房地产行业跟踪周报

销售环比继续回暖，各地放松态势延续

增持（维持）

2023 年 02 月 27 日

证券分析师 房诚琦
执业证书：S0600522100002
fangcq@dwzq.com.cn
证券分析师 肖畅
执业证书：S0600523020003
xiaoc@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（2023.2.18-2023.2.24，下同）：**上周房地产板块（SW）涨跌幅+0.94%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别+0.66%、+0.98%，超额收益分别为+0.28%、-0.04%。

- **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 397.01 万平，环比+14.2%，同比-4.6%；2023 年 2 月 1 日-2 月 24 日累计成交 1171.21 万平，同比+25.7%。上周 20 城二手房成交面积 212.53 万平，环比+17.99%，同比+103.74%；2023 年 2 月 1 日-2 月 24 日累计成交 610.22 万平，同比+155.97%。上周 16 城新房累计库存 9317 万平，环比-0.53%，同比+0.44%。16 城新房去化周期为 14.6 个月，环比变动 0 个月，同比变动+2.75 个月。一线、二线、三四线城市去化周期分别为 13.3 个月、14.0 个月、49.1 个月，环比分别变动+0.3 个月、-0.2 个月、-5.1 个月。**（2）土地市场：**2023 年 2 月 20 日-2023 年 2 月 26 日百城供应土地数量为 478 宗，环比+28.5%，同比-9.8%，供应土地建筑面积为 2565.2 万平方米，环比+3.4%，同比-23.0%。百城土地成交建筑面积 1886.3 万方，环比-24.5%，同比-31.2%；成交楼面价 984 元/平，环比-3.9%、同比+45.8%；土地溢价率+0.2%，环比-4.0%，同比-1.1%。

- **重点数据与政策：（1）根据 2 月 23 日财政部党组书记、部长刘昆公布在全国财政工作会议上的讲话，要继续抓实化解地方政府隐性债务风险。要加强地方政府融资平台公司治理。从解决基础性问题入手，对融资平台公司进行有效治理，防范地方国有企事业单位“平台化”。逐步剥离政府融资功能，聚焦主业发展，建立现代企业制度，规范法人治理结构，形成政府和企业界限清晰、责任明确、风险可控的良性机制。**

（2）各地继续推出相关放松政策。常州市拟出台 10 条房产新政，取消新建商品房 2 年的限售期限，首套房贷利率下限自 2 月 25 日起由 4.1%降至 3.8%；山东日照鼓励各区县对购买第二套住房的根据规定给予税费减免；三亚市发布 2023 年首批引进人才住房租赁和购房补贴公示，涉及 120 家单位。

- **周观点：**“分化”成为当前房地产市场关键词，表现出“点状复苏、边际好转、一二线城市好于三四线、二手房优于新房、改善型优于刚需”的特点。二手房同比延续正增长，新房同比仍为负，但降幅开始收窄，处于“销售增速拐点”到“销售增速同比转正”之间。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，随着政策持续落地催化，下一轮行情或将出现在“销售同比降幅拐点出现”至“销售增速同比转正出现”之间。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

《楼市点状复苏迹象明显，二手房表现优于新房》

2023-02-20

《销售环比出现回暖，各地继续推出放松政策》

2023-02-15

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（2023.02.24） 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

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（2023.02.24）

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*	1,786	273.88	183.25	211.36	240.69	6.52	9.75
000002.SZ	万科 A	2,003	225.24	240.98	261.48	279.49	8.89	8.31
600383.SH	金地集团*	437	94.10	81.18	88.16	92.92	4.64	5.38
601155.SH	新城控股*	442	125.98	75.42	81.02	85.68	3.51	5.86
002244.SZ	滨江集团*	316	30.27	38.23	45.88	53.72	10.45	8.28
2007.HK	碧桂园	705	267.97	155.61	165.49	161.65	2.63	4.53
0688.HK	中国海外发展	2,194	401.55	386.80	395.41	436.53	5.46	5.67
0884.HK	旭辉控股集团	106	76.13	51.21	51.02	54.84	1.40	2.07
1109.HK	华润置地	2,581	324.01	334.20	369.54	416.76	7.97	7.72
0960.HK	龙湖集团	1,497	238.54	252.32	280.74	328.37	6.27	5.93
3319.HK	雅生活服务*	103	23.08	22.35	25.94	30.75	4.48	4.63
1755.HK	新城悦服务*	50	5.25	5.72	8.20	10.77	9.60	8.82
2869.HK	绿城服务*	150	8.46	8.09	9.60	11.23	17.69	18.51
1209.HK	华润万象生活*	862	17.25	21.81	28.39	36.66	49.97	39.52

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，2023.02.24 港元兑人民币中间价为 1 港元= 0.878 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

