

房地产行业跟踪周报

新房成交环比回升，政策宽松有望延续

增持（维持）

2022年10月17日

证券分析师 黄诗涛

执业证书：S0600521120004

huangshitao@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（2022.10.8-2022.10.14，下同）：** 房地产板块（SW）涨跌幅-1.70%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.99%、+2.77%，超额收益分别为-2.69%、-4.48%。

■ **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352.0万平，环比+289.7%，同比-31.2%；2022年10月1日-10月14日累计成交442.3万平，同比-31.3%。2022年累计成交14741.4万平，同比-34.2%。上周20城二手房成交面积180.5万平，环比+4139.8%，同比60.8%；2022年10月1日-10月14日累计成交184.7万平，同比+71.7%。2022年累计成交5036.6万平，同比-20.9%。上周16城新房累计库存9550.4万平，环比+1.2%，同比+5.6%。16城新房去化周期为12.6个月，环比变动+0.2个月，同比变动+2.0个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11个月、12.4个月、34.2个月，环比分别变动+0.2个月、+0.2个月、-0.1个月。**（2）土地市场：** 2022年10月10日-2022年10月16日百城供应土地数量环比+127.7%，同比-7.2%，供应土地建筑环比+129.0%，同比-18.7%。百城土地成交建筑面积环比+71.8%，同比-45.6%；成交楼面价环比基本持平、同比-74.5%；土地溢价率环比-1.6pct，同比-6.8pct。

■ **重点数据与政策：** 财政部10月14日印发《财政部关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》。其中提出，防止虚增财政收入与严控一般性支出一体推进。依照文件，地方各级财政部门在坚持严控一般性支出，厉行节约、勤俭办一切事情同时，要依法依规组织财政收入，持续整治违规收费行为，坚决防止收过头税，杜绝乱收费、乱罚款、乱摊派，不增加市场主体负担。坚决落实党中央、国务院确定的各项减税退税降费政策，确保应减尽减、应退尽退，依法打击各种偷税、漏税、骗补等行为。严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。进一步规范地方事业单位债务管控，建立严格的举债审批制度，禁止新增各类隐性债务，切实防范事业单位债务风险。

■ **周观点：** 二十大报告中房地产相关表述中性温和，强调加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。我们认为后续地产政策不会出现方向性转变，将会在现有政策框架体系中维持宽松状态，直至市场恢复平稳。此轮放松周期持续性强，放松效应仍在累积，随着居民购房信心逐渐回复，回暖可期。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、招商蛇口、华发股份、建发国际集团；2）物业管理：招商积余、华润万象生活、新大正；3）房地产经纪行业：我爱我家。

■ **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

《中央出台组合拳刺激房地产，9月末成交热度回升》

2022-10-10

《新房成交数据环比改善明显，保交楼专项借款落地提振信心》

2022-09-26

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.....	13
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（2022.10.14）.....	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.....	13
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。房地产行业处于信用循环塌陷的初期，但政策也在逆周期持续发力。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。建议关注在租赁住宅领域已先发布局且高信用的头部房企：保利发展、招商蛇口、华发股份、建发国际集团。

(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9月累计成交570.5万平，同比+21.6%。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 (2022.10.14)

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	15.67	1.31	1.19	1.29	10.19	11.16	13.23
600048.SH	保利地产	17.25	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	7.34
000002.SZ	万科 A	17.02	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	8.91
600383.SH	金地集团	10.32	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	4.96
601155.SH	新城控股	16.79	5.57	5.10	5.01	5.23	5.72	3.49
002244.SZ	滨江集团	10.48	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	8.90
2007.HK	碧桂园	1.44	1.55	0.59	0.55	4.89	11.70	2.35
0688.HK	中国海外发展	20.40	4.03	1.69	2.61	4.11	10.90	7.08
0884.HK	旭辉控股集团	0.57	0.94	0.47	0.48	4.42	10.06	1.07
1109.HK	华润置地	30.80	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	8.17
0960.HK	龙湖集团	19.16	3.47	1.93	3.07	7.64	19.02	5.65

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.10.14 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

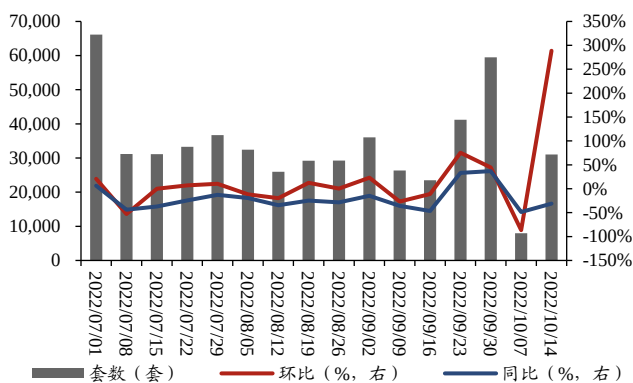
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周受国庆假期低基数影响，新房销售显著回升，北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+750%、+435%、+157%、+59%。

