

西安等区域拟下调首付比例

——房地产行业周观点(08.14-08.20)

强于大市(维持)

2023年08月21日

行业核心观点:

房地产行业修复之路虽有波折,但是方向不会改变,作为国民经济的支柱产业,在经济修复过程中预计仍会受到政策的扶持,7月政治局会议后,相关持续性政策有望加快落地,四季度行业销售仍有望重新企稳。建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的央企背景房企以及部分优质民营房企。

投资要点:

上周行情回顾: 上周(2023/08/13-2023/08/20),申万一级行业房地产指数下跌1.93%,沪深300指数下跌2.58%,板块表现略强于大市。2023年以来,房地产行业下跌7.28%,沪深300指数下跌2.26%,板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1)国家统计局发布2023年1-7月全国房地产市场基本情况数据,其中,全国房地产开发投资同比下降8.5%,商品房销售面积同比下降6.5%,商品房销售额下降1.5%;(2)国家统计局发布了2023年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况,70个大中城市商品住宅销售价格上涨城市个数减少,各线城市商品住宅销售价格环比持平或下降、同比有涨有降;(3)中国人民银行发布了2023年第二季度中国货币政策执行报告,指出要持续发挥结构性政策工具作用,适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,适时调整优化房地产政策,促进房地产市场平稳健康发展;(4)证监会有关负责人接受媒体采访表示要坚持底线思维,全力做好房地产、城投等重点领域风险防控;(5)中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融支持实体经济和防范化解金融风险电视会议中强调调整优化房地产信贷政策;(6)西安、福州等地拟降低首付比例。

行业基本面情况: 8月7日-8月13日,30大中城市商品房环比成交量上涨,当周成交174.69万平方米,环比下跌8.97%,其中,一线城市成交41.74万平方米,二线城市成交88.41万平方米,三线城市成交44.55万平方米,年初至今商品房累计销售面积下跌3.61%,其中一线上涨10.63%,二线下跌10.33%,三线上涨1.02%;14大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌12.74%,其中一线下跌14.26%,二线下跌14.87%,三线下跌3.83%;百城住宅类土地供应建面为707.2万平方米,四周滚动同比下跌14.1%,年初至今累计供应面积同比下降21.93%;百城住宅类土地成交建面为331.7万平方米,四周滚动同比下降25.7%,年初至今累计同比下降20.72%。

重点公司动态: 华侨城发布了7月主要业务经营情况公告。

风险因素: 消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降、行业信用风险超预期蔓延、数据统计偏差等。

行业相对沪深300指数表现



数据来源:聚源,万联证券研究所

相关研究

政策端仍待进一步加码

7月居民中长期贷款数据表现偏弱

公募FOF入市提振市场信心

分析师: 潘云娇

执业证书编号: S0270522020001

电话: 02032255210

邮箱: panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	4
1.1 上周房地产板块下跌 1.93%，表现略强于大市.....	4
1.2 上周地产各细分板均下跌.....	4
2 行业重点新闻信息	6
3 销售与土地市场情况	8
3.1 上周商品房销售同环比均下降.....	8
3.2 上周二手房成交量环比上升.....	10
3.3 上周土地市场表现仍然较弱.....	12
4 行业融资情况跟踪	12
5 重点公司公告跟踪	13
6 投资建议与风险提示	13

图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现环比下降.....	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股份.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股份.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 8: 行业重点新闻一览.....	6
图表 9: 行业重点政策一览.....	7
图表 10: 30 大中城市商品房销售同比增速.....	8
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速.....	8
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速.....	9
图表 14: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 17: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 18: 14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	10
图表 19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	10
图表 20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	10
图表 21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	10
图表 22: 14 大中城市二手房成交量对比 (万平方米).....	11
图表 23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	11
图表 24: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	11
图表 25: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	11
图表 26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	12
图表 27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	12
图表 28: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	12
图表 29: 百城住宅类土地成交溢价率.....	12
图表 30: 境内债券发行金额 (亿元).....	13
图表 31: 境外债发行情况.....	13

