

房地产

2022年12月18日

中央经济工作会议定调，高能级城市政策持续宽松

——行业周报

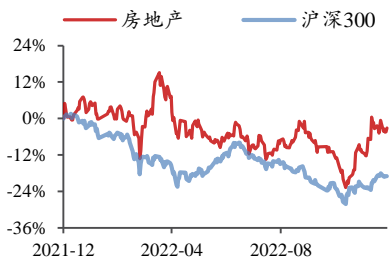
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《地产融资三箭齐发，优质房企持续受益—行业深度报告》-2022.12.16

《房企多维度融资持续推进，佛山厦门限购松动—行业周报》-2022.12.11

《房企股权融资开闸，四城土拍热度分化—行业周报》-2022.12.4

● 核心观点：中央经济工作会议定调，高能级城市政策持续宽松

自支持房企融资的三支箭落地后，中央经济工作会议再次对房地产行业的宽松政策定调，在“保交楼、稳民生”的基础上，新增“保稳定”，明确了对头部优质房企的支持，进一步明确了通过保主体来稳定市场的工作目标，我们持续看好优质房企市场份额提升。11月统计局数据销售和开发投资数据同比降幅扩大，行业景气度仍低位运行；进入12月，新房成交周度数据仍保持同比下滑趋势，整体市场依旧疲软。我们认为当前对于地产政策底已经相对明确，销售基本面仍在触底，我们预计未来针对需求端的政策也将持续宽松，在疫情政策全面调整的背景下市场信心有望持续提升，行业估值将陆续修复，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

● 政策端：中央印发扩大内需战略纲要，高能级城市政策持续宽松

中央层面：中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》，提出促进居住消费健康发展。中央经济工作会议提出要扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险。

地方层面：高能级城市的宽松购房政策持续推进。杭州下调了公积金贷款首付比例，南京主城限购进一步放开，广州提高多孩家庭公积金贷款额度，郑州继续放松首付比例和契税补贴等政策，兰州下调首套房商贷利率并取消限售。

● 市场端：二手房成交量持续增长，四城集中土拍收官

销售端：2022年第50周，全国64城商品住宅成交面积324万平方米，同比下降42%，环比下降12%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达19797万平方米，累计同比下降33%。全国23城二手房成交面积为128万平方米，同比增速4%，前值11%；年初至今累计成交面积6341万平方米，同比增速-13%，前值-13%。

投资端：2022年第50周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积4539万平方米，成交土地规划建筑面积6282万平方米，同比增加43%，成交溢价率为2.4%。广州、福州、成都和重庆四城完成集中供地。广州四批次供地挂出6宗宅地成交5宗，总成交价约191亿元，越秀地产斩获2宗，保利发展摘得1宗。福州四批次供地12宗地块成交11宗，揽金106亿元，竞得房企以地方国企及本土房企为主，厦门建发与厦门国贸均有摘地。成都四批次供地推出16宗涉宅地块，14宗地块底价成交，揽金约104亿元，以城投托底拿地为主。重庆三批次供地10宗地块全部底价成交，成交总金额64亿元，其中7宗是地方平台公司拿下。

● 融资端：国内信用债发行同环比增加

2022年第50周，信用债发行149.3亿元，同比增加36%，环比增加27%，平均加权利率3.13%，环比减少46BPs；海外债无新增发行。

● 风险提示：（1）行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；（2）调控政策超预期变化，行业波动加剧。

目 录

1、 中央印发扩大内需战略纲要，高能级城市政策持续宽松.....	3
2、 销售端：新房成交量同比下降，二手房同比持续增长.....	6
2.1、 64 大中城市新房成交增速同比下降.....	6
2.2、 23 城二手房成交同比增长.....	8
3、 投资端：土地成交同比增长，四城完成集中供地.....	8
4、 融资端：国内信用债发行同环比增加.....	10
5、 一周行情回顾.....	11
6、 投资建议：维持行业“看好”评级.....	12
7、 风险提示.....	13

图表目录

图 1： 64 大中城市单周新房成交面积同比下降.....	6
图 2： 64 大中城市单周新房成交面积环比下降.....	6
图 3： 2022 年第 50 周 64 大中城市成交面积同比环比下降.....	7
图 4： 2022 年第 50 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比环比下降.....	7
图 5： 2022 年第 50 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比环比下降.....	7
图 6： 2022 年第 50 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比环比下降.....	7
图 7： 2022 年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差.....	7
图 8： 23 城二手房成交单周同比增加.....	8
图 9： 二线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	8
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比增长.....	9
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比增长.....	9
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率回升.....	10
图 13： 国内信用债发行规模同比增加.....	10
图 14： 海外债无新增发行.....	10
图 15： 债券发行规模累计同比降幅仍较大.....	11
图 16： 本周房地产指数下跌 2.48%，板块表现弱于大市.....	11
表 1： 中央印发扩大内需战略纲要，高能级城市政策持续宽松.....	4
表 2： 本周房地产行业个股中格力地产、陆家嘴、广汇物流涨幅靠前.....	12
表 3： 本周房地产行业个股中万通发展、大悦城、泰禾集团跌幅靠前.....	12

1、中央印发扩大内需战略纲要，高能级城市政策持续宽松

中央层面：（1）中央经济工作会议：扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题，探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。**（2）中共中央、国务院：**印发《扩大内需战略规划纲要（2022-2035年）》，其中提到促进居住消费健康发展。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳安实施房地产市场平稳健康发展长效机制，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。完善住房保障基础性制度和支持政策，以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给因地制宜发展共有产权住房。完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。健全住房公积金制度。推进无障碍设施建设，促进家庭装修消费，增加智能家电消费，推动数字家庭发展。**（3）国家统计局：**1-11月份，全国房地产开发投资123863亿元，同比下降9.8%；其中，住宅投资94016亿元，下降9.2%；1-11月份，商品房销售面积121250万平方米，同比下降23.3%，其中住宅销售面积下降26.2%。商品房销售额118648亿元，下降26.6%，其中住宅销售额下降28.4%。11月末，商品房待售面积55203万平方米，同比增长10.0%。其中，住宅待售面积增长18.0%；1-11月份，房地产开发企业到位资金136313亿元，同比下降25.7%。**（4）上交所：**2022年以来实现房地产融资总额1975亿元，支持民企发行公司债券融资234亿元。

