房地产行业跟踪周报

销售环比继续下滑，各地放松态势延续

增持（维持）

2023 年 01 月 30 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（2023.1.14-2023.1.20，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅+0.76%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别+2.63%，+2.80%，超额收益分别为-1.87%、-2.05%。

- **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 257.3 万平，环比-35.1%，同比-35.7%；2023 年 1 月 1 日-1 月 20 日累计成交 919.3 万平，同比-18.9%。上周 20 城二手房成交面积 95.8 万平，环比-40.3%，同比-30.4%；2023 年 1 月 1 日-1 月 20 日累计成交 370.5 万平，同比+10.46%。上周 16 城新房累计库存 9537.1 万平，环比-0.1%，同比+1.4%。16 城新房去化周期为 13.5 个月，环比变动+0.2 个月，同比变动+3.5 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 11.7 个月、13.2 个月、67.0 个月，环比分别变动+0.4 个月、+0.0 个月、+1.5 个月。**（2）土地市场：**2023 年 1 月 16 日-2023 年 1 月 22 日百城供应土地数量环比+11.3%，同比+22.3%，供应土地建筑面积环比+29.4%，同比+45.1%。百城土地成交建筑面积环比-39.8%，同比-44.2%；成交楼面价环比-24.0%、同比-58.9%；土地溢价率环比-4.5pct，同比-4.0pct。

- **重点数据与政策：（1）根据银保监会 1 月 16 日消息，鼓励住房、汽车、绿色家电等大宗商品消费。**1 月 18 日，发改委新闻发布会提出稳妥处置化解房地产、金融等领域风险，支持住房改善等消费。

  （2）各地继续推出相关放松政策。安徽亳州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；大连市提高多孩家庭首套房住房公积金最高可贷 100 万元；济南市提出三孩家庭首套房公积金最高可贷 100 万元；武汉市取消二环外限购措施；哈尔滨公布稳楼市 20 条措施，外地人购二套新房也可拿补贴。

- **周观点：**全国各地经济提振会议和文件都把住房消费提振纳入到新一年经济发展的总框架中，行业最艰难时刻很快将过去。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国企和民企开发商，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、滨江集团，**建议关注**华发股份**；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

《“三支箭”渐次落地，优质房企融资格局持续改善》

2023-01-17

《销售环比上升，各地放松态势延续》

2023-01-17

请务必阅读正文之后的免责声明部分

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

请务必阅读正文之后的免责声明部分

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（2023.01.20）.....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

请务必阅读正文之后的免责声明部分

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。推荐**保利发展、新城控股、滨江集团**，建议关注**华发股份**。

（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、碧桂园服务、绿城服务、雅生活服务、新城悦服务**

（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**。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

表1：上市公司盈利预测与估值（2023.01.20）

公司代码	公司名称	总市值（亿元）	归母净利润（亿元）			PE（倍）		
			EPS-2021A	EPS-2022E	EPS-2023E	P/E-2021A	P/E-2022E	P/E-2023E
001979.SZ	招商蛇口*	1,118	103.72	42.74	47.19	54.70	10.78	26.17
600048.SH	保利发展*	1,891	273.88	183.25	211.36	240.69	6.91	10.32
000002.SZ	万科 A	2,161	225.24	241.17	262.39	279.68	9.59	8.96
600383.SH	金地集团*	449	94.10	81.18	88.16	92.92	4.77	5.53
601155.SH	新城控股*	488	125.98	75.42	81.02	85.68	3.87	6.47
002244.SZ	滨江集团*	325	30.27	38.23	45.88	53.72	10.75	8.51
2007.HK	碧桂园	796	267.97	148.05	145.72	161.65	2.97	5.38
0688.HK	中国海外发展	2,381	401.55	406.01	419.53	450.97	5.93	5.86
0884.HK	旭辉控股集团	122	76.13	51.21	51.02	54.84	1.60	2.38
1109.HK	华润置地	2,835	324.01	334.38	369.54	418.20	8.75	8.48
0960.HK	龙湖集团	1,585	238.54	252.98	282.06	329.27	6.65	6.27
3319.HK	雅生活服务*	125	23.08	22.35	25.94	30.75	5.43	5.61
1755.HK	新城悦服务*	62	5.25	5.72	8.20	10.77	11.80	10.84
2869.HK	绿城服务*	162	8.46	8.09	9.60	11.23	19.09	19.97
1209.HK	华润万象生活*	875	17.25	21.81	28.39	36.66	50.74	40.13

