



7月销售依然承压，竣工同比保持高增

投资要点

- **8月44城新房成交面积同比-24%，环比+3%；14城二手房成交面积同比-1%，环比+9%。**截至18日，8月44城新房累计成交面积同比-24%，环比7月同期+3，全年累计同比-5%。其中，一线城市8月累计成交同比-31%，环比7月同期-10%，全年累计同比+12%。二线城市8月累计成交同比-23%，环比7月同期+5%，全年累计同比-8%。三四线城市8月累计成交同比-21%，环比7月同期+17%，全年累计同比-11%。8月14城二手房累计成交面积同比-1%，环比7月同期+9%，全年累计同比+31%。
- **7月销售持续下降，仍需政策进一步发力。**7月商品房销售面积7048万平方米，环比下降46%，超近五年同期环比跌幅，同比下降15.5%；商品房销售额7358亿元，环比下降45%，同比下降19.3%。累计来看，1-7月商品房销售面积66563万平方米，同比下降6.5%，降幅较1-6月扩大1.2pp，累计增速连续三个月下滑；商品房销售额70450亿元，累计同比自3月后首次转负为-1.5%。当前市场信心不足，购房预期薄弱，仍需政策端发力，近期福州、厦门、成都、沈阳等市表态将调整优化限购政策、降低二套房首付比例。接下来预计将有更多城市优化楼市政策落地，推动楼市需求上行。
- **竣工同比保持高增，新开工降幅有所放缓。**1-7月房地产开发企业房屋施工面积799682万平方米，同比下降6.8%；房屋新开工面积56969万平方米，下降24.5%。7月竣工面积为4501万平方米，环比下降25.9%，同比增幅较6月增长16.8个百分点至33.1%；7月新开工面积7089万平方米，同比下降25.9%，降幅较6月收窄4.4pp，环比下降30.2%。房企开工意愿仍处在低位，累计同比降幅仍在扩大；受益于“保交楼”政策，竣工增速保持高位。1-7月，房地产开发投资67717亿元，同比下降8.5%，降幅较1-6月扩大0.6pp。开发投资的持续走低依旧受到新开工低迷与市场不振的影响。到位资金跌幅扩大，2023年1-7月到位资金同比降幅为11.2%，其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别下降11.5%、23.0%、3.8%、1.0%
- **监管部门金融支持工作不断推进，统筹协调化解风险。**监管部门金融支持力度不断扩大，8月17日，央行发布2023年第二季度中国货币政策执行报告，强调要密切关注重点领域风险，统筹协调金融支持地方债务风险化解工作，并加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末，稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地，保障房地产融资平稳有序。此外上海将发行31.5亿元棚改专项债，城市更新有望带来新契机。
- **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

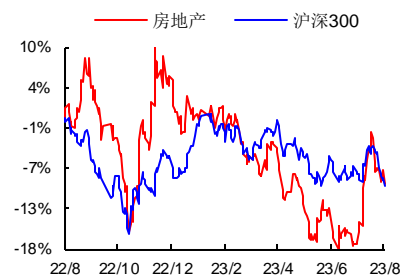
分析师：刘洋

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	109
行业总市值(亿元)	15,108.10
流通市值(亿元)	14,526.83
行业市盈率TTM	15.3
沪深300市盈率TTM	11.5

相关研究

1. 房地产行业周报(8.7-8.13)：重点城市新房成交同比-29%，居民中长期贷款下降(2023-08-13)
2. 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)
3. 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)
4. 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)

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: 7 月销售面积同比-15.5%	2
图 4: 7 月销售金额同比-19.3%	2
图 5: 7 月开发投资额单月同比-12.2%	2
图 6: 7 月新开工面积单月同比-25.9%	2
图 7: 7 月竣工面积单月同比+33.1%	3
图 8: 7 月到位资金单月同比-20.2%	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: 上周奥园美谷、泛海控股、渝开发等个股涨幅显著	4
图 12: 上周金科股份、新华联、中南建设等个股跌幅显著	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 53.03%	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

