2023 年 02 月 05 日

证券研究报告•行业研究•房地产

房地产行业周报（1.30-2.5）

强于大市(维持)

西南证券 SOUTHWEST SECURITIES

1 月百强销售降幅小幅扩大，30 城首套利率降至 4.1%以下

投资要点

- **百强房企单月销售降幅小幅扩大，优质房企单月销售同比增长明显。**根据克而瑞数据监测，2023 年 1 月百强房企销售金额 3994 亿元，同比下降 32%，降幅较上月扩大 0.2pp；销售面积 2401 万方，同比下降 36%，降幅较上月扩大 1.5pp。虽然春节假期迎来返乡高峰，看房人数呈现增长，但实际成交仍未有明显增加，市场观望情绪较浓，预计短期内整体销售情况将保持筑底状态。房企表现分化加大，百强房企 1 月销售同环比都有较大幅度下滑，但部分优质房企销售同比增长显著。从克而瑞榜单来看，1 月单月销售表现比较好的主要包括越秀地产（+60%）、建发房产（+29%）、华发股份（+19%）、滨江集团（+17%）、卓越集团（+9%）、华润置地（+7%）、招商蛇口（+5%）、保利发展（+4%）等。

- **1 月房企投资暂缓，土地市场仍旧冷清。**据克而瑞统计，截至 1 月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为 1744 亿、527 亿元和 1661 万平方米，同比降幅都在 30%以上，对比 2021 年 1 月下滑 60%到 80%，行业整体投资仍持续收缩。销售百强房企仅绿城、华润、建发等企业少量拿地；截至 1 月末百强房企新增货值 26%集中于 TOP10 房企，TOP11-20 强房企新增货值占百强总新增 17%，TOP21-30 强占 13%；新增货值 TOP100 城投企业上榜近 50 家，拿地金额占比达 50%，小规模本土民企拿地金额占比 31%。三四线城市土地市场冷清，仍依靠城投托底。

- **重点城市政策升级，30 城首套利率降至 4.1%以下。**本周多个城市楼市政策进一步宽松，湖南 13 个非限购市州首付比下限降至首套 20%、二套 30%，限购市长沙首付比下限首套 30%、二套降至 40%；苏州提出加快推进房屋征收搬迁货币化安置，优化商品房价格备案制度；福州、厦门、郑州、长春、太原等多个重点城市首套房贷利率最低降至 3.8%。截至 1 月底，贝壳监测 103 城中共 30 城首套利率降至 4.1%以下，其中二线城市 8 城，其余均为三四线城市；包括厦门、郑州、南宁等省会城市及惠州、中山、珠海等大湾区城市在内共 15 城 1 月份首次下调首套房贷利率下限，另有 15 城延续 2022 年低利率水平。

- **2022 年房企业绩呈现普遍下滑。**截至本周房地产行业共 72 家企业披露 2022 年业绩预告，多数企业业绩呈现下滑，其中预增仅 5 家，预减 21 家，扭亏为盈 4 家，续亏 26 家，首亏 16 家，亏损占比 58.3%，业绩同比下滑占比 68.1%。重点房企中，保利发展预减 33%，华发股份预减 20%，招商蛇口预减 56%-63%，新城控股预减 70%-95%。

- **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

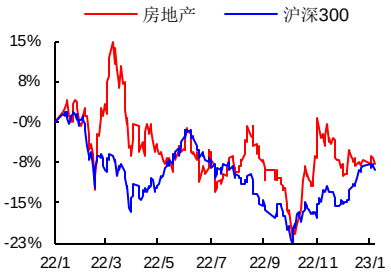
邮箱：cth@swsc.com.cn

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）	15,811.92
流通市值（亿元）	15,203.30
行业市盈率 TTM	13.3
沪深 300 市盈率 TTM	12.0

相关研究

1. 房地产行业周报（1.23-1.29）：春节期间房地产销售恢复如何？(2023-01-30)
2. 地产链系列报告 1：地产链周期复盘及策略研究 (2023-01-29)
3. 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)
4. 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)

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 7
4 投资建议 9
5 风险提示 9

图 目 录

图 1：1 月百强房企商品房销售金额同比-32%.....1
图 2：1 月百强房企商品房销售面积同比-36%.....1
图 3：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....4
图 4：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）.....4
图 5：上周我爱我家、万泽股份、哈高科个股涨幅显著.....4
图 6：上周新城控股、海航基础、泛海控股等个股跌幅显著.....4
图 7：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）.....5
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 66.67%.....5
图 9：上周表现强势的港股通内房股.....5
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股.....5
图 11：上周表现强势的物业股.....6
图 12：年初以来表现强势的物业股.....6

