

深圳、北京住房政策再优化，新房销售有所回暖

强于大市 (维持)

——房地产行业周观点(03.25-03.31)

2024年04月02日

投资要点:

上周行情回顾: 2024/3/25-2024/3/29, 申万一级行业房地产指数下跌 1.74%, 沪深 300 指数下跌 0.21%, 板块表现弱于大市。2024 年以来, 截至 3 月 29 日, 房地产行业下跌 9.52%, 沪深 300 指数上涨 3.10%, 板块表现弱于大市。

重点政策要闻: (1) 金融监管总局、财政部近日印发《关于扩大城乡居民住宅巨灾保险保障范围 进一步完善巨灾保险制度的通知》。《通知》扩展了巨灾保险责任, 提升了基本保险金额, 并支持商业巨灾保险发展; (2) 3 月 27 日, 自然资源部举行 3 月份例行新闻发布会。据自然资源部新闻发言人王永梅介绍, 2024 年 1-2 月全国国有建设用地供应总量 6.7 万公顷, 同比增长 4.8%。其中工矿仓储、房地产和基础设施三类用地供应量分别为 2.2 万公顷、7666 公顷和 3.8 万公顷。2024 年 1-2 月, 全国住宅用地完成交易量 4845 公顷, 同比减少 18.8%。70 个大中城市住宅用地完成交易量 2023 公顷, 同比增长 1.4%, 其中一、二、三线城市住宅用地同比分别增长 39.5%、增长 42.0%、减少 36.4%。各地按照应保尽保的原则, 积极做好保障性住房用地供应工作, 前两月全国新增划拨供应的保障性住房用地 479 公顷; (3) 3 月份, 制造业采购经理指数 (PMI) 为 50.8%, 比上月上升 1.7 个百分点, 高于临界点, 制造业景气回升。3 月份, 非制造业商务活动指数为 53.0%, 比上月上升 1.6 个百分点, 高于临界点, 表明非制造业景气水平持续回升。分行业看, 建筑业商务活动指数为 56.2%, 比上月上升 2.7 个百分点; 服务业商务活动指数为 52.4%, 比上月上升 1.4 个百分点; (4) 2024 年 1-3 月, TOP100 房企销售总额为 8978.3 亿元, 同比下降但降幅较上月收窄。其中 TOP100 房企 3 月单月销售额环比增长 117.3%, 环比增长明显、同比降幅收窄, 销售情况有所好转; 超百亿房企 21 家, 阵营调整还在持续。TOP100 房企权益销售额为 6249.6 亿元, 权益销售面积为 3615.3 万平方米; (5) 城市方面, 北京废止“夫妻离异 3 年内不得在京购房”的政策文件。深圳废止实施十多年的“70/90”政策, 深圳新楼盘供应不再限制大户型比例。哈尔滨市发布进一步推动房地产市场平稳健康发展若干措施的通知, 涉及实施人才购房补贴、鼓励外地户籍人员购买商品住房、优化公积金贷款政策、允许分期缴纳土地款等 21 项措施。上海市长龚正在国新办新闻发布会表示, 从去年开始, 打算用十年时间、两届政府的时间来推动上海“两旧一村”改造任务的完成。《广州市城中村改造条例》出台, 为全国首个针对城中村改造出台的地方性法规, 明确城中村改造目标、改造方式、改造工作流程、土地征收、纠纷解决和法律责任等方面进行了规范。

行业基本情况: 3 月 25 日-3 月 31 日, 30 大中城市商品房销售

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

广州拟优化商品房预售审批, 二手房成交环比延续涨幅

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

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

中，一二三线城市商品房销售环比显著上涨，同比跌幅收窄。3月25日-3月31日，30大中城市商品房当周成交290.55万平方米，环比上涨37.81%，同比下跌34.09%，其中，一线城市成交70.29万平方米，二线城市成交168.25万平方米，三线城市成交52.02万平方米；整体二手房成交量环比延续涨势，3月25日-3月31日，14大中城市整体二手房当周成交134.03万平方米，环比上涨11.48%；3月25日-3月31日百城住宅类土地供应建筑面积为355.6万平方米，年初至今累计供应面积同比下跌57.93%；百城住宅类土地成交建面为303.0万平方米，年初至今累计同比下跌24.78%。百城住宅类土地溢价率为9.49%，环比上涨1.70pct，其中一线溢价率为8.51%，二线溢价率为13.67%，三线溢价率为0.11%。

重点公司动态：信达地产、万科A、格力地产、华侨城A等11家公司发布2023年年度报告，新城控股等公司发布关联交易情况公告，广宇集团等公司发布提供担保公告。

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 1.74%，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环比显著上涨，同比跌幅收窄.....	7
3.2 整体二手房成交量环比延续涨势.....	8
3.3 整体住宅类土地市场成交规模有所收缩，同比转为下跌.....	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	14

