

房地产行业跟踪周报

销售数据持续下跌，各地放松态势延续

增持（维持）

投资要点

- 上周（2022.12.17-2022.12.23，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅-4.66%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-3.19%，-4.27%，超额收益分别为-1.48%、-0.40%。
- 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276.0万平，环比-16.5%，同比-48.7%；2022年12月1日-12月23日累计成交1042.9万平，同比-33.2%。2022年累计成交17954.4万平，同比-33.5%。上周20城二手房成交面积95.1万平，环比-27.8%，同比-21.9%；2022年12月1日-12月23日累计成交412.4万平，同比+5.2%。2022年累计成交6407.1万平，同比-13.6%。上周16城新房累计库存9744.1万平，环比+0.2%，同比+1.5%。16城新房去化周期为15.6个月，环比变动+2.2个月，同比变动+4.9个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为13.1个月、16.0个月、55.0个月，环比分别变动+1.1个月、+3.0个月、+5.0个月。
 - (2)土地市场：**2022年12月19日-2022年12月25日百城供应土地数量环比-51.0%，同比-68.2%，供应土地建筑面积环比-55.0%，同比-67.3%。百城土地成交建筑面积环比-33.9%，同比-68.3%；成交楼面价环比+19.0%、同比-29.0%；土地溢价率环比+1.2pct，同比0.8pct。
- 重点数据与政策：**
 - (1)12月21日，证监会召开党委会议，坚决贯彻中央经济工作会议精神，更好服务经济整体好转。**其中提出，大力支持房地产市场平稳发展，全面落实改善优质房企资产负债表计划，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组等。
 - (2)财政部公布1-11月国有土地使用权出让收入5.12万亿元，同比下降24.4%。**
 - (3)天津四批次集中供地收官，全年总成交额315亿元；南京集中供地收官，全年104幅宅地总成交金额1308亿元。**各地继续推出相关宽松政策，南京购房政策再调整，外地人购房无需社保，且购买二套住房商业贷款最低首付比例已调整为不低于40%；天津公积金二套贷款首付由60%降至40%，自12月26日起开始施行。
- 周观点：**近期销售受到疫情第一轮冲击的影响持续恶化，可能会加快后续需求侧政策出台的节奏。另一方面，受到信贷资金和债务融资等方面的边际改善影响，12月以来风险事件出现的频次明显降低，行业最艰难的时刻很快将过去。我们判断，随着疫情冲击减弱和政策的持续作用，2023年一季度销售有望逐步好转。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。

2022年12月26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

行业走势



相关研究

《新房环比小幅下跌，中央经济工作会议重提“住房消费”》

2022-12-19

《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

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	15
5. 投资建议	16
6. 风险提示	17

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)	15

表 1: 上市公司盈利预测与估值 (2022.12.23)	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.....	12
表 5: 上周公司重点公告跟踪.....	12
表 6: 上周涨跌幅前五.....	15
表 7: 上周涨跌幅后五.....	16

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性改革过程中, 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（2022.12.23）

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	13.06	1.31	1.19	1.29	10.19	11.16	11.39
600048.SH	保利地产	15.66	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	6.60
000002.SZ	万科A	18.78	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	9.68
600383.SH	金地集团	10.57	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	5.03
601155.SH	新城控股	20.93	5.57	5.10	5.02	5.23	5.72	4.33
002244.SZ	滨江集团	9.47	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	7.98
2007.HK	碧桂园	2.68	1.55	0.59	0.49	4.89	11.70	4.91
0688.HK	中国海外发展	20.55	4.03	1.70	2.61	4.11	10.89	7.06
0884.HK	旭辉控股集团	1.13	0.94	0.47	0.48	4.42	10.06	2.12
1109.HK	华润置地	35.25	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	9.24
0960.HK	龙湖集团	24.20	3.47	1.93	3.07	7.64	19.02	7.05

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：2022.12.23 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

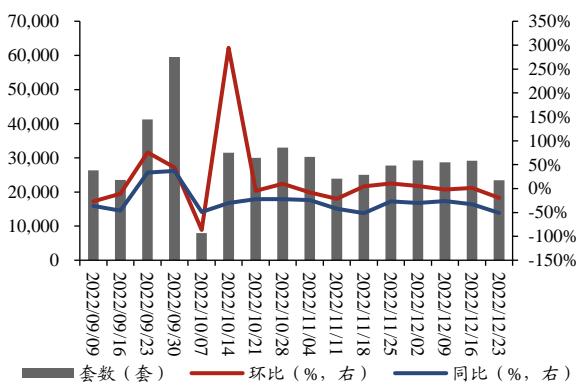
2. 房地产基本面与高频数据

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+13.1%、-45.9%、-15.2%、-34.8%。

