

2023年06月11日

6月房地产需要供需两端齐发力

——宏观周报（20230605-20230611）

证券分析师

刘思佳 S0630516080002

liusj@longone.com.cn

证券分析师

胡少华 S0630516090002

hush@longone.com.cn

联系人

高旗胜

gqs@longone.com.cn

相关研究

1. 通胀金融数据低于预期，短期调整不改中长期向好趋势——宏观周报（20230508-20230514）

2. 4月地产销售是升？还是降？——宏观周报（20230515-20230521）

3. 调整金融市场收益水平，引导更多资金流向实体经济——宏观周报（20230522-20230528）

4. 经济恢复弱于预期，政策端或将加码——宏观周报（20230529-20230604）

投资要点

- **核心观点：**6月初，30个大中城市商品房成交面积较5月末回落。从销售恢复偏慢的原因来看，一线城市购房需求仍然较强，但新房供给不足拖累销售回暖；二线、三线及以下城市供给不足和需求疲弱均对销售恢复形成制约，而具有较强产业优势和人口吸引力的二线城市或将是未来政策端发力的重点。同时，考虑到房屋新开工3-6个月后进入销售阶段，2023年以来新开工尚未明显改善，叠加2022年6月销售冲高的高基数效应，今年6月全国住宅销售增速或将承压，需要因城实施供需两端政策。
- **一线城市供给不足拖累销售复苏：**据测算，一线城市以北京、上海为例，2023年前4个月住宅新开工面积合计528.5万平方米，约为2019、2021年同期值的8成；住宅销售面积合计670.8万平方米，大于新开工面积，且均超2019、2021年同期值。当前一线城市住宅购置需求不减，但供给端较正常年份偏弱。4月当月，四个一线城市住宅批准预售面积仅为2021年同期值的6成，供给不足成为制约一线城市住宅销售端复苏的主要原因。
- **二线城市或为需求侧放松重点地区：**二线城市以天津、重庆等6城为例，2023年前4个月住宅新开工面积合计1213.3万平方米，约为2021年同期值的5成；住宅销售面积合计1934万平方米，也大于新开工面积，约为2021年同期值的6.5成，三线及以下样本城市今年前4个月住宅销售较二线更弱。相较一线城市，二线和三线及以下样本城市供给不足和需求疲弱均对销售复苏形成拖累，但二线城市相比三线及以下城市拥有更强的产业优势和人口吸引力，销售端恢复的弹性强于三线及以下城市。今年前4个月二线样本城市需求端恢复力度较弱，未来政策端仍需进一步发力，推动二线城市购房需求有效释放。
- **政策宽松力度有望提升：**高能级城市，特别是一线城市与强二线城市，购房需求仍然较强，供给不足为主要拖累因素。建议此类城市以供给侧为政策发力重点，适当增加住宅用地供应规模，落实“三支箭”等金融支持政策，缓解头部优质房企资金压力，推动项目加快入市，提升新房供应量。对于大部分二线城市，需求不足仍为主要制约，建议政策围绕需求侧宽松进一步发力，例如降低首付比例、降低购房门槛、降低贷款利率等。对于三线及以下城市，库存规模仍然较高，出清周期远高于一二线城市，未来可考虑同时实施限制供给和促进需求的政策措施。
- **外需走弱叠加高基数拉低出口。**5月出口低于预期。以美元计价，当月同比-7.5%，有基数抬升的影响，但外需整体走弱对出口形成拖累，结构上汽车、船舶等高端制造出口延续亮眼表现。往后看，出口地区结构和产品结构的优化可能会稳定我国出口规模，但9月前高基数的影响可能会延续，出口增速仍有可能出现负增长，这也凸显了稳内需的重要性，政策存在加码的可能，短期关注6月降息可能。
- **通胀维持低位。**5月CPI低位徘徊，但PPI可能临近低点。CPI当月同比0.2%，核心CPI延续平淡表现，依据对猪肉、原油价格的预测来看，CPI在6、7两月依然有转负的可能，8月后或将逐步上行。PPI当月同比-4.6%，环比-0.9%，上游价格拖累较多，中下游环比降幅不大，对利润相对有利，按季节性环比法来推算，PPI在6月见底的可能性较大，三季度降幅可能会逐步收窄。
- **风险提示：**地缘政治风险；政策力度不及预期；海外金融事件风险。

正文目录

1. 房地产去库速度较快，但 6 月销售可能承压.....	4
2. 一线城市供给偏少，其他多数城市需求偏弱.....	5
3. 政策宽松力度有望提升.....	6
4. 外需走弱凸显稳内需重要性，通胀维持低位.....	7
5. 行业周观点汇总.....	9
6. 本周关注.....	11
7. 风险提示.....	11

