



## 居民中长期贷款修复，房地产开发用地供应减少

### 投资要点

- **30大中城市商品房成交面积农历三月累计+63%，13城二手房累计+90%**。30大中城市商品房成交面积农历三月（截至4月14日）累计成交1206万方，同比+63%；农历二三年累计成交3388万方，同比+26%。其中一线城市三月累计成交286万方，同比+163%；二三年累计成交754万方，同比+37%。二线城市三月累计成交651万方，同比+47%；二三年累计成交1835万方，同比+17%。三线城市三月累计成交269万方，同比+44%；二三年累计成交799万方，同比+37%。二手房恢复势头好于新房，13城二手房农历三月累计成交840万方，同比+90%；农历二三年累计成交2297万方，同比+69%。
- **3月社会融资规模持续修复，较上年同期多增7079亿元**。4月11日央行发布统计数据显示，截至2023年3月末社会融资规模存量为359万亿元，同比增长10%。对实体发放的人民币贷款余额为224万亿元，同比增长11.7%。从结构来看，2023年3月末对实体经济发放的人民币贷款余额占同期社会融资规模存量的62.4%，同比提高1pp。从增量来看，3月份社会融资规模增量为5.38万亿元，比上年同期多增7079亿元；对实体经济发放的人民币贷款增加3.95万亿元，同比多增7200亿元。
- **商品房销售边际回暖下居民中长期贷款修复**。3月人民币贷款增加3.89万亿元，同比多增7497亿元。人民币居民贷款增加1.24万亿元，其中短期贷款增加6094亿元，居民消费信心有所恢复；以房贷为主的中长期贷款增加6348亿元，同比多增2613亿，同样超过了2021年同期的6239亿元，商品房销售边际回暖。
- **2023年房地产开发用地供应减少，核心城市供应规模相对稳定**。据克尔瑞统计，已公布供地计划的15个一二线城市2023年房地产开发用地明显减少，普通商品住宅用地同比降幅达19%，保障性住房用地增加，增幅5%。一二线商品住宅用地同比降幅更大，达19%，三四线城市降幅为10%。核心城市住宅用地供应规模仍较稳定，如广州、上海、苏州等城市去化周期相对健康，库存压力较小。去化压力较大的城市如长春，2022年末商品住宅去化周期超35个月，受此影响2023普通商品住宅用地计划供应量同比大幅下降66%。已完成首轮集中供地的城市大都采用提质缩量的策略，规模偏小，质量明显提升，热点城市优质地块多数触顶成交，带动3月份溢价率升至7.3%。
- **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)	15,310.14
流通市值(亿元)	14,694.22
行业市盈率TTM	15.6
沪深300市盈率TTM	12.3

### 相关研究

1. 银行业周报(3.20-3.24)：二季度展望：经济回暖、信贷逻辑切换，这边风景独好(2023-03-29)
2. 银行业周报(3.6-3.10)：硅谷银行事件对银行业的影响(2023-03-15)
3. 银行业周报(2.27-3.3)：银行视角下2023年政府工作报告(2023-03-08)
4. 银行业周报(2.20-2.24)：银行视角下第四季度货币政策执行报告(2023-02-28)
5. 银行业周报(2.13-2.19)：新资本管理办法影响几何？(2023-02-21)
6. 银行业周报(2.6-2.12)：人民币贷款“开门红”，信贷高增或延续(2023-02-13)

## 目 录

1 每周点评 .....	1
2 市场回顾 .....	3
3 行业及公司动态 .....	5
3.1 行业政策动态跟踪 .....	5
3.2 公司动态跟踪 .....	7
4 投资建议 .....	9
5 风险提示 .....	10

## 图 目 录

图 1: 30 大中城市商品房成交面积 (万方, MA7) .....	1
图 2: 13 城二手房成交面积 (万方, MA7) .....	1
图 3: 新增居民中长期贷款规模 .....	2
图 4: 新增居民中长期贷款占新增人民币贷款比例 .....	2
图 5: 2023 年各类建设用地计划供应同比变化情况对比 .....	2
图 6: 典型城市商品住宅用地计划供应里较 2022 年变化情况 .....	2
图 7: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势 .....	3
图 8: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp) .....	3
图 9: 上周天地源、新湖中宝、三湘印象等个股涨幅显著 .....	3
图 10: 上周财信发展、蓝光发展、数源科技等个股跌幅显著 .....	3
图 11: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元) .....	4
图 12: 年初以来申万地产上涨个股占比为 40.15% .....	4
图 13: 上周表现强势的港股通内房股 .....	4
图 14: 年初以来表现强势的港股通内房股 .....	4
图 15: 上周表现强势的物业股 .....	5
图 16: 年初以来表现强势的物业股 .....	5

