

房地产行业跟踪周报

三部门发声支持房地产融资，厦门取消限购 增持（维持）

2023 年 11 月 20 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

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周（2023.11.11-2023.11.17，下同）：**上周房地产板块（中信）涨跌幅+0.9%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.6%、+4.8%，超额收益分别为-0.8%、-3.9%。29个中信行业板块中房地产位列第25。

■ 房地产基本面与高频数据：

（1）**新房市场：**上周38城新房成交面积232.0万方，环比+11.4%，同比-16.3%；2023年11月1日至11月17日累计成交555.9万方，同比-19.9%。今年截至11月17日累计成交13988.2万方，同比-10.3%。

（2）**二手房市场：**上周17城二手房成交面积167.3万方，环比+0.3%，同比+24.4%；2023年11月1日至11月17日累计成交428.6万方，同比+26.8%。今年截至11月17日累计成交7279.6万方，同比+31.5%。

（3）**库存及去化：**上周14城新房累计库存9600.8万方，环比+0.6%，同比-1.1%；14城新房去化周期为18.8个月，环比变动+0.6个月，同比变动+5.1个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为13.6个月、11.6个月、28.0个月、50.6个月，环比分别变动+0.3个月、+0.4个月、+3.2个月、+0.7个月。

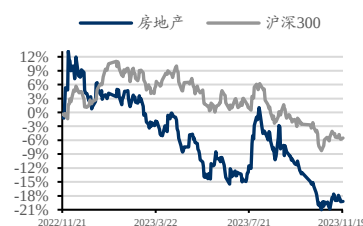
（4）**土地市场：**2023年11月13日-2023年11月19日百城供应土地数量为1255宗，环比+7.8%，同比-15.6%；供应土地建筑面积为7086.0万方，环比-3.3%，同比-29.2%。2023年累计供应土地数量为26402宗，同比-11.5%，累计供应土地建筑面积为163778.8万方，同比-16.0%。

■ **重点数据与政策：中央层面：**央行、金融监管总局、证监会联合召开会议，提出一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不抽贷、断贷；支持民营房地产企业发债融资，支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。**地方层面：**杭州、珠海等地给出更优惠的人才政策；厦门取消限购放松限贷；成都土拍规则回归价高者得；广州、衢州、上饶、商丘、信阳等多地放松公积金贷款政策；广东出台24条规定促进土地高效流转，东莞出台楼市新政。

■ **周观点：**11月第3周新房成交面积环比小幅提升，同比下降16.3%；二手房销售面积环比持平，同比大幅上升24.4%。上周央行等三部门召开会议提出“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，支持民营房地产企业发债融资”。我们认为当前地产支持政策已经从偏重需求端转向供需两端双管齐下转变，从“保项目”向“保主体”改变。土储优质、财务稳健、资源禀赋、不断提高产品力的房企有望穿越周期，把握土拍窗口期积极调仓，未来率先受益于行业销售复苏；同时部分地方房企以及代建企业有望受益于城中村改造持续推进带来的增量机会。推荐：1）开发商：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份，建议关注中国海外发展、华润置地；2）城中村改造受益标的：越秀地产、珠江股份、城建发展；3）物业公司：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；4）代建公司：绿城管理控股。

■ **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

《深圳国资委表态支持万科，多地放松土拍限价》

2023-11-13

《二手房成交同比持续增长，昆明取消限购限售》

2023-11-07

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..... 10
 - 2.3. 房地产行业融资情况..... 12
- 3. 行情回顾 13
- 4. 行业政策跟踪 16
- 5. 投资建议 17
- 6. 风险提示 17

图表目录

图 1:	全国 38 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 3:	6 座新一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 4:	7 座二线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 6:	全国 17 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 8:	5 座新一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 9:	3 座二线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 11:	各能级城市去化周期.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	11
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	11
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	12
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	13
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	13
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	13
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	14
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	14
图 27:	上周（11.13-11.17）重点房企涨跌幅排名.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2023.11.20）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	15
表 3:	上周涨跌幅后五.....	15
表 4:	上周地方重点政策汇总.....	16

1. 板块观点

(1) 房地产开发：中国房地产行业已进入到全新发展阶段，由高速发展向高质量发展转变、由“强者恒强”向“稳者恒强”转变、由解决基本居住需求向满足人民群众对美好居住品质的向往转变。近两年，房地产行业经历了大幅的波动，行业格局变化不断，销售、拿地、融资多方面规模房企间的分化愈发明显，尤以央国企和民企的分化尤为甚。我们认为，这种分化的趋势很难在短期内发生改变，行业的新时代已来临，能够穿越这轮行业收缩期的房企都将迎来竞争环境明显优化的行业新格局。推荐有扩张意愿和能力的进取型央国企以及优质民企，如保利发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产。建议关注华发股份等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，物业公司短期交易向死而生预期修复的标的，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能存活分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、雅生活服务、保利物业、越秀服务。

(3) 房地产代建：代建行业历经 30 余年发展，商业模式趋于成熟。随着近年来保障性租赁住房相关政策的不不断出台以及房地产下行周期的特殊背景，政府代建、商业代建和资本代建业务的渗透率均不断提升。我们认为房地产代建开发的金融化、专业化是大势所趋，代建行业有望在未来 5 年维持平稳增长，行业规模可观。由于代建业务对企业的产品口碑、信用资质、服务意识和标准化知识体系等方面均有较高要求，行业龙头企业先发优势明显，预计未来能获取更高市占率。推荐经营能力优秀、品牌价值突出、规模优势明显代建龙头企业：绿城管理控股。

(4) 房地产经纪：2022 年 8 月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20 城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，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、贝壳。

