

销售端仍处低位，两会定调行业要兼顾防风险与未来发展

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(03.04-03.10)

2024年03月12日

投资要点:

上周行情回顾: 2024/3/4-2024/3/8, 申万一级行业房地产指数下跌 4.52%, 沪深 300 指数上涨 0.20%, 板块表现弱于大市。2024 年以来, 截至 3 月 8 日, 房地产行业下跌 10.67%, 沪深 300 指数上涨 3.32%, 板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1) 住房和城乡建设部召开全国保障性住房建设工作现场会。会议要求, 要抓项目建设, 强力推进保障性住房项目开工, 按照绿色、低碳、智能、安全的标准把保障性住房建设成“好房子”, 同时要加强工程质量安全监管, 守住安全底线。要抓政策出台, 尽快出台规划建设保障性住房的实施办法和相关配套政策。(2) 3 月 5 日, 《关于 2023 年国民经济和社会发展计划执行情况与 2024 年国民经济和社会发展计划草案的报告》中提出, 加强重大经济金融风险防控, 牢牢守住不发生系统性风险的底线。一是, 促进房地产市场平稳健康发展。压实企业主体责任和城市属地责任, 高质量完成保交楼任务。一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。二是, 有效防范化解地方债务风险。统筹好地方债务风险化解和稳定发展。建立防范化解地方债务风险长效机制, 建立同高质量发展相适应的政府债务管理机制; (3) 3 月 5 日上午, 国务院总理李强在政府工作报告中介绍, 过去一年来, 因城施策优化房地产调控, 推动降低房贷成本, 积极推进保交楼工作。制定实施一揽子化解地方债务方案, 分类处置金融风险, 守住了不发生系统性风险的底线。在介绍今年政府工作任务时提出, 稳妥有序处置风险隐患, 优化房地产政策, 对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持, 促进房地产市场平稳健康发展。健全风险防控长效机制, 适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化, 加快构建房地产发展新模式; (4) 全国政协经济委员会副主任易纲建议, 设立房地产预售资金保险机制, 允许房企依法合规动用一定比例的预售监管账户资金。此外, 他表示, 要切实推动全社会增加资本金投资, 研究推动保险资金、养老金、企业年金等长线资金入市; (5) 城市方面, 广州某股份制银行发文进一步落实优化广州市限购政策, 广州已有两套房的, 两套全部放盘租或者放售备案, 可首付三成, 按首套利率贷款; 海南省召开全省城市房地产融资协调机制工作调度视频会议。截至 3 月 6 日, 海南省已推送首批房地产融资“白名单”项目 31 个, 其中 17 个项目已完成审批和签订贷款合同, 累计发放融资余额 17 亿元。

行业基本情况: 3 月 4 日-3 月 10 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。3 月 4 日-3 月 10 日, 30 大中城市商品房当周成交 124.46 万平方米, 环比下跌 21.79%, 同比下跌 62.33%, 其中, 一线城市成交 30.97 万平方米,

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

兼顾行业长短期发展助力地产行业修复
销售端仍下滑, 城市融资协调机制进一步推进

5 年期以上 LPR 大幅下调

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

二线城市成交 64.73 万平方米，三线城市成交 28.77 万平方米；整体二手房成交量同比延续下跌，3 月 4 日-3 月 10 日，14 大中城市年初至今二手房累计成交面积同比下滑 19.83%；3 月 4 日-3 月 10 日百城住宅类土地供应建筑面积为 376.0 万平方米，年初至今累计供应面积同比下跌 51.40%；百城住宅类土地成交建面为 232.4 万平方米，年初至今累计同比下跌 9.40%。百城住宅类土地溢价率为 2.04%，环比下降 2.35pct，其中一线溢价率为 0.00%，二线溢价率为 2.54%，三线溢价率为 0.03%。

重点公司动态：张江高科、浦东金桥等公司发布公司 2023 年度业绩快报，保利发展、金地集团、新城控股发布公司 2 月销售情况简报。

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 4.52%，弱于大市.....	4
1.2 地产行业各细分板块普遍下跌.....	5
2 行业重点新闻及政策概览	6
3 销售与土地市场情况	7
3.1 一二三线城市商品房销售同环比均下跌.....	7
3.2 整体二手房成交量同比延续下跌.....	8
3.3 整体住宅类土地市场成交同比跌幅有所收窄.....	9
4 行业融资情况跟踪	10
5 重点公司公告跟踪	11
6 风险提示	13

