

## 房地产行业跟踪周报

# 新房二手房销售持续下行，南京郑州等地发布楼市新政

增持（维持）

2023年08月07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(2023.7.29-2023.8.4, 下同):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅3.0%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别0.7%，0.9%，超额收益分别为2.3%、2.1%。29个中信行业板块中房地产位列第5。

### ■ 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243.2万方，环比-3.3%，同比-31.4%；2023年8月1日至8月4日累计成交133.7万方，同比-36.4%。今年截至8月4日累计成交10262.6万方，同比-3.3%。

(2) **二手房市场:** 上周17城二手房成交面积127.0万方，环比-7.9%，同比-10.5%；2023年8月1日至8月4日累计成交93.1万方，同比-9.6%。今年截至8月4日累计成交5037.0万方，同比+38.0%。

(3) **库存及去化:** 14城新房累计库存9337.6万方，环比-0.2%，同比+5.8%；14城新房去化周期为14.4个月，环比变动+0.0个月，同比变动+0.1个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为10.8个月、9.0个月、16.0个月、38.4个月，环比分别变动0.0个月、+0.0个月、+0.1个月、+0.4个月。

(4) **土地市场:** 2023年7月31日-2023年8月6日百城供应土地数量为398宗，环比-14.4%，同比-36.6%；供应土地建筑面积为2203.1万方，环比-29.6%，同比-43.6%。百城土地成交建筑面积2115.0万方，环比+16.5%，同比-40.6%；成交楼面价3573元/平，环比+125.9%、同比+52.8%；土地溢价率4.6%，环比-0.2pct，同比-2.5pct。

■ **重点数据与政策: 全国层面:** 国家发改委发布《关于恢复和扩大消费措施的通知》，支持刚性和改善性住房需求。公安部全面放宽大城市落户条件，完善特大城市积分落户政策。央行要求优化服务民营企业激励机制、做好银企融资对接、精准实施差异化住房信贷政策。**地方层面:** 北京、贵州、遂宁、深圳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。郑州发布促进房地产市场平稳健康发展十五条，南京出台8条新政促房地产市场平稳健康发展。南昌召开房地产形势分析会，将制定措施支持房地产平稳发展；赣州出台促进刚性和改善性需求政策。

■ **周观点:** 8月第1周新房成交数据环比下降3.3%，同比保持较大降幅。二手房销售同比降幅维持在11%左右。本周国家发展改革委发布《关于恢复和扩大消费措施的通知》，提出支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。南京、郑州等城市积极响应，发布稳楼市新政，预计未来一二线城市将会陆续发布政策刺激购房需求。政策落地和后续基本面恢复将会带动地产股估值持续修复。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；同时由于疫情影响褪去带来利润修复，物业股有望迎来估值+业绩的双击，建议关注物业行业的投资机会。1) 开发商: 保利发展、招商蛇口、越秀地产、滨江集团、华发股份，建议关注中国海外发展、保利置业集团；2) 物业公司: 华润万象生活、绿城服务、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

《2023年商业地产趋势研究报告: 拥抱业态变化, 聚焦核心消费》

2023-08-06

《估值与业绩的双重修复, 物业行业重回现金流逻辑》

2023-08-03

## 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 .....	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.....	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（7.31-8.4）重点房企涨跌幅排名.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2023.08.07）.....	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 (2023.08.07)

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*	1,207	42.64	57.79	99.59	139.78	28.31	20.89	12.12	8.63
600048.SH	保利发展*	1,724	183.47	205.64	234.87	266.18	9.40	8.38	7.34	6.48
000002.SZ	万科 A	1,818	226.18	232.90	242.47	256.39	8.04	7.81	7.50	7.09
600383.SH	金地集团*	389	61.07	68.38	74.65	81.07	6.37	5.69	5.21	4.80
601155.SH	新城控股*	375	13.94	40.89	48.81	54.43	26.91	9.17	7.69	6.89
002244.SZ	滨江集团*	328	37.41	45.03	53.62	61.97	8.77	7.29	6.12	5.30
600325.SH	华发股份*	231	25.78	29.04	32.15	35.26	8.97	7.96	7.19	6.56
0688.HK	中国海外发展	1,823	232.65	273.23	300.42	335.96	7.84	6.67	6.07	5.43
1109.HK	华润置地	2,314	280.92	315.19	348.83	383.52	8.24	7.34	6.63	6.03
0960.HK	龙湖集团	1,132	243.62	251.79	264.41	289.18	4.65	4.50	4.28	3.92
3319.HK	雅生活服务*	71	18.40	20.64	23.51	26.52	3.87	3.45	3.03	2.69
1755.HK	新城悦服务*	41	4.23	4.84	5.42	5.98	9.57	8.37	7.48	6.78
2869.HK	绿城服务*	118	5.48	6.87	8.30	9.63	21.55	17.17	14.21	12.25
1209.HK	华润万象生活*	792	22.06	28.41	36.67	45.21	35.90	27.88	21.60	17.52

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, 2023.08.07 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9193 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。

