



## 6月销售额同比-19%，南京、杭州土拍降温

### 投资要点

- **7月44城新房成交面积同比-30%，环比-27%；14城二手房成交面积同比-7%，环比-16%。**截至21日，7月44城新房累计成交面积同比-30%，环比6月同期-27%；全年累计同比-2%。其中，一线城市7月累计成交同比-17%，环比6月同期-19%，全年累计同比+18%。二线城市7月累计成交同比-29%，环比6月同期-28%；全年累计同比-6%。三四线城市7月累计成交同比-44%，环比6月同期-31%；全年累计同比-9%。7月14城二手房累计成交面积同比-7%，环比6月同期-16%；全年累计同比+37%。
- **6月销售增速下滑，市场复苏动能较弱。**6月商品房销售面积13075万平方米，环比增长49%，同比下降18.2%，商品房销售额13305亿元，环比增长33%，同比下降19.3%。累计来看，1-6月商品房销售面积59515万平方米，同比下降5.3%，降幅较1-5月扩大4.4pp，累计增速连续两个月下滑，商品房销售额63092亿元，增长1.1%，增幅较1-5月大幅收窄7.3pp。东部地区市场恢复较好1-6月销售额同比增长7.1%，中部、西部、东北地区累计同比仍下降。
- **竣工持续保持高增，新开工依旧萎靡。**1-6月房地产开发企业房屋施工面积791548万平方米，同比下降6.6%。房屋新开工面积49880万平方米，下降24.3%。6月竣工面积为6078万平方米，环比增长47%，同比增长16.3%，6月新开工面积10157万平方米，同比下降30.3%，降幅较1-5月扩大3pp，环比增长43%。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。1-6月房地产开发投资58550亿元，同比下降7.9%，降幅较1-5月扩大0.7pp，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。
- **到位资金增速下滑，企业资金面仍存压力。**2023年1-6月到位资金增速为-9.8%，降幅较1-5月扩大3.2个百分点，6月单月到位资金同比下降21.5%。其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款累计增速为负，分别同比下降11.1%、23.4%和0.9%，个人按揭贷款同比增长2.7%。根据中指监测，6月房地产企业非银融资同比下降21.3%，企业资金面继续承压，同时对投资开发产生制约。
- **南京、杭州土拍热度有所下降。**7月17日南京完成年内第4批次供地，8宗地成功出让，成交总金额94.5亿元，其中仅有2宗摇号成交，其余6宗均底价成交，整体溢价率5.2%。7月18日杭州完成年内第7次集中供地，共挂牌7宗，成功出让6宗宅地，1宗流拍，总成交金额73.7亿元，其中3宗摇号成交，3宗底价或低溢价成交，整体成交溢价率为7.2%，处于年内较低水平。土拍热度下降一方面受新房成交回落影响，另一方面也与供地质量下降有关。
- **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

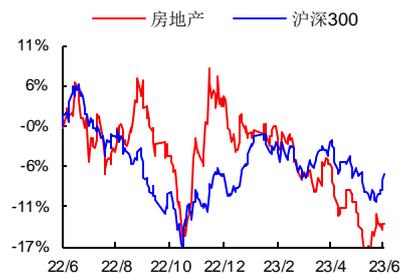
邮箱：cth@swsc.com.cn

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	112
行业总市值(亿元)	14,227.30
流通市值(亿元)	13,658.85
行业市盈率TTM	14.4
沪深300市盈率TTM	11.6

### 相关研究

1. 房地产行业周报(7.10-7.16)：上海二轮供地热度不减，“金融16条”政策延期(2023-07-16)
2. 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)
3. 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)
4. 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)

## 目 录

1 每周点评 .....	1
2 市场回顾 .....	3
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 .....	9
4 投资建议 .....	11
5 风险提示 .....	11

## 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 月销售面积同比-18.2% .....	2
图 4: 6 月销售金额同比-19.2% .....	2
图 5: 6 月开发投资额单月同比-10.3% .....	2
图 6: 6 月新开工面积单月同比-30.3% .....	2
图 7: 6 月竣工面积单月同比+16.3% .....	3
图 8: 6 月到位资金单月同比-21.5% .....	3
图 9: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势 .....	4
图 10: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp) .....	4
图 11: 上周荣盛发展、大龙地产、中南建设等个股涨幅显著 .....	4
图 12: 上周广宇发展、万业企业、天津松江等个股跌幅显著 .....	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 38.64% .....	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

