

房地产

证券研究报告

2024年02月04日

白名单快速落地，关注融资预期差

行业追踪 (2024.1.26-2024.2.1)

首批白名单快速落地，融资需求超 3500 亿元

1月26日，住建部召开的城市房地产融资协调机制部署会议提出，要加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设。参加此次会议的35个城市涉及25个省份，大部分以省会城市为主，也有一些省份同时有几个城市参与，如广东包括广州、深圳、佛山、东莞四个城市。从落地进展看，据我们统计，截止23年2月2日，已有包括南宁、重庆、成都、云南、西安、哈尔滨、青岛、武汉、天津等11地向金融机构推送了首批房地产项目“白名单”，涉及项目数超1600个，总贷款发放金额超3500亿元。我们预计，短期内有望看到更多城市陆续跟进首批“白名单”融资支持（重点聚焦“保交楼”地区），且从各地反馈情况看，部分城市第二批清单进度已在梳理之中，部分对第二批清单在2月提出进度要求，故第二批项目跟进速度或也较快。

疏通“自下而上”反馈机制，更多项目有望受益

从申报流程看：“白名单”是由房企自行向所在地住建机构申报，再由住建机构筛选后向各大金融机构推送，即最终放贷方为银行，银行需做好项目风控。从申请主体看：不会因为公司主体的问题，把项目排除在外，只要是满足官方所列条件的项目，都能申报、都有机会入围。但正在开发建设中的项目、有“保交付”需求的出险房企项目、本土房企和城投项目更容易进入名单。从项目要求看：能够获得融资支持的项目实际需要满足五个条件：1)项目处于在建施工状态，包含短期停工但资金到位后能马上复工，并能建成交付的项目；2)具有与融资额度基本匹配的抵押物或者抵押担保；3)已明确拟申请贷款的主办银行，并接受贷款资金封闭管理；4)预售资金未被抽挪，或被抽挪的资金已及时收回；5)初步制定了贷款资金使用计划和完工计划。

我们认为，通过建立融资协调机制，允许地方推送“白名单”至金融机构审批，与此前“保交楼”针对项目层面的扶持基调整体一致，突破点在于疏通了“自下而上”的反馈路径，且将权责下放至地方或意味着更多项目具有了纳入融资支持范围的可能，项目层面得到融资支持力度的可能性加大。

涉及民企和出险房企，关注融资预期差

从纳入白名单项目的企业看，除城投、国企外，涉及民企及“保交付”需求的出险房企项目。以重庆市为例，已披露项目包括非国央企的龙湖海成青云阙、万科智慧谷及已出险房企金科项目等。从正常与资金困难项目的比例看，正常开发建设比例同样较大。以湖北省为例，首批“白名单”中，正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目158个，涉及融资需求466.6亿元，占比65.5%；开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目63个，涉及融资需求245.4亿元，占比34.5%。

我们认为，项目层面银行贷款支持力度增大有助于缓解集团层面资金的腾挪压力，即出险房企的优质项目若资质符合文件的要求，不再会因集团的债务出险而遭到金融机构“一刀切”，集团开发资金流动链条或有机会重新转动。我们认为，本轮融资支持或存在一定预期差，但考虑“有抵押物”“预售资金未被抽挪”两项要求对缺乏流动性的房企而言具备一定压力，且逆周期银行信贷投风险偏好或仍存在，故后续需重点关注出险房企实际入围项目数量。而针对未出险的优质非国央企，结合1月以来如经营性物业贷用途优化等政策对具有持有型物业资产的房企提供融资支持，其未来信用修复情况或同样存在预期差，如龙湖集团、万科A等公司，值得重点关注。

1月新房销售月度同比继续回落，二手房销售月度同比有所改善

新房市场本周成交329万平，月度同比+3.02%，相较上月改善13.07pct；累计库存16561万平，三线及以下去化加速，一线去化放缓，二线速度持平。二手房市场本周成交181万平，月度同比+74.57%，相较上月改善35.37pct。1月22-28日，全国土地成交建面1805万平，滚动12周同比增速为-14.86%，较前期上升3.24pct。

本周申万房地产指数-11.52%，较上周下跌20.50pct，涨幅排名19/31，跑输沪深300指数6.89pct。H股方面，本周Wind香港房地产指数-2.84%，较上周下降5.92pct，涨幅排序8/11，跑输恒生指数0.22pct；克而瑞内房股领先指数为-5.48%，较上周下跌11.23pct。

投资建议：24年以来广州、上海限购宽松，其他一线有望跟进，因城施策框架下各地“四限”调整进入新一轮发力期，有望带动改善需求集中释放。行业基本面止跌企稳前，我们认为需求不稳、政策延续，供给端融资支持力度持续加码，预计24年供给侧出清基本结束。看好供需政策双向发力对板块行情的持续驱动。**标的方面** 1) 推荐优质地产龙头：招商蛇口、保利发展、中国海外发展，建议关注越秀地产、华润置地；2) 关注一线放松预期下及一线城市城中村改造确定性强的标的，如城建发展、首开股份、天健集团、中华企业、绿城管理控股等；3) 推荐优质物管企业：招商积余、保利物业，建议关注中海物业、万物云。

风险提示：行业信用风险蔓延；行业销售下行超预期；因城施策力度不及预期

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

王雯

分析师

SAC执业证书编号：S1110521120005

wangwena@tfzq.com

鲍荣富

分析师

SAC执业证书编号：S1110520120003

baorongfu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：贝格数据

相关报告

- 1 《房地产-行业点评:因区施策, 渐进宽松——上海优化区域限购政策点评》2024-01-31
- 2 《房地产-行业点评:刚改需求的分界点, 因城施策的新突破——广州大面积限购解除点评》2024-01-28
- 3 《房地产-行业研究周报:融资支持“责无旁贷”, 需求调控“因地制宜”》2024-01-28

内容目录

1. 白名单快速落地，关注融资预期差	3
1.1. 投资建议	4
2. 政策与成交概览	5
2.1. 政策梳理	5
2.2. 新房市场	8
2.2.1. 新房成交情况	8
2.2.2. 新房推盘去化	9
2.3. 二手房市场	10
2.4. 土地市场	11
3. 本周融资动态	12
4. 行业与个股情况	14
4.1. 行业涨跌与估值情况	14
4.1.1. A 股市场	14
4.1.2. H 股市场	15
5. 重要公告概览	16
6. 风险提示	17

1. 白名单快速落地，关注融资预期差

首批白名单快速落地，融资需求超 3500 亿元

1 月 26 日，住建部召开的城市房地产融资协调机制部署会议提出，要加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设。参加此次会议的 35 个城市涉及 25 个省份，大部分以省会城市为主，也有一些省份同时有几个城市参与，如广东包括广州、深圳、佛山、东莞四个城市。

从落地进展看，据我们统计，截止 23 年 2 月 2 日，已有包括南宁、重庆、成都、云南、西安、哈尔滨、青岛、武汉、天津等 11 地向金融机构推送了首批房地产项目“白名单”，涉及项目数超 1600 个，总贷款发放金额超 3500 亿元。

我们预计，短期内有望看到更多城市陆续跟进首批“白名单”融资支持（重点聚焦“保交楼”地区），且从各地反馈情况看，部分城市第二批清单进度已在梳理之中，部分对第二批清单在 2 月提出进度要求，故第二批项目跟进速度或也较快。

疏通“自下而上”反馈机制，更多项目有望受益

从申报流程看：“白名单”是由房企自行向所在地住建机构申报，再由住建机构筛选后向各大金融机构推送，即最终放贷方为银行，银行需做好项目风控。

从申请主体看：不会因为公司主体的问题，把项目排除在外，只要是满足官方所列条件的项目，都能申报、都有机会入围。但正在开发建设中的项目、有“保交付”需求的出险房企项目、本土房企和城投项目更容易进入名单。

从项目要求看：能够获得融资支持的项目实际需要满足五个条件：1) 项目处于在建施工状态，包含短期停工但资金到位后能马上复工，并能建成交付的项目；2) 具有与融资额度基本匹配的抵押物或者抵押担保；3) 已明确拟申请贷款的主办银行，并接受贷款资金封闭管理；4) 预售资金未被抽挪，或被抽挪的资金已及时收回；5) 初步制定了贷款资金使用计划和完工计划。

我们认为，通过建立融资协调机制，允许地方推送“白名单”至金融机构审批，与此前“保交楼”针对项目层面的扶持基调整体一致，突破点在于疏通了“自下而上”的反馈路径，且将权责下放至地方或意味着更多项目具有了纳入融资支持范围的可能，项目层面得到融资支持力度的可能性加大。

涉及民企和出险房企，关注融资预期差

从纳入白名单项目的企业看，除城投、国企外，涉及民企及“保交付”需求的出险房企项目。以重庆市为例，已披露项目包括非国央企的龙湖海成青云阙、万科智慧谷及已出险房企金科项目等。

