



百强房企销售同比-62%，杭州首场土拍高热

投资要点

- 2月百强房企销售金额同比-61.9%，环比-60.3%。**根据克而瑞数据监测，2024年2月百强房企全口径销售金额1989亿元，同比-61.9%，环比-60.3%，全口径面积1269万方，同比-60.3%，环比-12.2%，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城供应同环比“腰斩”，成交同比降幅超7成，较2023年春节月1月跌幅也达到55%，1-2月累计同比“腰斩”。其中一线城市成交同环比降幅分别为66%和56%，较2023年1月下降65%，二三线城市成交同比下降72%，环比下降43%。各梯队销售门槛进一步降低，TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低52%至116亿元，TOP30和TOP50门槛分别同比降低48.1%和49.2%至32.4亿元和18.2亿元，TOP100门槛降低38.1%至7亿元。从克而瑞榜单来看，1-2月累计销售表现较好的房企包括联发(-21%)、城建(-27%)、滨江(-31%)、建发(-35%)、绿城(-37%)、首开(-41%)。
- 土地成交面积同比下降超50%，平均溢价率小幅回升。**截止2月25日，全国300城土地供应量4647万平米，同比基本持平，环比1月同期增长7%。全国300城经营性土地总成交2194万平方米，同比降幅超过50%，创2010年以来历史新低。市场热度方面，2月份重点城市土拍平均溢价率较上月上升0.7pp至5.2%，回升至2022年以来均线上方，主要受北京和杭州热点地块带动，月内北京、杭州、昆明、台州等市平均溢价率均在5.5%以上，流拍率环比下降3.9pp至9.1%。
- 杭州首场土拍高热，整体溢价率19.1%。**2月27日杭州进行2024年首批集中土地出让，共挂出7宗优质宅地，供应总建面42.5万平方米，成交总金额为111.6亿元。此轮杭州土拍热度较高，据克而瑞统计，整体溢价率达到19.1%，高于2021年平均溢价率1.5个百分点，更是分别高出2022年和2023年的平均溢价率13个百分点和10个百分点，其中有6宗地块溢价率超过此前15%的上限。民企参与度较高，拿地金额达76亿元，占比68%。
- 核心城市土地出让带动新增货值同比增长，国央企为拿地主力。**据克而瑞统计，截至2月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为3934亿元、1540亿元和2753万平方米，同比涨幅分别为9%、13%和2%，北京、杭州等一二线核心城市在月末进行土地出让，带动新增货值和总价同比上涨。国央企为拿地主力，拿地金额占比达37%，与城投拿地金额占比持平，而民企投资力度依然偏低。
- 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

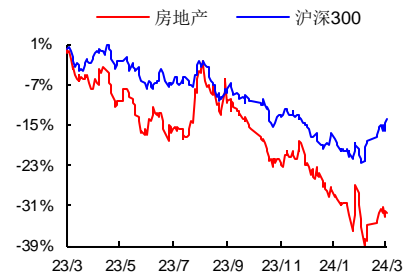
分析师：刘洋

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)	11,639.17
流通市值(亿元)	11,189.86
行业市盈率TTM	11.9
沪深300市盈率TTM	11.5

相关研究

- 房地产行业周报(2.19-2.25)：LPR超预期下调，70个大中城市房价延续跌势(2024-02-25)
- 房地产行业周报(1.29-2.4)：百强房企销售同比-36%，上海苏州放松限购(2024-02-04)
- 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)

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	10

图 目 录

图 1: 2月百强房企商品房销售金额同比-62%.....	1
图 2: 2月百强房企商品房销售面积同比-60%.....	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: 杭州土拍溢价率对比.....	3
图 6: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	4
图 7: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp).....	4
图 8: 上周张江高科、万通地产、皇庭国际等个股表现较好.....	5
图 9: 上周奥园美股、数源科技、光大嘉宝等个股跌幅显著.....	5
图 10: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元).....	5
图 11: 年初以来申万地产上涨个股占比为 9.24%.....	5
图 12: 上周表现强势的港股通内房股.....	6
图 13: 年初以来表现强势的港股通内房股.....	6
图 14: 上周表现强势的物业股.....	6
图 15: 年初以来表现强势的物业股.....	6

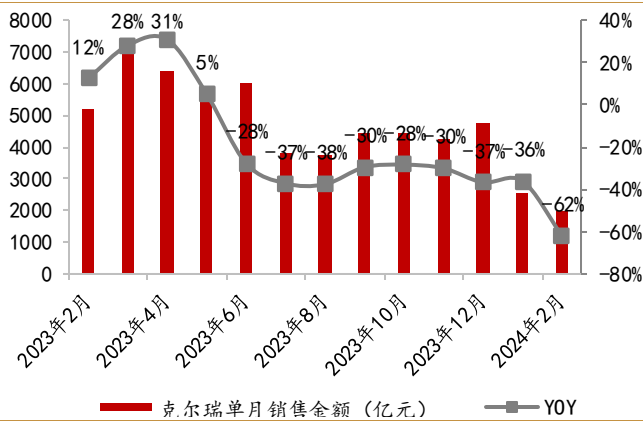
表 目 录

表 1: 2024 年 2 月重点房企销售排行榜.....	1
表 2: 2024 年 2 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

