

房地产行业跟踪周报

新房环比小幅下跌，中央经济工作会议重提“住房消费”

增持（维持）

2022年12月19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（2022.12.10-2022.12.16，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅-2.48%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-1.10%、-1.54%，超额收益分别为-1.38%、-0.94%。

■ **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330.4万平，环比-0.5%，同比-32.3%；2022年12月1日-12月16日累计成交766.9万平，同比-25.2%。2022年累计成交17678.5万平，同比-33.2%。上周20城二手房成交面积131.8万平，环比-5.7%，同比+10.8%；2022年12月1日-12月16日累计成交317.3万平，同比+14.9%。2022年累计成交6312.0万平，同比-13.5%。上周16城新房累计库存9723.9万平，环比+0.3%，同比+2.6%。16城新房去化周期为13.4个月，环比变动+0.6个月，同比变动+2.9个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为12.0个月、12.9个月、50.0个月，环比分别变动+0.4个月、+0.7个月、+3.0个月。**（2）土地市场：**2022年12月12日-2022年12月18日百城供应土地数量环比-64.0%，同比-49.4%，供应土地建筑面积环比-69.2%，同比-41.0%。百城土地成交建筑面积环比-46.8%，同比-38.7%；成交楼面价环比-32.6%、同比+28.1%；土地溢价率环比-1.7pct，同比-2.1pct。

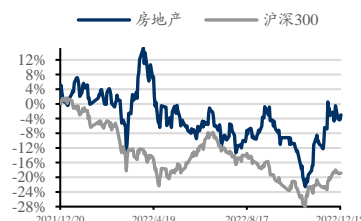
■ **重点数据与政策：**（1）国务院副总理刘鹤在第五轮中国-欧盟工商领袖和前高官对话上指出，房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。

（2）成都第四批集中供地结束，14宗地块揽金共104.3亿元。实现全年累计卖地1225亿元；重庆三批集中供地10宗均底价成交，收金共63.78亿元。各地加大房企纾困支持力度，浦发银行上海分行将为7家房企提供意向性融资额度800亿元。各地继续推出相关放松政策，郑州市举办商品房团购会；适度调整住房限购、执行“认贷不认房”政策，杭州执行公积金“认贷不认房”，二套首付比降至四成。

■ **周观点：**中央经济工作会议强调确保房地产市场平稳发展，从防风险到促消费，时隔8年重提住房消费，确认保优质主体，淡化“房住不炒”。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

《从防风险到促消费，新使命引领行业迈入发展新阶段》

2022-12-18

《二手成交小幅回升，证监会提出进一步扩大REITs试点范围》

2022-12-12

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（2022.12.16）.....	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 (2022.12.16)

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	16.02	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	6.76
000002.SZ	万科 A	19.38	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	9.99
600383.SH	金地集团	11.00	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	5.24
601155.SH	新城控股	22.27	5.57	5.10	5.02	5.23	5.72	4.61
002244.SZ	滨江集团	9.56	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	8.05
2007.HK	碧桂园	2.85	1.55	0.59	0.49	4.89	11.70	5.23
0688.HK	中国海外发展	21.15	4.03	1.70	2.61	4.11	10.89	7.28
0884.HK	旭辉控股集团	1.38	0.94	0.47	0.48	4.42	10.06	2.59
1109.HK	华润置地	35.95	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	9.45
0960.HK	龙湖集团	25.80	3.47	1.93	3.07	7.64	19.02	7.54

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.12.16 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

