

房地产行业跟踪周报

自然资源部提出完善集中供地政策，各地放松态势延续

增持（维持）

2023年02月06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（2023.1.28-2023.2.3，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅-0.74%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别-0.95%、+0.92%，超额收益分别为+0.21%、-1.66%。

■ **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254.0万平，环比+1238.8%，同比+213.3%；2023年1月1日-1月31日累计成交1066.8万平，同比-36.9%。上周20城二手房成交面积139.70万平，环比+23690.9%，同比+1211.8%；2023年1月1日-1月31日累计成交445.04万平，同比-15.88%。上周16城新房累计库存9427.1万平，环比-0.9%，同比+0.1%。16城新房去化周期为14.7个月，环比变动-0.1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13.1个月、14.2个月、64.9个月，环比分别变动+0.1个月、-0.1个月、-9.9个月。（2）**土地市场：**2023年1月30日-2023年2月5日百城供应土地数量环比+321.4%，同比+4325.0%，供应土地建筑面积环比+307.0%，同比+7533.5%。百城土地成交建筑面积环比+166.0%，同比+9896.3%；成交楼面价环比-34.3%、同比-45.1%；土地溢价率环比-2.6%，同比-2.8%。

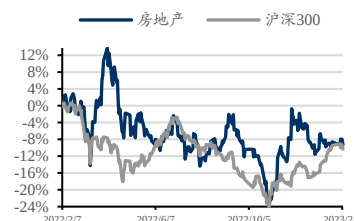
■ **重点数据与政策：（1）根据自然资源部2月3日消息，**发布《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》，进一步优化完善集中供地政策，更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期的积极作用。

（2）各地继续推出相关放松政策。资阳市支持房企企业向“售租并举”模式转型，鼓励团购优惠购房；宜昌市将二孩及以上家庭购房公积金贷款额度提高至84万元；郑州及厦门市将首套房贷利率最低降低至3.80%；襄阳市对首套商品房房补贴2万元及50%契税。

■ **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。预计后续供需两端政策将持续发力。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，同时建议关注物业的投资机会。1）房地产开发，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，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

《销售环比继续下滑，各地放松态势延续》

2023-01-30

《“三支箭”渐次落地，优质房企融资格局持续改善》

2023-01-17

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（2023.02.03）.....	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**。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2023.02.03)

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*	1,080	103.72	42.74	47.19	54.70	10.41	25.26
600048.SH	保利发展*	1,835	273.88	183.25	211.36	240.69	6.70	10.01
000002.SZ	万科 A	2,090	225.24	241.17	262.39	279.68	9.28	8.67
600383.SH	金地集团*	429	94.10	81.18	88.16	92.92	4.56	5.28
601155.SH	新城控股*	455	125.98	75.42	81.02	85.68	3.61	6.04
002244.SZ	滨江集团*	316	30.27	38.23	45.88	53.72	10.43	8.26
2007.HK	碧桂园	774	267.97	148.05	145.72	161.65	2.89	5.23
0688.HK	中国海外发展	2,222	401.55	406.01	419.53	450.97	5.53	5.47
0884.HK	旭辉控股集团	117	76.13	51.21	51.02	54.84	1.53	2.28
1109.HK	华润置地	2,621	324.01	334.38	369.54	418.20	8.09	7.84
0960.HK	龙湖集团	1,576	238.54	252.98	282.06	329.27	6.61	6.23
3319.HK	雅生活服务*	116	23.08	22.35	25.94	30.75	5.03	5.20
1755.HK	新城悦服务*	60	5.25	5.72	8.20	10.77	11.36	10.43
2869.HK	绿城服务*	155	8.46	8.09	9.60	11.23	18.30	19.14
1209.HK	华润万象生活*	854	17.25	21.81	28.39	36.66	49.49	39.14

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, 2023.02.03 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.86 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

