

12 月统计局数据公布：竣工端维持较高增速，全年新开工降幅有所收窄

——房地产行业周观点(01.15-01.21)

强于大市 (维持)

2024 年 01 月 22 日

投资要点:

上周行情回顾：2024/1/15-2023/1/19，申万一级行业房地产指数下跌 3.57%，沪深 300 指数下跌 0.44%，板块表现弱于大市。2024 年以来，房地产行业下跌 7.40%，沪深 300 指数下跌 4.70%，板块表现弱于大市。

重点政策要闻：（1）1 月 17 日，12 月统计数据公布，2023 年全国房地产开发投资 110,913 亿元，比上年下降 9.6%；（2）国家金融监督管理总局党委 1 月 20 日召开扩大会议，其中，会议强调，优化房地产金融监管政策，加大对保障性住房等“三大工程”建设支持力度；（3）1 月 16 日，广东省人民政府印发《广东省国土空间规划（2021—2035 年）的通知》（粤府〔2023〕105 号）。《通知》指出，要多措并举实现住有所居、职住平衡；（4）1 月 16 日，广州市住房和城乡建设局发布《关于调整广州市公租房住宅租金标准的通知》，《通知》对于公租房住宅租金标准有新的调整；（5）1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会及北京市发展和改革委员会于 1 月 17 日联合发布了《2024 年度建设用地供应计划》。《计划》指出，要充分发挥土地出让收入在稳投资、促发展、保稳定方面的重要作用，加快构建房地产发展新模式；（6）近日，上海市建设交通工作党委、市住房城乡建设管理委召开 2024 年学习讨论会。2024 年上海住房城乡建设重点工作任务分为 7 个方面 22 项工作任务。

行业基本面情况：1 月 15 日-1 月 21 日，30 大中城市商品房销售中，一线城市商品房销售同环比上涨，二三线城市同环比均下跌。30 大中城市商品房当周成交 182.67 万平方米，环比上涨 4.06%，同比上涨 11.69%，其中，一线城市成交 60.66 万平方米，二线城市成交 91.79 万平方米，三线城市成交 30.22 万平方米；年初至今商品房累计销售面积下跌 28.77%，其中一线下跌 25.87%，二线下跌 29.47%，三线下跌 29.33%；14 大中城市二手房环比成交量同比有所上涨，当周成交 103.83 万平方米，同比上涨 72.00%；百城住宅类土地供应建面积为 217.1 万平方米，年初至今累计供应面积同比下降 42.66%；百城住宅类土地成交建面积为 182.4 万平方米，年初至今累计同比下跌 20.66%。百城住宅类土地溢价率为 4.18%，环比上升 1.16pct，其中一线溢价率为 0.00%，二线溢价率为 6.12%，三线溢价率为 1.85%。

重点公司动态：华侨城 A 发布 2023 年销售数据、保利发展发布业绩预告等。

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。

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

建立房地产融资协调机制，支持房企融资 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

分析师： 潘云娇
执业证书编号： S0270522020001
电话： 02032255210
邮箱： panyj@wlzq.com.cn

正文目录

1 市场回顾	3
1.1 上周板块下跌 3.57%，弱于大市.....	3
1.2 上周地产行业各细分板块全线下跌.....	3
2 行业重点新闻及政策概览	5
3 销售与土地市场情况	7
3.1 一线城市商品房销售同环比上涨，二三线城市同环比均下跌.....	7
3.2 上周整体二手房成交量同比上涨.....	8
3.3 上周整体住宅类土地成交规模略有下降.....	9
4 行业融资情况跟踪	10
5 重点公司公告跟踪	10
6 风险提示	12

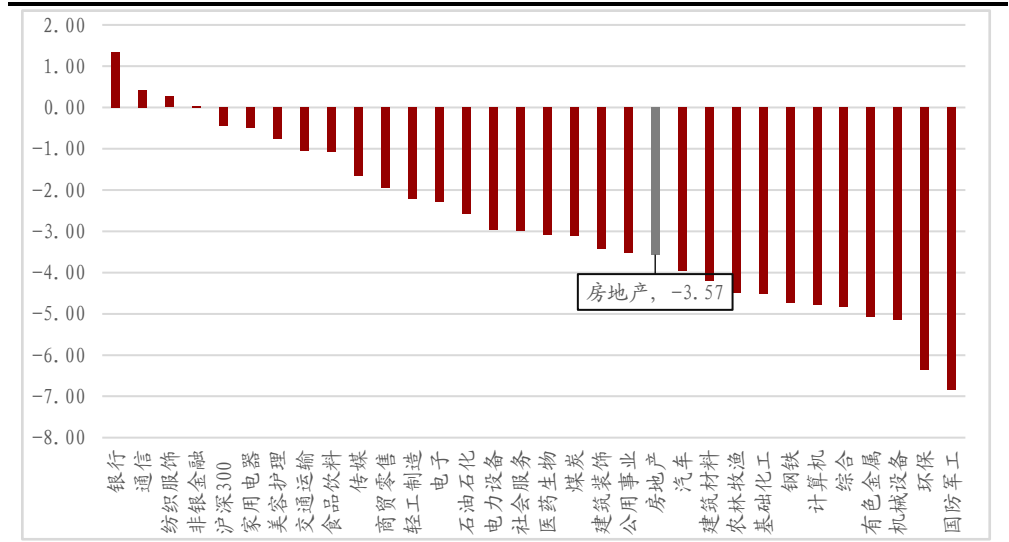
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	3
图表 2: 近期房地产板块相对表现延续下降趋势.....	3
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	4
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	4
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	4
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	4
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	4
图表 8: 行业重点新闻及政策概览.....	5
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	7
图表 10: 一线城市商品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

