

政治局会议释放利好政策，城中村改造获支持

投资要点

- **7月44城新房成交面积同比-26%，环比-25%；14城二手房成交面积同比-8%，环比-11%。**截至28日，7月44城新房累计成交面积同比-26%，环比6月同期-25%；全年累计同比-3%。其中，一线城市7月累计成交同比-9%，环比6月同期-13%，全年累计同比+17%。二线城市7月累计成交同比-27%，环比6月同期-26%；全年累计同比-7%。三四线城市7月累计成交同比-41%，环比6月同期-36%；全年累计同比-10%。7月14城二手房累计成交面积同比-8%，环比6月同期-11%；全年累计同比+35%。
- **近期政策重心围绕超特大城市城中村改造和优化需求端政策。**7月下旬随着重要会议的召开，房地产支持政策接连推出，主要有两个方向：**1) 超大特大城市城中村改造：**7月21日国常会审议通过《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》，加大对城中村改造的政策支持，7月24日中央政治局会议再次强调积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。**2) 优化需求端政策：**7月24日政治局会议首次提出房地产市场供求关系发生重大变化，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，27日住建部召开企业座谈会，提出进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。
- **会议对城中村改造的主体责任、资金来源、改造方向进行了明确。****1) 主体责任：**坚持城市人民政府负主体责任，即地方政府有权加大对城中村改造的支持力度，创新改造模式；**2) 资金来源：**要多渠道筹措改造资金，除政府出资之外，鼓励和支持民间资本参与，发挥市场在资源配置中的决定性作用；**3) 改造方向：**除了住宅为主以外，要高效综合利用土地资源，把城中村改造与保障性住房建设结合好，努力发展各种新业态。全国共有超大城市8个，特大城市11个。城中村改造区别于棚改，2021年8月住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，提出严格控制大规模拆除、增建、搬迁，并明确了拆除建面不超过20%、拆建比不超过2。
- **政治局会议明确供求关系发生重大变化，适时调整优化房地产政策，一二线政策有望迎来优化。**本次政治局会议未提及房住不炒，政策态度由从严到支持转变，明确供求关系发生重大变化，提出适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱。目前一线及重点二线城市仍延续严格购房限制政策，这些政策在市场热度较高时出台，或已经不适应目前的房地产供需关系，后续一二线城市的四限政策有望调整优化。27日住建部座谈会中提出降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等措施，后续有望迎来逐步调整。
- **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

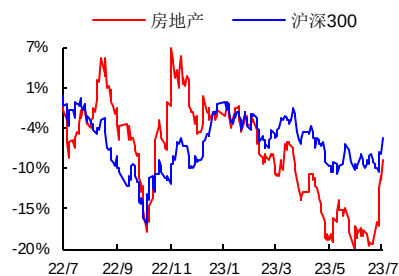
分析师：刘洋

执业证号：S1250523070005

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	111
行业总市值(亿元)	15,573.71
流通市值(亿元)	14,961.59
行业市盈率TTM	15.4
沪深300市盈率TTM	12.0

相关研究

1. 房地产行业周报（7.17-7.23）：6月销售额同比-19%，南京、杭州土拍降温（2023-07-24）
2. 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）
3. 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）
4. 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）

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	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：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势	4
图 4：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）	4
图 5：上周金科股份、国创高新、新黄浦等个股涨幅显著	5
图 6：上周奥园美谷、浙江广厦、ST 爱旭等个股跌幅显著	5
图 7：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）	5
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 55.30%	5
图 9：上周表现强势的港股通内房股	6
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股	6
图 11：上周表现强势的物业股	6
图 12：年初以来表现强势的物业股	6

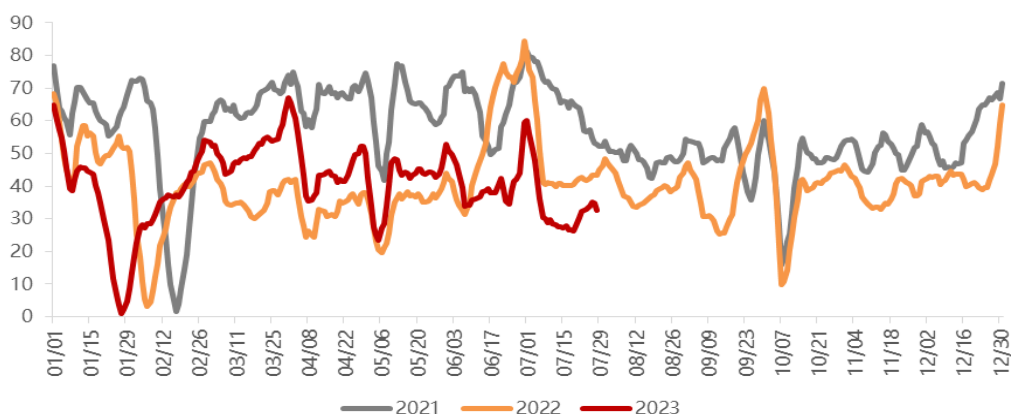
表 目 录

表 1：近期重点房地产政策	2
表 2：全国超特大城市名单	2
表 3：历年政治局会议房地产相关表态	3
表 4：全国超特大城市名单	3
表 5：重点关注公司盈利预测与评级	11

