



## 3月竣工显著改善，30城销售同比大增环比微降

### 投资要点

- **4月30城新房同比+33%，环比3月同期-16%**。4月30城新房累计成交面积850万方，同比+33%，环比3月同期-16%；全年累计同比+10%。其中，一线城市4月累计成交216万方，同比+137%，环比3月同期-1%，全年累计同比+21%。二线城市4月累计成交451万方，同比+16%，环比3月同期-16%；全年累计同比+3%。三线城市4月累计成交183万方，同比+15%，环比3月同期-30%；全年累计同比+20%。4月13城二手房累计成交面积659万方，同比+71%，环比3月同期-8%；全年累计同比+57%。一季度受疫情影响前期压制的购房需求有所释放，成交规模短期内冲高，4月以来有所回落。
- **3月房地产销售同比转正**。3月商品房销售面积14813万平，同比-3.5%，1-3月累计销售面积29946万平，同比-1.8%，降幅较1-2月收窄1.83pp；3月商品房销售金额15096亿元，同比+6.3%，1-3月商品房累计销售金额30545亿元，同比+4.1%。在疫情积压需求释放以及政策持续宽松之下，一季度房地产市场整体呈现复苏迹象，增速自2022年以来首次转正。
- **竣工大幅度改善，开工跌幅扩大**。3月开发投资完成额12305亿元，同比-7.2%，1-3月累计投资25974亿元，同比-5.8%。其中新开工表现仍较为疲软，3月商品房新开工面积10554万平，同比下降-29.0%，1-3月累计新开工同比-19.2%。竣工呈现大幅度改善，3月商品房竣工面积6244万平，同比+32.0%，较1-2月份提升24pp，1-3月累计竣工同比+14.7%，保交楼政策支持下竣工有望持续改善。在行业融资政策边际宽松下，资金面持续改善，3月房地产开发资金13377亿元，同比+2.8%，1-3月累计到位资金34708亿元，同比-9.0%，其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款分别同比-9.6%、-17.9%、-2.8%、-2.9%。
- **上海首轮土拍热度回升，整体溢价率提升**。4月21日上海完成了2023年首轮土拍，19宗地全部成功出让，总建面199万平方米，成交总金额520亿元，整体规模不及2022年前三批次。本次供应质量明显提升，含徐汇、静安、普陀等中心城区地块3宗，市场热度明显上升，整体溢价率高达7%，创下2021年集中供地以来的新高，仅4宗地块底价成交，近八成地块进入一次性报价区间。一季度上海新房去化良好，带动土地市场升温，50家房企报名参拍，民企参拍的积极性有所提升，新天和、龙湖、建华建材、安徽新华等参与此次土拍，但国企央企竞得地块仍占八成。
- **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)	14,616.14
流通市值(亿元)	14,021.97
行业市盈率TTM	14.7
沪深300市盈率TTM	12.3

### 相关研究

1. 房地产行业周报(4.10-4.16)：居民中长期贷款修复，房地产开发用地供应减少(2023-04-16)
2. 房地产行业周报(4.3-4.9)：一季度销售同比转正，土地市场点状回暖(2023-04-10)
3. 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)
4. 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)
5. 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)

## 目 录

1 每周点评 .....	1
2 市场回顾 .....	3
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: 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: 单月销售面积单月同比-3.5%.....	2
图 4: 销售金额单月同比+6.3%.....	2
图 5: 开发投资额单月同比-7.2%.....	2
图 6: 新开工面积单月同比-29.0%.....	2
图 7: 竣工面积单月同比+32.0%.....	3
图 8: 到位资金单月同比+2.8%.....	3
图 9: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	4
图 10: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp) .....	4
图 11: 上周中新集团、铁岭新城、中国国贸等个股涨幅显著 .....	4
图 12: 上周奥园美谷、新华联、嘉凯城等个股跌幅显著.....	4
图 13: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元) .....	5
图 14: 年初以来申万地产上涨个股占比为 26.52%.....	5
图 15: 上周表现强势的港股通内房股 .....	5
图 16: 年初以来表现强势的港股通内房股 .....	5
图 17: 上周表现强势的物业股.....	6
图 18: 年初以来表现强势的物业股.....	6

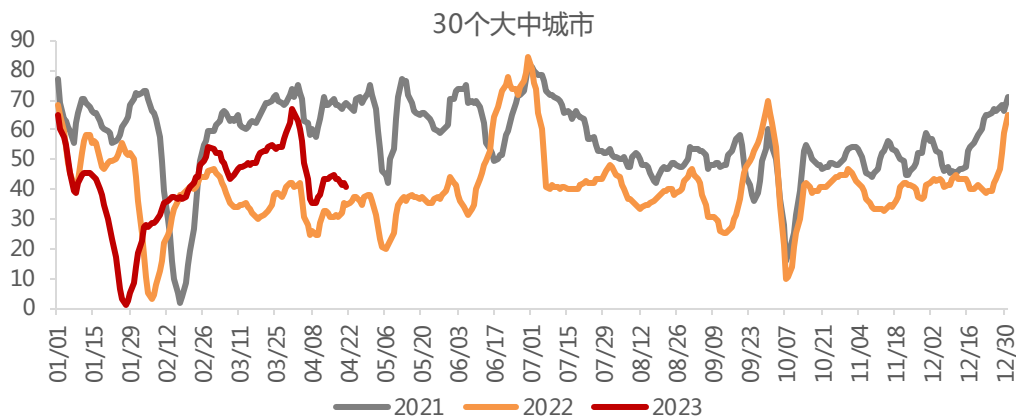
## 表 目 录

表 1: 上海集中供地整体情况对比 (万平方米, 亿元, 元/平方米) .....	3
表 2: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