1 市场回顾

1.1 上周板块下跌 3.57%，弱于大市

2024/1/15-2024/1/19, 申万一级行业房地产指数下跌3.57%, 沪深300指数下跌0.44%, 板块表现弱于大市。

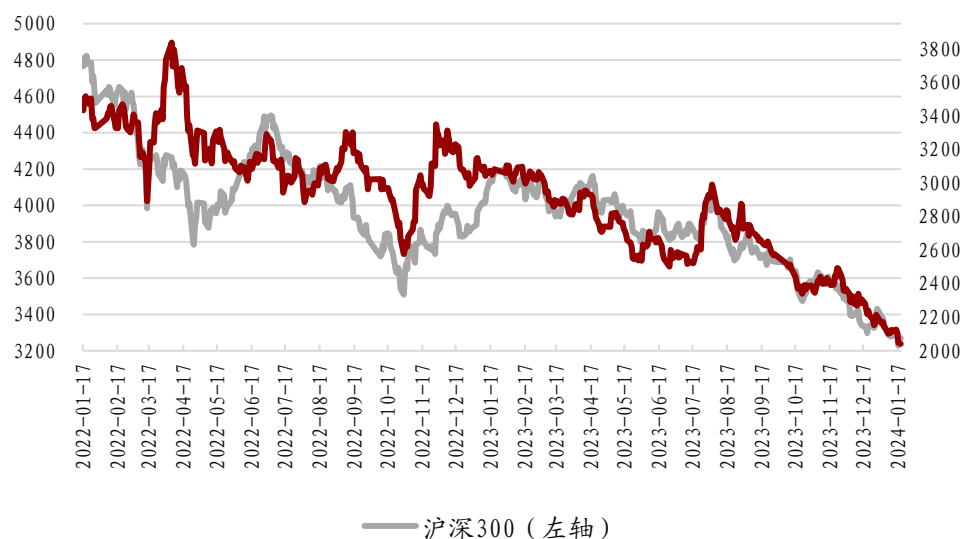
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

2024年以来, 房地产行业下跌7.40%, 沪深300指数下跌4.70%, 板块表现弱于大市。

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

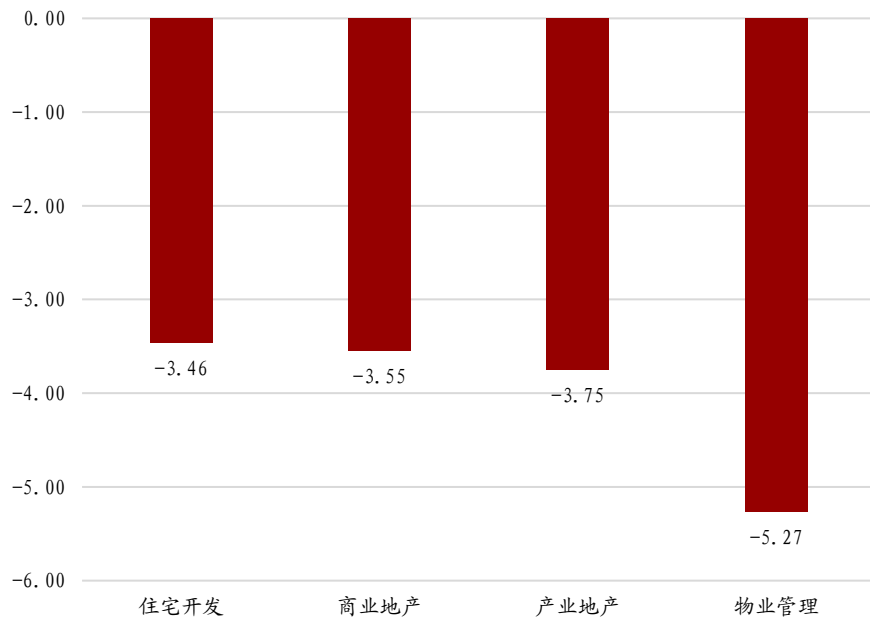
1.2 上周地产行业各细分板块全线下跌

2024/1/15-2024/1/19, A股地产各细分板块全线下跌。住宅开发板块当周下跌3.46%, 商业地产板块下跌3.55%, 产业地产板块下跌3.75%, 物业管理板块下跌5.27%。个股

方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：派斯林、同济科技、深物业A，其中，派斯林周度涨幅5.85%、同济科技周度涨幅5.35%、深物业A周度涨幅5.22%。跌幅排名前3位的房地产个股为：云南城投、荣丰控股、ST数源。

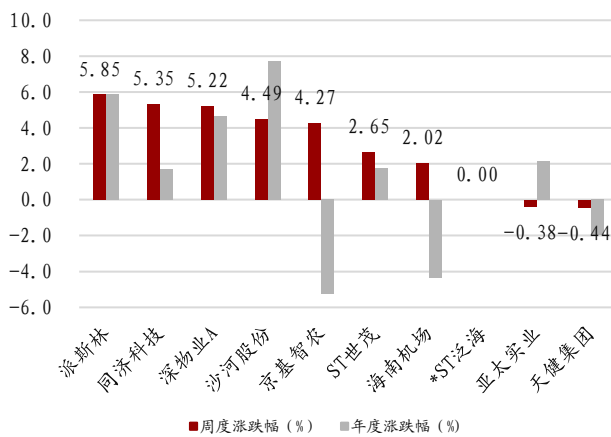
2024/1/15-2024/1/19，港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：建业地产、珠光控股、金地商置。跌幅排名前3位的房地产个股为：禹洲集团、佳兆业集团、中国金茂。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