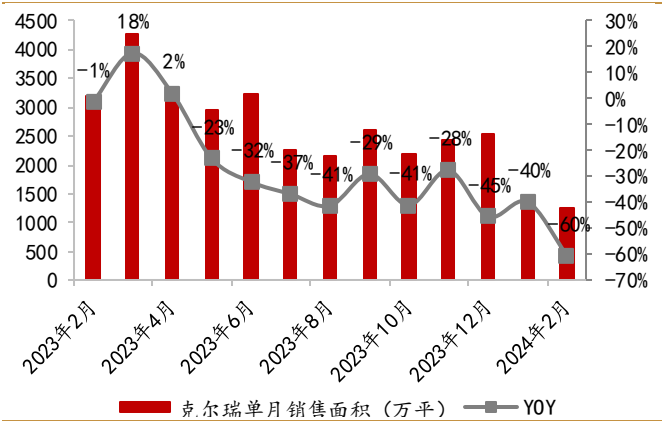
2月百强房企销售金额同比-61.9%，环比-60.3%。根据克而瑞数据监测，2024年2月百强房企全口径销售金额1989亿元，同比-61.9%，环比-60.3%，全口径面积1269万方，同比-60.3%，环比-12.2%，单月规模创近年新低。新房市场季节性回落，新房供求两淡，重点30城供应同环比“腰斩”，成交同比降幅超7成，较2023年春节月1月跌幅也达到55%，1-2月累计同比“腰斩”。其中一线城市成交同环比降幅分别为66%和56%，较2023年1月下下降65%，二三线城市成交同比下降72%，环比下降43%。

图 1：2月百强房企商品房销售金额同比-62%



数据来源：克而瑞，西南证券整理

图 2：2月百强房企商品房销售面积同比-60%



数据来源：克而瑞，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52%至116亿元，TOP30和TOP50 门槛分别同比降低48.1%和49.2%至32.4亿元和18.2亿元，TOP100 门槛降低38.1%至7亿元。从克而瑞榜单来看，1-2月累计销售表现较好的房企包括联发(-21%)、城建(-27%)、滨江(-31%)、建发(-35%)、绿城(-37%)、首开(-41%)；2月单月销售同比表现较好的房企包括城建(-23%)、联发(-35%)、大悦城(-44%)、建发(-44%)、绿地(-44%)、绿城(-45%)。

表 1：2024年2月重点房企销售排行榜

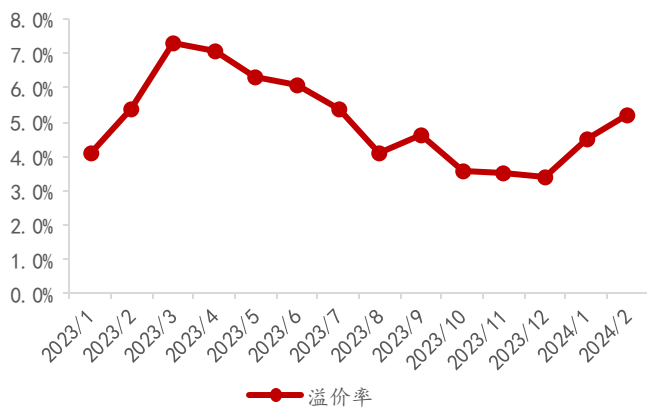
销售排名	企业简称	2024年1月累计金额 (亿元)	2024年1月单月金额 (亿元)	累计同比	单月同比	单月环比
1	保利发展	359	156	-43%	-54%	-23%
2	万科地产	335	142	-42%	-52%	-27%
3	招商蛇口	210	89	-45%	-60%	-27%
4	华润置地	207	93	-48%	-61%	-18%
5	中海地产	190	85	-53%	-70%	-19%
6	滨江集团	161	58	-31%	-48%	-44%
7	建发房产	161	77	-35%	-44%	-8%
8	绿城中国	156	79	-37%	-45%	1%
9	龙湖集团	126	48	-55%	-72%	-39%
10	碧桂园	122	46	-78%	-84%	-40%
11	华发股份	109	43	-57%	-66%	-33%

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
12	金地集团	106	51	-56%	-66%	-7%
13	中国金茂	106	42	-56%	-71%	-35%
14	越秀地产	103	37	-54%	-73%	-44%
15	绿地控股	85	40	-51%	-44%	-11%
16	新城控股	77	40	-43%	-50%	8%
17	浦开集团	65	1	-	-	-98%
18	融创中国	64	28	-65%	-75%	-23%
19	美的置业	62	27	-59%	-68%	-23%
20	旭辉集团	62	24	-52%	-69%	-37%
21	中国铁建	53	32	-46%	-52%	51%
22	中国恒大	48	28	-28%	-38%	45%
23	中建壹品	47	36	-	-	228%
24	保利置业	46	13	-64%	-84%	-61%
25	卓越集团	46	11	-54%	-78%	-70%
26	国贸地产	45	14	65%	-3%	-54%
27	首开股份	45	15	-41%	-69%	-50%
28	世茂集团	44	22	-50%	-45%	6%
29	联发集团	42	21	-21%	-35%	3%
30	中交房地产	42	18	-54%	-63%	-26%

