



2022 年房地产开发投资策略 略：月明星稀 拂晓熠熠



主要观点

住宅开发：流动性改善之下权益杠杆撬动土储支点新开工略显疲软，竣工周期可期。2021年1-10月，全国商品住宅新开工面积12.35亿平方米，累计同比下滑6.80%，全国商品住宅竣工面积4.14亿平方米，累计同比增长16.90%。展望2022年，我们预计，随着信用环境逐步改善，房地产竣工面积数据仍有一定支撑，但新开工和施工面积由于市场环境竞争加大，销售市场降温等因素叠加，新开工数据预计修复有限。

下半年全国商品房销售降温明显。上半年，全国商品房销售整体向好，2021H1，全国商品住宅累计同比增长29.40%。进入下半年，随着流动性收缩、部分房企出现信用风险事件，市场观望情绪明显提升，销售去化速度放缓。10月单月，全国商品住宅销售面积1.1亿平方米，同比下滑24.11%。

土拍市场二三批集中供地转冷，民营企业参与积极性不高。由于首批集中供地项目多数可在年内开盘，对后期销售去化和现金回款产生一定影响，因此首批集中供地多数城市热度较高。随着市场环境变化，第二批集中供地较第一批降温明显，民营企业参与积极性不高。第三批集中供地部分城市已经开拍，但成交热度依旧不高。展望2022年，信用环境改善下明年首批集中供地各家房企仍有补库存需求，土地市场有望边际改善。

政策环境改善，首提促进房地产行业良性循环。下半年，地产销售、拿地、融资端均呈现不同程度的降温，相关部门密切关注并积极发声。12月中央经济工作会议提及加强预期引导，探索新的发展模式，支持商品房

市场更好满足购房者的合理住房需求，因城施策促进房地产业良性循环。

代建：市场压力增大之下代建行业需求打开

代建作为品牌开发商操盘赋能市场的重要手段，在地产常态化调控下，中小开发商对商业代建需求提升，品牌开发商对其进行品质背书，增强市场信心；政府代建方面，保障性租赁住房迎来新的发展机遇，需求有望进一步提升。

相关标的

政策边际回暖之下，具备融资拿地优势和多元化业务发展的房企或将受益，相关标的：低利率融资成本、能在一二线城市持续拿地万科 A (000002.SZ)、保利发展 (600048.SH)、绿城中国 (3900.HK)；受此次“两集中”土地政策影响较小，勾地能力较强的房企新城控股 (601155.SH)、宝龙地产 (1238.HK) 等；市场压力增大之下代建市场需求逐步打开，相关标的：绿城管理控股 (9979.HK)、中原建业 (9982.HK)。

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_31258

