

房地产行业跟踪周报

新房二手房销售持续承压，政策预期再次提升 增持（维持）

2023年06月19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

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

- **上周（2023.6.10-2023.6.16，下同）：**上周房地产板块（中信）涨跌幅+0.3%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别+3.3%，+3.0%，超额收益分别为-3.0%、-2.7%。29个中信行业板块中房地产位列第26。
- **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308.6万方，环比+9.2%，同比-35.1%；2023年6月1日至6月16日累计成交682.8万方，同比-19.6%。今年截至6月16日累计成交8304.5万方，同比+10.6%。
 - （2）**二手房市场：**上周17城二手房成交面积152.5万方，环比-4.0%，同比-2.9%；2023年6月1日至6月16日累计成交365.5万方，同比+18.7%。今年截至6月16日累计成交4084.0万方，同比+58.3%。
 - （3）**库存及去化：**14城新房累计库存9510.4万方，环比+0.9%，同比-0.9%；14城新房去化周期为14.8个月，环比变动+0.2个月，同比变动-2.6个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为11.5个月、9.1个月、15.7个月、39.2个月，环比分别变动+0.1个月、+0.3个月、+0.1个月、-0.1个月。
 - （4）**土地市场：**2023年6月12日-2023年6月18日百城供应土地数量为497宗，环比-36.8%，同比-16.3%；供应土地建筑面积为2217.9万方，环比-65.9%，同比-51.4%。百城土地成交建筑面积1358.4万方，环比-30.2%，同比-55.8%；成交楼面价3198元/平，环比+116.7%、同比+123.6%；土地溢价率7.1%，环比+2.7pct，同比+4.2pct。
- **重点数据与政策：**全国层面：国家统计局发布2023年5月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。一线城市一二手住宅销售价格同比分别上涨1.7%和0.4%；二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.5%，二手住宅销售价格同比下降2.1%。1-5月国有土地使用权出让收入1.5万亿元，同比下降20%。央行5月中长期住户部门贷款增加1684亿元。地方层面：江西全面推行不动产“带押过户”，优化交易流程。长春房贷利率，已降至历史最低。大连下调2023年三季度新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限。天津提高住房公积金最高可贷额度，首套由80万元提高至100万元，二套由40万元提高至50万元。
- **周观点：**上周新房和二手房销售持续走弱，预计6月下旬房企冲刺年中销售，将会增大推盘和促销力度，新房销售有望迎来环比增长。随着近期市场基本面的持续下行，我们认为地产政策放松的预期正在逐步加强，供给侧政策加码的概率较需求端更大。我们预计全年商品房销售可以保持正增长，此时点对地产股不必太过悲观。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、越秀地产、滨江集团，建议关注华发股份、中国海外发展、保利置业集团；2) 物业公司：华润万象生活、碧桂园服务、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

《新房二手房销售转弱，政策预期持续加强》

2023-06-13

《新房二手房销售环比企稳，LPR连续9月未变》

2023-05-29

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	17
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.....	1
图 2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比.....	1
图 3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比.....	1
图 4: 7 座二线城市新房成交面积及同环比.....	1
图 5: 21 座三四线城市新房成交面积及同环比.....	1
图 6: 全国 17 城二手房成交面积及同环比.....	1
图 7: 2 座一线城市二手房成交面积及同环比.....	1
图 8: 5 座新一线城市二手房成交面积及同环比.....	1
图 9: 3 座二线城市二手房成交面积及同环比.....	1
图 10: 7 座三四线城市二手房成交面积及同环比.....	1
图 11: 各能级城市去化周期	1
图 12: 一线城市商品房库存及去化周期	1
图 13: 新一线城市商品房库存及去化周期	1
图 14: 二线城市商品房库存及去化周期	1
图 15: 三四线城市商品房库存及去化周期	1
图 16: 主要城市成交信息汇总	10
图 17: 百城土地供应数量	1
图 18: 百城土地供应规划建筑面积	1
图 19: 百城土地成交建筑面积	1
图 20: 百城土地成交楼面均价	1
图 21: 百城土地成交溢价率	1
图 22: 房企信用债发行额 (周度)	1
图 23: 房企信用债净融资额 (周度)	1
图 24: REITs 周涨跌幅 (%)	1
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)	1
图 26: 29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	1
图 27: 上周 (6.12-6.16) 重点房企涨跌幅排名	1
表 1: 上市公司盈利预测与估值 (2023.06.19)	1
表 2: 上周涨跌幅前五	1
表 3: 上周涨跌幅后五	1
表 4: 上周地方重点政策汇总	1

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，行业龙头公司先发优势明显，预计未来能获得更高市占率。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 (2023.06.19)

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*	1,040	42.64	57.79	99.59	139.78	24.39	18.00	10.44	7.44
600048.SH	保利发展*	1,622	183.47	205.64	234.87	266.18	8.84	7.89	6.91	6.09
000002.SZ	万科 A	1,735	226.18	235.95	246.39	257.68	7.67	7.35	7.04	6.73
600383.SH	金地集团*	348	61.07	68.38	74.65	81.07	5.69	5.08	4.66	4.29
601155.SH	新城控股*	340	13.94	40.89	48.81	54.43	24.37	8.31	6.96	6.24
002244.SZ	滨江集团*	281	37.41	45.03	53.62	61.97	7.50	6.23	5.23	4.53
600325.SH	华发股份	219	25.78	29.38	33.25	37.40	8.50	7.46	6.59	5.86
0688.HK	中国海外发展	1,716	232.65	274.25	302.07	336.90	7.38	6.26	5.68	5.09
1109.HK	华润置地	2,131	280.92	315.19	348.83	383.52	7.58	6.76	6.11	5.56
0960.HK	龙湖集团	1,137	243.62	253.57	266.88	289.18	4.67	4.49	4.26	3.93
3319.HK	雅生活服务*	70	18.40	20.64	23.51	26.52	3.80	3.38	2.97	2.63
1755.HK	新城悦服务*	35	4.23	4.84	5.42	5.98	8.32	7.28	6.50	5.89
2869.HK	绿城服务*	120	5.48	6.87	8.30	9.63	22.01	17.54	14.52	12.51
1209.HK	华润万象生活*	794	22.06	28.41	36.67	45.21	35.98	27.94	21.65	17.56