## 1 每周点评

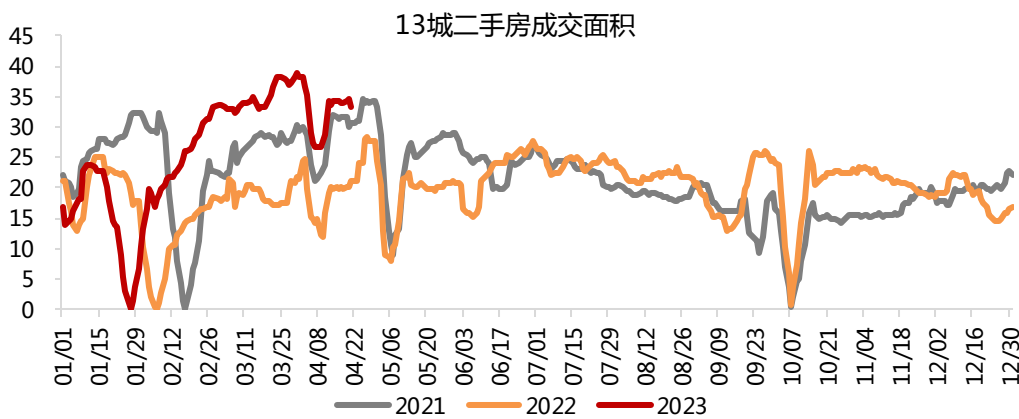
**4月30城新房同比+33%，环比3月同期-16%。**4月30城新房累计成交面积850万方，同比+33%，环比3月同期-16%；全年累计同比+10%。其中，一线城市4月累计成交216万方，同比+137%，环比3月同期-1%，全年累计同比+21%。二线城市4月累计成交451万方，同比+16%，环比3月同期-16%；全年累计同比+3%。三线城市4月累计成交183万方，同比+15%，环比3月同期-30%；全年累计同比+20%。4月13城二手房累计成交面积659万方，同比+71%，环比3月同期-8%；全年累计同比+57%。一季度受疫情影响前期压制的购房需求有所释放，成交规模短期内冲高，4月以来有所回落。

图1：30大中城市商品房成交面积（万方，MA7）



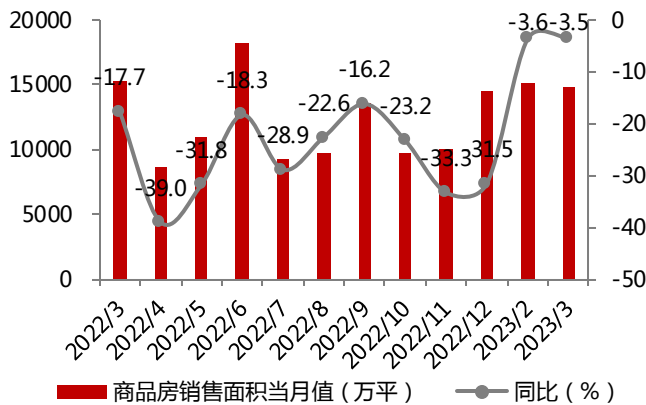
数据来源：wind，西南证券整理

图2：13城二手房成交面积（万方，MA7）

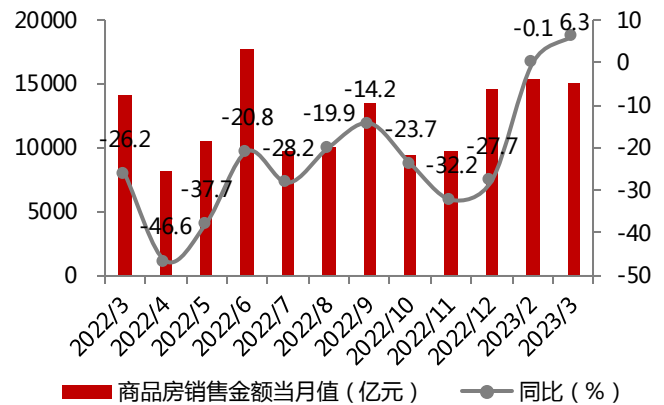


数据来源：wind，西南证券整理

**3月房地产销售同比转正。**3月商品房销售面积14813万平，同比-3.5%，1-3月累计销售面积29946万平，同比-1.8%，降幅较1-2月收窄1.83pp；3月商品房销售金额15096亿元，同比+6.3%，1-3月商品房累计销售金额30545亿元，同比+4.1%。在疫情积压需求释放以及政策持续宽松之下，一季度房地产市场整体呈现复苏迹象，增速自2022年以来首次转正。

