



## 行业融资下滑，杭州土拍热度延续

### 投资要点

- **6月44城新房成交面积同比+5%，环比+23%；14城二手房成交面积同比+50%，环比+27%。**截至9日，6月44城新房累计成交面积同比+5%，环比5月同期+23%；全年累计同比+10%。其中，一线城市6月累计成交同比+43%，环比5月同期+43%，全年累计同比+34%。二线城市6月累计成交同比+1%，环比5月同期+23%；全年累计同比+7%。三四线城市6月累计成交同比-14%，环比5月同期+1%；全年累计同比-2%。6月14城二手房累计成交面积同比+50%，环比5月同期+27%；全年累计同比+53%。根据克尔瑞调研数据，6月全国27个重点城市商品住宅新增供应面积预计为1214万平方米，环比增长9%，同比下跌36%，较前6月平均仅微增1.6%，房企年中供货量增幅有限，显示市场复苏动能转弱后房企推货信心不足，预计在无重大政策利好下6月楼市整体仍延续平淡。
- **杭州第五轮集中土拍维持较高热度，重点城市近七成地块逾期未供。**6月9日杭州完成第五批次集中供地，此次共挂牌5宗宅地，总建筑面积39.2万平方米，采取“限房价、限地价+摇号”的出让方式，上限溢价率12%。最终以4宗封顶、1宗底价成交，总出让金额约104亿，成交楼面均价26587元/平方米，平均溢价率11.25%。较热门的钱江新城二期、九堡两宗地块参拍房企都在30家以上，市场热度较高。据克尔瑞统计，截至5月末土地市场网拟出让地块详细清单涉及9220宗地，总用地面积近2.5万公顷，与2022年同期基本持平，实际供应规模仅1.65万公顷，较2020年同期降幅超六成。重点城市预计5月31日前上市的涉宅地有2042宗，但仅700宗已供，近七成地块逾期未供，土地供应节奏较为缓慢。
- **行业融资趋弱，年内债务到期规模趋缓。**中指研究院监测，2023年5月房地产企业非银融资总额为530亿元，同比下降24.4%，环比下降27.2%。行业平均利率为3.64%，同比下降0.15个百分点，环比下降0.15个百分点。从融资结构来看，5月信用债规模占比45.6%，海外债占比4.3%，信托占比7.2%，ABS融资占比43.0%。2023年6月到期债券余额为712亿元，其中，海外债占比为24%，信用债占比为76%。2023年内到期债券余额为4579亿元，占总债券余额的18.6%，其中，海外债占比为34.4%，信用债为65.6%。整体来看2023年行业偿债压力有所减小，单月到期规模都在千亿美元以下。
- **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)	14,016.53
流通市值(亿元)	13,427.74
行业市盈率TTM	14.7
沪深300市盈率TTM	11.9

### 相关研究

1. 房地产行业周报（5.29-6.4）：5月百强房企销售欠佳，青岛楼市政策放松（2023-06-05）
2. 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）
3. 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）
4. 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）

## 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 .....	9

## 图 目 录

图 1: 44 城商品房成交面积 (万方, MA7) .....	1
图 2: 14 城二手房成交面积 (万方, MA7) .....	1
图 3: 前 5 月全国土地供应和预公告对比 (万公顷) .....	2
图 4: 典型城市 1-5 月预供地清单完成率.....	2
图 5: 5 月房企非银融资总额同比-24.4%.....	3
图 6: 房企债务到期总额 .....	3
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: 上周京投发展、天津松江、奥园美谷等个股涨幅显著.....	4
图 10: 上周宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅显著 .....	4
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 31.06%.....	4
图 13: 上周表现强势的港股通内房股 .....	5
图 14: 年初以来表现强势的港股通内房股 .....	5
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

