0884.HK | 旭辉控股集团 | 1.64 | 0.94 | 0.47 | 0.48 | 4.42 | 10.06 | 3.07 |
| 1109.HK | 华润置地 | 35.50 | 4.43 | 2.25 | 3.41 | 5.90 | 14.60 | 9.29 |
| 0960.HK | 龙湖集团 | 29.50 | 3.47 | 1.93 | 3.07 | 7.64 | 19.02 | 8.58 |

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.12.09 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

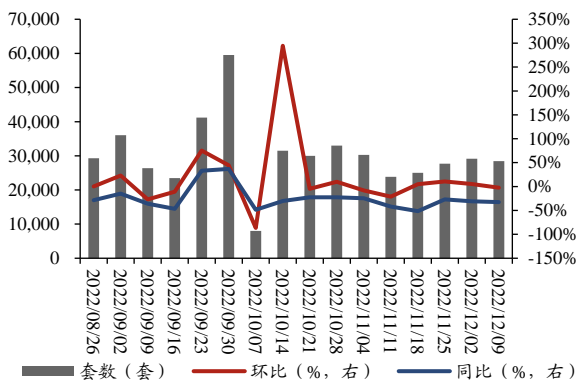
2. 房地产基本面与高频数据

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-33.1%、-14.1%、-56.7%、-31.9%。

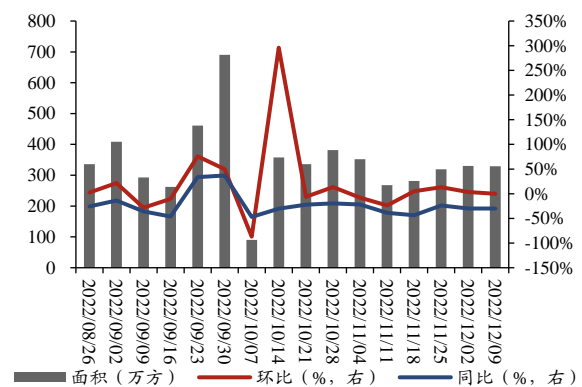
从新房成交看,上周 60 城新房成交面积 329.4 万平,环比-0.2%,同比-29.9%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 9 日累计成交 433.5 万平,同比-21.0%。2022 年累计成交 17344.1 万平,同比-33.3%。上周 60 城新房成交套数 2.8 万套,环比-2.4%,同比-32.5%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 9 日累计成交 3.7 万套,同比-26.8%; 2022 年累计成交 151.8 万套,同比-34.7%。

图1: 60 城新房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

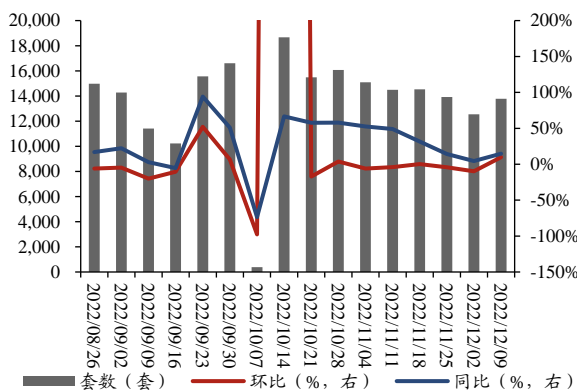
图2: 60 城新房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

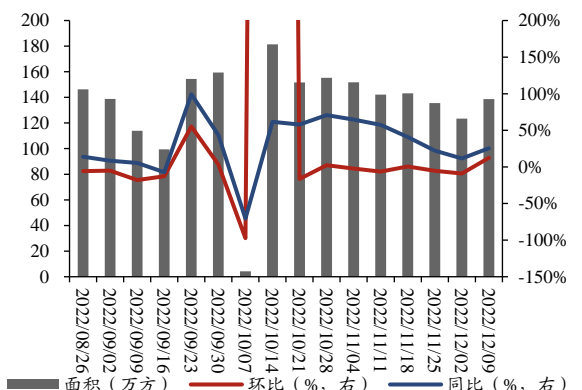
从二手房成交看,上周 20 城二手房成交面积 138.7 万平,环比+12.4%,同比+25.4%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 9 日累计成交 184.6 万平,同比+20.9%。2022 年累计成交 6179.3 万平,同比-13.9%。上周 20 城二手房成交套数 1.4 万套,环比+9.8%,同比+14.8%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 9 日累计成交 1.8 万套,同比+12.4%; 2022 年累计成交 65.2 万套,同比-12.3%。

