

房地产行业跟踪周报

新房二手房销售环比下降，5 年期 LPR 下调 10 基点 增持（维持）

2023 年 06 月 27 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（2023.6.17-2023.6.23，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-2.5%，-2.1%，超额收益分别为-2.1%、-2.4%。29 个中信行业板块中房地产位列第 26。

■ 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 297.2 万方，环比-3.7%，同比-49.9%；2023 年 6 月 1 日至 6 月 23 日累计成交 980.1 万方，同比-31.6%。今年截至 6 月 23 日累计成交 8597.0 万方，同比+6.1%。

（2）**二手房市场：**上周 17 城二手房成交面积 104.5 万方，环比-31.5%，同比-33.7%；2023 年 6 月 1 日至 6 月 23 日累计成交 470.0 万方，同比+0.6%。今年截至 6 月 23 日累计成交 4188.5 万方，同比+53.0%。

（3）**库存及去化：**14 城新房累计库存 9549.6 万方，环比+0.4%，同比-0.7%；14 城新房去化周期为 15.0 个月，环比变动+0.2 个月，同比变动-1.7 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 11.8 个月、9.4 个月、16.0 个月、37.5 个月，环比分别变动+0.3 个月、+0.3 个月、+0.1 个月、-1.7 个月。

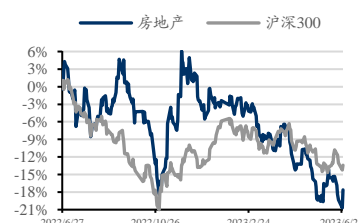
■ **（4）土地市场：**2023 年 6 月 19 日-2023 年 6 月 25 日百城供应土地数量为 300 宗，环比-50.5%，同比-51.8%；供应土地建筑面积为 1724.1 万方，环比-40.3%，同比-57.3%。百城土地成交建筑面积 1328.0 万方，环比-46.6%，同比-67.2%；成交楼面价 2305 元/平，环比-17.6%，同比+2.6%；土地溢价率 3.0%，环比-4.1pct，同比-2.3pct。

■ **重点数据与政策：**全国层面：经济日报发文称打通二手交易阻碍仍需政策端加码。LPR:6 月 1 年期为 3.55%，5 年期以上为 4.2%，均下调 10 个基点，为时隔十个月首次下调。证券日报发文称“破局式”疏通房地产融资至关重要，A 股房企定增过审名单持续扩容将有助于房地产市场企稳回升。经济日报发文称当前房地产市场仍在缓慢恢复，需求不稳已成主要制约因素。中国银行间市场交易商协会鼓励主承销商为其承销债券开展做市，促进提升债券二级市场流动性。地方层面：福州：已累计为 1318 个多子女家庭发放住房公积金贷款 9.15 亿元。天津拟提高首套房公积金贷款额度，最高 100 万元。广州：旧改鼓励分片分期实施，推行“签一片、拆一片、供一片、批一片、建一片”模式。加大金融支持力度，鼓励银行保险机构提供金融支持。

■ **周观点：**上周新房和二手房销售受端午节影响，部分城市未披露数据导致环比下降，端午节后随着房企加大推货和促销力度、冲刺年中业绩，我们预计新房销售将迎来环比复苏，二手房销售将在短期持续承压。随着 LPR 调降落地，我们预计更多的地产放松政策将在三季度释放，供给侧政策加码的概率较需求端更大。此时点对地产股不必太过悲观，推荐关注土储充裕、布局聚焦核心城市、信用资质良好的房企，未来有望率先受益于市场复苏和政策放松；同时建议关注物业和代建行业的投资机会。1）开发商：保利发展、招商蛇口、越秀地产、滨江集团，建议关注华发股份、中国海外发展、保利置业集团；2）物业公司：华润万象生活、碧桂园服务、保利物业、越秀服务；3）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；疫情反复、发展超预期。

行业走势



相关研究

《新房二手房销售持续承压，政策预期再次提升》

2023-06-19

《新房二手房销售转弱，政策预期持续加强》

2023-06-13

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	12
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	11
图 18: 百城土地供应规划建筑面积	11
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	12
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（%）	13
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.....	14
图 27: 上周（6.19-6.21）重点房企涨跌幅排名	15
表 1: 上市公司盈利预测与估值（2023.06.26）	5
表 2: 上周涨跌幅前五	14
表 3: 上周涨跌幅后五	15
表 4: 上周地方重点政策汇总	16

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。建议关注华发股份、越秀地产等。

(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，建议关注：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，行业龙头公司先发优势明显，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 (2023.06.26)

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*	998	42.64	57.79	99.59	139.78	23.39	17.26	10.02	7.14
600048.SH	保利发展*	1,571	183.47	205.64	234.87	266.18	8.56	7.64	6.69	5.90
000002.SZ	万科 A	1,663	226.18	235.95	246.39	257.68	7.35	7.05	6.75	6.45
600383.SH	金地集团*	329	61.07	68.38	74.65	81.07	5.39	4.81	4.41	4.06
601155.SH	新城控股*	312	13.94	40.89	48.81	54.43	22.35	7.62	6.38	5.72
002244.SZ	滨江集团*	277	37.41	45.03	53.62	61.97	7.41	6.16	5.17	4.47
600325.SH	华发股份	210	25.78	29.38	33.25	37.40	8.13	7.13	6.30	5.60
0688.HK	中国海外发展	1,576	232.65	274.25	302.07	336.90	6.78	5.75	5.22	4.68
1109.HK	华润置地	1,981	280.92	315.19	348.83	383.52	7.05	6.28	5.68	5.17
0960.HK	龙湖集团	1,031	243.62	253.57	266.88	289.18	4.23	4.07	3.86	3.57
3319.HK	雅生活服务*	59	18.40	20.64	23.51	26.52	3.18	2.84	2.49	2.21
1755.HK	新城悦服务*	29	4.23	4.84	5.42	5.98	6.86	6.00	5.36	4.86
2869.HK	绿城服务*	103	5.48	6.87	8.30	9.63	18.75	14.94	12.37	10.66
1209.HK	华润万象生活*	758	22.06	28.41	36.67	45.21	34.35	26.68	20.67	16.76