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, 2023.06.19 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.916 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。

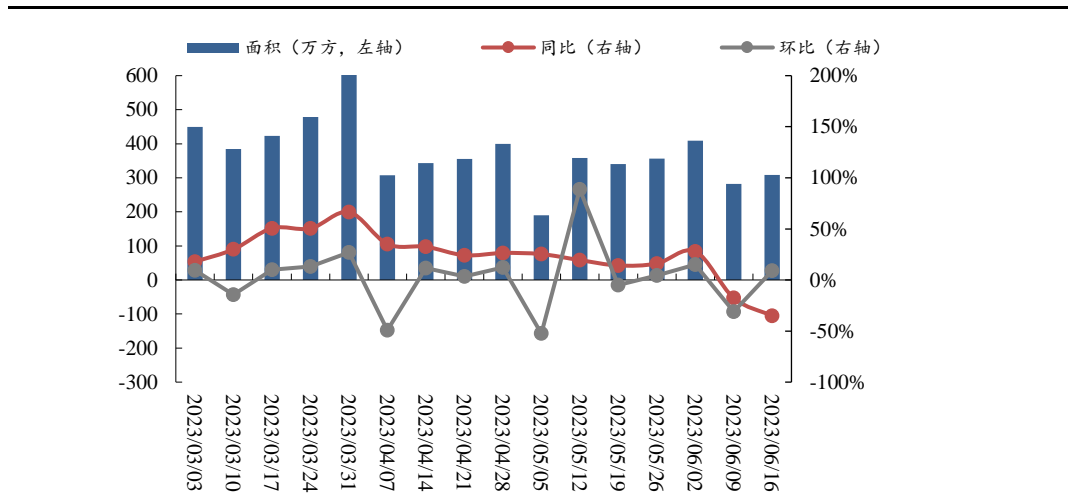
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比提升，同比大幅下降 35%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+3%、+20%、+36%、-8%。

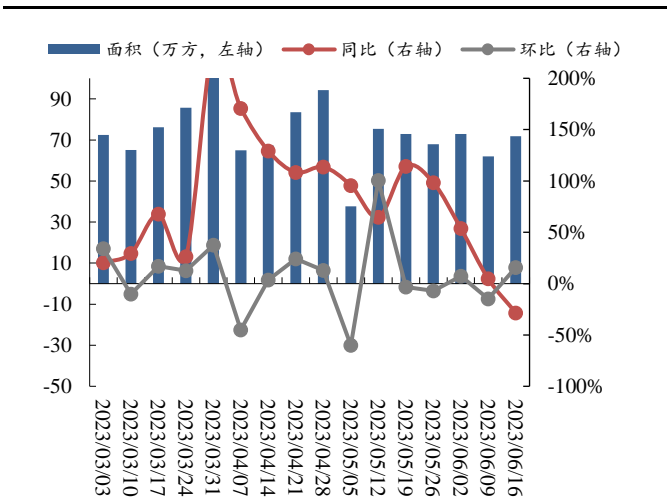
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 308.6 万方，环比+9.2%，同比-35.1%；2023 年 6 月 1 日至 6 月 16 日累计成交 682.8 万方，同比-19.6%。今年截至 6 月 16 日累计成交 8304.5 万方，同比+10.6%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



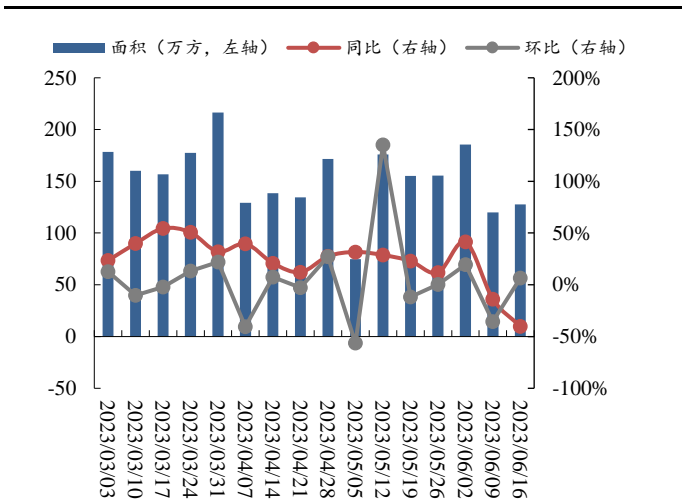
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



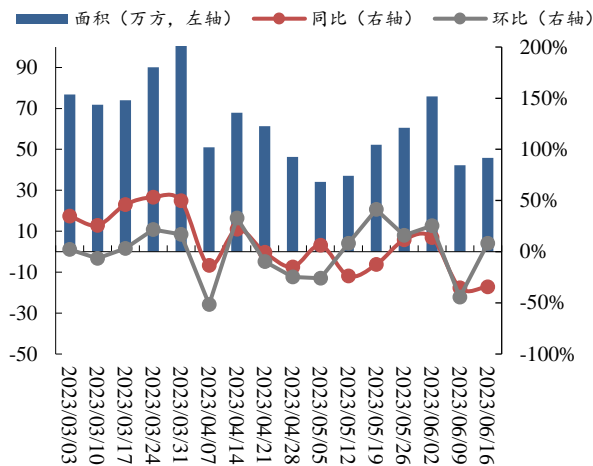
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



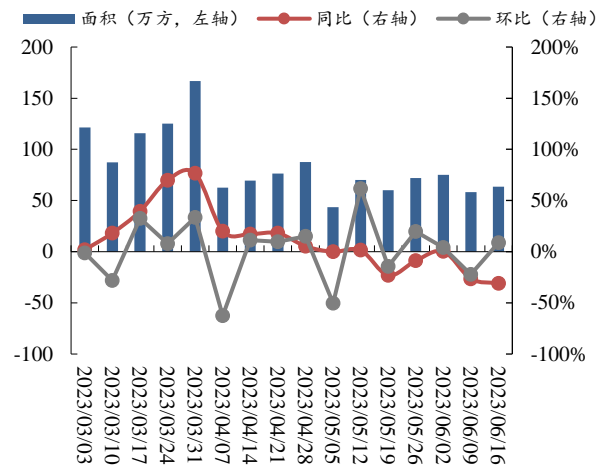
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

