2023 年 01 月 08 日

证券研究报告•行业研究•房地产

房地产行业周报（1.2-1.8）

强于大市(维持)

西南证券 SOUTHWEST SECURITIES

住建部支持首套房刚需，首套房建立贷款利率调整机制

投资要点

- **1 月首周（截至 6 日）重点 32 城累计销售面积同比+10%，环比+1.0%。12 城二手房成交面积累计同比+101%，环比+9%。**其中一线城市同比+16%，环比+39%；二线城市同比+11%，环比-8%；三四线城市同比-30%，环比-34%。具体城市来看：1）一线城市北京、上海同环比均为实现正增长，其中北京同比增长 52%，上海同比增长 28%，深圳同环比分别下降 49%、28%，下降幅度最大； 2）二线城市中济南、青岛、南京同环比均为正增长，青岛、杭州、成都、厦门等城市同比增长幅度较高；3）三四线城市中惠州、江阴、江门等表现较好。12 城二手房成交面积累计同比+101%，环比+9%。由于疫情感染过峰后需求释放以及核心城市政策优化，2023 年元旦假期期间，重点城市新建商品住宅成交面积较 2022 年元旦假期增长超两成。

- **2022 年房企拿地集中度提升，央国企仍为拿地主力。**2022 年百强房企新增货值超四成集中于 TOP10 房企，仍以国、央企为主，民企只有滨江位于第 5 位，TOP11-20 强房企新增货值占比近两成。新增货值超 2000 亿元只有保利、华润两家，较去年同期减少 8 家。大型央国企仍为拿地主力，百强房企中拿地金额占比 53%，华润、中海、保利、建发、招商、中铁、越秀、华发等央国企位列拿地金额 TOP10；地方城投公司托底拿地明显，拿地金额占比达三分之一，民企占比锐减 35%降至 9%，多家地铁类公司跻身拿地金额 TOP100，其中广州地铁、深圳地铁集团、厦门轨道交通合计拿地金额超百亿。

- **房企非银融资有修复迹象，但仍保持较大跌幅。**12 月房企非银融资总额为 655.8 亿元，同比下降 32.9%，环比上升 34.2%。全年房企非银融资总额 8457.4 亿元，同比下降 50.7%。从融资结构来看，2022 年 12 月信用债、海外债、信托、ABS 融资占比分别为 62.6%、0%、6.8%、30.6%，各融资渠道同比均有下降；12 月无新增海外债发行。房企融资成本进一步下降，1-12 月行业平均融资利率为 3.94%，同比下降 1.55pp。2023 年信用债到期规模 6316 亿元，海外债到期规模 3264 亿元，1-4 月债务到期压力加大。

- **住建部表态支持首套房刚性需求，央行、银保监会建立首套住房贷款利率动态调整机制。**1 月 5 日，住建部部长倪虹强调因城施策、精准施策、分类调整首付比例等政策。大力支持第一套住房购买，首付比、首套利率应降尽降；合理支持二套住房购买，首付比例分类调降；三套以上限贷政策谨慎放宽。同日，央行、银保监会发文决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，进一步延续 929 新政。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限，此次受益城市范围进一步增加。

- **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、建发股份、保利发展、滨江集团、天健集团、南山控股、华润置地、万科 A 等；**2）物管企业：**碧桂园服务、华润万象生活、中海物业等。

- **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

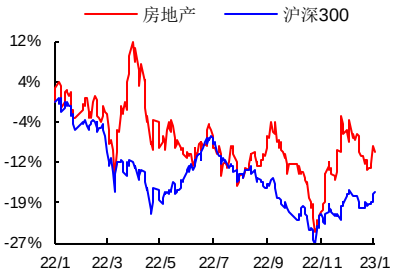
邮箱：cth@swsc.com.cn

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	115
行业总市值（亿元）	16,013.03
流通市值（亿元）	15,388.14
行业市盈率 TTM	13.6
沪深 300 市盈率 TTM	11.6

相关研究

1. 房地产行业 2023 年投资策略：基本面筑底，利好政策加速释放 (2023-01-06)
2. 房地产行业周报（12.19-12.25）：32 城销售面积同比下降 28%，旭辉及雅居乐宣布配股 (2022-12-25)
3. 2022 年地产及产业链行情分析 (2022-12-21)
4. 房地产行业周报（12.12-12.18）：支柱产业地位再获认可，经济工作会议支持住房改善消费 (2022-12-18)

目 录

1 每周点评 1

2 市场回顾 5

3 行业及公司动态 8

3.1 行业政策动态跟踪 8

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：房地产行业融资总规模（亿元）.....4
图 2：房企信用债和海外债到期规模（亿元）.....4
图 3：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....6
图 4：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）.....6
图 5：上周数源科技、三湘印象、滨江集团等个股涨幅显著.....6
图 6：上周大连友谊、深振业 A、皇庭国际等个股跌幅显著.....6
图 7：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）.....7
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 67.42%.....7
图 9：上周表现强势的港股通内房股.....7
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股.....7
图 11：上周表现强势的物业股.....8
图 12：年初以来表现强势的物业股.....8

表 目 录

表 1：全国重点城市 1 月累计（截至 6 日）成交情况（单位：万平方米）.....1
表 2：12 城二手房 1 月累计（截至 6 日）成交情况（单位：万平方米）.....2
表 3：2022 年 12 月中国房地产企业新增货值 TOP50.....3
表 4：首套住房贷款利率政策动态调整机制受益城市梳理.....4
表 5：重点关注公司盈利预测与评级.....11

