



上海二轮供地热度不减，“金融16条”政策延期

投资要点

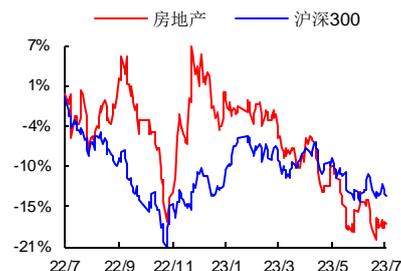
- **7月44城新房成交面积同比-29%，环比-20%；14城二手房成交面积同比-6%，环比-14%。**截至14日，7月44城新房累计成交面积同比-29%，环比6月同期-20%；全年累计同比-1%。其中，一线城市7月累计成交同比-12%，环比6月同期-16%，全年累计同比+20%。二线城市7月累计成交同比-27%，环比6月同期-22%；全年累计同比-5%。三四线城市7月累计成交同比-46%，环比6月同期-20%；全年累计同比-8%。7月14城二手房累计成交面积同比-6%，环比6月同期-14%；全年累计同比+39%。
- **社融数据超预期，居民中长期贷款小幅修复。**6月末社会融资规模存量为365.45万亿元，同比增长9%。对实体发放的人民币贷款余额为228.86万亿元，同比增长11.2%。上半年社会融资规模增量21.55万亿元，同比多4754亿元。其中6月社会融资规模增量为4.22万亿元，比上月多2.67万亿元，比上年同期少9859亿元，主要由于政府债券同比大幅少增1.08万亿。上半年人民币贷款增加15.73万亿元，同比多增2.02万亿元。6月单月人民币贷款增加3.05万亿元，同比多增2296亿元。其中居民新增人民币贷款增加9544亿元，同比多增1095亿元，中长期贷款4630亿元，同比多增463亿元，但较2021年同期少增526亿元，销售疲弱下与近五年均值相比仍偏低。
- **上海第二轮次集中供地热度不减。**7月13日上海完成年内第二轮次集中供地的首轮出让，共挂牌共计16宗住宅用地，成功出让15宗，总成交金额405.5亿元，总建面187.3万平方米。虽然本批次供地质量稍有下降，但整体溢价率维持在7.8%，较上一批次提升0.5个百分点，其中10宗以最高限价成交，另有5宗底价成交。从拿地企业来看，11宗地块由央企竞得，占比超过70%，民企和城投公司拿地仅有4宗，且多为底价成交地块，中国铁建、保利发展和招商蛇口获取3宗地块，华发、金地、万科等获取2宗地块。
- **“金融16条”政策延期，缓解行业流动性压力。**人民银行、国家金融监督管理总局7月10日发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，对“金融16条”中关于房企存量融资展期等部分政策进行延期。2023年以来除了已经进入债务重组的企业，依然有部分民企违约事件发生。“金融十六条”后行业融资环境明显改善，但主要流向央企和部分优质民企，销售疲软下民企未能获得足够的现金流。此次政策调整有利于缓解行业流动性压力，稳定市场信心和预期，促进“保交付”工作推进。
- **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)	13,746.05
流通市值(亿元)	13,188.52
行业市盈率TTM	13.9
沪深300市盈率TTM	11.8

相关研究

1. 房地产行业周报（7.3-7.9）：7月首周销售同比-31%，土拍分化加剧（2023-07-09）
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	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: 新增居民中长期贷款规模	2
图 4: 新增居民中长期贷款占新增人民币贷款比例	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*ST 津滨、中润资源、泛海控股等个股涨幅显著	4
图 8: 上周财信发展、格力地产、万泽股份等个股跌幅显著	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 28.03%	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

