



## 5月销售增速下滑，竣工持续保持高增

### 投资要点

- **6月44城新房成交面积同比-12%，环比+9%；14城二手房成交面积同比+30%，环比+7%。**截至16日，6月44城新房累计成交面积同比-12%，环比5月同期+9%；全年累计同比+8%。其中，一线城市6月累计成交同比+12%，环比5月同期+26%，全年累计同比+31%。二线城市6月累计成交同比-18%，环比5月同期+8%；全年累计同比+5%。三四线城市6月累计成交同比-17%，环比5月同期-3%；全年累计同比-2%。6月14城二手房累计成交面积同比+30%，环比5月同期+7%；全年累计同比+50%。
- **5月销售增速下滑，市场复苏动能较弱。**2023年1-5月商品房销售面积46440万平方米，同比下降0.9%，降幅较1-4月扩大0.5个百分点，商品房销售额49787亿元，增长8.4%，涨幅收窄0.4个百分点。单月来看，2023年5月商品房销售面积8804万平方米，同比下降3.0%，环比增长14.5%，商品房销售金额10037亿元，同比增长6.8%，环比增长9.0%。目前市场复苏动能较弱，考虑到去年5月份受疫情影响基数相对较低，6月受疫情影响减弱，预计6月同比增速或有所下滑。各区域中，东部和东北地区市场恢复较好，1-5月商品房销售额分别同比增长14.9%和22.9%，中部地区销售金额累计同比仍下降。
- **竣工持续保持高增，新开工依旧萎靡。**1-5月房屋新开工面积39723万平方米，同比下降22.6%，房屋竣工面积27826万平方米，增长19.6%，5月单月分别同比-27.3%和+24.4%。保交付支持下竣工持续保持高增长，但房企开工意愿仍然较低，新开工依旧萎靡，累计增速较1-4月降幅扩大1.4个百分点。1-5月全国房地产开发投资45701亿元，同比下降7.2%，降幅较1-4月份扩大1个百分点，在新开工意愿低位、以及土地市场“局部火热、整体偏冷”的共同作用下，房地产开发投资尚未回稳趋势。
- **到位资金增速小幅下滑，销售回款呈现修复。**2023年1-5月到位资金增速为-6.6%，降幅较1-4月扩大0.2个百分点，5月单月到位资金同比下降7.4%。其中国内贷款、自筹资金仍为负增长，分别同比下降10.5%和21.6%，定金及预收款、个人按揭贷款同比增长4.4%和6.5%，主要是随着销售好转回款呈现修复。根据中指监测，5月房地产企业非银环比下降27.2%，企业资金面继续承压，同时对投资开发产生制约。
- **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)	14,026.86
流通市值(亿元)	13,445.43
行业市盈率TTM	14.5
沪深300市盈率TTM	12.0

### 相关研究

1. 房地产行业周报（6.5-6.11）：行业融资下滑，杭州土拍热度延续（2023-06-11）
2. 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）
3. 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）
4. 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）
5. 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 .....	8
4 投资建议 .....	10
5 风险提示 .....	10

## 图 目 录

图 1: 44 大中城市商品房成交面积 (万方, MA7) .....	1
图 2: 14 城二手房成交面积 (万方, MA7) .....	1
图 3: 5 月销售面积单月同比-3.0%.....	2
图 4: 5 月销售金额同比+6.8%.....	2
图 5: 1-5 月开发投资额累计同比-7.2%.....	2
图 6: 1-5 月新开工面积累计同比-22.6%.....	2
图 7: 1-5 月竣工面积累计同比+19.6%.....	3
图 8: 1-5 月到位资金累计同比-6.6%.....	3
图 9: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	3
图 10: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp) .....	3
图 11: 上周荣盛发展、长春经开、奥园美谷等个股涨幅显著 .....	4
图 12: 上周京投发展、新华联、海航投资等个股跌幅显著 .....	4
图 13: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元) .....	4
图 14: 年初以来申万地产上涨个股占比为 34.09%.....	4
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.....	5
图 18: 年初以来表现强势的物业股.....	5

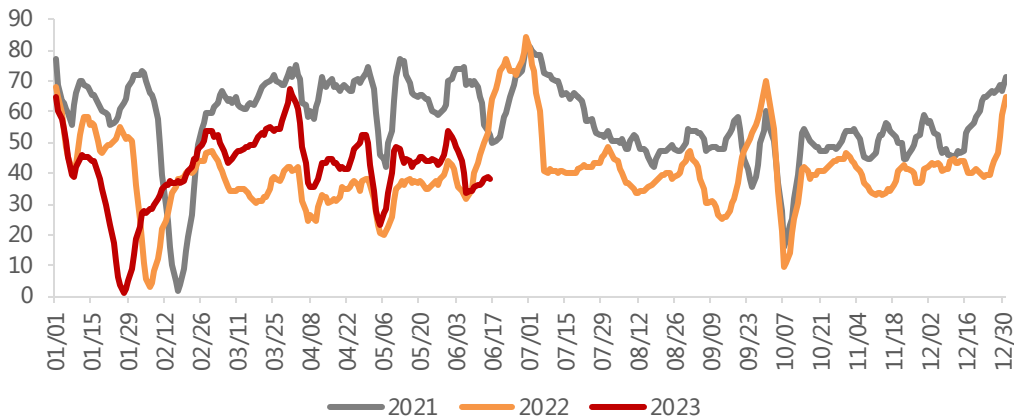
## 表 目 录

表 1: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10
-------------------------	----

