

房地产行业跟踪周报

新房销售环比提升，期待更多优化政策落地 增持（维持）

2023年08月21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(2023.8.12-2023.8.18, 下同)**: 上周房地产板块(中信)涨跌幅-1.9%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.6%、-2.3%，超额收益分别为0.7%、0.4%。29个中信行业板块中房地产位列第16。

■ 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214.9万方，环比+19.1%，同比-27.9%；2023年8月1日至8月18日累计成交530.0万方，同比-32.1%。今年截至8月18日累计成交10658.9万方，同比-4.7%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积132.8万方，环比-3.2%，同比-6.5%；2023年8月1日至8月18日累计成交363.1万方，同比-5.1%。今年截至8月18日累计成交5307.1万方，同比+35.1%。

(3) **库存及去化**: 14城新房累计库存9216.2万方，环比+0.1%，同比-3.8%；14城新房去化周期为14.8个月，环比变动+0.4个月，同比变动-1.1个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为11.2个月、8.5个月、17.4个月、40.4个月，环比分别变动-0.2个月、+0.2个月、+0.8个月、+0.6个月。

(4) **土地市场**: 2023年8月14日-2023年8月20日百城供应土地数量为329宗，环比-28.6%，同比-48.4%；供应土地建筑面积为2273.9万方，环比-18.5%，同比-41.7%。百城土地成交建筑面积674.9万方，环比-51.0%，同比-79.2%；成交楼面价1548元/平，环比-27.1%、同比+49.6%；土地溢价率2.3%，环比-0.8pct，同比-2.9pct。

■ **重点数据与政策**: **全国层面**: 国家统计局发布1~7月份全国房地产市场基本情况，全国房地产开发投资同比下降8.5%，商品房销售同比下降1.5%。人民银行下调MLF利率、7天期逆回购利率。央行发布2023年第二季度中国货币政策执行报告，继续落实首套房贷利率政策动态调整机制，加大城中村改造的支持力度。证监会明确落实“活跃资本市场、提振投资者信心”等政策措施。**地方层面**: 山东印发关于进一步提振扩大消费的若干政策措施的通知，鼓励配套基础设施改造。广州住建局表示今年广州全市至少推进127个城中村改造项目。南昌出台15条房地产新政，首次购房首付比例最低执行20%。青岛、阜阳、北京等地宽松公积金政策，成都、德阳、眉山和资阳四城市实行公积金同城化，非缴存地购房可向缴存地申请贷款。

■ **周观点**: 8月第3周新房成交数据环比小幅上升13%，同比降幅缩窄。二手房销售同比环比均下降。央行发布2023年第二季度中国货币政策执行报告，继续落实首套房贷利率政策动态调整机制。多城放松公积金相关政策，我们认为中央对于房地产的表态持续积极，三季度可以期待更多放松政策落地，如一线城市的限购限贷局部放松、城中村改造的后续推进。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

《新房销售持续低迷，多地放松房地产政策》

2023-08-14

《新房二手房销售持续下行，南京郑州等地发布楼市新政》

2023-08-07

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（8.14-8.18）重点房企涨跌幅排名.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2023.08.21）.....	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 (2023.08.21)

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*	1,159	42.64	57.79	99.59	139.78	27.19	20.06	11.64	8.29
600048.SH	保利发展*	1,695	183.47	205.64	234.87	266.18	9.24	8.24	7.22	6.37
000002.SZ	万科 A	1,707	226.18	232.72	242.25	256.39	7.55	7.34	7.05	6.66
600383.SH	金地集团*	353	61.07	68.38	74.65	81.07	5.77	5.16	4.72	4.35
601155.SH	新城控股*	329	13.94	40.89	48.81	54.43	23.59	8.04	6.74	6.04
002244.SZ	滨江集团*	322	37.41	45.03	53.62	61.97	8.62	7.16	6.01	5.20
600325.SH	华发股份*	228	25.78	29.04	32.15	35.26	8.84	7.84	7.09	6.46
0688.HK	中国海外发展	1,640	232.65	273.23	300.42	335.96	7.05	6.00	5.46	4.88
1109.HK	华润置地	2,114	280.92	315.19	348.83	383.52	7.52	6.71	6.06	5.51
0960.HK	龙湖集团	978	243.62	247.61	259.45	282.23	4.01	3.95	3.77	3.46
3319.HK	雅生活服务*	54	18.40	20.64	23.51	26.52	2.96	2.64	2.31	2.05
1755.HK	新城悦服务*	36	4.23	4.84	5.42	5.98	8.46	7.40	6.61	5.99
2869.HK	绿城服务*	112	5.48	6.87	8.30	9.63	20.42	16.27	13.47	11.61
1209.HK	华润万象生活*	716	22.06	28.41	36.67	45.21	32.45	25.20	19.52	15.84

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, 2023.08.21 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9321 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。