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, 2023.06.26 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.916 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。

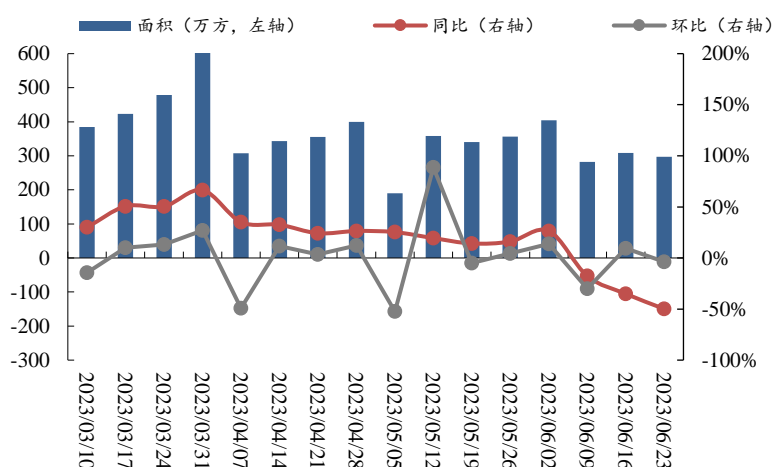
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比微降，同比增幅降低 14.8pct。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-8%、-25%、-11%、-14%。

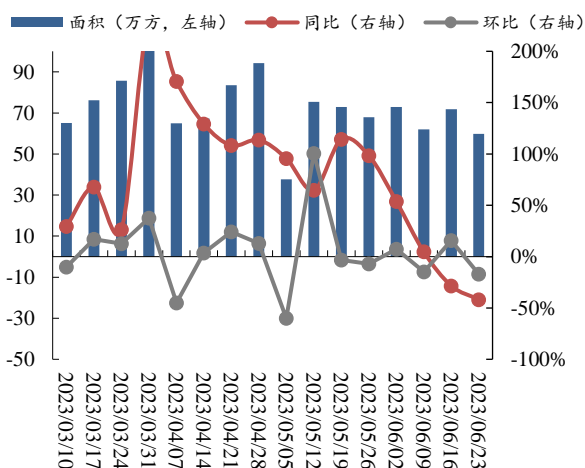
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 297.2 万方，环比-3.7%，同比-49.9%；2023 年 6 月 1 日至 6 月 23 日累计成交 980.1 万方，同比-31.6%。今年截至 6 月 23 日累计成交 8597.0 万方，同比+6.1%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



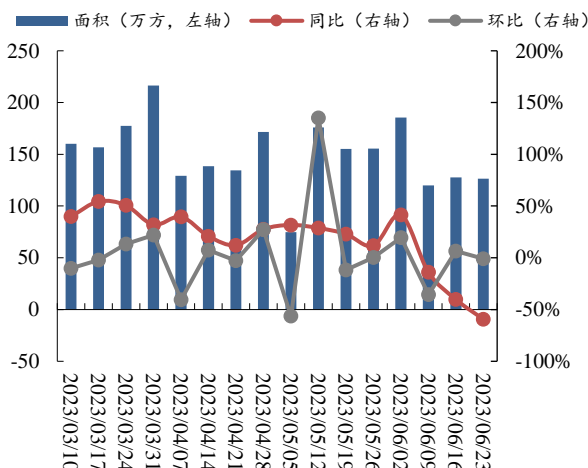
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



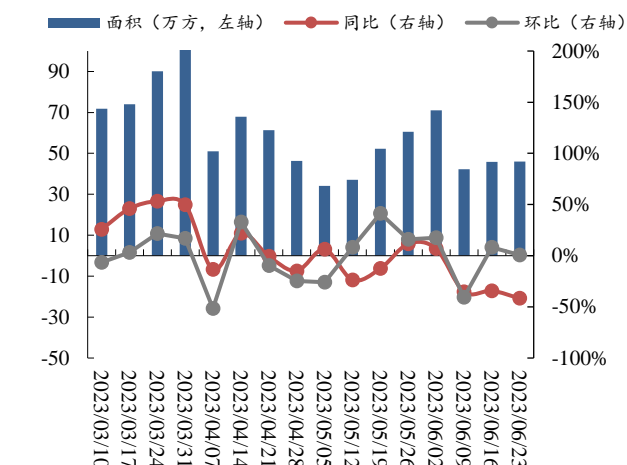
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



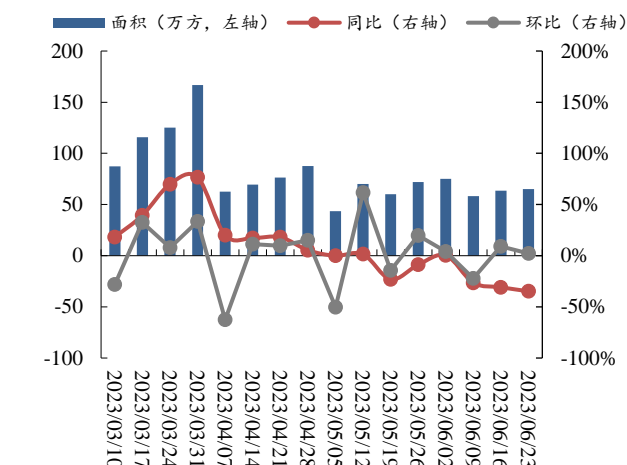
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