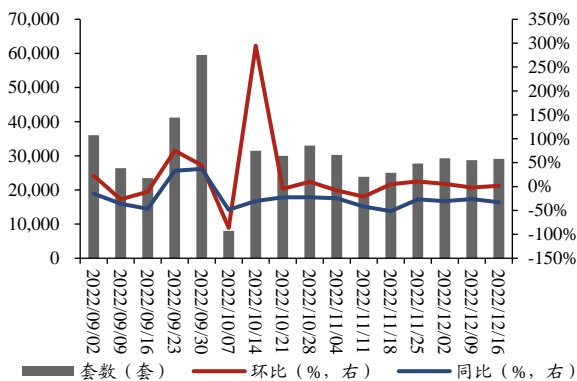
2. 房地产基本面与高频数据

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-38.6%、+0.5%、-37.2%、-10.6%。

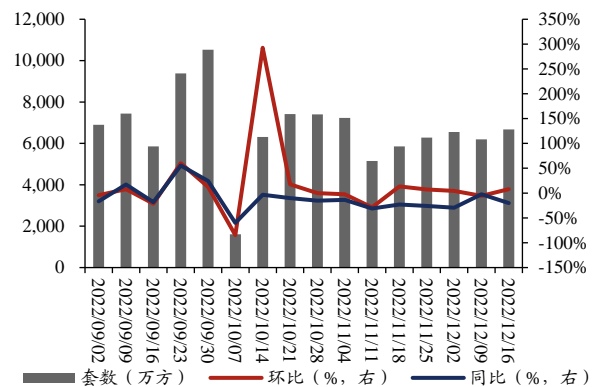
从新房成交看,上周 60 城新房成交面积 330.4 万平,环比-0.5%,同比-32.3%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 16 日累计成交 766.9 万平,同比-25.2%。2022 年累计成交 17678.5 万平,同比-33.2%。上周 60 城新房成交套数 2.9 万套,环比-1.4%,同比-32.9%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 16 日累计成交 6.7 万套,同比-28.7%; 2022 年累计成交 154.8 万套,同比-34.6%。

图1: 60 城新房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

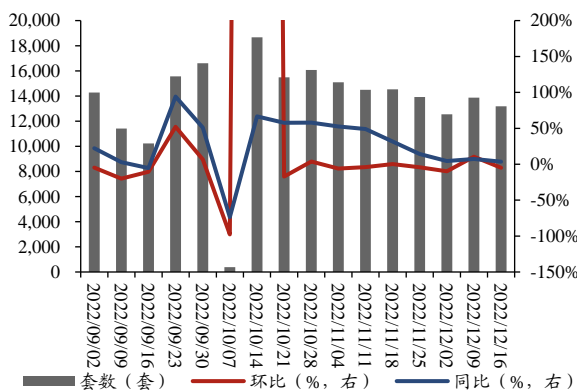
图2: 60 城新房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

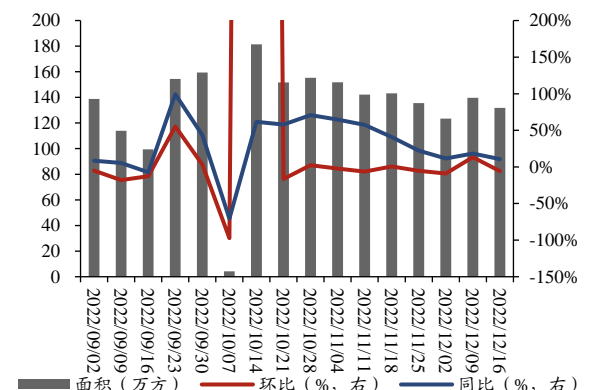
从二手房成交看,上周 20 城二手房成交面积 131.8 万平,环比-5.7%,同比+10.8%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 16 日累计成交 317.3 万平,同比+14.9%。2022 年累计成交 6312.0 万平,同比-13.5%。上周 20 城二手房成交套数 1.3 万套,环比-5.0%,同比+3.6%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 16 日累计成交 3.2 万套,同比+8.7%; 2022 年累计成交 66.5 万套,同比-12.1%。

图3: 20 城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

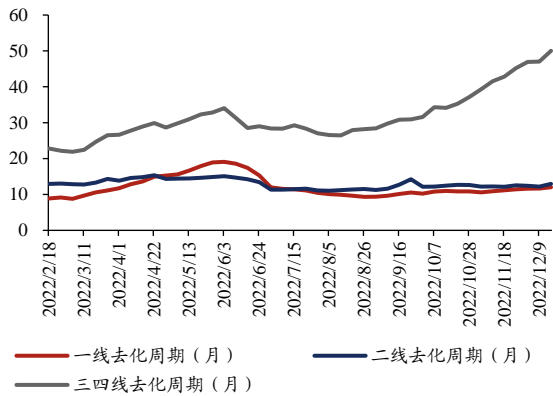
图4: 20 城二手房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