1 每周点评

1 月首周（截至 6 日）重点 32 城累计销售面积同比+10%，环比+1.0%。12 城二手房成交面积累计同比+101%，环比+9%。其中一线城市同比+16%，环比+39%；二线城市同比+11%，环比-8%；三四线城市同比-30%，环比-34%。具体城市来看：1）一线城市北京、上海同环比均为实现正增长，其中北京同比增长 52%，上海同比增长 28%，深圳同环比分别下降 49%、28%，下降幅度最大；2）二线城市中济南、青岛、南京同环比均为正增长，青岛、杭州、成都、厦门等城市同比增长幅度较高；3）三四线城市中惠州、江阴、江门等表现较好。二手房成交表现强于新房，12 城二手房成交面积累计同比+101%，环比+9%。据中指院监测，2023 年元旦假期期间，重点城市新建商品住宅成交面积较 2022 年元旦假期增长超两成。由于疫情感染过峰后需求释放以及核心城市政策优化，北京、上海、杭州等城市市场活跃度回升，大多三四线城市销售仍在低位。

表 1：全国重点城市 1 月累计（截至 6 日）成交情况（单位：万平方米）

城市能级	城市	23 年 1 月成交面积	22 年同期成交面积	12 月同期成交面积	同比增速	环比增速
一线城市	北京	11.44	7.52	7.99	52%	43%
	上海	50.53	39.53	31.00	28%	63%
	广州	9.39	11.30	10.24	-17%	-8%
	深圳	2.99	5.92	4.13	-49%	-28%
	一线合计	74.4	64.3	53.4	16%	39%
二线城市	大连	0.67	-	2.60	-	-74%
	济南	12.73	11.61	11.08	10%	15%
	青岛	14.58	10.97	12.81	33%	14%
	杭州	22.28	10.57	23.70	111%	-6%
	南京	15.14	13.73	12.14	10%	25%
	宁波	1.94	1.84	4.06	6%	-52%
	苏州	10.72	13.21	8.89	-19%	21%
	无锡	7.70	8.27	6.77	-7%	14%
	成都	34.69	17.96	36.74	93%	-6%
	武汉	12.69	21.33	11.67	-41%	9%
	福州	2.55	2.82	9.42	-10%	-73%
	厦门	4.75	2.90	4.75	63%	0%
	温州	2.09	5.86	4.55	-64%	-54%
	佛山	13.98	19.26	23.00	-27%	-39%
	东莞	6.61	-	4.28	-	54%
	二线合计	155.8	140.3	169.6	11%	-8%
三四线城市	扬州	1.23	2.19	3.19	-44%	-61%
	惠州	1.84	1.71	2.29	8%	-20%
	江阴	2.28	0.77	1.69	196%	35%
	连云港	-	5.75	-	-	-
	绍兴	0.03	2.06	0.48	-98%	-93%

城市能级	城市	23年1月成交面积	22年同期成交面积	12月同期成交面积	同比增速	环比增速
	江门	2.41	1.99	2.22	21%	9%
	莆田	0.43	1.10	1.69	-61%	-74%
	泰安	0.89	2.88	2.44	-69%	-64%
	芜湖	-	1.58	3.06	-	-
	镇江	-	6.73	-	-	-
	宝鸡	1.61	3.04	-	-47%	-
	六盘水	-	0.39	0.72	-	-
	云浮	0.44	1.07	0.52	-59%	-16%
	三四线合计	9.6	13.8	14.5	-30%	-34%
合计		239.7	218.4	237.5	10%	1.0%

数据来源：Wind，西南证券整理（注：部分城市缺失数据，计算相应同环比时进行剔除）

表2：12城二手房1月累计（截至6日）成交情况（单位：万平方米）

城市	23年1月成交面积	22年同期成交面积	12月同期成交面积	同比增速	环比增速
北京	15.05	12.75	11.14	18%	35%
深圳	3.91	2.11	3.89	85%	0%
青岛	6.36	2.78	7.29	129%	-13%
杭州	3.58	5.21	5.07	-31%	-29%
南京	15.31	7.84	9.83	95%	56%
苏州	11.96	6.07	9.48	97%	26%
无锡	7.27	0.00	7.50	#DIV/0!	-3%
扬州	1.63	0.95	2.41	72%	-32%
南宁	3.37	1.34	3.01	151%	12%
厦门	2.00	2.23	3.58	-10%	-44%
金华	0.48	1.42	1.98	-66%	-75%
成都	25.72	1.81	24.62	1320%	4%
二手合计	89.4	44.5	82.3	101%	9%

数据来源：Wind，西南证券整理（注：部分城市缺失数据，计算相应同环比时进行剔除）

2022年房企拿地集中度提升，央国企仍为拿地主力。2022年百强房企新增货值超四成集中于TOP10房企，仍以国、央企为主，民企只有滨江位于第5位，TOP11-20强房企新增货值占比近两成。新增货值超2000亿元只有保利、华润两家，较去年同期减少8家。据中指院统计，大型央国企仍为拿地主力，百强房企中拿地金额占比53%，华润、中海、保利、建发、招商、中铁、越秀、华发等央国企位列拿地金额TOP10；地方城投公司托底拿地明显，拿地金额占比达三分之一，民企占比锐减35%降至9%，多家地铁类公司跻身拿地金额TOP100，其中广州地铁、深圳地铁集团、厦门轨道交通合计拿地金额超百亿。

