



房企融资连获政策支持，广州限购政策调整

投资要点

- **1月44城新房成交面积同比-3.3%，环比-24.7%；14城二手房成交面积同比+67.0%，环比+0.0%**。截至1月26日，1月44城新房累计成交面积同比-3.3%，环比12月同期-24.7%；全年累计同比-3.3%。其中，一线城市1月累计成交同比-2.9%，环比12月同期-21.8%，全年累计同比-2.9%。二线城市1月累计成交同比-1.7%，环比12月同期-29.1%；全年累计同比-1.7%。三四线城市1月累计成交同比-8.3%，环比12月同期-13.0%；全年累计同比-8.3%。14城二手房房累计成交面积同比+67.0%，环比12月同期+0.0%；全年累计同比+67.0%。
- **多部门表态，房企融资连获政策支持。**1月24日，中国人民银行、金融监管总局联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，提出做好经营性物业贷款管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。同日，央行行长潘功胜表示，人民银行将于2月5日下调存款准备金率0.5个百分点，向市场提供长期流动性约1万亿元，推动社会综合融资成本稳中有降。25日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，声明房地产产业链条长、涉及面广，与广大人民群众生活也息息相关，金融业责无旁贷，必须大力支持，并强调四个方面工作。1月26日，住建部召开城市房地产融资协调机制部署会，强调加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设。多部门短期内密集发声支持房企合理融资需求，释放积极信号，城市房地产融资协调机制的建立有利于疏通不同所有制房企融资渠道梗阻。
- **广州放开120平方米户型限购，需求端政策有望进一步打开。**1月25日，国家金融监督管理总局表示，将进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策。1月27日，广州市人民政府办公厅发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，优化调整限购政策，在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房，不纳入限购范围。目前一线城市限购仍有放松空间，随着地方被调控自主权进一步扩大，后续有望进一步松绑限购政策，助力购房需求的释放。
- **2023Q4公募基金地产行业持仓占比下降，重仓股获减持。**2023Q4全部公募基金地产行业持仓占比1.02%，环比-0.27pp；申万房地产板块市值占比1.38%，环比-0.16pp；2023Q4上证指数下跌4.36%，申万房地产指数下跌14.47%，跑输大盘10.11pp。公募基金地产行业重仓股来看，前十大重仓股中保利发展、招商蛇口、万科A等主流标的普遍受到减持，其中仅招商积余、海南机场季度持股总市值上升。
- **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)	12,368.64
流通市值(亿元)	11,890.51
行业市盈率TTM	13.0
沪深300市盈率TTM	10.9

相关研究

1. 房地产行业周报（1.15-1.21）：23年商品房销售额下降6.5%，70个大中城市房价环比下降（2024-01-21）
2. 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）
3. 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）
4. 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）

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	3
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	10
5 风险提示	10

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: 2023Q4 公募基金地产行业总持仓变化情况	3
图 4: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	4
图 5: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	4
图 6: 上周中华企业、浦东金桥、外高桥等个股涨幅显著.....	4
图 7: 上周亚太实业、奥园美股、鲁商发展等个股跌幅显著.....	4
图 8: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	5
图 9: 年初以来申万地产上涨个股占比为 41.7%.....	5
图 10: 上周表现强势的港股通内房股	5
图 11: 年初以来表现强势的港股通内房股	5
图 12: 上周表现强势的物业股.....	6
图 13: 年初以来表现强势的物业股.....	6

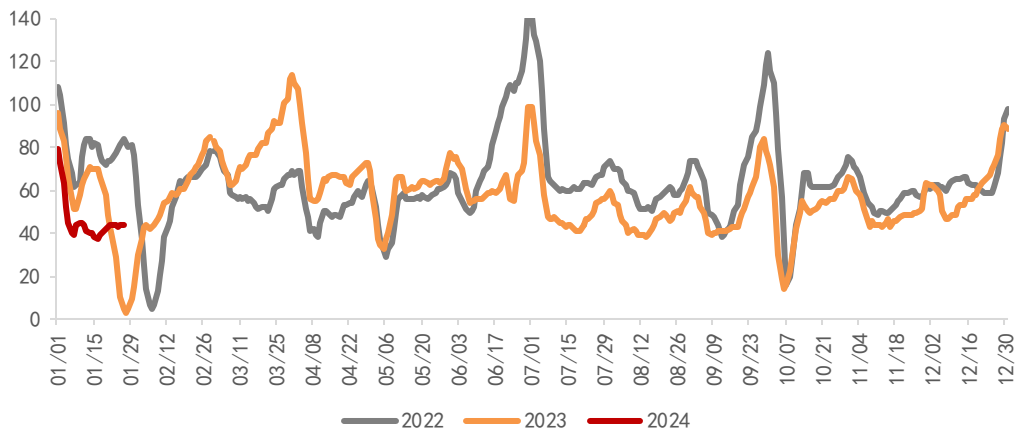
表 目 录

表 1: 近期主要房地产宽松政策	2
表 2: 2023Q4 公募基金地产行业重仓股持仓变化	3
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