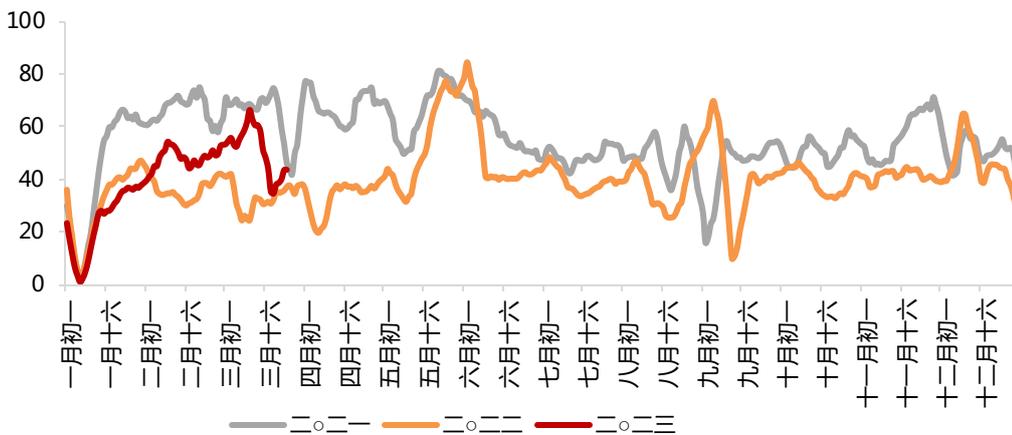
## 表 目 录

表 1: 重点关注公司盈利预测与评级 .....	9
--------------------------	---

## 1 每周点评

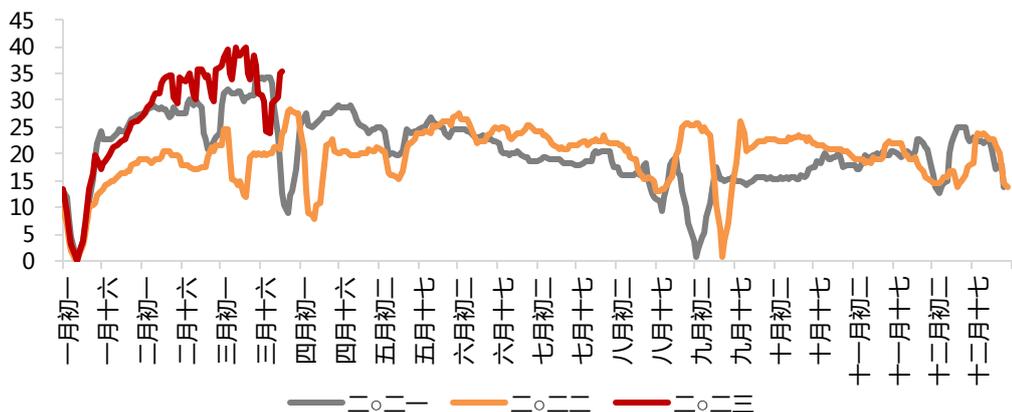
**30大中城市商品房成交面积农历三月累计+63%，13城二手房累计+90%。**30大中城市商品房成交面积农历三月（截至4月14日）累计成交1206万方，同比+63%；农历二三年累计成交3388万方，同比+26%。其中一线城市三月累计成交286万方，同比+163%；二三年累计成交754万方，同比+37%。二线城市三月累计成交651万方，同比+47%；二三年累计成交1835万方，同比+17%。三线城市三月累计成交269万方，同比+44%；二三年累计成交799万方，同比+37%。二手房恢复势头好于新房，13城二手房农历三月累计成交840万方，同比+90%；农历二三年累计成交2297万方，同比+69%。

图1：30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2：13城二手房成交面积（万方，MA7）

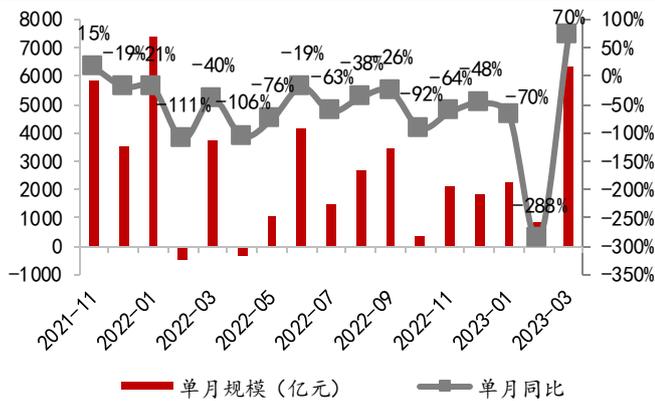


数据来源：wind，西南证券整理

**3月社会融资规模持续修复，较上年同期多增7079亿元。**4月11日央行发布统计数据 displays, 截至2023年3月末社会融资规模存量为359万亿元，同比增长10%。对实体发放的人民币贷款余额为224万亿元，同比增长11.7%。从结构来看，2023年3月末对实体经济发放的人民币贷款余额占同期社会融资规模存量的62.4%，同比提高1pp。从增量来看，3月份社会融资规模增量为5.38万亿元，比上年同期多增7079亿元；对实体经济发放的人民币贷款增加3.95万亿元，同比多增7200亿元。

