



LPR超预期下调，70个大中城市房价延续跌势

投资要点

- **2月44城新房成交面积同比-64.5%，环比-49.4%；14城二手房成交面积同比-55.0%，环比-53.3%**。截至2月23日，2月44城新房累计成交面积同比-64.5%，环比1月同期-49.4%；全年累计同比-30.8%。其中，一线城市2月累计成交同比-67.5%，环比1月同期-66.5%，全年累计同比-25.8%。二线城市2月累计成交同比-67.2%，环比1月同期-50.5%；全年累计同比-32.7%。三四线城市2月累计成交同比-54.6%，环比1月同期-23.8%；全年累计同比-30.5%。14城二手房累计成交面积同比-55.0%，环比1月同期-53.3%；全年累计同比-0.6%。
- **5年期LPR调降25BP超预期，仍存在进一步下调空间**。2月20日中国央行将五年期贷款市场报价利率(LPR)从4.20%下调至3.95%，2019年8月以来，5年期及以上LPR总计调整过8次，此前最大降幅为15BP，本次25BP为创LPR机制设立以来最大单次降幅。2023年8月1年期MLF利率调降15BP，同月1年期LPR跟随调降10BP，而5年期LPR未变，本次有补降考虑。与2014-2016年周期相比，2014-2016年基准利率下调165BP，本轮周期5年期以上LPR自2021年底至今下降70BP，仍存在进一步下调空间。
- **LPR调降引导房贷利率下行，但楼市复苏仍需要预期扭转**。当前首套按揭贷款利率的下限降至3.75%，房贷利率最高的城市北京首套房贷利率最低降至3.95%，全国所有城市进入“3时代”。贝壳研究院监测显示，2024年2月百城首套主流房贷利率平均为3.59%、二套主流房贷利率平均为4.16%，均较上月降低25BP，同样为2019年以来最大单月降幅。分能级来看，一线城市首二套房贷利率分别为3.88%和4.29%，二线城市首二套利率为3.61%和4.17%，三四线城市首二套利率为3.57%和4.15%。此次房贷利率下调有利于降低购房成本，新增按揭贷款者贷款100万，等额本息30年，可节省约5万元利息总额，每月月供减少150元。但本轮周期下调房贷利率效果有所钝化，楼市复苏仍需要居民收入预期好转，以及房价企稳止跌。
- **70个大中城市房价同比延续跌势，环比降幅有所收窄**。1月70个大中城市新建商品住宅销售价格同比下降1.24%，降幅扩大0.35个百分点，环比下降0.37%，收窄0.08个百分点。分能级来看，一线、二线、三线城市同比分别下降0.5%、0.4%、2.1%，环比分别下降0.3%、0.4%、0.4%。二手住宅价格同比下降4.45%，降幅扩大0.38个百分点，环比下降0.68%，收窄0.11个百分点。其中一线、二线、三线城市同比分别下降4.9%、4.4%、4.5%，环比分别下降1.0%、0.6%、0.7%。
- **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	107
行业总市值(亿元)	11,472.28
流通市值(亿元)	11,015.16
行业市盈率TTM	12.0
沪深300市盈率TTM	11.4

相关研究

1. 房地产行业周报(1.29-24)：百强房企销售同比-36%，上海苏州放松限购(2024-02-04)
2. 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)
3. 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)
4. 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)

目 录

1 每周点评	1
2 市场回顾	3
3 行业及公司动态	5
3.1 行业政策动态跟踪	5
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: 2023Q4 公募基金地产行业总持仓变化情况	2
图 4: 百城主流房贷利率	2
图 5: 重点城市首套最低房贷利率	2
图 6: 70 个大中城市新建商品住宅销售价格指数	3
图 7: 70 个大中城市二手住宅销售价格指数	3
图 8: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势	3
图 9: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)	3
图 10: 上周荣丰控股、皇庭国际、天津松江等个股涨幅显著	4
图 11: 上周上海临港、金融街、大悦城等个股跌幅显著	4
图 12: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)	4
图 13: 年初以来申万地产上涨个股占比为 41.7%	4
图 14: 上周表现强势的港股通内房股	5
图 15: 年初以来表现强势的港股通内房股	5
图 16: 上周表现强势的物业股	5
图 17: 年初以来表现强势的物业股	5

