东兴证券 DONGXING SECURITIES

房地产第49周周报：金融持续支持房地产，多个二线城市放松限购

2022 年 12 月 13 日

看好/维持

房地产 | 行业报告

分析师 | 陈刚 电话：010-66554028 邮箱：chen_gang@dxzq.net.cn 执业证书编号：S1480521080001

投资摘要：

市场行情：

本周（12.5-12.9）A 股地产指数（申万房地产）涨幅 2.77%（上周 3.45%），A 股大盘（中证 A 股）涨幅 1.65%（上周 2.43%）；H 股地产指数（克而瑞内房股领先指数）涨幅-1.12%（上周 6.31%），H 股大盘（恒生指数）涨幅 6.56%（上周 6.27%）。本周 A 股、H 股地产板块表现均强于大盘。

行业基本面：

新房销售跌幅收窄，二手房销售企稳。从数据来看，29 城商品房累计销售面积（12.1~12.9）同比-11.2%，上月同比-24.8%；12 城二手房成交面积（12.1~12.8）同比 8.7%，上月同比 4.6%。

土地市场供需两弱。从数据来看，100 大中城市本年累计（截至 12.11）成交土地建面同比-13.9%，上周累计同比-12.5%；本周 100 大中城市（12.5~12.11）土地成交溢价率 2.9%，上周 2.5%；100 大中城市本年累计（截至 12.11）土地成交总价同比-32.1%，上周累计同比-31.8%。

投资策略：

金融持续支持房地产市场，多个二线城市放松限购。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。交通银行分别与绿城中国、越秀地产、华发股份、龙湖集团、金地集团、大华集团、新希望地产以及君一控股集团等八家房企签署战略合作协议。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。银行对房地产的信贷支持持续增强，对维护市场信心具有重要作用。12 月 6 日，厦门市调整岛外限购政策。12 月 8 日，武汉房地产交易会期间二环外不限购，该政策只针对房交会期间，且只针对新房。12 月 8 日，南京首套房贷已结清的，二套房执行三成首付，未结清则首付按四成执行。12 月 9 日，佛山市再次松绑楼市政策，全市不再限购。信贷、债券、股权支持政策的“三箭齐发”后，需求端的恢复将会是后续市场企稳的最关键因素，我们预计接下来还会有更多的二线城市出台需求端政策。

我们推荐两条投资主线：

主线一：具有信用优势的优质央企和国企，建议持续跟踪保利发展、越秀地产。我们认为信用优势正推动优质央企和国企在土地和并购市场获得优势，持续的拿地推盘能力与优质的信用背书也有望在需求回暖之时抢占先机，进一步提升市场份额。

主线二：开发主业稳健，在地产融资政策“三箭齐发”之下，有望率先获得金融机构重点支持，有效降低自身信用风险的优质房企，建议持续跟踪金地集团、碧桂园、龙湖集团。当前政策思路已经从“救项目”扩展到了“稳房企”，经营稳健的民企有望获得融资端的大力支持，市场对优质民企的担忧也有望大幅降低。

风险提示：行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险。

目 录

1. 市场行情(2022.12.5~2022.12.9) **4**
1.1 本周 A 股及 H 股地产板块与大盘涨跌幅 4
1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势 4
1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅 5
1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅 6
1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜 7
2. 新房销售(截至 2022.12.9) **8**
2.1 新房累计成交面积同比 8
2.2 新房月度成交面积同比 9
3. 二手房销售(截至 2022.12.8) **10**
3.1 二手房累计成交面积同比 11
3.2 二手房月度成交面积同比 12
4. 土地市场(截至 2022.12.11) **13**
4.1 成交土地规划建筑面积同比 13
4.2 成交土地溢价率 15
4.3 成交土地总价 16
5. 政策情况(2022.12.5~2022.12.11) **17**
6. 投资策略 **18**
7. 风险提示 **18**

插图目录

图 1： 截至本周 A 股地产板块与大盘走势 **4**
图 2： 截至本周 H 股地产板块与恒生指数走势 **5**
图 3： 截至本周 A 股地产板块与大盘累计涨跌幅 **5**
图 4： 截至本周 H 股地产板块与恒生指数累计涨跌幅 **6**
图 5： 本周 A 股各板块周涨跌幅 **6**
图 6： 本周 H 股各板块周涨跌幅 **7**
图 7： 本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜 **7**
图 8： 本周 H 股地产板块公司涨跌幅榜 **8**
图 9： 29 城商品房成交面积日累计值 **8**
图 10： 29 城商品房成交面积日累计同比 **9**
图 11： 各线城市商品房成交面积日累计同比 **9**
图 12： 29 城商品房月成交面积同比 **10**
图 13： 各线城市商品房月成交面积同比 **10**
图 14： 12 城二手房成交面积日累计值 **11**
图 15： 12 城二手房成交面积日累计同比 **11**
图 16： 各线城市二手房成交面积日累计同比 **12**

图 17： 12 城二手房月成交面积同比 12
图 18： 各线城市二手房月成交面积同比 13
图 19： 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计值 13
图 20： 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比 14
图 21： 各线城市成交土地规划建筑面积周累计同比 14
图 22： 100 大中城市供应成交均价(元/平)及成交土地溢价率(%) 15
图 23： 各线城市成交土地溢价率(%) 15
图 24： 100 大中城市成交土地总价周累计值 16
图 25： 100 大中城市成交土地总价周累计同比 16
图 26： 各线城市成交土地总价周累计同比 17

表格目录

表 1： 本周 A 股地产板块与大盘涨跌幅 4
表 2： 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅 4
表 3： 新房成交面积同比 8
表 4： 二手房成交面积同比 10
表 5： 100 大中城市土地成交与供应 13
表 6： 本周主要地产要闻梳理 17

1. 市场行情(2022.12.5~2022.12.9)

1.1 本周 A 股及 H 股地产板块与大盘涨跌幅

表1：本周 A 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数(2022/12/09)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
房地产(申万)	3313.1	2.77%	3.45%	0.26%
中证 A 股	3415.7	1.65%	2.43%	-2.20%
沪深 300	3998.2	3.29%	2.52%	-2.33%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

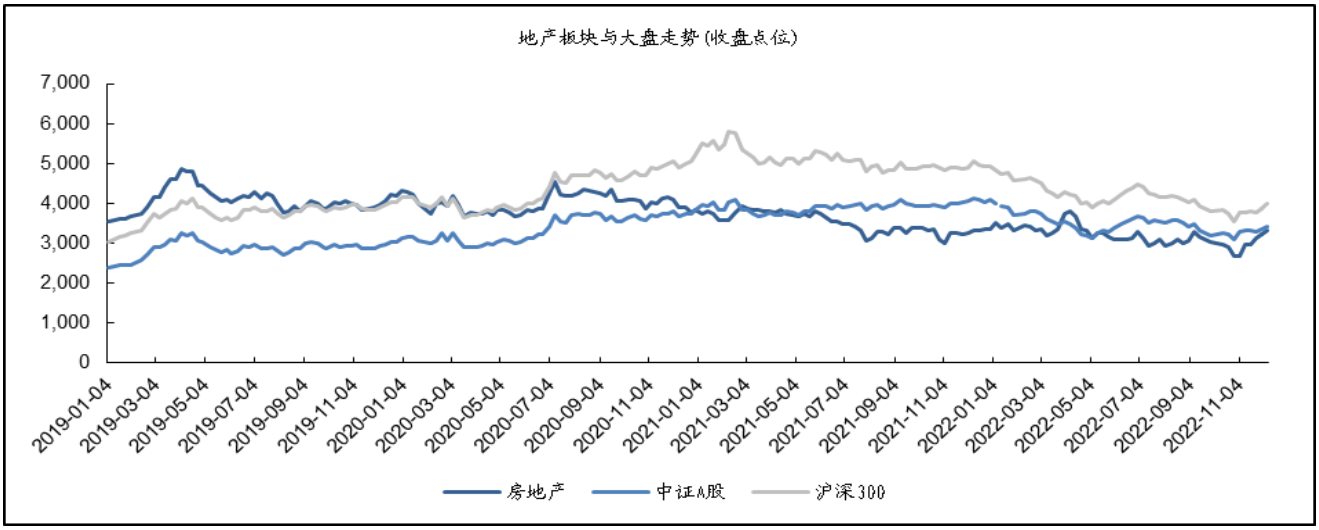
表2：本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数(2022/12/09)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
克而瑞内房股领先指数	2771.7	14.01%	-1.12%	6.31%
恒生指数	19900.9	6.56%	6.27%	6.07%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