1 每周点评

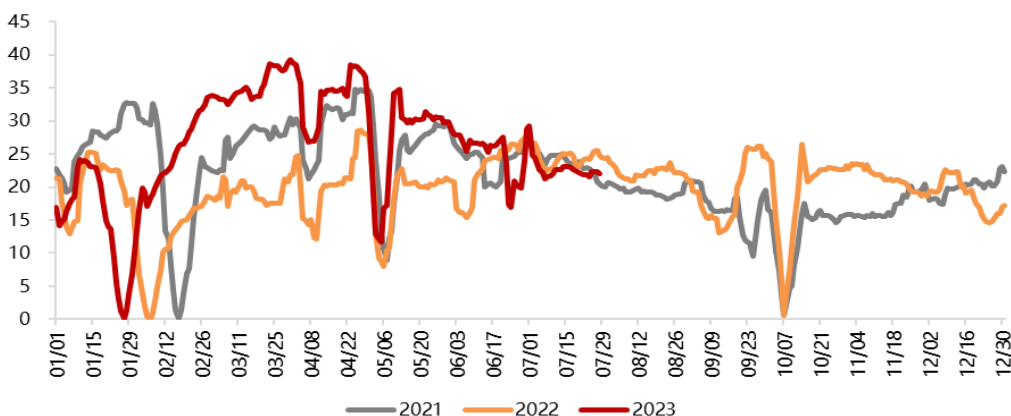
7月44城新房成交面积同比-26%，环比-25%；14城二手房成交面积同比-8%，环比-11%。截至28日，7月44城新房累计成交面积同比-26%，环比6月同期-25%；全年累计同比-3%。其中，一线城市7月累计成交同比-9%，环比6月同期-13%，全年累计同比+17%。二线城市7月累计成交同比-27%，环比6月同期-26%；全年累计同比-7%。三四线城市7月累计成交同比-41%，环比6月同期-36%；全年累计同比-10%。7月14城二手房累计成交面积同比-8%，环比6月同期-11%；全年累计同比+35%。

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

近期政策重心围绕超特大城市城中村改造和优化需求端政策。7月下旬随着重要会议的召开，房地产支持政策接连推出，主要有两个方向：1) 超特大城市城中村改造：7月21日国常会审议通过《关于在超特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，加大对城中村改造的政策支持，7月24日中央政治局会议再次强调积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。2) 优化需求端政策：7月24日政治局会议首次提出房地产市场供求关系发生重大变化，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，27日住建部召开企业座谈会，提出进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

表 1：近期重点房地产政策

城市	部门	文件/会议	主要内容
7 月 21 日	国务院	《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》	统筹处理各方面利益诉求，并把城中村改造与保障性住房建设结合好。要充分发挥市场在资源配置中决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。
7 月 24 日	中央	政治局会议	要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。
7 月 27 日	住建部	企业座谈会	稳住建筑业和房地产业两根支柱，对推动经济回升向好具有重要作用。要以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”的积极作用。要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

数据来源：政府网站，西南证券整理

此次会议对城中村改造的主体责任、资金来源、改造方向进行了明确。1) 主体责任：坚持城市人民政府负主体责任，即地方政府有权加大对城中村改造的支持力度，创新改造模式；**2) 资金来源：**要多渠道筹措改造资金，除政府出资之外，鼓励和支持民间资本参与，发挥市场在资源配置中的决定性作用；**3) 改造方向：**除了住宅为主以外，要高效综合利用土地资源，把城中村改造与保障性住房建设结合好，努力发展各种新业态。根据住房和城乡建设部于 2022 年 10 月公布的《2021 年城市建设统计年鉴》，全国共有超大城市 8 个，分别为上海、北京、深圳、重庆、广州、成都、天津、武汉。全国特大城市 11 个，分别为杭州、东莞、西安、郑州、南京、济南、合肥、沈阳、青岛、长沙、哈尔滨。城中村改造区别于棚改，2021 年 8 月住房和城乡建设部发布《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》，提出严格控制大规模拆除、增建、搬迁，并明确了拆除建面不超过 20%、拆建比不超过 2。

表 2：全国超特大城市名单

城市规模	城市	城区人口(万人)	市区人口(万人)	城市规模	城市	城区人口(万人)	市区人口(万人)
超大城市	上海	2489	2489	特大城市	西安	740	1011
	北京	1916	2189		郑州	719	962
	深圳	1768	1768		南京	693	780
	重庆	1323	1768		济南	657	848
	广州	1320	3079		合肥	642	644
	成都	1187	1738		沈阳	597	815
	天津	1165	1417		青岛	580	733
	武汉	1094	1373		长沙	510	510
特大城市	杭州	99	1477		哈尔滨	503	659
	东莞	930	1337				

