

房地产行业跟踪周报

新房成交环比增长，沪广深下调首付比例及房贷利率

增持（维持）

2024年06月04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(2024.5.27-2024.5.31,下同):**上周房地产板块(中信)涨跌幅-4.6%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.6%、-0.2%，超额收益分别为-4.0%、-4.4%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

■ 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299.2万方，环比+29.3%，同比-26.1%。2024年5月1日至5月31日累计成交973.3万方，同比-34.9%。今年截至5月31日累计成交4512.8万方，同比-41.3%。

(2) **二手房市场:** 上周17城二手房成交面积178.5万方，环比-1.9%，同比+9.5%。2024年5月1日至5月31日累计成交725.7万方，同比-2.4%。今年截至5月31日累计成交3254.6万方，同比-13.8%。

(3) **库存及去化:** 截至5月31日，14城新房累计库存9805.1万方，环比+1.1%，同比+4.1%；14城新房去化周期为23.7个月，环比变动+0.1个月，同比变动+9.0个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为18.2个月、16.8个月、24.1个月、50.4个月，环比分别变动-0.2个月、+0.1个月、+2.8个月、-3.1个月。

(4) **土地市场:** 2024年5月27日-2024年5月31日百城供应土地数量为619宗，环比-7.9%，同比+2.3%；供应土地建筑面积为3449.9万方，环比+8.9%，同比-19.5%。截至5月31日，2024年累计供应土地数量为11045宗，同比+0.1%，累计供应建筑面积为56986.5万方，同比-18.4%。

■ **重点数据与政策:** **中央层面:** 金融监管局强调促进金融与房地产良性循环，大力支持保障房等“三大工程”建设。**地方层面:** 黑龙江、安徽、天津、浙江等地已经推出首套最低15%首付、二套最低25%首付的政策，同时取消首套、二套商品房贷款利率下限；上海、深圳、广州调整首付比例、贷款利率及购房限制等多项政策；湖南全面取消城区常住人口300万以下城市落户限制。

■ **周观点:** 5月第5周新房成交环比增长，同比降幅缩窄，二手房成交环比小幅下降，同比增长。上周上海、广州、深圳超预期下调首付比例及房贷利率，我们预计随着更多城市落地执行517新政，在政策的催化下，地产销售有望逐步好转。推荐：1) 财务稳健、土储集中在核心城市的优质标的。推荐：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华润置地、越秀地产、华发股份，建议关注：万科A；2) 拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：新城控股、金地集团，建议关注：龙湖集团；3) 物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；4) 代建及中介公司：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

《527 上海新政点评：全方位多角度松绑限购，超预期下调首付比例及房贷利率》

2024-05-28

《二手房成交同比保持正增长，多地下调首付比例及房贷利率》

2024-05-28

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.....	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（5.27-5.31）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.5.31）.....	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，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，预计未来能获得更高市占率。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 (2024.5.31)

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润 (亿元)				PE (倍)			
			2023A	2024E	2025E	2026E	2023A	2024E	2025E	2026E
001979.SZ	招商蛇口*	874	63.19	93.60	115.46	135.34	13.84	9.34	7.57	6.46
600048.SH	保利发展	1,223	120.67	131.58	144.45	151.54	10.14	9.30	8.47	8.07
000002.SZ	万科 A	984	121.63	105.50	106.80	104.02	8.09	9.33	9.22	9.46
600383.SH	金地集团*	191	61.07	61.82	66.58	71.24	3.13	3.09	2.87	2.68
601155.SH	新城控股*	240	8.46	9.29	10.02	54.43	28.37	25.83	23.95	4.41
002244.SZ	滨江集团*	258	37.41	53.58	61.97	68.17	6.89	4.81	4.16	3.78
0688.HK	中国海外发展	1,464	256.10	270.25	288.27	304.93	5.72	5.42	5.08	4.80
1109.HK	华润置地	1,838	313.65	317.21	341.45	374.68	5.86	5.79	5.38	4.91
0960.HK	龙湖集团	755	128.50	129.20	132.69	144.22	5.88	5.85	5.69	5.24
1755.HK	新城悦服务*	26	4.45	4.92	5.40	5.91	5.86	5.30	4.83	4.42
2869.HK	绿城服务*	110	6.05	7.60	9.11	11.03	18.20	14.49	12.09	9.99
1209.HK	华润万象生活*	563	29.29	36.19	44.14	53.14	19.24	15.57	12.76	10.60

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, 2024.5.31 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9075 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。

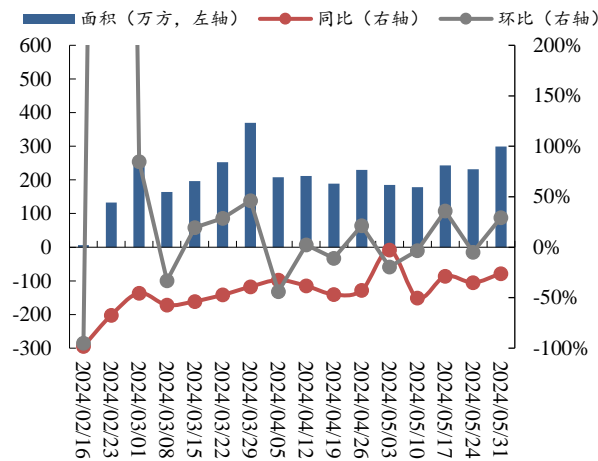
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+29.3%,同比-26.1%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+60%、+14%、+50%、-6%。