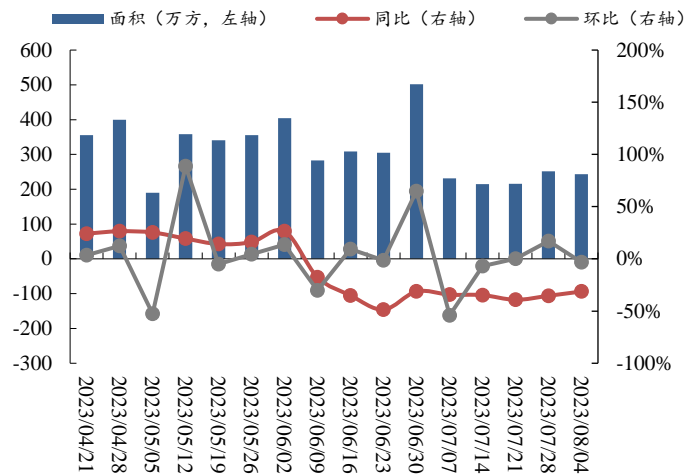
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比小幅下降至-3.3%，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-24%、-13%、+4%、-31%。

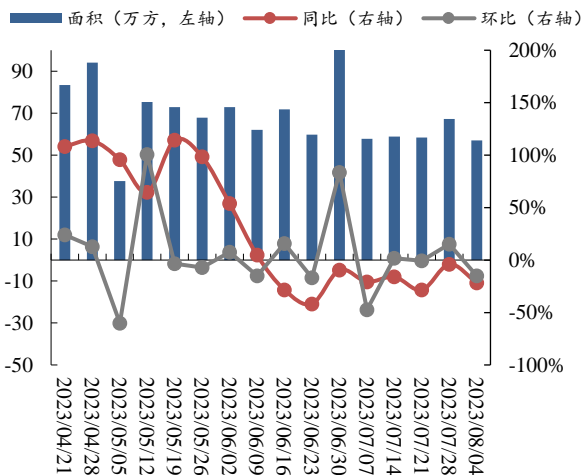
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 243.2 万方，环比-3.3%，同比-31.4%；2023 年 8 月 1 日至 8 月 4 日累计成交 133.7 万方，同比-36.4%。今年截至 8 月 4 日累计成交 10262.6 万方，同比-3.3%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



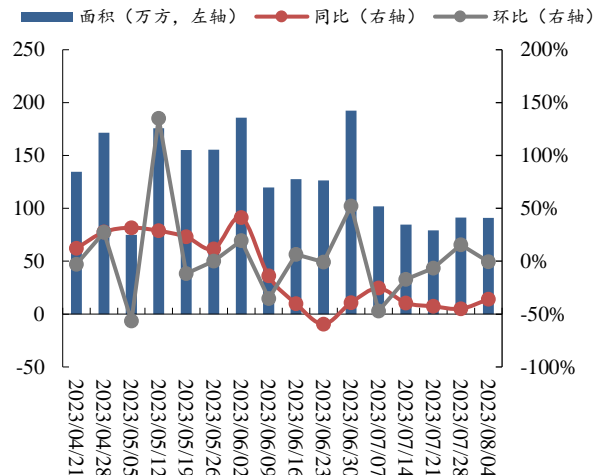
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



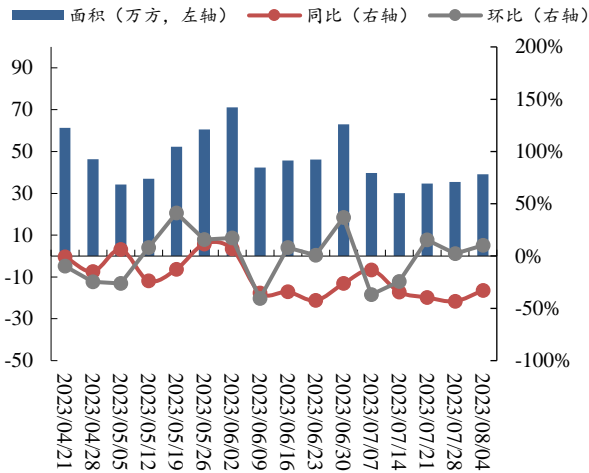
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



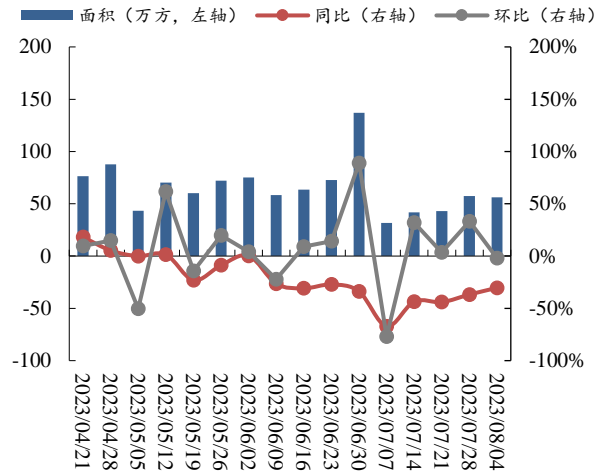
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

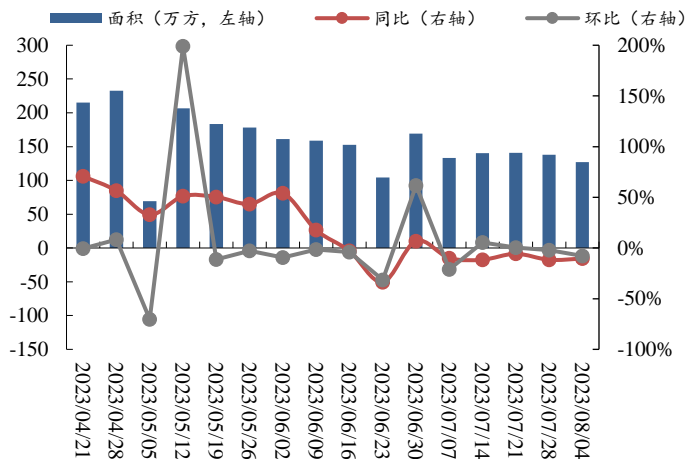
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

