



## 23年商品房销售额下降6.5%，70个大中城市房价环比下降

### 投资要点

- **1月44城新房成交面积同比-29.6%，环比-18.0%；14城二手房成交面积同比+25.1%，环比+2.8%**。截至1月19日，1月44城新房累计成交面积同比-29.6%，环比12月同期-18.0%；全年累计同比-29.6%。其中，一线城市1月累计成交同比-28.1%，环比12月同期-16.4%，全年累计同比-28.1%。二线城市1月累计成交同比-29.9%，环比12月同期-21.9%；全年累计同比-29.9%。三四线城市1月累计成交同比-30.5%，环比12月同期-5.7%；全年累计同比-30.5%。1月14城二手房累计成交面积同比+25.1%，环比12月同期+2.8%；全年累计同比+25.1%。
- **12月商品房销售环比回升，同比降幅扩大**。12月商品房销售面积11226万平方米，翘尾行情下环比增长42%，同比下降12.7%，降幅较11月扩大2.4个百分点；商品房销售额11304亿元，环比增长39%，同比下降17.1%，降幅较11月扩大8.5个百分点。累计来看，2023年商品房销售面积、金额为11.17亿平方米、11.66万亿元，分别同比下降8.5%和6.5%，累计增速较1-11月扩大0.5和1.3个百分点。12月政策持续发酵维稳市场，但边际效应有所递减，市场信心仍有待恢复。
- **新开工降幅收窄，竣工保持高增**。2023年房屋新开工面积95376万平方米，同比下降20.4%，累计降幅连续四个月收窄；房屋竣工面积99831万平方米，增长17.0%。12月竣工面积为34594万平方米，同比增长15.3%，创下自2013年以来历史新高；12月新开工面积7920万平方米，同比下降10.3%。2023年房地产开发投资持续承压，全年房地产开发投资额110913亿元，同比下降9.6%，降幅较1-11月扩大0.2个百分点，单月开发投资额6868亿元，同比下降12.5%，为近十年月度新低，较2023年前十一月均值下降27.3%。新开工保持低位、土地市场低迷仍是开发投资走弱的主要原因，根据CRIC监测，全国300城2023年土地成交面积和金额同比下降超过两成。
- **70个大中城市房价环比下降，二手房同比降幅扩大**。12月一、二、三线城市新建商品住宅销售价格分别环比下降0.4%、0.4%和0.5%，降幅均扩大0.1个百分点。从同比看，12月一线城市新建商品住宅销售价格同比由上月上涨0.3%转为下降0.1%；二线城市同比上涨0.1%，涨幅回落0.1个百分点；三线城市同比下降1.8%，降幅扩大0.2个百分点。12月一线城市二手住宅销售价格环比下降1.1%，降幅收窄0.3个百分点；二线城市环比下降0.8%，降幅扩大0.1个百分点；三线城市环比下降0.8%，降幅与上月相同。从同比看，12月一、二、三线城市二手住宅销售价格同比下降3.5%、4.0%和4.2%，降幅分别扩大0.6、0.4和0.3个百分点。
- **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、城建发展、越秀地产、招商蛇口、保利发展、滨江集团、建发股份、万科A等；**2) 物管企业**：中海物业、华润万象生活、招商积余等。
- **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

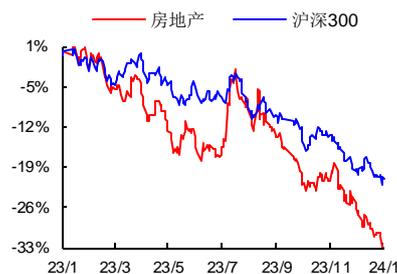
分析师：刘洋

执业证号：S1250523070005

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	109
行业总市值(亿元)	11,261.81
流通市值(亿元)	10,840.40
行业市盈率TTM	11.9
沪深300市盈率TTM	10.5

### 相关研究

1. 房地产行业周报(1.1-1.7)：深圳新规推进城中村改造，上海调整公积金贷款政策(2024-01-07)
2. 房地产行业周报(11.20-11.26)：深圳政策放松，“三个不低于”支持房企融资(2023-11-27)
3. 房地产行业周报(10.30-11.5)：10月百强销售同比-28%，土拍热度降至低位(2023-11-05)
4. 房地产行业周报(10.23-10.29)：土拍冷热分化持续，广州发布城改规划(2023-10-29)

## 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: 44 城商品房成交面积 (万方, MA7) .....	1
图 2: 14 城二手房成交面积 (万方, MA7) .....	1
图 3: 12 月销售面积同比-10.0%.....	2
图 4: 12 月销售金额同比-17.1%.....	2
图 5: 12 月新开工面积同比-10.3%.....	2
图 6: 12 月竣工面积同比+15.3%.....	2
图 7: 12 月开发投资额同比-12.5%.....	3
图 8: 12 月到位资金同比-15.8%.....	3
图 9: 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数 .....	3
图 10: 70 个大中城市二手住宅销售价格指数 .....	3
图 11: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势 .....	4
图 12: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp) .....	4
图 13: 上周哈高科、长春经开、深物业 A 等个股涨幅显著 .....	4
图 14: 上周云南城投、荣丰控股、数源科技等个股跌幅显著 .....	4
图 15: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元) .....	5
图 16: 年初以来申万地产上涨个股占比为 41.7%.....	5
图 17: 上周表现强势的港股通内房股 .....	5
图 18: 年初以来表现强势的港股通内房股 .....	5
图 19: 上周表现强势的物业股.....	6
图 20: 年初以来表现强势的物业股.....	6

