



# 一季度销售同比转正，土地市场点状回暖

## 投资要点

- 百强房企单月销售金额同比大幅上涨。**根据克而瑞数据监测，2023年3月百强房企销售金额7427亿元，同比上升28%，增幅较上月增长15.7pp，百强房企销售额稳中提升，复苏势头较强。销售面积4275万方，同比上升18%，增幅较上月增长18.9pp。累计来看，1-3月实现销售金额16635亿元，同比上升2.2%，实现销售面积9876万方，同比下降7.3%。3月恰逢传统营销旺季，重点30城3月份供应爆发，成交同环比齐增，其中环比涨幅达164%，一季度累计成交上涨21%，市场延续稳步修复行情。从高频数据来看，截至农历三月十七30城新房累计成交面积895万方，同比+87%；全年累计同比+26%；13城二手房累计成交面积601万方，同比+118%；全年累计同比+73%。
- 优质房企销售金额同环比双增长，企业格局分化。**百强房企3月销售同环比都有较大幅度上升，部分优质房企销售增长强劲。从克而瑞榜单来看，从克而瑞榜单来看，3月单月销售表现较好的房企包括：越秀(+314%)、华发(+149%)、滨江(+126%)、中海(+105%)、建发(+99%)、华润(+86%)、华侨城(+55%)、招商(+53%)、绿城(+51%)。1-3月累计销售表现较好的房企包括：越秀(+220%)、华发(+112%)、中海(+74%)、华润(+72%)、滨江(+63%)、招商(+52%)、建发(+52%)、龙湖(+36%)、绿城(+32%)。
- 土地市场点状回暖，流拍率创新低。**3月重点监测城市溢价率为5.01%，较上月下降0.35pp。得益于缩量提质的供地策略与市场回暖，月内整体溢价率水平维持在相对高位，南京溢价率高达8%，但城市内土拍热度进一步分化。3月重点监测城市土地流拍率仅为9.6%，较上月下降2.4pp，为2022年下半年以来新低。预供地制度在流拍率指标上的作用进一步发力，各地住宅用地供应也进一步透明，流拍率持续降低，流拍地块以三四线城市住宅用地为主。
- 3月房企投资出现停滞，民企投资积极复苏。**据克而瑞统计，截至3月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为5060亿、2101亿元和3247万平方米，新增货值较2022年同期下降16%，企业整体投资依旧谨慎。截至3月末，近七成百强房企未有新增土储入账。拿地企业仍以头部央国企、优质区域型民企为主力军，核心城市城投拿地比例较去年大幅降低。华润、保利、招商等央国企一季度拿地金额超70亿元，龙湖、滨江、伟星等区域型民企持续深耕，表现较好。截至3月末百强房企新增货值29%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占百强总新增14%，TOP21-30强占12%。
- 投资建议：**我们认为当前板块应当关注2条投资主线：**1) 开发企业：**华发股份、越秀地产、招商蛇口、保利发展、滨江集团、建发股份、万科A、龙湖集团、华润置地等；**2) 物管企业：**中海物业、华润万象生活、招商积余等。
- 风险提示：**销售恢复不及预期；政策效果不及预期；行业流动性风险。

## 西南证券研究发展中心

分析师：池天惠  
 执业证号：S1250522100001  
 电话：13003109597  
 邮箱：cth@swsc.com.cn  
  
 联系人：刘洋  
 电话：18019200867  
 邮箱：ly21@swsc.com.cn

## 行业相对指数表现



数据来源：聚源数据

## 基础数据

股票家数	115
行业总市值(亿元)	15,351.67
流通市值(亿元)	14,734.95
行业市盈率TTM	15.6
沪深300市盈率TTM	12.3

## 相关研究

- 房地产行业点评：REITs资产扩容至消费基础设施，利好持有型业务头部开发商（2023-03-27）
- 房地产行业周报（3.6-3.12）：二手房回暖势头良好，住建部积极表态（2023-03-12）
- 房地产行业2023年春季投资策略：基本面筑底，利好政策加速释放（2023-03-11）
- 地产链系列报告2：地产销售复苏初现端倪，产业链投资正当时（2023-03-09）
- 房地产行业周报（2.27-3.5）：百强房企销售同比转正，土地市场点状回暖（2023-03-05）

## 目 录

1 每周点评 .....	1
2 市场回顾 .....	4
3 行业及公司动态 .....	6
3.1 行业政策动态跟踪 .....	6
3.2 公司动态跟踪 .....	8
4 投资建议 .....	10
5 风险提示 .....	10

## 图 目 录

图 1: 3月百强房企商品房销售金额同比 28%.....	1
图 2: 3月百强房企商品房销售面积同比 18%.....	1
图 3: 30大中城市商品房成交面积(万方, MA7) .....	1
图 4: 13城二手房成交面积(万方, MA7) .....	1
图 5: 重点监测城市平均溢价率月度走势(%) .....	3
图 6: 重点监测城市平均流拍率月度走势(%) .....	3
图 7: 近一年申万地产板块相对沪深300走势.....	4
图 8: 年初以来申万地产板块相对沪深300表现(pp) .....	4
图 9: 上周我爱我家、华发股份、万业企业个股涨幅显著.....	5
图 10: 上周蓝光发展、美好置业、大连友谊等个股跌幅显著 .....	5
图 11: 上周申万地产板块中交易额靠前个股(亿元) .....	5
图 12: 年初以来申万地产上涨个股占比为 38.76%.....	5
图 13: 上周表现强势的港股通内房股 .....	6
图 14: 年初以来表现强势的港股通内房股 .....	6
图 15: 上周表现强势的物业股.....	6
图 16: 年初以来表现强势的物业股.....	6