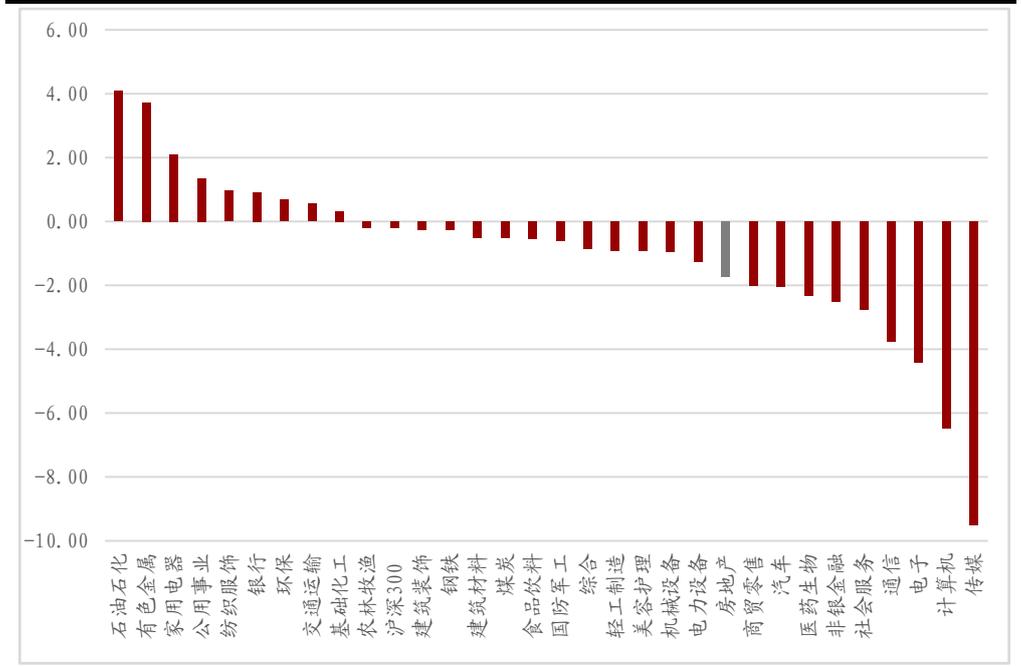
图表 1: 3/25-3/29 当周申万一级行业市场表现情况 (%).....	4
图表 2: 近期房地产板块相对表现情况.....	4
图表 3: 3/25-3/29 当周 A 股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%).....	5
图表 4: A 股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	5
图表 5: A 股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	5
图表 6: 港股申万房地产行业上周涨幅前十个股.....	6
图表 7: 港股申万房地产行业上周跌幅前十个股.....	6
图表 8: 行业重点新闻及政策概览.....	6
图表 9: 30 大中城市商品房成交量对比 (万平方米).....	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 1.74%，弱于大市

2024/3/25-2024/3/29, 申万一级行业房地产指数下跌1.74%，沪深300指数下跌0.21%，板块表现弱于大市。

图表1: 3/25-3/29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29日, 房地产行业下跌9.52%, 沪深300指数上涨3.10%, 板块表现弱于大市。

图表2: 近期房地产板块相对表现情况



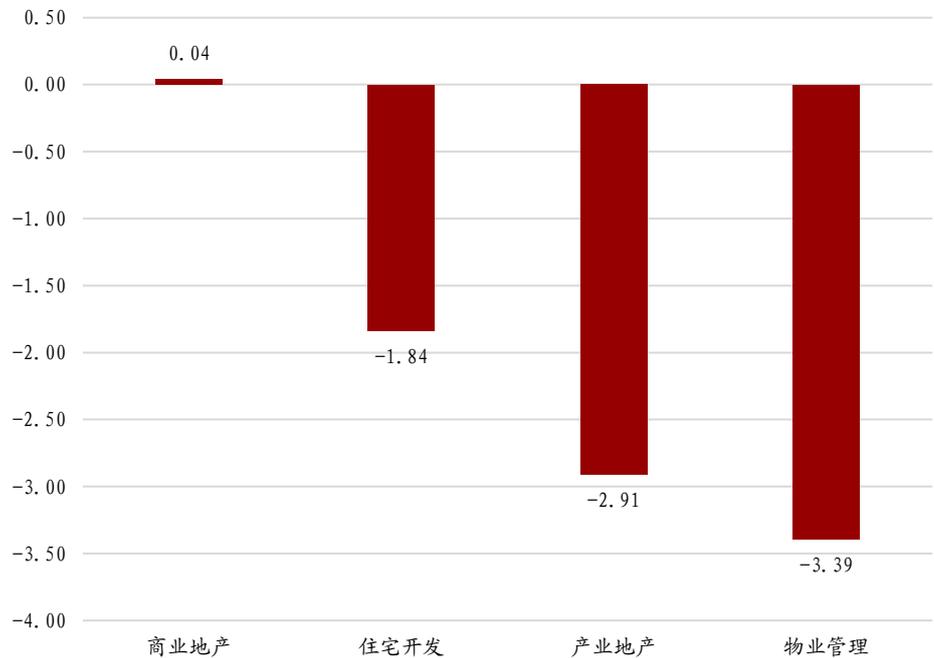
资料来源: 同花顺iFind, 万联证券研究所

1.2 地产行业各细分板块普遍下跌

2024/3/25-2024/3/29, 除商业地产板块微幅上涨0.04%外, A股地产各细分板块普遍下跌。其中, 住宅开发板块下跌1.84%, 产业地产板块下跌2.91%, 物业管理板块跌幅最深, 下跌3.39%。个股方面, A股涨幅排名前3的房地产个股为: 中国国贸、京投发展、西藏城投, 其中, 中国国贸周度涨幅17.83%、京投发展周度涨幅14.73%、西藏城投周度涨幅9.90%。跌幅排名前3位的房地产个股为: 迪马股份、皇庭国际、北辰实业。

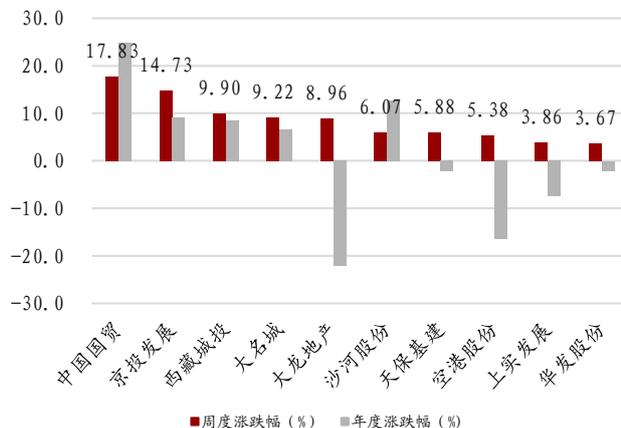
2024/3/25-2024/3/28, 港股市场地产板块涨幅排名前3的房地产个股为: 易居企业控股、绿景中国地产、绿城服务。跌幅排名前3位的房地产个股为: 建业新生活、中海物业、COSMOPOL INT'L。

