

LPR 下调，房贷利率调降空间进一步加大

——房地产行业周观点(06.19-06.25)

强于大市 (维持)

2023 年 06 月 26 日

行业核心观点:

房地产行业修复之路虽有波折，但是方向不会改变，作为国民经济的支柱产业，在经济修复过程中预计仍会受到政策的扶持，看好下半年行业销售重新企稳，在供求收缩中实现新的均衡。建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的央企背景房企及部分优质民营房企。

投资要点:

上周行情回顾: 上周 (2023/06/19-2023/06/21)，申万一级行业房地产指数下跌 4.68%，沪深 300 指数下跌 2.51%，板块表现弱于大市。2023 年以来，房地产行业下跌 14.94%，沪深 300 指数下跌 0.20%，板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1) 6 月 20 日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023 年 6 月 20 日贷款市场报价利率 (LPR) 为：1 年期 LPR 为 3.55%，5 年期以上 LPR 为 4.2%。上月 1 年期 LPR 为 3.65%，5 年期以上 LPR 为 4.3%，相比均下调 10 个基点；(2) 广州发布《关于优化城中村全面改造项目审批流程的通知》结合广州市城中村改造工作实际情况，《通知》提出加快启动城市更新前期计划、优化方案审批流程、支持分片分期实施、优化规划建设许可手续、加大金融支持力度等五个方面共十二条改革措施，将有效推动城中村改造项目顺利落地实施；(3) 济南、南昌发布 2023 年第二批拟出让商品住宅用地项目清单。

行业基本面情况: 6 月 12 日-6 月 18 日，30 大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交 265.68 万平方米，环比上涨 5.57%，其中，一线城市成交 66.30 万平方米，二线城市成交 142.38 万平方米，三线城市成交 57.00 万平方米；14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨 15.95%，其中一线上涨 31.93%，二线上涨 15.33%，三线下跌 7.37%；百城住宅类土地供应建面为 794.7 万平方米，四周滚动同比下降 36.8%，年初至今累计供应面积同比下降 30.62%；百城住宅类土地成交建面为 630.0 万平方米，四周滚动同比下降 17.0%，年初至今累计同比下降 11.19%。6 月 19 日至 6 月 25 日当周，北京完成 2023 年第一轮次拟供应商品住宅用地项目清单的最后一次拍卖；苏州完成第三批集中供地。同时，成都上新 11 宗宅地，合计出让面积约 483.6 亩，将于 7 月 19 日上午 10 点开拍。

重点公司动态: 华侨城 A 发布 5 月主要业务经营情况公告，同比实现增长；金科股份拟通过发行股份的方式购买科易小贷持有的恒昇大业 20.00% 的股权。

风险因素: 消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降等。

行业相对沪深 300 指数表现



数据来源: 聚源, 万联证券研究所

相关研究

春风来不远，探寻新平衡
杭州集中供地热度较高
5 月百强销售环比下降

分析师:

执业证书编号:
电话:
邮箱:

潘云娇

S0270522020001
02032255210
panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	4
1.1 上周房地产板块下跌 4.68%，表现弱于大市.....	4
1.2 上周地产各细分板块整体下跌.....	4
2 行业重点新闻信息	6
3 销售与土地市场情况	7
3.1 上周商品房销售增速环比微增.....	7
3.2 上周二手房销售累计同比维持较高位.....	9
3.3 上周土地市场表现仍然较弱.....	10
3.4 集中供地情况.....	11
4 行业融资情况跟踪	12
5 重点公司公告跟踪	13
6 投资建议与风险提示	14
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现较弱.....	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 8: 行业重点新闻一览.....	6
图表 9: 行业重点政策一览.....	7
图表 10: 30 大中城市商品房销售同比增速.....	7
图表 11: 一线城市四周滚动同比增速.....	7
图表 12: 二线城市四周滚动同比增速.....	8
图表 13: 三线城市四周滚动同比增速.....	8
图表 14: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
图表 15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
图表 16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
图表 17: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
图表 18: 14 大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	9
图表 19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	9
图表 20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	9
图表 21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速.....	9
图表 22: 14 大中城市二手房成交量对比 (万平方米).....	10
图表 23: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	10
图表 24: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	10
图表 25: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	10
图表 26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	11
图表 27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	11
图表 28: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	11
图表 29: 百城住宅类土地成交溢价率.....	11
图表 30: 周度已完成集中出让地块情况.....	12

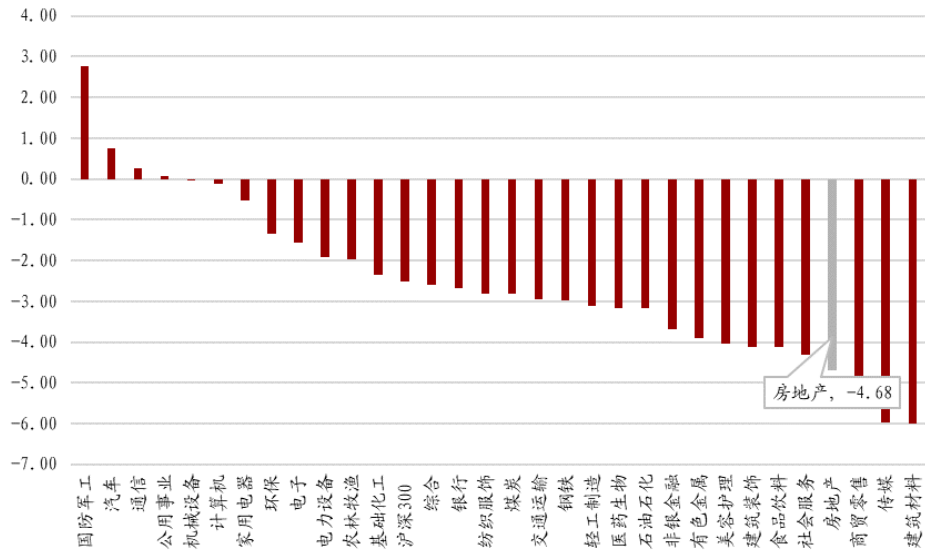
图表 31: 2023 年已公告集中出让城市	12
图表 32: 境内债券发行金额 (亿元)	12
图表 33: 境外债发行情况	12
图表 34: 重点公司公告跟踪	13

