

PSL 重启，“三大工程”有望加快推进

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(01.01-01.07)

2024 年 01 月 08 日

投资要点:

上周行情回顾: 2024/1/1-2023/1/5, 申万一级行业房地产指数下跌 2.92%, 沪深 300 指数下跌 2.97%, 板块表现与大盘基本同步。2024 年以来, 房地产行业下跌 2.92%, 沪深 300 指数下跌 2.97%, 板块表现与大盘基本同步。

重点政策要闻: (1) 2023 年 12 月末抵押补充贷款 (PSL) 较上月末增加了 3500 亿元; (2) 2024 年中国人民银行工作会议 1 月 4 日-5 日在京召开。会议强调, 2024 年重点抓好的工作之一是稳妥推进重点领域金融风险防范化解。加强对房地产市场运行情况的监测分析。因城施策精准实施好差别化住房信贷政策, 满足各类房地产企业合理融资需求, 抓好“金融 16 条”及金融支持保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等各项政策落实;

(3) 1 月 5 日, 中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于金融支持住房租赁市场发展的意见。《意见》提及基本原则和要求, 此外, 《意见》指出, 要加强住房租赁信贷产品和服务模式创新; 拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道; 加强和完善住房租赁金融管理;

(4) 1 月 2 日, 上海市住房公积金管理委员会发布《关于调整本市住房公积金个人住房贷款政策的通知》。《通知》主要涉及第二套改善型住房的认定和第二套改善型住房的最低首付款比例两个方面;

(5) 1 月 5 日, 《成都市户籍迁入登记管理办法》《成都市居住证积分管理办法》正式对外公布。根据《成都市居住证积分管理办法》, 简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县 8 个县(市)及成都东部新区将取消积分入户。根据《成都市户籍迁入登记管理办法》, 上述“8+1”县(市)取消入户限制, “合法稳定就业、合法稳定居住”即可落户。

行业基本面情况: 12 月 25 日-12 月 31 日, 30 大中城市商品房销售中, 一二三线城市商品房销售环比均上涨, 同比均下跌。30 大中城市商品房当周成交 394.78 万平方米, 环比上涨 25.38%, 同比下跌 12.84%, 其中, 一线城市成交 69.54 万平方米, 二线城市成交 250.62 万平方米, 三线城市成交 74.62 万平方米; 年初至今商品房累计销售面积下跌 7.48%, 其中一线下跌 1.08%, 二线下跌 8.76%, 三线下跌 10.78%; 14 大中城市二手房环比成交量同比有所上升, 当周成交 105.55 万平方米, 同比上 55.58%; 百城住宅类土地供应建面积为 731.7 万平方米, 年初至今累计供应面积同比下降 17.4%; 百城住宅类土地成交建面积为 1728.4 万平方米, 年初至今累计同比下降 21.05%。百城住宅类土地溢价率为 3.12%, 环比上升 2.13pct, 其中一线溢价率为 3.90%, 二线溢价率为 2.92%, 三线溢价率为 3.19%。

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

12 月百强销售环比回升, 同比仍下滑
住建部表态明年工作方向
先立后破, 返璞归真

分析师:

潘云娇

执业证书编号:

S0270522020001

电话:

02032255210

邮箱:

panyj@wlzq.com.cn

重点公司动态：保利发展、新大正发布关于股份回购进展情况的公告，中交地产发布股东减持股份实施情况公告等。

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、行业信用风险超预期蔓延、数据统计偏差等。

正文目录

1 市场回顾	4
1.1 上周板块下跌 2.92%，基本同步于大市.....	4
1.2 上周地产行业各细分板块全线下跌.....	4
2 行业重点新闻及政策概览	6
3 销售与土地市场情况	8
3.1 一二三线城市商品房销售环比均上涨，同比均下跌.....	8
3.2 上周整体二手房成交量同比有所上升.....	9
3.3 上周整体住宅类土地成交规模仍下滑.....	10
4 行业融资情况跟踪	11
5 重点公司公告跟踪	11
6 风险提示	12

