

## 房地产行业跟踪周报

# 新房销售环比持续改善，三部委推动落实“认房不认贷”政策

增持（维持）

2023年08月29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(2023.8.19-2023.8.25,下同)**: 上周房地产板块(中信)涨跌幅-2.8%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.0%、-2.9%，超额收益分别为-0.9%、0.1%。29个中信行业板块中房地产位列第13。

### ■ 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259.8万方，环比+20.4%，同比-17.9%；2023年8月1日至8月25日累计成交790.7万方，同比-27.8%。今年截至8月25日累计成交10919.6万方，同比-5.1%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积139.7万方，环比+5.2%，同比+0.8%；2023年8月1日至8月25日累计成交502.8万方，同比-3.6%。今年截至8月25日累计成交5446.7万方，同比+34.0%。

(3) **库存及去化**: 14城新房累计库存9260.7万方，环比+0.5%，同比-3.3%；14城新房去化周期为15.1个月，环比变动+0.3个月，同比变动-0.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为11.5个月、8.7个月、17.6个月、40.7个月，环比分别变动+0.2个月、+0.2个月、+0.3个月、+0.3个月。

(4) **土地市场**: 2023年8月21日-2023年8月27日百城供应土地数量为309宗，环比-38.1%，同比-55.2%；供应土地建筑面积为1753.9万方，环比-44.0%，同比-63.9%。百城土地成交建筑面积594.5万方，环比-61.3%，同比-81.6%；成交楼面价2236元/平，环比+17.8%、同比+139.7%；土地溢价率1.1%，环比-0.7pct，同比-0.1pct。

■ **重点数据与政策**: **全国层面**: 住建部联合央行、金融监管局联合推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。国常会通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》，全面推进保障性住房建设。财政部、税务总局、住建部延续居民换房退税优惠政策延续至2025年底；财政部、税务总局继续实施公共租赁住房税收优惠政策至2025年底。证监会优化上市房企再融资安排：不受破发、破净和亏损限制。**地方层面**: 浙江嘉兴出台21条房地产新政，全面取消限购限售。成都、枣庄、武汉等地宽松公积金政策，提高公积金租房提取限额或下调住房公积金贷款首付款比例；金华首创城中村拆迁安置公积金贷款。沈阳放宽人才落户限制，深圳放宽人才房申购条件。

■ **周观点**: 8月第4周新房成交数据环比上升20.4%，同比降幅持续缩窄。二手房销售环比微增同比转正。本周中央利好政策密集发布：三部委推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策；国常会通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》；证监会优化上市房企再融资安排。我们认为后续一线城市局部的限购限贷政策有望跟进放松，带动市场需求企稳回升。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。推荐：1) 开发商：保利发展、招商蛇口、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) 城中村改造受益标的：越秀地产、城建发展、珠江股份；3) 物业公司：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；4) 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

《如何看待城中村改造带来的机遇与挑战?》

2023-08-24

《日本房地产泡沫破裂启示录：加大政策放松力度，助力市场回归良性发展》

2023-08-22

## 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（8.21-8.25）重点房企涨跌幅排名.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2023.08.28）.....	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 (2023.08.28)

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*	1,149	42.64	57.79	99.59	139.78	26.96	19.89	11.54	8.22
600048.SH	保利发展*	1,673	183.47	205.64	234.87	266.18	9.12	8.14	7.13	6.29
000002.SZ	万科 A	1,603	226.18	232.72	242.25	256.39	7.09	6.89	6.62	6.25
600383.SH	金地集团*	330	61.07	68.38	74.65	81.07	5.41	4.83	4.43	4.08
601155.SH	新城控股*	312	13.94	40.89	48.81	54.43	22.35	7.62	6.38	5.72
002244.SZ	滨江集团*	320	37.41	45.03	53.62	61.97	8.56	7.11	5.97	5.17
600325.SH	华发股份*	223	25.78	29.04	32.15	35.26	8.64	7.67	6.93	6.32
0688.HK	中国海外发展	1,591	232.65	273.23	300.42	335.96	6.84	5.82	5.29	4.73
1109.HK	华润置地	2,108	280.92	315.19	348.83	383.52	7.50	6.69	6.04	5.50
0960.HK	龙湖集团	1,006	243.62	237.86	246.69	267.13	4.13	4.23	4.08	3.77
3319.HK	雅生活服务*	64	18.40	20.64	23.51	26.52	3.47	3.10	2.72	2.41
1755.HK	新城悦服务*	38	4.23	4.84	5.42	5.98	8.99	7.87	7.03	6.37
2869.HK	绿城服务*	117	5.48	6.87	8.30	9.63	21.37	17.03	14.10	12.15
1209.HK	华润万象生活*	720	22.06	28.41	36.67	45.21	32.65	25.35	19.64	15.93

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, 2023.08.28 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.92 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。

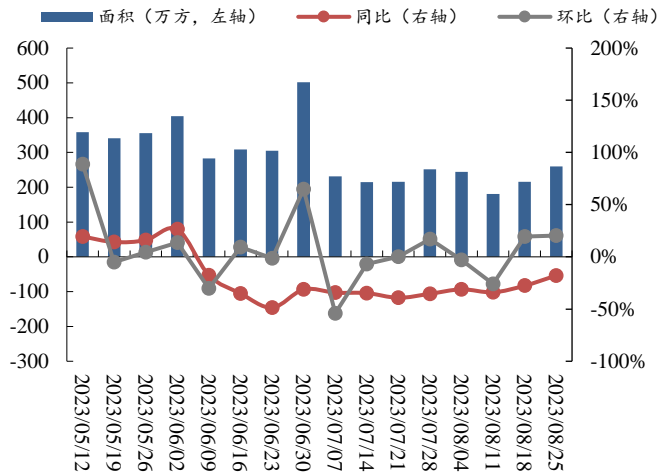
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比上升 20.4%，同比降幅持续缩窄。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为 5%、47%、4%、8%。