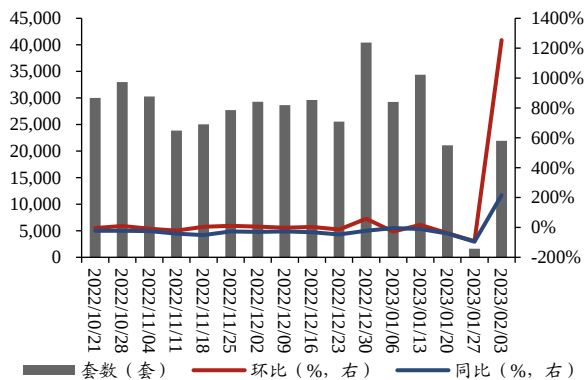
2. 房地产基本面与高频数据

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%、-36%、-48%、-13%。

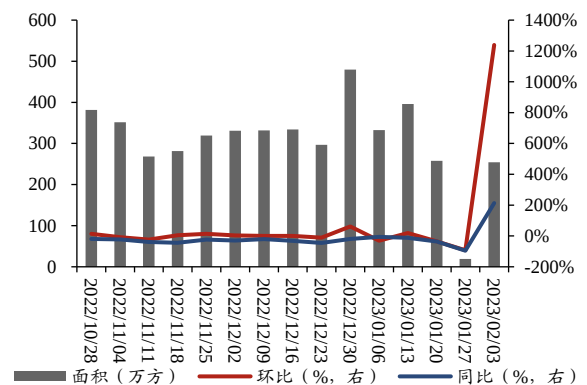
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 254.0 万平，环比+1238.8%，同比+213.3%；2023 年 1 月 1 日-1 月 31 日累计成交 1066.8 万平，同比-36.9%。上周 60 城新房成交套数 2.2 万套，环比+1253.9%，同比+216.2%；2023 年 1 月 1 日-1 月 31 日累计成交 9.1 万套，同比-37.9%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

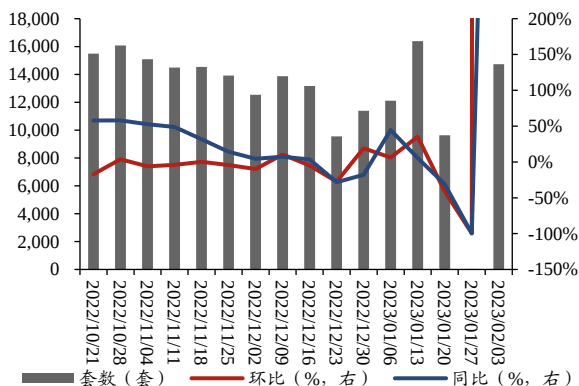
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

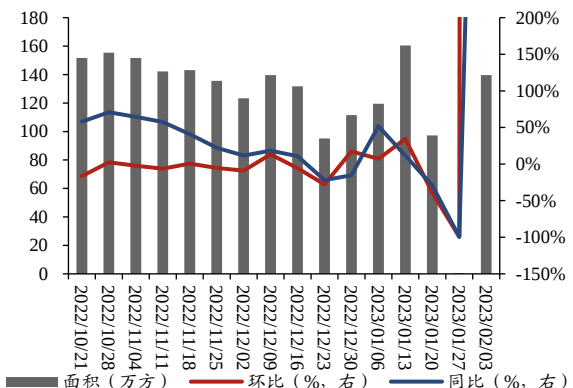
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 139.7 万平，环比+23690.9%，同比+1211.8%；2023 年 1 月 1 日-1 月 31 日累计成交 445.0 万平，同比-15.88%。上周 20 城二手房成交套数 1.5 万套，环比+36740.0%，同比+1261.9%；2023 年 1 月 1 日-1 月 30 日累计成交 4.5 万套，同比-14.7%。