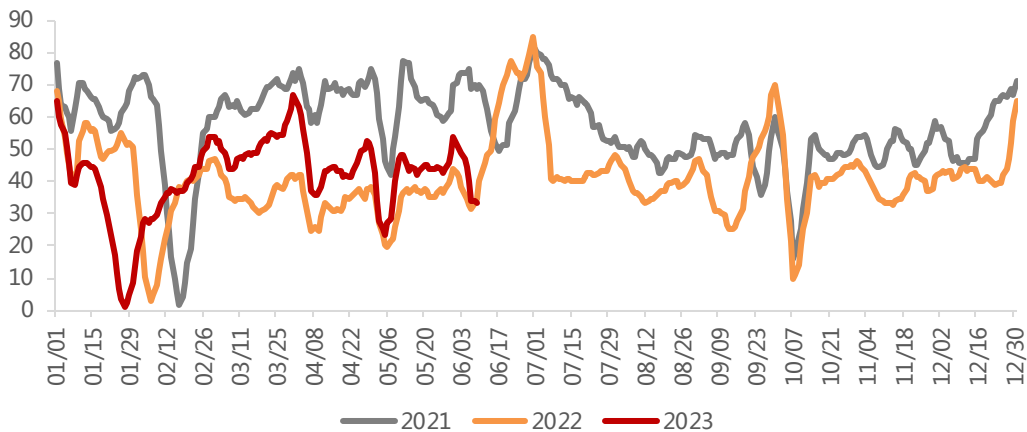
## 表 目 录

表 1: 杭州 2023 年各轮集中供地情况 .....	2
表 2: 重点关注公司盈利预测与评级.....	9

## 1 每周点评

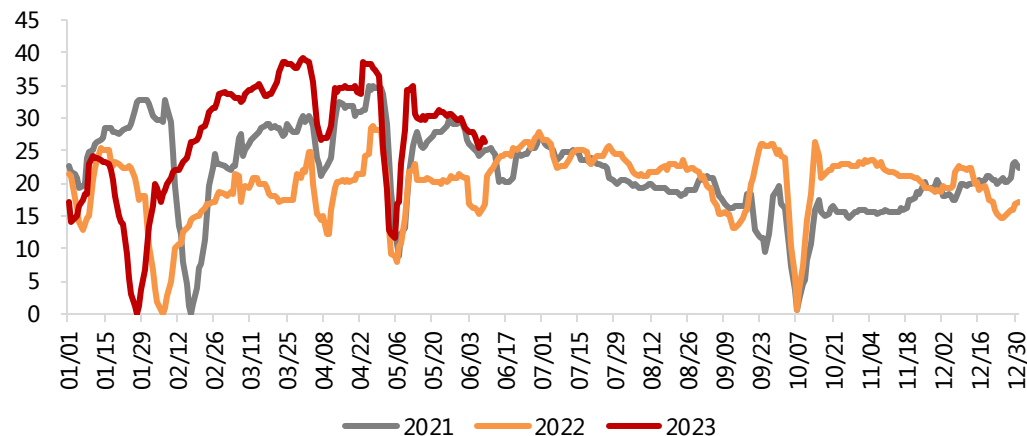
**6月44城新房成交面积同比+5%，环比+23%；14城二手房成交面积同比+50%，环比+27%。**截至9日，6月44城新房累计成交面积同比+5%，环比5月同期+23%；全年累计同比+10%。其中，一线城市6月累计成交同比+43%，环比5月同期+43%，全年累计同比+34%。二线城市6月累计成交同比+1%，环比5月同期+23%；全年累计同比+7%。三四线城市6月累计成交同比-14%，环比5月同期+1%；全年累计同比-2%。6月14城二手房累计成交面积同比+50%，环比5月同期+27%；全年累计同比+53%。根据克尔瑞调研数据，6月全国27个重点城市商品住宅新增供应面积预计为1214万平方米，环比增长9%，同比下跌36%，较前6月平均仅微增1.6%，房企年中供货量增幅有限，显示市场复苏动能转弱后房企推货信心不足，预计在无重大政策利好下6月楼市整体仍延续平淡。

图 1：44 城商品房成交面积（万方，MA7）



数据来源：wind，西南证券整理

图 2：14 城二手房成交面积（万方，MA7）



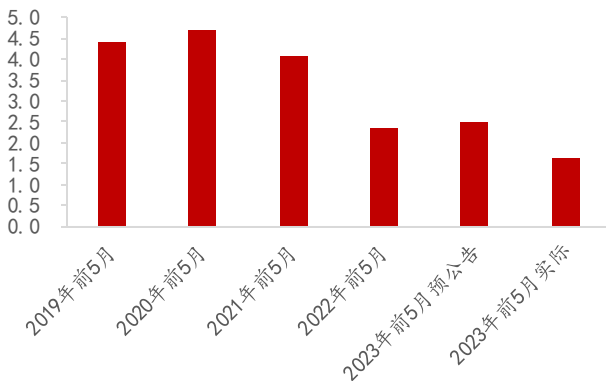
数据来源：wind，西南证券整理

**杭州第五轮集中土拍维持较高热度，重点城市近七成地块逾期未供。**6月9日杭州完成第五批次集中供地，此次共挂牌5宗宅地，总建筑面积39.2万平方米，采取“限房价、限地价+摇号”的出让方式，上限溢价率12%。最终以4宗封顶、1宗底价成交，总出让金额约104亿，成交楼面均价26587元/平方米，平均溢价率11.25%。较热门的钱江新城二期、九堡两宗地块参拍房企都在30家以上，市场热度较高。据克尔瑞统计，截至5月末土地市场网拟出让地块详细清单涉及9220宗地，总用地面积近2.5万公顷，与2022年同期基本持平，实际供应规模仅1.65万公顷，较2020年同期降幅超六成。重点城市预计5月31日前上市的涉宅地有2042宗，但仅700宗已供，近七成地块逾期未供，土地供应节奏较为缓慢。