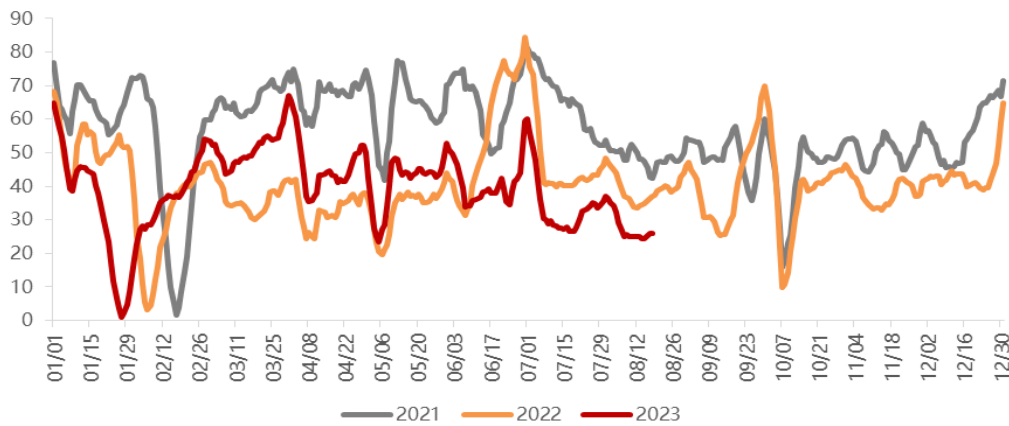
表 目 录

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

1 每周点评

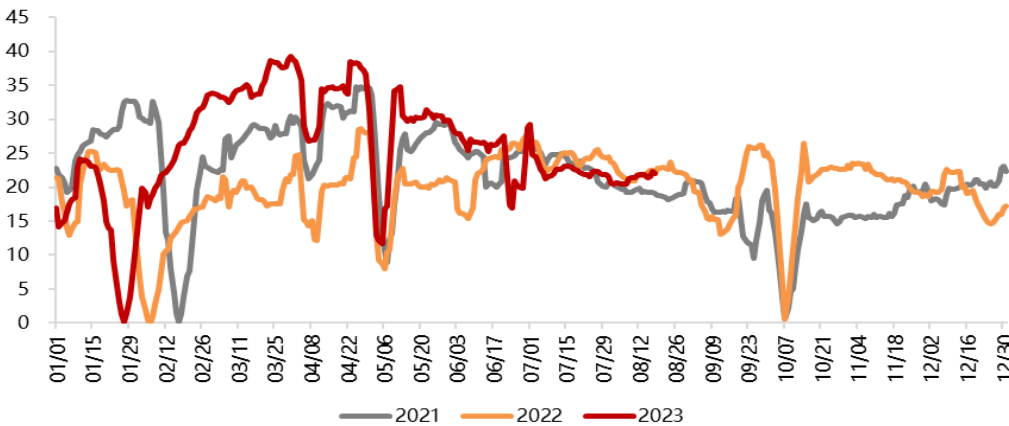
8月44城新房成交面积同比-24%，环比+3%；14城二手房成交面积同比-1%，环比+9%。截至18日，8月44城新房累计成交面积同比-24%，环比7月同期+3，全年累计同比-5%。其中，一线城市8月累计成交同比-31%，环比7月同期-10%，全年累计同比+12%。二线城市8月累计成交同比-23%，环比7月同期+5%，全年累计同比-8%。三四线城市8月累计成交同比-21%，环比7月同期+17%，全年累计同比-11%。8月14城二手房累计成交面积同比-1%，环比7月同期+9%，全年累计同比+31%。

