



Research and
Development Center

房地产行业第 5 周周报

新房成交小幅修复，松绑政策持续出台

2024 年 2 月 4 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

新房成交小幅修复, 松绑政策持续出台

2024年2月4日

摘要:

◆**本周核心观点:** 1月第5周, 30城新房成交面积204.07万平方米, 环比上升2.56%, 新房市场成交出现小幅修复。1月截至31日, 30城新房成交面积899.02万平方米, 同比下降6.89%, 环比下降34.97%, 市场表现仍处低位。本周各地购房放松政策持续出台, 上海放松外环外单身非沪籍限购, 苏州全面取消住房限购政策。我们认为由于当前房地产销售仍然承压, 松绑政策有望持续出台, 从而带动行业成交逐步企稳回升。

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/01/29-2024/02/04)申万房地产指数下跌11.52%, 跑输上证综指5.33pct, 在各类板块中位列第19/31, 恒生地产建筑业指数下跌3.16%, 跑输恒生综指0.40pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 浦东金桥(12.31%)、易居企业控股(10.98%)、金地商置(3.70%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 荣丰控股(-30.76%)、阳光股份(-27.19%)、国创高新(-25.37%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌4.72%, 跑输恒生综指1.96pct, 在各类板块中位列第11/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 恒大物业(30.00%)、第一服务控股(7.14%)、远洋服务(2.15%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 旭辉永升服务(-9.92%)、建发物业(-9.23%)、碧桂园服务(-8.12%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/01/27-2024/02/02)30个大中城新房成交面积204.07万平方米, 同比上升3.61%, 环比上升2.56%。15城二手房成交面积191.20万平方米, 同比上升27.62%, 环比下降0.76%。监测16个重点城市库存面积11919.02万平方米, 环比下降0.40%, 去化周期100.76周, 较上周延长2.14周。上周(2024/01/22-2024/01/28)100大中城市土地成交建面2033.58万平方米, 同比上升205.34%, 环比下降17.46%; 溢价率为1.08%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/01/29-2024/02/04)房企境内新发债总额为221.33亿元, 同比上升237.82%, 环比上升4.89%; 债务总偿还量为170.61亿元, 同比上升68.48%, 环比下降18.64%; 净融资额50.72亿元。

◆**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
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 (%).....	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 7 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: 本周物业股涨幅前 4 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.....	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

地方政策层面：本周上海放松外环外单身非沪籍限购，苏州六大区全面放开新房、二手房限购政策。成都、厦门等城市进一步优化公积金贷款政策。

图表 1: 本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
1月29日	江苏省盐城市	2月3日-4日，盐城经开区将举行2024年龙年房地产促销活动。在执行市级购房补贴政策，延续区级原有层面购房补贴政策的基础上，2024年2月2日—2024年2月29日新增区级购房补贴政策。具体如下：（1）在盐城经开区购买新建商品住房的，给予购房网签合同总价1.5%的购房补贴，补贴最高不超过2万元。（2）市区（不含大丰区）被征收群众来盐城经开区购房，被征收群众使用结算凭证资金在盐城经开区购买新建商品住房的，在享受《关于进一步调整完善市区房屋征收结算凭证使用办法的通知》奖励的基础上，盐城经开区再给予使用结算凭证金额5%的奖励（房地产开发企业承担2.5%，区财政承担2.5%）。（3）凡在2023年6月30日至2024年12月31日期间出售市区（除大丰区）自有商品住房，在盐城经开区购房一次性给予购房网签合同总价0.5%的购房补贴。（4）对企业团购10套（含10套）以上新建商品住房用于保障职工住房的，一次性给予购房网签合同总价0.5%的购房补贴。
1月30日	上海市	上海市住房和城乡建设管理委、市房屋管理局联合印发《关于优化本市住房限购政策的通知》，规定自1月31日起，在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房，以更好满足居民合理住房需求，促进区域职住平衡、产城融合。此次政策要点主要包括三个方面：一是取消非本市户籍单身人士住房限购。此前非本市户籍单身人士购房，需满足“5年社保+已婚”条件，而现在取消了“已婚”条件。基于房地产市场新形势和新要求，对过热时期过严政策进行了调整优化，支持在沪稳定就业的非本市户籍单身人士购房安居需求。二是明确优化限购区域范围。此次非本市户籍单身人士可在外环以外区域限购一套住房，崇明区除外。外环以外区域约占全市60%的房源量和交易量，购房空间充足，更好满足相关群体首套房或刚需房的置业需求。三是更优人才购房政策继续实施。
1月30日	江苏省苏州市	苏州六大区全面放开一手房、二手房限售限购政策，即购房人不论户籍地、无需社保、不限套数及面积，皆可进行购买。调整后，苏州限购条件全面放开，昆山、太仓、常熟不限售，苏州六区、张家港新房取得不动产证起2年内不得转让，全区域二手房不再限制转让年限。购房以后，在取得房产证之后的家庭若有新出生人口（二孩及以上），出售新房时不受转让年限限制。
1月31日	四川省成都市	成都住房公积金管理委员会印发关于调整住房公积金有关政策的通知，此次调整主要涉及租房提取，支持老旧小区加装电梯提取，支持跨城市购房提取，将于3月1日生效。此次调整将未备案租房提取额度从每月1000元提高至1200元，还对多子女家庭额外再提高租房提取额度，符合租房提取条件的多子女家庭，租赁合同已登记备案且租房位于中心城区和城市新区的，提取额度为每月2700元；租赁合同已登记备案且租房位于郊区新城和租赁合同未登记备案的，提取额度为每月1800元。
1月31日	上海市	人民银行上海总部召开2024年货币信贷工作会议。会议对2024年上海货币信贷工作进行具体部署，指出要做好房地产金融工作。落实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。落实好“金融16条”及金融支持保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等各项政策。
2月1日	福建省厦门市	厦门市住房公积金中心网站发布关于优化住房公积金贷款有关事项的通知。通知提出，降低贷款门槛，将住房公积金贷款申请条件中的申请贷款时前连续足额缴存住房公积金时间由12个月调整为6个月。同时，提高贷款额度，将住房公积金贷款最高贷款额度及住房公积金贷款计算公式中的流动性调节系数阶段上浮至1.2，住房公积金最高贷款额度将由当前的120万元，上浮至144万元，单笔住房公积金贷款额度在原有基础上增加20%。
2月1日	江苏省南京市	南京市住房公积金管理中心官网发布《南京市住房公积金贷款购买法拍房实施细则》明确，自2月1日起，“公积金法拍贷”业务适用于南京市各级人民法院对南京市行政区域内住房组织网络司法拍卖的活动。符合住房公积金贷款条件的法拍房买受人，可在人民法院支持以贷款方式购买法拍房且未付清购房全款前，申请办理住房公积金贷款。
2月1日	山东省烟台市	烟台市住房公积金个人住房贷款额度计算标准的通知中“在我市住房公积金个人住房贷款额度计算公式：贷款额度=（借款申请人住房公积金账户正常缴存余额+共同申请人住房公积金账户正常缴存余额）×倍数，计算公式中的“倍数”由20倍调整为30倍。实施日期为自2024年2月1日起施行。
2月2日	四川省德阳市	德阳2024年购房补贴政策正式开启，具体补贴政策如下：实施范围为旌阳区、德阳经开区取得预售许可或完成现售备案的且规划用途为住宅或公寓，网签建筑面积小于或等于144平方米的新建普通商品住房。补贴对象为在上述实施范围内购买商品住房的人员。补贴时间自2024年1月30日（含）起至2月29日（含）止。对符合条件的补贴对象，财政按所购房屋100元/平方米标准（给予一次性补贴。对符合条件且户籍所在地为德阳市的农村户籍居民，按所购房屋200元/平方米标准给予一次性补贴。补贴政策不重复享受。

