

投资评级：强于大市（维持）

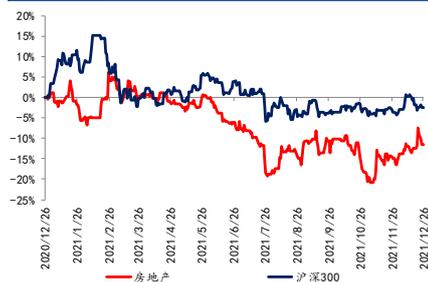
报告日期：2021年12月27日

**分析师**

分析师：陈智旭 S1070518060005

☎ 021-31829691

✉ chenzhixu@cgws.com

**行业表现**


数据来源：贝格数据

**相关报告**

&lt;&lt;基本面降幅趋缓，竣工及按揭回暖&gt;&gt;

2021-12-21

&lt;&lt;新房成交依然低迷，政策面提及“良性循环”&gt;&gt; 2021-12-13

&lt;&lt;11月重点房企销售继续低迷，多部门发声释放积极信号&gt;&gt; 2021-12-06

# 三轮土拍陆续收官，传鼓励金融机构支持收并购

——房地产周报 2021 第 51 周（12.18-12.24）

**核心观点**

- 本周地产板块上涨 1.23%，排名第 5 位：**本周大盘继续下跌，跌幅 0.67%，农林牧渔、食品饮料、建筑建材表现靠前，房地产板块上涨 1.23%，连升两周，本周在 28 个行业中排名第 5 位，近期板块呈现明显超额收益。**板块估值方面**，本周末板块 PE 及 PB 估值再度回升至 11.25X 及 0.98X；相对全部 A 股 PE 及 PB 估值折价幅度分别为 44% 及 49%，若剔除银行股折价分别为 61% 及 63%，相对估值继续回升，随着近期板块回暖板块估值明显修复。**个股方面**，本周板块涨幅前三为三湘印象、空港股份等，三湘印象、空港股份、新华联均为市值不到 100 亿的标的，其中空港股份 22 日复牌，终止收购半导体公司；跌幅前五包括西藏城投、万业企业、蓝光发展等，其中西藏城投受盐湖提锂概念走弱影响，万业企业前期受益转型半导体涨幅较大近期有所回调，此外公司公告第二大股东减持计划，蓝光发展近期波动较大，公司公告股东被动减持计划及项目转让计划，收到上交所问询函。主要公司本周表现分化，招商积余外世茂服务、华侨城、保利等表现靠前，世茂服务近期密集回购，而恒大系、融创系表现继续低迷。
- 媒体报道央行银保监会鼓励金融机构支持收并购、三轮土拍陆续收官、黑龙江救市文件一日游等：**1) **媒体报道央行银保监会鼓励金融机构支持收并购：**12 月 20 日，媒体报道从业内人士处获悉，人民银行与银保监会近日联合出台通知，鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务。（详情请见外发报告《行业洗牌提速，优质房企优势凸显——关于《鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务》报道的点评》）；2) **三轮土拍陆续收官：**杭州、武汉、天津等三轮土拍陆续收官，杭州 24 宗地块封顶摇号，封顶率 69%，武汉超九成底价成交，天津全部底价成交，长沙 26 宗中 22 宗底价成交，长春 12 宗中 9 宗地块因无企业报名流拍，沈阳流拍率也达 70%；3) **黑龙江救市文件一日游：**12 月 20 日，黑龙江省住建厅在全省房地产业经济运行调度会议上提出多项做好年底前房地产业增长工作的举措，并进一步表示，要因城施策，进一步加大工作力度，跳起摸高，确保今年工作收好尾，明年工作起好步。21 日下午，该文已从黑龙江省政府官网撤下。
- 重点城市新房成交量同比连降 5 周，但近两周降幅明显收窄：**成交上，重点 26 城新房成交量同比连续第五周为负，近两周降幅维持在略超 10%，相比前期有所收窄，且从绝对水平看周成交量连续两周处于年均水平以上。累计来看年初至今累计升 10.0%，累计升幅维持下行通道。本周重点一二三线成交同比再度全面下降，近两周重点二线表现有所回暖，而重点

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

三线维持弱势。年初至今一二三线累计同比分别为 17.4%/17.4%/0.8%，累计升幅继续回落。供给上，重点 10 城新增供给同比同样连降 5 周，年初至今累计降-2.0%，累计升幅上周转负后本周降幅扩大。截至本周末狭义去化周期 12.13 个月，去化周期继续提升。近两周一线供给同比维持上升，而重点二三线供给持续低迷，年初至今累计同比分别为 3.4%/0.1%/-14.0%，近期一线表现趋稳。截止本周末一二三线去化周期 7.98/8.14/19.99 个月，近期去化周期均有回升。

- **维持“强于大市”评级：**短期来看，我们维持前期政策面见底的判断，1) 因城施策背景下部分城市可能出台行业托底政策，2) 供给端及需求端资金面预计将有所放松，目前来看对优质房企资金支持力度较大，行业洗牌或将提速，经营稳健、运营能力强的央企国企及部分优质民企优势进一步凸显。尽管部分龙头房企近期股价有明显反弹，但估值依然维持较低的位置，我们维持推荐 1) 优质龙头及部分民企万科、保利、中海（未覆盖）、招蛇（未覆盖）、华润（未覆盖）等，2) 物业相关公司碧桂园服务、旭辉永升服务、华润万象生活。
- **风险提示：**疫情发展超出预期、调控及信贷政策超出预期、房产税出台超出预期、销售回暖不及预期。

