



房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

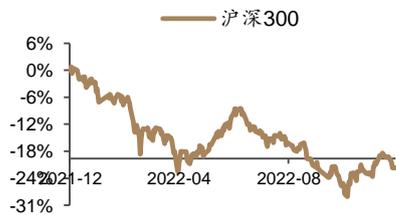
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

- 《房地产行业周报（2022.12.12-12.16）-防范化解优质头部房企风险，因城施策支持刚改需求》，2022.12.19
- 《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
- 《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
- 《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
- 《鲁商发展（600223.SH）：剥离地产业务，聚焦大健康产业》，2022.11.17

股权融资深化，允许符合条件房企“借壳”

房地产行业周报（2022.12.19-12.23）

投资要点：

● 市场回顾

上周（2022.12.19-12.23），上证综指下跌 3.85%，沪深 300 指数下跌 3.19%，房地产板块下跌 4.66%，房地产板块跑输上证综指 0.87 个百分点，跑输沪深 300 指数 1.48 个百分点。重点物业股南都物业（603506.SH）（涨幅 4.33%）、宋都服务（9608.HK）（涨幅 1.27%）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 月 12 日-12 月 18 日，100 大中城市成交土地规划建筑面积 1550.89 万平方米，累计同比下滑 33.85%，累计同比降幅较前一周收窄。其中，一线城市成交土地规划建筑面积 54.27 万平方米，累计同比下滑 37.68%；二线城市成交土地规划建筑面积 377.16 万平方米，累计同比下滑 41.5%。30 大中城市商品房成交 275 万平方米，累计同比下降 28.92%，降幅较前一周收窄。其中，一线城市商品房成交 59.49 万平方米，累计同比下降 24.08%，二线城市商品房成交 138.07 万平方米，累计同比下降 27.63%。

● 行业新闻

证监会指出，全面落实改善优质房企资产负债表计划，继续实施民企债券融资专项支持计划和支持工具，更好推进央地合作增信共同支持民营房企发债。落实好已出台的房企股权融资政策，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企。

上交所：鼓励支持民营经济和民营企业利用资本市场发展壮大，充分发挥资本市场功能促进房地产市场平稳发展、推动房地产业向新发展模式平稳过渡，助力数字经济和平台企业发展。

● 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，证监会允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，股权融资深化，推动房地产行业向新发展模式平稳过渡。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: | 10 |

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) | 9 |
| 图 14: 一线城市商品房成交套数 (万套) | 9 |
| 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) | 10 |
| 图 20: 三线城市商品房成交面积 (万平方米) | 10 |
| 表 1: 公司公告 | 10 |
| 表 2: 行业新闻 | 10 |

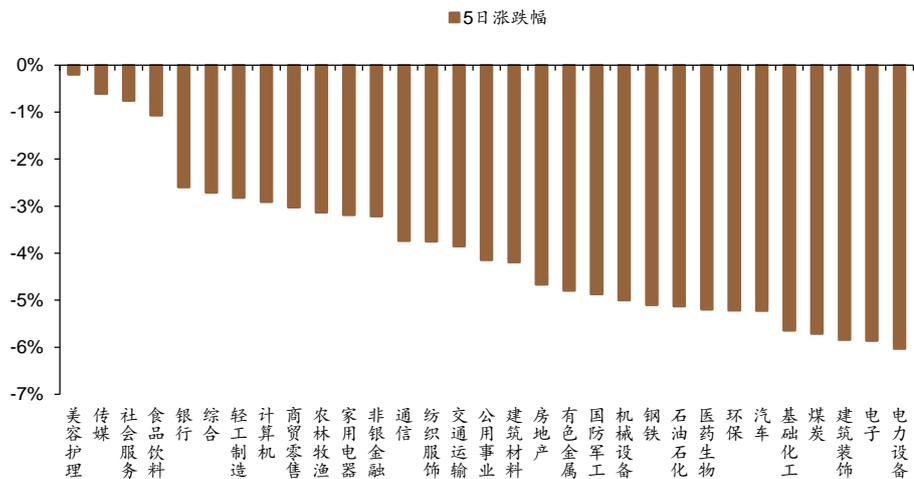
1. 市场回顾

1.1. 地产板块表现

上周(2022.12.19-12.23), 上证综指下跌 3.85%, 沪深 300 指数下跌 3.19%, 房地产板块下跌 4.66%, 房地产板块跑输上证综指 0.81 个百分点, 跑输沪深 300 指数 1.48 个百分点。

