



## 政府工作报告维持宽松基调，融资协调机制加速落地

## 投资要点

- 正月 44 城新房成交面积同比-36.6%，环比-39.7%；14 城二手房成交面积同比-13.2%，环比-36.6%。截至农历正月廿八，正月 44 城新房累计成交面积同比-36.6%，环比上年腊月同期-39.7%；全年累计同比-36.6%。其中，一线城市正月累计成交同比-36.1%，环比上年腊月同期-50.5%，全年累计同比-36.1%。二线城市正月累计成交同比-44.6%，环比上年腊月同期-44.8%；全年累计同比-44.6%。三四线城市正月累计成交同比-16.8%，环比上年腊月同期-15.2%；全年累计同比-16.8%。正月 14 城二手房累计成交面积同比-13.2%，环比上年腊月同期-36.6%；全年累计同比-13.2%。
- 2 月融资规模受假期和基数影响下降，融资协调机制加速落地。2 月房地产企业非银融资总额为 309.5 亿元，同比下降 31%，环比下降 46%。行业平均利率为 3.29%，同比下降 0.84 个百分点。1-2 月房地产行业债券融资总额 879.8 亿元，同比下降 11%。从融资结构来看，2 月信用债规模占比 51.0%，海外债占比 1.5%，ABS 融资占比 47.5%。2024 年 3 月到期债券余额为 1034 亿元，其中信用债占比为 72.8%，海外债占比为 27.2%；2024 年内到期债券余额为 6545 亿元，其中信用债占比 73.3%，海外债为 26.7%。截至 2 月 28 日，全国 31 个省份 276 个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约 6000 个，商业银行审批通过贷款超 2000 亿元。2 月 29 日，住建部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制视频调度会，会议强调 3 月 15 日前地级及以上城市要建立融资协调机制，有望带动行业融资修复。
- 房地产政策宽松基调不变，多维度支持行业平稳发展。3 月 5 日国务院总理李强作政府工作报告，房地产相关内容重点提及化解行业风险、构建房地产发展新模式、推进城中村改造等方面，延续宽松基调。防风险方面，会议提出“标本兼治化解房地产风险”以及“对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持”，近期各地融资协调机制持续落地，民营房企项目同样获得持，3 月 6 日央行行长表示存款准备金率后续仍然有降准空间，有望进一步推动融资成本稳中有降。会议重点提出“适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度”，2023 年保障性租赁住房开工建设和筹集 213 万套（间），超额完成了年度计划量，2021-2023 年保租房合计建设和筹集量约 573 万套（间），完成计划量 66%；2023 年 8 月提出配售型保障房以来，多地公布配售型保障房的建设计划，深圳、广州、福州计划供应 1 万余套。会议还明确提出“推进‘平急两用’公共基础设施建设和城中村改造”，目前自重启 PSL 至今已净投放 5000 亿元，为城中村改造提供更多资金支持。
- 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)	10,863.42
流通市值(亿元)	10,438.15
行业市盈率 TTM	11.4
沪深 300 市盈率 TTM	11.6

## 相关研究

1. 房地产行业周报（2.26-3.3）：百强房企销售同比-62%，杭州首场土拍高热（2024-03-04）
2. 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）
3. 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）
4. 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）

## 目 录

1 每周点评 .....	1
2 市场回顾 .....	5
3 行业及公司动态 .....	7
3.1 行业政策动态跟踪 .....	7
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: 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: 2 月房企非银融资总额同比-31%.....	2
图 4: 房企债务到期总额 .....	2
图 5: 近一年申万地产板块相对沪深 300 走势.....	5
图 6: 年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp) .....	5
图 7: 上周皇庭国际、国创高新、皇庭国际等个股表现较好.....	5
图 8: 上周阿达创业、亚通股份、滨江集团等个股跌幅显著.....	5
图 9: 上周申万地产板块中交易额靠前个股 (亿元) .....	6
图 10: 年初以来申万地产上涨个股占比为 64.02%.....	6
图 11: 上周表现强势的港股通内房股 .....	6
图 12: 年初以来表现强势的港股通内房股 .....	6
图 13: 上周表现强势的物业股.....	7
图 14: 年初以来表现强势的物业股.....	7