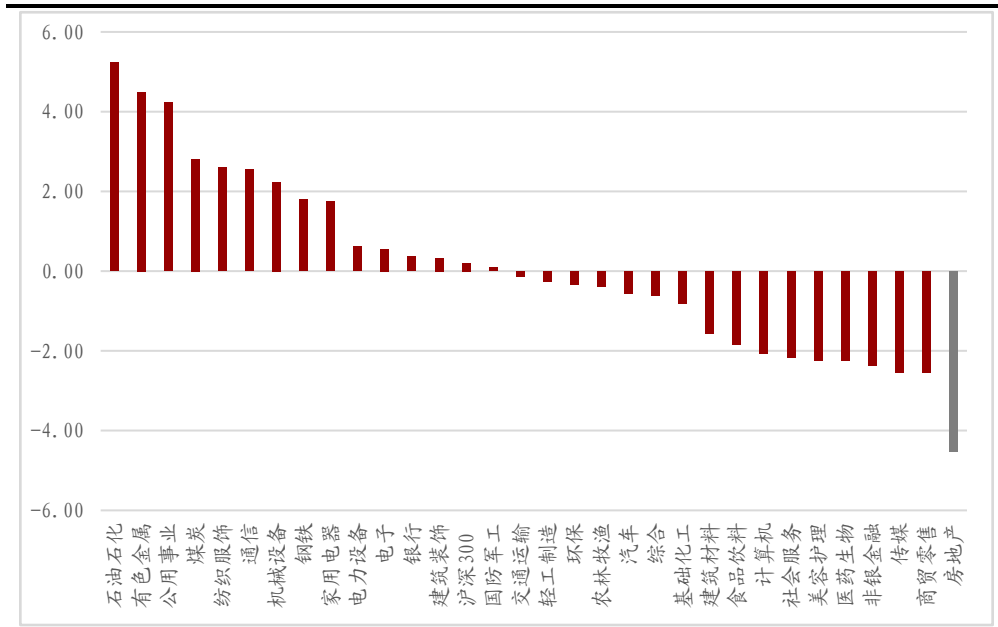
图表 1: 3/4-3/8 当周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现情况.....	4
图表 3: 3/4-3/8 当周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 8: 行业重点新闻及政策概览.....	6
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	7
图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

1 市场回顾

1.1 上周板块下跌 4.52%，弱于大市

2024/3/4-2024/3/8，申万一级行业房地产指数下跌4.52%，沪深300指数上涨0.20%，板块表现弱于大市。

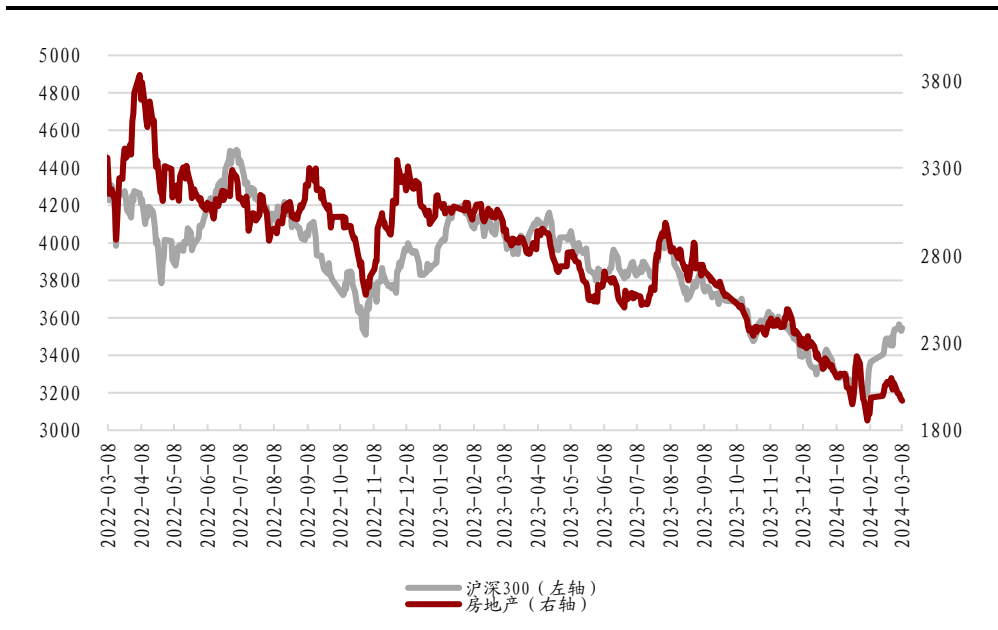
图表1: 3/4-3/8当周申万一级行业市场表现情况 (%)



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

2024年以来,截至3月8日,房地产行业下跌10.67%,沪深300指数上涨3.32%,板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现情况



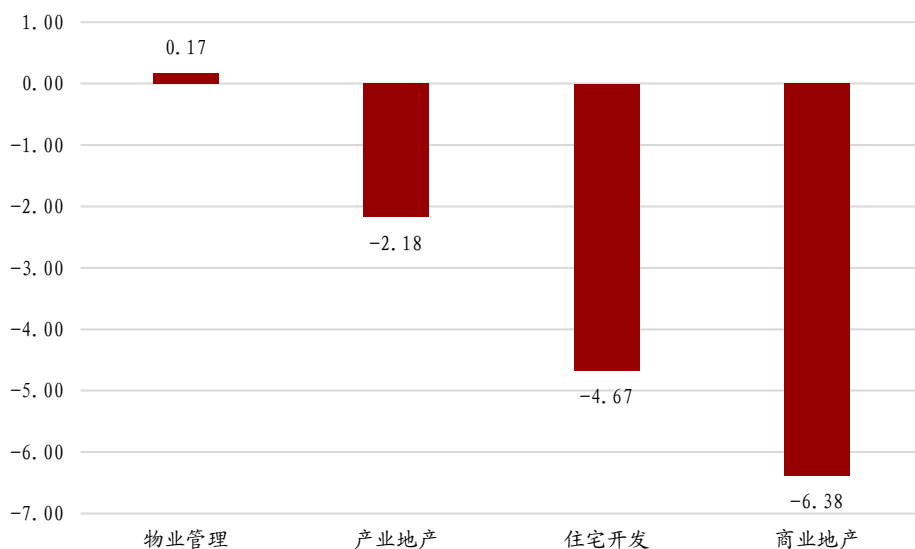
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 地产行业各细分板块普遍下跌