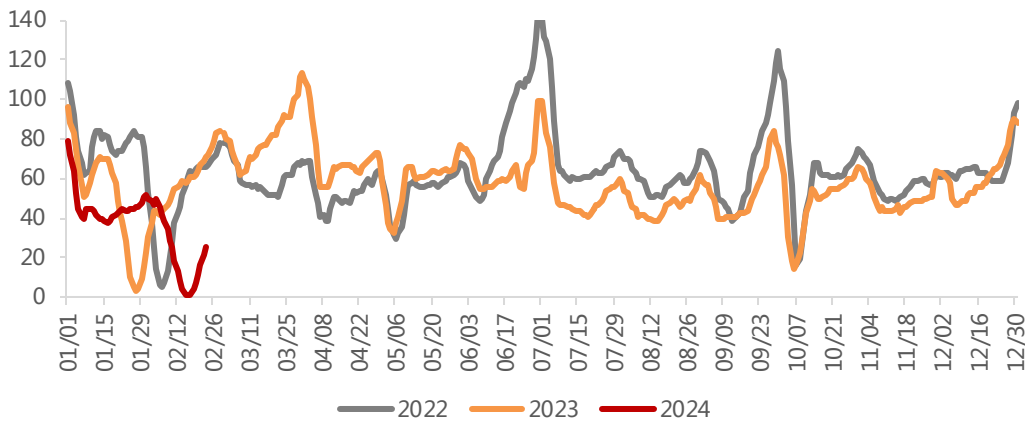
表 目 录

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

1 每周点评

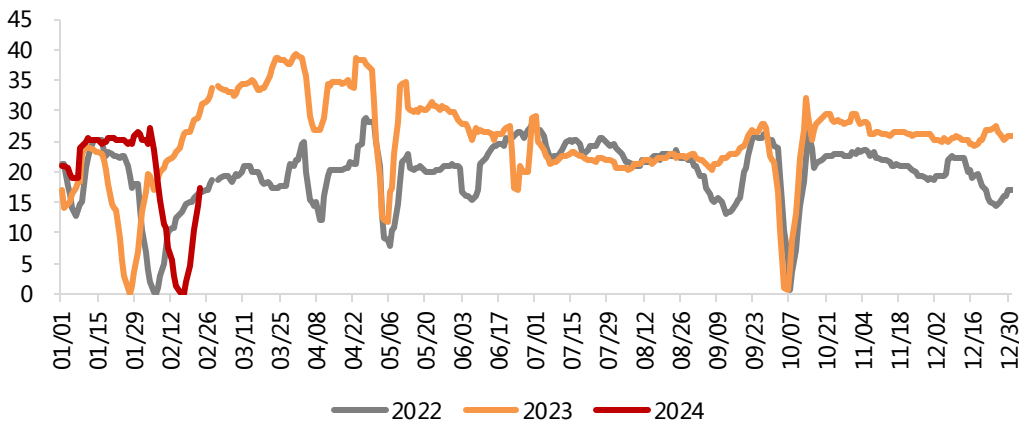
2月44城新房成交面积同比-64.5%，环比-49.4%；14城二手房成交面积同比-55.0%，环比-53.3%。截至2月23日，2月44城新房累计成交面积同比-64.5%，环比1月同期-49.4%；全年累计同比-30.8%。其中，一线城市2月累计成交同比-67.5%，环比1月同期-66.5%，全年累计同比-25.8%。二线城市2月累计成交同比-67.2%，环比1月同期-50.5%；全年累计同比-32.7%。三四线城市2月累计成交同比-54.6%，环比1月同期-23.8%；全年累计同比-30.5%。14城二手房累计成交面积同比-55.0%，环比1月同期-53.3%；全年累计同比-0.6%。

