2023 年 01 月 29 日

证券研究报告•行业研究•房地产

房地产行业周报（1.23-1.29）

强于大市(维持)

西南证券 SOUTHWEST SECURITIES

春节期间房地产销售恢复如何？

投资要点

- **春节周 40 个重点城市新房成交同比下降 14%，与 2019 年同期相比下降 32%。**根据克而瑞数据，2023 年春节周 40 个重点城市成交量仅 35.7 万平方米，环比下降 75%，较 2022 年同比下降 14%，与 2019 年同期相比下降 32%。城市能级来看，一线城市春节周成交量环比下降 91%，同比下降 72%，显著好于 2021 年、2019 年同期，其中北京表现最优；二线城市成交量 7.1 万平方米，同环比分别下降 28%、86%，其中青岛、南宁、兰州、合肥等城市较 2022 年同期实现正增长；三四线城市表现优于一二线城市，环比下降 61%，同比增长 13%，其中温州、河源、中山、淮南、阳江等城市同比实现较大涨幅。

- **春节期间二手房看房买房数量提升。**贝壳重点 50 城二手房带看量较 2022 年同期提升 28%，成都、重庆二手房带看活跃度较去年春节期间提升分别 1.5、1 倍，珠三角重点城市带看量明显回升；二手房成交量增加 57%，京津冀重点城市回升态势延续，北京、廊坊、天津及石家庄成交量已超上年 12 月全月成交水平。带看量提升，市场预期持续走强，贝壳重点 50 城二手房景气指数已超 2022 年最高水平。房价企稳，上周贝壳 50 城二手房价格指数环比自价格持续下跌以来首次走平，房价深度下跌城市出现弱回升，珠三角、京津冀区域部分城市价格环比小幅上涨，市场复苏预期增强。

- **看房量大增购买不足，购房者观望情绪仍较高。**根据 58 同城、安居客发布的《2023 春节置业意向报告》，有 32.5%的意向购房者有在春节期间购房的打算，计划利用春节假期看房但并不一定购买的意向购房者占比最高达 48.3%，剩余 19.2%的意向购房者计划春节过后再去看房，目前购房者观望情绪仍较高。看房量的增长并未带来实际成交的落地，主要有几方面原因：**1）房价增速放缓，**部分城市房价仍呈下跌趋势，买涨不买跌的现象较明显；**2）烂尾停工下购房者对期房交付存疑，**更倾向于现房以及国、央企入驻楼盘，观望态度显著；**3）部分购房者期待有利的政策出台，**如更低的房贷利率、首付比例等。

- **1 月（截至 27 日）重点 32 城累计销售面积同比-44%，环比-34%。12 城二手房成交面积累计同比-24%，环比-17%。**其中一线城市同比-30%，环比-12%；二线城市同比-48%，环比-38%；三四线城市同比-55%，环比-54%。具体城市来看：1）一线城市仅上海实现环比 2%正增长，深圳同环比分别下降 48%、33%，降幅最大；2）二线城市中仅厦门实现同比 49%、杭州环比 17%正增长；3）三四线城市中扬州、惠州、江阴等表现较好。受春节假期错位影响，1 月销售降幅有所扩大。二手房成交表现强于新房，12 城二手房成交面积累计同比-24%，环比-17%。随着前期政策的落地以及传导，及疫情感染达峰后的负面影响减弱，在 3、4 月份低基数效应下销售有望有所恢复。

- **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

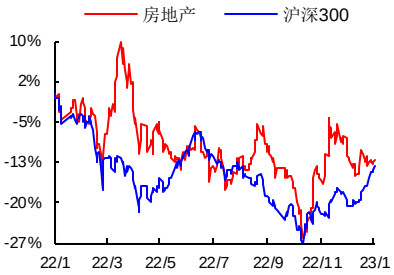
邮箱：cth@swsc.com.cn

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）	15,928.88
流通市值（亿元）	15,314.24
行业市盈率 TTM	13.4
沪深 300 市盈率 TTM	12.1

相关研究

1. 房地产行业周报（1.9-1.15）：居民中长期贷款大幅少增，央行支持优质房企资产负债表改善 (2023-01-16)
2. 房地产行业周报（1.2-1.8）：住建部支持首套房刚需，首套房建立贷款利率调整机制 (2023-01-08)
3. 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)
4. 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)

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 8
4 投资建议 10
5 风险提示 11

图 目 录

图 1：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....4
图 2：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）.....4
图 3：上周泛海控股、云南城投、信达地产个股涨幅显著.....5
图 4：上周电子城、中迪投资、奥园美谷等个股跌幅显著.....5
图 5：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）.....5
图 6：年初以来申万地产上涨个股占比为 62.02%.....5
图 7：上周表现强势的港股通内房股.....6
图 8：年初以来表现强势的港股通内房股.....6
图 9：上周表现强势的物业股.....6
图 10：年初以来表现强势的物业股.....6

