

建立房地产融资协调机制，支持房企融资

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(01.08-01.14)

2024年01月16日

投资要点:

上周行情回顾: 2024/1/8-2023/1/12, 申万一级行业房地产指数下跌1.09%, 沪深300指数下跌1.35%, 板块表现略强于大市。2024年以来, 房地产行业下跌3.98%, 沪深300指数下跌4.28%, 板块表现略强于大市。

重点政策要闻: (1) 1月8日, 住房和城乡建设部房地产市场监管司表示, 着力稳定房地产市场, 加快构建房地产发展新模式。住房和城乡建设部房地产市场监管司表示, 继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势, 稳市场、防风险、促转型, 构建房地产发展新模式, 推动房地产高质量发展; (2) 1月12日, 央行发布2023年金融统计数据报告。2023年全年人民币贷款增加22.75万亿元, 同比多增1.31万亿元。2023年全年人民币存款增加25.74万亿元, 同比少增5101亿元; (3) 1月12日, 住房和城乡建设部、金融监管总局近日联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》, 精准支持房地产项目合理融资需求, 促进房地产市场平稳健康发展。《通知》明确, 在建立城市房地产融资协调机制方面, 指导各地级以上城市建立由政府分管住房城乡建设的负责同志担任组长, 属地住房城乡建设部门、金融监管总局派出机构等为成员单位的房地产融资协调机制; (4) 1月5日, 广州市荔湾区发行了广州市第一批房票, 此举意味着广州房票政策正式落地。从广州施行的房票安置实施方案来看, 一方面满足了被征收人的差异化安置需求, 有利于空间结构优化。另一方面, 政府通过优化资源配置, 为实现供需平衡助力房地产市场健康发展; (5) 1月13日, 上海奉贤区出台人才安居新政。新政提出, 将结合新城规划和产业发展需求, 优化人才购房政策。

行业基本面情况: 1月1日-1月7日, 30大中城市商品房销售中, 一二三线城市商品房销售同环比均下跌。30大中城市商品房当周成交171.57万平方米, 环比下跌56.54%, 同比下跌36.64%, 其中, 一线城市成交35.95万平方米, 二线城市成交97.27万平方米, 三线城市成交38.35万平方米; 年初至今商品房累计销售面积下跌36.64%, 其中一线下跌53.52%, 二线下跌31.42%, 三线下跌25.73%; 14大中城市二手房环比成交量同比有所下跌, 当周成交74.03万平方米, 同比下跌6.39%; 百城住宅类土地供应建面积为269.6万平方米, 年初至今累计供应面积同比下降25.0%; 百城住宅类土地成交建面为451.5万平方米, 四周滚动同比上涨7.1%, 年初至今累计同比上涨百城住宅类土地溢价率为4.22%, 环比上升1.44pct, 其中一线溢价率为8.75%, 二线溢价率为0.52%, 三线溢价率为2.06%。

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

PSL重启, “三大工程”有望加快推进
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

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：招商蛇口、首开股份、新城控股发布销售简报等。

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 1.09%，略强于大市.....	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同环比均下跌.....	8
3.2 上周整体二手房成交量同比有所下跌.....	9
3.3 上周整体住宅类土地供应规模略有下降.....	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	13

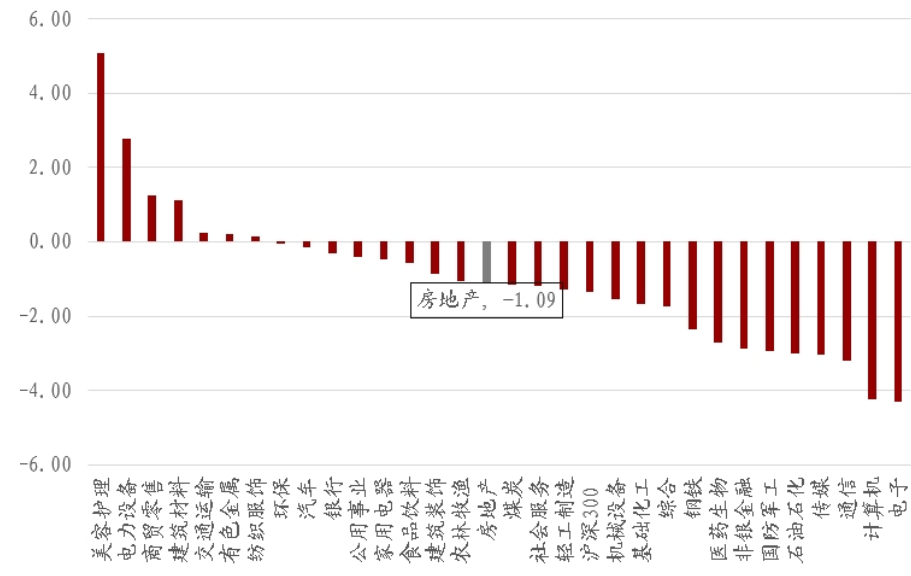
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现延续下降趋势.....	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 8: 行业重点新闻及政策概览.....	6
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
图表 10: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
图表 11: 二线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
图表 12: 三线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	8
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 1.09%，略强于大市

2024/1/8-2024/1/12, 申万一级行业房地产指数下跌1.09%, 沪深300指数下跌1.35%, 板块表现略强于大市。

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3.98%, 沪深300指数下跌4.28%, 板块表现略强于大市。