## 1 每周点评

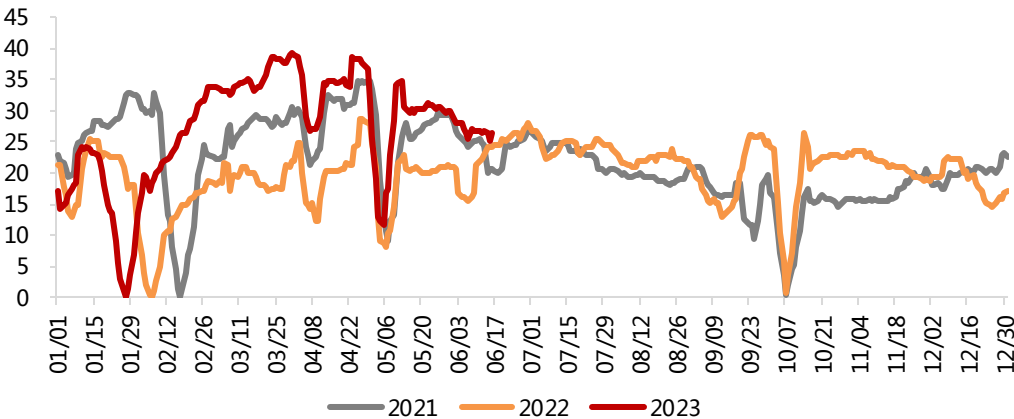
**6月44城新房成交面积同比-12%，环比+9%；14城二手房成交面积同比+30%，环比+7%。**截至16日，6月44城新房累计成交面积同比-12%，环比5月同期+9%；全年累计同比+8%。其中，一线城市6月累计成交同比+12%，环比5月同期+26%，全年累计同比+31%。二线城市6月累计成交同比-18%，环比5月同期+8%；全年累计同比+5%。三四线城市6月累计成交同比-17%，环比5月同期-3%；全年累计同比-2%。6月14城二手房累计成交面积同比+30%，环比5月同期+7%；全年累计同比+50%。

图1：44大中城市商品房成交面积（万方，MA7）



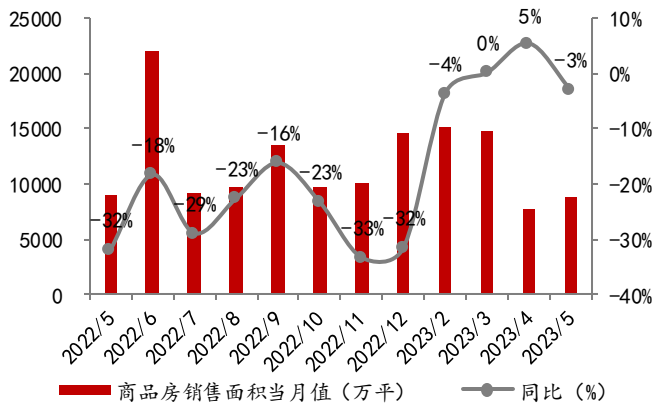
数据来源：wind，西南证券整理

图2：14城二手房成交面积（万方，MA7）

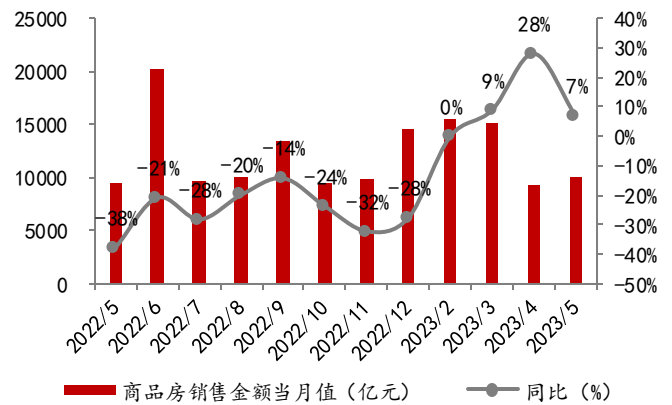


数据来源：wind，西南证券整理

**5月销售增速下滑，市场复苏动能较弱。**2023年1-5月商品房销售面积46440万平方米，同比下降0.9%，降幅较1-4月扩大0.5个百分点，商品房销售额49787亿元，增长8.4%，涨幅收窄0.4个百分点。单月来看，2023年5月商品房销售面积8804万平方米，同比下降3.0%，环比增长14.5%，商品房销售金额10037亿元，同比增长6.8%，环比增长9.0%。目前市场复苏动能较弱，考虑到去年5月份受疫情影响基数相对较低，6月受疫情影响减弱，预计6月同比增速或有所下滑。各区域中和东北地区市场恢复较好，1-5月商品房销售额分别同比增长14.9%和22.9%，中部地区销售同比仍下降。