资料来源：澎湃新闻、上海市人民政府、金融界、观点网、成都住房公积金管理中心、中国人民银行上海总部、厦门市住房公积金中心、南京市住房公积金管理中心、烟台市人民政府、德阳日报、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

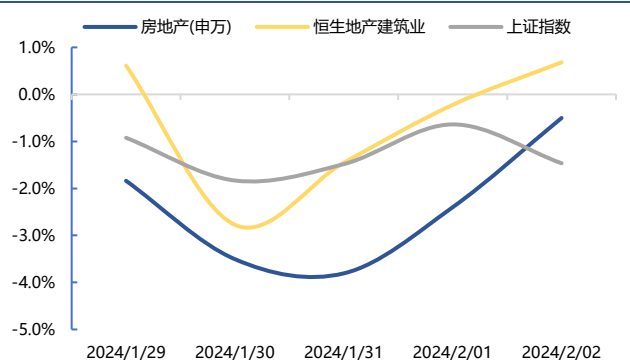
2.1 房地产板块

本周(2024/01/29-2024/02/04)申万房地产指数下跌11.52%，跑输上证综指5.33pct，在各类板块中位列第19/31，恒生地产建筑业指数下跌3.16%，跑输恒生综指0.40pct。

本周仅7家地产公司上涨，分别为：浦东金桥(12.31%)、易居企业控股(10.98%)、金地商置(3.70%)、九龙仓置业(3.67%)、九龙仓集团(1.92%)、路劲(0.74%)、亚通股份(0.30%)；

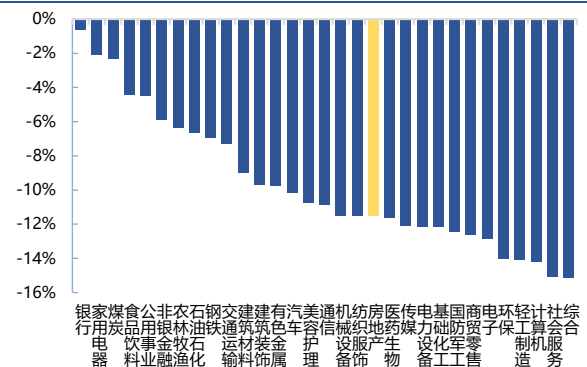
本周跌幅前10的地产公司分别为：荣丰控股(-30.76%)、阳光股份(-27.19%)、国创高新(-25.37%)、中洲控股(-24.15%)、万通发展(-23.97%)、万业企业(-23.92%)、天地源(-23.90%)、广宇集团(-23.34%)、新大正(-22.73%)、皇庭国际(-22.70%)。

图表 2: 本周房地产板块行情走势(%)



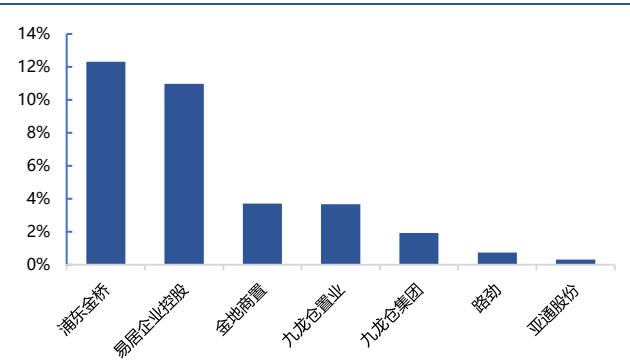
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅(%)



