

房地产行业跟踪周报

政策力度进一步加强，板块行情有望持续 增持（维持）

2022年04月14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

投资要点

■ **本周（2022.4.6-2022.4.8）：** 房地产板块（SW）涨跌幅+1.64%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-1.06%、-1.74%，超额收益分别为+2.70%、+3.38%。

■ **房地产基本面与高频数据：**（1）房产市场：本周（2022.4.2-2022.4.8）60城新房成交面积230.5万平，环比-43.2%，同比-65.1%；2022年累计销售5216.2万平，同比-44.8%；2022年4月1日-4月8日累计成交276.4万平，同比-63.9%。20城二手房成交面积85.0万平，环比-25.1%，同比-50.1%；2022年累计成交1389.3万平，同比-43.2%；2022年4月1日-4月8日累计成交104.9万平，同比-46.3%。16城新房累计库存环比+12.5%，同比+3.3%；去化周期环比上升2.5个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为13.1、16.8、28.8个月，较上周分别上升5.4、0.6、1.9个月。（2）土地市场：本周（2022.4.4-2022.4.10）百城供应土地数量环比-92.9%，同比-95.5%；供应土地建面环比-91.7%，同比-95.8%。百城土地成交建筑面积环比-92.6%，同比-95.5%；成交楼面价环比-73.0%、同比-59.8%；土地溢价率环比-3.32pct，同比-21.9pct。

■ **重点政策：** 3月以来地产放松力度进一步增强，从之前的降利率、放宽公积金转向放松限购限售。4月7日，重庆印发《金融支持新市民安居乐业实施细则》，强调满足合理购房信贷需求，对符合条件新市民差异化信贷，合理确定首套按揭标准（当前重庆首套首付比最低20%、贷款利率5.2%）；大力发展住房储蓄业务（购房者为获银行贷款预先向银行储蓄，积累住房消费资金，也获得提升自身信用机会，支持中低收入人群实现“居者有其屋”），以“先存后贷”、“恒定低息”的特点降低购房信贷成本。同时，加大对保障性住房和城镇老旧小区改造工程支持力度等。重庆当前商品住宅去化周期仅8.1个月，在去化周期健康情况下继续提振新市民购买力，体现政府稳楼市强烈意愿。

■ **周观点：** 3月初政府工作报告提到的房地产探索新模式，推动租赁房、长租房为指导，近期住建部、财政部、央行、银保监会等出台的会议纪要和相关文件都指出在当前复杂形势下，政策应当释放足够利好信息。房地产政策会在“稳地价、稳房价、稳预期”的要求下，走向宽松。2022年政策暖风频吹，全国有近70城放松调控。前期主要以三四线城市为主，现已经扩大至二线城市，且政策放松力度进一步增强。我们认为新一轮更深入的全国楼市放松已开启，预计有更多市场低迷城市加大松绑力度。此外，当前需求端政策调整较频繁，考虑到房地产形势依旧不容乐观，诸多房企面临流动性缺口，稳经济需稳地产，未来或出台供给端改善政策。保障性租赁住房方面，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1）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、万科A、龙湖集团、招商蛇口、中国海外发展；2）房地产后周期物管公司：保利物业、招商积余、旭辉永升服务。

■ **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；疫情反复、发展超预期

行业走势



相关研究

《多城松绑限购限贷，板块配置正当时》

2022-04-07

《地产政策仍存在较高改善预期》

2022-03-31

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.....	8
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. 本周行情回顾	14
5. 投资建议	15
6. 风险提示	15

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.....	7
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:	房企信托发行额（周度）.....	11
图 18:	房企信托发行额（月度）.....	11
图 19:	REITs 周涨跌幅（%）.....	11
图 20:	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:	重点公司盈利预测与估值（2022.4.8）.....	5
表 2:	主要城市成交信息汇总.....	8
表 3:	本周中央重点政策汇总.....	12
表 4:	本周地方重点政策汇总.....	12
表 5:	本周公司公告跟踪.....	13
表 6:	本周涨跌幅前五.....	14
表 7:	本周涨跌幅后五.....	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、万科A、龙湖集团、招商蛇口、中国海外发展。

(2) 物业管理：近期物管行业将集中发布2021年年报，未来独立市场化运营可能是物管的新出路，近期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。3月28日新大正发布2021年年度报告，实现营收20.88亿元，同比+58.4%，归母净利润1.66亿元，同比+26.6%；3月29日碧桂园服务发布2021年年度报告，实现营收288.43亿元，同比+84.9%，归母净利润40.33亿元，同比+50.2%；3月30日融创服务发布2021年年度报告，实现营收79.0亿元，同比+70.9%，归母净利润12.78亿元，同比+113.9%；3月31日华润万象生活发布2021年业绩公告，实现营收88.8亿元，同比+30.9%，归母净利润17.3亿元，同比+110.9%；3月31日世茂服务发布2021年业绩公告，实现营收84.3亿元，同比+67.7%，归母净利润11.3亿元，同比+63.1%。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。中长期市场化外拓能力建议关注旭辉永升服务、新城悦服务发展；短期需评估关联方信用风险影响，辅以企业估值考量，看好保利物业、招商积余。