从正常与资金困难项目的比例看，正常开发建设比例同样较大。以湖北省为例，首批 221 个项目、712 亿元融资需求的“白名单”中，正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目 158 个，涉及融资需求 466.6 亿元，占比 65.5%；开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目 63 个，涉及融资需求 245.4 亿元，占比 34.5%。

我们认为，项目层面银行贷款支持力度增大有助于缓解集团层面资金的腾挪压力，即出险房企的优质项目若资质符合文件的要求，或不再会因集团的债务出险而遭到金融机构“一刀切”，集团开发资金流动链条或有机会重新转动。

我们认为，本轮融资支持或存在一定预期差，但考虑“有抵押物”“预售资金未被抽挪”两项要求对缺乏流动性的房企而言具备一定压力，且逆周期银行信贷投风险偏好或仍存在，故后续需重点关注出险房企实际入围项目数量。而针对未出险的优质非国央企，结合 1 月以来如经营性物业贷用途优化等政策对具有持有型物业资产的房企提供融资支持，其未来信用修复情况或同样存在预期差，如龙湖集团、万科 A 等公司，值得重点关注。

表 1: 各地房地产项目“白名单”落地情况 (截止 2024 年 2 月 2 日)

时间	省份/城市	项目数 (个)	融资额 (亿元)	内容
1 月 30 日	南宁	107	-	广西南宁市已建立房地产融资协调机制, 并向当地金融机构推送了第一批 107 个房地产项目“白名单”。“白名单”中的北投荷院项目已获得民生银行南宁分行 3.3 亿元开发贷款。
1 月 31 日	重庆	314	830	重庆市通过房地产融资协调机制, 已梳理出第一批房地产项目“白名单” 314 个, 融资需求约 830 亿元、涉及 22 家融资机构。1 月 30 日, 项目“白名单”已向辖内大型银行、股份制银行、异地城商行、三家市属法人银行等 28 家主要银行推送。
1 月 31 日	成都	227	-	成都市各区(市)县组织企业进行项目融资申报并完成第一批名单审核。第一批名单共有 208 家项目企业 227 个项目, 企业首选拟对接第一批名单审核 28 家。2 月份将提出第二批清单的进度要求。
1 月 31 日	云南	619	1519	1 月 31 日前, 云南省组织指导 16 个州(市)通过房地产融资协调机制, 筛选确定了第一批房地产“白名单”项目 619 个, 融资需求 1519 亿元, 并及时推送到各有关金融机构。
1 月 31 日	昆明	212	916	昆明市第一批房地产项目“白名单” 212 个, 融资需求约 916 亿元, 向在昆各政策性银行、大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行等 24 家主要银行作了推送。
1 月 31 日	西安	54	180	1 月 31 日向国家金融监督管理总局陕西监管局和金融机构推送第一批 54 个项目名单, 融资需求约 179.84 亿元。
1 月 31 日	哈尔滨	19	27	哈尔滨首批融资支持项目房企“白名单”共有 19 个项目, 涉及融资需求超过 27 亿元
1 月 31 日	青岛	84	250	1 月 31 日, 青岛官宣, 通过房地产融资协调机制, 已梳理出第一批房地产项目“白名单” 84 个, 融资需求约 250.2 亿元, 涉及 19 家融资机构。目前, 第一批项目白名单已经向金融机构推送。
2 月 2 日	武汉	101	542	武汉市确定了第一批房地产项目融资“白名单”, 涉及房地产项目 101 个, 开发企业 94 家, 融资需求 541.73 亿元、涉及 18 家融资机构。上述消息称, 目前, 武汉市第一批房地产项目融资“白名单”已向各金融机构推送, 第二批也正在梳理中。
2 月 1 日	湖北	221	712	2 月 1 日, 湖北省第一批 221 个房地产项目“白名单”, 经过城市房地产融资协调机制审核, 已经推送至各金融机构, 涉及 16 个市州、融资需求 712 亿元。其中, 正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目 158 个, 涉及融资需求 466.6 亿元, 占比 65.5%; 开发建设暂时遇到困难但资金基本能够平衡的项目 63 个, 涉及融资需求 245.4 亿元, 占比 34.5%。
2 月 2 日	天津	22	50	天津首批可以给予融资支持的房地产项目“白名单”出炉, 共有 22 个项目, 涉及融资需求近 50 亿元, 相关名单已经推送至全市各金融机构。其中, “白名单”中的北辰区某项目第一笔 2.4 亿元贷款, 昨日已获兴业银行总行批准展期。

资料来源: 财联社, 凤凰新闻, 中房网, 天风证券研究所

1.1. 投资建议

24 年以来广州、上海房限购宽松, 其他一线有望跟进, 因城施策框架下各地“四限”调整进入新一轮发力期, 有望带动改善需求集中释放。行业基本面止跌企稳前, 我们认为需求不稳、政策延续, 供给端融资支持力度持续加码, 预计 24 年供给侧出清基本结束。看好供需政策双向发力对板块行情的持续驱动。标的方面 1) 推荐优质地产龙头: 招商蛇口、保利发展、中国海外发展, 建议关注越秀地产、华润置地; 2) 关注一线放松预期下及一线城中村改造确定性强的标的, 如城建发展、首开股份、天健集团、中华企业、绿城管理控股等; 3) 推荐优质物管企业: 招商积余、保利物业, 建议关注中海物业、万物云。

表 2：A 股重点标的估值与盈利预测

股票代码	公司简介	最新日股价 (元/港元)	最新日市值 (亿元/港元)	月初至今 涨跌幅	年初至今 涨跌幅	EPS (元/港元)				PE (TTM)				业绩增速		
						2020A	2021A	2022A	2023E	2020A	2021A	2022A	2023E	2021A	2022A	2023E
A股																
000002.SZ	万科A	9.49	1,132	-1.1%	-9.3%	3.5	1.9	1.9	1.7	8.2	6.0	9.2	5.5	-45.7%	0.4%	-8.6%
600048.SH	保利发展	9.37	1,122	-1.8%	-5.4%	2.4	2.3	1.5	1.7	6.7	6.4	6.7	5.6	-5.4%	-33.0%	9.4%
001979.SZ	招商蛇口	8.80	797	0.3%	-7.7%	1.4	1.1	0.5	0.7	8.0	6.4	14.0	11.9	-15.3%	-58.9%	56.6%
601155.SH	新城控股	9.64	217	-2.0%	-15.5%	6.8	5.6	0.6	1.7	5.8	4.0	4.6	5.5	-17.4%	-88.9%	181.5%
600383.SH	金地集团	4.06	183	0.7%	-6.9%	2.3	2.1	1.4	1.2	6.3	6.7	4.9	3.3	-9.5%	-35.1%	-9.0%
600325.SH	华发股份	6.68	184	0.3%	-7.4%	1.1	1.2	0.9	1.0	4.7	4.0	5.9	6.6	10.1%	-19.3%	8.4%
002244.SZ	滨江集团	6.84	213	0.6%	-5.9%	0.7	1.0	1.2	1.4	8.6	5.2	7.3	4.9	30.1%	23.6%	15.8%
001914.SZ	招商积余	10.05	107	-3.4%	-16.0%	0.4	0.5	0.6	0.7	48.0	43.8	27.0	13.9	17.9%	15.7%	29.4%
600266.SH	城建发展	4.23	91	-0.5%	-12.6%	0.6	0.3	-0.4	0.5	10.1	10.8	-15.0	9.1	-48.0%	-244.4%	-208.1%

盈利预测结果为 Wind 一致预期，数据统计时间截止 2024 年 2 月 2 日

资料来源：Wind，天风证券研究所

表 3：H 股重点标的估值与盈利预测

股票代码	公司简介	最新日股价 (元/港元)	最新日市值 (亿元/港元)	月初至今 涨跌幅	年初至今 涨跌幅	EPS (元/港元)				PE (TTM)				业绩增速		
						2020A	2021A	2022A	2023E	2020A	2021A	2022A	2023E	2021A	2022A	2023E
港股																
0688.HK	中国海外发展	11.76	1,287	0.0%	-14.5%	4.0	3.7	2.1	2.4	4.1	3.8	5.3	5.0	-8.5%	-42.1%	11.4%
0960.HK	龙湖集团	8.70	573	1.0%	-30.4%	3.0	3.6	3.7	3.5	13.7	8.8	5.5	2.5	19.3%	2.1%	-5.5%
1109.HK	华润置地	23.50	1,676	-0.4%	-16.1%	4.2	4.5	3.9	4.3	7.6	6.2	7.3	5.5	8.7%	-13.3%	9.0%
0123.HK	越秀地产	5.04	203	3.5%	-20.8%	1.1	0.9	1.0	1.0	6.1	3.9	8.4	4.8	-15.5%	10.2%	6.7%
1908.HK	建发国际集团	13.22	251	2.2%	-20.6%	1.2	1.9	2.6	2.7	8.2	7.6	9.2	4.8	51.5%	40.3%	5.5%
3900.HK	绿城中国	5.92	150	1.0%	-25.5%	1.5	1.8	1.1	1.3	21.9	9.3	7.8	4.5	17.7%	-38.3%	20.2%
9979.HK	绿城管理控股	4.81	97	1.3%	-10.4%	0.2	0.3	0.4	0.5	19.7	15.1	15.7	10.0	28.7%	31.7%	30.2%
6049.HK	保利物业	26.45	146	-4.5%	-8.2%	1.2	1.5	2.0	2.5	53.6	36.9	22.2	10.6	25.6%	31.6%	23.8%

