



7月首周销售同比-31%，土拍分化加剧

投资要点

- **7月44城新房成交面积同比-31%，环比-16%；14城二手房成交面积同比-5%，环比-17%。**截至7日，7月44城新房累计成交面积同比-31%，环比6月同期-16%；全年累计同比-1%。其中，一线城市7月累计成交同比-16%，环比6月同期-5%，全年累计同比+21%。二线城市7月累计成交同比-22%，环比6月同期-17%；全年累计同比-4%。三四线城市7月累计成交同比-59%，环比6月同期-24%；全年累计同比-7%。7月14城二手房累计成交面积同比-5%，环比6月同期-17%；全年累计同比+41%。由于销售复苏较为疲弱，房企推盘意愿较低，据CRIC调研，7月28个重点城市预计新增商品住宅供应面积同比-24%，环比-29%，绝对量回归至5月水平，前7月累计供应面积同比-8%，受供应端制约，预期7月成交仍难有较大起色。
- **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6月房地产企业非银融资总额为716亿元，同比下降21.3%，环比增加33.2%。行业平均利率为3.00%，同比下降1.01个百分点，环比下降0.68个百分点。上半年累计融资金额4042亿元，同比下降16.3%。从融资结构来看，6月信用债规模占比46.5%，信托占比1.8%，ABS融资占比51.7%，无新增海外债。2023年7月到期债券余额为910亿元，其中，信用债占比为61.8%，海外债占比为38.2%。2023年内到期债券余额为4362亿元，其中信用债占比66.3%，海外债为33.7%。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。
- **上半年土地成交缩量，分化现象加剧。**根据中指院统计，22个集中供地城市整体推出面积同比下降39%，仅长春、武汉在低基数下同比保持增长，地方政府推地偏谨慎。从成交来看，22城住宅用地成交面积同比下降34%，22城整体溢价率8%，地价上限成交占比40%，低价成交占比49%，流拍撤拍率9%。房企拿地聚焦核心城市区位，土拍分化现象加剧，热点城市如合肥、深圳、厦门、成都整体溢价率在10%以上，地价上限成交占比在50%以上，无锡、郑州、沈阳、长春普遍底价成交，土拍情绪持续低迷。
- **业绩预告期来临，保利发展业绩表现稳健。**保利发展率先发布2023年半年度业绩快报，公司上半年营业总收入同比增长24.9%，利润总额同比增长2.4%，归母净利润同比增长10.8%。公司上半年实现签约金额2368亿元，同比增长12.7%。公司上半年业绩表现稳健，全年业绩有望企稳回升。
- **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	115
行业总市值(亿元)	13,928.41
流通市值(亿元)	13,367.57
行业市盈率TTM	14.2
沪深300市盈率TTM	11.6

相关研究

1. 房地产行业2023年中期投资策略：基本面弱复苏，关注政策再释放（2023-07-06）
2. 房地产行业周报（6.26-7.2）：6月百强销售金额-28%，拿地依旧谨慎（2023-07-03）
3. 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）
4. 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）

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	9
5 风险提示	10

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: 6 月房企非银融资总额同比-21.3%.....	2
图 4: 房企债务到期总额	2
图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势	3
图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	3
图 7: 上周金科股份、浙江广厦、广宇发展等个股涨幅显著	4
图 8: 上周万泽股份、奥园美谷、ST 爱旭等个股跌幅显著	4
图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	4
图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 32.58%.....	4
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	5
图 14: 年初以来表现强势的物业股	5

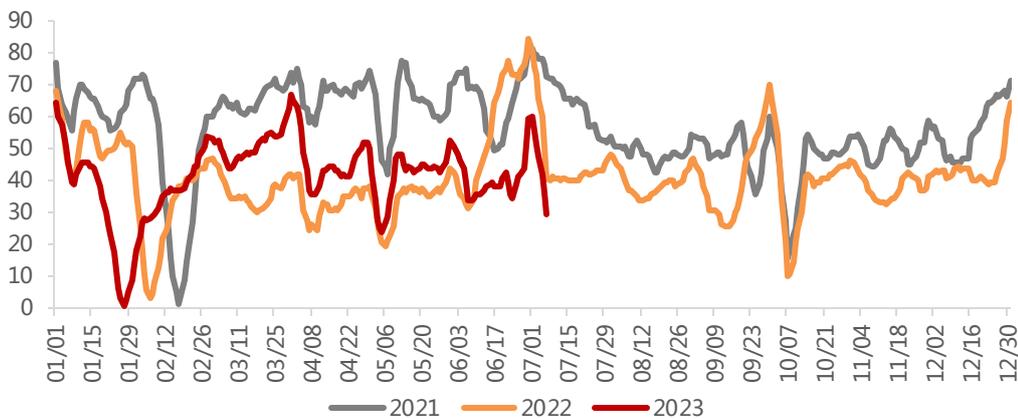
表 目 录

表 1: 2023 年上半年 22 城住宅用地推出、成交情况 (万平方米)	2
表 2: 重点企业 2023H1 业绩预告	3
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级	9

