

房地产行业跟踪周报

新房成交持续承压，多地三大工程持续推进 增持（维持）

2024年01月22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(2024.1.13-2024.1.19, 下同)**: 上周房地产板块(中信)涨跌幅-3.8%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.4%、-2.7%，超额收益分别为-3.37%、-1.16%。29个中信行业板块中房地产位列第18。

■ 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194.2万方，环比-0.5%，同比-25.5%；2024年1月1日至1月19日累计成交532.3万方，同比-39.9%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积161.4万方，环比+0.9%，同比+67.6%；2024年1月1日至1月19日累计成交426.8万方，同比+20.3%。

(3) **库存及去化**: 上周14城新房累计库存9705.1万方，环比+0.3%，同比+0.0%；14城新房去化周期为19.6个月，环比变动+0.2个月，同比变动+4.7个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.7个月、10.9个月、24.2个月、65.6个月，环比分别变动+0.0个月、+0.2个月、+0.4个月、+0.5个月。

(4) **土地市场**: 2024年1月15日-2024年1月21日百城供应土地数量为320宗，环比-32.8%，同比-56.9%；供应土地建筑面积为1738.1万方，环比-11.2%，同比-68.2%。2024年累计供应土地数量为1144宗，同比-22.3%，累计供应土地建筑面积为5520.2万方，同比-42.6%。

■ **重点数据与政策**: **中央层面**: 央行进行1年期MLF操作和7天期公开市场逆回购操作，利率持平，低于市场的降息预期；统计局发布行业数据和70城房价数据：2023全年商品房销售额同比下降6.5%；发改委表示2024工作重点为改善居民收入预期、拓展有效投资空间；证监会表示要深化资本市场改革开放，促进投融资两端协调发展；央行调整LPR报价行。**地方层面**: 南京人大提出保障房相关意见；山东推进商品房预售制度改革；武汉举办2024年优质地块推介会；河南表明今年将新开工改造多处城镇老旧小区。

■ **周观点**: 1月第3周新房成交面积环比持平，同比下降25.5%；二手房销售面积环比持平，同比增长67.6%。尽管由于去年小阳春的高基数原因，一季度新房销售同比预计持续承压。但我们认为在房地产政策持续放松，高能级城市积极推进三大工程的情况下，2024年市场有望逐步止跌企稳、温和复苏。我们看好财务稳健、土储充沛、产品力强的品质国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：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。

行业走势



相关研究

《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》

2024-01-15

《新房成交同环比下降，城中村改造稳步推进》

2024-01-09

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	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.....	6
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比.....	6
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（1.15-1.19）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.1.19）.....	5
表 2:	上周（1.15-1.19）涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周（1.15-1.19）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 (2024.1.19)

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*	764	42.64	57.79	100.24	140.52	17.91	13.22	7.62	5.44
600048.SH	保利发展*	1,062	183.47	205.64	234.87	266.18	5.79	5.16	4.52	3.99
000002.SZ	万科 A	1,123	226.18	206.71	208.40	218.16	4.96	5.43	5.39	5.15
600383.SH	金地集团*	184	61.07	58.66	61.82	66.58	3.01	3.13	2.97	2.76
601155.SH	新城控股*	232	13.94	40.89	48.81	54.43	16.62	5.67	4.75	4.26
002244.SZ	滨江集团*	208	37.41	45.03	53.62	61.97	5.55	4.61	3.87	3.35
600325.SH	华发股份*	183	25.78	29.04	32.15	35.26	7.09	6.29	5.68	5.18
0688.HK	中国海外发展	1,145	232.65	261.36	289.31	326.92	4.92	4.38	3.96	3.50
1109.HK	华润置地	1,508	280.92	312.45	345.09	378.80	5.37	4.83	4.37	3.98
0960.HK	龙湖集团	535	243.62	230.15	239.34	256.06	2.20	2.33	2.24	2.09
3319.HK	雅生活服务*	38	18.40	20.64	23.51	26.52	2.06	1.84	1.61	1.43
1755.HK	新城悦服务*	21	4.23	4.84	5.42	5.98	4.89	4.28	3.82	3.46
2869.HK	绿城服务*	74	5.48	6.87	8.30	9.63	13.54	10.79	8.93	7.70
1209.HK	华润万象生活*	465	22.06	28.41	36.67	45.21	21.07	16.36	12.68	10.28

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, 2024.01.19 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。

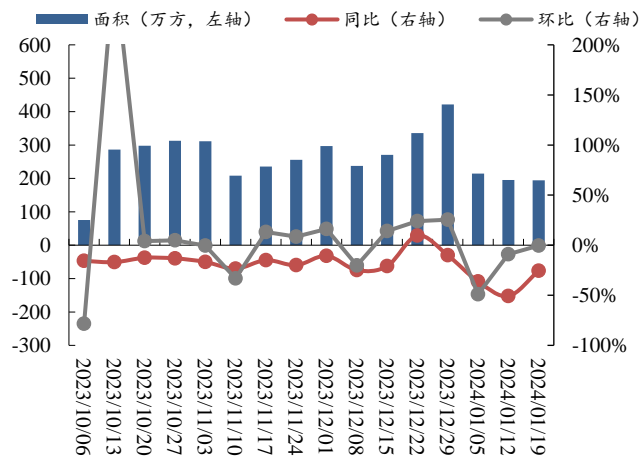
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房产市场情况

上周新房销售环比下降 0.5%，同比下降 25.5%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为 194%、-31%、-34%、12%。