地方层面：（1）杭州：职工家庭名下无住房，无住房贷款记录或有商业性住房贷款记录且相应贷款已结清，执行首套房政策，贷款首付款比例不低于30%；对于职工家庭名下拥有1套住房，再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的，执行二套房政策，贷款首付款比例不低于40%。**（2）南京：**主城限购进一步放开，在限购区内已有2套房源家庭，可在产业集聚区（江心洲、南部新城、红山新城、幕府创新城）购置第3套房源。**（3）广州：**符合法律、法规规定生育二孩以上的家庭购买家庭首套自住住房申请住房公积金贷款，且符合住房公积金贷款条件的，贷款最高额度可以适当调整提高。**（4）郑州：**郑州发布了政府支持房地产市场平稳健康发展的相关政策，共计12条，条款包括，确保新市民、来郑就业大学生、都市圈居民购房同等待遇；在购房资格审核上，享受与原居民同等待遇等。**（5）北京：**银保监局支持商业银行开展保函置换预售监管资金业务。在保证债权安全的前提下，支持房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期，促进项目完工交付。**（6）深圳：**发文规范非居住房屋改建保障性租赁住房行为，包括改建范围和出租要求。**（7）武汉：**都市圈内的住房公积金缴存职工，可以使用本地缴存的住房公积金以委托扣划方式直接偿还在都市圈内其他城市的住房公积金贷款，即实现不同城市的住房公积金“打通用”。**（8）兰州：**首套房商业贷款利率下限由4.3%下调至4.0%，取消现行限售政策，积极探索推行“房票”制度，鼓励实行异地安置。

表1: 中央印发扩大内需战略纲要, 高能级城市政策持续宽松

时间	政策
2022/12/12	财政部: 决定发行 2022 年特别国债。本期国债为 3 年期固定利率附息债, 发行面值 7500 亿元, 发行方式为在全国银行间债券市场面向境内有关银行定向发行。2022 年特别国债是 2007 年特别国债的等额滚动发行, 仍与原有资产负债相对应, 不会增加财政赤字。
2022/12/12	上交所: 2022 年以来实现房地产融资总额 1975 亿元, 支持民企发行公司债券融资 234 亿元。
2022/12/12	北京: 银保监会支持商业银行开展保函置换预售监管资金业务。在保证债权安全的前提下, 支持房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资合理展期, 促进项目完工交付。
2022/12/12	上海: 上海市房管局公布了 2022 年第八批次集中供应楼盘情况。该批房源共涉及 29 个项目, 总建筑面积约 80.3 万平方米, 共计 7497 套, 备案均价 59028 元/平方米, 分布在浦东、黄浦、徐汇、杨浦、闵行、宝山、嘉定、奉贤、金山、青浦等 10 个区域。
2022/12/12	广州: 符合法律、法规规定生育二孩以上的家庭购买家庭首套自住住房申请住房公积金贷款, 且符合住房公积金贷款条件的, 贷款最高额度可以适当调整提高。
2022/12/12	郑州: 郑州发布了政府支持房地产市场平稳健康发展的相关政策, 共计 12 条, 条款包括, 确保新市民、来郑就业大学生、都市圈居民购房同等待遇; 在购房资格审核上, 享受与原居民同等待遇等。
2022/12/12	福州: 完成四批次集中供地, 共推出 12 宗地块, 成交 11 宗, 其中 7 宗涉宅地。台江 5 宗地块、仓山 3 宗地块、晋安 3 宗地块。总占地面积 30.5 万 m ² , 揽金 106 亿元; 竞得房企以地方国企及本土房企为主。
2022/12/13	央行: 最新数据显示, 11 月人民币贷款增加 1.21 万亿元, 同比少增 596 亿元, 但相比 10 月 6152 亿元的新增规模, 出现回暖。从结构上看, 企业中长期贷款增长强劲, 占到了 11 月新增人民币贷款的六成, 企业短期贷款则出现了减少; 住户部门贷款告别了 10 月的负增长, 其中居民中长期贷款也较 10 月出现回暖。
2022/12/13	南京: 主城限购进一步放开, 在限购区内(鼓楼、玄武、秦淮、建邺)已有 2 套房源家庭, 可在产业集聚区(江心洲、南部新城、红山新城、幕府创新城)购置第 3 套房源。
2022/12/13	深圳: 发文规范非居住房屋改建保障性租赁住房行为: 改建范围: 闲置和低效利用的商业、办公、酒店、厂房、研发用房、仓储等存量房; 出租要求: 改建后的保租房面向本市新市民、青年人等群体出租, 不得上市销售或变相销售。
2022/12/13	杭州: 发文支持缴存职工合理的住房需求, 对杭州市住房公积金贷款有关政策作出调整: 职工家庭名下无住房, 无住房贷款记录或有商业性住房贷款记录且相应贷款已结清, 执行首套房政策, 贷款首付款比例不低于 30%。对于职工家庭名下拥有 1 套住房, 再次申请住房公积金贷款购买普通自住住房的, 执行二套房政策, 贷款首付款比例不低于 40%。
2022/12/13	成都: 第四批次集中供地完成出让。此次共推出 16 宗涉宅地块, 合计约 832.51 亩, 最终, 1 宗地块流拍, 14 宗地块底价成交, 1 宗地块溢价成交, 合计收金约 104.27 亿元。本批次出让的 16 宗地块中, 供地数量最多的是成华区, 共 3 宗; 其中, 新津区供地面积最多, 约 169.45 亩。
2022/12/13	重庆: 第三批集中供地结束。10 宗地块全部底价成交, 成交土地总面积 58.7 万 m ² , 成交总金额 63.78 亿元, 平均楼面价为 6769 元/m ² 。此次成交的 10 宗地中, 有 7 宗是地方平台公司拿下。此外, 国瑞、中铁建和中建三局各拿地 1 宗。其中, 国瑞以 7692 万元底价拿下南岸区弹子石组团 I 分区 I12-6-1/06 地块, 该地块建筑面积 1.1 万 m ² , 容积率 1.7, 成交楼面价 7001 元/m ² 。
2022/12/14	中共中央、国务院: 印发《扩大内需战略规划纲要(2022-2035 年)》, 其中提到促进居住消费健康发展。加强房地产市场预期引导, 探索新的发展模式, 加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度, 稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制, 支持居民合理自住需求, 遏制投资投机性需求, 稳地价、稳房价、稳预期。完善住房保障基础性制度和支持政策, 以人口净流入的大城市为重点, 扩大保障性租赁住房供给因地制宜发展共有产权住房。完善长租房政策, 逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。健全住房公积金制度。推进无障碍设施建设, 促进家庭装修消费, 增加智能家电消费, 推动数字家庭发展。
2022/12/14	武汉: 武汉都市圈内的住房公积金缴存职工, 可以使用本地缴存的住房公积金以委托扣划方式直接偿还都市圈内其他城市的住房公积金贷款, 即实现不同城市的住房公积金“打通用”。
2022/12/14	湖北黄冈: 拥有一套住房并已结清贷款, 再购房公积金贷款利率、首付按首套房政策执行, 黄州城区购房的二