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

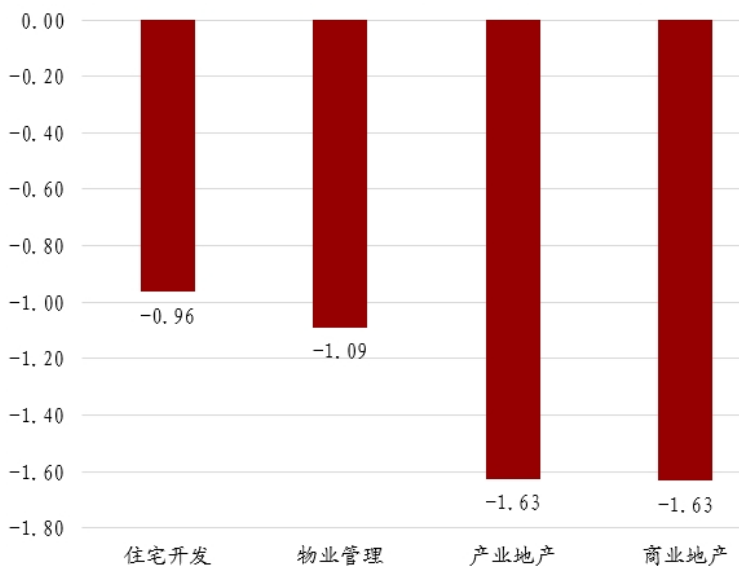
1.2 上周地产行业各细分板块全线下跌

2024/1/8-2024/1/12, A股地产各细分板块全线下跌。住宅开发板块当周下跌0.96%, 物业管理板块下跌1.09%, 产业地产板块下跌1.63%, 商业地产板块下跌1.63%。个股

方面，A股涨幅排名前三的房地产个股为：迪马股份、财信发展、冠城大通，其中，迪马股份周度涨幅11.56%、财信发展周度涨幅4.14%、冠城大通周度涨幅3.98%。跌幅排名前三位的房地产个股为：亚太实业、津投城开、万业企业。

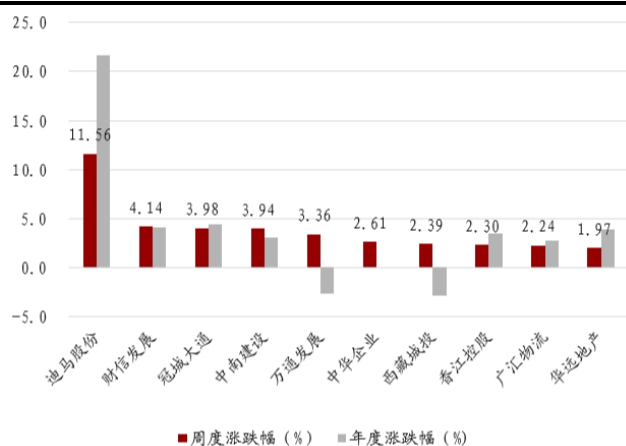
2024/1/8-2024/1/12，港股市场地产板块涨幅排名前三的房地产个股为：正商实业、禹洲集团、弘阳地产。跌幅排名前三位的房地产个股为：国瑞健康、德信中国、COSMOPOL INT'L。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



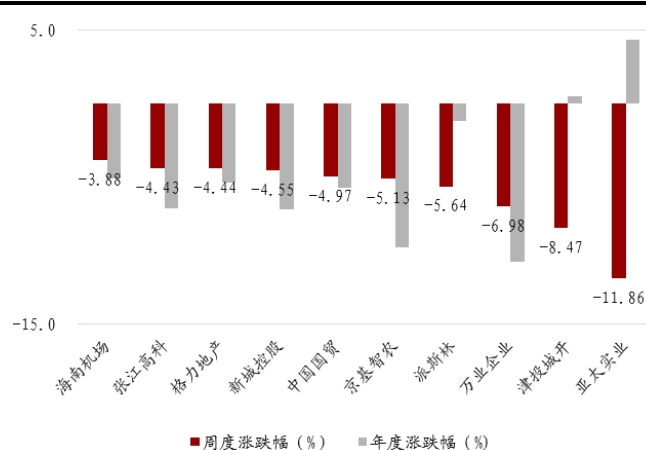
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

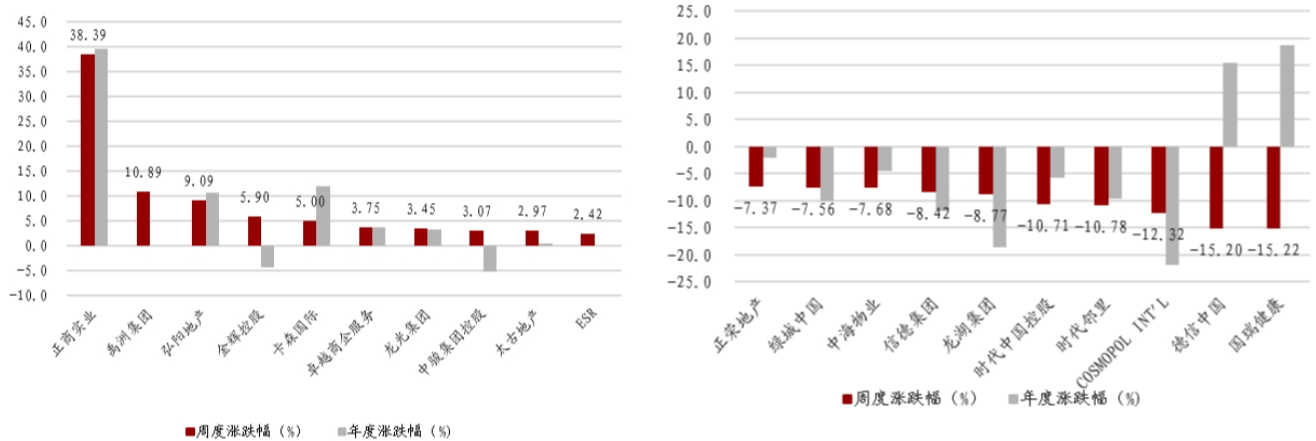
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