数据来源：《2021 年城市建设统计年鉴》，西南证券整理

政治局会议明确供求关系发生重大变化，适时调整优化房地产政策，一二线政策有望迎来优化。本次政治局会议未提及房住不炒，政策态度由从严到支持转变，明确供求关系发生重大变化，提出适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱。目前一线及重点二线城市仍延续严格购房限制政策，这些政策在市场热度较高时出台，或已经不适应目前的房地产供需关系，后续一二线城市的四限政策有望调整优化。27日住建部座谈会中提出降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等措施，后续有望迎来逐步调整。

表 3：历年政治局会议房地产相关表态

时间	重点内容	对房地产态度
2021/4/30	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。	从严
2021/7/30	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期，促进房地产市场平稳健康发展；加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策。	从严
2021/12/6	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。	宽松
2022/4/29	要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线，要坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策、支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管、促进房地产市场平稳健康发展。	宽松
2022/7/28	要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。	宽松
2022/12/6	未提及房地产	-
2023/4/28	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，促进房地产市场平稳健康发展，推动建立房地产业发展新模式。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。	宽松
2023/7/24	要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。	宽松

数据来源：政府网站，西南证券整理

表 4：全国超特大城市名单

城市	最低首付比例（限购区）		认定标准		限购要求				房贷利率		限售年限
	首套	二套	认房	认贷	户籍套数	非户籍套数	限购区	非户籍社保/个税月数	首套	二套	
北京	35%	60%/非普 80%	认房	贷款记录	2	1	全市	60	4.75%	5.25%	5
上海	35%	50%/非普 70%	认房	贷款记录	2	1	全市	60	4.55%	5.25%	5
广州	30%	70%/非普 70%	认房	贷款记录	2	1	全市	60	4.20%	4.80%	2
深圳	30%	70%	认房	贷款记录	2	1	全市	60	4.50%	4.80%	3
南京	30%	40%	不认房	贷款余额	2	1	核心区	6	4.00%	4.80%	3
杭州	30%	40%	认房	不认贷	2	1	核心区	12	4.00%	4.85%	5
苏州	30%	40%	不认房	贷款余额	3	1	全市	6	4.00%	4.80%	2
宁波	20%	30%	不认房	贷款余额	不限购			24	4.00%	4.80%	2
天津	30%	40%	认房	不认贷	2	1	核心区	6	3.80%	4.80%	3

城市	最低首付比例 (限购区)		认定标准		限购要求				房贷利率		限售年限
	首套	二套	认房	认贷	户籍套数	非户籍套数	限购区	非户籍社保/个税月数	首套	二套	
济南	30%	40%	不认房	贷款余额	2	1	核心区	6	4.00%	4.80%	2
青岛	30%	40%	不认房	贷款余额	2	1	核心区	12	4.00%	4.80%	3
石家庄	20%	30%	不认房	贷款余额	不限购			12	3.70%	4.80%	0
成都	30%	40%	不认房	贷款余额	2	1	核心区	12	4.00%	4.80%	3
重庆	20%	40%	不认房	贷款余额	不限购			0	4.00%	4.80%	2
武汉	30%	40%	不认房	贷款余额	3	1	核心区	6	3.80%	4.80%	3
长沙	30%	40%	认房	贷款余额	2	1	核心区	24	4.00%	4.80%	4
西安	30%	60%	不认房	贷款余额	2	1	核心区	6	4.00%	4.90%	3
合肥	30%	40%	不认房	贷款余额	3	1	核心区	12	4.00%	4.80%	3
郑州	30%	40%	不认房	贷款余额	2	1	核心区	24	3.70%	4.80%	1
福州	30%	40%	不认房	贷款余额	2	1	核心区	0	3.70%	4.80%	2
厦门	30%	50%	认房	贷款余额	2	1	全市	36	3.70%	5.00%	2
东莞	30%	40%	认房	不认贷	不限购			0	4.00%	4.80%	3
沈阳	30%	40%	不认房	贷款余额	2	1	核心区	0	3.70%	4.80%	5
大连	30%	40%	不认房	贷款余额	2	1	核心区	0	3.85%	4.85%	5
哈尔滨	20%	30%	不认房	贷款余额	不限购			0	3.70%	4.80%	0

数据来源: 政府网站, 西南证券整理

2 市场回顾

上周上证指数上涨 3.42%、沪深 300 指数上涨 4.47%，创业板指上涨 2.61%，万得全 A 上周交易额 4.13 万亿，环比上涨 9.16%。从板块表现来看，非银金融、房地产、钢铁、建筑材料和银行等表现靠前。