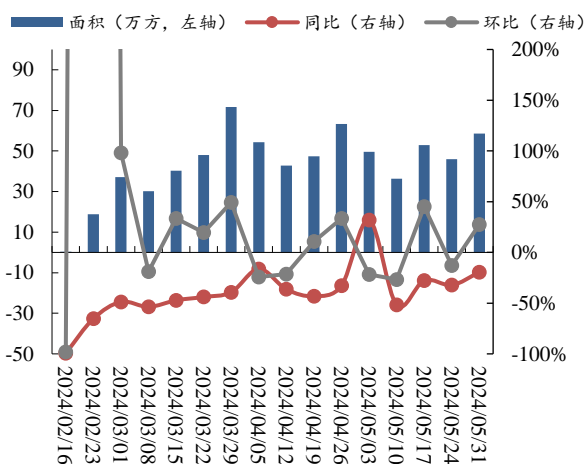
从新房成交看,上周 38 城新房成交面积 299.2 万方,环比+29.3%,同比-26.1%。2024 年 5 月 1 日至 5 月 31 累计成交 973.3 万方,同比-34.9%。今年截至 5 月 31 日累计成交 4512.8 万方,同比-41.3%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



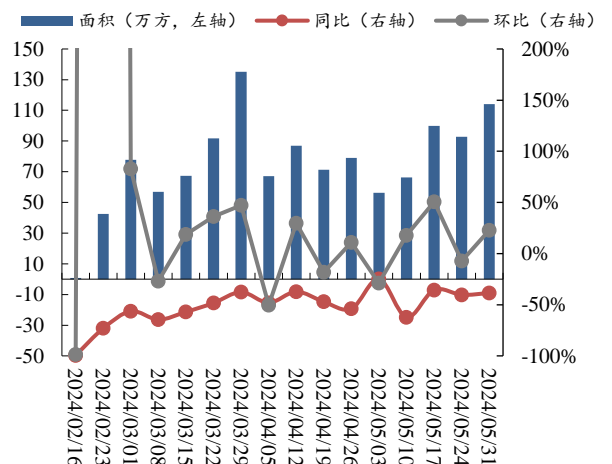
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



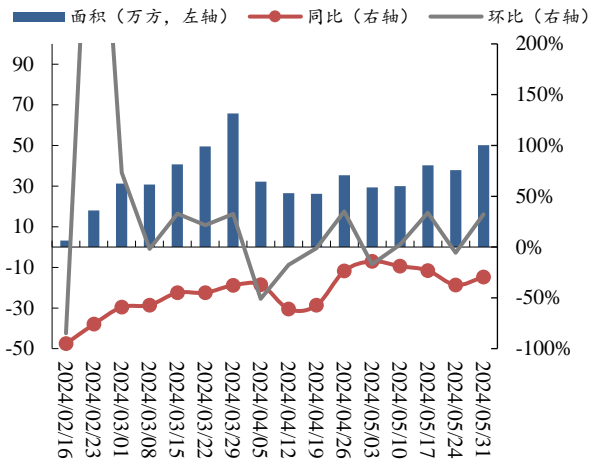
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



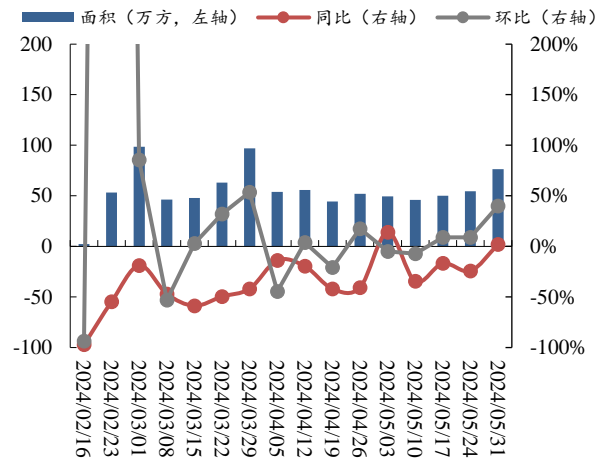
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

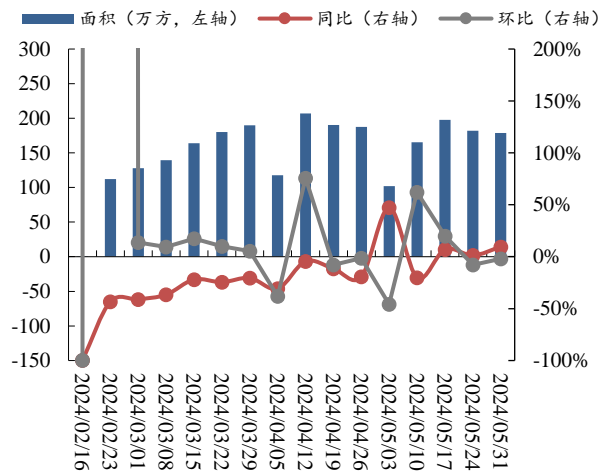
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

