

## 房地产行业跟踪周报

# 新房二手房成交环比提升，住建部加快推动地方收购存量商品房

增持（维持）

2024年06月25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(2024.6.17-2024.6.21,下同):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅-5.4%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-1.3%、-1.5%，超额收益分别为-4.1%、-3.9%。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37城新房成交面积251万方，环比+33.6%，同比-15.5%。2024年6月1日至6月21日累计成交629.3万方，同比-29.6%。今年截至6月21日累计成交5022.4万方，同比-39.0%。

(2) **二手房市场:** 上周16城二手房成交面积180.8万方，环比+28.9%，同比+88.8%。2024年6月1日至6月21日累计成交479.8万方，同比+14.4%。今年截至6月21日累计成交3412.9万方，同比-8.7%。

(3) **库存及去化:** 13城新房累计库存8844.9万方，环比-2.9%，同比+2.1%；13城新房去化周期为24.1个月，环比变动-1.0个月，同比变动+8.9个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为18.9个月、13.8个月、23.8个月、49.8个月，环比分别变动-0.3个月、+0.3个月、-6.2个月、-1.2个月。

■ (4) **土地市场:** 2024年6月17日-2024年6月21日百城供应土地数量为464宗，环比+43.2%，同比+13.4%；供应土地建筑面积为2294.6万方，环比+46.8%，同比-6.8%。截至6月21日，2024年累计供应土地数量为12460宗，同比-4.6%，累计供应建筑面积为64322.7万方，同比-23.0%。

■ **重点数据与政策: 中央层面:** 住建部召开保障性住房工作视频会议表示，各地要推动县级以上城市有力有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。**地方层面:** 成都支持异地缴存职工申请住房公积金贷款。广州共有206个商品住房项目参与“以旧换新”活动，涉及68家房地产开发企业和67家中介机构。苏州、中山调整公积金政策；兰州取消限购，实施购房补贴，调整公积金贷款政策，并开展以旧换新活动。佛山、资阳推出白名单政策。

■ **周观点:** 6月第3周新房成交同比下降，环比上升，二手房成交环比上升，同比涨幅可观。近期央行、住建部相继开会提出推动地方有序有效收购存量商品房，收储政策后续有望加快落地。我们预计随着政策逐步起效，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

《新房成交环比小幅下滑，央行提出加快推动存量房去库存》

2024-06-17

《地产收储，该几多期许，效果当几何？》

2024-06-06

## 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（6.17-6.21）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.6.21）.....	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 (2024.6.21)

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*	829	63.19	93.60	115.46	135.34	13.12	8.86	7.18	6.13
600048.SH	保利发展	1,130	120.67	127.09	138.72	151.54	9.36	8.89	8.15	7.46
000002.SZ	万科 A	858	121.63	105.50	106.80	104.02	7.05	8.13	8.03	8.25
600383.SH	金地集团*	159	61.07	61.82	66.58	71.24	2.60	2.57	2.39	2.23
601155.SH	新城控股*	210	8.46	9.29	10.02	54.43	24.77	22.56	20.91	3.85
002244.SZ	滨江集团*	234	37.41	53.58	61.97	68.17	6.26	4.37	3.78	3.44
0688.HK	中国海外发展	1,387	256.10	270.25	288.27	304.93	5.41	5.13	4.81	4.55
1109.HK	华润置地	1,741	313.65	317.21	341.45	374.68	5.55	5.49	5.10	4.65
0960.HK	龙湖集团	692	128.50	129.25	133.43	145.28	5.38	5.35	5.18	4.76
1755.HK	新城悦服务*	25	4.45	4.92	5.40	5.91	5.63	5.09	4.64	4.24
2869.HK	绿城服务*	101	6.05	7.60	9.11	11.03	16.69	13.30	11.09	9.16
1209.HK	华润万象生活*	547	29.29	36.19	44.14	53.14	18.67	15.11	12.39	10.29

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, 2024.6.21 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。

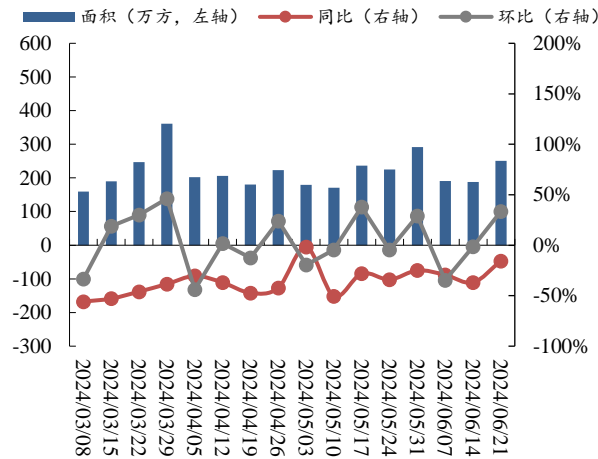
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+33.6%,同比-15.5%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+75%、+77%、+28%、+20%。