数据来源: CRIC, 西南证券整理

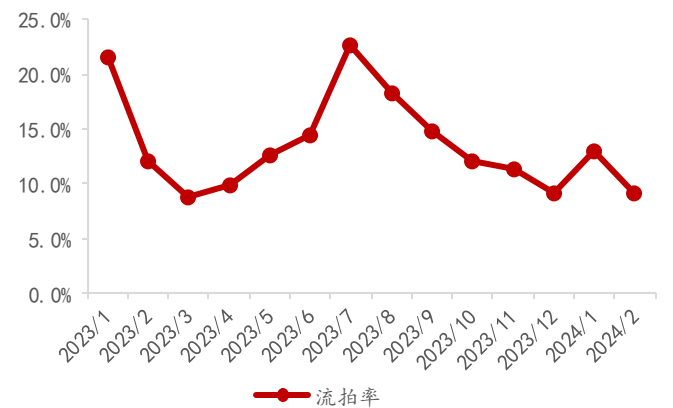
土地成交面积同比下降超 50%，平均溢价率小幅回升。截止 2 月 25 日，全国 300 城土地供应量 4647 万平方米，同比基本持平，环比 1 月同期增长 7%。全国 300 城经营性土地总成交 2194 万平方米，同比降幅超过 50%，创 2010 年以来历史新低。市场热度方面，2 月份重点城市土拍平均溢价率较上月上升 0.7pp 至 5.2%，回升至 2022 年以来均线上方，主要受北京和杭州热点地块带动，月内北京、杭州、昆明、台州等市平均溢价率均在 5.5% 以上，流拍率环比下降 3.9pp 至 9.1%。

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

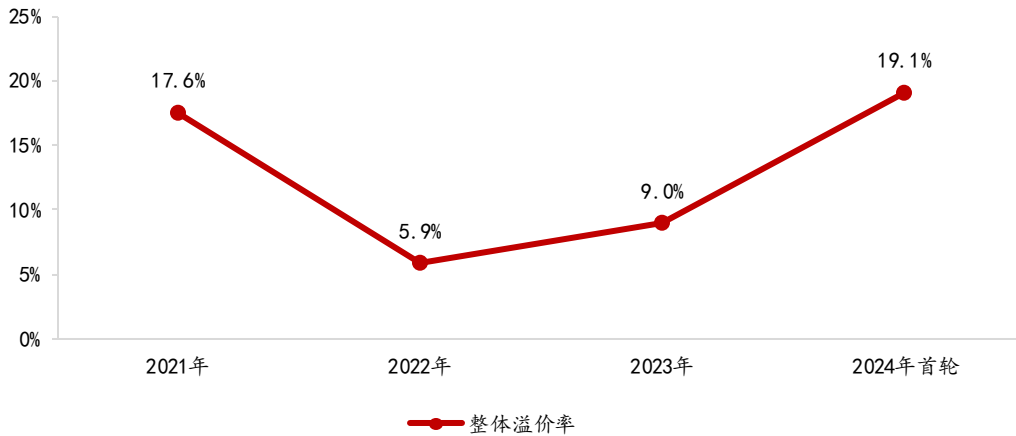
图 4：重点监测城市平均流拍率月度走势



数据来源: CRIC, 西南证券整理

杭州首场土拍高热,整体溢价率 19.1%。2月27日杭州进行2024年首批集中土地出让,共挂出7宗优质宅地,供应总建面42.5万平方米,成交总金额为111.6亿元。此轮杭州土拍热度较高,据克而瑞统计,整体溢价率达到19.1%,高于2021年平均溢价率1.5个百分点,更是分别高出2022年和2023年的平均溢价率13个百分点和10个百分点,其中有6宗地块溢价率超过此前15%的上限。民企参与度较高,拿地金额达76亿元,占比68%。

图5: 杭州土拍溢价率对比



数据来源: 克而瑞, 西南证券整理

核心城市土地出让带动新增货值同比增长, 国央企为拿地主力。据克而瑞统计,截至2月末百强房企新增土储货值、投资金额和建面合计分别为3934亿元、1540亿元和2753万平方米,同比涨幅分别为9%、13%和2%,北京、杭州等一二线核心城市在月末进行土地出让,带动新增货值和总价同比上涨。国央企为拿地主力,拿地金额占比达37%,与城投拿地金额占比持平,而民企投资力度依然偏低。

表2: 2024年2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	华润置地	389.7	26	郑州二七建设	34.8
2	中建壹品	262.9	27	泉州城建	33.9
3	招商蛇口	174.7	28	瑞尊房地产	31.0
4	城建集团	171.7	29	恒居置业	29.9
5	中国铁建	140.9	30	昌洋实业	29.5
6	石家庄城发投集团	134.4	31	山东高速置业	28.7
7	滨江集团	127.4	32	大华集团	27.6
8	广州城投	126.1	33	瀚晨轩房地产	26.1
9	湖北文旅集团	120.8	34	安康高新置业	26.0
10	中国雄安集团	120.7	35	怡安房地产	25.1
11	绿城中国	88.0	36	兴耀房地产集团	24.9
12	中建信和	77.0	36	宝鸡奥达房地产	24.9
13	京能置业	76.8	38	国贸地产	24.8
14	济南先投产业发展	66.8	38	海南海建城更集团	24.8
15	运达集团	62.3	40	绍兴文旅	24.7

