

房地产行业跟踪周报

销售环比出现回暖，各地放松态势延续

增持（维持）

2023 年 01 月 03 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（2022.12.24-2022.12.30，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅-2.76%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别+1.13%，+1.48%，超额收益分别为-3.89%、-4.24%。

■ **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 479.7 万平，环比+61.6%，同比-31.7%；2022 年 12 月 1 日-12 月 30 日累计成交 1546.8 万平，同比-27.4%。2022 年累计成交 18458.4 万平，同比-33.1%。上周 20 城二手房成交面积 111.5 万平，环比+17.2%，同比-15.4%；2022 年 12 月 1 日-12 月 30 日累计成交 523.9 万平，同比-0.8%。2022 年累计成交 6518.2 万平，同比-13.7%。上周 16 城新房累计库存 9702.2 万平，环比-0.4%，同比+1.2%。16 城新房去化周期为 14.2 个月，环比变动-1.2 个月，同比变动+4.3 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 12.2 个月、14.2 个月、55.6 个月，环比分别变动-0.9 个月、-1.5 个月、+0.7 个月。**（2）土地市场：**2022 年 12 月 26 日-2023 年 1 月 1 日百城供应土地数量环比+3.4%，同比-51.7%，供应土地建筑面积环比-11.9%，同比-49.1%。百城土地成交建筑面积环比-26.6%，同比+16.8%；成交楼面价环比-7.3%、同比-15.9%；土地溢价率环比-1.4pct，同比-1.4pct。

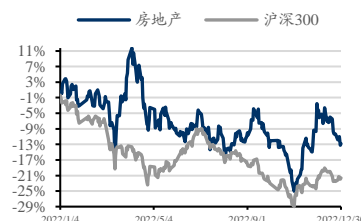
■ **重点数据与政策：**（1）近日，银保监会党委召开扩大会议，会议强调，要促进金融与房地产正常循环，做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，满足房地产市场合理融资需求，改善优质房企资产负债表，坚持“房住不炒”定位，“因城施策”实施差异化住房信贷政策，满足刚性和改善性住房需求，支持长租房市场建设，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

（2）**武汉市第六轮集中土拍的 20 宗地块均成功出让，总成交额 257.11 亿元。**各地继续推出相关放松政策，广东东莞市 12 月 26 日起全域放开商品房限购；潍坊市公积金贷款最高额度提高至 60 万元；广州市深化二手房“带押过户”与新建商品房项目“交房即交证”；郑州市将调整住房限购政策，鼓励房地产企业开展优惠让利活动；成都市实行父母投靠成年子女入户可购买一套住房。

■ **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，近期南京、东莞、佛山等高能级核心城市陆续松绑限购等，居民购房信心有望恢复。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，供给侧形成持续催化，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。中长期看，随着风险房企收缩，更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。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

《2023 年房地产行业投资策略——曙光金海近，晴雪玉峰高》

2022-12-29

《销售数据持续下跌，各地放松态势延续》

2022-12-26

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（2022.12.30）.....	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11月累计成交609.5万平，同比+38.4%。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（2022.12.30）

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	12.63	1.31	1.19	1.29	10.19	11.16	11.01
600048.SH	保利地产	15.13	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	6.38
000002.SZ	万科 A	18.20	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	9.38
600383.SH	金地集团	10.23	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	4.87
601155.SH	新城控股	20.50	5.57	5.10	5.02	5.23	5.72	4.24
002244.SZ	滨江集团	8.83	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	7.44
2007.HK	碧桂园	2.67	1.55	0.59	0.49	4.89	11.70	4.88
0688.HK	中国海外发展	20.60	4.03	1.70	2.61	4.11	10.89	7.06
0884.HK	旭辉控股集团	1.10	0.94	0.47	0.44	4.42	10.06	2.24
1109.HK	华润置地	35.75	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	9.35
0960.HK	龙湖集团	24.30	3.47	1.93	3.07	7.64	19.02	7.07

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：2023.01.03 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