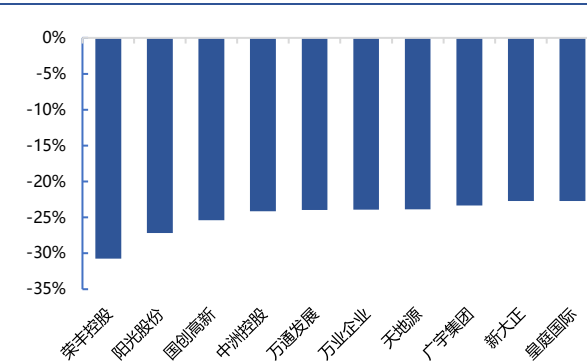
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 4: 本周地产股涨幅前7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(%)



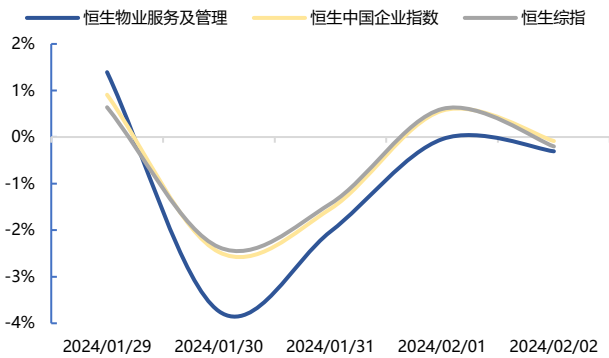
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

2.2 物业板块

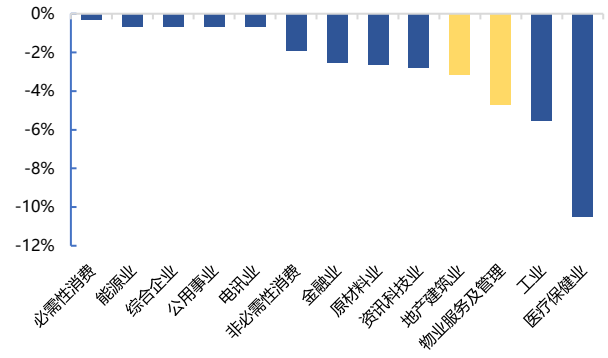
本周(2024/01/29-2024/02/04)恒生物业服务及管理板块下跌4.72%，跑输恒生综指1.96pct，在各类板块中位列第11/13。

本周仅4家物业公司上涨，分别为：恒大物业(30.00%)、第一服务控股(7.14%)、远洋服务(2.15%)、正荣服务(0.53%)；

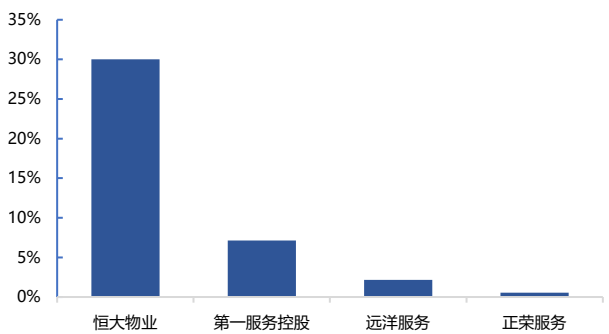
本周跌幅前10的物业公司分别为：旭辉永升服务(-9.92%)、建发物业(-9.23%)、碧桂园服务(-8.12%)、保利物业(-6.70%)、新城悦服务(-6.67%)、卓越商企服务(-6.37%)、世茂服务(-6.32%)、星盛商业(-5.65%)、国锐地产(-5.56%)、佳兆业美好(-5.10%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


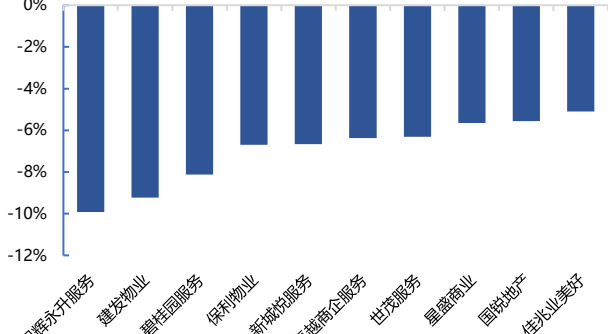
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 4 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
业绩公告		
1/29	市北高新	预计 2023 年全年亏损 1.80 亿至 1.40 亿, 净利润同比下降 329.85%至 278.77%
1/29	珠江股份	1) 预计 2023 年全年亏损 8500.00 万至 5000.00 万; 2) 截至四季度末签约建筑, 面积共 3814.02 万平
1/29	空港股份	预计 2023 年全年亏损 1.46 亿至 9700.00 万
1/29	天地源	预计 2023 年全年亏损 3.50 亿至 2.80 亿, 净利润同比下降 202.14%至 181.71%
1/29	荣盛发展	预计 2023 年全年盈利 4.00 亿至 6.00 亿
1/29	ST 世茂	预计 2023 年全年亏损 50.10 亿至 33.40 亿
1/29	南山控股	预计 2023 年全年盈利 1.46 亿至 1.82 亿, 净利润同比下降 78.54%至 73.25%
1/29	*ST 新联	预计 2023 年全年盈利 3.00 亿至 4.50 亿
1/29	万通发展	预计 2023 年全年亏损 4.90 亿至 3.60 亿
1/30	皇庭国际	预计 2023 年全年亏损 15.00 亿至 10.00 亿
1/30	国创高新	预计 2023 年全年亏损 1.60 亿至 1.10 亿
1/30	世联行	预计 2023 年全年亏损 3.00 亿至 2.00 亿
1/30	华夏幸福	预计 2023 年净亏 61 亿元至 90 亿元, 上年同期归母净利润 15.83 亿元
1/30	金融街	预计 2023 年全年亏损 21.00 亿至 17.00 亿, 净利润同比下降 348.12%至 300.86%