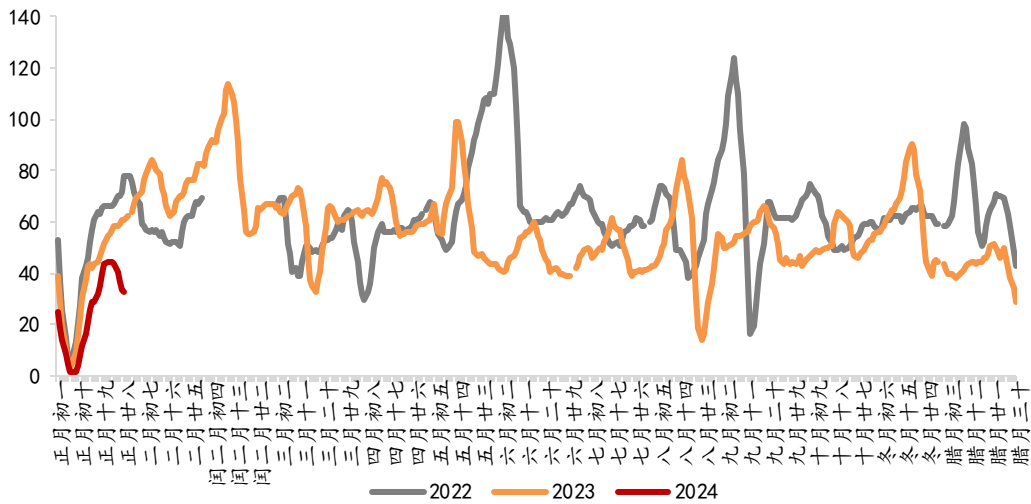
## 表 目 录

表 1: 各省市房地产融资协调机制实施进展 .....	2
表 2: 近年《政府工作报告》相关表述对比 .....	3
表 3: 重点关注公司盈利预测与评级.....	10

# 1 每周点评

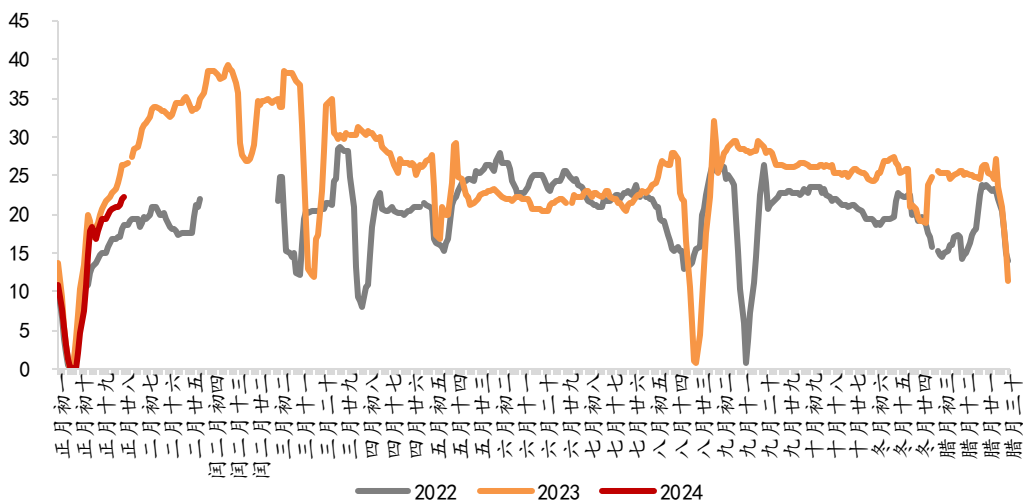
正月 44 城新房成交面积同比-36.6%，环比-39.7%；14 城二手房成交面积同比-13.2%，环比-36.6%。截至农历正月廿八，正月 44 城新房累计成交面积同比-36.6%，环比上年腊月同期-39.7%；全年累计同比-36.6%。其中，一线城市正月累计成交同比-36.1%，环比上年腊月同期-50.5%，全年累计同比-36.1%。二线城市正月累计成交同比-44.6%，环比上年腊月同期-44.8%；全年累计同比-44.6%。三四线城市正月累计成交同比-16.8%，环比上年腊月同期-15.2%；全年累计同比-16.8%。正月 14 城二手房累计成交面积同比-13.2%，环比上年腊月同期-36.6%；全年累计同比-13.2%。