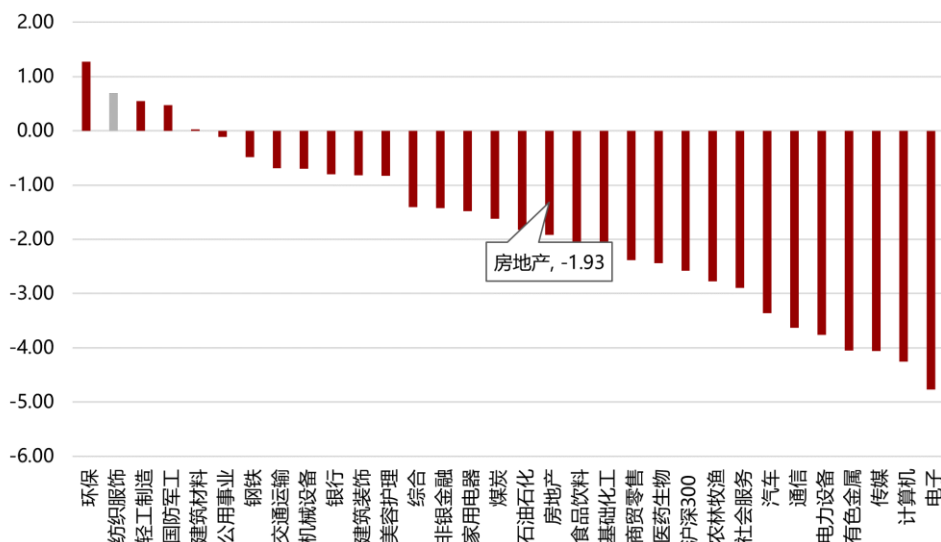
图表 32: 重点公司公告跟踪.....13

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 1.93%，表现略强于大市

上周（2023/08/14-2023/08/20），申万一级行业房地产指数下跌1.93%，沪深300指数下跌2.58%，板块表现略强于大市。

图表1：上周申万一级行业市场表现情况（%）



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

2023年以来，房地产行业下跌7.28%，沪深300指数下跌2.26%，板块表现弱于大市。

图表2：近期房地产板块相对表现环比下降



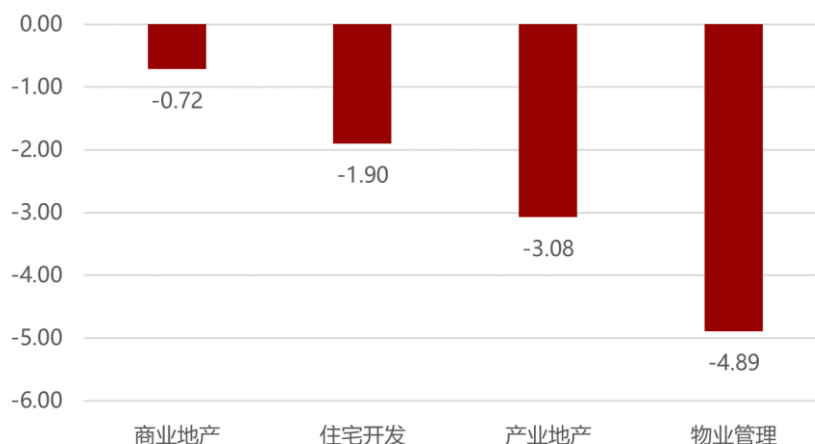
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板均下跌

上周，A股地产各细分板块均下跌，其中物业管理板块跌幅最大，当周下跌4.89%，产业地产板块下跌3.08%，住宅开发板块下跌1.90%，商业地产板块下跌0.72%。个股方

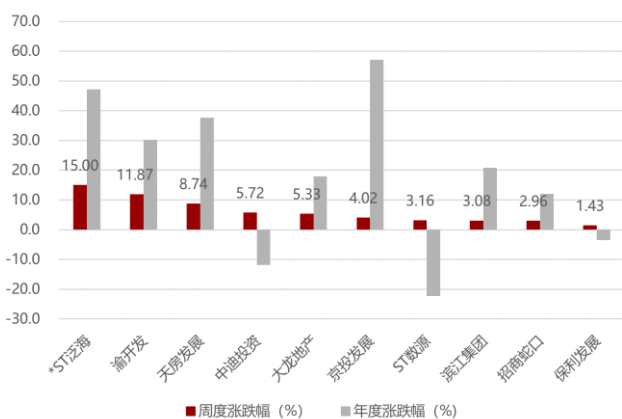
面，A股涨幅排名前三的房地产个股为：*ST泛海、渝开发、天房发展，其中，*ST泛海周度涨幅15.00%，渝开发周度涨幅11.87%，天房发展周度涨幅8.74%。跌幅排名前三位的房地产个股为：金科股份、*ST新联、特发服务。港股市场地产板块上涨的房地产个股为：卡森国际、中梁控股。跌幅排名前三位的房地产个股为：珠光控股、路劲、碧桂园。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



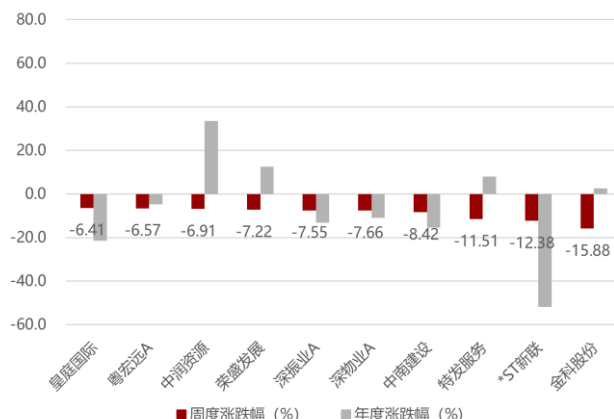
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股份



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

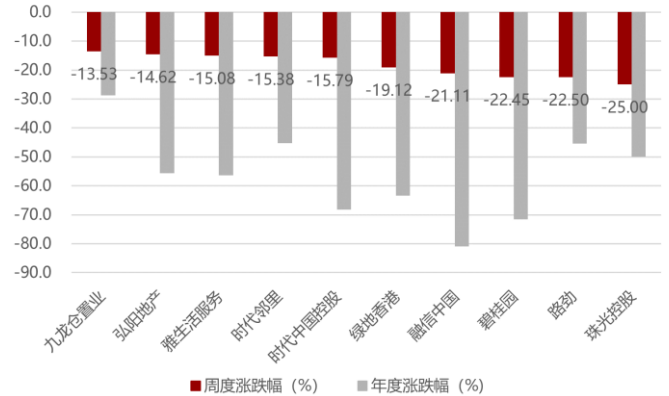
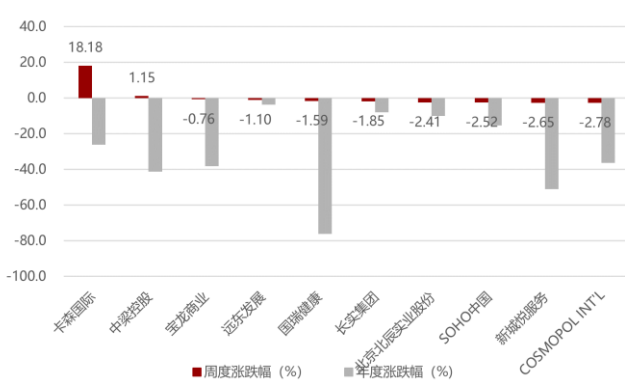
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股份



