

房地产

优于大市（维持）

证券分析师

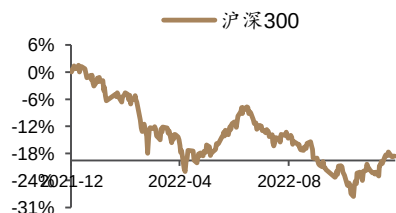
金文曦

资格编号：S0120522100001

邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

市场表现



相关研究

- 1.《中央经济工作会议房地产表述点评-防范化解行业风险，支持住房改善需求》，2022.12.17
- 2.《11月国家统计局房地产数据追踪-住宅销售疲弱投资下行，保交楼下竣工累计同比略有改善》，2022.12.15
- 3.《房地产企业股权再融资重启点评-“第三支箭”蓄势待发，十二年地产股权再融资解困》，2022.11.29
- 4.《鲁商发展（600223.SH）：剥离地产业务，聚焦大健康产业》，2022.11.17
- 5.《10月国家统计局房地产数据追踪-商品住宅销售降幅收窄，政策端持续改善》，2022.11.16

防范化解优质头部房企风险，因城施策支持刚改需求

房地产行业周报（2022.12.12-12.16）

投资要点：

● 市场回顾

上周（2022.12.12-12.16），上证综指下跌 1.22%，沪深 300 指数下跌 1.1%，房地产板块下跌 2.48%，房地产板块跑输上证综指 1.27 个百分点，跑输沪深 300 指数 1.38 个百分点。重点关注的 A 股地产股中陆家嘴（600663.SH）上涨，涨幅为 9.99%。重点关注的 H 股地产及代建公司中禹州集团（1628.HK）、美的置业（3990.HK）和中原建业（9982.HK）涨幅较大，分别为 13.4%、7.05%、1.35%；重点物业股中领悦服务集团（2165.HK）（涨幅 27.54%）、兴业物联（9916.HK）（涨幅 6.02%）、宋都服务（9608.HK）（涨幅 3.95%）涨幅较高。

● 行业动态

百城土地成交和 30 城商品房销售累计同比降幅较前一周收窄。12.5-12.11，100 大中城市成交土地规划建筑面积 2978.07 万平方米，累计同比下滑 34.5%。其中，一线城市成交土地规划建筑面积 61.92 万平方米，累计同比下滑 38.83%；二线城市成交土地规划建筑面积 696.38 万平方米，累计同比下滑 41.22%。30 大中城市商品房成交 313 万平方米，累计同比下降 29.16%，降幅较前一周收窄。其中，一线城市商品房成交 74.91 万平方米，累计同比下降 24.35%，二线城市商品房成交 165.62 万平方米，累计同比下降 27.65%。

● 行业新闻

国家统计局数据显示，1-11 月，全国房地产开发投资 12.39 万亿，同比下降 9.8%；其中，住宅投资 94016 亿元，下降 9.2%。1-11 月，商品房销售面积 12.13 亿平方米，同比下降 23.3%，其中住宅销售面积下降 26.2%。商品房销售额 11.86 万亿，下降 26.6%，其中住宅销售额下降 28.4%。

中央经济工作会议 12 月 15 日至 16 日在北京举行。会议指出，有效防范化解重大经济金融风险。要确保房地产市场平稳发展，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”的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

● 投资建议

1-11 月全国商品住宅销售复苏缓慢，房地产开发投资、新开工面积累计同比进一步下挫。地产供给端“三箭齐发”缓解开发商流动性压力，中央经济工作会议指出支持住房改善消费，后续需求端调控政策有望在因城施策框架下进一步优化调整，支持合理住房需求，改善市场信心。建议关注：新城控股（601155.SH）、中交地产（000736.SZ）、金地集团（600383.SH）、滨江集团（002244.SZ）、建发股份（600153.SH）、华发股份（600325.SH）等。

● 风险提示：房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期

内容目录

1. 市场回顾.....	4
1.1. 地产板块表现.....	4
1.2. A股重点公司市场表现.....	5
1.3. 港股重点公司市场表现.....	6
1.4. 重点物业公司表现.....	7
2. 行业动态.....	8
2.1. 100大中城市住宅土地市场.....	8
2.2. 30大中城市商品房交易市场.....	8
3.3 公司公告与行业新闻.....	10
3.1. 公司公告.....	10
3.2. 行业新闻.....	10
4. 风险提示:	11

图表目录

图 1: 上周申万一级行业涨跌幅	4
图 2: 年初至今申万一级行业涨跌幅	4
图 3: 上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	5
图 4: 年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅	5
图 5: 上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅	6
图 6: 年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅	6
图 7: 上周重点物业公司涨跌幅	7
图 8: 年初至今重点物业公司涨跌幅	7
图 9: 100 大中城市成交土地规划建面 (万平方米)	8
图 10: 一线城市成交土地规划建面 (万平方米)	8
图 11: 二线城市成交土地规划建面 (万平方米)	8
图 12: 三线城市成交土地规划建面 (万平方米)	8
图 13: 30 城商品房成交套数 (万套)	8
图 14: 一线城市商品房成交套数 (万套)	8
图 15: 二线城市商品房成交套数 (万套)	9
图 16: 三线城市商品房成交套数 (万套)	9
图 17: 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)	9
图 18: 一线城市商品房成交面积 (万平方米)	9
图 19: 二线城市商品房成交面积 (万平方米)	9
图 20: 三线城市商品房成交面积 (万平方米)	9
 表 1: 公司公告	10
表 2: 行业新闻	10