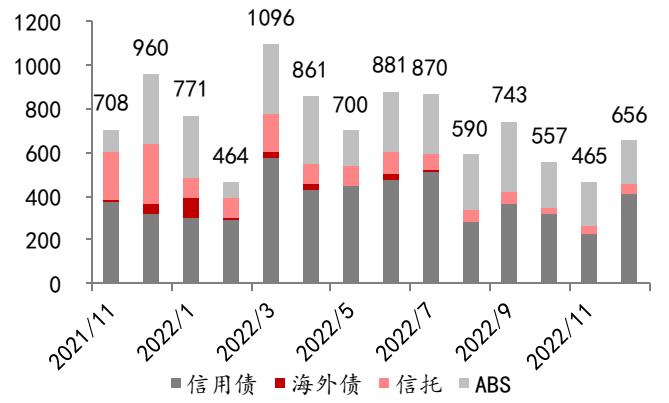
表 3：2022 年 12 月中国房地产企业新增货值 TOP50

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	保利发展	2514.8	26	大家房产	343.2
2	华润置地	2393.8	27	颐居建设	340.3
3	中海地产	1787	28	象屿集团	297.4
4	万科地产	1716.2	29	城建发展	281.6
5	滨江集团	1543.2	30	湖北联投	277.9
6	招商蛇口	1466.8	31	港城集团	262.4
7	越秀地产	1162.4	32	杭州城建	241.9
8	绿城中国	1036	33	北万置业	241.2
9	中国铁建	944	34	仁恒置地	240.3
10	建发房产	908.5	35	陕西建工	235.5
11	广州地铁	747.9	36	中建二局	233.3
12	华发股份	717.6	37	珠江投资	222
13	深圳地铁	674	38	苏高新集团	218.5
14	龙湖集团	670.6	39	深业集团	215.7
15	中信泰富	660.3	40	兴创地产	212.4
16	中国金茂	488.7	41	西安高科集团	208.5
17	国贸地产	429.7	42	常州城建集团	208.1
18	中交房地产	417.2	43	特房集团	187.1
19	伟星房产	410.8	44	碧桂园	185.9
20	中建东孚	403.3	45	临港城投	184.9
21	兴城人居	393.5	46	宸嘉发展	180.9
22	广州城投	371.3	47	天健集团	176.5
23	武汉城建	366.3	48	旭辉集团	174.4
24	葛洲坝	357.3	49	大悦城控股	172.8
25	保利置业	352.1	50	朗诗绿色地产	170.9

数据来源：CRIC，西南证券整理

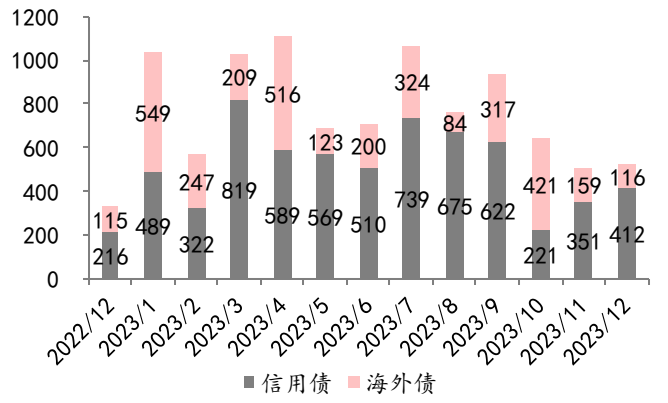
房企非银融资有修复迹象，但仍保持较大跌幅。12 月房企非银融资总额为 655.8 亿元，同比下降 32.9%，环比上升 34.2%。全年房企非银融资总额 8457.4 亿元，同比下降 50.7%。从融资结构来看，2022 年 12 月信用债、海外债、信托、ABS 融资占比分别为 62.6%、0%、6.8%、30.6%。具体来看，信用债融资同比上升 29.1%，环比上升 81.3%；信托融资同比下降 83.6%，环比上升 8.4%；ABS 融资同比下降 37.3%，环比上升 1.7%；各融资渠道同比均有下降；12 月无新增海外债发行。受政策端持续放宽房地产融资影响，房企融资成本进一步下降，1-12 月行业平均融资利率为 3.94%，同比下降 1.55pp。2023 年信用债到期规模 6316 亿元，海外债到期规模 3264 亿元，1-4 月债务到期压力加大。

图 1：房地产行业融资总规模（亿元）



数据来源：中指院，西南证券整理

图 2：房企信用债和海外债到期规模（亿元）



数据来源：中指院，西南证券整理

住建部表态支持首套房刚性需求，央行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。1 月 5 日，住建部部长倪虹强调因城施策、精准施策、分类调整首付比例等政策。大力支持第一套住房购买，首付比、首套利率应降尽降；合理支持二套住房购买，首付比例分类调降；三套以上限贷政策谨慎放宽。同日，央行、银保监会发文决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，进一步延续 929 新政。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限，此次受益城市范围进一步增加。

