



Research and
Development Center

房地产行业第 6-7 周周报

节后成交热度有待观望，多地返乡置业政策频发

2024 年 2 月 18 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

节后成交热度有待观望，多地返乡置业政策频发

2024年2月18日

摘要:

◆**本周核心观点:** 2024年第6周, 30大中城新房成交面积126.54万方, 同比下降44.76%, 环比下降37.99%。2024年第7周为春节假期, 根据iFinD数据, 2024年春节假期期间, 30大中城商品房日均成交面积仅0.94万方, 2023年春节假期期间30大中城商品房日均成交面积2.17万方, 今年该数据同比下降57%。其中, 三线城市成交数据下滑最为明显, 同比下滑76%。

◆**一周行情回顾:** 上周(2024/02/05-2024/02/11)申万房地产指数上涨1.00%, 跑输上证综指3.97pct, 在各类板块中位列第28/31, 恒生地产建筑业指数下跌0.93%, 跑输恒生综指2.50pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 弘阳地产(23.29%)、广宇发展(17.02%)、上海临港(16.20%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 亚通股份(-29.85%)、荣丰控股(-25.82%)、铁岭新城(-25.73%)。上周恒生物业服务及管理板块上涨0.76%, 跑输恒生综指0.81pct, 在各类板块中位列第8/13。上周涨幅前3的物业公司分别为: 金科服务(18.48%)、世茂服务(11.24%)、国锐地产(4.41%); 上周跌幅前3的物业公司分别为: 华润万象生活(-4.64%)、建业新生活(-2.90%)、星盛商业(-2.56%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/02/10-2024/02/16)30个大中城新房成交面积6.03万平方米, 同比下降97.80%, 环比下降95.23%。本周一线/二线/三线城市同比变动-98.81%/ -98.50%/ -94.67%, 环比变动-97.05%/ -97.15%/ -86.46%。上周(2024/02/03-2024/02/09)13城二手房成交面积94.21万平方米, 同比下降41.30%, 环比下降49.45%。上周(2024/02/03-2024/02/09)监测12个重点城市库存面积10216.96万平方米, 环比上升0.72%, 去化周期94.22周, 较上上周延长2.57周。上周(2024/02/05-2024/02/11)土地成交建面410.08万平方米, 同比下降85.62%, 环比下降83.11%; 溢价率为2.03%。

◆**房企融资情况:** 上周(2024/02/5-2024/02/11)房企境内新发债总额为101.03亿元, 同比上升7.26%, 环比下降55.40%; 债务总偿还量为60.31亿元, 同比下降0.74%, 环比下降64.65%; 净融资额40.72亿元。

◆**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.....	8
3.1 新房成交数据.....	8
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
4. 房企融资情况.....	12
4.1 房企融资详情.....	12
风险因素.....	13

图表目录

图表 1: 上周重点政策回顾.....	4
图表 2: 上周房地产板块行情走势 (%).....	5
图表 3: 上周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 上周地产股涨幅前 10 名 (%).....	5
图表 5: 上周地产股跌幅前 10 名 (%).....	5
图表 6: 上周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 上周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 上周物业股涨幅前 10 名 (%).....	6
图表 9: 上周物业股跌幅前 9 名 (%).....	6
图表 10: 上周重点公司公告.....	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: 13 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	9
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	9
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: 12 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

地方政策层面：上周北京市通州区、深圳市放松限购政策。湖北省荆门市、四川省德阳市等地出台购房补贴政策。吉林省长春市、贵州黔南布依族苗族自治州等地发布多项促进房地产成交的购房优惠政策，包括购房领消费券等。