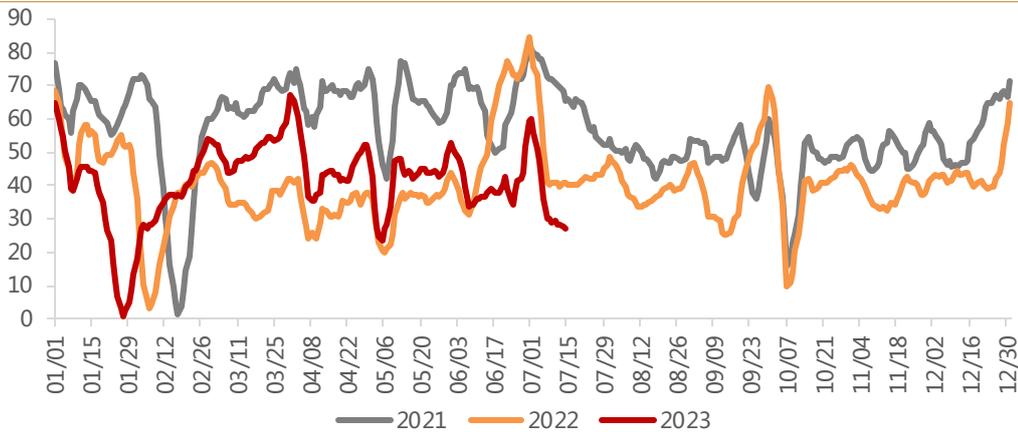
表 目 录

表 1: 上海 2023 年前两次集中拍情况对比 (万平方米、元/平方米)	2
表 2: 重点开发商 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

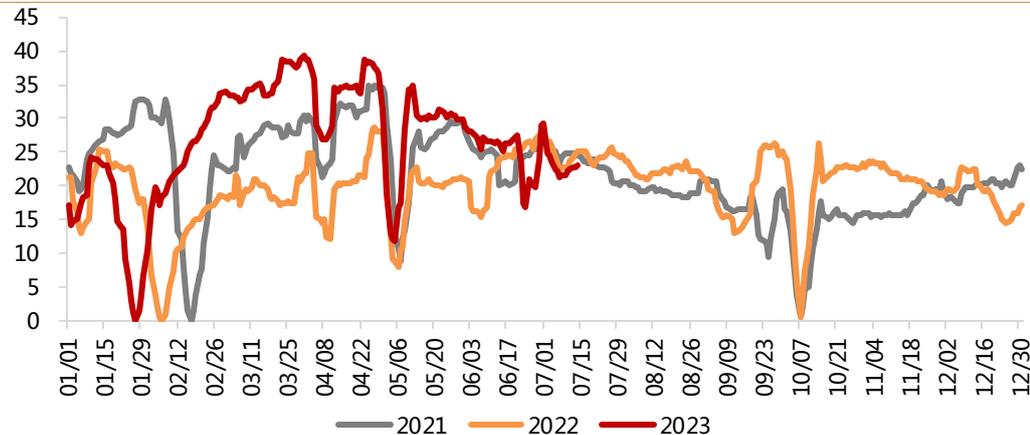
7月44城新房成交面积同比-29%，环比-20%；14城二手房成交面积同比-6%，环比-14%。
 截至14日，7月44城新房累计成交面积同比-29%，环比6月同期-20%；全年累计同比-1%。
 其中，一线城市7月累计成交同比-12%，环比6月同期-16%，全年累计同比+20%。二线城市7月累计成交同比-27%，环比6月同期-22%；全年累计同比-5%。三四线城市7月累计成交同比-46%，环比6月同期-20%；全年累计同比-8%。7月14城二手房累计成交面积同比-6%，环比6月同期-14%；全年累计同比+39%。

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）

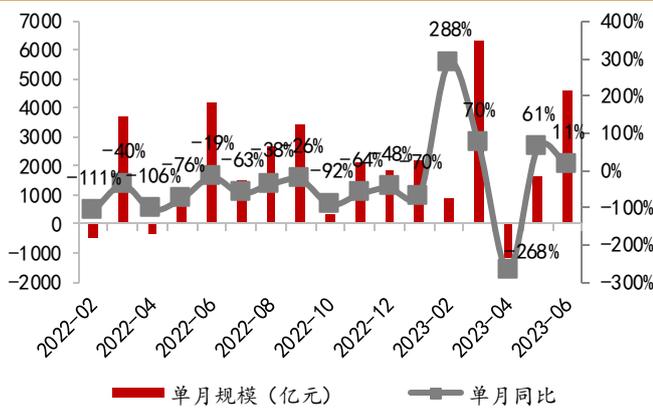


数据来源：wind，西南证券整理

社融数据超预期，信贷有所修复。7月11日央行发布统计数据显示，截至2023年6月末社会融资规模存量为365.45万亿元，同比增长9%。对实体发放的人民币贷款余额为228.86万亿元，同比增长11.2%。从结构来看，2023年6月末对实体经济发放的人民币贷款余额占同期社会融资规模存量的62.6%，同比高1.2pp。从增量来看，2023年上半年社会融资规模增量为21.55万亿元，比上年同期多4754亿元；对实体经济发放的人民币贷款增加15.6万亿元，同比多增1.99万亿元。其中6月社会融资规模增量为2.27万亿元，比上月多2.67万亿元，比上年同期少9859亿元，主要由于政府债券同比大幅增亿。