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)
16	济南高新控股	59.4	41	绍兴黄酒小镇	22.9
17	苏高新集团	59.0	42	建杭置业	22.1
18	中旅投资	57.7	43	德福房地产	21.9
19	保利发展	56.9	44	中海地产	20.5
20	陕建地产	55.9	44	通盛投资	20.5
21	成都东部集团	55.7	46	永州城建	19.9
22	湖南建投	53.0	47	鄂州临空集团	17.9
23	万科地产	48.9	48	越秀地产	17.7
24	西房集团	42.5	49	厦门文投集团	16.7
25	西安城投置业	40.6	50	万华盛泰房地产	16.4

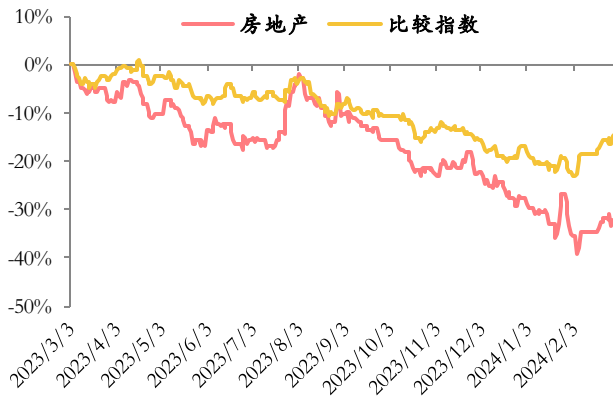
数据来源: CRIC, 西南证券整理

2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现来看, 上证指数上涨 0.74%, 沪深 300 指数上涨 1.38%, 创业板指数上涨 3.74%, 万德全 A 上周交易额 5.50 万亿, 环比上涨 21.85%。从板块表现来看, 银行、家用电器、通信以及非银金融等板块表现较好。

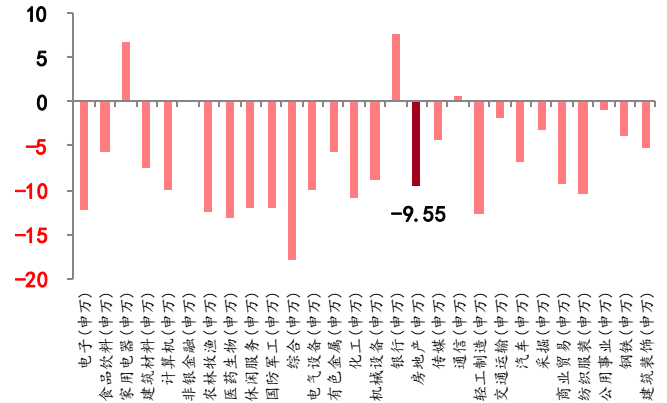
申万房地产板块上周下跌 0.72%, 在所有申万一级行业中相对排名 25/28。从年初涨跌幅来看, 申万地产下跌 6.44%, 在所有申万一级行业中相对排名 17/28。上周申万地产板块交易额 758.25 亿, 环比下降 6.01%。

图 6: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势



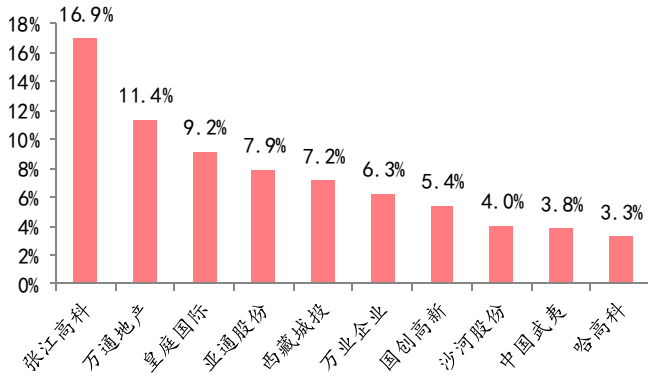
数据来源: Wind, 西南证券整理

图 7: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)