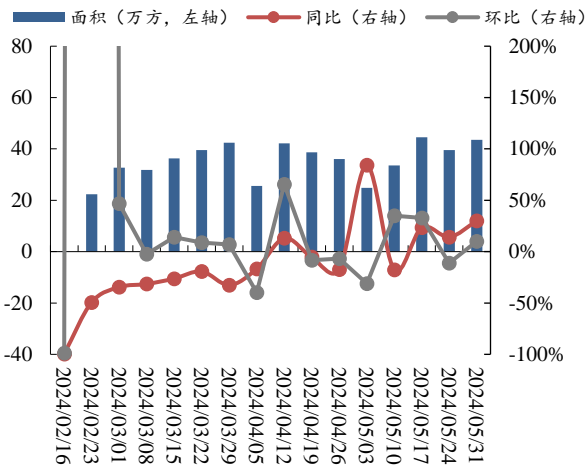
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积178.5万方，环比-1.9%，同比+9.5%。2024年5月1日至5月31日累计成交725.7万方，同比-2.4%。今年截至5月31日累计成交3254.6万方，同比-13.8%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



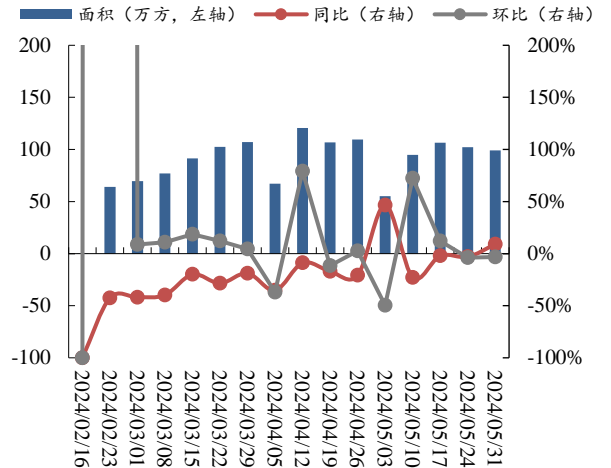
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及环比



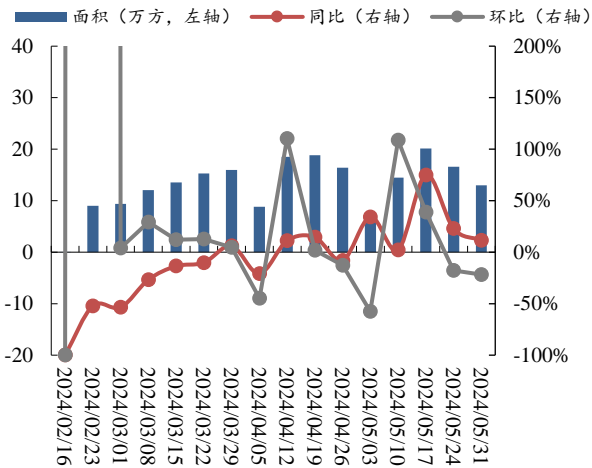
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及环比



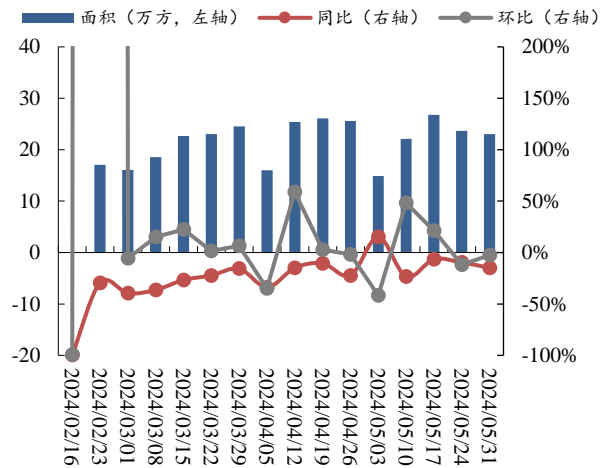
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

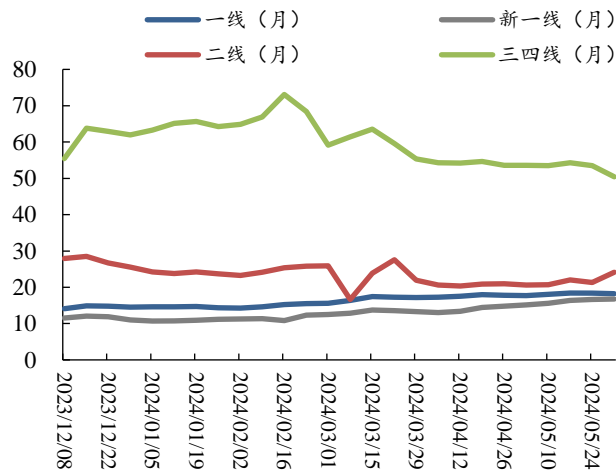
图10：7座三四线城市二手房成交面积及环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