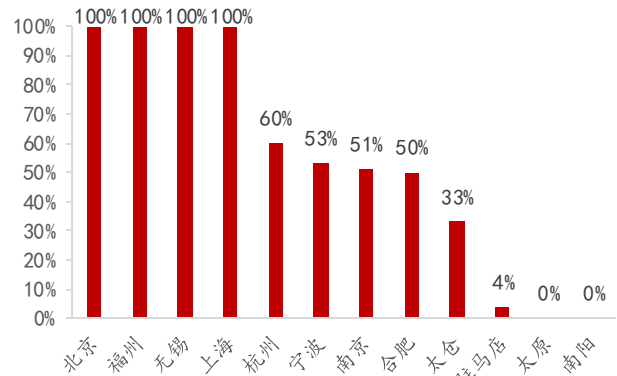
**表 1：杭州 2023 年各轮集中供地情况**

城市	2023 年第 1 批	2023 年第 2 批	2023 年第 3 批	2023 年第 4 批	2023 年第 5 批
成交幅数	13	10	12	9	5
成交建面 (万平方米)	93.5	74.8	99.8	76.6	39.2
成交总价 (亿元)	182	145	167	138	104
平均楼板价 (元/平方米)	19491	19370	16682	18032	26587
溢价率	9.3%	10.2%	8.5%	9.43%	11.25%
流拍率	0%	0%	0%	0%	0%

数据来源：CRIC，西南证券整理

**图 3：前 5 月全国土地供应和预告对比 (万公顷)**


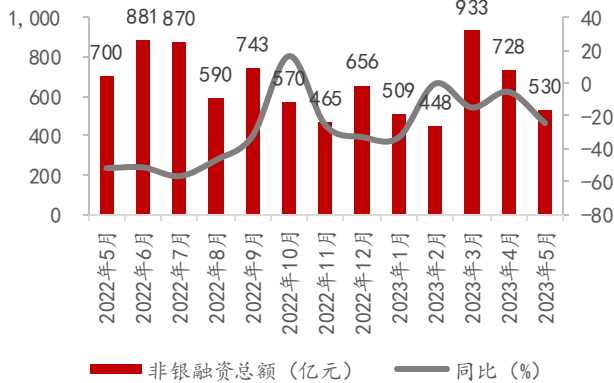
数据来源：克尔瑞，西南证券整理

**图 4：典型城市 1-5 月预供地清单完成率**


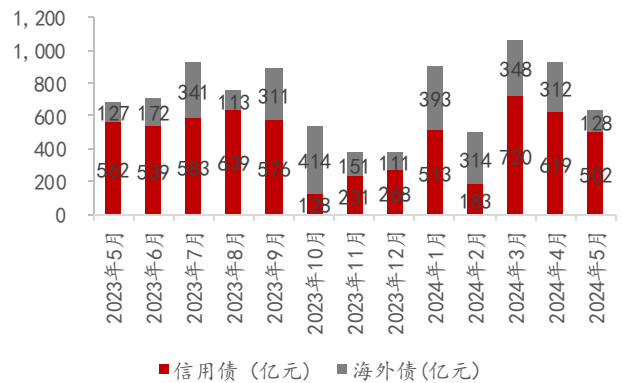
数据来源：克尔瑞，西南证券整理

**行业融资趋弱，同环比均呈现下降。**中指研究院监测，2023年5月房地产企业非银融资总额为530亿元，同比下降24.4%，环比下降27.2%。行业平均利率为3.64%，同比下降0.15个百分点，环比下降0.15个百分点。从融资结构来看，5月信用债规模占比45.6%，海外债占比4.3%，信托占比7.2%，ABS融资占比43.0%。

**年内债务到期规模趋缓，偿债压力减小。**2023年6月到期债券余额为712亿元，其中，海外债占比为24%，信用债占比为76%。2023年内到期债券余额为4579亿元，占总债券余额的18.6%，其中，海外债占比为34.4%，信用债为65.6%。整体来看2023年行业偿债压力有所减小，单月到期规模都在千亿以下。