**目录**

1. 板块行情回顾.....	5
1.1 本周地产板块上涨 1.23%，排名第 5 位.....	5
1.2 估值继续修复.....	6
1.3 本周主要公司表现分化，恒大系融创系表现继续低迷.....	7
2. 行业重要新闻.....	8
2.1 融资：中海发行公司债、保利拟发行资产支持计划等.....	8
2.2 回购：旭辉永升、世茂服务等回购股份.....	8
2.3 增减持：旭辉永升高管增持、金地金融街股东减持等.....	8
2.4 公司公告：佳兆业复牌、招商积余收购上航物业等.....	9
2.5 行业新闻：传央行银保监会鼓励金融机构支持收并购、三轮土拍陆续收官、黑龙江救市文件一日游等.....	10
3. 行业数据跟踪.....	12
3.1 重点城市新房成交量同比连降 5 周，但近两周降幅明显收窄.....	12
3.2 重点 10 城新增供给同比同样连降 5 周，近两周一线供给有所回升.....	13
4. 投资建议.....	15

## 图表目录

图 1: 房地产行业及沪深 300 近一年收益率	5
图 2: 本周各行业涨跌幅/%	5
图 3: 房地产板块 PE TTM	6
图 4: 房地产板块 PB LF	6
图 5: 房地产板块相对全部 A 股估值	6
图 6: 房地产板块相对全部 A 股 (剔除银行) 估值	6
图 7: 重点城市新房周成交	12
图 8: 重点城市新房周成交同环比	12
图 9: 重点城市新房成交滚动月同比及月环比	12
图 10: 重点城市新房成交累计同比	12
图 11: 重点一二三线城市新房周成交同环比	13
图 12: 重点一二三线城市新房成交累计同比	13
图 13: 重点城市新房新增供给累计同比	13
图 14: 重点城市新房库存及去化周期	13
图 15: 重点一二三线城市新房新增供给累计同比	14
图 16: 重点一二三线城市新房狭义库存/套	14
图 17: 重点一二三线城市新房狭义去化周期	14
图 18: 重点城市新房狭义去化周期	14
表 1: 房地产板块与指数行情回顾	5
表 2: 本周 A 股板块涨跌幅前五名	7
表 3: 本周主要公司涨跌幅前五名	7
表 4: 本周主要公司融资情况	8
表 5: 本周主要公司回购情况	8
表 6: 本周主要公司增减持情况	8
表 7: 本周主要公司其他公告	9
表 8: 本周行业新闻	10
表 9: 本周各地楼市新闻	10

# 1. 板块行情回顾

## 1.1 本周地产板块上涨 1.23%，排名第 5 位

本周地产板块上涨 1.23%，排名第 5 位：本周大盘继续下跌，跌幅 0.67%，农林牧渔、食品饮料、建筑建材表现靠前，房地产板块上涨 1.23%，连升两周，本周在 28 个行业中排名第 5 位，近期板块呈现明显超额收益。

表 1: 房地产板块与指数行情回顾

证券代码	证券简称	收盘价	周涨幅/%	月涨幅/%	年初至今涨幅/%
801180.SI	SW 地产	3,349.85	1.23	3.92	-12.45
000300.SH	沪深 300	4,921.34	-0.67	0.16	-5.56
000001.SH	上证综指	3,618.05	-0.39	0.81	4.17
399001.SZ	深圳成指	14,710.33	-1.06	-1.31	1.66
399006.SZ	创业板指	3,297.11	-4.00	-5.60	11.15

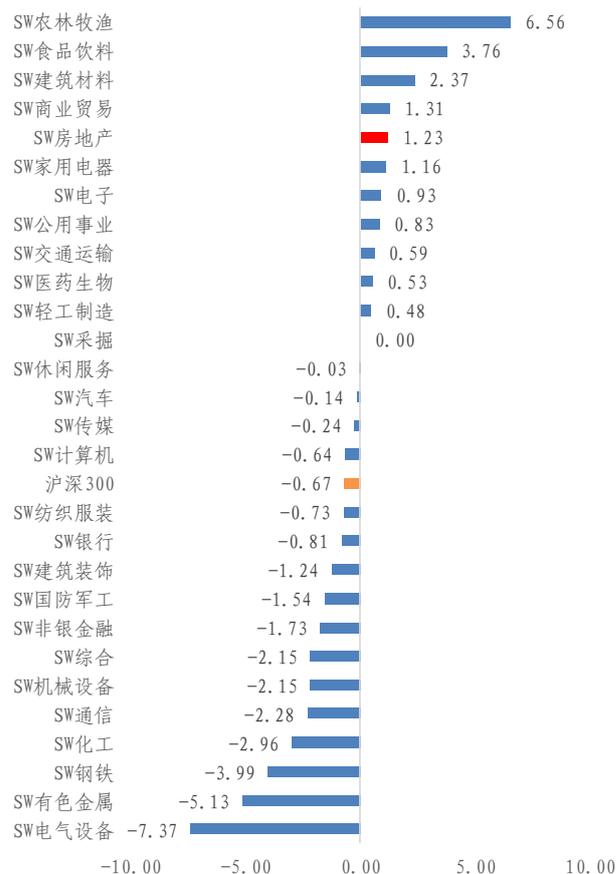
资料来源: Wind, 长城证券研究院

图 1: 房地产行业及沪深 300 近一年收益率



资料来源: wind, 长城证券研究院

图 2: 本周各行业涨跌幅/%



资料来源: wind, 长城证券研究院

找报告, 上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

## 1.2 估值继续修复

**估值继续修复：**本周末板块 PE 及 PB 估值再度回升至 11.25X 及 0.98X；相对全部 A 股 PE 及 PB 估值折价幅度分别为 44% 及 49%，若剔除银行股折价分别为 61% 及 63%，相对估值继续回升，随着近期板块回暖板块估值明显修复。