盈利预测结果为 Wind 一致预期，数据统计时间截止 2024 年 2 月 2 日

资料来源：Wind，天风证券研究所

2. 政策与成交概览

2.1. 政策梳理

表 4：本周政策概览

时间	地区	指标	文件/会议	主要内容
全国政策				
2024-01-26	全国	行政调控	住房和城乡建设部召开城市房地产融资协调机制部署会	1) 适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可以因地制宜调整房地产政策。2) 国家层面将建立城市房地产融资协调机制项目信息平台，实行周调度、月通报。本月底前，第一批项目名单落地后即可争取贷款。
2024-01-26	全国	行政调控	金融监管总局召开会议，部署推动落实城市房地产融资协调机制相关工作	1) 加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，推动房企和金融机构精准对接，积极满足合理融资需求。2) 筛选确定可以给与融资支持的房地产项目名单向本行政区域内金融机构推送。
2024-01-29	全国	行政调控	国务院副总理何立峰今日出席部署走访上市公司工作、推动上市公司高质量发展全国视频会议	对房地产融资工作提出要求，强调各地要抓紧建立并高效运转城市房地产融资协调机制，尽快推动房地产融资具体项目落实，坚决防止出现新的违规挪用预售资金情况。同时，要加快推进保障性住房等“三大工程”建设。
2024-01-31	全国	行政调控	人民银行上海总部召开 2024 年货币信贷工作会议	会议部署了房地产金融工作，指出要落实好差别化住房信贷政策，满足各类房地产企业合理融资需求。会议还指出要落实“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。
地方政策				
2024-01-27	广东	行政调控	广州市人民政府办公厅 27 日发布关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知	在限购区域范围内，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。随后广州市住房和城乡建设局发布政策解读文件，名下已有的建筑面积 120 平方米以上住房，不计入名下已拥有住房套数核算。

2024-01-28	广东	住房保障	广州市人民政府办公厅发布关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知	进一步完善公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房供应结构和政策体系，加大供应力度，不断满足各类保障人群住房需求。2024年计划筹建配售型保障性住房1万套、保障性租赁住房10万套，发放住房租赁补贴1.8万户。
2024-01-28	海口	人口人才	海口市住房和城乡建设局发布关于优化人才购房政策的通知	与工商登记注册地在海口的指定单位之一签订1年以上正式劳动合同且在岗工作的员工、经认定的高层次人才、公开招聘的公务员、经认定的“海南省人才团队”成员等七类人群在购买商品住房方面享受本地居民同等待遇。
2024-01-29	辽宁	行政调控	辽宁省人民政府印发《辽宁省推动经济稳中求进若干政策举措》。	在房地产方面规定，降低房地产市场交易成本。对一年内出售自有住房并购买新建商品住房的，可由购地给予一定额度的购房补贴，卖旧买新时间不分先后。
2024-01-29	郑州	人口人才	河南省郑州经济技术开发区建设局近日发布通告	公布青年人才首次购房契税缴纳补贴、多子女家庭购房补贴以及购房契税补贴办法。青年人才在郑州经开区首次购买新建商品住房时，可以享受全额契税补贴，具体补贴方式采取“先征后补”的形式。
2024-01-30	广州	存量市场	全国首批城中村改造专项借款落地广州	14个城中村改造项目获得首批城中村改造专项借款授信1426亿元，首笔发放15亿元。资金用于项目前期工作、征收补偿安置、安置住房建设以及安置住房小区的配套基础设施建设等。
2024-01-30	上海	行政调控	印发《关于优化本市住房限购政策的通知》	自1月31日起，在上海连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非沪籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房。
2024-01-30	苏州	行政调控	苏州市房地产市场和交易管理中心工作人员证实	苏州购房不再对购房资格进行审查。
2024-01-30	南宁	金融政策	建立房地产融资协调机制	建立房地产融资协调机制，并向当地金融机构推送了第一批107个房地产项目“白名单”。其中北投荷院项目已获得民生银行南宁分行3.3亿元开发贷款。
2024-01-30	重庆	金融政策	第一批房地产项目“白名单”	重庆市通过房地产融资协调机制，已梳理出第一批房地产项目“白名单”314个，融资需求约830亿元、涉及22家融资机构。项目“白名单”已向辖内28家主要银行推送。
2024-01-31	上海	行政调控	上海存量首套房贷款利率下调基本完成	上海地区已认定的需要调整利率的存量首套住房贷款余额为2693亿元；已调整的存量首套住房贷款余额为2692亿元，利率下调合计为借款人每年节约14.5亿元利息。
2024-01-31	成都	行政调控	调整住房公积金有关政策	3月1日起将未备案租房提取额度从每月1000元提高至1200元，对于老旧小区加装电梯实行“孝老式”提取，跨城市购房的区域提取互认扩大到重庆、绵阳。
2024-01-31	海南	行政调控	住房城乡建设工作会议	2023年海南房地产市场明显“回暖”，今年将适度优化调整现行房地产政策，力争完成1500亿的开发投资。
2024-01-31	广东	金融政策	城市房地产融资协调机制工作部署视频会议	加快建立城市房地产融资协调机制 尽快提出第一批给予融资支持的项目名单
2024-01-31	内蒙古	金融政策	发布关于建立城市房地产融资协调机制的通知	建立城市房地产融资协调机制，1月底前，具备条件的盟市推送第一批项目名单；2月底前，各盟市推送第二批项目名单。
2024-01-31	青岛	金融政策	发出第一批房地产项目融资白名单	青岛市通过房地产融资协调机制，已梳理出第一批房地产项目“白名单”84个，融资需求约250.2亿元、涉及19家融资机构。
2024-01-31	成都	金融政策	房地产融资协调机制落地	成都市各区（市）县组织企业进行项目融资申报并完成第一批名单审核。第一批名单共有208家项目企业227个项目，企业首选拟对接第一批名单审核28家。
2024-01-31	昆明	金融政策	房地产项目“白名单”已落地，昆明规划建设微信公众号	按照住房城乡建设部专题部署会要求，昆明通过房地产融资协调机制，已梳理出第一批房地产项目“白名单”212个，融资需求约916亿元。1月31日项目“白名单”已向24家主要银行推送。
2024-01-31	哈尔滨	金融政策	首批项目融资“白名单”落定 第二批正在统计	哈尔滨首批融资支持项目房企“白名单”共有19个项目，涉及融资需求超过27亿元。哈尔滨市住房和城乡建设局相关负责人称正在统计第二批申报名单。
2024-02-01	武汉	金融政策	武汉市住房保障和房屋管理局	武汉已经确定了第一批房地产项目融资“白名单”，涉及房地产项目101个、开发企业94家、18家融资机构。

2024-02-01	厦门	行政调控	厦门住房公积金贷款政策	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调整为 6 个月。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，上浮至 144 万元。
2024-02-01	南京	行政调控	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》	从 2 月 1 日开始，买法拍房也能用公积金贷款。

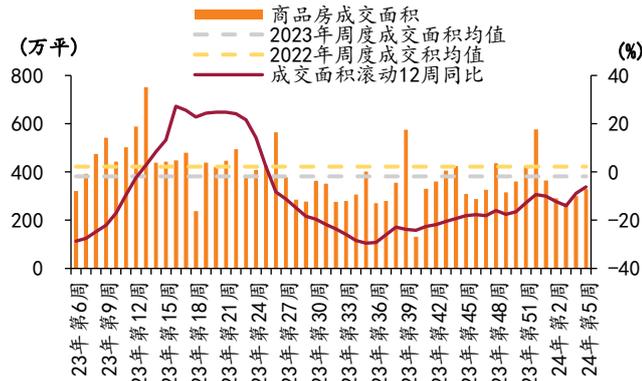
资料来源：财联社，澎湃新闻，辽宁省人民政府官网，中房网，新浪网等，天风证券研究所

2.2. 新房市场

2.2.1. 新房成交情况

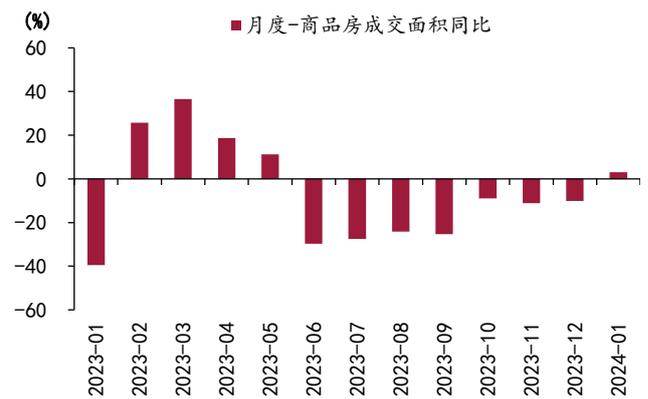
1月26日-2月1日，60城商品房成交面积为329万平，移动12周同比增速为-6.22%，增速较上期提升2.57pct；月度同比+3.02%，相较上月改善13.07pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为73、228、28万平，移动12周同比增速分别为+6.60%、-9.11%、-14.73%，增速较上期分别变化+1.93pct、+2.85pct、+2.65pct，与历史相比，二线、三线及以下降幅收窄，一线增幅扩大。