**图 3：5 月销售面积单月同比-3.0%**


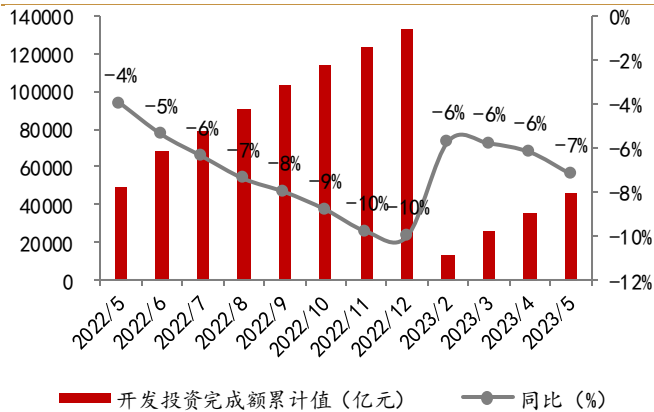
数据来源：统计局，西南证券整理

**图 4：5 月销售金额同比+6.8%**


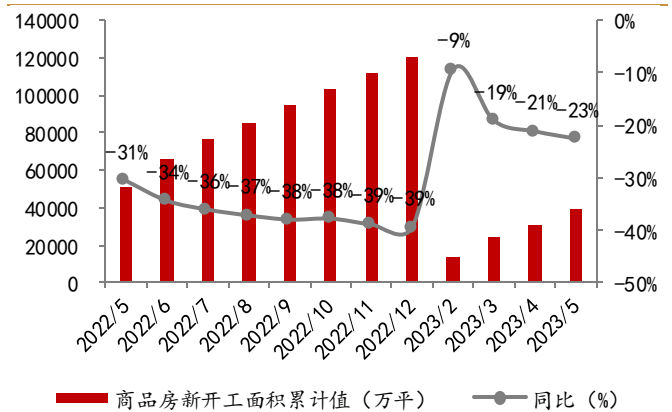
数据来源：统计局，西南证券整理

**竣工持续保持高增，新开工依旧萎靡。**1-5 月房屋新开工面积 39723 万平方米，同比下降 22.6%，房屋竣工面积 27826 万平方米，增长 19.6%，5 月单月分别同比-27.3%和+24.4%。保交付支持下竣工持续保持高增长，但房企开工意愿仍然较低，新开工依旧萎靡，累计增速较 1-4 月降幅扩大 1.4 个百分点。1-5 月全国房地产开发投资 45701 亿元，同比下降 7.2%，降幅较 1-4 月份扩大 1 个百分点，在新开工意愿低位、以及土地市场“局部火热、整体偏冷”的共同作用下，房地产开发投资尚未回稳趋势。

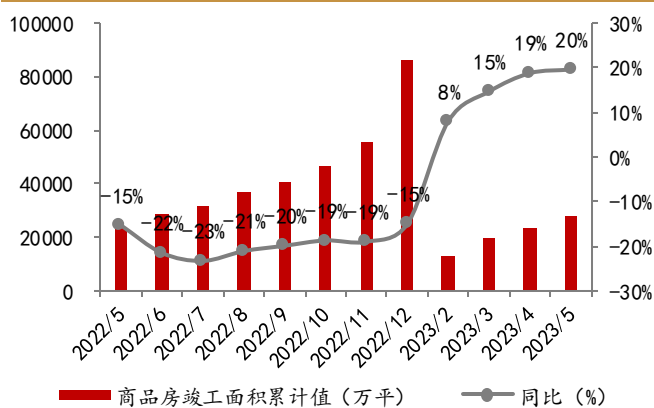
**到位资金增速小幅下滑，销售回款呈现修复。**2023 年 1-5 月到位资金增速为-6.6%，降幅较 1-4 月扩大 0.2 个百分点，5 月单月到位资金同比下降 7.4%。其中国内贷款、自筹资金仍为负增长，分别同比下降 10.5%和 21.6%，定金及预收款、个人按揭贷款同比增长 4.4%和 6.5%，主要是随着销售好转回款呈现修复。根据中指监测，5 月房地产企业非银环比下降 27.2%，企业资金面继续承压，同时对投资开发产生制约。