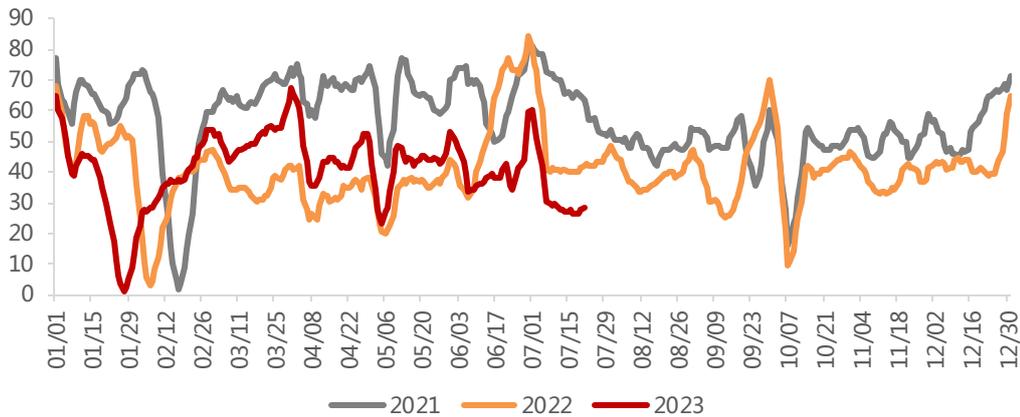
## 表 目 录

表 1: 杭州 2023 年各轮集中供地情况 .....	3
表 2: 重点关注公司盈利预测与评级 .....	11

## 1 每周点评

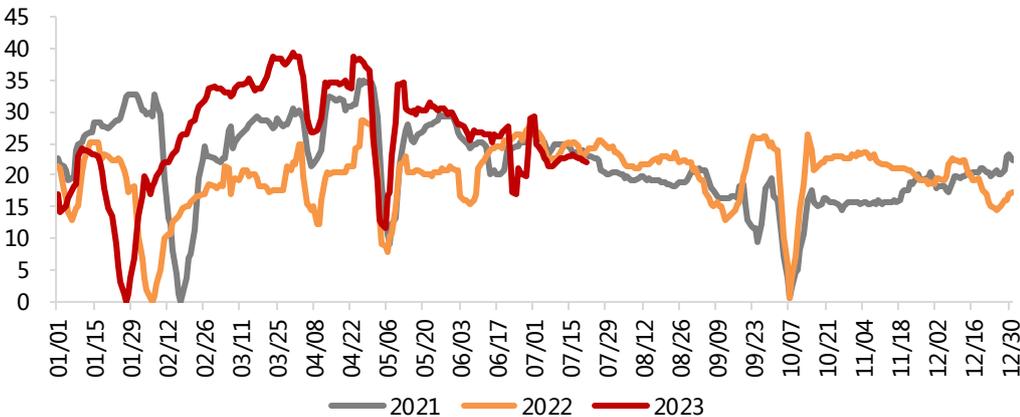
**7月44城新房成交面积同比-30%，环比-27%；14城二手房成交面积同比-7%，环比-16%。**截至21日，7月44城新房累计成交面积同比-30%，环比6月同期-27%；全年累计同比-2%。其中，一线城市7月累计成交同比-17%，环比6月同期-19%，全年累计同比+18%。二线城市7月累计成交同比-29%，环比6月同期-28%；全年累计同比-6%。三四线城市7月累计成交同比-44%，环比6月同期-31%；全年累计同比-9%。7月14城二手房累计成交面积同比-7%，环比6月同期-16%；全年累计同比+37%。

图1：44城商品房成交面积（万方，MA7）



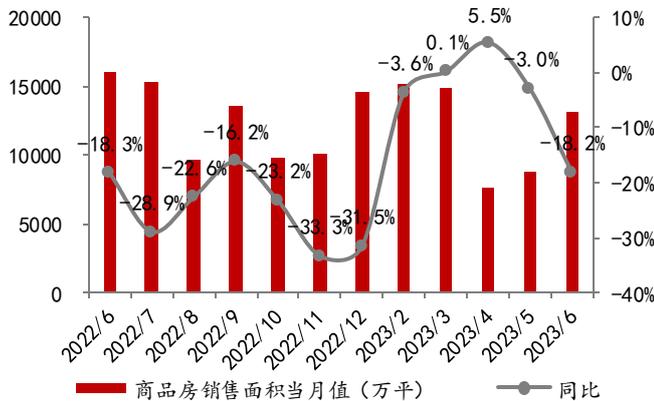
数据来源：wind，西南证券整理

图2：14城二手房成交面积（万方，MA7）

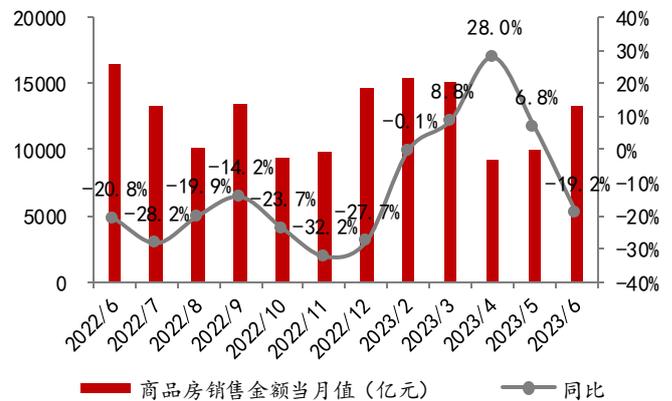


数据来源：wind，西南证券整理

**6月销售增速下滑，市场复苏动能较弱。**6月商品房销售面积13075万平方米，环比增长49%，同比下降18.2%，商品房销售额13305亿元，环比增长33%，同比下降19.3%。累计来看，1-6月商品房销售面积59515万平方米，同比下降5.3%，降幅较1-5月扩大4.4pp，累计增速连续两个月下滑，商品房销售额63092亿元，增长1.1%，增幅较1-5月大幅收窄7.3pp。各区域中，东部地区市场恢复较好，1-6月商品房销售额同比增长7.1%，中部、西部、东北地区销售金额累计同比仍下降，其中中部地区降幅最大，同比下降9.0%。

