

诸多利好加持，地产板块弱修复行情稳中向好

-2022.11.16 股指专题研判

一. 大盘走势研判

随着防疫 20 条，“第二支箭”，地产 16 条等一系列政策的公布，a 股短线走势成功站稳 3100 点，和之前的预测一样，大盘在此处已经筑底，伴随着近期内诸多的政策利好，目前指数已站稳 3100 点，拥有了向上试探强压力区间的底气和实力，随着各地政府开始陆续对政策进行落地实施，地产、金融等产业将会得到将大力度的扶持，推动相应板块股价上行。A 股也将从弱修复行情逐步转向强反弹行情并上攻目前 3400 点一线。

二. 地产板块走势预测及上证 50 相关策略

1) 相关政策解读以及对地产行业的影响

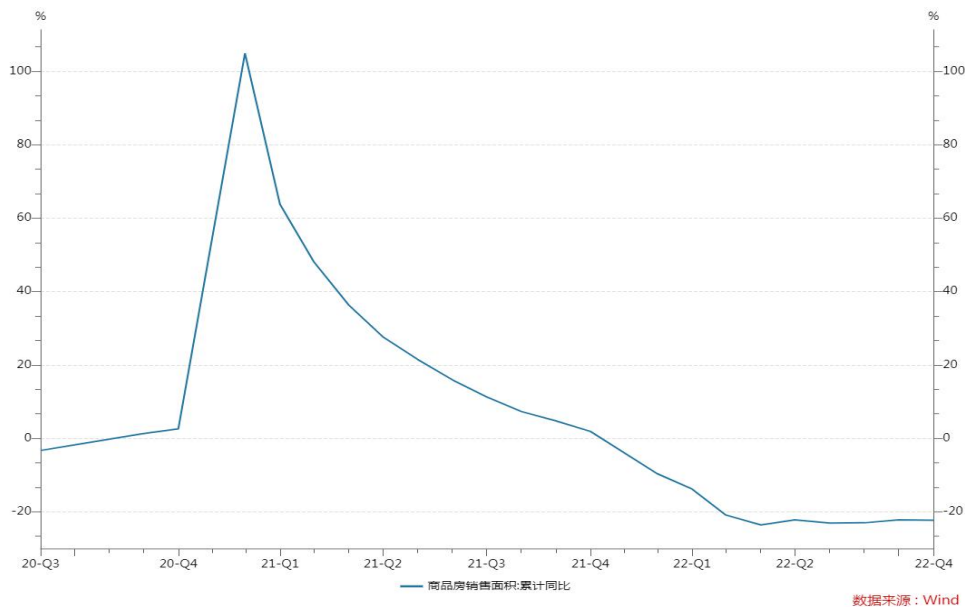
近日来，国家相关部门连续发布和地产金融行业相关的经济政策。1. 11 月 14 日，银保监会、住建部、人民银行联合发布《关于商业银行出具保函置换预售监管资金有关工作的通知》，支持优质房地产企业合理使用预售监管资金；

2. 11 月 11 日，人民银行和银保监会联合发布的《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》，从六个方面部署了 16 条具体措施，助力房地产市场平稳健康发展；

3. 11 月 8 日，中国银行间市场交易商协会发文称“会继续推进并扩大民营企业债券融资支持工具（即‘第二支箭’），支持

包括房地产企业在内的民营企业发债融资”。

在 11 月 15 日 国家统计局也公布了 2022 年 1~10 月份全国房地产开发投资和销售数据。数据显示，1~10 月份，商品房销售面积 111179 万平方米，同比下降 22.3%，其中住宅销售面积下降 25.5%。商品房销售额 108832 亿元，下降 26.1%，其中住宅销售额下降 28.2%