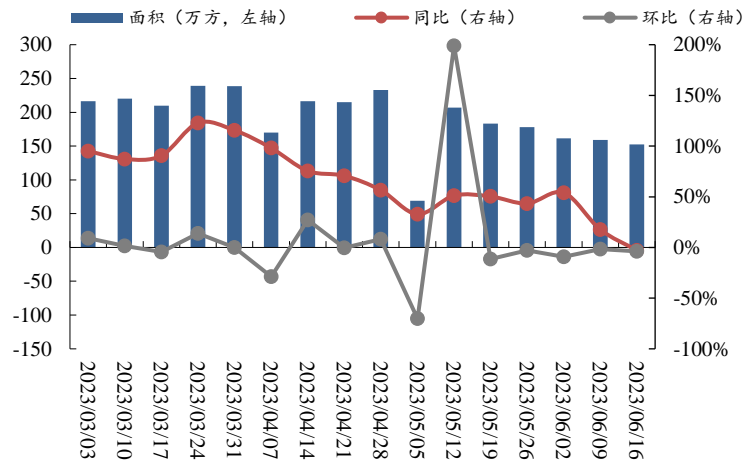
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

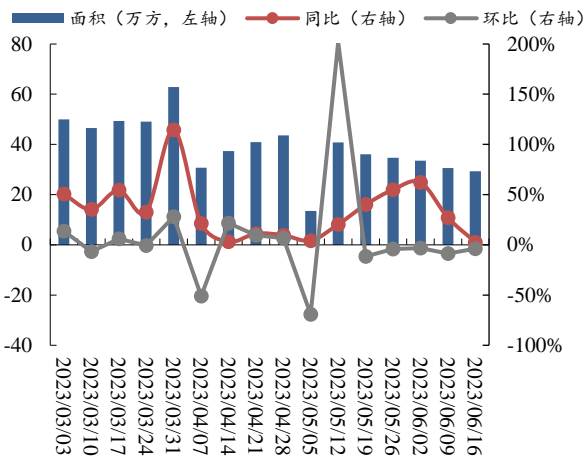
从二手房成交看，上周 17 城二手房成交面积 152.5 万方，环比-4.0%，同比-2.9%；2023 年 6 月 1 日至 6 月 16 日累计成交 365.5 万方，同比+18.7%。今年截至 6 月 16 日累计成交 4084.0 万方，同比+58.3%。

图6：全国 17 城二手房成交面积及同环比



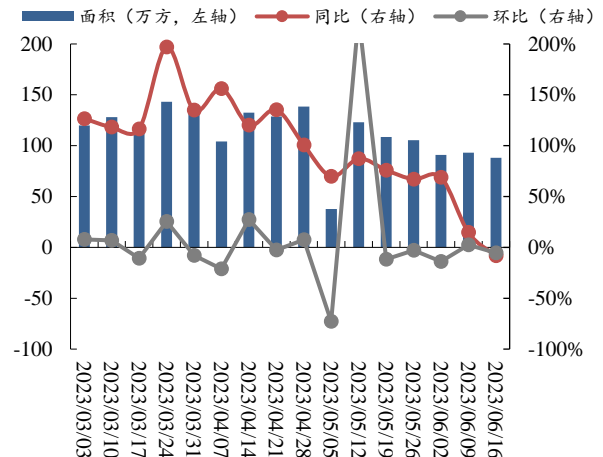
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



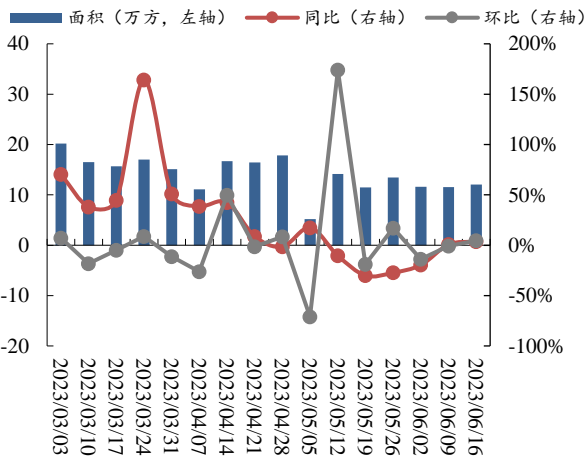
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



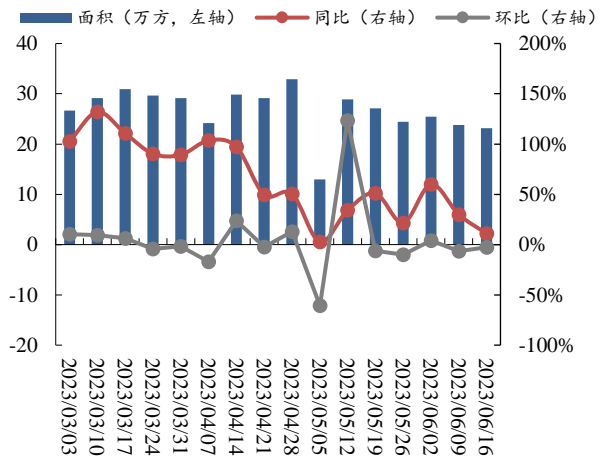
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

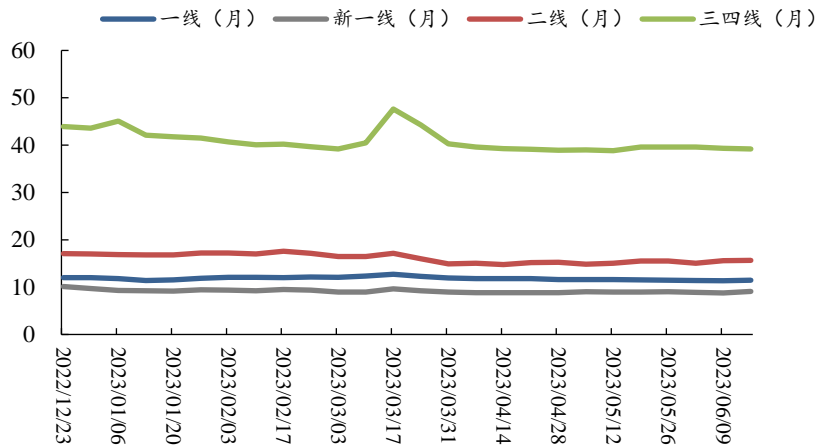
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