**图 5：5 月房企非银融资总额同比-24.4%**


数据来源：中指院，西南证券整理

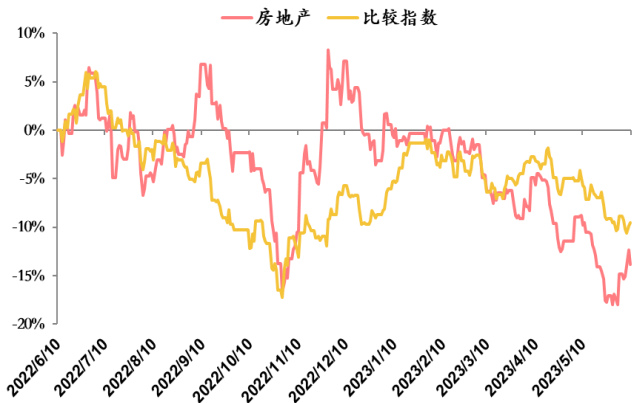
**图 6：房企债务到期总额**


数据来源：中指院，西南证券整理

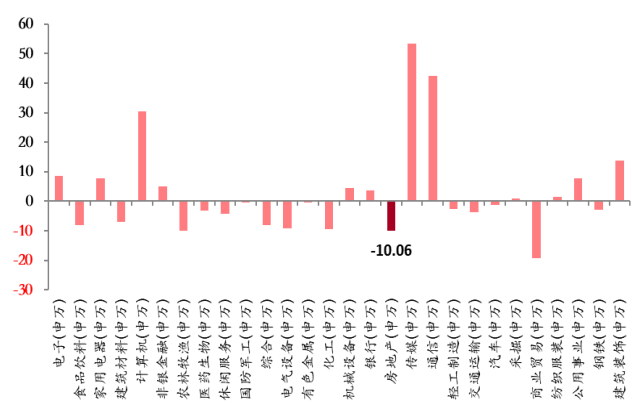
## 2 市场回顾

上周上证指数上涨 0.04%、沪深 300 指数下跌 0.65%，创业板指下跌 4.04%，万得全 A 上周交易额 4.48 万亿，环比下跌 5.22%。从板块表现来看，通信、传媒、银行、家用电器、休闲服务等表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 1.23%，在所有申万一级行业中相对排名 6/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 10.96%，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 783.63 亿，环比上涨 42.35%。

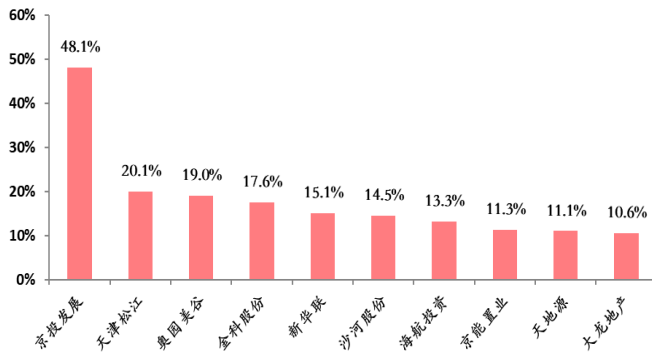
**图 7：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势**


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)**


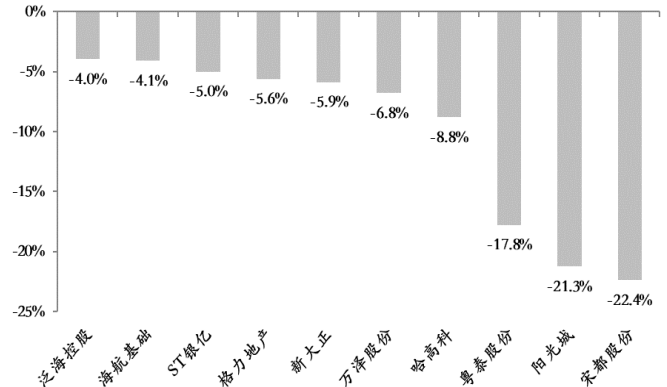
数据来源：Wind，西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周京投发展、天津松江、奥园美谷等个股涨幅显著。宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅显著。