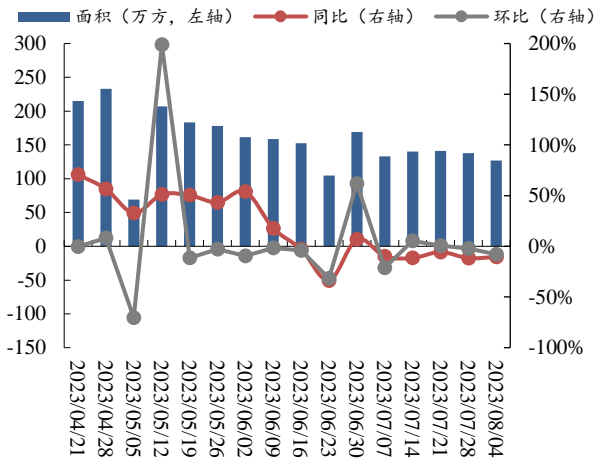
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积127.0万方，环比-7.9%，同比-10.5%；2023年8月1日至8月4日累计成交93.1万方，同比-9.6%。今年截至8月4日累计成交5037.0万方，同比+38.0%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



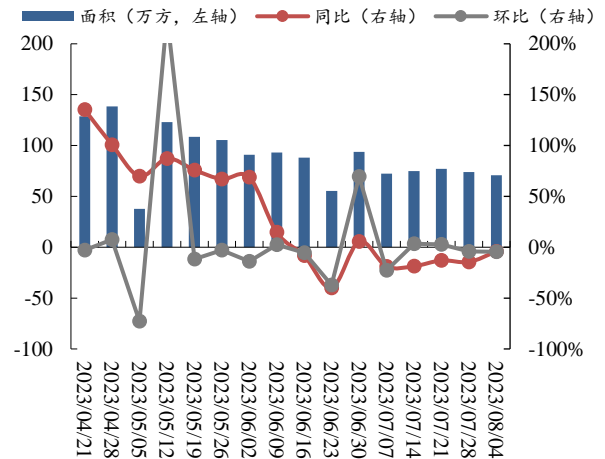
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



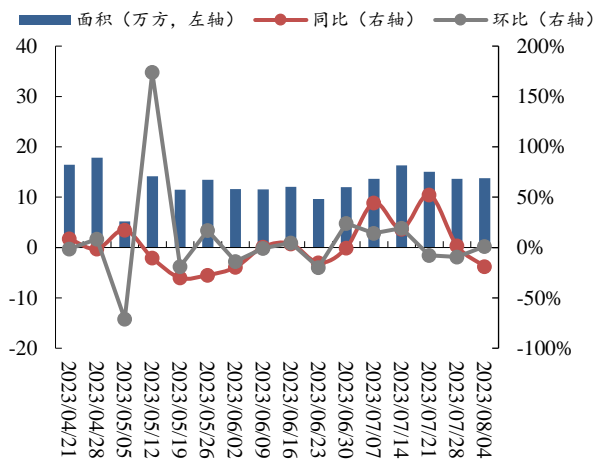
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



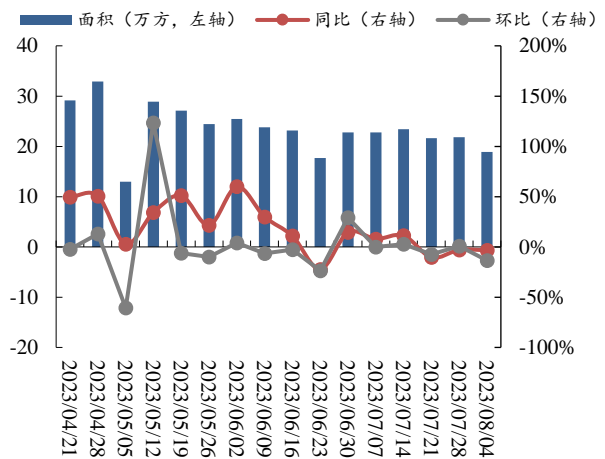
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

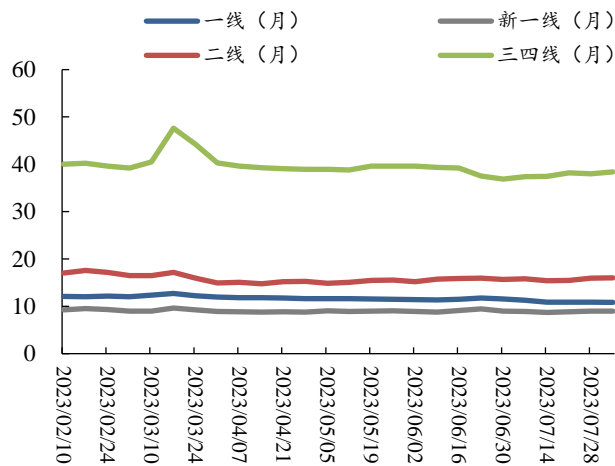


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9337.6 万方，环比-0.2%，同比+5.8%；14城新房去化周期为 14.4 个月，环比变动+0.0 个月，同比变动+0.1 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 10.8 个月、9.0 个月、16.0 个月、38.4 个月，环比分别变动 0.0 个月、+0.0 个月、+0.1 个月、+0.4 个月。