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，2023.01.20 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.91 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

请务必阅读正文之后的免责声明部分

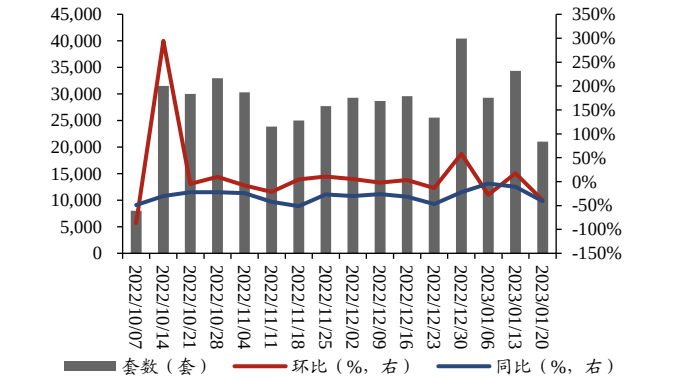
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房产市场情况

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%、-36%、-48%、-13%。

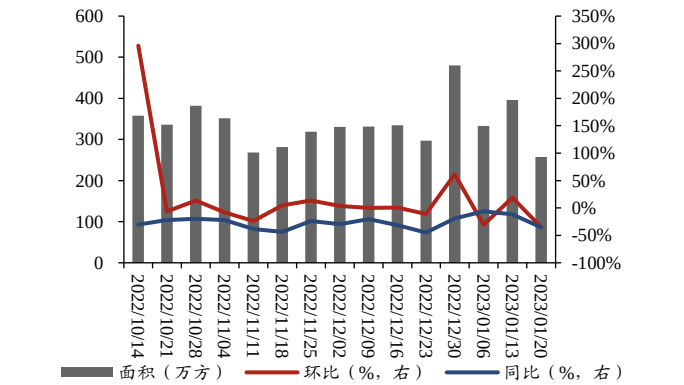
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 257.3 万平，环比-35.1%，同比-35.7%；2023 年 1 月 1 日-1 月 20 日累计成交 919.3 万平，同比-18.9%。上周 60 城新房成交套数 2.1 万套，环比-38.8%，同比-40.9%；2023 年 1 月 1 日-1 月 20 日累计成交 7.8 万套，同比-20.5%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

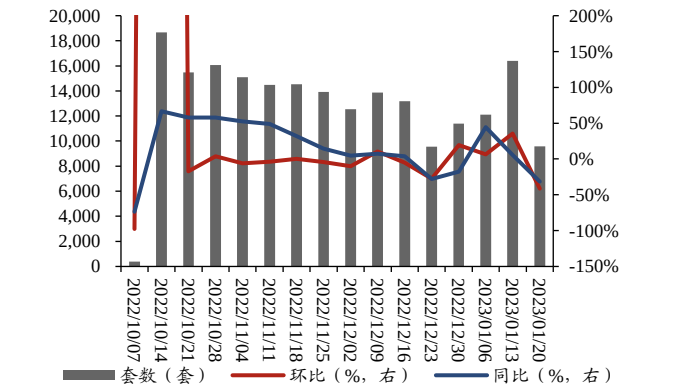
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

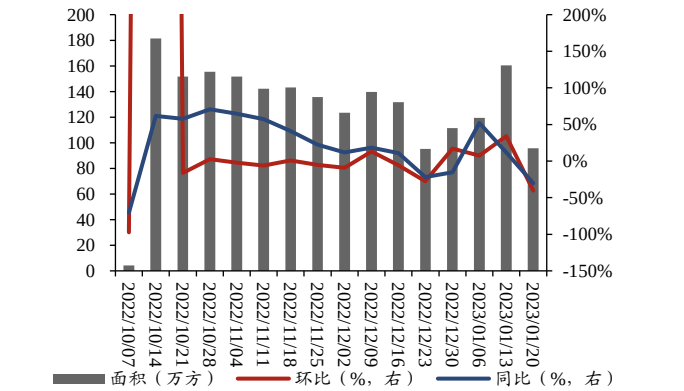
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 95.8 万平，环比-40.3%，同比-30.4%；2023 年 1 月 1 日-1 月 20 日累计成交 370.5 万平，同比+10.46%。上周 20 城二手房成交套数 1.0 万套，环比-41.6%，同比-31.5%；2023 年 1 月 1 日-1 月 20 日累计成交 3.8 万套，同比+6.5%。

