



百强房企销售同比-36%，上海苏州放松限购

投资要点

- 1月百强房企销售金额同比-36.0%，环比-46.5%。**根据克而瑞数据监测，2024年1月百强房企全口径销售金额2554.8亿元，同比-36.0%，环比-46.5%，全口径面积1445.4万方，同比-39.8%，环比-43.0%，单月规模创近年新低。新房市场季节性回落，新房供求两淡，重点30城供应环比-47%，同比+16%，成交同环比齐跌，一线城市表现略好于二三线。具体来看，一线城市成交同环比降幅分别为22%和38%，二三线城市成交同环比降幅分别为18%和44%。各梯队门槛进一步降低，TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低32.7%至72.4亿元，TOP30和TOP50门槛分别同比降低38.1%和38.5%至16.6亿元和9.6亿元，TOP100门槛降低21.7%至3.7亿元。从克而瑞榜单来看，1月单月销售同比表现较好的房企包括：华侨城(+10%)、首开(+7%)、联发(+0%)、信达(-6%)、联发(-6%)、滨江(-14%)。
- 土地成交面积同比下降6%，平均溢价率小幅回升。**截止1月25日，全国300城土地供应量3237万平方米，为2019年来新低。全国300城经营性土地总成交4206万平方米，同比下降6%，土地成交总价1003亿元，同比增长19%。市场热度方面，1月份重点城市平均溢价率上升0.2pp至3.7%，受益于12月以来地方政府土地限价松绑，杭州、长沙、湖州等城市平均溢价率均突破10%。1月流拍率环比上升8pp至17%，主要由于三四线城市年末密集供应。
- 百强拿地尚未开启，城投拿地占比近四成。**据克而瑞统计，截至1月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为2247亿元、801亿元和2161万平方米，同比涨幅分别为28%、51%和28%，主要由于去年1月份恰逢春节假期投资较为停滞。目前多数核心城市集中供地尚未启动，仅有不到11家百强房企有土储入账。拿地金额TOP100中城投占比近半，拿地金额占百强总金额比例近40%。
- 上海苏州放松限购政策。**1月30日，苏州全面取消限购，买房不再限面积及套数，上海社保满5年的非沪籍居民可在外环外区域（崇明区除外）限购1套住房，放开非户籍单身购房限制。2023年下半年一线城市经历认房不认贷、下调首付比和房贷利率两轮政策放松，但复苏效果偏弱。以上海为例，2023年上海新房累计成交金额6050亿元，成交套数79742套，同比下降11%，新政后效果边际回落。近期楼市利好政策密集释放，短期或能提振市场情绪，但销售恢复仍需进一步观察。
- 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)	10,957.89
流通市值(亿元)	10,521.16
行业市盈率TTM	11.5
沪深300市盈率TTM	10.5

相关研究

- 房地产行业周报(1.22-1.28)：房企融资连获政策支持，广州限购政策调整(2024-01-28)
- 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)
- 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)
- 房地产行业2024年投资策略：基本面延续筑底，两大工程助力高质量发展(2023-12-12)

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	8
4 投资建议	10
5 风险提示	11

图 目 录

图 1: 1月百强房企商品房销售金额同比-36%.....	1
图 2: 1月百强房企商品房销售面积同比-40%.....	1
图 3: 重点监测城市平均溢价率月度走势.....	2
图 4: 重点监测城市平均流拍率月度走势.....	2
图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	4
图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	4
图 7: 上周浦东金桥、亚通股份、雅戈尔等个股表现较好.....	4
图 8: 上周荣丰控股、阳光股份、国创高新等个股跌幅显著.....	4
图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	5
图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 9.24%.....	5
图 11: 上周表现强势的港股通内房股	5
图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股	5
图 13: 上周表现强势的物业股.....	6
图 14: 年初以来表现强势的物业股.....	6

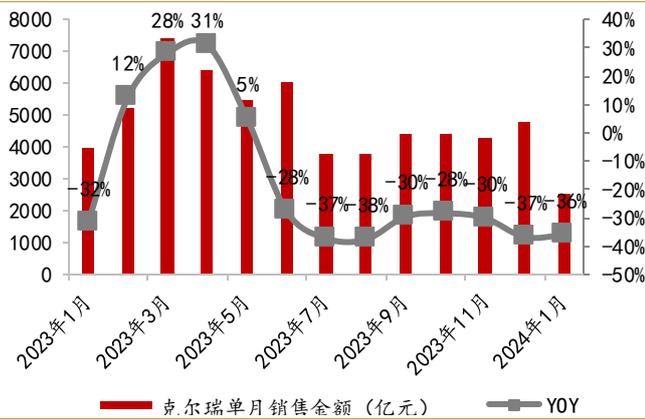
表 目 录

表 1: 2024 年 1 月重点房企销售排行榜.....	1
表 2: 2024 年 1 月中国房地产企业新增货值 TOP50.....	3
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