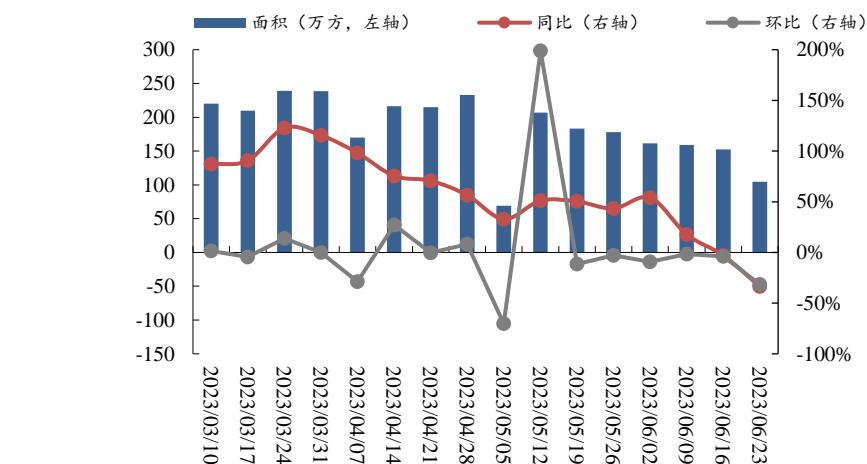
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

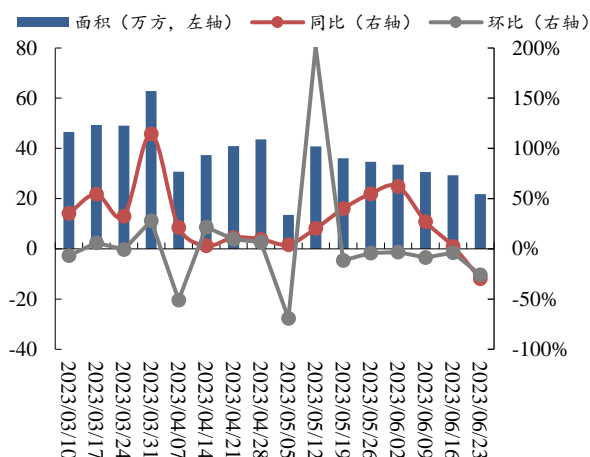
从二手房成交看，上周 17 城二手房成交面积 104.5 万方，环比-31.5%，同比-33.7%；2023 年 6 月 1 日至 6 月 23 日累计成交 470.0 万方，同比+0.6%。今年截至 6 月 23 日累计成交 4188.5 万方，同比+53.0%。

图6：全国 17 城二手房成交面积及同环比



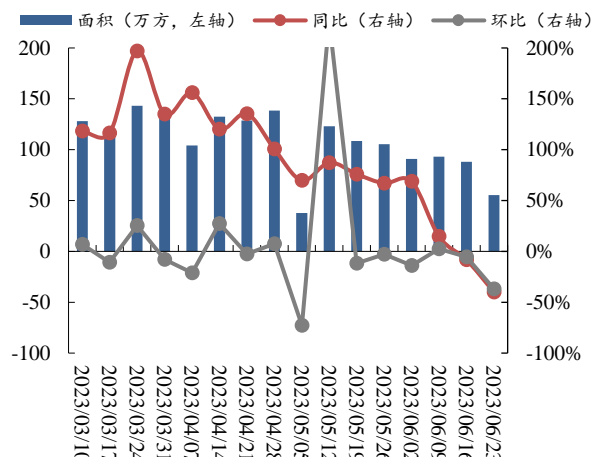
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



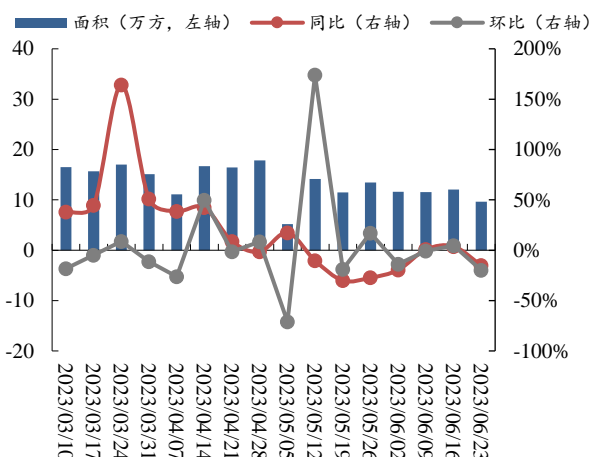
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



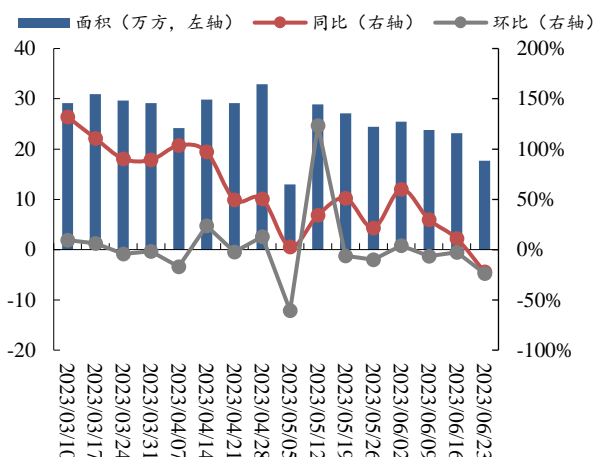
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

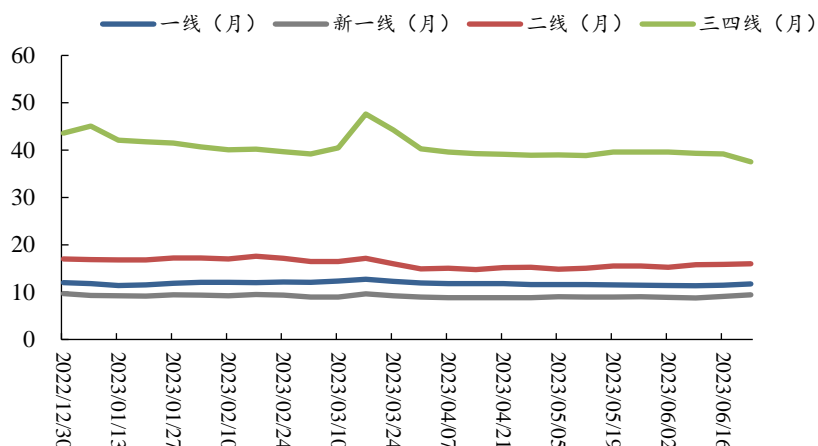
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