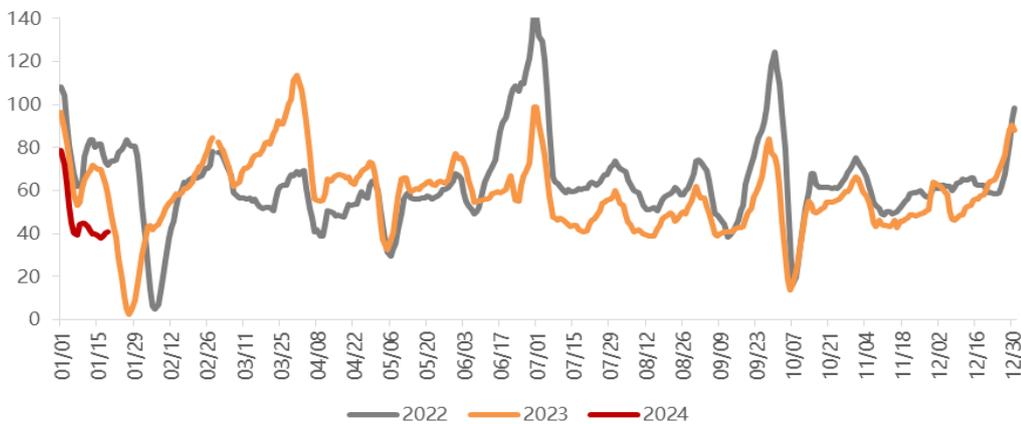
## 表 目 录

表 1: 重点关注公司盈利预测与评级.....	9
-------------------------	---

## 1 每周点评

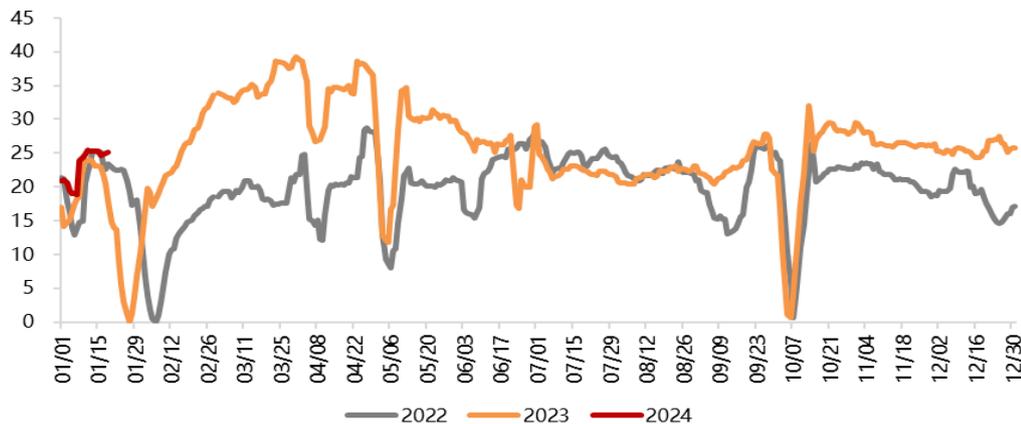
1月44城新房成交面积同比-29.6%，环比-18.0%；14城二手房成交面积同比+25.1%，环比+2.8%。截至1月19日，1月44城新房累计成交面积同比-29.6%，环比12月同期-18.0%；全年累计同比-29.6%。其中，一线城市1月累计成交同比-28.1%，环比12月同期-16.4%，全年累计同比-28.1%。二线城市1月累计成交同比-29.9%，环比12月同期-21.9%；全年累计同比-29.9%。三四线城市1月累计成交同比-30.5%，环比12月同期-5.7%；全年累计同比-30.5%。1月14城二手房累计成交面积同比+25.1%，环比12月同期+2.8%；全年累计同比+25.1%。