1 每周点评

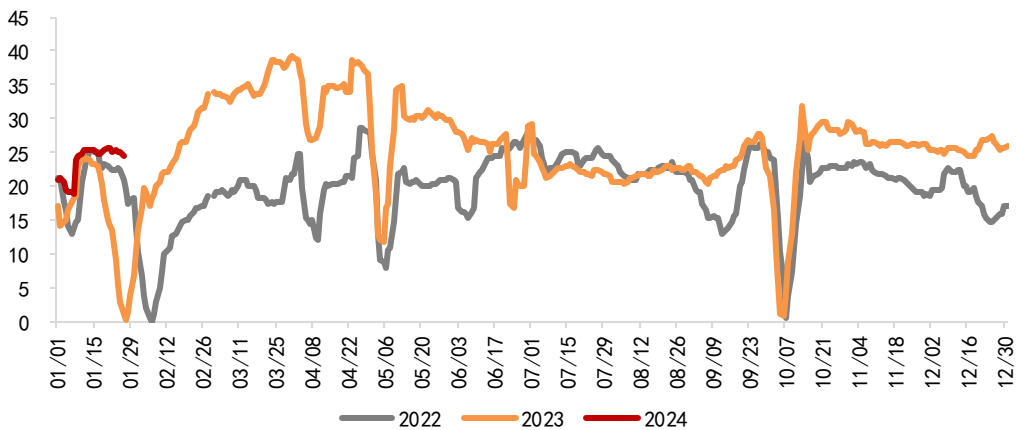
1月44城新房成交面积同比-3.3%，环比-24.7%；14城二手房成交面积同比+67.0%，环比+0.0%。截至1月26日，1月44城新房累计成交面积同比-3.3%，环比12月同期-24.7%；全年累计同比-3.3%。其中，一线城市1月累计成交同比-2.9%，环比12月同期-21.8%，全年累计同比-2.9%。二线城市1月累计成交同比-1.7%，环比12月同期-29.1%；全年累计同比-1.7%。三四线城市1月累计成交同比-8.3%，环比12月同期-13.0%；全年累计同比-8.3%。14城二手房累计成交面积同比+67.0%，环比12月同期+0.0%；全年累计同比+67.0%。

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

多部门表态，房企融资连获政策支持。1月24日，中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，提出做好经营性物业贷款管理，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。同日，央行行长潘功胜表示，人民银行将于2月5日下调存款准备金率0.5个百分点，向市场提供长期流动性约1万亿元，推动社会综合融资成本稳中有降。25日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，声明房地产产业链条长、涉及面广，与广大人民群众生活也息息相关，金融业

责无旁贷，必须大力支持，并强调四个方面工作。1月26日，住建部召开城市房地产融资协调机制部署会，强调加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设。多部门短期内密集发声支持房企合理融资需求，释放积极信号，城市房地产融资协调机制的建立有利于疏通不同所有制房企融资渠道梗阻。

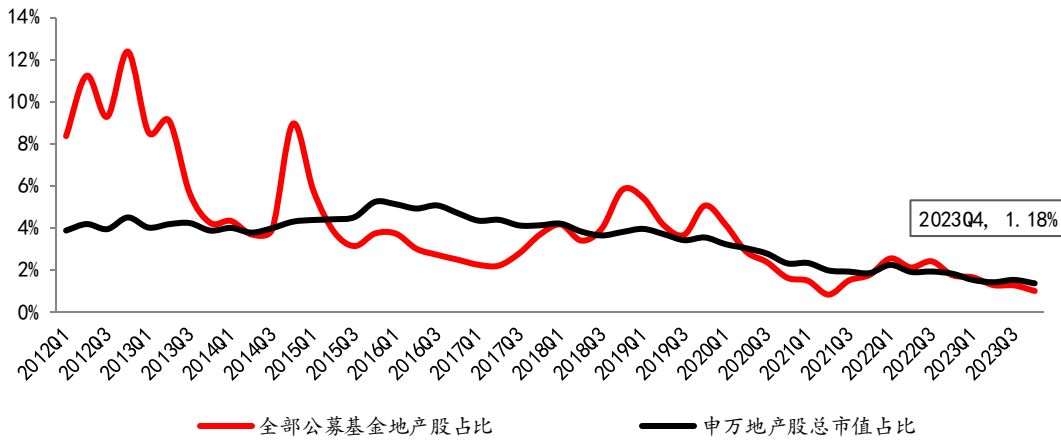
广州放开 120 平方米户型限购，需求端政策有望进一步打开。1月25日，国家金融监督管理总局表示，将进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策。1月27日，广州市人民政府办公厅发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，优化调整限购政策，在限购区域范围内，购买建筑面积 120 平方米以上（不含 120 平方米）住房，不纳入限购范围。目前一线城市限购仍有放松空间，随着地方被调控自主权进一步扩大，后续有望进一步松绑限购政策，助力购房需求的释放。