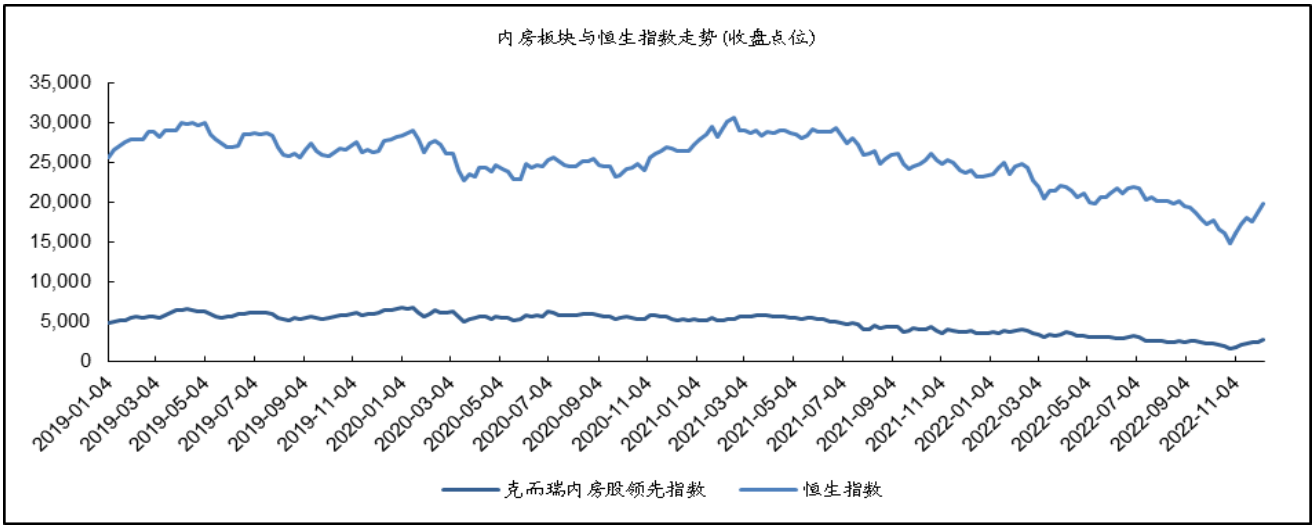
1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势

图1：截至本周 A 股地产板块与大盘走势



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

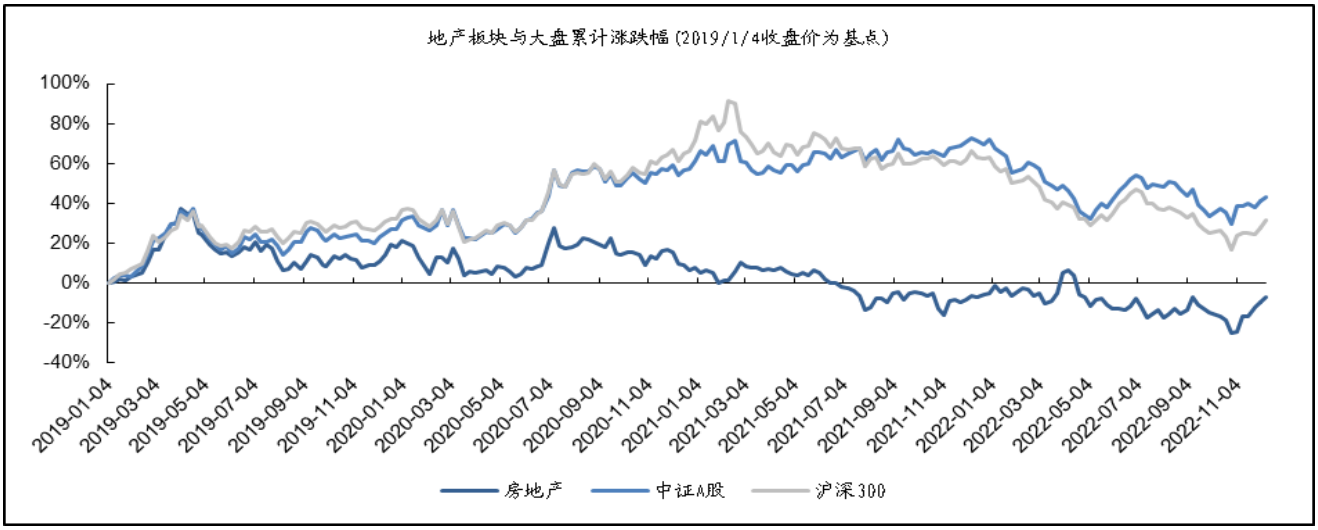
图2：截至本周 H 股地产板块与恒生指数走势



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

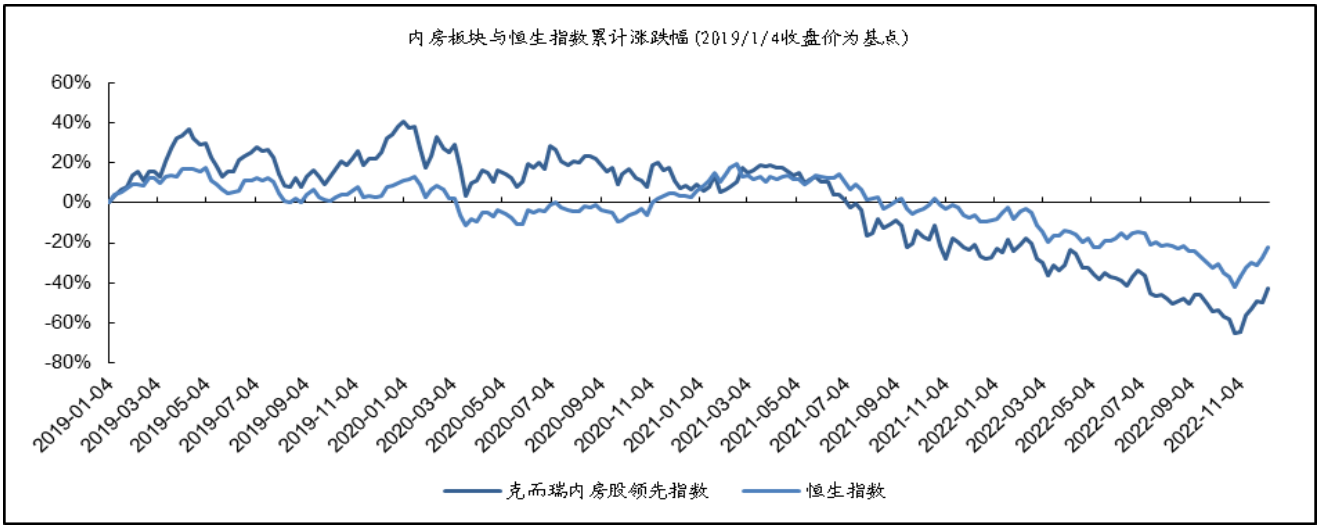
1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅

图3：截至本周 A 股地产板块与大盘累计涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

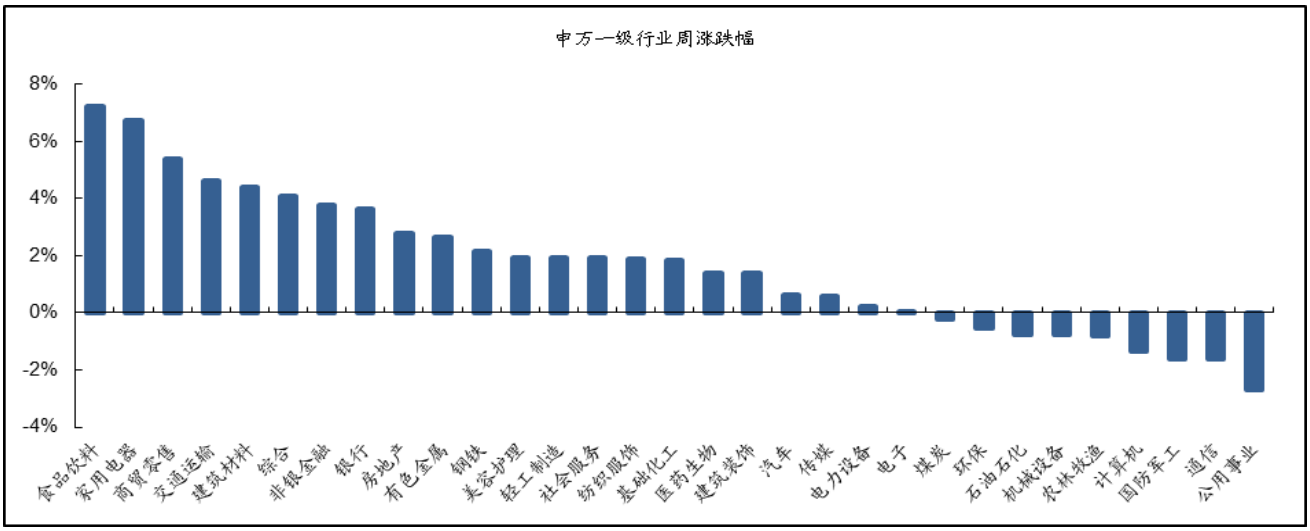
图4：截至本周 H 股地产板块与恒生指数累计涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

