

## 我爱我家控股集团股份有限公司 投资者关系活动记录表

编号：2023-05

投资者关系活动类别	<input checked="" type="checkbox"/> 特定对象调研 <input type="checkbox"/> 分析师会议 <input type="checkbox"/> 媒体采访 <input type="checkbox"/> 业绩说明会 <input type="checkbox"/> 新闻发布会 <input type="checkbox"/> 路演活动 <input type="checkbox"/> 现场参观 <input type="checkbox"/> 其他（请文字说明其他活动内容）
参与单位名称及人员	贝莱德集团（BlackRock）：中国公募基金基金经理、中国公募基金分析师、中国房地产私募投资基金经理、全球新兴市场分析师、亚洲固收团队基金经理、亚洲固收团队大中华区研究主管、亚洲区公司业务副总裁等 7 人
时间	2023 年 5 月 29 日 15:00-16:00
地点	北京我爱我家总部会议室
上市公司接待人员姓名	董事长、总裁：谢勇 投资者关系总监：邹天龙
投资者关系活动主要内容介绍	<p><b>问答：</b></p> <p><b>（一） 对国内房地产市场的整体看法</b></p> <p>答：我们对国内存量房市场的中长期增长趋势较为看好。2022 年，国内存量房市场的整体交易规模在 5 万亿左右，我们预计在 2030 年之前，该市场交易规模会突破 10 万亿，将超过新房的市场交易规模。存量房市场增长的主要驱动因素来自以下几个方面：1. 新房供给量逐步下降后，存量房交易占住房交易总体比例上升，目前国内存量房交易规模占我国住房交易总规模的 30%左右，而海外这一比例普遍在 80%以上，我们认为国内存量房交易占比仍有很大的提升空间；2. 过去 10 年，国内新房大量进入市场，带动住房保有量稳步提升，随着这些新房逐步进入二手流通环节后，存量房供给的增加也会带动交易量的提升；3. 根据最新的交易数据测算，目前国内存量房的流通率约为 1%左右（流通率=存量房交易量/存量房总量），而美国的流通率在 4%左右，我们认为中国存量房交易的流通率仍有提升的空间。</p> <p>此外，对于新房业务我们总体偏谨慎。2022 年，公司新房业务收入占比约为 10%左右，在保证整体风险可控的前提下，该业务将作为公司存量房业务的有效补充，为客户提供全面、多元化的产品和服务。</p>

	<p><b>（二） 新房业务不多会不会对存量房业务产生负面影响？</b></p> <p>答：不会。公司业务主要集中在北京、上海、杭州、南京、苏州等一线和新一线城市，这些城市的新房供应会逐步趋于稳定，存量房交易占比会越来越高，新房市场对存量房市场的影响将逐步弱化。</p> <p><b>（三） 如何看待近期二手房市场挂牌量大幅增长的现象？</b></p> <p>答：首先，一季度存量房市场需求大幅回暖后，4、5 月份成交量环比有一定程度的回落，随着成交量回落，房屋成交周期有所拉长，这会带来挂牌量的自然增长；其次，部分并不着急卖房的客户，考虑到成交周期拉长，也可能提前将房源挂出；第三，市场上存在着同一套房源在不同平台多次挂牌出售的现象，也在一定程度上增加了市场的整体挂牌量。</p> <p><b>（四） 二季度市场回落后，对全年市场怎么看？</b></p> <p>答：2023 年一季度二手房市场回暖，同比 2022 年一季度涨幅比较明显。从今年 4、5 月份数据看，二手房市场成交量环比有所回落，主要是一季度短期需求迅速拉升之后带来的市场自然回稳。今年两会再次强调了行业的平稳发展，防止市场大起大落，虽然三、四季度二手房交易量仍存在一定的不确定性，但我们对市场整体的稳定状态充满信心，预计今年市场交易量相对于去年将迎来稳健的复苏。</p> <p><b>（五） 最新的佣金政策对公司有何影响？</b></p> <p>答：我爱我家多年来一直按照政府的要求和政策的制定，提供亲民的佣金费率服务，并且一直贯彻“总价不同、费率不同”的阶梯式收费原则，符合近期政府部门提出的佣金政策导向，我们认为公司整体受政策影响较小。今后，公司将继续坚持“待客如己”的服务理念，为客户提供优质的服务。</p>
附件清单（如有）	无
日期	2023 年 5 月 29 日