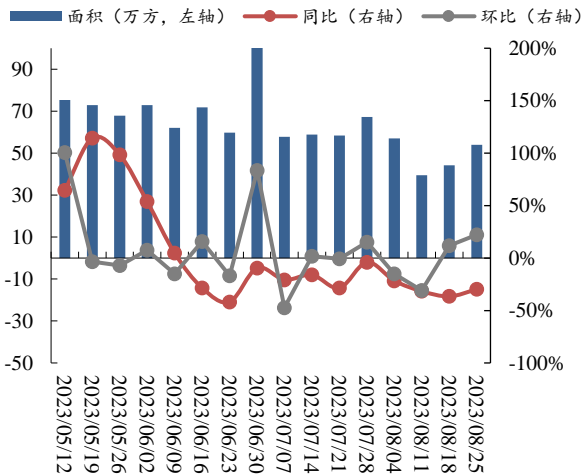
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 259.8 万方，环比+20.4%，同比-17.9%；2023 年 8 月 1 日至 8 月 25 日累计成交 790.7 万方，同比-27.8%。今年截至 8 月 25 日累计成交 10919.6 万方，同比-5.1%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



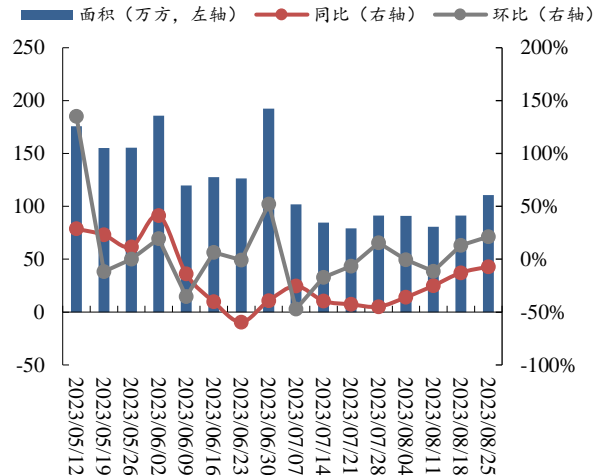
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

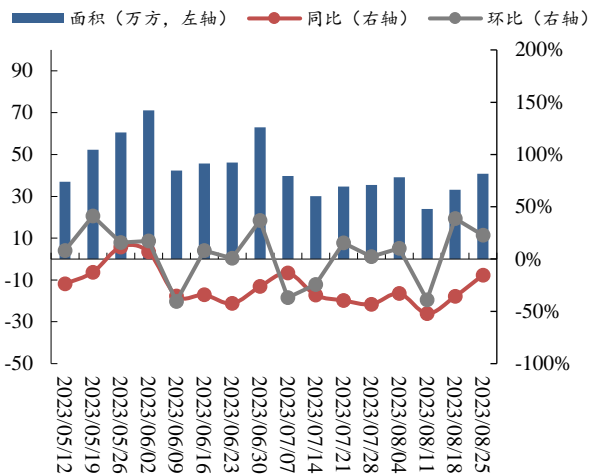
图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

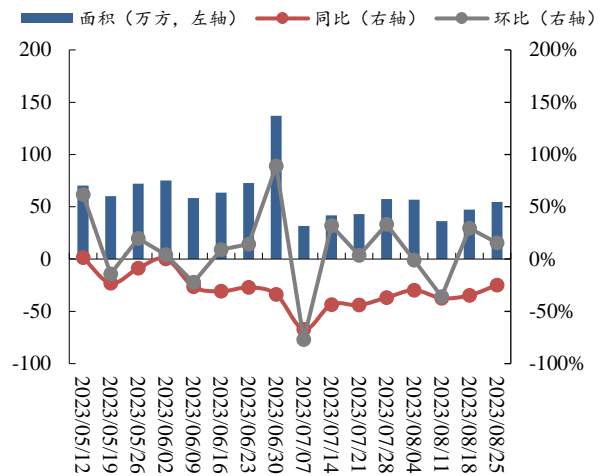


图4：7座二线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

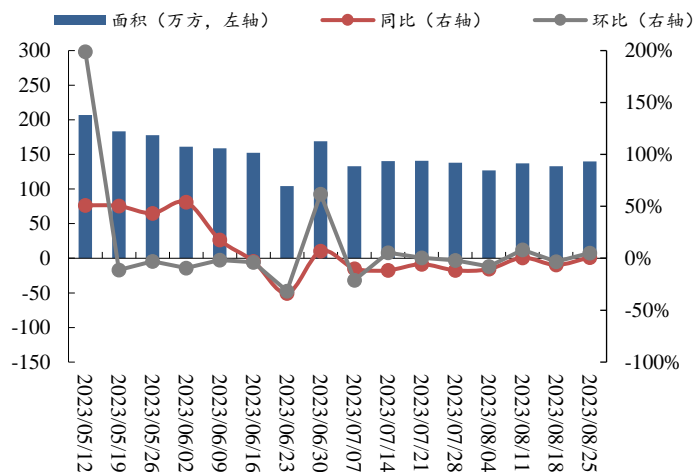
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

