



5月百强房企销售欠佳，青岛楼市政策放松

投资要点

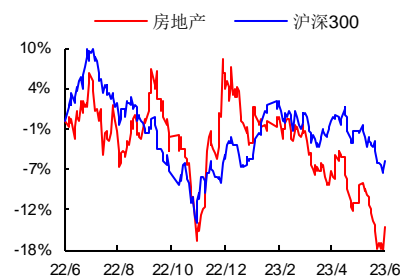
- **5月百强房企销售金额同比增长5.3%，环比下降14.5%**。根据克而瑞数据监测，2023年5月百强房企全口径销售金额5492亿元，同比+5.3%，环比-14.5%，全口径面积2952万方，同比-23.0%，环比-9.4%。累计来看，1-5月累计销售金额28548亿元，同比+8.2%，累计销售面积16084万方，同比-9.0%。5月楼市成色欠佳，重点30城住宅成交面积环比-8%，同比+22%，其中一线成交环比下滑22%，降幅高于30城平均，同比增51%，二三线城市热度小幅回落，降幅较上月有放缓趋势。
- **优质房企销售保持韧性，企业格局分化延续**。从房企表现来看，百强房企中仅2成单月销售环比增长，近半数同比正增长。从克而瑞榜单来看，1-5月累计销售表现较好的房企包括：越秀(+101%)、华发(+86%)、滨江(+78%)、华润(+77%)、招商(+76%)、建发(+67%)、中海(+52%)。5月单月销售同比表现较好的房企包括：滨江(+108%)、信达(+89%)、招商(+64%)、华润(+55%)、建发(+38%)、越秀(+33%)、绿城(+21%)。5月单月销售环比表现较好的房企包括：信达(+33%)、越秀(+3%)、万科(0%)、美的(-1%)、滨江(-3%)、保利(-5%)、华润(-5%)。
- **重点城市土拍热度延续，房企投资依旧谨慎**。5月重点300城的土地成交建面5022万方，环比下降13%，同比下降40%，成交金额环比下降22%，同比下降32%。多数城市优质地块热度延续，厦门、南京的平均溢价率都达到了9%以上，重点城市整体溢价率维持在6.5%相对较高的水平，但由于部分城市区位相对一般的远郊地块的供应增加，流拍率上升4.1pp达到了13.9%。截至5月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为10620亿元、5129亿元和5197万平方米，分别下滑10%、4%和11%，不足2021年同期的三成，企业整体投资依旧谨慎。拿地企业仍以头部央国企为主，华润、招商单月拿地金额超过100亿，拿地金额TOP20中，央国企占到17个，仅龙湖、滨江、伟星三家民企。截至5月末百强房企新增货值41%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占百强总新增16%，TOP21-30强占10%。
- **青岛楼市政策调整，首付降低、限售放松**。6月1日青岛调整非限购区域购房首付比例，首付比例首套最低调整为20%、二套最低调整为30%，限购区域首付比例不变，维持首套最低30%、二套最低40%，目前青岛市限购区域为市南、市北区，其他区域均不限购。此外对限售政策进行了放松，新建商品房出售条件由网签满5年变更为网签满3年，取证满2年，二手房出售条件由取证满2年变更为取证满1年。
- **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	114
行业总市值(亿元)	13,850.85
流通市值(亿元)	13,269.53
行业市盈率TTM	14.3
沪深300市盈率TTM	11.8

相关研究

1. 房地产行业周报(5.22-5.28)：房贷利率降幅趋缓，杭州土拍维持高热度(2023-05-28)
2. 房地产行业周报(5.15-5.21)：4月销售复苏动能衰退，保交付支撑竣工数据高增(2023-05-21)
3. 房地产行业周报(5.8-5.14)：社融规模不及预期，厦门、南京土拍热度较高(2023-05-15)
4. 房地产行业周报(5.1-5.7)：4月销售环比下降，房企投资依旧谨慎(2023-05-07)

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	9
5 风险提示	10

图 目 录

图 1: 5月百强房企商品房销售金额同比+5%.....	1
图 2: 5月百强房企商品房销售面积同比-23%.....	1
图 3: 重点监测城市平均溢价率月度走势.....	2
图 4: 重点监测城市平均流拍率月度走势.....	2
图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	4
图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	4
图 7: 上周新华联、万通地产、中南建设等个股涨幅显著.....	4
图 8: 上周阳光城、粤泰股份、泰禾集团等个股跌幅显著.....	4
图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	5
图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 26.52%.....	5
图 11: 上周表现强势的港股通内房股	5
图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股	5
图 13: 上周表现强势的物业股.....	6
图 14: 年初以来表现强势的物业股.....	6

