

房地产行业跟踪周报

楼市点状复苏迹象明显，二手房表现优于新房

增持（维持）

2023 年 02 月 20 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(2023.2.11-2023.2.17, 下同):** 上周房地产板块(SW)涨跌幅-3.16%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别-1.75%、-1.70%，超额收益分别为-1.41%、-1.46%。

■ **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 347.63 万平，环比+15.9%，同比-10.1%；2023 年 2 月 1 日-2 月 17 日累计成交 774.20 万平，同比+36.8%。上周 20 城二手房成交面积 180.11 万平，环比+20.65%，同比 1591.37%；2023 年 2 月 1 日-2 月 17 日累计成交 397.69 万平，同比+17.93%。上周 16 城新房累计库存 9366 万平，环比-0.28%，同比+0.75%。16 城新房去化周期为 14.6 个月，环比变动 0 个月，同比变动+2.92 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 13.0 个月、14.3 个月、54.2 个月，环比分别变动 0.0 个月、+0.1 个月、-4.0 个月。

(2) **土地市场:** 2023 年 2 月 7 日-2023 年 2 月 19 日百城供应土地数量为 312 宗，环比+2.6%，同比-19.6%，供应土地建筑面积为 1929.6 万平方米，环比+0.7%，同比-8.8%。百城土地成交建筑面积 905.1 万方，环比 -63.5%，同比 -61.7%；成交楼面价 645 元/平，环比 -65.9%，同比 -76.5%；土地溢价率+4.3%，环比+ 0.2%，同比+ 0.5%。

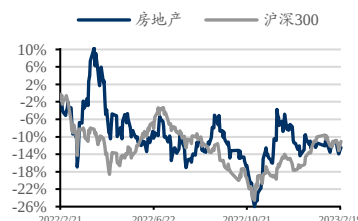
■ **重点数据与政策:** (1) 根据央行 2 月 15 日消息，2023 年金融市场工作会议指出，切实落实“两个毫不动摇”，拓展民营企业债券融资支持工具支持范围，推动房地产业向新发展模式过渡。

(2) **各地继续推出相关放松政策。** 南宁市多家银行确认南宁“房贷年龄期限延长至 80 岁”；潍坊市鼓励开展商品房现房销售及预售资金分期付款试点；周口市购买新建商品房面积在 144 平米以下可获纳税额 50% 补贴；惠州市商品住房限售年限由 3 年调整为 1 年；吉林省将住房公积金最高贷款额提至 70 万元，存量房贷年龄延长至 30 年，住房公积金阶段性政策延至今年 12 月 31 日。

■ **周观点:** 近期房地产市场表现出“点状复苏、边际好转、二手房优于新房”的特点。本周数据新房同比仍为负，二手房同比延续正增长。“分化”成为当前市场关键词，不同城市以及同一城市的不同区域分化明显。结合 1 月居民中长期贷款和高频交易数据，我们认为全国市场的整体回暖仍需后续供需两端政策继续加码，基本面数据实质复苏将有效推动地产板块行情。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；同时建议关注物业行业的投资机会。推荐标的：1) 开发商：保利发展、招商蛇口、滨江集团，建议关注华发股份。2) 物业公司：华润万象生活、雅生活服务，建议关注保利物业、越秀服务。

■ **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

《销售环比出现回暖，各地继续推出放松政策》

2023-02-15

《自然资源部提出完善集中供地政策，各地放松态势延续》

2023-02-06

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:		6
图 5:	20 城二手房成交面积.....	6
图 6:	一、二、三四线城市去化周期.....	7
图 7:	一线城市商品房库存及去化周期.....	7
图 8:	二线城市商品房库存及去化周期.....	7
图 9:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	7
图 10:	16 城商品房库存及去化周期.....	8
图 11:	百城土地供应数量.....	9
图 12:	百城土地供应规划建筑面积.....	9
图 13:	百城土地成交建筑面积.....	9
图 14:	百城土地成交楼面均价.....	9
图 15:	百城土地成交溢价率.....	10
图 16:	房企信用债发行额（周度）.....	10
图 17:	房企信用债发行额（月度）.....	10
图 18:	REITs 周涨跌幅（%）.....	11
图 19:	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（2023.02.17）.....	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.....	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。推荐**保利发展、招商蛇口、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、雅生活服务**，建议关注**保利物业、越秀服务**。

