

标配（维持）

## 房地产行业双周报（2024/02/12-2024/02/25）

LPR 大降，融资协调机制迅速落地，将助力行业供需两端改善

2024年02月25日

投资要点：

■ **行情回顾：**截至2月23日，申万房地产板块近两周上涨4.5%，跑赢沪深300指数0.79个百分点，在申万31个行业中排名第20位；近一月上涨5.12%；本年累计下跌5.76%。SW二级房地产板块方面，近两周SW房地产开发上涨4.26%，SW房地产服务上涨12.33%。

**房地产个股涨跌情况：**皇庭国际、迪马股份、中迪投资、空港股份、\*ST同达近两周涨幅居前；浦东金桥、中交地产、滨江集团、深深房A、招商蛇口近一个月涨幅居前；浦东金桥、沙河股份、上海临港、\*ST同达、ST世茂年内涨幅居前。上海临港、金融街、大悦城、京基智农、\*ST新联近两周跌幅居前。

**房地产板块本周估值：**截至2024年2月23日，SW房地产板块整体PE（TTM）为10.4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房地产板块春节后开市以来累计上涨4.5%，延续春节前几天的反弹行情，在申万一级行业板块中涨幅排名第20位，也跑赢了沪深300指数。而今年以来SW房地产板块累计仍下跌5.76%，排名第16位。

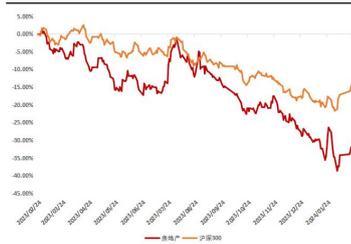
春节期间，城市房地产融资协调机制不断传出新进展。多数城市提出了房地产项目“白名单”并推送给商业银行。住建部最新数据显示，截至2月20日，全国29个省份214个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可给予融资支持的项目“白名单”推送给商业银行共涉及5349个项目；已有57个城市162个项目获得银行融资共294.3亿元，较春节假期前增加113亿元。另一方面，2月20日人民银行公布最新贷款市场报价利率（LPR），5年期以上LPR报3.95%，下调25个基点，时隔8个月再度迎来下调，并且降幅创近年来单次最大幅度，超出市场预期。

根据监测机构统计，春节期间二手楼市销售较上年同期回升明显，但一手房销售仍出现一定幅度下降。而地方政府“因城施策”出台楼市优化措施继续加码。叠加5年期以上LPR大幅下降降低购房者贷款成本，城市房地产融资协调机制迅速落地改善房企资金面，楼市需求两端将逐步实现回升，助力行业基本面走出本轮下调周期底部。

板块及个股在2023年以及2024年初以来深度调整之后，春节前几天随着大盘的反弹也出现一定幅度反弹。而板块个股当前整体估值便宜，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。相信在楼市优化政策持续加码叠加之下，2024年行业基本面将逐步得到改善。在经历近几年大规模洗牌出清后，行业竞争格局更优，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。

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。

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。

**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 23 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 23 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 23 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 23 日）.....	7