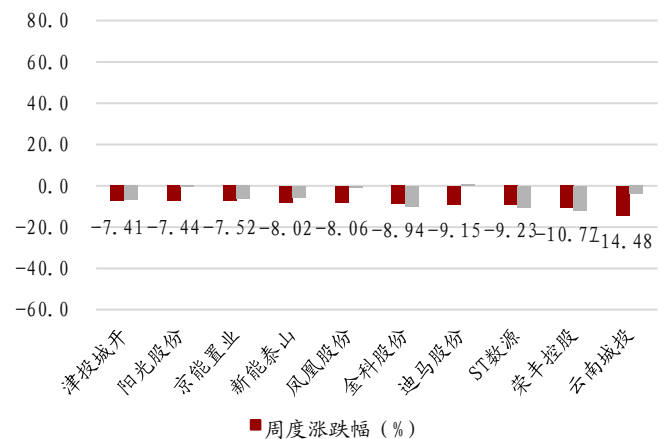
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

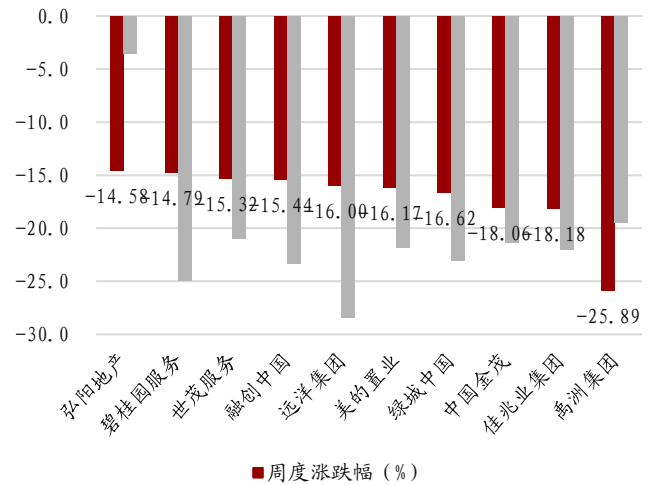
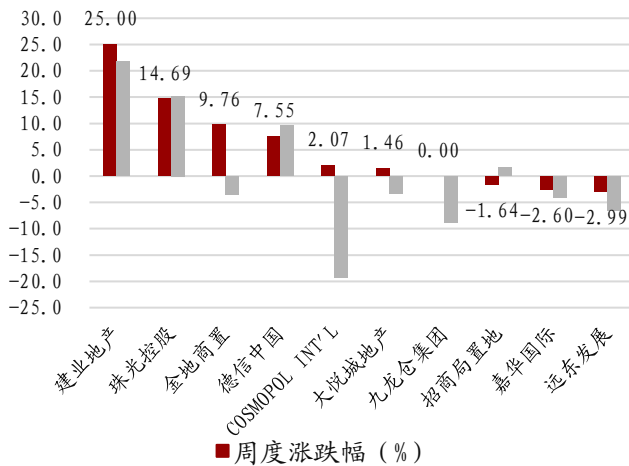
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



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16日,南京市第十七届人民代表大会第二次会议在南京人民大会堂开幕。市长陈之常代表市人民政府,向大会作政府工作报告。会上介绍了南京2024年的发展方向及目标。其中,会议定调了南京2024年房地产发展方向为:一是提升新建商品住宅品质,增加市场有效供给,不断满足居民刚性和改善性住房需求;二是加强住房保障筹集,含租赁型和配售型保障房;三是积极稳妥化解房地产风险,扎实做好保交楼,保民生,保稳定工作。全周期数字化服务,实现从网上可办到全程网办、好办易办。(观点网)
	1月16日,广东省人民政府印发《广东省国土空间规划(2021—2035年)的通知》(粤府〔2023〕105号)。《通知》指出,要多措并举实现住有所居、职住平衡。以人地挂钩为导向保障住宅用地供应规模,结合群众刚性和改善型居住需求以及相应的住房建设年度计划及其用地需求,合理调整每年新增供应住宅用地占新增城镇建设用地的比例,对人口净流入地区特别是珠三角核心区,审慎提高住宅用地比例。加强城镇密集地区居住空间与区域性交通枢纽、产业空间协调布局,实现区域性的产城融合与职住平衡。针对青年人群、中等收入以下人群等各类群体的住房保障需求,合理提高新增供应的保障型住宅用地占新增供应住宅用地比例,多途径加强保障性租赁住房、人才住房和军队安置住房用地供应。(广东省人民政府官网)
	1月16日,广州市住房和城乡建设局发布《关于调整广州市公租房住宅租金标准的通知》。《通知》对于公租房住宅租金标准有新的调整,明确公产类住宅基准租金从每平方米使用面积平均月租金4元调整到4.5元,政府代管的私产类住宅基准租金按每平方米使用面积平均月租金7.3元计算。成本租金标准从每平方米使用面积平均月租金15.5元,调整到17.5元。(广州市住房和城乡建设局官网)
	1月17日,北京市规划和自然资源委员会及北京市发展和改革委员会于1月17日联合发布了《2024年度建设用地供应计划》。《计划》指出,要充分发挥土地出让收入在稳投资、促发展、保稳定方面的重要作用,加快构建房地产发展新模式。推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。优先安排保障性住房用地,既要稳步提升保障性住房空间供给质量,选址布局优先向轨道交通站点和就业密集地区集中,实现从“住有所居”向“住更宜居”转变,更要坚持以需定建、稳慎有序推进的原则,根据保障性住房年度建设计划,统筹安排各类保障性住房用地供应。此外,要深化空间布局引导,推动实现主副结合发展、内外联动发展、南北均衡发展、山区和平原地区互补发展。按照不低于65%的比例引导保障性

