

房地产行业跟踪周报

新房二手房销售同比持续下降，央行房地产政策表态积极

增持（维持）

2023 年 07 月 17 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（2023.7.8-2023.7.14，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-0.9%，1.3%，超额收益分别为-1.2%、-1.6%。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 211.8 万方，环比-8.3%，同比-35.6%；2023 年 7 月 1 日至 7 月 14 日累计成交 442.8 万方，同比-35.3%。今年截至 7 月 14 日累计成交 9549.5 万方，同比+0.3%。

（2）**二手房市场：**上周 17 城二手房成交面积 140.3 万方，环比+5.4%，同比-11.5%；2023 年 7 月 1 日至 7 月 14 日累计成交 273.5 万方，同比-9.5%。今年截至 7 月 14 日累计成交 4631.0 万方，同比+44.6%。

（3）**库存及去化：**14 城新房累计库存 9313.8 万方，环比+0.1%，同比+6.3%；14 城新房去化周期为 14.2 个月，环比变动-0.3 个月，同比变动-0.7 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 10.9 个月、8.7 个月、15.4 个月、37.5 个月，环比分别变动-0.4 个月、-0.2 个月、-0.4 个月、+0.1 个月。

（4）**土地市场：**2023 年 7 月 10 日-2023 年 7 月 16 日百城供应土地数量为 296 宗，环比+14.7%，同比-43.5%；供应土地建筑面积为 1750.1 万方，环比+5.9%，同比-44.8%。百城土地成交建筑面积 631.1 万方，环比-66.1%，同比-86.4%；成交楼面价 1002 元/平，环比-36.9%、同比-70.8%；土地溢价率 0.8%，环比-4.0pct，同比-2.5pct。

■ **重点数据与政策：全国层面：**中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》。央行邹澜：支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。**地方层面：**厦门、温州、沈阳、珠海、德阳、山东省等多地放松公积金贷款政策，提高最高贷款额或降低公积金贷款首付比例。上海第二批集中供地保持高热度，15 宗宅地 10 总触顶成交，揽金 406 亿。

■ **周观点：**7 月第 2 周新房成交数据环比小幅下降，同比保持较大降幅。二手房销售同比降幅维持在 10% 左右，地产行业基本面持续下行。我们认为若地产的疤痕效应在下半年持续，销售的恶化将会导致房企投资更加谨慎。政策方面上周央行积极表态，支持鼓励商业银行新发放贷款置换存量贷款，同时对部分存量房地产放松政策进行延期。我们认为三季度可以期待更多供需两端的房地产政策。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。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

《新房二手房销售进一步下行，多地放松公积金贷款政策》

2023-07-10

《6 月新房销售同比大幅下降，多地放松公积金贷款及购房补贴政策》

2023-07-03

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 17 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（7.10-7.14）重点房企涨跌幅排名.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2023.07.17）.....	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.....	16

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尤为甚。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、越秀地产。建议关注华发股份等。

(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、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（2023.07.17）

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*	927	42.64	57.79	99.59	139.78	21.74	16.04	9.31	6.63
600048.SH	保利发展*	1,508	183.47	205.64	234.87	266.18	8.22	7.33	6.42	5.67
000002.SZ	万科 A	1,644	226.18	232.90	242.47	256.39	7.27	7.06	6.78	6.41
600383.SH	金地集团*	309	61.07	68.38	74.65	81.07	5.06	4.52	4.14	3.81
601155.SH	新城控股*	312	13.94	40.89	48.81	54.43	22.41	7.64	6.40	5.74
002244.SZ	滨江集团*	264	37.41	45.03	53.62	61.97	7.05	5.86	4.92	4.26
600325.SH	华发股份	191	25.78	29.28	32.94	37.01	7.41	6.52	5.80	5.16
0688.HK	中国海外发展	1,671	232.65	274.25	302.07	336.90	7.18	6.09	5.53	4.96
1109.HK	华润置地	2,102	280.92	315.19	348.83	383.52	7.48	6.67	6.03	5.48
0960.HK	龙湖集团	1,007	243.62	253.57	266.88	289.18	4.13	3.97	3.77	3.48
3319.HK	雅生活服务*	64	18.40	20.64	23.51	26.52	3.49	3.11	2.73	2.42
1755.HK	新城悦服务*	33	4.23	4.84	5.42	5.98	7.77	6.80	6.07	5.50
2869.HK	绿城服务*	115	5.48	6.87	8.30	9.63	20.93	16.68	13.80	11.90
1209.HK	华润万象生活*	798	22.06	28.41	36.67	45.21	36.19	28.10	21.77	17.66

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，2023.07.10 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.925 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。