(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, 2021 年贝壳营业收入为 808 亿元, 同比增长 15%。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。贝壳 2021 年第四季度营业收入同比下降 21.5%; 2021 年全年, 贝壳营业收入为同比增长 14.6%。具体到各项业务, 贝壳房屋交易服务从 2020 年同期的 129 亿元下降 12.2%至 113 亿元; 新兴服务和其他服务的净营收则从 2020 同期的 6 亿元下降 21.4%至 5 亿元。在房地产经纪行业的主要阵地“二手房交易市场”方面, 本周 20 城二手房成交面积 113.5 万平, 环比+3.7%, 同比-46.9%; 20 城二手房成交套数为 1.2 万套, 环比+0.3%, 同比-45.3%。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, 看好贝壳、国创高新。

表1: 重点公司盈利预测与估值 (2022.4.8)

公司代码	公司名称	收盘价 (元)	EPS (元)				PE (倍)			
			EPS-	EPS-	EPS-	EPS-	P/E-	P/E-	P/E-	P/E-
			2020A	2021E	2022E	2023E	2020A	2021E	2022E	2023E
001979.SZ	招商蛇口	15.49	1.55	1.42	1.49	1.56	8.59	9.42	12.05	11.04
000002.SZ	万科 A	20.66	3.57	3.23	3.24	2.89	8.03	6.12	7.26	7.51
600383.SH	金地集团	14.70	2.30	2.27	2.50	2.61	5.86	5.70	6.33	5.51
601155.SH	新城控股	33.41	6.76	7.37	7.81	7.39	5.15	3.95	4.25	4.25
002244.SZ	滨江集团	7.07	0.75	0.79	1.04	1.30	6.14	5.93	7.22	5.82
000069.SZ	华侨城 A	7.76	1.55	1.33	1.35	1.12	4.58	5.29	6.54	5.74
2007.HK	碧桂园	5.86 港元	1.73	0.82	0.97	1.10	5.68	8.44	5.55	4.91
0688.HK	中国海外发展	23.15 港元	3.73	1.95	2.90	3.69	3.54	9.49	7.48	5.89
0884.HK	旭辉控股集团	4.14 港元	0.80	0.51	0.71	0.89	5.66	9.12	5.54	4.43
1109.HK	华润置地	37.30 港元	3.85	2.01	3.34	4.38	6.44	16.32	9.59	7.30
0960.HK	龙湖集团	40.95 港元	3.03	1.64	3.08	4.35	11.57	22.39	11.36	8.06

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2022.4.8 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.81209 人民币, EPS/PE 为 Wind 一致预期

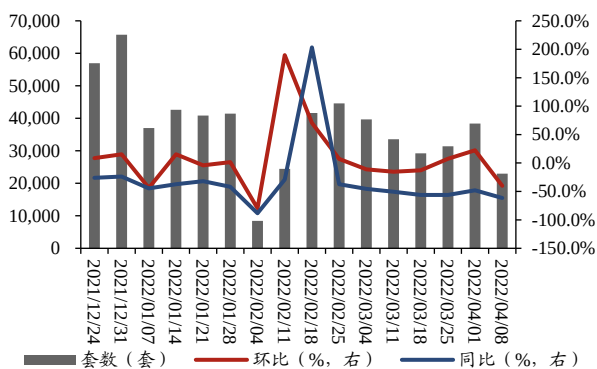
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

受疫情影响，本周（2022.4.2-2022.4.8，下同）整体房地产新房、二手房销售均较上周有所下滑，北京、上海、深圳新房成交面积环比分别为-30%、-51%、-37%。

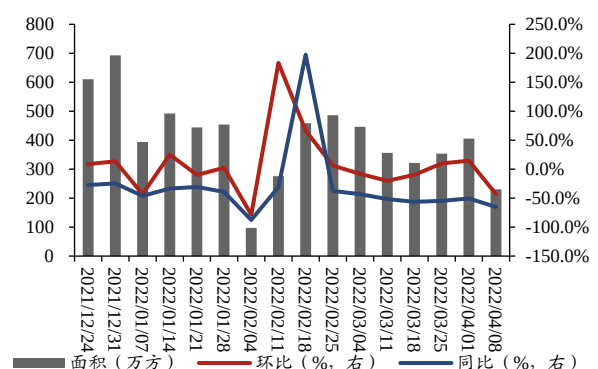
从新房成交看，本周 60 城新房成交面积 230.5 万平，环比-43.2%，同比-65.1%；2022 年累计销售 5216.2 万平，同比-44.8%；2022 年 4 月 1 日-4 月 8 日累计成交 276.4 万平，同比-63.9%；60 城新房成交套数 2.3 万套，环比-40.2%，同比-61.6%；2022 年累计成交 47.6 万套，同比-44.9%；2022 年 4 月 1 日-4 月 8 日累计成交 2.7 万套，同比-60.6%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

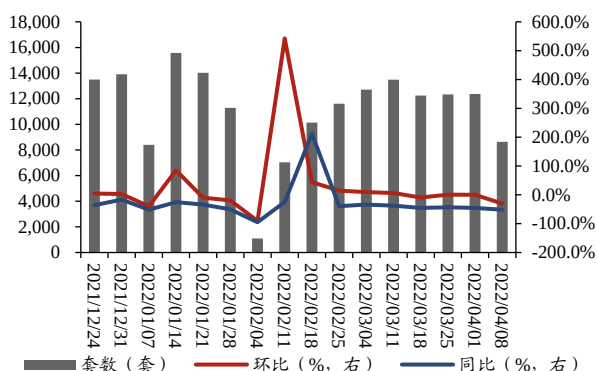
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