表 1：近期主要房地产宽松政策

日期	文件/部门	主要内容
2024.1.24	《关于做好经营性物业贷款管理的通知》	依法合规开展经营性物业贷款业务，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。 商业银行要根据承贷物业经营状况、评估价值，以及借款人及其集团公司的偿债能力、信用状况、担保方式等因素，合理确定经营性物业贷款额度。 经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的 70%。
	人民银行	2月5日下调存款准备金率 0.5 个百分点，向市场提供长期流动性约 1 万亿元； 将下调支农支小再贷款、再贴现利率 0.25 个百分点 ，并持续推动社会综合融资成本稳中有降。
2024.1.25	金融监管总局	房地产产业链条长、涉及面广，与广大人民群众生活也息息相关，金融业责无旁贷，必须大力支持。保持房地产信贷整体稳定，满足合理融资需求，还将重点开展以下几项主要工作： 一是加快推进城市房地产融资协调机制落地见效。二是指导金融机构落实好经营性物业贷款管理要求。三是要继续做好个人住房贷款金融服务。四是指导和要求银行等金融机构大力支持“平急两用”重大基础设施、城中村改造等“三大工程”建设 ，并且要求尽快形成实物工作量。
2024.1.26	城市房地产融资协调机制部署会	建立城市房地产融资协调机制 ，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求、促进金融与房地产良性循环的重大举措。项目有序开发建设，是房地产市场平稳健康运行的基础，事关人民群众切身利益。针对当前部分房地产项目融资难题， 各地要以项目为对象，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单 ，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求。适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，加快构建房地产发展新模式，长短结合、标本兼治，促进房地产市场平稳健康发展。 要坚持因城施策、精准施策、一城一策，用好政策工具箱，充分赋予城市房地产调控自主权 ，各城市可以因地制宜调整房地产政策。
2024.1.27	广州《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》	优化调整限购政策，在限购区域范围内， 购买建筑面积 120 平方米以上（不含 120 平方米）住房，不纳入限购范围 ，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数，对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理，商服类物业不再限定转让对象。

数据来源：政府网站，西南证券整理

2023Q4 公募基金地产行业持仓占比下降，重仓股获减持。2023Q4 全部公募基金地产行业持仓占比 1.02%，环比-0.27pp；申万房地产板块市值占比 1.38%，环比-0.16pp；2023Q4 上证指数下跌 4.36%，申万房地产指数下跌 14.47%，跑输大盘 10.11pp。公募基金地产行业重仓股来看，前十大重仓股中保利发展、招商蛇口、万科 A 等主流标的普遍受到减持，其中仅招商积余、海南机场季度持股总市值上升。

图 3：2023Q4 公募基金地产行业总持仓变化情况


数据来源：wind, 西南证券整理

表 2：2023Q4 公募基金地产行业重仓股持仓变化

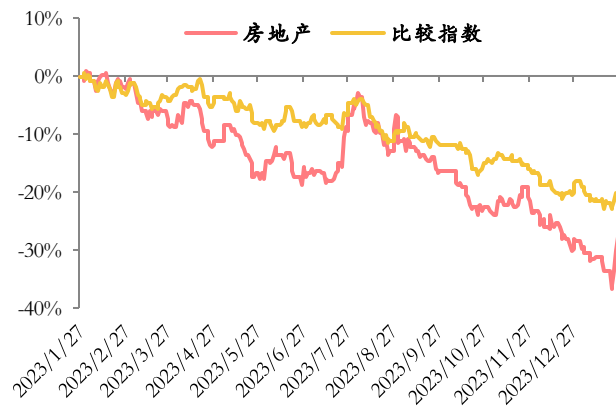
代码	名称	持股基金数量		持股总市值(亿元)		流通股本占比		总股本占比		季度
		最新	季度变化	最新	季度变化	最新	季度变化	最新	季度变化	涨跌幅
600048.SH	保利发展	173	-79	95.7	-38.8	8.1%	-0.7%	8.1%	-0.7%	-22.3%
001979.SZ	招商蛇口	95	-59	54.6	-20.7	7.4%	-0.4%	6.3%	-0.9%	-23.1%
000002.SZ	万科 A	73	-36	29.2	-13.5	2.9%	-0.5%	2.3%	-0.4%	-20.0%
0688.HK	中国海外发展	44	-10	20.4	-5.9	1.5%	-0.1%	1.5%	-0.1%	-15.3%
600325.SH	华发股份	50	-28	17.1	-3.7	11.3%	1.1%	8.7%	-1.5%	-24.7%
002244.SZ	滨江集团	26	-16	14.5	-5.3	7.5%	-0.3%	6.4%	-0.2%	-24.2%
001914.SZ	招商积余	8	2	9.4	1.8	7.4%	2.4%	7.4%	2.4%	-17.1%
2669.HK	中海物业	12	-10	8.0	-3.0	4.6%	0.5%	4.6%	0.5%	-33.7%
0123.HK	越秀地产	16	-18	6.4	-5.6	2.8%	-0.9%	2.8%	-0.9%	-27.6%
600515.SH	海南机场	8	8	5.7	5.7	1.7%	1.7%	1.3%	1.3%	-6.8%
600048.SH	保利发展	173	-79	95.7	-38.8	8.1%	-0.7%	8.1%	-0.7%	-22.3%

