

房地产行业跟踪周报

中央指导建立房地产融资协调机制，上海奉贤青浦放松限购

增持（维持）

2024年01月15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(2023.1.6-2024.1.12, 下同)**: 上周房地产板块(中信)涨跌幅-1.1%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-1.4%、-1.5%，超额收益分别为+0.29%、+0.41%。29个中信行业板块中房地产位列第16。

■ 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195.2万方，环比-9.1%，同比-50.7%；2023年1月1日至1月12日累计成交338.1万方，同比-42.8%。今年截至1月12日累计成交409.8万方，同比-44.1%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积160.0万方，环比+36.6%，同比+2.6%；2023年1月1日至1月12日累计成交265.4万方，同比+12.7%。今年截至1月12日累计成交277.1万方，同比+3.0%。

(3) **库存及去化**: 上周14城新房累计库存9676.7万方，环比-0.6%，同比-0.7%；14城新房去化周期为19.3个月，环比变动+0.1个月，同比变动+4.5个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.7个月、10.7个月、23.8个月、65.1个月，环比分别变动+0.0个月、+0.0个月、-0.4个月、+1.9个月。

(4) **土地市场**: 2024年1月1日-2024年1月7日百城供应土地数量为340宗，环比-47.2%，同比+25.9%；供应土地建筑面积为1735.3万方，环比-50.7%，同比+28.0%。2023年累计供应土地数量为340宗，同比+25.9%，累计供应土地建筑面积为1735.3万方，同比+28.0%。

■ **重点数据与政策**: **中央层面**: 央行强化逆周期和跨周期调节，从总量、结构、价格三方面发力；央行批准设立1000亿元租赁住房贷款支持计划，为收购存量住房提供资金支持；住建部和金融监管总局联合发布房地产融资支持政策，指导各地建立房地产融资协调机制，推动房地产开发企业与金融机构对接。**地方层面**: 北京发布2023年第三批全市保障性住房建设筹集计划；上海、海口调整限购政策；广州市政府批复同意城市更新、城中村改造专项规划；杭州、洛阳等多地加大购房补贴力度；中山、黔南、合肥、尉氏等地优化公积金及贷款相关政策；佛山出台房屋征补政策。

■ **周观点**: 1月第2周新房成交面积环比下降9.1%，同比降幅扩大至50.7%；二手房销售面积环比增长，同比增幅缩窄至2.6%。上周住建部和金融监管总局联合发布房地产融资支持政策，海口和上海部分区域放松限购政策。供需两端政策利好不断释放，有望形成合力促进市场温和复苏。我们看好财务稳健、土储充沛、产品力强的品质国央企开发商以及城中村改造经验丰富的地方房企，此外代建企业有望持续受益于保障房政策。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：保利物业、绿城服务、华润万象生活、越秀服务；4) 代建、中介公司：绿城管理控股、贝壳。

■ **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。

行业走势



相关研究

《新房成交同环比下降，城中村改造稳步推进》

2024-01-09

《2023年12月PSL落地点评：有望加速三大工程推进，拉动房地产投资恢复》

2024-01-03

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.....	11
3. 行情回顾	13
4. 行业政策跟踪	15
5. 投资建议	16
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.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
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.....	11
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	12
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）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（1.8-1.12）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2023.1.12）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周重点政策汇总.....	15

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 (2023.1.12)

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*	774	42.64	57.79	100.24	140.52	18.15	13.39	7.72	5.51
600048.SH	保利发展*	1,094	183.47	205.64	234.87	266.18	5.96	5.32	4.66	4.11
000002.SZ	万科 A	1,157	226.18	206.71	208.40	218.16	5.12	5.60	5.55	5.30
600383.SH	金地集团*	188	61.07	58.66	61.82	66.58	3.08	3.20	3.04	2.82
601155.SH	新城控股*	236	13.94	40.89	48.81	54.43	16.96	5.78	4.84	4.34
002244.SZ	滨江集团*	216	37.41	45.03	53.62	61.97	5.77	4.80	4.03	3.48
600325.SH	华发股份*	189	25.78	29.04	32.15	35.26	7.35	6.52	5.89	5.37
0688.HK	中国海外发展	1,265	232.65	261.36	289.31	326.92	5.44	4.84	4.37	3.87
1109.HK	华润置地	1,668	280.92	313.45	346.94	381.03	5.94	5.32	4.81	4.38
0960.HK	龙湖集团	617	243.62	230.15	239.34	256.06	2.53	2.68	2.58	2.41
3319.HK	雅生活服务*	43	18.40	20.64	23.51	26.52	2.32	2.06	1.81	1.61
1755.HK	新城悦服务*	23	4.23	4.84	5.42	5.98	5.38	4.71	4.20	3.81
2869.HK	绿城服务*	83	5.48	6.87	8.30	9.63	15.20	12.11	10.03	8.64
1209.HK	华润万象生活*	524	22.06	28.41	36.67	45.21	23.73	18.43	14.28	11.58

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, 2023.01.12 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9175 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。

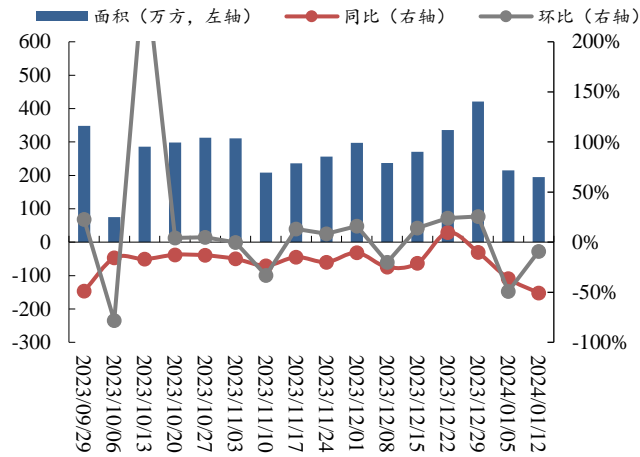
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比下降 9.1%，同比下降 50.7%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-3%、38%、7%、45%。