(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（2023.02.17）

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*	1,122	103.72	42.74	47.19	54.70	10.82	26.26
600048.SH	保利发展*	1,796	273.88	183.25	211.36	240.69	6.56	9.80
000002.SZ	万科 A	1,988	225.24	240.98	261.48	279.49	8.82	8.25
600383.SH	金地集团*	432	94.10	81.18	88.16	92.92	4.59	5.32
601155.SH	新城控股*	425	125.98	75.42	81.02	85.68	3.37	5.63
002244.SZ	滨江集团*	310	30.27	38.23	45.88	53.72	10.23	8.10
2007.HK	碧桂园	705	267.97	147.10	146.05	161.65	2.63	4.79
0688.HK	中国海外发展	2,152	401.55	405.73	418.00	443.00	5.36	5.30
0884.HK	旭辉控股集团	108	76.13	51.21	51.02	54.84	1.42	2.11
1109.HK	华润置地	2,546	324.01	334.38	369.54	418.20	7.86	7.61
0960.HK	龙湖集团	1,554	238.54	252.32	280.74	328.42	6.51	6.16
3319.HK	雅生活服务*	107	23.08	22.35	25.94	30.75	4.63	4.79
1755.HK	新城悦服务*	53	5.25	5.72	8.20	10.77	10.17	9.34
2869.HK	绿城服务*	151	8.46	8.09	9.60	11.23	17.82	18.65
1209.HK	华润万象生活*	868	17.25	21.81	28.39	36.66	50.32	39.80

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，2023.02.17 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.877 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

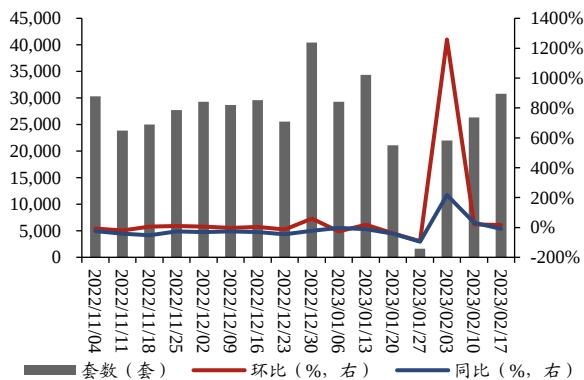
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售各有升降，北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+7%、-7%、+34%、-12%。

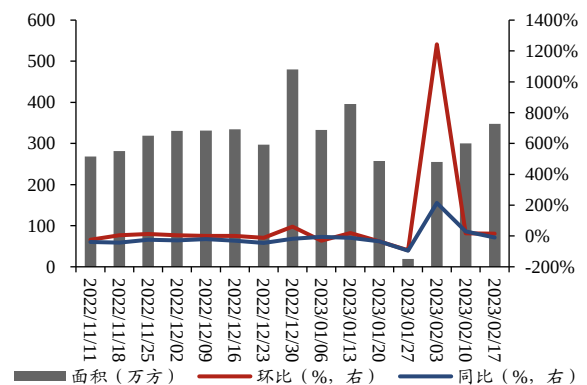
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 347.63 万平，环比+15.9%，同比-10.1%；2023 年 2 月 1 日-2 月 17 日累计成交 774.20 万平，同比+36.8%。上周 60 城新房成交套数 3.0 万套，环比+ 17.0%，同比-9.7%；2023 年 2 月 1 日-2 月 17 日累计成交 6.8 万套，同比+37.9%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

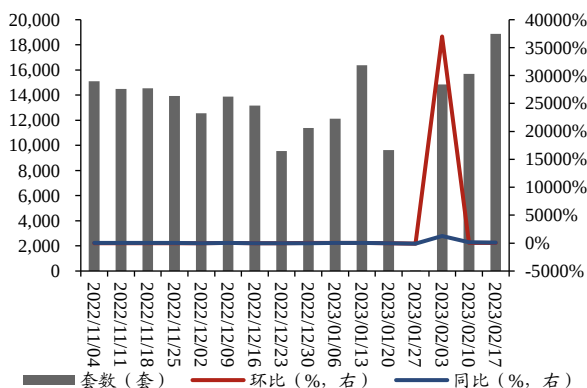
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