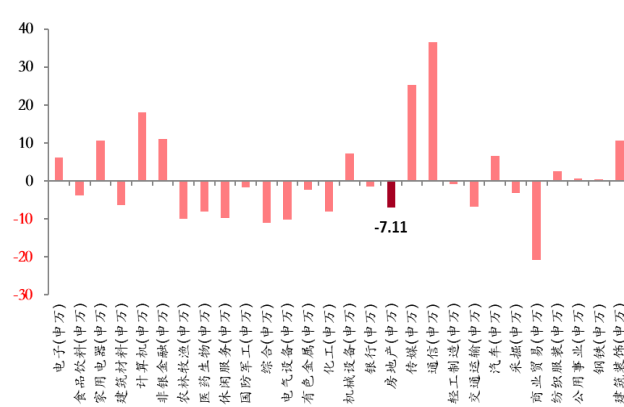
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 9.78%，在所有申万一级行业中相对排名 2/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 3.99%，在所有申万一级行业中相对排名 21/28。上周申万地产板块交易额 1811.07 亿，环比上涨 161.71%。

图 3：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

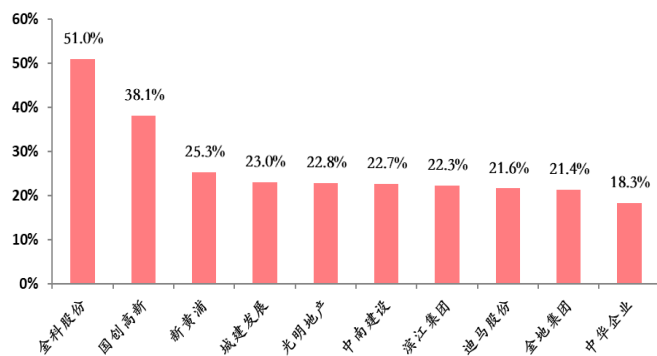
图 4：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源: Wind, 西南证券整理

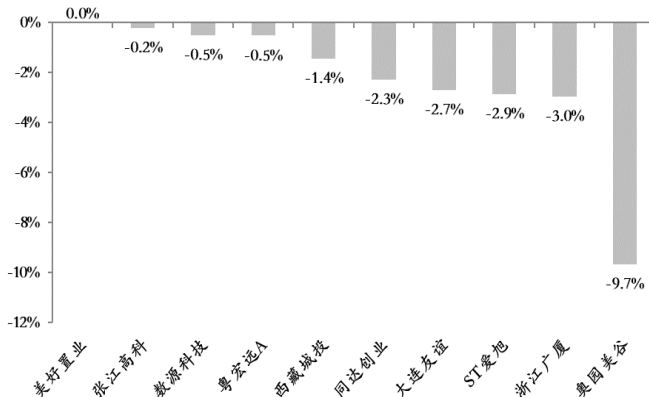
从个股涨跌幅来看，上周金科股份、国创高新、新黄浦等个股涨幅显著。奥园美谷、浙江广厦、ST爱旭等个股跌幅显著。

图 5：上周金科股份、国创高新、新黄浦等个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

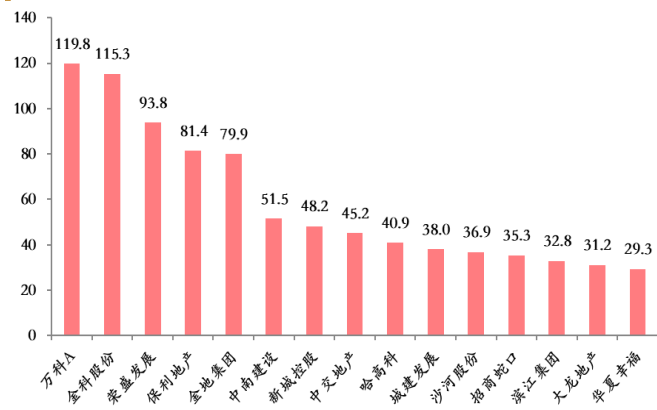
图 6：上周奥园美谷、浙江广厦、ST爱旭等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

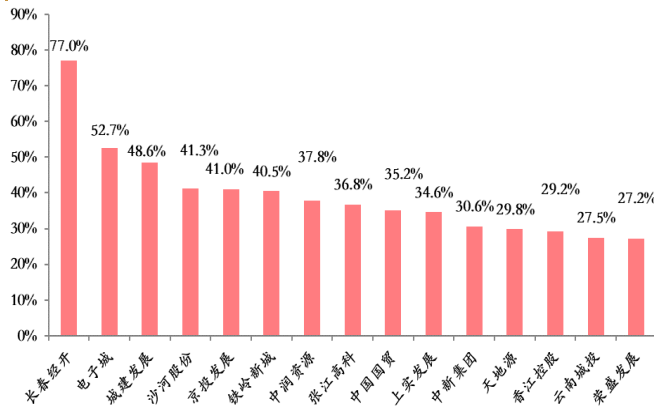
从板块交易额来看，上周万科 A、金科股份、荣盛发展等排在行业前列，成交额均超过了 90 亿。其中而万科 A 和金科股份交易额合计 235.07 亿，占板块交易额比重为 12.18%，万科 A 和金科股份交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，长春经开、电子城、城建发展等涨幅居前，上涨个股个数占比 55.30%。年初以来，宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅居前。

