

房地产行业跟踪周报

我国实现不动产统一登记，销售同比保持增长

增持（维持）

2023年05月02日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

研究助理 白学松

执业证书：S0600121050013

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周(2023.4.22-2023.4.28, 下同)**: 上周房地产板块(SW)涨跌幅-2.0%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别-0.1%、-0.2%，超额收益分别为-1.9%、-1.8%。29个中信行业板块中房地产位列第24。

■ 房地产基本面与高频数据:

(1) **新房市场**: 上周38城新房成交面积378.8万方，环比6.5%，同比+19.9%；2023年4月1日至4月28日累计成交1385.4万方，同比+28.3%。今年截至4月28日累计成交6037.1万方，同比+13.6%。

(2) **二手房市场**: 上周14城二手房成交面积232.0万方，环比+7.8%，同比+55.9%；2023年4月1日至4月28日累计成交833.3万方，同比+74.5%。今年截至4月28日累计成交2973.1万方，同比+70.1%。

(3) **库存及去化**: 上周14城新房累计库存9478.8万方，环比+0.9%，同比-0.7%；14城新房去化周期为14.6个月，环比变动-0.1个月，同比变动-0.2个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为11.6个月、8.8个月、15.3个月、38.9个月，环比分别变动-0.2个月、0.0个月、+0.1个月、-0.2个月。

(4) **土地市场**: 2023年4月24日-2023年4月30日百城供应土地数量为603宗，环比-0.7%，同比-22.2%；供应土地建筑面积为3902.3万方，环比+26.4%，同比-24.6%。百城土地成交建筑面积1323.9万方，环比-49.5%，同比-66.0%；成交楼面价2498元/平，环比-3.5%、同比-26.3%；土地溢价率4.6%，环比-1.1%，同比-1.9%。

■ **重点数据与政策**: 自然资源部在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。一季度个人住房贷款投放力度加大，92%用于支持购买首套房。住房租赁贷款同比增93.5%。地方层面，安徽多子女家庭首套住房首贷最高可贷款额度提高至75万元；上调无房租住商品住房公积金提取限额标准，放宽提取次数。合肥：非限购区首套房首付降至2成，二套房首付降至3成。限购区一套房贷未结清，二套房首付降至4成。深圳：相关部门要求二手房中介平台对外展示的房源价格必须严格按照指导价进行公示

■ **周观点**: 上周38城新房及二手房数据环比均小幅增长，同比表现仍强。一线城市销售复苏持续性较强，部分弱二线及三四线城市复苏后劲略显不足。市场分化趋势愈发显著。我们认为今年房地产市场将维持当下的弱复苏态势，全年销售面积增速转正。推荐关注土储充裕、布局聚焦核心城市、信用资质良好的房企，未来有望率先受益于市场复苏和政策放松；同时建议关注物业和代建行业的投资机会。推荐标的：1) 开发商：保利发展、招商蛇口、滨江集团，建议关注华发股份、中国海外发展、越秀地产；2) 物业公司：华润万象生活、雅生活服务，建议关注保利物业、越秀服务；3) 代建公司：绿城管理控股。

■ **风险提示**: 房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期；疫情反复、发展超预期。

行业走势



相关研究

《新房销售环比微增，市场分化趋势愈加明显》

2023-04-24

《70城房价连续两月上漲，销售环比回暖》

2023-04-18

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	10
2.3. 房地产行业融资情况.....	12
3. 行情回顾	13
4. 行业政策跟踪	15
5. 投资建议	16
6. 风险提示	17

图表目录

图 1:	全国 38 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 3:	6 座新一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 4:	7 座二线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 6:	全国 14 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 8:	5 座新一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 9:	3 座二线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 11:	各能级城市去化周期.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	11
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	11
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	12
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	13
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	14
图 27:	上周（4.24-4.28）重点房企涨跌幅排名.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2023.05.01）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	15
表 4:	上周地方重点政策汇总.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：中国房地产行业已进入到全新发展阶段，由高速发展向高质量发展转变、由“强者恒强”向“稳者恒强”转变、由解决基本居住需求向满足人民群众对美好居住品质的向往转变。近两年，房地产行业经历了大幅的波动，行业格局变化不断，销售、拿地、融资多方面规模房企间的分化愈发明显，尤以央国企和民企的分化为甚。我们认为，这种分化的趋势很难在短期内发生改变，行业的新时代已来临，能够穿越这轮行业收缩期的房企都将迎来竞争环境明显优化的行业新格局。推荐有扩张意愿和能力的进取型央国企以及优质民企，如保利发展、招商蛇口、滨江集团。建议关注华发股份、越秀地产等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，物业公司短期交易向死而生预期修复的标的，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能存活分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、雅生活服务，建议关注：保利物业、越秀服务。

(3) 房地产代建：代建行业历经 30 余年发展，商业模式趋于成熟。随着近年来保障性租赁住房相关政策的不不断出台以及房地产下行周期的特殊背景，政府代建、商业代建和资本代建业务的渗透率均不断提升。我们认为房地产代建开发的金融化、专业化是大势所趋，代建行业有望在未来 5 年维持平稳增长，行业规模可观。由于代建业务对企业的产品口碑、信用资质、服务意识和标准化知识体系等方面均有较高要求，行业龙头企业先发优势明显，预计未来能获取更高市占率。推荐经营能力优秀、品牌价值突出、规模优势明显代建龙头企业：绿城管理控股。

(4) 房地产经纪：2022 年 8 月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20 城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，建议关注：我爱我家、贝壳。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2023.05.01)