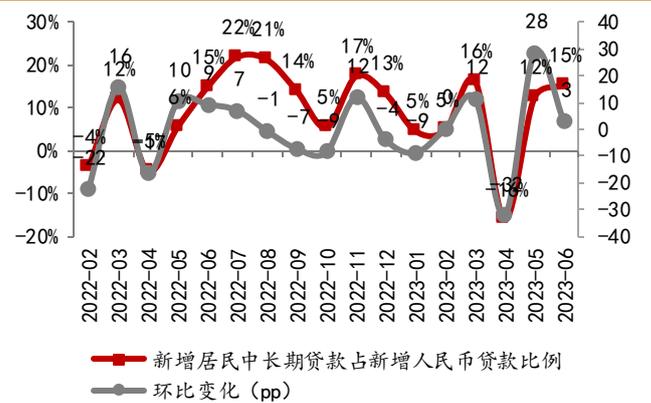
居民中长期贷款小幅修复。上半年人民币贷款增加 15.73 万亿元，同比多增 2.02 万亿元。6 月单月人民币贷款增加 3.05 万亿元，同比多增 2296 亿元。其中居民新增人民币贷款增加 9544 亿元，同比多增 1095 亿元，中长期贷款 4630 亿元，同比多增 463 亿元，但较 2021 年同期少增 526 亿元，销售疲弱下与近五年均值相比仍偏低。

图 3：新增居民中长期贷款规模



数据来源：wind，西南证券整理

图 4：新增居民中长期贷款占新增人民币贷款比例



数据来源：wind，西南证券整理

上海第二轮次集中供地热度不减。7 月 13 日上海完成年内第二轮次集中供地的首轮出让，共挂牌共计 16 宗住宅用地，成功出让 15 宗，总成交金额 405.5 亿元，总建面 187.3 万平方米。虽然本批次供地质量稍有下降，但整体溢价率维持在 7.8%，较上一批次提升 0.5 个百分点，其中 10 宗以最高限价成交，另有 5 宗底价成交。从拿地企业来看，11 宗地块由国央企竞得，占比超过 70%，民企和城投公司拿地仅有 4 宗，且多为底价成交地块，中国铁建、保利发展和招商蛇口获取 3 宗地块，华发、金地、万科等获取 2 宗地块。

表 1：上海 2023 年前两次集中拍情况对比（万平方米、元/平方米）

指标	2023 年第一批次	2023 年第二批次
成交幅数	19	15
成交建面	198.9	187.3
成交总价	518.9	405.5
平均楼板价	26095	21644
溢价率	7.3%	7.8%
流拍率	0%	6.25%

数据来源：CRIC，西南证券整理

“金融 16 条”政策延期，缓解行业流动性压力。人民银行、国家金融监督管理总局 7 月 10 日发布《关于延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知》，对“金融 16 条”中关于房企存量融资展期等部分政策进行延期。一是对于房地产企业开发贷款、信托贷款等存量融资，2024 年 12 月 31 日前到期的可以允许超出原规定多展期 1 年，可不调整贷款分类。二是 2024 年 12 月 31 日前向专项借款支持项目发放的配套融资，在贷款期限内不下调风险分类；对债务新老划断后的承贷主体按照合格借款主体管理。其他不涉及适用期限的政策长期有效。2023 年以来除了已经进入债务重组的企业，依然有部分民企违约事件发生。“金融十六条”后行业融资环境明显改善，但主要流向国央企和部分优质民企，销售疲软下民企未能获得足够的现金流。此次政策调整缓解行业流动性压力，稳定市

场信心和预期,促进“保交付”工作推进。

开发商业绩表现喜忧参半。本周房地产企业陆续发布上半年业绩预告,重点企业中,招商蛇口营业收入 514.4 亿元,同比下降 10.6%,归母净利润 21.5 亿元,同比增长 14.1%,表现较为稳健。城建发展上半年实现归母净利润 3.56 亿元至 5.09 亿元,同比增长 208.2% 至 254.8%,实现扭亏为盈,公司和参股公司持有的交易性金融资产股价变动幅度同比减小。

表 2: 重点开发商 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%
招商蛇口	514.4	-10.6%	21.5	14.1%
城建发展	-	-	3.6 至 5.1	208.2% 至 254.7%
华侨城	-	-	-17 至 -12	-1712% 至 -1238%
中交地产	-	-	-5.5	-753%
南山控股	-	-	0.21 至 0.29	116.0% 至 122.2%
首开股份	-	-	-22 至 -17	-54.5% 至 -19.4%
金融街	-	-	-8.0 至 -5.7	-170% 至 -150%
张江高科	-	-	3.6 至 4.3	1536% 至 1860%