1 每周点评

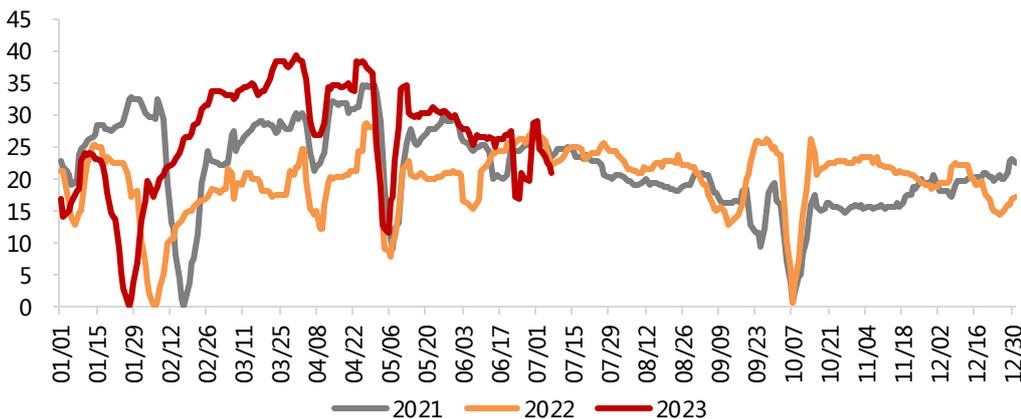
7月44城新房成交面积同比-31%，环比-16%；14城二手房成交面积同比-5%，环比-17%。截至7日，7月44城新房累计成交面积同比-31%，环比6月同期-16%；全年累计同比-1%。其中，一线城市7月累计成交同比-16%，环比6月同期-5%，全年累计同比+21%。二线城市7月累计成交同比-22%，环比6月同期-17%；全年累计同比-4%。三四线城市7月累计成交同比-59%，环比6月同期-24%；全年累计同比-7%。7月14城二手房累计成交面积同比-5%，环比6月同期-17%；全年累计同比+41%。由于销售复苏较为疲弱，房企推盘意愿较低，据CRIC调研，7月28个重点城市预计新增商品住宅供应面积同比-24%，环比-29%，绝对量回归至5月水平，1-7月累计供应面积同比-8%，受供应端制约，预期7月成交仍难有较大起色。

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）



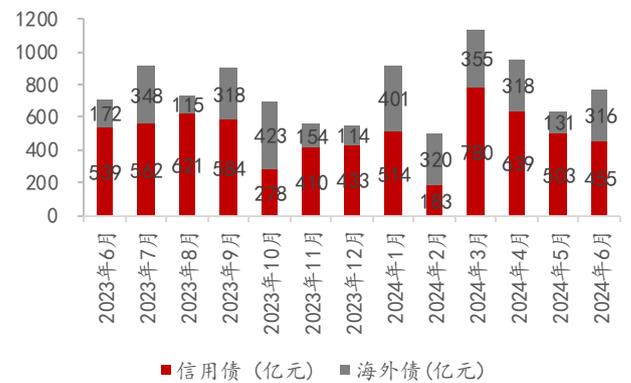
数据来源：wind，西南证券整理

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6月房地产企业非银融资总额为716亿元，同比下降21.3%，环比增加33.2%。行业平均利率为3.00%，同比下降1.01个百分点，环比下降0.68个百分点。上半年累计融资4042亿元，同比下降16.3%。从融资结构来看，6月信用债规模占比46.5%，信托1.8%，ABS融资占比

51.7%，无新增海外债。2023年7月到期债券余额为910亿元，其中，信用债占比为61.8%，海外债占比为38.2%。2023年内到期债券余额为4362亿元，其中信用债占比66.3%，海外债为33.7%。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 3：6月房企非银融资总额同比-21.3%


数据来源：中指院，西南证券整理

图 4：房企债务到期总额


数据来源：中指院，西南证券整理

上半年土地成交缩量，分化现象加剧。根据中指院统计，22个集中供地城市整体推出面积同比下降39%，仅长春、武汉在低基数下同比保持增长，地方政府推地偏谨慎。从成交来看，22城住宅用地成交面积同比下降34%，22城整体溢价率8%，地价上限成交占比40%，低价成交占比49%，流拍撤拍率9%。房企拿地聚焦核心城市区位，土拍分化现象加剧，热点城市如合肥、深圳、厦门、成都整体溢价率在10%以上，地价上限成交占比在50%以上，无锡、郑州、沈阳、长春普遍底价成交，土拍情绪持续低迷。