时间	政策
	孩或三孩家庭享受 5000-10000 元购房补贴。
2022/12/14	山东莱州:自 2022 年 11 月 1 日起至 2023 年 6 月 30 日前在莱州市购买新建商品住宅和二手商品住宅,且在 2024 年 6 月 30 日前足额缴纳契税的购房者,可享受购房契税利贴 50%政策。
2022/12/14	北京:推出五批次预申请住宅用地 3 宗,总占地面积约 12 万 m,总起拍价约 75 亿元,分别位于昌平区、房山区、经济技术开发区。
2022/12/15	兰州:首套房商业贷款利率下限由 4.3%下调至 4.0%;2 取消现行限售政策(原网签备案限售 3 年);3 积极探索推行“房票”制度,鼓励实行异地安置。
2022/12/15	山西:12 月 14 日,山西省政府新闻办举行新闻发布会深入解读《关于进一步促进民间投资的实施意见》,实施意见分为总体要求、支持政策、保障措施三大板块。包括为着力解决房地产业民间投资下行压力较大的问题,提出了稳定房地产业民间投资 3 条举措,涉及适度增加供地、探索政府主导盘活闲置商品房用于补充保障性租赁住房、适度下调商品房预售资金重点监管额度不超过 5 个百分点等。
2022/12/15	青岛:发布 2023 年纳入省级棚改项目清单,改造项目共计 1.5 万套(户)位于城阳区、西海岸新区、胶州市、莱西市 4 个区市。
2022/12/15	成都:截至四批次土拍,2022 年成都全年两集中土拍共成交涉宅用地 151 宗成交面积约 546 万平方米,成交规划面积 1156 万平方米,成交金额约为 1191 亿元。
2022/12/15	广州:12 月 15 日,广州第四轮集中供地的竞价只花了 15 分钟,只挂出了 6 宗宅地,计容总建筑面积 106.29 万平方米,起拍总价约 244.6 亿元,6 宗住宅用地成交了 5 宗,总成交价约 191 亿元,是 2022 年集中供地收金最少的一次。截至目前,广州 2022 年的集中供地都已完成,四轮共收金约 1221 亿元,相比 2021 年三轮集中供地少了三成。
2022/12/16	国家统计局:房地产开发投资:1-11 月 12.4 万亿元,同比降 9.8%,其中住投资同比降 9.2%。2.商品房销售规模:1-11 月销售面积 12.1 亿 m ² ,同比降 23.3%,其中住宅销售面积 10.3 亿 m ² ,同比降 26.2%;11 月销售面积 1 亿 m ² ,同比降 33.3%,单月降幅较 10 月扩大 10 个百分点。1-11 月销售金额 11.9 万亿元,同比降 26.6%,其中住宅销售额 10.4 万亿元,同比降 28.4%;11 月销售金额 1 万亿元,同比 32.2%,单月降幅较 10 月扩大 8.5 个百分点。
2022/12/16	长沙:长沙市住房租赁行业协会正式成立,代表着长沙在推动房屋租赁管理、盘活存量房等方面迈出了崭新的一步。根据计划,长沙力争到 2025 年筹集保障性租赁住房不少于 15 万套。截至目前,长沙市共筹集保障性租赁住房 29970 套。
2022/12/16	上海:上海市开发区协会成立二十周年庆祝活动今天举行。下一阶段,开发区协会将进一步促进园区服务实体经济,推动数字化转型,以智慧化促进园区更新;强化专业服务,提升园区品牌价值。上海市开发区协会首个团体标准——《产业园区专业服务体系建设规范》也在今天向社会公布。会上还宣布成立《上海产业园区金融伙伴计划》并发布首批成员名单。
2022/12/16	绍兴:镜湖新区未取证或已取证未售项目可取消住宅户内全装修。
2022/12/16	北京:12 月 16 日,北京第五批集中供地新挂出两宗涉宅用地,一宗位于通州区梨园镇,另一宗位于亦庄新城,总起始价 41.52 亿元。加上此前推出的 4 宗预申请地块,北京第五批预申请地块共有 6 宗地块,总起始价达 119.02 亿元。
2022/12/16	武汉:第五轮集中土拍第二场,本计划出让 9 宗地,当日仅拍卖 3 宗地,为光谷中心城 2 宗和江岸银博片扩大地块,共收金 20.37 亿元。其中,P(2022)108 号地块,土地面积 45607.19 平方米,住宅用地,建筑面积 114000 平方米,起始价 115990 万元,起始楼面价 10174.56 元/平方米。由湖北省建工房地产开发有限公司以 119990 万元竞得,成交楼面价 10525.44 元/平方米,溢价率 3.45%。
2022/12/16	中央经济工作会议:扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,满足行业合理融资需求,推动行业重组并购,有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,同时要坚决依法打击违法犯罪行为。要因城施策,支持刚性和改善性住房需求,解决好新市民、青年人等住房问题,探索长租房市场建设。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

