



重点城市新房成交同比-29%，居民中长期贷款下降

投资要点

- **8月44城新房成交面积同比-29%，环比-2%；14城二手房成交面积同比-2%，环比+17%。**截至11日，8月44城新房累计成交面积同比-29%，环比7月同期-2%；全年累计同比-4%。其中，一线城市8月累计成交同比-37%，环比7月同期-14%，全年累计同比+14%。二线城市8月累计成交同比-24%，环比7月同期-2%；全年累计同比-7%。三四线城市8月累计成交同比-33%，环比7月同期+14%；全年累计同比-11%。8月14城二手房累计成交面积同比-2%，环比7月同期+17%；全年累计同比+32%。
- **社融数据不及预期，地产销售疲弱下居民中长期贷款下行。**8月11日央行发布统计数据显示，截至2023年7月末社会融资规模存量为365.77万亿元，同比增长8.9%。对实体发放的人民币贷款余额为228.9万亿元，同比增长11%。从结构来看，2023年7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年前七个月社会融资规模增量为22.08万亿元，比上年同期多2069亿元；7月单月社会融资规模增量为5282亿元，比上年同期少2703亿元，其中对实体经济发放的人民币贷款增加364亿元，同比少增3892亿元。前七个月人民币贷款增加16.08万亿元，同比多增1.67万亿元。7月单月人民币贷款增加3459亿元，同比少增3498亿元。其中居民新增人民币贷款为-2007亿元，同比多减3224亿元，中长期贷款减少672亿元，同比多减2158亿元，地产销售疲弱下呈现下滑。
- **行业融资略有恢复，9月为年内偿债金额高点。**中指研究院监测，2023年7月房地产企业非银融资总额为771亿元，同比下降2.5%，环比增加7.7%。行业平均利率为3.46%，同比下降0.31个百分点，环比增加0.46个百分点。从融资结构来看，7月信用债规模占比66.8%，信托占比3.9%，ABS融资占比29.3%，无新增海外债。2023年8月到期债券余额为694亿元，其中，信用债占比为83.6%，海外债占比为16.4%。2023年内到期债券余额为3394亿元，其中信用债占比68.4%，海外债为31.6%，9月为年内偿债金额高点。
- **成都土拍热度有所降温。**8月成都共有47宗宅地将出让，质素优劣参半，在房企一心追逐核心地块的当下，流拍率恐将有一定程度地提升。就10日土拍结果来看，竞拍热度冷热分化显著，摇号比例30%和溢价率5.1%均处于较低位，较七月持平，相比二季度土拍热度有明显下降。此外央企国企依旧是主力、总成交金额占比近九成。受大环境较差的影响，加之成都本身新房需求结构转变，成都楼市显著下行；另一方面，供地量大增，房企却资金有限，因此优质地块竞争白热化，非核心区地块就可能低溢价或底价成交，甚至有流拍风险。
- **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

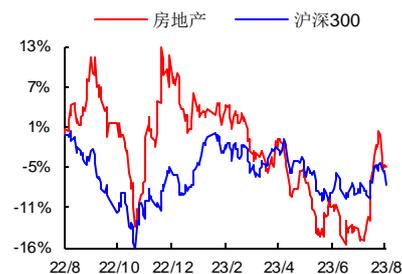
分析师：刘洋

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)	15,398.99
流通市值(亿元)	14,802.88
行业市盈率TTM	15.6
沪深300市盈率TTM	11.7

相关研究

1. 房地产行业周报（7.31-8.6）：7月百强销售同比-37%，利好政策持续释放（2023-08-07）
2. 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）
3. 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）
4. 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）

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	7
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: 7 月房企非银融资总额同比-2.5%	2
图 6: 房企债务到期总额	2
图 7: 成都 2023 年 1-8 月土地成交数量和热度对比（幅）	3
图 8: 成都 3-7 月土拍触顶摇号比例	3
图 9: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势	3
图 10: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）	3
图 11: 上周新华联、深振业 A、奥园美谷等个股涨幅显著	4
图 12: 上周云南城投、京投发展、新大正等个股跌幅显著	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 53.79%	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