1 市场回顾

1.1 上周房地产板块下跌 4.68%，表现弱于大市

上周（2023/06/19-2023/06/21），申万一级行业房地产指数下跌4.68%，沪深300指数下跌2.51%，板块表现弱于大市。

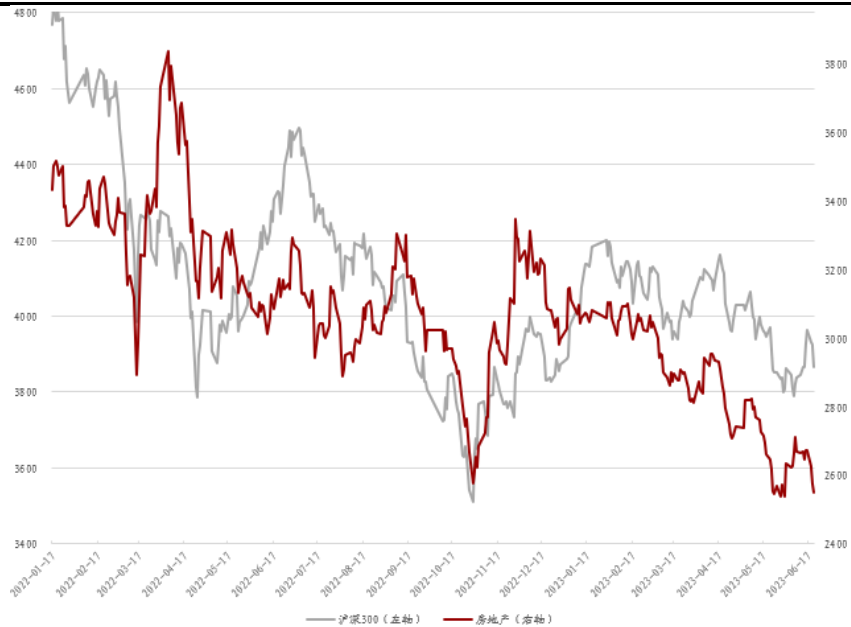
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

2023年以来，房地产行业下跌14.94%，沪深300指数下跌0.20%，板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现较弱



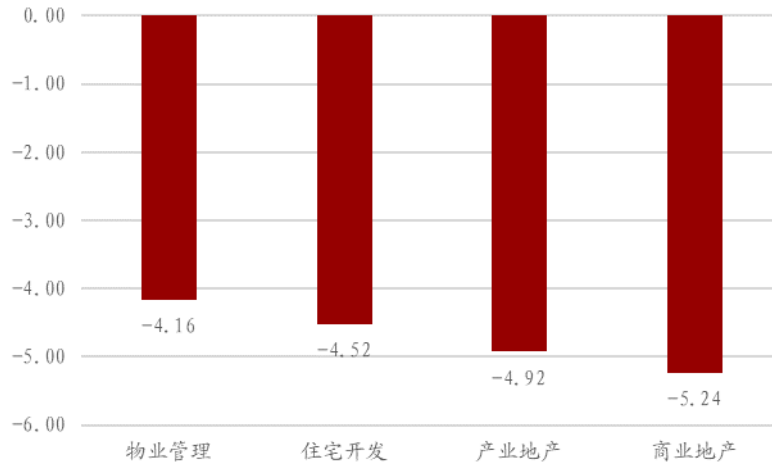
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 上周地产各细分板块整体下跌

上周，A股地产各细分板块整体下跌，其中商业地产板块跌幅最大，当周下跌5.24%，产业地产板块下跌4.92%，住宅开发板块下跌4.52%，物业管理板块下跌4.16%。个股

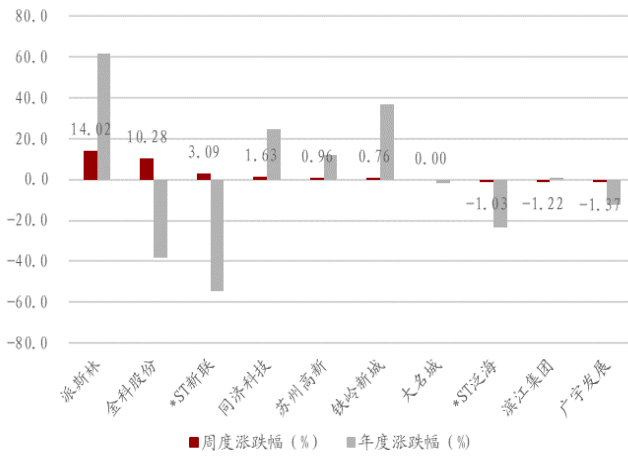
方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：派斯林、金科股份、*ST新联，其中，派斯林周度涨幅14.02%，金科股份周度涨幅10.28%，*ST新联周度涨幅3.09%。跌幅排名前3位的房地产个股为：荣盛发展、沙河股份、中交地产。港股市场地产板块仅2家上涨，上涨的个股为：COSMOPOL INT'L、大悦城地产，其中，COSMOPOL INT'L周度涨幅10.87%，大悦城地产周度涨幅1.89%。跌幅排名前3位的房地产个股为：正荣地产、新城发展、融信中国。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



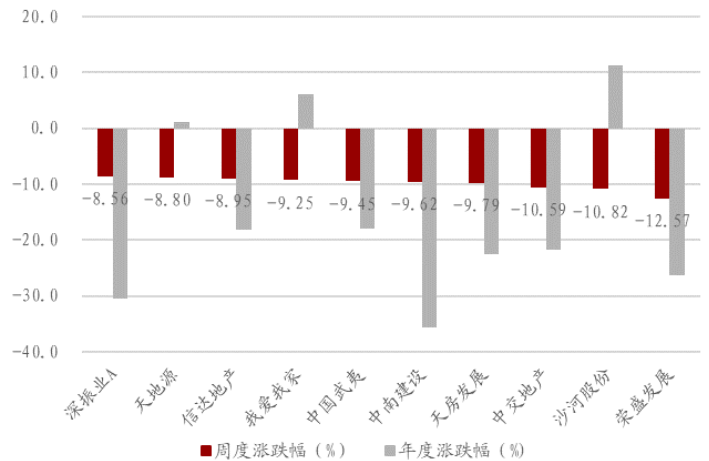
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