资料来源:Wind、各地政府官网、开源证券研究所

请务必参阅正文后面的信息披露和法律声明

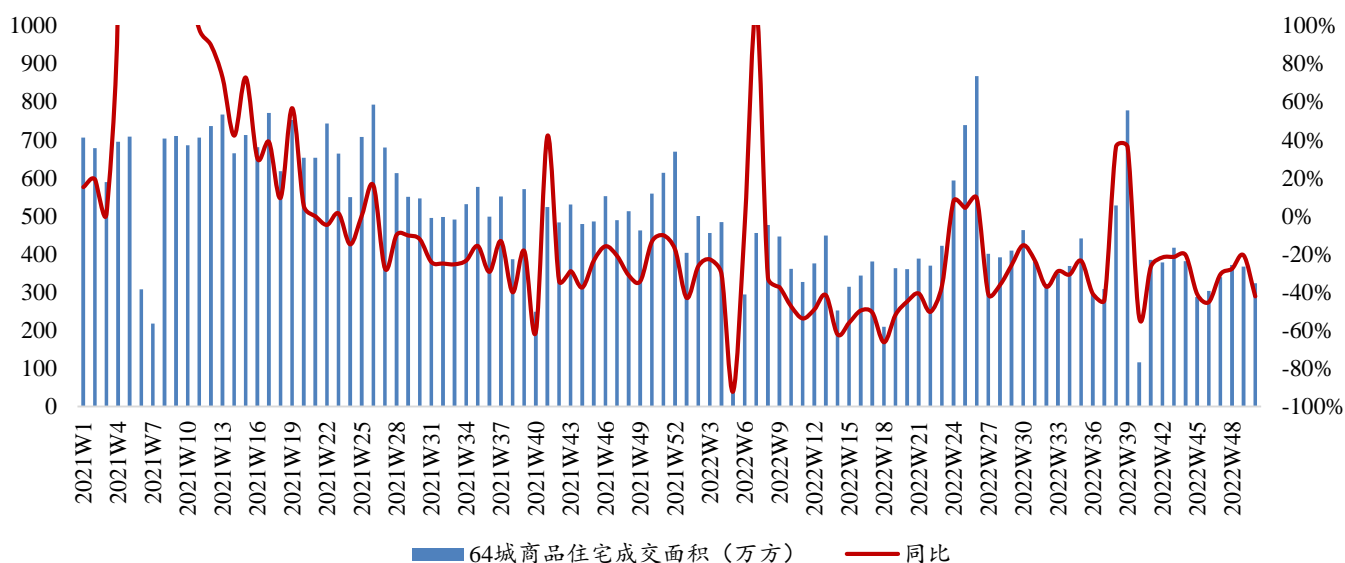
5 / 15

2、销售端：新房成交量同比下降，二手房同比持续增长

2.1、64大中城市新房成交增速同比下降

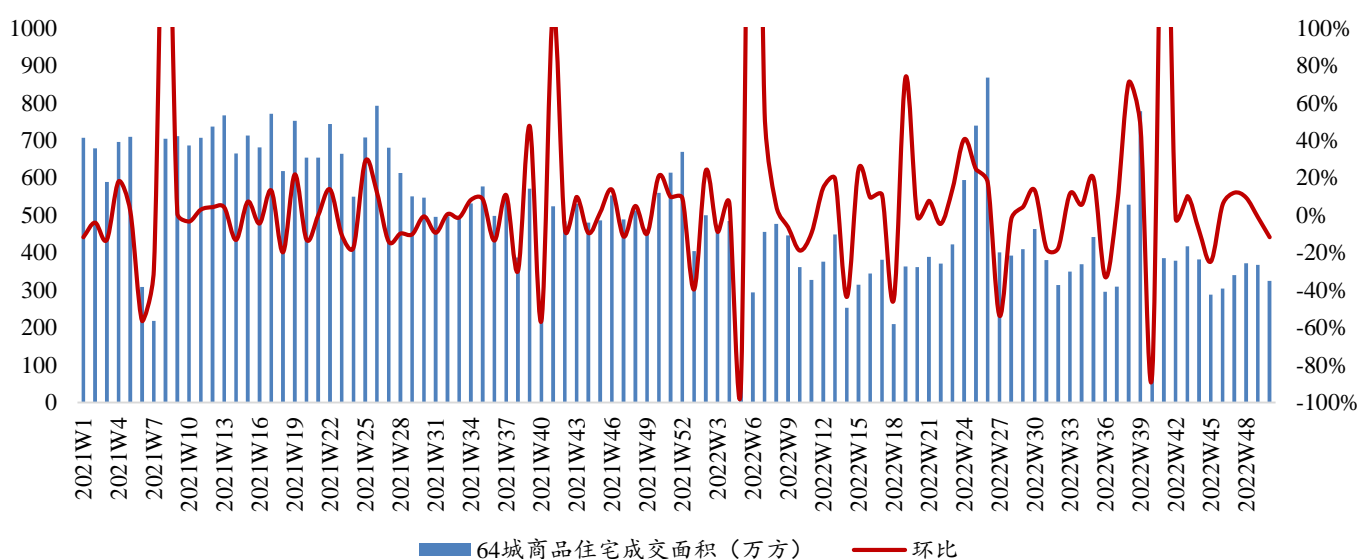
根据房管局数据，2022年第50周，全国64城商品住宅成交面积324万平方米，同比下降42%，环比下降12%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达19797万平方米，累计同比下降33%。

图1：64大中城市单周新房成交面积同比下降



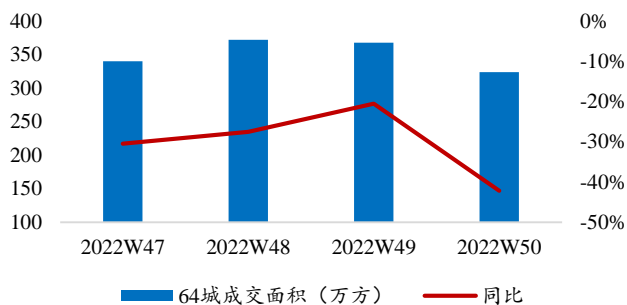
数据来源：Wind、开源证券研究所（W代表周，下同）

图2：64大中城市单周新房成交面积环比下降



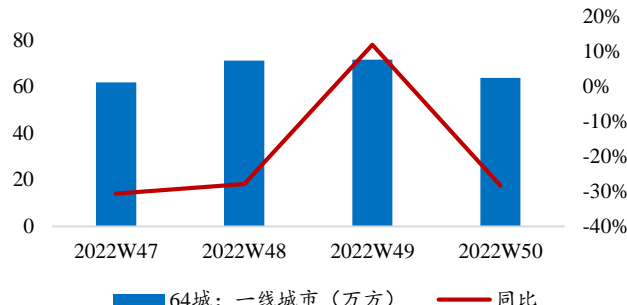
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3: 2022年第50周64大中城市成交面积同比环比下降