2024/3/4-2024/3/8, A股地产各细分板块中,除物业管理板块外,其余板块普遍下跌。其中,仅物业管理板块当周上涨0.17%,产业地产板块下跌2.18%,住宅开发板块下跌-4.67%,商业地产板块下跌6.38%。个股方面, A股涨幅排名前3的房地产个股为: 皇庭国际、国创高新、*ST新联, 其中, 皇庭国际周度涨幅22.63%、国创高新周度涨幅20.10%、*ST新联周度涨幅17.57%。跌幅排名前3位的房地产个股为: *ST同达、亚通股份、滨江集团。

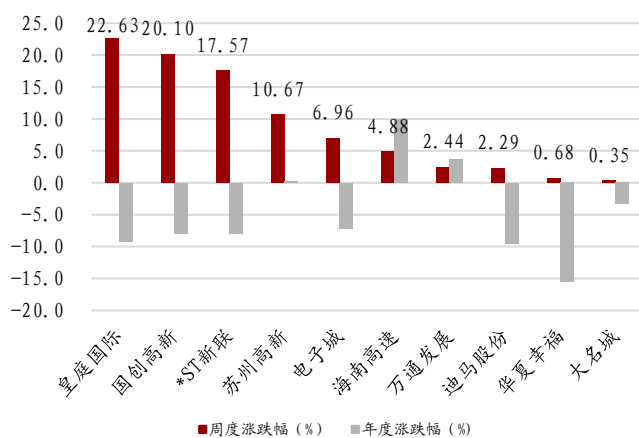
2024/3/4-2024/3/8, 港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为: 九龙仓置业、卡森国际、融创服务。跌幅排名前3位的房地产个股为: 汇景控股、易居企业控股、华音国际控股。

图表3: 3/4-3/8当周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



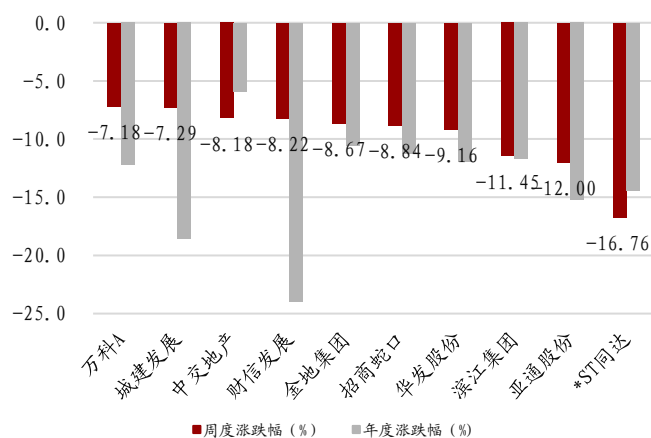
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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

