



地产行业周报：销售表现有所改善 金融政策多管齐下助力市场信心恢复



多家房企发布公告计划增发或重组。我们认为，股权融资渠道的打开为所有企业都提供了平等机会，然而公告筹划增发不代表已找到意向资金，最终增发结果是市场化的；增发结果预计要明年二季度开始批量落地，项目尽调时间长，项目层面融资过于复杂的企业通过监管审批的难度大。

需求端政策方面，厦门明文取消了岛外限购。如我们在 2022 年 7 月 10 日中期策略报告《踞炉炭上，立足当下》中所作的阐述，本轮需求端政策能产生较好效果是因为核心二线明文取消限购、一线城市人才落户政策进一步深化和购房社保年限缩短。厦门的城市能级高，但市场容量小，对全国的心理预期提升作用有限，或将会引发更多二线的跟进，我们认为，至明年 1 月中旬或将是需求端政策集中加码期。

上上周（11 月 21 日—11 月 27 日）全国重点城市新房市场一线城市除上海外成交均有所回落，二线城市成交出现微幅回升。一线城市方面，北京、深圳、广州分别成交 10.5 万平、5.2 万平、4.0 万平，周环比分别下降 11.0%、19.8%、59.9%，上海成交 17.1 万平，周环比上升 10.1%，市场表现总体下降。二线城市成交较上周涨跌参半，总量微升，成都（35.9 万平）、青岛（32.9 万平）、苏州（18.3 万平）成交相对亮眼，后两者环比增幅约 50%，杭州（24.1 万平）、武汉（14.3 万平）、宁波（9.4 万平）、大连（2.9 万平）出现环比下降，大连、武汉降幅超过 20%，重庆因疫情封控原因无成交。

上周（11 月 28 日—12 月 4 日）全国重点城市新房市场一线城市除

广州外成交均有所回落，二线城市成交出现小幅回落。一线城市方面，上海、北京、深圳分别成交 10.3 万平、10.1 万平、4.9 万平，周环比分别下降 39.4%、3.6%、6.7%，广州成交 12.7 万平，周环比上升 221.1%，市场表现总体持稳。二线城市成交较上周涨跌参半，总量微升，成都（36.9 万平）、杭州（28.9 万平）、宁波（21.2 万平）、长沙（14.7 万平）成交相对亮眼，后两者环比增幅分别为 124.7%和 45.3%，福州（8.7 万平）在低基数效应下大幅上升 358.0%，苏州（12.3 万平）、南京（11.2 万平）出现显著回落，环比降幅分别为 33%和 21.8%，重庆因疫情封控原因无成交。

投资建议：此轮地产利好落地后股价反应较快，上涨机会的把握和行情参与具有一定的窗口期要求，同时大量企业公告增发和签约银行授信的动作，使得市场上原有看好房企市场占有率提升的逻辑受到了干扰，港股中违约企业的股价短期内表现较好，如旭辉控股集团等违约企业股价快速回升。在市场销售有起色前，我们对参与这类短期博弈持谨慎态度，建议在更安全的标的中寻找机会：A 股关注集团实力较强、且可能有动力进行重组的企业，如城建发展；在龙头中关注万科 A、金地集团等目前估值相对较低且质地优秀的企业 港股方面建议关注优质且被低估的地产企业资

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_49965