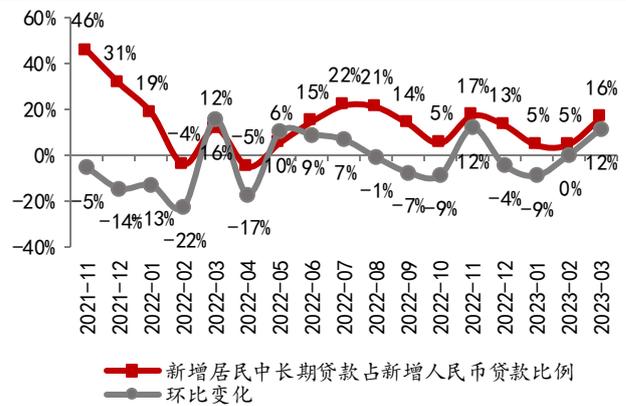
**商品房销售边际回暖下居民中长期贷款修复。**3月人民币贷款增加3.89万亿元，同比多增7497亿元。人民币居民贷款增加1.24万亿元，其中短期贷款增加6094亿元，居民消费信心有所恢复；以房贷为主的中长期贷款增加6348亿元，同比多增2613亿，同样超过了2021年同期的6239亿元，商品房销售边际回暖。

图 3：新增居民中长期贷款规模



数据来源：中国人民银行，西南证券整理

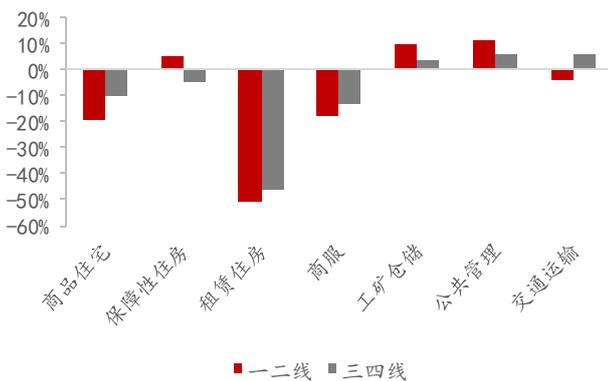
图 4：新增居民中长期贷款占新增人民币贷款比例



数据来源：中国人民银行，西南证券整理

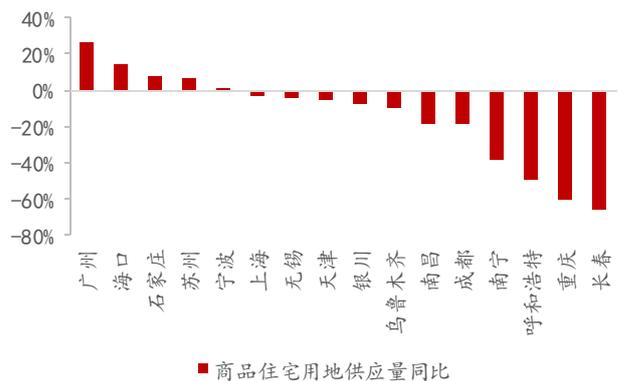
**2023 年房地产开发用地减少，核心城市供应规模相对稳定。**据克尔瑞统计，已公布供地计划的 15 个一二线城市 2023 年房地产开发用地明显减少，普通商品住宅用地同比降幅达 19%，保障性住房用地增加，增幅 5%。一二线商品住宅用地同比降幅更大，达 19%，三四线城市降幅为 10%。核心城市住宅用地供应规模仍较稳定，如广州、上海、苏州等城市去化周期相对健康，库存压力较小。去化压力较大的城市如长春，2022 年末商品住宅去化周期超 35 个月，受此影响 2023 普通商品住宅用地计划供应量同比大幅下降 66%。已完成首轮集中供地的城市大都采用提质缩量的策略，规模偏小，质量明显提升，热点城市优质地块多数触顶成交，带动 3 月份溢价率升至 7.3%。

图 5：2023 年各类建设用地计划供应同比变化情况对比



数据来源：CRIC，西南证券整理

图 6：典型城市商品住宅用地计划供应里较 2022 年变化情况



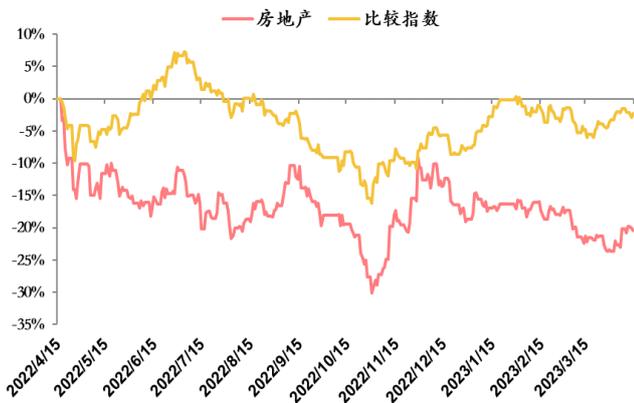
数据来源：CRIC，西南证券整理

## 2 市场回顾

上周上证指数上升 0.32%、沪深 300 指数下降 0.76%，创业板指下降 0.77%，万得全 A 上周交易额 5.69 万亿，环比上升 17.98%。从板块表现来看，有色金属、建筑装饰、传媒、公用事业等表现靠前。