图 7：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

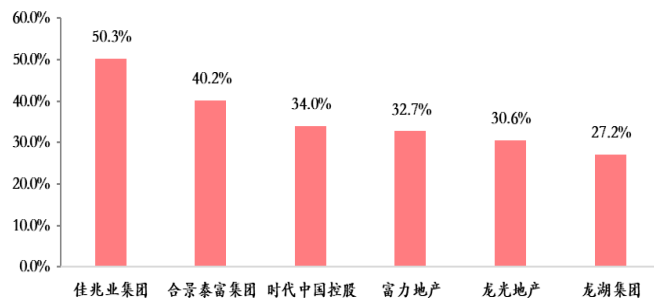
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 55.30%



数据来源：Wind，西南证券整理

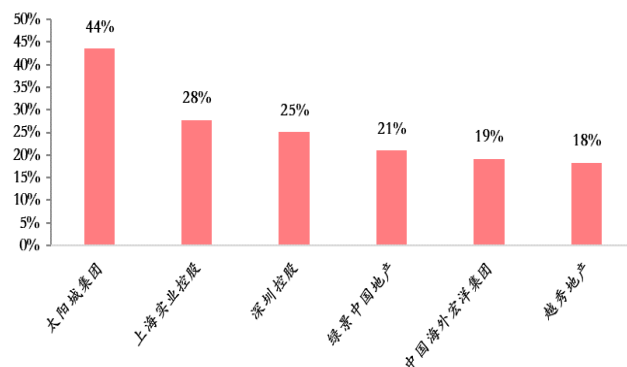
从港股通内房股（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 49 只股票上涨，佳兆业集团、合景泰富集团、时代中国控股等涨幅居前，而国瑞置业、丰盛控股、九龙仓集团等位居跌幅前列。年初以来，太阳城集团、上海实业控股、深圳控股等个股表现强势。上周从成交金额来看，碧桂园、龙湖集团和中国海外发展均超过 25 亿（人民币）。

图 9：上周表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

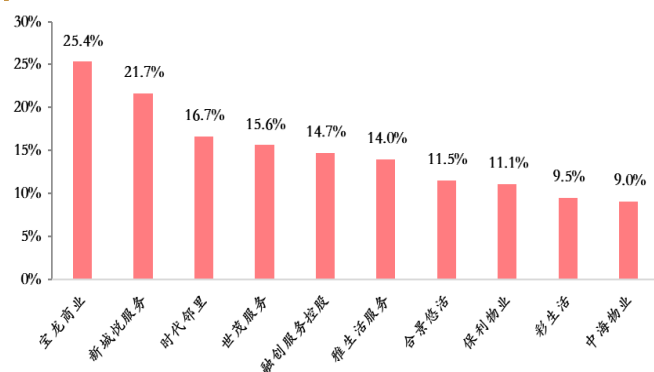
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股



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 22 只股票上涨，宝龙商业、新城悦服务、时代邻里等个股涨幅居前，而金融街物业、恒大物业、永升生活服务和蓝光嘉宝服务涨幅为 0，0 只个股下跌。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 51.59 亿（人民币），其余股票成交额均在 14 亿元以下。

图 11：上周表现强势的物业股



数据来源：Wind，西南证券整理

图 12：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 24 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》。业内指出，《意见》为房地产行业指引了新方向，城中村改造或将促进房地产市场回暖。（第一财经）

7 月 24 日，川渝首个住房公积金跨省域服务实体专区在川渝高竹新区成立，川渝高竹新区范围内的企业和住房公积金缴存人可以在这里就近办理住房公积金缴存、提取等 36 种日常业务。（上游新闻）

7月24日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险，制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。（界面新闻）

7月24日，上海易居房地产研究院发布报告显示，7月1-20日，全国50个重点城市新建商品住宅成交面积为816万平方米，环比6月1-20日下降33%，同比2022年7月1-20日下降37%。由此类推，7月份全国50个重点城市新建商品住宅成交面积预计为1265万平方米，环比下降33%，同比下降37%；7月份，全国50个城市中，有42个城市交易行情有环比下降态势，即8成城市交易量不如6月份，这说明市场降温具有普遍性，很多城市都遇到了楼市交易持续疲软的问题。报告认为，7月份数据处于罕见的低位，且后续有进一步下滑和降温的风险，需要高度重视。（证券时报网）

7月24日，南京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的通知。从2023年7月1日起，2023年度缴存基数为职工个人2022年月平均工资，最高不超过市统计局公布的南京市2022年在岗职工月人均工资的3倍（38700元），最低不低于南京市职工最低工资标准，目前执行标准为2280元。（界面新闻）