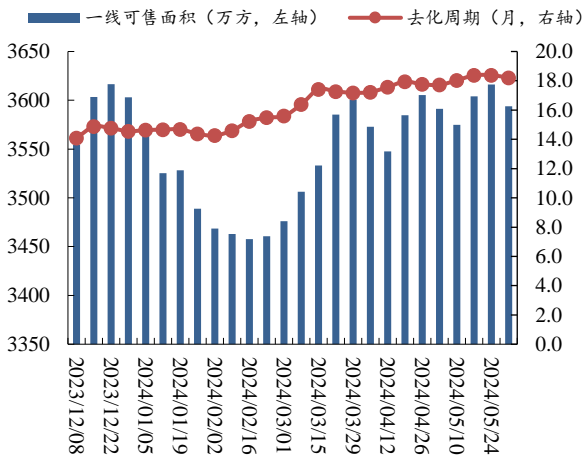
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9805.1 万方，环比+1.1%，同比+4.1%；14城新房去化周期为 23.7 个月，环比变动+0.1 个月，同比变动+9.0 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 18.2 个月、16.8 个月、24.1 个月、50.4 个月，环比分别变动-0.2 个月、+0.1 个月、+2.8 个月、-3.1 个月。

图11: 各能级城市去化周期



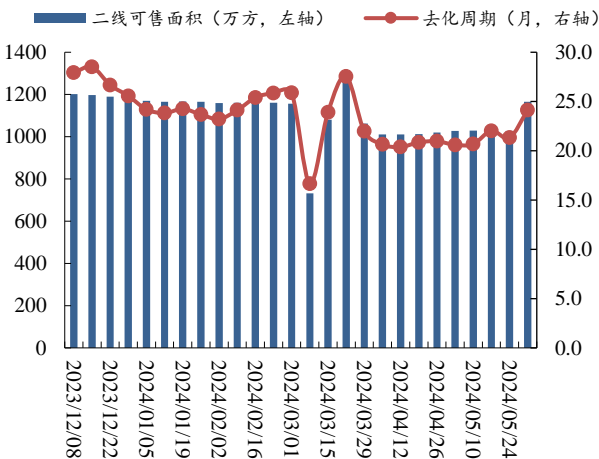
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



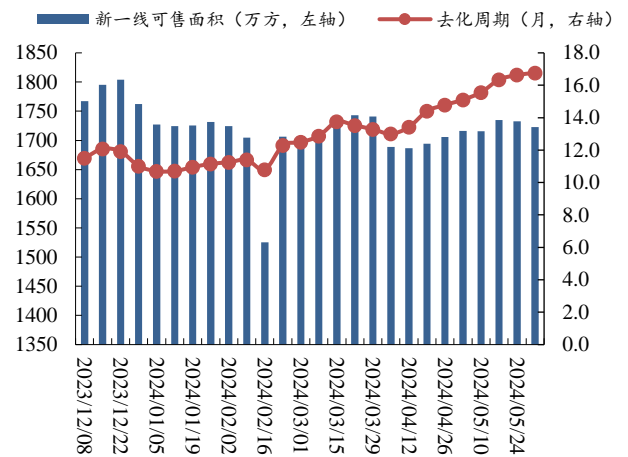
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



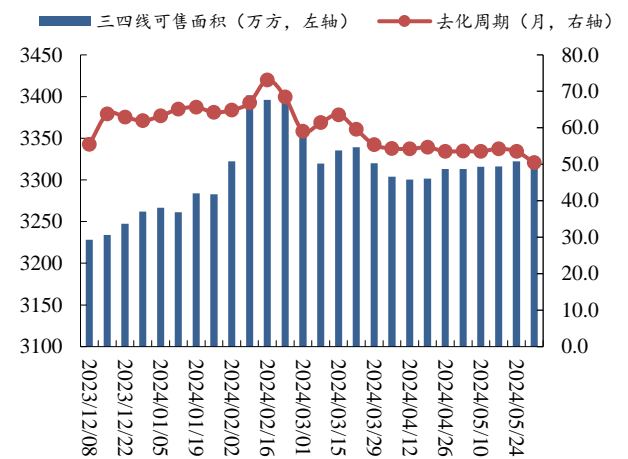
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	10.9	6.8	60.1%	-14.7%	-43.1%	-35.5%	23.2
	济南	15.5	11.3	38.1%	-13.1%	3.0%	283.0%	-
	青岛	22.7	12.9	76.6%	-55.9%	-45.8%	-36.1%	-
长三角	上海	25.8	22.7	13.7%	-26.6%	-28.8%	-36.2%	9.7
	杭州	20.0	13.1	53.2%	51.5%	-27.4%	-45.4%	4.4
	南京	9.2	6.6	40.8%	-44.6%	-47.1%	-63.4%	29.6
	苏州	8.1	6.2	30.7%	-62.5%	-57.6%	-52.8%	25.0
	宁波	10.2	7.7	33.6%	-10.2%	-13.4%	-44.8%	26.0
	嘉兴	9.5	6.5	45.8%	684.3%	259.3%	124.0%	-
	无锡	3.9	4.4	-10.7%	-28.9%	-41.9%	-52.5%	-
	扬州	1.0	5.7	-82.0%	-61.2%	-11.3%	-28.4%	-
	温州	27.9	9.7	188.3%	118.0%	35.7%	-22.1%	29.4
	粤港澳	深圳	4.8	5.1	-5.8%	-19.6%	-28.6%	-29.4%
广州		17.1	11.4	50.4%	-9.7%	-28.7%	-37.3%	24.5
佛山		12.7	10.0	27.3%	-21.6%	-25.9%	-48.3%	-
惠州		2.1	1.4	45.8%	-13.0%	-31.6%	-57.5%	-
中西部	成都	32.3	36.4	-11.2%	-27.0%	-38.8%	-39.4%	-
	武汉	21.6	17.8	21.9%	-43.7%	-55.7%	-55.2%	-