图1：44城商品房成交面积（万方，MA7）



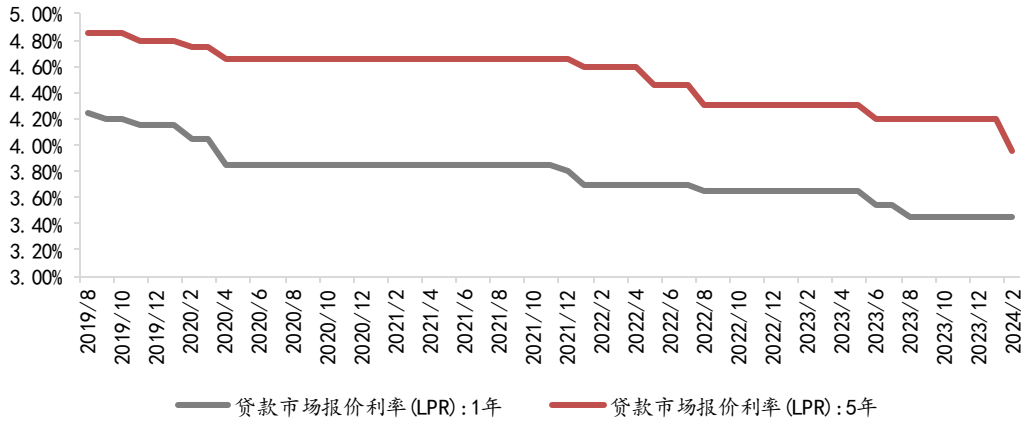
数据来源：wind，西南证券整理

图2：14城二手房成交面积（万方，MA7）



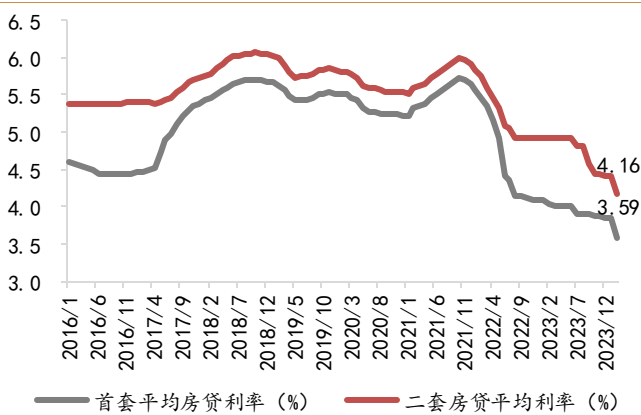
数据来源：wind，西南证券整理

5年期 LPR 调降 25BP 超预期，仍存在进一步下调空间。2月20日中国央行将五年期贷款市场报价利率(LPR)从4.20%下调至3.95%，2019年8月以来，5年期及以上LPR总计调整过8次，此前最大降幅为15BP，本次25BP为创LPR机制设立以来最大单次降幅。2023年8月1年期MLF利率调降15BP，同月1年期LPR跟随调降10BP，而5年期LPR未变，本次有补降考虑。与2014-2016年周期相比，2014-2016年基准利率下调165BP，本轮周期5年期以上LPR自2021年底至今下降70BP，仍存在进一步下调空间。

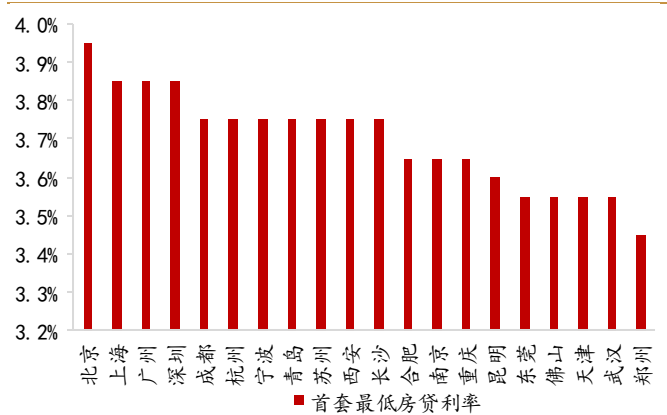
图 3：2023Q4 公募基金地产行业总持仓变化情况


数据来源：中国人民银行，西南证券整理

LPR 调降引导房贷利率下行，但楼市复苏仍需要预期扭转。当前首套按揭贷款利率的下限降至 3.75%，房贷利率最高的城市北京首套房贷利率最低降至 3.95%，全国所有城市进入“3 时代”。贝壳研究院监测显示，2024 年 2 月百城首套主流房贷利率平均为 3.59%、二套主流房贷利率平均为 4.16%，均较上月降低 25BP，同样为 2019 年以来最大单月降幅。分能级来看，一线城市首二套房贷利率分别为 3.88% 和 4.29%，二线城市首二套利率为 3.61% 和 4.17%，三四线城市首二套利率为 3.57% 和 4.15%。此次房贷利率下调有利于降低购房成本，新增按揭贷款者贷款 100 万，等额本息 30 年，可节省约 5 万元利息总额，每月月供减少 150 元。但本轮周期下调房贷利率效果有所钝化，楼市复苏仍需要居民收入预期好转，以及房价企稳止跌。

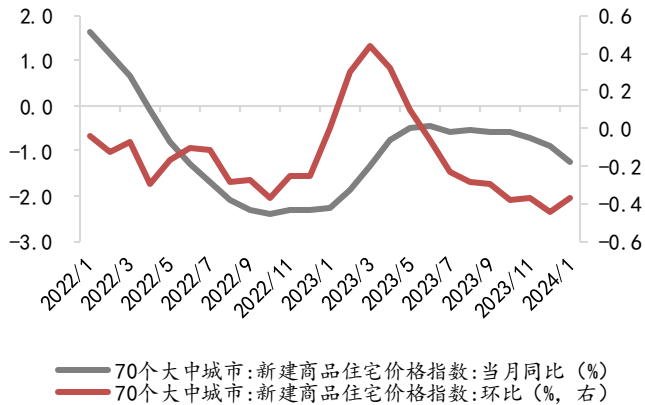
图 4：百城主流房贷利率


数据来源：贝壳研究院，西南证券整理

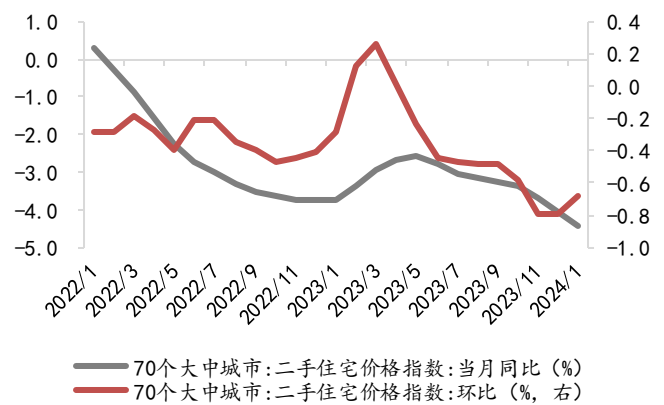
图 5：重点城市首套最低房贷利率


数据来源：克尔瑞，西南证券整理

70 个大中城市房价同比延续跌势，环比降幅有所收窄。1 月 70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比下降 1.24%，降幅扩大 0.35 个百分点，环比下降 0.37%，收窄 0.08 个百分点。分能级来看，一线、二线、三线城市同比分别下降 0.5%、0.4%、2.1%，环比分别下降 0.3%、0.4%、0.4%。二手住宅价格同比下降 4.45%，降幅扩大 0.38 个百分点，环比下降 0.68%，收窄 0.11 个百分点。其中一线、二线、三线城市同比分别下降 4.9%、4.4%、4.5%，环比分别下降 1.0%、0.6%、0.7%。