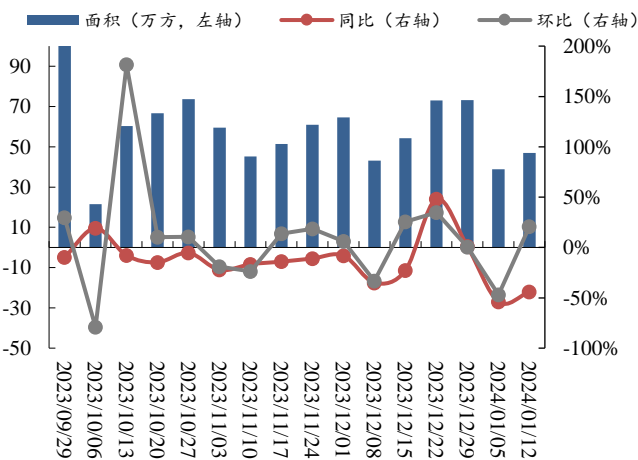
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 195.2 万方，环比-9.1%，同比-50.7%；2023 年 1 月 1 日至 1 月 12 日累计成交 338.1 万方，同比-42.8%。今年截至 1 月 12 日累计成交 409.8 万方，同比-44.1%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



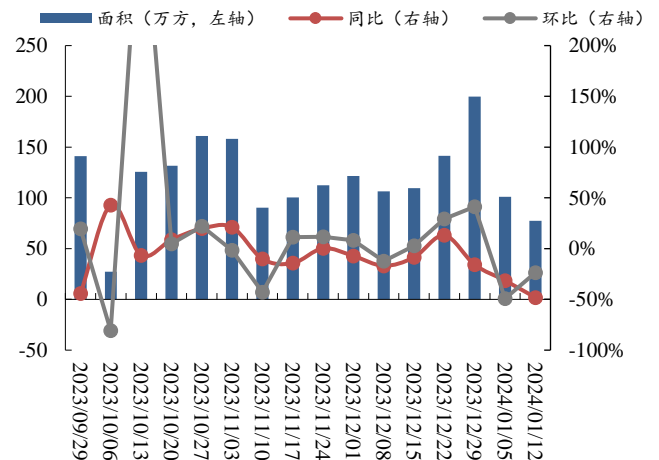
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



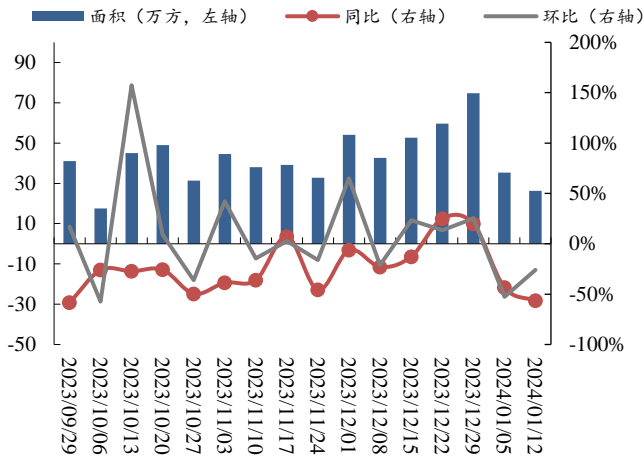
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



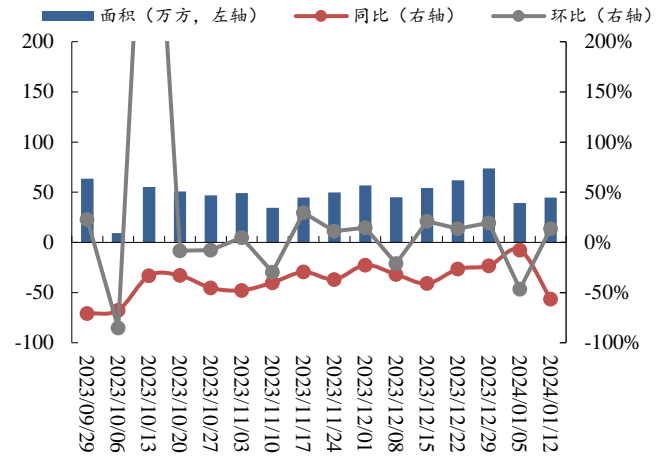
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

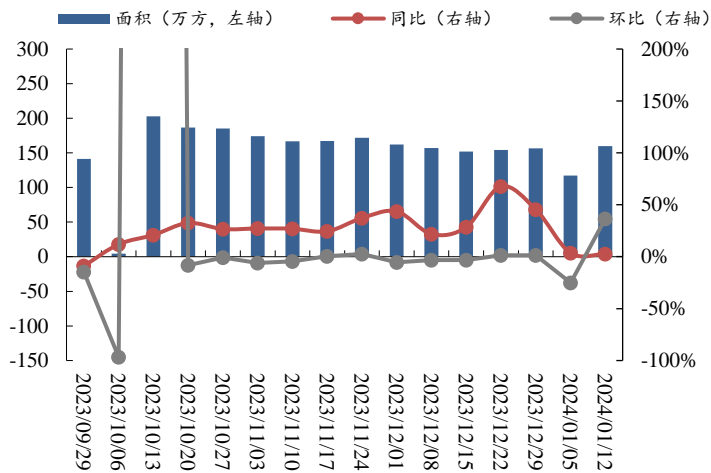
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