图表3: 3/25-3/29当周A股房地产各细分领域涨跌幅情况 (%)



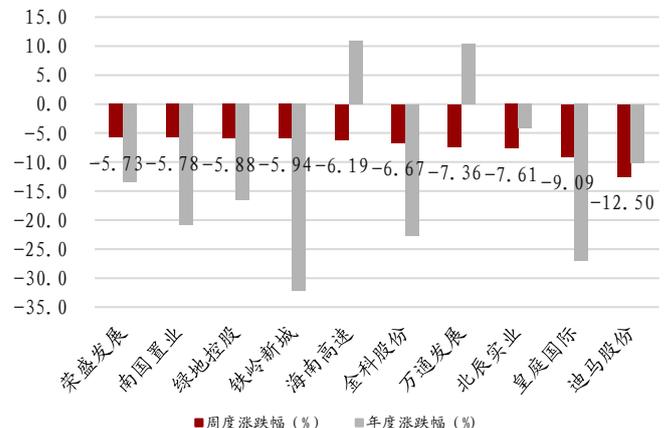
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表4: A股申万房地产行业上周涨幅前十个股



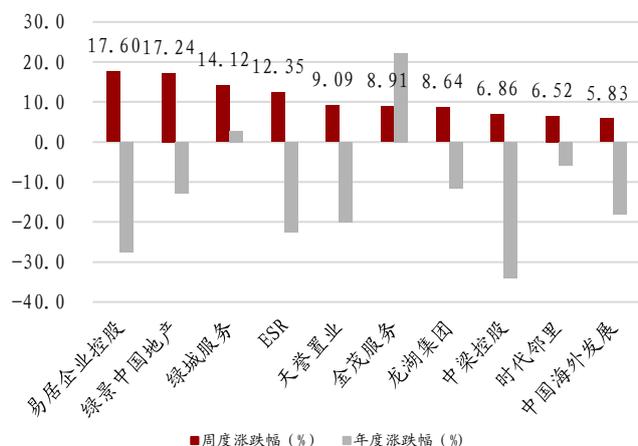
资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

图表5: A股申万房地产行业上周跌幅前十个股

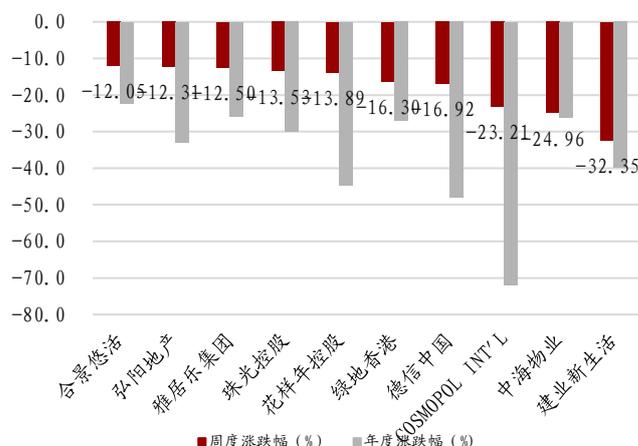


资料来源: 同花顺iFinD, 万联证券研究所

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	3月25日晚,有消息称深圳市规划和自然资源局发布了关于停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》,引发关注。对于上述政策调整,中国房地产报记者致电深圳市规划和自然资源局)及南山管理局进行了求证,深圳市规自局南山管理局建筑设计科工作人员回应属实,此前文件已经废止。“7090政策”出台于2006年,旨在保障中低收入家庭的住房需求,要求商品住房总面积中,套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重,必须达到70%以上。此次政策调整意味着深圳逐步放宽对房地产市场管控,向市场化靠拢。这也被视为是对3月22日召开的国务院常务会议精神的进一步实施,落实对提供高品质住宅供给的明确要求。(澎湃新闻)
	据北京市住建委官网显示,3月27日,一份名为《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步完善商品住房限购政策的公告》文件已处于失效状态。据悉,该份文件自2021年8月5日起施行,内容为“夫妻离异的,原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的,自离异之日起3年内,任何一方均不得在本市购买商品住房”。对此,多家媒体致电北京市住建委,相关工作人员确认消息属实。自3月27日起,购房不再审核离婚年限,其他政策不变。(中房网)
	3月28日,黑龙江省哈尔滨市人民政府发布《关于进一步推动哈尔滨市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》,涉及实施人才购房补贴、鼓励外地户籍人员购买商品住房、优化公积金贷款政策、允许分期缴纳土地款等21项措施。(澎湃新闻)
	3月28日,国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会。上海市委副书记、市长龚正在会上介绍,上海市委、市政府高度重视市民的宜居安居,持续推进城市更新、旧区改造。2022年7月26日,历史性地完成了中心城区成片二级旧里以下的房屋改造,为这项持续了30年的民心工程、民生实事画上了圆满的句号。成片旧改完成以后,提出要再提速、再加力,推进“两旧一村”的改造,也就是推进零星的二级旧里以下的房屋改造,不成套的老旧住房的改造,还有城中村的改造。从去年开始,打算用十年时间、两届政府的时间来推动“两旧一村”改造任务的完成。(中房网)
	3月29日,《广州市城中村改造条例》获广东省人大常委会批准,成为全国首个针对城中村改造出台的地方性法规条例。《条例》共三十九条,对城中村改造目标、改造方式、改造工作流

