

房地产行业跟踪周报

销售环比出现下滑，各地放松态势延续 增持（维持）

2023 年 01 月 09 日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

研究助理 白学松

执业证书：S0600121050013

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周(2023.12.31-2023.1.6,下同):** 上周房地产板块(SW)涨跌幅+4.32%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别+3.22%，+3.33%，超额收益分别为+1.1%、+0.99%。

■ **房地产基本面与高频数据:(1)房地产市场:** 上周 60 城新房成交面积 330.78 万平，环比-31.0%，同比-6.6%；2023 年 1 月 1 日-1 月 6 日累计成交 263.11 万平，同比-0.9%。上周 20 城二手房成交面积 118.68 万平，环比+6.45%，同比+50.79%；2023 年 1 月 1 日-1 月 6 日累计成交 113.49 万平，同比+106.02%。上周 16 城新房累计库存 9600.3 万平，环比-1.0%，同比+2.2%。16 城新房去化周期为 13.8 个月，环比变动-0.4 个月，同比变动+3.9 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 11.5 个月、14.0 个月、63.2 个月，环比分别变动-0.7 个月、-0.2 个月、+7.6 个月。

(2) **土地市场:** 2023 年 1 月 2 日-2023 年 1 月 8 日百城供应土地数量环比-46.1%，同比-16.6%，供应土地建筑面积环比-61.0%，同比-30.1%。百城土地成交建筑面积环比-89.1%，同比-38.1%；成交楼面价环比-51.8%，同比-31.8%；土地溢价率环比+0.2%，同比-1.0%。

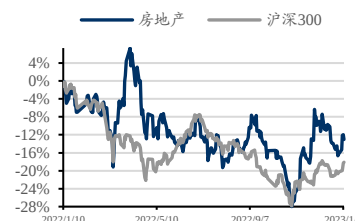
■ **重点数据与政策:** (1) 根据央行、银保监会 1 月 5 日消息，央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。

(2) **各地继续推出相关放松政策。** 郑州荥阳县 1 月 4 日起暂停执行住房限购政策，首套住房首付可降至 20%；长春市提高多孩家庭公积金首贷额度，三孩家庭最高上调 20 万元；随州市公积金最高可贷额度提至 55 万元，同时优化“认房认贷”标准；重庆市发布提高住房公积金贷款额度等 27 条房地产新政稳经济；惠州市实行购买绿色二级建筑与装配式建筑项目公积金可贷款额度上浮 20%。

■ **周观点:** 近日，央行、银保监会完善首套房贷利率调整机制，对房价持续疲软城市，地方可自主决定下调首套房贷款利率至更低水平，住建部明确大力支持首套刚需、合理支持二套改善，有助于各地因城施策支持刚性住房需求，居民购房信心有望恢复。高能级核心城市陆续松绑限购，后续一线城市有限放松和二线城市全面放松值得期待。我们判断，随着疫情冲击减弱和政策的持续作用，今年一季度销售有望逐步好转。中长期看，随着风险房企收缩，更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。建议关注：1) 房地产开发：保利发展、新城控股、华发股份、滨江集团；2) 物业管理：招商积余、华润万象生活、新大正。

■ **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

《销售环比出现回暖，各地放松态势延续》

2023-01-03

《2023 年房地产行业投资策略——曙光金海近，晴雪玉峰高》

2022-12-29

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.....	9
2.3. 房地产行业融资情况.....	10
3. 行业和公司动态跟踪	11
3.1. 行业政策跟踪.....	11
3.2. 板块上市公司重点公告梳理.....	12
4. 行情回顾	14
5. 投资建议	15
6. 风险提示	15

图表目录

图 1:	60 城新房成交套数.....	6
图 2:	60 城新房成交面积.....	6
图 3:	20 城二手房成交套数.....	6
图 4:	20 城二手房成交面积.....	6
图 5:	一、二、三四线城市去化周期.....	7
图 6:	一线城市商品房库存及去化周期.....	7
图 7:	二线城市商品房库存及去化周期.....	7
图 8:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	7
图 9:	16 城商品房库存及去化周期.....	8
图 10:	百城土地供应数量.....	9
图 11:	百城土地供应规划建筑面积.....	9
图 12:	百城土地成交建筑面积.....	9
图 13:	百城土地成交楼面均价.....	9
图 14:	百城土地成交溢价率.....	10
图 15:	房企信用债发行额（周度）.....	10
图 16:	房企信用债发行额（月度）.....	10
图 17:	REITs 周涨跌幅（%）.....	11
图 18:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅）.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2023.01.06）.....	5
表 2:	主要城市成交信息汇总.....	8
表 3:	上周中央重点政策汇总.....	11
表 4:	上周地方重点政策汇总.....	11
表 5:	上周公司重点公告跟踪.....	12
表 6:	上周涨跌幅前五.....	14
表 7:	上周涨跌幅后五.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：城乡融合背景下，扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题，金融端支持力度增加，先发布局的相关企业有望受益。3月17日，发改委印发《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》，提出：扩大保障性租赁住房供给，着力解决新市民、青年人等群体住房困难问题。3月14日，财政部、住房和城乡建设部印发《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》：地方各级财政应对补助资金专款专用，分账审核，严禁用于平衡预算、偿还债务、支付利息等。地方各级住建及实施单位严禁挪用，不得从中提取工作经费或管理经费。3月16日银保监会召开专题会议，会议强调，提升金融服务乡村振兴质效，助力“新市民”在城镇安居创业。我们认为，在推进住房供给侧结构改革过程中，增加保障性租赁住房供给是我国2022年及未来的主旋律。此次《2022年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的发布，进一步说明保障性住房建设需求和工作任务，银行有加大对保障性租赁住房项目的信贷投放的合理空间，有助于参与住房保障建设的企业的资金稳定。当前很多主流房企已经布局租赁住宅业务，部分已具备租赁住房的资管能力，因而向保障性租赁住房业务发展也较为顺利。在目前金融端政策支持下，此类企业融资吸引力更强。未来行业风险取决于房地产结构调整、政策支撑力度。建议关注**保利发展、新城控股、华发股份、滨江集团**。