数据来源：wind, 西南证券整理

2 市场回顾

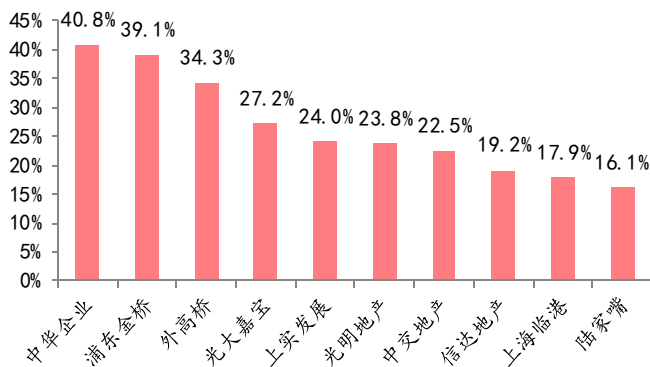
上周 A 股市场整体表现来看，上证指数上涨 2.75%，沪深 300 指数上涨 1.96%，创业板指数下跌 1.92%，万德全 A 上周交易额 4.04 万亿，环比增加 14.63%。从板块表现来看，银行、交通运输、建筑装饰以及房地产等板块涨幅较大。

申万房地产板块上周上涨 8.98%，在所有申万一级行业中相对排名 1/28。从年初涨跌幅来看，申万地产上涨 0.91%，在所有申万一级行业中相对排名 4/28。上周申万地产板块交易额 821.28 亿，环比上涨 69.37%。

图 4：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势


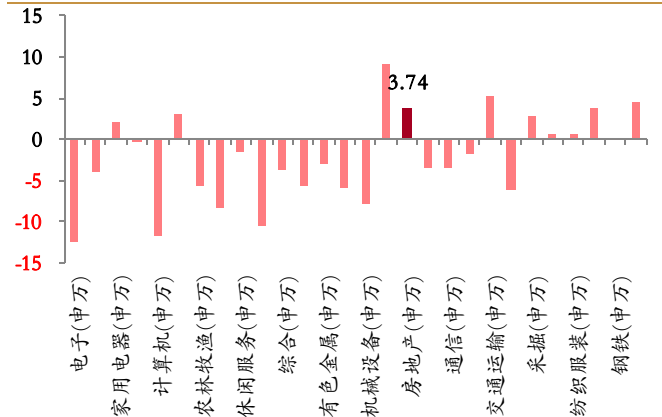
数据来源：Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周中华企业、浦东金桥、外高桥等个股涨幅显著。亚太实业、奥园美股、鲁商发展等个股跌幅显著。

