房地产

优于大市（维持）

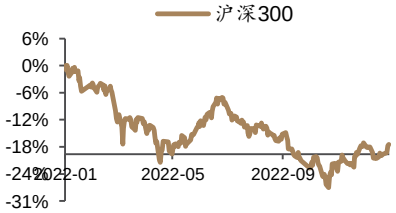
证券分析师

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

1.《房地产行业周报（2022.12.26-12.30）-百城住宅土地成交累计同比降幅收窄，东莞成都优化调控》，2023.1.1
2.《2023 年房地产开发投资策略-三支箭齐心协力，保交楼任重道远》，2022.12.30
3.《房地产行业周报（20221219-1223）-股权融资深化，允许符合条件房企“借壳”》，2022.12.26
4.《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
5.《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

建立首套房贷利率动态调整机制，支持刚需

房地产行业周报（2023.1.3-1.6）

投资要点：

- 市场回顾

上周（2023.1.3-1.6），上证综指上涨 2.21%，沪深 300 指数上涨 2.82%，房地产板块上涨 3.88%，房地产板块跑赢上证综指 1.66 个百分点，跑赢沪深 300 指数 1.05 个百分点。重点关注的 A 股地产股中滨江集团（002244.SZ）、华发股份（600325.SH）和新城控股（601155.SH）涨幅较高，分别为 16.76%、10.82%和 9.71%。重点关注的 H 股地产及代建公司中旭辉控股集团（0884.HK）、中骏集团控股（1966.HK）和合景泰富集团（1813.HK）涨幅靠前，分别为 18.18%、15.31%、15.05%。重点物业股中越秀服务（6626.HK）（涨幅 32.63%）、中海物业（2669.HK）（涨幅 27.68%）、保利物业（6049.HK）(涨幅 24.65%)涨幅较高。

行业动态

百城土地成交累计同比降幅较前一周扩大。22 年 12 月 26 日-23 年 1 月 1 日，100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积 2835.89 万平方米，累计同比下滑 29.25%，降幅较前一周略有扩大。其中，一线城市无成交，累计同比下滑 37.72%；二线城市成交住宅土地规划建筑面积 751.01 万平方米，累计同比下滑 39.73%。

30 大中城市商品房销售累计同比降幅收窄。22 年 12 月 26 日-23 年 1 月 1 日，30 大中城市商品房成交 452.92 万平方米，累计同比下降 28.34%，降幅较前一周收窄。其中，一线城市商品房成交 82.94 万平方米，累计同比下降 24.5%，二线城市商品房成交 287.11 万平方米，累计同比下降 26.82%。

- 行业动态

央行、银保监会：建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

- 投资建议

近期地产优化政策持续释放，政策效应逐步积累，叠加疫后经济基本面的逐步复苏，销售端有望进一步改善，央行、银保监会提出建立首套住房贷款利率动态调整机制，支持刚需购房群体。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 4
1.3. 港股重点公司市场表现 5
1.4. 重点物业公司表现 5
2. 行业动态 6
2.1. 100 大中城市住宅土地市场 6
2.2. 30 大中城市商品房交易市场 6
3. 3 公司公告与行业新闻 8
3.1. 公司公告 8
3.2. 行业动态 8
4. 风险提示： 9