(2) 物业管理：未来独立市场化运营可能是物管的新出路，部分物管业绩出现回暖迹象，如保利物业2021年实现年收入同比增长34%。随着2021年末及2022年政策逆周期调节，房地产行业预期逐渐转暖，近期物管行业发布业绩显示营收回暖，稳中有升。我们认为，优秀的物管企业将凭借着规模经济注定重新建立资金募集、使用的良性循环。市场上的物管企业尚未形成足够高的业务、体量的护城河。考虑到部分物业公司与母公司共享品牌，不具有独立性的风险，我们认为，当母公司品牌出现瑕疵时，也增大了相关联的物管公司获得消费者信任的困难。建立物管公司与房开脱钩的独立市场化运作模式，可能是未来物管公司构建自身品牌、规模的优势，建议关注**招商积余、华润万象生活、新大正**。

(3) 房地产经纪行业：强监管下房地产中介行业需寻求新突破。在房地产市场下行趋势下，高度依赖于房地产市场的中介行业在近半年来不再火热。在房地产经纪行业的主要阵地“二手房交易市场”方面，20城二手房2022年11月累计成交609.5万平，同比+38.4%。从长期看，2021年下半年以来，二手房个人交易系统的不断完善，也给中介机构带来更多挑战。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**。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2023.01.06)

公司代码	公司名称	收盘价 (元)	EPS (元)			PE (倍)		
			EPS-2021A	EPS-2022E	EPS-2023E	P/E-2021A	P/E-2022E	P/E-2023E
001979.SZ	招商蛇口	13.52	1.31	1.19	1.29	10.19	11.16	11.81
600048.SH	保利地产	16.13	2.29	2.37	2.53	6.83	6.61	0.00
000002.SZ	万科 A	19.22	1.94	1.94	2.09	10.20	10.20	9.90
600383.SH	金地集团	10.61	2.08	2.07	2.24	6.22	6.27	5.05
601155.SH	新城控股	22.49	5.57	5.10	5.02	5.23	5.72	4.65
002244.SZ	滨江集团	10.31	0.97	1.11	1.39	4.79	4.21	8.69
2007.HK	碧桂园	3.03	1.55	0.59	0.49	4.89	11.70	5.46
0688.HK	中国海外发展	22.35	4.03	1.70	2.61	4.11	10.89	7.56
0884.HK	旭辉控股集团	1.30	0.94	0.47	0.44	4.42	10.06	2.61
1109.HK	华润置地	38.45	4.43	2.25	3.41	5.90	14.60	9.93
0960.HK	龙湖集团	27.50	3.47	1.93	3.07	7.64	19.02	7.89

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 2023.01.06 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.91 人民币; 港股收盘价、EPS 单位为港元; EPS/PE 为 Wind 一致预期

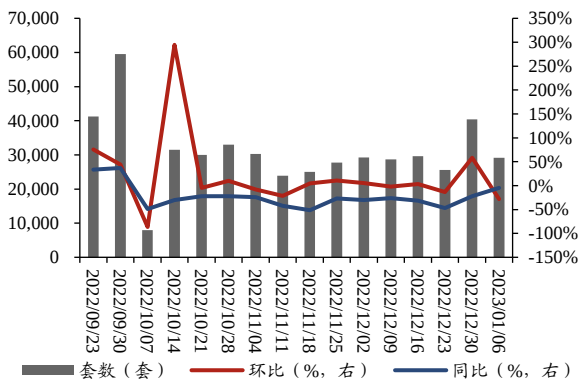
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售各有升降，北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-51%、+135%、-25%、-26%。