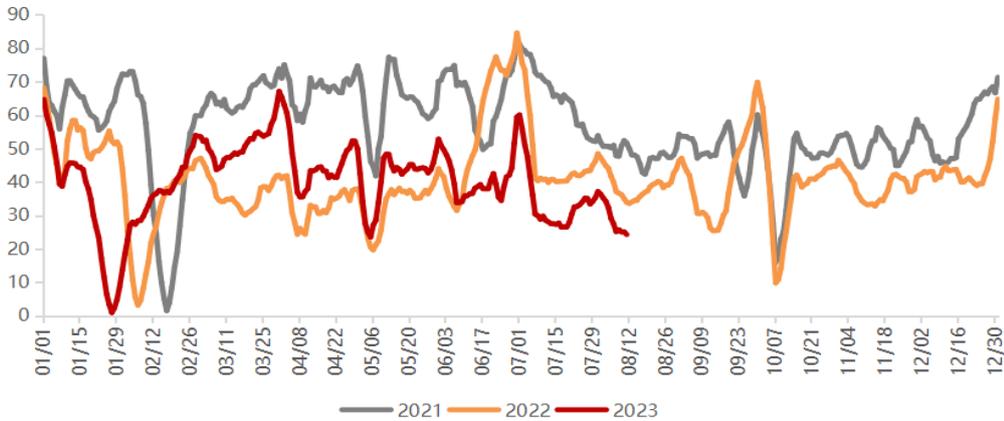
表 目 录

表 1: 重点关注公司盈利预测与评级	9
--------------------------	---

1 每周点评

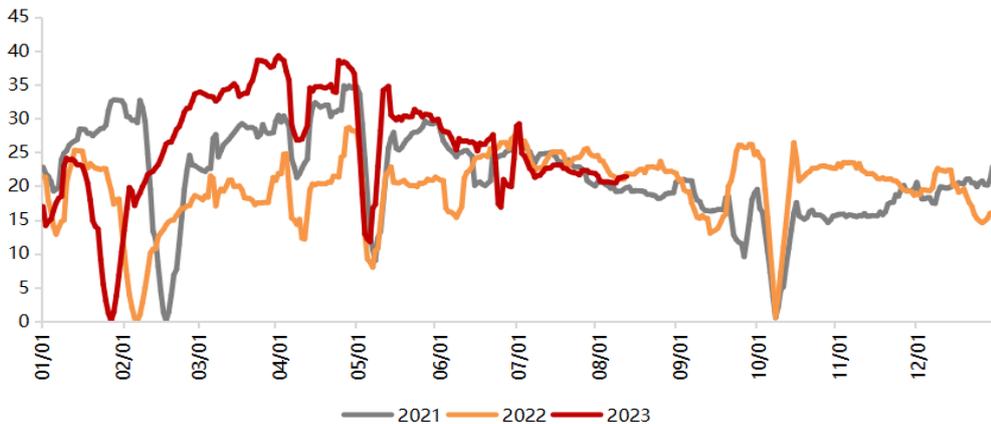
8月44城新房成交面积同比-29%，环比-2%；14城二手房成交面积同比-2%，环比+17%。截至11日，8月44城新房累计成交面积同比-29%，环比7月同期-2%；全年累计同比-4%。其中，一线城市8月累计成交同比-37%，环比7月同期-14%，全年累计同比+14%。二线城市8月累计成交同比-24%，环比7月同期-2%；全年累计同比-7%。三四线城市8月累计成交同比-33%，环比7月同期+14%；全年累计同比-11%。8月14城二手房累计成交面积同比-2%，环比7月同期+17%；全年累计同比+32%。

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）

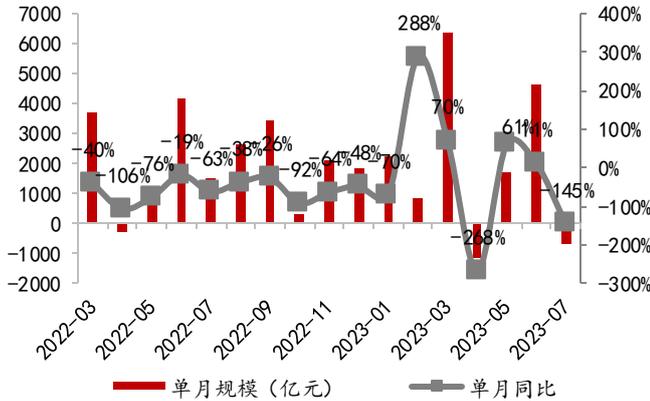


数据来源：wind，西南证券整理

社融数据不及预期，同比少增 2703 亿元。8月11日央行发布统计数据显示，截至2023年7月末社会融资规模存量为365.77万亿元，同比增长8.9%。对实体发放的人民币贷款余额为228.9万亿元，同比增长11%。从结构来看，2023年7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年前七个月社会融资规模增量为22.08万亿元，比上年同期多2069亿元；7月单月社会融资规模增量为5282亿元，比上年同期少2703亿元，其中对实体经济发放的人民币贷款增加364亿元，同比少增3892亿元。