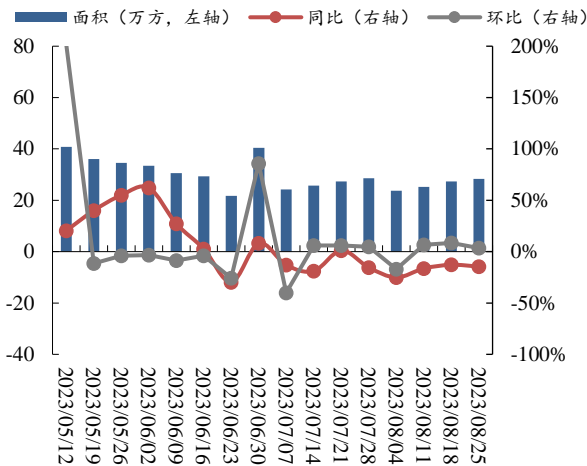
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积139.7万方，环比+5.2%，同比+0.8%；2023年8月1日至8月25日累计成交502.8万方，同比-3.6%。今年截至8月25日累计成交5446.7万方，同比+34.0%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



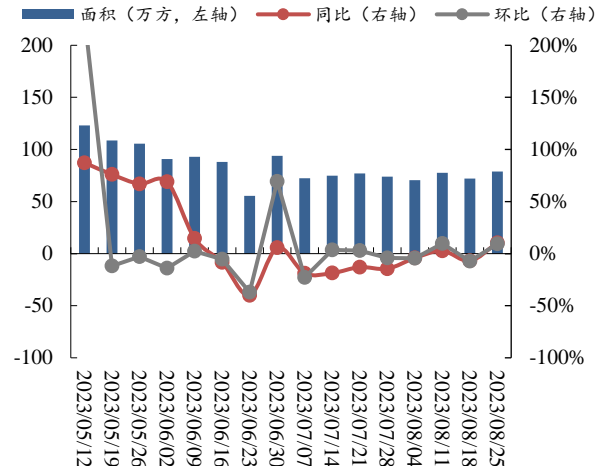
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及环比



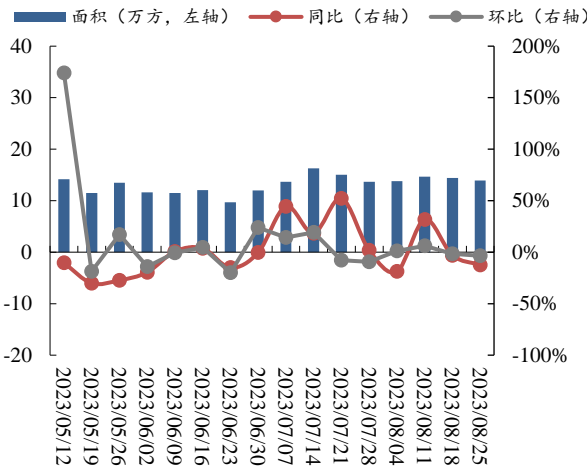
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及环比



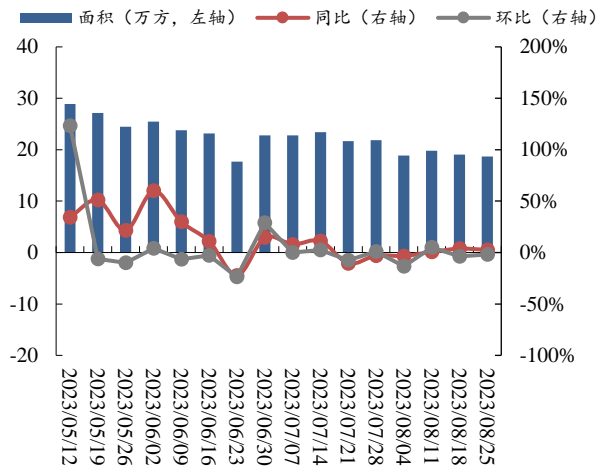
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

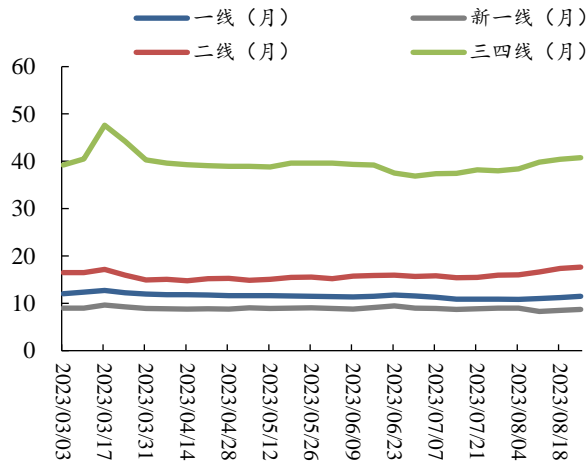


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9260.7 万方，环比+0.5%，同比-3.3%；14城新房去化周期为 15.1 个月，环比变动+0.3 个月，同比变动-0.8 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 11.5 个月、8.7 个月、17.6 个月、40.7 个月，环比分别变动+0.2 个月、+0.2 个月、+0.3 个月、+0.3 个月。