表1：上市公司盈利预测与估值（2023.11.20）

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润(亿元)				PE(倍)			
			2022A	2023E	2024E	2025E	2022A	2023E	2024E	2025E
001979.SZ	招商蛇口*	979	42.64	57.79	100.24	140.52	22.95	16.93	9.76	7.02
600048.SH	保利发展*	1,298	183.47	205.64	234.87	266.18	7.07	6.31	5.52	4.99
000002.SZ	万科 A	1,386	226.18	212.73	215.49	225.94	6.13	6.52	6.43	6.28
600383.SH	金地集团*	246	61.07	58.66	61.82	66.58	4.04	4.20	3.99	3.70
601155.SH	新城控股*	275	13.94	40.89	48.81	54.43	19.73	6.72	5.63	5.08
002244.SZ	滨江集团*	244	37.41	45.03	53.62	61.97	6.53	5.42	4.56	4.08
600325.SH	华发股份*	218	25.78	29.04	32.15	35.26	8.44	7.50	6.77	6.32
0688.HK	中国海外发展	1,470	232.65	259.90	288.29	325.91	6.32	5.66	5.10	4.43
1109.HK	华润置地	1,897	280.92	311.74	343.45	377.27	6.75	6.09	5.52	4.90
0960.HK	龙湖集团	773	243.62	232.04	241.86	259.85	3.17	3.33	3.20	2.77
3319.HK	雅生活服务*	51	18.40	20.64	23.51	26.52	2.78	2.47	2.17	1.91
1755.HK	新城悦服务*	30	4.23	4.84	5.42	5.98	7.17	6.28	5.60	5.03
2869.HK	绿城服务*	92	5.48	6.87	8.30	9.63	16.85	13.43	11.11	9.55
1209.HK	华润万象生活*	612	22.06	28.41	36.67	45.21	27.72	21.52	16.68	13.55

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，2023.11.20 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9250 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

上周新房销售环比上升 11.4%，同比下降 16.3%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-16%、+57%、+15%、-23%。

从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 232.0 万方，环比+11.4%，同比-16.3%；2023 年 11 月 1 日至 11 月 17 日累计成交 555.9 万方，同比-19.9%。今年截至 11 月 17 日累计成交 13988.2 万方，同比-10.3%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比