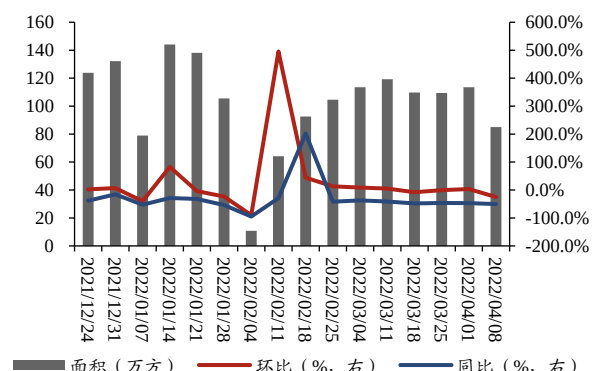
从二手房成交看，本周 20 城二手房成交面积 85.0 万平，环比-25.1%，同比-50.1%；2022 年累计成交 1389.3 万平，同比-43.2%；2022 年 4 月 1 日-4 月 8 日累计成交 104.9 万平，同比-46.3%；20 城二手房成交套数 8637 套，环比-30.2%，同比-51.2%；本年累计成交 15.1 万套，同比-41.0%；2022 年 4 月 1 日-4 月 8 日累计成交 1.1 万套，同比-47.6%。

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

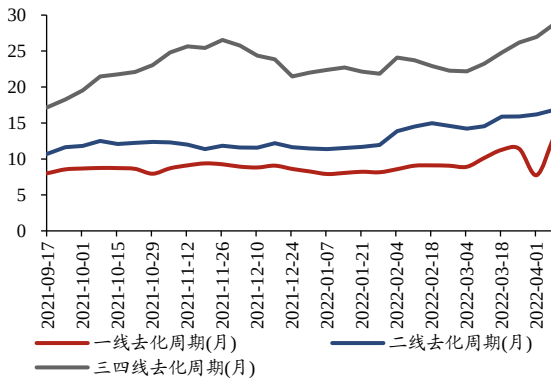


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，16 城新房累计库存 10025 万平，环比+12.5%，同比+3.3%。

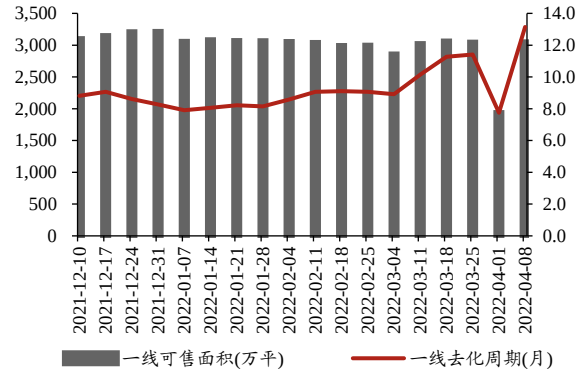
16城新房去化周期为 16.0 个月，环比上升 2.5 个月，同比上升 7.1 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 13.1、16.8、28.8 个月，较上周分别上升 5.4、0.6、1.9 个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



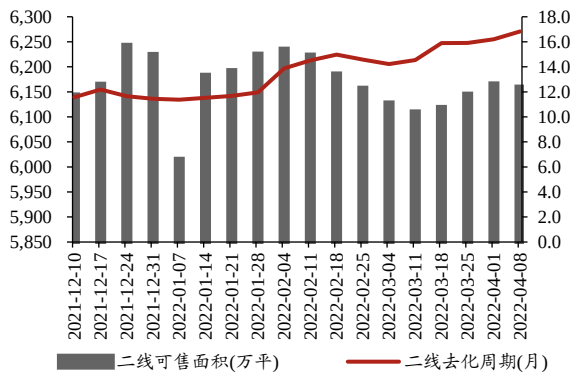
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



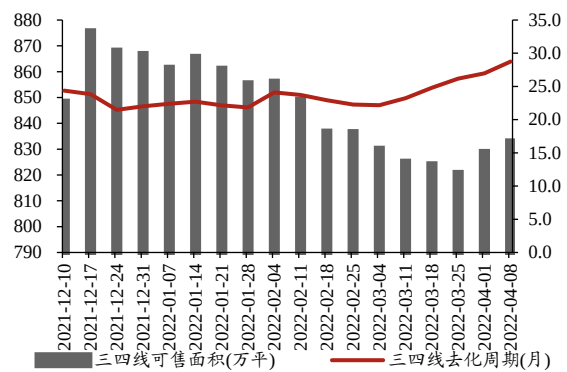
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房库存及去化周期



