

6 月新房供应量预计环比微增

——2023 年第 23 周地产周报

核心观点

- **本周市场回顾。**第 23 周房地产板块指数强于沪深 300 指数，强于创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为 1.9%。沪深 300 指数报收 3836.70，周度涨幅为-0.7%；创业板指数报收 2143.01，周度涨幅-4.0%；房地产板块指数报收 2666.93，周度涨幅为 1.2%。
- **本周行业要闻。**国家金融监督管理总局局长李云泽：支持超大特大城市城中村改造和“平急两用”公共基础设施等重大项目建设。证监会主席易会满：健全多层次资本市场体系，加大股债融资、并购重组、REITs 等产品创新和制度供给。住建部、财政部、央行：截至 2022 年末，住房公积金累计缴存总额 25.7 万亿元，缴存余额 9.2 万亿元。北京：提高无发票租房公积金提取额度至 2000 元。深圳：城中村保障性住房规模化品质化改造提升由政府主导筹集，改造后的租金以不涨为原则。广西：出台新管理办法防范房企资金链断裂和项目“烂尾”风险。兰州：购房公积金提取时限延长至 3 年。南通通州：购买首套或改善性二套新房最高给予 1.5%房款补贴。广东：购房、租房、保租房政策向多子女家庭倾斜。北京：明确共有产权住房回购条件及方式。南昌：加强和完善南昌市服务型公寓的建设管理。集中供地：本周杭州土拍热度维持较高，武汉、重庆土拍持续低迷。
- **第 23 周新房销售量较上周减少，二手房销售量较上周增加。**第 23 周 44 大城市新房销售为 2.5 万套，较第 22 周减少 30.1%；21 大城市二手房销售 1.7 万套，较第 22 周增加 1.1%。一线城市新房、二手房交易较第 22 周分别减少 12.5%、减少 11.1%；二线城市新房、二手房交易较第 22 周分别减少 39.9%、增加 8.2%。**库存量较 22 周上升，库销比较 22 周上升。**截至第 22 周，20 大城市库存为 113.9 万套，较第 22 周增加 4638 套；库销比为 14.6 个月，较第 22 周增加 0.3 个月。**本周土地市场活跃度较第 22 周下降。**第 23 周 36 大城市市本级合计成交土地 18 块。**土地出让金下降。**2023 年第 22 周 36 大城市市本级土地出让金为 193.5 亿元，较第 22 周减少 399.1 亿元。**平均溢价率下降。**2023 年第 23 周 36 大城市市本级土地成交平均溢价率 3.2%，较第 22 周下降 2.7 个百分点。
- **重点公司公告。**保利发展、万科 A、华润置地等发布 5 月经营数据。保利发展定增事项获上交所审核通过。招商蛇口披露 3 笔中票募集说明书，合计发行金额 43 亿元。越秀地产拟发行 20 亿元公司债。融创中国提请股东大会授权董事发行不超已发行股份数目 20%新股份。荣盛发展、金科股份筹划发行股份购买资产事项。

投资建议与投资标的

- **6.3-6.9 样本 44 城新房备案量环比下降 30.1%，同比下降 21.3%。**根据克而瑞对全国 27 个重点城市预入市项目情况的盘点，6 月商品住宅新增供应面积预计环比增长 9%，同比下跌 36%。6 月是房企冲刺年中业绩的关键节点，房企供货量有所增加，但从克而瑞摸排情况来看增幅比较有限，绝对值仍处在低位，小于今年 3、4 月份的高峰值，原因可能是受到拿地减少和推货信心不足两方面影响，从供应数据判断 6 月销售放量空间有限，继续观察后续市场走势。集中供地方面，城市间维持较大分化，本周杭州土拍热度延续，5 宗地块 4 宗触顶摇号，而武汉、重庆出让宅地均为底价。地方因城施策继续在公积金、购房补贴等方向进行精准放松，包括北京提高租房公积金提取额度，广东加强住房政策对多子女家庭的倾斜，南通给予首套和改善性新房购房补贴、兰州延长购房公积金提取时限等。近期市场对于政策预期有所升温，估值水平有所修复。预计行业仍将延续弱复苏态势，看好能够穿越本轮周期的企业，看好央国企和稳健经营的高评级民企在当前竞争格局中的相对优势，同时看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业。

风险提示：地产逆周期政策不及预期。销售大幅下滑。房企信用风险进一步扩大。

行业评级

看好（维持）

国家/地区

中国

行业

房地产行业

报告发布日期

2023 年 06 月 13 日



证券分析师

证券分析师 赵旭翔

zhaoxuxiang@orientsec.com.cn

执业证书编号：S0860521070001

联系人

联系人 李睿

lirui1@orientsec.com.cn

联系人 张续远

zhangxuyuan@orientsec.com.cn

相关报告

- | | |
|--|------------|
| 资源禀赋分化，经营和服务价值逐步兑现：——物业行业 2023 年中期策略 | 2023-06-13 |
| 百强销售同比增幅收窄，强信用房企保持相对优势：——2023 年第 22 周地产周报 | 2023-06-05 |
| 5 月首二套房贷利率差进一步扩大，集中供地热度持续分化：——2023 年第 21 周地产周报 | 2023-05-29 |

目 录

1. 第 23 周市场行情回顾（2023.06.03~2023.06.09）	4
1.1 第 23 周行业指数表现.....	4
1.2 第 23 周地产板块个股表现.....	4
2. 行业及公司要闻回顾（2023.06.03~2023.06.09）	4
2.1 行业一周要闻回顾	4
2.2 房地产行业重点城市周度数据回顾	6
2.3 重点城市土地市场跟踪	8
2.4 重点公司一周要闻回顾	10
3. 投资建议	12
风险提示	12
附录	12