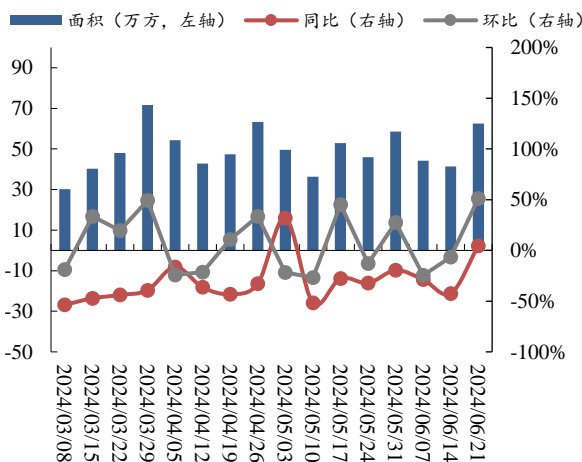
从新房成交看,上周 37 城新房成交面积 251 万方,环比+33.6%,同比-15.5%。2024 年 6 月 1 日至 6 月 21 累计成交 629.3 万方,同比-29.6%。今年截至 6 月 21 日累计成交 5022.4 万方,同比-39.0%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



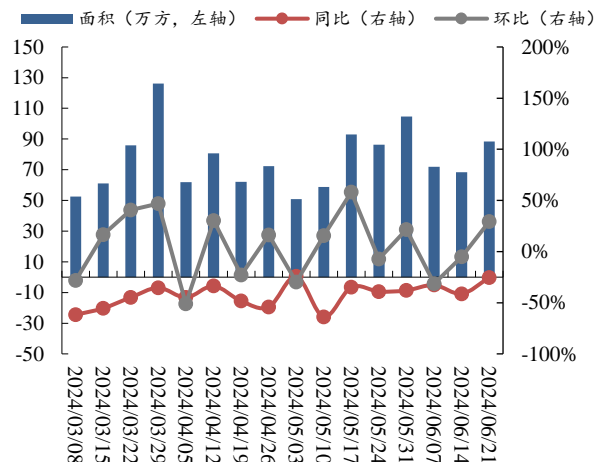
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



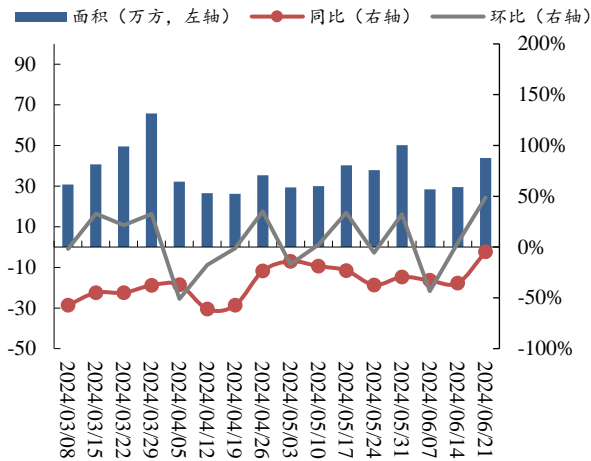
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



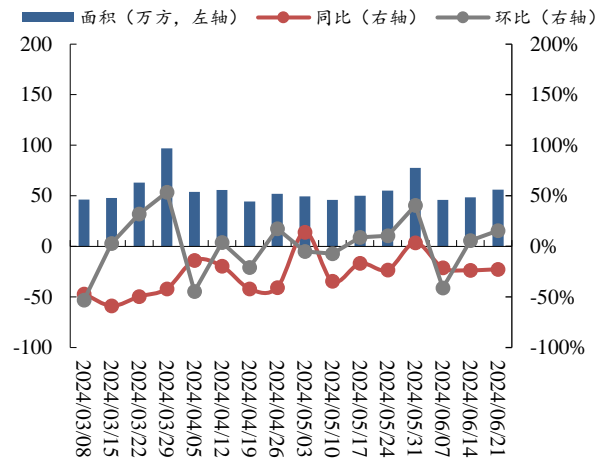
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

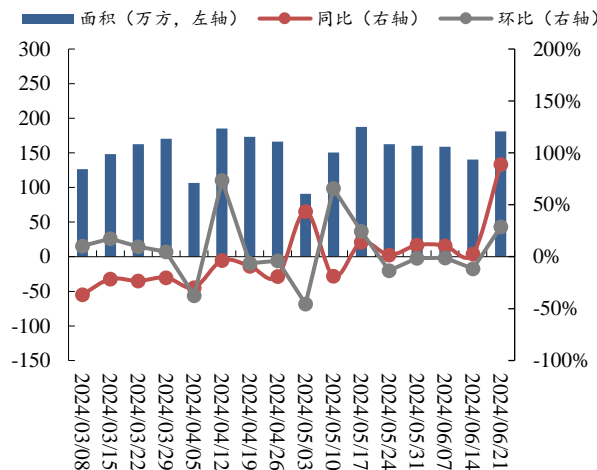
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