**图 5：1-5 月开发投资额累计同比-7.2%**


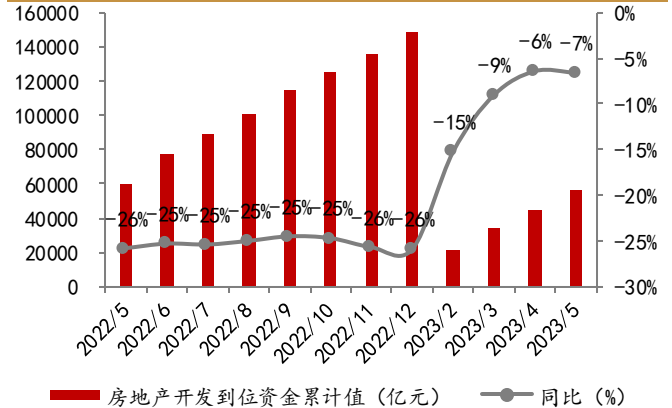
数据来源：统计局，西南证券整理

**图 6：1-5 月新开工面积累计同比-22.6%**


数据来源：统计局，西南证券整理

**图 7: 1-5 月竣工面积累计同比+19.6%**


数据来源: 统计局, 西南证券整理

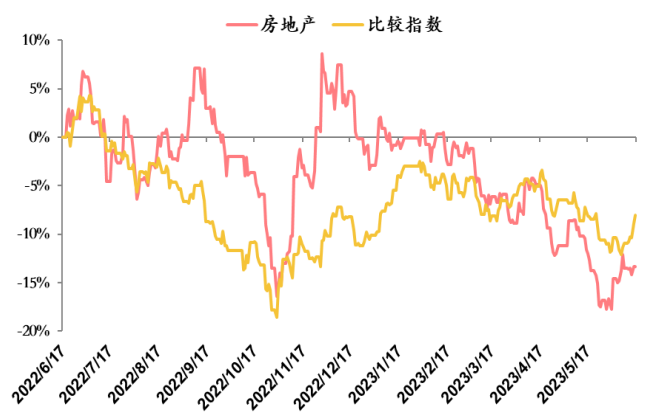
**图 8: 1-5 月到位资金累计同比-6.6%**


数据来源: 统计局, 西南证券整理

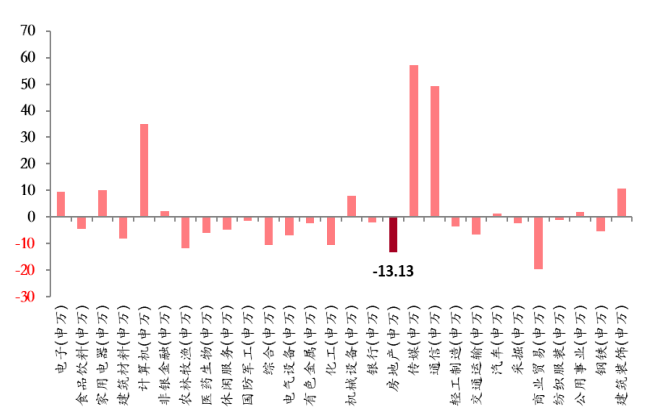
## 2 市场回顾

上周上证指数上涨 1.30%、沪深 300 指数上涨 3.30%，创业板指上涨 5.93%，万得全 A 上周交易额 5.05 万亿，环比上涨 12.78%。从板块表现来看，食品饮料、通信、机械设备、计算机、电气设备等表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 0.23%，在所有申万一级行业中相对排名 25/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 10.76%，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 641.97 亿，环比下跌 18.08%。

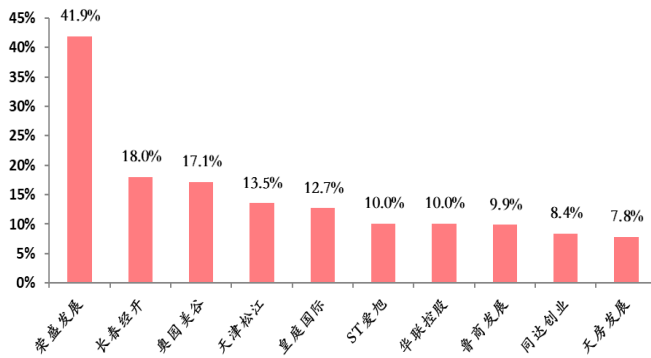
**图 9: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势**


数据来源: Wind, 西南证券整理

**图 10: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)**


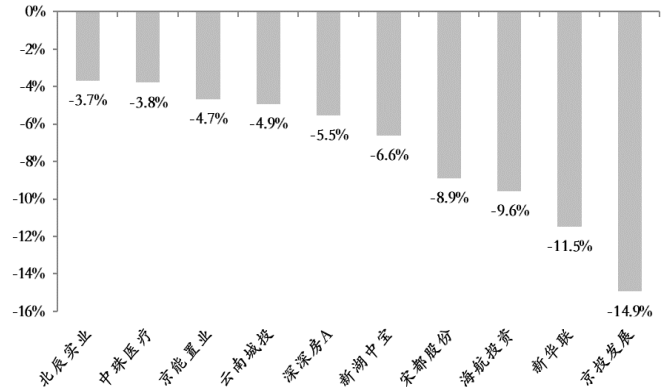
数据来源: Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周荣盛发展、长春经开、奥园美谷等个股涨幅显著。京投发展、新华联、海航投资等个股跌幅显著。