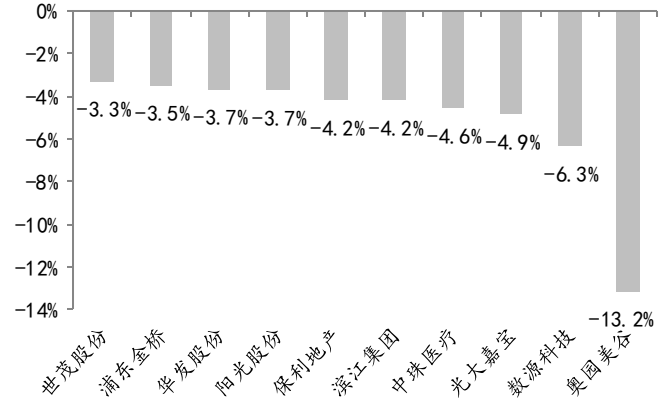


数据来源: Wind, 西南证券整理

从个股涨跌幅来看, 上周张江高科、万通地产、皇庭国际等个股表现较好, 奥园美股、数源科技、光大嘉宝等个股跌幅显著。

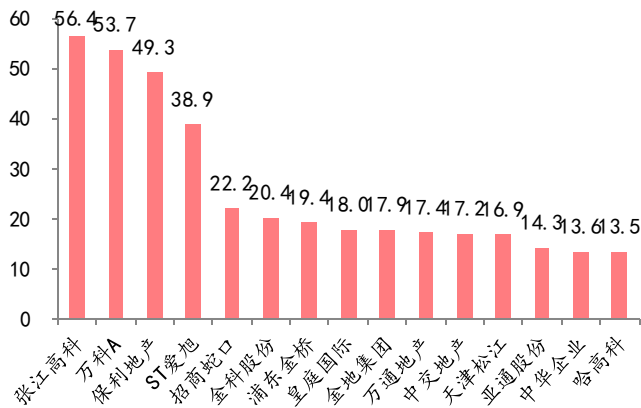
图 8：上周张江高科、万通地产、皇庭国际等个股表现较好


数据来源：Wind, 西南证券整理

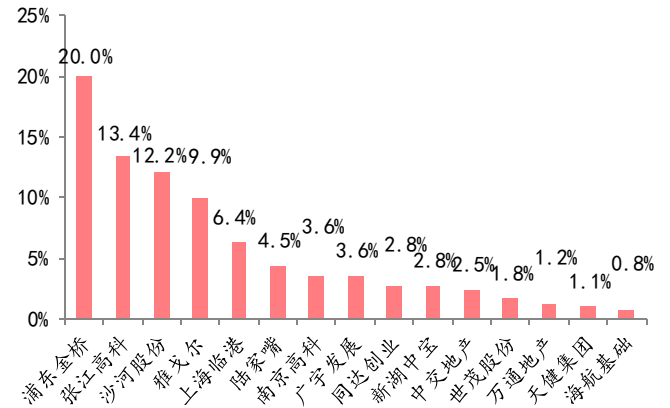
图 9：上周奥园美股、数源科技、光大嘉宝等个股跌幅显著


数据来源：Wind, 西南证券整理

从板块交易额来看，上周张江高科、万科 A、保利地产以及 ST 爱旭等排在行业前列，成交额均超过了 38 亿。其中张江高科和万科 A 交易额合计 110.1 亿，占板块交易额比重为 12.97%。从年初累计涨幅来看，浦东金桥、张江高科、沙河股份等涨幅居前，上涨个股个数占比 52.7%。年初以来，荣丰控股、数源科技、亚太实业等个股跌幅居前。

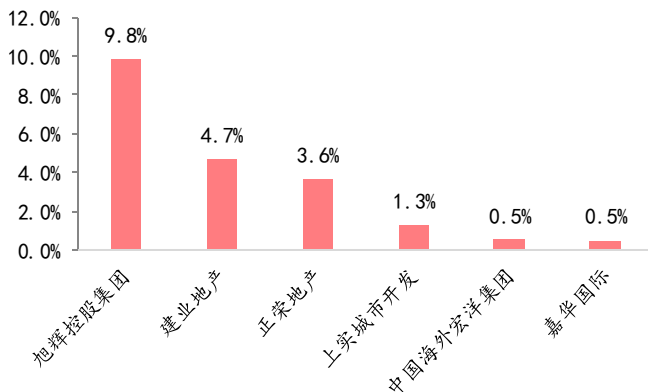
图 10：上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元)


数据来源：Wind, 西南证券整理

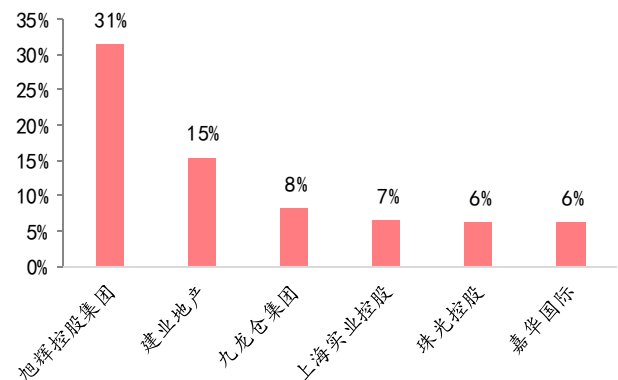
图 11：年初以来申万地产上涨个股占比为 9.24%


数据来源：Wind, 西南证券整理

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 6 只股票上涨，旭辉控股集团、建业地产及正荣地产等个股位居涨幅前列。年初以来，旭辉控股集团、建业地产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、长实集团、华润置地及万科企业均超过 10 亿元（人民币）。

