

# 销售端仍下滑，城市融资协调机制进一步推进

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(02.26-03.03)

2024年03月04日

## 投资要点:

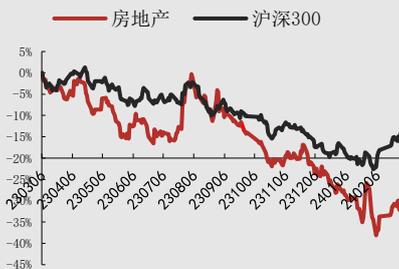
上周行情回顾: 2024/2/26-2024/3/1, 申万一级行业房地产指数微幅下跌0.72%, 沪深300指数上涨1.38%, 板块表现弱于大市。2024年以来, 截至3月1日, 房地产行业下跌6.44%, 沪深300指数上涨3.11%, 板块表现弱于大市。

**重点政策要闻:** (1) 住房和城乡建设部27日对外发布通知, 要求各地科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。通知指出, 住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”要素联动机制的重要抓手。

(2) 2月29日, 住房和城乡建设部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议, 要求乘势而上, 扩大融资协调机制成效, 并按照协调机制“应建尽建”原则, 3月15日前, 地级及以上城市要建立融资协调机制。截至2月28日, 全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制, 共提出房地产项目约6000个, 商业银行快速进行项目筛选, 审批通过贷款超2000亿元; (3) 中共中央政治局2月29日召开会议, 会议指出, 今年工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破。积极的财政政策要适度加力、提质增效, 稳健的货币政策要灵活适度、精准有效, 增强宏观政策取向一致性, 营造稳定透明可预期的政策环境。要大力推进现代化产业体系建设, 加快发展新质生产力; (4) 2024年1-2月, TOP100房企销售总额为4762.4亿元, 同比下降51.6%。其中TOP100房企2月单月销售额环比下降29.3%, 同比下降64.7%, 主要为2023年前两月房市出现了部分反弹, 销售额基数较大; (5) 城市方面, 长春调整住房公积金政策、北京市住建委发布《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法(征求意见稿)》并公开征求意见、辽宁省沈阳市房产局发布《关于公布“卖旧买新”活动实施细则的通知》。

**行业基本面情况:** 2月26日-3月3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上涨, 同比延续下跌。2月26日-3月3日, 30大中城市商品房当周成交146.36万平方米, 环比上涨51.07%, 同比下跌57.19%, 其中, 一线城市成交33.72万平方米, 二线城市成交84.98万平方米, 三线城市成交27.66万平方米; 整体二手房成交量同比下跌, 2月26日-3月3日, 14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比下滑17.99%; 2月26日-3月3日百城住宅类土地供应建筑面积为359.5万平方米, 年初至今累计供应面积同比下跌52.46%; 百城住宅类土地成交建面为198.5万平方米, 年初至今累计同比下跌19.09%。百城住宅类土地溢价率为3.77%, 环比下降1.80pct, 其中一线溢价率为0.00%, 二线溢价率为9.49%, 三线溢价率为0.24%。

## 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

5年期以上LPR大幅下调

持仓比重持续下降, 关注政策变化情况

经营性物业贷款条件放松, 广州进一步优化限购政策

分析师: 潘云娇

执业证书编号: S0270522020001

电话: 02032255210

邮箱: panyj@wlzq.com.cn

研究助理: 李雨若

电话: 13268355408

邮箱: liyr@wlzq.com.cn

**重点公司动态:** 万科 A 发布开展仓储物流基础设施公募 REITs 申报发行工作公告, 万业企业、城建发展等公司发布公司回购股份进展公告。

**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 上周板块下跌 0.72%，弱于大市.....	4
1.2 地产行业各细分板块涨跌参半.....	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>7</b>
3.1 一二三线城市商品房销售环比上涨，同比延续下跌.....	7
3.2 整体二手房成交量同比下跌.....	8
3.3 整体住宅类土地市场规模仍有所收缩.....	9
<b>4 行业融资情况跟踪</b> .....	<b>10</b>
<b>5 重点公司公告跟踪</b> .....	<b>10</b>
<b>6 风险提示</b> .....	<b>13</b>

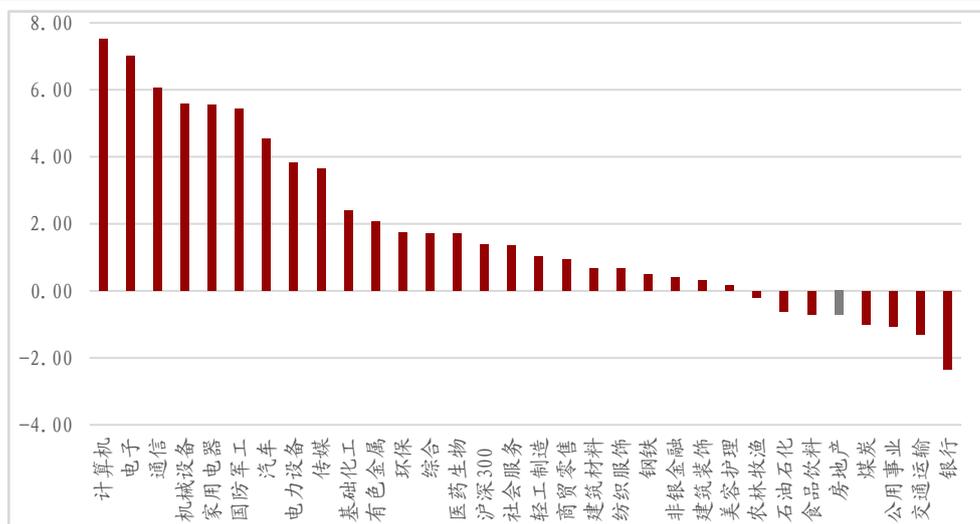
图表 1: 2/26-3/1 当周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现情况.....	4
图表 3: 2/26-3/1 当周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 8: 行业重点新闻及政策概览.....	6
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	7
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).....	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).....	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 0.72%，弱于大市