图1：44城商品房成交面积（万方，MA7）



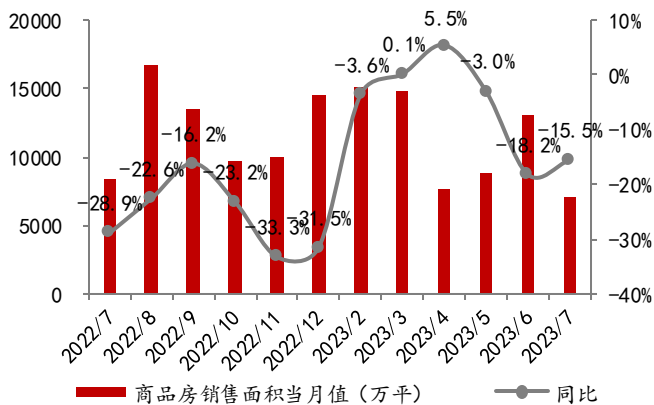
数据来源：wind，西南证券整理

图2：14城二手房成交面积（万方，MA7）

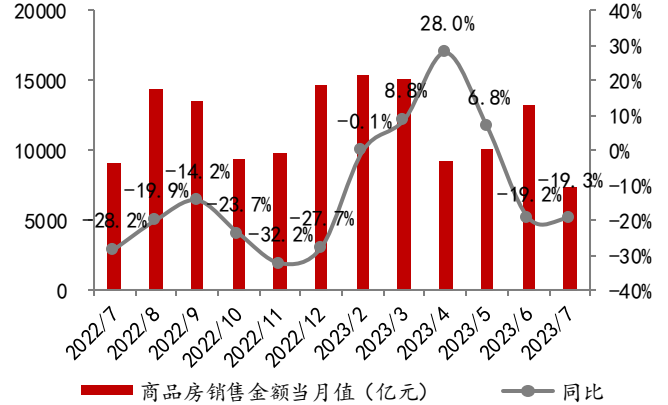


数据来源：wind，西南证券整理

7月销售持续下降，仍需政策进一步发力。7月商品房销售面积7048万平方米，环比下降46%，超近五年同期环比跌幅，同比下降15.5%；商品房销售额7358亿元，环比下降45%，同比下降19.3%。累计来看，1-7月商品房销售面积66563万平方米，同比下降6.5%，降幅较1-6月扩大1.2pp，累计增速连续三个月下滑；商品房销售额70450亿元，累计同比自3月后首次转负为-1.5%。当前市场信心不足，购房预期薄弱，仍需政策端发力，近期福州、厦门、成都、沈阳等市表态将调整优化限购政策、降低二套房首付比例。接下来预计将有更多城市优化楼市政策落地，推动楼市需求上行。

图 3：7 月销售面积同比-15.5%


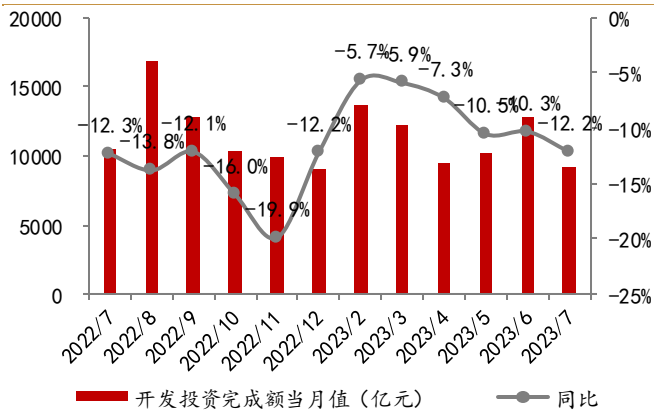
数据来源：统计局，西南证券整理

图 4：7 月销售金额同比-19.3%


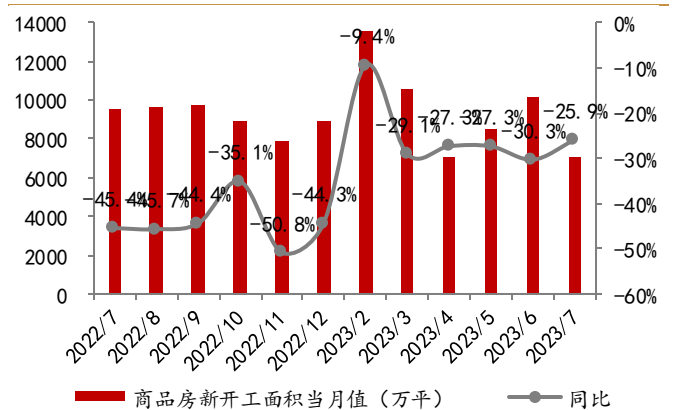
数据来源：统计局，西南证券整理

竣工同比保持高增，新开工降幅有所放缓。1-7 月房地产开发企业房屋施工面积 799682 万平方米，同比下降 6.8%；房屋新开工面积 56969 万平方米，下降 24.5%。7 月竣工面积为 4501 万平方米，环比下降 25.9%，同比增幅较 6 月增长 16.8 个百分点至 33.1%；7 月新开工面积 7089 万平方米，同比下降 25.9%，降幅较 6 月收窄 4.4pp，环比下降 30.2%。房企开工意愿仍处在低位，累计同比降幅仍在扩大；同时受益于“保交楼”政策，竣工增速保持高位。1-7 月，房地产开发投资 67717 亿元，同比下降 8.5%，降幅较 1-6 月扩大 0.6pp。开发投资的持续走低依旧受到新开工低迷与市场不振的影响。

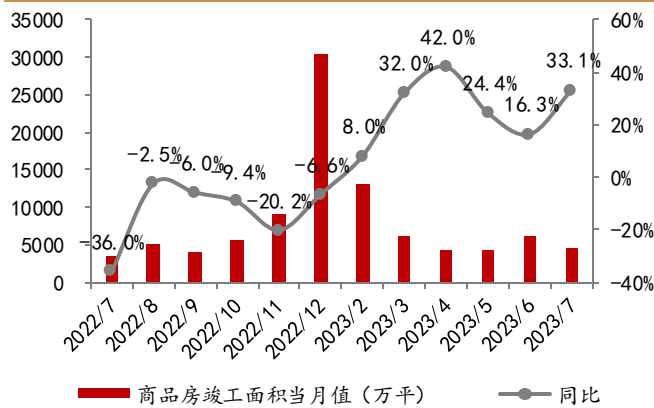
到位资金跌幅扩大，房企仍有资金压力。2023 年 1-7 月到位资金同比降幅扩大至 11.2%，其中国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款同比分别下降 11.5%、23.0%、3.8%、1.0%。近日监管机构连续释放积极信号，金融支持力度不断扩大，房企非银融资总额环比有所增长，但累计同比仍下降。此外，叠加偿债高峰、销售未转暖的负面影响，各房企资金压力仍较大。