1 每周点评

1月百强房企销售金额同比-36.0%，环比-46.5%。根据克而瑞数据监测，2024年1月百强房企全口径销售金额 2554.8 亿元，同比-36.0%，环比-46.5%，全口径面积 1445.4 万方，同比-39.8%，环比-43.0%，单月规模创近年新低。新房市场季节性回落，新房供求两淡，重点 30 城供应环比-47%，同比+16%，成交同环比齐跌，一线城市表现略好于二三线。具体来看，一线城市成交同环比降幅分别为 22%和 38%，二三线城市成交同环比降幅分别为 18%和 44%。

图 1：1月百强房企商品房销售金额同比-36%



数据来源：克尔瑞，西南证券整理

图 2：1月百强房企商品房销售面积同比-40%



数据来源：克尔瑞，西南证券整理

各梯队销售门槛进一步降低。从房企表现来看，TOP10 房企销售操盘金额门槛同比降低 32.7%至 72.4 亿元，TOP30 和 TOP50 门槛分别同比降低 38.1%和 38.5%至 16.6 亿元和 9.6 亿元，TOP100 门槛降低 21.7%至 3.7 亿元。从克而瑞榜单来看，1月单月销售同比表现较好的房企包括：华侨城 (+10%)、首开 (+7%)、联发 (+0%)、信达 (-6%)、联发 (-6%)、滨江 (-14%)。

表 1：2024 年 1 月重点房企销售排行榜

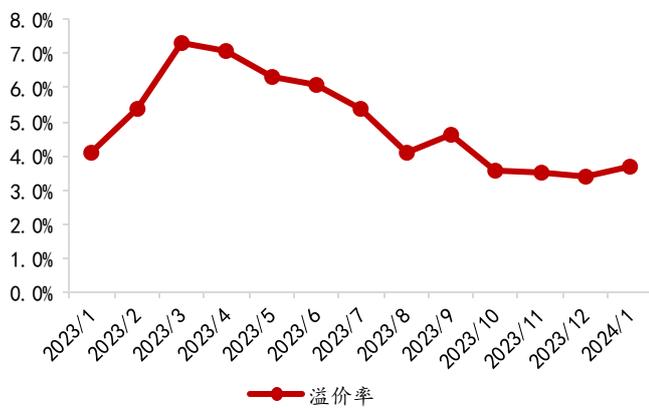
销售排名	企业简称	2024 年 1 月累计金额 (亿元)	2024 年 1 月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	保利发展	203	203	-31%	-31%	-19%
2	万科地产	193	193	-31%	-31%	-41%
3	招商蛇口	121	121	-23%	-23%	-47%
4	华润置地	114	114	-29%	-29%	-46%
5	中海地产	105	105	-16%	-16%	-54%
6	滨江集团	104	104	-14%	-14%	0%
7	建发房产	84	84	-22%	-22%	-67%
8	龙湖集团	78	78	-28%	-28%	-28%
9	绿城中国	78	78	-26%	-26%	-70%
10	碧桂园	76	76	-72%	-72%	71%
11	越秀地产	66	66	-25%	-25%	-32%
12	华发股份	65	65	-47%	-47%	35%

销售排名	企业简称	2024年1月累计 金额(亿元)	2024年1月单月 金额(亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
13	中国金茂	64	64	-36%	-36%	-30%
14	浦开集团	64	64	-	-	-
15	金地集团	55	55	-40%	-40%	-47%
16	绿地控股	45	45	-56%	-56%	-59%
17	旭辉集团	38	38	-25%	-25%	-29%
18	新城控股	37	37	-34%	-34%	-19%
19	融创中国	36	36	-49%	-49%	-34%
20	卓越集团	35	35	-31%	-31%	5%
21	美的置业	35	35	-46%	-46%	-17%
22	保利置业	33	33	-28%	-28%	7%
23	国贸地产	31	31	145%	145%	-36%
24	首开股份	30	30	7%	7%	-47%
25	中交房地产	24	24	-45%	-45%	-67%
26	中国铁建	21	21	-32%	-32%	-90%
27	世茂集团	21	21	-53%	-53%	-25%
28	联发集团	21	21	0%	0%	-51%
29	电建地产	21	21	-24%	-24%	-38%
30	中国恒大	20	20	-6%	-6%	-47%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