图 6：70 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

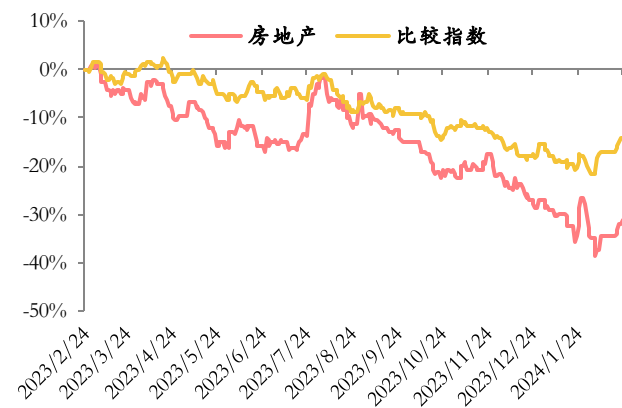
图 7：70 个大中城市二手住宅销售价格指数


数据来源：统计局，西南证券整理

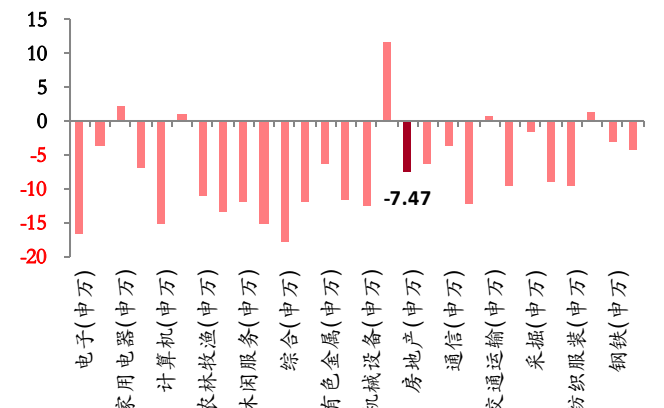
2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现来看，上证指数上涨 4.85%，沪深 300 指数上涨 3.71%，创业板指数下跌 1.81%，万德全 A 上周交易额 4.51 万亿，环比春节前一周增加 16.38%。从板块表现来看，传媒、计算机、通信及休闲服务等板块涨幅较大。

申万房地产板块上周上涨 4.5%，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 5.76%，在所有申万一级行业中相对排名 14/28。上周申万地产板块交易额 806.69 亿，环比春节前一周增加 14.70%。

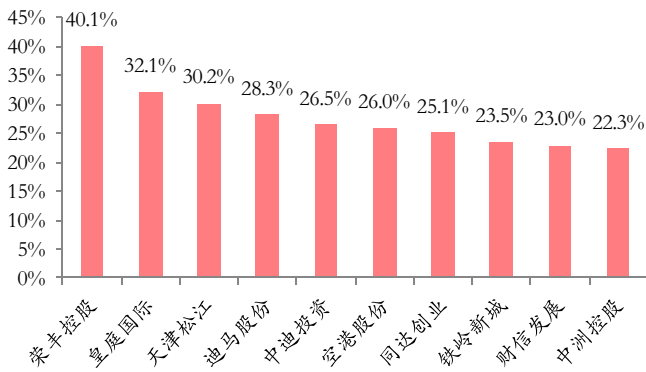
图 8：近一年申万地产板块相对沪深 300 走势


数据来源：Wind，西南证券整理

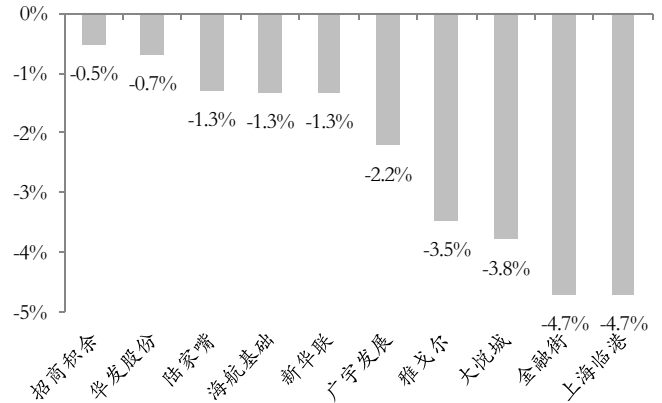
图 9：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)