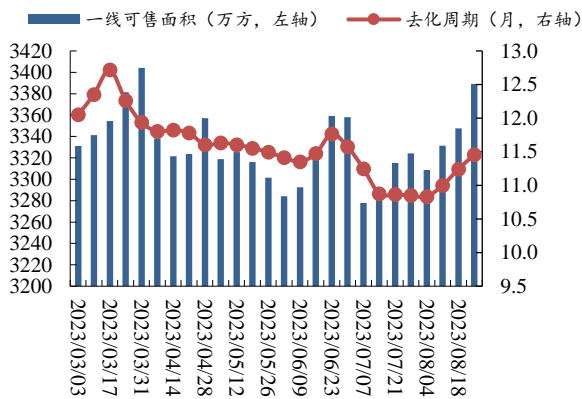


图11: 各能级城市去化周期



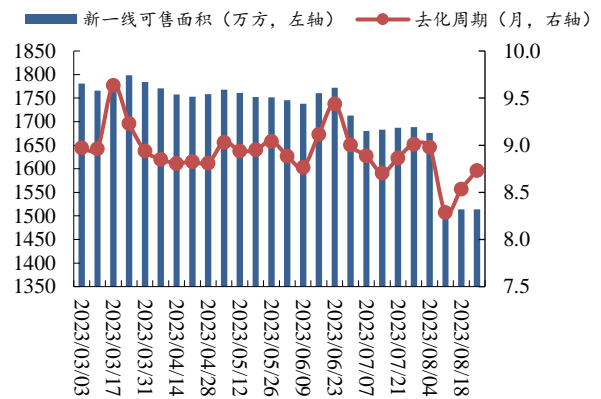
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



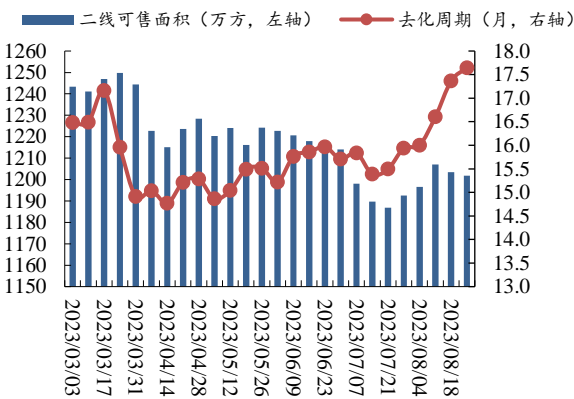
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



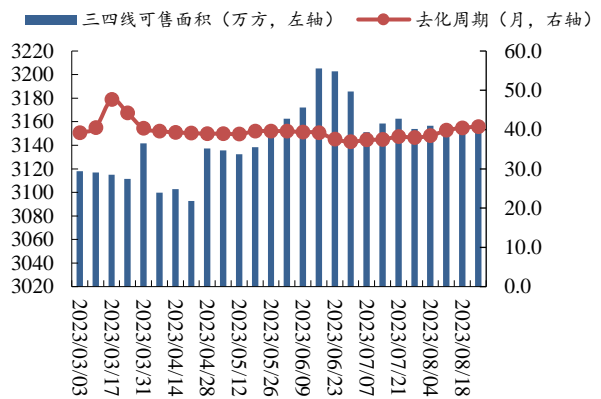
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	11.3	10.8	5.0%	-28.3%	-23.1%	7.1%	16.2
	济南	15.1	10.0	51.9%	-11.5%	-34.2%	-67.2%	-
	青岛	30.1	15.2	97.5%	32.1%	-9.8%	-12.2%	-
长三角	上海	26.6	18.1	46.9%	-32.5%	-42.0%	19.6%	4.9
	杭州	15.8	7.6	107.1%	44.8%	-10.1%	4.8%	2.4
	南京	7.0	5.7	22.4%	-20.1%	-31.7%	-25.6%	15.5
	苏州	8.4	15.7	-46.2%	-38.7%	-11.1%	-32.3%	12.5
	宁波	4.2	3.0	41.4%	-48.8%	-52.3%	-4.3%	13.3
	嘉兴	4.9	5.9	-15.5%	261.0%	238.2%	21.5%	-
	无锡	2.9	3.8	-22.3%	-56.5%	-63.7%	-14.3%	-
	扬州	1.9	1.9	0.1%	-60.3%	-52.8%	11.2%	-
	温州	10.4	7.1	46.4%	102.8%	12.9%	39.6%	24.5
粤港澳	深圳	4.7	4.4	7.5%	13.7%	-22.9%	-8.5%	15.6
	广州	11.3	10.9	3.8%	-35.5%	-24.9%	-1.3%	17.3
	佛山	10.4	7.7	35.4%	-40.1%	-43.4%	-9.3%	-
	惠州	0.6	0.9	-36.4%	-74.4%	-59.5%	16.0%	-
中西部	成都	27.5	28.8	-4.7%	-23.8%	-19.2%	1.7%	-
	武汉	21.8	18.2	19.9%	-18.3%	-28.0%	0.5%	-

