

房企融资边际改善，短期偿债压力依然存在

投资要点

- **海外债重启，房企融资边际改善。**房企融资支持政策延续，银保监会 2023 年工作会议要求推动落实“金融 16 条”，支持地产企业合理融资需求；住建部强调推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，整治房地产市场秩序；内保外贷支持范围扩大，海外融资渠道信用逐步修复。1 月房企非银融资总额为 508.5 亿元，同比下降 33.1%，环比下降 27.0%。从融资结构来看，1 月信用债、海外债、信托、ABS 融资占比分别为 58.4%、13.2%、3.1%、25.3%。具体来看，信用债融资同比基本持平，环比下降 27.6%；海外债同比下降 21.2%；信托融资同比下降 82.2%，环比下降 81.9%；ABS 融资同比下降 55.5%，环比下降 36.0%。从融资利率来看，1 月融资综合平均利率为 4.32%，同比上升 0.41pp，环比上升 0.23pp。2023 年 2-12 月信用债到期规模 5754 亿元，海外债到期规模 2664 亿元，月均总到期规模约 765 亿元，3-4 月偿债压力仍较大，单月到期规模在千亿以上。
- **信用债发行主体多样化，央国企仍占优势。**“第二支箭”迅速落地，中骏、雅居乐等中型民企新发行增信债券，部分出险房企合理融资需求同获支持，成功发行且均获中债增不可撤销连带责任担保；越秀、金茂等央国企重启海外融资，率先在澳门金交所成功发行债券，推动境外债券发行回归。1 月华润发债融资额度 35 亿元居首；招商蛇口融资成本最低 2.16%，境外融资成本相对较高，境内融资仍以国央企为主，融资成本维持低位。从到期债券规模来看，未违约房企中，首开、华发、滨江、绿城等 2 月到期规模相对较大。
- **融资环境尚未全面回暖，短期内或仍将出现房企债务违约。**1 月 4 日时代中国成 2023 年首例违约房企，宣布暂停支付 6 笔美元债；汇景控股公告预期无力偿还优先票据利息；荣盛发展 10 亿元中期票据本息违约。此外，华夏幸福、泰禾、禹州、恒大等房企部分债券 1 月已出现实质性违约。境外债重组持续推进，花样年、华夏幸福境外债重组工作已于 1 月完成。目前销售尚未复苏，短期内部分房企融资困难，流动性问题依旧严峻。
- **“三支箭”持续落地，地产融资持续向好。**从融资规模看，信贷资金仍为房企最主要资金来源，1 月银行授信支持超百家房企规模超万亿，最主要资金流向仍为开发贷，银行授信支持个人住房按揭贷款等。碧桂园发债债券融资 200 亿元；中南建设及中交地产拟进行股权融资，募集资金主要用于项目建设及补充流动性。房企融资能力逐步恢复，央国企仍有相对融资优势，优质房企融资状况将持续改善。
- **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)	16,004.24
流通市值(亿元)	15,402.54
行业市盈率 TTM	13.5
沪深 300 市盈率 TTM	11.9

相关研究

1. 房地产行业周报（1.30-2.5）：1 月百强销售降幅小幅扩大，30 城首套利率降至 4.1% 以下（2023-02-05）
2. 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）
3. 地产链系列报告 1：地产链周期复盘及策略研究（2023-01-29）
4. 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）

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	9
5 风险提示	10

图 目 录

图 1: 融资总规模 (亿元)	1
图 2: 房企信用债和海外债到期规模.....	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: 上周世荣兆业、华发股份、深振业 A 个股涨幅显著	5
图 6: 上周哈高科、奥园美谷、泰禾集团等个股跌幅显著.....	5
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 68.99%.....	5
图 9: 上周表现强势的港股通内房股.....	6
图 10: 年初以来表现强势的港股通内房股	6
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

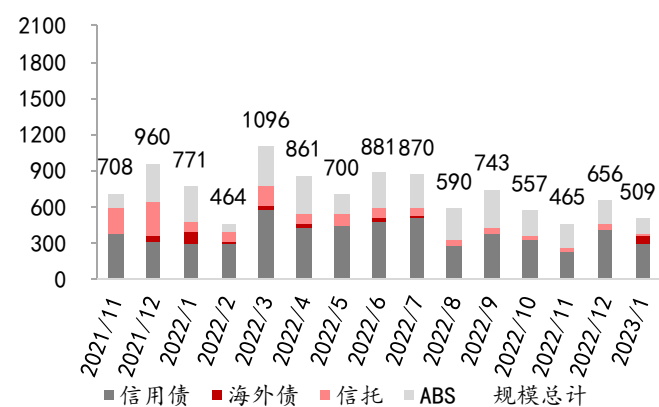
表 目 录

表 1: 2023 年 1 月典型房企发债统计	1
表 2: 2023 年内房企到期债券统计 (亿元)	2
表 3: “三支箭”融资情况(截至 1 月 31 日).....	3
表 4: 重点关注公司盈利预测与评级.....	9