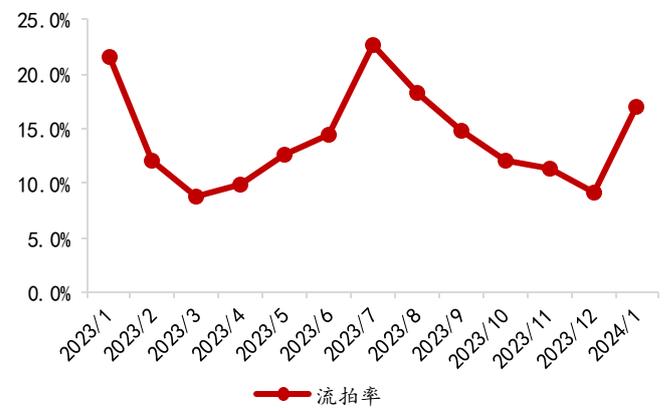
土地成交面积同比下降6%，平均溢价率小幅回升。截止1月25日，全国300城土地供应量3237万平方米，为2019年来新低。全国300城经营性土地总成交4206万平方米，同比下降6%，土地成交总价1003亿元，同比增长19%。市场热度方面，1月份重点城市平均溢价率上升0.2pp至3.7%，受益于12月以来地方政府土地限价松绑，杭州、长沙、湖州等城市平均溢价率均突破10%。1月流拍率环比上升8pp至17%，主要由于三四线城市年末密集供应。

图3: 重点监测城市平均溢价率月度走势



数据来源: CRIC, 西南证券整理

图4: 重点监测城市平均流拍率月度走势



数据来源: CRIC, 西南证券整理

百强拿地尚未开启，城投拿地占比近四成。据克而瑞统计，截至1月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为2247亿元、801亿元和2161万平方米，同比涨幅分别为28%、51%和28%，主要由于去年1月份恰逢春节假期投资较为停滞。目前多数核心城市集中供地尚未启动，仅有不到11家百强房企有土储入账。拿地金额TOP100中城投占比近半，拿地金额占百强总金额比例近40%。

表 2：2024 年 1 月中国房地产企业新增货值 TOP50

排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)	排名	企业名称	新增土地货值 (亿元)
1	招商蛇口	152.2	26	通盛投资	20.5
2	石家庄城建	102.0	27	永州城建	19.9
3	雄安城市发展	99.6	28	华润置地	19.2
4	中建信和	77.0	29	鄂州临空集团	17.9
5	京能置业	76.8	30	陕西建工	17.1
6	滨江集团	70.4	31	厦门文投集团	16.7
7	运达集团	62.3	32	万华盛泰房地产	16.4
8	城建集团	62.2	33	华雪文旅	16.3
9	绿城中国	61.0	34	咸阳恒泰置业	16.2
10	济南高新控股	59.4	35	正东兴承置业	16.1
11	苏高新集团	59.0	35	许昌城建	15.6
12	成都东部集团	55.7	37	臻成置业	15.0
13	中国铁建	54.3	38	嘉拓置业	14.8
14	湖南建投	53.0	39	广厦置业	14.7
15	中建壹品	44.6	40	迅鑫房地产	14.7
16	西安城投置业	40.6	41	罗田广源发展	14.5
17	郑州二七建设	34.8	42	郑州管城建设	14.1
18	瑞尊房地产	31.0	43	德福房地产	14.1
19	恒居置业	29.9	44	河南海义地产	13.9
20	山东高速置业	28.7	45	富嘉房地产	13.9
21	安康高新置业	26.0	46	同晖置业	13.9
22	国贸地产	24.8	47	中国金茂	13.4
23	绍兴文旅	24.7	48	西安幸福路开发建设	13.3
24	绍兴黄酒小镇	22.9	49	联强置业	13.2
25	建杭置业	22.1	50	当阳建投	13.2

数据来源：CRIC，西南证券整理

上海苏州放松限购政策。1月30日，苏州全面取消限购，买房不再限面积及套数，上海社保满5年的非沪籍居民可在外环外区域（崇明区除外）限购1套住房，放开非户籍单身购房限制。2023年下半年一线城市经历认房不认贷、下调首付比和房贷利率两轮政策放松，但复苏效果偏弱。以上海为例，2023年上海新房累计成交金额6050亿元，成交套数79742套，同比下降11%，新政后效果边际回落。近期楼市利好政策密集释放，短期或能提振市场情绪，但销售恢复仍需进一步观察。

2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现来看，上证指数下跌 6.19%，沪深 300 指数下跌 4.63%，创业板指数下跌 7.85%，万德全 A 上周交易额 3.78 万亿，环比减少 6.44%。从板块表现来看，银行、家用电器、食品饮料以及公用事业等板块表现较好。

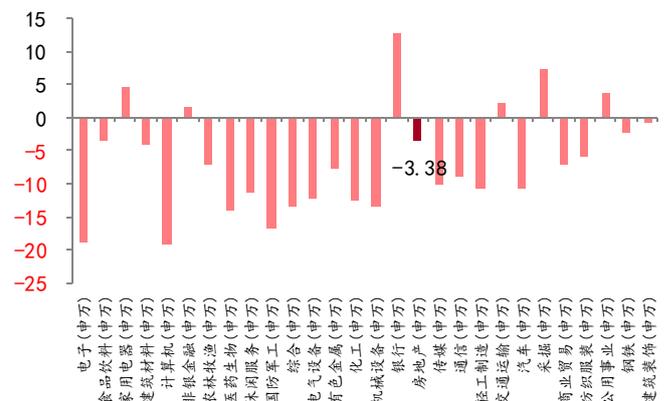
申万房地产板块上周下跌 11.52%，在所有申万一级行业中相对排名 16/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 10.71%，在所有申万一级行业中相对排名 8/28。上周申万地产板块交易额 983.28 亿，环比上涨 19.73%。