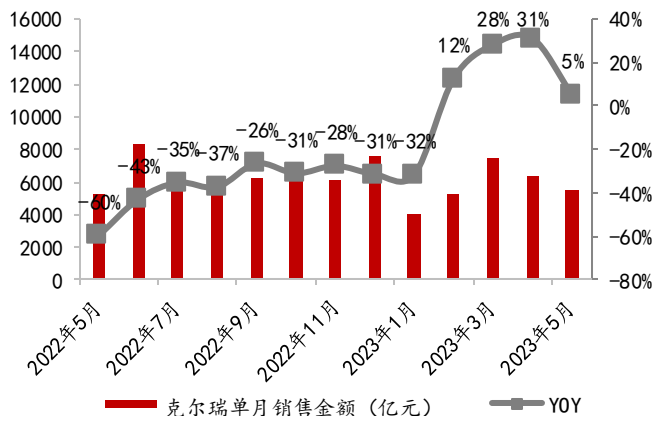
表 目 录

表 1: 2023 年 5 月重点房企销售排行榜.....	1
表 2: 2023 年 5 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.....	9

1 每周点评

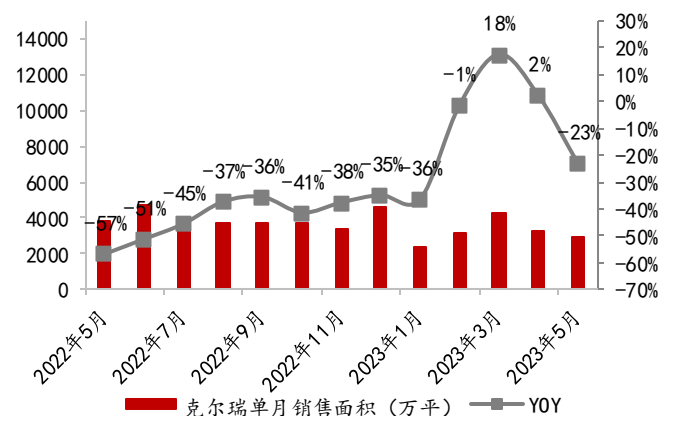
5月百强房企销售金额同比增长5.3%，环比下降14.5%。根据克尔瑞数据监测，2023年5月百强房企全口径销售金额5492亿元，同比+5.3%，环比-14.5%，全口径面积2952万方，同比-23.0%，环比-9.4%。累计来看，1-5月累计销售金额28548亿元，同比+8.2%，累计销售面积16084万方，同比-9.0%。5月楼市成色欠佳，重点30城住宅成交面积环比-8%，同比+22%，其中一线成交环比下滑22%，降幅高于30城平均，同比增51%，二三线城市热度小幅回落，降幅较上月有放缓趋势。

图1：5月百强房企商品房销售金额同比+5%



数据来源：克尔瑞，西南证券整理

图2：5月百强房企商品房销售面积同比-23%



数据来源：克尔瑞，西南证券整理

优质房企销售保持韧性，企业格局分化延续。从房企表现来看，百强房企中仅2成单月销售环比增长，近半数同比正增长。从克尔瑞榜单来看，1-5月累计销售表现较好的房企包括：越秀(+101%)、华发(+86%)、滨江(+78%)、华润(+77%)、招商(+76%)、建发(+67%)、中海(+52%)。5月单月销售同比表现较好的房企包括：滨江(+108%)、信达(+89%)、招商(+64%)、华润(+55%)、建发(+38%)、越秀(+33%)、绿城(+21%)。5月单月销售环比表现较好的房企包括：信达(+33%)、越秀(+3%)、万科(0%)、美的(-1%)、滨江(-3%)、保利(-5%)、华润(-5%)。

表1：2023年5月重点房企销售排行榜

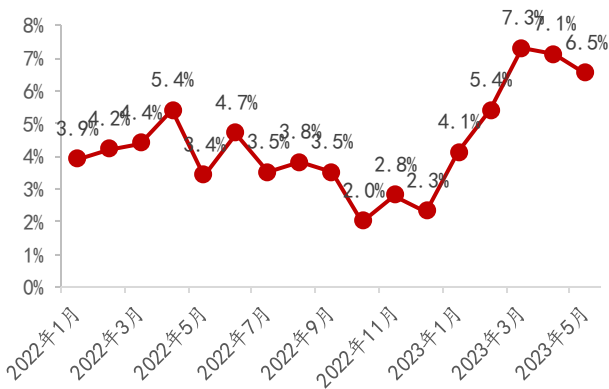
销售排名	企业简称	2023年5月累计金额 (亿元)	2023年5月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	保利发展	1956	400	23%	5%	-4%
2	万科地产	1659	325	-1%	11%	0%
3	中海地产	1463	287	52%	17%	-16%
4	华润置地	1435	315	77%	55%	-5%
5	碧桂园	1399	231	-30%	-39%	-20%
6	招商蛇口	1370	267	76%	64%	-30%
7	绿城中国	827	133	40%	21%	-35%
8	龙湖集团	822	148	32%	9%	-14%
9	滨江集团	802	194	78%	108%	-3%
10	建发房产	776	148	67%	38%	-13%