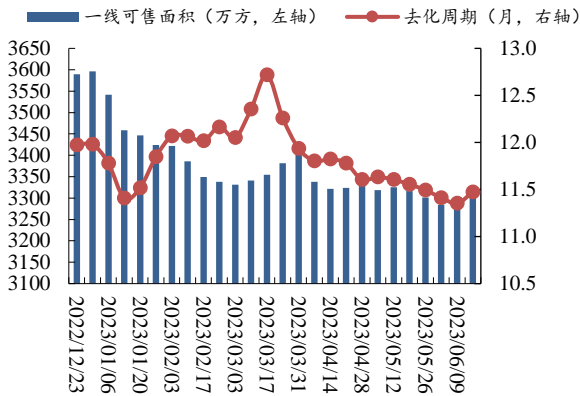
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9510.4 万方，环比+0.9%，同比-0.9%；14城新房去化周期为 14.8 个月，环比变动+0.2 个月，同比变动-2.6 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 11.5 个月、9.1 个月、15.7 个月、39.2 个月，环比分别变动+0.1 个月、+0.3 个月、+0.1 个月、-0.1 个月。

图11: 各能级城市去化周期



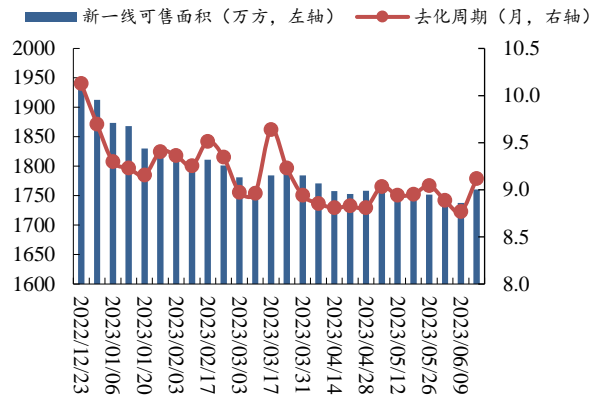
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



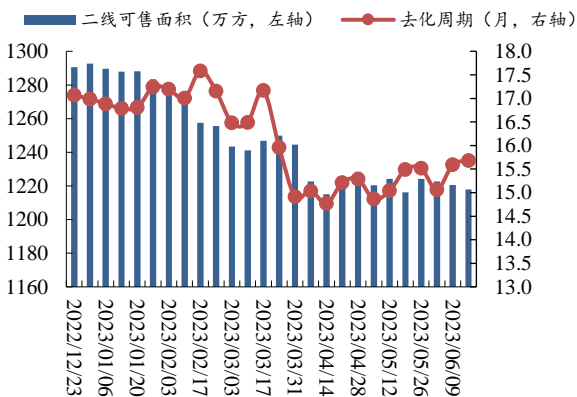
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



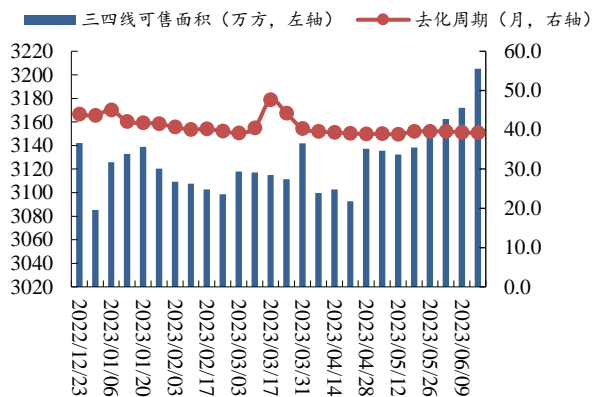
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	16.2	15.8	2.5%	-36.9%	-18.0%	12.6%	17.0
	济南	15.4	14.7	4.8%	-41.9%	-34.8%	-68.9%	-
	青岛	29.7	21.6	37.6%	-61.8%	-43.0%	5.8%	-
长三角	上海	32.6	27.2	19.9%	4.2%	15.1%	60.8%	4.6
	杭州	11.7	13.9	-16.0%	-27.3%	9.2%	23.3%	2.5
	南京	11.1	12.9	-13.7%	-33.5%	-27.6%	-19.8%	13.9
	苏州	11.9	11.2	6.6%	-73.3%	-53.7%	-16.7%	12.3
	宁波	5.0	7.2	-31.0%	-27.2%	20.7%	19.0%	11.4
	嘉兴	0.9	1.6	-45.7%	-69.4%	-62.2%	24.6%	-
	无锡	5.2	4.3	22.4%	-39.5%	-35.5%	3.8%	-
	扬州	5.8	3.3	77.2%	81.8%	59.6%	34.0%	-
温州	11.0	11.3	-2.8%	56.5%	55.6%	102.3%	22.3	
粤港澳	深圳	5.8	6.4	-8.4%	-14.5%	0.6%	-6.6%	16.5
	广州	17.2	12.7	35.9%	-52.9%	-30.1%	17.2%	16.8
	佛山	13.0	10.0	29.9%	-48.5%	-38.5%	7.5%	-
	惠州	1.8	2.0	-10.3%	-61.2%	-36.4%	53.2%	-
中西部	成都	41.3	46.1	-10.3%	22.3%	37.1%	12.4%	-
	武汉	21.8	14.2	53.4%	-11.3%	-17.7%	27.6%	-

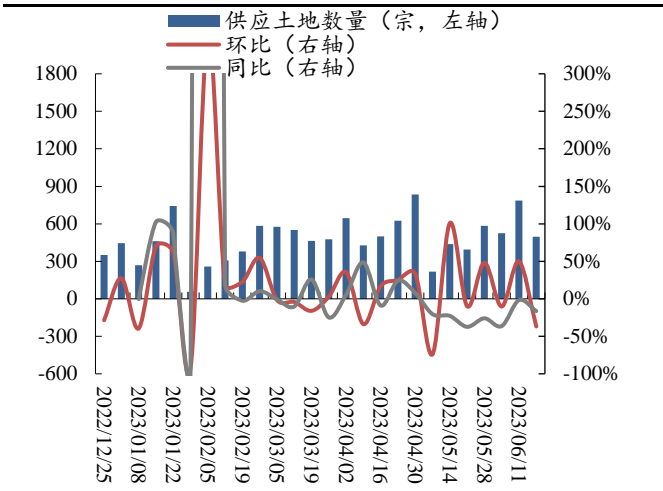
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