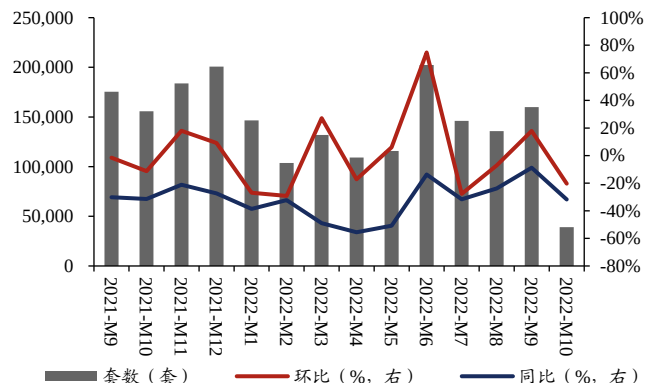
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 352.0 万平，环比+289.7%，同比-31.2%；2022 年 10 月 1 日-10 月 14 日累计成交 442.3 万平，同比-31.3%。2022 年累计成交 14741.4 万平，同比-34.2%。上周 60 城新房成交套数 3.1 万套，环比 288.7%，同比-31.2%；2022 年 10 月 1 日-10 月 14 日累计成交 3.9 万套，同比-31.8%；2022 年累计成交 129.0 万套，同比-35.2%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

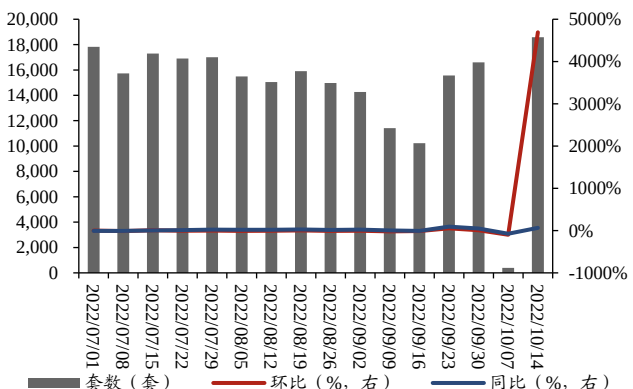
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

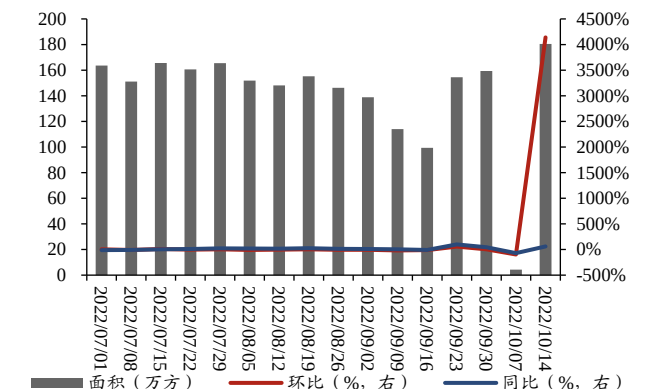
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 180.5 万平，环比+4139.8%，同比 60.8%；2022 年 10 月 1 日-10 月 14 日累计成交 184.7 万平，同比+71.7%。2022 年累计成交 5036.6 万平，同比-20.9%。上周 20 城二手房成交套数 1.9 万套，环比+4690.7%，同比+65.9%；2022 年 10 月 1 日-10 月 14 日累计成交 1.9 万套，同比+77.9%；2022 年累计成交 53.6 万套，同比-18.3%。

图3：20 城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

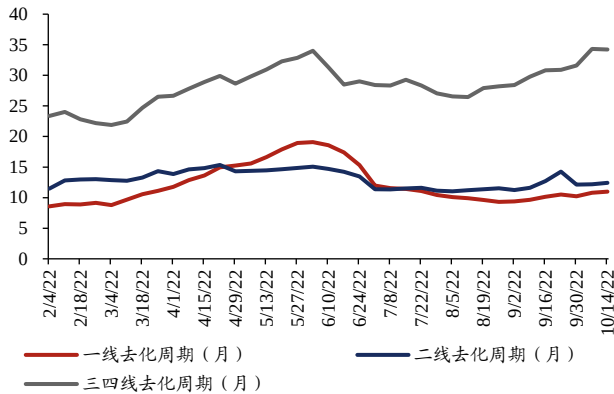
图4：20 城二手房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