图表目录

图 1：2023 年第 23 周 44 城市新房成交	6
图 2：2023 年第 23 周 21 城市二手房成交	6
图 3：2023 年第 23 周新房二手房成交中一线城市占比	7
图 4：第 23 周跟踪城市库销比	7
图 5：重点城市库存和库销比	7
图 6：一、二线城市土地成交情况（市本级）	8
图 7：卫星城土地成交情况（市本级）	8
图 8：一、二线城市土地出让金情况（市本级）	9
图 9：卫星城土地出让金情况（市本级）	9
图 10：36 城土地平均溢价率情况（市本级）	10
图 11：36 城土地流拍情况（市本级）	10
表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，强于创业板指	4
表 2：本周 A 股房地产个股表现	4
表 3：地产板块股票池名单	13

1. 第 23 周市场行情回顾（2023.06.03~2023.06.09）

1.1 第 23 周行业指数表现

第 23 周房地产板块指数强于沪深 300 指数，强于创业板指。房地产板块较沪深 300 指数相对收益为 1.9%。沪深 300 指数报收 3836.70，周度涨幅为-0.7%；创业板指数报收 2143.01，周度涨幅-4.0%；房地产板块指数报收 2666.93，周度涨幅为 1.2%。

表 1：本周房地产板块指数弱于沪深 300 指数，强于创业板指

	指数(2023/06/09)	本周涨幅	上周涨幅	年初以来涨幅
沪深 300	3836.70	-0.7%	0.3%	-0.9%
创业板指	2143.01	-4.0%	0.2%	-8.7%
房地产指数（申万）	2666.93	1.2%	2.6%	-11.0%

数据来源：Wind，东方证券研究所

1.2 第 23 周地产板块个股表现

第 23 周地产板块涨幅居前的公司分别为京投发展、金科股份、*ST 新联、沙河股份、京能置业。

表 2：本周 A 股房地产个股表现

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
京投发展	48.1%	*ST 宋都	-22.4%
金科股份	17.6%	ST 阳光城	-21.3%
*ST 新联	15.1%	ST 粤泰	-17.8%
沙河股份	14.5%	新大正	-7.6%
京能置业	11.3%	格力地产	-5.6%

数据来源：Wind，东方证券研究所

备注：本研报使用的地产板块股票池为申万房地产（2021），剔除主营业务非房地产相关的公司，具体见附录。

2. 行业及公司要闻回顾（2023.06.03~2023.06.09）

2.1 行业一周要闻回顾

国家金融监督管理总局局长李云泽：支持超大特大城市城中村改造和“平急两用”公共基础设施等重大项目建设。证监会主席易会满：健全多层次资本市场体系，加大股债融资、并购重组、REITs 等产品创新和制度供给。住建部、财政部、央行：截至 2022 年末，住房公积金累计缴存总额 25.7 万亿元，缴存余额 9.2 万亿元，分别比上年末增长 14.2%、12.9%。北京：提高无发票租房公积金提取额度至 2000 元。深圳：城中村保障性住房规模化品质化改造提升由政府主导筹集，改造后的租金以不涨为原则。广西：出台新管理办法防范房企资金链断裂和项目“烂尾”风险。兰州：购房公积金提取时限延长至 3 年。南通通州：购买首套或改善性二套新房最高给予 1.5% 房款补贴。广东：购房、租房、保租房政策向多子女家庭倾斜。北京：明确共有产权住房回购条件及方式。南昌：加强和完善南昌市服务型公寓的建设管理。集中供地：本周杭州土拍热度维持较高，武汉、重庆土拍持续低迷。

- 1) 国家金融监督管理总局局长李云泽：强化对投资的融资保障，支持超大特大城市城中村改造和“平急两用”公共基础设施等重大项目建设。（06.08）

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并阅读本证券研究报告最后一页的免责声明。

信息来源：中国网地产

- 2) 证监会主席易会满：证监会将研究资本市场差异化的制度安排，健全多层次资本市场体系，加大股债融资、并购重组、REITs 等产品创新和制度供给。(06.08)

信息来源：观点地产网

- 3) 住建部、财政部、央行：印发《全国住房公积金 2022 年年度报告》。2022 年，住房公积金缴存额 3.2 万亿元，比上年增长 9.5%。截至 2022 年末，住房公积金累计缴存总额 25.7 万亿元，缴存余额 9.2 万亿元，分别比上年末增长 14.2%、12.9%。2022 年发放的个人住房贷款笔数中，首套住房贷款占 81.9%。(05.29)

信息来源：住建部官网

- 4) 北京：提高无发票租房公积金提取额度从 1500 元至 2000 元。(06.05)

信息来源：观点地产网

- 5) 深圳：城中村保障性住房规模化品质化改造提升由政府主导筹集，改造后的租金以不涨为原则，单套租金原则上与改造前基本持平，即便个别房源因改造成本高、投入较大、建筑结构复杂，也必须严格控制成本、严格控制价格、严格加强价格监督。(06.05)

信息来源：深圳发布

- 6) 广西：为防范房地产开发企业资金链断裂和项目“烂尾”风险，《广西壮族自治区房地产开发企业管理办法》中增加了房地产开发企业在申请商品房预售许可前应当与房地产开发主管部门、商业银行签订预售资金三方监管协议的规定。房地产开发企业制作商品房预售广告或者进行其他形式的宣传时，应当载明《商品房预售许可证》的批准文号。(06.05)

信息来源：观点地产网

- 7) 兰州：由现行的以购房合同（协议）网签备案日期（签订日期）、拆迁安置房差价款缴款日期或《不动产权证书》登记日期为准 1 年内可以提取调整为 3 年内可以提取。(06.05)

信息来源：观点地产网

- 8) 南通通州：购买首套或改善性二套新房，144 平方米（含）以下的住宅给予 1.5% 房款补贴，144 平方米以上给予 1% 房款补贴。(06.06)