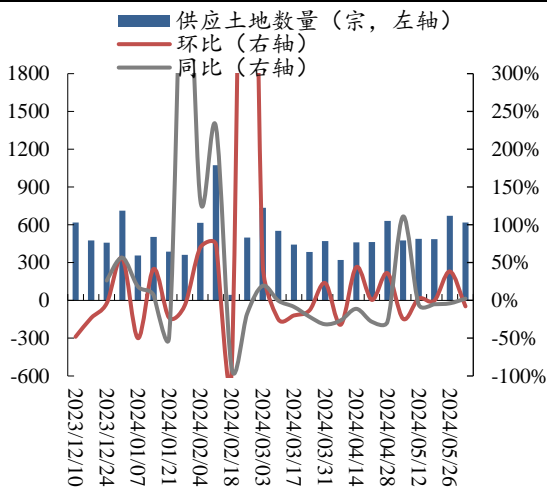
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

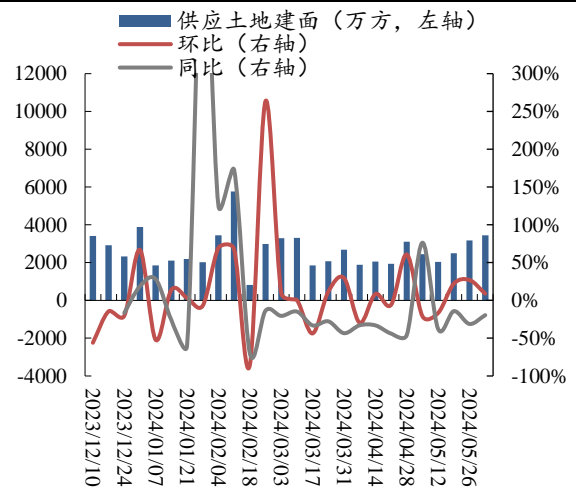
土地供应方面, 2024年5月27日-2024年5月31日百城供应土地数量为619宗, 环比-7.9%, 同比+2.3%; 供应土地建筑面积为3449.9万方, 环比+8.9%, 同比-19.5%。截至5月31日, 2024年累计供应土地数量为11045宗, 同比+0.1%, 累计供应建筑面积为56986.5万方, 同比-18.4%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

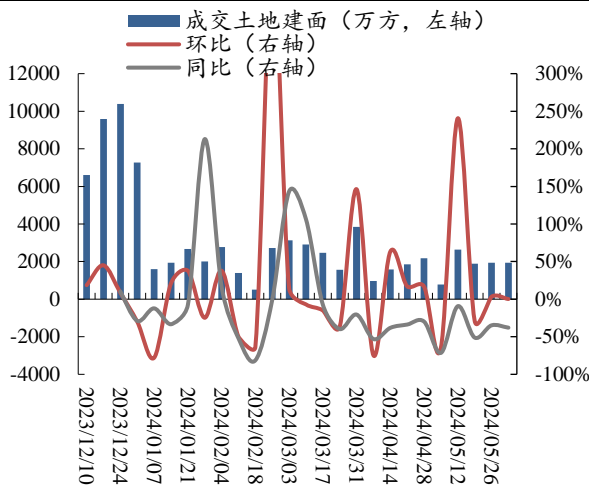
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

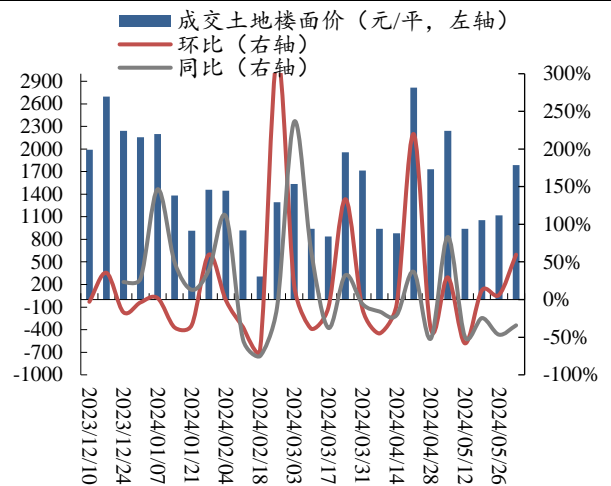
土地成交方面，2024年5月27日-2024年5月31日百城土地成交建筑面积1945.0万方，环比+0.1%，同比-37.9%；成交楼面价1787元/平，环比+59.7%、同比-34.3%；土地溢价率+3.2%，环比+2.8pct，同比-2.7pct。截至5月31日，2024年累计成交土地建筑面积为45314.7万方，同比-21.8%。

