

房地产行业跟踪周报

新房销售同环比正增,多地房地产放松政策陆续出台

增持(维持)

2025年01月27日

证券分析师 房诚琦

执业证书: S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

投资要点

- **上周(2025.1.20-2025.1.24):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅-1.2%,同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为0.5%、0.9%,超额收益分别为-1.8%、-2.1%。29个中信行业板块中房地产位列第23。
- **(1) 新房市场:** 上周37城新房成交面积218.1万方,环比+6.7%,同比+8.6%。2025年1月1日至1月24日累计成交724.8万方,同比+12.1%。今年截至1月24日累计成交724.8万方,同比+12.1%。
- **(2) 二手房市场:** 上周16城二手房成交面积153.6万方,环比-18.0%,同比+9.2%。2025年1月1日至1月24日累计成交603万方,同比+26.7%。今年截至1月24日累计成交603万方,同比+26.7%。
- **(3) 库存及去化:** 13城新房累计库存7999.8万方,环比-0.7%,同比-9.4%;13城新房去化周期为16.4个月,环比变动-0.3个月,同比变动-2.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为11.0个月、8.7个月、14.2个月、58.0个月,环比分别变动-0.2个月、-0.1个月、-0.4个月、-2.6个月。
- **(4) 土地市场:** 2025年1月20日-2025年1月26日百城土地成交建筑面积2195.2万方,环比-2.9%,同比9.1%;成交楼面价1500元/平,环比5.6%、同比2.7%;土地溢价率3.9%,环比-6.0%,同比-0.9%。截至1月26日,2025年累计成交土地建筑面积为9507万方,同比15.6%。
- **周观点:** 1月第4周新房成交环比上升、同比上升,二手房成交环比下降,同比上升。1月21日,北京市规自委制定印发《北京市关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见(试行)》,允许将国有建设用地使用权作价出资或者入股投入到市政府授权市国资委履行出资人职责的企业及其所属各级国有全资子公司。泉州优化公积金贷款制度,提高多子女家庭公积金贷款最高额度。多城市出台购房补贴等房地产政策。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)房地产经纪: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

《销售数据边际改善,市场有望逐步企稳》

2025-01-20

《财政部持续推进专项债收储,新房二手房销售面积同比正增》

2025-01-13

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	16

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（北京、上海、广州、深圳）.....	6
图 3:	5 座新一线城市新房成交面积及同环比（杭州、武汉、成都、青岛、苏州）.....	6
图 4:	7 座二线城市新房成交面积及同环比（福州、厦门、无锡、宁波、济南、大连、南宁）.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）.....	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（北京、深圳）.....	8
图 8:	4 座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）.....	8
图 9:	3 座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、大连、东莞）.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）.....	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（北京、上海、广州、深圳）.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期（苏州、杭州）.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期（宁波、福州、厦门）.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期（莆田、温州等）.....	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（2025.1.20-2025.1.24）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2025.1.24）.....	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稳健经营分歧最大的公司, 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 (2025.1.24)

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*	900	63.19	93.60	115.46	135.34	14.24	9.61	7.79	6.65
600048.SH	保利发展*	1,008	120.67	50.20	55.20	65.50	8.35	20.08	18.26	15.39
000002.SZ	万科 A	882	121.63	-121.14	-5.51	27.61	7.25	-7.28	-160.12	31.94
600383.SH	金地集团*	207	61.07	61.82	66.58	71.24	3.39	3.34	3.11	2.90
601155.SH	新城控股*	257	8.46	7.55	7.72	8.13	30.37	34.03	33.28	31.60
002244.SZ	滨江集团*	269	37.41	53.58	61.97	68.17	7.18	5.01	4.33	3.94
0688.HK	中国海外发展	1,231	256.10	239.98	252.30	269.62	4.81	5.13	4.88	4.57
1109.HK	华润置地	1,526	313.65	286.59	296.60	318.77	4.87	5.32	5.15	4.79
0960.HK	龙湖集团	610	128.50	110.93	113.59	123.36	4.75	5.50	5.37	4.94
1755.HK	新城悦服务*	24	4.45	4.92	5.40	5.91	5.30	4.79	4.37	3.99
2869.HK	绿城服务*	106	6.05	7.60	9.11	11.03	17.51	13.95	11.63	9.61

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, 2025.1.24 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9204 元人民币; (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。

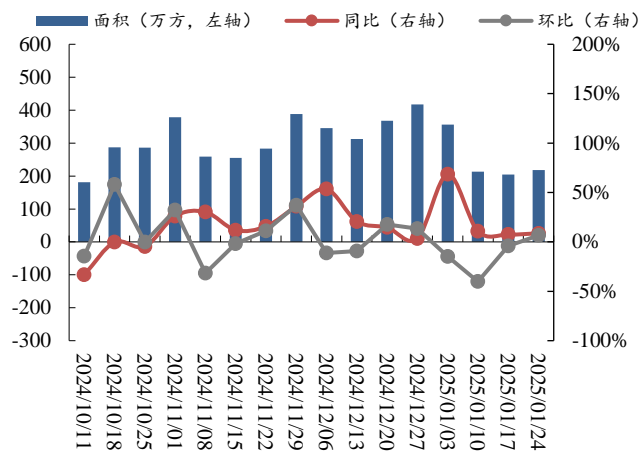
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+6.7%，同比+8.6%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+18%、-17%、-23%、-23%。