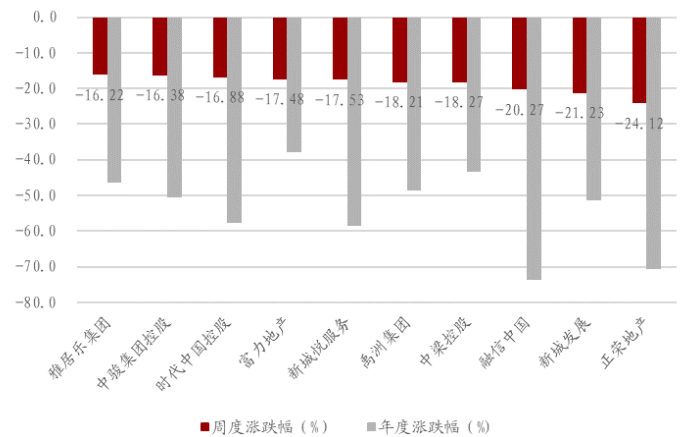
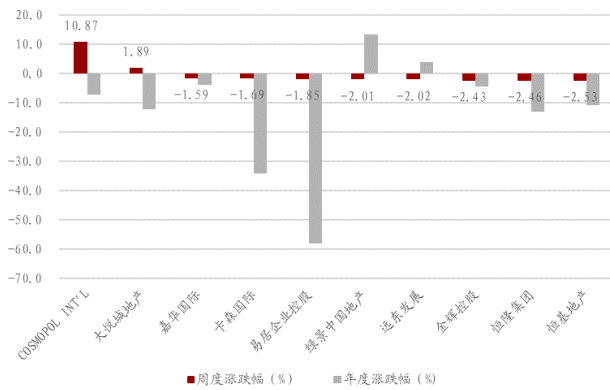
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股

图表7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

2 行业重点新闻信息

图表8: 行业重点新闻一览

分类	主要内容
地方新闻	6月19日, 天津市住房公积金管理中心日前公布《天津市住房公积金提取管理办法(征求意见稿)》、《关于提取住房公积金有关政策的通告(征求意见稿)》、《关于调整个人住房公积金贷款有关政策的通知(征求意见稿)》。拟将首套住房公积金贷款最高限额由80万元提高至100万元, 第二套住房公积金贷款最高限额由40万元提高至50万元。同时对提取住房公积金有关政策做出调整。(观点网)
	6月19日, 济南市自然资源和规划局公布了2023年第二批拟出让商品住宅用地项目清单, 土地面积共149.32公顷。济南市自然资源和规划局将会同有关部门有序组织上述地块的出让工作, 清单中具体内容最终以挂牌出让公告为准。(观点网)
	6月19日, 根据有关规定, 住房和城乡建设部近期对申请晋升或延续房地产开发一级资质企业进行了审查。现将核准的北京城建房地产开发有限公司等235家房地产开发一级资质企业名单予以公布。其中包括北京城建房地产开发有限公司、北京建工集团有限责任公司、北京金隅地产开发集团有限公司、北京龙湖中佰置业有限公司、北京天恒房地产股份有限公司、北京住总房地产开发有限责任公司、中海地产集团有限责任公司、融创房地产集团有限公司、融侨集团股份有限公司、奥园集团有限公司、招商局蛇口工业区控股股份有限公司、广东粤海置地集团有限公司等等。(观点网)
	6月20日, 南昌市自然资源和规划局近日发布《南昌市本级2023年第二批拟出让住宅用地清单(拟出让时间: 6月16日-9月16日)》, 未来3个月内将计划出让16宗地块共计1297亩住宅用地。其中, 西湖区2宗共43亩, 青云谱3宗共204亩, 青山湖3宗共216亩, 红谷滩2宗共412亩, 经开区3宗共276亩, 高新区1宗共45亩, 湾里管理局2宗共102亩。(观点网)
宏观经济	6月20日, 沈阳市政府开展了“沈水之阳, 我心向往——青年英才‘留沈阳, 好住房’活动”, 为购房者推出优惠政策和活动。优惠政策包括四个方面: 1. 个人购买新建商品住房, 由政府给予100元/平方米补贴。2. 在沈就业的大中专以上学历的新市民、青年人, 使用住房公积金贷款购买自住住房的, 贷款限额可放宽到当期最高贷款额度的1.2倍。3. 按照有关政策, 高等学校、中等职业学校全日制在校生, 购买沈阳市新建商品住房, 给予200元/平方米购房补贴及全额契税补贴。4. 按照《沈阳市高校毕业生首次购房补贴实施细则》, 首次购房者, 本科毕业生补贴2万元, 研究生中硕士生补贴4万元、博士研究生补贴7万元。(观点网)
	6月20日, 南阳市在支持中心城区刚需和改善性购房方面出台一系列利好政策。人才购房补贴方面。大中专以上学历人才和新市民, 在市中心城区购买首套新建普通商品住房, 符合相关条件的, 以货币形式给予1万至5万元的一次性购房补贴。多子女家庭购房补贴方面。符合国家生育政策的多孩且孩子为未成年人的家庭, 在市中心城区购买首套新建商品住房, 以货币形式给予一次性1万至2万元的购房补贴。购房契税补贴方面。在南阳市中心城区购买首套新建商品住房的购房者, 网签且足额交纳契税后, 可享受契税总额50%的补贴。放宽住房公积金使用条件。在南阳市中心城区购买新建商品住房的多子女在职工工家庭、新市民、青年人以及博士研究生、硕士研究生, 可以提取住房公积金来支付购房首付款, 住房公积金最高贷款限额视情况提高。 (中国房地产网)
宏观经济	6月20日, 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 2023年6月20日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为3.55%, 5年期以上LPR为4.2%。上月1年期LPR为3.65%, 5年期以上LPR为4.3%, 相比均下调10个基点。(中国房地产网)