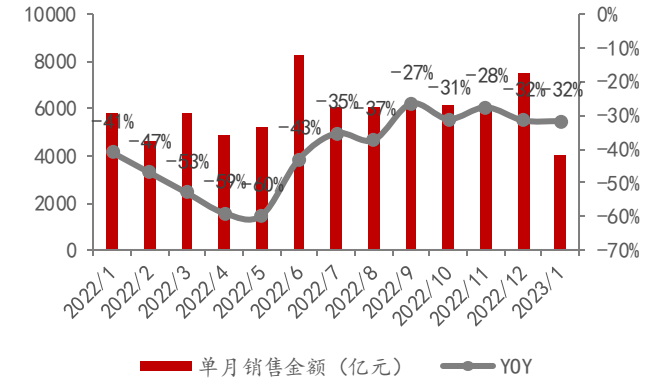
表 目 录

表 1：2023 年 1 月重点房企销售排行榜.....1
表 2：2023 年 1 月中国房地产企业新增货值 TOP50.....2
表 3：重点房企业绩预告.....3
表 4：重点关注公司盈利预测与评级.....9

1 每周点评

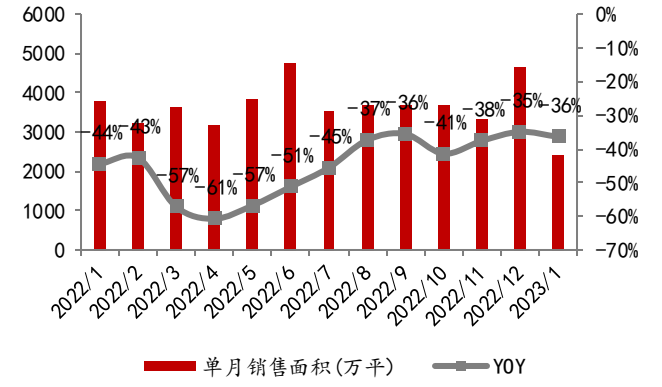
百强房企单月销售降幅小幅扩大。根据克而瑞数据监测，2023 年 1 月百强房企销售金额 3994 亿元，同比下降 32%，降幅较上月扩大 0.2pp；销售面积 2401 万方，同比下降 36%，降幅较上月扩大 1.5pp。虽然春节假期迎来返乡高峰，看房人数呈现增长，但实际成交仍未有明显增加，市场观望情绪较浓，预计短期内整体销售情况将保持筑底状态。

图 1：1 月百强房企商品房销售金额同比-32%



数据来源：中指院，西南证券整理

图 2：1 月百强房企商品房销售面积同比-36%



数据来源：中指院，西南证券整理

优质房企单月销售同比增长明显，房企表现分化加大。百强房企 1 月销售同环比都有较大幅度下滑，但部分优质房企销售同比增长显著。从克而瑞榜单来看，1 月单月销售表现比较好的主要包括越秀地产（+60%）、建发房产（+29%）、华发股份（+19%）、滨江集团（+17%）、卓越集团（+9%）、华润置地（+7%）、招商蛇口（+5%）、保利发展（+4%）等。

表 1：2023 年 1 月重点房企销售排行榜

销售排名	企业简称	2023 年 1 月累计金额（亿元）	2022 年 1 月单月金额（亿元）	累计同比	单月同比	单月环比
1	**保利发展**	**295**	**295**	**4%**	**4%**	**-48%**
2	万科地产	278	278	-17%	-17%	-36%
3	碧桂园	270	270	-45%	-45%	17%
4	**华润置地**	**160**	**160**	**7%**	**7%**	**-68%**
5	**招商蛇口**	**159**	**159**	**5%**	**5%**	**-63%**
6	中海地产	125	125	-19%	-19%	-66%
7	**华发股份**	**122**	**122**	**19%**	**19%**	**-32%**
8	**滨江集团**	**121**	**121**	**17%**	**17%**	**-41%**
9	龙湖集团	109	109	1%	1%	-46%
10	**建发房产**	**108**	**108**	**29%**	**29%**	**-58%**
11	绿城中国	105	105	-10%	-10%	-62%
12	绿地控股	103	103	-14%	-14%	-53%
13	中国金茂	100	100	0%	0%	-43%
14	金地集团	92	92	-39%	-39%	-55%