	<p>住房用地优先向现状和近期建设的轨道站点周边以及重点功能区周边布局。(北京市规划和自然资源委员会官网)</p> <p>1月18日,国家金融监督管理总局广东监管局党委委员、二级巡视员黄海晖在通气会上表示,广东正推动金融与房地产良性循环,保持融资平稳有序。截至2023年12月末,广东房地产贷款规模5.29万亿元,个人住房贷款余额4.09万亿元,均保持同比正增长,且增速高于全国。广东监管局推动“金融16条”政策落地,配合地方政府加大“保交楼”支持力度。辖内机构发放大额“内保外贷”19.5亿元,“保交楼”项目配套融资30.1亿元,保函置换预售监管资金24.95亿元。全年新增房地产并购贷款36笔、125.48亿元,余额同比增长15.23%,支持优质房企兼并收购。(观点网)</p> <p>1月18日,广州市住房和城乡建设局党组书记、局长王宏伟主持召开理论学习中心组专题学习会。王宏伟要求,全局上下要将广州“两会”精神落到实处,全面做好2024年住房城乡建设工作,稳步推进保障性住房规划建设,稳定房地产市场,推动打造好房子好小区,坚持城市体检先行,推动城中村改造取得新突破,扎实推进老旧小区改造,统筹推进城市品质提升,攻坚机场三期扩建、地下综合管廊等重点项目建设,落实落细“百千万工程”,推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型。(观点网)</p> <p>近日,上海市建设交通工作党委、市住房城乡建设管理委召开2024年学习讨论会。2024年上海住房城乡建设重点工作任务分为7个方面22项工作任务。其中,稳增长方面,以落实国家重大战略为牵引,以激发行业动力活力为导向,助力经济实现质的有效提升和量的合理增长,稳中提速推进重大工程建设,对标双最优化行业营商环境,积极稳妥构建房地产新模式。提功能方面,坚持重点突破、以点带面,统筹推进重点区域建设、管理和品质提升,完善现代治理模式,实施城市更新行动,提振行业国际影响,强化对外交流合作。促改革方面,以科技创新为引领,持续推进建筑业工业化、数字化、绿色化转型和供给侧结构性改革,推进双碳工作任务,发展新型建造方式,加强建筑市场监管,促进行业健康持续发展。惠民生方面,深入践行人民城市理念,持续推进新一轮民心工程,多管齐下加快“两旧一村”改造,多种途径满足宜居安居需求,多点发力提升居住环境品质。强治理方面,坚持以“绣花”功夫推进城市管理数字化、智能化和城市服务精细化、精准化,持续推动行业数字化转型,不断提升城市管理精细化水平,不断深化城管综合执法工作。守安全方面,坚持底线思维、源头治理、精准防控,聚焦建筑工地、房屋安全、燃气管理、地下空间、户外招牌、玻璃幕墙和防汛防冻等重点领域,压紧压实责任、落地落细措施,全力守牢城市运行安全底线。党的建设方面,统筹把握抓党建最大责任和抓发展第一要务,着力抓好系统党的建设各项任务,不断提高新时代党的建设质量和水平,着力锻造与现代化建设要求相匹配的高素质专业化干部队伍,持续增强基层党组织政治功能和组织功能,一刻不停推进全面从严治党。(中国房地产网)</p>
<p>宏观新闻 /政策</p>	<p>1月17日,国家发展改革委党组在《人民日报》刊登署名文章《深刻把握总体要求和政策取向巩固和增强经济回升向好态势》。文章指出,要巩固和增强经济回升向好态势,持续推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。其中,在防范化解重点领域风险方面,文章提到,统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险,坚决守住不发生系统性风险的底线。因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。建立防范化解地方债务风险长效机制,优化债务结构。(中房网官网)</p> <p>1月17日,国家统计局发布2023年全国房地产市场基本情况。房地产开发投资完成情况方面,2023年,全国房地产开发投资110,913亿元,比上年下降9.6%;其中,住宅投资83,820亿元,下降9.3%。2023年,房地产开发企业房屋施工面积838,364万平方米,比上年下降7.2%。其中,住宅施工面积589,884万平方米,下降7.7%;房屋新开工面积95,376万平方米,下降20.4%。其中,住宅新开工面积70,286米,下降20.9%。房屋竣工面积99,831万平方米,增长17.0%。其中,住宅竣工面积72,433万平方米,增长17.2%;商品房销售和待售情况方面,2023年,商品房销售面积111,735万平方米,比上年下降8.5%,其中住宅销售面积下</p>

降 8.2%。商品房销售额 116,622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年末，商品房待售面积 67,295 万平方米，比上年增长 19.0%。其中，住宅待售面积增长 22.2%；**房地产开发企业到位资金情况**方面，2023 年，房地产开发企业到位资金 127,459 亿元，比上年下降 13.6%。其中，国内贷款 15,595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41,989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43,202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21,489 亿元，下降 9.1%。此外，2023 年 12 月份，房地产开发景气指数为 93.36，同比下降 0.95，环比下降 0.05。（国家统计局官网）