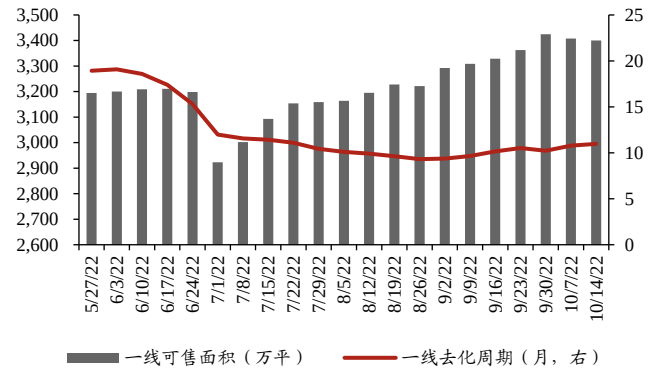
从库存和去化周期看,上周16城新房累计库存9550.4万平,环比+1.2%,同比+5.6%。
16城新房去化周期为12.6个月,环比变动+0.2个月,同比变动+2.0个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11个月、12.4个月、34.2个月,环比分别变动+0.2个月、+0.2个月、-0.1个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



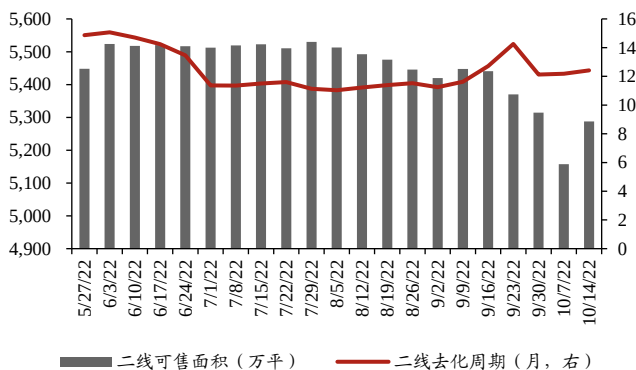
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



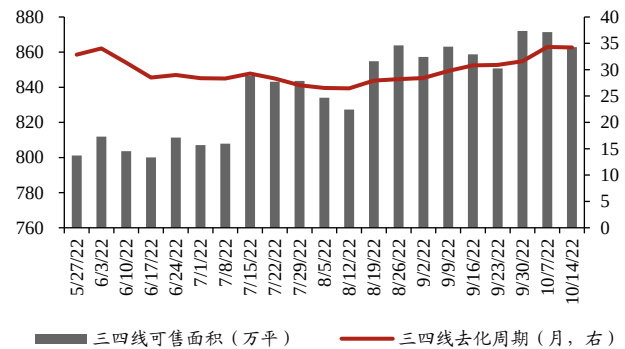
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