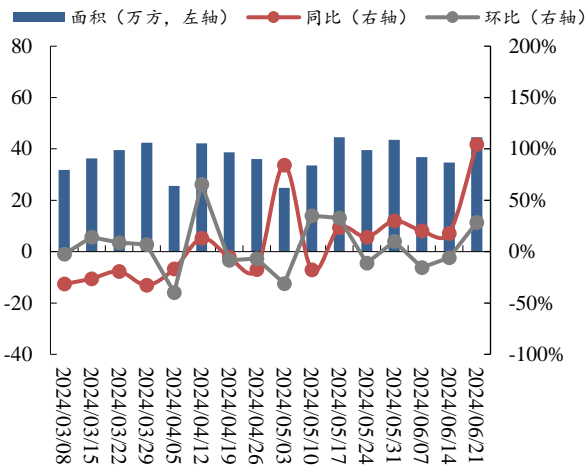
从二手房成交看，上周16城二手房成交面积180.8万方，环比+28.9%，同比+88.8%。2024年6月1日至6月21日累计成交479.8万方，同比+14.4%。今年截至6月21日累计成交3412.9万方，同比-8.7%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



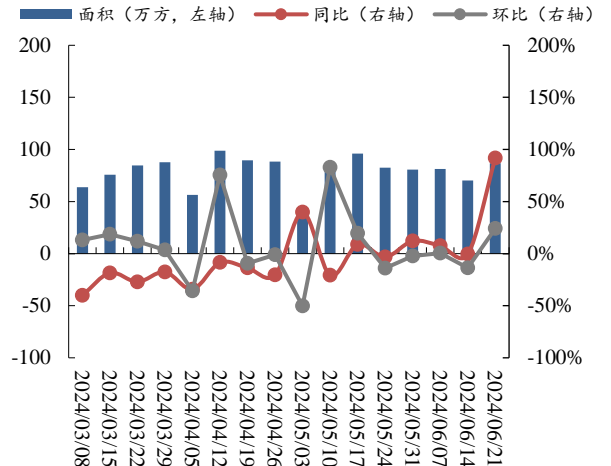
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



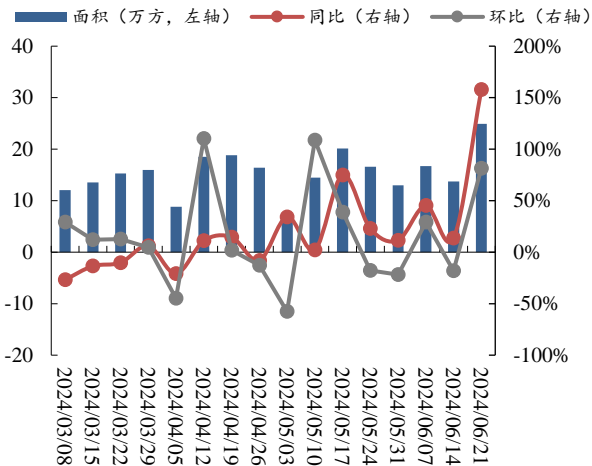
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



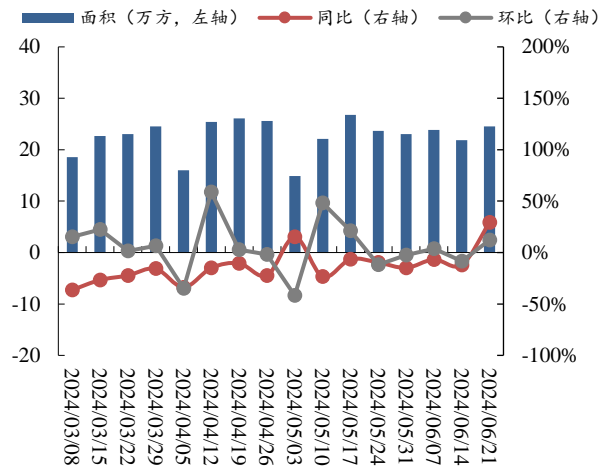
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

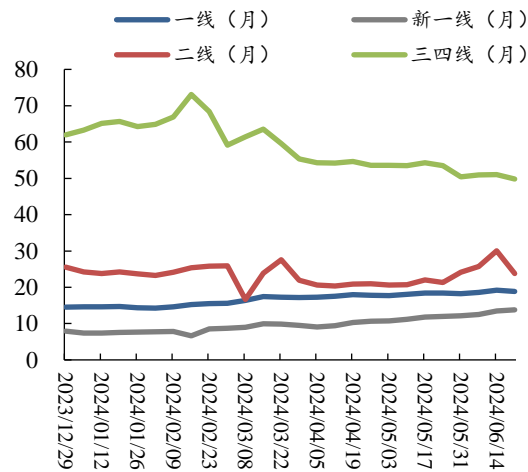


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，13城新房累计库存 8844.9 万方，环比-2.9%，同比+2.1%；13城新房去化周期为 24.1 个月，环比变动-1.0 个月，同比变动+8.9 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 18.9 个月、13.8 个月、23.8 个月、49.8 个月，环比分别变动-0.3 个月、+0.3 个月、-6.2 个月、-1.2 个月。