销售排名	企业简称	2023年5月累计金额 (亿元)	2023年5月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
11	中国金茂	728	142	43%	58%	-2%
12	金地集团	724	132	0%	-7%	-12%
13	越秀地产	695	132	101%	33%	3%
14	华发股份	650	75	86%	6%	-11%
15	绿地控股	476	119	-4%	9%	123%
16	融创中国	449	76	-54%	-40%	-5%
17	中国铁建	448	86	78%	12%	-43%
18	旭辉集团	365	71	-26%	-35%	-15%
19	新城控股	358	68	-31%	-40%	-10%
20	美的置业	354	59	11%	-20%	-1%
21	卓越集团	350	84	40%	142%	27%
22	中国恒大	340	70	95%	71%	-30%
23	保利置业	332	52	202%	108%	-19%
24	中交房地产	310	70	65%	99%	-1%
25	联发集团	298	69	70%	60%	-20%
26	首开股份	297	62	-12%	7%	-6%
27	远洋集团	286	50	-3%	-32%	-28%
28	象屿地产	273	37	-	-	-51%
29	国贸地产	264	55	161%	352%	-48%
30	电建地产	258	58	55%	20%	23%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

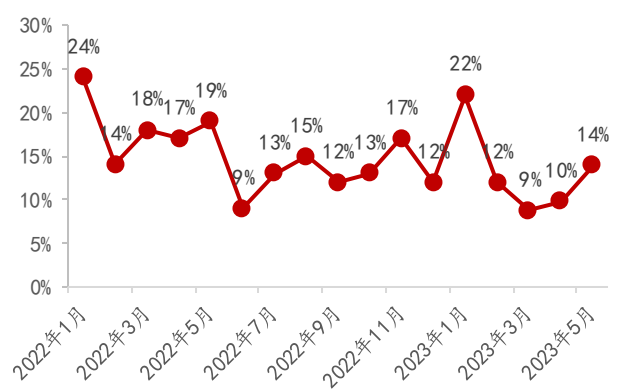
重点城市土拍热度延续, 溢价率水平维持高位。5月重点300城的土地成交建面5022万方, 环比下降13%, 同比下降40%, 成交金额环比下降22%, 同比下降32%。月内杭州、南京、成都、济南、福州、无锡等多个城市进行了集中土拍, 多数城市优质地块热度延续, 厦门、南京的平均溢价率都达到了9%以上, 重点城市整体溢价率维持在6.5%相对较高的水平, 但由于部分城市区位相对一般的远郊地块的供应增加, 流拍率上升4.1pp达到了13.9%。

图3: 重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源: CRIC, 西南证券整理

图4: 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

5月房企投资依旧谨慎，民企投资有所复苏。据克而瑞统计，截至5月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为10620亿元、5129亿元和5197万平方米，分别下滑10%、4%和11%，不足2021年同期的三成，企业整体投资依旧谨慎。拿地企业仍以头部央企为主，华润、招商单月拿地金额超过100亿，拿地金额TOP20中，央企占到17个，仅龙湖、滨江、伟星三家民企。截至5月末百强房企新增货值41%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占百强总新增16%，TOP21-30强占10%。

表 2：2023 年 5 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	华润置地	673.2	26	中建智地	103.1
2	万科地产	643.8	26	石家庄城投	102.6
3	招商蛇口	511.6	28	亚伦房地产	94.8
4	建发房产	493.1	29	方远集团	90.1
5	滨江集团	429.8	30	新城控股	80.3
6	长隆集团	408	31	远达房地产	78.9
7	绿城中国	372	32	金洲房地产	78.8
8	保利发展	367.8	33	义乌双江湖开发集团	78.6
9	龙湖集团	247.3	34	中建国际	74
10	中国铁建	246.7	35	龙港城建	72.1
11	越秀地产	226.9	36	东建集团	68.1
12	伟星房产	199	37	远洋集团	67.3
13	国贸地产	188.4	38	陕西交通控股	67
14	中国金茂	170.8	39	增城城投	65.8
15	广州城投	167.1	39	融通控股	65.2
16	保利置业	160.5	41	岳阳城投	64.1
17	西安城市发展集团	152.3	42	百盛置业	62.8
18	中海地产	141.2	43	中豪控股	60.6
19	象屿地产	131.5	44	天健集团	60.1
20	金地集团	130.4	45	深圳投资控股	60.1
21	浙江交投	130.3	46	桐庐滨江建设	58.9
22	华发股份	127.5	47	中建壹品	58.6
23	成都轨交	116.9	48	圆宏控股	56.9
24	碧桂园	116.9	49	大家房产	55.9
25	坤和集团	113	50	安吉城投	55.9

