

百强房企销售同比转正，土地市场点状回暖

投资要点

- 百强房企单月销售金额同比转正。**根据克而瑞数据监测，2023年2月百强房企销售金额5184亿元，同比上升12%，增幅较上月增长43.6pp，百强房企销售额首次止跌企稳，复苏势头较强。销售面积3180万方，同比下降2%，降幅较上月缩小38.3pp。累计来看，1-2月实现销售金额9179亿元，同比下降12.5%，实现销售面积5581万方，同比下降20.5%。2月延续春节销售回暖趋势，重点30城2月份呈点状复苏，成交同比涨幅都超过40%，成交规模与去年12月持平，前两个月累计成交已止跌。除季节性修复因素，伴随保交楼工程推进和房贷利率下降等地产支持性政策加码，房市销售有望持续复苏。
- 优质房企销售金额同环比双增长，企业格局分化。**百强房企2月销售同环比都有较大幅度上升，部分优质房企销售增长强劲。从克而瑞榜单来看，1-2月累积销售较好的有越秀+164%/华发+85%/华润+61%/招商+52%/中海+50%/金茂+42%/龙湖+40%/滨江+34%。2月单月表现较好的有越秀+353%/华发+294%/中海+144%/华润+142%/招商+124%/金茂+102%/龙湖+86%/金地+69%/滨江+60%。
- 土地市场点状回暖，流拍率回历史低位。**2月重点监测城市溢价率为5.38%，较上月增长1.28pp。月内四城集中供地，杭、京、苏土拍市场热度高，杭州溢价率高于9%，京、苏溢价率均高于7%，热点城市表现突出。郑州土拍较冷淡，10宗地块均底价成交，郑东新区地块流拍。2月重点监测城市土地流拍率为12%，较上月下降9.5pp。年末大批量供地的影响消退，供地质量提升，因此流拍率有所回落，流拍地块以三四线城市商办用地为主。
- 2月房企投资略回升，民企投资弱复苏。**据克而瑞统计，截至2月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为3594亿、1358亿元和2694万平方米，同比降幅在15-20%之间，与2020年-2021年存在较大落差，也并未回到2022年同期水平。京、杭、苏等热点地区推出优质地块，房企投资积极性略有回升，超过两成百强房企在土地市场纳储。拿地企业仍以头部国央企、优质区域型民企为主力军。伟星、中天美好集团等区域型民企投资聚焦核心地块，表现亮眼。截至2月末百强房企新增货值26%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占百强总新增16%，TOP21-30强占12%。
- 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



基础数据

股票家数	115
行业总市值(亿元)	15,835.44
流通市值(亿元)	15,247.50
行业市盈率TTM	13.3
沪深300市盈率TTM	12.2

相关研究

1. 房地产行业周报 (2.20-2.26)：近期地产销售恢复能否持续？ (2023-02-26)
2. 房地产行业周报 (2.13-2.19)：稳步推进现房销售，推动行业长期稳定 (2023-02-20)
3. 房地产行业周报 (2.6-2.12)：房企融资边际改善，短期偿债压力依然存在 (2023-02-12)
4. 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)

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	4
3 行业及公司动态	7
3.1 行业政策动态跟踪	7
3.2 公司动态跟踪	8
4 投资建议	10
5 风险提示	10

图 目 录

图 1: 2月百强房企商品房销售金额同比 12%.....	1
图 2: 2月百强房企商品房销售面积同比 -2%.....	1
图 3: 重点监测城市平均溢价率月度走势 (%)	3
图 4: 重点监测城市平均流拍率月度走势 (%)	3
图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	4
图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	4
图 7: 上周中新集团、华发股份、城建发展个股涨幅显著.....	5
图 8: 上周海航投资、奥园美谷、ST 爱旭等个股跌幅显著.....	5
图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	5
图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 62.79%.....	5
图 11: 上周表现强势的港股通内房股	6
图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股	6
图 13: 上周表现强势的物业股.....	6
图 14: 年初以来表现强势的物业股.....	6

表 目 录

表 1: 2023 年 2 月重点房企销售排行榜	1
表 2: 2023 年 2 月中国房地产企业新增货值 TOP50.....	3
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