信息来源：观点地产网

- 9) 广东：购租房政策向多子女家庭倾斜，可适当提高首套房公积金贷款额度和租房提取额度，完善公租房保障对促进积极生育的支持措施。(06.07)

信息来源：观点地产网

- 10) 北京：明确共有产权住房回购条件及方式。已购共有产权住房家庭取得不动产权证满 5 年的，可按市场价格转让所购房屋产权份额。未满 5 年但因家庭成员患大病导致家庭生活困难确需转让房屋产权份额的，可申请由共同签约的代持机构回购。(06.07)

信息来源：观点地产网

- 11) 苏州：由苏州市住建局打造的“购房驿站”近日在市房产交易中心正式启用，集中展示十几家房地产企业的品牌项目，接入“苏找房”，保障房产交易的安全便捷，对房产交易流程全链优化。(06.08)

信息来源：观点地产网

- 12) 南昌：服务型公寓宜全装修，其配套用房不得销售；不享受幼儿园、中小学等义务教育配套，若教育配套富余可按照教育部门相关政策执行；供水、供电、供气价格按商业标准收费。

(06.08)

信息来源：观点地产网

- 13) 杭州：2023五批次成功出让5宗涉宅地块，4宗触顶摇号、1宗底价出让，总成交金额 104.4 亿元，平均溢价率 11.3%。(06.09)

信息来源：观点地产网

- 14) 武汉：本周成功出让 2 宗涉宅地块，均为底价出让，总出让金额 3.8 亿。(06.09)

信息来源：观点地产网

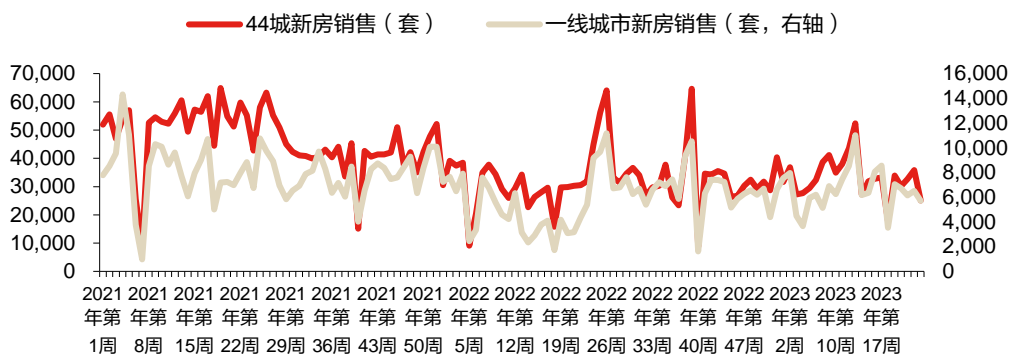
- 15) 重庆：本周成功出让 2 宗涉宅地块，均为底价出让，总出让金额 13.2 亿。(06.09)

信息来源：观点地产网

2.2 房地产行业重点城市周度数据回顾

第 23 周新房销售量较上周减少，二手房销售量较上周增加。第 23 周 44 大城市新房销售为 2.5 万套，较第 22 周减少 30.1%；21 大城市二手房销售 1.7 万套，较第 22 周增加 1.1%。一线城市新房、二手房交易较第 22 周分别减少 12.5%、减少 11.1%；二线城市新房、二手房交易较第 22 周分别减少 39.9%、增加 8.2%。