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股

图表7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

分类	主要内容
地方新闻	8月14日, 保利华南以底价17.06亿元摘得佛山顺德陈村三龙湾学校南侧商住地块, 折合楼面价约9000元/平方米。该地块属于顺德陈村板块, 位于广佛融合发展引领区的核心腹地, 是三龙湾规划的“生态绿芯”。(观点网)
	8月14日, 广州市房地产中介协会发布2023年7月广州市住宅租金动态监测报告。7月, 广州住宅租赁市场延续毕业旺季行情, 全市监测点住宅租赁市场成交量继续呈现增长态势, 环比6月再次上升12.34%。(观点网)
	8月15日, 湖北省潜江市发布通知提出, 支持住房消费, 延续《潜江市关于促进房地产业持续健康发展的若干措施》政策, 出台鼓励生育政策, 对按政策生育二孩、三孩的家庭, 在市域内购买新建商品住房(已签订协议企业)的予以补助。生育二孩家庭购房奖补15平方米/套, 生育三孩家庭购房奖补25平方米/套; 符合条件配租公租房、保租房时, 在户型选择、轮候排序、房源调换等方面给予优先配租。潜江市村镇户口和非本市户籍务工人员可以申请缴纳住房公积金, 连续足额缴存住房公积金6个月(含)以上(本地异地合并计算), 在购房时可享受住房公积金贷款政策。(财联社)
	8月15日, 合肥市发布关于公开征求《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知(征求意见稿)》意见的公告。《意见稿》强调支持新市民、青年人刚性购房需求, 在合肥市购买首套自住住房的, 租房提取额与公积金余额合并计算贷款额基数。(观点网)
	8月15日, 西安市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。此次调整后, 限购区域个人住房贷款首付比例和贷款利率政策下限将与全国政策下限保持一致, 具体为: 首套房首付比例不低于30%、利率不低于LPR-20BP, 二套房首付比例不低于40%、利率不低于LPR+60BP。(中国证券报)
	8月15日, 据中国证券报报告, 福州市将优化调整住房信贷政策, 此次调整主要是支持改善性购房, 对已有一套住房且房贷尚未偿清, 再次申请个人住房贷款的购房人, 首付比例由目前的50%调整为40%, 预计此举将降低改善性购房首付压力。(中国证券报)
	8月16日, 四川省雅安市经开区近日发布《支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十五条措施》, 其中提到了住房补贴、鼓励房地产企业促销, 团购优惠不限制跌幅。《措施》明确提出, 全力支持房地产开发企业积极开展针对党政机关、企事业单位职工、医务人员、教师、外来务工人员、三区在外工作人员等群体购买商品房的团购活动, 开发企业团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。(财联社)
	8月16日, 广州市住建局公开了关于市政协十四届二次会议第3090号提案答复的函。函件提到, 今年广州全市至少推进127个城中村改造项目, 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。(观点网)

	8月16日，恒大地产集团有限公司发布公告称，因公司涉嫌信息披露违法违规，根据相关法律法规，中国证监会决定对该公司立案。同日，公司被深圳市前海合作区人民法院列为失信被执行人，具体情形为违反财务报告制度。（观点网）
	8月15日，国家统计局发布了2023年1—7月份全国房地产市场基本情况。1-7月份，全国房地产开发投资67717亿元，同比下降8.5%；其中，住宅投资51485亿元，下降7.6%。同时，1-7月份的商品房销售面积66563万平方米，同比下降6.5%，其中住宅销售面积下降4.3%。商品房销售额70450亿元，下降1.5%，其中住宅销售额增长0.7%。7月末，商品房待售面积64564万平方米，同比增长17.9%。其中，住宅待售面积增长19.5%。此外，1—7月份的房地产开发企业到位资金78217亿元，同比下降11.2%。其中，国内贷款9732亿元，下降11.5%；利用外资30亿元，下降43.0%；自筹资金23916亿元，下降23.0%；定金及预收款27377亿元，下降3.8%；个人按揭贷款13950亿元，下降1.0%。（国家统计局）
	8月15日，国家统计局新闻发言人付凌晖在新闻发布会上表示，目前房地产市场总体处于调整阶段，部分房企经营遇到一定困难，特别是一些龙头房企债务风险有所暴露，影响市场预期。但要看到这些问题是阶段性的，随着市场调整机制逐步发挥作用，房地产市场政策调整优化，房企风险有望逐步得到化解。近期，北上广深一线城市密集发声，表示要支持和更好满足刚性、改善性住房需求。部分二三线城市也在出台新的房地产调控政策，各地房地产政策调整优化有助于提振市场信心。（观点网）
宏观新闻	8月16日，国家统计局发布了2023年7月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。2023年7月份，70个大中城市商品住宅销售价格上涨城市个数减少，各线城市商品住宅销售价格环比持平或下降、同比有涨有降。其中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有20个和6个，比上月分别减少11个和1个；新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有26个和5个，比上月均减少1个。（国家统计局）
	8月17日，中国人民银行发布了2023年第二季度中国货币政策执行报告，报告指出要持续发挥结构性政策工具作用，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。（中国人民银行）
	8月18日，证监会有关负责人就贯彻落实“要活跃资本市场，提振投资者信心”政策接受了媒体采访。表示将进一步突出稳预期、稳信心的措施，激发债券市场活力。其中，强调要坚持底线思维，全力做好房地产、城投等重点领域风险防控。适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，继续抓好资本市场支持房地产市场平稳健康发展政策措施落地见效。保持房企股债融资渠道总体稳定，支持正常经营房企合理融资需求。坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险。（中国证券监督管理委员会）
	8月20日，中国人民银行、金融监管总局、中国证监会联合召开金融支持实体经济和防范化解金融风险电视会议。会议强调，调整优化房地产信贷政策。要继续推动实体经济融资成本稳中有降，规范贷款利率定价秩序，统筹考虑增量、存量及其他金融产品价格关系。发挥好存款利率市场化调整机制的重要作用，增强金融支持实体经济的可持续性，切实发挥好金融在促消费、稳投资、扩内需中的积极作用。（中国证券报）