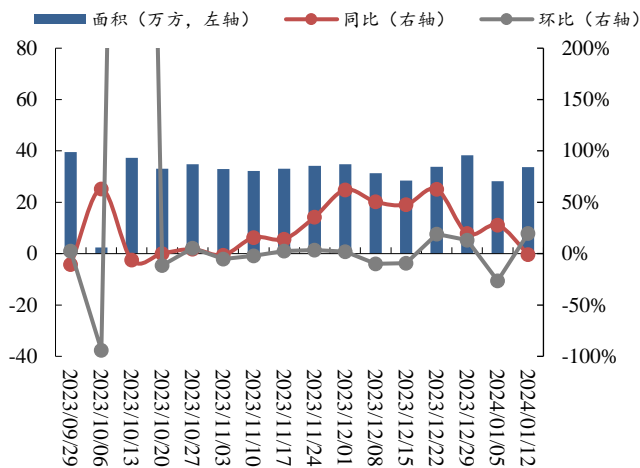
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积160.0万方，环比+36.6%，同比+2.6%；2023年1月1日至1月12日累计成交265.4万方，同比+12.7%。今年截至1月12日累计成交277.1万方，同比+3.0%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



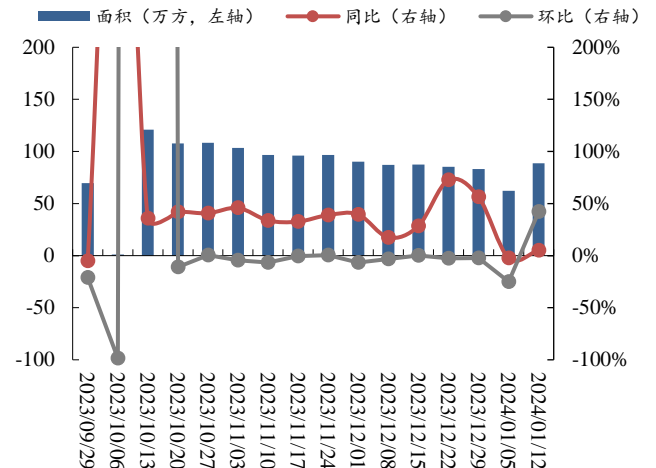
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7: 2座一线城市二手房成交面积及同环比



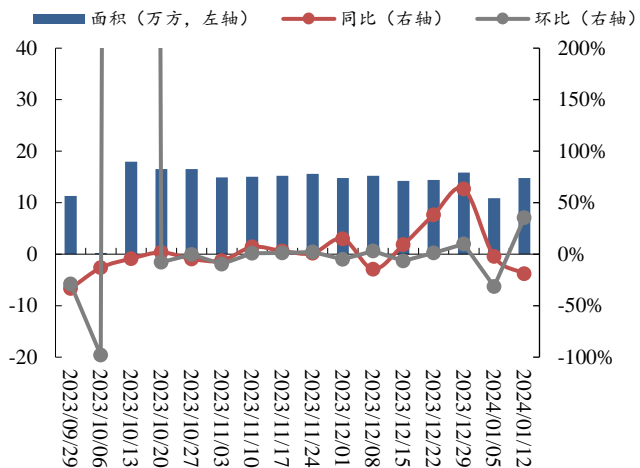
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图8: 5座新一线城市二手房成交面积及同环比



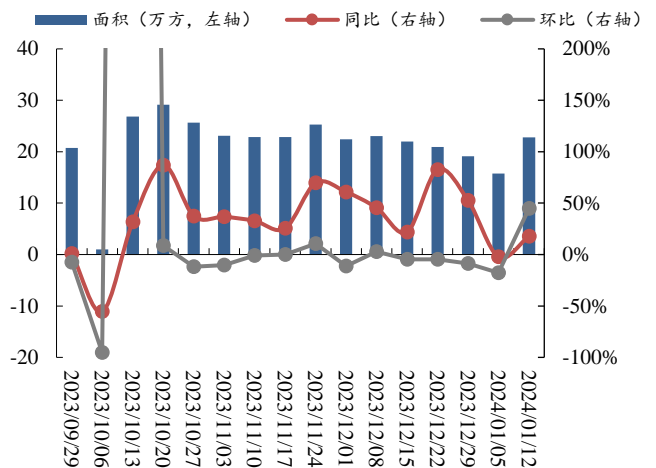
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

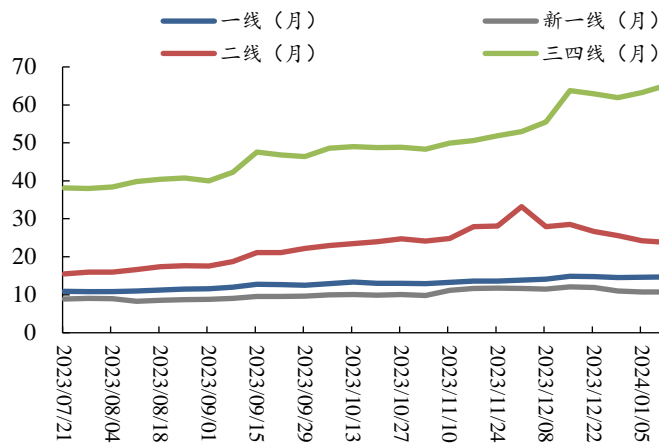
图10: 7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