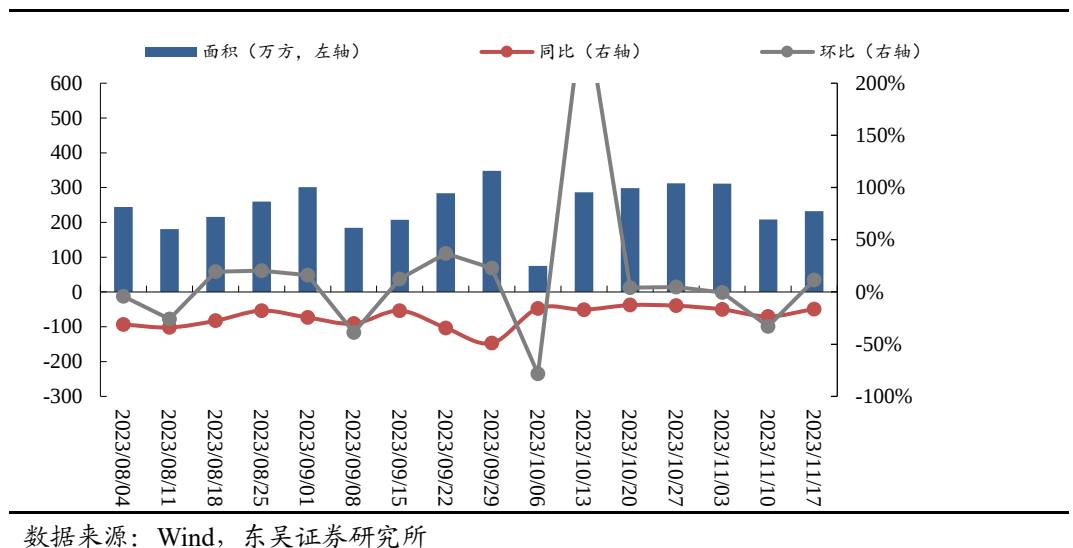


图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比

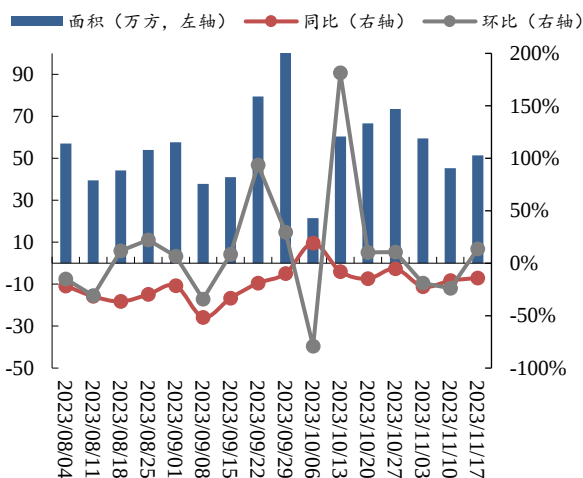


图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比

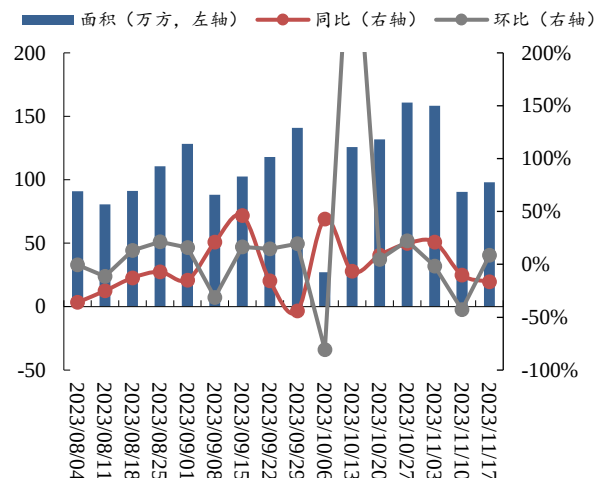
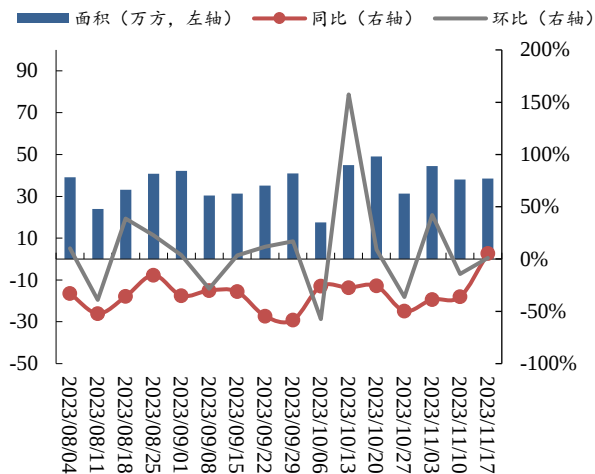
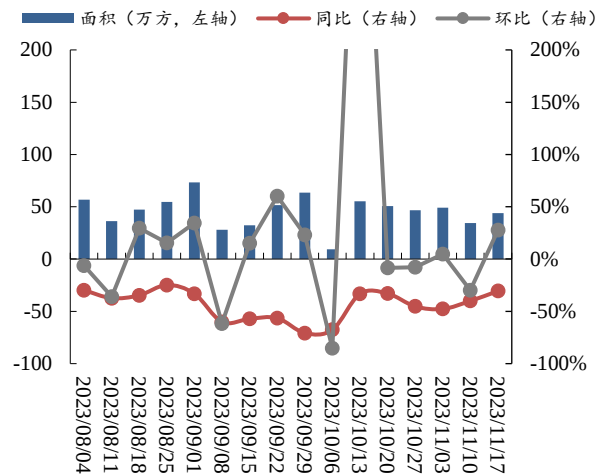


图4：7座二线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

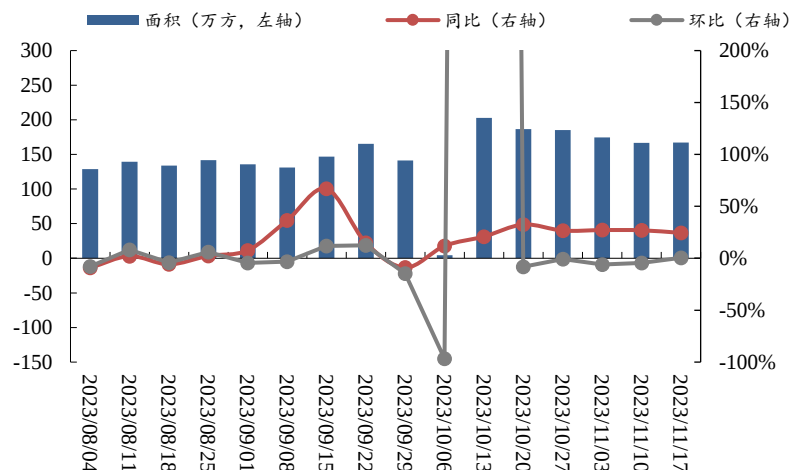
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

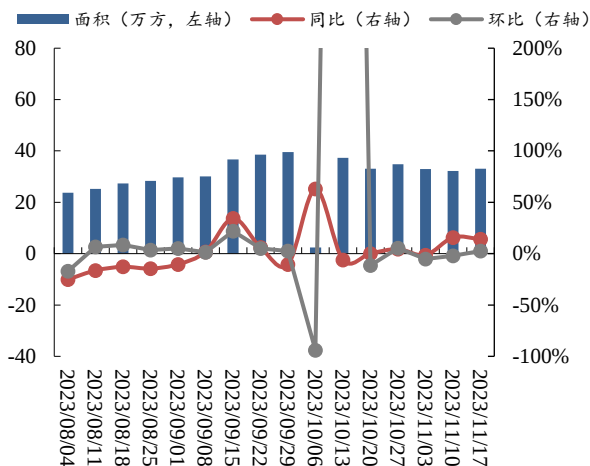
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积167.3万方，环比+0.3%，同比+24.4%；2023年11月1日至11月17日累计成交428.6万方，同比+26.8%。今年截至11月17日累计成交7279.6万方，同比+31.5%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



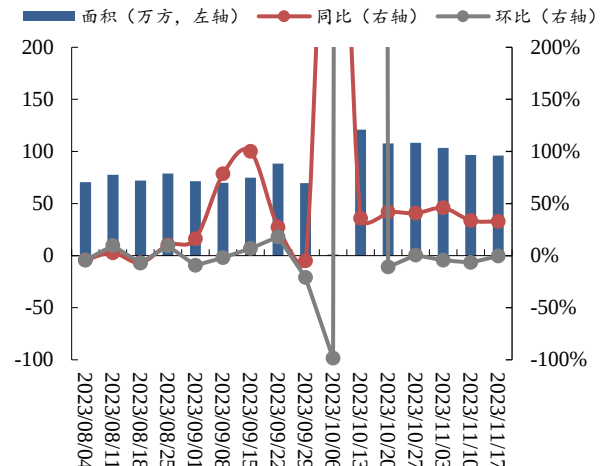
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



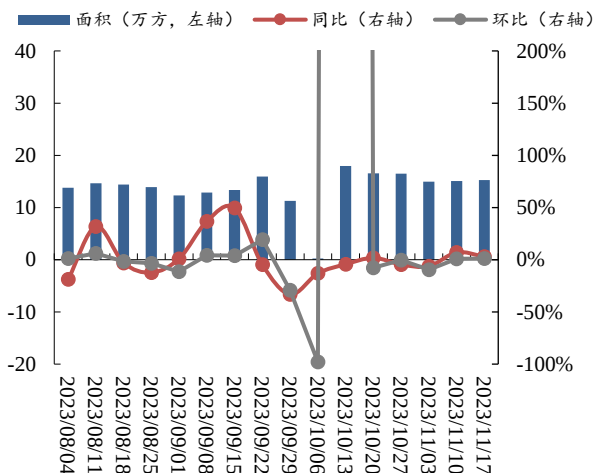
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