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	<p>1月8日，郑州市人民政府发布《关于进一步做好新市民和青年人住房公积金工作的意见》。本《意见》适用于在郑州市行政区域内符合法定就业年龄，来郑留郑的新市民、青年人。《意见》指出，通过政府主导，跨部门协作，创新方式方法，将住房公积金支持新市民、青年人安居纳入本部门本行业的相关政策措施，加强协同联动，放大组合效应。《意见》强调，加强住房公积金制度保障。其中，包括加大租房支持力度和提供“暖心贷”保障等措施。优先满足新市民、青年人租赁住房资金需求，适时调整租房提取政策，让新市民、青年人租得起、租得好。对符合相关条件的新市民、青年人实行贷款限额上浮，提供托底额度的贷款，适时制定暂停、延期或展期还贷等“纾困救助”政策，帮助新市民、青年人解决临时住房经济困难；《意见》还强调，提升住房公积金数字化服务水平。其中，包括强化数据集成应用、开展全周期服务等措施。与数字政府、数字社会建设整体协同，打通部门、行业数据壁垒，构建方便快捷、公平普惠、优质高效的住房公积金数字化服务体系。在企业经营周期和新市民、青年人个人职业周期内，针对住房公积金高频事项，提供全周期数字化服务，实现从网上可办到全程网办、好办易办。（郑州市人民政府官网）</p>
	<p>1月5日，广州市荔湾区发行了广州市第一批房票，此举意味着广州房票政策正式落地。2024年1月4日，广州市政府常务会议审议通过了市规划和自然资源局提交的《广州市房票安置实施方案》，探索通过房票安置形式破解广州城中村改造的上述难题。从广州施行的房票安置实施方案来看，一方面满足了被征收人的差异化安置需求，有利于空间结构优化。另一方面，政府通过优化资源配置，为实现供需平衡助力房地产市场健康发展。1月8日，广州市规划和自然资源局网站发布《广州“房票安置”一问一答》文章。其中，指出，房票是被征收人房屋安置补偿权益货币量化后，征收人（区政府）出具给被征收人购置房屋的结算凭证。房票可以购买广州市“房源超市”内新建商品房，主要依托和对接现有的阳光家缘网可售的新建商品房房源，做到政府有效监控。房票全市通用，可跨区购买“房源超市”中的房屋。增加了被征收人选择安置房源的范围，化解了复建区建设的不确定风险，可以让被征收人根据自身需求和喜好，在规定的时间内，在“房源超市”中自由选择合适的物业类型、户型、面积、位置等，满足了被征收人更加灵活、多元和个性的需求，也可以推动广州现行房地产市场去库存。（中房网）</p>
	<p>近日，佛山市住房和城乡建设局发布《佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法》。《办法》提出六章五十一条，由总则、征收决定、征收评估、补偿与安置、法律责任、附则等组成。明确在征收补偿中，被征收人在可以选择货币补偿或房屋产权调换的基础上，增加“具备实施条件的项目，被征收人可选择房票等方式安置”。被征收人给予的补偿具体包括：被征收房屋价值的补偿；因征收房屋产生的搬迁、临时安置费的补偿，包括搬迁补偿费、临时安置费、迁</p>