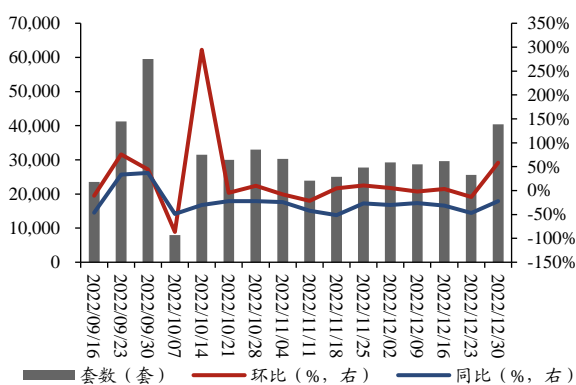
2. 房地产基本面与高频数据

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+142.1%、+14.2%、+30.0%、+19.8%。

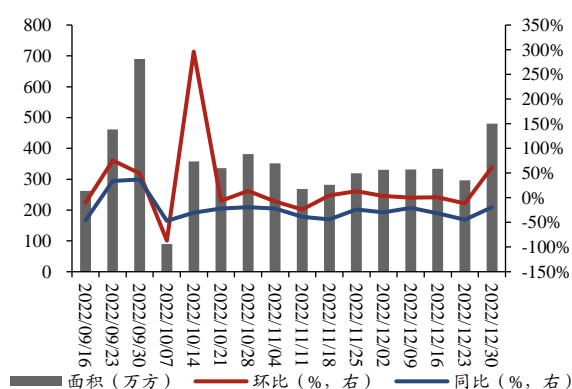
从新房成交看,上周 60 城新房成交面积 479.7 万平,环比+61.6%,同比-31.7%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 30 日累计成交 1546.8 万平,同比-27.4%。2022 年累计成交 18458.4 万平,同比-33.1%。上周 60 城新房成交套数 4.0 万套,环比+58.2%,同比-22.0%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 30 日累计成交 13.3 万套,同比-30.4%; 2022 年累计成交 161.4 万套,同比-34.5%。

图1: 60 城新房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

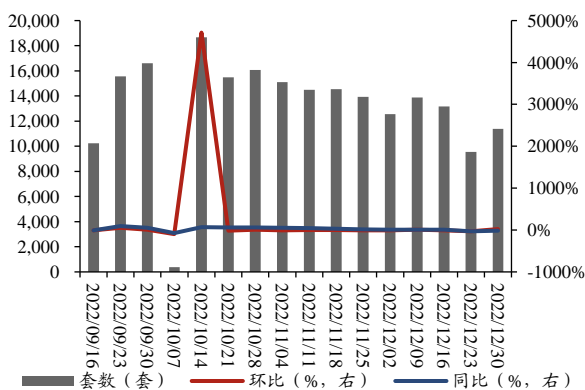
图2: 60 城新房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

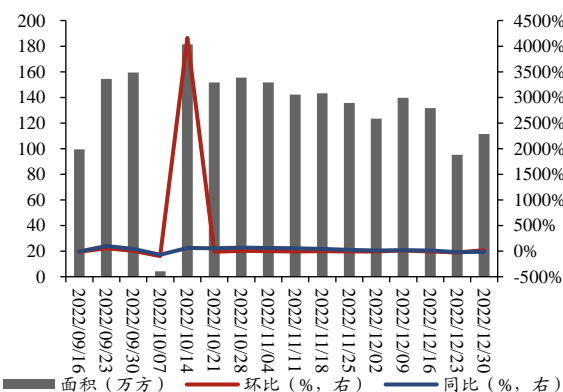
从二手房成交看,上周 20 城二手房成交面积 111.5 万平,环比+17.2%,同比-15.4%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 30 日累计成交 523.9 万平,同比-0.8%。2022 年累计成交 6518.2 万平,同比-13.7%。上周 20 城二手房成交套数 1.1 万套,环比+19.2%,同比-17.8%; 2022 年 12 月 1 日-12 月 30 日累计成交 5.3 万套,同比-6.9%; 2022 年累计成交 68.6 万套,同比-12.5%。