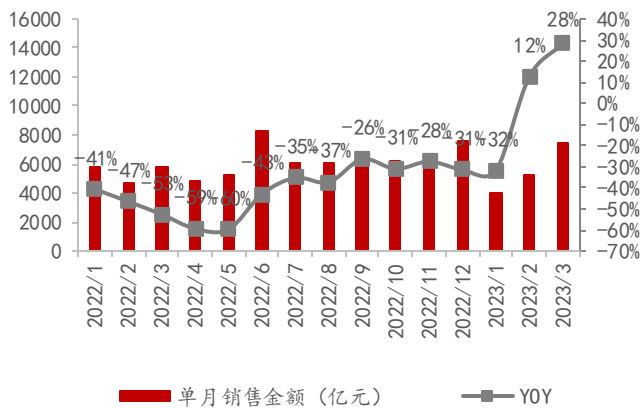
## 表 目 录

表 1: 2023年3月重点房企销售排行榜.....	2
表 2: 2023年3月中国房地产企业新增货值TOP50.....	3
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

## 1 每周点评

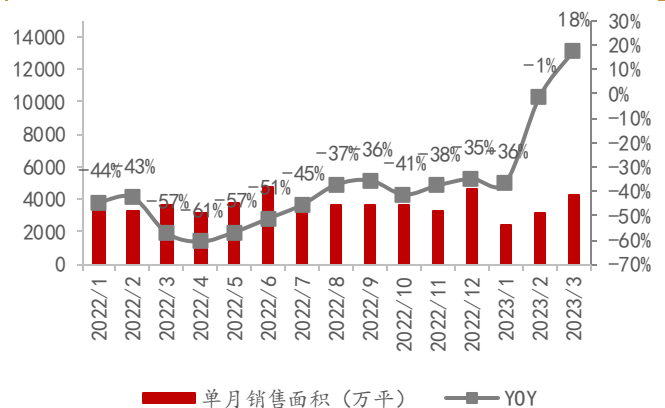
**百强房企单月销售金额同比大幅上涨。**根据克而瑞数据监测，2023年3月百强房企销售金额7427亿元，同比上升28%，增幅较上月增长15.7pp，百强房企销售额稳中提升，复苏势头较强。销售面积4275万方，同比上升18%，增幅较上月增长18.9pp。累计来看，1-3月实现销售金额16635亿元，同比上升2.2%，实现销售面积9876万方，同比下降7.3%。3月适逢传统营销旺季，重点30城3月份供应爆发，成交同环比齐增，其中环比涨幅达164%，一季度累计成交上涨21%，市场延续稳步修复行情。从高频数据来看，截至农历三月十七30城新房累计成交面积895万方，同比+87%；全年累计同比+26%；13城二手房累计成交面积601万方，同比+118%；全年累计同比+73%。

