



二手房回暖势头良好，住建部积极表态

投资要点

- **30大中城市商品房成交面积农历二月累计+51%，13城二手房累计+94%**。30大中城市商品房成交面积农历二月（截至农历二月十九）累计成交943万方，同比+51%；农历二三年累计成交1680万方，同比+10%。其中一线城市二月累计成交177万方，同比+29%；二三年累计成交354万方，同比-3%。二线城市二月累计成交539万方，同比+62%；二三年累计成交936万方，同比+10%。三线城市二月累计成交227万方，同比+48%；二三年累计成交390万方，同比+26%。二手房恢复势头好于新房，13城二手房农历二月累计成交670万方，同比+94%；农历二三年累计成交1151万方，同比+65%。
- **房企非银融资有所修复，房企短期偿债压力提升**。2月房企非银融资总额为448亿元，同比下降0.4%，环比下降15.5%。1-2月房企非银融资总额957亿元，同比下降22.5%。从融资结构来看，2023年2月信用债、海外债、信托、ABS发行总额分别为332.4亿元、20.7亿元、39.2亿元、56.2亿元，融资占比分别为74%、5%、9%、12%。平均发行利率为4.46%，较上月基本持平。2023年3-4月房企债务到期压力增加，2023年房企两波偿债高峰为3-4月和7-9月，其中3、4、7月单月到期债务规模均在千亿以上，房企短期偿债压力有所提升。
- **多城挂牌集中供地，3月下旬将迎密集土拍**。深圳、杭州、合肥、成都等多个城市挂牌今年首次集中供地，竞拍时间主要集中于3月下旬。杭州在市场仍保有较高热度的情况下，保持了较高的出让频率，年内已经进行两次集中供地的竞拍。据不完全统计，全国22个集中供地城市中已有9个城市将在3月集中出让，共出让涉宅地53宗，总出让面积约230万方，总规划建面约534万方，起始总价607亿元。
- **住建部积极表态，对房地产市场企稳回升充满信心，推进老旧小区改造**。3月7日住房和城乡建设部部长倪虹表示，基于三方面原因对房地产市场的企稳回升充满信心。**1) 从市场供给和需求看**，新冠疫情防控取得胜利，防控政策优化，对房地产供需发生积极影响。供给方面住房项目复工率大大提高，需求方面售楼处看房量在大幅提升，成交量也有明显改善。**2) 从市场预期来看**，1-2月全国商品房销售结束了13个月的负增长，70个大中城市的房价总体平稳。同时保交楼工作扎实推进，有力保障了购房人合法权益，房企的合理性融资也得到改善。**3) 从政策落实情况看**，购买首套住房的大力支持政策、购买二套住房的合理支持政策已经出台，正在落实见效。同时，今年要持续推进老旧小区改造，计划再开工改造5万个以上老旧小区，力争让2000万以上居民获益。
- **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)	15,107.42
流通市值(亿元)	14,497.34
行业市盈率TTM	12.6
沪深300市盈率TTM	11.8

相关研究

1. 地产链系列报告 2: 地产销售复苏初现端倪，产业链投资正当时 (2023-03-09)
2. 房地产行业周报 (2.27-3.5)：百强房企销售同比转正，土地市场点状回暖 (2023-03-05)
3. 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)
4. 房地产行业周报 (2.13-2.19)：稳步推行现房销售，推动行业长期稳定 (2023-02-20)

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	3
3 行业及公司动态	5
3.1 行业政策动态跟踪	5
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: 30 大中城市商品房成交面积 (万方, MA7)	1
图 2: 13 城二手房成交面积 (万方, MA7)	1
图 3: 房地产行业融资总规模 (亿元)	2
图 4: 房企信用债和海外债到期规模 (亿元)	2
图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势	3
图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	3
图 7: 上周中润资源、同达创业、ST 银亿个股涨幅显著	3
图 8: 上周中交地产、信达地产、万泽股份等个股跌幅显著	3
图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	4
图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 45.74%	4
图 11: 上周表现强势的港股通内房股	4
图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股	4
图 13: 上周表现强势的物业股	5
图 14: 年初以来表现强势的物业股	5