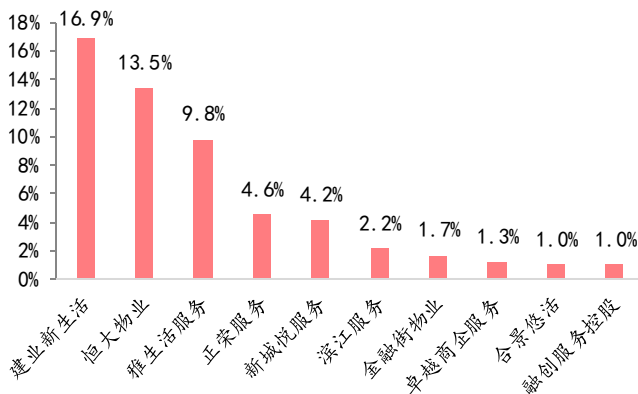
图 12: 上周表现强势的港股通内房股


数据来源: Wind, 西南证券整理

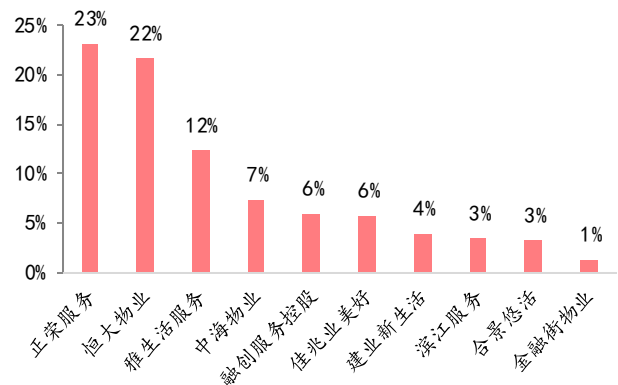
图 13: 年初以来表现强势的港股通内房股


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, 上周建业新生活、恒大物业、雅生活服务股票上涨, 而保利物业、远洋服务控股及绿城服务等个股跌幅靠前。从上周成交额来看, 碧桂园服务、华润万象生活及中海物业超过 3.4 亿元(人民币)。

图 14: 上周表现强势的物业股


数据来源: Wind, 西南证券整理

图 15: 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26日, 浙江绍兴市住房公积金管理委员会印发了《关于住房公积金支持安居宜居的通知》。旨在进一步提高租赁提取住房公积金的标准, 提取额度从 1500 元/月·人提高至 2000 元/月·人。同时, 优化贷款最高额度, 上调嵊州、新昌两地的住房公积金贷款最高额度, 将全市住房公积金贷款最高可贷额度统一上调为单职工家庭 70 万元、双职工家庭 100 万元。(观点网)

2月26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“工农中建交”等银行积极支持。已审批授

信约 17.8 亿元，贷款实际已下发至项目 1.6 亿元。全省已初步排查符合融资协调机制白名单项目约 208 个，涉及 202 家企业，融资需求 340.1 亿元。（中房网）

2 月 27 日，云南盈江房交会开幕。在房交会期间至 2024 年 12 月 31 日购买新建商品住房（不含车位、储藏室）并完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房者，将享受契税补贴政策，给予所缴纳契税额 50% 的一次性购房补贴，单套住宅限额不超过 2 万元。（观点网）

2 月 27 日，中指研究院发布报告。代建政策与时俱进，不断被修订。地方政府性法律法规进一步下沉，政府性代建法律法规区域性特征更加明显。招标方面，长三角、粤港澳城市群内城市招标信息发布较多。中标方面，房地产企业中标比例约三分之一，住宅为主要中标业态。（金融界）

2 月 27 日，福建省福州市长乐区出台了《“好年华聚福州”长乐区人才住房保障办法实施细则》。根据《实施细则》，人才购房补贴分为六个层次，其中 1 型保障对象可获得最高 150 万元补贴，而 6 型保障对象则为 5 万元。享受此项补贴的购房者，在 10 年内无法将其房产上市交易、转让、赠与、互换或抵押。（观点网）

2 月 27 日，大连市金普新区碧桂园星荟时代项目于近日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，标志着连市首笔房地产“白名单”融资项目资金正式落地。截至 2 月 20 日，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。（乐居财经）

2 月 27 日，惠州市针对境外人士的住宅限购政策进行了调整。目前惠州市针对境外人士的住宅限购政策已有所调整，即境外人士在惠州购买一手房网签限购套数为 5 套，二手房买卖不限购。（观点网）

2 月 27 日，在杭州举行的龙年首轮土拍中，杭州西湖房地产集团连夺 2 宗地块，总成交价约 31.51 亿元，2 宗土地溢价率均超过 18%。据中指研究院统计，此次土拍中，杭州共出让 7 宗宅地，全部溢价成交，收金约 111.62 亿元。（贝壳财经）

2 月 27 日消息，坪山区城市更新和土地整备局近日公示龙田街道龙湖新屋片区城市更新单元规划（草案）。据规划（草案）显示，该项目为超大型住宅小区，规划容积 52.99 万平方米，其中住宅 48.41 万平方米。规划有 26 栋住宅，2 所幼儿园等。还配建一所 72 班九年制学校、一所寄宿制 60 班高中。（观点网）