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

图表9：行业重点政策一览

地区	部门或文件	类型	主要内容
扬州	《关于促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》	行业发展	《通知》提出，在市区购买改善性住房的，不再执行限购政策，其原有住房不再执行限售政策；推广二手房按揭贷款‘带押过户’模式；继续执行在扬来扬大专及以上学历人才购买首套商品住房（含二手商品住房），给予所缴纳契税100%的一次性购房补贴政策；继续执行现行市区各地制定的支持人才和二孩以上家庭购房补贴政策。
南昌	《关于调整2023年度住房公积金缴存基数的通知》	公积金	调整标准包括，各缴存单位应以2022年（2022年1月1日至2022年12月31日）职工本人月平均工资作为2023年度住房公积金缴存基数；缴存基数不高于南昌市2022年城镇非私营单位在岗职工月平均工资的3倍，即26667元。新设立的单位，可在5%至12%的缴存比例区间内，自主确定住房公积金缴存比例。困难企业可根据生产经营情况，在住房公积金缴存年度内每年申请调整一次住房公积金缴存比例，缴存比例可在5%至12%之间自主确定。2023年度住房公积金月缴存额上限为6400元（含单位、个人部分），下限260元（含单位、个人部分）。调整后的缴存基数执行的缴存年度时间为2023年7月1日至2024年6月30日。
广州	《关于优化城中村全面改造项目审批流程的通知》	旧改	《通知》提出加快启动城市更新前期计划、优化方案审批流程、支持分片分期实施、优化规划建设许可手续、加大金融支持力度等五个方面共十二条改革措施，将有效推动城中村改造项目顺利落地实施。《通知》鼓励分片分期实施。项目实施方案可按照“民生先行、灵活分片、动态分期”的原则，明确分片（期）实施计划，最小分片（期）原则上不小于详细规划的导则地块。其中，每一片（期）应当先行建设复建安置房、公共服务配套设施、市政基础设施等公益性设施以及需组合实施的老旧小区微改造等人居环境改善项目。为了有序推进拆迁安置，项目实施方案批复并生效后，按照分片（期）实施计划，推行“签一片、拆一片、供一片、批一片、建一片”模式，项目每片签约占总人数80%即可按实施计划启动房屋拆除及后续相关工作。

资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 上周商品房销售增速环比微增

6月12日-6月18日，30大中城市商品房环比成交量上涨，当周成交265.68万平方米，环比上涨5.57%，其中，一线城市成交66.30万平方米，二线城市成交142.38万平方米，三线城市成交57.00万平方米。30大中城市商品房销售四周滚动同比下降13.48%，其中一线上涨2.33%，二线下降17.18%，三线下跌18%；年初至今商品房累计销售面积上涨7.66%，其中一线上涨26.12%，二线上涨0.53%，三线上涨9.93%。

图表10：30大中城市商品房销售同比增速

图表11：一线城市四周滚动同比增速



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表12: 二线城市四周滚动同比增速

图表13: 三线城市四周滚动同比增速

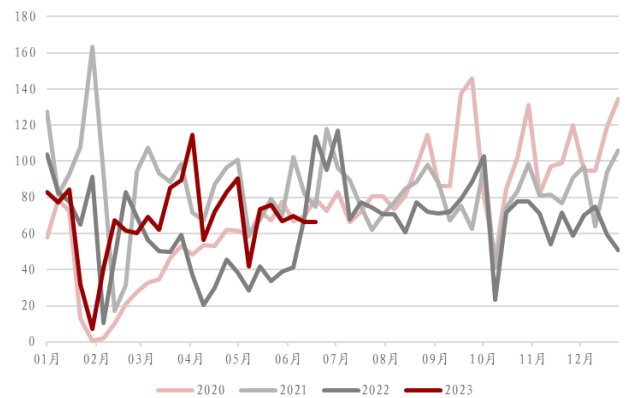
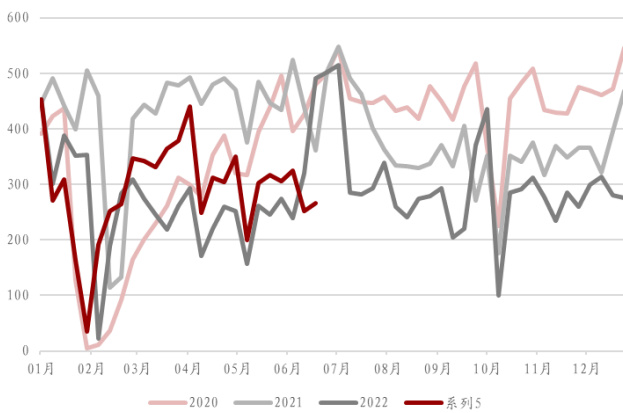


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表14: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)

图表15: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)

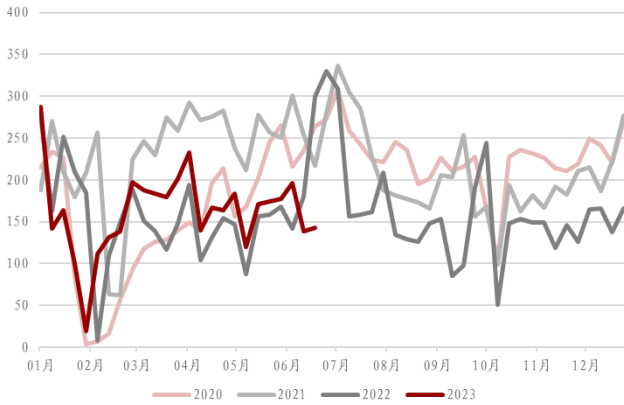


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

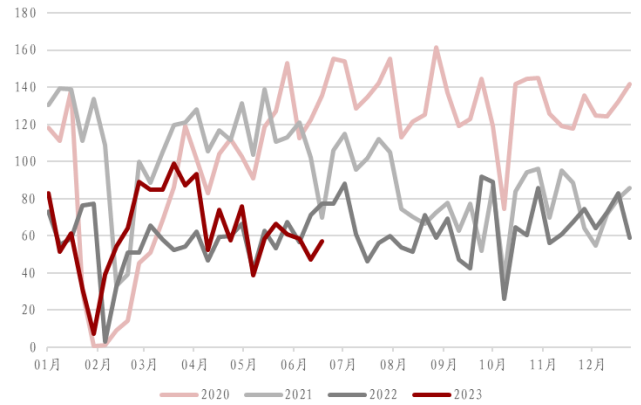
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表16: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)