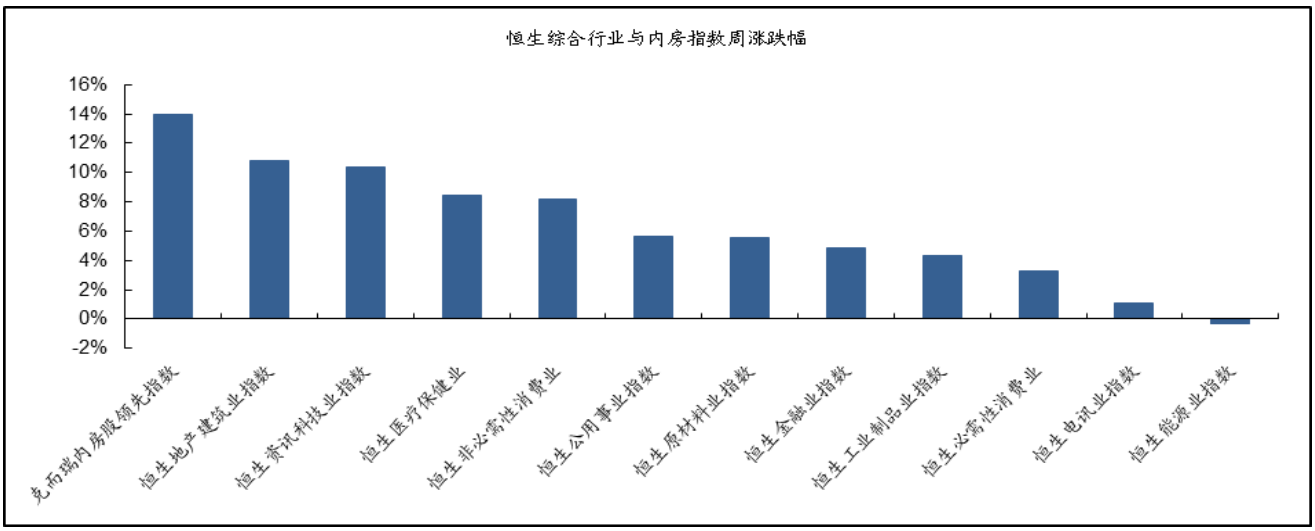
1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅

图5：本周 A 股各板块周涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

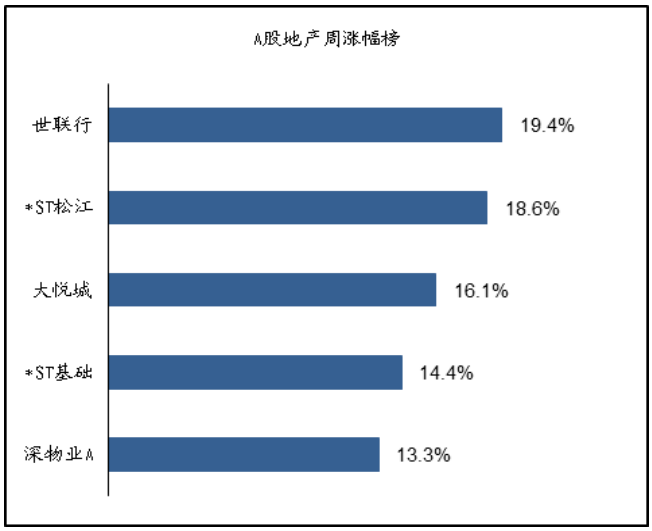
图6：本周 H 股各板块周涨跌幅

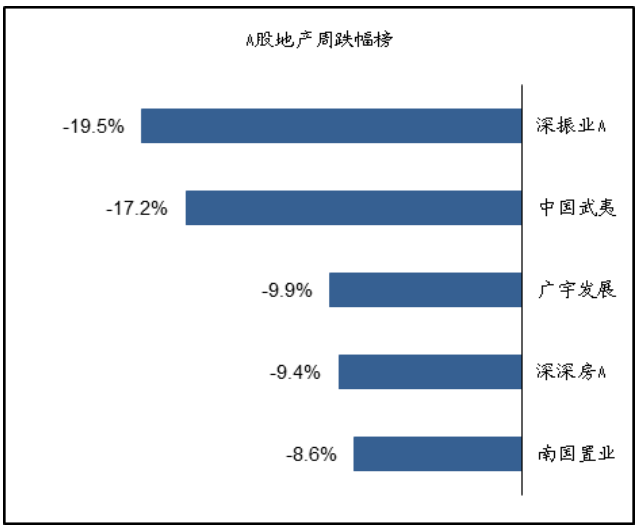


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜

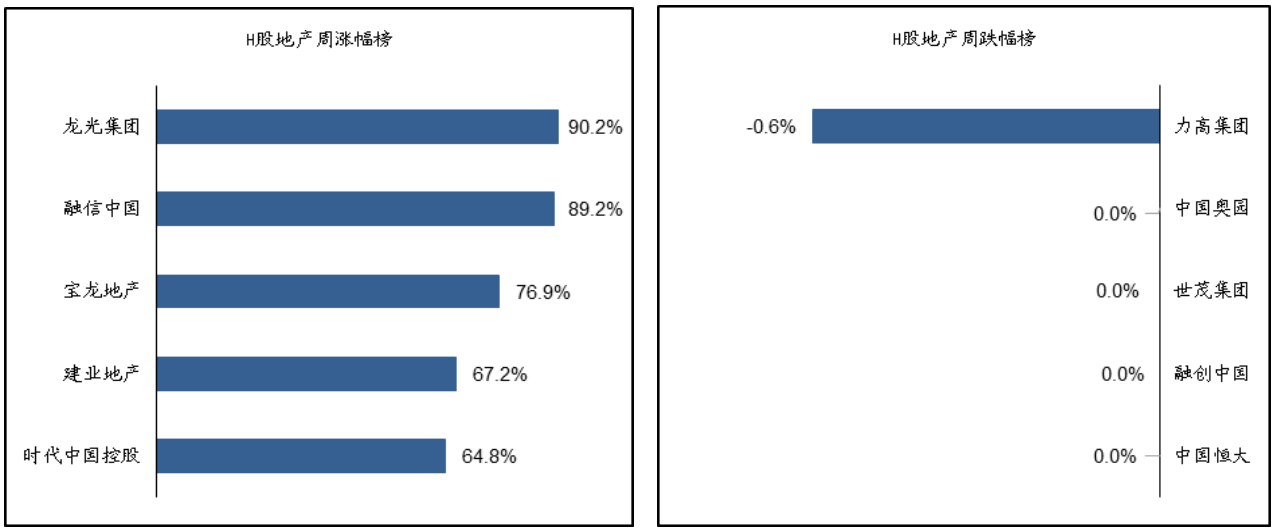
图7：本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜





资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：本周 H 股地产板块公司涨跌幅榜



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

2. 新房销售(截至 2022.12.9)

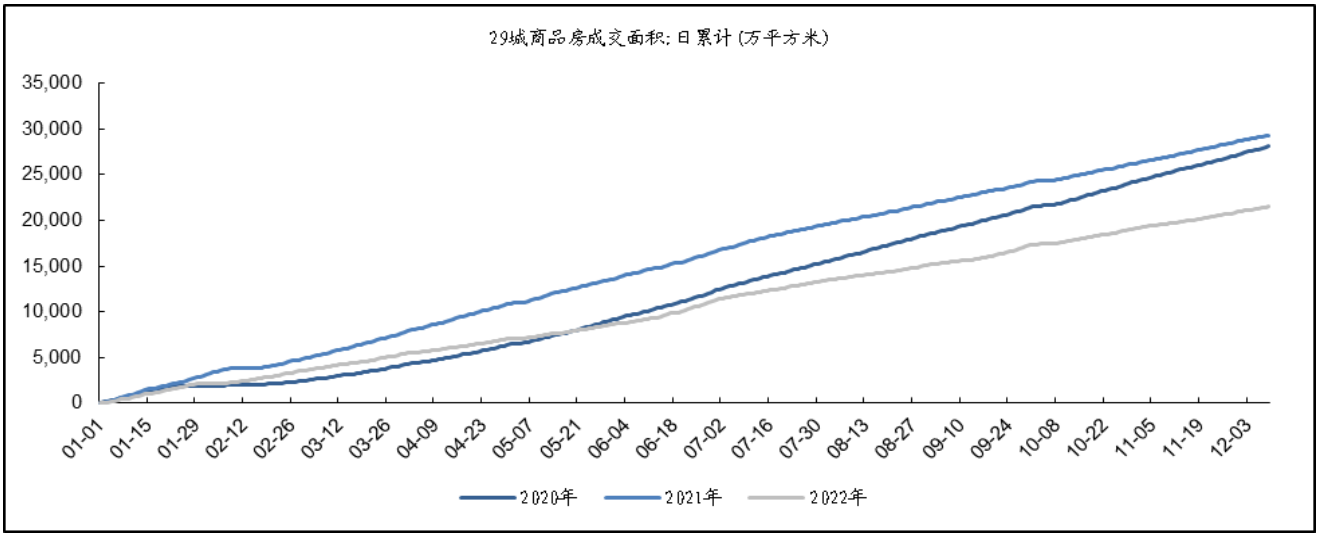
表3：新房成交面积同比

	29 城商品房成交面积	一线城市 (4 城)	二线城市 (11 城)	三四线城市 (14 城)
本年至今累计同比	-26.6%	-20.0%	-27.9%	-28.4%
本月至今累计同比	-11.2%	-8.7%	-15.3%	-1.8%
上月同比	-24.8%	-29.4%	-21.9%	-27.1%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