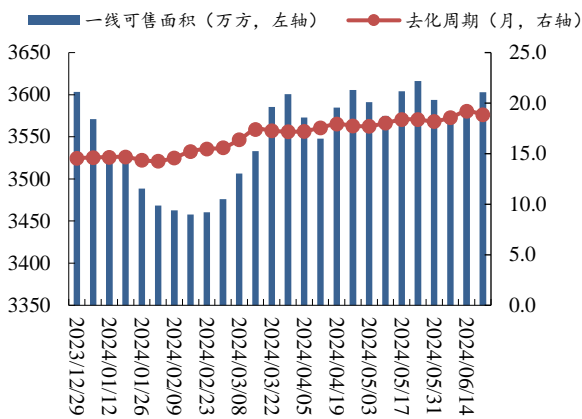


图11: 各能级城市去化周期



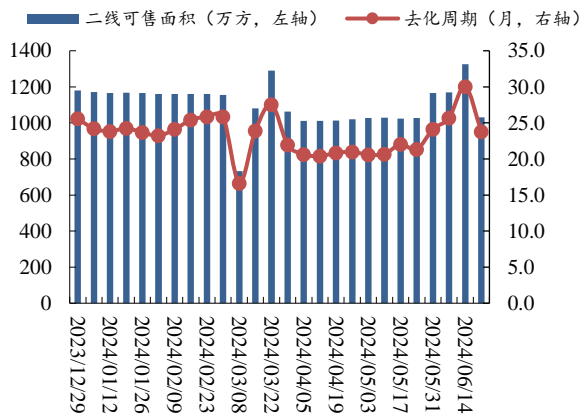
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



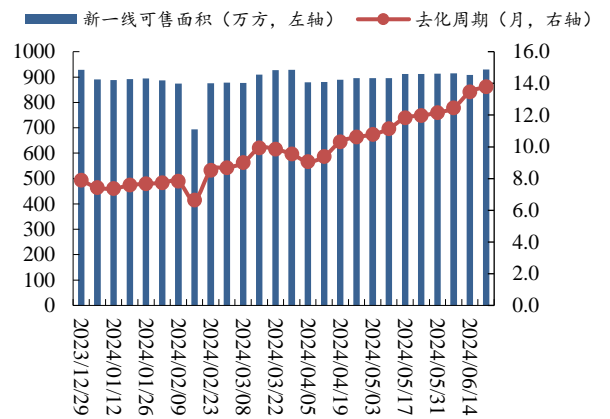
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



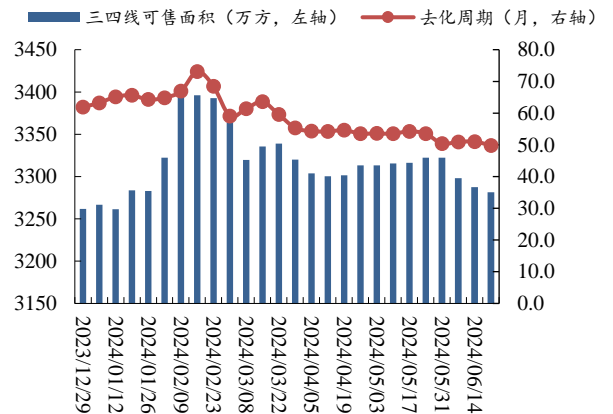
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	10.4	5.9	75.4%	-30.0%	-53.3%	-37.6%	26.2
	济南	11.3	9.6	17.7%	-15.2%	-34.1%	314.5%	-
	青岛	20.6	12.7	62.0%	-68.6%	-54.3%	-40.0%	-
长三角	上海	26.0	14.7	77.0%	6.0%	-30.2%	-35.2%	10.1
	杭州	14.9	14.5	3.0%	26.2%	17.9%	-39.6%	5.7
	苏州	10.8	5.6	92.3%	39.8%	-38.7%	-50.6%	25.9
	宁波	5.0	4.4	15.3%	-39.5%	-39.1%	-43.7%	21.6
	嘉兴	5.2	3.2	63.0%	516.1%	254.8%	133.5%	-
	无锡	3.7	3.1	20.9%	-33.7%	-36.5%	-51.0%	-
	扬州	4.2	4.7	-10.8%	-10.9%	-4.6%	-24.0%	-
	温州	10.9	12.0	-9.2%	-51.0%	-31.8%	-23.6%	28.6
	粤港澳	深圳	6.6	5.5	19.7%	32.2%	-3.3%	-26.1%
广州		19.4	15.1	28.3%	27.1%	4.5%	-32.8%	24.2
佛山		12.5	10.2	22.5%	10.3%	-8.4%	-45.1%	-
惠州		1.6	1.2	27.5%	-7.7%	-32.8%	-55.2%	-
中西部	成都	25.5	21.7	17.6%	0.6%	-48.5%	-39.7%	-
	武汉	16.5	13.9	19.3%	102.5%	-4.6%	-51.7%	-

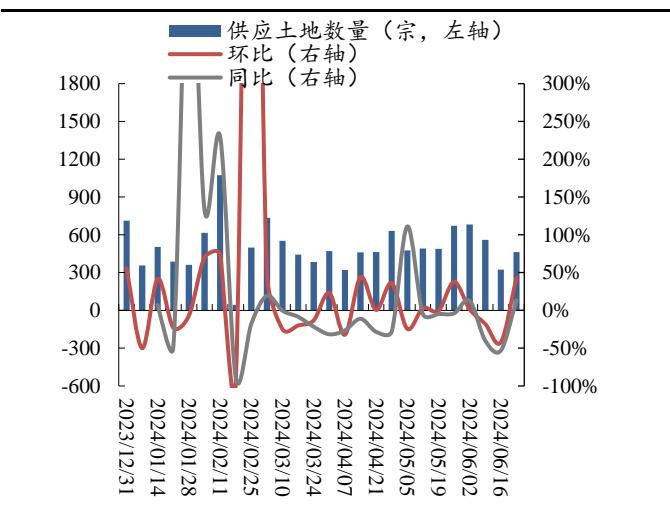
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