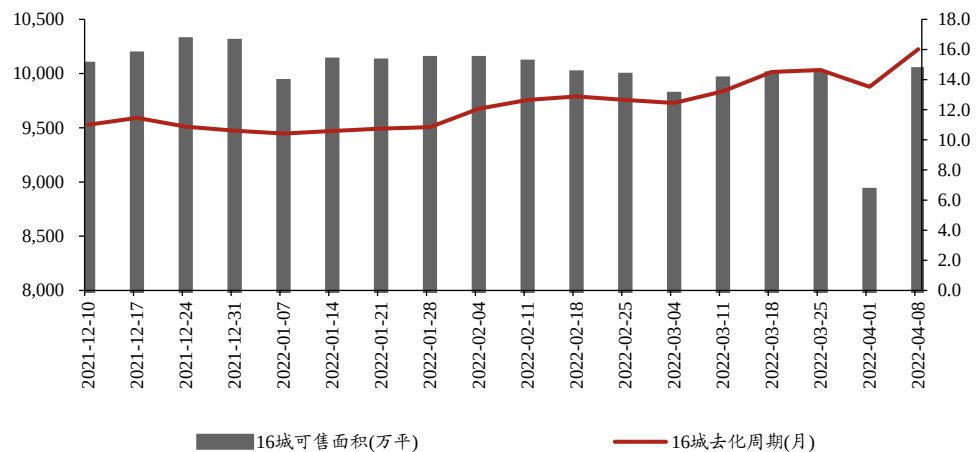
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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	本周成交 (万平)	上周成交 (万平)	本周成交 环比	本周成交 同比	去化周期 (月)	去化周期 环比	消化时间 上周	2021 年本 周成交
华北区域	北京	12.07	17.29	-30.22%	-2.40%	23.84	5.47%	22.60	12.36
	济南	16.03	18.51	-13.40%	-25.53%				21.52
	青岛	13.07	36.02	-63.72%	-56.12%				29.78
长三角	上海	2.98	6.07	-50.91%	-86.52%	5.12	9.38%	4.68	22.11
	杭州	3.40	13.59	-75.00%	-87.98%	4.30	17.94%	3.65	28.27
	南京	14.39	11.84	21.45%	-60.68%	10.51	5.72%	9.94	36.58
	苏州	12.71	30.32	-58.07%	-27.12%	15.12	3.13%	14.66	17.44
	宁波	5.73	22.93	-75.01%	-77.41%	10.73	-0.10%	10.74	25.37
	淮安	0.98	3.69	-73.49%	-88.57%				8.55
	连云港	4.72	2.69	75.59%	-68.38%				14.91
	绍兴	1.73	1.02	69.04%	-72.23%				6.21
	镇江	3.73	16.99	-78.06%	-76.16%				15.63
	温州	4.29	12.60	-65.94%	-78.10%	23.29	1.42%	22.97	19.61
粤港澳	深圳	7.68	12.20	-37.04%	-20.82%	7.65	-3.83%	7.96	9.70
	广州	1.24	0.00	--	-92.99%	21.30	--	--	17.67
	佛山	8.67	21.09	-58.89%	-61.17%				22.33
	江门	1.63	4.84	-66.34%	-65.32%				4.69
	惠州	0.00	0.71	-100.00%	-100.00%				4.57
中西部	武汉	20.52	41.67	-50.75%	-58.06%				48.93
其他	福州	4.27	6.37	-33.02%	-64.76%	30.03	4.00%	28.87	12.11
	厦门	0.00	5.02	-100.00%	--	26.98	20.38%	22.41	0.00
	莆田	0.56	1.31	-57.32%	-87.35%	24.08	6.49%	22.61	4.41

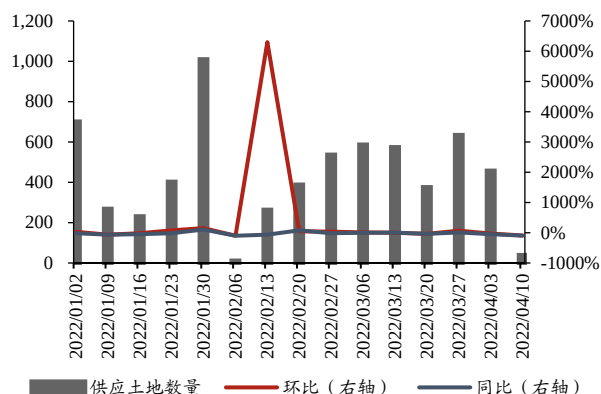
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

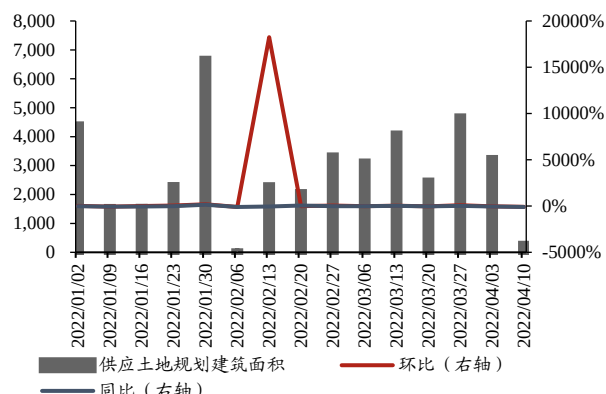
土地供应方面, 本周百城供应土地数量为 32 宗, 环比-92.9%, 同比-95.5%。供应土地建筑面积为 271 万平方米, 环比-91.7%, 同比-95.8%。本年累计供应土地数量为 6369 宗, 同比-32.7%。本年累计供应土地建筑面积为 42028 万方, 同比-30.9%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