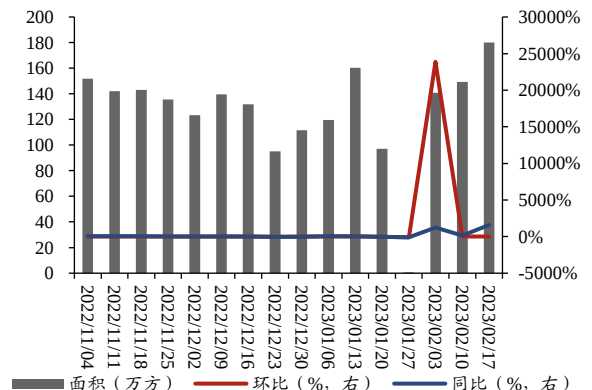
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 180.11 万平，环比+20.65%，同比 1591.37%；2023 年 2 月 1 日-2 月 17 日累计成交 397.69 万平，同比+17.93%。上周 20 城二手房成交套数 1.8 万套，环比+ 20.3%，同比+ 86.7%；2023 年 2 月 1 日-2 月 17 日累计成交 4.1 万套，同比+ 21.7%。

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

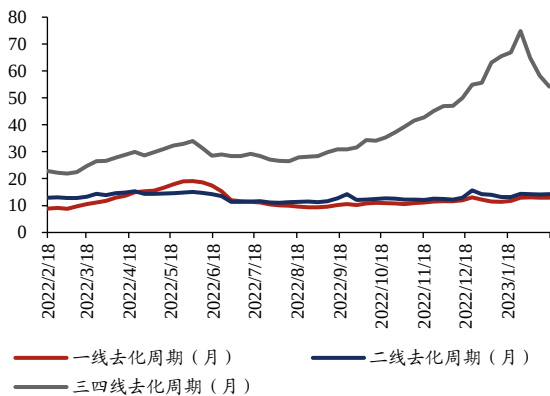


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，上周 16 城新房累计库存 9366 万平，环比-0.28%，同比+0.75%。16 城新房去化周期为 14.6 个月，环比变动 0 个月，同比变动+2.92 个月。一线、二线、

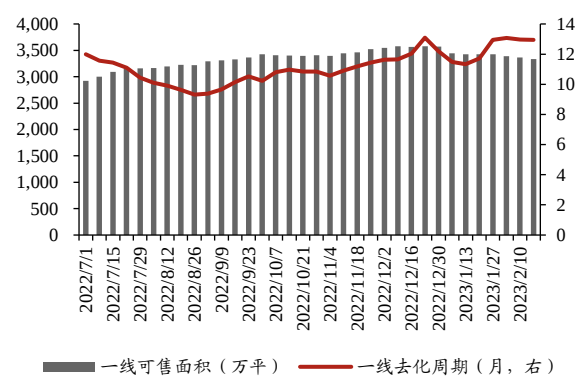
三四线城市去化周期分别为 13.0 个月、14.3 个月、54.2 个月，环比分别变动 0.0 个月、+0.1 个月、-4.0 个月。

图6：一、二、三四线城市去化周期



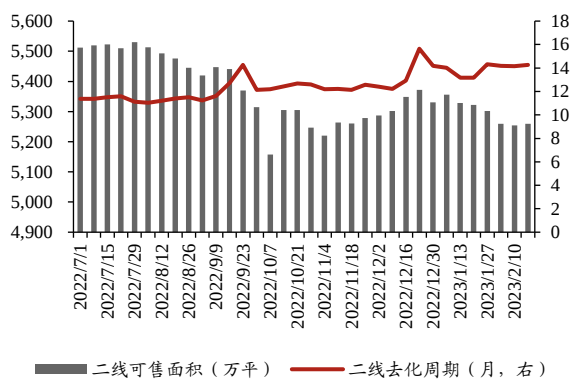
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：一线城市商品房库存及去化周期



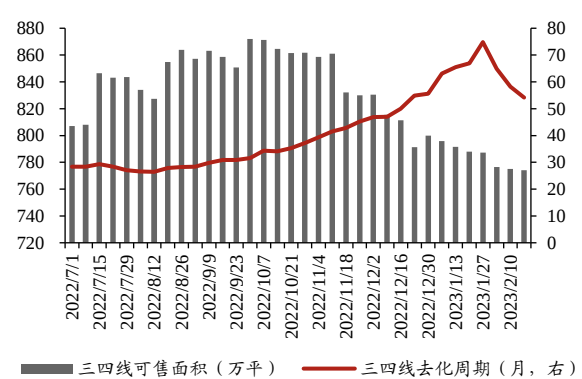
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：二线城市商品房库存及去化周期