1 每周点评

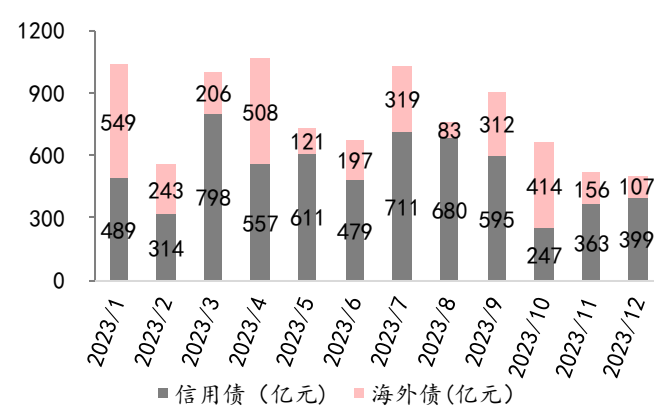
海外债重启，房企融资边际改善。房企融资支持政策延续，银保监会 2023 年工作会议要求推动落实“金融 16 条”，支持地产企业合理融资需求；住建部强调推进保交楼保民生保稳定工作，化解企业资金链断裂风险，整治房地产市场秩序；内保外贷支持范围扩大，海外融资渠道信用逐步修复。1 月房企非银融资总额为 508.5 亿元，同比下降 33.1%，环比下降 27.0%。从融资结构来看，1 月信用债、海外债、信托、ABS 融资占比分别为 58.4%、13.2%、3.1%、25.3%。具体来看，信用债融资同比基本持平，环比下降 27.6%；海外债同比下降 21.2%；信托融资同比下降 82.2%，环比下降 81.9%；ABS 融资同比下降 55.5%，环比下降 36.0%。从融资利率来看，1 月融资综合平均利率为 4.32%，同比上升 0.41pp，环比上升 0.23pp。2023 年 2-12 月信用债到期规模 5754 亿元，海外债到期规模 2664 亿元，月均总到期规模约 765 亿元，3-4 月偿债压力仍较大，单月到期规模在千亿以上。

图 1：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



数据来源：中指院，西南证券整理

信用债发行主体多样化，央国企仍占优势。“第二支箭”迅速落地，中骏、雅居乐等中型民企新发行增信债券，部分出险房企合理融资需求同获支持，成功发行且均获中债增不可撤销连带责任担保；越秀、金茂等央国企重启海外融资，率先在澳门金交所成功发行债券，推动境外债券发行回归。1 月华润发债融资额度 35 亿元居首；招商蛇口融资成本最低 2.16%，境外融资成本相对较高，境内融资仍以国央企为主，融资成本维持低位。从到期债券规模来看，未违约房企中，首开、华发、滨江、绿城等 2 月到期规模相对较大。

表 1：2023 年 1 月典型房企发债统计

企业名称	信用债（亿元）	海外债（亿元）	合计（亿元）	平均利率
华润	35.0	0	35.0	2.17%
万达	0	26.8	26.8	11.00%
苏高新	25.0	0	25.0	2.94%
中国铁建	22.0	0	22.0	4.45%
首开	21.0	0	21.0	5.40%
金茂	0	20.5	20.5	4.00%
大悦城	20.0	0	20.0	3.97%
越秀	0	20.0	20.0	4.00%

企业名称	信用债 (亿元)	海外债 (亿元)	合计 (亿元)	平均利率
保利置业	15.0	0	15.0	3.82%
金融街	15.0	0	15.0	3.79%
中骏	15.0	0	15.0	4.10%
首创	13.9	0	13.9	5.40%
招商蛇口	13.0	0	13.0	2.16%
雅居乐	12.0	0	12.0	4.70%
新希望	10.0	0	10.0	4.20%
合景泰富	7.0	0	7.0	4.50%

数据来源: 中指院, 西南证券整理

表 2: 2023 年内房企到期债券统计 (亿元)