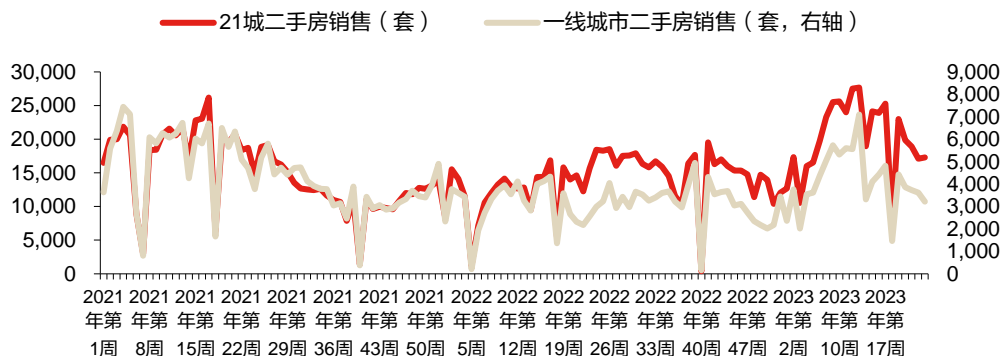
图 1：2023 年第 23 周 44 城市新房成交



注：周度销售计算周期为上一周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

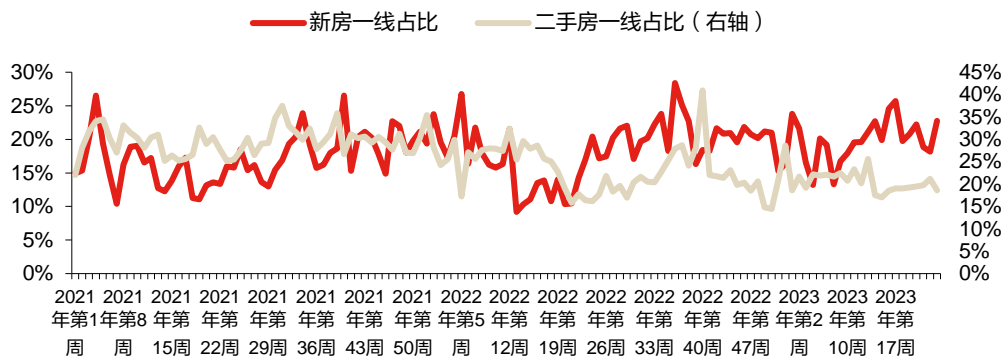
图 2：2023 年第 23 周 21 城市二手房成交



注：周度销售计算周期为上一周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

图 3：2023 年第 23 周新房二手房成交中一线城市占比

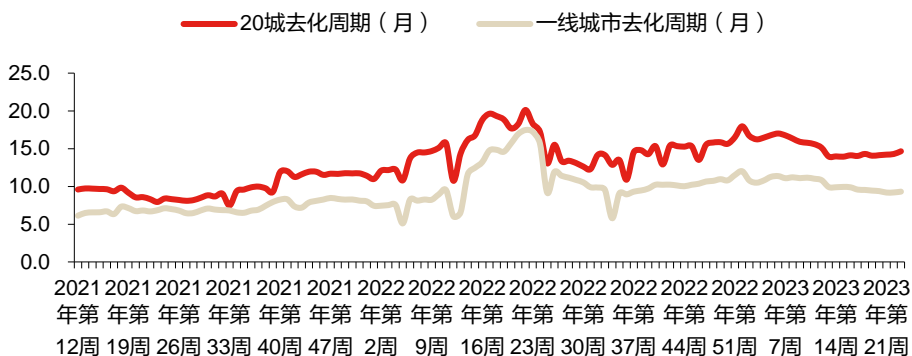


注：周度销售计算周期为上一周六至本周五。

数据来源：Wind，东方证券研究所

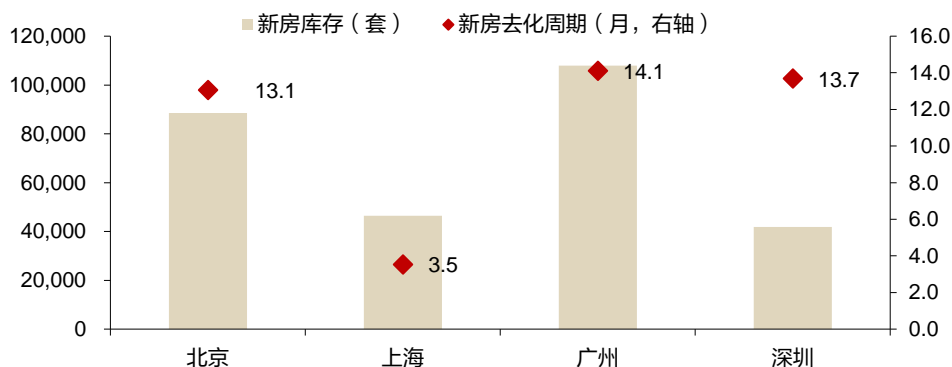
库存量较 22 周上升，库销比较 22 周上升。截至第 22 周，20 大城市库存为 113.9 万套，较第 22 周增加 4638 套；库销比为 14.6 个月，较第 22 周增加 0.3 个月。一线城市库存量 28.5 万套，较第 22 周增加 1558 套，库销比为 9.3 个月，较第 22 周增加 0.1 个月。二线城市库存量 42.0 万套，较第 22 周增加 1247 套，库销比为 11.3 个月，较第 22 周增加 0.4 个月。

图 4：第 23 周跟踪城市库销比



数据来源：Wind，东方证券研究所

图 5：重点城市库存和库销比



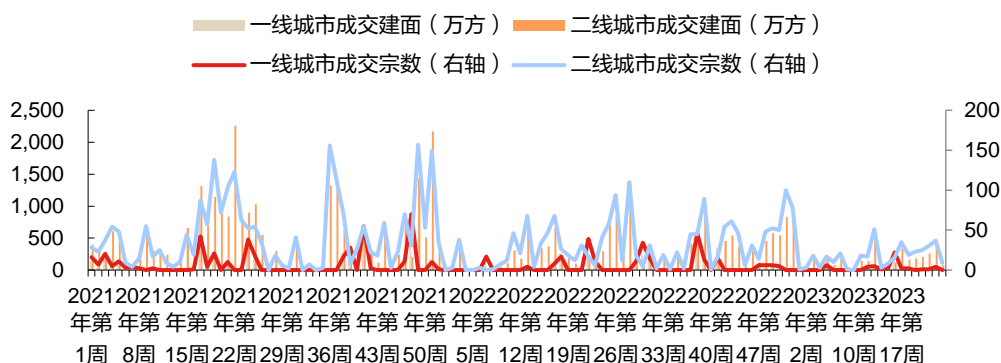
数据来源：Wind，东方证券研究所

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

2.3 重点城市土地市场跟踪

本周土地市场活跃度较第22周下降。第23周36大城市市本级合计成交土地18块。其中一线城市、二线城市、卫星城（长三角）、卫星城（珠三角）分别成交0、9、6、3块，较第22周分别减少4块、减少28块、增加2块、增加2块。**土地出让金下降**。2023年第22周36大城市市本级土地出让金为193.5亿元，较第22周减少399.1亿元。