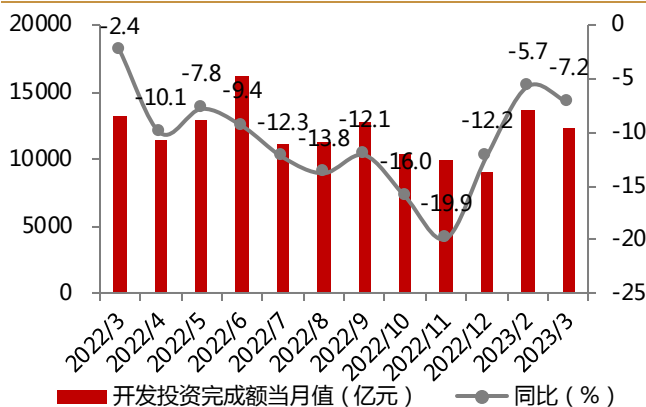
**图 3：单月销售面积单月同比-3.5%**


数据来源：统计局，西南证券整理

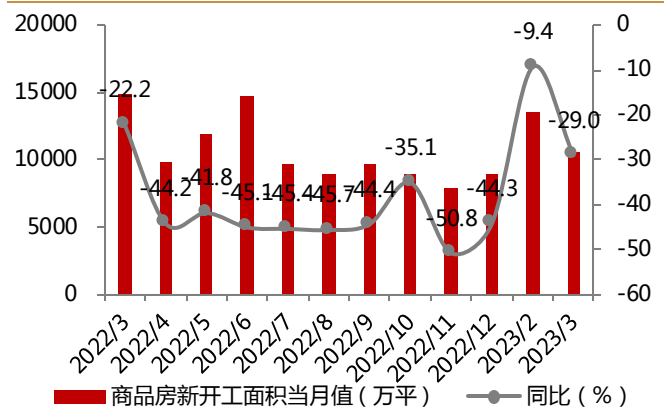
**图 4：销售金额单月同比+6.3%**


数据来源：统计局，西南证券整理

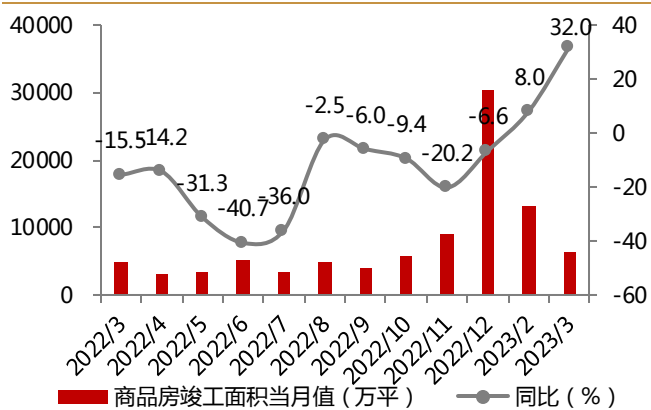
竣工大幅度改善，开工跌幅扩大。3月开发投资完成额 12305 亿元，同比-7.2%，1-3 月累计投资 25974 亿元，同比-5.8%。其中新开工表现仍较为疲软，3月商品房新开工面积 10554 万平，同比下降-29.0%，1-3 月累计新开工同比-19.2%。竣工呈现大幅度改善，3月商品房竣工面积 6244 万平，同比+32.0%，较 1-2 月份提升 24pp，1-3 月累计竣工同比+14.7%，保交楼政策支持下竣工有望持续改善。在行业融资政策边际宽松下，资金面持续改善，3月房地产开发资金 13377 亿元，同比+2.8%，1-3 月累计到位资金 34708 亿元，同比-9.0%，其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款和个人按揭贷款分别同比-9.6%、-17.9%、-2.8%、-2.9%。

**图 5：开发投资额单月同比-7.2%**


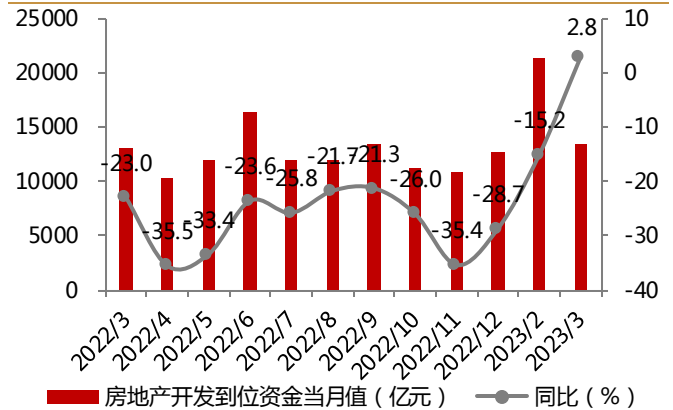
数据来源：统计局，西南证券整理

**图 6：新开工面积单月同比-29.0%**


数据来源：统计局，西南证券整理

**图 7：竣工面积单月同比+32.0%**


数据来源：统计局，西南证券整理

**图 8：到位资金单月同比+2.8%**


数据来源：统计局，西南证券整理

**上海首轮土拍热度回升，整体溢价率提升。**4月21日上海完成了2023年首轮土拍，19宗地全部成功出让，总建面199万平方米，成交总金额520亿元，整体规模不及2022年前三批次。本次供应质量明显提升，含徐汇、静安、普陀等中心城区地块3宗，市场热度明显上升，整体溢价率高达7%，创下2021年集中供地以来的新高，仅4宗地块底价成交，近八成地块进入一次性报价区间。一季度上海新房去化良好，带动土地市场升温，50家房企报名参拍，民企参拍的积极性有所提升，新天和、龙湖、建华建材、安徽新华等参与此次土拍，但国央企竞得地块仍占八成。