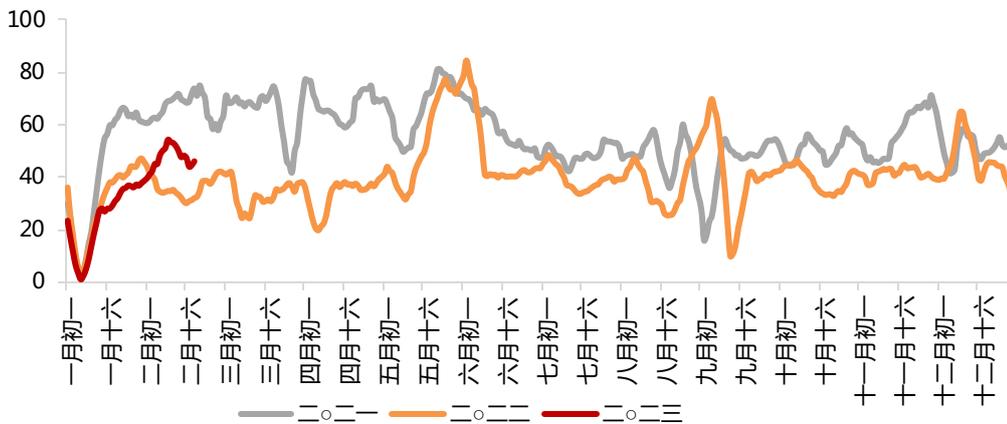
表 目 录

表 1: 3 月城市土地出让情况	2
表 2: 重点关注公司盈利预测与评级	9

1 每周点评

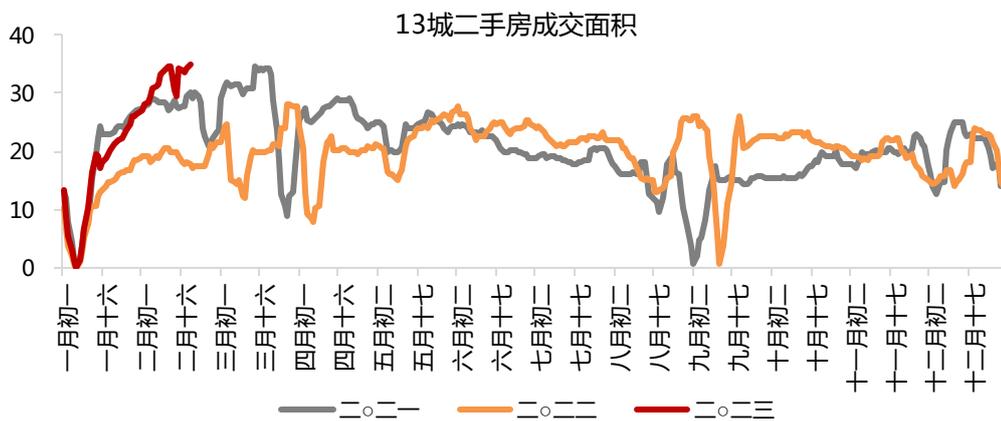
30大中城市商品房成交面积农历二月累计+51%，13城二手房累计+94%。30大中城市商品房成交面积农历二月（截至农历二月十九）累计成交 943 万方，同比+51%；农历二三年累计成交 1680 万方，同比+10%。其中一线城市二月累计成交 177 万方，同比+29%；二三年累计成交 354 万方，同比-3%。二线城市二月累计成交 539 万方，同比+62%；二三年累计成交 936 万方，同比+10%。三线城市二月累计成交 227 万方，同比+48%；二三年累计成交 390 万方，同比+26%。二手房恢复势头好于新房，13城二手房农历二月累计成交 670 万方，同比+94%；农历二三年累计成交 1151 万方，同比+65%。

图 1：30 大中城市商品房成交面积（万方，MA7）



数据来源：wind，西南证券整理

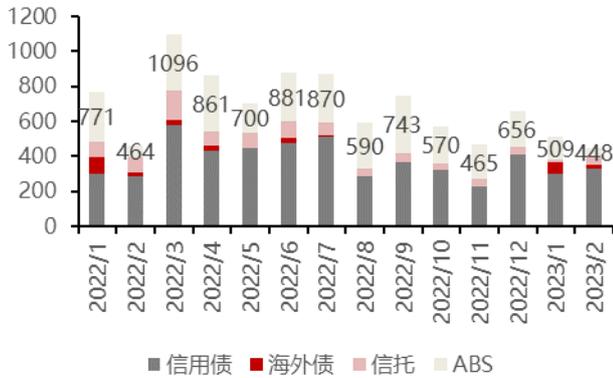
图 2：13 城二手房成交面积（万方，MA7）



数据来源：wind，西南证券整理

房企非银融资有修复迹象，房企短期偿债压力有所提升。2月房企非银融资总额为 448 亿元，同比下降 0.4%，环比下降 15.5%。1-2月房企非银融资总额 957 亿元，同比下降 22.5%。从融资结构来看，2023 年 2 月信用债、海外债、信托、ABS 发行总额分别为 332.4 亿元、20.7 亿元、39.2 亿元、56.2 亿元，融资占比分别为 74%、5%、9%、12%。平均发行利率为 4.46%，较上月基本持平。2023 年 3-4 月房企债务到期压力增加，2023 年房企两波偿债

