



## 6月百强销售金额-28%，拿地依旧谨慎

### 投资要点

- **6月百强房企销售金额同比-27.6%，环比+9.5%**。根据克而瑞数据监测，2023年6月百强房企全口径销售金额6015亿元，同比-27.6%，环比+9.5%，全口径面积3235万方，同比-32.1%，环比+9.6%。累计来看，1-6月累计销售金额34563亿元，同比-0.4%，累计销售面积19319万方，同比-13.9%。6月楼市成色欠佳，重点30城住宅成交面积环比-9%，同比-25%，上半年30城销售面积累计同比+17%，增幅较上个月收窄13pp。供需两端制约之下，上半年楼市复苏动能放缓。
- **优质房企销售保持韧性，企业格局分化延续**。百强房企中不到3成单月业绩同比增长，约半数环比正增长。TOP10房企操盘金额门槛同比增长15.3%，TOP20增长4.7%，TOP30和TOP50分别同比降低15.8%和10.8%，腰部企业业绩呈现下滑。1-6月累计销售表现较好的房企包括：越秀(+71%)、华发(+56%)、建发(+54%)、中交(+52%)、华润(+41%)、招商(+40%)、滨江(+35%)、中海(+30%)。6月单月销售同比表现较好的房企包括：中交(+16%)、建发(+13%)、越秀(-4%)、万科(-15%)、华发(-17%)、保利(-20%)。6月单月销售环比表现较好的房企包括：华侨城(+84%)、华发(+60%)、建发(+20%)、城建(+19%)、绿城(+17%)、中海(+12%)。
- **重点城市土拍热度延续，溢价率水平维持高位**。6月截止26日全国300城土地供应建筑面积1.0亿平方米，同比-24%，降幅收窄13pp，随着大批城市首轮预供地到期，供地规模升至年内新高。土地成交建筑面积4984万平方米，同比-48%，降幅有所扩大，环比下降近10%。北京、苏州、杭州、成都等城市在月内完成土拍，6月份平均溢价率达到8.3%。但城市之间冷热明显分化，北京、杭州、成都、广州等热度延续，月内平均溢价率均在7%以上，部分城市土拍热度回落，如苏州平均溢价率为2%，较上轮降低了7pp，南京、厦门0溢价。随着较多素质相对一般的地块进入市场，流拍率提升至15.5%。下半年随着地方供地规模的进一步增加，预计土地流拍率将继续维持年内高位。
- **6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6月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为14120亿元、6952亿元和6178万平方米，分别下滑12%、9%和15%，企业整体投资依旧谨慎。拿地企业仍以头部央国企为主，上半年新增拿地金额TOP100企业中，央国企拿地金额占比60%，城投平台以及民企拿地金额占比分别为18%和22%，民企数量增多、城投数量减少。截止6月末，新增货值超过百亿的房企为32家，同比减少8家，华润、滨江和万科位列前三。百强房企新增货值46%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占比15%，TOP21-30强占比9%。
- **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、城建发展、越秀地产、招商蛇口、保利发展、滨江集团、建发股份、万科A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

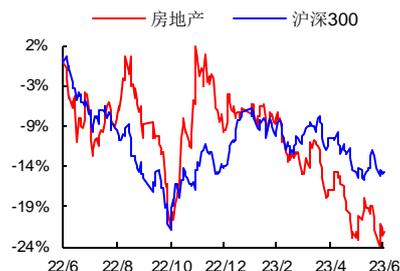
邮箱：cth@swsc.com.cn

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	113
行业总市值(亿元)	13,440.60
流通市值(亿元)	12,879.77
行业市盈率TTM	13.9
沪深300市盈率TTM	11.7

### 相关研究

1. 房地产行业周报(6.12-6.18)：5月销售增速下滑，竣工持续保持高增(2023-06-19)
2. 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)
3. 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)
4. 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)

## 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 .....	10
4 投资建议 .....	11
5 风险提示 .....	12

## 图 目 录

图 1: 6月百强房企商品房销售金额同比-27.6%.....	1
图 2: 1-6月百强房企商品房销售金额同比-0.4%.....	1
图 3: 重点监测城市平均溢价率月度走势.....	3
图 4: 重点监测城市平均流拍率月度走势.....	3
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: 上周中迪投资、中南建设、亚太实业等个股涨幅显著.....	5
图 8: 上周万通地产、长春经开、金科股份等个股跌幅显著.....	5
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 25.76%.....	5
图 11: 上周表现强势的港股通内房股 .....	6
图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股 .....	6
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

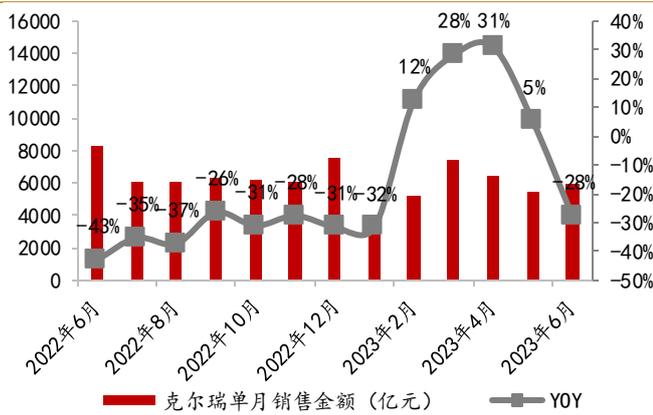
## 表 目 录

表 1: 2023 年 6 月重点房企销售排行榜.....	1
表 2: 2023 年 6 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.....	11