国家金融监督管理总局党委 1 月 20 日召开扩大会议，传达学习贯彻省部级主要领导干部研讨班精神。会议提出，奋力开创金融监管工作新局面。坚定不移走好中国特色金融发展之路，以金融高质量发展推进金融强国建设，全面落实强监管严监管要求，有效防范化解重大金融风险，更好统筹金融开放和安全，大力培育中国特色金融文化。其中，会议强调，要有效防范化解重大金融风险。坚持与地方党委政府同责共担、同题共答、同向发力，因地制宜、分类施策打好攻坚战和持久战，加快推进中小金融机构改革化险，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。积极支持化解地方债务风险。**优化房地产金融监管政策，加大对保障性住房等“三大工程”建设支持力度。**（中房网官网）

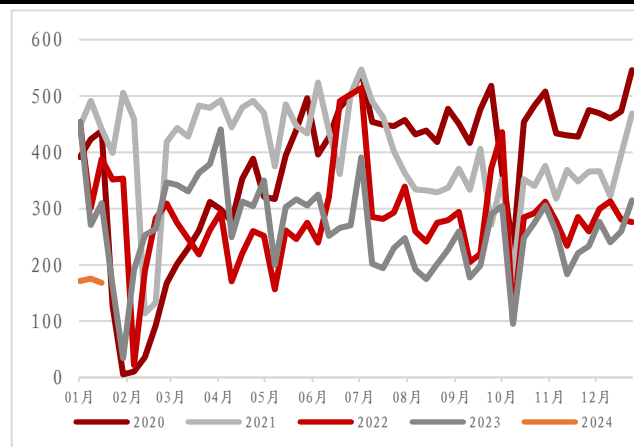
资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

3.1 一线城市商品房销售同环比上涨，二三线城市同环比均下跌

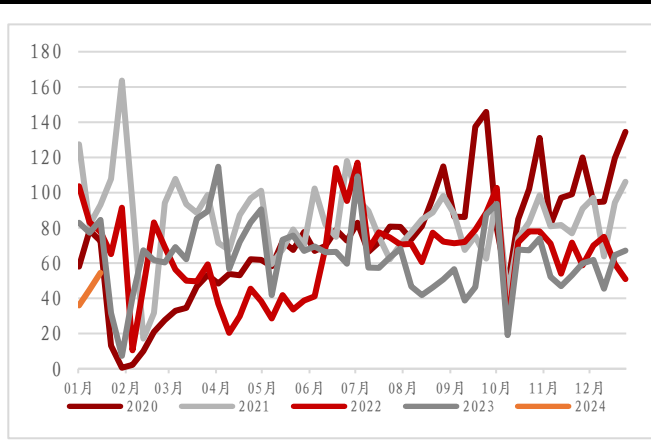
1月15日-1月21日，30大中城市商品房当周成交182.67万平方米，环比上涨4.06%，同比上涨11.69%，其中，一线城市成交60.66万平方米，二线城市成交91.79万平方米，三线城市成交30.22万平方米。30大中城市年初至今商品房累计销售面积下跌28.77%，其中一线下跌26.87%，二线下跌29.47%，三线下跌29.33%。