表 1：2023 年上半年 22 城住宅用地推出、成交情况（万平米）

城市	推出		成交					
	规划建面	同比	规划建面	同比	溢价率	地价上限成交占比	低价成交占比	流拍撤拍率
合肥	320	-57%	250	-54%	13%	67%	21%	2%
深圳	83	-23%	76	-29%	12%	57%	29%	30%
厦门	48	-70%	42	-70%	12%	60%	40%	0%
成都	392	-58%	324	-19%	11%	50%	36%	0%
福州	17	-92%	17	-86%	10%	67%	33%	13%
杭州	527	-43%	534	-41%	9%	62%	26%	0%
广州	379	-10%	248	-5%	9%	50%	44%	14%
北京	254	-26%	248	-19%	9%	48%	39%	0%
南京	302	-50%	206	109%	8%	29%	50%	5%
宁波	285	-38%	225	-72%	8%	37%	57%	0%
上海	468	-31%	199	-55%	7%	79%	21%	21%
苏州	222	-42%	185	-49%	6%	25%	50%	0%
长沙	269	-59%	185	-40%	5%	42%	50%	8%
青岛	111	-63%	101	-63%	4%	14%	71%	0%
济南	379	-7%	133	-2%	4%	26%	74%	0%

城市	推出		成交					
	规划建面	同比	规划建面	同比	溢价率	地价上限成交占比	低价成交占比	流拍撤拍率
天津	267	-43%	257	375%	3%	8%	88%	18%
武汉	387	110%	180	12%	2%	6%	83%	0%
重庆	110	-70%	96	-35%	1%	11%	78%	22%
无锡	129	-55%	129	25%	1%	0%	95%	25%
郑州	172	-17%	130	-37%	1%	0%	91%	0%
沈阳	28	-22%	7	-76%	0%	0%	100%	0%
长春	238	624%	125	878%	0%	0%	100%	0%
合计	5388	-39%	3898	-34%	8%	40%	49%	9%

数据来源：中指院，西南证券整理

业绩预告期来临，保利发展业绩表现稳健。保利发展率先发布 2023 年半年度业绩快报，公司上半年营业总收入同比增长 24.9%，利润总额同比增长 2.4%，归母净利润同比增长 10.8%。公司上半年实现签约金额 2368 亿元，同比增长 12.7%。公司上半年业绩表现稳健，全年业绩有望企稳回升。

表 2：重点企业 2023H1 业绩预告

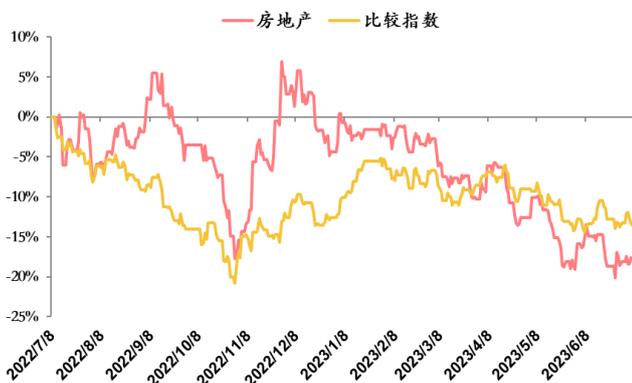
企业简称	营业收入（亿元）	营业收入同比	归母净利润（亿元）	归母净利润同比
保利发展	1383.8	24.9%	120.0	10.8%

数据来源：wind，西南证券整理

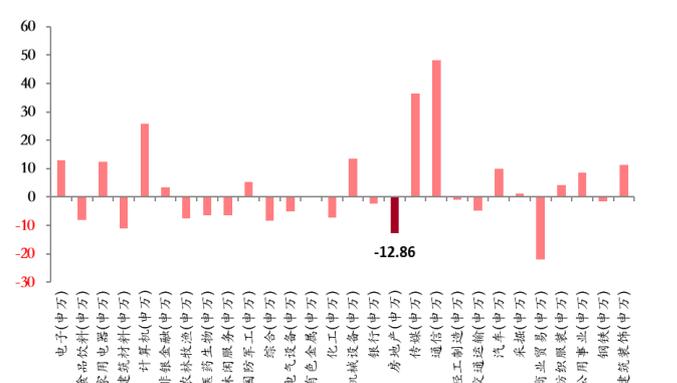
2 市场回顾

上周上证指数下跌 0.17%、沪深 300 指数下跌 0.44%，创业板指下跌 2.07%，万得全 A 上周交易额 4.45 万亿，环比下跌 1.09%。从板块表现来看，汽车、交通运输、有色金属、非银金融和钢铁等表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 0.29%，在所有申万一级行业中相对排名 11/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 14.05%，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 585.64 亿，环比上涨 9.20%。

