

房地产行业跟踪周报

销售环比上升，各地放松态势延续

增持（维持）

2023年01月17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

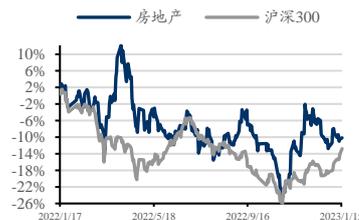
执业证书：S0600121050013

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

- **上周(2023.1.9-2023.1.13, 下同):** 上周房地产板块(SW)涨跌幅-1.65%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别+2.35%、+1.22%，超额收益分别为-4.00%、-2.87%。
- **房地产基本面与高频数据:** (1) **房产市场:** 上周60城新房成交面积393.2万平，环比+18.9%，同比-12.2%；2023年1月1日-1月13日累计成交657.35万平，同比-10.0%。2023年累计成交657.35万平，同比-10.0%。上周20城二手房成交面积159.4万平，环比+34.3%，同比+10.9%；2023年1月1日-1月13日累计成交272.9万平，同比+11.8%。2023年累计成交272.89万平，同比+11.8%。上周16城新房累计库存9600.3万平，环比-1.0%，同比+2.2%。上周16城新房累计库存9549万平，环比-0.54%，同比+1.48%。16城新房去化周期为13.3个月，环比变动-0.5个月，同比变动+3.4个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.3个月、13.2个月、65.5个月，环比分别变动-0.2个月、-0.8个月、+2.3个月。(2) **土地市场:** 2023年1月9日-2023年1月15日百城土地成交建筑面积1250.1万方，环比-27.1%，同比-24.9%；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-27.1%，同比-24.9%；成交楼面价环比+23.6%、同比+28.8%；土地溢价率环比-2.8pct，同比-0.6pct。
- **重点数据与政策:** (1) 根据央行、银保监会1月10日消息，近日，央行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会。(2) **各地继续推出相关放松政策。** 安徽亳州1月10日提出多子女家庭购房首次申请公积金贷款额度可上浮10万元；大连1月10日出台政策多孩家庭首套房住房公积金最高可贷100万元；武汉市1月11日出台二手房交易新举措，推行二手房“带押过户”，1月13日提出取消二环外限购措施，热点城市加速调整楼市“四限”政策；长沙市提出二孩及以上家庭增加一套购房指标；台州市公积金贷款阶段性支持政策继续实施，三孩家庭最高可贷120万元。
- **周观点:** 行业最艰难时刻很快将过去，近日央行和银保监会召开信贷工作座谈会，重点提及“资产激活”、“负债接续”、“权益补充”、“预期提升”等方面，再次明确对优质房企的支持。近期高频销售数据有所转暖，主要受到疫情冲击后的集中销售和网签影响，但预判拐点出现为时尚早，后续仍需要供需两端的持续性政策支持。随着销售回暖预期显现，行业逻辑已开始从困境反转向销售复苏转变，建议当前时点均衡配置央企和民企开发商，同时建议关注物业板块的投资机会。1) 房地产开发板块，我们推荐保利发展、新城控股、华发股份、滨江集团；2) 物业管理板块，推荐华润万象生活、碧桂园服务、绿城服务、雅生活服务、新城悦服务。
- **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

《阴霾渐散曙光已现，聚焦内生回归本源》

2023-01-13

《销售环比出现下滑，各地放松态势延续》

2023-01-09

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	13
5. 投资建议	14
6. 风险提示	14

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）	13
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2023.01.13）	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	13
表 7:	上周涨跌幅后五	14

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, 推荐**华润万象生活**, 建议关注**招商积余、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 (2023.01.13)