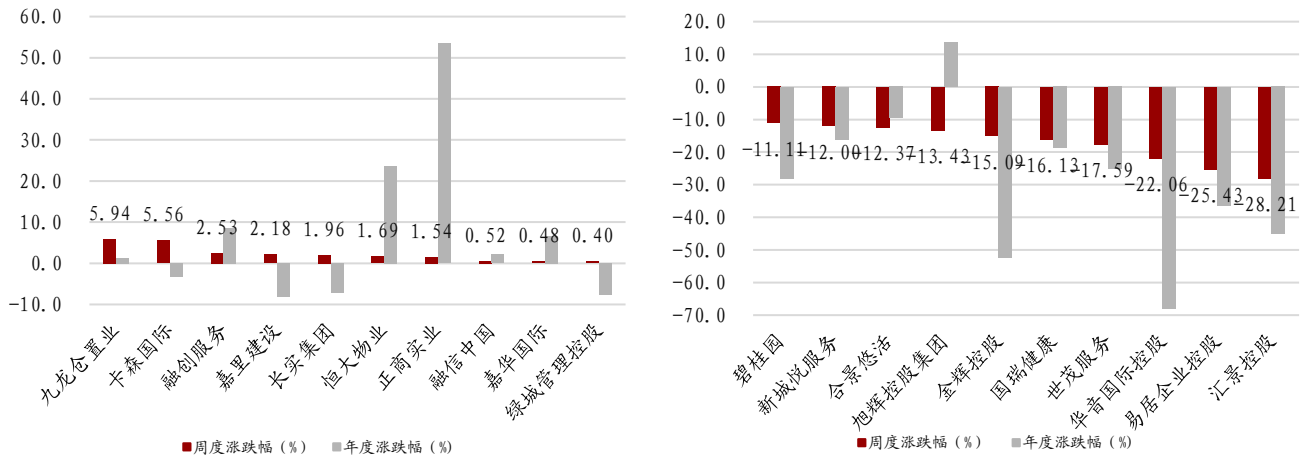
图表5: A股申万地产行业上周跌幅前十个股



资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表6: 港股申万地产行业上周涨幅前十个股

图表7: 港股申万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	《广州开发区(黄埔区)促进人才高质量发展的政策措施》提出,围绕推动人才高质量发展,实施企业家聚能、科技人才领跑、青年人才强基、技能人才支撑、紧缺人才补链、人才环境提升等6大行动,对个人给予最高500万元购房补贴,对创业项目给予最高1000万元创业资助和1000万元投资奖励。(中房网)
	3月7日,有市场消息,广州某股份制银行内部发文落实广州《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》(下称《通知》)中关于优化调整广州市限购的政策。即日起,在广州,如果已有两套房,两套全部放盘租或者放售备案,可首付三成,按首套利率贷款。如果把广州有贷款的房子放租或者放售备案,也可首付三成,按首套利率贷款。利率方面,据该股份制银行通知为新增购买的住房申请按揭贷款可按不低于广州市场同业利率定价执行。据悉,这一调整依据来自广州市于1月27日发布的《通知》中提出,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,或者在广州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。但此前各家银行一直未对这一政策给予明确的执行标准。(中房网)
	3月7日上午,海南省住房和城乡建设厅、国家金融监督管理总局海南监管局在海口联合召开全省城市房地产融资协调机制工作调度视频会议。会议指出,建立城市房地产融资协调机制是破解当前房地产企业融资难题的务实举措,是保护购房者合法权益的民生政策,也是促进房地产与金融良性循环的有力抓手。自1月份城市房地产融资协调机制工作部署以来,海南省各市县和相关商业银行紧锣密鼓抓好落实,工作取得良好开局。截至3月6日,全省17个市县已建立城市房地产融资协调机制;已推送第一批“白名单”项目31个,其中民营和混合所有制房地产企业开发的项目16个,占比超过50%。针对上述推送“白名单”,区域各大商业银行快速响应,对推送的项目“一户一策”制定服务方案。其中,“白名单”中的17个项目已完成审批和签订贷款合同,累计发放融资余额17亿元。(中房网)
宏观新闻/政策	住房和城乡建设部日前在陕西省西安市召开全国保障性住房建设工作现场会。会议要求,各地要充分认识保障性住房建设对惠民生、稳投资、促转型的重要意义,增强工作的责任感和使命感,明确时间表、路线图、责任人,加快推动项目开工建设,看准了就抓紧干。会议要求,要抓项目建设,强力推进保障性住房项目开工,按照绿色、低碳、智能、安全的标准把保障性住房建设成“好房子”,同时要加强对工程质量安全监管,守住安全底线。要抓政策出台,尽快出台规划建设保障性住房的实施办法和相关配套政策。(人民网)

3月5日，国家发改委提请十四届全国人大二次会议审查《关于2023年国民经济和社会发展规划执行情况与2024年国民经济和社会发展规划草案的报告》。其中，在“2024年国民经济和社会发展规划的主要任务”中提出，加强重大经济金融风险防控，牢牢守住不发生系统性风险的底线。一是，**促进房地产市场平稳健康发展**。压实企业主体责任和城市属地责任，高质量完成保交楼任务。一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。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。加快构建房地产发展新模式**。二是，**有效防范化解地方债务风险。统筹好地方债务风险化解和稳定发展**。建立防范化解地方债务风险长效机制，建立同高质量发展相适应的政府债务管理机制。（人民网）

3月5日上午，十四届全国人大二次会议在人民大会堂举行开幕会。国务院总理李强代表国务院，向十四届全国人大二次会议作政府工作报告。李强总理在报告中介绍，3月5日上午，国务院总理李强在政府工作报告中介绍，过去一年来，**因城施策优化房地产调控，推动降低房贷成本，积极推进保交楼工作。制定实施一揽子化解地方债务方案，分类处置金融风险，守住了不发生系统性风险的底线**。在介绍今年政府工作任务时提出，**稳妥有序处置风险隐患，优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。健全风险防控长效机制，适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式**。（中国政府网）

全国政协经济委员会副主任易纲3月7日在全国政协十四届二次会议第二次全体会议上作大会发言时建议，**设立房地产预售资金保险机制，允许房企依法合规动用一定比例的预售监管账户资金**。此外，他表示，要切实推动全社会增加资本金投资，研究推动保险资金、养老金、企业年金等长线资金入市。他建议，设立房地产预售资金保险机制，由中央财政或人民银行每年按预售监管资金余额的1%提取预售保险基金（估计约100亿元/年），先考虑以三年为限（2024-2026年），共提取预售保险基金约300亿元；允许房企主体按照公司治理结构依法合规动用一定比例的预售监管账户资金，估计有约1万亿元资金可由房企立即使用；如果将来房企出现烂尾楼，由预售保险基金以该房企动用资金为上限先行赔付。（中国经济网）

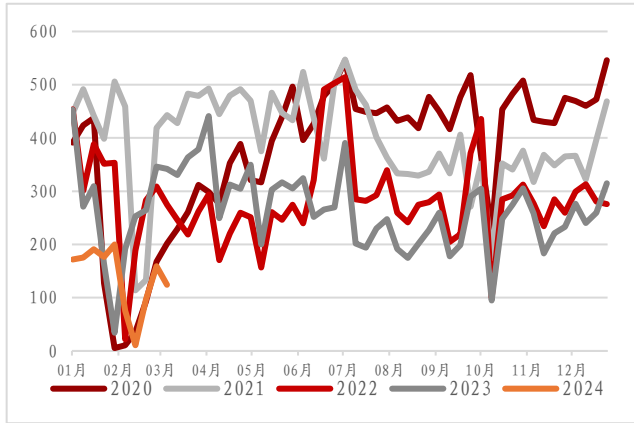
资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