图表17: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



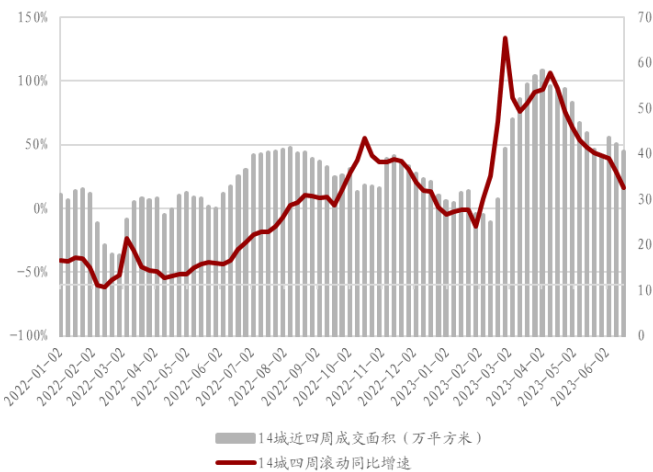
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

3.2 上周二手房销售累计同比维持较高位

6月12日-6月18日，14大中城市二手房成交面积四周滚动同比上涨15.95%，其中一线城市上涨31.93%，二线城市上涨15.33%，三线下跌7.37%；年初至今累计成交面积同比上涨50.72%，其中一线城市上涨27.04%，二线城市上涨71.79%，三线上涨45.53%。

图表18: 14大中城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表19: 一线城市二手房成交面积四周滚动同比增速



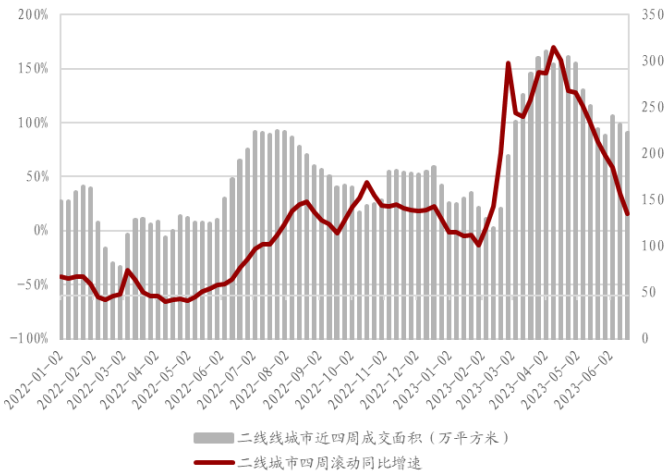
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



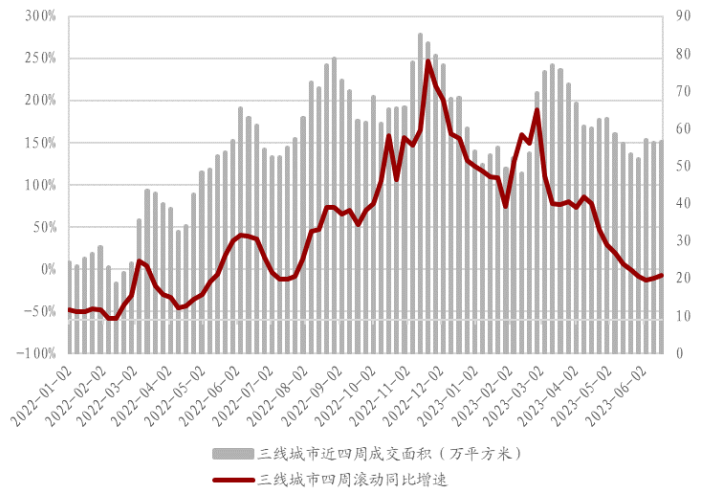
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表20: 二线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

图表21: 三线城市二手房成交面积四周滚动同比增速

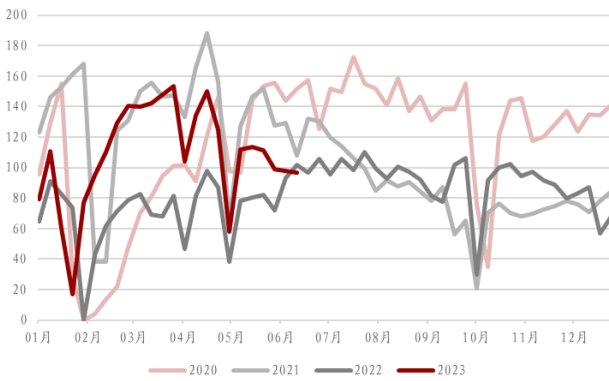


资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所



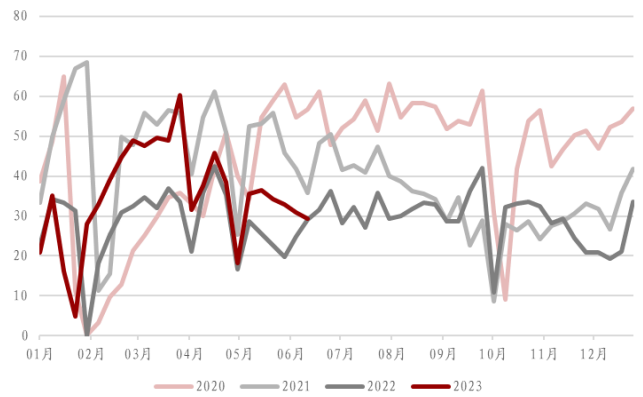
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表22：14大中城市二手房成交量对比（万平方米）