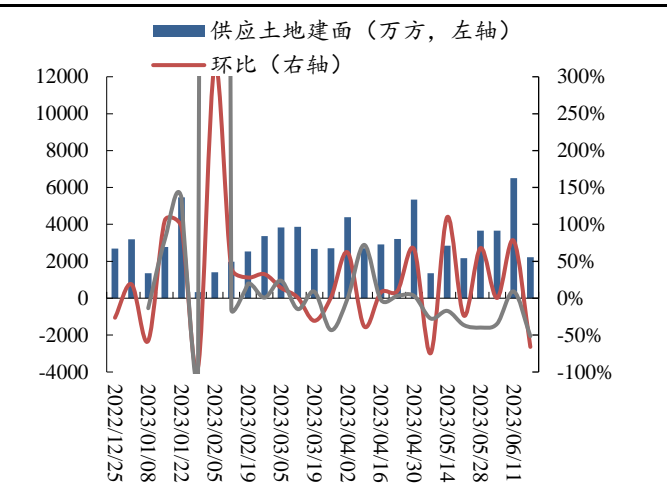
土地供应方面, 2023年6月12日-2023年6月18日百城供应土地数量为497宗, 环比-36.8%, 同比-16.3%; 供应土地建筑面积为2217.9万方, 环比-65.9%, 同比-51.4%。2023年累计供应土地数量为11604宗, 同比-7.0%, 累计供应土地建筑面积为73264.4万方, 同比-11.6%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

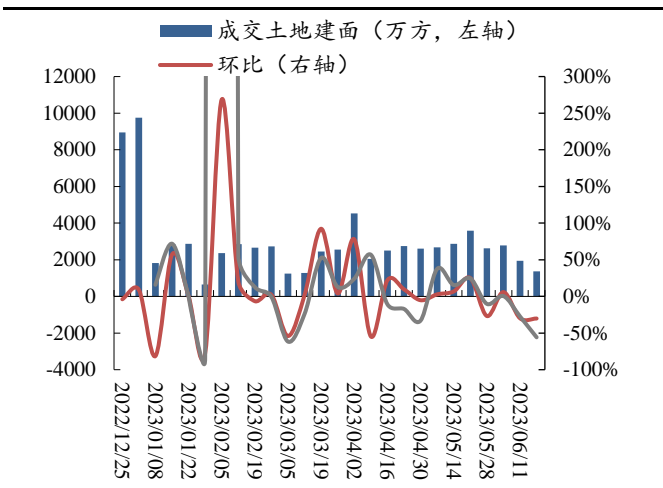
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

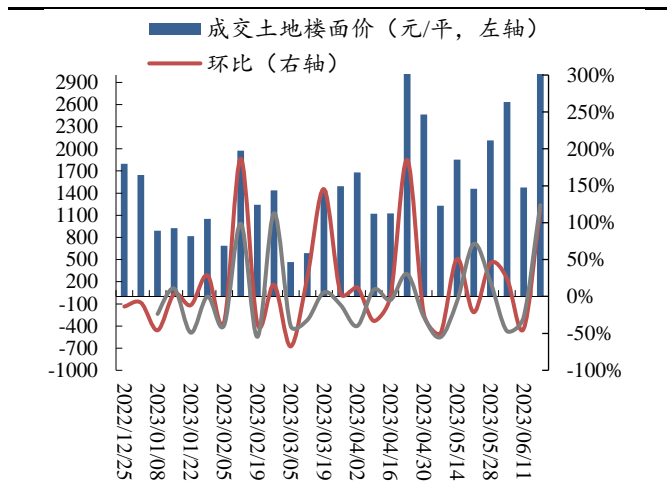
土地成交方面，2023年6月12日-2023年6月18日百城土地成交建筑面积1358.4万方，环比-30.2%，同比-55.8%；成交楼面价3198元/平，环比+116.7%、同比+123.6%；土地溢价率7.1%，环比+2.7pct，同比+4.2pct。2023年累计成交土地建筑面积为58617.7万方，同比-1.5%。

图19: 百城土地成交建筑面积



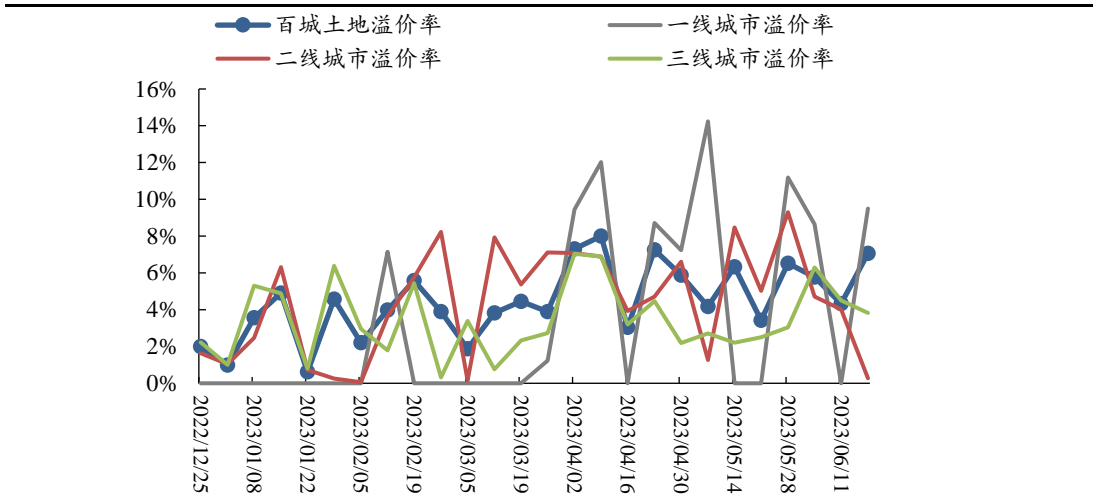
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