7月24日，北京市住建委今日发布《住宅物业管理项目“晒服务标准、晒收费标准”专项行动工作方案》，在全市住宅物业管理项目开展“双晒”专项行动，进一步完善本市住宅物业管理项目服务标准公开和收费标准公开的规范化工作机制。专项行动共分动员部署、自查自纠、专项检查、总结巩固四个阶段，从多个方面对物业服务人提出了具体要求。（证券时报网）

7月24日，据住房城乡建设部消息，住房城乡建设部就行业标准《住房公积金服务标准（征求意见稿）》向社会公开征求意见。（上海证券报·中国证券网）

7月24日，佛山市住房公积金管理中心消息，《佛山市住房公积金管理中心关于阶段性提高个人住房公积金贷款额度的通知》将于8月1日起实施。缴存职工个人申请的，最高可贷额度将提高至50万元；缴存职工家庭（夫妻双方）同时申请的，最高可贷额度将提高至100万元。（中国证券报）

7月24日，山西省晋中市住房和城乡建设局发布《关于延期施行晋中促进房地产业良性循环和健康发展二十五条的通知》，措施执行日期延期至2024年5月31日。文件提出，化解企业资金周转风险。支持金融机构按照依法合规、风险可控、商业可持续原则，稳妥有序开展房地产项目并购贷款业务，重点支持优质房地产开发企业兼并收购出险和困难企业的优质项目。（澎湃新闻）

7月25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名门熙悦广场为保障性租赁住房项目。据悉，名门熙悦广场位于金水区金冠路南、索凌路东，项目总投资43558.37万元，可提供保障性租赁住房1881套（间）。（大河财立方）

7月25日,2023上海普陀投资推介大会暨第四届普陀人才节活动举行。会上,智创TOP人才公寓、星荟方隅、和畅公寓3家“普陀区首批五星级人才公寓”正式授牌。(上观新闻)

7月25日,江西省萍乡市印发《关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》,从支持购房需求、优化供地和建设方式等6个方面,促进房地产市场平稳健康发展。(澎湃新闻)

7月25日,植信投资研究院发布2023年下半年房地产市场展望报告《房地产“慢下来”后的缓慢复苏》。报告预计,下半年将有更多城市对楼市限制性政策进行松绑,逐步取消过往限购、限贷、限售等措施,促进楼市回暖。(新华财经)

7月25日,东莞市住建局发布《关于进一步优化购房意向登记系统的通知》。通知指出,建筑面积144平方米以上房源成功冻结诚意金的购房人人数超过当期可售房源数3倍的,可直接进行公证摇号选房,无需进行积分排序。(南方都市报)

7月25日,国家税务总局发布《支持协调发展税费优惠政策指引》,从区域协同发展、城乡一体发展、物质文明和精神文明平衡发展、经济社会统筹发展等四个方面,梳理形成了涵盖216项支持协调发展的税费优惠政策指引。具体到住房方面,在“促进城乡住房发展税费优惠”中提及24条措施,涉及扶贫搬迁安置,公共住房筹集建设等;在“支持消费提振信心税费优惠”中提及22条措施,涉及住房交易消费(含租赁)的税收减免优惠等。(大河财立方)

7月26日,北京住房公积金管理中心发布《关于2023住房公积金年度缴存有关问题的通知》,2023住房公积金年度(2023年7月1日至2024年6月30日),住房公积金继续执行5%至12%的缴存比例政策。2023住房公积金年度住房公积金缴存基数上限为33891元,月最高可缴8134元。(中国网财经)

7月26日,郑州市挂牌出让两宗160亩住宅用地,最终被郑州越武房地产开发有限公司以起拍价17.67亿元摘下。其中,郑政出〔2023〕11号(网)位于郑州市金水区宏安路(少林路)南、长安路西,出让面积104.398亩,土地用途为城镇住宅(地下交通服务场站用地),容积率>1.0且<3.5,建筑密度<25%,建筑高度<80米,绿地率>35%。竞拍起始价114883万元,熔断价132083万元。(大河财立方)

7月26日,中指研究院数据显示,上周楼市整体同环比仍下降,环比降幅扩大。分城市来看,一二线城市环比均略有上涨,同比均持续下降,三线城市同环比均下降;库存总量环比有所上升,深圳和上海库存上升明显。地市整体供应量环比增逾两倍,宅地供应量增逾三倍,整体均价较上周微跌,宅地均价增逾一成。出让金总额缩水,南京收金近95亿领衔。房企融资类型以公司债为主,房企拿地城市集中在北京、上海、南京、成都等城市。(中国网地产)

7月27日,天津市住房公积金管理中心网站发布关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知。其中提到,职工申请公积金贷款时,应开立住房公积金账户满6个月、近6个月连续逐月缴存住房公积金且未发生断缴。职工申请公积金贷款购买家庭首套住房的,贷款最高限额100万元;购买家庭第二套住房的,贷款最高限额50万元。将按还贷能力计算贷款额度的方式调整为:月还款额不超过职工月收入(职工与配偶共同申请公积金贷款的,为职工及配偶月收入之和,下同)的60%。(中国证券报·中证网)

