

房地产行业跟踪周报

一线城市取消普宅非普宅标准,多地放松政策 继续出台

增持(维持)

2024年11月25日

证券分析师 房诚琦

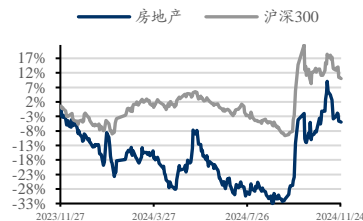
执业证书: S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

投资要点

- **上周(2024.11.18-2024.11.22,下同):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅-0.7%,同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.6%、-2.1%,超额收益分别为1.9%、1.4%。29个中信行业板块中房地产位列第8。
- **(1)新房市场:** 上周37城新房成交面积283.2万方,环比+11.2%,同比+15.7%。2024年11月1日至11月22日累计成交842.4万方,同比+20.0%。今年截至11月22日累计成交10109万方,同比-26.1%。
- **(2)二手房市场:** 上周16城二手房成交面积180.2万方,环比-7.0%,同比+16.2%。2024年11月1日至11月22日累计成交628.8万方,同比+30.5%。今年截至11月22日累计成交6953万方,同比+4.0%。
- **(3)库存及去化:** 13城新房累计库存8255.8万方,环比-0.1%,同比-6.2%;13城新房去化周期为18.1个月,环比变动-0.5个月,同比变动-0.5个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为13.5个月、9.4个月、17.3个月、54.7个月,环比分别变动-0.6个月、-0.4个月、+0.2个月、+0.0个月。
- **(4)土地市场:** 2024年11月18日-2024年11月22日百城供应土地数量为1357宗,环比14.2%,同比-8.5%;供应土地建筑面积为8549.5万方,环比21.4%,同比-17.1%。截至11月22日,2024年累计供应土地数量为28022宗,同比-5.4%,累计供应建筑面积为150982.4万方,同比-19.3%。
- **周观点:** 11月第3周新房成交同环比上升,二手房成交环比小幅上升,同比上升。一线城市陆续取消普通住宅和非普通住宅标准,扩大住房交易优惠税收政策覆盖面。多城市继续优化购房公积金制度。投资建议: 1)房地产开发: 推荐华润置地、保利发展、滨江集团,建议关注绿城中国等; 2)物业管理: 推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务; 3)房地产经济: 推荐贝壳,建议关注我爱我家。
- **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

《下调房产交易税费,助力市场止跌回稳》

2024-11-18

《房地产税收新政点评:降税费促交易,表决心稳预期》

2024-11-13

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 37 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:	5 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 16 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.....	7
图 8:	4 座新一线城市二手房成交面积及同环比.....	7
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.....	8
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（11.18-11.22）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.11.22）.....	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：我们认为当前政策层面已意识到稳定健康的房地产市场是经济发展转型的必要条件，新旧动能并非完全对立，“止跌回稳”的提出可以视作本轮周期的政策拐点，现阶段已无需过度质疑政策效果和目标达成情况。推荐大股东综合实力较强的地方性国企以及优质民企，如华润置地、保利发展、滨江集团。建议关注绿城中国等。

(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、绿城服务、保利物业、越秀服务。

(3) 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，推荐贝壳，建议关注我爱我家。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2024.11.22)

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*	954	63.19	93.60	115.46	135.34	15.10	10.19	8.26	7.05
600048.SH	保利发展	1,165	120.67	115.74	122.86	132.49	9.65	10.06	9.48	8.79
000002.SZ	万科 A	1,005	121.63	-108.17	-4.51	28.84	8.26	-9.29	-222.76	34.83
601155.SH	新城控股*	293	8.46	9.29	10.02	54.43	34.69	31.59	29.29	5.39
002244.SZ	滨江集团*	274	37.41	53.58	61.97	68.17	7.33	5.12	4.42	4.02
0688.HK	中国海外发展	1,307	256.10	245.24	256.69	271.88	5.10	5.33	5.09	4.81
1109.HK	华润置地	1,463	313.65	288.92	298.68	320.76	4.66	5.06	4.90	4.56
0960.HK	龙湖集团	673	128.50	114.74	117.91	126.08	5.23	5.86	5.70	5.33
1755.HK	新城悦服务*	23	4.45	4.92	5.40	5.91	5.28	4.77	4.35	3.97
2869.HK	绿城服务*	107	6.05	7.60	9.11	11.03	17.59	14.02	11.69	9.66
1209.HK	华润万象生活*	601	29.29	36.19	44.14	53.14	20.51	16.60	13.61	11.30

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, 2024.11.25 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.92408 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。

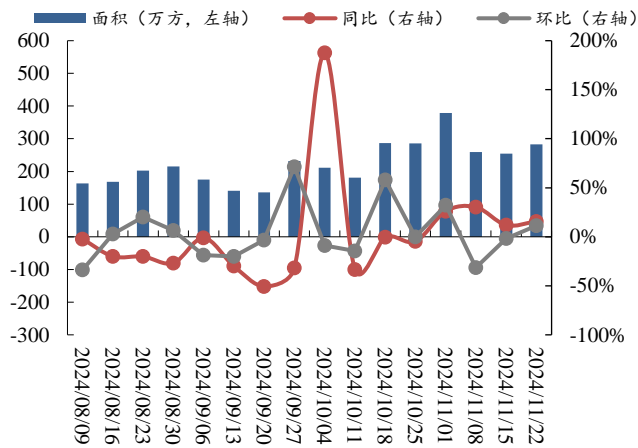
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比 11.2%，同比 15.7%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为 10%、29%、7%、-1%。