销售排名	企业简称	2023年1月累计金额（亿元）	2022年1月单月金额（亿元）	累计同比	单月同比	单月环比
15	**越秀地产**	**88**	**88**	**60%**	**60%**	**-62%**
16	融创中国	71	71	-74%	-74%	-12%
17	美的置业	65	65	-13%	-13%	8%
18	新城控股	57	57	-37%	-37%	-14%
19	**卓越集团**	**51**	**51**	**9%**	**9%**	**-52%**
20	金隅集团	51	51	-	-	441%
21	旭辉集团	50	50	-41%	-41%	-18%
22	**保利置业**	**46**	**46**	**84%**	**84%**	**-10%**
23	世茂集团	45	45	-40%	-40%	-36%
24	象屿集团	44	44	-	-	-4%
25	中交房地产	43	43	-3%	-3%	-39%
26	路劲集团	40	40	-20%	-20%	-33%
27	大悦城控股	38	38	-	-	-
28	金科集团	36	36	-57%	-57%	3%
29	**中华企业**	**35**	**35**	**113%**	**113%**	**803%**
30	远洋集团	33	33	-27%	-27%	-70%
TOP5		1162	1162	-18%	-18%	-46%
TOP6-10		584	584	6%	6%	-52%
TOP11-20		731	731	-29%	-29%	-48%

数据来源：CRIC，西南证券整理

1月房企投资暂缓，土地市场仍旧冷清。据克而瑞统计，截至1月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为1744亿、527亿元和1661万平方米，同比降幅都在30%以上，对比2021年1月下滑60%到80%，行业整体投资仍持续收缩。销售百强房企仅绿城、华润、建发等企业少量拿地，截至1月末百强房企新增货值26%集中于TOP10房企，TOP11-20强房企新增货值占百强总新增17%，TOP21-30强占13%；新增货值TOP100城投企业上榜近50家，拿地金额占比达50%，小规模本土民企拿地金额占比31%。三四线城市土地市场冷清，仍依靠城投托底。

表2：2023年1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	绿城中国	83	26	石首城建	21.5
2	云南建投	49.9	27	建达开发	20.6
3	中建国际	48.9	28	双峰城建	20.4
4	弘丰房地产	45.7	29	大龙湾控股	20.2
5	岳阳城投	43.6	30	绍兴滨海开发	20.1
6	泰森实业	43.2	31	山东公用置业	19.9
7	永州经投发展	38.7	32	建发房产	19.6
8	际华集团	37.9	33	禹城交融建设	18.9

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）
9	西咸新区发展	37.7	34	富园集团	18.1
10	江山万里置业	37.4	35	国城置业	18
11	东建集团	36.7	36	德清建设投资	17.8
12	宁波轨交	34.7	37	新康建设	17.7
13	成都城投	33.5	38	谷财集团	17.4
14	西安城更	31	39	泰鑫房地产	16.9
15	得力房产	30	40	加州集团	16.6
16	仲恺城市发展	29.5	41	新龙投资	16.6
17	大横琴集团	29.4	42	恒业房地产	16.6
18	华润置地	28	43	天正房地产	16.4
19	民合置业	27.9	44	越成置业	16.3
20	心海地产	26.6	45	复地集团	16.2
21	龙翔控股	25.3	46	溧阳城建	15.5
22	兴隆兴业地产	25.1	47	净月投资控股	15.4
23	金泰恒业	23.7	48	云龙置业	15
24	响水灌江控股	22.9	49	步阳置业	14.7
25	句容投资	22.6	50	朗诗绿色地产	14.6

数据来源：CRIC，西南证券整理

重点城市政策升级，30城首套利率降至4.1%以下。本周多个城市楼市政策进一步宽松，湖南13个非限购市州首付比下限降至首套20%、二套30%，限购市长沙首付比下限首套30%、二套降至40%；苏州提出加快推进房屋征收搬迁货币化安置，优化商品房价格备案制度；福州、厦门、郑州、长春、太原等多个重点城市首套房贷利率最低降至3.8%。截至1月底，贝壳监测103城中共30城首套利率降至4.1%以下，其中二线城市8城，其余均为三四线城市；包括厦门、郑州、南宁等省会城市及惠州、中山、珠海等大湾区城市在内共15城1月份首次下调首套房贷利率下限；另有15城延续2022年低利率水平。

2022年房企业绩呈现普遍下滑。截至本周房地产行业共72家企业披露2022年业绩预告，多数企业业绩呈现下滑，其中预增仅5家，预减21家，扭亏为盈4家，续亏26家，首亏16家，亏损占比58.3%，业绩同比下滑占比68.1%。重点房企中，保利发展预减33%，华发股份预减20%，招商蛇口预减56%-63%，新城控股预减70%-95%。

表3：重点房企业绩预告

证券代码	证券简称	预告净利润上限（亿元）	预告净利润下限（亿元）	预告净利润同比增长上限（%）	预告净利润同比增长下限（%）	2021年归母净利润（亿元）	业绩变动方向
600048.SH	保利发展	183.0	-	-33	-	273.9	预减
600325.SH	华发股份	25.6	-	-20	-	31.9	预减
001979.SZ	招商蛇口	46.0	38.0	-56	-63	103.7	预减
601155.SH	新城控股	37.8	6.3	-70	-95	126.0	预减
000736.SZ	中交地产	0.3	0.3	-85	-85	2.4	预减
600266.SH	城建发展	-7.9	-10.9	-223	-270	6.4	首亏