表 目 录

表 1： 2023 年春节期间重点城市商品住成交面积及其变化（单位：万平方米）.....1
表 2：全国重点城市 1 月累计（截至 27 日）成交情况（单位：万平方米）.....3
表 3：12 城二手房 1 月累计（截至 27 日）成交情况（单位：万平方米）.....4
表 4：重点关注公司盈利预测与评级.....10

1 每周点评

春节周 40 个重点城市新房成交同比下降 14%，与 2019 年同期相比下降 32%。根据克而瑞数据，2023 年春节周 40 个重点城市成交量仅 35.7 万平方米，环比下降 75%，较 2022 年同比下降 14%，与 2019 年同期相比下降 32%。城市能级来看，一线城市春节周成交量环比下降 91%，同比下降 72%，显著好于 2021 年、2019 年同期，其中北京表现最优；二线城市成交量 7.1 万平方米，同环比分别下降 28%、86%，其中青岛、南宁、兰州、合肥等城市较 2022 年同期实现正增长；三四线城市表现优于一二线城市，环比下降 61%，同比增长 13%，其中温州、河源、中山、淮南、阳江等城市同比实现较大涨幅。

表 1： 2023 年春节期间重点城市商品住成交面积及其变化（单位：万平方米）

城市能级	城市	23 年春节周	环比	较 22 年春节周	较 21 年春节周	较 19 年春节周
一线城市	北京	1.4	-70%	-79%	12%	580%
	上海	0.8	-92%	-49%	-	-
	广州	0.1	-99%	-30%	-79%	-52%
	一线合计	**2.4**	**-91%**	**-72%**	**23%**	**372%**
二线城市	青岛	0.4	-96%	26%	10%	263%
	长沙	3.2	-	-18%	-68%	-35%
	南宁	1.5	-	97%	-18%	-75%
	武汉	0.6	-96%	-67%	-	-
	兰州	0.5	-	1051%	130%	-68%
	济南	0.4	-97%	-78%	-54%	52%
	合肥	0.3	-	70%	-	-83%
	福州	0.1	-97%	-41%	-72%	-74%
	苏州	0.1	-97%	-85%	-85%	-66%
	二线合计	**7.1**	**-86%**	**-28%**	**-51%**	**-53%**
三四线城市	温州	8.9	-58%	778%	182%	188%
	南充	3.1	-80%	25%	27%	-
	梅州	2.5	-	39%	80%	-26%
	汕头	1.6	-72%	11%	-56%	202%
	河源	1.1	-	70%	718%	-
	湛江	1	-	36%	-92%	-65%
	六安	0.9	-	-12%	105%	-19%
	钦州	0.8	-	-56%	-52%	-76%
	东莞	0.8	-72%	54%	208%	5406%
	中山	0.8	-	327%	-45%	183%
	珠海	0.6	-	51%	-43%	155%
	淮南	0.5	-	102%	-24%	-91%
	阳江	0.5	-	201%	316%	-
	肇庆	0.4	-92%	-30%	-72%	68%
	上饶	0.4	-	-54%	-40%	-

城市能级	城市	23 年春节周	环比	较 22 年春节周	较 21 年春节周	较 19 年春节周
	佛山	0.3	-97%	-56%	-38%	-47%
	江门	0.3	-	-75%	-94%	-85%
	扬州	0.3	-94%	-	-	-
	韶关	0.3	-69%	-88%	-94%	-90%
	日照	0.3	-	-54%	2436%	-
	芜湖	0.2	-	-55%	-78%	-94%
	北海	0.2	-	-86%	-94%	17%
	梧州	0.1	-	-94%	-97%	-96%
	防城港	0.1	-	-29%	-58%	-98%
	莆田	0.1	-	-92%	-96%	-93%
	舟山	0.1	-	-11%	-10%	25%
	乐山	0.1	-	-37%	-	-
	东营	0.1	-95%	-	11%	-40%
	三四线合计	**26.2**	**-61%**	**13%**	**-47%**	**-28%**
合计		**35.6**	**-75%**	**-14%**	**-46%**	**-32%**

数据来源：CRIC，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）

春节期间二手房看房买房数量提升。贝壳重点 50 城二手房带看量较 2022 年同期提升 28%，成都、重庆二手房带看活跃度较去年春节期间提升分别 1.5、1 倍，珠三角重点城市带看量明显回升；二手房成交量增加 57%，京津冀重点城市回升态势延续，北京、廊坊、天津及石家庄成交量已超上年 12 月全月成交水平。带看量提升，市场预期持续走强，贝壳重点 50 城二手房景气指数已超 2022 年最高水平。房价企稳，上周贝壳 50 城二手房价格指数环比自价格持续下跌以来首次走平，房价深度下跌城市出现弱回升，珠三角、京津冀区域部分城市价格环比小幅上涨，市场复苏预期增强。