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

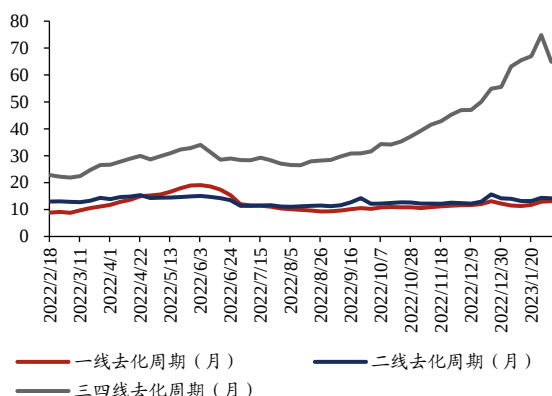


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，上周 16 城新房累计库存 9427.1 万平，环比-0.9%，同比+0.1%。16 城新房去化周期为 14.7 个月，环比变动-0.1 个月，同比变动+3.9 个月。一线、二线、

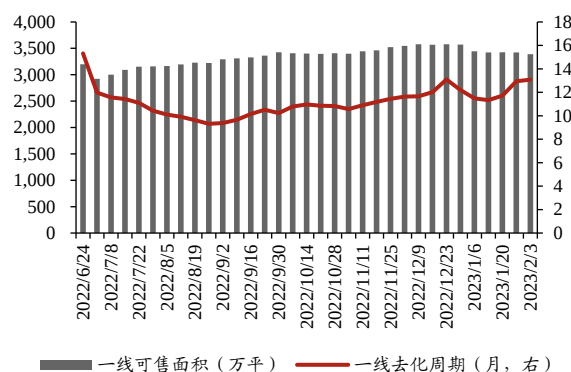
三四线城市去化周期分别为 13.1 个月、14.2 个月、64.9 个月，环比分别变动+0.1 个月、-0.1 个月、-9.9 个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



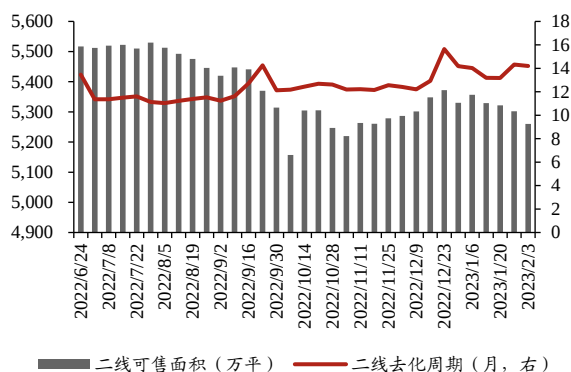
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



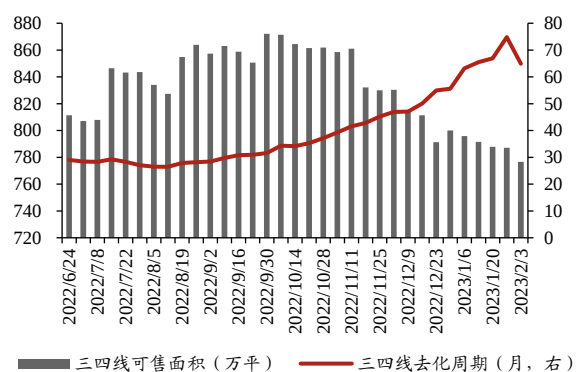
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：二线城市商品房库存及去化周期