图3: 20 城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

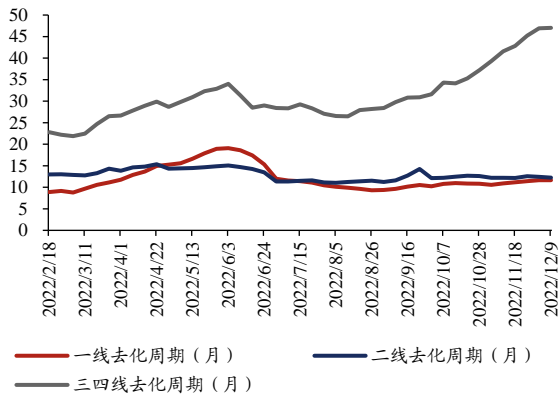
图4: 20 城二手房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

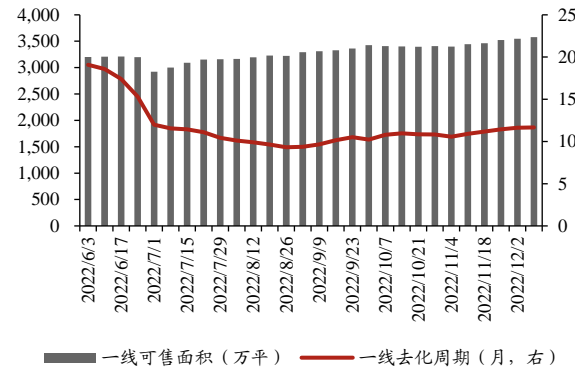
从库存和去化周期看,上周16城新房累计库存9708.4万平,环比+0.5%,同比+3.4%。
16城新房去化周期为12.8个月,环比变动-0.1个月,同比变动+2.3个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.7个月、12.3个月、47.0个月,环比分别变动0.0个月、-0.2个月、+0.1个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



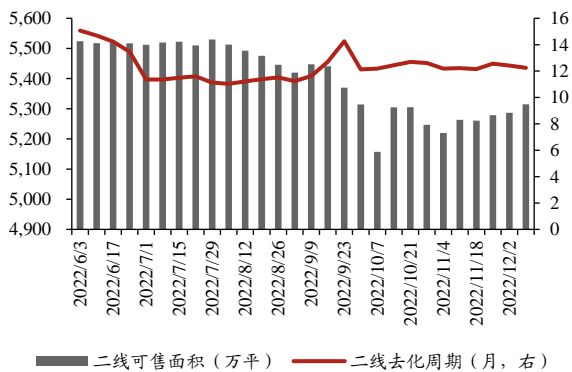
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



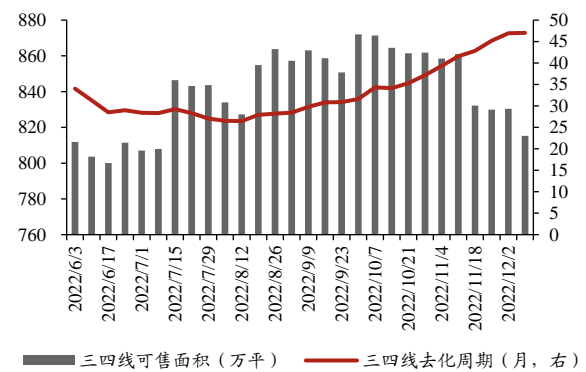
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