图1：60城商品房成交面积



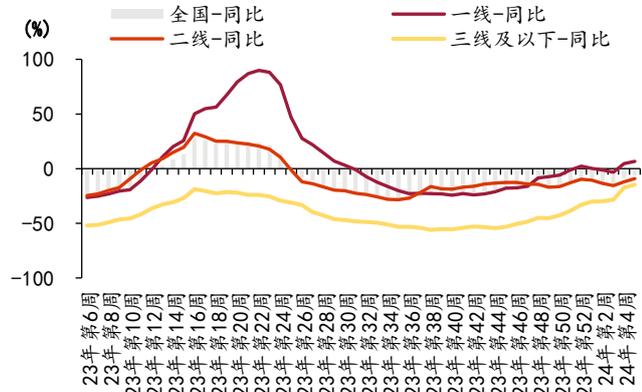
移动12周同比计算口径：本周及本周以前11周商品房成交面积之和/去年同期商品房成交面积之和，即对商品房成交面积求移动平均同比，本文中提到的其他“移动同比”也通过此方法计算
资料来源：Wind，天风证券研究所

图2：60城商品房成交面积-月度同比



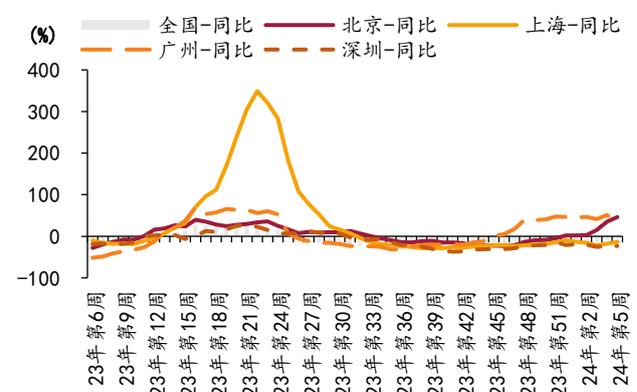
资料来源：Wind，天风证券研究所

图3：分能级商品房成交面积-移动12周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图4：一线4城商品房成交面积-移动12周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 5：商品房成交面积热力图

	24/01	23/12	23/11	23/10	23/09	23/08	23/07	23/06	23/05	23/04	23/03	23/02	23/01	22/12	22/11	22/10	22/09	22/08	22/07	22/06	22/05	22/04	22/03	22/02	
全城市	3	-10	-11	-9	-25	-24	-28	-30	11	19	36	26	-40	-32	-31	-23	-12	-19	-30	-9	-42	-50	-40	-23	
一线城市	8	6	7	-7	-29	-30	-9	-11	69	108	73	11	-32	-29	-30	-13	13	-12	-11	-8	-45	-60	-44	-2	
二线城市	2	-13	-14	-4	-19	-16	-27	-33	11	10	41	42	-38	-29	-26	-21	-15	-18	-36	2	-40	-47	-37	-25	
三线及以下	0	-21	-31	-46	-56	-58	-59	-39	-39	-18	-21	-18	-60	-55	-51	-45	-33	-36	-20	-40	-47	-54	-45	-34	
北京	88	36	0	-25	-22	-24	22	-8	34	21	40	68	-29	-27	-35	11	5	-14	-47	-20	-18	-16	-29	-24	
上海	-27	9	-30	4	-32	-32	-18	-1	361	1231	104	-2	-23	-20	8	-28	30	0	16	17	-78	-94	-52	31	
广州	17	-1	234	9	-16	-32	-16	-34	4	124	80	4	-49	-50	-75	-19	-12	-11	-18	21	-28	-69	-55	-16	
深圳	-8	-40	0	-15	-54	-30	-12	19	28	-19	64	-6	-46	-2	-35	6	31	-43	27	-9	-32	-5	-22	-24	
杭州	-20	31	3	5	-1	21	-11	-11	17	34	48	45	-48	-42	-40	-11	-19	-16	-30	-19	-53	-51	-51	-49	
南京	-50	3	-23	17	-28	-33	-34	-31	-5	6	47	-28	-59	-44	-13	-33	-16	36	-22	-37	-51	-61	-61	34	
青岛	-56	-4	-23	-11	-22	-5	-30	-56	1	6	64	87	-42	-1	-9	-11	41	-9	-19	178	-9	-45	-34	-8	
苏州	-12	-38	-18	-34	-68	-26	-38	-70	4	25	5	0	-49	0	-26	5	41	-13	-47	39	-46	-55	-23	-6	
福州	-32	29	-11	36	-25	-63	-82	-32	110	-89	-79	-56	-59	-76	-69	-82	-77	-81	-48	-40	-69	-54	-53	-41	
厦门	-22	-11	-33	-42	-19	-13	-28	70	33	6	115	57	1	-2	56	14	-16	-49	-26	-54	-59	-32	-42	-3	
无锡	-24	-10	-54	-18	-2	-31	8	-51	-56	79	41	35	-39	-26	-3	-37	-40	-57	-13	10	-33	-53	-45	-43	
济南	31	-21	-27	-30	32	-30	-36	-29	-10	-5	38	82	-21	-36	-25	10	-25	-30	-26	-33	-51	-55	22	-12	
温州	-48	-12	16	-8	-69	28	-43	-30	9	51	117	75	116	-8	-70	-51	88	-36	-19	41	-60	-58	-43	-53	
宁波	38	-13	-32	-56	-57	-60	-57	-23	35	31	31	20	-33	22	-25	-38	-20	-29	-48	-32	-68	-70	-30	-47	
扬州	33	-48	-55	-41	-39	-38	-50	27	42	23	47	52	-34	12	31	-5	13	47969	-38	-42	-62	-69	-69	-49	
嘉兴			437	-11	-93	202	106	-20	13	30	176	117				2039	6880	1952		741	3642	242	43	-43	
金华		2	106	61	135	69	-41	0	-14	-57	83			-18	28	13	15	-61	-26	-6	-16	33	-47	-33	
泰州		-64	32	96	386	3059	8562	-37	-21	-93	58	-93		910	148	-22	-48	-96	-99	-55	-43	-24	-83	-51	
常州																									
绍兴	32	-47	-16	-45	-91	-69	23	-11	-76	-79	-64	-71	-91	-84	-88	-82	-10	0	-46	-47	-82	-70	-65	-57	
南宁	-49	59	10	-4	-63	-23	0	-37	3	-33	53	51	-3	17	-55	-30	12	-38	-48	12	-34	-20	-36	-43	
东莞	17	-16	-39	-19	-11	-55	416								139	-35	46	23	-92						
惠州	-6	-19	-22	-23	-63	-24	-24	-16	-3	63	178	239	-17	-15	74	20	22	52	-38	-45	-37	-57	-72	-60	
佛山	36	-34	-31	-23	-7	-10	-25	-35	-22	10	16	70	-65	-24	-20	-23	-14	-3	-33	4	-34	-43	-26	-26	
珠海	227	17	17	2	-39	-1	-53	-48	-55	95	-56	-7	-85	-35	-33	-63	-70	-70	-34	-45	-80	-67	-54	11	
武汉	15	-17	-6	55	-18	-25	-45	-48	29	-15	41	95	-41	-29	-57	-36	-39	-9	-57	-33	-46	-51	-40	-31	
成都	11	-22	-7	17	66	-12	-14	14	23	26	9	12	-45	-52	-8	-19	-68	-28	-21	-23	19	-28	-22	-3	
大连	137	49	-55	-35	16	-42	34	-98				-82	31												
赣州		150		8	-14	-2	231	17	31	-37	-56	6	-66	-82		-33	-32	-45	-87	-38	-19	-45	-26	-15	
莆田		-12	-53	-61	-61	-56	-24	-23	-55	-44	4	2	-31	-51	-14	-47	-25	3	-65	-66	-72	-51	-77	-74	-50
泰安		38	-49	-15	-44	-60	-67	-60	-10	-22	253	111	36	-36	40	-13	-9	-40	-26	-33	-6	-39	-55	-61	-28
芜湖		-22	59	21	14	-12	-45	-44	-33	-22	-10	-48	-25	-52	-45	-49	-58	-56	-38	-71	-76	-82	-48	-60	
盐城																									
盐城																									
舟山		117	-59	-47	-64	-55	-71	-65	-25	-40	-35	9	61	-76	-36	15	42	41	7	20	9	-42	-33	-28	-39
龙岩		219	-31	-54	-45	-62	-35	-74	18	-19	-1	181	71	-61	44	14	8	-1	-76	-23	-72	-64	-74	-69	
南平																									
南平																									
柳州		5	-47	-51	-61	-70	-71	-79	-71	-31	-21	4	-5	-66	-16	-48	-43	-29	-21	54	-31	-44	-57	-47	-43
江门		47	-38	27	-18	54	10	-28	-35	16	2	45	110	-28	49	24	102	53	35	40	28	-26	-18	-5	-4
肇庆																									
肇庆																									
襄阳																									
襄阳																									
江阴																									
江阴																									
池州																									
池州																									
抚州																									
抚州																									
宿州																									
宿州																									
衢州																									
衢州																									
新余																									
新余																									
韶关																									
韶关																									
玉林																									
玉林																									
云浮																									
云浮																									
常德																									
常德																									
娄底																									
娄底																									
荆门																									
荆门																									
宝鸡																									
宝鸡																									
六盘水																									
六盘水																									