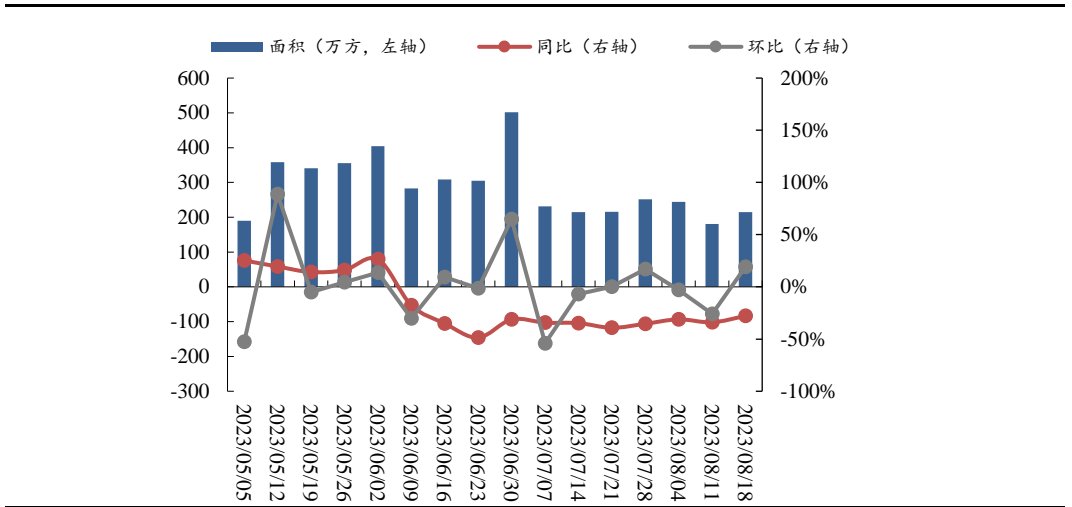
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比小幅上升 13%，同比降幅缩窄。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为 13%、19%、18%、-21%。

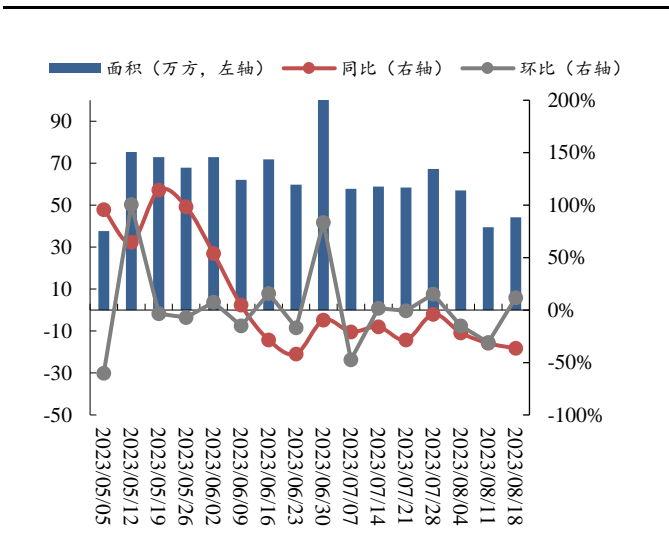
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 214.9 万方，环比+19.1%，同比-27.9%；2023 年 8 月 1 日至 8 月 18 日累计成交 530.0 万方，同比-32.1%。今年截至 8 月 18 日累计成交 10658.9 万方，同比-4.7%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



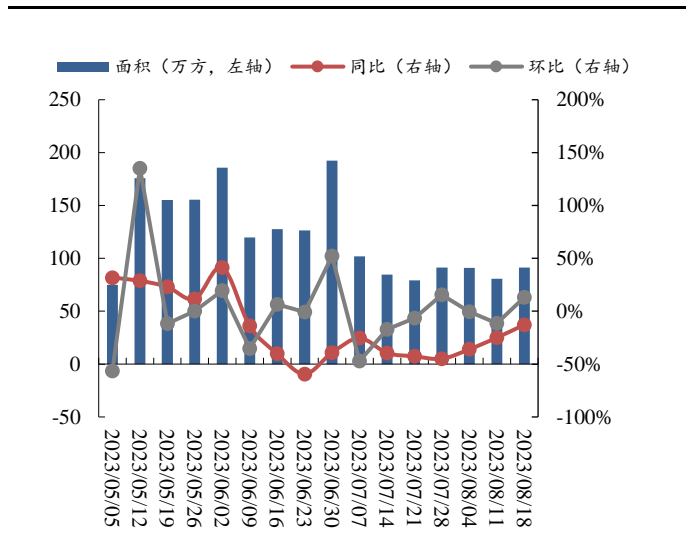
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



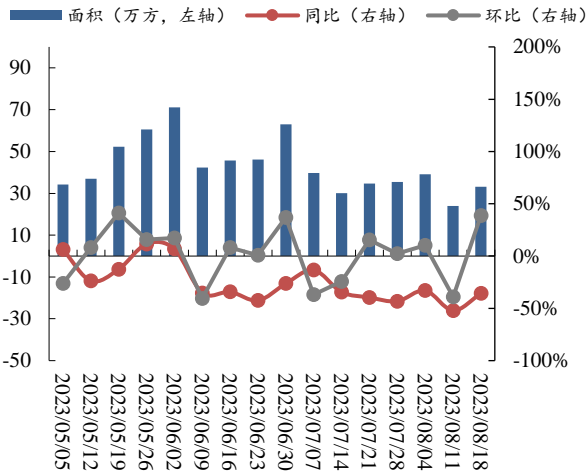
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



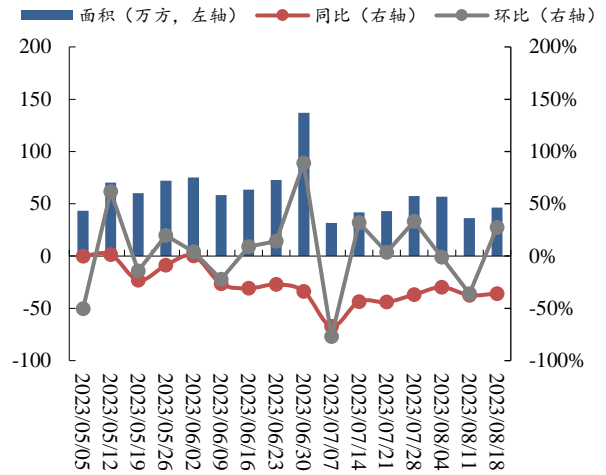
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