图1：44城商品房成交面积（万方，MA7）



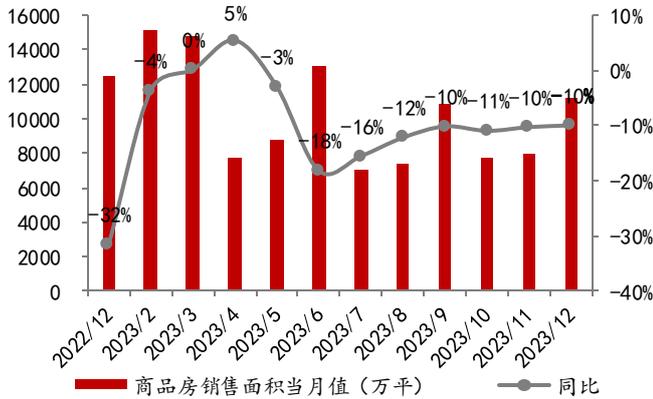
数据来源：wind，西南证券整理

图2：14城二手房成交面积（万方，MA7）

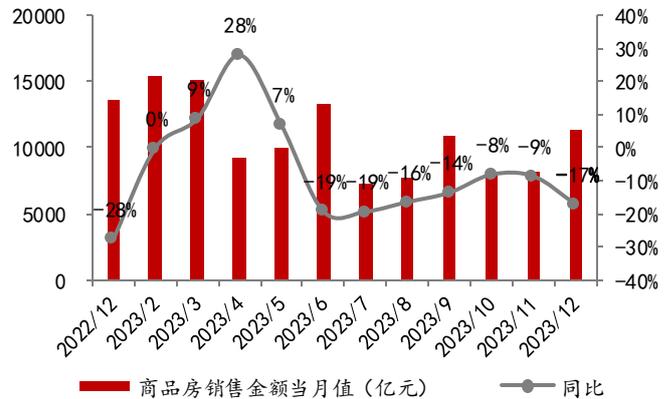


数据来源：wind，西南证券整理

**12月商品房销售环比回升，同比降幅扩大。**12月商品房销售面积11226万平方米，翘尾行情下环比增长42%，同比下降12.7%，降幅较11月扩大2.4个百分点；商品房销售额11304亿元，环比增长39%，同比下降17.1%，降幅较11月扩大8.5个百分点。累计来看，2023年商品房销售面积、金额为11.17亿平方米、11.66万亿元，分别同比下降8.5%和6.5%，累计增速较1-11月扩大0.5和1.3个百分点。12月政持续发酵维稳市场，但边际效应有所递减，市场信心仍有待恢复。

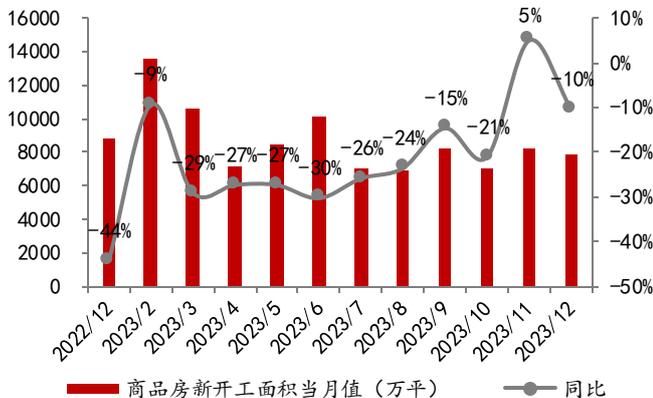
**图 3：12 月销售面积同比-10.0%**


数据来源：统计局，西南证券整理

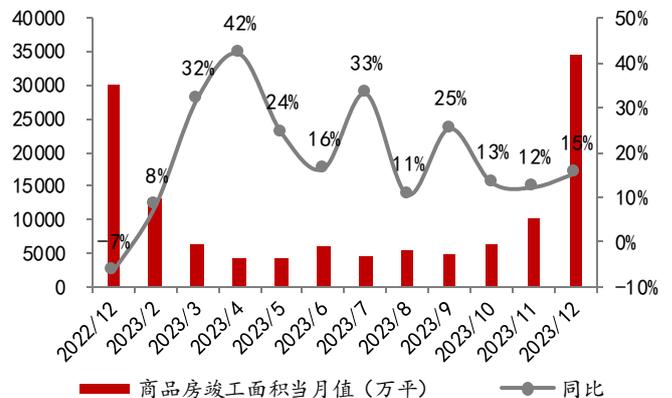
**图 4：12 月销售金额同比-17.1%**


数据来源：统计局，西南证券整理

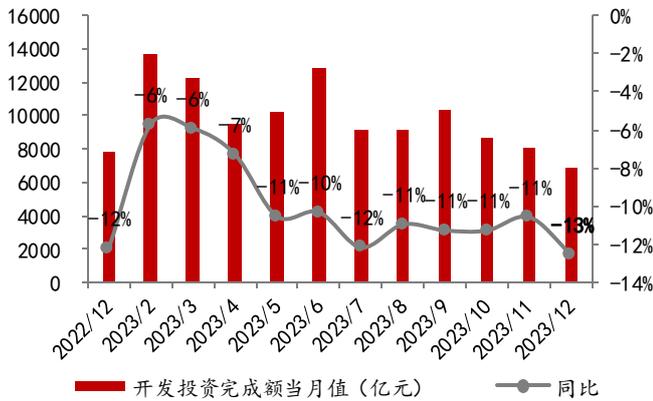
**新开工降幅收窄，竣工保持高增。**2023 年房屋新开工面积 95376 万平方米，同比下降 20.4%，累计降幅连续四个月收窄；房屋竣工面积 99831 万平方米，增长 17.0%。12 月竣工面积为 34594 万平方米，同比增长 15.3%，创下自 2013 年以来历史新高；12 月新开工面积 7920 万平方米，同比下降 10.3%。2023 年房地产开发投资持续承压，全年房地产开发投资额 110913 亿元，同比下降 9.6%，降幅较 1-11 月扩大 0.2 个百分点，单月开发投资额 6868 亿元，同比下降 12.5%，为近十年月度新低，较 2023 年前十一月均值下降 27.3%。新开工保持低位、土地市场低迷仍是开发投资走弱的主要原因，根据 CRIC 监测，全国 300 城 2023 年土地成交面积和金额同比下降超过两成。