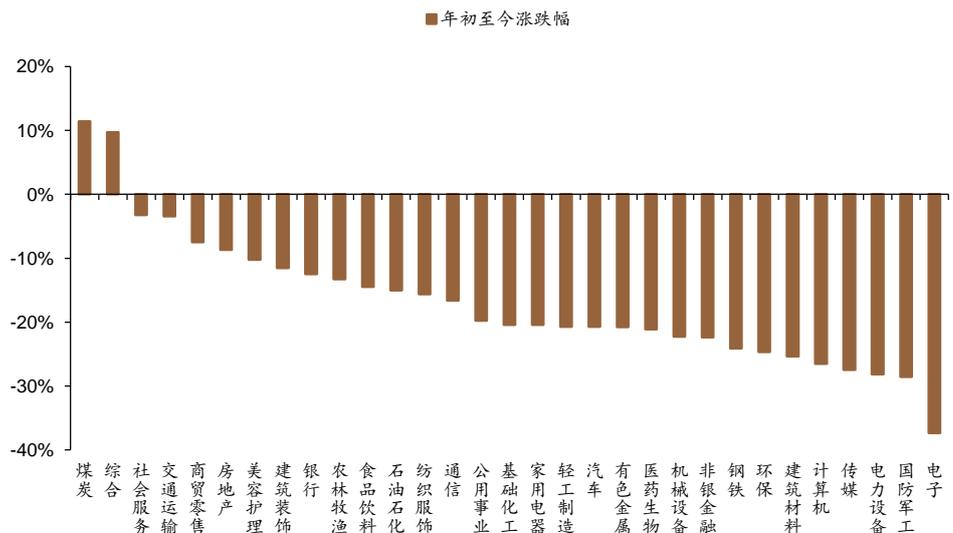
年初至今, 上证综指下跌 16.32%, 沪深 300 指数下跌 22.51%, 房地产板块下跌 8.65%, 房地产板块跑赢上证综指 7.67 个百分点, 跑赢沪深 300 指数 13.87 个百分点。

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



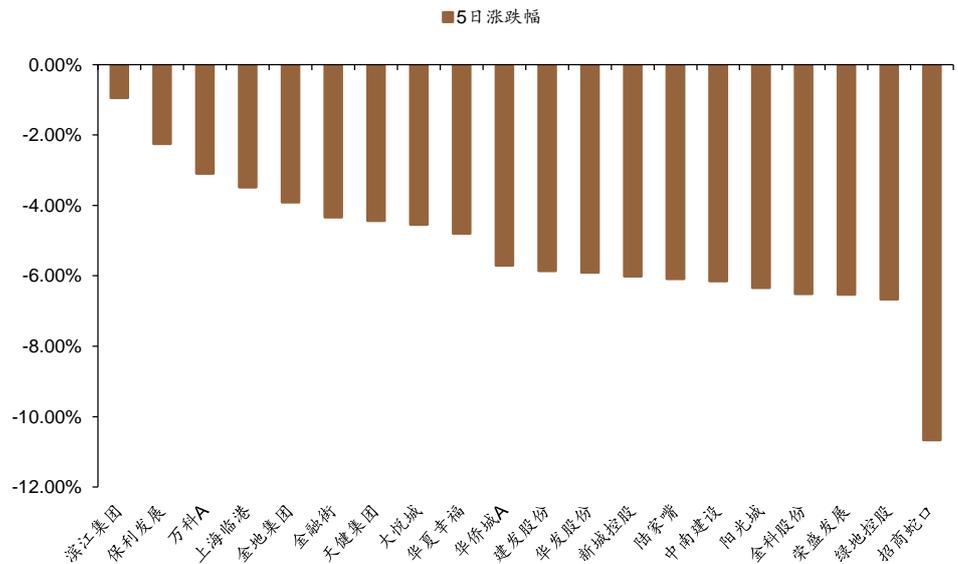
资料来源: Wind, 德邦研究所

1.2. A股重点公司市场表现

上周(2022.12.19-12.23),重点关注的A股地产股悉数下跌,其中荣盛发展(002146.SZ)、绿地控股(600606.SH)和招商蛇口(001979.SZ)跌幅较大,分别为6.53%、6.67%和10.67%。