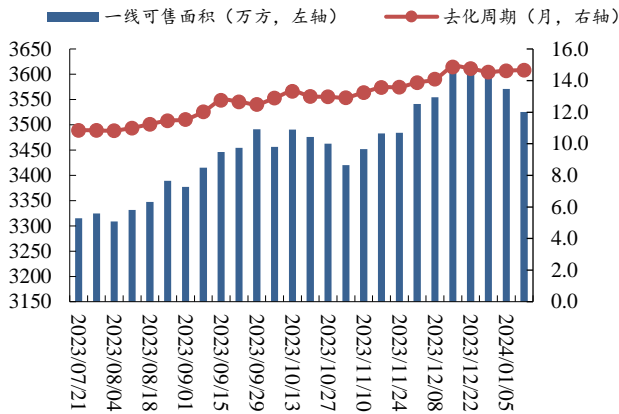
从库存和去化周期看,上周14城新房累计库存9676.7万方,环比-0.6%,同比-0.7%;14城新房去化周期为19.3个月,环比变动+0.1个月,同比变动+4.5个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.7个月、10.7个月、23.8个月、65.1个月,环比分别变动+0.0个月、+0.0个月、-0.4个月、+1.9个月。

图11: 各能级城市去化周期



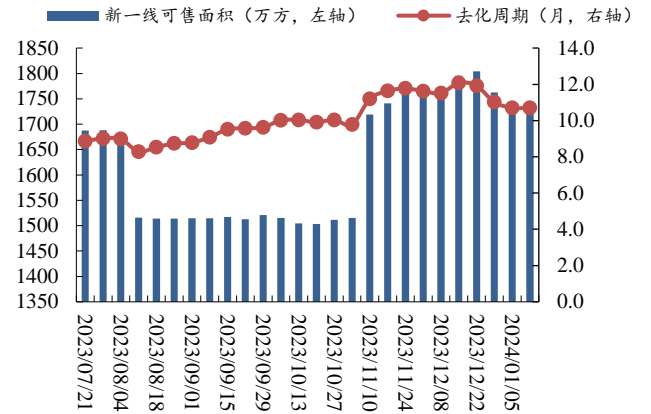
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



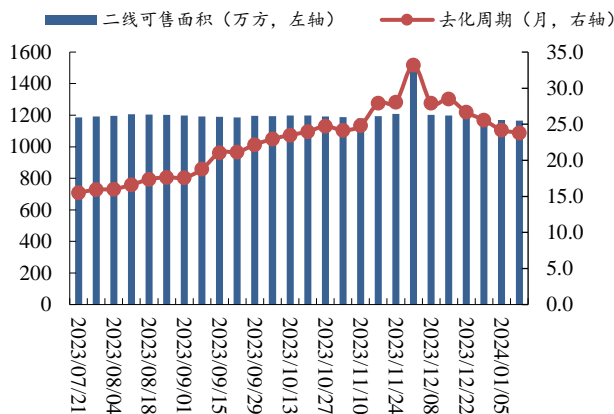
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



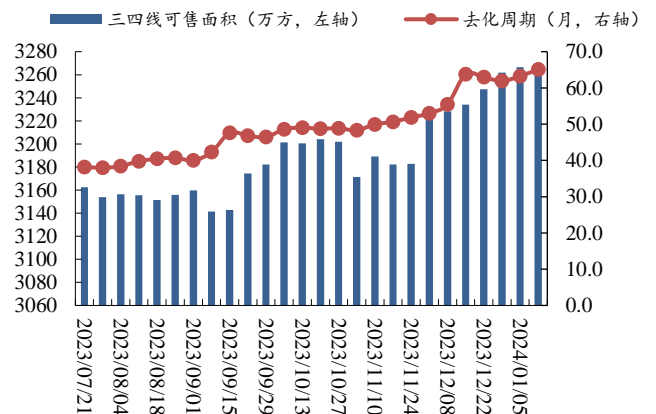
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	10.0	-2.9%	-53.4%	-39.3%	-41.3%	19.7
	济南	8.8	9.0	-2.0%	-49.0%	-44.2%	12.0%	-
	青岛	16.9	18.8	-10.5%	0.5%	4.7%	1.1%	-
长三角	上海	22.7	16.4	38.0%	-45.7%	-61.5%	-59.1%	7.1
	杭州	10.9	17.5	-37.7%	-66.8%	-52.3%	-53.9%	2.3
	南京	2.9	3.4	-14.0%	-76.6%	-77.8%	-77.6%	20.6
	苏州	6.6	8.8	-24.5%	-49.8%	-22.0%	-41.1%	17.2
	宁波	1.9	4.3	-57.0%	-68.6%	-35.5%	-36.3%	22.2
	嘉兴	4.9	3.2	52.2%	-	-	-	-
	无锡	3.2	0.0	-	-8.3%	-71.3%	-71.3%	-
	扬州	3.0	3.6	-18.2%	-21.7%	53.1%	31.3%	-
	温州	5.1	3.4	52.8%	-87.6%	-81.3%	-81.0%	44.3
粤港澳	深圳	4.7	3.2	45.3%	-25.5%	-21.6%	-24.7%	23.0
	广州	9.8	9.1	7.3%	-35.2%	-32.1%	-33.5%	19.9
	佛山	6.8	6.3	7.1%	-34.2%	-43.1%	-41.7%	-
	惠州	1.7	1.4	25.7%	-61.5%	-43.1%	-51.3%	-
中西部	成都	27.6	21.9	25.8%	-23.2%	-21.9%	-30.2%	-
	武汉	12.4	30.8	-59.6%	-67.2%	-43.1%	-42.0%	-

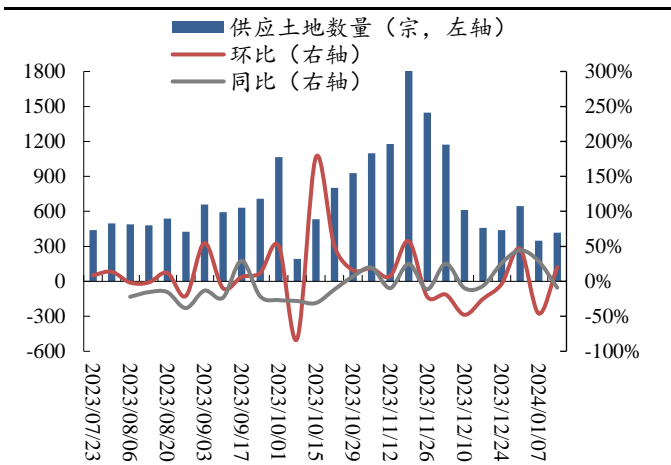
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