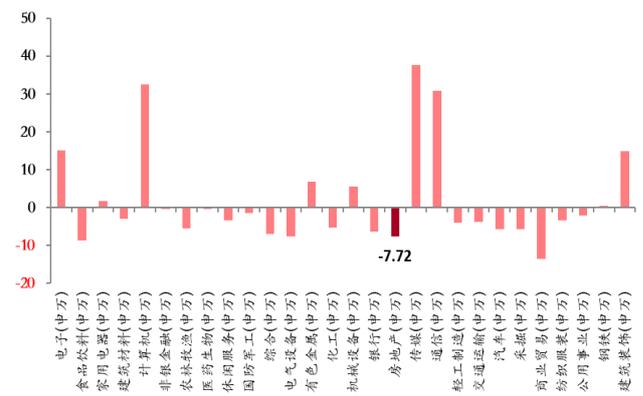
申万房地产板块（简称申万地产）上周下降了 0.29%，在所有申万一级行业中相对排名 12/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 2.03，在所有申万一级行业中相对排名 26/28。上周申万地产板块交易额 753.50 亿，环比上涨 16.56%。

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

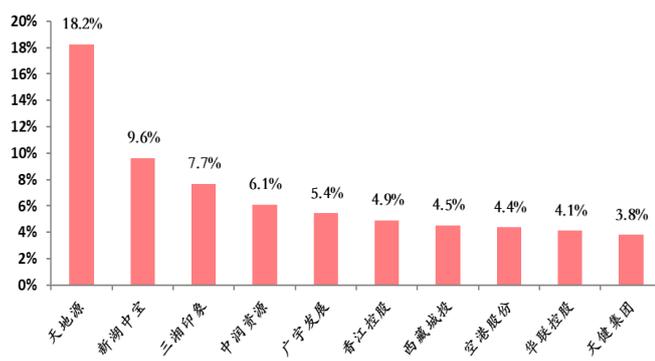
图 8：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

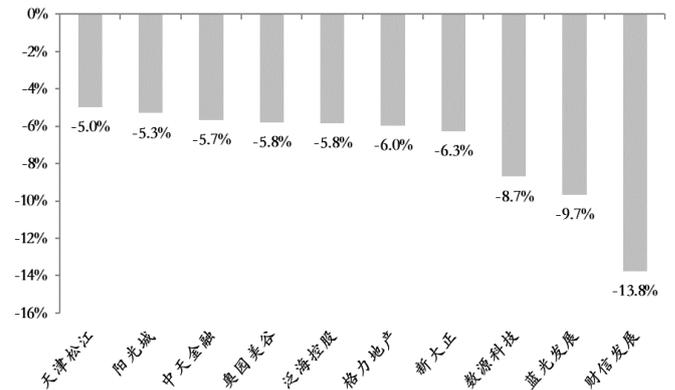
从个股涨跌幅来看，上周天地源、新湖中宝、三湘印象等个股涨幅显著。财信发展、蓝光发展、数源科技等个股跌幅显著。

图 9：上周天地源、新湖中宝、三湘印象等个股涨幅显著



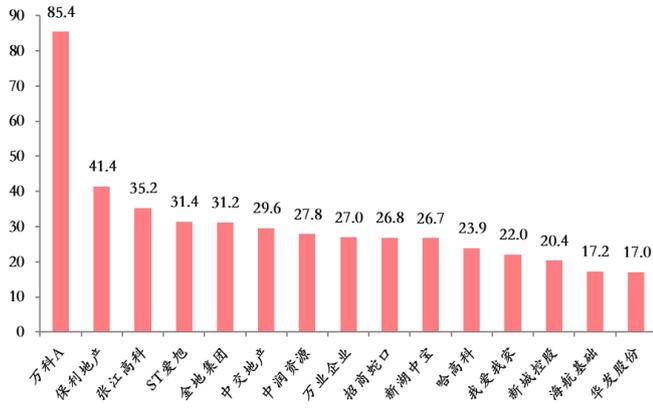
数据来源：Wind，西南证券整理

图 10：上周财信发展、蓝光发展、数源科技等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

从板块交易额来看，上周万科 A、保利地产、张江高科等排在行业前列，成交额均超过了 35 亿。其中万科 A 和保利地产交易额合计 126.83 亿，占板块交易额比重为 14.89%，万科 A 和保利地产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 40.15%。年初以来，中国国贸、滨江集团、万泽股份等个股跌幅居前。