7月27日,国家金融监督管理总局表示,上半年个人住房贷款投放力度加大,92%用于支持购买首套房,合理满足刚需群体信贷需求。住房租赁贷款同比增长90.2%。保障性安居工程贷款持续增长。(财联社)

7月27日,广州市房地产中介协会发布7月二手住宅交易简报显示,2023年7月(统计周期为2023年6月26日至7月25日),广州市二手住宅整体网签(中介促成+自行交易)宗数为8096宗,面积为81.12万平方米,环比分别小幅下降2.36%和2.81%,同比分别增长8.80%和13.04%。自今年4月起,广州市二手住宅网签宗数逐月下降,但环比下降幅度逐渐递减。4-7月广州市二手住宅网签宗数环比下降幅度分别为18.10%、12.65%、5.46%和2.36%。(界面新闻)

7月27日,据深圳市统计局消息,上半年,全市固定资产投资同比增长13.1%,增速较1-5月提高0.7个百分点。工业投资增势强劲,增长47.5%,其中,制造业投资增长54.2%;房地产开发投资增长20.8%。分产业看,第二产业投资增长47.7%,第三产业投资增长6.5%。高技术产业投资活跃,高技术制造业投资增长56.3%,其中,电子及通信设备制造投资增长66.3%。社会领域投资快速增长,其中,文化、体育和娱乐业投资增长24.0%,公共管理、社会保障和社会组织投资增长50.8%。(财联社)

7月27日,据北京市财政局数据,改善市民居住条件方面,2022年支持建设保障性租赁住房15.15万套、竣工各类保障房9.3万套,完成棚改2657户,老旧小区综合整治新开工330个、新完工205个。(澎湃新闻)

7月28日,人民银行统计,2023年二季度末,人民币房地产贷款余额53.37万亿元,同比增长0.5%,比上年末增速低1个百分点;上半年增加1549亿元,占同期各项贷款增量的1%。2023年二季度末,房地产开发贷款余额13.1万亿元,同比增长5.3%,增速比上年末高1.6个百分点。个人住房贷款余额38.6万亿元,同比下降0.7%,增速比上年末低1.9个百分点。(央行网站)

7月28日,据郑州市住房保障和房地产管理局,2023年郑州市第四批人才公寓配租方案公布,此次配租的项目为郑州城发“美寓”系列人才公寓之书香美寓和鼎盛美寓,共计1301套房源将于7月31日上线配租。(大河财立方)

7月28日,据住房和城乡建设部消息,住房和城乡建设部研究起草了《建设工程质量检测管理办法实施意见(征求意见稿)》,现向社会公开征求意见。(上海证券报·中国证券网)

7月28日,合肥市召开房地产工作专题会议。会议明确,为避免公摊面积比例过大,要积极探索商品房销售按套内面积计价。大胆稳妥推进商品房“现房销售”试点,着力抓好合肥市蜀山区和包河区各一个试点项目。(中国证券报)

3.2 公司动态跟踪

万科A: 1) 7月24日,公司发布公告,面向专业投资者公开发行面值总额不超过人民币80亿元公司债券已获得中国证券监督管理委员会“证监许可[2022]2327号”文注册,本期债券发行时间自2023年7月21日至2023年7月24日,经发行人与簿记管理人共同协商,本期债券仅发行品种一(3年期),品种一实际发行规模20亿元,最终票面利率为3.1%; 2) 7月25日,公司发布公告,其收到《深圳市地铁集团有限公司关于开展转融通证券出借业务相关进展的告知函》,在本公告披露之日起15个交易日范围内继续开展转融通

证券出借业务，出借股份不超过 97241965 股（不超过公司 A 股股份的 1%），约占公司总股本的 0.8%，出借股份的所有权不会发生转移。

滨江集团：1) 7 月 24 日，公司发布公告，截至 2023 年 7 月 20 日公司股东户数为 3.2 万户，较上期（2023 年 6 月 30 日）增加 1270 户，增幅为 4.1%，公司滨股东户数低于行业平均水平。根据 Choice 数据，截至 2023 年 7 月 20 日房地产行业上市公司平均股东户数为 6.1 万户。其中，公司股东户数处于 3.5 万~5.5 万区间占比最高，为 33.7%；2) 7 月 28 日，滨江集团被深股通减持 327.0 万股，最新持股量为 5640.3 万股，占公司 A 股总股本的 1.8%。