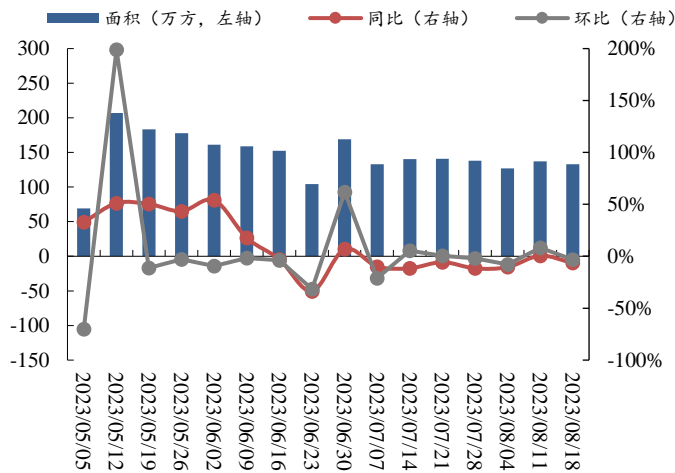
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

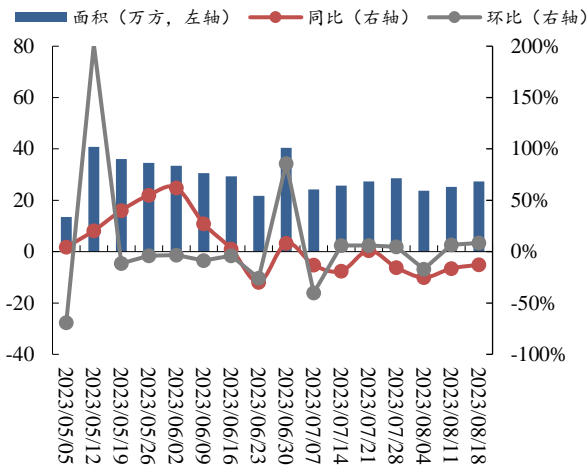
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积132.8万方，环比-3.2%，同比-6.5%；2023年8月1日至8月18日累计成交363.1万方，同比-5.1%。今年截至8月18日累计成交5307.1万方，同比+35.1%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



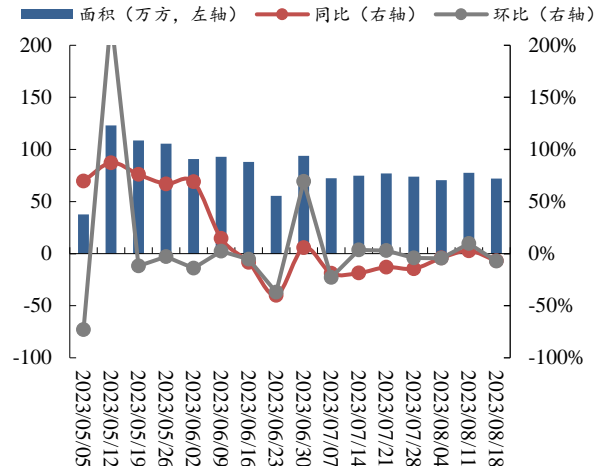
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7: 2座一线城市二手房成交面积及环比



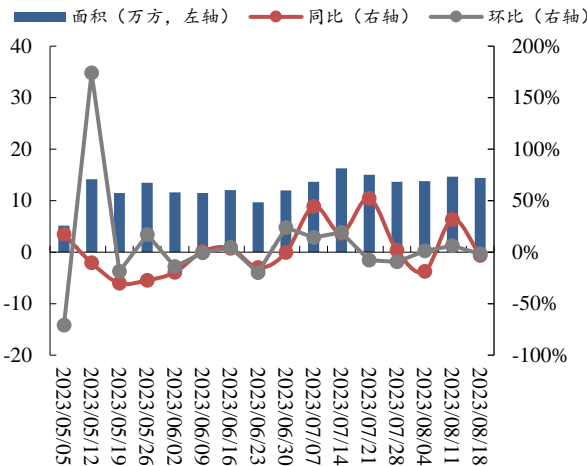
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图8: 5座新一线城市二手房成交面积及环比



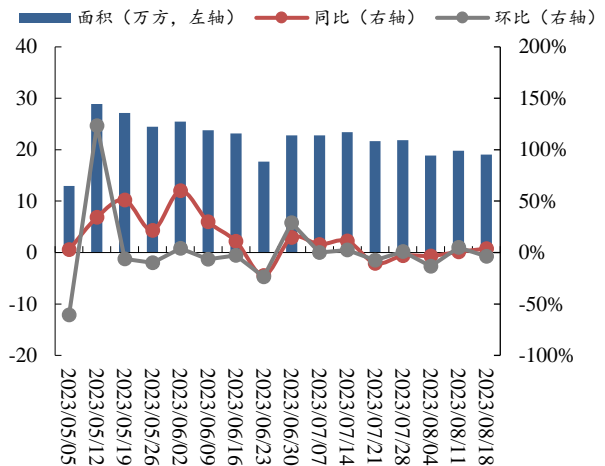
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