图 1：44 城商品房成交面积（万方，MA7）



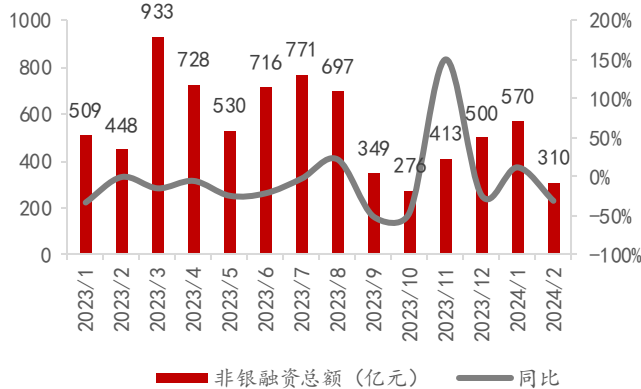
数据来源：wind，西南证券整理

图 2：14 城二手房成交面积（万方，MA7）

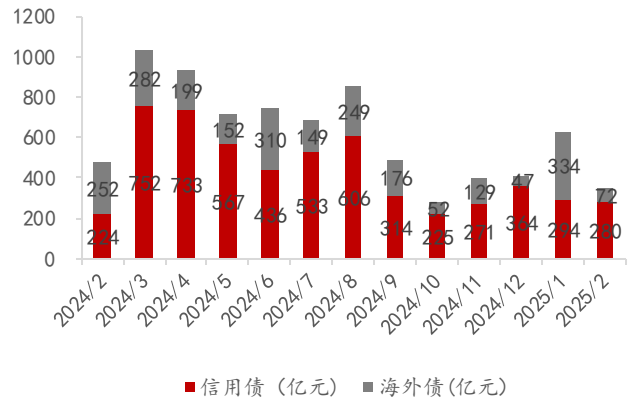


数据来源：wind，西南证券整理

**2月融资规模受假期和基数影响下降，融资协调机制加速落地。**中指研究院监测，2024年2月房地产企业非银融资总额为309.5亿元，同比下降31%，环比下降46%。行业平均利率为3.29%，同比下降0.84个百分点，环比增加0.05个百分点。1-2月房地产行业债券融资总额879.8亿元，同比下降11.1%。从融资结构来看，2月信用债规模占比51.0%，海外债占比1.5%，ABS融资占比47.5%。2024年3月到期债券余额为1034亿元，其中信用债占比为72.8%，海外债占比为27.2%；2024年内到期债券余额为6545亿元，其中信用债占比73.3%，海外债为26.7%。截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行审批通过贷款超2000亿元。2月29日，住建部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制视频调度会，会议强调3月15日前地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题，有望带动行业融资修复。

**图 3：2月房企非银融资总额同比-31%**


数据来源：中指院，西南证券整理

**图 4：房企债务到期总额**


数据来源：中指院，西南证券整理

**表 1：各省市房地产融资协调机制实施进展**

城市	时间	实施进展
河南	2月27日	全省银行机构已对协调机制推送的项目授信67.1亿元，发放融资26.79亿元，其中，郑州市已授信35.18亿元，已发放19.18亿元。目前全省18个省辖市均已建立协调机制，并向银行机构推送可给予融资的房地产项目“白名单”，符合条件的项目均已明确主办银行，督促指导各银行机构2月底前制定尽职免责细则。
内蒙古	2月25日	各盟市第一批共推送房地产“白名单”项目161个，融资总需求157.9亿元。全区已有两个项目共获得贷款5250万元。其中，交通银行内蒙古分行为呼和浩特秋实鸿德府项目发放贷款3000万元，建设银行内蒙古分行为乌兰察布文景上苑项目发放贷款2250万元。
南京	2月23日	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。
陕西	2月23日	全省11个市（区）均建立房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目首批“白名单”并推送商业银行，共涉及114个项目，目前，已有多个“白名单”项目获得银行融资和授信。
山西	2月22日	11个市和山西转型综改示范区已建立并运行城市房地产融资协调机制，提出第一批可给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，涉及131个项目、融资总需求219.14亿元。山西省内各商业银行正在加快开展贷款审批、发放等工作；目前，太原市1个项目已获融资授信7.3亿元，太原市1个项目已发放贷款1.8亿元。
山东	2月20日	全省16市均已建立城市房地产融资协调机制，济南、青岛、烟台、日照、济宁、东营、聊城7市已推送首批项目名单，涉及项目448个，融资需求917.04亿元，其中，青岛、烟台、日照、聊城4市融资已落地，合计约15.63亿元。淄博、枣庄等9市已形成第一批白名单项目819个，融资需求909.57亿元，已在住房城乡建设部系统内报送80亿元，获授信26.04亿元，审批落地8.44亿元。

城市	时间	实施进展
厦门	2月20日	已成立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，已支持2个项目合计22.29亿元的融资需求
湖南	2月18日	全省14个市州均已建立房地产融资协调机制，纳入“白名单”项目共576个，当前已有24个项目获得银行新增融资16.48亿元。
郑州	2月8日	成立房地产融资协调工作专班
武汉	2月2日	确定第一批房地产项目融资白名单，涉及房地产项目101个，开发企业94家，融资需求541.73亿元、涉及18家融资机构，已向各金融机构推送
重庆	1月31日	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
昆明	1月31日	第一批房地产项目白名单212个，融资需求约916亿元，项目白名单已向在昆各政策性银行、大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行等24家主要银行推送
成都	1月31日	完成第一批名单审核，共有208家项目企业的227个项目，企业首选拟对接第一批名单审核28家
南宁	1月30日	推送第一批107个房地产项目白名单，其中北投荷院项目获得民生银行南宁分行3.3亿元开发贷款

数据来源：政府网站，西南证券整理

**房地产政策宽松基调不变，多维度支持行业平稳发展。**3月5日，国务院总理李强作政府工作报告，房地产相关内容重点提及化解行业风险、构建房地产发展新模式、推进城中村改造等方面，延续宽松基调。防风险方面，会议提出“标本兼治化解房地产风险”以及“对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持”，近期各地融资协调机制持续落地，民营房企项目同样获得支持，3月6日央行行长表示“目前我国银行业存款准备金率平均在7%，后续仍然有降准空间”，有望进一步推动融资成本稳中有降。会议重点提出“适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度”，根据国家统计局公布数据，2023年保障性租赁住房开工建设和筹集213万套（间），超额完成了年度计划量，2021-2023年保障房合计建设和筹集量约573万套（间），完成计划量66%；2023年8月提出配售型保障房以来，多地公布配售型保障房的建设计划，深圳、广州、福州计划供应1万余套。会议还明确提出“推进‘平急两用’公共基础设施建设和城中村改造”，目前自重启PSL至今已净投放5000亿元，为城中村改造提供更多资金支持。