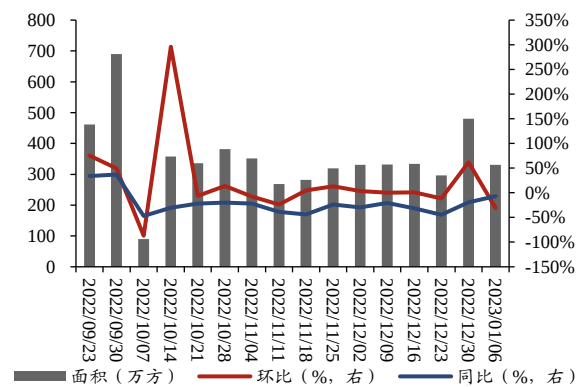
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 330.78 万平，环比-31.0%，同比-6.6%；2023 年 1 月 1 日-1 月 6 日累计成交 263.11 万平，同比-0.9%。上周 60 城新房成交套数 2.9 万套，环比-28.0%，同比-4.6%；2023 年 1 月 1 日-1 月 6 日累计成交 2.2 万套，同比-0.2%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

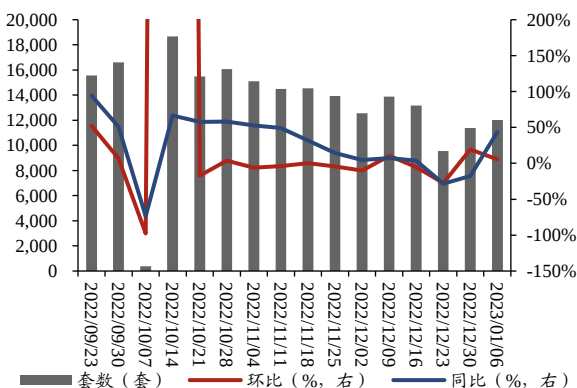
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

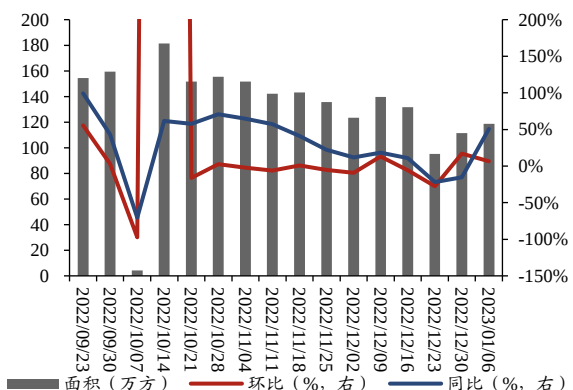
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 118.68 万平，环比+6.45%，同比+50.79%；2023 年 1 月 1 日-1 月 6 日累计成交 113.49 万平，同比+106.02%。上周 20 城二手房成交套数 1.2 万套，环比+5.6%，同比+43.6；2023 年 1 月 1 日-1 月 6 日累计成交 1.1 万套，同比+10.2%。

图3：20 城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：20 城二手房成交面积

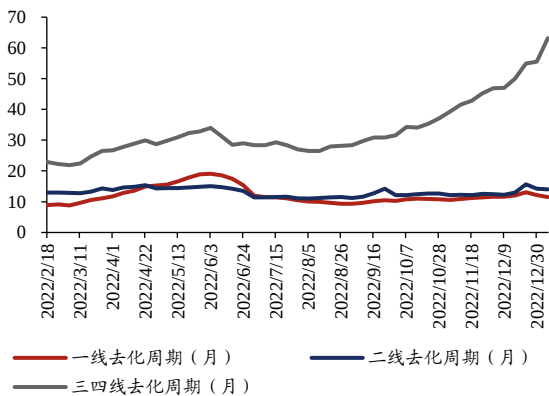


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，上周 16 城新房累计库存 9600.3 万平，环比-1.0%，同比+2.2%。16 城新房去化周期为 13.8 个月，环比变动-0.4 个月，同比变动+3.9 个月。一线、二线、

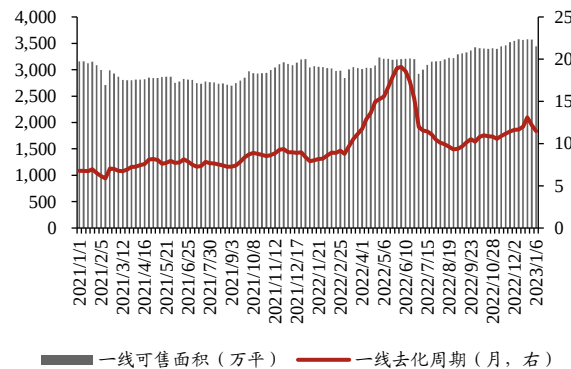
三四线城市去化周期分别为 11.5 个月、14.0 个月、63.2 个月，环比分别变动-0.7 个月、-0.2 个月、+7.6 个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