越秀地产：1) 7 月 26 日，公司与一家银行（贷款人）订立一份融资协议，贷款人在融资协议的条款及条件的规限下提供 12 亿港元定期贷款融资，贷款期由首次提款日期起计 36 个月；2) 7 月 27 日，根据越秀地产港交所公告，公司通过郑州越武房地产开发有限公司（本公司实际拥有 76% 权益的附属公司），通过勾地方式分别以人民币 11.5 亿元及人民币 6.2 亿元成功竞得郑州金水二期 B03 及 B08 两幅临近地块。

南京高科：7 月 28 日，南京高科获沪股通增持 127.7 万股，已连续 4 日获沪股通增持，共计 1003.9 万股，最新持股量为 2540.9 万股，占公司 A 股总股本的 1.5%。

荣盛发展：7 月 28 日，荣盛发展获深股通增持 1084.5 万股，最新持股量为 4434.1 万股，占公司 A 股总股本的 1.0%。

ST 泰和：7 月 28 日，公司发布公告，公司收到深交所《关于泰禾集团股份有限公司股票终止上市的决定》（深证上〔2023〕668 号），深交所决定终止公司股票上市，截至一季度末，该股有 5.3 万户股东。

华侨城 A：7 月 28 日，华侨城 A 获深股通增持 498.73 万股，已连续 4 日获深股通增持，共计 1534.2 万股，最新持股量为 1.7 亿股，占公司 A 股总股本的 2.0%。

北京城建：7 月 24 日，北京城建集团市场营销持续发力，城建一公司在城市更新、民生保障、产能提升等领域实现突破，京内连中 4 标，总中标额超 30 亿元。

华夏幸福：7 月 28 日，华夏幸福获沪股通增持 162.7 万股，最新持股量为 3104.1 万股，占公司 A 股总股本的 0.8%。

阳光城：7 月 29 日，公司发布公告，截至目前，公司及控股子公司对参股公司提供担保实际发生金额为 106.9 亿元，占最近一期经审计合并报表归属母公司净资产 204.7%。公司及控股子公司为其他资产负债率超过 70% 的控股子公司提供担保实际发生金额为 585.7 亿元，公司及控股子公司为其他资产负债率不超过 70% 的控股子公司提供担保实际发生金额为 18.5 亿元。

绿地控股：7 月 28 日，公司发布 2023 年半年度业绩快报及 2023 年第二季度房地产、基建业务经营情况简报，2023 年 1-6 月，绿地控股营业总收入 1742.2 亿元，同比减少 14.9%；归属于上市公司股东的净利润 26.0 亿元，同比减少 38.1%。

中交地产：7 月 28 日，中交地产获深股通增持 175.5 万股，最新持股量为 851.6 万股，占公司 A 股总股本的 1.2%。

上实发展：7 月 28 日，上实发展被沪股通减持 85.0 万股，最新持股量为 1434.0 万股，占公司 A 股总股本的 0.8%。

中南建设：7月28日，公司发布公告，控股股东中南城市建设投资有限公司所持1.3亿股公司股份被天津市第二中级人民法院冻结，占其所持股份的8.0%，占公司总股本的3.5%，冻结起始日期为2023年7月26日，冻结结束日期为2025年7月25日。截至目前，中南城市建设投资有限公司累计持有16.8亿股公司股份，累计被冻结3.0亿股，累计冻结数量占所持股份的17.7%，累计冻结数量占总股本的7.8%。

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 5：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	14.39	买入	1.53	1.73	1.94	9.87	8.31	7.42
002244.SZ	滨江集团	10.68	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	7.38	6.16
600325.SH	华发股份	10.64	买入	1.12	1.38	1.55	7.44	7.70	6.85
600266.SH	城建发展	6.79	买入	-0.56	0.45	0.66	-11.33	15.12	10.25
600153.SH	建发股份	10.18	买入	2.09	2.40	2.75	6.53	4.24	3.70
002314.SZ	南山控股	3.72	买入	0.25	0.29	0.32	15.20	12.64	11.51
000090.SZ	天健集团	5.70	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	5.22	4.96
1109.HK	华润置地	33.49	买入	-	4.42	4.89	8.11	7.58	6.85
000002.SZ	万科A	15.23	买入	1.95	1.95	2.03	9.36	7.82	7.52
000069.SZ	华侨城A	4.88	买入	-1.33	0.16	0.32	-4.01	31.16	15.47
6098.HK	碧桂园服务	8.77	买入	0.58	1.16	1.37	30.14	7.56	6.40
2669.HK	中海物业	8.31	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	16.62	12.96
1209.HK	华润万象生活	35.69	买入	0.97	1.23	1.56	36.64	28.92	22.91

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止2023年7月28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	cyrty@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	yflyu@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
	田婧雯	销售经理	18817337408	18817337408	tjw@swsc.com.cn
	阙钰	销售经理	17275202601	17275202601	kyu@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
	徐铭婉	销售经理	15204539291	15204539291	xumw@swsc.com.cn
	姚航	销售经理	15652026677	15652026677	yhang@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
	马冰竹	销售经理	13126590325	13126590325	mbz@swsc.com.cn
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	xy@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