

广州拟优化商品房预售审批，二手房成交环比延续涨幅

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(03.18-03.24)

2024年03月26日

投资要点:

上周行情回顾: 2024/3/18-2024/3/22, 申万一级行业房地产指数下跌1.33%, 沪深300指数下跌0.70%, 板块表现弱于大市。2024年以来, 截至3月22日, 房地产行业下跌7.92%, 沪深300指数上涨3.32%, 板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1) 3月18日, 国家统计局公布了1-2月房地产行业数据。1-2月份, 全国房地产开发投资11,842亿元, 同比下降9.0%。住宅新开工面积6796万平方米, 下降30.6%。房屋竣工面积10,395万平方米, 下降20.2%。其中, 住宅竣工面积7694万平方米, 下降20.2%。1-2月份, 新建商品房销售面积11,369万平方米, 同比下降20.5%, 其中住宅销售面积下降24.8%。新建商品房销售额10,566亿元, 下降29.3%, 其中住宅销售额下降32.7%; (2) 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 2024年3月20日贷款市场报价利率(LPR)为: 1年期LPR为3.45%, 5年期以上LPR为3.95%, 1年期与5年期利率均维持不变; (3) 中国人民银行副行长宣昌能3月21日表示, 我国货币政策有充足的政策空间和丰富的工具储备, 法定存款准备金率仍有下降空间, 存款成本下行和主要经济体货币政策转向有利于拓宽利率政策操作的自主性, 即将设立的科技创新和技术改造再贷款将助力高端制造业和数字经济的加快发展; (4) 3月21日, 财政部公布的财政收支情况显示, 2024年1-2月全国一般公共预算收入44,585亿元, 同比下降2.3%。此外, 全国政府性基金预算收支情况显示, 1-2月, 全国政府性基金预算收入7149亿元, 同比增长2.7%。分中央和地方看, 中央政府性基金预算收入755亿元, 同比增长17.5%; 地方政府性基金预算本级收入6394亿元, 同比增长1.1%, 其中, 国有土地使用权出让收入5625亿元, 与去年同期持平; (5) 3月22日国务院常务会议指出, 要进一步优化房地产政策, 持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作, 进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效, 系统谋划相关支持政策, 有效激发潜在需求, 加大高品质住房供给, 促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化, 加快完善“市场+保障”的住房供应体系, 改革商品房相关基础性制度, 着力构建房地产发展新模式; (6) 城市方面, 3月18日, 海南省市场利率定价自律机制调整差异化住房信贷政策, 符合当地购房政策条件的居民家庭贷款购买商品住房, 其住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和住房贷款利率下限执行当地个人住房信贷政策标准。3月19日, 《广州市商品房项目概况及预售许可优化审批实施方案(试行)》公开征求意见。拟优化商品房预售审批, 或取消现行方案中“首期住宅不得超建设总量50%”的规定。3月19日, 长沙印发《关于建立长沙市房地产融资协调机制的通知》,

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

杭州二手房全面放开限购, 二手房成交环比回升

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

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

推进“白名单”制度常态化。石家庄和惠州两地房贷利率回升，石家庄地区自4月1日起，首套房贷款利率从“LPR-50个基点”上升到“LPR-20个基点”，惠州地区部分银行则自3月1日起已上调了首套房贷款利率，从此前的“LPR-50个基点”上调至当前的“LPR-35个基点”。

行业基本面情况: 3月18日-3月24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18日-3月24日，30大中城市商品房当周成交189.93万平方米，环比上涨15.97%，同比下跌49.84%，其中，一线城市成交45.10万平方米，二线城市成交108.26万平方米，三线城市成交36.57万平方米；整体二手房成交量环比延续涨势，3月18日-3月24日，14大中城市整体二手房当周成交118.91万平方米，环比上涨8.01%；3月18日-3月24日百城住宅类土地供应建筑面积为354.5万平方米，年初至今累计供应面积同比下跌60.82%；百城住宅类土地成交建面为140.3万平方米，年初至今累计同比下跌14.44%。百城住宅类土地溢价率为8.27%，环比上涨4.72pct，其中一线溢价率为9.07%，二线溢价率为9.91%，三线溢价率为2.85%。

重点公司动态: 招商蛇口发布公司2023年年度报告，陆家嘴发布2023年度业绩快报公告，华侨城A发布2024年2月主要业务经营情况公告。

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

1 市场回顾	4
1.1 上周板块下跌 1.33%，弱于大市.....	4
1.2 地产行业各细分板块全线下跌.....	5
2 行业重点新闻及政策概览	6
3 销售与土地市场情况	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延续涨势.....	9
3.3 整体住宅类土地市场成交有所好转，同比延续涨势.....	10
4 行业融资情况跟踪	11
5 重点公司公告跟踪	11
6 风险提示	14

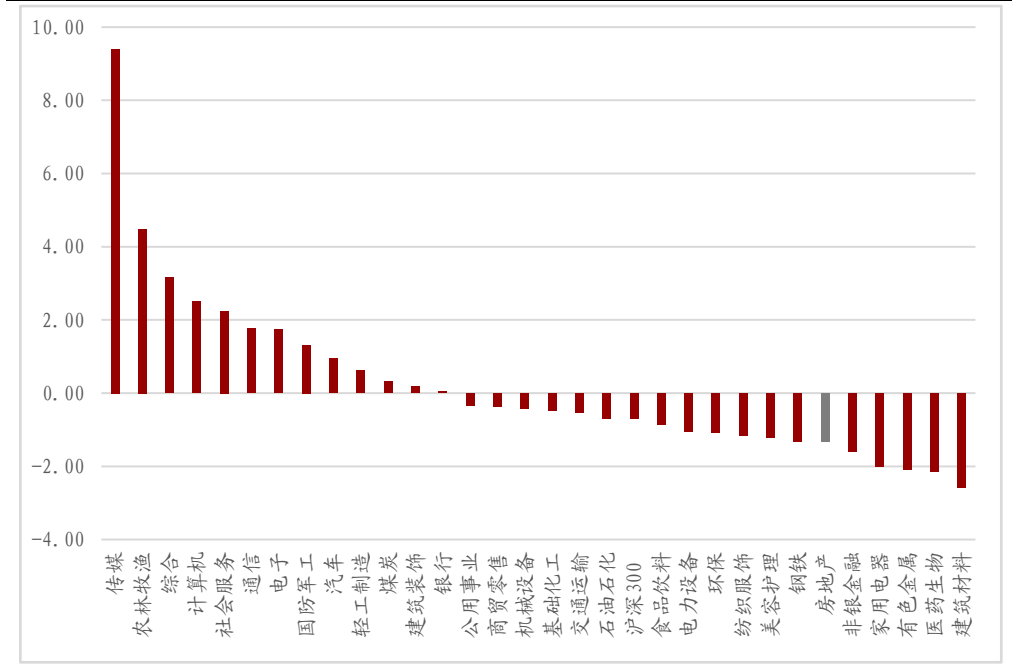
图表 1: 3/18-3/22 当周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现情况.....	4
图表 3: 3/18-3/22 当周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	6
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	6
图表 8: 行业重点新闻及政策概览.....	6
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	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).....	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).....	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.....	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.....	11