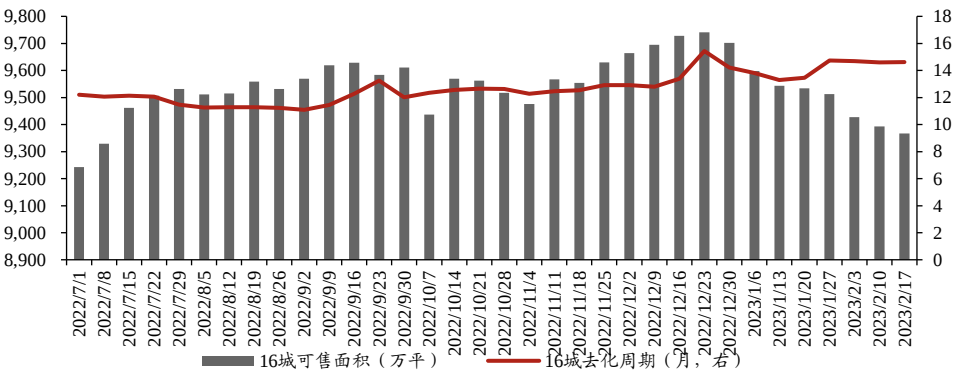
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：三四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10：16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	16.1	15.0	6.9%	22.2%	147.0%	7.4%	-	-
	济南	35.2	23.6	49.6%	133.2%	173.7%	24.2%	-	-
	青岛	19.7	16.2	21.5%	17.9%	67.0%	-19.2%	-	-
长三角	上海	27.1	29.0	-6.6%	-37.2%	-2.8%	-18.1%	-	-
	杭州	13.3	16.2	-17.7%	-31.3%	55.5%	1.7%	-	-
	南京	14.5	12.8	12.6%	-18.1%	13.2%	-44.5%	-	-
	苏州	9.8	9.7	0.5%	15.6%	29.9%	-40.9%	-	-
	宁波	5.0	7.1	-28.7%	-68.0%	-16.4%	-26.3%	-	-
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
	绍兴	0.6	0.4	47.4%	-76.1%	-73.8%	-86.4%	-	-
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-	-	-
粤港澳	温州	12.5	11.1	12.9%	35.6%	79.0%	124.8%	-	-
	深圳	5.1	5.8	-12.1%	-28.8%	50.5%	-39.5%	-	-
	广州	14.3	10.7	34.2%	-8.0%	55.5%	-18.3%	-	-
	佛山	15.9	11.0	44.5%	14.8%	76.3%	-22.4%	-	-
	江门	5.4	4.0	34.5%	168.3%	373.8%	44.7%	-	-
中西部	惠州	4.3	2.5	74.9%	173.1%	236.8%	47.7%	-	-
	武汉	34.3	26.3	30.5%	47.8%	159.9%	2.5%	-	-
其他	福州	3.3	2.9	13.7%	-24.1%	34.8%	-23.1%	-	-
	莆田	1.1	1.2	-6.7%	-62.3%	-41.1%	-50.2%	-	-

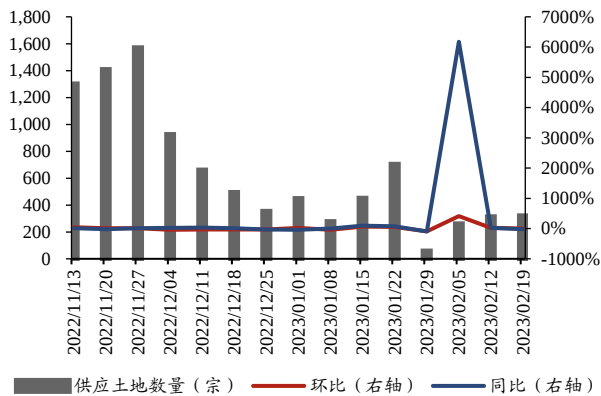
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

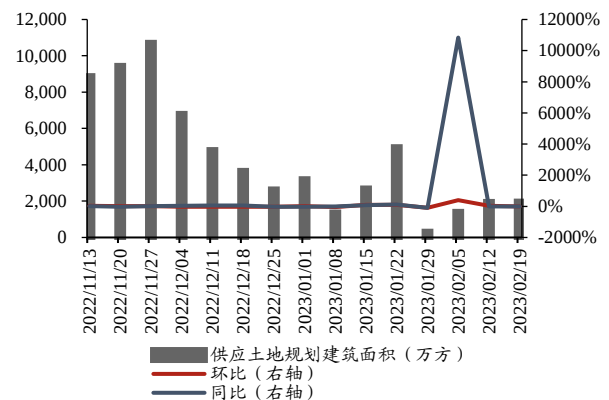
土地供应方面，2023年2月13日-2023年2月19日百城供应土地数量为312宗，环比+2.6%，同比-19.6%，供应土地建筑面积为1929.6万平方米，环比+0.7%，同比-8.8%。2023年累计供应土地数量为2760宗，同比-14.95%，累计供应土地建筑面积为17592.2万方，同比-16.1%。