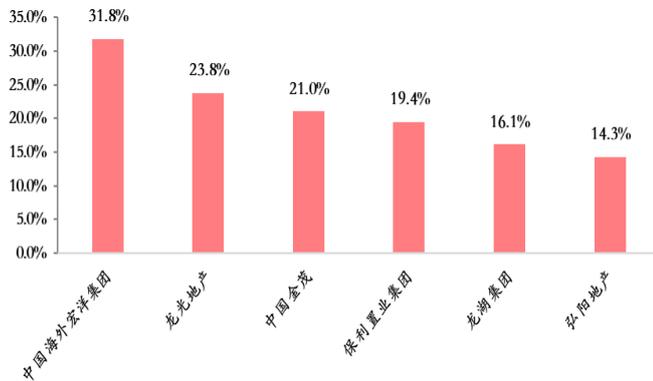
**图 11: 上周申万房地产板块中交易额靠前个股 (亿元)**


数据来源: Wind, 西南证券整理

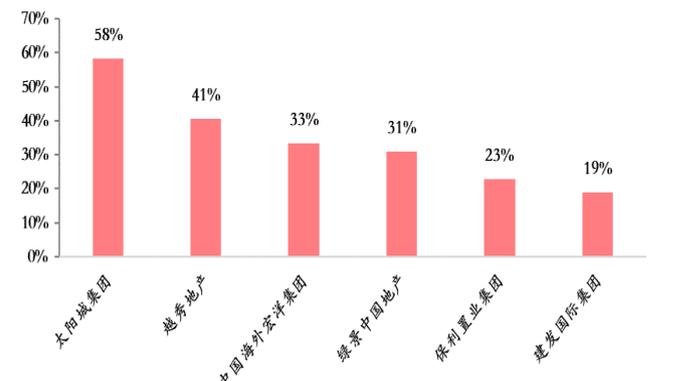
**图 12: 年初以来申万房地产上涨个股占比为 40.15%**


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 46 只股票上涨, 中国海外宏洋集团、龙光地产、中国金茂等位居涨幅前列。融创中国、易居企业控股、建业地产等位居跌幅前列。年初以来, 太阳城集团、越秀地产、中国海外宏洋集团等个股表现强势。上周从成交金额来看, 融创中国、华润置地、碧桂园、中国海外发展、龙湖集团超过 15 亿 (人民币)。

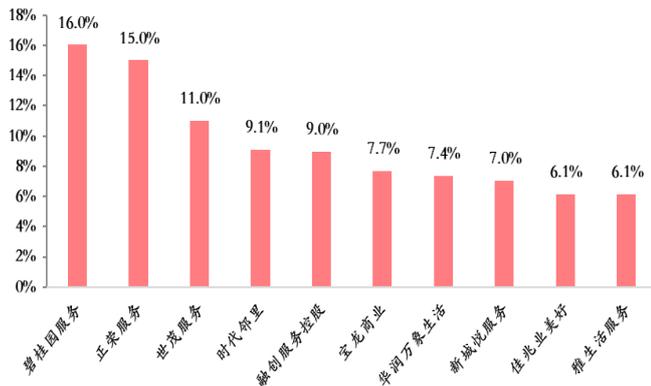
**图 13: 上周表现强势的港股通内房股**


数据来源: Wind, 西南证券整理

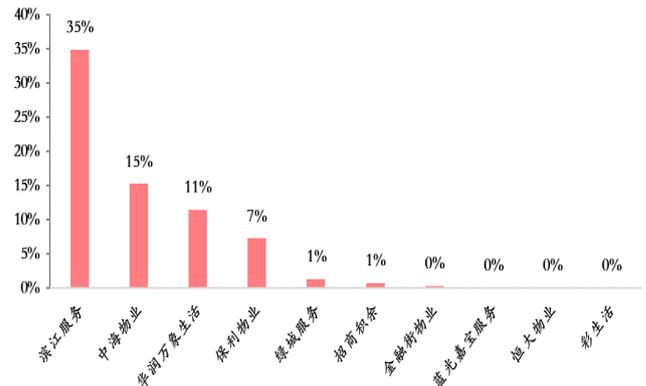
**图 14: 年初以来表现强势的港股通内房股**


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, 上周碧桂园服务、正荣服务、世贸服务等个股涨幅靠前, 新大正、滨江服务、招商积余等个股跌幅靠前。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 19.32 亿 (人民币), 其余股票成交额均在 5 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10日，江苏省常州市住房公积金管理中心出台《关于调整我市住房公积金贷款有关支持政策的通知》，对多孩家庭贷款额度、人才贷款政策支持范围进行调整。在提高多孩家庭贷款额度方面，《通知》提到，符合常州市住房公积金贷款条件且遵守国家生育政策生育二孩、三孩的家庭，首次申请住房公积金贷款且借款人均无购房类住房公积金使用记录，贷款额度在可贷额度的基础上分别增加20万元、30万元。（中国网地产）

4月10日，北京市住建委发布《2023年市政府工作报告重点任务清单及实事事项一季度工作进展情况》，披露相关事项的推进进度。文中明确，多子女家庭和职住平衡家庭购房支持政策按照“一区一策”的方式由房山区试点。相关部门正在会签全龄友好购房支持政策，已有3个部门签回，还有1个部门未签回，经与人行营管部沟通，同意在正式发文前就3个试点项目窗口指导银行办理全龄友好购房信贷业务。（中国网地产）

4月10日，广东省韶关市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金使用政策的通知。将租住商品房住房公积金提取额度调整为800元/月/人；上调购买首套住房公积金最高贷款额度，一人申请最高贷款额度为35万元，两人及以上共同申请最高贷款额度为60万元；使用住房公积金购买首套自住住房的多子女家庭，符合二孩政策的最高贷款额度为65万元，符合三孩政策的最高贷款额度为80万元，离异后再婚家庭根据夫妻双方各自拥有抚养权的子女数和共同生育的子女数合并计算；支持退役军人住房公积金贷款。（观点网）