	<p>移费等；因征收房屋造成的停产停业损失的补偿。《办法》完善了房屋登记注销手续，明确在办理登记注销手续时，增加“被征收人拒绝配合区房屋征收部门交回被征收房屋的不动产权属证书的，可由区房屋征收部门作为申请主体，向自然资源部门申请公告注销原证的方式处理”一条。此外，《办法》明确了“被征收人或者房屋征收部门对评估结果有异议的，应当自收到评估报告之日起 10 日内向原房地产价格评估机构书面申请复核评估，并指出评估报告存在的问题。（观点网）</p>
	<p>近日，为完善住房保障体系、规范公租房管理，广东省东莞市住房和城乡建设局修订了《东莞市公租房管理办法》，优化整合保障方式和保障对象类别。东莞市公租房曾设置实物配租、租金核减、租金优惠及房屋修葺等多种保障方式，调整后保留实物配租、房屋修葺等四种。管理办法调整后，保障对象包括本市户籍困难家庭、新就业职工及稳定就业外来务工人员三类群体，原新入户人员群体并入本市户籍困难家庭。其中，本市户籍困难家庭根据收入线（取人均月收入）分设三档实行阶梯式优惠保障，三档收入线分别为东莞市低保标准（即 1242 元）的 2 倍、3 倍及 4 倍。新建公租房以满足基本居住需求为原则。成套建设的公租房，单套建筑面积应控制在 60 平方米以下；以集体宿舍形式建设的公租房，应执行国家宿舍建筑设计规范的有关规定。新建公租房交付使用前，建设单位应当按照环保、节能、经济适用的原则完成室内装饰装修。以其他方式筹集的公租房在出租前，应当参照新建公租房室内装修标准作相应修缮。此外，政府投资建设的公租房项目应按现行城市规划设计相关要求配建一定比例的商业服务设施。（广东省住房和城乡建设厅官网）</p>
	<p>1 月 13 日，上海奉贤区出台人才安居新政。新政提出，将结合新城规划和产业发展需求，优化人才购房政策。对于奉贤区同时符合单位条件、个人条件以及工作年限条件的非本市户籍人才，按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税 3 年及以上、且在本市无住房的，可在奉贤新城范围内购买 1 套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。（中国房地产网）</p>
<p>宏观新闻 /政策</p>	<p>1 月 8 日，住房和城乡建设部房地产市场监管司表示，着力稳定房地产市场，加快构建房地产发展新模式。住房和城乡建设部房地产市场监管司表示，2024 年，住房和城乡建设部房地产市场监管司将按照全国住房和城乡建设工作会议部署，继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，稳市场、防风险、促转型，构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。（观点网）</p>
	<p>1 月 11 日，央行已批准一项总额达 1000 亿元的住房租赁团体购房贷款，以支持在 8 个试点城市购买商品房作为长租房源。这些试点城市包括天津、成都、青岛、重庆、福州、长春、郑州和济南。该贷款计划采取“先到先得”的原则，在试点城市内，符合条件的住房租赁团体可以申请贷款用于购买商品房。（观点网）</p>
	<p>1 月 12 日，央行发布2023 年金融统计数据报告。12 月末，广义货币 (M2) 余额 292.27 万亿元，同比增长 9.7%。狭义货币 (M1) 余额 68.05 万亿元，同比增长 1.3%。流通中货币 (M0) 余额 11.34 万亿元，同比增长 8.3%。全年净投放现金 8815 亿元。2023 年全年人民币贷款增加 22.75 万亿元，同比多增 1.31 万亿元。分部门看，住户贷款增加 4.33 万亿元，其中，短期贷款增加 1.78 万亿元，中长期贷款增加 2.55 万亿元；企（事）业单位贷款增加 17.91 万亿元，其中，短期贷款增加 3.92 万亿元，中长期贷款增加 13.57 万亿元，票据融资增加 3410 亿元；非银行业金融机构贷款增加 1928 亿元。12 月份，人民币贷款增加 1.17 万亿元，同比少增 2401 亿元。2023 年全年人民币存款增加 25.74 万亿元，同比少增 5101 亿元。其中，住户存款增加 16.67 万亿元，非金融企业存款增加 4.22 万亿元，财政性存款增加 7924 亿元，非银行业金融机构存款增加 1.64 万亿元。12 月份，人民币存款增加 868 亿元，同比少增 6402 亿元。（中国人民银行官网）</p>
	<p>1 月 12 日，住房和城乡建设部、金融监管总局近日联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展》明确，在建立城市房地产融资协调机制方面，指导各地级以上城市建立由政府分管住房城乡建设的负责同志担任组长，属地住房城乡建设部门、金融监管总局派出机构等为成员单位的</p>

房地产融资协调机制（以下简称协调机制）。协调机制要明确工作分工，强化统筹谋划，细化政策措施，将各项工作做实做细。定期组织各方会商，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题。搭建政银企沟通平台，推动房地产开发企业和金融机构精准对接。保障金融机构合法权益，指导金融机构与房地产开发企业平等协商，按照市场化、法治化原则自主决策和实施。此外，《通知》还涉及筛选确定支持对象、满足合理融资需求和做好融资保障工作三方面的相关内容。（中华人民共和国住房和城乡建设部官网）

1月12日，全国住房和城乡建设工作会议于近日召开。会议系统总结2023年住建领域工作成果，分析形势，明确2024年重点任务，为住房和城乡建设事业高质量发展指明了方向和路径。会议对于数字化的要求贯穿于住房和房地产、城乡建设、建筑业和基础支撑4大板块，再次对深化“数字住建”发出有力号召、作出整体部署，为加快推动“数字住建”落地实施明确了方向和路径。夯实“数字住建”建设基础，不断释放数据要素潜能。推动部、省、市三级“数字住建”数据中心建设，汇聚行业基础数据，形成统一的基础数据库。以全国房屋建筑和市政设施调查数据“底板”，指导地方推进城市信息模型（CIM）基础平台建设，形成统一的空间底座。推进住建行业数字化发展，筑牢“数字住建”信息化基础底座。发展智能安居的数字住房。围绕住房全生命周期管理，统筹推进住房领域系统融合、数据联通，促进集分析研判、监管预警和政务服务为一体的综合应用，大力提升住房领域智慧监管、智能安居水平。（观点网）