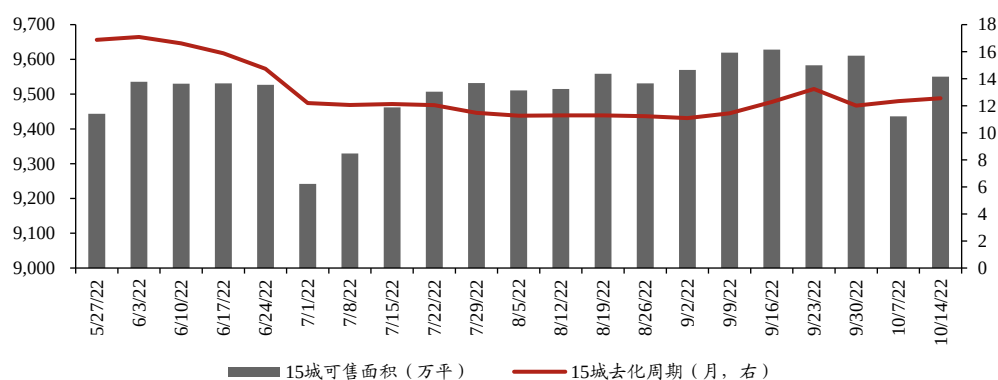
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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10 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	19.1	2.2	750.3%	11.6%	-38.1%	-27.7%	19.8	-1.0
	济南	28.1	7.9	255.6%	26.3%	40.1%	-27.3%	-	-
	青岛	21.6	7.1	204.1%	-22.1%	-19.1%	-8.7%	-	-
长三角	上海	22.1	4.1	434.5%	-8.4%	-22.9%	-17.1%	3.3	0.2
	杭州	11.8	0.0	-	-65.7%	-66.0%	-34.7%	2.8	0.3
	南京	14.8	1.9	675.9%	-33.5%	-30.3%	-33.4%	17.8	-0.7
	苏州	17.8	2.5	625.8%	10.9%	15.5%	-16.4%	9.9	-0.5
	宁波	8.7	0.9	912.2%	-50.8%	-50.5%	-47.8%	10.7	0.1
	淮安	0.0	0.0	-	-	-	-44.8%	-	-
	连云港	22.1	4.1	434.5%	-8.4%	-22.9%	-17.1%	3.3	0.2
	绍兴	1.3	0.2	597.9%	-75.0%	-62.7%	-54.5%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-28.6%	-	-
	温州	7.6	4.2	81.8%	-48.6%	-54.9%	-29.4%	14.1	0.0
粤港澳	深圳	8.9	5.6	59.0%	-19.9%	-30.5%	-25.7%	11.9	-0.6
	广州	15.4	6.0	156.7%	-14.8%	-10.4%	-31.5%	17.9	0.2
	佛山	15.6	7.9	96.0%	-29.3%	-21.9%	-33.5%	-	-
	江门	3.6	1.1	241.5%	124.9%	108.9%	0.5%	-	-
	惠州	2.8	0.1	3825.8%	-2.2%	-14.0%	-53.2%	-	-
中西部	武汉	26.3	6.6	302.0%	-48.7%	-40.8%	-48.9%	-	-
其他	福州	0.6	1.3	-50.9%	51.5%	-5.6%	-66.5%	39.6	2.1
	莆田	7.9	30.7	-74.2%	21.6%	-6.6%	-28.7%	-	-

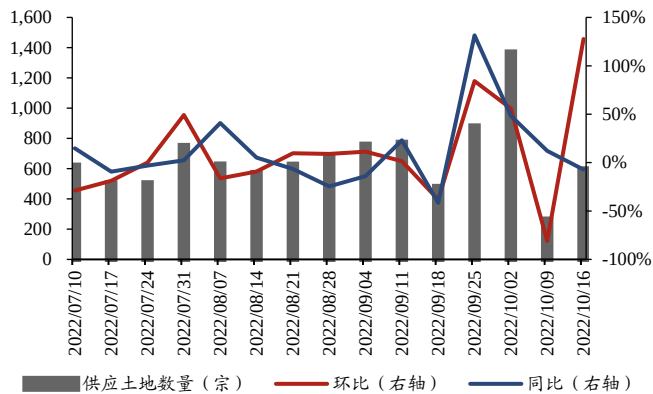
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

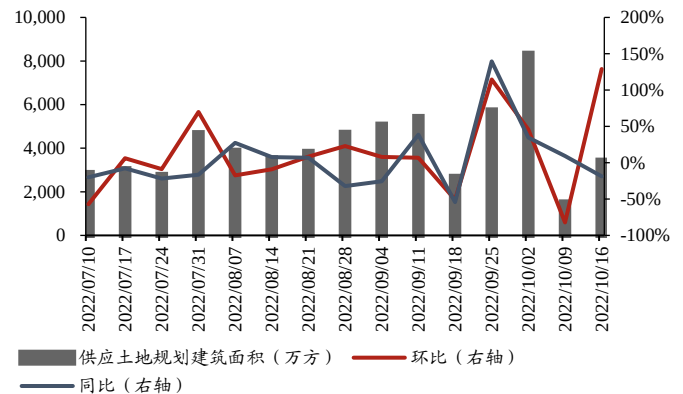
土地供应方面,2022年10月10日-2022年10月16日百城供应土地数量为592宗,环比+127.7%,同比-7.2%,供应土地建筑面积为3401.8万平方米,环比+129.0%,同比-18.7%。本年累计供应土地数量为24553宗,同比-8.69%,累计供应土地建筑面积为158782.6万方,同比-11.51%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

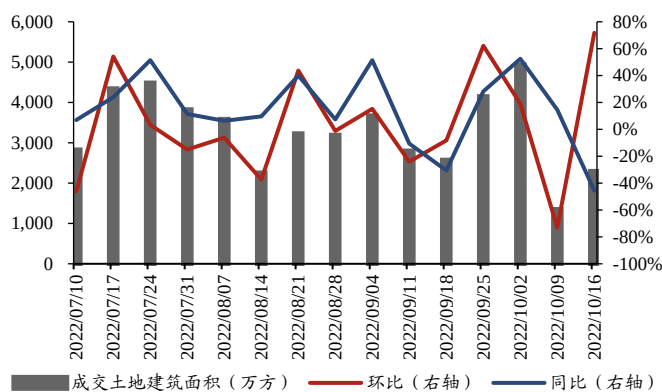
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

