

标配（维持）

## 房地产行业双周报（2024/01/08-2024/01/21）

2023年房地产整体销售跌幅可控，地产板块走势仍旧低迷

2024年01月21日

投资要点：

分析师：何敏仪  
SAC 执业证书编号：  
S0340513040001  
电话：0769-22177163  
邮箱：hmy@dgzq.com.cn

■ **行情回顾：**截至1月19日，申万房地产板块近两周下跌4.62%，跑输沪深300指数2.84个百分点，在申万31个行业中排名第18位；月初至今下跌7.4%；本年累计下跌7.4%。SW二级房地产板块方面，近两周SW房地产开发下跌4.56%，SW房地产服务下跌6.19%。

**房地产个股涨跌情况：**\*ST同达、深物业A、沙河股份、ST世茂、迪马股份近两周涨幅居前；\*ST同达、沙河股份、深物业A、津滨发展、ST世茂本月内涨幅居前；\*ST同达、沙河股份、深物业A、津滨发展、ST世茂年内涨幅居前。云南城投、天房发展、万业企业、ST数源、中国国贸近两周跌幅居前。

**房地产板块本周估值：**截至2024年1月19日，SW房地产板块整体PE（TTM）为10倍，目前板块估值处于近一年平均估值之下。

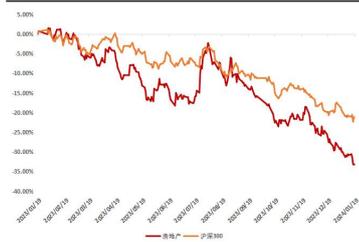
**房地产行业周观点：**SW房地产板块近两周累计下跌4.62%，进一步杀跌，在申万一级行业板块中涨幅排名第18位，对比上两周相对抗跌；而今年以来累计跌幅也达7.4%，排名第20位。板块整体走势较弱，超跌明显。

统计局发布2023年全国房地产市场情况数据，2023年，全国房地产开发投资11.09万亿元，同比下降9.6%，降幅比上年收窄0.4个百分点；房屋施工面积同比下降7.2%；房屋新开工面积同比下降20.4%；商品房销售额为11.66万亿元，下降6.5%。国家统计局局长康义表示，各地区各部门都在适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策。另外，中指研究院表示，城中村改造将在未来5年中带动约10亿平方米投资规模，会对房地产市场形成有效支撑。城中村改造在投资带动方面也会有实质性作用，包括土地购置和建安投资，大约有10万亿元规模。

2023年房地产销售继续负增长，但跌幅可控，整体跌幅也与我们在《房地产行业2024年上半年投资策略报告：下探周期已近尾声，新发展模式到来值得期待》中预测数据相近。在房地产优化政策持续发力叠加之下，以及城中村改造的积极推进，将带动未来行业供需两端的改善，从而带来销售的回升。2024年在低基数之下，相信销售数据将逐步回升，行业将逐步走出本轮下调周期底部。

地产板块及大部分个股在2023年以及2024年以来均出现深度调整，当前板块个股整体估值便宜，已经反应未来行业整体销售量及利润率水平下一个台阶的预期。而2022年行业整体业绩低谷期已过，2023年及2024年相信行业在“保交付”及基本面修复之下，整体业绩将持续回升，也将对股价有一定的支撑作用。行业基本面逐步探底回升，同时行业经历了

## 申万房地产行业指数走势



资料来源：iFind，东莞证券研究所

## 相关报告

本报告的风险等级为中风险。

本报告的信息均来自已公开信息，关于信息的准确性与完整性，建议投资者谨慎判断，据此入市，风险自担。

请务必阅读末页声明。

过去几年大规模洗牌出清后，竞争格局将更优，剩下之优秀房企也更能抓住机遇提升市占率及提升业绩。我们认为基本面稳固，负债率可控的部分个股，在当前行情低迷之下，调整深度较高，具备较好的中长期布局价值。建议可关注经营稳健的头部央国企及聚焦一二线城市的区域龙头企业，包括保利发展（600048）、华发股份（600325）、滨江集团（002244）、万科A（000002）、招商蛇口（001979）；部分涉及城中村改造及国企改革类个股也值得关注，包括城建发展（600266）、深振业A（000006）、珠江股份（600684）等。

**风险提示：**房地产优化政策出台低于预期，“房住不炒”持续提及，地方政府救市政策落实及成效不足；楼市销售持续低迷，销售数据不理想，开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，暴雷现象持续出现；经济增速持续回落，失业率及降薪情况攀升，带来购房需求及信心不足。

## 目录

一、行情回顾.....	4
二、板块估值.....	6
三、行业新闻.....	7
四、公司新闻.....	9
五、本周观点.....	10
六、风险提示.....	11