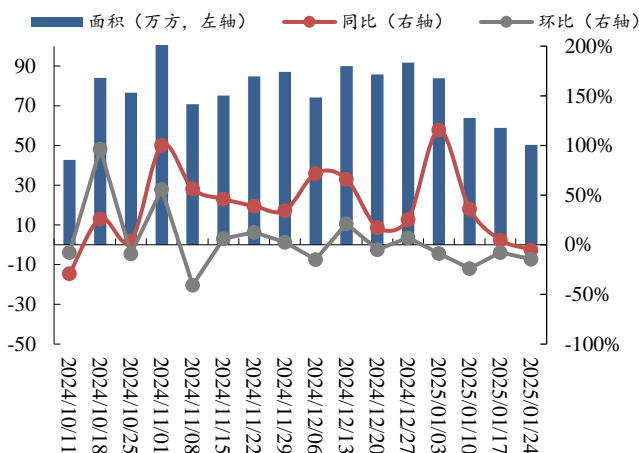
从新房成交看，上周 37 城新房成交面积 218.1 万方，环比+6.7%，同比+8.6%。2025 年 1 月 1 日至 1 月 24 日累计成交 724.8 万方，同比+12.1%。今年截至 1 月 24 日累计成交 724.8 万方，同比+12.1%。

图1：全国 37 城商品住宅成交面积及同环比



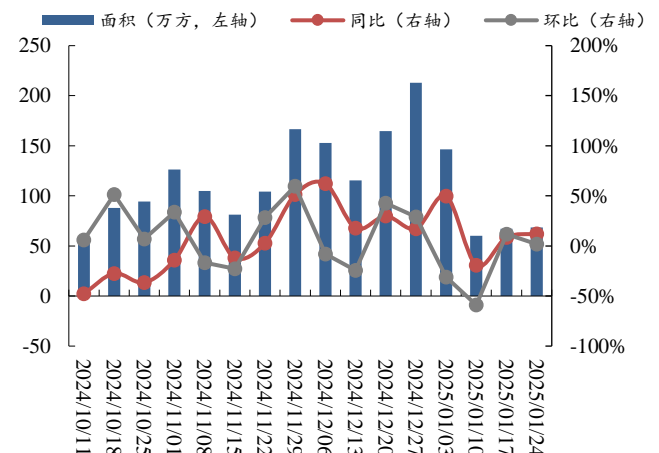
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比（北京、上海、广州、深圳）



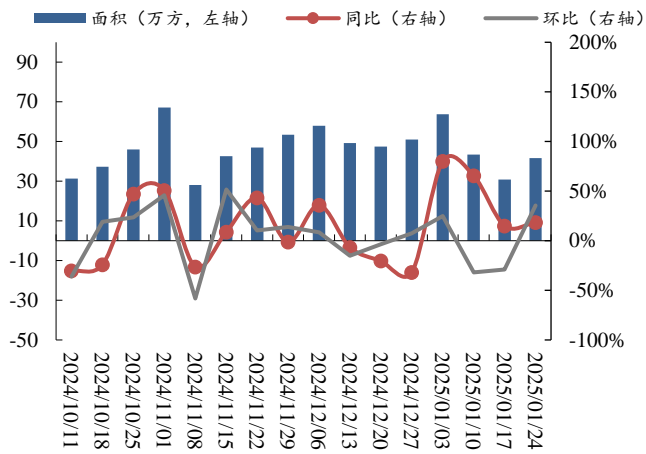
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：5 座新一线城市新房成交面积及同环比（杭州、武汉、成都、青岛、苏州）



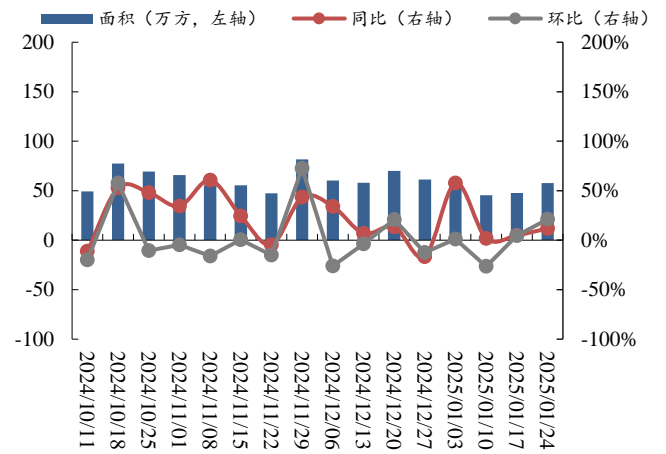
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：7座二线城市新房成交面积及同环比（福州、厦门、无锡、宁波、济南、大连、南宁）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

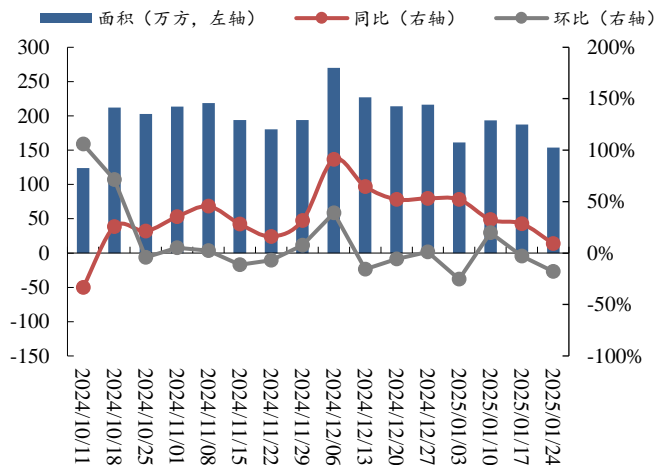
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比（惠州、扬州、温州等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