高峰为3-4月和7-9月，其中3、4、7月单月到期债务规模均在千亿以上，房企短期偿债压力有所提升。

图 3：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 4：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

多城挂牌集中供地，3月下旬将迎密集土拍。深圳、杭州、合肥、成都等多个城市挂牌今年首次集中供地，竞拍时间主要集中于3月下旬。杭州在市场仍保有较高热度的情况下，保持了较高的出让频率，年内已经进行两次集中供地的竞拍。据不完全统计，全国22个集中供地城市中已有9个城市将在3月集中出让，共出让涉宅地53宗，总出让面积约230万方，总规划建面约534万方，起始总价607亿元。

表 1：3月城市土地出让情况

城市	出让时间	土地数量 (宗)	总建筑面积 (万方)	起始总价 (亿元)
成都	3月22日	4	23.152	31.58
北京	3月23日	2	14.48	38.3
南昌	3月23日	6	45.9	21.5
广州	3月23日	3	80.25	65.88
杭州	3月29日	10	74.8	131.4
合肥	3月30日	6	52.93	59.4
深圳	3月31日	5	47.48	65.38
长春	3月31日	8	146.3	51.4
济南	3月31日	4	3.25	0.48

数据来源：中指院，西南证券整理

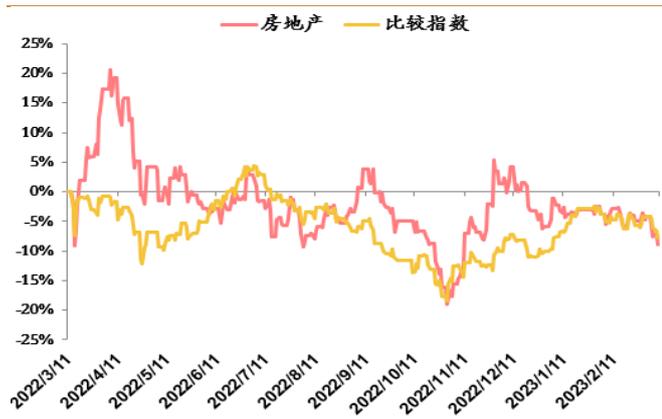
住建部积极表态，对房地产市场企稳回升充满信心，推进老旧小区改造。3月7日住房和城乡建设部部长倪虹表示，基于三方面原因对房地产市场的企稳回升充满信心。**1) 从市场供给和需求看**，新冠疫情防控取得胜利，防控政策优化，对房地产供需发生积极影响。供给方面住房项目复工率大大提高，需求方面售楼处看房量在大幅提升，成交量也有明显改善。**2) 从市场预期来看**，1-2月全国商品房销售结束了13个月的负增长，70个大中城市的房价总体平稳。同时保交楼工作扎实推进，有力保障了购房人合法权益，房企的合理性融资也得到改善。**3) 从政策落实情况看**，购买首套住房的大力支持政策、购买二套住房的合理支持政策已经出台，正在落实见效。倪虹表示，今年要持续推进老旧小区改造，计划再开工改造5万个以上老旧小区，力争让2000万以上居民获益。

2 市场回顾

上周上证指数下跌 2.95%、沪深 300 指数下跌 3.96%，创业板指下跌了 2.15%，万得全 A 上周交易额 4.17 万亿，环比下跌 1.54%。从板块表现来看，采掘、通信、电气设备等表现靠前，但都较上周有所下跌。

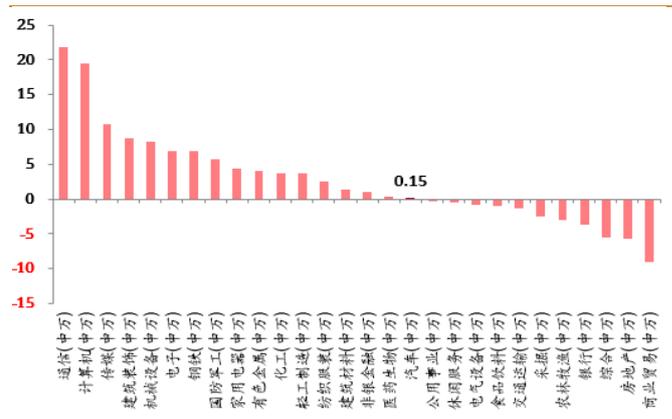
申万房地产板块（简称申万地产）上周下跌了 4.91%，在所有申万一级行业中相对排名 23/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 3.24%，在所有申万一级行业中相对排名 27/28。上周申万地产板块交易额 589.62 亿，环比下跌 8.93%。