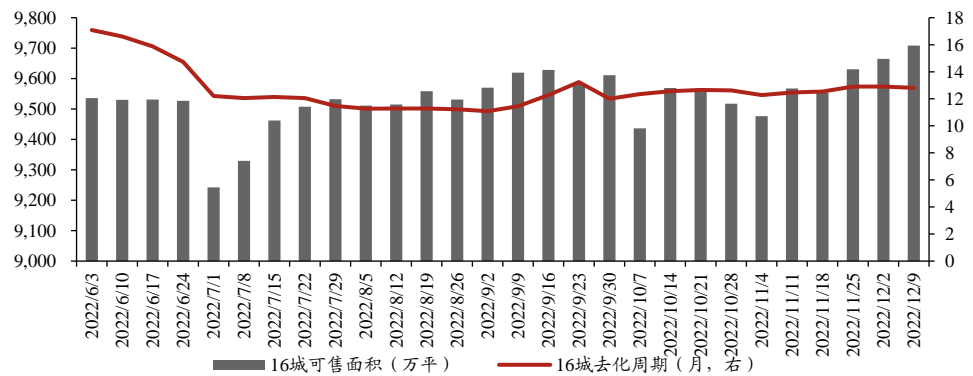
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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12 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 | 11.1 | 9.7 | 13.8% | -33.1% | -16.0% | -23.7% | 17.3 | 0.5 |
| | 济南 | 15.0 | 10.4 | 44.3% | -18.0% | -33.3% | -24.9% | - | - |
| | 青岛 | 19.6 | 30.6 | -36.0% | -29.2% | -17.8% | -9.2% | - | - |
| 长三角 | 上海 | 37.5 | 50.9 | -26.4% | -14.1% | 44.8% | -13.9% | 4.3 | 0.0 |
| | 杭州 | 23.7 | 23.5 | 0.7% | -40.7% | -8.6% | -33.0% | 2.2 | 0.0 |
| | 南京 | 15.5 | 12.5 | 23.5% | -45.6% | -25.8% | -32.7% | 18.0 | -1.0 |
| | 苏州 | 13.3 | 12.5 | 6.4% | -26.7% | -14.6% | -16.3% | 9.6 | 0.1 |
| | 宁波 | 4.1 | 6.7 | -38.6% | -50.8% | -25.9% | -45.6% | 12.0 | 0.2 |
| | 连云港 | 0.0 | 0.0 | - | - | - | -50.8% | - | - |
| | 绍兴 | 0.5 | 0.7 | -33.2% | -58.2% | -82.6% | -60.3% | - | - |
| | 镇江 | 0.0 | 0.0 | - | - | - | -42.1% | - | - |
| | 温州 | 6.2 | 7.9 | -21.5% | -24.7% | -10.4% | -34.5% | 16.9 | 0.5 |
| 粤港澳 | 深圳 | 5.9 | 5.0 | 18.4% | -31.9% | -27.0% | -25.9% | 12.3 | 0.0 |
| | 广州 | 12.0 | 4.7 | 156.2% | -56.7% | -52.1% | -35.5% | 23.4 | 0.2 |
| | 佛山 | 11.8 | 13.5 | -12.2% | -27.4% | -40.7% | -31.9% | - | - |
| | 江门 | 2.8 | 2.7 | 2.9% | 49.2% | 81.6% | 7.6% | - | - |
| | 惠州 | 4.3 | 3.0 | 42.6% | 49.8% | 48.9% | -46.6% | - | - |
| 中西部 | 武汉 | 21.2 | 14.8 | 43.0% | -64.9% | -59.4% | -49.4% | - | - |
| 其他 | 福州 | 11.8 | 2.7 | 345.6% | 61.8% | 63.3% | -53.8% | 31.2 | -6.8 |
| | 莆田 | 1.6 | 2.5 | -35.3% | -49.0% | -29.8% | -62.2% | 22.6 | -0.3 |

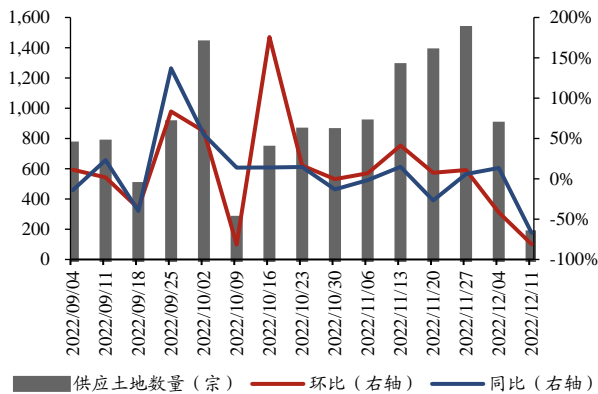
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