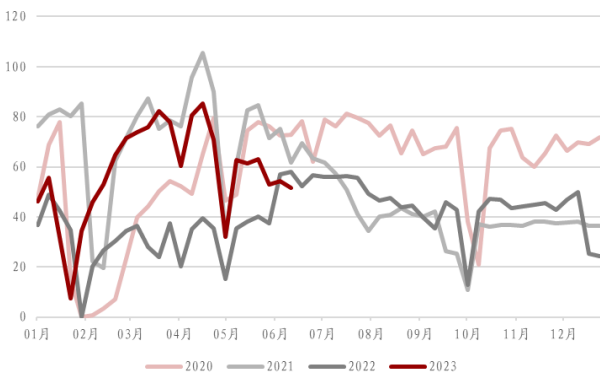
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表23：一线城市二手房成交量对比（万平方米）



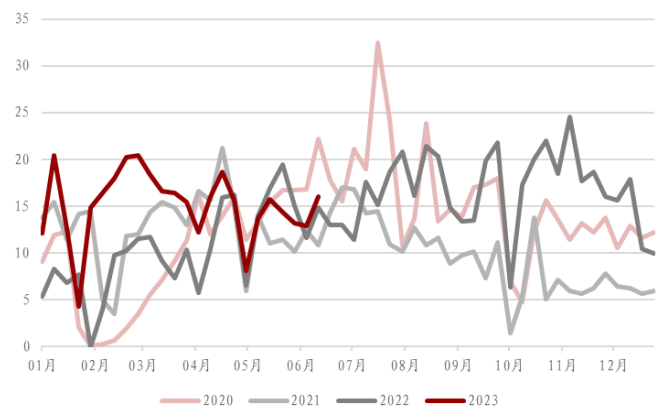
资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表24：二线城市二手房成交量对比（万平方米）



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

图表25：三线城市二手房成交量对比（万平方米）



资料来源：同花顺iFinD，万联证券研究所

3.3 上周土地市场表现仍然较弱

上周（6月12日-6月18日）百城住宅类土地供应建面为794.7万平方米，四周滚动同

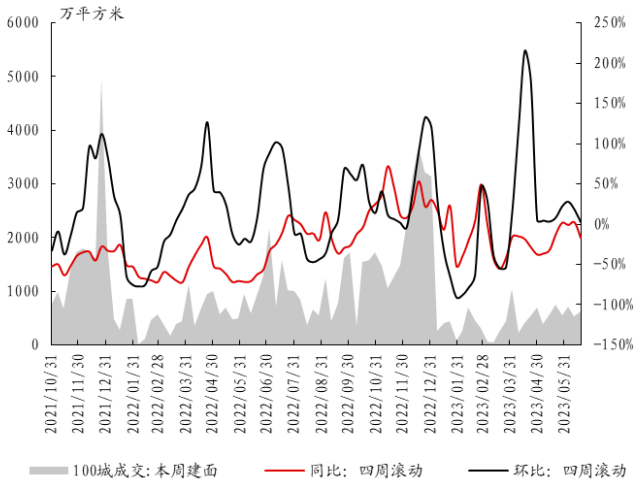
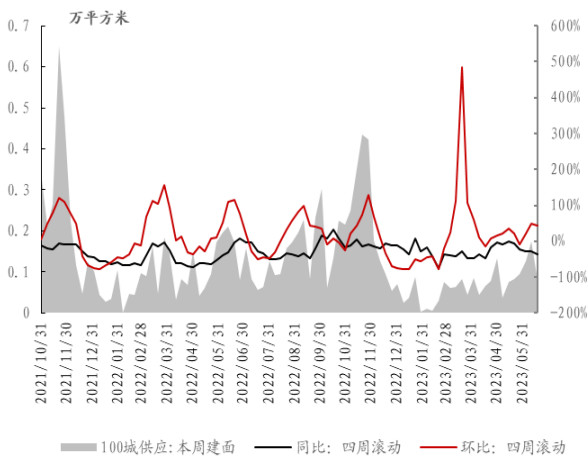
比下降36.8%，年初至今累计供应面积同比下降30.62%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降49.84%，二线城市年初至今累计供应面积同比下降36.29%，三线城市年初至今累计供应面积同比下降23.73%。

百城住宅类土地成交建面为630.0万平方米，四周滚动同比下降17.0%，年初至今累计同比下降11.19%。其中一线城市本周完成土地成交建面55.5万平方米，二线城市完成208.8万平方米，三线城市完成365.7万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线同比下降44.95%，二线城市同比下降18.08%，三线城市同比下降2.22%。

百城住宅类土地溢价率为9.95%，环比上升4.71个百分点，其中一线、二线、三线溢价率分别为14.58%、5.86%、3.76%。

图表26: 百城住宅类土地供应建面同环比增速

图表27: 百城住宅类土地成交建面同环比增速

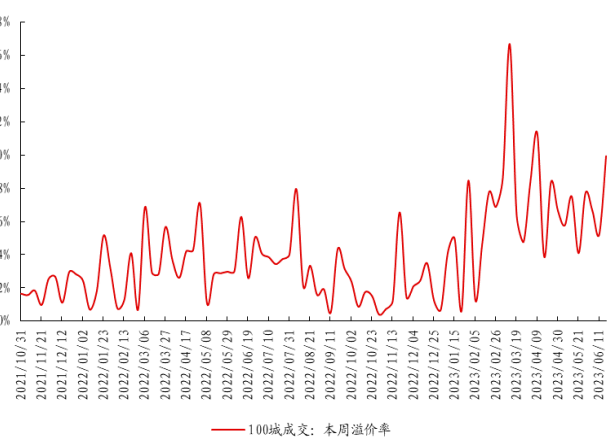
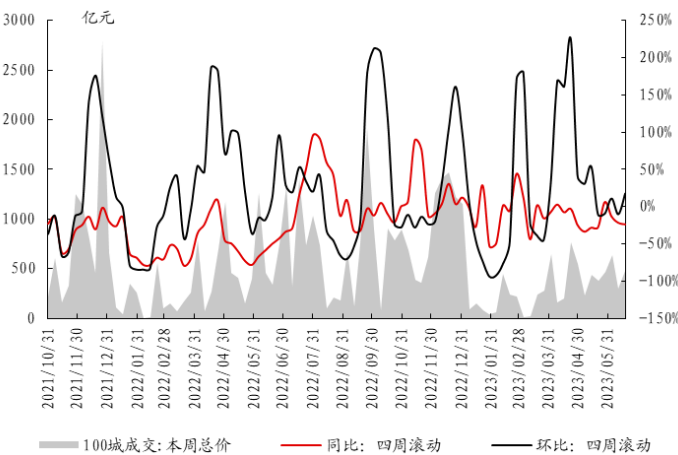