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

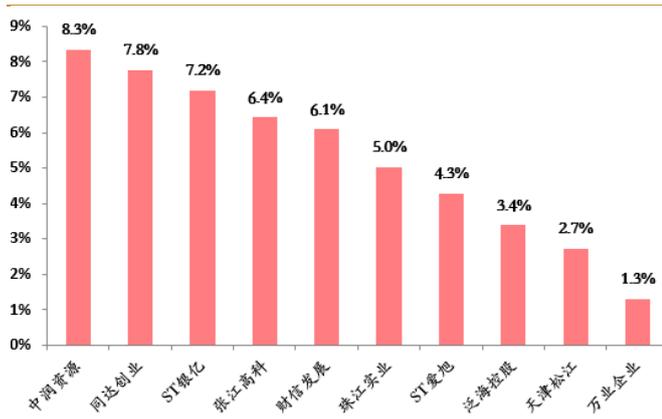
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

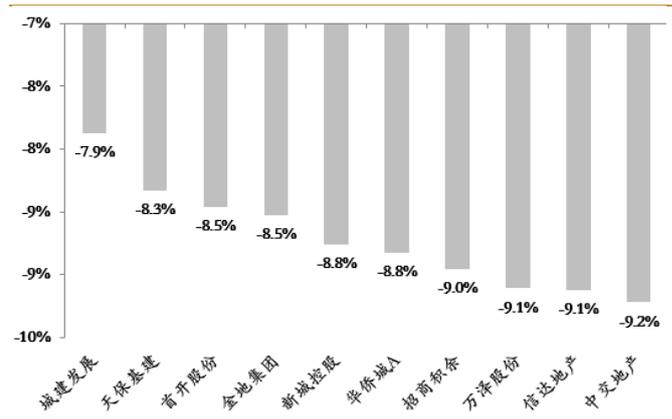
从个股涨跌幅来看，上周中润资源、同达创业、ST 银亿等个股涨幅显著。中交地产、信达地产、万泽股份等个股跌幅显著。

图 7：上周中润资源、同达创业、ST 银亿个股涨幅显著



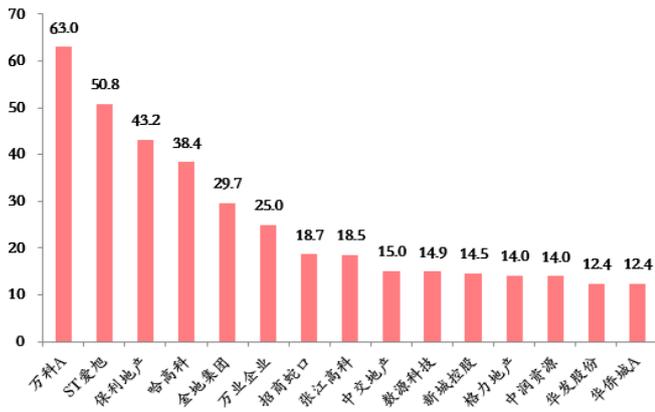
数据来源：Wind，西南证券整理

图 8：上周中交地产、信达地产、万泽股份等个股跌幅显著

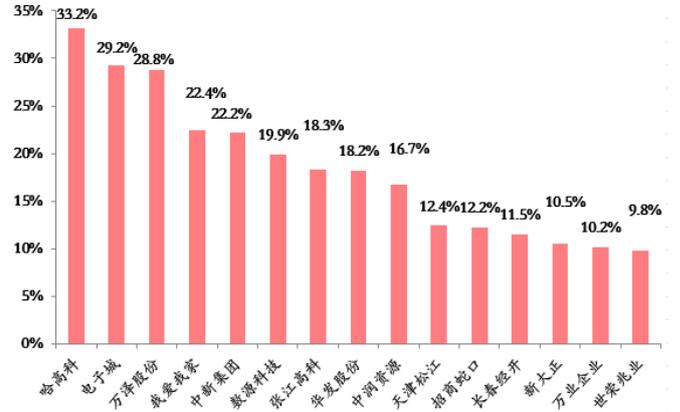


数据来源：Wind，西南证券整理

从板块交易额来看，上周万科 A、ST 爱旭等排在行业前列，成交额均超过了 50 亿。其中万科 A 和 ST 爱旭交易额合计 113.72 亿，占板块交易额比重为 15.31%，万科 A 和 ST 爱旭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、万泽股份等涨幅居前，上涨个股个数占比 45.74%。年初以来，大连友谊、新华联、中天金融等个股跌幅居前。