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

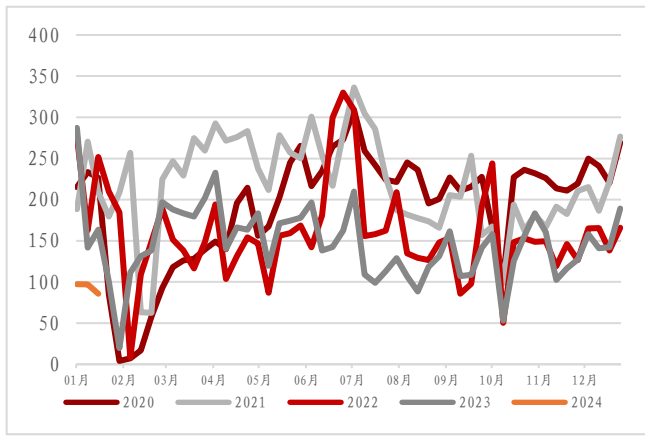
图表10: 一线城市商品房成交量对比（万平方米）



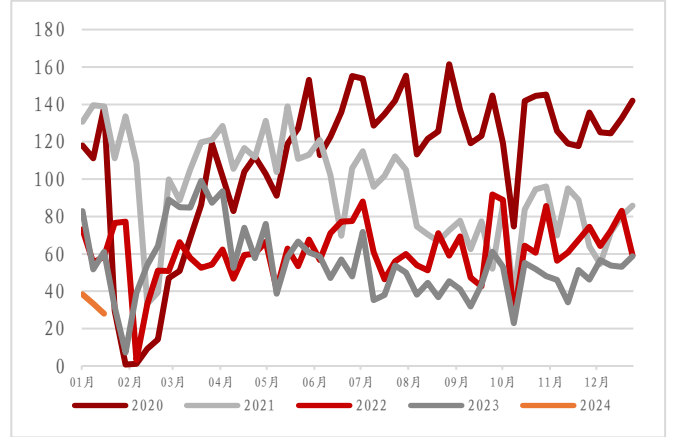
资料来源：wind，万联证券研究所

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

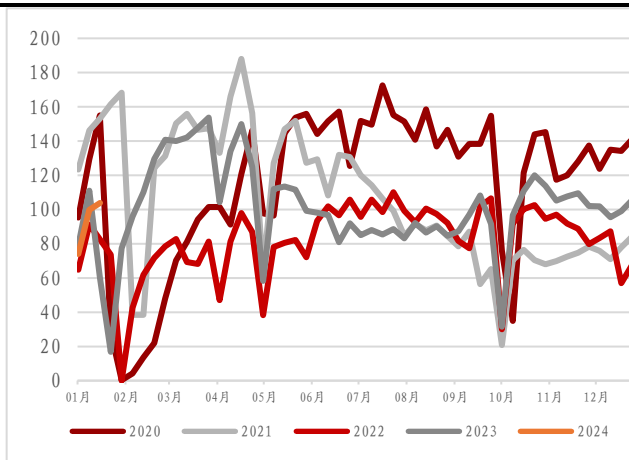


资料来源: wind, 万联证券研究所

3.2 上周整体二手房成交量同比上涨

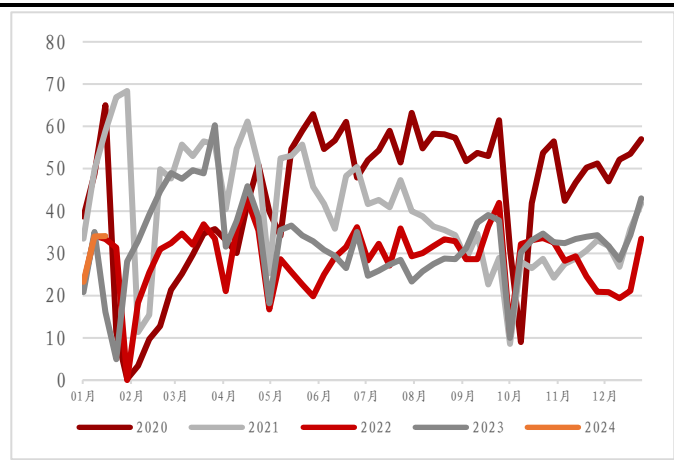
1月15日-1月21日,14大中城市整体二手房当周成交103.83万平方米,同比上涨72.00%。其中,一线城市成交34.07万平方米,二线城市成交54.46万平方米,三线城市成交15.30万平方米。14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比上涨10.90%,其中一线上涨26.83%,二线上涨7.30%,三线下跌3.88%。

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

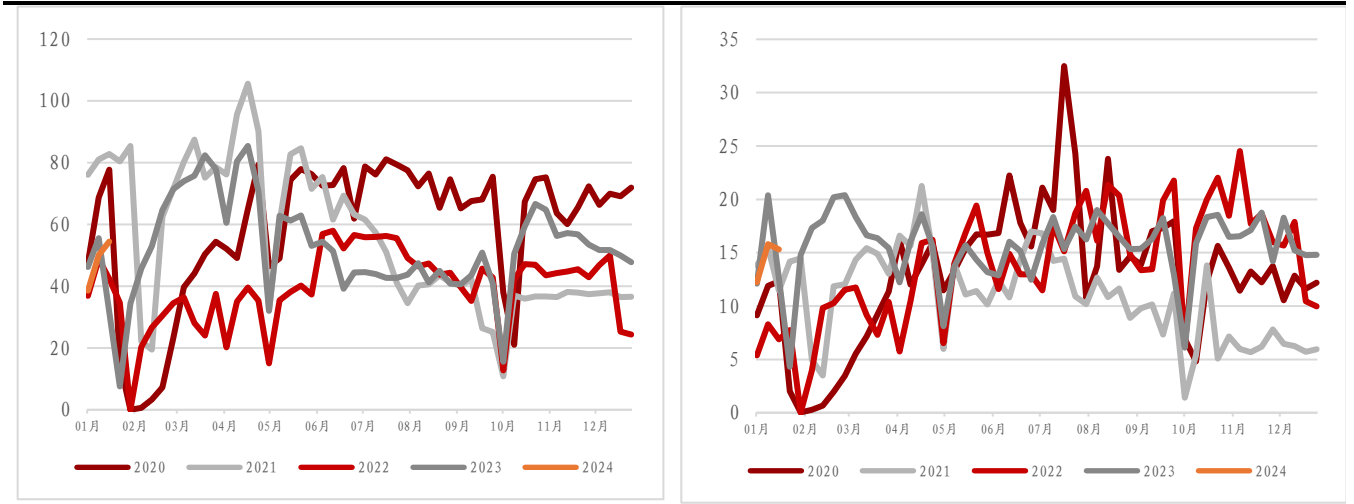
图表14: 一线城市二手房成交量对比(万平方米)