1 每周点评

百强房企单月销售金额同比转正。根据克而瑞数据监测，2023年2月百强房企销售金额5184亿元，同比上升12%，增幅较上月增长43.6pp，百强房企销售额首次止跌企稳，复苏势头较强。销售面积3180万方，同比下降2%，降幅较上月缩小38.3pp。累计来看，1-2月实现销售金额9179亿元，同比下降12.5%，实现销售面积5581万方，同比下降20.5%。2月延续春节销售回暖趋势，重点30城2月份呈点状复苏，成交同环比涨幅都超过40%，成交规模与去年12月持平，前两个月累计成交已止跌。除季节性修复因素，伴随保交楼工程推进和房贷利率下降等地产支持性政策加码，房市销售有望持续复苏。

图1：2月百强房企商品房销售金额同比12%



数据来源：中指院，西南证券整理

图2：2月百强房企商品房销售面积同比-2%



数据来源：中指院，西南证券整理

优质房企销售金额同环比双增长，企业格局分化。百强房企2月销售同环比都有较大幅度上升，部分优质房企销售增长强劲。从克而瑞榜单来看，1-2月累积销售较好的有越秀+164%/华发+85%/华润+61%/招商+52%/中海+50%/金茂+42%/龙湖+40%/滨江+34%。2月单月表现较好的有越秀+353%/华发+294%/中海+144%/华润+142%/招商+124%/金茂+102%/龙湖+86%/金地+69%/滨江+60%。

表1：2023年2月重点房企销售排行榜

销售排名	企业简称	2023年2月累计金额 (亿元)	2023年2月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	保利发展	635	340	28%	58%	15%
2	万科地产	573	295	-11%	-5%	6%
3	碧桂园	562	292	-39%	-32%	8%
4	中海地产	405	280	50%	144%	124%
5	华润置地	402	242	61%	142%	51%
6	招商蛇口	383	224	52%	124%	42%
7	龙湖集团	281	173	40%	86%	59%
8	华发股份	250	128	85%	294%	5%
9	绿城中国	249	144	17%	50%	37%
10	建发房产	246	138	26%	24%	28%
11	中国金茂	241	141	42%	102%	41%

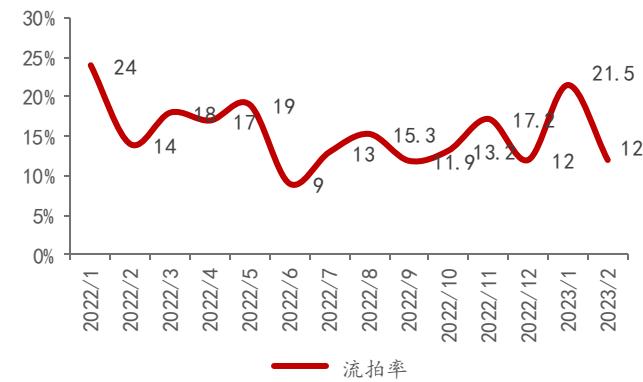
销售排名	企业简称	2023年2月累计金额 (亿元)	2023年2月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
12	金地集团	240	148	1%	69%	61%
13	滨江集团	232	111	34%	60%	-8%
14	越秀地产	224	136	164%	353%	54%
15	融创中国	181	110	-64%	-51%	55%
16	绿地控股	175	72	-13%	-10%	-30%
17	美的置业	150	85	6%	27%	31%
18	新城控股	136	80	-29%	-22%	40%
19	旭辉集团	128	78	-23%	-5%	56%
20	保利置业	127	81	226%	479%	76%
21	象屿地产	109	-	-	-	-
22	卓越集团	101	50	5%	1%	-3%
23	中国铁建	98	67	3%	347%	115%
24	中交房地产	91	48	18%	47%	10%
25	路劲集团	91	50	6%	43%	25%
26	世茂集团	86	41	-42%	-43%	-9%
27	远洋集团	83	50	1%	35%	51%
28	电建地产	79	52	94%	140%	93%
29	金科集团	78	42	-47%	-35%	16%
30	中南置地	76	44	-24%	-20%	36%
TOP5		2578	1449	0%	24%	28%
TOP6-10		1408	807	42%	86%	34%
TOP11-20		1708	961	-9%	18%	29%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

