

# 经营性物业贷款条件放松，广州进一步优化限购政策

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(01.22-01.28)

2024年01月29日

## 投资要点:

上周行情回顾: 2024/1/22-2024/1/26, 申万一级行业房地产指数上涨 8.98%, 沪深 300 指数上涨 1.96%, 板块表现强于大市。2024 年以来, 房地产行业上涨 0.91%, 沪深 300 指数下跌 2.84%, 板块表现强于大市。

**重点政策要闻:** (1) 1月24日, 央行、金融监管总局发布《关于做好经营性物业贷款管理的通知》, 要充分发挥经营性物业贷款作用, 满足房地产行业合理融资需求, 有效防范化解风险, 以促进房地产市场平稳健康发展; (2) 1月24日, 国新办举行贯彻落实中央经济工作会议部署、金融服务实体经济高质量发展新闻发布会。中国人民银行行长潘功胜在会上表示, 将于2月5日下调存款准备金率 0.5 个百分点, 向市场提供长期流动性 1 万亿元。1月25日开始下调支农支小再贷款、再贴现利率 0.25 个百分点, 同时, 中国人民银行将继续推动社会综合融资成本的稳中有降; (3) 1月25日, 国务院新闻办公室举行金融服务经济社会高质量发展新闻发布会。会中, 国家金融监督管理总局副局长肖远企指出金融监管总局将指导金融机构用好用足现有的金融支持政策, 继续做好房地产金融服务, 保持房地产信贷整体稳定, 满足合理融资需求, 为维护房地产市场平稳健康发展贡献和发挥金融力量; (4) 1月26日, 住房城乡建设部召开城市房地产融资协调机制部署会, 强调加快推动城市房地产融资协调机制落地见效, 支持房地产项目开发建设, 一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求; (5) 1月24日, 重庆市政府对房产税政策进行了调整, 宣布将个人住房的免税面积从原来的 100 平方米提高至 180 平方米。这一调整适用于新购的独栋商品住宅和高档住房; (6) 1月27日, 广州市人民政府办公厅发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》。《通知》主要涉及加大住房保障力度、精准支持房地产项目合理融资需求、优化调整限购政策等。

**行业基本面情况:** 1月22日-1月28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下跌, 同比均上涨。30大中城市商品房当周成交 168.10 万平方米, 环比下跌 12.09%, 同比上涨 391.34%, 其中, 一线城市成交 51.40 万平方米, 二线城市成交 86.76 万平方米, 三线城市成交 29.94 万平方米; 年初至今商品房累计销售面积下跌 6.83%, 其中一线下跌 3.95%, 二线下跌 6.93%, 三线下跌 10.38%; 14 大中城市二手房环比成交量同比大幅上涨, 当周成交 99.84 万平方米, 同比上涨 33.3%; 百城住宅类土地供应建面积为 2.7 万平方米, 年初至今累计供应面积同比下降 36.23%; 百城住宅类土地成交建面为 130.3 万平方米, 年初至今累计同比下跌 1.2%。百城住宅类土地溢价率为

## 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

融资端再迎利好政策

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

建立房地产融资协调机制, 支持房企融资

分析师: 潘云娇

执业证书编号: S0270522020001

电话: 02032255210

邮箱: panyj@wlzq.com.cn

4.06%，环比上升 1.03pct，其中一线溢价率为 0.00%，二线溢价率为 16.66%，三线溢价率为 1.66%。

**重点公司动态：**滨江集团发布新增项目公告，福瑞达、格力地产、电子城发布业绩预告等。

**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。

## 正文目录

<b>1 市场回顾</b> .....	<b>4</b>
1.1 上周板块上涨 8.98%，强于大市.....	4
1.2 上周地产行业各细分板块全线上涨.....	4
<b>2 行业重点新闻及政策概览</b> .....	<b>6</b>
<b>3 销售与土地市场情况</b> .....	<b>8</b>
3.1 一二三线城市商品房销售环比均下跌，同比均上涨.....	8
3.2 上周整体二手房成交量同比大幅上涨.....	9
3.3 上周整体住宅类土地供应规模有所下降.....	10
<b>4 行业融资情况跟踪</b> .....	<b>11</b>
<b>5 重点公司公告跟踪</b> .....	<b>12</b>
<b>6 风险提示</b> .....	<b>14</b>

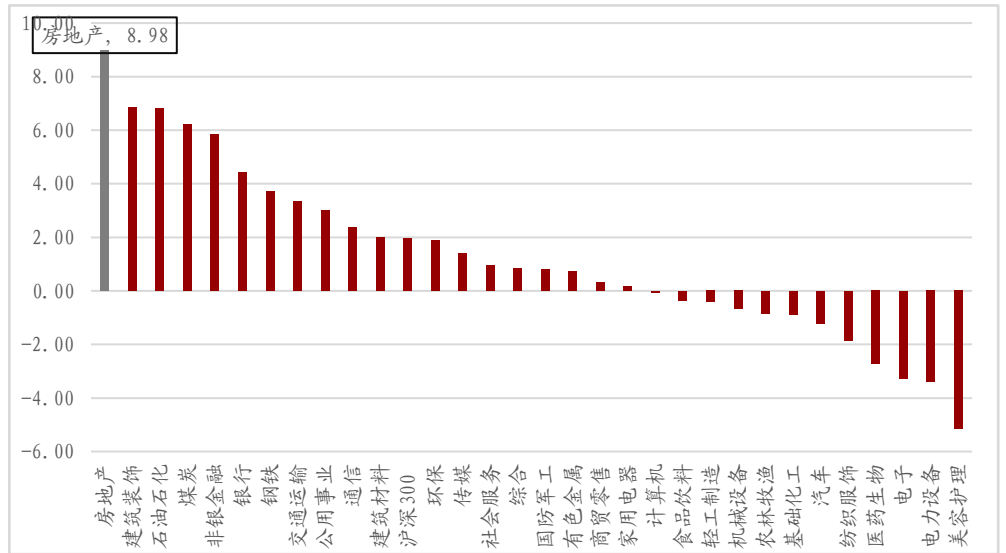
图表 1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现情况.....	4
图表 3: 上周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	6
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	6
图表 8: 行业重点新闻及政策概览.....	6
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
图表 10: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米).....	9
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).....	10
图表 16: 三线城市二手房成交量对比 (万平方米).....	10
图表 17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速.....	11
图表 18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速.....	11
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.....	12