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



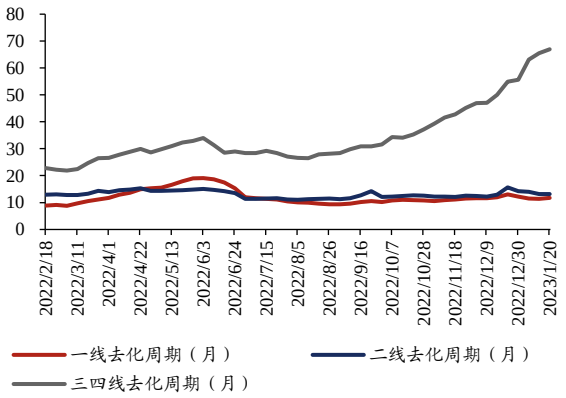
数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，上周 16 城新房累计库存 9537.1 万平，环比-0.1%，同比+1.4%。16 城新房去化周期为 13.5 个月，环比变动+0.2 个月，同比变动+3.5 个月。一线、二线、

请务必阅读正文之后的免责声明部分

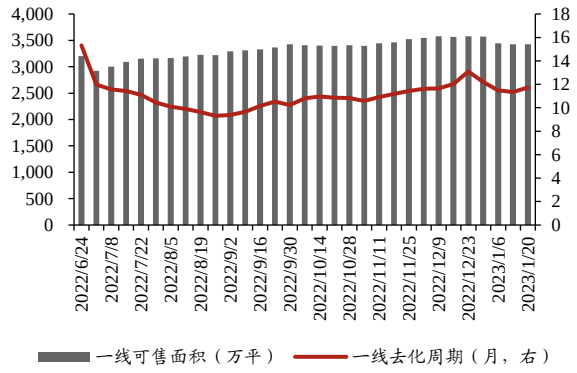
三四线城市去化周期分别为 11.7 个月、13.2 个月、67.0 个月，环比分别变动+0.4 个月、+0.0 个月、+1.5 个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



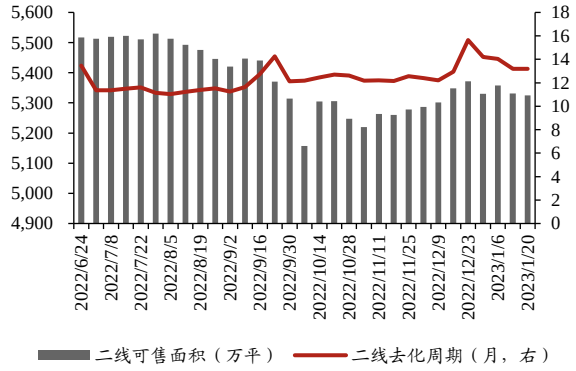
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



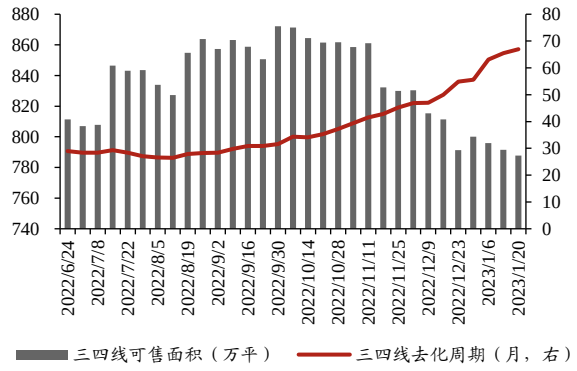
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