企业名称	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
中海	0.00	0.00	50.85	0.00	0.00	10.00	25.00	0.00	33.90	24.00	15.00
碧桂园	0.81	0.00	34.00	14.50	0.00	13.60	22.09	73.39	0.00	27.71	45.80
龙湖	0.00	6.78	0.00	0.00	0.00	41.94	41.75	0.00	0.00	1.19	0.00
万科	0.00	15.00	65.83	54.07	8.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3.81	0.00
远洋	30.00	0.00	20.00	0.00	0.00	23.95	20.00	0.00	0.00	0.00	32.03
首开	57.00	18.05	52.00	10.00	0.00	0.00	0.00	29.00	20.38	0.00	0.00
保利	9.00	0.00	35.00	15.00	15.00	0.00	0.00	0.00	7.00	20.00	0.00
金地	0.00	29.90	15.00	19.80	30.00	22.08	20.00	2.81	30.00	20.00	0.00
金茂	0.00	30.00	0.00	0.00	0.00	25.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
世茂	0.00	46.70	0.00	42.15	0.00	0.00	27.00	22.97	0.00	0.00	0.00
绿城	15.00	39.30	15.00	0.00	0.00	18.28	2.26	0.00	9.50	0.00	0.00
旭辉	0.00	0.00	0.00	21.20	0.00	0.00	12.00	18.75	7.50	0.00	0.00
新城	0.00	3.02	21.56	0.00	25.16	0.00	43.19	10.60	0.00	0.00	0.00
合景泰富	0.00	10.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.03	47.46	44.50	0.00	0.00
禹洲	33.90	0.00	20.00	0.00	12.14	14.25	0.00	0.00	44.07	0.00	0.00
阳光城	16.95	0.00	33.97	20.07	0.00	17.50	0.00	6.78	0.00	20.07	0.00
招商蛇口	0.00	13.00	42.90	13.00	18.40	0.00	20.00	0.00	7.00	0.00	16.00
雅居乐	0.00	0.00	14.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	22.00	0.00	0.00
绿地	20.34	0.00	27.12	0.00	0.00	0.00	0.00	33.90	0.00	0.00	0.00
华发股份	29.90	0.00	9.30	0.00	6.90	5.00	9.52	44.90	8.30	20.00	15.00
信达地产	0.00	20.20	0.00	36.00	0.00	0.00	14.60	0.00	0.00	0.00	39.78
奥园	32.21	25.40	0.00	0.00	13.56	18.20	11.80	15.00	0.00	7.30	7.10
建发	0.00	7.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.00	0.00	0.00	10.00	0.00
华润	0.00	0.00	43.00	30.00	0.00	35.00	15.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中骏	0.00	0.00	33.90	0.00	0.00	0.00	5.40	0.00	0.00	0.00	0.00
金科	4.10	27.00	0.00	14.50	18.00	16.96	18.45	0.00	0.00	0.00	0.00
中南建设	0.00	19.00	0.00	0.00	10.65	10.00	0.00	0.00	0.00	5.59	0.00

企业名称	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月
中交	0.00	13.46	0.00	0.00	0.00	0.00	7.00	0.00	5.00	0.00	3.00
金辉	0.00	0.00	0.00	0.00	13.50	8.50	0.00	16.95	0.00	0.00	0.00
越秀	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	27.12	0.00	0.00
大悦城	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	0.00	0.00
滨江	19.20	5.00	0.00	0.00	0.00	15.70	14.50	0.00	9.40	0.00	0.00
美的置业	10.20	11.84	0.00	0.00	0.00	6.00	15.00	8.40	0.00	0.00	0.00
华侨城	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
格力地产	0.00	0.00	0.00	10.20	8.00	12.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

数据来源：中指院，西南证券整理

融资环境尚未全面回暖，短期内或仍将出现房企债务违约。1月4日时代中国成2023年首例违约房企，宣布暂停支付6笔美元债；汇景控股公告预期无力偿还优先票据利息；荣盛发展10亿元中期票据本息违约。此外，华夏幸福、泰禾、禹州、恒大等房企部分债券1月已出现实质性违约。境外债重组持续推进，花样年、华夏幸福境外债重组工作已于1月完成。目前销售尚未复苏，短期内部分房企融资困难，流动性问题依旧严峻。

“三支箭”持续落地，地产融资持续向好。从融资规模看，信贷资金仍为房企最主要资金来源。1月银行授信支持超百家房企规模超万亿，最主要资金流向仍为开发贷，银行授信支持个人住房按揭贷款等；碧桂园发债债券融资200亿元；中南建设及中交地产拟进行股权融资，募集资金主要用于项目建设及补充流动性。房企融资能力逐步恢复，央国企仍有相对融资优势，优质房企融资状况将持续改善。

表3：“三支箭”融资情况(截至1月31日)