**表 1：上海集中供地整体情况对比（万平方米，亿元，元/平方米）**

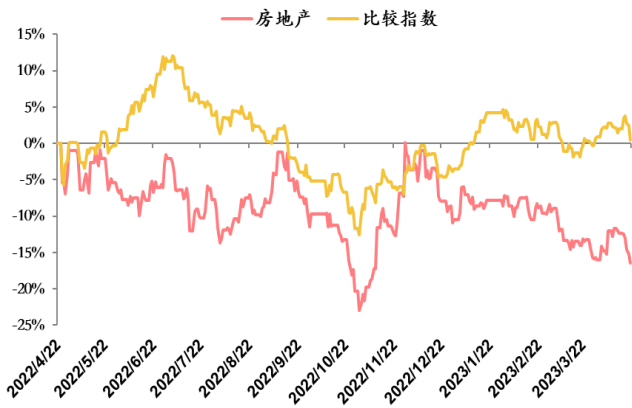
指标	2022 第一批	2022 第二批	2022 第三批	2022 第四批	2023 第一批	较上批次变化
成交幅数	40	34	35	6	19	+217%
成交建面	446	235	358	64	199	+212%
成交总价	879	780	1054	127	519	+309%
平均楼板价	19707	33225	29441	19871	26095	+31%
溢价率	3.3%	4.49%	2.27%	3.69%	7%	+3pp
流拍率	0%	0%	0%	0%	0%	-

数据来源：CRIC，西南证券整理

## 2 市场回顾

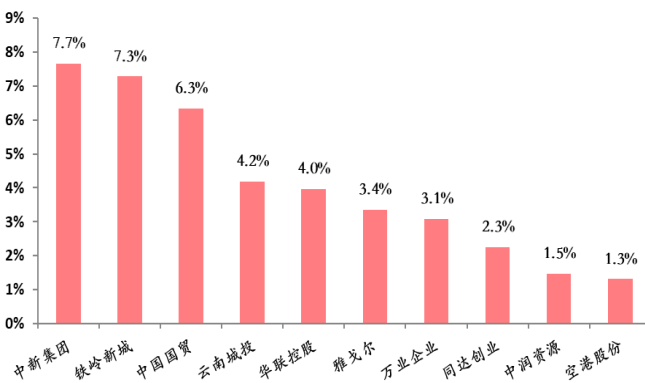
上周上证指数下跌 1.11%、沪深 300 指数下跌 1.45%，创业板指下跌 3.58%，万得全 A 上周交易额 5.62 万亿，环比下跌 1.25%。从板块表现来看，家用电器、银行、通信、采掘等表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周下跌了 4.72%，在所有申万一级行业中相对排名 26/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 6.66，在所有申万一级行业中相对排名 27/28。上周申万地产板块交易额 668.98 亿，环比下跌 11.22%。

**图 9：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势**


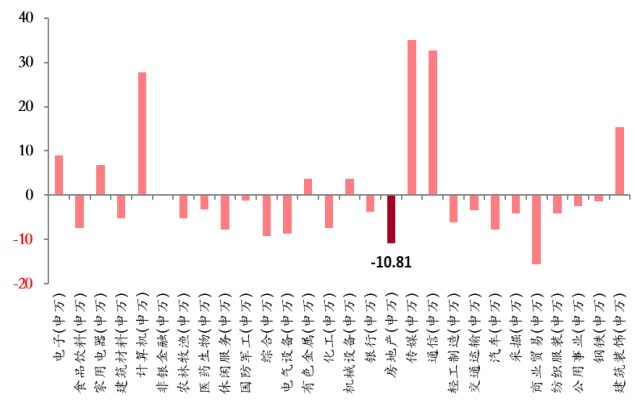
数据来源：Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周中新集团、铁岭新城、中国国贸等个股涨幅显著。奥园美谷、新华联、嘉凯城等个股跌幅显著。

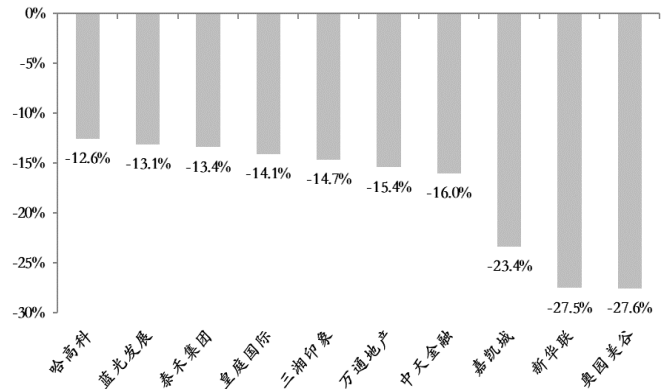
**图 11：上周中新集团、铁岭新城、中国国贸等个股涨幅显著**


数据来源：Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看，上周万科 A、万业企业、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 和万业企业交易额合计 124.52 亿，占板块交易额比重为 15.82%，万科 A 和万业企业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、电子城等涨幅居前，上涨个股个数占比 26.52%。年初以来，雅戈尔、哈高科、万泽股份等个股跌幅居前。