4月10日，河南省安阳市住房公积金管理中心发布了关于调整住房公积金个人住房贷款额度的通知。通知表示，夫妻双方均在安阳市连续足额缴存住房公积金、满足住房公积金贷款条件的，最高贷款额度为70万元；夫妻一方或单身人员连续足额缴存住房公积金的，最高贷款额度为60万元。（观点网）

4月10日，据河南省周口市住房公积金管理中心网站消息，该市决定放款多项住房公积金政策。住房公积金提取方面将宽购房提取时限；将持不动产权证和持备案的购房合同申请购房提取住房公积金的年限由一年或以内统一调整为三年以内；将购房提取住房公积金范

围放宽至“直系亲属（配偶、父母、子女）”；提高租房提取额度；公积金最高贷款额度提高至 60 万元；公积金贷款放款时限，在取得不动产（预告）抵押权证书后，由原来的五个工作日，调整为三个工作日。（观点网）

4 月 11 日，央行发布 2023 年一季度金融统计数据报告。数据显示，3 月末，广义货币 (M2) 余额 281.46 万亿元，同比增长 12.7%；一季度人民币贷款增加 10.6 万亿元，其中住户贷款增加 1.71 万亿元，其中，短期贷款增加 7653 亿元，中长期贷款增加 9442 亿元；一季度人民币存款增加 15.39 万亿元，其中，住户存款增加 9.9 万亿元，超过去年全年新增额的一半。（腾讯网）

4 月 11 日，国家统计局发布了中国 3 月 CPI 和 PPI。2023 年 3 月份，全国居民消费价格同比上涨 0.7%。其中，城市上涨 0.7%，农村上涨 0.6%；食品价格上涨 2.4%，非食品价格上涨 0.3%；消费品价格上涨 0.5%，服务价格上涨 0.8%；1-3 月平均，全国居民消费价格比上年同期上涨 1.3%。（观点网）

4 月 11 日，郑州市自然资源和规划局、郑州市住房保障和房地产管理局联合印发《郑州市存量房“带押过户”办理流程的通知》。为确保登记安全，在存量房转移登记（俗称二手房买卖）的“带押过户”中，郑州市不动产登记部门、房管部门在其他城市确保安全措施的基础上，引入不动产转移预告登记与抵押预告登记“双预告登记”及转本登记并行办理模式，为“带押过户”再加一个保险。（中国网地产）

4 月 11 日，佛山市住房公积金管理中心发布了关于征求《关于调整提取住房公积金支付房租有关事项的通知（征求意见稿）》。调整内容主要包括调整租住商品住房最高可提取额度的计算方式、加大对多孩家庭租住商品住房的支持力度以及提高租房提取频次。如果意见稿正式通过，将从 2023 年 7 月 1 日起实施。此外，职工在佛山市连续足额缴存住房公积金满 3 个月，本人及配偶在佛山市无自有住房且租赁住房的，可提取夫妻双方住房公积金支付房租。（观点网）

4 月 11 日，福建省漳州市住房公积金中心发布关于优化住房公积金最高贷款额度动态调整机制的通知，拟每月对住房公积金资金使用率进行公布，并调整相应贷款额度的标准。按照通知，住房公积金资金使用率达到 90% 或以上，自次月起将单职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 35 万元，将双职工家庭申请住房公积金贷款的最高贷款额度调整为 60 万元。（观点网）

4 月 12 日，深圳市住房和建设局发布《深圳市 2023 年二季度计划入市商品房房源信息情况的公示》。截至 2023 年 4 月 10 日，深圳市 2023 年第二季度计划入市的商品房项目共 31 个，预计供应房源 15521 套，其中，住宅 13024 套、商务公寓 1211 套、商业 639 套、办公 647 套（最终数据以商品房预售许可证为准）；相比今年一季度计划供应的 23 个商品房项目，10915 套房源（包含 7802 套商品住宅），二季度的供应量更大。（观点网）

4 月 12 日，常州政府网站公布了《常州市区 2023 年度国有建设用地供应计划》及《常州市区 2023 年度住宅用地供应计划》。常州市区（含金坛）2023 年度住房用地计划供应总量为 3810 亩，具体安排如下：天宁区 700 亩（18 宗），钟楼区 750 亩（6 宗），经开区 410 亩（9 宗），武进区 770 亩（14 宗），新北区 700 亩（15 宗），金坛区 480 亩（13 宗）。其中，商品住宅用地 2800 亩：天宁区 500 亩，钟楼区 550 亩，经开区 250 亩，武进区 600 亩，新北区 600 亩，金坛区 300 亩。（观点网）

4月13日,杭州市整个钱塘区均已纳入差异化限购范围,外地户籍居民仅需1个月社保即可购买钱塘区新房或二手房,购买二套房不受落户5年限制。(中国网地产)

4月13日,福建福州市近日公布了2023年度六城区供地计划。2023年度福州市本级国有建设用地供应总量1005.68公顷,其中保障性住宅用地同比增加近140%,为63.5公顷。区域方面,其中鼓楼、台江、仓山、晋安四城区487公顷,马尾128.02公顷,长乐390.66公顷。住宅用地供应方面,今年六城区住宅拟供应264.42公顷,其中保障性住房用地计划供应63.5公顷。(观点网)