看房量大增购买不足，购房者观望情绪仍较高。根据 58 同城、安居客发布的《2023 春节置业意向报告》，有 32.5%的意向购房者有在春节期间购房的打算，计划利用春节假期看房但并不一定购买的意向购房者占比最高达 48.3%，剩余 19.2%的意向购房者计划春节过后再去看房，目前购房者观望情绪仍较高。看房量的增长并未带来实际成交的落地，主要有几方面原因：**1）房价增速放缓，**部分城市房价仍呈下跌趋势，买涨不买跌的现象较明显；**2）烂尾停工下购房者对期房交付存疑，**更倾向于现房以及国、央企入驻楼盘，观望态度显著；**3）部分购房者期待有利的政策出台，**如更低的房贷利率、首付比例等。

1 月（截至 27 日）重点 32 城累计销售面积同比-44%，环比-34%。12 城二手房成交面积累计同比-24%，环比-17%。其中一线城市同比-30%，环比-12%；二线城市同比-48%，环比-38%；三四线城市同比-55%，环比-54%。具体城市来看：1）一线城市仅上海实现环比 2%正增长，深圳同环比分别下降 48%、33%，下降幅度最大；2）二线城市中仅厦门实现同比 49%、杭州环比 17%正增长；3）三四线城市中扬州、惠州、江阴等表现较好。受春节假期错位影响（22 年春节假期主要在 2 月），1 月销售降幅有所扩大。二手房成交表现强于新房，12 城二手房成交面积累计同比-24%，环比-17%。随着前期政策的落地以及传导，及疫情感染达峰后的负面影响减弱，在 3、4 月份低基数效应下销售有望有所恢复。

表 2：全国重点城市 1 月累计（截至 27 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	42.72	58.75	46.09	-27%	-7%
	上海	119.43	151.71	117.43	-21%	2%
	广州	32.58	60.55	52.74	-46%	-38%
	深圳	14.75	28.16	22.01	-48%	-33%
	一线合计	209.5	299.2	238.3	-30%	-12%
二线城市	大连	3.89	-	7.98	-	-51%
	济南	44.43	65.77	55.76	-32%	-20%
	青岛	42.02	78.30	97.82	-46%	-57%
	杭州	75.29	92.08	64.50	-18%	17%
	南京	37.55	99.46	45.52	-62%	-18%
	宁波	13.18	24.03	25.22	-45%	-48%
	苏州	28.99	77.17	54.38	-62%	-47%
	无锡	11.21	25.81	22.28	-57%	-50%
	成都	103.86	195.12	134.43	-47%	-23%
	武汉	67.92	110.22	123.21	-38%	-45%
	福州	12.99	21.59	21.56	-40%	-40%
	厦门	21.35	14.34	21.35	49%	0%
	温州	7.01	30.62	30.29	-77%	-77%
	佛山	47.71	144.90	127.98	-67%	-63%
	东莞	18.74	-	21.79	-	-14%
	二线合计	513.5	979.4	824.3	-48%	-38%
三四线城市	扬州	9.81	13.25	24.41	-26%	-60%
	惠州	7.92	8.43	13.23	-6%	-40%
	江阴	6.39	9.35	11.58	-32%	-45%
	连云港	-	40.14	-	-	-
	绍兴	0.86	11.43	2.72	-92%	-68%
	江门	7.39	11.25	13.70	-34%	-46%
	莆田	2.66	6.82	5.39	-61%	-51%
	泰安	7.24	14.49	15.61	-50%	-54%
	芜湖	3.08	25.04	12.67	-88%	-76%
	镇江	-	35.48	-	-	-
	宝鸡	6.93	21.04	-	-67%	-
	六盘水	-	3.48	1.23	-	-
	云浮	1.69	5.35	2.62	-69%	-36%
	三四线合计	47.0	105.4	101.9	-55%	-54%
合计		770.0	1384.0	1164.5	-44%	-33.9%

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）

表 3：12 城二手房 1 月累计（截至 27 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	60.48	102.81	60.41	-41%	0%
深圳	11.02	14.17	17.92	-22%	-39%
青岛	19.54	14.70	31.25	33%	-37%
杭州	10.73	26.18	23.12	-59%	-54%
南京	52.79	49.97	40.40	6%	31%
苏州	39.33	46.54	39.89	-15%	-1%
无锡	13.02	-	32.85	-	-60%
扬州	6.39	3.56	8.83	79%	-28%
南宁	9.53	10.04	11.03	-5%	-14%
厦门	11.00	18.68	11.40	-41%	-4%
金华	2.21	21.17	10.21	-90%	-78%
成都	76.46	86.56	106.05	-12%	-28%
二手合计	299.5	394.4	360.5	-24%	-17%

数据来源：Wind，西南证券整理

2 市场回顾

春节前一周上证指数上升 2.18%、沪深 300 指数上升 2.63%，创业板指上升 3.72%，万得全 A 春节前一周交易额 3.70 万亿，环比上涨 0.46%。从板块表现来看，计算机、电子、有色金属等表现靠前。