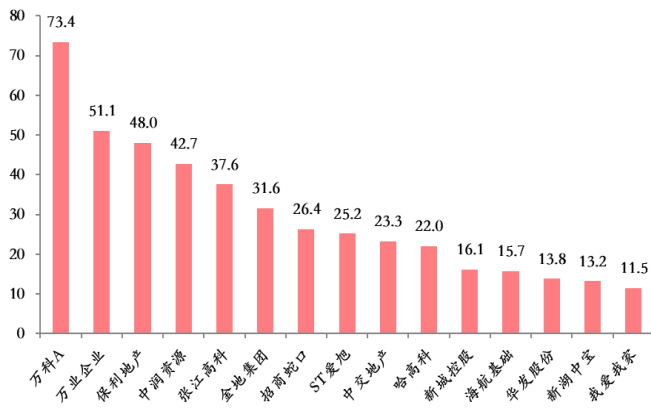
**图 10：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)**


数据来源：Wind, 西南证券整理

**图 12：上周奥园美谷、新华联、嘉凯城等个股跌幅显著**


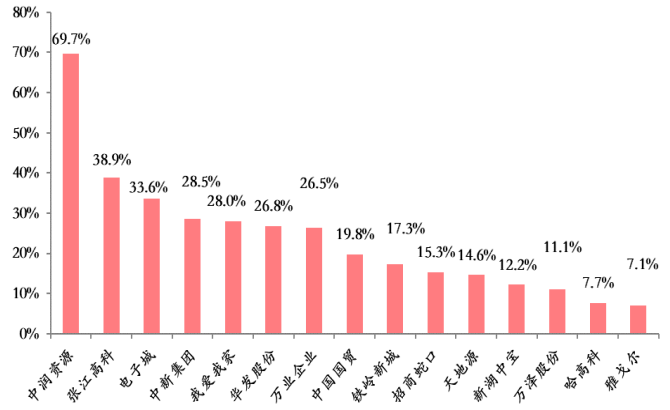
数据来源：Wind, 西南证券整理



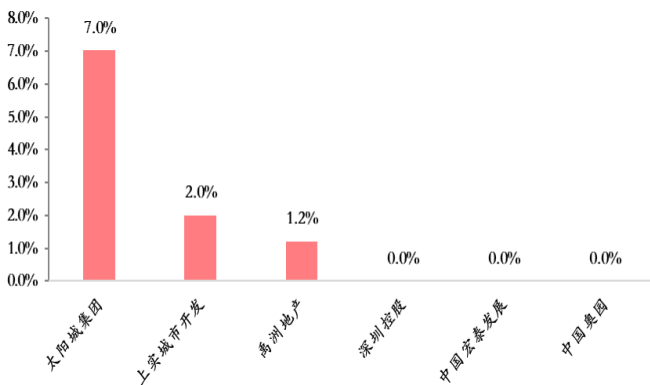
**图 13: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)**


数据来源: Wind, 西南证券整理

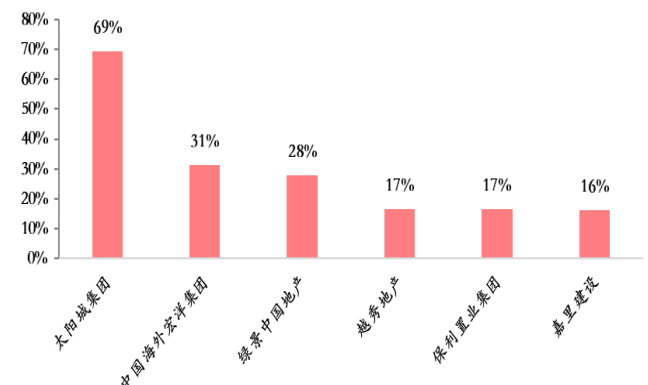
从港股通内房股 (根据 Wind-港股概念类-内房股, 且为港股通标的) 表现来看, 上周有 3 只股票上涨, 仅太阳城集团、上实城市开发、禹洲地产涨幅为正。天誉置业、正荣地产、越秀地产等位居跌幅前列。年初以来, 太阳城集团、中国海外宏洋集团、绿景中国地产等个股表现强势。上周从成交金额来看, 华润置地、中国海外发展、碧桂园、长实集团、龙湖集团超过 10 亿 (人民币)。