## 1 每周点评

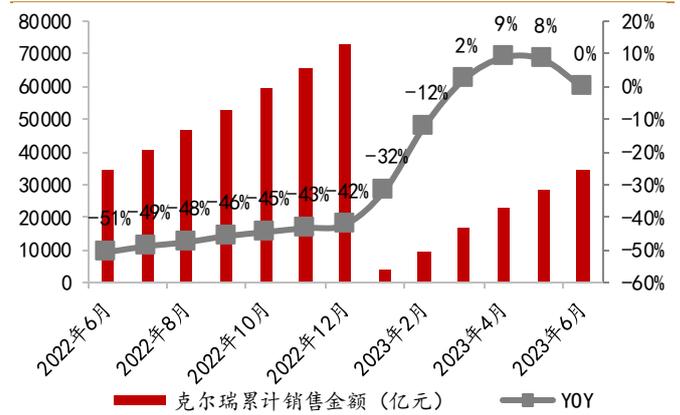
**6月百强房企销售金额同比-27.6%，环比+9.5%**。根据克而瑞数据监测，2023年6月百强房企全口径销售金额6015亿元，同比-27.6%，环比+9.5%，全口径面积3235万方，同比-32.1%，环比+9.6%。累计来看，1-6月累计销售金额34563亿元，同比-0.4%，累计销售面积19319万方，同比-13.9%。6月楼市成色欠佳，重点30城住宅成交面积环比-9%，同比-25%，上半年30城销售面积累计同比+17%，增幅较上个月收窄13pp。供需两端制约之下，上半年楼市复苏动能放缓。

图 1：6月百强房企商品房销售金额同比-27.6%



数据来源：克尔瑞，西南证券整理

图 2：1-6月百强房企商品房销售金额同比-0.4%



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，百强房企中不到3成单月业绩同比增长，约半数环比正增长。TOP10房企操盘金额门槛同比增长15.3%，TOP20增长4.7%，TOP30和TOP50分别同比降低15.8%和10.8%，腰部企业业绩呈现下滑。从克而瑞榜单来看，1-6月累计销售表现较好的房企包括：越秀(+71%)、华发(+56%)、建发(+54%)、中交(+52%)、华润(+41%)、招商(+40%)、滨江(+35%)、中海(+30%)。6月单月销售同比表现较好的房企包括：中交(+16%)、建发(+13%)、越秀(-4%)、万科(-15%)、华发(-17%)、保利(-20%)。6月单月销售环比表现较好的房企包括：华侨城(+84%)、华发(+60%)、建发(+20%)、城建(+19%)、绿城(+17%)、中海(+12%)。

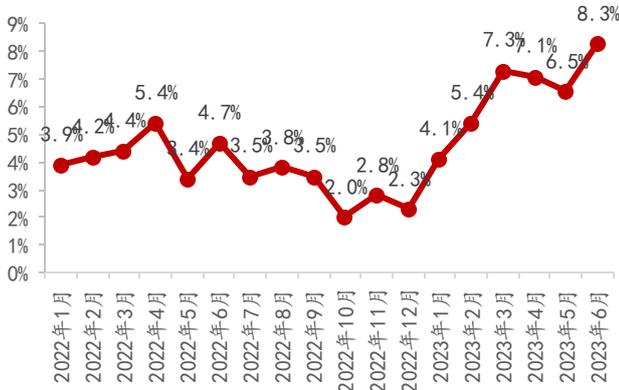
表 1：2023年6月重点房企销售排行榜

销售排名	企业简称	2023年6月累计金额 (亿元)	2023年6月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	保利发展	2366	410	13%	-20%	2%
2	万科地产	2018	359	-4%	-15%	11%
3	中海地产	1785	322	30%	-22%	12%
4	华润置地	1702	267	41%	-33%	-15%
5	招商蛇口	1664	294	40%	-29%	10%
6	碧桂园	1609	210	-35%	-54%	-9%
7	龙湖集团	985	163	15%	-31%	10%
8	绿城中国	983	155	16%	-40%	17%

销售排名	企业简称	2023年6月累计金额 (亿元)	2023年6月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
9	建发房产	953	177	54%	13%	20%
10	滨江集团	926	124	35%	-47%	-36%
11	中国金茂	860	131	23%	-31%	-7%
12	金地集团	858	135	-15%	-53%	2%
13	越秀地产	825	130	71%	-4%	-1%
14	华发股份	769	120	56%	-17%	60%
15	绿地控股	620	144	-9%	-23%	21%
16	中国铁建	522	74	31%	-49%	-14%
17	融创中国	520	71	-54%	-50%	-7%
18	新城控股	424	66	-35%	-51%	-3%
19	旭辉集团	419	55	-34%	-60%	-23%
20	卓越集团	407	57	23%	-30%	-32%
21	美的置业	405	51	1%	-38%	-14%
22	中交房地产	389	78	52%	16%	11%
23	中国恒大	382	43	64%	-28%	-40%
24	保利置业	371	39	112%	-40%	-25%
25	中国中铁	361	-	-	-	-
26	联发集团	359	61	58%	15%	-12%
27	远洋集团	357	70	-17%	-48%	40%
28	首开股份	347	50	-14%	-25%	-19%
29	电建地产	333	75	49%	33%	29%
30	国贸地产	314	49	139%	65%	-10%