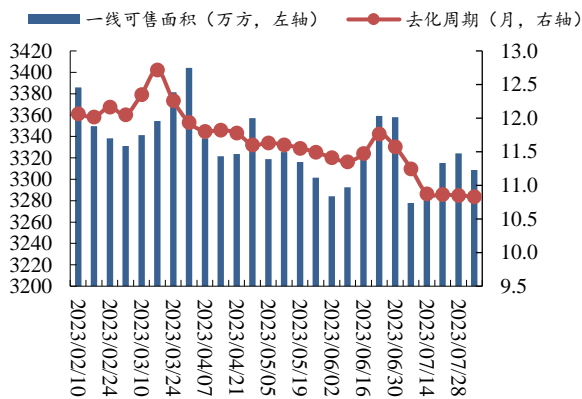


图11: 各能级城市去化周期



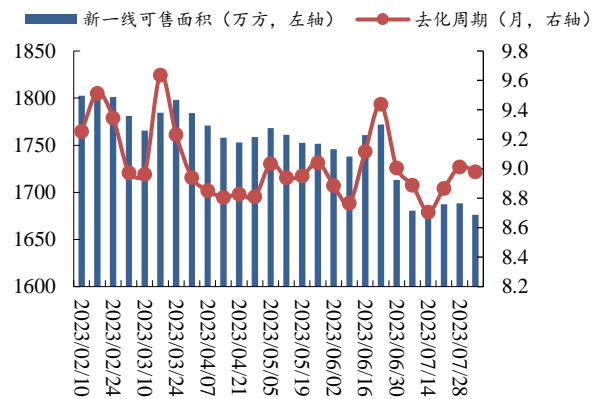
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



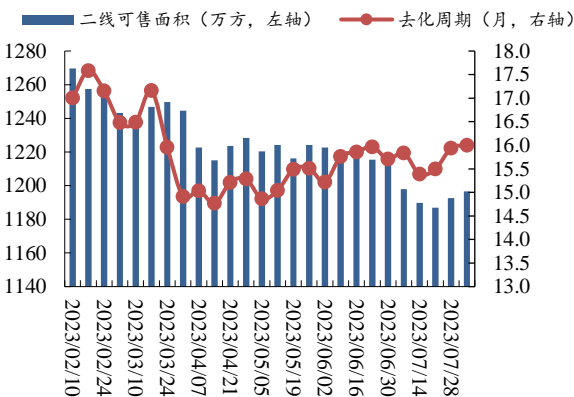
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



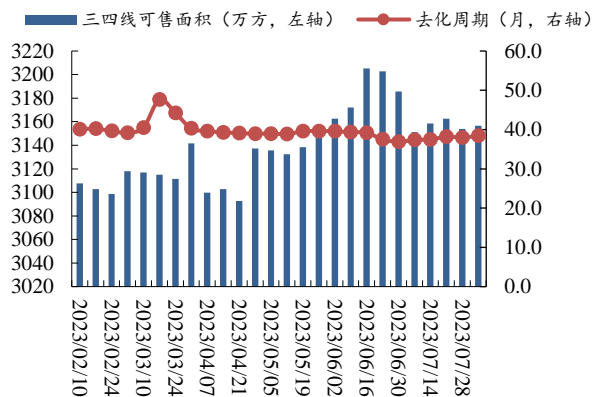
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	11.7	15.3	-23.8%	-13.2%	-11.8%	9.8%	16.0
	济南	12.1	13.6	-11.1%	-43.3%	-37.0%	-66.2%	-
	青岛	13.8	17.9	-23.2%	-42.3%	-49.5%	-12.7%	-
长三角	上海	26.4	30.4	-13.2%	-20.8%	-30.2%	29.0%	4.5
	杭州	17.8	6.9	159.7%	-16.2%	-6.8%	6.5%	2.2
	南京	7.1	8.7	-18.9%	-53.7%	-55.2%	-25.9%	13.8
	苏州	8.9	6.6	35.7%	-29.2%	-30.8%	-33.8%	12.0
	宁波	3.9	3.2	23.0%	-33.1%	-46.2%	0.2%	11.4
	嘉兴	9.7	7.3	32.6%	215.8%	482.6%	9.4%	-
	无锡	4.0	3.0	30.3%	-41.0%	-	-9.7%	-
	扬州	1.2	1.2	2.0%	-49.7%	-46.9%	19.8%	-
	温州	6.0	10.5	-43.0%	-30.0%	-47.4%	40.0%	22.3
粤港澳	深圳	6.8	9.8	-30.8%	-39.6%	-58.3%	-9.1%	14.3
	广州	12.3	11.8	4.2%	-17.5%	-13.7%	0.9%	15.8
	佛山	10.1	8.2	23.8%	-36.0%	-51.7%	-6.1%	-
	惠州	1.3	1.7	-21.3%	-32.3%	-55.5%	22.5%	-
中西部	成都	28.8	34.7	-16.8%	-31.1%	-36.0%	2.8%	-
	武汉	14.6	16.7	-12.7%	-46.7%	-40.9%	2.8%	-