**图 14: 年初以来申万地产上涨个股占比为 26.52%**


数据来源: Wind, 西南证券整理

**图 15: 上周表现强势的港股通内房股**


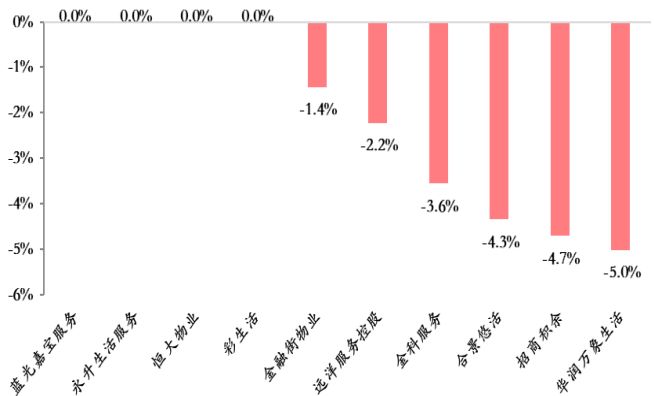
数据来源: Wind, 西南证券整理

**图 16: 年初以来表现强势的港股通内房股**


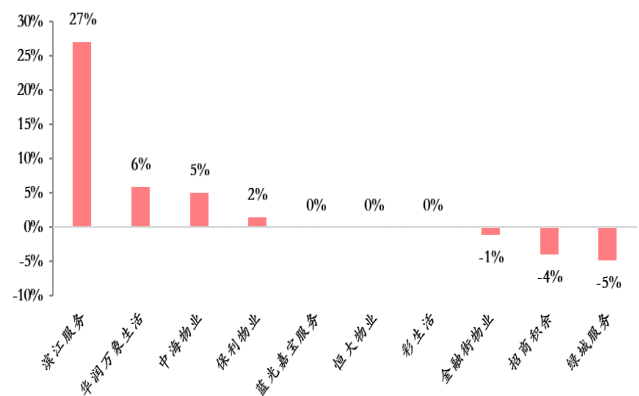
数据来源: Wind, 西南证券整理

从物业板块表现来看, 在我们跟踪的 26 只股票中, 上周没有股票上涨, 其中蓝光嘉宝服务、永升生活服务、恒大物业和彩生活涨幅为零, 正荣服务、融创服务控股、碧桂园服务等个股跌幅靠前。年初以来, 滨江服务、华润万象生活、中海物业等个股表现比较强势。从上周成交额来看, 碧桂园服务达到 11.88 亿 (人民币), 其余股票成交额均在 4 亿元以下。



**图 17：上周表现强势的物业股**


数据来源：Wind, 西南证券整理

**图 18：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17日，证监会同意公司向专业投资者公开发行面值总额不超过175亿元公司债券的注册申请。自“第三支箭”政策落地以来，支持房企股权融资的系列政策正加快显效，与其他政策一道，共同促进房企融资环境改善和房地产市场风险缓释。（中国证券报·中证网）

4月17日，国家统计局数据显示，3月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比上涨1.7%，二手住宅销售价格同比上涨1.1%。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%。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%。（中国财富网）

4月17日，河南省鹤壁市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金政策的通知。购买首套住房首次申请住房公积金贷款，双方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为65万元，单方正常连续缴存住房公积金最高贷款额度为55万元。（观点网）

4月17日，新修订的《合肥市住房公积金个人贷款管理办法》于今日起正式实施。新《办法》中增加“家庭情况”作为贷款申请额确定条件。即借款人多子女家庭情况作为贷款差异化政策的重要内容，以进一步支持符合国家政策的多子女家庭首套首次住房贷款。（观点网）

4月18日，杭州住房公积金管理委员会发布了《关于完善多子女家庭住房公积金优惠政策有关事项的通知》。多子女家庭购买首套普通自住住房且首次申请住房公积金贷款的，贷款额度可按家庭申请贷款时计算的可贷额度合计上浮20%确定；多子女家庭无房租住房提取住房公积金的，提取限额可按规定额度标准上浮50%确定。（观点网）

4月18日，国家统计局数据显示，1—3月份，全国房地产开发投资25974亿元，同比下降5.8%；其中，住宅投资19767亿元，下降4.1%。1—3月份，商品房销售面积29946万平方米，同比下降1.8%，其中住宅销售面积增长1.4%。商品房销售额30545亿元，增长4.1%，其中住宅销售额增长7.1%。1-3月，全国商品房销售面积30545万平方米，同比增长4.1%，

其中住宅销售额增长 7.1%；商品房销售面积 29946 万平方米，同比下降 1.8%，其中住宅销售面积增长 1.4%。3 月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为 94.71。（财联社）

4 月 18 日，长沙市自然资源和规划局发布了关于《长沙市推广二手房“带押过户”“带押变更”模式工作方案(征求意见稿)》(以下简称《方案》)，面向社会公众公开征求意见。根据《方案》，优化“带押”二手房相关不动产登记业务流程，针对权利人尚未还清贷款、尚未注销抵押登记但需办理过户或变更手续的情况，由转移双方(变更登记的由不动产权利人)向银行等金融机构提出申请，经审批同意后，无需提前还清原贷款，即可安全、高效地办理二手房转移登记、变更登记。（中国网地产）

4 月 19 日，浙江绍兴市上虞区日前出台 13 条优化生育政策，住房保障方面，新政明确对无房户或现自有房人均面积不超过 30 平方米的三孩家庭，购买商品住房时一次性发放 30 万元房票。三孩家庭公积金可贷额度允许上浮 30%。二孩、三孩家庭优先配租保障性租赁住房，二孩家庭按市场价 70% 标准确定，三孩及以上家庭按市场价 60% 标准确定。对无房户或现自有房人均面积不超过 30 平方米，且确有租房需求的二孩、三孩家庭，实际租房时，分别依申请发放每月 800 元和 1500 元的租房补助。（观点网）