2024/2/26-2024/3/1，申万一级行业房地产指数微幅下跌0.72%，沪深300指数上涨1.38%，板块表现弱于大市。

图表1: 2/26-3/1当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, 截至3月1日, 房地产行业下跌6.44%, 沪深300指数上涨3.11%, 板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现情况



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

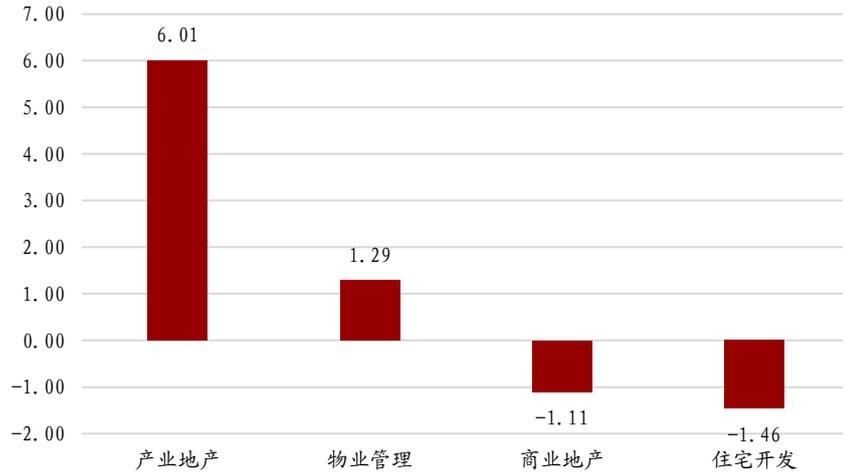
### 1.2 地产行业各细分板块涨跌参半

2024/2/26-2024/3/1, A股地产各细分板块涨跌参半。其中, 产业地产板块当周上涨

6.01%，物业管理板块上涨1.29%，商业地产板块下跌1.11%，住宅开发板块下跌1.46%。个股方面，A股涨幅排名前3的房地产个股为：张江高科、万通发展、皇庭国际，其中，张江高科周度涨幅16.93%、万通发展周度涨幅11.36%、皇庭国际周度涨幅9.16%。跌幅排名前3位的房地产个股为：ST数源、光大嘉宝、滨江集团。

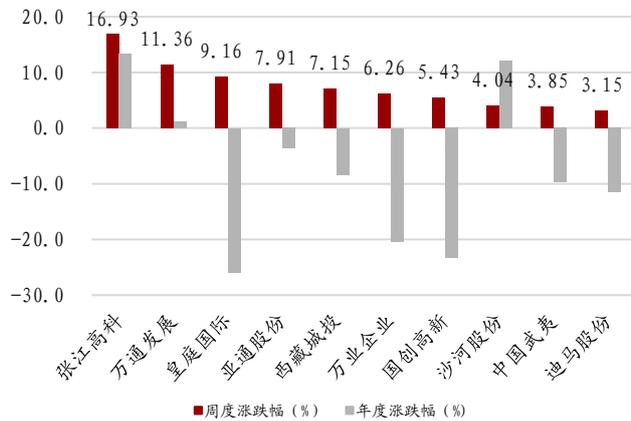
2024/2/26-2024/3/1，港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为：建业新生活、恒大物业、香港兴业国际。跌幅排名前3位的房地产个股为：华音国际控股、汇景控股、易居企业控股。

图表3: 2/26-3/1当周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



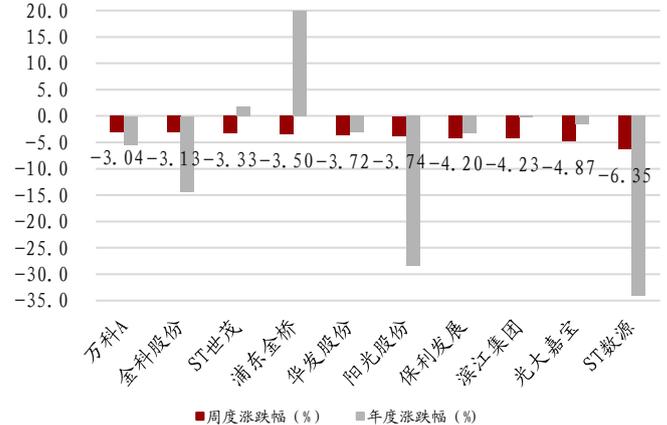
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