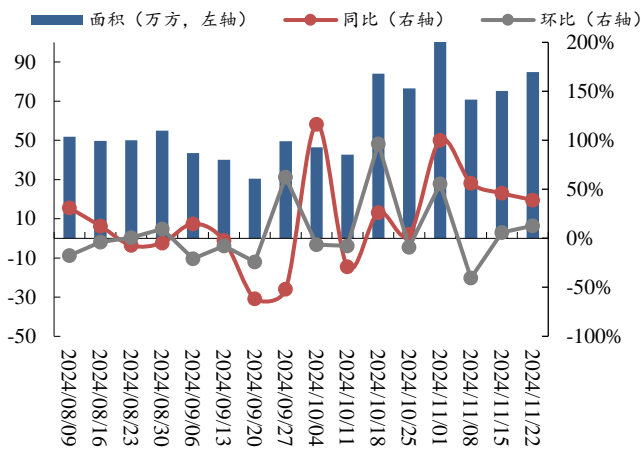
从新房成交看，上周 37 城新房成交面积 283.2 万方，环比+11.2%，同比+15.7%。2024 年 11 月 1 日至 11 月 22 日累计成交 842.4 万方，同比+20.0%。今年截至 11 月 22 日累计成交 10109 万方，同比-26.1%。

图1：全国 37 城商品住宅成交面积及同环比



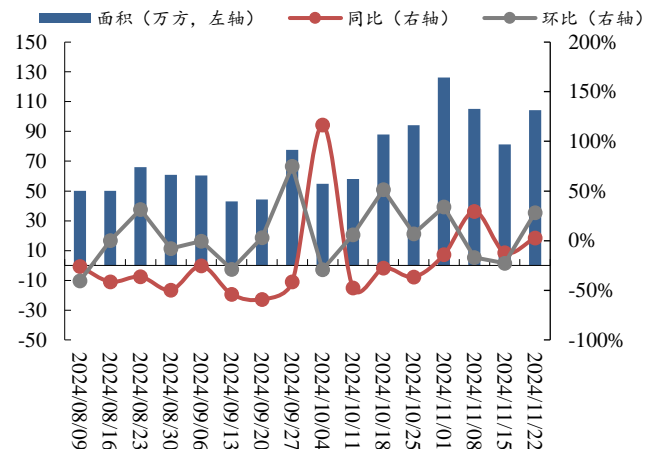
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



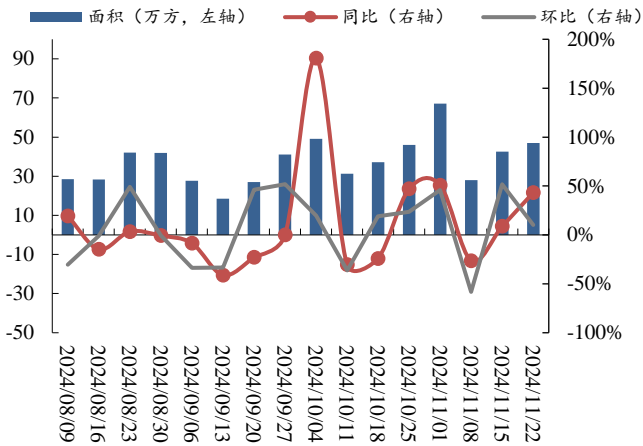
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：5 座新一线城市新房成交面积及同环比



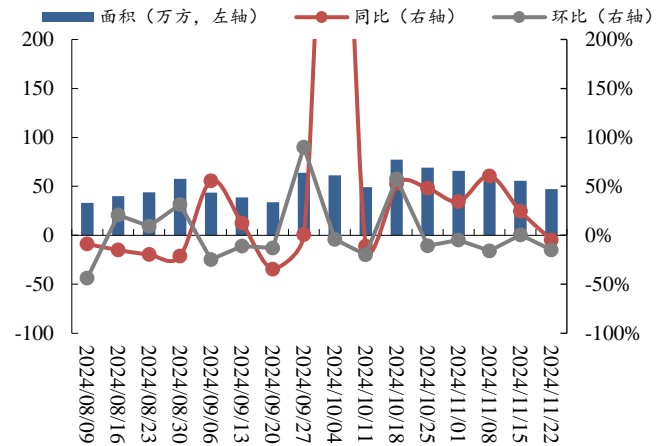
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

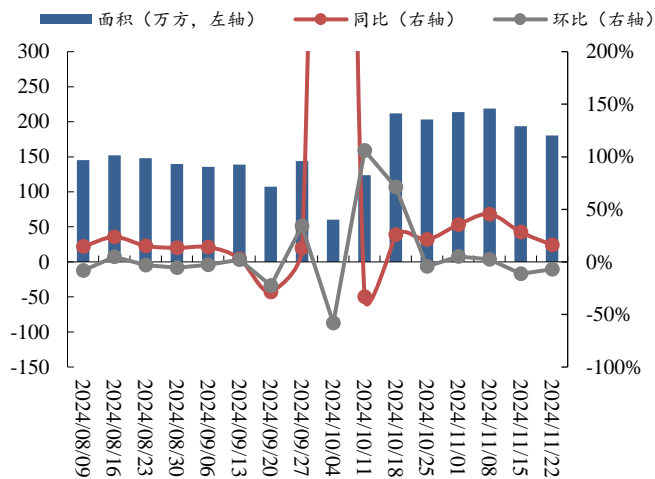
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



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180.2万方，环比-7.0%，同比+16.2%。2024年11月1日至11月22日累计成交628.8万方，同比+30.5%。今年截至11月22日累计成交6953万方，同比+4.0%。

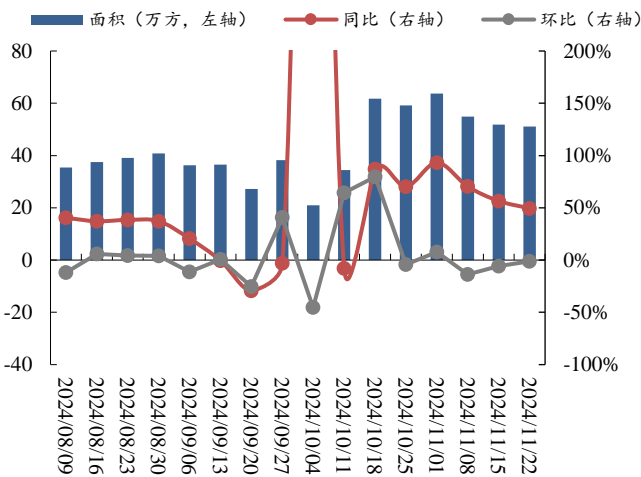
图6：全国16城二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