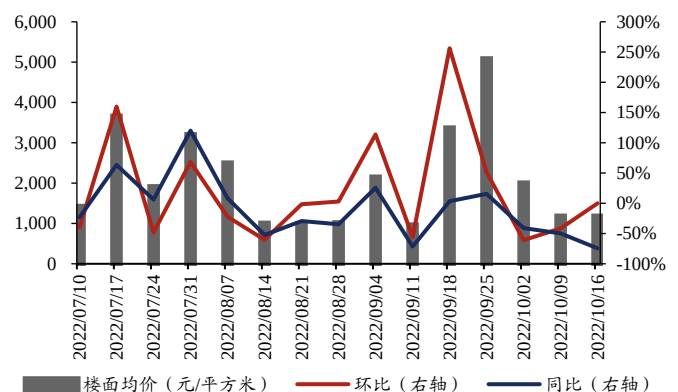
土地成交方面,2022年10月10日-2022年10月16日百城土地成交建筑面积2263.4万方,环比+71.8%,同比-45.6%;成交楼面价1154元/平,环比基本持平、同比-74.5%;土地溢价率1.8%,环比-1.6pct,同比-6.8pct。年初至今累计成交土地建筑面积为122025.9万方,同比-18.3%。累计成交楼面价为2050.0元/平,同比-25.8%,累计成交土地溢价率为3.61%,同比-9.3pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



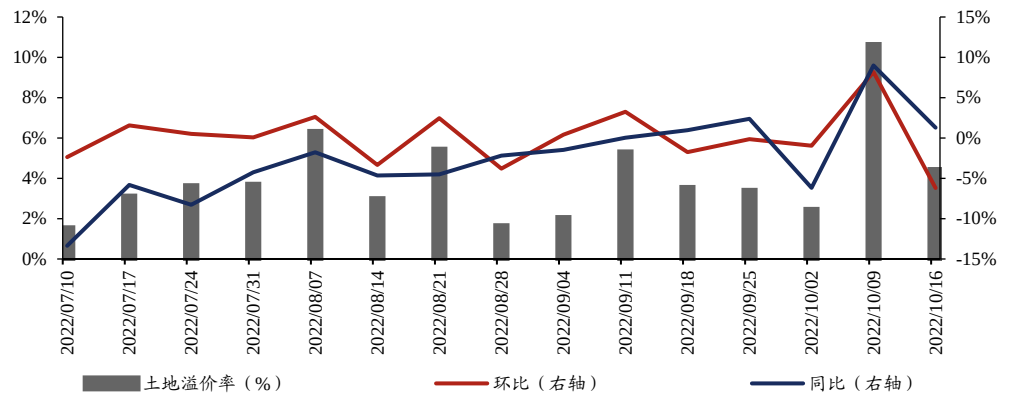
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



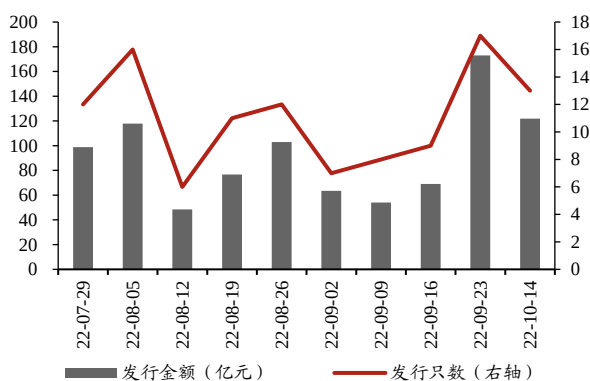
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 121.9 亿元, “22 金融街投 MTN001”发行规模最高, 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, 房地产融资有望逐渐回暖。银保监会鼓励机构开展并购贷款, 重点支持优质房企兼并收购困难房企优质项目。2022 年以来已有浦发、广发、招商等多家银行接连抛出房地产并购融资计划, 合计提供融资规模已超 500 亿元。