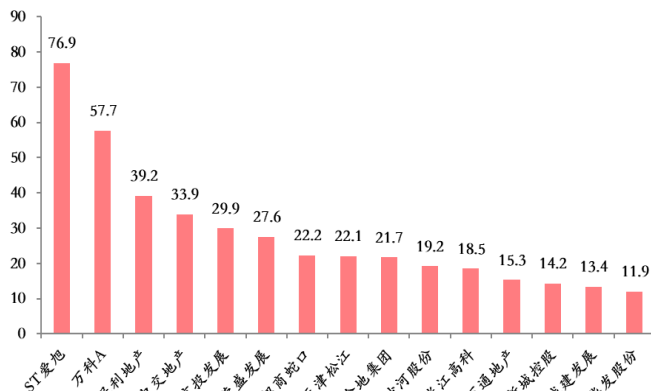
**图 11: 上周荣盛发展、长春经开、奥园美谷等个股涨幅显著**


数据来源: Wind, 西南证券整理

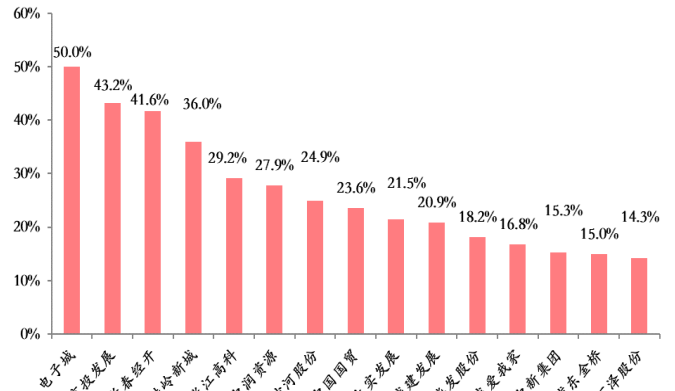
从板块交易额来看, 上周 ST 爱旭、万科 A、保利地产等排在行业前列, 成交额均超过了 39 亿。其中 ST 爱旭和万科 A 交易额合计 134.51 亿, 占板块交易额比重为 17.59%, ST 爱旭和万科 A 交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看, 电子城、京投发展、长春经开等涨幅居前, 上涨个股个数占比 34.09%。年初以来, 阳光城、宋都股份、粤泰股份等个股跌幅居前。

**图 12: 上周京投发展、新华联、海航投资等个股跌幅显著**


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)**


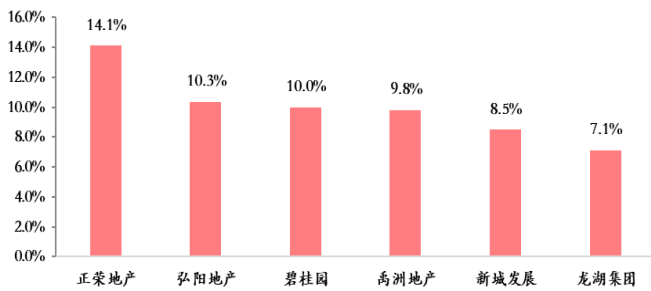
数据来源: Wind, 西南证券整理

**图 14: 年初以来申万地产上涨个股占比为 34.09%**


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, 正荣地产、弘阳地产、碧桂园等涨幅居前, 而易居企业控股、丰盛控股、德信中国等位居跌幅前列。年初以来, 太阳城集团、中国海外宏洋集团、上海实业控股等个股表现强势。上周从成交金额来看, 龙湖集团、华润置地、碧桂园和龙湖集团均超过 14 亿 (人民币)。



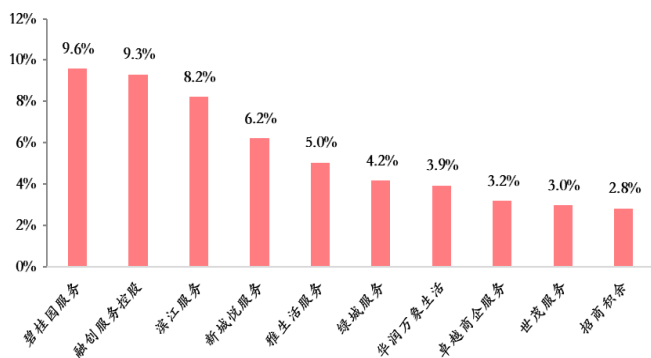
**图 15: 上周表现强势的港股通内房企**


数据来源: Wind, 西南证券整理

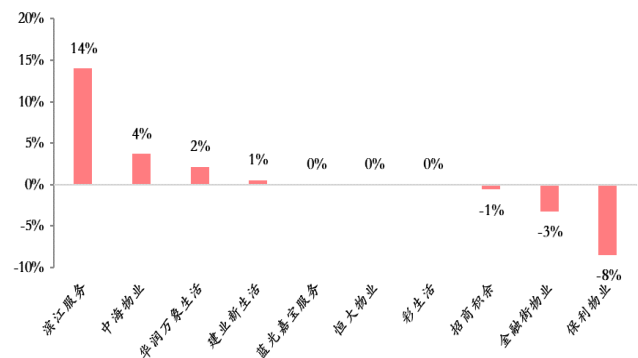
**图 16: 年初以来表现强势的港股通内房企**


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 17 只股票上涨,碧桂园服务、融创服务控股、滨江服务等个股涨幅居前,而新大正、中海物业、时代邻里等个股跌幅靠前。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 14.21 亿(人民币),其余股票成交额均在 3.5 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

6月12日,据广州中原研究发展部数据,截至5月末,广州全市一手住宅库存量 1183.2 万 $m^2$ ,库存消化周期 16.4 个月,由于 2023 年以来成交量处于较高水平,因而整体市场库存趋于合理。从 11 区库存量可见,当前全市库存消化周期最短的区域为 11 个月左右,分别为海珠区和花都区,其中海珠区为 11 个月,花都区只需要 11.5 个月;库存量去化周期最长的需 28 个月,为越秀区;其次南沙区 24.3 个月。(南方都市报)

6月12日,自今年4月20日,深圳各银行正式“告别”二手房参考价一个多月以来,二手房市场未现明显起色,仍处于量价微跌的局面。中指院数据显示,2023年5月,深圳二手住宅成交 2788 套,成交量环比继续下跌,跌幅近 10%。据诸葛找房数据显示,2023 年第 24 周(6.5-6.11)深圳二手房成交仅为 619 套,仍处于成交低位。价格方面,据



