

杭州二手房全面放开限购，二手房成交环比回升

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(03.11-03.17)

2024年03月18日

投资要点:

上周行情回顾: 2024/3/11-2024/3/15, 申万一级行业房地产指数上涨4.47%, 沪深300指数上涨0.71%, 板块表现强于大市。2024年以来, 截至3月15日, 房地产行业下跌6.67%, 沪深300指数上涨4.05%, 板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1) 3月11日, 深交所组织召开2023年度债券监管发展业务座谈会, 会议提出, 要统筹抓好风险防控和合理融资支持, 促进房地产市场平稳健康发展, 推动地方债务风险化解落实落地; 要推进固收产品创新, 加快基础设施REITs常态化发行, 引导更多资源流向先进制造、数字经济、绿色低碳领域, 服务新质生产力发展; (2) 3月13日, 金融监管总局党委会议提出, 要促进金融与房地产良性循环, 加快推进城市房地产融资协调机制落地见效, 提高项目“白名单”对接效率, 一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求, 大力支持保障性住房等“三大工程”建设, 促进构建房地产发展新模式。配合防范化解地方债务风险, 指导银行保险机构按照市场化方式开展债务重组、置换; (3) 3月14日, 住房城乡建设部会议强调, 不断强化城乡房屋建筑安全管理, 加快推进房屋体检、养老金、保险“三项制度”试点工作。持续加强房屋市政工程施工安全管理, 切实加强城市运行安全管理, 推动城市基础设施生命线安全工程建设, 开展消防设计审查验收违法违规专项治理, 完善建设工程消防设计审查验收技术服务管理制度; (4) 3月14日, 中国人民银行党委会议提到, 要聚焦稳妥有效防范化解重点领域风险, 做好金融支持地方政府债务风险化解工作, 因城施策精准实施好差异化住房信贷政策, 满足各类房地产企业合理融资需求。要聚焦推动金融高水平开放, 完善金融市场开放制度, 稳慎扎实推进人民币国际化; (5) 3月15日, 国家统计局数据显示, 2月份一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%, 降幅与上月相同。二三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.3%和0.4%, 降幅分别比上月收窄0.1个百分点和持平; 同比方面, 一线城市新建商品住宅销售价格同比下降1%, 二、三线城市同比分别下降1.1%和2.7%; (6) 城市方面, 深圳发布《深圳市安居型商品房产权管理有关事项处理办法(征求意见稿)》, 明确了深圳安居型商品房产权管理有关事项, 包括安居型商品房取得完全产权和上市交易, 以及因继承、婚姻状况变化导致的权利人变更等。3月14日, 杭州发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》, 杭州二手房将全面取消限购, 同时将杭州范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。天津市于3月18日起调整个人住房公积金贷款首付款比例, 职工申请住房公积金贷款购买家庭首套住房的, 应支付不低于住房交易价格20%的首付款; 购买家庭第二套住房的, 应支付不低于

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

销售端仍处低位, 两会定调行业要兼顾防风险与未来发展

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

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

住房交易价格 30%的首付款。

行业基本面情况: 3月11日-3月17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。3月11日-3月17日, 30大中城市商品房当周成交160.00万平方米, 环比上涨23.28%, 同比下跌56.02%, 其中, 一线城市成交43.30万平方米, 二线城市成交82.66万平方米, 三线城市成交34.04万平方米; 整体二手房成交量环比上涨, 3月11日-3月17日, 14大中城市整体二手房当周成交108.61万平方米, 环比上涨16.62%; 3月11日-3月17日百城住宅类土地供应建筑面积为189.6万平方米, 年初至今累计供应面积同比下跌61.70%; 百城住宅类土地成交建面为106.6万平方米, 年初至今累计同比下跌10.51%。百城住宅类土地溢价率为6.06%, 环比上涨3.97pct, 其中一线溢价率为15.00%, 二线溢价率为5.82%, 三线溢价率为0.26%。

重点公司动态: 万科A、招商蛇口等公司发布公司2024年2月销售情况简报, 金地集团、招商积余发布公司2023年年度报告。

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

1 市场回顾	4
1.1 上周板块上涨 4.47%，强于大市.....	4
1.2 地产行业各细分板块普遍上涨.....	5
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环比上涨，同比延续下跌.....	8
3.2 整体二手房成交量环比上涨.....	8
3.3 整体住宅类土地市场成交同比跌幅有所扩大.....	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