1 市场回顾

1.1 上周板块下跌 1.33%，弱于大市

2024/3/18-2024/3/22, 申万一级行业房地产指数下跌1.33%，沪深300指数下跌0.70%，板块表现弱于大市。

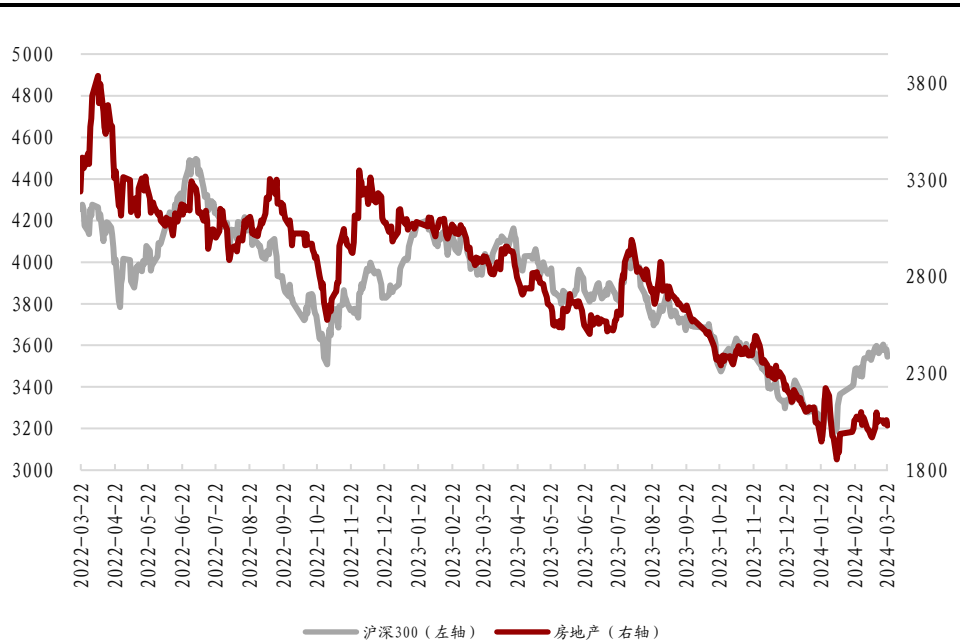
图表1: 3/18-3/22当周申万一级行业市场表现情况 (%)



资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

2024年以来, 截至3月22日, 房地产行业下跌7.92%, 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



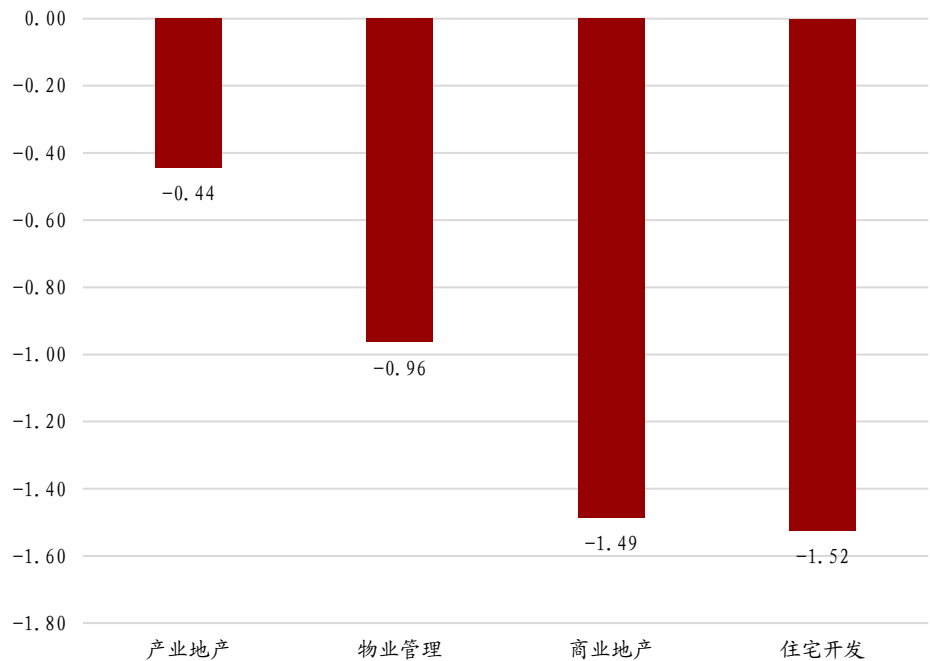
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 地产行业各细分板块全线下跌

2024/3/18-2024/3/22, A股地产各细分板块全线下跌。其中,产业地产板块跌幅最小,下跌0.44%, 物业管理板块下跌0.96%, 商业地产板块下跌1.49%, 住宅开发板块下跌1.52%。个股方面, A股涨幅排名前3的房地产个股为: 国创高新、迪马股份、京投发展, 其中, 国创高新周度涨幅16.96%、迪马股份周度涨幅14.29%、京投发展周度涨幅12.35%。跌幅排名前3位的房地产个股为: 招商积余、格力地产、中洲控股。