数据来源：Wind，西南证券整理

从个股涨跌幅来看，上周荣丰控股、皇庭国际、天津松江等个股涨幅显著。上海临港、金融街、大悦城等个股跌幅显著。

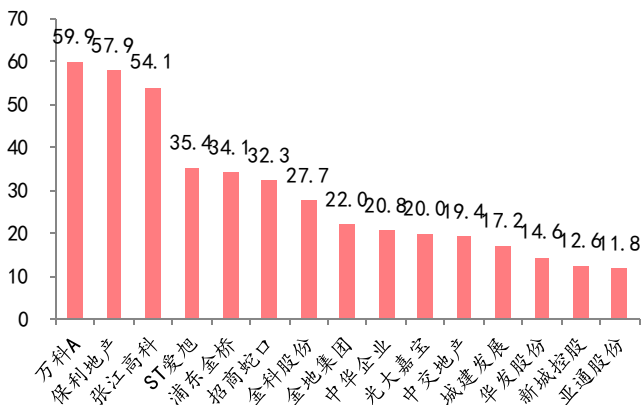
图 10: 上周荣丰控股、皇庭国际、天津松江等个股涨幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

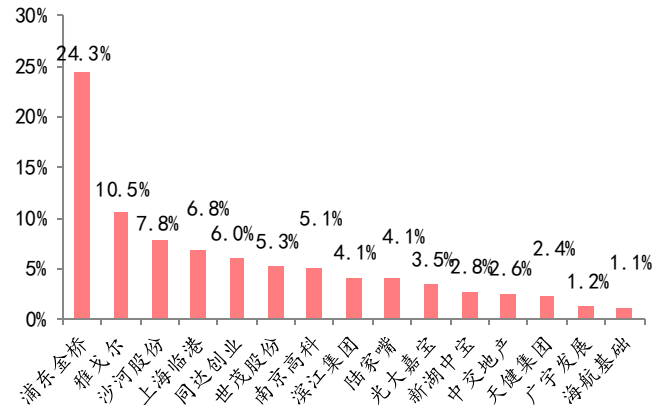
图 11: 上周上海临港、金融街、大悦城等个股跌幅显著


数据来源: Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看, 上周万科 A、保利地产以及张江高科等排在行业前列, 成交额均超过了 54 亿。其中万科 A 和保利地产交易额合计 117.8 亿, 占板块交易额比重为 13.43%。从年初累计涨幅来看, 浦东金桥、雅戈尔、沙河股份等涨幅居前, 上涨个股个数占比 46.71%。年初以来, 荣丰控股、亚太实业、皇庭国际等个股跌幅居前。

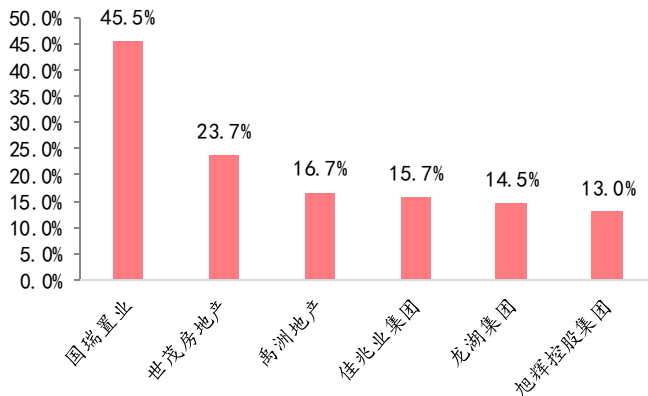
图 12: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)


数据来源: Wind, 西南证券整理

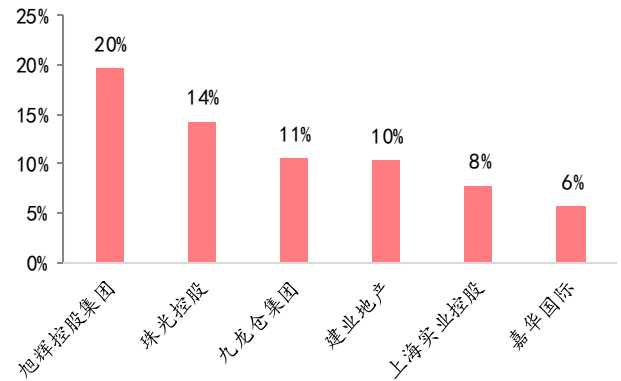
图 13: 年初以来申万地产上涨个股占比为 41.7%


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 47 只股票上涨, 国瑞置业、世茂房地产及禹洲地产等个股位居涨幅前列。年初以来, 旭辉控股集团、珠光控股以及九龙仓集团等个股表现强势。上周从成交金额来看, 龙湖集团、华润置地、中国海外发展均超过 9 亿元 (人民币)。