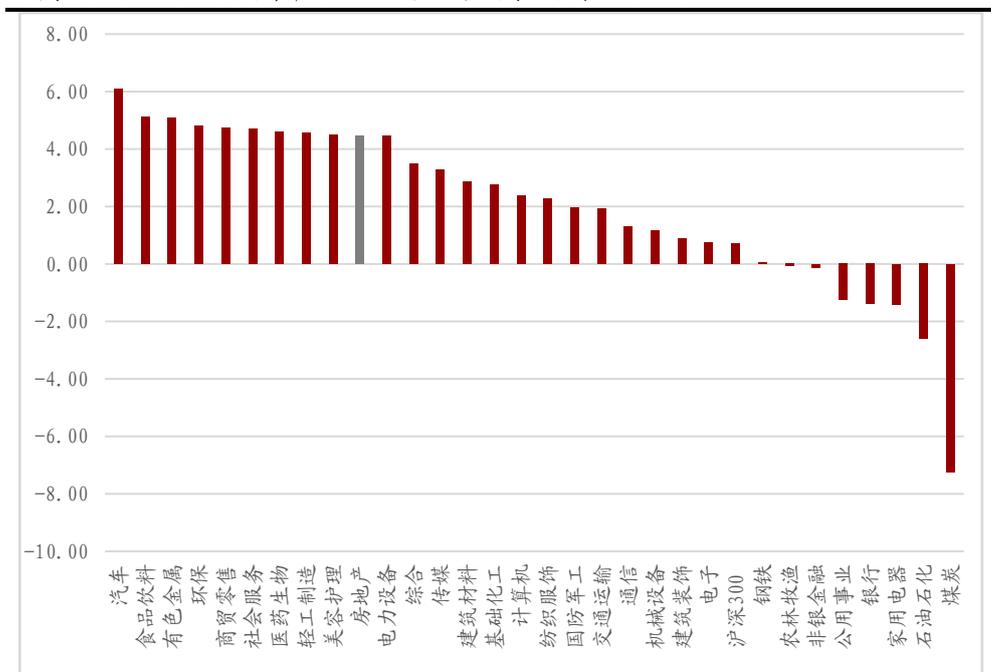
图表 1: 3/11-3/15 当周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现情况.....	4
图表 3: 3/11-3/15 当周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	6
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	6
图表 8: 行业重点新闻及政策概览.....	6
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	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).....	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 上周板块上涨 4.47%，强于大市

2024/3/11-2024/3/15, 申万一级行业房地产指数上涨4.47%, 沪深300指数上涨0.71%, 板块表现强于大市。

图表1: 3/11-3/15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15日, 房地产行业下跌6.67%, 沪深300指数上涨4.05%, 板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现情况



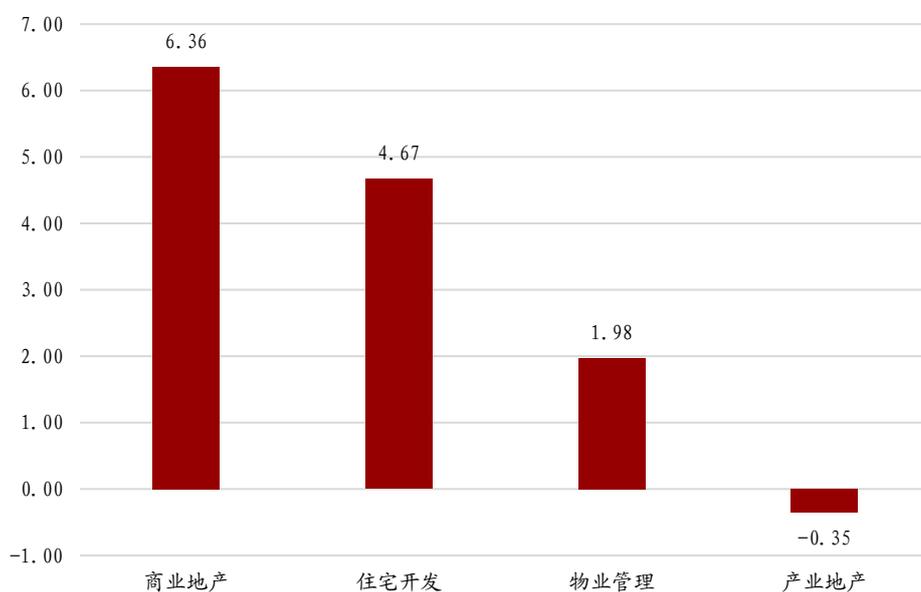
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 地产行业各细分板块普遍上涨

2024/3/11-2024/3/15, A股地产各细分板块中, 除产业地产板块外, 其余板块普遍上涨。其中, 商业地产板块上涨6.36%, 住宅开发板块上涨4.67%, 物业管理板块上涨1.98%, 仅产业地产板块当周微跌0.35%。个股方面, A股涨幅排名前3的房地产个股为: 财信发展、我爱我家、中洲控股, 其中, 财信发展周度涨幅25.45%、我爱我家周度涨幅23.39%、中洲控股周度涨幅20.15%。跌幅排名前3位的房地产个股为: 皇庭国际、广汇物流、国创高新。

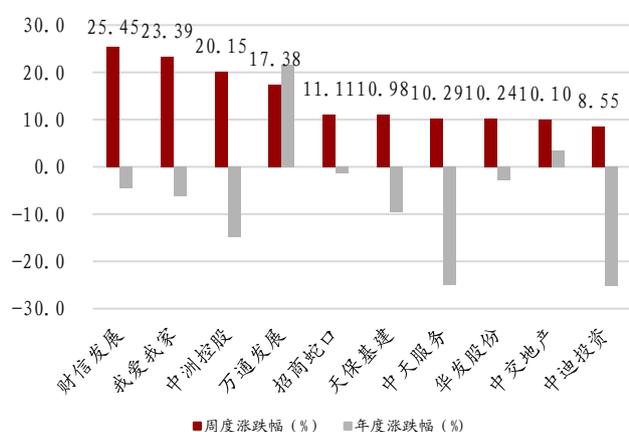
2024/3/11-2024/3/15, 港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为: 汇景控股、华音国际控股、华润置地。跌幅排名前3位的房地产个股为: 弘阳地产、新城悦服务、禹洲集团。

图表3: 3/11-3/15当周A股房地产各细分领域涨跌幅情况(%)