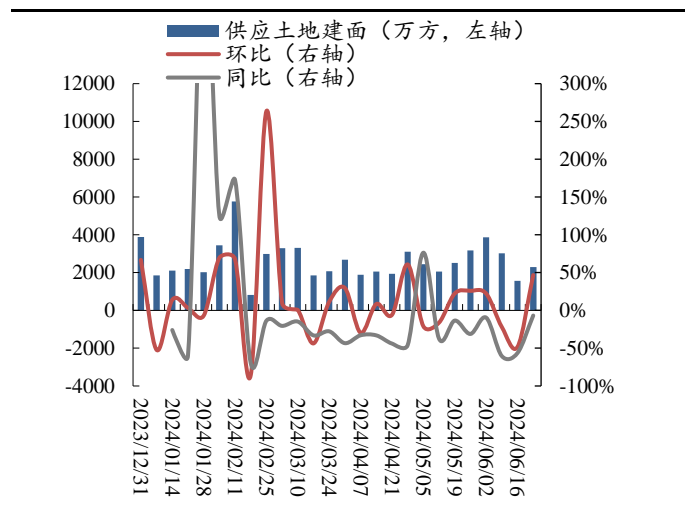
土地供应方面, 2024年6月17日-2024年6月21日百城供应土地数量为464宗, 环比+43.2%, 同比+13.4%; 供应土地建筑面积为2294.6万方, 环比+46.8%, 同比-6.8%。截至6月21日, 2024年累计供应土地数量为12460宗, 同比-4.6%, 累计供应建筑面积为64322.7万方, 同比-23.0%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

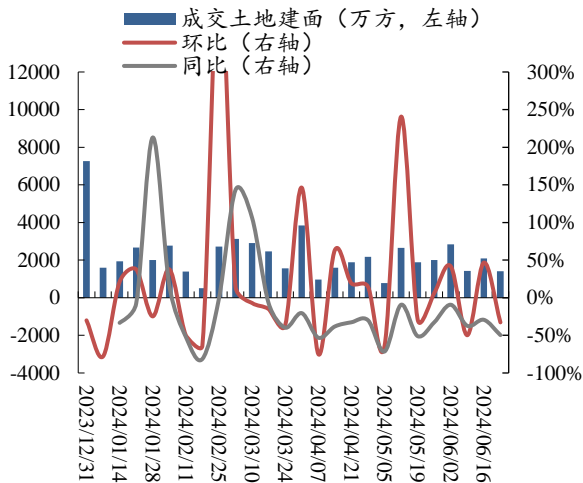
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

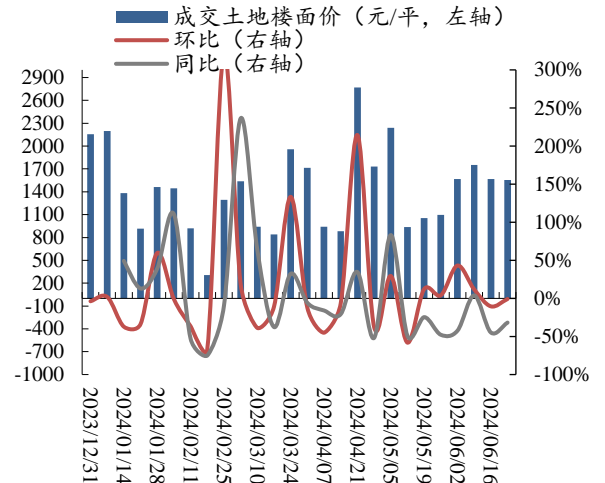
土地成交方面，2024年6月17日-2024年6月21日百城土地成交建筑面积1407.1万方，环比-32.7%，同比-49.7%；成交楼面价1556元/平，环比-0.8%、同比-31.8%；土地溢价率4.7%，环比+3.8pct，同比+1.8pct。截至6月21日，2024年累计成交土地建筑面积为51235.9万方，同比-22.4%。

图19: 百城土地成交建筑面积



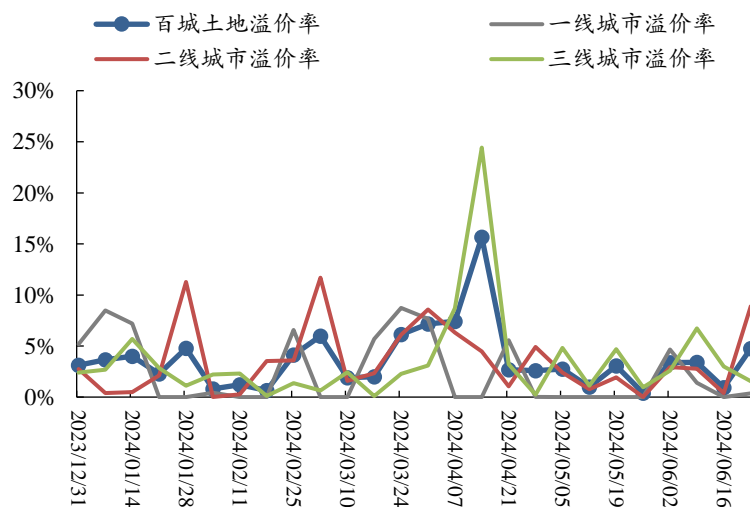
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