数据来源: wind, 西南证券整理

2 市场回顾

上周上证指数上涨 1.29%、沪深 300 指数上涨 1.92%,创业板指上涨 2.53%,万得全 A 上周交易额 4.30 万亿,环比下跌 3.43%。从板块表现来看,电子、食品饮料、化工、传媒和有色金属等表现靠前。

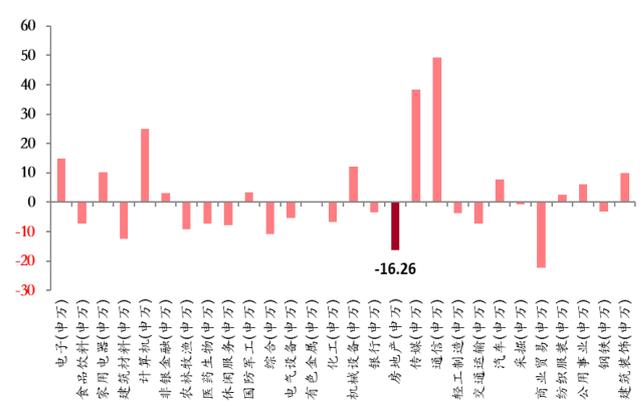
申万房地产板块(简称申万地产)上周下跌了 1.75%,在所有申万一级行业中相对排名 28/28。从年初涨跌幅来看,申万地产下跌 15.55%,在所有申万一级行业中相对排名 27/28。上周申万地产板块交易额 532.51 亿,环比下跌 9.07%。

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

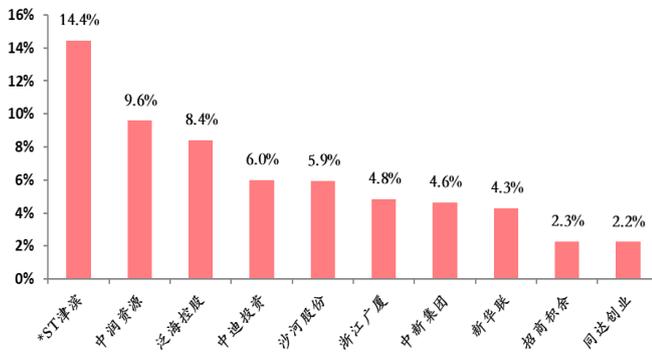
图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源: Wind, 西南证券整理

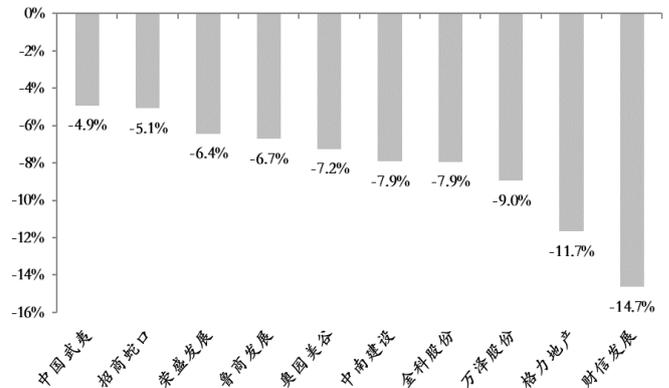
从个股涨跌幅来看,上周*ST津滨、中润资源、泛海控股等个股涨幅显著。财信发展、格力地产、万泽股份等个股跌幅显著。

