

7月百强销售同比-37%，利好政策持续释放

投资要点

- **7月百强房企销售金额同比-37.2%，环比-36.6%**。2023年7月百强房企全口径销售金额3810亿元，同比-37.2%，环比-36.6%，全口径面积2253万方，同比-36.8%，环比-30.4%。累计来看，1-7月累计销售金额38373亿元，同比-5.9%，累计销售面积21572万方，同比-5.9%。重点30城供应环比-44%，前7月累计同比-5%。成交环比-32%，同比-36%，累计同比仍增9%，但增幅较上月收窄9pp。7月超过8成百强房企单月业绩环比降低，同比降低的企业近7成，企业销售整体下降。1-7月TOP10房企操盘金额同比增长6.9%，TOP20降低2.5%，TOP30和TOP50同比降低16.2%和16.4%。
- **热点城市土拍热度降温，房企投资依旧谨慎**。截止7月25日，全国300城土地供应量5826万平方米，同比-39%，较上月降幅收窄15pp，短期内土地供应规模明显下降。全国300城经营性土地总成交1560幅，同比下降16%，降幅较上月缩小，环比增长约5%。重点城市平均溢价率降至6.1%，流拍率升至26.5%。截至7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21%、20%和16%。新增货值超过百亿的房企为35家，同比减少19家。百强房企新增货值45.5%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占比16.8%，TOP21-30强占比9.2%。
- **上海土拍热度稳中有升**。8月1日至月2日，上海第二批次集中供地的剩余地块完成出让，9宗地全部成功出让，总成交金额238亿元，总建面75.8万平方米，平均楼板价31407元/平方米，本批次供地质量较高，整体溢价率8.14%，较7月份的集中供地再提升0.34个百分点，创近两年新高。国央企本次在上海拿地的总金额达到169亿元，占本次土拍总金额的71%，绿城成为本次土拍的大赢家，拿地金额达139亿，占本次土拍总金额的58%。民企表现相对弱势，仅有宝华山房地产竞得2宗地块。
- **中央及地方利好政策持续释放**。8月1日中国人民银行、国家外汇管理局召开下半年工作会议，会中强调落实好“金融16条”延长保交楼贷款支持计划实施期限，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，引导个人住房贷款利率和首付比例下行，商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。8月3日央行召开金融支持民营企业发展座谈会，听取有关意见建议，研究加强金融支持民营企业工作举措，提出推进民营企业债券融资支持工具（第二支箭）扩容增量。郑州印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，推出15条措施，包括暂停执行限售政策、鼓励调整存量房贷利率、实施多孩家庭购房补贴、落实“认房不认贷”、降低住房交易税费等。
- **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	110
行业总市值(亿元)	16,043.33
流通市值(亿元)	15,424.93
行业市盈率TTM	16.4
沪深300市盈率TTM	12.1

相关研究

1. 房地产行业周报（7.24-7.30）：政治局会议释放利好政策，城中村改造获支持（2023-07-31）
2. 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）
3. 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）
4. 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）

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	5
3 行业及公司动态	7
3.1 行业政策动态跟踪	7
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 1：7 月百强房企商品房销售金额同比-37.2%.....	1
图 2：1-7 月百强房企商品房销售金额同比-5.9%.....	1
图 3：重点监测城市平均溢价率月度走势.....	2
图 4：重点监测城市平均流拍率月度走势.....	2
图 5：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	5
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）.....	5
图 7：上周云南城投、京投发展、华远地产等个股涨幅显著.....	5
图 8：上周 ST 银亿、冠城大通、万泽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）.....	6
图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 60.6%.....	6
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

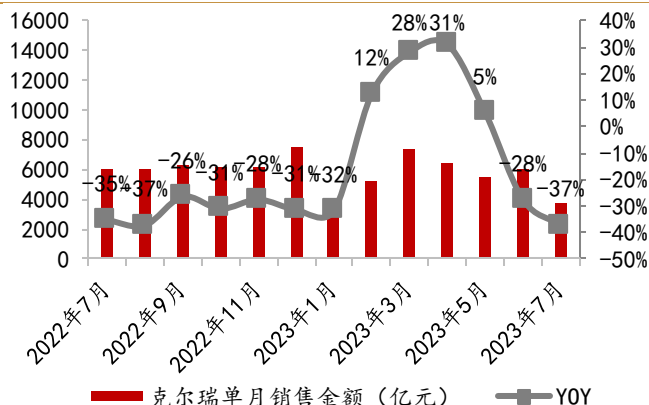
表 目 录

表 1：2023 年 7 月重点房企销售排行榜.....	1
表 2：2023 年 7 月中国房地产企业新增货值 TOP50.....	3
表 3：上海 2023 年前三次集中拍情况对比（万平方米、元/平方米）.....	4
表 4：本周房地产重点政策.....	4
表 5：重点关注公司盈利预测与评级.....	11