中指院监测,5月深圳二手住宅均价为 72042 元/平方米,环比下跌 0.18%,同比下跌 2.52%。  
(财联社)

6月12日,近期国家开发银行山东分行在济南市发放全国首笔收购式保障性租赁住房试点专项贷款 4.6 亿元,用于支持购置存量住房用作保障性租赁住房,扩大租赁住房供给,助力省会城市青年人、新市民实现安居梦。(中国证券报·中证网)

6月12日,江西省赣州市住房公积金管理中心发布关于延续和完善部分住房公积金阶段性政策相关事项的通知。按照通知,延续实施赣市公管委字〔2022〕3号文件中“第二次使用住房公积金贷款最低首付款比例为 30%”“在本市范围内购买商品住房的可以提取父母或子女名下住房公积金”“开通省内异地住房公积金贷款及购房提取业务”和“房地产开发项目取得商品房预售许可证后,住房公积金管理部门应当受理、审核住房公积金个人住房贷款,在不动产登记部门完成抵押登记后及时发放”等 4 项政策。(澎湃新闻)

6月13日,成都进行了当月首场土地集中拍卖,推出 8 宗、共计约 399 亩地块。当日两场土拍报名企业达到 112 家,达到了历来土拍之最。其中,锦江区柳江街道一宗约 29 亩地块成为当日土拍焦点,该宗地拍卖迅速就达到熔断,参与抽签房企高达 71 家;最终,由华润置地抽中,该宗地土地最高限价 20600 元/m<sup>2</sup>,清水住宅最高限价 36000 元/m<sup>2</sup>,成为目前成都住宅清水限价之最。(证券时报·e 公司)

6月13日,人民银行发布的数据显示,初步统计,2023 年 5 月社会融资规模增量为 1.56 万亿元,比上月多 3312 亿元,比上年同期少 1.31 万亿元。2023 年 5 月末社会融资规模存量为 361.42 万亿元,同比增长 9.5%。具体来看,2023 年 5 月社会融资规模增量方面,据人民银行初步统计,2023 年 5 月社会融资规模增量为 1.56 万亿元,比上月多 3312 亿元,比上年同期少 1.31 万亿元。(新华财经)

6月13日,据诸葛数据研究中心统计,2023 年 5 月 10 个重点城市二手住宅成交 73187 套,环比下降 13.83%,较上月跌幅收窄 7.29 个百分点,同比上涨 57.95%;从累计成交来看,1-5 月重点 10 城二手住宅成交 375891 套,同比上涨 66.84%。2023 年 5 月 10 个重点城市二手住宅挂牌量为 213.37 万套,环比上涨 3.62%,同比上涨 113.63%;从各城市挂牌量环比来看,7 城挂牌量继续上升,3 城挂牌量小幅回落。2023 年 5 月,重点 10 城调价房源中涨价房源占比为 12.6%,较上月收窄 1.1 个百分点,较去年同期收窄 1.7 个百分点;分城市看,5 月监测重点 10 城中,除杭州外,其他 9 城涨价房源占比均回落。(中国网地产)

6月13日,据山东省住房和城乡建设厅举行的新闻通气会数据,今年 1-5 月份,全省已开工保障性租赁住房 4.7 万套(间),开工率 55.6%。截至 5 月底,全省新开工改造城镇老旧小区 3770 个、67.51 万户,开工率(按户数计) 96.49%,同比增长 10.73 个百分点。(海报新闻)

6月13日,克而瑞研究中心在发布的一则报告中称,5 月份房企融资总量创 2020 年以来单月新低。数据显示,5 月份 80 家典型房企的融资总量为 263.29 亿元,环比减少 56.4%,同比减少 60.4%,为 2020 年以来单月融资的新低。房企债券发行了 178.46 亿元,环比减少 49.3%,同比减少 59.8%。债券类平均融资成本为 3.34%,环比下降 0.05%,同比下降 1.26%。  
(澎湃新闻)

6月14日,北京迎来6月份的第二场土拍,涉及海淀2宗、顺义1宗地块。据统计,3宗地块共吸引了82家房企及联合体关注并参与竞拍,最终全部封顶成交,揽金109.94亿元,平均溢价率15%。此次推出的海淀双新村003-1、004-1地块在还未挂出时便备受关注,也被称为本场土拍的“王炸双星”地块,顺义后沙峪幸福西街6022地块则为老城临铁上新,也颇为吸引房企。(证券日报)

6月14日,东莞市住建局发布的商品住宅网上签约销售情况显示,2023年5月,东莞全市新建商品住宅网上签约销售2080套,相比4月微降3.21%。其中,东莞新建商品住宅地面建筑层数超过4层(洋房)的新房网签共2010套,均价为31805元/平方米,环比变化不大。具体到东莞各镇街,房价分化很大,1.6万~5.7万元/m<sup>2</sup>不等,其中南城最高,均价为57022元/m<sup>2</sup>;其次是松山湖,均价为51108元/m<sup>2</sup>。东莞市住建局公布的数据显示,地面建筑层数超过4层的新房,均价超过30000元/平方米的有8个镇街;均价超过40000元/m<sup>2</sup>的有4个镇街,分别为南城、松山湖、东城、莞城;均价在20000元/m<sup>2</sup>以下的镇街有石排、中堂、望牛墩、麻涌、洪梅、谢岗、常平、桥头,谢岗以16148元/m<sup>2</sup>的均价成为全市最低。(广州日报客户端)