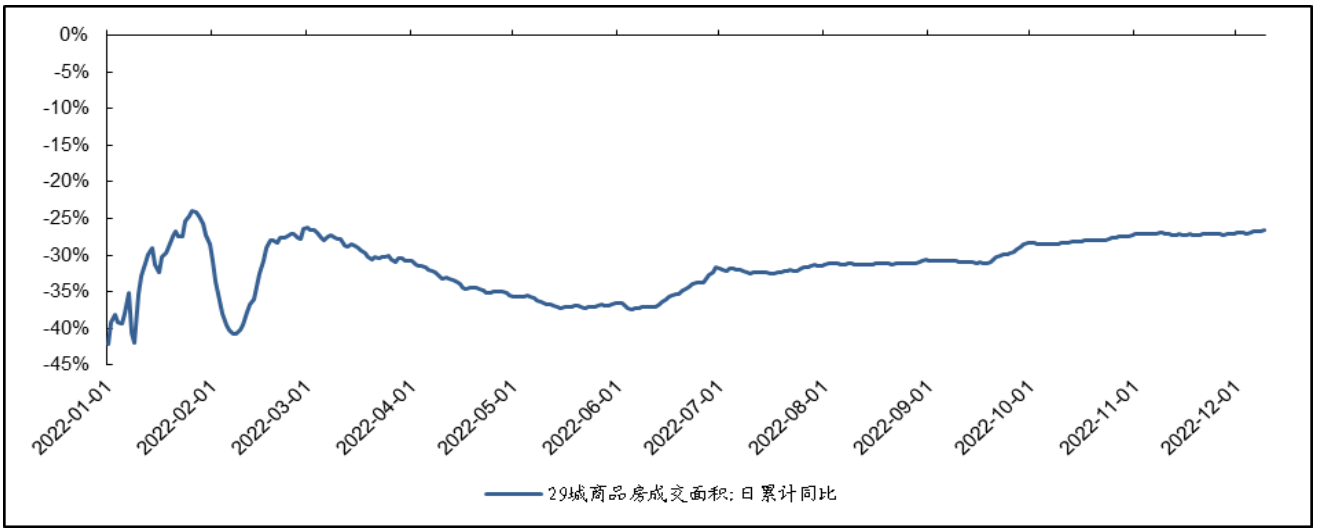
2.1 新房累计成交面积同比

图9：29 城商品房成交面积日累计值



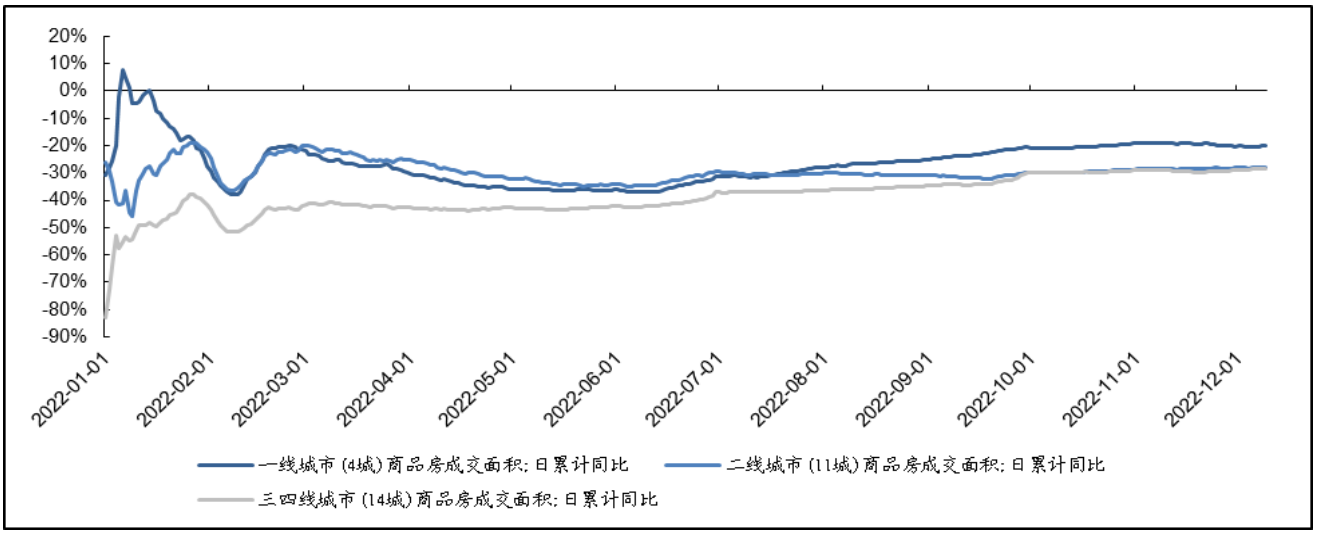
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：29 城商品房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

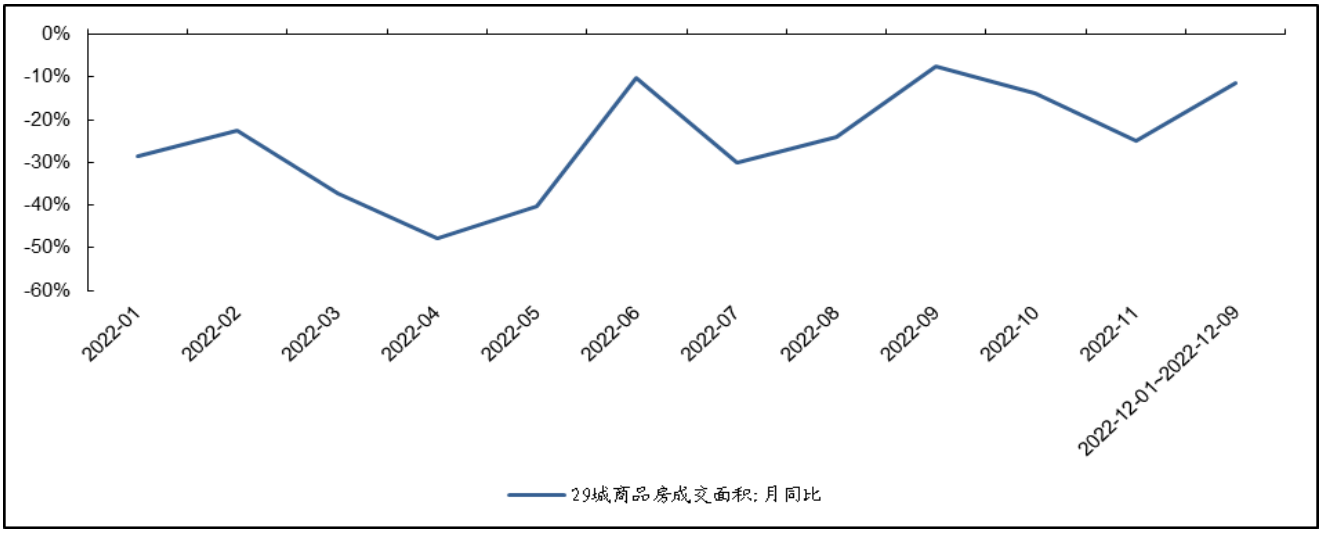
图11：各线城市商品房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

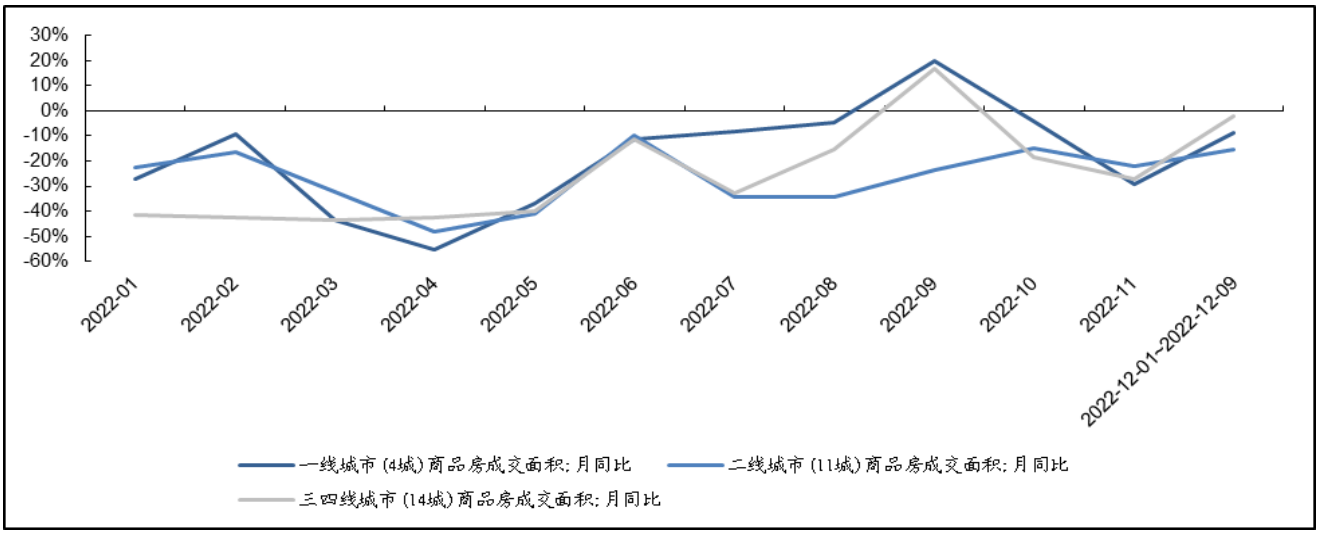
2.2 新房月度成交面积同比

图12：29 城商品房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：各线城市商品房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