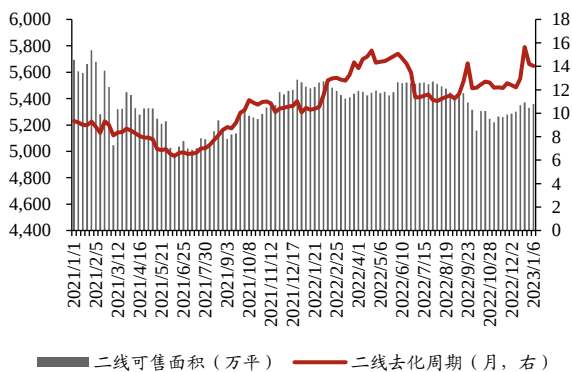
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



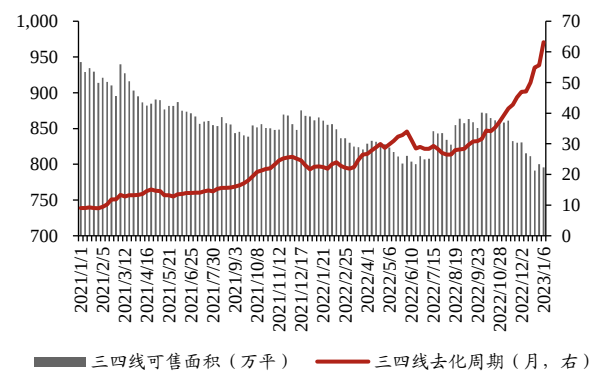
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房库存及去化周期



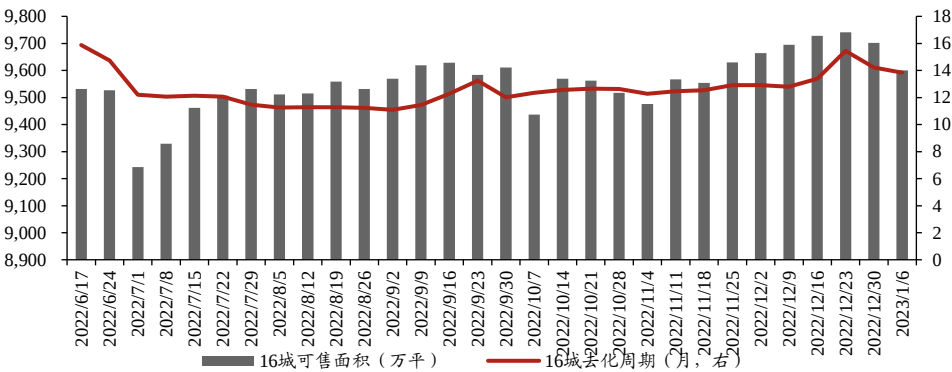
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：三四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9：16城商品房库存及去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

表2：主要城市成交信息汇总

区域	城市	上周成交 (万平)	前周成交 (万平)	上周成交 环比	上周成交 同比	2023 年 1 月 累计同比	2023 年累计 同比	去化周期 (月)	去化周期环 比 (月)
华北区域	北京	12.8	26.0	-50.7%	21.5%	52.2%	52.2%	16.2	-0.4
	济南	15.1	21.0	-28.0%	29.9%	9.7%	9.7%	-	-
	青岛	18.5	48.8	-62.0%	28.2%	32.9%	32.9%	-	-
长三角	上海	53.9	22.9	135.4%	14.6%	27.8%	27.8%	4.0	-0.6
	杭州	28.8	20.1	43.6%	113.0%	110.7%	110.7%	2.4	-0.3
	南京	15.7	14.5	7.9%	-14.0%	10.3%	10.3%	16.9	-0.1
	苏州	12.9	28.7	-55.1%	-25.9%	-18.8%	-18.8%	11.8	0.2
	宁波	3.0	11.5	-73.6%	-18.7%	5.5%	5.5%	14.5	1.1
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
	绍兴	0.1	0.8	-89.9%	-97.8%	-98.4%	-98.4%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
	温州	3.2	8.3	-61.1%	-44.6%	-48.8%	-48.8%	32.3	2.3
粤港澳	深圳	4.2	5.7	-26.4%	-50.5%	-49.4%	-49.4%	15.1	0.9
	广州	13.3	17.9	-25.4%	-7.3%	-17.0%	-17.0%	24.5	-0.1
	佛山	12.2	19.2	-36.3%	-6.8%	-30.1%	-30.1%	-	-
	江门	3.7	4.2	-11.4%	47.3%	21.5%	21.5%	-	-
	惠州	1.9	2.6	-28.0%	-5.1%	7.8%	7.8%	-	-
中西部	武汉	36.7	76.0	-51.7%	43.1%	-40.5%	-40.5%	-	-
其他	福州	3.1	2.7	12.9%	-17.3%	-9.9%	-9.9%	31.2	1.4
	莆田	0.5	0.8	-34.2%	-57.2%	-60.9%	-60.9%	25.9	3.0