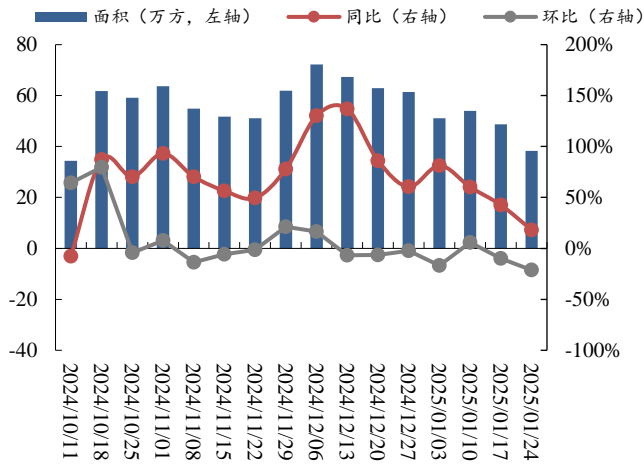
从二手房成交看，上周16城二手房成交面积153.6万方，环比-18.0%，同比+9.2%。2025年1月1日至1月24日累计成交603万方，同比+26.7%。今年截至1月24日累计成交603万方，同比+26.7%。

图6：全国16城二手房成交面积及同环比



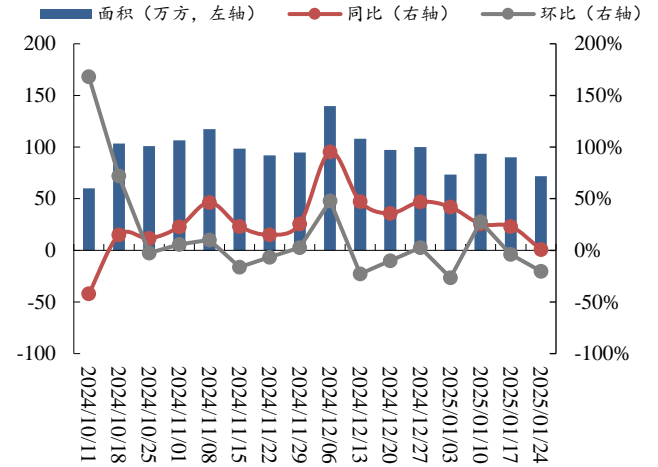
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比（北京、深圳）



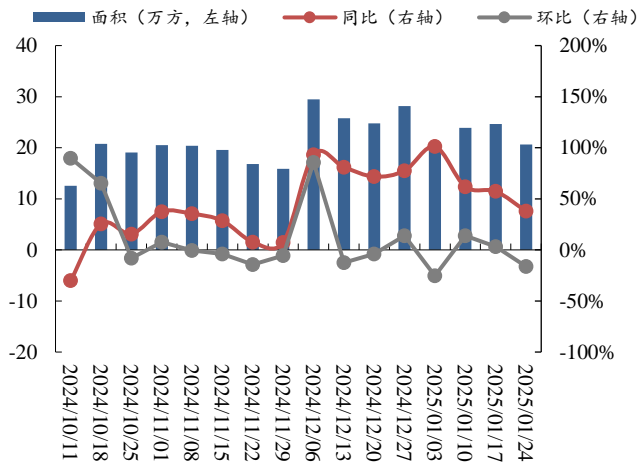
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：4座新一线城市二手房成交面积及同环比（杭州、苏州、青岛、成都）



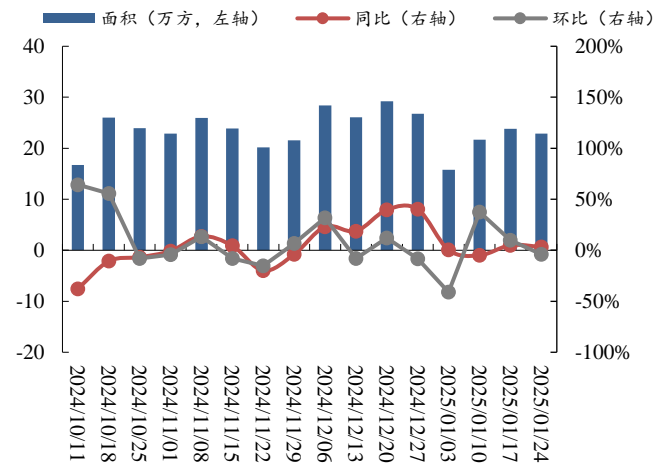
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及同环比（厦门、大连、东莞）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

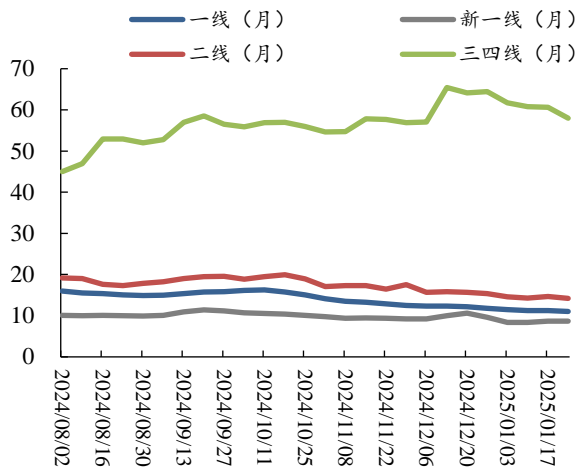
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比（扬州、资阳等）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

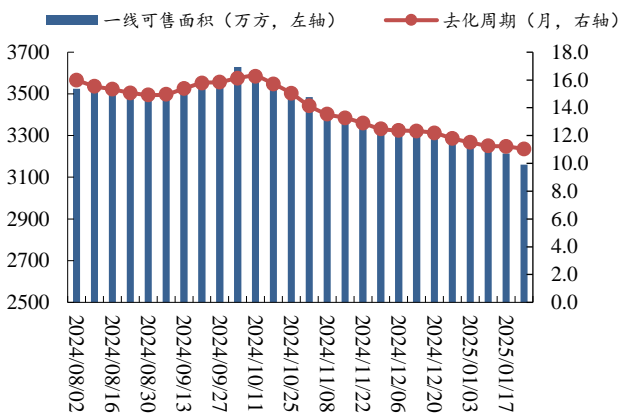
从库存和去化周期看，13城新房累计库存7999.8万方，环比-0.7%，同比-9.4%；13城新房去化周期为16.4个月，环比变动-0.3个月，同比变动-2.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为11.0个月、8.7个月、14.2个月、58.0个月，环比分别变动-0.2个月、-0.1个月、-0.4个月、-2.6个月。