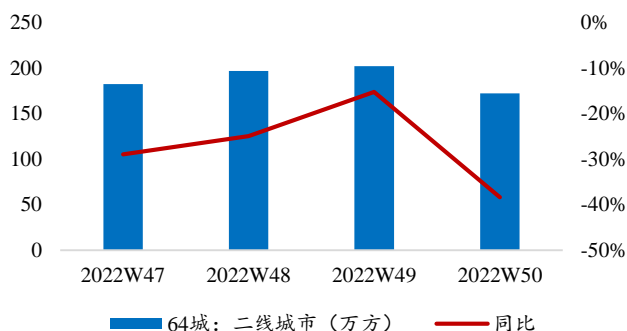
数据来源: Wind、开源证券研究所

图4: 2022年第50周64大中城市中一线城市成交面积同比环比下降



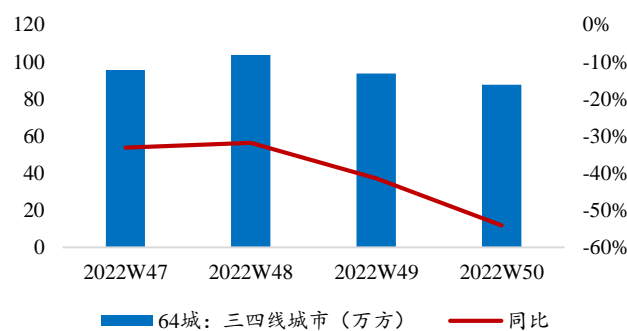
数据来源: Wind、开源证券研究所

图5: 2022年第50周64大中城市中二线城市成交面积同比环比下降



数据来源: Wind、开源证券研究所

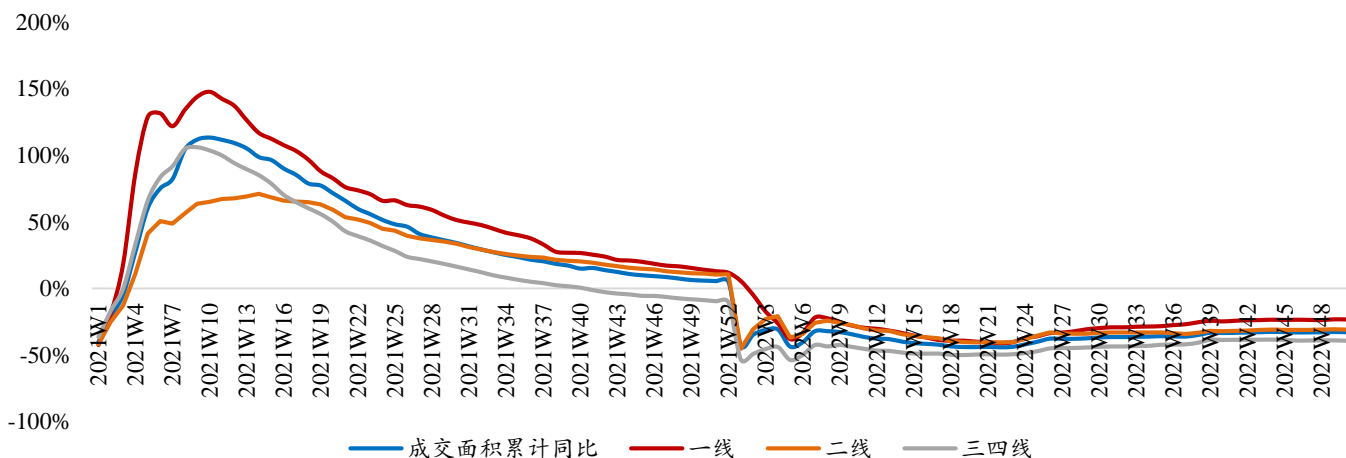
图6: 2022年第50周64大中城市中三四线城市成交面积同比环比下降



数据来源: Wind、开源证券研究所

根据房管局数据, 2022年第50周, 全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-33%。各线城市走势基本一致, 一、二、三四线单周成交同比增速分别为-28%、-38%、-54%, 年初至今累计增速-23%、-31%、-39%。