**表 2：近年《政府工作报告》相关表述对比**

分类	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年
经济目标	国内生产总值增长 5%左右；城镇新增就业 1200 万人以上，城镇调查失业率 5.5%左右；居民消费价格涨幅 3%左右；居民收入增长与经济增长同步。	国内生产总值增长 5%左右；城镇新增就业 1200 万人左右，城镇调查失业率 5.5%左右；居民消费价格涨幅 3%左右；居民收入增长与经济增长基本同步。	国内生产总值增长 5.5%左右；城镇新增就业 1100 万人以上，城镇调查失业率全年控制在 5.5%以内；居民消费价格涨幅 3%左右；居民收入增长与经济增长基本同步；进出口保稳提质，国际收支基本平衡。	国内生产总值增长 6%以上；城镇新增就业 1100 万人以上，城镇调查失业率 5.5%左右；居民消费价格涨幅 3%左右；进出口量稳质升，国际收支基本平衡；居民收入稳步增长。
财政政策	积极的财政政策要适度加力提质增效。 <b>赤字率拟按 3%安排，赤字规模 4.06 万元，比上年年初预算增加 1800 亿元。拟安排地方</b>	积极的财政政策要加力提效。 <b>赤字率拟按 3%安排。</b> 完善税费优惠政策，对现行减税降费、退税缓税等措施该延续的延续，该优化的优化。政府投资	提升积极的财政政策效能今年 <b>赤字率拟按 2.8%左右安排、</b> 比去年有所下调，有利增强财政可持续性。要用好政府投资资金，带动扩大有效投资。今	积极的财政政策要提质增效更可持续。 <b>今年赤字率拟按 3.2%左右安排、</b> 比去年有所下调，不再发行抗疫特别国债。扩大有效投资。 <b>今年拟安排地方政</b>

分类	2024 年	2023 年	2022 年	2021 年
	政府专项债券 3.9 万亿元。发行 1 万亿超长期特别国债。	和政策激励要有效带动全社会投资，今年拟安排地方政府专项债券 3.8 万亿元。	年拟安排地方政府专项债券 3.65 万亿元。	府专项债券 3.65 万亿元；优化债券资金使用，优先支持在建工程，合理扩大使用范围
货币政策	<p>稳健的货币政策要灵活适度精准有效。</p> <p>保持流动性合理充裕，社会融资规模、货币供应里同经济增长和价格水平预期目标相匹酉己。加强总量和结构双重调节，盘活存量、提升效能，加大对重大战略、重点领域和薄弱环节的支持力度。</p> <p>促进社会综合融资成本稳中有降。畅通货币政策传导机制，避免资金沉淀空转。</p>	<p>稳健的货币政策要精准有力。保持广义货币供应里和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，支持实体经济发展。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。</p>	<p>加大稳健的货币政策实施力度。发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，为实体经济提供更有力支持。扩大新增贷款规模，保持货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，保持宏观杠杆率基本稳定。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。进一步疏通货币政策传导机制，引导资金更多流向重点领域和薄弱环节，扩大普惠金融覆盖面。</p>	<p>稳健的货币政策要灵活精准、合理适度。把服务实体经济放到更加突出的位置，处理好恢复经济与防范风险的关系。货币供应量和社会融资规模增速与名义经济增速基本匹配，保持流动性合理充裕，保持宏观杠杆率基本稳定。保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定。</p>
房地产	<p>标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险。优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。</p> <p>适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。</p> <p>稳步实施城市更新行动，推进“平急两用”公共基础设施建设</p> <p>和城中村改造。</p>	<p>坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。</p> <p>有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。</p> <p>稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产市场健康发展。</p> <p>加强住房保障体系建设支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。</p>	<p>继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。</p> <p>支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。</p> <p>探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设。</p>	<p>保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。</p> <p>解决好大城市住房突出问题，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民青年人等缓解住房困难。</p>

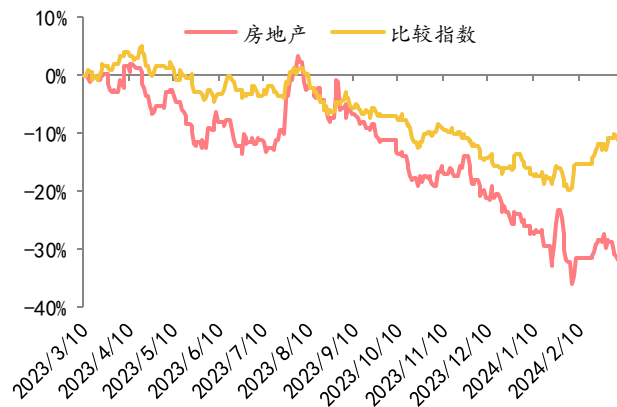
数据来源：《政府工作报告》，西南证券整理

## 2 市场回顾

上周 A 股市场整体表现来看，上证指数上涨 0.63%，沪深 300 指数上涨 0.20%，创业板指数下跌 3.74%，万德全 A 上周交易额 4.96 万亿，环比下降 9.89%。从板块表现来看，有色金属、公共事业、纺织服装以及通信等板块表现较好。