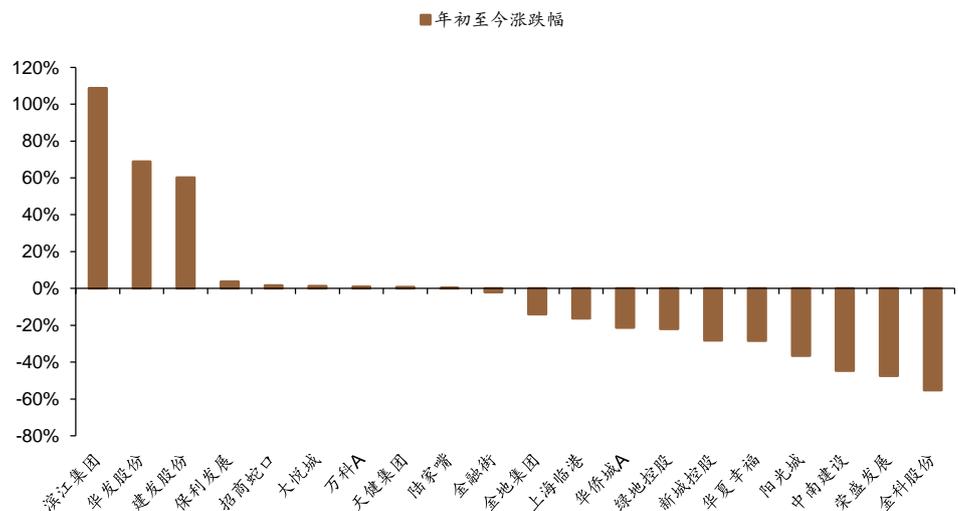
从重点关注的A股地产股年初至今市场表现来看,滨江集团(002244.SZ)、华发股份(600325.SH)、建发股份(600153.SH)涨幅居前,分别上涨108.72%、68.77%和60.14%;中南建设(000961.SZ)(跌幅44.69%)、荣盛发展(002146.SZ)(跌幅47.36%)、金科股份(000656.SZ)(跌幅55.13%)跌幅较大。

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



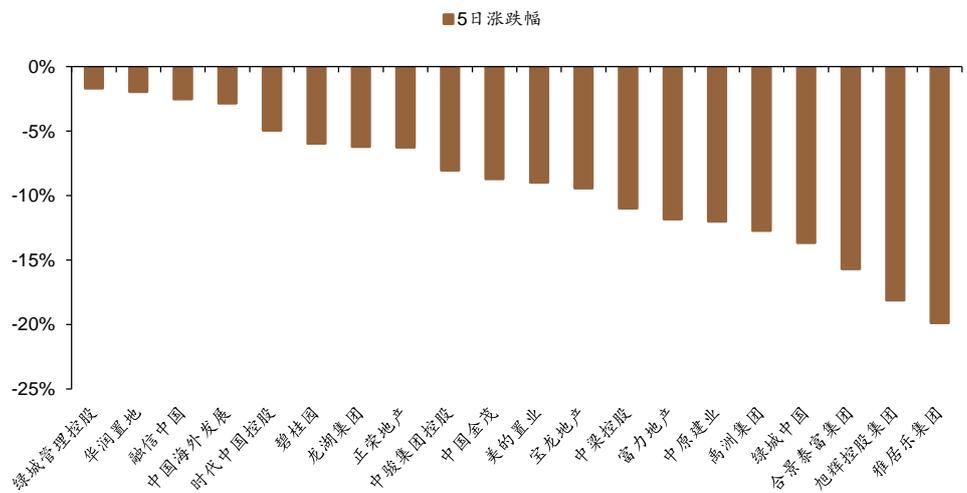
资料来源: Wind, 德邦研究所

1.3. 港股重点公司市场表现

上周（2022.12.19-12.23），重点关注的 H 股地产及代建股悉数下跌，其中绿城管理控股（9979.HK）、华润置地（1109.HK）和融信中国（3301.HK）跌幅较小，分别为 1.67%、1.95%、2.52%，合景泰富集团（1813.HK）（跌幅 15.68%）、旭辉控股集团（0884.HK）（跌幅 18.12%）、雅居乐集团（3383.HK）（跌幅 19.86%）跌幅较大。