图表 1：上周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
2月5日	贵州省黔南布依族苗族自治州	贵州省黔南布依族苗族自治州三都水族自治县人民政府办公室发布《关于印发三都水族自治县2024年购房缴纳契税返消费券活动工作方案的通知》，在三都县境内购买新建一手商品房的购房者，并在2024年1月1日-2024年10月31日期间，缴纳房产契税的均可参加。具体而言，在2024年1月1日-2024年6月30日期间，到县税务部门成功缴纳一手商品住房契税的购房人，按照缴纳契税县级留存部分的80%给予政府惠民消费券奖励；在2024年7月1日-2024年10月31日期间，按照缴纳契税县级留存部分的60%给予政府惠民消费券奖励。
2月5日	湖北省荆门市	湖北省荆门市住建局、财政局、人社局、自然资源和规划局联合下发《关于落实非中心城区户籍家庭（或产业工人）购房补贴政策的通知》，明确非中心城区户籍家庭（或产业工人）购房符合相关规定每户补贴2万元。对未享受本市住房保障优惠政策的返乡置业博士研究生、硕士研究生、本科生、专科生于2024年12月31日前在荆门中心城区首次购买唯一新建商品住房，已完成商品房买卖合同网签备案，并取得不动产契税完税凭证的，按照每个家庭分别一次性给予10万元、6万元、4万元、2万元的购房补贴。返乡人员夫妻双方中一方为本市户籍，生育二孩及三孩的家庭，在荆门中心城区首次购买普通商品住房的，给予一次性购房补贴2万元、4万元。异地缴纳公积金的在外经商务工返乡人员，在荆门中心城区购买商品住房的，可享受与本市缴存职工同等住房贷款政策。
2月5日	全国	从2月5日起，央行正式下调金融机构存款准备金率0.5个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构），释放约1万亿元中长期流动性。
2月5日	吉林省长春市	吉林省长春市住房保障和房屋管理局网站发布《关于全力支持房地产消费实施细则》。根据《细则》，在房地产促销活动期间，购买长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区）参展新建商品住房，每人仅可领取1张购房消费券。购房消费券每张1.5万元，总金额1亿元，先到先得、发完为止。同时，2020年及以后毕业的全日制大专及以上学历高校毕业生（含教育部认可的境外高校），能获得2万元一次性购房补贴（商品房买卖合同买受人为1人以上的，仅限1人申请补贴）。
2月6日	北京市	北京市住建委和北京市通州区人民政府发布关于调整通州区商品住房销售政策的通知。根据调整后新政策，具有北京市购房资格的以下四类家庭，可在通州区购买1套商品住房。一是在京未拥有住房的北京户籍居民家庭；二是在京已拥有1套住房的通州区户籍居民家庭；三是在京已拥有1套住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事业单位存在劳动关系的北京户籍居民家庭；四是在京未拥有住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的企业事业单位存在劳动关系的非京籍居民家庭。调整后，在通州区落户或就业的家庭，如需购买通州区商品住房，符合北京市限购条件即可，取消了在通州落户或纳税、社保满三年的限制。
2月6日	海南省	海南省市场利率定价自律机制发布公告，调整海口等11个市县住房信贷政策。公告显示，2月7日起，对于符合当地购房政策条件的海南省户籍居民家庭，贷款购买海口市、万宁市、文昌市、东方市、琼海市、陵水黎族自治县、乐东黎族自治县、屯昌县、保亭黎族苗族自治县、琼中黎族苗族自治县、五指山市等11个市县的住房，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为30%；二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加20个基点。
2月7日	广东省深圳市	深圳市住房和建设局发布通知称，本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭）限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异）限购1套住房；取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）能提供购房之日前3年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购1套住房。本通知自印发之日起执行。
2月7日	广东省东莞市	东莞市住房和城乡建设局官网发布了《关于调整我市普通住房价格标准的通知》，对东莞市普通住房价格标准有关问题予以明确。《通知》将东莞享受优惠政策的普通住房实际成交价格按园区、镇街划分为四类标准：一类标准为南城街道、松山湖高新区、东城街道、滨海湾新区、莞城街道、长安镇，价格标准为低于45047元/平方米（含本数）；二类标准为大朗镇、虎门镇、塘厦镇、万江街道、凤岗镇、寮步镇、厚街镇、大岭山镇、黄江镇、高埗镇，价格标准为低于34798元/平方米（含本数）；三类标准为道滘镇、茶山镇、石碣镇、沙田镇、东坑镇、清溪镇、石龙镇、樟木头镇，价格标准为低于27035元/平方米（含本数）；四类标准为望牛墩镇、麻涌镇、横沥镇、常平镇、洪梅镇、中堂镇、桥头镇、企石镇、石排镇、谢岗镇，价格标准为低于21702元/平方米（含本数）。普通住房标准主要用于对房地产开发企业销售普通住房及其他商品房（含非普通住房）征收的土地增值税。
2月7日	四川省德阳市	四川省德阳市住房和城乡建设局发布消息，德阳市决定对在德阳市中心城区购买商品住房的人员给予补贴。经研究，拟在2024年春节期间，开展迎新春房产交易会，并对在德阳市中心城区购买商品住房的人员给予购房补贴。实施范围为自2024年1月30日（含）起至2024年2月29日（含）止，在旌阳区、德阳经开区购买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。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（若2人及以上共同购房的，至少其中1人为德阳市农村户籍居民），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：三都水族自治县人民政府、荆门发布、央广网、长春市住房保障和房屋管理局、北京市住房和城乡建设委员会、深圳市住房和建设局、东莞市住房和城乡建设局、德阳市人民政府、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

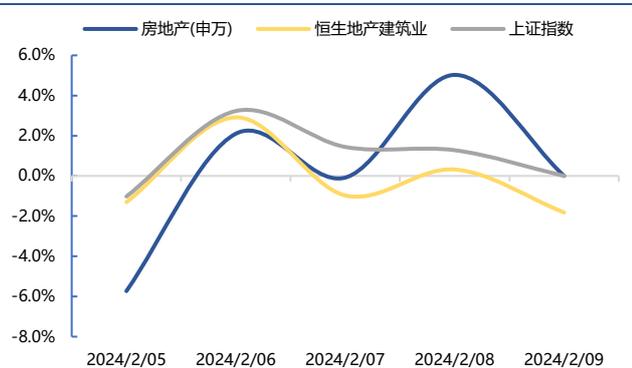
2.1 房地产板块

上周（2024/02/05-2024/02/11）申万房地产指数上涨 1.00%，跑输上证综指 3.97pct，在各类板块中位列第 28/31，恒生地产建筑业指数下跌 0.93%，跑输恒生综指 2.50pct。