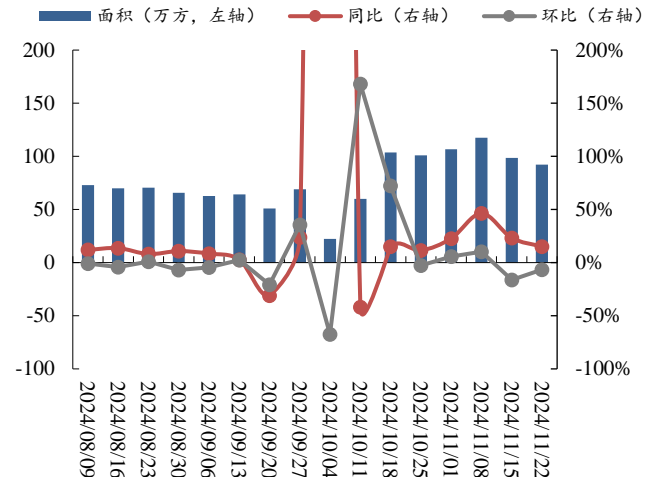
图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比

图8：4座新一线城市二手房成交面积及同环比



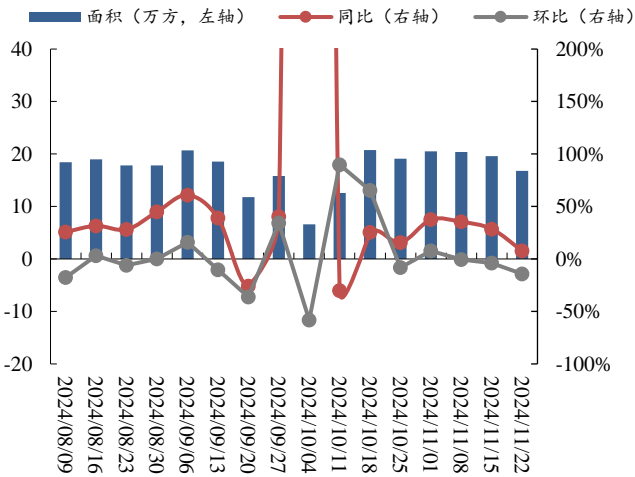
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图9: 3座二线城市二手房成交面积及同环比

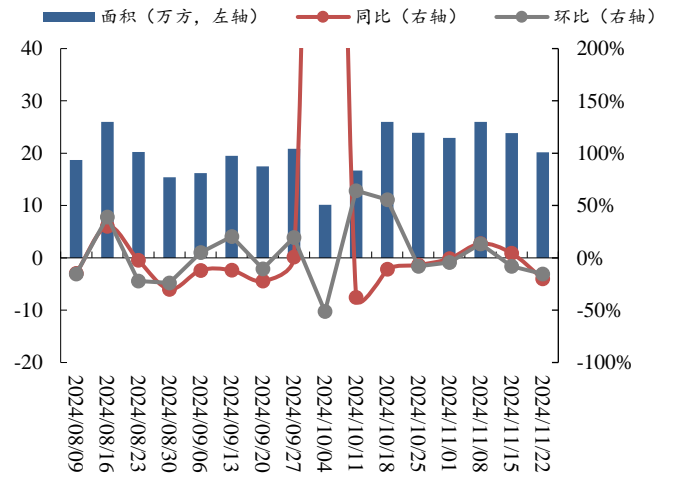


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图10: 7座三四线城市二手房成交面积及同环比



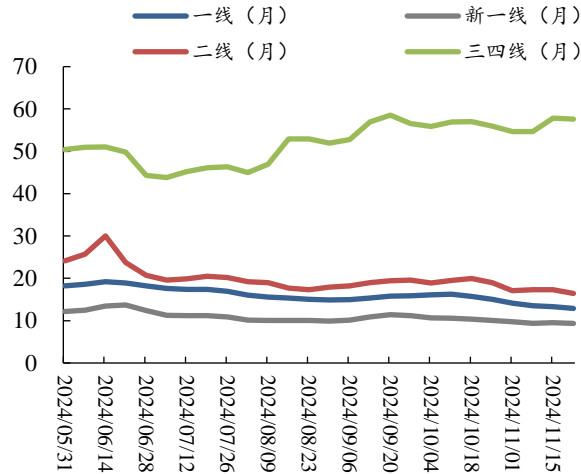
数据来源: Wind, 东吴证券研究所



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

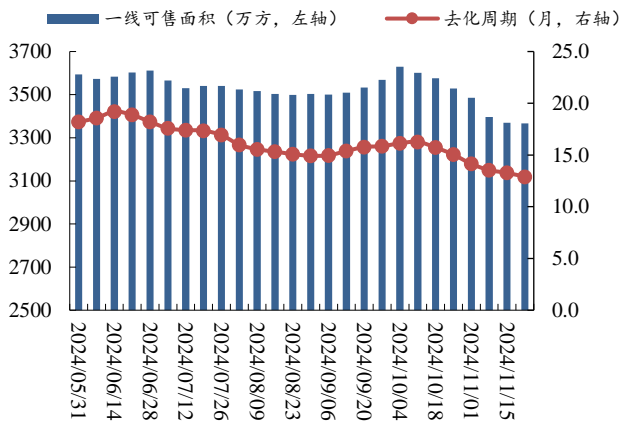
从库存和去化周期看, 13城新房累计库存 8255.8 万方, 环比-0.1%, 同比-6.2%; 13城新房去化周期为 18.1 个月, 环比变动-0.5 个月, 同比变动-0.5 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 13.5 个月、9.4 个月、17.3 个月、54.7 个月, 环比分别变动-0.6 个月、-0.4 个月、+0.2 个月、+0.0 个月。