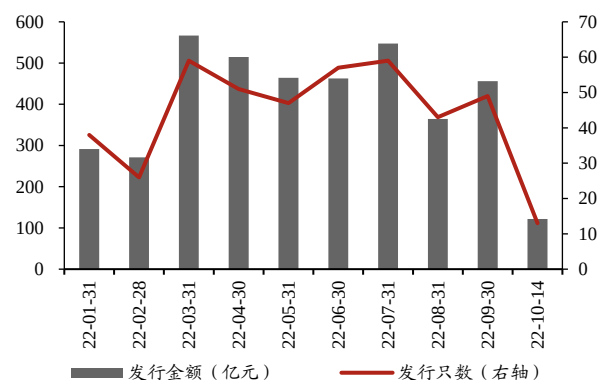
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 13 支, 发行金额合计 121.9 亿元, 环比-29.5%, 同比+132.2%; 2022 年 10 月 1 日-10 月 14 日房地产企业合计发行信用债 13 支, 合计发行金额 121.9 亿元; 2022 年至今, 房地产企业合计发行信用债 442 支, 合计发行金额 4060.3 亿元, 同比-5.67%。

图15: 房企信用债发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

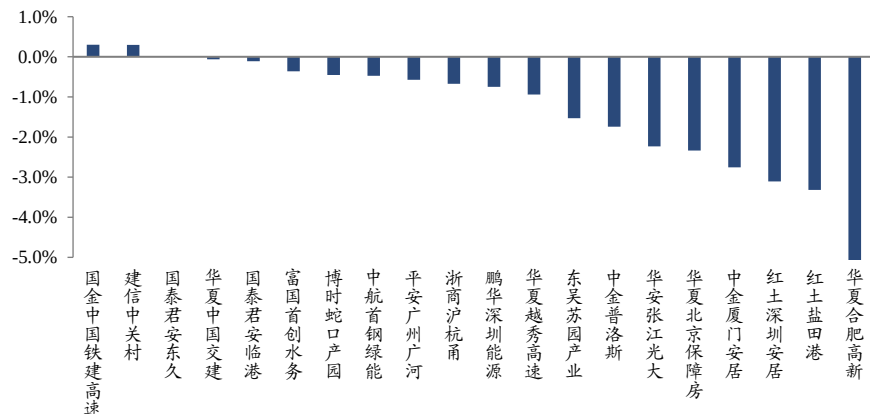
图16: 房企信用债发行额(月度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

10 月 13 日, 国泰君安临港创新产业园 REIT 正式上市, 收盘价报 5.356 元, 全天成交总额 9491 万元。10 月 14 日, 国泰君安东久新经济 REIT 正式上市, 收盘价报 3.859 元/份, 全天成交额 3.39 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

财政部 10 月 14 日印发《财政部关于加强“三公”经费管理严控一般性支出的通知》。其中提出，防止虚增财政收入与严控一般性支出一体推进。依照文件，地方各级财政部门在坚持严控一般性支出，厉行节约、勤俭办一切事情同时，要依法依规组织财政收入，持续整治违规收费行为，坚决防止收过头税，杜绝乱收费、乱罚款、乱摊派，不增加市场主体负担。坚决落实党中央、国务院确定的各项减税退税降费政策，确保应减尽减、应退尽退，依法打击各种偷税、漏税、骗补等行为。严禁通过举债储备土地，不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入，不得巧立名目虚增财政收入，弥补财政收入缺口。进一步规范地方事业单位债务管控，建立严格的举债审批制度，禁止新增各类隐性债务，切实防范事业单位债务风险。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/10/14	财政部	不得通过国企购地等方式虚增土地出让收入。

数据来源: 中国人民银行、财政部、税务总局、东吴证券研究所

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	政策级别	内容
2022/10/10	开封市	公积金政策、 契税补贴	--	3	河南调整首套房公积金贷款利率，开封购房补贴范围扩大
2022/10/10	神农架林区	公积金政策	三四线	3	湖北神农架：公积金贷款认贷不认房，延长贷款期限至退休后 5 年
2022/10/10	平顶山市	契税补贴	--	3	河南郏县：购新房缴纳商品房契税，补贴契税总额的 20%