数据来源：CRIC，西南证券整理

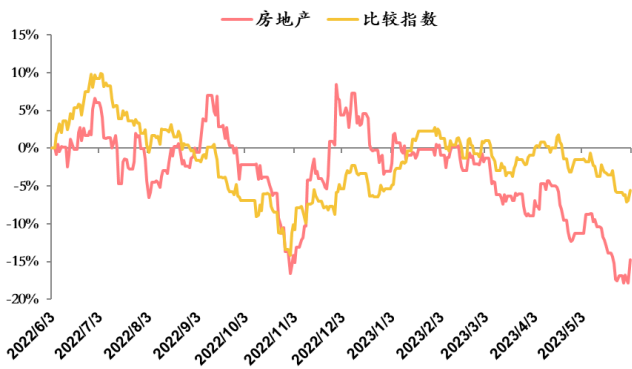
青岛楼市政策调整，首付降低、限售放松。6月1日，青岛市住房和城乡建设局发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，调整非限购区域购房首付比例，首付比例首套最低调整为20%、二套最低调整为30%，限购区域首付比例不变，维持首套最低30%、二套最低40%，目前青岛市限购区域为市南、市北区，其他区域均不限购。此外对限售政策进行了放松，新建商品房出售条件由网签满5年变更为网签满3年，取证满2年，二手房出售条件由取证满2年变更为取证满1年。

2 市场回顾

上周上证指数上涨 0.55%、沪深 300 指数上涨 0.328%，创业板指上涨 0.18%，万得全 A 上周交易额 4.73 万亿，环比上涨 16.71%。从板块表现来看，传媒、计算机、通信、有色金属、房地产等表现靠前。

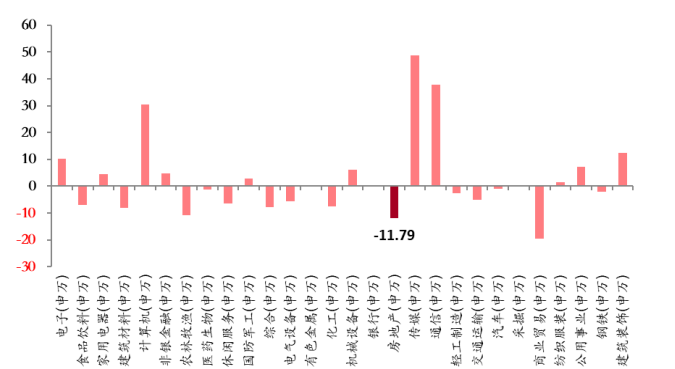
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 2.65%，在所有申万一级行业中相对排名 5/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 12.04%，在所有申万一级行业中相对排名 27/28。上周申万地产板块交易额 550.49 亿，环比上涨 13.42%。

图 5：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

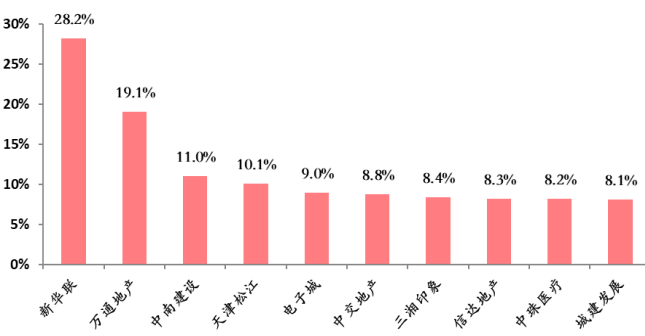
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

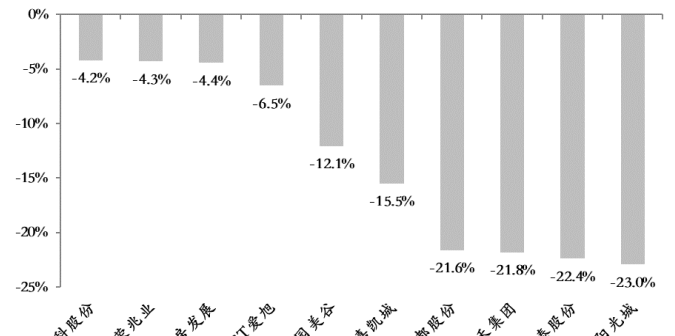
从个股涨跌幅来看，上周新华联、万通地产、中南建设等个股涨幅显著。阳光城、粤泰股份、泰禾集团等个股跌幅显著。