	<p>程、土地征收、纠纷解决和法律责任等方面进行了规范。根据《条例》精神，广州新一轮城中村改造将具有以下大特色：突出公益性为主基调、强化政府主导作用、优化改造工作流程、统一征收补偿标准、保障村民合法权益以及保障改造所需资金。（澎湃新闻）</p>
宏观新闻 /政策	<p>为更好满足人民群众巨灾保障需求，3月26日，国家金融监督管理总局、财政部对外发布《关于扩大城乡居民住宅巨灾保险保障范围 进一步完善巨灾保险制度的通知》。通知明确，扩展巨灾保险责任，以城乡居民住宅及室内附属设施为保障对象，保险责任在现有的破坏性地震的基础上，扩展增加台风、洪水、暴雨、泥石流、滑坡等自然灾害。提升基本保险金额，实现巨灾保险基本保险金额翻倍，由城镇居民住宅每户5万元、农村居民住宅每户2万元，提升至城镇居民住宅每户10万元、农村居民住宅每户4万元。支持商业巨灾保险发展，对于现有保障内容之外的保险责任和保障对象，中国城乡居民住宅巨灾保险共同体经成员大会同意，可以提供商业保险补充，充分满足各地区差异化风险保障需求。（新华网）</p>
	<p>3月27日，自然资源部举行3月份例行新闻发布会。据自然资源部新闻发言人王永梅介绍，2024年1-2月全国国有建设用地供应总量6.7万公顷，同比增长4.8%。其中工矿仓储、房地产和基础设施三类用地供应量分别为2.2万公顷、7666公顷和3.8万公顷，其中基础设施用地增长19.3%。三类用地占比分别为31.9%、11.4%、56.7%。2024年1-2月，全国住宅用地完成交易量4845公顷，同比减少18.8%。70个大中城市住宅用地完成交易量2023公顷，同比增长1.4%，其中一、二、三线城市住宅用地同比分别增长39.5%、增长42.0%、减少36.4%。各地按照应保尽保的原则，积极做好保障性住房用地供应工作，前两月全国新增划拨供应的保障性住房用地479公顷。（中房网）</p>
	<p>3月份，制造业采购经理指数（PMI）为50.8%，比上月上升1.7个百分点，高于临界点，制造业景气回升。3月份，非制造业商务活动指数为53.0%，比上月上升1.6个百分点，高于临界点，表明非制造业景气水平持续回升。分行业看，建筑业商务活动指数为56.2%，比上月上升2.7个百分点；服务业商务活动指数为52.4%，比上月上升1.4个百分点。从行业看，邮政、电信广播电视及卫星传输服务、货币金融服务、资本市场服务等行业商务活动指数均位于60.0%以上高位景气区间；航空运输、餐饮、房地产等行业商务活动指数低于临界点。3月份，综合PMI产出指数为52.7%，比上月上升1.8个百分点，高于临界点，表明我国企业生产经营活动扩张加快。（国家统计局网站）</p>
	<p>2024年1-3月，TOP100房企销售总额为8978.3亿元，同比下降但降幅较上月收窄。其中TOP100房企3月单月销售额环比增长117.3%，环比增长明显、同比降幅收窄，销售情况有所好转；超百亿房企21家，阵营调整还在持续。TOP100房企权益销售额为6249.6亿元，权益销售面积为3615.3万平方米。（中指研究院公众号）</p>

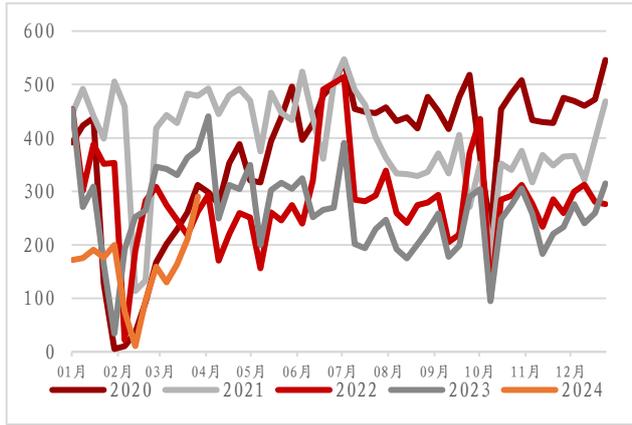
资料来源：公开资料整理，万联证券研究所

3 销售与土地市场情况

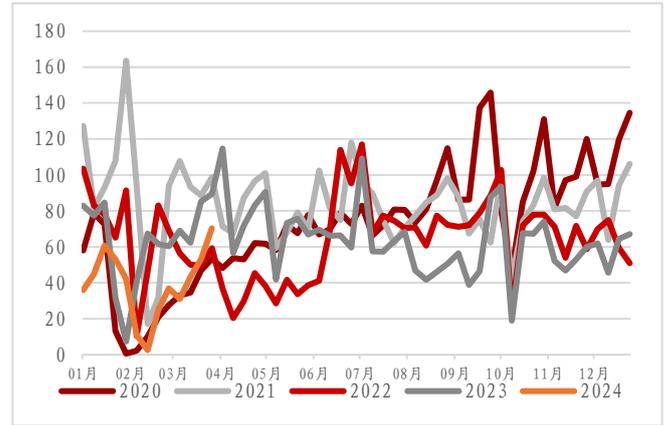
3.1 一二三线城市商品房销售环比显著上涨，同比跌幅收窄

3月25日-3月31日，30大中城市商品房当周成交290.55万平方米，环比上涨37.81%，同比下跌34.09%，较上周跌幅有所收窄。其中，一线城市成交70.29万平方米，二线城市成交168.25万平方米，三线城市成交52.02万平方米。30大中城市年初至今商品房累计销售面积下跌-50.43%，其中一线下跌45.47%，二线下跌50.92%，三线下跌54.22%。