图 5：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势


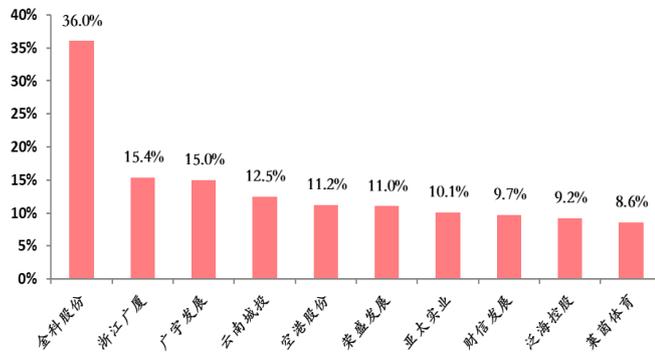
数据来源：Wind，西南证券整理

图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)


来源：Wind，西南证券整理

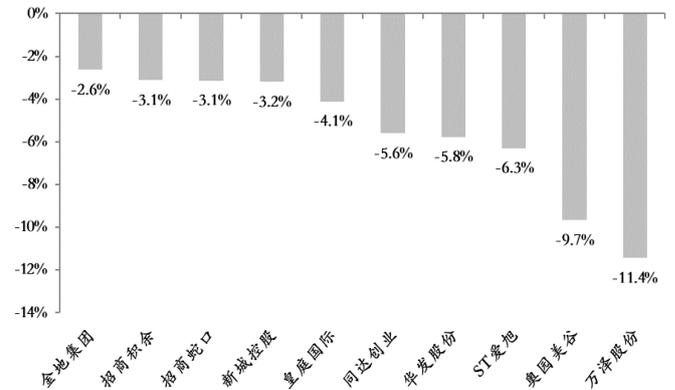
从个股涨跌幅来看，上周金科股份、浙江广厦、广宇发展等个股涨幅显著。万泽股份、奥园美谷、ST爱旭等个股跌幅显著。

图 7：上周金科股份、浙江广厦、广宇发展等个股涨幅显著



数据来源：Wind, 西南证券整理

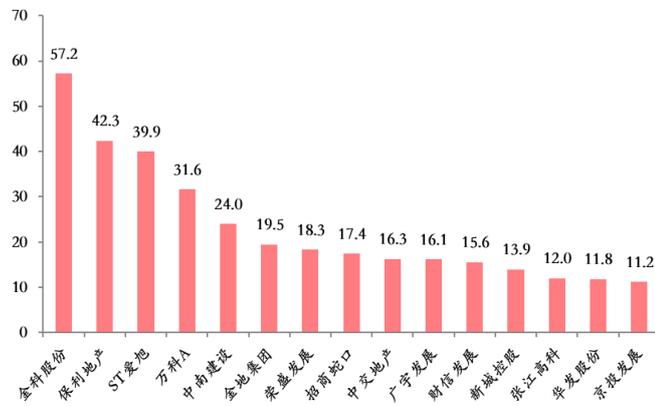
图 8：上周万泽股份、奥园美谷、ST爱旭等个股跌幅显著



数据来源：Wind, 西南证券整理

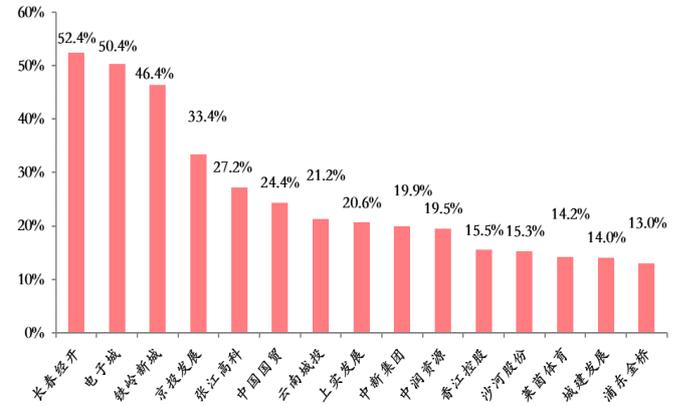
从板块交易额来看，上周金科股份、保利地产、ST爱旭等排在行业前列，成交额均超过了39亿。其中ST爱旭和万科A交易额合计99.55亿，占板块交易额比重为14.40%，金科股份和保利地产交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，长春经开、电子城、铁岭新城等涨幅居前，上涨个股个数占比32.58%。年初以来，宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅居前。