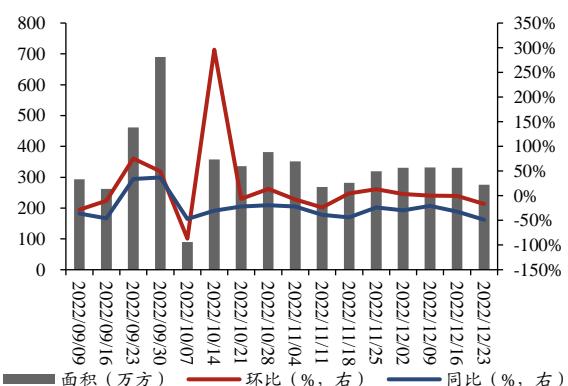
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 276.0 万平，环比-16.5%，同比-48.7%；2022 年 12 月 1 日-12 月 23 日累计成交 1042.9 万平，同比-33.2%。2022 年累计成交 17954.4 万平，同比-33.5%。上周 60 城新房成交套数 2.3 万套，环比-19.4%，同比-51.1%；2022 年 12 月 1 日-12 月 23 日累计成交 9.0 万套，同比-36.1%；2022 年累计成交 157.1 万套，同比-34.9%。

图1：60城新房成交套数



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

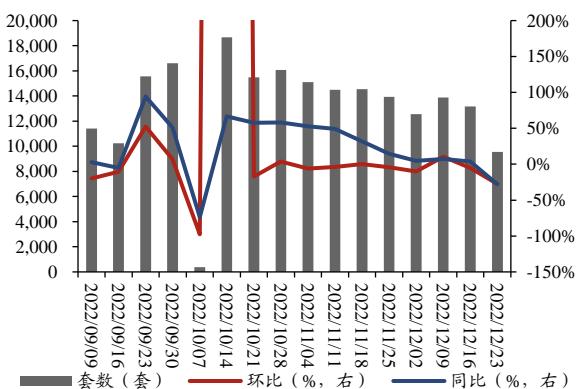
图2：60城新房成交面积



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

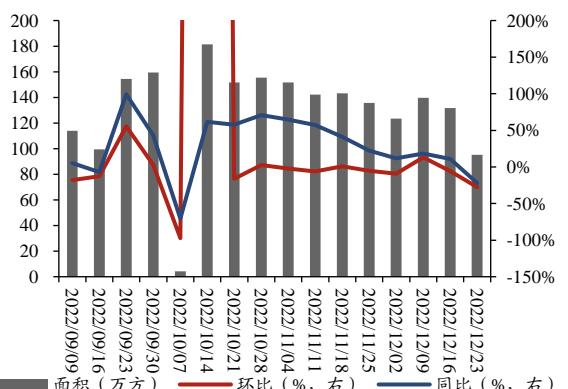
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 95.1 万平，环比-27.8%，同比-21.9%；2022 年 12 月 1 日-12 月 23 日累计成交 412.4 万平，同比+5.2%。2022 年累计成交 6407.1 万平，同比-13.6%。上周 20 城二手房成交套数 0.9 万套，环比-27.5%，同比-28.2%；2022 年 12 月 1 日-12 月 23 日累计成交 4.1 万套，同比-2.3%；2022 年累计成交 67.5 万套，同比-12.3%。