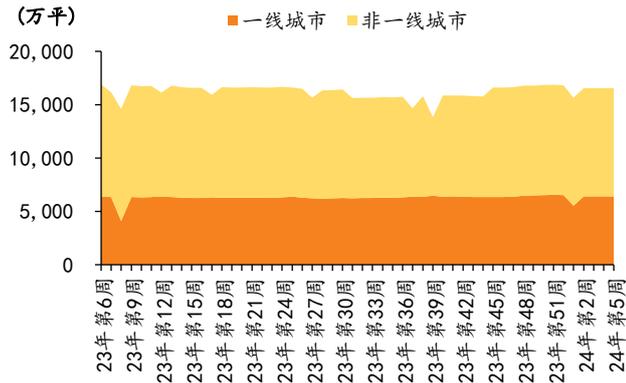
热力图使用高频商品房成交面积计算，单位为：%

资料来源：Wind，天风证券研究所

2.2.2. 新房推盘去化

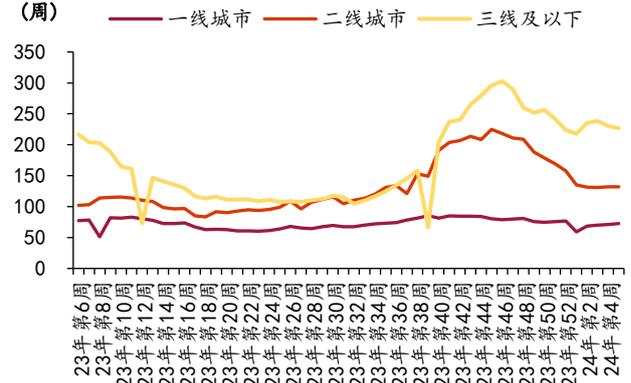
推盘去化方面，截至 2 月 1 日，17 城商品房可售面积为 16561 万平。全国平均去化时长为 102 周，一线、二线、三线城市去化时间分别为 72、132、227 周，三线及以下去化加速，一线去化放缓，二线速度持平。

图 6：17 城商品房可售面积



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 7：分能级城市推盘去化-移动 12 周



推盘去化计算口径：本周可售面积/本周及本周以前 11 周商品房成交面积均值，即本周可售面积/移动平均 12 周的商品房成交面积
资料来源：Wind，天风证券研究所

2.3. 二手房市场

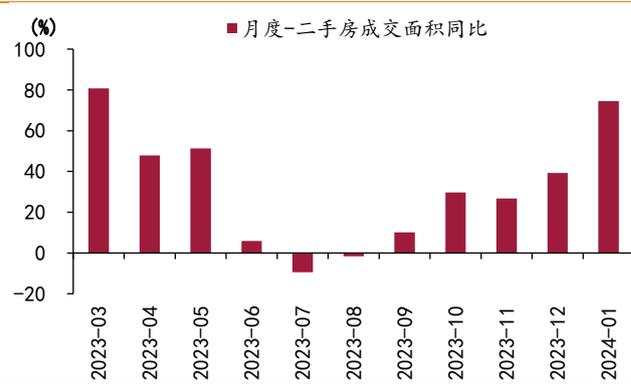
1 月 26 日-2 月 1 日，17 城二手房成交面积为 181 万平，移动 12 周同比增速为+48.23%，增速较上期提升 3.74pct；月度同比+74.57%，相较上月改善 35.37pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为 36、136、9 万平，移动 12 周同比增速分别为+43.70%、+44.73%、+224.18%，增速较上期分别变化+1.98pct、+3.44pct、+34.65pct，与历史相比，一线、二线、三线及以下增幅扩大。

图 8：17 城二手房成交面积



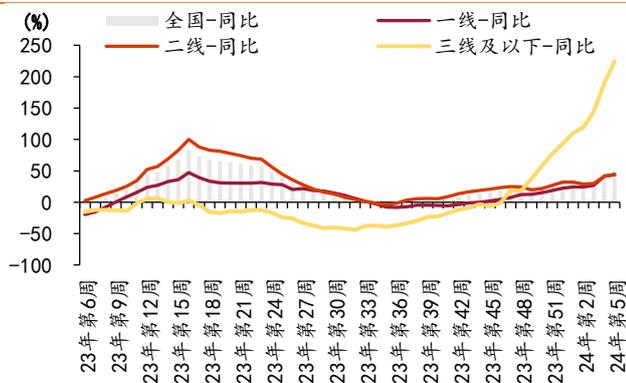
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 9：17 城二手房成交面积-月度同比



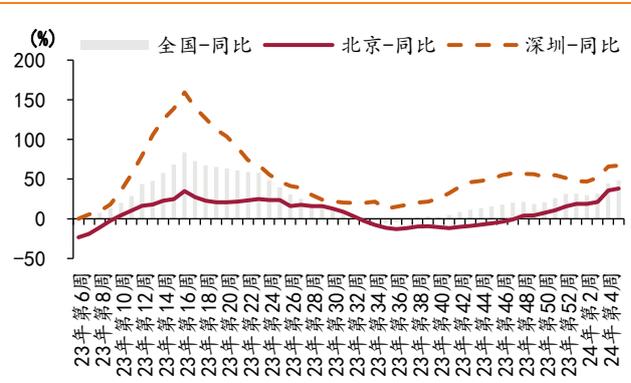
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 10：分能级二手房成交面积-移动 12 周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 11：一线 2 城二手房成交面积-移动 12 周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 12：二手房成交面积热力图

	24/01	23/12	23/11	23/10	23/09	23/08	23/07	23/06	23/05	23/04	23/03	23/02	23/01	22/12	22/11	22/10	22/09	22/08	22/07	22/06	22/05	22/04	22/03	22/02
全部城市	75	39	27	30	10	-2	-10	6	51	48	81	114	-20	-14	18	46	18	13	-2	-6	-23	-34	-31	-35
一线城市	60	39	25	5	3	-13	-12	19	44	8	43	91	-29	-34	-7	27	9	-12	-29	-34	-47	-35	-35	-42
二线城市	72	34	27	38	13	3	-7	4	55	64	98	125	-18	-5	29	61	26	29	13	10	-7	-31	-26	-29
三线及以下	338	241	44	6	2	-27	-52	-33	-22	-24	-3	36	5	-40	-25	-45	-45	-36	-43	-66	-71	-74	-70	-73
北京	48	42	16	-5	-2	-20	-14	12	48	0	28	81	-29	-38	-10	20	11	-14	-32	-38	-52	-28	-22	-34
深圳	118	30	64	64	46	25	-6	47	28	61	256	166	-24	-10	6	103	-4	3	-11	-4	-24	-61	-80	-69
大连	31	28	-3	18	88	8	31	-90				-62	117											
杭州	241	33	95	138	50	34	-34	-45	61	101	97	215	-66	5	48	42	6	6	-16	-18	-62	-69	-64	-51
南京	14	39	21	29	-2	-13	-15	7	57	89	122	89	14	-28	-1	-2	-20	16	-11	-34	-3	-60	-49	-50
青岛	109	38	36	32	14	-5	-15	-21	38	51	159	127	-23	-7	10	86	13	3	-6	-17	-36	-48	-55	-28
苏州	61	44	-5	10	-40	-22	-26	-10	82	133	46	164	-28	-6	4	30	69	19	24	27	-41	-62	-30	-64
厦门	78	0	-5	-22	-6	-18	-43	-18	-22	-47	14	25	-43	11	-27	-18	39	9	-20	-45	-28	2	-49	-39
无锡																105	10	14						
扬州	24	-39	-15	77	44	57	-25	14	164	132	307	320	35	155	135	124	239		38	-8	-34	-52	-70	-36
金华	167	0	-29	30	45	21	-29	-7	24	15	102	41	-84	-57	5	-39	-68	-61	-43	-39	-65	-67	-46	-66
南宁	52	29	16	41	14	48	75	3	72	79	135	185	3	6	30	47	38	7	-31	64	44	-28	-26	-47
东莞	57	19	15	-9	-21	4	195	1349	59	56	295	266	31	39	32	131	8	-19	-77	-89	76	70	-47	-36
佛山	83	52	30	51	-19	21	6	17	48	60	78	82	-14	-15	22	6	47	-15	-16	-5	-27	-40	-31	-37
成都	80	36	43	54	111	10	-2	10	72	94	108	146	-2	9	128	425	140	307	315	300	341	145	169	156
江门	44	70	50	22	43	2	12	19	38	18	61	109	-1	-26	-4	-30	-22	-28	-19	-33	-41	-19	5	-44
清远																								
衢州	40	5	36	-15	-32	-44	-87					-7					5	24	8	-64	-68	-83	-86	-84