## 插图目录

图 1：申万房地产行业过去一年行情走势（截至 2024 年 01 月 19 日）.....	4
图 2：申万房地产板块近一年市盈率水平（截至 2024 年 01 月 19 日）.....	6
图 3：申万房地产开发板块近一年市盈率水平（截至 2024 年 01 月 19 日）.....	6
图 4：申万房地产服务板块近一年市盈率水平（截至 2024 年 01 月 19 日）.....	7

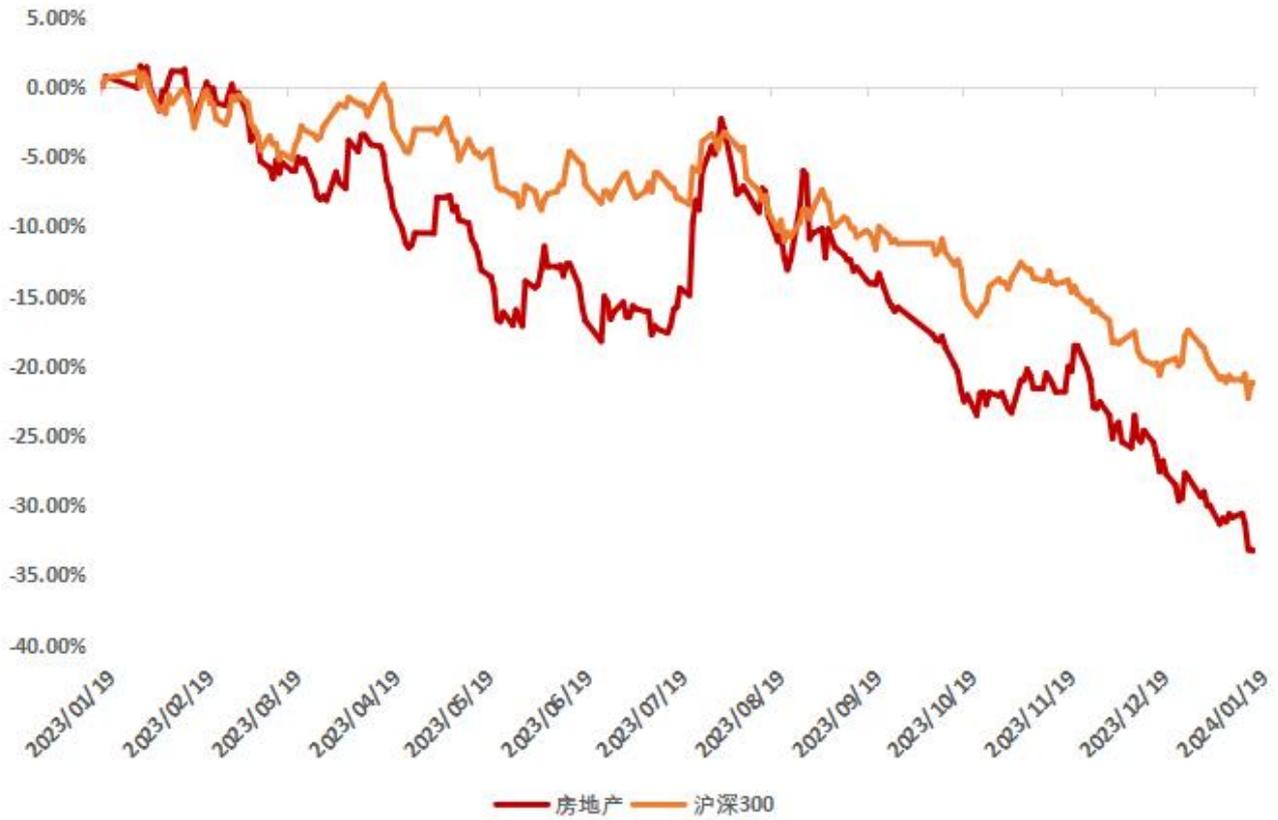
## 表格目录

表 1：申万 31 个行业涨跌幅情况（单位：%）（截至 2024 年 01 月 19 日）.....	4
表 2：申万房地产二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 01 月 19 日）.....	5
表 3：申万房地产行业涨幅前十的公司（单位：%）（截至 2024 年 01 月 19 日）.....	5
表 4：申万房地产行业跌幅前十的公司（单位：%）（截至 2024 年 01 月 19 日）.....	6
表 5：申万房地产板块估值及细分板块估值情况（截至 2024 年 01 月 19 日）.....	6
表 6：建议关注标的推荐理由.....	10

## 一、行情回顾

截至1月19日，申万房地产板块近两周下跌4.62%，跑输沪深300指数2.84个百分点，在申万31个行业中排名第18位；月初至今下跌7.4%；本年累计下跌7.4%。SW二级房地产板块方面，近两周SW房地产开发下跌4.56%，SW房地产服务下跌6.19%。