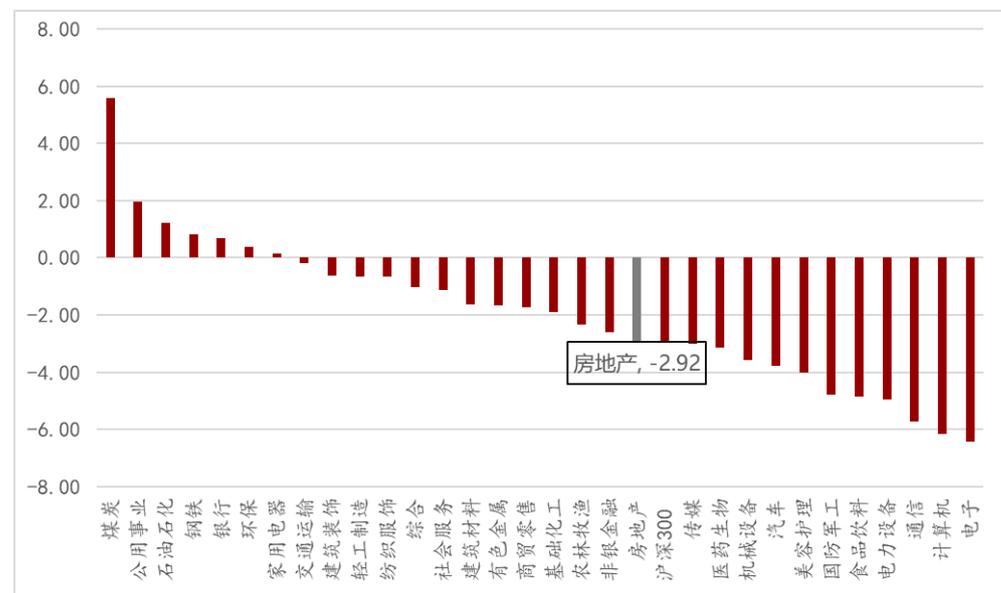
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现延续下降趋势.....	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 8: 行业重点新闻及政策概览.....	6
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
图表 10: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
图表 11: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 12: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 13: 14 大中城市二手房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 14: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 15: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 16: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	10
图表 18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	10
图表 19: 百城住宅类土地成交总价同比增速.....	11
图表 20: 百城住宅类土地成交溢价率.....	11
图表 21: 境内债券发行金额 (亿元).....	11
图表 22: 境外债发行情况.....	11
图表 23: 重点公司公告跟踪.....	11

1 市场回顾

1.1 上周板块下跌 2.92%，基本同步于大市

2024/1/1-2024/1/5，申万一级行业房地产指数下跌2.92%，沪深300指数下跌2.97%，板块表现基本同步于大市。

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

2024年以来，房地产行业下跌2.92%，沪深300指数下跌2.97%，板块表现基本同步于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现延续下降趋势



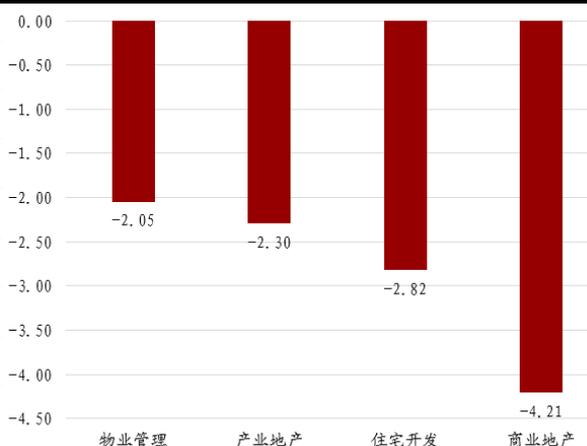
资料来源: wind, 万联证券研究所

1.2 上周地产行业各细分板块全线下跌

2024/1/1-2024/1/5, A股地产各细分板块全线下跌。物业管理板块当周下跌2.05%, 产业地产板块下跌2.30%, 住宅开发板块下跌2.82%, 商业地产板块下跌4.21%。个股方面, A股涨幅排名前3的房地产个股为: 亚太实业、云南城投、津投城开。跌幅排名前3位的房地产个股为: 招商蛇口、大龙地产、保利发展。

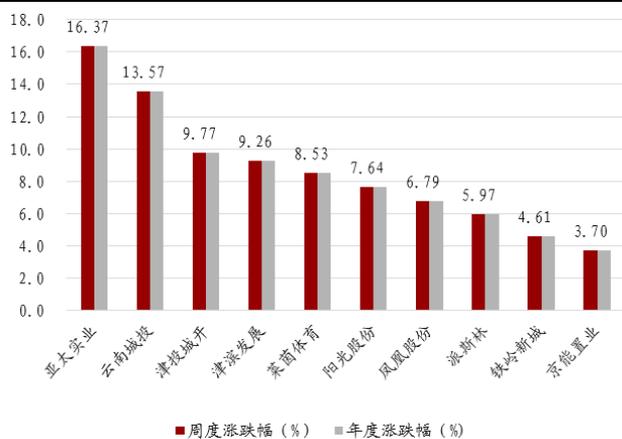
2024/1/1-2024/1/5, 港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为: 国瑞健康、德信中国、融信中国。跌幅排名前3位的房地产个股为: 绿景中国地产、金科服务、金地商置。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况(%)



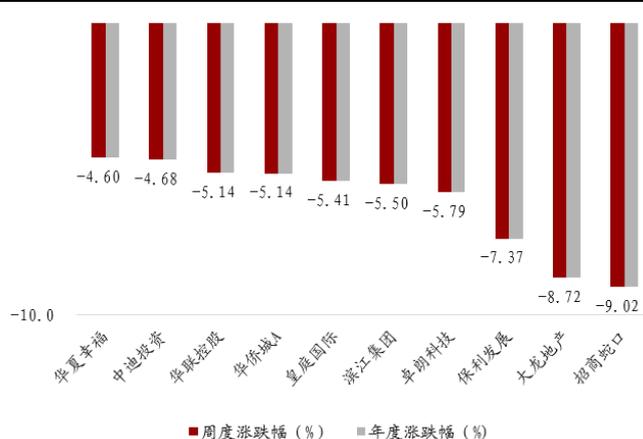
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