图 7：上周新华联、万通地产、中南建设等个股涨幅显著



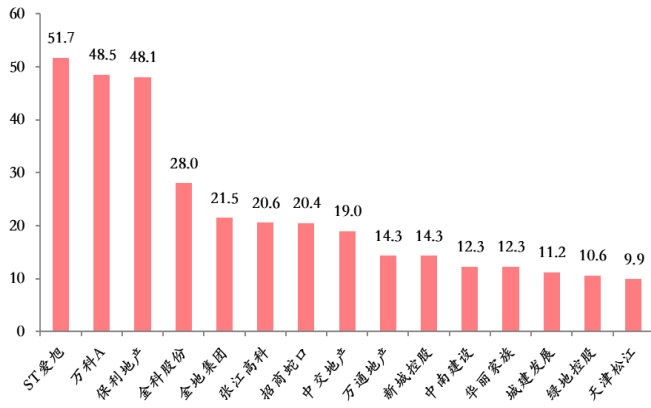
数据来源：Wind，西南证券整理

图 8：上周阳光城、粤泰股份、泰禾集团等个股跌幅显著



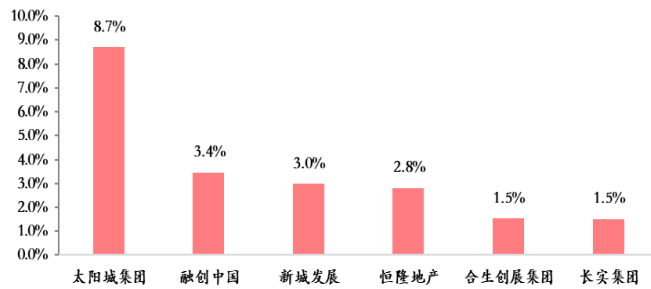
数据来源：Wind，西南证券整理

从板块交易额来看，上周 ST 爱旭、万科 A、保利地产等排在行业前列，成交额均超过了 48 亿。其中 ST 爱旭和万科 A 交易额合计 100.18 亿，占板块交易额比重为 15.41%，ST 爱旭和万科 A 交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，电子城、铁岭新城、中润资源等涨幅居前，上涨个股个数占比 26.52%。年初以来，宋都股份、嘉凯城、阳光城等个股跌幅居前。

图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）


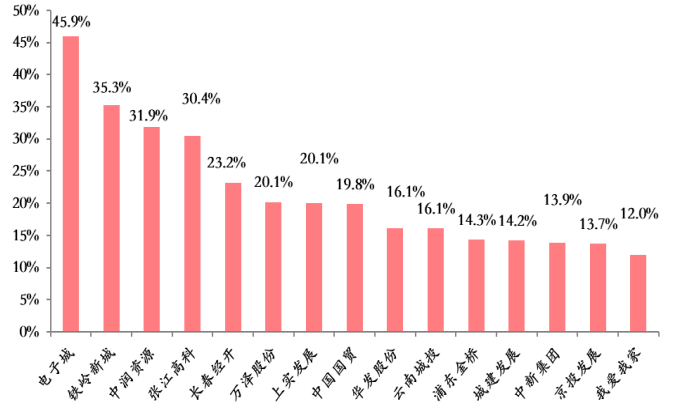
数据来源：Wind, 西南证券整理

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 6 只股票上涨，太阳城集团、融创中国、新城发展等涨幅居前，而易居企业控股、建业地产、融信中国等位居跌幅前列。年初以来，太阳城集团、上海实业控股、绿景中国地产等个股表现强势。上周从成交金额来看，长实集团、华润置地、中国海外发展、龙湖集团、碧桂园均超过 7 亿（人民币）。