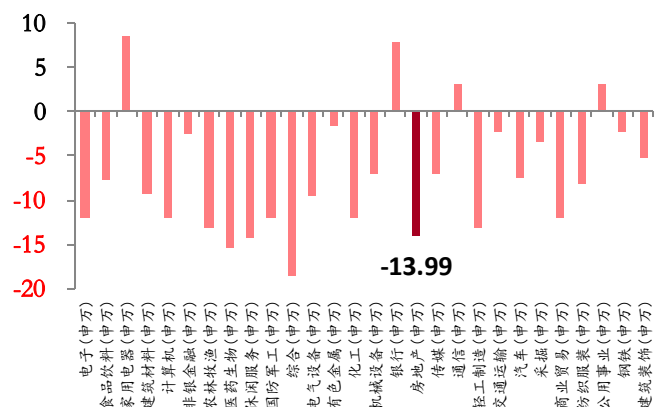
申万房地产板块上周下跌 4.52%，在所有申万一级行业中相对排名 28/28。从年初涨跌幅来看，申万地产下跌 10.67%，在所有申万一级行业中相对排名 25/28。上周申万地产板块交易额 690.95 亿，环比下降 8.87%。

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

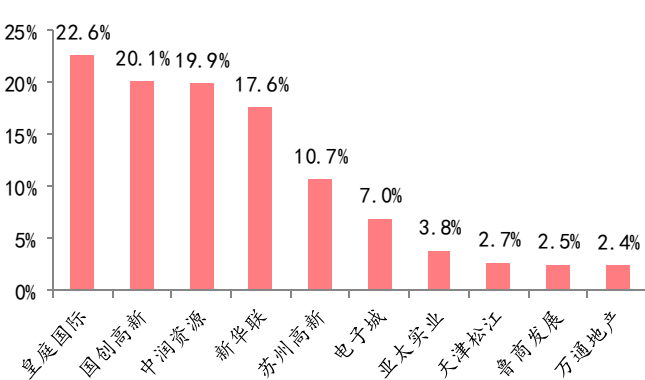
图 6：年初以来申万地产板块相对沪深 300 表现 (pp)



数据来源：Wind, 西南证券整理

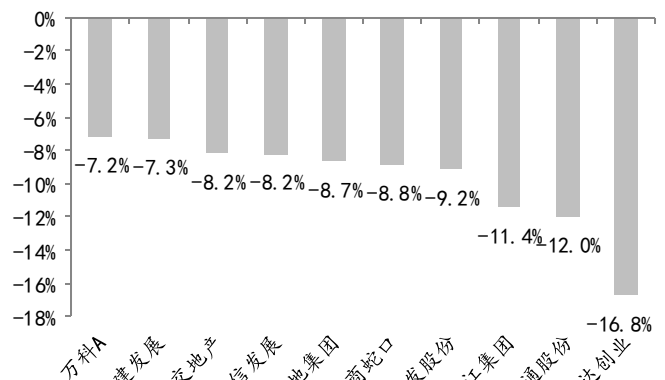
从个股涨跌幅来看，上周皇庭国际、国创高新、中润资源等个股表现较好，阿达创业、亚通股份、滨江集团等个股跌幅显著。

图 7：上周皇庭国际、国创高新、皇庭国际等个股表现较好



数据来源：Wind, 西南证券整理

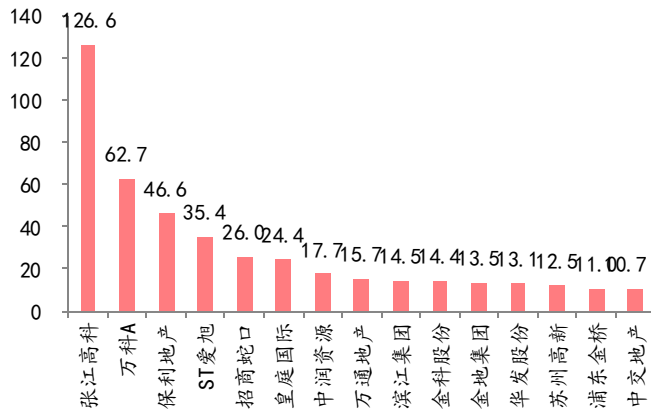
图 8：上周阿达创业、亚通股份、滨江集团等个股跌幅显著



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 35 亿。其中张江高科和万科 A 交易额合计 189.3 亿，占板块交易额比重为 24.50%。从年初累计涨幅来看，浦东金桥、张江高科、雅戈尔等涨幅居前，上涨个股个数占比 64.02%。年初以来，荣丰控股、奥园美谷、数源科技等个股跌幅居前。

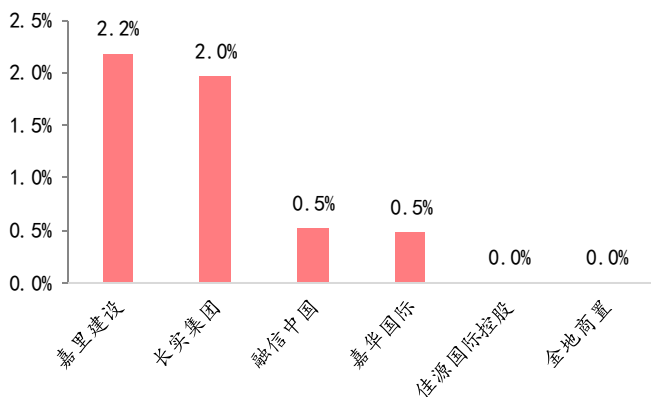
图 9：上周申万房地产板块中交易额靠前个股（亿元）



数据来源：Wind, 西南证券整理

从港股通内个股（根据 Wind-港股概念类-内个股，且为港股通标的）表现来看，上周有 4 只股票上涨，嘉里建设、长实集团及融信中国等个股涨幅前列。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，万科企业、华润置地、中国海外发展及长实集团均超过 8.8 亿元（人民币）。