资料来源：央行、证券报、观点网、统计局、证监会、财联社等，万联证券研究所

图表9：行业重点政策一览

地区	部门或文件	类型	主要内容
青岛	《关于优化租赁住房提取住房公积金有关事项的通知》	公积金	近日，山东省青岛市住房公积金管理中心发布关于优化租赁住房提取住房公积金有关事项的通知。其中，提高租住商品住房提取额度：无房职工未提供房屋租赁备案凭证的，每人每月提取金额上限由700元提高至1400元；无房职工提供房屋租赁备案凭证及房租发票的，可按照实际房租支出

			提取住房公积金，职工及配偶每月最高可提取额度由2500元提高至3000元。此外，推行“住房公积金支付”房租新模式。
成都	《关于成德眉资缴存职工在四市区域内非缴存地购房有关公积金贷款政策措施的通知》	公积金	成都住房公积金管理委员会等4部门日前发布通知，成都、德阳、眉山和资阳缴存职工在四市区域内非缴存地购房，可向缴存地公积金中心申请公积金贷款。其房屋套数认定标准、房屋抵押担保方式等执行缴存地公积金中心贷款管理政策，房屋抵押登记在房屋所在地不动产登记机构办理；最高贷款额度不超过房屋所在地限额标准，由四市公积金管委会另行公布。
北京	《关于优化住房公积金提取政策进一步规范提取行为的通知》	公积金	中央国家机关住房资金管理中心发布了《关于优化住房公积金提取政策进一步规范提取行为的通知》。《通知》表示，加大北京市行政区域内租房消费支持力度。优化租房提取频次，职工提取住房公积金用于支付房租的，可按月提取住房公积金。提高租房提取额度。职工家庭在北京市行政区域内无自有住房且租赁住房的，可按每人每月2000元限额提取住房公积金。同时提高多子女家庭租房支付能力。此外，拓宽租房提取方式和拓展房租“支付通”业务。
南昌	《促进我市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》	住房信贷	南昌市人民政府发布《通知》表示，按低限执行住房信贷政策。居民家庭通过公积金或商业银行贷款购买住房的，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%。对为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房且符合相关政策规定的，商业性个人住房贷款首付比例、贷款利率均按低限要求执行。
昆明	《昆明市人民政府办公室关于印发昆明市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》	公积金	昆明市住房公积金管理中心发布《通知》表示，生育二孩、三孩的缴存职工家庭购买首套自住住房，满足住房公积金贷款条件的，住房公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%。该政策即日起实施，有效期1年。

资料来源：各级政府官网，万联证券研究所

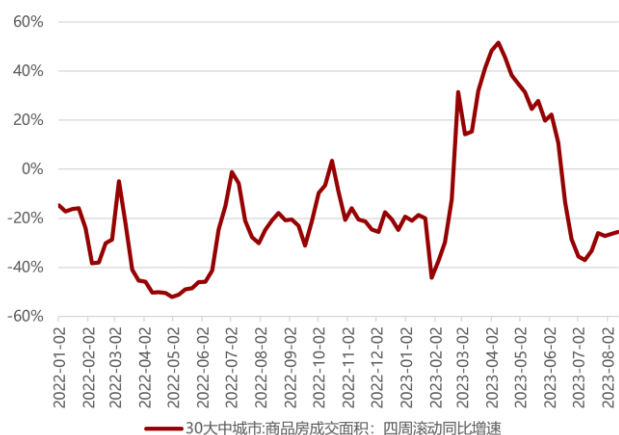
3 销售与土地市场情况

3.1 上周商品房销售同环比均下降

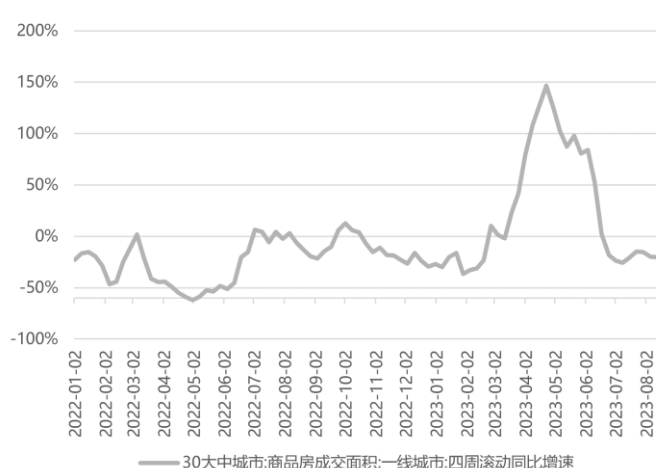
8月7日-8月13日，30大中城市商品房环比成交量下降，当周成交174.69万平方米，环比下跌8.97%，同比下跌27.59%，其中，一线城市成交41.74万平方米，二线城市成交88.41万平方米，三线城市成交44.55万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下跌25.53%，其中一线下跌20.43%，二线下跌31.18%，三线下跌15.67%；年初至今商品房累计销售面积下跌3.61%，其中一线上涨10.63%，二线下跌10.33%，三线上涨1.02%。