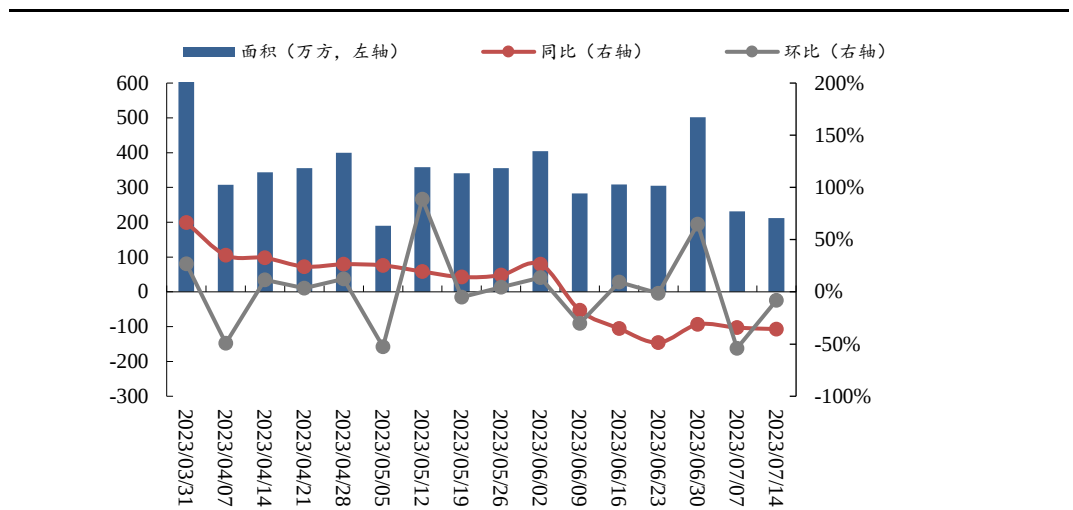
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比小幅下降，同比保持较大降幅。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+5%、-17%、+85%、+28%。

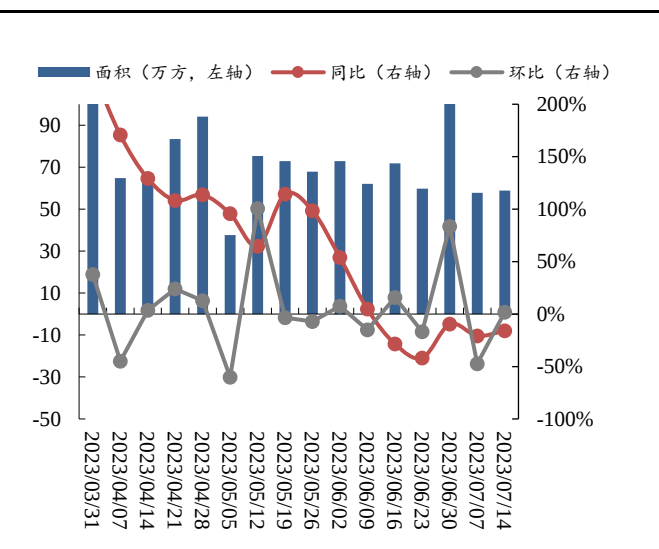
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 211.8 万方，环比-8.3%，同比-35.6%；2023 年 7 月 1 日至 7 月 14 日累计成交 442.8 万方，同比-35.3%。今年截至 7 月 14 日累计成交 9549.5 万方，同比+0.3%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



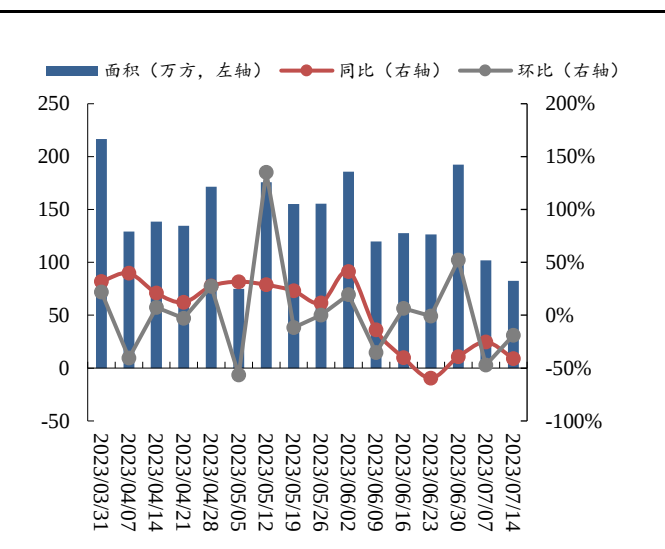
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



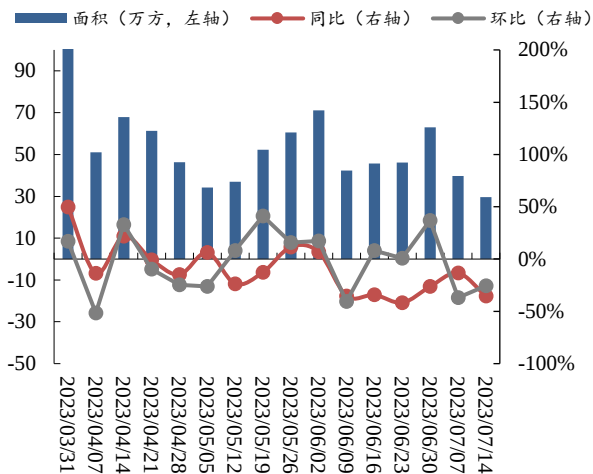
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



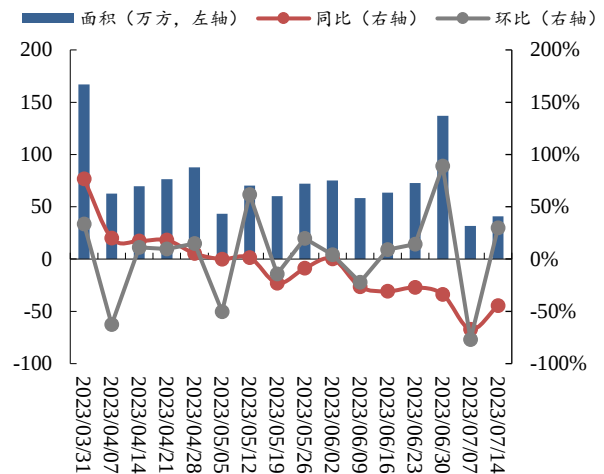
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