证券代码	证券简称	预告净利润上限（亿元）	预告净利润下限（亿元）	预告净利润同比增长上限（%）	预告净利润同比增长下限（%）	2021年归母净利润（亿元）	业绩变动方向
600376.SH	首开股份	-10.0	-15.0	-244	-317	6.9	首亏
600223.SH	鲁商发展	0.5	0.2	-85	-95	3.6	预减

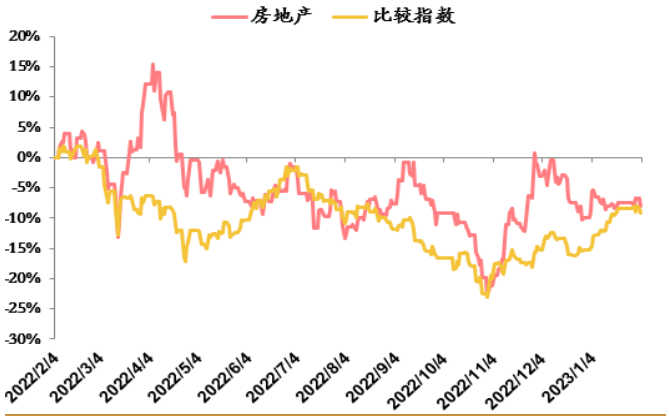
数据来源：Wind，公司公告，西南证券整理

2 市场回顾

上周上证指数下跌 0.04%、沪深 300 指数下跌 0.95%，创业板指下跌 0.23%，万得全 A 上周交易额 4.91 万亿，环比上涨 32.87%。从板块表现来看，汽车、计算机、国防军工等表现靠前。

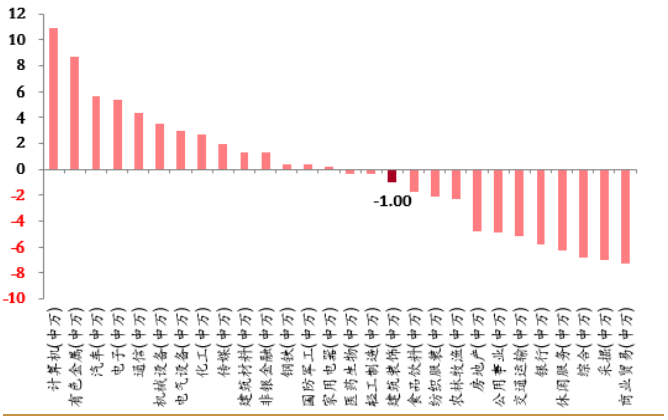
申万房地产板块（简称申万地产）上周下跌了 0.74%，在所有申万一级行业中相对排名 23/28。从年初涨跌幅来看，申万地产上涨 2.17%，在所有申万一级行业中相对排名 21/28。上周申万地产板块交易额 932.08 亿，环比上涨 36.69%。

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

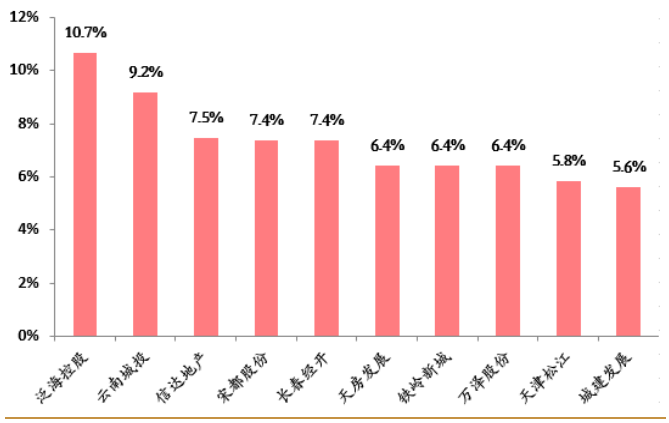
图 4：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现（pp）



数据来源：Wind，西南证券整理

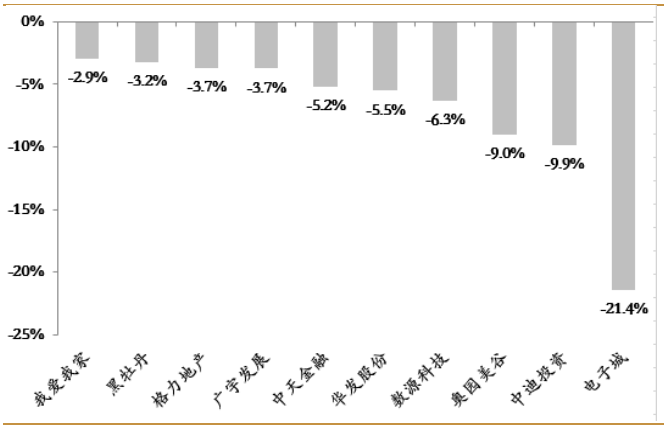
从个股涨跌幅来看，上周我爱我家、万泽股份、哈高科等个股涨幅显著。新城控股、海航基础、泛海控股等个股跌幅显著。