3. 二手房销售(截至 2022.12.8)

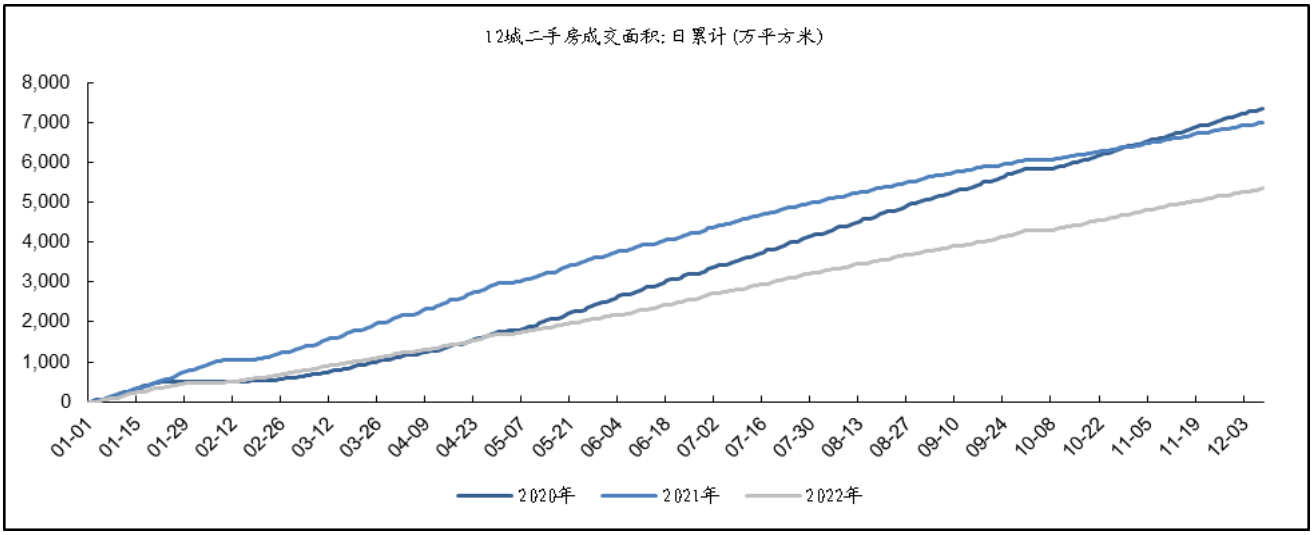
表4：二手房成交面积同比

	12 城二手房成交面积	一线城市（2 城）	二线城市（6 城）	三四线城市（4 城）
本年至今累计同比	-23.6%	-26.4%	-23.8%	-18.5%
本月至今累计同比	8.7%	-34.5%	39.1%	1.4%
上月同比	4.6%	-7.3%	4.8%	24.1%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

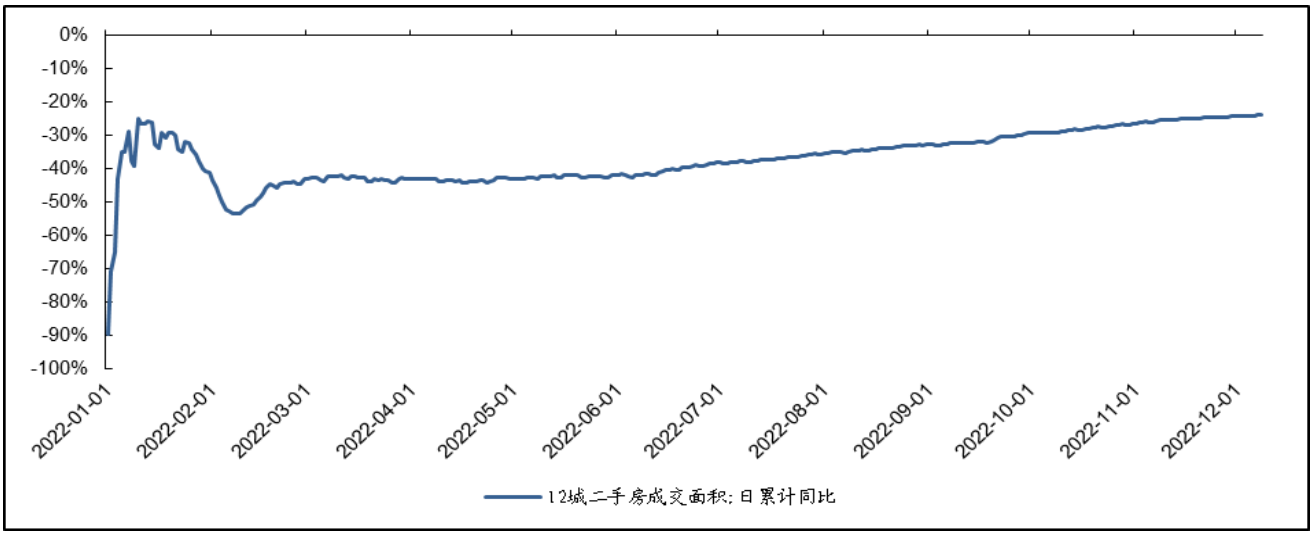
3.1 二手房累计成交面积同比

图14：12 城二手房成交面积日累计值



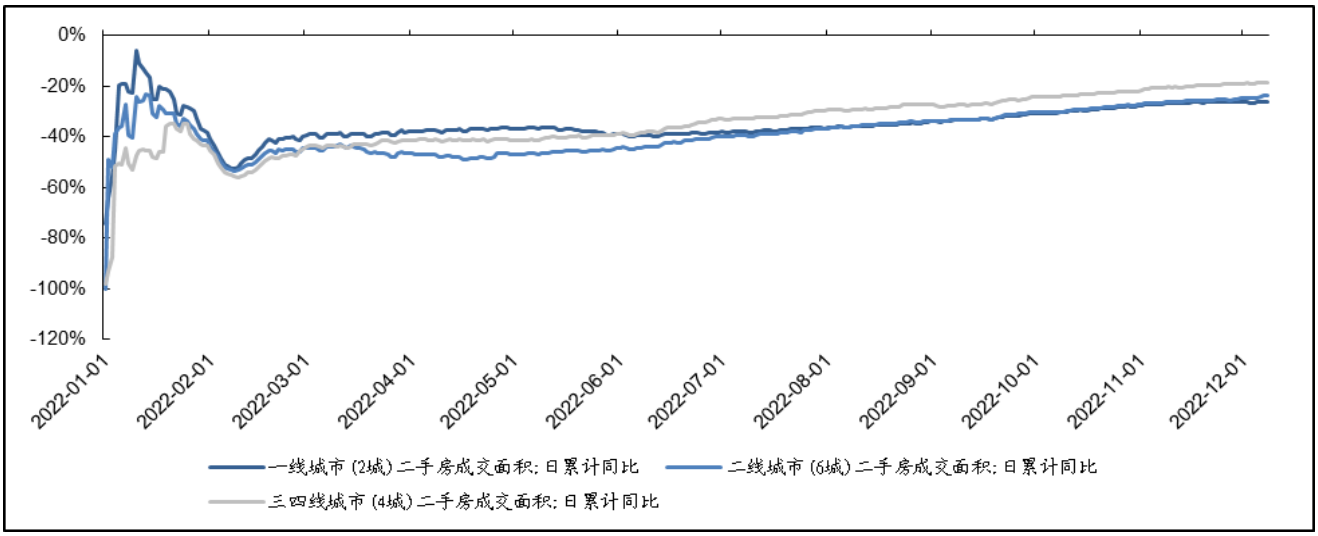
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：12 城二手房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

