



Research and
Development Center

房地产行业第 4 周周报

新房成交仍处低位，供需政策持续加码

2024 年 1 月 28 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

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，供需政策持续加码

2024年1月28日

摘要:

◆**本周核心观点:** 1月第4周, 30城新房成交面积198.48万平方米仍处低位, 15城二手房成交面积继续负增。政策方面, 供需两端持续加码: 供给侧开发商获多方推进融资支持, 需求侧一线城市中广州率先放开限购, 多城市在住房公积金政策、人才补贴、税费减免等方面继续发力。宽松政策不断落地, 有望促进行业平稳健康发展。

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/01/22-2024/01/28)申万房地产指数上涨8.98%, 跑赢上证综指6.22pct, 在各类板块中位列第1/31, 恒生地产建筑业指数上涨3.28%, 跑输恒生综指0.24pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 中华企业(40.80%)、浦东金桥(39.11%)、外高桥(34.26%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 德信中国(-6.14%)、建发国际集团(-5.49%)、佳兆业集团(-5.19%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨4.92%, 跑赢恒生综指1.40pct, 在各类板块中位列第3/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 保利物业(15.95%)、国锐地产(12.50%)、奥园健康(11.90%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 第一服务控股(-11.71%)、弘阳服务(-10.20%)、卓越商企服务(-1.26%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/01/20-2024/01/26)30个大中城新房成交面积198.48万平方米, 同比上升1206.75%, 环比下降3.17%。15城二手房成交面积191.26万平方米, 同比上升30526.88%, 环比下降1.13%。监测16个重点城市库存面积11927.36万平方米, 环比下降0.12%, 去化周期98.30周, 较上周延长2.92周。上周(2024/01/15-2024/01/21)100大中城市土地成交建面2463.77万平方米, 同比下降19.84%, 环比上升19.58%; 溢价率为8.08%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/01/22-2024/01/28)房企境内新发债总额为201.61亿元, 同比上升7.50%, 环比下降24.28%; 债务总偿还量为171.69亿元, 同比上升117.14%, 环比下降37.67%; 净融资额29.92亿元。

◆**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.....	6
2.1 房地产板块.....	6
2.2 物业板块.....	6
2.3 重点公司公告.....	7
3. 地产市场监测.....	9
3.1 新房成交数据.....	9
3.2 二手房成交数据.....	9
3.3 土地市场情况.....	10
3.4 库存及去化.....	11
4. 房企融资情况.....	13
4.1 房企融资详情.....	13
风险因素.....	15

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

1. 地产政策追踪

1.1 地产政策回顾

中央政策层面：本周央行和国家金融监管总局联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，明确在 2024 年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司(含并表子公司)存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。国家金融监督管理总局副局长肖远企表示，金融监管总局将指导金融机构用好用足现有的金融支持政策，继续做好房地产金融服务，保持房地产信贷整体稳定，满足合理融资需求，为维护房地产市场平稳健康发展贡献和发挥金融力量，近期，还将重点开展以下几项主要工作：一是加快推进城市房地产融资协调机制落地见效。二是指导金融机构落实好经营性物业贷款管理要求。三是要继续做好个人住房贷款金融服务。四是指导和要求银行等金融机构大力支持“平急两用”重大基础设施、城中村改造等“三大工程”建设，并且要求尽快形成实物工作量。此外，将继续做好个人住房贷款金融服务。支持各地城市政府和住建部门因城施策，进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策，指导、督促银行更好服务广大人民群众刚性和改善性住房的融资需求。