表 4：首套住房贷款利率政策动态调整机制受益城市梳理

城市	新建商品住宅价格指数:当月同比				新建商品住宅价格指数:环比			
	2022-09	2022-10	2022-11	是否连续下降	2022-09	2022-10	2022-11	是否连续下降
天津	-4.30	-4.10	-4.00	是	-0.20	-0.30	-0.60	是
石家庄	-4.40	-4.10	-3.20	是	-0.30	-0.70	-0.20	是
太原	-4.50	-4.70	-4.90	是	-0.60	-0.40	-0.70	是
沈阳	-4.50	-4.80	-5.10	是	-0.30	-0.60	-0.70	是
大连	-3.70	-4.60	-4.90	是	-0.50	-1.20	-0.50	是
长春	-2.30	-3.10	-3.50	是	-0.70	-0.70	-0.80	是
哈尔滨	-7.50	-7.80	-8.00	是	-0.80	-0.60	-0.90	是
福州	-1.80	-2.10	-2.00	是	-0.70	-0.50	-0.30	是
厦门	-3.00	-3.90	-3.60	是	-0.30	-0.70	-0.20	是
郑州	-3.80	-3.80	-3.60	是	-0.30	-0.50	-0.40	是
武汉	-6.10	-6.40	-5.80	是	-0.90	-0.60	-0.20	是
南宁	-2.50	-3.00	-3.50	是	-0.60	-1.00	-0.60	是
兰州	-5.50	-5.80	-5.50	是	-0.90	-0.40	-0.10	是
唐山	-1.40	-0.80	-1.30	是	-0.40	-0.20	-0.70	是
秦皇岛	-6.50	-6.40	-6.30	是	-0.70	-0.70	-0.30	是
丹东	-4.80	-5.00	-4.90	是	-0.50	-0.10	-0.10	是
锦州	-2.40	-3.60	-3.30	是	-0.30	-0.90	-0.20	是
吉林	-3.20	-3.20	-3.30	是	-0.60	-0.30	-0.50	是

城市	新建商品住宅价格指数:当月同比				新建商品住宅价格指数:环比			
	2022-09	2022-10	2022-11	是否连续下降	2022-09	2022-10	2022-11	是否连续下降
牡丹江	-2.30	-2.90	-3.30	是	-0.10	-1.10	-1.00	是
无锡	-0.40	-1.20	-1.20	是	-0.40	-0.80	-0.30	是
扬州	-4.40	-4.40	-3.90	是	-0.50	-0.40	-0.20	是
徐州	-0.50	-0.80	-1.10	是	-0.10	-0.50	-0.50	是
温州	-4.40	-5.10	-5.80	是	-0.90	-0.70	-0.80	是
金华	-1.30	-1.70	-1.90	是	-0.60	-0.60	-0.50	是
蚌埠	-2.60	-2.50	-2.80	是	-0.20	-0.10	-0.60	是
九江	-3.10	-3.20	-3.10	是	-0.10	-0.40	-0.30	是
济宁	-3.70	-4.20	-4.90	是	-0.10	-0.60	-1.10	是
洛阳	-4.00	-4.80	-5.00	是	-0.40	-0.70	-0.40	是
平顶山	-2.40	-3.00	-2.90	是	-0.20	-0.30	-0.20	是
宜昌	-4.50	-5.10	-5.10	是	-0.70	-0.90	-0.20	是
襄阳	-5.50	-5.40	-5.30	是	-0.20	-0.10	-0.50	是
岳阳	-7.30	-7.40	-8.00	是	-0.70	-0.80	-0.40	是
常德	-5.70	-5.60	-5.70	是	-0.40	-0.50	-0.30	是
惠州	-2.00	-2.10	-2.40	是	-0.30	-0.70	-0.20	是
湛江	-8.80	-8.70	-8.80	是	-0.90	-0.60	-0.50	是
韶关	-3.70	-3.00	-3.50	是	-0.40	-0.30	-0.70	是
桂林	-3.90	-3.50	-3.80	是	-0.40	-0.30	-0.80	是
北海	-10.30	-10.70	-10.60	是	-0.60	-0.70	-0.40	是

数据来源：Wind，统计局，西南证券整理

2 市场回顾

上周上证指数上升 2.21%、沪深 300 指数上升 2.82%，创业板指上升 3.21%，万得全 A 上周交易额 3.25 万亿，环比上涨 2.84%。从板块表现来看，计算机、建筑材料、通信等表现靠前。

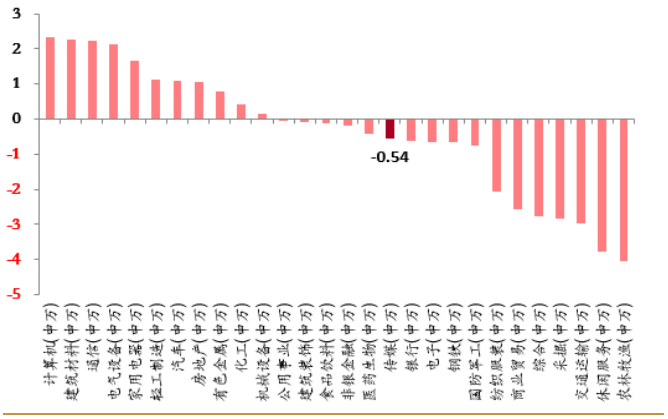
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨 3.88%，在所有申万一级行业中相对排名 8/28。从年初涨跌幅来看，申万地产上涨 3.88%，在所有申万一级行业中相对排名 8/28。上周申万地产板块交易额 982.35 亿，环比上涨 0.04%。