图 1：3 月百强房企商品房销售金额同比 28%



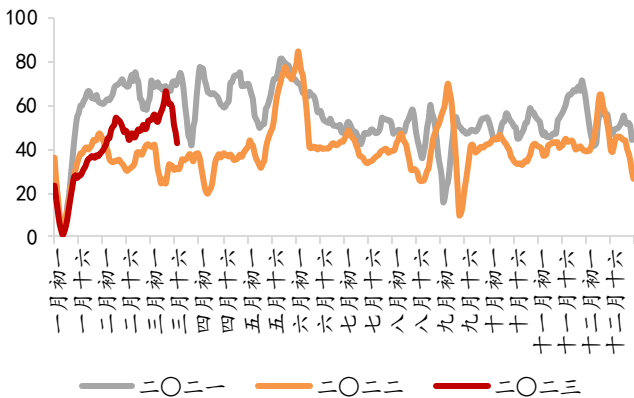
数据来源：克尔瑞，西南证券整理

图 2：3 月百强房企商品房销售面积同比 18%



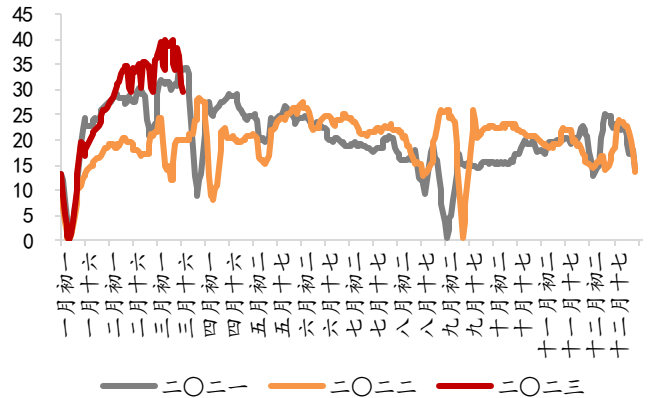
数据来源：克尔瑞，西南证券整理

图 3：30 大中城市商品房成交面积（万方，MA7）



数据来源：wind，西南证券整理

图 4：13 城二手房成交面积（万方，MA7）



数据来源：wind，西南证券整理

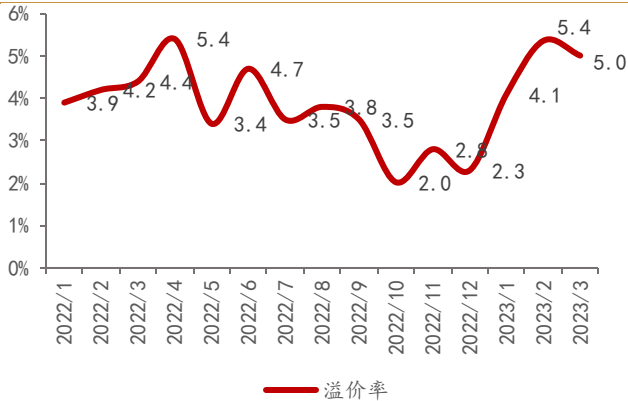
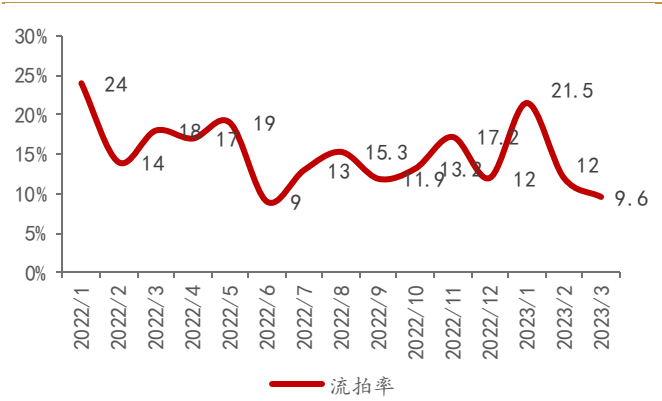
**优质房企销售金额同环比双增长，企业格局分化。**百强房企3月销售同环比都有较大幅度上升，部分优质房企销售增长强劲。从克尔瑞榜单来看，3月单月销售表现较好的房企包括：越秀(+314%)、华发(+149%)、滨江(+126%)、中海(+105%)、建发(+99%)、华润(+86%)、华侨城(+55%)、招商(+53%)、绿城(+51%)。1-3月累计销售表现较好的房企包括：越秀(+220%)、华发(+112%)、中海(+74%)、华润(+72%)、滨江(+63%)、招商(+52%)、建发(+52%)、龙湖(+36%)、绿城(+32%)。

**表 1: 2023 年 3 月重点房企销售排行榜**

销售排名	企业简称	2023 年 3 月累计金额 (亿元)	2023 年 3 月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	保利发展	1139	504	26%	23%	48%
2	万科地产	1008	434	-4%	9%	47%
3	碧桂园	880	318	-34%	-22%	9%
4	中海地产	835	430	74%	105%	54%
5	华润置地	790	388	72%	86%	60%
6	招商蛇口	722	339	52%	53%	51%
7	龙湖集团	503	222	36%	31%	29%
8	华发股份	491	242	112%	149%	89%
9	绿城中国	491	243	32%	51%	69%
10	建发房产	459	213	52%	99%	54%
11	中国金茂	442	201	40%	37%	42%
12	金地集团	441	201	-3%	-8%	36%
13	越秀地产	435	211	220%	314%	55%
14	滨江集团	407	175	63%	126%	57%
15	绿地控股	303	128	-2%	19%	78%
16	融创中国	293	112	-59%	-49%	2%
17	美的置业	236	86	19%	51%	2%
18	保利置业	216	89	248%	287%	10%
19	新城控股	215	79	-30%	-32%	-1%
20	旭辉集团	211	83	-26%	-31%	6%
21	中国铁建	211	113	59%	204%	68%
22	卓越集团	201	101	27%	63%	102%
23	首开股份	169	93	-17%	27%	94%
24	中交房地产	169	78	44%	94%	63%
25	中国恒大	168	132	124%	463%	758%
26	远洋集团	166	83	10%	22%	66%
27	象屿地产	162	53	-	-	-
28	电建地产	153	75	94%	95%	44%
29	路劲集团	150	60	21%	54%	19%
30	世茂集团	148	62	-33%	-15%	51%
TOP5		4652	2075	10%	27%	43%
TOP6-10		2667	1259	52%	66%	56%
TOP11-20		2989	1282	8%	26%	33%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

**土地市场点状回暖，流拍率创新低。**3月重点监测城市溢价率为5.01%，较上月下降0.35pp。得益于缩量提质的供地策略与市场回暖，月内整体溢价率水平维持在相对高位，南京溢价率高达8%，但城市内土拍热度进一步分化。3月重点监测城市土地流拍率仅为9.6%，较上月下降2.4pp，为2022年下半年以来新低。预供地制度在流拍率指标上的作用进一步发力，各地住宅用地供应也进一步透明，流拍率持续降低，流拍地块以三四线城市住宅用地为主。

**图 5：重点监测城市平均溢价率月度走势 (%)**

**图 6：重点监测城市平均流拍率月度走势 (%)**


数据来源：CRIC，西南证券整理

数据来源：CRIC，西南证券整理

**3月房企投资出现停滞，民企投资积极复苏。**据克而瑞统计，截至3月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为5060亿、2101亿元和3247万平方米，新增货值较2020年、2021年一季度降幅均超过六成，与2022年同期相比也下降16%，企业整体投资依旧谨慎。截至3月末，近七成百强房企未有新增土储入账。拿地企业仍以头部央国企、优质区域型民企为主力军，核心城市城投拿地比例较去年大幅降低。华润、保利、招商等央国企一季度拿地金额超70亿元，龙湖、滨江、伟星等区域型民企持续深耕，表现较好。截至3月末百强房企新增货值29%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占百强总新增14%，TOP21-30强占12%。

**表 2：2023年3月中国房地产企业新增货值TOP50**

排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)
1	绿城中国	205	26	天健集团	60.1
2	建发房产	174.2	26	深圳投资控股	60.1
3	滨江集团	173.4	28	中建壹品	58.6
4	广州城投	167.1	29	西安城市发展集团	58.4
5	招商蛇口	153.5	30	顺投发展	55.3
6	龙湖集团	137.3	31	长春公共交通发展	52.2
7	华润置地	136.6	32	龙翔控股	51.2
8	保利发展	135.4	33	中天美好集团	50.7
9	越秀地产	110.5	34	云南建投	49.9
10	伟星房产	95.6	35	郑州惠泽建设	48.1
11	万科地产	86.1	36	北科建集团	47
12	新城控股	80.3	7	弘丰房地产	45.7