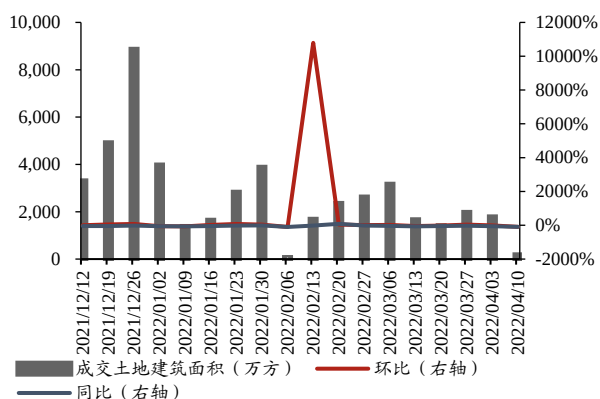
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

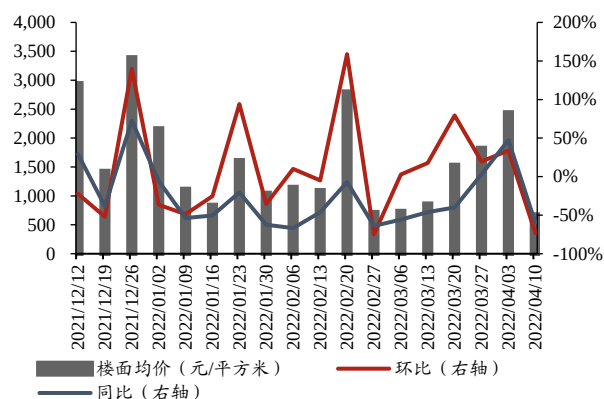
土地成交方面，本周百城土地成交建筑面积 128 万方，环比-92.6%，同比-95.5%；成交楼面价 653 元/平，环比-73.0%、同比-59.8%。年初至今，累计成交土地建筑面积为 29843 万平方米，同比-45.3%。累计成交楼面价为 1437 元/平，同比-32.5%，累计成交土地溢价率为 3.07%，同比-12.8pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



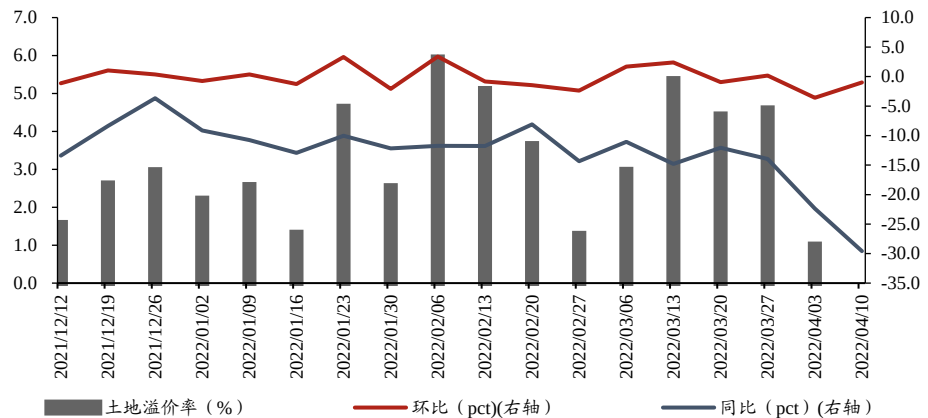
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



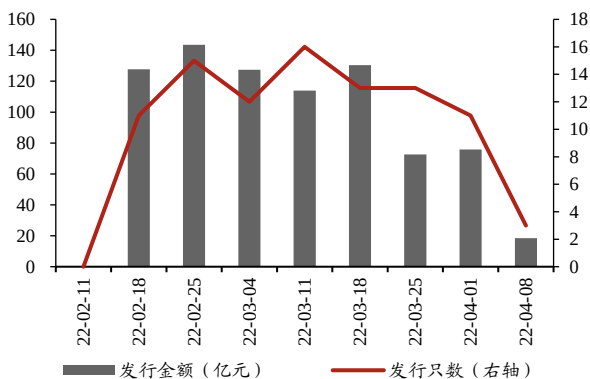
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

受假期影响,本周(2022.4.2-2022.4.8,下同)房地产行业境内信用债发行规模有所下滑,“22 粤珠江 MTN002”发行规模最高,为8亿元。华夏中国交建REIT于4月7日发售,配售比例约为0.84%。3月房企境内信用债总体表现较2月有一定回升。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。我们认为,在“房住不炒”的定位不变的基础上,房地产企业的合理需求将持续得到满足,房企直接融资预计在2022年三季度左右企稳、回暖。

