

标配（维持）

房地产行业双周报（2024/01/22-2024/02/04）

多地房地产项目“白名单”落地，广州限购放开，政策利好不断

2024年02月04日

投资要点：

■ **行情回顾：**截至2月2日，申万房地产板块近两周下跌3.58%，跑输沪深300指数0.82个百分点，在申万31个行业中排名第9位；近一月下跌8.95%；本年累计下跌10.71%。SW二级房地产板块方面，近两周SW房地产开发下跌3.17%，SW房地产服务下跌14.49%。

房地产个股涨跌情况：浦东金桥、光大嘉宝、光明地产、亚通股份、中交地产近两周涨幅居前；浦东金桥、沙河股份、光明地产、光大嘉宝、中华企业近一个月涨幅居前；浦东金桥、沙河股份、光大嘉宝、光明地产、亚通股份年内涨幅居前。中天服务、万业企业、皇庭国际、春兰股份、新大正近两周跌幅居前。

房地产板块本周估值：截至2024年2月2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3.58%，出现先升后降走势，在申万一级行业板块中涨幅排名第9位，对比上两周相对抗跌；而今年以来累计跌幅也达10.71%，排名第10位。板块整体走势仍较弱，超跌明显。

1月26日，住建部在城市房地产融资协调机制部署会上强调，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。第一批可以给予融资支持的房地产项目名单有望在1月底前落地并争取贷款。

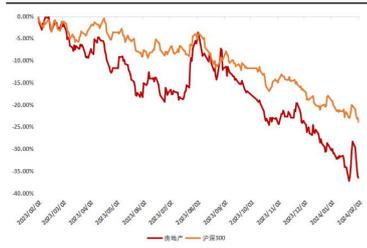
据消息，目前，广西南宁市已建立房地产融资协调机制，并向当地金融机构推送了第一批107个房地产项目“白名单”。重庆市也已筛选出首批314个房地产项目，形成“白名单”。截止31日已有南宁、重庆、昆明等多地的房地产项目“白名单”落地。从项目层面落地给与融资支持，对于银行来说风险更为可控，将进一步提升银行对房地产的融资支持力度及放款速度，从而能提升行业供给侧及增强“保交付”能力，改善行业基本面。

另一方面，广州及苏州放开限购，上海也放宽非户籍人士的限购，相信后续更多一二线城市及其他热点城市进一步因城施策，出台力度较大的房地产优化政策值得期待，将有利于提升购房需求及信心。

板块及个股在2023年以及2024年一月份深度调整之后，当前整体估值便宜，已经反应未来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年相信行业整体业绩将持续

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

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。

修复回升，也将对股价有一定的支撑作用。在房地产优化政策持续细化并加码，进一步加快落地之下，相信行业供需侧基本面将逐步得到改善。行业当前整体PB估值低，安全性较高。在经历近几年大规模洗牌出清后，行业竞争格局更优。而剩下之优秀房企更能抓住机遇提升市占率及提升业绩，享受估值重估机会。

建议关注经营稳健的头部央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..... | 8 |
| 五、本周观点..... | 9 |
| 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 02 月 2 日）..... | 4 |
| 图 2：申万房地产板块近一年市盈率水平（截至 2024 年 02 月 2 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 02 月 2 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 02 月 2 日）..... | 7 |