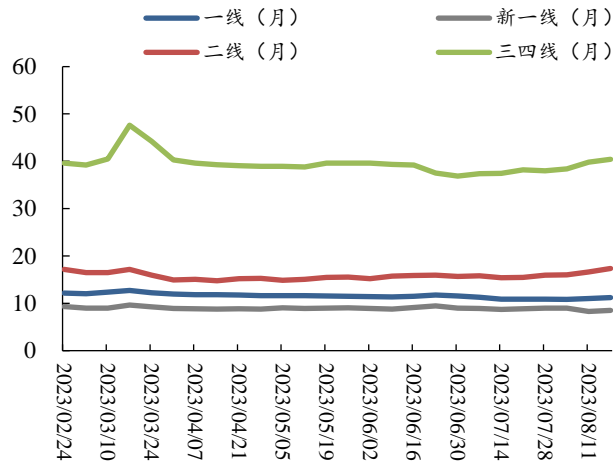
图10: 7座三四线城市二手房成交面积及环比



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

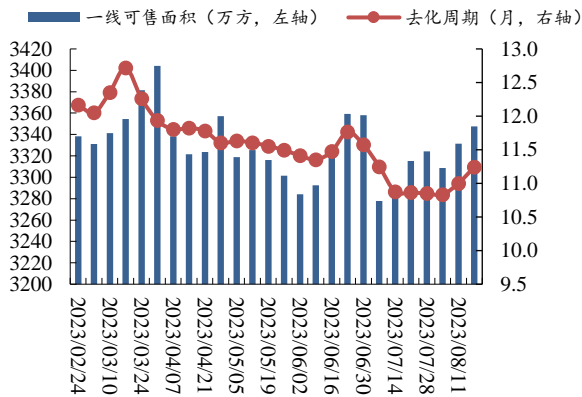
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9216.2 万方，环比+0.1%，同比-3.8%；14城新房去化周期为 14.8 个月，环比变动+0.4 个月，同比变动-1.1 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 11.2 个月、8.5 个月、17.4 个月、40.4 个月，环比分别变动-0.2 个月、+0.2 个月、+0.8 个月、+0.6 个月。

图11: 各能级城市去化周期



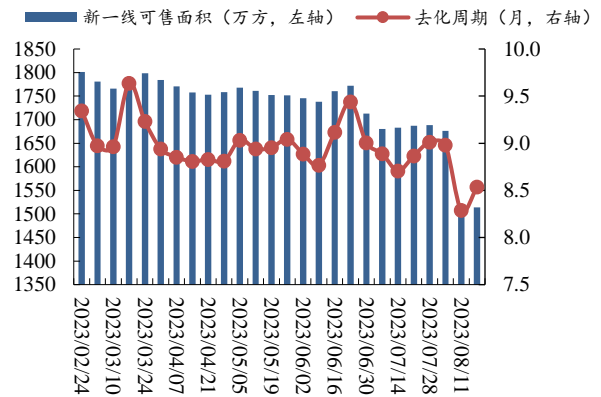
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



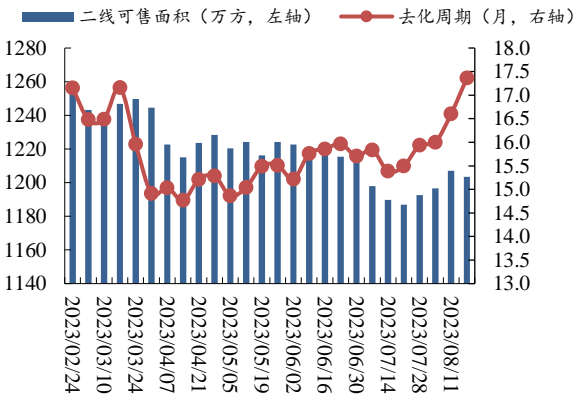
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



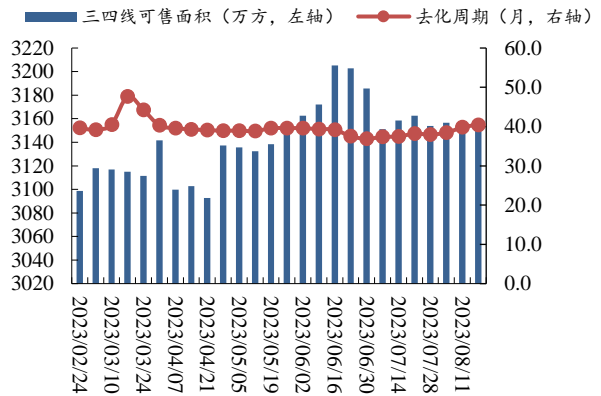
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	10.8	9.5	13.3%	-16.0%	-12.8%	8.4%	16.1
	济南	10.0	6.6	50.1%	-41.4%	-43.5%	-67.2%	-
	青岛	15.2	11.7	30.1%	-17.5%	-34.4%	-13.3%	-
长三角	上海	18.1	15.2	19.4%	-55.6%	-47.9%	22.2%	4.9
	杭州	7.6	8.3	-8.1%	-39.8%	-30.4%	3.9%	2.4
	南京	5.7	13.2	-56.7%	-55.6%	-34.1%	-25.6%	14.7
	苏州	15.7	8.5	84.0%	58.3%	-3.2%	-32.2%	12.3
	宁波	3.0	3.0	0.0%	-65.9%	-50.1%	-2.9%	12.7
	嘉兴	5.9	4.2	38.9%	438.1%	284.3%	17.4%	-
	无锡	3.8	0.0	-24.5%	-67.9%	-67.9%	-13.0%	-
	扬州	1.9	1.9	-1.3%	-58.7%	-39.3%	14.9%	-
	温州	7.1	5.5	28.7%	10.7%	-13.3%	38.7%	24.2
粤港澳	深圳	4.4	5.6	-21.5%	-14.0%	-31.1%	-8.9%	14.6
	广州	10.9	9.2	18.3%	0.8%	-20.2%	-0.2%	16.7
	佛山	7.7	6.9	11.3%	-50.6%	-44.6%	-8.2%	-
	惠州	0.9	1.0	-13.3%	-65.6%	-50.5%	18.6%	-
中西部	成都	28.8	26.8	7.5%	-1.9%	-19.2%	2.4%	-
	武汉	18.2	12.2	49.7%	-14.8%	-33.8%	1.1%	-