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润 (亿元)				PE (倍)			
			2022A	2023E	2024E	2025E	2022A	2023E	2024E	2025E
001979.SZ	招商蛇口*	1,057	42.64	57.79	99.59	139.78	24.79	18.29	10.62	7.56
600048.SH	保利发展*	1,665	183.47	205.64	234.87	266.18	9.08	8.10	7.09	6.26
000002.SZ	万科 A	1,806	226.18	235.98	246.44	257.79	7.99	7.65	7.33	7.01
600383.SH	金地集团*	368	61.07	67.18	71.82	76.51	7.56	5.48	5.13	4.81
601155.SH	新城控股*	335	13.94	40.89	48.81	54.43	24.06	8.20	6.87	6.16
002244.SZ	滨江集团*	287	37.41	45.88	53.72	64.25	7.34	6.25	5.34	4.47
600325.SH	华发股份	225	25.78	29.56	33.55	37.75	8.71	7.60	6.70	5.95
0688.HK	中国海外发展	1,900	232.65	276.45	304.77	338.66	8.17	6.87	6.23	5.61
1109.HK	华润置地	2,271	280.92	315.19	348.83	383.52	8.08	7.21	6.51	5.92
0960.HK	龙湖集团	1,185	243.62	253.16	271.92	289.65	4.86	4.68	4.36	4.09
3319.HK	雅生活服务*	78	18.40	20.64	23.51	26.52	4.23	3.77	3.31	2.94
1755.HK	新城悦服务*	37	4.23	4.84	5.42	5.98	8.75	7.66	6.84	6.20
2869.HK	绿城服务*	136	5.48	6.87	8.30	9.63	24.85	19.80	16.39	14.13
1209.HK	华润万象生活*	828	22.06	28.41	36.67	45.21	37.52	29.14	22.57	18.31

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: (1) 港股总市值原始单位为亿港元, 已转换为人民币, 2023.05.01 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.875 人民币;

(2) 标*上市公司为已覆盖公司, 其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期。

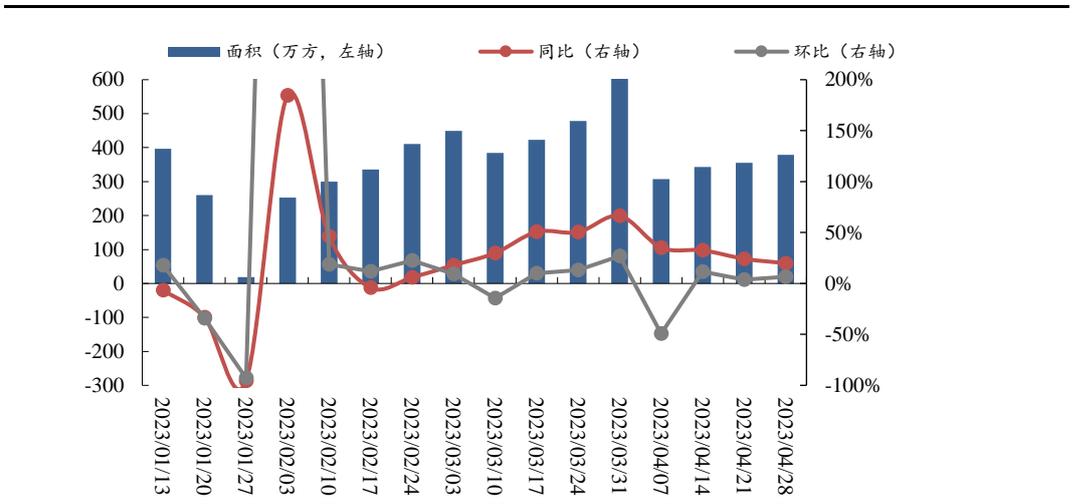
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比微增，同比增幅继续下降，绝对值恢复至今年2月水平。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-30%、38%、38%、8%。

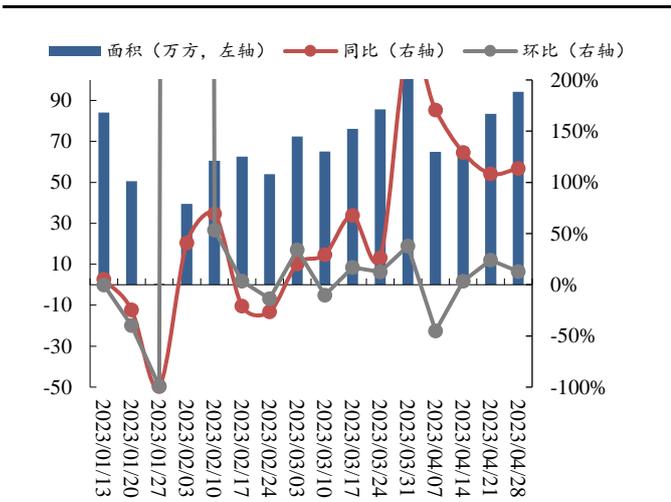
从新房成交看，上周38城新房成交面积378.8万方，环比6.5%，同比+19.9%；2023年4月1日至4月28日累计成交1385.4万方，同比+28.3%。今年截至4月28日累计成交6037.1万方，同比+13.6%。

图1: 全国38城商品住宅成交面积及同环比



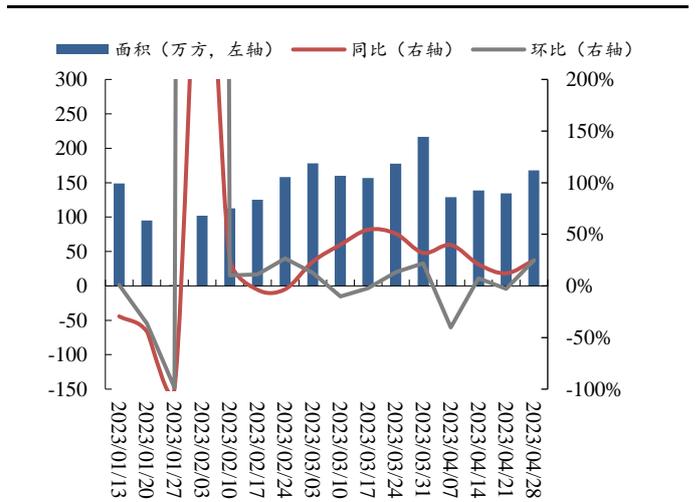
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2: 4座一线城市新房成交面积及同环比