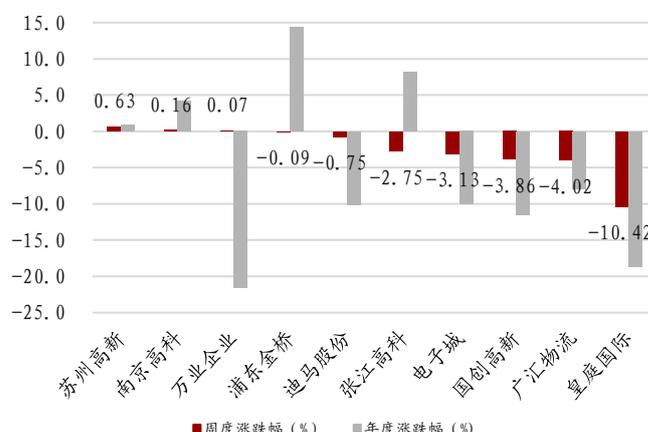
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万地产行业上周涨幅前十个股



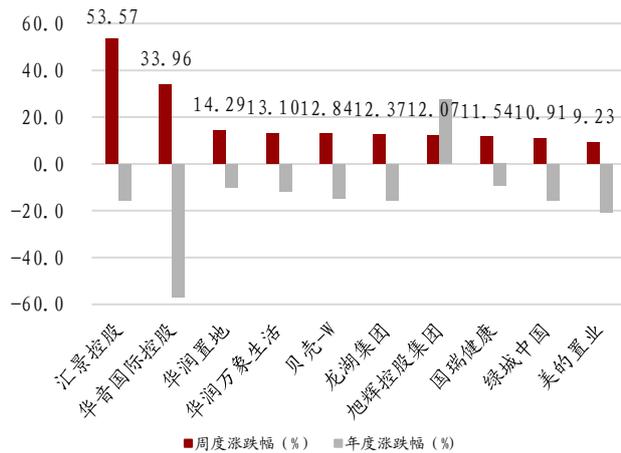
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万地产行业上周跌幅前十个股

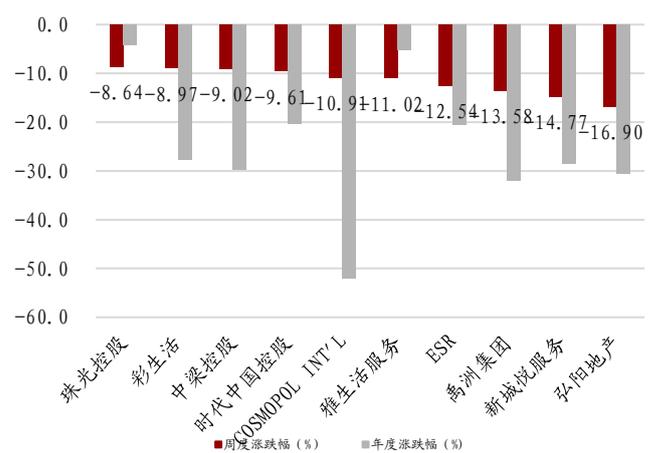


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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
	3月13日, 国家金融监督管理总局浙江局出台《关于金融高质量服务经济社会发展的实施意见》。其中提出, 针对房地产市场平稳健康发展, 加快推进城市房地产融资协调机制落地见效, 积极满足房地产项目合理融资需求。不折不扣落实房地产“金融16条”、保函置换预售监管资金等已有政策, 落实好经营性物业贷款管理新规, 一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。持续做好“保交楼”工作, 推动风险项目化解。因城施策优化房地产信贷政策, 满足刚性和改善性住房需求。此外, 完善尽职免责机制, 有力促进“敢贷愿贷”。分类明确小微企业、民营企业、科创企业、房地产等重点领域尽职免责标准, 形成完整详尽且差异化的责任认定体系。细化免责正负面清单, 采取“无责推定”假设, 坚持“有限追责”。适度提高重点领域不良容忍度, 明确一定时间的免责宽限期。设立内部问责申诉通道, 提高申诉效率。(中房网)
地方新闻/政策	3月13日, 深圳市住房和建设局发布《深圳市安居型商品房产管理有关事项处理办法(征求意见稿)》(以下简称“征求意见稿”), 明确了深圳安居型商品房产管理有关事项, 包括安居型商品房取得完全产权和上市交易, 以及因继承、婚姻状况变化导致的权利人变更等。征求意见稿明确, 安居型商品房权利人(以下简称“权利人”)签订安居型商品房买卖合同满十年, 申请取得完全产权或者上市交易的, 应当符合规定的条件且补缴价款; 若不取得完全产权或者上市交易的, 不需要补缴价款, 该套住房性质维持不变, 权利人按照规定占有、使用该套住房的权利不变, 符合条件的按照规定继承。(南方网)
	记者从市住房公积金管理中心获悉, 为更好满足职工刚性和改善性住房需求, 减轻职工购房首付款压力, 天津市于3月18日起调整个人住房公积金贷款首付款比例。根据最新政策, 职工申请住房公积金贷款购买家庭首套住房的, 应支付不低于住房交易价格20%的首付款; 购买家庭第二套住房的, 应支付不低于住房交易价格30%的首付款。该政策自2024年3月18日起施行, 有效期5年。贷款受理日期在2024年3月18日之前的, 按本政策施行前的政策执行; 2024年3月18日(含当日)之后受理的, 按本政策执行。贷款受理日期为贷款银行向市住房公积金管理中心提交职工贷款申请之日。(天津政务网)
	3月14日, 杭州发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》, 在杭州范围内购买二手住房, 不再审核购房人资格。这也意味着, 杭州二手房将全面取消限购。根据《通知》, 明确优化二手住房限购政策, 在杭州范围内购买二手住房, 不再审核购房人资格。同时明确优化增值税征免年限, 杭州范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。《通知》明确从多