资料来源: wind, 万联证券研究所

资料来源: wind, 万联证券研究所

图表28: 百城住宅类土地成交总价同比增速

图表29: 百城住宅类土地成交溢价率



资料来源: wind, 万联证券研究所

资料来源: wind, 万联证券研究所

3.4 集中供地情况

6月19日至6月25日当周，北京完成第一轮次拟供应商品住宅用地项目清单的最后一次拍卖；苏州完成第三批集中供地。同时，成都上新11宗宅地，合计出让面积约483.6亩，将于7月19日上午10点开拍。

图表30: 周度已完成集中出让地块情况

批次	城市	涉宅供地宗数	供应规划建面(万方)	成交建面(万方)	出让金(亿元)	成交溢价率(%)	流拍/撤牌率(%)
2023R1	北京	23	181.44	181.44	712.27	9.15%	0%
2023R3	苏州	12	68.19	68.19	118.13	2.45%	0%

资料来源: 好地网, 中指研究院, 万联证券研究所

图表31: 2023年已公告集中出让城市

批次	城市	出让日期	土地宗数	供应规划建面(万方)	起始总价(亿元)	补充
2023R2	广州	5月11日至8月10日	18	244.19		
2023R6	杭州	6月30日	12	90.7	119.5	“限房价、限地价+摇号”的出让方式, 上限溢价率12%。
2023R3	宁波	6月28日	6	59.5	71	采取“限地价, 溢价15%封顶后摇号”的方式出让。
2023R3	无锡	6月29日	8	64.46	75.7	
2023R2	深圳	6月30日	2	28.1	123.4	两宗地采取“三限双竞+摇号”规则挂牌出让。
2023R2第一场	上海	7月11日	16	193.6	389.6	报价达到最高限价后, 采用摇号方式确定竞得人。
2023R4	南京	7月17日	8	62.9	89.8	
2023R4	合肥	6月28日	9	82.8	64.8	采取“限地价, 投报高品质住宅方案+摇号”的方式出让。
2023R3	成都	7月19日	11	63.38	72	

资料来源: 好地网, 万联证券研究所, 中指研究院

6月20日, 北京迎来本月第四场土地拍卖, 7宗地块总起拍价格184.2亿元, 最终总成交金额189亿元。目前, 北京市本年度第一轮次拟供应商品住宅用地项目清单中的23宗项目全部顺利成交, 用地规模约98.05公顷, 规划建筑规模约181.44万平方米, 土地成交价款约712亿元。(中国房地产网)

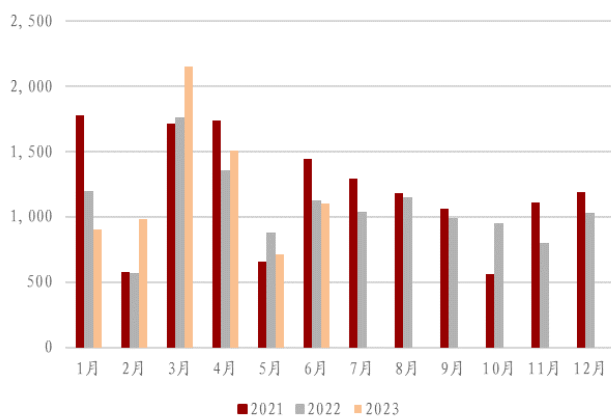
6月25日, 苏州第三批集中供地正式出让, 12宗地块全部成交, 一共吸金118.13亿元, 其中2宗达中止价后摇号, 2宗溢价成交, 其余8宗地块底价成交。(观点网)

4 行业融资情况跟踪

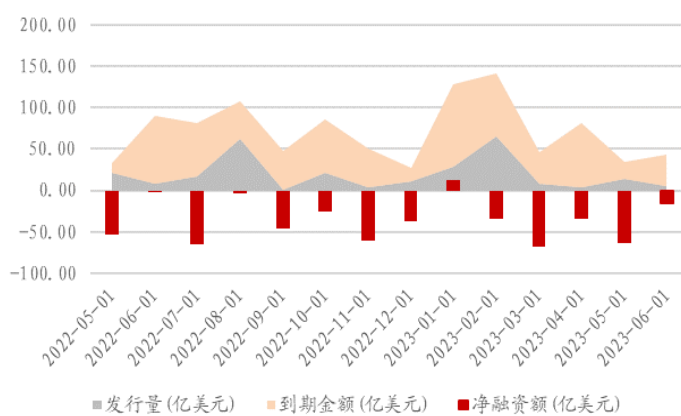
2023年6月(截至6月25日)境内债券发行金额为1,104.00亿元, 年初至今发债规模为7,363.99亿元。2023年6月(截至6月25日)境外债发行规模为4.88亿美元, 净融资额为-32.99亿美元, 上年6月(1-30日)境外债发行规模为16.36亿美元, 净融资额为-64.91美元。

图表32: 境内债券发行金额(亿元)