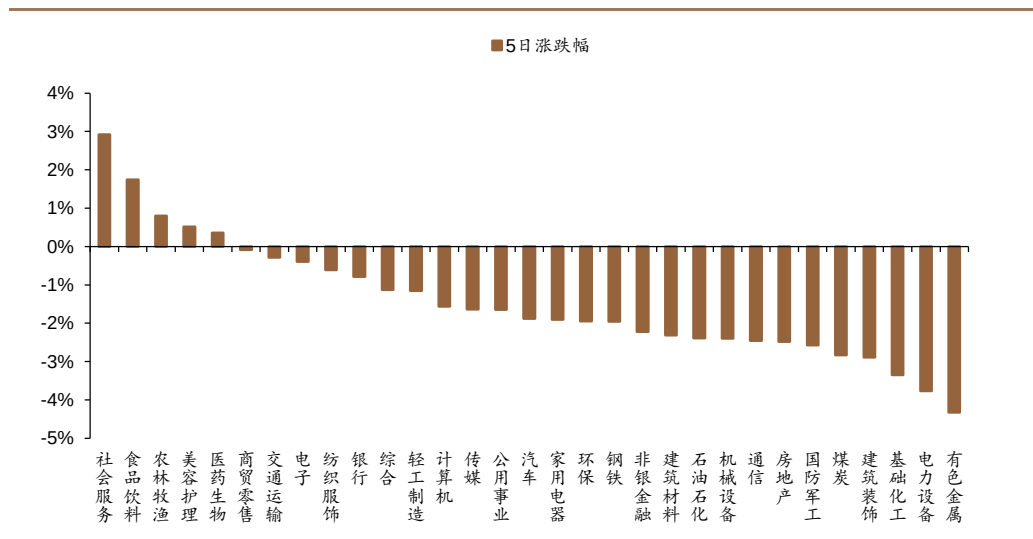
1. 市场回顾

1.1. 地产板块表现

上周(2022.12.12-12.16), 上证综指下跌 1.22%, 沪深 300 指数下跌 1.1%, 房地产板块下跌 2.48%, 房地产板块跑输上证综指 1.27 个百分点, 跑输沪深 300 指数 1.38 个百分点。

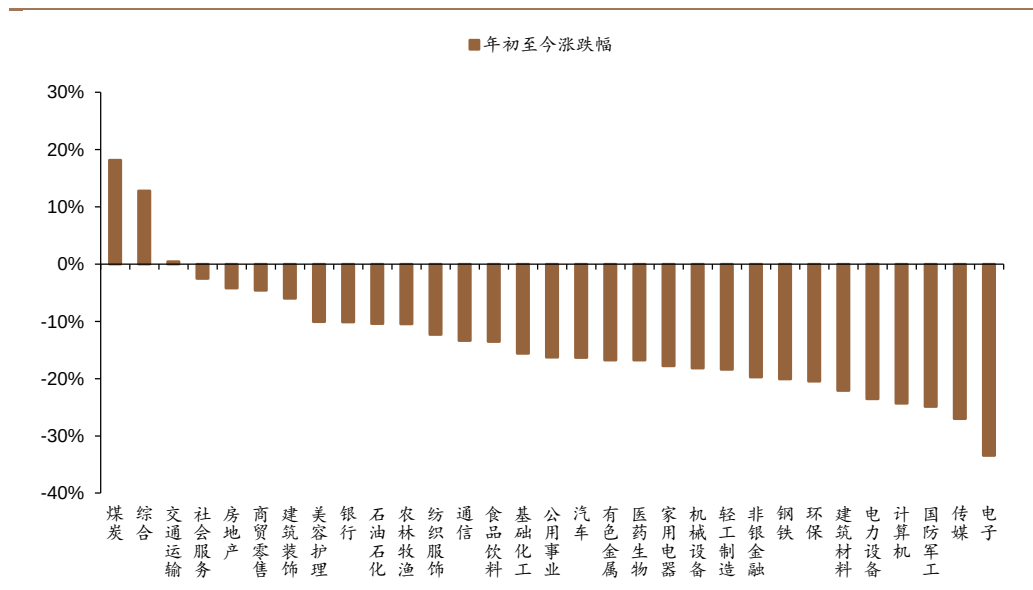
年初至今, 上证综指下跌 12.97%, 沪深 300 指数下跌 19.96%, 房地产板块下跌 4.18%, 房地产板块跑赢上证综指 8.79 个百分点, 跑赢沪深 300 指数 15.78 个百分点。