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）



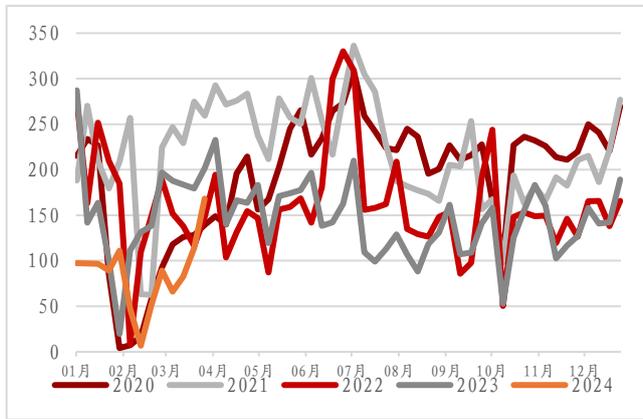
资料来源: wind, 万联证券研究所



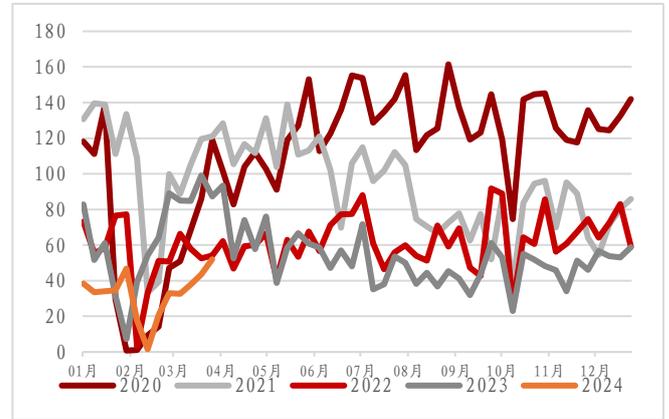
资料来源: wind, 万联证券研究所

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



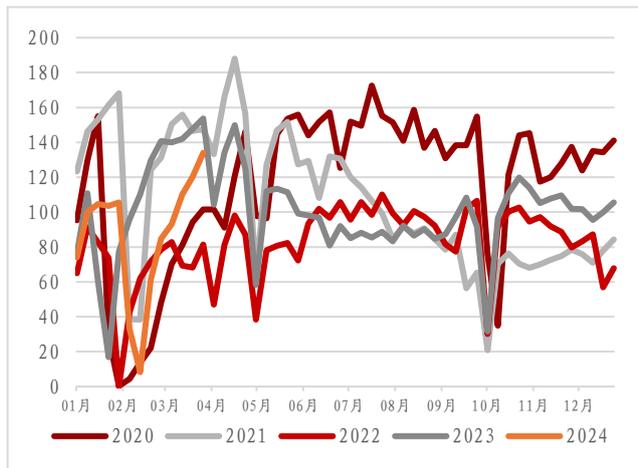
资料来源: wind, 万联证券研究所

3.2 整体二手房成交量环比延续涨势

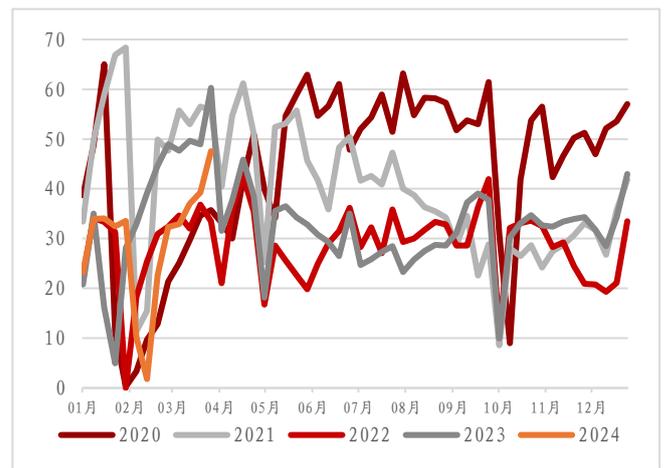
3月25日-3月31日,14大中城市整体二手房当周成交134.03万平方米,环比上涨11.48%。其中,一线城市成交47.56万平方米,环比上涨21.23%;二线城市成交65.94万平方米,环比上涨9.55%;三线城市成交20.52万平方米,环比微跌1.34%。14大中城市年初至今二手房累计成交面积同比下滑19.20%,其中一线下滑20.13%,二线下滑21.12%,三线下滑10.40%。

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)