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。**6月截止26日全国300城土地供应建筑面积1.0亿平米，同比-24%，降幅收窄13pp，随着大批城市首轮预供地到期，供地规模升至年内新高。土地成交建筑面积4984万平米，同比-48%，降幅有所扩大，环比下降近10%。北京、苏州、杭州、成都等城市在月内完成土拍，6月份平均溢价率达到8.3%。但城市之间冷热明显分化，北京、杭州、成都、广州等热度延续，月内平均溢价率均在7%以上，部分城市土拍热度回落，如苏州平均溢价率为2%，较上轮降低了7pp，南京、厦门0溢价。随着较多素质相对一般的地块进入市场，流拍率提升至15.5%。下半年随着地方供地规模的进一步增加，预计土地流拍率将继续维持年内高位。

**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

**6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6月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为14120亿元、6952亿元和6178万平方米，分别下滑12%、9%和15%，企业整体投资依旧谨慎。拿地企业仍以头部央国企为主，上半年新增拿地金额TOP100企业中，央国企拿地金额占比60%，城投平台以及民企拿地金额占比分别为18%和22%，民企数量增多、城投数量减少。截止6月末，新增货值超过百亿的房企为32家，同比减少8家，华润、滨江和万科位列前三。百强房企新增货值46%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占比15%，TOP21-30强占比9%。

**表 2：2023年6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	1015.9	26	大家房产	124.5
2	滨江集团	787.9	26	中建国际	117.1
3	万科地产	783.9	28	成都轨交	116.9
4	中海地产	734.2	29	石家庄城投	113
5	保利发展	667	30	坤和集团	113
6	招商蛇口	655.2	31	中建智地	103.1
7	建发房产	607.2	32	中建壹品	101
8	绿城中国	574	33	宇诚集团	96.7
9	长隆集团	408	34	建杭置业	96.3
10	越秀地产	292.5	35	亚伦房地产	94.8
11	中国铁建	286.4	36	义乌双江湖开发集团	93.6
12	中国金茂	279.1	37	金融街	93
13	龙湖集团	268.2	38	盐城城投	82.6
14	伟星房产	218.8	39	新城控股	80.3
15	碧桂园	205.8	39	远达房地产	78.9
16	华发股份	198.5	41	金洲房地产	78.8
17	京投发展	195.5	42	天津城投集团	77
18	国贸地产	188.4	43	西咸新区发展集团	76.8

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)
19	广州城投	167.1	44	雅置投资	72.9
20	保利置业	160.5	45	龙港城建	72.1
21	金地集团	159.5	46	东建集团	68.1
22	西安城市发展集团	152.3	47	远洋集团	67.3
23	象屿地产	131.5	48	陕西交通控股	67
24	方远集团	131.2	49	北京建工	66.7
25	浙江交投	127.6	50	增城城投	65.8

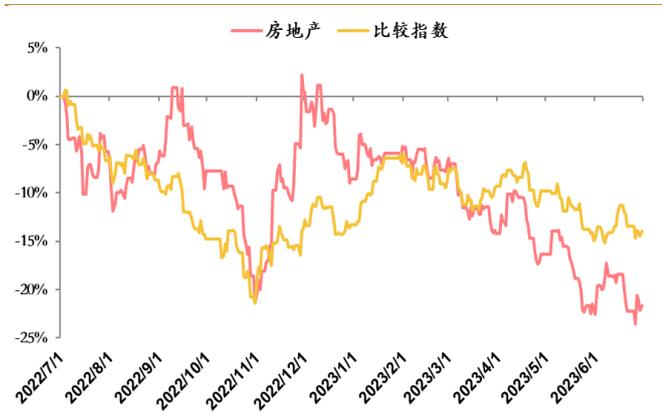
数据来源: CRIC, 西南证券整理

## 2 市场回顾

上周上证指数上涨 0.13%、沪深 300 指数下跌 0.56%，创业板指上涨 0.14%，万得全 A 上周交易额 4.50 万亿，环比上涨 39.56%。从板块表现来看，纺织服装、电气设备、国防军工、机械设备、化工等表现靠前。

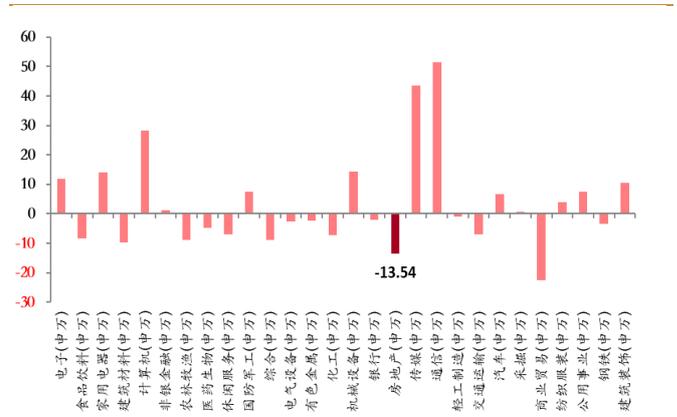
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 0.753%，在所有申万一级行业中相对排名 18/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 14.29%，在所有申万一级行业中相对排名 27/28。上周申万地产板块交易额 536.30 亿，环比上涨 47.29%。