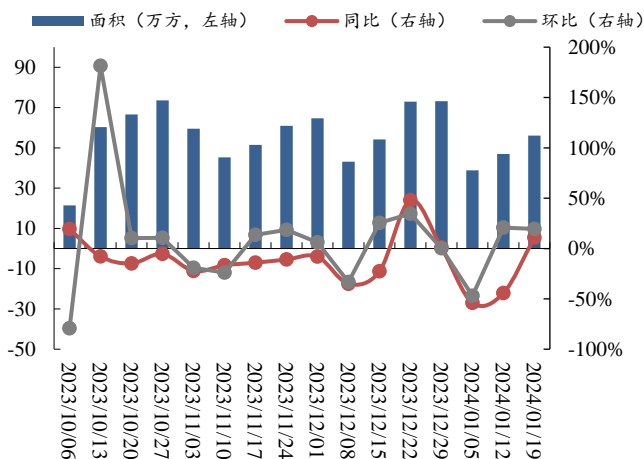
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 194.2 万方，环比-0.5%，同比-25.5%；2024 年 1 月 1 日至 1 月 19 日累计成交 532.3 万方，同比-39.9%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



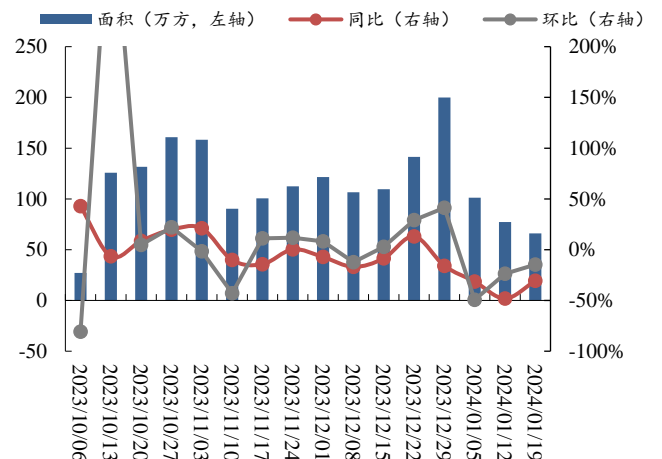
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

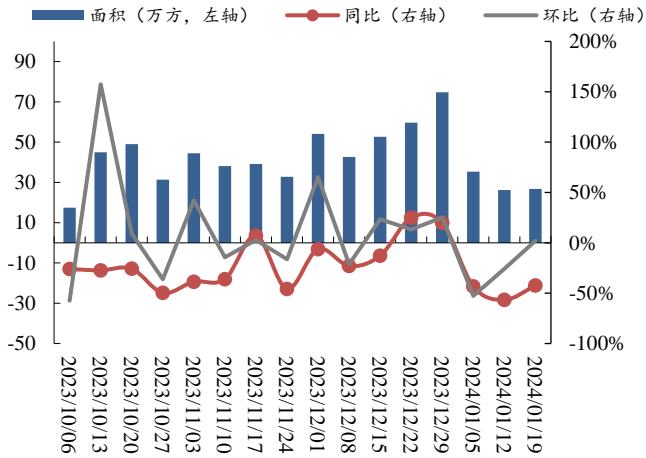
图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



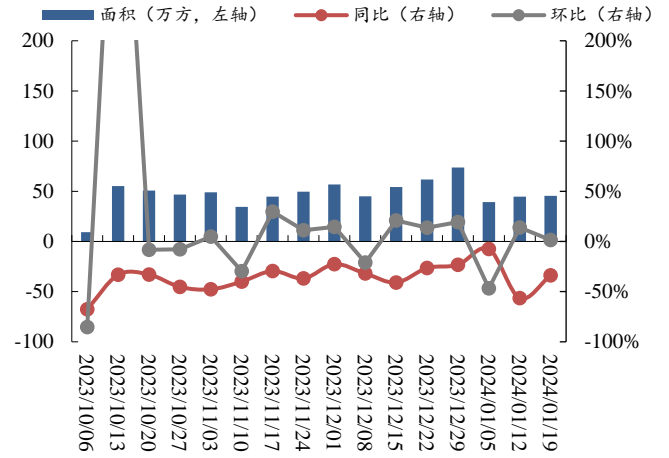
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：7 座二线城市新房成交面积及同环比

图5：21 座三四线城市新房成交面积及同环比



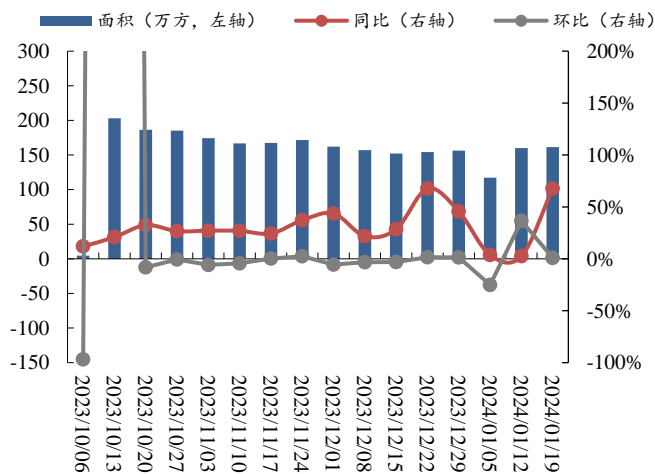
数据来源：Wind，东吴证券研究所



数据来源：Wind，东吴证券研究所

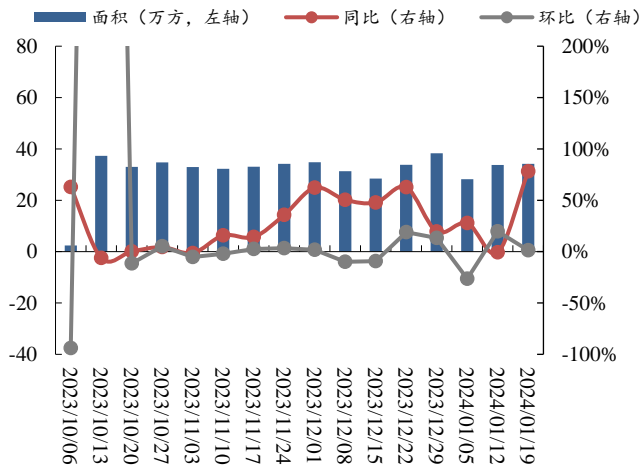
从二手房成交看，上周 17 城二手房成交面积 161.4 万方，环比+0.9%，同比+67.6%；2024 年 1 月 1 日至 1 月 19 日累计成交 426.8 万方，同比+20.3%。