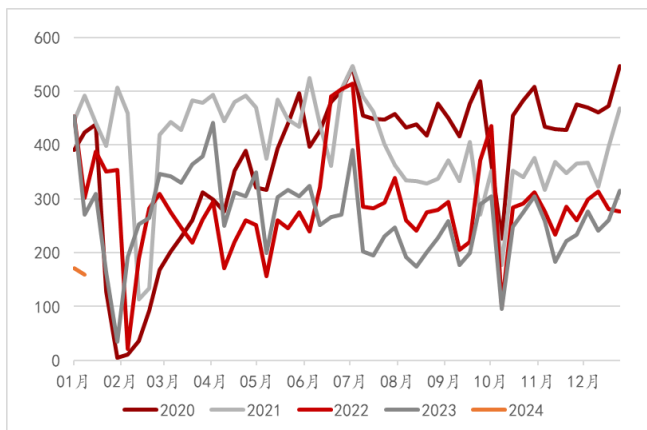
资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 一二三线城市商品房销售同环比均下跌

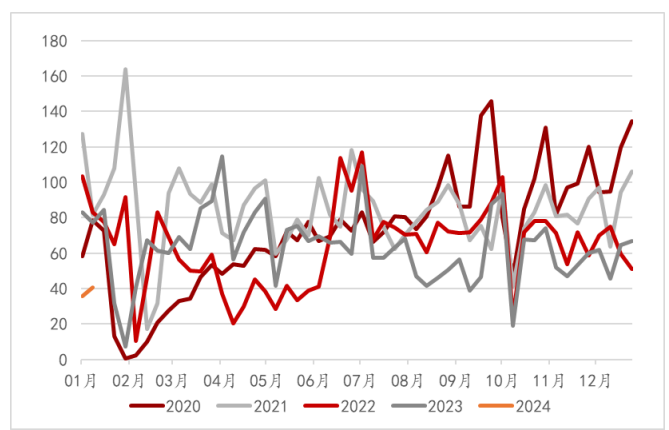
1月1日-1月7日，30大中城市商品房当周成交171.57万平方米，环比下跌56.54%，同比下跌36.64%，其中，一线城市成交35.95万平方米，二线城市成交97.27万平方米，三线城市成交38.35万平方米。30大中城市年初至今商品房累计销售面积下跌36.64%，其中一线下跌53.52%，二线下跌31.42%，三线下跌25.73%。