图 1: 上周申万一级行业涨跌幅



资料来源: Wind, 德邦研究所

图 2: 年初至今申万一级行业涨跌幅



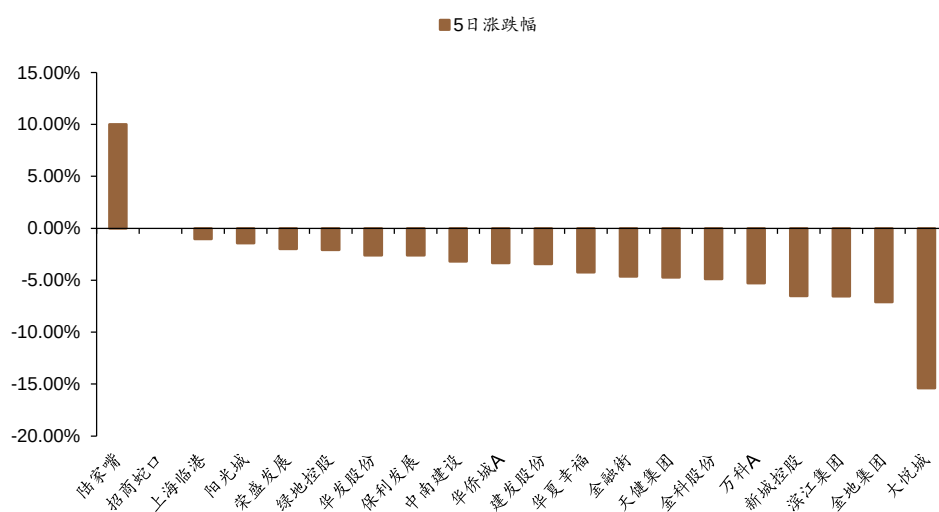
资料来源: Wind, 德邦研究所

1.2. A 股重点公司市场表现

上周（2022.12.12-12.16），重点关注的 A 股地产股中陆家嘴（600663.SH）上涨，涨幅为 9.99%，滨江集团（002244.SZ）、金地集团（600383.SH）和大悦城（000031.SZ）跌幅较大，分别为 6.55%、7.09%和 15.38%。

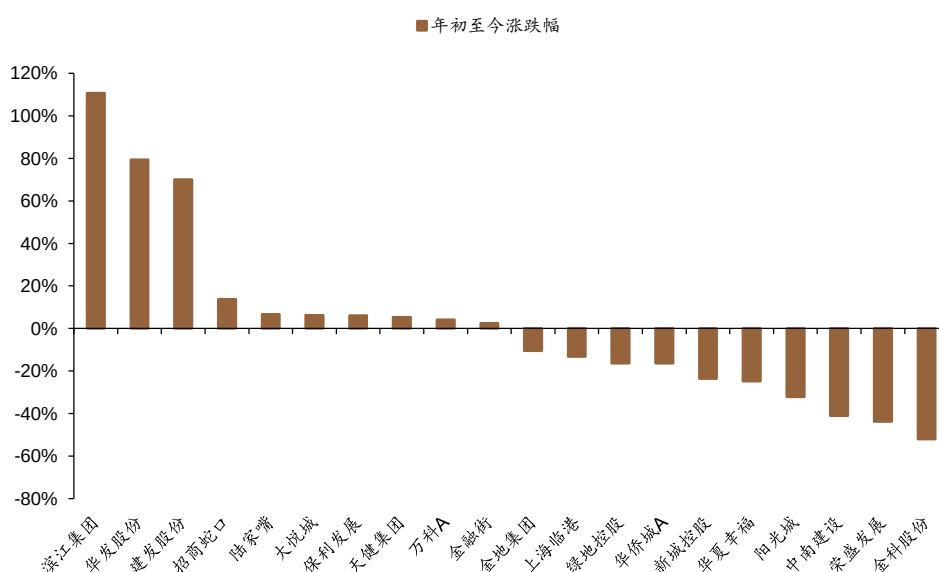
从重点关注的 A 股地产股年初至今市场表现来看，滨江集团（002244.SZ）、华发股份（600325.SH）、建发股份（600153.SH）涨幅居前，分别上涨 110.7%、79.36%和 70.11%；中南建设（000961.SZ）（跌幅 41.06%）、荣盛发展（002146.SZ）（跌幅 43.68%）、金科股份（000656.SZ）（跌幅 52.01%）跌幅较大。

图 3：上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 4：年初至今重点关注的 A 股地产公司涨跌幅