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

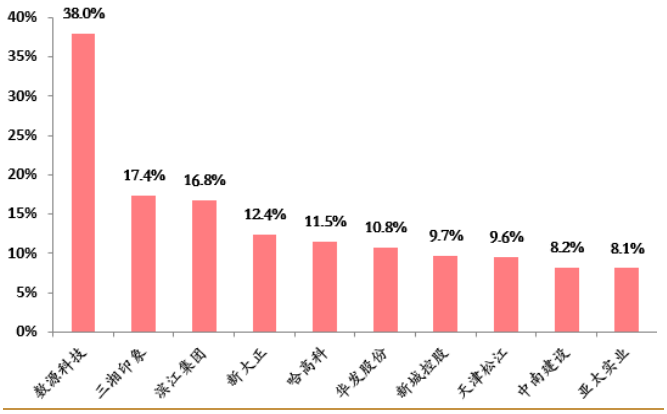
图 4：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）



数据来源：Wind，西南证券整理

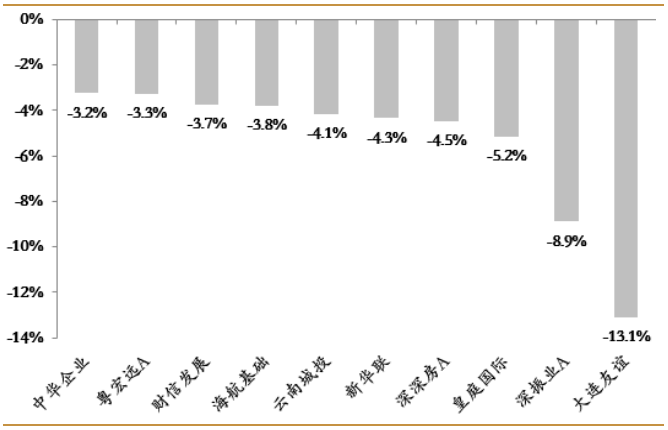
从个股涨跌幅来看，上周数源科技、三湘印象、滨江集团等个股涨幅显著。大连友谊、深振业 A、皇庭国际等个股跌幅显著。

图 5：上周数源科技、三湘印象、滨江集团等个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

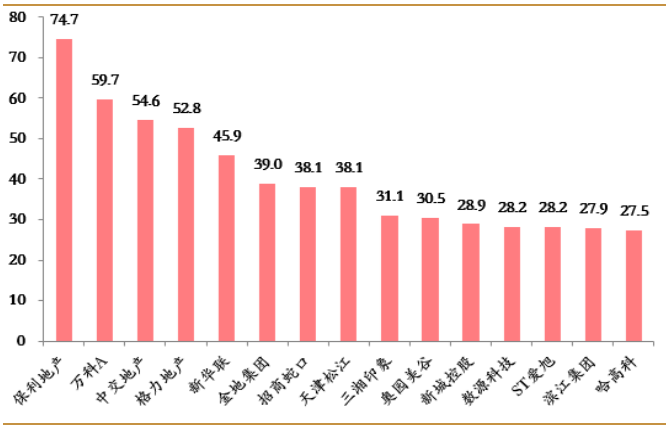
图 6：上周大连友谊、深振业 A、皇庭国际等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

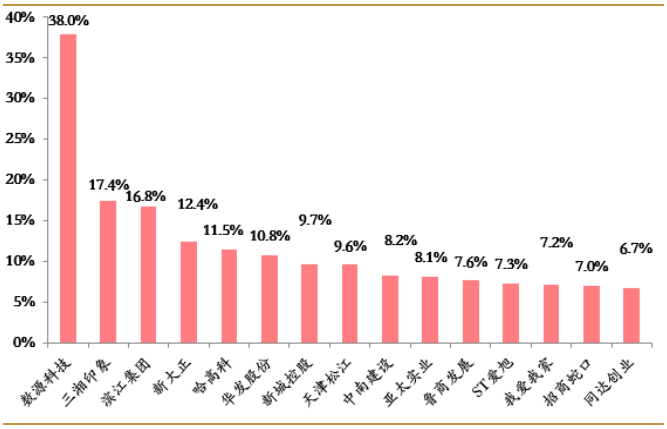
从板块交易额来看，上周保利地产、万科 A、中交地产、格力地产等排在行业前列，成交额均超过了 50 亿。其中保利地产和万科 A 交易额合计 134.36 亿，占板块交易额比重为 11.86%，保利地产和万科 A 交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，数源科技、三湘印象、滨江集团等涨幅居前，上涨个股个数占比 67.42%。年初以来，大连友谊、深振业 A、皇庭国际等个股跌幅居前。