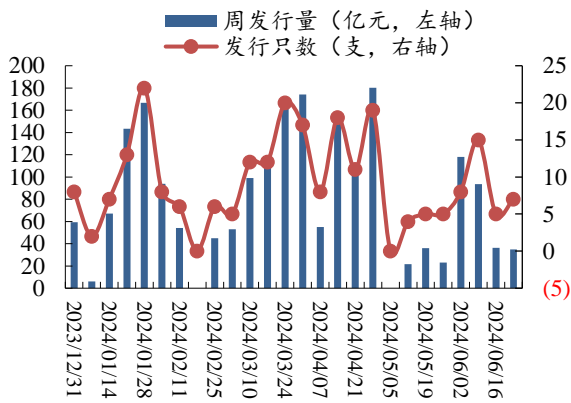


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 2.3. 房地产行业融资情况

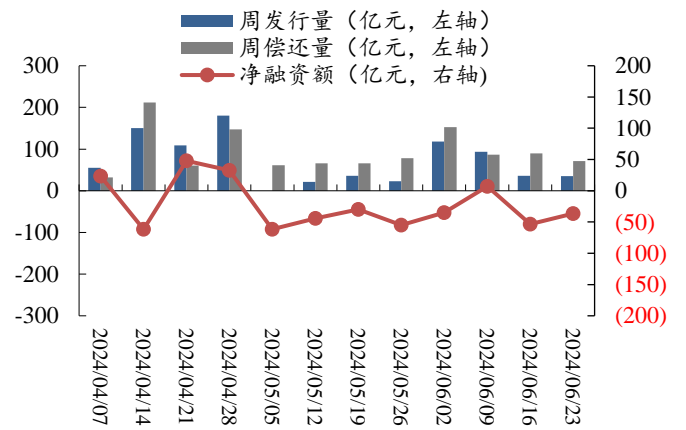
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计7支，发行金额合计34.8亿元，环比-3.8%，同比-65.5%；上周偿还金额71.1亿元，净融资额为-36.3亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债235支，合计发行金额2042.8亿元，同比-23.2%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



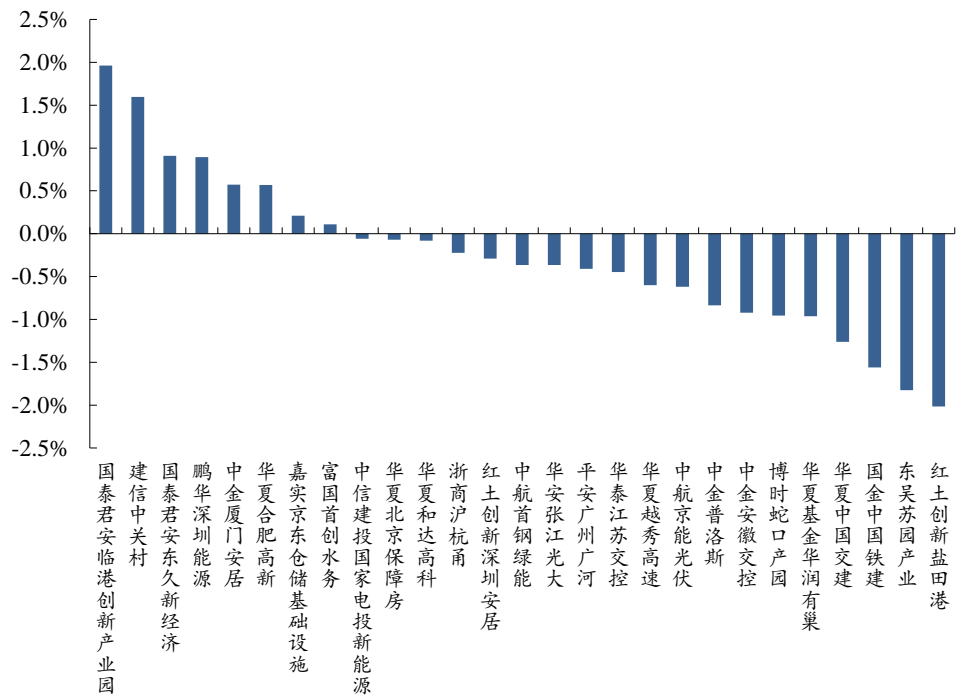
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