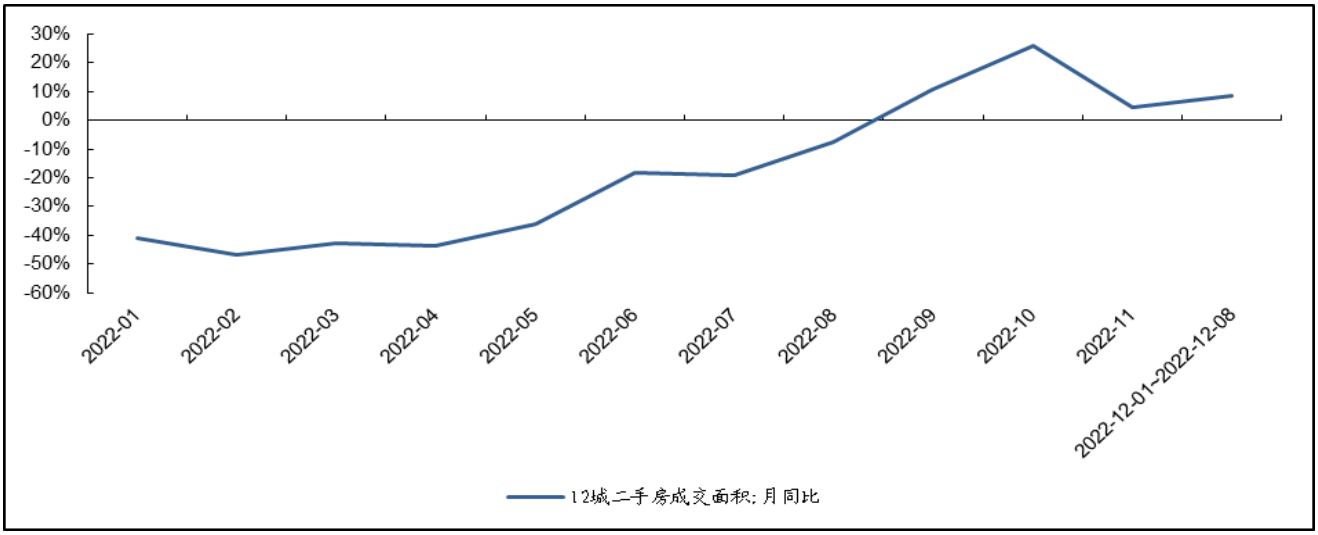
图16：各线城市二手房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

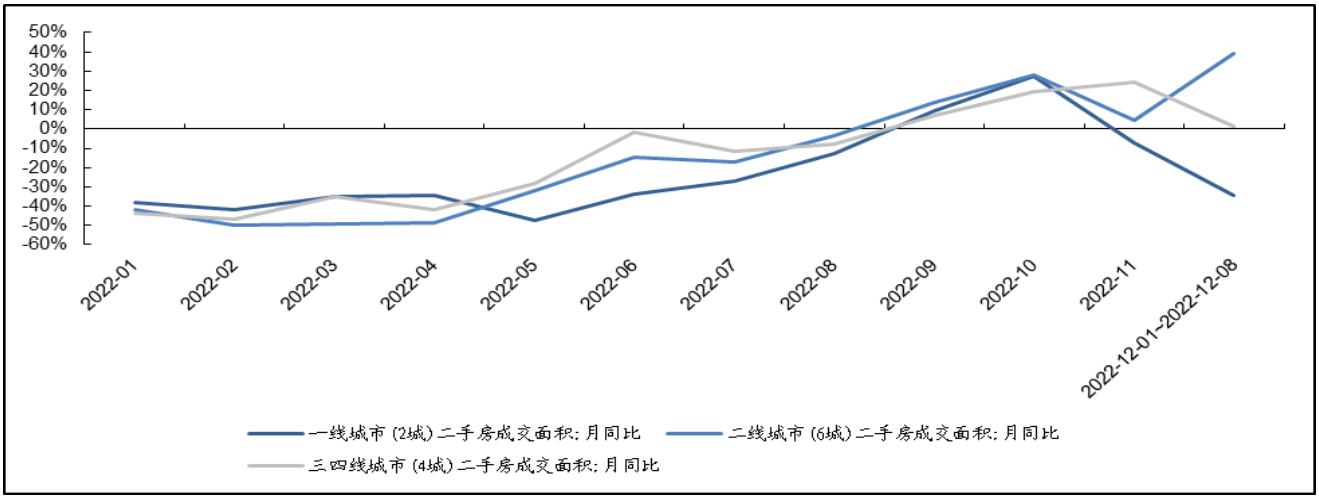
3.2 二手房月度成交面积同比

图17：12 城二手房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图18：各线城市二手房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

4. 土地市场(截至 2022.12.11)

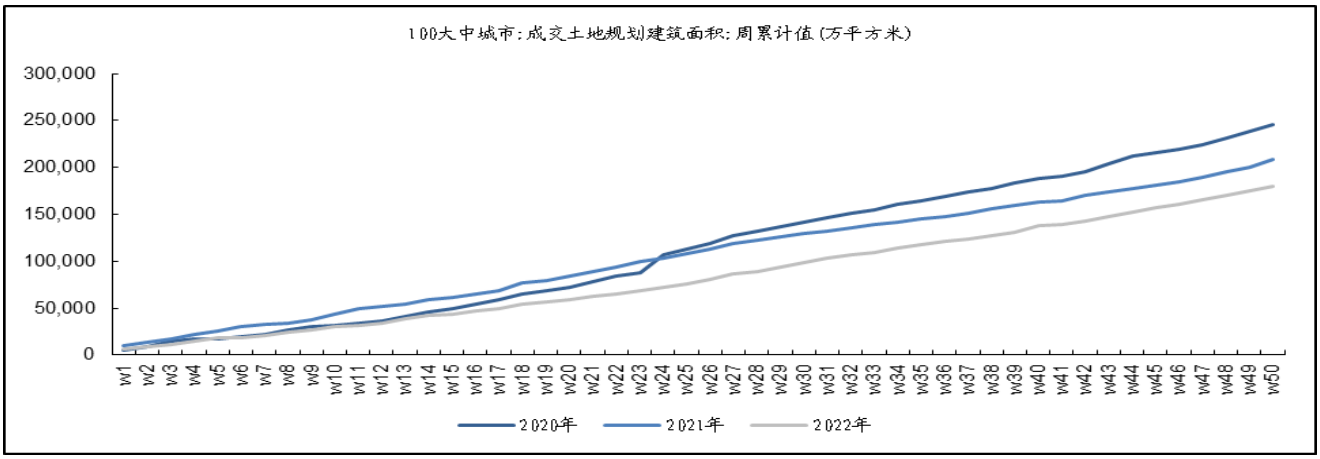
表5：100 大中城市土地成交与供应

	100 大中城市	一线城市	二线城市	三线城市
成交建面:本年累计同比(本周)	-13.9%	-27.4%	-22.8%	-7.1%
成交建面:本年累计同比(上周)	-12.5%	-25.5%	-20.1%	-6.7%
成交土地溢价率(本周)	2.9%	3.2%	4.3%	2.4%
成交土地溢价率(上周)	2.5%	10.0%	1.3%	2.5%
成交土地总价:本年累计同比(本周)	-32.1%	-22.3%	-33.9%	-34.4%
成交土地总价:本年累计同比(上周)	-31.8%	-23.2%	-30.9%	-36.6%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