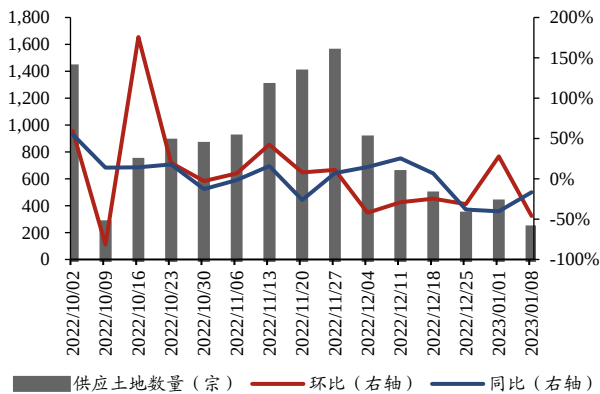
数据来源：Wind，东吴证券研究所

注：去化周期=住宅可售面积/近三月周成交面积平均值*(365/7)/12

2.2. 土地市场情况

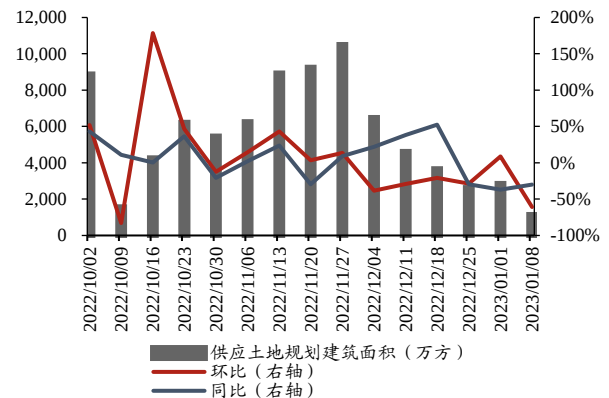
土地供应方面，2023年1月2日-2023年1月8日百城供应土地数量为226宗，环比-46.1%，同比-16.6%，供应土地建筑面积为1095.7万平方米，环比-61.0%，同比-30.1%。2022年累计供应土地数量为33960宗，同比-4.68%，累计供应土地建筑面积为223636.8万方，同比-6.1%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

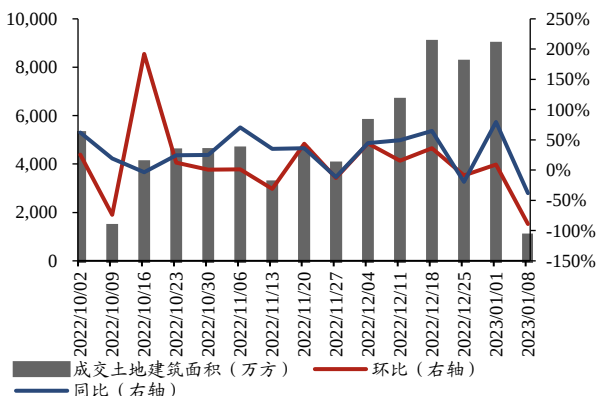
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

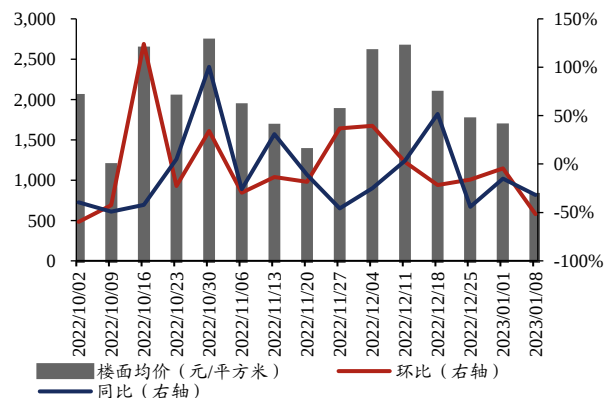
土地成交方面，2023年1月2日-2023年1月8日百城土地成交建筑面积970.3万方，环比-89.1%，同比-38.1%；成交楼面价799元/平，环比-51.8%，同比-31.8%；土地溢价率1.0%，环比+0.2%，同比-1.0%。2022年累计成交土地建筑面积为178906.8万方，同比-4.7%，累计成交楼面价为2082元/平，同比-22.1%，累计成交土地溢价率为3.18%，同比-7.2pct。

图12：百城土地成交建筑面积



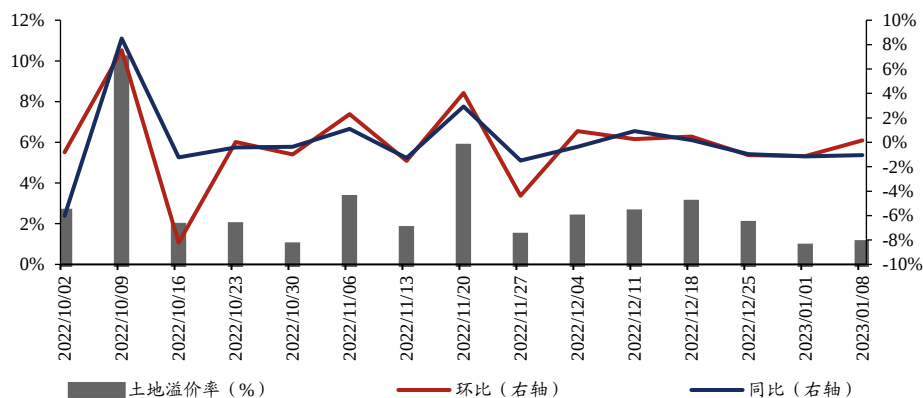
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图13：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图14: 百城土地成交溢价率