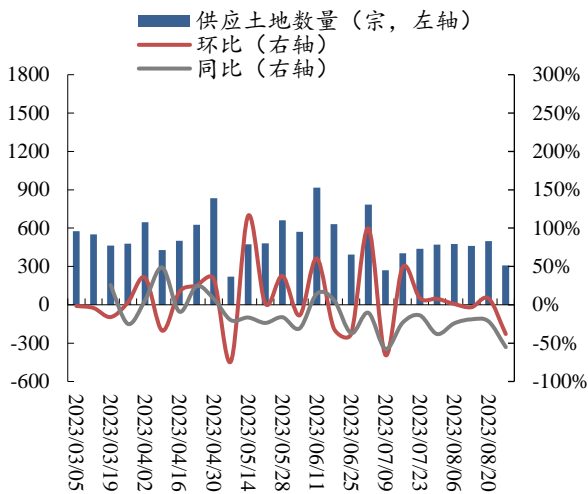
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

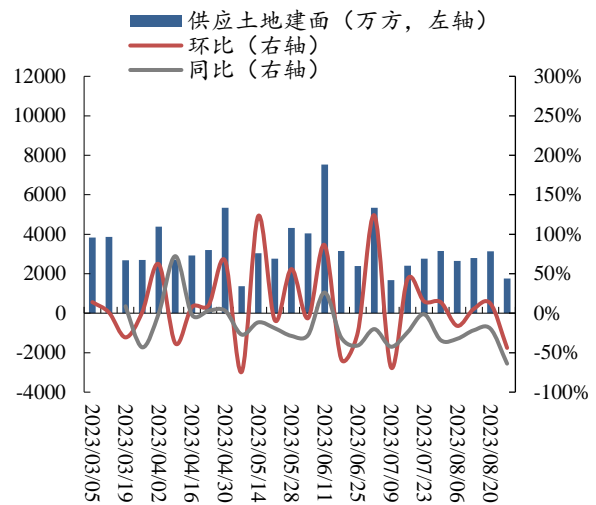
土地供应方面, 2023年8月21日-2023年8月27日百城供应土地数量为309宗, 环比-38.1%, 同比-55.2%; 供应土地建筑面积为1753.9万方, 环比-44.0%, 同比-63.9%。2023年累计供应土地数量为16612宗, 同比-12.2%, 累计供应土地建筑面积为105090.6万方, 同比-14.9%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

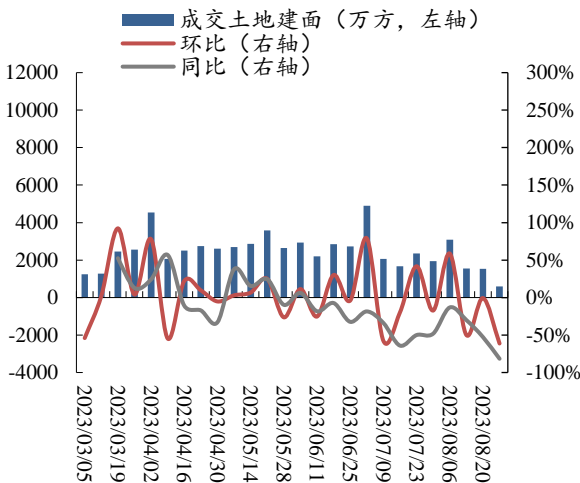
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

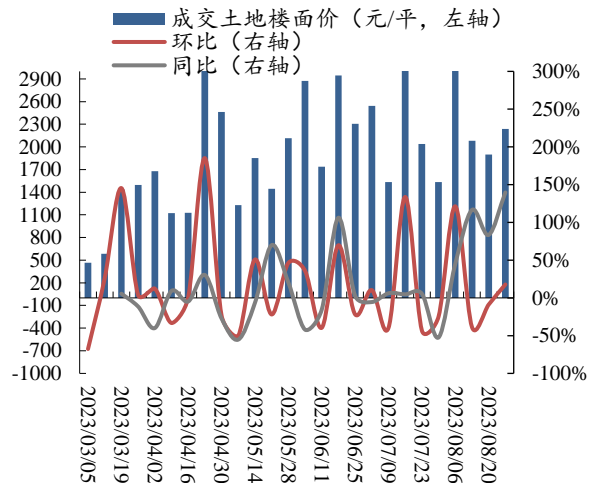
土地成交方面，2023年8月21日-2023年8月27日百城土地成交建筑面积594.5万方，环比-61.3%，同比-81.6%；成交楼面价2236元/平，环比+17.8%、同比+139.7%；土地溢价率1.1%，环比-0.7pct，同比-0.1pct。2023年累计成交土地建筑面积为82964.1万方，同比-15.4%。

图19: 百城土地成交建筑面积



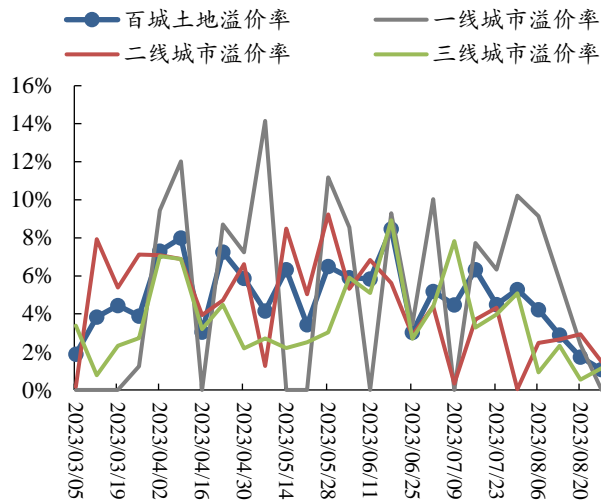
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