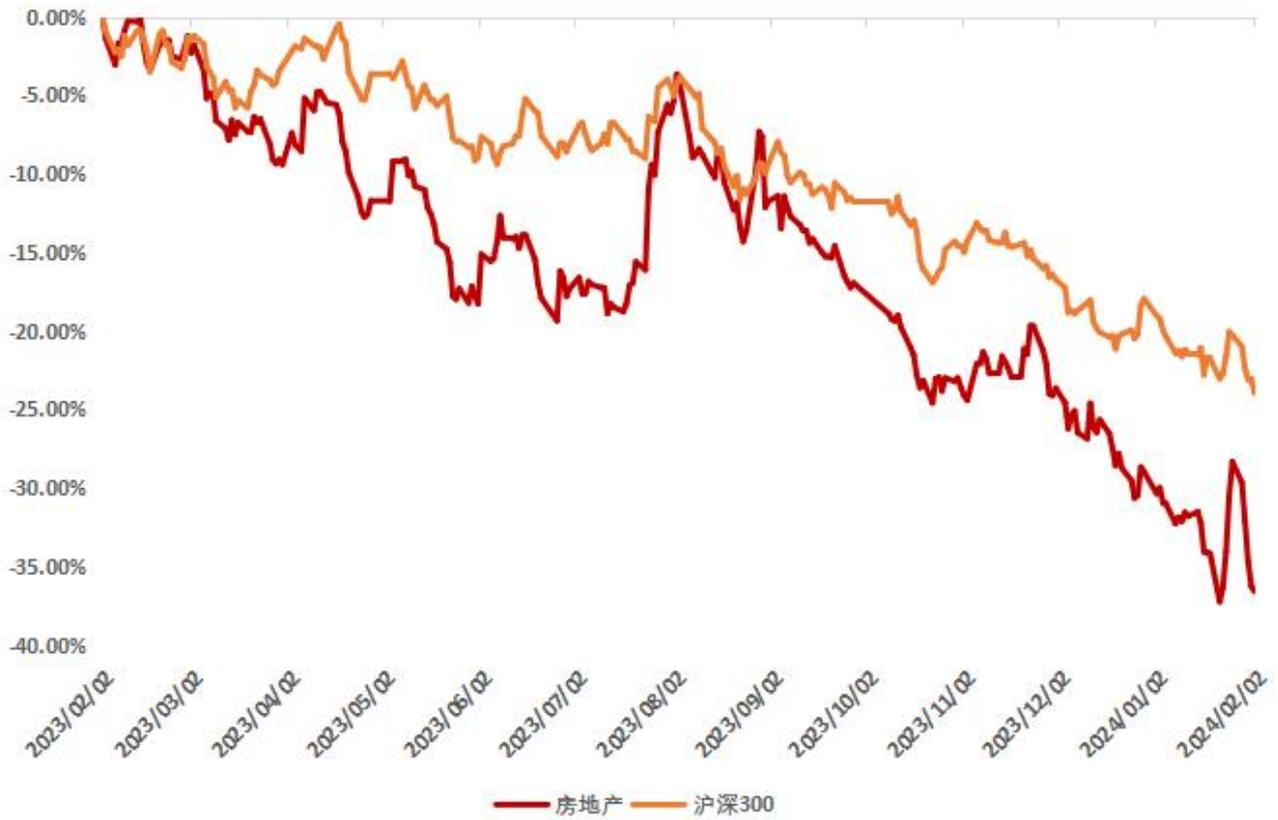
表格目录

| | |
|---------------------------------------------------|---|
| 表 1：申万 31 个行业涨跌幅情况（单位：%）（截至 2024 年 02 月 2 日）..... | 4 |
| 表 2：申万房地产二级子行业涨跌幅情况（%）（截至 2024 年 02 月 2 日）..... | 5 |
| 表 3：申万房地产行业涨幅前十的公司（单位：%）（截至 2024 年 02 月 2 日）..... | 5 |
| 表 4：申万房地产行业跌幅前十的公司（单位：%）（截至 2024 年 02 月 2 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 02 月 2 日）..... | 6 |
| 表 6：建议关注标的推荐理由..... | 9 |

一、行情回顾

截至 2 月 2 日，申万房地产板块近两周下跌 3.58%，跑输沪深 300 指数 0.82 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 9 位；近一月下跌 8.95%；本年累计下跌 10.71%。SW 二级房地产板块方面，近两周 SW 房地产开发下跌 3.17%，SW 房地产服务下跌 14.49%。