图 5：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



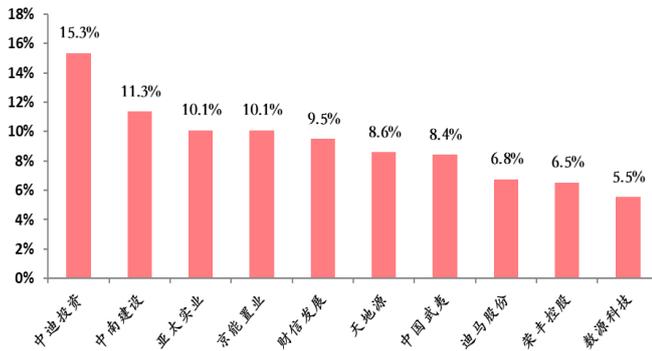
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



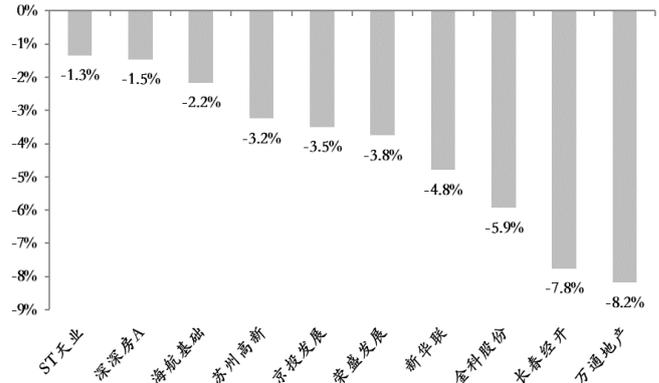
数据来源: Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周中迪投资、中南建设、亚太实业等个股涨幅显著。万通地产、长春经开、金科股份等个股跌幅显著。

**图 7：上周中迪投资、中南建设、亚太实业等个股涨幅显著**


数据来源: Wind, 西南证券整理

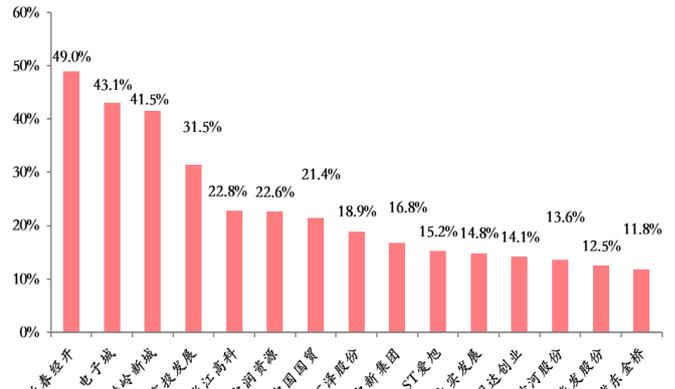
从板块交易额来看, 上周 ST 爱旭、万科 A、金科股份等排在行业前列, 成交额均超过了 36 亿。其中 ST 爱旭和万科 A 交易额合计 105.07 亿, 占板块交易额比重为 16.36%, ST 爱旭和万科 A 交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看, 长春经开、电子城、铁岭新城等涨幅居前, 上涨个股个数占比 25.76%。年初以来, 宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅居前。

**图 8：上周万通地产、长春经开、金科股份等个股跌幅显著**


数据来源: Wind, 西南证券整理

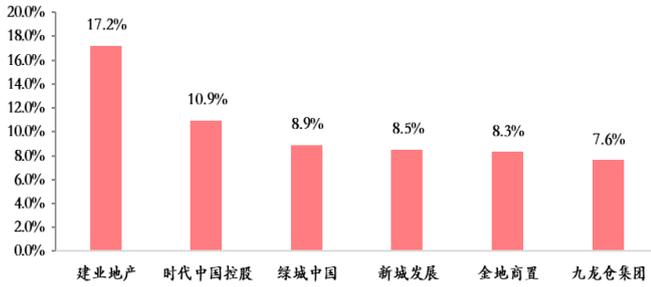
**图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）**


数据来源: Wind, 西南证券整理

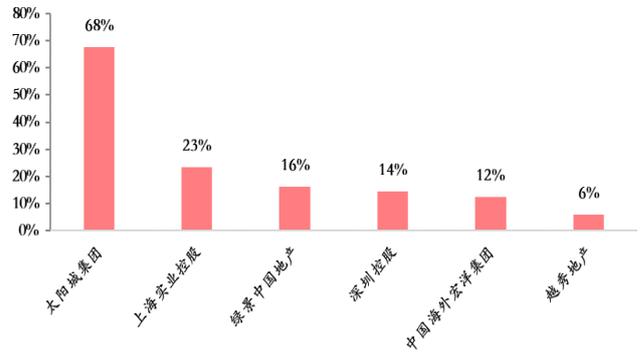
**图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 25.76%**


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 36 只股票上涨, 建业地产、时代中国控股、绿城中国等涨幅居前, 而易居企业控股、国瑞置业、中国海外宏洋集团等位居跌幅前列。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, 华润置地、中国海外发展、碧桂园和龙湖集团均超过 9 亿 (人民币)。