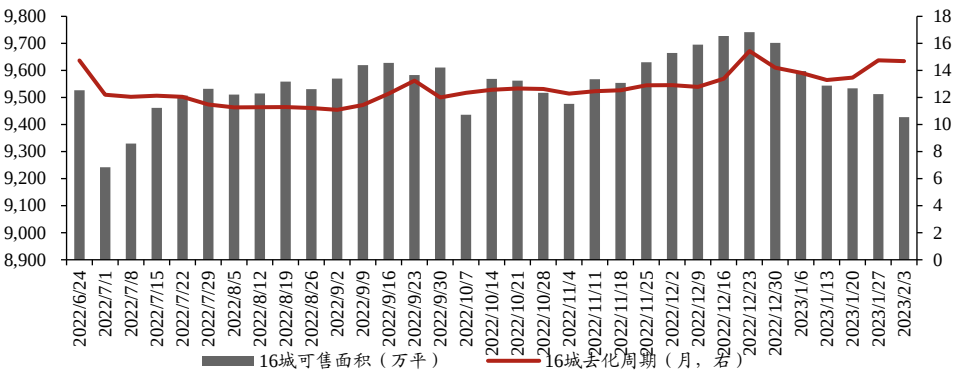
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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	8.9	0.0	-	283.7%	-25.4%	-25.4%	-	-
	济南	11.6	0.8	1440.4%	599.3%	-24.2%	-24.2%	-	-
	青岛	12.0	0.4	2687.9%	152.7%	-43.7%	-43.7%	-	-
长三角	上海	18.1	0.2	10535.3%	24.3%	-24.1%	-24.1%	-	-
	杭州	14.6	0.0	-	2500.4%	-12.1%	-12.1%	-	-
	南京	13.2	0.0	-	587.8%	-61.0%	-61.0%	-	-
	苏州	10.8	0.1	7702.8%	294.9%	-57.9%	-57.9%	-	-
	宁波	6.0	0.0	15325.5%	820.9%	-32.9%	-32.9%	-	-
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
	绍兴	0.2	0.0	2208.3%	34.7%	-91.2%	-91.2%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
粤港澳	温州	13.5	9.5	42.0%	470.9%	148.6%	148.6%	-	-
	深圳	3.5	0.0	-	-65.0%	-59.3%	-59.3%	-	-
	广州	8.9	0.3	3237.4%	650.5%	-39.7%	-39.7%	-	-
	佛山	8.2	0.4	2116.2%	235.6%	-49.2%	-49.2%	-	-
	江门	3.8	0.0	-	955.1%	-17.6%	-17.6%	-	-
中西部	惠州	1.7	0.0	-	1345.0%	-3.2%	-3.2%	-	-
	武汉	21.5	0.8	2522.4%	463.5%	-34.1%	-34.1%	-	-
其他	福州	2.9	0.1	2008.6%	366.9%	-37.1%	-37.1%	-	-
	莆田	1.4	0.3	411.4%	106.8%	-55.7%	-55.7%	-	-

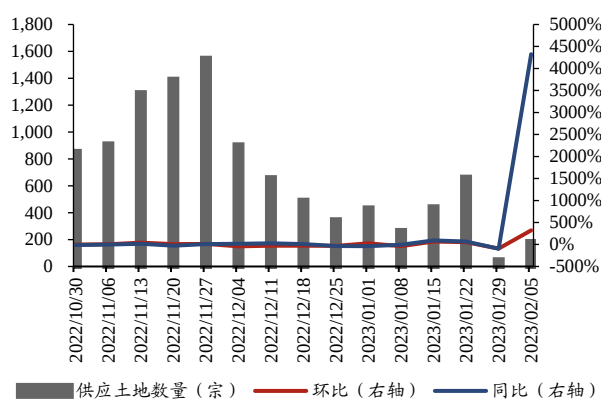
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

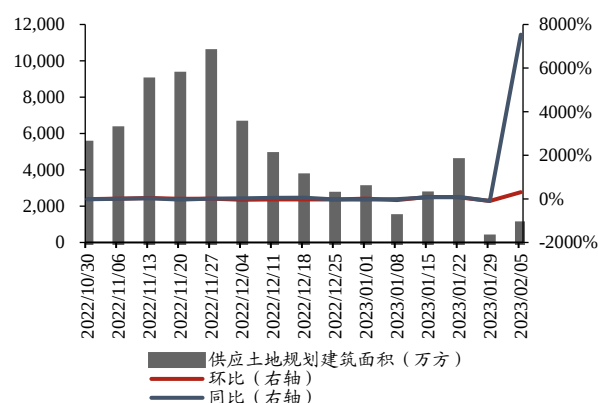
土地供应方面，2023 年 1 月 30 日-2023 年 2 月 5 日百城供应土地数量为 177 宗，环比+321.4%，同比+4325.0%，供应土地建筑面积为 957.3 万平方米，环比+307.0%，同比+7533.5%。2023 年累计供应土地数量为 1996 宗，同比+22.68%，累计供应土地建筑面积为 12549.6 万方，同比+19.1%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