图 5：上周我爱我家、万泽股份、哈高科个股涨幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

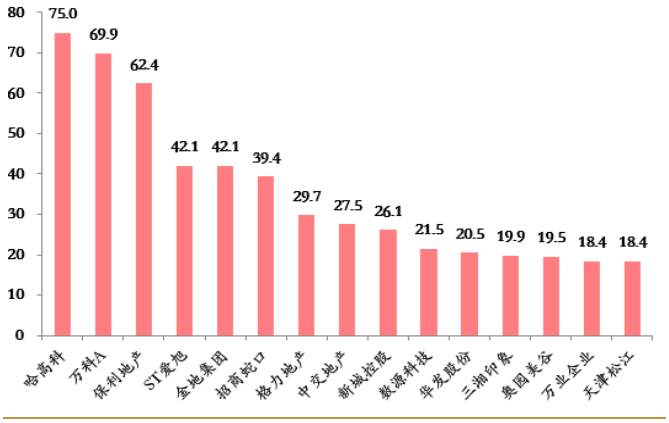
图 6：上周新城控股、海航基础、泛海控股等个股跌幅显著



数据来源：Wind，西南证券整理

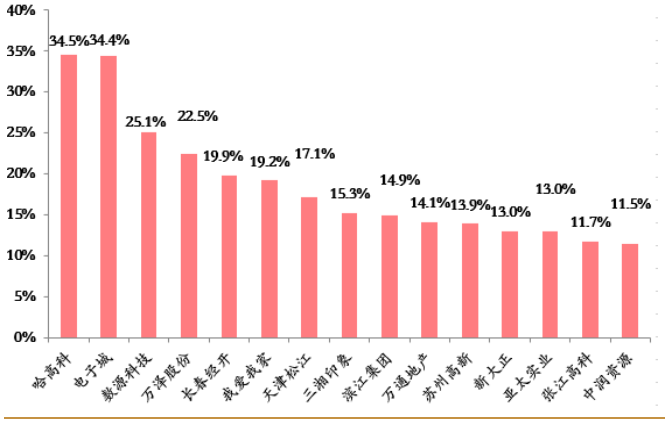
从板块交易额来看，上周哈高科、万科 A、保利地产等排在行业前列，成交额均超过了 60 亿。其中哈高科和万科 A 交易额合计 144.94 亿，占板块交易额比重为 12.98%，哈高科和万科 A 交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，哈高科、电子城、数源科技等涨幅居前，上涨个股个数占比 66.67%。年初以来，大连友谊、新华联、深振业 A 等个股跌幅居前。

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

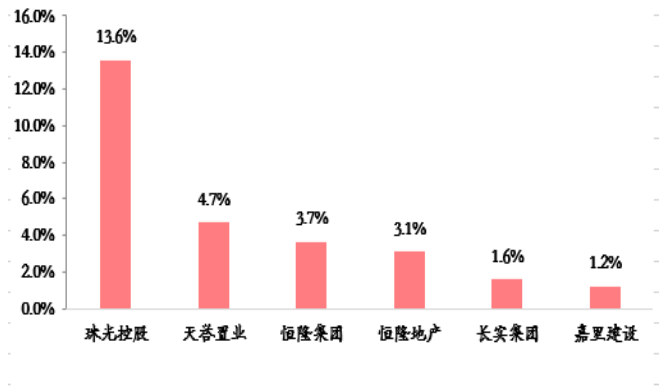
图 8：年初以来申万地产上涨个股占比为 66.67%



数据来源：Wind，西南证券整理

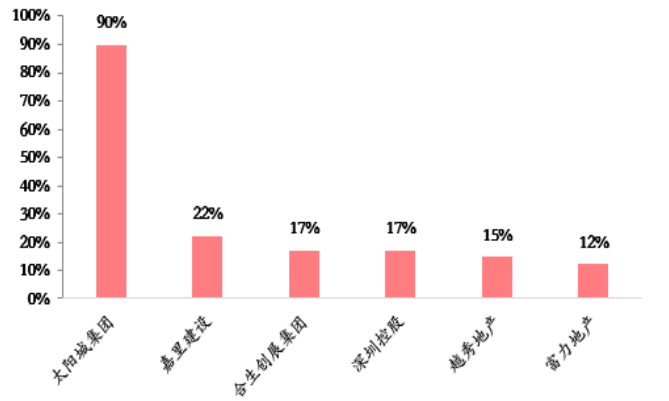
从港股通内房股（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 9 只股票上涨，珠光控股、天誉置业、恒隆集团等位居涨幅前列。美的置业、时代中国控股新城发展等位居跌幅前列。年初以来，太阳城集团、嘉里建设、合生创展集团等个股表现强势。上周从成交金额来看，碧桂园、中国海外发展、华润置地均超过 20 亿（人民币）。