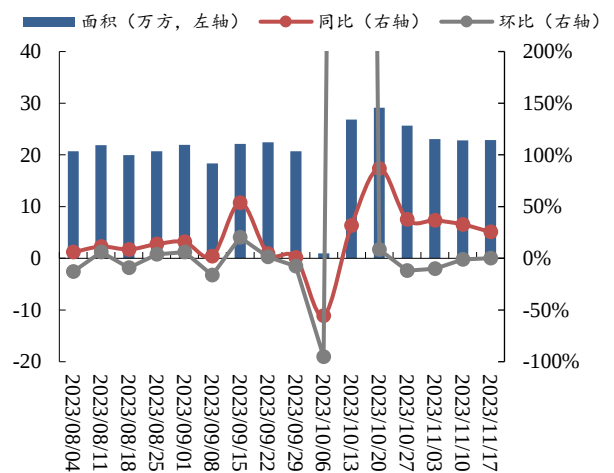
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

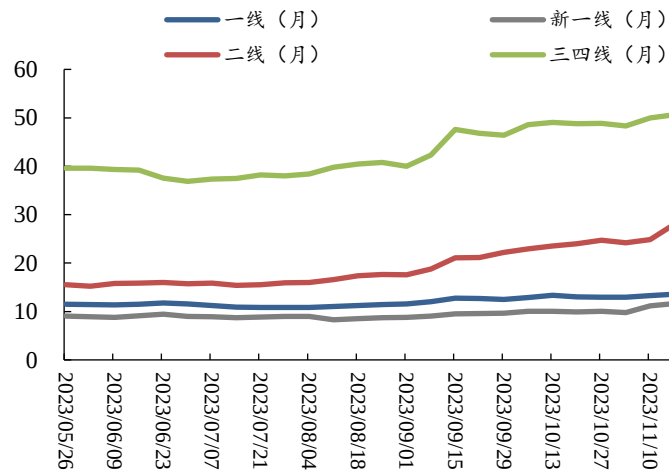
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

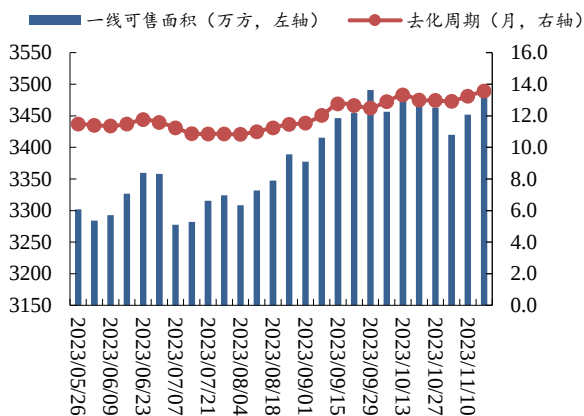
从库存和去化周期看，上周14城新房累计库存9600.8万方，环比+0.64%，同比-1.09%；14城新房去化周期为18.8个月，环比变动+0.6个月，同比变动+5.1个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为13.6个月、11.6个月、28.0个月、50.6个月，环比分别变动+0.3个月、+0.4个月、+3.2个月、+0.7个月。

图11: 各能级城市去化周期



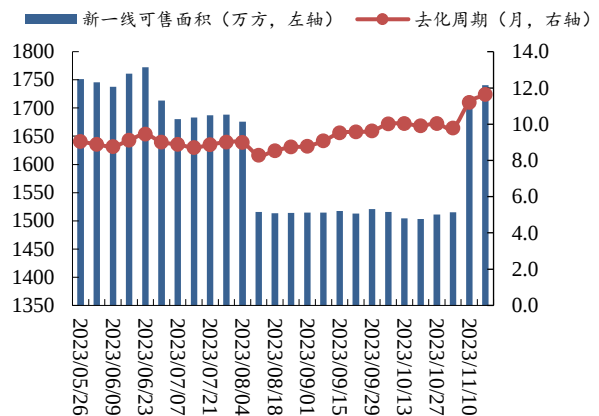
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



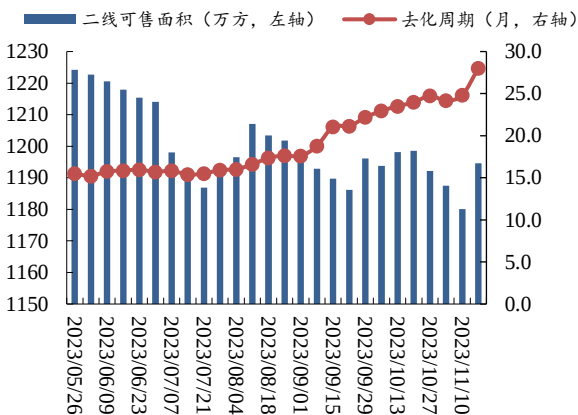
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



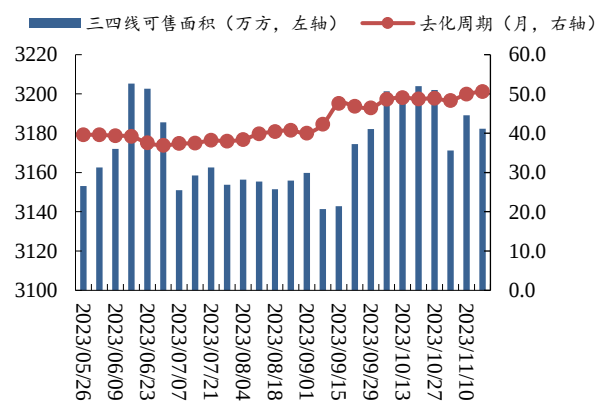
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 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15: 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16：主要城市成交信息汇总