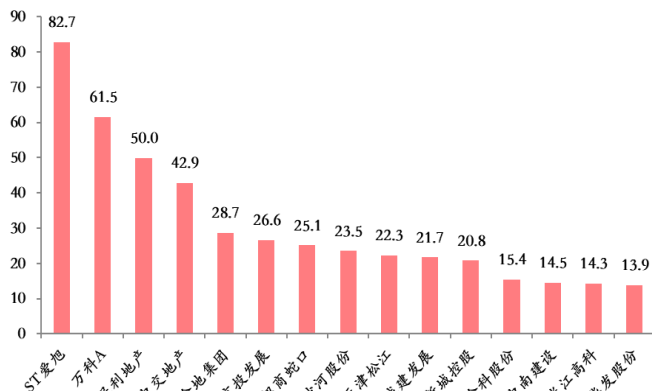
**图 9：上周京投发展、天津松江、奥园美谷等个股涨幅显著**


数据来源: Wind, 西南证券整理

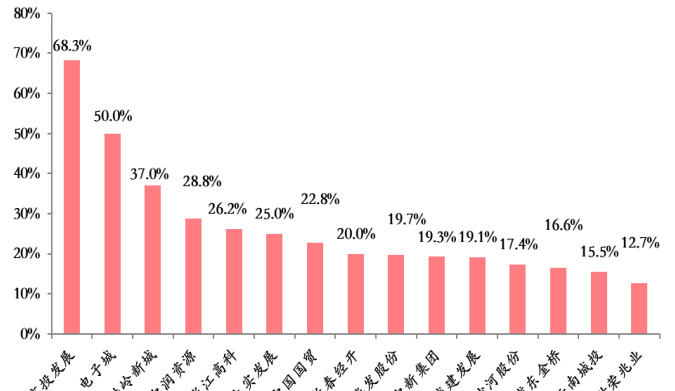
从板块交易额来看, 上周 ST 爱旭、万科 A、保利地产等排在行业前列, 成交额均超过了 48 亿。其中 ST 爱旭和万科 A 交易额合计 144.23 亿, 占板块交易额比重为 16.08%, ST 爱旭和万科 A 交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看, 京投发展、电子城、铁岭新城等涨幅居前, 上涨个股个数占比 31.06%。年初以来, 宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅居前。

**图 10：上周宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅显著**


数据来源: Wind, 西南证券整理

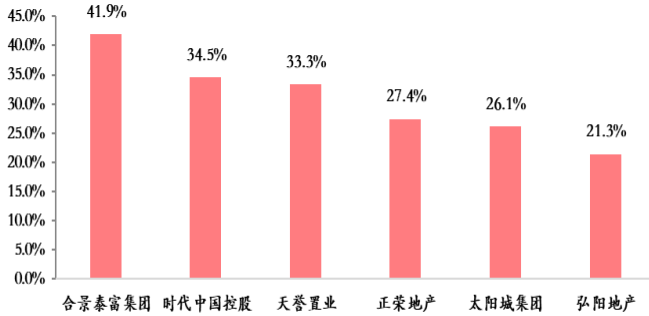
**图 11：上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)**


数据来源: Wind, 西南证券整理

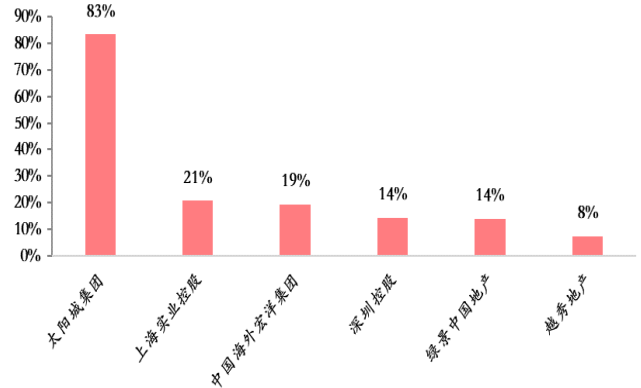
**图 12：年初以来申万地产上涨个股占比为 31.06%**


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 44 只股票上涨, 合景泰富集团、时代中国控股、天誉置业等涨幅居前, 而丰盛控股、金地商置、上实城市开发等位居跌幅前列。年初以来, 太阳城集团、上海实业控股、中国海外宏洋集团等个股表现强势。上周从成交金额来看, 龙湖集团、华润置地、碧桂园和中国海外发展均超过 16 亿 (人民币)。

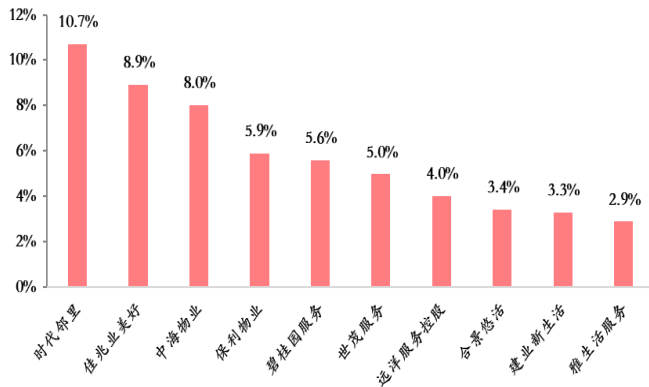
**图 13: 上周表现强势的港股通内房股**


数据来源: Wind, 西南证券整理

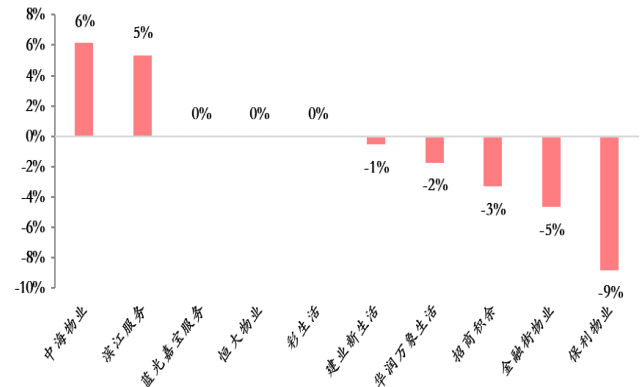
**图 14: 年初以来表现强势的港股通内房股**


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, 上周有 14 只股票上涨, 时代邻里、佳兆业美好、中海物业等个股涨幅居前, 而新大正、绿城服务、滨江服务等个股跌幅靠前。年初以来, 中海物业、滨江服务、蓝光嘉宝服务等个股表现比较强势。从上周成交额来看, 碧桂园服务达到 17.95 亿 (人民币), 其余股票成交额均在 4 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