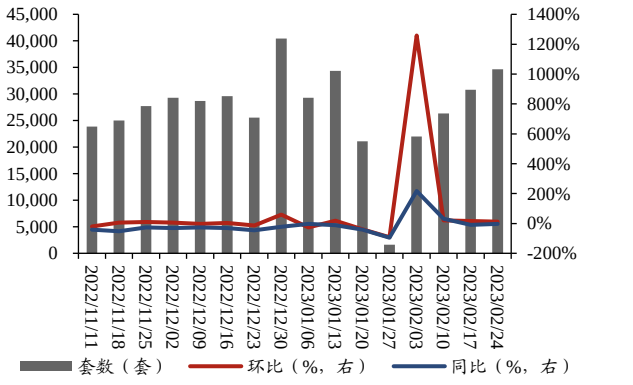
2. 房地产基本面与高频数据

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-31%、-22%、-15%、+19%。

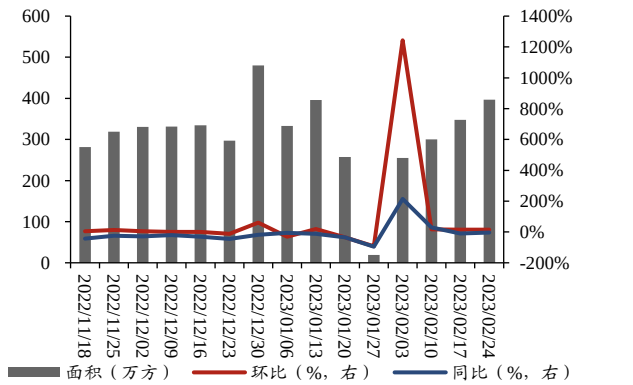
从新房成交看，上周 60 城新房成交面积 397.01 万平，环比+14.2% ，同比-4.6% ；2023 年 2 月 1 日-2 月 24 日累计成交 1171.21 万平，同比+25.7%。上周 60 城新房成交套数 3.4 万套，环比+12.4%，同比-4.0%；2023 年 2 月 1 日-2 月 24 日累计成交 10.2 万套，同比+29.3%。

图1：60 城新房成交套数



数据来源：Wind，东吴证券研究所

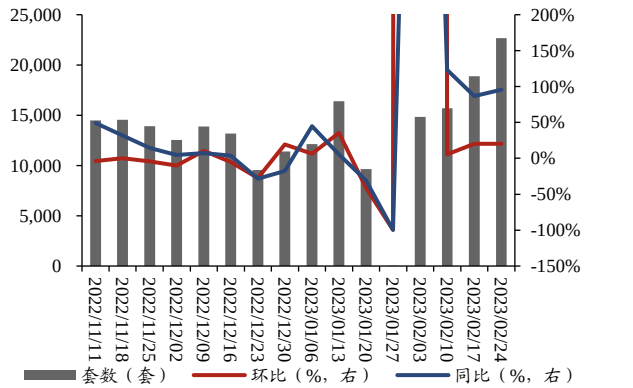
图2：60 城新房成交面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

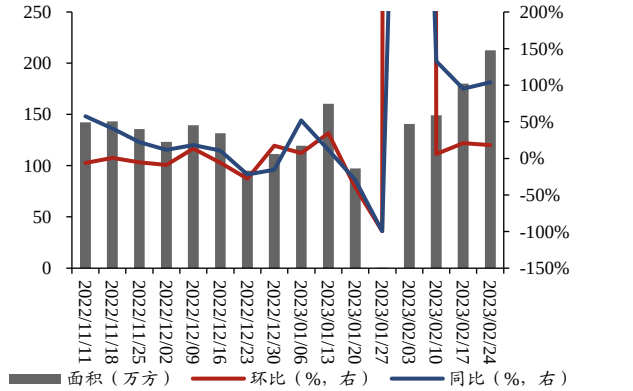
从二手房成交看，上周 20 城二手房成交面积 212.53 万平，环比+17.99%，同比+103.74%；2023 年 2 月 1 日-2 月 24 日累计成交 610.22 万平，同比+155.97%。上周 20 城二手房成交套数 2.2 万套，环比+20.2%，同比+ 86.7%；2023 年 2 月 1 日-2 月 24 日累计成交 6.4 万套，同比+ 71.1%。