4月14日,据央行网站消息,中国人民银行货币政策委员会2023年第一季度(总第100次)例会于4月7日在北京召开。会议指出,要有效防范化解优质头部房企风险,改善资产负债状况,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,因城施策支持刚性和改善性住房需求,加快完善住房租赁金融政策体系,推动房地产业向新发展模式平稳过渡;要精准有力实施稳健的货币政策,搞好跨周期调节,更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能,全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作,着力支持扩大内需,为实体经济提供更有力的支持。(中国新闻网)

4月14日,由纬房研究院、贝壳研究院、新华网产业经济研究院、中国城市经济学会房地产专业委员会联合课题组完成的《中国住房租赁市场发展报告(2023年一季度)》(简称“报告”)对外发布。报告显示,今年一季度,住房租赁市场活跃度上升,住房租金环比微涨,但低于去年同期水平,全国重点40城住房租赁成交量同比增长14.7%。住房大数据监测系统核心城市租金指数显示,今年一季度重点40城住房租金综合指数环比上涨0.43%,与去年同期相比,住房租金水平下跌了4.7%。中国社科院财经战略研究院住房大数据项目组组长、纬房研究院首席研究员邹琳华表示,住房租赁市场主体活跃度较高,市场化项目落地、企业合作发展增多。此外,住房租赁融资多渠道打通,产业基金、REITs(不动产投资信托基金)、银行贷款发力。(新京报)

4月15日,国家统计局发布数据显示,3月份70个大中城市中,新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有18个和8个,比上月分别增加4个和1个。3月份,一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.7%,涨幅与上月相同;二手住宅销售价格同比上涨1.1%,涨幅比上月扩大0.1个百分点。二线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降0.2%和2.4%,降幅比上月均收窄0.5个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降2.7%和3.9%,降幅比上月分别收窄0.6和0.5个百分点。(财联社)

### 3.2 公司动态跟踪

中交地产:4月11日,公司发布公告,中交地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)符合深圳证券交易所债券上市条件,将于2023年4月12日起在深圳证券交易所上市,并面向专业投资者中的机构投资者交易,交易方式包括匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交和协商成交。

天地源:4月11日,公司发布公告,2023年1-3月,公司新增房地产土地储备面积7.95万平方米,权益新增房地产土地储备面积4.38万平方米,权益新增房地产计容建筑面积约12.24万平方米;实现合同销售面积16.09万平方米,同比增长9.90%;实现权益合同销售面积11.35万平方米,同比下降9.35%;实现合同销售金额16.11亿元,同比下降1.55%;

实现权益合同销售金额 20.48 亿元, 同比下降 12.43%; 出租房地产总面积 1.34 万平方米, 权益出租房地产总面积 1.34 万平方米; 租金总收入为 212.37 万元。

中洲控股: 4 月 11 日, 公司发布公告, 公司 2022 年度实现营业收入 70.83 亿元, 房地产销售面积 28 万平方米, 销售金额 43.6 亿元, 房地产新开工面积 23.21 万平方米、存货 260.21 亿元, 归属于上市公司股东的净利润 7,966.30 万元, 截止 2022 年 12 月 31 日尚未结清的为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保金额计人民币 80.19 亿元。

招商蛇口: 4 月 11 日, 公司发布公告, 招商蛇口拟通过发行股份购买深投控持有的南油集团 24% 股权、招商局投资发展持有的招商前海实业 2.89% 股权; 同时拟向包括招商局投资发展在内的不超过 35 名符合条件的特定对象发行股份募集配套资金。经上市公司与交易对方协商, 本次购买资产的股份发行价格为上市公司重组定价基准日前 60 个交易日的交易均价, 即 15.06 元/股。

世茂股份: 4 月 12 日, 公司发布公告, 2023 年 1-3 月, 公司无新增房地产储备项目、房地产无新开工面积, 竣工面积约 20 万平方米, 同比下降 19%; 销售签约面积约 13 万平方米, 同比下降 16%; 销售签约金额约 25.7 亿元, 同比增长 12%; 房地产出租面积约 172 万平方米, 取得租赁收入约 2.9 亿元, 综合出租率约为 86%。

滨江集团: 4 月 13 日, 公司发布公告, 公司发行了 2023 年度第二期短期融资券 6 亿元, 发行利率为 4.59%, 面值 100 元, 起息日 2023 年 4 月 13 日, 兑付日 2024 年 4 月 13 日。

南山控股: 4 月 14 日, 公司发布公告, 因经营发展需要, 根据《公司章程》等的有关规定, 经总经理提名, 公司董事会提名委员会审核, 同意聘任邱文鹤先生为公司常务副总经理, 任期自董事会审议通过之日起至第六届董事会届满之日止。

华联控股: 4 月 14 日, 公司发布公告, 公司 2022 年度实现营业收入 23.44 亿元、归属于上市公司股东的净利润 4.36 亿元, 同比分别增长 24.55%、7.24%, 实现房地产销售收入金额 19.53 亿元, 出租收入 2.53 亿元; 其中自持房产主要分布在深圳、上海、杭州等地, 房产面积合计 20.45 万平方米(含合并范围内的控股子公司), 与住宅、写字楼等配套收费车位 3,515 个。