1 每周点评

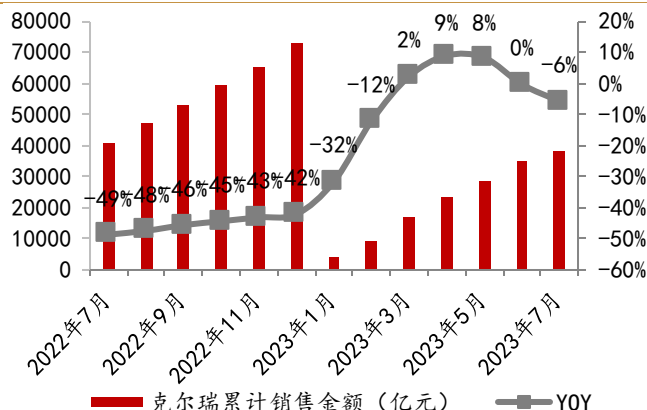
7月百强房企销售金额同比-37.2%，环比-36.6%。根据克而瑞数据监测，2023年7月百强房企全口径销售金额3810亿元，同比-37.2%，环比-36.6%，全口径面积2253万方，同比-36.8%，环比-30.4%。累计来看，1-7月累计销售金额38373亿元，同比-5.9%，累计销售面积21572万方，同比-5.9%。重点30城供应环比-44%，前7月累计同比-5%。成交环比-32%，同比-36%，累计同比仍增9%，但增幅较上月收窄9pp。

图1：7月百强房企商品房销售金额同比-37.2%



数据来源：克尔瑞，西南证券整理

图2：1-7月百强房企商品房销售金额同比-5.9%



数据来源：克尔瑞，西南证券整理

优质房企销售更具韧性，头部效应明显。从房企表现来看，7月超过8成百强房企单月业绩环比降低，同比降低的企业近7成，企业销售整体下降。1-7月TOP10房企操盘金额同比增长6.9%，TOP20降低2.5%，TOP30和TOP50同比降低16.2%和16.4%。从克尔瑞榜单来看，1-7月累计销售表现较好的房企包括：国贸（+120%）、越秀（+66%）、华发（+46%）、建发（+44%）、中交（+38%）、招商（+31%）、滨江（+29%）、华润（+26%）、中海（+23%）。7月单月销售同比表现较好的房企包括：越秀（+31%）、国贸（+0%）、保利（-5%）、华侨城（-6%）、建发（-7%）、滨江（-9%）。7月单月销售环比表现较好的房企包括：华侨城（+82%）、新城（-8%）、滨江（-18%）、美的（-19%）、金地（-22%）、保利（-24%）。

表1：2023年7月重点房企销售排行榜

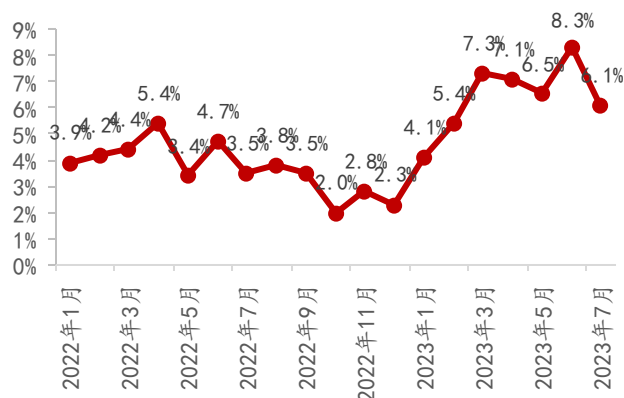
销售排名	企业简称	2023年7月累计金额 (亿元)	2023年7月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	保利发展	2678	312	10%	-5%	-24%
2	万科地产	2244	227	-9%	-40%	-37%
3	中海地产	1925	140	23%	-28%	-56%
4	华润置地	1874	172	26%	-39%	-36%
5	招商蛇口	1866	202	31%	-16%	-31%
6	碧桂园	1749	140	-39%	-64%	-33%
7	龙湖集团	1106	121	6%	-34%	-26%
8	绿城中国	1079	96	3%	-52%	-38%
9	建发房产	1057	103	44%	-7%	-42%
10	滨江集团	1028	102	29%	-9%	-18%

销售排名	企业简称	2023 年 7 月累计金额 (亿元)	2023 年 7 月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
11	金地集团	963	105	-19%	-43%	-22%
12	中国金茂	923	64	15%	-39%	-52%
13	越秀地产	919	94	66%	31%	-28%
14	华发股份	846	77	46%	-12%	-36%
15	绿地控股	686	66	-10%	-17%	-54%
16	中国铁建	587	64	24%	-13%	-13%
17	融创中国	572	52	-54%	-52%	-26%
18	新城控股	484	61	-36%	-46%	-8%
19	旭辉集团	466	47	-41%	-71%	-14%
20	美的置业	446	41	-6%	-45%	-19%
21	中交房地产	443	54	38%	-17%	-31%
22	卓越集团	440	33	16%	-29%	-41%
23	中国恒大	414	32	57%	8%	-25%
24	中国中铁	409	47	-	-	-
25	保利置业	402	31	104%	41%	-21%
26	联发集团	395	37	54%	25%	-39%
27	远洋集团	387	30	-26%	-66%	-57%
28	首开股份	383	36	-23%	-61%	-28%
29	电建地产	350	17	18%	-77%	-77%
30	国贸地产	334	20	120%	0%	-59%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