图3：20城二手房成交套数



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

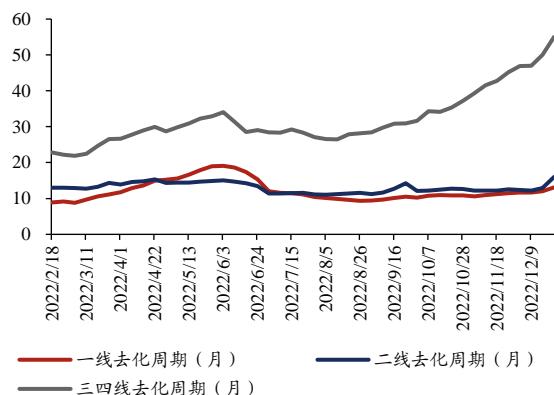
图4：20城二手房成交面积



数据来源：Wind, 东吴证券研究所

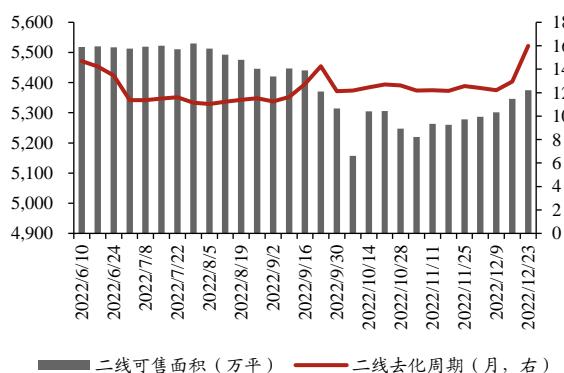
从库存和去化周期看,上周16城新房累计库存9744.1万平,环比+0.2%,同比+1.5%。16城新房去化周期为15.6个月,环比变动+2.2个月,同比变动+4.9个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为13.1个月、16.0个月、55.0个月,环比分别变动+1.1个月、+3.0个月、+5.0个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



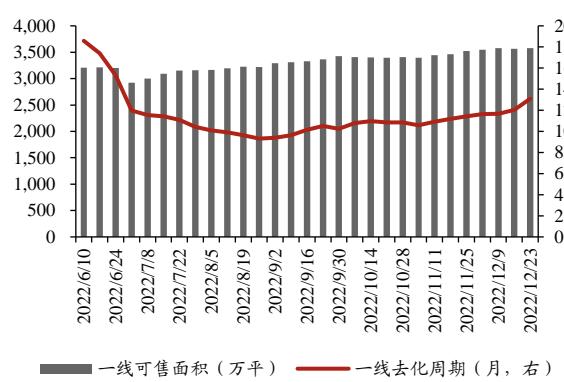
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



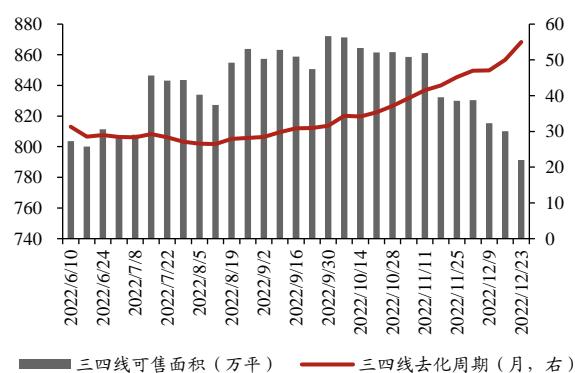
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



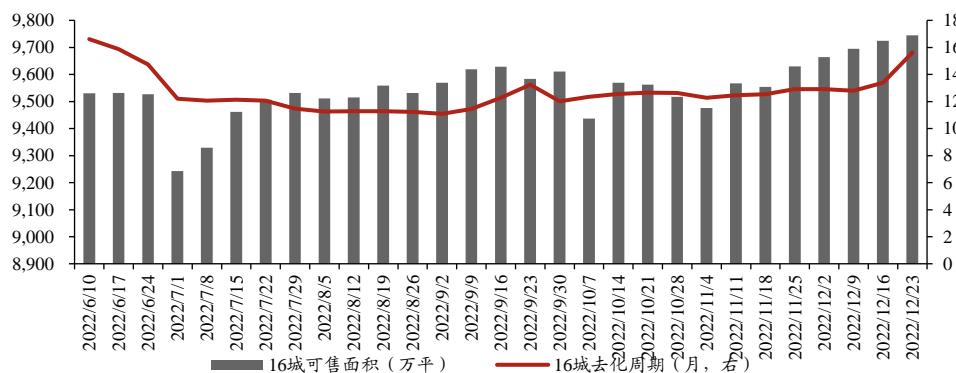
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	10.7	9.5	13.1%	-29.7%	-26.9%	-24.0%	18.5	0.5
	济南	10.4	16.6	-37.1%	-34.1%	-42.0%	-25.9%	-	-
	青岛	24.2	26.4	-8.5%	-4.2%	-8.6%	-9.0%	-	-
长三角	上海	20.1	37.1	-45.9%	-55.5%	-7.7%	-14.7%	5.0	0.6
	杭州	9.9	11.4	-12.7%	-68.0%	-34.5%	-33.9%	3.1	0.4
	南京	6.9	13.0	-47.1%	-75.4%	-47.7%	-33.8%	18.6	0.9
	苏州	11.2	11.9	-6.2%	-15.3%	-14.1%	-16.2%	14.1	3.0
	宁波	2.6	5.5	-52.1%	-67.9%	-23.6%	-45.2%	16.2	3.3
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-53.0%	-	-
	绍兴	0.7	0.9	-25.0%	-86.4%	-87.2%	-62.2%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-45.0%	-	-
	温州	8.3	9.7	-15.1%	-5.1%	8.5%	-33.6%	32.1	13.1
粤港澳	深圳	4.8	7.3	-34.8%	-37.5%	-25.4%	-25.9%	14.1	1.3
	广州	13.7	16.2	-15.2%	-64.7%	-50.9%	-36.2%	26.9	3.1
	佛山	20.5	18.2	12.4%	-15.7%	-32.9%	-31.7%	-	-
	江门	4.1	4.1	0.8%	85.3%	103.6%	10.6%	-	-
	惠州	3.5	3.6	-2.6%	27.4%	38.7%	-44.9%	-	-
中西部	武汉	40.0	31.3	27.7%	-61.1%	-52.8%	-49.4%	-	-
其他	福州	4.1	4.0	2.2%	-34.9%	-2.1%	-53.4%	31.0	0.3
	莆田	1.1	1.8	-40.8%	-27.6%	-18.5%	-61.3%	22.3	0.4