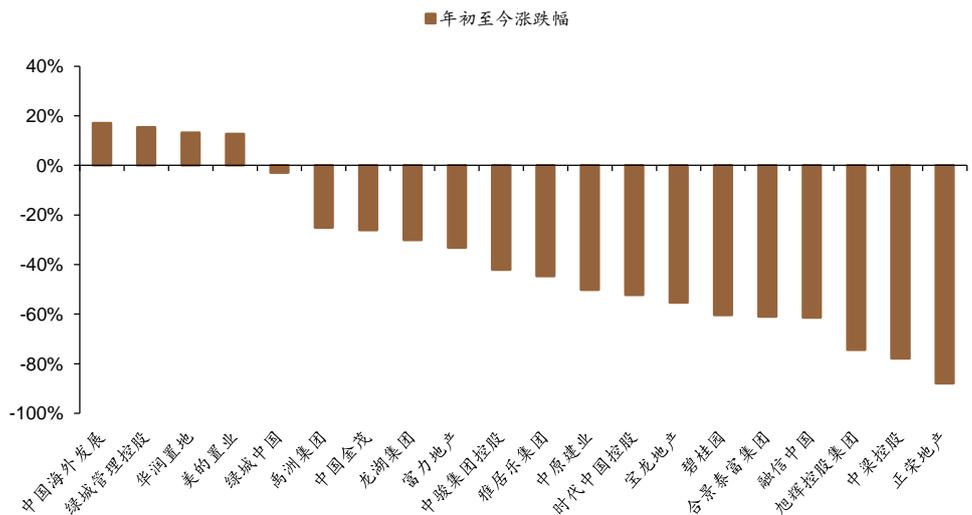
从年初至今市场表现来看，中国海外发展（0688.HK）、绿城管理控股（9979.HK）和华润置地（1109.HK）涨幅居前，分别上涨 17.06%、15.38%和 13.22%；旭辉控股集团（0884.HK）（跌幅 74.41%）、中梁控股（2772.HK）（跌幅 77.81%）、正荣地产（6158.HK）（跌幅 87.87%）跌幅较大。

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



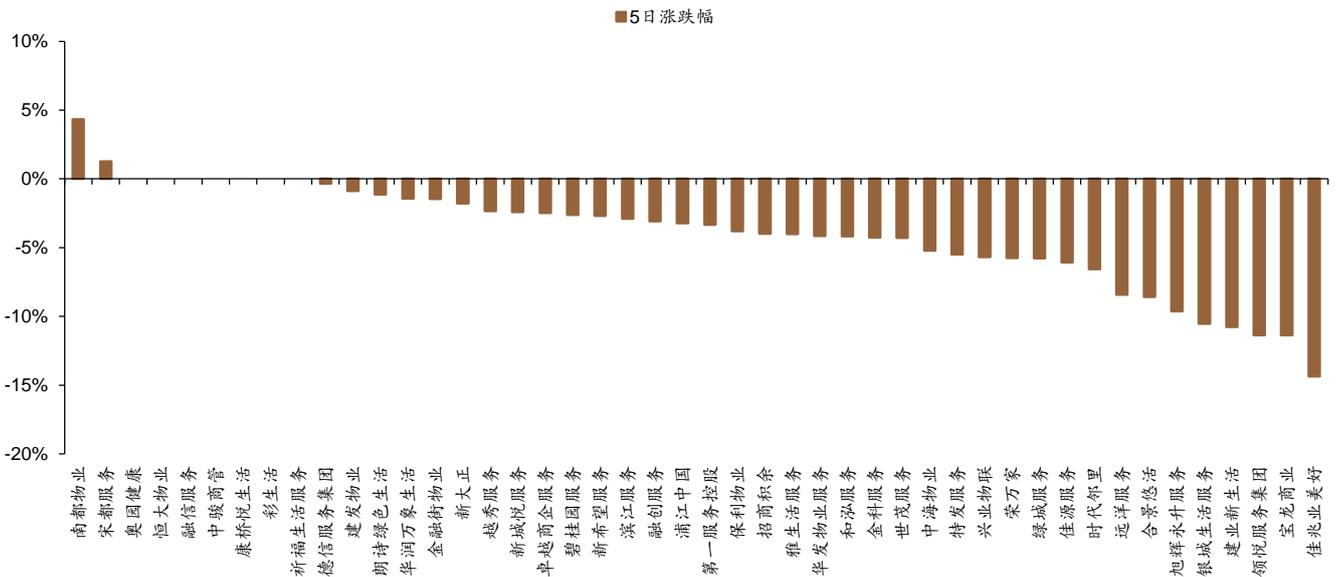
资料来源：Wind，德邦研究所

1.4. 重点物业公司表现

上周(2022.12.19-12.23),南都物业(603506.SH)(涨幅4.33%)、宋都服务(9608.HK)(涨幅1.27%)涨幅为正;领悦服务集团(2165.HK)(跌幅11.36%)、宝龙商业(9909.HK)(跌幅11.37%)、佳兆业美好(2168.HK)(跌幅14.36%)跌幅较大。