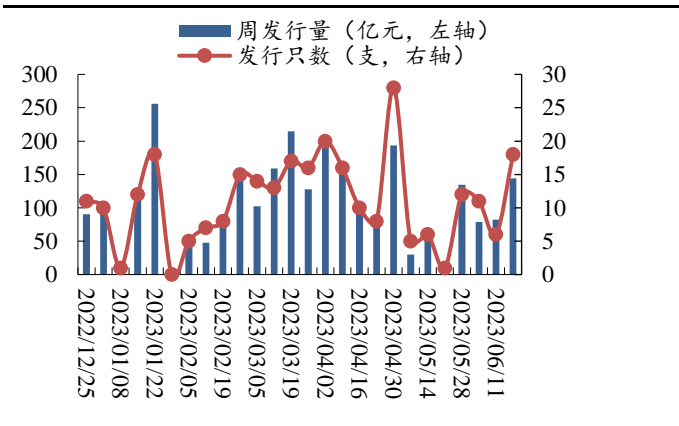


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

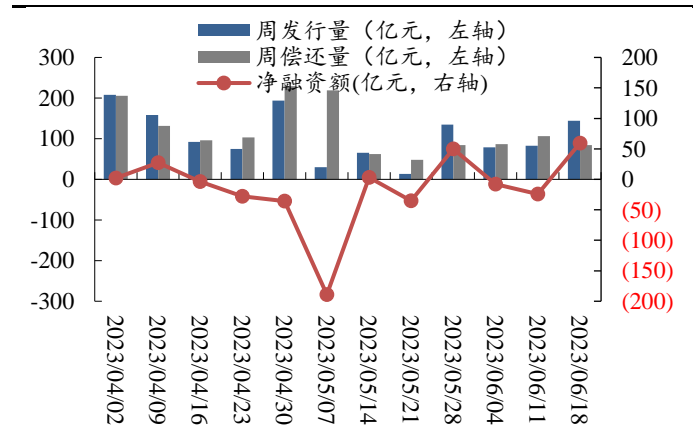
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 18 支, 发行金额合计 143.9 亿元, 环比+74.5%, 同比+19.6%; 上周偿还金额 84.4 亿元, 净融资额为 59.5 亿元。2023 年至今, 房地产企业合计发行信用债 267 支, 合计发行金额 2593.6 亿元, 同比-0.8%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



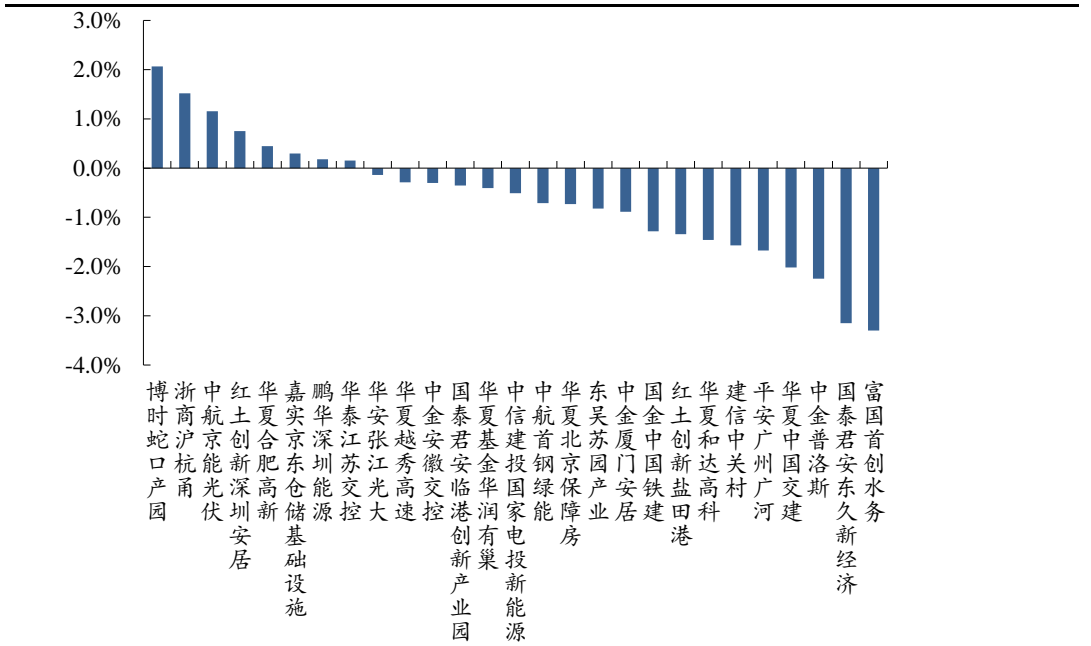
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