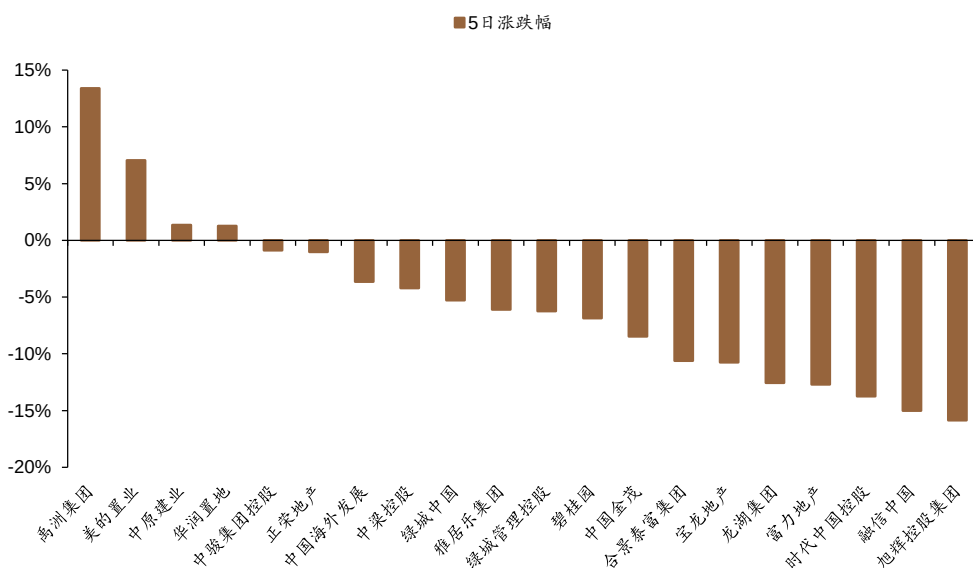
资料来源：Wind，德邦研究所

1.3. 港股重点公司市场表现

上周（2022.12.12-12.16），重点关注的 H 股地产及代建公司中禹州集团（1628.HK）、美的置业（3990.HK）和中原建业（9982.HK）涨幅较大，分别为 13.4%、7.05%、1.35%，时代中国控股（1233.HK）（跌幅 13.74%）、融信中国（3301.HK）（跌幅 15%）、旭辉控股集团（0884.HK）（跌幅 15.85%）跌幅较大。

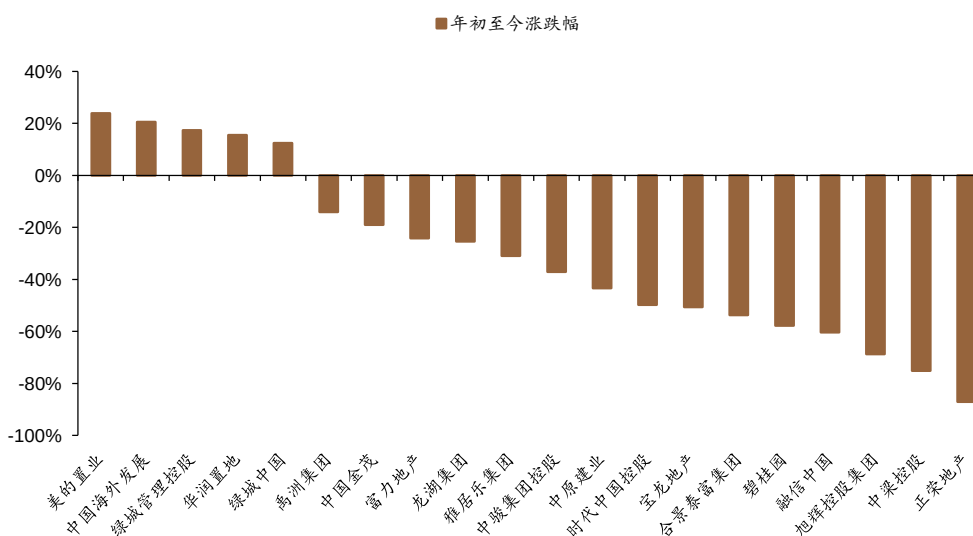
从年初至今市场表现来看，美的置业（3990.HK）、中国海外发展（0688.HK）和绿城管理控股（9979.HK）涨幅居前，分别上涨 23.84%、20.48%和 17.33%；旭辉控股集团（0884.HK）（跌幅 68.75%）、中梁控股（2772.HK）（跌幅 75.07%）、正荣地产（6158.HK）（跌幅 87.06%）跌幅较大。

图 5：上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 6：年初至今重点关注的 H 股地产公司涨跌幅