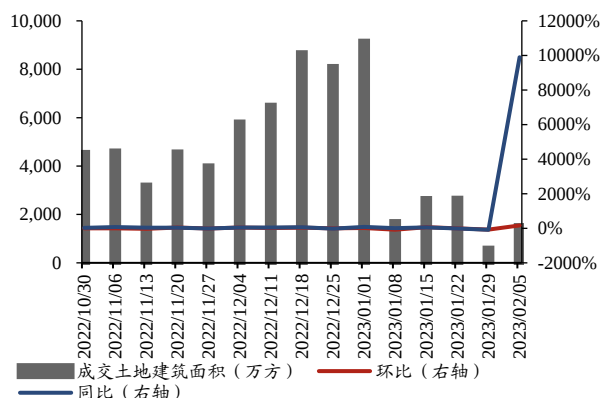
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

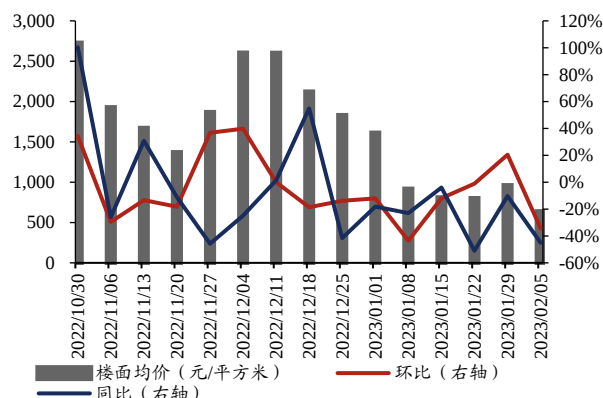
土地成交方面，2023 年 1 月 30 日-2023 年 2 月 5 日百城土地成交建筑面积 1495.5 万方，环比+166.0%，同比+9896.3%；成交楼面价 620 元/平，环比-34.3%、同比-45.1%；土地溢价率 3.2%，环比-2.6%，同比-2.8%。2023 年累计成交土地建筑面积为 18065.4 万方，同比+113.1%，累计成交楼面价为 2130 元/平，同比+117.3%，累计成交土地溢价率为 1.49%，同比-1.7pct。

图12：百城土地成交建筑面积



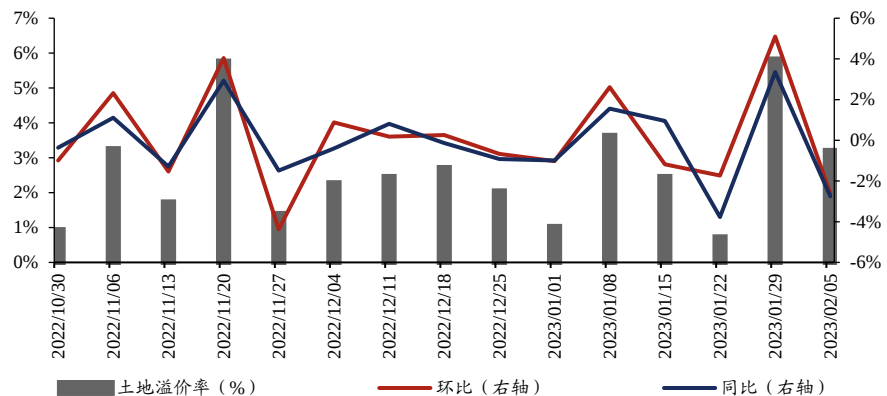
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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