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

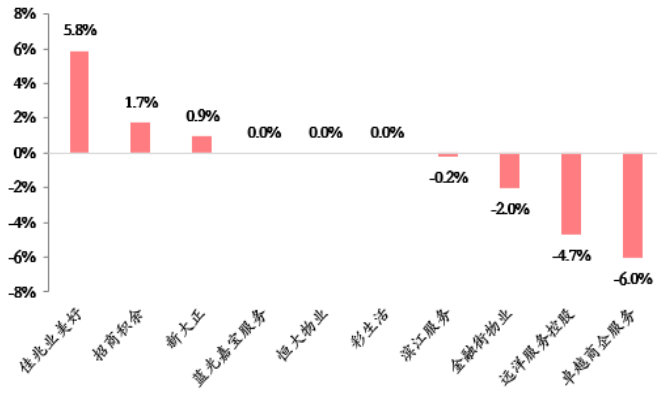
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

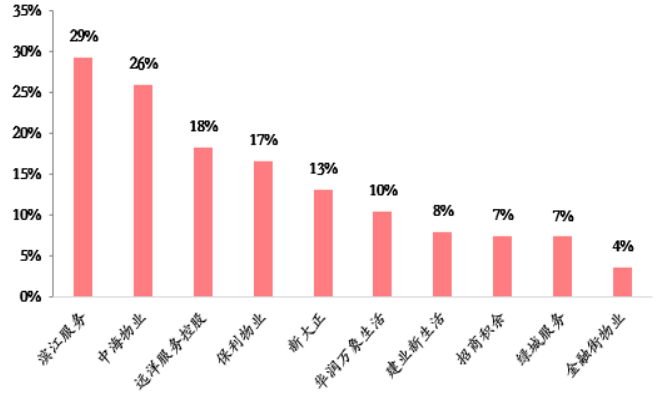
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周只有 3 只股票上涨，佳兆业美好、招商积余和新大正分别上涨了 5.8%、1.7%和 0.9%。年初以来，滨江服务、中海物业、远洋服务控股等个股表现比较强势。从上周成交额来看，碧桂园服务达到 25.78 亿（人民币），其余股票成交额均在 6 亿元以下。

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 30 日，山东济宁市住房公积金管理中心日前发布《关于调整租赁住房提取住房公积金政策的通知》，通知提到符合济宁市行政区域内无房职工租房自住提取条件的缴存职工，租住本市商品住房的：单缴存职工家庭每年最高提取金额不超过 14400 元；双缴存职工家庭每年最高提取金额合计不超过 21600 元。该通知自 2023 年 2 月 1 日起施行，有效期至 2025 年 1 月 12 日。（大众网）

1 月 30 日，长沙市住房公积金管理委员会发布了《关于明确 2023 年个贷倍数的通知》。《通知》明确，2022 年长沙市住房公积金"个贷率"为 79.08% 。明确个贷率介于 75%和 80%之间，长沙市缴存职工（含省直分中心）可贷额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的 16 倍计算，《通知》自 2023 年 2 月 1 日起施行。（焦点财经）

1 月 30 日，广州市荔湾区召开高质量发展大会。会上，荔湾区明确 2023 年荔湾 GDP 增长 6.5%以上，固定资产投资增长 20%的目标，推进年度总投资 321.8 亿元的 142 个重点项目建设；力争用 5 年时间，把工业增加值占 GDP 比重提升至 30%。（观点网）

1 月 31 日，湖南省合理确定各市州个人住房贷款首付比下限。目前，全省 13 个非限购市州的首付比下限均降至首套 20%、二套 30%；一个限购市（长沙市）的首付比政策下限，首套 30%，二套降至 40%。（地产界）

1 月 31 日，山东省召开住房和城乡建设工作会议。会上，山东省住房和城乡建设厅厅长王玉志介绍，2022 年山东全省新建商品房网签成交 1.28 亿平方米，居全国第一，占全国 11.4%。同期，住房公积金缴存额 1825 亿元，同比增长 14.7%，新增缴存职工 119.4 万人，提取 1151 亿元。（观点网）

1 月 31 日，江苏省盐城市住房公积金管理中心官网发布消息，拟于近期提请市住房公积金管理委员会审议调整盐城市住房公积金使用政策。在城区购建自住住房的，贷款最高限