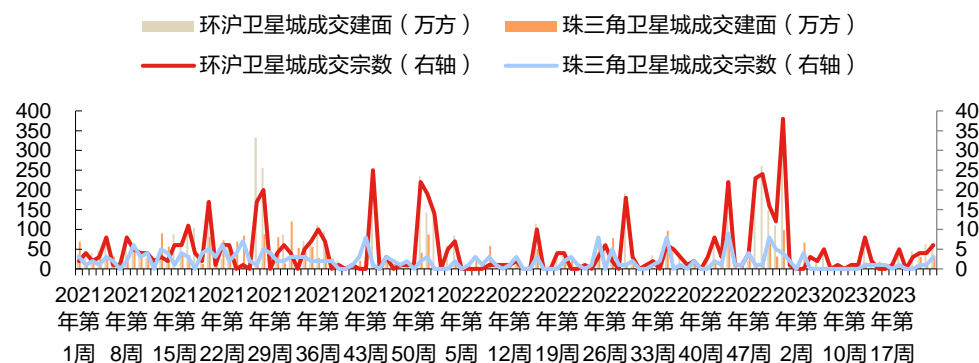
图6：一、二线城市土地成交情况（市本级）



注：一线城市：北京、上海、广州、深圳；二线城市：天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特。

数据来源：中指院、东方证券研究所

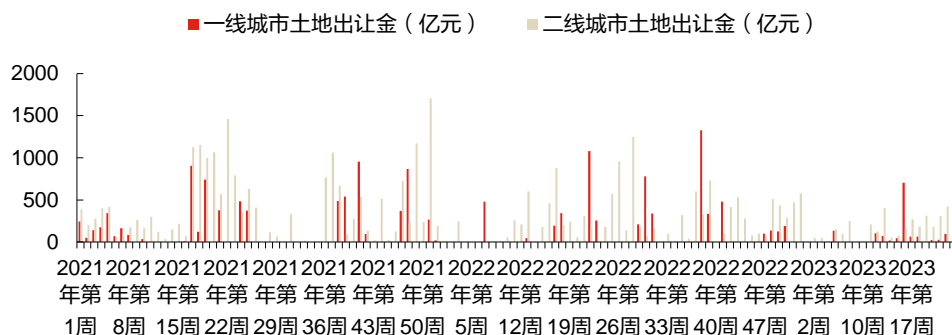
图7：卫星城土地成交情况（市本级）



注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

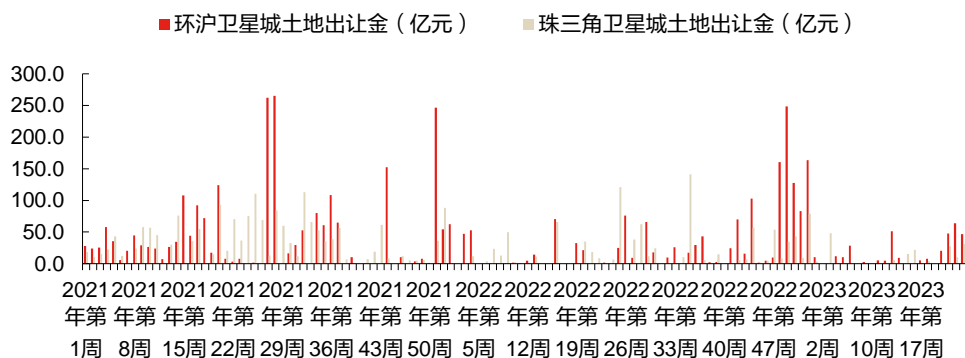
图 8：一、二线城市土地出让金情况（市本级）



注：一线城市：北京、上海、广州、深圳；二线城市：天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特。

数据来源：中指院、东方证券研究所

图 9：卫星城土地出让金情况（市本级）

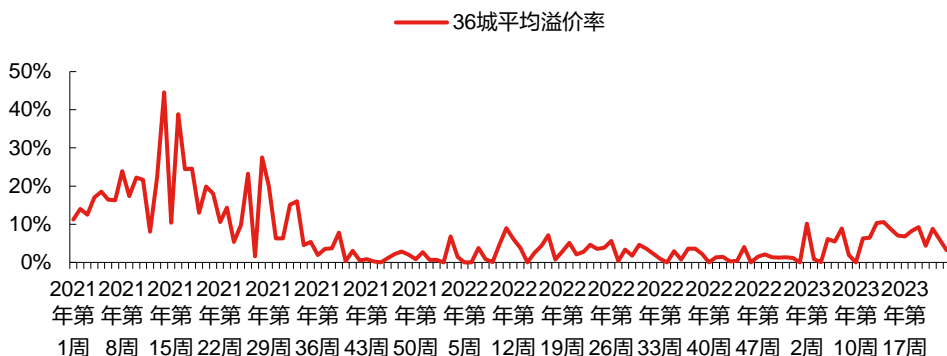


注：卫星城：长三角包括嘉兴、温州、常州、南通，珠三角包括东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

平均溢价率下降。2023 年第 23 周 36 大城市市本级土地成交平均溢价率 3.2%，较第 22 周下降 2.7 个百分点。一线城市、二线城市、卫星城（长三角）、卫星城（珠三角）的平均溢价率分别为 0.0%、4.1%、0.0%、6.8%。第 23 周 36 大城市流拍/取消交易的地块数量为 3 块。

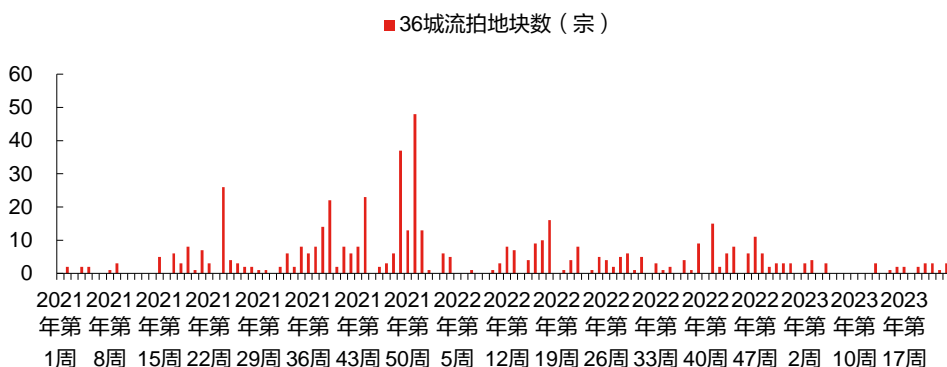
图 10：36 城土地平均溢价率情况（市本级）



注：36 城市为北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特、嘉兴、温州、常州、南通、东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