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



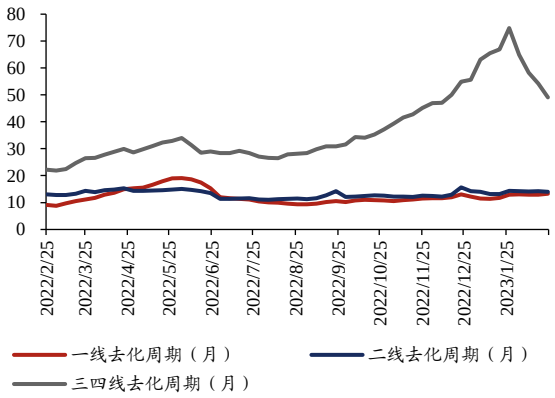
数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，上周 16 城新房累计库存 9317 万平，环比-0.53%，同比+0.44%。16 城新房去化周期为 14.6 个月，环比变动 0 个月，同比变动+2.75 个月。一线、二线、

请务必阅读正文之后的免责声明部分

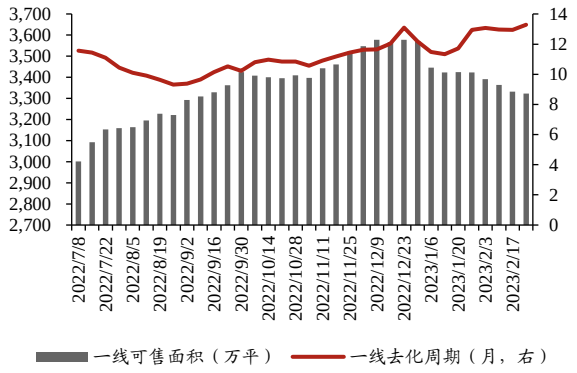
三四线城市去化周期分别为 13.3 个月、14.0 个月、49.1 个月，环比分别变动+0.3 个月、-0.2 个月、-5.1 个月。

图5：一、二、三四线城市去化周期



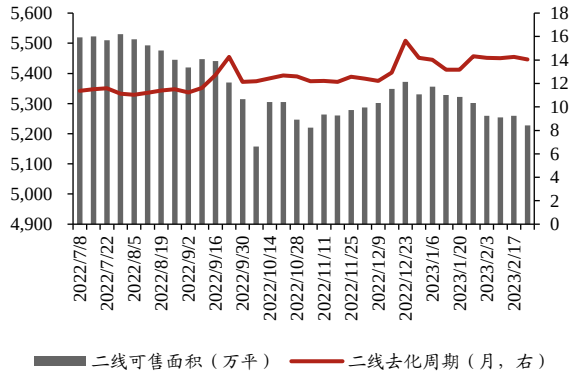
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图6：一线城市商品房库存及去化周期



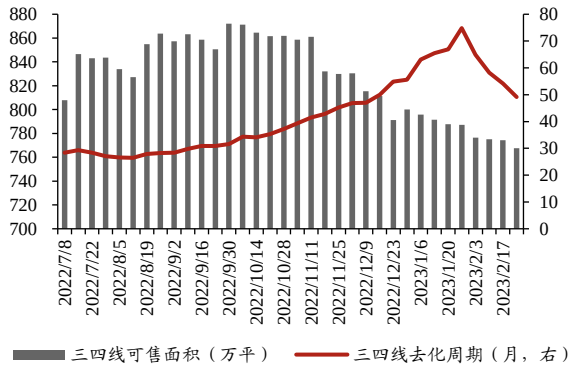
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