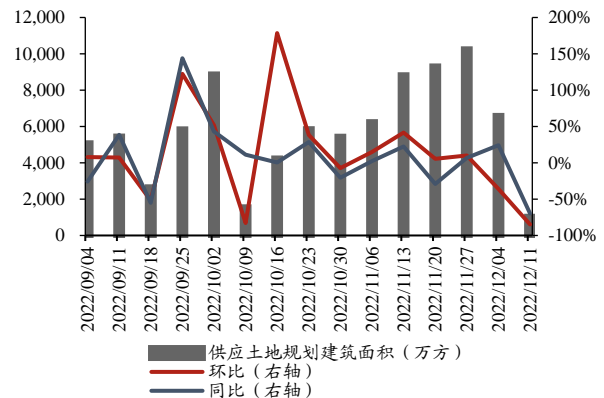
土地供应方面,2022年12月05日-2022年12月11日百城供应土地数量为168宗,环比-81.1%,同比-66.9%,供应土地建筑面积为996.3万平方米,环比-84.8%,同比-69.8%。本年累计供应土地数量为32603宗,同比-5.17%,累计供应土地建筑面积为213402.4万方,同比-7.4%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

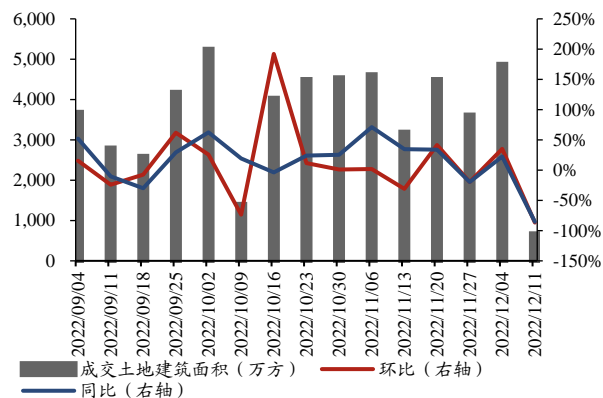
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

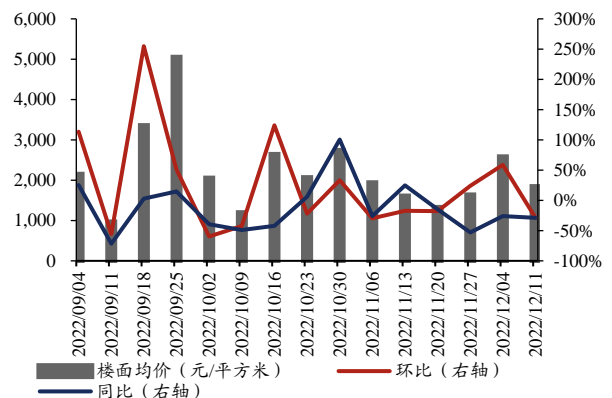
土地成交方面,2022年12月05日-2022年12月11日百城土地成交建筑面积642.0万方,环比-86.7%,同比-85.4%;成交楼面价1814元/平,环比-28.9%、同比-28.8%;土地溢价率9.4%,环比+7.4pct,同比+7.7pct。年初至今累计成交土地建筑面积为154475.3万方,同比+3.8%。累计成交楼面价为2066元/平,同比-33.2%,累计成交土地溢价率为3.29%,同比-8.0pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