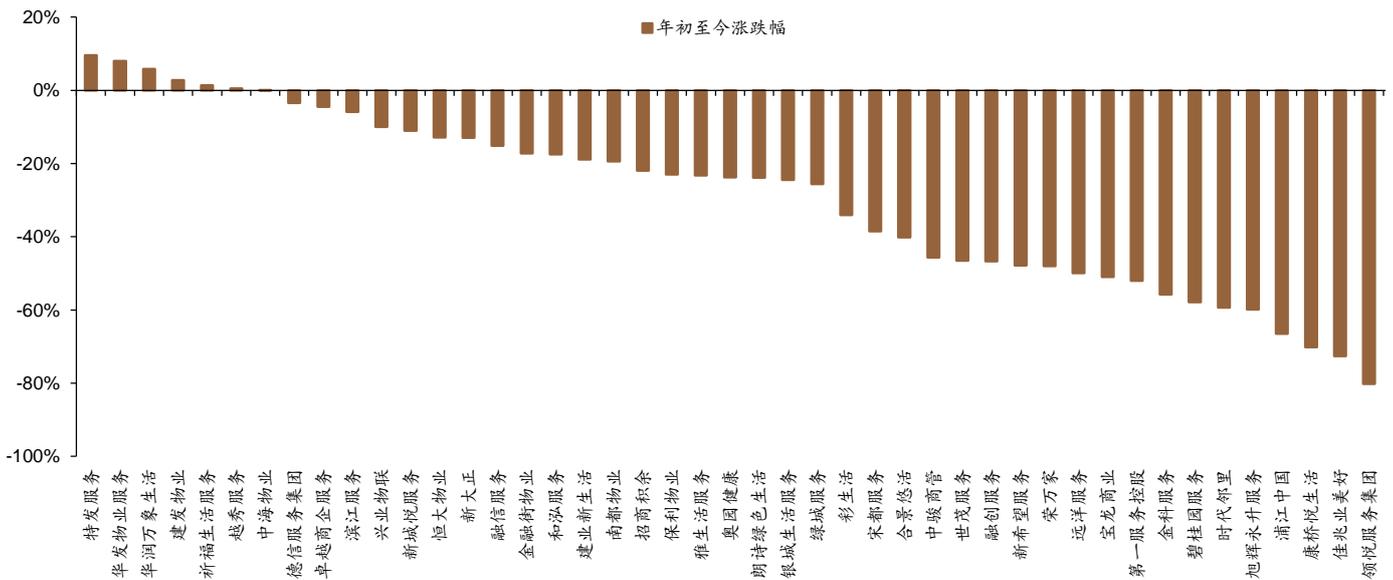
从物业公司年初至今股价表现来看,特发服务(300917.SZ)(涨幅9.55%)、华发物业服务(0982.HK)(涨幅8%)、华润万象生活(1209.HK)(涨幅5.82%)涨幅居前;佳兆业美好(2168.HK)(跌幅72.62%)、领悦服务集团(2165.HK)(跌幅80.20%)、佳源服务(1153.HK)(跌幅81.87%)跌幅较大。