图11: 各能级城市去化周期



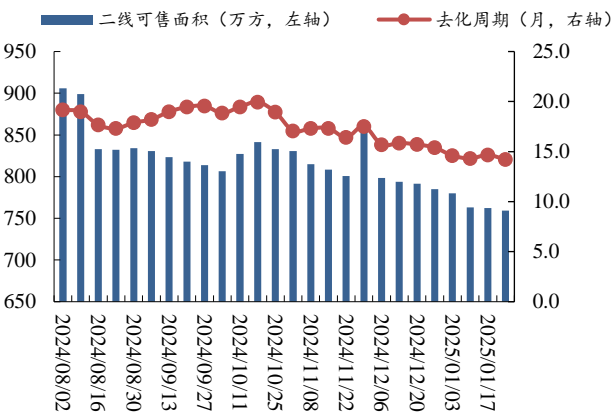
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期 (北京、上海、广州、深圳)



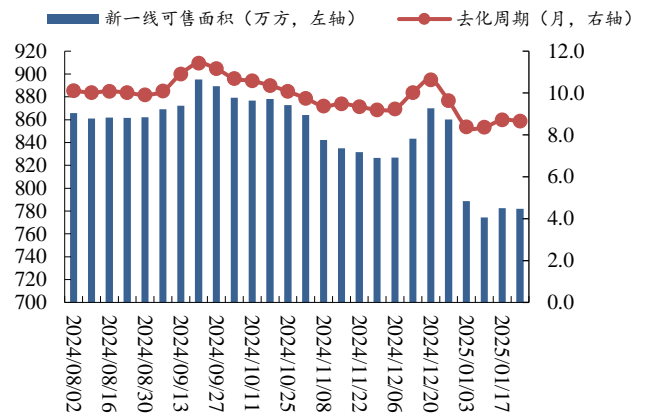
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期 (宁波、福州、厦门)



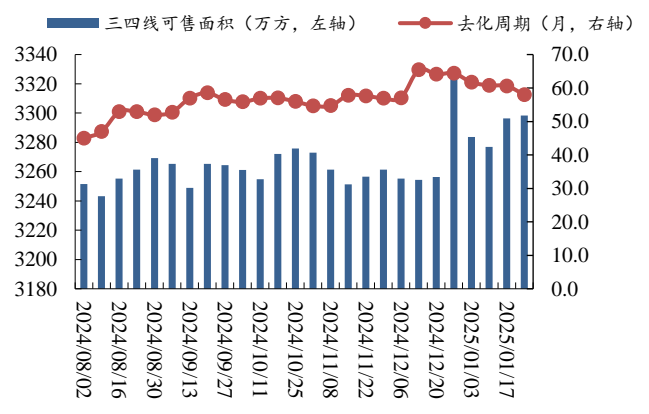
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期 (苏州、杭州)



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 (莆田、温州等)



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	10.9	9.2	18.5%	-50.0%	-43.1%	-43.1%	18.6
	济南	11.3	10.0	13.5%	4.6%	11.1%	278.6%	-
	青岛	14.5	15.3	-5.3%	2.8%	-17.3%	-17.3%	-
长三角	上海	18.6	22.5	-17.2%	3.7%	21.6%	21.6%	7.3
	杭州	7.9	5.0	56.0%	64.1%	-15.4%	-15.4%	4.0
	苏州	5.3	5.8	-9.1%	-18.0%	-39.7%	-39.7%	13.5
	宁波	6.1	4.0	51.7%	-36.2%	18.8%	18.8%	15.5
	嘉兴	3.9	3.8	0.8%	-13.0%	-23.4%	-23.4%	-
	无锡	3.7	2.7	38.2%	-3.7%	4.9%	4.9%	-
	扬州	6.6	6.6	1.1%	187.2%	97.2%	97.2%	-
	温州	16.6	11.9	38.9%	30.5%	99.0%	99.0%	35.1
粤港澳	深圳	8.7	11.4	-23.0%	115.8%	164.0%	164.0%	7.5
	广州	12.1	15.8	-23.4%	31.2%	97.0%	97.0%	13.0
	佛山	8.7	8.1	7.0%	23.0%	26.1%	26.1%	-
	惠州	1.6	0.9	72.3%	17.7%	-5.9%	-5.9%	-
中西部	成都	27.2	26.5	2.5%	22.7%	4.0%	4.0%	-
	武汉	13.5	14.4	-6.0%	0.4%	6.3%	6.3%	-

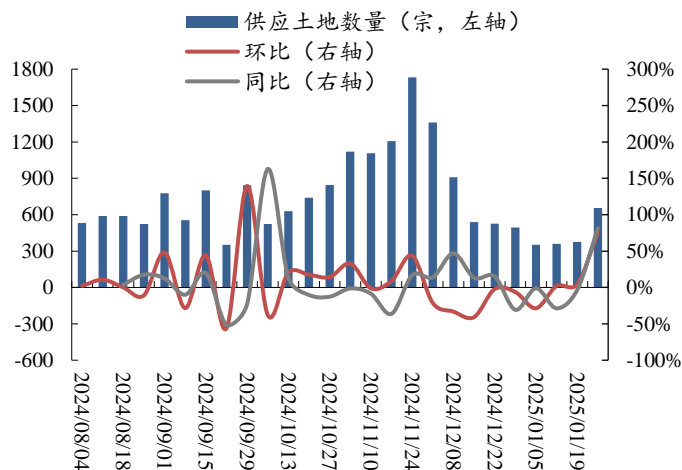
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