图 5：7 月开发投资额单月同比-12.2%


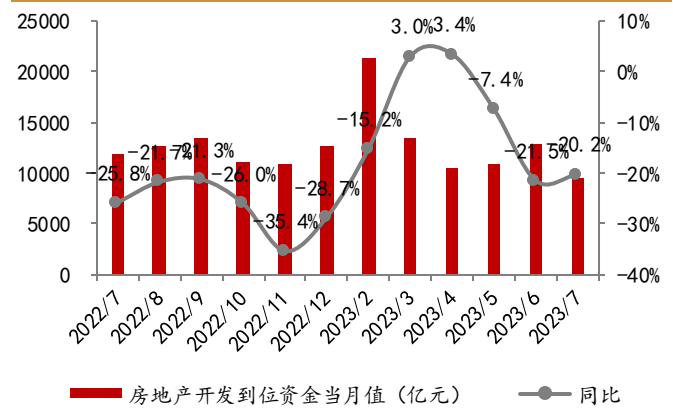
数据来源：统计局，西南证券整理

图 6：7 月新开工面积单月同比-25.9%


数据来源：统计局，西南证券整理

图 7：7 月竣工面积单月同比+33.1%


数据来源：统计局，西南证券整理

图 8：7 月到位资金单月同比-20.2%


数据来源：统计局，西南证券整理

监管部门金融支持工作不断推进，统筹协调化解风险。监管部门金融支持力度不断扩大，8月17日，央行发布2023年第二季度中国货币政策执行报告，强调要密切关注重点领域风险，统筹协调金融支持地方债务风险化解工作，并加大对住房租赁、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末，稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地，保障房地产融资平稳有序。此外上海将发行31.5亿元棚改专项债，城市更新有望带来新契机。

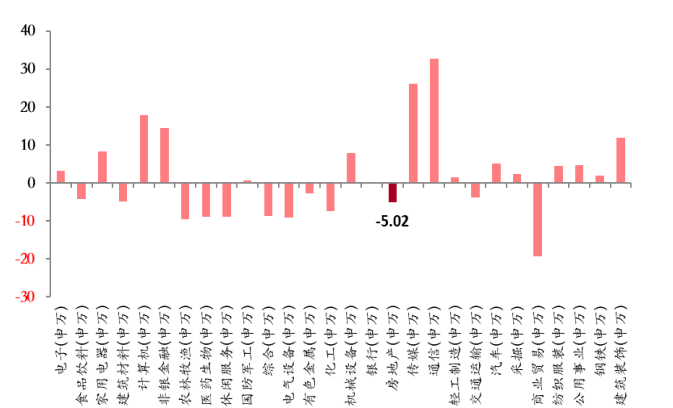
2 市场回顾

上周上证指数下跌1.80%、沪深300指数下跌2.58%，创业板指下跌3.11%，万得全A上周交易额3.64万亿，环比下跌6.35%。从板块表现来看，纺织服装、轻工制造、国防军工、建筑材料和采掘等表现靠前。

申万房地产板块（简称申万地产）上周下跌了1.93%，在所有申万一级行业中相对排名15/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌7.28%，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1101.02亿，环比下跌12.87%。