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略有下降

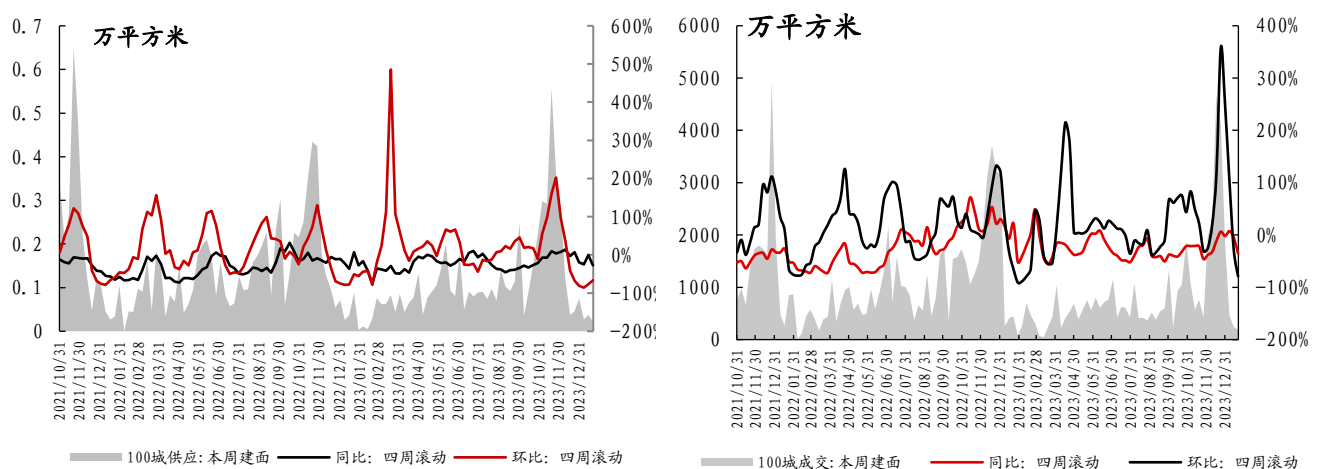
上周(1月15日-1月21日)百城住宅类土地供应建面积为217.1万平方米,四周滚动同比下跌27.3%,年初至今累计供应面积同比下跌42.66%,其中一线城市去年至今无累计供应,二线城市年初至今累计供应面积同比下跌18.22%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降56.24%。

百城住宅类土地成交建面为182.4万平方米,四周滚动同比下跌35.2%,年初至今累计同比下跌20.66%。其中一线城市本周无土地成交,二线城市完成66.1万平方米,三线城市完成116.4万平方米。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70.52%,三线城市同比下跌48.41%。

百城住宅类土地溢价率为4.18%,环比上升1.16pct,其中一线溢价率为0.00%,二线溢价率为6.12%,三线溢价率为1.85%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速

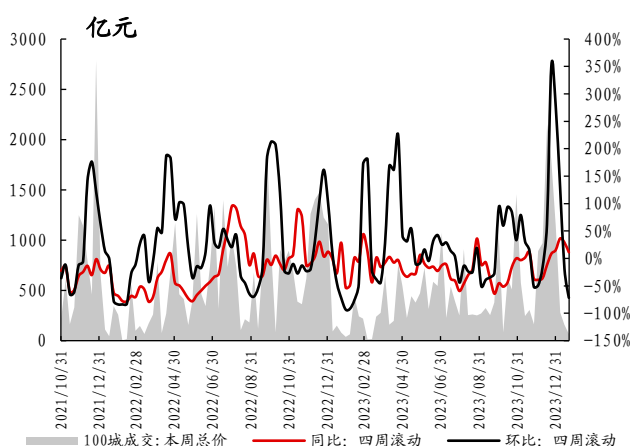
图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

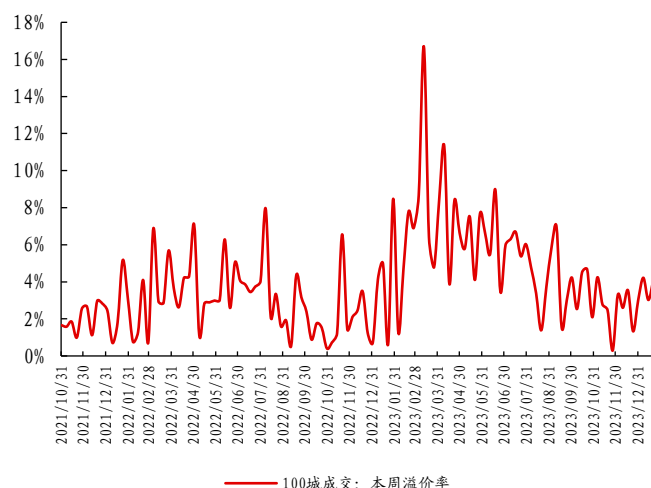
源: wind, 万联证券研究所

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

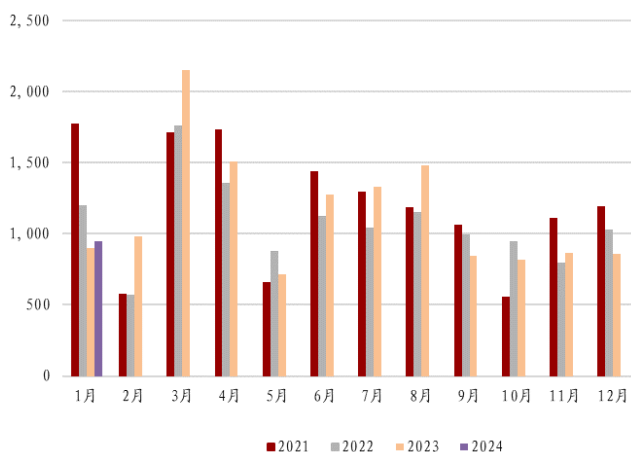


资料来源: wind, 万联证券研究所

4 行业融资情况跟踪

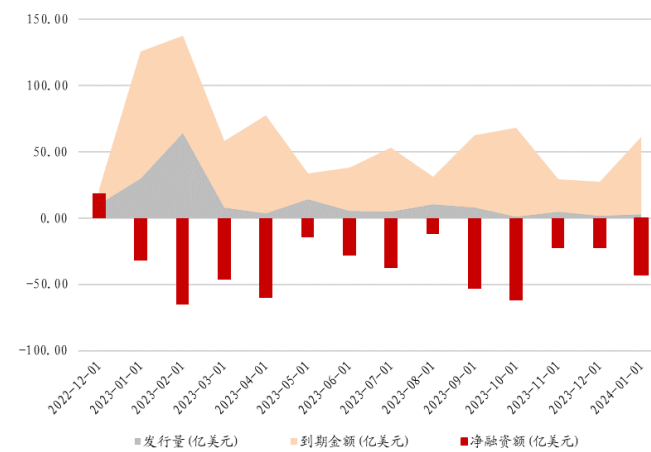
2024年1月(截止至1月21日)房地产行业境内债券发行金额为946.99亿元,年初至今发债规模为946.99亿元。2024年1月(截止至1月21日)境外债发行规模为15.75亿美元,净融资额为-42.45亿美元。