图19: 百城土地成交建筑面积



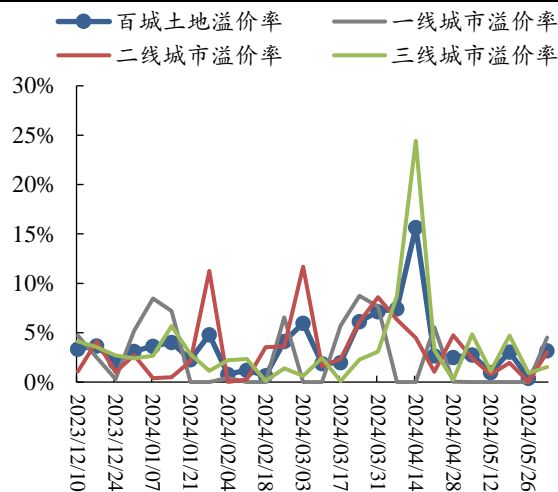
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

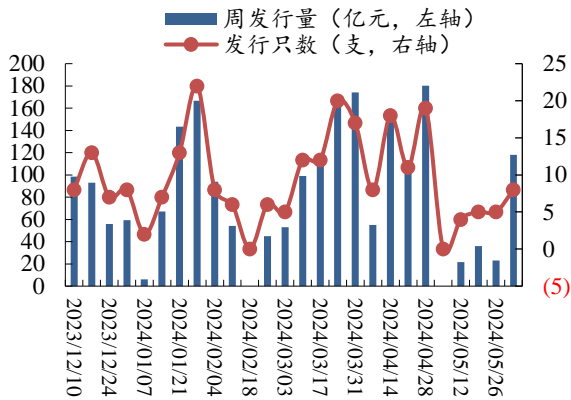


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

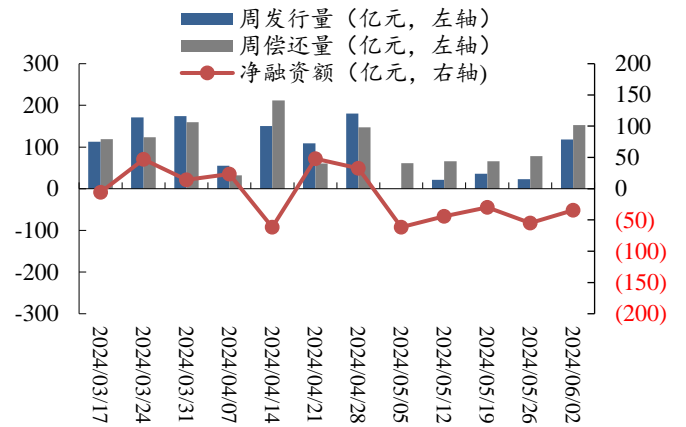
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计8支，发行金额合计118亿元，环比413.1%，同比49.6%；上周偿还金额152.7亿元，净融资额为-34.7亿元。截至6月2日，2024年房地产企业合计发行信用债208支，合计发行金额1878.3亿元，同比-20.7%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



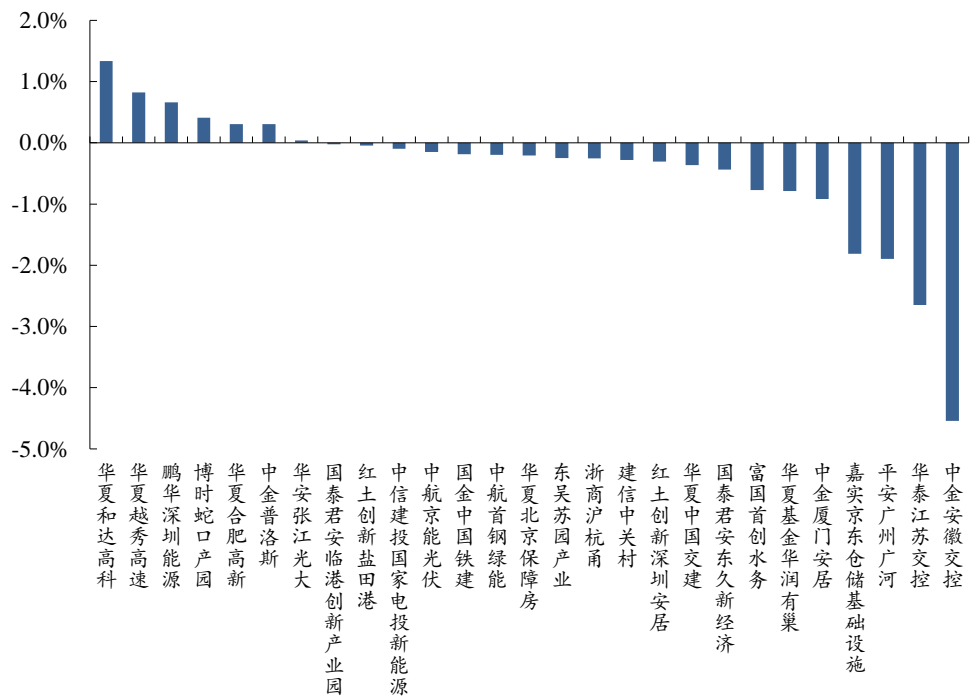
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