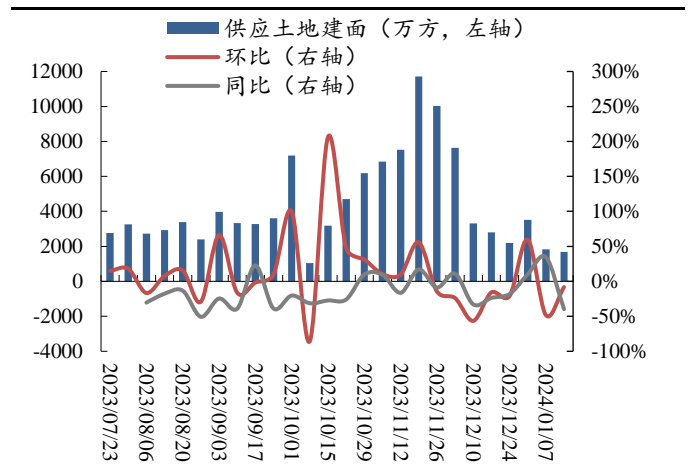
土地供应方面, 2024年1月8日-2024年1月14日百城供应土地数量为418宗, 环比20.1%, 同比-9.1%; 供应土地建筑面积为1675.2万方, 环比-8.1%, 同比-39.8%。2023年累计供应土地数量为766宗, 同比+4.9%, 累计供应土地建筑面积为3499.0万方, 同比-15.5%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

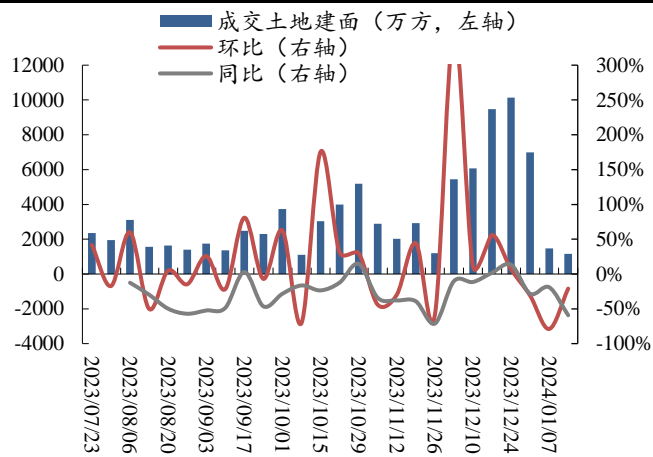
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

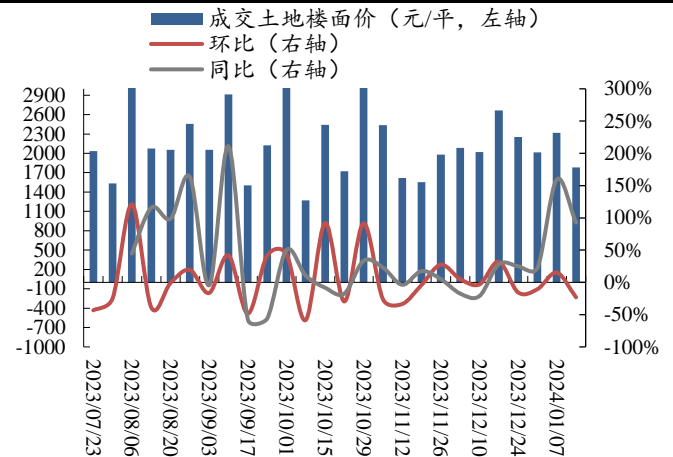
土地成交方面，2023年1月8日-2023年1月14日百城土地成交建筑面积1163.4万方，环比-21.0%，同比-59.3%；成交楼面价1780元/平，环比-23.1%、同比+92.6%；土地溢价率+5.2%，环比+1.4pct，同比+0.3pct。2023年累计成交土地建筑面积为2635.2万方，同比-43.6%。

图19: 百城土地成交建筑面积



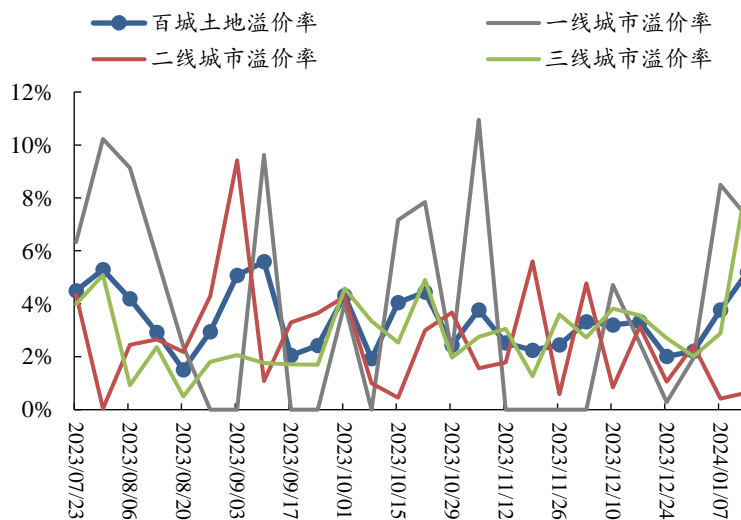
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