图 9：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势

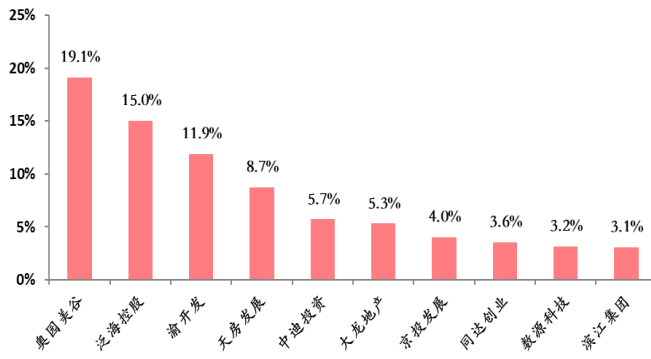

数据来源：Wind，西南证券整理

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

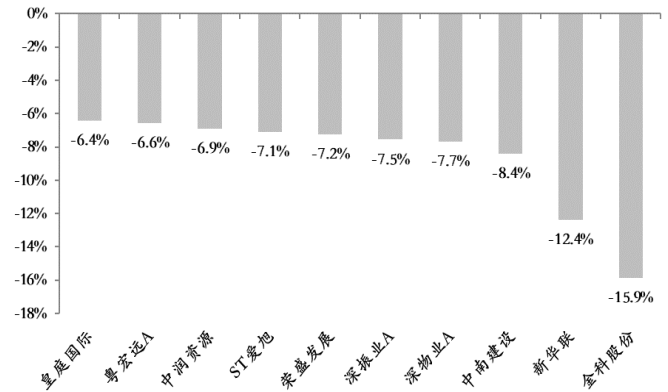
从个股涨跌幅来看，上周奥园美谷、泛海控股、渝开发等个股涨幅显著。金科股份、新华联、中南建设等个股跌幅显著。

图 11：上周奥园美谷、泛海控股、渝开发等个股涨幅显著



数据来源：Wind, 西南证券整理

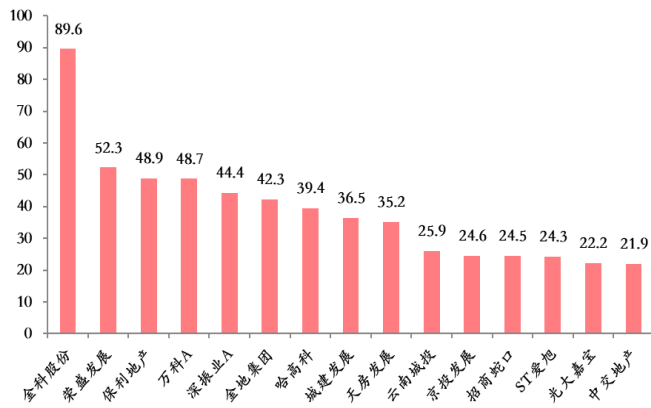
图 12：上周金科股份、新华联、中南建设等个股跌幅显著



数据来源：Wind, 西南证券整理

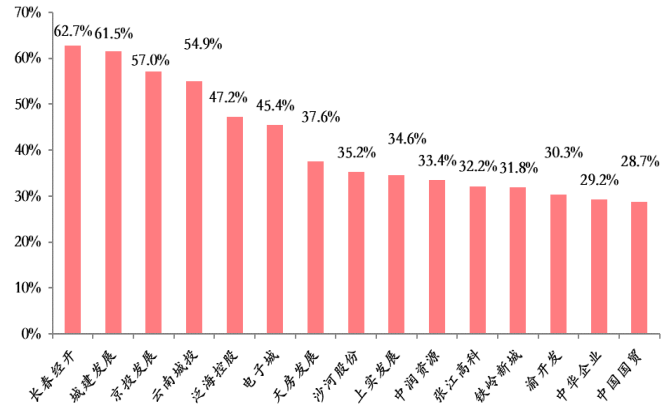
从板块交易额来看，上周金科股份、荣盛发展、保利地产等排在行业前列，成交额均超过了 48 亿。其中金科股份和哈高科交易额合计 141.90 亿，占板块交易额比重为 11.99%，金科股份和荣盛发展交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，长春经开、城建发展、京投发展等涨幅居前，上涨个股个数占比 53.03%。年初以来，宋都股份、阳光城、粤泰股份等个股跌幅居前。

图 13：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）



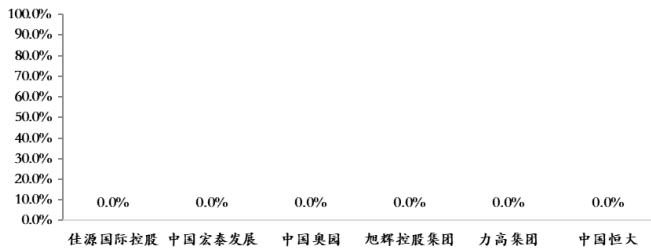
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 14：年初以来申万地产上涨个股占比为 53.03%

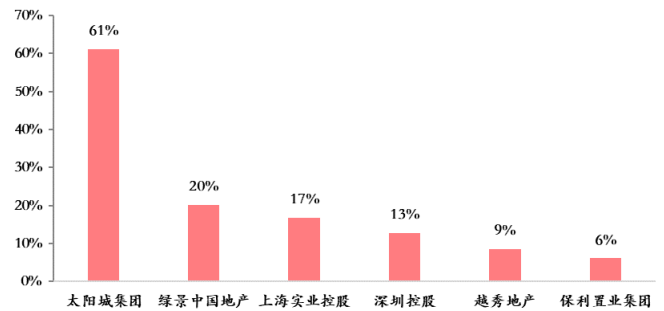


数据来源：Wind, 西南证券整理

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 0 只股票上涨，其中 6 只股票涨幅为 0，而珠光控股、花样年控股、世茂房地产等位居跌幅前列。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）。