	<p>方面进一步完善房地产市场调控,以满足刚性和改善性住房需求,促进杭州房地产市场平稳健康发展。例如《通知》提出,杭州将加大规划建设保障性住房力度,加快房源筹建,2024年开工建设配售型保障性住房不少于6000套,着力解决工薪收入群体住房困难。(和讯网)</p>
<p>宏观新闻 /政策</p>	<p>3月11日,深交所组织召开2023年度债券监管发展业务座谈会,回顾总结2023年深交所债券市场建设工作,研究部署推进2024年重点任务。会议通报了2023年深交所债券市场发展建设情况,围绕稳步推进债市高质量发展、深化利率债市场建设、完善债券二级市场机制等专题进行了座谈交流。会议结合当前形势,深入研讨了2024年重点工作:一是,要健全债券市场防假打假工作机制,扎实推进债券注册制改革走深走实;二是,要统筹抓好风险防控和合理融资支持,促进房地产市场平稳健康发展,推动地方债务风险化解落实落地;三是,要推进固收产品创新,加快基础设施REITs常态化发行,引导更多资源流向先进制造、数字经济、绿色低碳领域,服务新质生产力发展;四是,要完善二级市场交易制度,持续推进交易所多层次回购市场建设;五是,要丰富大湾区债券平台功能,推进高水平对外开放。(深交所微信公众号)</p>
	<p>3月13日,金融监管总局党委召开扩大会议。会议要求,要有力有序防范化解金融风险。全力推进中小金融机构改革化险,有计划、分步骤开展工作,牢牢守住不发生系统性金融风险的底线。促进金融与房地产良性循环,加快推进城市房地产融资协调机制落地见效,提高项目“白名单”对接效率,一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求,大力支持保障性住房等“三大工程”建设,促进构建房地产发展新模式。配合防范化解地方债务风险,指导银行保险机构按照市场化方式开展债务重组、置换。(中房网)</p>
	<p>3月14日,住房和城乡建设部召开住房城乡建设系统治本攻坚三年行动动员部署暨警示教育会议,认真贯彻落实习近平总书记关于安全生产系列重要指示批示精神,动员部署住房城乡建设系统安全生产治本攻坚三年行动。会议强调,各地要准确把握开展治本攻坚三年行动的目标任务,推动各级住房城乡建设主管部门和各生产经营单位,进一步强化统筹发展和安全的理念,健全安全生产责任体系,增强从业人员的安全素质,健全排查整治重大事故隐患责任体系,切实提高风险隐患排查整改质量,推动重大事故隐患动态清零。重点抓好六个方面的工作:一是全面加强城镇燃气安全管理,二是不断强化城乡房屋建筑安全管理,加快推进房屋体检、养老金、保险“三项制度”试点工作。三是持续加强房屋市政工程施工安全管理,四是切实加强城市运行安全管理,推动城市基础设施生命线安全工程建设,五是开展消防设计审查验收违法违规专项治理,完善建设工程消防设计审查验收技术服务管理制度,六是切实提升本质安全水平,着力在安全法治、安全标准、安全保障、安全素质等方面补短板、强弱项。(住房城乡建设部官网)</p>
	<p>3月14日,中国人民银行党委召开扩大会议。会议强调,金融是国民经济的血脉,对支持和促进完成政府工作报告提出的全年经济社会发展目标责无旁贷。中国人民银行要对标对表政府工作报告中明确的重点工作,逐项细化措施,推动落地见效。会议提到,要聚焦稳妥有效防范化解重点领域风险,做好金融支持地方政府债务风险化解工作,因城施策精准实施好差别化住房信贷政策,满足各类房地产企业合理融资需求。要聚焦推动金融高水平开放,完善金融市场开放制度,稳慎扎实推进人民币国际化。(中房网)</p>
	<p>3月15日,国家统计局发布的《70个大中城市商品住宅销售价格变动情况》显示,2024年2月份70个大中城市中新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有8个和2个,比上月分别减少3个和持平;同比上涨城市分别有13个和0个,比上月分别减少4个和持平。2月份,房价环比降幅总体继续收窄,同比继续下降。根据国家统计局数据,2月份一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%,降幅与上月相同。二三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.3%和0.4%,降幅分别比上月收窄0.1个百分点和持平;同比方面,一线城市新建商品住宅销售价格同比下降1%,二、三线城市同比分别下降1.1%和2.7%。(中房网)</p>