## 1 市场回顾

### 1.1 上周板块上涨 8.98%，强于大市

2024/1/22-2024/1/26, 申万一级行业房地产指数上涨8.98%, 沪深300指数上涨1.96%, 板块表现强于大市。

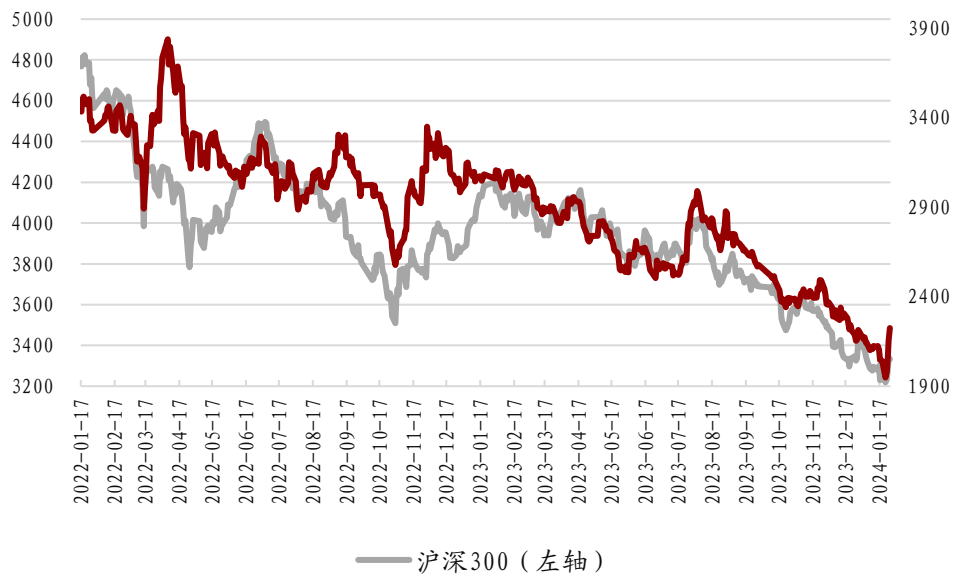
图表1: 上周申万一级行业市场表现情况 (%)



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

2024年以来, 房地产行业上涨0.91%, 沪深300指数下跌2.84%, 板块表现强于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现情况



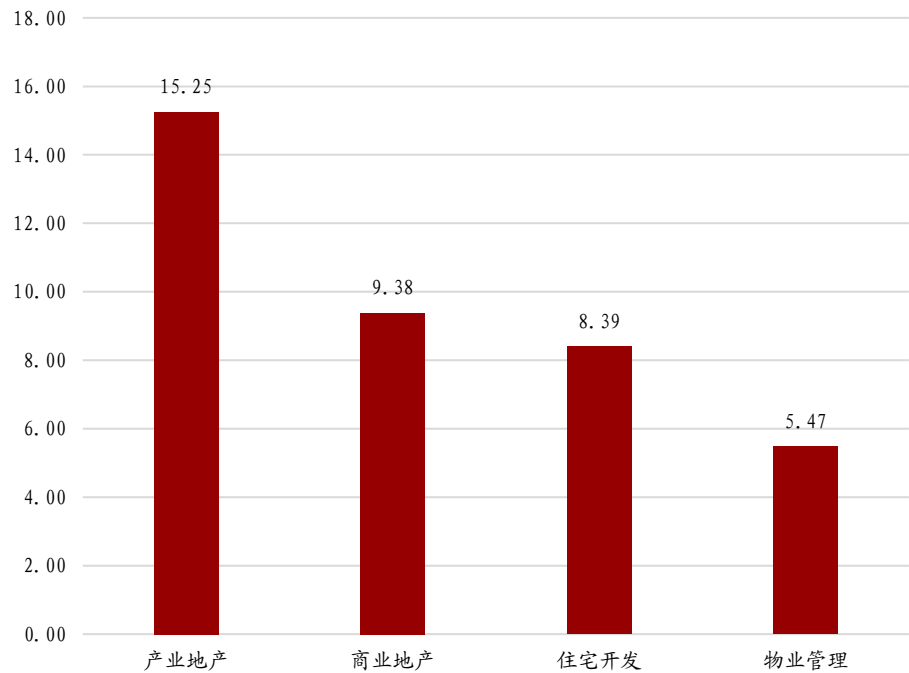
资料来源: wind, 万联证券研究所

### 1.2 上周地产行业各细分板块全线上涨

2024/1/22-2024/1/26, A股地产各细分板块全线上涨。产业地产板块当周上涨15.25%, 商业地产板块上涨9.38%, 住宅开发板块上涨8.39%, 物业管理板块上涨5.47%。个股方面, A股涨幅排名前3的房地产个股为: 中华企业、浦东金桥、外高桥, 其中, 中华企业周度涨幅40.80%、浦东金桥周度涨幅39.11%、外高桥周度涨幅34.26%。跌幅排名前3位的房地产个股为: 亚太实业、福瑞达、广汇物流。

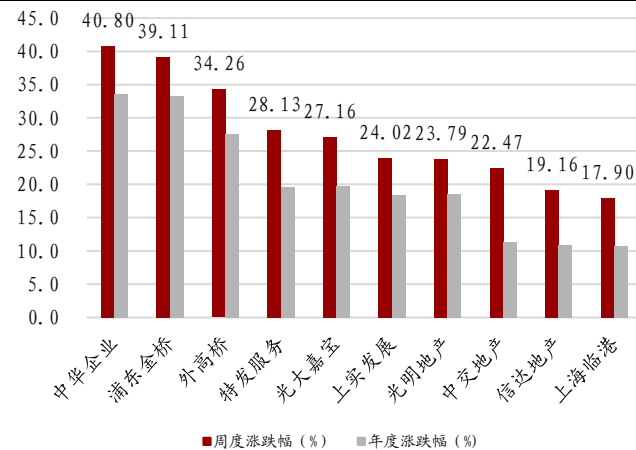
2024/1/22-2024/1/26, 港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为: 富力地产、绿景中国地产、远洋集团。跌幅排名前3位的房地产个股为: 国瑞健康、COSMOPOL INT'L、德信中国。