**图 5：12 月新开工面积同比-10.3%**


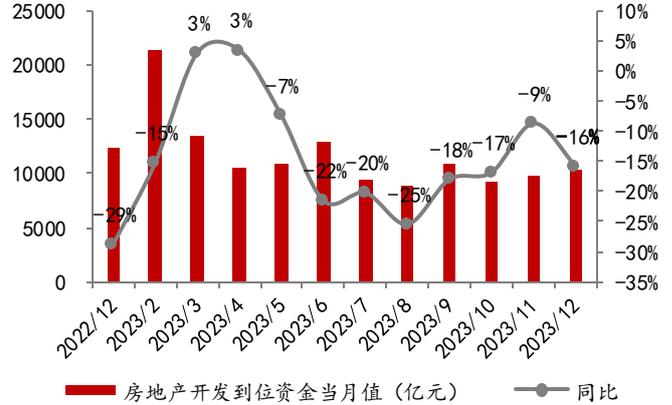
数据来源：统计局，西南证券整理

**图 6：12 月竣工面积同比+15.3%**


数据来源：统计局，西南证券整理

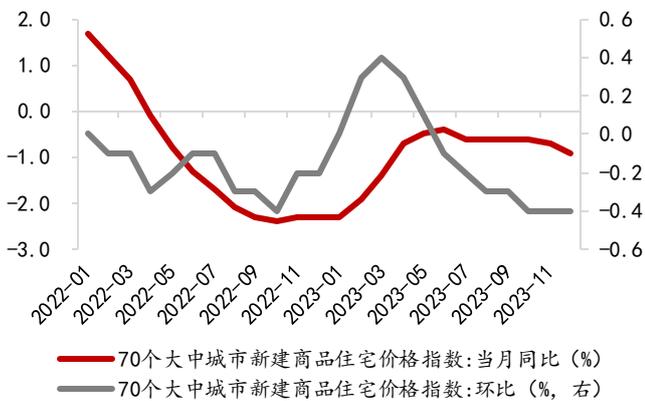
**图 7：12 月开发投资额同比-12.5%**


数据来源：统计局，西南证券整理

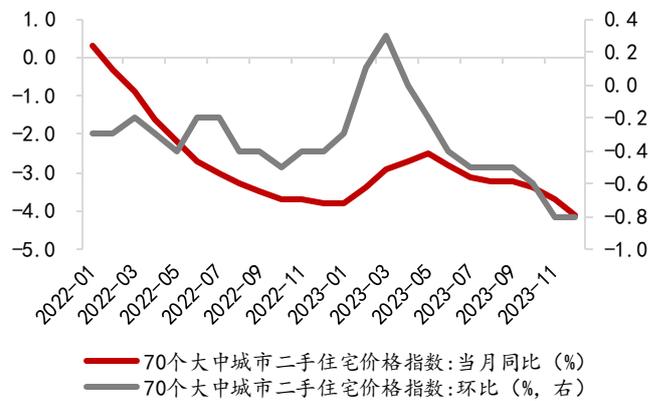
**图 8：12 月到位资金同比-15.8%**


数据来源：统计局，西南证券整理

**70 个大中城市房价环比下降，二手房同比降幅扩大。**12 月一、二、三线城市新建商品住宅销售价格分别环比下降 0.4%、0.4%和 0.5%，降幅均扩大 0.1 个百分点。从同比看，12 月一线城市新建商品住宅销售价格同比由上月上涨 0.3%转为下降 0.1%；二线城市同比上涨 0.1%，涨幅回落 0.1 个百分点；三线城市同比下降 1.8%，降幅扩大 0.2 个百分点。12 月一线城市二手住宅销售价格环比下降 1.1%，降幅收窄 0.3 个百分点；二线城市环比下降 0.8%，降幅扩大 0.1 个百分点；三线城市环比下降 0.8%，降幅与上月相同。从同比看，12 月一、二、三线城市二手住宅销售价格同比下降 3.5%、4.0%和 4.2%，降幅分别扩大 0.6、0.4 和 0.3 个百分点。

**图 9：70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数**


数据来源：统计局，西南证券整理

**图 10：70 个大中城市二手住宅销售价格指数**


数据来源：统计局，西南证券整理

## 2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现来看，上证指数下跌 1.72%，沪深 300 指数下跌 0.44%，创业板指数下跌 2.60%，万德全 A 上周交易额 3.52 万亿，环比增加 2.84%。从板块表现来看，银行、采掘、纺织服装及家用电器等板块涨幅较大。

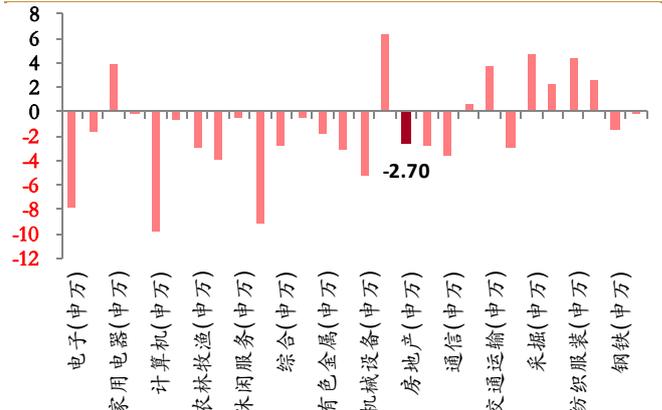
申万房地产板块上周下跌 3.57%，在所有申万一级行业中相对排名 18/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 7.40%，在所有申万一级行业中相对排名 17/28。上周申万地产板块交易额 484.89 亿，环比下跌 2.84%。

图 11：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

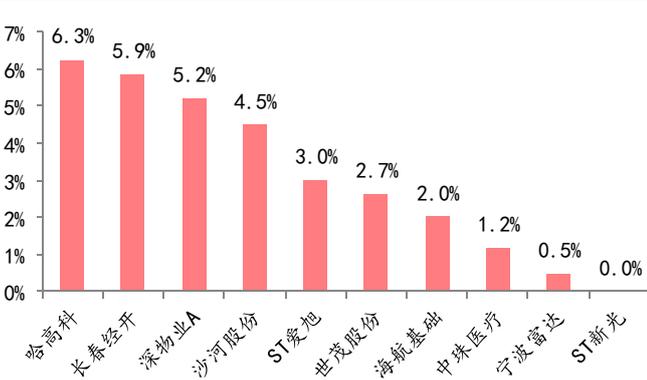
图 12：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind，西南证券整理