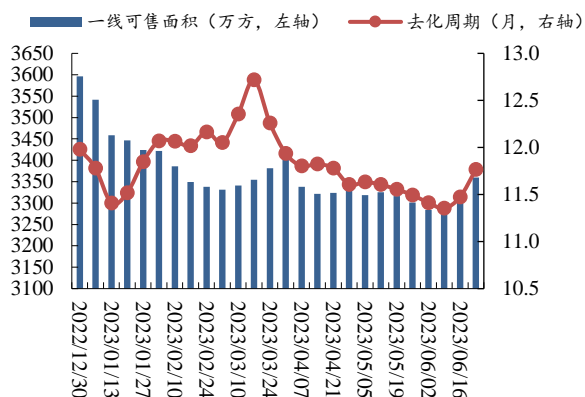
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9549.6 万方，环比+0.4%，同比-0.7%；14城新房去化周期为 15.0 个月，环比变动+0.2 个月，同比变动-1.7 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 11.8 个月、9.4 个月、16.0 个月、37.5 个月，环比分别变动+0.3 个月、+0.3 个月、+0.1 个月、-1.7 个月。

图11: 各能级城市去化周期



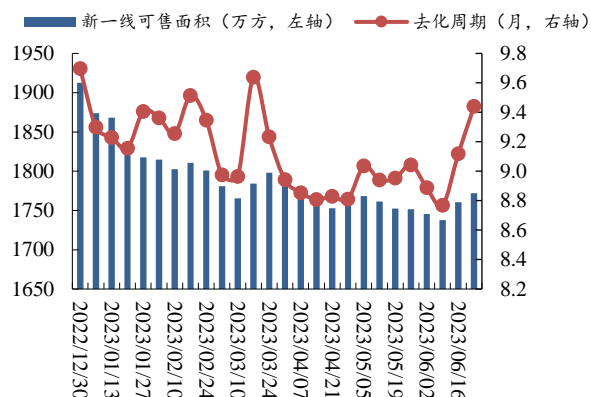
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



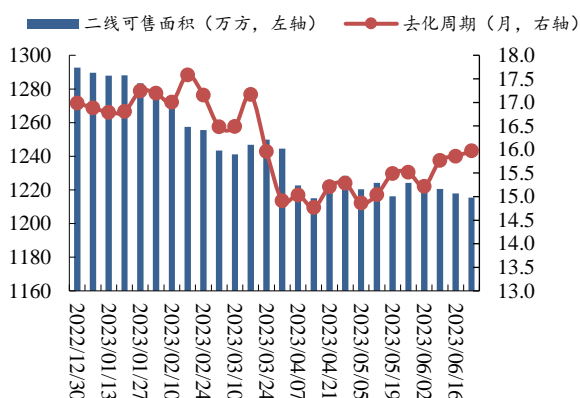
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



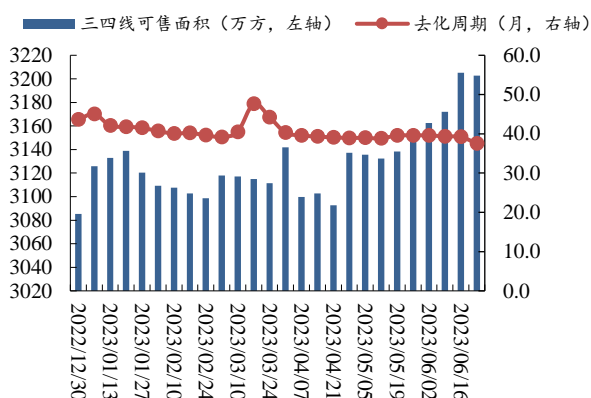
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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)	前周成交 (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	14.9	16.2	-8.2%	-13.1%	-19.4%	11.3%	17.2
	济南	13.3	15.4	-13.6%	-43.6%	-41.6%	-70.9%	-
	青岛	65.6	29.7	121.1%	-43.0%	-42.9%	-2.8%	-
长三角	上海	24.5	32.6	-24.7%	-37.2%	-3.7%	52.9%	4.8
	杭州	11.8	11.7	1.5%	-40.9%	-10.3%	19.7%	2.6
	南京	7.7	11.1	-31.0%	-59.9%	-36.3%	-21.5%	14.2
	苏州	7.7	11.9	-35.4%	-91.1%	-75.1%	-30.5%	12.7
	宁波	8.3	5.0	67.9%	-47.6%	-9.4%	13.4%	11.0
	嘉兴	0.9	0.9	-4.3%	-90.3%	-77.7%	5.7%	-
	无锡	5.6	5.2	7.3%	-38.2%	-36.5%	1.3%	-
	扬州	4.7	5.8	-19.0%	41.8%	50.5%	34.4%	-
	温州	22.3	11.0	102.7%	98.5%	77.2%	102.1%	21.3
粤港澳	深圳	5.0	5.8	-14.0%	-20.5%	-4.3%	-7.2%	16.7
	广州	15.3	17.2	-11.3%	-61.9%	-46.5%	8.8%	16.8
	佛山	11.3	13.0	-13.4%	-45.4%	-41.4%	4.5%	-
	惠州	1.7	1.8	-6.9%	-63.4%	-43.6%	43.5%	-
中西部	成都	25.4	41.3	-38.5%	-39.6%	18.2%	10.1%	-
	武汉	8.2	21.8	-62.6%	-71.6%	-36.4%	22.7%	-

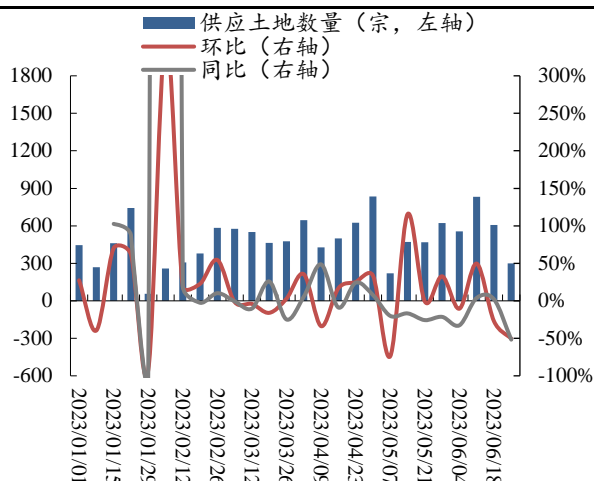
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