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21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21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
融资	金融街	1月15日,公司发布2024年度第一期中期票据发行情况公告。金融街控股股份有限公司于2024年1月11日发行了中期票据24金融街MTN001A和24金融街MTN001B。其中,品种一24金融街MTN001A,期限3+2年,起息日为2024年1月12日。计划发行总额与实际发行总额皆为5亿元,发行利率3.18%;品种二24金融街MTN001B,期限5+2年,起息日为2024年1月12日。计划发行总额和实际发行总额均为5亿元,发行利率3.45%。
	保利发展	1月18日,公司发布2024年度第一期短期融资券发行结果公告。2024年度第一期短期融资券24保利发展CP001,期限为270日,起息日为2024年01月15日。计划发行总额与实际发行总额皆为25亿元,发行利率2.49%。
	广汇物流	1月18日,公司发布关于预计2024年度融资总额的公告。公司及子公司拟于2024年度向银行和非银行等金融机构申请不超过400,000.00万元融资额度。
投资	信达地产	1月16日,公司发布关于公司对外投资暨关联交易公告。公司全资子公司广东信达地产有限公司与公司关联方中国信达资产管理股份有限公司及其下属公司信达资本管理有限公司共同参与认购芜湖信湖产业投资合伙企业(有限合伙)份额。合伙企业总认缴规模为97,500万元,其中广东信达地产认缴57,400万元,并对项目进行开发建设。
担保	滨江集团	1月17日,公司发布关于为控股子公司提供担保的公告。为满足经营需要,公司全资子公司杭州千岛湖滨江度假酒店有限公司拟向中国民生银行股份有限公司申请人民币4.1亿元的融资,为切实提高子公司融资效率,保障其良好经营,公司拟为千岛湖酒店公司本次融资提供连带责任保证担保,保证范围为千岛湖酒店公司本次未清偿债务的100%(最高本金限额为4.1亿元)。
	首开股份	1月18日,公司发布对外担保公告。首融公司为公司全资子公司福州首开福泰投资有限公司与宁德融熙置业有限公司共同出资设立的项目公司,注册资本150,000万元人民币,其中,福州福泰持股比例为58%;宁德融熙持股比例为42%。公司现持有宁德融熙67%股权,对首融公司的实质持股比例为86.14%。为保障项目的顺利实施,首融公司拟向中信银行股份有限公司福州分行申请不超过22亿元的房地产开发贷款,期限5年,由公司提供全额全程连带责任保证担保。
	金融街	1月18日,公司发布关于为全资子公司债务融资提供担保的公告。近日,公司为资产负债率超过70%的全资子公司廊坊市融方房地产开发有限公司债务融资提供担保,担保本金金额不超过6亿元。
	金地集团	1月19日,公司发布关于为北京项目公司融资提供担保的公告。公司联营公司之子公司北京坤鼎慧通科技发展有限公司持有北京坤鼎国际投资有限公司(下称“项目公司”)90%的股权,开发位于北京经济技术开发区路南区N3街区N3F1地块项目。为了满足项目发展需要,项目公司向兴业银行股份有限公司北京平谷支行申请60,000万元额度的贷款,贷款期限最长不超过15年。公司于2024年1月17日与兴业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60,000万元。担保期限为主债务履行期限届满之日起三年。
业绩	华侨城A	1月18日,公司发布2023年12月主要业务经营情况公告。2023年12月份公司实现合同销售面积37.3万平方米,合同销售金额68.2亿元;2023年1-12月公司累计实现合同销售面积227.3万平方米,同比减少15%;合同销售金额449.3亿元,同比减少19%。此外,2023年12月,公司无新增土地情况。
	保利发展	1月20日,公司发布2023年度业绩快报公告。公告显示,公司营业总收入347.81亿元,同比增长23.49%;营业利润10.91亿元,同比减少29.89%;利润总额246.71亿元,同比减少30.11%;归属于上市公司股东的净利润120.37亿元,同比下降34.42%;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润117.46亿元,同比减少34.66%。

		公告指出,报告期内,公司营业总收入同比增长主要源于房地产项目年内交付结转规模提升;公司相关利润指标同比下降,主要源于项目结转毛利率下降,以及公司结合当前市场情况拟对部分项目计提资产减值准备。
回购注销部分限制性股票	新大正	1月18日,公司发布关于回购注销部分限制性股票通知债权人的公告。公司审议通过了《关于终止实施2021年限制性股票激励计划、2022年限制性股票激励计划并回购注销相关限制性股票的议案》。根据相关规定,公司拟回购注销激励对象已获授但尚未解除限售的限制性股票1,481,900股。本次回购注销完成后,预计公司总股本将由227,759,683股变更为226,277,783股,注册资本也相应由227,759,683元变更为226,277,783元。

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