图 3: 房地产板块 PE TTM



图 4: 房地产板块 PBLF

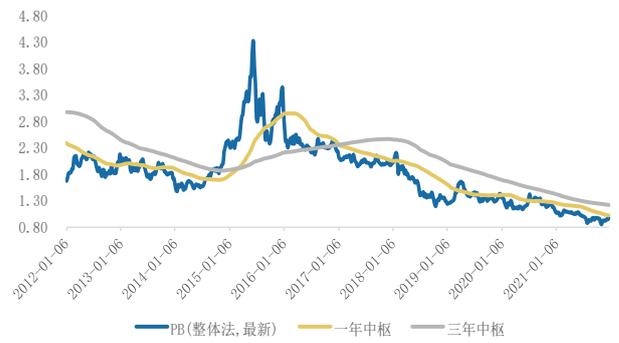


图 5: 房地产板块相对全部 A 股估值



图 6: 房地产板块相对全部 A 股（剔除银行）估值



资料来源: wind、长城证券研究院

资料来源: wind、长城证券研究院

### 1.3 本周主要公司表现分化，恒大系融创系表现继续低迷

**本周主要公司表现分化，恒大系融创系表现继续低迷：**本周板块涨幅前五为三湘印象、空港股份等，三湘印象、空港股份、新华联均为市值不到 100 亿的标的，其中空港股份 22 日复牌，终止收购半导体公司；跌幅前五包括西藏城投、万业企业、蓝光发展等，其中西藏城投受益湖提锂概念走弱影响，万业企业前期受益转型半导体涨幅较大近期有所回调，此外公司公告第二大股东减持计划，蓝光发展近期波动较大，公司公告股东被动减持计划及项目转让计划，收到上交所问询函。主要公司本周表现分化，招商积余外世茂服务、华侨城、保利等表现靠前，世茂服务近期密集回购，而恒大系、融创系表现继续低迷。

**表 2: 本周 A 股板块涨跌幅前五名**

代码	名称	涨幅前五/%
000863.SZ	三湘印象	28.84
600463.SH	空港股份	27.24
002147.SZ	*ST 新光	13.78
000620.SZ	新华联	13.33
001914.SZ	招商积余	12.53
代码	名称	跌幅前五/%
600515.SH	*ST 基础	(15.79)
600773.SH	西藏城投	(10.81)
600641.SH	万业企业	(8.88)
600466.SH	蓝光发展	(8.55)
000036.SZ	华联控股	(7.96)

资料来源: Wind、长城证券研究院

**表 3: 本周主要公司涨跌幅前五名**

代码	名称	涨幅前五/%
001914.SZ	招商积余	12.53
0873.HK	世茂服务	12.30
000069.SZ	华侨城 A	8.24
600048.SH	保利发展	8.18
002244.SZ	滨江集团	7.03
代码	名称	跌幅前五/%
1918.HK	融创中国	(12.24)
1516.HK	融创服务	(10.16)
3333.HK	中国恒大	(8.64)
3319.HK	雅生活服务	(7.65)
6666.HK	恒大物业	(6.41)

资料来源: Wind、长城证券研究院

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

## 2. 行业重要新闻

### 2.1 融资：中海发行公司债、保利拟发行资产支持计划等

**表 4: 本周主要公司融资情况**

公司	融资类型	规模	利率	期限
中国海外发展	公司债	13 亿	2.98%	3 年
		8 亿	3.38%	5 年
南京高科	超短融	2.5 亿	2.80%	90 天
北辰实业	中票	14.5 亿	3.50%	3+2 年
保利发展	商用物业第二期资产支持计划	不超过 21.35 亿	拟发行	拟发行
京投发展	中票	4.46 亿	拟发行	拟发行

资料来源：公司公告、Wind、长城证券研究院

### 2.2 回购：旭辉永升、世茂服务等回购股份

**表 5: 本周主要公司回购情况**

公司	首次回购日期	截至日期	累计回购股份占总股本	成交均价（元）	支付总金额
旭辉永升服务	12.20		0.0233%	12.2 港元	498 万港元
金科服务	12.23-12.24（股份奖励计划）		0.03%	31.16 港元	623 万港元
新城悦服务	12.20（股份奖励计划）		0.023%	11.57 港元	231 万港元
世茂服务	12.20		0.0403%	5.06-5.14 港元	511 万港元
	12.22		0.0403%	5.37-5.41 港元	539 万港元

资料来源：公司公告、Wind、长城证券研究院

### 2.3 增减持：旭辉永升高管增持、金地金融街股东减持等

**表 6: 本周主要公司增减持情况**

公司	增减持	主体	时间区间	涉及股份占总股本	均价/元	完成后持股
旭辉永升服务	增持	执董周洪斌	12.22	0.01%	11.89 港元	N/A
金地集团	减持	大家人寿	12.15-12.23	5.00%	N/A	5.43%
金融街	减持	大家人寿	11.18、12.22	1.17%	N/A	10.11%
阳光城	减持	朱荣斌	12.22	0.1099%	3.3	0.3788%
华侨城	减持	董秘关山	12.21	0.0009%	6.52	0.0038%
万业企业	拟减持	第二大股东三林万业	2022.1.14-7.12	不超过 1.9834%	拟减持	不低于 10.1866%
蓝光发展	被动减持	蓝光集团	6.23-12.21	2.02%	1.61-2.99	50.13%
	拟减持		2022.1.17-7.16	不超过 2%	拟减持	不低于 48.13%
万通发展	减持	控股股东嘉华控股	12.7-12.23	1.1305%	N/A	52.65%