1/30	城建发展	预计 2023 年全年盈利 4.70 亿至 7.04 亿
1/30	铁岭新城	预计 2023 年全年亏损 1.14 亿至 8770.00 万
1/30	首开股份	预计 2023 年全年亏损 68.00 亿至 58.00 亿
1/30	冠城大通	预计 2023 年全年亏损 4.50 亿至 3.50 亿, 净利润同比下降 740.75%至 598.36%
1/30	深振业 A	预计 2023 年全年亏损 9.60 亿至 6.80 亿, 净利润同比下降 328.78%至 262.05%
1/30	京投发展	预计 2023 年全年亏损 6.65 亿至 5.85 亿, 净利润同比下降 428.89%至 389.33%
1/30	香江控股	预计 2023 年全年盈利 6600.00 万至 9000.00 万, 净利润同比下降 73.00%至 63.00%
1/30	阳光股份	预计 2023 年全年亏损 2.65 亿至 1.80 亿
1/30	津投城开	预计 2023 年全年盈利 3200.00 万至 4800.00 万
1/30	栖霞建设	预计 2023 年全年亏损 9800.00 万至 5000.00 万, 净利润同比下降 151.95%至 126.50%
1/30	济南高新	预计 2023 年全年亏损 8000.00 万元, 净利润同比下降 535.89%
1/30	大龙地产	预计 2023 年全年亏损 3.26 亿元
1/30	大悦城	预计 2023 年全年亏损 17.00 亿至 13.00 亿
1/30	万业企业	预计 2023 年全年盈利 1.20 亿至 1.80 亿, 净利润同比下降 71.67%至 57.50%
1/30	合肥城建	预计 2023 年全年盈利 1.80 亿至 2.50 亿, 净利润同比下降 46.16%至 25.22%
1/30	南国置业	预计 2023 年全年亏损 19.50 亿至 13.59 亿
1/30	绿地控股	预计 2023 年全年亏损 90.00 亿至 70.00 亿, 净利润同比下降 991.09%至 793.07%
1/30	金地集团	预计 2023 年全年盈利 7.50 亿至 9.00 亿, 净利润同比下降 87.72%至 85.26%
1/30	中洲控股	预计 2023 年全年亏损 18.50 亿元, 净利润同比下降 2422.28%
1/31	中国武夷	2023 年第四季度国际工程业务新签订单金额 15.22 亿元
1/31	保利置业集团	2023 年累计销售金额约 536 亿元, 同比增长 7%
1/31	卓朗科技	预计 2023 年全年亏损 238.00 万至 159.00 万, 净利润同比下降 100.59%至 100.40%
1/31	金科股份	预计 2023 年全年亏损 78.00 亿至 48.00 亿
2/1	城建发展	预计 2023 年归属母公司所有者净利润 4.7 亿元到 7.04 亿元
2/2	中南建设	1 月合同销售金额 15.4 亿元, 同比减少 52.5%
股权交易		
1/31	第一服务控股	拟收购大连世航建设工程 51%股权
2/1	华南城	拟通过公开招标方式出售西安华南城约 30.65%股权
资金投向		
1/29	金融街	拟向参股公司昌金置业提供 8 亿无息借款
债券相关		
1/30	美的置业	完成发行 14.4 亿元中票, 利率为 4.96%
1/31	ST 世茂	本月新增公开市场债务 0.15 亿元未能按期支付
股权回购		
2/2	华联控股	已累计回购 3.06%股份, 耗资约 1.49 亿元
2/2	新大正	斥资 864.9 万元回购 0.31%股份
2/2	福星股份	拟回购 3000 万元-4000 万元公司股份, 回购价不超 4 元/股
人事变动		