额由 60 万元调整至 100 万元；其余各地购建自住住房的，贷款最高限额由 60 万元调整至 80 万元。（观点网）

2 月 1 日，北京市人民政府近日印发《北京市 2023 年办好重要民生实事项目分工方案》。方案提到在围绕改善群众居住条件方面，建设筹集保障性租赁住房 8 万套（间），竣工各类保障性住房 9 万套（间）；推进老旧小区综合整治，新开工 300 个小区、完工 100 个小区；力争老楼加装电梯新开工 1000 部、完工 600 部。房产证“办证难”去年被首次列入民生实事项目，2023 年，北京继续办理这一实事，将解决 6.1 万套历史遗留住宅项目“办证难”。（新浪网）

2 月 1 日，河南省洛阳市“2022 年重点民生实事落实情况”系列新闻发布会第三场——“助力青年创业创新”专场发布会举行，洛阳市进一步扩大住房补贴范围。青年人才购房补贴按照博士、硕士、本科、专科分为 10 万、5 万、3 万、2 万元购房补贴分 3 年核发，每年发放 40%、30%、30%。（观点网）

2 月 2 日，2023 山东威海新春线上房交会将于 2 月 4 日启幕。本次线上房交会将通过线上平台发放千万元的购房优惠券，每张优惠券额度 20000 元。购房者凭优惠购房券可在议价基础上再抵 20000 元购房款，展期为 2 月 4 日至 3 月底。（财联社）

2 月 2 日，深圳市房地产信息平台发布消息，2023 年 1 月，深圳市二手商品房成交 1740 套，成交面积达 17.34 万平方米。其中二手商品住宅成交 1391 套，较去年下跌 10.66%，成交面积达 13.16 万平方米，同比下降 10.66%。（观点网）

2 月 2 日，中国证监会召开 2023 年系统工作会议。会议强调，增强股债融资、并购重组政策对科创企业的适应性和包容度。大力推进公募 REITs 常态化发行。在服务民营经济、中小企业、促进房地产平稳健康发展、支持平台经济等重点领域和薄弱环节，推出更多务实举措。（观点网）

2 月 3 日，南京发布《关于推动经济运行率先整体好转的若干政策措施》。《措施》提出，促进合理住房需求释放。坚持“房住不炒”定位，支持刚性和改善性住房需求，因城施策用足有关支持政策，促进市场良性循环。（观点网）

2 月 3 日，襄阳房协官微发布消息，湖北襄阳襄州区出台提振楼市举措，在政策出台至 2023 年 10 月 31 日期间，首次购买商品房基于每套 2 万元补贴，属改善型的，给予 1.5 万元补贴，二、三孩家庭购房给予分别每套 2 万元、3 万元补贴。新购商品房，在 2023 年 12 月 31 日前缴清契税的，对购买业主给予 50%契税财政补贴，建筑面积 90 平方米（不含）以下的，最高不超过 1 万元；建筑面积 90 平方米（含）以上的，最高不超过 2 万元,契税实行先征后补。（观点网）

3.2 公司动态跟踪

华远地产：1 月 30 日，公司发布公告，经公司初步测算：预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的净利润约为-35 亿元到-39 亿元。预计 2022 年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润约为-34.9 亿元到-38.9 亿元。

世荣兆业：1 月 30 日，公司发布公告，预计 2022 全年归母净利润在 1.28 亿元至 1.88 亿元之间，与上一年同期相比下降 81.98%-73.43%。2022 年扣非净利将在 1.22 亿元

只 1.82 亿元之间，相比上一年同期下降 82.28%至 73.47%，基本每股收益盈利将在 0.1576 元每股至 0.2324 元每股。

大名城：1 月 30 日，公司发布公告，预计 2022 年度实现归属母公司所有者的净利润 1.42 亿元至 1.70 亿元，与上年同期相比，将实现扭亏为盈。预计 2022 年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益后的净利润 0.92 亿元至 1.10 亿元。与上年同期相比，将实现扭亏为盈。

我爱我家：1）1 月 30 日，公司发布公告，预计期内归属于上市公司股东的净亏损 2.4 亿元-3.3 亿元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净亏损 2.3 亿元-3.2 亿元。2）公司副总裁因个人原因，提出辞去公司副总裁职务。监事、监事会主席花嘉俊因个人原因，提出辞去公司监事及监事会主席职务。花嘉俊辞去上述职务后，仍担任公司金融运营中心副总经理职务。

金科地产：1 月 31 日，公司发布公告，预计 2022 年度净利润为负值，归属于上市公司股东的净利润为亏损 95 亿元-190 亿元，2021 年度为盈利 36 亿元。扣除非经常性损益后的净利润为亏损 92 亿元-187 亿元，2021 年度为盈利 28.7 亿元。基本每股收益为亏损 1.85 元/股－3.65 元/股，2021 年度为盈利 0.61 元/股。