图11: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

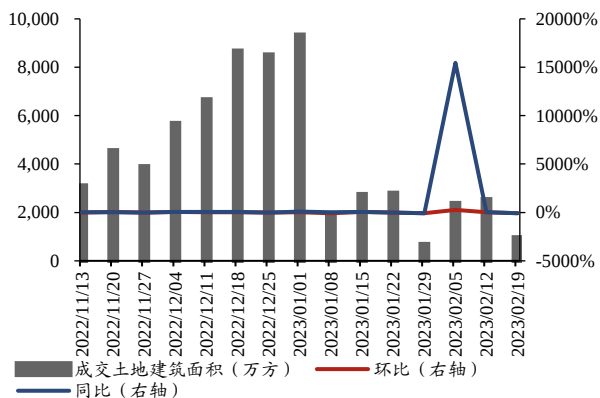
图12: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

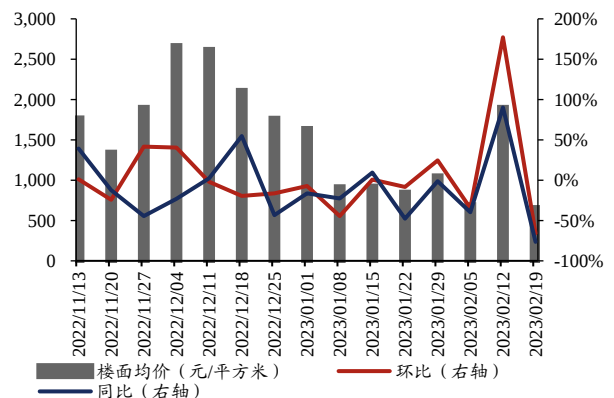
土地成交方面，2023年2月13日-2023年2月17日百城土地成交建筑面积905.1万方，环比-63.5%，同比-61.7%；成交楼面价645元/平，环比-65.9%、同比-76.5%；土地溢价率+4.3%，环比+0.2%，同比+0.5%。2023年累计成交土地建筑面积为22867.6万方，同比+19.0%，累计成交楼面价为1267元/平，同比-18.7%，累计成交土地溢价率为2.13%，同比-0.8pct。

图13: 百城土地成交建筑面积



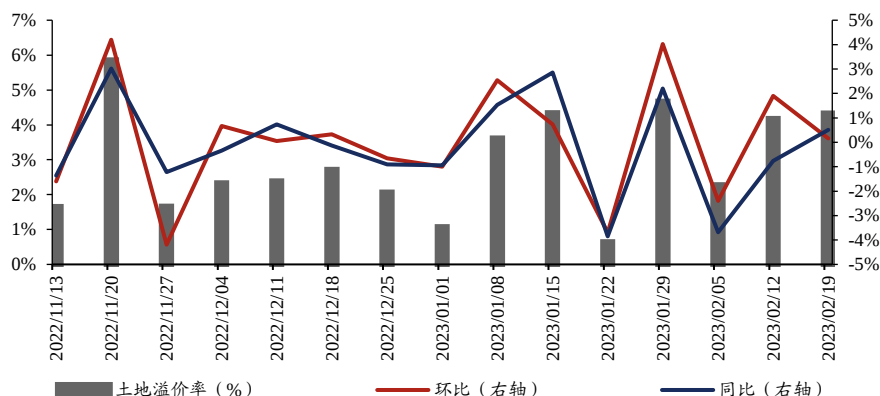
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 百城土地成交溢价率



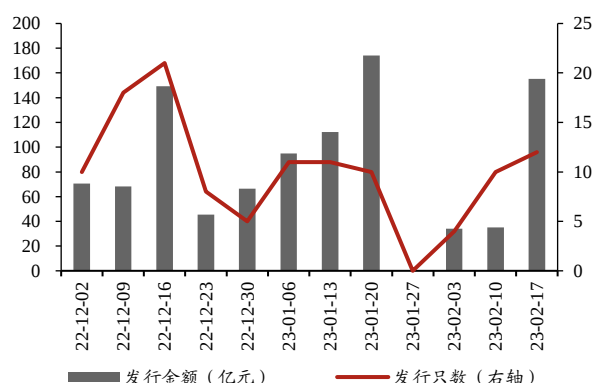
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 155.2 亿元, “23 保利发展 CP001”发行规模最高, 为 25 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。