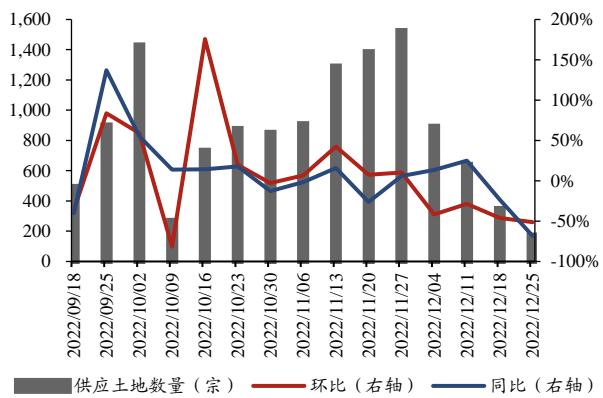
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

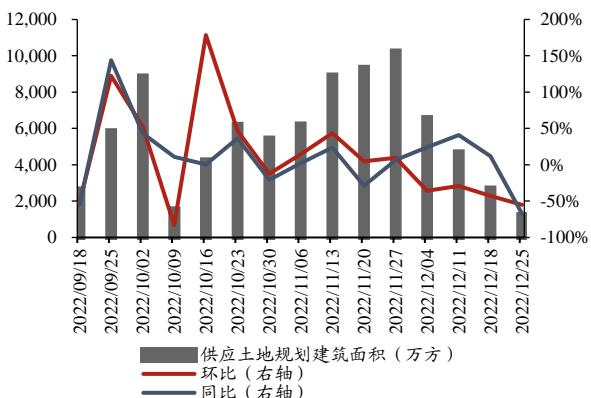
土地供应方面,2022年12月19日-2022年12月25日百城供应土地数量为168宗,环比-51.0%,同比-68.2%,供应土地建筑面积为1193.9万平方米,环比-55.0%,同比-67.3%。本年累计供应土地数量为33627宗,同比-7.1%,累计供应土地建筑面积为221356.1万方,同比-8.2%。

图10: 百城土地供应数量



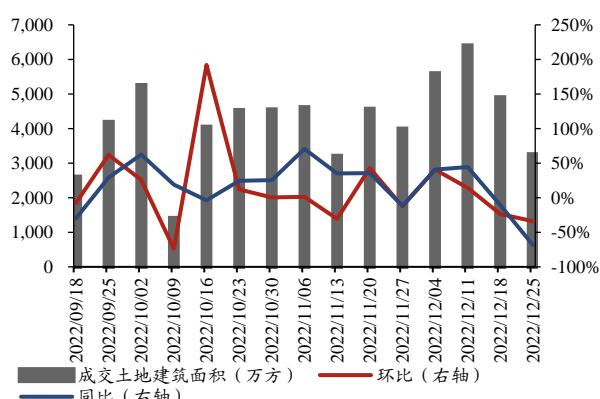
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图11: 百城土地供应规划建筑面积