图7: 2022年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差

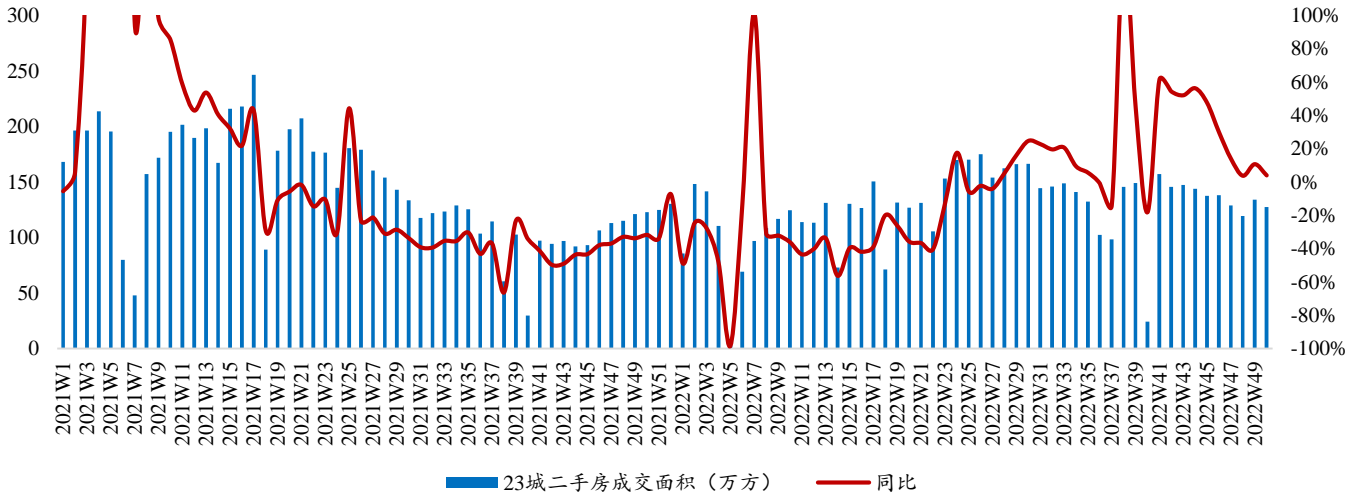


数据来源: Wind、开源证券研究所

2.2、23城二手房成交同比增长

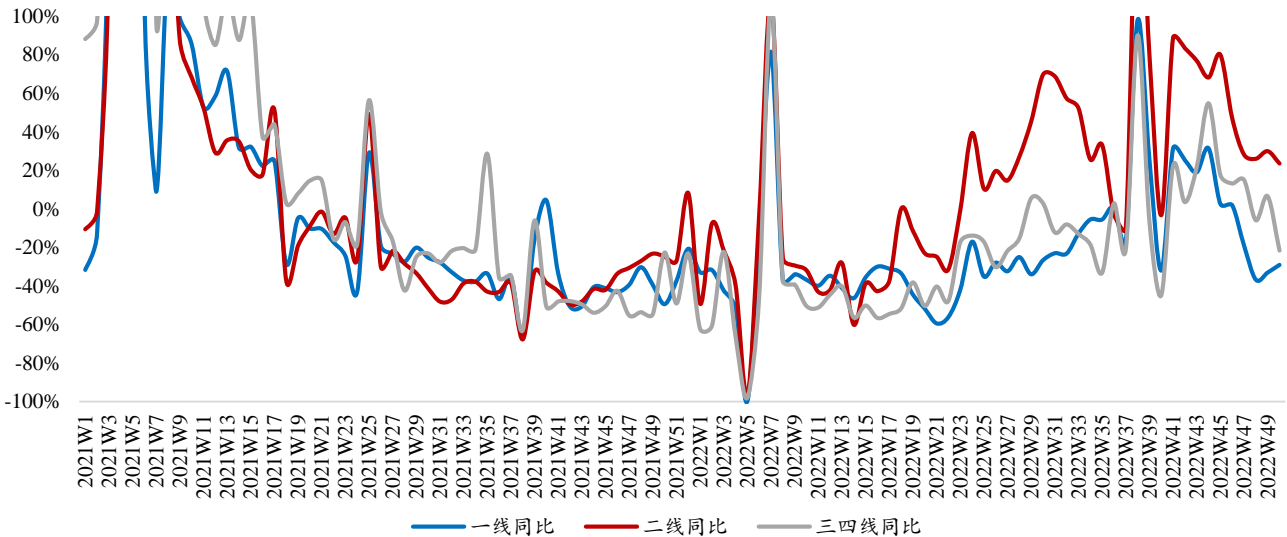
2022年第50周，全国23城二手房成交面积为128万平方米，同比增速4%，前值11%；年初至今累计成交面积6341万平方米，同比增速-13%，前值-13%。

图8：23城二手房成交单周同比增加



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：二线城市二手房市场单周成交情况相对更好



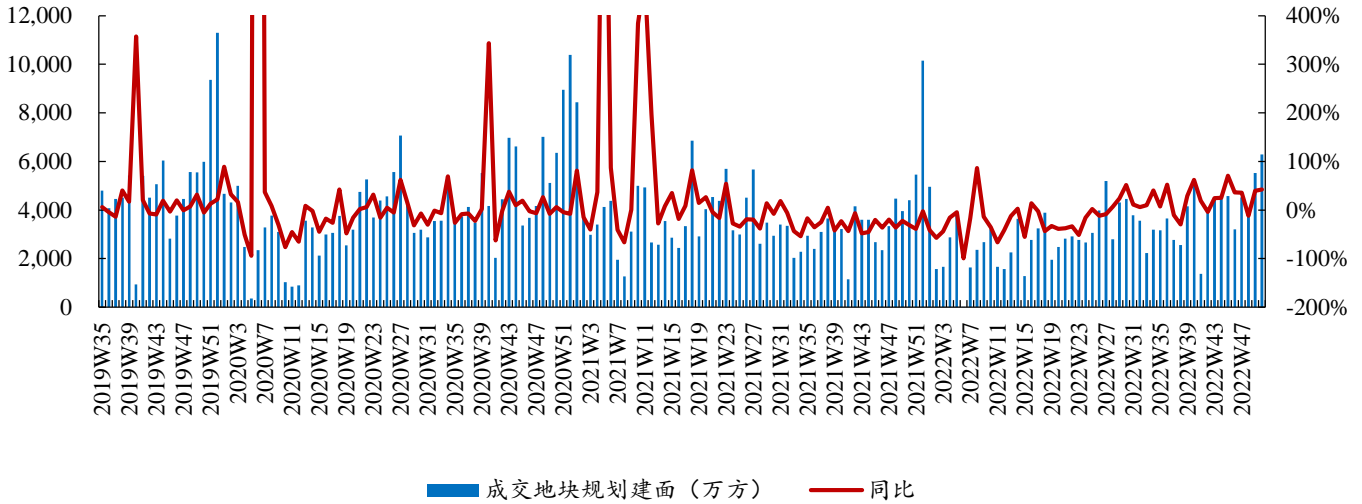
数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交同比增长，四城完成集中供地

2022年第50周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积4539万平方米，成交土地规划建筑面积6282万平方米，同比增加43%，成交溢价率为2.4%。一线城市成交土地规划建筑面积136万平方米，同比下降67%；二线城市成交土地规划建筑面积1431万平方米，同比下降15%；三线城市成交土地规划建筑面积4714万平

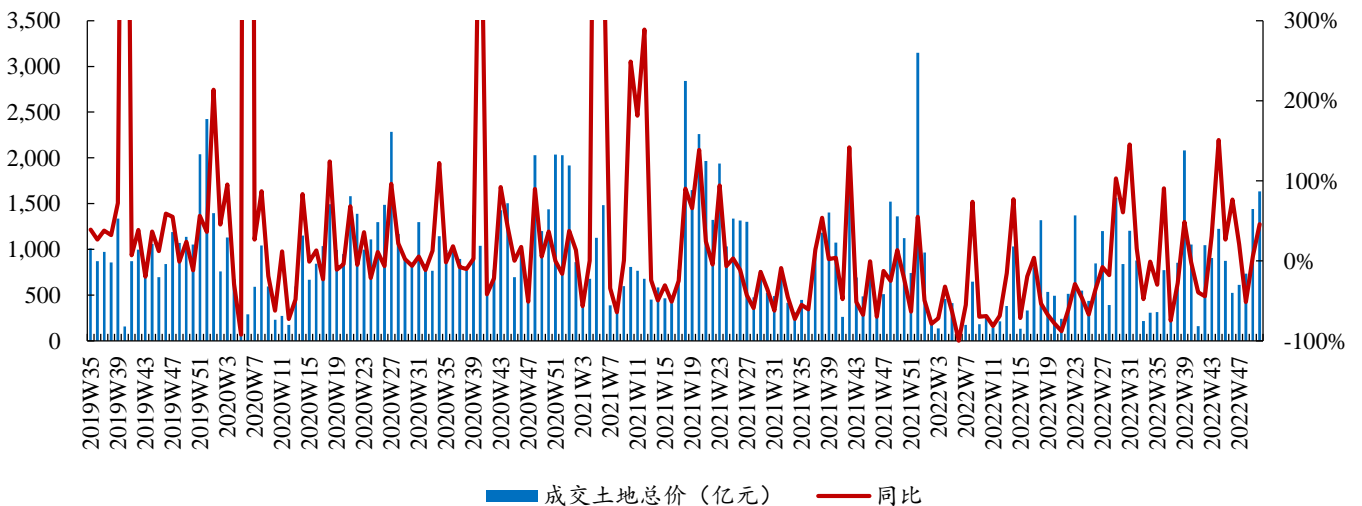
方米，同比增加 104%。广州、福州、成都和重庆四城完成集中供地。广州四批次供地挂出 6 宗宅地成交 5 宗，总成交价约 191 亿元，拿地仍以央国企为主，越秀地产斩获 2 宗，保利发展摘得 1 宗。福州四批次供地 12 宗地块成交 11 宗，揽金 106 亿元，竞得房企以地方国企及本土房企为主，厦门建发与厦门国贸均有摘地。成都四批次供地推出 16 宗涉宅地块，1 宗地块流拍，14 宗地块底价成交，揽金约 104 亿元，以城投托底拿地为主。重庆三批次供地 10 宗地块全部底价成交，成交总金额 64 亿元，其中 7 宗是地方平台公司拿下。