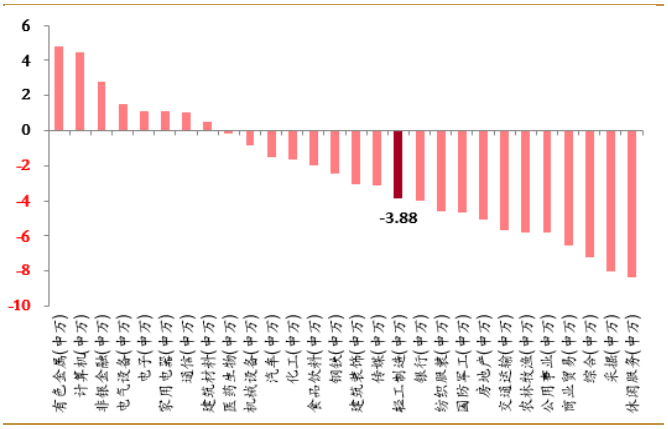
申万房地产板块（简称申万地产）春节前一周下跌了 0.76%，在所有申万一级行业中相对排名 21/28。从年初涨跌幅来看，申万地产上涨 2.93%，在所有申万一级行业中相对排名 21/28。春节前一周申万地产板块交易额 681.90 亿，环比下跌 19.18%。

图 1：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

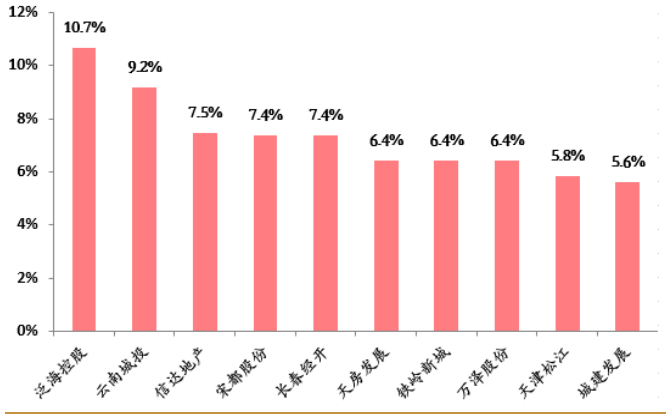
图 2：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）



数据来源：Wind，西南证券整理

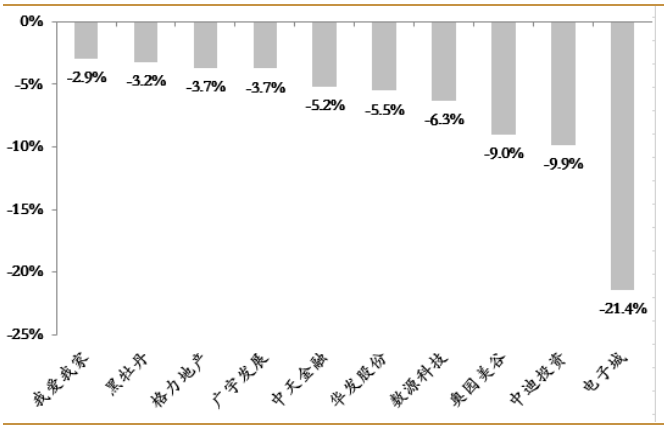
从个股涨跌幅来看，春节前一周泛海控股、云南城投、信达地产等个股涨幅显著。电子城、中迪投资、奥园美谷等个股跌幅显著。

图 3：上周泛海控股、云南城投、信达地产个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

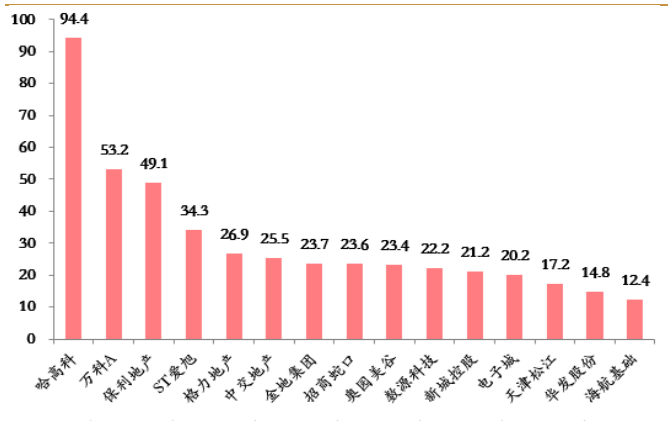
图 4：上周电子城、中迪投资、奥园美谷等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