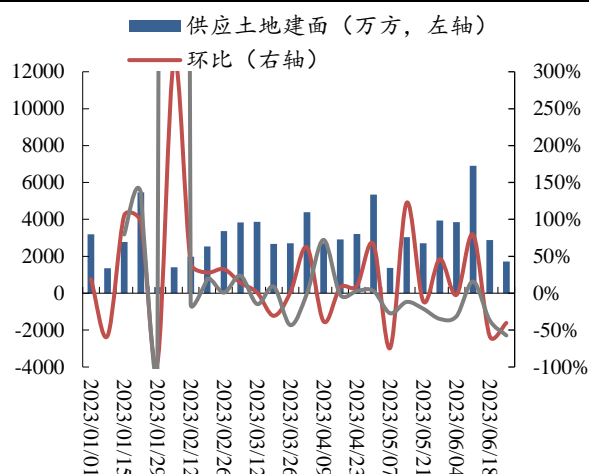
土地供应方面, 2023年6月19日-2023年6月25日百城供应土地数量为300宗, 环比-50.5%, 同比-51.8%; 供应土地建筑面积为1724.1万方, 环比-40.3%, 同比-57.3%。2023年累计供应土地数量为12233宗, 同比-4.6%, 累计供应土地建筑面积为77256.7万方, 同比-9.5%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

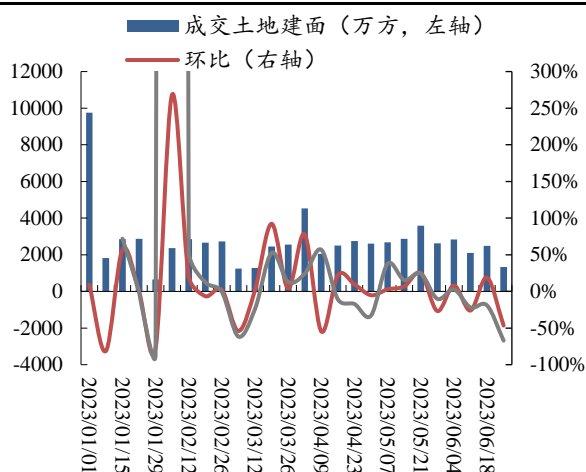
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

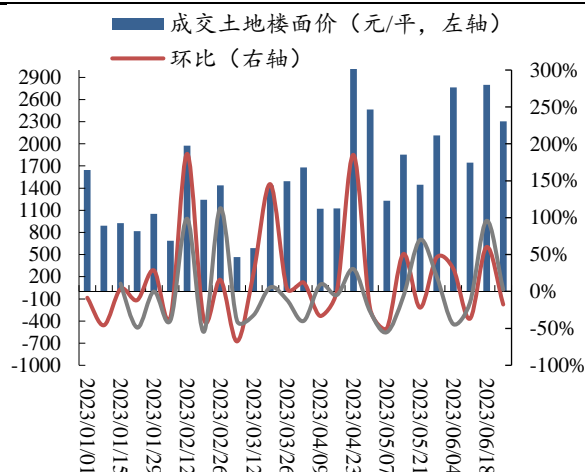
土地成交方面，2023年6月19日-2023年6月25日百城土地成交建筑面积 1328.0 万方，环比-46.6%，同比-67.2%；成交楼面价 2305 元/平，环比-17.6%、同比+2.6%；土地溢价率 3.0%，环比-4.1pct，同比-2.3pct。2023年累计成交土地建筑面积为 61282.9 万方，同比-1.2%。

图19: 百城土地成交建筑面积



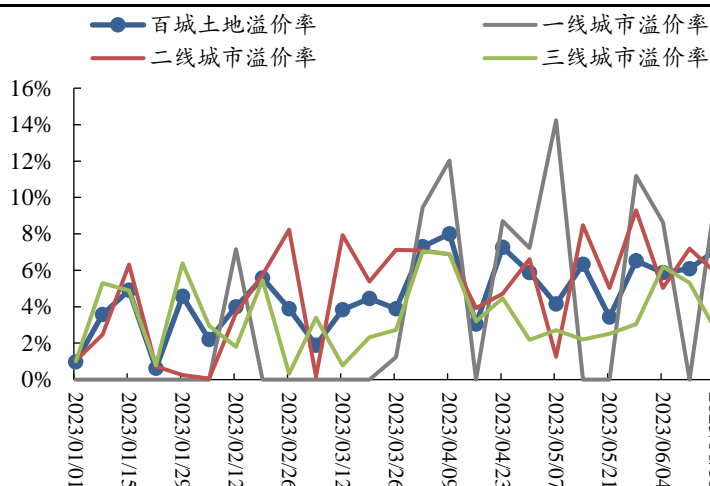
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