图 11：36 城土地流拍情况（市本级）



注：36 城市为北京、上海、广州、深圳、天津、沈阳、长春、无锡、杭州、宁波、福州、济南、青岛、南京、苏州、合肥、厦门、武汉、郑州、西安、成都、长沙、重庆、大连、南昌、南宁、贵阳、呼和浩特、嘉兴、温州、常州、南通、东莞、佛山、惠州、珠海。

数据来源：中指院、东方证券研究所

2.4 重点公司一周要闻回顾

房地产及相关业务发展：

保利发展、万科 A、华润置地、招商蛇口等发布 5 月经营数据。保利发展定增事项获上交所审核通过。招商蛇口披露 3 笔中票募集说明书，合计发行金额 43 亿元。越秀地产拟发行 20 亿元公司债券。融创中国提请股东大会授权董事发行不超已发行股份数目 20%新股份。荣盛发展、金科股份筹划发行股份购买资产事项。

【保利发展】1）定增事项获上交所审核通过，尚需获证监会同意注册后方可实施；2）2023 年 5 月公司实现签约销售金额 408.38 亿元，同比增加 7.46%，实现签约销售面积 262.636 万方，同比

增长 7.84%；1-5 月公司累计实现签约销售金额 1966 亿元，同比增长 23.52%，累计实现签约销售面积 11580.34 万方，同比增长 13.26%。

【万科 A】2023 年 5 月公司实现合同销售金额 329.4 亿元，合同销售面积 213.1 万方；1-5 月公司累计实现合同销售金额 1677.9 亿元，合同销售面积 1045.1 万方。

【华润置地】2023 年 5 月公司实现合同销售金额 313 亿元，同比增长 54.1%，合同销售面积 104.0 万方，同比增长 9.0%；1-5 月公司累计实现合同销售金额 1433.3 亿元，同比增长 76.2%，合同销售面积 567.2 万方，同比增长 36.5%。2023 年 5 月投资物业实现租金收入约 20.7 亿元，同比增长 20.4%，1-5 月累计实现租金收入约 101.0 亿元，同比增长 25.0%。

【中国海外发展】2023 年 5 月公司实现签约销售金额 293.5 亿元，同比增加 11.2%，实现签约销售面积 115.2 万方，同比增长 12.7%；1-5 月公司累计实现签约销售金额 1469.8 亿元，同比增长 54.7%，累计实现签约销售面积 665.8 万方，同比增长 50.5%。

【招商蛇口】1) 2023 年 5 月公司实现签约销售金额 266.19 亿元，同比增加 65.16%，实现签约销售面积 111.75 万方，同比增长 55.19%；1-5 月公司累计实现签约销售金额 1368.11 亿元，同比增长 76.41%，累计实现签约销售面积 553.44 万方，同比增长 66.74%。2) 披露 3 笔中票募集说明书，合计发行金额 43 亿元。

【碧桂园】2023 年 5 月公司实现权益合同销售金额 182.0 亿元，权益合同销售面积 226 万方。

【绿城中国】2023 年 5 月公司自投项目销售金额约为人民币 128 亿元，销售面积约 46 万方；代建管理项目实现合同销售金额约 69 亿元，合同销售面积约 52 万方；1-5 月公司累计实现合同销售金额 1086 亿元，累计实现合同销售面积 468 万方。

【龙湖集团】2023 年 5 月公司实现合同销售金额 145.6 亿元，合同销售面积 474.8 万方；1-5 月公司累计实现合同销售金额 817.2 亿元，合同销售面积 474.8 万方。1-5 月公司累计实现经营性收入 98.1 亿元（含税金额约 104.5 亿元）。

【金地集团】2023 年 5 月公司实现签约销售金额 132.3 亿元，同比下降 6.8%，实现签约销售面积 79.0 万方，同比增长 19.0%；1-5 月公司累计实现签约销售金额 723.5 亿元，同比增长 0.2%，累计实现签约销售面积 398.2 万方，同比增长 34.4%。

【中国金茂】2023 年 5 月公司实现签约销售金额 141.8 亿元，实现签约销售面积 73.5 万方；1-5 月公司累计实现签约销售金额 728.1 亿元，累计实现签约销售面积 413.4 万方。

【越秀地产】1) 2023 年 5 月公司实现合同销售金额 123.6 亿元，同比上升 49.6%，实现合同销售面积 39.4 万方，同比增长 10.8%；1-5 月公司累计实现合同销售金额 695.2 亿元，同比增长 100.8%，累计实现签约销售面积 206.3 万方，同比增长 67.1%。2) 拟发行 20 亿元第三期公司债，用于偿还有息负债。

【新城控股】2023 年 5 月公司实现合同销售金额 70.33 亿元，同期下降 36.53%；销售面积约 90.36 万方，同期下降 20.91%；1-5 月累计合同销售金额约 357.00 亿元，同期下降 30.23%，累计销售面积约 422.30 万方，同期下降 19.57%。

【荣盛发展】拟发行股份购买荣盛控股等 7 方持有的荣盛盟固利新能源科技股份有限公司共 76.45% 股权，并定增募集配套资金，标的公司主营业务新能源汽车动力电池及储能电池电芯及系统的研发、生产和销售。

【融创中国】1) 2023年5月公司实现合同销售金额77.9亿元，实现合同销售面积55.8万方；1-5月公司累计实现合同销售金额451.2亿元，累计实现合同销售面积337.2万方，合同销售均价约人民币13380元/平方米。2) 提请股东大会授权董事发行不超已发行股份数目20%新股份。