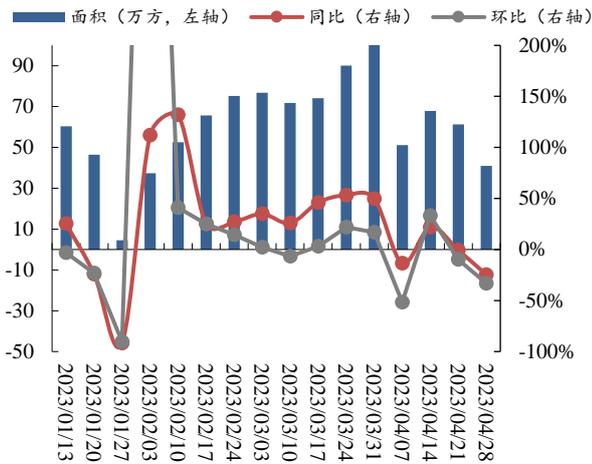
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3: 6座新一线城市新房成交面积及同环比



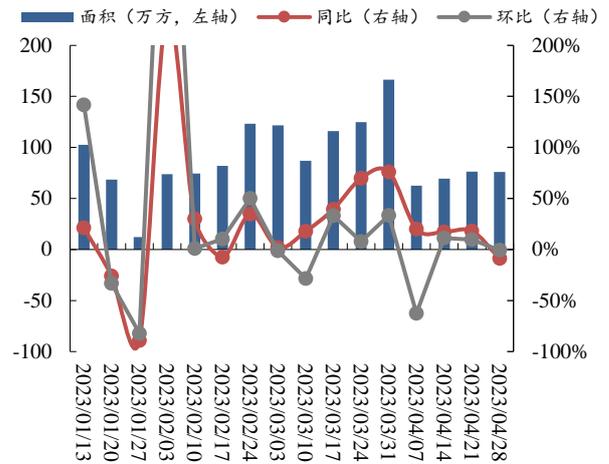
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：7座二线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

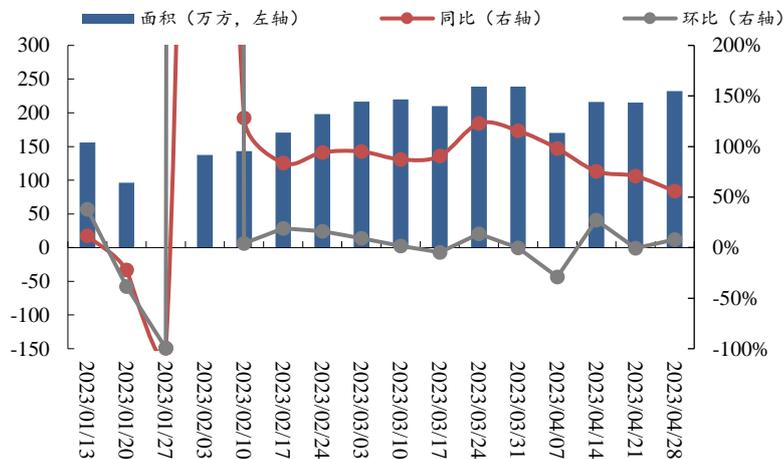
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

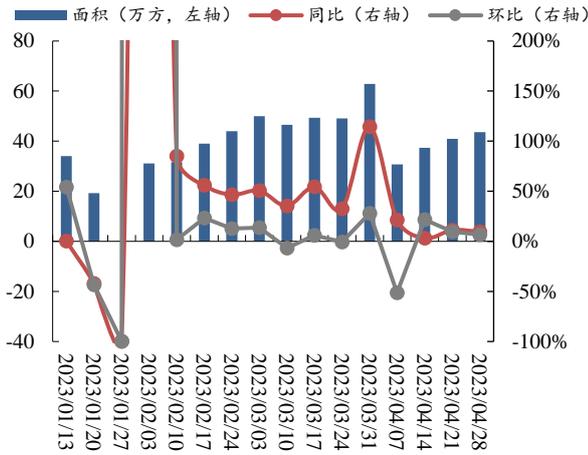
从二手房成交看，上周14城二手房成交面积232.0万方，环比+7.8%，同比+55.9%；2023年4月1日至4月28日累计成交833.3万方，同比+74.5%。今年截至4月28日累计成交2973.1万方，同比+70.1%。

图6：全国14城二手房成交面积及同环比



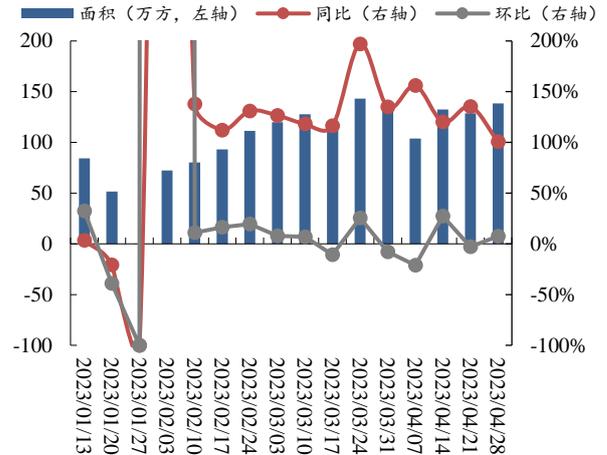
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及环比



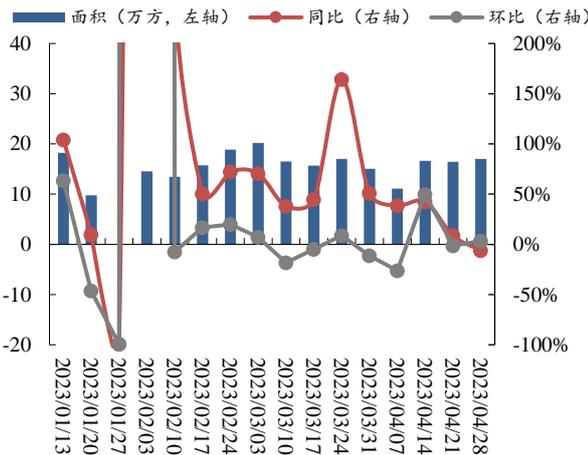
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及环比