图6：全国 17 城二手房成交面积及同环比



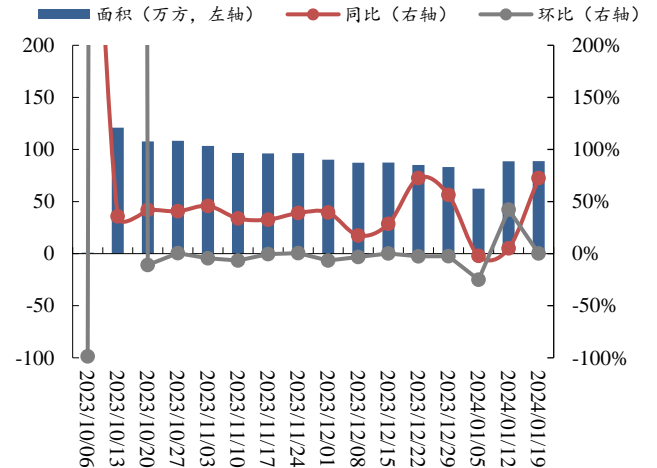
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7: 2座一线城市二手房成交面积及同环比



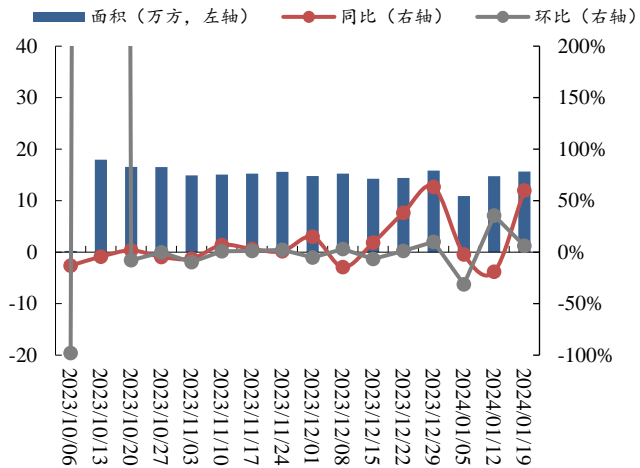
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图8: 5座新一线城市二手房成交面积及同环比



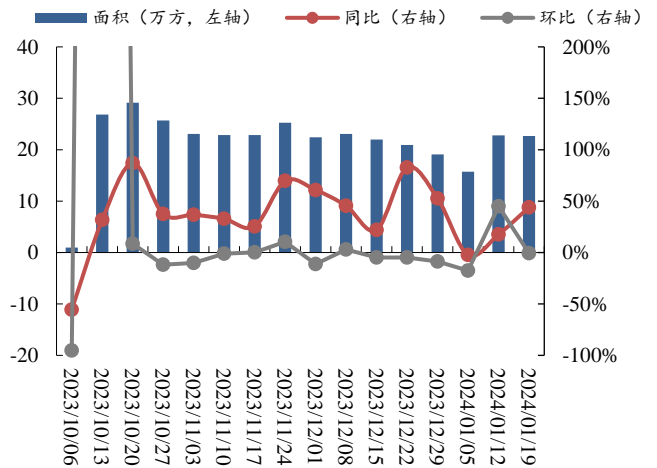
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

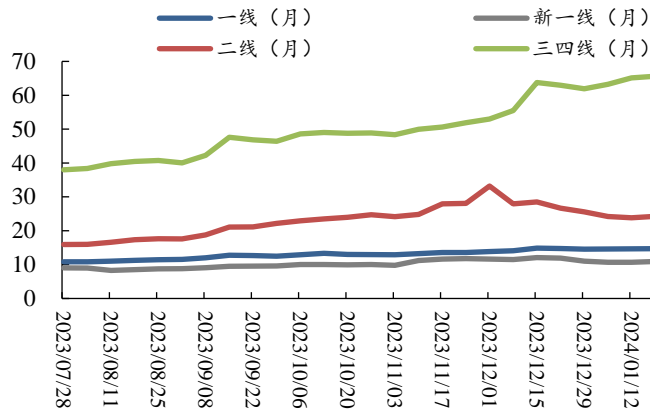
图10: 7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

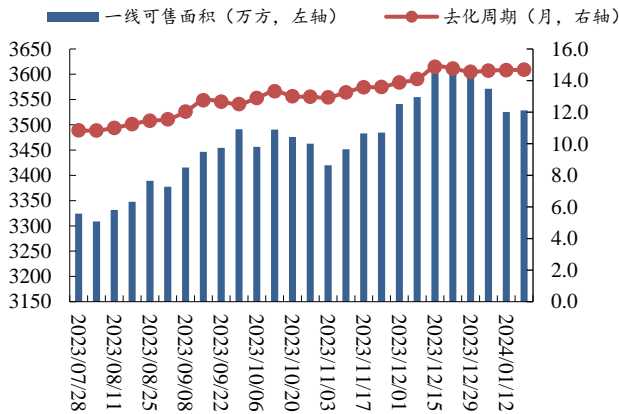
从库存和去化周期看,上周14城新房累计库存9705.1万方,环比+0.3%,同比+0.0%;14城新房去化周期为19.6个月,环比变动+0.2个月,同比变动+4.7个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.7个月、10.9个月、24.2个月、65.6个月,环比分别变动+0.0个月、+0.2个月、+0.4个月、+0.5个月。