资料来源:公开资料整理,万联证券研究所

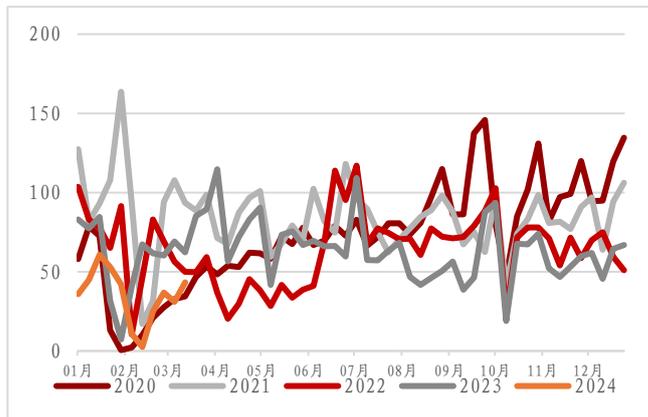
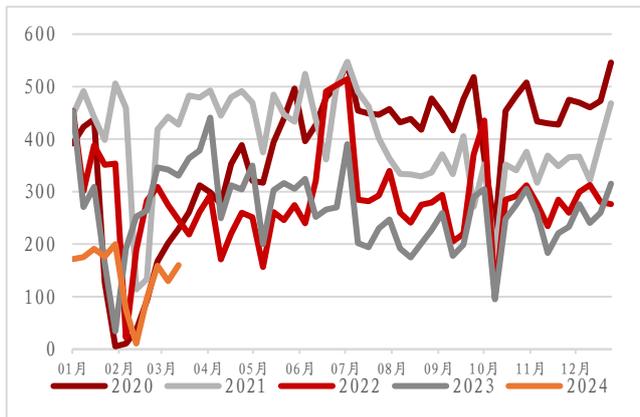
3 销售与土地市场情况

3.1 一二三线城市商品房销售环比上涨，同比延续下跌

3月11日-3月17日，30大中城市商品房当周成交160.00万平方米，环比上涨23.28%，同比下跌56.02%，其中，一线城市成交43.30万平方米，二线城市成交82.66万平方米，三线城市成交34.04万平方米。30大中城市年初至今商品房累计销售面积下跌53.41%，其中一线下跌47.11%，二线下跌54.68%，三线下跌56.42%。

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)

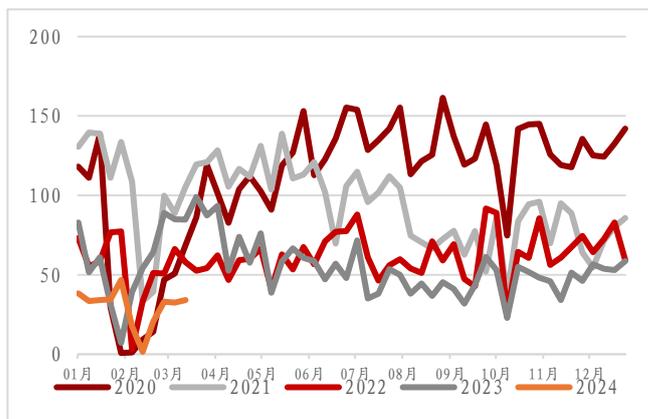
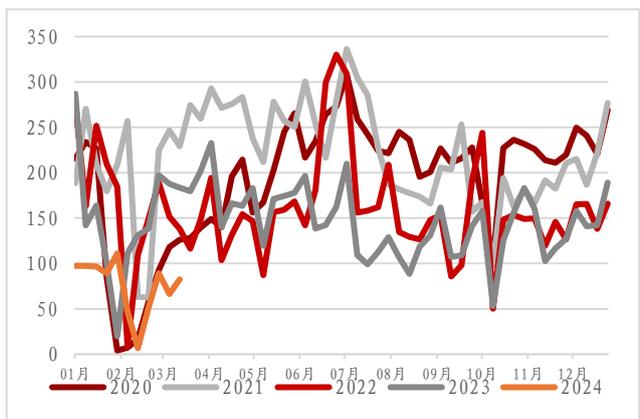


资料来源: wind, 万联证券研究所

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

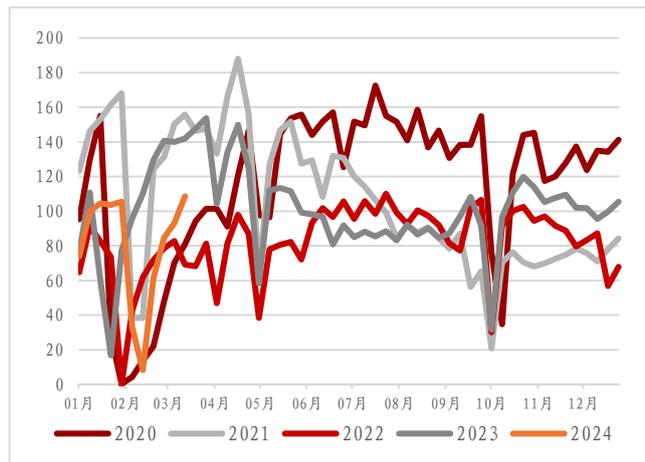
3.2 整体二手房成交量环比上涨

3月11日-3月17日，14大中城市整体二手房当周成交108.61万平方米，环比上涨16.62%。其中，一线城市成交37.01万平方米，环比上涨12.52%；二线城市成交53.28万平方米，环比上涨21.45%；三线城市成交18.31万平方米，环比上涨11.92%。14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比下滑，其中一线下滑20.01%，二线下滑21.06%，三线下滑18.57%。