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

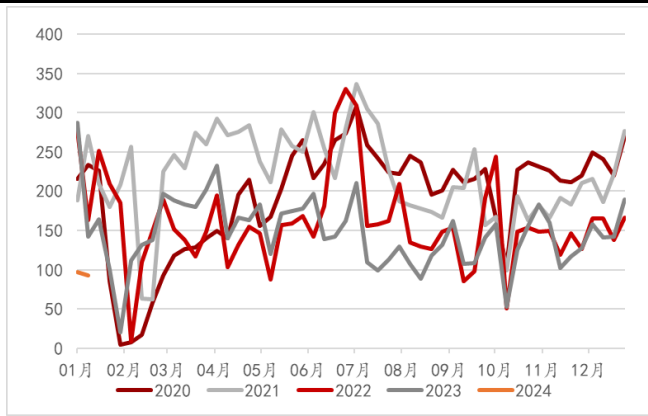
图表10: 一线城市商品房成交量对比（万平方米）



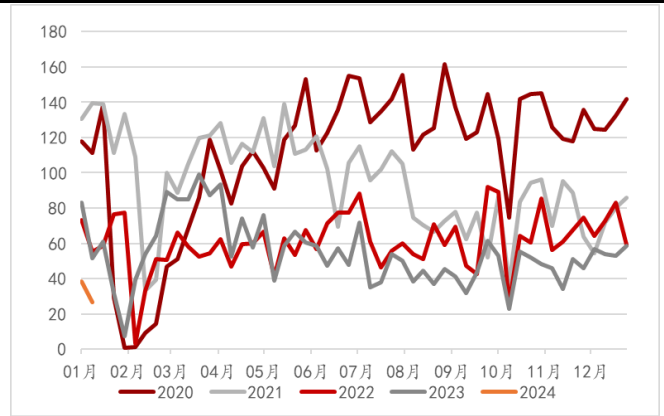
资料来源：wind，万联证券研究所

图表11: 二线城市商品房成交量对比（万平方米）

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

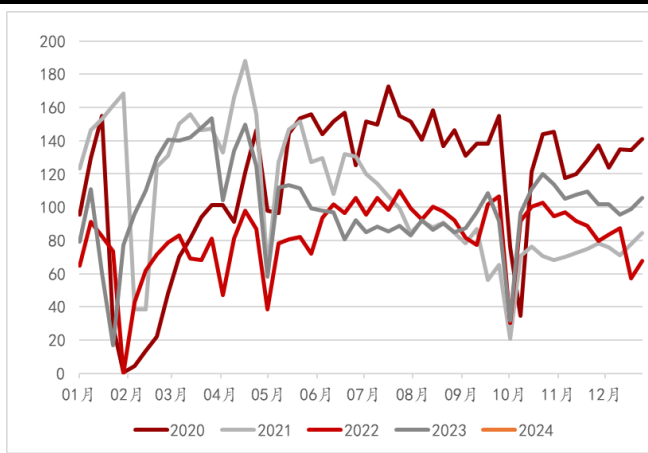


资料来源: wind, 万联证券研究所

3.2 上周整体二手房成交量同比有所下跌

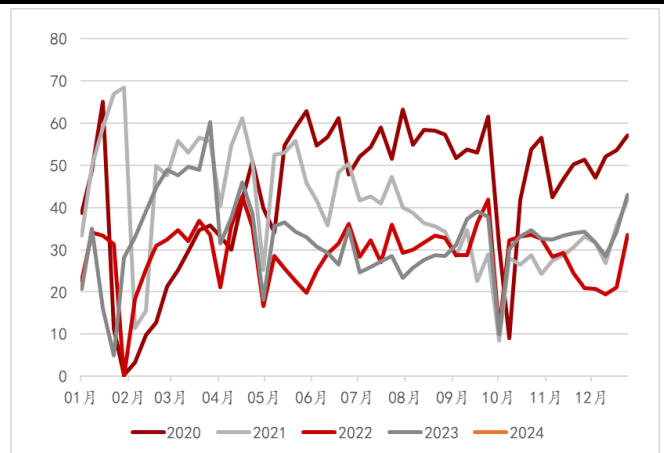
1月1日-1月7日, 14大中城市整体二手房当周成交74.03万平方米, 同比下跌6.39%。其中, 一线城市成交23.23万平方米, 二线城市成交38.57万平方米, 三线城市成交12.23万平方米。14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比下跌6.39%, 其中一线上涨11.70%, 二线下跌16.48%, 三线上涨1.04%。

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

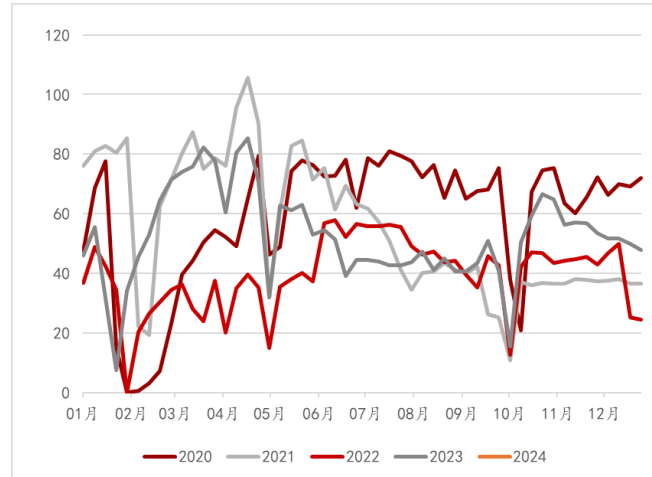
图表14: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



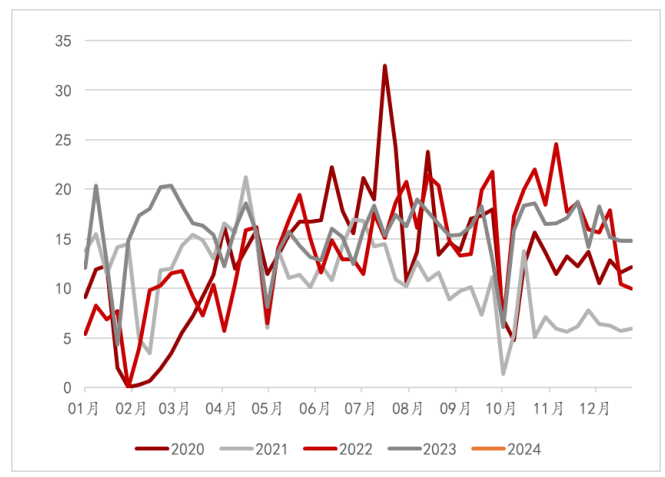
资料来源: wind, 万联证券研究所

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

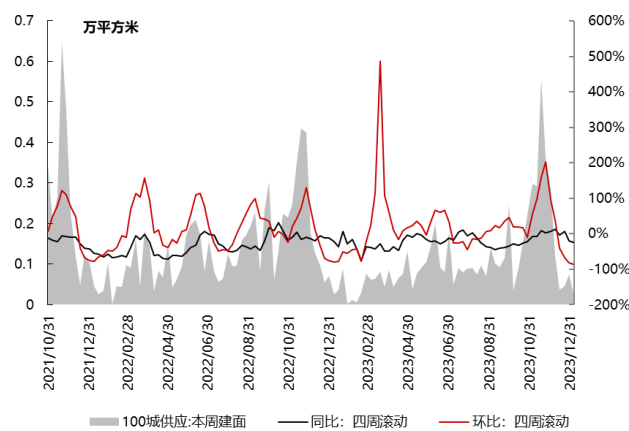
3.3 上周整体住宅类土地供应规模略有下降

上周(1月1日-1月7日)百城住宅类土地供应建筑面积为269.6万平方米,四周滚动同比下跌25.0%,年初至今累计供应面积同比上涨5.25%,其中一线城市年初至今暂无供应建面,二线城市年初至今累计供应面积同比上涨69.86%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降6.76%。

百城住宅类土地成交建面为451.5万平方米,四周滚动同比上涨7.1%,年初至今累计同比上涨77.1%。其中一线城市本周完成43.5万平方米,二线城市完成190.2万平方米,三线城市完成217.9万平方米。年初至今累计成交面积方面,一线城市去年同期无累计成交,二线城市同比上涨151.66%,三线城市同比上涨21.45%。