图11: 各能级城市去化周期



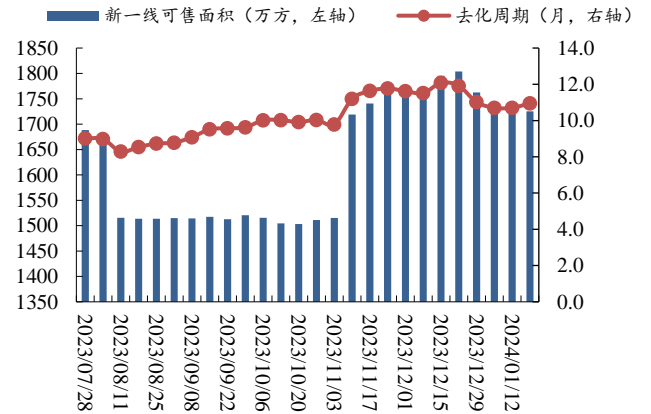
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



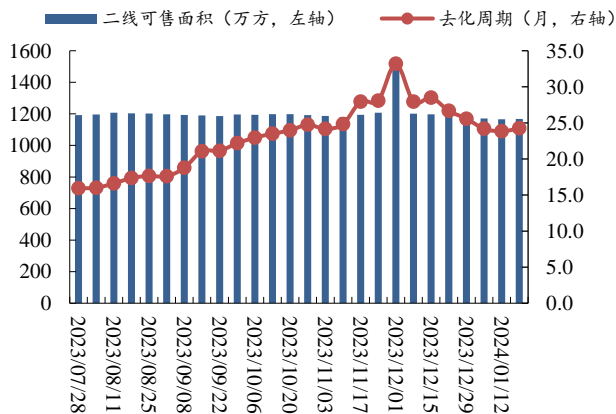
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



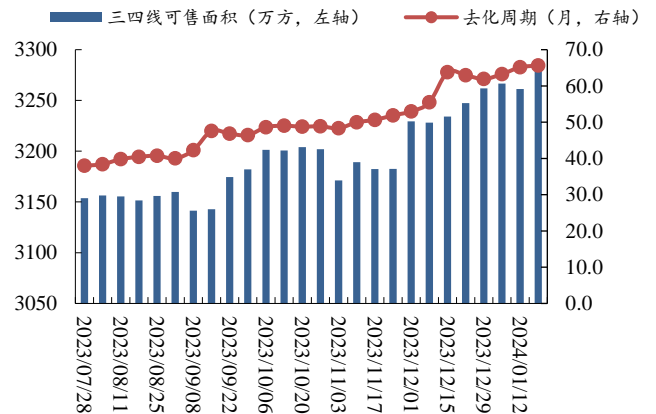
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	28.7	9.8	194.3%	177.4%	8.4%	10.0%	18.6
	济南	10.0	8.8	14.3%	-26.8%	-41.5%	-17.4%	-
	青岛	13.5	16.9	-20.1%	31.5%	6.2%	7.9%	-
长三角	上海	15.6	22.7	-31.2%	-42.1%	-59.1%	-55.4%	7.3
	杭州	4.7	10.9	-56.7%	-76.3%	-62.9%	-59.4%	2.4
	南京	4.2	2.9	43.0%	-58.6%	-74.4%	-72.6%	20.8
	苏州	5.6	6.6	-16.0%	12.2%	-26.8%	-32.6%	17.5
	宁波	2.9	1.9	54.9%	-36.5%	-40.8%	-36.4%	22.4
	嘉兴	4.6	4.9	-7.2%	-	-	-	-
	无锡	4.0	3.2	25.2%	-2.4%	-52.7%	-52.7%	-
	扬州	1.9	3.0	-35.4%	-58.4%	1.7%	-11.7%	-
	温州	7.1	5.1	37.9%	-60.8%	-74.2%	-75.2%	44.8
粤港澳	深圳	5.3	4.7	12.5%	-3.6%	-16.4%	-17.5%	23.3
	广州	6.5	9.8	-33.5%	-17.1%	-33.3%	-29.9%	20.1
	佛山	7.6	6.8	11.8%	-25.4%	-34.7%	-36.6%	-
	惠州	1.4	1.7	-19.3%	-9.7%	-44.4%	-43.2%	-
中西部	成都	26.0	27.6	-5.7%	-21.8%	-26.0%	-27.5%	-
	武汉	12.1	12.4	-2.7%	-27.2%	-40.0%	-39.3%	-

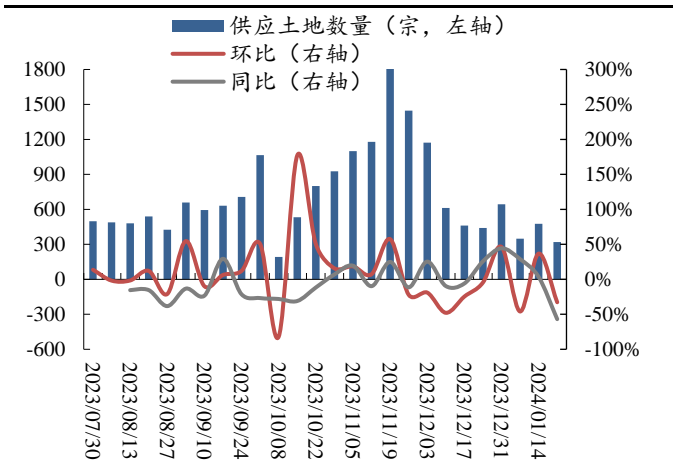
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