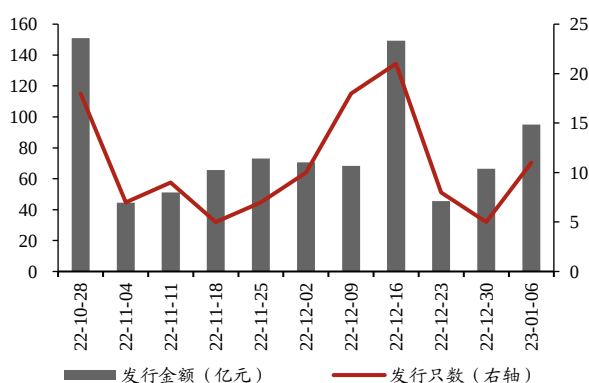
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

上周房地产行业境内信用债发行规模为 95 亿元，“23 中兴通讯 SCP001”发行规模最高，为 15 亿元。我们认为，近期中央积极的发声态度正呈现逐步传导的效应，房地产融资逐渐回暖。人民银行总行引导银行间市场交易商协会出台专项政策，将银行间债券市场发债房企的范围由全国性房企扩大至地方优质民营房企，并组织中债信用增进公司向拟发债民营房企给予增信支持。

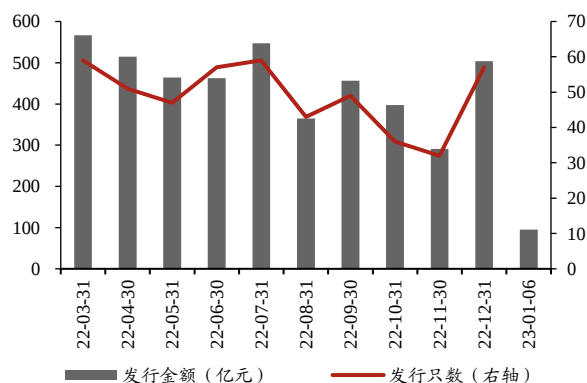
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 11 支，发行金额合计 95 亿元，环比+42.8%，同比+39.91%；2023 年 1 月 1 日-1 月 8 日房地产企业合计发行信用债 11 支，合计发行金额 95 亿元；2023 年至今，房地产企业合计发行信用债 11 支，合计发行金额 95 亿元，同比+39.91%。

图15: 房企信用债发行额（周度）



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

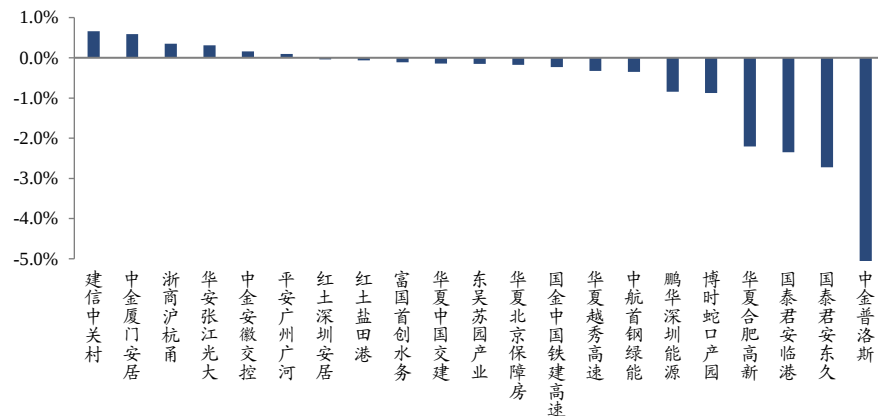
图16: 房企信用债发行额（月度）



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

国家发展改革委投资司副司长、一级巡视员韩志峰 25 日在第七届“中国 PPP 论坛”上表示，明年基础设施 REITs 很可能会进入快速发展期。“预计到今年年底，共有 24 只 REITs 正式挂牌，总发行规模 783.6 亿元。我们希望到明年年底，基础设施 REITs 能够超过 60 只，总发行规模超过 2000 亿元。”

图17: REITs 周涨跌幅 (%)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行业和公司动态跟踪

3.1. 行业政策跟踪

根据央行、银保监会 1 月 5 日消息, 近日, 央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2023/1/5	央行、银保监会	央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制