图表33: 境外债发行情况



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所



资料来源: wind, 万联证券研究所

5 重点公司公告跟踪

图表34: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
业绩/销售情况	华侨城A	2023年5月份, 公司实现合同销售面积19.4万平方米, 合同销售金额37.3亿元; 2023年1-5月, 公司累计实现合同销售面积86.1万平方米, 较上年同期增长12%; 合同销售金额170.0亿元, 较上年同期增长11%。2023年5月新增无锡市经开区华发东地块锡国土(经)2023-15号土地一块, 计容建筑面积111,670方, 土地总价款210,098万元。2023年1-5月, 公司旗下文旅企业合计接待游客4,010万人次。
拿地情况	城建发展	2023年6月16日, 公司收到《北京市国有建设用地使用权挂牌出让成交确认书》(京土储挂函(朝)[2023]020号), 公司的全资子公司北京世纪鸿城置业有限公司以345,000万元的价格竞得北京市朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目29-315-1地块R2二类居住用地、29-317-1地块U22环卫设施用地、29-317-4地块B4综合性商业金融服务用地国有建设用地使用权。项目位于北五环外, 总用地面积71284.18 m ² , 地上建筑规模105042 m ² 。
	城建发展	2023年6月21日, 公司收到黄山市黄山区自然资源和规划局出具的《成交确认书》, 公司的全资子公司北京城建黄山投资发展有限公司以3251.3万元的价格竞得B-02-01地块、以15001.3万元的价格竞得B-02-02地块、以4145.06万元的价格竞得B-07-01地块、以814.56万元的价格竞得B-07-02地块国有建设用地使用权。
权益分派	海南高速	公司以总股本988,828,300股为基数, 向全体股东每10股派发现金红利0.50元(含税), 不送红股, 不以资本公积金转增股本, 剩余未分配利润结转以后年度分配。
	电子城	本次利润分配以方案实施前的公司总股本1,118,585,045股为基数, 每股派发现金红利0.053元(含税), 共计派发现金红利59,285,007.39元。
关联交易	华发股份	公司拟将全资子公司珠海华发文化传播有限公司、珠海华发阅潮文化有限公司100%股权分别转让给珠海华发国际会展管理有限公司、珠海华发现代服务投资控股有限公司, 转让价格分别为48,925.52万元人民币、76.84万元人民币。
	电子城	公司全资子公司北京电子城有限责任公司拟与北京七星华电科技集团有限责任公司签署搬迁协议。经双方协商一致, 由电子城有限向七星集团支付搬迁腾退费用, 七星集团向电子城有限一次性支付使用费。

担保	大悦城	公司控股子公司南昌嘉悦房地产开发有限公司与中国农业银行股份有限公司南昌九龙湖支行签订了《固定资产借款合同》，南昌嘉悦向农业银行申请 13 亿元借款，用于项目建设，期限 8 年。公司控股子公司大悦城地产有限公司与农业银行签订了《保证合同》，大悦城地产按 51% 股权比例为南昌嘉悦在借款合同项下本金金额不超过 6.63 亿元借款提供连带责任保证担保。南昌嘉悦的另一间接持股股东按 49% 股权比例提供同等条件的担保。
发行股份	金科股份	公司拟通过发行股份的方式购买科易小贷持有的恒昇大业 20.00% 的股权（对应已实缴注册资本 2,000 万元）。本次交易发行股份购买资产的定价基准日为上市公司第十一届董事会第三十五次会议决议公告日，经各方友好协商，本次发行股份购买资产的股份发行价格确定为 1.17 元/股，不低于定价基准日前 120 个交易日股票交易均价的 80%。
参与投资	张江高科	公司拟参与投资由上海浦东引领区投资中心（有限合伙）、国泰君安创新投资有限公司等发起设立的海浦东引领区国泰君安科创一号私募基金合伙企业（有限合伙），该基金募集资金规模为人民币 41 亿元，本公司作为有限合伙人认缴出资人民币 5 亿元，该事项已由八届十九次董事会表决通过。
	张江高科	公司拟参与投资由上海浦东引领区投资中心（有限合伙）、海通开元投资有限公司等发起设立的海海通引领区产业引导母基金合伙企业（有限合伙），海通引领区产业基金募集资金规模为人民币 40 亿元，本公司作为有限合伙人认缴出资人民币 1 亿元，该事项已由八届十九次董事会表决通过。

资料来源：同花顺 iFind，万联证券研究所

6 投资建议与风险提示

房地产行业修复之路虽有波折，但是方向不会改变，作为国民经济的支柱产业，在经济修复过程中预计仍会受到政策的扶持，看好下半年行业销售重新企稳，在供求收缩中实现新的均衡。建议关注财务稳健、销售表现较好、土储充足的央企背景房企以及部分优质民营房企。

风险因素：消费者信心修复不及预期、政策放松力度不及预期、房价超预期下跌、房企盈利能力大幅下降等

行业投资评级

强于大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%以上；
同步大市：未来6个月内行业指数相对大盘涨幅10%至-10%之间；
弱于大市：未来6个月内行业指数相对大盘跌幅10%以上。

公司投资评级

买入：未来6个月内公司相对大盘涨幅15%以上；
增持：未来6个月内公司相对大盘涨幅5%至15%；
观望：未来6个月内公司相对大盘涨幅-5%至5%；
卖出：未来6个月内公司相对大盘跌幅5%以上。
基准指数：沪深300指数

风险提示

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

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并登记为证券分析师，以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，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收到任何形式的补偿。

免责声明

万联证券股份有限公司（以下简称“本公司”）是一家覆盖证券经纪、投资银行、投资管理和证券咨询等多项业务的全国性综合类证券公司。本公司具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。本报告中的信息或所表述的意见并未考虑到个别投资者的具体投资目的、财务状况以及特定需求。客户应自主作出投资决策并自行承担投资风险。本公司不对任何人因使用本报告中的内容所导致的损失负任何责任。在法律许可情况下，本公司或其关联机构可能会持有报告中提到的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、财务顾问或类似的金融服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司认为可靠且已公开的信息撰写，本公司力求但不保证这些信息的准确性及完整性，也不保证文中的观点或陈述不会发生任何变更。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。分析师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。

本报告的版权仅为本公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登、发表和引用。未经我方许可而引用、刊发或转载的引起法律后果和造成我公司经济损失的概由对方承担，我公司保留追究的权利。

万联证券股份有限公司 研究所

上海浦东新区世纪大道1528号陆家嘴基金大厦
北京西城区平安里西大街28号中海国际中心
深圳福田区深南大道2007号金地中心
广州天河区珠江东路11号高德置地广场