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润 (亿元)				PE (倍)			
			2021	2022E	2023E	2024E	2021	2022E	2023E	2024E
001979.SZ	招商蛇口	1,100	103.72	91.03	95.89	110.24	10.60	12.08	11.47	9.98
600048.SH	保利地产	1,895	273.88	183.03	297.71	315.72	6.92	10.35	6.37	6.00
000002.SZ	万科 A	2,184	225.24	241.17	262.39	279.87	9.70	9.06	8.32	7.80
600383.SH	金地集团	445	94.10	98.87	104.81	111.69	4.73	4.50	4.24	3.98
601155.SH	新城控股	495	125.98	92.64	95.71	101.49	3.93	5.34	5.17	4.88
002244.SZ	滨江集团	333	30.27	37.16	43.54	51.79	10.99	8.95	7.64	6.42
2007.HK	碧桂园	804	267.97	148.99	146.05	161.65	3.00	5.40	5.51	4.98
0688.HK	中国海外发展	2,364	401.55	406.01	419.53	458.94	5.89	5.82	5.64	5.15
0884.HK	旭辉控股集团	123	76.13	51.21	51.02	54.84	1.61	2.40	2.41	2.24
1109.HK	华润置地	2,756	324.01	334.38	369.54	419.64	8.51	8.24	7.46	6.57
0960.HK	龙湖集团	1,570	238.54	252.98	282.06	329.27	6.58	6.21	5.57	4.77
3319.HK	雅生活服务*	123	23.08	22.35	25.94	30.75	5.33	5.51	4.74	4.00
1755.HK	新城悦服务*	62	5.25	5.72	8.20	10.77	11.86	10.89	7.60	5.79
2869.HK	绿城服务*	161	8.46	8.09	9.60	11.23	19.02	19.90	16.77	14.34
1209.HK	华润万象生活*	855	17.25	21.81	28.39	36.66	49.54	39.18	30.10	23.31

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: (1) 表中带*上市公司盈利预测来自于东吴证券研究所预测, 其他标的盈利预测采用 Wind 一致预期

(2) 表中所有港股数据已经经过汇率换算, 2023 年 1 月 13 日, 1 港元=0.8617 元人民币

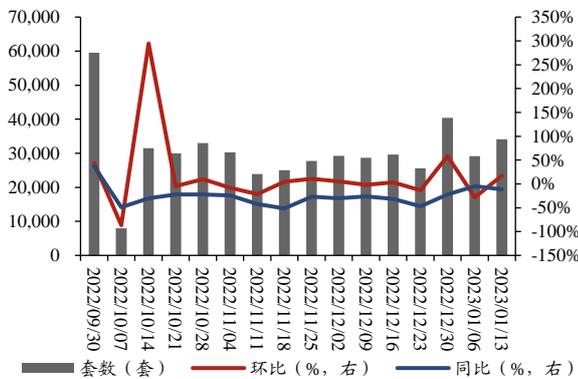
2. 房地产基本面与高频数据

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+63%、-23%、+13%、+49%。

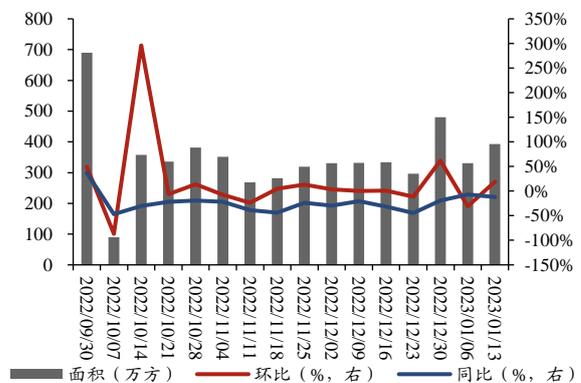
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 393.2 万平，环比+18.9%，同比-12.2%；2023 年 1 月 1 日-1 月 13 日累计成交 657.35 万平，同比-10.0%。2023 年累计成交 657.35 万平，同比-10.0%。上周 60 城新房成交套数 3.4 万套，环比+17.2%，同比-11.5%；2023 年 1 月 1 日-1 月 13 日累计成交 5.6 万套，同比-9.1%；2023 年累计成交 5.6 万套，同比-9.1%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

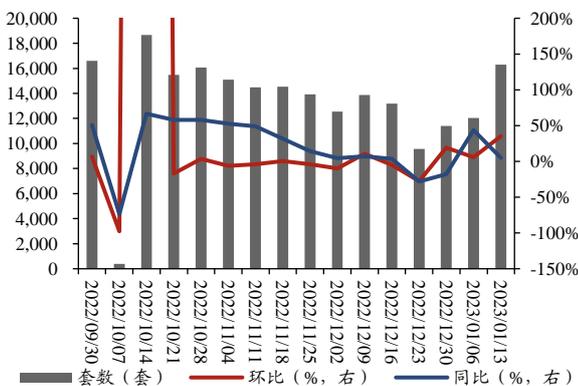
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