图3: 20 城二手房成交套数



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

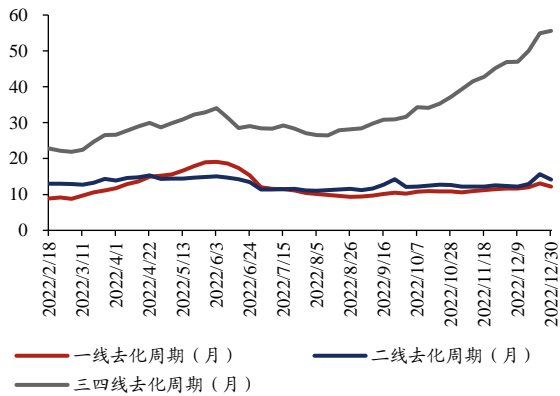
图4: 20 城二手房成交面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

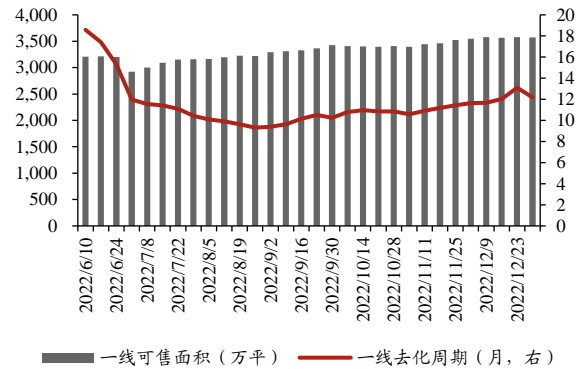
从库存和去化周期看,上周 16 城新房累计库存 9702.2 万平,环比-0.4%,同比+1.2%。
16 城新房去化周期为 14.2 个月,环比变动-1.2 个月,同比变动+4.3 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 12.2 个月、14.2 个月、55.6 个月,环比分别变动-0.9 个月、-1.5 个月、+0.7 个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



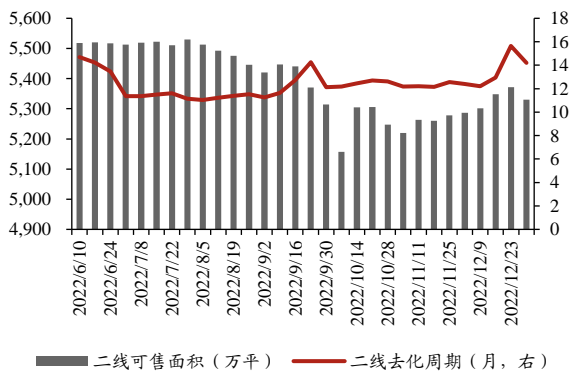
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



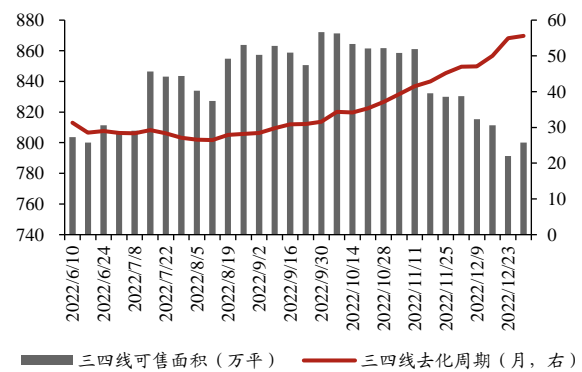
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