图表目录

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

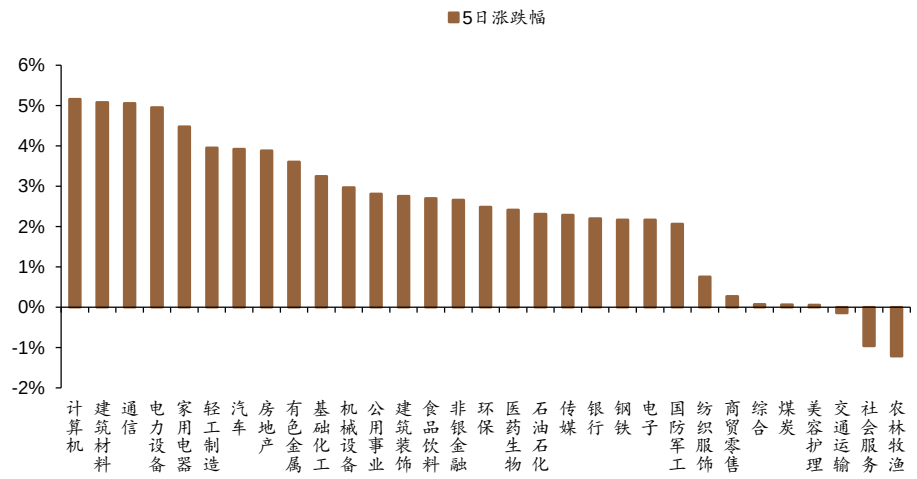
表 1：公司公告 8
表 2：行业动态 8

1. 市场回顾

1.1. 地产板块表现

上周（2023.1.3-1.6），上证综指上涨 2.21%，沪深 300 指数上涨 2.82%，房地产板块上涨 3.88%，房地产板块跑赢上证综指 1.66 个百分点，跑赢沪深 300 指数 1.05 个百分点。

图 1：上周申万一级行业涨跌幅

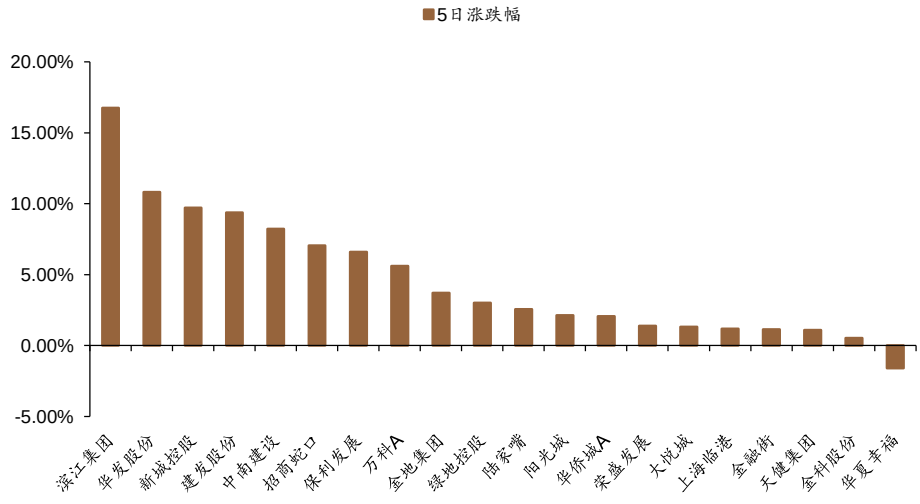


资料来源：Wind，德邦研究所

1.2. A 股重点公司市场表现

上周（2023.1.3-1.6），重点关注的 A 股地产股中滨江集团（002244.SZ）、华发股份（600325.SH）和新城控股（601155.SH）涨幅较高，分别为 16.76%、10.82%和 9.71%。