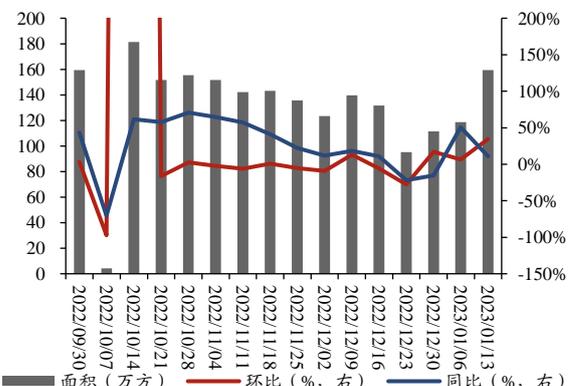
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 159.4 万平，环比+34.3%，同比+10.9%；2023 年 1 月 1 日-1 月 13 日累计成交 272.9 万平，同比+11.8%。2023 年累计成交 272.89 万平，同比+11.8%。上周 20 城二手房成交套数 1.2 万套，环比+5.6%，同比+43.6%；2023 年 1 月 1 日-1 月 13 日累计成交 2.7 万套，同比+32.3%；2023 年累计成交 2.7 万套，同比+32.3%。

图3：20 城二手房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

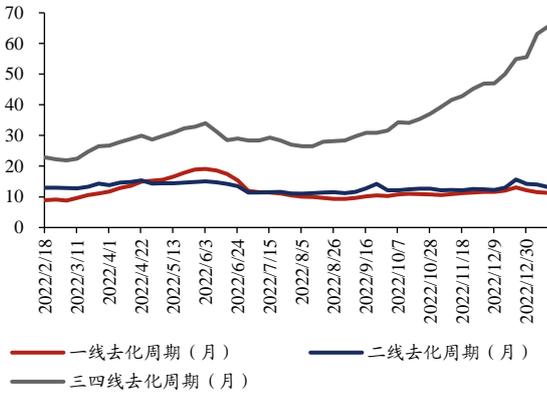
图4：20 城二手房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

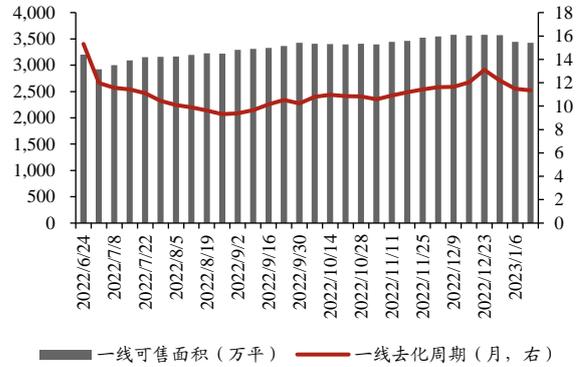
从库存和去化周期看,上周16城新房累计库存9549万平,环比-0.54%,同比+1.48%。16城新房去化周期为13.3个月,环比变动-0.5个月,同比变动+3.4个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为11.3个月、13.2个月、65.5个月,环比分别变动-0.2个月、-0.8个月、+2.3个月。

图5: 一、二、三四线城市去化周期



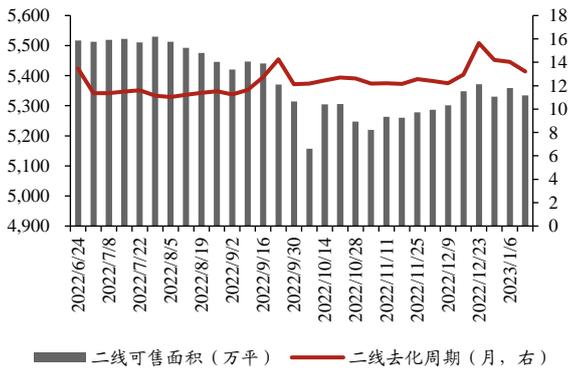
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图6: 一线城市商品房库存及去化周期