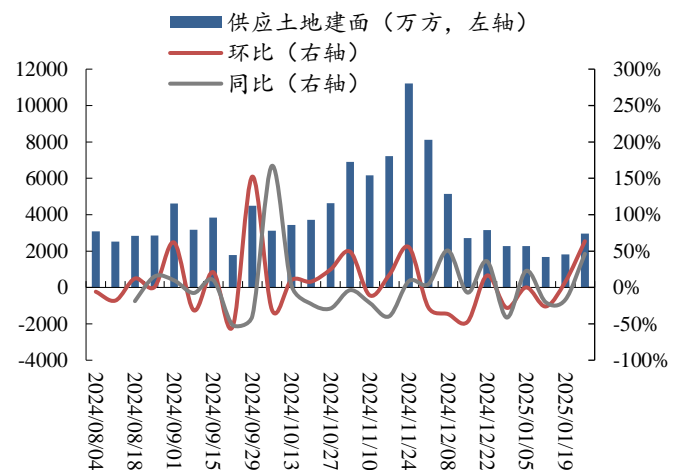
土地供应方面, 2025年1月20日-2025年1月26日百城供应土地数量为656宗, 环比74.9%, 同比81.2%; 供应土地建筑面积为2965万方, 环比63.5%, 同比46.2%。截至1月26日, 2025年累计供应土地数量为1742宗, 同比8.2%, 累计供应建筑面积为8735.4万方, 同比6.9%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

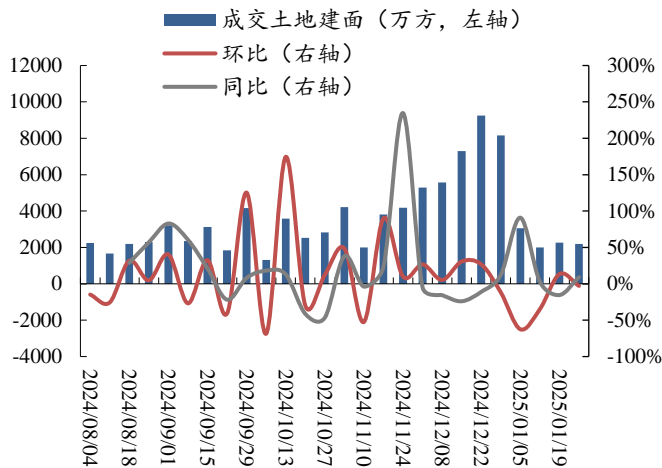
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

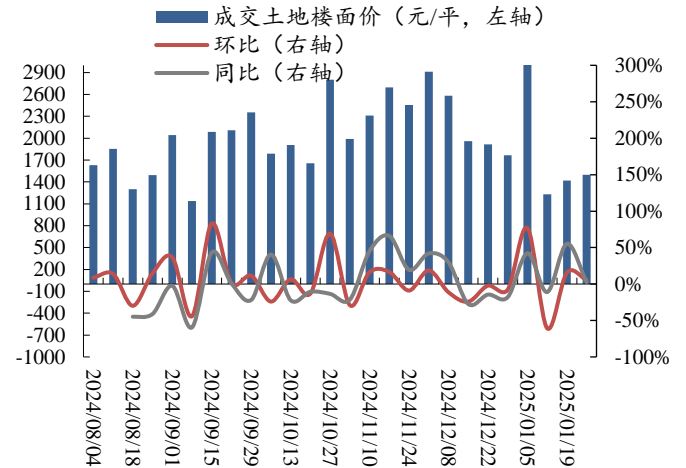
土地成交方面，2025年1月20日-2025年1月26日百城土地成交建筑面积2195.2万方，环比-2.9%，同比9.1%；成交楼面价1500元/平，环比5.6%、同比2.7%；土地溢价率3.9%，环比-6.0%，同比-0.9%。截至1月26日，2025年累计成交土地建筑面积为9507万方，同比15.6%。

图19: 百城土地成交建筑面积



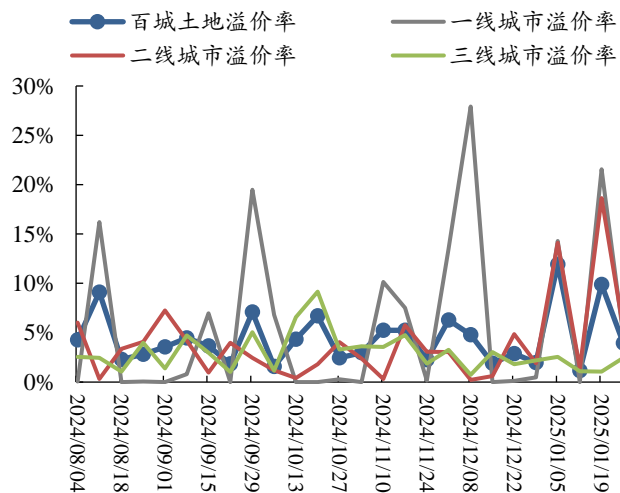
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