2022/10/10	济宁市	购房补贴	--	3	济宁微山: 月底前城区购房最高按缴纳契税税款比例 50%给予补贴
2022/10/10	宜春市	购房补贴	--	3	江西宜春上高实施阶段性购房补贴政策、购房契税财政补贴
2022/10/10	丽水市	购房补贴	--	3	浙江丽水庆元: 10 月内购买商品住房给予房产交易契税留存地方部分 100%补贴
2022/10/10	铜仁市	购房补贴	--	2	贵州省玉屏: 买房发补贴, 鼓励房企将库存房源用于安置房
2022/10/10	来宾市	契税补贴	--	2	广西合山: 年底前买新房享 100%契税补贴及最高 1 万元购房补贴
2022/10/10	南充市	购房补贴	--	2	四川南充: 2023 年 1 月底前特定人群买房, 财政最高每套补贴 3 万元
2022/10/10	广州市	集中供地	--	--	广州三批供地: 15 宗地揽金 479 亿元, 另有 3 宗流拍
2022/10/11	湛江市	公积金政策	--	3	广东湛江拟调整公积金贷款额度, 调整后最高可贷额度达 70 万元
2022/10/11	南昌市	购房补贴	--	2	南昌红谷滩区购房促消费活动: 最高每套发放 4 万元消费券
2022/10/11	贵州省	发展规划	--	--	贵州: 将严格落实“一楼一策”处置方案, 推进项目加快建设交付
2022/10/11	南昌市	集中供地	--	--	南昌三批供地: 成交 10 宗地共揽金 48.20 亿元, 另外 12 宗地流拍
2022/10/11	南京市	集中供地	--	--	南京四批集中供地: 4 幅地起拍总价 66 亿元, 11 月 10 日出让
2022/10/12	徐州市	契税补贴	--	3	徐州丰县: 购买城区现房商品房契税补贴 50%, 预售房补贴 100%
2022/10/12	青岛市	集中供地	--	--	青岛十月份供地公告出炉, 48 宗地块总面积达 2317 亩
2022/10/12	成都市	土地存量	--	--	成都: 未动工住宅用地面积 980 公顷, 同比减少 24%
2022/10/13	安化市	公积金政策	三四线	3	湖南安化: 住房公积金贷款额度提高至 45 万, 放宽贷款房屋面积限制。
2022/10/13	靖江市	公积金政策	三四线	3	江苏靖江: 公积金可贷额度翻倍, 延长二手房和翻建住房贷款期限。
2022/10/13	柳州市	公积金政策	--	3	广西柳州: 住房公积金贷款利率最低降至 2.6%, 另拟调整贷款额度上限最高至 70 万。
2022/10/13	合肥市	集中供地	--	--	合肥集中出让 9 宗涉宅地, 总面积约 539 亩, 共揽金 45.81 亿元。
2022/10/13	徐州市	集中供地	--	--	第三批集中供地: 10 宗涉宅地均底价成交, 共收金 66.4 亿元。
2022/10/13	青岛市	集中供地	--	--	青岛 10 月份拟出让 48 宗地块, 总面积 2317 亩。
2022/10/14	石家庄市	公积金政策	--	3	5 年期以下首套个人住房公积金贷款利率下调 0.15 个百分点。
2022/10/14	兴化市	公积金政策	三四线	3	江苏兴化: 调整住房公积金贷款首付比例, 最高可贷额度上调至 100 万。
2022/10/14	南通市	土地存量	--	--	存量住宅用地总面积为 729.46 公顷, 同比增加 8%。
2022/10/14	南通市	土地存量	--	--	存量宅地总面积同比增长约 8%, 未销售房屋的土地面积同比增长约 22%。
2022/10/14	上海市	集中供应	--	--	推出第六批次集中供应楼盘, 涉 1.08 万套房源, 备案均价 6.21 万元/平米。

数据来源: 地方政府网, 澎湃新闻网, 观点地产网, 财联社, 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