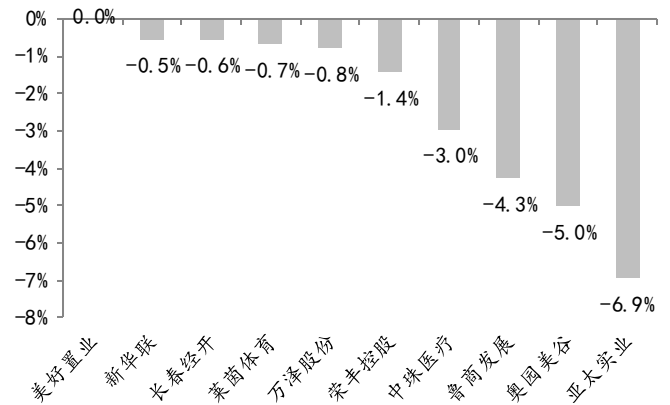
图 6：上周中华企业、浦东金桥、外高桥等个股涨幅显著


数据来源：Wind, 西南证券整理

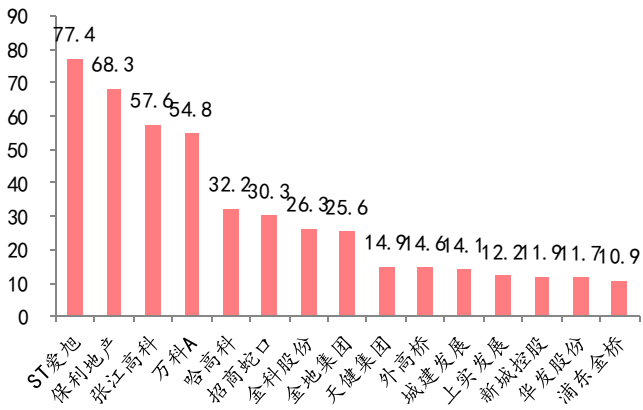
从板块交易额来看，上周 ST 爱旭、保利地产、张江高科以及万科 A 等排在行业前列，成交额均超过了 54 亿。其中 ST 爱旭和保利地产交易额合计 145.7 亿，占板块交易额比重为 15.25%。从年初累计涨幅来看，中华企业、浦东金桥、外高桥等涨幅居前，上涨个股个数占比 19%。年初以来，万业企业、荣丰控股、皇庭国际等个股跌幅居前。

图 5：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

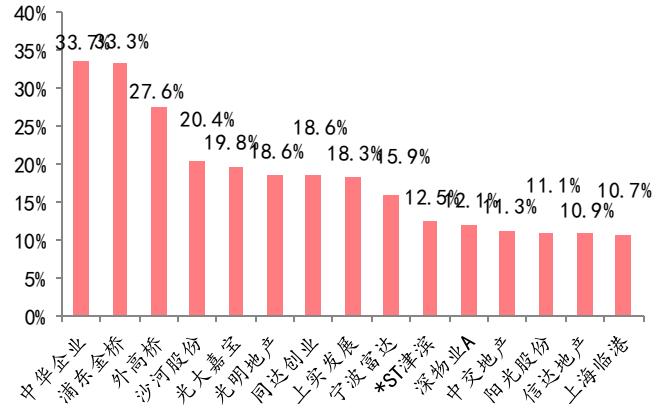
图 7：上周亚太实业、奥园美股、鲁商发展等个股跌幅显著


数据来源：Wind, 西南证券整理

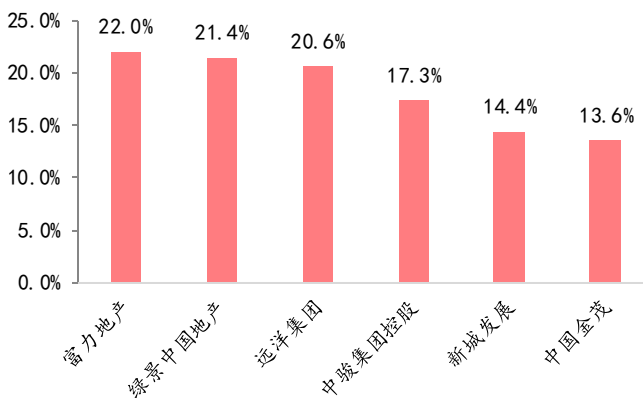
图 8: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)


数据来源: Wind, 西南证券整理

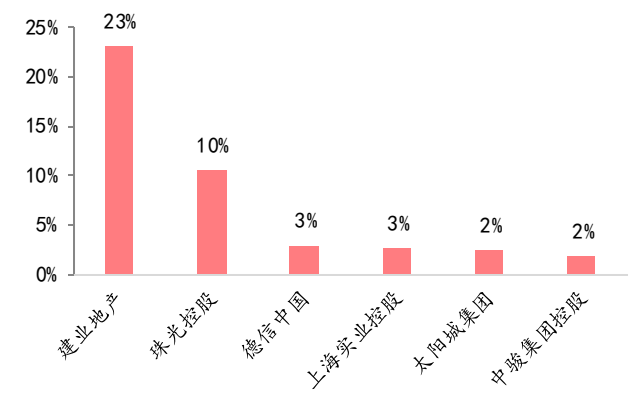
从港股通内个股 (根据 Wind-港股概念类-内个股, 且为港股通标的) 表现来看, 上周有 44 只股票上涨, 富力地产、绿景中国地产及远洋集团等个股位居涨幅前列。年初以来, 建业地产、珠光控股及德信中国等个股表现强势。上周从成交金额来看, 华润置地、龙湖集团、及中国海外发展均超过 17 亿元 (人民币)。