数据来源: 银保监会, 央行, 东吴证券研究所

地方层面, 各地继续推出相关放松政策。郑州荥阳县 1 月 4 日起暂停执行住房限购政策, 首套住房首付可降至 20%; 长春市提高多孩家庭公积金首贷额度, 三孩家庭最高上调 20 万元; 随州市公积金最高可贷额度提至 55 万元, 同时优化“认房认贷”标准; 重庆市发布提高住房公积金贷款额度等 27 条房地产新政稳经济; 惠州市实行购买绿色二级建筑与装配式建筑项目公积金可贷款额度上浮 20%。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/1/3	扬州市	契税补贴	三线	人才购买首套房给予契税 50% 补贴延期到 2023 年 6 月 30 日
2023/1/3	河南省	限购政策		取消和调整房地产过热时期妨碍消费释放的限制性政策
2023/1/3	郑州市	落户放松	新一线	凡具有合法稳定就业或住所人员可申请登记城镇居民户口
2023/1/3	南昌安义县	购房补贴	二线	购买新建商品房最高可获补贴款 1 万元
2023/1/3	蚌埠市	公积金政策	三线	多子女家庭购买首套房, 公积金最高可贷 70 万元
2023/1/3	深圳市	人才住房	一线	深圳 6 个项目面向“总部企业”人才配租, 总计 1323 套房

2023/1/4	郑州荥阳县	取消限购、首付比例	新一线	暂停执行住房限购政策，首套住房首付可降至 20%
2023/1/4	长春市	公积金放松、贷款放松	二线	提高多孩家庭公积金首贷额度，三孩家庭最高上调 20 万元
2023/1/4	随州市	公积金放松、贷款放松	四五线	公积金最高可贷额度提至 55 万元，同时优化“认房认贷”标准
2023/1/4	柳州市	公积金放松、贷款放松	三线	上调住房公积金贷款额度上限至 50 万元
2023/1/5	防城港市	公积金放松、贷款放松	四五线	多孩家庭购首套房公积金贷款最高额度提至 55 万元
2023/1/5	重庆市	公积金政策	新一线	重庆发布提高住房公积金贷款额度等 27 条房地产新政稳经济
2023/1/5	六安市	公积金放松、购房补贴	三线	公积金贷款购房最低贷款额度上浮 20%，多子女家庭购房补贴契税
2023/1/6	乌鲁木齐	公积金政策	三线	住房公积金贷款购买二手住房首付款比例降至 20%
2023/1/6	连云港	公积金政策	三线	多子女家庭购首套房公积金贷款最高贷款额度提至 90 万元
2023/1/6	兰州	公积金政策	二线	1 月 6 日起商业性住房贷款可转住房公积金贷款
2023/1/6	惠州	公积金政策	二线	购买绿色二级建筑与装配式建筑项目公积金可贷款额度上浮 20%
2023/1/6	南昌	人才住房	二线	人才购房补贴线上申领已开放，最高可领 10 万元
2023/1/6	南昌安义	购房补贴	二线	实施购房消费补贴，购房补贴款最高达 1 万元

数据来源：观点网、澎湃新闻、地方政府网站、东吴证券研究所

3.2. 板块上市公司重点公告梳理

表5：上周公司重点公告跟踪

公告日期	公司简称	公告标题	具体内容
2023/1/3	世茂集团	季度更新	2022 年 1 月至 11 月，世茂集团累计合约销售总额约为人民币 794.9 亿元，同比减少 69.78%；累计合约销售总面积为 492.78 万平方米，同比减少 66.28%。另外，公司正在积极推进境外债务重组工作，股票继续暂停买卖。
2023/1/3	新大正	重大资产购买预案	公司拟斥 7.88 亿元收购沧恒投资 80% 股权。
2023/1/4	万科	二〇二二年十二月份销售及近期新增项目情况简报	2022 年 12 月，公司实现合同销售面积 286.9 万平方米，合同销售金额 397.6 亿元。
2023/1/4	上海城投	关于开展保障性租赁住房公募 REITs 项目申报发行工作公告	公司拟开展保障性租赁住房公募 REITs 项目申报发行工作
2023/1/4	碧桂园	2022 年 12 月份之未经审核营运数据	2022 年 12 月，公司实现合同销售金额约人民币 220.3 亿元，合同销售面积约 282 万平方米。
2023/1/4	新华联	关于公司未清偿到期债务的公告	公司新发生未清偿到期金融债务本金 22.71 亿元。