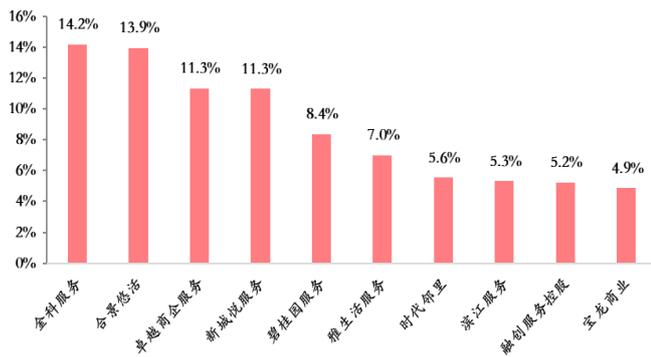
**图 11：上周表现强势的港股通内房股**


数据来源：Wind，西南证券整理

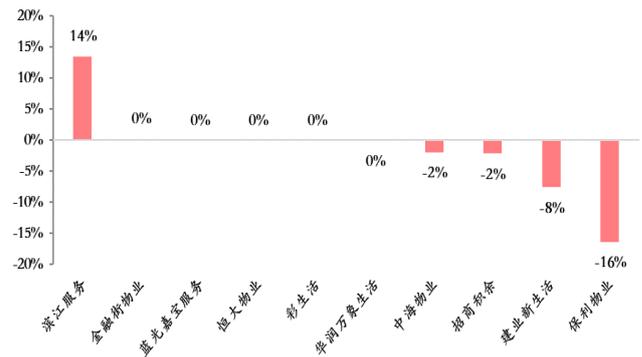
**图 12：年初以来表现强势的港股通内房股**


数据来源：Wind，西南证券整理

从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 21 只股票上涨，金科服务、合景悠活、卓越商企服务等个股涨幅居前，而佳兆业美好、彩生活、恒大物业等个股跌幅靠前。年初以来，滨江服务、金融街物业、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 12.70 亿（人民币），其余股票成交额均在 4 亿元以下。

**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

6 月 26 日，长沙市住房公积金管理中心近期分三次在长沙公共资源交易电子服务平台发布招标（公示）公告，拟从住房公积金增值收益中，以总预算约 4.35 亿元购买 1100 余套商品房作为公租房。根据公告，上述 1100 余套公租房，来自长沙房产（集团）有限公司旗下的全资子公司开发的长房东旭花园、长房云尚悦府、长房云西府三个项目，均具备满足区域唯一性、快速筹集性、房源与运管服务质量的保障性等特殊要求的属性，符合购买公租房项目单一来源条件。（新京报）

6 月 26 日，江苏省连云港市住建局出台 9 条措施，进一步优化房地产政策。其中主要涉及优化公积金贷款与提取，将首套公积金首付比例由 30% 降至 20%，继续发放购房补贴，延长土地出让金缴交时限，推行“房票”安置等。（中国新闻网）

6月26日,据上海中原地产数据显示:上周(6.19-6.25)新建商品住宅成交面积16.21万平方米,环比减少4.53%。从全市成交来看,依然是结构性分化,个别区表现突出,支撑起全市交易。比如上周,嘉定区迎来大爆发,成交面积达到10.52万平方米,占全市总交易的6成;大浦东成交排名第二,成交面积为1.52万平方米,成交表现并不突出。从交易结构来看,3-6万元/平方米首次改善产品占主力。成交前十榜单中,有7个项目是首次改善产品,且成交榜单中前5名均是此类产品,其余为中高端改善项目。基于中端改善产品交易非常活跃,受结构性影响,上周均价回落至51138元/平方米,环比下跌34.18%。(中国网地产)

6月26日,苏州第三批次中两宗触顶住宅用地摇号结果出炉,万科旗下昆山万庄置业有限公司摇号竞得苏地2023-WG-24号地块,楼面单价23016.54元/平方米;杭州大家实业集团有限公司旗下杭州市城建开发集团有限公司摇号竞得苏地2023-WG-26号地块,楼面单价28200.78元/平方米。(澎湃新闻)

6月26日,普陀区长寿社区C060101、C060102单元E1-1地块项目完成土地交付确认书签订的同时,地块竞得方上海弘澳置业有限公司当场就从普陀区规划和自然资源局拿到了建设用地规划许可证和不动产权证书。这是全市首个通过“全程网办”实现的“交地即交证”案例,同时标志着上海市房地产项目“交地即交证”服务改革正式落地实施。(界面新闻)

6月26日下午,住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹会见了来访的中国银行党委书记、董事长葛海蛟一行,就深化政银合作、推动住房和城乡建设事业高质量发展进行交流。倪虹指出,要鼓励引导金融机构参与城市建设和更新,推动打造宜居、智慧、韧性城市。要为群众建造好房子,提高住房品质,探索建立房屋养老金制度,为房屋提供全生命周期安全保障。要抓住数字化转型机遇,加快推进新型城市基础设施建设,让城市更聪明、更智慧。要深化国际交流与合作,助力建筑业企业“走出去”,打造“中国建造”升级版。希望中国银行走在前列,与住房和城乡建设领域开展更加深入广泛的合作。(证券时报网)

6月27日,江苏省连云港市住房和城乡建设局发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知。降低住房公积金贷款首付比例方面,通知明确,缴存职工家庭购买首套住房进行公积金贷款,首付最低比例由30%调整为20%。(财联社)