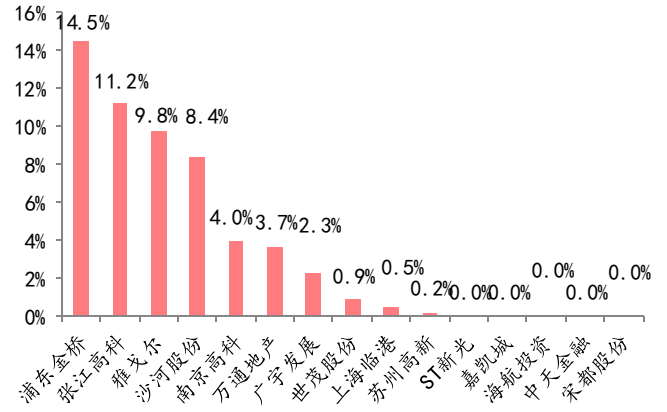
图 11：上周表现强势的港股通内个股



数据来源：Wind, 西南证券整理

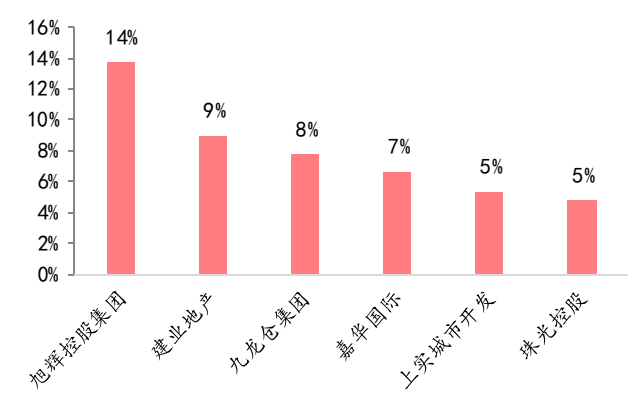
从物业板块表现来看，在我们跟踪的 26 只股票中，上周融创服务控股与恒大物业两只股票上涨，而正荣服务、世茂服务及合景悠活等个股跌幅靠前。从上周成交额来看，碧桂园服务、华润万象生活及招商积余均超过 2.3 亿元（人民币）。

图 10：年初以来申万房地产上涨个股占比为 64.02%

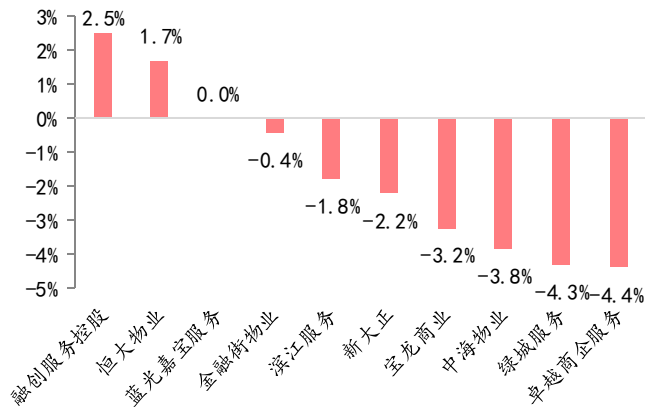


数据来源：Wind, 西南证券整理

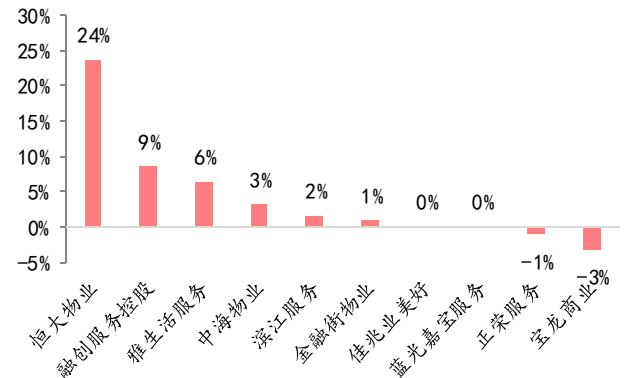
图 12：年初以来表现强势的港股通内个股



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

3月4日, 贵州监管局组织召开房地产融资协调机制工作会议, 通报进展, 分析问题, 提出要求。自2月份以来, 已有10省11地监管局就房地产项目白名单后的地产融资召开会议。此会议对房地产市场发展产生重要影响, 通过协调机制解决融资问题, 推动市场健康发展。(观点网)

3月4日, 中国银行宁夏区分行推动城市房地产融资协调机制落地, 首笔“白名单”项目贷款投放, 与银川建发地产有限公司现场签约。宁夏住建厅、银川市住建局、国家金融监督管理总局宁夏分局积极落实协调机制, 首批“白名单”项目顺利出炉。目前, 该行持续跟进的项目还有3个, 合计金额12亿元。(科技日报)