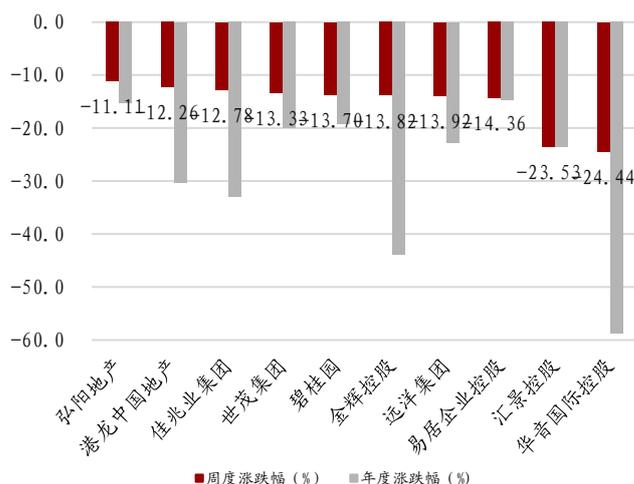
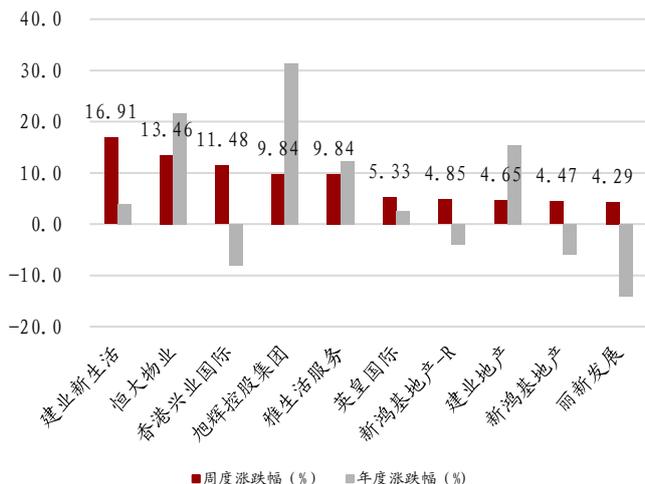
图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股



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	2月27日, 吉林省长春市住房公积金管理委员会发布《关于调整长春市住房公积金个人住房贷款政策的通知》和《长春市商业性个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款管理办法》, 自3月1日起实施。《通知》对普惠性贷款政策进行了优化调整, 进一步放宽贷款申请条件, 提高职工贷款能力; 按照国家部委和上级有关文件精神, 进一步加大对多孩家庭、高校毕业生职工群体贷款购房的支持力度。具体而言, 借款人及配偶申请住房公积金贷款时, 贷款额度和双方住房公积金账户余额关联倍数由原来的20倍调整为30倍。对生育抚养二孩及以上的多子女家庭, 首次申请住房公积金贷款的, 单笔贷款最高额度由原来的可上浮30%调整为可上浮40%。(长春市住房公积金管理中心官网)
	2月27日, 北京市住建委发布《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法(征求意见稿)》并公开征求意见, 首次明确将住房租金纳入监管, 对于单次收取超3个月租金的住房租赁企业, 需将超收租金存入第三方专用账户, 且租客可自行查询租金监管账户内金额。征求意见稿规定, 押金应按照住房租赁合同约定的时间、金额存入押金托管账户, 租金方面, 单次收取数额超过三个月的, 按照合同约定时间、金额存入租金监管账户。其中三个月租金部分在一日内划转至住房租赁企业账户, 其余租金按月划转, 每次划转金额为一个月租金。(人民网)
	为更好满足刚性和改善性住房需求, 保持房地产市场平稳健康发展, 2月28日, 辽宁省沈阳市房产局发布《关于公布“卖旧买新”活动实施细则的通知》。通知显示, 活动时限由2023年12月22日到2024年3月31日延长至2024年12月31日。在沈阳市范围内, 对出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房人, 由市财政给予购买新建商品住房100元/平方米补贴, 卖旧房买新房时间不分先后。按照规定, 出售自有住房时间以签订房地产买卖合同时间为准, 购买新建商品住房时间以网签备案时间为准。同时, 出售自有住房的卖房人与新购住房之间须直接相关, 应为新购住房产权人或产权人之一。根据规则, 购买的新建商品住房在取得《不动产权证书》后方可申领购房补贴。出售自有住房, 购买新建商品住房均不含公寓。(澎湃新闻)
宏观新闻/政策	住房和城乡建设部27日对外发布通知, 要求各地科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。通知指出, 住房发展规划和年度计划是建立“人、房、地、钱”要素联动机制的重要抓手。各地要科学编制规划, 认真组织实施, 根据人口变化确定住房需求, 根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源, 实现以人定房, 以房定地、以房定钱, 促进房地产市场供需平衡、结构合理, 防止市场大起大落。(中国政府网)

2月29日，住房和城乡建设部、金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议，要求乘势而上，扩大融资协调机制成效，并按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级以上城市要建立融资协调机制。据悉，自1月份城市房地产融资协调机制工作部署以来，各地和相关金融机构迅速行动，建机制、提名单、抓落实，工作取得良好开局。截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行快速进行项目筛选，审批通过贷款超2000亿元。（中房网）