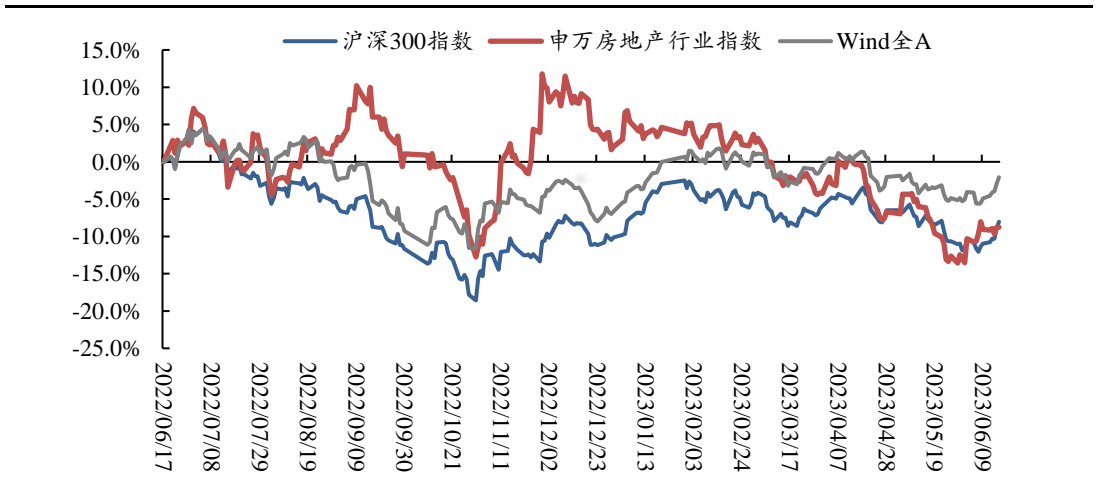


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

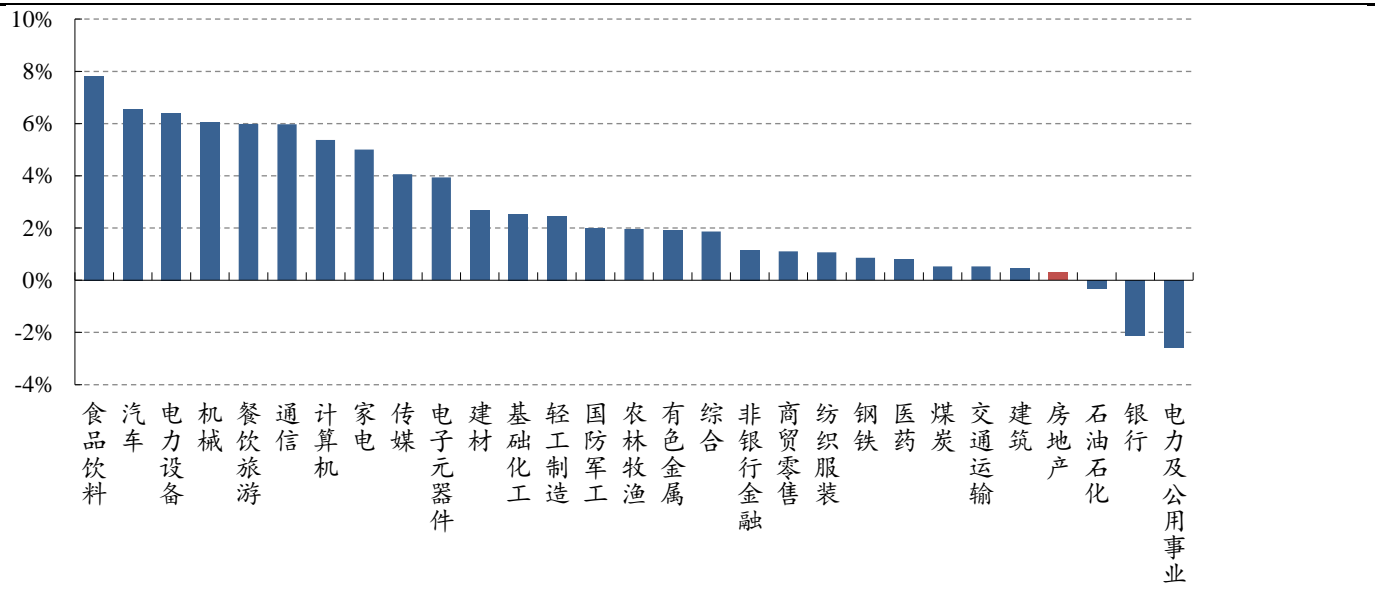
上周房地产板块(中信)涨跌幅+0.3%, 同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别+3.3%, +3.0%, 超额收益分别为-3.0%、-2.7%。29个中信行业板块中房地产位列第26。

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 62 支, 较前周减少 19 支, 下跌股数为 57 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为荣盛发展、长春经开、ST 慧球、*ST 松江、皇庭国际, 涨幅分别为 41.9%、18.0%、14.0%、13.5%、12.7%。跌幅前五为京投发展、新华联、海航投资、宋都股份、新湖中宝, 跌幅分别为-14.9%、-11.5%、-9.6%、-8.9%、-6.6%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 26 支, 较前周减少 6 支, 涨幅位居前五的为荣盛发展、正荣地产、碧桂园、禹洲集团、龙湖集团, 涨幅分别为 41.9%、14.1%、10.0%、9.8%、7.1%。跌幅前五为佳兆业、建业地产、龙光地产、华夏幸福、中梁控股, 跌幅分别为-4.7%、-3.4%、-3.2%、-2.5%、-1.9%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
002146.SZ	荣盛发展	41.9%	41.6%	1.29	1.83
6158.HK	正荣地产	14.1%	13.8%	0.15	0.17
2007.HK	碧桂园	10.0%	9.7%	1.70	1.87
1628.HK	禹洲集团	9.8%	9.5%	0.26	0.28
0960.HK	龙湖集团	7.1%	6.8%	19.14	20.50

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

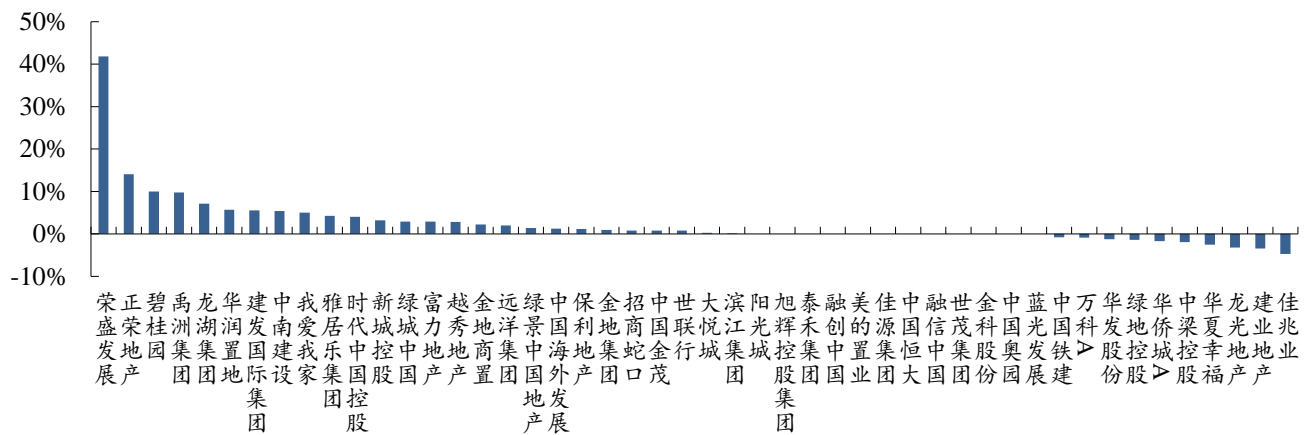
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
1638.HK	佳兆业	-4.7%	-5.0%	0.26	0.24
0832.HK	建业地产	-3.4%	-3.7%	0.15	0.14
3380.HK	龙光地产	-3.2%	-3.5%	0.94	0.91
600340.SH	华夏幸福	-2.5%	-2.8%	2.38	2.32
2772.HK	中梁控股	-1.9%	-2.2%	0.53	0.52