图 1：申万房地产行业过去一年行情走势（截至 2024 年 02 月 2 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 02 月 2 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 | 801780.SL | 银行(申万) | 3.82 | 6.74 | 5.59 |
| 2 | 801950.SL | 煤炭(申万) | 3.74 | 1.47 | 4.89 |
| 3 | 801960.SL | 石油石化(申万) | -0.30 | -5.37 | -4.64 |
| 4 | 801790.SL | 非银金融(申万) | -0.42 | -4.54 | -5.77 |
| 5 | 801160.SL | 公用事业(申万) | -1.59 | -5.12 | -3.61 |
| 6 | 801110.SL | 家用电器(申万) | -1.90 | -2.07 | -2.72 |
| 7 | 801040.SL | 钢铁(申万) | -3.47 | -10.20 | -9.49 |
| 8 | 801720.SL | 建筑装饰(申万) | -3.48 | -8.05 | -8.19 |
| 9 | 801180.SL | 房地产(申万) | -3.58 | -8.95 | -10.71 |
| 10 | 801170.SL | 交通运输(申万) | -4.16 | -5.58 | -5.09 |
| 11 | 801120.SL | 食品饮料(申万) | -4.79 | -8.78 | -10.89 |

| | | | | | |
|----|-----------|----------|--------|--------|--------|
| 12 | 801010.SL | 农林牧渔(申万) | -7.17 | -14.77 | -14.35 |
| 13 | 801710.SL | 建筑材料(申万) | -7.17 | -11.43 | -11.58 |
| 14 | 801770.SL | 通信(申万) | -8.72 | -15.09 | -16.35 |
| 15 | 801050.SL | 有色金属(申万) | -9.11 | -15.15 | -14.98 |
| 16 | 801760.SL | 传媒(申万) | -10.85 | -17.10 | -17.54 |
| 17 | 801880.SL | 汽车(申万) | -11.26 | -17.21 | -18.12 |
| 18 | 801740.SL | 国防军工(申万) | -11.72 | -24.39 | -24.00 |
| 19 | 801890.SL | 机械设备(申万) | -12.08 | -20.75 | -20.83 |
| 20 | 801200.SL | 商贸零售(申万) | -12.30 | -13.94 | -14.45 |
| 21 | 801970.SL | 环保(申万) | -12.42 | -18.79 | -17.73 |
| 22 | 801030.SL | 基础化工(申万) | -12.93 | -19.78 | -19.80 |
| 23 | 801130.SL | 纺织服饰(申万) | -13.12 | -14.09 | -13.35 |
| 24 | 801150.SL | 医药生物(申万) | -14.02 | -21.08 | -21.48 |
| 25 | 801750.SL | 计算机(申万) | -14.26 | -25.25 | -26.65 |
| 26 | 801210.SL | 社会服务(申万) | -14.28 | -18.79 | -18.76 |
| 27 | 801230.SL | 综合(申万) | -14.43 | -20.65 | -20.79 |
| 28 | 801140.SL | 轻工制造(申万) | -14.44 | -18.02 | -17.95 |
| 29 | 801730.SL | 电力设备(申万) | -15.12 | -18.21 | -19.56 |
| 30 | 801980.SL | 美容护理(申万) | -15.35 | -14.40 | -15.28 |
| 31 | 801080.SL | 电子(申万) | -15.71 | -25.01 | -26.25 |

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 02 月 2 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 | -3.17 | -8.49 | -34.22 |
| 2 | 801183.SL | 房地产服务 | -14.49 | -21.18 | -36.14 |

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，浦东金桥、光大嘉宝、光明地产、亚通股份、中交地产近两周涨幅居前；浦东金桥、沙河股份、光明地产、光大嘉宝、中华企业近一个月涨幅居前；浦东金桥、沙河股份、光大嘉宝、光明地产、亚通股份年内涨幅居前。