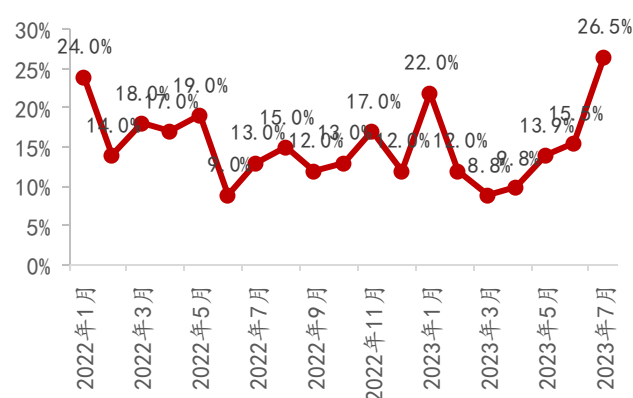
热点城市土拍热度降温, 土地流拍率持续高位震荡。截止 7 月 25 日, 全国 300 城土地供应量 5826 万平方米, 同比-39%, 较上月降幅收窄 15pp, 随着 7 月份到期供地清单数量减少, 短期内土地供应规模明显下降。全国 300 城经营性土地总成交 1560 幅, 同比下降 16%, 降幅较上月缩小, 环比上月同期增长约 5%。月内土地成交规模虽有所上升, 但市场热度转凉, 7 月份重点城市平均溢价率降至 6.1%, 重点城市流拍率升至 26.5%。下半年热点城市将出现更多底价和流拍地块, 预计土地流拍率将持续保持高位震荡。

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

7月房企投资依旧谨慎，累计新增货值降幅扩大。据克而瑞统计，截至7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21%、20%和16%，企业整体投资依旧谨慎。截止7月末，新增货值超过百亿的房企为35家，同比减少19家，华润、滨江和保利位列前三。百强房企新增货值45.5%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占比16.8%，TOP21-30强占比9.2%。

表 2：2023 年 7 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	1253.1	26	西安城市发展集团	152.3
2	滨江集团	875.7	27	方远集团	142.6
3	保利发展	861.2	28	象屿地产	131.5
4	建发房产	851.3	29	坤和集团	123.8
5	万科地产	798.7	30	中建壹品	123.5
6	中海地产	734.2	31	大华集团	121.8
7	招商蛇口	690.6	32	中建国际投资	117.1
8	绿城中国	671	33	成都轨交	116.9
9	中国铁建	442.3	34	亚伦房地产	115.4
10	长隆集团	408	35	石家庄城投	113
11	越秀地产	362.2	36	宇诚集团	96.7
12	华发股份	341.7	37	建杭置业	96.3
13	中国金茂	339.6	38	义乌双江湖开发集团	93.6
14	保利置业	295.6	39	武汉金融街集团	93
15	广州城投	283.6	39	岳阳城投	88.5
16	龙湖集团	272.9	41	增城城投	84.6
17	中建玖合	264.2	42	盐城城投	82.6
18	伟星房产	235	43	中建东孚	81
19	碧桂园	205.8	44	新城控股	80.3
20	国贸地产	205.1	45	远达房地产	78.9
21	京投发展	195.5	46	金洲房地产	78.8
22	大家房产	186.8	47	联发集团	78.1
23	金地集团	159.5	48	天津城投集团	77
24	中建智地	157.1	49	西咸新区发展集团	76.8
25	首开股份	153.5	50	南宁轨道地产集团	76.3

数据来源：CRIC，西南证券整理

上海土拍热度稳中有升。8月1日至月2日，上海第二批次集中供地的剩余地块完成出让，9宗地全部成功出让，总成交金额238亿元，总建面75.8万平方米，平均楼板价31407元/平方米，本批次供地质量较高，整体溢价率8.14%，较7月份的集中供地再提升0.34个百分点，创近两年新高。本次土拍热度较7月有所升温，且地市两极分化的情况有所缓解。国企本次在上海拿地的总金额达到169亿元，占本次土拍总金额的71%，绿城成为本次土拍的大赢家，拿地金额达139亿，占本次土拍总金额的58%。民企表现相对弱势，仅有宝华山房地产竞得2宗地块。

表 3：上海 2023 年前三次集中拍情况对比（万平方米、元/平方米）

指标	2023 年第一批次	2023 年第二批次-1	2023 年第二批次-2
成交幅数	19	15	9
成交建面	198.9	187.3	75.8
成交总价	518.9	405.5	238.2
平均楼板价	26095	21644	31407
溢价率	7.3%	7.8%	8.14%
流拍率	0%	6.25%	0%

数据来源：CRIC，西南证券整理

中央及地方利好政策持续释放。8月1日中国人民银行、国家外汇管理局召开下半年工作会议，会中强调落实好“金融 16 条”延长保交楼贷款支持计划实施期限，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，引导个人住房贷款利率和首付比例下行，商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。8月3日央行召开金融支持民营企业发展座谈会，听取有关意见建议，研究加强金融支持民营企业工作举措，提出推进民营企业债券融资支持工具（第二支箭）扩容增量。郑州印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，推出 15 条政策措施，包括暂停执行限售政策、鼓励调整存量房贷利率、实施多孩家庭购房补贴、落实“认房不认贷”政策、降低住房交易税费等。