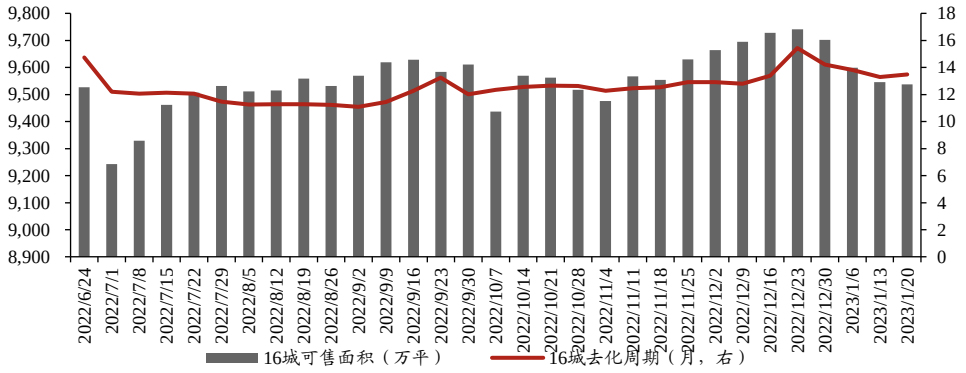
图8：三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源：Wind，东吴证券研究所

请务必阅读正文之后的免责声明部分

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	10.3	20.9	-50.6%	-36.7%	4.6%	4.6%	20.3	2.9
	济南	13.7	17.2	-20.4%	-38.6%	-0.6%	-0.6%	-	-
	青岛	10.2	16.8	-39.0%	-58.1%	-23.2%	-23.2%	-	-
长三角	上海	26.9	41.8	-35.5%	-2.7%	7.3%	7.3%	3.6	-0.1
	杭州	20.0	33.0	-39.3%	6.4%	-2.6%	-2.6%	1.9	0.0
	南京	10.0	12.4	-19.1%	-63.7%	-39.0%	-39.0%	16.6	-0.2
	苏州	5.0	13.2	-62.4%	-73.9%	-49.4%	-49.4%	12.8	0.7
	宁波	4.5	5.9	-23.3%	-34.9%	-28.7%	-28.7%	14.9	0.9
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
	绍兴	0.1	0.7	-83.2%	-93.6%	-91.9%	-91.9%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
	温州	18.0	41.4	-56.5%	153.4%	204.0%	204.0%	22.8	-1.9
粤港澳	深圳	5.5	6.3	-13.1%	-21.8%	-31.0%	-31.0%	16.0	0.7
	广州	7.8	15.1	-48.1%	-50.8%	-25.5%	-25.5%	24.6	0.3
	佛山	10.2	10.3	-1.5%	-45.3%	-34.1%	-34.1%	-	-
	江门	2.3	2.6	-11.5%	21.6%	-19.4%	-19.4%	-	-
	惠州	1.6	4.5	-65.6%	-37.6%	21.9%	21.9%	-	-
中西部	武汉	16.6	37.8	-56.1%	-49.7%	-21.3%	-21.3%	-	-
其他	福州	5.0	5.3	-6.5%	-22.9%	-15.8%	-15.8%	32.4	-1.2
	莆田	1.1	0.9	31.3%	-39.2%	-44.7%	-44.7%	27.9	0.5