图11: 各能级城市去化周期



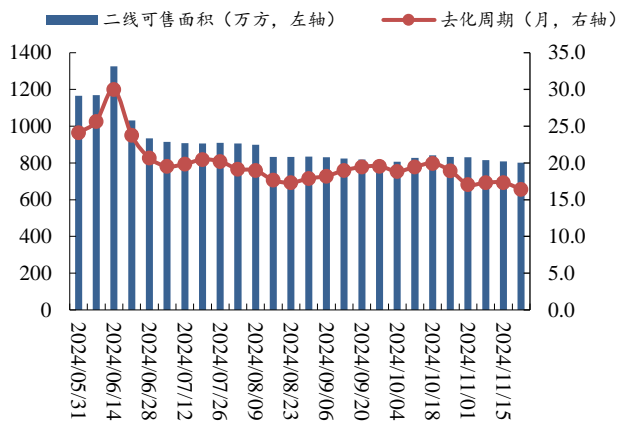
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图12：一线城市商品房库存及去化周期



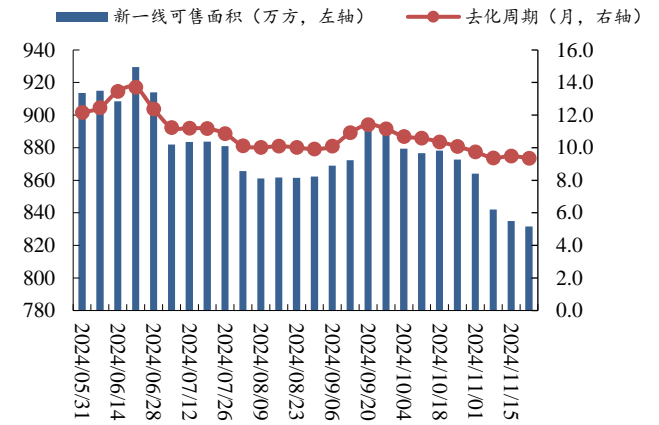
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图14：二线城市商品房库存及去化周期



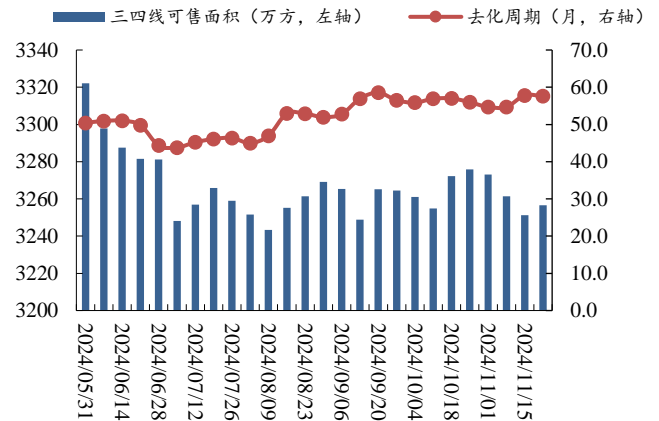
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

重点城市数据总览								
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	14.0	12.7	10.4%	31.1%	22.1%	-24.4%	20.3
	济南	12.9	12.3	5.2%	22.7%	17.2%	136.3%	-
	青岛	14.6	11.3	30.0%	-13.7%	33.2%	-36.0%	-
长三角	上海	31.7	24.6	28.8%	-8.6%	26.9%	-22.6%	7.7
	杭州	12.1	7.7	57.5%	-38.8%	-27.1%	-34.5%	3.6
	苏州	13.5	10.1	34.1%	47.7%	29.3%	-34.4%	17.4
	宁波	3.8	2.7	41.3%	-36.2%	-14.8%	-37.5%	19.1
	嘉兴	5.4	5.5	-2.0%	23.8%	55.6%	117.8%	-
	无锡	3.5	0.0	-22.1%	-69.3%	-69.3%	-35.2%	-
	扬州	2.4	3.3	-27.8%	-40.2%	67.2%	-7.8%	-
	温州	6.5	8.3	-22.3%	0.0%	31.8%	-12.6%	32.8
粤港澳	深圳	18.6	18.8	-1.1%	264.8%	185.4%	3.5%	11.8
	广州	20.6	19.2	7.4%	94.3%	40.4%	-9.9%	15.5
	佛山	11.7	12.3	-4.9%	-10.1%	36.6%	-22.7%	-
	惠州	2.0	1.8	12.9%	36.3%	3.0%	-35.0%	-
中西部	成都	34.3	33.0	4.0%	-17.1%	-22.8%	-38.8%	-
	武汉	29.7	19.3	53.9%	109.3%	90.3%	-30.0%	-

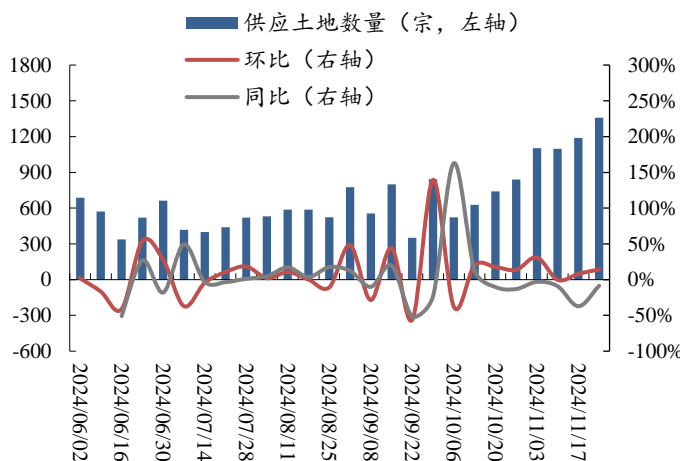
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