**图 3：6 月销售面积同比-18.2%**


数据来源：统计局，西南证券整理

**图 4：6 月销售金额同比-19.2%**


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。**1-6 月房地产开发企业房屋施工面积 791548 万平方米，同比下降 6.6%。房屋新开工面积 49880 万平方米，下降 24.3%。6 月竣工面积为 6078 万平方米，环比增长 47%，同比增长 16.3%，6 月新开工面积 10157 万平方米，同比下降 30.3%，降幅较 1-5 月扩大 3pp，环比增长 43%。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。1-6 月房地产开发投资 58550 亿元，同比下降 7.9%，降幅较 1-5 月扩大 0.7pp，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。

**到位资金增速下滑，企业资金面仍存压力。**2023 年 1-6 月到位资金增速为 -9.8%，降幅较 1-5 月扩大 3.2 个百分点，6 月单月到位资金同比下降 21.5%。其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款累计增速为负，分别同比下降 11.1%、23.4%和 0.9%，个人按揭贷款同比增长 2.7%。根据中指监测，6 月房地产企业非银融资同比下降 21.3%，企业资金面继续承压，同时对投资开发产生制约。

**图 5：6 月开发投资额单月同比-10.3%**

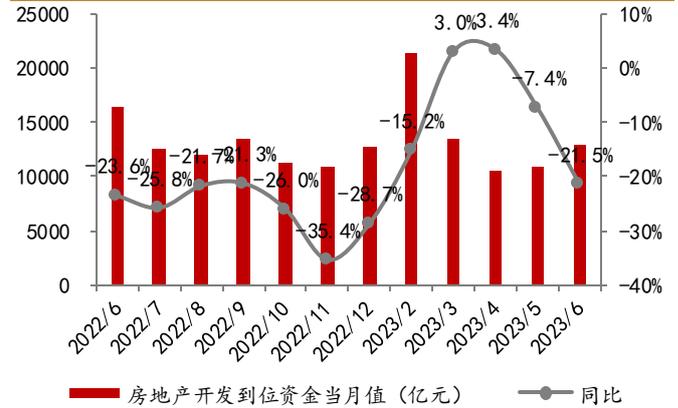

数据来源：统计局，西南证券整理

**图 6：6 月新开工面积单月同比-30.3%**


数据来源：统计局，西南证券整理

**图 7：6 月竣工面积单月同比+16.3%**


数据来源：统计局，西南证券整理

**图 8：6 月到位资金单月同比-21.5%**


数据来源：统计局，西南证券整理

**南京、杭州土拍热度有所下降。**7月17日南京完成年内第4批次供地，8宗地成功出让，成交总金额94.5亿元，其中仅有2宗摇号成交，其余6宗均底价成交，整体溢价率5.2%。7月18日杭州完成年内第7次集中供地，共挂牌7宗，成功出让6宗宅地，1宗流拍，总成交金额73.7亿元，其中3宗摇号成交，3宗底价或低溢价成交，整体成交溢价率为7.2%，处于年内较低水平。土拍热度下降一方面受新房成交回落影响，另一方面也与供地质量下降有关。

**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	2023 年 第 6 批	2023 年 第 7 批
成交幅数	13	10	12	9	5	12	6
成交建面 (万平方米)	93.5	74.8	99.8	76.6	39.2	90.1	35.9
成交总价 (亿元)	182	145	167	138	104	127.8	73.7
平均楼板价 (元/平方米)	19491	19370	16682	18032	26587	14179	20506
溢价率	9.3%	10.2%	8.5%	9.43%	11.25%	6.9%	7.2%
流拍率	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14%

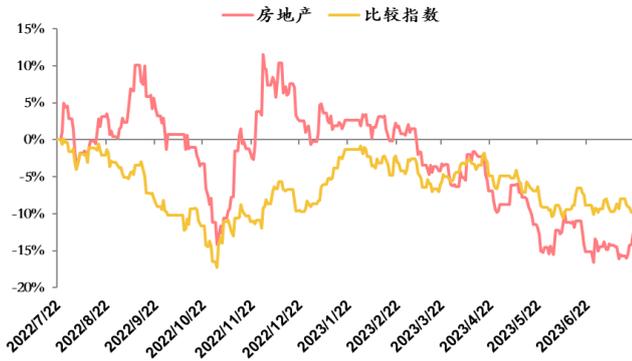
数据来源：CRIC，西南证券整理

## 2 市场回顾

上周上证指数下跌 2.16%、沪深 300 指数下跌 1.98%，创业板指下跌 2.74%，万得全 A 上周交易额 3.79 万亿，环比下跌 11.90%。从板块表现来看，房地产、建筑材料、农林牧渔、轻工制造和商业贸易等表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 3.56%，在所有申万一级行业中相对排名 1/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 12.54%，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 692.02 亿，环比上涨 29.95%。

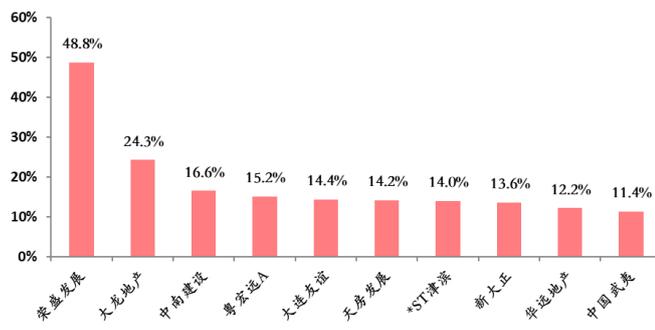
图 9：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



数据来源：Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周荣盛发展、大龙地产、中南建设等个股涨幅显著。广宇发展、万业企业、天津松江等个股跌幅显著。