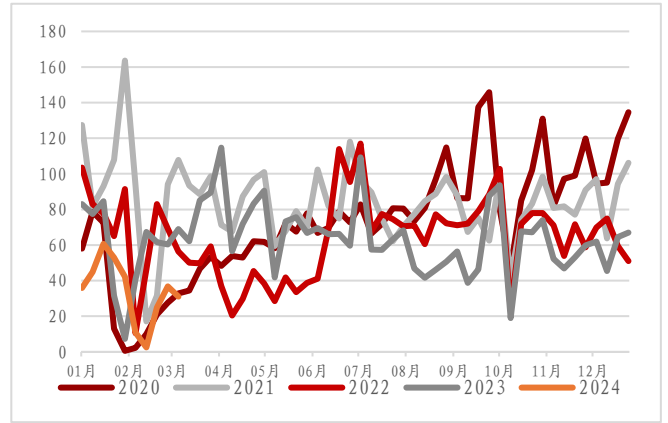
3.1 一二三线城市商品房销售同环比均下跌

3月4日-3月10日，30大中城市商品房当周成交124.46万平方米，环比下跌21.79%，同比下跌62.33%，其中，一线城市成交30.97万平方米，二线城市成交64.73万平方米，三线城市成交28.77万平方米。30大中城市年初至今商品房累计销售面积下跌53.27%，其中一线下跌46.84%，二线下跌54.85%，三线下跌55.60%。

图表9: 30大中城市商品房成交量对比（万平方米） 图表10: 一线城市商品房成交量对比（万平方米）



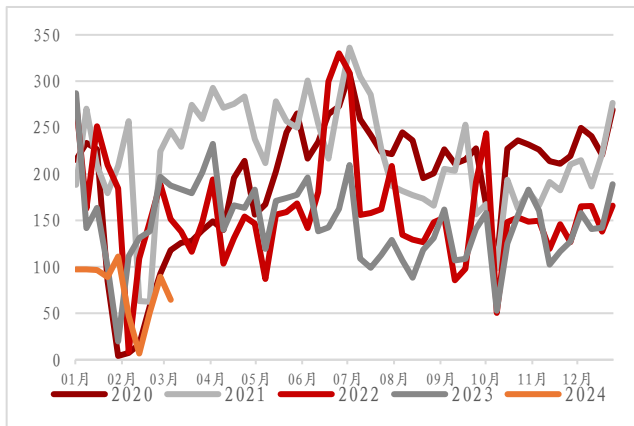
资料来源: wind, 万联证券研究所



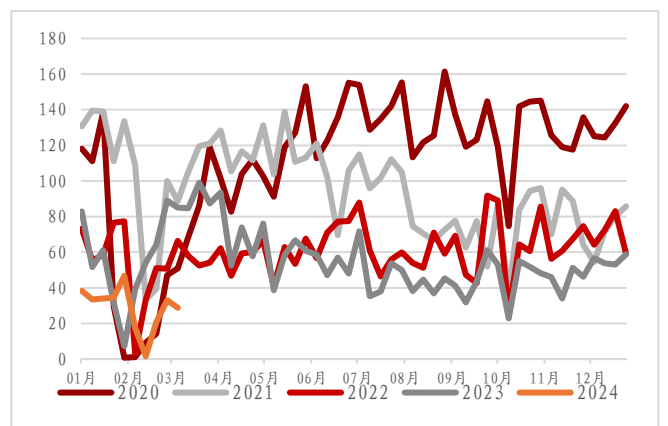
资料来源: wind, 万联证券研究所

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



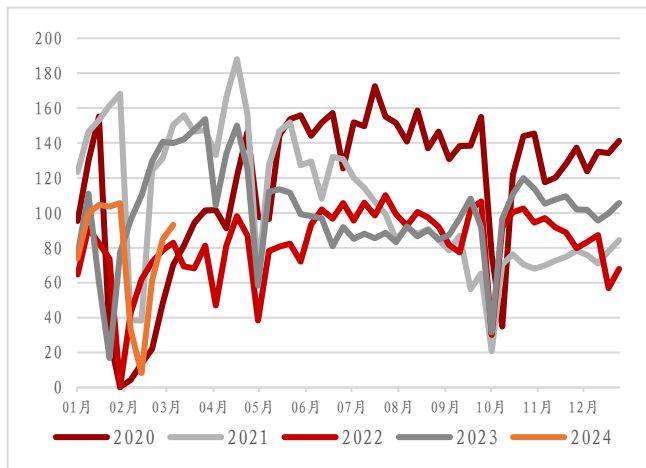
资料来源: wind, 万联证券研究所

3.2 整体二手房成交量同比延续下跌

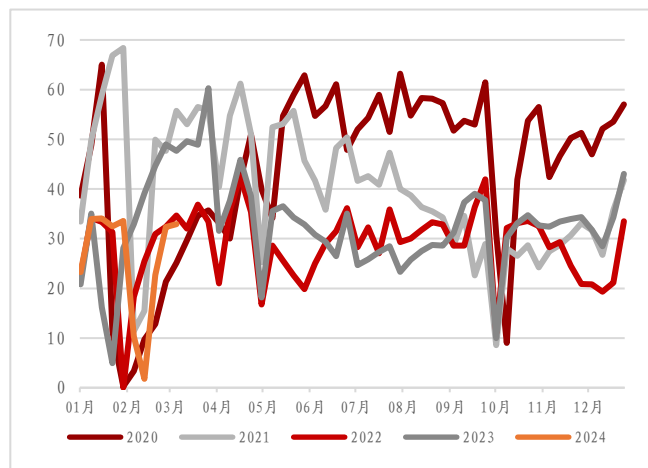
3月4日-3月10日, 14大中城市整体二手房当周成交93.13万平方米。其中, 一线城市成交32.90万平方米, 二线城市成交43.87万平方米, 三线城市成交16.36万平方米。14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比下滑19.83%, 其中一线下滑19.16%, 二线下滑19.70%, 三线下滑21.59%。

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)