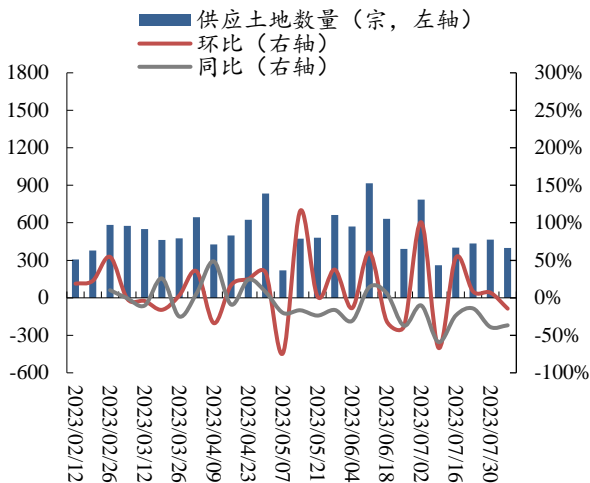
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

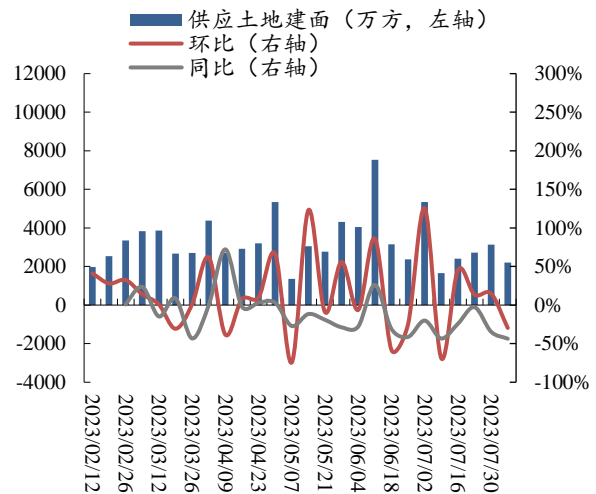
土地供应方面, 2023年7月31日-2023年8月6日百城供应土地数量为398宗, 环比-14.4%, 同比-36.6%; 供应土地建筑面积为2203.1万方, 环比-29.6%, 同比-43.6%。2023年累计供应土地数量为15248宗, 同比-10.5%, 累计供应土地建筑面积为96883.7万方, 同比-12.9%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

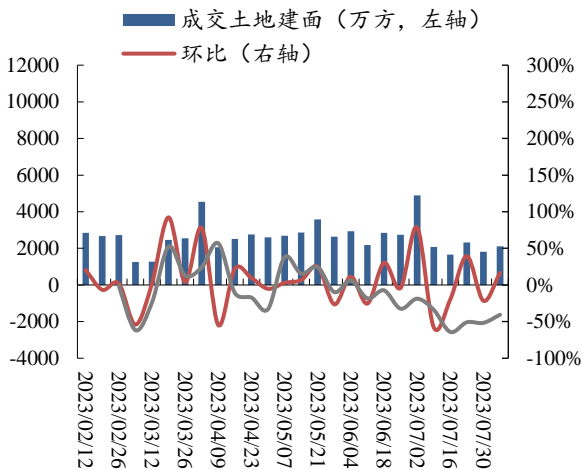
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

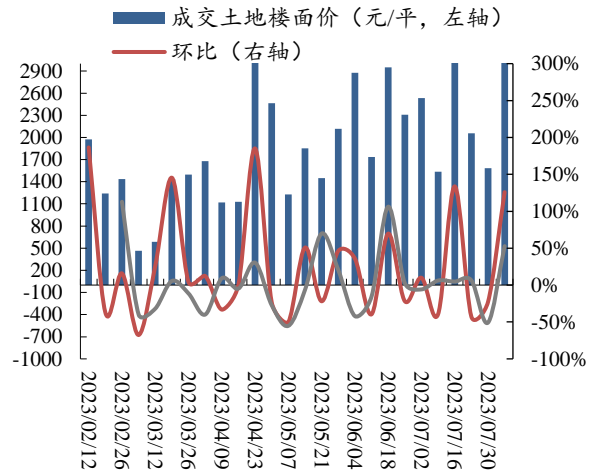
土地成交方面，2023年7月31日-2023年8月6日百城土地成交建筑面积 2115.0 万方，环比+16.5%，同比-40.6%；成交楼面价 3573 元/平，环比+125.9%、同比+52.8%；土地溢价率 4.6%，环比-0.2pct，同比-2.5pct。2023年累计成交土地建筑面积为 78129.3 万方，同比-12.6%。

图19: 百城土地成交建筑面积



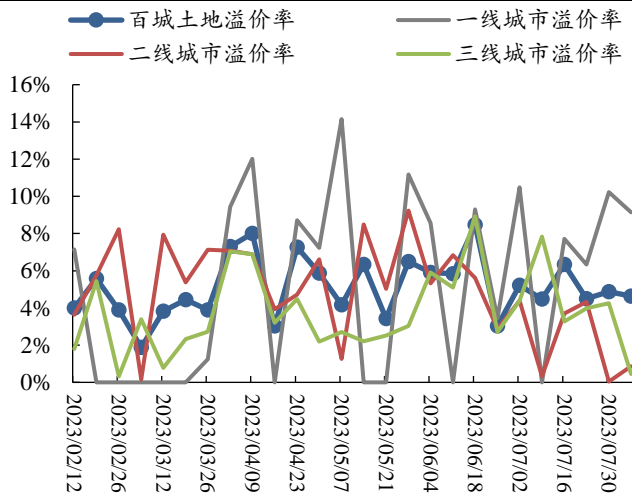
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