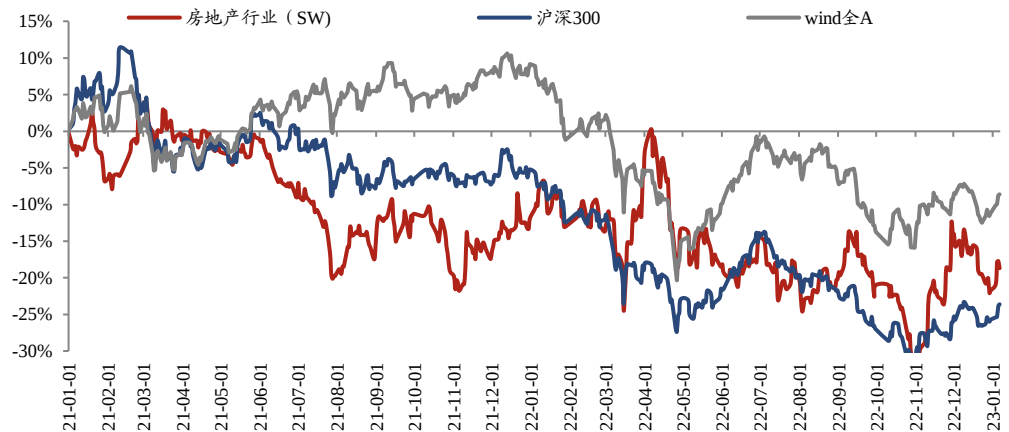
2023/1/4	融创中国	附有回购权的目标公司 51%股权出售事项的公告	公司拟 35.8 亿元出售深圳融华置地投资 51%股权及债权。
2023/1/4	绿地控股	关于与明宇商旅开展战略合作并转让绿地酒管部分股权的公告	绿地数字科技转让绿地酒管 52%股权予明宇商旅，对价 6.24 亿元。
2023/1/4	华发股份	关于收购深圳融华置地投资有限公司 51%股权的公告	公司拟收购融华置地 51%股权。
2023/1/5	融创中国	2022 年 12 月未经审核营运数据	12 月实现销售金额约 82.3 亿元，销售面积约 66.4 万平方米；2022 年累计实现销售金额约 1,693.3 亿元，累计合同销售面积约 1,284.7 万平方米。
2023/1/6	中南建设	2023 年度非公开发行 A 股股票预案	本次非公开发行股票数量不超过 1,147,967,670 股（含本数），不超过本次发行前公司总股份数的 30%。
2023/1/6	保利发展	2022 年度业绩快报公告	2022 年营业总收入 2,811.1 亿元，同比下降 1.37%，归母净利润 183 亿元，同比下降 33.17%。
2023/1/6	金地商置	二零二二年十二月及二零二二财政年度的未经审核营运资料	12 月合同销售金额 79.98 亿元，销售面积 480,200 平方米；1-12 月累计销售金额 617.73 亿元，累计销售面积 2,967,200 平方米。
2023/1/6	世茂集团	截至 2022 年 12 月 31 日止全年未经审核营运数据	12 月销售金额约 70.3 亿元，销售面积 446,082 平方米；2022 年累计销售金额 865.2 亿元，累计销售面积 5,373,875 平方米。

数据来源：Wind，东吴证券研究所

4. 行情回顾

上周房地产板块（SW）涨跌幅+4.32%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别+3.22%，+3.33%，超额收益分别为+1.1%、+0.99%。

图18：房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（2021 年以来涨跌幅）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面，上周数源科技、三湘印象、滨江集团、新大正、华发股份位列涨跌幅前五；*ST 云城、新华联、深深房 A、皇庭国际、深振业 A 位列涨跌幅后五。

表6：上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2023-01-06 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000909.SZ	数源科技	11.01	37.97	34.64	38.49
000863.SZ	三湘印象	5.00	17.37	14.04	44.23
002244.SZ	滨江集团	10.31	16.76	13.43	134.27
002968.SZ	新大正	24.50	12.44	9.11	-0.47
600325.SH	华发股份	10.04	10.82	7.49	78.73

数据来源：Wind，东吴证券研究所

表7: 上周涨跌幅后五

代码	股票简称	2023-01-06 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600239.SH	*ST 云城	1.85	-4.15	-7.47	-20.94
000620.SZ	新华联	3.52	-4.35	-7.68	76.88
000029.SZ	深深房 A	13.27	-4.46	-7.79	73.88
000056.SZ	皇庭国际	4.41	-5.16	-8.49	-16.48
000006.SZ	深振业 A	5.74	-8.89	-12.22	34.72

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

5. 投资建议

近日, 央行、银保监会完善首套房贷利率调整机制, 对房价持续疲软城市, 地方可自主决定下调首套房贷款利率至更低水平, 住建部明确大力支持首套刚需、合理支持二套改善, 有助于各地因城施策支持刚性住房需求, 居民购房信心有望恢复。高能级核心城市陆续松绑限购, 后续一线城市有限放松和二线城市全面放松值得期待。我们判断, 随着疫情冲击减弱和政策的持续作用, 今年一季度销售有望逐步好转。中长期看, 随着风险房企收缩, 更多资源整合机会和购买力向高信用头部公司集聚。建议关注: 1) 房地产开发: 保利发展、新城控股、华发股份、滨江集团; 2) 物业管理: 招商积余、华润万象生活、新大正。

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。如引用、刊发、转载，需征得东吴证券研究所同意，并注明出处为东吴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

东吴证券投资评级标准：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对大盘在-15%以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于大盘 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对大盘-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于大盘 5%以上。

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>