中共中央政治局2月29日召开会议，讨论国务院拟提请第十四届全国人民代表大会第二次会议审议的《政府工作报告》稿。中共中央总书记习近平主持会议。会议指出，今年工作要坚持稳中求进、以进促稳、先立后破。积极的财政政策要适度加力、提质增效，稳健的货币政策要灵活适度、精准有效，增强宏观政策取向一致性，营造稳定透明可预期的政策环境。要大力推进现代化产业体系建设，加快发展新质生产力。要深入实施科教兴国战略，着力扩大国内需求，坚定不移深化改革，扩大高水平对外开放，有效防范化解重点领域风险。要坚持不懈抓好“三农”工作，扎实推进乡村全面振兴，推动城乡融合和区域协调发展。要加强生态文明建设，推进绿色低碳发展。要切实保障和改善民生，加强和创新社会治理。要加强政府自身建设，坚决纠治形式主义、官僚主义，真抓实干、埋头苦干、善作善成，努力完成全年经济社会发展目标任务。（人民网）

2024年1-2月，TOP100房企销售总额为4762.4亿元，同比下降51.6%。其中TOP100房企2月单月销售额环比下降29.3%，同比下降64.7%，主要为2023年前两月房市出现了部分反弹，销售额基数较大。销售额超百亿房企14家，较去年同期减少12家；超五十亿房企8家，较去年同期减少18家。TOP100房企权益销售额为3195.8亿元，权益销售面积为1991.4万平方米。（中指研究院）

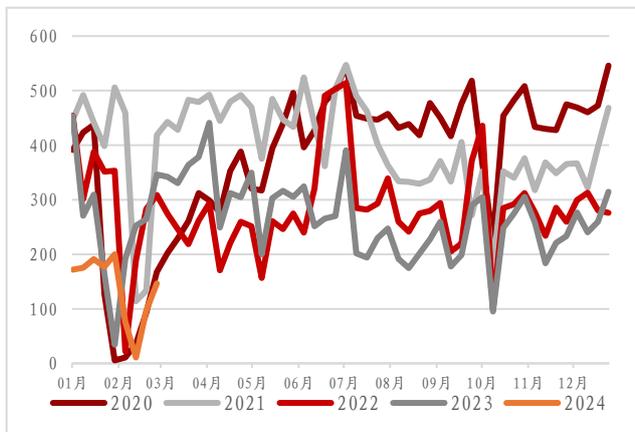
资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

### 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上涨，同比延续下跌

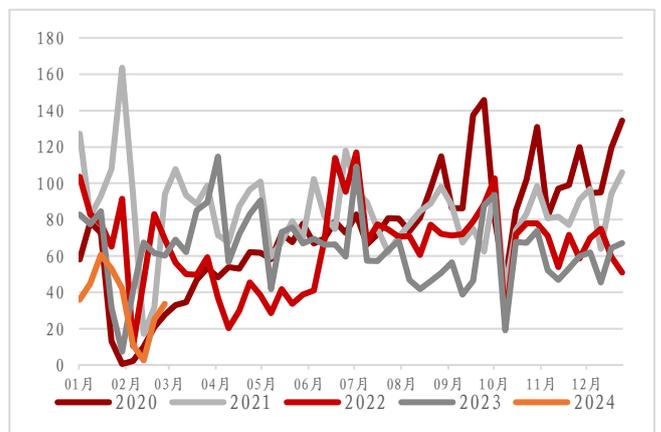
2月26日-3月3日，30大中城市商品房当周成交146.36万平方米，环比上涨51.07%，同比下跌57.19%，其中，一线城市成交33.72万平方米，二线城市成交84.98万平方米，三线城市成交27.66万平方米。

图表9: 30大中城市商品房成交量对比（万平方米）



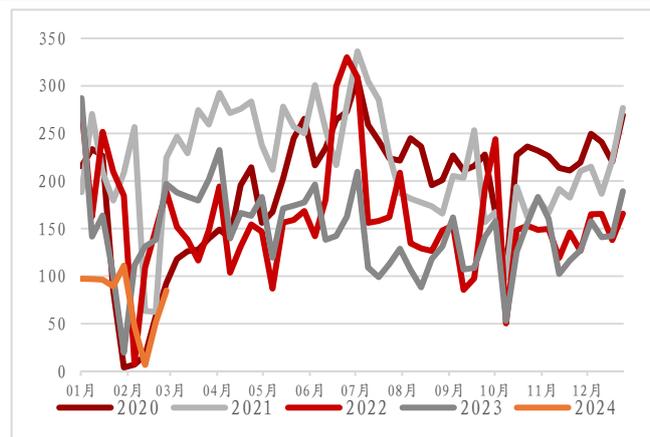
资料来源：wind，万联证券研究所

图表10: 一线城市商品房成交量对比（万平方米）



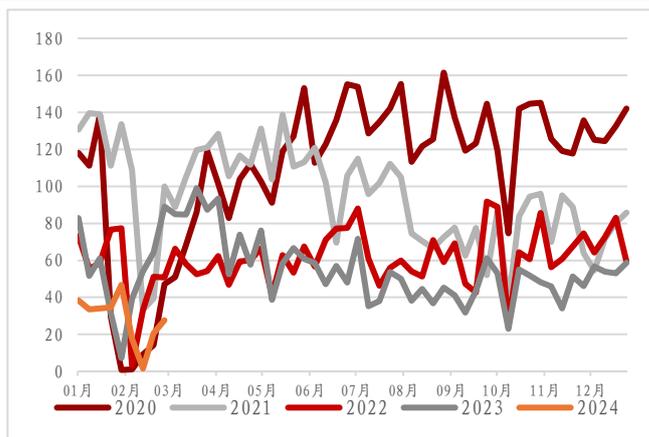
资料来源：wind，万联证券研究所

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)