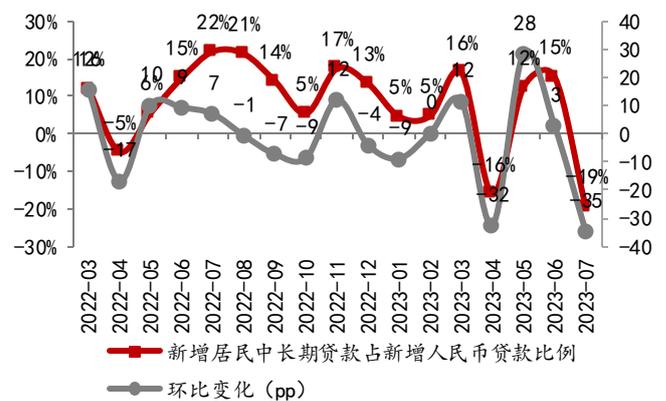
地产销售疲弱下居民中长期贷款下行。前七个月人民币贷款增加 16.08 万亿元，同比多增 1.67 万亿元。7 月单月人民币贷款增加 3459 亿元，同比少增 3498 亿元。其中居民新增人民币贷款为 -2007 亿元，同比减少 3224 亿元，中长期贷款减少 672 亿元，同比多减 2158 亿元，地产销售疲弱下呈现下滑。

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

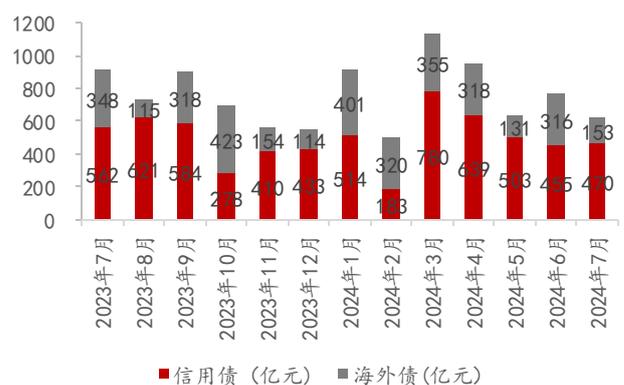
行业融资略有恢复，9 月为年内偿债金额高点。中指研究院监测，2023 年 7 月房地产企业非银融资总额为 771 亿元，同比下降 2.5%，环比增加 7.7%。行业平均利率为 3.46%，同比下降 0.31 个百分点，环比增加 0.46 个百分点。从融资结构来看，7 月信用债规模占比 66.8%，信托占比 3.9%，ABS 融资占比 29.3%，无新增海外债。2023 年 8 月到期债券余额为 694 亿元，其中，信用债占比为 83.6%，海外债占比为 16.4%。2023 年内到期债券余额为 3394 亿元，其中信用债占比 68.4%，海外债为 31.6%，9 月为年内偿债金额高点。