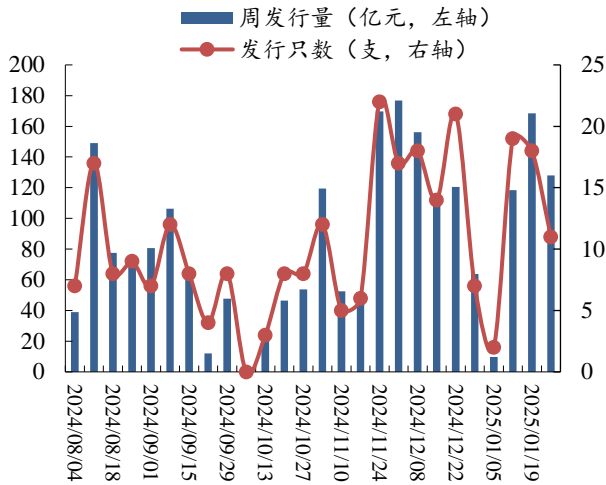


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

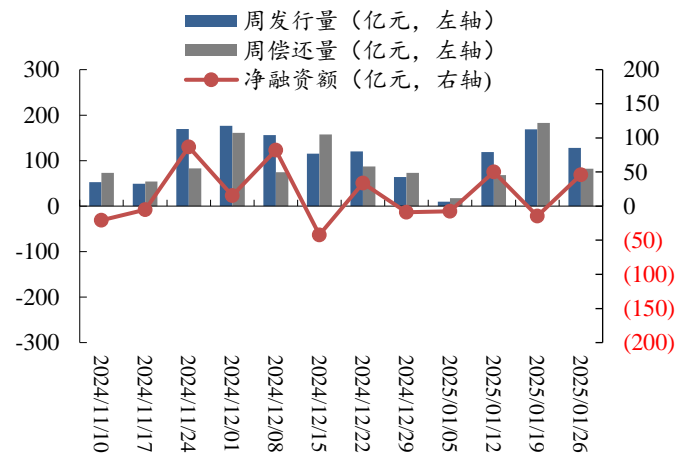
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计11支，发行金额合计128亿元，环比-24.0%，同比-23.1%；上周偿还金额82.2亿元，净融资额为45.8亿元。2025年至今，房地产企业合计发行信用债50支，合计发行金额424.6亿元，同比10.9%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



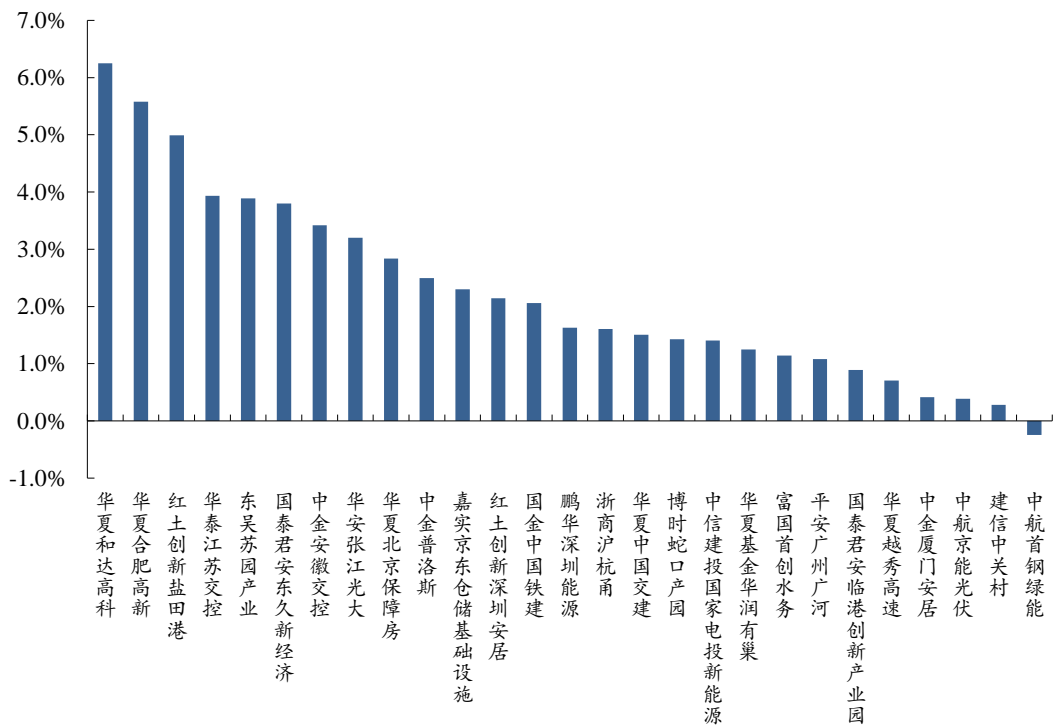
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