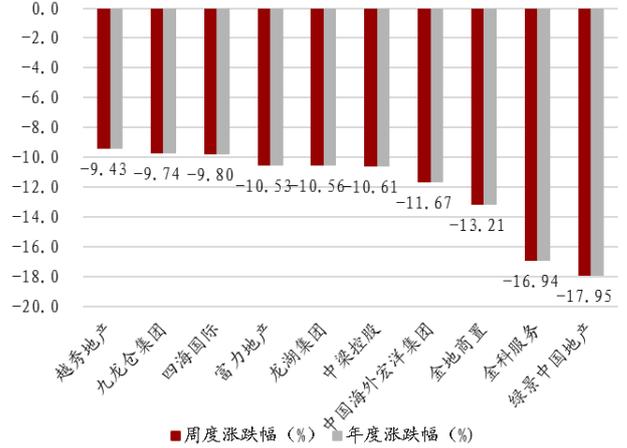
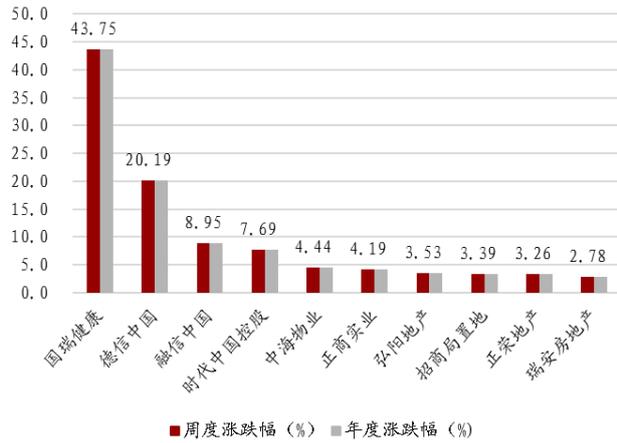
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



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 行业重点新闻及政策概览

图表8：行业重点新闻及政策概览

分类	主要内容
地方新闻/政策	1月2日，上海市住房公积金管理委员会发布《关于调整本市住房公积金个人住房贷款政策的通知》。《通知》主要涉及 第二套改善型住房的认定 和 第二套改善型住房的最低首付款比例 两个方面。在第二套改善型住房的认定方面，缴存职工家庭名下在本市已有一套住房，在全国未使用过住房公积金个人住房贷款或首次住房公积金个人住房贷款已经结清的，认定为第二套改善型住房。在第二套改善型住房的最低首付款比例方面，对于认定为第二套改善型住房的，最低首付款比例为50%；对于认定为第二套改善型住房，且贷款所购住房位于中国（上海）自由贸易试验区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域的，最低首付款比例为40%。（上海住房公积金网）
	1月4日，上海市金山区正式发布《 高品质住宅管理大纲（试行） 》，旨在提升新建住宅品质，满足人才对高品质、高标准住宅的需求。该大纲在参考国家和上海市现行规范文件的基础上， 对住宅小区规划、建设、管理进行全方位设计，并首次提出金山区高品质住宅评价标准 。该标准由友好环境、特色风貌、人居体验、低碳发展、智慧社区五大方面组成，涵盖15项内容，细分51个分级管控要素。（观点网）
	近日，佛山市住房公积金管理中心发布关于 明确个人住房公积金贷款有关事项的通知 。通知明确，佛山市公积金贷款首付款比例应当不低于20%。同时，为满足佛山市缴存职工的贷款需求，提高首套住房及第二套住房公积金贷款最高额度： 双缴存职工家庭首套住房最高可贷100万元；第二套住房最高可贷80万元 。对于绿色建筑、装配式建筑、多孩家庭购买首套住房，最高贷款额度可分别上浮10%且上浮比例可累加，即双缴存职工家庭首套住房最高可贷130万元。在最低贷款额度方面，为保障中低收入缴存职工的利益，符合公积金贷款条件的职工申请公积金贷款时，贷款额度不足10万元的，按10万元计。通知还明确遵循“先存后贷、存贷挂钩”的原则，明确缴存余额计算规定，确定我市缴存余额倍数为12倍，明确不同缴存时间对应不同的缴存时间系数。此外，明确佛山市流动性风险系数，为保证住房公积金资金安全，维护住房公积金缴存职工合法权益，根据佛山住房公积金资金流动性风险分级管理，结合资金运行状况合理确定流动性风险系数。（观点网）
	1月5日，天津西青区发布了 2024年一季度新建商品住宅购房补贴政策 ，旨在刺激楼市需求。根据政策，符合条件的购房者可以获得最高4万元的购房补贴，补贴金额为总购房款的0.5%。该政策仅适用于自然人购房者，并排除了部分网签情况，申请截止时间为3月31日。每套住房只能享受一次补贴，且补贴直接发放至购房人实名认证的银行卡。（观点网）