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



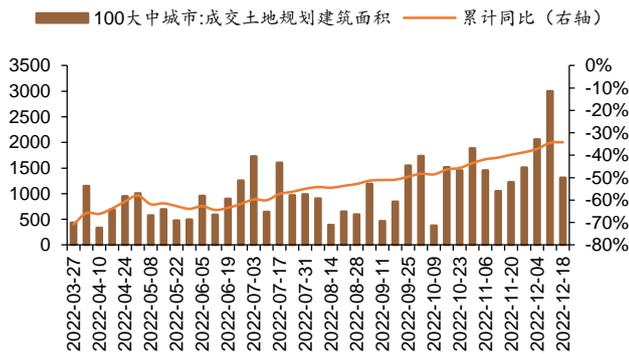
资料来源: Wind, 德邦研究所

2. 行业动态

2.1. 100 大中城市住宅土地市场

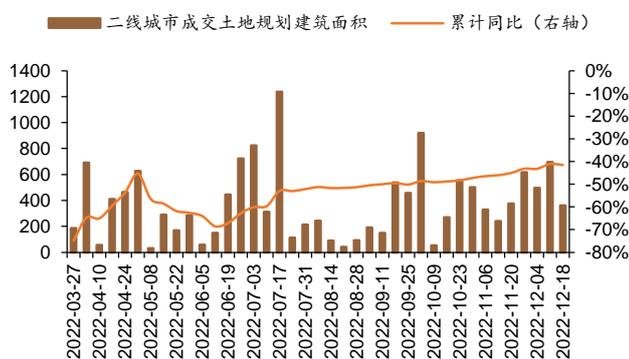
12月12日-12月18日，100大中城市成交土地规划建筑面积1550.89万平方米，累计同比下滑33.85%，累计同比降幅较前一周收窄。其中，一线城市成交土地规划建筑面积54.27万平方米，累计同比下滑37.68%；二线城市成交土地规划建筑面积377.16万平方米，累计同比下滑41.5%；三线城市成交土地规划建筑面积1119.46万平方米，累计同比下滑27.97%。

图 9：100 大中城市成交土地规划建面（万平方米）



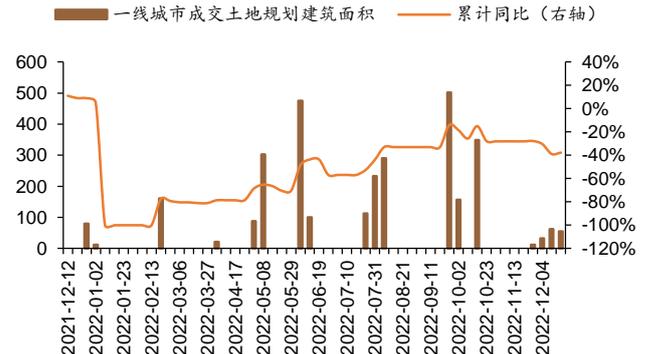
资料来源：Wind，德邦研究所

图 11：二线城市成交土地规划建面（万平方米）



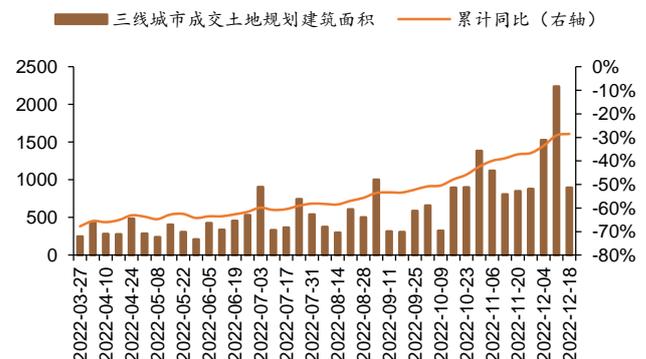
资料来源：Wind，德邦研究所

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）

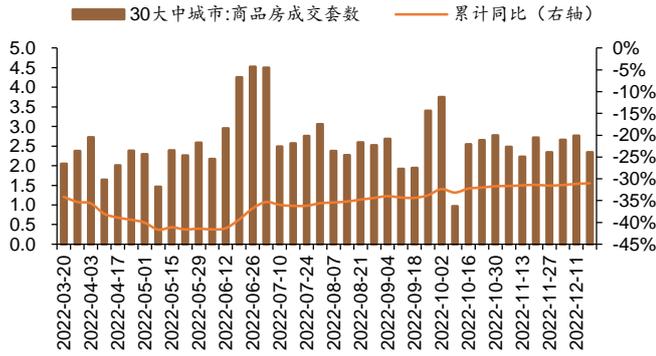


资料来源：Wind，德邦研究所

2.2. 30 大中城市商品房交易市场

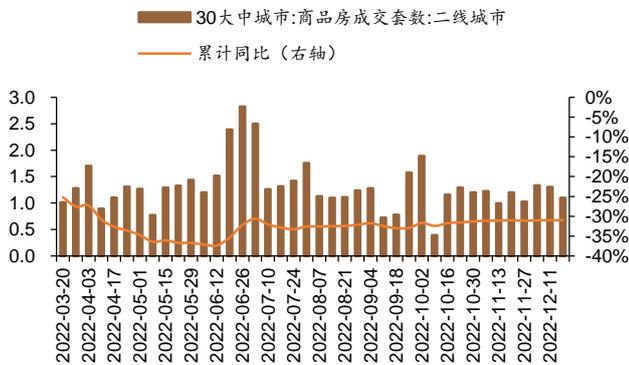
12月12日-12月18日，30大中城市商品房成交套数达到2.34万套，累计同比下降31.05%，降幅较前一周收窄。其中一线城市成交5677套，累计同比下降25.29%，二线城市成交10977套，累计同比下降30.96%，三线城市成交6736套，累计同比下降35.77%。