区域	城市	上周成交 (万方)	上上周成交 (万方)	新房成交 面积环比 (%)	新房成交 面积同比 (%)	新房成交 月累计同比 (%)	新房成交 年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	9.8	11.7	-15.9%	-21.0%	-31.0%	-4.6%	18.4
	济南	10.4	12.8	-18.8%	9.0%	-17.2%	-59.9%	-
	青岛	11.4	10.2	12.3%	-42.0%	-25.1%	-11.0%	-
长三角	上海	22.6	14.4	56.6%	-29.5%	-41.2%	6.9%	6.2
	杭州	11.3	15.2	-25.5%	-43.8%	-21.9%	2.4%	3.0
	南京	8.3	9.7	-14.3%	-40.8%	-22.3%	-24.5%	21.3
	苏州	9.7	9.0	7.6%	-19.3%	-17.7%	-37.1%	16.9
	宁波	2.9	3.1	-6.5%	-45.7%	-50.6%	-20.3%	22.5
	嘉兴	3.1	3.4	-10.9%	645.7%	195.6%	3.0%	-
	无锡	3.9	2.9	35.5%	-44.7%	-56.0%	-19.7%	-
	扬州	1.5	1.4	3.7%	-70.3%	-56.2%	-7.8%	-
	温州	6.0	4.5	32.8%	15.4%	5.1%	8.4%	32.1
粤港澳	深圳	6.0	7.8	-23.2%	-14.8%	8.6%	-13.1%	19.9
	广州	13.1	11.4	14.7%	55.4%	57.5%	0.5%	19.8
	佛山	8.4	6.9	22.1%	-30.3%	-34.5%	-16.7%	-
	惠州	1.4	1.8	-20.2%	-46.6%	-36.7%	-8.3%	-
中西部	成都	46.4	36.9	26.0%	39.1%	10.4%	5.2%	-
	武汉	13.4	9.5	41.0%	-26.3%	-19.3%	3.1%	-

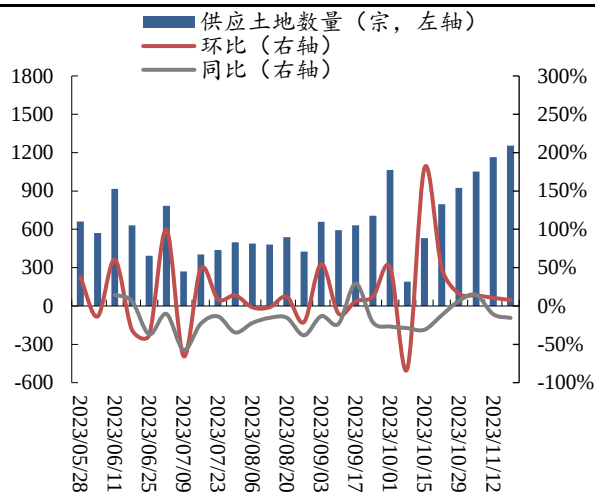
数据来源：Wind，东吴证券研究所

注：去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

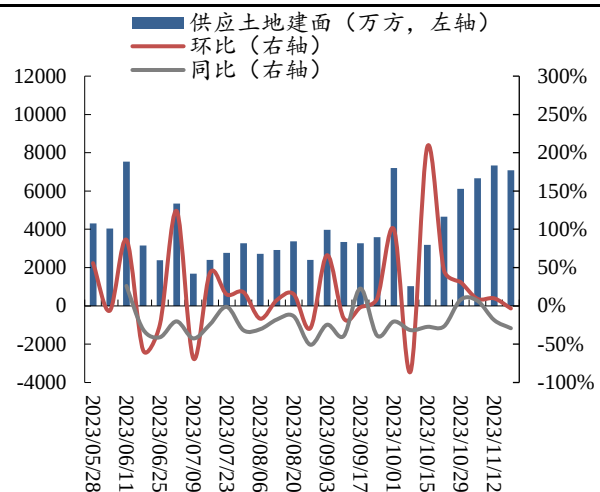
土地供应方面，2023 年 11 月 13 日-2023 年 11 月 19 日百城供应土地数量为 1255 宗，环比+7.8%，同比-15.6%；供应土地建筑面积为 7086.0 万方，环比+3.3%，同比-29.2%。2023 年累计供应土地数量为 26402 宗，同比-11.5%，累计供应土地建筑面积为 163778.8 万方，同比-16.0%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

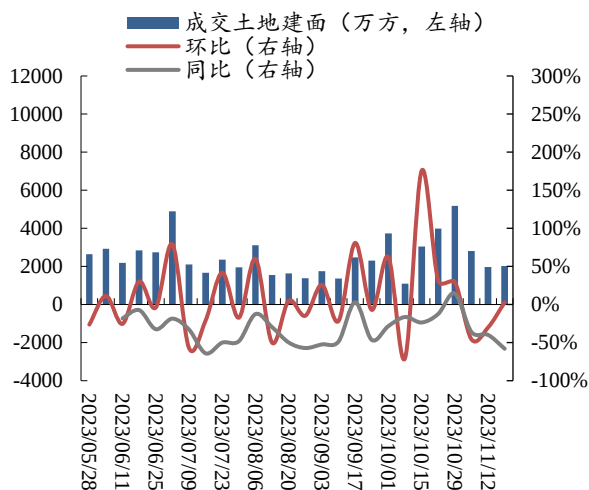
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

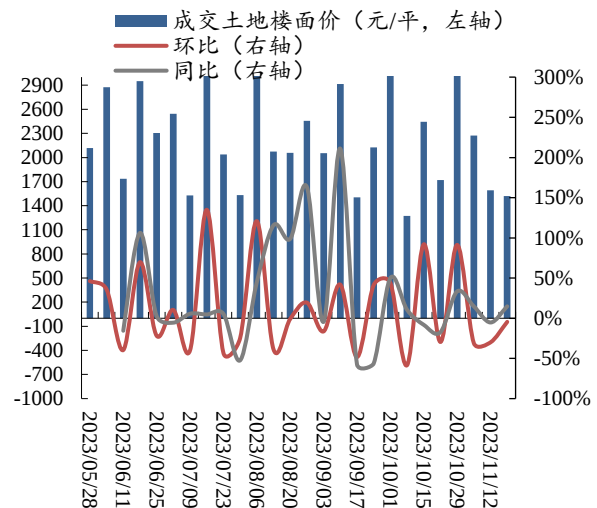
土地成交方面,2023年11月13日-2023年11月19日百城土地成交建筑面积2021.4万方,环比+2.9%,同比-58.0%;成交楼面价1519元/平,环比-4.5%、同比+14.8%;土地溢价率+3.1%,环比+0.5pct,同比-2.8pct。2023年累计成交土地建筑面积为115652.5万方,同比-19.2%。