	<p>1月5日，深圳市规划和自然资源局发布《关于积极稳步推进城中村改造实现高质量发展的实施意见》（征求意见稿），旨在通过系统性、可持续的工作机制，解决城中村历史遗留问题，推动城市高质量发展。该意见将城中村改造分为拆除新建、整治提升、拆整结合三类，根据城中村的实际情况进行分类改造。（观点网）</p>
	<p>1月5日，《成都市户籍迁入登记管理办法》《成都市居住证积分管理办法》正式对外公布，两《办法》将于今年2月20日起施行。根据《成都市居住证积分管理办法》，简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县8个县（市）及成都东部新区（以下简称“8+1”县（市））将取消积分入户。中心城区和城市新区的积分入户政策也得到优化，如将积分入户申请条件中的社保缴存时间降至3年。在积分指标上也更加注重技术技能指标和个人贡献指标。根据《成都市户籍迁入登记管理办法》，“8+1”县（市）取消入户限制，“合法稳定就业、合法稳定居住”即可落户。具体为：在成都市域范围内连续缴纳社保满6个月，且持有“8+1”县（市）有效期内居住证的人员，可以申请将户口迁入“8+1”县（市）城镇地区。35周岁以下的全日制普通高校专科学历毕业生可落户成都，普通高校研究生学历毕业生落户也取消了年龄限制，人才入户条件进一步放宽。此外，在实现人口合理分布同时，更具科学性。（观点网）</p>
<p>宏观新闻 /政策</p>	<p>2023年12月末抵押补充贷款（PSL）较上月末增加了3500亿元。（央行、同花顺 ifind）</p>
	<p>1月4日，住房和城乡建设部办公厅发布关于进一步加强全国建筑市场监管公共服务平台项目信息管理的通知。通知指出，要完善工程项目数据标准。按照建设工程企业资质标准要求，我部对全国建筑市场监管公共服务平台（以下简称全国平台）工程项目信息数据标准进行了修订，修订后的工程项目信息数据标准见附件。请省级住房城乡建设主管部门抓紧修订完善省级建筑市场监管一体化工作平台相关数据标准，做好平台改造升级工作，于2024年3月31日前完成与全国平台对接。此外，通知还指出，要加快工程项目信息归集、加强工程项目信息审核管理以及强化资质申请业绩审核。（中华人民共和国住房和城乡建设部官网）</p>
	<p>近日，国家标准委、国家发展改革委、财政部、教育部、民政部等18部委联合印发《基本公共服务标准体系建设工程工作方案》。为充分发挥标准化在促进基本公共服务均等化、普惠化、便捷化中的基础性、引领性、支撑性作用，增进全体人民在共建共享发展中的获得感、幸福感、安全感，制定此《工作方案》。《工作方案》中指出，重点工作包括加大基本公共服务国家标准、行业标准有效供给。重点加大基本公共服务基础通用标准，以及9大领域相关国家标准和行业标准的政府供给，推动基本公共服务覆盖全民、兜住底线、均等享有。在住有所居领域。深化推动公租房设计、建设、运营、服务、管理等适用住宅、宿舍建筑设计规范等标准。（中华人民共和国中央人民政府）</p>
	<p>1月4日，国家发展改革委印发《新时代大别山革命老区协同推进高质量发展实施方案》，提出支持黄冈融入武汉都市圈，六安与合肥同城化发展，以及信阳成为河南省与长三角对接的桥头堡。该方案鼓励大别山革命老区其他城市与周边中心城市加强特色化合作。同时，支持上海与六安、宁波与黄冈、苏州与信阳等地细化对口合作实施方案，并推动六安、枣阳等国家级经济技术开发区，以及黄冈、信阳、随州、孝感、安庆等国家级高新技术产业开发区建设。（观点网）</p>
<p>2024年中国人民银行工作会议1月4日-5日在京召开。会议深入贯彻落实中央经济工作会议和中央金融工作会议精神，总结2023年工作，分析当前形势，部署2024年工作。会议指出，2023年，中国人民银行适时强化逆周期调节，有效防控金融风险，持续深化金融改革，不断扩大金融开放，切实改进金融服务，平稳推进机构改革，全面加强党的建设，各项工作取得新进展、新成效。会议强调，2024年重点抓好的工作之一是稳妥推进重点领域金融风险防范化解。加强对房地产市场运行情况的监测分析。因城施策精准实施好差别化住房信贷政策，满足各类</p>	

房地产企业合理融资需求，抓好“金融16条”及金融支持保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等各项政策落实。（中国人民银行官网）