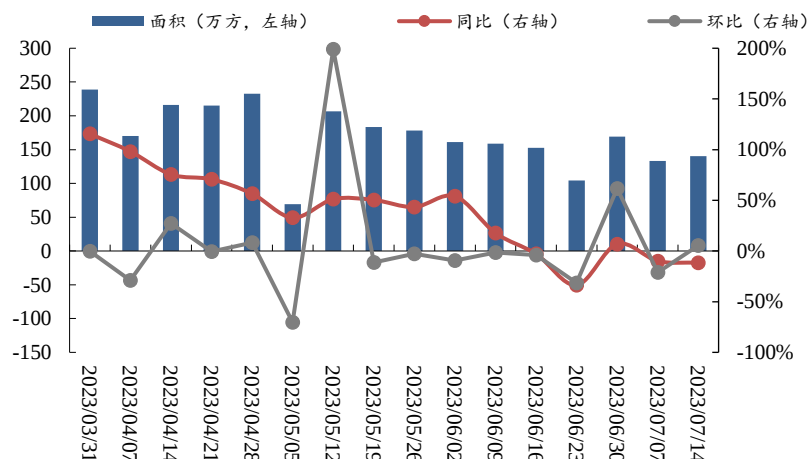
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

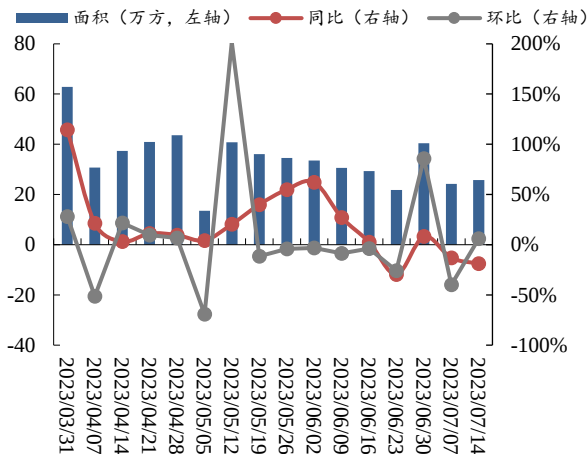
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积140.3万方，环比+5.4%，同比-11.5%；2023年7月1日至7月14日累计成交273.5万方，同比-9.5%。今年截至7月14日累计成交4631.0万方，同比+44.6%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



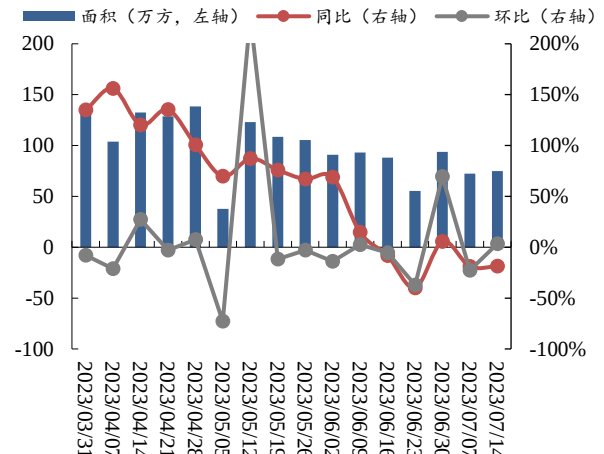
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



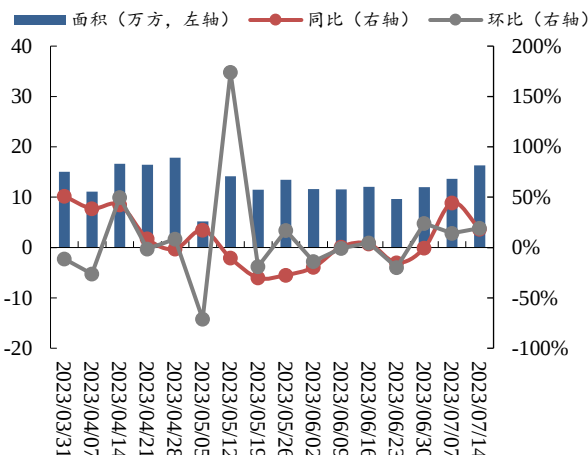
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



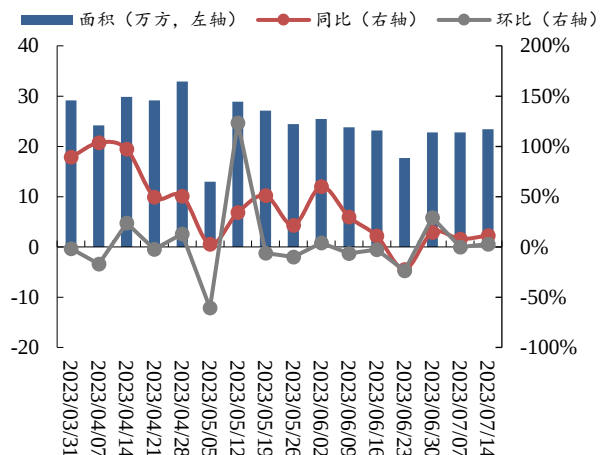
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