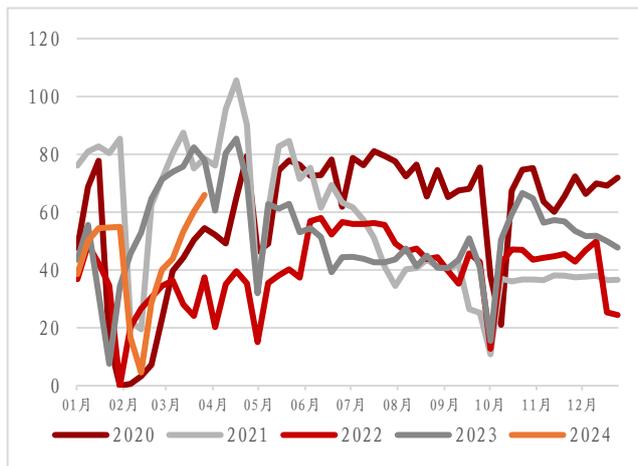
资料来源: wind, 万联证券研究所



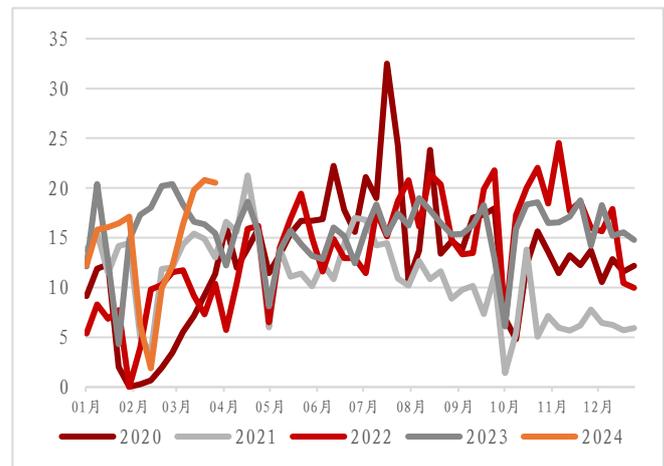
资料来源: wind, 万联证券研究所

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

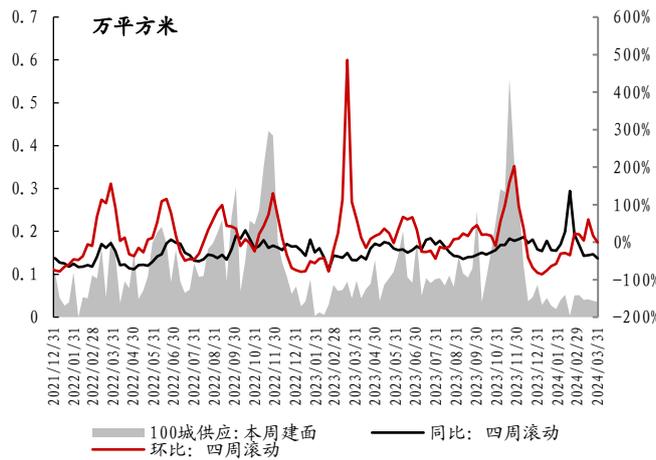
3.3 整体住宅类土地市场成交规模有所收缩，同比转为下跌

3月25日-3月31日百城住宅类土地供应建筑面积为355.6万平方米，四周滚动同比下跌43.5%，年初至今累计供应面积同比下跌57.93%，其中一线城市年初至今累计供应面积同比下跌49.00%，二线城市年初至今累计供应面积同比下跌11.41%，三线城市年初至今累计供应面积同比下跌26.90%。

3月25日-3月31日百城住宅类土地成交建面为303.0万平方米，四周滚动同比下跌43.1%，年初至今累计同比下跌24.78%。其中一线城市完成24.3万平方米，二线城市完成149.3万平方米，三线城市完成129.4万平方米。年初至今累计成交面积方面，一线城市同比上涨33.53%，二线城市同比下跌9.42%，三线城市同比下跌36.43%。

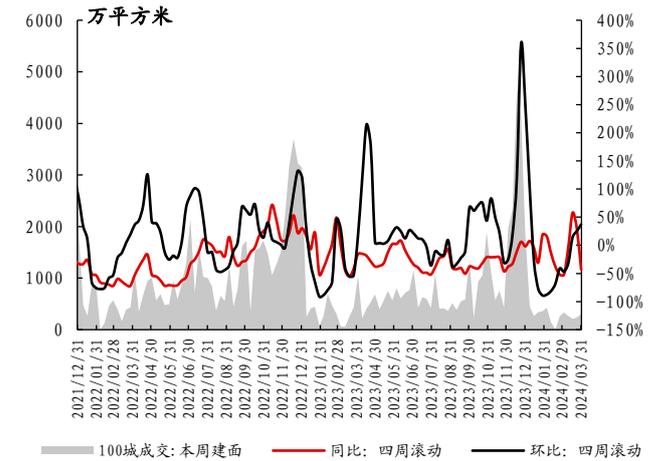
3月25日-3月31日百城住宅类土地溢价率为9.49%，环比上涨1.70pct，其中一线溢价率为8.51%，二线溢价率为13.6%，三线溢价率为0.11%。