1月5日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布关于金融支持住房租赁市场发展的意见。《意见》指出，基本原则和要求如下：支持住房租赁供给侧结构性改革。金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板，主要在大城市，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应；重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展。金融支持住房租赁市场发展应坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业，促进其规模化、集约化经营，提升长期租赁住房的供给能力和运营水平；建立健全住房租赁金融支持体系。金融支持住房租赁市场发展应以市场配置为主，按市场化原则自主决策，为租赁住房的投资、开发、建设、运营提供多元化、多层次、全周期的金融产品和金融服务体系，市场功能完备、结构均衡、竞争有序。《意见》还指出，在加强住房租赁信贷产品和服务模式创新方面，加大住房租赁开发建设信贷支持力度；满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求；支持发放住房租赁经营性贷款；完善住房租赁相关企业综合金融服务。在拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道方面，增强金融机构住房租赁贷款投放能力；拓宽住房租赁企业债券融资渠道；支持发行住房租赁担保债券；稳步发展房地产投资信托基金；引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。在加强和完善住房租赁金融管理方面，严格住房租赁金融业务边界；加强住房租赁信贷资金管理；规范住房租赁直接融资产品创新；防范住房租赁金融风险；加强住房租赁金融监测评估。本《意见》将于2024年2月5日起施行。（中国人民银行官网）

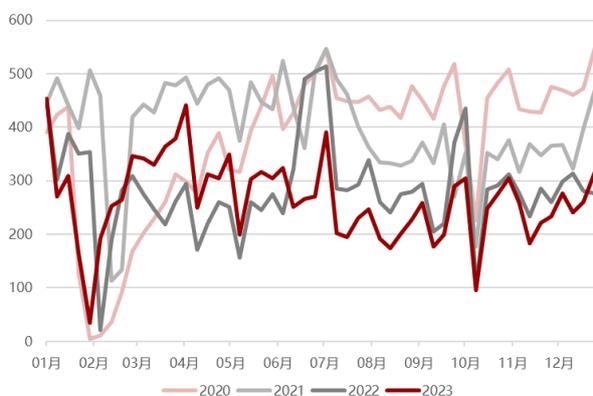
资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 一二三线城市商品房销售环比均上涨，同比均下跌

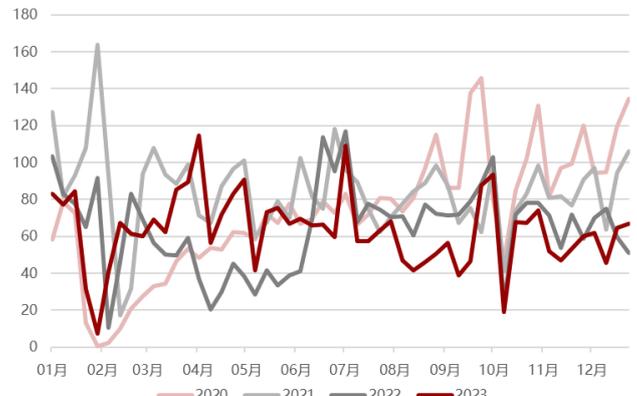
12月25日-12月31日，30大中城市商品房当周成交394.78万平方米，环比上涨25.38%，同比下跌12.84%，其中，一线城市成交69.54万平方米，二线城市成交250.62万平方米，三线城市成交74.62万平方米。30大中城市年初至今商品房累计销售面积下跌7.48%，其中一线下跌1.08%，二线下跌8.76%，三线下跌10.78%。

图表9: 30大中城市商品房成交量对比（万平方米）



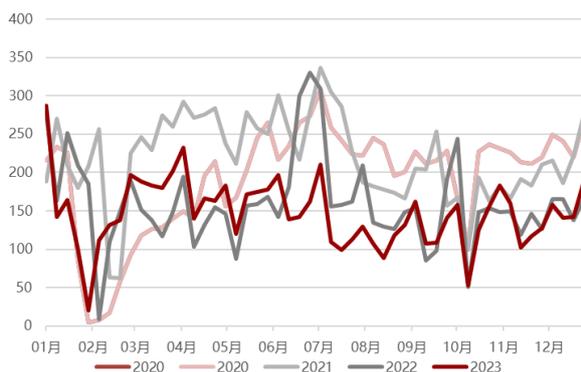
资料来源：wind，万联证券研究所

图表10: 一线城市商品房成交量对比（万平方米）



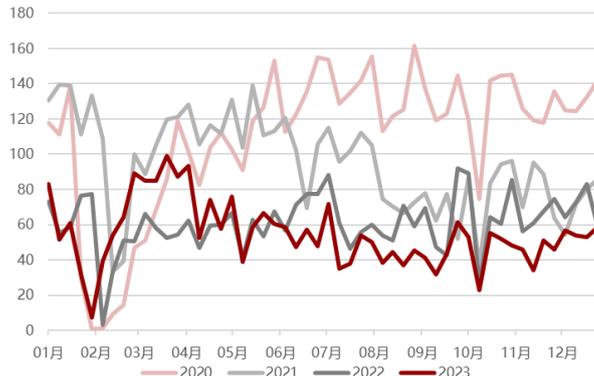
资料来源：wind，万联证券研究所

图表11: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米)