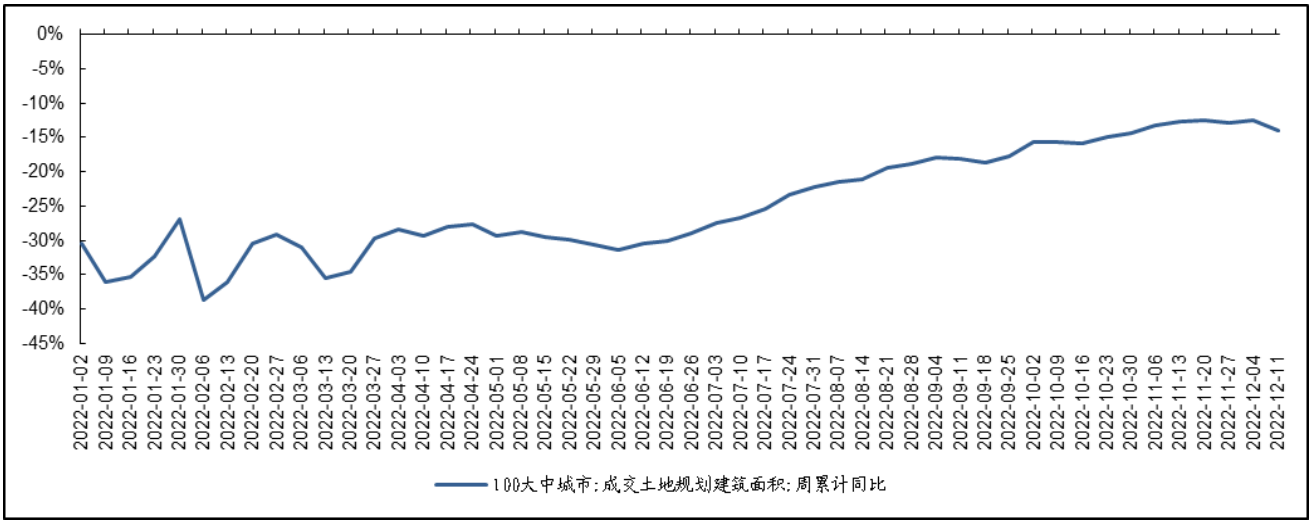
4.1 成交土地规划建筑面积同比

图19：100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计值



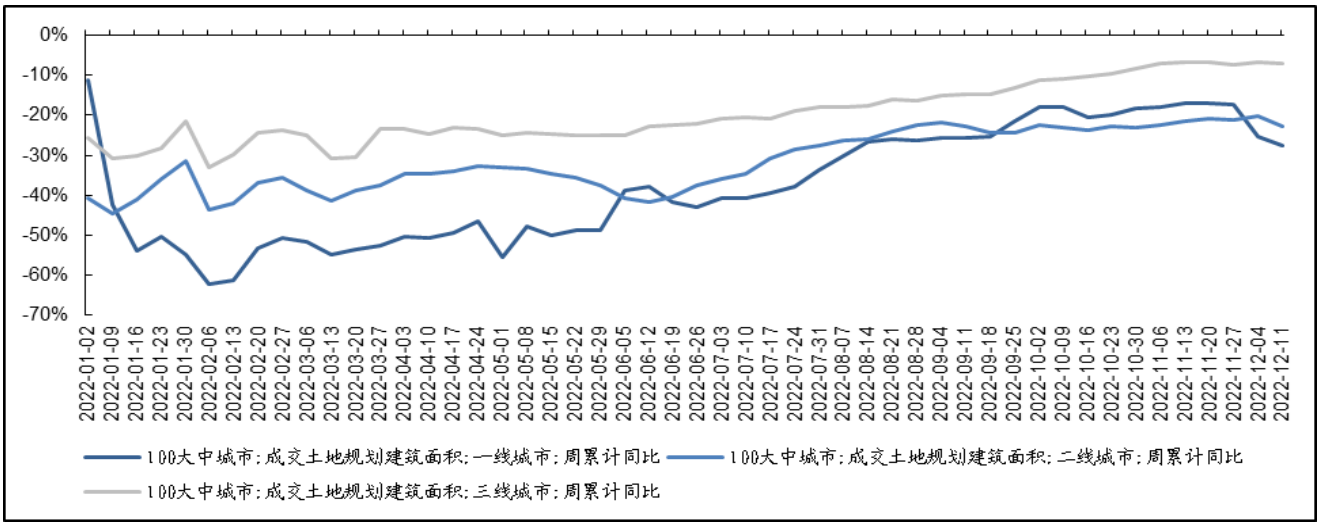
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图20：100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

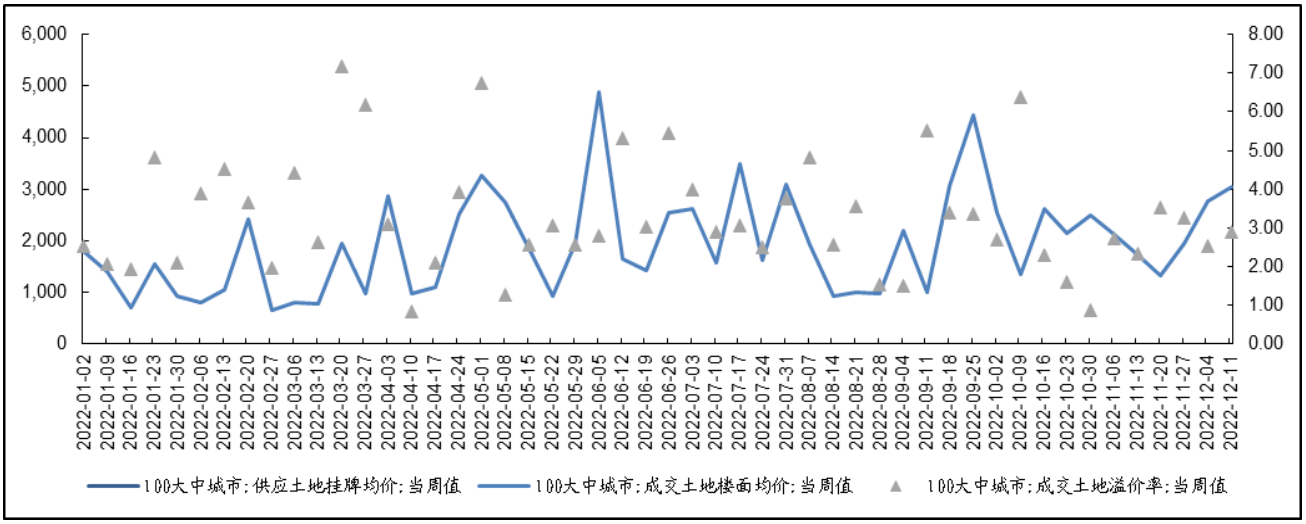
图21：各线城市成交土地规划建筑面积周累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

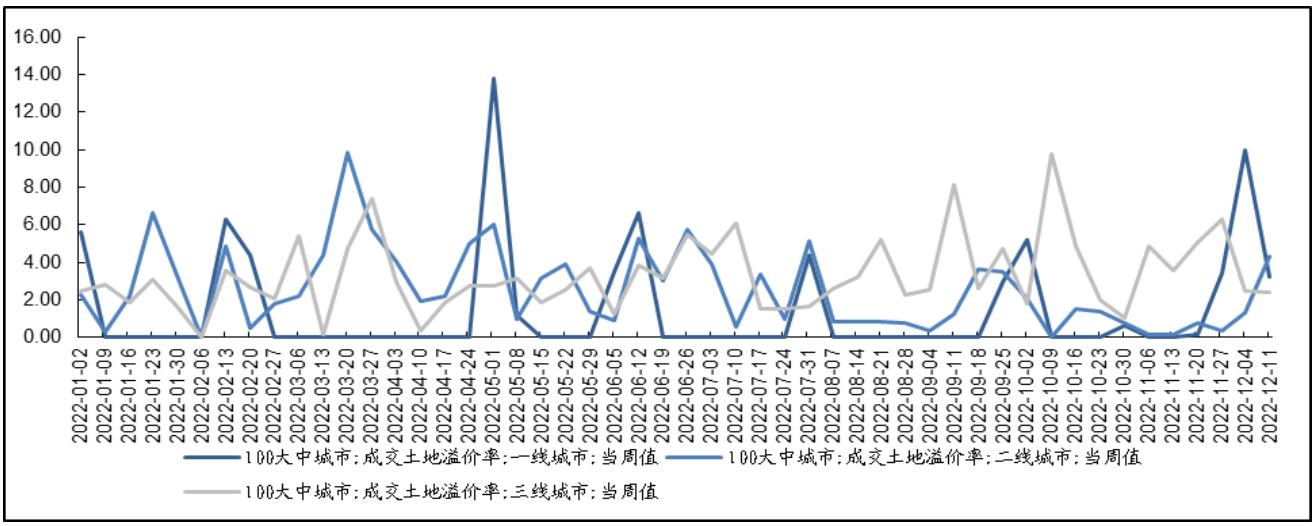
4.2 成交土地溢价率

图22：100 大中城市供应成交均价(元/平)及成交土地溢价率(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

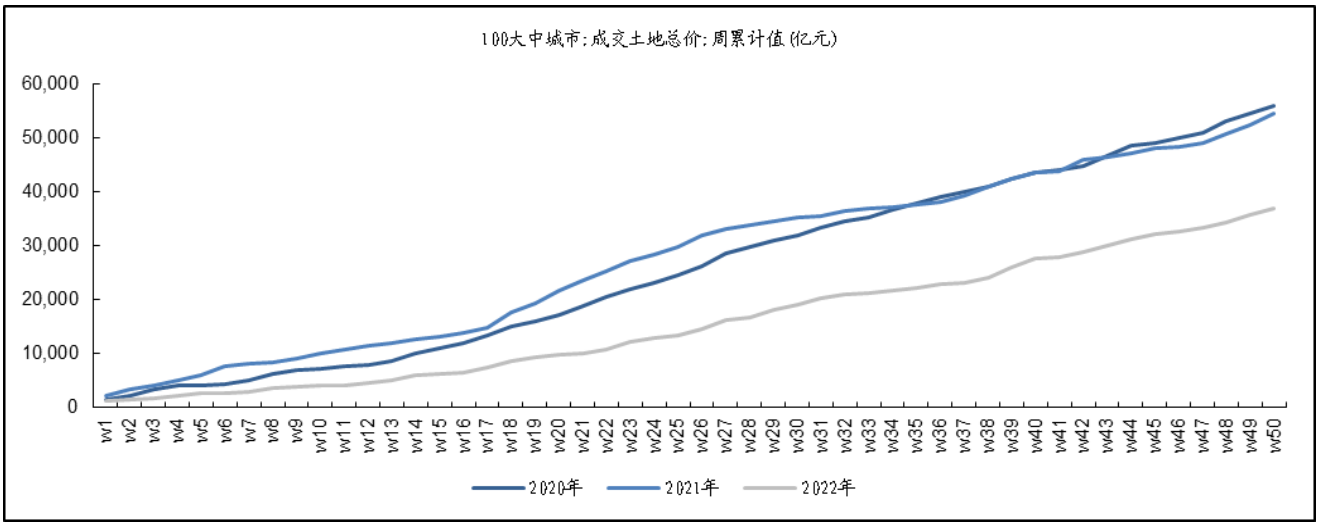
图23：各线城市成交土地溢价率(%)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