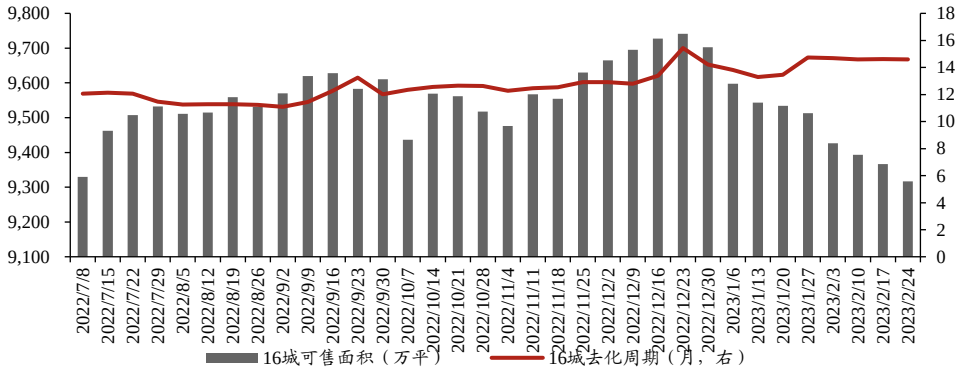
图8：三四线城市商品房库存及去化周期



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
华北区域	北京	11.2	16.1	-30.6%	-11.9%	72.7%	4.6%
	济南	33.3	35.2	-5.6%	59.3%	125.9%	32.3%
	青岛	28.8	19.7	46.7%	23.6%	50.7%	-10.7%
长三角	上海	21.0	27.1	-22.4%	-31.0%	-13.2%	-20.1%
	杭州	17.6	13.3	32.2%	34.1%	52.0%	5.8%
	南京	17.7	14.5	22.6%	-62.8%	-24.4%	-46.7%
	苏州	15.6	9.8	59.1%	21.3%	33.5%	-32.8%
	宁波	6.9	5.0	37.7%	2.6%	-10.2%	-22.0%
	连云港	0.0	0.0	-	-	-	-
	绍兴	0.5	0.6	-23.5%	-78.5%	-75.5%	-85.4%
	镇江	0.0	0.0	-	-	-	-
	温州	23.2	12.5	85.7%	133.5%	105.4%	129.2%
粤港澳	深圳	6.1	5.1	18.8%	-32.7%	7.3%	-38.6%
	广州	12.1	14.3	-15.3%	-42.8%	5.4%	-22.6%
	佛山	26.4	15.9	66.7%	110.4%	92.8%	-4.5%
	江门	6.0	5.4	12.0%	62.6%	209.7%	53.2%
	惠州	6.2	4.3	44.0%	307.2%	273.7%	80.5%
中西部	武汉	39.7	34.3	16.0%	62.0%	112.1%	10.7%
其他	福州	3.9	3.3	16.6%	-20.7%	11.5%	-22.2%
	莆田	1.2	1.1	8.3%	-43.7%	-43.0%	-49.7%

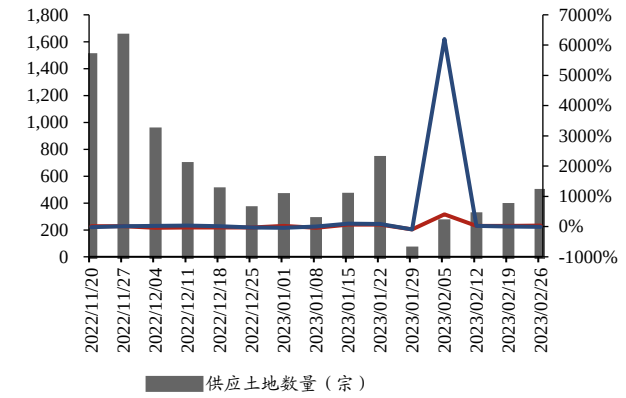
数据来源：Wind，东吴证券研究所

请务必阅读正文之后的免责声明部分

2.2. 土地市场情况

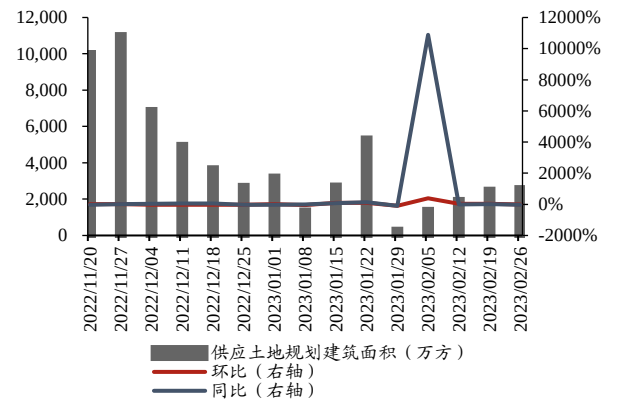
土地供应方面，2023 年 2 月 20 日-2023 年 2 月 26 日百城供应土地数量为 478 宗，环比+28.5%，同比-9.8%，供应土地建筑面积为 2565.2 万平方米，环比+3.4%，同比-23.0%。2023 年累计供应土地数量为 3342 宗，同比-11.47%，累计供应土地建筑面积为 21195.1 万方，同比-12.8%。

图10：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

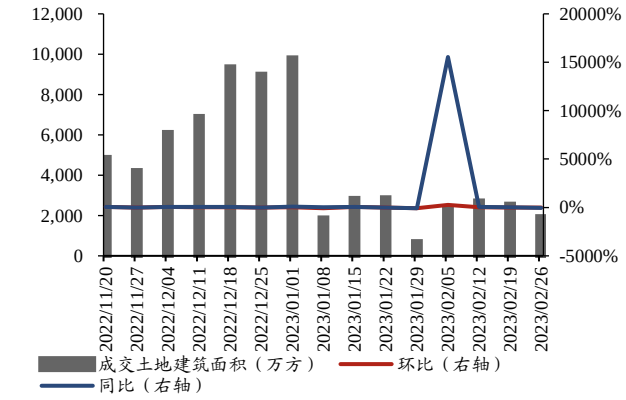
图11：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