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表12: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米)

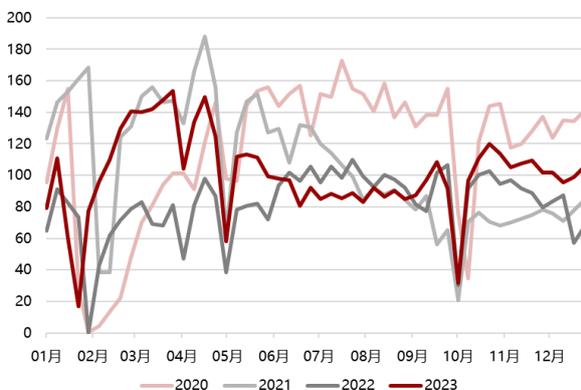


资料来源: wind, 万联证券研究所

3.2 上周整体二手房成交量同比有所上升

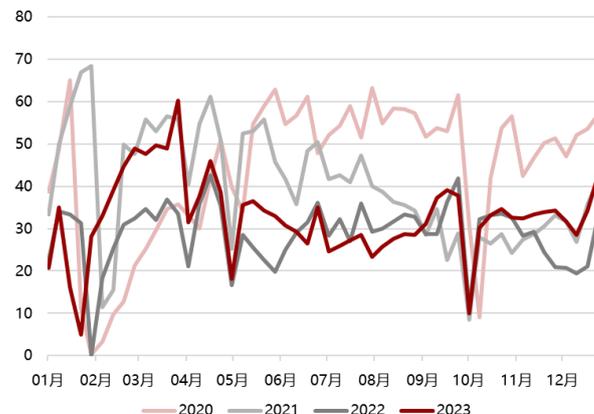
12月25日-12月31日, 14大中城市整体二手房当周成交105.55万平方米, 同比上升55.58%。其中, 一线城市成交43.01万平方米, 二线城市成交47.75万平方米, 三线城市成交14.79万平方米。14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比上涨23.10%, 其中一线上涨14.47%, 二线上涨32.74%, 三线上涨13.43%。

图表13: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源: wind, 万联证券研究所

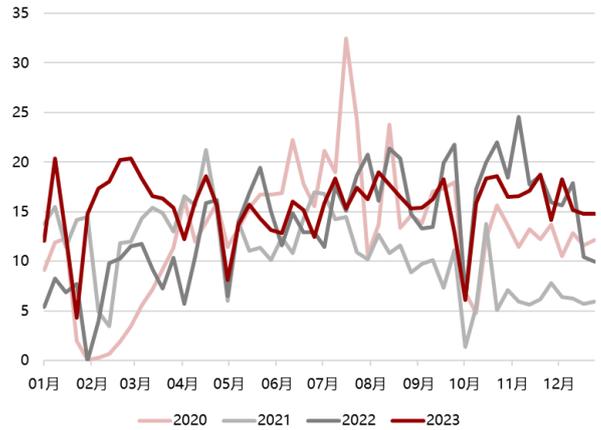
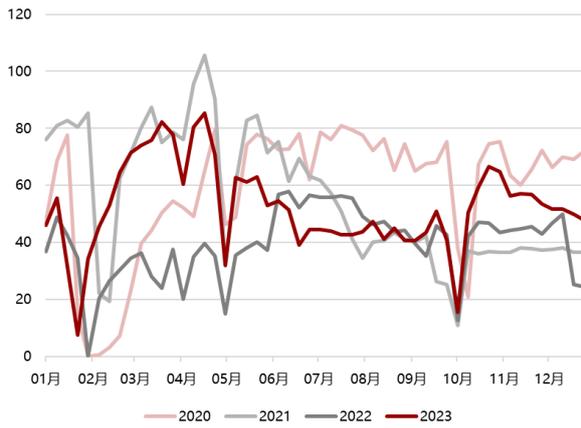
图表14: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表15: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米)

图表16: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源: wind, 万联证券研究所

资料来源: wind, 万联证券研究所

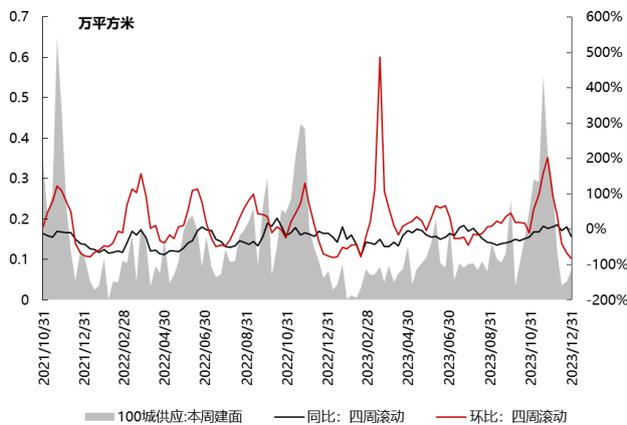
3.3 上周整体住宅类土地成交规模仍下滑

上周(12月25日-12月31日)百城住宅类土地供应建筑面积为731.7万平方米,四周滚动同比下跌20.7%,年初至今累计供应面积同比下降17.40%,其中一线城市年初至今累计供应面积同比下降23.26%,二线城市年初至今累计供应面积同比下降17.11%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降17.11%。