2 月 27 日，张掖市房地产融资协调机制已正式建立运行。截至 2 月 26 日，张掖全市 6 县(区)筛选支持融资的 16 个房地产项目已推送金融机构，同步将项目信息填报住建部平台系统。其中甘州区 13 个、山丹县 2 个、民乐县 1 个，其余县区正在筛选中。（同花顺 7x24 快讯）

2 月 27 日，长春市住房公积金管理委员会宣布调整住房公积金贷款政策。自 2024 年 3 月 1 日起，借款人及配偶申请住房公积金贷款时，贷款额度和双方住房公积金账户余额关联倍数由原来的 20 倍调整为 30 倍。对生育抚养二孩及以上的多子女家庭，首次申请住房公积金贷款的，单笔贷款最高额度由原来的可上浮 30% 调整为可上浮 40%。（观点网）

2 月 28 日，香港特区政府财政司司长陈茂波发表 2024 至 2025 财政年度特区政府《财政预算案》。2023 年，香港住宅物业市场方面，在息口上升及外围环境充满不确定性的情

况下,市场气氛自去年中起十分审慎。楼价全年下跌 7%,交投量缩减 5%至约 4.3 万宗的低水平。(澎湃新闻)

2月28日,天津市宁河区住建委发布了《2024年3月新建商品住宅购房补贴政策》。自2024年3月1日至31日,在宁河区购买新建商品住宅,并且足额缴纳购房契税并取得完税证明的购房者,可以申请获得总购房款 1%的购房补贴,补贴金额最高不超过 3 万元(含 3 万元)。(观点网)

2月28日,北京市住建委宣布,“加梯地图(1.0版)”正式上线,为市民提供线上申请加装电梯的服务。符合加梯条件的住宅单元,只需超过三分之二的居民在地图上同意,即可优先列入各区加梯计划。此项新举措旨在方便市民,提高老楼加装电梯的效率,以进一步改善老旧小区居住环境。(观点网)

2月29日,国家统计局发布 2023 年国民经济和社会发展统计公报。初步核算,全年国内生产总值比上年增长 5.2%。全年房地产开发投资比上年下降 9.6%。其中住宅投资下降 9.3%;办公楼投资下降 9.4%;商业营业用房投资下降 16.9%。全年新建商品房销售面积 11.17 亿平方米。二手房交易网签面积 7.09 亿平方米。(财经网)

2月29日,辽宁省沈阳市房产局宣布延长“卖旧买新”活动时限至 2024 年 12 月 31 日。该活动旨在支持当地房地产市场平稳健康发展,满足居民住房需求。沈阳市将对出售自有住房并购买新建商品住房的居民提供每平方米 100 元的财政补贴,规定卖旧买新时间无先后顺序。(观点网)

2月29日,香港金融管理局公布了 2024 年 1 月份的住宅按揭统计调查结果。结果显示,1 月份新申请贷款个案较 2023 年 12 月份环比增加 36.8%,达到 6523 宗。同时,1 月份新批出的按揭贷款额较 2023 年 12 月份环比增加 15.1%,至 211 亿港元。(观点网)

3月1日,天津市蓟州区发布新建商品住宅购房补贴政策。该政策规定,自 3 月 1 日至 3 月 31 日,在蓟州区购买新建商品住宅并在此期间缴纳购房契税的购房者,可申请总购房款 1%的补贴,补贴金额最高不超过 5 万元。补贴申请截止至 4 月 15 日,逾期将无法申领。(观点网)

3月1日,安徽省住房和城乡建设厅公示了 2023 年度棚户区改造、发展保障性租赁住房 and 老旧小区改造工作的拟激励对象名单。合肥市因发展保障性租赁住房,肥西县因棚户区改造分别入选。安徽全省计划今年发展保障性租赁住房 7 万套,合肥作为省会城市,将继续推动保障性住房建设,计划 2024 年新筹集 3835 套。(观点网)

3.2 公司动态跟踪

华侨城 A: 公司发布 2024 年 1 月主要业务经营情况公告。公司实现合同销售面积 11.0 万平方米,合同销售金额 18.2 亿元;公司累计实现合同销售面积 11.0 万平方米,同比减少 11%;合同销售金额 18.2 亿元,同比减少 5%。2024 年 1 月公司无新增土地情况。

光明地产: 发布 2024 年度第一期中期票据发行结果的公告。债券简称为 24 光明房产 MTN001,债券代码 102480519,期限为 2+1 年,发行利率为 3%,发行价格为 100 元/百元面值,发行金额为人民币 6 亿元。

滨江集团: 1) 公司发布关于竞得土地使用权的公告。地块一为杭政储出[2024]11 号,

建设用地面积为 2.81 万平方米，容积率为 2.4，土地总价为 24.44 亿元，土地权益为 100%。地块二为杭政储出[2024]14 号，建设用地面积为 2.63 万平方米，容积率为 2.7，土地总价为 16.19 亿元，土地权益为 35%。2) 发布为控股子公司提供担保的公告。为满足项目经营需要，公司全资子公司义乌滨茂公司拟向平安银行股份有限公司申请人民币 3.7 亿元的融资；滨瑞公司、滨远公司和滨昌公司拟向兴业银行股份有限公司分别申请人民币 0.75 亿元、0.45 亿元和 0.3 亿元的融资。