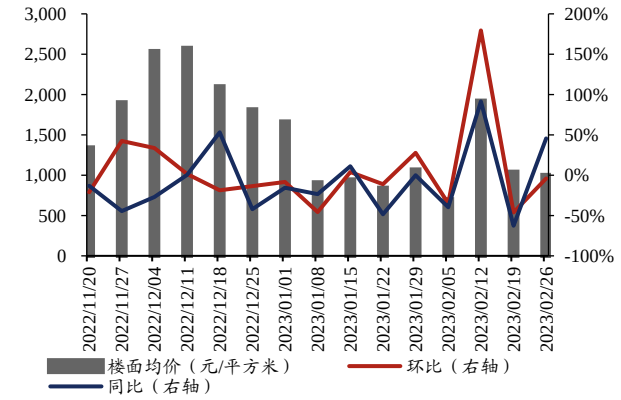
土地成交方面，2023 年 2 月 20 日-2023 年 2 月 26 日百城土地成交建筑面积 1886.3 万方，环比-24.5%，同比-31.2%；成交楼面价 984 元/平，环比-3.9%、同比+45.8%；土地溢价率+0.2%，环比-4.0%，同比-1.1%。2023 年累计成交土地建筑面积为 27225.5 万方，同比+24.0%，累计成交楼面价为 1261 元/平，同比-12.9%，累计成交土地溢价率为 2.18%，同比-0.7pct。

图12：百城土地成交建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

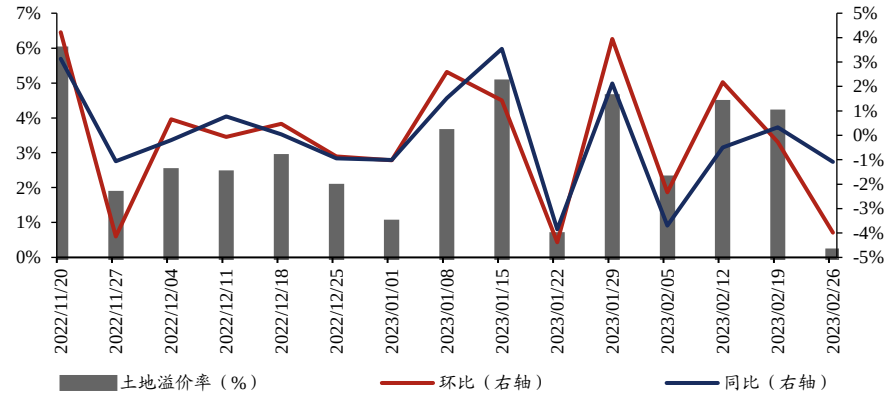
图13：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

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



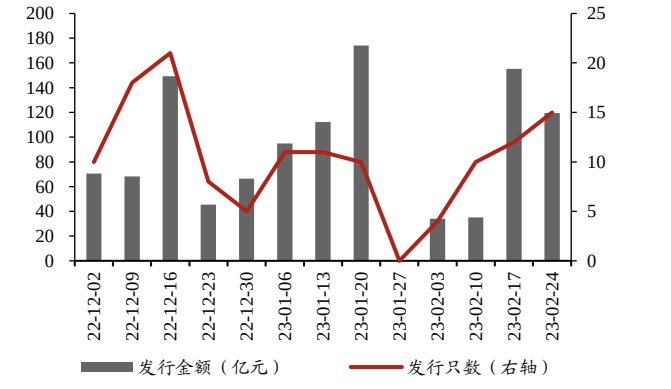
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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 119.5 亿元，“23 保置 02”发行规模最高，为 10 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。

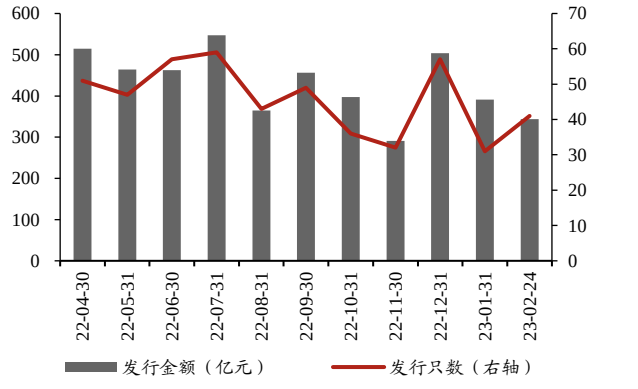
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 15 支，发行金额合计 119.5 亿元，环比-23.00%，同比-6.20%；2023 年 2 月 1 日-2 月 24 日房地产企业合计发行信用债 41 支，合计发行金额 343.7 亿元；2023 年至今，房地产企业合计发行信用债 72 支，合计发行金额 734.9 亿元，同比+23.25%。