图 7: 上周*ST津滨、中润资源、泛海控股等个股涨幅显著



数据来源: Wind, 西南证券整理

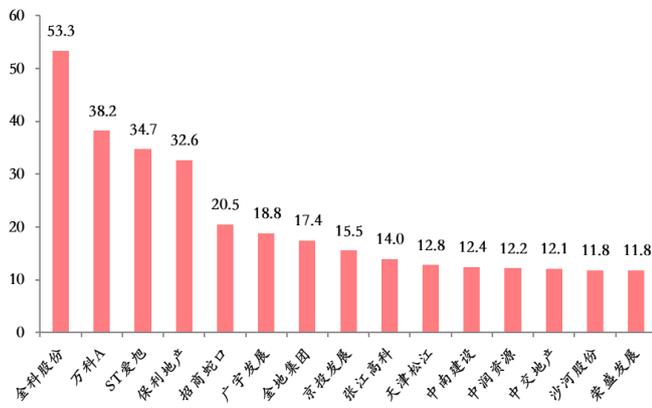
图 8: 上周财信发展、格力地产、万泽股份等个股跌幅显著



数据来源: Wind, 西南证券整理

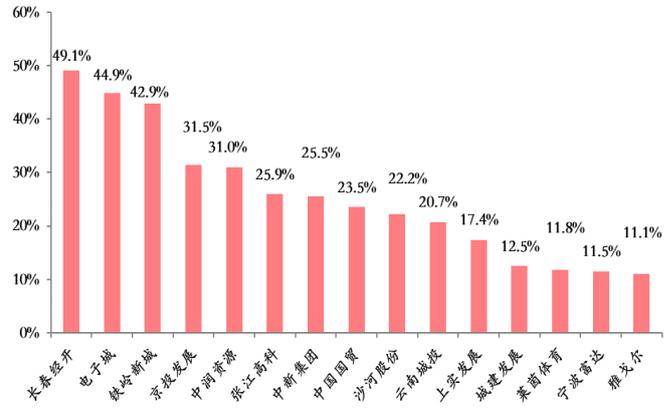
从板块交易额来看,上周金科股份、万科 A、ST 爱旭等排在行业前列,成交额均超过了 34 亿。其中金科股份和万科 A 交易额合计 91.56 亿,占板块交易额比重为 14.51%,金科股份和万科 A 交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看,长春经开、电子城、铁岭新城等涨幅居前,上涨个股个数占比 28.03%。年初以来,宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅居前。

图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)



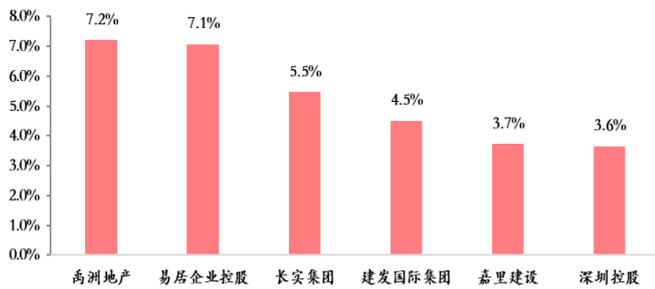
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 28.03%

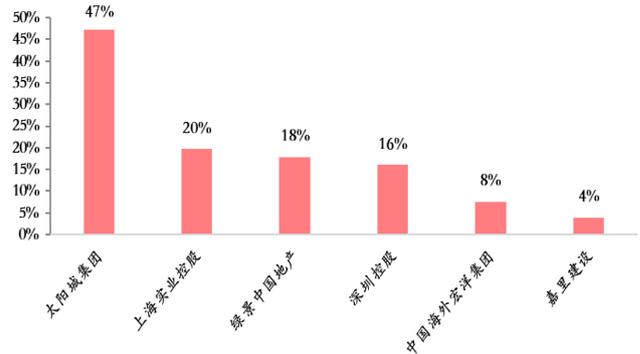


数据来源: Wind, 西南证券整理

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 24 只股票上涨,禹州地产、易居企业控股、长实集团等涨幅居前,而国瑞置业、佳兆业集团、太阳城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,中国海外发展、华润置地和碧桂园均超过 10 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 19 只股票上涨，时代邻里、卓越商企服务、滨江服务等个股涨幅居前，而新大正、宝龙商业、新城悦服务等个股跌幅靠前。年初以来，滨江服务、中海物业、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 7.81 亿（人民币），其余股票成交额均在 3.5 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 10 日，中指研究院发布 2023 上半年中国房地产代建企业排行榜。2023 上半年，绿城管理以 1727 万平方米新签约规模位列第一，继续领跑行业。蓝城集团和金地管理代建新签约面积均超过 500 万平方米，处于领先地位。中原建业、龙湖龙智造代建新签约规模均超过 300 万平方米。中原建业首创城市合伙人模式成功落地后，举行多次集体签约，助力其规模快速提升。龙湖龙智造是 2022 年新成立的代建品牌，成立当年即斩获多项目，2023 上半年，以 335 万平方米的新签约规模进入前五，拓展势头猛进。（大河财立方）

7 月 10 日，合富辉煌商业地产发布 2023 年上半年广州商用物业市场总结报告。报告称，上半年广州公寓成交价格上行趋势明显，达到均价 32191 元/平方米。而成交量也趋向中心

区域(越秀区、荔湾区、海珠区、天河区、白云区), 数据显示, 上半年中心区域成交 15.2 万平方米, 同比上升 19%, 占全市公寓成交比重提升 11 个百分点达 46%。(中国新闻网)