图表目录

图 1 历年 30 个大中城市商品房成交面积, 万平米	4
图 2 各线城市住宅销售面积占比, %	4
图 3 全国住宅新开工和销售面积当月同比, %	5
图 4 100 城住宅用地成交面积, 万平米	5
图 5 一线样本城市住宅新开工和销售面积对比, 万平米	6
图 6 二线样本城市住宅新开工和销售面积对比, 万平米	6
图 7 以美元计价出口金额同比, %	8
图 8 美、欧、日制造业 PMI	8
图 9 核心 CPI 当月同比, %	8
图 10 PPI 预测, %	8
表 1 5 月以来部分地区房地产相关政策	6
表 2 行业周观点	9

1. 房地产去库速度较快，但 6 月销售可能承压

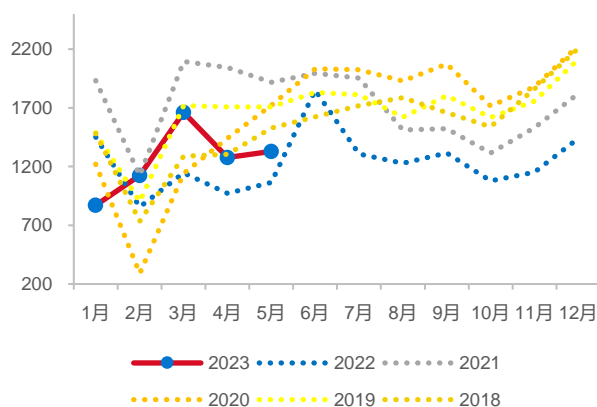
今年以来，30 个大中城市商品房成交面积总体呈现先上升后回落态势。春节过后，前期积压的购房需求集中释放，3 月份 30 城商品房成交面积明显冲高，当月成交面积 1662 万平方米，同比上升 45%，与 2019 年同期水平基本持平。4 月，30 城商品房成交面积有所回落，当月环比下降 23.2%，低于 2018-2021 年同期值。5 月，30 城商品房成交面积企稳，当月环比上升 4.2%。进入 6 月，前 7 日 30 城商品房成交面积 230 万平方米，周环比下降 38.7%。与 2019-2021 年同期值相比，今年 6 月初销售端偏弱。

据测算，由于大部分二线城市尚未公布 2022 年住宅销售面积，从 2010-2021 年来看，一线城市商品住宅销售面积全国占比约为 3.7%，二线城市商品住宅销售面积全国占比约为 32.3%，一二线城市商品住宅销售面积合计占全国比重不足 4 成，三线及以下城市商品住宅销售面积占比超 6 成。

从房地产“拿地-新开工-施工-销售”开发链条来看，正常市场条件下，考虑到不同项目规模体量，新开工到预售的周期约为 3-6 个月，土地成交到预售的周期约为 6-12 个月。2022 年，受局部疫情干扰、部分期房烂尾、居民收入预期不佳等因素影响，商品房销售面积明显下滑，企业投资预期转弱。2022 年下半年，全国土地成交和住宅新开工面积增速持续磨底，2022 年全年住宅新开工面积同比下降 39.8%，土地购置面积同比下降 53.4%，新开工面积的大幅度下滑制约了商品住宅供给端的扩张，新房供给不足进一步拖累销售回暖。

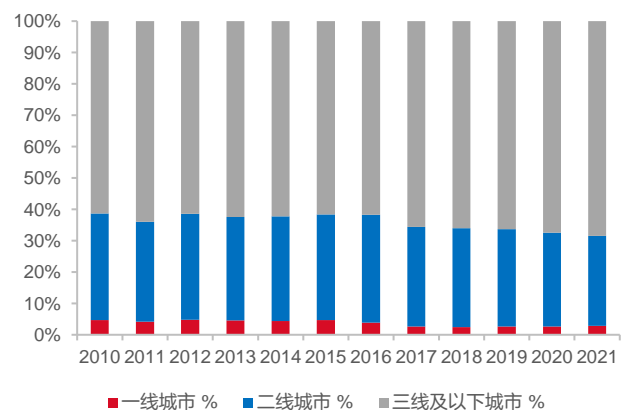
房地产去库速度较快，但 6 月住宅销售增速有转负可能：据测算，2022 年四季度，住宅新开工面积 1.87 亿平方米，同比下降 43.5%，仅为 2019、2020 年同期水平的约 4 成；住宅销售面积 2.89 亿平方米，大于代表供给的新开工面积，同比下降 29.8%，为 2019、2020 年同期水平的 63%、56%。2023 年前 4 个月，住宅新开工面积 2.29 亿平方米，同比下降 21%；住宅销售面积 3.3 亿平方米，继续大于新开工面积，同比下降 2.2%。总体上，2022 年四季度以来，全国住宅新开工面积持续低迷，但销售明显回暖，地产去库速度比较快，同时也对销售端的进一步修复具有拖累作用。考虑到房屋新开工 3-6 个月后进入销售阶段，以及 2022 年 6 月单月住宅销售明显冲高，供给相对不足叠加高基数，今年 6 月全国住宅销售增速或将承压。