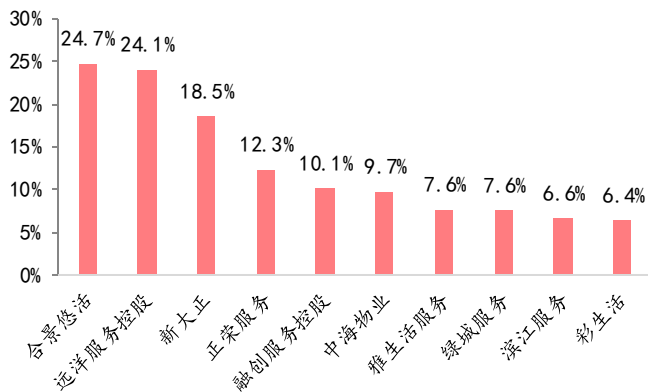
图 14：上周表现强势的港股通内房股


数据来源：Wind, 西南证券整理

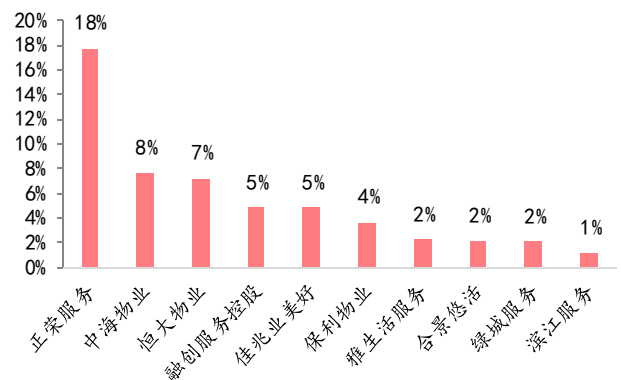
图 15：年初以来表现强势的港股通内房股


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，上周合景悠活、远洋服务控股及新大正等股票上涨，而金科服务、宝龙商业及碧桂园服务等个股跌幅靠前。从上周成交额来看，碧桂园服务、招商积余及华润万象生活超过 3.4 亿元（人民币）。

图 16：上周表现强势的物业股


数据来源：Wind, 西南证券整理

图 17：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

2月19日，湖南省怀化市政府发布 2024 年政府工作报告，其中提到该市计划新增保障性租赁住房 785 套，并加大烂尾楼盘的活化力度。怀化市将致力于提升城市治理水平，包括改造 246 个城镇老旧小区和 1435 套城市危旧房，并深化“交房即交证”改革。（观点网）

2月19日，杭州市人民政府印发进一步推动经济高质量发展若干政策，政策提出，支持推进“住有宜居”。稳慎有序推进配售型保障性住房规划建设，加强配售管理。2024 年新开工保障性住房不少于 100 万平方米。持续推进城镇老旧小区改造，2024 年新开工改造城镇老旧小区 260 个、2542 栋。（每日经济新闻）

2月19日,《广州面向2049的城市发展战略》提出,为保持城市吸引力,广州将增进民生福祉作为重点。该战略计划将城镇常住人口人均住房面积提升至35平方米以上,旨在实现从“住有所居”到“住有宜居”的转变。并且广州将采取阶梯化住房供给策略满足不同群体需求,促进住房市场健康发展,实现宜居目标。(观点网)

2月19日,广东省湛江市赤坎区2024春节系列活动筹委会指挥部办公室发布关于促进赤坎区房地产市场平稳健康发展倡议书。称当前房地产市场相对低迷,各级政府相继出台稳楼市政策,区委、区政府多渠道谋划,主动对接房地产企业让利于民,联手推出“一口价”特惠房源。希望广大干部职工带头消费、示范带动,促进房地产市场回暖。(证券时报网)

2月20日,据福州住房公积金中心,2023年度福州市职工办理租房提取业务共计18.24万人次,提取总额达8.38亿元。办理人次为2022年的2.24倍。其中,81.39%的职工通过不见面秒办,有效减轻了无房职工家庭的租房支出压力。(观点网)

2月20日,住房和城乡建设部、国家金融监督管理总局联合下发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。厦门市委、市政府高度重视房地产融资协调机制有关工作,积极响应、快速落实,及时组织成立厦门市房地产融资协调机制专项工作组,研究形成首批符合条件的项目清单并推送至银行金融机构,目前已支持2个项目合计22.29亿元的融资需求。(厦门日报)

2月20日,山东省住房城乡建设厅表示,山东已在全省16个城市全面建立了城市房地产融资协调机制。这一举措旨在推动房地产开发企业与金融机构精准对接,全力支持满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。目前,济南、青岛、烟台、日照、济宁、东营、聊城等7个城市已经推送了首批项目名单。(观点网)

2月20日,自大连市房地产融资协调机制落地实施以来,已有50家项目公司与103家金融分支机构进行对接,13个项目已有金融机构具备初步合作意向,融资金额(包括展期金额)24.4亿元。其中,大连市金普新区碧桂园星荟时代项目已获得工商银行通过调整还款安排等方式给予融资支持约2.12亿元。(中国房地产报)

2月21日,天津市住房公积金管理中心公布了《关于调整个人住房公积金贷款首付比例的通知(征求意见稿)》。拟将首套房首付比例降至20%,二套房首付比例提高至30%。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%。个人住房公积金贷款其他政策保持不变。(观点网)

2月21日,厦门市启动2024年首批人才住房配售,面向本市无住房的A、B、C类高层次人才家庭。本批次共计约402套房源,包括现房和期房,分为高层次A、B、C类人才住房。申请家庭需在本市无住房,并以高层次人才家庭为单位申请,每个家庭限申请一套。(观点网)

2月21日,扬州市住建局正式发布《关于鼓励市区商品住房“以旧换新”的通知》,取消限售政策以助于释放市场活力,并推出契税补贴等措施降低购房者的购房成本,以帮卖模式助推“以旧换新”进一步促进扬州市区商品住房市场的发展。(观点网)