上周涨幅前 10 的地产公司分别为：弘阳地产（23.29%）、广宇发展（17.02%）、上海临港（16.20%）、禹洲集团（14.71%）、招商积余（13.93%）、金融街（13.84%）、西藏城投（11.07%）、大悦城（11.07%）、新湖中宝（10.89%）、鲁商发展（10.72%）；

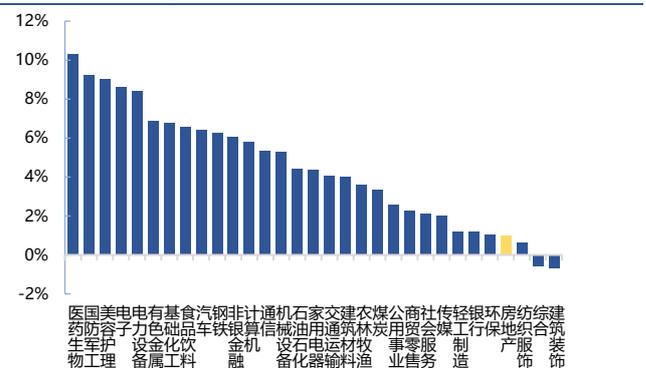
上周跌幅前 10 的地产公司分别为：亚通股份（-29.85%）、荣丰控股（-25.82%）、铁岭新城（-25.73%）、空港股份（-25.49%）、浦东金桥（-25.23%）、京能置业（-24.88%）、中洲控股（-24.66%）、皇庭国际（-24.60%）、国创高新（-24.50%）、*ST 中迪（-23.57%）。

图表 2：上周房地产板块行情走势（%）



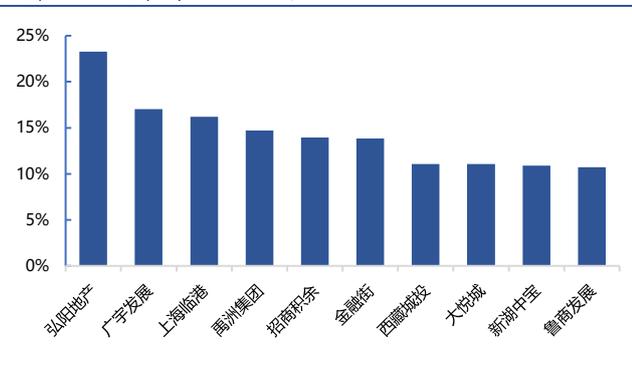
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：上周申万全行业板块涨跌幅（%）



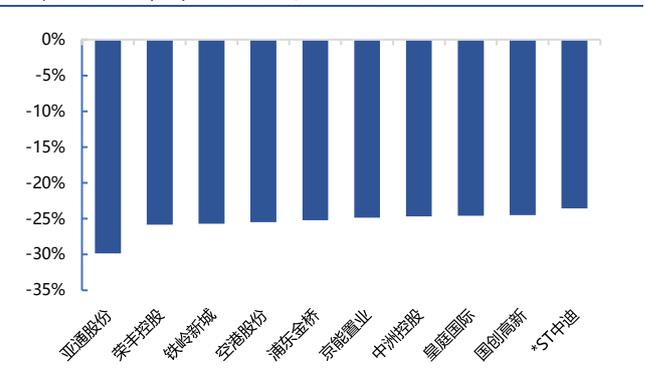
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 4：上周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 5：上周地产股跌幅前 10 名（%）



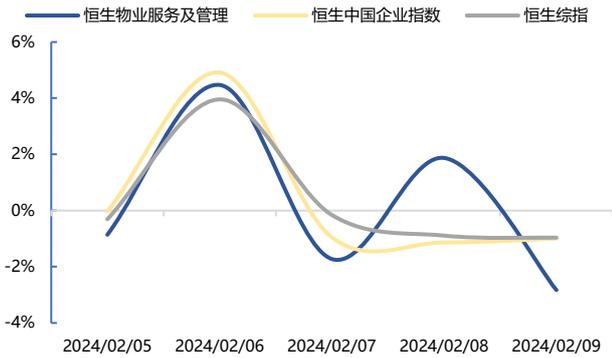
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