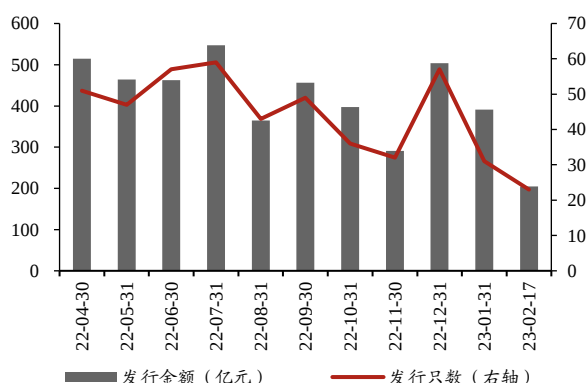
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 12 支, 发行金额合计 155.2 亿元, 环比+343.43%, 同比+8.15%; 2023 年 2 月 1 日-2 月 10 日房地产企业合计发行信用债 23 支, 合计发行金额 204.7 亿元; 2023 年至今, 房地产企业合计发行信用债 54 支, 合计发行金额 595.9 亿元, 同比-88.38%。

图16: 房企信用债发行额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图17: 房企信用债发行额(月度)

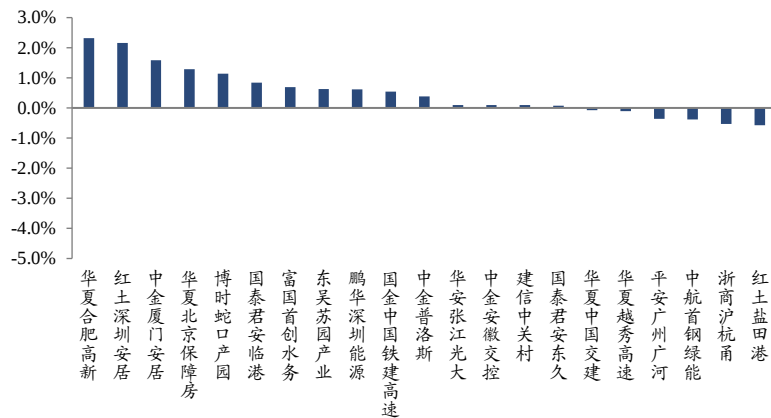


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2 月 16 日和 2 月 17 日, 首批新能源公募 REITs 项目的中信建投国电投新能源 REIT 和中航京能光伏 REIT 都针对此前监管的反馈意见提交了书面答复。另外, 公募 REITs 市场也有多项动态传出, 例如武当山景区公募 REITs 启动, 北京昌平保障房公募 REITs 项目和山西建投集团生物质发电公募 REITs 项目公布中标候选人, 招商公路等多家上市

公司均表示正在积极推进 REITs 项目等。这些消息也从侧面反映了公募 REITs 热度的不断提升。

图18: 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 2 月 15 日消息, 2023 年金融市场工作会议指出, 切实落实“两个毫不动摇”, 拓展民营企业债券融资支持工具支持范围, 推动房地产业向新发展模式过渡。

表3: 上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2023/2/15	央行	拓展民营企业债券融资支持工具支持范围, 推动房地产业向新发展模式过渡

数据来源: 中国经济网, 东吴证券研究所

地方层面, 各地继续推出相关放松政策。南宁市多家银行确认南宁“房贷年龄期限延长至 80 岁”; 潍坊市鼓励开展商品房现房销售及预售资金分期付款试点; 周口市购买新建商品房面积在 144 平米以下可获纳税额 50% 补贴; 惠州市商品住房限售年限由 3 年调整为 1 年; 吉林省将住房公积金最高贷款额提至 70 万元, 存量房龄延长至 30 年, 住房公积金阶段性政策延至今年 12 月 31 日。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/2/13	南宁市	贷款政策	二线城市	新房供求均创近年新低, 多家银行确认南宁“房贷年龄期限延长至 80 岁”
2023/2/13	贵阳贵安	贷款政策		对拥有一套住房并结清房贷家庭, 再买房支持执行首套房贷政策
2023/2/13	福建省	住房政策		出台“促消费”十条举措: 全力支持居民首套和改善性住房需求
2023/2/13	广州市	住房政策	一线城市	2023 年首批供地拟出让 21 宗, 总用地面积 134.53 公顷
2023/2/13	深圳市	民生实事	一线城市	鼓励存量土地和房屋、绿化用地等兼容建设体育场地设施
2023/2/14	海南省	贷款政策		海南调整二手房房价认定标准