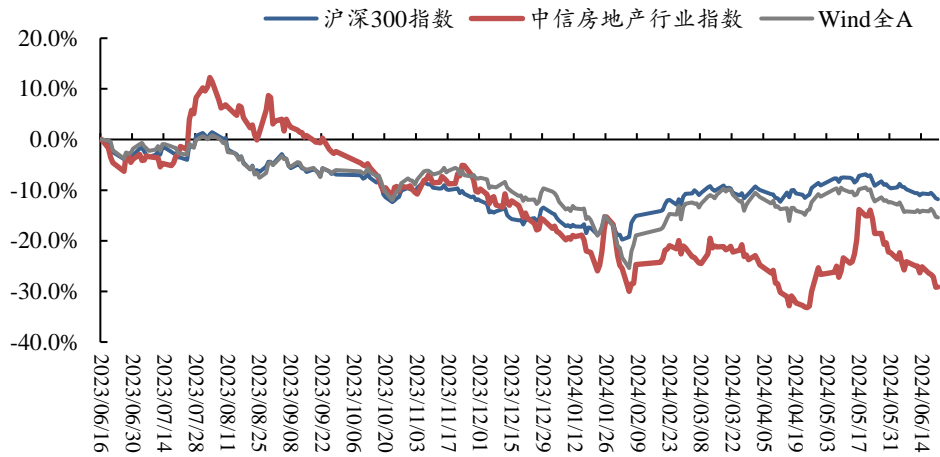


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 3. 行情回顾

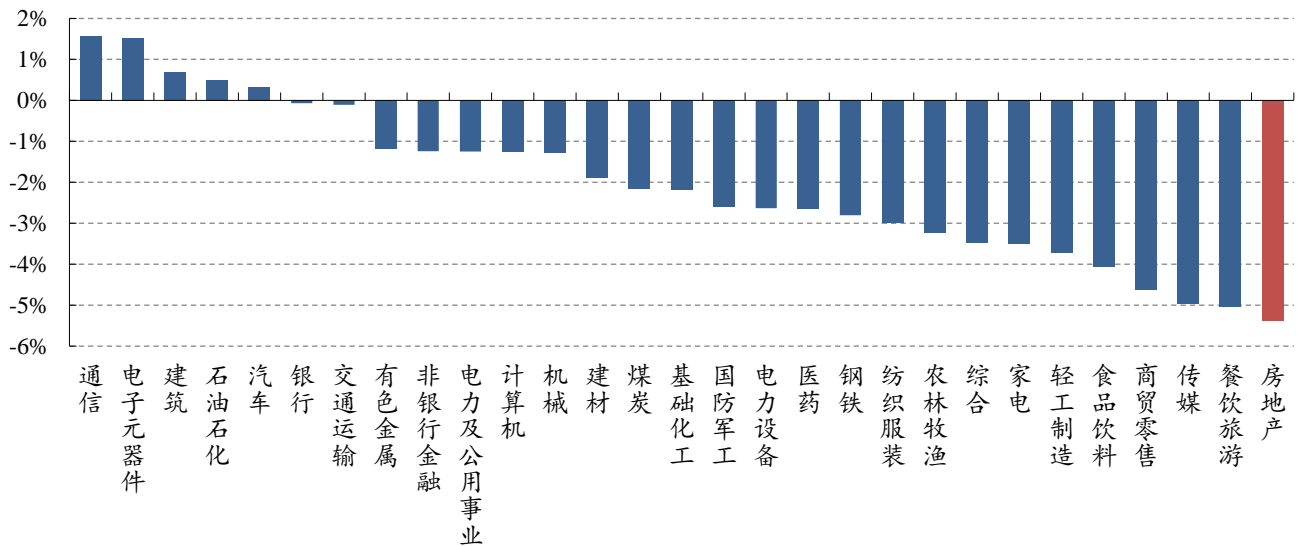
上周房地产板块（中信）涨跌幅-5.4%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-1.3%、-1.5%，超额收益分别为-4.1%、-3.9%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

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 12 支, 较前周减少 32 支, 下跌股数为 108 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为绵石投资、中润资源、东湖高新、大名城、北汽蓝谷, 涨幅分别为 27.9%、15.6%、12.3%、10.4%、9.7%。跌幅前五为同达创业、金地集团、ST