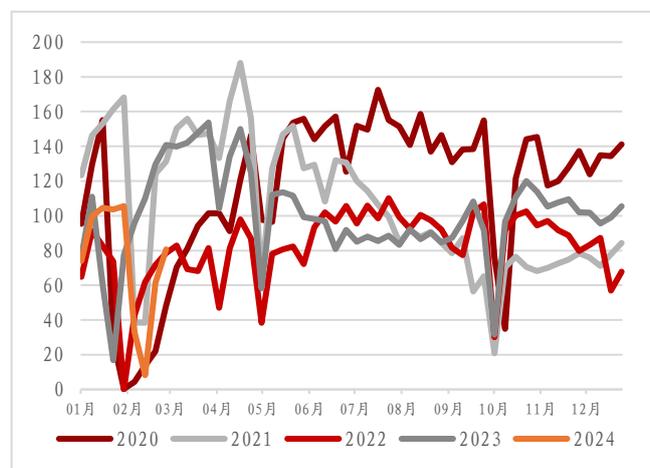


资料来源: wind, 万联证券研究所

### 3.2 整体二手房成交量同比下跌

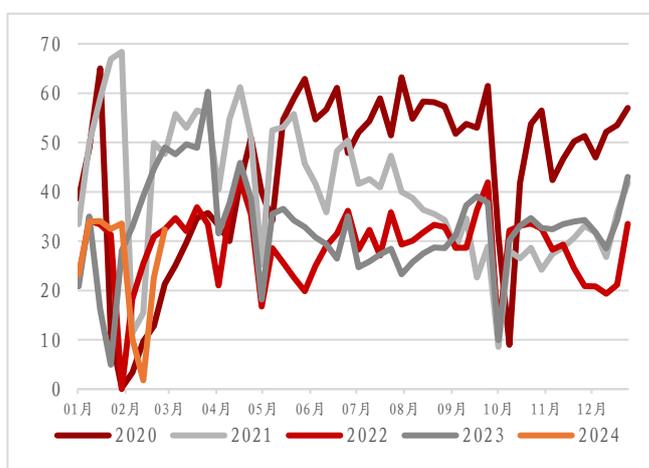
2月26日-3月3日, 14大中城市整体二手房当周成交80.68万平方米。其中, 一线城市成交32.36万平方米, 二线城市成交40.14万平方米, 三线城市成交8.18万平方米。14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比下滑17.99%, 其中一线下滑17.09%, 二线下滑15.89%, 三线下滑25.86%。

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

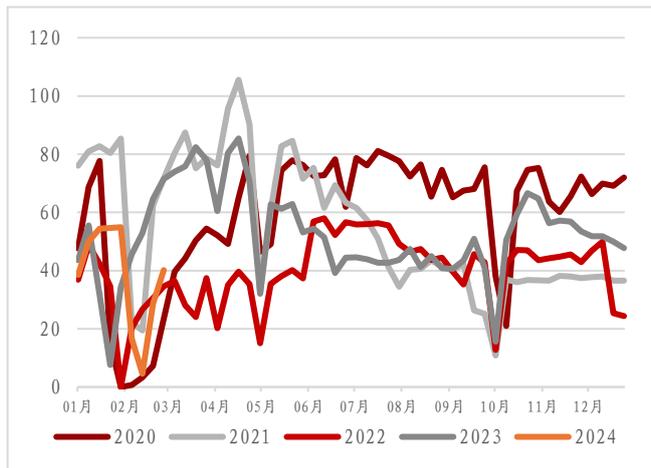
图表14: 一线城市二手房成交量对比 (万平方米)