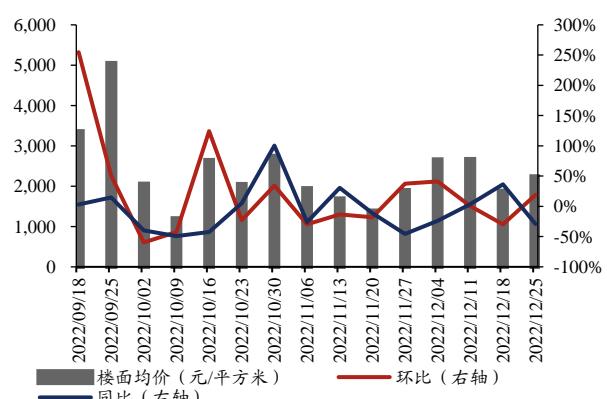
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 百城土地成交建筑面积



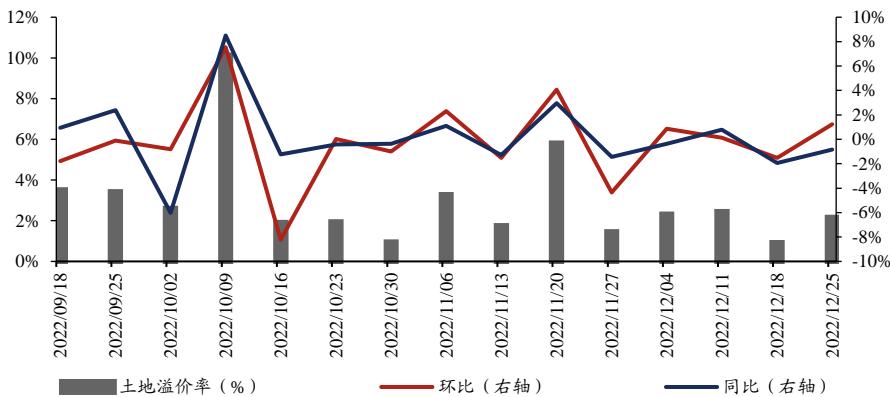
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



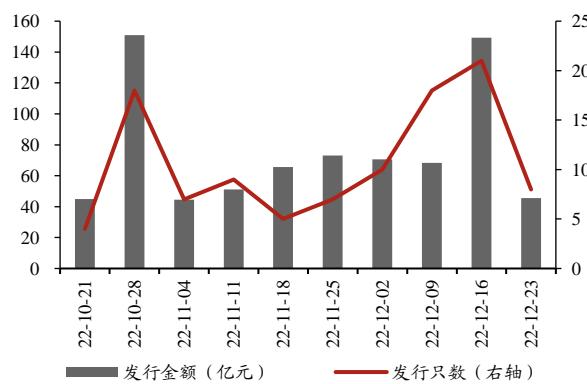
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 45.6 亿元，“22 绿发 01”发行规模最高，为 20 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。

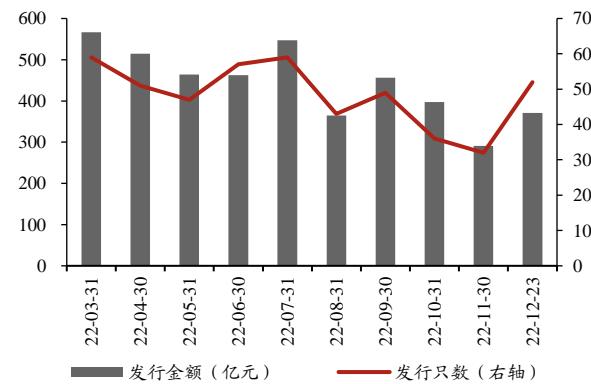
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 8 支，发行金额合计 45.6 亿元，环比-69.5%，同比-1.8%；2022 年 12 月 1 日-12 月 23 日房地产企业合计发行信用债 52 支，合计发行金额 370.8 亿元；2022 年至今，房地产企业合计发行信用债 549 支，合计发行金额 4996.9 亿元，同比-4.0%。