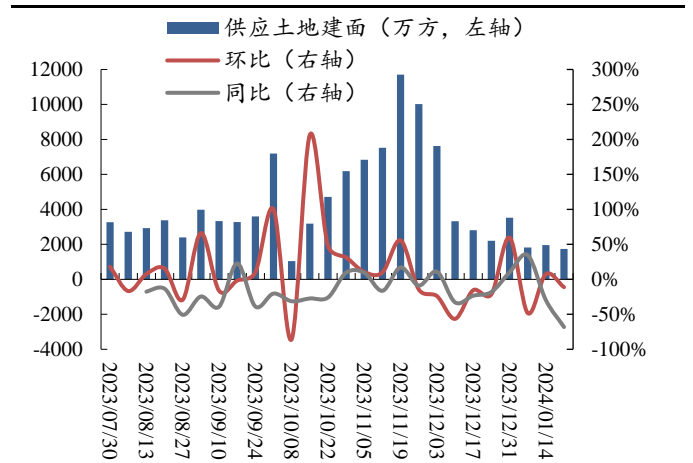
土地供应方面, 2024年1月15日-2024年1月21日百城供应土地数量为320宗, 环比-32.8%, 同比-56.9%; 供应土地建筑面积为1738.1万方, 环比-11.2%, 同比-68.2%。2024年累计供应土地数量为1144宗, 同比-22.3%, 累计供应土地建筑面积为5520.2万方, 同比-42.6%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

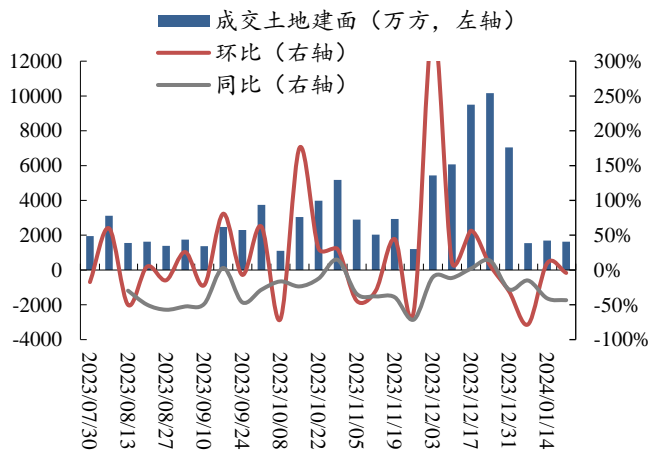
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

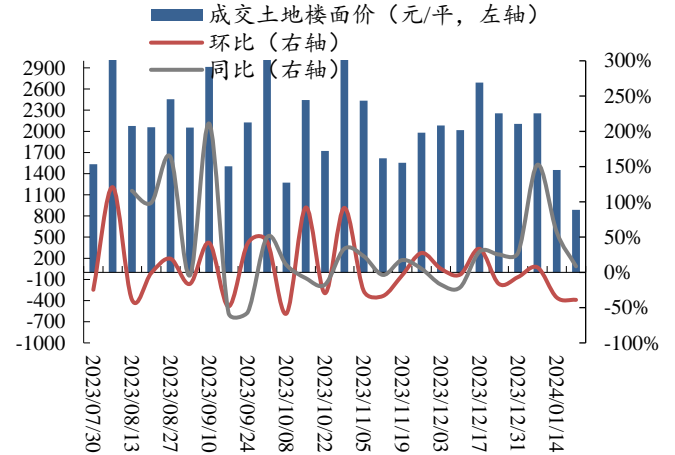
土地成交方面，2024年1月15日-2024年1月21日百城土地成交建筑面积1623.1万方，环比-4.2%，同比-43.4%；成交楼面价886元/平，环比-39.0%、同比+8.6%；土地溢价率+3.1%，环比-1.3pct，同比+2.5pct。2024年累计成交土地建筑面积为4860.3万方，同比-35.5%。

图19: 百城土地成交建筑面积



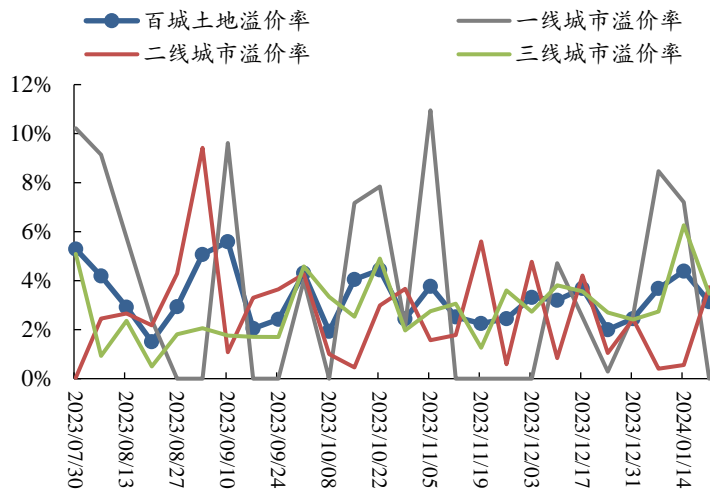
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