图19: 百城土地成交建筑面积



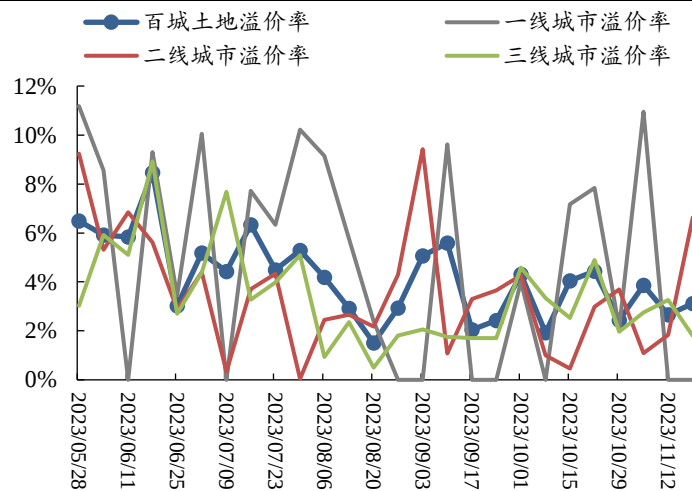
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图20: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图21: 百城土地成交溢价率

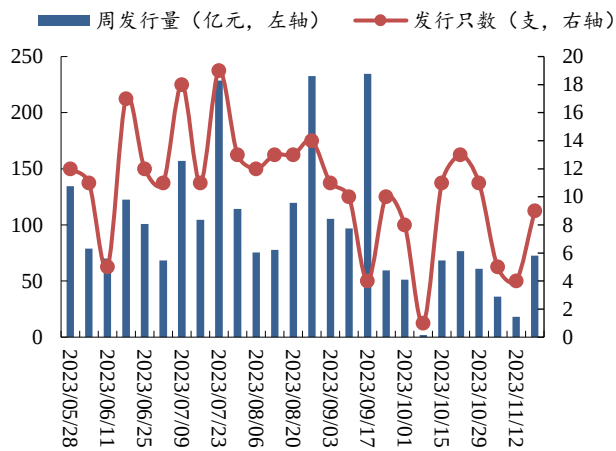


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

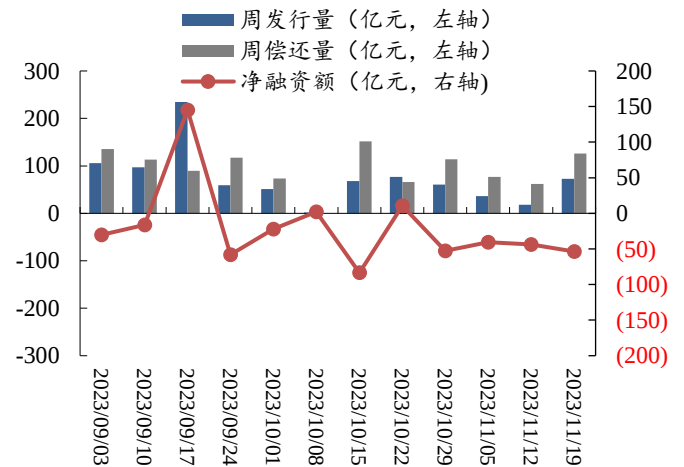
境内信用债发行方面, 上周房地产企业发行信用债合计 9 支, 发行金额合计 72.5 亿元, 环比+302.9%, 同比+6.5%; 上周偿还金额 126.2 亿元, 净融资额为-53.7 亿元。2023 年至今, 房地产企业合计发行信用债 498 支, 合计发行金额 4720.9 亿元, 同比-2.4%。

图22: 房企信用债发行额(周度)



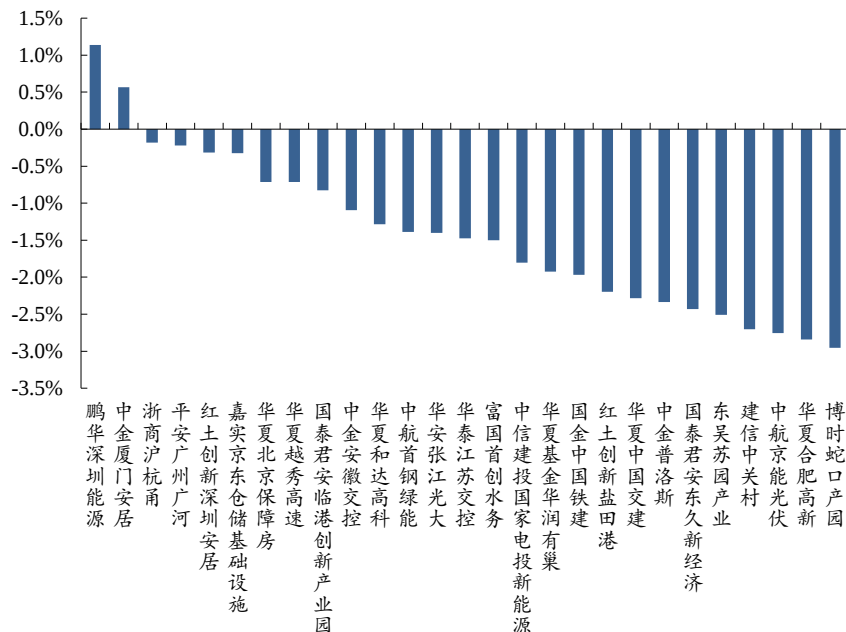
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅 (%)

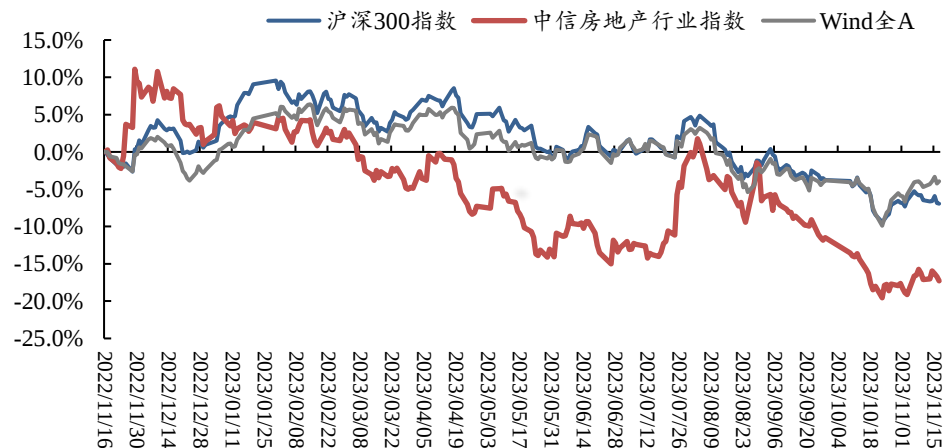


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

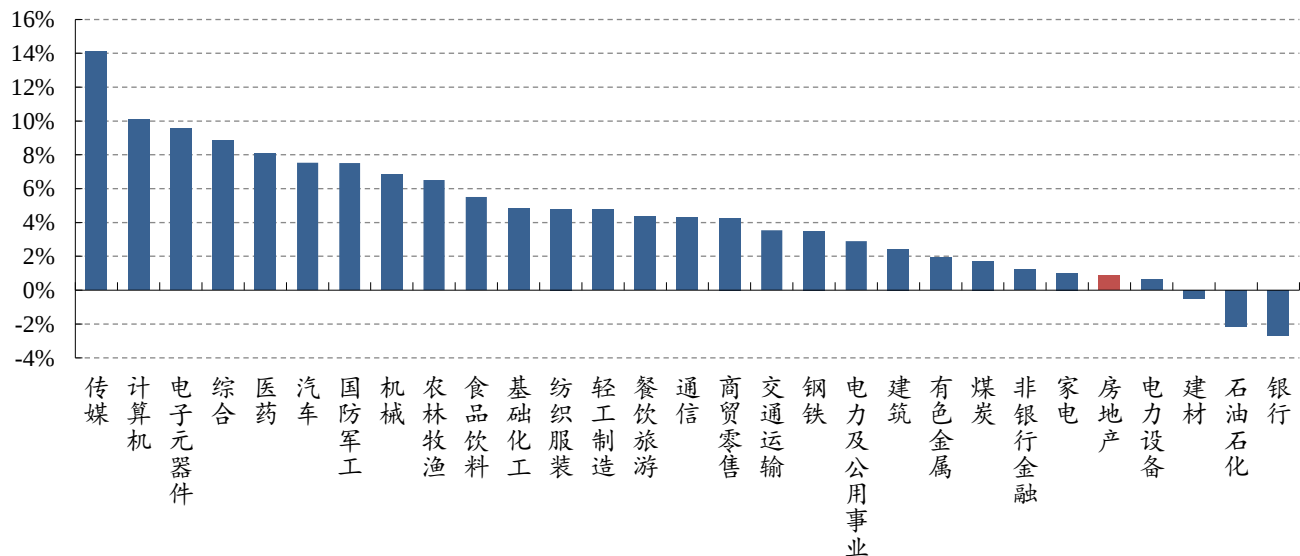
上周房地产板块(中信)涨跌幅+0.9%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.6%、+4.8%，超额收益分别为-0.8%、-3.9%。29个中信行业板块中房地产位列第25。

图25: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比 (近 1 年以来涨跌幅)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图26: 29 个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

个股方面: 上周上涨个股共 92 支, 较上上周增长 66 支, 下跌股数为 33 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为高新发展、皇庭国际、云南城投、万通地产、东湖高新, 涨幅分别为 189.0%、77.5%、41.1%、37.0%、26.9%。跌幅前五为泛海控股、同达创业、天宸股份、ST 新梅、滨江集团, 跌幅分别为 -42.9%、-31.2%、-18.2%、-14.3%、-11.1%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 17 支, 较上上周增长 15 支, 涨幅位居前五的为中国奥园、融创中国、旭辉控股集团、中梁控股、龙湖集团, 涨幅分别为 28.8%、24.3%、12.8%、9.8%、9.8%。跌幅前五为绿景中国地产、禹洲集团、滨江集团、华发股份、招商蛇口, 跌幅分别为 -18.5%、-16.4%、-11.1%、-8.9%、-8.3%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上上周五收 盘价（元/ 股）	上周五收 盘价（元 /股）
000628.SZ	高新发展	189.0%	188.1%	19.76	57.10
000056.SZ	皇庭国际	77.5%	76.6%	2.84	5.04
600239.SH	云南城投	41.1%	40.2%	2.19	3.09
600246.SH	万通地产	37.0%	36.1%	4.87	6.67
600133.SH	东湖高新	26.9%	26.0%	7.82	9.92

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

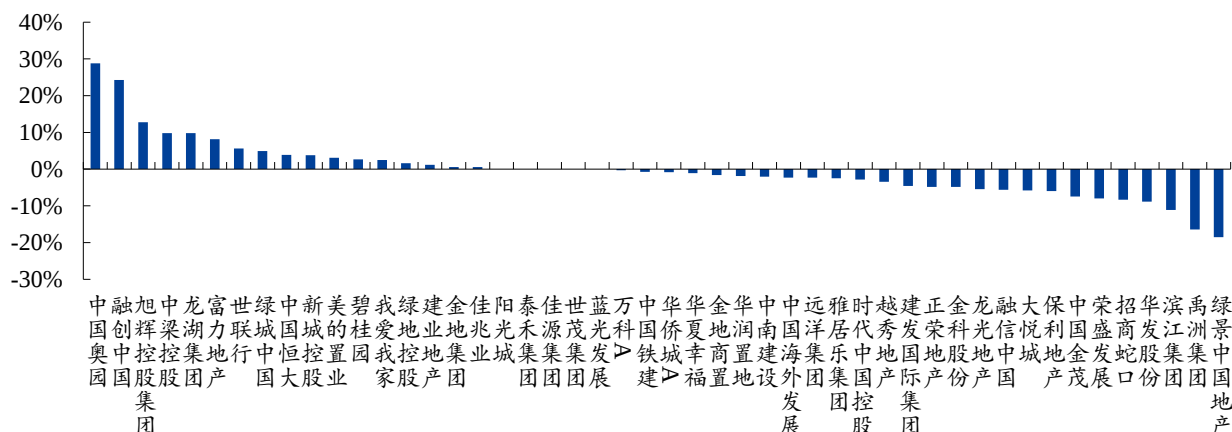
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收 盘价（元/ 股）	上周五收 盘价（元/ 股）
000046.SZ	泛海控股	-42.9%	-43.7%	1.82	1.04
600647.SH	同达创业	-31.2%	-32.0%	11.64	8.01
600620.SH	天宸股份	-18.2%	-19.0%	12.50	10.23
600732.SH	ST 新梅	-14.3%	-15.2%	21.66	18.56
002244.SZ	滨江集团	-11.1%	-12.0%	8.83	7.85