6月5日, 中指研究院报告显示, 上周楼市整体环比上涨 28.2%。分城市来看, 一二线城市环比均涨, 三线城市则环比下降。13 个代表城市成交面积同比持续上涨, 其中一线城市同比涨幅显著; 库存总量环比略涨。地市整体供求较上周走高, 宅地供应量增逾八成, 整体均价环比上扬, 宅地均价增近三成。出让金总额增近两倍, 杭州收金 108 亿领衔。一线城市交易活跃, 北京逾 184 亿公告 7 宗经营性用地。房企融资类型以中期票据为主, 房企拿地城市集中在北京、广州、苏州、青岛、金华、温州等城市。(财联社)



6月5日,深圳市住房建设局相关负责人表示,城中村保障性住房规模化品质化改造提升由政府主导筹集,改造后的租金以不涨为原则,单套租金原则上与改造前基本持平,即便个别房源因改造成本高、投入较大、建筑结构复杂,也必须严格控制成本、严格控制价格、严格加强价格监督。(财联社)

6月6日,58同城、安居客发布《2023年百万房地产经纪人生存报告》,从房地产经纪人群体的年龄、收入、学历、住房情况、从业年限、工作时长、工作内容等多维度,呈现当前中国房地产经纪人的职业现状。报告显示,随着房地产经纪人的职业化发展,其综合素质近年来不断提升,大专以上学历的经纪人达到54.3%,同比上涨3.9%;62.4%的经纪人从业年限超3年,同比上涨9.1%;经纪人工作内容多元化已成为常态,一半以上的经纪人会选择同时开展新房、二手房、租赁等相关业务;经纪人逐步接受佣金模式的变化,近半数经纪人倾向无底薪+高提成的薪资结构;专业、靠谱的经纪人是客户首选,超七成购房者倾向专业度高的经纪人。(中国证券报·中证网)

6月6日,山东省青岛市市辖区2023年第二批次拟出让住宅用地详细清单已于近日发布,共计14宗住宅地块,宗地面积共48.8028公顷。从地块区位来看,14宗地块分别位于城阳区、市北区、崂山区、李沧区以及西海岸新区。按照公示信息,第二批次拟出让住宅用地的拟出让时间段为2023年6月3日至2023年9月3日。14宗地块中,宗地面积最大的地块为崂山区QD202302LS01地块,该地块宗地面积8.3097公顷;另一宗位于西海岸新区的QD202302HD02地块,宗地面积为7.7813公顷。(澎湃新闻)

6月7日,北京市住房和城乡建设委员会牵头起草了《关于加强已购共有产权住房管理有关工作的通知(征求意见稿)》,向社会公开征求意见。意见稿提出回购条件及方式、上市交易细则、变更签约主体和变更不动产权证等具体要求。已购共有产权住房家庭取得不动产权证未满5年的,不允许转让房屋产权份额。已购共有产权住房家庭取得不动产权证满5年的,可按市场价格转让所购房屋产权份额。(财联社)

6月7日,中指研究院数据显示,2023年1-5月房地产企业非银融资总额为3146.2亿元,同比下降16.7%。其中,房地产行业信用债融资1947.2亿元,同比下降4.5%;海外债发行110.7亿元,同比下降22.5%;信托融资182.8亿元,同比下降65.4%;ABS融资905.5亿元,同比下降15.2%。5月海外债经过连续两月断发后恢复发行,发行方为新城、越秀、绿景。(证券时报·e公司)

6月7日,广东卫健委发布《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的实施意见》。其中提出,稳妥有序实施一对夫妻可以生育三个子女政策及配套支持措施,不断深化优生优育及妇女儿童健康服务,完善托育、财政、税收、保险、教育、住房、就业等方面的生育支持措施。支持有条件的幼儿园改造环境、开设托班,招收2-3岁幼儿。逐年增加公办幼儿园学位供给,“十四五”期间新增33万个以上公办幼儿园学位,新建、改扩建2500所公办幼儿园。(财联社)

6月7日,据上海链家研究院的监控数据显示,5月份,上海全市共成交二手房1.53万套,环比下降13%,成交金额510亿元,环比下降16%,套均总价332万元/套,环比下降4%,成交均价40147元/平,环比下降3%。(澎湃新闻)

6月8日,广州房地产业内专家指出,5月受购房者信心不足、新房市场分流等因素影响,广州二手住宅市场成交趋于冷淡,进而导致部分业主心理预期松动,二手住宅价格环比涨幅收窄至0.05%。广州市房地产中介协会(以下简称广州中介协会)数据显示,2023年5