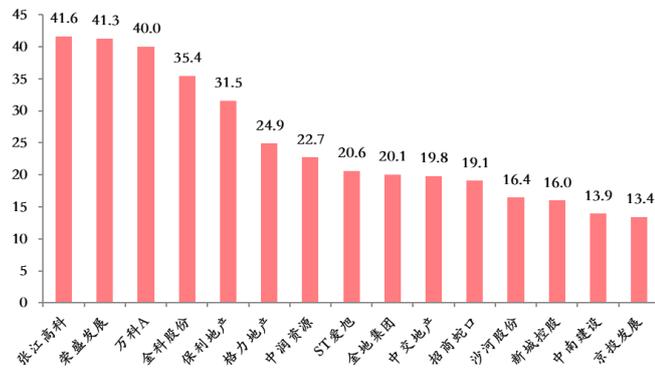
图 11：上周荣盛发展、大龙地产、中南建设等个股涨幅显著



数据来源：Wind, 西南证券整理

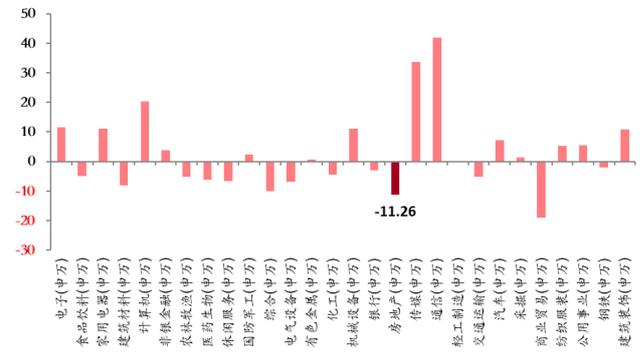
从板块交易额来看，上周张江高科、荣盛发展、万科 A 等排在行业前列，成交额均超过了 40 亿。其中张江高科和荣盛发展交易额合计 82.90 亿，占板块交易额比重为 10.82%，张江高科和荣盛发展交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，长春经开、电子城、铁岭新城等涨幅居前，上涨个股个数占比 38.64%。年初以来，宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅居前。

图 13：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）



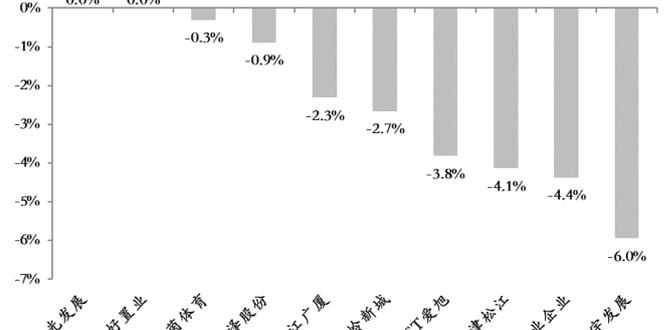
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 10：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



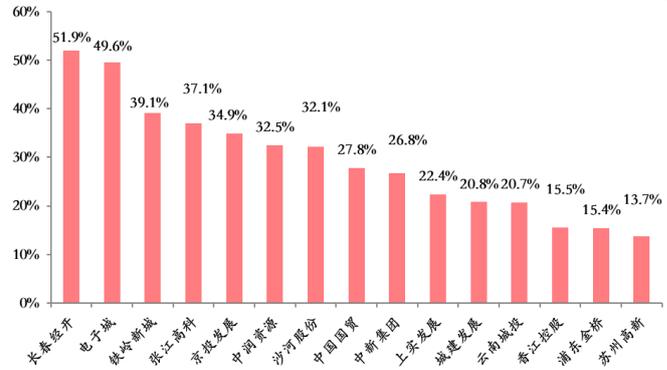
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 12：上周广宇发展、万业企业、天津松江等个股跌幅显著



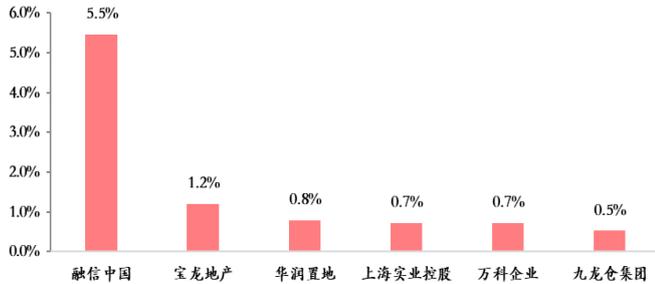
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 14：年初以来申万地产上涨个股占比为 38.64%

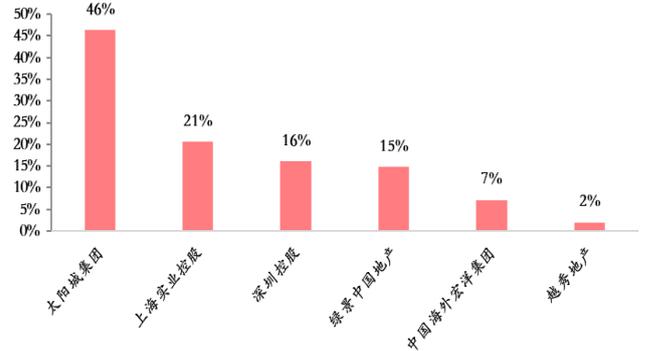


数据来源：Wind, 西南证券整理

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，融信中国、宝龙地产、华润置地等涨幅居前，而国瑞置天誉置业、时代中国控股、珠光控股等位居跌幅前列。年初以来，太阳城集团、上海实业控股、深圳控股等个股表现强势。上周从成交金额来看，碧桂园、龙湖集团和中国海外发展均超过 10 亿（人民币）。