图 1：申万房地产行业过去一年行情走势（截至2024年01月19日）



资料来源：iFind，东莞证券研究所

表 1：申万 31 个行业涨跌幅情况（单位：%）（截至 2024 年 01 月 19 日）

序号	代码	名称	近两周涨跌幅	本月至今涨跌幅	年初至今涨跌幅
1	801980.SL	美容护理(申万)	4.28	0.08	0.08
2	801780.SL	银行(申万)	1.02	1.71	1.71
3	801130.SL	纺织服饰(申万)	0.41	-0.26	-0.26
4	801730.SL	电力设备(申万)	-0.29	-5.22	-5.22
5	801200.SL	商贸零售(申万)	-0.72	-2.45	-2.45
6	801170.SL	交通运输(申万)	-0.80	-0.98	-0.98
7	801110.SL	家用电器(申万)	-0.96	-0.83	-0.83
8	801120.SL	食品饮料(申万)	-1.64	-6.41	-6.41
9	801770.SL	通信(申万)	-2.79	-8.36	-8.36
10	801790.SL	非银金融(申万)	-2.85	-5.37	-5.37
11	801710.SL	建筑材料(申万)	-3.16	-4.75	-4.75

12	801140.SL	轻工制造(申万)	-3.46	-4.09	-4.09
13	801160.SL	公用事业(申万)	-3.92	-2.05	-2.05
14	801880.SL	汽车(申万)	-4.10	-7.73	-7.73
15	801210.SL	社会服务(申万)	-4.13	-5.23	-5.23
16	801950.SL	煤炭(申万)	-4.24	1.11	1.11
17	801720.SL	建筑装饰(申万)	-4.26	-4.87	-4.87
18	801180.SL	房地产(申万)	-4.62	-7.40	-7.40
19	801760.SL	传媒(申万)	-4.65	-7.50	-7.50
20	801050.SL	有色金属(申万)	-4.88	-6.47	-6.47
21	801960.SL	石油石化(申万)	-5.50	-4.35	-4.35
22	801010.SL	农林牧渔(申万)	-5.52	-7.74	-7.74
23	801150.SL	医药生物(申万)	-5.71	-8.67	-8.67
24	801030.SL	基础化工(申万)	-6.11	-7.90	-7.90
25	801970.SL	环保(申万)	-6.41	-6.07	-6.07
26	801230.SL	综合(申万)	-6.48	-7.43	-7.43
27	801080.SL	电子(申万)	-6.51	-12.51	-12.51
28	801890.SL	机械设备(申万)	-6.62	-9.96	-9.96
29	801040.SL	钢铁(申万)	-7.00	-6.23	-6.23
30	801750.SL	计算机(申万)	-8.83	-14.45	-14.45
31	801740.SL	国防军工(申万)	-9.59	-13.91	-13.91

资料来源：iFind、东莞证券研究所

表 2：申万房地产二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 01 月 19 日）

序号	代码	名称	一周涨跌幅	本月至今涨跌幅	年初至今涨跌幅
1	801181.SL	房地产开发	-4.56	-7.38	-32.07
2	801183.SL	房地产服务	-6.19	-7.98	-25.32

资料来源：iFind、东莞证券研究所

个股方面，申万一级行业房地产个股中，\*ST 同达、深物业 A、沙河股份、ST 世茂、迪马股份近两周涨幅居前；\*ST 同达、沙河股份、深物业 A、津滨发展、ST 世茂本月内涨幅居前；\*ST 同达、沙河股份、深物业 A、津滨发展、ST 世茂年内涨幅居前。

表 3：申万房地产行业涨幅前十的公司（单位：%）（截至 2024 年 01 月 19 日）

近两周涨幅前十			本月内涨幅前十			本年内涨幅前十		
代码	名称	本周涨跌幅	代码	名称	本月涨跌幅	代码	名称	本年涨跌幅
600647.SH	*ST 同达	10.43	600647.SH	*ST 同达	12.94	600647.SH	*ST 同达	12.94
000011.SZ	深物业 A	4.51	000014.SZ	沙河股份	7.72	000014.SZ	沙河股份	7.72
000014.SZ	沙河股份	4.40	000011.SZ	深物业 A	4.63	000011.SZ	深物业 A	4.63
600823.SH	ST 世茂	3.57	000897.SZ	津滨发展	2.31	000897.SZ	津滨发展	2.31
600565.SH	迪马股份	1.36	600823.SH	ST 世茂	1.75	600823.SH	ST 世茂	1.75
600208.SH	新湖中宝	0.47	000558.SZ	莱茵体育	0.68	000558.SZ	莱茵体育	0.68
000671.SZ	ST 阳光城	0.00	600565.SH	迪马股份	0.68	600565.SH	迪马股份	0.68