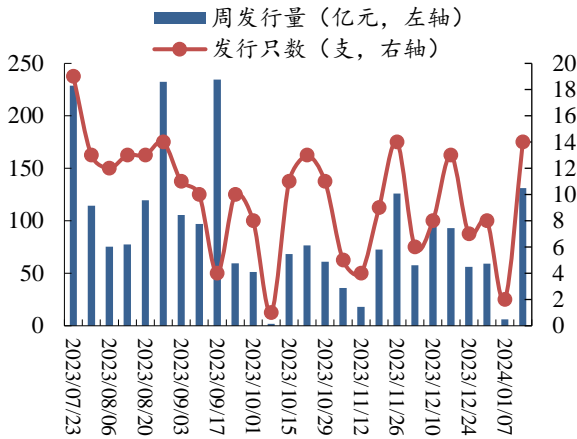


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

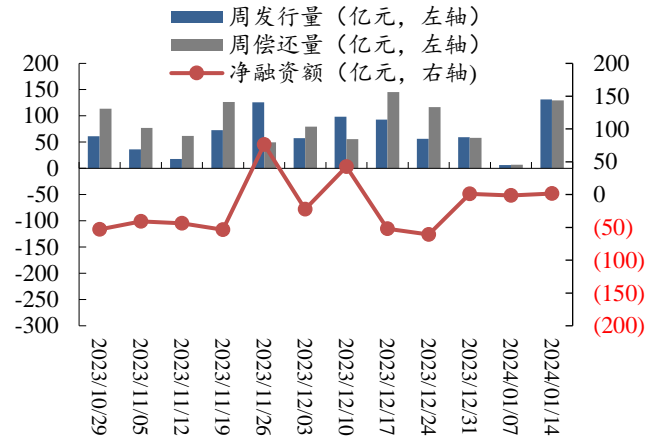
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计14支，发行金额合计131.25亿元，环比+2087.5%，同比+16.7%；上周偿还金额129.76亿元，净融资额为1.49亿元。2023年至今，房地产企业合计发行信用债16支，合计发行金额137.3亿元，同比+12.1%。

图22: 房企信用债发行额(周度)



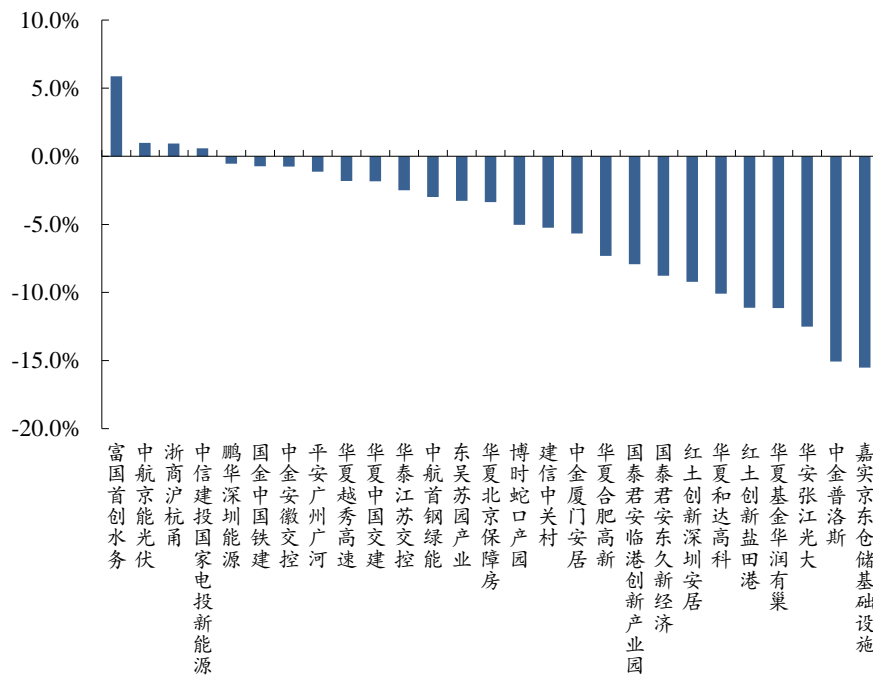
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