图 2：上周重点关注的 A 股地产公司涨跌幅

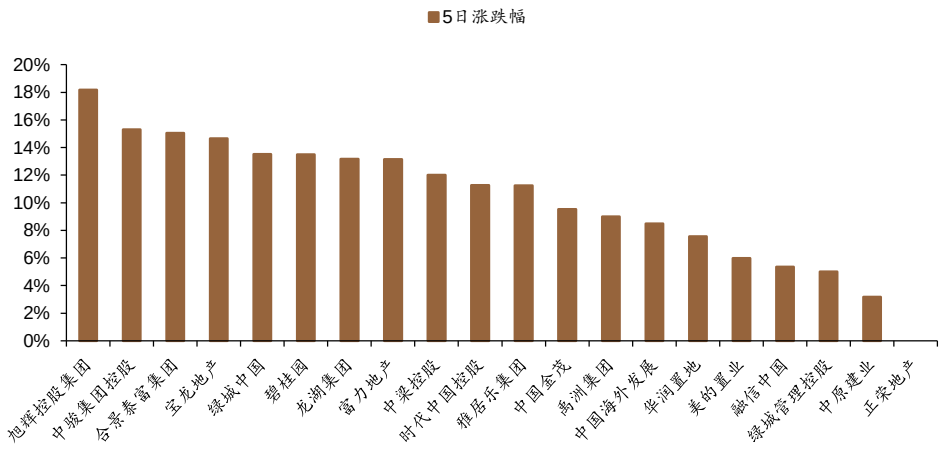


资料来源：Wind，德邦研究所

1.3. 港股重点公司市场表现

上周（2023.1.3-1.6），重点关注的 H 股地产及代建公司中旭辉控股集团（0884.HK）、中骏集团控股（1966.HK）和合景泰富集团（1813.HK）涨幅靠前，分别为 18.18%、15.31%、15.05%。

图 3：上周重点关注的 H 股地产公司涨跌幅

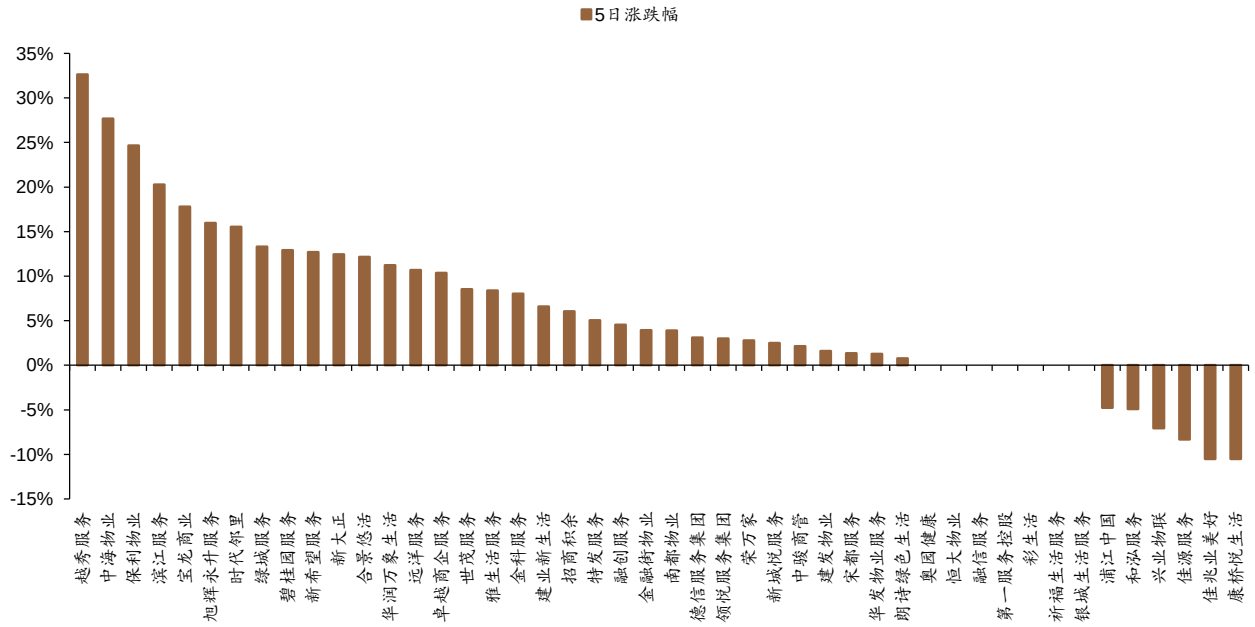


资料来源：Wind，德邦研究所

1.4. 重点物业公司表现

上周（2023.1.3-1.6），重点物业股中越秀服务（6626.HK）（涨幅 32.63%）、中海物业（2669.HK）（涨幅 27.68%）、保利物业（6049.HK）(涨幅 24.65%)涨幅较高；佳源服务（1153.HK）（跌幅 8.33%）、佳兆业美好（2168.HK）（跌幅 10.51%）、康桥悦生活（2205.HK）（跌幅 10.53%）跌幅较大。