从数据来看，三季度房地产业整体仍处于低迷期，销售开工同比仍有明显下降，此时推出多项支持政策也突显了政府对于救济地产业的决心。

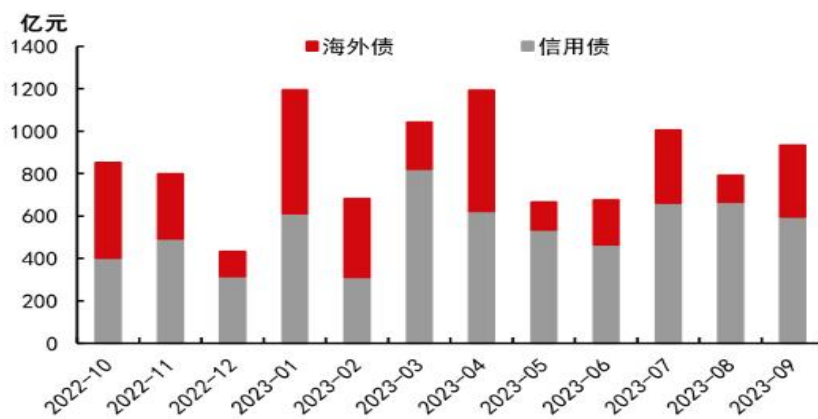
此次 16 条的核心要点是 1.要做好房地产行业的融资；2.保交楼；3.处理好暴雷房企；4.保障购房者的权益。以往的政策更多围绕保交楼展开，对于公司财务状况并未有较多涉及，此次从保交楼、保项目变成了保公司，进一步强调了房产企业的融资问题，并强调了要稳定下游建筑企业的信贷投放问题，并支持开发贷

款、信托贷款等存量融资合理展期。详细来说此次的一系列政策和以往的不同点如下：

第一，和以往会议报上中的口头窗口指导不同，此次金融 16 条是第一次以央行银保监会的高层文件的形式发出，这是一个关键信号，从金融的监管层面来说，出现了一个官方的标志性文件。

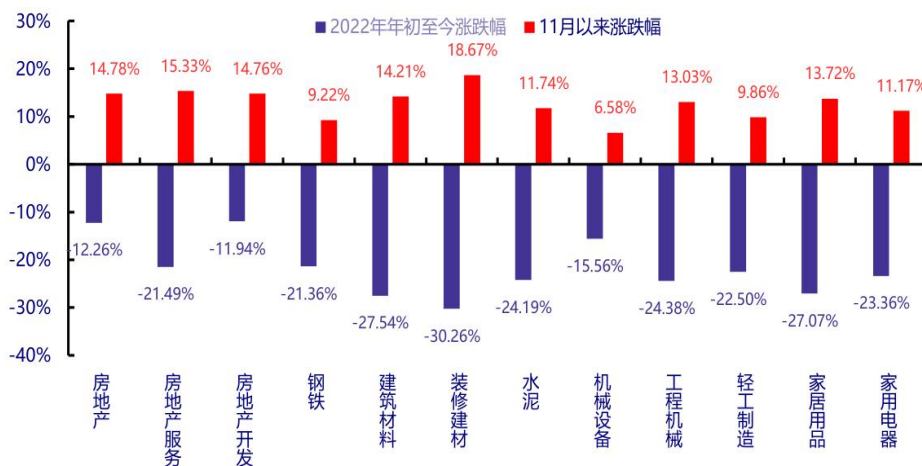
第二，这次文件中着重强调了要对国有、民营等各类房地产企业一视同仁，这在之前的建议和政策中是没有出现的，今年以恒大，碧桂园为代表的地产民企都陷入了经营困境，但银行的资源还是会倾向于国企，使得这些民企陷入融资难的困境，这次文件声明对国企、民企一视同仁具有重要的潜在意义。但在执行阶段想要效果仍是困难重重，以银行为代表的金融企业处于自身经营利润以及风险敞口的综合考量仍将会倾向于给国有企业借贷，政策下达后地方政府及相关企业的执行力度仍有待考察。