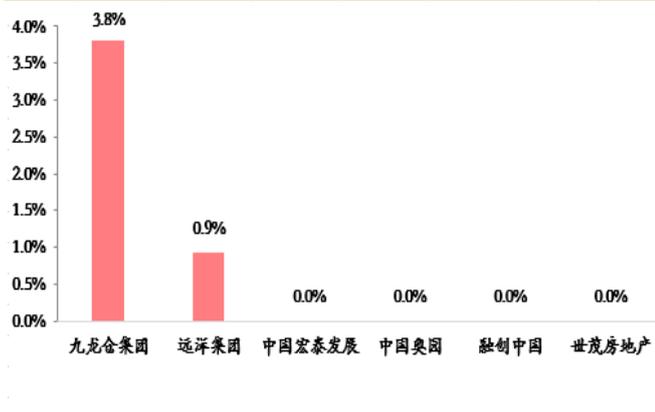
图 9：上周申万房地产板块中交易额靠前个股（亿元）


数据来源：Wind, 西南证券整理

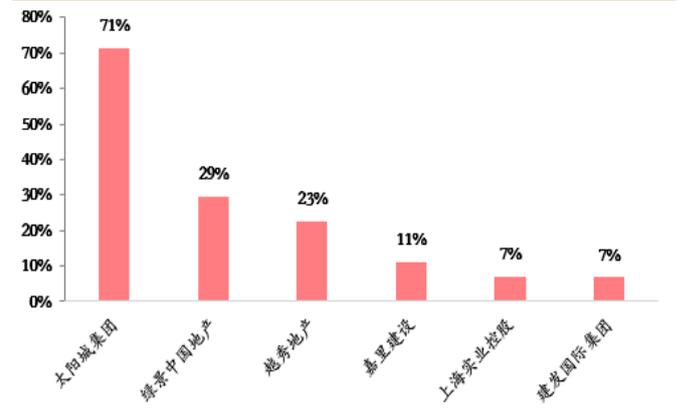
图 10：年初以来申万房地产上涨个股占比为 45.74%


数据来源：Wind, 西南证券整理

从港股通内个股（根据 Wind-港股概念类-内个股，且为港股通标的）表现来看，上周只有两只股票上涨，九龙仓集团和远洋集团，分别上涨了 3.8% 和 0.9%。佳兆业集团、龙光地产、国瑞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，碧桂园、中国海外发展均超过 15 亿（人民币）。

图 11：上周表现强势的港股通内个股


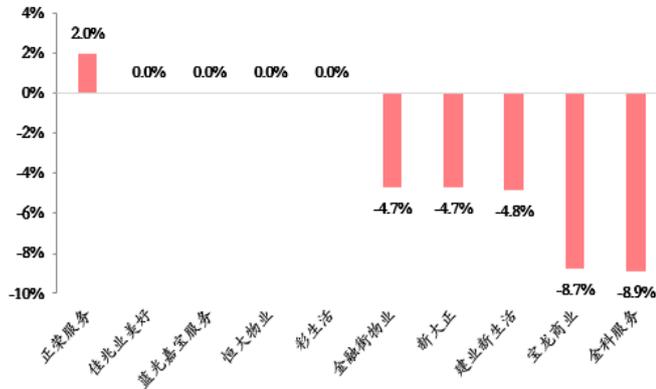
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 12：年初以来表现强势的港股通内个股


数据来源：Wind, 西南证券整理

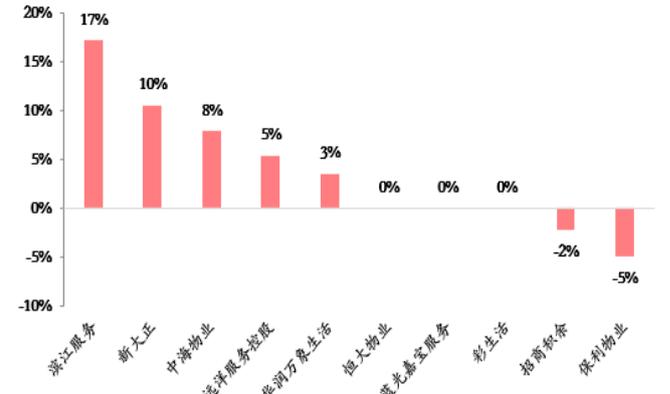
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周只有一只股票上涨，正荣服务，上涨了 2%。年初以来，滨江服务、新大正、中海物业等个股表现比较强势。从上周成交额来看，碧桂园服务达到 25.39 亿（人民币），其余股票成交额均在 5 亿元以下。

