



月酝知风之地产行业：“稳地产”政策力度加大 重视物企投资机会



本月观点：中央持续释放降息、降 5 年期 LPR 等货币宽松信号，从预售资金监管、发行并购票据等方面多招并举，缓解房企资金压力；整体看，房企融资边际回暖，但楼市成交仍旧疲弱。2022 年 1 月百强房企销售环比降幅超 4 成，拿地房企仍集中在信用资质较好的央国企或优质民企，购房者情绪及房企投资信心亟待提振修复。考虑短期行业基本面依旧承压，政策博弈空间仍在，有望带动板块估值持续修复；中长期随着部分房企退出及房企内并购整合，行业格局有望重塑，具备融资、管控及产品优势的房企有望脱颖而出。开发方面，关注短期抗压能力强、中长期竞争优势突出的龙头房企保利发展、金地集团、招商蛇口、万科 A 等，及受益政策改善的二线弹性标的金科股份、新城控股、龙光集团等。多元化业务方面，物管板块估值已至历史低位，叠加业绩期临近，性价比持续凸显，重视优质物企投资机会，如碧桂园服务、保利物业、新城悦服务、金科服务、星盛商业等。

政策：房企资金端持续松绑，低能级城市频出楼市利好。1 月涉房类政策共 26 项，其中偏紧类 5 项，偏松类 9 项，单月涉房偏紧类政策出台频次延续低位。中央持续释放货币宽松信号，预售监管金松绑等多招并举缓解房企资金压力，低能级城市频频出台购房利好“托市”，如降低首付比例、实行“认贷不认房”、发放购房补贴等，预计后续“因城施策”将持续演绎。

资金：央行“双降”叠加社融“开门红”，房企融资环比改善。1 月

M2 增速环比提升 0.8 个百分点,社融存量同比增速环比提升 0.2 个百分点,社融数据整体好于预期,5 年期 LPR 时隔 21 个月首降,但居民户中长期贷款相比 2021 年同期少增 2272 亿元,亦反映居民购房意愿不足。受益于监管呵护房地产合理融资需求影响,除央国企外,金科、滨江等优质民企相继发行境内债,房地产融资呈现边际回暖迹象。

楼市:推盘放缓成交疲软,春节“返乡置业”失约。1 月重点 50 城新房月日均成交环比降 25.8%,重点 20 城二手房月日均成交环比降 15.3%,受业绩冲刺期结束、疫情反复、去化不佳等因素影响,房企推盘积极性普遍不高,1 月 35 城商品房平均批准上市面积环比降 46.1%,亦对成交形成有所抑制。

尽管政策暖风频频,但购房者信心滑坡,销售端持续疲软,库存及出清周期呈累积上升趋势,春节“返乡置业”亦不及往年。

地市:“土拍真空期”量价回落,2022H1 难言乐观。1 月为“土拍真空期”,百城土地成交建面、成交均价环比降 63.2%、54.7%。展望 2022H1 土拍,鉴于房企流动性压力,预计 2022H1 土拍市场或难言乐观。基本面较好、土拍规则更具吸引力的城市,土地市场有望率先回温,但预计多数城市央国企、地方城投托底现象仍将持续,后续在财政压力加大背景下,不排除地方政府在出让土地质量、土地出让价款缴纳、地价房价等方面进一步让利。

房企:百强房企销售环比降幅超 4 成,优质房企为拿地主力。百强房

企 2021 年销售为近 5 年首次负增长，2022 年 1 月单月全口径销售金额、全口径销售面积，同比降 40.7%、44.4%，环比降 46.9%、47.1%，往后看 2 月成交仍面临较大考验；50 强房企拿地销售金额比、面积比，环比降 7.4pct、3.1pct，拿地房企均为财务稳健、信用资质较好的央国企或优质民企，预计 2022H1 土拍市场仍将是央国企和优质民企的“围猎场”。

板块表现：1 月申万地产板块下跌 1.29%，跑赢沪深 300 (-7.62%)；当前地产板块 PE (TTM) 8.48 倍，估值处于近五年 21.7%分位。

风险提示：1) 若后续货量供应由于新增土储不足而遭受冲击，将对行业销售、开工、投资等产生负面影响；2) 若楼市去化压力超出预期，销售持续以价换量，将带来部分前期高价地减值风险；3) 政策呵护力度有限，行业调整幅度、时间超出预期，将对行业发展产生负面影响。

关键词：疫情 票据

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_37361