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

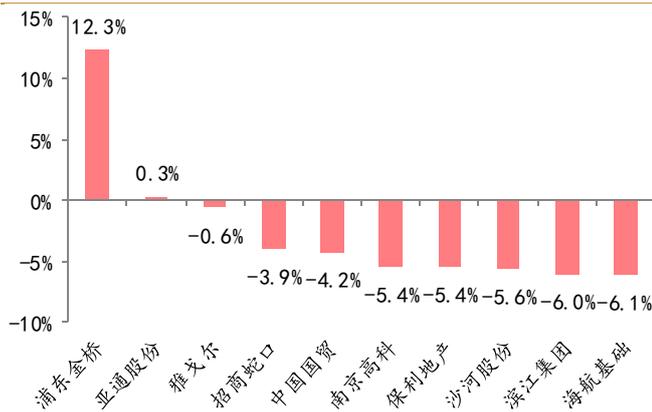
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind, 西南证券整理

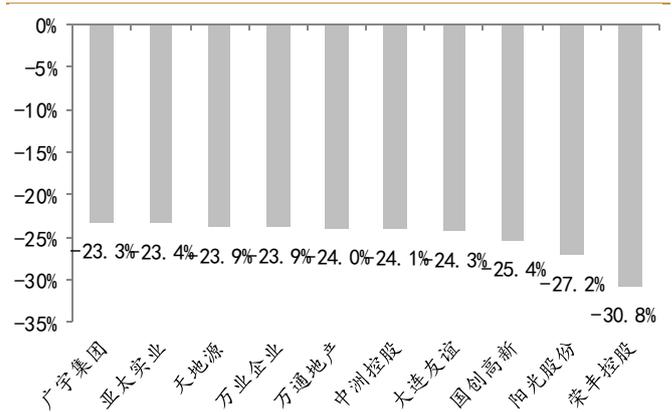
从个股涨跌幅来看，上周浦东金桥、亚通股份、雅戈尔等个股表现较好，荣丰控股、阳光股份、国创高新等个股跌幅显著。

图 7：上周浦东金桥、亚通股份、雅戈尔等个股表现较好



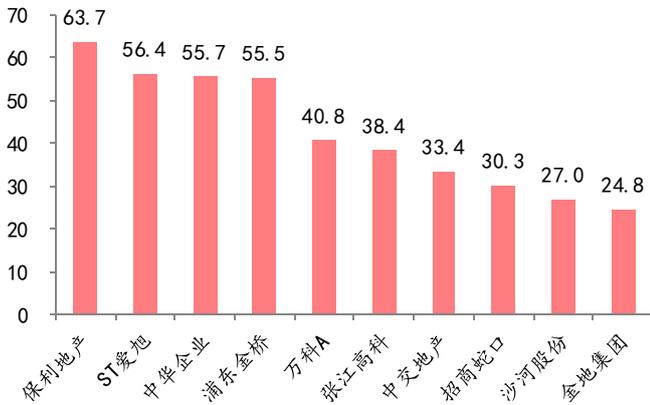
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 8：上周荣丰控股、阳光股份、国创高新等个股跌幅显著



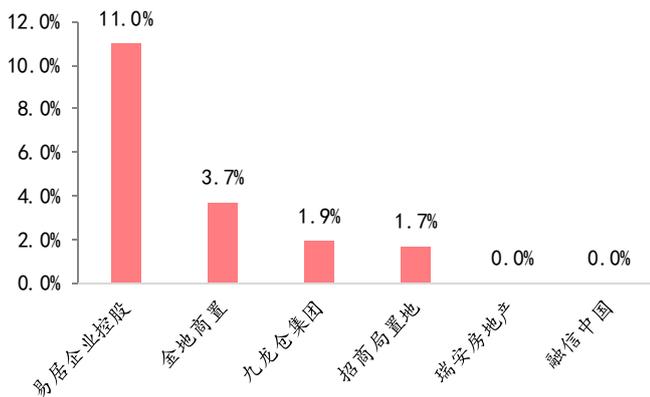
数据来源：Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看，上周保利地产、ST 爱旭、中华企业以及浦东金桥等排在行业前列，成交额均超过了 55 亿。其中保利地产和 ST 爱旭交易额合计 120.1 亿，占板块交易额比重为 11.26%。从年初累计涨幅来看，浦东金桥、沙河股份、光大嘉宝等涨幅居前，上涨个股数占比 9.24%。年初以来，荣丰控股、万业企业、皇庭国际等个股跌幅居前。