6月27日,据中指研究院统计,2023年以来,已有百余城出台房地产调控政策超300次,其中济南、长沙、厦门等十余城对限购政策进行放松,部分热点二线城市如杭州已多次出台政策优化限购措施。上海、广州、深圳等一线城市也从公积金等方面持续对房地产政策进行优化,多孩家庭、人才、职住平衡产业人群等是核心城市政策支持的侧重点。(证券时报)

6月27日,据深交所官网,深市上市房企福星股份和中交地产公告再融资项目申请已获证监会注册生效。这是新规后,首批上市房企股权再融资项目落地,这意味着房企股权融资“第三支箭”在实操层面或进入常态化阶段。(财联社)

6月27日,据深圳乐有家研究中心整理,当前深圳二手房均价同比2020年下降了5.8%。除龙华持平外,其他各区二手房价均出现不同程度的下调。光明、南山、宝安及坪山的跌幅在7-9个点,相对其他区而言降幅较大。(财联社)

6月27日,广州市房地产中介协会发布6月全市二手住宅网签数据,受新房分流等因素影响,6月广州全市二手住宅网签量维持自今年4月以来的环比下降态势,但环比跌幅收窄。数据显示,2023年6月(统计周期为2023年5月26日至2023年6月25日),广州市二手住宅整体(中介促成+自行交易)共网签8292宗,环比下降5.46%,环比跌幅收窄7.19个百分点;6月二手住宅网签宗数同比则增长6.58%。6月,广州二手住宅共网签面积83.47万平方米,环比下降5.21%,同比增长7.1%。(澎湃新闻)

6月27日,北京发改委价格监测中心表示,5月北京市钢材价格持续下跌、跌至2020年11月以来最低点,对黑色金属冶炼和压延加工业经济效益影响有所显现。预计6月,汽车等制造业和房地产业用钢需求将继续回落,叠加原料价格的支撑作用进一步减弱,全市钢材价格仍将面临下行压力。(财联社)

6月27日,沪深两市上市房企大名城、保利发展、福星股份和中交地产的再融资项目获得证监会批文,上述四家公司拟募集资金将投向政策支持的地产业务。(中国证券报·中证网)

6月28日,中国人民银行货币政策委员会2023年第二季度(总第101次)例会在北京召开。会议指出,因城施策支持刚性和改善性住房需求,扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作,促进房地产市场平稳健康发展,加快完善住房租赁金融政策体系,推动建立房地产业发展新模式。(界面新闻)

6月28日,一季度投向房地产的资金信托规模为1.13万亿元,同比下降0.44万亿元,降幅28.21%,环比下降7.88%,占比下降至7.38%,同比下降3.26个百分点,环比下降0.76个百分点。(澎湃新闻)

6月28日,广州住房公积金管理中心发布通知,2023年度(自2023年7月1日至2024年6月30日)住房公积金缴存基数调整为职工本人2022年月平均工资,缴存基数上下限分别为38082元和2300元;即日起,生育二孩及以上的家庭(至少一个子女未成年)使用住房公积金贷款购买首套自住住房的,住房公积金贷款最高额度上浮30%。(南方网)

6月28日,据郑州市住房保障和房地产管理局,2023年郑州市第三批人才公寓配租方案公布,此次配租的项目有两个,分别是位于郑州市中原区的沁河苑3号院项目和位于郑州市管城区的郑地紫辰美寓项目,共859套房源于6月28日上线配租。(大河财立方)

6月28日,中指研究院发布监测数据显示,5月房地产行业共披露45笔并购交易,比上月增加14笔。其中,25笔交易披露交易金额,总交易规模约244.2亿元,环比增长165.6%;平均单笔交易规模9.8亿元,环比增长80.6%。从交易标的物业类型看,5月房地产行业并购交易数量以地产开发项目为主,主要表现为项目公司股权转让。(证券时报)

6月28日,1—5月广东房地产市场运行简况,广东房地产开发投资0.54万亿元,同比下降8.8%,降幅比1—4月收窄0.1个百分点。其中,商品住宅投资下降6.9%。分区域看,珠三角核心区完成开发投资下降7.7%,粤东西北地区下降14.5%;广东商品房销售面积增长6.3%。(中国网地产)

6月28日,贵州省毕节市住房公积金管理中心出台缴存职工购房六条新举措,包括调整贷款最高额度、对多孩家庭实施优惠政策、降低二套房首付款比例等,支持住房公积金缴存职工刚性和改善性购房需求。毕节市将阶段性政策实施前住房公积金贷款最高额度首套房35万元、二套房30万元调整为:七星关区住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭45

万元，双缴存职工家庭 50 万元；除七星关区外的其他县（市、区）住房公积金贷款最高额度为单缴存职工家庭 40 万元、双缴存职工家庭 45 万元。新政扩大了贷款支持范围，户籍在毕节市辖区外正常缴存住房公积金的职工，在毕节市辖区内购买自住住房，可向市住房公积金管理中心申请办理个人住房公积金异地贷款。符合国家生育政策生育二孩、三孩的家庭，申请住房公积金贷款时满足贷款条件的最高额度在现行毕节市住房公积金贷款最高额度的基础上上浮 20%；住房公积金贷款额度计算方式为贷款申请人及共同申请人公积金账户余额的 20 倍。（澎湃新闻）