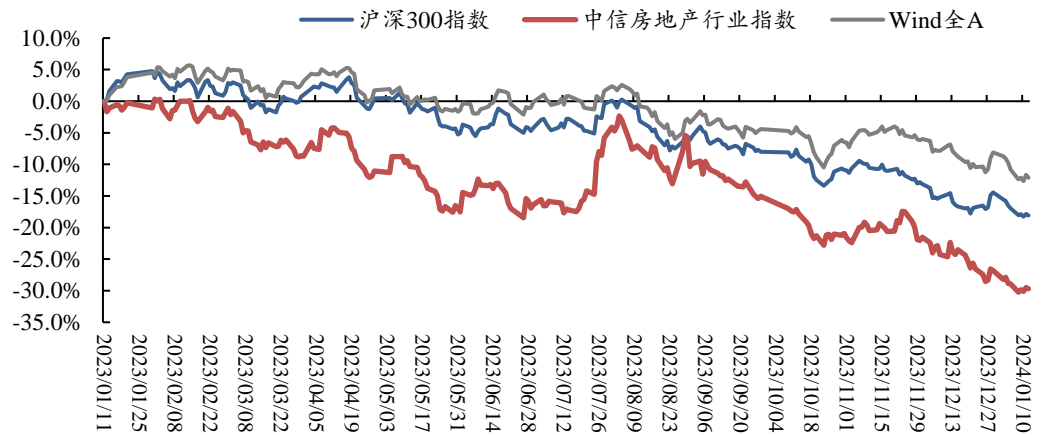


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

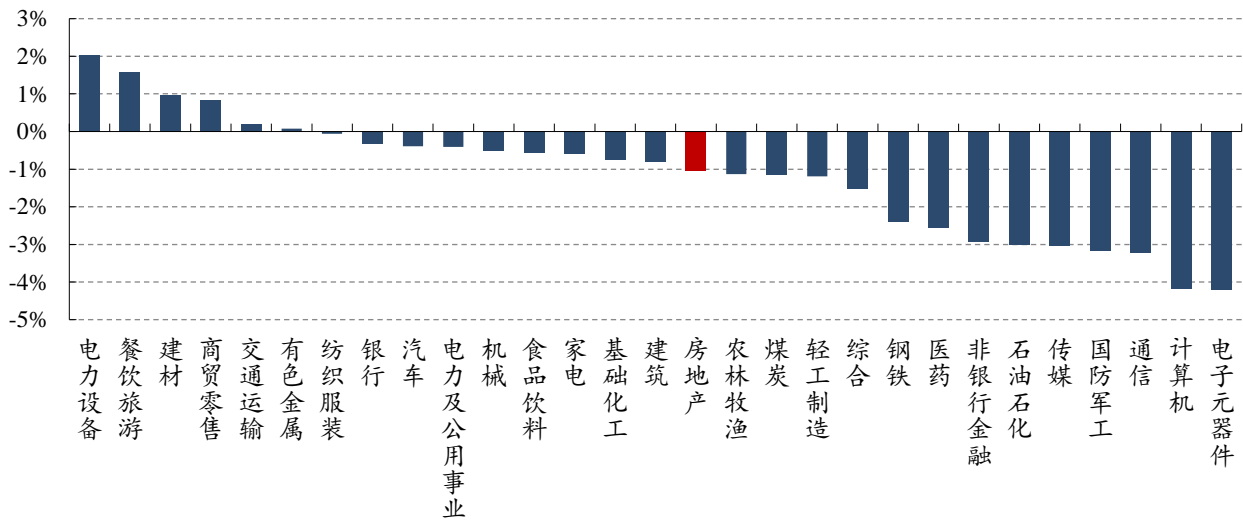
上周房地产板块（中信）涨跌幅-1.1%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-1.4%、-1.5%，超额收益分别为+0.29%、+0.41%。29个中信行业板块中房地产位列第16。

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44支，较前周增长6支，下跌股数为78支。上周市场上房地产股涨幅居前五大千生态、万方发展、迪马股份、同达创业、深赛格，涨幅分别为20.5%、15.1%、11.6%、10.4%、7.7%。跌幅前五为亚太实业、天房发展、万业企业、长春经开、世纪星源，跌幅分别为-11.9%、-8.5%、-7.0%、-5.6%、-5.4%。

上周48家重点房企中共计上涨10支，较前周增长4支，涨幅位居前五的为禹洲集

团、中国奥园、中南建设、龙光地产、中梁控股，涨幅分别为 10.9%、9.4%、3.9%、3.4%、1.7%。跌幅前五为时代中国控股、龙湖集团、绿城中国、正荣地产、中国恒大，跌幅分别为-10.7%、-8.8%、-7.6%、-7.4%、-7.3%。

表2: 上周涨跌幅前五

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)
603955.SH	大千生态	20.5%	21.6%	14.99	18.07
000638.SZ	万方发展	15.1%	16.2%	6.68	7.69
600565.SH	迪马股份	11.6%	12.6%	1.47	1.64
600647.SH	同达创业	10.4%	11.5%	11.22	12.39
000058.SZ	深赛格	7.7%	8.7%	7.02	7.56

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。

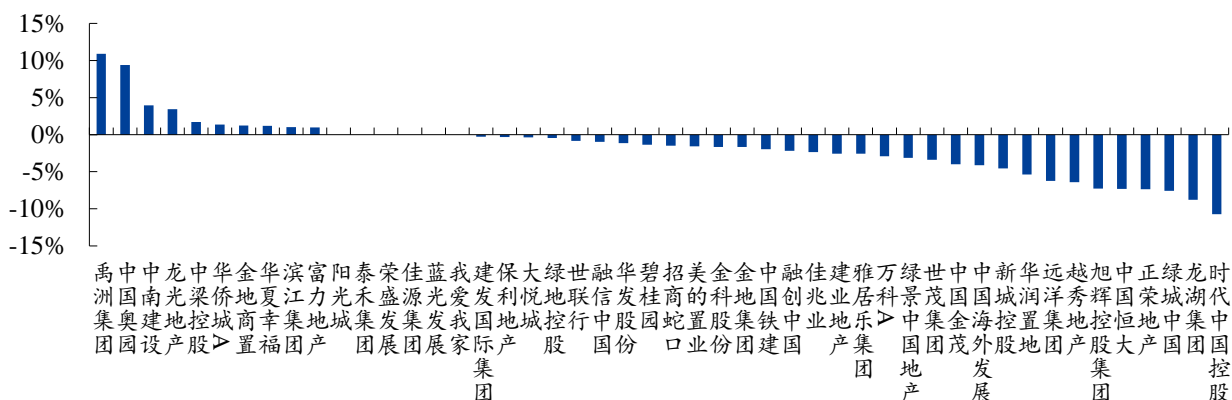
表3: 上周涨跌幅后五

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)
000691.SZ	亚太实业	-11.9%	-10.8%	5.90	5.20
600322.SH	天房发展	-8.5%	-7.4%	2.36	2.16
600641.SH	万业企业	-7.0%	-5.9%	16.48	15.33
600215.SH	长春经开	-5.6%	-4.6%	9.05	8.54
000005.SZ	世纪星源	-5.4%	-4.3%	1.11	1.05