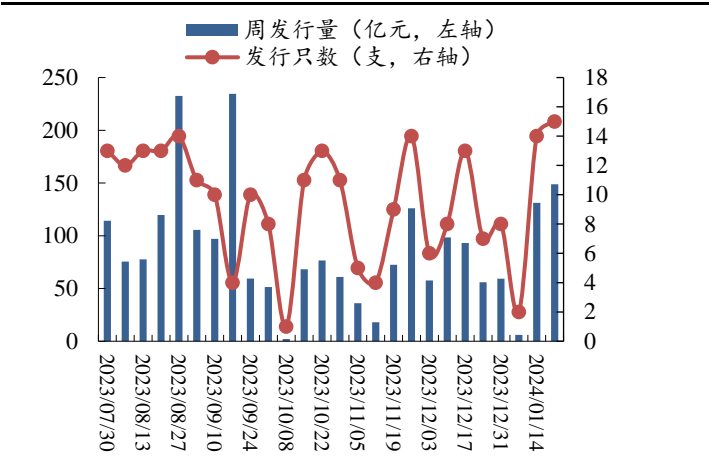


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

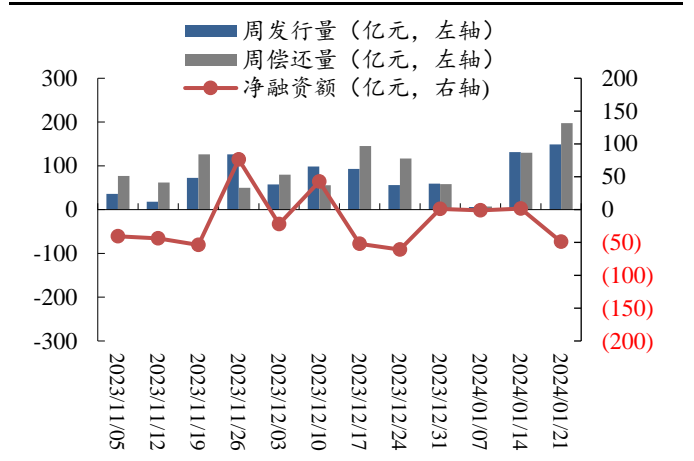
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计15支，发行金额合计148.74亿元，环比13.3%，同比-41.9%；上周偿还金额197.57亿元，净融资额为-48.83亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债31支，合计发行金额286.0亿元，同比-24.4%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



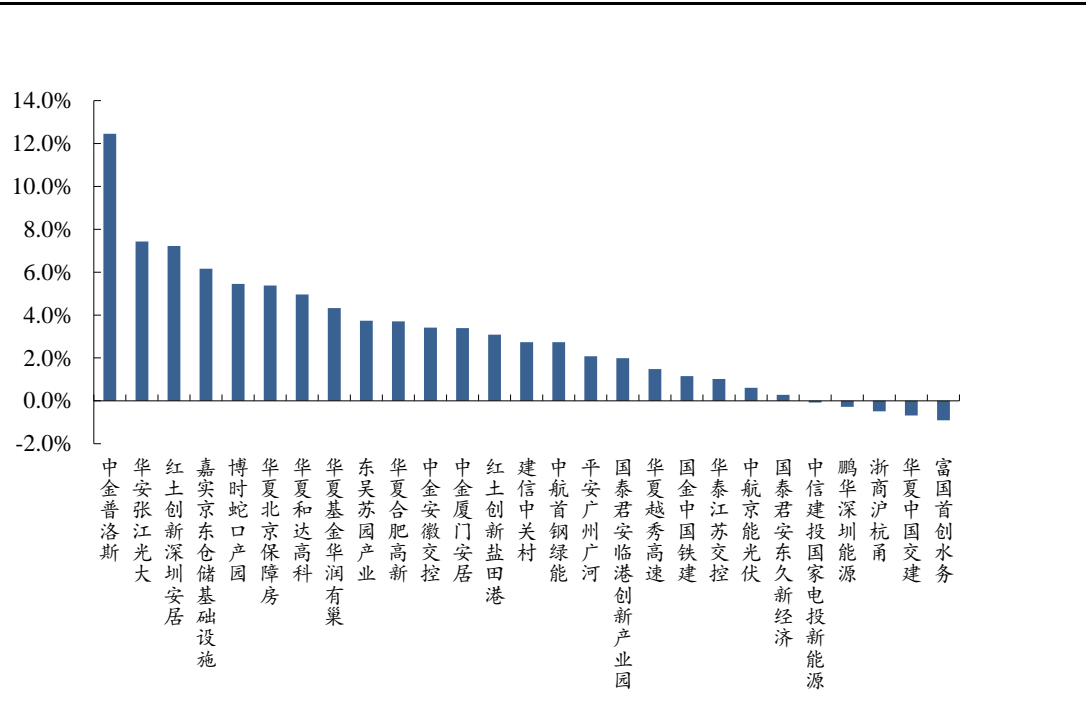
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