表 4：本周房地产重点政策

时间	部门/会议/城市	核心内容
7 月 31 日	国务院常务会议	要调整优化房地产政策根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，加快研究构建房地产业新发展模式。
8 月 1 日	中国人民银行、国家外汇管理局工作会议	支持房地产市场平稳健康发展。落实好“金融 16 条”，延长保交楼贷款支持计划实施期限，保持房地产融资平稳有序，加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度。因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。
8 月 3 日	央行民营企业发展座谈会	金融机构要积极营造支持民营企业发展壮大的良好氛围，提高风险评估能力，全面梳理绩效考核、业务授权、内部资金转移定价、尽职免责等政策安排，优化服务民营企业激励机制，提升贷款的意愿、能力和可持续性。要深入了解民营企业金融需求，回应民营企业关切和诉求，做好银企融资对接，为民营企业提供可靠、高效、便捷的金融服务。要精准实施差别化住房信贷政策，满足民营房地产企业合理融资需求，促进房地产行业平稳健康发展。
8 月 3 日	公安部	研究制定公安机关服务保障高质量发展若干措施，包括推进以人为核心的新型城镇化，全面放宽大城市落户条件，完善特大城市积分落户政策等
7 月 31 日	上海	研究部署下阶段全面推进“两旧一村”改造等民心实事工程。坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，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，促进上海房地产市场平稳健康发展。
8 月 3 日	深圳	公开征求《关于调整我市住房公积金租房提取有关事项的通知(征求意见稿)》意见的通告，阶段性提高职工住房公积金租房提取额度标准。职工本人及其家庭成员在深圳市无商品住房、政策性住房和保障性住房，职工提取该期间的住房公积金用于支付房租的，每月最高可按申请当月应缴存额的 80%提取；新市民(非本市户籍)或者青年人(35 周岁及以下)职工每月最高可按申请当月应缴存额提取。
8 月 3 日	郑州	印发《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》，推出 15 条政策措施，包括暂停执行限售政策、鼓励调整存量房贷利率、实施多孩家庭购房补贴、落实“认房不认贷”政策、降低住房交易税费等。

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 0.37%、沪深 300 指数上涨 0.70%，创业板指上涨 1.97%，万得全 A 上周交易额 4.78 万亿，环比上涨 15.78%。从板块表现来看，计算机、非银金融、传媒、通信和房地产等表现靠前。

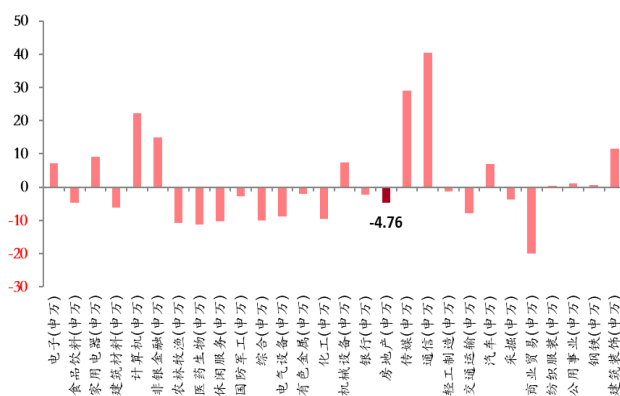
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 3.20%，在所有申万一级行业中相对排名 5/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 0.92%，在所有申万一级行业中相对排名 18/28。上周申万地产板块交易额 2232.29 亿，环比上涨 23.26%。

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

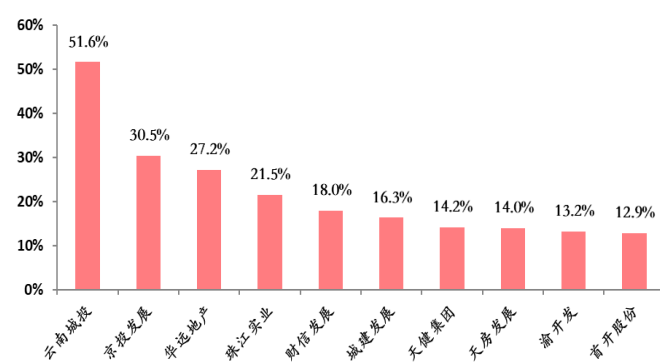
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

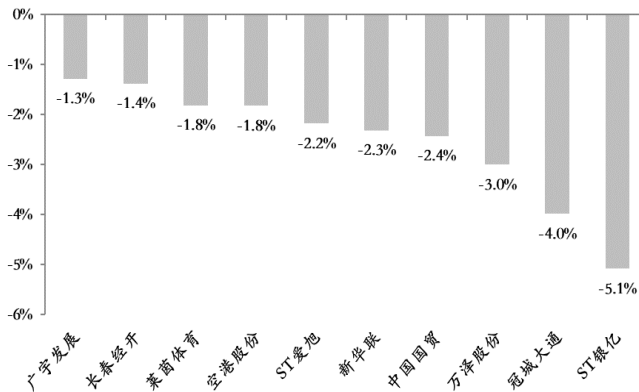
从个股涨跌幅来看，上周云南城投、京投发展、华远地产等个股涨幅显著。ST 银亿、冠城大通、万泽股份等个股跌幅显著。