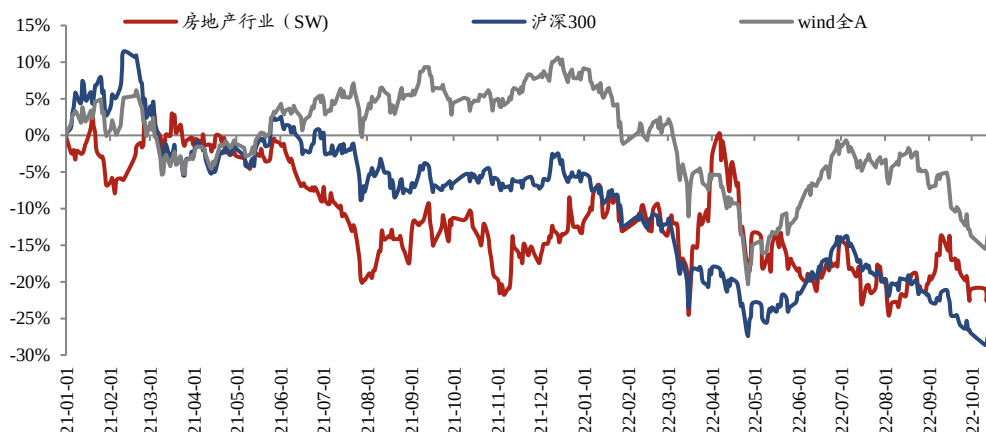
公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2022/10/10	保利发展	关于本公司获得房地产项目的公告	2022 年 9 月份销售情况简报的公告, 2022 年 9 月公司实现签约面积 227.01 万平方米, 同比减少 8.30%, 实现签约金额 383.95 亿元, 同比增加 6.60%。
2022/10/10	金地集团	关于公司 2022 年 9 月份销售情况的公告	2022 年 9 月公司实现签约面积 110.7 万平方米, 同比上升 12.78%, 实现签约金额 227.0 亿元, 同比上升 7.05%。
2022/10/10	华润置地	截至 2022 年 9 月 30 日止一个月未经审核营运数据的公告	总合同销售金额约人民币 307 亿元, 同比增长 38.8%, 总合同销售建筑面积约为 1249935 平方米, 同比增长 10.2%, 权益合同销售金额 191.7 亿元, 同比增长 28%, 销售面积约为 842833 平方米, 同比增长 5.5%。
2022/10/10	招商蛇口	2022 年 9 月销售及近期购得土地使用权情况简报	公司实现签约销售面积 95.21 万平方米, 同比减少 3.69%, 实现签约销售金额 350.48 亿元, 同比增加 50.23%, 2022 年 1-9 月, 公司累计实现签约销售面积 753.01 万平方米, 同比减少 27.45%, 累计实现签约销售金额 2,016.11 亿元, 同比减少 16.33%。
2022/10/10	融创中国	2022 年 9 月未经审核经营数据	2022 年 9 月本集团实现合同销售金额约为 87.1 亿元, 合同销售面积约为 64.9 万平方米, 合同销售金额均价约为 13420 元/平方米, 截止 9 月底, 本集团实现合同销售金额约为 1433.1 亿元, 合同销售面积约为 1086 万平方米, 合同销售金额均价约为 13200 元/平方米。
2022/10/10	绿城中国	2022 年 9 月 30 日止 9 个月未经审核经营数据	2022 年 9 月合同销售面积约 57 万平方米, 当月合同销售金额约为 157 亿元, 1-9 月合同销售面积约 534 万平方米, 合同销售金额约为 1423 亿元。
2022/10/10	碧桂园	2022 年 9 月份之未经审核经营数据	2022 年 9 月合同销售面积约 392 万平方米, 当月合同销售金额约为 320.02 亿元。
2022/10/11	首开股份	2022 年 9 月份销售及取得房地产项目情况简报的公告	2022 年 9 月份公司共实现签约面积 33.57 万平方米, 环比增加 47.38%, 签约金额 72.69 亿元, 环比增加 20.11%, 通过收购获得福州市 2021-41 号地块, 该地块土地面积为 14,165 平方米, 以 382,950 万元竞得北京市丰台区地铁九号线花乡站造甲村土地一级开发项目 FT00-1516-6031、FT00-1514-6039 地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权, 该地块土地面积 23,125.00 平方米, 规划建筑面积 55,500.00 平方米。

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-1.70%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.99%，+2.77%，超额收益分别为-2.69%、-4.48%。

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，上周海泰发展、京能置业、*ST 银亿、*ST 云城、天健集团位列涨跌幅前五；万业企业、华联控股、金地集团、新华联、我爱我家位列涨跌幅后五。

表6: 上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-10-14 股价（元）	上 周 涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600082.SH	海泰发展	3.99	12.71	9.94	32.56
600791.SH	京能置业	4.81	10.57	7.80	21.75
000981.SZ	*ST 银亿	1.66	9.93	7.16	-18.87
600239.SH	*ST 云城	1.70	9.68	6.90	-27.35
000090.SZ	天健集团	5.79	8.83	6.06	4.64

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	2022-10-14 股价(元)	上周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600641.SH	万业企业	17.89	-7.83	-10.60	-45.60
000036.SZ	华联控股	3.94	-10.05	-12.82	-8.85
600383.SH	金地集团	10.32	-10.18	-12.96	-11.31
000620.SZ	新华联	3.06	-15.00	-17.77	53.77
000560.SZ	我爱我家	2.44	-19.21	-21.98	-21.76

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

二十大报告中房地产相关表述中性温和, 强调加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。我们认为后续地产政策不会出现方向性转变, 将会在现有政策框架体系中维持宽松状态, 直至市场恢复平稳。此轮放松周期持续性强, 放松效应仍在累积, 随着居民购房信心逐渐回复, 回暖可期。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、招商蛇口、华发股份、建发国际集团; 2) 物业管理: 招商积余、华润万象生活、新大正; 3) 房地产经纪行业: 我爱我家。

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>