图表10: 30大中城市商品房销售同比增速

图表11: 一线城市四周滚动同比增速



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所



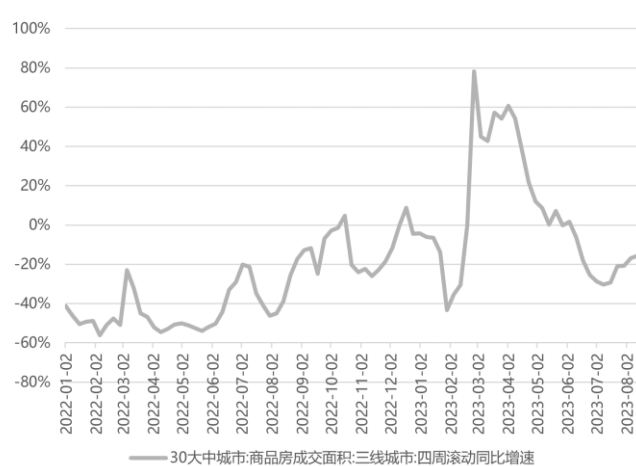
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表12: 二线城市四周滚动同比增速



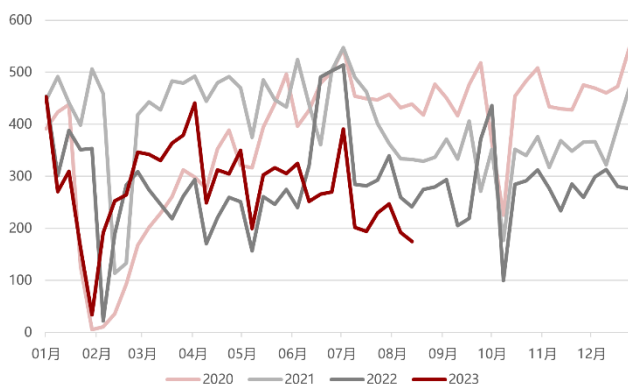
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表13: 三线城市四周滚动同比增速



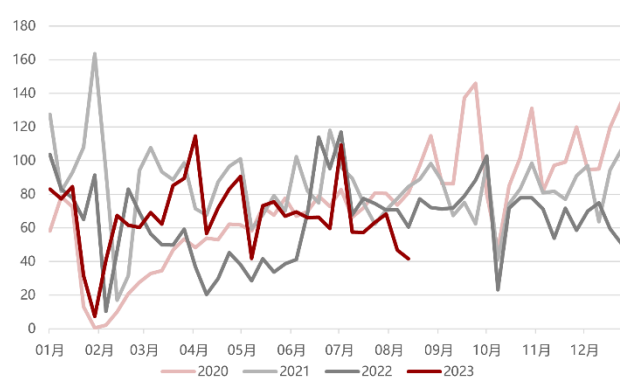
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

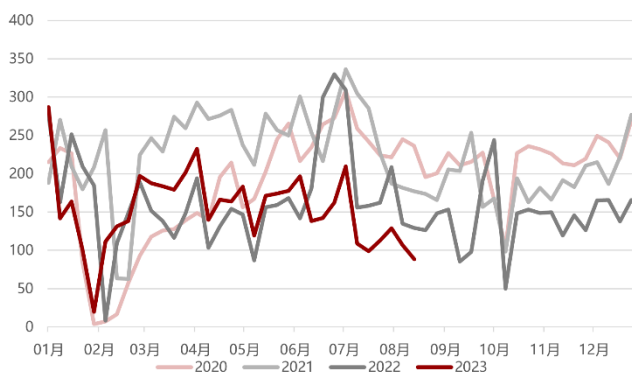
图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)



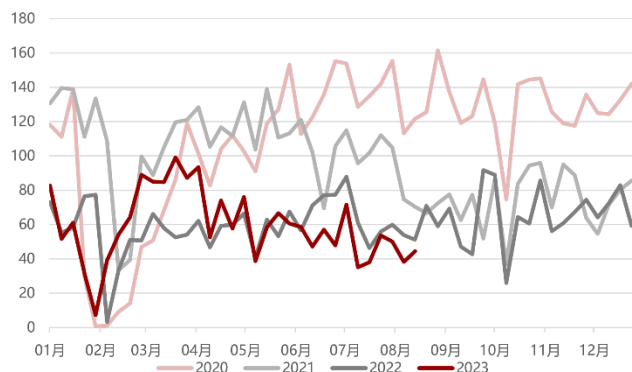
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)

图表17: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



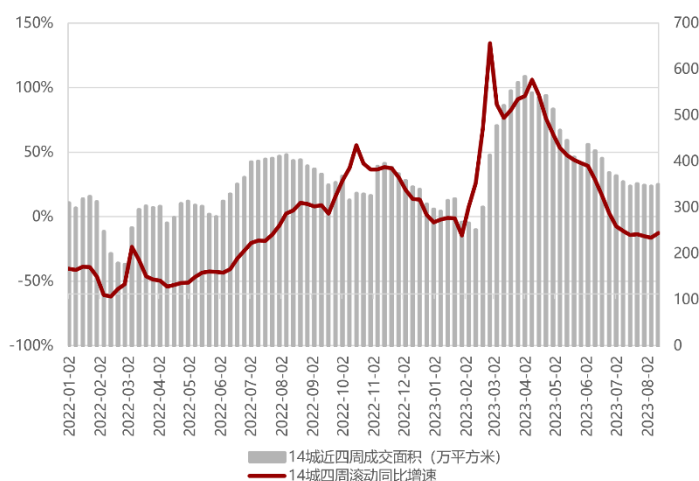
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