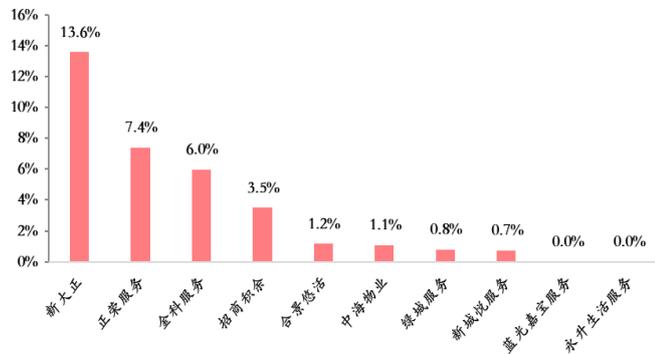
**图 15：上周表现强势的港股通内房股**


数据来源：Wind, 西南证券整理

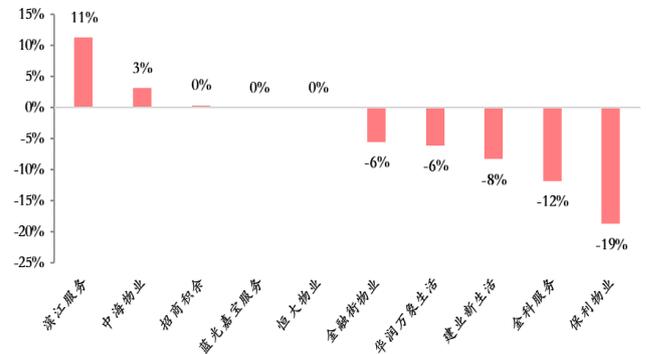
**图 16：年初以来表现强势的港股通内房股**


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 8 只股票上涨，新大正、正荣服务、金科服务等个股涨幅居前，而时代邻里、远洋服务控股、佳兆业美好等个股跌幅靠前。年初以来，滨江服务、中海物业、招商积余等个股表现比较强势。从上周成交额来看，碧桂园服务达到 15.04 亿（人民币），其余股票成交额均在 2.9 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

7月17日,国家统计局数据显示,上半年,全国房地产开发投资58550亿元,同比下降7.9%,其中,住宅投资44439亿元,下降7.3%。上半年,商品房销售面积59515万平方米,同比下降5.3%,其中住宅销售面积下降2.8%。商品房销售额63092亿元,增长1.1%,其中住宅销售额增长3.7%。(国家统计局)

7月17日,国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖在国新办发布会上表示,目前房地产新开工面积还在下降,竣工面积在增加,施工面积整体下降,未来看,房地产投资还会处于低位运行。但是随着房地产市场调整逐步到位,房地产投资会逐步回到合理水平。(第一财经)

7月17日,郑州住房公积金管理中心发布《关于住房公积金提取和贷款有关事项的通知》。关于住房公积金提取,其中明确,继续执行购买住房提取住房公积金的,可于购房后2年内,凭房地产交易或不动产登记部门备案的购房手续或凭证以及税务部门出具的发票、契税完税凭证办理住房公积金提取,提取总额应不超过购房所支付的金额的规定。恢复执行在住房公积金贷款结清前,借款人(含已经出具异地贷款证明、在其他住房公积金管理机构办理贷款的借款人)及其配偶可以按照购房和归还贷款等原因,办理住房公积金提取的规定。(大河财立方)

7月17日,国家统计局发布上半年经济数据。数据显示,上半年全国固定资产投资(不含农户)243113亿元,同比增长3.8%,从环比看,6月固定资产投资(不含农户)增长0.39%。其中上半年基础设施投资(不含电力、热力、燃气及水生产和供应业)同比增长7.2%,制造业投资增长6.0%,高于整体投资增速。房地产开发投资同比下降7.9%,降幅较1-5月扩大0.7个百分点。国家发展改革委投资研究所研究员吴亚平表示,上半年固定资产投资增速主要受房地产开发投资拖累,房地产投资拖累固投约1.7个百分点。而基建投资增速和制造业投资增速是上半年经济数据的亮点之一,下半年基建投资和制造业投资仍然有望保持在6%左右。(21世纪经济报道)

7月17日,仲量联行发布的2023年二季度杭州商业地产市场报告,办公楼市场中甲级办公楼平均净租金为138.9元/平方米/月,环比下降了0.7个百分点。乙级办公楼平均净租金105.3元/平方米/月,环比下降0.8个百分点。二季度全市零售物业租金也继续下降,首层净有效租金环比下降0.2%至519.3元/平方米/月。核心商圈零售市场平均净有效租金达961.7元/平方米/月,环比略有回升,而非核心商圈的租金则保持下跌趋势,净有效租金环比下降0.6%。(界面新闻)