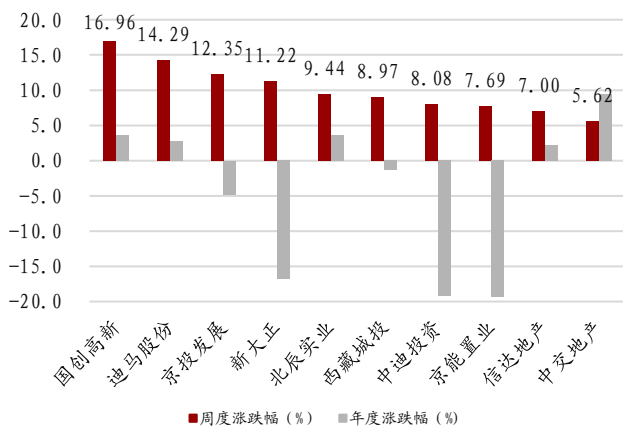
2024/3/18-2024/3/22, 港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为: 建发国际集团、港龙中国地产、绿城管理控股。跌幅排名前3位的房地产个股为: COSMOPOL INT'L、德信中国、盈大地产。

图表3: 3/18-3/22当周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



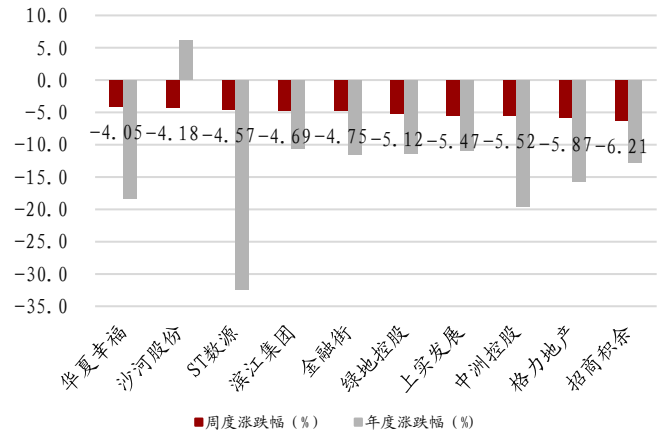
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



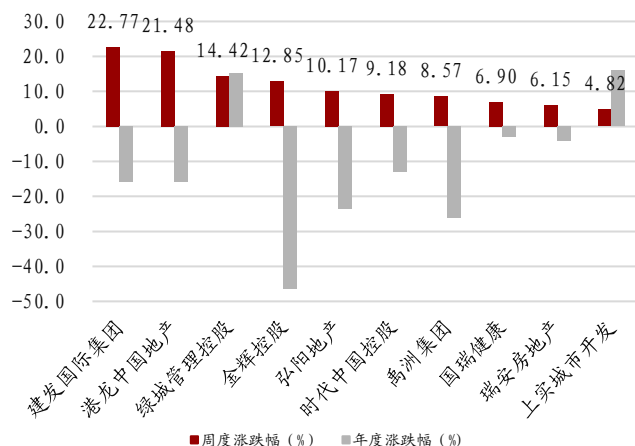
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股

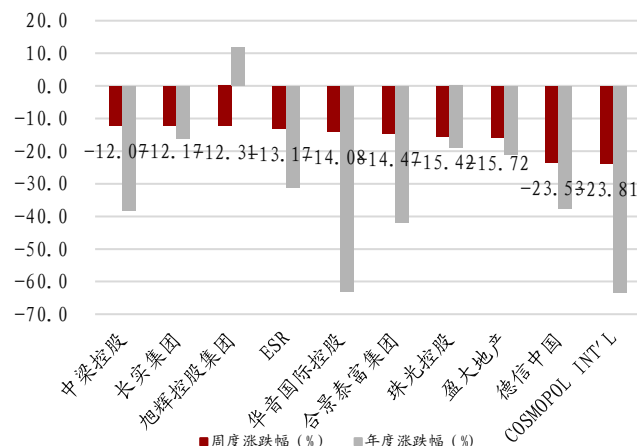


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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	据中国人民银行海南省分行官方网站3月18日发布的公告,海南省市场利率定价自律机制调整差异化住房信贷政策,3月19日起执行。公告称,结合海南省房地产市场形势,经研究,海南省市场利率定价自律机制确定:3月19日起,符合当地购房政策条件的居民家庭(含本省户籍、非本省户籍和人才)贷款购买商品住房,其住房商业性个人住房贷款最低首付比例和住房贷款利率下限执行当地个人住房信贷政策标准。(中新网)
	3月19日,《广州市商品房项目概况及预售许可优化审批实施方案(试行)》(修订征求意见稿)公开征求意见。现行方案要求,首期住宅工程不得超过项目建设总量的50%,《意见稿》删除了该内容。《意见稿》将“首期住宅工程”的表述更新为“第一批申请预售的工程”。现行方案提到,首期住宅工程不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量,但不得超过项目建设总量的50%。《意见稿》未提及不得超过建设总量的一半,调整为“第一批申请预售的住宅工程,不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量”。《意见稿》提出,采取承诺制的配套公共服务设施,应先于或与第一批申请预售的住宅工程同时取得竣工联合验收意见书,未取得竣工联合验收意见书的,房地产开发企业不得交付使用首期住宅。相较现行方案,对于未取得联合验收意见书的情况,《意见稿》取消了“不予办理商品房预售款专用账户销户手续”的内容。(广州市人民政府官网)
	3月19日,长沙市房地产平稳健康和安全运行协调小组印发《关于建立长沙市房地产融资协调机制的通知》,一视同仁满足房地产企业合理融资需求,促进金融与房地产良性循环,因城施策用好政策工具箱,更加精准支持房地产项目合理融资需求,确保房地产市场平稳健康发展。据悉,长沙市将在房地产平稳健康和安全运行协调小组下建立市房地产融资协调机制工作小组,由分管城建副市长任组长,下设综合协调组、金融支持组、审批服务组、闭环管理组4个工作组,各成员单位职责明确。其中,综合协调组将积极搭建政银企对接平台,对接银行金融机构和辖区政府按要求报送房地产项目“白名单”,组织实施房地产项目“白名单”统计监测和周调度、月通报等工作机制,推进“白名单”制度常态化。金融支持组将协调本行政区域内金融机构对融资“白名单”项目建立授信、审批绿色通道,积极满足合理融资需求。(中房网)