资料来源：公司公告、Wind、长城证券研究院

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

## 2.4 公司公告：佳兆业复牌、招商积余收购上航物业等

**表 7：本周主要公司其他公告**

分类	公司	事件
停复牌	佳兆业集团	已申请 12 月 20 日起恢复买卖。并无接获公司发行的优先票据的持有人就加快行动发出任何通知。公司优先票据的未偿还本金金额约为 117.8 亿美元。已委任华利安诺基作为其财务顾问
重组	广宇发展	重大资产重组事项获得绿发集团批复
融资借款	华夏幸福	新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务本息金额 67.87 亿元。累计未能如期偿还债务本息合计 1,078.05 亿元
股权	泛海控股	本次拍卖标的物为控股股东泛海集团持有的 1.682% 及其一致行动人卢志强持有的 0.353% 公司股份。上述股份均已被冻结
	荣盛发展	荣盛创投决定将本次股份增持计划的履行期限延长 12 个月，即延长期限自 2022 年 2 月 4 日至 2023 年 2 月 4 日止，原增持计划其他内容保持不变
投资并购合作	招商积余	公司支付现金受让上航集团公开挂牌转让的上航物业 100% 股权，受让价格为 5,362 万元
	南山控股	与杭州联新共同发起成立南控中联产业服务
	万业企业	控股子公司嘉芯半导体与西塘镇政府签订了项目投资协议书，总项目投资总额合计 20 亿元
转让	金融街	拟将持有的北京金融街丽思卡尔顿酒店出售给金融街集团
	蓝光发展	计划将重庆炆玖 100% 股权转让给重庆悦宁山
人事	阳光城	收到泰康人寿及泰康养老提名的董事陈奕伦先生的书面辞职报告。工作原因申请辞去董事职务，辞职后不在公司担任其他任何职务
	上海临港	许兴虎先生将不再担任副总裁职务，仍继续担任全资子公司上海临港联合发展有限公司副总经理职务
监管	阳光城	执行总裁徐国宏先生直系亲属之父亲徐信年先生近半年存在买卖公司股票的情形
	世茂服务	回复向关联方转让资产相关事项的问询函
	泛海控股	收到深交所重组问询函
		回复深交所问询函
	蓝光发展	收到上交所关于公司有关事项的问询函
	天地源	下属公司涉及诉讼，涉案的金额 1.6 亿元
	奥园美谷	就与凯弦投资关于合同纠纷事项向广州仲裁委员会提交了《仲裁申请书》
宋都股份	董事长、总裁因非本公司事项收到中国证监会《行政处罚决定书》	
其他	世茂服务	进一步审慎考虑拟与世茂股份之间的关联交易等
	中国恒大	风险化解委员会正调动广泛资源，并将积极与债权人保持沟通，努力化解集团风险，维护各方合法权益
	荣丰控股	收到政府补助 2000 万元

资料来源：公司公告、Wind、长城证券研究院

## 2.5 行业新闻：传央行银保监会鼓励金融机构支持收并购、三轮土拍陆续收官、黑龙江救市文件一日游等

**表 8: 本周行业新闻**

概况	内容
央行、银保监会：鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务	记者从业内人士处获悉，人民银行与银保监会近日联合出台通知，鼓励银行业金融机构做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融支持和服务。通知主要围绕六方面内容展开，包括：稳妥有序开展并购贷款业务、加大债券融资支持力度、积极提供并购融资顾问服务、提高并购服务效率、做好风险管理，以及建立报告制度和宣传机制。 <a href="https://news.cnstock.com/news,bwqx-202112-4799371.htm">https://news.cnstock.com/news,bwqx-202112-4799371.htm</a>
多城房贷利率连续三月环比下调 放款周期进一步缩短	据贝壳研究院监测，12月全国103个重点城市房贷环境持续改善，房贷利率连续3个月环比下降，放款周期缩短到2个月以内，利率下调空间和放款周期缩短时间均较上月扩大。 <a href="https://finance.sina.com.cn/stock/stockptd/2021-12-20/doc-ikyarmz0124577.shtml">https://finance.sina.com.cn/stock/stockptd/2021-12-20/doc-ikyarmz0124577.shtml</a>
法拍房需遵循各地限购政策	最高人民法院发布通知，国法拍房将纳入各地房地产限购政策约束，受限购约束的竞买人将不被允许参与法拍房竞拍。 <a href="https://news.sina.cn/kx/2021-12-19/detail-ikyarmy9981757.d.html">https://news.sina.cn/kx/2021-12-19/detail-ikyarmy9981757.d.html</a>

资料来源：网络、长城证券研究院

**表 9: 本周各地楼市新闻**

地区	事件	内容
北京	第三批集中供地：7宗地均获1家主体报名，4宗下周现场竞价	共出让13宗地块，包括12宗住宅用地和1宗商业用地，总起始价约为339.76亿元。仅有13家房企及联合体报名，其中7宗地块均获1家主体报名，另外4宗地块共9家房企竞争，朝阳管庄02地块再次无人问津。旭辉、金茂、京能置业等均有斩获。 <a href="http://bkeconomy.bjnews.com.cn/detail-1640267285168504.html">http://bkeconomy.bjnews.com.cn/detail-1640267285168504.html</a>
杭州	集中供地收官：第三批24宗触顶 全年成交超3000亿	第三批次共成交35宗地块（含1宗租赁住宅用地），总建筑面积416.1万平方米，总金额762.8亿元，平均溢价率6.99%，24宗地块封顶摇号，封顶率69%，9宗地块底价成交，2宗地溢价出让。首日龙湖与浙江交投、杭州运河集团、中国铁建、杭州地铁集团等企业亦有所获。次日摇号，绿城摇中数量最多，新黄浦实业和华润置地次之。 <a href="http://www.guandian.cn/article/20211221/279232.html">http://www.guandian.cn/article/20211221/279232.html</a> <a href="https://www.guancha.cn/ChanJing/2021_12_22_619501.shtml">https://www.guancha.cn/ChanJing/2021_12_22_619501.shtml</a>
武汉	武汉第三轮土拍土拍收金502亿，超九成底价成交	共出让土地49宗，涉及总土地面积304.3万平方米，规划总建面871.36万平方米，总起拍价587.99亿元。出让结果显示，除三宗地块先后终止外，其余46宗地块均顺利成交，收金502.52亿元，成交土地总面积约279.26万平方米，规划建筑总面积约740.99万平方米。仅有1宗地块出现溢价，溢价率高达116.98%。除此之外，其余45宗地为零溢价成交，底价成交率达97.83%，相较于此前两轮62.96%、92.5%的比例进一步提高。从结果来看，拿地房企除武汉经开投资、武汉文投集团、黄陂城建投资等“国家队”成员，也涌现出诸如香港瑞安、南京维恒、贵州汇和等一批上市公司和民企参与拿地。 <a href="https://page.om.qq.com/page/OHP7-AJDSNrZfPqRffm7YSw0">https://page.om.qq.com/page/OHP7-AJDSNrZfPqRffm7YSw0</a>
天津	第三批集中供地收官：11宗地块收金近77亿元，万达等落子	共有11宗地块均以底价成交，总成交价约为76.74亿元。从成交结果来看，有8宗地块由国资企业竞得，万达、海奥等民营企业也各有所获。 <a href="http://bkeconomy.bjnews.com.cn/detail-1640267151169507.html">http://bkeconomy.bjnews.com.cn/detail-1640267151169507.html</a>