7 月 10 日, 中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于“延长金融支持房地产市场平稳健康发展有关政策期限的通知”。根据通知,《中国人民银行中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》有关政策有适用期限的, 将适用期限统一延长至 2024 年 12 月 31 日。(新华财经)

7 月 11 日, 上海市第二批集中供地的第一次挂牌地块进入现场交易环节。11 宗地块有多名竞买人竞拍, 进入现场竞价环节; 4 宗地块均有一位竞买人, 根据其在挂牌期间的报价确定地块成交价格及竞得人。位于上海市松江区的永丰街道 SJC10011 单元 H02-16、H02-18 号地块吸引 7 位竞买人参与现场竞价, 触及最高限价 184790 万元后, 进入摇号阶段, 其中 6 位竞买人确认参与摇号, 最终, 招商蛇口 (001979.SZ) 全资拥有的上海虹润置业有限公司竞得。(澎湃新闻)

7 月 11 日, 中指研究院发布的《2023 年中国房地产顾客满意度调查报告》显示, 近两年中国城市居民的居住满意度呈持续下滑的趋势, 2023 年降至 72.3 分。其中, 百强企业分化, 头部房企品牌效应进一步放大; 央国企优势凸显, 总体满意度稳定, 民企得分下滑明显。中指研究院连续多年组织全国房地产居民居住满意度普查, 2023 年中国城市居民居住满意度调查在全国 30 个省份, 210 个城市同步推进, 累计收集 260 余家房企 40 多万有效样本, 其中地产百强企业回收样本量占总样本量比例七成以上。(经济参考网)

7 月 11 日,《河南省实施扩大内需战略三年行动方案(2023—2025 年)》全文出炉。方案提出, 每年培育 5—10 个省级夜经济消费集聚区。加快建设郑州、洛阳国际消费中心城市, 支持南阳建设区域性消费中心城市。制定住房公积金支持新市民租购住房政策。(证券时报·e 公司)

7 月 11 日, 第一太平戴维斯发布报告显示, 由于需求不振, 北京甲级写字楼市场供需不平衡, 去化压力有所增加。报告认为, 2023 年第二季度, 北京写字楼市场未能开启反弹, 而是延续了一季度的疲软态势。第二季度内, 北京甲级写字楼市场共有四座新项目正式交付, 带来约 24.4 万平方米的新办公面积。今年上半年, 北京甲级写字楼市场新增供应量累积至 30.2 万平方米, 较去年同期上升 28.2%。从供应端角度来看, 市场已回归正轨。(第一财经)

7 月 12 日, 克而瑞租售发布《2023 年上半年集中式公寓规模榜单》。榜单显示, 今年上半年, TOP30 集中式长租公寓企业累计开业规模超 96 万间, 环比增长 4.35%, 同比增长 9.55%。管理规模方面, TOP30 企业管理规模超 133 万间, 同比增速加快。还值得注意的是, 经过 2-3 年的建设期, 保障性租赁住房的上市供应步伐逐步加快。(新京报)

7 月 12 日, 山东省政府新闻办举行新闻发布会, 解读《山东省高品质住宅开发建设指导意见》。山东省住房和城乡建设厅质安处处长李永刚表示, 推进高品质住宅建设, 质量至关重要, 提升住宅品质, 山东从“事前防控、事中控制、事后保修”三个方面聚力提升。(海报新闻)

7 月 12 日, 郑州市郑东新区两宗住宅用地正式开拍, 涉及北龙湖北岸 1 宗、高铁东板块 1 宗。其中, 位于北龙湖北岸的郑政东出〔2023〕2 号(网)地因无人竞价, 最终流拍。从地块信息来看, 该地块位于郑东新区龙湖区域龙泽东路北、龙沅路西, 土地使用权面积为 88263.30 平方米(约 132.4 亩), 地上为城镇住宅用地, 地下为交通服务场站用地, 容积

率>1.0且<2.8,建筑密度<25,建筑高度<60,绿地率>35。竞拍起始价 31.58 亿元,熔断价 36.317 亿元,竞买保证金 6.316 亿元,要求投资额不低于 41.14 亿元。(大河财立方)

7月12日,58同城、安居客发布的《2023年上半年全国租赁市场报告》显示,2023年上半年,全国住房租赁市场普遍呈现出全面复苏的状态。其中,30个城市租赁价格指数呈现环比上涨,22个城市租赁价格同比显著上涨。(新华财经)

7月12日,仲量联行发布2023年第二季度上海房地产市场回顾与展望报告。数据显示,今年年二季度上海商业地产市场稳步恢复,零售物业市场净吸纳量由负转正,餐饮类商户活跃度显著提升。(东方网)