7月17日,湘潭市政府办公室印发《关于延续和优化促进房地产市场平稳健康发展相关措施的通知》,对房地产市场调控政策有关内容进行优化。将提高住房公积金贷款额度,住房公积金缴存职工在湘潭市购买商品住房申请住房公积金贷款的,贷款最高限额调整为70万元;按国家政策生育三孩的住房公积金缴存职工家庭、高层次人才住房公积金贷款最高限额可达90万元。将实施购房财政补贴政策。清理兑现近年来已按规定申报的各类购房补贴。在湘潭市购买新建商品住房,签订网签合同并在1个月内全部缴清契税的,由契税收取地财政部门按其所缴纳契税额的50%对购房人予以补贴,补贴分两年兑付,具体实施细则由财政部门会同相关部门制定。(财联社)

7月17日,北京市住房城乡建设委联合北京市规划自然资源委发布了《保障性住房设计方案评审工作规程》,其中对样板间的评审标准提出明确要求。按照规程要求,原则上纳入全市保障性住房建设计划的公共租赁住房、保障性租赁住房、共有产权住房、安置房应开展设计方案评审。设计方案评审包括规划设计方案评审和全装修设计评审两个阶段。规划设计方案评审在方案阶段开展。全装修设计评审应结合全装修样板间组织,并在施工图备案前完成,相关优化整改内容应在施工图中予以完善。(界面新闻)

7月18日,青岛今年第二批次住宅用地开拍。城阳区城阳街道崇阳路北、春城路东地块率先拍卖。该宗地块总面积23824平方米,经过31轮竞价后,地块报价总额为2.86亿元,由于触及最高限价转入线下竞买程序。该地块共吸引万科、银丰、龙湖、华润、保利、招商等28家房企参与。(界面新闻)

7月18日,海南省住房和城乡建设厅、省住房公积金管理局联合印发《关于提取住房公积金支付购买新建商品住房和保障性住房首付款的通知(征求意见稿)》。其中提到,优化住房合同备案规定,各房地产开发企业支持购房人使用住房公积金与自筹资金相结合的方式支付购房首付款。各市县住房和城乡建设部门,支持购房人使用住房公积金支付首付款,对已签订合同,并在合同中按上款的规定约定付款方式,且购房人已足额支付自筹资金部分购房首付款的,应予以办理合同备案手续。(大河财立方)

7月18日,广东省统计局公布上半年房地产市场运行简况。数据显示,今年上半年,广东房地产开发投资0.70万亿元,同比下降7.4%,降幅比一季度收窄0.8个百分点。其中,商品住宅投资下降5.9%。分区域看,珠三角核心区完成房地产开发投资下降6.6%,粤东西北地区下降11.7%。上半年,广东商品房销售面积下降0.2%。(界面新闻)

7月18日,昆明市人民政府官网发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。在促进居住消费方面共提出6条措施,包括:生育二孩、三孩的住房公积金缴存职工家庭购买首套自住住房的,住房公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%。进一步优化存量房网签、登记服务流程,推行存量房“带抵押过户”合并登记服务,并开展“带抵押过户”住房公积金贷款试点工作。(第一财经)

7月19日,据北京市统计局消息,上半年,全市房屋施工面积11863.7万平方米,同比下降3.5%,其中住宅施工面积5859.2万平方米,下降3.5%。全市商品房销售面积522.9万平方米,同比增长17.2%,其中住宅销售面积378.6万平方米,增长14.8%。(中国网地产)

7月19日,福建省内体量最大的保障性租赁住房项目——泊寓院儿|厦门海湾社区正式投入运营,首批入市4044套青年公寓,有效缓解厦门新市民、新青年住房问题。该大型租赁社区由健康驿站化身而来:厦门高崎健康驿站今年1月完成作为入境人员集中隔离点的使命,恢复为保障性租赁住房,由万科集团旗下长租公寓品牌“泊寓”进行改造与运营。(中国新闻网)

7月19日,北京市住建委发布《北京市房地产经纪机构、住房租赁企业备案管理暂行办法(征求意见稿)》(以下简称《意见稿》),共计14条。针对市民反映强烈的收费不规范、未明码标价等问题,《意见稿》要求企业在经营场所、网络服务端的醒目位置公示备案证明、服务内容和标准、收费事项和标准等信息。(每日经济新闻)

7月19日，第一太平戴维斯发布《2023年上半年深圳房地产市场回顾与展望》报告，深度解析深圳房地产市场动态。根据报告，上半年住宅销售市场温和修复，季度供求指标环比齐升。2023年上半年，深圳一手住宅供应面积为241.8万平方米，半年度环比下降28.0%、同比上升29.6%。其中，第二季度，整体销售市场呈现温和修复态势，供求指标环比均有所增长。深圳全市第二季度供应面积为150.8万平方米，环比上升65.8%。（证券日报）

7月19日，成都迎来今年下半年首场土拍，本场土拍共推出11宗住宅地块，地块面积合计32.24万平方米，最终成交金额约75.85亿元。据中指研究院监测数据，今日拍卖分两场进行。按照出让要求，本次拍卖宗地采取“限房价、定品质、竞地价”拍卖措施，宗地不接受自然人报名；同一企业及其控股的各个公司，不得参加同一宗地的竞买。11宗地块分布于双流区（3宗）、新都区（1宗）、龙泉驿区（3宗）、成华区（1宗）、锦江区（1宗）、金牛区（1宗）、青羊区（1宗），从成交结果看，11宗地块全部完成出让，其中6宗地块溢价成交，5宗地块底价成交。（澎湃新闻）