图1 历年 30 个大中城市商品房成交面积，万平方米



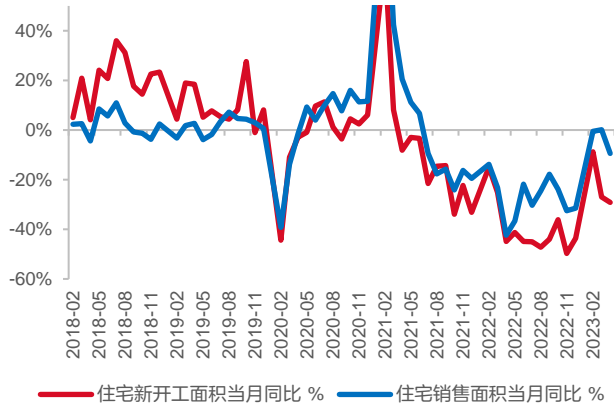
资料来源：Wind，东海证券研究所

图2 各线城市住宅销售面积占比，%



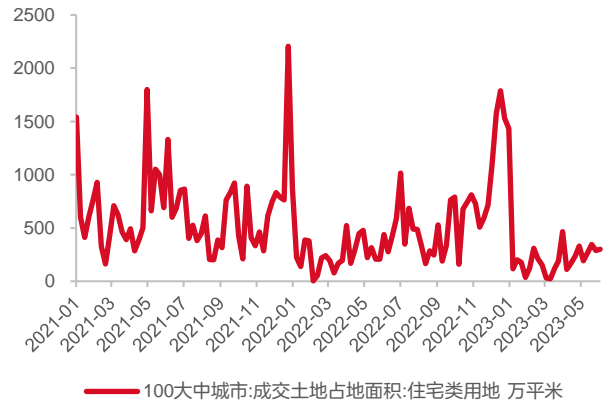
资料来源：Wind，东海证券研究所

图3 全国住宅新开工和销售面积当月同比，%



资料来源：Wind，东海证券研究所

图4 100城住宅用地成交面积，万平米



资料来源：Wind，东海证券研究所

2.一线城市供给偏少，其他多数城市需求偏弱

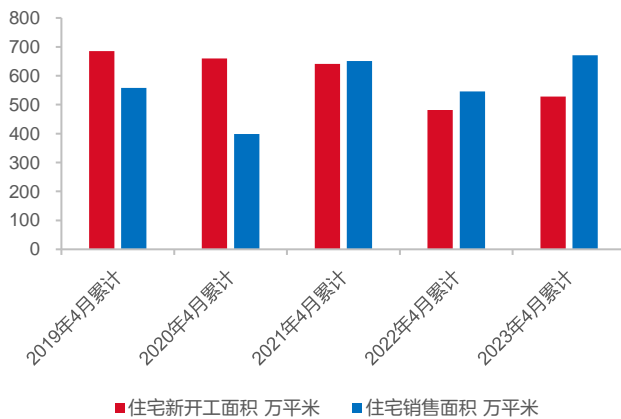
一线城市供给不足拖累销售复苏：据测算，一线城市以北京、上海为例，2023年前4个月住宅新开工面积合计528.5万平方米，约为2019、2021年同期值的8成；住宅销售面积合计670.8万平方米，均超2019、2021年同期值。当前一线城市住宅购置需求不减，但供给端较正常年份偏弱。此外，从住宅批准预售面积来看，4月当月四个一线城市批准预售面积207.6万平方米，仅相当2021年同期值的6成，供给不足成为制约一线城市住宅销售端复苏的主要原因。因此，一线城市的政策发力重点或将围绕供给侧展开，特别是适当增加住宅用地供应，优化预售审批流程，加快项目入市节奏。

二线城市或为需求侧放松重点地区：二线城市以天津、重庆、南京、济南、海口、银川为例，2023年前4个月住宅新开工面积合计1213.3万平方米，约为2021年同期值的5成；住宅销售面积合计1934万平方米，约为2021年同期值的6.5成。三线及以下城市以嘉兴、岳阳、湖州、铜陵、衢州为例，2023年前4个月住宅新开工面积合计290万平方米，约为2021年同期值的5成；住宅销售面积合计401.2万平方米，约为2021年同期值的4成。

相较一线城市，二线和三线及以下样本城市供给不足和需求疲弱均对销售复苏形成拖累，但不同能级城市的销售恢复程度或将分化。三线及以下城市住宅库存水平高企，人口吸引力较弱，购买力和购房意愿偏弱，且大规模棚改时期已过，住房更新需求回落至低位，短期来看三线及以下城市销售端难有大幅度改善。二线城市相比三线及以下城市拥有更强的产业优势和人口吸引力，销售端恢复的弹性强于三线及以下城市。今年前4个月二线样本城市需求端恢复力度较弱，未来政策端仍需进一步发力，推动二线城市购房需求有效释放。