土地市场点状回暖，流拍率回历史低位。2月重点监测城市溢价率为5.38%，较上月增长1.28pp。月内四城集中供地，杭、京、苏土拍市场热度高，杭州溢价率高于9%，京、苏溢价率均高于7%，热点城市表现突出。郑州土拍较冷淡，10宗地块均底价成交，郑东新区地块流拍。2月重点监测城市土地流拍率为12%，较上月下降9.5pp。年末大批量供地的影响消退，供地质量提升，因此流拍率有所回落，流拍地块以三四线城市商办用地为主。

图 3：重点监测城市平均溢价率月度走势 (%)


数据来源: CRIC, 西南证券整理

图 4：重点监测城市平均流拍率月度走势 (%)


数据来源: CRIC, 西南证券整理

2月房企投资略回升，民企投资弱复苏。据克而瑞统计，截至2月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为3594亿、1358亿元和2694万平方米，同比降幅在15-20%之间，与2020年-2021年存在较大落差，也并未回到2022年同期水平。京、杭、苏等热点地区推出优质地块，房企投资积极性略有回升，超过两成百强房企在土地市场纳储。拿地企业仍以头部国央企、优质区域型民企为主力军。伟星、中天美好集团等区域型民企投资聚焦核心地块，表现亮眼。截至2月末百强房企新增货值26%集中于TOP10房企，TOP11-20强新增货值占百强总新增16%，TOP21-30强占12%。

表 2：2023年2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	华润置地	136.6	26	国贸地产	41.2
2	建发房产	134.6	27	昆明盘龙建设	39
3	越秀地产	110.5	28	伟星房产	38.9
4	中建国际	101.4	29	永州经投发展	38.7
5	绿城中国	83	30	际华集团	37.9
6	新城控股	80.3	31	西咸新区发展	37.7
7	石家庄城投	79.8	32	江山万里置业	37.4
8	龙港城建	72.1	33	东建集团	36.7
9	滨江集团	69.9	34	蜀雁产业投资	35.5
10	中国铁建	68.3	35	盐城港控股	34.8
11	远洋集团	67.3	36	宁波轨交	34.7
12	招商蛇口	65.4	37	浮梁建设	34.6
13	建杭置业	64.4	38	滁州城投	33.6
14	岳阳城投	64.1	39	成都城投	33.5
15	中豪控股	60.6	40	中原建设	32.8
16	中建壹品	58.6	41	石家庄交投	32.7
17	中天美好集团	50.7	42	中建智地	31.9
18	云南建投	49.9	43	中豫建设	31.2
19	郑州惠泽建设	48.1		西安城更	31

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)
20	北科建集团	47	45	南昌市政	31
21	弘丰房地产	45.7	46	建业地产	30.6
22	保利发展	44.2	47	得力房产	30
23	金洲房地产	43.9	48	仲恺城市发展	29.5
24	泰森实业	43.2	49	大横琴集团	29.4
25	西安港口控股	43.2	50	国略房地产	28.7

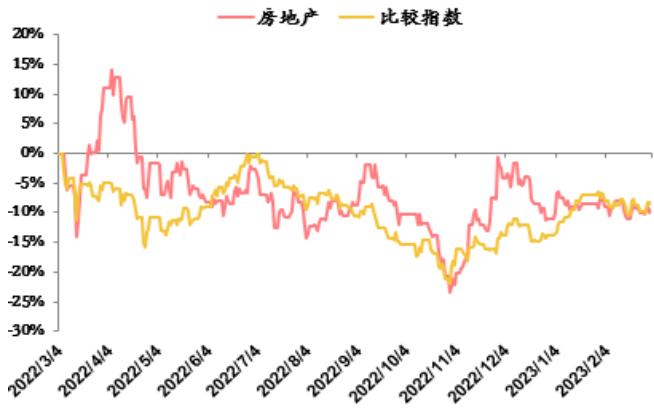
数据来源: CRIC, 西南证券整理

2 市场回顾

上周上证指数上涨 1.87%、沪深 300 指数上涨 1.71%，创业板指下跌了 0.27%，万得全 A 上周交易额 4.24 万亿，环比上涨 1.06%。从板块表现来看，通信、建筑装饰、传媒、计算机等表现靠前。