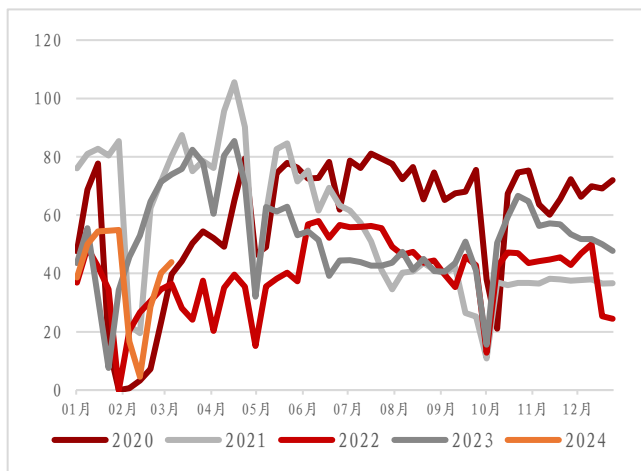
资料来源: wind, 万联证券研究所



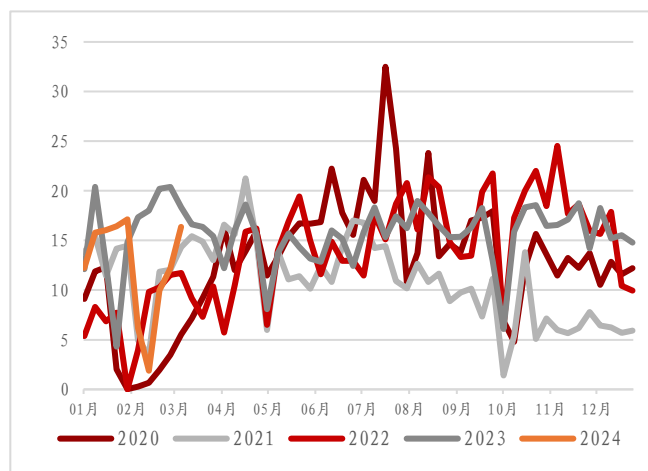
资料来源: wind, 万联证券研究所

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

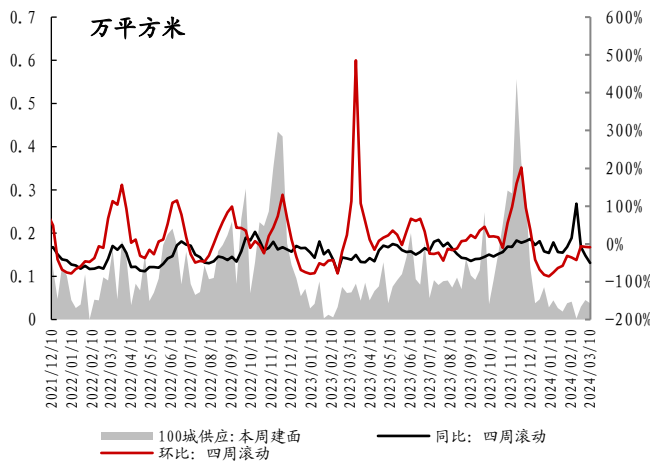
3.3 整体住宅类土地市场成交同比跌幅有所收窄

3月4日-3月10日百城住宅类土地供应建筑面积为376.0万平方米,四周滚动同比下跌50.2%,年初至今累计供应面积同比下跌51.40%,其中一线城市去年同期无累计成交,二线城市年初至今累计供应面积同比下跌6.20%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降28.97%。

3月4日-3月10日百城住宅类土地成交建面为232.4万平方米,四周滚动同比下跌11.1%,年初至今累计同比下跌9.40%,跌幅均较上周有所收窄。其中一线城市本周无土地成交,二线城市完成103.0万平米,三线城市完成129.3万平方米。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29.35%,三线城市同比下跌30.13%。

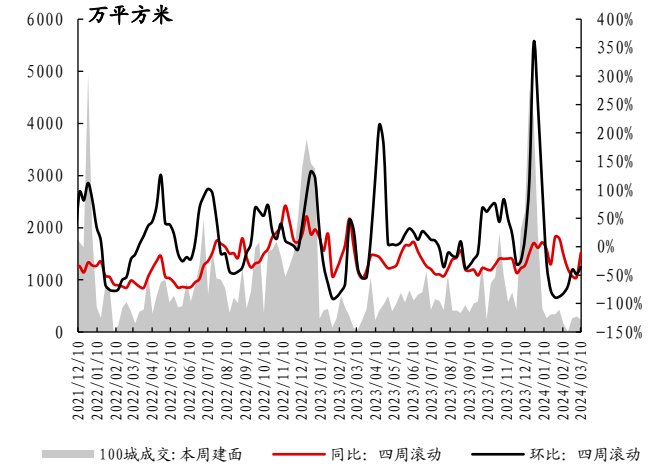
3月4日-3月10日百城住宅类土地溢价率为环比下降2.35pct,其中一线溢价率为0.00%,二线溢价率为2.54%,三线溢价率为0.03%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



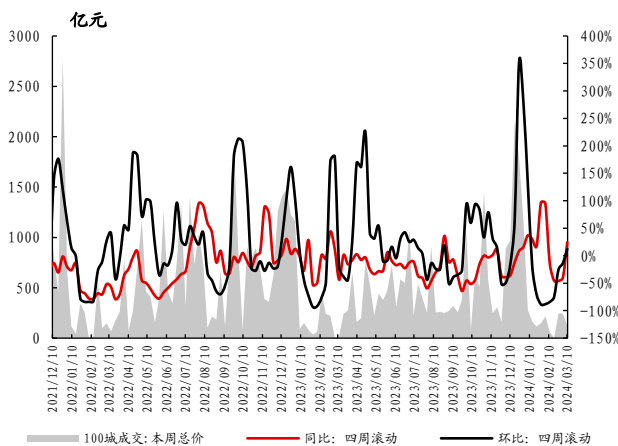
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