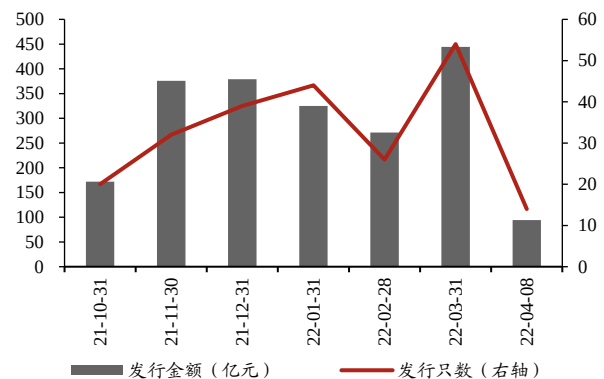
境内信用债发行方面,本周房地产企业发行信用债合计3支,发行金额合计18.8亿元,环比-75.6%,同比-83.6%。本年至今,房地产企业合计发行信用债138支,合计发行金额1134.9亿元,同比-43.2%。2022年4月1日-8日房地产企业合计发行信用债14支,合计发行金额94.4亿元。

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)

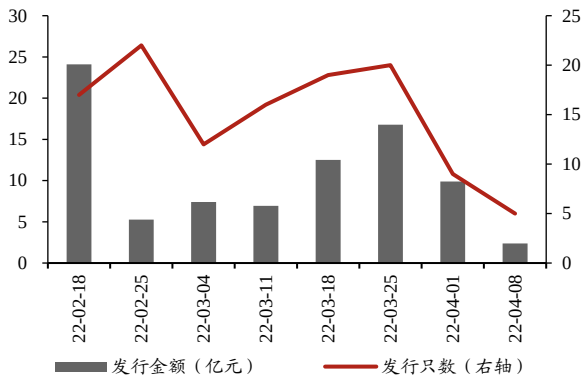


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

信托发行方面,本周房地产类集合信托合计发行5个,金额合计2.4亿元,发行金

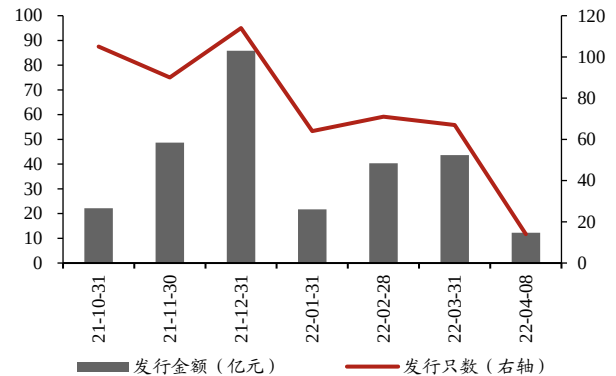
额环比-75.9%，同比-83.8%。本年至今，房地产类集合信托合计发行 216 个，金额合计 118.0 亿元，同比-79.4%。2022 年 4 月房地产类集合信托合计发行 14 个，金额合计 12.3 亿元，同比。

图17: 房企信托发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

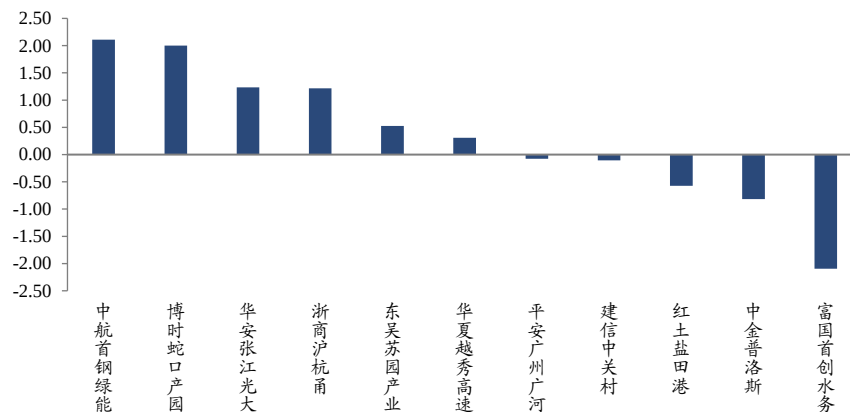
图18: 房企信托发行额(月度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

华夏中国交建 REIT 于 4 月 7 日发售，认购价格 9.399 元/份，发售总份额 10 亿份，预计募集总规模 93.99 亿元，实际公众部分认购规模约 844 亿，配售比例约为 0.84%。

图19: 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

中央政策方面，本周央行等部门就《中华人民共和国金融稳定法(草案征求意见稿)》公开征求意见，首次明确国家金融稳定发展统筹协调机制(国务院金融委)职责，提出建立处置资金池，并设立金融稳定保障基金，还明确对导致金融风险发生、蔓延的违法违规行予以问责，依法追究法律责任。

表3: 本周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2022/4/6	央行	央行发布金融稳定法征求意见稿, 明确建立金融稳定保障基金
2022/4/7	发改委	国家发展改革委印发《北部湾城市群建设“十四五”实施方案》, 明确到 2025 年北部湾城市群常住人口城镇化率提高 5 个百分点以上

数据来源: 中国政府网, 东吴证券研究所

地方政策方面, 4 月 7 日, 重庆印发《金融支持新市民安居乐业实施细则》, 强调满足合理购房信贷需求, 对符合条件新市民差异化信贷, 合理确定首套按揭标准 (当前重庆首套首付比最低 20%、贷款利率 5.2%); 大力发展住房储蓄业务 (购房者为获银行贷款预先向银行储蓄, 积累住房消费资金, 也获得提升自身信用机会, 支持中低收入人群实现“居者有其屋”), 以“先存后贷”、“恒定低息”的特点降低购房信贷成本。同时, 加大对保障性住房和城镇老旧小区改造工程支持力度等。