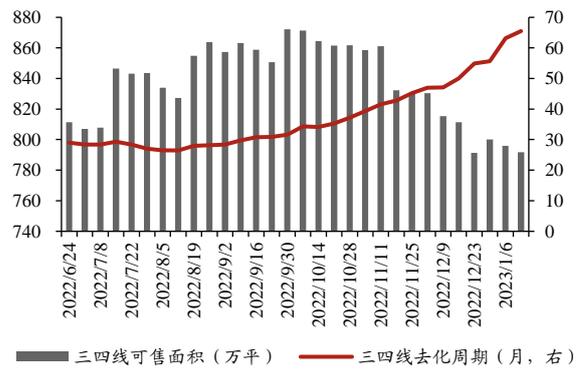
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图7: 二线城市商品房库存及去化周期



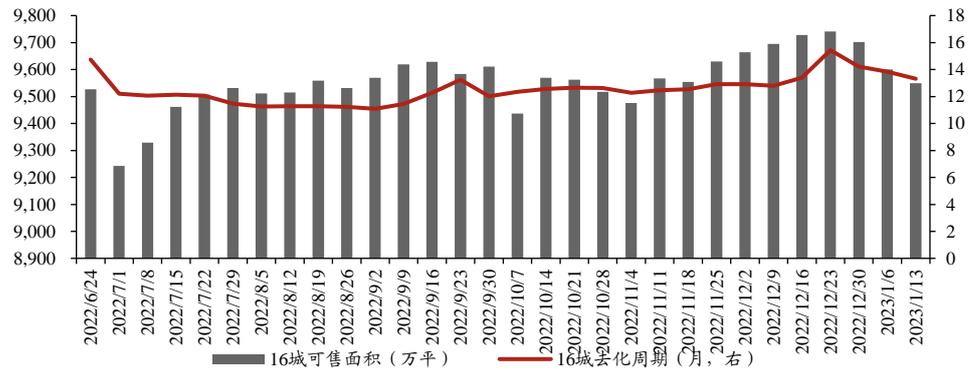
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	20.9	12.8	63.5%	28.2%	37.2%	37.2%	17.4	1.2
	济南	17.2	15.1	14.2%	20.5%	41.3%	41.3%	-	-
	青岛	16.8	18.5	-9.5%	-15.5%	1.8%	1.8%	-	-
长三角	上海	41.8	53.9	-22.5%	1.4%	12.1%	12.1%	3.7	-0.3
	杭州	33.0	28.8	14.5%	-30.9%	-1.3%	-1.3%	1.9	-0.5
	南京	12.4	15.7	-20.9%	-44.0%	-28.9%	-28.9%	16.8	-0.1
	苏州	13.2	12.9	2.0%	-44.8%	-35.7%	-35.7%	12.1	0.3
	宁波	4.8	3.0	56.7%	-46.4%	-42.6%	-42.6%	14.3	-0.2
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
	绍兴	0.7	0.1	786.6%	-86.8%	-91.0%	-91.0%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
	温州	41.4	3.2	1189.5%	382.0%	221.9%	221.9%	24.7	-7.5
粤港澳	深圳	6.3	4.2	49.2%	-9.8%	-33.6%	-33.6%	15.3	0.2
	广州	15.1	13.3	13.3%	-1.5%	-7.1%	-7.1%	24.3	-0.2
	佛山	10.3	12.2	-15.5%	-28.7%	-29.7%	-29.7%	-	-
	江门	2.6	3.7	-29.4%	-47.5%	-19.7%	-19.7%	-	-
	惠州	4.5	1.9	138.6%	94.0%	58.8%	58.8%	-	-
中西部	武汉	37.8	36.7	3.1%	20.9%	1.0%	1.0%	-	-
其他	福州	5.3	3.1	74.6%	-9.6%	-4.9%	-4.9%	33.6	2.4
	莆田	0.9	0.5	68.5%	-46.0%	-41.3%	-41.3%	27.4	1.5