图 5：7 月房企非银融资总额同比-2.5%



数据来源：中指院，西南证券整理

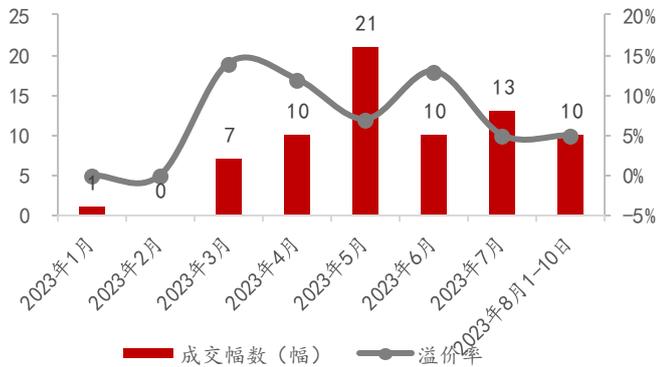
图 6：房企债务到期总额



数据来源：中指院，西南证券整理

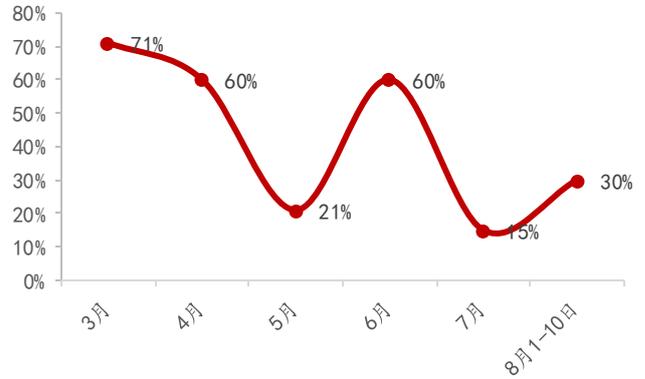
成都土拍热度有所降温。8 月成都共有 47 宗宅地将出让，质素优劣参半，在房企一心追逐核心地块的当下，流拍率恐将有一定程度地提升。就 10 日土拍结果来看，竞拍热度冷热分化显著，摇号比例 30%和溢价率 5.1%均处于较低位，较七月持平，相比二季度土拍热度有明显下降。此外央企国企依旧是主力、总成交金额占比近九成。总的来说，受大环境较差的影响，加之成都本身新房需求结构转变，成都楼市显著下行；另一方面，供地量大增，房企却资金有限，因此优质地块竞争白热化，非核心区地块就可能低溢价或底价成交，甚至还有流拍的风险。

图 7：成都 2023 年 1-8 月土地成交数量和热度对比（幅）



数据来源：CRIC，西南证券整理

图 8：成都 3-7 月土拍触顶摇号比例



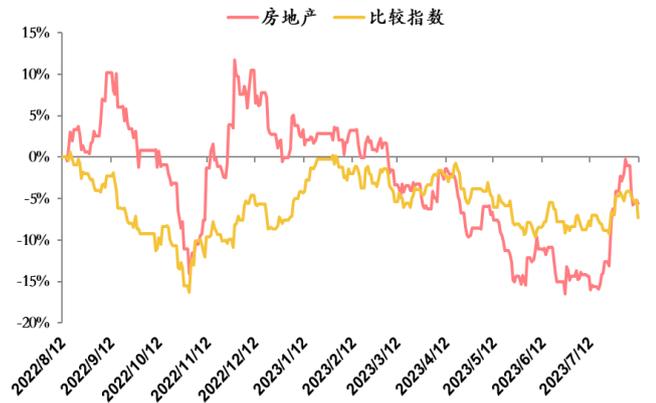
数据来源：CRIC，西南证券整理

2 市场回顾

上周上证指数下跌 3.01%、沪深 300 指数下跌 3.39%，创业板指下跌 3.37%，万得全 A 上周交易额 3.89 万亿，环比下跌 18.75%。从板块表现来看，采掘、交通运输、医药生物、化工和公用事业等表现靠前。

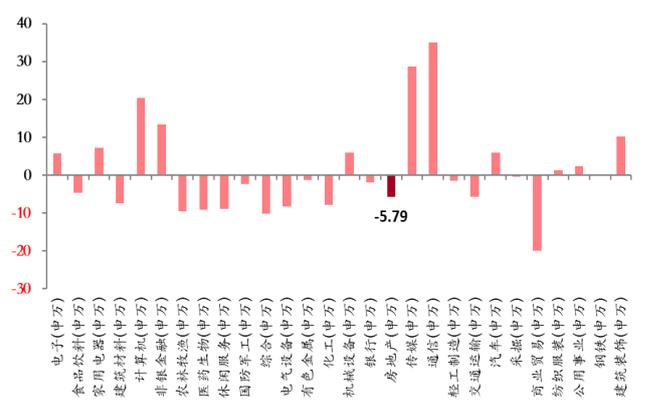
申万房地产板块（简称申万地产）上周下跌了 4.59%，在所有申万一级行业中相对排名 25/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 5.46%，在所有申万一级行业中相对排名 20/28。上周申万地产板块交易额 1263.64 亿，环比下跌 43.39%。