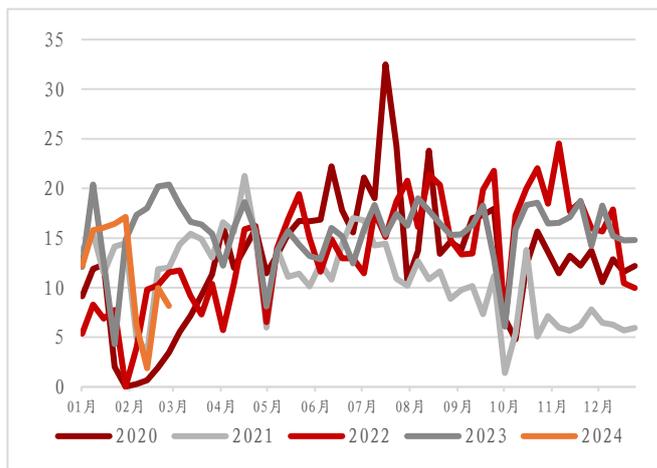
资料来源: wind, 万联证券研究所

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

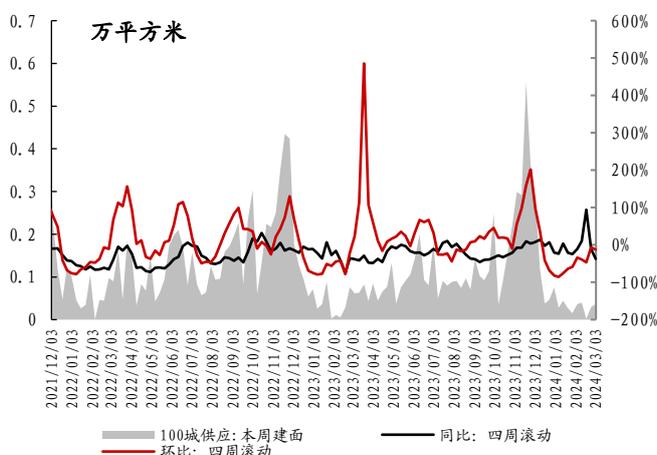
### 3.3 整体住宅类土地市场规模仍有所收缩

2月26日-3月3日百城住宅类土地供应建筑面积为359.5万平方米,四周滚动同比下跌37.3%,年初至今累计供应面积同比下跌52.46%,其中一线城市年初至今累计供应面积同比下跌41.90%,二线城市年初至今累计供应面积同比下跌14.93%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降25.28%。

2月26日-3月3日百城住宅类土地成交建面为198.5万平方米,四周滚动同比下跌60.9%,年初至今累计同比下跌19.09%。其中一线城市本周完成23.4万平米,二线城市完成76.7万平米,三线城市完成98.4万平方米。年初至今累计成交面积方面,一线城市同比上涨270.70%,二线城市同比上涨17.92%,三线城市同比下跌38.93%。

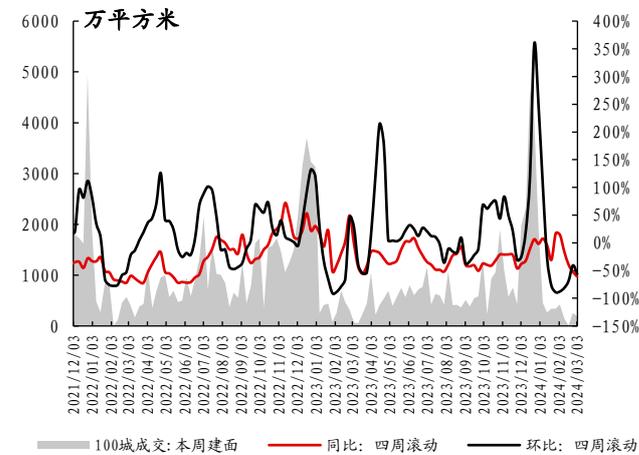
2月26日-3月3日百城住宅类土地溢价率为3.77%,环比下降1.80pct,其中一线溢价率为0.00%,二线溢价率为9.49%,三线溢价率为0.24%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



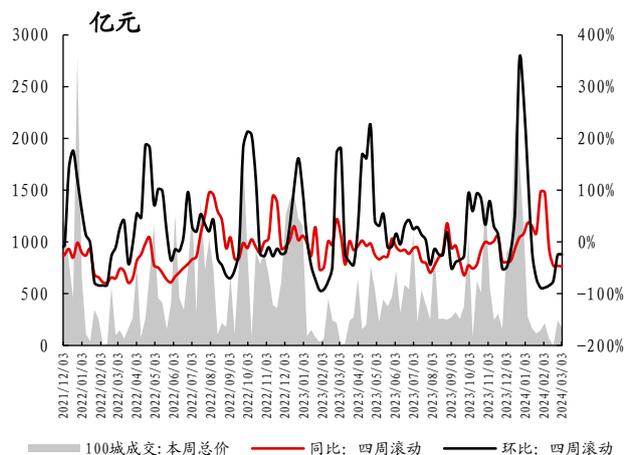
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