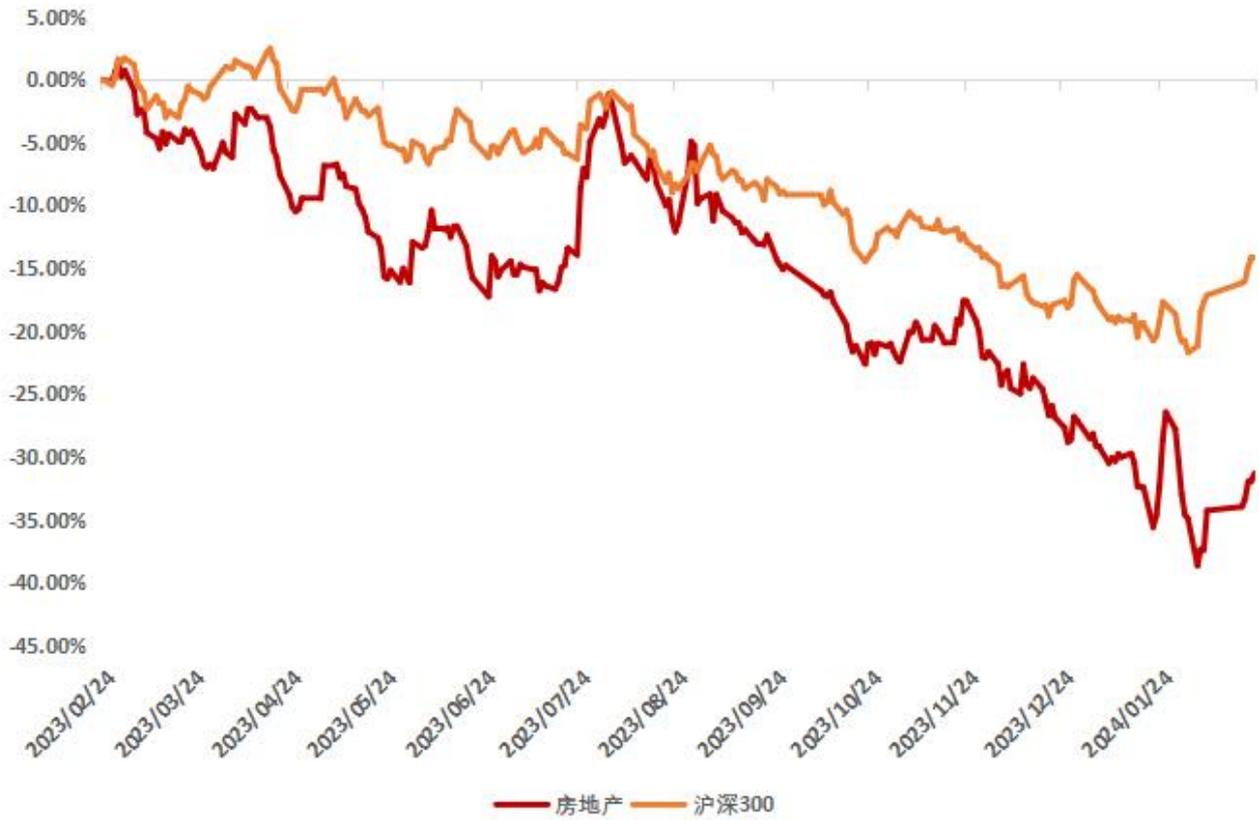
## 表格目录

表 1：申万 31 个行业涨跌幅情况（单位：%）（截至 2024 年 02 月 23 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 23 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 23 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 23 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 23 日）.....	6
表 6：建议关注标的推荐理由.....	10

## 一、行情回顾

截至 2 月 23 日，申万房地产板块近两周上涨 4.5%，跑赢沪深 300 指数 0.79 个百分点，在申万 31 个行业中排名第 20 位；近一月上涨 5.12%；本年累计下跌 5.76%。SW 二级房地产板块方面，近两周 SW 房地产开发上涨 4.26%，SW 房地产服务上涨 12.33%。

图 1：申万房地产行业过去一年行情走势（截至 2024 年 02 月 23 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 23 日）

序号	代码	名称	近两周涨跌幅	近一月涨跌幅	年初至今涨跌幅
1	801760.SL	传媒(申万)	13.39	6.54	-4.60
2	801750.SL	计算机(申万)	11.59	4.66	-13.40
3	801770.SL	通信(申万)	11.13	8.43	-2.06
4	801210.SL	社会服务(申万)	8.28	-0.43	-10.18
5	801950.SL	煤炭(申万)	8.14	16.60	17.24
6	801140.SL	轻工制造(申万)	7.81	-1.87	-10.48
7	801890.SL	机械设备(申万)	7.00	3.58	-10.81
8	801720.SL	建筑装饰(申万)	6.91	6.11	-2.52
9	801230.SL	综合(申万)	6.38	-5.02	-16.22
10	801970.SL	环保(申万)	6.21	-1.60	-11.72
11	801200.SL	商贸零售(申万)	6.14	0.49	-7.14