地方政策层面：本周广州市放松 120 平方米以上限购。安徽省亳州市等出台购房补贴发放政策。广东省汕尾市优化购房公积金使用政策。

图表 1: 本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
1 月 22 日	全国	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024 年 1 月 22 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 4.2%。截至当前，LPR 已经连续 5 个月维持不变。
1 月 22 日	浙江省杭州市桐庐县	浙江省桐庐县人社局出台来桐大学生就业创业细则。根据《细则》，全日制普通高校专科及以上学历毕业生（35 周岁及以下）、硕士研究生（45 周岁以下，不含 45 周岁）、博士研究生（55 周岁以下，不含 55 周岁），可享受“先落户、后就业”政策。对在桐庐县就业创业并缴纳社会保险、公积金或个人所得税的全日制本科及以上学历及以上大学生和在桐院校全日制大专毕业生，在本县行政区域范围内首次购买新建商品住宅、安置房的，给予每户最高 15 万元的购房首付补贴，其中，C9 联盟高校本科毕业生补贴 15 万元、双一流高校本科毕业生补贴 12 万元、其他高校本科和在桐院校全日制大专毕业生补贴 10 万元。对来桐工作符合条件的全球本科及以上学历应届毕业生（含毕业 5 年内的回国留学人员、外国人才）发放生活补贴，其中本科 1 万、硕士 3 万、博士 10 万元。生活补贴分两笔发放，每笔发放 50%，连续参保满 6 个月（不含补缴），发放一笔，连续参保满 12 个月（不含补缴），发放一笔。应届大学毕业生在桐庐工作满 3 年后，再给予相同额度的一次性生活补贴。
1 月 23 日	安徽省亳州市	安徽省亳州市政府新闻办举行《关于支持刚性和改善性住房需求进一步优化住房消费的若干政策》新闻发布会。《若干政策》自 2023 年 11 月 25 日起实施，有效期一年。支持人才安居方面，亳州市区规上工业企业工作的博士研究生、年龄 35 周岁以下的硕士研究生，于 2024 年 6 月 30 日前在市区购买首套商品住房，该政策印发实施前已连续依法缴纳社保 6 个月以上，且在申请购房补贴前，社保处于连续缴纳状态的，由受益财政给予最高不超过 5 万元的购房补贴。《若干措施》还提出支持刚性和改善性住房需求，提出开展“促消费”系列活动。亳州市针对刚性和改善性住房需求群体，公开发放购房券 2000 张，每张面值一万元，有效期为 3 个月。对于有效期内兑现购房券的房地产开发企业，受益财政给予每张购房券 10% 的补贴。
1 月 23 日	浙江省金华市	日前，金华市促进房地产市场平稳健康发展工作领导小组办公室发出通知，对 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期间在金华市区购买新建商品住宅的购房人，按合同成交金额 1% 给予补贴。
1 月 24 日	重庆市	重庆市住房领导小组出台了《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》。其中提到，实施购房补贴，原则上从 1 月 1 日至 3 月 31 日，在重庆中心城区新购商品房(含车库)或存量住房(均以网签备案时间为准)并完成契税缴纳的，由中心城区各级政府(管委会)以现金、消费券等形式，按照购房契税 50%—100% 的比例或按套给予补贴。延续实施退税优惠。自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售 1 年内又在重庆重新购买住房(新购住房为新房的，购买住房时间以住房城乡建设部门办理房屋交易合同备案时间为准；新购住房为二手房的，购买住房时间以纳税人购房契税完税时间或不动产权证载明的登记时间为准)的纳税人(出售自有住房的纳税人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一)，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。
1 月 24 日	广东省汕尾市	广东省汕尾市发布《关于进一步优化汕尾市住房公积金使用政策促进房地产业平稳健康发展的通知》，通知自 2024 年 2 月 1 日起实施。文件提出，支持多子女家庭使用住房公积金。生育、抚养二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）在本市行政区域内申请住房公积金贷款购买自住住房的，可按现行最高贷款额度上浮 20%。已享受其他住房公积金贷款优惠政策的职



		工，贷款额度上浮优惠不叠加使用。生育、抚养二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）在本市行政区域内无自有住房且租赁住房的，每月租房提取最高额度可上浮20%。汕尾市还提出，支持新市民、青年人使用住房公积金。借款人（含共同借款人）在申请公积金贷款时，已在本市连续正常缴存满3年（缴满36个月含以上）未提取公积金的，其贷款额度可在按相关规定确定的最高可贷额度的基础上增加10万元，但不超过本市公积金贷款政策规定的最高贷款额度。通知显示，汕尾市还将取消异地贷款户籍地限制。异地缴存职工在本市购房申请住房公积金贷款的，取消其与配偶至少有一方为本市户籍的规定。
1月24日	广西壮族自治区崇左市	广西壮族自治区崇左市住房和城乡建设局等部门联合下发《关于延长实施中心城区（含江州区）购买新建商品房契税补贴的通知》，经崇左市人民政府同意，中心城区（含江州区）实施购房契税补贴政策时间延长至2024年6月30日。通知显示，2024年1月1日至2024年6月30日（以网签登记备案时间为准）在崇左市中心城区（含江州区）范围内购买新建商品房的购房人，在2024年7月31日前缴清契税的，符合相关条件，均可申请契税补贴。
1月24日	全国	中国央行、国家金融监管总局联合印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》，细化了商业银行经营性贷款业务管理口径、期限、额度、用途等要求。其中明确，2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。
1月25日	全国	国新办于下午3时举行新闻发布会，国家金融监督管理总局副局长肖远企表示，金融监管总局将指导金融机构用好用足现有的金融支持政策，继续做好房地产金融服务，保持房地产信贷整体稳定，满足合理融资需求，为维护房地产市场平稳健康发展贡献和发挥金融力量。近期，还将重点开展以下几项主要工作：一是加快推进城市房地产融资协调机制落地见效。二是指导金融机构落实好经营性物业贷款管理要求。三是要继续做好个人住房贷款金融服务。四是指导和要求银行等金融机构大力支持“平急两用”重大基础设施、城中村改造等“三大工程”建设，并且要求尽快形成实物工作量。此外，将继续做好个人住房贷款金融服务。支持各地城市政府和住建部门因城施策，进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策，指导、督促银行更好服务广大人民群众刚性和改善性住房的融资需求。
1月26日	全国	国家金融监督管理总局召开会议部署推动落实城市房地产融资协调机制相关工作。会上要求加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，更加精准支持房地产项目合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。金融监管总局要求金融机构建立内部机制，明确工作规则。对符合授信条件的项目，要建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求。对开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目，不盲目抽贷、断贷、压贷，通过存量贷款展期、调整还款安排、新增贷款等方式予以支持。同时，金融机构要加强资金封闭管理，严防信贷资金被挪用。
1月27日	广东省广州市	广州市人民政府办公厅发布了《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》）。《通知》提出，在广州购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房，不纳入限购范围。自有住房用于出租或出售，购买住房时相应核减家庭住房套数，即支持“租一买一”“卖一买一”。