2.2 物业板块

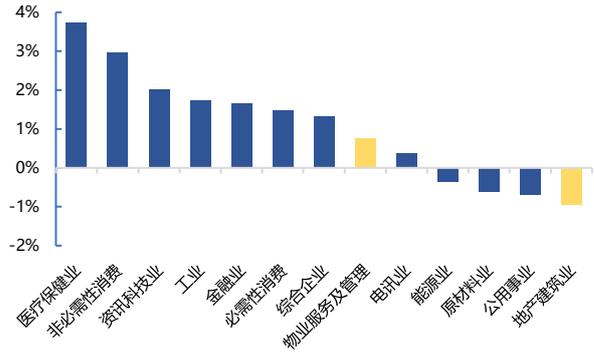
上周（2024/02/05-2024/02/11）恒生物业服务及管理板块上涨 0.76%，跑输恒生综指 0.81pct，在各类板块中位列第 8/13。

上周涨幅前 10 的物业公司分别为：金科服务（18.48%）、世茂服务（11.24%）、国锐地产（4.41%）、佳兆业美好（4.30%）、远洋服务（4.21%）、碧桂园服务（4.13%）、卓越商企服务（4.08%）、合景悠活（3.95%）、第一服务控股（3.81%）、正荣服务（3.72%）；

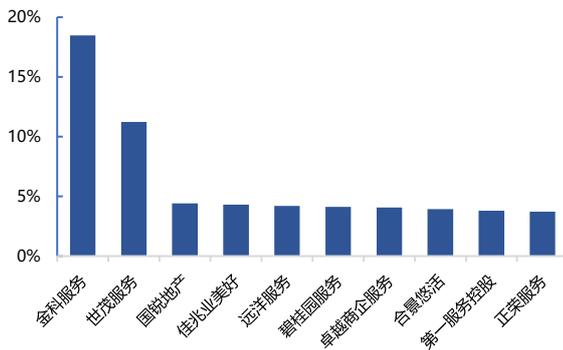
上周 9 家物业公司下跌，分别为：华润万象生活（-4.64%）、建业新生活（-2.90%）、星盛商业（-2.56%）、弘阳服务（-2.27%）、恒大物业（-1.92%）、保利物业（-1.70%）、绿城管理控股（-1.25%）、时代邻里（-1.16%）、奥园健康（-1.08%）。

图表 6: 上周物业板块行情走势 (%)


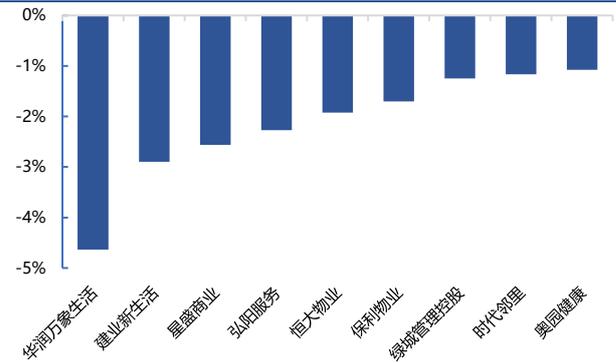
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 上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: 上周物业股涨幅前 10 名 (%)


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 9: 上周物业股跌幅前 9 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: 上周重点公司公告

日期	公司	公告内容
业绩公告		
2/5	中梁控股	1月合约销售金额约 20.1 亿元 同比减少 45.08%
2/5	远洋集团	1月协议销售约 12 亿元, 同比降 63.53%
2/5	保利发展	1月签约金额 203.23 亿元, 同比减少 31.21%
2/5	金地集团	1月实现签约金额 55.1 亿元, 同比下降 40.25%
2/5	合生创展集团	1月总合约销售约 12.86 亿元
2/6	中国海外发展	1月合约物业销售额约 105.04 亿, 同比降 20.4%
2/6	金地商置	1月合约销售总额约 8.14 亿元, 同比减少 64.55%
2/6	保利置业	1月合同销售额约 33 亿元
2/6	新城控股	1月份合同销售额近 37 亿, 商业运营收入约 10 亿
2/7	祥生控股集团	1月份归属集团总合约销售额约 58.99 亿元
2/7	碧桂园	1月实现归属公司股东权益合同销售金额约 54.9 亿元
2/7	世茂集团	1月合约销售约 21.1 亿元
2/7	新城控股	1月合同销售额约 36.92 亿元, 同比减少 36.08%
2/8	中骏集团控股	2023 年实现合同销售金额 277.75 亿元
2/8	龙湖集团	2024 年 1 月总合同销售额 70 亿元