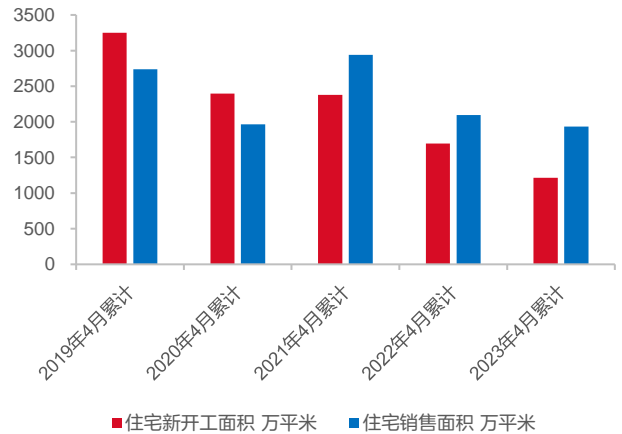
总体结论：6月初，30个大中城市商品房成交面积较5月末回落。从销售恢复偏慢的原因来看，一线城市购房需求仍然较强，但新房供给不足拖累销售回暖；二线、三线及以下城市供给不足和需求疲弱均对销售恢复形成制约，而具有较强产业优势和人口吸引力的二线城市或将是未来政策端发力的重点。同时，考虑到房屋新开工3-6个月后进入销售阶段，2023年以来新开工尚未明显改善，叠加2022年6月销售冲高的高基数效应，今年6月全国住宅销售增速或将承压。

图5 一线样本城市住宅新开工和销售面积对比, 万平米



资料来源: Wind, 东海证券研究所

图6 二线样本城市住宅新开工和销售面积对比, 万平米



资料来源: 中指云, 东海证券研究所

3.政策宽松力度有望提升

2022 年以来, 全国多地出台了稳定房地产发展的政策措施, 5 月全国各地楼市政策出台频次有所放缓。中指院数据监测显示, 截至 5 月末, 全国近 30 省市(县)出台政策 36 条(4 月为 61 条), 多聚焦于优化公积金政策、发放购房补贴等内容, 部分城市涉及优化限购、限价、人才落户等政策。其中, 热点二线城市继续放松限购, 杭州、南京等城市放松限购区域范围; 贵州、海南、郑州等省市出台提高公积金贷款及租房提取额度、支持多孩家庭公积金租房购房等相关举措。

6 月以来 30 城住宅成交边际转弱, 各线城市住宅成交面积周环比均有不同程度回落, 行业预期有待进一步修复。如前所述, 高能级城市, 特别是一线城市与强二线城市, 购房需求仍然较强, 供给不足为主要拖累因素。建议此类城市以供给侧为政策发力重点, 适当增加住宅用地供应规模, 落实“三支箭”等金融支持政策, 缓解头部优质房企资金压力, 推动项目加快入市, 提升新房供应量。对于大部分二线城市, 需求不足仍为主要制约, 建议政策围绕需求侧宽松进一步发力, 例如降低首付比例、降低购房门槛、降低贷款利率等。对于三线及以下城市, 库存规模仍然较高, 出清周期远高于一二线城市, 未来可考虑较大幅度放开限制性政策。

表1 5 月以来部分地区房地产相关政策

时间	事件	核心内容
05-06	南昌住房公积金管理中心关于停止收取住房公积金贷款担保保证金的通知	停止向全市范围内房地产开发企业收取住房公积金贷款担保保证金。
05-06	贵州省住房资金管理中心关于提高双缴存职工家庭购买首套住房和多子女家庭购房贷款额度的通知	公积金最高贷款额度提高至 70 万元/双人, 多孩家庭最高贷款额度可在其他标准的基础上再上浮 10 万元。
05-10	宁德市住建局等七部门联合出台《关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干意见》	1) 团购商品住房 5 套(含)以上可享受优惠政策; 2) 鼓励中心城区新建商品住房一次装修到位; 3) 在宁德市中心城区购买商品住房不受户籍和套数的限制; 4) 允许企业认购开盘三个月后仍未售的新建商品住房; 5) 推行房屋征收补偿房票安置方式; 6) 实施二手房“带押过户”。