新市民是城镇化进程中潜力最大群体, 也是“共同富裕”不可或缺一环。重庆“大城市+大农村”特色突出, 不同区域发展不均衡, 近年, 随着产业结构调整、成渝都市圈建设加快, 越来越多外出务工人员返渝就业、创业。3 月银保监会和人民银行出台《关于加强新市民金融服务工作的通知》, 重庆率先出台地方《细则》, “对症下药”, 或可精准满足新市民中长期购房融资需求。重庆当前商品住宅去化周期仅 8.1 个月, 在去化周期健康情况下继续提振新市民购买力, 体现政府稳楼市强烈意愿。

此外, 据 21 世纪经济报道, 广州部分银行本周重启接力贷, 但“一日游”后被紧急叫停。接力贷是指父母作为主借款人, 子女一起承担还贷责任。接力贷可以变相突破限购的政策, 对于无法申请首套房贷款的家庭, 以父母名义申请, 可以享受首套房待遇。

表4: 本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
2022/4/6	深圳市	二手房网签数据	一线	--	3 月份二手房网签 1355 套, 环比增长率为 25.5%
2022/4/6	深圳市	公共住房供应计划	一线	--	罗湖区 2022 年计划建设筹集公共住房 4485 套, 供应分配 3700 套
2022/4/6	海口市	土地供应计划	三四线	--	优先储备低效利用等存量建设用地
2022/4/6	厦门市	预售监管	二线	2	《厦门市商品房预售管理规定》发布, 完善商品房预售信息公开制度, 完善优化预售管理
2022/4/7	丽水市	公积金放松	三四线	2	提高首套房公积金贷款额度, 贷款最长期限延长 10 年
2022/4/7	河北省	首付比例下调	--	4	中国银行下调河北燕郊住房贷款首付比, 首套房最低降至 20%, 二套房由 50%降至最低 30%
2022/4/7	北京市	保障性租赁住房	一线	--	发放首批保障性租赁住房项目认定书
2022/4/7	广州市	政策叫停	一线	--	有银行再次启动“接力贷”, 一日后被紧急叫停
2022/4/8	昆明市	城市更新	二线	--	加快实施城市更新改造攻坚行动, 设立 10 亿文旅产业发展基金

2022/4/8 重庆市 差异化信贷 二线 4 商业银行应切实贯彻差异化住房信贷政策，合理确定符合购房条件的
新市民首套住房按揭贷款标准，提升借款和还款便利度

数据来源：地方政府网，21 世纪经济报道，东吴证券研究所

注：政策级别分为 1-5，5 级力度最强，1 级力度最弱

3.2. 板块上市公司重点公告梳理

表5：本周公司公告跟踪

公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2022/4/6	招商蛇口	关于长城资产、佳兆业集团签署战略合作的公告	三方签署了《战略合作协议》，各方拟建立战略合作关系，在城市更新、房地产开发、商业综合体经营等领域开展合作，实现优势互补、互利共赢、共同发展的战略目标。
2022/4/6	华夏幸福	关于公司董事、高级管理人员辞任的公告	吴向东辞去第七届董事会联席董事长、董事、战略委员会委员和首席执行官（CEO）暨总裁职务；俞建辞去公司联席总裁职务。
2022/4/6	大名城	关于以集中竞价方式回收股份的方案公告	以集中竞价方式，使用公司自有资金回购人民币普通股（A 股），拟使用资金总额不低于人民币 20,000 万元且不超过 40,000 万元，其中股价不超过人民币 5.76 元/股，回购期限自公司董事会审议通过回购方案之日起不超过 3 个月。1
2022/4/6	中南建设	2022 年 3 月经营情况公告	实现销售面积 46.1 万平方米，合同销售金额 61 亿元；1-3 月累计合同销售金额 163.2 亿元同比减少 66.3%；销售面积同比减少 63.1%。
2022/4/6	万科 A	2022 年 3 月销售及近期新增项目情况简报	3 月实现合同销售面积 236.9 万平方米，合同销售金额 415.3 亿元，新增深国际万科樾湾悦项目。
2022/4/6	绿城中国	2022 年 3 月未经审核营运数据	3 月实现销售面积约 58 万平方米，当月销售金额约 151 亿元。
2022/4/7	万科 A	回购 A 股股份报告书	回购资金总额不超过人民币 25 亿元且不低于人民币 20 亿元，回购价格不超过 18.27 元/股。
2022/4/7	新湖中宝	控股股东股份质押公告	新湖集团直接持有本公司股份 2,786,910,170 股，占本公司总股本约 32.41%。
2022/4/7	金地集团	关于 2022 年 3 月份销售及获取项目情况的公告	3 月实现签约面积 80.4 万平方米，同比-36.75%；签约金额 209.3 亿元，同比-22.54%。
2022/4/8	招商蛇口	2022 年 3 月销售及近期取得土地使用权情况简报	3 月实现销售金额 221.3 亿元，同比-27.4%，销售面积 83.0 万方，同比-40.9%。
2022/4/8	保利发展	3 月经营简报	3 月实现销售金额 384.2 亿元，同比-21.9%，销售面积 218.0 万方，同比-27.4%。
2022/4/8	中国海外发展	3 月业绩及拿地公告	3 月实现销售金额 226.6 亿元，同比-41.6%，销售面积 109.3 万方，同比-42.1%；发布获得房地产项目的公告。
2022/4/8	华发股份	2021 年年报	营业收入 512.5 亿元，同比+0.5%，归母净利润 31.9 亿元，同比+10.1%；发布关于提供财务资助的公告。
2022/4/8	首开股份	2022 年 3 月份销售情况简报	3 月份实现签约面积 25.51 万平方米，签约金额 79.27 亿元；1-3 月份累计实现签约面积 63.66 万平方米，同比-26.86%；签约金额 201.70 亿元，同比-27.39%。