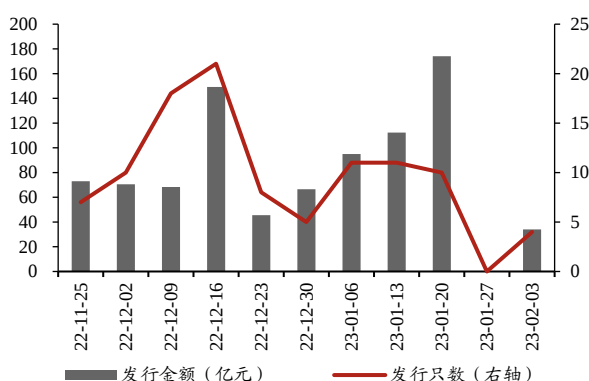
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 34 亿元,“23 首开 MTN001”发行规模最大,为 21 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。

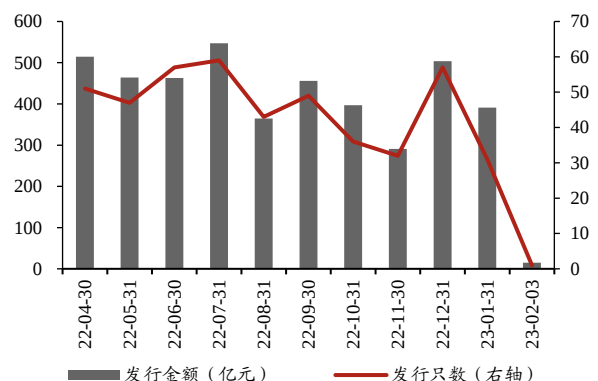
境内信用债发行方面,上周房地产企业发行信用债合计 4 支,发行金额合计 34 亿元,环比-80.5%,同比-58.57%;2023 年 1 月 1 日-1 月 31 日房地产企业合计发行信用债 31 支,合计发行金额 391 亿元;2023 年至今,房地产企业合计发行信用债 32 支,合计发行金额 406.2 亿元,同比-92.1%。

图15: 房企信用债发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

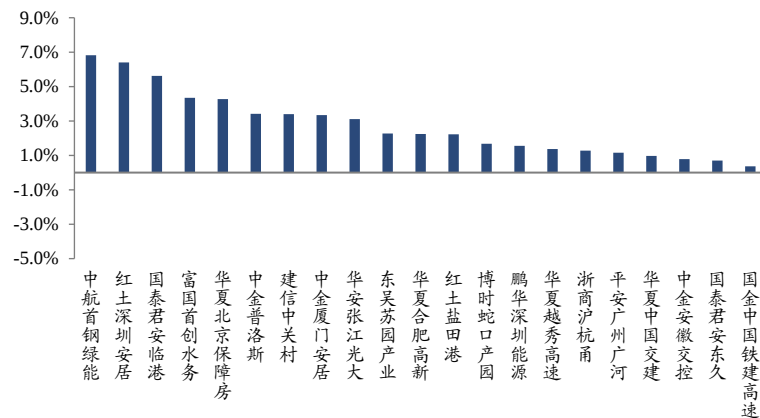
图16: 房企信用债发行额(月度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2月2日,证监会表示,更加精准服务稳增长大局。增强股债融资、并购重组政策对科创企业的适应性和包容度。大力推进公募REITs常态化发行。在服务民营经济、中小企业、促进房地产平稳健康发展、支持平台经济等重点领域和薄弱环节,推出更多务实举措。

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

根据自然资源部2月3日消息,发布《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》,进一步优化完善集中供地政策,更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期的积极作用。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2023/2/3	自然资源部	优化完善集中供地政策,更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期的积极作用。