越秀地产：公司发布收购土地的公告。合肥市滨科城地块性质拟为住宅用地。武汉康景将于合肥市滨科城地块所建住宅物业拟用于出售。公司通过公开挂牌方式以人民币 14.14 亿元成功竞得合肥市滨科城地块。合肥市滨科城地块占地面积约 3.93 万平方米，总可建筑面积约 11.4 万平方米，其中总计容建筑面积约 7.87 万平方米。

南山控股：公司发布关于公司董事、财务总监辞职的公告。公司董事会近日收到公司董事、财务总监沈启盟先生递交的书面辞职报告。沈先生因个人原因，申请辞去第七届董事会董事、财务总监职务。辞职后，沈先生将不再担任公司及公司控股子公司任何职务，沈先生将继续遵守相关法律法规有关股票转让的限制性规定。

世联行：公司发布关于高级管理人员离职的公告。公司董事会于 2024 年 2 月 29 日收到公司副总经理史剑华先生提交的书面辞职报告，史先生因个人原因请求辞去公司副总经理的职务，辞职后不在公司担任任何职务，未持有公司股份亦不存在应当履行而未履行的承诺事项，史先生的离职不会影响公司相关工作的正常进行。

首开股份：发布公司董事辞职的公告。2 月 26 日，公司董事会收到李灏先生的书面辞职报告。李先生因个人原因，申请辞去公司董事职务。根据《公司法》及《公司章程》的有关规定，李先生的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。

格力地产：公司发布全资子公司协议转让其参股企业部分股份完成过户登记的公告。公司全资子公司珠海保联于 2024 年 1 月 11 日与西安致同本益签署了《股份转让协议》和《表决权委托协议》，珠海保联拟将其持有的科华生物 5% 股份转让给致同本益，股份转让价格为人民币 20 元/股，并拟将其持有的科华生物 10.64% 股份对应的表决权无偿、不可撤销地且唯一地委托给致同本益行使。

金科股份：发布公司累计诉讼、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 26.96 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 21.65%。其中，公司作为原告起诉的案件涉及金额 0.01 亿元；公司作为被告被诉或第三人的案件涉及金额 26.95 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 0.33 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 0.27%。

城建发展：公司发布关于回购股份进展的公告。公司计划自发布出售计划公告之日起十五个交易日后的六个月内，通过集中竞价交易方式，出售不超过 45,130,752 股的公司已回购股份（总计不超过公司总股本的 2%，任意连续 90 日内通过集中竞价交易方式出售不超过公司总股本的 1%。截至 2024 年 2 月 29 日，公司尚未出售已回购股份。

金地集团：1) 发布为深圳前海项目公司融资提供担保的公告。公司之项目公司向兴业银行申请 5 亿元额度的贷款，贷款期限最长为 5 年。公司于 2024 年 2 月 23 日与兴业银行签订了保证合同，为前述融资事项提供 35% 连带责任保证担保，即担保本金金额不超过人民币 1.75 亿元，担保期限为三年。2) 金地集团：发布为浙江金华项目公司融资提供担保的公

告。项目公司向邮储银行申请 2.9 亿元额度的贷款, 贷款期限最长不超过 3 年。公司于 2024 年 2 月 27 日与邮储银行签订了连带责任保证合同, 为前述融资事项提供部分金额的连带责任保证担保义务, 主合同对应贷款本金为 2.9 亿元, 担保本金金额不超过 5,000 万元, 担保期限为三年。

中交地产: 公司发布为项目公司提供财务资助进展情况的公告。公司与合作方按合作比例以同等条件向成都幸福汇等 6 家项目公司提供财务资助合计不超过 5.9 亿元。

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	9.58	买入	1.53	1.82	2.01	9.9	5.3	4.8
001979.SZ	招商蛇口	9.28	买入	0.47	0.73	0.87	22.9	12.7	10.7
000002.SZ	万科 A	9.89	买入	1.90	1.96	2.05	9.4	5.0	4.8
002244.SZ	滨江集团	7.25	买入	1.20	1.44	1.71	7.3	5.0	4.2
600325.SH	华发股份	6.99	买入	1.22	1.37	1.49	7.4	5.1	4.7
600266.SH	城建发展	4.25	买入	-0.41	0.46	0.58	-11.3	9.2	7.3
600153.SH	建发股份	10.32	买入	2.09	2.45	2.76	6.5	4.2	3.7
002314.SZ	南山控股	2.68	买入	0.25	0.30	0.34	15.2	8.9	7.9
000090.SZ	天健集团	4.65	买入	1.04	1.17	1.29	5.2	4.0	3.6
1109.HK	华润置地	21.90	买入	3.94	4.20	4.54	8.1	5.2	4.8
1209.HK	华润万象生活	21.26	买入	0.97	1.24	1.53	36.6	17.1	13.9
2669.HK	中海物业	5.78	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 3 月 1 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。

本报告及附录版权为西南证券所
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
	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
	卞黎旻	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	zymf@swsc.com.cn
	龙思宇	销售经理	18062608256	18062608256	lsyu@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	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	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	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