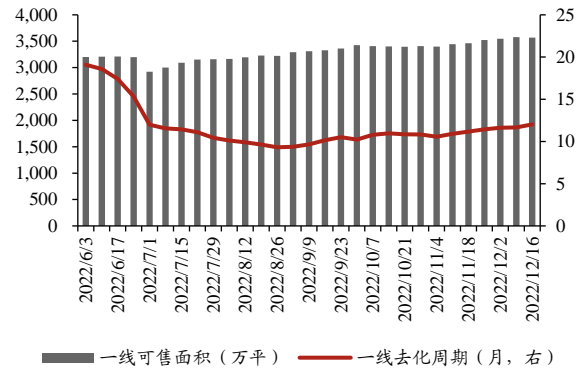
从库存和去化周期看,上周16城新房累计库存9723.9万平,环比+0.3%,同比+2.6%。
16城新房去化周期为13.4个月,环比变动+0.6个月,同比变动+2.9个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为12.0个月、12.9个月、50.0个月,环比分别变动0.4个月、+0.7个月、+3.0个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



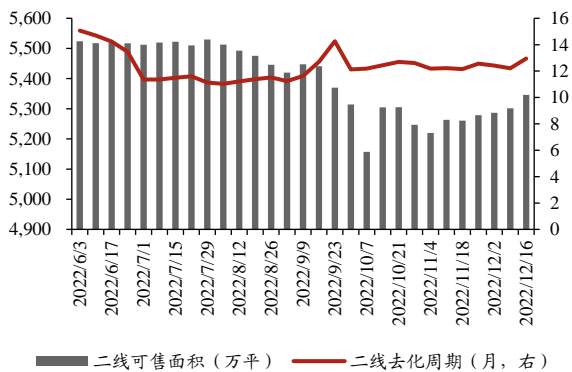
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



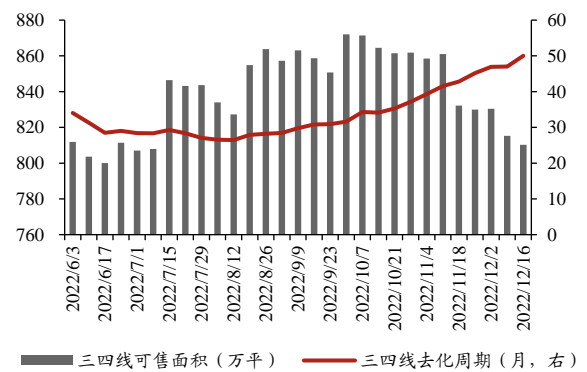
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



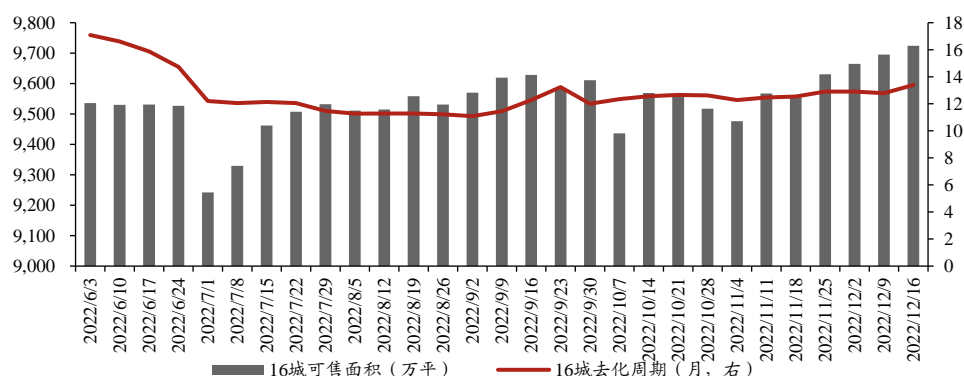
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	9.5	11.1	-14.3%	-38.6%	-21.2%	-23.8%	17.9	0.6
	济南	16.6	15.0	10.6%	-53.8%	-44.9%	-25.8%	-	-
	青岛	26.4	19.6	34.8%	1.4%	-11.1%	-9.1%	-	-
长三角	上海	37.1	37.5	-1.1%	0.5%	20.3%	-13.6%	4.4	0.2
	杭州	11.4	23.7	-52.0%	-12.1%	-12.1%	-32.9%	2.7	0.5
	南京	13.0	15.5	-15.7%	-43.8%	-33.1%	-32.9%	17.7	-0.4
	苏州	11.9	13.3	-10.1%	-10.3%	-14.2%	-16.2%	11.1	1.5
	宁波	5.5	5.1	7.5%	17.9%	-3.0%	-45.1%	12.9	1.1
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-51.9%	-	-
	绍兴	0.9	0.5	102.2%	-89.2%	-87.6%	-61.7%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-43.6%	-	-
	温州	9.7	6.2	57.8%	35.4%	8.5%	-34.0%	18.9	2.0
粤港澳	深圳	7.3	5.9	23.4%	-10.6%	-21.2%	-25.7%	12.8	0.5
	广州	16.2	12.0	35.5%	-37.2%	-45.2%	-35.5%	23.8	0.4
	佛山	18.2	11.8	53.8%	-40.3%	-40.4%	-32.1%	-	-
	江门	4.1	2.8	46.4%	111.8%	100.0%	9.2%	-	-
	惠州	3.6	4.3	-18.0%	46.8%	42.6%	-45.7%	-	-
中西部	武汉	31.3	21.2	47.8%	-35.7%	-47.2%	-49.0%	-	-
其他	福州	4.0	11.8	-66.1%	-42.0%	13.7%	-53.6%	30.7	-0.5
	莆田	1.8	1.6	12.5%	22.7%	-13.4%	-61.5%	21.9	-0.7