	<p>3月20日,《广州市黄埔区 广州开发区关于进一步优化和完善城中村改造项目审批与实施工作机制的若干措施》发布,对项目审批、资金监管、企业引入等方面的规定进行调整,如将竞选保证金由此前的不少于1亿元降低为不少于5000万元。《措施》的政策文本共有九条,第一条至第三条是优化方案成本核定、用地支持、政策性住房配建的相关措施。第四条至第七条的核心是优化监管,释放资金活力。最后两条是旨在疏通引入渠道。如,竞选保证金缴交标准有所调整,申请合作企业在报名阶段缴交的竞选保证金应不少于5000万元,合作企业确认后缴交的履约保证金应不少于1亿元。(广州黄埔区人民政府网站)</p> <p>近日,石家庄和惠州两地房贷利率回升的消息引发市场关注。其中,石家庄地区自4月1日起,首套房贷款利率从“LPR-50个基点”上升到“LPR-20个基点”,按当前5年期以上LPR利率3.95%计算,该地区自下月起房贷利率将从当前的3.45%上升至3.75%。惠州地区部分银行则自3月1日起已上调了首套房贷款利率,从此前的“LPR-50个基点”上调至当前的“LPR-35个基点”,即从3.45%上调至3.6%。(中国经济网)</p>
<p>宏观新闻 /政策</p>	<p>2024年3月18日,国家统计局公布了1-2月房地产行业数据。1-2月份,全国房地产开发投资11,842亿元,同比下降9.0%。1-2月份,房地产开发企业房屋施工面积666,902万平方米,同比下降11.0%。其中,住宅施工面积466,636万平方米,下降11.4%。房屋新开工面积9429万平方米,下降29.7%。其中,住宅新开工面积6796万平方米,下降30.6%。房屋竣工面积10,395万平方米,下降20.2%。其中,住宅竣工面积7694万平方米,下降20.2%。1-2月份,新建商品房销售面积11,369万平方米,同比下降20.5%,其中住宅销售面积下降24.8%。新建商品房销售额10,566亿元,下降29.3%,其中住宅销售额下降32.7%。(国家统计局官网)</p>
	<p>3月20日,由中国房地产业协会、上海易居房地产研究院联合主办的“2024房地产TOP500测评成果发布会暨房地产企业发展高峰论坛”在北京举行。中国房地产业协会会长冯俊在致辞中表示,当前房地产市场的重要任务是改善预期,修复信心,重建信用。有三件事情房企应当主动做、尽早做。一是,依靠科技进步改变建造方式,用数字化、工业化方式建造房子,提高住房质量;二是,始终把防风险放在重要位置,决策机制必须把供给与需求契合度放在首要位置;三是,重构交易的信用关系。(中房网)</p>
	<p>3月20日,2024房地产开发企业综合实力测评成果正式发布,备受关注的“房地产开发企业综合实力TOP500”等测评榜单揭晓。测评研究报告显示,2024房地产开发企业综合实力TOP500前三位由保利、中海、万科占据。其中,保利超越中海、万科,升至第一,华润保持第四,招商蛇口(001979)、龙湖、绿城、建发、越秀、新城分列第五至第十位。2024年榜单变动率有所缩小,头部房企排名相对稳定。相对2023年, TOP10变动率为20%, TOP50变动率为18%, TOP100变动率为15%, TOP500变动率为19%。排名提升的房企普遍经营稳健、资金面广、产品力扎实,其中部分国资背景的房企排名提升显著。(和讯网)</p>
	<p>中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布,2024年3月20日贷款市场报价利率(LPR)为:1年期LPR为3.45%,5年期以上LPR为3.95%。以上LPR在下次发布LPR之前有效。(中国人民银行官网)</p>
	<p>3月21日,财政部公布的财政收支情况显示,2024年1-2月全国一般公共预算收入44,585亿元,同比下降2.3%,扣除去年同期中小微企业缓税入库抬高基数、去年年中出台的部分减税政策翘尾减收等特殊因素影响后,可比增长2.5%左右。此外,全国政府性基金预算收支情况显示,1-2月,全国政府性基金预算收入7149亿元,同比增长2.7%。分中央和地方看,中央政府性基金预算收入755亿元,同比增长17.5%;地方政府性基金预算本级收入6394亿元,同比增长1.1%,其中,国有土地使用权出让收入5625亿元,与去年同期持平。(中房网)</p> <p>中国人民银行副行长宣昌能3月21日表示,我国法定存款准备金率仍有下降空间。宣昌能在21日举行的国新办新闻发布会上说,我国货币政策有充足的政策空间和丰富的工具体备,法定存款准备金率仍有下降空间,存款成本下行和主要经济体货币政策转向有利于拓宽利率政</p>

策操作的自主性，即将设立的科技创新和技术改造再贷款将助力高端制造业和数字经济的加快发展。（新华网）

国务院总理李强 3 月 22 日主持召开国务院常务会议，研究统筹融资信用服务平台建设、提升中小微企业融资便利水平的举措，听取关于优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展有关情况的汇报。会议指出，房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。去年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线。要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。（京报网）