7月12日,安永在上海发布《中国房地产行业2022年业绩概览及存量时代房企展望》报告。报告指出,当前我国房地产市场存量时代已经来临,在存量时代,中国房地产企业挑战与机遇并存,仍然有广阔的发展空间。报告认为,在刚需消费者逐步减少、改善型需求未充分释放的大环境下,以住宅销售为主导销售模式的房企遭遇发展瓶颈,并已积极向商业地产运营商转型,开拓包括城市综合体、长租公寓、工业地产等板块,并推进资产证券化来实现进一步发展。(中国证券报·中证网)

7月12日,为加快推进全省高品质住宅开发建设,山东省住房和城乡建设厅印发《山东省高品质住宅开发建设指导意见》的通知。按照《指导意见》,高品质住宅应符合高质量发展要求,具备质量优良、安全耐久,功能优化、健康舒适,环境优美、便利宜居,设施完善、技术先进,低碳绿色、节能环保,服务精细、邻里和谐的品质,体现人文美学价值、引领美好居住生活发展方向,是广大群众普遍认可的“好房子”。(澎湃新闻)

7月13日,大连市住房公积金管理中心网站发布消息,大连市所有低收入人员均可享受住房公积金贷款贴息政策。以前只有低保户家庭享受,现在已经扩大范围。这项政策可有效减轻低收入家庭住房公积金贷款还贷压力。政策明确,贷款贴息对象为经大连市辖区乡镇(街道)、民政部门审核认定的低收入人员,且办理住房公积金贷款的借款人主要包括以下四类:低收入家庭(低保边缘户)成员、最低生活保障家庭成员、困难家庭中的单独保障人员、特困供养人员。(中国证券报·中证网)

7月14日,人民银行副行长刘国强在国新办新闻发布会上表示,6月末,制造业中长期贷款余额同比增长40.3%,比各项贷款增速高29.0个百分点;基础设施业中长期贷款余额同比增长15.8%,比各项贷款增速高4.5个百分点;“专精特新”中小企业贷款余额同比增长20.4%,比各项贷款增速高9.1个百分点;普惠小微贷款余额同比增长26.1%,比各项贷款增速高14.8个百分点;普惠小微授信户数为5935万户,接近6000万户,同比增长13.3%。上半年,发放个人住房贷款总额同比多5164亿元。(中国网地产)

7月14日,人民银行货币政策司司长邹澜在国新办举行的新闻发布会上表示,人民银行、金融监管总局拟定《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》,为住房租赁提供多元化、全周期的金融服务。1000亿元租赁住房贷款支持计划也在稳步推动,已经落地济南、郑州等试点城市。(大河财立方)

7月14日电中国人民银行新闻发言人、调查统计司司长阮健弘表示,上半年,金融机构各项贷款新增15.73万亿元,同比多增2.02万亿元,显示金融体系对实体经济的支持力度进一步加大。从行业投向看,新增贷款主要投向制造业、基础设施业等重点领域,房地产行业贷款增长也呈现持续恢复态势,贷款行业结构进一步优化。(中国新闻网)

3.2 公司动态跟踪

万科 A: 1) 7月11日, 万科已完成发行 20 亿元中票, 发行利率 3.1%。本期债券简称 23 万科 MTN004, 发行金额 20 亿元, 有效申购金额 22.5 亿元, 发行利率 3.1%, 期限 3 年, 起息日为 2023 年 7 月 7 日, 兑付日为 2026 年 7 月 7 日, 主承销商及簿记管理人为浦发银行, 联席主承销商为光大银行; 2) 7月13日, 万科 A 获深股通增持 604.28 万股, 最新持股量为 2.7 亿股, 占公司 A 股总股本的 2.78%。

正荣地产: 1) 7月10日, 正荣地产披露数据: 6 月, 正荣交付上海正荣悦珑府、南京正荣润熙府西安紫阙台、长沙正荣梅溪紫阙台等全国 14 个项目、12682 套新房, 2023 年 1-6 月, 正荣于全国累计兑现 32 批次项目交付, 涉及 20906 户家庭; 2) 7月11日, 正荣地产集团下属公司正荣地产控股有限公司发布公告称, 根据公司最新章程, 公司不再设董事会, 改为一人执行董事, 公司股东会选举金明捷为执行董事, 并聘任其为公司经理; 同时, 公司任命宋喜娥为财务负责人。