图 9：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



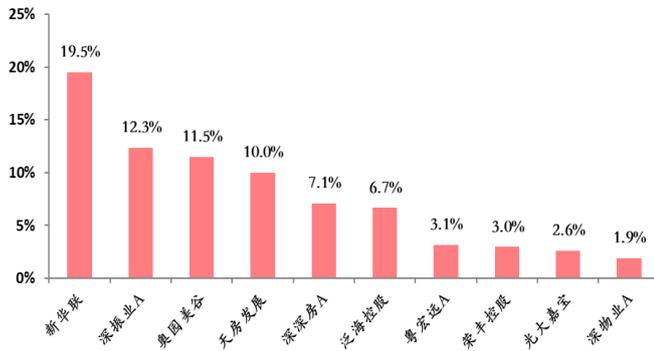
数据来源：Wind，西南证券整理

图 10：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



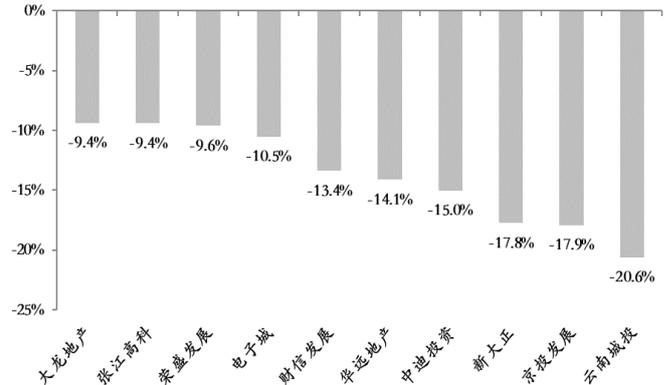
数据来源：Wind，西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周新华联、深振业 A、奥园美谷等个股涨幅显著。云南城投、京投发展、新大正等个股跌幅显著。

图 11: 上周新华联、深振业 A、奥园美谷等个股涨幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看, 上周金科股份、哈高科、荣盛发展等排在行业前列, 成交额均超过了 55 亿。其中金科股份和哈高科交易额合计 182.90 亿, 占板块交易额比重为 13.35%, 金科股份和哈高科交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看, 长春经开、城建发展、云南城投等涨幅居前, 上涨个股个数占比 53.79%。年初以来, 宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅居前。

图 12: 上周云南城投、京投发展、新大正等个股跌幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

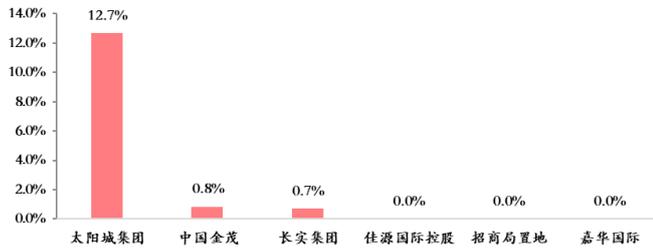
图 13: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)


数据来源: Wind, 西南证券整理

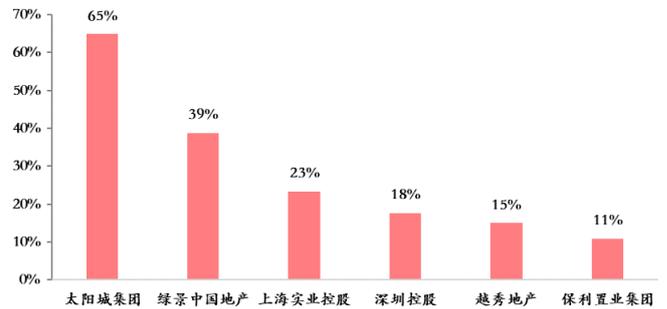
图 14: 年初以来申万地产上涨个股占比为 53.79%


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 3 只股票上涨, 依次为太阳城集团、中国金茂和长实集团, 而花样年控股、碧桂园、佳兆业集团等位居跌幅前列。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, 碧桂园、龙湖集团、中国海外发展和华润置地均超过 10 亿 (人民币)。

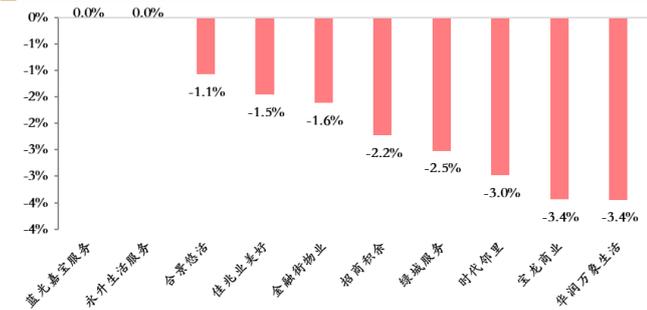
图 15: 上周表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