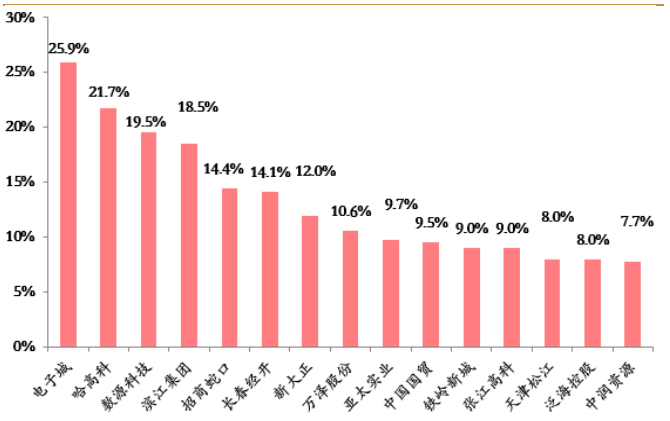
从板块交易额来看，春节前一周哈高科、万科 A、保利地产等排在行业前列，成交额均超过了 45 亿。其中哈高科和万科 A 交易额合计 147.56 亿，占板块交易额比重为 17.06%，哈高科和万科 A 交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，电子城、哈高科、数源科技等涨幅居前，上涨个股个数占比 62.02%。年初以来，大连友谊、新华联、中迪投资等个股跌幅居前。

图 5：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

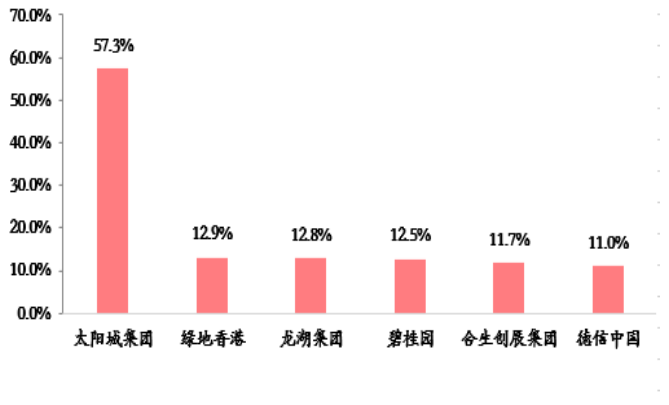
图 6：年初以来申万地产上涨个股占比为 62.02%



数据来源：Wind，西南证券整理

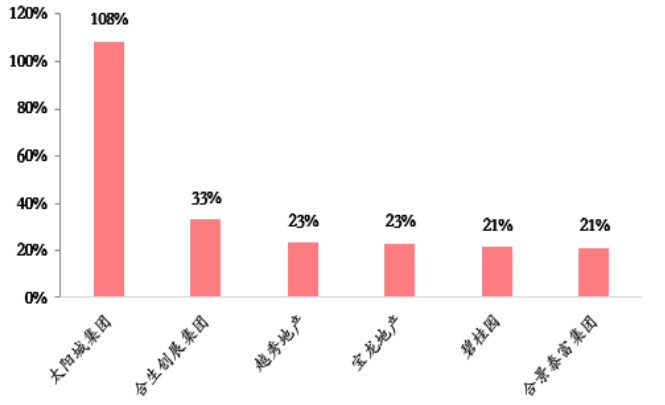
从港股通内房股（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 49 只股票上涨，太阳城集团、绿地香港、龙湖集团、碧桂园等位居涨幅前列。力高集团、易居企业控股、国瑞置业等位居跌幅前列。年初以来，太阳城集团、合生创展集团、越秀地产等个股表现强势。上周从成交金额来看，碧桂园、龙湖集团、长实集团均超过 5 亿（人民币）。

图 7：上周表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

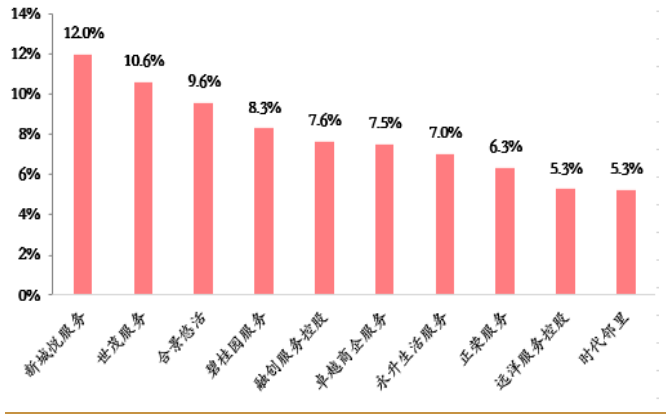
图 8：年初以来表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