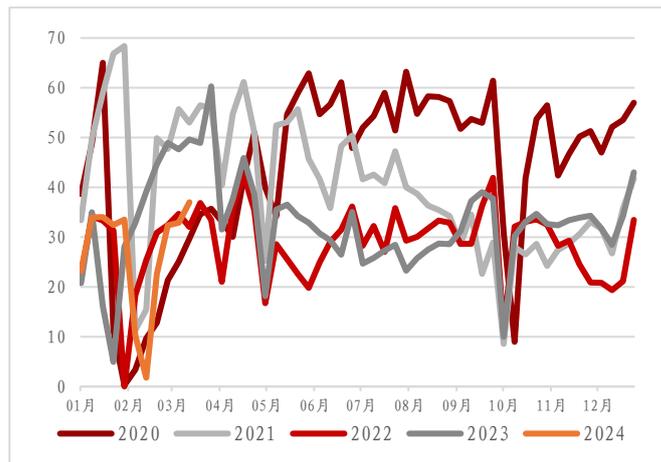
图表13: 14大中城市二手房成交量对比(万平方)

图表14: 一线城市二手房成交量对比(万平方米)

米)

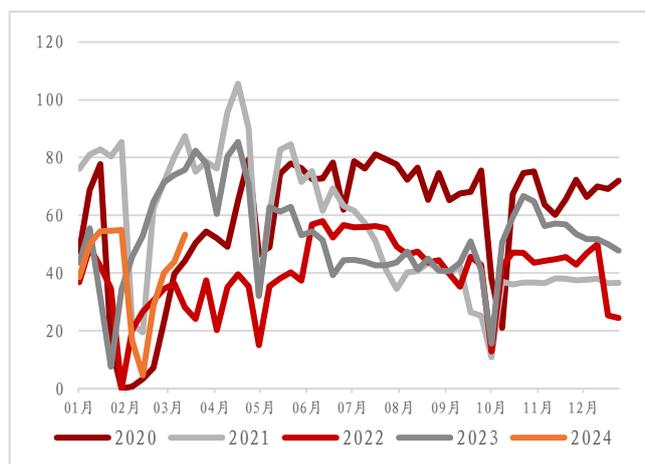


资料来源: wind, 万联证券研究所



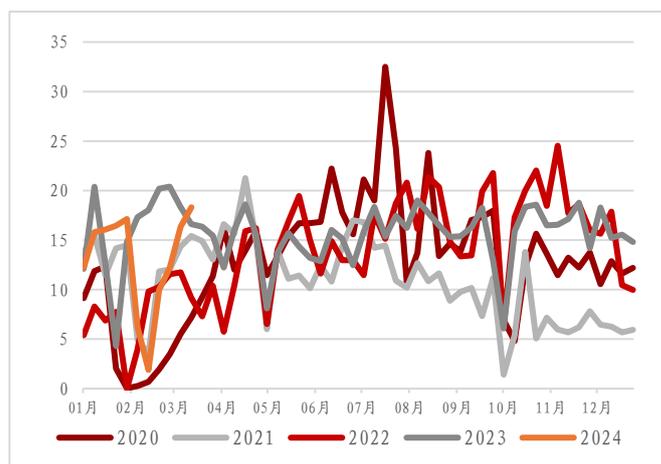
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表15: 二线城市二手房成交量对比 (万平方米)



资料来源: wind, 万联证券研究所

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

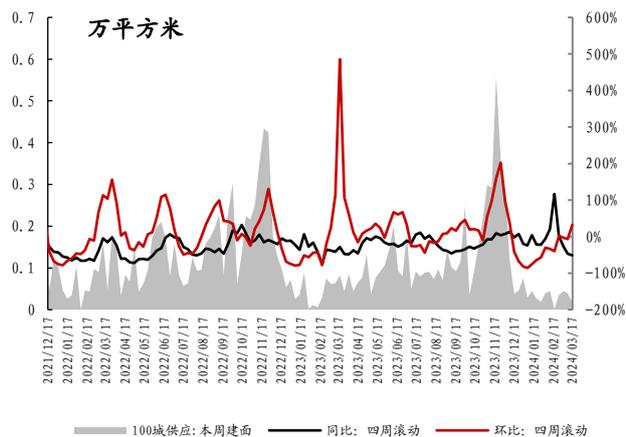
3.3 整体住宅类土地市场成交同比跌幅有所扩大

3月11日-3月17日百城住宅类土地供应建筑面积为189.6万平方米,四周滚动同比下跌51.2%,年初至今累计供应面积同比下跌61.70%,其中一线城市年初至今累计供应面积同比下跌62.21%,二线城市年初至今累计供应面积同比下跌15.11%,三线城市年初至今累计供应面积同比下降32.20%。

3月11日-3月17日百城住宅类土地成交建面为106.6万平方米,四周滚动同比下跌41.8%,年初至今累计同比下跌10.51%。其中一线城市完成3.4万平米,二线城市完成51.9万平米,三线城市完成51.4万平方米。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15.18%,三线城市同比下跌28.17%。

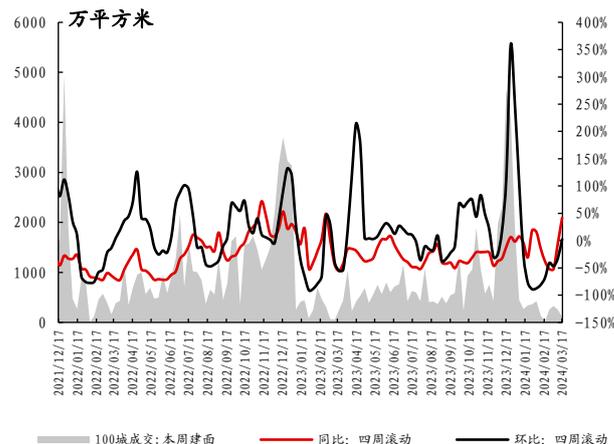
3月11日-3月17日百城住宅类土地溢价率为环比上涨3.97pct,其中一线溢价率为15.00%,二线溢价率为5.82%,三线溢价率为0.26%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