1/29	华润万象生活	王磊获委任为公司副总裁，郭瑞锋任首席战略运营官
1/30	恒隆集团	陈启宗将退任集团董事长，其子陈文博接任
2/1	美的置业	选举刘敏为公司监事，任期三年
2/1	华润万象生活	委任王磊为执行董事及副总裁
其他公告		
1/29	恒大物业	临时停牌等待刊发一份内幕消息公告
1/29	中国恒大	安迈顾问获委任为公司清盘人，股票将继续停牌
1/29	*ST 泛海	不进入退市整理期，将于近日直接摘牌
1/29	中国奥园	中国奥园计划及 Add Hero 计划均于 1 月 25 日落实
1/29	苏州高新	审计机构变更为中勤万信会计师事务所
1/29	新黄浦	拟发行保租房公募 REITs，底层资产为上海梅陇镇项目
1/30	恒大物业	将于 1 月 30 日上午复牌
1/30	华发股份	珠海市国资委将九洲集团整体无偿划转至华发集团
1/31	我爱我家	拟合计约 1.68 亿元转让西藏云禾 100% 股权及出售昆明市相关资产
1/31	华润置地	每手买卖单位将由 2000 股更改为 500 股
1/31	荣丰控股	设立控股子公司，剑指万亿电商直播板块
2/1	花样年控股	境外债重组支持协议最后期限延至 2 月 29 日
2/1	新城发展	“21 太新 02” 回售登记期从 2024 年 2 月 5 日至 2024 年 2 月 7 日
2/1	正荣地产	“H21 正荣 1” 拟于 2 月 5 日支付 0.1% 未偿还本金及对应利息
2/1	保利置业	与华夏银行等多家银行达成协议，获 39 亿港元贷款
2/1	新大正	相关董事高管已合计增持 81.27 万股
2/1	华联控股	增加回购股份资金总额
2/1	ST 世茂	累计 114.51 亿元债务违约
2/2	卓朗科技	股东张坤宇及其一致行动人累计质押 7.23% 股份
2/2	新湖中宝	为两家控股子公司提供 8.35 亿元担保
2/2	*ST 泛海	收到北京证监局下发的警示函
2/2	上实发展	拟以对实致置业的部分债权约 17.4 亿元转为注册资本进行增资
2/2	浦东金桥	拟斥 30 亿元新设金桥合伙企业
2/2	迪马股份	拟申请注册发行债务融资工具
2/2	济南高新	拟收购对永安房地产相关债权，收购价款 4556.928 万元

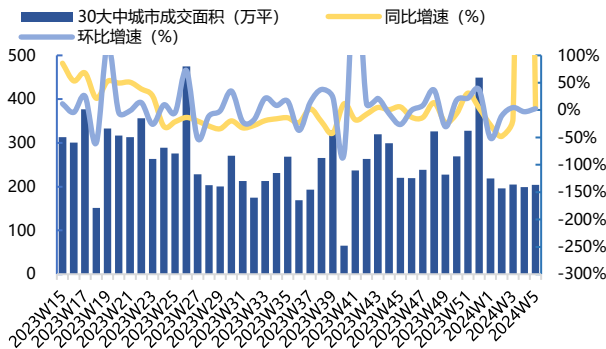
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

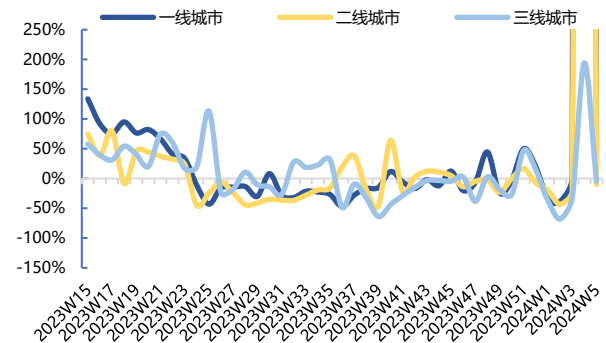
本周（2024/01/27-2024/02/02）新房成交数据：30个大中城新房成交面积204.07万平方米，同比上升3.61%，环比上升2.56%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为70.47/95.10/38.49万平方米，同比变动39.40%/-10.29%/-4.73%，环比变动-2.85%/8.31%/-0.36%。房价方面，12月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.89%，环比下跌0.45%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-0.10%/0.10%/-1.80%；环比变动-0.40%/-0.40%/-0.50%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



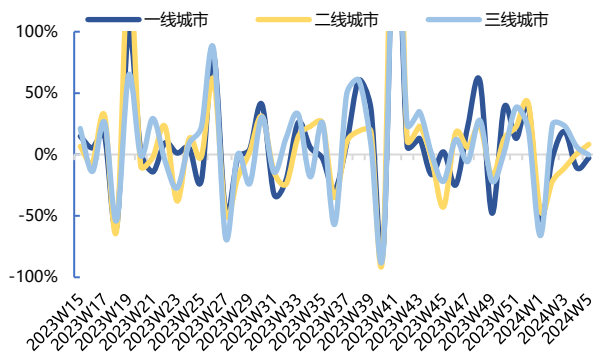
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



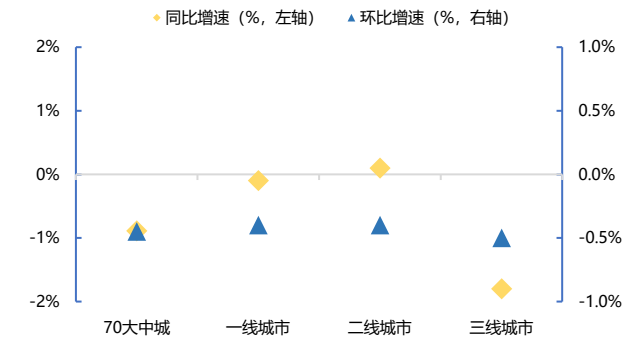
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