05-11	郑州市房管局和公积金中心联合印发《关于购买新建预售商品住房提取住房公积金支付购房首付款有关事项的通知（试行）》	拟认购郑州市中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区新建预售商品住房，同时符合购房提取住房公积金条件的职工可以预提住房公积金支付购房首付款。
05-19	海南省住房公积金管理局发布公告，对开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务公开征求意见	在全省范围内实施二手房“带押过户”住房公积金贷款业务，要求交易房产原关联贷款银行（或受委托银行）与二手房“带押过户”住房公积金贷款承办银行为同一家银行。
05-22	广州住房公积金管理中心发布关于调整租房提取额度的通知	缴存人及其配偶、未成年子女在本市行政区域内无自有产权住房且租房自住，无租赁合同或租赁合同未登记备案的，租房提取限额提高至每人每月1400元。
05-23	海南省住房公积金管理局发布关于印发《海南省住房公积金管理局关于落实进一步优化租房提取住房公积金政策的实施细则》的通知	<p>1) 无未结清住房公积金贷款，在本省工作无房租的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租；</p> <p>2) 租房提取额度提高至1500元/月，夫妻3000元/月，在海口、三亚以外按照80%提取。多孩家庭在提取限额基础上增加300元/月。</p>
05-25	南京住房公积金管理中心发布《关于调整部分住房公积金政策的通知》	<p>1) 无房家庭单人公积金提取额度提高至1800元，夫妻提取额度提高至3600元；</p> <p>2) 使用住房公积金贷款购买第二套住房时，首套房面积认定标准为：家庭已有一套住房人均建筑面积不超过40平方米；</p> <p>3) 多子女家庭，首次最高可贷额度，在普通家庭贷款最高限额基础上上浮20%；</p> <p>4) 对于无房的多子女家庭，每月提取住房公积金支付房租的限额提高20%。</p>
06-02	青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市中心支行、中国银行保险监督管理委员会青岛监管局联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	<p>1) 限售调整：新建商品房出售条件由网签满5年变更为网签满3年，取证满2年，二手房出售条件由取证满2年变更为取证满1年；</p> <p>2) 首付比例调整：限购区域首付比例不变，非限购区域首付比例首套最低调整为20%、二套最低调整为30%。</p>

资料来源：中指云，公开资料整理，东海证券研究所

4. 外需走弱凸显稳内需重要性，通胀维持低位

5月出口低于预期。以美元计价，当月同比-7.5%，有基数抬升的影响，但外需整体走弱对出口形成拖累，结构上汽车、船舶等高端制造出口延续亮眼表现。往后看，出口地区结构和产品结构的优化可能会稳定我国出口规模，但9月前高基数的影响可能会延续，出口增速仍有可能出现负增长，这也凸显了稳内需的重要性，政策存在加码的可能，短期关注6月降息可能。

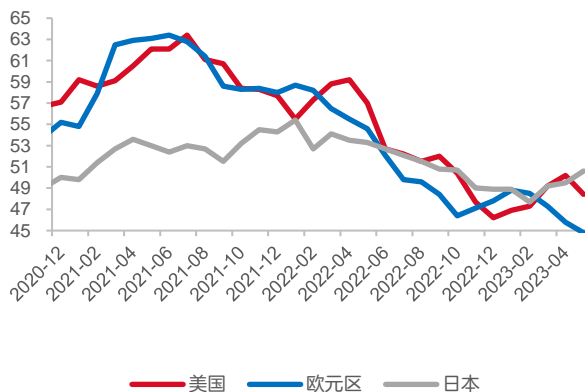
5月CPI低位徘徊，但PPI可能临近低点。CPI当月同比0.2%，核心CPI延续平淡表现，依据对猪肉、原油价格的预测来看，CPI在6、7两月依然有转负的可能，8月后或将逐步上行。PPI当月同比-4.6%，环比-0.9%，上游价格拖累较多，中下游环比降幅不大，对利润相对有利，按季节性环比法来推算，PPI在6月见底的可能性较大，三季度降幅可能会逐步收窄。