房企	融资方式	时间	融资额度	资金用途
30余家房企	银行授信	2023/1/4	580.5亿元	-
16家房企	银行授信	2023/1/5	1450亿元	-
招商蛇口	银行授信	2023/1/5	未披露	在房地产开发贷款、个人住房按揭贷款、保障性租赁住房贷款、房地产项目并购融资、债券承销与投资等业务方面，深入开展“总对总”战略合作
绿城中国				
中国金茂				
中国武夷	银行授信	2023/1/6	未披露	合作领域包括但不限于融资授信、集团账户现金管理、按揭贷款服务、投资银行服务、理财业务等
金辉	银行授信	2023/1/19	累计超700亿元	合作领域涉及房地产贷款、并购融资、保障性住房和租赁住房、支付结算、个人金融业务等金融端口
13家房企	银行授信	2023/1/9	355亿元	-
正荣地产	银行授信	2023/1/12	未披露	北京银行上海分行视正荣地产控股为重要的战略合作伙伴，将为正荣地产控股提供覆盖商业银行、投资银行、保险业务、基金管理、租赁等领域的全方位金融服务，优先满足正荣地产控股及其下属成员企业业务需求
宝龙地产	银行授信	2023/1/16	100亿元	-
远洋集团	银行授信	2023/1/16	100亿元	双方将在公司授信业务、债券承销与投资业务、个人金融业务、投资银行业务等领域开展全面金融业务合作。北京银行将依托自身丰富的投资银行产品线及成熟的服务体系，向远洋集团提供银团贷款、并购金融、境内外债券发行项目的托管及投资服务等

房企	融资方式	时间	融资额度	资金用途
16 家房企 (包括大名城、祥源、旭辉、宝龙、中骏集团)	银行授信	2023/1/16	2400 亿元	为房地产企业提供房包括但不限于地产开发贷款、按揭贷款配套、保函、并购贷款等综合化金融服务
远洋集团	银行授信	2023/1/17	225 亿元	双方将在存款和理财服务、银行融资服务、直接融资服务、国际业务服务、债务风险管理服务、投资银行服务、离岸国际金融服务等领域展开合作。浦发银行将积极支持远洋集团及其下属单位开展对优质目标企业的股权或资产并购业务，并提供并购融资服务；利用在绿色金融业务领域建立的产品和服务优势，通过绿色金融产品满足远洋集团绿色发展所需要的资金需求以及绿色金融服务需求，支持远洋集团绿色发展战略实施
华丽家族、中骏、宝龙、旭辉、绿地、合生等 20 家在沪房企	银行授信	2023/1/20	超 3000 亿元	全力为在沪优质房企提供覆盖房地产开发贷款、并购、债券承销与投资、保函、个人住房按揭贷款等综合金融服务
碧桂园	债券发行	2023/1/31	200 亿元	-
中南建设	股权融资	2023/1/5	不超过 28 亿元	募集资金净额将全部用于临沂春风南岸项目、青岛即墨樾府项目以及补充流动资金
中交地产	股权融资	2023/1/30	未确定	募集资金拟用于政策支持的房地产业务，包括公司“保交楼、保民生”相关的房地产项目开发建设，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金和偿还债务等

数据来源：中指院，公司公告，西南证券整理

2 市场回顾

上周上证指数下跌 0.08%、沪深 300 指数下跌 0.85%，创业板指下跌 1.35%，万得全 A 上周交易额 4.32 万亿，环比下跌 12.02%。从板块表现来看，通信、传媒、公用事业等表现靠前。

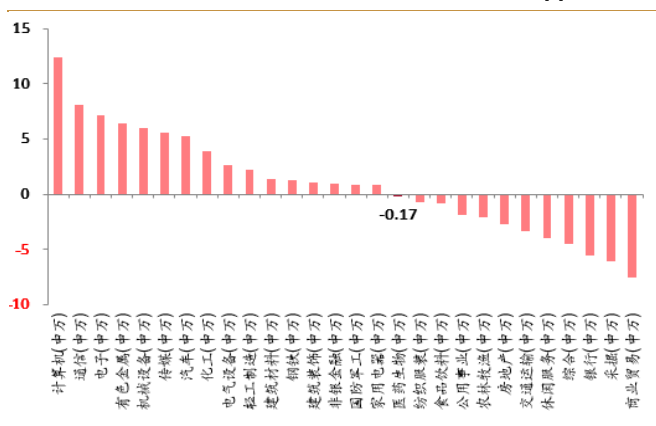
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 1.13%，在所有申万一级行业中相对排名 8/28。从年初涨跌幅来看，申万地产上涨 3.33%，在所有申万一级行业中相对排名 22/28。上周申万地产板块交易额 782.01 亿，环比下跌 16.10%。

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

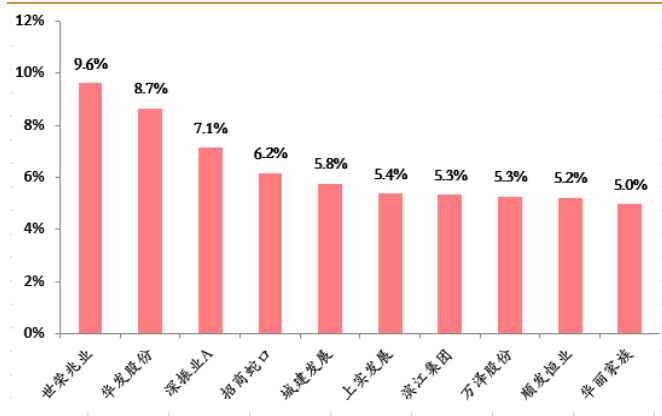
图 4：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