图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）



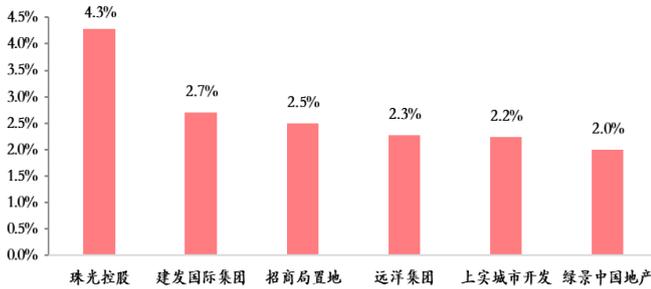
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为32.58%

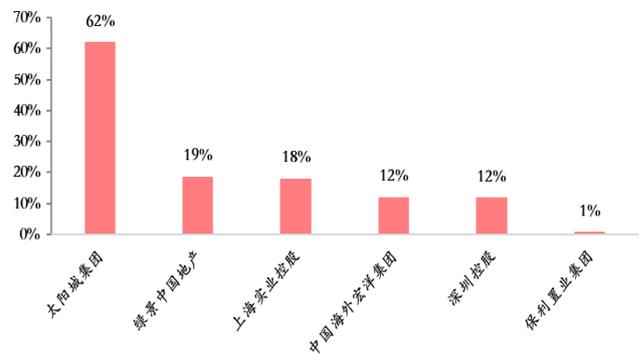


数据来源：Wind, 西南证券整理

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8只股票上涨，珠光控股、建发国际集团、招商局置地等涨幅居前，而时代中国控股、易居企业控股、越秀地产等位居跌幅前列。年初以来，太阳城集团、绿景中国地产、上海实业控股等个股表现强势。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）。

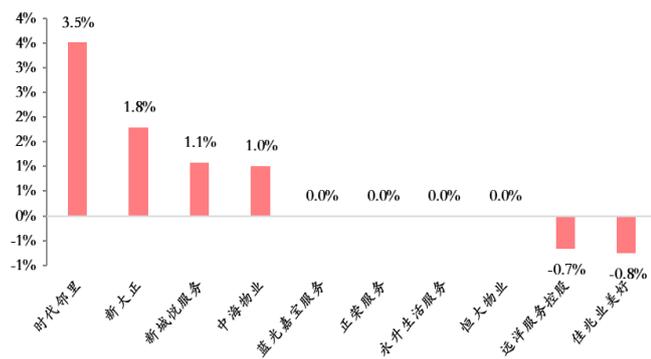
图 11: 上周表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

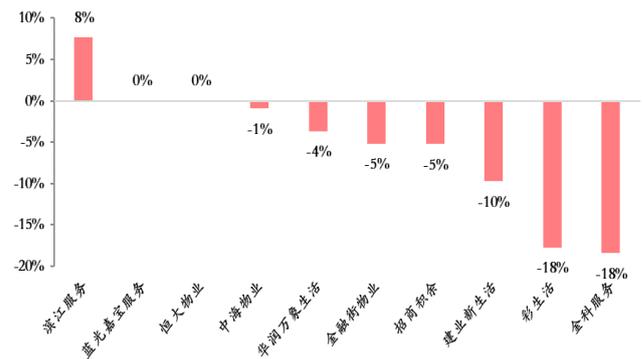
图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股


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 4 只股票上涨, 时代邻里、新大正、新城悦服务等个股涨幅居前, 而彩生活、碧桂园服务、合景悠活等个股跌幅靠前。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 7.36 亿 (人民币), 其余股票成交额均在 2.5 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

7月3日, 根据中原地产研究院统计数据, 今年6月, 北京新建住宅网签4906套, 二手房住宅网签1.16万套。从成交面积来看, 中指研究院统计数据, 今年6月, 北京新建商品住宅成交面积约68万平方米, 环比小幅增长, 同比降约两成。在价格方面, 今年6月, 北京新建住宅价格环比小幅上涨0.03%, 涨幅较上月收窄0.01个百分点, 同比上涨0.62%。整体来看, 受房地产市场下行、置业信心不足、楼市政策不及预期等因素影响, 北京新房市场较为平淡。在供应方面, 今年6月, 北京新建商品住宅供应规模超60万平方米, 环比大幅增长, 同比增长超两成。在开盘方面, 6月监测显示, 通州城建国誉朝华、房山中建国贤府、朝阳奶西金隅望京云尚3个项目开盘, 整体认购700余套, 认购金额合计51亿元。(新京报)