表 3：申万房地产行业涨幅前十的公司（单位：%）（截至 2024 年 02 月 2 日）

| 近两周涨幅前十 | | | 近一月涨幅前十 | | | 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 |
| 600639.SH | 浦东金桥 | 56.24 | 600639.SH | 浦东金桥 | 50.80 | 600639.SH | 浦东金桥 | 49.75 |
| 600622.SH | 光大嘉宝 | 16.05 | 000014.SZ | 沙河股份 | 10.60 | 000014.SZ | 沙河股份 | 13.71 |
| 600708.SH | 光明地产 | 13.59 | 600708.SH | 光明地产 | 8.84 | 600622.SH | 光大嘉宝 | 9.30 |
| 600692.SH | 亚通股份 | 12.63 | 600622.SH | 光大嘉宝 | 8.46 | 600708.SH | 光明地产 | 8.84 |
| 000736.SZ | 中交地产 | 10.22 | 600675.SH | 中华企业 | 7.92 | 600692.SH | 亚通股份 | 5.94 |
| 600675.SH | 中华企业 | 9.36 | 600692.SH | 亚通股份 | 4.93 | 600675.SH | 中华企业 | 3.81 |
| 600648.SH | 外高桥 | 6.08 | 000736.SZ | 中交地产 | 1.45 | 600647.SH | *ST 同达 | 1.37 |

| | | | | | | | | |
|-----------|------|------|-----------|-------|------|-----------|-------|------|
| 600048.SH | 保利发展 | 5.64 | 600648.SH | 外高桥 | 1.22 | 600648.SH | 外高桥 | 0.81 |
| 000014.SZ | 沙河股份 | 5.56 | 000671.SZ | ST阳光城 | 0.00 | 000736.SZ | 中交地产 | 0.20 |
| 000029.SZ | 深深房A | 5.20 | 000046.SZ | *ST泛海 | 0.00 | 000046.SZ | *ST泛海 | 0.00 |

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，中天服务、万业企业、皇庭国际、春兰股份、新大正近两周跌幅居前；万业企业、皇庭国际、中天服务、ST数源、新大正近一月跌幅居前；万业企业、皇庭国际、中天服务、大龙地产、中迪投资年内跌幅居前。

表 4：申万房地产行业跌幅前十的公司（单位：%）（截至 2024 年 02 月 2 日）

| 近两周涨幅前十 | | | 近一月涨幅前十 | | | 本年内涨幅前十 | | |
|-----------|------|--------|-----------|------|--------|-----------|------|--------|
| 002188.SZ | 中天服务 | -25.08 | 600641.SH | 万业企业 | -36.94 | 600641.SH | 万业企业 | -36.79 |
| 600641.SH | 万业企业 | -23.76 | 000056.SZ | 皇庭国际 | -31.71 | 000056.SZ | 皇庭国际 | -31.89 |
| 000056.SZ | 皇庭国际 | -22.46 | 002188.SZ | 中天服务 | -31.48 | 002188.SZ | 中天服务 | -30.55 |
| 600854.SH | 春兰股份 | -22.31 | 000909.SZ | ST数源 | -26.10 | 600159.SH | 大龙地产 | -26.92 |
| 002968.SZ | 新大正 | -21.82 | 002968.SZ | 新大正 | -25.79 | 000609.SZ | 中迪投资 | -26.28 |
| 600246.SH | 万通发展 | -20.07 | 600246.SH | 万通发展 | -25.73 | 600246.SH | 万通发展 | -25.73 |
| 603506.SH | 南都物业 | -19.85 | 600854.SH | 春兰股份 | -24.91 | 600223.SH | 福瑞达 | -25.44 |
| 600223.SH | 福瑞达 | -19.69 | 603506.SH | 南都物业 | -24.57 | 002968.SZ | 新大正 | -25.26 |
| 600565.SH | 迪马股份 | -18.79 | 000609.SZ | 中迪投资 | -23.63 | 000909.SZ | ST数源 | -24.96 |
| 000608.SZ | 阳光股份 | -18.53 | 600223.SH | 福瑞达 | -23.62 | 600773.SH | 西藏城投 | -24.18 |

资料来源：iFind、东莞证券研究所

二、板块估值

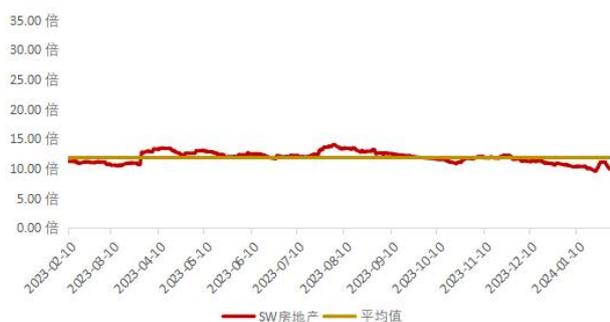
截至 2024 年 2 月 2 日，SW 房地产板块整体 PE（TTM）为 10 倍，目前板块估值处于近一年平均估值之下。