中交地产: 1) 7月10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 5.5 万户, 较上期 (2023 年 6 月 20 日) 增加 2036 户, 增幅为 3.8%; 中交地产股东户数低于行业平均水平; 2) 7月14日, 公司发布公告, 公司全资子公司中交花创 (绍兴) 置业有限公司 (以下简称“中交花创”) 由于经营需要, 向平安银行股份有限公司杭州分行申请固定资产贷款 15 亿元, 公司为上述贷款提供连带责任保证担保 15 亿元, 中交花创向公司提供反担保。公司已与平安银行股份有限公司杭州分行签署保证担保合同。

华夏幸福: 1) 7月10日, 公司发布对上海证券交易所关于公司 2022 年年度报告的信息披露监管工作函回复的公告, 关于债务重组收益, 华夏幸福表示, 公司债务重组收益-投资收益科目 2022 年确认 257.0 亿元, 2023 年一季度确认 62.8 亿元; 通过以股抵债方式确认的债务重组收益-资本公积科目, 2022 年确认 45.1 亿元, 2023 年一季度确认 5.6 亿元; 2) 7月13日, 公司发布公告称, 境内外公司债券重组全部完成, 实现债务重组的金额累计约为人民币 1834.5 亿元。其发行的 14 只 (存续票面金额合计 291.3 亿元) 公司债券, 以及公司下属子公司九通基业投资有限公司发行的 7 只 (存续票面金额合计 80 亿元) 公司债券, 于近期同时召开债券持有人会议, 并于 7 月 12 日获得表决通过债券调整本息兑付安排及利率等债务重组相关安排。至此, 华夏幸福境内外公司债券重组全部完成。

上实发展: 7月11日, 公司发布公告, 公司全资子公司上海上实城市发展投资有限公司与上海市宝山区规划和自然资源局签署了《成交确认书》、《上海市国有建设用地使用权出让合同》, 确认竞得目标地块国有建设用地使用权。

南京高科: 7月13日, 南京高科获沪股通增持 34.7 万股, 最新持股量为 1249.1 万股, 占公司 A 股总股本的 0.7%。

滨江集团: 7月13日, 滨江集团被深股通减持 22.4 万股, 最新持股量为 5652.7 万股, 占公司 A 股总股本的 1.8%。

北京城建: 7月14日, 公司发布公告, 公司预计 2023 年上半年实现归属于母公司所有者的净利润为 35596.3 万元到 50894.3 万元; 预计 2023 年上半年实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润 33456.3 万元到 47682.3 万元。

荣盛发展：7月14日，公司发布2023年半年度业绩预告显示，今年上半年，荣盛发展归属上市公司股东的净利润，预计盈利1亿-1.3亿元，扣除非经常性损益后的净利润预计盈利1.6亿-2亿元，全面扭亏为盈；基本每股收益预计盈利0.02元-0.03元/股。

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	12.60	买入	1.53	1.73	1.94	9.87	7.28	6.50
002244.SZ	滨江集团	8.48	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	5.86	4.89
600325.SH	华发股份	9.02	买入	1.12	1.38	1.56	7.44	6.52	5.80
600266.SH	城建发展	5.14	买入	-0.56	0.45	0.63	-11.33	11.47	8.14
600153.SH	建发股份	9.16	买入	2.09	2.40	2.75	6.53	3.81	3.33
002314.SZ	南山控股	3.28	买入	0.25	0.29	0.32	15.20	11.15	10.15
000090.SZ	天健集团	4.77	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	4.37	4.15
1109.HK	华润置地	29.12	买入	-	4.42	4.89	8.11	6.59	5.95
000002.SZ	万科A	13.78	买入	1.95	1.95	2.03	9.36	7.08	6.80
000069.SZ	华侨城A	4.43	买入	-1.33	0.16	0.32	-4.01	28.29	14.05
6098.HK	碧桂园服务	8.75	买入	0.58	1.16	1.37	30.14	7.54	6.38
2669.HK	中海物业	7.51	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	15.00	11.70
1209.HK	华润万象生活	34.56	买入	0.97	1.23	1.56	36.64	28.00	22.19

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止2023年7月14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 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	cyr@swsc.com.cn
	汪艺	销售经理	13127920536	13127920536	wyf@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zym@swsc.com.cn
	陈阳阳	销售经理	17863111858	17863111858	cyyf@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yf@swsc.com.cn
北京	卞黎旸	销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn
	龙思宇	销售经理	18062608256	18062608256	lsy@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.cn
路漫天	销售经理	18610741553	18610741553	lmtf@swsc.com.cn	
巢语欢	销售经理	13667084989	13667084989	cyh@swsc.com.cn	
马冰竹	销售经理	13126590325	13126590325	mbz@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