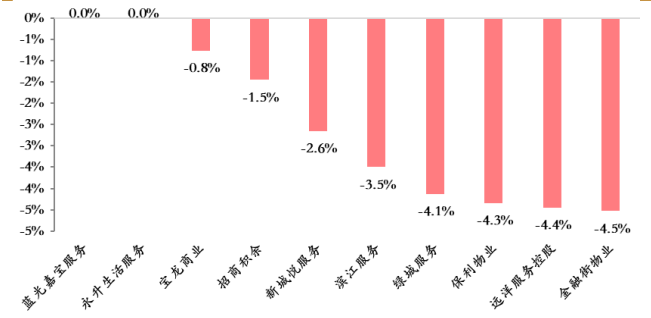
图 15: 上周表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

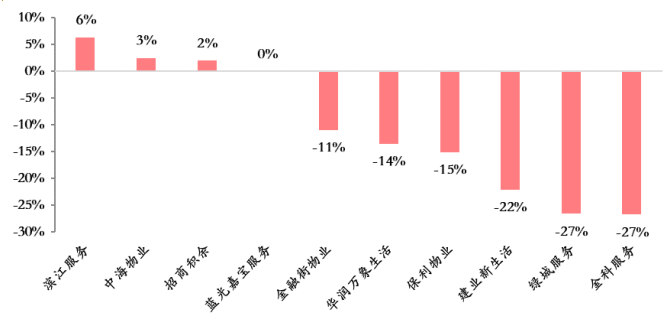
图 16: 年初以来表现强势的港股通内房股


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、时代邻里、雅生活服务个股跌幅靠前。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 28.15 亿(人民币), 其余股票成交额均在 4 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14日, 诸葛找房数据研究中心数据显示, 2023年第33周(8.7-8.13)监测重点城市新房成交环比下降16.26%, 二手住宅成交环比上升11.33%。从新房来看, 本周苏州、郑州涨幅居前, 济南、南京、杭州跌幅超40%; 二手房来看, 除青岛外其余城市成交全部上涨, 其中, 杭州、佛山涨幅超20%。(新京报)

8月14日, 安徽省阜阳市住房公积金管理中心发布《关于开展偿还住房商贷委托按月划转公积金业务的通知》。通知明确, 阜阳市缴存职工使用商业贷款购房的, 可申请办理偿还住房商贷委托按月划转公积金业务。(大河财立方)

8月14日, 青岛市住房公积金管理中心发布关于优化租赁住房提取住房公积金有关事项的通知。通知提出, 将提高租住商品住房提取额度。针对租赁合同未登记备案的, 无房职工未提供房屋租赁备案凭证的, 每人每月提取金额上限由700元提高至1400元。针对租赁

合同登记备案的,无房职工提供房屋租赁备案凭证及房租发票的,可按照实际房租支出提取住房公积金,职工及配偶每月最高可提取额度由 2500 元提高至 3000 元。(中国财富网)

8 月 14 日,贵阳市住房和城乡建设局发布《关于更新贵阳市优质房地产开发企业“白名单”的通知》。为全面保障贵阳市房地产业良性循环和健康发展的探索新的发展模式,更好推进房地产市场建设,根据《市人民政府办公厅关于促进房地产业良性循环和健康发展的通知》(筑府办发〔2022〕12 号)、《贵阳贵安促进房地产业健康发展若干措施》(筑府办函〔2023〕62 号)的文件精神,结合贵阳市房地产市场实际,对房开企业情况、背景等相关材料进行收集、整理、筛选,对贵阳市优质房地产开发企业“白名单”进行更新,共计 21 家。(界面新闻)

8 月 15 日,国家统计局数据显示,1—7 月份,全国房地产开发投资 67717 亿元,同比下降 8.5%;其中,住宅投资 51485 亿元,下降 7.6%。1—7 月份,商品房销售面积 66563 万平方米,同比下降 6.5%,其中住宅销售面积下降 4.3%。商品房销售额 70450 亿元,下降 1.5%,其中住宅销售额增长 0.7%。7 月末,商品房待售面积 64564 万平方米,同比增长 17.9%。其中,住宅待售面积增长 19.5%。(财联社)