图 4：上周重点物业公司涨跌幅



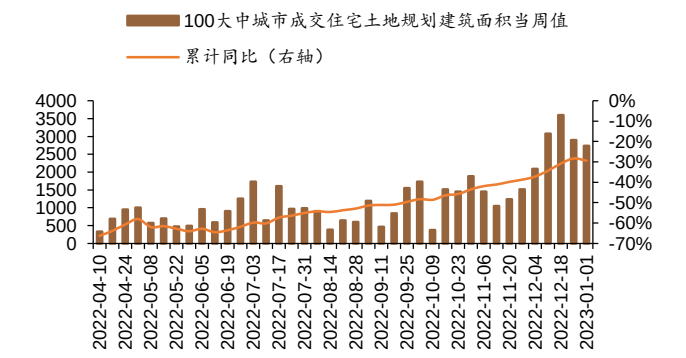
资料来源：Wind，德邦研究所

2. 行业动态

2.1. 100 大中城市住宅土地市场

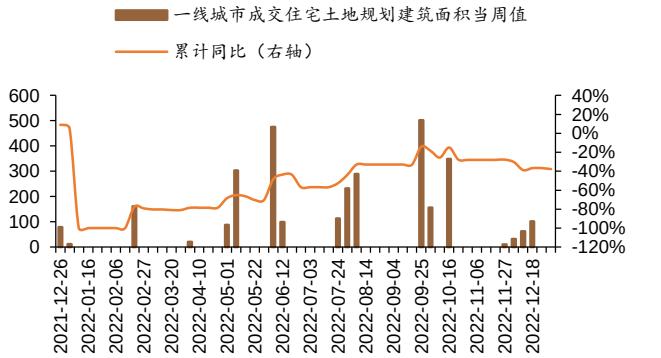
22 年 12 月 26 日-23 年 1 月 1 日，100 大中城市成交住宅土地规划建筑面积 2835.89 万平方米，累计同比下滑 29.25%，降幅较前一周略有扩大。其中，一线城市无成交，累计同比下滑 37.72%；二线城市成交住宅土地规划建筑面积 751.01 万平方米，累计同比下滑 39.73%；三线城市成交住宅土地规划建筑面积 2084.89 万平方米，累计同比下滑 20.9%。