2/8	华润置地	1月总合同销售约114.2亿元 同比降28.7%
2/8	越秀地产	1月合同销售额同比下降约26.3%
2/8	宝龙地产	2024年1月合约销售总额11.21亿元
2/8	富力地产	1月总销售收入共约9.8亿元 同比减少27%
2/8	ST世茂	1月实现销售签约金额约3.6亿元, 同比下降29%
债券相关		
2/6	天地源	拟发行不超10亿元中票, 申购区间为6.50%-7.50%
2/7	金融街	2022年第一期中期票据付息3841.8万元
2/8	中国海外发展	“22中海企业MTN002”将于2月23日付息
2/8	远洋集团	境外美元证券将会继续停牌
2/8	正荣地产	公布“H20正荣2”公司债偿还本金安排
股权回购		
2/5	万业企业	实际控制人提议以2.5亿元-5亿元回购股份
2/7	卧龙地产	拟以3000万元-5000万元回购公司股份
2/7	南都物业	实控人提议且不低2000万元且不超4000万元回购股份
2/8	冠城大通	拟5000万元-1亿元回购公司股份, 回购价不超3.58元/股
人事变动		
2/5	合生创展集团	罗臻毓辞任公司联席总裁职务
其他公告		
2/5	世荣兆业	将前次未获通过的2022年年报、利润分配预案等7项议案再次提交股东大会审议
2/5	深圳控股	获授10亿港元定期贷款融资
2/5	张江高科	投资设立全资子公司并进行在建工程资产划转
2/5	格力地产	预计2024年度对属下控股公司新增担保总额不超过170亿
2/5	福星股份	公司项目入围房地产融资项目名单
2/6	深圳控股	接纳有关3亿港元的定期贷款融资的融资函件
2/6	大名城	控股股东关联方华颖创投拟增持1%-2%公司股份
2/7	金科股份	财聚投资于2月7日增持77.51万股
2/7	富力地产	出售伦敦项目抵债, 涉及票据本金额约62亿港元
2/7	华远地产	控股股东拟累计增持3500万元-6569万元公司股份
2/7	万业企业	主要股东三林万业因违规减持收到上海证监局行政监管措施决定书
2/7	中南建设	延长原有化解逾期有息债务风险承诺期限到2024年底
2/7	*ST泛海	董事长栾先舟被罚1695万元, 因内幕交易及泄露内幕信息
2/7	阳光股份	熊伟等三位高管拟增持不低于1000万元股份
2/8	中南建设	施锦华等高管拟增持500万元至1000万元股份
2/8	格力地产	收到广东证监局对相关人员进行监管谈话措施决定

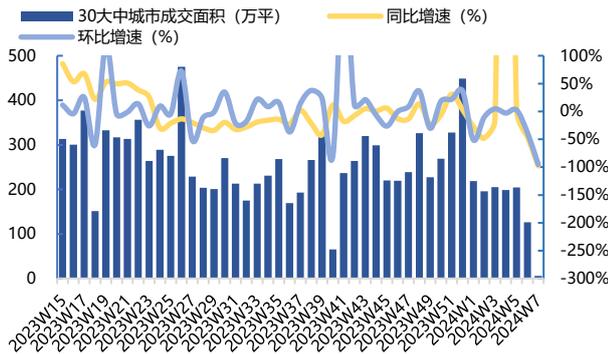
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

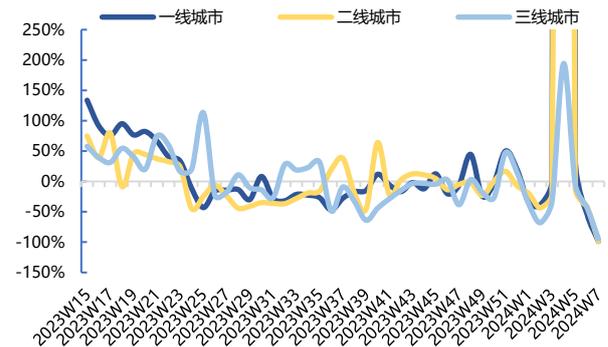
本周（2024/02/10-2024/02/16）新房成交数据：30个大中城新房成交面积6.03万平方米，同比下降97.80%，环比下降95.23%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为0.99/2.01/3.03万平方米，同比变动-98.81%/-98.50%/-94.67%，环比变动-97.05%/-97.15%/-86.46%。房价方面，12月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌0.89%，环比下跌0.45%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-0.10%/0.10%/-1.80%；环比变动-0.40%/-0.40%/-0.50%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



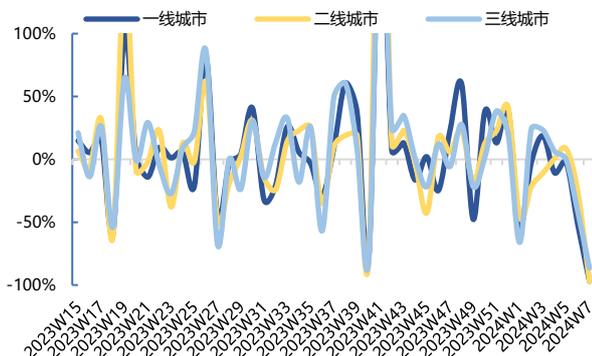
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