000886.SZ	海南高速	0.00	000886.SZ	海南高速	0.49	000886.SZ	海南高速	0.49
000046.SZ	*ST 泛海	0.00	000671.SZ	ST 阳光城	0.00	000046.SZ	*ST 泛海	0.00
000090.SZ	天健集团	-0.44	000046.SZ	*ST 泛海	0.00	000671.SZ	ST 阳光城	0.00

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，云南城投、天房发展、万业企业、ST 数源、中国国贸近两周跌幅居前；万业企业、大龙地产、中迪投资、皇庭国际、中国国贸本月内跌幅居前；万业企业、大龙地产、中迪投资、皇庭国际、中国国贸年内跌幅居前。

表 4：申万房地产行业跌幅前十的公司（单位：%）（截至 2024 年 01 月 19 日）

近两周涨幅前十			本月内涨幅前十			本年内涨幅前十		
600239.SH	云南城投	-15.36	600641.SH	万业企业	-17.09	600641.SH	万业企业	-17.09
600322.SH	天房发展	-15.25	600159.SH	大龙地产	-15.64	600159.SH	大龙地产	-15.64
600641.SH	万业企业	-13.17	000609.SZ	中迪投资	-12.39	000609.SZ	中迪投资	-12.39
000909.SZ	ST 数源	-11.45	000056.SZ	皇庭国际	-12.16	000056.SZ	皇庭国际	-12.16
600007.SH	中国国贸	-10.79	600007.SH	中国国贸	-12.07	600007.SH	中国国贸	-12.07
000656.SZ	金科股份	-10.44	001979.SZ	招商蛇口	-11.54	001979.SZ	招商蛇口	-11.54
600791.SH	京能置业	-9.72	600266.SH	城建发展	-11.16	600266.SH	城建发展	-11.16
000609.SZ	中迪投资	-8.08	600895.SH	张江高科	-10.83	600895.SH	张江高科	-10.83
002377.SZ	国创高新	-8.05	000909.SZ	ST 数源	-10.63	000909.SZ	ST 数源	-10.63
600463.SH	空港股份	-7.93	600463.SH	空港股份	-10.55	600463.SH	空港股份	-10.55

资料来源：iFind、东莞证券研究所

## 二、板块估值

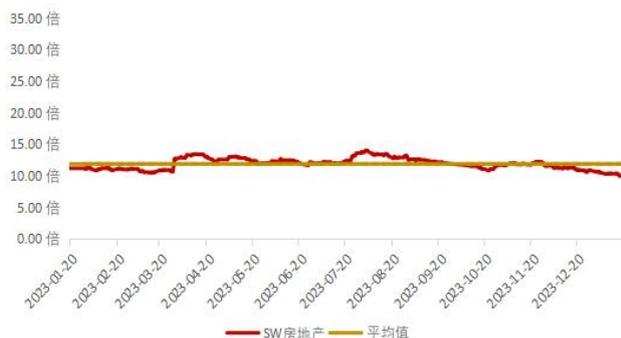
截至 2024 年 1 月 19 日，SW 房地产板块整体 PE（TTM）为 10 倍，目前板块估值处于近一年平均估值之下。

表 5：申万房地产板块估值及细分板块估值情况（截至 2024 年 01 月 19 日）

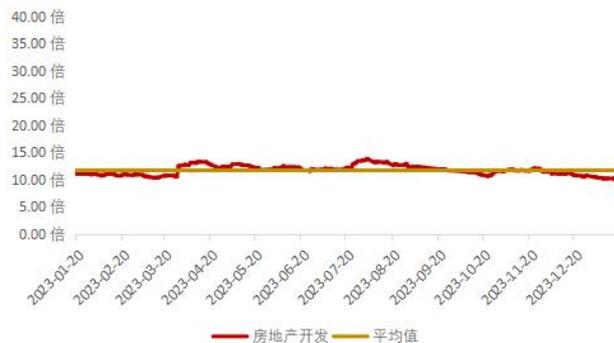
代码	板块名称	截至日估值 (倍)	近一年平均值 (倍)	近一年最大值 (倍)	近一年最小值 (倍)	当前估值距近一 年平均价值差距	当前估值距近一年 最大值差距	当前估值距近一 年最小值差距
801180.SL	房地产	10.01	11.88	14.01	9.30	-15.80%	-28.59%	7.65%
801181.SL	房地产开发	9.88	11.72	13.83	9.17	-15.65%	-28.55%	7.74%
801183.SL	房地产服务	19.22	25.17	32.83	19.22	-23.64%	-41.45%	0.00%

资料来源：iFind、东莞证券研究所

图 2：申万房地产板块近一年市盈率水平（截至 2024 年 01 月 19 日）  
 图 3：申万房地产开发板块近一年市盈率水平（截至 2024 年 01 月 19 日）