【旭辉控股】2023年5月公司实现合同销售金额70.0亿元，实现合同销售面积48.0万方；1-5月公司累计实现合同销售金额364.3亿元，累计实现合同销售面积188.4万方。

【金科股份】拟筹划发行股份购买金科控股子公司科易小贷持有的恒昇大业20%股权。公司股票自6月7日开市起停牌，预计停牌时间不超过10个交易日。

【ST阳光城】公司股票自6月12日开市起停牌，公司股票可能被深圳证券交易所终止上市交易。因触及交易类强制退市情形而终止上市，公司股票不进入退市整理期。

3.投资建议

- 6.3-6.9样本44城新房备案量环比下降30.1%，同比下降21.3%。根据克而瑞对全国27个重点城市预入市项目情况的盘点，6月商品住宅新增供应面积预计环比增长9%，同比下跌36%。6月是房企冲刺年中业绩的关键节点，房企供货量有所增加，但从克而瑞摸排情况来看增幅比较有限，绝对值仍处在低位，小于今年3、4月份的高峰值，原因可能是受到拿地减少和推货信心不足两方面影响，从供应数据判断6月销售放量空间有限，继续观察后续市场走势。集中供地方面，城市间维持较大分化，本周杭州土拍热度延续，5宗地块4宗触顶摇号，而武汉、重庆出让宅地均为底价。地方因城施策继续在公积金、购房补贴等方向进行精准放松，包括北京提高租房公积金提取额度，广东加强住房政策对多子女家庭的倾斜，南通给予首套和改善性新房购房补贴、兰州延长购房公积金提取时限等。近期市场对于政策预期有所升温，估值水平有所修复。预计行业仍将延续弱复苏态势，看好能够穿越本轮周期的企业，看好央国企和稳健经营的高评级民企在当前竞争格局中的相对优势，同时看好迅速成长且信用受损较小的物管和商管行业。

风险提示

- 1、**地产逆周期政策不及预期。**当前市场对政策放松的预期较强，如果中央或地方政策超预期收缩将影响市场情绪。
- 2、**销售大幅下滑。**由于楼市进入需求收缩期，销售增长可能不达预期，从而影响开发商的周转能力和盈利能力。
- 3、**房企信用风险进一步扩大。**如政策和销售等不及预期，个别房企因刚性债务无法兑付发生信用违约，从而拖累整个板块表现。

附录

跟踪城市及地产板块股票池名单

有关分析师的申明，见本报告最后部分。其他重要信息披露见分析师申明之后部分，或请与您的投资代表联系。并请阅读本证券研究报告最后一页的免责申明。

- 1、周度新房数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、苏州、无锡、宁波、武汉、成都、南宁、南京、青岛、福州、厦门、济南、大连、东莞、惠州、韶关、佛山、珠海、江门、茂名、扬州、江阴、温州、金华、绍兴、台州、芜湖、舟山、池州、南通、赣州、泉州、南充、莆田、宝鸡、衢州、南平、平凉、梧州、东营。其中一线城市为：北京、上海、深圳、广州。
- 2、周度二手房数据跟踪城市：北京、深圳、杭州、南京、成都、青岛、苏州、厦门、南宁、大连、无锡、东莞、佛山、金华、宿迁、江门、衢州、平凉、渭南、梧州、扬州。其中一线城市为：北京、深圳。
- 3、周度库存数据跟踪城市：北京、上海、广州、深圳、杭州、南京、苏州、福州、厦门、南宁、宁波、济南、温州、莆田、宝鸡、东营、南平、平凉、泉州、舟山。其中一线城市为：北京、上海、深圳、广州。
- 4、本报告使用的股票池基于申万行业指数（房地产）进行调整，调整依据为该公司实质从事业务/盈利与地产关联，也可能是与我们关注的领域有关（如房地产服务业，传媒板块的三六五网也符合股票池要求），调整后股票数量为 130。股票池全名单如下：