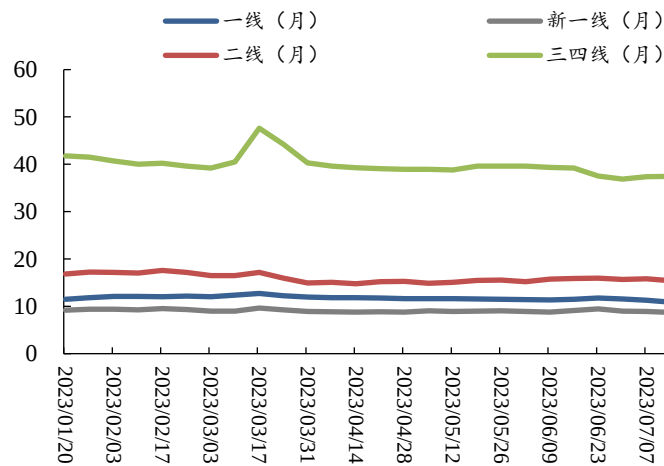
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

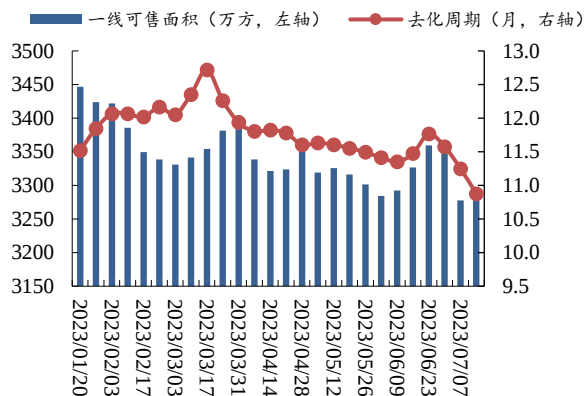
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9313.8 万方，环比+0.1%，同比+6.3%；14城新房去化周期为 14.2 个月，环比变动-0.3 个月，同比变动-0.7 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 10.9 个月、8.7 个月、15.4 个月、37.5 个月，环比分别变动-0.4 个月、-0.2 个月、-0.4 个月、+0.1 个月。

图11: 各能级城市去化周期



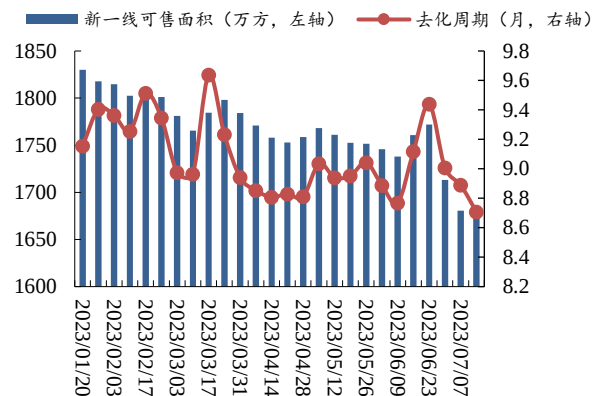
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



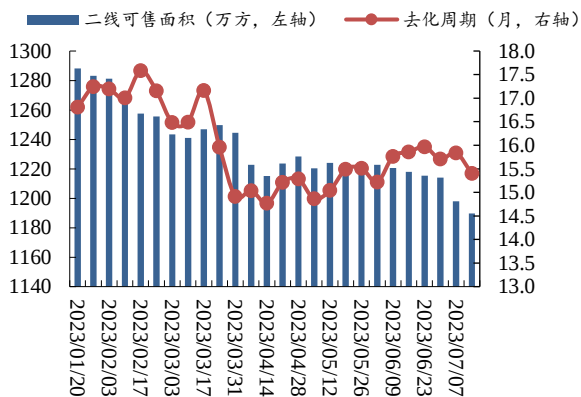
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