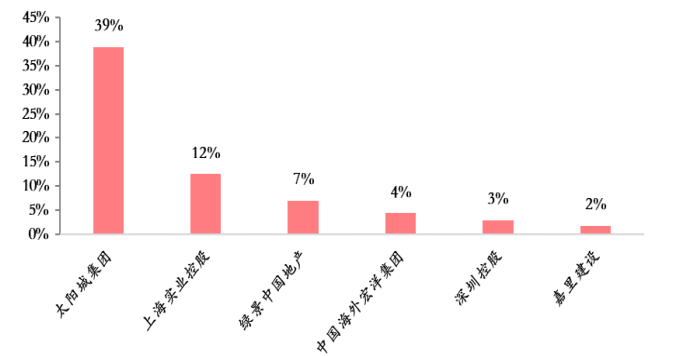
图 11：上周表现强势的港股通内房股


数据来源：Wind, 西南证券整理

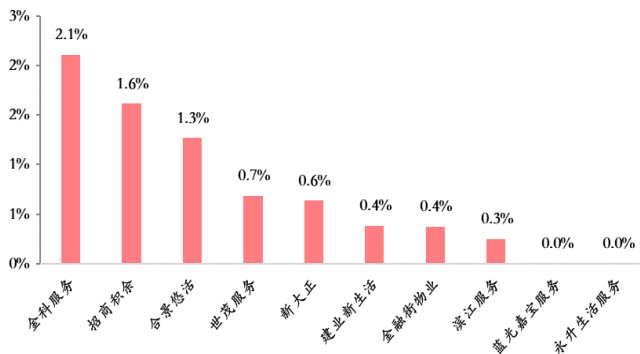
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 8 只股票上涨，金科服务、招商积余、合景悠活等个股涨幅居前，而佳兆业美好、保利物业、绿城服务等个股跌幅靠前。年初以来，滨江服务、蓝光嘉宝服务、恒大物业等个股表现比较强势。从上周成交额来看，碧桂园服务达到 8.05 亿（人民币），其余股票成交额均在 6 亿元以下。

图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 26.52%


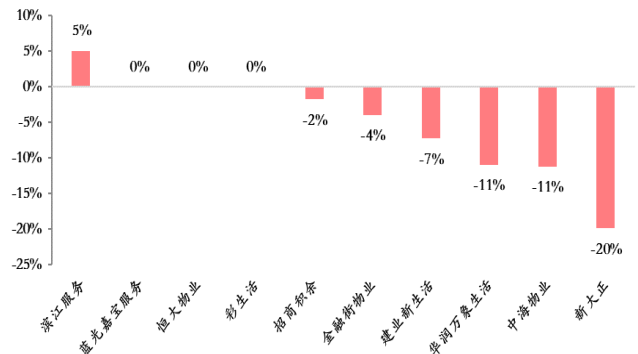
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 12：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

图 13: 上周表现强势的物业股


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 14: 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

5月29日,中指研究院指出,5月楼市成交量整体同环比均上涨。一线成交面积环比下降12.8%,仅广州环比小幅上涨。二线整体环比上涨12.2%。库存面积总量略有下降,北京降幅最大,库存面积环比下降3.00%。土地方面,5月,监测城市总体供应量同比小幅下滑,宅地推出量同比微降,各线城市供应量同比均降;成交方面同比量跌价涨,出让金总额同比下降逾两成,一线城市成交面积同比降逾四成;房企融资类型以公司债为主,房企拿地城市集中在杭州、无锡、西安、佛山、青岛等城市。(界面新闻)

5月29日,据芜湖市住房公积金管理中心官网,安徽省芜湖市住房公积金管理中心发布系列公积金新政,包括调整住房公积金贷款最高额度、支持提取住房公积金支付首付款、支持改善性住房需求等五项内容。新政从2023年6月1日起执行,以购房网签备案合同签订日期为认定标准,有效期两年。(澎湃新闻)

5月29日,上海土地市场官网发布上海市2023年住宅用地出让预告。公告显示,上海市拟于6月6日-6月9日期间,发布16宗住宅用地出让公告,7月中上旬开始组织交易活动;拟于6月26日-30日期间,发布9宗住宅用地出让公告,7月底开始组织交易活动。(澎湃新闻)

5月29日,广州住房公积金管理中心与南沙区合作举行住房公积金按月付房租全面合作协议签署暨“港澳新青寓”项目启动仪式。“港澳新青寓”是南沙区面向港澳青年推出的保障性租赁住房,本次合作是全国首个港澳公寓住房公积金按月付房租项目,也是继2022年8月全国首个人才公寓按月付房租项目在南沙落地后的又一新举措。(南方网)

5月29日,福建省住房和城乡建设厅发布《关于进一步加强房地产项目预售资金监管的通知》。通知明确提出,要从四个方面加强预售资金监管,即实行专户管理、规范资金缴存、完善使用管理和强化风险防控。全面排查各在建在售商品房项目预售资金监管落实情况,严防企业违规使用预售资金,引发新的项目风险。房地产开发企业不得要求购房款存入非监管账户,严禁预售资金“体外循环”。(财联社)

5月30日,受“五一”假期新房促销和市场信心不足双重影响,5月广州市二手住宅市场温度下降,成交量环比4月有所下跌,但同比仍有近两成的增长。据广州市房地产中介协会30日发布的5月广州二手住宅交易简报,广州市二手住宅5月网签宗数和面积分别为8771宗和88.06万平方米,环比下降12.65%和11.93%。但同比仍有增长19.74%和19.10%。(财联社)

5月31日,郑州市住房保障和房地产管理局数据显示,2023年郑州市第二批次人才公寓共计1209套房源已于5月30日15时基本完成全部房源配租。此次人才公寓配租于5月27日启幕,分两个阶段开展,5月27日—5月28日,优先面向符合条件的高层次人才、博士和经郑州市人社局认定的郑州市重点产业急需人才开展配租。5月29日对其他符合条件的青年人才开展房源配租,直至全部房源配租完成。(大河财立方)