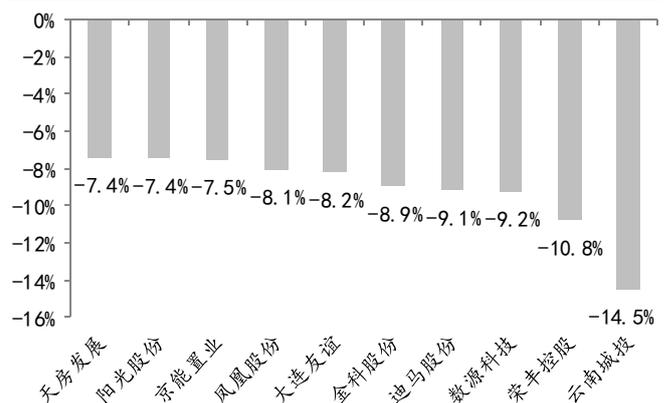
从个股涨跌幅来看，上周哈高科、长春经开、深物业 A 等个股涨幅显著。云南城投、荣丰控股、数源科技等个股跌幅显著。

图 13：上周哈高科、长春经开、深物业 A 等个股涨幅显著



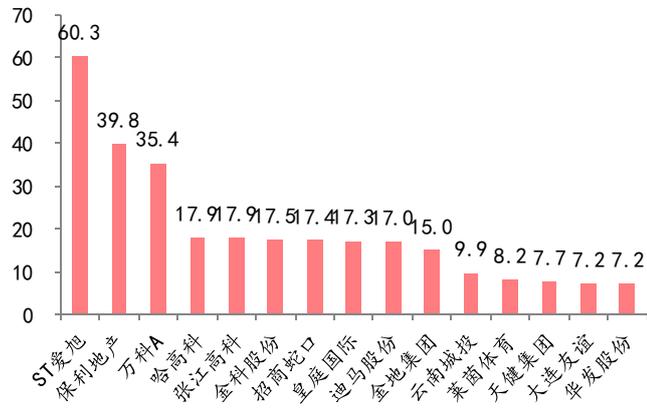
数据来源：Wind，西南证券整理

图 14：上周云南城投、荣丰控股、数源科技等个股跌幅显著

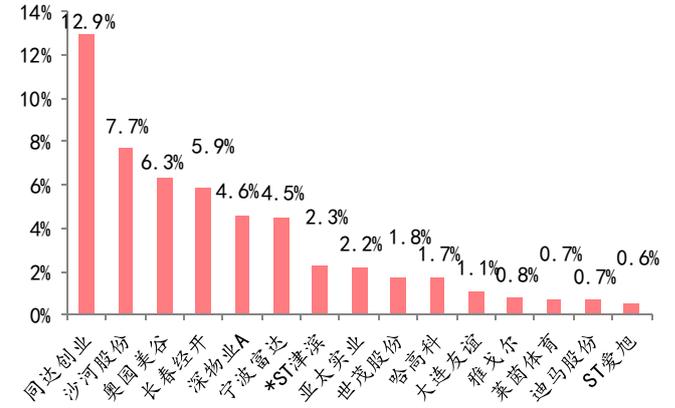


数据来源：Wind，西南证券整理

从板块交易额来看，上周 ST 爱旭、保利地产、万科 A 以及哈高科等排在行业前列，成交额均超过了 17 亿。其中 ST 爱旭和保利地产交易额合计 100.1 亿，占板块交易额比重为 17.0%。从年初累计涨幅来看，同达创业、沙河股份、奥园美谷等涨幅居前，上涨个股个数占比 50%。年初以来，万业企业、大龙地产、天津松江等个股跌幅居前。

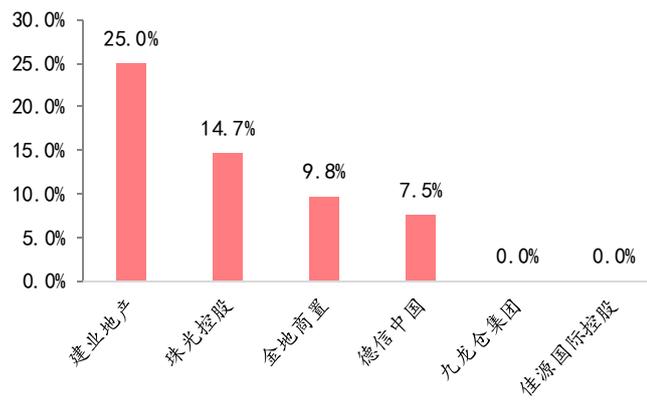
**图 15: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)**