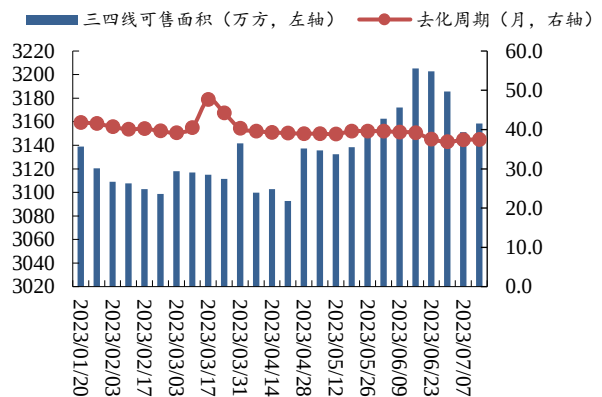
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	14.8	14.1	4.8%	12.7%	41.3%	10.7%	16.1
	济南	10.4	16.0	-34.7%	-47.8%	-28.0%	-70.8%	-
	青岛	13.8	13.8	-0.2%	-36.0%	-20.1%	-10.0%	-
长三角	上海	27.7	33.5	-17.3%	-27.0%	-21.0%	38.8%	4.4
	杭州	9.1	10.2	-10.8%	16.4%	1.7%	14.0%	2.3
	南京	6.7	11.5	-42.1%	-43.4%	-50.9%	-24.8%	13.0
	苏州	8.1	6.8	19.6%	-37.0%	-42.0%	-33.3%	11.8
	宁波	2.6	3.6	-27.8%	-62.2%	-44.3%	6.7%	10.5
	嘉兴	2.2	1.1	109.0%	-18.1%	-37.7%	-4.9%	-
	无锡	0.0	4.5	-100.0%	-100.0%	-67.0%	-6.8%	-
	扬州	1.5	1.9	-20.5%	-68.5%	-55.1%	27.8%	-
	温州	5.2	3.0	70.3%	-32.3%	-52.1%	45.6%	21.6
	台州	1.1	1.1	0.0%	-34.2%	-42.4%	29.8%	-
粤港澳	深圳	5.4	4.3	28.1%	-37.6%	-47.3%	-10.7%	15.3
	广州	10.8	5.8	85.5%	6.2%	-27.2%	4.3%	15.6
	佛山	7.6	7.5	0.8%	-40.3%	-49.7%	-2.1%	-
	惠州	1.9	1.6	16.0%	-34.2%	-42.4%	29.8%	-
中西部	成都	35.5	47.6	-25.2%	-35.0%	-10.6%	8.3%	-
	武汉	9.2	11.9	-22.8%	-70.3%	-69.9%	8.6%	-

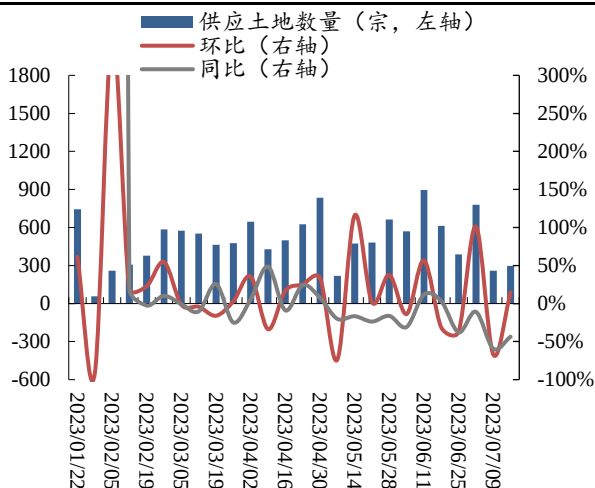
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

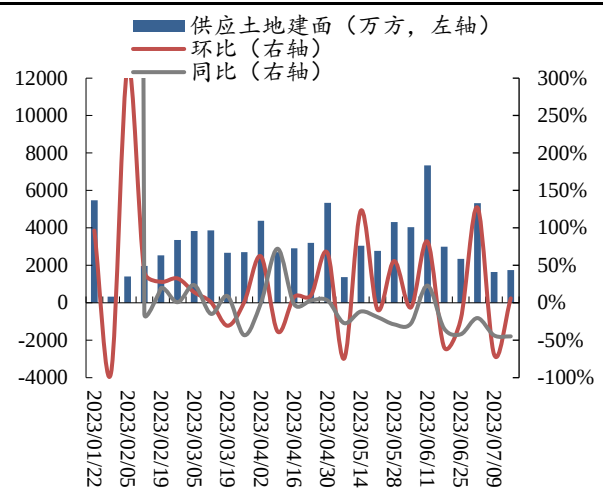
土地供应方面, 2023 年 7 月 10 日-2023 年 7 月 16 日百城供应土地数量为 296 宗, 环比+14.7%, 同比-43.5%; 供应土地建筑面积为 1750.1 万方, 环比+5.9%, 同比-44.8%。2023 年累计供应土地数量为 13793 宗, 同比-8.8%, 累计供应土地建筑面积为 87774.3 万方, 同比-11.9%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

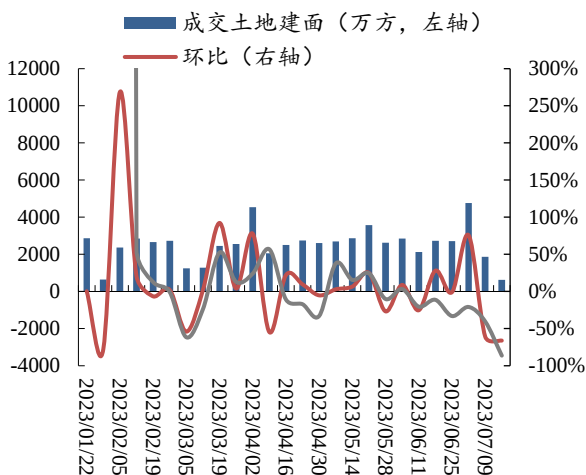
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