6 月 29 日，郑州市自然资源和规划局、郑州高新技术产业开发区管委会国土规划住建局公告称，决定以网上挂牌方式出让郑政高出〔2023〕3 号（网）地块的国有建设用地使用权。此次出让的郑政高出〔2023〕3 号（网）地块位于青杨街北、河阳路西，为合村并城项目用地，使用权面积 65187.24 平方米（折合约 97.78 亩），起始价 63347 万元，工程投资额不低于 37476.5 万元。本次国有建设用地使用权网上挂牌时间为 2023 年 7 月 19 日至 2023 年 8 月 2 日。（大河财立方）

6 月 29 日，中国人民银行最新调查显示，2023 年第二季度，居民买房意愿和房地产企业贷款需求均有所下降，这进一步显示房地产市场可能会二次探底。央行对全国 50 个城市 2 万户城镇储户的调查显示，对下季房价，15.9% 的居民预期“上涨”，占比较上季下降 2.6 个百分点；16.5% 的居民预期“下降”，占比较此前上升 2.1 个百分点；表示“基本不变”或“看不准”的居民占比 67.6%，较上季上升 0.5 个百分点。在此情况下，当被问及未来三个月准备增加支出的项目时，选择购房的居民占比仅 16.2%，较上季下降 1.3 个百分点。（界面新闻）

6 月 30 日，西安市不动产登记服务中心官方公众号发布《关于推行存量房（二手房）“带押过户”的通知》。西安市城六区、开发区范围内，已经办理抵押登记的不动产在存量房（二手房）交易过程中，无需先还清贷款解除抵押再办理过户转移，买卖双方可以自愿选择使用“带押过户”服务，买卖双方与贷款银行、住房公积金管理中心签订协议后，可以共同向不动产登记机构提出申请办理房产转移登记及抵押权相关登记。（大河财立方）

6 月 30 日，中指研究院发布 2023 上半年中国房地产企业销售业绩排行榜。榜单显示，保利发展、万科、中海地产位列前三甲。此外，今年上半年，千亿以上房企 7 家，较去年同期减少 2 家。数据显示，2023 年上半年，TOP100 房企销售总额为 35682.3 亿元，同比微增 0.1%，增幅相比上月大幅下降 8.3 个百分点，持续收窄。其中 TOP100 房企 6 月单月销售额同比下降 29.4%，经季节调整后环比下降 19%。（大河财立方）

6 月 30 日，据内蒙古自治区住房资金中心 6 月 30 日消息，为进一步满足广大缴存人刚性及改善性住房需求，更大限度地发挥住房公积金制度保障作用，自治区住房资金中心决定自 2023 年 7 月 1 日起，对部分住房公积金政策进行调整。具体调整事项如下：住房公积金贷款最高额度由 80 万元提高至 100 万元；符合住房公积金贷款条件的多子女家庭购买自住住房，在申请住房公积金贷款时，最高贷款限额在现行最高贷款额度的基础上上浮 10%，即贷款最高额度为 110 万元；无房缴存人租房提取住房公积金额度由 12000 元/人·年提高至 14000 元/人·年。（上海证券报·中国证券网）

6 月 30 日，江苏省镇江市住房和城乡建设局等十部门联合出台《关于进一步促进我市房地产市场健康稳定发展的通知》。《通知》提出，提高住房公积金贷款最高额度。公积金缴存职工购买自住住房符合我市公积金贷款相关规定的，职工个人最高贷款额度由 30 万元

调整为 50 万元；职工家庭最高贷款额度由 50 万元调整为 80 万元。缴存职工家庭首次使用公积金进行公积金贷款的首付比例调整为 20%，对已结清首次公积金贷款的首付比例调整为 30%。通知还明确了推进换购退税补贴、实行利率动态调整机制等政策。（澎湃新闻）

6 月 30 日，克而瑞地产研究中心发布了“2023 上半年中国房地产企业销售 TOP200 排行榜”。根据排行榜来看，今年上半年保利发展以 2366 亿元的销售额排名第一，万科以 2017.9 亿元的销售额排名第二，中海地产以 1784 亿元排名第三。紧随其后的分别为华润置地、招商蛇口、碧桂园、龙湖集团、绿城中国、建发房产和滨江集团，销售额分别为 1702.2 亿元、1663.5 亿元、1609 亿元、985.1 亿元、982.6 亿元、953.3 亿元和 925.8 亿元。从企业表现来看，2023 年 6 月仅不到 3 成的百强房企单月业绩同比增长，环比增长的企业在百强房企中也只占到半数。（澎湃新闻）

### 3.2 公司动态跟踪

滨江集团：1) 6 月 27 日，公司发布公告，公司通过江苏省产权交易所有限公司以 4.73 亿元的价格受让南京轩宇置业持有的南京轩居 35% 股权及 4.72 亿元债权。南京轩居为“NO. 新区 2022G13”地块的开发建设主体。交易完成后，公司将通过南京轩居获得上述地块 35% 的权益；2) 6 月 30 日，公司竞得杭政储出[2023]79 号地块的国有建设用地使用权，其出让面积为 41712.7 平方米；3) 6 月 30 日，滨江集团被深股通减持 26.61 万股，已连续 3 日被深股通减持，共计 106.37 万股，最新持股量为 5887.25 万股，占公司 A 股总股本的 1.89%。