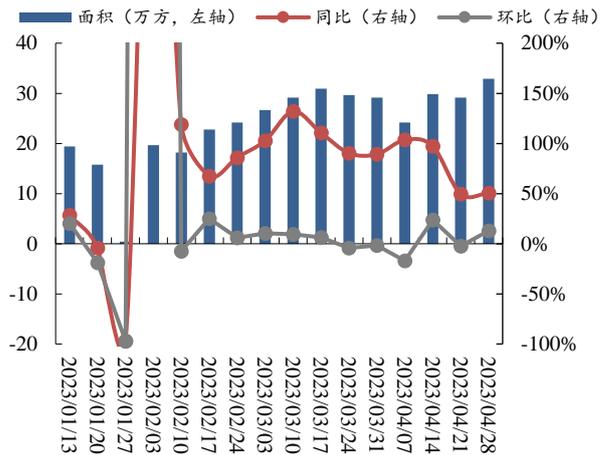
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

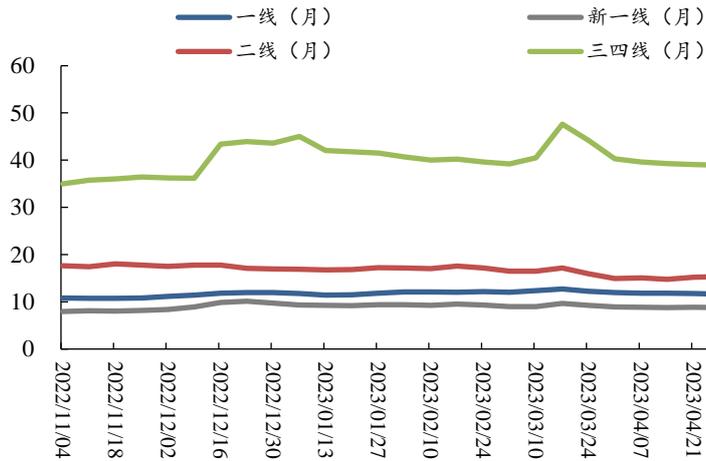
图10：7座三四线城市二手房成交面积及环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

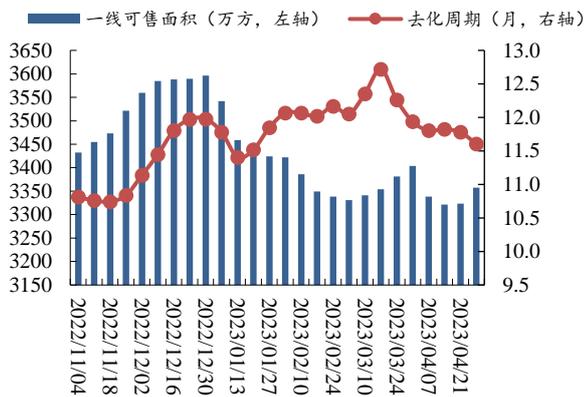
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9478.8 万方，环比+0.9%，同比-0.7%；14城新房去化周期为 14.6 个月，环比变动-0.1 个月，同比变动-0.2 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 11.6 个月、8.8 个月、15.3 个月、38.9 个月，环比分别变动-0.2 个月、0.0 个月、+0.1 个月、-0.2 个月。

图11: 各能级城市去化周期



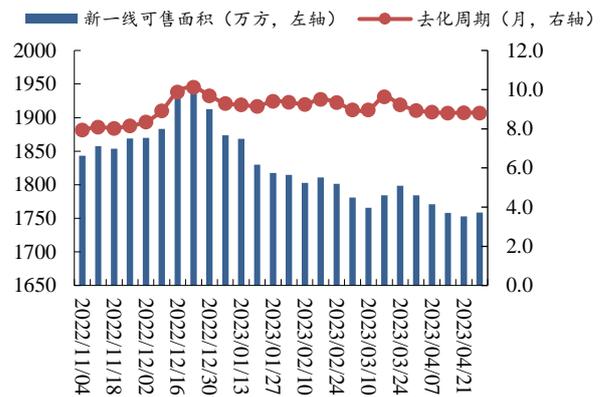
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



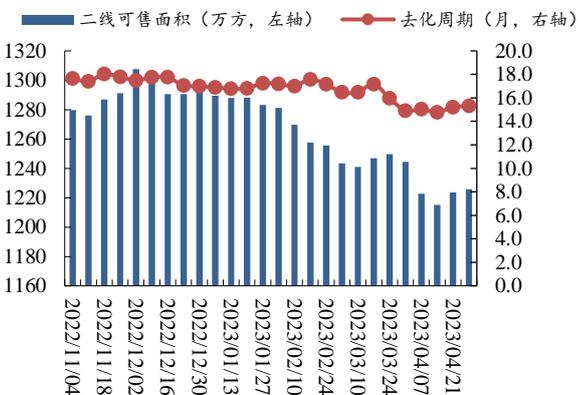
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



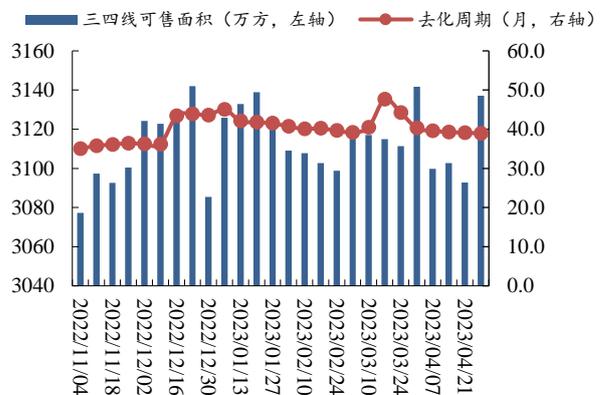
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16: 主要城市成交信息汇总