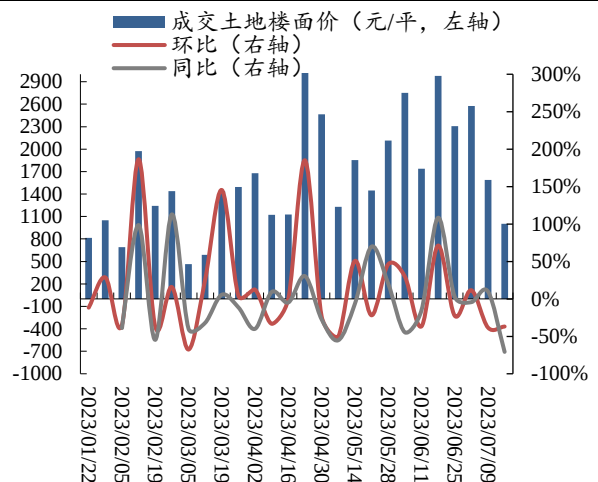
土地成交方面，2023年7月10日-2023年7月16日百城土地成交建筑面积631.1万方，环比-66.1%，同比-86.4%；成交楼面价1002元/平，环比-36.9%、同比-70.8%；土地溢价率0.8%，环比-4.0pct，同比-2.5pct。2023年累计成交土地建筑面积为70218.0万方，同比-9.2%。

图19: 百城土地成交建筑面积



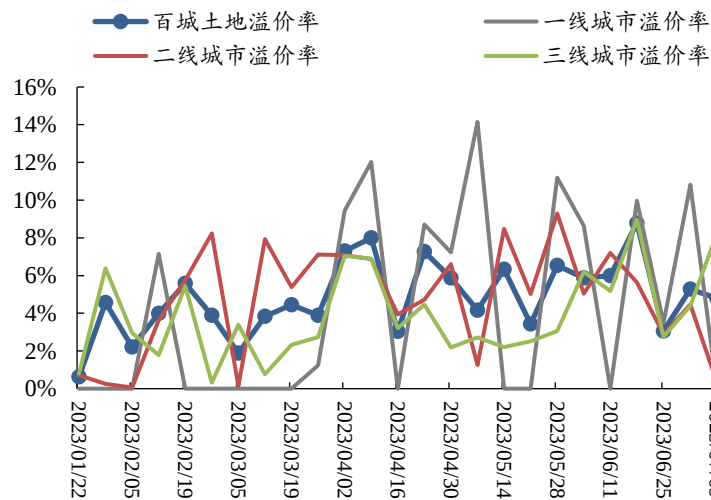
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

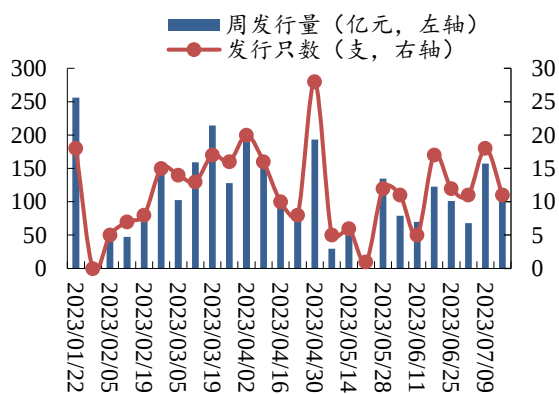


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

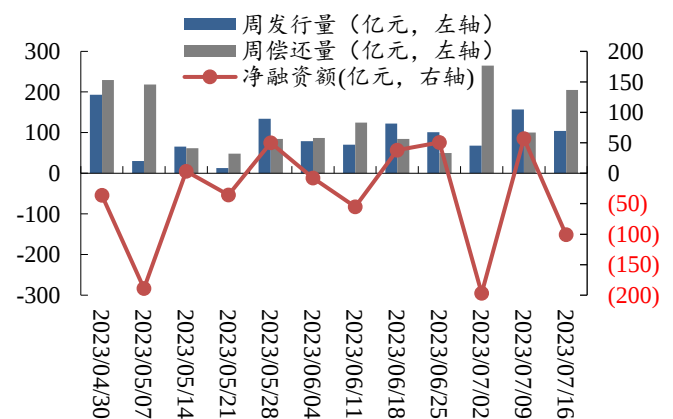
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 11 支，发行金额合计 104.6 亿元，环比-33.4%，同比-50.9%；上周偿还金额 205.1 亿元，净融资额为-100.5 亿元。2023 年至今，房地产企业合计发行信用债 317 支，合计发行金额 2990.6 亿元，同比-6.2%。

图22: 房企信用债发行额（周度）



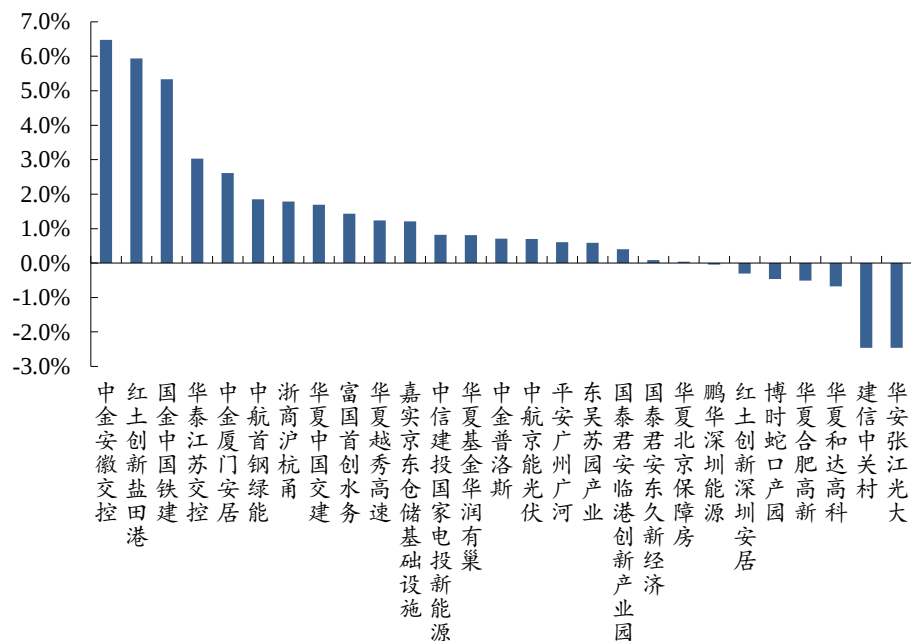
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