数据来源: Wind, 西南证券整理

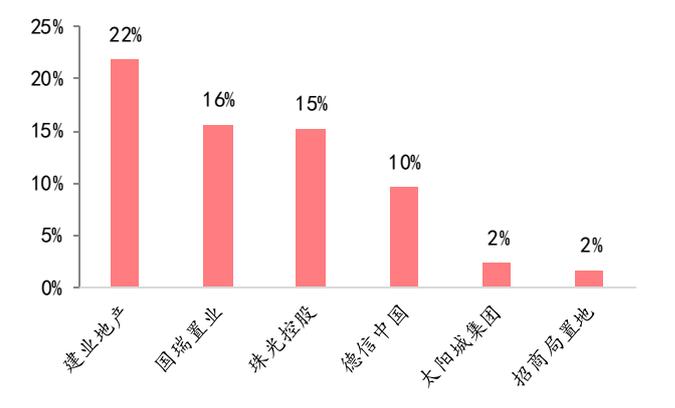
**图 16: 年初以来申万地产上涨个股占比为 41.7%**


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 4 只股票上涨, 建业地产、珠光控股及金地商置等个股位居涨幅前列。年初以来, 建业地产、国瑞置业及珠光控股等个股表现强势。上周从成交金额来看, 华润置地、中国海外发展及龙湖集团均超过 11 亿元 (人民币)。

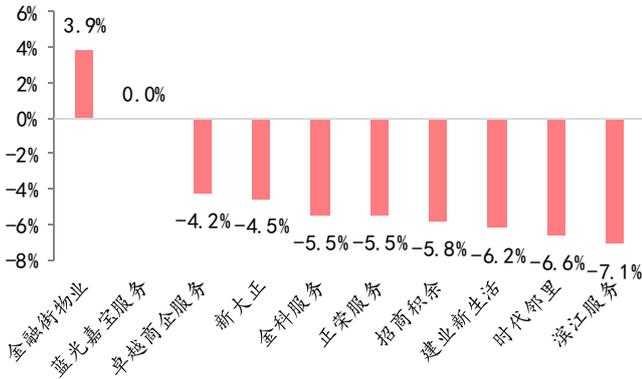
**图 17: 上周表现强势的港股通内房股**


数据来源: Wind, 西南证券整理

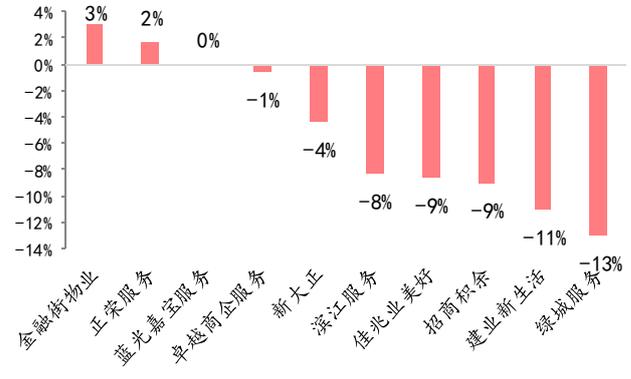
**图 18: 年初以来表现强势的港股通内房股**


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, 上周金融街物业股票上涨, 而远洋服务控股、彩生活及世茂服务等个股跌幅靠前。从上周成交额来看, 碧桂园服务、华润万象生活及招商积余超过 2.1 亿元 (人民币)。

**图 19：上周表现强势的物业股**


数据来源：Wind, 西南证券整理

**图 20：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15日，微信公众号“上海奉贤”发布《奉贤区新城区域人才购房实施细则》，其中取消外地单身限购：符合条件人士社保满3年可购房。其次通知明确建立城市房地产融资协调机制，精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。（巨丰财经）

1月15日，苏州市区公布拟出让地块清单，涉及70宗住宅用地，宗地总面积313.6416公顷。2023年下半年，苏州取消地块最高限价，遵循价高者得的规则；同时，部分地块也已开始取消原有限制规划带花园的住宅。（观点网）

1月15日，近期数据显示。2023年11月全国房地产开发景气指数(国房景气指数)微升至93.42，较之上月提升了0.02。与此同时，新房销售价格也出现微涨，2023年12月百城新建住宅平均价格环比上涨0.10%，同比涨幅则达到0.27%。房地产行业景气度已出现小幅回升，房地产拖累投资的现象有望缓解。（巨丰财经）

1月16日，南京市第十七届人民代表大会第二次会议会上提出，2024年南京全市经济社会发展的主要预期目标是：地区生产总值增长5%以上，一般公共预算收入增长2%左右，固定资产投资保持稳定增长、力争达到3%，社会消费品零售总额增长5.5%左右。（观点网）

1月16日，房地产咨询公司世邦魏理仕(CBRE Group)的一项调查显示，由于经济前景不明朗，今年更多亚洲房地产投资者寻求今年出售资产，数量达到创纪录水平。调查显示，超过4成的受访者表示将在今年处置资产，以实现回报和偿还债务，澳大利亚、新加坡和香港的房地产投资者的出售意向最高。（智通财经）

1月16日，广东省人民政府印发《广东省国土空间规划（2021—2035年）的通知》（粤府〔2023〕105号）。通知提到要构建“一核两极多支点”的国土空间开发利用格局，并表示对人口净流入地区特别是珠三角核心区，审慎提高住宅用地比例。（观点网）

1月16日，2023年长沙市068号地块（开福区S10地块）再次竞价，经过今日11笔出价，共48笔竞价后，该地块由湖南运达房地产开发有限公司竞得，成交价格29.81亿元，溢价47%，楼面价1.62万元/m<sup>2</sup>。（观点网）

1月16日，浙江省杭州市临安区发布了五条楼市新政策，旨在从多个方面促进房地产市场的平稳健康发展。这些政策包括优化普通高校高校毕业生落户政策、技能人才落户政策、积分落户政策以及购房补贴政策等。针对普通高校高校毕业生，新政策放宽了落户条件。具有全日制普通高校大专、本科及硕士研究生学历者，在临安落实工作单位并由用人单位正常缴纳社保的即可落户。本科毕业生两年内、45周岁以下硕士研究生以及55周岁以下博士研究生毕业也可享受“先落户后就业”政策。（中指研究院）