### 找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

长沙	<b>三批集中供地: 23宗地 144亿成交, 规则变化下热度仍难升</b>	共推出 26 宗地块, 总出让面积约 165 万平方米, 总起始价约 153.5 亿元。最终, 除了 3 宗叫停出让的地块外, 23 宗成交地块共揽金约 144 亿元, 总建筑面积约 380 万平方米, 其中, 22 宗底价成交, 1 宗溢价成交 (溢价率 8%)。从拿地企业的表现来看, 龙湖、中海、建发等房企各有斩获。但民企参与拿地的并不多, 地方平台公司成最大赢家。 <a href="http://bkeconomy.bjnews.com.cn/detail-1640176023169488.html">http://bkeconomy.bjnews.com.cn/detail-1640176023169488.html</a>
长春	<b>第三批集中供地: 3宗地块成交收金 19.09亿 9宗地无人报名流拍</b>	共计 12 处地块, 包括居住用地 11 块, 共 79.29 万平方米, 商业商务地块 1 宗, 共 0.97 万平方米。共有 9 宗地块因无企业报名流拍。 <a href="http://www.guandian.cn/article/20211222/279268.html">http://www.guandian.cn/article/20211222/279268.html</a>
沈阳	<b>第三轮供地流拍率 70%</b>	27 宗地块被摆上货架, 总出让面积约 138 万平方米。仅 8 宗地块成功出让, 7 宗地块底价成交, 总成交价约 43.81 亿元, 其余 19 宗地块惨遭流拍。 <a href="https://baijiahao.baidu.com/s?id=1720119677124954409&amp;wfr=spider&amp;for=pc">https://baijiahao.baidu.com/s?id=1720119677124954409&amp;wfr=spider&amp;for=pc</a>
黑龙江	<b>发布多项举措促年底前房地产业增长</b>	12 月 20 日, 黑龙江省住建厅在全省房地产业经济运行调度会议上提出多项做好年底前房地产业增长工作的举措。其中包括: 一、多措并举促销。二、落实各类购房补贴优惠政策, 激发群众购房需求, 释放消费潜能。三、积极引导市场预期。黑龙江省进一步表示, 要因城施策, 进一步加大工作力度, 跳起摸高, 确保今年工作收好尾, 明年工作起好步。 <a href="https://finance.ifeng.com/c/8C99v9XKn4B">https://finance.ifeng.com/c/8C99v9XKn4B</a>
	<b>“全力冲刺房地产业增长工作”救市政策被官网撤下</b>	21 日下午, 该文已从黑龙江省政府官网撤下。对此, 黑龙江省住建厅相关人员对记者表示, “这篇消息上网应该是房产处申请的, 撤也是房产处申请撤回的。” <a href="https://www.sohu.com/a/510737910_99932305?scm=1002.2715008b.0.SHARINGAN_PC_FINANCE&amp;smp=smpl.ch15.content2-n-3.1.1640166564445qMzavWd">https://www.sohu.com/a/510737910_99932305?scm=1002.2715008b.0.SHARINGAN_PC_FINANCE&amp;smp=smpl.ch15.content2-n-3.1.1640166564445qMzavWd</a> <a href="https://m.thepaper.cn/baijiahao_15939437">https://m.thepaper.cn/baijiahao_15939437</a>
北京	<b>共有产权房取消 90平方米以下户型占比 70%以上要求</b>	从北京市住建委会获悉, 2021 版《导则》充分考虑家庭代际及多孩、适老性等新需求, 大力倡导多居室精细化套型设计, 适度设置紧凑型两居室套型。中心城区新建项目将执行差别化面积标准, 十八层 (含) 以下的住宅建筑, 套型总建筑面积不大于 95 平方米; 十八层以上的住宅建筑, 套型总建筑面积不大于 100 平方米; 取消了其他区套型建筑面积 90 平方米以下户型占建设总量 70% 以上的户型配比要求。 <a href="https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_15988477">https://www.thepaper.cn/newsDetail_forward_15988477</a>
吉林	<b>鼓励引导各市县购房补贴和贷款贴息, 长春楼市支持政策将延至明年 6 月底</b>	吉林召开省委经济工作会议新闻发布会, 对明年经济工作进行全面部署。会议指出, 针对明年一季度形势特点, 提出确保一季度开好局、起好步的十项政策措施, 其中第七项是“推动房地产市场运行再稳健一点”。具体包括鼓励和引导各市县开展购房补贴和贷款贴息工作, 支持农民进城购房; 长春市落实好重点高校毕业生安家费以及国家级领军人才购房补贴政策, 提高进城农民购房补贴标准, 有关支持政策有效期延长至 2022 年 6 月 30 日等内容。 <a href="https://m.21jingji.com/article/20211222/herald/3b6df127882cf6bad6391f444e75c9a6.html">https://m.21jingji.com/article/20211222/herald/3b6df127882cf6bad6391f444e75c9a6.html</a>
湖州	<b>加强商品房预售资金监管: 监管账户外严禁收取购房款</b>	湖州市发布《通知》要求, 严禁在监管账户外收取购房款方面, 房地产开发企业要将购房人按合同约定支付的预购房款 (定金、首付款、全款及分期付款中的后续资金) 全部存入商品房预售资金专用存款账户, 不得存入其他账户。严禁在网签系统外售房和收取资金。发生以上行为的, 由住建部门暂停销售、责令整改。 <a href="https://finance.sina.com.cn/china/gncj/2021-12-22/doc-ikyarmz0549823.shtml">https://finance.sina.com.cn/china/gncj/2021-12-22/doc-ikyarmz0549823.shtml</a>