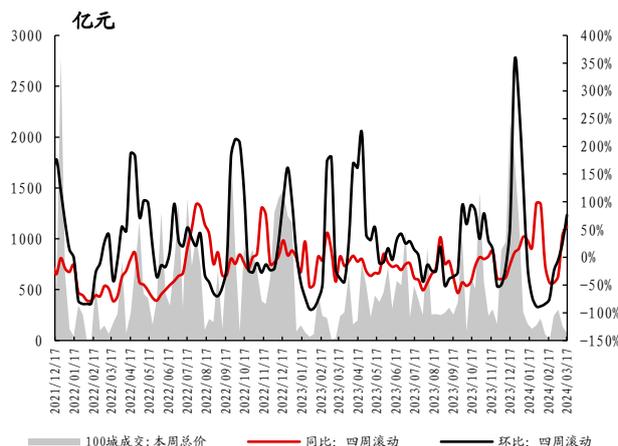
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



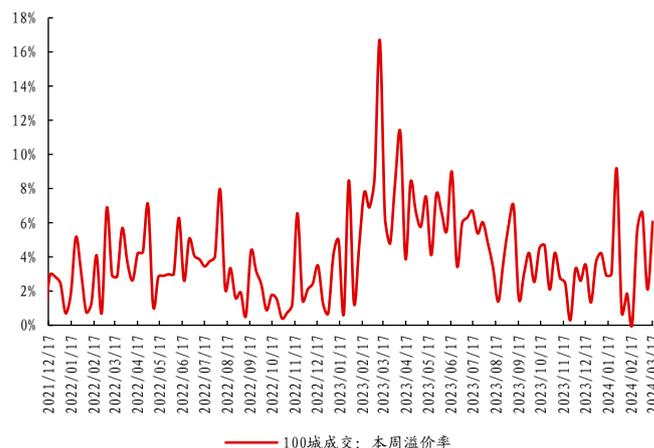
资料来源: wind, 万联证券研究所

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



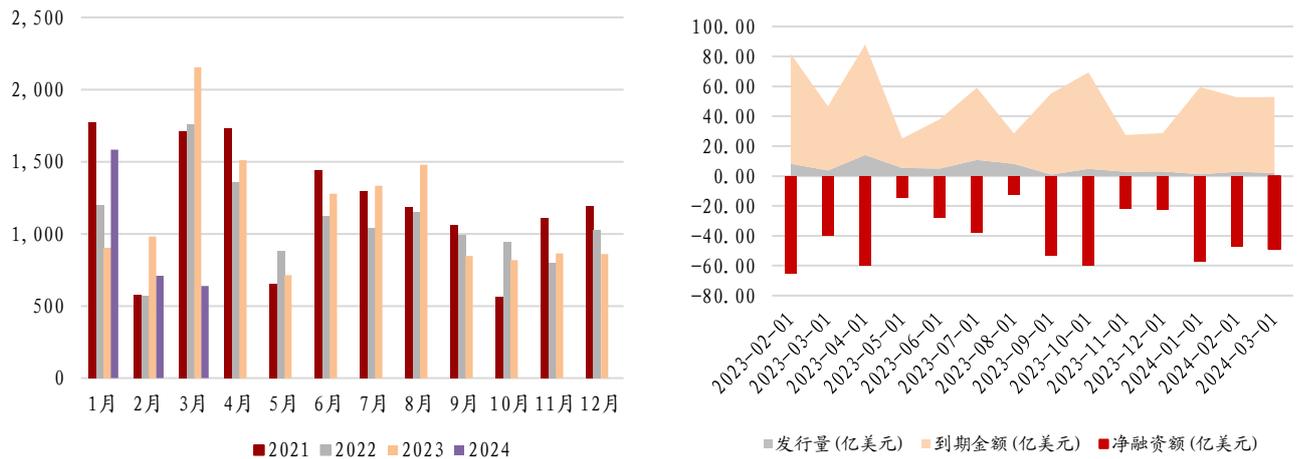
资料来源: wind, 万联证券研究所

4 行业融资情况跟踪

2024年3月(截止至3月17日)房地产行业境内债券发行金额为638.34亿元,年初至今发债规模为2930.40亿元。2024年3月(截止至3月17日)境外债发行规模为2.05亿美元,净融资额为-48.73亿美元。