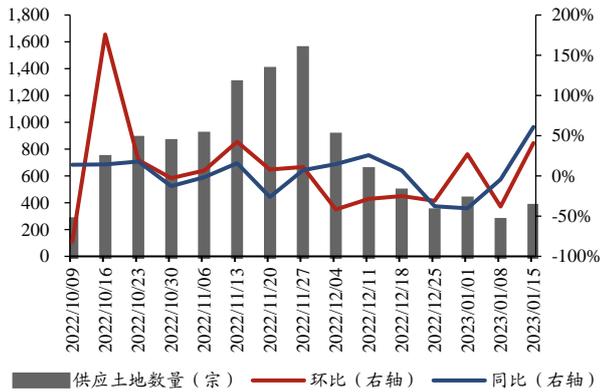
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

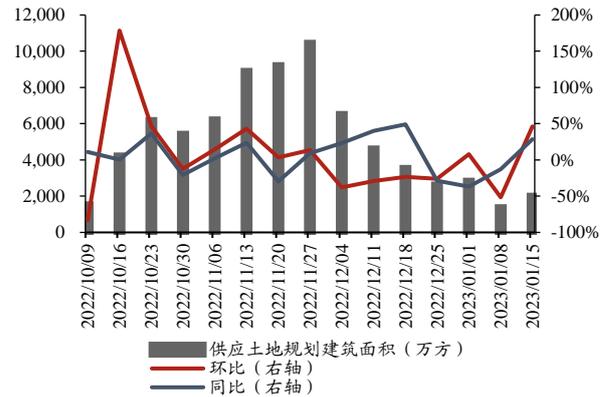
土地供应方面，2023年1月9日-2023年1月15日百城供应土地数量为365宗，环比+40.9%，同比+60.8%，供应土地建筑面积为1095.7万平方米，环比-61.0%，同比-30.1%。本年累计供应土地数量为1043宗，同比-4.68%，累计供应土地建筑面积为6167.9万方，同比-18.5%。

图10: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

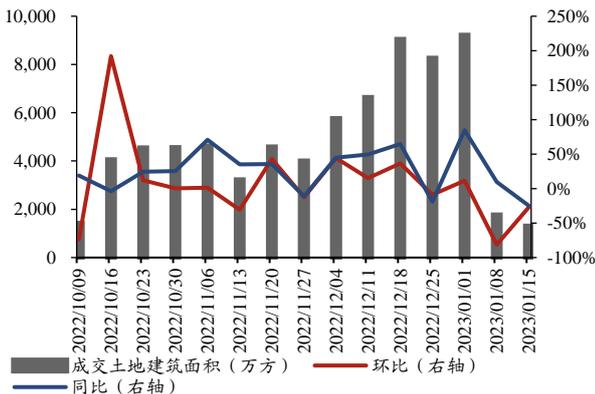
图11: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

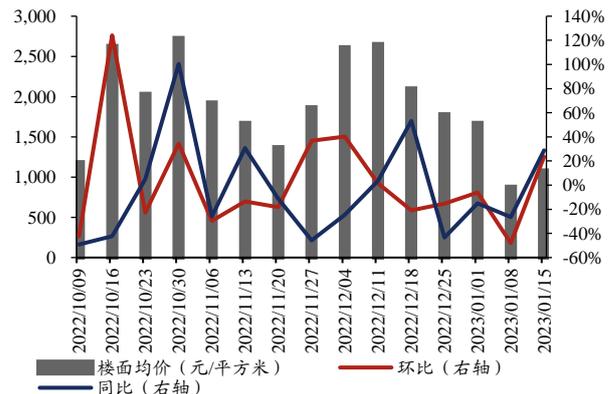
土地成交方面，2023年1月9日-2023年1月15日百城土地成交建筑面积1250.1万方，环比-27.1%，同比-24.9%；成交楼面价1064元/平，环比+23.6%、同比+28.8%；土地溢价率0.9%，环比-2.8pct，同比-0.6pct。年初至今累计成交土地建筑面积为12126.2万方，同比+48.1%。累计成交楼面价为1481元/平，同比-5.7%，累计成交土地溢价率为1.12%，同比-0.8pct。