图表3: 上周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



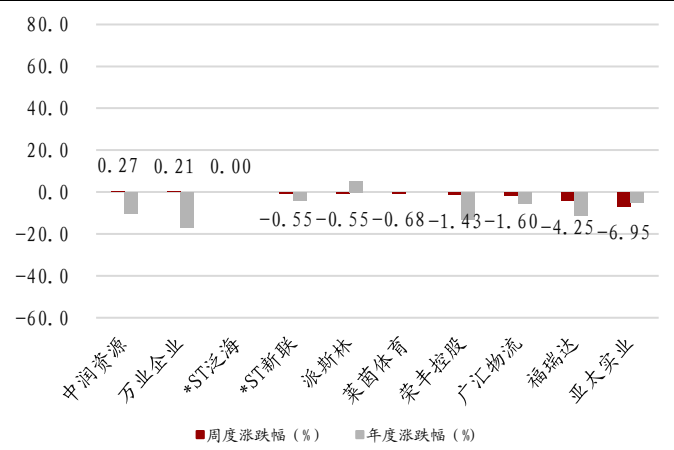
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



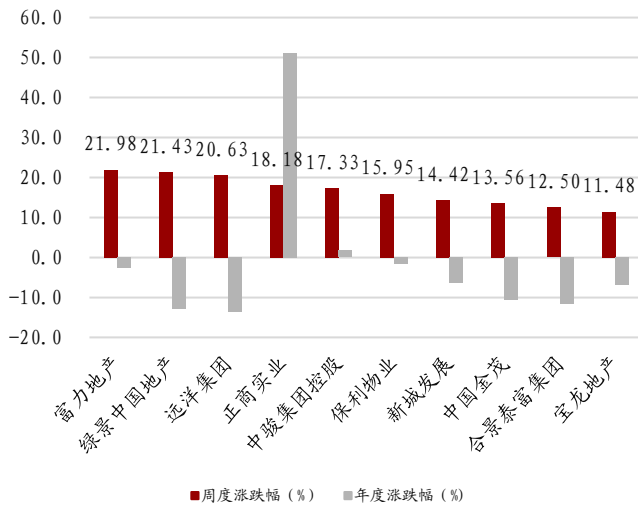
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股

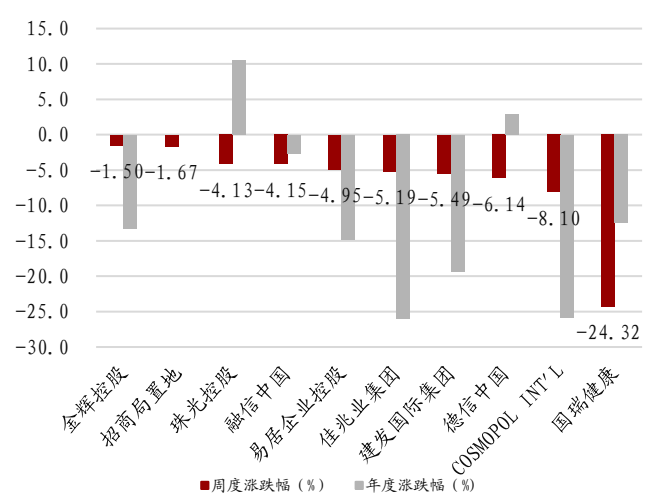


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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23日,上海市第十六届人大二次会议在世博中心开幕,上海市市长龚正作《政府工作报告》。会议上龚正强调,上海将坚持“房住不炒”的定位,以支持刚性和改善性住房需求。并表示,这一举措旨在保持房地产市场的平稳健康发展。上海将继续执行严格的房地产市场调控政策,遏制投机炒房行为,同时优先满足居民基本住房需求。龚正指出,刚性和改善性住房需求是市场的重要组成部分,政府将采取措施加以支持,以促进市场稳定和可持续发展。并强调加强市场监管、提高住房供应质量等方面的工作,以确保政策的有效实施。对于2024年,报告表示要建设筹措7万套(间)保障性租赁住房,筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位3万张以上,建设筹措保障性住房1万套以上。完成既有多层住宅加装电梯3000台。要大力推动“两旧一村”改造,完成12万平方米中心城区零星二级旧里以下房屋改造,31万平方米小梁薄板房屋等不成套旧住房改造,启动10个城中村改造项目。加快推进外滩“第二立面”等城市更新项目。(中房网)
	1月24日,重庆市政府对房产税政策进行了调整,宣布将个人住房的免税面积从原来的100平方米提高至180平方米。这一调整适用于新购的独栋商品住宅和高档住房。此次调整涉及《重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法》和《重庆市个人住房房产税征收管理实施细则》两份文件。具体修改内容是将暂行办法中的第六条第二款进行了相应的调整。(观点网)
	1月25日,重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》。《通知》共8条,包括,实施购房补贴。2024年1月1日至2024年3月31日,凡在重庆市中心城区新购商品房(含车库)或存量住房(均以网签备案时间为准)并完成契税缴纳的,由中心城区各级政府(管委会)给予购房补贴(具体补贴标准和方式已发布);支持买新卖旧改善购房。开展“换新购”服务,组织房地产企业提供商品住房“放心买”、中介机构提供二手住房“优先卖”交易服务,支持“以小换大”“以旧换新”。大力推行二手房“带押交易过户”,促进一二手房联动交易良性循环。2022年10月1日至2025年12月31日期间,对出售自有住房并在现住房出售前在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税按国家相关规定予以退税优惠;优化多子女家庭住房套数认定标准。对符合国家生育政策的多子女家庭(二孩及以上)在重庆市中心城区新购的第二套住房享受首套房商业贷款政策;进一步加大住房公积金支持力度。持续扩大住房公积金制度受益群体,支持