3.2 上周二手房成交量环比上升

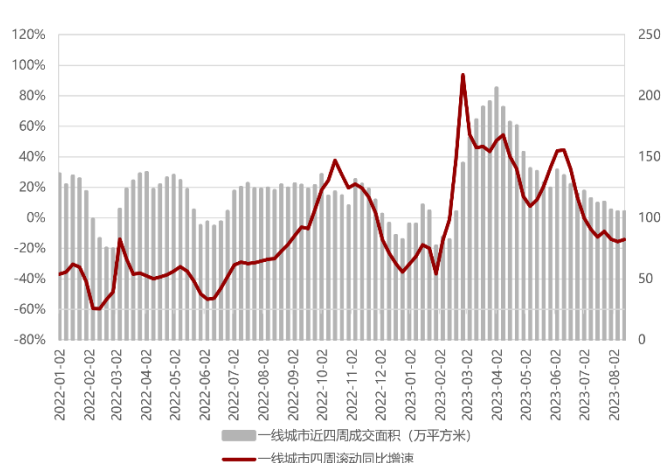
8月7日-8月13日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比下跌12.74%，其中一线下跌14.26%，二线下跌14.87%，三线下跌3.83%；年初至今累计成交面积同比上涨30.36%，其中一线上涨16.01%，二线上涨40.61%，三线上涨31.60%。

图表18：14大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表19：一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



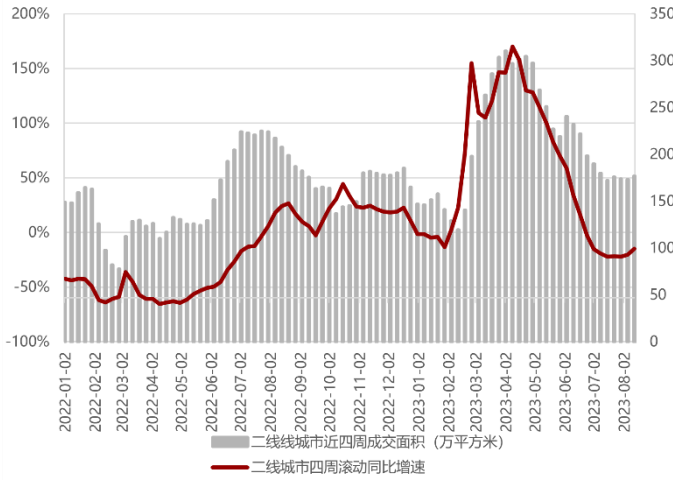
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



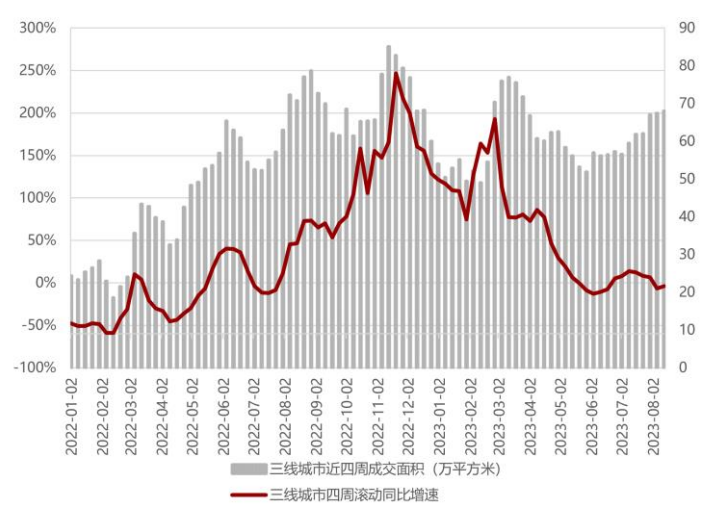
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表20：二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表21：三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

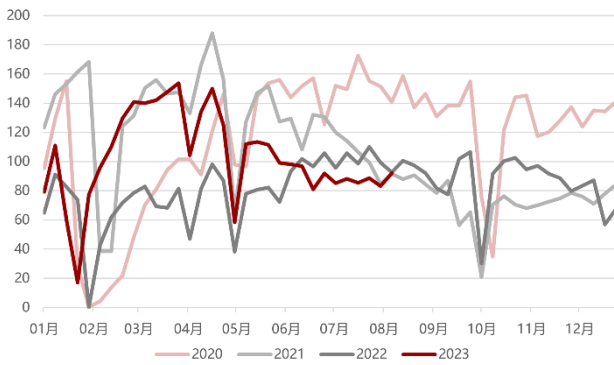


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



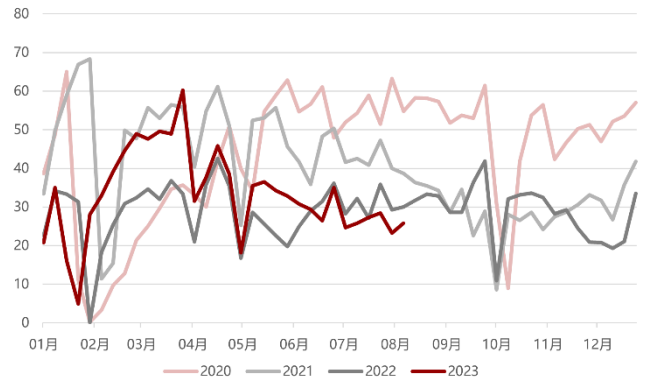
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表22: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