5月31日,中指研究院发布《2023年1-5月中国房地产企业销售业绩排行榜》。榜单数据显示,2023年1-5月,TOP100房企销总额为29661.0亿元,同比增长8.4%,增幅相比上月下降4.4个百分点。其中TOP100房企销售额5月同比增长2.8%,经季节调整后5月环比下降18.8%。5月,市场调整压力较大,购房者置业情绪继续回落,导致环比继续下降。销售额超千亿房企7家,较去年同期增加4家,百亿房企68家,较去年同期减少2家。TOP100房企权益销售额为20545.9亿元,权益销售面积为11836.2万平方米。(中国网地产)

5月31日,据湖北省十堰住房公积金中心官网,十堰住房公积金中心发布关于调整住房公积金贷款业务有关事项的通知。通知指出,自2023年6月1日起,十堰住房公积金个人贷款最高额度由50万元调整为60万元。(澎湃新闻)

6月1日,据深圳市房地产信息平台,2023年5月,深圳市二手商品房成交为32.42万平方米(3348套),同比增加0.58%;其中二手商品住宅成交为27.37万平方米(2788套),同比增加0.55%。从环比而言,5月,深圳市二手商品房成交面积环比下降6.7%;其中二手商品住宅成交下降9.4%。(财联社)

6月1日,根据中指数据显示,2023年5月,中国100个城市新建住宅平均价格为每平方米16180元(人民币,下同),环比止涨转跌,跌幅为0.01%。二手住宅均价为每平方米15786元,环比下跌0.25%,跌幅较4月扩大0.11个百分点。(中国新闻网)

6月1日,深圳挂出2023年第二批次的首轮2宗住宅用地,为公众关注的深圳湾超总宅地和深圳北站总部宅地,计划于6月30日出让,两宗地总起始价就超过百亿,达123.39亿元。(中国网地产)

6月1日,北京有4宗宅地进行现场竞价,其中,2宗位于顺义新城、1宗位于石景山衙门口、1宗在亦庄新城。本次共吸引48个主体单位参与竞拍,4宗地总成交金额为95.2亿元,平均溢价率10.1%。其中,顺义2宗宅地未开拍已封顶。(券商中国)

6月1日,福州市房地产中介行业协会发布了《关于合理调整二手房产交易佣金标准促进房产消费复苏的指导意见书》,调整由买方全额支付交易佣金的现行办法,转为由买、卖双方等比等额分担佣金;同时合理下调中介企业佣金收费标准,单方收佣比例定为房屋成交价的1.5%,指导意见自2023年6月1日起正式实施,试工期一年。(财联社)

6月1日,青岛市住房和城乡建设局、中国人民银行青岛市中心支行、中国银行保险监督管理委员会青岛监管局联合发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》。限售调整

后变化：1) 新建商品房出售条件由网签满 5 年变更为网签满 3 年，取证满 2 年。2) 二手房出售条件由取证满 2 年变更为取证满 1 年。首付比例调整 1.限购区域首付比例不变，首套最低 30%、二套最低 40%。2) 非限购区域首付比例首套最低调整为 20%、二套最低调整为 30%。（中国网地产）

6 月 2 日，据佛山市住房公积金管理中心网站发布的“关于调整佛山市提取住房公积金支付房租有关事项的通知”，此次新政调整了租住商品住房最高可提取额度的计算方式，加大了对多孩家庭租住商品住房的支持力度，并增加租房提取频次。根据通知，多孩家庭租住商品住房年最高可提取额度超 6 万元。该通知从 2023 年 7 月 1 日起实施。（中国网地产）

3.2 公司动态跟踪

万科 A：1) 5 月 29 日，公司发布公告，万科第十九届董事会第三十一次会议审议通过了《关于提请股东大会给予董事会发行公司 H 股及/或 A 股股份之一般性授权的议案》，提请公司股东大会以特别决议方式批准授予公司董事会一般性授权，以授权董事会根据市场情况和公司需要，决定单独或同时发行、配发及（或）处理不超过于本决议案获公司股东大会通过时公司已发行境外上市外资股（H 股）及/或境内上市内资股（A 股）各自 20% 的新增股份；2) 5 月 29 日，公司审议通过《关于公司董事会换届暨选举非独立董事的议案》，公司董事会决议提名胡国斌、黄力平、雷江松、辛杰、郁亮和祝九胜为第二十届董事会的非独立董事候选人，第二十届董事会非独立董事任期三年，自股东大会批准之日起生效；3) 5 月 29 日，万科 A 被深股通减持 121.8 万股，最新持股量为 2.9 亿股，占公司 A 股总股本的 3.0%；4) 6 月 2 日，万科 A 获深股通增持 825.3 万股，最新持股量为 3.0 亿股，占公司 A 股总股本的 3.1%；5) 6 月 3 日，实现合同销售面积 213.1 万平方米，合同销售金额 329.4 亿元；2023 年 1~5 月，公司累计实现合同销售面积 1045.1 万平方米，合同销售金额 1677.9 亿元。