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

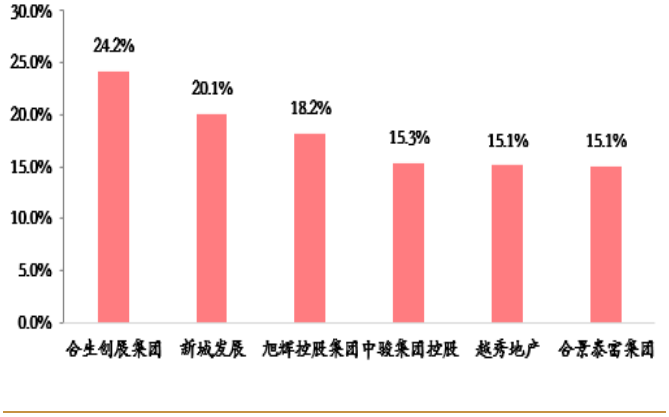
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 67.42%



数据来源：Wind，西南证券整理

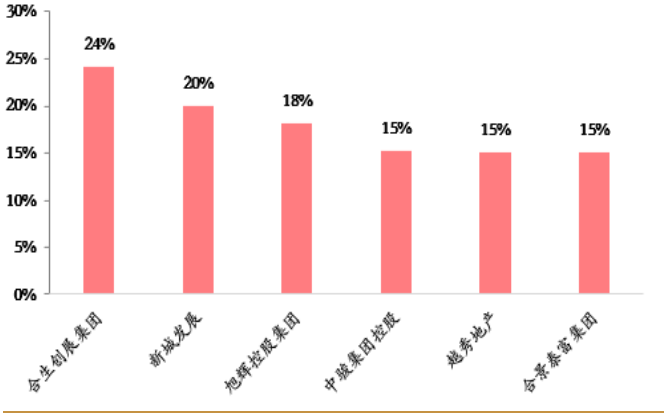
从港股通内房股（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 46 只股票上涨，合生创展集团、新城发展、旭辉控股集团等位居涨幅前列。国瑞置业、珠江控股、上实城市开发等位居跌幅前列。年初以来，合生创展集团、新城发展、旭辉控股集团等个股表现强势。上周从成交金额来看，碧桂园、龙湖集团、旭辉控股集团均超过 18 亿（人民币）。

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

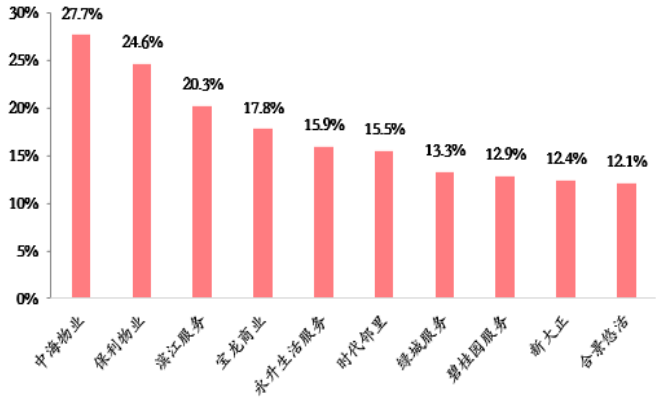
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

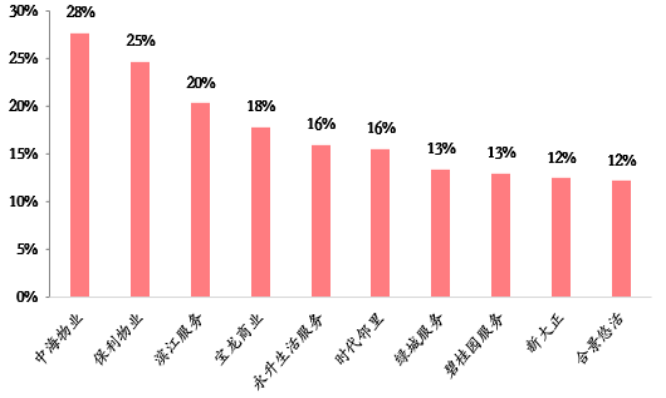
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周中海物业、保利物业、滨江服务涨幅靠前。只有佳兆业美好股票下跌。年初以来，中海物业、保利物业、滨江服务等个股表现比较强势。从上周成交额来看，碧桂园服务达到 36.25 亿（人民币），其余股票成交额均在 8 亿元以下。

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

1 月 2 日，自 2023 年 1 月 1 日起，河南省所有城镇规划范围内新取得国有建设用地使用权的预售商品房项目全面实施“交房即交证”。（新京报）

1 月 2 日，近日，绍兴市房地产市场平稳健康发展攻坚行动工作专班发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干政策意见》，延长部分房地产政策使用时间。各地可将购房契税补贴、价格备案、分批竣工验收等 2022 年出台的鼓励房地产健康发展 55 条政策时效延长至 2023 年底。（观点网）

1 月 3 日，福建福州中心支行大力推进闽系头部房企风险化解，促成近 10 亿元到期银行间市场债务展期，全省 33 个“保交楼”重点项目已有 30 个实现复工，8 个风险楼盘“销号”，有力保障购房者的合法权益。（新浪网）

1 月 3 日，江苏扬州市住房和城乡建设局发布消息，对“在扬来扬大专及以上人才在市区购买首套商品住房，给予所缴纳契税 50%的一次性购房补贴”的政策进行调整：原定补贴截至 2022 年 12 月 31 日，现已延长至 2023 年 6 月 30 日。（观点网）

1 月 4 日，湖北省随州市住房公积金中心于近日发布《关于调整住房公积金最高贷款额度等有关事项的通知》,随州市将住房公积金最高贷款额度由 45 万元提高至 55 万元。同时，放大存贷倍数，可贷额度由按照不超过职工本人及配偶公积金账户余额的 20 倍计算，提高至 25 倍。（新浪网）