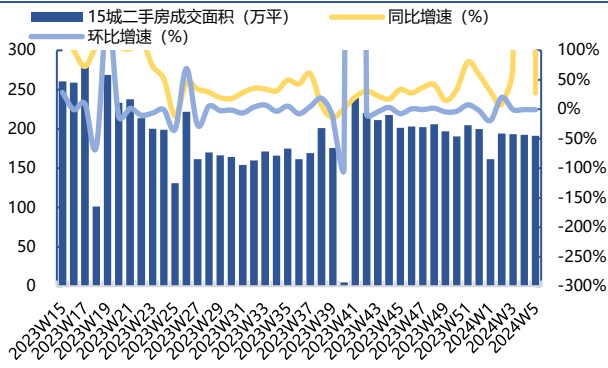
图表 14: 2023 年 12 月新建住宅价格和同比及环比增速



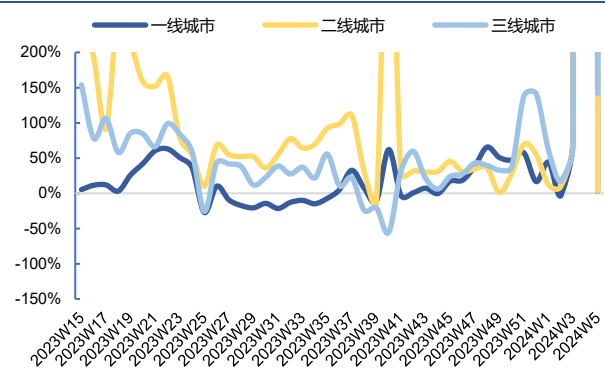
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

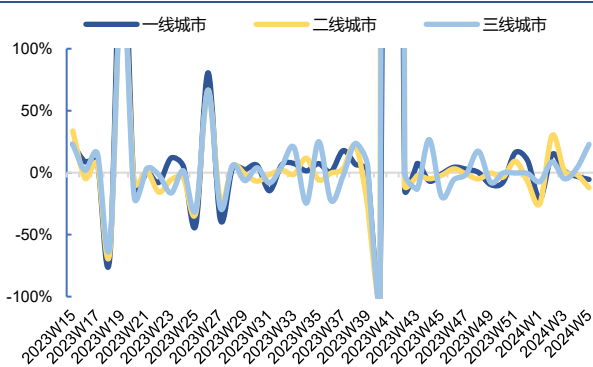
本周（2024/01/27-2024/02/02）二手房成交数据：15城二手房成交面积191.20万平方米，同比上升27.62%，环比下降0.76%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为34.36/88.20/68.63万平方米，同比变动3.07%/3.25%/141.96%，环比变动-5.46%/-12.20%/22.88%。房价方面，12月70大中城二手房价格指数同比下跌4.07%，环比下跌0.79%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.50%/-4.00%/-4.20%；环比变动-1.10%/-0.80%/-0.80%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


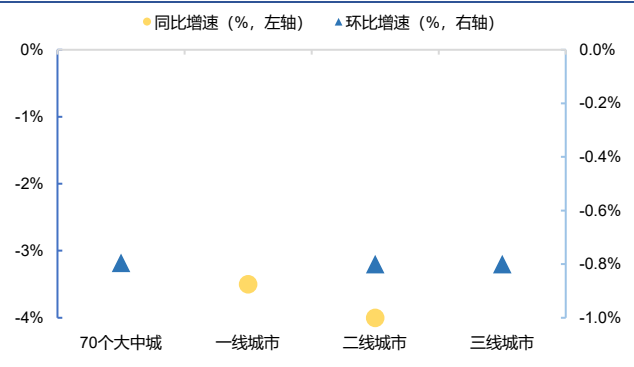
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


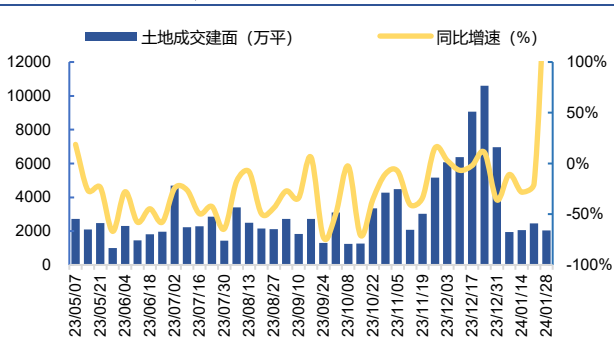
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2023年12月二手房价格指数同环比增速 (%)


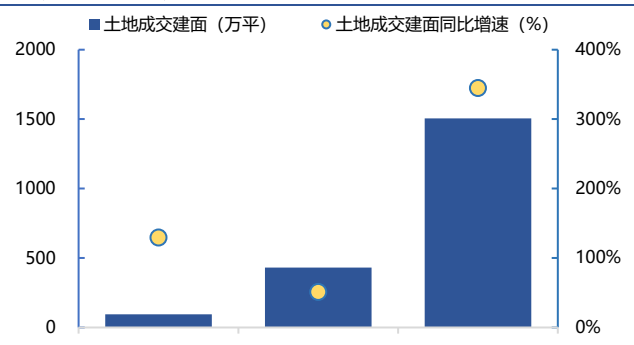
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

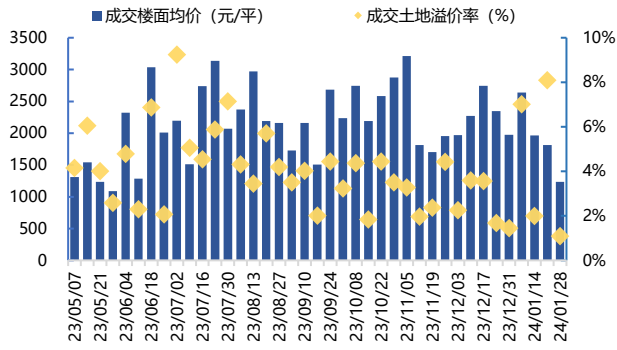
上周(2024/01/22-2024/01/28)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面2033.58万平方米, 同比上升205.34%, 环比下降17.46%; 溢价率为1.08%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为95.70/431.98/1505.90万平方米, 同比变动129.71%/51.13%/344.86%, 溢价率分别为0.00%/0.00%/2.23%。