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 (1.8-1.12) 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：央行强化逆周期和跨周期调节，从总量、结构、价格三方面发力；央行批准设立 1000 亿元租赁住房贷款支持计划，为收购存量住房提供资金支持；住建部和金融监管总局联合发布房地产融资支持政策，指导各地建立房地产融资协调机制，推动房地产开发企业与金融机构对接。**地方层面：**北京发布 2023 年第三批全市保障性住房建设筹集计划；上海、海口调整限购政策；广州市政府批复同意城市更新、城中村改造专项规划；杭州、洛阳等多地加大购房补贴力度；中山、黔南、合肥、尉氏等地优化公积金及贷款相关政策；佛山出台房屋征补政策。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/01/09	央行	政策方向	金融机构	强化逆周期和跨周期调节，从总量、结构、价格三方面发力。 ①在总量方面，将综合运用公开市场操作、中期借贷便利、再贷款再贴现、准备金等基础货币投放工具，为社会融资规模和货币信贷合理增长提供有力支撑。②在结构方面，将发挥好货币政策工具总量和结构双重功能，盘活存量、提升效能。③在价格方面，将继续深化利率市场化改革，促进社会综合融资成本稳中有降。
2024/01/10	央行	政策方向	金融机构	批准设立 1000 亿元租赁住房贷款支持计划，为试点城市住房租赁经营主体收购存量住房提供资金支持。8 个试点城市分别为天津、成都、青岛、重庆、福州、长春、郑州及济南。该贷款计划采取“先到先得”的原则；贷款年化利率约为 3%，期限最长不超过 30 年；贷款渠道主要为国开行、中国银行等 7 个国有银行。
2024/01/14	住建部、金融监管总局	政策方向	金融机构	①提出加快推动“数字住建”落地实施，发展智能安居的数字住房。 ②与金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，指导地级及以上城市建立房地产融资协调机制，及时研判本地房地产融资需求、协调解决融资困难和问题、推动房地产开发企业和金融机构精准对接。
2024/01/09	海口	购房政策	二线	发布楼市新政：①调整限售年限；②限购区域及年限调整；③取消离异限购；④多子女家庭增加购房套数；⑤优化企业及人才购房政策；⑥优化产权式酒店客房、酒店式公寓、商业及办公类项目销售政策。
2024/01/10	广州	土地政策	一线	发布 2024 年经营性用地供地蓝皮书，合计 258 宗，其中涉宅地 96 宗，同比增 25%。
2024/01/10	北京	住房保障	一线	发布 2023 年第三批全市保障性住房建设筹集计划，计划新建 17 个项目，预计提供 2.16 万套（间）保障房。2023 年保障房已竣工 9.27 万套，筹集 8.15 万套，超额完成目标。
2024/01/10	佛山	房屋征补	三线	出台房屋征收与补偿办法，明确房屋征补方式，可选择房票安置，并完善房屋征收登记注销手续。
2024/01/10	中山	公积金政策	三线	发布灵活就业人员缴存使用住房公积金管理办法，连续缴存 24 个月且最新 6 个月内连续正常缴存，可申请公积金贷款。
2024/01/10	黔南	公积金政策	三线	公积金贷款额度提至 50 万元（原 40 万元），二孩家庭最高 60 万元。

2024/01/11	浙江	购房政策、住房保障	浙江省	①在构建房地产发展新模式方面，完善房地产基础性制度，逐步实现从提高预售条件向现房销售转变；②在推进住房保障体系改革方面，2024年全年开工筹集公租房5000套以上；建设筹集保障性租赁住房20万套（间）；规划建设配售型保障性住房1万套；实施城中村改造2.7万户。
2024/01/11	合肥	公积金政策	二线	支持公积金付首付政策延期两年至2025年12月31日。
2024/01/11	来宾	购房政策	三线	发布18条房地产新政：①延续契税补贴，新房补贴100%，二手房补贴50%；②1年内卖旧买新给予退税；③支持提取公积金付首付款；④执行认房不认贷；⑤优化购房入学模式，购房者有义务教育阶段起始年级新生入学需求的可排队入学。
2024/01/11	尉氏	购房政策、贷款政策、公积金政策	三线	发布促房地产市场发展若干意见：①发放购房补贴最高300元/m ² 及契税补贴85%；②1年内卖旧买新给予退税；③支持公积金全家贷，且提高最高贷款额度至100万元；④取消商品房销售价格备案制度，支持二手房“带押过户”。
2024/01/11	洛阳	购房政策、公积金政策	三线	洛阳孟津区发布12条房地产新政：①延续20%契税补贴、1年内卖旧买新退税、及1%的购房补贴政策；②加大公积金政策支持；③以奖代补开展购房特惠活动，对新购房者进行抽奖。
2024/01/14	杭州	购房政策	二线	临安区发布购房补贴，对于符合要求的人才给予购房补贴15-60万元。
2024/01/14	南阳	购房政策	三线	发放新春购房券，活动期间购买指定楼盘可享2万元购房优惠。
2024/01/14	广州	城市更新	一线	市政府批复同意广州城市更新专项规划、城中村改造专项规划。
2024/01/14	上海	购房政策	一线	上海奉贤出台人才安居新政，并发布人才购房细则。对于奉贤区同时符合单位条件、个人条件以及工作年限条件的非本市户籍人才，按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税3年及以上且在本市无住房的，可在奉贤新城范围内购买1套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。 同日，上海青浦区也制定出台了人才新城区域购房政策。

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

5. 投资建议

1月第2周新房成交面积环比下降9.1%，同比降幅扩大至50.7%；二手房销售面积环比增长，同比增幅缩窄至2.6%。上周住建部和金融监管总局联合发布房地产融资支持政策，海口和上海部分区域放松限购政策。供需两端政策利好不断释放，有望形成合力促进市场温和复苏。我们看好财务稳健、土储充沛、产品力强的品质国央企开发商以及城中村改造经验丰富的地方房企，此外代建企业有望持续受益于保障房政策。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：保利物业、绿城服务、华润万象生活、越秀服务；4) 代建、中介公司：绿城管理控股、贝壳。

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。

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),北交所基准指数为北证 50 指数),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>