区域	城市	上周成交 (万方)	前周成交 (万方)	新房成交 面积环比 (%)	新房成交 面积同比 (%)	新房成交 月累计同比 (%)	新房成交 年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	18.6	26.5	-29.9%	47.1%	25.0%	17.2%	18.3
	济南	7.0	23.4	-70.3%	-30.3%	17.2%	-43.5%	-
	青岛	25.7	23.1	11.1%	-2.2%	22.3%	23.6%	-
长三角	上海	41.7	30.2	38.0%	2115.4%	1208.0%	40.0%	4.1
	杭州	17.4	16.3	6.8%	15.1%	46.4%	28.1%	2.1
	南京	13.6	14.5	-6.4%	-14.4%	3.5%	-19.3%	13.8
	苏州	15.7	13.8	13.5%	47.5%	29.2%	-8.1%	12.3
	宁波	5.3	8.1	-34.1%	-11.8%	25.9%	14.8%	11.4
	嘉兴	2.9	1.9	49.2%	18.9%	44.2%	60.4%	-
	无锡	8.4	8.4	-0.1%	80.7%	46.4%	12.9%	-
	扬州	5.7	1.3	337.2%	80.7%	23.1%	24.8%	-
	温州	13.1	12.5	4.7%	62.5%	101.9%	129.7%	22.3
	粤港澳	深圳	10.4	9.6	7.6%	38.8%	9.4%	-16.7%
广州		23.6	17.1	37.7%	6.7%	151.1%	34.9%	19.0
佛山		15.9	15.1	5.4%	25.6%	27.9%	22.6%	-
惠州		4.5	2.6	70.1%	13.1%	78.2%	107.3%	-
中西部	成都	77.7	47.2	64.5%	65.8%	52.5%	1.5%	-
	武汉	17.8	19.6	-9.3%	-9.7%	-15.5%	24.0%	-

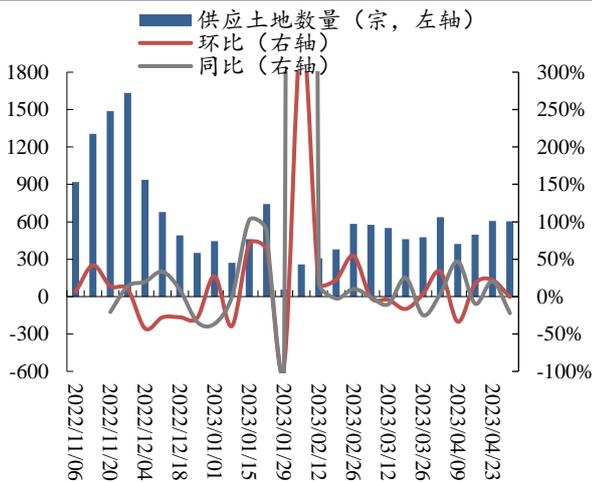
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

注: 去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

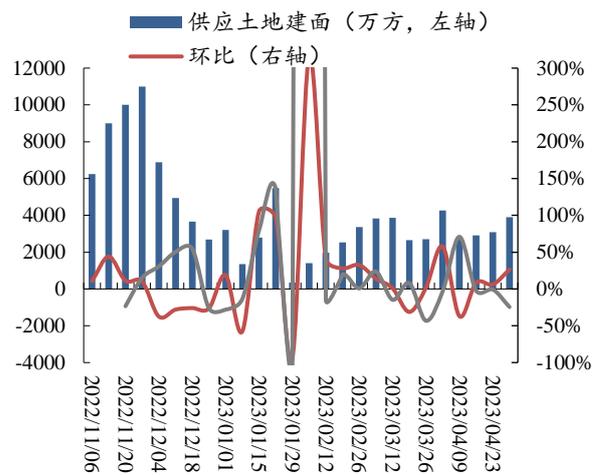
土地供应方面, 2023年4月24日-2023年4月30日百城供应土地数量为603宗, 环比-0.7%, 同比-22.2%; 供应土地建筑面积为3902.3万方, 环比+26.4%, 同比-24.6%。2023年累计供应土地数量为7889宗, 同比-1.3%, 累计供应土地建筑面积为49110.9万方, 同比-5.4%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

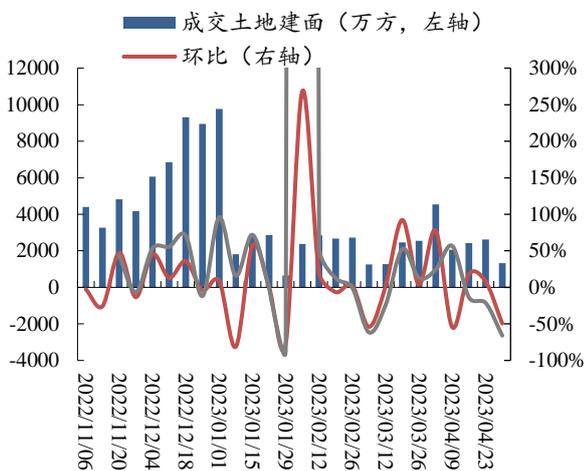
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

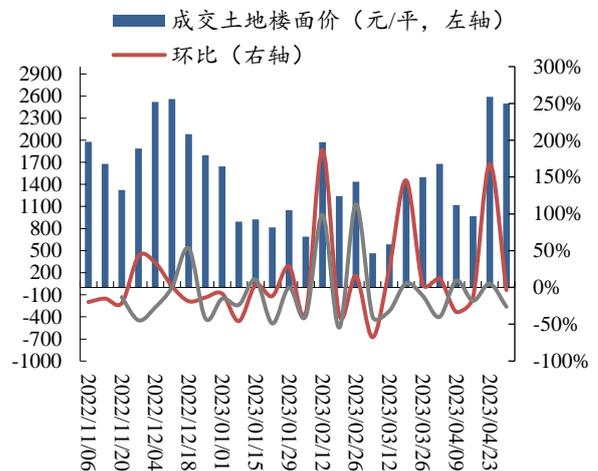
土地成交方面，2023年4月24日-2023年4月30日百城土地成交建筑面积1323.9万方，环比-49.5%，同比-66.0%；成交楼面价2498元/平，环比-3.5%、同比-26.3%；土地溢价率4.6%，环比-1.1%，同比-1.9%。2023年累计成交土地建筑面积为39282.0万方，同比-3.7%。