	<p>更多灵活就业人员使用住房公积金购房。进一步放宽租房提取条件，支持在重庆市中心城区无房的缴存人家庭提取住房公积金直接支付房屋租金；<b>促进非住宅销售利用</b>；<b>进一步加大金融支持力度</b>；<b>支持提升商品住宅品质和优化地块容积率计算标准</b>。（重庆市人民政府官网）</p> <p>1月26日，长沙市住房公积金管理委员会发布了《关于明确2024年个贷倍数的通知》。2023年底长沙市住房公积金个贷率为86.84%，介于85%和90%之间。自2024年2月1日起，<b>长沙市缴存职工的住房公积金可贷额度将按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的14倍进行计算</b>。（长沙住房公积金管理重心官网）</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，<b>广东正推动金融与房地产良性循环，保持融资平稳有序</b>。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，<b>均保持同比正增长，且增速高于全国</b>。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27日，广州市人民政府办公厅发布《关于进一步优化我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》。《通知》提出<b>优化调整限购政策</b>：<b>在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房，不纳入限购范围</b>；在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数；对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理；商服类物业不再限定转让对象。《通知》指出要继续加大住房保障力度。进一步完善公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房供应结构和政策体系，加大供应力度，不断满足各类保障人群住房需求。2024年计划筹建配售型保障性住房1万套、保障性租赁住房10万套，发放住房租赁补贴1.8万户。此外，《通知》还指出要精准支持房地产项目合理融资需求、加强房地产市场监管。（广州市人民政府办公厅官网）</p>
<p>宏观新闻 /政策</p>	<p>1月22日，住房和城乡建设部和金融监管总局联合印发通知，要求各地建立城市房地产融资协调机制，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。（观点网）</p> <p>1月23日，据报道，<b>中国内地的城中村改造和保障房建设城市范围有所扩大，旨在提振地产投资</b>。此前，只有城区常住人口超过300万的城市才能进行城中村改造和保障房建设，现在范围扩大至<b>省会城市或城区常住人口超过200万的城市，以及常住人口超过100万的省会城市或城区</b>。根据相关指标推算，纳入城中村改造和保障房建设的城市数量将分别从35个扩大至52个和106个。报道指出，这些城市申报的相关项目需要满足资金收支平衡或项目收益与融资平衡等条件。政策重点是包括保障性住房、城中村改造在内的“三大工程”建设，监管部门已推出多项支持措施，如中央预算内投资、专项债、抵押补充贷款PSL等。（观点网）</p> <p>1月24日晚，中国人民银行办公厅、金融监管总局办公厅联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》。《通知》细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求，明确2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，除发放经营性物业贷款用于与物业本身相关的经营性资金需求、置换建设购置物业形成的贷款和股东借款等外，还可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。下一步，中国人民银行、金融监管总局将指导商业银行抓紧落实《通知》要求，<b>依法依规开展经营性物业贷款业务，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展</b>。（观点网）</p> <p>1月24日下午，<b>国新办举行贯彻落实中央经济工作会议部署、金融服务实体经济高质量发展新闻发布会</b>。中国人民银行行长潘功胜在会上表示，<b>将于2月5日下调存款准备金率0.5个百</b></p>

分点，向市场提供长期流动性1万亿元。1月25日开始下调支农支小再贷款、再贴现利率0.25个百分点，同时，中国人民银行将继续推动社会综合融资成本的稳中有降。潘功胜行长从四个方面进行了具体阐述：一是总量上保持合理增长。继续运用存款准备金率、再贷款再贴现、中期借贷便利、公开市场操作等流动性投放工具，为社会融资总量及货币信贷合理增长提供有力支撑；二是价格上，主要是利率和汇率，兼顾内外均衡。在利率方面，货币政策操作坚持以我为主。当前物价水平和价格预期目标相比仍有距离。在汇率方面，保持人民币汇率弹性，发挥汇率调节宏观经济和国际收支自动稳定器功能；三是结构上注重提升效能。要更加注重处理好总量与结构、存量与增量的关系，着力做好“五篇大文章”；四是政策协调上形成合力。（中国房地产报）

1月25日，国务院新闻办公室举行**金融服务经济社会高质量发展新闻发布会**。会中，国家金融监督管理总局副局长肖远企指出**金融监管总局将指导金融机构用好用足现有的金融支持政策，继续做好房地产金融服务，保持房地产信贷整体稳定，满足合理融资需求，为维护房地产市场平稳健康发展贡献和发挥金融力量**。近期，金融监管总局还将重点开展以下几项主要工作：一是加快推进城市房地产融资协调机制落地见效。在城市政府牵头协调机制下，按照公正公平的原则，向本行政区域内金融机构推送可以给予融资支持的房地产项目名单；二是指导金融机构落实好经营性物业贷款管理要求，允许银行发放经营性物业贷款，对经营规范、发展前景良好的房地产开发企业，全国性银行在风险可控、商业可持续基础上，对这些房企发放的经营性物业贷款，在今年年底之前可以用于偿还房企的存量贷款和他们发行的公开市场债券；三是要继续做好个人住房贷款金融服务。支持各地城市政府和住建部门，因城施策进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策，指导督促银行更好服务广大人民群众刚性和改善性住房的融资需求；四是指导和要求银行等金融机构大力支持“平急两用”重大基础设施、城中村改造等“三大工程”建设，并且要求尽快形成实物工作量。（中华人民共和国中央人民政府官网）