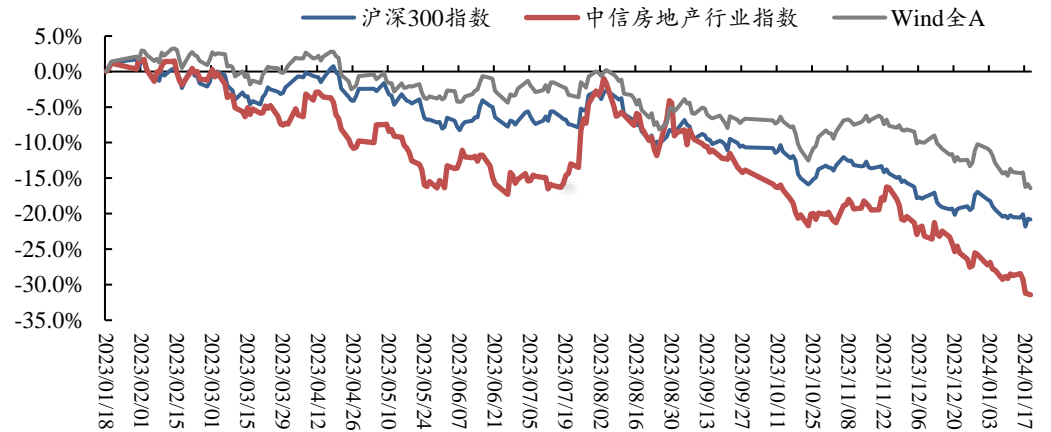


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

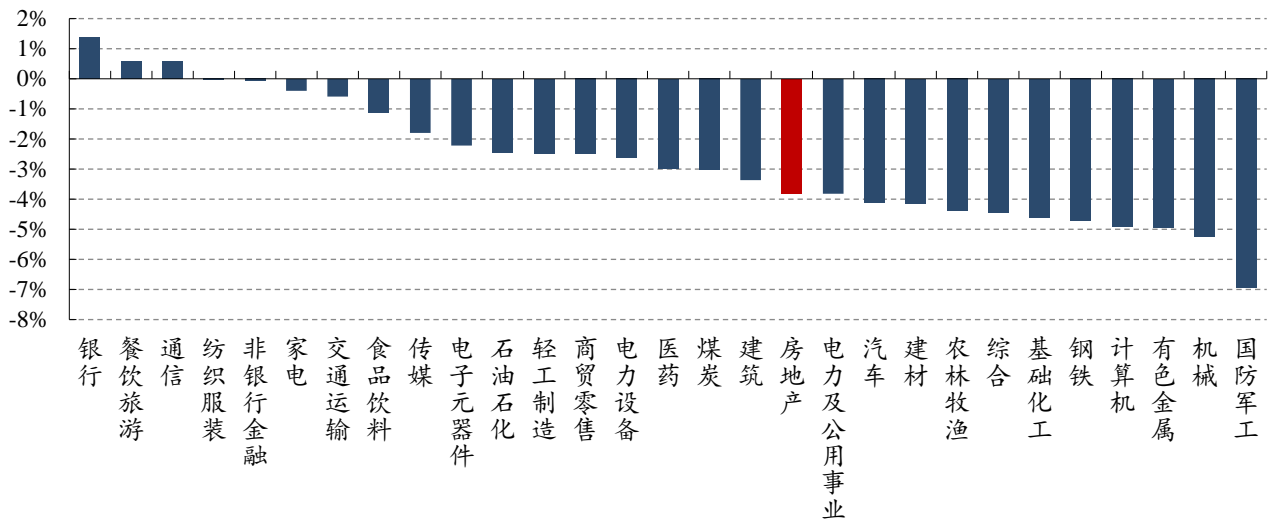
上周（1.15-1.19，下同）房地产板块（中信）涨跌幅-3.8%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.4%、-2.7%，超额收益分别为-3.37%、-1.16%。29个中信行业板块中房地产位列第18。

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 12 支, 较前周减少 32 支, 下跌股数为 110 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为高新发展、华鑫股份、深赛格、长春经开、大港股份, 涨幅分别为 12.4%、8.2%、7.0%、5.9%、5.8%。跌幅前五为乾景园林、云南城投、荣丰控股、*ST 紫学、迪马股份, 跌幅分别为 -17.0%、-14.5%、-10.8%、-9.4%、-9.1%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 2 支，较前周减少 8 支，涨幅位居前三的为建业地产、金地商置、阳光城，涨幅分别为 25.0%、9.8%、0.0%。跌幅前五为禹洲集团、世茂集团、佳兆业、中国金茂、旭辉控股集团，跌幅分别为-25.9%、-21.1%、-18.2%、-18.1%、-16.9%。

表2: 上周 (1.15-1.19) 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)
000628.SZ	高新发展	12.4%	16.2%	45.21	50.83
600621.SH	华鑫股份	8.2%	12.0%	12.89	13.95
000058.SZ	深赛格	7.0%	10.8%	7.56	8.09
600215.SH	长春经开	5.9%	9.7%	8.54	9.04
002077.SZ	大港股份	5.8%	9.6%	13.94	14.75

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。

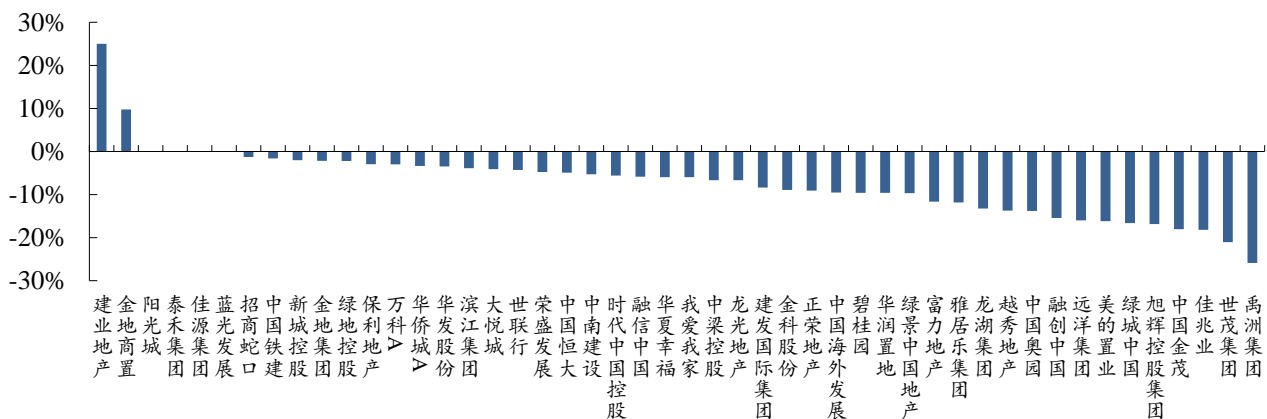
表3: 上周 (1.15-1.19) 涨跌幅后五

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)
603778.SH	乾景园林	-17.0%	-13.2%	5.30	4.40
600239.SH	云南城投	-14.5%	-10.7%	2.90	2.48
000668.SZ	荣丰控股	-10.8%	-7.0%	12.53	11.18
000526.SZ	*ST 紫学	-9.4%	-5.6%	48.50	43.92
600565.SH	迪马股份	-9.1%	-5.3%	1.64	1.49