图 7：上周云南城投、京投发展、华远地产等个股涨幅显著



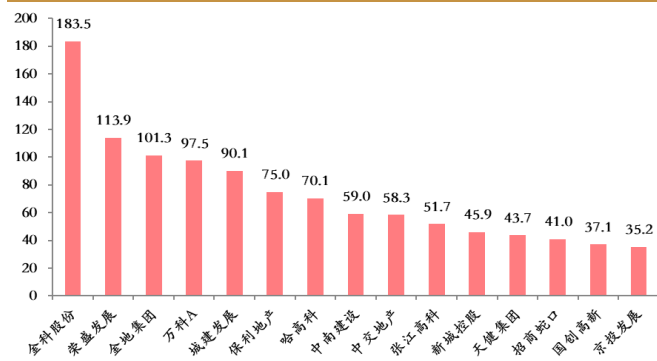
数据来源：Wind，西南证券整理

图 8：上周 ST 银亿、冠城大通、万泽股份等个股跌幅显著

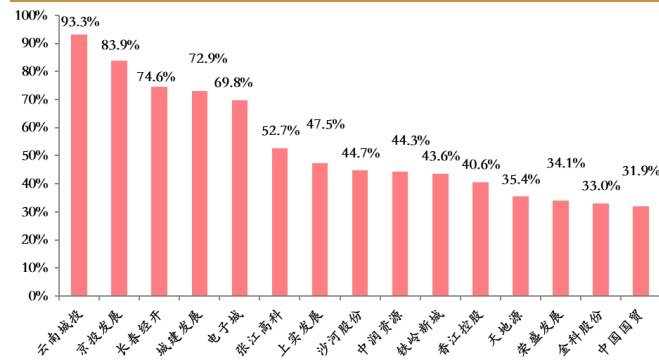


数据来源：Wind，西南证券整理

从板块交易额来看，上周金科股份、荣盛发展、金地集团等排在行业前列，成交额均超过了 100 亿。其中而金科股份和荣盛发展交易额合计 297.46 亿，占板块交易额比重为 12.57%，金科股份和荣盛发展交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，云南城投、京投发展、长春经开等涨幅居前，上涨个股个数占比 60.61%。年初以来，宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅居前。

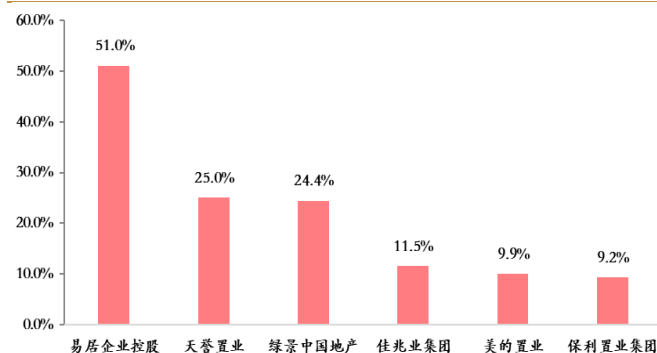
图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）


数据来源：Wind，西南证券整理

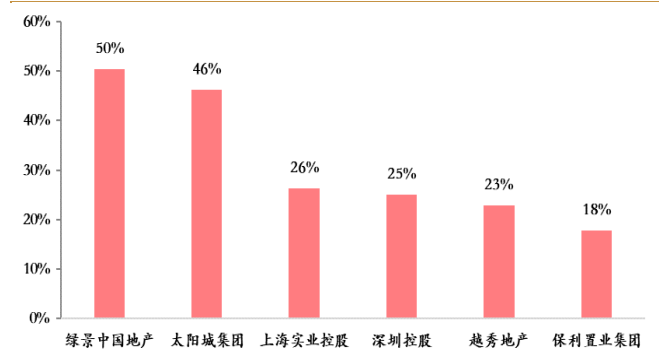
图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 60.6%


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 16 只股票上涨，易居企业控股、天誉置业、绿景中国地产等涨幅居前，而世茂房地产、雅居乐集团、碧桂园等位居跌幅前列。年初以来，绿景中国地产、太阳城集团、上海实业控股等个股表现强势。上周从成交金额来看，龙湖集团和碧桂园均超过 35 亿（人民币）。

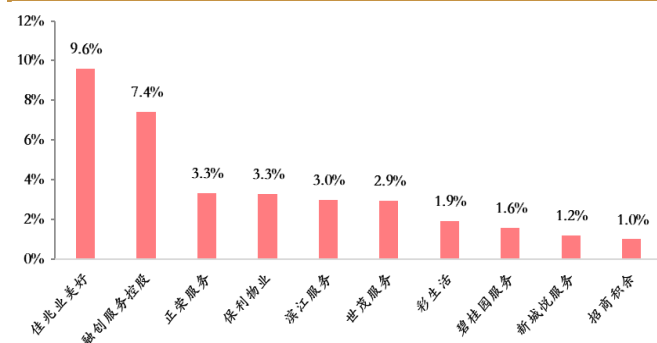
图 11：上周表现强势的港股通内房股


数据来源：Wind，西南证券整理

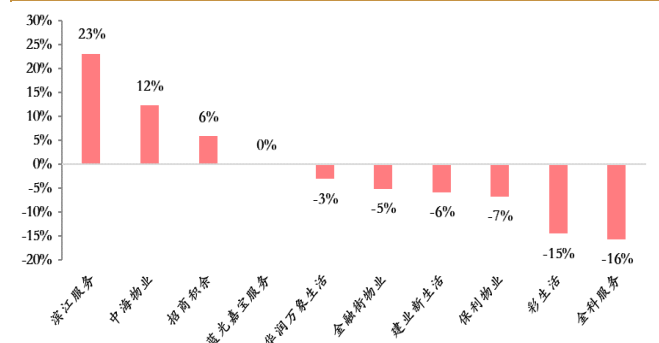
图 12：年初以来表现强势的港股通内房股


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 11 只股票上涨，佳兆业美好、融创服务控股、正荣服务等个股涨幅居前，而恒大物业、宝龙商业、金科服务等个股跌幅显著。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 55.59 亿（人民币），其余股票成交额均在 8 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31日,成都市公共资源交易服务中心发布四则地块公告,将以拍卖方式组织出让18宗国有建设用地使用权,18宗地块总起始价105.29亿元,并将于8月24日进行拍卖。此次推出的18宗地块分别位于新津区(1宗)、新都区(3宗)、天府新区(1宗)、锦江区(1宗)、郫都区(1宗)、龙泉驿区(1宗)、成都高新区(3宗)、金牛区(1宗)、武侯区(3宗)、青白江区(1宗)、温江区(1宗)、成华区(1宗)。其中,金牛区金泉街道金牛社区2、4组地块的可售商品住房清水最高销售均价为36000元/平方米,为本批次最贵的地块。(澎湃新闻)