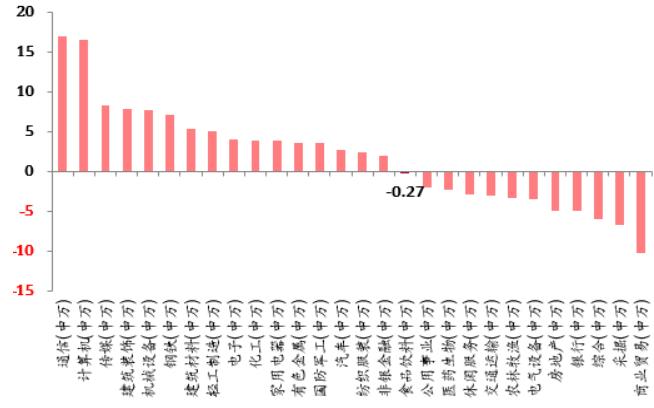
申万房地产板块（简称申万地产）上周上涨了 0.74%，在所有申万一级行业中相对排名 16/28。从年初涨跌幅来看，申万地产上涨 1.75%，在所有申万一级行业中相对排名 24/28。上周申万地产板块交易额 647.46 亿，环比下跌 7.95%。

图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



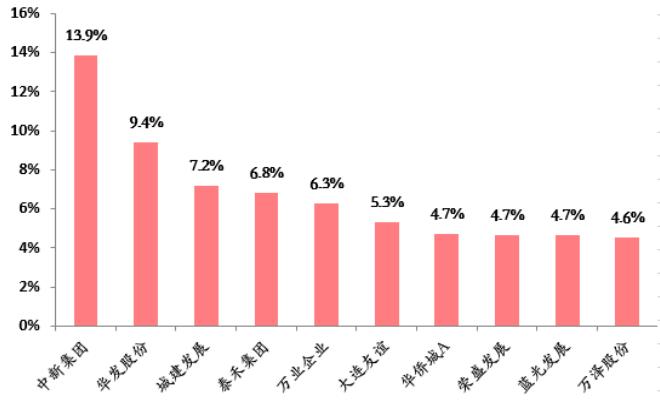
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



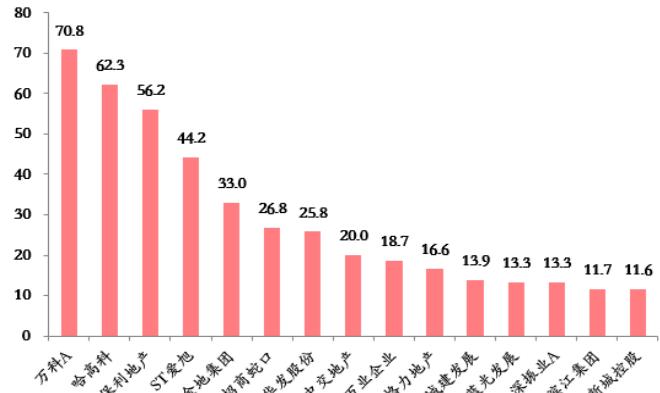
数据来源: Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周中新集团、华发股份、城建发展等个股涨幅显著。海航投资、奥园美谷、ST 爱旭等个股跌幅显著。

图 7：上周中新集团、华发股份、城建发展个股涨幅显著


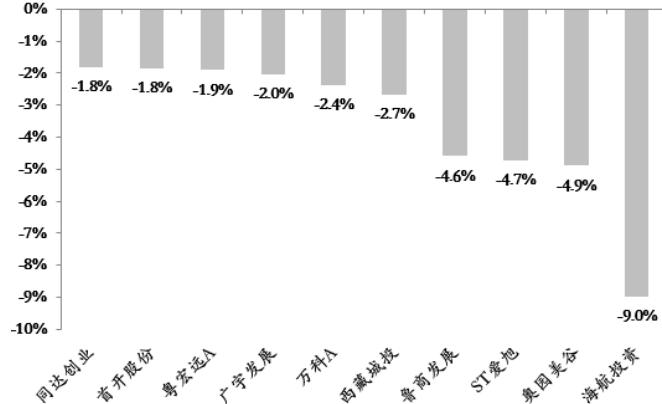
数据来源: Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看，上周万科 A、哈高科等排在行业前列，成交额均超过了 60 亿。其中万科 A 和哈高科交易额合计 133.08 亿，占板块交易额比重为 16.68%，万科 A 和哈高科交易量维持在较高位置。从年初累计涨幅来看，万泽股份、哈高科、电子城等涨幅居前，上涨个股个数占比 62.79%。年初以来，大连友谊、中天金融、新华联等个股跌幅居前。