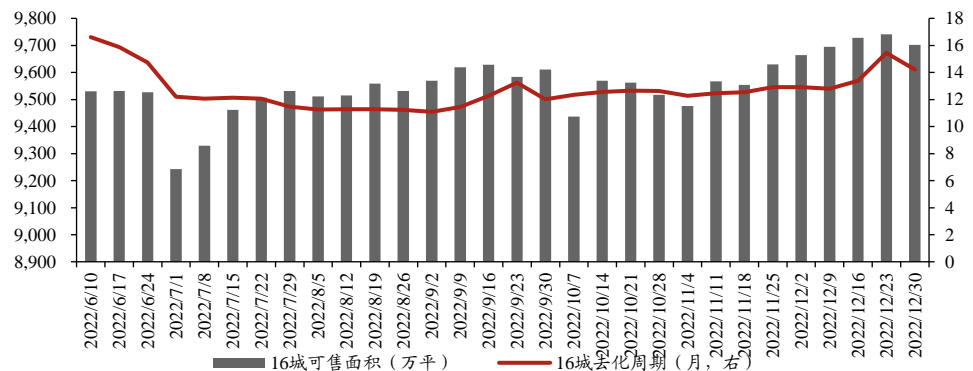
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	26.0	10.7	142.1%	13.0%	-26.9%	-24.0%	16.5	-1.9
	济南	21.0	10.4	100.7%	-30.9%	-42.0%	-25.9%	-	-
	青岛	48.8	24.2	101.9%	64.5%	-8.6%	-9.0%	-	-
长三角	上海	22.9	20.1	14.2%	-22.2%	-7.7%	-14.7%	4.6	-0.4
	杭州	20.1	9.9	102.2%	-59.4%	-34.5%	-33.9%	2.7	-0.4
	南京	14.5	6.9	110.7%	-48.9%	-47.7%	-33.8%	17.0	-1.6
	苏州	28.7	11.2	157.2%	36.8%	-14.1%	-16.2%	11.6	-2.4
	宁波	11.5	7.7	50.6%	52.3%	8.9%	-44.4%	13.3	-1.6
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-53.0%	-	-
	绍兴	0.8	0.7	10.6%	-23.3%	-87.2%	-62.2%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-45.0%	-	-
	温州	8.3	8.3	-0.2%	-29.0%	8.5%	-33.6%	29.9	-2.1
粤港澳	深圳	5.7	4.8	19.8%	-40.5%	-25.4%	-25.9%	14.1	0.0
	广州	17.9	13.7	30.0%	-63.8%	-50.9%	-36.2%	24.6	-2.3
	佛山	19.2	20.5	-6.4%	-38.0%	-32.9%	-31.7%	-	-
	江门	4.2	4.1	2.2%	5.2%	103.6%	10.6%	-	-
	惠州	2.6	3.5	-24.1%	-46.7%	38.7%	-44.9%	-	-
中西部	武汉	76.0	40.0	90.1%	20.7%	-52.8%	-49.4%	-	-
其他	福州	2.7	4.1	-34.1%	-67.9%	-2.1%	-53.4%	29.8	-1.2
	莆田	0.8	1.1	-27.3%	-65.6%	-18.5%	-61.3%	22.9	0.6

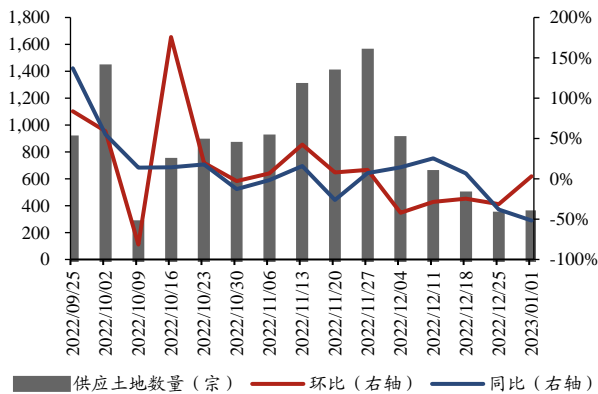
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