热力图使用高频二手房成交面积计算，单位为：%
资料来源：Wind，天风证券研究所

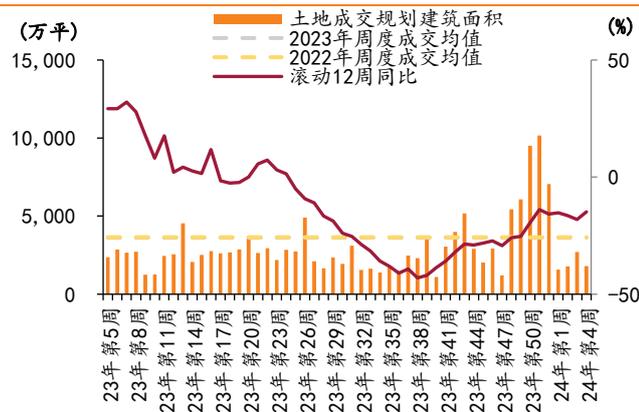
2.4. 土地市场

1月22日-1月28日，全国土地成交建筑面积为1805万平，滚动12周同比增速为-14.86%，较前期上升3.24pct；分能级看，一线、二线、三线城市本周土地成交建筑面积分别为63、574、1169万平，滚动12周同比增速分别为+12.10%、-10.90%、-17.81%，增速较上期分别提升-0.11pct、+3.05pct、+3.41pct，与历史相比，二线、三线成交建面降幅收窄，一线增幅收窄。

全国土地成交金额达到254亿元，滚动12周同比增速为-2.66%，较前期上升2.77pct。其中，一线、二线、三线城市分别为67、99、89亿元，滚动12周同比增速分别为43.94%、10.71%、-15.36%。

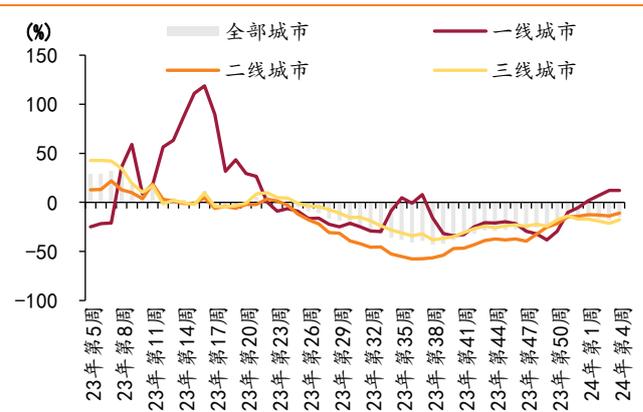
全国土地成交平均溢价率为5.14%，滚动12周同比增速为+0.32pct。分能级看，一线、二线、三线城市土地成交平均溢价率分别为0%、12.86%、1.35%，滚动12周同比增速分别为0.88pct、0.97pct、-0.29pct。

图 13：土地成交建筑面积



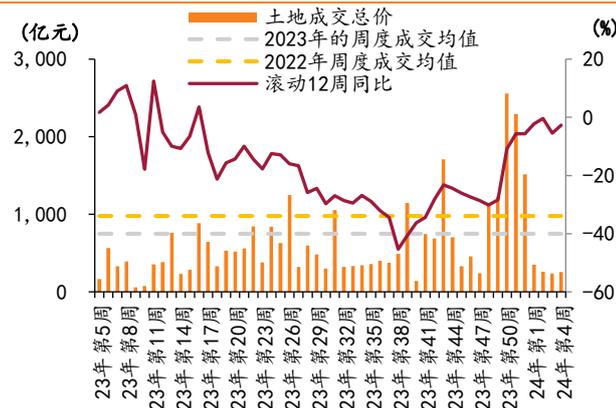
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 14：土地成交建筑面积-移动12周同比



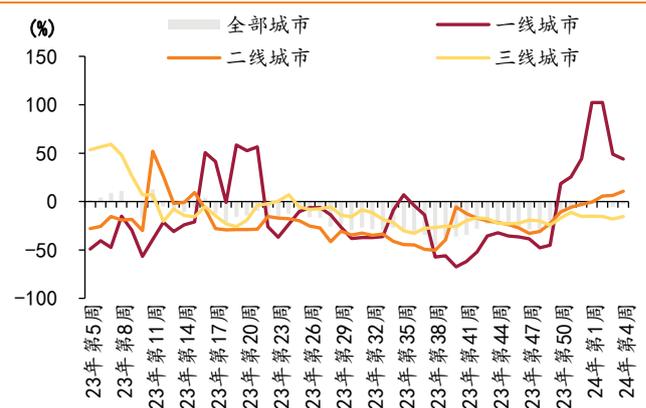
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 15：土地成交总价



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 16：土地成交总价-移动 12 周同比



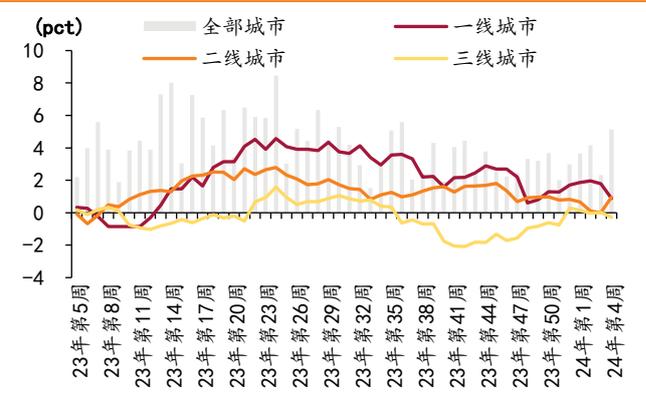
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 17：土地成交溢价率



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 18：土地成交溢价率-移动 12 周同比



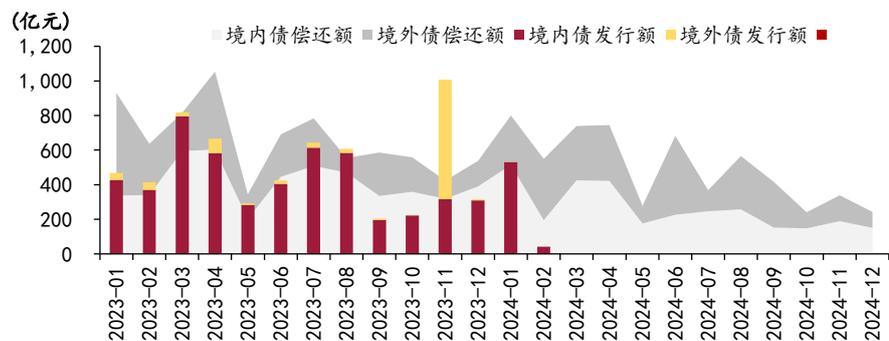
资料来源：Wind，天风证券研究所

3. 本周融资动态

2024 年 1 月 26 日-2024 年 2 月 2 日，房企共发行境内债券 8 只（其中 8 只均为国企发行），境内债发行金额合计 76 亿元（部分债券未公开披露发行金额或数据缺失）。

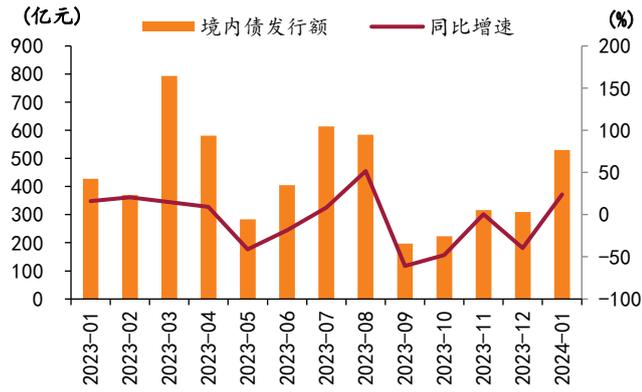
2024 年 2 月（数据截至 2024 年 2 月 2 日），地产债境内、境外债券发行额分别为 41.7 亿元、0 亿元，当月偿还额分别为 209.5 亿元、354.41 亿元，本月境内、境外债券净融资额分别为 -167.8 亿元、-354.41 亿元。