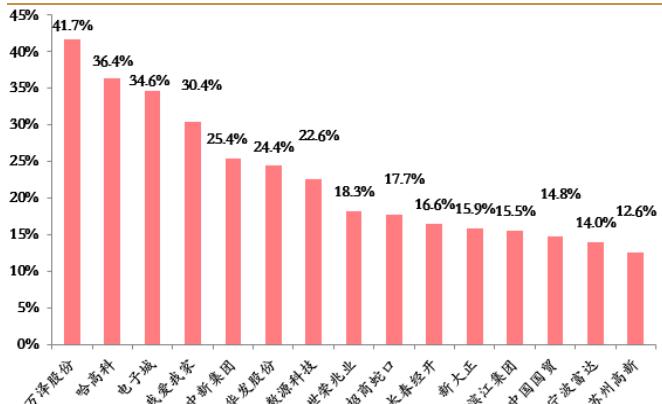
图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）


数据来源: Wind, 西南证券整理

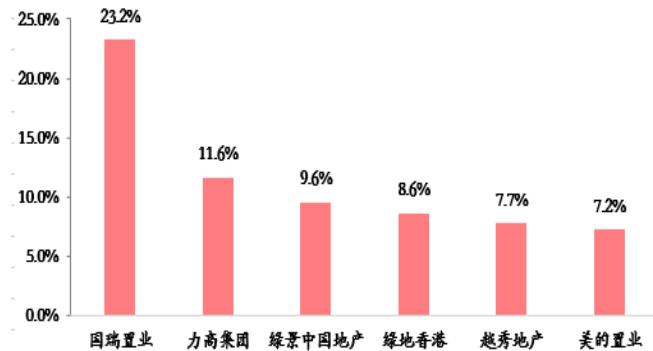
从港股通内房股（根据 Wind-港股概念类-内房股，且为港股通标的）表现来看，上周有 36 只股票上涨，国瑞置业、力高集团、绿景中国地产等位居涨幅前列。旭辉控股集团、万科企业、天誉置业等位居跌幅前列。年初以来，太阳城集团、绿景中国地产、越秀地产等个股表现强势。上周从成交金额来看，华润置地、中国海外发展、万科企业、碧桂园均超过 16 亿（人民币）。

图 8：上周海航投资、奥园美谷、ST 爱旭等个股跌幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 62.79%


数据来源: Wind, 西南证券整理

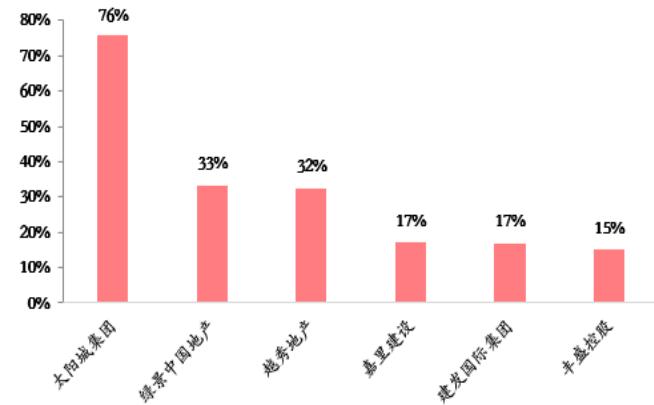
图 11：上周表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

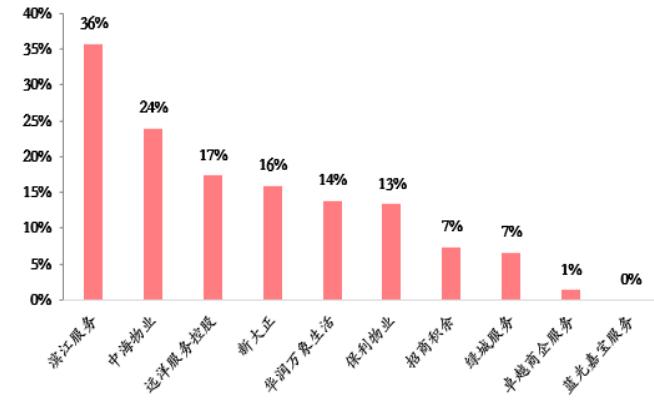
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周有 18 只股票上涨，保利物业、中海物业、碧桂园服务等位居涨幅前列。年初以来，滨江服务、中海物业、远洋服务控股等个股表现比较强势。从上周成交额来看，碧桂园服务达到 15.03 亿（人民币），其余股票成交额均在 4 亿元以下。