1月26日上午，住房和城乡建设部召开**城市房地产融资协调机制部署会**，部党组书记、部长倪虹出席会议并强调，**深入贯彻落实中央经济工作会议精神，加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展**。会议指出，建立城市房地产融资协调机制，是贯彻落实党中央、国务院决策部署，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求、促进金融与房地产良性循环的重大举措。地级及以上城市人民政府要切实发挥牵头协调作用，把这一重要机制迅速建立和运转起来，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，强化统筹谋划，细化政策措施，搭建政银企沟通平台，推动房地产企业和金融机构精准对接，协调解决好房地产融资中存在的困难和问题。会议强调，项目有序开发建设，是房地产市场平稳健康运行的基础，事关人民群众切身利益。针对当前部分房地产项目融资难题，**各地要以项目为对象，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求**。会议还要求，适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，加快构建房地产发展新模式，长短结合、标本兼治，促进房地产市场平稳健康发展。要坚持因城施策、精准施策、一城一策，用好政策工具箱，**充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可以因地制宜调整房地产政策**。（中华人民共和国住房和城乡建设部官网）

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

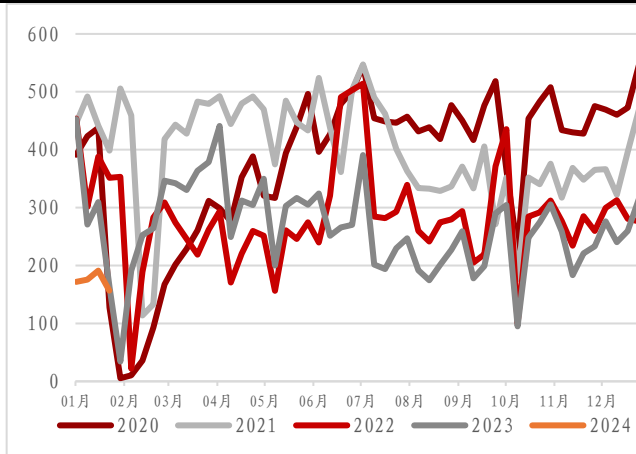
#### 3.1 一二三线城市商品房销售环比均下跌，同比均上涨

1月22日-1月28日，30大中城市商品房当周成交168.10万平方米，环比下跌12.09%，同比上涨391.34%，其中，一线城市成交51.40万平方米，二线城市成交86.76万平方米，三线城市成交29.94万平方米。30大中城市年初至今商品房累计销售面积下跌6.83%，



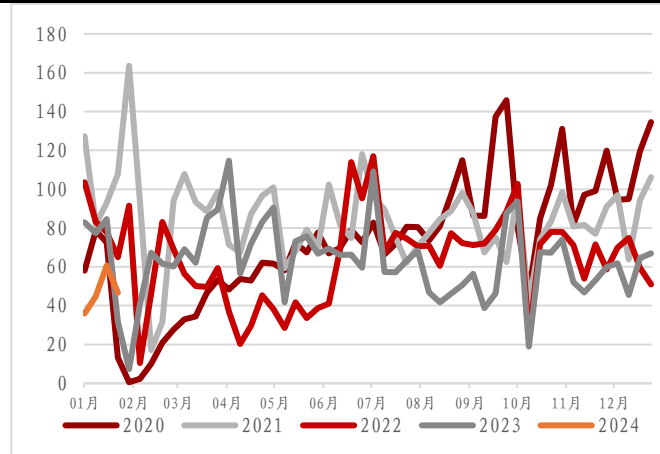
其中一线下跌3.95%，二线下跌6.93%，三线下跌10.38%。

图表9: 30大中城市商品房成交量对比 (万平方米)



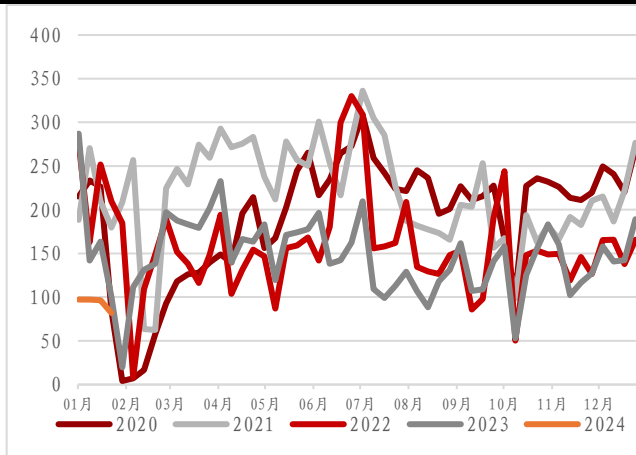
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表10: 一线城市商品房成交量对比 (万平方米)



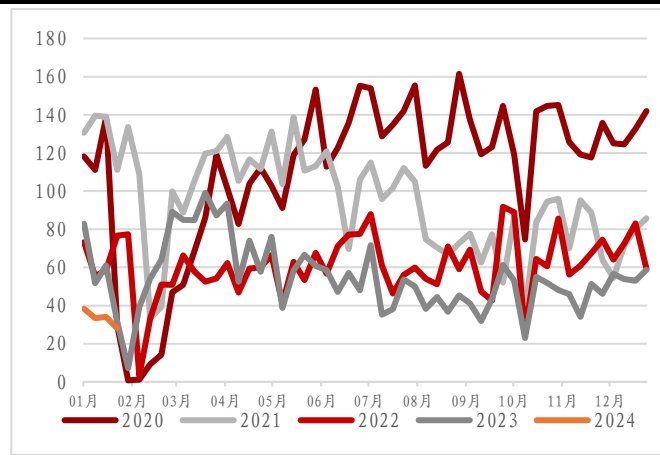
资料来源: wind, 万联证券研究所

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)