图 9：上周申万地产板块中交易额靠前个股（亿元）


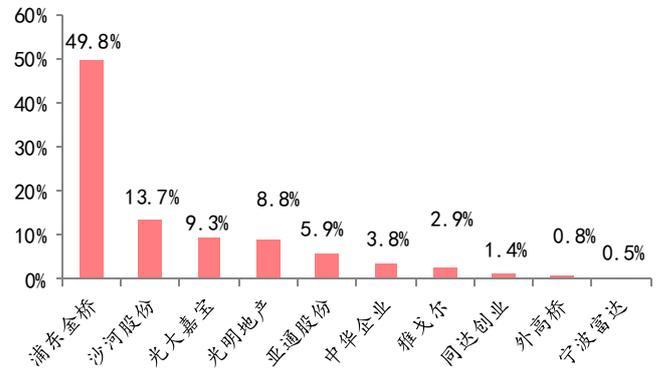
数据来源：Wind, 西南证券整理

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，易居企业控股、金地商置及九龙仓集团等个股位居涨幅前列。年初以来，建业地产、珠光控股及太阳城集团等个股表现强势。上周从成交金额来看，华润置地、龙湖集团、融创中国及中国海外发展均超过 9 亿元（人民币）。

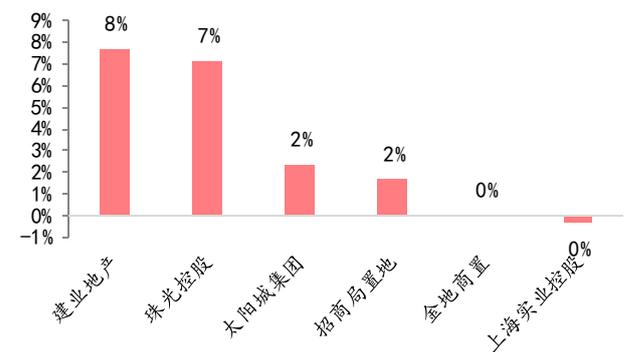
图 11：上周表现强势的港股通内房股


数据来源：Wind, 西南证券整理

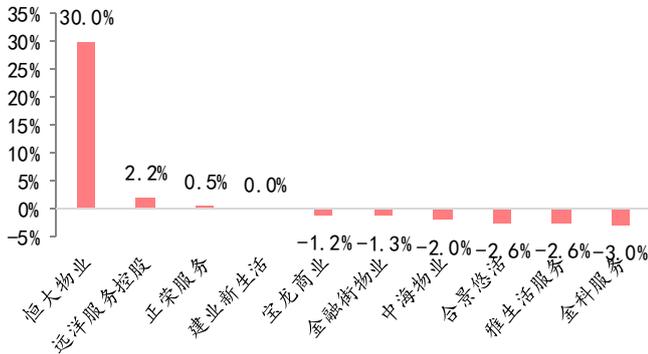
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周恒大物业、远洋服务控股、正荣服务股票上涨，而新大正、招商积余及永升生活服务个股跌幅靠前。从上周成交额来看，碧桂园服务、华润万象生活及招商积余超过 3.4 亿元（人民币）。

图 10：年初以来申万地产上涨个股占比为 9.24%


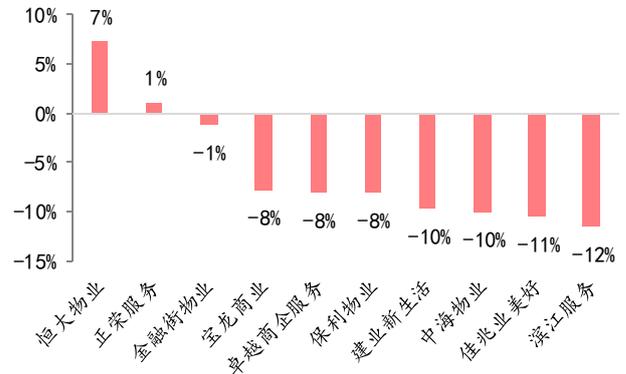
数据来源：Wind, 西南证券整理

图 12：年初以来表现强势的港股通内房股


数据来源：Wind, 西南证券整理

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

1月29日，在全省住房城乡建设工作会议上，福建省提出今年将全力抓好“安全、发展、保护、提升”四方面工作，全省计划开工改造老旧小区 23.38 万户，计划新建改造城镇污水管网上千公里，新建、改造提升公园绿地各 400 公顷，力争 2024 年底全省城市建成区可渗透面积比例达 38% 以上。还计划投资 467 亿元推进厦门、福州城中村改造。（闽南网）