图 13：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港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 14：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27日，沈阳市城乡建设局发布消息，沈阳市正式下达2023年第一期城建项目投资计划，共安排项目284个、计划投资254亿元。在本次284个项目中，建设沈阳现代化都市圈，提升中心城市核心功能方面，主要实施续建元江街、元江街-三环立交、雪松路跨线桥等6条快速路二期工程。（新浪网）

2月27日，长沙市近日发布了《关于强省会人才购房实施细则》，《实施细则》表示，45岁以下，具有大专及以上学历或中级及以上专业技术资格的人才，落户长沙并缴纳社保或个税后，可在限购区域内购买首套商品住房，博士、硕士学历及高级专业技术资格不限年龄。同时，对湖南省内市州高层次人才，按程序认定后，享受长沙户籍同等购房待遇。（观点网）

2月27日，南京住房公积金管理中心发布《关于优化南京市提取住房公积金支付购房款相关规定的实施细则》，《实施细则》表示，在南京缴存住房公积金的职工及其配偶购买南京市新建商品住房且符合购房提取条件的，可以与开发企业签订协议，用个人住房公积金账户内余额作为购房前期资金。同时，购买南京市存量住房的购房职工符合购房提取条件的，可以与卖方签订协议，用个人住房公积金账户内余额作为购房前期资金。（观点网）

2月28日，国家统计局发布2022年国民经济和社会发展统计公报，全年房地产开发投资132895亿元，比上年下降10.0%。其中住宅投资100646亿元，下降9.5%；办公楼投资5291亿元，下降11.4%；商业营业用房投资10647亿元，下降14.4%。年末商品房待售面积56366万平方米，比上年末增加5343万平方米，其中商品住宅待售面积26947万平方米，增加4186万平方米。（新浪网）

2月28日，为进一步扩大有效投资，实现2023年全市固定资产投资任务目标，深圳市发展和改革委员会联合深圳市住建局、深圳市规划和自然资源局，于2月24日召集9家房企开会座谈，会议主要就房地产投资开发形势展开分析探讨，相关房企围绕项目存在的问题、协调解决措施、新项目储备、政策支持建议等内容，进行了发言。（新浪网）

2月28日，义乌市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布通知，表示即日起实施八条房产“新政”，“新政”中，在2023年6月30日前置换并使用“房票”的安置对象，将在原集聚建设政策15%的补助基础上，再按集聚建设房票面值给予20%的政策性激励补贴，该20%部分的补贴不超过30万元。（央广网）

3月1日，上海土地市场官网发布上海市2023年住宅用地出让预告，上海市拟于3月16日-3月21日期间，发布住宅用地出让公告，4月下旬开始组织交易活动。上海市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，首批公布的拟供商品住宅用地项目清单涉及11个区19宗地块，19宗地块出让面积共计94.42公顷。（和讯网）

3月1日，深圳市房地产中介协会近日公布的数据显示，春节假期后的四周，深圳二手房周成交数据迎来四连涨。2023年第8周（2.20-2.27），二手房成交录为1096套，较上周881套环比增长24.4%；深圳二手房价也出现了止跌回升的迹象。（新浪网）

3月1日，合肥市住房公积金管理中心就《关于实施多子女家庭住房公积金优惠政策的通知》公开征求社会各界意见。其中提到，多子女家庭购买首套自住住房且首次申请住房贷

款的，单方正常缴存最高可贷款额度提高至 65 万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度提高至 75 万元。首套自住住房以不动产登记部门房查结果为准；首次申请住房贷款以个人征信报告及住建部住房公积金监管服务平台查询结果为准。多子女家庭无房租赁住房提取住房公积金的，提取限额按现行规定额度标准上浮 50% 确定。（新浪网）