图7 以美元计价出口金额同比, %



资料来源: 海关总署, 东海证券研究所

图8 美、欧、日制造业 PMI



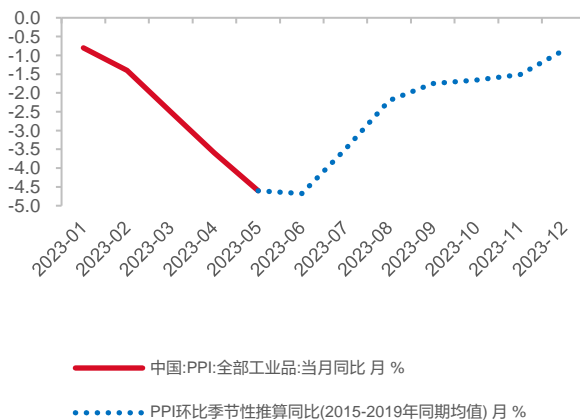
资料来源: Wind, 东海证券研究所

图9 核心 CPI 当月同比, %



资料来源: 国家统计局, 东海证券研究所

图10 PPI 预测, %



资料来源: 国家统计局, 东海证券研究所

5.行业周观点汇总

表2 行业周观点

行业	周观点及标的 (2023/06/05-2023/06/11)	联系人	电话
FICC	<p>中债曲线形态呈牛陡 或计价部分宽松预期</p> <p>1.中债: 曲线形态整体呈牛陡, 或计价部分宽松预期。本周债市偏强运行, 国债 10Y-2Y 期限利差由 4 月末低点 41bp 上行至 6 月初的 55bp, 整体呈牛陡形态。本周二国有行开启新一轮存款利率调降, 驱动债牛延续; 周三外贸数据不及预期, 债市盘中收益率明显下行但收盘有所回吐, 或源于官方制造业 PMI 连续低于荣枯线下, 市场对经济修复偏弱已有定价; 周五上午通胀数据发布, 债市表现相对平淡。周五下午国债期货明显上涨, 长端国债收益率下破年内低点报收 2.67%, 或对宽货币有一定计价。关注下周四 MLF 报价。</p> <p>2.商品: 关注商品市场反弹窗口期。本周 RJ/CRB 指数上行 0.003%, 贵金属价格略有回暖, 油价小幅回落。南华商品指数上涨 2.09%, 主要源于国内黑色商品反弹延续, 铜价亦延续回暖, 锂价整体延续上行。原油方面, 沙特方面主动减产, 但经济担忧以及美国成品油库存上升抵消一定利好, 期间伊朗核谈判消息加剧波动。当前商品对风险计价充分且有所企稳, 中短期关注黑色、原油、铜等商品反弹机会; 中长期看, 年末至 2023 年 H1 美联储确认货币政策转向预期或升温, 叠加全球央行购金延续, 贵金属上行动力仍存。</p> <p>3.外汇: 美元短期上行动力钝化, 本币短期或受降息预期扰动。美联储 6 月利率决议按兵不动概率较大, 短期美元上行动能有限, 而人民币汇率受国内存款利率调降叠加降息预期发酵因素扰动, 短期或延续震荡。</p> <p>风险提示: 美国通胀回落速度不及预期; 海外银行业危机蔓延; 国际地缘摩擦超预期。</p>	李沛	18201989766
家电	<p>去年在炎夏等因素作用下, 家用空调渠道库存显著去化, 今年经销商备货意愿较好, 排产、内销出货量皆同比高增。零售端, 家用空调国内线上、线下销量增速均领先家电行业; 龙头以保盈利为主, 价格端亦较为稳定。外销方面, 在推行自主品牌、高端化发展的情况下, 头部企业出口情况有望好于行业。关注美的集团、海尔智家、格力电器、海信家电。</p> <p>风险提示: 宏观经济下行; 原材料价格波动风险; 极端天气风险; 监测样本数据误差风险。</p>	王敏君	18810137073
石油石化	<p>上游资本开支维持, OPEC+与美国缺乏原油增产意愿, 其中沙特再次额外减产, 以中国为首的经济体有望维持 2023 年原油消费, 油价将维持相对高位, 利好资源储备水平良好、炼油产能领先、开采成本控制良好的上市石化国企, 如: 中国石油、中国海油、中国石化。以及整体估值明显低位、海外市场潜力较大、技术处国际先进水平的上市油服公司, 如海油工程、中海油服。</p> <p>风险提示: 地缘政治不稳定; 政策变化带来的风险; 项目建设进度不及预期。</p>	张季恺	15620941880
化工	<p>1.氟化工方面, 继续看好三代制冷剂供需关系改善带来的相关企业盈利能力改善, 建议关注巨化股份、永和股份等。</p> <p>2.轮胎方面, 仍然看好成本下降及需求修复带来的盈利预期提升, 企业建议关注赛轮轮胎、玲珑轮胎和森麒麟。</p> <p>3.磷肥及磷化工方面, 黄磷、磷酸价格上涨, 磷矿石价格维持, 建议关注云天化、川恒股份等。</p> <p>风险提示: 地缘政治不稳定; 政策变化带来的风险。</p>	吴骏燕	13775119021
建材	<p>水泥依旧弱势, 玻璃尚表现挺强, 地产政策改善预期较强, 关注头部消费建材企业东方雨虹 (新公告激励计划)。</p> <p>风险提示: 政策落地不及预期; 原材料成本上涨。</p>	吴骏燕	17701635056
食品饮料	<p>整体看, 白酒为消费股核心驱动力, 我们预计今年次高端、白牌、酱酒板块主题均为去库存和稳价, 招商、回款、发货, 龙头均较铺货期的白酒呈现明显的马太效应, 结合弱势板块边际改善, 低估值迎布局期, 首推高端中的茅台及地产名酒。其次, 实际上细分板块差异性显著, 制造型零食龙头表现持续优秀; 速冻预制菜板块, 数据亮眼; 乳制品已出现回暖态势, 以低温</p>	丰毅	13571855319

布局的部分龙头不仅迎来动销改善，外加改革预期及持续落地，值得关注。

白酒：宴席市场表现较好，淡季龙头布局价值逐步抬升。整体动销方面，春节后淡季动销略弱，5月宴席恢复好于预期，随后动销相对平淡。

零食：贝塔明确，逻辑持续验证，继续关注。短线来看，零食专营店迅速扩张成为核心预期，但十年来消费渠道变革导致的白牌及渠道型龙头崛起带来的替代空间（类似于海外的生产型龙头对渠道型龙头、白牌产品替代）才是零食长线逻辑的核心。