1月17日，据国家统计局，2023年房地产开发企业到位资金127459亿元，比上年下降13.6%。其中，国内贷款15595亿元，下降9.9%；利用外资47亿元，下降39.1%；自筹资金41989亿元，下降19.1%；定金及预收款43202亿元，下降11.9%；个人按揭贷款21489亿元，下降9.1%。（证券时报网）

1月17日，福建省泉州市晋江市人民政府办公室发布《关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知》。在土地出让上，根据实际情况，在房地产住宅用地招拍挂时取消对房价和地价的限制。新政策允许相关项目开发企业申请延期缴纳城市基础设施配套费，可在办理商品房现售备案前缴清。金融机构在风险可控的前提下，向整体商品房现房销售项目提供金融支持。（观点网）

1月18日，河南省住房城乡建设工作会议在郑州召开。其中包括着力构建房地产发展新模式：远近结合、标本兼治，探索完善政策机制，健全住房市场、保障体系，促进房地产业良性循环和健康发展。其次加快实施“三大工程”：健全政策、精心谋划，积极推进“三大工程”落地实施，扩投资、转方式、惠民生。（中房网）

1月18日，山东省计划于2024年推进商品房预售制度改革，并建立以城市为基础的房地产融资协调机制。官方表示将把人民宜居安居作为首要任务，致力于加快构建多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。此举旨在推动房地产业向新发展模式平稳过渡，以实现“人人有房住、房子有人住、人人住好房”的目标。（观点网）

1月19日，重庆市统计局公布2023年重庆市经济运行情况。根据地区生产总值统一核算结果，全年全市实现地区生产总值30145.79亿元，比上年增长6.1%。其中，全年全市固定资产投资比上年增长4.3%。从三大领域看，工业、基础设施投资分别增长13.3%和7%，房地产开发投资下降13.2%。（中国房地产网）

1月19日，据襄阳房协公众号显示，2024年湖北省住建系统将着力抓好“六个新”，实施好8大工程、15大行动。要做实以县城为重要载体的就地城镇化，探索外地返乡人员、农村进城人口等群体使用公积金的新政策和灵活就业人员的租购房优惠政策，力争今年带动消费6.8万套。（观点网）

1月19日，国家统计局发布2023年12月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。70大中城市新房价格环比下降0.4%；二手房价格环比下降0.8%。核心观点12月70大中城市房价持续下跌，所有城市二手房房价环比均下跌。12月70大中城市新房房价环比下降0.4%，二手房房价环比下跌0.8%，环比降幅均与上月持平。（巨丰财经）

## 3.2 公司动态跟踪

保利地产：公司发布2023年度业绩快报公告，2023年1-12月公司累计实现营业总收入为3471亿，同比增加23.49%，公司营业总收入同比增长主要源于房地产项目年内交付结转规模提升；营业利润金额243.2亿元，同比减少29.89%，公司相关利润指标同比下降，

主要源于项目结转毛利率下降以及公司结合当前市场情况拟对部分项目计提资产减值准备。

京投发展：公司发布 2023 年第四季度主要经营数据公告，公司实现签约面积 6.40 万平方米，同比增加 84.04%；实现签约金额 23.18 亿元，同比增加 40.07%。2023 年 1-12 月，公司实现签约面积 17.92 万平方米，同比增加 31.12%；实现签约金额 82.96 亿元，同比增加 84.28%。

华侨城 A，公司发布 2023 年 12 月主要业务经营情况公告，12 月份公司实现合同销售面积 37.3 万平方米，合同销售金额 68.2 亿元，公司无新增土地情况；2023 年 1-12 月公司累计实现合同销售面积 227.3 万平方米，同比减少 15%；合同销售金额 449.3 亿元，同比减少 19%。

中迪投资：公司发布关于对子公司进行增资的公告，中美恒置业为本公司全资子公司西藏智轩的全资子公司。目前，根据中美恒置业经营需要，西藏智轩拟在 4.02 亿元范围内，以西藏智轩对中美恒置业的债权为基础，通过债转股方式对中美恒置业进行增资，相关增资将全部计入中美恒置业资本公积金。若全部增资完成，中美恒置业资本公积金将由 1.54 亿增加至 5.6 亿元，注册资本 2,000 万元不变。

云南城投：1)公司发布关于公司 2024 年向控股股东及其下属公司申请借款额度的公告。公司计划向康旅集团及其下属公司申请新增不超过 30 亿元的借款额度，在上述新增借款额度与康旅集团及其下属公司为公司提供的借款余额（截止 2023 年 12 月 31 日）合计数范围内，公司可循环办理借款事宜，借款成本参考康旅集团实际所用资金的综合成本，且按最高不超过 8% 执行。2) 公司发布关于重大资产重组的进展公告。截至目前，本次重大资产出售标的公司已全部完成股权交割工作。平阳银泰、杭州海威、苍南银泰、杭州云泰、宁波泰悦、淄博银泰共 6 家公司已完成工商变更登记手续，剩余宁波银泰、黑龙江银泰、哈尔滨银旗、台州银泰、北京房开 5 家公司暂未完成工商变更登记手续。