1月29日，九江市制定了《九江市提取住房公积金支付购房首付款业务实施细则》。住房公积金缴存职工在九江市行政区域内购买一手房（房地产开发企业开发建设并出售的用于个人自住的住房）的，可向九江市住房公积金管理中心申请提取住房公积金个人账户存储余额支付购房首付款，提取金额不得超过《商品房认购协议》中注明的购房首付款。（九江发布）

1月29日，辽宁省政府印发《辽宁省推动经济稳中求进若干政策举措》提出，降低房地产市场交易成本。对一年内出售自有住房并购买新建商品住房的，可由购房地给予一定额度的购房补贴，卖旧买新时间不分先后；对新购或租赁（自持）存量非住宅商品房的，可采取购房补贴、租金补贴、降低相关交易费用等方式予以支持；对转让非住宅商品房的，可适当降低相关交易费用，具体实施细则由各市按实际情况制定。推动各市出台商业银行个人住房贷款转换为住房公积金贷款政策，鼓励采取顺位抵押等方式开展业务。（香港万得通讯社）

1月30日，苏州六大区全面放开一手房、二手房限售限购政策，即购房人不论户籍地、无需社保、不限套数及面积，皆可进行购买。调整后，苏州限购条件全面放开，昆山、太仓、常熟不限售，苏州六区、张家港新房取得不动产证起 2 年内不得转让，全区域二手房不再限制转让年限。购房以后，在取得房产证之后的家庭若有新出生人口（二孩及以上），出售新房时不受转让年限制约。（观点网）

1月30日，珠海市国资委已启动新一轮国企重组整合，计划将市属国企数量由13家减至10家。重组整合涉及多个重要领域，包括地产、交通和海产等。此次重组旨在通过强强联合提升企业竞争力，推动珠海市国企改革再提速。目前，重组整合工作已全面展开。（观点网）

1月30日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》，自1月31日起，在上海市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非上海市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房，以更好满足居民合理住房需求，促进区域职住平衡、产城融合。（中国证券报）

1月30日，南宁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。房地产项目“白名单”第一笔贷款也由此落地。（证券时报）

1月30日，重庆通过房地产融资协调机制，已梳理出第一批房地产项目“白名单”314个，融资需求约830亿元、涉及22家融资机构。项目“白名单”已向辖内大型银行、股份制银行、异地城商行、三家市属法人银行等28家主要银行推送。（证券时报）

1月30日，西安市高新区、浐灞生态区2个城中村改造项目获得国家开发银行陕西省分行全国首批城中村改造专项借款5亿元。西安市在专项借款申报过程中，提前布局谋划、加强顶层设计，迅速出台多项配套政策。同时积极对接中省争取支持，多层次协同配合、上下联动，集中优势资源，实现应报尽报。（香港万得通讯社）

1月31日，在贵阳市第十五届人民代表大会第四次会议上，政府工作报告明确了2024年的住房保障计划。该计划旨在完善保障性住房体系，建立租购并举制度。具体而言，贵阳市计划在2024年建设保障性租赁住房1.2万套，同时配售型保障性住房3600套。此举旨在帮助来筑青年人、引进人才、外来务工人员及低收入群体获得住房。（观点网）

1月31日，广东省住房城乡建设厅、国家金融监督管理总局广东监管局联合召开城市房地产融资协调机制工作部署视频会议，部署城市房地产融资协调机制有关工作。会议要求，有关城市要加快建立城市融资协调机制，明确机制职责、成员组成、责任分工，建立相关工作制度。广东省住房城乡建设厅将建立周调度、月通报制度，根据各地在项目信息平台上报送的信息情况，按周召开视频会议调度工作进展，每月书面通报工作进展和融资落实情况。（中国证券报）

1月31日，据甘肃省住房城乡建设工作会议消息，2024年甘肃大力发展保障性租赁住房，以存量房改建、改造为重点，推进企事业单位闲置住房、公寓转为保障性租赁住房，新筹集建设保障性租赁住房2.3万套。同时，实施公租房实物保障和货币补贴并举，对城镇户籍低保、低收入住房困难家庭依申请应保尽保，发放公租房租赁补贴3.4万户，筹集公租房500套，加快解决新市民、青年人、农民工等群体住房问题。（观点网）

1月31日，成都首批项目融资申报已完成第一批名单审核，共包含208家项目企业227个项目。成都住建局将进一步推动房地产企业和金融机构精准对接，拟在成都市房地产市场平稳健康领导小组下设专班，专项负责城市房地产融资协调机制，增加相关银行为成员单位，增加明确金融监管等部门的责任和任务分工。2月份将提出第二批清单的进度要求，组织企业申报、区（市）县住建部门初审，由协调机制及时统一向市域内金融机构、省住建厅、住建部推送。（证券时报）