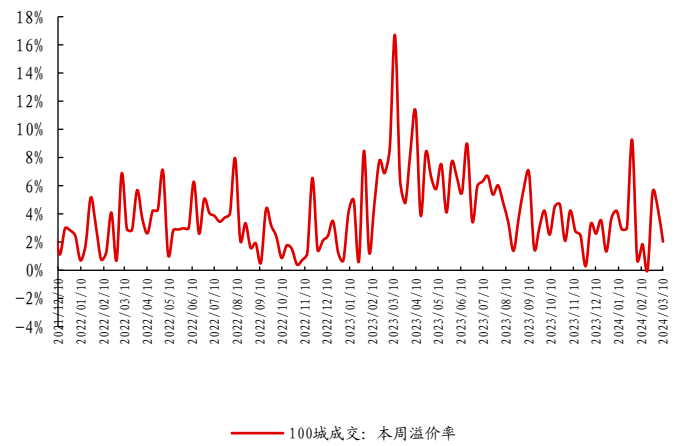
资料来源: wind, 万联证券研究所

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



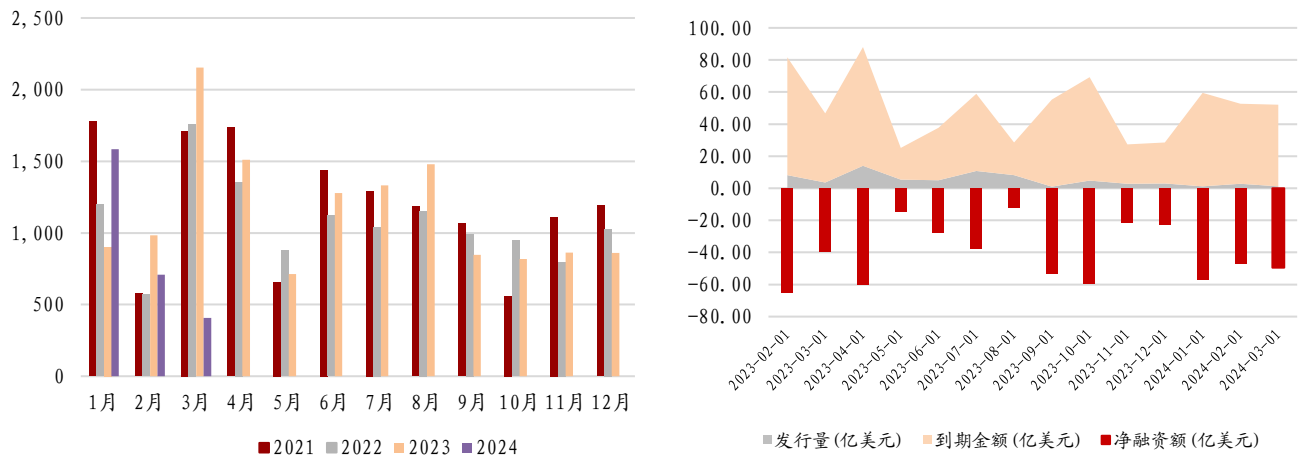
资料来源: wind, 万联证券研究所

4 行业融资情况跟踪

2024年3月(截止至3月10日)房地产行业境内债券发行金额为406.14亿元,年初至今发债规模为2698.20亿元。2024年3月(截止至3月10日)境外债发行规模为1.24亿美元,净融资额为-49.54亿美元。

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3月10日

资料来源：wind，万联证券研究所，截至3月10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	3月5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2024年2月29日，保利发展控股集团股份有限公司通过集中竞价交易方式已累计回购公司股份8162.96万股，占公司总股本的比例为0.68%，回购成交的最高价为10.20元/股，最低价为8.71元/股，支付的资金总额为人民币78,328.42万元（不含印花税、交易佣金等交易费用）。
关联交易	外高桥	3月5日，上海外高桥集团股份有限公司拟与公司控股股东上海外高桥资产管理有限公司重新签署《委托经营管理协议》，外资管公司将其持有的部分股权资产，包括上海浦东现代产业开发有限公司79.3017%股权、上海外高桥新市镇开发管理有限公司100%股权、上海浦东文化传媒有限公司100%股权、上海外高桥集团财务有限公司20%股权等控股或有重大影响的股权资产以及上海汇在东方建设发展有限公司5%股权等参股股权资产委托本公司进行经营管理。本次交易构成关联交易，但不属于重大资产重组。
	荣盛发展	3月9日，公司拟以发行股份方式购买荣盛控股股份有限公司持有的荣盛盟固利新能源科技股份有限公司68.39%股份（对应已实缴注册资本331,668,220.00元）、北京融惟通投资管理合伙企业（有限合伙）持有的标的公司3.17%股份（对应已实缴注册资本15,355,780.00元）、河北中鸿凯盛投资股份有限公司持有的标的公司1.88%股份（对应已实缴注册资本9,139,220.00元）、天津瑞帆企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持有的标的公司0.50%股份（对应已实缴注册资本2,423,732.17元）、高清持有的标的公司1.43%股份（对应已实缴注册资本6,930,000.00元）、周伟持有的标的公司1.02%股份（对应已实缴注册资本4,950,000.00元）、天津科启企业管理咨询合伙企业（有限合伙）持有的标的公司0.06%股份（对应已实缴注册资本269,908.87元）；同时拟向不超过三十五名符合条件的特定对象非公开发行股份募集配套资金。本次交易构成关联交易，不构成上市公司重大资产重组，亦不构成重组上市。