资料来源: 各网站, 长城证券研究院

**找报告, 上“数据理河”**

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

### 3. 行业数据跟踪

#### 3.1 重点城市新房成交量同比连降 5 周，但近两周降幅明显收窄

**重点城市新房成交量同比连降 5 周，但近两周降幅明显收窄：**重点 26 城新房成交量同比连续第五周为负，近两周降幅维持在略超 10%，相比前期有所收窄，且从绝对水平看周成交量连续两周处于年均水平以上。累计来看年初至今累计升 10.0%，累计升幅维持下行通道。

图 7：重点城市新房周成交

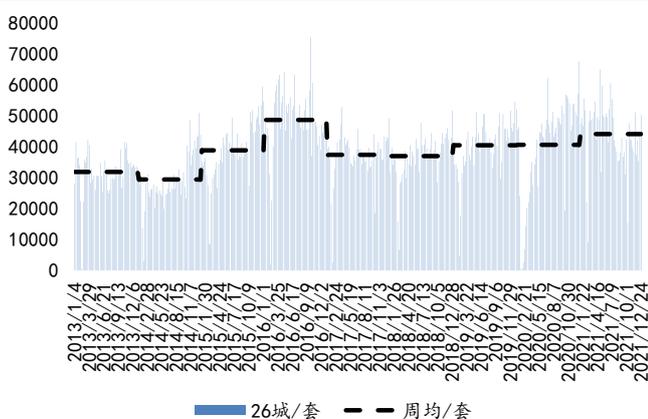


图 8：重点城市新房周成交同环比

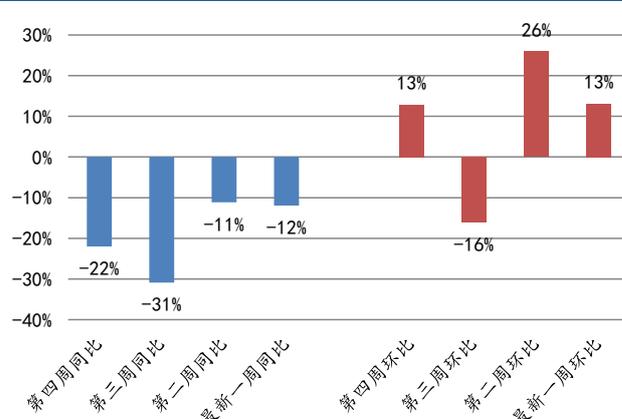


图 9：重点城市新房成交滚动月同比及月环比

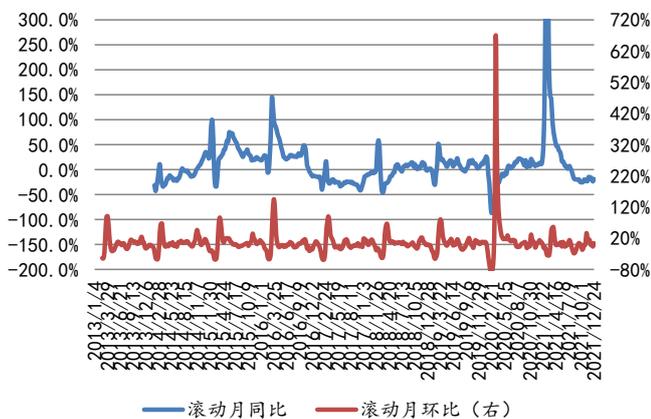
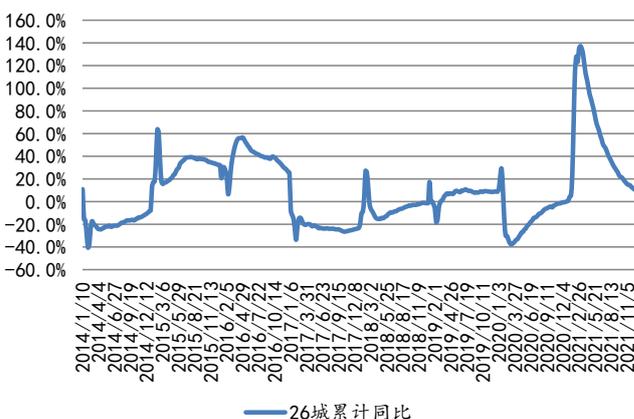