7月31日,宁夏回族自治区固原市隆德县发布《隆德县人民政府办公室关于印发<隆德县消费需求促进年活动实施方案>的通知》。文件提出,优化改善型住房消费。隆德县将加强房地产市场预期引导,支持居民合理自住需求,完善房地产市场调控措施,合理确定商品住房首付比例,购买首套商品住房最低首付款比例20%,对已拥有1套住房的居民家庭,申请商业性个人住房贷款再次购买普通住房的,最低首付比例20%。(澎湃新闻)

7月31日,宁波集中出让7宗地块,总出让面积344.2亩,总建筑面积53.6万方,总起价80.5亿元。其中鄞州区5宗,海曙区和镇海区各1宗。截至目前,镇海区、鄞州区各成交一宗地块,总价约5.03亿元。其中宁波市镇海浦汇开发有限公司以底价6645.16万元竞得镇海区ZH10-02-48-1地块,楼面价2092元/m²。该地块位于镇海区澥浦镇,澥浦大河北侧,汇源路西侧。地块出让面积17647m²,容积率1.8,建筑面积31764.6m²。地块起价6645.16万元,起始楼面价2092元/m²,上限价格7635.16万元,上限楼面价2404元/m²。(观点网)

7月31日,国家金融监督管理总局广东监管局党委委员、副局长王吴庆表示,该局进一步强化住房金融服务。截至今年上半年,广东辖内银行机构新发放首套房按揭贷款3500.26亿元,同比增长32.75%。住房租赁贷款余额401.7亿元,同比增长84%,该局助力202家企业新建及改造长租房源超过20万套,试点推行保障性租赁住房公积金“按月还租”便民措施,助力人民群众“住有所居”。(财联社)

8月1日,中指研究院发布的数据显示,2023年7月,中国100个城市新建住宅平均价格为每平方米16177元(人民币,下同),环比下跌0.01%,跌幅与6月持平。百城新房价格环比已连续三个月下跌。从新房市场来看,中指研究院数据显示,7月单月,重点100城新建商品住宅成交面积环比下降22%,同比下降约27%,处在2016年以来同期最低水平。今年1-7月份,中国300个城市推出土地规划建筑面积同比下降31%,成交土地规划建筑面积同比下降33%。受到各地方政府土地供应“质优量减”等因素影响,1-7月份,300城成交土地楼面均价同比涨10%,土地出让收入同比降27%。(中新网)

8月1日,上海第二批集中供地的第二次挂牌地块进入现场竞价环节。上海宝华企业集团有限公司和上海东苑房地产开发(集团)有限公司联合体竞得普陀区桃浦科技智慧城(W06-1401单元)049-01、050-01、051-01地块,成交价为32.88亿元,溢价率为4.05%,成交楼板价为43655元/平方米,房地联动价为85500元/平方米。出让文件显示,该地块规划为普通商品房和商业用地,出让面积为30126.9平方米,容积率为2.5,起始总价为31.6亿元,起始楼板价为41956元/平方米。(澎湃新闻)

8月1日,据贵阳市住房公积金管理中心消息,为进一步支持缴存职工刚性和改善性住房需求,经研究,决定实施住房公积金阶段性政策。其中提出,取消异地贷款的户籍地限制。省内其他市(州)和省外缴存职工在贵阳贵安购买新建商品住房申请住房公积金贷款的,不受户籍地限制。降低第二次住房公积金贷款最低首付款比例。缴存职工家庭首次住房公积金贷款已结清且无商业性个人住房贷款记录,再次申请住房公积金贷款购买自住住房的,最低首付款比例由40%降低至20%,利率执行第二套住房公积金贷款利率。(财联社)

8月1日,浙江省衢州市住房公积金管理委员会出台衢州市退役军人住房公积金支持政策。根据新政,自9月1日起,退役军人在衢州市行政区域内购买普通自住住房并符合住房公积金贷款条件的,凭“优待证”在计算住房公积金贷款额度时,可增加10万元,提高后的贷款额不超过当期住房公积金最高贷款限额。(澎湃新闻)

8月2日,惠州市发布《惠州市住房公积金管理委员会关于印发<惠州市住房公积金管理委员会关于惠州市高层次人才住房公积金优惠政策实施办法>的通知》,针对不同类别的人才出台不同的优惠政策。(澎湃新闻)

8月3日,海南省住房公积金管理局、海南省住房和城乡建设厅正式发布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。通知显示,购房人及其配偶无未结清住房公积金贷款,在签订合同并办理备案后,可向海南省住房公积金管理机构申请提取购房人及其配偶住房公积金用于支付购房首付款。公积金机构对购房人的相关信息进行审核,符合提取条件的,将从购房人及其配偶的住房公积金缴存余额中提取合同约定的购房首付款,并直接支付给开发企业(属于预售房屋的,代付至开发企业预售资金监管账户)。(澎湃新闻)

8月3日,深圳市住房公积金管理中心起草的《关于调整我市住房公积金租房提取有关事项的通知(征求意见稿)》面向社会公示。《通知》拟普惠提高住房公积金租房提取额度至月缴存额的80%,并重点加大对新市民、青年人、多子女家庭、承租公共租赁住房职工的支持力度。(证券时报网)