图12: 百城土地成交建筑面积



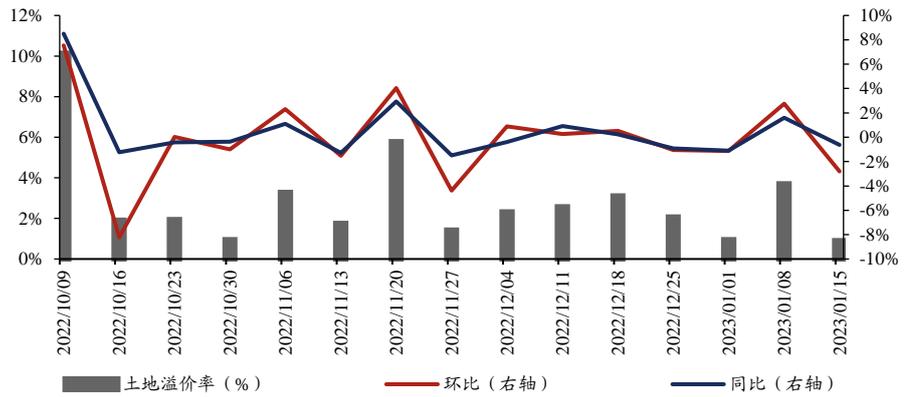
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



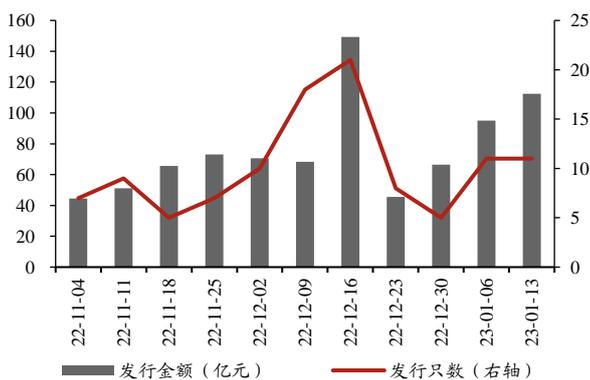
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 112.36 亿元,“23 金融街 MTN001”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。

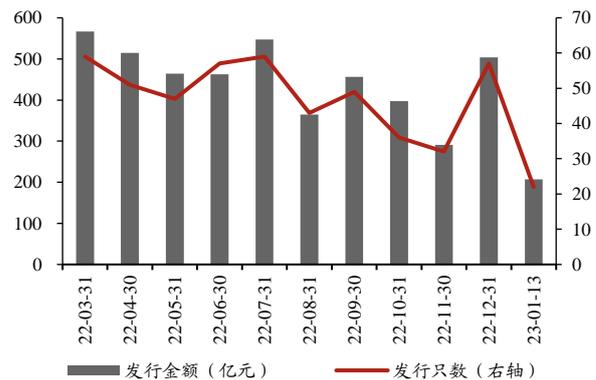
境内信用债发行方面,上周房地产企业发行信用债合计 11 支,发行金额合计 112.36 亿元,环比+18.27%,同比-17.20%; 2023 年 1 月 1 日-1 月 13 日房地产企业合计发行信用债 22 支,合计发行金额 207.36 亿元; 2023 年至今,房地产企业合计发行信用债 22 支,合计发行金额 207.36 亿元,同比-28.83%。

图15: 房企信用债发行额 (周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

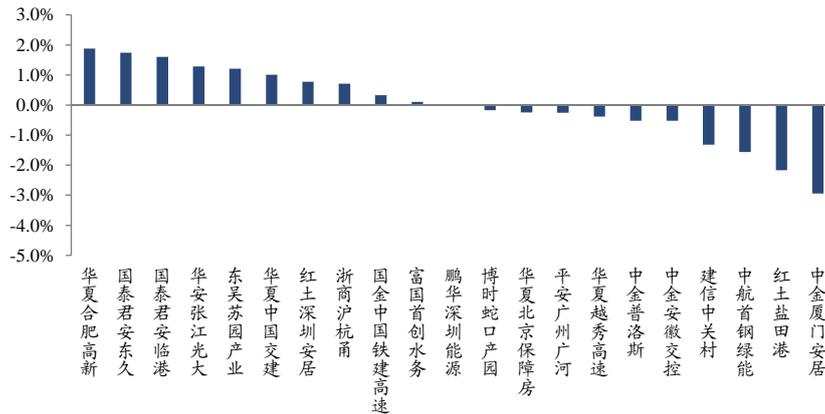
图16: 房企信用债发行额 (月度)