图 13: 上周表现强势的物业股



数据来源: Wind, 西南证券整理

图 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

3月5日, 国务院总理李克强代表国务院, 向十四届全国人大一次会议作政府工作报告, 其中提到 2022 年, 全年国内生产总值增长 3%, 年末城镇调查失业率降到 5.5%, 居民消费价格上涨 2%。货物进出口总额增长 7.7%。此外要保障基本民生和发展社会事业。加强住房保障体系建设, 支持刚性和改善性住房需求, 解决好新市民、青年人等住房问题。加强社会保障和服务。建立基本养老保险基金中央调剂制度, 连续上调退休人员基本养老金, 提高城乡居民基础养老金最低标准, 稳步提升城乡低保、优待抚恤、失业等标准。发展社区和居家养老服务, 同时实施三孩生育政策及配套支持措施。(东方财富网)

3月6日, 长沙市不动产登记中心表示, 长沙已对住房限售政策做出调整, 由原来的“不动产权证满 4 年方可上市交易”, 调整为“网签满 4 年即可出售”。同时长沙市不动产登记中心工作人员补充道, “具体政策于今日开始执行, 但由于政策刚调整, 系统需要细化, 如需过户还需要过几天才能办理。”(新浪网)

3月6日, 深圳市房地产中介协会最新公布的数据, 截至 3 月 6 日, 深圳共有 43520 套有效二手房源在售, 较上周增加 3817 套。另外, 2 月份深圳二手住宅成交 2509 套, 较 1 月份增长 80.37%, 单月成交量超过去年任何一个月份, 这一成交量还超过新房住宅成交量, 为 2022 年 6 月份以来首次。(观点网)

3月7日, 江苏常州市住房和城乡建设局发布《关于调整优化房地产相关政策的通知》, 《通知》指出, 商品住房自取得不动产权证后即可上市交易; 新建商品住房可按栋申领预售许可证。同时, 已完成备案的新建商品住房买卖合同, 经买卖双方协商一致需注销合同备案的, 所涉限制性规定不再执行。另外, 关于“商品住房项目在价格备案后 10 个工作日内需申领商品房预售许可证”的规定不再执行。《通知》自 2023 年 2 月 15 日起施行。之前有关规定与本通知不一致的, 按本通知执行。(新浪网)

3月7日,广州市规划和自然资源局发布《广州市2023年建设用地供应计划》,按照《计划》,广州今年建设用地供应总量为3203公顷,包含住宅、商服、工矿仓储、其他用地等用途。其中100宗涉宅用地,住宅用地计划供应901公顷,占计划总量的28%。商品住宅用地549公顷,占住宅用地的61%;非商品住宅用地352公顷,占住宅用地的39%。(搜狐网)

3月7日,第十四届全国人民代表大会第一次会议在人民大会堂举行第二次全体会议,住建部倪虹表示,现在对房地产市场的企稳回升充满信心,主要原因在于三个方面:1)从市场供给和需求看,新冠肺炎疫情防控取得了决定性胜利,防控政策也做了优化调整,这对房地产供需两端都产生了积极影响;2)从市场预期看,今年1、2月份,全国商品房销售结束了13个月的负增长,虽然70个大中城市的房价有涨有跌,但总体来看价格平稳;3)从政策落实情况看,对于首套住房大力支持、对于二套住房合理支持的政策都已经出台,正在落实见效。(观点网)

3月8日,《襄阳市二手房公积金贷款“带押过户”工作试点方案》于近日正式印发,开启二手房公积金贷款“带押过户”新模式。二手房公积金贷款“带押过户”无须卖家提前结清贷款,只需要通过“公证监管申请、划转监管资金、过户集成服务、监管资金结算”4个流程,买卖双方并行办理,就可以同步完成二手房交易,能够极大缩减交易时间,提高工作效率。(财经网)

3月8日,江西省南昌市自然资源和规划局发布6幅住宅用地使用权出让公告,6幅宅地将于3月23日10时延续“限房价、限地价”,以网上拍卖+随机摇号(线上摇号)方式出让。6幅宅地均来自南昌市本级2023年第一批拟出让住宅用地清单,分别位于高新区(1幅)、西湖区(2幅)、青云谱区(2幅)以及红谷滩区(1幅),总用地面积269.1865亩,起始总价约21.55亿元。(观点网)