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）



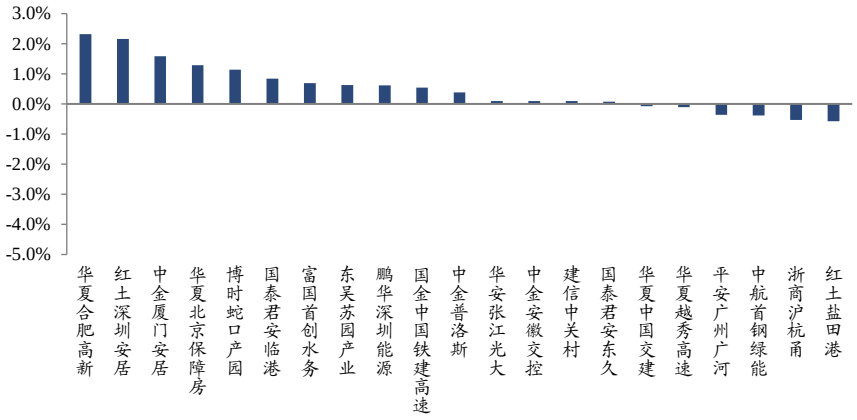
数据来源：Wind，东吴证券研究所

2 月 26 日中国人民银行、中国银保监会发布通知，就《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》公开征求意见。该征求意见稿提到，金融支持住房租赁市场发展手段包括稳步发展房地产投资信托基金（REITs）。稳步推进房地产投资信托基金（REITs）试点工作，在把控风险前提下，募集资金用于住房租赁企业持有并经营长

请务必阅读正文之后的免责声明部分

期租赁住房。支持房地产投资信托基金（REITs）份额交易流通，促进长期稳定经营，防范短期炒作。

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 2 月 23 日财政部党组书记、部长刘昆公布在全国财政工作会议上的讲话，他表示要继续抓实化解地方政府隐性债务风险。要加强地方政府融资平台公司治理。从解决基础性问题入手，对融资平台公司进行有效治理，防范地方国有企事业单位“平台化”。逐步剥离政府融资功能，聚焦主业发展，建立现代企业制度，规范法人治理结构，形成政府和企业界限清晰、责任明确、风险可控的良性机制。

表3：上周中央重点政策汇总

日期	部门/文件	内容
2023/2/23	财政部	支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳发展。

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。常州市拟出台 10 条房产新政，取消新建商品房 2 年的限售期限，首套房贷利率下限自 2 月 25 日起由 4.1%降至 3.8%；山东日照鼓励各区县对购买第二套住房的根据规定给予税费减免；三亚市发布 2023 年首批引进人才住房租赁和购房补贴公示，涉及 120 家单位。

表4：上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/2/20	山东省	棚改专项		发行 7 年期棚改专项地方债，规模 49.54 亿。
2023/2/20	江西省	住房政策		江西：累计建设保障性住房和棚改安置住房 331 万套。
2023/2/20	新疆	住房公积金		新疆：住房公积金个人住房贷款额度不超实际房价 80%，自 3 月 1 日起实施。
2023/2/20	深圳市	固定资产投资	一线城市	深圳龙岗：推动 2023 年固定资产投资增速达 10.3%，完成 342 亿元。

请务必阅读正文之后的免责声明部分

2023/2/21	北京市	住宅用地	一线城市	2023 年度供地计划发布，住宅用地供应量与去年基本持平。
2023/2/21	长春市	住宅用地	二线城市	2023 年计划供应 288 公顷住宅用地，涉 68 宗地块。
2023/2/21	佛山市	用地面积	新一线城市	南海 2023 年首批拟出让 12 宗地，总用地面积 57.96 公顷
2023/2/22	常州市	取消限售	二线城市	江苏常州拟出台 10 条房产新政，取消新建商品房 2 年的限售期限
2023/2/22	郑州市	数据统计	新一线城市	郑州：1 月商品住宅销售 4920 套，面积共计 62.18 万平。
2023/2/22	香港	数据统计		中原：香港 1 月豪宅买卖登记金额 101.06 亿港元。
2023/2/22	香港	税收政策		香港将推出系列措施纾解企业经营压力。
2023/2/23	重庆市	人才补贴	新一线城市	重庆推出 10 项服务青年举措，聚焦住房保障、就业创业等问题
2023/2/23	日照市	二手房政策	四线城市	山东日照：鼓励各区县对购买第二套住房的根据规定给予税费减免。
2023/2/23	广州市	旧改政策	一线城市	广州第一批城中村改造项目集中开工，今年计划推进 127 个
2023/2/23	青岛市	旧改政策	新一线城市	青岛：年内计划改造老旧小区 473 个，城中村改造推进 85 个项目。
2023/2/23	杭州市	供地政策	新一线城市	杭州市区拟挂牌出让 27 宗宅地，总面积达 109.31 万平方米。
2023/2/23	深圳市	供地政策	一线城市	深圳公布 2023 年首批 5 宗拟出让宅地，总建面 47.48 万平米。
2023/2/24	三亚市	人才补贴	三线城市	三亚发布 2023 年首批引进人才住房租赁和购房补贴公示，涉及 120 家单位。
2023/2/24	常州市	贷款利率下调	二线城市	常州：首套房贷利率下限自 2 月 25 日起由 4.1%降至 3.8%。
2023/2/24	西安市	土地征收	新一线城市	中储股份：西安新城区 4.29 万平米仓储土块被征收，获补偿款 2.5 亿元。
2023/2/24	西安市	供地政策	新一线城市	西安 17.33 亿元挂牌 4 宗涉宅地，净用地面积共 18.16 万平方米。
2023/2/24	福州市	棚改专项	二线城市	福州台江区棚改安置房项目正式动工，总投资 55 亿、建 21 栋安置房。
2023/2/24	厦门市	供地政策	二线城市	厦门：2023 年市重点项目 461 个，总投资超 1.19 万亿元。
2023/2/24	佛山市	供地政策	新一线城市	佛山三水区拟将举行土地推介会，推出 19 宗地块总计 1637.05 亩。