股份质押	格力地产	3月8日,公司发布关于关于控股股东部分股权质押的公告。格力地产股份有限公司控股股东珠海投资控股有限公司持有公司股份847,339,780股,占公司总股本的44.95%,通过珠海玖思投资有限公司间接持有公司股份43,800股,占公司总股本的0.0023%。公司控股股东海投公司及其一致行动人玖思投资合计持有公司股份847,383,580股,占公司总股本的44.95%。海投公司于2024年3月6日将其持有的本公司37,000,000股无限售流通股在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了相关质押手续本次质押后,海投公司持有公司股份累计质押数量为397,000,000股,占其持有公司股份的46.85%,占公司总股本的21.06%。
	张江高科	3月4日,公司发布2023年度业绩快报公告。2023年度公司实现营业总收入202,573.76万元,较上年同期增加6.24%,公司实现营业利润133,715.98万元,较上年同期增加33.65%,实现利润总额130,151.30万元,较上年同期增加39.46%,实现归属于上市公司股东的净利润93,951.84万元,较上年同期增加14.27%,实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润94,456.58万元,较上年同期增加13.23%。
	浦东金桥	3月4日,公司发布2023年度业绩快报公告。2023年度公司实现营业总收入658,531.09万元,较上年同期增加30.31%,公司实现营业利润133,715.98万元,较上年同期增加33.65%,实现利润总额240,839.00万元,较上年同期增加15.41%,实现归属于上市公司股东的净利润181,879.00万元,较上年同期增加14.85%,实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润177,335.08万元,较上年同期增加16.48%。
经营情况	中南建设	3月5日,公司发布2024年2月份经营情况公告。销售情况方面,2024年2月合同销售金额12.7亿元,销售面积11.9万平方米。2024年1-2月累计合同销售金额28.0亿元,销售面积24.2万平方米,同比分别减少63.3%和62.9%。建筑业务方面,2024年2月新承接项目预计合同金额合计9.1亿元,2024年1-2月新承接项目预计合同金额9.4亿元,同比增加36.2%。
	保利发展	3月6日,公司发布2024年2月份销售情况简报。2024年2月,公司实现签约面积94.77万平方米,同比减少53.41%;实现签约金额156.24亿元,同比减少54.43%。2024年1-2月,公司实现签约面积213.57万平方米,同比减少44.86%;实现签约金额359.48亿元,同比减少43.68%。
	金地集团	3月9日,公司发布2024年2月份销售情况的公告。2024年2月公司实现签约面积26.9万平方米,同比下降67.71%;实现签约金额51.0亿元,同比下降65.53%。2024年1-2月公司累计实现签约面积56.9万平方米,同比下降58.95%;累计实现签约金额106.0亿元,同比下降55.83%。
	新城控股	3月9日,公司发布2024年2月份经营简报。2月份公司实现合同销售金额约40.20亿元,比上年同期减少48.53%;销售面积约57.02万平方米,比上年同期减少35.79%。1-2月累计合同销售金额约77.11亿元,比上年同期减少43.24%,累计销售面积约108.23万平方米,比上年同期减少32.37%。
提供担保	金地集团	3月6日,公司发布关于为北京项目公司融资提供担保的公告。金地(集团)股份有限公司持有北京金地鸿运房地产开发有限公司70%的股权,开发位于北京市朝阳区的北京金地中心项目。为了满足项目经营需要,项目公司向交通银行股份有限公司深圳分行申请经营性物业抵押贷款融资,融资本金人民币40亿元,融资期限最长不超过15年。公司近日与交通银行签订了《最高额质押合同》及《保证合同》,为前述融资事项的全部债务提供股权质押及保证担保义务,担保本金金额不超过人民币40亿元。股权质押对应的主债权履行期限自2024年2月28日至2040年2月

		5 日，具体以《最高额质押合同》约定为准；保证担保的履行期限自《保证合同》生效之日起至债务履行期限届满之日起 3 年。
	广宇集团	3 月 9 日，公司发布关于对控股子公司提供担保的进展公告。公司近日与中国工商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工行杭分取得的一年期综合授信 7800 万元人民币。广宇集团为此最高债权本金、利息、复利、罚息、违约金、损害赔偿金以及实现债权的费用提供连带责任保证。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截至本公告日，公司及控股子公司对资产负债率超过 70%的子公司提供担保的余额为 244,360.42 万元，占公司最近一期经审计净资产的 61.33%。
	荣盛发展	3 月 9 日，公司发布关于为下属公司融资提供担保的公告。为了促进公司发展，公司全资子公司荣盛张家口宣化新城开发有限公司与张家口农商行宣化支行拟继续合作业务 10,000 万元，由公司上述业务提供连带责任保证担保，担保总额不超过 12,800 万元，担保期限不超过 72 个月。截至本公告披露日，公司实际担保总额为 459.17 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 197.25%。其中公司及其控股下属公司对合并报表外单位提供的实际担保余额 81.10 亿元，占公司最近一期经审计净资产的 34.84%，公司无逾期担保事项发生。

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