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

图27: 上周 (11.13-11.17) 重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：央行、金融监管总局、证监会联合召开会议，提出一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷；支持民营房地产企业发债融资，支持房地产企业通过资本市场合理股权融资。**地方层面：**杭州、珠海等地给出更优惠的人才政策；厦门取消限购放松限贷；成都土拍规则回归价高者得广州、衢州、上饶、商丘、信阳等多地放松公积金贷款政策；广东出台 24 条规定促进土地高效流转，东莞出台楼市新政。

表4：上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/11/17	央行、金融监管总局、证监会	融资信贷政策	部委	一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，对正常经营的房地产企业不惜贷、抽贷、断贷；支持民营房地产企业发债融资，支持房地产企业通过资本市场合理股权融资
2023/11/13	广州	容积率政策	一线	广州出台容积率新规：阳台占比放宽至 20%，鼓励建设各类连廊。
2023/11/13	商丘	公积金政策	三线	多孩家庭购首套房公积金贷款额可提高 10 万元；换购住房可享税收优惠，支持企事业单位团购。
2023/11/13	珠海	人才优惠政策	二线	珠海高新区：为全国本科以上学历等人才提供 2% 购房优惠。
2023/11/13	江苏	贷款政策	省	符合住房公积金个人住房贷款条件的法拍房买受人，可在未付清全款前办理住房公积金个人住房贷款。
2023/11/13	济南	公积金政策	二线	购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款，一人缴存住房公积金的职工家庭最高可贷款额度 50 万元。
2023/11/13	岳阳	购房补贴	三线	购买首套新建商品住房的全职引进人才发放 2-20 万补贴，并且新购商品房在 2 个月内缴清契税的，给予每套 1 万元及 50% 契税补贴。
2023/11/14	广东	土地投资政策	省	出台 24 条规定规范交易市场秩序，促进土地高效流转。
2023/11/14	宁波	购房补贴	新一线	宁波第四季度购房消费券开始申领，按合同总价配送 1-3 万元。
2023/11/14	上海	贷款利率政策	一线	截至 10 月 31 日，上海完成存量首套住房贷款利率下调的贷款笔数约为 26.51 万笔，贷款加权平均利率降低近 45 个基点。
2023/11/15	安徽	土地投资政策	省	安徽：新增建设用地、存量建设用地支持的民间投资项目比重 70% 左右。
2023/11/15	广州	公积金政策	一线	住房公积金“认房不认贷”公积金贷款首套房最低首付两成。
2023/11/15	上饶	公积金政策	三线	江西上饶：购买自住房首次申请的公积金贷款额度调整至 70 万元。
2023/11/15	保山	购房补贴	四线	云南保山：鼓励各县对购买商品房的给予阶段性补贴。
2023/11/15	东莞	新房新规	新一线	东莞出台楼市新政，预售新房调价申报时间缩短为 30 天。
2023/11/15	杭州	人才补贴	新一线	杭州富阳：人才在富阳首购新房最高可得 30 万元补贴。
2023/11/16	攀枝花	首贷政策	五线	支持房地产开发企业组织团购，每月可申请 10 套特价房源；首套住房个人贷款首付比不低于 20%，夫妻双方最高 70 万元；支持非住宅改建保障性租赁住房，优化土地出让价款缴。

2023/11/16	厦门	取消限购、提高贷款比例政策	二线	厦门市多子女家庭购买的第二套住房认定为首套，购买的第三套住房认定为二套。思明区、湖里区取消限购，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为 25%，二套最低首付款比例为 35%。
2023/11/16	成都	土拍政策	新一线	四川成都：取消“双限”和熔断机制，回归价高者得地价限制后的首次土拍，出让的 7 宗土地系数成交。
2023/11/17	河南	引资招商	省	豫东南高新区出台新规促招商，固定资产投资 1-10 亿元的，按外来投资者实际投资额的千分之三予以奖励；投资 10 亿元以上的，按外来投资者实际投资额的千分之五予以奖励，最高不超过一千万元。
2023/11/17	九江	购房补贴	三线	江西九江：对购房人给予缴清的契税额 50% 补贴。
2023/11/17	深圳	购房政策	一线	从深圳市规划和自然资源局、深圳市住房和建设局获悉，网传“深圳取消商品住房销售限价”为不实消息。

数据来源：观点网、证券日报、经济日报、澎湃新闻、地方政府网站、东吴证券研究所

5. 投资建议

11 月第 3 周新房成交面积环比小幅提升，同比下降 16.3%；二手房销售面积环比持平，同比大幅上升 24.4%。上周央行等三部门召开会议提出“一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，支持民营房地产企业发债融资”。我们认为当前地产支持政策已经从偏重需求端转向供需两端双管齐下转变，从“保项目”向“保主体”改变。土储优质、财务稳健、资源禀赋、不断提高产品力的房企有望穿越周期，把握土拍窗口期积极调仓，未来率先受益于行业销售复苏；同时部分地方房企以及代建企业有望受益于城中村改造持续推进带来的增量机会。推荐：1) 开发商：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份，建议关注中国海外发展、华润置地；2) 城中村改造受益标的：越秀地产、珠江股份、城建发展；3) 物业公司：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；4) 代建公司：绿城管理控股。

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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。任何形式的分享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。

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。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）），具体如下：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5%以上。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

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>