1 月 4 日，近日，郑州荥阳市人民政府办公室发布《关于印发进一步促进全市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知（试行）》，其中首套住房首付比例最低可降至 20%。购房者结清首套房贷款的，二套房首付比例降至 30%；未结算首套房贷款的，购买二套房首付比例降至 40%。（新浪网）

1 月 4 日，上海市人民政府发布延长在 2011 年 1 月 28 日实施的《上海市开展对部分个人住房征收房产税试点的暂行办法》有效期的通知，按照规定，房产税的征收对象为上海市

居民家庭在上海市新购且属于该居民家庭第二套及以上的住房（包括新购的二手存量住房和新建商品住房）和非本市居民家庭在上海市新购的住房。适用税率则定为 0.6%。若应税住房每平方米市场交易价格低于上海市上年度新建商品住房平均销售价格 2 倍（含 2 倍）的，税率暂减为 0.4%。对房产税试点征收的收入，用于保障性住房建设等方面的支出。（房天下）

1 月 4 日，2023 年中国人民银行以视频形式召开工作会议，会议提出落实金融 16 条措施，支持房地产市场平稳健康发展。（观点网）

1 月 4 日，安徽省六安市住房和城乡建设局发布《关于进一步促进全市房地产市场平稳健康发展的若干政策》，正常缴存住房公积金满 6 个月的职工，在六安购买新建普通商品住房且首次申请住房公积金贷款时，贷款额度可在六安现行最低贷款额度基础上上浮 20%，即单职工缴存家庭最低贷款额度为 36 万元，双职工缴存家庭最低贷款额度为 48 万元，有效期至 2023 年 12 月 31 日。（观点网）

1 月 5 日，人民银行、银保监会近日发布通知，决定建立首套住房贷款利率政策动态调整机制。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。（财经网）

1 月 5 日，住建部部长倪虹提出大力支持购买首套房，首付比、首套利率该降的都要降。对于购买第二套住房的，要合理支持。以旧换新、以小换大、生育多子女家庭都要给予政策支持。对于购买三套以上住房的，原则上不支持，就是不给投机炒房者重新入市留有空间。（观点网）

1 月 6 日，成都市住建局公开数据显示，2022 年，大成都范围内新房成交约 1846 万平方米，同比 2021 年减少约 20%；套数共计 14.3 万套，同比减少约 25%。成都二手房成交量大幅增加，2022 年全年全市一共成交了约 1427 万平方米二手房，同比 2021 年增加约 194%；套数共计 15.1 万套，同比 2021 年增加约 200%，创下有史以来最高纪录。（新浪网）

1 月 6 日，近日，江西南昌“人才 10 条”购房补贴政策线上申领平台已开放，首次来昌留昌创业就业的全日制博士可享受 10 万元一次性购房补贴，首次来昌留昌创业就业的全日制硕士研究生、985 高校全日制本科生和高级技师（一级）可享受 6 万元一次性购房补贴。购房时间要求申领人在昌首次购买自住商品房时间需为 2020 年 6 月 16 日（含）之后。（观点网）

3.2 公司动态跟踪

美的置业：1 月 3 日，公司发布公告，截至 2022 年 12 月 31 日止十二个月，美的置业及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币 792.4 亿元，而相应的已售建筑面积约 631.6 万平方米。

泰禾集团：1 月 3 日，公司发布公告，因股票质押业务触发违约条款，于 2022 年 12 月 31 日至 2023 年 1 月 1 日福州市中院在阿里资产司法拍卖网络平台对泰禾投资所持有泰禾集团的 6800 万股，占其所持股份比例 7.146%，占总股本 2.732%，拍卖成交价共 8623.26 万元。

建发国际：1 月 3 日，公司发布公告，2022 年内实现归属公司股东权益的累计合同销售金额约 1215.2 亿元，累计合同销售建筑面积约 609.6 万平方米。合同销售和合同销售面积分别同比分别减少约 6.6%和约 10.7%。

华润置地：1 月 4 日，公司发布公告，任命郑子敬先生为华润置地控股有限公司监事，免去朱永红先生担任的监事职务。

世茂集团：1）1 月 4 日，公司发布 2022 年“保交付”数据，2022 年，世茂集团全年累计实现 73 城，193 个项目批次合计 12 万套房源的交付；2）1 月 6 日，公司发布公告，截至 2022 年 12 月 31 日止全年，世茂集团的累计合约销售总额约为人民币 865.2 亿元，同比减少 67.85%；累计合约销售总面积为 537.39 万平方米。截至 2022 年 12 月 31 日止全年的平均销售价格为每平方米人民币 1.6 万元。

碧桂园：1 月 4 日，公司发布公告，2022 年 12 月单月，碧桂园共实现归属公司股东权益的合同销售金额约人民币 220.3 亿元，归属公司股东权益的合同销售建筑面积约 282 万平方米。2022 年前 11 月碧桂园实现权益合同销售金额约 3354.3 亿元，按此计算，碧桂园全年权益合同销售额为 3574.6 亿元，对比 2021 年全年权益销售 5580 亿元下跌 35.94%。