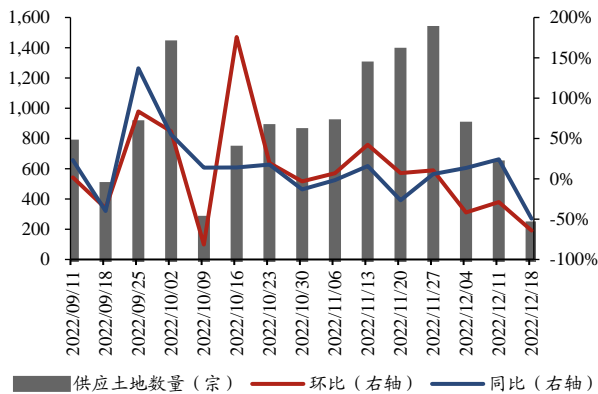
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

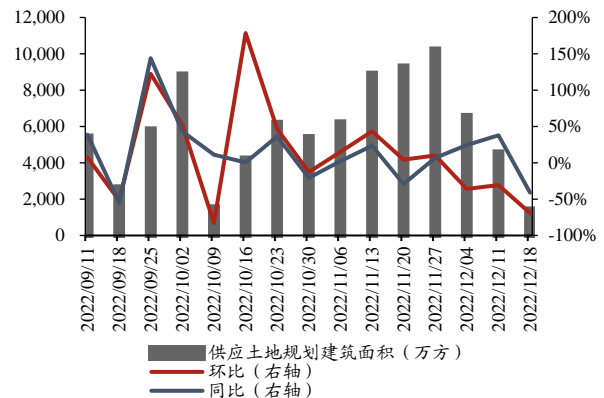
土地供应方面,2022年12月12日-2022年12月18日百城供应土地数量为227宗,环比-64.0%,同比-49.4%,供应土地建筑面积为1398.3万平方米,环比-69.2%,同比-41.0%。本年累计供应土地数量为33333宗,同比-2.32%,累计供应土地建筑面积为218746.8万方,同比-4.3%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

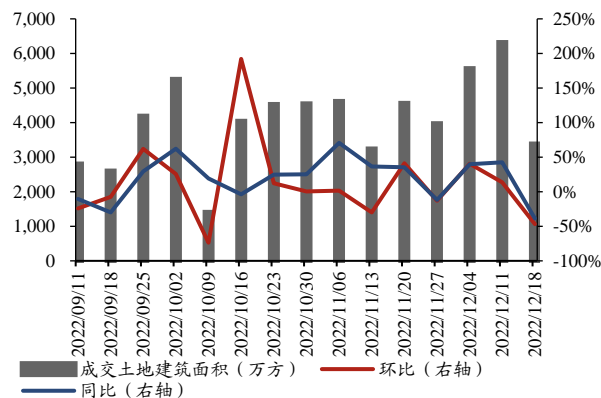
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