亚通股份：公司发布出售资产公告。通过公开市场出售了公司所持有的部分金融资产，本次出售资产的价格为市场交易价格，成交金额合计 1314.37 万元，预计正面影响公司 2024 年度净利润约 124.5 万元。本次交易有利于增加公司现金流、提升公司资产使用效率，不存在损害公司及全体股东特别是中小股东利益的情形。

中南建设：公司发布关于控股股东持股拍卖进展公告。根据淘宝网司法拍卖网络平台发布的《网络竞价成功确认书》，中南城投持有的 4,99 万股公司股份被用户姓名为“韩莉莉”的用户以人民币 6,41 万元竞得；中南城投持有的 5,01 万股公司股份被同一用户以人民币 6,43 万元竞得。

万通发展：公司发布关于持股 5% 以上股东集中竞价减持股份计划公告。公司拟通过集中竞价交易方式减持公司股份数量不超过 2054 万股，减持不超过公司总股本的 1%。减持期间自本公告披露之日起 15 个交易日后三个月内；减持价格将按照减持实施期间的市场价格确定。

电子城：公司发布关于董事、总裁、副总裁辞职的公告。公司董事会收到董事、总裁龚晓青先生，副总裁张南先生，副总裁安立红先生的书面辞职报告，龚晓青先生因工作安排原因申请辞去公司第十二届董事会董事及董事会战略委员会主任委员、总裁职务；张南先生、安立红先生因工作安排原因申请辞去公司副总裁职务。龚晓青先生、张南先生、安立红先生辞职后将不再担任公司及公司控股子公司任何职务。

**金地集团：**发布为北京项目公司融资提供担保的公告。为了满足项目发展需要，项目公司向兴业银行申请 60,000 万元额度的贷款，贷款期限最长不超过 15 年。公司于 2024 年 1 月 17 日与兴业银行签订了保证合同，为前述融资事项提供全额连带责任保证担保，担保本金金额不超过人民币 60,000 万元。担保期限为主债务履行期限届满之日起三年。

**大悦城：**发布关于控股子公司中粮置业投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）发行结果公告。中粮置业投资有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）的发行工作已于 2024 年 1 月 18 日结束，发行规模为不超过 7 亿元（含 7 亿元），每张面值为 100 元，发行价格为每张人民币 100 元，采取网下面向专业投资者询价配售的方式发行。

## 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、城建发展、越秀地产、招商蛇口、保利发展、滨江集团、建发股份、万科 A 等；
- 2) **物管企业：**中海物业、华润万象生活、招商积余等。

表 1：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		
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E
600048.SH	保利发展	8.87	买入	1.53	1.82	2.01	9.9	4.9	4.4
001979.SZ	招商蛇口	8.43	买入	0.47	0.73	0.87	22.9	11.5	9.7
000002.SZ	万科 A	9.41	买入	1.90	1.96	2.05	9.4	4.8	4.6
002244.SZ	滨江集团	6.67	买入	1.20	1.44	1.71	7.3	4.6	3.9
600325.SH	华发股份	6.64	买入	1.22	1.37	1.49	7.4	4.8	4.5
600266.SH	城建发展	4.30	买入	-0.41	0.46	0.58	-11.3	9.3	7.4
600153.SH	建发股份	9.68	买入	2.09	2.45	2.76	6.5	4.0	3.5
002314.SZ	南山控股	2.76	买入	0.25	0.30	0.34	15.2	9.2	8.1
000090.SZ	天健集团	4.51	买入	1.04	1.17	1.29	5.2	3.9	3.5
1109.HK	华润置地	20.98	买入	3.94	4.20	4.54	8.1	5.0	4.6
1209.HK	华润万象生活	20.21	买入	0.97	1.24	1.53	36.6	16.3	13.2
2669.HK	中海物业	4.60	买入	0.36	0.46	0.58	21.0	10.0	7.9

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2024 年 1 月 19 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

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 21 世纪大厦 10 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：深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 22 楼

邮编：518038

### 重庆

地址：重庆市江北区金沙门路 32 号西南证券总部大楼 21 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
	谭世泽	销售经理	13122900886	13122900886	tsz@swsc.com.cn
	岑宇婷	销售经理	18616243268	18616243268	cyrif@swsc.com.cn
	汪艺	销售经理	13127920536	13127920536	wyif@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymf@swsc.com.cn
	李煜	销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	卞黎旸	销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn
	龙思宇	销售经理	18062608256	18062608256	lsyu@swsc.com.cn
	田婧雯	销售经理	18817337408	18817337408	tjw@swsc.com.cn
	阚钰	销售经理	17275202601	17275202601	kyu@swsc.com.cn
魏晓阳	销售经理	15026480118	15026480118	wxyang@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
	杨薇	高级销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@swsc.com.cn
	姚航	销售经理	15652026677	15652026677	yhang@swsc.com.cn
	胡青璇	销售经理	18800123955	18800123955	hqx@swsc.com.cn

---

	张鑫	销售经理	15981953220	15981953220	zhxin@swsc.com.cn
	王宇飞	销售经理	18500981866	18500981866	wangyuf@swsc.com
	路漫天	销售经理	18610741553	18610741553	lmtyf@swsc.com.cn
	马冰竹	销售经理	13126590325	13126590325	mbz@swsc.com.cn
	郑龔	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
	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
广深	丁凡	销售经理	15559989681	15559989681	dingfyf@swsc.com.cn
	张文锋	销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
	陈紫琳	销售经理	13266723634	13266723634	chzlyf@swsc.com.cn
	陈韵然	销售经理	18208801355	18208801355	cyryf@swsc.com.cn