图 13: 30 城商品房成交套数 (万套)



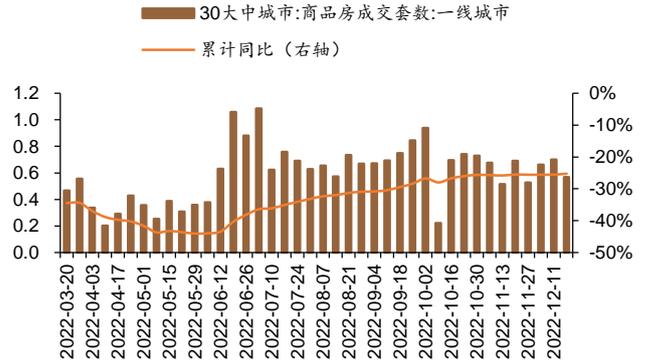
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 15: 二线城市商品房成交套数 (万套)



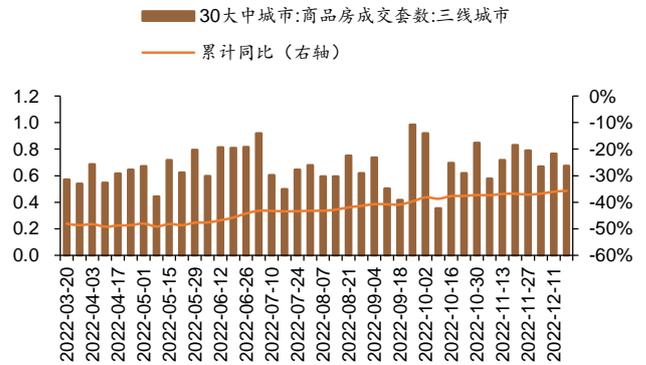
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 14: 一线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 德邦研究所

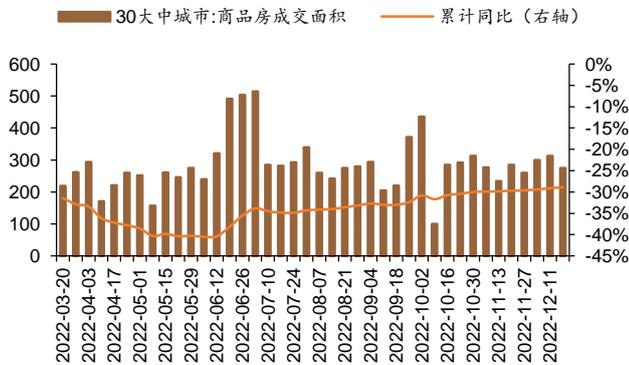
图 16: 三线城市商品房成交套数 (万套)



资料来源: Wind, 德邦研究所

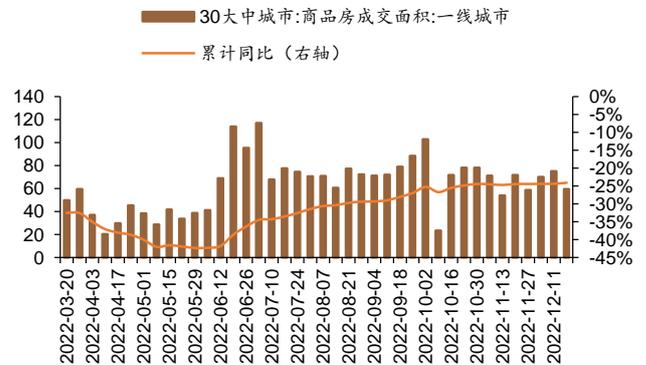
从商品房成交面积来看, 12 月 12 日-12 月 18 日, 30 大中城市商品房成交 275 万平方米, 累计同比下降 28.92%, 降幅较前一周收窄。其中, 一线城市商品房成交 59.49 万平方米, 累计同比下降 24.08%, 二线城市商品房成交 138.07 万平方米, 累计同比下降 27.63%, 三线城市商品房成交 77.35 万平方米, 累计同比下降 36.17%。

图 17: 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)