图 10：重点城市新房成交累计同比



资料来源：wind、各地房管局、长城证券研究院

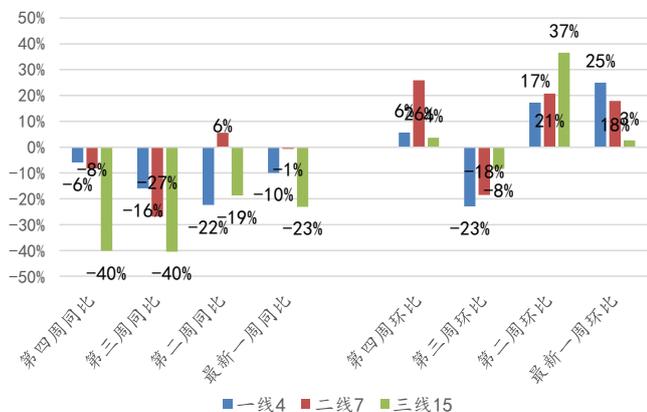
资料来源：wind、各地房管局、长城证券研究院

找报告，上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群（18610100296）同步分享更新

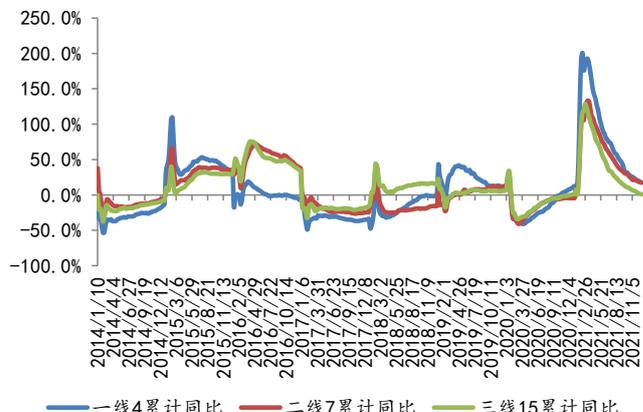
**近两周重点二线表现有所回暖，重点三线维持弱势：**本周重点一二三线成交同比再度全面下降，近两周重点二线表现有所回暖，而重点三线维持弱势。年初至今一二三线累计同比分别为 17.4%/17.4%/0.8%，累计升幅继续回落。

图 11: 重点一二三线城市新房周成交同环比



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究院

图 12: 重点一二三线城市新房成交累计同比

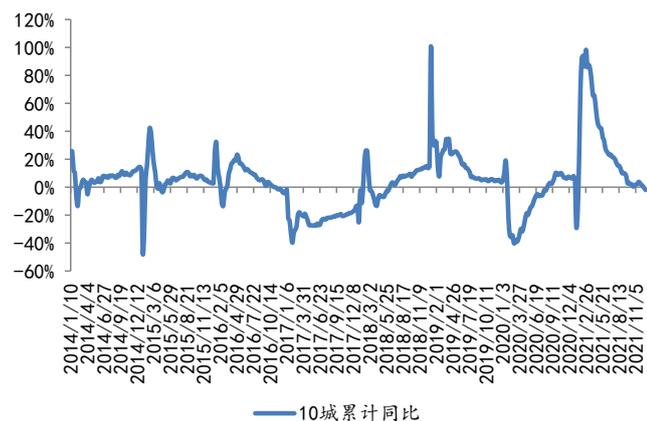


资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究院

### 3.2 重点 10 城新增供给同比同样连降 5 周，近两周一线供给有所回升

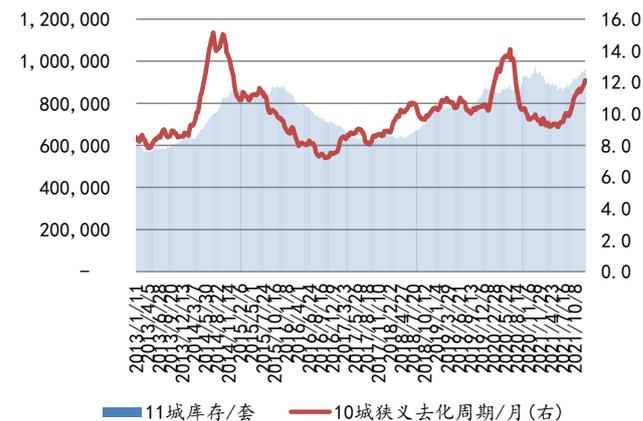
**重点 10 城新增供给同比同样连降 5 周：**重点 10 城新增供给同比同样连降 5 周，年初至今累计降-2.0%，累计升幅上周转负后本周降幅扩大。截至本周末狭义去化周期 12.13 个月，去化周期继续提升。

图 13: 重点城市新房新增供给累计同比



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究院

图 14: 重点城市新房库存及去化周期



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究院

近两周一线供给有所回升，而重点二三线供给持续低迷：近两周一线供给同比维持上升，而重点二三线供给持续低迷，年初至今累计同比分别为 3.4%/0.1%/-14.0%，近期一线表现趋稳。截止本周末一二三线去化周期 7.98/8.14/19.99 个月，近期去化周期均有回升。