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
2023/2/20	保利发展	2023 年度第一期短期融资券发行结果公告	实际发行总额 25 亿元的短期融资券
2023/2/20	招商积余	关于董事辞职及增补董事的公告	刘宁女士辞去董事职务，增补吕斌先生为董事候选人
2023/2/20	金融街	2023 年第一次临时股东大会决议公告	申请发行总计 175 亿元的公司债务，发行规模总计 50 亿元 CMBS
2023/2/21	我爱我家	关于公司实际控制人所持股份质押延期购回的公告	延期购回股份数量总计达 1.3 亿，占公司总股本比例 5.52%
2023/2/21	滨江集团	关于竞得土地使用权的公告	竞得国有建设用地使用权总价共计 34.07 亿元
2023/2/21	万科	2023 年度向特定对象发行 A 股股票方案的论证分析报告	公司拟向特定对象发行股票 11 亿股，占公司总股本比例 9.46%，募集资金 150 亿元
2023/2/21	中南建设	关于“21 中南 01”票面利率调整和投资者回售事项的第二次提示性公告	公司债券存续期后 2 年的票面利率为 7.30%，回售价格为 100 元/张

请务必阅读正文之后的免责声明部分

2023/2/21	新湖中宝	简式权益变动报告书	新安财通持有公司 8.60 亿股股份，占总股本比例 10%
2023/2/21	首开股份	关于公司债发行的公告	本期债券实际发行规模为 39 亿元
2023/2/22	北辰实业	高层管理人员变动公告	副总经理刘铁林、孙东樊因到达法定退休年龄辞任，魏明乾先生接任副总经理职务
2023/2/22	华发股份	向特定对象发型股票预案的公告	对象为包括华发集团在内的 35 名特定投资者，发行数量不超过 6.35 亿股，拟募集资金总额不超过 30 亿元
2023/2/22	华夏幸福	职工监事选举结果公告	选举明阳先生任职工代表监事
2023/2/22	华夏幸福	董事及独立董事提名的公告	提名王文学、赵威等任职董事；提名谢冀川、陈琪等任职独立董事
2023/2/22	金地集团	担保公告	为孙公司华厚投资提供融资担保，担保本金不超过 8.9 亿元，担保期限 8 年
2023/2/22	中南建设	担保进展公告	为子公司南通锦瑞的担保延长 12 个月，已担保金额不变。
2023/2/23	大名城	担保进展公告	为全资子公司名城地产提供价值 1.74 亿元的贷款担保，累计新增担保总额为 14.14 亿元。
2023/2/23	上海临港	超短期融资券发行公告	已完成总额为 10 亿元人民币，票息率 2.39%的超短期融资券发放
2023/2/24	中南建设	股东质押股份变动的提示性公告	股东中南城市建设投资有限公司质押股份合计下降 595.27 万股，占总股本比例 0.156%;
2023/2/24	中南建设	控股股东被动减持的公告	自 2022 年 8 月 15 日至 2023 年 2 月 21 日，中南城投被动约减持 1.73 亿股，占公司总股份数 4.53%
2023/2/24	中南建设	控股股东发布权益变动书的公告	2021 年 8 月 19 日至 2023 年 2 月 21 日，中南城投及其一致行动人持有的公司股份累计变动 5.02%。
2023/2/24	城建发展	董秘任职公告	许禄德先生董秘任职资格提交上交所备案，结果无异议，正式履行董秘职责
2023/2/24	合肥城建	孙公司增资公告	孙公司工投高新控股股东合肥工投工业科技发展有限公司、合肥高新建设投资集团有限公司按股权比例向工投高新共同增资 3 亿元，增资后孙公司资本将增至 4 亿元，持股比例不变。
2023/2/24	苏宁环球	股东减持进展公告	苏宁环球集团于 2023 年 1 月 18 日至 2023 年 2 月 23 日通过大宗交易和集中竞价减持公司股份 2,280.27 万股，占公司总股本约 0.75%，累计减持达 2%，已超过计划半数。
2023/2/24	陆家嘴	与关联方共同投资暨关联交易公告	与陆家嘴集团、上海前滩国际商务区投资（集团）有限公司、共同出资设立上海耀筠置业有限公司。注册资本 150 亿元。公司持股比例为 40%，认缴出资额 60 亿元；陆家嘴集团持股比例为 40%，认缴出资额 60 亿元；前滩投资持股比例为 20%，认缴出资额 30 亿元。
2023/2/24	南山控股	担保进展公告	为全资下属公司深圳市雅致国际发展有限公司开具质量保函，金额为 1,135.39 万元人民币，有效期 1 年，费率 0.15%/季
2023/2/24	新城控股	公司章程修正议案公告	注册资本由 22.61 亿元下调至 22.56 亿元；董事会人数由 7-11 人下调至 5-11 人.
2023/2/24	中国国贸	将会展公司股份转让的公告	将持有的全资子公司北京国贸国际会展有限公司全部股权转让给国