市北高新: 4 月 14 日, 公司发布公告, 公司 2022 年度实现营业收入 12.63 亿元, 较上年增加 1.49 亿元, 同比增长 13.36%, 实现归属于上市公司股东的净利润 7,831.17 万元, 公司及控股子公司全年实现房产租金收入 5.04 亿元, 出租房地产总面积为 39.08 万平方米, 全年销售项目签约总面积 16,183.48 平方米, 签约金额 15.91 亿元。

张江高科: 4 月 14 日, 公司发布公告, 公司 2022 年度实现营业总收入 19.06 亿元, 较上年同期减少 9.08%, 实现营业利润 10.01 亿元, 较上年同期减少 6.76%, 实现利润总额 9.33 亿元, 较上年同期增加 6.96%, 实现归属于上市公司股东的净利润 8.22 亿元, 较上年同期增加 11.02%, 其中房产销售收入为 10.52 亿元, 较上年度减少 12.62%; 租金收入为 8.32 亿元, 较上年度减少 4.84%。

光明地产: 1) 4 月 14 日, 公司发布公告, 公司 2022 年度实现营业收入 165.41 亿元, 同比减少 36.08%; 实现归属于母公司的净利润 0.51 亿元, 同比减少 26.93%; 实现归属于母公司扣除非经常性损益的净利润为 0.23 亿元, 同比增加 107.65%; 2) 公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过人民币 25 亿元(含 25 亿元)的中期票据, 拟向

中国银行间市场交易商协会申请注册并发行不超过人民币 16 亿元（含 16 亿元）的超短期融资券。

**财信发展：**4 月 14 日，公司发布公告，披露股东股份减持计划，股东贾启超计划自本减持公告披露日起 15 个交易日后的 3 个月内以集中竞价方式减持财信发展股份不超过 11,004,700 股（占公司总股本的 1.00%）；股东宋叶计划自本减持公告披露日起 15 个交易日后的 3 个月内以集中竞价方式减持财信发展股份不超过 11,004,700 股（占公司总股本的 1.00%）。

**空港股份：**4 月 14 日，公司发布公告，公司 2022 年度实现营业收入 6.53 亿元，同比下降 35.55%；实现利润总额-3,512.91 万元，同比减少亏损 953.01 万元；实现归属于上市公司股东的净利润-3,191.00 万元，同比下降 671.58 万元；截至 2022 年末，公司总资产 25.61 亿元，同比下降 12.02%；归属于上市公司股东的股东权益 11.88 亿元，同比下降 2.62%。

**保利发展：**4 月 14 日，公司发布公告，公布集中竞价减持计划的主要内容：泰康人寿保险有限责任公司拟通过集中竞价交易减持其持有的通过非公开发行所取得的公司股份不超过 155,615,764 股，即不超过公司目前总股本的 1.3%，减持价格将根据市场价格确定；减持期间为本公告披露之日起 15 个交易日后的 6 个月内，且在任意连续 90 日内，减持股份总数不超过公司股份总数 1%。

**奥园美谷：**4 月 14 日，公司发布公告，根据新增重大诉讼事项补充计提或有担保责任等相关准备金（属于非经常性损益）及对部分业务收入适用的会计政策进行修正，将部分业务收入确认由总额法更正为净额法，调减部分营业收入，致使本报告期营业收入较业绩预告披露时减少 1.4 亿。

## 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 1：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	15.07	买入	1.53	1.88	2.09	9.87	8.01	7.21
002244.SZ	滨江集团	9.96	买入	-	1.40	1.63	9.08	7.10	6.10
600325.SH	华发股份	12.09	买入	1.12	1.44	1.63	7.44	8.38	7.42
600153.SH	建发股份	12.78	买入	-	2.42	2.75	6.53	5.28	4.65
002314.SZ	南山控股	3.39	买入	-	0.41	0.47	10.60	8.33	7.27
000090.SZ	天健集团	5.72	买入	0.97	1.37	1.57	5.23	4.17	3.64
1109.HK	华润置地	34.08	买入	-	4.44	4.93	8.11	7.68	6.91
000002.SZ	万科 A	15.81	买入	1.95	-	2.09	9.36	7.89	7.56

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
0884.HK	旭辉控股	0.66	买入	-	0.31	0.38	1.23	2.15	1.75
000069.SZ	华侨城 A	5.07	买入	-1.33	0.27	0.41	-4.01	18.78	12.41
6098.HK	碧桂园服务	13.01	买入	0.58	1.17	1.40	30.14	11.15	9.30
1995.HK	旭辉永升服务	2.66	买入	-	0.51	0.67	10.18	5.22	3.95
2669.HK	中海物业	8.18	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	16.36	12.78
1209.HK	华润万象生活	38.23	买入	0.97	1.25	1.57	36.64	30.66	24.35

数据来源: wind, 西南证券 (注: 以人民币为单位, 截止2023年4月14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。

公司评级	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
行业评级	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
	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	cyrif@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymf@swsc.com.cn
	陈阳阳	销售经理	17863111858	17863111858	cyyf@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yfiiyu@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.cn
	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	yxy@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	cyrif@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