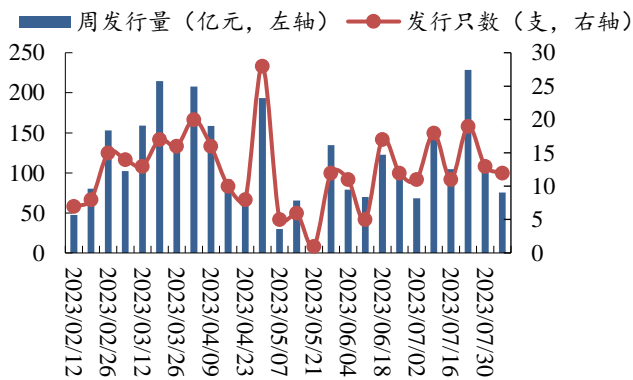


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 2.3. 房地产行业融资情况

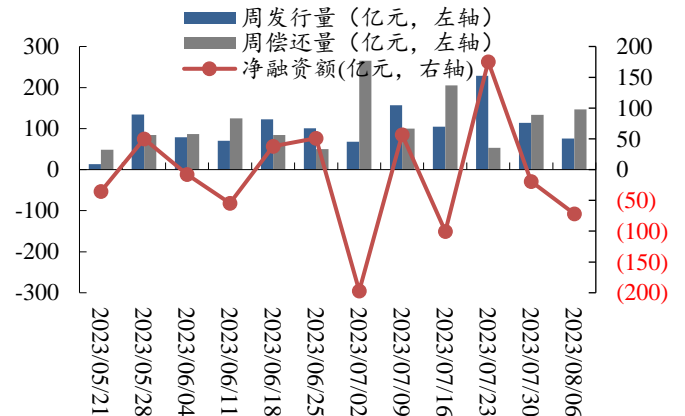
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 12 支, 发行金额合计 75.5 亿元, 环比-33.9%, 同比-8.5%; 上周偿还金额 147.1 亿元, 净融资额为-71.6 亿元。2023 年至今, 房地产企业合计发行信用债 361 支, 合计发行金额 3409.0 亿元, 同比-2.5%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



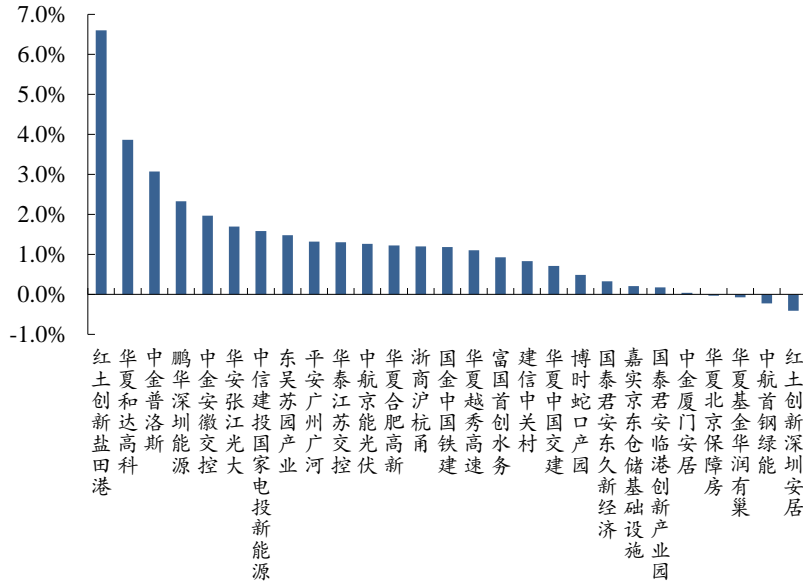
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