图：国内地产企业未来到期偿还债务情况 来源：wind



第三，此次一系列政策不仅惠及地产行业，对其上下游产业链比如制造业等也起到了正面的支持效果，数据显示，11月上旬，装修建材、建筑材料、工程机械等下游产业均有15%左右的上涨，同时家居用品、家用电器、以及轻工制造基本也有10%左右的上涨。

图 8. 2022 年房地产上下游股指涨跌幅（截至 11 月 11 日）



资料来源：wind, 中国银河证券研究院

第四，也是相当重要的一点，此次 16 条强调了对于新发放的配套融资形成不良的，相关机构和人员已尽职的，可予免责。这段文本体现出国家对于此次扶持地产行业的重视，强调了出现坏账后银行是可以免责的，引导各环节将保交楼工作落到实处，但正如前面所说，银行出于自身的考量，实际的执行情况仍要打个问号。

地产板块基本面走势总结：

虽然在一系列政策发布后，地产板块强势反弹，许多基金纷纷增大加持力度，但就如上文中提到的那样；第一，政策的落地执行

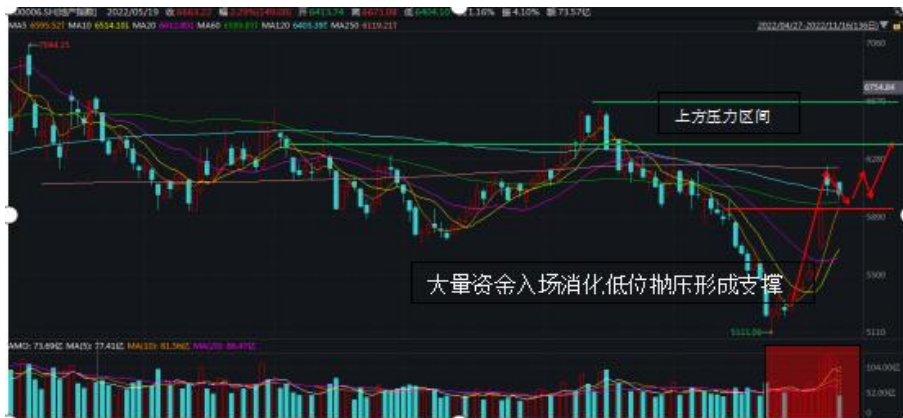
会因银行的自身考量出现打折的情况，效果并不会特别理想。

第二，短期股价的飙升归功于政策的发酵和操作，但回归实际来看，此次的政策更多集中于保交楼、还公开债、以及给建筑行业发放工资上，对于地产行业的增量没有起到较大的效果，且前期已经爆雷的项目此次获得的帮助预计只能令其完成交房，想让其起死回生难度较大。综上所述，此次的政策极大程度说还是帮助地产企业止损，但随着城镇化率上升逐步到达瓶颈，以及人口出生率的进一步下滑，地产行业未来一年间的增量仍然有限。