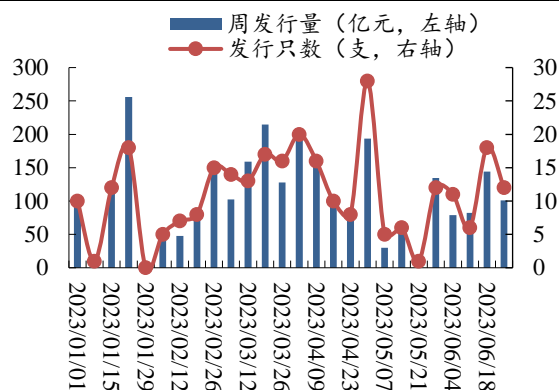


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

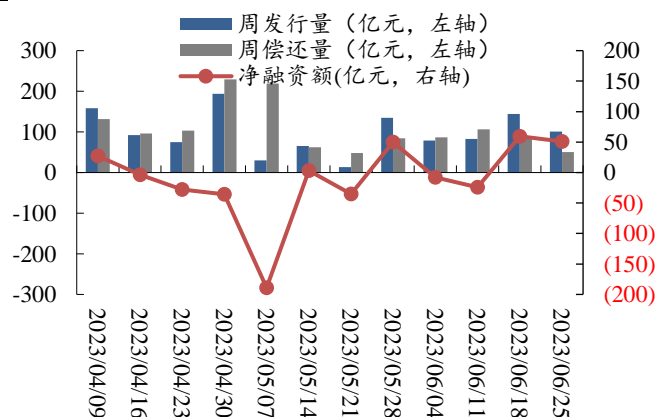
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计 12 支，发行金额合计 100.9 亿元，环比-29.9%，同比-3.6%；上周偿还金额 50.1 亿元，净融资额为 50.8 亿元。2023 年至今，房地产企业合计发行信用债 279 支，合计发行金额 2694.5 亿元，同比 +1.6%。

图22: 房企信用债发行额（周度）



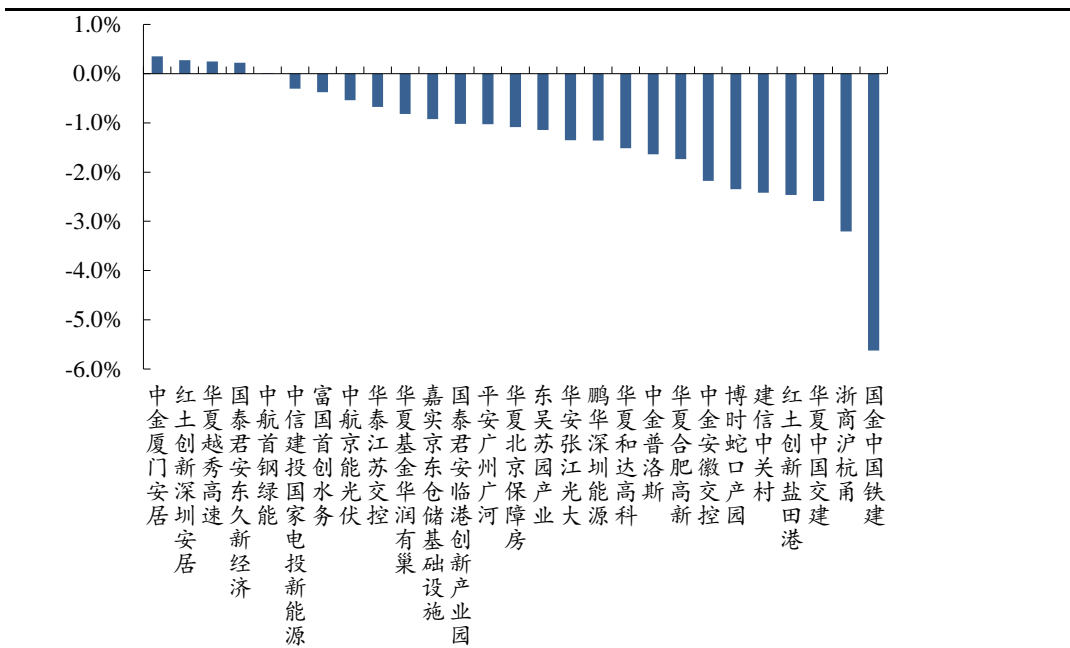
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