资料来源：中国人民银行官网、桐庐发布、亳州发布、金华发布、重庆住建、汕尾市住房公积金管理中心、崇左市住房和城乡建设局、中新网、中国证券报、中国经济网、桐庐县人社局、亳州晚报、金彩云客户端、南方网、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

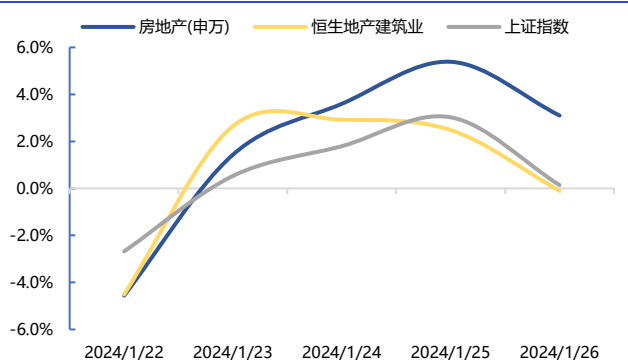
2.1 房地产板块

本周（2024/01/22-2024/01/28）申万房地产指数上涨 8.98%，跑赢上证综指 6.22pct，在各类板块中位列第 1/31，恒生地产建筑业指数上涨 3.28%，跑输恒生综指 0.24pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：中华企业（40.80%）、浦东金桥（39.11%）、外高桥（34.26%）、光大嘉宝（27.16%）、上实发展（24.02%）、光明地产（23.79%）、中交地产（22.47%）、富力地产（21.98%）、绿景中国地产（21.43%）、远洋集团（20.63%）；

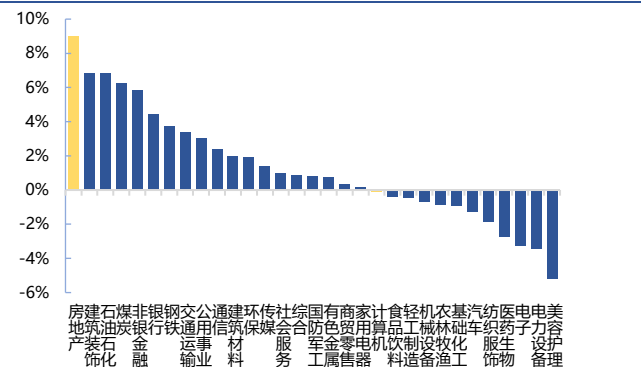
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：德信中国（-6.14%）、建发国际集团（-5.49%）、佳兆业集团（-5.19%）、易居企业控股（-4.95%）、鲁商发展（-4.25%）、融信中国（-4.15%）、珠光控股（-4.13%）、广汇物流（-1.60%）、金辉控股（-1.50%）、荣丰控股（-1.43%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



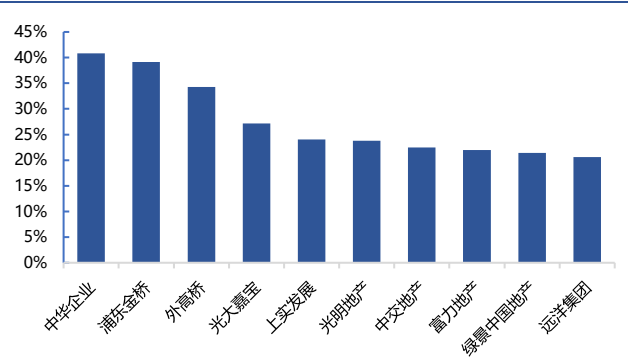
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



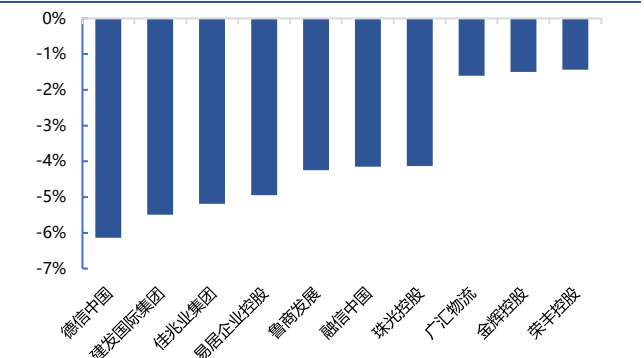
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 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（%）



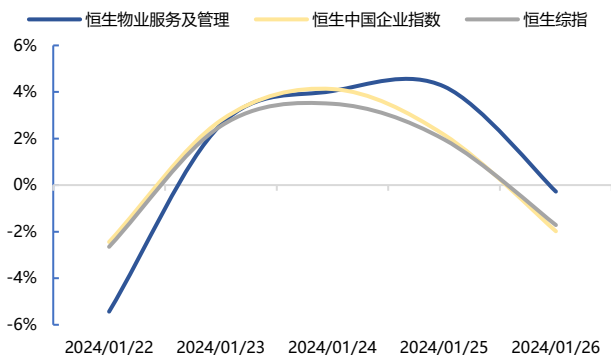
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