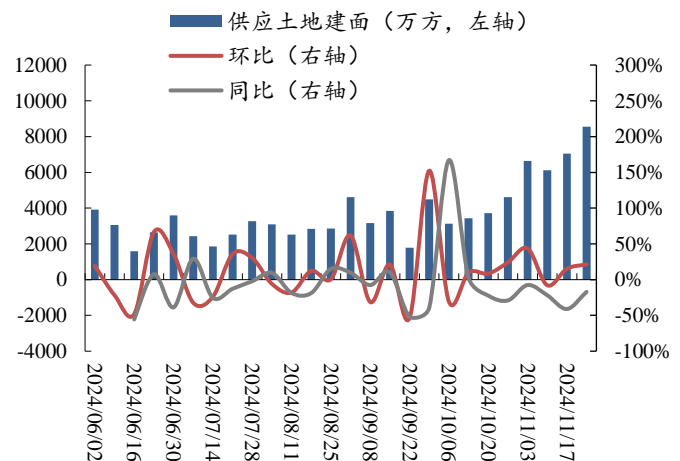
土地供应方面, 2024年11月18日-2024年11月22日百城供应土地数量为1357宗, 环比14.2%, 同比-8.5%; 供应土地建筑面积为8549.5万方, 环比21.4%, 同比-17.1%。截至11月22日, 2024年累计供应土地数量为28022宗, 同比-5.4%, 累计供应建筑面积为150982.4万方, 同比-19.3%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

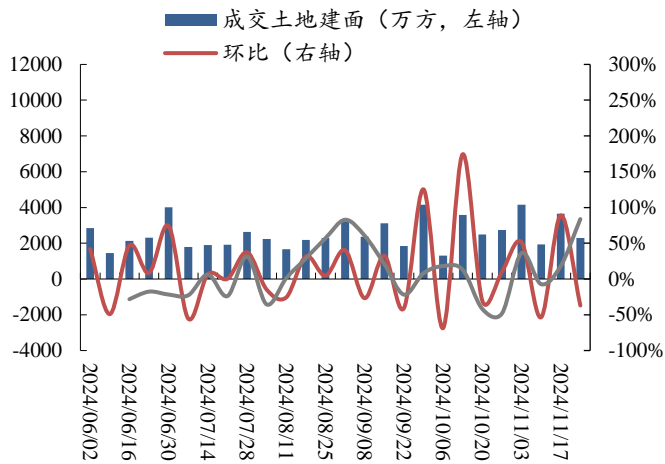
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

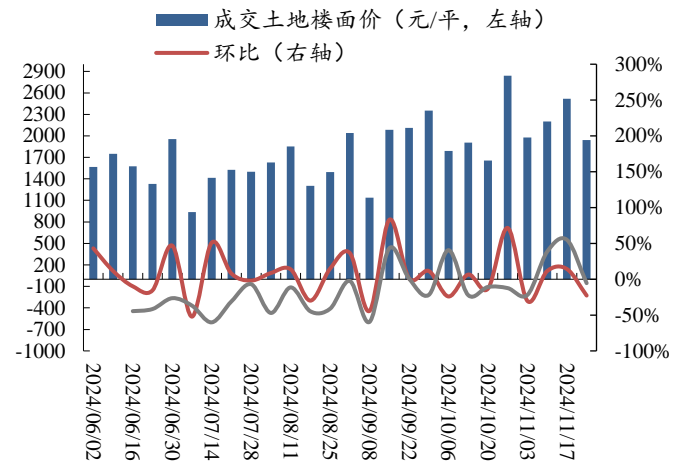
土地成交方面,2024年11月18日-2024年11月22日百城土地成交建筑面积2296.8万方,环比-37.0%,同比83.8%;成交楼面价1943元/平,环比-22.8%、同比-5.5%;土地溢价率0.6%,环比-4.5%,同比-1.6%。截至11月22日,2024年累计成交土地建筑面积为109685.9万方,同比-11.1%。

图19: 百城土地成交建筑面积



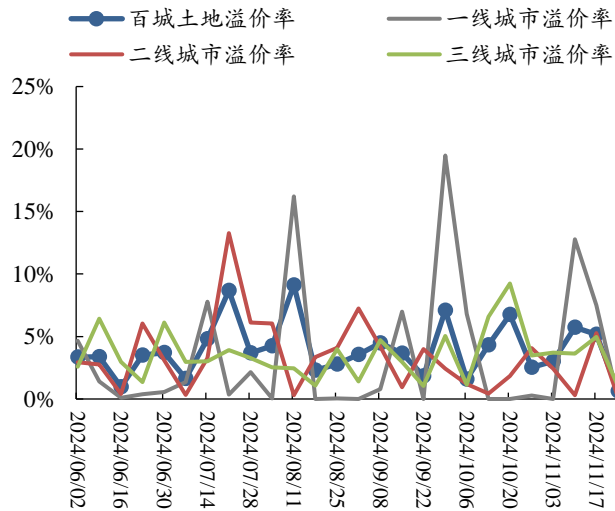
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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



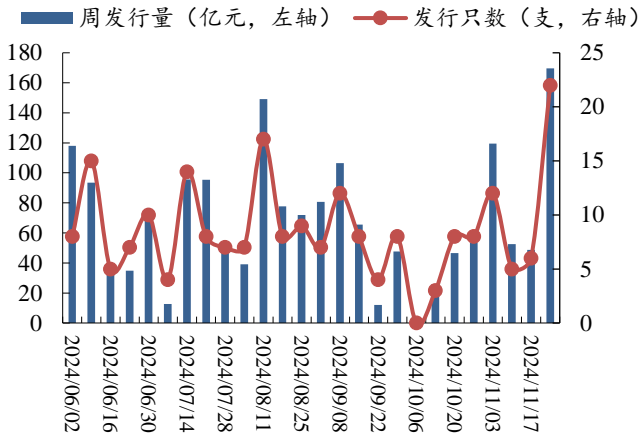
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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22支,发行金额合计169.6亿元,环比247.6%,同比34.5%;上周偿还金额82.9亿元,净融资额为86.8亿元。2024年