7月20日，深圳公共资源交易公共服务平台显示，深圳市发布四宗住宅用地出让公告，四宗地块分别位于龙岗区、龙华区、光明区（2宗），地块起始总价约78.42亿元，四宗地块的交易日期为8月18日。其中，龙岗区宝龙街道G02315-0028地块的土地面积为7512.96平方米，建筑面积21036平方米，土地用途为三类居住用地，地块挂牌起始价6600万元，最高限制地价7500万元。（澎湃新闻）

7月20日，戴德梁行最新发布的数据显示，2023第二季度，天津市区甲级写字楼市场仍处于修复中，租赁需求缓慢释放，暂无新项目入市，存量稳定在261.7万平方米。数据显示，天津市区甲级写字楼市场净吸纳量为5457平方米，环比上涨19%；空置率环比微降0.2个百分点至35.7%；季末租金水平环比下降1.2%至每月每平方米人民币83.6元。（新华财经）

7月20日，北京再次出让2宗地块，均在昌平区，共计吸引二十余家房企参与，总成交金额58.97亿元，平均溢价率为7.6%。其中一宗地受到25家房企追捧。此次两宗地均采用“限地价+竞现房+摇号（交高标）”方式出让，其中，高教园地块土地合理上限价31.97亿元，竞报“现房销售”面积为1000~23000平方米；北七家东二旗地块土地合理上限价31.05亿元，竞报“现房销售”面积为1000~22000平方米。（证券时报网）

7月20日，2023年上半年上海市国民经济运行情况发布。上半年，全市固定资产投资同比增长37.2%。从主要投资领域看，工业投资增长34.3%，房地产开发投资增长37.5%，城市基础设施投资增长21.5%。上半年，全市新建商品房销售面积777.08万平方米，同比增长21.8%。其中，新建商品住宅销售面积增长20.2%。（第一财经）

7月21日，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（简称《意见》）。其中《意见》重点提及，在超大特大城市，要加大对城中村改造政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与。（中国基金报）

7月21日，安徽省蚌埠市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金个人住房贷款最高额度的通知》与《蚌埠市商业性个人住房贷款转个人住房公积金贷款暂行办法》，经市住房公积金管理委员会会议通过，对蚌埠市住房公积金个人住房贷款额度进行调整。按照新规，自7月21日起，蚌埠市缴存职工家庭一方（含单身）按时连续足额缴存住房公积金6个月以上（含6个月）的，住房公积金贷款最高额度由30万调整为50万元；夫妻双方按

时连续足额缴存住房公积金 6 个月以上（含 6 个月）的住房公积金贷款最高额度由 50 万调整为 70 万元。（澎湃新闻）

7 月 21 日，珠海市公布 2023 年上半年珠海经济运行情况，上半年珠海整体呈现回升向好态势。上半年，珠海市地区生产总值为 2063.29 亿元，同比增长 5.1%。其中，第一产业增加值为 27.08 亿元，同比增长 5.6%；第二产业增加值为 915.64 亿元，同比增长 6.5%；第三产业增加值为 1120.58 亿元，同比增长 4.0%。（21 世纪经济报道）

### 3.2 公司动态跟踪

万科 A: 1) 7 月 18 日，万科企业股份有限公司披露了 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的相关发行文件，本期债券的发行规模不超过 20 亿元，一共分为两个品种，本期债券设品种间回拨选择权，回拨比例不受限制，发行人和簿记管理人将根据本期债券发行申购情况，决定是否行使品种间回拨选择权；2) 7 月 20 日，万科企业股份有限公司发布公告称，经发行人和簿记管理人协商一致，最终确定本期债券仅发行品种一（3 年期）；3) 7 月 21 日，万科 A 被深股通减持 38.7 万股，最新持股量为 2.8 亿股，占公司 A 股总股本的 2.9%。

南京高科: 1) 7 月 17 日，公司发布公告，2023 年 4-6 月，公司房地产业务实现合同销售面积 11.5 万平方米（商品房项目 2.1 万平方米、经济适用房项目 9.3 万平方米），同比增加 1105.3%，实现权益合同销售面积 9.6 万平方米（商品房项目 2.1 万平方米、经济适用房项目 7.5 万平方米），同比增加 1156.6%；实现合同销售金额 10.04 亿元（商品住宅、车位等项目 6.5 亿元、经济适用房项目 3.5 亿元），同比增加 162.4%，实现权益合同销售金额 9.2 亿元（商品住宅、车位等项目 6.4 亿元、经济适用房项目 2.8 亿元），同比增加 201.0%。2023 年 1-6 月，公司房地产业务实现合同销售金额 17.4 亿元，同比增加 278.1%，实现权益合同销售金额 15.1 亿元，同比增加 310.2%；2) 7 月 17 日，南京高科股份有限公司 2023 年度第八期超短期融资券发布公告，本期债券发行期限为 180 日，发行额为 5 亿元。

格力地产: 7 月 17 日，公司发布公告，公司对 2018-2022 年度财务报表进行追溯调整，将导致公司 2018-2021 年净利润分别变动 -4.4 亿元、-303.8 万元、-1.6 亿元、-1886.1 万元，分别占更正前公司 2018-2021 年净利润的 -86.2%、-0.6%、-29.1%、-4.1%；并由此导致 2022 年净利润调增 6.3 亿元，占更正前 2022 年净利润的 23.3%，上述调整不会导致公司已披露的相关年度财务报表出现盈亏性质的改变。