排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)
13	石家庄城投	79.8	38	金洲房地产	43.9
14	中建国际	74	39	泰森实业	43.2
15	龙港城建	72.1	39	西安港口控股	43.2
16	中海地产	69.7	41	国贸地产	41.2
17	中国铁建	68.3	42	昆明盘龙建设	39
18	远洋集团	67.3	43	浙江交投	38.9
19	增城城投	65.8	44	永州经投发展	38.7
20	岳阳城投	64.1	45	西咸新区发展	37.7
21	华发股份	63.1	46	江山万里置业	37.4
22	百盛置业	62.8	47	东建集团	36.7
23	中国金茂	62.6	48	蜀雁产业投资	35.5
24	中豪控股	60.6	49	盐城港控股	34.8
25	坤和集团	60.3	50	宁波轨交	34.7

数据来源: CRIC, 西南证券整理

## 2 市场回顾

上周上证指数上升 1.67%、沪深 300 指数上升 1.79%，创业板指上升 1.98%，万得全 A 上周交易额 4.83 万亿，环比下跌 3.96%。从板块表现来看，通信、电子、计算机等表现靠前。

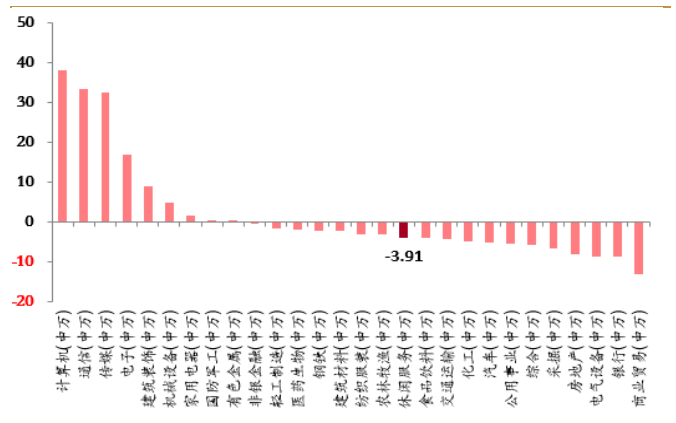
申万房地产板块（简称申万地产）上周上升了 4.65%，在所有申万一级行业中相对排名 4/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 1.75，在所有申万一级行业中相对排名 25/28。上周申万地产板块交易额 646.46 亿，环比下跌 0.23%。

图 7：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



数据来源: Wind, 西南证券整理

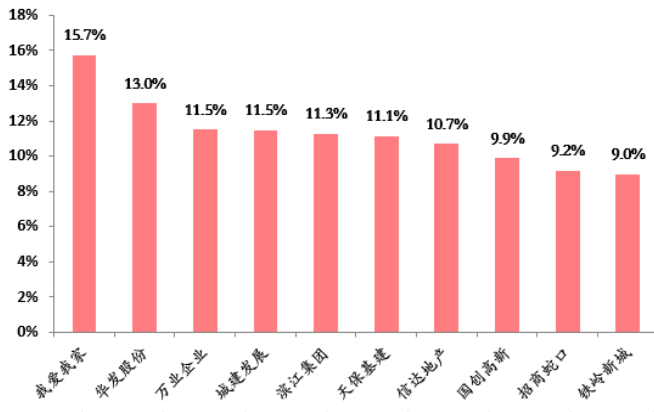
图 8：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



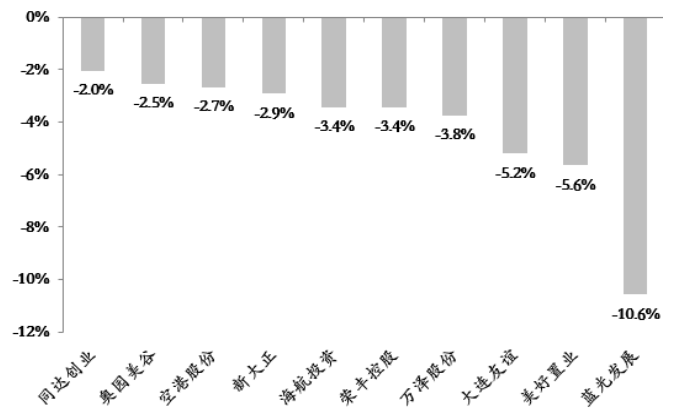
数据来源: Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周我爱我家、华发股份、万业企业等个股涨幅显著。蓝光发展、美好置业、大连友谊等个股跌幅显著。



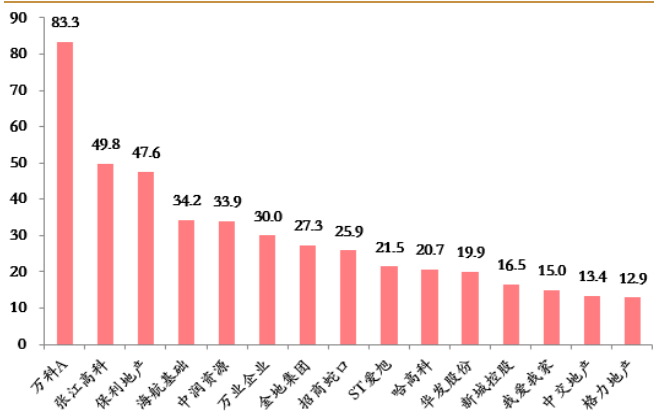
**图 9：上周我爱我家、华发股份、万业企业个股涨幅显著**


数据来源: Wind, 西南证券整理

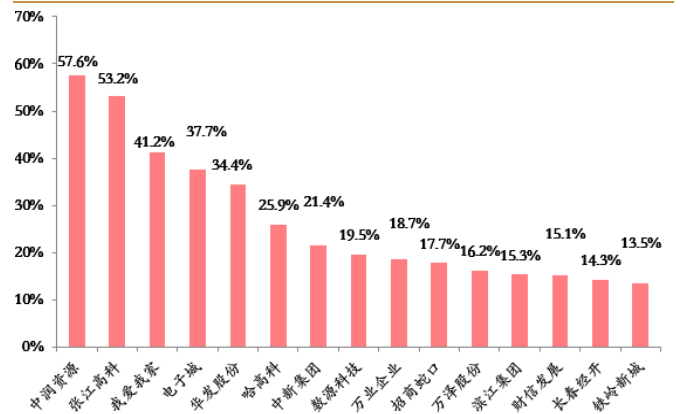
**图 10：上周蓝光发展、美好置业、大连友谊等个股跌幅显著**


数据来源: Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看,上周万科 A、张江高科、保利地产等排在行业前列,成交额均超过了 47 亿。其中万科 A 和张江高科交易额合计 133.12 亿,占板块交易额比重为 17.7%,万科 A 和张江高科交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看,中润资源、张江高科、我爱我家等涨幅居前,上涨个股个数占比 38.76%。年初以来,中天金融、大连友谊、天津松江等个股跌幅居前。