图表17: 百城住宅类土地供应建面同环比增速



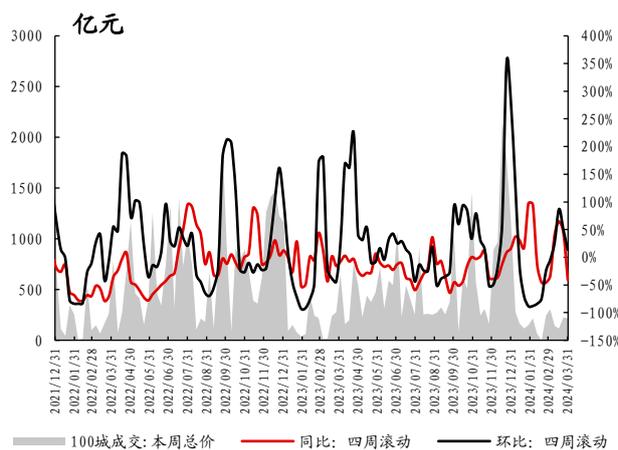
资料来源: wind, 万联证券研究所

图表18: 百城住宅类土地成交建面同环比增速



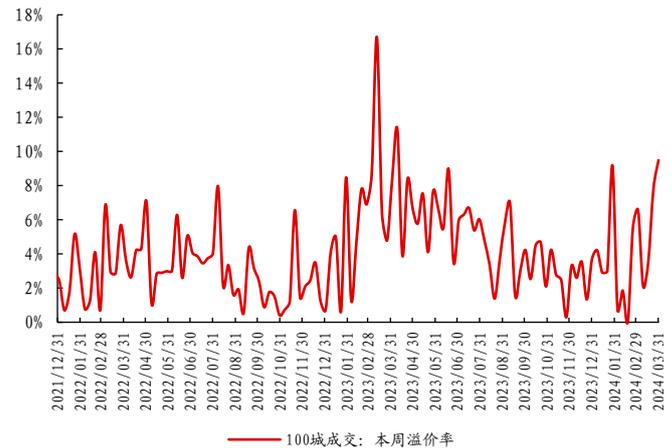
资料来源: wind, 万联证券研究所

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



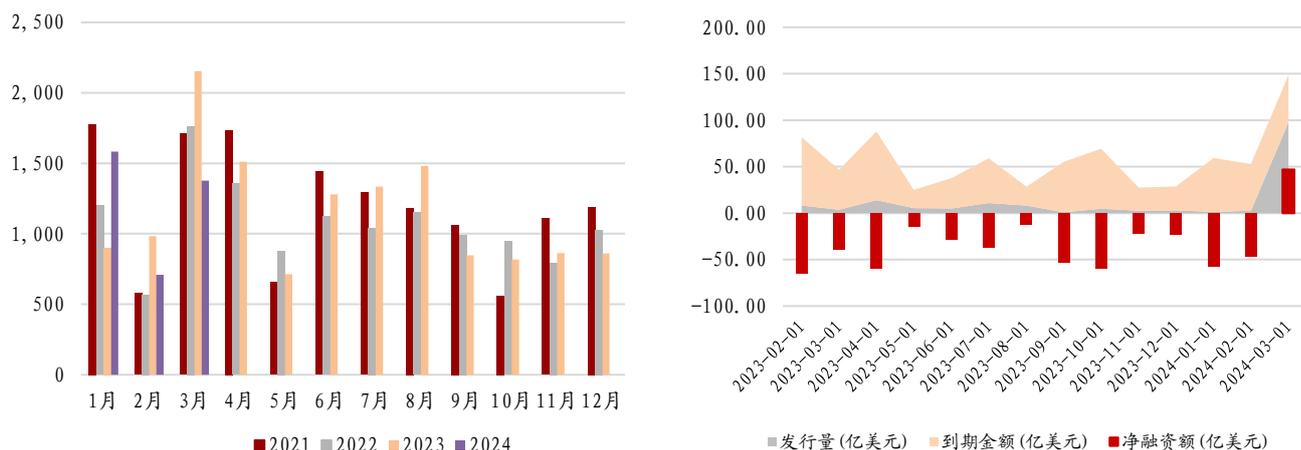
资料来源: wind, 万联证券研究所

4 行业融资情况跟踪

2024年3月(截止至3月31日)房地产行业境内债券发行金额为1,376.30亿元,年初至今发债规模为3,668.36亿元。2024年3月(截止至3月31日)境外债发行规模为97.73亿美元,净融资额为46.95亿美元。

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31日

资料来源：wind，万联证券研究所，截至3月31日

5 重点公司公告跟踪

图表23: 重点公司公告跟踪

公告日期	分类	公司简称	公告内容
2024/3/29	关联交易	新城控股	3月29日，公司发布关于向关联方借款的关联交易的公告。为满足公司经营发展需求，公司可在股东大会审议通过本事项之日起18个月内向新城发展控股有限公司及其关联方申请总额不超过等额人民币150亿元（含截至2024年2月末已使用未到期借款余额等额人民币67.43亿元）的借款额度，借款年利率为不超过8%（不含税金）。
2024/3/30		华侨城A	3月30日，公司发布关于2024年日常关联交易预计公告。深圳华侨城股份有限公司控股股东华侨城集团有限公司及其子公司等关联公司2024年与公司拟进行采购商品、接受劳务、提供劳务、销售商品等方面的日常关联交易，预计总金额为人民币150,000万元，上年同类日常关联交易实际发生总金额为人民币70,363万元。
2024/3/30		金科股份	3月30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。
2024/3/27	业绩与经营情况	信达地产	3月27日，公司发布2023年年度报告。报告期内，公司实现营业收入114.20亿元，较上年同期182.48亿元下降37.42%；实现净利润6.02亿元，较上年同期5.75亿元上涨4.64%；实现归属母公司净利润5.05亿元，较上年同期5.50亿元下降8.18%。截至2023年12月31日，公司资产总额为826.55亿元，较年初884.06亿元减少57.51亿元；负债总额573.83亿元，较年初633.09亿元减少59.26亿元；归属于母公司的所有者权益为246.32亿元，较年初242.16亿元增加4.16亿元；资产负债率为69.43%，较上年度末71.61%减少2.18个百分点。
2024/3/29		中国国贸	3月29日，公司发布2023年年度报告。报告期内，公司实现营业收入39.5亿元，比上年增加1.7亿元或4.3%；成本费用19.1亿元，比上年增加1.7亿元或10.0%；实现利润总额16.8亿元，比上年增加1.9亿元或12.5%；扣除非经常性损益后，实现利润总额16.7亿元，比上年同期增加3.2亿元或23.6%。