3月4日, 大连市推出新政稳定住房消费, 包括购房补贴、金融信贷、税收优惠和公积金等措施。本月1日至31日将召开房交会, 期间购买指定区域新建商品房可获200元/平方米补贴, 总补贴额不超过契税总额。(观点网)

3月4日, 建行天津市分行牵头以银团模式成功为某民营房地产商在津项目发放约5200万元贷款, 这是天津市首笔“城市房地产融资协调机制”名单内项目的房地产开发贷款。(新华财经)

3月5日, 本月第一个周末是香港宣布“撤辣”后的首个周末, 香港楼市迎来爆发期。首个周末的一手住宅市场成交记录显示, “撤辣”后四天内共录得210宗成交, 其中3月2日的成交量为连续第三天超过50宗, 达到73宗, 较之前一周增长了7倍。(观点网)

3月5日, 青岛市房地产融资协调机制落地已“满月”, 政银企各方协同发力, 对接成效明显。截至目前, 对接项目中已累计提供信贷融资余额达到110亿元, 其中融资协调机制落地以来新增授信项目10个, 新增授信额度42.9亿元。(青岛日报)

3月5日,广东省住建厅联合金融监管局推动房地产融资协调机制,20个城市40个项目获43亿融资支持,民营和混合所有制企业占主导地位,助力稳定市场和激发活力。(观点网)

3月5日,新疆监管局召开两次地产融资协调机制专题会议,推进城市房地产融资协调机制。银行为白名单项目新增融资6.3亿元,名单外项目新增13.8亿元,为新疆城市房地产相关项目建设提供了有力的金融支持。(乐居财经)

3月6日,从国家金融监督管理总局河南监管局获悉,该局采取“三畅通、三严格”六项措施,推动房地产融资进度明显加快。截至3月4日,全省银行机构已对协调机制项目授信105亿元,根据项目建设进度,已发放融资38.55亿元;授信金额突破百亿。(央广网)

3月7日,长春房地产企业发布2024年1-2月销售业绩,该市商品住宅市场累计成交金额约30.8亿元,累计成交面积约34.3万平,上市面积约12.1万平,年初市场供小于求。土地市场方面,2月长春市农安县有1宗宅地成交,规划建面1.3万平。(中指研究院)

3月7日,郑州房地产企业公布2024年1-2月销售业绩。受春节长假影响,郑州房地产市场整体成交规模收缩,节后各行业快速复工复产,同时伴随LPR超预期下调,郑州首套房贷利率降至3.45%的历史新低。(中指研究院)

3月8日,佛山市自然资源局印发《关于开展新建商品房“带押过户”的通告》。佛山市范围内已办理在建工程抵押的新建商品房,可以申请办理在建工程抵押权注销登记、不动产首次登记和一般抵押权设立登记的组合办理以及批量办理。(观点网)

3月8日,安庆市第一批房地产“白名单”项目之一——安庆谐水湾三期项目成功获批开发贷款2.2亿元,房地产融资协调机制正在安庆迅速落地见效。安庆市筛选确定首批房地产“白名单”,项目分别为安庆春江明月、安庆万达广场、安庆丰大宜康府等5个项目,融资需求13.75亿元。(同花顺7x24快讯)

3月8日,贵阳市对公积金异地贷款政策进行了再次优化。该政策取消了对异地户籍的限制,支持外地户籍职工在贵阳贵安购房使用公积金贷款,为在贵阳贵安有购房需求但非当地户籍的人群提供了便利。(观点网)

## 3.2 公司动态跟踪

中南建设:公司发布2024年2月份经营情况公告。公司2月合同销售金额12.7亿元,销售面积11.9万平方米。1-2月累计合同销售金额28.0亿元,销售面积24.2万平方米,同比分别减少63.3%和62.9%。公司无新增项目情况。2月新承接项目预计合同金额合计9.1亿元,1-2月新承接项目预计合同金额9.4亿元,同比增加36.2%。

金地集团:公司发布2024年2月份销售情况的公告。公司实现签约面积26.9万平方米,同比下降67.71%;实现签约金额51.0亿元,同比下降65.53%。1-2月公司累计实现签约面积56.9万平方米,同比下降58.95%;累计实现签约金额106.0亿元,同比下降55.83%。

浦东金桥:公司发布2023年度业绩快报。公司项目营业总收入为20.26亿,同比去年增长6.24%;营业利润为13.37亿,同比去年增长33.65%;利润总额为13.02亿,同比去年增长39.46%。因为主营业务推进符合预期,商品房销售收入结转金额同比有较大增加。

张江高科：公司发布 2023 年度业绩快报公告。公司实现营业总收入 20.26 亿元，较上年同期增加 6.24%，公司实现营业利润 13.37 亿元，较上年同期增加 33.65%，实现利润总额 13.02 亿元，较上年同期增加 39.46%。公司本年度实现的营业总收入较上年同期增加，主要原因为本年度房产租赁收入较上年度增加 25.78%，主要是上年度为中小客户减免部分租金，而本年度无此事项。