月（4月26日至5月25日），广州市二手住宅整体（中介促成+自行交易）共网签8771宗和88.06万平方米，环比下降12.65%和11.93%。此前4月，广州二手住宅整体网签宗数环比降幅也达到18.10%。（每日经济新闻）

6月8日，住建部、财政部、中国人民银行联合发布《全国住房公积金2022年年度报告》，全面披露了2022年全国住房公积金运行情况。2022年，全国住房公积金各项业务运行平稳，住房公积金缴存额31935.05亿元，比上年增长9.53%，6782.63万人提取住房公积金21363.27亿元，发放个人住房贷款247.75万笔、11841.85亿元。截至2022年底，个人住房贷款率78.94%。（新京报）

6月8日，信阳市住房公积金管理中心发布通知，调整住房公积金有关政策。通知提出，购买、建造、翻建、大修自住住房及城镇老旧小区改造加装电梯的，可凭两年内的相关资料一次性提取本人及配偶、父母、子女的住房公积金。无房产的多子女家庭因租赁自住住房提取住房公积金的，2023年提取额度可在原有提取额度上增加5000元。即市区每个家庭提取额度不超过27000元，各县不超过24000元。（大河财立方）

6月8日，重庆市住房公积金管理中心发文，提高住房公积金租房提取额度。其中，缴存人家庭在重庆市辖区内无房且租赁商品住房的，中心城区缴存人每人最高提取额度由1500元/月提高到1800元/月（21600元/年），夫妻双方最高提取额度由3000元/月提高到3600元/月（43200元/年）。缴存人家庭有两个及以上子女，在重庆辖区内无房且租赁商品住房的，中心城区缴存人在现行标准基础上提高到每人2700元/月（32400元/年），夫妻双方为5400元/月（64800元/年）。（大河财立方）

6月9日，中指研究院最新研报称，2023年6月房企到期债券余额为711.7亿元，其中，海外债占比为24.2%，信用债占比为75.8%。2023年内到期债券余额为4578.7亿元，其中，海外债占比为35.3%，信用债为64.7%。（财联社）

6月9日，据克而瑞统计住建委的数据，5月北京二手房网签成交量为12982套，比今年3月22305套的高点成交量减少了9300多套，减少套数几乎等于近年楼市最冷时期的月成交量。相较于4月环比37.3%的跌幅，5月降幅有所收窄，但同比去年上升52.1%。与此同时，北京二手房的挂牌量也在增加。去年11月市场已经超过10万套，今年5月二手挂牌量超过11万套，截至6月9日，贝壳官网显示最新挂牌数已超过12万套。（财联社）

6月9日，浙江省杭州市今年第5场集中供应的5宗宅地，以4宗封顶成交、1宗底价成交结束，揽金约104.35亿元，成交楼面均价26587元/平方米，平均溢价率11.25%。此次挂牌的5宗宅地，涉及杭州钱江新城二期、九堡、勾庄、东湖新城、青山湖5个热门板块，总起价93.8亿元，总出让面积285.8亩，总建筑面积39.2万平方米，采取“限房价、限地价+摇号”的出让方式，上限溢价率12%。从房企参与度来看，滨江、绿城、大家、建杭、兴耀、中豪等杭州本土房企参与度依旧较高，保利、华润、中海、万科等全国性房企的报名人数也均在3宗以上。（澎湃新闻）

### 3.2 公司动态跟踪

招商蛇口：1) 6月9日，2023年5月，公司实现签约销售面积111.8万平方米，同比增加55.19%；实现签约销售金额266.19亿元，同比增加65.2%。2023年1-5月，公司累计实现签约销售面积553.4万平方米，同比增加66.74%；实现签约销售金额1368.1

亿元, 同比增加 76.4%; 2) 6月9日, 公司发布公告, 公司之控股子公司宁波奉化浙加房地产开发有限公司向中国银行股份有限公司宁波市分行与中国银行股份有限公司奉化支行、中国农业银行股份有限公司宁波奉化支行、上海浦东发展银行股份有限公司宁波奉化支行组成的银团申请贷款人民币 26 亿元, 借款期限为 3 年。本公司拟按 32% 的股权比例为上述借款提供连带责任保证, 担保本金金额不超过人民币 8.3 亿元, 保证期间为自担保合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日起三年。