中交地产：1) 5 月 29 日，中交地产获深股通增持 9.9 万股，最新持股量为 639.2 万股，占公司 A 股总股本的 0.9%；2) 6 月 2 日，公司发布公告，联合资信评估股份有限公司通过对中交地产股份有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持中交地产股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，“20 中交债”“21 中交债”信用等级为 AAA，“22 中交 01”信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

招商蛇口：1) 5 月 31 日，公司发布公告，公司的控股子公司常熟招商琴湖投资发展有限公司向中国建设银行苏州城中支行申请借款人民币 13 亿元，借款期限为 3 年；全资子公司招商局（苏州）地产有限公司拟为上述借款按 70% 的股权比例提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 9.1 亿元；2) 6 月 1 日，公司发布公告，公司的全资子公司长沙招商房地产有限公司拟向泰康资产管理有限责任公司申请债权融资人民币 10 亿元，融资期限为 10 年；3) 6 月 2 日，招商蛇口被深股通减持 149.1 万股，最新持股量为 1.5 亿股，占公司 A 股总股本的 1.9%。

保利发展：1) 6 月 1 日，公司发布公告，公司将直接或间接持有的保利和乐（珠海）教育科技有限公司、保利艺术教育投资有限公司、广州保利小额贷款股份有限公司的股权和相关债权转让给控股股东保利南方集团有限公司，本次交易的预计总金额为 13.4 亿元；2) 5 月 5 日，保利发展获沪股通增持 527.4 万股，最新持股量为 3.6 亿股，占公司 A 股总股本的 3.0%；3) 5 月 4 日，保利发展控股集团股份有限公司与中国长城资产管理股份有限

公司在北京举行战略合作签约仪式，两家央企将在金融与不动产双向赋能、共建共创风险化解基金、保民生维护市场稳定等方面开展深度合作，共同探索行业向新发展阶段转型升级的新模式。

ST阳光城：6月2日，公司发布公告，截至2023年6月1日，阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）股票收盘价连续十四个交易日均低于1元/股，预计连续二十个交易日低于1元/股。根据《深圳证券交易所股票上市规则》第9.2.1条的规定，公司股票可能被深圳证券交易所终止上市交易。

招商积余：6月2日，招商积余获深股通增持85.1万股，最新持股量为666.2万股，占公司A股总股本的0.6%。

华夏幸福：1) 5月29日，华夏幸福获沪股通增持131.7万股，最新持股量为3053.6万股，占公司A股总股本的0.8%；2) 6月2日，华夏幸福获沪股通增持265.5万股，最新持股量为3480.0万股，占公司A股总股本的0.9%

滨江集团：5月29日，滨江集团获深股通增持36.1万股，最新持股量为5892.3万股，占公司A股总股本的1.9%。

荣盛发展：5月29日，荣盛发展发布公告称，拟以发行股份方式购买控股股东荣盛控股持有的荣盛盟固利新能源科技股份有限公司68.4%股权。

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	13.58	买入	1.53	1.76	1.97	9.87	7.72	6.90
002244.SZ	滨江集团	8.71	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	6.02	5.03
600325.SH	华发股份	10.17	买入	1.12	1.39	1.57	7.44	7.33	6.48
600153.SH	建发股份	11.30	买入	2.09	2.40	2.75	6.53	4.70	4.11
002314.SZ	南山控股	3.36	买入	0.25	0.30	0.34	15.20	11.34	10.01
000090.SZ	天健集团	5.17	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	4.73	4.49
1109.HK	华润置地	26.39	买入	-	4.42	4.89	8.11	5.97	5.39
000002.SZ	万科A	14.52	买入	1.95	1.98	2.07	9.36	7.34	7.03
0884.HK	旭辉控股	0.69	买入	-	0.31	0.38	-0.78	2.24	1.82
000069.SZ	华侨城A	4.84	买入	-1.33	0.21	0.35	-4.01	23.33	13.74
6098.HK	碧桂园服务	8.00	买入	0.58	-	1.43	30.14	6.65	5.59

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
1995.HK	旭辉永升服务	2.77	买入	-	0.56	0.67	14.29	4.94	4.11
2669.HK	中海物业	6.56	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	13.11	10.22
1209.HK	华润万象生活	31.79	买入	0.97	1.25	1.57	36.64	25.52	20.28

数据来源: wind, 西南证券 (注: 以人民币为单位, 截止 2023 年 6 月 2 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	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.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	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