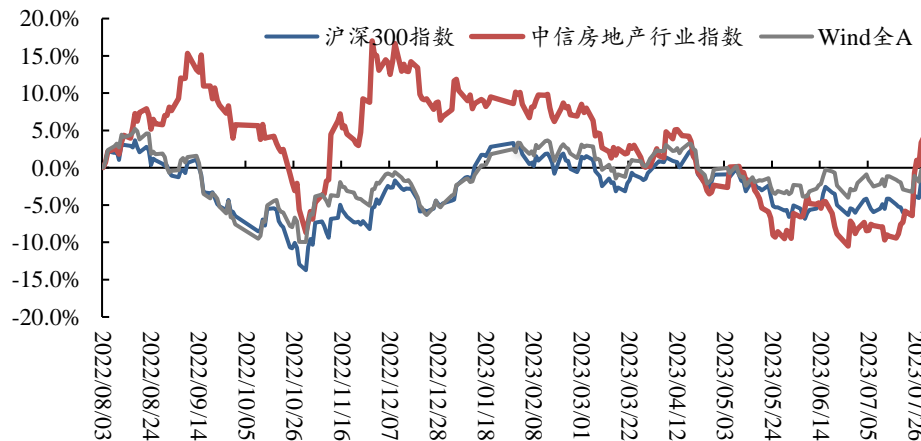


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 3. 行情回顾

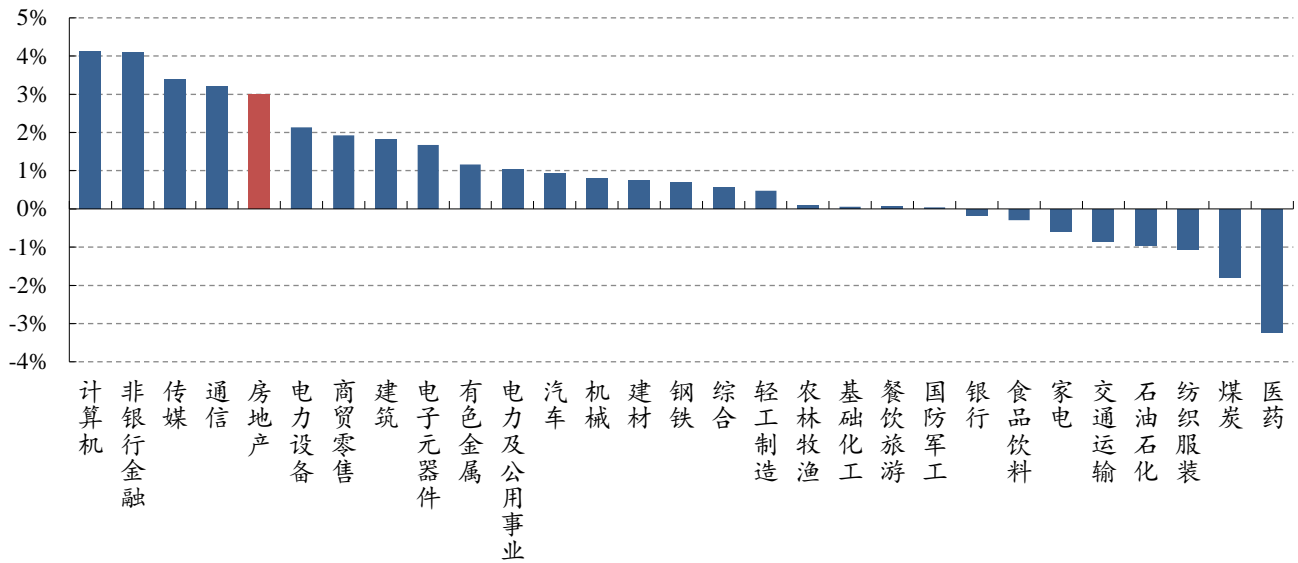
上周房地产板块(中信)涨跌幅 3.0%, 同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 0.7%, 0.9%, 超额收益分别为 2.3%、2.1%。29 个中信行业板块中房地产位列第 5。

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 104 支, 较前周减少 7 支, 下跌股数为 21 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为云南城投、京投发展、华远地产、珠江实业、财信发展, 涨幅分别为 51.6%、30.5%、27.2%、21.5%、18.0%。跌幅前五为乾景园林、银亿股份、冠城大通、大港股份、\*ST 宏盛, 跌幅分别为-17.0%、-5.1%、-4.0%、-3.4%、-3.2%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 24 支, 较前周减少 16 支, 涨幅位居前五的为绿景中国地产、佳兆业、金科股份、美的置业、华夏幸福, 涨幅分别为 24.4%、11.5%、10.0%、9.9%、6.7%。跌幅前五为世茂集团、雅居乐集团、正荣地产、正荣地产、禹洲集团, 跌幅分别为-76.0%、-18.1%、-15.4%、-15.4%、-12.3%。

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)
600239.SH	云南城投	51.6%	48.6%	2.46	3.73
600683.SH	京投发展	30.5%	27.5%	6.50	8.48
600743.SH	华远地产	27.2%	24.2%	1.95	2.48
600684.SH	珠江实业	21.5%	18.5%	3.76	4.57
000838.SZ	财信发展	18.0%	15.0%	4.12	4.86

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。

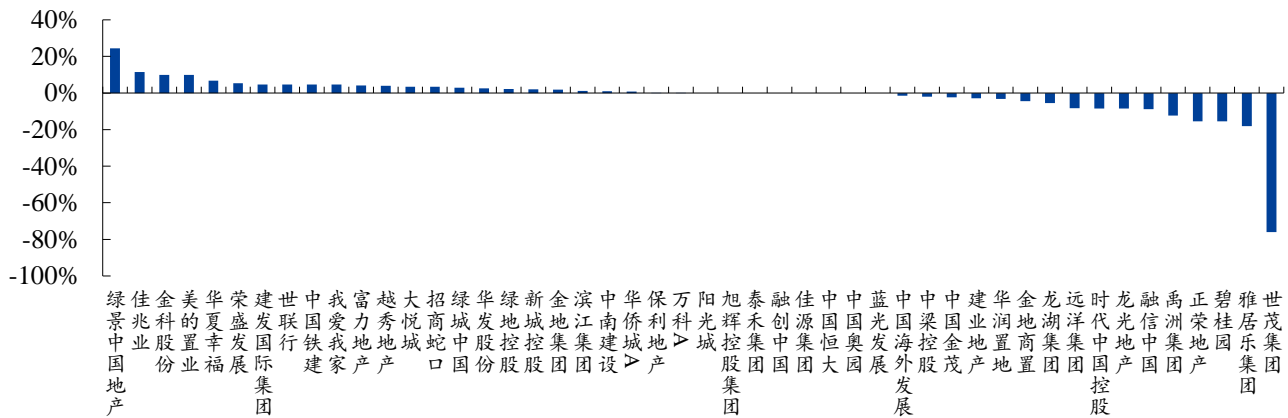
表3: 上周涨跌幅后五

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)
603778.SH	乾景园林	-17.0%	-20.0%	5.40	4.48
000981.SZ	银亿股份	-5.1%	-8.1%	1.77	1.68
600067.SH	冠城大通	-4.0%	-7.0%	3.26	3.13
002077.SZ	大港股份	-3.4%	-6.4%	16.35	15.80
600817.SH	*ST宏盛	-3.2%	-6.2%	11.07	10.72