2.2 物业板块

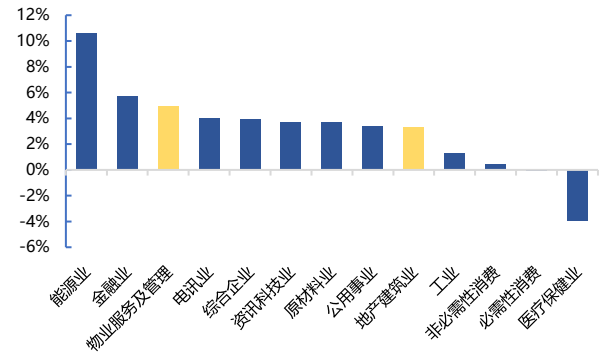
本周（2024/01/22-2024/01/28）恒生物业服务及管理板块上涨 4.92%，跑赢恒生综指 1.40pct，在各类板块中位列第 3/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：保利物业（15.95%）、国锐地产（12.50%）、奥园健康（11.90%）、旭辉永升服务（10.00%）、碧桂园服务（9.27%）、宝龙商业（9.24%）、雅生活服务（6.87%）、建发物业（6.67%）、中海物业（6.53%）、时代邻里（5.88%）；

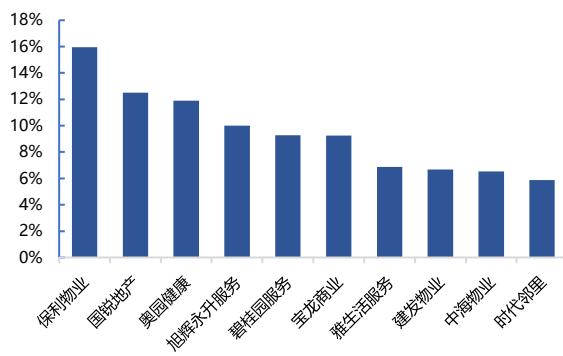
本周仅 6 家物业公司下跌，分别为：第一服务控股（-11.71%）、弘阳服务（-10.20%）、卓越商企服务（-1.26%）、正荣服务（-1.06%）、星盛商业（-0.80%）、滨江服务（-0.26%）。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


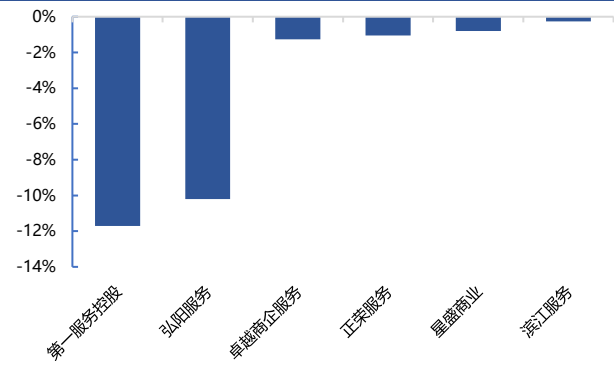
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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: 本周物业股涨幅前 10 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 6 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
业绩公告		
1/23	凤凰股份	2023 年第四季度商品房合同销售金额 2.98 亿元, 同比增加 194.55%
1/23	福瑞达	2023 年净利润预增 472%-538%
1/23	沙河股份	2023 年度净利润预增 84.98%-121.17%
1/23	中迪投资	预计 2023 年全年亏损 2.20 亿至 1.30 亿
1/24	光大嘉宝	预计 2023 年全年亏损 20.00 亿元
1/24	深圳控股	2023 年度总合同销售额约 265.86 亿元, 同比上升 38.4%
1/25	城投控股	第四季度房地产项目新增签约金额 53.53 亿元
1/25	电子城	预计 2023 年度净亏损 1.2 亿~1.9 亿元, 同比转亏
1/25	凤凰股份	预计 2023 年全年盈利 750.00 万~1100.00 万
1/25	格力地产	预计 2023 年全年亏损 8.49 亿~6.59 亿
1/25	华远地产	预计 2023 年度净亏损 12.5 亿~16.5 亿元
1/25	深深房 A	预计 2023 年净亏损 1.9 亿元~2.8 亿元, 上年同期净利润 1.5 亿元
1/25	粤宏远 A	预计 2023 年归母净利润同比增 25.14%~73.28%
1/25	云南城投	预计 2023 年全年亏损 6000 万~9000 万

股权交易		
1/22	保利发展	实控人累计增持 2140 万股公司股份
1/24	新城控股	控股股东解除质押 2450 万股公司股份，占总股本 1.09%
股东减持		
1/22	万业企业	股东三林万业违规减持公司 0.57% 股份，承诺购回
债券相关		
1/23	华侨城 A	拟非公开发行公司债券不超过 100 亿元
1/25	黑牡丹	10 亿元中期票据将付息及回售部分债券兑付，利率为 3.4%
借贷担保		
1/24	ST 泛海	20 亿元借款违约，渤海银行向法院提出财产保全申请
1/24	滨江集团	公司及控股子公司对外担保总额为 142.77 亿元
1/24	中交地产	拟向控股股东新增借款额度不超过 100 亿元，利率不超过 7.5%
1/25	亚通股份	为善巨国际 1000 万元贷款提供担保
1/26	中国金茂	附属拟向南京嘉泰提供不超过约 6.12 亿元的诚意金借款
股权回购		
1/23	ST 世茂	控股股东及其一致行动人累计增持公司 2% 股份
人事变动		
1/22	光大嘉宝	公司董事长张明翱辞职
1/23	电子城	董事长潘金峰因工作安排原因辞职
1/24	海泰发展	聘任王菲为公司董事会秘书
其他公告		
1/22	京能置业	1) 拟斥不高于 15.5 亿元投设大瓦窑 L44 地块项目公司 2) 控股股东消除同业竞争事项履行延期
1/23	中交地产	拟开展不超过 20 亿元供应链金融资产证券化业务
1/24	弘扬地产	因未支付 2.8858 亿美元债务，控股股东面临清盘申请
1/24	弘阳服务	控股股东弘阳集团被 Serica Agency Limited 提起清盘呈请
1/25	新世界发展	向港交所申请 70 亿美元中期票据计划上市
1/25	正荣地产	持有现有债务超过 79% 的债权人已加入重组支持协议
1/25	光大嘉宝	累计收到征收补偿款 1.79 亿元
1/25	华夏幸福	设立自益型信托，并以信托受益权份额抵偿上市公司对部分债权人不超过 240.01 亿元的金融债务
1/26	ST 泛海	股票终止上市
1/26	滨江集团	36.22 亿元竞得两宗地块
1/26	光大嘉宝	公司总部及下属企业生产经营秩序正常，主营业务无重大调整
1/26	华夏幸福	以 11 个产业新城项目公司股权设立信托，抵偿 240 亿元金融债务
1/26	中国恒大	拟 1.38 亿元出售汕头项目公司 65% 权益，获免除 3.76 亿元债务

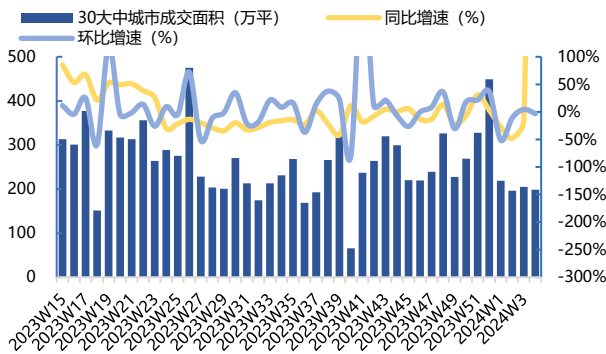
资料来源：iFind，信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

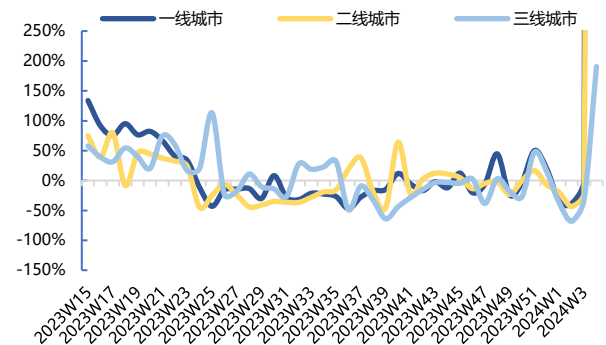
本周（2024/01/20-2024/01/26）新房成交数据：30个大中城新房成交面积198.48万平方米，同比上升1206.75%，环比下降3.17%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为72.54/87.81/38.13万平方米，同比变动14240.90%/5539.81%/190.51%，环比变动-10.76%/0.52%/4.93%。房价方面，12月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.89%，环比下跌0.45%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-0.10%/0.10%/-1.80%；环比变动-0.40%/-0.40%/-0.50%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



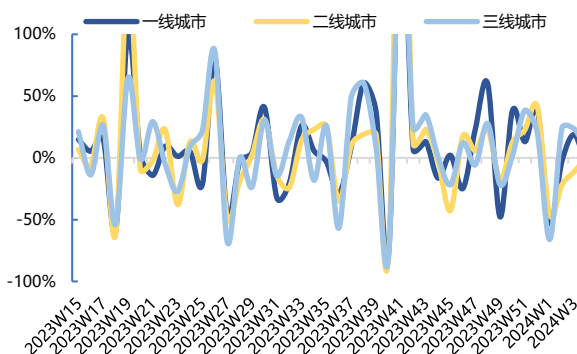
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



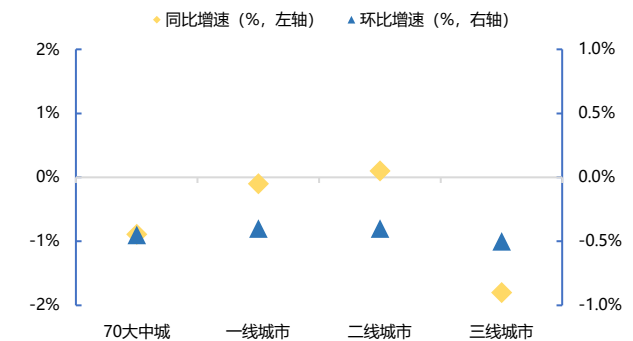
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

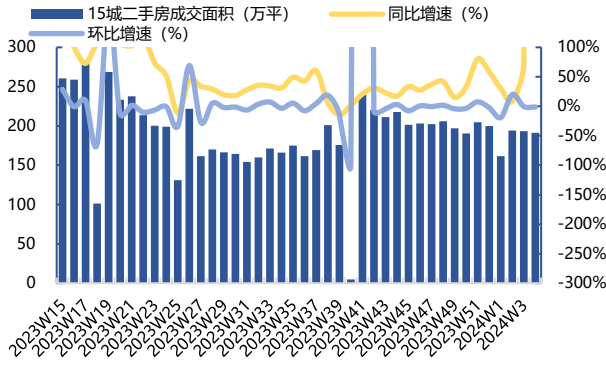
图表 14: 2023 年 12 月新建住宅价格和同比及环比增速



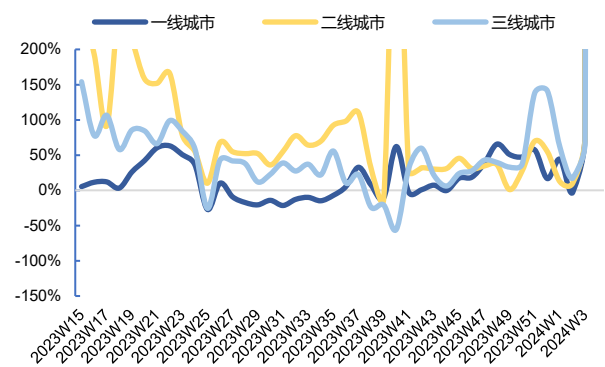
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

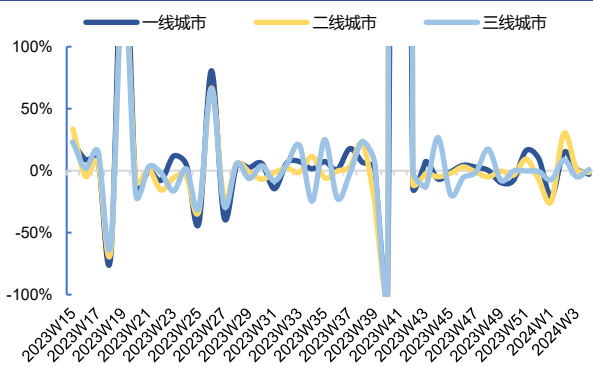
本周（2024/01/20-2024/01/26）二手房成交数据：15城二手房成交面积191.26万平方米，同比上升30526.88%，环比下降1.13%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为36.34/100.45/54.46万平方米，同比变动94255.51%/309476.29%/8483.38%，环比变动-2.95%/-1.56%/0.94%。房价方面，12月70大中城二手房价格指数同比下跌4.07%，环比下跌0.79%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.50%/-4.00%/-4.20%；环比变动-1.10%/-0.80%/-0.80%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


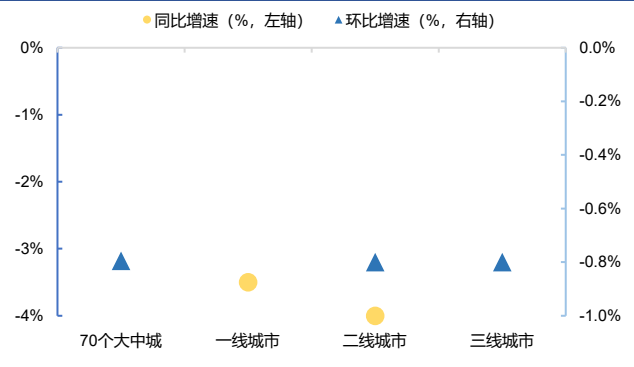
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


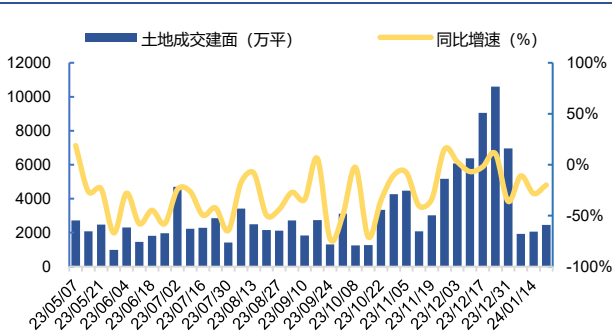
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2023年12月二手房价格指数同环比增速 (%)


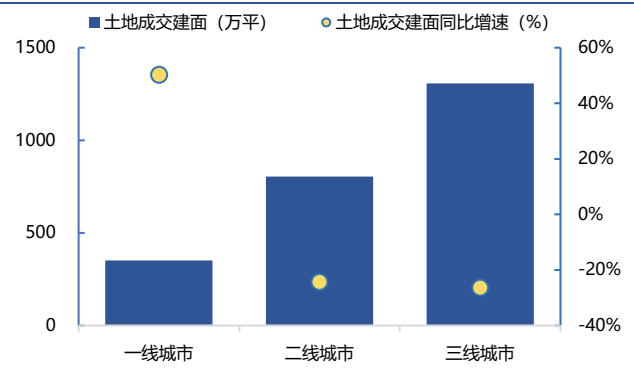
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

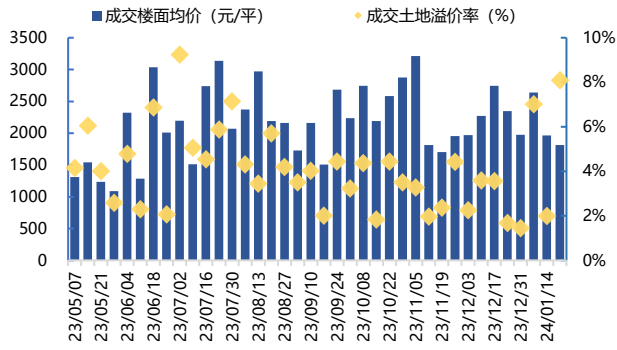
上周(2024/01/15-2024/01/21)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 2463.77 万平方米, 同比下降 19.84%, 环比上升 19.58%; 溢价率为 8.08%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 351.97/804.69/1307.11 万平方米, 同比变动 50.23%/-24.34%/-26.39%, 溢价率分别为 10.36%/10.25%/3.95%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


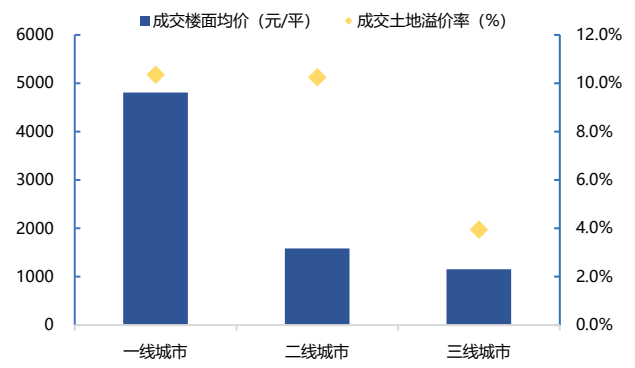
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


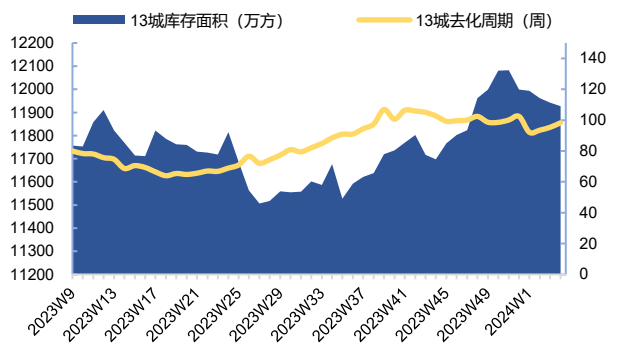
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


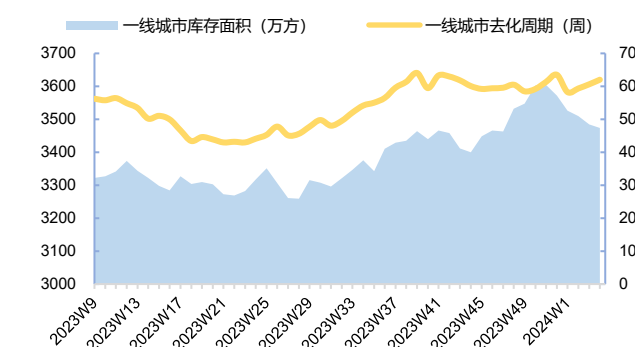
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

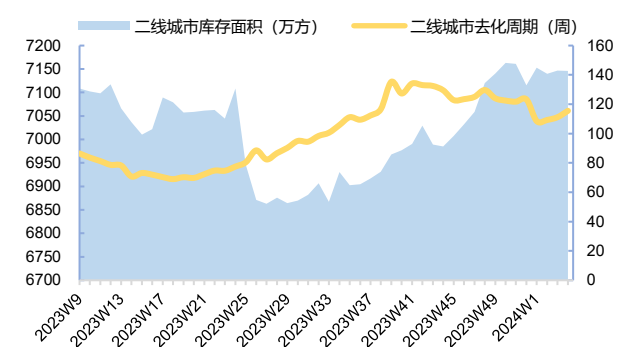
本周(2024/01/20-2024/01/26)监测 13 个重点城市库存面积 11927.36 万平方米, 环比下降 0.12%, 去化周期 98.30 周, 较上周延长 2.92 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.31%/-0.01%/-0.26%, 去化周期环比变动 1.40/4.36/-4.17 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


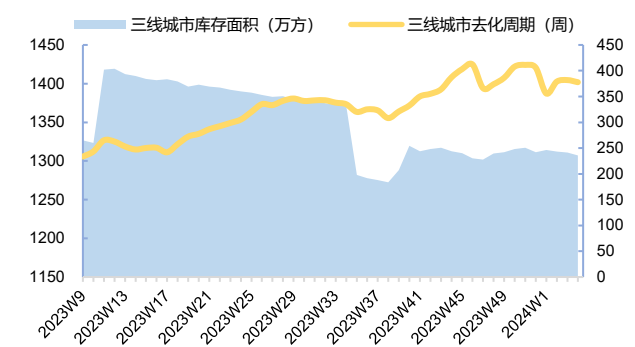
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

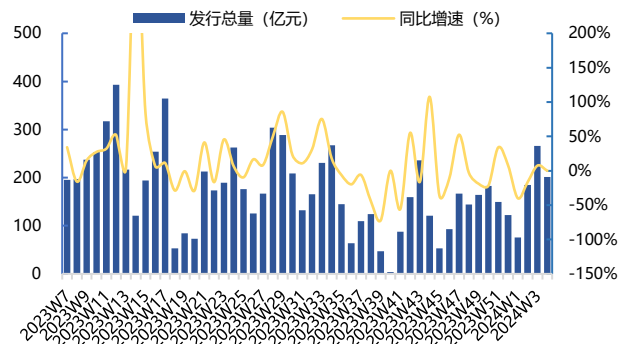
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1064.06	-1.06%	14.43	73.74	80.67
上海 (住宅)	740.02	0.41%	23.51	31.47	29.52
广州 (住宅)	1153.99	0.04%	12.78	90.32	84.17
深圳 (住宅)	515.67	-0.59%	5.30	97.31	94.50
二线城市					
杭州 (住宅)	633.70	-0.29%	23.44	27.03	25.94
南京 (商品房)	2837.57	0.52%	10.02	283.22	264.72
福州 (住宅)	423.17	-0.50%	3.16	133.72	136.53
苏州 (住宅)	699.62	-0.86%	9.70	72.10	69.96
温州 (住宅)	981.29	0.00%	7.17	136.89	134.79
宁波 (住宅)	815.30	-0.34%	8.36	97.57	94.77
三线城市					
泉州 (商品房)	755.61	-0.29%	1.36	557.38	535.04
莆田 (住宅)	149.74	0.17%	0.62	242.83	318.02
宝鸡 (商品房)	402.01	-0.36%	1.49	269.98	260.96

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

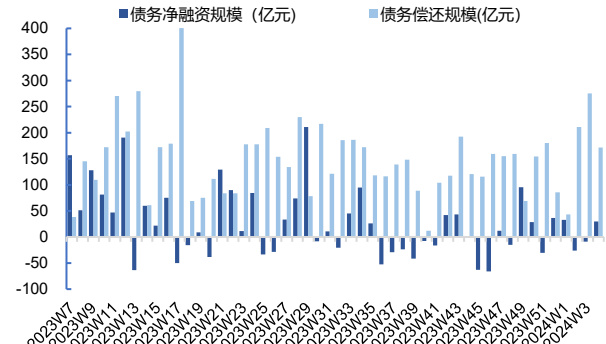
本周(2024/01/22-2024/01/28)房企境内新发债总额为 201.61 亿元, 同比上升 7.50%, 环比下降 24.28%; 债务总偿还量为 171.69 亿元, 同比上升 117.14%, 环比下降 37.67%; 净融资额 29.92 亿元。

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 (%)	
24 保利发展 MTN001A	保利发展控股集团股份有限公司	2024-01-22	20.00	3.00	3.00	
24 保利发展 MTN001B	保利发展控股集团股份有限公司	2024-01-22	5.00	5.00	3.20	
24 西安高新 MTN001	西安高新控股有限公司	2024-01-22	10.00	3.00	3.08	
24 中海企业 MTN001A	中海企业发展集团有限公司	2024-01-22	15.00	3.00	2.80	
24 中海企业 MTN001B	中海企业发展集团有限公司	2024-01-22	15.00	5.00	3.05	
申悦 6 优	申万宏源证券资产管理有限公司	2024-01-22	3.14	1.00	2.99	
申悦 6 次	申万宏源证券资产管理有限公司	2024-01-22	0.01	1.00	--	
24 京城投 MTN001	北京城建投资发展股份有限公司	2024-01-23	15.00	5.00	3.08	
24 中企 A	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2024-01-23	17.00	17.93	3.00	
24 中企 B	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2024-01-23	7.00	17.93	3.45	
24 中企次	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2024-01-23	0.01	17.95	--	
24 平城 01	平阳县城市建设投资有限公司	2024-01-24	8.00	3.00	3.14	
24 首开 MTN002	北京首都开发股份有限公司	2024-01-24	20.00	5.00	3.35	
24 苏州高新 SCP004	苏州苏高新集团有限公司	2024-01-23	2.00	0.29	2.37	
24 苏州高新 SCP005	苏州苏高新集团有限公司	2024-01-23	3.00	0.33	2.38	
24 鼎力投资 SCP001	常德鼎力投资开发有限公司	2024-01-24	2.80	0.74	2.88	
24 临沂城投 SCP002	临沂城市建设投资集团有限公司	2024-01-24	5.06	0.49	2.49	
24 西安高新 MTN002	西安高新控股有限公司	2024-01-25	10.00	3.00	--	
24 联港 01	珠海联港投资控股集团有限公司	2024-01-24	5.00	5.00	3.00	
24 美的置业 MTN001	美的置业集团有限公司	2024-01-25	5.00	2.00	--	
至信 36 优	华泰证券(上海)资产管理有限公司	2024-01-25	9.97	0.99	2.80	
至信 36 次	华泰证券(上海)资产管理有限公司	2024-01-25	0.01	0.99	--	
24 滁州同创 PPN002	滁州市同创建设投资有限责任公司	2024-01-24	5.20	3.00	3.24	非公开发
二局 25 优	中信证券股份有限公司	2024-01-26	4.75	1.92	2.87	
二局 25 次	中信证券股份有限公司	2024-01-26	0.01	1.92	--	

24 盛世广业 ABN001 优先	华润深国投信托有限公司	2024-01-24	1.34	0.97	3.82	
24 盛世广业 ABN001 次	华润深国投信托有限公司	2024-01-24	0.01	0.97	--	
24 华远地产 PPN001 (资产担保)	华远地产股份有限公司	2024-01-25	2.90	2.00	5.50	非公开发
24 普陀国资 PPN001	舟山市普陀区国有资产投资经营有限公司	2024-01-25	5.20	3.00	--	非公开发
24 建湖城投 PPN001	建湖县城市建设投资集团有限公司	2024-01-26	2.20	3.00	--	非公开发
24 宝应城投 PPN001	宝应县城市建设投资发展有限公司	2024-01-26	2.00	1.00	--	非公开发

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。	买入： 股价相对强于基准 20% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 20%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 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。