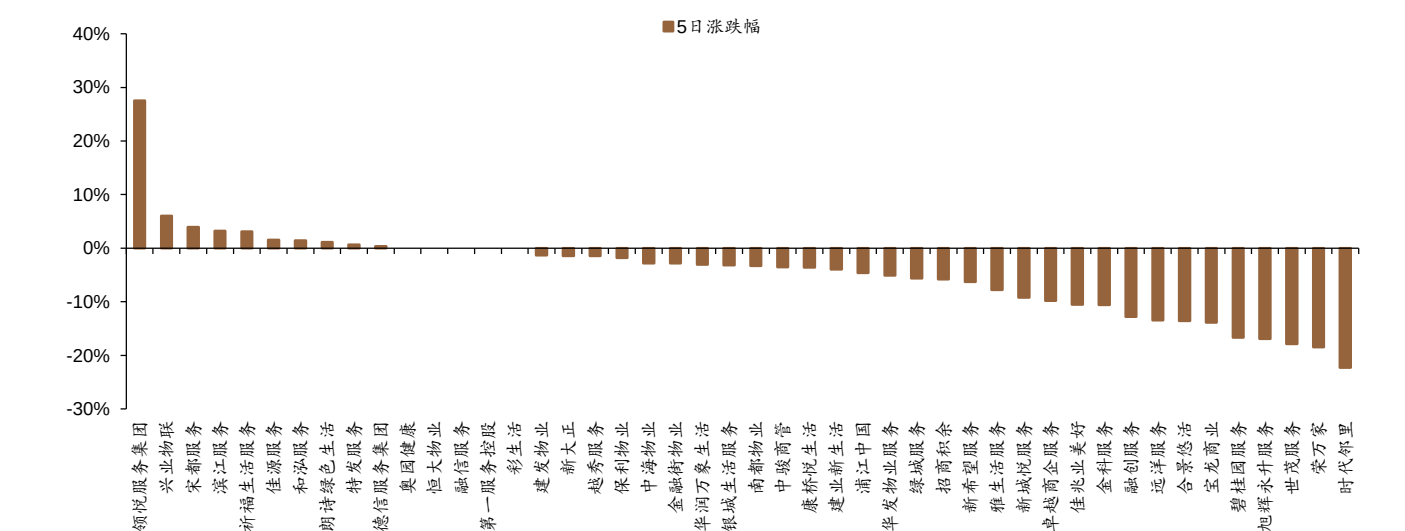
资料来源：Wind，德邦研究所

1.4. 重点物业公司表现

上周（2022.12.12-12.16），领悦服务集团（2165.HK）（涨幅 27.54%）、兴业物联（9916.HK）（涨幅 6.02%）、宋都服务（9608.HK）（涨幅 3.95%）涨幅较高；世茂服务（0873.HK）（跌幅 17.89%）、荣万家（2146.HK）（跌幅 18.44%）、时代邻里（9928.HK）（跌幅 22.29%）跌幅较大。

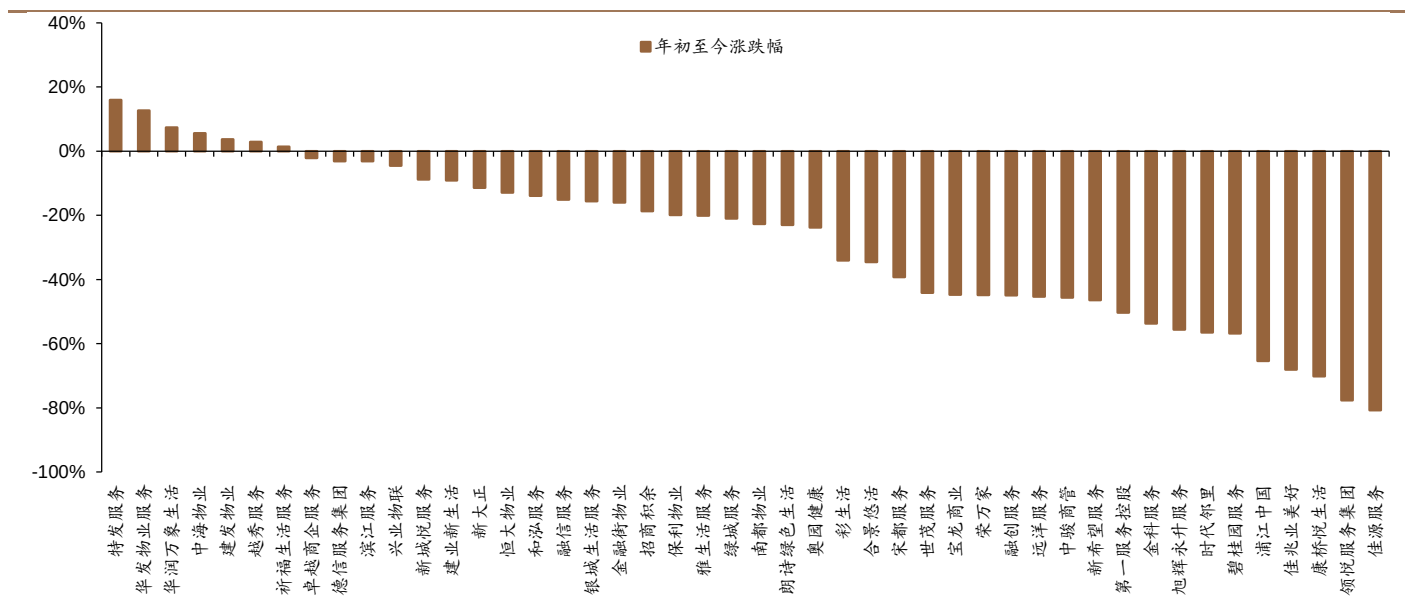
从物业公司年初至今股价表现来看，特发服务（300917.SZ）（涨幅 15.92%）华发物业服务（0982.HK）（涨幅 12.67%）、华润万象生活（1209.HK）（涨幅 7.35%）涨幅居前；康桥悦生活（2205.HK）（跌幅 70.14%）、领悦服务集团（2165.HK）（跌幅 77.66%）、佳源服务（1153.HK）（跌幅 80.7%）跌幅较大。