图 15: 重点一二三线城市新房新增供给累计同比

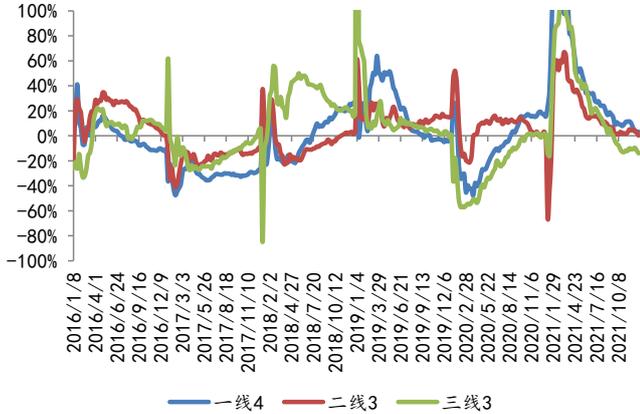


图 16: 重点一二三线城市新房狭义库存/套

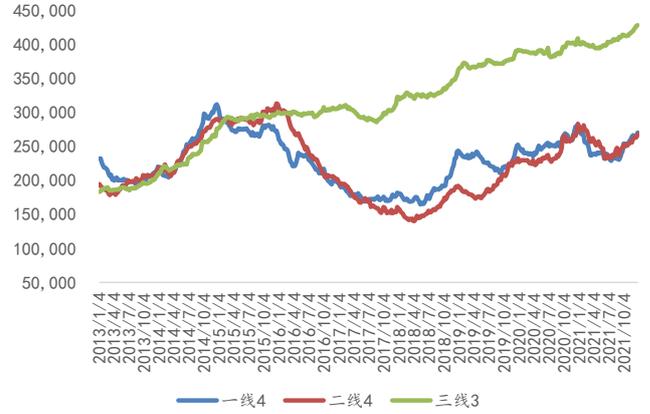


图 17: 重点一二三线城市新房狭义去化周期

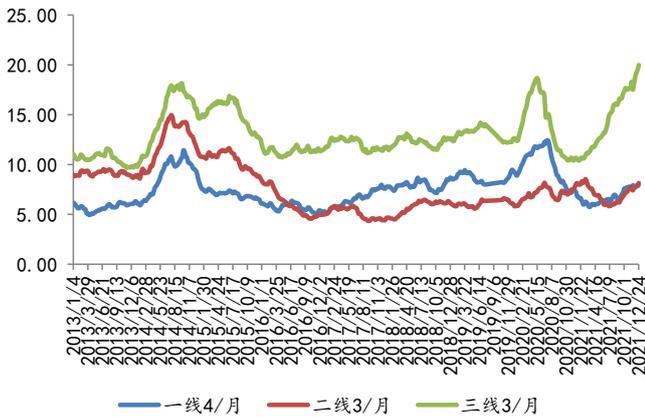
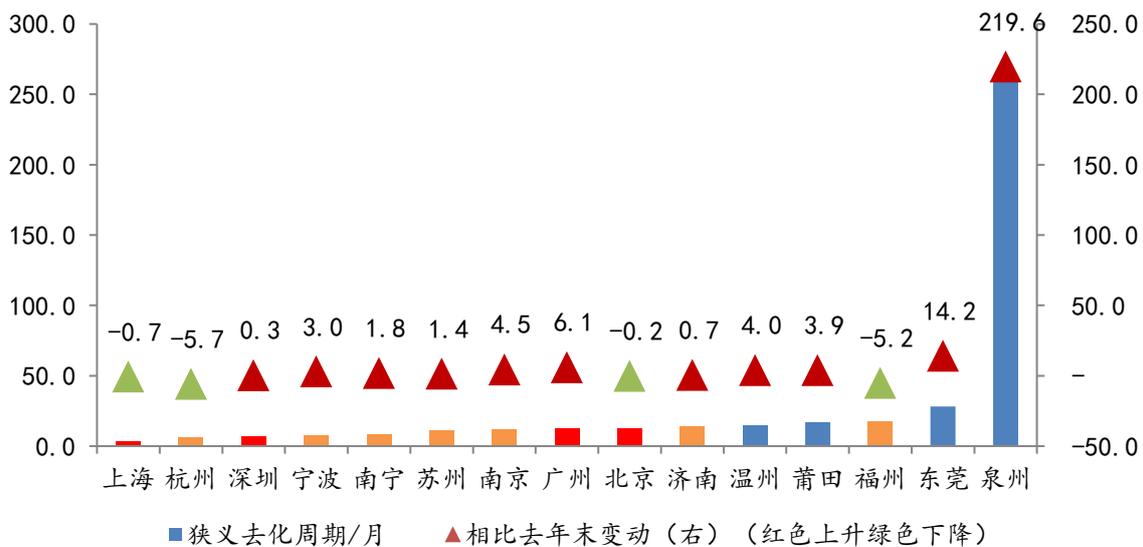


图 18: 重点城市新房狭义去化周期



资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究院

资料来源: wind、各地房管局、长城证券研究院

找报告, 上“数据理河”

微信小程序、知识星球、www.bj-xinghe.com、微信群 (18610100296) 同步分享更新

## 4. 投资建议

**维持“强于大市”评级：**短期来看，我们维持前期政策面见底的判断，1）因城施策背景下部分城市可能出台行业托底政策，2）供给端及需求端资金面预计将有所放松，目前来看对优质房企资金支持力度较大，行业洗牌或将提速，经营稳健、运营能力强的央企国企及部分优质民企优势进一步凸显。尽管部分龙头房企近期股价有明显反弹，但估值依然维持较低的位置，我们维持推荐 1）优质龙头及部分民企万科、保利、中海（未覆盖）、招蛇（未覆盖）、华润（未覆盖）等，2）物业相关公司碧桂园服务、旭辉永升服务、华润万象生活。

**风险提示：**疫情发展超出预期、调控及信贷政策超出预期、房产税出台超出预期、销售回暖不及预期。

### 研究员承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，在执业过程中恪守独立诚信、勤勉尽职、谨慎客观、公平公正的原则，独立、客观地出具本报告。本报告反映了本人的研究观点，不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接接收到任何形式的报酬。

### 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于 2017 年 7 月 1 日起正式实施。因本研究报告涉及股票相关内容，仅面向长城证券客户中的专业投资者及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者。若您并非上述类型的投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研究报告中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

### 免责声明

长城证券股份有限公司（以下简称长城证券）具备中国证监会批准的证券投资咨询业务资格。

本报告由长城证券向专业投资者客户及风险承受能力为稳健型、积极型、激进型的普通投资者客户（以下统称客户）提供，除非另有说明，所有本报告的版权属于长城证券。未经长城证券事先书面授权许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布，亦不得作为诉讼、仲裁、传媒及任何单位或个人引用的证明或依据，不得用于未经允许的其它任何用途。如引用、刊发，需注明出处为长城证券研究院，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向他人作出邀请。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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

长城证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。长城证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

长城证券版权所有并保留一切权利。

### 长城证券投资评级说明

#### 公司评级：

买入——预期未来 6 个月内股价相对行业指数涨幅 15%以上；  
增持——预期未来 6 个月内股价相对行业指数涨幅介于 5%~15%之间；  
持有——预期未来 6 个月内股价相对行业指数涨幅介于-5%~5%之间；  
卖出——预期未来 6 个月内股价相对行业指数跌幅 5%以上

#### 行业评级：

强于大市——预期未来 6 个月内行业整体表现战胜市场；  
中性——预期未来 6 个月内行业整体表现与市场同步；  
弱于大市——预期未来 6 个月内行业整体表现弱于市场

### 长城证券研究院

深圳办公地址：深圳市福田区福田街道金田路 2026 号能源大厦南塔楼 16 层

邮编：518033 传真：86-755-83516207

北京办公地址：北京市西城区西直门外大街 112 号阳光大厦 8 层

邮编：100044 传真：86-10-88366686

上海办公地址：上海市浦东新区世博馆路 200 号 A 座 8 层

邮编：200126 传真：021-31829681

网址：<http://www.cgws.com>