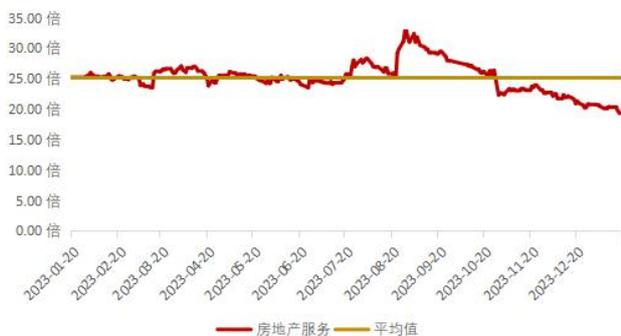


资料来源：iFind，东莞证券研究所



资料来源：iFind，东莞证券研究所

图 4：申万房地产服务板块近一年市盈率水平（截至 2024 年 01 月 19 日）



资料来源：iFind，东莞证券研究所

### 三、行业新闻

- 1 月 9 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局近日发布了《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》，明确从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道、加强和完善住房租赁金融管理等方面推出 17 条举措，支持住房租赁市场发展。
- 据中指研究院数据，2023 年，全国 300 城住宅用地出让金约 2.87 万亿元，同比下降 15%；住宅成交楼面均价为 5818 元/平方米，同比上涨 7.42%；平均溢价率为 4.73%，同比增长 1.68 个百分点。另据克而瑞，2023 年土地市场成交建筑面积 12.8 亿平方米，较 2022 年同期下降了 20%，总成交规模刷新近十年新低。
- 1 月 9 日，海口市住建局发布《关于优化房地产政策的通知》，共提出六个方面的政策调整：一是支持居民家庭合理住房需求；二是优化总部企业人才购房政策；三是优化商品住房限制转让政策；四是优化企业购房政策；五是优化商业、办公类项目销售政策；六是优化产权式酒店客房、酒店式公寓（非住宅性质）销售政策。
- 1 月 9 日，广州市规划和自然资源局发布《2024 年广州经营性用地供地蓝皮书》（下

称《蓝皮书》)。据悉，蓝皮书统筹全市各区的储备用地，本次蓝皮书共收录 258 宗，商服地块 119 宗、住宅地块 96 宗、工业地块 39 宗、其他地块 4 宗。其中，2024 年，广州供应经营性住宅地块（涉宅地）96 宗，同比 2023 年的 77 宗大增 25%，主要集中在花都、白云、番禺、从化四区。

5. 1 月 9 日，广州举行 2024 年首次土拍，推出去年未拍的天河区和白云区各 1 宗涉宅用地，总起始价为 58.02 亿元，结果均流拍。
6. 1 月 10 日，上海 2023 年第四批次第三轮 2 宗涉宅地块出让，这也是 2024 年上海的首场土拍。据中指研究院数据，这两宗地块分别位于松江区佘山和泗泾板块，总面积 236.7 亩，总建筑面积 34.85 万平方米，总起始价 58.7 亿元，最终成交价为 63.2 亿元。
7. 1 月 10 日，深圳市住房和建设局发布消息，深圳市住房公积金管理中心正式上线“租房提取+房屋租赁”联办服务，职工通过“i 深圳”APP 办理房屋租赁备案业务时，可同步签订按月委托租房提取协议（不支持多子女家庭、公租房租赁职工签订），进一步提升职工使用住房公积金支付租金的便利性，更好保障新市民、青年人群体在深安居。
8. 1 月 11 日，浙江召开全省住房和城乡建设工作会议指出，2024 年浙江在构建房地产发展新模式方面，将推动房地产市场平稳健康发展，推进商品房预售制度改革，强化预售许可和资金监管，推进房地产企业信用评价试点。加快构建配租型（公租房、保障性租赁住房）和配售型保障性住房为主体的住房保障体系。
9. 1 月 12 日，住房和城乡建设部、金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，要求各地级以上城市建立城市房地产融资协调机制，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题。
10. 1 月 14 日，北京调整优化购房政策落地满月，北京楼市变化备受关注。机构数据显示，调整优化购房政策后的近四周时间，北京新房共成交 6051 套，其中单周最高成交 2163 套，新政后周均成交与新政前四周对比，上涨 50.19%。但需要注意的是，由于年末作为房企最后冲刺期，推新及促销力度有所加大，因此成交的持续回升也可能掺杂这方面的影响。
11. 据国家统计局数据，2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，同比下降 9.6%，降幅比上年收窄 0.4 个百分点；房屋施工面积 838364 万平方米，同比下降 7.2%；房屋新开工面积 95376 万平方米，同比下降 20.4%；商品房销售额为 116622 亿元，下降了 6.5%。国家统计局局长康义表示，各地区各部门都在适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策。
12. 中指研究院表示，城中村改造将在未来 5 年中带动约 10 亿平方米投资规模，会对房地产市场形成有效支撑。城中村改造在投资带动方面也会有实质性作用，包括土地购置和建安投资，大约有 10 万亿元规模。