万科：1 月 4 日，公司发布公告，2022 年 12 月份实现合同销售面积 286.9 万平方米，合同销售金额人民币 397.6 亿元，同比下降 37.44%。于 2022 年 1 月至 12 月份万科累计实现合同销售面积 2630.0 万平方米，合同销售金额人民币 4169.7 亿元，同比下降 33.58%。

雅居乐：1 月 5 日，公司发布公告，截至 2022 年 12 月 31 日止十二个月，集团连同集团合营公司及联营公司以及雅居乐项目的预售金额合计为人民币 652.3 亿元而对应建筑面积为 517.9 万平方米；平均价为每平方米人民币 1.26 万元。

融创中国：1 月 5 日，公司发布公告，12 月单月，融创中国实现合同销售金额约 82.3 亿元，合同销售面积约 66.4 万平方米，合同销售均价约 1.24 万元/平方米。2022 年全年，融创中国累计实现合同销售金额约 1693.3 亿元，同比下降 71.7%，累计合同销售面积约 1284.7 万平方米，合同销售均价约 1.32 万元/平方米。

中南建设：1 月 5 日，公司发布公告，2022 年 1-12 月，中南建设累计合同销售金额 649.2 亿元，销售面积 543.2 万平方米，同比分别减少 67.1%和 63.0%。全年新承接（中标）项目预计合同总金额 34.8 亿元，同比减少 83.7%。

保利发展：1 月 5 日，公司发布公告，2022 年保利发展营业总收入 2811.1 亿元，同比下降 1.37%；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 180.1 亿元，同比下跌 32.86%；加权平均净资产收益率 9.16%，同比下降 5.23 个百分点。

中海宏扬：1 月 6 日，公司发布公告，2022 年 12 月份，实现合约销售额 42.4 亿元，合约销售面积 36.4 万平方米，分别按年下跌 24.5%及 27.5%。2022 年全年，累计合约销售额 403.17 亿元及合约销售面积 372.5 万平方米，分别按年下跌 43.4%及 34.5%。

金地商置：1 月 6 日，公司发布公告，于 2022 年 12 月的合约销售总额约 79.98 亿元，而期内合约销售总面积约 48.02 万平方米。期内的销售均价为每平方米约人民币 1.67 万元。自 2022 年 1 月至 12 月期间的累计合约销售总额约 617.73 亿元，而累计销售总面积约 296.72 万平方米。

银城国际：1 月 6 日，银城国际集团连同其合营企业及联营公司于 2022 年 12 月的总合约销售额约为人民币 9.26 亿元；合约建筑面积约为 3.89 万平方米；平均合约售价约为每平方米人民币 2.38 万元。2022 年 1 月至 12 月，银城国际集团连同其合营企业及联营公司的总合约销售额约为人民币 125.87 亿元，较去年同期的 252.94 亿元下降约 50.24%；总合约建筑面积约为 59.16 万平方米，较去年同期的 113.64 万平方米下降约 47.94%；平均合约售价约为每平方米人民币 2.13 万元。

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、建发股份、保利发展、滨江集团、天健集团、南山控股、华润置地、万科 A 等；

2） **物管企业：**碧桂园服务、华润万象生活、中海物业等。

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		
				2021A	2022E	2023E	2021A	2022E	2023E
600048.SH	保利发展	16.13	买入	2.29	1.53	2.41	6.83	10.54	6.69
002244.SZ	滨江集团	10.31	买入	0.97	1.20	1.41	4.79	8.56	7.29
600325.SH	华发股份	10.04	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	6.16	5.70
600153.SH	建发股份	14.93	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	6.64	5.88
002314.SZ	南山控股	3.79	买入	0.36	0.45	0.42	8.66	8.44	9.12
000090.SZ	天健集团	5.52	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.42	3.83
1109.HK	华润置地	35.48	买入	0.00	4.67	5.15	5.90	7.59	6.89
000002.SZ	万科 A	19.22	买入	1.94	2.09	2.25	10.20	9.21	8.54
0884.HK	旭辉控股	1.20	买入	0.91	0.52	0.52	4.42	2.29	2.31
000069.SZ	华侨城 A	5.44	买入	0.47	0.40	0.52	15.20	13.71	10.48
6098.HK	碧桂园服务	20.26	买入	1.28	1.52	1.92	31.86	13.37	10.57
1995.HK	旭辉永升服务	4.70	买入	0.37	0.46	0.61	28.08	10.18	7.73
2669.HK	中海物业	9.58	买入	0.24	0.39	0.52	27.63	24.32	18.50
1209.HK	华润万象生活	40.33	买入	0.76	0.97	1.26	39.33	41.46	31.89

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 1 月 6 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东路 166 号中国保险大厦 20 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：深圳市福田区深南大道 6023 号创建大厦 4 楼

邮编：518040

重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼

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	高级销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	高级销售经理	17751018376	17751018376	wangxy@swsc.com.cn
	薛世宇	销售经理	18502146429	18502146429	xsy@swsc.com.cn
	汪艺	销售经理	13127920536	13127920536	wyyf@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyryf@swsc.com.cn
	陈阳阳	销售经理	17863111858	17863111858	cyyyf@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@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
	杜小双	高级销售经理	18810922935	18810922935	dxsyf@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
	巢语欢	销售经理	13667084989	13667084989	cyh@swsc.com.cn
广深	郑龑	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
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@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