3月1日，据河南省住房和城乡建设厅消息，消息提到各地要加强部门沟通协调，压缩贷款办理时限，贷款申请资料齐全，审核时限、不动产登记抵押、发放贷款时限由 25 个工作日压缩至 20 个工作日内完成。（观点网）

3月2日，陕西省委、陕西省人民政府印发《进一步提振信心恢复活力推动经济社会平稳健康发展的若干措施》，《措施》提出，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。（搜狐网）

3月2日，据幸福福田发布，近日深圳市福田区印发《福田区 2023 年推动高质量发展“十大计划”》，其中提到，新改扩建学校 11 所，新增基础教育学位 5190 座。打造更高水平的健康福田，新增病床位 120 张、养老床位 500 张。加大住房就业保障力度，筹集建设公共住房 1.4 万套（间）、供应 3000 套，发布就业岗位 5.2 万个。（东方财富网）

3月2日，据武汉住房保障和房屋管理局统计数据显示，2023 年 2 月，武汉新建商品房成交 12421 套，面积 140.3 万平米，创 17 年来新高。与 1 月相比，武汉新房成交套数增长 87.2%，同比去年 2 月，成交套数大涨 108.5%；价格方面，2 月，武汉新房均价 16210 元/平米，环比上涨 0.45%，连续 4 个月上涨，高于 2020 年前的武汉均价。（观点网）

3月3日，近日，江苏徐州市发布《关于落实省推动经济运行率先整体好转若干政策措施实施细则》，大力支持刚需和改善性需求，促进住房需求合理释放，对购买新建商品住房政府给予 1% 补贴的政策延续实施到 2023 年 3 月 31 日，出台房屋征收货币化安置“购房卡”补贴政策。阶段性调整住房公积金贷款上限，徐州市区（含铜山区）个人贷款最高额度由 50 万元调整为 60 万元，夫妻双方贷款最高额度由 70 万元调整为 100 万元。（网易）

3月3日，近日，中共厦门市委、厦门市人民政府印发《关于优化生育政策促进人口长期均衡发展的实施方案》，其中提到，强化住房支持。加快发展保障性租赁住房，促进解决新市民、青年人等群体住房困难。拥有二孩及以上的厦门市户籍家庭符合条件的，可购买第 3 套自住商品住房。（观点网）

3.2 公司动态跟踪

珠江控股：2月27日，公司发布公告，因本次重大资产重组涉及的标的公司下属公司较多，且受 2022 年下半年疫情影响，因公司无法在财务数据有效期内召开股东大会审议本次交易，故申请本次交易的审计报告财务数据有效期延长 1 个月，即将有效期截止日由 2023 年 2 月 28 日延期至 2023 年 3 月 31 日。

我爱我家：2月27日，公司回复提问，扣除春节因素，最近 1-2 月看房数据相比去年 12 月增长较多。2023 年在政策支持、M2 货币投放、利率下行、经济回暖等多种因素影响下，初步判断相比 2022 年会有 15%-20% 的成交量提升。

迪马股份：2月28日，公司发布公告，2022 年 1-12 月，迪马股份房地产业务实现销售面积 127.04 万平方米，销售金额 126.15 亿元，其中合并报表权益销 98.68 万平方米，

合并报表权益销售金额为 90.29 亿元。2022 年 1-12 月，迪马股份房地产项目新开工面积 68.07 万平方米，竣工面积 308.08 万平方米。经财务部门初步测算，迪马股份预计 2022 年度实现归属于上市公司股东的净利润为 -29.5 亿元左右；与上年同期(法定披露数据)相比，将减少 89639 万元左右，减少比例 43.65% 左右。

格力地产：2 月 28 日，公司发布公告，格力地产拟发行股份及支付现金购买珠海市免税企业集团有限公司全体股东持有的免税集团 100% 股权，并拟向不超过 35 名符合条件的特定对象非公开发行股票募集配套资金。截至公告披露日，本次重组涉及的审计、评估工作尚未完成，公司将在相关审计、评估工作完成后，再次召开董事会、监事会审议本次重组的相关事项，并由董事会提请股东大会审议与本次重组相关的议案。

美的置业：3 月 1 日，公司发布公告，截至 2023 年 2 月 28 日止两个月，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 150.2 亿元，同比增长约 5.62%；而相应的已售建筑面积约 120.8 万平方米，同比减少约 1.71%。