2023/2/14	海南省	公积金政策		海南公积金拟出新规：推出个人住房贷款资产证券化及贴息贷款
2023/2/14	杭州市	贷款政策	新一线城市	杭州已有 2 家城商行延长贷款年龄至 75 周岁
2023/2/14	天津市	供地政策	新一线城市	天津滨海新区 2023 年拟推出各类用地 51 宗
2023/2/14	潍坊市	贷款政策	二线城市	鼓励开展商品房现房销售及预售资金分期付款试点
2023/2/14	广州市	住房改造	一线城市	有序推进沥滘、黄边等城市更新项目，推进 127 个城中村改造
2023/2/15	周口市	购房补贴	三线城市	购买新建商品房面积在 144 平方米以下可获纳税额 50% 补贴
2023/2/15	吉林省	公积金政策		住房公积金最高贷款额提至 70 万元，存量房龄延长至 30 年，住房公积金阶段性政策延至今年 12 月 31 日
2023/2/15	鞍山市	购房补贴	四线城市	房交会期间购新房可获得契税 60% 补贴及家电消费券
2023/2/15	海南省	公积金政策		海南公积金管理局回应：房贷资产证券化政策还在调研阶段
2023/2/15	北京市	供地政策	一线城市	北京大兴推介 2023 年拟供应地块，共 22 个项目涉及 38 宗地
2023/2/15	杭州市	供地政策	新一线城市	全力稳住房地产投资大盘，计划 2023 年全市出让经营性用地 1.05 万亩，杭州支持五大产业生态圈发展，拟打造总规模超 3000 亿元的基金集群
2023/2/16	惠州市	转让年限放松	二线城市	商品住房限售年限由 3 年调整为 1 年。
2023/2/16	南京市	集中供地	新一线城市	2023 年首批供地挂牌 13 宗地，总起拍价 166.22 亿元。
2023/2/16	苏州市	集中供地	新一线城市	苏州首批供地：园区、吴中 6 宗地块均成功出让，总成交价 83.91 亿元。
2023/2/16	重庆市	供地政策	新一线城市	重庆渝北区拟推出 12 宗纯宅地，单块最大面积 402 亩。
2023/2/16	西安市	供地政策	新一线城市	西安 2023 年首批供地计划出炉，共 71 宗、总面积约为 4784.4 亩。
2023/2/16	深圳市	基础设施	一线城市	深圳 2023 年将推进 841 个重大项目，投向现代产业、基础设施等重点领域。
2023/2/17	北京市	人才补贴	一线城市	北京平谷发布“人才十条” 突出贡献人才奖励 100 万元+150 平方米住房。
2023/2/17	北京市	集中供地	一线城市	北京 38.3 亿元挂牌昌平 2 宗宅地，建筑规模约 14.5 万平方米。
2023/2/17	西安市	集中供地	新一线城市	西安市 2023 年第一批集中供地清单出炉。
2023/2/17	厦门市	集中供地	二线城市	厦门漳州 4 宗宅地将于 3 月 9 日出让，总起拍价 21.75 亿元。
2023/2/17	济南市	集中供地	二线城市	济南市推出 2023 年第一轮集中供地项目清单。

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
2023/2/13	中州控股	关于公司股东被冻结股份发生情况变更的公告	控股股东累计被冻结股份占总股本的 10.89%。
2023/2/13	招商蛇口	关于子公司为南通招商提供担保的公告	上海招商置业为南通招商提供担保，担保本金不超过 15.3 亿元。
2023/2/13	中南建设	关于控股股东质押股份变动、持股被动减持及后续减持预披露公告	中南建投减少质押股份 26.79 万股，剩余质押股份 16.19 亿股，占总股本 42.31%。
2023/2/13	信达地产	关于公司监事会主席辞任的公告	叶方明先生辞去公司监事会主席、监事职务。