4 月 20 日，央行发布的数据显示，一季度人民币贷款增加 10.6 万亿元，同比多增 2.27 万亿元；人民币存款增加 15.39 万亿元，同比多增 4.54 万亿元；M2 余额同比增长 12.7%，增速比上月末低 0.2 个百分点；M1 余额同比增长 5.1%，增速比上月末低 0.7 个百分点。（21 世纪经济报道）

4 月 20 日，中国人民银行在今日下午举行的新闻发布会上表示，要求房价出现趋势性上涨苗头的城市及时退出支持政策，恢复执行全国统一的首套房贷利率下限。按照最新 LPR 报价，全国统一的首套房贷利率下限为 4.1%。央行货币政策司司长邹澜 4 月 20 日表示，截至 3 月末，符合放宽首套房贷利率下限条件的城市有 96 个。其中，83 个城市下调了首套房贷利率下限，这些城市执行的下限与全国下限相比，大概低 10 到 40 个基点；12 个城市取消了首套房贷利率下限。首套房贷利率政策的调整优化，带动房贷利率有所下降。从全国看，今年 3 月，新发放个人住房贷款利率 4.14%，同比下降了 1.35 个百分点。（中新经纬）

4 月 20 日，最高人民法院就河南省高级人民法院《关于明确房企风险化解中权利顺位问题的请示》(豫高法〔2023〕36 号)做出《关于商品房消费者权益保护问题的批复》，对于部分条件下购房者退款等优先权做出了规定，在房屋不能交付且无实际交付可能的情况下，商品房消费者主张价款返还请求权优先于建设工程价款优先受偿权、抵押权以及其他债权的，人民法院应当予以支持。（观点网）

4 月 20 日，河南省永城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。按照通知，对依法生育、抚养多子女的住房公积金缴存人家庭，在永城购买首套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款最高额度在永城住房公积金贷款最高额度基础上提高 10 万元。目前申请人一人满足多子女家庭贷款条件的，最高贷款额度为 60 万元；夫妻双方满足多子女家庭贷款条件的，最高贷款额度为 80 万元。（澎湃新闻）

4 月 21 日，上海首批次集中供地进入第四日。本日拟出让 3 宗宅地，均位于闵行区，总出让面积 9.9 万 m<sup>2</sup>，总起价 99.86 亿元；3 宗地块总成交价为 108.69 亿元，拿地地方包括万科联合体、保利发展联合体及中华企业。（观点网）

4月21日,无锡2023年第一批次集中出让,6宗地总起价60.1亿,总出让面积22.13万平方米,包括梁溪区(3宗)、新吴区(1宗)、经开区(2宗)。目前6宗地块成功出让,均底价成交,成交总计60.1亿元。(观点网)

4月21日,南昌市本级挂牌7宗涉宅地,计划于5月23日开拍;7宗地共526.321亩,起拍总价约29.055亿元,涉及东湖、青山湖、青云谱(2宗)、经开(2宗)、高新区域。(观点网)

4月21日,浙江省湖州市吴兴区挂牌1宗宅地,预计5月16日出让,出让面积41024m<sup>2</sup>,容积率1.5-1.7,建筑面积69740.8m<sup>2</sup>。地块起价44300万元,起始楼面价6352元/m<sup>2</sup>。(观点网)

4月21日,在津工作的外省市户籍居民,只需要提供连续6个月的社会保险或个人所得税证明,在本市住房限购区域内无房的,即可在本市购买1套住房,滨海新区仍执行原购房套数政策。(中国网地产)

4月21日,辽宁省统计局消息,一季度,全省固定资产投资同比增长11.9%。分领域看,基础设施投资增长18.6%,制造业投资增长8.8%,房地产开发投资下降7.9%。商品房销售面积487.6万平方米,增长11.4%;商品房销售额390.8亿元,增长3.4%。(中国网地产)

4月21日,扬州市自然资源和规划局官方公开了《2023年全市自然资源和规划工作要点》。根据文件,扬州2023年将加强经营性用地供应计划引导和上市节奏调节,适度控制商品住宅用地供应规模,提高计划执行刚性,全市经营性用地计划供应7000亩左右(住宅6000亩),其中市区主城区3500亩(住宅3000亩)。(中国网地产)

## 3.2 公司动态跟踪

**荣盛发展:**4月17日,公司发布公告,2022年11月1日至2023年4月16日,荣盛控股累计减持7264.6万股,占公司总股本1.7%;荣盛建设累计减持5970.5万股,占公司总股本1.4%。

**东湖高新:**4月17日,公司发布公告,2023年一季度公司全资子公司湖北省路桥集团有限公司及其下属全资子公司、控股子公司共中标项目34个,其中:1)已中标且签订合同项目18个,合计金额56.8亿元;2)已中标待签合同项目15个,合计金额49.9亿元;3)已中标尚在业务分配中且未确定中标金额项目1个。