## 四、公司新闻

1. 万科成立商业事业部，万科七区域的商业业务、印力集团统一并入商业事业部，由原南方区域首席合伙人孙嘉出任商业事业部首席合伙人。
2. 1月9日晚间，中国恒大发布公告，对沽空机构 GMT Research 早前发布的“恒大公司从未盈利过”的报告进行详细回应。据悉，2023年12月1日，沽空机构 GMT Research 发布报告称，中国恒大推迟公布的2021年年报，清楚反映公司明显夸大收入及盈利，并很可能持续多年夸大，认为恒大并非内地楼市下行的受害者，而是具有基础问题，甚至从未有盈利。在最新披露的澄清公告中，中国恒大表示：“相关报告并无实际依据，所谓结论仅是作者的臆测和怀疑。”同时，恒大还就沽空报告所提出的一系列观点，列举了五项理由有针对性地作出进一步澄清。中国恒大称，将保留对该机构采取法律行动的权利。
3. 1月10日，顾家家居公告称，公司收到通知，顾家集团和 TB Home 已将其持有的合计 2.42 亿股顾家家居股份过户至盈峰睿和投资，过户手续已办理完成，公司实际控制人由顾江生、顾玉华、王火仙变更为何剑锋，并取得了中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的《过户登记确认书》。盈峰睿和投资以协议转让的方式受让顾家集团和 TB Home 共计持有的 241,838,695 股顾家家居股份，占顾家家居总股本的 29.42%，转让价格调整为 36.7187 元/股，转让总价款调整为人民币 88.8 亿元。
4. 1月11日，中梁控股发布了关于境外债务重组的最新公告。根据公告，公司已就整体解决方案、重组计划及与债权人小组订立的重组支持协议等内容进行了多次公告。在 2024 年 1 月 9 日的聆讯中，高等法院指示召开计划债权人的计划会议，以考虑并酌情批准该计划。计划会议定于 2024 年 2 月 9 日上午 11 时（香港时间）举行，而批准聆讯则定于 2024 年 2 月 23 日上午 9 时 30 分（香港时间）在高等法院进行，以裁定是否批准该计划。
5. 1月11日，据资本市场消息，有债券持有人和远洋集团方面进行电话沟通，远洋集团表示，公司将于本月内对境内所有信用债进行整体展期，希望能落实较长期的整体分期兑付展期方案。同日，远洋集团发布消息称，公司全资附属公司远洋控股集团（中国）有限公司发行并上市的相关债券将停牌。
6. 日前，市场传出碧桂园澳大利亚子公司 Risland Australia 拟以 2.4 亿澳元出售悉尼剩余所持地块的消息。对此，碧桂园方面回应称，目前澳大利亚项目在积极接洽中，推进顺利的情况下，有望在上半年完成资产出售。此前的 1 月 15 日，在碧桂园召开的 2024 年度工作会议上，碧桂园董事会主席杨惠妍表示，虽然公司现在面临困难，但梦想中的碧桂园从未改变。家族肯定与公司共命运，会全心全意、真心真意为公司的发展努力，目前也在尽力盘活资产。

## 五、本周观点

SW 房地产板块近两周累计下跌 4.62%，进一步杀跌，在申万一级行业板块中涨幅排名第 18 位，对比上两周相对抗跌；而今年以来累计跌幅也达 7.4%，排名第 20 位。板块整体走势较弱，超跌明显。

统计局发布 2023 年全国房地产市场情况数据，2023 年，全国房地产开发投资 11.09 万亿元，同比下降 9.6%，降幅比上年收窄 0.4 个百分点；房屋施工面积同比下降 7.2%；房屋新开工面积同比下降 20.4%；商品房销售额为 11.66 万亿元，下降 6.5%。国家统计局局长康义表示，各地区各部门都在适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策。另外，中指研究院表示，城中村改造将在未来 5 年中带动约 10 亿平方米投资规模，会对房地产市场形成有效支撑。城中村改造在投资带动方面也会有实质性作用，包括土地购置和建安投资，大约有 10 万亿元规模。

2023 年房地产销售继续负增长，但跌幅可控，整体跌幅也与我们在《房地产行业 2024 年上半年投资策略报告：下探周期已近尾声，新发展模式到来值得期待》中预测数据相近。在房地产优化政策持续发力叠加之下，以及城中村改造的积极推进，将带动未来行业供需两端的改善，从而带来销售的回升。2024 年在低基数之下，相信销售数据将逐步回升，行业将逐步走出本轮下调周期底部。