12	801780.SL	银行(申万)	6.09	11.77	13.35
13	801080.SL	电子(申万)	6.02	0.47	-15.06
14	801980.SL	美容护理(申万)	5.90	2.43	-2.20
15	801880.SL	汽车(申万)	5.82	3.32	-7.79
16	801130.SL	纺织服饰(申万)	5.61	-1.82	-7.88
17	801960.SL	石油石化(申万)	5.45	12.68	5.01
18	801030.SL	基础化工(申万)	5.10	2.11	-9.99
19	801050.SL	有色金属(申万)	4.96	6.10	-4.64
20	801180.SL	房地产(申万)	4.50	5.12	-5.76
21	801160.SL	公用事业(申万)	4.38	8.09	3.24
22	801740.SL	国防军工(申万)	4.15	4.15	-13.51
23	801170.SL	交通运输(申万)	3.86	6.68	2.56
24	801120.SL	食品饮料(申万)	3.32	7.34	-1.87
25	801710.SL	建筑材料(申万)	3.19	4.15	-5.08
26	801730.SL	电力设备(申万)	2.87	-2.61	-10.27
27	801790.SL	非银金融(申万)	2.80	8.93	2.74
28	801040.SL	钢铁(申万)	2.68	9.13	-1.25
29	801110.SL	家用电器(申万)	2.50	7.30	4.08
30	801010.SL	农林牧渔(申万)	2.29	2.58	-9.22
31	801150.SL	医药生物(申万)	2.09	0.53	-11.57

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 23 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	801183.SL	房地产服务	12.33	-5.64	-33.47
2	801181.SL	房地产开发	4.26	5.32	-30.67

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，皇庭国际、迪马股份、中迪投资、空港股份、\*ST 同达近两周涨幅居前；浦东金桥、中交地产、滨江集团、深深房 A、招商蛇口近一个月涨幅居前；浦东金桥、沙河股份、上海临港、\*ST 同达、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 02 月 23 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
000056.SZ	皇庭国际	32.11	600639.SH	浦东金桥	24.09	600639.SH	浦东金桥	24.33
600565.SH	迪马股份	28.28	000736.SZ	中交地产	17.56	000014.SZ	沙河股份	7.81
000609.SZ	中迪投资	26.54	002244.SZ	滨江集团	16.64	600848.SH	上海临港	6.77
600463.SH	空港股份	26.00	000029.SZ	深深房 A	15.23	600647.SH	*ST 同达	6.02
600647.SH	*ST 同达	25.05	001979.SZ	招商蛇口	15.21	600823.SH	ST 世茂	5.26
002188.SZ	中天服务	23.96	600848.SH	上海临港	15.13	600064.SH	南京高科	5.13
000809.SZ	铁岭新城	23.46	600622.SH	光大嘉宝	15.09	000886.SZ	海南高速	4.63

000838.SZ	财信发展	22.95	600048.SH	保利发展	14.29	002244.SZ	滨江集团	4.13
000042.SZ	中洲控股	22.32	600663.SH	陆家嘴	13.45	600663.SH	陆家嘴	4.11
002377.SZ	国创高新	21.85	600007.SH	中国国贸	13.40	600622.SH	光大嘉宝	3.49

资料来源：iFind、东莞证券研究所

跌幅方面，上海临港、金融街、大悦城、京基智农、\*ST 新联近两周跌幅居前；阳光股份、中洲控股、铁岭新城、中天服务、国创高新近一月跌幅居前；中天服务、皇庭国际、ST 数源、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 23 日）

近两周涨幅前十			近一月涨幅前十			本年内涨幅前十		
600848.SH	上海临港	-4.71	000608.SZ	阳光股份	-20.15	002188.SZ	中天服务	-32.37
000402.SZ	金融街	-4.70	000042.SZ	中洲控股	-19.73	000056.SZ	皇庭国际	-32.16
000031.SZ	大悦城	-3.78	000809.SZ	铁岭新城	-19.05	000909.SZ	ST 数源	-29.58
000048.SZ	京基智农	-2.79	002188.SZ	中天服务	-18.80	600159.SH	大龙地产	-29.49
000620.SZ	*ST 新联	-1.32	002377.SZ	国创高新	-18.58	000609.SZ	中迪投资	-28.70
600515.SH	海南机场	-1.32	000909.SZ	ST 数源	-18.39	000042.SZ	中洲控股	-28.40
600663.SH	陆家嘴	-1.30	000620.SZ	*ST 新联	-17.68	600791.SH	京能置业	-27.57
600325.SH	华发股份	-0.68	600665.SH	天地源	-17.42	000809.SZ	铁岭新城	-27.30
001914.SZ	招商积余	-0.52	600791.SH	京能置业	-17.18	002377.SZ	国创高新	-27.27
600208.SH	新湖中宝	-0.45	000056.SZ	皇庭国际	-16.89	600665.SH	天地源	-27.25