图 5：100 大中城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



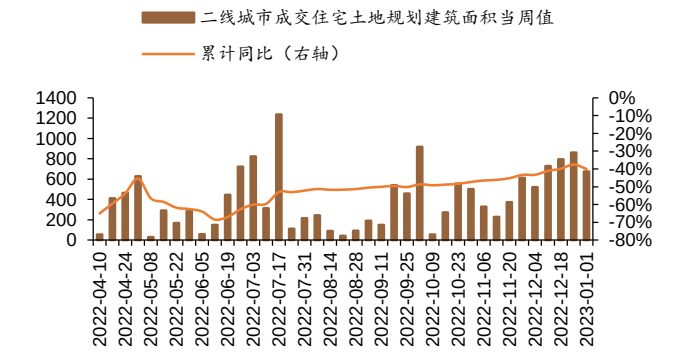
资料来源：Wind，德邦研究所

图 6：一线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



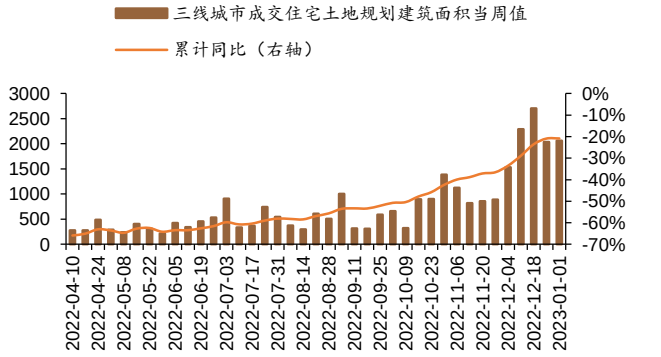
资料来源：Wind，德邦研究所

图 7：二线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）



资料来源：Wind，德邦研究所

图 8：三线城市成交住宅土地规划建面（万平方米）

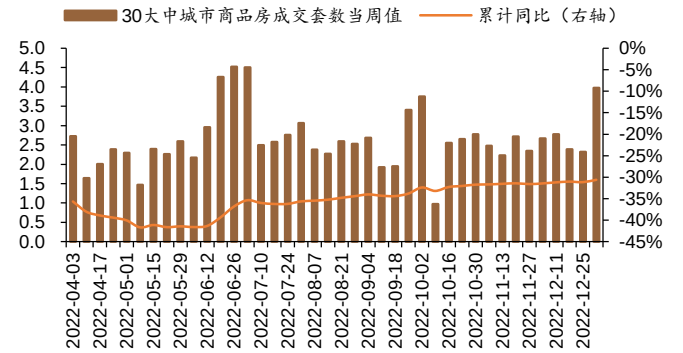


资料来源：Wind，德邦研究所

2.2. 30 大中城市商品房交易市场

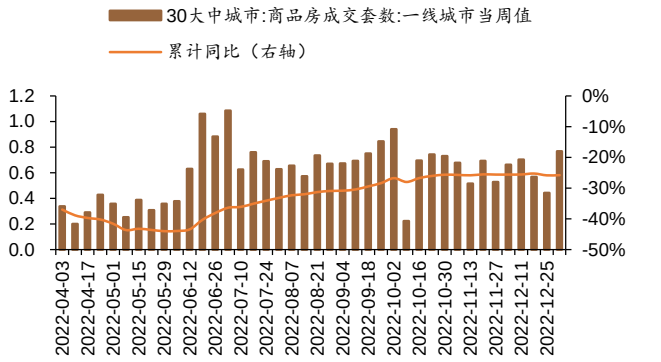
22 年 12 月 26 日-23 年 1 月 1 日，30 大中城市商品房成交套数达到 3.97 万套，累计同比下降 30.6%，降幅较前一周收窄。其中一线城市成交 7670 套，累计同比下降 25.82%，二线城市成交 23376 套，累计同比下降 30.25%，三线城市成交 8659 套，累计同比下降 35.11%。