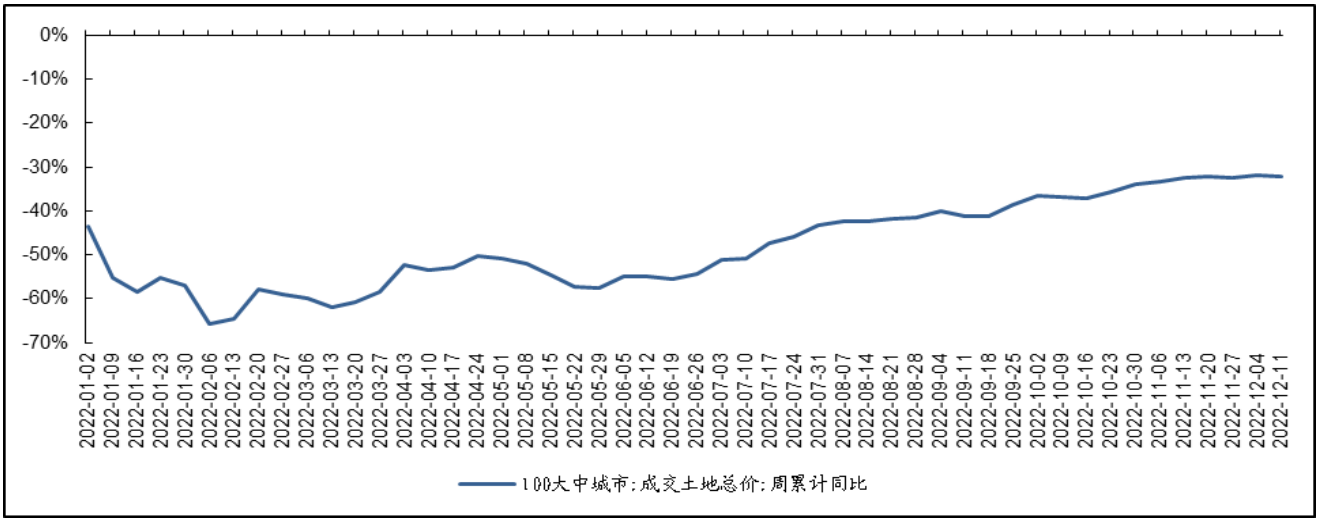
4.3 成交土地总价

图24：100 大中城市成交土地总价周累计值



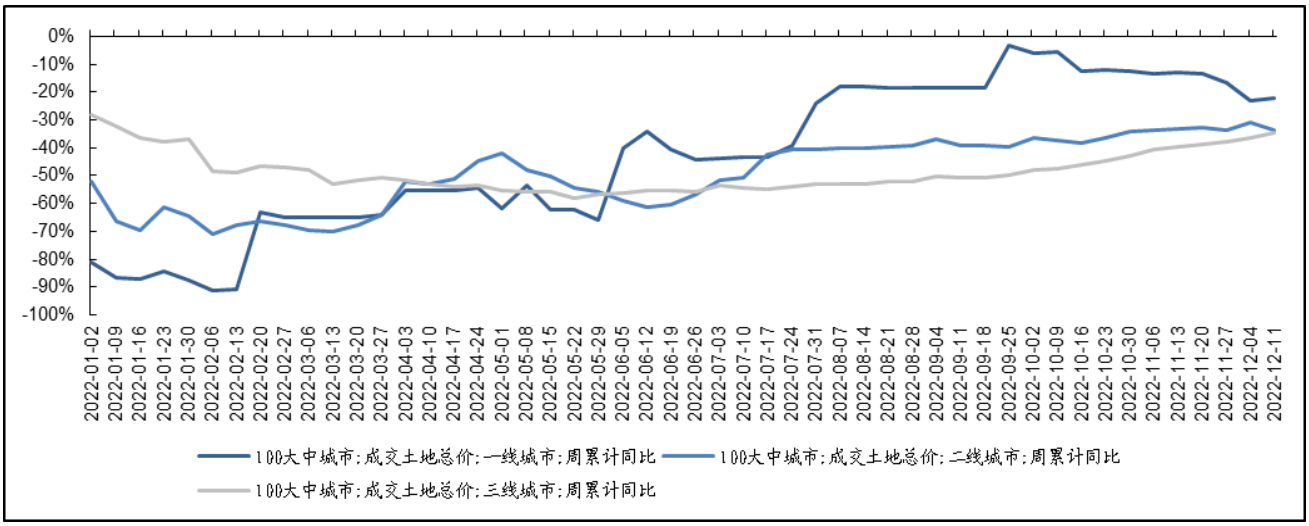
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图25：100 大中城市成交土地总价周累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图26：各线城市成交土地总价周累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

5. 政策情况(2022.12.5~2022.12.11)

表6：本周主要地产要闻梳理

日期	政策主体	政策内容	政策类型
2022/12/5	安徽芜湖	多子女家庭首次申请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，二孩家庭最高上浮 10%，三孩及以上家庭最高上浮 20%。	公积金政策
2022/12/6	厦门	厦门市调整岛外限购政策：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。	限购政策
2022/12/6	湖北荆州	湖北荆州出台 10 条楼市措施：大专及以上毕业生在中心城区购首套房可申请 2 万元补贴，其他人可申请 1 万元补贴；公积贷款支持“一人购房全家帮”；实行房票安置制度；支持二手房“带押过户。	综合政策
2022/12/8	央行上海总部、上海银保监局	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。	融资政策
2022/12/8	南京	南京首套房贷已结清的，二套房执行三成首付，未结清则首付按四成执行。	房贷政策
2022/12/8	武汉	武汉房地产交易会期间二环外不限购，参展项目成交有补贴。该政策只针对房交会期间，且只针对新房，未参展楼盘也适用，但未参展楼盘不可享受房交会期间的购房优惠政策。	限购政策&补贴政策
2022/12/8	江苏南通	南通公积金贷款住房套数认定实行“认贷不认房”。	公积金政策
2022/12/8	合肥	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。	二手房政策
2022/12/8	交通银行	交通银行近日分别与绿城中国、越秀地产、华发股份、龙湖集团、金地集团、大华集团、新希望地产以及君一控股集团等八家房企签署战略合作协议。这是交行继 11 月 23 日率先与万科集团、美的置业签约后，扩大支持房企的又一举措。	融资政策

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。	融资政策
2022/12/9	北京	北京银保监局 12 月 9 日印发《关于加强金融支持复工复产相关工作的通知》，要求加强金融支持复工复产相关工作，稳定房地产开发贷款和建筑企业信贷投放；支持商业银行按市场化、法治化原则与优质房地产企业开展保函置换预售监管资金业务。	融资政策
2022/12/9	北京	北京住房公积金管理中心发布通知，受疫情影响缴存住房公积金存在困难的单位，可延长缓缴期限至明年 6 月 30 日。在此期间，其缴存职工正常申请提取和申请住房公积金个人住房贷款，不受缓缴影响。	公积金政策
2022/12/9	佛山	佛山市再次松绑楼市政策，全市不再限购。佛山市住建局发布通知，进一步优化房地产调控政策，12 月 10 日起正式取消禅城区祖庙街道、南海区桂城街道和顺德区大良街道三个街道住房限购政策。	限购政策

资料来源：iFinD、政府网站、东兴证券研究所

6. 投资策略

金融持续支持房地产市场，多个二线城市放松限购。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。交通银行分别与绿城中国、越秀地产、华发股份、龙湖集团、金地集团、大华集团、新希望地产以及君一控股集团等八家房企签署战略合作协议。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。银行对房地产的信贷支持持续增强，对维护市场信心具有重要作用。12 月 6 日，厦门市调整岛外限购政策。12 月 8 日，武汉房地产交易会期间二环外不限购，该政策只针对房交会期间，且只针对新房。12 月 8 日，南京首套房贷已结清的，二套房执行三成首付，未结清则首付按四成执行。12 月 9 日，佛山市再次松绑楼市政策，全市不再限购。信贷、债券、股权支持政策的“三箭齐发”后，需求端的恢复将会是后续市场企稳的最关键因素，我们预计接下来还会有更多的二线城市出台需求端政策。

我们推荐两条投资主线：

主线一：具有信用优势的优质央企和国企，建议持续跟踪保利发展、越秀地产。我们认为信用优势正推动优质央企和国企在土地和并购市场获得优势，持续的拿地推盘能力与优质的信用背书也有望在需求回暖之时抢占先机，进一步提升市场份额。

主线二：开发主业稳健，在地产融资政策“三箭齐发”之下，有望率先获得金融机构重点支持，有效降低自身信用风险的优质房企，建议持续跟踪金地集团、碧桂园、龙湖集团。当前政策思路已经从“救项目”扩展到了“稳房企”，经营稳健的民企有望获得融资端的大力支持，市场对优质民企的担忧也有望大幅降低。

7. 风险提示

行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险。

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019 年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与，未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的不存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司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头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，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，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和责任。

行业评级体系

公司投资评级（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）：

以报告日后的 6 个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率 5%～15%之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%～+5%之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率 5%以上。

行业投资评级（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数）：

以报告日后的 6 个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%～+5%之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率 5%以上。

东兴证券研究所

北京
西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层
邮编：100033

上海
虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层
邮编：200082

深圳
福田区益田路 6009 号新世界中心 46F
邮编：518038

电话：010-66554070
传真：010-66554008

电话：021-25102800
传真：021-25102881

电话：0755-83239601
传真：0755-23824526