1月31日,全国首批城中村改造专项借款已在多个超大特大城市落地,其中,政策性银行的专项借款成为主要筹资渠道。根据市场预测,本轮城中村改造所获专项借款或可达到千亿元级别。截至1月30日,至少有广州、南京、苏州、宁波、合肥、成都、石家庄、沈阳、贵阳、济南等10城官宣全省首笔城中村改造专项借款已在当地实施投放,涉及政策性银行包括国家开发银行、中国农业发展银行。资金主要用于项目前期工作、征收补偿安置、安置住房建设以及安置住房小区的配套基础设施建设等。(第一财经)

2月1日,自然资源部、国务院国资委、国家税务总局、国家金融监管总局联合发布通知,旨在提升不动产登记便利度,优化营商环境。通知要求进一步提升不动产登记便利度,促进营商环境优化,推动高质量发展。加快实现不动产登记全业务类型“网上可办”“网上好办”,提升转移登记、抵押登记等高频业务“全程网办”比例。加快推广不动产登记电子证书证明的社会化应用,逐步实现应用场景全覆盖。探索不动产权利人线上授权委托查询和利害关系人线上查询。打通上游相关业务环节,创新项目建设全生命周期以及土地转让和抵押阶段的登记服务,通过信息共享、并行办理,实现“交地即交证”。(观点网)

2月1日,南京市住房公积金管理中心已发布《南京市住房公积金贷款购买法拍房实施细则》。自2月1日起,符合条件的法拍房买受人可申请使用公积金贷款。该政策适用于南京市内各级人民法院组织的网络司法拍卖活动,涉及住房须满足相关贷款规定。符合贷款条件的买受人在未付清购房全款前,可向公积金中心申请贷款。(观点网)

2月2日,云南省住建系统正积极探索建立“人、房、地、钱”联动的新机制,以构建房地产发展的新模式。云南省正加速推进保交楼任务,并设立以城市为基础的房地产融资协调机制。同时,对商品房预售资金的监管也在优化中,旨在确保房地产市场的平稳健康发展。(观点网)

3.2 公司动态跟踪

华发股份:发布关于2023年度生产经营情况的公告。公司2023年实现签约金额1,259.9亿元,同比增长4.8%,签约面积399.4万平方米,同比下降0.4%。2023年度,公司通过公开竞拍、合作开发等方式新增23宗土地项目,建筑面积共计496.8万平方米。

绿地控股:1)发布2023年第四季度基建业务经营情况简报。公司2023年第四季度实现销售金额756.7亿元,同比下降-38.73%。公司2023年累计实现销售金额2874.4亿元,同比下降40.89%。2)发布2023年年度业绩预告。公司2023年归母净利润为-70亿元至-90亿元,与上年同期相比,将出现亏损。3)发布新增房地产项目情况简报。公司新增江苏南通海门CR23033地块项目,该地块位于海永镇海启路西、沿江路北侧,项目用地面积约16.60万平方米,容积率1.02,计容建筑面积约16.94万平方米,土地用途为商住用地,总地价6.03亿元。公司拥有该项目60%权益。

金地集团:发布2023年年度业绩预告。公司2023年归母净利润为7.5亿元到9.0亿元,同比减少85.26%-87.72%。

华侨城A:发布2023年业绩预告。公司2023年归母净利润为-51亿元到-72亿元,比上年同期上升33.98%-53.23%。

美的置业:发布关于间接全资附属公司公开发行中期票据的公告。公司间接全资附属公司美的置业集团有限公司近日发行2024年度第一期中期票据为2年期,发行利率为4.96%。

实际发行总额为 14.4 亿元。

新大正：1) 发布 2023 年度业绩预告。公司 2023 年实现营业收入 31 亿元至 32 亿元，同比增长约 19.32%-23.17%。归母净利润为 1.55 亿元至 1.65 亿元，同比下降 11.13%-16.52%。2) 发布关于股份回购进展情况的公告。公司回购公司股份 71 万股，占公司总股本的 0.31%，其中，最高成交价为 13.68 元/股，最低成交价为 10.02 元/股。3) 发布关于部分董事、高管增持公司股份计划的进展公告。公司部分董事、高管人员合计增持公司股份 81.27 万股，占公司总股本的 0.36%。

城建发展：1) 发布 2023 年年度业绩预盈公告。公司 2023 年归母净利润为 4.7 亿元至 7.0 亿元，与上年同期相比，将实现扭亏为盈。2) 发布关于首次回购股份注销实施的公告。目前公司已向上海证券交易所递交首次回购股份注销相关申请。截至 2024 年 1 月 30 日，公司回购专用账户股份数为 1.81 亿股，其中首次回购的 1.02 亿股将于 2024 年 1 月 31 日予以注销。上述注销手续完成后，公司总股本由 22.57 亿股变更为 21.55 亿股，注册资本由人民币 22.57 亿元变更为人民币 21.55 亿元。