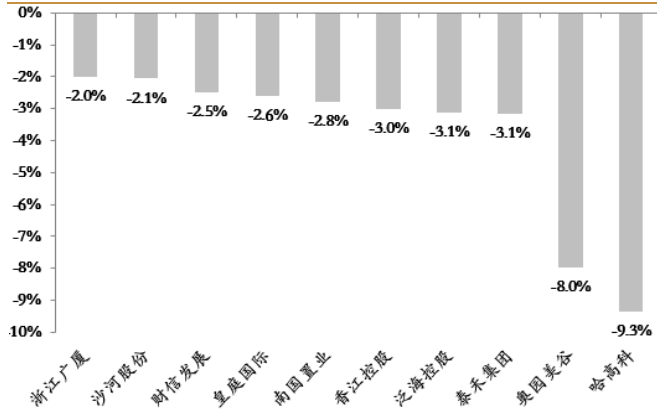
从个股涨跌幅来看, 上周世荣兆业、华发股份、深振业 A 等个股涨幅显著。哈高科、奥园美谷、泰禾集团等个股跌幅显著。

图 5: 上周世荣兆业、华发股份、深振业 A 个股涨幅显著



数据来源: Wind, 西南证券整理

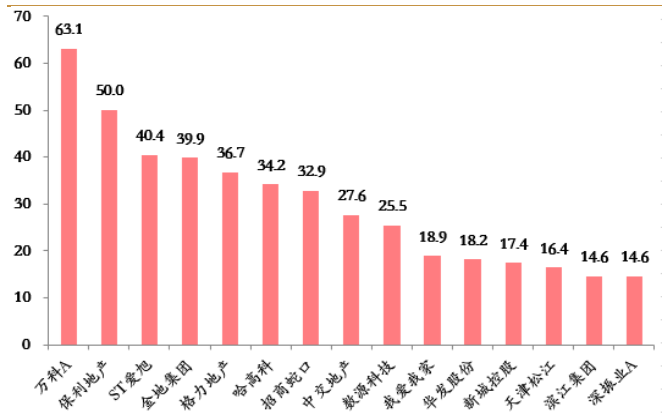
图 6: 上周哈高科、奥园美谷、泰禾集团等个股跌幅显著



数据来源: Wind, 西南证券整理

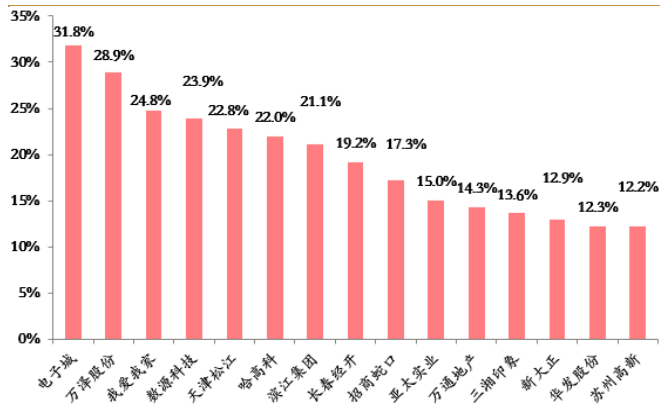
从板块交易额来看, 上周万科 A、保利地产等排在行业前列, 成交额均超过了 50 亿。其中万科 A 和保利地产交易额合计 113.11 亿, 占板块交易额比重为 12.50%, 万科 A 和保利地产交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看, 电子城、万泽股份、我爱我家等涨幅居前, 上涨个股个数占比 68.99%。年初以来, 大连友谊、新华联、深深房 A 等个股跌幅居前。