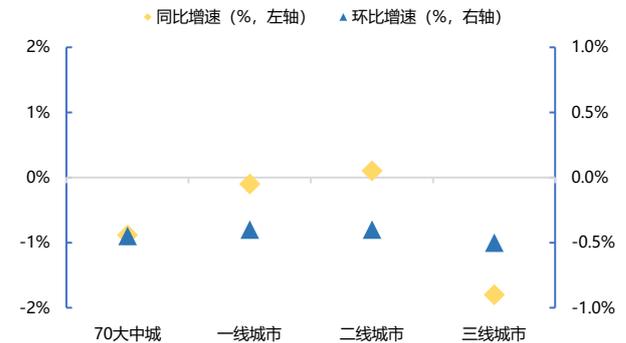
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

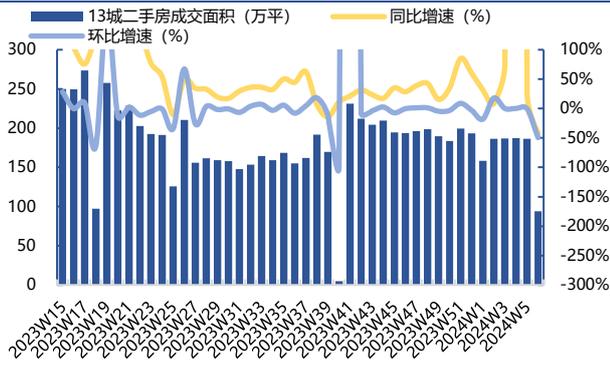
图表 14: 2023 年 12 月新建住宅价格和同比及环比增速



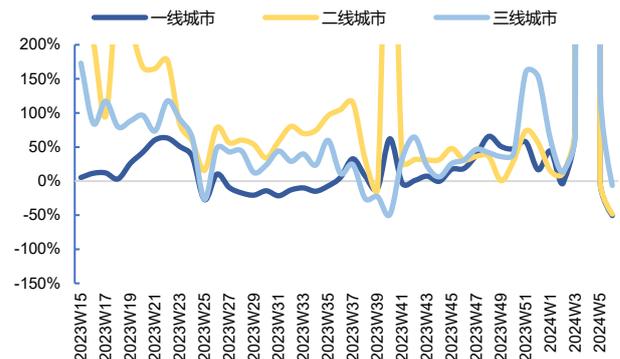
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

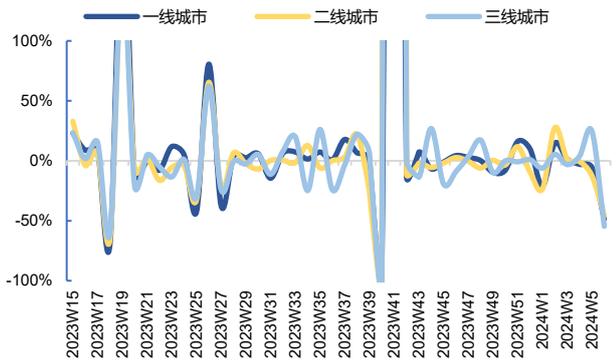
上周（2024/02/3-2024/02/9）二手房成交数据：13城二手房成交面积94.21万平方米，同比下降41.30%，环比下降49.45%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市上周成交面积分别为17.63/46.01/30.57万平方米，同比变动-50.58%/-48.35%/-6.37%，环比变动-48.69%/-45.66%/-54.61%。房价方面，12月70大中城二手房价格指数同比下跌4.07%，环比下跌0.79%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.50%/-4.00%/-4.20%；环比变动-1.10%/-0.80%/-0.80%。

图表 15: 13城二手房成交面积及同比和环比增速


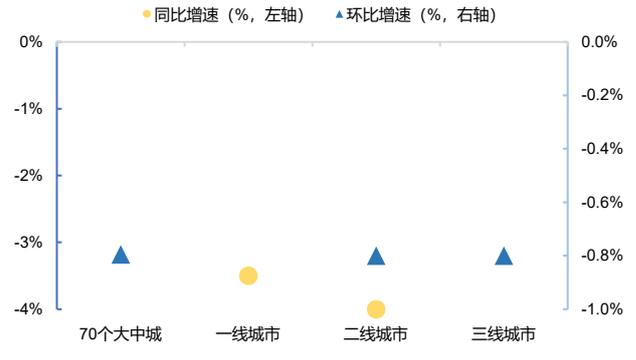
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


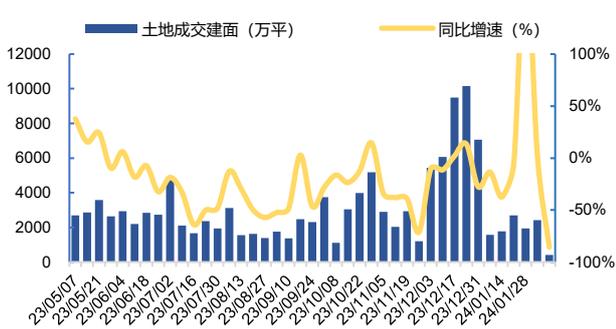
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2023年12月二手房价格指数同环比增速 (%)