数据来源：Wind，东吴证券研究所

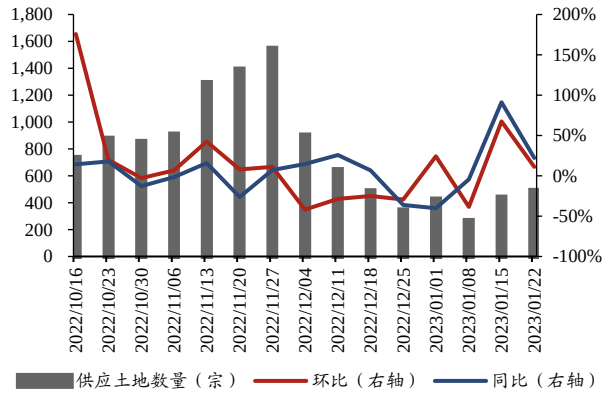
注：去化周期=住宅可售面积/近三月周成交面积平均值*(365/7)/12

请务必阅读正文之后的免责声明部分

2.2. 土地市场情况

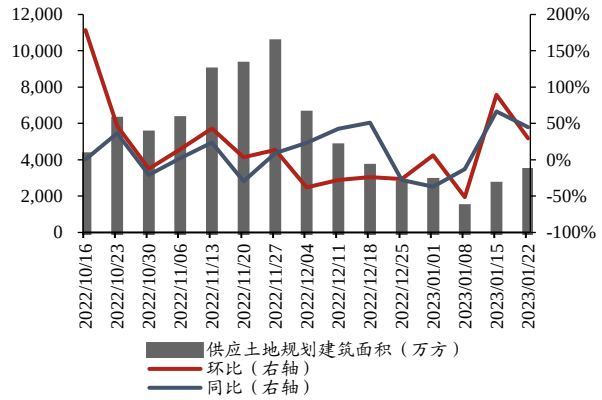
土地供应方面，2023 年 1 月 16 日-2023 年 1 月 22 日百城供应土地数量为 483 宗，环比+11.3%，同比+22.3%，供应土地建筑面积为 3341.7 万平方米，环比+29.4%，同比+45.1%。2023 年累计供应土地数量为 1600 宗，同比-15.52%，累计供应土地建筑面积为 10140.2 万方，同比-16.1%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

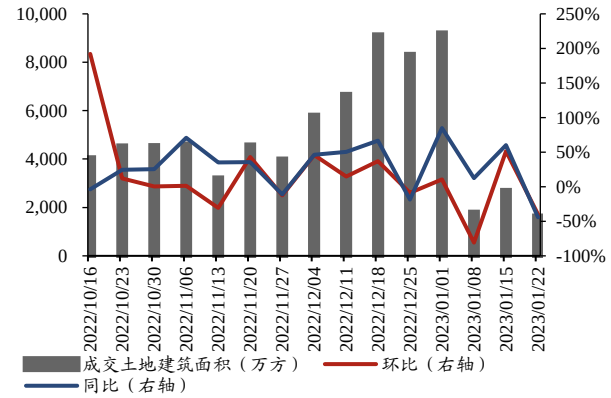
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

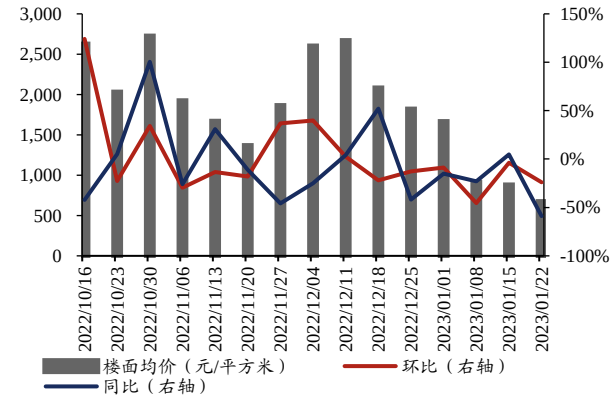
土地成交方面，2023 年 1 月 16 日-2023 年 1 月 22 日百城土地成交建筑面积 1603.9 万方，环比-39.8%，同比-44.2%；成交楼面价 657 元/平，环比-24.0%、同比-58.9%；土地溢价率 0.5%，环比-4.5pct，同比-4.0pct。2023 年累计成交土地建筑面积为 15225.5 万方，同比+51.8%，累计成交楼面价为 1319 元/平，同比+10.8%，累计成交土地溢价率为 1.51%，同比-1.5pct。

图12：百城土地成交建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

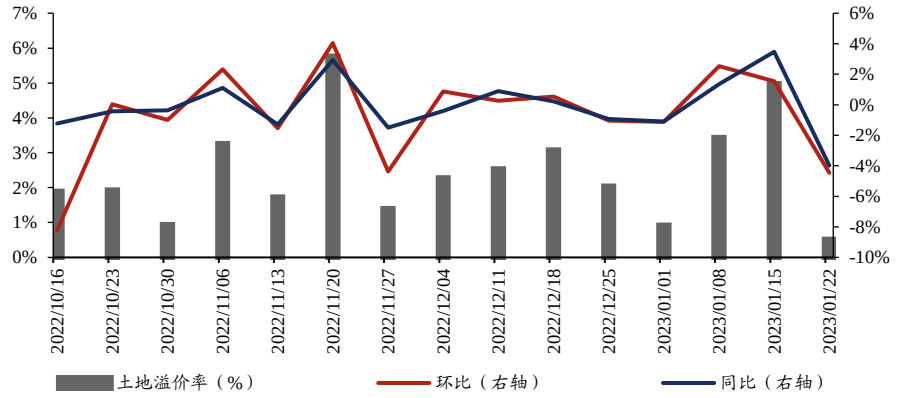
图13：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