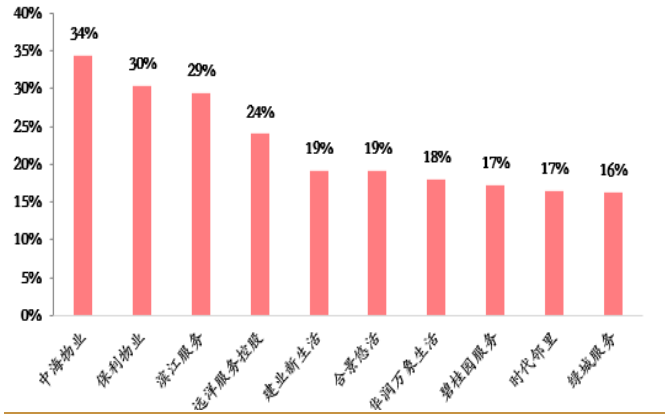
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周新城悦服务、世贸服务、合景悠活涨幅靠前。没有股票下跌。年初以来，中海物业、保利物业、滨江服务等个股表现比较强势。从上周成交额来看，碧桂园服务达到 6.02 亿（人民币），其余股票成交额均在 1 亿元以下。

图 9：上周表现强势的物业股



数据来源：Wind，西南证券整理

图 10：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 16 日，国家统计局发布了 2022 年 12 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。2022 年 12 月份，70 个大中城市中商品住宅销售价格下降城市个数有所增加，各线城市商品住宅销售价格环比持平或下降，一线城市同比上涨、二三线城市同比下降。2022 年 12 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比下降城市有 55 个，比上月增加 4 个；二手住宅销售价格环比下降城市有 63 个，比上月增加 1 个。（新浪网）

1 月 16 日，据国资委官网发布，2023 年 1 月 13 日，国资委在京召开中央建筑企业专项工作部署会，国资委党委委员、副主任赵世堂出席会议并讲话。会上成立了中央建筑企业

自律联盟，签署了自律公约。要加快转型创新，建设世界一流企业，推进布局结构不断优化、发展方式不断转变、发展质量不断提升，以中央建筑企业高质量发展推动建筑行业高质量发展，助力构建新发展格局。（观点网）

1月16日，广州市规划和自然资源局发布《2023经营性用地供地蓝皮书》，共收录土地176宗（743公顷），其中商服地块80宗，住宅地块77宗、工业地块10宗、其他地块9宗。番禺区共计划供应18宗住宅用地，是今年广州全市宅地供地最多的区。其中，万博、大石、市桥、桥南是主力。（观点网）

1月17日，国家统计局发布最新数据显示，2022年国内生产总值约121.02万亿元，按不变价格计算，比上年增长3.0%。分产业看，第一产业增加值8.83万亿元，比上年增长4.1%；第二产业增加值48.32万亿元，增长3.8%；第三产业增加值63.87万亿元，增长2.3%。分季度看，一季度国内生产总值同比增长4.8%，二季度增长0.4%，三季度增长3.9%，四季度增长2.9%。从环比看，四季度国内生产总值与三季度持平。（新浪网）

1月17日，国家统计局发布了2022年房地产开发及全国固定资产投资数据。2022年，全国房地产开发投资13.29万亿元，比上年下降10.0%；其中，住宅投资10.06万亿元，下降9.5%。2022年，房地产开发企业房屋施工面积90.50亿万平方米，比上年下降7.2%。商品房销售面积135837万平方米，比上年下降24.3%，其中住宅销售面积下降26.8%。商品房销售额13.33万亿元，下降26.7%，其中住宅销售额下降28.3%。（新浪网）

1月17日，国务院副总理刘鹤于论坛上表示，房地产业是中国国民经济的支柱产业。与房地产相关的贷款占银行信贷的比重接近40%，房地产业相关收入占地方综合财力的50%，房地产占城镇居民资产的60%。（观点网）

1月17日，住房和城乡建设部部长倪虹在2023年全国住房和城乡建设工作会议上表示，今年将以实施城市更新行动为抓手，着力打造宜居、韧性、智慧城市。在设区的城市全面开展城市体检，今年在城市开展完整社区建设试点，新开工改造城镇老旧小区5.3万个以上。（观点网）

1月18日，国家发展改革委召开2023年1月新闻发布会。会议发布2022年全国固定资产投资同比增长5.1%，较2021年增速提高0.2个百分点，在房地产开发投资下降10%的情况下，基础设施投资和制造业投资两端持续发力，分别增长9.4%和9.1%。（观点网）

1月18日，北京规自委于近日发布了最新的存量住宅用地信息汇总表，截至2023年1月11日，北京市存量住宅用地项目总数412个，存量用地总面积1980.49公顷。未动工面积523.28公顷，已动工土地面积1457.21公顷，其中未销售土地面积689.72公顷。（观点网）

1月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年1月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.65%，5年期以上LPR为4.3%，1年期和5年期维持不变。以上LPR在下一次发布LPR前有效。（新浪网）

1月20日，广东韶关阶段性取消首套住房个人商贷利率下限，如后续评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续三个月均上涨，自下一季度起，恢复执行全国统一的首套房住房商业性个人住房贷款利率下限。（腾讯网）

1 月 20 日，上海市统计局发布了 2022 年上海市国民经济运行情况。2022 年上海市新建商品房销售面积 1852.88 万平方米，同比下降 1.5%，降幅比前三季度收窄 5.5 个百分点。其中，新建商品住宅销售面积 1561.51 万平方米，同比增长 4.8%，而前三季度为下降 3.6%。（观点网）