2月21日,济南公积金发布《关于调整住房公积金贷款最低首付比例的通知》,宣布对个人住房公积金贷款首付比例进行调整。在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的,最低首付比例将调整为不低于20%;购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款的,最低首付比例将调整为不低于30%。(观点网)

2月22日，省住房和城乡建设厅通报，甘肃房地产融资协调机制工作取得突破。截至今日，兰州市、天水市和甘南州3个市州的4个房地产开发白名单项目获得建设银行和兰州银行等金融机构融资授信额度9.3亿元，已到位贷款资金6亿元。（甘肃经济日报）

2月22日，湖南省益阳市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金使用政策的通知》。该市将提高公积金贷款额度至45万元，并对多子女家庭再上浮20%。同时，益阳市还将加大住房公积金贷款支持力度。政策调整有助于满足购房需求，体现政府保障民生、促进房地产市场健康发展的决心。（观点网）

2月22日，南京市召开房地产融资协调机制政银企沟通会。今年1月份，南京市已向商业银行推送第一批房地产项目“白名单”，涉及3个项目、融资需求17.14亿元。会议要求，各区房产(住建)部门尽快组织开展政银企对接，依托房地产融资协调机制，协调解决项目融资问题。（金融界）

2月22日，广东省住房和城乡建设厅召开视频调度会议。截至2月21日，12个城市共提出房地产项目168个，融资总需求1314亿元；其中12个项目已获得新增融资贷款12.3亿元。从获得融资的情况来看，12.3亿元中有12.1亿元由民营房企或混合所有制房企获得，占融资总额的98%。（观点网）

2月23日，住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅印发《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》。文件指出项目建设应按照应保尽保、延续文脉、合理利用、改善民生、经济实用、安全美观的原则。做到“六不”。（观点网）

2月23日，安徽省首批城市房地产融资“白名单”项目贷款落地，合肥市通过国家信息平台上报的首批26个“白名单”项目，已获得农业银行、交通银行、建设银行、中国银行、工商银行等银行积极支持。目前，已审批授信约17.8亿元，贷款实际已下发至项目1.6亿元。（中国房地产网）

2月23日，成都市委全面深化改革委员会会议召开。会议指出，要进一步完善土地利用管理长效机制，探索低效用地再开发的政策体系，健全以城市更新方式推动低效用地再开发机制。深化“四大结构”优化调整机制，研究建立重点产品碳足迹管理体系，攻坚推进垃圾减量分类，深化“碳惠天府”正向引导机制。（观点网）

3.2 公司动态跟踪

京投发展：公司发布关于董事长辞职及选举董事长、增补董事会战略委员会委员的公告。2024年2月20日，公司董事会收到董事长魏怡女士递交的书面《辞职报告》，魏女士由于工作调动原因，向公司董事会申请辞去公司第十一届董事会董事、董事长以及董事会战略委员会主任委员的职务。辞职后，魏女士不再担任公司任何职务。

中新集团：公司发布关于董事辞职的公告。公司董事会近日收到陈志商先生的书面辞职报告。陈先生因个人工作调动，申请辞去公司第六届董事会非独立董事、战略委员会委员职务。陈先生辞职后不在公司担任任何职务，陈先生的辞职不会导致公司董事会成员低于法定人数，不会影响公司董事会的正常运作，不会影响公司的日常经营。

ST世茂：公司发布关于证券事务代表辞职的公告。公司董事会于2024年2月23日收到公司证券事务代表蔡柳女士提交的辞职报告。蔡女士因个人原因辞去公司证券事务代表职

务，辞职后将不再担任公司任何职务。公司董事会将根据《上海证券交易所股票上市规则》相关规定尽快聘任符合任职资格的人员担任证券事务代表。

天健集团：公司发布 2024 年度第一期超短期融资券发行情况公告。公司发行不超过 80 亿元（含 80 亿元）的超短期融资券已获中国银行间市场交易商协会注册。公司于 2024 年 2 月 20 日发行该债券，债券简称为 24 天健集 SCP001，债券代码为 012480544，实际发行总额为 15 亿元，发行利率为 2.32%。

华侨 A：根据《深圳华侨城股份有限公司 2021 年面向合格投资者公开发行公司债券（第三期）募集说明书》中设定的发行人调整票面利率选择权，发行人有权决定在“21 侨城 05”存续期的第 3 年末调整本期债券后 2 个计息年度的票面利率。公司拟下调本期债券后 2 年（2024 年 4 月 7 日-2026 年 4 月 6 日）的票面利率。

滨江集团：公司发布 2024 年度第一期短期融资券发行结果公告。公司于 2 月 20 日发行了公司该年度第一期短期融资券，简称为 24 滨江房产 CP001，实际发行总额为 7 亿元，发行利率为 3.64%，发行价格面值为 100 元。该债券簿记管理人与主承销商皆为浙商银行股份有限公司。