请务必阅读正文之后的免责声明部分

图14：百城土地成交溢价率



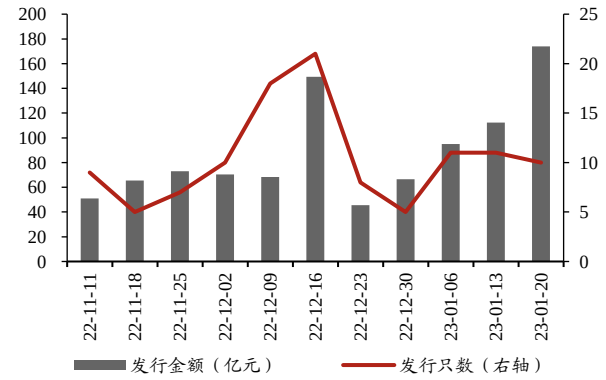
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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 174 亿元，“GC 金街优”发行规模最高，为 80 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。

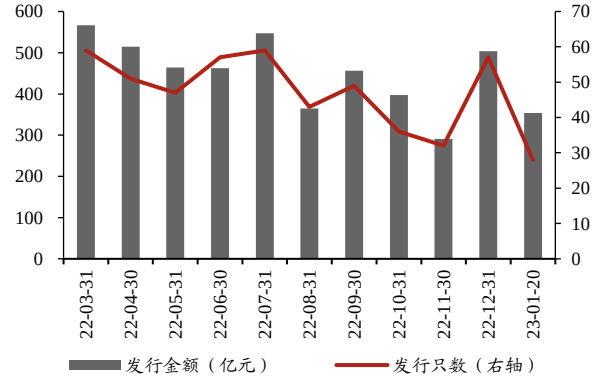
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 10 支，发行金额合计 80 亿元，环比+54.9%，同比+341.74%；2023 年 1 月 1 日-1 月 20 日房地产企业合计发行信用债 28 支，合计发行金额 354 亿元；2023 年至今，房地产企业合计发行信用债 28 支，合计发行金额 354 亿元，同比-93.1%。

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）



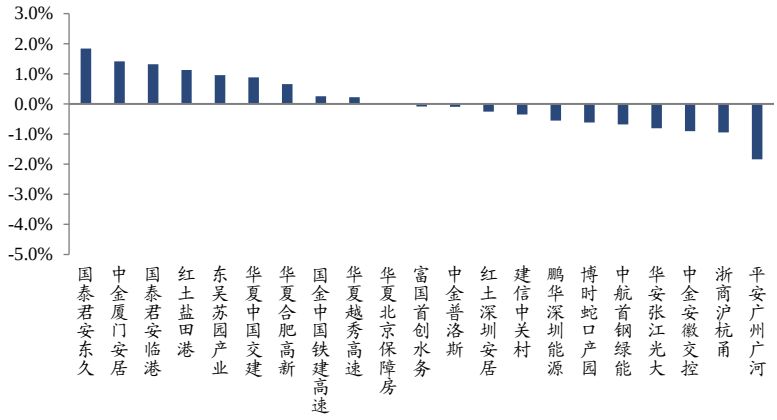
数据来源：Wind，东吴证券研究所

近日，据上交所信息，中金湖北科投光谷产业园封闭式基础设施证券投资基金项目状态更新为“已反馈”，原始权益人为湖北省科技投资集团有限公司，管理人为中金基金管理有限公司。专项计划名称为中金-湖北科投光谷产业园基础设施资产支持专项计划，计划管理人为中国国际金融股份有限公司。项目状态为“已反馈”，受理日期为 2022 年

请务必阅读正文之后的免责声明部分

12 月 30 日，更新日期为 2023 年 1 月 20 日。根据申报材料，基础设施项目光谷软件园 C6 栋出租率为 72.86%，40.87%出租给世纪教育公司；光谷软件园 E3 整租给留创园。