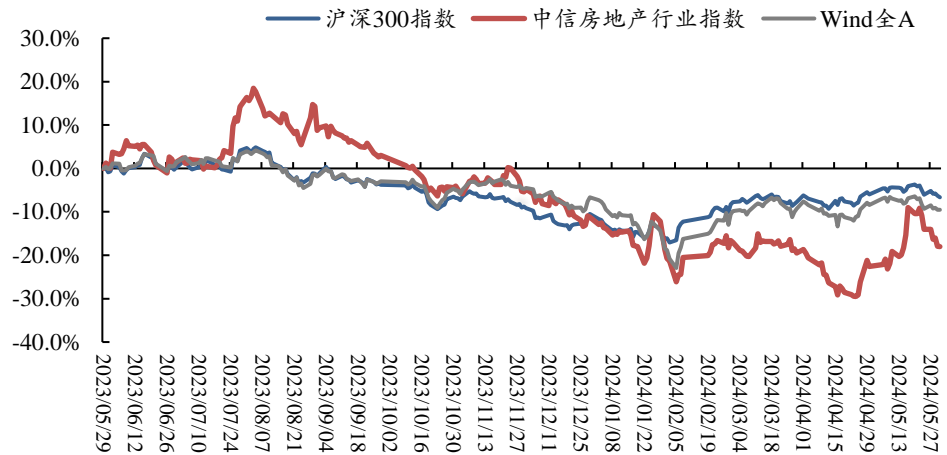


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

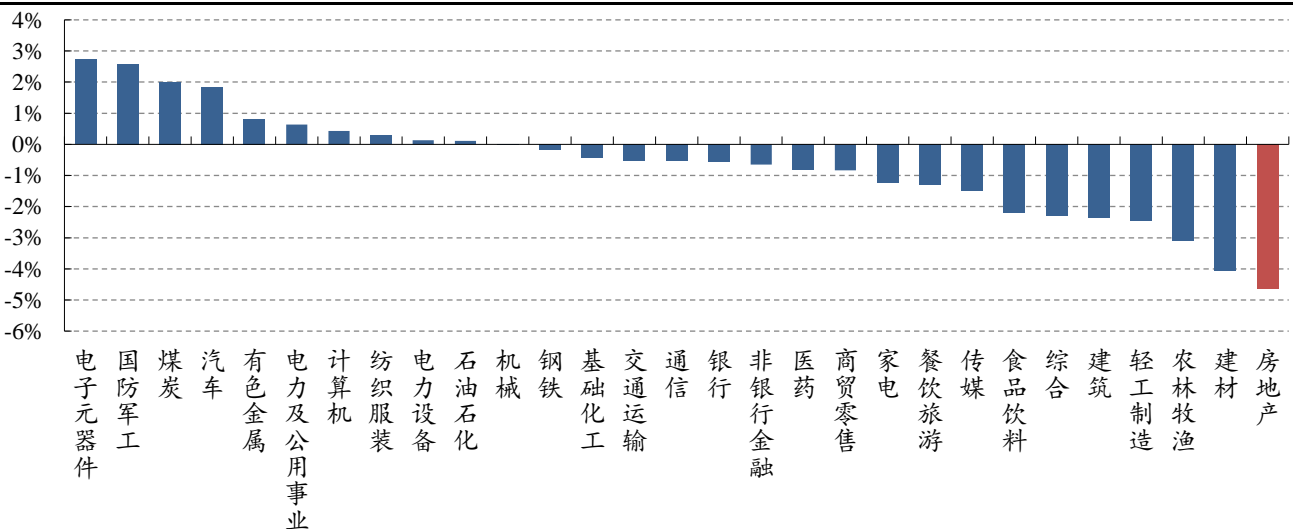
上周房地产板块（中信）涨跌幅-4.6%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.6%、-0.2%，超额收益分别为-4.0%、-4.4%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

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 21 支, 较前周增长 5 支, 下跌股数为 98 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为张江高科、世荣兆业、大港股份、北汽蓝谷、京蓝科技, 涨幅分别为 16.2%、10.9%、10.4%、10.1%、9.6%。跌幅前五为新华联、绵石投资、中润资源、渝开发、金地集团, 跌幅分别为-23.5%、-22.8%、-22.8%、-16.8%、-14.0%。