图 19：房地产业债券融资及到期归还情况



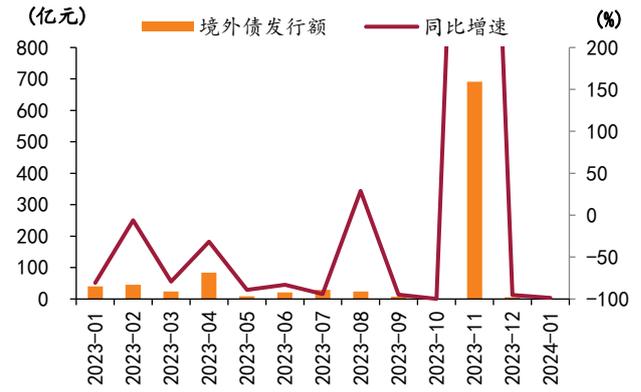
资料来源：Wind，Bloomberg，天风证券研究所

图 20：地产开发企业境内债发行额及其同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 21：房地产业境外债发行额及其同比



资料来源：Bloomberg，天风证券研究所

表 5：本周新发境内债

债券简称	发行人	公司属性	发行总额(亿元)	票面利率	上市日	到期日	主体评级	募资用途
24 黑牡丹 GN001	黑牡丹	地方国企	-	-	2024-02-07	2027-02-06	AA+	本期绿色中期票据拟发行金额人民币 2 亿元, 发行期限 3 年, 1.7 亿元用于百馨西苑五期的项目建设, 0.3 亿元用于新景花苑五期[居建]的项目建设。
24 京城投 MTN002	城建发展	地方国企	10	-	2024-02-06	2029-02-05	AAA	发行人本期中期票据基础发行规模为 0 亿元, 发行规模上限为 20 亿元, 本期中期票据募集资金拟用于置换用于偿还已到期债务融资工具的本金和利息的自有资金。
24 华发 02	华发股份	地方国企	7	3.8	-	2029-02-02	AAA	本期债券募集资金在扣除发行费用后, 拟全部用于偿还到期公司债券本金。
24 栖霞 02	栖霞建设	地方国企	-	3	-	2029-02-05	AA	全部用于偿还公司债券本金。
24 保利发展 CP002	保利发展	中央国企	25	2.43	2024-02-02	2024-07-30	AAA	本期 25 亿元短期融资券募集资金拟全部用于偿还到期债券。[23 保利发展 CP001]
24 明债 01	光明地产	地方国企	6	3.2	-	2027-02-01	AA+	本期债券的募集资金将用于偿还有息债务。
24 招商蛇口 SCP001	招商蛇口	中央国企	13	2.52	2024-02-02	2024-04-30	AAA	本期超短期融资券计划发行规模 13 亿元, 拟用于偿还发行人本部到期债务融资工具。[23 招商蛇口 SCP009]
24 保利 01	保利发展	中央国企	15	2.9	-	2029-02-02	AAA	本期债券募集资金拟全部用于补充流动资金。

资料来源：Wind，天风证券研究所

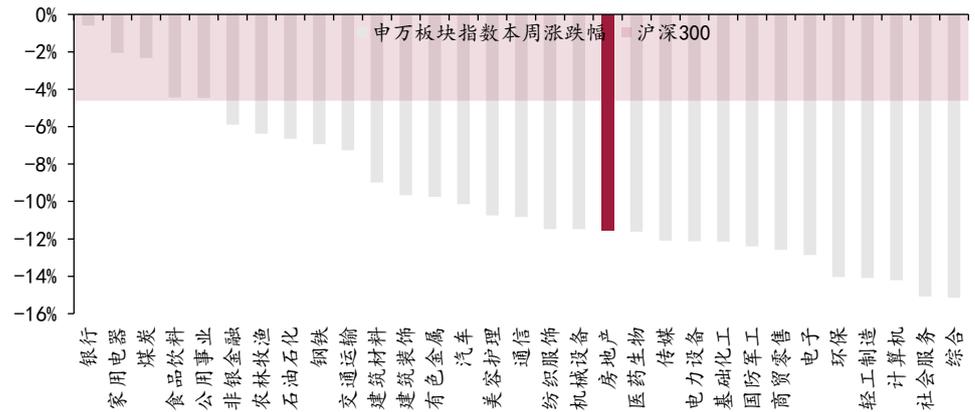
4. 行业与个股情况

4.1. 行业涨跌与估值情况

4.1.1. A 股市场

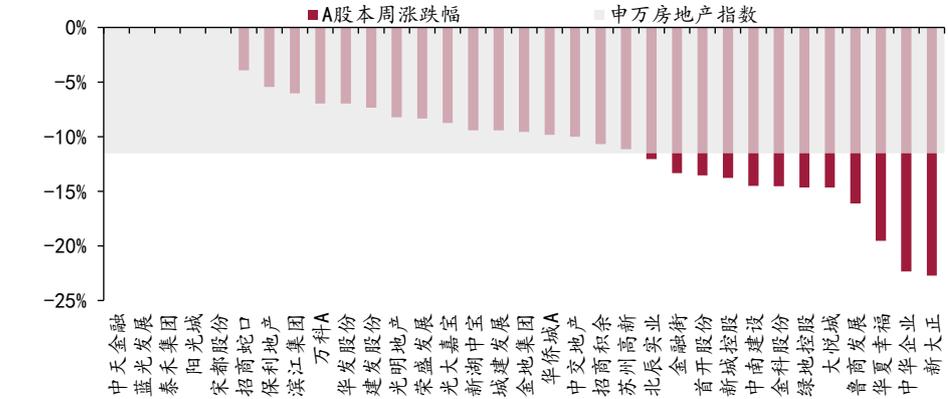
本周申万房地产指数-11.52%，较上周下跌 20.50pct，涨幅排名 19/31，跑输沪深 300 指数 6.89pct。A 股涨幅前三个股分别为浦东金桥+12.31%、招商蛇口-3.93%、中国国贸-4.25%；跌幅前三个股分别为荣丰控股-30.76%、阳光股份-27.19%、特发服务-26.18%。

图 22：申万板块本周涨跌幅排名



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 23：A 股重点个股本周涨跌幅



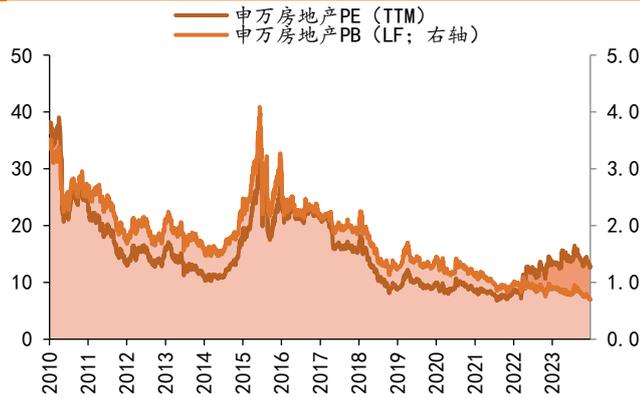
资料来源：Wind，天风证券研究所

表 6：A 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	浦东金桥	+12.31%	1	荣丰控股	-30.76%
2	招商蛇口	-3.93%	2	阳光股份	-27.19%
3	中国国贸	-4.25%	3	特发服务	-26.18%
4	南京高科	-5.42%	4	国创高新	-25.37%
5	保利发展	-5.45%	5	德必集团	-25.27%

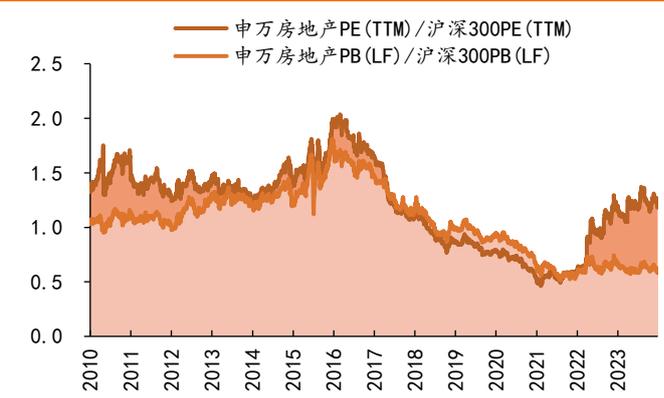
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 24：申万房地产 PE (TTM) 和 PB (LF)



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 25：申万房地产相对沪深 300 的 PE (TTM) 和 PB (LF)