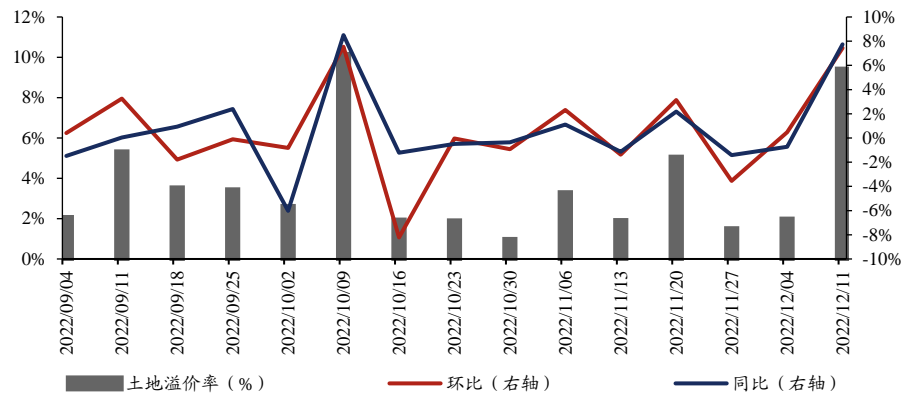
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



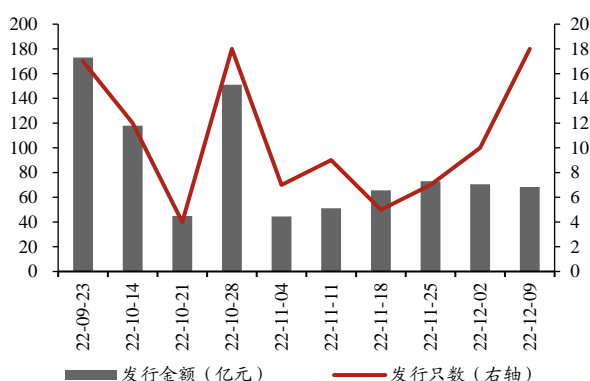
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 68.3 亿元, “22 保利发展 MTN007A”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。

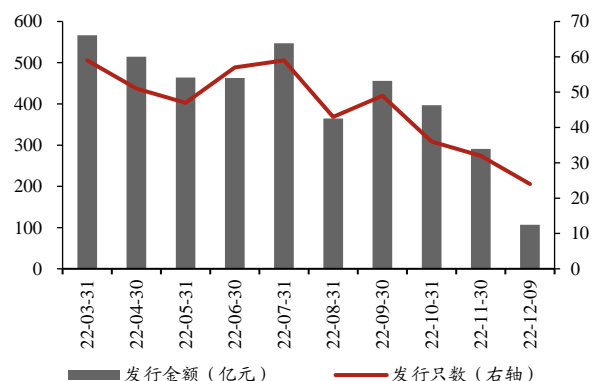
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 18 支, 发行金额合计 68.3 亿元, 环比-3.1%, 同比-36.9%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 9 日房地产企业合计发行信用债 24 支, 合计发行金额 106.7 亿元; 2022 年至今, 房地产企业合计发行信用债 521 支, 合计发行金额 4732.8 亿元, 同比-9.1%。

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）

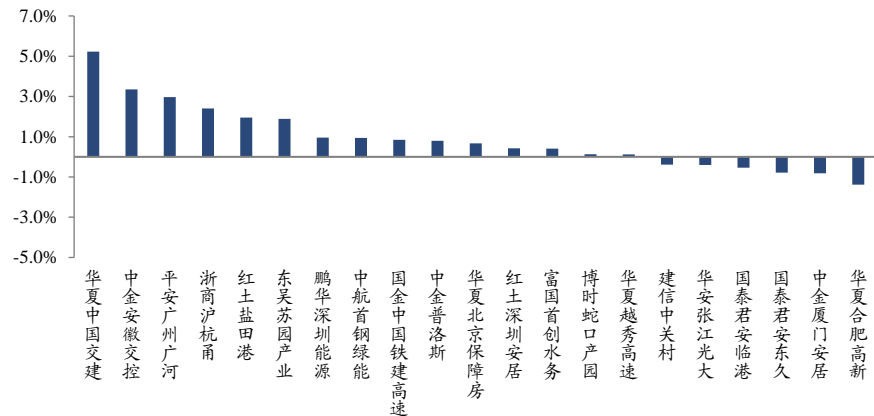


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

12 月 9 日, 华夏基金华润有巢租赁住房封闭式基础设施证券投资基金 (基金简称 “华夏基金华润有巢 REIT”, 场内简称 “华润有巢”, 交易代码: 508077) 在上海证券交易所上市。