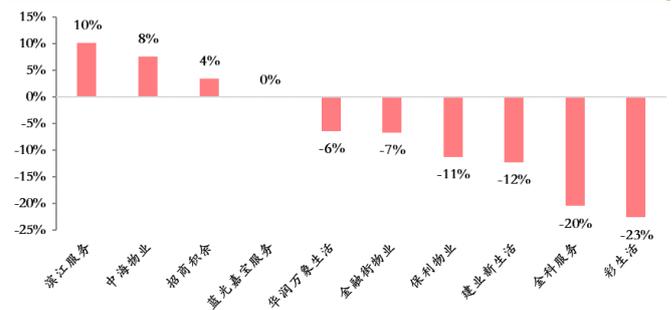
图 16: 年初以来表现强势的港股通内房股


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 0 只股票上涨, 蓝光嘉宝服务和永升生活服务 2 只股票涨幅为 0, 而恒大物业、碧桂园服务、正荣服务等个股跌幅靠前。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 38.36 亿(人民币), 其余股票成交额均在 6 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

8月7日, 北京住房公积金管理中心今日发布《关于帮扶救助受灾企业及缴存职工给予阶段性支持措施的通知》。其中强调, 受灾情影响较大、导致急需大额资金支出的缴存职工, 可全额提取本人账户内住房公积金余额, 应对暂时生活困难。阶段性支持措施适用范围为: 受到涉雨涉汛灾情影响, 存在困难的缴存企业和职工; 受灾情影响一线抢险队员、水务工作者、基层干部等。受灾企业和缴存职工提出申请后, 公积金中心将与所在区政府相关单位或街道乡镇政府对接核实。据了解, 这一阶段性支持措施执行至 2023 年 12 月 31 日。(财联社)

8月7日, 据广东省阳江市政府网站, 自今年 8 月 15 日起, 阳江市将提高多子女家庭购买首套自住住房的公积金贷款额度。在阳江市购买首套自住住房的二孩家庭缴存人, 住房公积金最高贷款额度提高到阳江市住房公积金贷款最高贷款额度的 1.1 倍。阳江市原来公积金贷款最高贷款额度为 45 万元, 提高后为 49.5 万元。(澎湃新闻)

8月7日,安徽省池州市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金相关政策的通知,通知提出,为充分发挥住房公积金制度保障作用,进一步支持刚性和改善性住房需求,认真落实生育政策和人才政策,解决好新市民、青年人等住房问题,结合当前实际,对住房公积金相关政策予以调整。在加大住房公积金贷款支持力度方面,通知提到,提高住房公积金贷款额度,夫妻双方正常缴存住房公积金的,最高贷款额度由50万元调高至60万元;单方正常缴存住房公积金的,最高贷款额度由40万元调高至50万元。对符合绿色建筑、智慧住宅、多子女贷款条件的缴存职工家庭,其住房公积金贷款额度在原有可贷额度基础上上调10万元。(澎湃新闻)

8月7日,海南省住房公积金管理局发布《关于开展二手房“带押过户”住房公积金贷款业务的通知》。二手房“带押过户”住房公积金贷款业务是指在申请办理已抵押不动产转移登记时,无需卖方提前结清交易房产旧贷款、注销抵押登记,即可办理过户、再次抵押和以新发放的住房公积金贷款结清旧贷款等手续,实现不动产转移登记和抵押贷款的有效衔接。(证券时报)

8月8日,据克而瑞研究中心报告,8月28个重点城市预计新增商品住宅供应面积1051万平方米,环比上升25%,同比下降27%,前8月累计供应面积将达到9389万平方米,累计同比跌幅持续扩大至12%。在7月供应低点之后,8月房企推盘积极性预期有所回升,绝对量或将与5月持平,总体仍处于低位震荡行情。不同能级城市存在显著的分化特征,一线稳中有降,二线轮动复苏,三四线降幅扩大。(界面新闻)

8月8日,山东出台40条政策措施进一步提振扩大消费,从新能源汽车购置税减免、推动新能源汽车下乡、充电基础设施建设、居民充电桩分时电价、增加城市停车位供给、加大汽车消费信贷支持、城市片区综合更新改造、发展保障性租赁住房、支持刚性和改善性住房需求、开展家居家装促销等方面,有效满足居民的汽车、住房消费需求。从促进文化和旅游消费、扩大餐饮和住宿消费、提升健康服务消费、增加养老和托育服务供给等方面,促进居民生活性服务消费提质扩容。(财联社)

8月8日,广州市房地产中介协会数据显示,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(包括中介促成和自行交易)宗数和面积分别为8096宗和81.12万平方米,环比小幅下降2.36%和2.81%,同比增长8.8%和13.04%。(羊城晚报·羊城派)