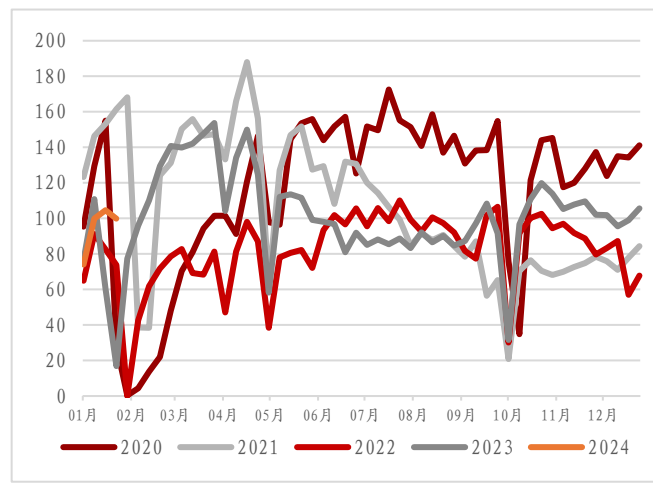
资料来源: wind, 万联证券研究所

### 3.2 上周整体二手房成交量同比大幅上涨

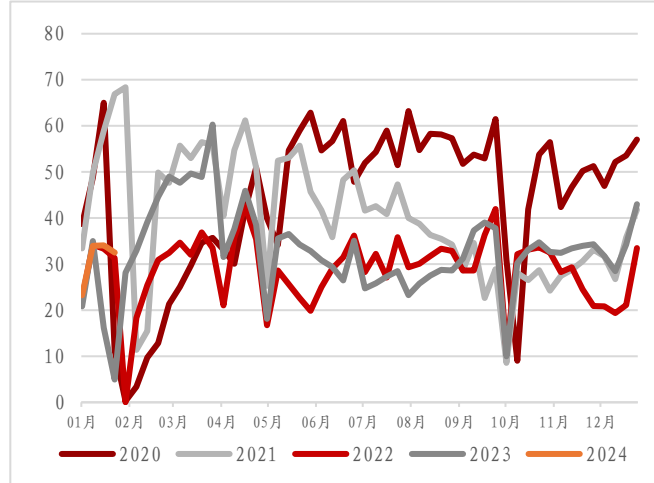
1月22日-1月28日,14大中城市整体二手房当周成交99.84万平方米,同比上涨493.36%。其中,一线城市成交32.47万平方米,二线城市成交54.67万平方米,三线城市成交12.70万平方米。14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比上涨42.97%,其中一线上涨60.90%,二线上涨42.98%,三线下跌14.98%。

图表13: 14大中城市二手房成交量对比 (万平方米)

图表14: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



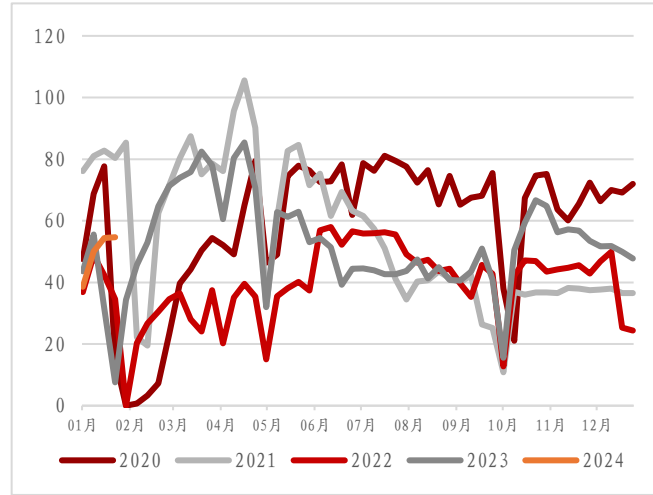
资料来源: wind, 万联证券研究所



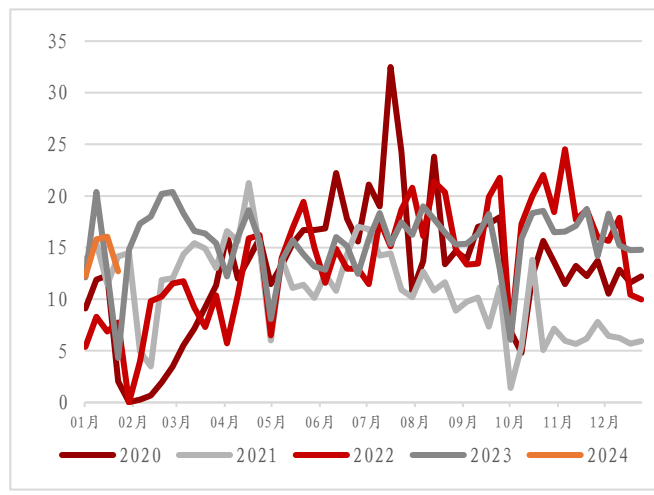
资料来源: wind, 万联证券研究所

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

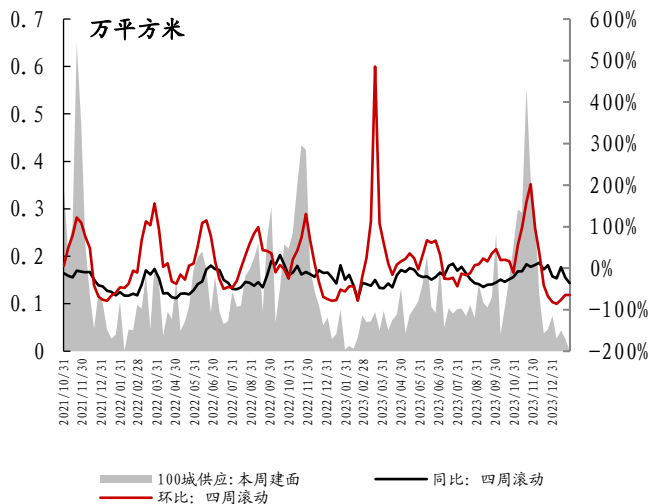
### 3.3 上周整体住宅类土地供应规模有所下降

上周(1月22日-1月28日)百城住宅类土地供应建筑面积为2.7万平方米,四周滚动同比下跌36.2%,年初至今累计供应面积同比下跌36.23%,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20.04%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降46.83%。

百城住宅类土地成交建面为130.3万平方米,四周滚动同比下跌1.2%,年初至今累计同比下跌1.2%。其中一线城市本周无土地成交,二线城市完成26.5万平米,三线城市完成103.8万平方米。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94.88%,三线城市同比下跌31.31%。