8 月 15 日,山东省人民政府印发关于进一步提振扩大消费的若干政策措施的通知。通知提出,支持刚性和改善性住房需求,各市可通过发放住房消费券、优化公积金贷款服务等,对新市民、青年人等群体开展群(团)购商品房给予支持。新市民、青年人连续足额缴存住房公积金满 3 个月,本人及配偶在缴存城市无自有住房且租赁住房的,可按照上月本人住房公积金月缴存额度提取住房公积金。住房公积金政策向多子女家庭倾斜,在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭,可按照实际房租支出提取住房公积金;对购买首套自住住房的多子女家庭,可适当提高住房公积金贷款额度。(财联社)

8 月 15 日,山西省阳泉市城区人民政府发布《关于印发阳泉市城区推进服务业提质增效 2023 年行动计划的通知》。通知提出,落实房地产调控政策。配合市局严格执行《阳泉市促进房地产业良性循环和健康发展的实施意见》19 条调控措施。实行分阶段办理施工许可,压缩项目开发周期。下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点。实行居民换购住房退税政策。(澎湃新闻)

8 月 15 日,浙江省温州市住房公积金管理中心发布《关于进一步完善我市住房公积金业务政策规定的通知》。明确个人住房贷款首付款比例、统一住房公积金贷款额度政策、优化住房公积金贷款家庭住房套数认定标准等。对于个人住房贷款首付款比例,《通知》明确,缴存职工家庭购买、建造、翻建、大修家庭首套住房,申请个人住房公积金贷款的,贷款最低首付款比例 20%;购买、建造、翻建、大修家庭第二套住房,申请个人住房公积金贷款的,贷款最低首付款比例 40%。(新京报)

8 月 16 日,国家统计局发布 2023 年 7 月 70 个大中城市商品住宅销售价格,从二手住宅看,环比下降的同时,同比也罕见出现了全线集体下降。具体来看,7 月,一、二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降 1.4%、2.7%和 3.5%,降幅比上月分别扩大 1.0、0.3 和 0.1 个百分点。(北京商报)

8 月 16 日,四川省雅安市经开区发布《支持刚性和改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十五条措施》。文件除了在对居民购房给予补贴之外,比较引人瞩目的是鼓励房地产企业促销,团购优惠不限制跌幅。“经开区 15 条”明确提出,全力支持房地产开发企业积极开展针对党政机关、企事业单位职工、医务人员、教师、外来务工人员、三区在外

工作人员等群体购买商品房的团购活动，开发企业团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。（财联社）

8月16日消息，商丘市住房和城乡建设局日前公开征集保障性租赁住房项目建设和房源筹集意向，目标2023年12月10日前，首批共计划筹集房源约1000套。（大河财立方）

8月17日，浙江诸暨市住房和城乡建设局发布公告，为进一步规范房地产中介市场秩序，打击各种违法违规行为，保障群众合法权益，自2023年8月18日起，诸暨市二手房交易各窗口（包括办证中心、开发区分中心、店口行政服务中心、枫桥行政服务中心）不再受理二手房交易合同网签业务。属自主成交的二手房交易业务可委托公益中介代为免费办理，各自主成交对象可在公布的公益中介名录中自行选择代办机构。（界面新闻）

8月17日，央行发布2023年第二季度中国货币政策执行报告。其中提出，落实好“金融16条”，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。延续实施保交楼贷款支持计划至2024年5月末，稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地。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，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，促进房地产市场平稳健康发展。（第一财经）

8月17日，江西省南昌市人民政府办公室发布《关于印发促进我市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施的通知》，涉及实行阶段性购房补贴、支持改善需求置换住房、按下限执行住房信贷政策、优化住房公积金使用政策、推行二手房“带押过户”等15条措施。（新京报）

8月18日，证监会表示，将进一步推出稳预期、稳信心的措施，激发债券市场活力。坚持底线思维，全力做好房地产、城投等重点领域风险防控。适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，继续抓好资本市场支持房地产市场平稳健康发展政策措施落地见效。保持房企股债融资渠道总体稳定，支持正常经营房企合理融资需求。坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险。强化城投债券风险监测预警，把公开市场债券和非标债务“防爆雷”作为重中之重，全力维护债券市场平稳运行。（财联社）

8月18日，深圳土地市场迎来三宗住宅用地出让，最终三宗地块中一宗底价、一宗溢价、一宗摇号成交，共计成交金额54.22亿元。从地块区位来看，三宗地块分别位于光明区凤凰街道以及龙岗区宝龙街道，合计土地面积60854.43平方米，共计挂牌起始价52.63亿元。（澎湃新闻）