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

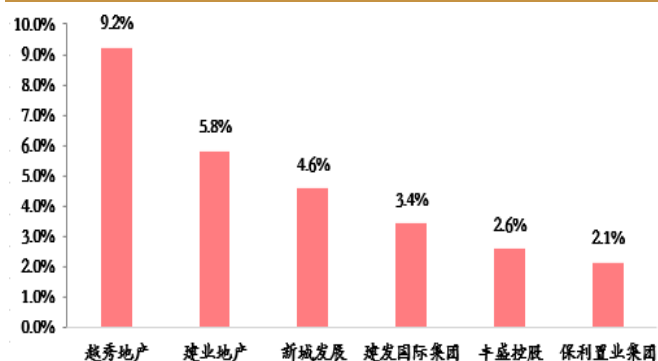
图 8: 年初以来申万地产上涨个股占比为 68.99%



数据来源: Wind, 西南证券整理

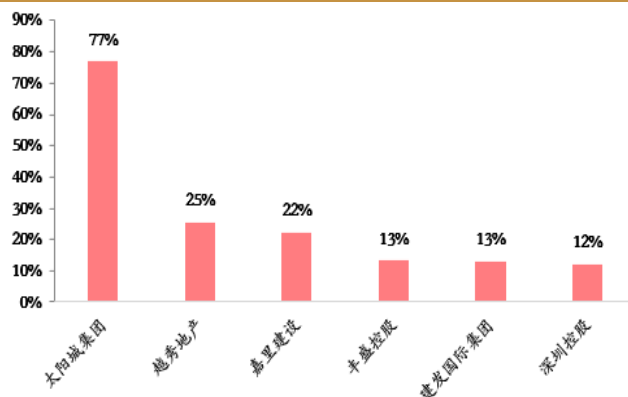
从港股通内房股 (根据 Wind-港股概念类-内房股, 且为港股通标的) 表现来看, 上周有 9 只股票上涨, 越秀地产、建业地产、新城发展等位居涨幅前列。合生创展集团、时代中国控股、佳源国际控股等位居跌幅前列。年初以来, 太阳城集团、越秀地产、嘉里建设等个股表现强势。上周从成交金额来看, 碧桂园、中国海外发展均超过 10 亿 (人民币)。

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

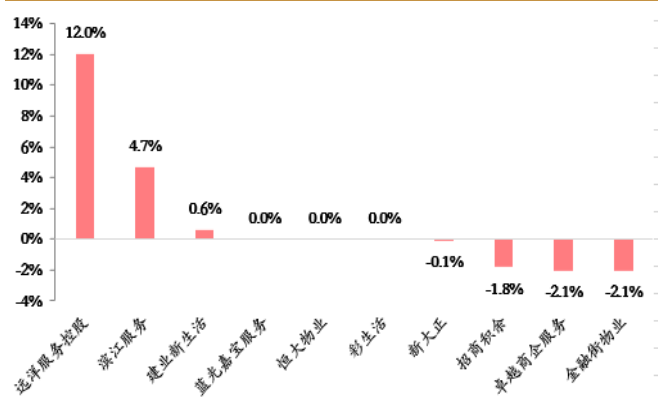
图 10：年初以来表现强势的港股通内房股



数据来源：Wind，西南证券整理

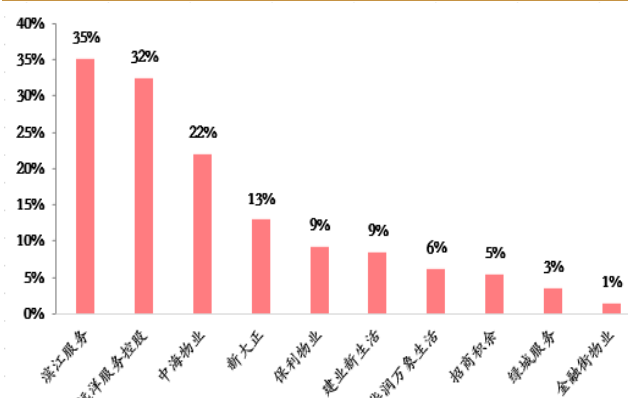
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周只有 3 只股票上涨，远洋服务控股、滨江服务和建业新生活，分别上涨 12.0%、4.7%和 0.6%。年初以来，滨江服务、远洋服务控股、中海物业等个股表现比较强势。从上周成交额来看，碧桂园服务达到 27.39 亿（人民币），其余股票成交额均在 4 亿元以下。

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

2 月 6 日，为期 5 年的《宁夏回族自治区建设土地使用权转让、出租、抵押二级市场交易管理实施细则》已于 2 月 1 日起施行。以出让、租赁、作价出资或入股等有偿方式取得的建设用地使用权出租或转租的，不用缴纳土地出租收益。（和讯网）

2 月 6 日，山东省威海市住房公积金管理中心近日发布《关于调整住房公积金使用政策的通知》，《通知》显示，威海市下调首套住房首付比例。购买首套自住住房申请公积金贷款的首付比例由 30%下调至 20%。提高多孩家庭贷款额度。有未成年子女的二孩及以上家

庭购买自住住房的最高贷款额度提高 10 万元。放宽申贷缴存时限。职工申请公积金贷款
缴存时限由连续足额缴存 12 个月放宽至 6 个月。(齐鲁网)

2 月 6 日, 山东东营市住房公积金管理委员会于近日印发《关于调整部分住房公积金使用
政策的通知》。《通知》显示, 自 2023 年 2 月 4 日起, 调整贷款额度。职工家庭购买第
二套自住住房的, 贷款额度由一人缴存住房公积金最高 30 万元调整为 40 万元, 两人缴存住
房公积金最高 50 万元调整为 60 万元。(观点网)

2 月 6 日, 长沙市统计局发布 2022 年长沙经济运行情况。初步核算, 2022 年全市实现
地区生产总值 13966.11 亿元, 比上年增长 4.5%。其中, 第一产业实现增加值 451.30 亿元,
增长 3.6%; 第二产业实现增加值 5589.58 亿元, 增长 6.2%; 第三产业实现增加值 7925.24
亿元, 增长 3.4%。(观点网)