6月15日,国家统计局发布今年前5月全国房地产市场基本情况显示,1—5月份,全国房地产开发投资45701亿元,同比下降7.2%;其中,住宅投资34809亿元,下降6.4%。1—5月份,商品房销售面积46440万平方米,同比下降0.9%,其中住宅销售面积增长2.3%。商品房销售额49787亿元,增长8.4%,其中住宅销售额增长11.9%。1—5月份,房地产开发企业到位资金55958亿元,同比下降6.6%。其中,国内贷款7175亿元,下降10.5%;利用外资13亿元,下降73.5%;自筹资金16267亿元,下降21.6%;定金及预收款19878亿元,增长4.4%;个人按揭贷款10354亿元,增长6.5%。5月份,房地产开发景气指数为94.56。(大河财立方)

6月15日,国家统计局城市司首席统计师绳国庆解读2023年5月份商品住宅销售价格变动情况统计数据,5月份,一线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别上涨1.7%和0.4%,涨幅比上月分别回落0.3和0.5个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格同比上涨0.5%,涨幅比上月扩大0.3个百分点;二手住宅销售价格同比下降2.1%,降幅比上月收窄0.1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1.6%和3.3%,降幅比上月均收窄0.3个百分点。5月份,70个大中城市中,新建商品住宅销售价格同比上涨城市有26个,比上月增加4个;二手住宅同比上涨城市有9个,个数与上月相同。(证券时报网)

6月15日,中指研究院报告显示,根据中指数据,进入6月,重点50城商品住宅周度成交面积环比连续下降,上周(6月5日-11日)环比下降23%,成交面积整体处于2月以来相对低位,整体来看,当前房地产市场下行压力较大,购房者置业信心不足。6月作为房企年中冲刺关键节点,若支持政策能够进一步落地,在房企大力推盘和促销之下,市场情绪有望好转,但全国市场高基数效应逐渐显现,6月全国商品房销售规模同比降幅或较大,不同城市市场分化或进一步加剧。(证券时报)

6月15日,央行发布公告称,为维护银行体系流动性合理充裕,开展2370亿元一年期MLF操作,利率2.65%,较前期下降10个基点。鉴于本月有2000亿元MLF到期,因此央行在6月超额续作370亿元。(上海证券报)

6月15日,据郑州市住房保障和房地产管理局,市保障性租赁住房工作领导小组办公室日前新认定3个保障性租赁住房项目。其中包括:郑地中州美寓项目、金光集体土地租赁住房一期12#楼项目、庙李家园西苑。(大河财立方)

6月15日,据大连市政府新闻办官方微信发布消息,为促进大连市房地产市场良性循环和健康发展,大连市保持房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。根据通知,大连市将科学安排房地产用地供应,阶段性下调新发放首套住房商业性个人住房贷款利率下限,实施房交会购房补贴政策,支持新建非住宅商品房去库存,推进县区供给侧结构性改革去库存工作,持续优化公积金各项支持政策,因时因势精准调整调控政策。(中国证券报·中证网)

6月15日,郑州市人民政府官网发布《关于印发郑州市金融支持经济高质量发展若干措施的通知》。其中提出,推动房地产与金融形成良性循环,支持房地产市场平稳健康发展;落实差异化住房信贷政策,合理确定商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求,支持居民刚性和改善性住房需求。(新京报)

6月16日,重庆市公积金管理中心发布《住房公积金管理条例》(国务院350号令)及重庆市相关规定,2023年度重庆市住房公积金缴存基数上、下限通知如下:1)2023年度住房公积金缴存基数按照职工本人上一年度月平均工资确定,2023年新参加工作、新调入职工仍按原有规定执行;2)根据重庆市统计局公布的2022年度重庆市职工月平均工资计算,2023年度住房公积金缴存基数上限为27856元;3)2023年度住房公积金缴存基数不得低于重庆市人力资源和社会保障局公布的当地现行最低工资标准。(上游新闻)

## 3.2 公司动态跟踪

招商蛇口:1)6月16日,招商蛇口获深股通增持123.8万股,最新持股量为1.4亿股,占公司A股总股本的1.8%;2)6月16日,招商蛇口发行股份购买资产并募集配套资金申请获证监会注册生效,成为中国证监会关于资本市场支持房地产企业股权融资政策出台后,A股市场首单成功取得注册批文项目,标志着房企股权融资“第三支箭”在实操层面的正式落地。3)6月17日,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,招商蛇口拟向不超过35名特定投资者非公开发行股份募集配套资金。