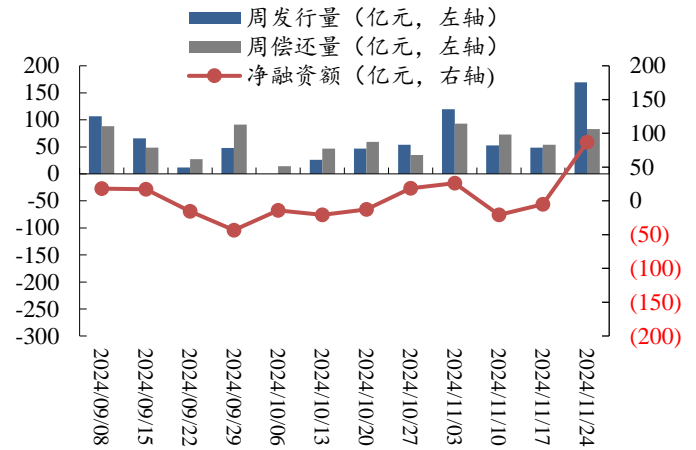
至今，房地产企业合计发行信用债 422 支，合计发行金额 3533.2 亿元，同比-27.1%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



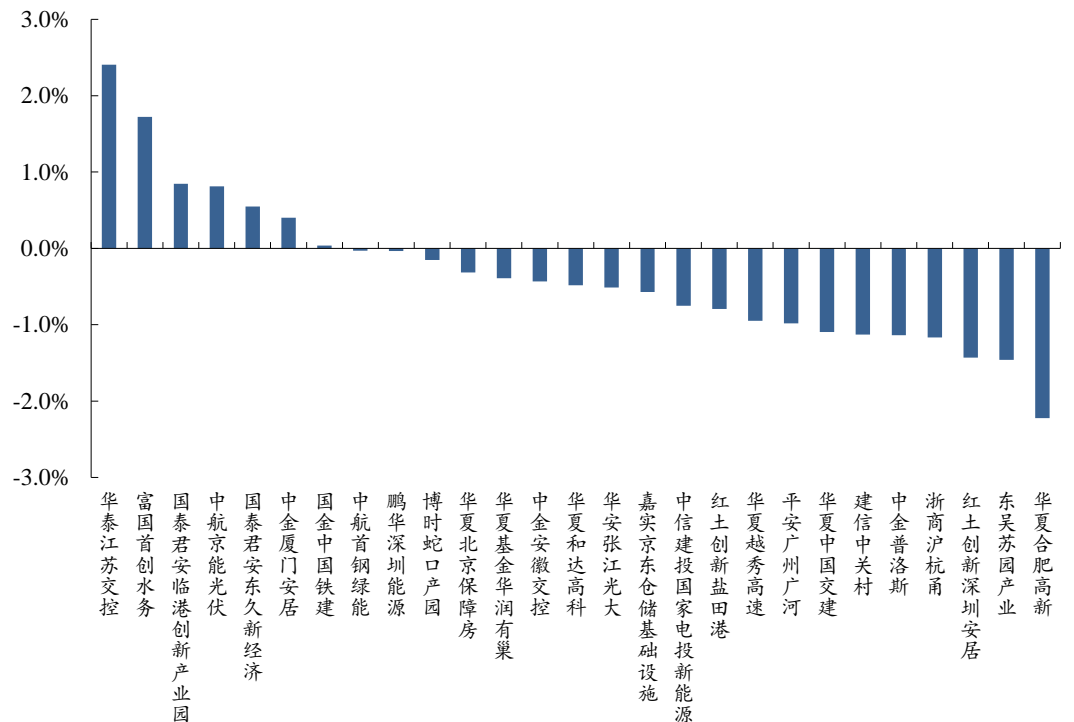
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