数据来源: 自然资源部, 东吴证券研究所

地方层面,各地继续推出相关放松政策。资阳市支持房企企业向“售租并举”模式转型,鼓励团购优惠购房;宜昌市将二孩及以上家庭购房公积金贷款额度提高至84万元;郑州及厦门市将首套房贷利率最低降低至3.80%;襄阳市对首套商品房房补贴2万元及50%契税。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/1/30	资阳市	购房政策	四线	支持房企企业向“售租并举”模式转型,鼓励团购优惠购房
2023/1/30	宜昌市	公积金政策、 贷款放松	三线	二孩及以上家庭购房公积金贷款额度提高至84万元
2023/1/30	温州市	购房补贴	二线	上半年继续实行个人首次购房补贴,给予购房款0.6%消费补助
2023/1/30	福州市	人才住房	二线	长乐直管区人才房源符合条件可7折出售
2023/1/30	淮北市	公积金政策、 贷款放松	四线	首次公积金贷款购买二手房的,最低首付调整为30%
2023/1/30	厦门市	人才补贴	二线	人才引进中认定的C类人才最高可给130万元住房补贴

2023/1/31	福州市	贷款政策	二线	首套房贷款利率降至 3.8%
2023/1/31	湖南省	贷款政策		长沙个人首套房贷首付比降至 30%，13 个非限购市州的首付比下限均降至首套 20%、二套 30%
2023/1/31	郑州市	贷款政策	新一线	首套房贷利率降至 3.8%
2023/1/31	厦门市	贷款政策	二线	首套房贷利率最低降至 3.8%
2023/2/1	洛阳市	购房补贴	三线	扩大住房补贴范围，青年人才最高获 10 万元购房补贴。
2023/2/1	沈阳市	公积金政策	二线	延长职工家庭互助购房提取住房公积金政策至 6 月 30 日。
2023/2/1	北京市	住房保障	一线	2022 年住房保障支出 31.4 亿元，完成调整预算的 103.9%。
2023/2/1	武汉市	经济运行情况	新一线	2022 年武汉 GDP 比上年增长 4.0%，房地产开发投资增长 5.5%。
2023/2/2	洛阳市	住房贷款	三线	实行新发放首套住房个人住房贷款利率动态调整长效机制。
2023/2/2	深圳市	房地产成交量	一线	1 月份二手商品房成交 1740 套，住宅成交套数同比降 10.66%。
2023/2/3	青岛市	住房政策	新一线	坚持房住不炒，大力支持刚性和改善性住房需求。
2023/2/3	南京市	住房政策	新一线	促进合理住房需求释放，因城施策用足有关支持政策。
2023/2/3	襄阳市	住房补贴	三线	对首套商品房房补贴 2 万元及 50%契税。

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
2023/1/30	陆家嘴	2022 年度业绩预告	预计归母净利润 9.58 亿元到 13.06 亿元，同比减少 30.05 亿元到 33.53 亿元，同比减少 69.71%-77.78%
2023/1/30	合肥城建	2022 年业绩预告	归母净利润 3 亿元至 4.5 亿元，同比下降 48.68%至 65.79%
2023/1/30	大名城	2022 年年度业绩预告的公告	预计归母净利润 1.42 亿元至 1.70 亿元，将实现扭亏为盈
2023/1/30	北辰实业	北辰实业 2022 年年度业绩预告	预计归母净利润为-14.84 亿元到-16.74 亿元
2023/1/30	新城控股	新城控股关于控股股东部分股权质押的公告	公司控股股东富域发展集团有限公司持有新城控股股份为 13.78 亿股，占公司总股本的 61.09%，其中被质押的股份累计 3.18 亿股，占其持有公司股本的 23.10%
2023/1/30	新城控股	新城控股 2022 年年度业绩预减公告	预计归母净利润为 6.30 亿元到 37.79 亿元，同比减少 70%到 95%
2023/1/30	上实发展	上实发展 2022 年年度业绩预减公告	预计归母净利润为 1.01 亿元到 1.51 亿元，同比下降 71.56%到 81.04%
2023/1/30	鲁商发展	鲁商健康产业发展股份有限公司 2022 年年度业绩预告	预计归母净利润为 1809.50 万元到 5428.51 万元，同比减少 85%到 95%
2023/1/30	华侨城 A	2022 年度业绩预告	预计归母净利润亏损-80 亿元至-110 亿元，同比-310.58% 至-389.54%
2023/1/31	新华联	2022 年度业绩预告	预计归母净利润亏损 23.65 亿元~24.15 亿元
2023/1/31	中南建设	2022 年度业绩预计亏损公告	预计归母净利润亏损 75 亿元~90 亿元，同比下降 121.8%~166.1%
2023/1/31	金科股份	2022 年度业绩预告	预计归母净利润亏损 95 亿元~190 亿元