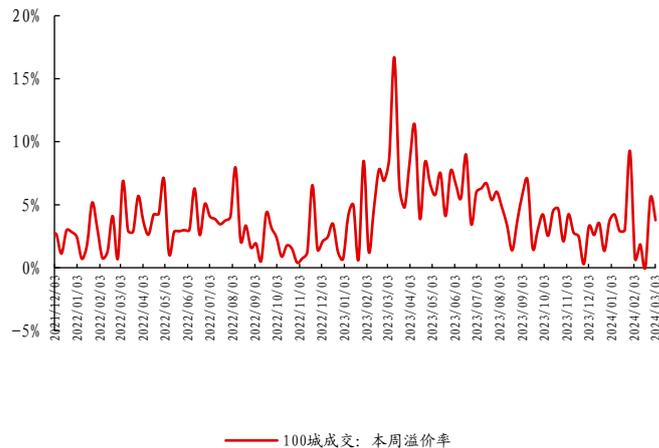
源: wind, 万联证券研究所

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

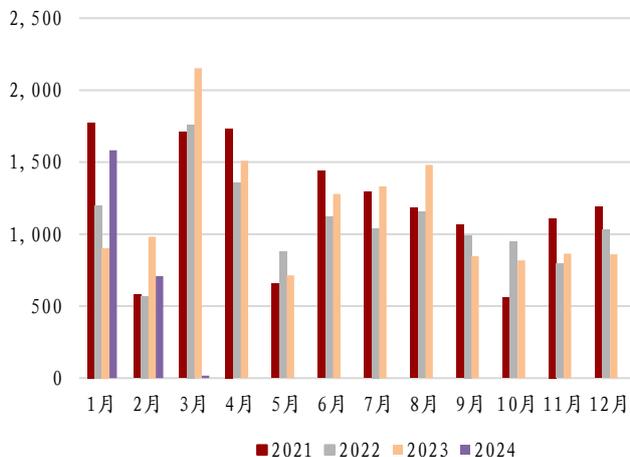


资料来源: wind, 万联证券研究所

#### 4 行业融资情况跟踪

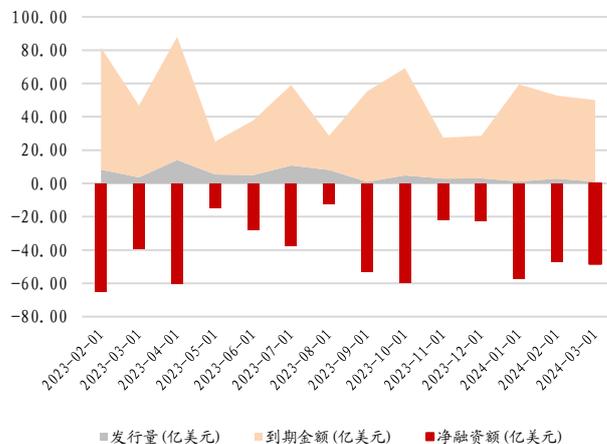
2024年3月(截止至3月3日)房地产行业境内债券发行金额为16.31亿元,年初至今发债规模为2,308.37亿元。2024年3月(截止至3月3日)境外债发行规模为0.89亿美元,净融资额为-48.31亿美元。

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3月3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3月3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	万科 A	3月1日,公司发布2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)2024年付息公告。“22万科01”的票面利率为3.14%,本次付息每手(面值1,000元)债券派发利息人民币31.40元(含税)。扣税后个人、证券投资基金债券持有人取得的实际每手派发利息为25.12元;扣税后非居民企业(包含QFII、RQFII)取得的实际每手派发利息为31.40元。“22万科02”的票面利率为3.64%,本次付息每手(面值1,000元)债券派发利息人民币36.40元(含税)。扣税后个人、证券投资基金债券持有人取得的实际每手派发利息为29.12元;扣税后非居民企业(包含QFII、RQFII)取得的实际每手派发利息为36.40元。
	万科 A	3月2日,公司发布关于开展仓储物流基础设施公募REITs申报发行工作的公告。为积极响应国家政策号召,盘活存量资产并支持公司业务持续发展,万科企业股份有限公司拟以控股子公司深圳市万纬物流投资有限公司拥有的3个仓储物流园项目作为基础设施资产,开展基础设施领域不动产投资信托基金(以下简称“基础设施REITs”)申报发行工作。本次基础设施REITs标的资产包括位于粤港澳大湾区和长江三角洲的佛山南海项目、绍兴诸暨项目、湖州德清项目,首次发售拟募集资金约11.59亿元,募集资金净额将用于符合国家重大战略、发展规划、产业政策等要求的在建项目或前期工作成熟的新项目。
关联交易	中交地产	2月27日,公司发布关于子公司因公开招标形成关联交易的公告。中交地产股份有限公司控股子公司中交雄安产业发展有限公司正在进行中交未来科创城项目的开发建设工作。根据项目进展情况,中交雄安对中交未来科创城项目11#、12#地块(办公)精装修工程进行了公开招标。本次公开招标根据国家和相关主管部门规定,按照公开、公平、公正的原则严格按程序办理,经过公开招标、评标等工作,确定中交建筑集团有限公司为中标单位,中标金额2016.57万元。中交建筑集团有限公司是公司间接控股股东中国交通建设集团有限公司下属公司,与公司存在关联关系,本次公开招标构成关联交易。
	福瑞达	2月28日,公司发布关于控股子公司转让山东省汇邦达装饰工程有限公司100%股权暨关联交易的公告。为聚焦主业发展,鲁商福瑞达医药股份有限公司控股子公司鲁商生活服务股份有限公司拟将持有的山东省汇邦达装饰工程有限公司100%股权转让给山东省城乡发展集团有限公司,交易价款依据评估值确定为2186.40万元。本次交易完成后,鲁商服务将不再持有汇邦达公司的股权。次交易受让方山东省城乡发展集团有限公司与本公司为同受山东省商业集团有限公司控制的公司,故本次交易构成关联交易。
	金科股份	3月1日,公司发布关于发行股份购买资产暨关联交易的进展公告。公司拟以发行股份的方式购买控股股东重庆市金科投资控股(集团)有限责任公司控股子公司重庆两江新区科易小额贷款有限公司持有的重庆恒昇大业建筑科技集团有限公司20%的股权。根据《上市公司重大资产重组管理办法》的相关规定,本次交易已构成关联交易,但不构成重大资产重组,本次交易不会导致公司实际控制人发生变更。
回购股份	万业企业	3月2日,公司发布关于以集中竞价交易方式回购公司股份的进展公告。截至2024年2月29日,上海万业企业股份有限公司通过集中竞价交易方式累计回购股份2,266,454股,占公司总股本的比例为0.24%,购买的最高价为14.12元/股,最低价为12.88元/股,已支付的总金额为人民币30,467,821.12元(不含印花税、交易佣金等交易费用)。