图 9：30 城商品房成交套数（万套）



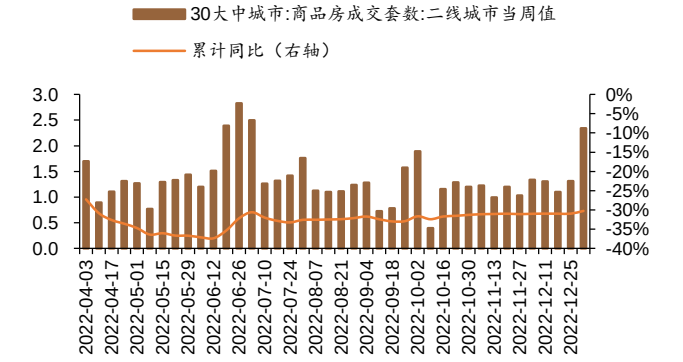
资料来源：Wind，德邦研究所

图 10：一线城市商品房成交套数（万套）



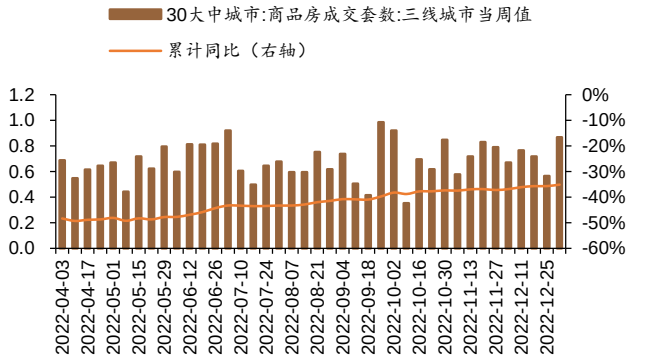
资料来源：Wind，德邦研究所

图 11：二线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

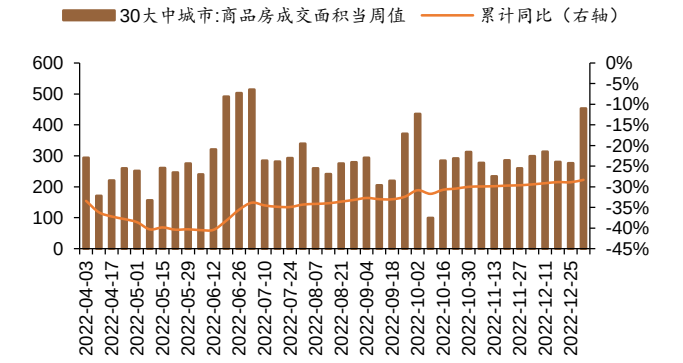
图 12：三线城市商品房成交套数（万套）



资料来源：Wind，德邦研究所

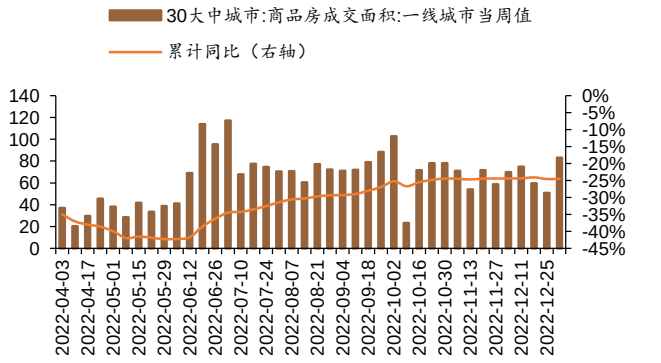
从商品房成交面积来看，22 年 12 月 26 日-23 年 1 月 1 日，30 大中城市商品房成交 452.92 万平方米，累计同比下降 28.34%，降幅较前一周收窄。其中，一线城市商品房成交 82.94 万平方米，累计同比下降 24.5%，二线城市商品房成交 287.11 万平方米，累计同比下降 26.82%，三线城市商品房成交 82.87 万平方米，累计同比下降 35.32%。