图15: 房企信用债发行额 (周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

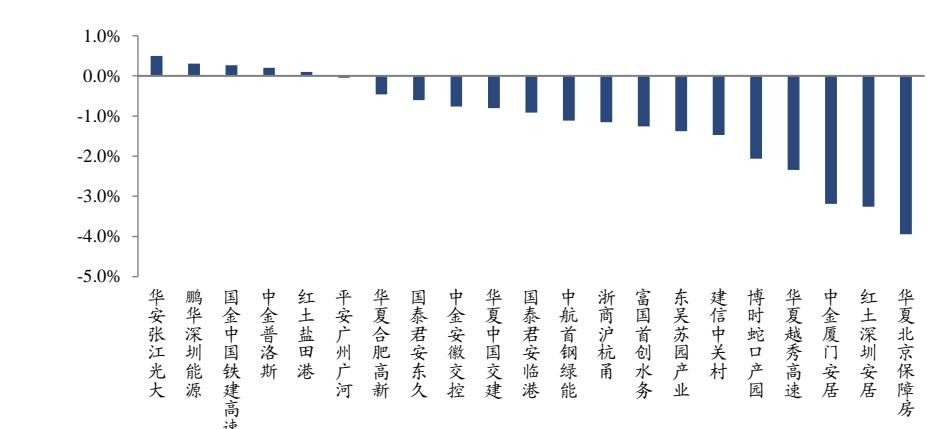
图16: 房企信用债发行额 (月度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

国家发展改革委投资司副司长、一级巡视员韩志峰 25 日在第七届“中国 PPP 论坛”上表示，明年基础设施 REITs 很可能会进入快速发展期。“预计到今年年底，共有 24 只 REITs 正式挂牌，总发行规模 783.6 亿元。我们希望到明年年底，基础设施 REITs 能够超过 60 只，总发行规模超过 2000 亿元。”

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

12月21日，证监会召开党委会议，坚决贯彻中央经济工作会议精神，更好服务经济整体好转。其中提出，大力支持房地产市场平稳发展，全面落实改善优质房企资产负债表计划，允许符合条件的房企“借壳”已上市房企，允许房地产和建筑等密切相关行业上市公司实施涉房重组等。

财政部公布 1-11 月国有土地使用权出让收入 5.12 万亿元，同比下降 24.4%。

表3：上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/12/19	中央经济工作会议	有效防范化解优质头部房企风险，支持刚性和改善性住房需求
2022/12/19	中央财办	要充分认识到房地产行业的重要性，住房消费潜力要予以释放
2022/12/21	证监会	允许符合条件房企“借壳”已上市房企
2022/12/21	财政部	1-11月国有土地使用权出让收入5.12万亿元，同比下降24.4%
2022/12/22	央行	引导金融机构支持地产行业重组并购，防范化解头部房企风险。
2022/12/23	财政部	财政部提前下达河南省2023年度城镇保障性安居工程补助资金29.8亿元。

数据来源：中国政府网，东吴证券研究所

地方层面，天津四批次集中供地收官，全年总成交额 315 亿元；南京集中供地收官，全年 104 幅宅地总成交金额 1308 亿元。各地继续推出相关放松政策，南京购房政策再调整，外地人购房无需社保，且购买二套住房商业贷款最低首付比例已调整为不低于 40%；天津公积金二套贷款首付由 60% 降至 40%，自 12 月 26 日起开始施行。