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17日

资料来源: wind, 万联证券研究所, 截至3月17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	南都物业	3月15日, 公司发布关于以集中竞价交易方式首次回购公司股份的公告。2024年3月14日, 公司通过上海证券交易所交易系统以集中竞价交易方式首次回购公司股份199,900股, 占公司总股本比例0.11%, 回购成交的最高价为8.45元/股、最低价为8.31元/股, 支付的资金总额为人民币1,670,682.00元(不含印花税、交易佣金等费用)。
股份质押	格力地产	3月13日, 公司发布关于控股股东部分股权质押解除及再质押的公告。本次解除质押后, 海投公司剩余被质押公司股份数量为307,000,000股, 占其所持公司股份比例为36.23%, 占公司总股本比例为16.29%。上述解除质押的部分股份已于2024年3月12日办理了再质押手续。海投公司于2024年3月12日将其持有的本公司90,000,000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。本次质押股数占其所持有股份比例的10.62%, 占公司总股份比例为4.77%, 质押资金用途为经营需要。
	新潮中宝	3月16日, 公司发布关于控股股东股份质押的公告。公司于2024年3月15日接到股东函告, 获悉其所持有本公司的部分质押事宜。浙江新潮集团股份有限公司本次质押公司10,000,000股, 质押股数占其所持股份比例的0.52%, 占公司总股本比例的0.12%。本次质押融资资金用途主要用于新潮集团的经营周转。新潮集团直接持有本公司股份1,926,975,870股, 占本公司总股本的比例为22.65%, 本次质押后累计质押的股份数为1,141,503,200股, 占其所持股份比例的59.24%, 占本公司总股本比例的13.42%。
业绩与经营情况	万科A	3月15日, 公司发布2024年2月销售及近期新增项目情况简报。2024年2月, 万科企业股份有限公司(以下简称“公司”)实现合同销售面积100.1万平方米, 合同销售金额140.2亿元; 2024年1-2月, 公司累计实现合同销售面积225.5万平方米, 合同销售金额334.7亿元。2024年1月销售简报披露以来, 公司无新增开发、物流地产项目。

	招商蛇口	3月15日,公司发布2024年2月销售及近期购得土地使用权情况简报。2024年2月,公司实现签约销售面积37.76万平方米,实现签约销售金额90.31亿元。2024年1-2月,公司累计实现签约销售面积95.85万平方米,累计实现签约销售金额210.52亿元。公司新增成都市成华区二仙桥街道CH12(251):2023-056号地块、合肥滨湖区BK202401地块项目,土地面积分别为3.11万平米和2.88万平米。
	金地集团	3月15日,公司发布2023年年度报告。2023年,公司实现营业收入981.25亿元,同比下降18.37%。公司房地产项目结算面积486.34万平方米,同比下降21.13%;结算收入854.69亿元,同比下降21.72%。受市场下行影响,公司实现归属于上市公司股东的净利润8.88亿元,同比下降85.48%。报告期内公司房地产业务结算毛利率为16.16%。报告期末,公司计息负债余额为919亿元。公司资产负债率为68.7%,剔除预收款项后的资产负债率为61.3%,净负债率为53.2%,债务融资加权平均成本为4.36%。
	招商积余	3月16日,公司发布2023年年度报告。2023年公司实现营业收入156.27亿元,同比增长20%。其中,物业管理业务实现营业收入147.58亿元,同比增长18.03%,主要系原有物业管理项目增长和新拓展物业管理项目增加;资产管理业务实现营业收入6.98亿元,同比增长50.13%,主要系上年同期公司按国家政策减免房租而本年无此事项,以及在管商业运营项目规模扩大带来收入增长。报告期内,公司实现归属于上市公司股东的净利润7.36亿元,同比增长23.96%;归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润6.60亿元,同比增长32.12%。
	中国国贸	3月16日,公司发布2023年度业绩快报公告。报告期内,公司实现营业收入39.5亿元,比上年增加5.1亿元或14.9%;实现利润总额16.8亿元,比上年增加1.9亿元或12.5%。公司实现营业收入较去年增加,主要是酒店及商城收入增加较多所致。
提供担保	滨江集团	3月13日,公司发布关于为控股子公司提供担保的公告。为满足项目建设需要,公司全资子公司湖州滨悦房地产开发有限公司(以下简称“湖州滨悦公司”)拟向平安银行股份有限公司和中信银行股份有限公司组成的银团申请不超过18亿元的融资,为切实提高项目融资效率,保障项目的良好运作,公司拟为湖州滨悦公司本次融资提供连带责任保证担保,保证范围为湖州滨悦公司本次未清偿债务的100%(担保的最高本金限额为55227.3万元)。截止本公告日,公司及控股子公司对外担保总额为1,425,411.54万元,占公司最近一期经审计净资产的60.57%。
	金融街	3月15日,公司发布关于为控股子公司债务融资提供担保的公告。近日,公司为资产负债率70%以下的控股子公司北京市慕田峪长城旅游服务有限公司债务融资提供担保,担保金额0.21亿元。本次担保事项发生前,公司已为北京市慕田峪长城旅游服务有限公司提供的担保本金额为0.84亿元,本次担保事项发生后,公司为北京市慕田峪长城旅游服务有限公司提供的担保本金额不超过1.05亿元,均在股东大会和董事会审议额度内发生。
	广汇物流	3月15日,公司发布关于为控股子公司及全资子公司提供担保的公告。被担保人名称:新疆红淖三铁路有限公司,系广汇物流股份有限公司控股子公司。新疆亚中物流商务网络有限责任公司广汇美居物流园,系广汇物流股份有限公司全资子公司新疆亚中物流商务网络有限责任公司分公司。本次为铁路公司提供的担保金额为10,000.00万元人民币;本次为美居物流园提供的担保金额为1,000.00万元人民币。截至本公告披露日,已实际为铁路公司提供的担保余额为336,802.48万元人民币(含本次),为美居物流园提供的担保余额为1,000.00万元人民币(含本次)。

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