益生菌：科拓生物短期受非益生菌品类（复配添加剂）低于预期影响，业绩下滑，益生菌品类仍然维持接近翻倍增长。

投资建议：重点关注白酒公司有**贵州茅台、山西汾酒、古井贡、洋河、金徽酒、迎驾贡、口子窖**等；重点关注的非白酒公司有**盐津铺子、劲仔食品、甘源食品、科拓生物、安井食品、味知香、干味央厨、新乳业、一鸣食品**等。

风险提示：疫情影响；原材料价格的影响；竞争加剧的影响；消费需求的影响。

化妆品方面，618 大盘整体稳健，推荐关注业绩确定性强的**珀莱雅**。

任晓帆

美容 医美方面，行业监管趋严推动合规市场扩张，推荐关注合规产品线丰富的上游龙头医美企业**爱美客**。

S0630522070001

丰毅

18896572461

风险提示：行业竞争加剧；新品发展不及预期；渠道拓展不及预期。

S0630522030001

农林牧渔

1. 生猪养殖。本周生猪价格继续低位震荡，周环比上涨 0.07%，仔猪价格周环比下降 5.41%，行业已连续亏损超过 5 个月，产能或将进一步去化。涌益咨询 5 月能繁母猪存栏环比下降 0.93%。从需求来看，本周屠宰企业库容率继续增加，需求端依旧较弱。板块调整后具有较高的安全边际。关注具有成本优势的企业，关注**牧原股份、温氏股份、巨星农牧**。

姚星辰

2. 宠物食品。4 月我国宠物食品（狗猫罐头及饲料）出口量同比增长 5.43%，今年以来首次同比转正。预计今年下半年随着海外减库存的完成，宠物食品出口将恢复正常。618 期间不同电商平台宠物食品销售数据增速加快。自主品牌不断发力，有望促进进口替代。建议关注**佩蒂股份、中宠股份**。

S0630523010001

13661571036

风险提示：需求不及预期；疫病风险；政策风险。

医药

近期医药生物板块持续回调，整体表现较为低迷，板块内部呈现较大分化态势，部分个股受事件、政策等负面消息影响跌幅较大，市场情绪悲观。血制品行业在供需两端均有提升空间且竞争格局良好，近期部分上市公司在新建浆站、国资入主等方面都迎来积极变化，值得重点关注。医药板块持续回调中投资价值凸显，建议重点关注基本面稳健向好，估值相对合理，市场前景广阔，政策支持友好的相关细分板块及个股。建议关注血制品、创新药、连锁药店、品牌中药等。关注个股：**贝达药业、华兰生物、丽珠集团**等。

杜永宏

S0630522040001

13761458877

风险提示：政策风险；业绩风险；事件风险。

汽车

新能源汽车市场新车型上市全面提速，在更具性价比的定价策略下，渗透率有望加速提升；同时，在特斯拉、新势力、自主品牌的培育下，国内新能源汽车零部件供应商在成本管控、响应速度方面具备优势，产业链全球竞争力提升趋势明确。持续关注两大主线：

黄涵虚

1. 以特斯拉产业链为代表的零部件供应链出海，如**拓普集团、爱柯迪、旭升集团、新泉股份**等。

S0630522060001

18301888016

2. 外资垄断领域的国产化替代，如**继峰股份、保隆科技、伯特利**等。

风险提示：汽车销量不及预期的风险、行业政策变化的风险。

机械

工程机械头部企业继续深化全球化布局，海外收入占比有望进一步提升，平滑整体收入的周期波动。成本方面，海运费的压力有所缓解，利于企业利润率修复。关注零部件龙头**恒立液压**、主机厂**徐工机械**。

王敏君

S0630522040002

15252065699

风险提示：海外出口增速不及预期；基建及地产投资不及预期

梁帅奇

银行

银行业周观点：当前估值处于历史低位，关注积极因素积累对修复行情的催化：

王鸿行

1. 新一轮存款降息将缓解息差压力；

S0630522050001

18217671854

2. 政策加码缓解信用风险担忧情绪。建议关注常熟银行，**宁波银行、苏州银行、江苏银行**等优

质区域性银行。

风险提示：地产领域风险明显上升；宏观经济快速下行；东部地区信贷需求明显转弱。

1.光伏：产能释放下硅料价格下跌超预期，电池片需求旺盛依旧维持高利润，组件观望氛围及上游叠加态势下低库存高运转。1) 本周一些前期跌幅较高的龙头有止跌企稳迹象，继续关注估值修复。2) 光伏玻璃产能政策收紧，盈利有望回升。建议关注：**爱旭股份、晶科能源、TCL中环、福莱特**；

电新 2.锂电：1) 商务部发布“汽车促消费活动”，将开展汽车节和新能源汽车消费季，促进新能源汽车下乡，拓宽中低端市场；2) 5月新能源汽车销量71.7万辆，同比+60.2%，渗透率约35.0%，销售旺季将至，车企补库存意愿明确。建议关注动力电池龙头：**宁德时代、亿纬锂能**；