请务必阅读正文之后的免责声明部分

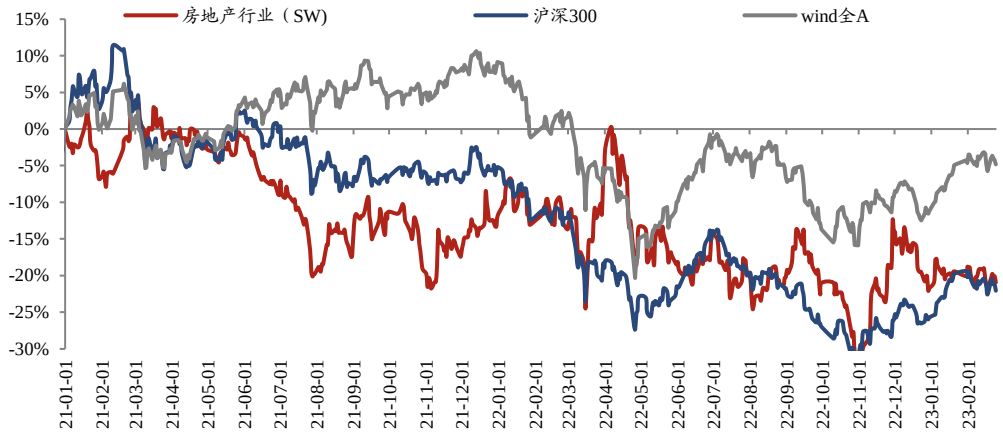
贸物业酒店管理有限公司，作价 31.57 万元

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+0.94%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别+0.66%、+0.98%，超额收益分别为+0.28%、-0.04%。

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，上周深振业 A、光大嘉宝、城建发展、天地源、中新集团位列涨跌幅前五；中天金融、数源科技、蓝光发展、空港股份、万通发展位列涨跌幅后五。

表6：上周涨跌幅前五

代码	股票简称	2023-02-24 股价（元）	本周涨跌幅(%)	相对大盘涨跌幅(%)	年初至今涨跌幅(%)
000006.SZ	深振业 A	5.88	9.70	8.72	38.01
600622.SH	光大嘉宝	3.49	9.06	8.08	23.95
600266.SH	城建发展	4.74	7.97	6.99	7.71
600665.SH	天地源	4.06	6.28	5.30	36.39
601512.SH	中新集团	8.80	6.15	5.17	0.88

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	2023-02-24 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	1.26	-3.08	-4.06	-52.09

请务必阅读正文之后的免责声明部分

000909.SZ	数源科技	9.65	-3.31	-4.29	21.38
600466.SH	蓝光发展	1.07	-4.46	-5.45	-48.31
600463.SH	空港股份	8.88	-4.52	-5.50	13.85
600246.SH	万通发展	5.88	-12.76	-13.74	-44.00

数据来源：Wind，东吴证券研究所

5. 投资建议

“分化”成为当前房地产市场关键词，表现出“点状复苏、边际好转、一二线城市好于三四线、二手房优于新房、改善型优于刚需”的特点。二手房同比延续正增长，新房同比仍为负，但降幅开始收窄，处于“销售增速拐点”到“销售增速同比转正”之间。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，随着政策持续落地催化，下一轮行情或将出现在“销售同比降幅拐点出现”至“销售增速同比转正出现”之间。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。

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