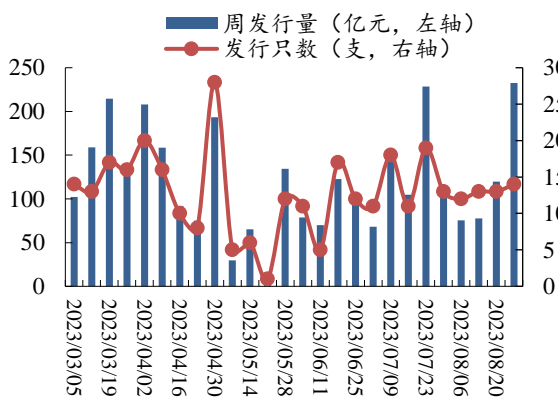


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 2.3. 房地产行业融资情况

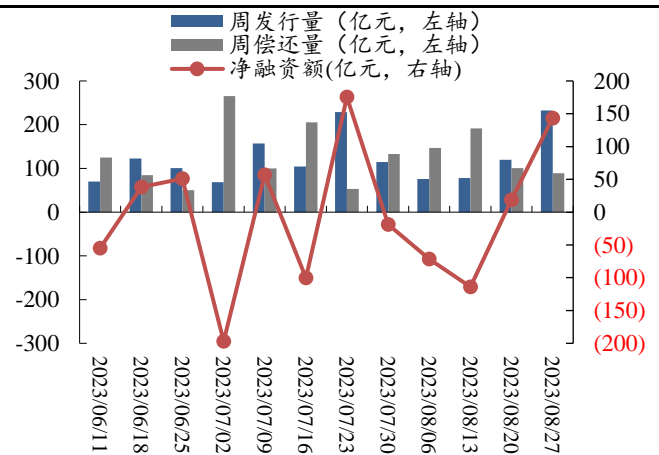
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 14 支, 发行金额合计 232.5 亿元, 环比 99.4%, 同比 137.7%; 上周偿还金额 89.2 亿元, 净融资额为 143.3 亿元。2023 年至今, 房地产企业合计发行信用债 401 支, 合计发行金额 3838.8 亿元, 同比 3.0%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



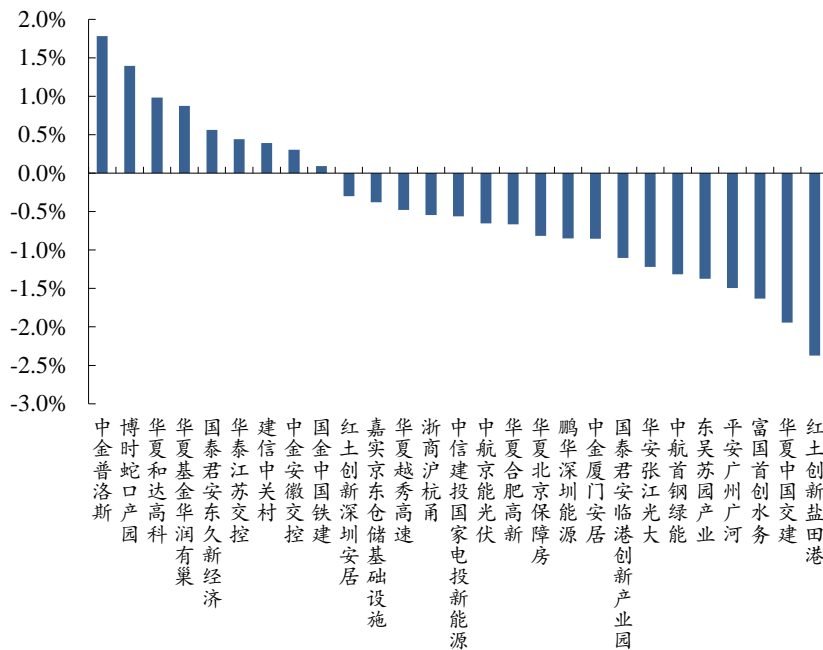
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