表4：上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2022/12/19	上海市	公积金政策	一线	上海松江今年推出 1701 套公租房。
2022/12/19	天津市	集中供地	一线	天津四批次集中供地收官，全年总成交额 315 亿元。
2022/12/19	襄阳市	房企融资	三四线	襄阳住房投资 10 亿元公司债券已获受理。
2022/12/19	东莞市	集中供地	新一线	东莞第四轮集中供地 56 亿元收官，华润置地联合体拿下交椅湾地块。
2022/12/19	北京市	公积金政策	一线	北京：毕业三年内可申请保租房，首批非应届大学生入住。
2022/12/20	郑州市	保交楼	一线	已筹集保交楼资金 130 亿元，保交楼项目实质性复工 95%。
2022/12/20	南京市	集中供地	一线	49 亿收官，全年 104 幅宅地总成交金额 1308 亿元。
2022/12/20	厦门市	集中供地	二线	4 宗地揽金 80.4 亿元。
2022/12/20	南京市	社保政策	一线	购房政策再调整，外地人购房无需社保。
2022/12/21	南京市	购房政策	新一线	南京：购买二套住房商业贷款最低首付比例已调整为不低于 40%。
2022/12/21	天津市	公积金政策	一线	天津公积金二套贷款首付由 60% 降至 40%，自 12 月 26 日起开始施行。
2022/12/21	惠州市	公积金政策	二线	广东惠州：高层次人才公积金贷款额度可达 100 万元。
2022/12/21	青岛市	集中供地	新一线	青岛四批集中供地：40 宗地全部出让收金约 142 亿元。
2022/12/21	山东省	房企融资		山东：房企不得使用商业承兑汇票等非现金方式支付工程款。
2022/12/21	武汉市	集中供地	新一线	武汉第四批集中供地 10 宗地全部出让，成交额 67 亿元。
2022/12/21	宁波市	集中供地	二线	宁波今年第四批地块挂牌 6 宗地起价 74 亿，明年 1 月 12 日出让。
2022/12/21	厦门市	集中供地	二线	厦门第四批集中供地收金 80.4 亿元，1 宗地块触顶摇号成交。
2022/12/23	北京市	集中供地	一线	北京新挂牌 2 宗预申请涉宅地块，总起始价约 35 亿元。
2022/12/23	合肥市	集中供地	新一线	合肥四批供地：首日出让 14 宗地揽金 74.54 亿元，2 宗进入竞品质环节。

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
2022/12/19	上实发展	关于公开挂牌出售上海实森置业有限公司股权与债权的结果公告	友邦人寿获得子公司虹晟投资 90% 股权和 100% 债权。
2022/12/19	保利发展	关于收回对保利(香港)控股有限公司股东借款的公告	公司收回保利香港控股的 50% 股权。
2022/12/19	信达地产	关于为子公司融资提供担保的公告	广东信达拟申请项目融资不超过 2 亿元，安徽信达拟申请并购贷款不超过 0.91 亿元。
2022/12/19	华夏幸福	关于以下属公司股权实施债务重组的公告	债权人将以不超过 400.39 亿元债权换取“幸福精选平台”及“幸福优选平台”分别不超过 49% 股权或相应收益权。

2022/12/20	招商蛇口	关于子公司为招商安业提供担保的公告和关于为郑州置业提供担保的公告	子公司招商安业申请保函 9.1 亿元，期限 1 年，子公司郑州置业申请借款 0.87 亿元，期限 5 年。
2022/12/20	南京高科	关于控股孙公司竞得土地使用权的公告	仙林湖置业以 12.8 亿元竞得南京一居住用地地块。
2022/12/20	天健集团	关于超短期融资券获准注册的公告和关于中期票据获准注册的公告	公司超短期融资券注册金额为 80 亿元，有效期 2 年，公司中期票据注册金额为 40 亿元，有效期 2 年。
2022/12/20	中南建设	关于为镇江锦启和等公司提供担保的进展公告	公司为镇江锦启和提供担保借款 6 亿元，融资期限延长至 48 个月，为镇江昱元提供担保借款 6 亿元，融资期限延长至 54 个月。
2022/12/20	上海临港	关于受托管理临港集团所持有的上海漕河泾新兴技术开发区海宁分区经济发展有限公司股权暨关联交易的公告和关于投资设立上海临港奉贤新城未来谷经济发展有限公司的公告和关于全资子公司参与投资设立上海临港数科创业投资合伙企业(有限合伙)暨关联交易的公告	公司受托管理海宁公司 55% 股权，投资设立未来谷公司，子公司投资设立临港数科基金。
2022/12/20	华侨城 A	关于“18 华侨城 02”票面利率调整及投资者回售实施办法的第三次公告	公司下调债券存续期第 5 年末的 2 年票面利率至 1.5%。
2022/12/21	阳光城	阳光城集团股份有限公司关于“21 阳城 01”票面利率调整及投资者回售实施办法第二次提示性公告	暂不调整票面利率
2022/12/21	旭辉控股	自愿性公告控股-股东购买本公司股份	公司执行董事及控股股东通过公开市场购买合共 1,000,000 股本公司股份，总代价约为 1,110,000 港元。
2022/12/21	天健集团	深圳市天健(集团)股份有限公司 2022 年度第三期超短期融资券发行情况公告	发行期限 90 日，发行总额 11 亿元，发行利率 3.05%。
2022/12/22	融创中国	2021 年度报告	2021 年收入为人民币 1,983.9 亿元，归母净利润 382.65 亿元。
2022/12/22	荣盛发展	2022 年度非公开发行 A 股股票预案	本次非公开发行股票数量不超过 1,304,449,155 股，非公开发行股票数量上限未超过本次发行前公司总股本的 30%，全部由发行对象以现金认购。
2022/12/23	深物业 A	关于全资子公司与关联方签订《协议书》暨关联交易的公告	公司全资子公司深圳市深物业燕子湖发展有限公司拟与控股股东深圳市投资控股有限公司全资子公司中国深圳对外贸易(集团)有限公司下属深圳天俊实业股份有限公司签订《协议书》，天俊公司拟提前将其持有的天俊工业园土地及物业交由燕子湖公司管理，燕子湖公司同意支付天俊公司 2,700 万元，该笔款项作为项目整体搬迁补偿安置费的组成部分。