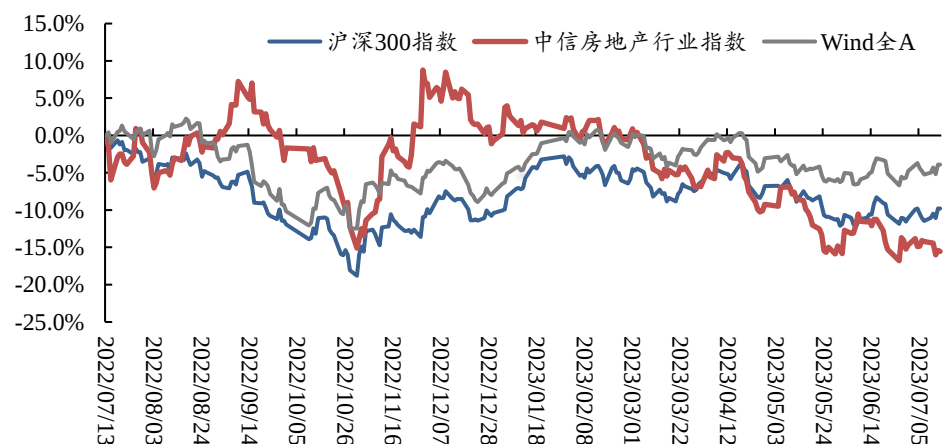


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

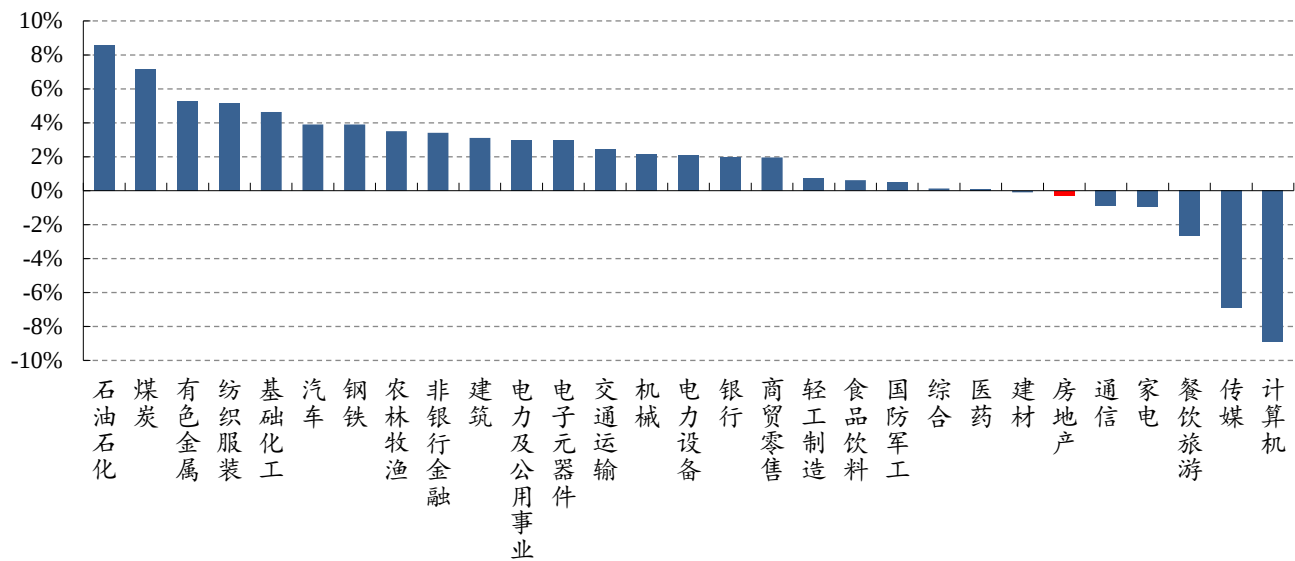
上周房地产板块(中信)涨跌幅-0.3%, 同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.9%, 1.3%, 超额收益分别为-1.2%、-1.6%。29个中信行业板块中房地产位列第24。

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 93 支, 较前周增长 84 支, 下跌股数为 29 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为东湖高新、绵石投资、大千生态、浙江广厦、泛海控股, 涨幅分别为 31.0%、23.0%、21.7%、21.5%、20.8%。跌幅前五为万泽股份、深大通、ST 慧球、万通地产、格力地产, 跌幅分别为-16.5%、-14.8%、-13.1%、-11.6%、-9.5%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 20 支, 较前周增长 19 支, 涨幅位居前五的为金科股份、建业地产、中梁控股、建发国际集团、中南建设, 涨幅分别为 17.8%、14.1%、8.2%、7.7%、7.1%。跌幅前五为佳兆业、华发股份、融创中国、招商蛇口、正荣地产, 跌幅分别为-16.4%、-8.9%、-7.9%、-7.1%、-7.0%。