8月3日,邯郸市住房保障和房产管理局官网消息,该局等十三部门印发《关于支持房地产业平稳健康发展的若干措施》。其中提出,提高住房公积金贷款额度。二孩家庭的缴存职工,住房公积金最高贷款额由60万元提高到80万元。三孩家庭的缴存职工,住房公积金最高贷款额由60万元提高到100万元。深入开展商品房促销活动。积极组织房地产企业参加线上线下房交会,开展集中促销活动,鼓励房地产企业给予购房优惠。(界面新闻)

8月3日,据山东省青岛市人民政府网站消息,为加速存量房交易流转,更好满足市民刚性和改善性住房需求,青岛市住房公积金管理中心持续扩大业务办理范围,将存量房“带押过户”业务拓展至住房公积金组合贷款,放开了买卖双方的贷款类型限制,既支持卖方“带押”出售存在组合贷款的住房,又支持买方申请组合贷款购买“带押”房屋,为购房职工提供更多渠道和资金保障,进一步扩大住房公积金低息贷款惠及面,促进房地产市场平稳健康发展。(界面新闻)

8月3日,郑州市住房保障和房地产管理局、郑州市财政局等八部门联合发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》,《通知》共15条,被业内人士成为“郑州楼市新政15条”。其中提到,鼓励在郑各商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率,引导个人住房贷款利率和首付比例下行,稳定居民消费预期。(中国网地产)

8月4日,据郑州住房公积金管理中心消息,为进一步支持新市民、青年人解决住房问题,更好满足缴存职工刚性和改善性住房需求,自2023年8月7日起,在郑州市行政区域内使用住房公积金贷款(含组合贷款)购买家庭首套或改善性住房时,所购住房为新建商品房的,最低首付款比例为20%,所购住房为存量商品房(二手房)的,最低首付款比例为30%。通知未涉及的住房公积金贷款政策继续按原规定执行。(上海证券报·中国证券网)

8月4日,浙江省瑞安市发布《关于公开征求<瑞安市人才房票实施细则(征求意见稿)>意见的通知》。瑞安市将向A、B、C、D、E、F1、F2(与瑞安市“菁英人才”计划入选者)、F3类人才分别发放800万元、160万元、130万元、100万元、60万元、40万元、30万元、20万元的人才房票。人才房票当年有效,使用时间以实际签订购房合同协议书为准。人才房票抵扣金额不高于所购住房房款的50%,不得套现,提现、转让、赠与等。产权限制方面,人才住房自签订房屋买卖合同之日起10年内实行产权行政限制,不得上市流通周转、不得办理抵押贷款(用于购买本套住房的公积金和商业按揭贷款除外)。人才住房自签订房屋买卖合同之日起满10年的,购房人可申请解除产权行政限制。不动产登记部门凭市住建部门出具的函件予以限制、解除。(财联社)

8月4日,江西省赣州市发布《赣州市人民政府办公室印发关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。通知提出七条促进刚性和改善性需求的措施。赣州市将支持实行购房补贴。县(市、区)可根据实际情况,对在一定期限内购买新建商品住房的,适当给予购房补贴;同时,继续实行阶段性购房契税补贴。(澎湃新闻)

8月4日,南京发布《进一步优化政策举措促进南京房地产市场平稳健康发展》的通知,其中提到,对购买新建商品住房的实施补贴。鼓励新六区继续根据区域市场实际对在规定时间内购买新建商品住房的,按合同价给予一定比例的购房补贴,栖霞区和雨花台区结合辖区内市场实际经评估后对购买新建商品住房的实施补贴,切实减轻刚性和改善性购房负担。(中证报)

8月4日,国家发展改革委等部门上午联合召开新闻发布会,介绍“打好宏观政策组合拳,推动经济高质量发展”有关情况,国家发展改革委副秘书长、综合司司长袁达表示,防范化解重点领域风险。系统谋划、精准施策,稳妥处置化解房地产、地方债务、金融等领域风险隐患,大力提升粮食、能源资源安全保障能力。延续实施支持“保交楼”工作、帮助处置不良资产等阶段性政策。同时,在防范化解内外部风险挑战等方面加强政策储备,牢牢守住不发生系统性风险的底线。(证券时报网)

3.2 公司动态跟踪

华润置地:7月31日,华润置地旗下子公司长沙润熠房地产开发有限公司增资项目挂牌,信息披露截止至2023年8月24日,拟募集资金对应持股比例或股份数49%。本次募集资金用途主要用于项目地块的开发建设和归还前期股东借款,包括但不限于支付项目开发工程款、前期费用、营销费用、管理费用、财务费用及相关税费等。

金科股份:1)7月31日,公司发布公告,截至公告披露日,该公司仍未按期足额兑付2020年度第一期中期票据本息,且关于该笔债券展期的持有人会议仍在表决过程中;2)8月4日,金科股份被深股通减持1660.5万股,最新持股量为5524.9万股,占公司A股总股本的1.0%。

越秀地产：8月3日，公司发布公告称，今年7月，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84.7亿元，同比上升约42.4%；合同销售面积约21.0万平方米，同比下降约2.4%；7月，越秀地产落子南京、成都、郑州，获得5宗地块，合计权益土地价款26.6亿元。今年前7个月，越秀地产累计实现合同销售（连同合营及联营公司项目的合同销售）金额约921.0亿元，同比上升约67.9%；合同销售面积约268.5万平方米，同比上升约34.7%。今年前7个月累计合同销售金额约占2023年合同销售目标1320亿元的69.8%。