作为首单市场化机构运营的保障性租赁住房公募 REIT，华润有巢 REIT 受到资本热捧：截至 12 月 9 日收盘，该产品涨 16.84%，成交额达 1.86 亿元。华润有巢采用“公募基金+基础设施资产支持证券”的产品结构，通过专项计划持有上海有巢优厦租赁有限公司和有巢房屋租赁（上海）有限公司 100% 股权，从而实现对基础设施资产的控制。其底层资产为有巢开发经营的两处保障性租赁住房项目——有巢泗泾项目和有巢东部经开区项目，为上海松江区“001 号”“002 号”保租房项目。

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，证监会提出进一步扩大 REITs 试点范围，推动拓展到长租房及商业不动产。

表3: 上周中央重点政策汇总

| 日期 | 部门/文件 | 内容 |
|-----------|-------|----------------------------------|
| 2022/12/8 | 证监会 | 进一步扩大 REITs 试点范围，推动拓展到长租房及商业不动产。 |

数据来源：证监会，东吴证券研究所

地方层面，武汉第五批集中供地第一场结束，7 宗地块收金 26.67 亿元；上海第四批集中供地 6 宗地块成交金额 126.8 亿，全年成交 2839.5 亿元。各地加大房企纾困支持力度，重庆加快专项金融工具落地见效；中国银行河南省分行将向建业集团等房企提供 200 亿元意向性授信金额。各地继续推出相关放松政策，芜湖市放松公积金限制，三孩家庭首次申请公积金额度时最高额可上浮 20%；武汉市部分银行接到通知称二环外不再限购。

表4: 上周地方重点政策汇总

| 日期 | 省/市 | 分类 | 城市级别 | 内容 |
|-----------|-----|-------|------|-------------------------|
| 2022/12/5 | 滁州市 | 公积金政策 | 三四线 | 提高公积金贷款额度，协调收购困难房企库存房源。 |

| | | | | |
|-----------|-----|---------|-----|--|
| 2022/12/5 | 芜湖市 | 公积金放松 | 三四线 | 三孩家庭首次申请公积金贷款，额度最高可上浮 20%。 |
| 2022/12/5 | 重庆市 | 保交楼 | 新一线 | 加大“保交楼”融资支持，加快专项金融工具落地见效。 |
| 2022/12/5 | 苏州市 | 集中供地 | 新一线 | 第五批供地：10 宗地成交 132 亿，全年 69 宗地收金 942.25 亿元。 |
| 2022/12/6 | 大理市 | 购房政策 | 三四线 | 支持省内异地缴存职工办理“商转公”贷款。 |
| 2022/12/6 | 杭州市 | 保障性租赁住房 | 新一线 | 今年累计筹集保租房项目 260 个、房源 14.5 万套。 |
| 2022/12/6 | 新乡市 | 保障性住房 | 三四线 | 房企可选择缴纳易地建设资金代替实物配建保障房。 |
| 2022/12/6 | 深圳市 | 城市规划 | 一线 | 支持建筑科技高质量发展措施发布，最高奖励 50 万。 |
| 2022/12/6 | 厦门市 | 限购政策 | 二线 | 厦门市岛外调整限购政策，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。 |
| 2022/12/7 | 包头市 | 购房补贴 | 三四线 | 发放购房消费券，交易会期间房价下浮不受备案价限制。 |
| 2022/12/7 | 北京市 | 贷款政策 | 一线 | 发布“助企纾困 12 条”支持开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期。 |
| 2022/12/8 | 南通市 | 公积金政策 | 二线 | 以住房公积金贷款次数作为住房套数的认定标准。 |
| 2022/12/8 | 武汉市 | 购房补贴 | 一线 | 房交会期间买房发 1 万元消费券 补贴住宅专项维修资金。 |
| 2022/12/8 | 武汉市 | 限购政策 | 一线 | 部分银行接到通知称二环外不再限购。 |
| 2022/12/8 | 武汉市 | 集中供地 | 一线 | 武汉第五批集中供地：第一场 7 宗地收金 26.67 亿，4 宗涉宅地底价成交。 |
| 2022/12/9 | 上海市 | 集中供地 | 一线 | 上海四批供地：6 宗地总成交 126.8 亿，全年四批次收金 2839.5 亿元。 |
| 2022/12/9 | 河南省 | 房企融资 | -- | 中国银行河南省分行将向建业集团等房企提供 200 亿元意向性授信金额。 |
| 2022/12/9 | 郑州市 | 房企融资 | 一线 | 郑州银行签约五家房企，拟提供意向性融资总额 175 亿元。 |