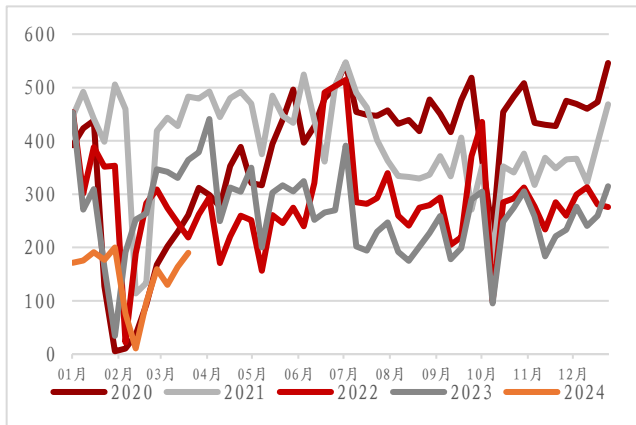
资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

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上涨，同比延续下跌

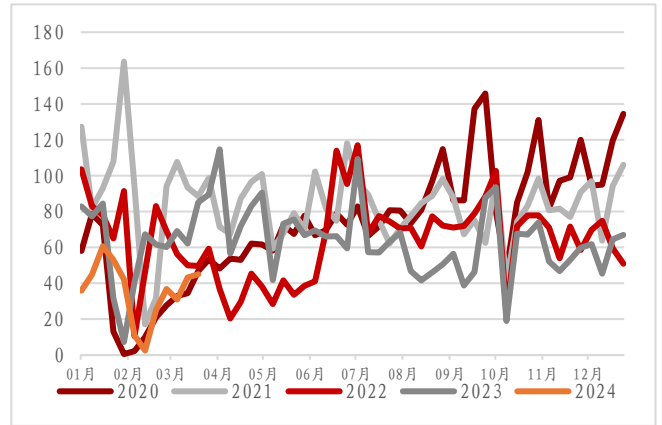
3月18日-3月24日，30大中城市商品房当周成交189.93万平方米，环比上涨15.97%，同比下跌49.84%，其中，一线城市成交45.10万平方米，二线城市成交108.26万平方米，三线城市成交36.57万平方米。30大中城市年初至今商品房累计销售面积下跌52.94%，其中一线下跌47.38%，二线下跌53.86%，三线下跌56.15%。

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

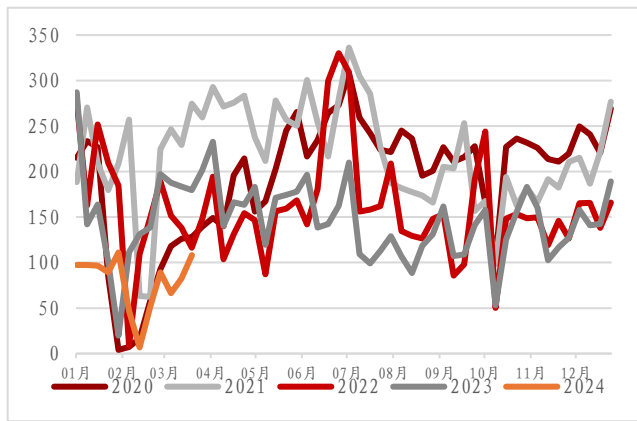
图表10: 一线城市商品房成交量对比（万平方米）



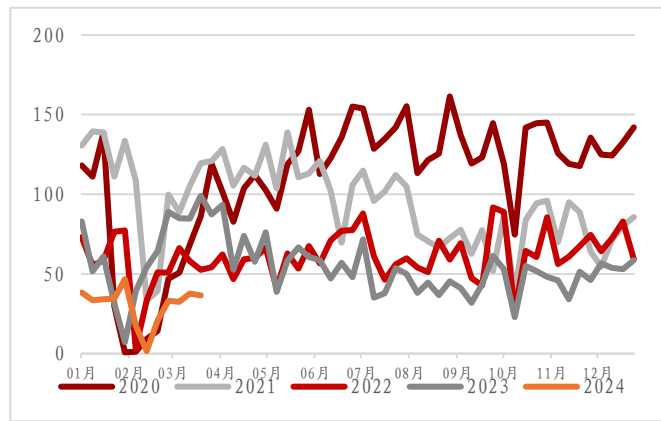
资料来源：wind，万联证券研究所

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



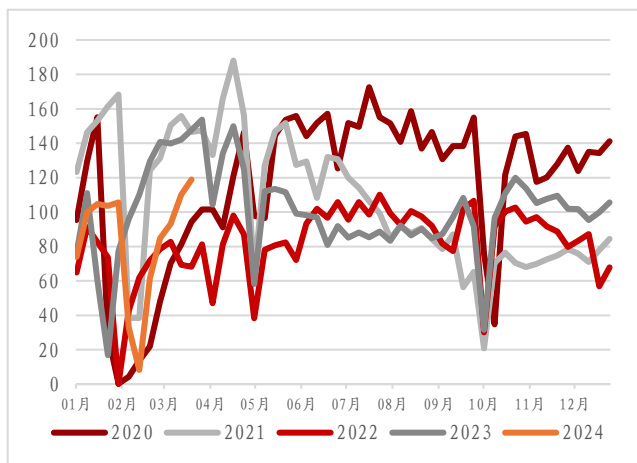
资料来源: wind, 万联证券研究所

3.2 整体二手房成交量环比延续涨势

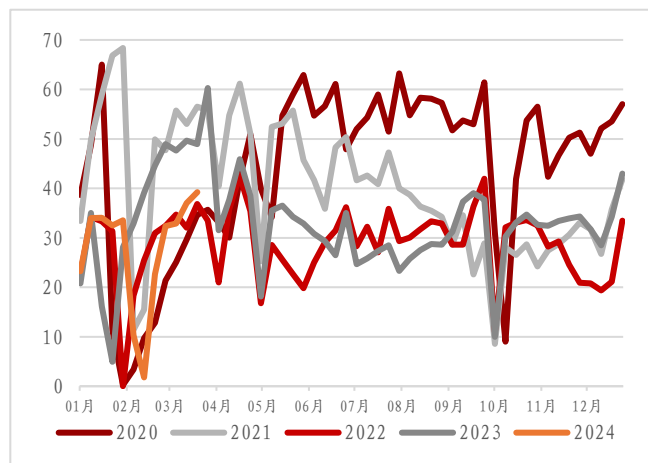
3月18日-3月24日,14大中城市整体二手房当周成交118.91万平方米,环比上涨8.01%。其中,一线城市成交39.23万平方米,环比上涨5.99%;二线城市成交60.19万平方米,环比上涨12.97%;三线城市成交19.48万平方米,环比微跌1.55%。14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比下滑20.09%,其中一线下滑19.98%,二线下滑21.81%,三线下滑14.58%。