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 (1.15-1.19) 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：央行进行1年期MLF操作和7天期公开市场逆回购操作，利率持平，低于市场的降息预期；统计局发布行业数据和70城房价数据：2023全年商品房销售额同比下降6.5%；发改委表示2024工作重点为改善居民收入预期、拓展有效投资空间；证监会表示要深化资本市场改革开放，促进投融资两端协调发展；央行调整LPR报价行。**地方层面：**南京人大提出保障房相关意见；山东推进商品房预售制度改革；武汉举办2024年优质地块推介会；河南表明今年将新开工改造多处城镇老旧小区。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/01/15	央行	政策方向	金融机构	进行9950亿元1年期MLF操作，和890亿元7天期公开市场逆回购操作，利率2.5%、1.8%，均维持不变。今日将有7790亿元1年期MLF到期，即本月央行在MLF续做中净投放2160亿元。开年首个MLF操作时点，利率持平，低于市场的降息预期。
2024/01/16	央行	政策方向	金融机构	开展7600亿元7天期逆回购操作，利率1.8%维持不变。当日有650亿逆回购到期，即净投放6950亿元。
2024/01/17	统计局	行业数据	国家政府机关	1-12月：①房地产开发投资：11.09万亿元，同比降9.6%（按可比口径计算）；其中，住宅投资8.4万亿元，同比降9.3%。②商品房销售：商品房销售额11.7万亿元，同比降6.5%，其中住宅销售额同比降6.0%。销售面积111735万m ² ，同比降8.5%，其中住宅销售面积同比降8.2%。
2024/01/17	统计局	70城房价	国家政府机关	12月指数：70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比下降城市62个，较上月增加3个；二手房住宅销售价格环比下降城市70个，无一上涨。
2024/01/18	发改委	政策方向	部委	在国新办发布会上解读宏观经济形势和政策，表示： ①“十四五”规划《纲要》实施总体上实现了“时间过半、任务过半”。②我国在提升科技创新能力、推动未来产业发展、促进绿色转型、加快新旧动能转换等方面的投资需求是非常巨大的，国内市场潜力仍然很大。③2024年重点工作是：要下大力气改善居民收入预期、提高消费能力、增强消费意愿；要拓展有效投资空间，持续优化投资环境，切实提高投资综合效益。④要多出有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，审慎出台收缩性、抑制性举措。⑤要切实解决民营企业发展困难。⑥2024年，我国政策空间依然充足，总体上有利条件强于不利因素，支撑中国经济平稳健康发展的因素仍然较多。⑦总的看，中国经济回升向好、长期向好的基本趋势没有改变。
2024/01/21	证监会	政策方向	金融机构	举行新闻发布会： ①将进一步全面深化资本市场改革开放，坚持注册制改革3原则，坚持以信息披露为核心，坚持注册制的基本架构和基本制度安排；②投融资两端总体保持平衡发展，不存在“只重视融资、不重视投资”；③财务造假是资本市场“毒瘤”，证监会坚决打破造假“生态圈”；④坚决防止“一退了之”，公司及关联方违法违规的，即使退市也要坚决追责。

2024/01/21	央行	政策方向	金融机 构	指导利率自律机制对场内外 LPR 报价行进行了考核，根据考核结果调整了 LPR 报价行，调整后的 LPR 报价行共有 20 家银行，中信银行和江苏银行新增进入名单。调整自 2024 年 1 月 22 日起实施。
2024/01/15	上海	购房政策	一线	两区发布人才新城购房政策： ①青浦区：针对非沪籍的人才，缴纳社保或个税满 3 年、且在本市无住房，与青浦区符合条件的用人单位签订 2 年及以上合同且工作满 1 年的，可在青浦新城区域范围内购买 1 套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。 ②奉贤区：针对非沪籍的人才，缴纳社保或个税满 3 年、且在本市无住房，与奉贤区新城区域符合条件的用人单位签订 2 年及以上合同且工作满 1 年的，可在奉贤新城区域范围内购买 1 套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。
2024/01/16	南京	住房保障	二线	人民代表大会提出： ①提升新建商品住宅品质，增加市场有效供给，不断满足居民刚性和改善性住房需求；②加强住房保障筹集，含租赁型和配售型保障房；③积极稳妥化解房地产风险，扎实做好保交楼，保民生，保稳定工作。
2024/01/16	海南	土地政策	海南省	允许利用小区存量土地、拆除后腾退的土地，用于建设配套基础设施、公共服务设施。
2024/01/18	山东	房屋出售制度、房地产融资	山东省	住建厅：2024 年将推进商品房预售制度改革，并建立以城市为基础的房地产融资协调机制。
2024/01/18	武汉	土地政策	二线	举办 2024 年优质地块推介会，共 22 宗，分布在江岸区永安建材片、武昌区文昌门区域，保利、中海、万科、华润等 30 多家知名企业参与。
2024/01/21	广州	城市更新	一线	中国建筑子公司中建三局与广州市白云投资开发有限公司联合，斩获广州黄边村城市更新项目，预计投资 110.43 亿元，占地约 39.11 万 m ² 。
2024/01/21	河南	城乡建设	河南省	召开全省住房城乡建设工作会议： ①今年将新开工改造城镇老旧小区 25 万户以上；②在构建房地产发展新模式方面，要远近结合、标本兼治，探索完善政策机制，健全住房市场、保障体系。

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

1月第3周新房成交面积环比持平，同比下降25.5%；二手房销售面积环比持平，同比增长67.6%。尽管由于去年小阳春的高基数原因，一季度新房销售同比预计持续承压。但我们认为在房地产政策持续放松，高能级城市积极推进三大工程的情况下，2024年市场有望逐步止跌企稳、温和复苏。我们看好财务稳健、土储充沛、产品力强的品质国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：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。

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>