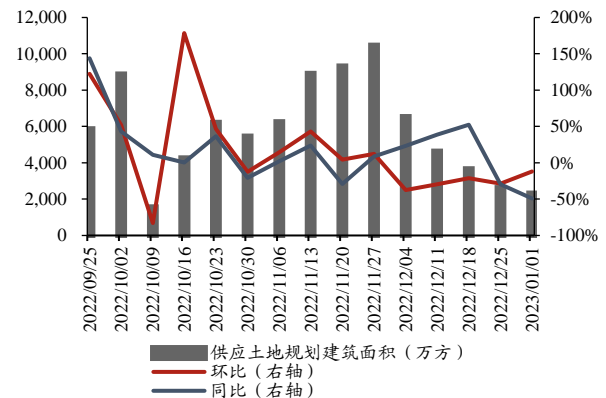
土地供应方面，2022 年 12 月 26 日-2023 年 1 月 1 日百城供应土地数量为 339 宗，环比+3.4%，同比-51.7%，供应土地建筑面积为 2267.1 万平方米，环比-11.9%，同比-49.1%。本年累计供应土地数量为 33956 宗，同比-5.83%，累计供应土地建筑面积为 223737.7 万方，同比-7.1%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

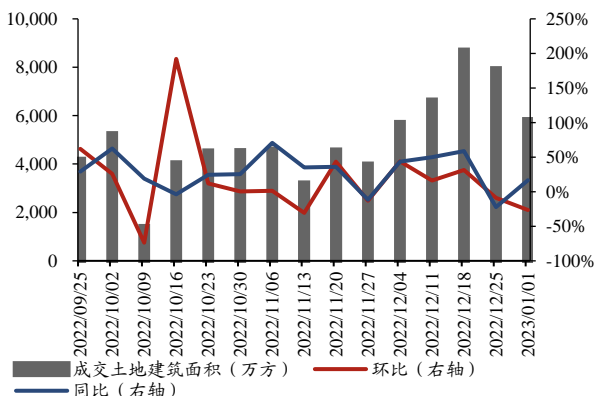
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

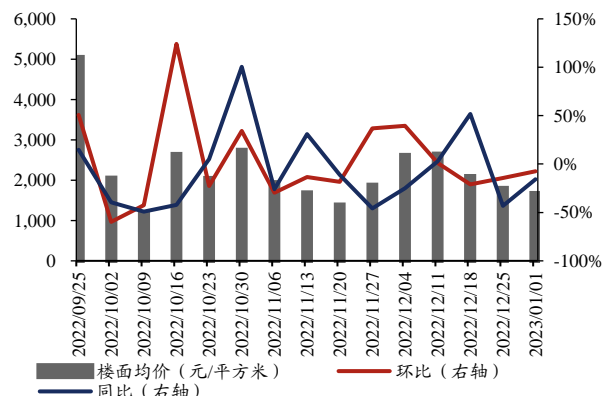
土地成交方面，2022 年 12 月 26 日-2023 年 1 月 1 日百城土地成交建筑面积 5792.8 万方，环比-26.6%，同比+16.8%；成交楼面价 1638 元/平，环比-7.3%、同比-15.9%；土地溢价率 0.6%，环比-1.4pct，同比-1.4pct。年初至今累计成交土地建筑面积为 178287.3 万方，同比-6.1%。累计成交楼面价为 2084 元/平，同比-22.2%，累计成交土地溢价率为 3.18%，同比-7.2pct。

图12：百城土地成交建筑面积



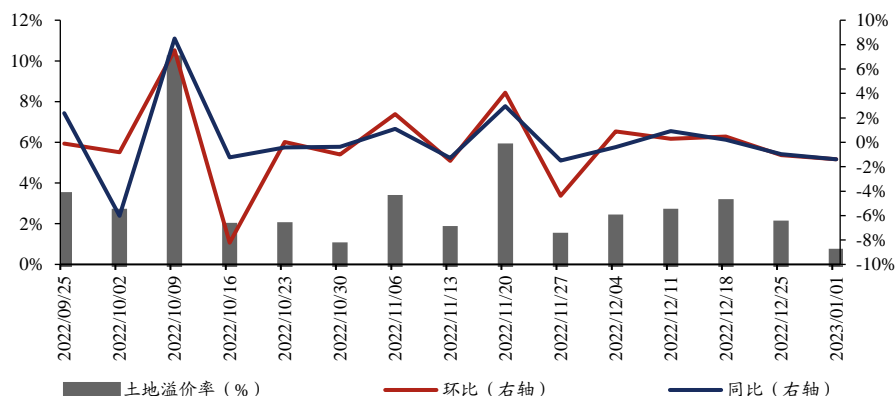
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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