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 |
|-----------|------|-------------------------------|---|
| 2022/12/5 | 苏宁环球 | 关于大股东减持股份预披露的公告 | 苏宁环球集团计划通过集中竞价交易和大宗交易方式减持其持有的公司股份合计不超过 91,039,092 股，即不超过公司总股本的 3%。 |
| 2022/12/5 | 金地集团 | 关于公司 2022 年 11 月份销售及获取项目情况的公告 | 11 月实现签约面积 90.2 万平方米，同比上升 12.32%；签约金额 180.2 亿元，同比上升 3.36%；1-11 月累计签约面积 903.3 万平方米，同比下降 27.29%；签约金额 2014.0 亿元，同比下降 23.32%。 |
| 2022/12/5 | 融创中国 | 2022 年 11 月未经审核营运数据 | 11 月实现合同销售金额 80.4 亿元，销售面积 60.5 万平方米，均价约 13,290 元每平方米。 |
| 2022/12/5 | 碧桂园 | 于 2022 年 11 月份之未经审核营运数据 | 11 月实现合同销售金额 260.1 亿元，销售面积 322 万平方米。 |
| 2022/12/5 | 金地商置 | 二零二二年十一月的未经审核营运资料 | 11 月合约销售总额 40.4 亿元，销售面积 19.2 万平方米。 |

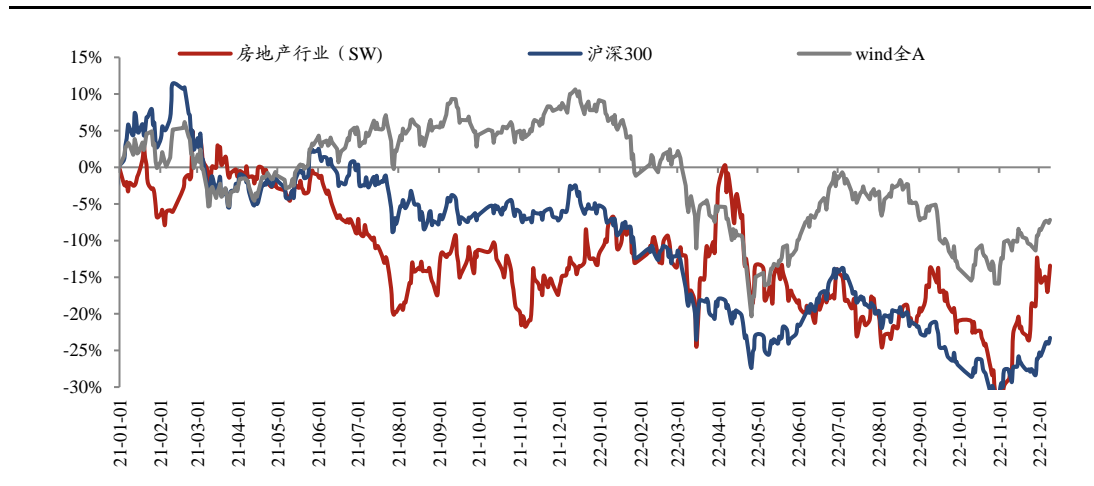
| | | | |
|-----------|--------|---|---|
| 2022/12/5 | 招商蛇口 | 关于筹划发行股份购买资产并募集配套资金事项的停牌公告 | 公司拟发行股份购买资产并募集配套资金，公司股票自 2022 年 12 月 5 日开市时起停牌 |
| 2022/12/6 | 中国海外发展 | 截至二零二二年十一月三十日止十一个月物业销售和土地收购更新的公告 | 11 月合约物业销售金额 241.11 亿元，按年下跌 11.5%；1-11 月合计销售金额 2,567.06 亿元，按年下跌 22.1%。 |
| 2022/12/6 | 新大正 | 关于首次公开发行前已发行股份上市流通的提示性公告 | 本次限售股解禁数量为 128,116,926 股，占公司股本总数的 55.92%。 |
| 2022/12/9 | 融创中国 | 有关债务重组及业务发展的更新资料的公告 | 拟将 30-40 亿美元债务转换为普通股。 |
| 2022/12/9 | 龙湖集团 | 2022 年 11 月未经审核营运数据及新增土地储备公告 | 截至 2022 年 11 集团实现累计合同销售额 1832.2 亿元，合同销售面积 1137.2 万平方米。 |
| 2022/12/9 | 华润置地 | 公开募集基础设施证券投资基金在上海证券交易所上市的公告 | 公司旗下华夏基金华润有巢 REITs 上市。 |
| 2022/12/9 | 中海物业 | 收购一家物业管理公司的股权的公告 | 公司花费 7.6 千万元收购目标公司 100%股权。 |
| 2022/12/9 | 世茂集团 | 截至 2022 年 11 月 30 日止十一个月未经审核营运数据的公告 | 截至 11 月 30 日集团累计合同销售额为 794.9 亿元。 |
| 2022/12/9 | 首开股份 | 2022 年 11 月份销售情况简报 | 公司累计签约面积 282.25 万平方米。 |
| 2022/12/9 | 荣安地产 | 关于对控股子公司提供担保的进展公告 | 公司为杭州香华提供担保申请贷款 5 亿元。 |
| 2022/12/9 | 荣盛地产 | 关于为下属公司融资提供担保的公告 | 公司为长沙荣丰和湖南荣盛分别提供担保申请贷款 2.96 亿元和 3.6 亿元。 |
| 2022/12/9 | 招商蛇口 | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第五期)发行公告 | 公司拟发行不超过 36.4 亿元债券,品种一期限 3 年,询价利率 2.40%-3.60%, 品种二期限 5 年, 询价利率 2.70%-3.90%。 |