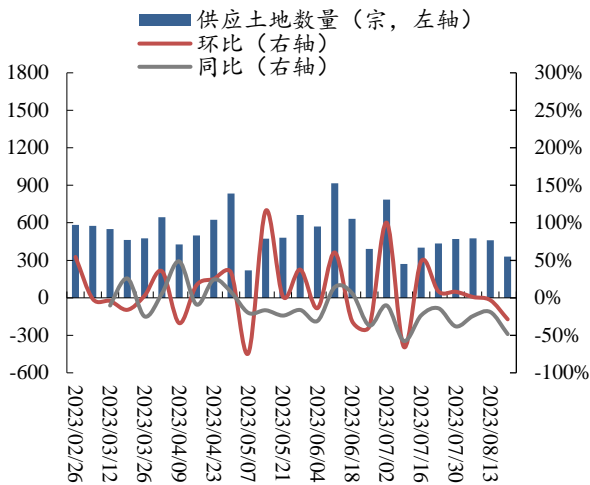
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

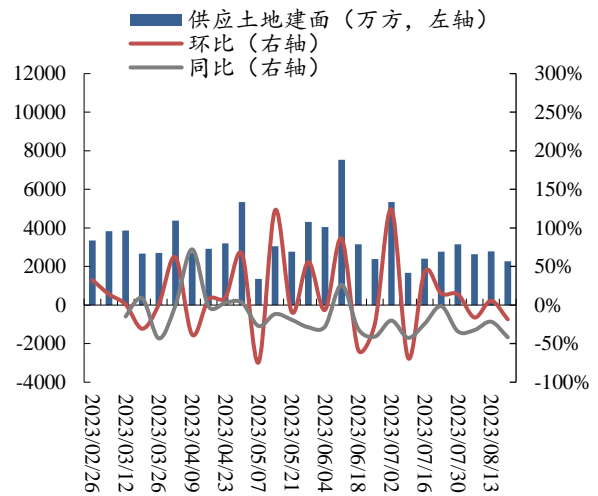
土地供应方面, 2023年8月14日-2023年8月20日百城供应土地数量为329宗, 环比-28.6%, 同比-48.4%; 供应土地建筑面积为2273.9万方, 环比-18.5%, 同比-41.7%。2023年累计供应土地数量为16134宗, 同比-11.5%, 累计供应土地建筑面积为102482.9万方, 同比-13.6%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

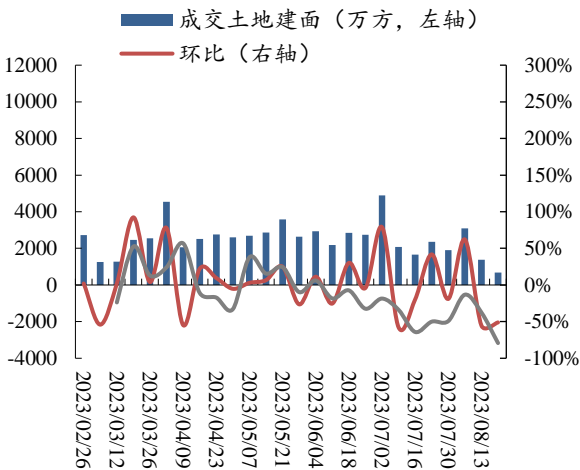
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

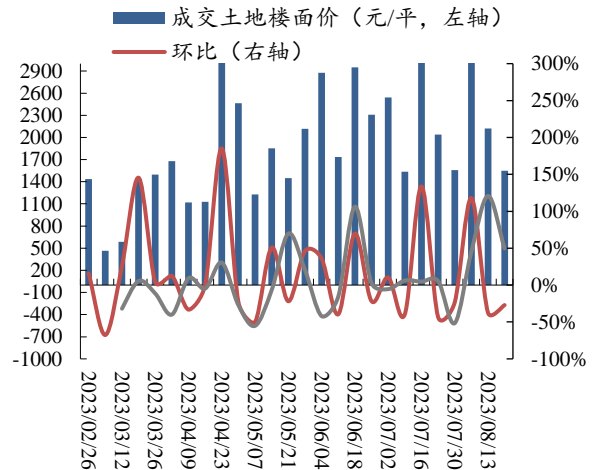
土地成交方面，2023年8月14日-2023年8月20日百城土地成交建筑面积674.9万方，环比-51.0%，同比-79.2%；成交楼面价1548元/平，环比-27.1%、同比+49.6%；土地溢价率2.3%，环比-0.8pct，同比-2.9pct。2023年累计成交土地建筑面积为81299.8万方，同比-14.3%。

图19: 百城土地成交建筑面积



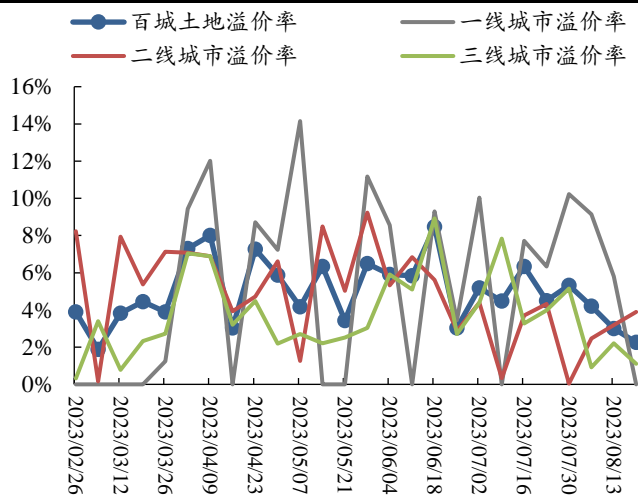
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