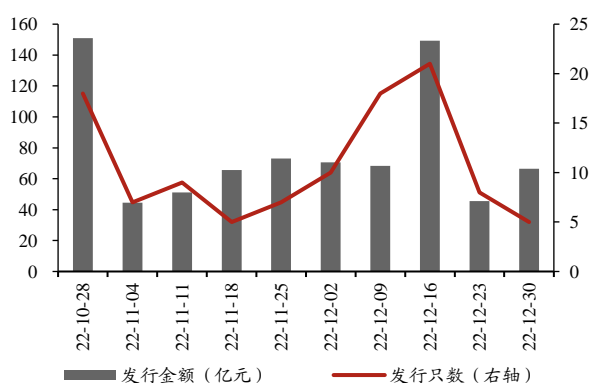
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 66.5 亿元，“22 万科 MTN005”发行规模最大，为 37 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。

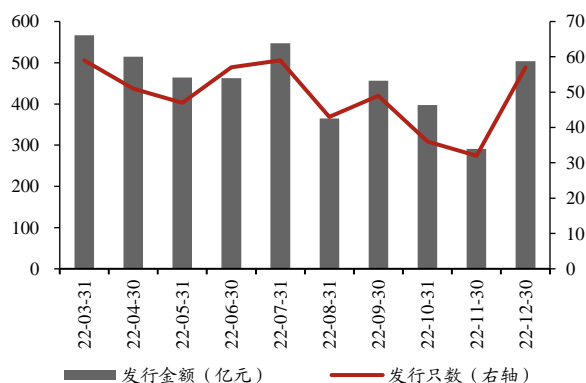
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 5 支，发行金额合计 66.5 亿元，环比+45.9%，同比+128.9%；2022 年 12 月 1 日-12 月 30 日房地产企业合计发行信用债 57 支，合计发行金额 503.6 亿元；2022 年至今，房地产企业合计发行信用债 554 支，合计发行金额 5129.7 亿元，同比-1.4%。

图15: 房企信用债发行额（周度）



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

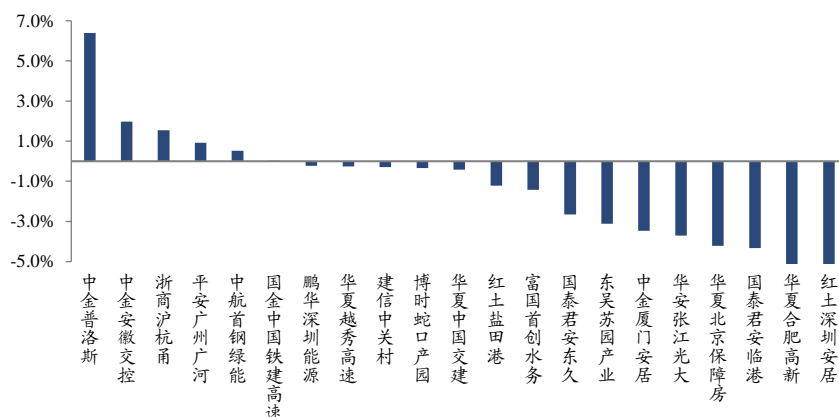
图16: 房企信用债发行额（月度）



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

根据银保监会12月27日消息,近日,银保监会党委召开扩大会议,会议强调,要促进金融与房地产正常循环,做好“保交楼、保民生、保稳定”工作,满足房地产市场合理融资需求,改善优质房企资产负债表,坚持“房住不炒”定位,“因城施策”实施差别化住房信贷政策,满足刚性和改善性住房需求,支持长租房市场建设,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/12/27	银保监会	促进金融与房地产正常循环,做好“保交楼、保民生、保稳定”工作,满足房地产市场合理融资需求,改善优质房企资产负债表。坚持“房住不炒”定位,“因城施策”实施差别化住房信贷政策,满足刚性和改善性住房需求,支持长租房市场建设,推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