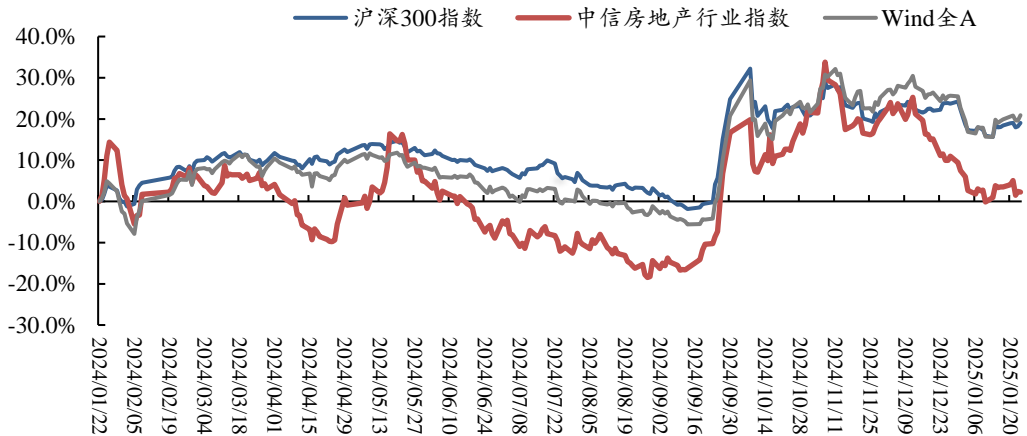


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

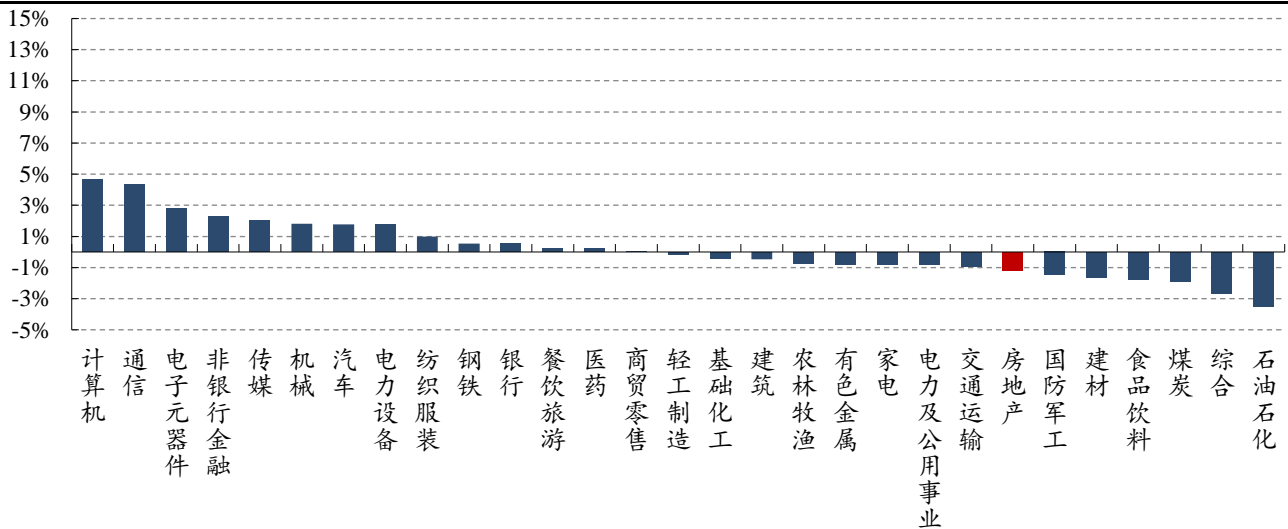
上周房地产板块（中信）涨跌幅-1.2%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 0.5%、0.9%，超额收益分别为-1.8%、-2.1%。29 个中信行业板块中房地产位列第 23。

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 25 支，较前周减少 85 支，下跌股数为 91 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为粤宏远 A、*ST 京蓝、万科 A、新华联、高新发展，涨幅分别为 21.7%、15.4%、11.5%、11.4%、8.8%。跌幅前五为天下秀、宁波富达、荣丰控股、亚太实业、中交地产，跌幅分别为-21.0%、-21.0%、-20.0%、-19.5%、-14.8%。上周 48 家重

点房企中共计上涨 11 支，较前周减少 28 支，涨幅位居前五的为万科 A、时代中国控股、禹洲集团、绿景中国地产、中梁控股，涨幅分别为 11.5%、8.8%、4.8%、4.4%、2.0%。跌幅前五为碧桂园、荣盛发展、金科股份、远洋集团、正荣地产，跌幅分别为-13.4%、-12.5%、-9.5%、-9.2%、-8.5%。

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)
000573.SZ	粤宏远 A	21.7%	22.9%	4.38	5.33
000711.SZ	*ST 京蓝	15.4%	16.7%	1.49	1.72
000002.SZ	万科 A	11.5%	12.7%	6.63	7.39
000620.SZ	新华联	11.4%	12.6%	1.84	2.05
000628.SZ	高新发展	8.8%	10.1%	51.45	56.00

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。

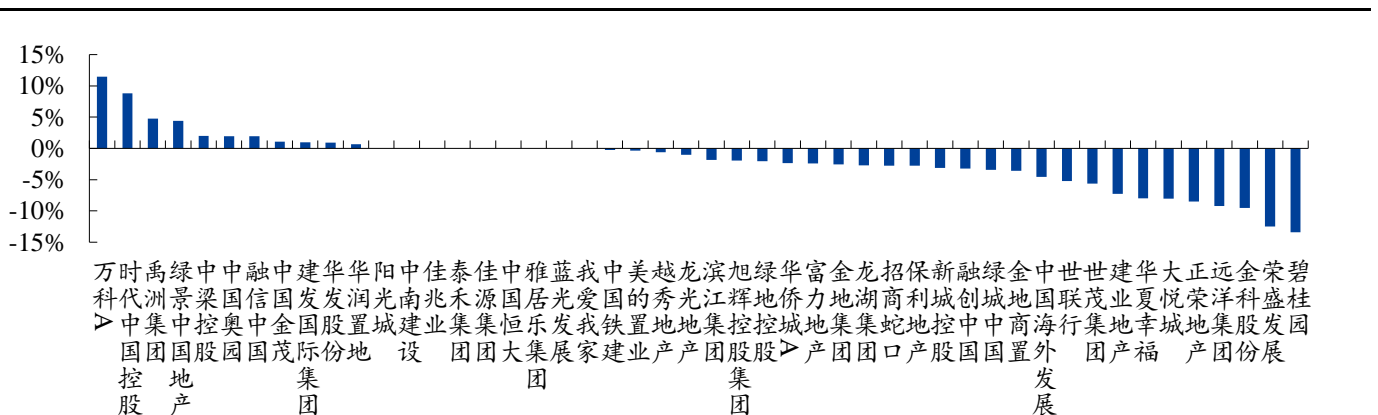
表3: 上周涨跌幅后五

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)
600556.SH	天下秀	-21.0%	-19.8%	6.70	5.29
600724.SH	宁波富达	-21.0%	-19.8%	6.42	5.07
000668.SZ	荣丰控股	-20.0%	-18.8%	6.94	5.55
000691.SZ	亚太实业	-19.5%	-18.3%	3.43	2.76
000736.SZ	中交地产	-14.8%	-13.6%	8.22	7.00