2024/3/29	新城控股	3月29日,公司发布2023年年度报告。截至报告期末,公司总资产为3,741.09亿元,归属于上市公司股东的净资产为600.78亿元。报告期内,公司实现结算面积1,711.34万平方米,实现结算金额1,558.28亿元。公司实现营业收入1,191.74亿元,较上年同期增长3.22%;实现归属于上市公司股东的净利润7.37亿元,较上年同期下降47.12%。报告期内,公司共实现161个子项目竣工交付,竣工面积为2,016.79万平方米。截至报告期末,公司共有220个子项目在建,总建筑面积达3,705.50万平方米;公司已售未结转面积达到2,170.12万平方米,提前锁定未来业绩。
2024/3/29	珠江股份	3月29日,公司发布2023年年度报告。2023年,公司实现营业收入327,237.06万元,同比减少35.58%;当期归属于母公司股东的净利润-6,295.91万元,较去年同期减亏;当期每股收益-0.07元;加权平均净资产收益率为-12.01%,同比增加102.17个百分点。截至2023年12月31日,公司资产总额298,381.61万元,同比下降90.75%,归属于母公司所有者权益44,355.50万元,同比下降37.14%。
2024/3/29	万科A	3月29日,公司发布2023年年度报告。报告期内,本集团实现营业收入4,657.4亿元,同比下降7.6%;实现归属于上市公司股东的净利润121.6亿元,同比下降46.4%;每股基本盈利1.03元,同比下降47.3%;全面摊薄的净资产收益率为4.8%,较2022年下降4.5个百分点。分业务类型看,营业收入中,来自房地产开发及相关资产经营业务的营业收入为4,297.5亿元,占比92.3%;来自物业服务的营业收入为294.3亿元,占比6.3%。扣除税金及附加前,房地产开发及相关资产经营业务的毛利率为15.4%,较2022年下降4.4个百分点;其中开发业务的结算毛利率为15.7%。扣除税金及附加后,房地产开发及相关资产经营业务的营业利润率为11.1%,较2022年下降3.5个百分点;其中,开发业务的营业利润率为11.2%。
2024/3/30	格力地产	3月30日,公司发布2023年年度报告。2023年,格力地产实现营业总收入47.32亿元,同比上升16.95%;归属于上市公司股东的净利润-7.33亿元,同比减亏13.24亿元,归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润同比减亏7.82亿元,主要原因系报告期内,公司存货等资产计提减值较上年同比减少,投资性房地产公允价值下降幅度同比缩窄;同时公司经营层加强经营管理,持续推进各项降本增效措施,经营亏损同比减少。截至2023年12月31日,公司总资产为263.32亿元,归属于上市公司股东的净资产为55.66亿元,同比下降12.14%。
2024/3/30	华侨城A	3月30日,公司发布2023年年度报告。报告期内,公司实现主营业务收入556亿元,同比减少27%;实现净利润-84亿元、归母净利润-65亿元。其中:旅游综合业务收入314亿元,同比增加15%;房地产业务收入242亿元,同比减少51%。报告期净利润为负主要源于房地产业务收入结转金额和毛利率较上年同期下降,对部分项目计提资产减值准备。报告期内,公司累计实现签约销售面积227万平方米,签约销售金额449亿元。
2024/3/30	南山控股	3月30日,公司发布2023年年度报告。报告期内,公司实现营业收入120.57亿元,同比下降0.77%,实现归属于上市公司股东净利润1.47亿元,同比下降7.8%;截至本报告期末,公司归母净资产102.68亿元,同比增长0.41%,总资产108.88亿元,同比增长5.00%,净资产收益率1.43%。

2024/3/30	城投控股	3月30日,公司发布2023年年度报告。报告期内,公司实现营业收入25.59亿元,同比下降69.78%,实现归属于上市公司股东净利润4.15亿元,同比下降46.91%,截至本报告期末,公司归母净资产208.03亿元,同比增长0.52%,总资产779.48亿元,同比增长9.28%,净资产收益率2.00%。报告期内,公司在建项目规模约120万平方米,实现新开工约27万平方米,竣工约37万平方米。
2024/3/30	张江高科	3月30日,公司发布2023年年度报告。截至2023年12月末,公司资产总额510亿元,较年初增长19.37%。归母净资产124亿元,同比增长6.25%。2023年公司营业总收入20.3亿元、实现归属于上市公司股东的净利润9.5亿元。
2024/3/30	世联行	3月30日,公司发布2023年年度报告。报告期内,公司实现营业收入337,330.28万元,同比下降15.23%,归属于上市公司股东的净利润为亏损29,561.66万元。本报告期公司经营活动产生的现金流量净额44,849.59万元,同比减少18,126.89万元,同比下降28.78%,主要是因为金融服务业务持续严控风险、稳健放贷,本报告期公司贷款回收和放贷产生现金流量净额同比减少所致。
2024/3/26	广宇集团	3月26日,公司发布关于对控股子公司提供担保的进展公告。广宇集团股份有限公司近日与中国交通银行股份有限公司杭州众安支行签订《保证合同》。公司控股子公司杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司向交通银行众安支行取得12年期授信37900万元人民币。由公司统筹使用该资金,公司为此最高债权本金、利息、违约金、损害赔偿金以及实现债权的费用提供全额连带责任保证。广宇咨询以自有房产为此提供抵押担保。
2024/3/27	广汇物流	3月27日,公司发布关于为全资子公司及全资孙公司提供担保的公告。被担保人名称:瓜州汇陇物流有限公司,系广汇物流股份有限公司全资子公司。新疆亚中物业管理服务有限责任公司,系广汇物流股份有限公司全资孙公司。本次担保金额及已实际为其提供的担保余额:本次为瓜州汇陇提供的担保金额为1,000.00万元人民币;本次为亚中物业提供的担保金额为1,000.00万元人民币。截至本公告披露日,已实际为瓜州汇陇提供的担保余额为6,000.00万元人民币(含本次),为亚中物业提供的担保余额为1,000.00万元人民币(含本次)。
2024/3/27	中交地产	3月27日,公司发布关于为项目公司提供担保进展情况的公告。郑州博尚房地产开发有限公司由中交地产股份有限公司全资子公司中交地产(郑州)有限公司持有100%股权。由于经营需要,郑州博尚向浙商银行股份有限公司郑州分行申请项目开发贷款,金额22,500万元,由公司按持有郑州博尚100%权益比例为上述借款提供连带责任保证担保22,500万元。郑州博尚向公司提供反担保。公司已与浙商银行股份有限公司郑州分行签署保证担保合同。
2024/3/30	新湖中宝	3月30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:公司控股子公司浙江允升投资集团有限公司、浙江新湖海创地产发展有限公司、乐清新联投置业有限公司。担保金额:为浙江允升提供担保金额0.1亿元,为新湖海创提供担保金额0.78亿元,为乐清新联投提供担保金额1.1亿元。截至目前,公司已实际发生的对外担保余额合计225.11亿元(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162.68亿元。

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