表 3：地产板块股票池名单

000002.SZ	万科 A	000667.SZ	美好置业	002305.SZ	南国置业	600325.SH	华发股份	600683.SH	京投发展
000006.SZ	深振业 A	000671.SZ	阳光城	002314.SZ	南山控股	600340.SH	华夏幸福	600684.SH	珠江股份
000011.SZ	深物业 A	000718.SZ	苏宁环球	002377.SZ	国创高新	600376.SH	首开股份	600692.SH	亚通股份
000014.SZ	沙河股份	000732.SZ	ST 泰禾	002968.SZ	新大正	600383.SH	金地集团	600708.SH	光明地产
000029.SZ	深深房 A	000736.SZ	中交地产	200011.SZ	深物业 B	600393.SH	粤泰股份	600716.SH	凤凰股份
000031.SZ	大悦城	000797.SZ	中国武夷	200029.SZ	深深房 B	600463.SH	空港股份	600736.SH	苏州高新
000036.SZ	华联控股	000809.SZ	ST 新城	200056.SZ	皇庭 B	600466.SH	蓝光发展	600743.SH	华远地产
000042.SZ	中洲控股	000838.SZ	财信发展	300917.SZ	特发服务	600503.SH	华丽家族	600748.SH	上实发展
000046.SZ	泛海控股	000863.SZ	三湘印象	600007.SH	中国国贸	600510.SH	黑牡丹	600773.SH	西藏城投
000048.SZ	京基智农	000886.SZ	海南高速	600048.SH	保利发展	600533.SH	栖霞建设	600791.SH	京能置业
000056.SZ	皇庭国际	000897.SZ	津滨发展	600064.SH	南京高科	600565.SH	迪马股份	600823.SH	世茂股份
000069.SZ	华侨城 A	000909.SZ	数源科技	600067.SH	冠城大通	600603.SH	广汇物流	600848.SH	上海临港
000090.SZ	天健集团	000918.SZ	嘉凯城	600077.SH	宋都股份	600604.SH	市北高新	600895.SH	张江高科
000402.SZ	金融街	000926.SZ	福星股份	600082.SH	海泰发展	600606.SH	绿地控股	601155.SH	新城控股
000514.SZ	渝开发	000961.SZ	中南建设	600094.SH	大名城	600622.SH	光大嘉宝	601512.SH	中新集团
000517.SZ	荣安地产	000965.SZ	天保基建	600159.SH	大龙地产	600638.SH	新黄浦	601588.SH	北辰实业
000540.SZ	中天金融	001914.SZ	招商积余	600162.SH	香江控股	600639.SH	浦东金桥	603506.SH	南都物业
000558.SZ	莱茵体育	001979.SZ	招商蛇口	600173.SH	卧龙地产	600641.SH	万业企业	900902.SH	市北 B 股
000560.SZ	我爱我家	002016.SZ	世荣兆业	600185.SH	格力地产	600648.SH	外高桥	900911.SH	金桥 B 股
000573.SZ	粤宏远 A	002133.SZ	广宇集团	600208.SH	新湖中宝	600649.SH	城投控股	900912.SH	外高 B 股
000608.SZ	阳光股份	002146.SZ	荣盛发展	600223.SH	鲁商发展	600657.SH	信达地产	900928.SH	临港 B 股
000609.SZ	中迪投资	002188.SZ	中天服务	600239.SH	ST 云城	600658.SH	电子城	900932.SH	陆家 B 股
000620.SZ	新华联	002208.SZ	合肥城建	600246.SH	万通发展	60066.SH	陆家嘴	900940.SH	大名城 B
000631.SZ	顺发恒业	002244.SZ	滨江集团	600266.SH	城建发展	600665.SH	天地源		
000656.SZ	金科股份	002285.SZ	世联行	600322.SH	天房发展	600675.SH	中华企业		

数据来源：Wind，东方证券研究所

分析师申明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的研究分析师在此作以下声明：

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断；分析师薪酬的任何组成部分无论是在过去、现在及将来，均与其在本研究报告中所表述的具体建议或观点无任何直接或间接的关系。

投资评级和相关定义

报告发布日后的 12 个月内行业或公司的涨跌幅相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅为基准（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）；

公司投资评级的量化标准

买入：相对强于市场基准指数收益率 15%以上；
增持：相对强于市场基准指数收益率 5% ~ 15%；
中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；
减持：相对弱于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级 —— 由于在报告发出之时该股票不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该股票的研究状况，未给予投资评级相关信息。

暂停评级 —— 根据监管制度及本公司相关规定，研究报告发布之时该投资对象可能与本公司存在潜在的利益冲突情形；亦或是研究报告发布当时该股票的价值和价格分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确投资评级；分析师在上述情况下暂停对该股票给予投资评级等信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该股票的投资评级、盈利预测及目标价格等信息不再有效。

行业投资评级的量化标准：

看好：相对强于市场基准指数收益率 5%以上；
中性：相对于市场基准指数收益率在-5% ~ +5%之间波动；
看淡：相对于市场基准指数收益率在-5%以下。

未评级：由于在报告发出之时该行业不在本公司研究覆盖范围内，分析师基于当时对该行业的研究状况，未给予投资评级等相关信息。

暂停评级：由于研究报告发布当时该行业的投资价值分析存在重大不确定性，缺乏足够的研究依据支持分析师给出明确行业投资评级；分析师在上述情况下暂停对该行业给予投资评级信息，投资者需要注意在此报告发布之前曾给予该行业的投资评级信息不再有效。

免责声明

本证券研究报告（以下简称“本报告”）由东方证券股份有限公司（以下简称“本公司”）制作及发布。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。本报告的全体接收人应当采取必要措施防止本报告被转发给他人。

本报告是基于本公司认为可靠的且目前已公开的信息撰写，本公司力求但不保证该信息的准确性和完整性，客户也不应该认为该信息是准确和完整的。同时，本公司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证券研究报告。本公司会适时更新我们的研究，但可能会因某些规定而无法做到。除了一些定期出版的证券研究报告之外，绝大多数证券研究报告是在分析师认为适当的时候不定期地发布。

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，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人作出邀请。

本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的收入可能会波动。过去的表现并不代表未来的表现，未来的回报也无法保证，投资者可能会损失本金。外汇汇率波动有可能对某些投资的价值或价格或来自这一投资的收入产生不良影响。那些涉及期货、期权及其它衍生工具的交易，因其包括重大的市场风险，因此并不适合所有投资者。

在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者自主作出投资决策并自行承担投资风险，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。

本报告主要以电子版形式分发，间或也会辅以印刷品形式分发，所有报告版权均归本公司所有。未经本公司事先书面协议授权，任何机构或个人不得以任何形式复制、转发或公开传播本报告的全部或部分内容。不得将报告内容作为诉讼、仲裁、传媒所引用之证明或依据，不得用于营利或用于未经允许的其它用途。

经本公司事先书面协议授权刊载或转发的，被授权机构承担相关刊载或者转发责任。不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

提示客户及公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告，慎重使用公众媒体刊载的证券研究报告。

东方证券研究所

地址：上海市中山南路 318 号东方国际金融广场 26 楼

电话：021-63325888

传真：021-63326786

网址：www.dfzq.com.cn

东方证券股份有限公司经相关主管机关核准具备证券投资咨询业务资格，据此开展发布证券研究报告业务。

东方证券股份有限公司及其关联机构在法律许可的范围内正在或将要与本研究报告所分析的企业发展业务关系。因此，投资者应当考虑到本公司可能存在对报告的客观性产生影响的利益冲突，不应视本证券研究报告为作出投资决策的唯一因素。