图19: 百城土地成交建筑面积



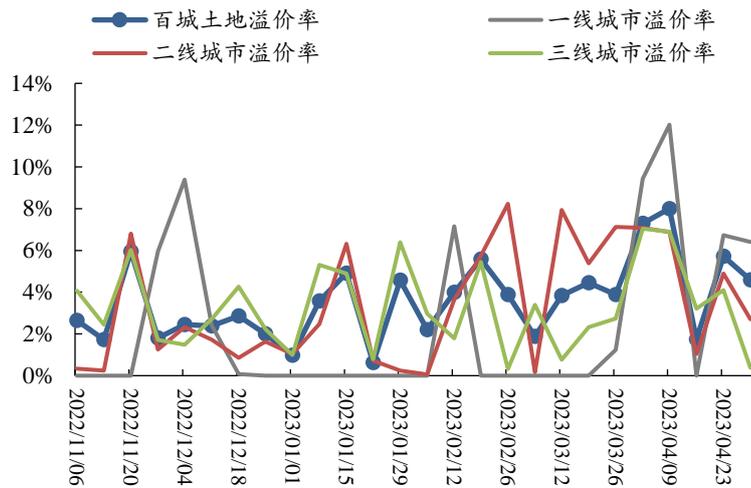
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图20: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图21: 百城土地成交溢价率

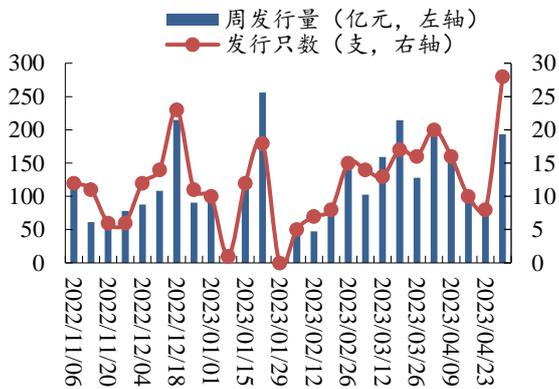


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

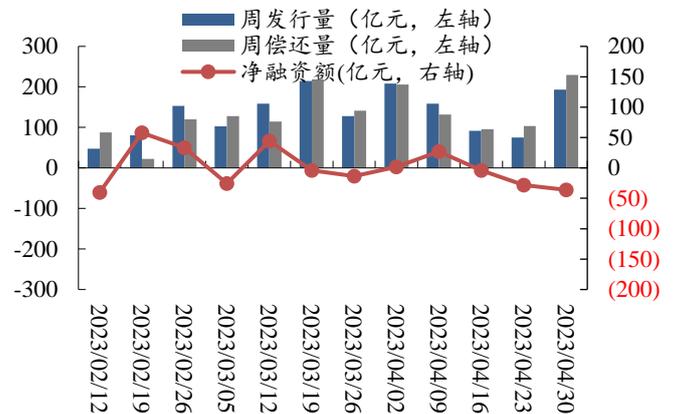
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 28 支, 发行金额合计 193.4 亿元, 环比+157.2%, 同比-22.6%; 上周偿还金额 229.4 亿元, 净融资额为-35.9 亿元。2023 年至今, 房地产企业合计发行信用债 208 支, 合计发行金额 2045.8 亿元, 同比+9.3%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



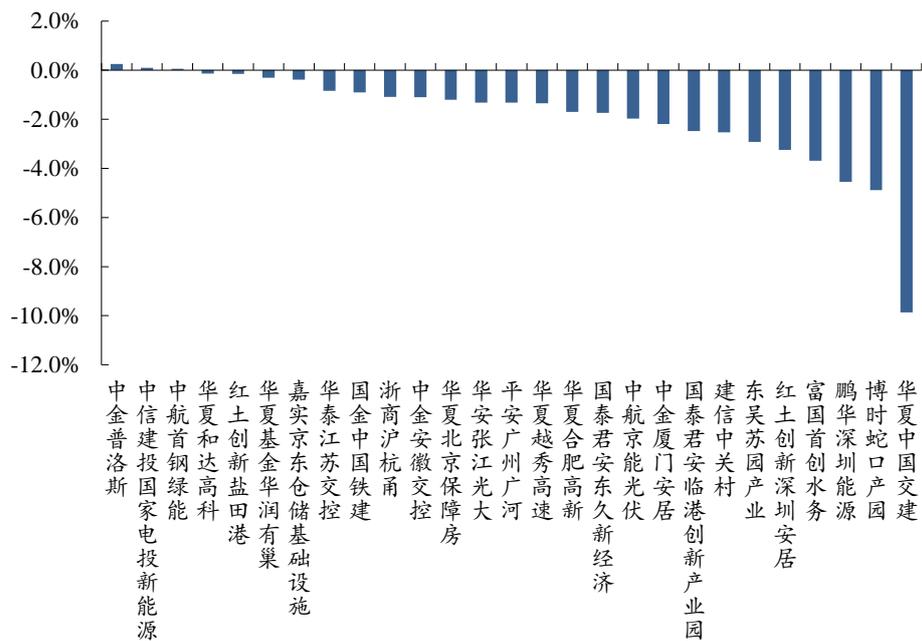
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额 (周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅 (%)

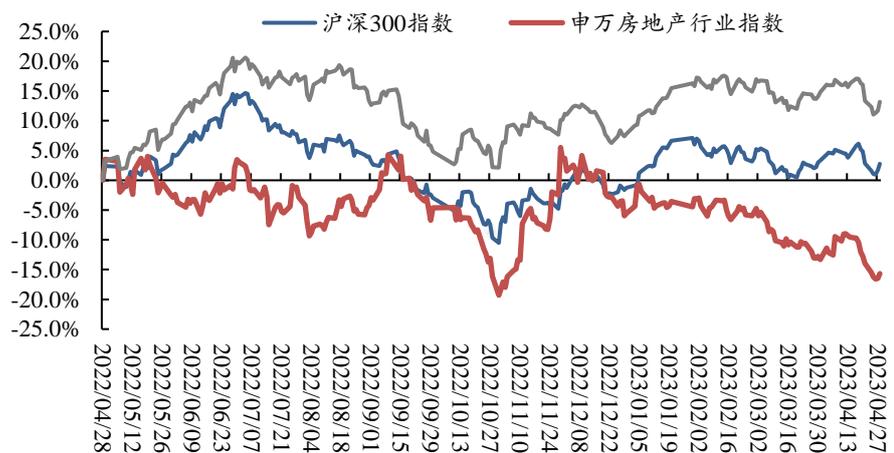


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

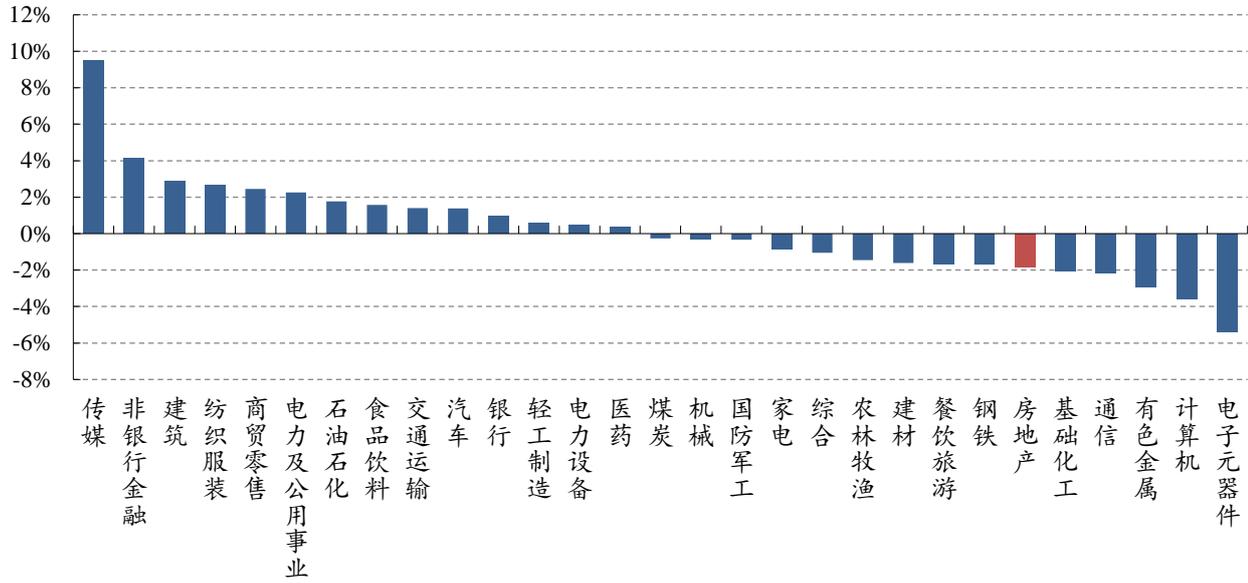
上周房地产板块 (SW) 涨跌幅-2.0%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 0.1%，-0.2%，超额收益分别为-1.9%、-1.8%。29 个中信行业板块中房地产位列第 24。

图25: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比 (近 1 年以来涨跌幅)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图26: 29个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

个股方面: 上周上涨个股共 69 支, 较前周增长 58 支, 下跌股数为 64 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为*ST 紫学、*ST 新城、皇庭国际、云南城投、万泽股份, 涨幅分别为 17.0%、14.2%、10.9%、8.5%、7.5%。跌幅前五为宋都股份、蓝光发展、嘉凯城、中天金融、京蓝科技, 跌幅分别为-36.3%、-34.2%、-29.1%、-21.4%、-19.6%。上周 48 家重点房企中共计上涨 8 支, 较前周增长 6 支, 涨幅位居前五的为正荣地产、中国铁建、泰禾集团、绿景中国地产、越秀地产, 涨幅分别为 39.4%、4.5%、3.1%、3.0%、2.7%。跌幅前五为蓝光发展、融信中国、融创中国、时代中国控股、中梁控股, 跌幅分别为-34.2%、-20.4%、-12.8%、-10.6%、-7.4%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	前周五收盘价	上周五收盘价
000526.SZ	*ST 紫学	17.0%	18.8%	16.25	19.01
000809.SZ	*ST 新城	14.2%	16.0%	3.39	3.87
000056.SZ	皇庭国际	10.9%	12.8%	3.66	4.06
600239.SH	云南城投	8.5%	10.4%	1.99	2.16
000534.SZ	万泽股份	7.5%	9.3%	15.66	16.83