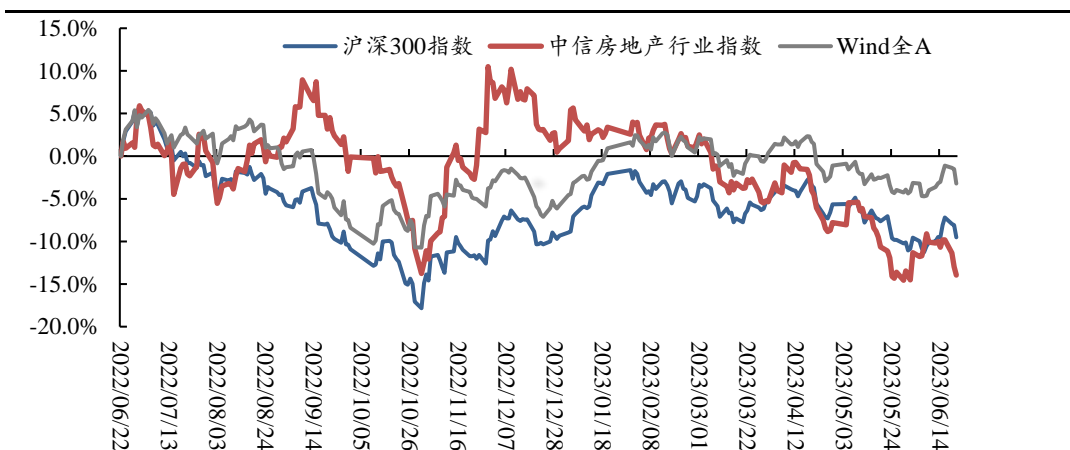


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

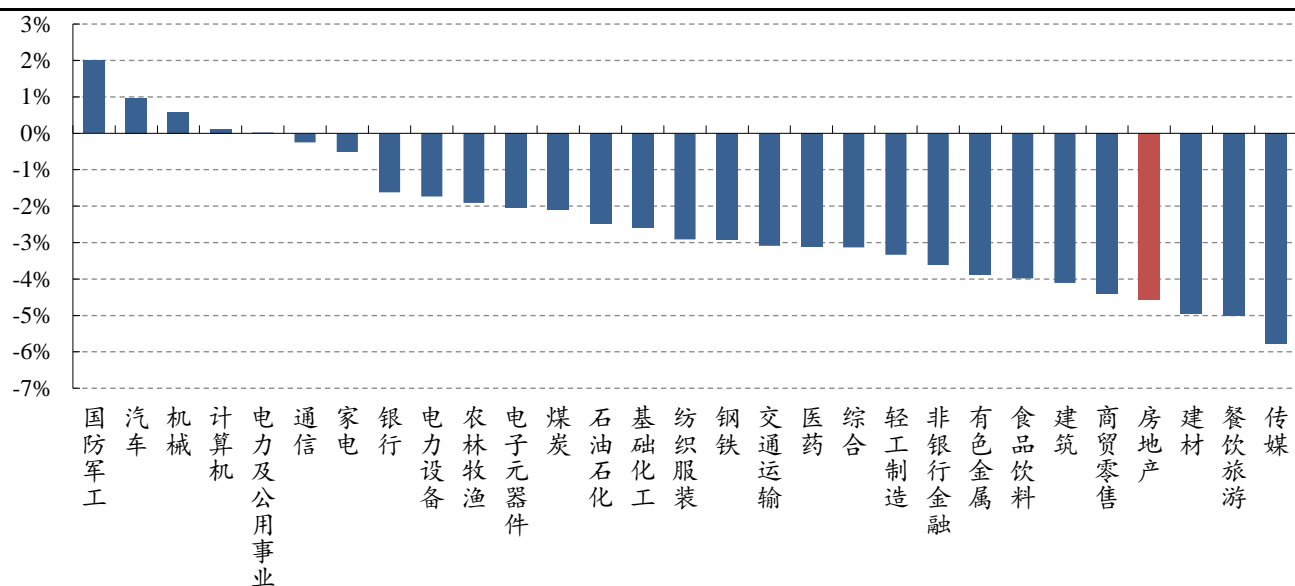
上周房地产板块(中信)涨跌幅-4.6%, 同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别-2.5%, -2.1%, 超额收益分别为-2.1%、-2.4%。29 个中信行业板块中房地产位列第 26。

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 9 支, 较前周减少 54 支, 下跌股数为 115 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为长春经开、金科股份、新华联、ST 新梅、京蓝科技, 涨幅分别为 14.0%、10.3%、3.1%、2.7%、2.6%。跌幅前五为深大通、荣盛发展、沙河股份、中交地产、*ST 紫学, 跌幅分别为-82.2%、-12.6%、-10.8%、-10.6%、-9.9%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 1 支, 较前周减少 25 支, 上涨个股为金科股份, 涨幅为 10.3%。跌幅前五为正荣地产、融信中国、中梁控股、禹洲集团、富力地产, 跌幅分别为-24.1%、-20.3%、-18.3%、-18.2%、-17.5%。

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)
600215.SH	长春经开	14.0%	18.6%	8.13	9.27
000656.SZ	金科股份	10.3%	14.9%	1.07	1.18
000620.SZ	新华联	3.1%	7.7%	1.62	1.67
600732.SH	ST 新梅	2.7%	7.3%	29.41	30.20
000711.SZ	京蓝科技	2.6%	7.2%	1.93	1.98

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。

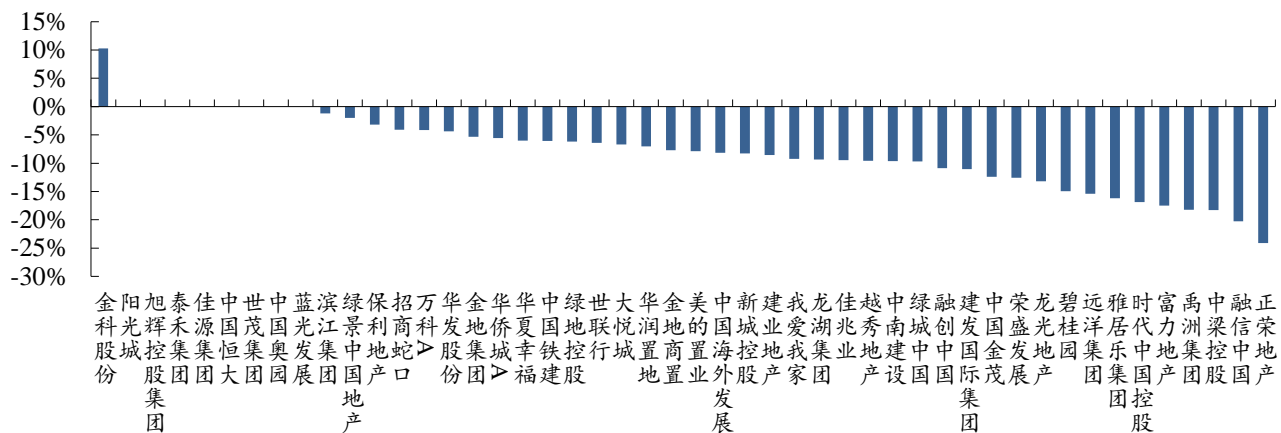
表3: 上周涨跌幅后五

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)
000038.SZ	深大通	-82.2%	-77.6%	3.43	0.61
002146.SZ	荣盛发展	-12.6%	-8.0%	1.83	1.60
000014.SZ	沙河股份	-10.8%	-6.2%	12.57	11.21
000736.SZ	中交地产	-10.6%	-6.0%	15.67	14.01
000526.SZ	*ST 紫学	-9.9%	-5.3%	29.52	26.60

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 (6.19-6.21) 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

全国层面: 经济日报发文称打通二手交易阻碍仍需在政策端加码。LPR:6 月 1 年期为 3.55%, 5 年期以上为 4.2%, 均下调 10 个基点, 为时隔十个月首次下调。证券日报发文称“破局式”疏通房地产融资至关重要, A 股房企定增过审名单持续扩容将有助于房地产市场企稳回升。经济日报发文称当前房地产市场仍在缓慢恢复, 需求不稳已成主要制约因素。中国银行间市场交易商协会鼓励主承销商为其承销债券开展做市, 促进提升债券二级市场流动性。地方层面: 福州: 已累计为 1318 个多子女家庭发放住房公积金贷款 9.15 亿元。上海: 前 5 月房地产开发投资增长 40.7%, 商品房销售面积增长三成。天津拟提高首套房公积金贷款额度, 最高 100 万元。广州: 旧改鼓励分片分期实施, 推行“签一片、拆一片、供一片、批一片、建一片”模式。加大金融支持力度, 鼓励银行保险机构提供金融支持。