保利发展: 1) 6月9日, 公司发布公告, 2023年5月公司实现签约面积 262.6 万平方米, 同比增加 7.8%; 实现签约金额 408.4 亿元, 同比增加 7.5%。2023年1-5月, 公司实现签约面积 1150.3 万平方米, 同比增加 13.3%; 实现签约金额 1966.6 亿元, 同比增加 23.5%; 2) 6月9日, 公司发布《关于本公司获得房地产项目的公告》(公告编号 2023-043), 披露公司新增加房地产项目 5 个, 项目信息如下: 佛山市南海区广佛路北侧地块、中山市东区博爱路南侧地块、苏州市工业园区跨塘葑亭大道北侧地块、成都市金牛区九里堤中路东侧地块和厦门市湖里区钟鸣路南侧地块; 3) 6月9日, 公司发布公告, 公司于 6月9日收到上海证券交易所出具的《关于保利发展控股集团股份有限公司向特定对象发行股票审核意见的通知》, 保利发展本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 125 亿元, 发行的股票数量不超过 81914 万股(含 81914 万股), 发行对象为包括保利集团在内的不超过 35 名(含 35 名)的特定对象。其中, 保利集团拟以现金方式认购本次发行股份金额不低于 1 亿元且不超过 10 亿元。此次募集资金将用于投资广州保利领秀海、西安保利天汇、大连保利城等 14 个房地产开发项目和补充流动资金项目。

招商积余: 1) 6月7日, 王苏望先生因个人原因辞去所担任的公司董事、董事会下设战略委员会委员及副总经理职务, 辞职后不再担任公司任何职务, 提名赵肖先生为公司第十届董事会董事候选人, 任期自公司股东大会审议通过之日起至本届董事会届满; 2) 6月9日, 招商积余被深股通减持 19.6 万股, 最新持股量为 747.8 万股, 占公司 A 股总股本的 0.7%。

万科 A: 6月9日, 万科 A 被深股通减持 562.4 万股, 最新持股量为 3.06 亿股, 占公司 A 股总股本的 3.1%。

张江高科: 6月9日, 张江高科获沪股通增持 86.98 万股, 已连续 3 日获沪股通增持, 共计 142.5 万股, 最新持股量为 1631.6 万股, 占公司 A 股总股本的 1.1%

中交地产: 6月9日, 中交地产被深股通减持 91.3 万股, 最新持股量为 638.2 万股, 占公司 A 股总股本的 0.9%。

华夏幸福: 6月9日, 华夏幸福被沪股通减持 1188.1 万股, 最新持股量为 2322.3 万股, 占公司 A 股总股本的 0.6%。

ST 宋都: 1) 6月10日, 公司发布公告, 公司全资子公司杭州源都企业管理有限公司拟在杭州产权交易所公开挂牌方式转让其持有杭州楨诚商业管理发展有限公司 22.3% 股权; 2) 6月10日, 公司发布公告, 宋都基业投资股份有限公司 2021 年非公开发行公司债券(第一期)将在 2023 年 6 月 9 日在上海证券交易所提前摘牌。

滨江集团: 1) 6月9日, 公司发布公告, 公司竞得杭政储出[2023]69 号地块的国有建设用地使用权; 2) 6月9日, 公司发布公告, 公司获深股通增持 48.7 万股, 最新持股量为 6375.9 万股, 占公司 A 股总股本的 2.1%; 3) 6月9日, 公司发布公告, 公司及控股子公司对外担保总额为 1726,857.9 万元, 占公司最近一期经审计净资产 3.4%。

荣盛发展：6月9日，公司发布公告，公司全资子公司廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行拟继续合作业务 24900 万元，由公司为上述业务提供连带责任保证担保，上述保证担保总额不超过 30000 万元，担保期限不超过 60 个月。同时，开发区荣盛以自有资产为上述融资提供抵押担保。

## 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	13.39	买入	1.53	1.76	1.97	9.87	7.61	6.80
002244.SZ	滨江集团	9.00	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	6.22	5.19
600325.SH	华发股份	10.48	买入	1.12	1.39	1.57	7.44	7.55	6.67
600153.SH	建发股份	11.03	买入	2.09	2.40	2.75	6.53	4.59	4.01
002314.SZ	南山控股	3.41	买入	0.25	0.30	0.34	15.20	11.50	10.16
000090.SZ	天健集团	5.28	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	4.84	4.59
1109.HK	华润置地	29.39	买入	-	4.42	4.89	8.11	6.65	6.01
000002.SZ	万科 A	14.67	买入	1.95	1.98	2.07	9.36	7.42	7.10
0884.HK	旭辉控股	0.69	买入	-	0.31	0.38	-0.78	2.25	1.82
000069.SZ	华侨城 A	4.76	买入	-1.33	0.16	0.32	-4.01	30.40	15.09
6098.HK	碧桂园服务	9.12	买入	0.58	1.16	1.37	30.14	7.86	6.65
1995.HK	旭辉永升服务	2.78	买入	-	0.56	0.67	14.29	4.95	4.11
2669.HK	中海物业	7.85	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	15.70	12.24
1209.HK	华润万象生活	34.81	买入	0.97	1.24	1.56	36.64	28.12	22.29

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 6 月 9 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