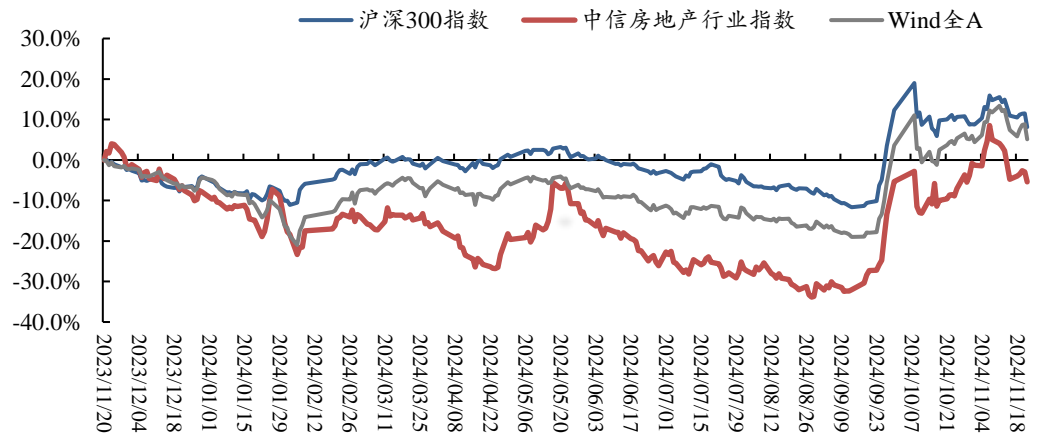


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

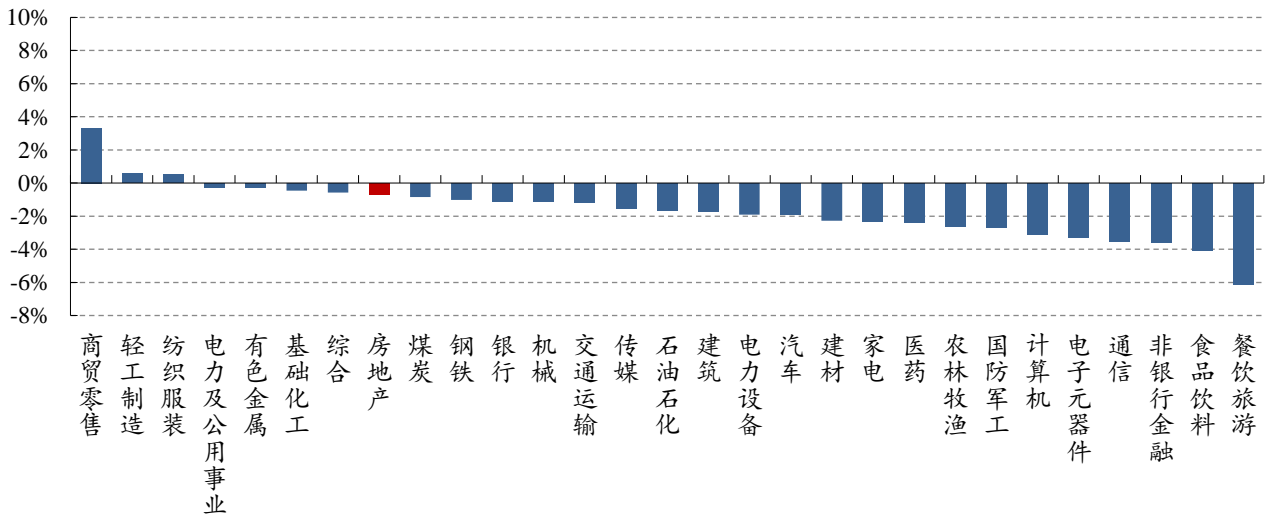
上周房地产板块（中信）涨跌幅-0.7%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.6%、-2.1%，超额收益分别为1.9%、1.4%。29个中信行业板块中房地产位列第8。

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47支，较前周增长36支，下跌股数为69支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为大千生态、苏州高新、粤宏远A、合肥城建、华夏幸福，涨幅分别为40.8%、30.9%、26.9%、19.3%、17.7%。跌幅前五为*ST松江、中润资源、世荣兆业、*ST紫学、岩石股份，跌幅分别为-22.7%、-14.5%、-11.0%、-10.8%、-8.7%。

上周上涨个股共47支，较前周增长36支，下跌股数为69支。上周市场上房地产

股涨幅居前五的为大千生态、山子高科、粤宏远 A、合肥城建、华夏幸福，涨幅分别为 40.8%、30.9%、26.9%、19.3%、17.7%。跌幅前五为*ST 卓朗、中润资源、世荣兆业、学大教育、岩石股份，跌幅分别为-22.7%、-14.5%、-11.0%、-10.8%、-8.7%。上周 48 家重点房企中共计上涨 6 支，较前周增长 5 支，涨幅前五为华夏幸福、建业地产、富力地产、荣盛发展、华侨城 A，涨幅分别为 17.7%、5.0%、2.9%、2.0%、1.4%。跌幅前五为佳兆业、融信中国、正荣地产、世茂集团、时代中国控股，跌幅分别为-21.5%、-17.0%、-14.3%、-14.0%、-13.0%。

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)
603955.SH	大千生态	40.8%	41.5%	22.72	32.00
600736.SH	苏州高新	30.9%	31.6%	5.53	7.24
000573.SZ	粤宏远 A	26.9%	27.6%	2.79	3.54
002208.SZ	合肥城建	19.3%	20.0%	8.25	9.84
600340.SH	华夏幸福	17.7%	18.4%	2.49	2.93

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。

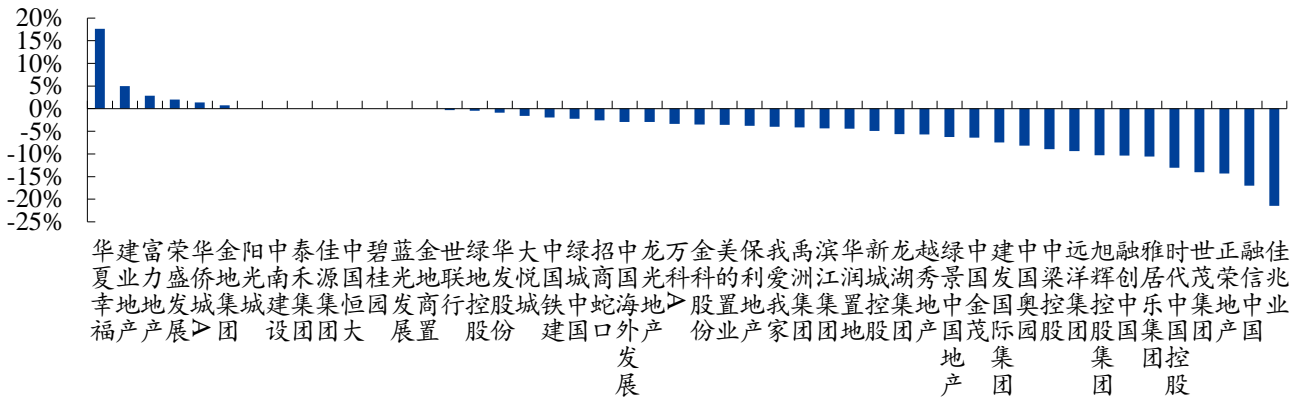
表3: 上周涨跌幅后五

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)
600225.SH	*ST 卓朗	-22.7%	-21.9%	1.81	1.40
000506.SZ	中润资源	-14.5%	-13.8%	3.80	3.25
002016.SZ	世荣兆业	-11.0%	-10.3%	8.66	7.71
000526.SZ	学大教育	-10.8%	-10.1%	46.31	41.30
600696.SH	岩石股份	-8.7%	-8.0%	15.23	13.91