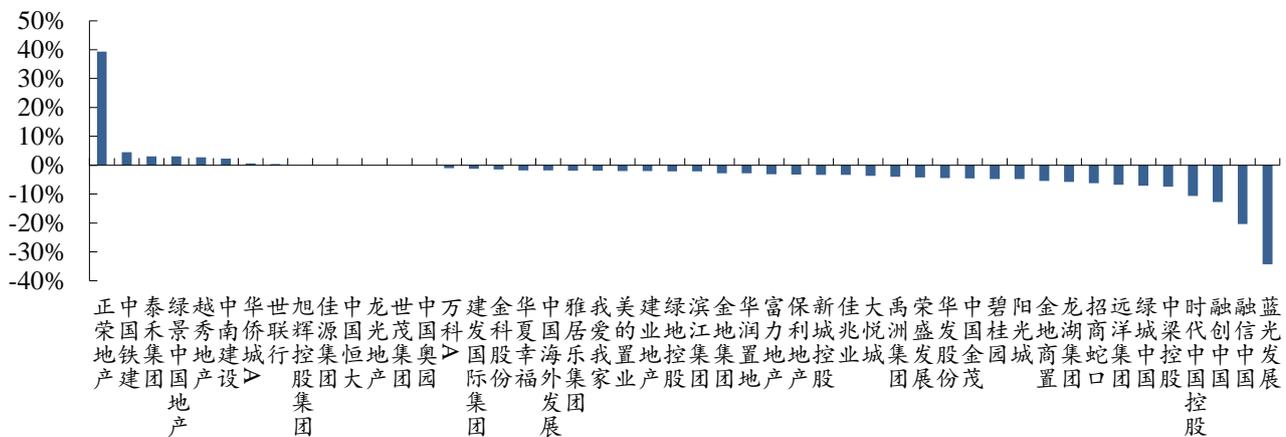
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	前周五收盘价	上周五收盘价
600077.SH	宋都股份	-36.3%	-34.5%	2.34	1.49
600466.SH	蓝光发展	-34.2%	-32.4%	0.73	0.48
000918.SZ	嘉凯城	-29.1%	-27.3%	1.41	1.00
000540.SZ	中天金融	-21.4%	-19.6%	0.84	0.66
000711.SZ	京蓝科技	-19.6%	-17.8%	1.99	1.60

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图27: 上周(4.24-4.28)重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

自然资源部在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布,我国全面实现不动产统一登记。一季度个人住房贷款投放力度加大,92%用于支持购买首套房。住房租赁贷款同比增93.5%。地方层面,安徽多子女家庭首套住房首贷最高可贷款额度提高至75万元。多城市继续推出相关放松政策,主要以公积金政策、购房补贴、旧房改造为主。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/4/23	央行	数据统计	部委	央行: 货币政策司司长指出,近一段时间随着前期稳经济大盘稳定,房地产政策效果持续显现。各方信心加快恢复,房地产市场出现了积极变化,交易活跃度有所上升。
2023/4/23	宁波	公积金政策	二线城市	宁波: 在宁波市就业并缴存住房公积金的全日制本科和硕士研究生,购买自住住房且申请住房公积金贷款额度可按当期最高贷款限额分别上浮20%、30%。

2023/4/23	天津	数据统计	新一线城市	天津：一季度银行业各项贷款同比增长 4.39%，较 2022 年末加快 1.18 个百分点。一季度贷款增量较 2022 年同期增加 535 亿元。
2023/4/24	深圳	限贷政策	一线城市	深圳：相关部门要求二手房中介平台对外展示的房源价格必须严格按照指导价进行公示。
2023/4/24	北京	旧房改造	一线城市	北京：危旧楼房改建工作应按“一楼一策”组织实施；地上建筑规模增量的面积原则上不超过 30%。
2023/4/25	合肥	限贷政策	新一线城市	合肥：非限购区首套房首付降至 2 成，二套房首付降至 3 成。限购区一套房贷未结清，二套房首付降至 4 成。
2023/4/25	绍兴	房屋征收	二线城市	绍兴：新昌住宅房屋被征收人申请房票安置最高给予 35% 奖励，可用于购置新建商品房。
2023/4/26	自然资源部	不动产登记	部委	自然资源部：在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。
2023/4/26	安徽	公积金政策	省	安徽：多子女家庭首套住房首贷最高可贷款额度提高至 75 万元；上调无房租住商品住房公积金提取限额标准，放宽提取次数。
2023/4/26	合肥	公积金政策	新一线城市	合肥：缴存人购买合肥市新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款，提取额度不超过购买新建商品住房的首付款金额。
2023/4/26	宿州	购房补贴	三线城市	宿州：在房交会期间购买 90 m ² 以上新房的给予 1 万元/套的消费券，90 m ² 及以下的，按照 5 千元/套标准发放消费券。
2023/4/26	长沙	政策导向	新一线城市	长沙：鼓励购房等大宗消费，稳定房地产领域投资，支持房地产项目和参建企业、材料供应企业合理融资需求，用足用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划及住房租赁等政策工具，争取各类房地产市场改革试点落产长沙。
2023/4/27	银保监会	数据统计	部委	银保监会：一季度个人住房贷款投放力度加大，92% 用于支持购买首套房，合理满足刚需群体信贷需求。住房租赁贷款同比增 93.5%。
2023/4/28	承德	公积金政策	四线城市	承德：二孩/三孩单职工家庭首次申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 70 万元/80 万元，二孩/三孩双职工家庭首次申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 90 万元/100 万元。
2023/4/28	潮州	公积金政策	三线城市	潮州：首次购买新房，可提取公积金支付首付，二孩家庭购买首套房，公积金贷款最高限额提高 10%，三孩家庭提高 20%。
2023/4/28	深圳	中介机构	一线城市	深圳：房地产中介协会要求，中介机构严禁进行“学位出租”等违规宣传和擦边引流行为。

数据来源：观点网、澎湃新闻、地方政府网站、东吴证券研究所

5. 投资建议

上周 38 城新房及二手房数据环比均小幅增长，同比表现仍强。一线城市销售复苏持续性较强，部分弱二线及三四线城市复苏后劲略显不足。市场分化趋势愈发显著。我们认为今年房地产市场将维持当下的弱复苏态势，全年销售面积增速转正。推荐关注土储充裕、布局聚焦核心城市、信用资质良好的房企，未来有望率先受益于市场复苏和政策放松；同时建议关注物业和代建行业的投资机会。推荐标的：1) 开发商：保利发展、招商蛇口、滨江集团，建议关注华发股份、中国海外发展、越秀地产；2) 物业公司：华润万象生活、雅生活服务，建议关注保利物业、越秀服务；3) 代建公司：绿城管理控股。

6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期;
- (2) 行业下行持续, 销售不及预期;
- (3) 行业信用风险持续蔓延, 流动性恶化超预期;
- (4) 疫情反复、发展超预期。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5% 以上。

东吴证券研究所

苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>