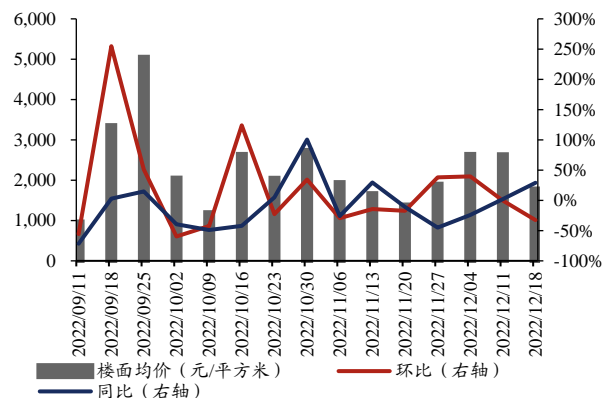
土地成交方面,2022年12月12日-2022年12月18日百城土地成交建筑面积3344.7万方,环比-46.8%,同比-38.7%;成交楼面价1754元/平,环比-32.6%、同比+28.1%;土地溢价率0.8%,环比-1.7pct,同比-2.1pct。年初至今累计成交土地建筑面积为164602.8万方,同比+7.6%。累计成交楼面价为2092元/平,同比-30.3%,累计成交土地溢价率为3.20%,同比-7.9pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



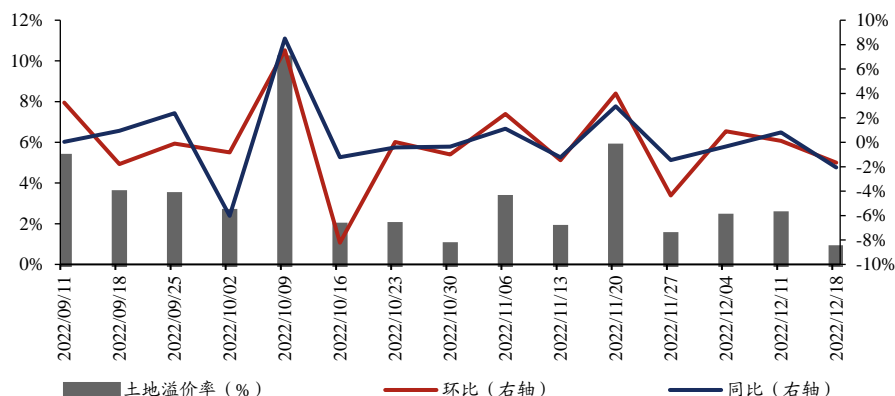
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



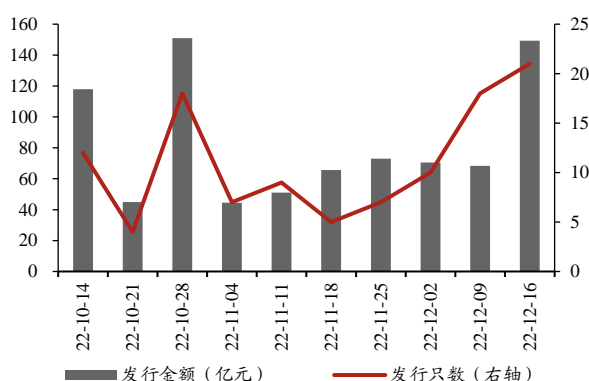
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 149.3 亿元, “22 蛇口 09”发行规模最大, 为 26 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。

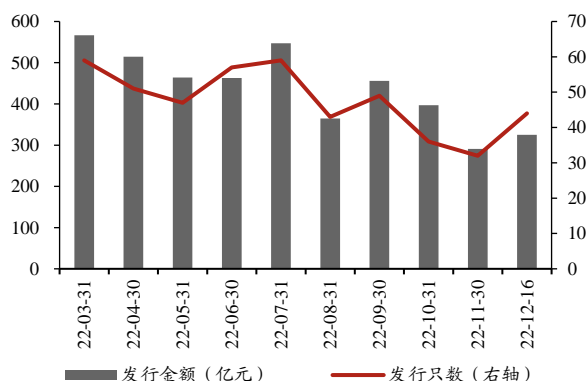
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 21 支, 发行金额合计 149.3 亿元, 环比 118.5%, 同比-26.6%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 16 日房地产企业合计发行信用债 44 支, 合计发行金额 325.3 亿元; 2022 年至今, 房地产企业合计发行信用债 541 支, 合计发行金额 4951.3 亿元, 同比-4.9%。