图 9: 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

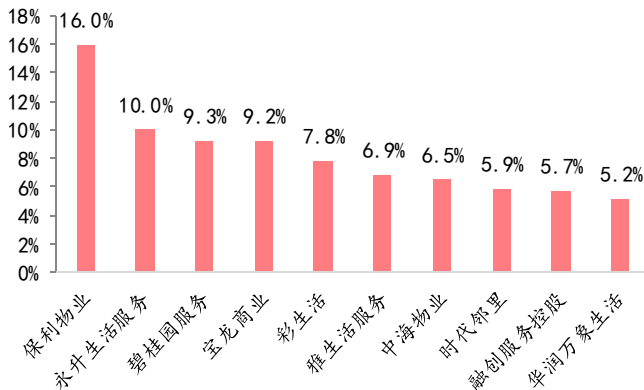
图 10: 上周表现强势的港股通内个股


数据来源: Wind, 西南证券整理

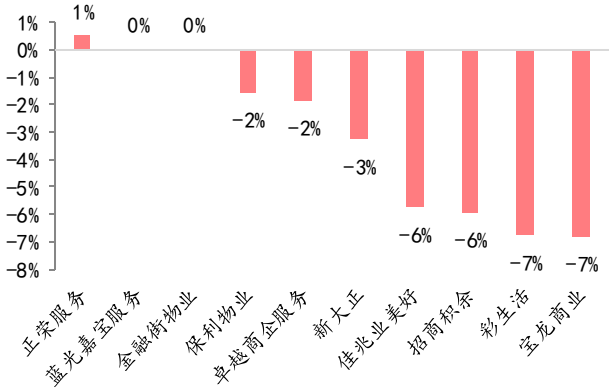
图 11: 年初以来表现强势的港股通内个股


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, 上周保利物业、永升生活服务、碧桂园服务股票上涨, 而金融街物业、卓越商企服务及正荣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 3.8 亿元 (人民币)。

图 12: 上周表现强势的物业股


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 13: 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22日,湖南省湘潭市发布了《湘潭市加强土地利用 推进城市更新的若干措施》,其中提出允许办理土地分割、转让手续,并支持商业用地转为居住用地。此举旨在引导房地产企业提供多元化产品,加大品质型、绿色生态型、康养型住房的开发比例,并将改善性住房项目优先纳入年度土地供应计划。(观点网)

1月22日,房地产市场正处在调整转型的过程中,各地区各部门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,取得积极效果,住房总需求保持平稳。2023年,全国房地产开发投资110913亿元,比上年下降9.6%。商品房销售额116622亿元,下降6.5%。从这些数据来看,目前房地产市场仍然处于转型期的调整中。(经济日报)

1月23日,安徽省亳州市政府新闻办举行《关于支持刚性和改善性住房需求进一步优化住房消费的若干政策》新闻发布会。亳州市区规上工业企业工作的博士毕业生、年龄35周岁以下的硕士毕业生于2024年6月30日前在市区购买首套商品住房,符合该要求的人才由受益财政给予最高不超过5万元的购房补贴。(观点网)

1月23日,北京市房地产市场2023年运行情况。北京市房地产开发企业房屋新开工面积为1257.1万平方米,同比下降29.2%。全市房屋竣工面积2042.2万平方米,同比增长5.4%。全市新建商品房销售面积为1122.6万平方米,同比增长7.9%。(中国企业新闻网)

1月23日,甘肃省酒泉市瓜州县最近出台了一系列公积金新政,涉及提取、贷款和缴存等方面。瓜州县将提高公积金贷款的最高额度,双方缴存职工首套房贷款最高额度为70万元,二套房贷款最高额度为60万元。瓜州县还延长了公积金贷款期限至30年,并开通了异地购房本地贷款业务。(观点网)

1月24日，中国人民银行宣布将于2月5日下调存款准备金率0.5个百分点，向市场提供长期流动性约1万亿元。证监会副主席王建军回应股市波动：保护中小投资者合法权益是重中之重。个人养老金制度将推进全面实施。（中国证券报）

1月24日，苏州工业园区推出“卖旧买新”购房契税补贴政策。2023年1月1日至12月31日期间出售自有住房的购房家庭，在政策实施后的指定时间内购置新建商品住房，将获得不同比例的新房契税补贴。在政策实施之日至2024年3月31日、4月1日至6月30日以及7月1日至12月31日期间购房的家庭，将分别获得100%、80%和50%的契税补贴。（观点网）

1月24日，重庆市政府对房产税政策进行了调整，对房产税从税率、免税面积、计税依据等方面进行了优化，建筑面积未超过180平方米的高档住房无需再缴房产税。这一调整意味着，在重庆市范围内，个人新购的独栋商品住宅和高档住房的免税面积将增加，从而减轻了部分购房者的税负。（每日经济新闻）

1月24日，广东省汕尾市发布了《关于进一步优化汕尾市住房公积金使用政策促进房地产业平稳健康发展的通知》。内容为支持多子女家庭使用住房公积金，生育、抚养二孩及以上的家庭在汕尾市行政区域内申请住房公积金贷款购买自住住房的，贷款额度可按现行最高贷款额度上浮20%。同时，对于在汕尾市行政区域内无自有住房且租赁住房的这类多子女家庭，每月租房提取的最高额度也可上浮20%。（观点网）