表 5：申万房地产板块估值及细分板块估值情况（截至 2024 年 02 月 2 日）

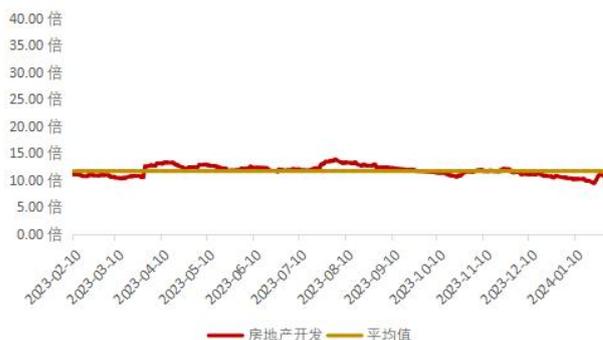
| 代码 | 板块名称 | 截至日估值 (倍) | 近一年平均值 (倍) | 近一年最大值 (倍) | 近一年最小值 (倍) | 当前估值距近一 年平均价值差距 | 当前估值距近一年 最大值差距 | 当前估值距近一 年最小值差距 |
|-----------|-------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| 801180.SL | 房地产 | 9.92 | 11.83 | 14.01 | 9.58 | -16.17% | -29.22% | 3.55% |
| 801181.SL | 房地产开发 | 9.82 | 11.67 | 13.83 | 9.47 | -15.80% | -28.99% | 3.79% |
| 801183.SL | 房地产服务 | 17.01 | 24.90 | 32.83 | 17.01 | -31.68% | -48.18% | 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 02 月 2 日）
图 3：申万房地产开发板块近一年市盈率水平（截至 2024 年 02 月 2 日）

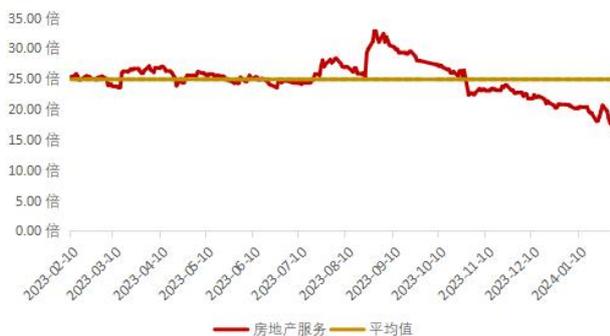


资料来源：iFind，东莞证券研究所



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 02 月 2 日）



资料来源：iFind，东莞证券研究所

三、行业新闻

1. 近期监管部门明确，纳入城中村改造、保障房建设的城市扩围，由城区常住人口超过 300 万的城市分别扩围至省会城市或城区常住人口超过 200 万的城市，省会城市或城区常住人口超过 100 万的城市。按照相关指标推算，纳入城中村改造、保障房建设的城市将由 35 个分别扩大至 52 个、106 个。
2. 重庆市住房领导小组出台《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》。其中提到，实施购房补贴，原则上从 1 月 1 日至 3 月 31 日，在重庆中心城区新购商品房(含车库)或存量住房(均以网签备案时间为准)并完成契税缴纳的，由中心城区各区政府(管委会)以现金、消费券等形式，按照购房契税 50%—100%的比例或按套给予补贴。
3. 今年以来，已有多地继续下调首套房贷利率，截至 1 月中旬，百城中 60 城首套房贷利率已进入“3 时代”。此外，多地陆续下调甚至取消首套房贷利率下限。
4. 住房和城乡建设部 1 月 26 日上午召开城市房地产融资协调机制部署会，会议要求，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。

5. 住建部召开城市房地产融资协调机制部署会。会议指出，城市房地产融资协调机制加快落地见效，第一批项目“白名单”预计将于1月底前落地并争取贷款。

6. 广州市人民政府办公厅27日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。随后广州市住房和城乡建设局发布政策解读文件，名下已有的建筑面积120平方米以上住房，不计入名下已拥有住房套数核算。