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(7.31-8.4)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:** 国家发改委发布《关于恢复和扩大消费措施的通知》，支持刚性和改善性住房需求。公安部全面放宽大城市落户条件，完善特大城市积分落户政策。央行要求优化服务民营企业激励机制、做好银企融资对接、精准实施差异化住房信贷政策。**地方层面:** 北京、贵州、遂宁、深圳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。郑州发布促进房地产市场平稳健康发展十五条，南京出台8条新政促房地产市场平稳健康发展。南昌召开房地产形势分析会，将制定措施支持房地产平稳发展；赣州出台促进刚性和改善性需求政策。

表4：上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/7/31	国家发改委	政策导向	部委	建设改造一批乡镇商贸中心、集贸市场、农村新型便民商店 推动重点商贸街巷的改造升级。(财联社)
2023/7/31	国家发改委	政策导向	部委	发布《关于恢复和扩大消费措施的通知》，支持刚性和改善性住房需求。
2023/8/1	国家发改委	政策导向	部委	发布关于促进民营经济发展意见，其中：①将民营企业债券央地合作增信新模式扩大至全部符合发行条件的各类民营企业；②推动符合条件的民间投资项目发行基础设施 REITS，进一步扩大民间投资。
2023/8/3	公安部	落户政策	部委	全面放宽大城市落户条件，完善特大城市积分落户政策。推动各地全面取消城区常住人口 300 万以下的城市落户限制，全面放宽大城市落户条件，完善超大特大城市积分落户政策探索户籍准入同城化，试点实施灵活落户政策。
2023/8/4	央行	政策导向	部委	行长潘功胜在金融支持民营企业发展座谈会中要求： ①优化服务民营企业激励机制，提升贷款的意愿、能力和可持续性； ②做好银企融资对接，为民营企业提供可靠、高效便捷的金融服务； ③要精准实施差异化住房信贷政策，满足民营房地产企业合理融资需求，促进房地产行业平稳健康发展。
2023/7/31	北京	公积金政策	一线	北京：个人公积金贷款购二星级以上绿色建筑拟给予适当政策支持。
2023/8/1	宁夏	住房政策	三线	宁夏隆德：已有 1 套房的家庭申请商贷再买普通住房最低首付比 20%。
2023/8/1	金华	购房补贴	二线	浙江金华：实行购房分类补贴政策，最高给予合同成交额 1.2% 补贴。
2023/8/1	贵阳	住房公积金	二线	贵阳：第二次住房公积金贷款最低首付款比例降至 20%。
2023/8/1	遂宁	住房公积金	五线	四川遂宁：公积金中心调整租房提取，按年最高达 2.5 万元。
2023/8/1	杭州	落户政策	一线	浙江：杭州市城区要取消落户名额限制，试行居住证转户籍制度。
2023/8/2	上海	数据统计	一线	上海：第七批次集中供应楼盘共 23 个房源项目、总计 6805 套
2023/8/3	青岛	住房公积金	新一线	青岛：存量房“带押过户”业务拓展至住房公积金组合贷款。
2023/8/3	深圳	住房公积金	一线	深圳：拟上调住房公积金租房提取额度至 80%。
2023/8/3	郑州	政策导向	二线	发布稳楼市 15 条新政：①满足改善性住房需求：购买改善性住房，其原有住房暂停执行“限售 3 年”；②支持青年人才在郑安居：来郑 3 年青年人才，在享受原有青年人才购房补贴的基础上，再按照 100% 的比例给予购房契税补贴；③加大多孩家庭购房优惠政策：一次性给予二孩家庭 2 万元、三孩家庭 3 万元货币补贴；购买改善性住房，公积金贷款实施差异化倾斜支持政策；④稳定住房消费预期：鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率，引导个人住房贷款利率和首付比例下行；⑤降低住房交易税费：至 2023 年 12 月 31 日，出售自有住房后 1 年内重新购买住房的，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
2023/8/4	南京	政策导向	新一线	发布稳楼市 8 条新政：①购房补贴：鼓励各区根据市场实际，对新房给予一定比例的购房补贴；②房票安置：推行房票安置，并建立全市统一的“安置房源选择平台”；③预售资金：提升预售资金监管使用效率，企业可按项目进度申请逐步释放不可预见费额度；④差异化供地：探索在外围区域优化容积率和规划指标，引导企业打造差异化产品。
2023/8/4	南昌	政策导向	二线	召开房地产形势分析会，表示将结合实际，精准制定支持房地产平稳发展措施，主要涉及建设改善型住房、房企融资、人才安居落户等方面。
2023/8/4	赣州	政策导向	三线	促进刚性和改善性需求，支持实行购房补贴、继续实行阶段性购房契税补贴、个税退税、二手房“带押过户”等。

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



## 5. 投资建议

8月第1周新房成交数据环比小幅下降至-3.3%，同比保持较大降幅。二手房销售同比降幅维持在11%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。政策方面上周国家发改委发布《关于恢复和扩大消费措施的通知》，希望通过优化政策和制度设计，进一步满足居民消费需求、释放消费潜力，以此支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。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；

## 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>