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对跌幅为个股相对中信房地产指数的跌幅。

图27: 上周(11.18-11.22)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

表4: 上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/11/17	苏州	保障性租赁住房	新一线城市	11月17日，为有效增加保障性租赁住房供给，江苏省苏州市住房和城乡建设局（地震局）近日编制了《苏州市保障性租赁住房建设实施办法》（征求意见稿），面向社会公开征求意见至11月28日。征求意见稿明确，保障性租赁住房是指由政府给予土地、财税、金融等政策支持，多主体投资、多渠道供给，主要面向在本市无房的新市民、青年人等群体供应的小户型、低租金的租赁住房。其中，无房，是指本人、配偶及未成年子女在本市行政区域范围内名下无自有产权住房。保障性租赁住房以小户型为主，原则上每套（间）建筑面积不超过70㎡。保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策。征求意见稿中提出，保障性租赁住房的房源筹集主要通过新建、改建和存量纳入三种方式。
2024/11/18	北京	税收	一线城市	11月18日，北京市住房和城乡建设委、市财政局、北京市税务局联合发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》。该政策自2024年12月1日起施行。根据新规定，个人出售持有期超过两年（含）的住房将免征增值税；而对于持有期不足两年的住房出售，则需按5%的税率全额缴纳增值税。此外，北京将继续执行全国统一的个人购房契税优惠政策。具体来说，对于购买家庭唯一住房且面积不超过140平方米的情况，契税税率降至1%；若超过此面积限制，则适用1.5%的税率。对于购买第二套住房的家庭而言，如果房屋面积同样在140平方米以内，其契税也按照1%收取；超出部分则调整至2%。
2024/11/18	上海	税收	一线城市	11月18日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》（以下简称《公告》），明确了与取消普通住房和非普通住房标准相衔接的增值税等优惠政策。为贯彻落实国家工作部署，更好满足居民刚性和改善性住房需求，经市政府同意，市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局等四部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》（以下简称《通知》），一是明确取消普通住房和非普通住房标准；二是明确取消标准后相关个人住房交易税收事项。《通知》自2024年12月1日起施行。
2024/11/18	广州	入户审批机制	一线城市	11月18日，《广州市户籍迁入管理规定（修订稿）》（以下简称《规定（修订稿）》）发布，向社会公众公开征求意见。《规定（修订稿）》拟新增两种入户类别，并明确相应条件：安居乐业入户，即在白云区、黄埔区、花都区、番禺区、南沙区、从化区和增城区7个行政区内，拥有合法产权住宅房屋且在广州连续缴纳社会保险满1年的人员，可申请入户。投资纳税入户，即在最近连续36个月内，在广州

				实际缴纳的个人所得税税额累计在 20 万元以上的人员，可申请入户。
2024/11/18	长沙	住房公积金	二线城市	11 月 18 日，长沙公积金发布关于调整住房公积金贷款政策的通知，职工家庭购买首套或者第二套改善性自住房申请公积金贷款，最低首付比例统一调整为 20%，组合贷款同步调整。单身缴存职工购买第二套改善性自住房为新建商品房的可以申请公积金贷款（不含商业银行住房贷款转公积金贷款）。异地缴存职工购买首套或者第二套改善性自住房为新建商品房的，可向长沙住房公积金管理中心（含省直分中心）申请公积金贷款（不含商业银行住房贷款转公积金贷款）。
2024/11/19	深圳	税收	一线城市	11 月 19 日，深圳住建局、财政局和税务局联合发布通知，自 2024 年 12 月 1 日起取消普通与非普通住房标准，并明确相关税收执行财政部等三部委 2024 年第 16 号公告规定。通知规定，个人销售住房涉及的增值税和契税依此公告执行；未提供完整房屋原值凭证的，个人所得税按转让收入的 1% 核定。同时，深圳取消非普通住房转让个税 1.5% 的规定，其他个税政策不变。增值税方面，购买 2 年以上住房免征，不足 2 年按 5% 缴纳。契税方面，深圳执行全国统一优惠，首套房 140 平及以下减按 1% 税率，以上减按 1.5%；二套房 140 平及以下减按 1%，以上减按 2%。
2024/11/21	哈尔滨	住房公积金	二线城市	11 月 21 日，哈尔滨住房公积金管理中心推出“支持房地产市场健康发展新政”，其中涉及优化房屋套数认定标准、延长公积金贷款年龄、提升贷款额度等多个方面。对于套数认定标准，新政明确，借款人家庭在哈尔滨市主城 6 区（道里区、南岗区、道外区、香坊区、平房区和松北区）购买自住住房的，按主城 6 区范围进行套数查询认定；在哈尔滨市其他区县（市）购买自住住房的，按购房所在区县（市）范围进行套数查询认定。与此同时，新政规定，延长公积金贷款年龄，借款人申请公积金贷款时，贷款期限可推迟至法定退休年龄后 5 年计算，且贷款期限最长不超过 30 年。此外，新政提出，提高多子女家庭住房公积金贷款额度上限，多子女家庭在哈尔滨市购买自住住房，住房公积金最高贷款额度上限上浮 30%，即单人申请公积金贷款最高可贷 104 万元，双人申请公积金贷款最高可贷 130 万元。
2024/11/22	广州	税收	一线城市	11 月 22 日，广州市住房和城乡建设局等三部门发布通知，取消广州市普通住宅和非普通住宅标准，自 2024 年 12 月 1 日起施行。原《广州市国土房管局 广州市财政局 广州市地方税务局关于我市享受优惠政策普通住房标准的通知》（穗国房字〔2005〕375 号）同时废止。

数据来源：财联社、东吴证券研究所

5. 投资建议

11 月第 3 周新房成交同环比上升，二手房成交环比小幅上升，同比上升。一线城市陆续取消普通住宅和非普通住宅标准，扩大住房交易优惠税收政策覆盖面。多城市继续优化购房公积金制度。投资建议：1) 房地产开发：推荐华润置地、保利发展、滨江集团，建议关注绿城中国等；2) 物业管理：推荐华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；3) 房地产经济：推荐贝壳，建议关注我爱我家。

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>