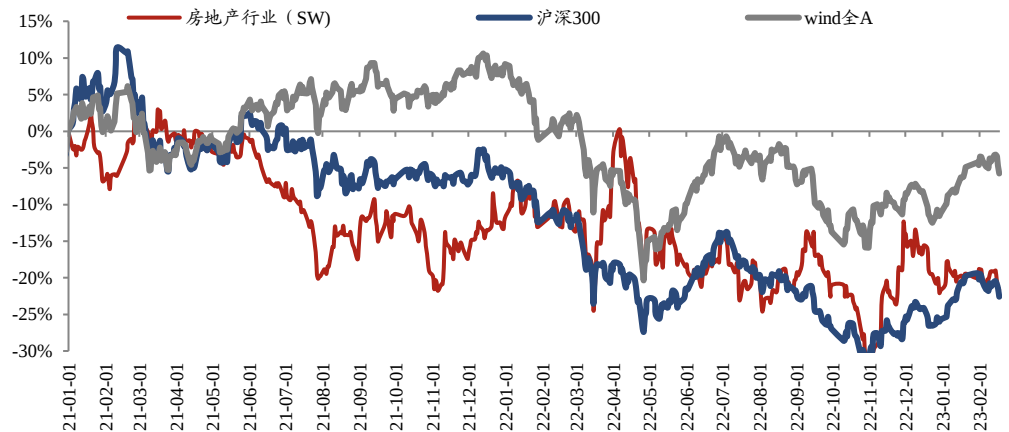
2023/2/13	首开股份	首开股份对外担保公告	为两家子公司提供合计 8.02 亿元担保。
2023/2/13	新湖中宝	控股股东之一致行动人股份质押公告	控股股东及其一致行动人合计质押股份数 39.91 亿股，占总股本的 46.41%。
2023/2/13	新大正	关于部分高级管理人员及特定股东减持股份计划期限届满暨减持结果的公告	4 名高管合计减持 102.94 万股。
2023/2/14	新湖中宝	回购股份集中竞价减持股份结果公告	减持已回购股份 7505.15 万股，减持计划实施完毕。
2023/2/14	中新集团	关于参与投资铜陵丰睿年晟创业投资合伙企业（有限合伙）的公告	公司及子公司参与投资 8000 万元。
2023/2/15	华侨城 A	2023 年 1 月主要业务经营情况公告	合同销售金额 19.2 亿元，同比下降 39%；新增土地面积 24.06 万方，总价 20.5 亿元
2023/2/16	广宇发展	2022 年度向特定对象发行 A 股股票发行方案的论证分析报告的公告	募集资金为 50 亿元，预计发行股份为 2.79 亿股
2023/2/16	金科股份	关于对参股公司提供担保的进展公告	继续为控股公司重庆金悦汇提供担保，重庆金悦汇申请调整存量贷款期限至 18 个月；控股公司长沙航开拟接受 6.50 亿元贷款，本次实际放宽 3 亿元，期限 3 年。合作方华远地产提供担保，控股公司长沙金科和重庆金科向华远地产提供反担保，担保债务金额 1.47 亿元
2023/2/17	新城控股	关于公司董事、高级管理人员变动公告	曲德君因个人原因申请辞去董事及联席总裁职务
2023/2/17	荣安地产	关于 2023 年度第一期中期票据募集说明书（初稿）的公告	注册金额 20 亿元。本期发行金额 10 亿元，发行期限为 3 年

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-3.16%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别-1.75%、-1.70%，超额收益分别为-1.41%、-1.46%。

图19：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、世荣兆业、鲁商发展、中洲控股、同济科技位列涨跌幅前五；西藏城投、滨江集团、新城控股、深振业 A、*ST 松江位列涨跌幅后五。

表6：上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2023-02-17 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	3.35	7.37	9.07	7.42
002016.SZ	世荣兆业	7.11	5.65	7.34	32.47
600223.SH	鲁商发展	11.99	5.55	7.24	-8.19
000042.SZ	中洲控股	8.71	4.56	6.26	11.06
600846.SH	同济科技	9.30	2.42	4.12	18.17

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	2023-02-17 股价（元）	本周涨 跌幅(%)	相对大盘涨 跌幅(%)	年初至今涨跌幅 (%)
600773.SH	西藏城投	18.16	-6.78	-5.08	-32.17
002244.SZ	滨江集团	9.95	-6.92	-5.23	126.09
601155.SH	新城控股	18.83	-8.28	-6.59	-33.72
000006.SZ	深振业 A	5.36	-8.53	-6.84	25.81
600225.SH	*ST 松江	6.82	-12.79	-11.09	118.59

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

近期房地产市场表现出“点状复苏、边际好转、二手房优于新房”的特点。本周数据新房同比仍为负，二手房同比延续正增长。“分化”成为当前市场关键词，不同城市以及同一城市的不同区域分化明显。结合1月居民中长期贷款和高频交易数据，我们认为全国市场的整体回暖仍需后续供需两端政策继续加码，基本面数据实质复苏将有效推动地产板块行情。推荐标的：1）开发商：保利发展、招商蛇口、滨江集团，建议关注华发股份。2）物业公司：华润万象生活、雅生活服务，建议关注保利物业、越秀服务。

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>