保利发展：1) 公司发布 2024 年 2 月份销售情况简报。2 月公司实现签约面积 94.77 万平方米，同比减少 53.41%；实现签约金额 156.24 亿元，同比减少 54.43%。1-2 月，公司实现签约面积 213.57 万平方米，同比减少 44.86%；实现签约金额 359.48 亿元，同比减少 43.68%。2) 发布关于公司获得房地产项目的公告。公司新增加房地产项目 3 个，土地用途均为商住。项目分别为天津市津南区雅深路南侧地块、西安市长安区航天大道北侧地块和太原市小店区龙城大街南侧地块。其中太原市小店区龙城大街南侧地块获取方式为合作而非挂牌，且权益比例为 34.8%。

首开股份：发布 2024 年 1-2 月份销售情况简报。1-2 月份，公司共实现签约面积 21.65 万平方米，同比降低 44.60%；签约金额 42.99 亿元，同比降低 47.25%。自发布 2023 年 12 月销售简报以来，公司没有新增土地储备。

金科股份：发布关于公司董事辞职的公告。公司于近日收到董事杨柳先生的书面辞职报告，杨先生系公司原股东广东弘敏提名并经公司股东大会选举的第十一届董事会董事，鉴于目前广东弘敏已未持有公司股份且因其个人工作调整原因，申请辞去董事职务，辞职后不再担任公司任何职务。

中国金茂：发布 2024 年 2 月未经审核销售数据公告。2 月份公司取得签约销售金额人民币 41.5 亿元，签约销售建筑面积约 22.5 万平方米。截至 2 月 29 日止 2 个月，该集团累计取得签约销售金额共计人民币 105.5 亿元，以及累计签约销售建筑面积约 61.17 万平方米。

新城发展：公司发布 2024 年 2 月未经审核营运统计数据。公司于 2024 年 2 月，实现合约销售金额约人民币 40.20 亿元，合约销售面积约 57.02 万平方米，房地产出租物业共 162 个，总建筑面积约 1,502.44 万平方米。1 月至 2 月累计合同销售金额约人民币 77.11 亿元，累计销售面积约 108.23 万平方米。

碧桂园：公司发布 2024 年 2 月份之未经审核营运数据。公司及其附属公司连同其合营公司和联营公司于 2024 年 2 月单月共实现归属本公司股东权益的合同销售金额约人民币 37.2 亿元，归属本公司股东权益的合同销售建筑面积约 37 万平方米。

绿城中国：公司发布截至 2 月 29 日止两个月未经审核营运数据。2024 年 2 月，绿城集团自投项目取得销售 1637 套，销售面积约 23 万平方米。2024 年 1-2 月，绿城集团取得合同销售面积约 48 万平方米，合同销售金额约人民币 156 亿元。

美的置业：公司发布截至 2 月底止未经审核销售数据。公司及其附属公司连同其合营企业和联营公司的合同销售金额约人民币 61.7 亿元，而相应的已售建筑面积约 54.3 万平方米。

雅居乐：公司发布 2024 年 2 月未经审核营运数据。公司于 2024 年 2 月的预售金额合计为人民币 15.4 亿元而对应建筑面积为 10.7 万平方米；平均价为每平方米人民币 1.4381 万元。1-2 月预售金额合计为人民币 39.2 亿元而对应建筑面积为 27.2 万平方米；平均价为每平方米人民币 1.44 万元。

中国海外发展：发布 2024 年 2 月份的未经审核营运数据。2 月份中海宏洋系列公司实现合约销售额人民币 21.76 亿元及合约销售面积 18.8 万平方米，分别按年下跌 58.6%及 57.4%。1 至 2 月份，累计合约销售额人民币 45.39 亿元及合约销售面积 39.96 万平方米，分别按年下跌 42.2%及 40.4%。截至 2 月底，累计认购未签约额人民币 8.54 亿元及认购未签约面积 6.82 万平方米。该集团在 2 月份无新增土地储备。

## 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	9.04	买入	1.53	1.82	2.01	9.9	5.0	4.5
001979.SZ	招商蛇口	8.46	买入	0.47	0.73	0.87	22.9	11.6	9.7
000002.SZ	万科 A	9.18	买入	1.90	1.96	2.05	9.4	4.7	4.5
002244.SZ	滨江集团	6.42	买入	1.20	1.44	1.71	7.3	4.5	3.8
600325.SH	华发股份	6.35	买入	1.22	1.37	1.49	7.4	4.6	4.3
600266.SH	城建发展	3.94	买入	-0.41	0.46	0.58	-11.3	8.6	6.8
600153.SH	建发股份	9.91	买入	2.09	2.45	2.76	6.5	4.0	3.6
002314.SZ	南山控股	2.53	买入	0.25	0.30	0.34	15.2	8.4	7.4
000090.SZ	天健集团	4.44	买入	1.04	1.17	1.29	5.2	3.8	3.4
1109.HK	华润置地	20.28	买入	3.94	4.20	4.54	8.1	4.8	4.5
1209.HK	华润万象生活	20.01	买入	0.97	1.24	1.53	36.6	16.1	13.1
2669.HK	中海物业	5.57	买入	0.36	0.46	0.58	21.0	12.1	9.6

数据来源：wind，西南证券（注：以人民币为单位，截止 2024 年 3 月 8 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。

<b>公司评级</b>	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
<b>行业评级</b>	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
	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
	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	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

---