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)



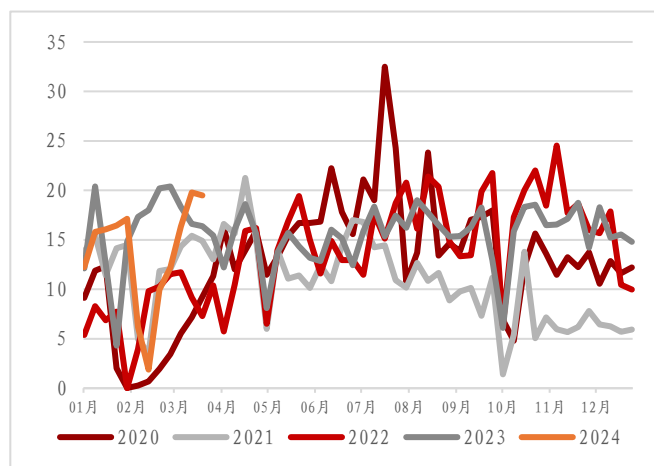
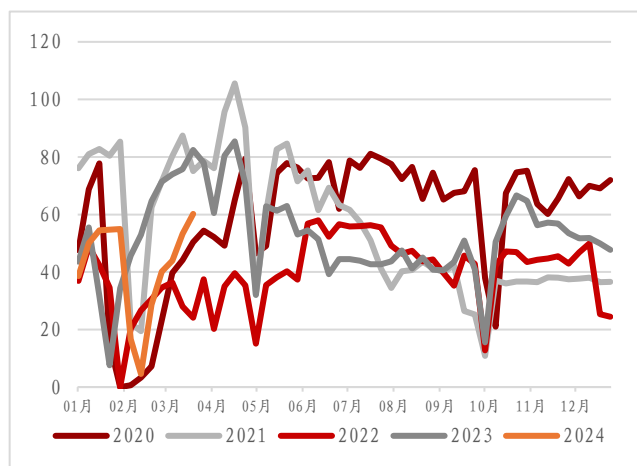
资料来源: wind, 万联证券研究所



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有所好转，同比延续涨势

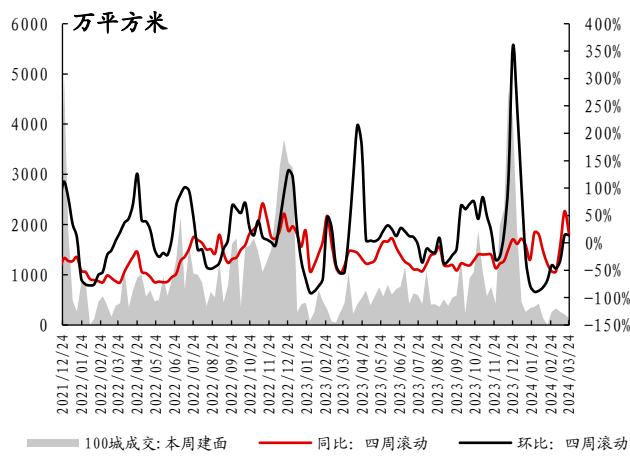
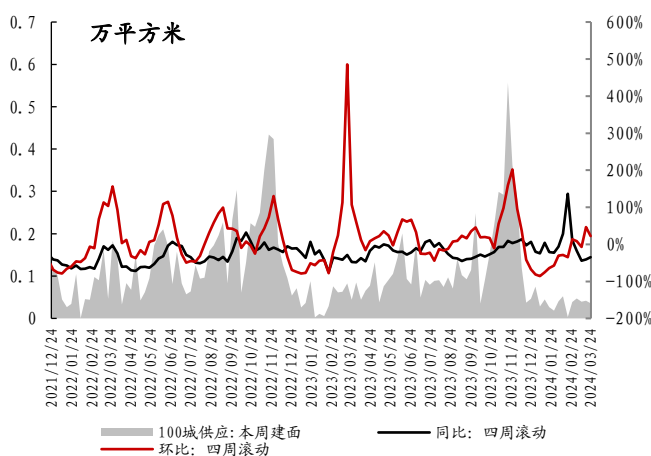
3月18日-3月24日百城住宅类土地供应建筑面积为354.5万平方米，四周滚动同比下跌34.7%，年初至今累计供应面积同比下跌60.82%，其中一线城市去年同期无累计成交，二线城市年初至今累计供应面积同比下跌10.02%，三线城市年初至今累计供应面积同比下跌22.24%。

3月18日-3月24日百城住宅类土地成交建面为140.3万平方米，四周滚动同比上涨17.4%，年初至今累计同比下跌14.44%。其中一线城市完成28.4万平米，二线城市完成33.1万平米，三线城市完成78.8万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线城市同比上涨62.93%，二线城市同比上涨4.28%，三线城市同比下跌27.81%。

3月18日-3月24日百城住宅类土地溢价率为8.27%，环比上涨4.72pct，其中一线溢价率为9.07%，二线溢价率为9.91%，三线溢价率为2.85%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速