万科A：1) 8月3日，公司发布2023年7月销售及近期新增项目情况简报。公告显示，7月单月，万科实现合同销售面积169.9万平方米，合同销售金额220.5亿元，同比减少34.6%；整体来看，今年1-7月，万科累计实现合同销售面积1467万平方米，合同销售金额2259.8亿元，同比减少9.2%；在土地获取方面，自2023年6月销售简报披露以来，万科新增加7个开发项目，分别位于上海、苏州、杭州、中山、郑州及太原，合计占地面积40.9万平方米，计容积率建筑面积102.8万平方米，权益建筑面积64.5万平方米，需支付权益地价65.4亿元；2) 8月4日，万科A被深股通减持1331.26万股，最新持股量为3.3亿股，占公司A股总股本的3.4%。

ST世贸：1) 8月4日，公司发布公告，近期公司股价持续高于原增持计划上限1.3元/股，为了能够切实推进增持计划，基于对公司长期价值的认可，上述增持主体自愿将原定增持价格上限变更为人民币1.8元/股，增持期间延长9个月，即延期至2024年5月30日，总体增持期限不超过12个月，本次增持计划的其他内容不变；2) 8月4日，公司通过集中竞价交易方式已累计回购股份2500000股，已回购股份占公司总股本的比例为0.1%，成交的最高价为1.26元/股，最低价为1.25元/股，已支付的总金额为3140000元（不含交易费用）。

ST阳光城：8月4日，公司发布公告，公司于2023年8月4日收到深圳证券交易所下发的《关于阳光城集团股份有限公司股票终止上市的决定》（深证上[2023]689号），公司被深圳证券交易所决定终止上市。

南京高科：1) 8月4日，南京高科获沪股通增持74.6万股，已连续9日获沪股通增持，共计1702.1万股，最新持股量为3239.01万股，占公司A股总股本的1.9%；2) 8月5日，公司发布公告，公司于2023年8月2日在全国银行间市场发行了2023年度第九期超短期融资券，募集资金于2023年8月4日全额到账，实际发行总额7.5亿元，发行利率2.5%，期限为173天，起息日2023年8月4日。

荣盛发展：1) 8月4日，公司发布公告，因个人原因，李爱红女士申请辞去其担任的公司的董事会董事、董事会审计监督委员会委员职务；董事会同意提名刘晓文先生为公司第七届董事会董事候选人，任期自股东大会审议通过之日起至第七届董事会届满之日止，同时，同意刘晓文先生正式出任公司董事后，接任李爱红女士原在董事会审计监督委员会委员的职务。该事项尚需提交公司2023年度第四次临时股东大会审议通过方可生效。2) 8月4日，荣盛发展被深股通减持651.9万股，最新持股量为3341.9万股，占公司A股总股本的0.8%。

城建发展：8月5日，公司发布公告，公司的全资子公司北京城建（海南）地产有限公司与海南省农垦投资控股集团有限公司下属公司海南垦盛投资有限公司、北京城建六建设集团有限公司按照30%：65%：5%的股权比例，在海南省三亚市共同以现金方式出资设立的合作项目公司以32.0亿元的价格竞得三亚市抱坡片区BP01-05/07/09地块国有建设用地使用权。

华夏幸福：8月4日，华夏幸福被沪股通减持 1614.1 万股，最新持股量为 3051.6 万股，占公司 A 股总股本的 0.8%。

华发股份：8月4日，华发股份被沪股通减持 30.8 万股，最新持股量为 3798.8 万股，占公司 A 股总股本的 1.8%。

滨江集团：8月4日，滨江集团获深股通增持 192.4 万股，最新持股量为 5904.8 万股，占公司 A 股总股本的 1.9%。

新大正：8月5日，公司发布 2023 年半年度报告，当期营业收入 147541 万元，同比增长 18%；归属母公司股东净利润 8625 万元，同比下降 7.4%；基本每股收益 0.4 元，同比下降 7.1%。加权净资产收益率 8.4%。

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	14.40	买入	1.53	1.73	1.94	9.87	8.32	7.42
002244.SZ	滨江集团	10.55	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	7.29	6.09
600325.SH	华发股份	10.92	买入	1.12	1.39	1.56	7.44	7.88	6.99
600266.SH	城建发展	7.90	买入	-0.56	0.46	0.68	-11.33	17.09	11.59
600153.SH	建发股份	11.47	买入	2.09	2.38	2.73	6.53	4.81	4.20
002314.SZ	南山控股	3.92	买入	0.25	0.29	0.32	15.20	13.32	12.13
000090.SZ	天健集团	6.51	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	5.96	5.66
1109.HK	华润置地	32.40	买入	-	4.42	4.89	8.11	7.33	6.62
000002.SZ	万科 A	15.24	买入	1.95	1.95	2.03	9.36	7.83	7.52
000069.SZ	华侨城 A	4.92	买入	-1.33	0.16	0.32	-4.01	31.42	15.60
6098.HK	碧桂园服务	8.90	买入	0.58	1.16	1.37	30.14	7.68	6.50
2669.HK	中海物业	8.30	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	16.58	12.93
1209.HK	华润万象生活	34.65	买入	0.97	1.24	1.56	36.64	28.05	22.22

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 8 月 4 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

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	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	yfly@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
	阚钰	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