1 月 27 日，辽宁省政府近日印发《辽宁省进一步稳经济若干政策举措》的通知，鼓励二手房交易与新建商品房销售享受同等补贴支持政策。对购买非住宅商品房实际用于居住用途且为首套刚需的，水电气暖等收费价格参照住宅标准执行。（观点网）

1 月 28 日，深圳光明区 2023 年公共住房供应计划公布。2023 年，光明区住建系统将建立以需求为导向高品质住房服务，助力科学城“以房引才、以房留才”，不断在住房制度改革、建设品质、人才社区建设等方面寻求突破。力争 2023 年全年供应公共住房 6177 套，其中保障性租赁住房 5258 套。 2023 年，将建设筹集公共住房不少于 2500 套，基本建成不少于 6000 套。（新浪网）

1 月 28 日，广州召开全市高质量发展大会，今年全市计划推进 127 个城中村改造项目（含 46 个续建项目，12 个新开工项目，69 个前期项目），重点推进 17 个城市更新项目，力争完成 2000 亿元城市更新固定资产投资目标，确保全年固定资产投资增长 8%。（观点网）

1 月 29 日，广东省统计局发布数据，2022 年房地产开发投资 1.5 万亿元，同比下降 14.3%。分区域看，珠三角核心区开发投资下降 9.9%，沿海经济带下降 29.9%，北部生态发展区下降 39.6%。（中国网）

1 月 29 日，近日，辽宁省发布《辽宁省进一步稳经济若干政策举措》，其中，在住房消费方面，《举措》提出鼓励二手房交易与新建商品房销售享受同等补贴支持政策。落实非住宅类商品房去库存支持政策，对购买非住宅商品房实际用于居住用途且为首套刚需的，水电气暖等收费价格参照住宅标准执行。对抵押银行的二手房，在交易时可以“带押过户”，不用提前还贷即可办理过户。（观点网）

1 月 29 日，上海市人民政府印发《上海市提信心扩需求稳增长促发展行动方案》的通知。方案提到，2023 年完成中心城区零星旧改 12 万平方米，实施旧住房成套改造 28 万平方米，启动“城中村”改造项目 10 个。（观点网）

1 月 29 日，近期，河南济源市产城融合示范区管理委员会印发了《2023 年大力提振市场信心促进经济稳定向好政策措施的通知》，2023 年 2 月 1 日至 2 月 28 日期间缴纳商品房契税的，按照契税总额的 30%给予补贴。2023 年 3 月 1 日至 3 月 31 日缴纳，给予 20%补贴。2023 年 4 月 1 日至 4 月 30 日缴纳，给予 10%补贴。（观点网）

3.2 公司动态跟踪

万科：1 月 16 日，公司发布关于参与投资建万住房租赁基金的公告，建万住房租赁基金的募集规模为人民币 100 亿元，坚持投资于住房租赁基本定位，主要投资于万科及其下属子公司及其关联方持有的自持住宅、存量商办物业等存量资产，同时投资于其他房企持有的具有投资价值的自持住宅、存量商办物业等存量资产，用于租赁住房。

旭辉集团：1 月 16 日，公司发布公告，2022 年全年，旭辉于全国 49 城 145 个项目交付 9 万套新房。2023 年以来，已累计交付 5 个项目 2153 套新房。

中交地产：1 月 16 日，公司发布公告，2022 年布局 13 个城市、23 个项目准时甚至提前迎来交付，近 2 万户业主归家约定按时完成。

深天地：1 月 17 日，公司发布 2022 年度业绩预告，2022 年全年，预计归属于上市公司股东的净利润为负值，即亏损 1.9 亿元-2.3 亿元，比去年同期下降 258.26%-333.68%，上年同期为亏损 5303 万元。2022 年度，扣除非经常性损益后的净利润预期为亏损 1.92 亿元-2.32 亿元，比上年同期下降 196.54%-258.32%，上年同期为亏损 6474.62 万元。

首开股份：1 月 17 日，公司发布公告，王立川先生因个人原因，申请辞去公司董事职务。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，王立川先生的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

华侨城：1 月 17 日，公司发布公告，2022 年 12 月份公司实现合同销售面积 27.6 万平方米，合同销售金额 50.2 亿元；2022 年度公司累计实现合同销售面积 266.5 万平方米，较上年同期下降 33%，合同销售金额 552.7 亿元，较上年同期下降 33%。

建发股份：1 月 17 日，公司发布公告，拟现金收购美凯龙 29.95%的股份（对应 13.04 亿股 A 股股份），每股价格定为 4.82 元/股，转让价款总额合计人民币 62.86 亿元。