3月9日,国家统计局公布2023年2月份CPI(居民消费价格指数)和PPI(工业生产者出厂价格指数)数据,国家统计局城市司首席统计师董莉娟对该数据进行了解读。从环比看,CPI由上月上涨0.8%转为下降0.5%。其中,食品价格由上月上涨2.8%转为下降2.0%,影响CPI下降约0.38个百分点;从同比看,CPI上涨1.0%,涨幅比上月回落1.1个百分点。同比涨幅回落较多,主要是春节错月,上年同期对比基数较高。从环比看,PPI由上月下降0.4%转为持平。其中,生产资料价格由下降0.5%转为上涨0.1%;生活资料价格下降0.3%,降幅与上月相同;从同比看,PPI下降1.4%,降幅比上月扩大0.6个百分点。同比降幅扩大,主要是受上年同期石油等行业对比基数走高影响。(经济观察网)

3月9日,河南驻马店市人民政府印发《驻马店市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施(试行)》的通知,措施提到,正常缴存住房公积金满6个月的职工,在该市购买新建普通商品住房申请住房公积金贷款时,单职工缴存家庭最高贷款额度为40万元,双职工缴存家庭最高贷款额度为50万元。此外,措施提到,分期缴纳城市基础设施配套费。2023年12月31日前,房地产企业可申请分期缴纳城市基础设施配套费,最长不超过6个月,且在当年缴齐。第一期缴纳不得少于50%。逾期未足额缴纳的,除依法追缴外,对房地产企业予以综合评级降级处理,并由相关部门依法实施惩戒。(观点网)

3月10日,苏州楼市日前传出,位于阳澄湖镇的浅棠水岸项目打出“0首付、拎包入住”的广告,该楼盘置业顾问表示近日推出该项服务,所谓0首付并非不需要支付首付,购房者自己向银行申请装修贷,此类贷款期限一般不超过5年,通过装修贷来抵首付款,但能否批

下来、具体能贷到多少，仍要视申请人征信等情况而定。部分有购房需求但短期筹不齐首付款的，可通过这种方式实现变通。（观点网）

3月10日，北京市统计局网站发布消息，2月份，受节后需求回落和市场供应充足等因素影响，居民消费价格环比有所下降，同比涨幅回落。从同比看，CPI同比上涨1.2%，涨幅比上月回落0.8个百分点。其中，食品价格上涨3.1%，涨幅比上月回落3.5个百分点，影响CPI上涨约0.47个百分点。（观点网）

3.2 公司动态跟踪

金地集团：3月6日，公司发布公告，2月份实现签约面积83.4万平方米，同比上升77.74%；实现签约金额147.9亿元，同比上升53.79%；1-2月，累计实现签约面积138.5万平方米，金额240.1亿元。

融信中国：3月6日，公司发布公告，2023年2月，合约销售额约为13.34亿元，同比下降约83.98%；合约建筑面积约为11.87万平方米，同比下降约71.7%。2023年1-2月，合约销售额约为23.28亿元，集团合约建筑面积约为22.51万平方米，平均合约销售价约为10344元/平方米。

中海宏洋：3月6日，公司发布公告，2023年2月份实现合约销售额人民币52.61亿元及合约销售面积44.17万平方米，分别按年上升135.5%及89.1%。2023年1-2月，累计合约销售额人民币78.48亿元及合约销售面积67.07万平方米，分别按年上升34.0%及25.5%。

正荣地产：3月7日，公司发布公告，截至2023年2月28日止，该集团连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币16.20亿元，合约销售建筑面积约为115,500平方米，合约平均售价约为每平方米人民币14000元。2023年1-2月，正荣地产连同合营公司及联营公司的累计合约销售金额约为人民币29.76亿元，同比减少74%；合约销售建筑面积约为214179平方米，同比减少70.75%；及合约平均售价约为每平方米人民币13900元。

旭辉控股：3月7日，公司发布公告，2023年1-2月，旭辉控股累计合同销售(连合营企业及联营公司的合同销售)金额约人民币128.3亿元，同比下降23.36%，合同销售面积约87.26万平方米，同比下降22.52%，合同销售均价约人民币1.51万元/平方米。2月单月，旭辉控股实现合同销售(连合营企业及联营公司的合同销售)金额约人民币78.1亿元，合同销售面积约49万平方米，单月合同销售均价*约人民币1.63万元/平方米。

远洋集团：3月8日，公司发布公告，2023年2月，公司连同其附属公司、合营公司及联营公司就2023年2月的协议销售额为约人民币50.7亿元；协议销售楼面面积约358800平方米；协议销售均价为每平方米约人民币14100元。2023年1-2月的累计协议销售额约人民币83.6亿元；累计协议销售楼面面积为约579100平方米；累计协议销售均价为每平方米约人民币14400元。

首开股份：3月8日，公司发布公告，2023年1-2月份，首开股份共实现签约面积39.08万平方米，同比上升2.43%；签约金额81.50亿元，同比降低33.43%。其中，首开股份及控股子公司共实现签约面积15.45万平方米（含地下车库等），签约金额40.34亿元。首开股份合作项目共实现签约面积23.62万平方米（含地下车库等），签约金额41.16亿元。