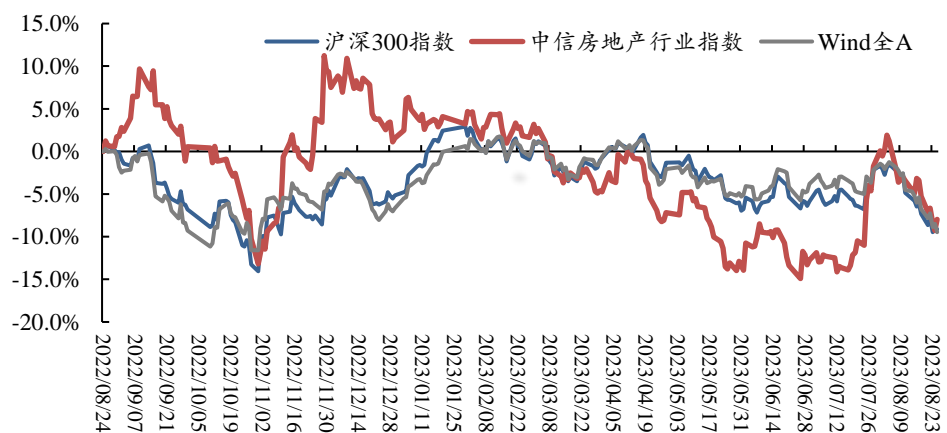


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 3. 行情回顾

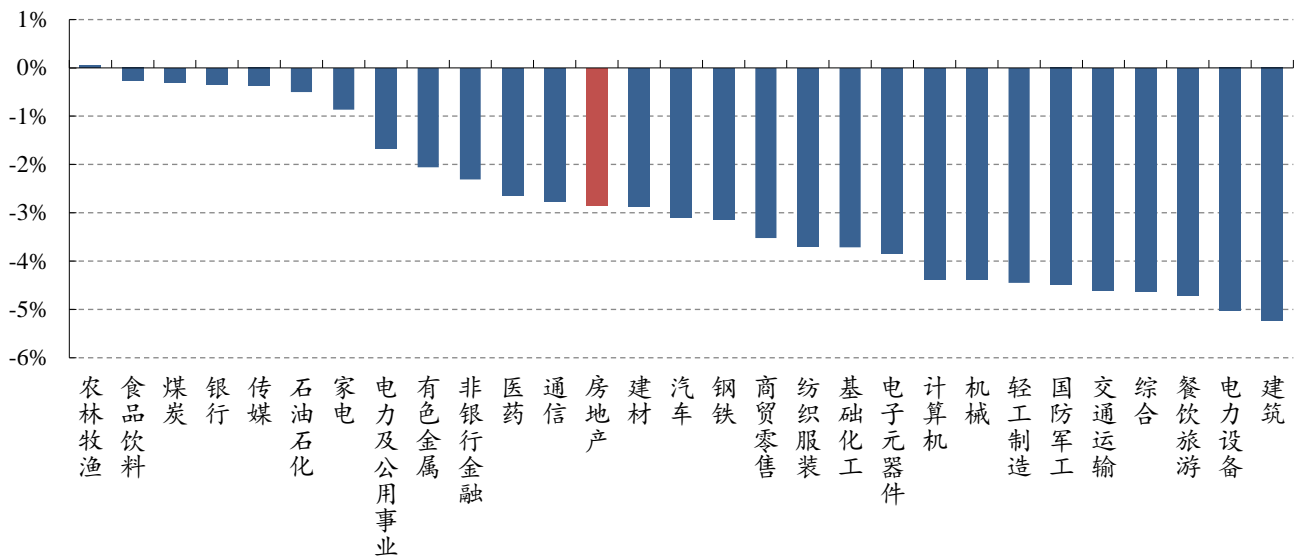
上周房地产板块(中信)涨跌幅-2.8%, 同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.0%, -2.9%, 超额收益分别为-0.9%、0.1%。29个中信行业板块中房地产位列第13。

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)



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 13 支, 较前周减少 12 支, 下跌股数为 109 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为中润资源、珠江股份、大龙地产、华鑫股份、京投发展, 涨幅分别为 11.6%、10.3%、9.0%、7.7%、6.5%。跌幅前五为泛海控股、新华联、高新发展、万泽股份、世茂股份, 跌幅分别为-13.6%、-12.4%、-11.4%、-11.1%、-10.9%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 6 支, 较前周增长 2 支, 涨幅位居前五的为碧桂园、时代中国控股、美的置业、绿城中国、雅居乐集团, 涨幅分别为 6.6%、6.3%、4.0%、2.3%、1.2%。跌幅前五为融创中国、世茂集团、融信中国、禹洲集团、中国铁建, 跌幅分别为-19.8%、-14.5%、-13.6%、-12.2%、-11.7%。

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)
000506.SZ	中润资源	11.6%	14.4%	4.31	4.81
600684.SH	珠江股份	10.3%	13.2%	4.07	4.49
600159.SH	大龙地产	9.0%	11.8%	3.56	3.88
600621.SH	华鑫股份	7.7%	10.5%	12.67	13.64
600683.SH	京投发展	6.5%	9.3%	7.24	7.71

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。



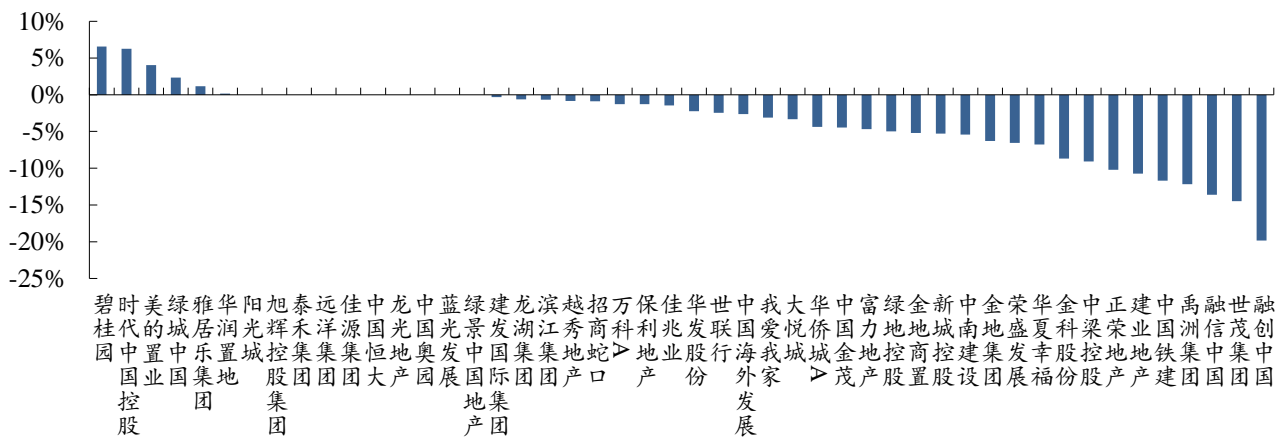
表3: 上周涨跌幅后五

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)
000046.SZ	泛海控股	-13.6%	-10.7%	1.84	1.59
000620.SZ	新华联	-12.4%	-9.6%	1.77	1.55
000628.SZ	高新发展	-11.4%	-8.6%	15.62	13.84
000534.SZ	万泽股份	-11.1%	-8.3%	12.75	11.33
600823.SH	世茂股份	-10.9%	-8.1%	1.56	1.39