7. 据新华社，中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰29日在京出席部署走访上市公司工作、推动上市公司高质量发展全国视频会议。何立峰还对房地产融资工作提出要求，强调各地要抓紧建立并高效运转城市房地产融资协调机制，尽快推动房地产融资具体项目落实，坚决防止出现新的违规挪用预售资金情况。

8. 记者从住房和城乡建设部和金融监管总局获悉，住房和城乡建设部、金融监管总局召开城市房地产融资协调机制部署会后，各地迅速行动、抓紧落实。目前，广西南宁市已建立房地产融资协调机制，并向当地金融机构推送了第一批107个房地产项目“白名单”。“白名单”中的北投荷院项目已获得民生银行南宁分行3.3亿元开发贷款。

9. 据上海房管局，截至购房之日，在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域(崇明区除外)限购1套住房(含新建商品住房和二手住房)。

10. 1月30日，网传苏州全面取消限购，买房不再限面积及套数。对此，苏州市住房和城乡建设局工作人员表示，购买新房、二手房不做购房资格审核，新房限售政策仍为两年。苏州市房产交易中心工作人员也表示，“从今天开始，不再审查套数，也不看购房资格。”

11. 据中证报，近日，备受市场关注的房地产项目“白名单”有新进展。截至1月31日，已有南宁、重庆、昆明等多地的房地产项目“白名单”落地。

四、公司新闻

1. 保利发展表示，拟将未来三年的分红比例升至40%，其中，2024-2025年分红率提高1倍。
2. 近期，多家大型房企出售旗下资产以换取现金流。例如，万达接连转让旗下多个万达广场项目，融创出售旗下酒店和文旅项目，碧桂园挂牌转让多项资产。
3. 绿地集团回应“强迫员工买公司股票”传闻称，近年来，多重因素的叠加影响下，房地产行业步入调整周期，因此包括绿地在内的众多企业，股价均出现大幅回调。在这种大的背景下，绿地员工持股的改革实践，客观上面临一些新的情况。对于部

分离职工反映的持股相关问题，公司高度重视，全力妥善处理。

4. 中国恒大 1 月 29 日在港交所公告，香港法院作出公司清盘令及委任共同及各别清盘人，股票将继续停牌，直至另行通知。

五、本周观点

SW 房地产板块近两周累计下跌 3.58%，出现先升后降走势，在申万一级行业板块中涨幅排名第 9 位，对比上两周相对抗跌；而今年以来累计跌幅也达 10.71%，排名第 10 位。板块整体走势仍较弱，超跌明显。

1 月 26 日，住建部在城市房地产融资协调机制部署会上强调，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。第一批可以给予融资支持的房地产项目名单有望在 1 月底前落地并争取贷款。

据消息，目前，广西南宁市已建立房地产融资协调机制，并向当地金融机构推送了第一批 107 个房地产项目“白名单”。重庆市也已筛选出首批 314 个房地产项目，形成“白名单”。截止 31 日已有南宁、重庆、昆明等多地的房地产项目“白名单”落地。从项目层面落地给与融资支持，对于银行来说风险更为可控，将进一步提升银行对房地产的融资支持力度及放款速度，从而能提升行业供给侧及增强“保交付”能力，改善行业基本面。

另一方面，广州及苏州放开限购，上海也放宽非户籍人士的限购，相信后续更多一二线城市及其他热点城市进一步因城施策，出台力度较大的房地产优化政策值得期待，将有利于提升购房需求及信心。

板块及个股在 2023 年以及 2024 年一月份深度调整之后，当前整体估值便宜，已经反应未来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 年相信行业整体业绩将持续修复回升，也将对股价有一定的支撑作用。在房地产优化政策持续细化并加码，进一步加快落地之下，相信行业供需侧基本面将逐步得到改善。行业当前整体 PB 估值低，安全性较高。在经历近几年大规模洗牌出清后，行业竞争格局更优。而剩下之优秀房企更能抓住机遇提升市占率及提升业绩，享受估值重估机会。

建议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。

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