**万科A:**4月18日,公司发布公告,公司决定对“20万科03”债券行使发行人赎回选择权,对赎回登记日登记在册的“20万科03”债券全部赎回。

**中新集团:**4月20日,公司发布公告,2022年公司实现营业收入47.4亿元,较上年同期增加21.05%;实现营业利润28.5亿元,较上年同期增加13.3%;实现利润总额28.5亿元,较上年同期增加13.5%;实现归属于上市公司股东的净利润16.1亿元,较上年同期增加5.7%。

**万业企业:**4月20日,公司发布公告,公司收到持有公司8488.5万股股份(占公司总股本的9.1%)的公司第二大股东三林万业的知会函,其原质押给交通银行股份有限公司上海新区支行的公司1920万股股份,于2023年4月19日解除质押。

碧桂园：4月20日，公司发布公告，公司2022年度实现营业收入4303.7亿元，较上年同期减少17.7%，来自房地产开发的收入为4173.0亿元，较上年度减少17.8%。

保利发展：4月21日，公司发布公告，公司2023年一季度实现签约金额1141.30亿元，签约面积630.8万平方米，同比增加25.8%和13.9%，销售规模同比增速明显。新增容积率面积92万平方米，总获取成本185亿元，其中38个核心城市拓展金额占比98%。一季度新开工面积198万平方米，竣工面积516万平方米。截至报告期末，公司共有在建拟建项目674个，在建面积11285万平方米，待开发面积6398万平方米。

招商积余：4月21日，公司发布公告，截至2023年3月31日，公司在管项目数量达到1945个，管理面积达到3.2亿平方米，2023年一季度公司物业管理业务实现新签年度合同额8.0亿元，较上年同期增长10.1%，在管商业项目57个（含筹备项目），管理面积338万平方米，一季度末总体出租率为96%。

招商蛇口：4月21日，公司发布公告，2023年一季度公司营业总收入150.1亿元，同比减少20.2%；归属于上市公司股东的净利润2.7亿元，同比减少38.7%。主要原因是：一季度公司房地产项目竣工交付面积减少，导致房地产开发业务结转收入减少；公司3月末合同负债余额1736.9万元，比期初增加19.9%，可结转资源充足，2023年计划竣工计容建面约1600万平方米，竣工交付主要集中在下半年。

豫能控股：4月21日，董事会同意提名赵书盈先生、余德忠先生、余其波先生为第九届董事会非独立董事候选人，同意提名史建庄先生、赵剑英先生、叶建华先生为第九届董事会独立董事候选人。

金科股份：4月21日，公司发布公告，王洪飞先生因已临近退休年龄，且根据公司的工作安排，申请辞去职工代表董事及副董事长职务，辞去上述职务后，王洪飞先生仍旧在公司工作；职工代表监事韩翀先生因个人工作需求已从公司离职，故申请辞去职工代表监事职务；刘静女士因个人原因，申请辞去董事职务，辞职后不再担任公司任何职务；方明富先生根据公司组织架构调整及工作安排需要，申请辞去公司副总裁职务，辞去该职务后，方明富先生仍旧在公司工作。

格力地产：4月21日，公司发布年报，公司2022年共计实现销售金额40.5亿元，销售面积15.9万平方米。公司2022年实现营业收入40.5亿元，同比下降43.3%，实现归属于上市公司股东的净利润-26.8亿元，同比下降682.8%。

广宇集团：4月21日，公司发布年报，2022年公司实现销售合同签约面积11.9万平方米，签约金额35.3亿元，完成年度计划的60.8%；新开工面积14.4万平方米；竣工交付面积51.2万平方米；通过并购提升土地储备面积，截至报告期末，公司储备规划可建建筑面积90.0万平方米，在建面积90.0万平方米，权益在建建筑面积84.2万平方米。

## 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 2：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	14.37	买入	1.53	1.88	2.09	9.87	7.64	6.87
002244.SZ	滨江集团	9.42	买入	-	1.40	1.63	9.08	6.71	5.77
600325.SH	华发股份	11.49	买入	1.12	1.42	1.61	7.44	8.07	7.12
600153.SH	建发股份	12.62	买入	2.09	2.42	2.76	6.53	5.21	4.58
002314.SZ	南山控股	3.22	买入	-	0.41	0.47	10.60	7.91	6.90
000090.SZ	天健集团	5.69	买入	0.97	1.32	1.49	5.23	4.32	3.82
1109.HK	华润置地	32.88	买入	-	4.46	4.94	8.11	7.37	6.66
000002.SZ	万科 A	15.30	买入	1.95	2.00	2.09	9.36	7.64	7.32
0884.HK	旭辉控股	0.67	买入	-	0.31	0.38	1.23	2.17	1.76
000069.SZ	华侨城 A	4.98	买入	-1.33	0.27	0.41	-4.01	18.45	12.19
6098.HK	碧桂园服务	11.62	买入	0.58	1.20	1.42	30.14	9.68	8.16
1995.HK	旭辉永升服务	2.68	买入	-	0.51	0.67	10.18	5.25	3.97
2669.HK	中海物业	7.50	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	15.00	11.71
1209.HK	华润万象生活	36.52	买入	0.97	1.25	1.57	36.64	29.31	23.29

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 4 月 21 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