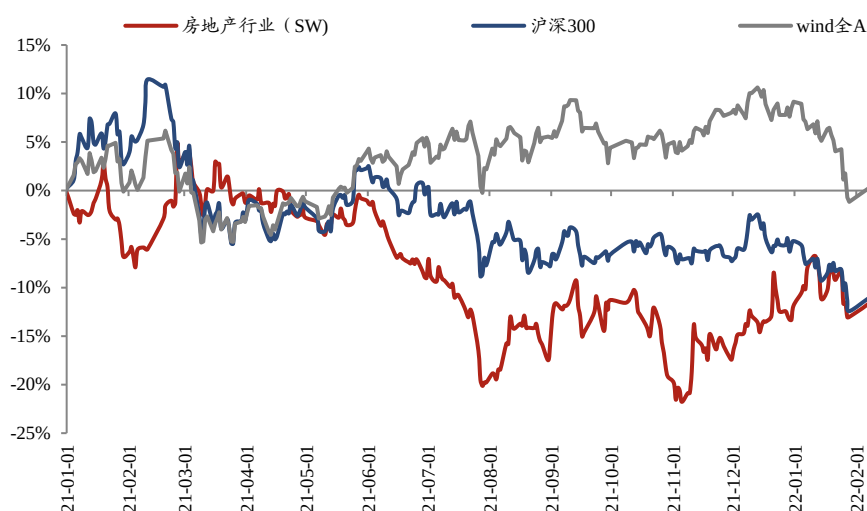
2022/4/8	龙光集团	3 月未经审核经营数据	3 月实现合约销售额约 39.1 亿元，合约销售面积约 25.7 万平方米；1-3 月累计合约销售额约 171.2 亿元，合约销售面积约 104.5 万平方米。
----------	------	-------------	--

数据来源：Wind，东吴证券研究所

4. 本周行情回顾

本周（2022.4.6-2022.4.8，下同）房地产板块（SW）涨跌幅+1.64%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为-1.06%、-1.74%，超额收益分别为+2.70%、+3.38%。

图20：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，新华联、南山控股、中国武夷、中华企业、蓝光发展位列涨跌幅前五；广宇发展、三湘印象、信达地产、阳光股份、海泰发展位列涨跌幅后五。

表6：本周涨跌幅前五

代码	股票简称	2022-04-08 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000620.SZ	新华联	4.25	33.23	34.97	113.57
002314.SZ	南山控股	6.38	33.19	34.94	107.82
000797.SZ	中国武夷	5.7	33.18	34.92	121.79
600675.SH	中华企业	4.39	26.88	28.62	48.31
600466.SH	蓝光发展	2.81	26.01	27.75	35.75

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表7: 本周涨跌幅后五

代码	股票简称	2022-04-08 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000537.SZ	广宇发展	15.3	-9.89	-8.15	-39.76
000863.SZ	三湘印象	4.19	-12.16	-10.42	17.04
600657.SH	信达地产	7.22	-14.35	-12.61	98.35
000608.SZ	阳光股份	3.88	-15.10	-13.36	27.63
600082.SH	海泰发展	4.57	-25.69	-23.95	51.83

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

3月初政府工作报告提到的房地产探索新模式,推动租赁房、长租房为指导,近期住建部、财政部、央行、银保监会等出台的会议纪要和相关文件都指出在当前复杂形势下,政策应当释放足够利好信息。房地产政策会在“稳地价、稳房价、稳预期”的要求下,走向宽松。2022年政策暖风频吹,全国有近70城放松调控。前期主要以三四线城市为主,现已经扩大至二线城市,且政策放松力度进一步增强。我们认为新一轮更深入的全国楼市放松已开启,预计有更多市场低迷城市加大松绑力度。此外,当前需求端政策调整较频繁,考虑到房地产形势依旧不容乐观,诸多房企面临流动性缺口,稳经济需稳地产,未来或出台供给端改善政策。保障性租赁住房方面,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1)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、万科A、龙湖集团、招商蛇口、中国海外发展;2)房地产后周期物管公司:保利物业、招商积余、旭辉永升服务。

6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期、收紧超预期;
- (2) 房地产税试点征收范围、力度超预期;
- (3) 行业下行持续,销售不及预期;
- (4) 行业信用风险持续蔓延,流动性恶化超预期;
- (5) 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>