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(8.21-8.25)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:** 住建部联合央行、金融监管局联合推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”纳入“一城一策”工具箱, 供城市自主选用。国常会通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》, 全面推进保障性住房建设。财政部、税务总局、住建部延续居民换房退税优惠政策延续至 2025 年底; 财政部、税务总局继续实施公共租赁住房税收优惠政策至 2025 年底。证监会优化上市房企再融资安排: 不受破发、破净和亏损限制。**地方层面:** 浙江嘉兴出台 21 条房地产新政, 全面取消限购限售。成都、枣庄、武汉等地宽松公积金政策, 提高公积金租房提取限额或下调住房公积金贷款首付比例; 金华首创城中村拆迁安置公积金贷款。沈阳放宽人才落户限制, 深圳放宽人才购房条件。

表4：上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/8/24	财政部	政策导向	部委	发文支持中小企业：①落实落细减税降费政策，及时足额兑现减税降费政策，坚决防止征收过头税费；②强化财政金融政策协同，落实创业担保贷款贴息政策，发挥政府性融资担保机构作用；③发挥财政资金引导作用，落实政府采购、稳岗就业等扶持政策。
2023/8/25	住房和城乡建设部	旧城改造	部委	住房和城乡建设部表示，全国1-7月新开工改造城镇老旧小区4.66万个。
2023/8/25	住建部	政策导向	部委	联合央行、金融监管局等共三部门联合推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施，明确在当地名下无成套住房，不论是否已贷款购买过住房，均执行首套信贷政策。此项政策将纳入“一城一策”工具箱，供城市自主选用。
2023/8/25	国常会	保障性住房	部委	审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》会议指出，推进保障性住房建设，有利于保障和改善民生，有利于扩大有效投资，是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产业发展新模式的重要举措。要做好保障性住房的规划设计，用改革创新的办法推进建设，确保住房建设质量，同时注重加强配套设施建设和公共服务供给。
2023/8/27	证监会	政策导向	部委	统筹一二级市场平衡，优化IPO、再融资监管安排：①严格要求上市公司募集资金应当投向主营业务，严限多元化投资；②房地产上市公司再融资不受破发、破净和亏损限制。
2023/8/28	财政部	税收优惠	部委	①联合税务总局、住建部等共三部门对居民换房退税优惠政策延续至2025年底，即自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在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；②联合税务总局等共两部门继续实施公共租赁住房税收优惠政策至2025年底，其中公租房建设期间用地及建成后占地免征城镇土地使用税。
2023/8/21	深圳	人才政策	一线	深圳：人才房放宽申购条件：3人家庭可买三房，学历要求降低。
2023/8/22	温州	人才补贴	二线	温州鹿城区：人才房票补贴可抵首付，最高给予800万元。
2023/8/22	沈阳	契税补贴	二线	沈阳铁西区房交会：可享契税补贴50%，团购5套享9.5折优惠。
2023/8/22	坪山	政策导向	一线	深圳坪山：发布城市更新和土地整备“十四五”规划，打造连片产业空间。
2023/8/22	金华	公积金政策	二线	首创城中村拆迁安置公积金贷款，缩短公积金缴存时限为6个月，并可使用公积金贷款支付安置房差价及提前偿还有商业、信用等贷款。
2023/8/22	成都	公积金政策	新一线	提高公积金租房提取限额至最高1200元/月，每年累计提取金额不超过1.44万元；多子女家庭提取额度可再上浮50%。
2023/8/23	厦门	基准地价	二线	整城镇土地基准地价：①租赁住宅价格约为商品住宅的20%至25%；②安置型商品房转让交易时无需缴纳4%的上市土地出让金或上市补差价。
2023/8/23	枣庄	公积金政策	四线	山东枣庄：下调住房公积金贷款首付款比例，多子女家庭最高贷款60万。
2023/8/23	武汉	公积金政策	新一线	武汉：拟将企业住房公积金缴存比例下限降为5%。
2023/8/23	沈阳	落户政策	二线	沈阳：放宽就业、投靠、购房、居住地登记户口、人才的落户条件和随军落户地限制，增加积分落户缴纳税款加分指标项目，取消落户租赁住房时间限制。
2023/8/25	嘉兴	购房政策	二线	浙江嘉兴市住建局发布21条新政，全面取消限购限售。

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

8月第4周新房成交数据环比上升20.4%，同比降幅持续缩窄。二手房销售环比微增同比转正。本周中央利好政策密集发布：三部委推动落实购买首套房贷款“认房不用认贷”政策；国常会通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》；证监会优化上市房企再融资安排。我们认为后续一线城市局部的限购限贷政策有望跟进放松，带动市场需求企稳回升。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。推荐：1) 开发商：保利发展、招商蛇口、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) 城中村改造受益标的：越秀地产、城建发展、珠江股份；3) 物业公司：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；4) 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>