**图 11：上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)**


数据来源: Wind, 西南证券整理

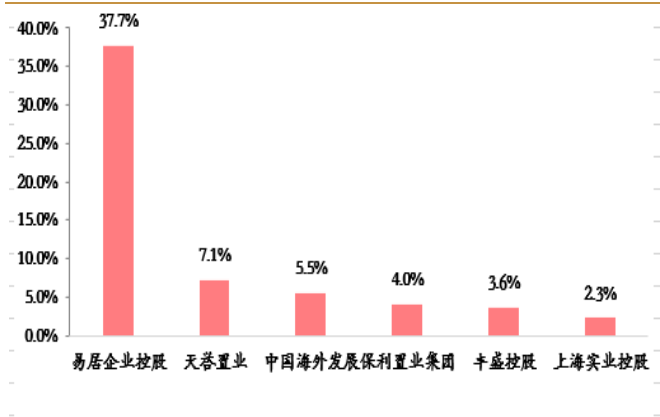
**图 12：年初以来申万地产上涨个股占比为 38.76%**


数据来源: Wind, 西南证券整理

从港股通内房股(根据 Wind-港股概念类-内房股,且为港股通标的)表现来看,上周有 15 只股票上涨,易居企业控股、天誉置业、中国海外发展等位居涨幅前列。绿地香港、合景泰富集团、禹洲地产等位居跌幅前列。年初以来,太阳城集团、越秀地产、嘉里建设等个股表现强势。上周从成交金额来看,中国海外发展、碧桂园、万科企业、华润置地均、龙湖集团超过 5 亿(人民币)。

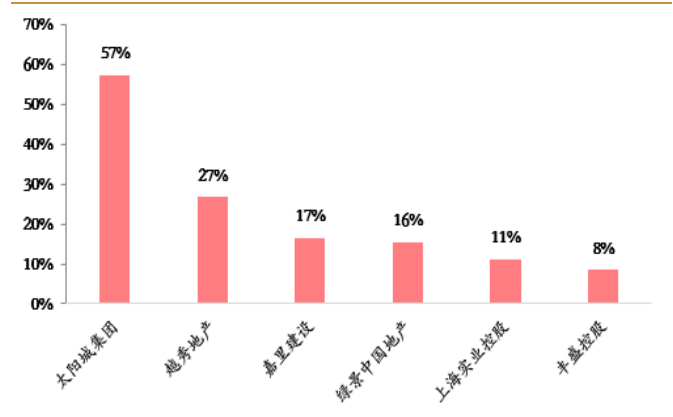


图 13: 上周表现强势的港股通内房股



数据来源: Wind, 西南证券整理

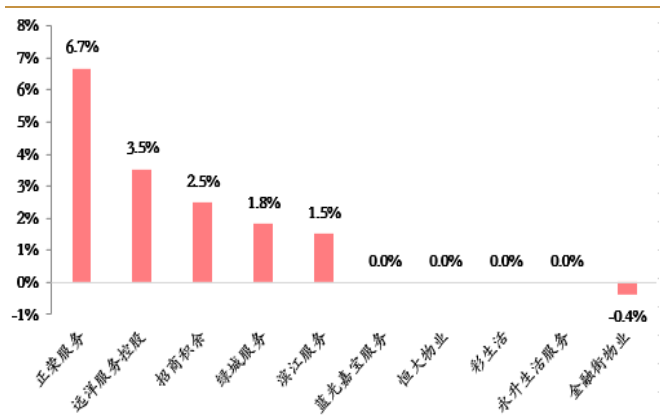
图 14: 年初以来表现强势的港股通内房股



数据来源: Wind, 西南证券整理

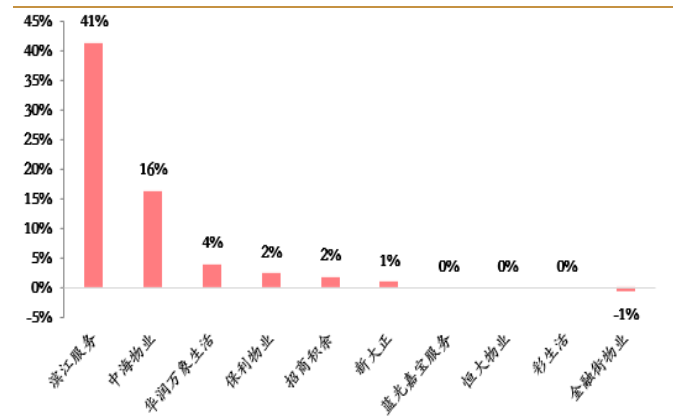
从物业板块表现来看, 在我们跟踪的 26 只股票中, 上周正荣服务、远洋服务控股、招商积余等个股涨幅靠前, 佳兆业美好、合景悠活、宝龙商业等个股跌幅靠前。年初以来, 滨江服务、中海物业、华润万象生活等个股表现比较强势。从上周成交额来看, 碧桂园服务达到 7.78 亿 (人民币), 其余股票成交额均在 3 亿元以下。