1月24日，中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》。明确2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，除发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外，还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。依法合规开展经营性物业贷款业务，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。（华尔街见闻）

1月24日，中山市住房公积金管理中心发布《关于推进住房公积金深中融合发展的通知》。中山将推动深中两地住房公积金政策协同。中山缴存职工购买深圳住房时，可享受与中山本地购房相同的住房公积金提取待遇。深圳和中山的缴存职工在办理深圳住房公积金业务时，可在中山住房公积金各办事处及驻行政服务中心的“深中办事专窗”享受优先办理的绿色通道服务；缴存职工还可以在对方城市的住房公积金中心通过“跨省通办”办理包括购房提取、退休提取、租房提取在内的20项业务。（观点网）

1月25日，国务院新闻办公室举行新闻发布会，国家金融监督管理总局副局长肖远企介绍金融服务经济社会高质量发展有关情况并释放出重要信号。房地产产业链条长、涉及面广，对国民经济具有重要影响，金融业责无旁贷，必须大力支持；保持房地产信贷整体稳定，满足合理融资需求；将召开相关工作部署会，更加精准支持房地产项目合理融资需求。（华尔街见闻）

1月25日，重庆出台八条措施调整优化房地产政策。分别为实施购房补贴、支持买新卖旧改善购房、优化多子女家庭住房套数认定标准、进一步加大住房公积金支持力度、促进非住宅销售利用、进一步加大金融支持力度、支持提升商品住宅品质以及优化地块容积率计算标准。（重庆日报）

1月25日,福建福清市宣布,将安排6000万元用于补贴购买一手房的自然人。补贴对象是在福清市购买一手商品房(包括住宅、办公和商业用途)的自然人。补贴标准按照房屋面积计算,每平方米将获得300元的政府财政补贴。单套商品房的最高补贴面积不得超过300平方米。补贴的领取顺序将根据缴纳契税的时间先后确定。(观点网)

1月26日,金融监管总局召开会议,部署推动落实城市房地产融资协调机制相关工作。会议指出,党中央、国务院高度重视房地产市场平稳健康发展。会议强调,金融机构要高度重视,加强组织领导,建立内部机制,明确工作规则。会议要求,各监管局要积极参与协调机制,主动配合地方政府和住建部门,稳妥有序开展相关工作,共同推动协调机制落地见效,促进房地产市场平稳健康发展。(观点网)

1月27日,广州市人民政府办公厅发布关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知在限购区域范围内,购买建筑面积120平方米以上(不含120平方米)住房,不纳入限购范围。在限购区域范围内,居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的,或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的,购买住房时相应核减家庭住房套数。(观点网)

3.2 公司动态跟踪

南京高科:公司发布2023年第4季度房地产业务主要经营数据公告。2023年,公司无新增房地产项目储备。1-12月,公司房地产业务实现合同销售面积25.47万平方米,同比增加48.60%,实现权益合同销售面积20.64万平方米,同比增加50.44%;实现合同销售金额19.14亿元,同比增加63.18%,实现权益合同销售金额16.89亿元,同比增加69.30%。

凤凰股份:公司发布2023年第四季度房地产经营情况简报。2023年10-12月:公司无新增房地产土地储备,无新开工面积,无竣工面积。公司商品房合同销售面积8627.15平方米,较上年同期增加5.74%;商品房合同销售金额29835.53万元,较上年同期增加194.55%。公司的租赁收入为724.17万元,较上年同期增加123.59%。

光明地产:发布公司所属国有土地使用权被收购储备的完成公告。公司全资申宏公司所使用的位于上海市杨浦区军工路461号的地籍编号为长白街道226街坊7/1、8、9丘(下称“地块1”)和地籍编号为长白街道226街坊6/1丘(下称“地块2”)两地块的国有土地使用权,两地块合计土地面积为2.89万平方米,合计补偿金额为5.04亿元。其中,地块1的土地面积为2.37万平方米,地块1上的建筑物3.94万平方米,补偿金额为4.14亿元,地块2的土地面积为5147平方米,补偿金额为0.9亿元。

华侨城A:发布注销回购股份并减少注册资本的公告。为进一步维护投资者利益,结合市场情况及公司实际情况,董事会拟将存放于回购专用证券账户的全部股份1.64亿股予以注销并相应减少注册资本。注销完成后公司总股本由82.02亿股变更为80.38亿股,注册资本也相应由人民币82.02亿元变更为人民币80.38亿元。

中交地产:1)公司发布为项目公司提供担保额度的公告。根据各项目的实际情况,公司拟在2024年度新增担保额度总计201.52亿元,其中为合并报表范围内公司新增担保额度185.21亿元,为联营或合营公司新增担保额度16.32亿元,担保方式包括连带责任保证、股权质押、资产抵押等,担保额度使用有效期限为股东大会审议通过本项议案之日起至2024年12月31日。2)公司发布为项目公司提供财务资助额度的公告。公司为开展房地产业务