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

图27: 上周 (6.12-6.16) 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

全国层面: 国家统计局发布 2023 年 5 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。一线城市一二手住宅销售价格同比分别上涨 1.7%和 0.4%; 二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨 0.5%, 二手住宅销售价格同比下降 2.1%。1-5 月国有土地使用权出让收入 1.5 万亿元, 同比下降 20%。央行 5 月中长期住户部门贷款增加 1684 亿元。**地方层面:** 江西全面推行不动产“带押过户”, 优化交易流程。到今年年底, 朝阳区将建设筹集保障性租赁住房 15000 套、安置房 600 套, 竣工各类保障性住房 12000 套。长春房贷利率, 已降至历史最低。大连下调 2023 年三季度新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限。天津提高住房公积金最高可贷额度, 首套由 80 万元提高至 100 万元, 二套由 40 万元提高至 50 万元。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/6/12	浙江	数据统计	省	浙江: 5月份CPI同比上涨0.2%, 居住价格下降0.7%。
2023/6/13	赣州	公积金	三线	赣州: 延续实施二次使用公积金贷款最低30%首付比例等4项政策。
2023/6/13	北京	保障性住房	一线	到今年年底, 朝阳区将建设筹集保障性租赁住房15000套、安置房600套, 竣工各类保障性住房12000套。
2023/6/13	江西	带押过户	省	全面推行不动产“带押过户”, 解决企业群众在不动产交易中“转贷”办理时间长、交易风险高、资金负担重等问题。
2023/6/13	三亚	城市更新	三线	三亚中心城区规划批前公示, 共划定21个城市更新片区。
2023/6/13	东莞	房地产政策	新一线	东莞“工改M1”新政征求意见, 涉产权分割、分割转让等方面。
2023/6/13	央行	数据统计	部委	央行: 5月中长期住户部门贷款增加1684亿元。
2023/6/14	住建部	数据统计	部委	去年全国住房公积金提取超2.1万亿
2023/6/14	统计局	数据统计	部委	统计局: 5月份一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.1%
2023/6/14	湖北	集中供地	省	《通知》提出如工业项目配套建设行政办公及生活服务设施用地面积占比上限提升, 主要用于建设宿舍型保障性租赁住房等8条政策措施, 鼓励国有企业以多种方式盘活利用存量土地。
2023/6/14	长春	数据统计	二线	6月13日, 央行进行20亿元7天期逆回购操作, 长春房贷利率, 已降至历史最低。
2023/6/15	中指	数据统计		中指研究院数据, 目前A+H股中共有35家上市民营房企逼近退市, 其中7家房企基本锁定退市。
2023/6/15	统计局	数据统计	部委	国家统计局发布2023年5月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。一线城市一二手住宅销售价格同比分别上涨1.7%和0.4%; 二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.5%, 二手住宅销售价格同比下降2.1%; 三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降1.6%和3.3%。
2023/6/15	统计局	数据统计	部委	国家统计局数据显示, 1—5月份, 商品房销售面积46440万平方米, 同比下降0.9%, 其中住宅销售面积增长2.3%, 商品房销售额增长8.4%。房屋新开工面积同比下降22.6%, 房地产开发投资45701亿元, 同比下降7.2%; 其中, 住宅投资34809亿元, 下降6.4%。
2023/6/15	浙江	住房公积金	省	浙江省杭州市住房公积金管理中心创新“浙里安居·惠你购房”数字化应用场景, 打造“购房贷款”全生命周期生态链合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求; 用足用好“保交楼”专项借款、“保交楼”贷款支持计划; 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工作; 支持租购并举的房地产发展新模式, 申请租赁住房贷款支持计划, 大力推动全市市场化批量收购存量房用作租赁住房。
2023/6/16	郑州	房地产政策	新一线	
2023/6/16	大连	房地产政策	二线	下调2023年三季度新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限; 完善个人商转公贷款政策; 支持公积金支付新建商品住房首付款; 允许按月提取住房公积金偿还商业贷款; 优化租房提取公积金的额度、频次和周期, 推动租购并举制度建立。
2023/6/19	央行	信贷政策	部委	央行等5部门联合发文, 鼓励运用信贷、债券、REITs等方式, 支持专业化、规模化住房租赁企业发展, 依法合规加大对新市民等群体保障性租赁住房建设融资支持力度。
2023/6/19	财政部	数据统计	部委	1-5月国有土地使用权出让收入1.5万亿元, 同比下降20%。

2023/6/19	天津	公积金政策	新一线	提高住房公积金最高可贷额度，首套由 80 万元提高至 100 万元，二套由 40 万元提高至 50 万元。
2023/6/19	福清	购房政策	三线	取消限售，废除二手房交易“权证满 2 年”政策；支持改善性住房需求，全面推行带押过户，实现二手房交易登记无需提前还贷；实施房票安置，在规定期限内使用房票购房，可享团购优惠和购房补助。

数据来源：观点网、中指研究院、澎湃新闻网、地方政府网站、东吴证券研究所

5. 投资建议

上周新房和二手房销售持续走弱，预计 6 月下旬房企冲刺年中销售，将会增大推盘和促销力度，新房销售有望迎来环比增长。随着近期市场基本面的持续下行，我们认为地产政策放松的预期正在逐步加强，供给侧政策加码的概率较需求端更大。我们预计全年商品房销售可以保持正增长，此时点对地产股不必太过悲观。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、越秀地产、滨江集团，建议关注华发股份、中国海外发展、保利置业集团；2) 物业公司：华润万象生活、碧桂园服务、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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

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。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）），具体如下：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

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

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

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>