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+2.77%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+3.29%，+1.54%，超额收益分别为-0.52%、+1.23%。

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、广汇物流、滨江集团、天保基建、华发股份位列涨跌幅前五；荣盛发展、广宇发展、金科股份、*ST 中房、*ST 绿景位列涨跌幅后五。

表6: 上周涨跌幅前五

| 代码 | 股票简称 | 2022-12-09 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 | 19.00 | -6.27 | -7.80 | 202.79 |
| 600603.SH | 广汇物流 | 9.67 | 11.02 | 9.48 | 146.06 |
| 002244.SZ | 滨江集团 | 10.23 | -1.92 | -3.46 | 132.45 |
| 000965.SZ | 天保基建 | 5.31 | 1.14 | -0.40 | 105.81 |
| 600325.SH | 华发股份 | 10.43 | -2.89 | -4.42 | 85.67 |

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 | 2022-12-09 股价(元) | 本周涨 跌幅(%) | 相对大盘涨 跌幅(%) | 年初至今涨跌幅 (%) |
|-----------|--------|---------------------|--------------|----------------|----------------|
| 002146.SZ | 荣盛发展 | 2.50 | 0.00 | -1.54 | -42.26 |
| 000537.SZ | 广宇发展 | 13.45 | -9.85 | -11.39 | -46.65 |
| 000656.SZ | 金科股份 | 2.26 | -2.59 | -4.12 | -48.52 |
| 600890.SH | *ST 中房 | 0.36 | 0.00 | -1.54 | -84.75 |
| 000502.SZ | *ST 绿景 | 0.59 | 0.00 | -1.54 | -89.90 |

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

当前行业杠杆率已大幅下降, “三支箭”依次落地, 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, 我们认为未来政策将以需求侧的刺激政策为主, 辅以供给侧政策的持续落地, 政策执行力度将持续超越市场预期, 在销售出现拐点前, 都将是板块做多的时间窗口, 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>