周啸宇
S0630519030001 13651725192

3.风电：从1~5月招标规模来看，我们认为风电行业有望维持高景气，高需求对整体产业链形成支撑。2023Q1由于三北地区气候寒冷，开工率较低，整机厂商风机交付较少，盈利承压。随着二季度气候转暖，风机交付速率的回升，整机厂商盈利有望回暖，建议提前布局龙头整机厂商。建议关注：**明阳智能、大金重工**。

风险提示：全球宏观经济波动；上游原材料价格波动；风光装机不及预期风险。

1.AI算力芯片需求驱动下，加速PCB走出周期底部，且国内龙头企业已打入英伟达产业链，基本面及情绪面持续向好，建议关注**沪电股份、鹏鼎控股及深南电路**。

TMT 2.面板价格复苏趋势确立，大尺寸面板涨势延续，IT面板局部回暖，预计头部面板厂商6月单月有望将实现盈亏平衡，建议关注**TCL科技及京东方A**。

周啸宇
S0630519030001 18621742702

3.海外LED显示需求持续旺盛，国内LED显示市场需求在下半年有望反弹，推动行业持续向好，建议关注**艾比森**。

陈宜权

风险提示：市场需求不及预期，产品渗透不及预期，技术迭代不及预期。

资料来源：东海证券研究所

6.本周关注

- 1) 国内5月金融数据；
- 2) 国内5月经济数据；
- 3) 国内5月70城新建商品住宅价格指数；
- 4) 美国5月通胀数据；
- 5) 6月美联储、欧央行公布利率决议。

7.风险提示

- 1) 地缘政治风险，导致能源价格大幅上涨，形成输入性通胀风险；
- 2) 政策力度不及预期，导致经济恢复不及预期；
- 3) 海外金融事件风险，导致全球出现系统性金融危机。

一、评级说明

	评级	说明
市场指数评级	看多	未来 6 个月内沪深 300 指数上升幅度达到或超过 20%
	看平	未来 6 个月内沪深 300 指数波动幅度在-20%—20%之间
	看空	未来 6 个月内沪深 300 指数下跌幅度达到或超过 20%
行业指数评级	超配	未来 6 个月内行业指数相对强于沪深 300 指数达到或超过 10%
	标配	未来 6 个月内行业指数相对沪深 300 指数在-10%—10%之间
	低配	未来 6 个月内行业指数相对弱于沪深 300 指数达到或超过 10%
公司股票评级	买入	未来 6 个月内股价相对强于沪深 300 指数达到或超过 15%
	增持	未来 6 个月内股价相对强于沪深 300 指数在 5%—15%之间
	中性	未来 6 个月内股价相对沪深 300 指数在-5%—5%之间
	减持	未来 6 个月内股价相对弱于沪深 300 指数 5%—15%之间
	卖出	未来 6 个月内股价相对弱于沪深 300 指数达到或超过 15%

二、分析师声明:

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师, 具备专业胜任能力, 保证以专业严谨的研究方法和分析逻辑, 采用合法合规的数据信息, 审慎提出研究结论, 独立、客观地出具本报告。

本报告中准确反映了署名分析师的个人研究观点和结论, 不受任何第三方的授意或影响, 其薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来, 均与其在本报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

署名分析师本人及直系亲属与本报告中涉及的内容不存在任何利益关系。

三、免责声明:

本报告基于本公司研究所及研究人员认为合法合规的公开资料或实地调研的资料, 但对这些信息的真实性、准确性和完整性不做任何保证。本报告仅反映研究人员个人出具本报告当时的分析和判断, 并不代表东海证券股份有限公司, 或任何其附属或联营公司的立场, 本公司可能发表其他与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告。本报告可能因时间等因素的变化而变化从而导致与事实不完全一致, 敬请关注本公司就同一主题所出具的相关后续研究报告及评论文章。在法律允许的情况下, 本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告仅供“东海证券股份有限公司”客户、员工及经本公司许可的机构与个人阅读和参考。在任何情况下, 本报告中的信息和意见均不构成对任何机构和个人的投资建议, 任何形式的保证证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效, 本公司亦不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。本公司客户如有任何疑问应当咨询独立财务顾问并独自进行投资判断。

本报告版权归“东海证券股份有限公司”所有, 未经本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的翻版、复制、刊登、发表或者引用。

四、资质声明:

东海证券股份有限公司是经中国证监会核准的合法证券经营机构, 已经具备证券投资咨询业务资格。我们欢迎社会监督并提醒广大投资者, 参与证券相关活动应当审慎选择具有相当资质的证券经营机构, 注意防范非法证券活动。

上海 东海证券研究所

地址: 上海市浦东新区东方路1928号 东海证券大厦
 网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)
 电话: (8621) 20333619
 传真: (8621) 50585608
 邮编: 200215

北京 东海证券研究所

地址: 北京市西三环北路87号国际财经中心D座15F
 网址: [Http://www.longone.com.cn](http://www.longone.com.cn)
 电话: (8610) 59707105
 传真: (8610) 59707100
 邮编: 100089