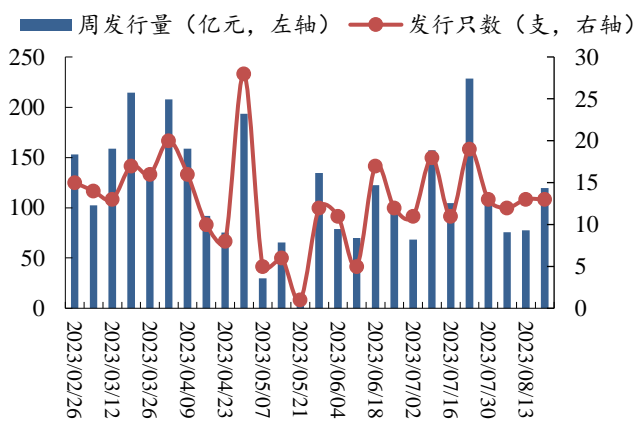


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

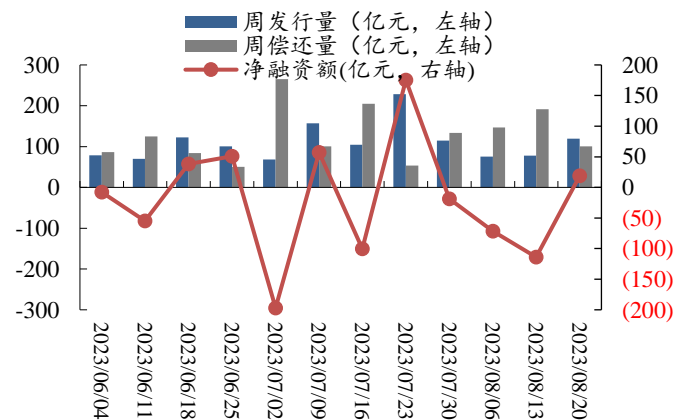
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 13 支, 发行金额合计 119.6 亿元, 环比 54.0%, 同比 213.2%; 上周偿还金额 100.7 亿元, 净融资额为 18.9 亿元。2023 年至今, 房地产企业合计发行信用债 387 支, 合计发行金额 3606.3 亿元, 同比-0.6%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



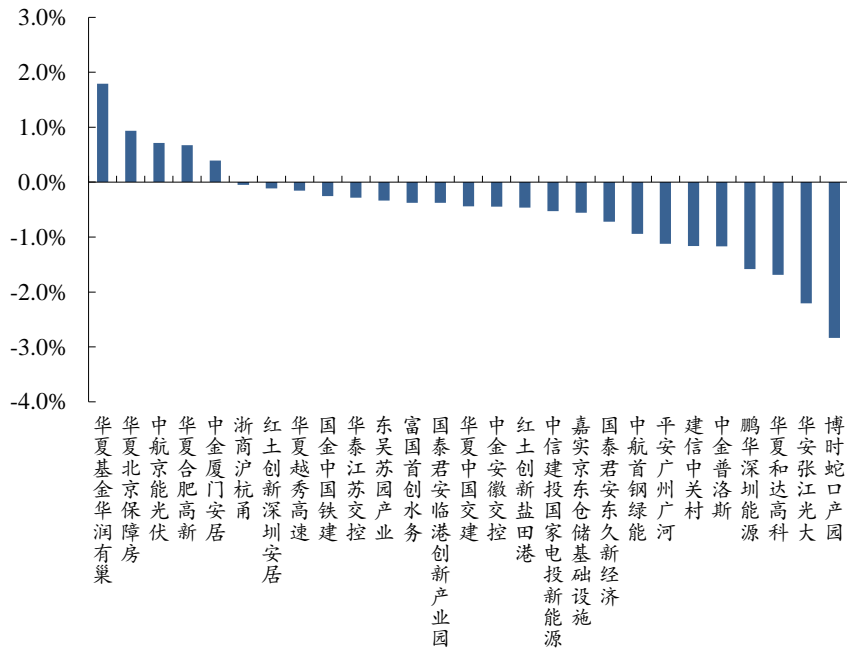
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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(%)