4. 行业政策跟踪

中央层面：金融监管局强调促进金融与房地产良性循环，大力支持保障房等“三大工程”建设。**地方层面：**黑龙江、安徽、天津、浙江等地已经推出首套最低 15%首付、二套最低 25%首付的政策，同时取消首套、二套商品房贷款利率下限；上海、深圳、广州调整首付比例、贷款利率及购房限制等多项政策；湖南全面取消城区常住人口 300 万以下城市落户限制。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/5/28	金监局	/	部委	强调：1) 推动依法将所有金融活动全部纳入监管，建立健全监管责任归属认领和兜底监管机制；2) 促进金融与房地产良性循环，进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求，大力支持保障性住房等“三大工程”建设。
2024/5/27	上海	房贷利率	一线城市	1) 缩短非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限，由 5 年调整为 3 年，新城以及南北转型等重点区域，由 3 年调整为 2 年；2) 扩大购房区域，将新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域，扩大至所在区全域；非沪籍单身人士购房区域，扩大至外环内二手住房；3) 取消离异购房限制，调整住房赠与规定，支持企业购买小户型二手住房用于职工租赁住房；4) 多子女家庭可增购 1 套住房，优化多子女家庭在首套住房认定标准；5) 下调首付比例及贷款利率，首套 30%→20%，利率 3.85%→3.5%，二套 40-50%→30-35%，利率 4.15-4.25%→3.7-3.9%；6) 提高公积金贷款额度，首套个人 60 万→80 万，家庭 120 万→160 万，二套个人 50 万→65 万、夫妻 100 万→130 万；7) 降低公积首付比例，首套 30%→20%，二套 40-50%→30-35%；8) 增加“以旧换新”补贴，出售外环内指定住房，并购买外环外一手住房的给予 2-3 万元补贴。
2024/5/27	福建	白名单政策	省	两批“白名单”项目共 102 个，总融资需求为 226.91 亿元，其中已发放贷款 58 亿元，65 家民企获累计授信 114.62 亿元。
2024/5/27	多地	限贷政策	/	黑龙江、南京、苏州等多省市已跟进执行央行最新信贷政策，即降低个人住房贷款最低首付比例，首套首付比例不低于 15%、二套不低于 25%，同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。
2024/5/28	广州	限贷政策	一线城市	1) 非本市户籍居民家庭在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购房的，提供 6 个月社保或个税，可享受户籍居民家庭购房待遇；2) 非限购区内，对于拥有 2 套及以上住房并已结清贷款的，可再次申请贷款购买住房；3) 下调公积金贷款要求缴存时间至 6 个月（含）以上；4) 允许提取公积金支付首套房首付款；5) 降低个人住房贷款最低首付比例，首套首付比例不低于 15%、二套不低于 25%，同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。
2024/5/28	深圳	限贷政策	一线城市	下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限：1) 首套住房个人住房贷款最低首付款比例 30%→20%，二套 40%→30%；2) 首套住房商业性个人住房贷款利率下限由 LPR-10bp→LPR-45bp，二套由 LPR+30bp→LPR-5bp。

2024/5/28	湖南	落户政策	省	全面取消城区常住人口 300 万以下城市落户限制。
2024/5/28	多地	限贷政策	/	新疆、大连、宁波等多省市已跟进执行央行最新信贷政策，即降低个人住房贷款最低首付比例，首套首付比例不低于 15%、二套不低于 25%，同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。
2024/5/28	多地	房贷利率	/	南京、苏州首套利率最低下调至 3.25%，即 LPR-70bp。宁波首套利率最低下调至 3.35%，即 LPR-60bp。
2024/5/29	沈阳	限贷政策	二线城市	1) 全面解除限购、限售，不再实施新建商品住房销售价格指导；2) 下调首付比例，首套不低于 15%、二套不低于 25%，同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；3) 允许提取公积金支付首付款；4) 优化住房公积金个人住房贷款中住房套数认定标准；5) “商转公” 申请条件中商贷已偿还最低年限由 5 年下调至 3 年。
2024/5/29	合肥	房票政策	二线城市	1) 全市原则上停止安置房地供应；2) 市区发放的房票可购买全市房源超市内的房屋；3) 持房票可以购买新建商品房、配售型保障性住房、安置房等。使用房票购房的金额，不得低于房票票面金额的 80%。
2024/5/29	贵阳	带押过户	二线城市	支持开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务。
2024/5/29	多地	限贷政策	/	安徽、天津等省市已跟进执行央行最新信贷政策，即降低个人住房贷款最低首付比例，首套首付比例不低于 15%、二套不低于 25%，同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。
2024/5/30	武汉	契税补贴	二线城市	在武昌区购买首套新建商品住房，给予 50% 的契税补贴。
2024/5/30	多地	限贷政策	/	福建、山东等省市已跟进执行央行最新信贷政策，即降低个人住房贷款最低首付比例，首套首付比例不低于 15%、二套不低于 25%，同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。
2024/5/31	上海	公积金政策	一线城市	职工在江苏省、浙江省或安徽省使用公积金贷款购房，且在本市无公积金贷款、无委托提取公积金归还住房贷款的，可提取公积金余额偿还公积金贷款。
2024/5/31	多地	限贷政策	/	浙江、四川省市已跟进执行央行最新信贷政策，即降低个人住房贷款最低首付比例，首套首付比例不低于 15%、二套不低于 25%，同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。
2024/5/31	苏州	限贷政策	二线城市	发布楼市新政：1) 全面取消限购，买房可直接落户；2) 个人和家庭公积金贷款最高额分别提至 120 万和 150 万，多孩家庭额度上浮 30%；3) 组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房；4) 加大房票推广力度，全市统一房票库；建设房产超市，满足不同人群购房需求。
2024/5/31	武汉	预购登记	二线城市	优化不动产登记，鼓励全面开展预购商品房预告登记。
2024/5/31	青岛	认房不认贷	二线城市	按区（市）认房不认贷，首套认定范围由全市缩小至区（市）。
2024/5/31	衢州	以旧换新	三线城市	鼓励国企收购二手房，居民可通过房票形式换购新房。

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

5月第5周新房成交环比增长，同比降幅缩窄，二手房成交环比小幅下降，同比增长。上周上海、广州、深圳超预期下调首付比例及房贷利率，我们预计随着更多城市落地执行517新政，在政策的催化下，地产销售有望逐步好转。推荐：1) 财务稳健、土储集中在核心城市的优质标的。推荐：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华润置地、越秀地产、华发股份，建议关注：万科A；2) 拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：新城控股、金地集团，建议关注：龙湖集团；3) 物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；4) 代建及中介公司：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>