8月8日,陕西省宝鸡市住房公积金管理中心发布关于恢复受理异地个人住房公积金贷款的通告。按照“先省内、后全国”顺序逐步开通:从2023年8月10日起,在陕西省省内各住房公积金管理中心(含分中心)正常缴存住房公积金的职工,在宝鸡市行政区域内购买普通自住住房时,可申请办理个人住房公积金贷款。(澎湃新闻)

8月8日,据贵阳市住房和城乡建设局消息,贵阳市人民政府办公厅、贵州贵安新区办公室发布《贵阳贵安促进房地产业健康发展若干措施》。其中提出,支持首次住房公积金贷款“既提又贷”;将第二次住房公积金贷款最低首付款比例由40%调整为20%。对拥有一套住房并已结清购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买普通住房的,鼓励、引导金融机构对个人商业贷款实行首套房贷款首付20%,执行利率下限政策。(证券时报网)

8月8日,据上海链家研究院的监控数据显示,7月份,上海全市共成交二手房1.26万套,环比持平,同比下降37%;成交金额413亿元,环比下降3%,同比下降37%;套均总价327万元/套,环比下降4%,同比持平;成交均价39697元/平,环比下降3%,同比增长1%。(澎湃新闻)

8月9日,北京迎来2宗住宅地块出让,最终两宗地块双双成交,总成交金额32.6亿元,其中,万科时隔四年溢价摘得北京通州住宅地块。按照地块信息,此次推出的两宗住宅地块,一宗位于通州区、一宗位于延庆区,两宗地块总出让面积6.8万平方米,总规划建筑面积约11.95万平方米,起始总价30.1亿元。(澎湃新闻)

8月9日,广东省惠州市住房和城乡建设局发布关于公开征求《惠州市住房发展规划(2023—2025年)》(公开征求意见稿)。根据《意见稿》,规划期内,惠州市批准预售新建商品住房21万套左右,招拍挂供应住宅用地265公顷左右;新增筹建公共租赁住房560套,发放租赁补贴1173户,新增筹建保障性租赁住房不少于16000套(间),力争达到21000套(间);住房公积金新开户职工人数34.25万人,住房公积金新增缴存额170.86亿元。(澎湃新闻)

8月10日,金华市促进房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发出通知,经市政府同意,决定实施提高住房公积金最高可贷额度、鼓励城市更新房票安置、加大信贷支持力度、降低住房交易税费等七条措施,进一步促进房地产市场平稳健康发展。在优化住宅限售政策方面,措施提到,2021年8月3日至2022年6月9日期间在金华市区范围内购买的新建商品住宅和二手住宅,自2023年8月16日不再执行限售限制政策。(澎湃新闻)

8月10日,中指研究院最新发布7月《中国房地产企业融资监测月报》。2023年7月房地产企业非银融资总额为771.2亿元,同比下降2.5%,环比增长7.7%。行业平均利率为3.46%,同比下降0.31个百分点,环比增加0.46个百分点。2023年1-7月房地产企业非银融资总额为4812.9亿元,同比下降11.7%。(中国网地产)

8月11日,重庆市出台《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》,七项举措支持住房公积金缴存人的刚性和改善性住房需求,租购并举助力解决新市民、青年人住房问题。进一步加大租房自住支持力度,缴存人家庭在我市无自有住房且租赁住房的,中心城区缴存人提取额度提高至每人1800元/月,夫妻双方为3600元/月;中心城区以外区县缴存人提取额度提高至每人1500元/月,夫妻双方为3000元/月;有两个及以上子女的缴存人家庭,符合我市住房租赁提取政策,申请提取使用住房公积金的,中心城区缴存人提取额度提高至每人2700元/月。(财联社)

3.2 公司动态跟踪

万科A:8月7日,公司发布公告,2023年7月,公司实现合同销售面积169.9万平方米,合同销售金额220.5亿元;2023年1-7月,公司累计实现合同销售面积1467.0万平方米,合同销售金额2259.8亿元。

中交地产:8月7日,公司发布公告,2023年7月合同销售金额25.1亿元,销售面积23.4万平方米。2023年1-7月累计合同销售金额271.9亿元,销售面积230.5万平方米,同比分别减少28.3%和26.6%。

越秀地产：8月7日，公司发布公告，2023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）金额约为人民币84.7亿元，同比上升约42.4%，实现合同销售面积约为21.0万平方米，同比下降约2.4%；1-7月，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921.0亿元，同比上升约67.9%，累计合同销售面积约为268.5万平方米，同比上升约34.7%。