图 7：上周重点物业公司涨跌幅



资料来源：Wind，德邦研究所

图 8：年初至今重点物业公司涨跌幅



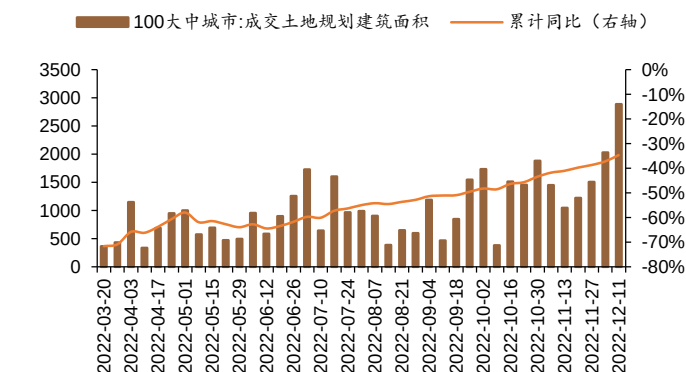
资料来源：Wind，德邦研究所

2. 行业动态

2.1. 100 大中城市住宅土地市场

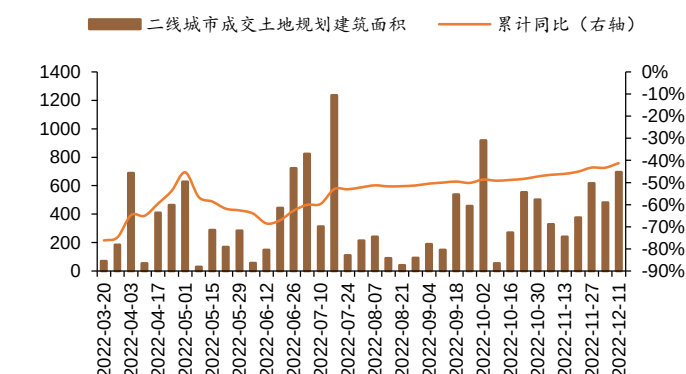
12月5日-12月11日,100大中城市成交土地规划建筑面积 2978.07 万平方米,累计同比下滑 34.5%。其中,一线城市成交土地规划建筑面积 61.92 万平方米,累计同比下滑 38.83%;二线城市成交土地规划建筑面积 696.38 万平方米,累计同比下滑 41.22%;三线城市成交土地规划建筑面积 2219.77 万平方米,累计同比下滑 29.22%。

图 9: 100 大中城市成交土地规划建面 (万平方米)



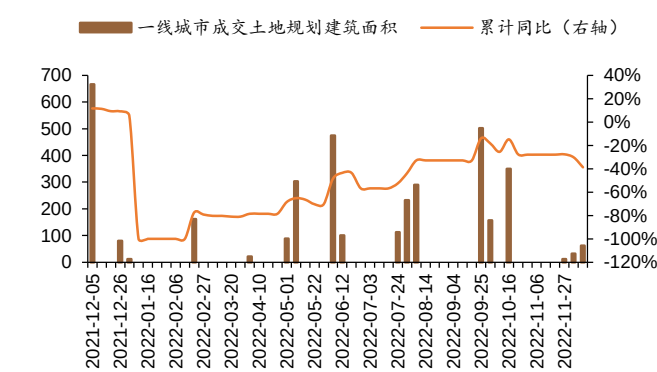
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 11: 二线城市成交土地规划建面 (万平方米)



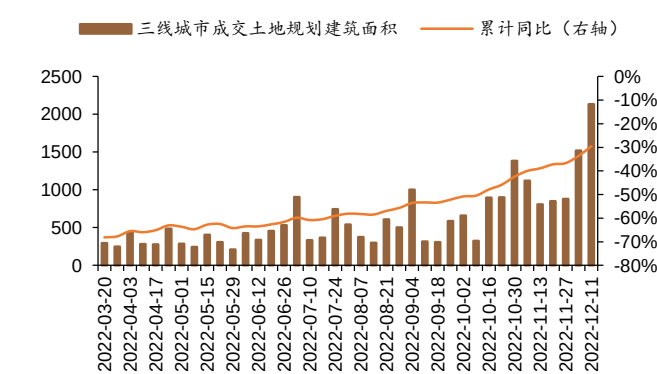
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 10: 一线城市成交土地规划建面 (万平方米)



资料来源: Wind, 德邦研究所

图 12: 三线城市成交土地规划建面 (万平方米)



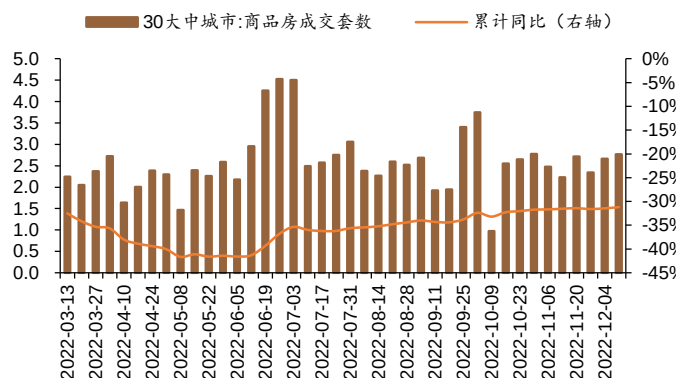
资料来源: Wind, 德邦研究所

2.2. 30 大中城市商品房交易市场

12月5日-12月11日,30大中城市商品房成交套数达到 2.77 万套,累计同比下降 31.19%,降幅较前一周收窄。其中一线城市成交 7010 套,累计同比下降 25.59%,二线城市成交 13035 套,累计同比下降 30.96%,三线城市成交 7652 套,累计同比下降 36.09%。