图10: 100 大中城市土地成交面积同比增长

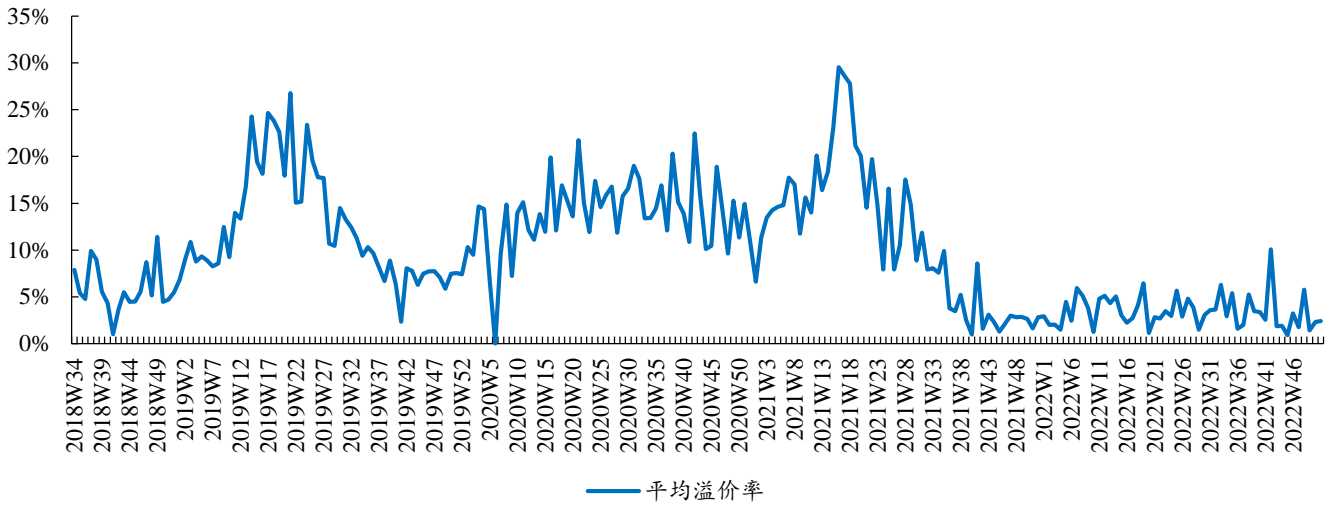


数据来源：Wind、开源证券研究所

图11: 100 大中城市土地成交总价同比增长



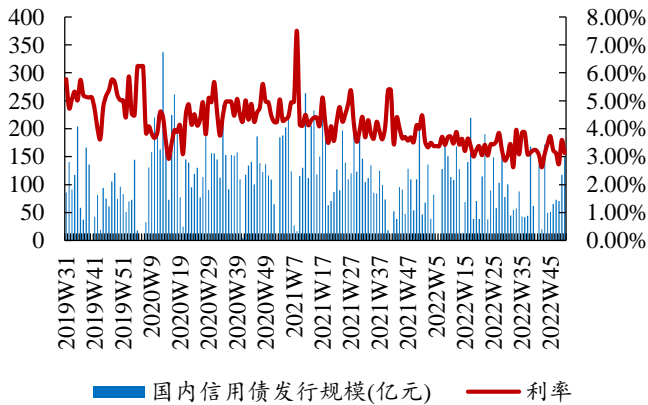
数据来源：Wind、开源证券研究所

图12：100大中城市土地成交溢价率回升


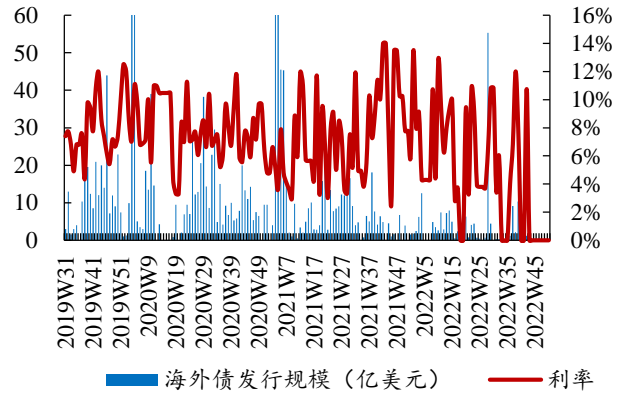
数据来源：Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行同环比增加