图 15: 上周表现强势的物业股



数据来源: Wind, 西南证券整理

图 16: 年初以来表现强势的物业股



数据来源: Wind, 西南证券整理

## 3 行业及公司动态

### 3.1 行业政策动态跟踪

4月3日, 湖北襄阳在全市范围内开展二手房“带押过户”模式, 即在襄阳全市范围内, 抵押贷款购买的房屋 (房屋无二押或者查封) 在抵押期间买卖过户, 买方需要以该房屋申请抵押借款的, 当事人可以共同向不动产登记机构申请办理二手房“带押过户”登记事项。买受人如选择全款购买存在抵押权登记的二手房也可参照办理。二手房“带押过户”具体可分为三步: 第一步, 二手房交易双方与银行金融机构办理资金托管、贷款手续, 并签订“带押过户”协议; 第二步, 登记机构依据交易双方以及银行业金融机构的申请, 办理“带押过户”登记; 第三步, 银行业金融机构进行交易资金结算, 完成资金划转。(新浪网)

4月3日, 1) 广东东莞市印发《东莞市严控商业办公用房改公寓工作实施方案》, 《方案》提出进一步规范商业金融用地、商住混合用地上的商业办公用房等非住宅类房地产项目的管理, 从监督检查、制度设计、规划布局等方面多管齐下、加大惩处, 严格新增商业办公用房的管控, 坚决杜绝新的“商改住”行为; 2) 为提升房屋交易效率和不动产登记便利度, 广东东莞开始在市镇(园区)政务服务大厅综合窗口开展存量商品房“带押过户”业务。(观点网)

4月3日, 河南新乡市住房公积金管理委员会发布了关于调整住房公积金提取、贷款业务政策的通知, 自2023年4月1日起执行。通知表示, 提高住房公积金租房提取额度。将“已婚缴存职工家庭, 每月最高可提取住房公积金额度由原来的1200元调整为1600元; 单身缴存职工仍为每月1000元。”提高住房公积金个人住房贷款最高贷款额度。将“夫妻双方按时连续足额缴存住房公积金的, 贷款最高额度由55万元调整为65万元; 单方按时连续足额缴存住房公积金的, 贷款最高额度由40万元调整为45万元”。(观点网)

4月4日, 杭州市规划和自然资源局发布《杭州市2022年度国有建设用地供应计划》, 杭州今年国有建设用地供应计划总量为5175.09公顷。包含住宅用地956.69公顷, 占计划总量的18.49%。住宅用地中, 商品住宅用地136宗, 总用地632.1192公顷, 同比去年供应计划减少55.6公顷, 减幅8.1%。此外, 还包括共有产权住宅用地47.06公顷; 保障性租赁住房住宅用地61.27公顷; 和其他住宅用地216.24公顷。(新浪网)

4月4日, 近日, 大同市正式调整住房公积金个人住房贷款政策, 自4月1日起实施。调整后, 将最高可贷额度由80万元提高至100万元, 其中, 连续缴存时间超过1年不超过3年(含)的, 最高可贷额度由原来的30万元提高至50万元; 连续缴存时间超过3年不超过5年(含)的, 最高可贷额度由原来的50万元提高至60万元; 单缴存职工连续缴存时间超过5年的, 最高可贷额度由原来的60万元提高至80万元; 双缴存职工连续缴存时间均超过5年的, 最高可贷额度由原来的80万元提高至100万元。(凤凰网)

4月5日, 西藏自治区政府办公厅印发《西藏自治区进一步落实城市主体责任促进房地产业良性循环和平稳健康发展若干政策》, 正常缴存住房公积金职工购买住房的, 可先提取本人及配偶账户缴存金额并留足贷款金额要求的余额后, 再申请住房公积金贷款; 在区内购买新建普通商品住宅的, 贷款最高额度由90万元提高至120万元; 七地(市)缴存职工在拉萨购房的, 可在自治区住房资金管理中心申请住房公积金贷款。(和讯网)

4月6日, 官方公众号“南京公积金发布”发文《住房公积金提取实现跨行实时支付》, 为了更好地服务缴存职工, 南京住房公积金中心完善了业务系统功能, 实现了公积金提取的跨行实时支付。缴存职工通过柜面和“南京公积金”APP办理住房公积金提取业务时, 不再局限于住房公积金缴存银行卡, 可以任意选择21家住房公积金业务承办银行的I类卡作为收款卡, 资金实时到账, 真正实现了“动动手指、资金秒到账”, 极大地方便了缴存职工。(购房网)

4月6日, “江西省房地产协会”微信公众号显示, 新余出台住房公积金新政, 新市民建制对象范围: 在新余市域内缴纳社会保险半年以上, 年满18周岁且未达到国家法定退休年龄(即男性未满60周岁、女性未满55周岁), 具有完全民事行为能力, 有合法稳定经济收入来源, 个人信用良好的人员, 包括但不限于进城务工人员、个体工商户、自由职业者以非全日制、新业态等方式就业的灵活就业人员, 从2023年7月1日起实施。(观点网)

4月7日，郑州住房公积金管理中心发布了关于住房公积金租房提取和购房贷款有关事项的通知，《通知》表示，支持通过租赁方式解决住房问题。承租郑州市公租房、人才公寓、保障性租赁住房或其他租赁住房的，年度内可通过“郑好办”线上平台或线下多次提取住房公积金，单缴存家庭年提取金额为1.8万元，双缴存家庭年提取金额为3.6万元。（和讯网）

4月7日，《北京市征收集体土地房屋补偿管理办法》面向社会公开征求意见，该《办法》正式公布施行后，将作为今后征收集体土地房屋补偿的“红宝书”，届时已施行近20年的《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》将同时废止。《办法》拟明确，征收宅基地房屋的，应采取房屋安置、货币补偿方式予以补偿，被征收人可以选择其中一种方式。同时，实行货币补偿的，宅基地房屋补偿价值=宅基地区位补偿价×宅基地面积+宅基地房屋重置成新价。对于补偿标准，《办法》拟规定，北京市按照一户一宅的原则给予补偿，严格控制宅基地面积补偿标准。（新浪网）