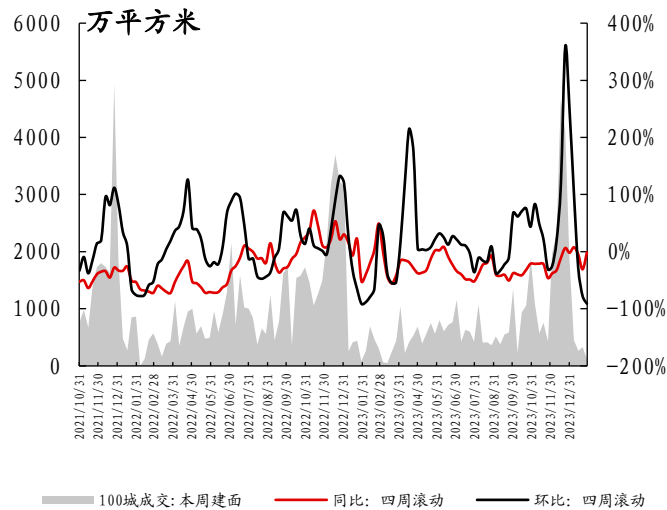
百城住宅类土地溢价率为4.06%,环比上升1.03pct,其中一线溢价率为0.00%,二线溢价率为16.66%,三线溢价率为0.00%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



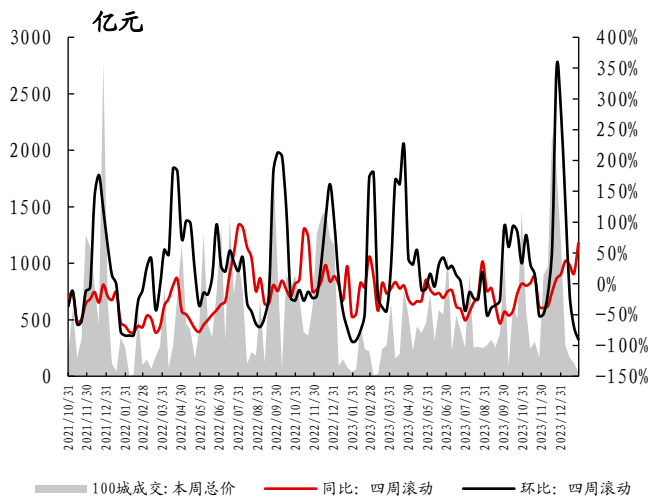
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



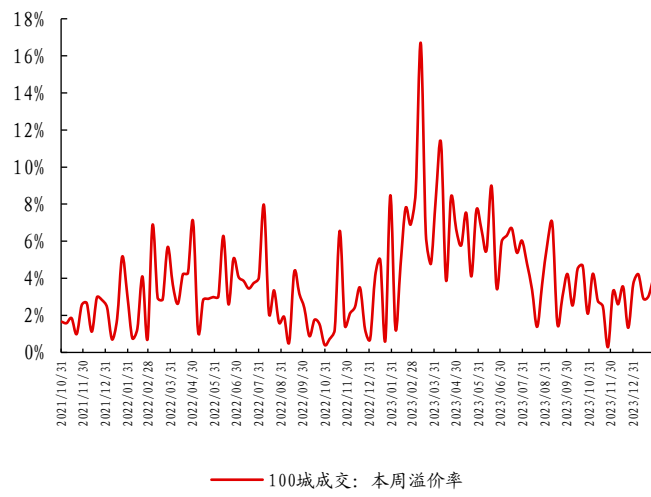
资料来源: wind, 万联证券研究所

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



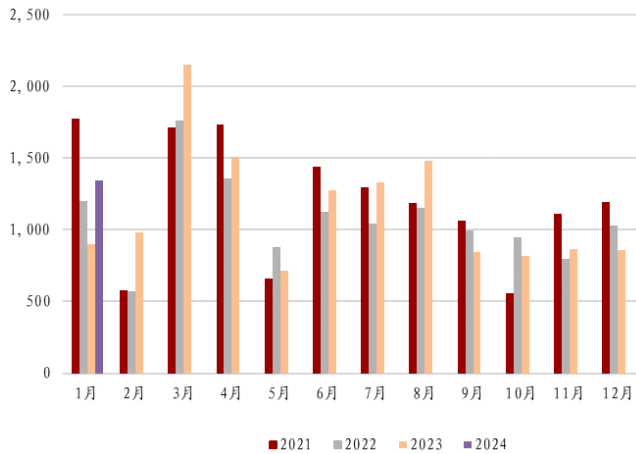
资料来源: wind, 万联证券研究所

#### 4 行业融资情况跟踪

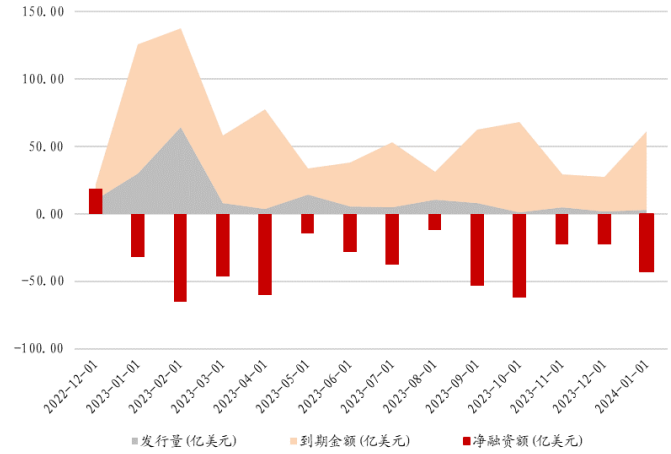
2024年1月(截止至1月28日)房地产行业境内债券发行金额为1,341.22亿元,年初至今发债规模为1,341.22亿元。2024年1月(截止至1月28日)境外债发行规模为15.75亿美元,净融资额为-42.45亿美元。

图表21: 境内债券发行金额(亿元)