碧桂园：3 月 1 日，公司发布公告，公司主席及执行董事杨国强先生因年龄原因提出辞任其于公司担任的主席及执行董事职务，由 2023 年 3 月 1 日起生效。杨国强将在辞任后以特别顾问的形式继续参与集团的公司经营。同时，杨国强亦已辞任公司提名委员会主席、企业管治委员会主席、环境、社会及管治委员会主席、执行委员会主席，以及薪酬委员会成员，由 2023 年 3 月 1 日起生效。公司联席主席杨惠妍已接任为主席，并获委任为公司提名委员会主席、企业管治委员会主席、环境、社会及管治委员会主席、执行委员会主席，以及薪酬委员会成员，自 2023 年 3 月 1 日起生效，并将继续担任本公司的执行董事。

万科：3 月 2 日，公司发布公告，公司与配售代理就配售 3 亿股新 H 股订立配售协议，配售价为每股 H 股 13.05 港元。配售所得款项总额预计约为 39.15 亿港元，配售所得款项净额总额预计约为 39.03 亿港元。万科拟将配售所得款项净额的 60% 资金用于偿还公司的境外债务性融资，剩余 40% 资金用于公司营运资金。

保利置业：3 月 2 日，公司发布公告，预期截至 2022 年 12 月 31 日止年度公司拥有人应占溢利将较 2021 年同期下跌约六成；剔除投资物业和金融资产公允值变动和汇兑损益，预计核心净利润跌幅不超过 18%。拥有人应占溢利下跌主要由于人民币贬值录得汇兑亏损；发展中物业及持作出售物业之减值拨备增加；投资物业重估公允值减少；2021 年同期录得出售合营企业一次性收益。

中南建设：3 月 3 日，公司发布公告，2023 年 2 月合同销售金额 44.0 亿元，销售面积 36.8 万平方米。2023 年 1-2 月累计合同销售金额 76.4 亿元，销售面积 65.2 万平方米，同比分别减少 25.2% 和 22.0%，无新增项目。

张江高科：3 月 3 日，公司发布公告，本年度营业总收入 190,671.94 万元，较上年同期减少 9.08%，公司实现营业利润 100,050.33 万元，较上年同期减少 6.76%，实现利润总额 93,326.26 万元，较上年同期增加 6.96%。

大发地产：3 月 3 日，公司发布公告，大发地产集团有限公司、附属公司及联营公司于截至 2023 年 2 月 28 日止两个月实现累计合同销售金额约为人民币 7.04 亿元，同比下降 64.82%；累计合同销售面积为 3.81 万平方米；平均销售价格为每平方米约人民币 1.85 万元，同比下降 69.83%。

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 3：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	15.06	买入	2.29	1.53	2.19	6.83	9.84	6.88
002244.SZ	滨江集团	10.20	买入	0.97	1.20	1.40	4.79	8.47	7.27
600325.SH	华发股份	11.27	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	6.91	6.40
600153.SH	建发股份	13.04	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.80	5.13
002314.SZ	南山控股	3.70	买入	0.36	0.37	0.41	8.66	9.87	9.09
000090.SZ	天健集团	5.96	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.77	4.14
1109.HK	华润置地	32.94	买入	4.54	4.42	4.80	5.90	7.45	6.86
000002.SZ	万科A	16.81	买入	1.94	2.09	2.24	10.20	8.06	7.52
0884.HK	旭辉控股	0.83	买入	0.91	0.55	0.52	4.42	1.51	1.58
000069.SZ	华侨城A	5.55	买入	0.47	0.13	0.44	15.20	43.91	12.53
6098.HK	碧桂园服务	14.11	买入	1.28	1.42	1.73	31.86	9.96	8.14
1995.HK	旭辉永升服务	3.06	买入	0.37	0.45	0.58	28.08	6.78	5.30
2669.HK	中海物业	8.87	买入	0.24	0.39	0.51	27.63	22.63	17.45
1209.HK	华润万象生活	39.32	买入	0.76	0.96	1.25	39.33	40.87	31.34

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止2023年3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。

	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
公司评级	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
	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
行业评级	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	蒋诗峰	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	cryf@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@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
	谭世泽	销售经理	13122900886	13122900886	tsz@swsc.com.cn
北京	卞黎旸	销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn
	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
广深	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
	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	cryf@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