7月3日,信阳市住房公积金管理中心发布《关于调整2023年度住房公积金缴存基数和缴存比例的通知》。对于月缴存基数上限,通知明确,2023年7月1日起,信阳全市住房公积金最高月缴存基数上限为16494元(即2022年全市城镇非私营单位在岗职工月平均工资的3倍),住房公积金最高月缴存额为单位和职工个人各1979元。住房公积金最低缴存基数月最低工资标准,市区(含浉河、平桥及各管理区)为1800元,各县(含潢川经济技术开发区)为1600元;住房公积金最低月缴存额,市区为单位和职工个人各90元,各县为单位和职工个人各80元。对于住房公积金缴存比例,通知明确,单位和职工个人住房公积金缴存比例均不低于上一年度月平均工资的5%,不超过12%。(大河财立方)

7月3日,据中指研究院发布的报告显示,2023年1-6月,TOP100企业拿地总额5920亿元,拿地规模同比下降10.2%,降幅较上月增加1.84个百分点。TOP100门槛值为17亿元,较上年同期下降3亿元。TOP100企业招拍挂权益拿地总额占全国300城土地出让金的比例为62.19%。从新增货值来看,华润置地、保利发展、建发房产占据榜单前三位。2023年1-6月,华润置地以累计新增货值927亿元占据榜单第一;保利发展、建发房产紧随其后,累计新增货值规模分别为812亿元和668亿元。TOP10企业2023年1-6月新增货值总额6015亿元,占TOP100企业的37.05%,新增货值门槛为61亿元。房企拿地分化显著,50家代表企业拿地总额同比降低21.5%。(中国网地产)

7月3日,深圳市住建局发布《深圳市公共租赁住房管理办法》《深圳市保障性租赁住房管理办法》《深圳市共有产权住房管理办法》《深圳市保障性住房规划建设管理办法》,将住房保障体系与国家住房保障体系全面衔接,保障各类住房困难居民住有所居。四个管理办法将于8月1日正式实施。办法施行之日起,不再安排建设安居型商品房和人才住房。(证券时报网)

7月3日,中国银行研究院发布《2023年三季度经济金融展望报告》认为,展望下半年,在促消费政策、服务消费加快释放的带动下,消费有望保持温和修复,基建投资将继续较快增长,高技术产业投资对投资增长带来支撑,房地产市场有望逐步探底恢复。(北京商报)

7月4日,深圳公共资源交易平台挂牌3宗二类居住用地,分别位于龙岗宝龙、宝安新安,总起始价46.32亿元。3宗地将于8月2日开拍。其中位于宝安新安宅地采用竞“现房销售建筑面积”,为深圳首例。(证券时报网)

7月4日,据戴德梁行公布的数据,今年二季度,上海大宗交易达27宗、合计成交规模241.6亿元,较一季度117亿元的成交规模翻了一倍,同比亦上涨73%。(财联社)

7月4日,58同城、安居客发布2023年《6月国民安居指数报告》。报告显示,今年6月,全国重点监测65城新房线上均价为17735元/平方米,环比上涨0.05%,有30城新房价格环比上涨。在参与调研的购房者中,购买二套改善房的占比为31.4%,较5月有所增加。此外,在二手房市场,65城二手房挂牌均价为16471元/平方米,环比微跌0.54%,其中有9城二手房挂牌均价呈现环比上涨趋势。(新京报)

7月4日,深圳住建局发布公示信息,截至7月3日,深圳市2023年第三季度计划入市的商品房项目34个,预计供应房源面积为1734907.52平方米,16984套,其中,住宅1470039.47平方米,14957套;商务公寓33624.38平方米,222套;商业87101.67平方米,728套;办公144142.00平方米,1077套。(中国证券报·中证网)

7月4日,据深圳公共资源交易公共服务平台,深圳市发布土地使用权出让公告,挂牌3宗住宅用地,挂牌起始总价46.32亿元。从地块区位来看,3宗地块中2宗位于龙岗区宝龙街道,1宗位于宝安区新安街道;3宗地块将于8月2日进行出让。(澎湃新闻)

7月4日,上海易居房地产研究院发布了一则关于房企融资情况的报告。根据报告披露的数据显示,在“三支箭”股权融资新政公布后,有10家房企在2022年12月就火速发布了定增预案,以赶上政策红利期。截至2023年6月27日,已披露定增预案(不含拟筹划)的A股房企数量增加至23家,其中包括11家央国企、10家民营房企、1家混合所有制房企和1家外资房企。从计划募资规模来看,23家房企合计计划募集资金约957.8亿元。其中,央国企、民营房企、混合所有制企业和外资房企的拟募资总规模分别为500.6亿元、296.9亿元、150亿元和10.2亿元,分别占比52.3%、31%、15.7%和1.1%。(澎湃新闻)