地产板块及大部分个股在 2023 年以及 2024 年以来均出现深度调整，当前板块个股整体估值便宜，已经反应未来行业整体销售量及利润率水平下一个台阶的预期。而 2022 年行业整体业绩低谷期已过，2023 年及 2024 年相信行业在“保交付”及基本面修复之下，整体业绩将持续回升，也将对股价有一定的支撑作用。行业基本面逐步探底回升，同时行业经历了过去几年大规模洗牌出清后，竞争格局将更优，剩下之优秀房企也更能抓住机遇提升市占率及提升业绩。我们认为基本面稳固，负债率可控的部分个股，在当前行情低迷之下，调整深度较高，具备较好的中长期布局价值。建议可关注经营稳健的头部央企国企及聚焦一二线城市的区域龙头企业，包括保利发展(600048)、华发股份(600325)、滨江集团(002244)、万科 A(000002)、招商蛇口(001979)；部分涉及城中村改造及国企改革类个股也值得关注，包括城建发展(600266)、深振业 A(000006)、珠江股份(600684)等。

表 6： 建议关注标的推荐理由

代码	名称	建议关注标的推荐理由
600048	保利发展	房地产行业央企龙头，在行业景气度低迷情况下，销售远优于行业整体水平，行业头部排位稳固。同时负责结构良好，融资成本低，安全性较高。拿地聚焦核心城市，土储价值丰厚。公司业绩增长稳健，估值相对便宜，投资价值凸显。
600325	华发股份	公司是承接华发集团房产开发板块的平台公司，以住宅为主业，商业运营、物业管理与其它业务（上下游产业链）为支撑的“1+3”发展新格局业已成型。主营业务聚焦于粤港澳大湾区、长三角区域、京津冀协同发展区域以及长江经济带等核心城市群，其中珠海为公司战略大本营。作为国企，公司整体经营及业绩稳健，融资渠道及融资成本具备优势。同时公司全国性布局及多元发展格局已成型，持续发展壮大值得期

		待。
000002	万科 A	公司于 1984 年在深圳经济特区成立，经过三十余年的发展，已成为国内领先的城市建设服务商，也为行业中经营管理的标杆性企业。业务聚焦全国经济最具活力的三大经济圈及中西部重点城市，多年来业绩整体保持持续增长，并且重视股东利益及分红。公司积极进行多元化发展，拥有业内最全面的不动产赛道布局。在巩固住宅开发和物业服务业务固有优势的基础上，积极拓展业务版图，已进入物流仓储服务、租赁住宅、商业开发和运营、标准办公与产业园、酒店与度假等领域。在房地产业向新发展模式推进过程中，相信公司将能保持突出的竞争优势，实现持续增长。建议持续关注。
001979	招商蛇口	公司是中国领先的城市和园区综合开发运营服务商，为招商局集团旗下城市综合开发运营板块的旗舰企业，围绕开发业务、资产运营和城市服务三大业务。开发业务方面集中高能级城市。资产运营方面，涵盖产业园区、集中商业、办公、酒店、公寓等业态的资产运营及管理。城市服务方面，涵盖物业管理、邮轮、会展、康养等业务。公司销售增速领先行业整体，销售规模排名第一梯队。同时 REITs 扩募将为盘活资产，提升资金使用效率带来正面影响。看好公司雄厚的股东背景及高价值的土地储备，中特估值修复值得期待。
002244	滨江集团	公司为杭州房地产龙头企业之一，主营为房地产开发。公司整体经营稳健，“三道红线”指标保持“绿档”，近年整体融资成本持续优化，授信储备充裕。公司土地储备中杭州占 65%，浙江省内非杭州的城市为经济基础扎实的二三线城市，占比 20%，浙江省外占比 15%。整体土地储备区位良好，实现区域深耕，同时土储优质，并且销售成绩相对良好。公司持续发展值得期待。建议关注。
600266	城建发展	公司第一大股东为北京城建集团，北京国资委为实际控制人。目前形成了房地产开发、对外股权投资和商业地产经营三大板块全面协调发展的良好局面。其中房地产开发为主业，主要开发类型涵盖住宅、公寓、别墅、商业、酒店、写字楼、文旅等多种业态，开发区域遍及北京、天津、重庆、成都、南京、青岛、三亚、保定等重点区域。公司一级开发和棚改项目持续推进，随着棚改项目陆续入市、销售，实现资金快速回笼，公司资本结构更加优化。另一方面，依托集团产业链优势，加强文旅项目战略纵深推进，持续夯实资源创效根基。公司整体基本面稳健，当前估值便宜，建议关注。
000006	深振业 A	公司为深圳国资委直管的国有上市公司，以房地产开发经营为主营业务，主要布局包括深圳、广州、南京、天津、南宁、长沙、惠州、西安、东莞、河源等地，累计开发面积逾千万平方米。公司确立了以房地产开发为主体、住房租赁和房地产产业链延伸为两翼的“一体两翼”发展战略。在“两翼”业务发展方面，公司多措并举，大力发展棚改代建、商业运营、城市服务等各项业务。此外，公司还积极跟进城市更新及收并购等合作项目，与多个区属国企、村集体股份公司建立合作关系并签订战略合作协议。公司高质量发展值得期待。
600684	珠江股份	公司为国有控股上市企业，为广州市成立最早的房地产综合开发企业之一，聚焦房地产主业，积极布局粤港澳大湾区，同时寻找机会辐射其他区域，目前项目布局包括广东、湖南及安徽等地区。公司控股股东作为包括投资、规划、设计、装修、监理等全产业链的广州市属全资国有大型企业集团，对公司在资金、平台等各方面提供了大力支持，助力公司持续提升国有资产的保值增值能力。公司推动重大资产重组工作，聚焦物业管理与文体运营的优质资产，努力培育壮大新利润增长点。公司经营业绩持续提升值得期待，建议关注。