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）



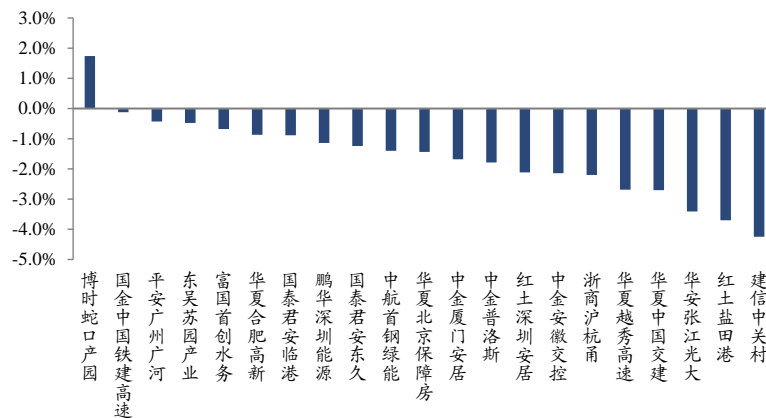
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

证监会副主席李超在中国 REITs 论坛 2022 年会上指出, 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。

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租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，国务院副总理刘鹤在第五轮中国 - 欧盟工商领袖和前高官对话上发表书面致辞。刘鹤指出，房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/12/15	刘鹤	房地产是国民经济的支柱产业，针对当前出现的下行风险，已出台一些政策，正在考虑新的举措，努力改善行业的资产负债状况，引导市场预期和信心回暖。

数据来源：证监会，东吴证券研究所

地方层面，成都第四批集中供地结束，14 宗地块揽金共 104.3 亿元。实现全年累计卖地 1225 亿元；重庆三批集中供地 10 宗均底价成交，收金共 63.78 亿元。各地加大房企纾困支持力度，浦发银行上海分行将为 7 家房企提供意向性融资额度 800 亿元。各地继续推出相关放松政策，郑州市举办商品房团购会：适度调整住房限购、执行“认贷不认房”政策，杭州执行公积金“认贷不认房”，二套首付比降至四成。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2022/12/12	郑州市	购房政策	新一线	郑州市举办商品房团购会：适度调整住房限购、执行“认贷不认房”政策。
2022/12/12	上海市	住房销售	一线	上海推出 2022 年第八批次集中供应楼盘，共计 7497 套房源
2022/12/12	北京市	集中供地	一线	北京挂牌 3 宗预申请涉宅用地，总起始价 74.7 亿元。
2022/12/12	上海市	房企融资	一线	浦发银行上海分行将为 7 家房企提供意向性融资额度 800 亿元。
2022/12/13	马鞍山市	公积金政策	三线	购买首套住房多子女家庭公积金最高贷款额增加 10 万元。
2022/12/13	黄冈市	购房补贴	三线	三孩可享 1000 元/年育儿补助、1 万元一次性购房补贴。
2022/12/13	郑州市	限购政策	一线	适度调整住房限购政策，支持团购在售商品住房。
2022/12/13	杭州市	公积金政策	一线	公积金执行“认贷不认房”，二套首付比降至四成。
2022/12/13	成都市	集中供地	一线	15 宗地块揽金共 104.3 亿元，全年累计卖地 1225 亿元。
2022/12/14	北京市	公积金政策	一线	北京住房公积金缓缴期限延长。
2022/12/14	烟台市	契税补贴	二线	山东莱州：购新房最高享 1 万元/套，购房补贴契税补贴 50%。
2022/12/14	武汉市	公积金政策	新一线	武汉都市圈住房公积金“打通用”
2022/12/14	重庆市	集中供地	新一线	重庆三批集中供地 10 宗均底价成交，收金共 63.78 亿元
2022/12/14		房企融资		60 余家银行向超 100 家房企授信 4 万亿
2022/12/16	武汉市	集中供地	一线	武汉第五批供地第二场：10 宗地块成交 3 宗收金 20.37 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
2022/12/12	碧桂园服务	内幕消息控股股东出售股份的公告	杨惠妍全资控股的子公司出售公司 2.37 亿股，占公司总股本 7.03%
2022/12/12	旭辉控股集团	潜在出售旭辉永升服务集团有限公司股份及全面解决方案最新情况及债务证券继续停牌的公告	潜在出售旭辉永升服务集团有限公司股份
2022/12/12	华润置地	截至 2022 年 11 月 30 日止一个月未经审核营运数据的公告	公司前 11 个月累计合同销售额 2517.3 亿元，合同销售面积 1155 万平方米
2022/12/12	新城控股	2022 年 11 月份经营简报	公司前 11 个月累计合同销售金额约 1,094.81 亿元，累计销售面积约 1,117.01 万平方米
2022/12/12	西藏城投	关于拟筹划非公开发行业股票的提示性公告	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
2022/12/12	合肥城建	关于以控股子公司股权质押向银行申请贷款的公告	子公司徽珀地产和投资者南京棠悦进行开发贷融资，已取得银团 14.5 亿授信额度
2022/12/13	华侨城 A	关于拟下调“18 侨城 02”公司债券票面利率的公告	公司拟下调“18 侨城 02”债券的票面利率