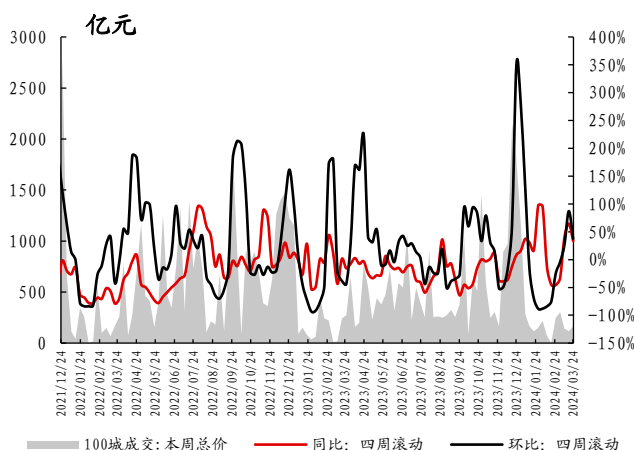
图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



资料来源: wind, 万联证券研究所

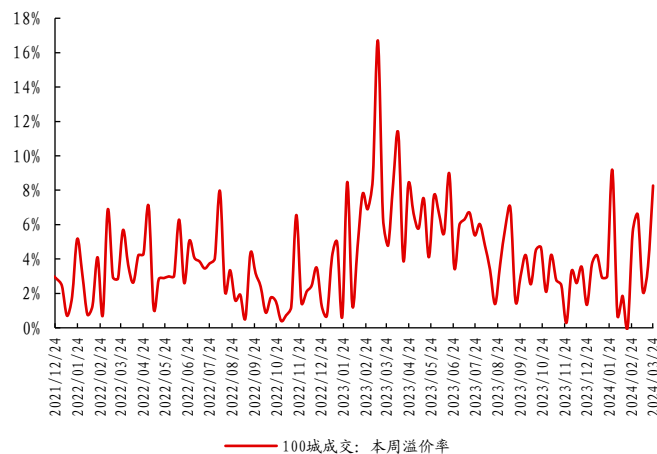
资料来源: wind, 万联证券研究所

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

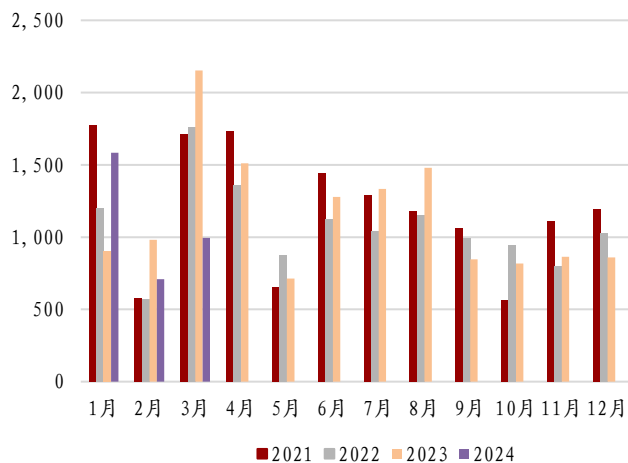


资料来源: wind, 万联证券研究所

4 行业融资情况跟踪

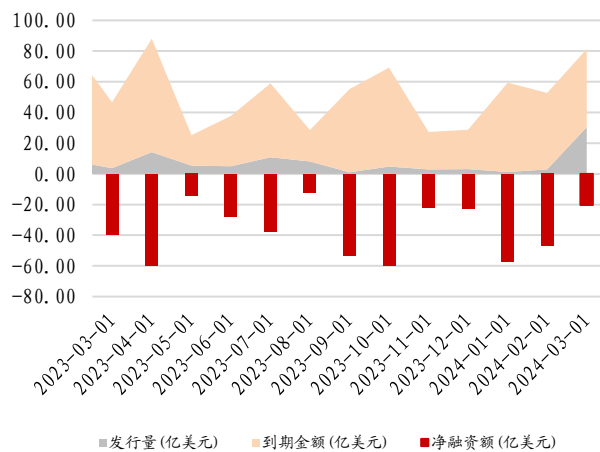
2024年3月(截止至3月24日)房地产行业境内债券发行金额为995.03亿元,年初至今发债规模为3287.09亿元。2024年3月(截止至3月24日)境外债发行规模为30.44亿美元,净融资额为-20.34亿美元。

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24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24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
股份质押	绿地控股	3月22日,公司发布绿地控股集团股份有限公司股份质押公告。2024年3月21日,本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3月20日将所持有的本公司34,500,000股股份质押给了上海浦东发展银行股份有限公司第一营业部。本次质押股份占其所持股份的0.95%,占公司总股本比例的0.25%,本次质押资金主要用于支持公司的生产运营。本次股份质押后,格林兰持有的本公司股份累计质押数量为3,610,923,286股,占其持股数量的比例为99.26%。
业绩及经营情况	招商蛇口	3月18日,公司发布2023年度报告。2023年,招商蛇口营业收入1750.08亿元,同比下降4.37%;归母净利润63.19亿元,同比提升48.20%。报告期末,公司剔除预收账款的资产负债率62.41%、净负债率54.58%、现金短债比为1.28。2023年,公司销售规模逆势微增。全年累计实现签约销售面积1223.41万平方米,实现签约销售金额2936.35亿元,销售规模跻身行业前五。2023年,公司累计获取55宗地块,总计容建面约590万平方米,总地价约1134亿元,公司需支付地价款约为867亿元。报告期内,公司在“强心30城”、“核心6+10城”的投资金额占比分别达99%和88%,其中在北、上、广、深的投资占公司全部投资额的51%,单城投放额达46亿元,先后获取上海9宗、杭州6宗、北京5宗、西安5宗优质土地。公司2023年新增项目中29个项目实现当年拿地当年开盘,为报告期贡献销售金额约340亿元。
	陆家嘴	3月20日,公司发布2023年度业绩快报公告。报告期内,公司实现营业总收入人民币1,066,700.92万元,比上年度调整后减少9.25%;实现营业利润人民币262,532.48万元,比上年度调整后增加35.26%;实现归属于上市公司股东的净利润人民币109,340.33万元,比上年度调整后增加4.47%。2023年8月,公司向上海陆家嘴(集团)有限公司发行股份购买资产所涉及的新增7.79亿股股份发行完成,公司股本较上年末增加19.3%。因此,公司基本每股收益、加权平均净资产收益率和归属于上市公司股东的每股净资产等指标同比下降。
	华侨城A	3月21日,公司发布2024年2月主要业务经营情况公告。2024年2月公司实现合同销售面积4.6万平方米,合同销售金额9.4亿元;2024年1-2月公司累计实现合同销售面积15.6万平方米,同比减少48%;合同销售金额27.6亿元,同比减少39%。2024年2月,公司无新增土地情况。公司旗下多个项目为游客打造了多彩的新春主题活动。深圳世界之窗策划“龙腾五洲贺新春”系列主题活动,精心准备了浪漫烟花、新年音乐会、龙狮鼓舞等特色节目。深圳欢乐港湾注重消费场景的打造,增设多个出片“打卡点”和多台新春演艺活动,提升客户体验感。1-2月,公司旗下文旅企业合计接待游客1305万人次。
提供担保	招商蛇口	3月19日,公司发布关于为控股子公司提供担保额度的公告。根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》,结合招商局蛇口工业区控股股份有限公司业务发展需要,为提升项目建设及营运效率,公司对未来拟为控股子公司提供的新增担保总额度进行了合理预计,并提请股东大会授权公司经营管理层在一定金额内审批公司为控股子公司提供担保事项。公司为控股子公司的银行等金融机构信贷业务以及其它业务提供不超过人民币467亿元的新增担保总额度,其中公司为资产负债率70%以上的控股子公司提供担保的额度不超过人民币350亿元。
	新湖中宝	3月20日,公司发布关于为控股股东提供担保的公告。被担保单位名称:公司控股股东浙江新湖集团股份有限公司及其全资子公司浙江恒兴力控股集团有限公司。本次为新湖集团提供担保金额4.05亿元,系原担保到期续做;为恒兴力提供担保金额1.82亿元。截至目前,公司已实际发生的对外担保余额合计24.24亿元(不包含对发行美元债券提供的跨境担保),其中对控股子公司及控股子公司间的担保余额合计161.81亿元,对控股股东及其关联人提供的担保余额合计28.17亿元。