8月19日，据西安发布，2023年关中平原城市群市长联席会议和住房公积金协同发展分会18日在西安市召开。会上，西安、宝鸡、咸阳、铜川、渭南、杨凌、商洛、运城、临汾、天水、平凉、庆阳、延安、三门峡共14个城市签订了关中平原城市群住房公积金协同发展合作协议，携手推动关中平原城市群高质量发展。（财联社）

3.2 公司动态跟踪

阳光城：8月14日，公司发布关于股票被终止上市暨摘牌的公告，公告显示，阳光城股票已被深圳证券交易所决定终止上市，将于2023年8月16日被深圳证券交易所摘牌。

绿城房地产：1) 8月14日，公司发布公告，公司之关联方宁波绿城浙凡置业有限公司将按照银行间市场的交易规则，以市场化方式在二级市场购买本公司在银行间市场发行的债

券，首期规模介于人民币 5 亿元-30 亿元之间；2) 8 月 15 日，公司与该等合景泰富集团旗下公司及其他各方订立苏州协议，据此，绿城房地产同意向苏州卖方 A 收购苏州目标公司 A 的 50% 股权及向苏州卖方 B 收购苏州目标公司 B 的 51% 股权，总代价约为 9.0 亿元，于苏州收购事项完成后，该等苏州目标公司各自将成为公司的非全资附属公司。

越秀地产：1) 8 月 15 日，公司发布 2023 年中期业绩，公告显示，今年 1-6 月基金收入总额为 10.61 亿元，同比增长 12.4%；除税后及与基金单位持有人交易前的净溢利 8754.9 万元，去年同期则亏损 5.2 亿元；中期分派每个基金单位约 0.1 元，按年计算的分派收益率为 7.1%；2) 8 月 15 日，在广州第三批供地中，越秀地产以 68.3 亿元竞得广州天河区世界大观地块，成交楼面价 50160 元/平方米，溢价率 6.9%。地块具体为广州天河区黄云路 AT1003011、AT1003072 地块，位于天河区悦景路北侧，帝景山庄西侧，处于牛奶厂板块核心区，计容建面 13.6 万平方米，起始价 63.9 亿元。

碧桂园：8 月 16 日，公司发布公告，“19 碧地 03”、“20 碧地 03”、“20 碧地 04”将自 8 月 18 日起按照《通知》有关规定转让并继续停牌。当前公司债券兑付存在重大不确定性，为保障债券持有人权益，公司将严格按照相关债券《募集说明书》及《债券持有人会议规则》等文件约定落实偿债保障措施。

中南建设：8 月 16 日，公司在投资者互动平台表示，南通阅湖预计 8 月底完工，目前项目室内装修工程已基本完成，地板、橱柜正在安装，预计 11 月底前可以交付。

万科 A：1) 8 月 17 日，公司发布公告，为满足香港沙田显和里住宅项目的开发需要，万科参股公司向金融机构申请总额为 7.4 亿港元的银行贷款。万科控股子公司万科海外为项目公司在该笔贷款的本息，按其间接持有 50% 股权比例向贷款方承担一般保证责任，约为 3.7 亿港元 2) 8 月 18 日，公司被深股通减持 355.9 万股，最新持股量为 3.0 亿股，占公司 A 股总股本的 3.0%。

滨江集团：8 月 17 日，公司发布公告，公司被深股通减持 268.1 万股，最新持股量为 6109.1 万股，占公司 A 股总股本的 2.0%。

中交地产：8 月 17 日，公司发布公告，公司获深股通增持 2.2 万股，已连续 3 日获深股通增持，共计 252.6 万股，最新持股量为 810.8 万股，占公司 A 股总股本的 1.2%。

招商蛇口：8 月 18 日，公司发布公告，公司在北京落地的首个服务公寓项目——北京华商壹棠服务公寓举行开业庆典，这也是招商蛇口旗下中高端服务公寓品牌“壹棠”在全国布局的第七个项目。

华侨城 A：8 月 18 日，公司发布公告，2023 年 7 月份，公司实现合同销售面积 14.2 万平方米，合同销售金额 34.8 亿元；2023 年 1-7 月，公司累计实现合同销售面积 122.4 万平方米，较上年同期下降 17%；合同销售金额 262.5 亿元，较上年同期下降 17%。2023 年 1-7 月，公司旗下文旅企业合计接待游客超 5480 万人次，较去年同期增长 65%。

格力地产：8 月 18 日，公司在投资者互动平台表示，公司已于 2023 年 6 月兑付到期公司债 21 格地 02，偿还本金 8 亿元。2023 年 7 月兑付到期公司债 18 格地 02、18 格地 03，偿还本金 12 亿元。目前债务偿还情况良好、无逾期。

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	xy@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