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 (2025.1.20-2025.1.24) 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：1月22日，中共中央、国务院印发《乡村全面振兴规划（2024-2027年）》。其中提到，深化农村土地制度改革。加快完成房地一体宅基地确权登记颁证，允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，优先保障乡村全面振兴用地需求，健全土地增值收益分配机制。强化乡村发展用地保障，省级土地利用年度计划安排至少5%新增建设用地指标，保障乡村重点产业和项目用地，落实农村产业融合发展和设施农业用地保障政策，县乡级国土空间规划应统筹安排农业农村发展用地。规范有序稳妥开展城乡建设用地增减挂钩，腾退的建设用地指标可纳入土地利用年度计划。

地方层面：1月21日，北京市规自委制定印发《北京市关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见（试行）》，允许将国有建设用地使用权作价出资或者入股投入到市政府授权市国资委履行出资人职责的企业及其所属各级国有全资子公司。泉州优化公积金贷款制度，提高多子女家庭公积金贷款最高额度。郑州、贵州等出台购房补贴等房地产政策。

表4: 上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2025/1/20	泉州	住房公积金	三线城市	泉州市住房公积金管理委员会印发通知，自2025年1月20日起，进一步加大住房公积金购房支持力度。通知明确，提高多子女家庭最高贷款额度。生育、抚养两个及以上子女的职工家庭申请住房公积金贷款，且符合其他贷款申请条件的，其住房公积金贷款额度在最高贷款额度（双职工100万元，单职工60万元）基础上另加20万元。简化省内异地购房提取手续。职工省内异地购房申请提取住房公积金的，无需再提供户籍证明或工作证明。支持省内购房提取代际互助。2025年12月31日前，在省内购买自住住房且符合购房提取条件的，购房人的父母、子女可申请提取住房公积金支持购房人购房。
2025/1/21	北京	盘活存量土地资源	一线城市	1月21日，北京市规自委近日制定印发了《北京市关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见（试行）》。《指导意见》所称“作价出资或者入股”，具体指以一定年期的国有建设用地使用权作价出资或者入股投入到市政府授权市国资委履行出资人职责的企业及其所属各级国有全资子公司，国有建设用地使用权由企业持有，市政府依法对企业享有出资人权益的情形。通过“作价出资或者入股”，不断丰富本市土地资源有偿配置政策“工具箱”，进一步激发企业参与城市更新的意愿，降低企业用地成本，提升资源配置效率和效益，赋能城市发展新活力。《指导意见》的落地，将有效降低企业参与城市更新的“门槛”，支持企业“腾笼换鸟”盘活存量土地资源。作价出资或者入股是一种国有建设用地使用权有偿使用方式，是对出让方式的有益补充。
2025/1/22	中央	农村土地制度改革	/	1月22日，中共中央、国务院印发《乡村全面振兴规划（2024-2027年）》。其中提到，深化农村土地制度改革。加快完成房地一体宅基地确权登记颁证，允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。有序推进农村集体经营性建设用地入市改革，优先保障乡村全面振兴用地需求，健全土地增值收益分配机制。强化乡村发展用地保障，省级土地利用年度计划安排至少5%新增建设用地指标，保障乡村重点产业和项目用地，落实农村产业融合发展和设施农业用地保障政策，县乡级国土空间规划应统筹安排农业农村发展用地。规范有序稳妥开展城乡建设用地增减挂钩，腾退的建设用地指标可纳入土地利用年度计划。

2025/1/24	郑州	购房补贴	新一线城市	河南省会郑州1月24日对外发布2025年支持购房政策。根据通报，郑州将对高层次人才分别给予不超过300万元（人民币，下同）、150万元、100万元、50万元的首次购房补贴，对新申请并符合条件的青年人分别给予10万元、5万元、2万元、1万元的首次购房补贴。通报称，2025年，郑州将继续执行首套房和二套房商业性贷款首付款比例15%、首套房商贷利率下调至3%、首套房公积金贷款利率下调至2.85%等政策；继续开展存量房“卖旧买新，以旧换新”工作，全年完成目标任务1万套；继续开展“家装焕新”工作；大力推进“房票”安置工作；持续开展商品房团购活动，倡导企业出台优惠政策。
2025/1/26	贵州	推动房地产市场止跌回稳	/	1月26日，贵州省政府办公厅印发《关于做好2025年一季度全省经济工作实现“开门红”的若干措施》。其中提出，全力推动房地产市场止跌回稳。鼓励各地因城施策开展发放购房补贴、缴纳契税返消费券、春节促销等活动，促进居民刚性和改善性住房需求。加快推进城中村改造，新开工一批保障性租赁住房。

数据来源：中指研究院、财联社、东吴证券研究所

5. 投资建议

1月第4周新房成交环比上升、同比上升，二手房成交环比下降，同比上升。1月21日，北京市规自委制定印发《北京市关于城市更新项目国有建设用地使用权作价出资或者入股支持社会经济发展的指导意见（试行）》，允许将国有建设用地使用权作价出资或者入股投入到市政府授权市国资委履行出资人职责的企业及其所属各级国有全资子公司。泉州优化公积金贷款制度，提高多子女家庭公积金贷款最高额度。多城市出台购房补贴等房地产政策。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）房地产经纪：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>