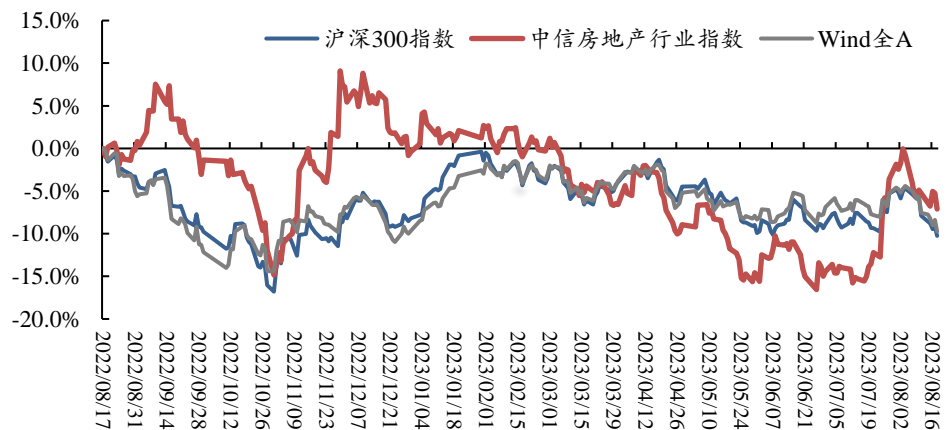


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

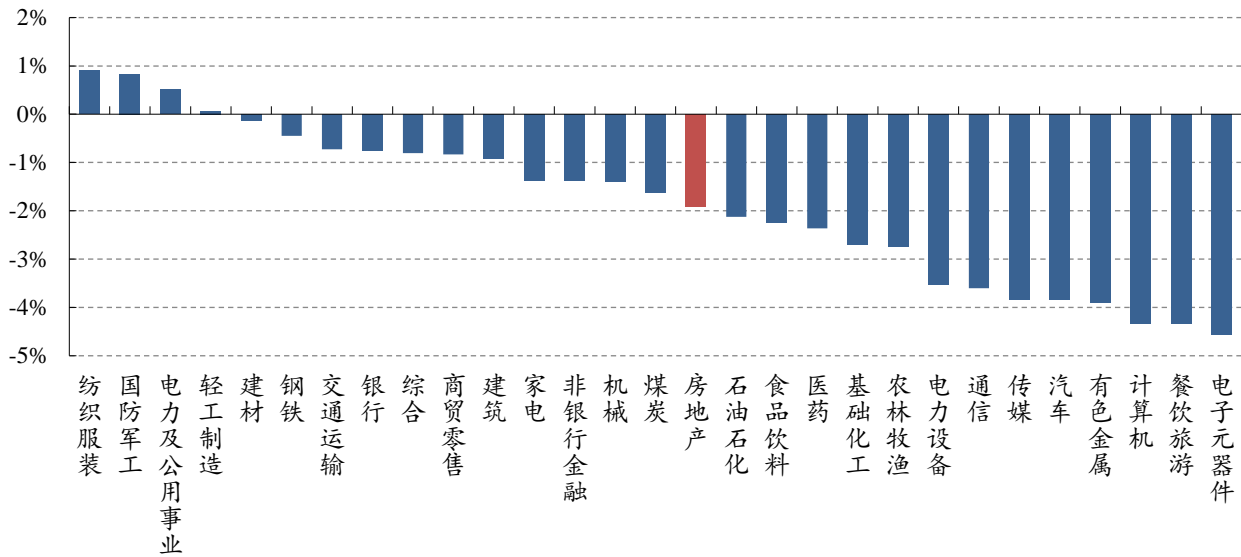
上周房地产板块(中信)涨跌幅-1.9%, 同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.6%、-2.3%, 超额收益分别为0.7%、0.4%。29个中信行业板块中房地产位列第16。

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 25 支, 较前周减少 8 支, 下跌股数为 98 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为泛海控股、渝开发、天房发展、绵石投资、世纪星源, 涨幅分别为 15.0%、11.9%、8.7%、5.7%、5.7%。跌幅前五为金科股份、新华联、中南建设、深物业 A、深振业 A, 跌幅分别为-15.9%、-12.4%、-8.4%、-7.7%、-7.5%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 4 支, 较前周增长 3 支, 上涨的为滨江集团、招商蛇口、保利地产、中梁控股, 涨幅分别为 3.1%、3.0%、1.4%、1.1%。跌幅前五为世茂集团、碧桂园、融信中国、金科股份、时代中国控股, 跌幅分别为-22.5%、-22.4%、-21.1%、-15.9%、-15.8%。

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)
000046.SZ	泛海控股	15.0%	16.9%	1.60	1.84
000514.SZ	渝开发	11.9%	13.8%	4.97	5.56
600322.SH	天房发展	8.7%	10.6%	2.86	3.11
000609.SZ	绵石投资	5.7%	7.6%	5.42	5.73
000005.SZ	世纪星源	5.7%	7.6%	1.41	1.49

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。

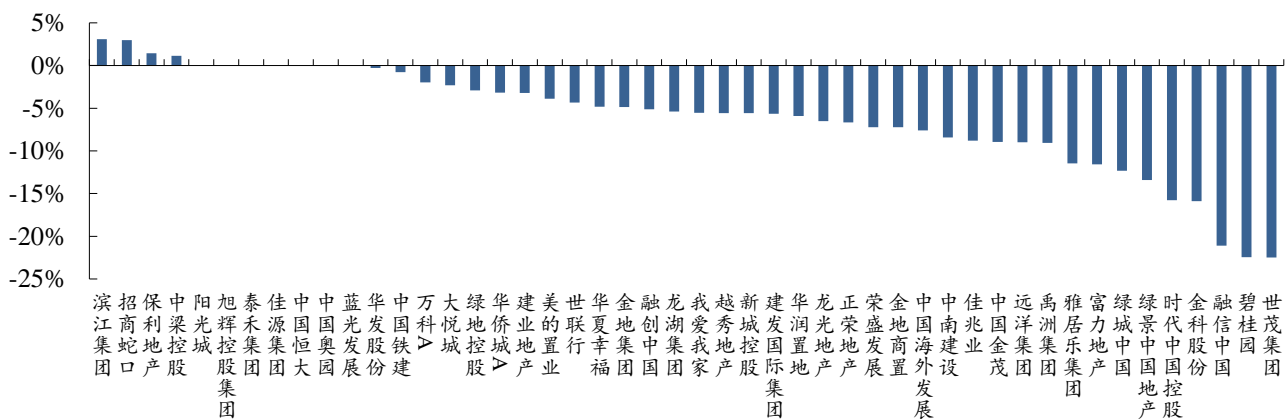
表3: 上周涨跌幅后五

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)
000656.SZ	金科股份	-15.9%	-14.0%	2.33	1.96
000620.SZ	新华联	-12.4%	-10.5%	2.02	1.77
000961.SZ	中南建设	-8.4%	-6.5%	2.02	1.85
000011.SZ	深物业 A	-7.7%	-5.8%	10.83	10.00
000006.SZ	深振业 A	-7.5%	-5.6%	5.83	5.39