恒隆地产：1）1 月 31 日，公司发布公告，截至 2022 年 12 月 31 日，恒隆地产及其附属公司的总收入与 2021 年持平，约为 103.47 亿港元，营业溢利下跌 2%至 72.53 亿港元。物业租赁收入减少 3%至 100.31 亿港元，跌幅主要受 2022 年第二季度起人民币兑港元贬值及上海的商场受疫情影响而于 4 月和 5 月停业所致。年内录得物业销售收入 3.16 亿港元。2）1 月 31 日，公司发布公告，公司非执行董事陈南禄先生调任为公司独立非执行董事，自 2023 年 1 月 31 日起生效。

首开股份：2 月 1 日，公司发布公告，该次会议审议通过《关于聘任公司副总经理的议案》，同意聘任张绍辉先生为首开股份副总经理，任期自本次董事会通过之日起至公司第九届董事会届满为止。此外为北京跃泰置业申请 18 亿元贷款提供担保，期限不超 5 年。

阳光城：2 月 1 日，公司发布公告，经董事会、监事会审议通过，公司统一将 2018 年股票期权激励计划项下首次授予部分及预留部分所有激励对象逾期未行权及未达行权条件的股票期权全部注销。其中首次授予部分（简称阳光 JLC2）注销股数 1.97 亿股，涉及激励对象 424 名。预留部分（简称阳光 JLC3）注销股数 5602 万股，涉及激励对象 184 名。

景瑞控股：2 月 2 日，公司发布公告，2023 年 1 月的合约签约销售额（连合营企业及联营企业的销售额）约为人民币 3.42 亿元，同比下降 46%；合同销售面积约为 17937 平方米，同比下降 51.86%；合同销售均价约人民币 19067 元/平方米。

中南建设：2 月 2 日，公司发布公告，房地产业务方面，2023 年 1 月合同销售金额 32.4 亿元，销售面积 28.5 万平方米，同比分别减少 29.8%和 24.8%。建筑业务方面，2023 年 1 月新承接(中标)项目 15 个，预计合同金额合计 4.3 亿元，同比增加 2050%。

金融街：2 月 3 日，公司发布公告，决定于 2023 年 2 月 20 日召开公司 2023 年第一次临时股东大会。拟发行总额不超过 175 亿元的公司债券，期限不超过 10 年，用于存续公司债借新还旧、偿还金融机构借款、补充流动资金等合规用途。

大发地产：2 月 3 日，公司发布公告，大发地产公司、附属公司及联营公司于截至 2023 年 1 月 31 日止一个月实现累计合同销售金额约为人民币 2.51 亿元，销售同比下滑约 75.17%；累计合同销售面积为 13033 平方米；平均销售价格为每平方米约人民币 19,259 元。

万科：2 月 3 日，公司发布公告，2023 年 1 月份该公司实现合同销售面积 167.3 万平方米，合同销售金额人民币 286.3 亿元，首月销售额同比减少 19.58%。

碧桂园：2 月 3 日，公司发布公告，于 2023 年 1 月单月共实现归属公司股东权益的合同销售金额约人民币 220.1 亿元，1 月份单月权益销售金额同比减少 39.47%，归属公司股东权益的合同销售建筑面积约 306 万平方米。另外，融资方面，碧桂园近期全资附属公司碧桂园地产集团有限公司 200 亿元中期票据获准注册。

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	15.33	买入	2.29	1.53	2.23	6.83	10.02	6.86
002244.SZ	滨江集团	10.15	买入	0.97	1.21	1.42	4.79	8.40	7.15
600325.SH	华发股份	9.36	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	5.74	5.32
600153.SH	建发股份	12.90	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.73	5.08
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	5.70	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.56	3.96
1109.HK	华润置地	31.52	买入	4.54	4.66	5.13	5.90	6.76	6.14
000002.SZ	万科 A	17.97	买入	1.94	2.09	2.25	10.20	8.61	8.00
0884.HK	旭辉控股	0.96	买入	0.91	0.52	0.52	4.42	1.83	1.85
000069.SZ	华侨城 A	5.28	买入	0.47	0.13	0.44	15.20	41.77	11.92
6098.HK	碧桂园服务	16.23	买入	1.28	1.52	1.92	31.86	10.71	8.47
1995.HK	旭辉永升服务	3.43	买入	0.37	0.46	0.61	28.08	7.43	5.65
2669.HK	中海物业	8.78	买入	0.24	0.39	0.52	27.63	22.30	16.96
1209.HK	华润万象生活	37.22	买入	0.76	0.97	1.26	39.33	38.36	29.48

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 2 月 3 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