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

根据银保监会 1 月 16 日消息，鼓励住房、汽车、绿色家电等大宗商品消费。1 月 18 日，发改委新闻发布会提出稳妥处置化解房地产、金融等领域风险，支持住房改善等消费。

表3：上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2023/1/16	银保监会	鼓励住房、汽车、绿色家电等大宗商品消费，为新型消费和服务消费提供信贷支持和保险保障。
2023/1/17	住建部	全国住房和城乡建设工作会议在京召开：不能出现新的交楼风险
2023/1/18	发改委	发改委新闻发布会提出稳妥处置化解房地产、金融等领域风险，支持住房改善等消费。

数据来源：银保监会，住建部，发改委，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；大连市提高多孩家庭首套房住房公积金最高可贷 100 万元；济南市提出三孩家庭首套房公积金最高可贷 100 万元；武汉市取消二环外限购措施；哈尔滨公布稳楼市 20 条措施，外地人购二套新房也可拿补贴。

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。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

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”
2023/1/13	武汉市	取消限购	新一线	取消二环外限购措施
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
2023/1/16	西安市	房企融资	二线	探索“政银企”合作解决融资需求，西安市 9 家银行将为 30 余家房地产企业提供融资支持 580.5 亿元。
2023/1/17	南京市	人才补贴	新一线	人才安居办法发布，B 类人才购房最高补贴 200 万元
2023/1/17	南昌安义	购房补贴		南昌安义：春节期间三孩家庭购房可获补贴 300 元/平方米
2023/1/18	济南市	限购放松	二线	发布进一步优化房地产市场政策措施，对限购区域内已有 3 套及以上住房的，出售 1 套后，可于半年内在限购区域再购买 1 套住房。
2023/1/19	长沙市	人才购房	新一线	符合条件人才落户并缴税后，可在限购区域获购房资格
2023/1/20	哈尔滨市	购房补贴	二线	哈尔滨公布稳楼市 20 条措施，外地人购二套新房也可拿补贴
2023/1/20	南京市	房票安置	新一线	南京市发布关于《南京市国有土地上住宅房屋征收房票安置暂行办法》，房票安置遵循自愿、公平、公开原则（澎湃新闻网）

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
2023/1/17	**华侨城A**	2022 年 12 月主要业务经营情况公告	2022 年度公司累计实现合同销售面积 266.5 万平方米，较上年同期下降 33%，合同销售金额 552.7 亿元，较上年同期下降 33%
2023/1/18	**上海临港**	关于公司总裁变动的公告	丁桂康先生因达到法定退休年龄辞去公司总裁职务。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

2023/1/18	**金融街**	关于金融街中心资产支持专项计划成立的公告	本专项计划实际收到的认购资金为 8,500,000,000.00 元。
2023/1/18	**苏宁环球**	关于大股东减持股份比例达到 1%的公告	苏宁环球集团于 2023 年 1 月 9 日至 1 月 17 日通过大宗交易和集中竞价的方式，减持公司股份 3,789.0000 万股，占公司总股本的 1.2486%。
2023/1/18	**广宇发展**	关于 2022 年度发电量完成情况的公告	公司 2022 年度累计完成发电量 81.71 亿千瓦时，同比增长 8.23%。其中，风电完成发电量 69.27 亿千瓦时，同比增长 6.36%；光伏完成发电量 11.29 亿千瓦时，同比增长 19.98%；发布 2022 年度业绩预告：归属于上市公司股东的净利润 60,185.19 万元-66,354.17 万元，比上年同期调整后增长：291.09%-310.68%。
2023/1/19	**天健集团**	关于中证鹏元关于关注深圳市天健(集团)股份有限公司董事会,监事会换届事项的公告	公司董事会成员变动 5 名（含 3 名独立董事），监事会成员变动 4 名。
2023/1/19	**万科 A**	关于万科企业股份有限公司关于“21 万科 01”公司债券付息,赎回结果暨摘牌公告	债券赎回数量 19,000,000 张，人民币 19 亿元。
2023/1/19	**中华企业**	关于公司董事变动的公告	李剑同志为公司第十届董事会董事候选人。
2023/1/19	**华发股份**	关于 2022 年度业绩快报公告	公司实现销售金额 1,202 亿元，销售面积 401 万平方米，年度回款总额约 734 亿元；净利润保持基本平稳，受项目权益比例下降影响，归属于上市公司股东的净利润同比下降 19.80%。
2023/1/19	**新城控股**	关于公司董事、总裁变动的公告	梁志诚先生因个人原因，申请辞去公司董事及总裁职务。
2023/1/20	**华联控股**	关于持股 5%以上股东减持股份进展公告	杭州里仁减持 2,101,400 股，占总股本比例的 0.14%。
2023/1/20	**世联行**	关于 2022 年度业绩预告	归属于上市公司股东的净利润为亏损 26,000.00 万元–38,000.00 万元。
2023/1/20	**保利物业**	关于限制性股票激励计划项下首次授予之预留授予	预留授予的限制性股票数量为 770800 股，占首次授予量的 13.93%。
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。