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)
600133.SH	东湖高新	31.0%	31.3%	5.83	7.64
000609.SZ	绵石投资	23.0%	23.3%	4.17	5.13
603955.SH	大千生态	21.7%	22.0%	14.18	17.26
600052.SH	浙江广厦	21.5%	21.8%	4.27	5.19
000046.SZ	泛海控股	20.8%	21.1%	0.96	1.16

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。

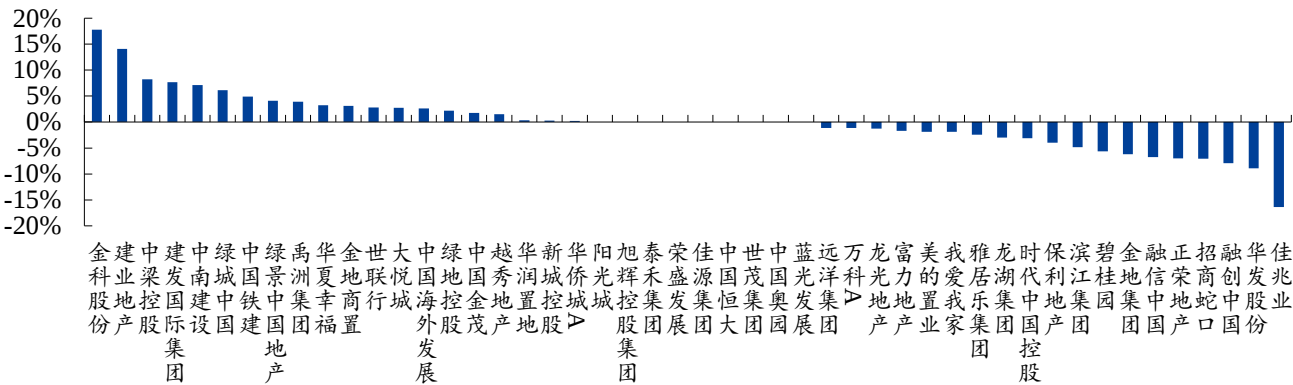
表3: 上周涨跌幅后五

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）
000534.SZ	万泽股份	-16.5%	-16.2%	16.19	13.52
000038.SZ	深大通	-14.8%	-14.5%	0.61	0.52
600556.SH	ST 慧球	-13.1%	-12.8%	8.33	7.24
600246.SH	万通地产	-11.6%	-11.3%	6.23	5.51
600185.SH	格力地产	-9.5%	-9.2%	6.77	6.13

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（7.10-7.14）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：中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》。央行邹澜：支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。**地方层面：**厦门、温州、沈阳、珠海、德阳、山东省等多地放松公积金贷款政策，提高最高贷款额或降低公积金贷款首付比例。上海第二批集中供地保持高热度，15 宗宅地 10 总触顶成交，揽金 406 亿。

表4：上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/7/12	央行	政策导向	部委	中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》。
2023/7/14	央行	政策导向	部委	央行邹澜：支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。
2023/7/14	央行	政策导向	部委	央行邹澜：实施期已结束的政策工具存量余额还将继续发挥政策效果，必要时可创设新的政策工具。
2023/7/10	厦门	公积金政策	二线	厦门：出台公积金新政，贷款落实异地缴存互认政策。
2023/7/10	温州	公积金政策	二线	温州：家庭住房公积金最高贷款额度调整至 100 万元，二手房可带押过户。
2023/7/10	邵武	购房补贴	三线	福建邵武：购买规划区内成套新房，给予 120 元/平的购房消费补贴；房地产开发企业采用团购模式销售商品住房。
2023/7/10	溆浦	公积金政策	一线	湖南溆浦：住房公积金额度上限提高至 60 万，购买新房每平方米补贴 60 元。
2023/7/12	沈阳	公积金政策	新一线	沈阳：“都市圈城市”异地现金买二手房 产证满半年可提取公积金。
2023/7/12	珠海	公积金政策	三线	珠海：多子女家庭首套公积金贷款额度可上浮 20%。
2023/7/12	上海	集中供地	一线	上海第二批集中供地 15 宗宅地 10 总触顶成交，揽金 406 亿。
2023/7/12	山东	公积金政策	省	山东：购买高品质住宅的公积金贷款额度可按一定比例上浮。
2023/7/12	河南	房地产市场	省	河南加强交易监管规范房地产经纪服务。
2023/7/13	信阳	租房政策	三线	河南信阳：加快发展保障性租赁住房，拓宽房源筹集渠道。
2023/7/13	北京	房贷监管	一线	房贷“零首付”“假首付”露头。监管出手惩治银行违规办理。
2023/7/14	德阳	公积金政策	四线	四川德阳：扩大二套房套数认定范围，提高公积金贷款额度计算倍数。

数据来源：观点网、证券日报、经济日报、澎湃新闻、地方政府网站、东吴证券研究所

5. 投资建议

7 月第 2 周新房成交数据环比小幅下降，同比保持较大降幅。二手房销售同比降幅维持在 10% 左右，地产行业基本面持续下行。我们认为若地产的疤痕效应在下半年持续，销售的恶化将会导致房企投资更加谨慎。政策方面上周央行积极表态，支持鼓励商业银行新发放贷款置换存量贷款，同时对部分存量房地产放松政策进行延期。我们认为三季度可以期待更多供需两端的房地产政策。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。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>