表4: 上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2023/6/19	南京	购房政策	一线	南京六合区推出人才购房优惠, 购买新房每平补贴 300 元。
2023/6/19	日喀则	购房政策	五线	西藏日喀则: 购买新房按总价 4% 补贴, 每套房补贴最高不超过 6 万元。
2023/6/19	天津	公积金政策	一线	天津拟提高首套房公积金贷款额度, 最高 100 万元。
2023/6/19	住建部	核准名单	部委	住建部公布房地产开发一级资质企业核准名单, 235 家企业在列。
2023/6/19	福州	数据统计	二线	福州: 已累计为 1318 个多子女家庭发放住房公积金贷款 9.15 亿元。
2023/6/20	深圳	发展规划	一线	坪山中心区规划公示: 中心区总用地面积 253.8 公顷, 以龙坪联动为发展目标, 发挥坪山枢纽的辐射带动作用, 打造深圳东部生产生活服务中心。区域规划居住人口 11.5 万人, 容积增量 470 万 m ² ; 其中居住用地 83.0 公顷, 商服用地 25.6 公顷。
2023/6/20	广州	旧改政策	一线	住建局通知, 旧改鼓励分片分期实施, 推行“签一片、拆一片、供一片、批一片、建一片”模式。加大金融支持力度, 鼓励银行保险机构提供金融支持, 支持金融产品根据融资需求创新。
2023/6/20	沈阳	购房政策	新一线	全日制毕业生及在校生购房可享 100-200 元/m ² 补贴及全额契税优惠; 放开最高可贷额度: 公积金最高可贷额度放宽至原来的 1.2 倍; 本科及以上学历的首次购房者, 补贴 2-7 万元不等。
2023/6/20	经济日报	二手房交易	官媒	经济日报发文称打通二手交易阻碍仍需在政策端加码: 降低入市门槛, 提振市场情绪, 个别城市仍在实行的“认房认贷”等政策一定程度上抑制了购房需求; 调整交易税费, 减少交易成本, 一线及热点二线城市二套房交易税费仍有压降空间; 规范中介服务, 遏制市场乱象, 合理降低中介费。
2023/6/20	兰州	房地产广告	二线	兰州新区集中开展房地产广告专项整治行动, 重点整治: 含有升值、升学等承诺, 对规划或者建设中的市政条件作误导宣传; 未取得项目预售许可证发布预售广告。
2023/6/20	郑州	数据统计	新一线	郑州: 5 月份全市商品房销售 1.37 万套, 面积 163.47 万平方米。
2023/6/20	上海	数据统计	一线	上海: 前 5 月房地产开发投资增长 40.7%, 商品房销售面积增长三成。
2023/6/21	央行	LPR	部委	LPR: 6 月 1 年期为 3.55%, 5 年期以上为 4.2%, 均下调 10 个基点, 为时隔十个月首次下调。
2023/6/21	证券日报	房企融资	官媒	证券日报: “破局式”疏通房地产融资至关重要, A 股房企定增过审名单持续扩容, 符合条件的房企资金面有望得到有效改善, 将有助于房地产市场企稳回升。
2023/6/21	中国银行间市场交易商协会	房企融资	部委	鼓励主承销商为其承销债券开展做市, 促进提升债券二级市场流动性。
2023/6/22	经济日报	市场表现	官媒	当前房地产市场仍在缓慢恢复, 需求不稳已成主要制约因素; 后续需重点关注居民的收入预期、房价预期、市场风险(保交楼)等因素, 综合施策、多措并举稳定市场需求。
2023/6/22	南阳	购房政策	三线	今年 5 月 1 日至 12 月 31 日在中心城区买首套新房契税补贴 50%, 多子女家庭再补最多 2 万元, 以货币形式一次性发放。

2023/6/22	临沂	购房政策	三线	高品质住宅可按≤5%的比例适当上浮销售价格；按房企资质、业绩、纳税、投诉等项目进行分级评价，对应调整监管资金标准为原来的 70%、85%、100%、150%；群（团）购、青年群体及各类人才购房可予以 15% 以内的优惠。
2023/6/22	广西	保障性住房	省	扩大保障性租赁住房供给助力新市民、青年人“住有所居”，未来在人口聚集、就业、就学、就医便利的区域集中建设保障性租赁住房，以 70 m ² 以下小户型住房为主。
2023/6/26	扬州	购房政策	三线	7 月 1 日起市区购买改善性住房取消限购，其原有住房无需三年限售；二手房推行“带押过户”；人才购买首套商品房继续 100% 补贴契税；单缴存人、双缴存人的住房公积金贷款最高额度阶段性上调至 60 万、100 万；符合条件的购房者在网签备案后，可申请提取公积金余额作为购房前期资金；继续延长土地出让金分期缴纳时限至 6 个月。
2023/6/26	辽宁	公积金政策	省	公积金提取政策调整，职工与单位终止劳动关系后，由满足条件封存 1 年不满足封存 2 年，变更至封存半年即可提取。
2023/6/26	佛山	公积金政策	新一线	提高公积金最高可贷额度，个人最高可贷额度由 30 万提高至 50 万元，夫妻最高可贷额度由 60 万提高至 100 万。

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

上周新房和二手房销售受端午节影响，部分城市未披露数据导致环比下降，端午节后随着房企加大推货和促销力度、冲刺年中业绩，我们预计新房销售将迎来环比复苏，二手房销售将在短期持续承压。随着 LPR 调降落地，我们预计更多的地产放松政策将在三季度释放，供给侧政策加码的概率较需求端更大。此时点对地产股不必太过悲观，推荐关注土储充裕、布局聚焦核心城市、信用资质良好的房企，未来有望率先受益于市场复苏和政策放松；同时建议关注物业和代建行业的投资机会。1）开发商：保利发展、招商蛇口、越秀地产、滨江集团，建议关注华发股份、中国海外发展、保利置业集团；2）物业公司：华润万象生活、碧桂园服务、保利物业、越秀服务；3）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；
- （4）疫情反复、发展超预期。

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）），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>