滨江集团:1)6月15日,公司发布公告,公司与浙江建杭置业有限公司签订了《海曙区HS16-02-32a地块项目合作开发协议》,将对目标公司增资的方式取得项目公司股权,本次增资扩股完成后,目标公司注册资本将由1000万元增至88110万元,公司直接持有目标公司50.5%股权,建杭置业直接持有项目公司1%股权并直接持有目标公司49.5%股权,最终双方直接或通过目标公司间接持有项目公司的股权比例为公司50.0%,建杭置业50.0%。本次交易完成后,公司将增加土地储备建筑面积88,766.40平方米,通过并购方式获取项目,进一步增加土地储备;2)6月17日,公司控股子公司杭州滨岚置业有限公司拟向中国光大银行股份有限公司、中信银行股份有限公司和中国银行股份有限公司组成的银团申请6亿元的融资,为切实提高项目融资效率,保障项目的良好运作,公司拟按股权比例为滨岚公司本次融资提供连带责任保证担保,保证范围为借款人未清偿债务的30.5%(金额不超过6100万元)。

万科 A: 6月14日, 万科 A 被深股通减持 140.3 万股, 已连续 4 日被深股通减持, 共计 906.89 万股, 最新持股量为 3.0 亿股, 占公司 A 股总股本的 3.1%。

越秀地产: 6月15日, 公司发布公告, 于 2023 年 6 月 14 日, 透过佛山市南海区越汇房地产开发有限公司(公司实际拥有 95% 权益的附属公司), 通过公开挂牌方式以 79.4 亿元成功竞得北京市海淀区四季青地块。

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: 1) 6月14日, 公司发布公告, 公司控股子公司厦门宏佑正在进行厦门市 2022P21 地块项目的开发建设工作。根据项目进展情况, 厦门宏佑对该项目施工总承包工程进行了公开招标, 经过本次公开招标、评标等工作, 确定中交一公局集团有限公司为项目中标单位, 中标金额 3.8 亿元; 2) 6月16日, 中交地产被深股通减持 185.5 万股, 最新持股量为 431 万股, 占公司 A 股总股本的 0.6%。

华夏幸福: 1) 6月14日, 公司于 2023 年 6 月 13 日收到公司控股股东华夏控股通知, 自前次披露权益变动提示性公告后至 2023 年 6 月 12 日期间其开展融资业务的相关金融机构处置华夏控股持有的 4203.3 万股公司股份, 占公司目前总股本 3,913,720,342 股的 1.1%; 2) 6月16日, 华夏幸福被沪股通减持 79.13 万股, 已连续 6 日被沪股通减持, 共计 1665.38 万股, 最新持股量为 1845.0 万股, 占公司 A 股总股本的 0.5%; 3) 6月16日, 公司发布公告, 截至 2023 年 5 月 31 日, 公司累计未能如期偿还债务金额合计为 279.4 亿元(不含利息); 公司《华夏幸福债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为 1813.0 亿元(含境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元债券重组)。

京投发展: 6月13日, 公司发布公告, 于 2023 年 6 月 12 日收到持股 5% 以上的股东程少良先生的《关于股东权益变动的告知函》, 程少良先生于 2023 年 6 月 9 日通过大宗交易方式累计减持公司无限售流通 A 股 1481 万股。公司总股份数为 740,777,597 股, 程少良先生本次累计减持比例约为 2.0%。

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 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	13.55	买入	1.53	1.79	2.01	9.87	7.58	6.74
002244.SZ	滨江集团	9.02	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	6.24	5.21
600325.SH	华发股份	10.35	买入	1.12	1.39	1.57	7.44	7.46	6.59
600153.SH	建发股份	11.45	买入	2.09	2.40	2.75	6.53	4.77	4.16
002314.SZ	南山控股	3.44	买入	0.25	0.30	0.34	15.20	11.61	10.25
000090.SZ	天健集团	5.23	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	4.79	4.55
1109.HK	华润置地	31.26	买入	-	4.42	4.89	8.11	7.07	6.39
000002.SZ	万科 A	14.54	买入	1.95	1.98	2.07	9.36	7.35	7.04
0884.HK	旭辉控股	0.70	买入	-	0.31	0.38	-0.78	2.26	1.83
000069.SZ	华侨城 A	4.68	买入	-1.33	0.16	0.32	-4.01	29.89	14.84
6098.HK	碧桂园服务	10.05	买入	0.58	1.16	1.37	30.14	8.66	7.33
1995.HK	旭辉永升服务	2.79	买入	-	-	-	14.29	-	-
2669.HK	中海物业	7.72	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	15.42	12.03
1209.HK	华润万象生活	36.39	买入	0.97	1.24	1.56	36.64	29.40	23.30

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 6 月 16 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
	谭世泽	销售经理	13122900886	13122900886	tsz@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	刘中一	销售经理	19821158911	19821158911	lzhongy@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyyf@swsc.com.cn
	汪艺	销售经理	13127920536	13127920536	wyyf@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	cyyf@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	卞黎旸	销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn
北京	龙思宇	销售经理	18062608256	18062608256	lsyu@swsc.com.cn
	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
	杨薇	高级销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn
	姚航	销售经理	15652026677	15652026677	yhang@swsc.com.cn
	徐铭婉	销售经理	15204539291	15204539291	xumw@swsc.com.cn
	胡青璇	销售经理	18800123955	18800123955	hqx@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
	路漫天	销售经理	18610741553	18610741553	lmtyf@swsc.com.cn
巢语欢	销售经理	13667084989	13667084989	cyh@swsc.com.cn	



**西南证券机构销售团队**

区域	姓名	职务	座机	手机	邮箱
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
	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
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈紫琳	销售经理	13266723634	13266723634	chzlyf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@swsc.com.cn