合肥城建：1) 发布关于全资子公司 2024 年度第一期中期票据发行情况的公告。公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司近日成功发行 2024 年度第一期中期票据（证券代码：102480336，证券简称：24 合肥工投 MTN001）为 3 年期，发行利率为 3.15%，实际发行总额为 3 亿元。2) 发布 2023 年业绩预告。公司 2023 年归母净利润为 1.8 亿元至 2.5 亿元，与上年同期相比，下降 25.22%-46.16%。

市北高新：发布 2023 年年度业绩预亏公告。公司 2023 年归母净利润为 -1.4 亿元至 -1.8 亿元与上年相比，将出现亏损。

珠江股份：1) 发布 2023 年年度业绩预亏公告。公司 2023 年归母净利润为 -0.50 亿元至 -0.85 亿元，与上年同期相比，预计大幅减亏。2) 发布 2023 年第四季度经营情况简报。公司 2023 年公司在管住宅、公建及体育场馆项目数量共计 371 个，签约建筑面积共计约 3,814.02 万平方米。

空港股份：发布 2023 年年度业绩预亏公告。公司 2023 年归母净利润为 -0.97 亿元至 -1.46 亿元，将出现亏损。

天地源：发布 2023 年年度业绩预告。公司 2023 年归母净利润为 -2.8 亿元至 -3.5 亿元，与上年相比，将出现亏损。

荣盛发展：发布 2023 年度业绩预告。公司 2023 年归母净利润为 4 亿元至 6 亿元，与上年相比，将出现盈利。

华联控股：发布 2023 年年度业绩预告。公司 2023 年归母净利润为 5500 万元至 8000 万元，同比下降 81.64%-87.38%。

南山控股：发布 2023 年度业绩预告。公司 2023 年归母净利润为 1.46 亿元至 1.82 亿元，同比下降 73.25%-78.54%。

万通发展：发布 2023 年年度业绩预亏公告。公司 2023 年归母净利润为 -3.6 亿元到 -4.9 亿元，与上年同期相比，将出现亏损。

中新集团：发布关于参与投资苏州道彤天使一号创业投资合伙企业（有限合伙）的进展公告。公司对苏州道彤天使一号创业投资合伙企业（有限合伙）出资不超过 3,000 万元，占比不超过最终基金认缴总额的 20%。

皇庭国际：发布 2023 年年度业绩预告。公司 2023 年归母净利润为-15 亿元至-10 亿元，亏损将在减少 19%至扩大 21%之间。

国创高新：发布 2023 年度业绩预告。公司 2023 年实现营业收入 7.7 亿元至 8.5 亿元。归母净利润为 1.1 亿元至 1.6 亿元，将出现亏损。

中天服务：发布 2023 年度业绩预告。公司 2023 年归母净利润为 1,700 万元至 2,200 万元，同比下降 72.42% - 64.30%。

海南机场：发布 2023 年年度业绩预减公告。公司 2023 年归母净利润为 8.0 亿元至 12.0 亿元，与上年同期相比，将减少约 6.56-10.56 亿元，同比减少约 35.36%-56.90%。

世联行：发布 2023 年度业绩预告。公司 2023 年归母净利润为-2.0 亿元至-3.0 亿元，与上年同期相比，将减亏约 0.43-1.43 亿元。

顺发恒业：发布 2023 年度业绩预告。公司 2023 年归母净利润 2.9-3.7 亿元，同比增长 80%-128%；

中交地产：发布 2023 年度业绩预告。公司 2023 年归母净利润约为-17 亿元，与上年相比，将出现亏损。

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	9.37	买入	1.53	1.82	2.01	9.9	5.1	4.7
001979.SZ	招商蛇口	8.80	买入	0.47	0.73	0.87	22.9	12.1	10.1
000002.SZ	万科 A	9.49	买入	1.90	1.96	2.05	9.4	4.8	4.6
002244.SZ	滨江集团	6.84	买入	1.20	1.44	1.71	7.3	4.8	4.0
600325.SH	华发股份	6.68	买入	1.22	1.37	1.49	7.4	4.9	4.5
600266.SH	城建发展	4.23	买入	-0.41	0.46	0.58	-11.3	9.2	7.3
600153.SH	建发股份	9.57	买入	2.09	2.45	2.76	6.5	3.9	3.5
002314.SZ	南山控股	2.63	买入	0.25	0.30	0.34	15.2	8.8	7.7
000090.SZ	天健集团	4.45	买入	1.04	1.17	1.29	5.2	3.8	3.4

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
1109.HK	华润置地	21.36	买入	3.94	4.20	4.54	8.1	5.1	4.7
1209.HK	华润万象生活	20.58	买入	0.97	1.24	1.53	36.6	16.6	13.5
2669.HK	中海物业	4.79	买入	0.36	0.46	0.58	21.0	10.4	8.3

数据来源: wind, 西南证券 (注: 以人民币为单位, 截止2024年2月2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	lmtf@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