技术研判预测：

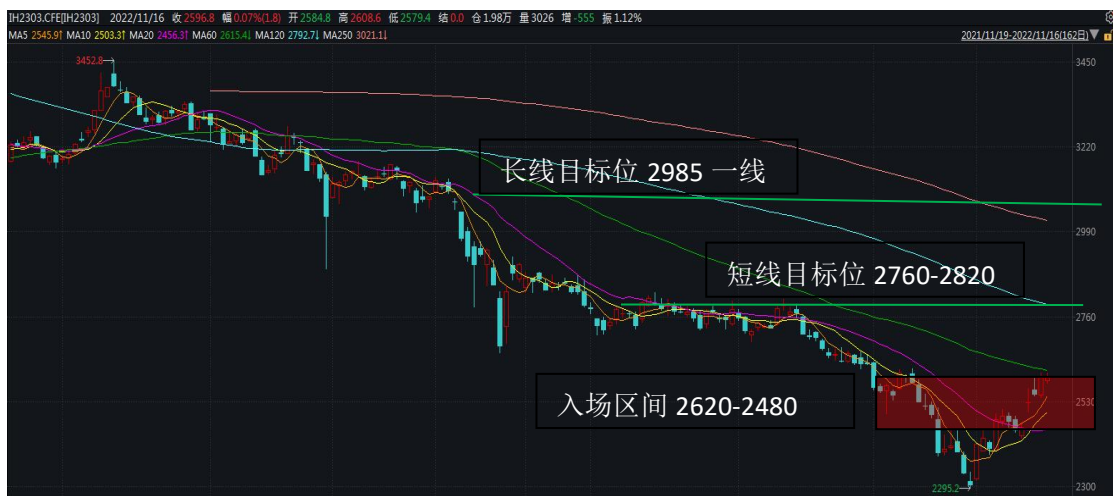
11月15日，房地产板块继续强势上涨，天地源、三湘印象、财信发展、粤泰股份涨停，新城控股、合肥城建、大名城B涨超9%，华夏幸福、万业企业等跟涨。wind数据显示，房地产开板块5日涨幅达11.39%。而在此前，该板块曾一度尤为颓靡，数据显示自今年1月份至11月份，房地产服务板块的变动幅度为-27.6%。

地产指数日线



走势观点：从11月1日地产指数开始筑底后，随着一系列扶持政策

的出台，指数于 14 日大幅跳开，并成功站稳 60 日均线上方，近两日成交量大幅增加，多家公募基金大量加仓地产龙头股，choice 数据显示，截至 15 日收盘，保利发展、招商蛇口、万科 A、金地集团上述 4 家地产公司在最近三个交易日的股价变动幅度分别为 11.88%、7.11%、14.10%、19.75%；数据也佐证了市场目前对于地产板块的信心，但是从技术面上来看，短线虽有大量资金抄底建仓，但上方的抛压盘形成的压力依旧巨大，短线蓄能仍不足以形成强势突破，故目前走势仍以 6280 下方的调整洗盘为主，后续若能站稳 6300 则上方空间开启。故操作上建议可以在低位埋伏一定量的地产龙头股或者地产板块 etf 并卖空一定量的上证 50 股指期货形成对冲，或者可在低位直接抄底 IH2303 远月合约，随着地产金融板块的逐步修复，IH 目前也完成了低位筑底，可在 2620-2480 附近轻仓试多，若后续价格站稳 2640 一线，则可适当浮盈加仓，上方短线目标位 2760-2820 一线，若行情长期向好，目标位 2985 一线。



联系我们

大陆期货研发部

地址：上海市徐汇区凯旋路 3131 号明申中心大厦 26 楼

电话：021-54071958

研究员：

李迅

投资咨询证号：Z0000029

电话：021-24016033

邮箱：Lexic2004@163.com



微信：DLQH-YFB



微博：大陆期货研发部

免责声明

本报告的信息均来源于已公开的资料，公司对这些信息的准确性及完整性不做任何保证。且报告并不能完全阐述出市场变动的所有影响因素，期货市场相关品种波动剧烈，存在较大的不确定性与投资风险，我们也无法就市场行情做出确定性判断，报告中的信息或提供的投资建议并不构成期货品种买卖的依据，由于该报告编写时融入分析师个人观点，并不代表上海大陆期货公司的立场，请谨慎参考。投资者必须认识到期货交易是一种高风险的经济活动，我公司不承担因根据本报告所进行的期货买卖操作而导致的任何形式的损失，一切买卖风险自负。

另外，本报告版权仅为上海大陆期货公司所有，未经我公司允许批准，本报告不得以任何形式传送、翻版、复印、刊登、发表或派发此报告的材料、内容予其他任何人，或投入商业使用。如引用、刊发，须注明出处为上海大陆期货公司，且不得有悖本报告原意的引用、删节、修改。