2022年第50周，信用债发行149.3亿元，同比增加36%，环比增加27%，平均加权利率3.13%，环比减少46BPs；海外债无新增发行。

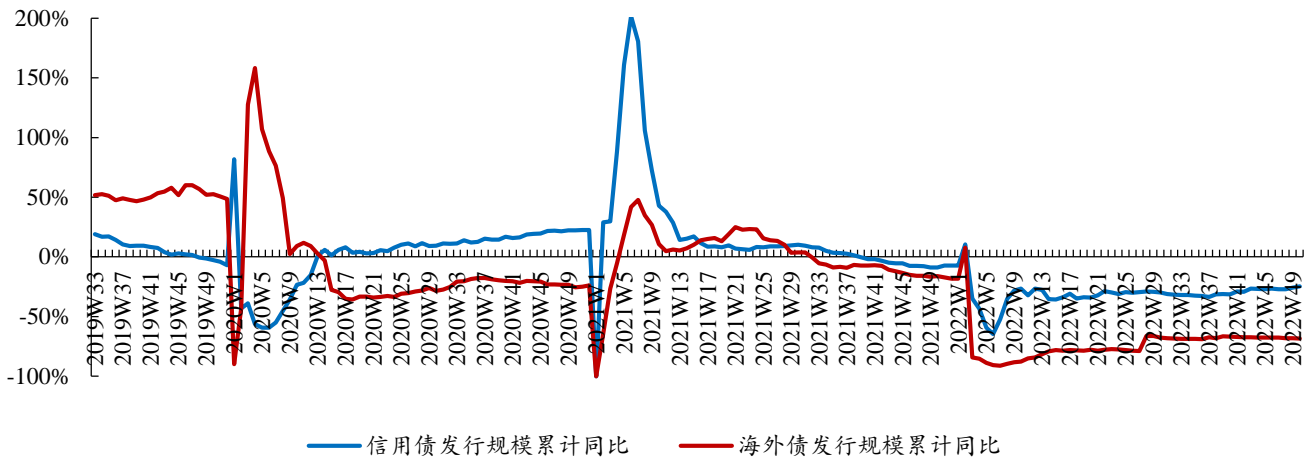
图13：国内信用债发行规模同比增加


数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：海外债无新增发行


数据来源：Wind、开源证券研究所

图15: 债券发行规模累计同比降幅仍较大

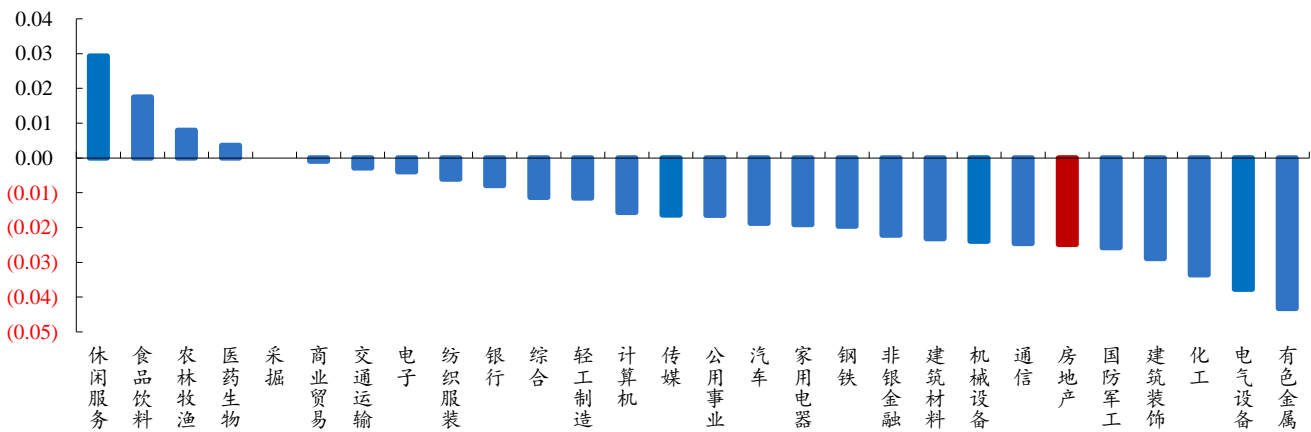


数据来源: Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面, 本周(2022年12月12-16日, 下同)房地产指数下跌2.48%, 沪深300指数下跌1.1%, 相对收益为-1.38%, 板块表现弱于大市, 在28个板块排名中排第23位。个股表现方面, 房地产板块涨跌幅排名前5位的个股分别为: 格力地产、陆家嘴、广汇物流、ST粤泰、万业企业, 涨跌幅排名后5位的个股分别为万通发展、大悦城、泰禾集团、财信发展、深物业A。

图16: 本周房地产指数下跌2.48%, 板块表现弱于大市



数据来源: Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中格力地产、陆家嘴、广汇物流涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发 指数(±%)
1	600185.SH	格力地产	61.17%	62.27%	63.66%
2	600663.SH	陆家嘴	9.99%	11.09%	12.47%
3	600603.SH	广汇物流	9.10%	10.20%	11.58%
4	600393.SH	ST粤泰	8.89%	9.99%	11.37%
5	600641.SH	万业企业	8.32%	9.42%	10.81%
6	600736.SH	苏州高新	8.20%	9.30%	10.68%
7	000736.SZ	中交地产	7.68%	8.79%	10.17%
8	000863.SZ	三湘印象	7.18%	8.28%	9.66%
9	000797.SZ	中国武夷	4.43%	5.53%	6.91%
10	600846.SH	同济科技	4.18%	5.28%	6.66%

资料来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中万通发展、大悦城、泰禾集团跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300(±%)	相对房地产开发 指数(±%)
1	600246.SH	万通发展	-20.56%	-19.46%	-18.07%
2	000031.SZ	大悦城	-15.38%	-14.28%	-12.90%
3	000732.SZ	泰禾集团	-11.11%	-10.01%	-8.63%
4	000838.SZ	财信发展	-10.11%	-9.01%	-7.63%
5	000011.SZ	深物业A	-7.89%	-6.79%	-5.40%
6	000560.SZ	我爱我家	-7.09%	-5.99%	-4.61%
7	600383.SH	金地集团	-7.09%	-5.99%	-4.61%
8	000616.SZ	ST海投	-7.04%	-5.93%	-4.55%
9	600376.SH	首开股份	-7.00%	-5.89%	-4.51%
10	600223.SH	鲁商发展	-6.69%	-5.59%	-4.21%

资料来源：Wind、开源证券研究所

6、投资建议：维持行业“看好”评级

自支持房企融资的三支箭落地后，中央经济工作会议再次对房地产行业的宽松政策定调，在“保交楼、稳民生”的基础上，新增“保稳定”，明确了对头部优质房企的支持，进一步明确了通过保主体来稳定市场的工作目标，我们持续看好优质房企市场份额提升。11月统计局数据销售和开发投资数据同比降幅扩大，行业景气度仍低位运行；进入12月，新房成交周度数据仍保持同比下滑趋势，整体市场依旧疲软。我们认为当前对于地产政策底已经相对明确，销售基本面仍在触底，我们预计未来针对需求端的政策也将持续宽松，在疫情政策全面调整的背景下市场信心有望持续提升，行业估值将陆续修复，板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

7、风险提示

- (1) 行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期，房企资金风险进一步加大；
- (2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的6~12个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中A股基准指数为沪深300指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普500或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。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、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户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。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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn