



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 3 周周报

# 新房成交仍处低位，二手房环比小幅负增

2024 年 1 月 21 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: [jiangyuhui@cindasc.com](mailto:jiangyuhui@cindasc.com)

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

## 新房成交仍处低位, 二手房环比小幅负增

2024年1月21日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周(2024/01/15-2024/01/21)申万房地产指数下跌3.57%, 跑输上证综指1.84pct, 在各类板块中位列第20/31, 恒生地产建筑业指数下跌7.42%, 跑输恒生综指1.39pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 建业地产(25.00%)、珠光控股(14.69%)、金地商置(9.76%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 禹洲集团(-25.89%)、世茂集团(-21.05%)、佳兆业集团(-18.18%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌10.02%, 跑输恒生综指3.99pct, 在各类板块中位列第13/13。本周仅1家物业公司上涨: 第一服务控股(2.30%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 远洋服务(-21.19%)、世茂服务(-15.32%)、碧桂园服务(-14.79%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周(2024/01/13-2024/01/19)30个大中城新房成交面积204.98万平方米, 同比下降15.48%, 环比上升4.59%。15城二手房成交面积193.45万平方米, 同比上升75.33%, 环比下降0.46%。监测16个重点城市库存面积11942.09万平方米, 环比下降0.16%, 去化周期95.38周, 较上周延长1.87周。上周(2024/01/08-2024/01/14)100大中城市土地成交建面2060.29万平方米, 同比下降28.28%, 环比上升6.27%; 溢价率为1.99%。
- ◆**房企融资情况:** 本周(2024/01/15-2024/01/21)房企境内新发债总额为266.27亿元, 同比上升7.50%, 环比上升44.27%; 债务总偿还量为280.43亿元, 同比上升22.73%, 环比上升33.13%; 净融资额-14.16亿元。
- ◆**风险因素:** 政策风险: 房地产调控政策收紧或放松不及预期。市场风险: 房地产市场销售情况恢复程度不及预期, 行业资金压力缓解不及预期。

## 目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	5
2.1 房地产板块.....	5
2.2 物业板块.....	5
2.3 重点公司公告.....	6
1.2 地产市场监测.....	7
3.1 新房成交数据.....	7
3.2 二手房成交数据.....	8
3.3 土地市场情况.....	9
3.4 库存及去化.....	10
3. 房企融资情况.....	12
4.1 房企融资详情.....	12
风险因素.....	14

## 图表目录

图表 1: 本周重点政策回顾.....	4
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	5
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 本周地产股涨幅前 9 名 (%).....	5
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	5
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 本周物业股涨幅第 1 名 (%).....	6
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 10: 本周重点公司公告.....	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	8
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	8
图表 14: 2023 年 12 月新建住宅价格和同比及环比增速.....	8
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	8
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 18: 2023 年 12 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	9
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	9
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	9
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	10
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	11
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	12
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	12
图表 30: 房企债券发行详情.....	12

# 1. 地产政策追踪

## 1.1 地产政策回顾

图表 1: 本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
1月16日	广东省广州市	广州市住房和城乡建设局发布调整广州市公租房住宅租金标准的通知。通知指出，公产类住宅基准租金从每平方米使用面积平均月租金4.0元，调整到4.5元。本通知自印发之日起施行，有效期5年。
1月16日	山东省德州市	德州市住房公积金管理中心发布个人住房商业贷款转住房公积金贷款实施细则，并正式实施该项政策。“商转公”贷款是指符合本市个人住房公积金贷款条件的公积金缴存人，将本人已经办理且尚未结清的本市住房商业贷款，按住房公积金管理中心核定的额度转为住房公积金贷款。“商转公”贷款政策的执行与市住房公积金管理中心的个贷率挂钩，实行动态管理。“商转公”贷款须满足借款人及其配偶至少一方正常缴存住房公积金、原商贷银行同意提前全部偿还商业贷款、借款人银行账户状态显示正常、信用报告两年内无连续3次（不含）或无累计超过6次（不含）不良记录、原商贷所购房屋用途须为自住住宅并且位于德州市行政区域内等条件。“商转公”贷款最高可贷额度按照市住房公积金管理中心现行贷款政策核准且不超过原商业住房贷款本金余额，保留贷款金额以万为单位的整数，差额部分由借款人自行补齐。利率按中国人民银行公布的当期住房公积金贷款利率执行。
1月17日	山东省枣庄市	1月17日，“榴枣归乡”工程新闻发布会在枣庄会展中心举行，会上指出，对到枣庄市市内注册、具有独立法人资格的企业就业的45周岁及以下全日制博士研究生、35周岁及以下全日制硕士研究生和毕业3年内本科毕业生，与就业企业签订3年以上劳动合同，并首次在枣庄缴纳社会保险，可享受每月5000元、2000元、1000元租房和生活补贴，连续发放三年。符合条件的购买首套住房并缴纳契税，社保缴纳满12个月后，分别给予20万元、5万元和2万元购房补助。对公益一类市直事业单位引进的急需紧缺人才，符合条件的全日制博士、硕士研究生、“双一流”大学本科生按照每人每月1500元、1000元、500元的标准发放生活和租房补贴，在枣庄市购买首套住房并已缴纳契税的，由住房所在区（市）财政分别给予10万、5万、2万元购房补助。
1月18日	江西省赣州市	江西省赣州市南康区住房和城乡建设局近日发布《进一步促进房地产市场平稳健康发展二十六条措施（试行）》，包括进一步完善小区周边配套、促进市场需求、优化市场供给、规范市场、加大金融支持、去库存、优化营商环境七大方面。文件提到，在供应商品住宅用地时，采用“竞地价+竞品质”的方式确定竞得人，引导房地产企业提高住房建设标准；在不违反国家法律法规和政策要求的前提下，支持房企依规调整住房供应套型结构；调整优化规划负面清单，支持住宅产品创新，提升产品品质，进一步满足改善性住房需求。
1月18日	山东省	1月18日，山东省住房和城乡建设工作会议召开。会议强调，2024年将积极构建房地产发展新模式，探索发放房票及住房消费券、减免税费等方式降低购房成本、稳定市场预期。落实差别化公积金信贷政策，优惠政策集中向首套购房、多子女家庭倾斜。切实加强在建项目预售资金监管。各地要合理调整商品房预售资金监管标准，确定提取节点和留存比例，坚决杜绝资金抽逃行为。探索商品房预售制度改革，总结现房销售试点经验，有力有序推行现房销售。设区市要认真落实省高品质住宅开发建设指导意见，研究出台实施细则。筹建公租房4.7万套（间）、公租房500套，发放租赁补贴5.3万户。印发城中村改造、规划建设保障性住房工作推进方案。济南、青岛建设配售型保障性住房8000套，开工城中村安置住房21.9万套。积极推动城市功能优化品质提升，开工改造老旧小区3158个、56.08万户，以C、D级危房和非成套住房为重点，推动城市危旧房改造。积极推广平层入户模式、加装电梯1000部以上。
1月19日	四川省乐山市	1月19日，乐山出台《促进房地产市场平稳健康发展十二条措施》，支持我市刚性和改善性住房需求，促进全市房地产市场平稳健康发展。《措施》包含进一步优化土地出让条件；进一步优化车位配比；实施阶段性购房补贴政策；鼓励企业给予住房团购优惠；推行住房“以旧换新”政策；做好金融信贷支持；优化住房公积金政策；推行不动产“带押过户”；落实税收优惠政策；优化城市基础设施配套费缴纳时限；优化商品房预售管理；规范房地产市场秩序等12条措施。《措施》明确新出让和改变土地用途的房地产开发建设用地，《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起一个月内缴纳土地出让价款的50%；余款可按合同约定分期缴纳，缴纳期限最长不超过一年，受让人分期缴款时不向出让方支付利息。

资料来源：同花顺财经、德州市人民政府、枣庄市人民政府、南康区人民政府、齐鲁网、乐山市人民政府、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

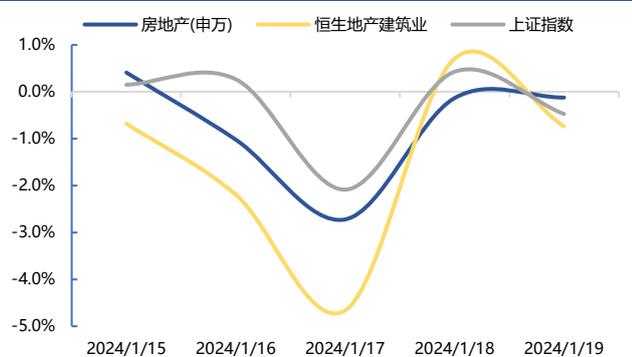
### 2.1 房地产板块

本周（2024/01/15-2024/01/21）申万房地产指数下跌 3.57%，跑输上证综指 1.84pct，在各类板块中位列第 20/31，恒生地产建筑业指数下跌 7.42%，跑输恒生综指 1.39pct。

本周仅 9 家地产公司上涨，分别为：建业地产（25.00%）、珠光控股（14.69%）、金地商置（9.76%）、德信中国（7.55%）、派斯林（5.85%）、同济科技（5.35%）、深物业 A（5.22%）、沙河股份（4.49%）、世茂股份（2.65%）；

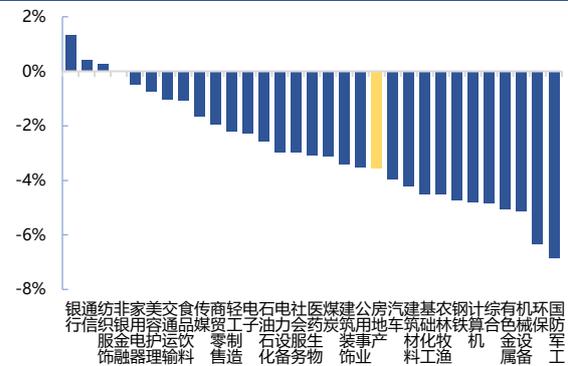
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：禹洲集团（-25.89%）、世茂集团（-21.05%）、佳兆业集团（-18.18%）、中国金茂（-18.06%）、旭辉控股集团（-16.86%）、绿城中国（-16.62%）、美的置业（-16.17%）、远洋集团（-16.00%）、融创中国（-15.44%）、弘阳地产（-14.58%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



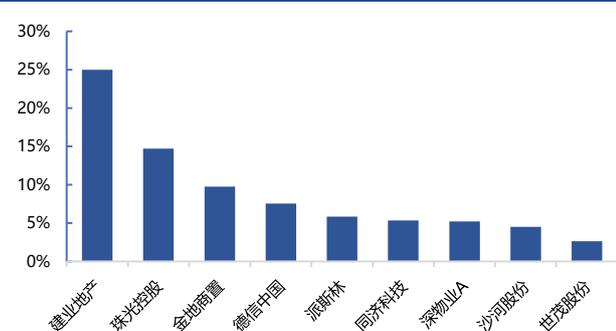
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



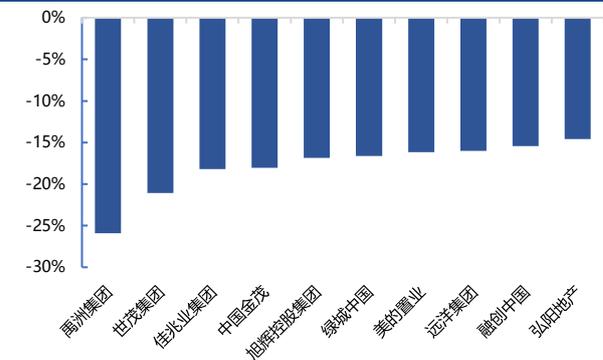
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 9 名（%）



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



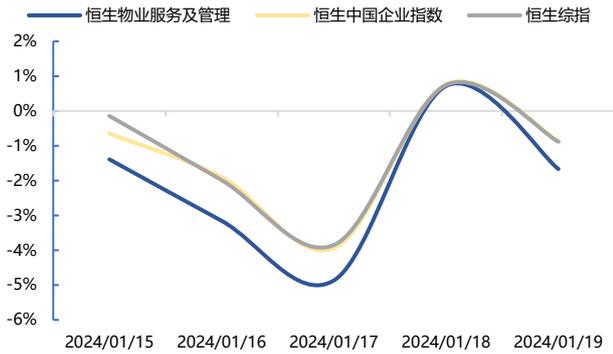
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

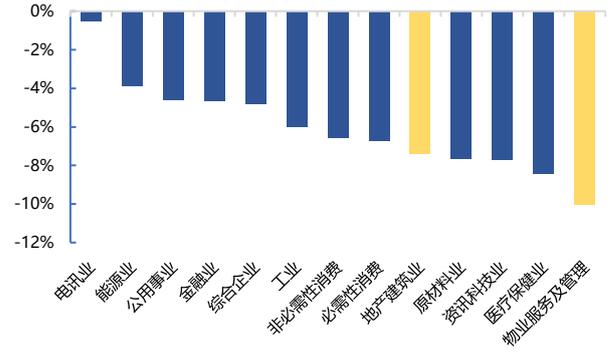
本周（2024/01/15-2024/01/21）恒生物业服务及管理板块下跌 10.02%，跑输恒生综指 3.99pct，在各类板块中位列第 13/13。

本周仅 1 家物业公司上涨：第一服务控股（2.30%）；

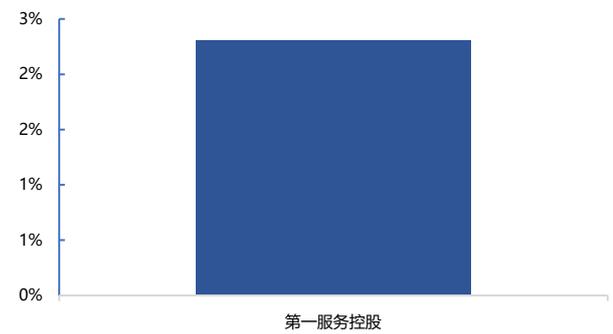
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：远洋服务（-21.19%）、世茂服务（-15.32%）、碧桂园服务（-14.79%）、融创服务（-13.74%）、恒大物业（-13.19%）、旭辉永升服务（-12.00%）、华润万象生活（-11.20%）、绿城管理控股（-11.01%）、雅生活服务（-11.01%）、保利物业（-10.93%）。

**图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)**


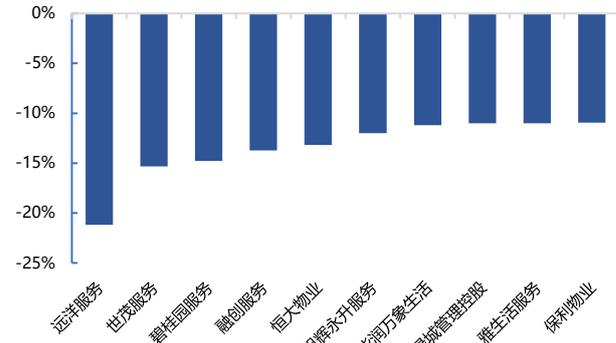
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 8: 本周物业股涨幅第 1 名 (%)**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 2.3 重点公司公告

**图表 10: 本周重点公司公告**

日期	公司	公告内容
<b>业绩公告</b>		
1/15	津滨发展	预计 2023 年全年盈利 5.00 亿至 5.50 亿净利润同比增长 89.99%至 108.98%
1/17	力高集团	2023 年合约销售约 94.03 亿元
1/17	京投发展	2023 年签约销售金额 82.96 亿元, 同比增长 84.28%
1/17	栖霞建设	2023 年商品房权益合同销售金额 32.75 亿元
1/18	华侨城 A	2023 年 12 月份实现合同销售金额 68.2 亿元
1/19	同济科技	1) 2023 年新签施工合同额 35.06 亿元, 同比增长 97.64%; 2) 2023 年第四季度新签合同约 8.04 亿元, 同比增长 26.04%
1/19	保利发展	2023 年净利润 120.36 亿元, 同比减少 34.42%
<b>股东减持</b>		
1/15	万通发展	股东 GLP 拟减持不超 1%股份
1/16	中洲控股	深圳资本集团已减持公司 0.78%股份
<b>债券相关</b>		
1/15	越秀地产	发行 7 亿元的 4.00 厘有担保票据
1/15	中迪投资	旗下公司拟在 4.02 亿元范围内通过债转股方式对中美恒置业进行增资
1/16	易居企业控股	拟向旧票据持有人及可换股债券持有人提出新重组计划
1/19	中国海外发展	拟发行 2024 年度第一期中期票据

1/19	越秀地产	增发票据将于1月22日或前后上市
1/19	西藏城投	拟发行不超14亿元资产担保债务融资工具，用于偿还有息负债等
<b>资金投向</b>		
1/15	信达地产	子公司5.74亿元参与认购产业投资合伙企业份额
<b>股权回购</b>		
1/15	绿城服务	斥资644.62万港元回购230万股
1/15	旭辉永升服务	回购4.80万股耗资5.95万港币
1/16	绿城服务	回购235.00万股耗资649.61万港币
1/16	旭辉永升服务	斥资37.2万港元回购30万股
1/17	绿城服务	斥资745.86万港元回购280万股
1/19	旭辉永升服务	斥资约33万港元回购30万股
<b>人事变动</b>		
1/16	外高桥	张浩申请辞去公司董事相关职务
1/18	电子城	总裁龚晓青、副总裁张南、安立红辞职
1/19	光大嘉宝	董事长张明朝辞职，副董事长苏晓鹏暂代为履职
<b>其他公告</b>		
1/15	电子城	全资子公司朔州电子城签订国有建设用地使用权收回协议
1/15	迪马股份	1月15日股票交易异常波动
1/16	华联控股	拟于1月30日召开新华联控股等六家公司实质合并重整案第二次债权人会议
1/16	碧桂园	已委聘毕马威企业咨询(中国)担任境外债务重组的主要财务顾问
1/16	中梁控股	境外债务重组计划会议2月9日举行
1/17	首开股份	将于2月2日召开股东大会，共审议2项议案
1/17	亚通股份	通过公开市场出售公司所持有的部分金融资产
1/17	广汇物流	预计公司2024年度融资总额不超人民币40亿元
1/17	金融街	为廊坊子公司6亿元债务融资提供担保
1/18	龙光集团	已聘任安迈融资顾问加入公司境外债务重组联合财务顾问团队
1/18	奥园健康	中文股份简称将更改为“星悦康旅”
1/18	万科企业	“21万科02”将于1月22日付息
1/18	北辰实业	对广州广悦提供1亿元财务资助展期
1/18	金地集团	为北京项目公司融资提供不超过6亿元担保
1/18	广汇物流	董事会审议通过《关于预计公司2024年度融资总额的议案》
1/18	中国武夷	为中武电商申请融资额度9900万元提供担保
1/18	新大正	将于2月5日召开股东大会，共审议3项议案
1/19	希慎兴业	采纳新股份奖励计划
1/19	中洲控股	控股股东中洲集团所持累计10.89%公司股份被冻结

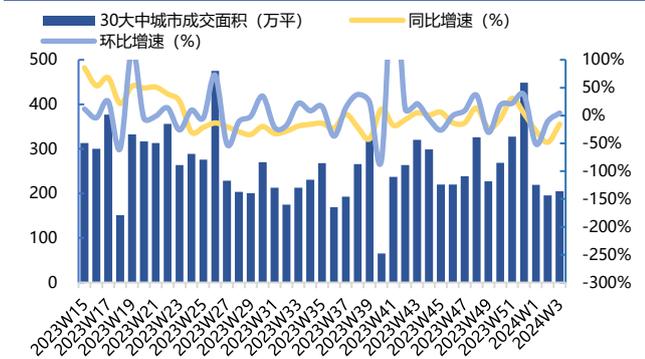
资料来源：iFind，信达证券研发中心

## 1.2 地产市场监测

### 3.1 新房成交数据

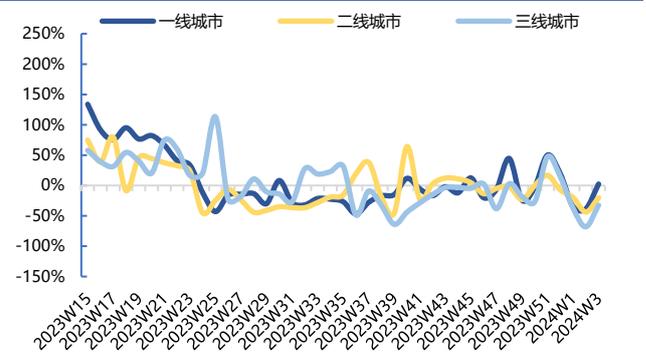
**本周（2024/01/13-2024/01/19）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积204.98万平方米，同比下降15.48%，环比上升4.59%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为81.28/87.36/36.34万平方米，同比变动2.43%/-20.11%/-32.48%，环比变动18.71%/-10.89%/23.26%。房价方面，12月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.89%，环比下跌0.45%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-0.10%/0.10%/-1.80%；环比变动-0.40%/-0.40%/-0.50%。

**图表 11：30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速**



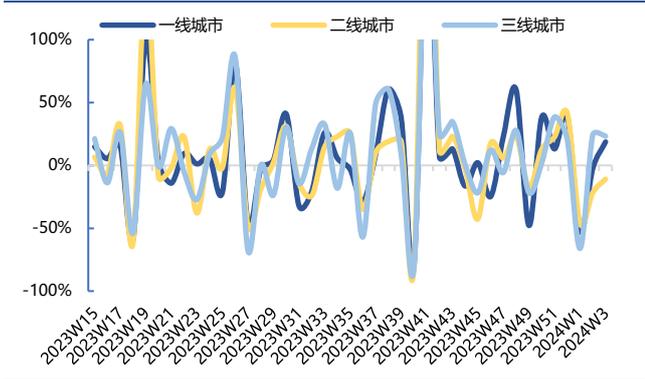
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

**图表 12：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）**



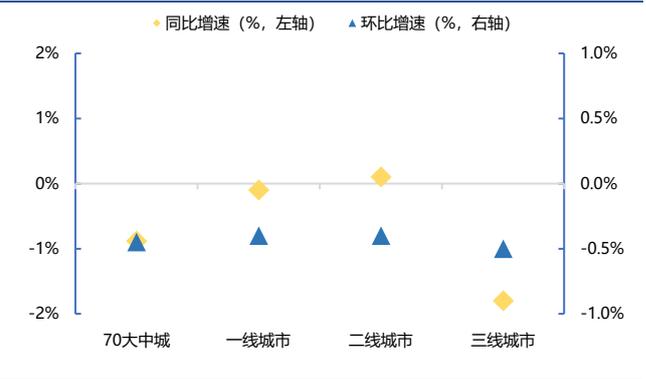
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

**图表 13：按城市能级划分商品房成交面积环比增速（%）**



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

**图表 14：2023 年 12 月新建住宅价格和同比及环比增速**



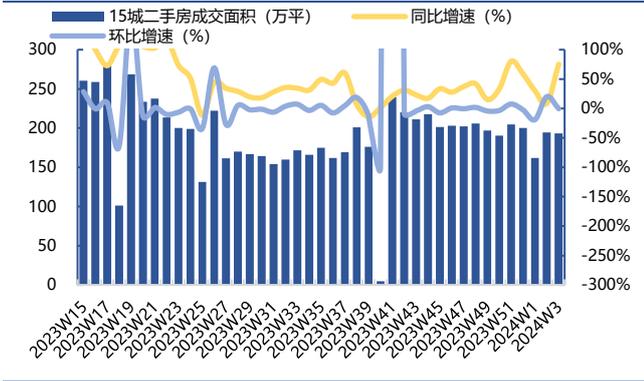
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

### 3.2 二手房成交数据

**本周（2024/01/13-2024/01/19）二手房成交数据：**15城二手房成交面积193.45万平方米，同比上升75.33%，环比下降0.46%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为37.45/102.05/53.95万平方米，同比变动79.48%/77.21%/68.52%，环比变动1.41%/1.36%/-4.90%。房价方面，12月70大中城二手房价格指数同比下跌4.07%，环比下跌0.79%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.50%/-4.00%/-4.20%；环比变动-1.10%/-0.80%/-0.80%。

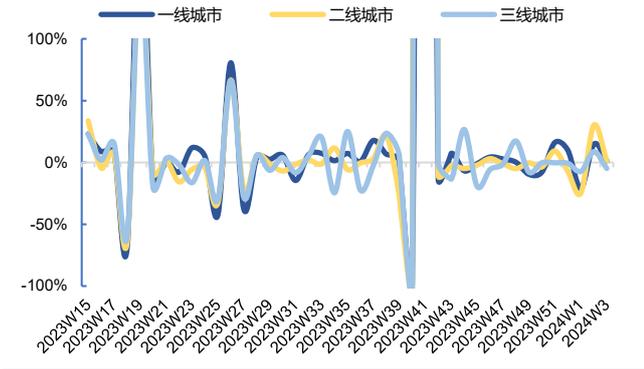
**图表 15：15 城二手房成交面积及同比和环比增速**

**图表 16：按城市能级分二手房成交面积同比增速（%）**

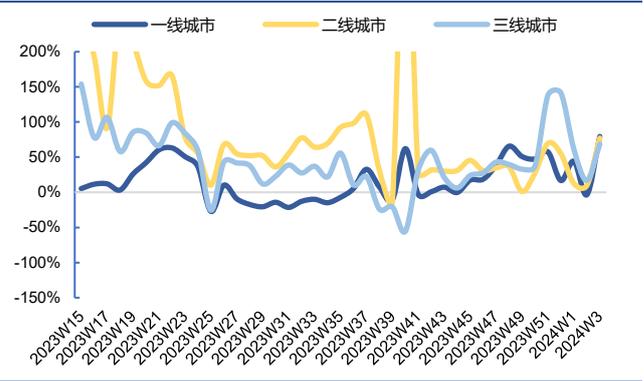


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)

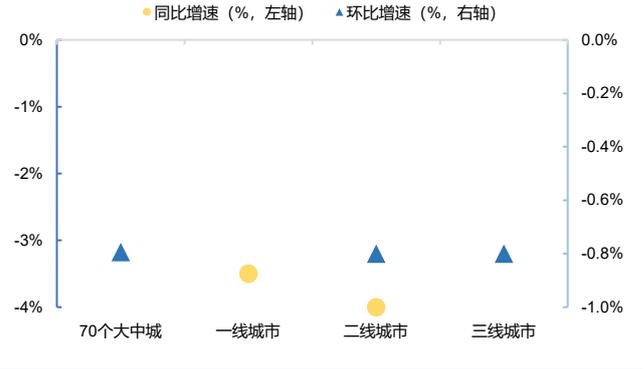


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2023 年 12 月二手房价格指数同环比增速 (%)

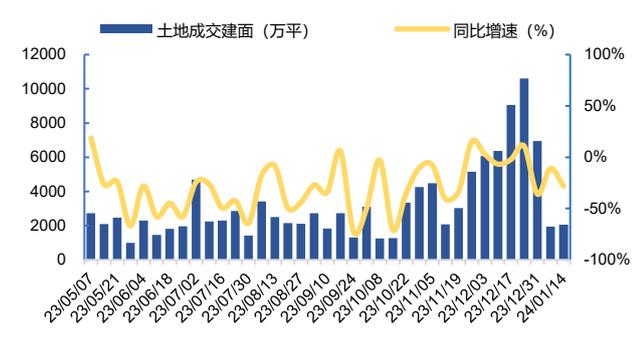


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

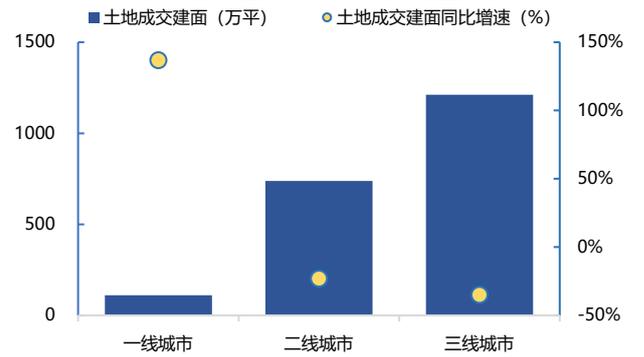
上周 (2024/01/08-2024/01/14) 土地成交情况: 100 大中城市土地成交建面 2060.29 万平方米, 同比下降 28.28%, 环比上升 6.27%; 溢价率为 1.99%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 110.35/739.15/1210.79 万平方米, 同比变动 136.79%/-23.19%/-35.04%, 溢价率分别为 0.50%/5.41%/1.99%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速

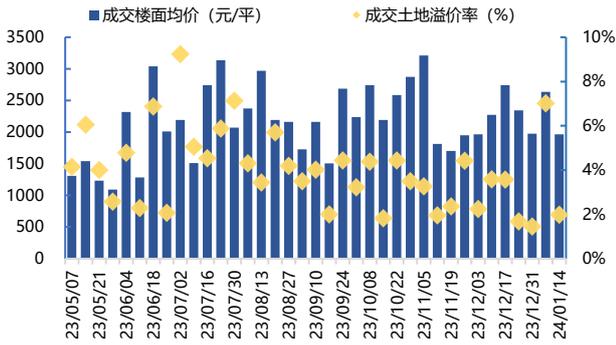


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

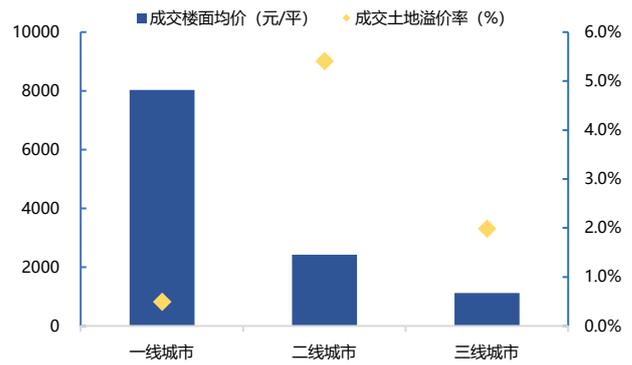
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率**


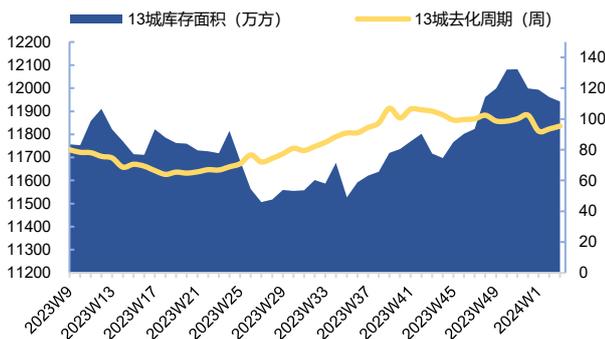
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


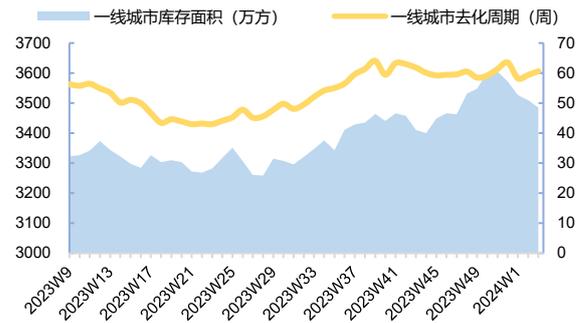
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

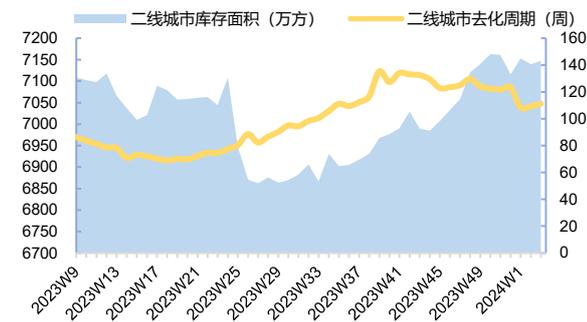
本周(2024/01/13-2024/01/19)监测 13 个重点城市库存面积 11942.09 万平方米, 环比下降 0.16%, 去化周期 95.38 周, 较上周延长 1.87 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -0.72%/0.10%/-0.10%, 去化周期环比变动 1.25/1.88/2.99 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


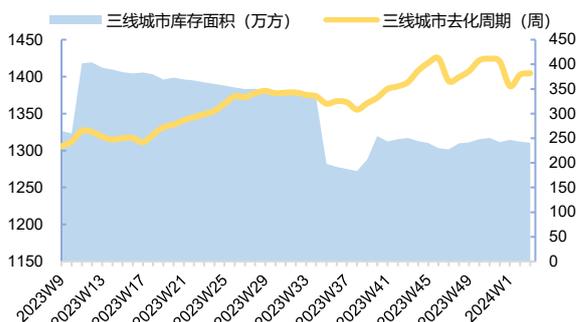
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 24: 一线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 25: 二线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 26: 三线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 27: 重点城市库存和去化周期情况**

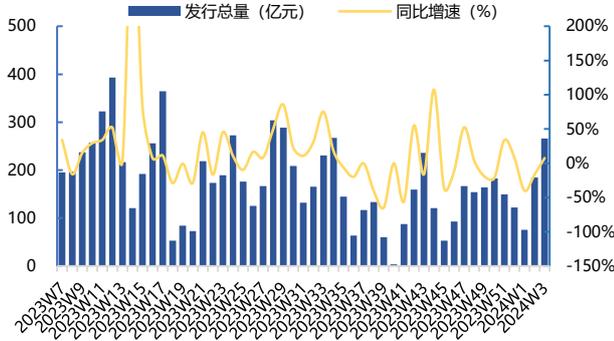
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1075.42	-2.05%	13.33	80.67	79.41
上海 (住宅)	736.98	1.11%	24.96	29.52	29.07
广州 (住宅)	1153.58	-1.05%	13.71	84.17	80.39
深圳 (住宅)	518.71	0.32%	5.49	94.50	90.30
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	635.53	-0.06%	24.50	25.94	26.24
南京 (商品房)	2823.00	0.30%	10.66	264.72	249.42
福州 (住宅)	425.30	-0.70%	3.12	136.53	144.39
苏州 (住宅)	705.67	0.39%	10.09	69.96	67.43
温州 (住宅)	981.29	0.00%	7.28	134.79	131.22
宁波 (住宅)	818.06	-0.08%	8.63	94.77	91.63
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	757.81	-0.04%	1.42	535.04	544.06
莆田 (住宅)	149.48	-0.31%	0.47	318.02	290.55
宝鸡 (商品房)	403.46	-0.13%	1.55	260.96	260.06

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3. 房企融资情况

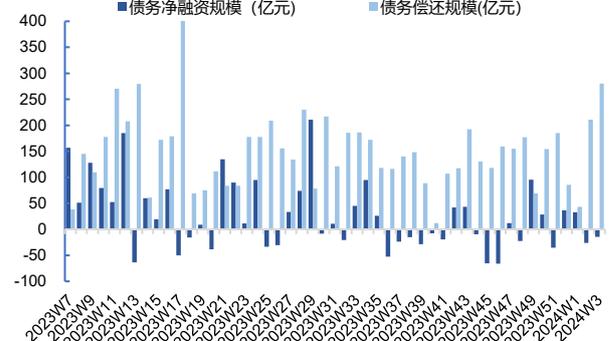
本周(2024/01/15-2024/01/21)房企境内新发债总额为 266.27 亿元,同比上升 7.50%,环比上升 44.27%;债务总偿还量为 280.43 亿元,同比上升 22.73%,环比上升 33.13%;净融资额-14.16 亿元。

图表 28: 境内新发债规模及同比增速



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

#### 4.1 房企融资详情

图表 30: 房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额 (亿)	期限 (年)	发行利率 (%)	债券类型
24 济宁城投 MTN002A	济宁城投控股集团有限公司	2024-01-15	2.5	5.0	3.1	中期票据
24 济宁城投 MTN002B	济宁城投控股集团有限公司	2024-01-15	6.0	5.0	3.5	中期票据
24 中铁 01	中国铁建房地产集团有限公司	2024-01-15	30.0	5.0	3.3	公司债
24 投资 01	信达投资有限公司	2024-01-15	11.0	5.0	3.8	公司债
24 投资 02	信达投资有限公司	2024-01-15	9.0	5.0	3.6	公司债
24 苏州高新 SCP002	苏州苏高新集团有限公司	2024-01-15	2.0	0.2	2.3	短期融资券
24 金桥集团 MTN001	上海金桥(集团)有限公司	2024-01-16	20.0	5.0	3.0	中期票据
24 富开 01	杭州富阳开发区建设投资集团有限公司	2024-01-16	19.5	5.0	3.4	公司债
24 中粮 01	中粮置业投资有限公司	2024-01-16	7.0	5.0	3.1	公司债
24 苏州高新 SCP003	苏州苏高新集团有限公司	2024-01-16	3.0	0.5	2.4	短期融资券
24 联发集 MTN001	联发集团有限公司	2024-01-17	10.0	6.0	3.4	中期票据
24 徐州新盛 MTN003	徐州市新盛投资控股集团有限公司	2024-01-17	10.0	5.0	3.0	中期票据
24 淮新 01	淮安新城投资开发集团有限公司	2024-01-17	4.7	3.0	3.0	公司债
23 金桥优	华安未来资产管理(上海)有限公司	2024-01-17	17.8	17.8	3.0	资产支持证券
23 金桥次	华安未来资产管理(上海)有限公司	2024-01-17	0.0	17.8	--	资产支持证券
24 扬州经开 CP001	扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	2024-01-18	2.0	1.0	2.6	短期融资券
24 建发地产 MTN001A	建发房地产集团有限公司	2024-01-18	5.0	6.0	--	中期票据
24 建发地产 MTN001B	建发房地产集团有限公司	2024-01-18	5.0	7.0	--	中期票据
24 淮安开发 MTN001	淮安开发控股有限公司	2024-01-18	2.0	5.0	--	中期票据
24 扬州经开 SCP001	扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	2024-01-17	5.0	0.7	2.5	短期融资券
中核 1 优	中信证券股份有限公司	2024-01-18	4.3	17.8	2.9	资产支持证券
中核 1 次	中信证券股份有限公司	2024-01-18	0.0	17.9	--	资产支持证券
24 海恒控股 MTN001	合肥海恒控股集团有限公司	2024-01-19	7.8	5.0	--	中期票据
24 南京高科 SCP001	南京高科股份有限公司	2024-01-18	7.5	0.5	--	短期融资券
24 华发实业 SCP001	珠海华发实业股份有限公司	2024-01-18	8.50	0.7	--	短期融资券

24 临沂城投 SCP001	临沂城市建设投资集团有限公司	2024-01-18	5.05	0.5	2.53	短期融资券
24 绿城地产 MTN001	绿城房地产集团有限公司	2024-01-19	10.00	3.0	--	中期票据
24 华远 01	华远地产股份有限公司	2024-01-19	20.00	2.0	3.50	公司债
24 招蛇 1A	中信证券股份有限公司	2024-01-19	3.76	5.0	3.20	资产支持证券
24 招蛇 1B	中信证券股份有限公司	2024-01-19	1.02	5.0	3.40	资产支持证券
24 招蛇 1C	中信证券股份有限公司	2024-01-19	0.50	5.0	3.99	资产支持证券
24 招蛇 1D	中信证券股份有限公司	2024-01-19	1.43	5.0	--	资产支持证券
24 招蛇 1E	中信证券股份有限公司	2024-01-19	1.37	5.0	--	资产支持证券
24 沣东债	西安沣东发展集团有限公司	2024-01-19	2.50	5.0	3.51	公司债
24 高邮建投 SCP001	高邮市建设投资发展集团有限公司	2024-01-19	1.00	0.7	--	短期融资券
24 扬州经开 SCP002	扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	2024-01-19	3.00	0.7	--	短期融资券
24 沛县城投 PPN001	沛县城市投资开发有限公司	2024-01-15	15.00	3.0	3.20	非公开定向债务融资工具(PPN)
24 如东金鑫 PPN001	如东县金鑫交通工程建设投资有限公司	2024-01-15	2.00	3.0	3.27	非公开定向债务融资工具(PPN)

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 风险因素

---

**政策风险：** 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

**市场风险：** 房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

## 研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究六年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团。曾获 2015 年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016 年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017 年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

## 分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

## 免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

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，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

## 评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	<b>买入：</b> 股价相对强于基准 20% 以上；	<b>看好：</b> 行业指数超越基准；
	<b>增持：</b> 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	<b>中性：</b> 行业指数与基准基本持平；
	<b>持有：</b> 股价相对基准波动在±5% 之间；	<b>看淡：</b> 行业指数弱于基准。
	<b>卖出：</b> 股价相对弱于基准 5% 以下。	

## 风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。