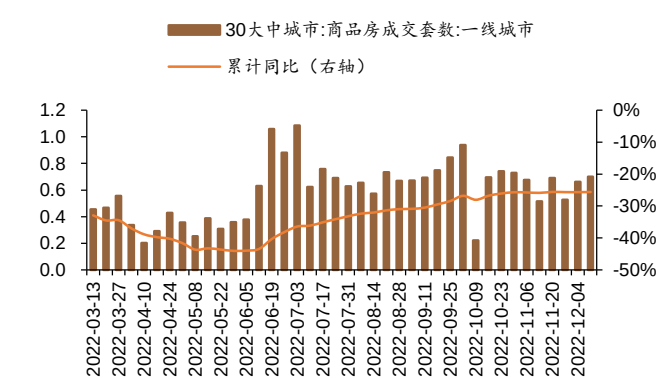
图 13: 30 城商品房成交套数 (万套)

图 14: 一线城市商品房成交套数 (万套)



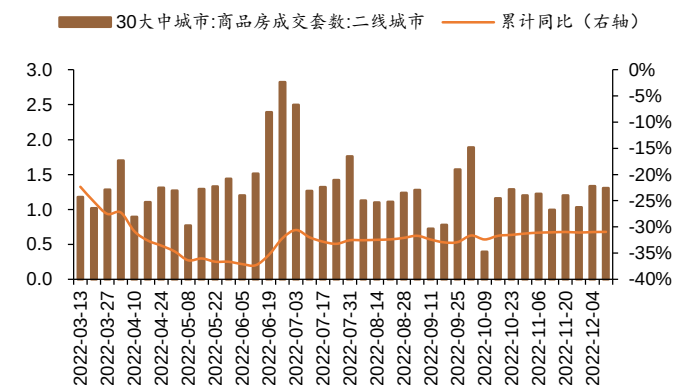
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 15: 二线城市商品房成交套数 (万套)

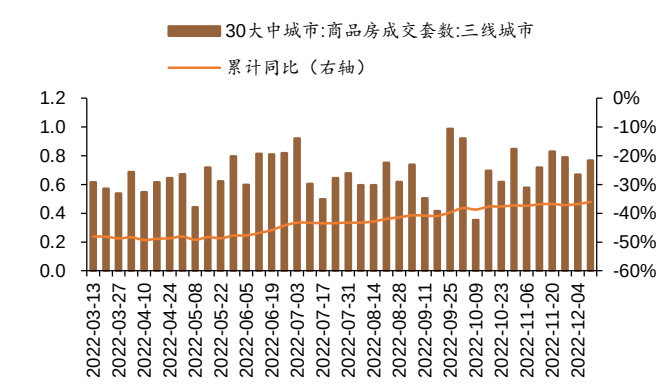


资料来源: Wind, 德邦研究所

图 16: 三线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 德邦研究所

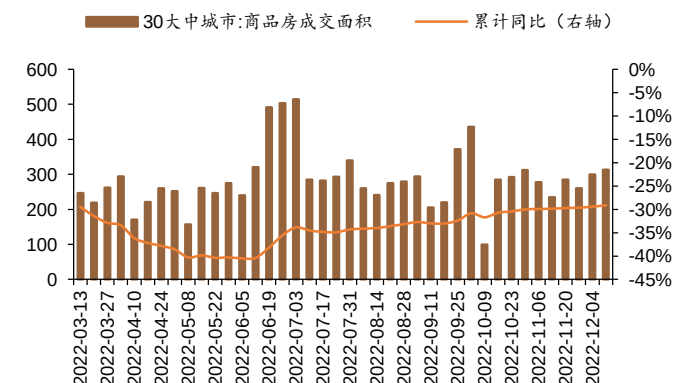


资料来源: Wind, 德邦研究所

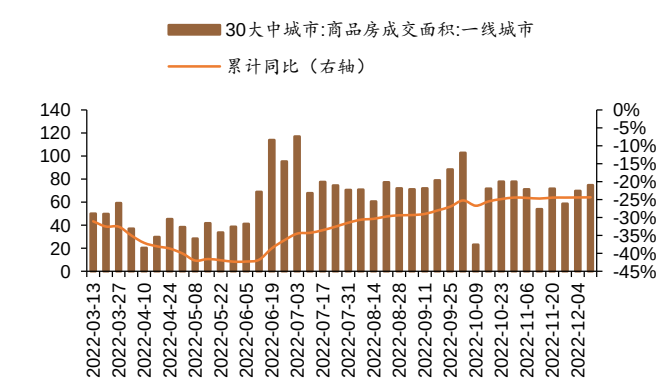
从商品房成交面积来看, 12月5日-12月11日, 30大中城市商品房成交 313 万平方米, 累计同比下降 29.16%, 降幅较前一周收窄。其中, 一线城市商品房成交 74.91 万平方米, 累计同比下降 24.35%, 二线城市商品房成交 165.62 万平方米, 累计同比下降 27.65%, 三线城市商品房成交 72.5 万平方米, 累计同比下降 36.84%。

图 17: 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)

图 18: 一线城市商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind, 德邦研究所

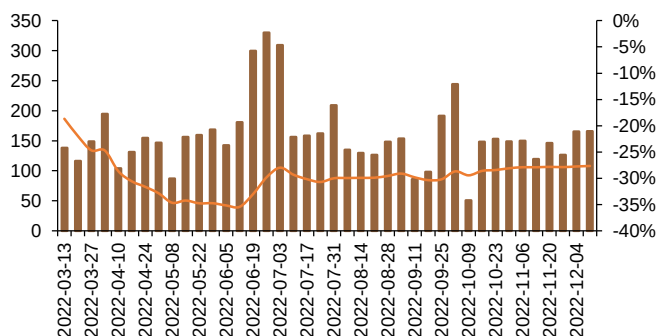


资料来源: Wind, 德邦研究所

图 19: 二线城市商品房成交面积 (万平方米)

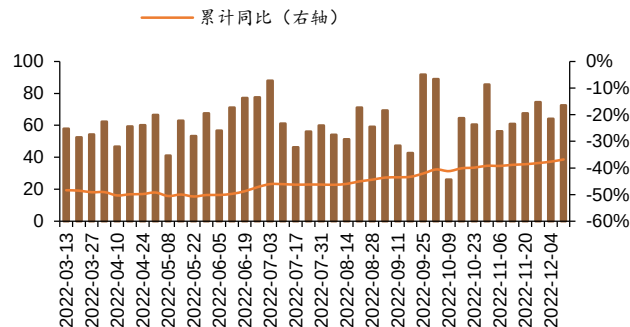
图 20: 三线城市商品房成交面积 (万平方米)

30大中城市:商品房成交面积:二线城市 累计同比 (右轴)



资料来源: Wind, 德邦研究所

30大中城市:商品房成交面积:三线城市 累计同比 (右轴)



资料来源: Wind, 德邦研究所

3.3 公司公告与行业新闻

3.1. 公司公告

表 1: 公司公告

公告名称	日期	内容
陆家嘴	12.16	上市公司拟以发行股份方式购买陆家嘴集团持有的昌邑公司 100%股权、东襄公司 30% 股权, 拟以支付现金方式购买前滩投资持有的耀龙公司 60%股权、企荣公司 100%股权。
金科股份	12.17	截至 2022 年 11 月末, 金科地产集团股份有限公司合并报表范围内总有息负债规模为 652.94 亿元, 较 2021 年末减少 153.16 亿元; 其中一年内 (自 2022 年 12 月 1 日至 2023 年 11 月 30 日止) 到期的有息负债余额为 376.00 亿元。

资料来源: 财联社, 公司公告, 德邦研究所

3.2. 行业新闻

表 2: 行业新闻

日期	内容
12.9	佛山市住房和城乡建设局发布《佛山市住房和城乡建设局关于进一步优化房地产调控政策的通知》。2022 年 12 月 10 日起, 在本市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买的新建商品住房, 须自商品房买卖合同网签备案之日起满 3 年方可上市交易。上述区域暂停实施住房限购政策。
12.14	中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要 (2022—2035 年)》,《纲要》指出, 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。
12.15	国家统计局数据显示, 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%。
12.15	山西: 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
12.15	兰州市印发《兰州市助企纾困激发市场主体活力若干措施》的通知。文件提出, 5 年期以上首套住房商业性个人住房贷款利率下限由 4.3%下调至 4.0%。取消现行限售政策, 个人购买的住房, 自取得房屋《不动产权证书》后即可上市交易, 已按原有限售规定在《不动产权证》上登记限售的按现行规定执行, 上市交易不受影响。个人住房贷款不再纳入房地产贷款集中度管理。
12.15	刘鹤副总理指出, 房地产是国民经济的支柱产业, 针对当前出现的下行风险, 我们已出台一些政策, 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。未来一个时期, 中国城镇化仍处于较快发展阶段, 有足够需求空间为房地产业稳定发展提供支撑。
12.16	中央经济工作会议 12 月 15 日至 16 日在北京举行。会议指出, 有效防范化解重大经济金融风险。要确保房地产市场平稳发展, 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。要防范化解金融风险，压实各方责任，防止形成区域性、系统性金融风险。加强党中央对金融工作集中统一领导。要防范化解地方政府债务风险，坚决遏制增量、化解存量。

资料来源：财联社，德邦研究所

4. 风险提示：

房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022 年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准：	类 别	评 级	说 明
以报告发布后的 6 个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后 6 个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅；	股票投资评级	买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
2. 市场基准指数的比较标准： A 股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普 500 或纳斯达克综合指数为基准。	行业投资评级	优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（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。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。

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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦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。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究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。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营经营范围包括证券投资咨询业务。