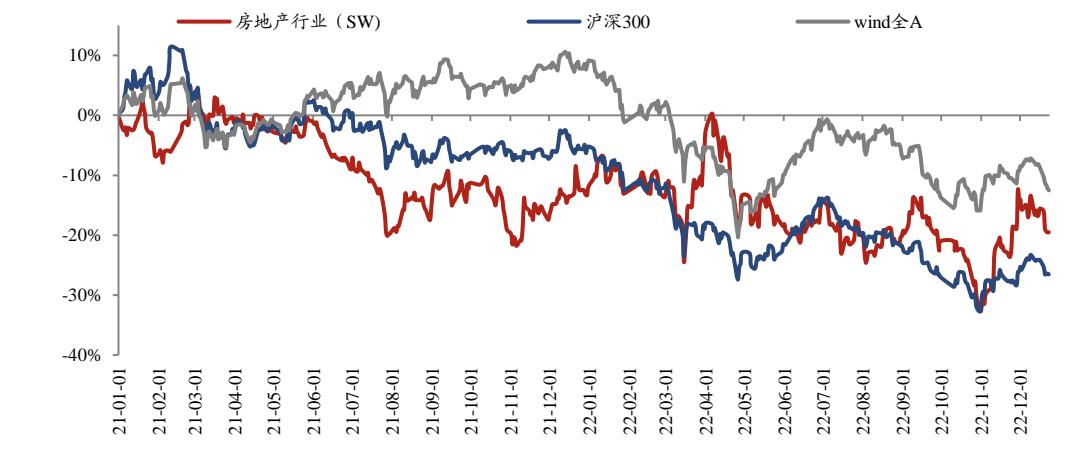
2022/12/9	招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司 债券(第五期)发行公告	公司拟发行不超过 36.4 亿元债券,品种一期限 3 年,询价利率 2.40%-3.60%,品种二期限 5 年,询价利率 2.70%-3.90%。
-----------	------	--	---

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-4.66%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-3.19%，-4.27%，超额收益分别为-1.48%、-0.40%。

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，上周深深房 A、ST 松江、深振业 A、南都物业、鲁商发展位列涨跌幅前五；招商蛇口、苏州高新、万业企业、广汇物流、万通发展位列涨跌幅后五。

表6：上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-12-23 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000029.SZ	深深房 A	14.65	22.80	27.07	91.97
600225.SH	ST 松江	4.80	5.96	10.23	53.85
000006.SZ	深振业 A	5.91	4.97	9.24	38.71
603506.SH	南都物业	13.24	4.33	8.60	-18.19
600223.SH	鲁商发展	10.47	1.45	5.72	-19.83

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	2022-12-23	本周涨	相对大盘涨	年初至今涨跌幅
		股价(元)	跌幅(%)	跌幅(%)	(%)
001979.SZ	招商蛇口	13.06	-10.67	-6.40	4.63
600736.SH	苏州高新	4.79	-11.46	-7.19	6.99
600641.SH	万业企业	19.01	-12.03	-7.76	-42.19
600603.SH	广汇物流	8.80	-16.59	-12.32	123.92
600246.SH	万通发展	6.67	-19.35	-15.08	-36.48

数据来源：Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

近期销售受到疫情第一轮冲击的影响持续恶化，可能会加快后续需求侧政策出台的节奏。另一方面，受到信贷资金和债务融资等方面的边际改善影响，12月以来风险事件出现的频次明显降低，行业最艰难的时刻很快将过去。我们判断，随着疫情冲击减弱和政策的持续作用，2023年一季度销售有望逐步好转。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，并注明出自为东吴证券研究所，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>