百城住宅类土地成交建面为1728.4万平方米,四周滚动同比下跌3.5%,年初至今累计同比下降21.05%。其中一线城市本周完成59.1平方米,二线城市完成850.7万平米,三线城市完成818.6万平方米。年初至今累计成交面积方面,一线同比下降30.89%,二线城市同比下降23.43%,三线城市同比下降18.94%。

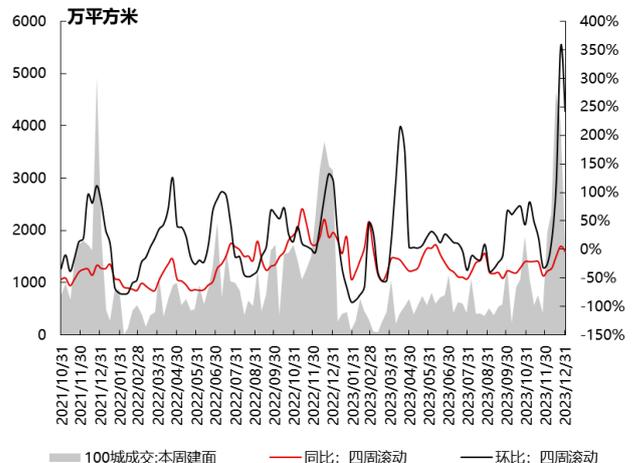
百城住宅类土地溢价率为3.12%,环比上升2.13pct,其中一线溢价率为3.90%,二线溢价率为2.92%,三线城市溢价率为3.19%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



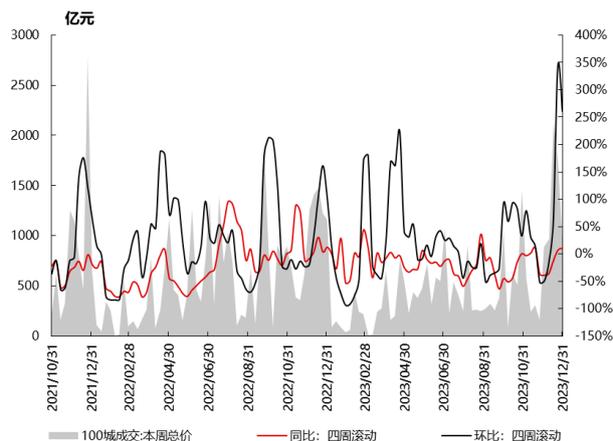
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



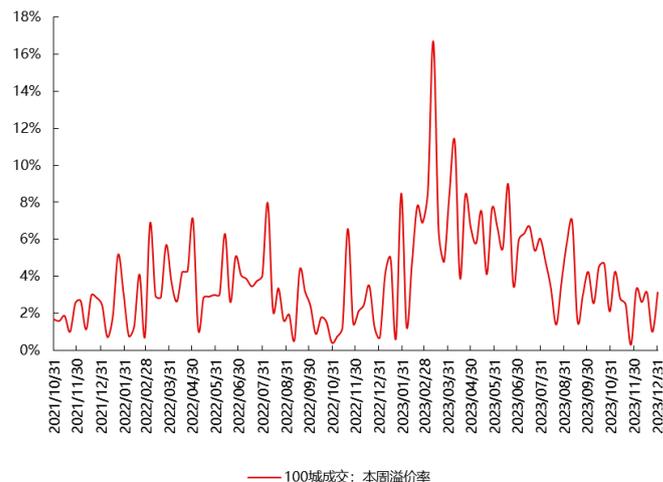
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表19: 百城住宅类土地成交总价同比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