南山控股：3月8日，公司发布公告，副总经理焦贤财先生因工作原因，申请辞去公司副总经理职务，辞职后焦贤财继续在公司担任其他职务。焦贤财的辞职申请自送达董事会之日生效。公司于2023年3月8日召开第六届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于聘任公司副总经理的议案》，同意聘任孟睿先生为公司副总经理，任期自董事会审议通过之日起至第六届董事会届满之日止。

万科：3月8日，公司发布公告，关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案、关于公司非公开发行A股股票方案的议案均获得出席本次股东大会有效表决权股份总数的三分之二以上通过。今年2月12日，万科发布2023年度非公开发行A股股票预案称，公司计划向不超过35名的特定对象开展定向增发，募集资金总额不超过150亿元，发行数量将不超过11亿股，占目前总股本的9.46%。

金融街：3月9日，公司发布公告，为做好公司2022年度利润分配工作，充分听取投资者特别是中小投资者的意见和诉求，保护广大投资者尤其是中小投资者的利益，就公司2022年度利润分配相关事项向广大投资者征求意见。本次征求意见的时间为2023年3月13日至3月15日，投资者可以通过电子邮箱的方式将意见反馈至公司。

弘阳地产：3月9日，公司发布公告，2023年2月份，弘阳地产合约销售金额为人民币27.70亿元；销售面积为18.92万平方米；平均销售价格为每平方米人民币14642元。2023年1-2月，弘阳地产实现累计合约销售金额为人民币38.79亿元；累计销售面积为27.3万平方米；平均销售价格为每平方米人民币14208元。

龙湖集团：3月9日，公司发布公告，截至2月末，龙湖集团累计实现总合同销售金额人民币282.4亿元，合同销售面积174.2万平方米。2月单月，龙湖实现总合同销售金额人民币174.1亿元，合同销售面积108.1万平方米；2月单月实现归属公司股东权益的合同销售金额人民币111.4亿元，归属公司股东权益的合同销售面积71.2万平方米。

世茂集团：3月10日，公司发布公告，截至2023年2月28日止两个月，世茂集团的累计合约销售总额约为人民币86.2亿元，同比减少41.68%；累计合约销售总面积为56.18万平方米，同比减少38.36%。截至2023年2月28日止两个月的平均销售价格为每平方米人民币15348元。

华夏幸福：3月10日，公司发布公告，公司重聘第八届董事会成员，王文学为董事长，赵威任公司总裁；陈怀洲为公司联席总裁。公司第八届董事会下设四个专门委员会，分别为战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会。

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 2：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	14.29	买入	2.29	1.53	2.19	6.83	9.34	6.53
002244.SZ	滨江集团	9.44	买入	0.97	1.20	1.40	4.79	7.84	6.73
600325.SH	华发股份	10.71	买入	1.51	1.63	1.76	3.99	6.57	6.09
600153.SH	建发股份	12.06	买入	2.13	2.25	2.54	4.26	5.36	4.75
002314.SZ	南山控股	3.51	买入	0.36	0.37	0.41	8.66	9.36	8.62
000090.SZ	天健集团	5.57	买入	1.03	1.25	1.44	5.67	4.46	3.87
1109.HK	华润置地	30.88	买入	4.54	4.37	4.74	5.90	7.06	6.51
000002.SZ	万科 A	15.83	买入	1.94	2.03	2.17	10.20	7.79	7.29
0884.HK	旭辉控股	0.69	买入	0.91	0.48	0.46	4.42	1.46	1.51
000069.SZ	华侨城 A	5.06	买入	0.47	0.13	0.44	15.20	40.03	11.43
6098.HK	碧桂园服务	11.89	买入	1.28	1.03	1.27	31.86	11.55	9.34
1995.HK	旭辉永升服务	2.55	买入	0.37	0.45	0.57	28.08	5.71	4.50
2669.HK	中海物业	7.78	买入	0.24	0.39	0.50	27.63	20.03	15.48
1209.HK	华润万象生活	36.08	买入	0.76	0.95	1.25	39.33	37.96	28.92

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2023 年 3 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	wyfy@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyryf@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	cyyfy@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
卞黎旻	销售经理	13262983309	13262983309	bly@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
	杨薇	高级销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	胡青璇	销售经理	18800123955	18800123955	hqx@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	郑龔	广深销售负责人	18825189744	18825189744	zhengyan@swsc.com.cn
	杨新意	销售经理	17628609919	17628609919	xyy@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