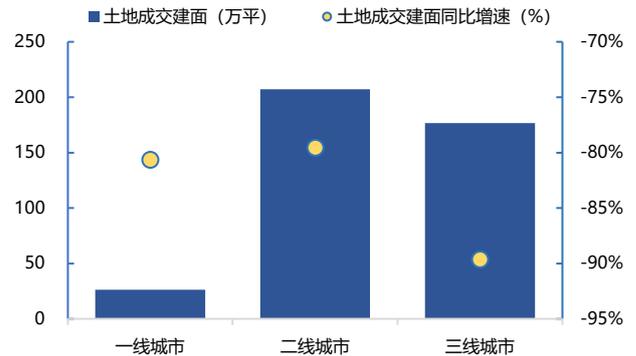
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

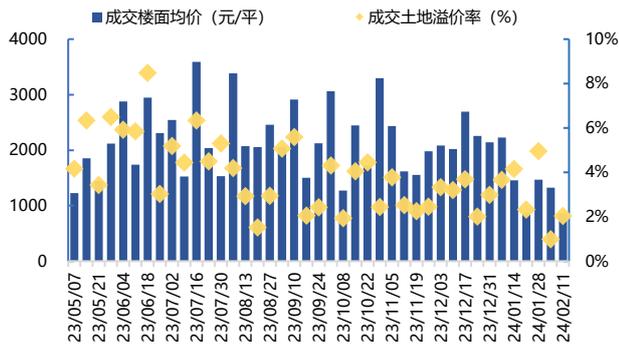
上周(2024/02/05-2024/02/11)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面410.08万平方米, 同比下降85.62%, 环比下降83.11%; 溢价率为2.03%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为26.14/207.26/176.68万平方米, 同比变动-80.64%/-79.54%/-89.63%, 溢价率分别为0.00%/0.00%/3.53%。

图表 19: 100大中城土地成交面积及同比增速


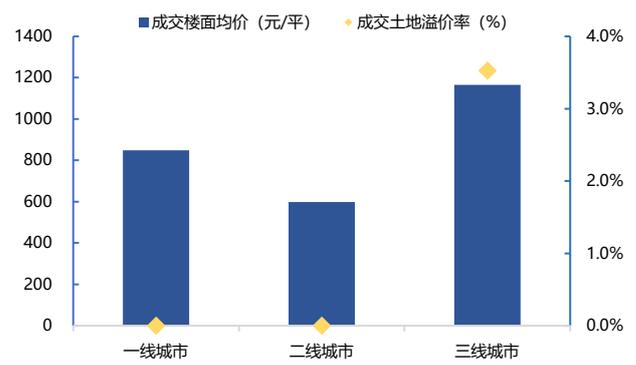
资料来源: wind, 信达证券研发中心

图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速


资料来源: wind, 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: wind, 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


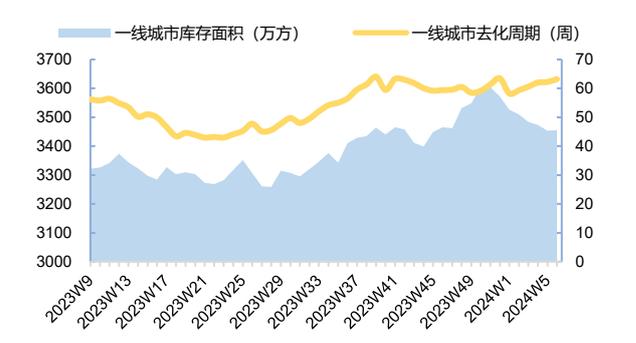
资料来源: wind, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

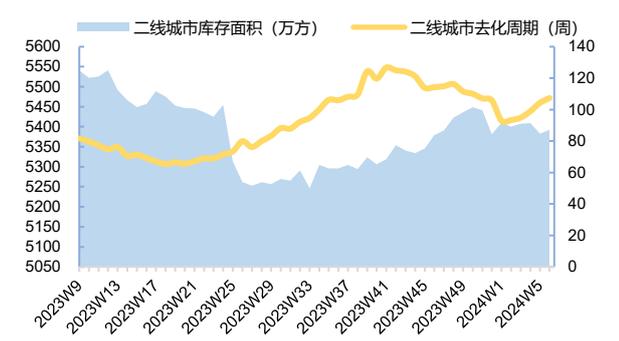
上周(2024/02/3-2024/02/9)监测 12 个重点城市库存面积 10216.96 万平方米, 环比上升 0.72%, 去化周期 94.22 周, 较上上周延长 2.57 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.08%/0.18%/4.65%, 去化周期环比变动 0.98/3.10/19.76 周。