招商蛇口：6 月 29 日，公司发布公告，公司之间接全资子公司苏州招宏房地产开发有限公司向中国建设银行苏州城中支行申请贷款人民币 4.5 亿元，贷款期限为 3 年。本公司之全资子公司招商局地产（苏州）有限公司拟为上述贷款提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币 4.5 亿元，保证期间为自担保合同生效之日起至债务履行届满之日后三年止。

万科 A：1) 6 月 30 日，万科企业股份有限公司第二十届董事会第一次会议在深圳以现场结合通讯方式召开，董事会选举郁亮先生为公司第二十届董事会主席，任期至第二十届董事会任期届满止；续聘祝九胜先生为公司总裁、首席执行官，任期至第二十届董事会任期届满止；续聘朱旭女士为公司董事会秘书，任期至第二十届董事会任期届满止；2) 6 月 30 日，万科 A 被深股通减持 533.42 万股，最新持股量为 2.83 亿股，占公司 A 股总股本的 2.91%。

华夏幸福：1) 6 月 26 日，华夏幸福基业股份有限公司（简称“华夏幸福”）发布公告称，由于重组事宜尚在推进，“15 华夏 05”“16 华夏债”“16 华夏 02”“18 华夏 01”“18 华夏 02”和“18 华夏 03”将继续停牌。根据公告，华夏幸福金融机构债权人委员会组建暨第一次会议已召开，根据《金融机构债权人委员会工作规程》（银保监发[2020]57 号），债权金融机构原则上应当参加针对债务企业成立的债委会；6 月 29 日，华夏幸福被沪股通减持 138.01 万股，最新持股量为 1456.23 万股，占公司 A 股总股本的 0.37%；2) 6 月 29 日，华夏幸福被沪股通减持 138.01 万股，最新持股量为 1456.23 万股，占公司 A 股总股本的 0.37%。

中交地产：1) 6 月 27 日，公司发布公告，收到中国证券监督管理委员会出具的《关于同意中交地产股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1347 号），同意公司向特定对象发行股票的注册申请；2) 6 月 30 日，中交地产被深股通减持 16.23 万

股，已连续 6 日被深股通减持，共计 201.33 万股，最新持股量为 510.88 万股，占公司 A 股总股本的 0.73%。

**中南建设：**6 月 29 日，中南建设在有关“申请向特定对象发行股票”的答深交所问询函中，披露了债务违约及展期重组的最新情况。截至今年 3 月 31 日，该公司银行借款 5.58 亿元本金存在逾期未兑付情形，向信托公司等其他非银行金融机构借款有 41.93 亿元存在逾期情形，逾期占比分别为 2.01%、31.19%。

**城建发展：**6 月 29 日，公司召开第八届董事会第三十四次会议，会议审议通过了关于黄山东顺公司向农业银行申请 2.08 亿元贷款并由公司为其提供担保的议案。

**荣盛发展：**6 月 29 日，公司发布公告，截至本公告披露日，公司实际担保总额为 449.68 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 193.18%。其中公司及其控股下属公司对合并报表外单位提供的实际担保余额 70.3 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 30.2%，公司无逾期担保事项发生。

**南京高科：**6 月 30 日，南京高科获沪股通增持 18.88 万股，最新持股量为 1236.59 万股，占公司 A 股总股本的 0.71%。

**我爱我家：**6 月 30 日，公司副总裁潘斯佳女士因个人原因，提出辞去公司副总裁职务。截止本公告披露日，潘斯佳女士持有本公司股票 9,750 股（占本公司总股本的 0.0004%）。

## 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、城建发展、越秀地产、招商蛇口、保利发展、滨江集团、建发股份、万科 A 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	13.03	买入	1.53	1.73	1.93	9.87	7.55	6.75
002244.SZ	滨江集团	8.82	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	6.10	5.09
600325.SH	华发股份	9.85	买入	1.12	1.39	1.57	7.44	7.10	6.27
600266.SH	城建发展	5.08	买入	-0.56	0.45	0.58	-	11.34	8.71
600153.SH	建发股份	10.91	买入	2.09	2.40	2.75	6.53	4.54	3.96
002314.SZ	南山控股	3.30	买入	0.25	0.30	0.34	15.20	11.13	9.83
000090.SZ	天健集团	5.04	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	4.62	4.38
1109.HK	华润置地	30.66	买入	-	4.42	4.89	8.11	6.94	6.27
000002.SZ	万科 A	14.02	买入	1.95	1.95	2.03	9.36	7.20	6.92
000069.SZ	华侨城 A	4.40	买入	-1.33	0.16	0.32	-	28.10	13.95
6098.HK	碧桂园服务	9.34	买入	0.58	1.16	1.37	30.14	8.06	6.82

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
2669.HK	中海物业	7.29	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	14.56	11.35
1209.HK	华润万象生活	35.92	买入	0.97	1.24	1.56	36.64	29.02	23.00

数据来源: wind, 西南证券 (注: 以人民币为单位, 截止 2023 年 6 月 30 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。

<b>公司评级</b>	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
<b>行业评级</b>	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 21 世纪大厦 10 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：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 22 楼

邮编：518038

### 重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼 21 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	cyryf@swsc.com.cn
	汪艺	销售经理	13127920536	13127920536	wyfy@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
	卞黎旸	销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn
龙思宇	销售经理	18062608256	18062608256	lsyu@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
	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.cn
	路漫天	销售经理	18610741553	18610741553	lmtfy@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