数据来源: 银保监会, 东吴证券研究所

地方层面,武汉市第六轮集中土拍的20宗地块均成功出让,总成交额257.11亿元。各地继续推出相关放松政策,广东东莞市12月26日起全域放开商品房限购;潍坊市公积金贷款最高额度提高至60万元;广州市深化二手房“带押过户”与新建商品房项目“交房即交证”;郑州市将调整住房限购政策,鼓励房地产企业开展优惠让利活动;成都市实行父母投靠成年子女入户可购买一套住房。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2022/12/26	东莞市	购房政策	二线	广东东莞市12月26日起全域放开商品房限购。
2022/12/26	南京市	集中供地	一线	南京今年第五批集中供地结束,14宗地块底价成交,最终收金49.03亿元。
2022/12/27	潍坊市	公积金政策	三线	住房公积金最高贷款额度提升至60万元。

2022/12/27	徐州市	集中供地	二线	徐州第六批次集中供地共出让 10 宗地块，总成交额约 43.48 亿元。
2022/12/27	武汉市	集中供地	二线	武汉第六轮集中土拍，20 宗地块均成功出让，总成交金额 257.11 亿元。
2022/12/27	成都市	保障性租赁住房	一线	成都印发《成都市保障性租赁住房运营管理暂行办法》，预计 2023 年新筹建人才公寓 5000 套、保租房 6 万套。
2022/12/28	广州市	购房政策	一线	深化二手房“带押过户”与新建商品房项目“交房即交证”。
2022/12/28	广州市	公积金政策	一线	12 月 29 日起存量房住房公积金贷款不再试行购房交易资金监管。
2022/12/29	重庆市	房地产融资	新一线	重庆：住房用于长租房不计入家庭套数，房地产存量融资可多展期 1 年。
2022/12/29	大连市	购房政策	二线	辽宁大连：明年 1 月 1 日起，契税最高税率由 4% 调降至 3%。
2022/12/29	郑州市	购房政策	新一线	郑州：将调整住房限购政策，鼓励房地产企业开展优惠让利活动。
2022/12/29	成都市	二手房政策	新一线	成都推出二手房“带押过户”有助加速交易节奏。
2022/12/29	深圳市	保障性租赁住房	一线	深圳全年新增教育学位 20.6 万个，建设筹集保障性住房 11.74 万套。
2022/12/30	成都市	购房政策	新一线	成都：父母投靠成年子女入户可购买一套住房。
2022/12/30	郑州市	集中供地	新一线	郑州 2023 年首轮集中供地信息出炉，11 宗住宅地将挂牌出让。
2022/12/30	长沙市	集中供地	新一线	长沙五批供地：13 宗地揽金 78 亿，2 宗地块溢价成交
2022/12/30	成都市	集中供地	新一线	成都 5 宗地均以底价出让，总成交 11.78 亿元。
2022/12/30	湖南	保障性租赁住房		湖南：确定“保交楼”项目 200 余个，涉及住宅 12 万多套。
2022/12/30	北京市	集中供地	一线	北京 2023 年一批次拟推出 17 宗地块。

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
2022/12/23	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。
2022/12/23	金科股份	关于卓越共赢计划暨 2019 至 2023 年员工持股计划之三期持股计划的进展公告	已完成开立三期持股计划股东账户
2022/12/26	大悦城	关于全资子公司收购其控股子公司少数股东权益的公告	收购沅锦悦蓉持有的中金澍茂 49% 股权，股权收购对价为人民币 135,169,587.00 元。
2022/12/26	绿地控股	关于股东权益变动的提示性公告	第一大股东格林兰减持股票，持股比例由 27.31% 变为 26.25%。