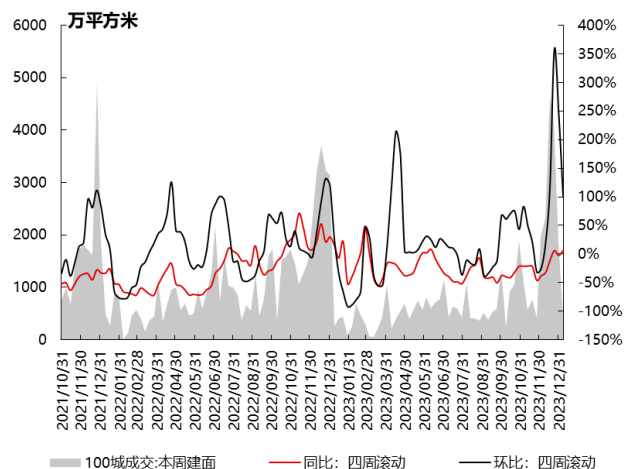
百城住宅类土地溢价率为4.22%,环比上升1.44pct,其中一线溢价率为8.75%,二线溢价率为0.52%,三线溢价率为2.06%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



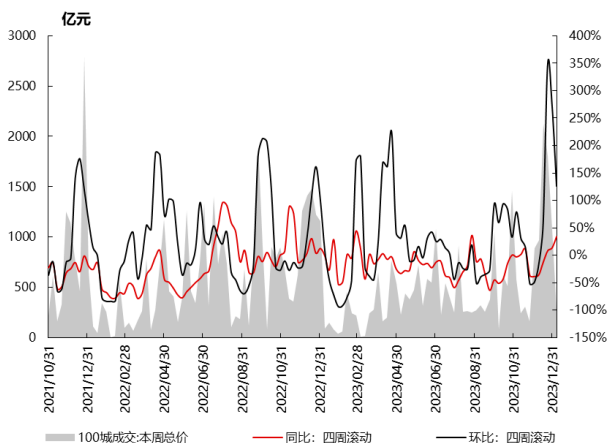
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



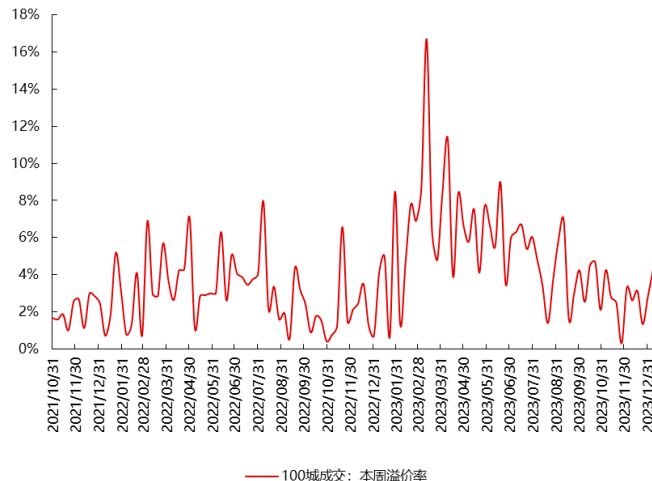
资料来源: wind, 万联证券研究所

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

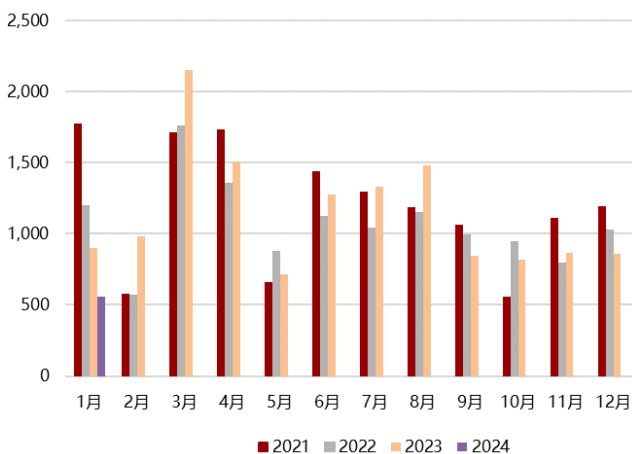


资料来源: wind, 万联证券研究所

4 行业融资情况跟踪

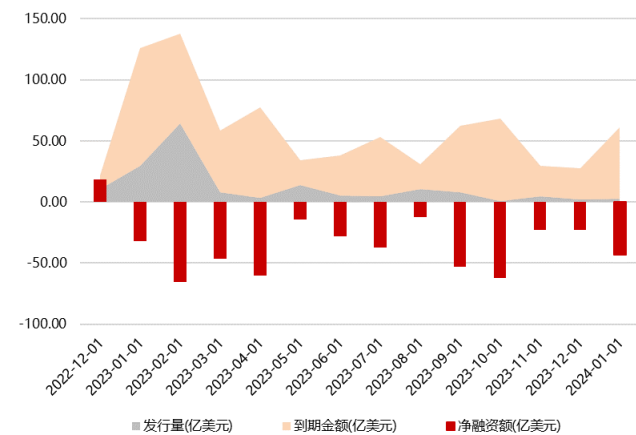
2024年1月(截止至1月14日)房地产行业境内债券发行金额为557.65亿元,年初至今发债规模为557.65亿元。2024年1月(截止至1月14日)境外债发行规模为15.05亿美元,净融资额为-43.15亿美元。