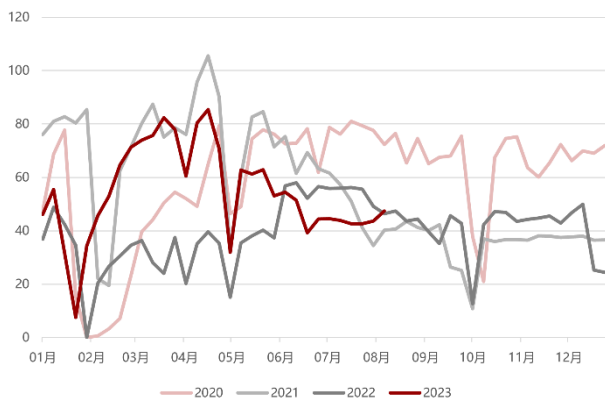
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



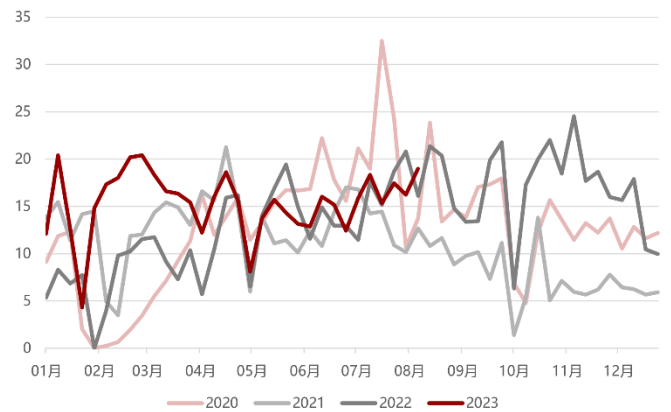
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表24: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表25: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

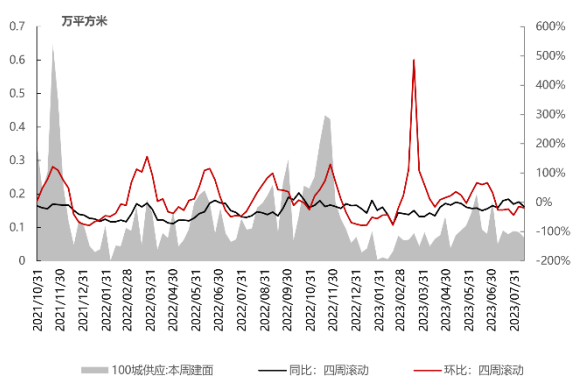
3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周（8月7日-8月13日）百城住宅类土地供应建面积为707.2万平方米，四周滚动同比下跌14.1%，年初至今累计供应面积同比下降21.93%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降28.02%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降23.21%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降20.41%。

百城住宅类土地成交建面为331.7万平方米，四周滚动同比下降25.7%，年初至今累计同比下降20.72%。其中一线城市本周完成土地成交建面12.6万平方米，二线城市完成89.5万平方米，三线城市完成229.6万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比下降34.25%，二线城市同比下降34.33%，三线城市同比下降8.74%。

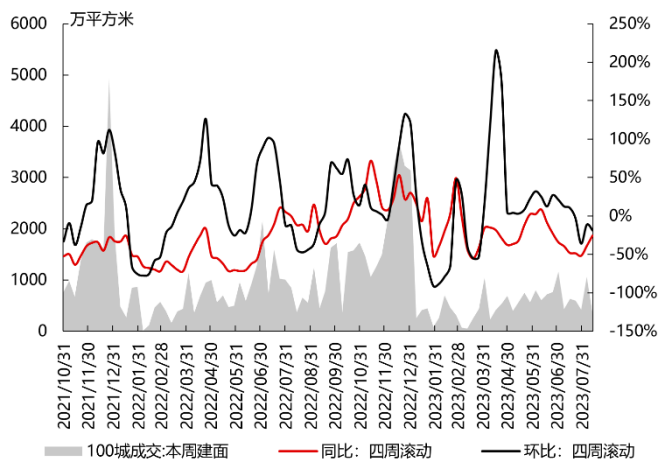
百城住宅类土地溢价率为3.49%，环比下跌1.31个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为8.31%、3.77%、2.26%。

图表26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



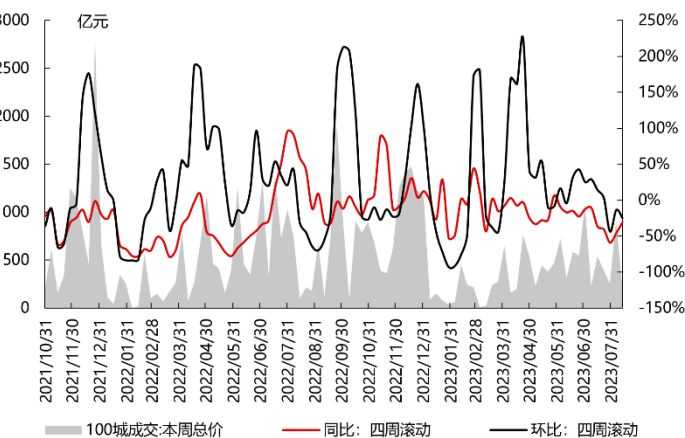
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