图表 23: 12 城库存面积及去化周期

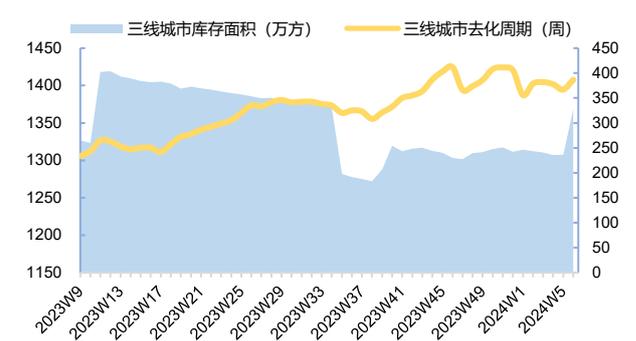

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

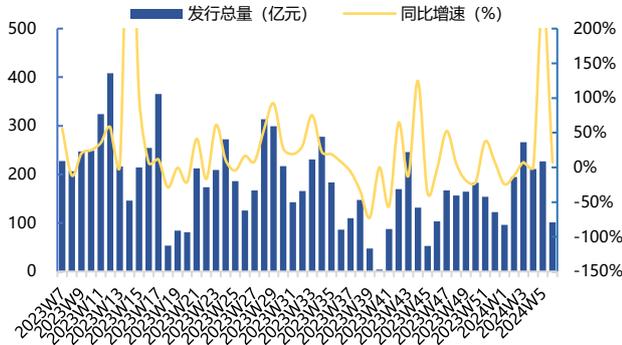
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1051.96	-0.08%	14.87	70.76	70.28
上海 (住宅)	731.61	-0.70%	23.29	31.41	31.69
广州 (住宅)	1152.67	0.14%	11.86	97.17	94.56
深圳 (住宅)	519.68	1.40%	4.64	111.98	100.91
二线城市					
杭州 (住宅)	622.73	-0.18%	20.11	30.97	29.89
南京 (商品房)	2840.64	0.28%	9.06	313.61	296.83
福州 (住宅)	421.89	-0.03%	3.02	139.66	137.93
苏州 (住宅)	694.28	-0.20%	8.96	77.52	74.36
宁波 (住宅)	812.98	0.57%	9.09	89.41	91.87
三线城市					
泉州 (商品房)	753.30	-0.25%	1.51	500.10	533.55
莆田 (住宅)	214.94	41.80%	0.59	364.31	257.18
宝鸡 (商品房)	400.26	-0.18%	1.44	277.29	257.04

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

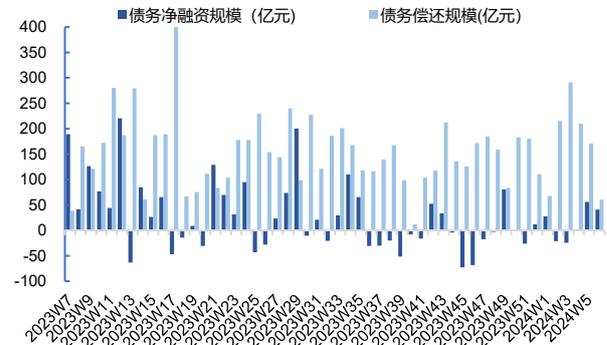
上周(2024/02/5-2024/02/11)房企境内新发债总额为101.03亿元,同比上升7.26%,环比下降55.40%;债务总偿还量为60.31亿元,同比下降0.74%,环比下降64.65%;净融资额40.72亿元。

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 临沂城投 MTN001	临沂城市建设投资集团有限公司	2024-02-05	10.13	5.00	3.19	中期票据
24 淮安开发 MTN002	淮安开发控股有限公司	2024-02-05	2.50	2.00	2.68	中期票据
24 西安高新 MTN005	西安高新控股有限公司	2024-02-05	10.00	3.00	3.07	中期票据
24 粤珠江 MTN001	广州珠江实业集团有限公司	2024-02-05	12.00	3.00	3.32	中期票据
24 即墨城投 CP001	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	2024-02-06	9.00	1.00	2.77	短期融资券
24 粤珠江 MTN002	广州珠江实业集团有限公司	2024-02-06	15.00	3.00	3.35	中期票据
24 苏州高新 SCP007	苏州苏高新集团有限公司	2024-02-05	2.00	0.52	2.32	短期融资券
24 苏州高新 SCP006	苏州苏高新集团有限公司	2024-02-05	2.00	0.35	2.30	短期融资券
24 新运城发 MTN001	常州新运城市发展集团有限公司	2024-02-06	8.00	3.00	2.90	中期票据
24 天地源 MTN001	天地源股份有限公司	2024-02-06	10.00	3.00	6.00	中期票据
24 泰兴虹桥 SCP001	泰兴市虹桥园工业开发有限公司	2024-02-07	3.49	0.74	2.80	短期融资券
24 招商蛇口 SCP002	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2024-02-07	13.00	0.25	2.27	短期融资券
24 和远 2 号 ABN001 优先	建信信托有限责任公司	2024-02-05	3.91	0.49	2.50	资产支持证券

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。