### 3.2 公司动态跟踪

建发国际：4月3日，公司发布公告，截至2023年3月31日止3个月，集团连同其合营公司及联营公司实现归属本公司股东权益的累计合同销售金额约人民币353.4亿元，同比增长约63.5%。此外，归属公司股东权益的累计合同销售建筑面积约180.6万平方米，同比分别增长约69.9%。

中交地产：1) 4月3日，公司发布公告，2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)发行规模为不超过7.00亿元(含)。本期债券分为两个品种，其中品种一“23中交02”为2年期；品种二“23中交03”为3年期。根据网下向机构投资者询价结果，经发行人和主承销商国新证券股份有限公司、中信证券股份有限公司协商一致，最终确定本期债券品种一票面利率为4.27%，品种二发行规模全部回拨至品种一；2) 4月7日，公司发布年报，2022年1-12月，中交地产实现营业收入384.67亿元，较上年增长164.52%，实现利润总额21.83亿元，较上年同期增长43.36%，实现归属于上市公司股东的净利润0.34亿元，较上年同期85.60%。其中，房地产销售收入382.92亿元，同比增长165.08%，房产租赁收入4936.07万元，同比增长0.32%，物业管理收入758.04万元，同比增长0.05%，其他收入1.18亿元，同比增长0.30%。

祥生控股：4月4日，公司发布公告，2023年3月，祥生控股总合约销售额约为21亿元，合约建筑面积约为15.35万平方米，平均合约售价约为每平方米13,682元。截至2023年3月31日止三个月，祥生控股合约销售总额约为54.19亿元，合约建筑面积约为39.9万平方米，平均合约售价约为每平方米13,580元，较2022年同比下降38.73%。

碧桂园：4月4日，公司发布公告，碧桂园连同其合营公司和联营公司于2023年3月单月共实现归属公司股东权益的合同销售金额约人民币250.1亿元，同比减少16.94%；归属公司股东权益的合同销售建筑面积约302万平方米，同比减少27.57%。

金地商置：4月4日，公司发布公告，3月份，合约销售总额约人民币41.98亿元，而期内合约销售总面积约28.29万平方米，期内的销售均价为每平方米约人民币1.48万元，销售均价按年下滑25.98%。2023年1-3月，金地商置的累计合约销售总额约人民币98.76亿元，按年减少32.18%，而累计销售总面积则是按年增加2.71万平方米，至63.21万平方米。

万科：4月4日，公司发布公告，3月，万科实现合同销售面积 264.7 万平方米，合同销售金额 426.3 亿元，分别同比增长 11.75%、2.65%。2023 年 1-3 月，公司累计实现合同销售面积 625.7 万平方米，同比下降 1.11%，合同销售金额 1013.8 亿元，同比下降 4.81%。

中南建设：4月5日，公司发布公告，2023 年 3 月，中南建设合同销售金额 44.0 亿元，销售面积 34.8 万平方米。另悉，2023 年 1-3 月累计合同销售金额 120.4 亿元，销售面积 100.0 万平方米，同比分别减少 26.2%和 22.8%。此外，中南建设 2023 年 3 月新承接（中标）项目 19 个，预计合同金额合计 1.8 亿元。2023 年 1-3 月新承接（中标）项目预计合同金额 8.7 亿元，同比减少 9.4%。

奥园美谷：4月5日，公司发布公告，林斌因个人原因申请辞去公司副总裁、财务总监职务，其辞职后仍继续担任公司董事，履行相关职责，根据相关规定，辞职申请自送达董事会之日起生效。公司于 2023 年 4 月 4 日召开第十届董事会第三十九次会议，审议通过了《关于聘任财务总监的议案》，同意聘任江永标为公司财务总监，任期自本次董事会审议通过之日起至公司第十届董事会任期届满日止。

弘阳地产：4月6日，公司发布公告，公司、附属公司及联营公司 2023 年 3 月份的合约销售金额为人民币 34.34 亿元，同比上升约 25.42%；销售面积为 237,293 平方米，同比上升约 19.55%；平均销售价格为每平方米人民币 14471 元。2023 年 1-3 月，该集团实现累计合约销售金额为人民币 73.13 亿元，同比下降约 25.53%；累计销售面积为 510,298 平方米，同比下降约 25.68%；平均销售价格为每平方米人民币 14330 元。

正荣地产：4月6日，公司发布公告，截至 2023 年 3 月 31 日止月份，正荣连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 18.11 亿元，同比降 29.94%；合约销售建筑面积约为 12.04 万平方米，截至 2023 年 3 月 31 日止月份的合约平均售价约为每平方米人民币 1.5 万元。此外，截至 2023 年 3 月 31 日止 3 个月，正荣连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币 47.87 亿元，较 2022 年的 140.1 亿元同比下降 65.83%；合约销售建筑面积约为 33.46 万平方米及合约平均售价约为每平方米人民币 1.43 万元。

绿城中国：4月6日，公司发布公告，2023 年 3 月，绿城集团自投项目取得销售 5987 套，销售面积约 80 万平方米，当月销售金额约为人民币 264 亿元，销售均价约为每平方米人民币 3.3 万元。2023 年 1-3 月，绿城集团取得合同销售面积约 170 万平方米，合同销售金额约人民币 491 亿元；其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币 303 亿元。于 2023 年 3 月 31 日，另有累计已签认购协议未转销售合同的金额约人民币 65 亿元，其中归属于绿城集团的权益金额约为人民币 37 亿元。

招商蛇口：4月7日，公司发布公告，于 2023 年 3 月，招商蛇口实现签约销售面积 137.43 万平方米，同比增加 65.62%；实现签约销售金额 339.56 亿元，同比增加 53.43%。2023 年 1-3 月，招商蛇口累计实现签约销售面积 305.27 万平方米，同比增加 51.24%；累计实现签约销售金额 722.66 亿元，同比增加 52.65%。