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10日消息,近日,央行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2023/1/10	央行、银保监会	联合召开主要银行信贷工作座谈会。

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。安徽亳州1月10日提出多子女家庭购新房首次申请公积金贷款额度可上浮10万元;大连1月10日出台政策多孩家庭首套房住房公积金最高可贷100万元;武汉市1月11日出台二手房交易新举措,推行二手房“带押过户”,1月13日提出取消二环外限购措施,热点城市加速调整楼市“四限”政策;长沙市提出二孩及以上家庭增加一套购房指标;台州市公积金贷款阶段性支持政策继续实施,三孩家庭最高可贷120万元。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/1/9	福州市	公积金政策、 贷款放松	二线	保持职工家庭住房公积金贷款最高额度双职工80万元、单职工50万元。
2023/1/9	武汉	保障性租赁住房	二线	首批集体用地租赁住房项目封顶,预计2024年入市运营。
2023/1/10	安徽亳州	公积金政策、 贷款放松	三四线	提出多子女家庭购新房首次申请公积金贷款额度可上浮10万元。

2023/1/10	徐州	购房补贴	二线	拟探索发放购房补贴或消费券等形式提振市场信心。
2023/1/10	辽宁丹东	公积金政策、 贷款放松	三四线	个人住房公积金第二次贷款取消时间间隔要求。
2023/1/10	大连	公积金政策、 贷款放松	二线	出台政策多孩家庭首套房住房公积金最高可贷 100 万元。
2023/1/10	青海省	企业监管		印发《青海省房地产业企业信用评价管理办法》，对省内房地产业企业的信用评价进行综合管理。
2023/1/10	昆明	企业监管	二线	印发《关于进一步规范商品房预售资金监管的通知》，明确在核算的资金额度基础上上浮 20%，作为商品房项目的预售资金监管额度。
2023/1/11	济南市	公积金放松	二线	三孩家庭首套房公积金可贷 100 万元
2023/1/11	武汉市	二手房交易	新一线	二手房交易新举措出台，推行二手房“带押过户”
2023/1/11	丹东市	公积金放松、 贷款放松	四线	公积金贷款购买首套住房首付比例 20%，最高可贷 80 万元
2023/1/11	宁波市	租房政策	二线	公租房新政将于 1 月 31 日起施行，推行实物配租和货币补贴方式
2023/1/12	长沙市	限购放松	新一线	二孩及以上家庭增加一套购房指标，目前正按程序报备
2023/1/12	绍兴市	公积金放松	二线	公积金新政出台，上调贷款额度最高达 100 万
2023/1/12	湖南省	保交楼		湖南省“保交楼”项目集中交房 1.8 万多套
2023/1/13	桂平市	购房补贴		购房节活动期间辖区内购买新房契税可享全额补贴
2023/1/13	武汉市	取消限购	新一线	取消二环外限购措施，热点城市加速调整楼市“四限”政策
2023/1/13	台州市	公积金政策、 贷款放松	二线	公积金阶段性支持政策继续实施，三孩家庭最高可贷 120 万元
2023/1/13	盐城市	购房补贴	三线	购房补贴延期 2 个月，支持企事业单位团购商品住房

数据来源：观点网、澎湃新闻网、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
2023/1/9	首开股份	2022 年 12 月份销售及取得房地产项目情况简报	2022 年公司共实现签约面积 317.81 万平方米，同比降低 19.06%；签约金额 869.63 亿元，同比降低 24.32%。
2023/1/9	阳光城	关于累计诉讼、仲裁情况的公告	正在执行的案件金额合计为 12.83 亿元。
2023/1/9	阳光城	关于公司债务情况的公告	预计到期债务共约 17.18 亿。
2023/1/9	西藏城投	关于公司及控股子公司共同开展融资租赁业务的公告	融资总额为人民币 4 亿元，期限 1.5 年。
2023/1/10	大悦城	关于公开挂牌出售资产的公告	出售位于深圳市宝安区 9 区共 5 套商业房地产，标的资产评估值为 69,819,510.00 元。
2023/1/10	新城控股	第四季度经营简报	累计合同销售金额约 1,160.49 亿元，比上年同期下降 50.36%，累计