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(8.14-8.18)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 1~7 月份全国房地产市场基本情况, 全国房地产开发投资同比下降 8.5%, 商品房销售同比下降 1.5%。人民银行下调 MLF 利率、7 天期逆回购利率。央行发布 2023 年第二季度中国货币政策执行报告, 继续落实首套房贷利率政策动态调整机制, 加大城中村改造的支持力度。证监会明确落实“活跃资本市场、提振投资者信心”等政策措施。**地方层面:** 山东印发关于进一步提振扩大消费的若干政策措施的通知, 鼓励配套基础设施改造。广州住建局表示今年广州全市至少推进 127 个城中村改造项目。南昌出台 15 条房地产新政, 首次购房首付比例最低执行 20%。青岛、阜阳、北京等地宽松公积金政策, 成都、德阳、眉山和资阳四城市实行公积金同城化, 非缴存地购房可向缴存地申请贷款。

表4：上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/8/15	国家统计局	数据披露	部委	①房地产开发投资：6.8万亿元，同比下降8.5%；其中，住宅投资5.1万亿元，同比下降7.6%；②商品房销售：销售额7.0万亿元，同比下降1.5%，其中住宅销售额增长0.7%；销售面积6.7亿m ² ，同比降6.5%，其中住宅销售面积下降4.3%；③房屋新开工/竣工面积：新开工面积5.7亿m ² ，同比下降24.5%；竣工面积3.8亿m ² ，同比增长20.5%。④房企到位资金：7.8万亿元，同比下降11.2%。其中国内贷款下降11.5%，定金预收款下降3.8%，个人按揭贷款下降1%。
2023/8/15	央行	利率调整	部委	人民银行下调MLF利率、7天期逆回购利率，其中MLF利率下调15个基点至2.65%，7天期逆回购调降10个基点至1.8%。
2023/8/17	央行	报告发布	部委	2023年第二季度中国货币政策执行报告：①我国经济供需总体平衡，不存在长期通缩或通胀的基础；②坚决防范汇率超调风险，支持地方债务风险化解、适时调整房地产政策；③继续落实首套房贷利率政策动态调整机制；④加大对住房租赁、城中村改造等金融支持力度，延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末；⑤推进民营企业债券融资支持工具扩容增量，强化债券市场支持实体经济；⑥商业银行维持稳健经营、防范金融风险，需保持合理利润和净息差水平。
2023/8/19	证监会	政策导向	部委	①发布活跃资本市场、提振投资者信心的一揽子政策措施，涵盖投资端改革、提高上市公司吸引力、优化交易机制、加强一二级市场逆周期调节等举措；②将坚持底线思维，全力做好房地产、城投等重点领域风险防控，坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险。
2023/8/14	青岛	公积金政策	新一线	山东青岛：调整租赁住房提取公积金金额，最高上限提升至3000元。
2023/8/14	阜阳	公积金政策	三线	①开展偿还住房商贷委托按月划转公积金业务；②提升各类人才公积金贷款优惠政策，在本市及下辖县市区首次申请住房公积金，贷款额度最高增加10万元/单职工、20万元/双职工。
2023/8/14	上海	数据披露	省/市	上海市财政局将发行两笔合计31.5亿元棚改专项债券。
2023/8/15	山东	政策导向	省/市	印发关于进一步提振扩大消费的若干政策措施的通知：①年内统筹资金支持棚户区改造、老旧小区改造配套基础设施建设；②城镇老旧小区居民可提取住房公积金用于加装电梯等改造；③各市可通过发放住房消费券、优化公积金贷款服务等，对新市民、青年人等群体开展团购商品房给予支持。
2023/8/15	福州	住房政策	二线	福州有关部门正在研究优化调整住房信贷政策。当前，福州限购地区根据持有住房套数和存量房贷情况，执行30%、40%、50%三档首付比例。（财联社）
2023/8/15	西安	住房政策	新一线	西安正在研究调整个人住房贷款政策，拟降低辖内个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限，以改善市场预期和信心。
2023/8/16	成都	公积金政策	新一线	成都、德阳、眉山和资阳四城市公积金同城化，非缴存地购房可向缴存地申请贷款。
2023/8/16	广州	城中村改造	一线	广州市住建局表示今年广州全市至少推进127个城中村改造项目，是有史以来最大规模的年度任务，广州将继续更新政策体系，创新连片改造实践，鼓励在城中村规模化建设保障性租赁住房。
2023/8/17	南昌	政策导向	二线	①实行阶段性购房补贴，符合“人才10条”购房补贴条件的人员，在完成契税缴纳后可享受受益财政的契税补贴；②首次购房首付比例最低执行20%，二套房首付比例最低执行30%；③改善客户再次申请贷款且符合相关政策规定的，商贷首付比例、贷款利率均按下限要求执行；④推行二手房“带押过户”；⑤推行货币化和“房票”安置方式；⑥优化土地出让价款缴纳期限。
2023/8/17	北京	公积金政策	省/市	中央国家机关职工于雄安新区购买自住房，可按季提取公积金，提取金额以购房支出为限；无自有住房且租赁的，可按月提取公积金，提取金额以房租实际支出为限。
2023/8/18	太原	住房政策	二线	山西太原发布楼市新政：①新房首付和贷款利率按照国家有关政策下限执行；②推行二手房带押过户；③支持居民换购住房退还个人所得税；④支持山西中部城市群区域内居民在本市购房，享受与太原市居民同等待遇。

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3周新房成交数据环比小幅上升13%，同比降幅缩窄。二手房销售同比环比均下降。本周国家统计局发布1~7月份全国房地产市场基本情况，全国房地产开发投资同比下降8.5%。央行发布2023年第二季度中国货币政策执行报告，继续落实首套房贷利率政策动态调整机制。证监会发布活跃资本市场、提振投资者信心的一揽子政策措施。一系列稳楼市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。

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>