图表22: 境外债发行情况



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所, 截至1月28日



资料来源: wind, 万联证券研究所, 截至1月28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	南京高科	1月23日, 公司发布2024年度第一期超短期融资券发行结果公告。公司于2024年1月18日在全国银行间市场发行了2024年度第一期超短期融资券24南京高科SCP001, 期限为179日, 起息日为2024年1月22日。计划发行总额与实际发行总额皆为7.5亿元, 发行利率2.73%。
	华侨城A	1月24日, 公司发布关于非公开发行公司债券的公告。华侨城A本次非公开发行的公司债券规模不超过人民币100亿元, 具体发行规模将根据公司资金需求和发行时市场情况确定。债券期限不超过10年, 可以为单一期限品种, 也可以为多种期限的混合品种。本次债券为固定利率债券, 采用单利按年计息, 不计复利, 债券利率及还本付息方式将根据国家有关规定和发行时的市场情况确定。
	保利发展	1月26日, 公司发布2024年度第一期中期票据发行结果公告。公司于近日发行了中期票据24保利发展MTN001A和2424保利发展MTN001B。其中, 品种一24保利发展MTN001A, 期限3年, 起息日为2024年1月24日。计划发行总额与实际发行总额皆为20亿元, 发行利率3.0%; 品种二24保利发展MTN001B, 期限5年, 起息日为2024年1月24日。计划发行总额和实际发行总额均为5亿元, 发行利率3.2%。
增持计划	保利发展	1月23日, 公司发布关于实际控制人增持计划进展的公告。截至2024年1月22日, 公司实际控制人中国保利集团有限公司根据增持计划已累计增持公司A股股份21,400,044股, 占公司总股本的0.18%, 累计增持金额为人民币20,062.92万元, 已达到增持计划金额下限的80.25%。
	新大正	1月23日, 公司发布关于部分董事、高管增持公司股份计划的进展公告。截至2024年1月19日, 根据部分董事、高管人员的5位增持主体出示的交易记录证明资料, 其已通过深圳证券交易所集中竞价方式合计增持公司股份709,900股, 占公司总股本的0.31%, 增持金额共计人民币870.35万元(不含手续费)。
高管变动	电子城	1月24日, 公司发布关于董事长辞职的公告。公司收到董事长潘金峰先生递交的书面辞职报告, 潘金峰先生因工作安排原因, 申请辞去公司第十二届董事会董事长、董事及董事会战略委员会委员、提名委员会委员职务。潘金峰先生辞职后将不再担任公司任何职务。截至本公告披露日, 潘金峰先生未持有公司股份。

借款	中交地产	1月24日,公司发布关于向关联方申请借款额度的公告。为保证公司资金需求,提高决策效率,经与公司控股股东中交房地产集团有限公司协商,公司(包括下属控股子公司)拟向地产集团(包括下属控股子公司)新增借款额度(签订借款合同金额)不超过100亿元,借款年利率不超过7.5%,单笔借款期限自到账之日起不超过60个月,额度使用有效期为股东大会审议通过本项议案之日起至2024年12月31日。
解除质押	我爱我家	1月24日,公司发布关于公司控股股东及实际控制人部分股份解除质押的公告。公司控股股东西藏太和先机投资管理有限公司及其一致行动人、公司实际控制人谢勇先生于2024年1月23日将其分别于2023年1月16日和2021年2月8日质押给东北证券股份有限公司的相关股份办理了解除质押手续,本次解除质押股份数量为3900万股,占公司总股本比例的1.66%。
	新城控股	1月25日,公司发布关于公司控股股东部分股份解质的公告。公司控股股东富域发展集团有限公司持有本公司股份为1,378,000,000股,占公司总股本的61.09%。本次质押解除后,富域发展持有的本公司股份累计质押数量为411,296,000股,占其持股数量的比例为29.85%。
业绩/销售情况	福瑞达	1月24日,公司发布公司2023年年度业绩预告。公司预计2023年度实现归属于上市公司股东的净利润为26,000万元到29,000万元,与上年同期相比,将增加21,454万元到24,454万元,同比增加472%到538%。公司预计2023年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为11,600万元到14,600万元,与上年同期相比,将增加5750万元到8750万元,同比增加98%到150%。
	城投控股	1月26日,上海城投控股股份有限公司披露了2023年第四季度主要房产项目销售简报。项目共计新增签约金额535,316万元,包括,上海金山水尚华庭项目,住宅报告期签约面积3040平方米,签约金额9281万元,车位报告期签约面积4873平方米,报告期签约金额1422万元;上海金山水尚华庭项目,住宅报告期签约面积668平方米,报告期签约金额5582万元;上海徐汇汇樾庭项目,住宅报告期签约面积47,964平方米,报告期签约金额约48.90亿元;上海黄浦馥公馆项目,住宅报告期签约面积2191平方米,报告期签约金额约3.00亿元。
	格力地产	1月27日,公司发布2023年年度业绩预告。公司预计2023年年度实现归属于母公司所有者的净利润为-65,915.00万元到-84,916.00万元,与上年同期相比,预计将减少亏损120,816.77万元到139,817.77万元,同比减亏58.73%到67.96%。公司预计2023年年度实现归属于母公司所有者的扣除非经常性损益的净利润为-62,995.00万元到-81,153.00万元,与上年同期相比,预计将减少亏损68,225.36万元到86,383.36万元,同比减亏45.67%到57.83%。
	电子城	1月27日,公司发布2023年度业绩预亏公告。公司预计2023年度实现归属于上市公司股东的净利润为-19,000万元至-12,000万元,2023年度实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-26,000万元至-19,000万元。
回购股份	华侨城A	1月24日,公司发布关于注销回购股份并减少注册资本的公告。公司董事会拟将存放于回购专用证券账户的全部股份164,035,862股予以注销并相应减少注册资本。注销完成后公司总股本由8,201,793,915股变更为8,037,758,053股,注册资本也相应由人民币8,201,793,915元变更为人民币8,037,758,053元。
新增项目	滨江集团	1月27日,公司发布关于新增项目的公告。公司新增了两个项目。第一个项目的地块编号为杭政储出[2023]200号,规划用途为住宅,建设用地面积为42,395平方米,土地总价为29.03亿元,公司权益比例为100%。第二个项目的地块编号为杭政储出[2023]198号,同样规划为住宅用途,建设用地面积11,184平方米,土地总价为7.19亿元,公司权益比例100%。

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