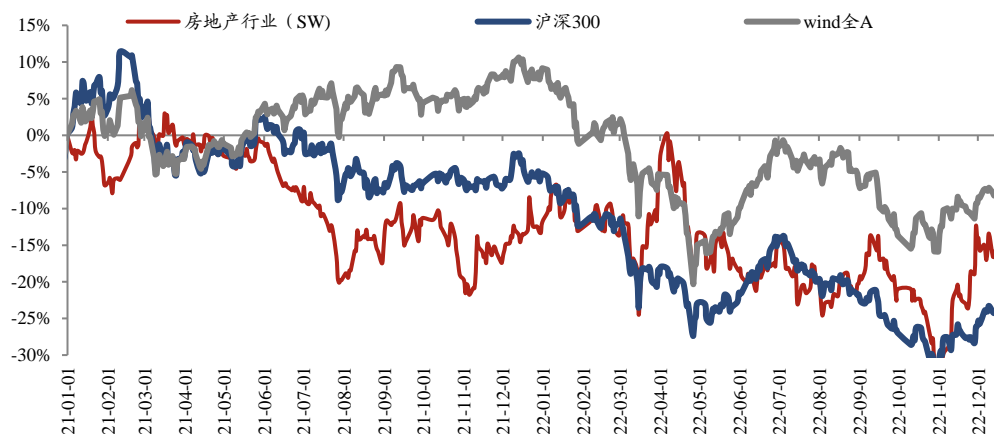
2022/12/13	新城控股	关于公司股东股权质押及部分股权解除质押的公告	公司股东富域发展质押公司 3 千万股
2022/12/14	华夏幸福	关于以下属公司股权实施债务重组及股权激励暨关联交易相关事项的公告	下属公司幸福基业物业服务有限公司 100%股权、深圳市伙伴产业服务有限公司 60%股权、苏州火炬创新创业孵化管理有限公司 51% 股权（“精选下属公司”）搭建“幸福精选平台”
2022/12/14	大悦城	发布 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)发行公告	发行金额为不超过人民币 15 亿元
2022/12/15	城投控股	股东减持股份计划公告	弘毅（上海）股权投资基金中心（有限合伙）减持持有的公司股份不超过 75,887,269 股
2022/12/15	香江控股	2022 年前三季度权益分派实施公告	每股派发现金红利 0.09 元(含税), 共计派发现金红利 294,159,430.98 元。
2022/12/15	鲁商发展	关于筹划重大资产出售暨关联交易的进展公告	拟将公司持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至公司控股股东山东省商业集团有限公司
2022/12/15	陆家嘴	发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易预案(摘要)和公司股票复牌的提示性公告	公司股票复牌
2022/12/16	华发股份	关于非公开发行 A 股股票事项获得珠海市国资委批复的公告	公司拟非公开发行不超过 6.35 亿股股票
2022/12/16	荣盛发展	关于为下属公司融资提供担保的公告	公司为子公司沈阳荣盛锦绣天地担保融资 5.5 亿元，期限不超过 80 个月
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-2.48%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-1.10%，-1.54%，超额收益分别为-1.38%、-0.94%。

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	2022-12-16 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	20.46	7.68	9.23	226.06
600603.SH	广汇物流	10.55	9.10	10.64	168.45
002244.SZ	滨江集团	9.56	-6.55	-5.01	117.23
000965.SZ	天保基建	5.35	0.75	2.30	107.36
600325.SH	华发股份	10.16	-2.59	-1.04	80.86

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	2022-12-16 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	2.45	-2.00	-0.46	-43.42
000537.SZ	广宇发展	12.87	-4.31	-2.77	-48.95
000656.SZ	金科股份	2.15	-4.87	-3.32	-51.03
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

中央经济工作会议强调确保房地产市场平稳发展,从防风险到促消费,时隔8年重提住房消费,确认保优质主体,淡化“房住不炒”。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>