金科股份：公司发布累计诉讼、仲裁事项的公告。除已披露过的诉讼、仲裁案件外，公司及公司控股子公司收到的新增诉讼、仲裁案件金额合计 25.81 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 20.73%。其中，公司作为原告起诉的案件涉及金额 0.67 亿元；公司作为被告被诉或第三人的案件涉及金额 25.14 亿元。公司及公司控股子公司收到的新增案件中，进入执行阶段的案件金额合计为 0.09 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 0.07%。

云南城投：公司发布关于公司重大资产重组（2022 年）的进展公告。截至目前，公司已收回昆明城海等 11 家标的公司的全部股权款和债权款，合计约 44.46 亿元，收回东方柏丰股权款 2.5 亿元，并与最终资产受让方完成股权交割；其中，昆明城海、西安东智、云城尊龙等 10 家公司已完成工商变更登记手续；剩余台州银泰、海南天利发展、杭州西溪等 4 家公司暂未完成工商变更登记手续。

京投发展：公司发布关于收购北京京投丰德房地产有限公司 5% 股权的公告。经双方协商确定，本次京投置地拟以 100 万元收购郭公庄投资公司持有京投丰德 5% 的股权。交易完成后，京投置地持有京投丰德 75% 的股权。本次收购不会导致公司合并财务报表范围发生变化。

中交地产：公司发布关于与合作方共同调用项目公司富余资金的公告。为盘活存量资金并提高资金使用效率，公司拟与合作方按合作比例共同调用重庆中交西南置业有限公司等四家项目公司富余资金，其中公司拟调用不超过 11.82 亿万元，合作方拟调用不超过 10.06 亿元。

中南建设：公司发布关于董事和高级管理人员增持股份计划的进展公告。旨在为支持公司相关工作开展，同时为提升投资者信心，维护资本市场稳定。截止 2024 年 2 月 19 日，有关主体通过深圳证券交易所交易系统增持公司股份 177.83 万股，占公司总股份的 0.046%，增持金额合计约 180 万元。

格力地产：上海证券交易所对公司有关责任人予以通报批评的决定。格力地产在 2018 至 2021 年度累计少提存货减值导致多计净利润 6.26 亿元。同时，2022 年度，格力地产多提存货减值并少计利润 6.26 亿元，占当年度净利润绝对值的 23.34%。上述事项导致格力地产 2018 至 2022 年年度报告，“21 格地 02”“22 格地 02”“23 格地 01”债券发行公告、募集说明书等文件存在错报。

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	10.00	买入	1.53	1.82	2.01	9.9	5.5	5.0
001979.SZ	招商蛇口	9.39	买入	0.47	0.73	0.87	22.9	12.9	10.8
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	7.57	买入	1.20	1.44	1.71	7.3	5.3	4.4
600325.SH	华发股份	7.26	买入	1.22	1.37	1.49	7.4	5.3	4.9
600266.SH	城建发展	4.36	买入	-0.41	0.46	0.58	-11.3	9.5	7.5
600153.SH	建发股份	10.26	买入	2.09	2.45	2.76	6.5	4.2	3.7
002314.SZ	南山控股	2.71	买入	0.25	0.30	0.34	15.2	9.0	8.0
000090.SZ	天健集团	4.71	买入	1.04	1.17	1.29	5.2	4.0	3.7
1109.HK	华润置地	23.82	买入	3.94	4.20	4.54	8.1	5.7	5.2
1209.HK	华润万象生活	22.03	买入	0.97	1.24	1.53	36.6	17.8	14.4
2669.HK	中海物业	5.80	买入	0.36	0.46	0.58	21.0	12.6	10.0

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2024 年 2 月 23 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	销售副总监	15642960315	15642960315	clw@swsc.com.cn
	谭世泽	高级销售经理	13122900886	13122900886	tsz@swsc.com.cn
	岑宇婷	高级销售经理	18616243268	18616243268	cyrif@swsc.com.cn
	汪艺	高级销售经理	13127920536	13127920536	wyyf@swsc.com.cn
	李煜	高级销售经理	18801732511	18801732511	yfliyu@swsc.com.cn
	卞黎旸	高级销售经理	13262983309	13262983309	bly@swsc.com.cn
	田婧雯	高级销售经理	18817337408	18817337408	tjw@swsc.com.cn
	张玉梅	销售经理	18957157330	18957157330	zymyf@swsc.com.cn
	龙思宇	销售经理	18062608256	18062608256	lsyu@swsc.com.cn
	阙钰	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	资深销售经理	15652285702	15652285702	yangwei@swsc.com.cn
	姚航	高级销售经理	15652026677	15652026677	yhang@swsc.com.cn
	胡青璇	高级销售经理	18800123955	18800123955	hqx@swsc.com.cn
	张鑫	高级销售经理	15981953220	15981953220	zhxin@swsc.com.cn

	王一菲	销售经理	18040060359	18040060359	wyf@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	广深销售联席负责人	17628609919	17628609919	yxy@swsc.com.cn
	张文锋	高级销售经理	13642639789	13642639789	zwf@swsc.com.cn
广深	龚之涵	销售经理	15808001926	15808001926	gongzh@swsc.com.cn
	丁凡	销售经理	15559989681	15559989681	dingfyf@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