招商局置地：1 月 18 日，公司发布公告，截至 2022 年 12 月 31 日止，本集团连同其联营公司及合营公司获得合同销售总额约为人民币 478.61 亿元，同比减少约 13.29%，而合同销售总面积约为 193.2 万平方米，同比减少约 19.24%。截至 2022 年 12 月 31 日止年度之平均售价约为每平方米人民币 2.48 万元。

华发股份：1 月 19 日，公司发布公告，公司实现销售金额 1,202 亿元，销售面积 401 万平方米，年度回款总额约 734 亿元；净利润保持基本平稳，受项目权益比例下降影响，归属于上市公司股东的净利润同比下降 19.80%。

光明地产：1 月 19 日，公司发布公告，2022 年 1-12 月，公司签约面积为 112.23 万平方米，上年同期为 229.85 万平方米，同比下降 51.17%。权益签约面积为 78.38 万平方米，上年同期为 150.29 万平方米，同比下降 47.85%。

深圳控股：1 月 20 日，公司发布公告，2022 年 12 月份，录得未经审计合同销售额约为人民币 82.39 亿元，较上个月上升 621.1%，较上年同期上升 116.4%；合同销售面积约 426,939 平方米，较上个月上升 909.6%，较上年同期上升 195.9%。2022 年全年，未经审计总合同销售额约人民币 192.09 亿元，同比上升 0.6%，总合同销售面积约 82.4 万平方米，同比上升 23.6%，每平方米平均售价约为人民币 23317 元。

正荣地产：1 月 20 日，公司发布公告，黄仙枝因计划退休辞任公司董事会主席，刘伟亮接任。正荣地产一直在有序推进高管团队梯队建设。随着此次黄仙枝的退任，正荣地产形成了刘伟亮、李洋的组合。刘伟亮、李洋分别于 2016 年 6 月、2018 年 4 月加入正荣地产，两人均于 2019 年晋升进入正荣地产境内运营主体正荣地产控股股份有限公司经营班子，担任高级管理职务。

世联行：1 月 20 日，公司发布公告，预计 2022 年净利润亏损 2.6 亿元-3.8 亿元，上年同期亏损 11.29 亿元。公司聚焦“大交易”和“大资管”，受房地产市场、新冠疫情影响以及公司主动战略调整，两大业务营业收入同比下降，影响当期利润。

华夏幸福：1 月 26 日，公司发布公告，已取得英国法院出具的书面裁决，全部境外债重组获通过，标志着华夏幸福境外债券重组方案获得通过，后续交割时间由公司自主决定，预计将于 1 月 31 日完成。

碧桂园：1 月 26 日，公司发布融资公告，于 2023 年 1 月 26 日，碧桂园（作为借款人）与中国民生银行股份有限公司香港分行（作为原贷款人）订立融资协议，获民生银行香港分行提供最高 5000 万美元三年期贷款。

华侨城：1 月 29 日，公司发布关于在子公司之间调剂担保额度的公告，于 2022-2023 年度，华侨城为参控股公司合计提供额度不超过人民币 409.87 亿元的借款担保。

奥园美谷：1 月 29 日，公司发布公告，2022 年营业收入预计 14 亿元-17 亿元，而去年同期是 15.39 亿元；归属于上市公司股东的净利润 1.13 亿元-1.68 亿元，去年同期是 2.53 亿元。业绩变动的主要原因是，2021 年报告期，非经常性损益包括处置子公司投资收益 6.03 亿元，或有负债损失 1.87 亿元，本报告期无此类大额非经常性损益项目。

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 4：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	15.80	买入	2.29	1.53	2.32	6.83	10.33	6.82
002244.SZ	滨江集团	10.46	买入	0.97	1.21	1.42	4.79	8.66	7.37
600325.SH	华发股份	9.44	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	5.79	5.36
600153.SH	建发股份	13.29	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.91	5.23
002314.SZ	南山控股	3.71	买入	0.36	0.45	0.42	8.66	8.26	8.93
000090.SZ	天健集团	5.72	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.58	3.97
1109.HK	华润置地	36.64	买入	4.59	4.67	5.15	5.90	7.84	7.11
000002.SZ	万科 A	18.58	买入	1.94	2.09	2.25	10.20	8.90	8.27
0884.HK	旭辉控股	1.18	买入	0.91	0.52	0.52	4.42	2.25	2.27
000069.SZ	华侨城 A	5.51	买入	0.47	0.40	0.52	15.20	13.89	10.62
6098.HK	碧桂园服务	21.04	买入	1.28	1.52	1.92	31.86	13.89	10.98
1995.HK	旭辉永升服务	4.48	买入	0.37	0.46	0.61	28.08	9.72	7.38

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
2669.HK	中海物业	10.08	买入	0.24	0.39	0.52	27.63	25.59	19.46
1209.HK	华润万象生活	42.77	买入	0.76	0.97	1.26	39.33	44.09	33.88

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，A 股截止 2023 年 1 月 20 日收盘价，H 股截止 2023 年 1 月 27 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	销售经理	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	王昕宇	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
	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
	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