资料来源：东莞证券研究所

## 六、风险提示

- (1) 房地产优化政策出台低于预期，“房住不炒”持续提及，地方政府救市政策落实及成效不足；
- (2) 楼市销售持续低迷，销售数据不理想，开发商对后市较悲观，开发投资持续走低；

- （3）房企资金链改善缓慢，融资仍然受阻，暴雷现象持续出现；
- （4）经济增速持续回落，失业率及降薪情况攀升，带来购房需求及信心不足。

**东莞证券研究报告评级体系：**

公司投资评级	
买入	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 15%以上
增持	预计未来 6 个月内，股价表现强于市场指数 5%-15%之间
持有	预计未来 6 个月内，股价表现介于市场指数±5%之间
减持	预计未来 6 个月内，股价表现弱于市场指数 5%以上
无评级	因无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，导致无法给出明确的投资评级；股票不在常规研究覆盖范围之内
行业投资评级	
超配	预计未来 6 个月内，行业指数表现强于市场指数 10%以上
标配	预计未来 6 个月内，行业指数表现介于市场指数±10%之间
低配	预计未来 6 个月内，行业指数表现弱于市场指数 10%以上

说明：本评级体系的“市场指数”，A股参照标的为沪深 300 指数；新三板参照标的为三板成指。

**证券研究报告风险等级及适当性匹配关系**

低风险	宏观经济及政策、财经资讯、国债等方面的研究报告
中低风险	债券、货币市场基金、债券基金等方面的研究报告
中风险	主板股票及基金、可转债等方面的研究报告，市场策略研究报告
中高风险	创业板、科创板、北京证券交易所、新三板（含退市整理期）等板块的股票、基金、可转债等方面的研究报告，港股股票、基金研究报告以及非上市公司的研究报告
高风险	期货、期权等衍生品方面的研究报告

投资者与证券研究报告的适当性匹配关系：“保守型”投资者仅适合使用“低风险”级别的研报，“谨慎型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中低风险”的研报，“稳健型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中风险”的研报，“积极型”投资者仅适合使用风险级别不高于“中高风险”的研报，“激进型”投资者适合使用我司各类风险级别的研报。

**证券分析师承诺：**

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，以勤勉的职业态度，独立、客观地在所知情的范围内出具本报告。本报告清晰地反映了本人的研究观点，不受本公司相关业务部门、证券发行人、上市公司、基金管理公司、资产管理公司等利益相关者的干涉和影响。本人保证与本报告所指的证券或投资标的无任何利害关系，没有利用发布本报告为自身及其利益相关者谋取不当利益，或者在发布证券研究报告前泄露证券研究报告的内容和观点。

**声明：**

东莞证券股份有限公司为全国性综合类证券公司，具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供东莞证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告所载资料及观点均为合规合法来源且被本公司认为可靠，但本公司对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。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，可随时更改。本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可跌可升。本公司可发出其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与本公司其他业务部门或单位所给出的意见不同或者相反。在任何情况下，本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并不构成对任何人的投资建议。投资者需自主作出投资决策并自行承担投资风险，据此报告做出的任何投资决策与本公司和作者无关。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本公司及其所属关联机构在法律许可的情况下可能会持有本报告中提及公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、经纪、资产管理等服务。本报告版权归东莞证券股份有限公司及相关内容提供方所有，未经本公司事先书面许可，任何人不得以任何形式翻版、复制、刊登。如引用、刊发，需注明本报告的机构来源、作者和发布日期，并提示使用本报告的风险，不得对本报告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证券研究报告的，应当承担相应的法律责任。

**东莞证券股份有限公司研究所**

广东省东莞市可园南路 1 号金源中心 24 楼

邮政编码：523000

电话：（0769）22115843

网址：www.dgzq.com.cn