图表20: 百城住宅类土地成交溢价率

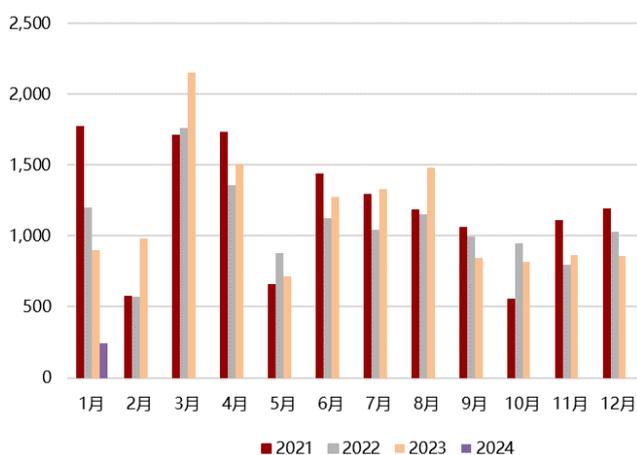


资料来源: wind, 万联证券研究所

4 行业融资情况跟踪

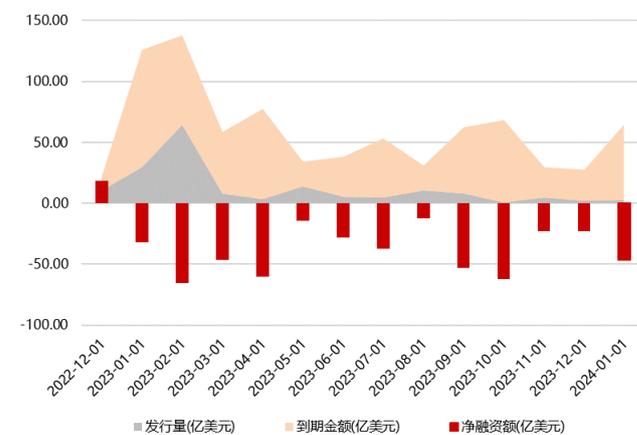
2024年1月(截至1月7日)房地产行业境内债券发行金额为239.43亿元,年初至今发债规模为239.43亿元。2024年1月(截至至1月7日)境外债发行规模为15.06亿美元,净融资额为-46.38亿美元。

图表21: 境内债券发行金额(亿元)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所, 截至1月7日

图表22: 境外债发行情况



资料来源: wind, 万联证券研究所, 截至1月7日

5 重点公司公告跟踪

图表23: 重点公司公告跟踪

分类	公司简称	公告内容
股份回购	保利发展	1月3日,公司发布关于以集中竞价交易方式回购A股股份进展公告。截至2023年12月29日,公司通过集中竞价交易方式已累计回购公司股份2,518.66万股,占公司总股本的比例为0.21%,回购成交的最高价为10.20元/股,最低价为9.84元/股,支付的资金总额为人民币25,224.37万元(不含印花税、交易佣金等交易费用)。
	新大正	1月4日,公司发布关于股份回购进展情况的公告。截至2023年12月31日,公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价方式回购公司股份400,000股,占公司总股本的0.1756%,其中,最高成交价为13.68元/股,最低成交价为12.54元/股,成交金额5,290,331元(不含交易费用)。
销售情况	万科A	1月3日,公司发布2023年12月销售及近期新增项目情况简报。2023年12月,公司实现合同销售面积256.7万平方米,合同销售金额329.8亿元;2023年1-12月,公司累计实现合同销售面积2,466.0万平方米,合同销售金额3,761.2亿元。2023年11月销售简报披露以来,公司无新增开发、物流地产项目。
减持股份	中交地产	1月3日,公司发布关于股东减持股份实施情况公告。根据公司之前发布的公告,重庆渝富计划减持公司股份不超过11,153,780股,占公司总股本的1.60%。截至公告披露日,重庆渝富已减持476.63万股,减持比例0.69%,减持均价10.59元/股。此次减持后,重庆渝富持股比例降至4.99%。
质押	新城控股	1月4日,公司发布关于控股股东部分股份质押的公告。公司于2024年1月3日接到控股股东富域发展的通知,获悉其所持有的本公司部分股份被质押。富域发展本次质押股数561万,占其所持股份比例的0.41%,占公司总股本比例的0.25%。
担保	招商蛇口	1月4日,公司发布关于为深圳乐享置业提供担保的公告。为满足业务发展需要,公司之全资子公司深圳市乐享置业有限公司于2021年6月23日向招商银行股份有限公司深圳分行申请授信额度人民币20亿元,期限至2024年6月22日,本公司之全资子公司深圳招商房地产有限公司为该授信下的债务提供连带责任保证。
	金地集团	1月5日,公司发布关于为上海项目公司融资提供担保的公告。项目公司是公司之控股子公司金地集团上海房地产发展有限公司的全资子公司,开发位于上海市松江区车墩镇东至影城路、西至车亭公路、南至影振路、北至影佳路建设商品住宅项目。为了满足项目发展需要,项目公司向上海银行股份有限公司深圳分行申请21,000万元额度的贷款,贷款期限最长不超过10年。公司于2024年1月3日与上海银行签订了保证合同,为前述融资事项提供全额连带责任保证担保,担保本金金额不超过人民币21,000万元。担保期限自主债务履行期限届满之日起三年。
	广宇集团	1月5日,公司发布为控股子公司提供担保的进展公告。公司近日与北京银行股份有限公司杭州分行签订《最高额保证合同》。公司控股子公司一石巨鑫有限公司向北京银行杭州分行取得的一年期综合授信20,000万元,增信措施是广宇集团为20,000万元本金以及利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、实现债权和担保权益的费用等相关款项提供连带责任保证,一石巨鑫另一股东浙江自贸区豪鑫股权投资合伙企业(有限合伙)以其出资比例向公司提供同等条件的反担保。

资料来源: wind, 同花顺iFinD, 各公司公告, 万联证券研究所

6 风险提示

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、行业信用风险超预期蔓延、数据统计偏差等。

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