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14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14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
担保	万科 A	1月9日,公司发布全资子公司关于香港万科置业为英国参股公司金融机构贷款提供担保的公告。为满足项目公司 The Stage Shoreditch LLP 及其子公司(以下合称“the Stage 公司”)所持有的英国 the Stage 项目的开发运营需要, the Stage 公司向多家金融机构申请总额为 7400 万英镑的银团贷款续贷,其中共计 5900 万英镑的贷款需要项目公司的各股东提供担保。Abloom Home Ltd 目前直接持有项目公司 14.87% 股权,公司之全资子公司香港万科置业间接持有 Abloom Home Ltd 90% 股权。香港万科置业为共计 878 万英镑的贷款金额向贷款方承担连带责任保证,项目公司的其他股东也将按股权比例向贷款方承担连带责任保证,同时间接持有 Abloom Home Ltd 10% 股权的合作方将为香港万科置业提供的上述担保金额的 10% 提供反担保。
	信达地产	1月10日,公司发布关于为子公司融资提供担保的公告。为满足经营需要,公司控股子公司武汉信创房地产开发有限公司作为借款人,拟向金融机构为土地证编号为“鄂(2022)武汉市江汉不动产权第 0020161 号、鄂(2022)武汉市江汉不动产权第 0020163 号”的地块申请融资,融资规模不超过 4.5 亿元,融资期限不超过 36 个月,融资具体事宜以借款人与相应金融机构最终签署的正式协议约定为准。作为担保方,公司为上述融资提供全额连带责任保证。
	城建发展	1月10日,公司发布关于为北京世纪鸿城置业有限公司银行借款提供担保的公告。为保障望京国誉府住宅项目的顺利开发建设,被担保人世纪鸿城公司向华夏银行奥运村支行申请贷款人民币 13.50 亿元,贷款期限 3 年,并由公司提供连带责任保证担保。
质押	新湖中宝	1月9日,公司发布控股股东股份质押公告。公司控股股东新湖集团直接持有本公司股份约 19.16 亿股,占本公司总股本的比例为 22.52%,本次质押后累计质押的股份数为约 11.32 亿股,占其所持股份比例的 59.05%,占本公司总股本比例的 13.30%。
质押及解除质押	我爱我家	1月13日,公司发布关于公司控股股东及实际控制人部分股份质押及解除质押的公告。公司于近日接到太和先机及其一致行动人、公司实际控制人谢勇先生函告,获悉太和先机所持公司部分股份被质押,以及太和先机与谢勇先生所持公司部分股份解除质押。质押方面,太和先机本次质押股份 2400 万股,占其所持股份比例的 5.84%,占公司总股本比例的 1.02%;解除质押方面,太和先机本次解除质押股份数量为 200 万股,占其所持股份比例的 0.49%,占公司总股本比例的 0.08%。谢勇本次解除质押股份数量为 3700 万股,占其所持股份比例的 28.46%,占公司总股本比例的 1.57%。
经营合同	华发股份	1月9日,公司发布关于签订《经营合作合同》暨关联交易的公告。公司全资子公司珠海华欣通过珠海产权交易中心成功竞选成为三项物业的经营合作单位,分别是珠海横琴新区十字门国际金融中心大厦建设有限公司持有的横琴国际金融中心项目、珠海十字门中央商务区建设控股有限公司持有的珠海国际金融大厦项目,以及珠海市高新总部基地建设发展有限公司持有的高新总部基地(一二期)项目。
权益变动	新湖中宝	1月10日,公司发布权益变动报告书。1月8日,新湖集团、恒兴力与衢州智宝签署了《股份转让协议》,新湖集团、恒兴力拟以协议转让方式向衢州智宝分别转让其所持有的新湖中宝 1,358,206,250 股(占总股本 15.96%)和 209,991,540 股(占总股本 2.47%)的无限售条件 A 股流通股股份,合计转让股份数为 1,568,197,790 股(占总股本 18.43%),转让价格为 1.9170 元/股(未低于协议签署日前一日公司股票收盘价的 9 折),转让价款合计现金人民币 3,006,235,163.43 元。
销售情况	招商蛇口	1月10日,公司发布 2023 年 12 月销售及近期购得土地使用权情况简报。2023 年 12 月,公司实现签约销售面积 272.48 万平方米,实现签约销售金额 227.59 亿元。2023 年 1-12 月,公司累计实现签约销售面积 272.48 万平方米,同比增加 2.49%;累计实现签约销售金额 2936.35 亿元,同比增加 0.35%。

	首开股份	1月11日,公司发布2023年12月份销售及取得房地产项目情况简报。2023年12月份,公司共实现签约面积27.75万平方米,签约金额57.16亿元。其中,公司及控股子公司共实现签约面积20.51万平方米(含地下车库等),签约金额39.70亿元;公司合作项目共实现签约面积7.24万平方米(含地下车库等),签约金额17.46亿元。2023年1-12月份,公司共实现签约面积269.85万平方米,同比降低15.09%;签约金额615.33亿元,同比降低29.24%
	新城控股	1月13日,公司发布2023年12月份及第四季度经营简报。12月份公司实现合同销售金额约47.56亿元,比上年同期下降27.58%;合同销售面积约66.04万平方米,比上年同期下降11.37%。1-12月累计合同销售金额约759.83亿元,比上年同期下降34.52%,累计合同销售面积约968.78万平方米,比上年同期下降18.69%。
融资	南京高科	1月13日,公司发布2024年度第一期中期票据发行结果公告。根据自身资金计划安排和银行间市场情况,公司于2024年1月11日在全国银行间市场发行了2024年度第一期中期票据。本次中期票据期限为3年,起息日为2024年1月12日,实际发行总额与计划发行总额一致,同为5亿元,发行利率为3.19%。

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