图 13：30 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

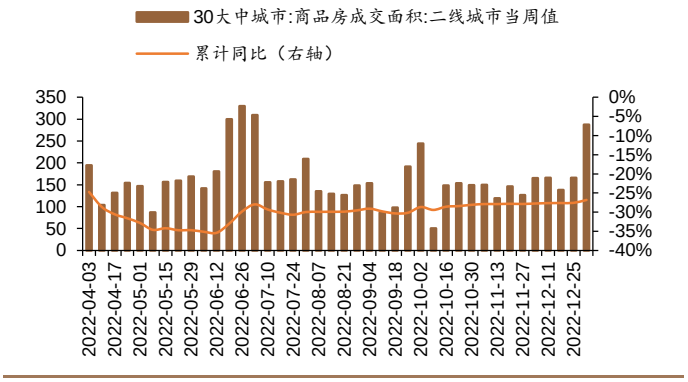
图 14：一线城市商品房成交面积（万平方米）



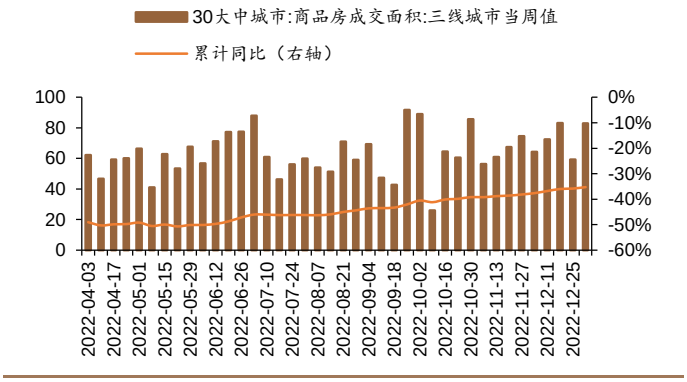
资料来源：Wind，德邦研究所

图 15：二线城市商品房成交面积（万平方米）

图 16：三线城市商品房成交面积（万平方米）



资料来源：Wind，德邦研究所



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

公司名称	时间	内容
万科 A	1.5	2022 年 12 月，公司实现合同销售面积 286.9 万平方米，合同销售金额 397.6 亿元;2022 年 1-12 月，公司累计实现合同销售面积 2630 万平方米，合同销售金额 4169.7 亿元。
中南建设	1.5	2022 年 12 月合同销售金额 76.9 亿元，销售面积 57.5 万平方米。1-12 月累计合同销售金额 649.2 亿元，销售面积 543.2 万平方米，同比分别减少 67.1%和 63%。
保利发展	1.6	22 年度业绩预告：公司预计实现营业收入 2811.11 亿元，同比下降 1.37%，预计实现归母净利润 183.03 亿元，同比下降 33.17%。
招商蛇口	1.7	22 年度业绩预告：公司归母净利润 38-46 亿元，同比下降 55.65%-63.36%。
电子城	1.7	22 年业绩预增：2022 年度预计实现归母净利润 4.7-6.8 亿元，同比增加 1388.52%-2053.60%。
金地集团	1.7	2022 年 12 月公司实现签约面积 116.5 万平方米，同比下降 13.42%;实现签约金额 204 亿元，同比下降 15.22%。

资料来源：公司公告，德邦研究所

3.2. 行业动态

表 2：行业动态

地区/发布机构	日期	具体内容
人民银行广州分行	1.3	人民银行广州分行积极指导辖内金融机构为省内优质房企办理内保外贷业务，融资规模超 28 亿元人民币，用于归还房企到期的境外贷款，缓解企业境外融资压力。
央行	1.4	落实金融 16 条措施，支持房地产市场平稳健康发展。
重庆	1.5	重庆将明确公积金贷款住房认定标准，职工家庭新购住房的，实行“认房认贷”。“认房”方面，在中心城区新购住房，中心城区以外住房不纳入住房套数核查范围；在中心城区以外区县新购住房，全市住房纳入住房套数核查范围。“认贷”方面，只将住房公积金贷款记录纳入核查范围。
西安市住建局	1.5	9 家银行将为 30 余家房企业提供融资支持 580.5 亿元，西安市住建局未来将建立“政府、银行、企业”之间的常态化对接机制，协调解决存在问题，加快房地产开发贷款投放，满足开发企业合理融资需求，做好“保交楼、保民生、保稳定”工作，进一步为房地产企业纾困解难。
央行、银保监会	1.5	人民银行、银保监会发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。对于采取阶段性下调或取消当地首套住房商业性个人住房贷款利率下限的城市，如果后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均上涨，应自下一个季度起，恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限。
乌鲁木齐	1.6	乌鲁木齐市人民政府发布《关于促进房地产业平稳发展的 22 条措施》。措施提出，推行“交房即办证”。建立健全部门协同联动机制，强化信息互联互通，在符合法律、行政法规规定的办证条件下，服务房地产开发企业落实商品房交付即可办理《不动产权证》要求，实现“交房即办证”。

住建部	1.6	近日，住房和城乡建设部部长倪虹在接受媒体采访时表示，毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、精准施策，提振市场信心。
央行、银保监会	1.7	人民银行党委书记、银保监会主席郭树清表示，努力促进房地产与金融正常循环。落实“金融十六条”措施，以保交楼为切入点，以改善优质头部房企资产负债表为重点，促进房地产业平稳健康发展，逐步推动房地产业向新发展模式过渡。

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： 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**
	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。
	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。