图表 19: 100大中城土地成交面积及同比增速


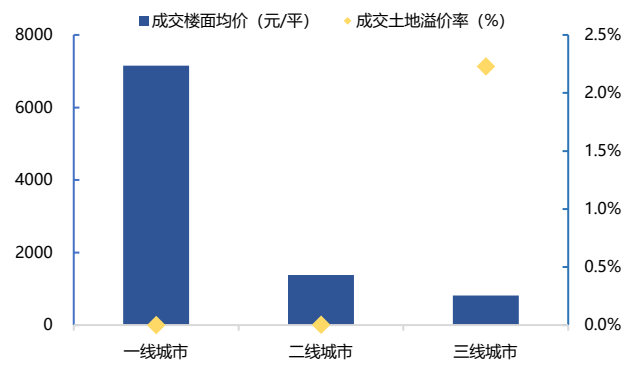
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


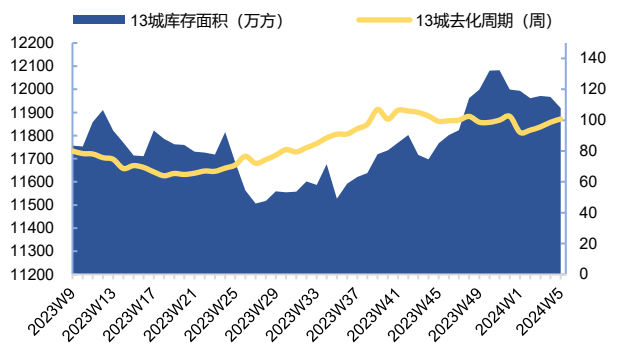
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


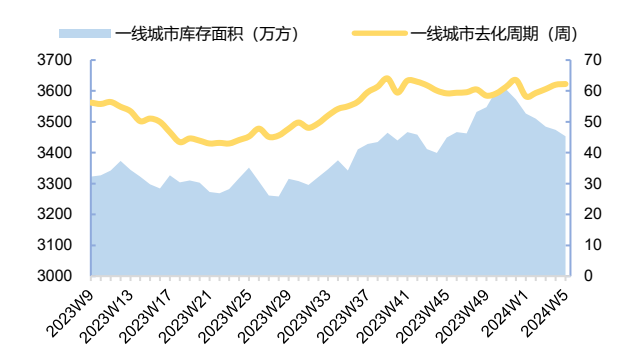
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

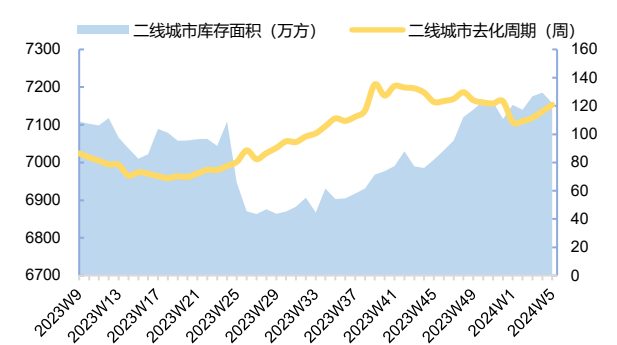
本周(2024/01/27-2024/02/02)监测 13 个重点城市库存面积 11919.02 万平方米, 环比下降 0.40%, 去化周期 100.76 周, 较上周延长 2.14 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.59%/-0.38%/0.03%, 去化周期环比变动 0.23/4.66/-10.86 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


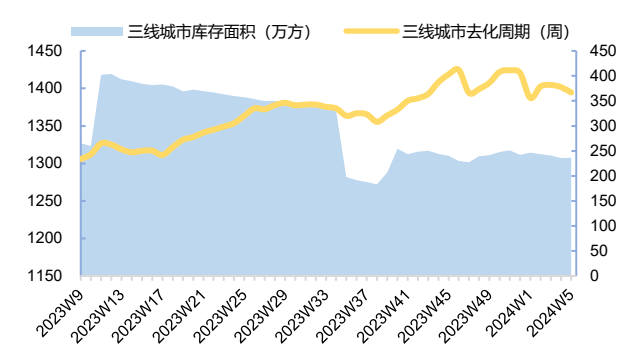
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

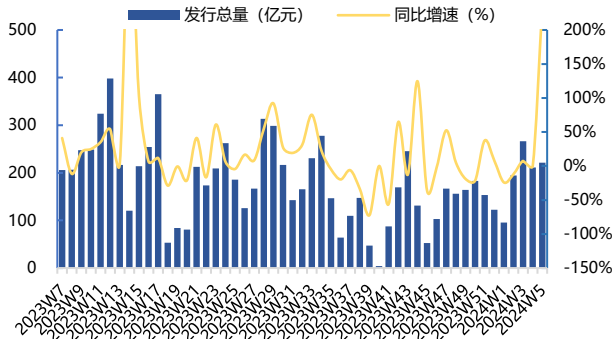
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1052.82	-1.06%	14.98	70.28	73.74
上海 (住宅)	736.76	-0.44%	23.25	31.69	31.47
广州 (住宅)	1151.03	-0.26%	12.17	94.56	90.32
深圳 (住宅)	512.52	-0.61%	5.08	100.91	97.31
二线城市					
杭州 (住宅)	623.83	-1.56%	20.87	29.89	27.03
南京 (商品房)	2832.66	-0.17%	9.54	296.83	283.22
福州 (住宅)	422.01	-0.27%	3.06	137.93	133.72
苏州 (住宅)	695.69	-0.56%	9.36	74.36	72.10
温州 (住宅)	1020.37	0.00%	7.61	134.01	142.34
宁波 (住宅)	808.41	-0.84%	8.80	91.87	97.57
三线城市					
泉州 (商品房)	755.18	-0.06%	1.42	533.55	557.38
莆田 (住宅)	151.58	1.23%	0.59	257.18	242.83
宝鸡 (商品房)	400.97	-0.26%	1.56	257.04	269.98