城投控股：4月7日，公司发布公告，城投控股于 2023 年第一季度主要房地产项目共计新增签约金额 4570 万元，均集中在上海青浦、松江及金山地区。具体来看，于上海青浦的璟雲里项目报告期签约金额 950 万元；上海松江尚云里项目报告期签约金额 1628 万元；上海金山水尚华庭项目报告期签约金额 1992 万元。

## 4 投资建议

板块估值处于低位，从资金安全性和收益率综合考虑，我们建议适当增配，我们认为当前板块应当关注 2 条投资主线：

- 1) **开发企业：**华发股份、越秀地产、招商蛇口、保利发展、滨江集团、建发股份、万科 A、龙湖集团、华润置地等；
- 2) **物管企业：**中海物业、华润万象生活、招商积余等。

表 3：重点关注公司盈利预测与评级

股票代码	股票名称	当前价格	投资评级	EPS (元)			PE		
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E
600048.SH	保利发展	15.11	买入	1.53	1.89	2.10	9.87	8.00	7.18
002244.SZ	滨江集团	10.18	买入	-	1.40	1.63	9.08	7.25	6.23
600325.SH	华发股份	12.18	买入	1.12	1.44	1.63	7.44	8.46	7.49
600153.SH	建发股份	12.70	买入	-	2.44	2.78	6.53	5.20	4.57
002314.SZ	南山控股	3.42	买入	-	0.41	0.47	10.60	8.40	7.33
000090.SZ	天健集团	5.51	买入	-	1.43	1.65	5.28	3.85	3.33
1109.HK	华润置地	31.40	买入	-	4.46	4.96	8.11	7.05	6.33
000002.SZ	万科 A	15.82	买入	1.95	2.04	2.14	9.36	7.76	7.38
0884.HK	旭辉控股	0.66	买入	-	0.36	0.43	1.23	1.86	1.55
000069.SZ	华侨城 A	5.12	买入	-1.33	0.27	0.41	-4.01	18.97	12.53
6098.HK	碧桂园服务	11.23	买入	0.58	1.19	1.43	30.14	9.42	7.84
1995.HK	旭辉永升服务	2.67	买入	-	0.51	0.67	10.18	5.23	3.95
2669.HK	中海物业	8.27	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	16.56	12.93
1209.HK	华润万象生活	35.69	买入	0.97	1.25	1.58	36.64	28.61	22.63

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 4 月 7 日收盘价）

## 5 风险提示

销售恢复不及预期；政策效果不及预期；行业流动性风险。



## 分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，报告所采用的数据均来自合法合规渠道，分析逻辑基于分析师的职业理解，通过合理判断得出结论，独立、客观地出具本报告。分析师承诺不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接获取任何形式的补偿。

## 投资评级说明

报告中投资建议所涉及的评级分为公司评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 个月内的相对市场表现，即：以报告发布日后 6 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。其中：A 股市场以沪深 300 指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。

<b>公司评级</b>	买入：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 20% 以上
	持有：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 10% 与 20% 之间
	中性：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -10% 与 10% 之间
	回避：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅介于 -20% 与 -10% 之间
	卖出：未来 6 个月内，个股相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 -20% 以下
<b>行业评级</b>	强于大市：未来 6 个月内，行业整体回报高于同期相关证券市场代表性指数 5% 以上
	跟随大市：未来 6 个月内，行业整体回报介于同期相关证券市场代表性指数 -5% 与 5% 之间
	弱于大市：未来 6 个月内，行业整体回报低于同期相关证券市场代表性指数 -5% 以下

## 重要声明

西南证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会核准的证券投资咨询业务资格。

本公司与作者在自身所知知情范围内，与本报告中所评价或推荐的证券不存在法律法规要求披露或采取限制、静默措施的利益冲突。

《证券期货投资者适当性管理办法》于 2017 年 7 月 1 日起正式实施，本报告仅供本公司签约客户使用，若您并非本公司签约客户，为控制投资风险，请取消接收、订阅或使用本报告中的任何信息。本公司也不会因接收人收到、阅读或关注自媒体推送本报告中的内容而视其为客户。本公司或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或争取提供投资银行或财务顾问服务。

本报告中的信息均来源于公开资料，本公司对这些信息的准确性、完整性或可靠性不作任何保证。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可升可跌，过往表现不应作为日后的表现依据。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，本公司不保证本报告所含信息保持在最新状态。同时，本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，本公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

本报告及附录版权为西南证券所有，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。如引用须注明出处为“西南证券”，且不得对本报告及附录进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权刊载或者转发本报告及附录的，本公司将保留向其追究法律责任的权利。

**西南证券研究发展中心**
**上海**

地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 20 楼

邮编：200120

**北京**

地址：北京市西城区金融大街 35 号国际企业大厦 A 座 8 楼

邮编：100033

**深圳**

地址：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

**重庆**

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

邮编：400025

**西南证券机构销售团队**

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
上海	蒋诗烽	总经理助理、销售总监	021-68415309	18621310081	jsf@swsc.com.cn
	崔露文	销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	汪艺	销售经理	13127920536	13127920536	wyfy@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyryf@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
	陈阳阳	销售经理	17863111858	17863111858	cyyfy@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	谭世泽	销售经理	13122900886	13122900886	tsz@swsc.com.cn
卞黎旻	销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn	
北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362	yfly@swsc.com.cn
	张岚	销售副总监	18601241803	18601241803	zhanglan@swsc.com.cn
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	杨薇	高级销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	胡青璇	销售经理	18800123955	18800123955	hqx@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
	巢语欢	销售经理	13667084989	13667084989	cyh@swsc.com.cn
广深	郑龔	广深销售负责人	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyy@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@swsc.com.cn
	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	丁凡	销售经理	15559989681	15559989681	dingfyf@swsc.com.cn