	<p>城建发展</p>	<p>公司发布关于回购股份进展的公告。公司于2023年9月15日召开第八届董事会第三十九次会议，审议通过了《关于公司回购股份出售计划的议案》，公司计划自发布出售计划公告之日起十五个交易日后的六个月内，通过集中竞价交易方式，出售不超过45,130,752股的公司已回购股份（总计不超过公司总股本的2%，任意连续90日内通过集中竞价交易方式出售不超过公司总股本的1%），出售价格根据出售时的二级市场价格确定，但下限不得低于公司最近一期经审计的每股净资产（2022年公司经审计的每股净资产为8.97元），具体内容详见公司发布的2023-48号公告。根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第7号——回购股份》规定，现将公司回购股份出售进展情况公告如下：截至2024年2月29日，公司尚未出售已回购股份。</p>
	<p>华联控股</p>	<p>3月2日，公司发布关于回购公司股份比例达到4%暨回购进展的公告。截至2024年2月29日，公司通过股份回购专用证券账户以集中竞价交易方式回购公司股份59,359,896股，占公司当前总股本的4%，最高成交价为3.55元/股，最低成交价为2.65元/股，成交总金额为人民币188,725,629.06元（不含交易费用）。本次回购符合公司回购股份方案及相关法律法规的要求。</p>
<p>股份质押</p>	<p>绿地控股</p>	<p>2月29日，公司发布关于绿地控股集团股份有限公司股份解质及质押公告。2024年2月28日，公司接到第一大股东上海格林兰投资企业（有限合伙）通知，获悉其于2024年2月27日将原质押给华夏银行股份有限公司上海分行的本公司93,500,000股股份办理了解除质押手续，同时又于同日办理了将上述股份重新质押给华夏银行的手续。</p>
<p>经营情况</p>	<p>滨江集团</p>	<p>2月28日，公司发布关于竞得土地使用权的公告。2024年2月27日，公司竞得下述地块的国有建设用地使用权：杭政储出[2024]11号、杭政储出[2024]14号，建设用地面积分别为28,102平方米、26,327平方米，土地总价分别为244,420万元、161,896万元。</p>
	<p>中南建设</p>	<p>2月28日，公司发布关于为中南建筑提供担保的进展公告（2月28日）。公司全资子公司江苏中南建筑产业集团有限责任公司（简称“中南建筑”）向华夏银行股份有限公司南通分行借款22,000万元，期限12个月，公司全资子公司南通中南新世界中心开发有限公司抵押其持有的南通中南城有关物业，公司为有关融资提供连带责任担保，担保金额22,000万元。截至本公告日，公司及控股子公司对外担保余额401.69亿元，占公司最近一期经审计归属上市公司股东的股东权益的278.45%，请投资者关注有关风险。</p>
<p>提供担保</p>	<p>滨江集团</p>	<p>3月2日，公司发布关于为控股子公司提供担保的公告。为满足项目经营需要，公司全资子公司义乌滨茂房地产开发有限公司拟向平安银行股份有限公司申请人民币3.7亿元的融资，为切实提高子公司融资效率，保障其良好经营，公司拟为义乌滨茂公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为义乌滨茂公司本次未清偿债务的100%（最高本金限额为3.7亿元）。为满足项目经营需要，公司全资子公司杭州滨瑞房地产开发有限公司、杭州滨远房地产开发有限公司和杭州滨昌房地产开发有限公司拟向兴业银行股份有限公司分别申请人民币0.75亿元、0.45亿元和0.3亿元的融资，为切实提高项目融资效率，保障项目的良好运作，公司拟为以上项目公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围分别为滨瑞公司本次未清偿债务的100%（最高本金限额为0.75亿元）、滨远公司本次未清偿债务的100%（最高本金限额为0.45亿元）、滨昌公司本次未清偿债务的100%（最高本金限额为0.3亿元）。</p>

	金科股份	<p>3月2日，公司发布关于控股子公司对参股公司提供担保的进展公告。公司持股51%的参股公司湖北交投海陆景编钟置业开发有限公司接受湖北随州农商行曾都支行提供的贷款，贷款金额1000万元，期限36个月。公司控股子公司武汉金科长信置业有限公司按公司持股比例为其提供510万元的连带责任保证担保。公司持股33%的参股公司张家港东峻房地产开发有限公司接受农业银行张家港分行、工商银行张家港分行作为银团提供的贷款，贷款余额为28,965万元。其中，工商银行张家港分行延长还款期限至2024年11月20日，张家港东峻以其自有项目不动产继续提供抵押担保。公司控股子公司重庆金科房地产开发有限公司、金科集团苏州房地产开发有限公司按公司持股比例继续为其提供9558.45万元的连带责任保证担保。苏州金科以其持有的张家港东峻33%股权继续提供质押担保。</p>
--	------	--

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