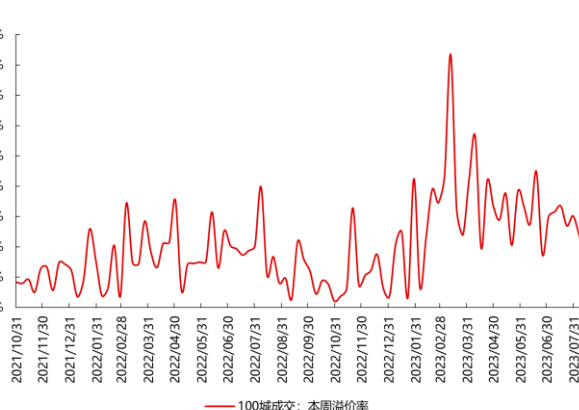
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表28: 百城住宅类土地成交总价同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表29: 百城住宅类土地成交溢价率

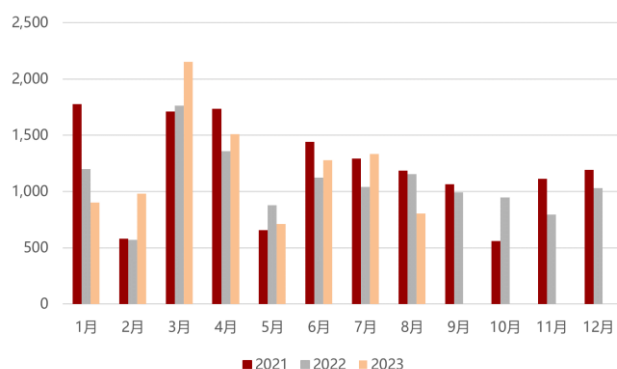


资料来源: wind, 万联证券研究所

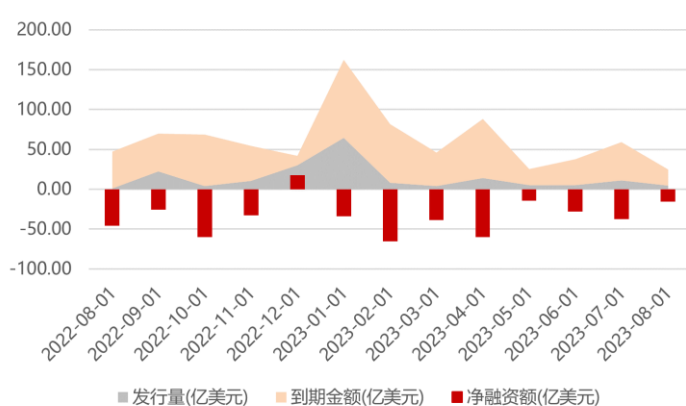
4 行业融资情况跟踪

2023年8月(截至8月20日),房地产行业境内债券发行金额为804.66亿元,年初至今发债规模为9,675.91亿元。2023年8月(截至8月20日)境外债发行规模为4.46亿美元,净融资额为-15.95亿美元。

图表30: 境内债券发行金额(亿元)



图表31: 境外债发行情况



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所, 截至8月20日

资料来源: wind, 万联证券研究所, 截至8月20日。

5 重点公司公告跟踪

图表32: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
股东减持进展	我爱我家	8月14日,公司发布了《关于持股5%以上股东减持股份计划期限届满未减持公司股份的公告》。截至2023年8月12日,本次减持计划期限已届满,东银玉衡在本次减持计划期间内未减持公司股份,其持有公司股份的情况未发生变化,其仍持有公司股份175,073,202股,占公司总股本的7.43%。
人员变动	中新集团	8月15日,中新集团发布了《关于变更公司证券事务代表的公告》。经董事会同意,公司聘任史永刚先生为中新集团证券事务代表。
股票发行进展	苏州高新	8月15日,公司发布了《关于2023年度向特定对象发行A股股票获得有权国资监管单位批准的公告》。苏州高新区(虎丘区)国有(集体)资产监督管理办公室同意公司向特定对象发行A股股票方案。公司尚需公司股东大会审议通过、报上海证券交易所审核并获得中国证监会的同意注册后方可生效。
交易所关注函	新大正	8月15日,公司发布了《关于延期回复深圳证券交易所关注函的公告》,经向深圳证券交易所申请,公司将延期至2023年8月22日前就相关事项作出回复并对外披露。
减资进展	世联行	8月17日,公司发布了《关于对关于对深圳市世联小额贷款有限公司减资的进展公告》,公告表示公司已完成减少世联小贷已完成减少注册资本60,000万元等工商变更登记工作,并取得了深圳市市场监督管理局颁发的《营业执照》。
业绩	华侨城A	8月18日,公司发布了2023年7月主要业务经营情况公告。2023年7月份,公司实现合同销售面积14.2万平方米,合同销售金额34.8亿元;2023年1-7月,公司累计实现合同销售面积122.4万平方米,同比下降17%;合同销售金额262.5亿元,同比下降17%。同时,2023年1-7月,公司旗下文旅企业合计接待游客超5480万人次,同比增长65%。2023年7月,公司无新增土地情况。

资料来源: 同花顺 iFinD, 万联证券研究所

6 投资建议与风险提示

房地产行业修复之路虽有波折，但是方向不会改变，作为国民经济的支柱产业，在经济修复过程中预计仍会受到政策的扶持，7月政治局会议后，相关持续性政策有望加快落地，四季度行业销售仍有望重新企稳。建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的国央企背景房企以及部分优质民营房企。

风险因素：消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降、行业信用风险超预期蔓延、数据统计偏差等。

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；

同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；

弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；

增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；

观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；

卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。

基准指数：沪深300指数

风险提示

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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

证券分析师承诺

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。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。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。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。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的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。分析师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。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道 1528 号陆家嘴基金大厦

北京西城区平安里西大街 28 号中海国际中心

深圳福田区深南大道 2007 号金地中心

广州天河区珠江东路 11 号高德置地广场