7月4日,云南普洱调整优化住房公积金使用政策,合理支持刚需和改善性住房,落实多孩家庭住房公积金贷款支持政策,多孩家庭(含二孩及以上)购买首套自住住房的,享受贷款额度基础上浮,二孩家庭最高上浮10%、三孩及以上家庭最高上浮20%。(券商中国)

7月4日,甘肃省高台县发布《中共高台县委高台县人民政府关于印发高台县贯彻落实甘肃省促进经济稳中有进推动高质量发展若干政策措施的实施意见的通知》,措施未特别注明时限的,执行期至2023年12月31日。文件提出,接续实施阶段性住房支持政策。由县住建局会同县财政局等相关部门出台阶段性住房支持政策实施方案,向在高台县城市规划区内购买首套刚需商品住宅、改善性商品住宅、生育二孩以上(含二孩)家庭购房人发放购房补贴。(澎湃新闻)

7月4日,宿迁市发布《关于调整住房公积金有关政策的通知》。提取住房公积金支付自住住房房租的,单身的缴存人,每月最高提取金额为1300元;已婚的缴存人,夫妻双方合计每月最高提取金额为1600元。房租支出低于最高额度的,按实际租金支付。根据宿迁市住房公积金流动性状况,优化住房公积金贷款放款轮候机制。企业可在5%至12%区间内,自主确定住房公积金缴存比例。(澎湃新闻)

7月5日,根据中指研究院最新发布的《中国300城市土地市场交易情报(2023年6月)》,1-6月,住宅用地出让金TOP20城市中,杭州以953.37亿元排名第一,北京858.07亿元排名第二,上海518.83亿元排名第三;第四至第十分别是广州、西安、成都、苏州、南京、天津、合肥。(澎湃新闻)

7月5日,四川广元出台了35条稳经济措施,其中有3条稳楼市措施,包括用好优化二套房认定标准、动态调整首套房贷款利率下限等政策;对住房公积金贷款最高限额双职工由原70万元调整为90万元,单职工由原50万元调整为70万元等。(券商中国)

7月5日,乐有家研究中心发布2023年上半年深圳楼市报告。报告显示,今年上半年,深圳一手住宅网签16209套,单日网签量最高近600套;在二手房市场方面,二手住宅过户量达到16236套,同比上涨63%。(新京报)

7月5日,仲量联行举办2023年第二季度北京房地产市场回顾会。第二季度,北京零售市场迎来温和复苏,办公楼市场承压但韧性仍存。具体来看,第二季度,办公楼市场租赁需求转弱,全市整体租金下探。投资市场方面,机构投资人持续关注长租公寓、工业物流及产业园等物业。(中国证券报·中证网)

7月6日,中指研究院发布2023上半年中国房地产市场总结与下半年趋势展望。回顾今年上半年,重点100城新建商品住宅销售面积同比增长11%,其中一季度同比增长接近20%,二季度与去年同期基本持平,6月单月同比降幅超20%,市场下行压力加大。与去年类似,改善性住房需求仍是上半年市场关键支撑。上半年供给端整体表现弱于销售端,新房库存小幅回落,但仍维持高位,三四线城市去化压力突出。上半年百城新房价格保持横盘态势,二手房价格持续下跌。上半年全国土地市场延续低迷态势,300城住宅用地供求规模同比下降均超三成,降至近十年来同期最低;核心城市优质地块放量,带动楼面价结构性上涨。(界面新闻)

7月6日,据深圳市房地产中介协会微信公众号消息,根据深圳市房地产中介协会统计,6月深圳全市二手房录得3192套,环比下降11.4%,但相比去年同期,依然有19.4%的涨幅。(中国网地产)

7月6日,据北京市规划和自然资源委员会官网,北京再挂牌通州区和延庆区的两宗住宅用地,总起始价30.1亿元。挂牌信息显示,北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目FZX-0501-6004、6005地块的土地面积为42365.624平方米,规划建筑面积78552.522平方米,用地性质为R2二类居住用地、A334托幼用地,起始价格24.9亿元,起始楼面价31699元/平方米。(澎湃新闻)