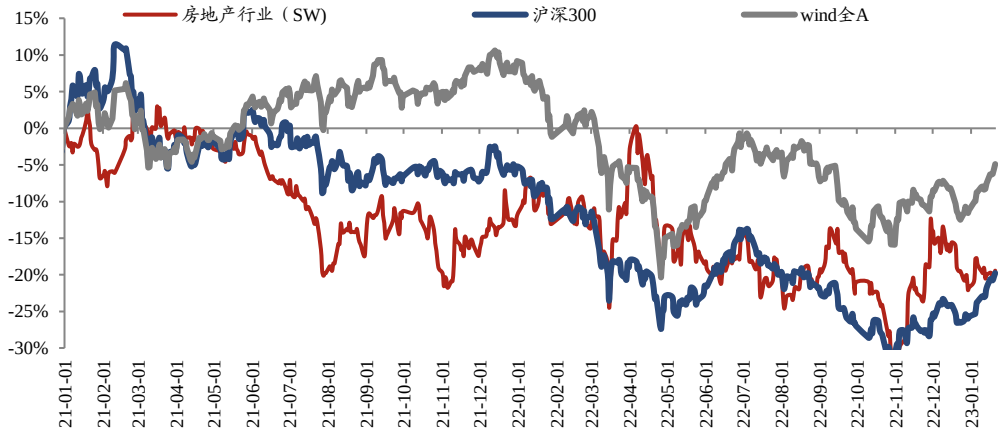
数据来源：Wind，东吴证券研究所

请务必阅读正文之后的免责声明部分

4. 行情回顾

上周房地产板块（SW）涨跌幅+0.76%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别+2.63%，+2.80%，超额收益分别为-1.87%、-2.05%。

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，上周泛海控股、*ST 云城、信达地产、宋都股份、派斯林位列涨跌幅前五；中天金融、华发股份、数源科技、*ST 中迪、电子城位列涨跌幅后五。

表6：上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2023-01-20 股价（元）	本周涨跌幅(%)	相对大盘涨跌幅(%)	年初至今涨跌幅(%)
000046.SZ	泛海控股	1.35	10.66	7.85	-28.19
600239.SH	*ST 云城	2.02	9.19	6.39	-13.68
600657.SH	信达地产	5.46	7.48	4.68	51.69
600077.SH	宋都股份	2.76	7.39	4.59	2.99
600215.SH	派斯林	6.55	7.38	4.57	-19.84

数据来源：Wind，东吴证券研究所

请务必阅读正文之后的免责声明部分

表7：上周涨跌幅后五

代码	股票简称	2023-01-20 股价（元）	本周涨跌幅(%)	相对大盘涨跌幅(%)	年初至今涨跌幅(%)
000540.SZ	中天金融	1.46	-5.19	-8.00	-44.49
600325.SH	华发股份	9.44	-5.51	-8.31	68.05
000909.SZ	数源科技	9.54	-6.29	-9.09	20.00
000609.SZ	*ST 中迪	5.65	-9.89	-12.69	16.02
600658.SH	电子城	4.91	-21.44	-24.24	20.34

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

全国各地经济提振会议和文件都把住房消费提振纳入到新一年经济发展的总框架中，行业最艰难时刻很快将过去。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国企和民企开发商，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、滨江集团**，建议关注**华发股份**；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**。

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。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

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