而成立、合并报表范围外或者合并报表范围内但公司所占权益比例不超过 50% 的项目公司新增财务资助额度不超过 16 亿元（未超过公司最近一期经审计归母净资产的 50%），对单个被资助对象的资助额度不超过 3.2 亿万元（未超过公司最近一期经审计归母净资产的 10%）。

深振业 A：公司发布关于变更法定代表人并换领营业执照的公告。公司于 2024 年 1 月 12 日召开第十届董事会 2024 年第一次会议，审议通过了《关于选举公司第十届董事会董事长的议案》，选举宋扬先生为公司第十届董事会董事长。根据《公司章程》的有关规定，公司董事长为法定代表人。公司已于近期完成法定代表人工商变更登记，并换领了新的《营业执照》，原法定代表人为赵宏伟，现法定代表人为宋扬。

电子城：公司发布关于董事长辞职的公告。公司收到董事长潘金峰先生递交的书面辞职报告，潘金峰先生因工作安排原因，申请辞去公司第十二届董事会董事长、董事及董事会战略委员会委员、提名委员会委员职务。潘金峰先生辞职后将不再担任公司任何职务。潘金峰先生的辞职未导致公司董事会成员人数低于法定最低人数，不会影响公司董事会的正常运行，其递交的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

南国置业：公司发布拟变更公司独立董事的公告。公司董事会于近日收到独立董事蒋大兴先生的书面辞职报告。蒋大兴先生因个人原因辞去公司独立董事及董事会专门委员会相关职务。经公司董事会提名与薪酬考核委员会审核，公司董事会同意提名廖奕先生（简历附后）为公司第六届董事会独立董事候选人，同时担任董事会相关专门委员会职务。该议案尚需提交公司股东大会审议表决，独立董事任期自股东大会审议通过之日起至第六届董事会任期届满之日止。

保利发展：1) 公司发布 2024 年度第一期中期票据发行结果公告。公司近日成功发行 2024 年度第一期中期票据，其中品种一（证券代码：102480267，证券简称：24 保利发展 MTN001A）为 3 年期，发行利率为 3%，实际发行总额为 20 亿元；品种二品种二（证券代码：102480268，证券简称：24 保利发展 MTN001B）为 5 年期，发行利率为 3.2%，实际发行总额为 5 亿元。2) 公司发布关于实际控制人增持计划进展的公告。截至 2024 年 1 月 22 日，公司实际控制人保利集团计划自 2023 年 12 月 12 日起 12 个月内通过集中竞价交易方式增持公司 A 股股份，增持总金额不低于人民币 2.5 亿元，不超过人民币 5 亿元。根据增持计划，保利集团已累计增持公司 A 股股份 2140 万股，占公司总股本的 0.18%，累计增持金额为人民币 2.01 亿元，已达到增持计划金额下限的 80.25%。

城建发展：公司发布 2024 年度第一期中期票据发行情况公告。近日，公司向交易商协会申请注册发行不超过 65 亿元人民币的中期票据，发行了 2024 年度第一期中期票据（简称：24 京城投 MTN001，代码：102480295），发行金额 15 亿元，期限 3+2 年期，票面利率为 3.08%，计息方式为按年付息，起息日为 2024 年 1 月 24 日。

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 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		
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E
600048.SH	保利发展	9.91	买入	1.53	1.82	2.01	9.9	5.4	4.9
001979.SZ	招商蛇口	9.16	买入	0.47	0.73	0.87	22.9	12.5	10.5
000002.SZ	万科 A	10.20	买入	1.90	1.96	2.05	9.4	5.2	5.0
002244.SZ	滨江集团	7.28	买入	1.20	1.44	1.71	7.3	5.1	4.3
600325.SH	华发股份	7.18	买入	1.22	1.37	1.49	7.4	5.2	4.8
600266.SH	城建发展	4.67	买入	-0.41	0.46	0.58	-11.3	10.2	8.1
600153.SH	建发股份	10.33	买入	2.09	2.45	2.76	6.5	4.2	3.7
002314.SZ	南山控股	2.99	买入	0.25	0.30	0.34	15.2	10.0	8.8
000090.SZ	天健集团	4.77	买入	1.04	1.17	1.29	5.2	4.1	3.7
1109.HK	华润置地	21.99	买入	3.94	4.20	4.54	8.1	5.2	4.8
1209.HK	华润万象生活	21.22	买入	0.97	1.24	1.53	36.6	17.1	13.9
2669.HK	中海物业	4.89	买入	0.36	0.46	0.58	21.0	10.6	8.4

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2024 年 1 月 26 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