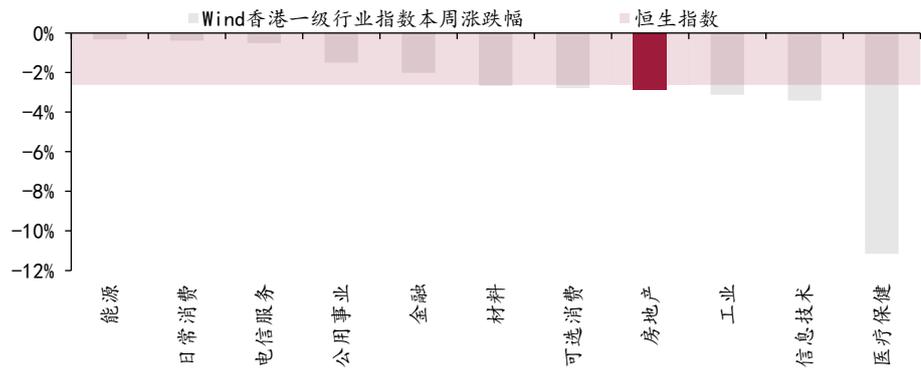


资料来源：Wind，天风证券研究所

4.1.2. H 股市场

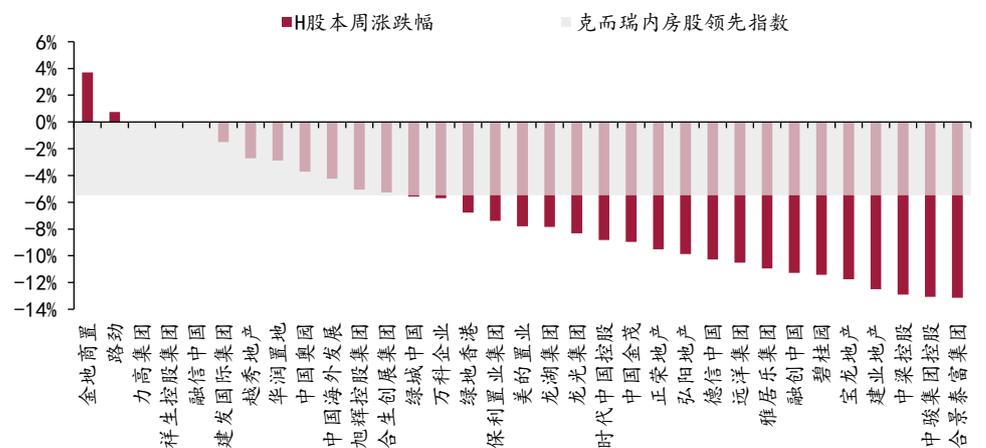
本周 Wind 香港房地产指数-2.84%，较上周下降 5.92pct，涨幅排序 8/11，跑输恒生指数 0.22pct；克而瑞内房股领先指数为-5.48%，较上周下跌 11.23pct。H 股涨幅前三个股分别为金地商置+3.70%、路劲+0.74%、融信中国+0.00%；跌幅前三个股分别为禹洲集团-20.93%、中国恒大-20.87%、佳兆业集团-20.31%。

图 26：Wind 香港一级行业指数本周涨跌幅排名



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 27：H 股重点个股本周涨跌幅



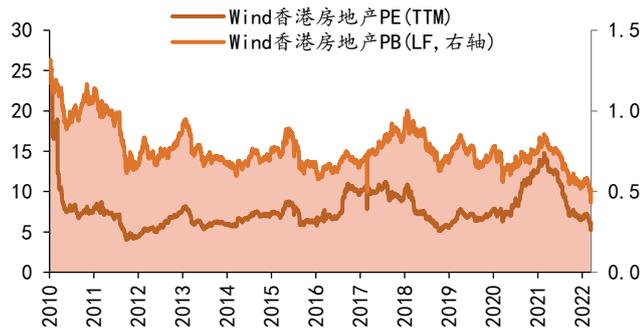
资料来源：Wind，天风证券研究所

表 7: H 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	金地商置	+3.70%	1	禹洲集团	-20.93%
2	路劲	+0.74%	2	中国恒大	-20.87%
3	融信中国	+0.00%	3	佳兆业集团	-20.31%
4	建发国际集团	-1.49%	4	新城发展	-15.97%
5	越秀地产	-2.70%	5	富力地产	-15.32%

资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 28: Wind 香港房地产 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 29: Wind 香港房地产相对恒生指数的 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

5. 重要公告概览

表 8: 重要公告一览

公司	公告日期	内容摘要
中国恒大	2024-01-29	根据香港联合交易所有限公司指示, 中国恒大集团的股份已于今日停牌。
保利发展	2024-01-31	截至 1 月底, 公司累计回购 5244.55 万股, 耗资 5 亿元。
绿地控股	2024-01-30	公司 2023 年房地产业务新开工面积 76.8 万平方米, 实现合同销售金额 1114.69 亿元, 取得物业租金收入 14.30 亿元, 酒店经营收入 17.56 亿元。基建业务新增建筑施工作业项目 4069 个, 总金额 2874.42 亿元, 境外同比增长 45.47%。近期获得新增房地产项目 1 个、基建产业重大项目 10 个, 项目金额合计 166.5 亿元。2023 年业绩预计亏损, 净利润同比减 793.07%至 991.09%
金地集团	2024-01-30	预计 2023 年全年盈利, 净利润同比减 85.26%至 87.72%
中南建设	2024-02-02	2024 年 1 月合同销售金额 15.4 亿元, 销售面积 12.4 万平方米, 同比分别减少 52.5%和 56.5%。
金科股份	2024-01-31	公司发布业绩预告, 预计 2023 年净利润亏损 48 至 78 亿元。
荣盛发展	2024-01-29	公司 2023 年度实现归属于母公司所有者的净利润 4 亿元- 6 亿元, 扣除非经常性损益后的净利润 3.3 亿元- 5.3 亿元。
建发股份	2024-01-30	预计 2023 年全年盈利, 净利润同比增 88%至 126%
北辰实业	2024-01-30	预计 2023 年全年盈利, 净利润同比增 103.68%至 105.4%
城建发展	2024-01-30	预计 2023 年全年盈利, 净利润同比增 150.74%至 176.04%
城建发展	2024-02-01	出售不超过 0.45 亿股的公司已回购股份 (总计不超过公司总股本的 2%, 任意连续 90 日内通过集中竞价交易方式出售不超过公司总股本的 1%), 出售价格根据出售时的二级市场价格确定, 但下限不得低于公司最近一期经审计的每股净资产 (2022 年公司经审计的每股净资产为 8.97 元)。

福星股份	2024-02-02	公司拟使用自有资金，以不超过人民币4元/股的回购价格回购本公司A股股份，本次回购资金总额不低于人民币3,000万元且不超过人民币4,000万元，且回购股份数量不超过1,000万股。
陆家嘴	2024-01-31	公司控股股东及其全资子公司累计增持0.98%。增持计划将继续实施。
市北高新	2024-01-29	公司预计2023年度实现归属于母公司所有者的净利润为-1.4万元至-1.8万元，与上年同期相比，将出现亏损，扣除非经常性损益的净利润为-1.5亿元至-1.95亿元。
浦东金桥	2024-02-02	公司将与盛讯公司签署合伙协议，申请登记总规模不超过50亿元的金桥合伙企业。公司作为有限合伙人认缴人民币30亿元，盛讯公司作为普通合伙人及执行事务合伙人认缴人民币500万元。
浦东金桥	2024-02-01	公司聘任李建芳先生担任公司财务总监。
我爱我家	2024-01-31	公司拟1.68亿元转让西藏云禾100%股权和出售昆明市五华区新纪元广场、停车楼给云南朵果和云南凡屏，合计建筑面积9603平方米。
天地源	2024-01-29	公司2023年度实现归属于母公司所有者的净利润3.4亿元，扣除非经常性损益的净利润3.4亿元。
万业企业	2024-01-30	预计2023年全年盈利，净利润同比减57.5%至71.67%
合肥城建	2024-01-29	公司全资子公司合肥工投工业科技发展有限公司于今日发行金额为3亿人民币2024年度第一期中期票据，期限为3年期，利率3.15%。
合肥城建	2024-01-30	预计2023年全年盈利，净利润同比减25.22%至46.16%
滨江服务	2024-02-01	在滨远房地产及滨乾房地产为转让观品名寓停车位及御虹府停车位的使用权而举办的招标中，宁波滨润为中标人，以代价人民币3259.656万元获得停车位的使用权。
新大正	2024-01-30	预计2023年全年盈利，净利润同比上年减11.13%至16.52%
新大正	2024-02-01	回购公司股份7.1万股，占公司总股本的0.31%，其中，最高成交价为13.68元/股，最低成交价为10.02元/股，成交金额865万元（不含交易费用）。
中国武夷	2024-01-31	公司第四季度国际工程业务新签订单金额15.22亿元。
南山控股	2024-01-29	公司2023年度实现归属于母公司所有者的净利润1.46亿元-1.82亿元，比上年同期下降：73.25% -78.54%。扣除非经常性损益后的净利润0.73亿元-1.09亿元，比上年同期下降81.11% -87.35%。

资料来源：Wind，天风证券研究所

6. 风险提示

- 1) 行业信用风险蔓延，影响整个地产行业的再融资、销售和竣工预期；
- 2) 行业销售下行超预期，带动行业开发投资、新开工、拿地、施工等指标快速下行；
- 3) 因城施策力度不及预期。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户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、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区德胜国际中心 B 座 11 层	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100088	A 栋 23 层 2301 房	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	邮编：570102	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	电话：(0898)-65365390	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com