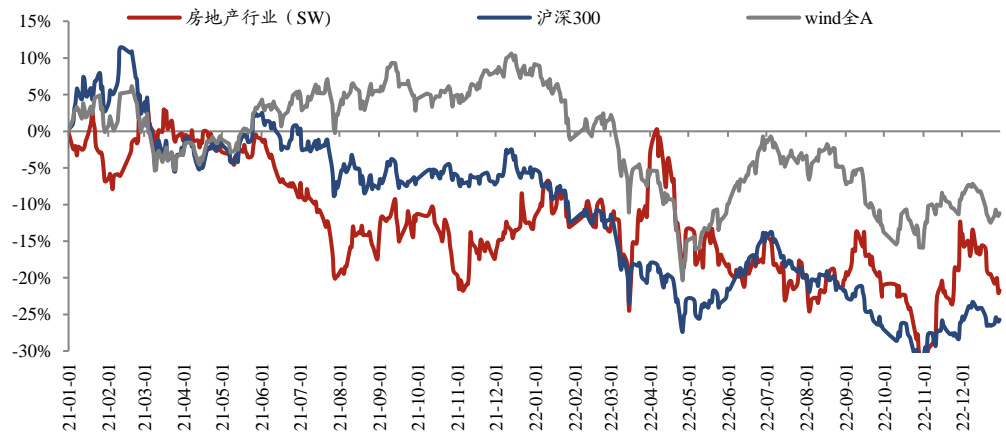
2022/12/26	南山控股	关于与专业投资机构共同投资的公告	出资 100 万与海口远见共创一号基金、天津远见创新投资管理有限 公司投资设立广东家湾基础设施投资合伙企业。
2022/12/27	华夏幸福	关于下属公司出售资产的公告	拟转让四项资产，总价款合计为 9.99 亿元。
2022/12/27	中华企业	关于对上海新弘生态农业有限公司增 资的公告	公司对新弘农业增资 19,000 万元。
2022/12/27	新城控股	关于公司控股股东部分股份解质的公 告	本次解质股份占总股本比例 3.10%。
2022/12/28	我爱我家	关于首期员工持股计划出售完毕暨计 划终止的公告	出售股票 10,987,722 股，占公司股本总额的 0.47%
2022/12/28	华夏幸福	关于转让下属公司股权及债权的公告	共转让股权债权合计金额 124 亿元
2022/12/29	外高桥	非公开发行 A 股股票预案的公告	公司拟发行不超过总股本 30% 的公司股票
2022/12/29	深物业 A	关于以公开摘牌方式参与中建科工集 团智慧停车科技有限公司增资项目的 自愿性信息披露公告	公司认购中建科工集团智慧停车科技有限公司注册资本的 10%
2022/12/29	万科 A	2022 年度第五期中期票据发行结果公 告	公司发行 37 亿元中期票据，期限 3 年，利率 3%
2022/12/30	苏宁环球	2022 年度非公开发行 A 股股票预案	本次非公开发行股票的募集资金总额不超过 280,000.00 万元
2022/12/30	华联控股	关于控股子公司重大销售合同的进展 公告	该合同购房款 18.86 亿元已全部收取完毕

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-2.76%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别+1.13%，+1.48%，超额收益分别为-3.89%、-4.24%。

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*ST 松江、新华联、广宇发展、空港股份、深振业 A 位列涨跌幅前五；南都物业、格力地产、万业企业、滨江集团、广汇物流位列涨跌幅后五。

表6: 上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-12-30 股价（元）	本 周 涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600225.SH	*ST 松江	6.37	32.71	31.23	104.17
000620.SZ	新华联	3.68	26.90	25.42	84.92
000537.SZ	广宇发展	13.23	11.46	9.98	-47.53
600463.SH	空港股份	8.81	6.66	5.18	12.95
000006.SZ	深振业 A	6.30	6.60	5.12	47.87

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	2022-12-30 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
603506.SH	南都物业	12.37	-6.57	-8.05	-23.57
600185.SH	格力地产	10.43	-6.71	-8.19	55.11
600641.SH	万业企业	17.73	-6.73	-8.21	-46.09
002244.SZ	滨江集团	8.83	-6.76	-8.24	100.64
600603.SH	广汇物流	8.18	-7.05	-8.53	108.14

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,近期南京、东莞、佛山等高能级核心城市陆续松绑限购等,居民购房信心有望恢复。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,供给侧形成持续催化,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。中长期看,随着风险房企收缩,更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。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>