



房地产行业周报：基本面惯性下行 稳增长政策有望更大力度加强



本周市场回顾。第 2 周房地产板块指数弱于沪深 300 指数和创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为-1.5%。沪深 300 指数报收 4726.73，周度涨幅为-2.0%；创业板指数报收 3119.41，周度涨幅+0.7%；房地产板块指数报收 3398.64，周度涨幅为-3.5%。

本周行业要闻。央行公布 2021 年社会融资规模增量及年末社会融资规模存量。发改委鼓励 PPP 等方式参与公共服务供给，放开放宽准入限制。住建部表示，加大金融、土地、公共服务等政策支持力度，扩大保障性租赁住房供给。招商蛇口，滨江集团，华侨城发行中期票据及短期融资券。近期地产债出现整体走弱多数明显下跌的现象。

本周新房销售量较上周增加，二手房销售较上周增加。第 2 周 29 大城市新房销售为 3.2 万套，较第 1 周增加 22.1%；11 大城市二手房销售 0.9 万套，较第 1 周增加 51.1%；一线城市新房、二手房交易较第 1 周的增速分别为 5.6%，61.4%；二线城市新房、二手房交易较第 1 周的增速分别为 57.6%，46.9%。库存量较上周增加，库销与上周持平。截至第 2 周 15 大城市库存为 123.3 万套，较第 1 周增加 0.1 万套；库销比为 12.9 个月，与第 1 周持平。本周土地市场出让热度与上周持平。第 2 周 26 大城市合计成交土地 1 块，与第 1 周持平。土地出让金额增加。第 2 周 26 大城市土地出让金为 3.2 亿元，较第 1 周增加 2.7 亿元。平均溢价率下降。土地成交平均溢价率为 0.0%，较第 1 周下降 0.5 个百分点。土地流拍数量为 0 块。

重点公司公告。新黄浦、金融街、阳光城董事及高管发生人事调动。首开股份、世茂股份、京投发展、天地源公布 2021 年 12 月业绩报告。华远地产、广汇物流、皇庭国际、华联控股重要股东减持公司股份。

2022 新年以来 A 股地产股上涨之后，投资者希望自下而上看到更多的房地产支持政策，投资者短期耐心不足带来本周地产股回调。同时，中低评级的房企仍然处于债务危机的困局之中，现有政策无法改善其信用状况。目前，行业基本面惯性下行以及政策有望出现更大力度的放松，确定性均较高的。在基本面和政策的这个组合下，我们仅看好财务安全的房企的估值修复。我们看好业绩稳健的一线龙头，推荐保利地产(600048，买入)、万科 A(000002，买入)；与业绩具有弹性的二线龙头，推荐金地集团(600383，买入)、龙湖集团(00960，买入)。同时我们看好迅速成长且消费属性较强的物管和商管行业，推荐碧桂园服务(06098，买入)、保利物业(06049，买入)、招商积余(001914，增持)、新大正(002968，买入)、融创服务(01516，买入)、星盛商业(06668，买入)、宝龙商业(09909，买入)。

风险提示

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=1_36285