资料来源：iFind、东莞证券研究所

## 二、板块估值

截至 2024 年 2 月 23 日，SW 房地产板块整体 PE（TTM）为 10.4 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 23 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	10.43	11.81	14.01	9.41	-11.68%	-25.56%	10.91%
801181.SL	房地产开发	10.33	11.65	13.83	9.32	-11.37%	-25.37%	10.80%
801183.SL	房地产服务	18.44	24.59	32.83	15.94	-25.00%	-43.81%	15.73%

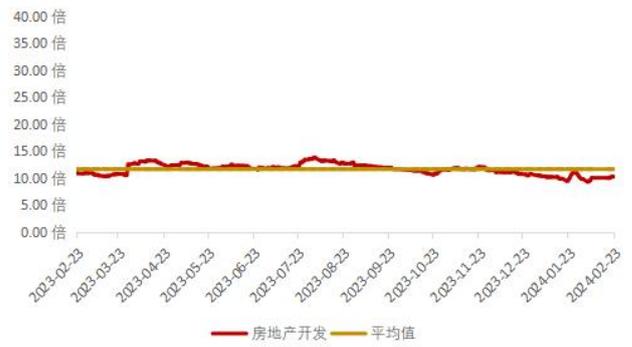
资料来源：iFind、东莞证券研究所

图 2：申万房地产板块近一年市盈率水平（截至 2024 年 02 月 23 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 23 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 23 日）



资料来源：iFind，东莞证券研究所

### 三、行业新闻

1. 春节期间，城市房地产融资协调机制不断传出新进展。多数城市提出了房地产项目“白名单”并推送给商业银行，商业银行有效对接项目名单，已提供一批新增融资和贷款展期，满足不同房地产项目合理融资需求。2月6日召开的专题会议要求，各商业银行要主动对接协调机制，对推送的房地产项目名单要及时开展评审，加快授信审批，对合理融资需求做到“应满尽满”。
2. 诸葛数据研究中心监测，2024年春节假期，重点10城新建商品住宅日均成交30套，较去年春节假期下降13.58%。
3. 中指院监测显示，2024年春节假期期间（2.10~2.17），25个代表城市新房日均成交面积较上年春节假期（2023.1.21~2023.1.27）下降约27%。近半数受访者表示在春节期间看房但未购房，消费者观望情绪仍较重。
4. 贝壳研究院监测显示，2024年春节假期重点50城市二手房看房量和交易量水平比2023年有大幅回升。2024年春节假期共8天（2024年2月10日-17日），按日均统计，一线城市比去年春节（2023年1月21日至27日）增加90%，仅略低于2021年；

二线城市增加 180%，三线城市增加 140%，均大幅超过 2022 年和 2023 年。

5. 2024 年 2 月 1 年期贷款市场报价利率（LPR）报 3.45%，上月为 3.45%；5 年期以上 LPR 报 3.95%，上月为 4.2%。
6. 住建部最新数据显示，截至 2 月 20 日，全国 29 个省份 214 个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可给予融资支持的项目“白名单”推送给商业银行，共涉及 5349 个项目；已有 57 个城市 162 个项目获得银行融资共 294.3 亿元，较春节假期前增加 113 亿元。
7. 住房城乡建设部党组书记、部长倪虹主持召开住房城乡建设部开年工作动员会并讲话。他要求，要站稳立场，树立正确的权力观、政绩观、事业观，扎实做好老旧小区改造、城中村改造、保障房建设、打造“四好”建设等民生实事。要把握趋势，站位高、视野宽，善于坚持大历史观、立足现实经纬度看问题、想办法。
8. 近日，天津市住房公积金管理中心发布《关于调整个人住房公积金贷款首付款比例的通知（征求意见稿）》，征求意见稿显示，职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，应支付不低于住房交易价格 20% 的首付款；购买家庭第二套住房的，应支付不低于住房交易价格 30% 的首付款。采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的 80%。
9. 日前，郑州市发改委发布《郑州市 2024 年优化营商环境工作要点（征求意见稿）》。其中提出，探索开展“一手房带押过户”，试点推进现房销售改革。《征求意见稿》提出，探索开展“一手房带押过户”，实现新增商品房在建工程（或现房）抵押状态下办理交易过户相关业务，进一步降低开发企业经营和制度性交易成本，提高一手房市场流通性。
10. 国家统计局数据显示，2024 年 1 月份，70 个大中城市中商品住宅销售价格环比下降城市个数减少，商品住宅销售价格环比降幅整体收窄、同比整体延续降势。1 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比下降城市分别有 53 个和 70 个，比上月分别增加 5 个和 1 个。