#### 4. 行业政策跟踪

**中央层面：**住建部召开保障性住房工作视频会议表示，各地要推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。**地方层面：**成都支持异地缴存职工申请住房公积金贷款。广州共有 206 个商品住房项目参与“以旧换新”活动，涉及 68 家房地产开发企业和 67 家中介机构。苏州、中山调整公积金政策；兰州取消限购，实施购房补贴，调整公积金贷款政策，并开展以旧换新活动。佛山、资阳推出白名单政策。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/6/20	住建部	收购存量房	部委	召开保障性住房工作视频会议表示，各地要推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。
2024/6/17	武汉	购房补贴	二线城市	黄陂区 2024 年 6 月 15 日至 12 月 31 日期间购房者可获契税 50% 消费券补贴，此前购房者契税补贴为 20%。农村户籍居民购房每套奖 10 m <sup>2</sup> ，非本市户籍居民奖 5 m <sup>2</sup> 。
2024/6/18	成都	公积金政策	二线城市	支持异地缴存职工申请住房公积金贷款。
2024/6/18	广州	以旧换新	一线城市	共有 206 个商品住房项目参与“以旧换新”活动，涉及 68 家房地产开发企业和 67 家中介机构。
2024/6/19	苏州	公积金政策	二线城市	1) 网签日期在 2024 年 6 月 1 日之后的，在所购住房所在县(市)区无自住住房或自有 1 套住房挂牌出售的，即可认定为首套房；2) 有 1 套住房的，执行二套房政策，对我市多子女家庭办理住房公积金贷款时在住房套数认定时核减 1 套住房。
2024/6/19	中山	公积金政策	三线城市	1) 购买、建造、翻建、大修自住住房申请住房公积金贷款最高贷款额度，一名缴存人最高贷款额度调整 50→60 万元，两名或以上缴存人共同申请的最高贷款额度调整 90→120 万元。2) 对购买首套或二套改善型自住住房的多子女家庭最高贷款额度，一名缴存人最高贷款额度调整 60→78 万元，两人或以上缴存人共同申请的最高贷款额度调整 120→156 万元。3) 购买装配式建筑项目的商品住房申请住房公积金贷款，贷款额度最高可上浮 20%，一名缴存人最高贷款额度调整 60→72 万元，两人或以上缴存人共同申请的最高贷款额度调整 108→144 万元。同时符合条件不叠加使用，就高选择其中一项。
2024/6/19	贵阳	契税补贴	二线城市	2024 年底前购买新建住宅并缴契税的家庭可获 50% 契税补贴消费券，用于家具家电等，旨在去化存量房，鼓励国企收购商品房，支持企业购买公寓作保障房，提振消费信心，稳定房市。
2024/6/20	兰州	以旧换新	二线城市	兰州新区发布房地产优化措施：1) 优化执行“认房不认贷”。将新区范围内首套房认定标准由兰州市全域缩小至兰州新区。2) 支持青年人才购房。高等院校、中等职业学校全日制在校生或 5 年内毕业生在兰州新区首次购买新建商品住房的，房企可给予团购优惠。3) 吸引周边群众购房。有序引导

				属地农村、重大工程搬迁、生态移民、地质灾害搬迁、省内少数民族地区人口等在新区城镇集中安置。4) 促进二手房交易。推行“带押过户”支持房企开展“以旧换新”活动。
2024/6/20	佛山	白名单政策	三线城市	金融监管分局数据显示,两批次共47个“白名单”项目获授信113亿元,其中37个项目新增融资89亿元,占广东省五分之一。首批34个项目在3月获银行授信94亿元,全国第七、广东第一;第二批13个项目4月获授信19亿元。第三批白名单项目正在推送中。
2024/6/21	兰州	购房补贴	二线城市	1) 取消限购、限售、价格备案等限制措施; 2) 实施购房补贴,首套购房面积在90平方米以下的,补贴房屋总价的0.5%,超过90平方米补贴0.75%。二套分别为0.5%、1%。三套房及以上均为1.5%; 3) 个人公积金贷款可贷额度由24倍上调至30倍,且公积金贷款不受缴存地限制。
2024/6/21	南通	房票政策、公积金额度	三线城市	1) 推动房票跨区使用,房票开具后6个月内使用的,按照房票票面值的10%给予奖补; 7至12个月内使用的,给予5%奖补; 1年后再使用的,不再给予奖补; 2) 加大购房奖补力度,2024年4月1日至2025年6月30日期间,在主城区购买新房的,给予购房款总额1.5%的奖补。自愿退出(放弃)农村宅基地进城购房的,给予一定额度的奖补; 3) 优化住房信贷政策,购房人在拟购住房所在城区范围内仅有一套住房且正在挂牌出售的,可按首套贷款; 二孩及以上家庭办理贷款时,在住房套数认定时可核减1套; 4) 提高公积金贷款额度,公积金最高贷款额度上调至60万元/人、120万元/户; 硕士研究生或高级职称以上的在职人员额度上调至120万元/人、240万元/户,全日制本科学历且毕业10年内的在职人员额度上调至90万元/人、180万元/户。二孩、三孩家庭在其可贷额度的基础上另行增加20万元/户、30万元/户; 5) 加大人才支持力度,2024年4月1日至2025年6月30日期间,市区符合人才引进政策的硕士、博士、国家级人才、院士等在市区购房自住,给予15-150万元购房补贴; 6) 推进改善型住宅建设,加大核心区域、优质地块供应,在城市郊区停止执行容积率不得低于1.0的供地标准; 7) 完善“市场+保障”住房体系,坚持“以需定购”,支持地方国有企业以合理价格收购新建商品住房用作保障类住房。
2024/6/21	资阳	白名单政策	三线城市	1) 优化贷款政策、调整土地规划、简化审批流程及加强监管等手段促进市场稳定; 2) 建立融资协调机制支持符合条件的房地产项目; 3) 停止新建安置房,转而采用货币或现有房源进行补偿安置,以提升效率。
2024/6/21	中卫	限贷政策	三线城市	1) 市辖区居民购房面积在140平方米以下的,补贴房屋总价的8%,超过140平方米补贴6%。购买首套住房,额外获得1万元购房补贴; 2) 取消首、二套住房商贷利率下限; 3) 下调首付比例,首套首付下调至15%,二套25%。

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

6月第3周新房成交同比下降、环比上升，二手房成交环比上升，同比涨幅可观。近期央行、住建部相继开会提出推动地方有序有效收购存量商品房，收储政策后续有望加快落地。我们预计随着政策逐步起效，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>