荣盛发展: 1) 7 月 17 日，公司发布公告，公司拟向特定对象发行股票不超过约 13 亿股，募集资金总额不超过 30 亿元。本次募集资金主要投资于成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目、唐山西定府邸项目及补充流动资金；2) 7 月 21 日，公司发布公告，公司于今日收到控股股东荣盛控股出具的《一致行动人协议之终止协议书》，解除一致行动关系，本次《一致行动人协议之终止协议书》签署后，荣盛控股及其他一致行动人合计持有公司股份 19.41 亿股，占公司总股本 44.65%；牛伞资产持有公司股份 1.92 亿股，占公司总股本 4.43%；3) 7 月 21 日，公司发布关于为下属公司融资提供担保的公告，荣盛发展向 3 家子公司融资提供担保，担保金额合计为不超过 1.16 亿元。

宋都股份: 7 月 18 日，公司发布公告，公司于 2023 年 7 月 18 日收到上海证券交易所《关于宋都基业投资股份有限公司股票终止上市的决定》，上海证券交易所决定终止公司股票上市。

中国交建：7月18日，公司发布公告，公司近日召开了第五届董事会第二十二次会议，会议审议通过《关于新加坡四海控股有限公司投资新加坡淡滨尼62街（B地块）EC住宅开发项目的议案》，同意公司附属新加坡全资子公司参与竞标新加坡淡滨尼62街（B地块）EC住宅开发项目，项目总投资额预计约为7.4亿美元；同意设立项目公司，公司股权比例不大于49%，并依此履行投资出资义务。

华侨城A：7月18日，公司发布公告，6月份公司实现合同销售面积22.1万平方米，合同销售金额57.7亿元；2023年1-6月公司累计实现合同销售面积108.2万平方米，较上年同期下降16%；合同销售金额227.7亿元，较上年同期下降16%。

北京城建：7月19日，公司发布人事变动公告，因工作变动，张云栋先生不再担任公司董事、预算委员会委员、审计委员会委员；因退休原因，王艳女士不再担任公司总法律顾问。

华夏幸福：1) 7月19日，华夏幸福基业股份有限公司发布了关于债务逾期、债务重组进展等事项的公告，自2023年6月1日至2023年6月30日，公司及下属子公司新增未能如期偿还银行贷款、信托贷款等形式的债务金额为10.7亿元（不含利息），截至2023年6月30日，公司累计未能如期偿还债务金额合计为273.6亿元（不含利息，公司金融债务在签署《债务重组协议》后将按照重组协议约定的到期日执行，相应债务金额在调整后的到期日前将从未能如期偿还债务金额中予以剔除）；2) 7月21日，华夏幸福被沪股通减持469.24万股，最新持股量为2267.9万股，占公司A股总股本的0.6%。

电子城：7月20日，公司发布公告，公司子公司知鱼智联拟申请向不特定合格投资者公开发行股票并在北交所上市。知鱼智联拟向不特定合格投资者公开发行股票不超过1833.3万股或不超过2108.3万股（含本数，全额行使本次股票发行的超额配售选择权的情况下），且发行后公众股东持股比例不低于知鱼智联总股本的25%，发行底价为10元/股。

越秀地产：7月21日，公司发布公告，泓景（作为借款人）与一家银行（贷款人）订立一份融资协议，据此，贷款人在融资协议的条款及条件之规限下提供7亿港元之定期贷款融资，贷款期由融资协议日期起计364天。泓景为公司全资附属公司，其于融资协议项下责任由公司担保。

中交地产：1) 7月21日，在深交所互动易中披露，截至2023年7月10日公司股东户数为5.4万户，较上期（2023年6月30日）减少812户，减幅为1.5%；2) 7月21日，中交地产被深股通减持149.2万股，最新持股量为364.4万股，占公司A股总股本的0.5%。

上实发展：7月21日，上实发展获沪股通增持256.7万股，已连续4日获沪股通增持，共计420.2万股，最新持股量为1504.3万股，占公司A股总股本的0.8%。

滨江集团：7月21日，滨江集团获深股通增持57.8万股，已连续5日获深股通增持，共计208.9万股，最新持股量为5861.6万股，占公司A股总股本的1.9%。

## 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 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	12.88	买入	1.53	1.73	1.94	9.87	7.44	6.64
002244.SZ	滨江集团	8.73	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	6.03	5.04
600325.SH	华发股份	9.28	买入	1.12	1.38	1.55	7.44	6.71	5.97
600266.SH	城建发展	5.52	买入	-0.56	0.45	0.66	-11.33	12.29	8.33
600153.SH	建发股份	9.29	买入	2.09	2.40	2.75	6.53	3.87	3.38
002314.SZ	南山控股	3.47	买入	0.25	0.29	0.32	15.20	11.79	10.74
000090.SZ	天健集团	4.92	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	4.51	4.28
1109.HK	华润置地	29.48	买入	-	4.42	4.89	8.11	6.67	6.03
000002.SZ	万科 A	13.98	买入	1.95	1.95	2.03	9.36	7.18	6.90
000069.SZ	华侨城 A	4.54	买入	-1.33	0.16	0.32	-4.01	28.99	14.39
6098.HK	碧桂园服务	8.28	买入	0.58	1.16	1.37	30.14	7.14	6.04
2669.HK	中海物业	7.62	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	15.24	11.88
1209.HK	华润万象生活	33.57	买入	0.97	1.23	1.56	36.64	27.20	21.55

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 7 月 21 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	cyrif@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
	龙思宇	销售经理	18062608256	18062608256	lsyu@swsc.com.cn
	北京	李杨	销售总监	18601139362	18601139362
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
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