2 月 7 日, 长沙市住房公积金管理委员会日前发布《关于延长住房公积金阶段性支持政
策相关事项的通知》, 延长疫情缓缴和“可提可贷”阶段性支持政策期限, 自 2023 年 2 月
1 日期施行, 有效期 5 年。(新浪网)

2 月 7 日, 四川省人民政府发布印发《聚焦高质量发展推动经济运行整体好转的若干政
策措施》的通知, 支持符合条件的地方动态调整首套房贷款利率下限。鼓励有条件的地区对
引进人才、生育二孩或三孩家庭、进城务工人员等购买商品住房给予补贴。(中国新闻网)

2 月 7 日, 河南省在郑州召开住房和城乡建设工作会议, 会议明确, 今年将进一步规范
商品房预售资金监管, 逐步提高预售门槛, 以郑州、开封为试点, 积极探索预售制度改革和
现房销售。支持房地产企业向商业、文化、旅游、物业管理、住房体检、住房养老等延伸,
由开发商向城市综合服务运营商转型。(观点网)

2 月 7 日, 住房和城乡建设部住房保障司副司长翟波日前发布《扎实做好住房保障工作,
加快解决困难群众住房问题》一文, 表示要以加大保障性租赁住房供给为重点, 继续推进公
租房、共有产权住房和棚户区改造工作, 进一步完善住房保障体系, 增强保障性住房的适配
性。支持人口净流入的大城市结合实际发展共有产权住房, 以面向城镇户籍人口为主, 逐步
扩大到城镇常住人口。(观点网)

2 月 8 日, 江西省政府印发了《关于进一步巩固提升经济回稳向好态势的若干措施》,
《措施》提到, 扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作。落实 16 条金融支持房地产市
场平稳健康发展的政策措施, 满足行业合理融资需求, 推动行业重组并购, 有效防范化解优
质头部房企风险。(证券时报网)

2 月 8 日, 农业银行公司业务部总经理谭敦宇在专项投资者关系活动上表示, 为做好保
交楼工作, 农业银行总行成立了工作专班, 召开了专题推进会, 全面传导监管政策要求, 及
时明确保交楼贷款的信贷政策、业务流程和操作要求, 并对一级分行进行了特别授权。目前
正在加快推进项目筛选评估、报送确认和贷款投放等工作。(观点网)

2 月 9 日, 从上海市房管局获悉, 2022 年全年, 上海市新增建设筹措保障性租赁住房
18 万套(间), 提前超额完成年初确定的 17.3 万套(间)的目标任务; 全市已累计建设筹
措保障性租赁住房 38.5 万套(间)。(新浪网)

2月9日,内蒙古乌兰察布市住房公积金中心关于调整贷款额度的通知,现将现行的单缴职工最高贷款额度由40万元提高到50万元,双缴职工最高贷款额度由70万元提高到80万元。(观点网)

2月10日,福建福州连江县住建局近日宣布,《连江县关于引人才稳就业购房补助政策》有效期将延长至2023年6月30日。根据政策,近5年以来大中专以上的毕业生,或在连江务工人员,在连江县购买新建商品住房,可享受300元/㎡购房补助,补助最高不超过购房总价的3%,实施期内全县购房补助总额6000万。(乐居网)

2月10日,上海土地市场网发布2023年度第一批住宅用地拟出让地块详细清单,共19宗,总面积94.42公顷。上海将根据年度供地计划,分批公布拟出让的商品住宅用地项目清单,而本批次地块最晚于2023年5月前组织出让公告。(观点网)

3.2 公司动态跟踪

新城控股:2月6日,公司发布公告,2023年1月份实现合同销售金额约57.76亿元,比上年同期减少26.54%;销售面积约71.24万平方米,比上年同期减少10.62%。其中新城控股于江苏省的1月份销售金额最高,为22.58亿元,之后依次是山东省、浙江省的4.35亿元、3.8亿元。

金地商置:2月6日,公司发布公告,集团于2023年1月的合约销售总额约人民币22.96亿元,同比减少约59.68%,而期内合约销售总面积约12.34万平方米,期内的销售均价为每平方米约人民币18600元。

雅居乐:2月6日,公司发布公告,公司于2023年1月的预售金额合计为64.6亿元,对应建筑面积为41.9万平方米,平均价为每平方米人民币15348元。1月份雅居乐预售金额同比下降12.73%,建筑面积下降22.26%。

保利置业:2月6日,公司发布公告,2023年1月,集团实现合同销售金额约人民币49亿元,同比增长105%。合同销售面积约17.5万平方米,合同销售均价约人民币27,990元/平方米。