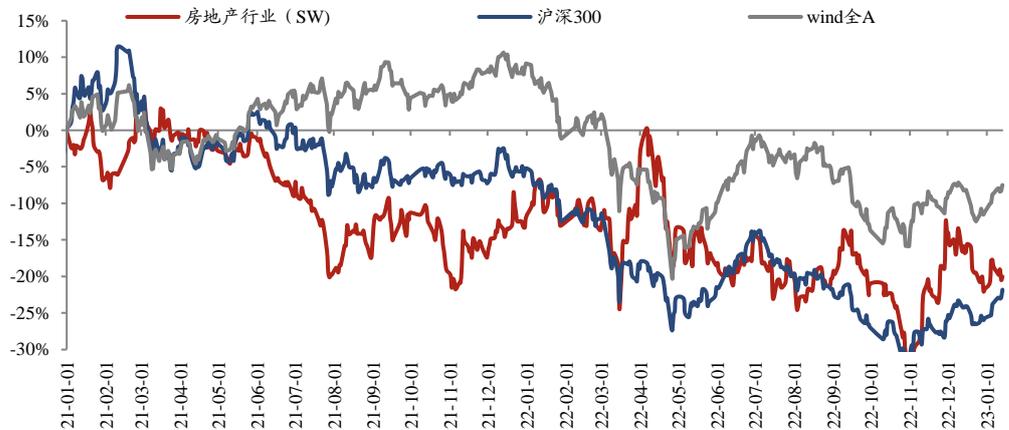
2023/1/11	保利发展	关于本公司获得房地产项目的公告和2022年12月份销售情况简报	合同销售面积约1,191.52万平方米，比上年同期下降49.40%。 2022年12月，保利发展新增加房地产项目8个，总价款110.7亿元；公司实现签约面积339.86万平方米，同比增加38.89%；实现签约金额571.74亿元，同比增加55.76%。
2023/1/11	大悦城	关于2022年第四季度新增房地产项目的公告	2022年第四季度，公司新增1个项目。
2023/1/12	城投控股	关于2022年第四季度主要房产项目销售简报	第四季度签约面积8172平方米，新增签约金额13828万元。
2023/1/12	华夏幸福	关于控股股东集中竞价被动减持股份进展公告	减持时间过半，减持总金额达到7758.49万元，减持比例为0.83%，当前持股比例14.36%。
2023/1/12	信达地产	关于公司对外投资暨关联交易公告	认购芜湖信丽投资合伙企业，合伙企业总认缴规模为121,445万元。

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-1.65%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别+2.35%，+1.22%，超额收益分别为-4.00%、-2.87%。

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，上周电子城、京基智农、中国国贸、黑牡丹、招商蛇口位列涨跌幅前五；同济科技、数源科技、三湘印象、新华联、中交地产位列涨跌幅后五。

表6: 上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2023-01-13 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600658.SH	电子城	6.25	58.23	57.01	53.18
000048.SZ	京基智农	19.64	8.15	6.93	20.50

600007.SH	中国国贸	17.19	6.31	5.09	26.13
600510.SH	黑牡丹	7.12	5.64	4.42	-0.19
001979.SZ	招商蛇口	14.21	5.10	3.88	13.84

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	2023-01-13 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600846.SH	同济科技	8.60	-7.43	-8.65	9.28
000909.SZ	数源科技	10.18	-7.54	-8.76	28.05
000863.SZ	三湘印象	4.48	-10.40	-11.62	29.23
000620.SZ	新华联	3.15	-10.51	-11.73	58.29
000736.SZ	中交地产	16.47	-12.49	-13.71	162.47

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

近日，地产利好政策持续出台落地：供给侧，信贷资金和债务融资等边际改善，供给侧形成持续催化，2022年12月以来风险事件出现频次明显降低，行业最艰难时刻很快将过去。近日央行和银保监会召开信贷工作座谈会，重点提及“资产激活”、“负债接续”、“权益补充”、“预期提升”等方面，再次明确对优质房企的支持。需求侧，放松政策频出，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，2023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、金地集团、新城控股、首开股份；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>