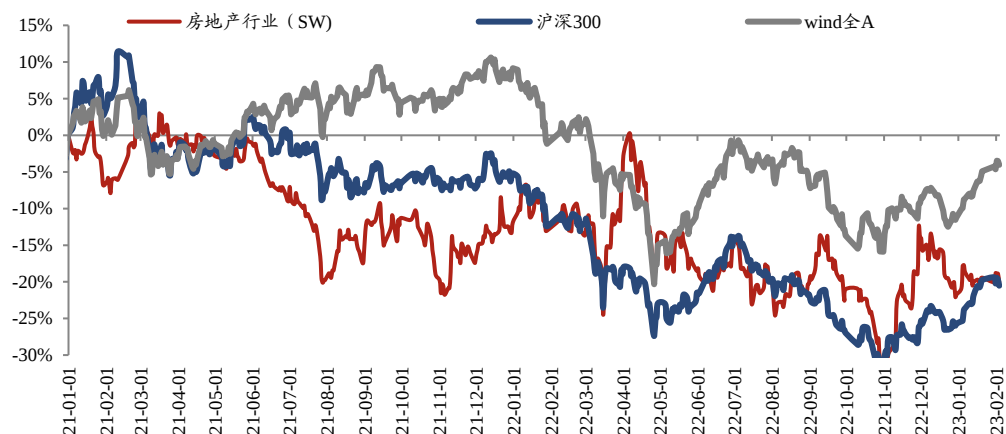
2023/2/2	阳光城	关于 2018 年股票期权激励计划剩余股票期权注销完成的公告	阳光 JLC2 注销股数 1.97 亿股，阳光 JLC3) 注销股数 5602 万股，2018 年股票期权激励计划剩余股票期权已注销完成。
2023/2/3	荣盛发展	关于持股 5%以上股东减持股份超过 1%的公告	控股股东及其一致行动人减持近 6345 万股股份

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-0.74%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别-0.95%，+0.92%，超额收益分别为+0.21%、-1.66%。

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，上周我爱我家、三湘印象、苏州高新、京投发展、*ST 松江位列涨跌幅前五；金地集团、首开股份、泛海控股、*ST 基础、新城控股位列涨跌幅后五。

表6: 上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2023-02-03 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
000560.SZ	我爱我家	2.98	12.88	11.96	-4.44
000863.SZ	三湘印象	4.91	9.84	8.92	41.63
600736.SH	苏州高新	5.33	9.45	8.52	19.05
600683.SH	京投发展	5.12	8.70	7.78	-1.32
600225.SH	*ST 松江	7.46	8.43	7.51	139.10

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	2023-02-03 股价(元)	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600383.SH	金地集团	9.50	-4.52	-5.45	-18.36
600376.SH	首开股份	5.36	-4.96	-5.89	-3.68
000046.SZ	泛海控股	1.28	-5.19	-6.11	-31.91
600515.SH	*ST 基础	4.54	-6.20	-7.12	0.44
601155.SH	新城控股	20.18	-6.66	-7.58	-28.97

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。预计后续供需两端政策将持续发力。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, 同时建议关注物业的投资机会。1) 房地产开发, 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, 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。

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>