绿城集团:2月6日,公司发布公告,2023年1月,累计取得总合同销售面积约55万平方米,总合同销售金额约135亿元,同比下降7.53%。

上实发展:2月7日,公司发布2022年度第一期中期票据付息公告,本期债券简称“22上实MTN001”,代码102280264.IB,发行总额15亿元,利率2.93%,付息日为2023年2月16日。主承销商为兴业银行股份有限公司,托管机构为银行间市场清算所股份有限公司。

远洋集团:2月7日,公司发布公告,公司连同附属公司、合营公司及联营公司2023年1月协议销售额为约人民币32.9亿元,同比减少约26.72%;协议销售楼面面积为约22.03万平方米;协议销售均价为每平方米约人民币14900元。

弘阳地产:2月8日,公司发布公告,2023年1月份合约销售金额为11.09亿元,同比下降72.41%;销售面积为83827平方米;平均销售价格为每平方米13230元。

宝龙地产：2月8日，公司发布公告，截至2023年1月31日止一个月的合约销售总额（连同共同控制实体及联营公司的合约销售额）约为人民币20.4亿元，同比减少约56.6%；合约销售总面积为13.4万平方米，同比减少约55.32%。

世茂股份：2月9日，公司发布公告，2023年1月，公司实现销售签约面积约3.3万平方米，同比下降14%；销售签约金额约5.1亿元，同比下降7%。此外1月份，公司无新增房地产储备项目。

阳光城：2月9日，公司发布公告，截至公告披露之日，除已披露过的诉讼、仲裁案件外，阳光城及公司控股子公司连续十二个月内累计新增收到相关法院执行文书涉及正在执行的案件金额合计为4234.14万元。

招商蛇口：2月9日，公司发布公告，1月招商蛇口实现签约销售面积64.11万平方米，同比减少9.14%；实现签约销售金额157.67亿元，同比增加4.09%。月内，招商蛇口亦分别斥资5.3亿元和5.94亿元，购入郑州、合肥两幅宅地，土地计容面积共14.84万平方米。

金科地产：2月10日，公司发布公告，广东弘敏持有的公司股份4.8亿股将被执行司法拍卖，占其持有公司股份数量的比例为100%，占公司股份总数的比例为9.0001%。上海金融法院就关于申请执行人五矿国际信托有限公司与被执行人广东弘敏等执行案件，将对被执行人广东弘敏所持有的金科股份4.8亿股股票进行处置，并拟定于2023年3月8日10时至2023年3月9日10时止（延时除外）分三笔159094477股、162392627股及159094478股在“京东网”上进行公开网络司法拍卖。

中国金茂：2月10日，公司发布公告，2023年1月份，中国金茂及其附属公司取得签约销售金额人民币100亿元，签约销售建筑面积约48.5万平方米。此外，于2023年1月31日，该集团已录得已认购（未签约）物业销售金额共计人民币63.4亿元。2022年同期为47.2亿元。

绿地香港：2月10日，公司发布公告，2023年1月合约销售约为9.33亿元，同比增长31.04%；已售合约总建筑面，积则约为9.2万平方米。

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	15.78	买入	2.29	1.53	2.23	6.83	10.31	7.06
002244.SZ	滨江集团	10.69	买入	0.97	1.21	1.42	4.79	8.85	7.53
600325.SH	华发股份	10.17	买入	1.51		1.76	3.99	6.24	5.78

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
600153.SH	建发股份	13.18	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.86	5.19
002314.SZ	南山控股	3.80	买入	0.36	0.45	0.42	8.66	8.46	9.15
000090.SZ	天健集团	5.71	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.57	3.97
1109.HK	华润置地	31.51	买入	4.54	4.66	5.13	5.90	6.76	6.14
000002.SZ	万科A	17.67	买入	1.94	2.09	2.25	10.20	8.47	7.87
0884.HK	旭辉控股	0.92	买入	0.91	0.52	0.52	4.42	1.74	1.76
000069.SZ	华侨城A	5.29	买入	0.47	0.13	0.44	15.20	41.85	11.95
6098.HK	碧桂园服务	14.18	买入	1.28	1.50	1.88	31.86	9.45	7.53
1995.HK	旭辉永升服务	3.09	买入	0.37	0.46	0.61	28.08	6.70	5.09
2669.HK	中海物业	8.56	买入	0.24	0.39	0.52	27.63	21.75	16.54
1209.HK	华润万象生活	36.00	买入	0.76	0.97	1.26	39.33	37.11	28.52

数据来源: wind, 西南证券 (注: 以人民币为单位, 截止 2023 年 2 月 10 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悉范围内，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	cyyf@swsc.com.cn
	陈阳阳	销售经理	17863111858	17863111858	cyyf@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yflyu@swsc.com.cn
	谭世泽	销售经理	13122900886	13122900886	tsz@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	郑龔	广深销售负责人	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyx@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	cyyf@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