3.2 公司动态跟踪

万科A: 1) 7月4日,公司发布公告,2023年6月,万科企业股份有限公司实现合同销售面积252万平方米,合同销售金额361.4亿元;2023年1-6月,公司累计实现合同销售面积1297万平方米,合同销售金额2039.4亿元。2023年5月销售简报披露以来,公司新增加开发项目1个; 2) 7月4日,万科A被深股通减持382.3万股,最新持股量为2.8亿股,占公司A股总股本的2.9%; 3) 7月7日,根据万科企业股份有限公司2023年度第四期中期票据发行情况公告披露,万科已完成发行债券“23万科MTN004”;公告显示,本期债券发行金额为20亿元,票面利率3.1%,期限为3年,起息日为2023年7月7日,兑付日为2026年7月7日,该债券主承销商为上海浦东发展银行股份有限公司、中国光大银行股份有限公司。

南京高科: 1) 7月3日,公司2023年度第七期超短期融资券发布公告,本期债券发行起始日为2023年7月4日,发行期限为110日,发行额为9亿元; 2) 7月3日,南京高科获沪股通增持10.5万股,最新持股量为1247.1万股,占公司A股总股本的0.7%; 3) 7月5日,南京高科发布公告,根据中市协注[2022]SCP309号《接受注册通知书》,公司超短期融资券注册金额为20亿元,注册额度自通知书落款之日(2022年8月25日)起2年内有效,公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。

滨江集团: 1) 7月4日,公司在深交所互动易中披露,截至2023年6月30日公司股东户数为3.07万户,较上期(2023年6月9日)减少1382户,减幅为4.3%; 2) 7月4日,滨江集团被深股通减持74.8万股,最新持股量为5817.2万股,占公司A股总股本的1.9%; 3) 7月5日,公司发布公告,2023年度第三期短期融资券完成发行。根据公告披露,该票据发行期限为366天,实际发行规模9亿元,发行利率3.9%。

正荣地产：7月4日，公司在港交所发布公告，6月集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为16.7亿元，合约销售建筑面积约为115178平方米，截至2023年6月30日止月份的合约平均售价约为每平方米14500元。

越秀地产：1) 7月5日，公司发布公告，6月合同销售金额约为141.1亿元，同比下降约1.3%，实现合同销售面积约为41.1万平方米，同比下降约24.3%。2) 7月6日，越秀地产发布6月销售简报。2023年6月，本公司实现合同销售（连同合营及联营公司项目的合同销售）金额约为人民币141.1亿元，同比下降约1.3%，实现合同销售面积约为41.13万平方米，同比下降约24.3%。2023年1-6月，本公司累计合同销售（连同合营及联营公司项目的合同销售）金额约为人民币836.3亿元，同比上升约71.0%，累计合同销售面积约为247.4万平方米，同比上升约39.2%。累计合同销售金额约占2023年合同销售目标人民币1320亿元的63.4%。

保利发展：7月6日，保利发展发布的半年度业绩快报显示，上半年，该公司实现营业总收入约1383.8亿元，同比增长24.9%；归母净利润实现120亿元，同比增长10.84%。同期，保利发展拥有总资产1.43万亿元，同比下降2.7%，归属于上市公司股东的所有者权益1992.9亿元，同比增长1.5%。

中交地产：1) 7月7日，深交所披露中交地产股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行绿色公司债券项目状态更新为“已受理”，本期债券品种为小公募，拟发行金额10亿元，承销商或管理人为国新证券股份有限公司，项目于2023年7月6日获得受理。2) 7月7日，中交地产被深股通减持35.4万股，最新持股量为360.8万股，占公司A股总股本的0.5%。

华夏幸福：7月7日，华夏幸福被沪股通减持118.1万股，最新持股量为1512.0万股，占公司A股总股本的0.4%。

荣盛发展：7月7日，荣盛发展被深股通减持1316.66万股，最新持股量为2938.0万股，占公司A股总股本的0.7%。

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	12.80	买入	1.53	1.73	1.94	9.87	7.41	6.61
002244.SZ	滨江集团	8.79	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	6.08	5.07
600325.SH	华发股份	9.28	买入	1.12	1.38	1.56	7.44	6.73	5.96
600266.SH	城建发展	5.21	买入	-0.56	0.45	0.58	-11.33	11.63	8.93

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
600153.SH	建发股份	9.64	买入	2.09	2.40	2.75	6.53	4.01	3.50
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	5.05	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	4.62	4.39
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	13.87	买入	1.95	1.95	2.03	9.36	7.13	6.84
000069.SZ	华侨城A	4.47	买入	-1.33	0.16	0.32	-4.01	28.54	14.17
6098.HK	碧桂园服务	8.78	买入	0.58	1.16	1.37	30.14	7.57	6.41
2669.HK	中海物业	7.39	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	14.77	11.51
1209.HK	华润万象生活	34.77	买入	0.97	1.24	1.56	36.64	28.09	22.26

数据来源: wind, 西南证券 (注: 以人民币为单位, 截止2023年7月7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。

请务必阅读正文后的重要声明部分

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