保利发展：8月7日，公司发布公告，7月单月，保利发展实现签约面积178.7万平方米，同比减少13.7%；实现签约金额310.0亿元，同比减少6.1%。整体来看，今年前7个月，保利发展实现签约面积1561.7万平方米，同比增加3.14%；实现签约金额2678.2亿元，同比增加10.1%。自7月8日以来，保利发展新增加房地产项目8个，项目用地面积合计31.5万平方米，规划容积率面积合计74.7万平方米，支付价款共105.4亿元。

金地集团：8月7日，公司发布公告，2023年7月公司实现签约面积59.0万平方米，同比下降20.4%；实现签约金额105.1亿元，同比下降43.4%。1-7月公司累计实现签约面积530.0万平方米，同比上升7.4%；累计实现签约金额963.3亿元，同比下降19.2%。

首开股份：1) 8月9日，公司发布公告，2023年1-7月份，公司共实现签约面积145.8万平方米，同比降低17.8%，签约金额380.6亿元，同比降低26.0%；2023年7月份，公司共实现签约面积14.9万平方米，签约金额31.3亿元；2022年1至12月份，首开股份的营业收入构成为：房地产开发与经营占比98.9%；2) 8月11日，公司发布关于拟收购宁德融熙置业有限公司67%股权及相应比例债权的公告，拟以现金方式收购中航信托股份有限公司所持有的宁德融熙置业有限公司67%股权及中航信托对宁德融熙享有的债权14021443.6元。标的股权和标的债权合称“标的资产”，标的资产暂定收购价格为8亿元人民币。

滨江集团：8月9日，公司发布公告，截至本公告日，滨江控股累计质押股数为1亿股，占其所持股份比例为7.1%。

华夏幸福：1) 8月11日，公司发布公告，公司收到控股股东华夏控股一致行动人鼎基资本、东方银联关于其将持有的公司部分股份质押的通知。其中，东方银联出于自身生产经营需要，质押1966.2万股公司股份，占其所持股份比例的100%，占公司总股本比例的0.5%；鼎基资本为东方银联融资提供担保，质押730.6万股公司股份，占其所持股份比例27.4%，占公司总股本比例0.2%；2) 8月11日，公司披露债务逾期、债务重组进展等事项，截至2023年7月31日，华夏幸福累计未能如期偿还债务金额合计为人民币249.0亿元。

荣盛发展：8月11日晚间发布公告称，截至本公告披露日，公司实际担保总额为444.0亿元，占公司最近一期经审计净资产的190.7%。其中公司及其控股下属公司对合并报表外单位提供的实际担保余额70.1亿元，占公司最近一期经审计净资产的30.1%，公司无逾期担保事项发生。

ST世茂：8月11日，公司发布公告，公司副总裁兼首席财务官、董事会秘书俞峰先生因职务调整不再担任公司董事会秘书，作为公司副总裁兼首席财务官负责公司财务管理工作，公司已聘任LIJUN CAO女士担任公司董事会秘书。

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 1：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	13.96	买入	1.53	1.73	1.94	9.87	8.06	7.20
002244.SZ	滨江集团	10.05	买入	1.20	1.45	1.73	7.34	6.95	5.80
600325.SH	华发股份	10.79	买入	1.12	1.38	1.57	7.44	7.80	6.89
600266.SH	城建发展	7.31	买入	-0.56	0.46	0.68	-11.33	15.82	10.72
600153.SH	建发股份	11.02	买入	2.09	2.38	2.73	6.53	4.62	4.04
002314.SZ	南山控股	3.81	买入	0.25	0.29	0.32	15.20	12.95	11.79
000090.SZ	天健集团	6.31	买入	0.97	1.09	1.15	5.23	5.78	5.49
1109.HK	华润置地	31.20	买入	-	4.42	4.89	8.11	7.06	6.38
000002.SZ	万科 A	14.60	买入	1.95	1.95	2.03	9.36	7.50	7.20
000069.SZ	华侨城 A	4.71	买入	-1.33	0.16	0.32	-4.01	30.08	14.93
6098.HK	碧桂园服务	6.89	买入	0.58	1.16	1.37	30.14	5.94	5.02
2669.HK	中海物业	7.99	买入	0.35	0.50	0.64	20.99	15.98	12.46
1209.HK	华润万象生活	33.65	买入	0.97	1.24	1.56	36.64	27.24	21.58

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 8 月 11 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	wyif@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymf@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
	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
	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
广深	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