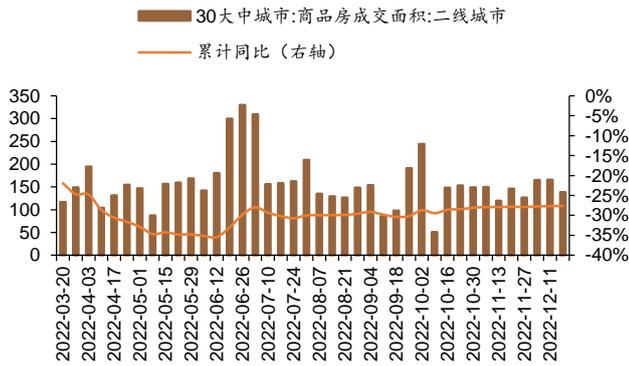
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 18: 一线城市商品房成交面积 (万平方米)



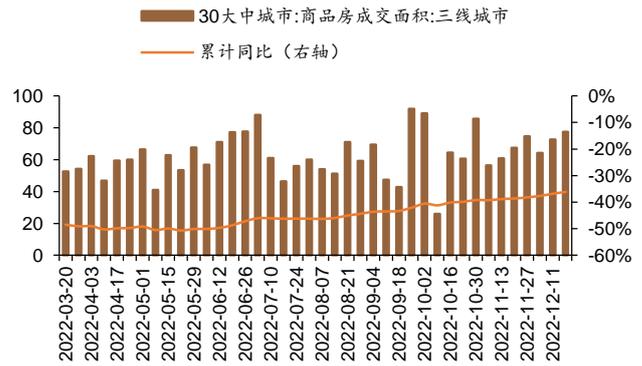
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 19: 二线城市商品房成交面积 (万平方米)



资料来源: Wind, 德邦研究所

图 20: 三线城市商品房成交面积 (万平方米)



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 |
|--------|-------|--|
| 中交地产 | 12.20 | 中交地产 10 亿公司债最终发行 3 亿, 票面利率 5.9%, 承销机构认购 1.3 亿。 |
| 旭辉控股集团 | 12.20 | 按配售价每股 1.14 港元, 配售合共 8.4 亿股现有股份, 配售股份相当于目前已发行股份总数约 8.77%, 配股所得款净额约 9.46 亿港元。 |
| 远洋集团 | 12.21 | 远洋出售成都太古里第一次交割完成, 太古地产权益从 50% 增至 65%。 |

资料来源: 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 |
|-------|--|
| 12.20 | 郑州: 目前已筹集保交楼资金 130 亿元, 全市保交楼项目实质性复工 95% 以上, 新增建成安置房 2426 万平方米, 15 万群众回迁新居。 |
| 12.20 | 1-10 月, 全国新开工改造城镇老旧小区 5.21 万个、859.25 万户, 按小区数计开工率为 101.7%、按户数计开工率为 102.3%。其中 25 个省份的开工小区数、户数均超过或达到计划任务 |
| 12.21 | 山东省行政区域内工程合同总价 (暂估价) 300 万元以上、合同工期 3 个月以上的建设工程, 房企使用监管账户内的预售资金替代共管资金的, 应当严格按照预售资金监管办法支付工程款, 不得使用商业承兑汇票等非现金方式支付工程款。 |
| 12.21 | 全面落实改善优质房企资产负债表计划, 继续实施民企债券融资专项支持计划和支工具, 更好推进央地合作增信共同支持民营房企发债。落实好已出台的房企股权融资政策, 允许符合条件的房企“借壳”已上市房企。 |
| 12.22 | 鼓励支持民营经济和民营企业利用资本市场发展壮大, 充分发挥资本市场功能促进房地产市场平稳发展、推动房地产业向新发展模式平稳过渡, 助力数字经济和平台企业发展。 |
| 12.23 | 银保监会将加大力度落实已出台的金融支持政策, 扎实做好“保交楼、保民生、保稳定”工作, 稳定房地产开发贷款投放, 积极满足优质头部房企合理融资需求, 做好房地产并购融资支持。 |
| 12.23 | 深交所表示要坚定不移筑牢防线维护安全, 全力防风险稳运行。积极支持房地产市场平稳发展, 加快推动资本市场各项支持政策措施在交易所市场落地见效, 满足行业合理融资需求。 |

资料来源: 观点网, 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： 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； 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。 | 类别 | 评级 | 说明 |
|--|--------|------|--------------------------------|
| 1. 投资评级的比较和评级标准： 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； 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。 | 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。 |
| 1. 投资评级的比较和评级标准： 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； 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范围包括证券投资咨询业务。