## 四、公司新闻

1. 上交所对格力地产时任董事长鲁君四予以通报批评。经查，公司未准确计量存货、资产减值等多项会计科目，导致债券发行公告、募集说明书、多期定期报告披露的财务数据不准确，损害了投资者知情权。鲁君四于 2008 年 6 月至 2022 年 6 月担任格力地产董事长，负责格力地产全面工作，对格力地产财务会计报告的真实性和准确性、完整性承担主要责任，为格力地产信息披露第一责任人，是对其任期内格力地产信息披露违法事项直接负责的主管人员。
2. 富力地产收到上交所纪律处分决定书。公告显示，广州富力地产及相关责任人因未能按时披露 2022 年中期报告，被上海证券交易所予以公开谴责。纪律处分决定书

指出，富力地产于 2022 年 9 月 30 日才完成披露，违反了相关法规。根据决定书，富力地产时任董事长李思廉、总经理张力、财务负责人朱玲及信息披露事务负责人胡杰，因未能勤勉尽责，对违规行为负有主要责任，一同被公开谴责。

- 2 月 22 日，金科股份宣布，公司及全资子公司重庆金科于 2 月 21 日正式向五中院递交了重整申请相关资料，且已被五中院审查后接收。金科股份表示，公司递交的重整申请是否被法院裁定受理，尚存在不确定性。如法院裁定受理对金科股份的重整申请，其将依法配合法院及管理人开展相关重整工作，并依法履行债务人的法定义务；同时，根据相关规定，深圳证券交易所将对金科股份股票实施退市风险警示。

## 五、本周观点

SW 房地产板块春节后开市以来累计上涨 4.5%，延续春节前几天的反弹行情，在申万一级行业板块中涨幅排名第 20 位，也跑赢了沪深 300 指数。而今年以来 SW 房地产板块累计仍下跌 5.76%，排名第 16 位。

春节期间，城市房地产融资协调机制不断传出新进展。多数城市提出了房地产项目“白名单”并推送给商业银行。住建部最新数据显示，截至 2 月 20 日，全国 29 个省份 214 个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可给予融资支持的项目“白名单”推送给商业银行共涉及 5349 个项目；已有 57 个城市 162 个项目获得银行融资共 294.3 亿元，较春节假期前增加 113 亿元。另一方面，2 月 20 日人民银行公布最新贷款市场报价利率（LPR），5 年期以上 LPR 报 3.95%，下调 25 个基点，时隔 8 个月再度迎来下调，并且降幅创近年来单次最大幅度，超出市场预期。

根据监测机构统计，春节期间二手楼市销售较上年同期回升明显，但一手房销售仍出现一定幅度下降。而地方政府“因城施策”出台楼市优化措施继续加码。叠加 5 年期以上 LPR 大幅下降降低购房者贷款成本，城市房地产融资协调机制迅速落地改善房企资金面，楼市需求两端将逐步实现回升，助力行业基本面走出本轮下调周期底部。

板块及个股在 2023 年以及 2024 年初以来深度调整之后，春节前几天随着大盘的反弹也出现一定幅度反弹。而板块个股当前整体估值便宜，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。相信在楼市优化政策持续加码叠加之下，2024 年行业基本面将逐步得到改善。在经历近几年大规模洗牌出清后，行业竞争格局更优，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综合性证券公司，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