	广宇集团	3月21日,公司发布关于控股子公司对其下属控股子公司提供担保的公告。广宇集团股份有限公司控股子公司杭州康益德房地产开发有限公司为杭州益光房地产开发有限公司履行房屋租赁合同项下的金钱给付义务提供最高额2000万元的连带责任保证。截至本公告提交日,公司及控股子公司无对外担保余额(不含对合并报表范围内的子公司的担保);公司对合并报表范围内的子公司提供担保的余额为273,337.42万元,本次提供担保本金2000万元,合计占公司2022年末经审计合并报表净资产的69.1%。公司及控股子公司无逾期担保,无涉及诉讼的担保。
	金科股份	3月23日,公司发布关于对控股子公司提供担保的进展公告。公司控股子公司成都金瑞盛房地产开发有限公司接受民生银行成都分行提供的60,000万元贷款,贷款余额26,928.50万元,本次拟变更贷款到期日至2025年7月14日,具体以签订的《借款变更协议》为准。成都金瑞盛继续以其自有项目的土地使用权继续提供抵押担保。公司控股子公司重庆金科房地产开发有限公司继续为其提供连带责任保证担保,公司控股子公司成都金科房地产开发有限公司继续为其中8000万元贷款提供连带责任保证担保,公司本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。控股子公司重庆怀顺企业管理有限公司以其持有的成都金瑞盛100%股权为上述全部贷款提供质押担保。
	大悦城	3月23日,公司发布关于对外担保进展的公告。大悦城控股集团股份有限公司合营企业佛山市新纪元置业有限公司2019年与中国农业银行股份有限公司广州淘金支行签订了《固定资产借款合同》,佛山新纪元向农业银行申请人民币12亿元的借款,约定由公司与佛山新纪元另一股东上海皇达企业管理有限公司的关联方世茂房地产控股有限公司各按50%的比例提供全程连带责任保证担保并由佛山新纪元追加房地产抵押担保。2019年公司与农业银行签署了保证合同,为佛山新纪元在借款合同项下不超过人民币6亿元借款提供连带责任保证担保。前述借款原定2035年到期,分期履行。因世茂房地产关联方上海皇达无法按股权比例履行股东义务,给佛山新纪元造成持续负面影响,导致未能依约按期偿还农业银行贷款,农业银行就与佛山新纪元的借款合同纠纷向广东省广州市中级人民法院提起诉讼。近日,公司已根据约定按50%的股权比例承担连带保证责任,向农业银行支付借款本金4.6亿元及对应的利息,农业银行已向广州中院申请撤回对公司的起诉。本次履行担保责任预计不会对公司本年度经营业绩产生重大影响。公司将采取积极措施,向佛山新纪元追偿,维护公司和全体股东的利益。
股份转 让	新潮中宝	3月23日,公司发布关于股东权益变动的进展暨签署股份转让补充协议的公告。2024年1月8日,公司控股股东浙江新潮集团股份有限公司及其一致行动人浙江恒兴力控股集团有限公司与衢州智宝企业管理合伙企业(有限合伙)签署了《关于新潮中宝股份有限公司之股份转让协议》,新潮集团、恒兴力拟以协议转让方式向衢州智宝分别转让其所持有的本公司1,358,206,250股(占本公司总股本15.96%)和209,991,540股(占本公司总股本2.47%)的无限售条件A股流通股股份,合计转让股份数为1,568,197,790股(占本公司总股本18.43%),转让价格为1.9170元/股,转让价款合计现金人民币3,006,235,163.43元,公司于2024年3月22日收到新潮集团的通知,新潮集团、恒兴力与衢州智宝于2024年3月22日签署了《关于新潮中宝股份有限公司之股份转让协议的补充协议》,标的股份将具体分成下列三批次进行股份过户等执行工作:第一批次新潮集团转让600,000,000股,股比7.05%,第二批次新潮集团转让530,000,000股,股比6.23%,第三批次新潮集团转让228,206,250股,股比2.68%,恒兴力转让209,991,540股,股比2.47%。

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