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

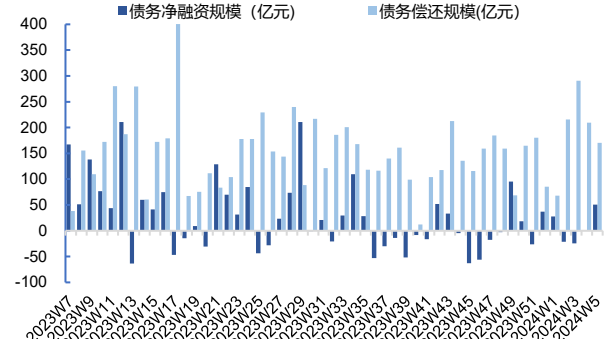
本周(2024/01/29-2024/02/04)房企境内新发债总额为 221.33 亿元,同比上升 237.82%,环比上升 4.89%; 债务总偿还量为 170.61 亿元,同比上升 68.48%,环比下降 18.64%; 净融资额 50.72 亿元。

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 宁经开 MTN001	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	2024-01-29	2.23	5.00	3.00	中期票据
24 柳建 01	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	2024-01-30	3.00	5.00	4.29	公司债
24 金桥优	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2024-01-29	9.90	17.76	3.75	资产支持证券
24 金桥次	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2024-01-29	0.01	17.76	--	资产支持证券
至信 37 优	华泰证券(上海)资产管理有限公司	2024-01-29	9.77	0.99	2.79	资产支持证券
至信 37 次	华泰证券(上海)资产管理有限公司	2024-01-29	0.01	0.99	--	资产支持证券
24 高淳国资 SCP001	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	2024-01-29	5.00	0.74	2.69	短期融资券
悦诚 07 优	中信证券股份有限公司	2024-01-30	4.63	0.95	2.78	资产支持证券
悦诚 07 次	中信证券股份有限公司	2024-01-30	0.01	0.95	--	资产支持证券
24 淮新 D1	淮安新城投资开发集团有限公司	2024-01-30	7.10	1.00	2.60	公司债
24 伊宁国资 MTN001	伊宁市国有资产投资经营(集团)有限责任公司	2024-01-31	4.00	3.00	3.42	中期票据
24 栖建 02	南京栖霞建设股份有限公司	2024-02-01	5.20	5.00	3.00	公司债
24 保利发展 CP002	保利发展控股集团股份有限公司	2024-01-31	25.00	0.49	2.43	短期融资券
24 华发集团 MTN002	珠海华发集团有限公司	2024-02-01	10.00	5.00	3.10	中期票据
24 建湖城投 PPN002	建湖县城市建设投资集团有限公司	2024-01-29	3.00	3.00	3.50	非公开定向债务融资工具(PPN)
24 开乾 01	重庆开乾投资集团有限公司	2024-01-31	6.43	5.00	4.50	公司债
24 保利 01	保利发展控股集团股份有限公司	2024-01-31	15.00	5.00	2.90	公司债
24 明债 01	光明房地产集团股份有限公司	2024-01-31	6.00	3.00	3.20	公司债
24 西安高新 MTN004	西安高新控股有限公司	2024-02-01	10.00	3.00	--	中期票据
24 长沙经开 MTN001	长沙经济技术开发区集团有限公司	2024-02-01	13.45	5.00	2.79	中期票据
24 即墨城投 SCP001	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	2024-01-31	4.00	0.74	2.69	短期融资券
24 招商蛇口 SCP001	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2024-01-31	13.00	0.24	2.52	短期融资券

24 高淳国资 CP001	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	2024-02-01	5.00	1.00	--	短期融资券
24 东龙 01	河南东龙控股集团有限公司	2024-01-31	10.00	5.00	3.13	公司债
24 华发 02	珠海华发实业股份有限公司	2024-02-01	7.50	5.00	3.80	公司债
24 淮新 D2	淮安新城投资开发集团有限公司	2024-02-02	2.50	1.00	2.70	公司债
24 京城投 MTN002	北京城建投资发展股份有限公司	2024-02-02	15.00	5.00	--	中期票据
24 黑牡丹 GN001	黑牡丹(集团)股份有限公司	2024-02-02	2.00	3.00	--	中期票据
24 郑州高新 MTN001	郑州高新投资控股集团有限公司	2024-02-02	10.00	3.00	--	中期票据
24 陕建 1A	财通证券资产管理有限公司	2024-02-02	7.92	0.96	3.40	资产支持证券
24 陕建 1C	财通证券资产管理有限公司	2024-02-02	0.01	0.96	--	资产支持证券
24 宝应开发 PPN001	宝应县开发投资有限公司	2024-02-02	4.66	1.31	--	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。	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。