



Research and
Development Center

房地产行业第 9 周周报

节后销售持续冷淡，“小阳春”成色有待观望

2024 年 3 月 3 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

节后销售持续冷淡, “小阳春” 成色有待观望

2024年3月3日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周(2024/02/26-2024/03/03)申万房地产指数下跌0.72%, 跑输上证综指1.45pct, 在各类板块中位列第26/31, 恒生地产建筑业指数下跌2.45%, 跑输恒生综指1.73pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: 张江高科(16.93%)、万通发展(11.36%)、旭辉控股集团(9.84%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 汇景控股(-23.53%)、易居企业控股(-14.36%)、远洋集团(-13.92%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌1.69%, 跑输恒生综指0.98pct, 在各类板块中位列第8/13。本周涨幅前3的物业公司分别为: 建业新生活(16.91%)、恒大物业(13.46%)、雅生活服务(9.84%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 国锐地产(-12.12%)、保利物业(-7.20%)、远洋服务(-5.97%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周(2024/02/24-2024/03/01)30个大中城新房成交面积209.73万平方米, 同比下降42.53%, 环比上升96.45%。15城二手房成交面积155.05万平方米, 同比下降39.79%, 环比上升10.14%。监测13个重点城市库存面积11991.41万平方米, 环比上升0.14%, 去化周期115.56周, 较上周延长6.03周。上周(2024/02/19-2024/02/25)100大中城市土地成交建面2361.05万平方米, 同比下降3.27%, 环比上升654.82%; 溢价率为5.00%。
- ◆**房企融资情况:** 本周(2024/02/26-2024/03/03)房企境内新发债总额为142.70亿元, 同比下降42.34%, 环比上升68.18%; 债务总偿还量为117.36亿元, 同比上升7.26%, 环比下降11.19%; 净融资额25.34亿元。
- ◆**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: 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 10 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 10 名 (%).....	6
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 10: 本周重点公司公告.....	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	8
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	8
图表 14: 2024 年 1 月新建住宅价格和同比及环比增速.....	8
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	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: 2024 年 1 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	9
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	9
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	9
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	10
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	11
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	12
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	12
图表 30: 房企债券发行详情.....	12

1. 地产政策追踪

1.1 地产政策回顾

图表 1: 本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
2月26日	湖北省武汉市	武汉市灵活就业人员参加住房公积金制度试点全面启动, 灵活就业人员参与灵活缴存可以享受六大好处: ①低息贷款: 按规定缴存、满足贷款条件的, 可使用住房公积金政策性低息贷款购买家庭首套住房。②依法计息: 灵活就业人员缴存的住房公积金自存入个人住房公积金账户之日起, 按照国家规定的存款利率计息。③利息补贴: 按照协议约定缴存住房公积金, 并获得住房公积金贷款资格, 且未发生提取、未使用住房公积金贷款的, 在办理销户提取时享受利息补贴, 补贴额度为账户结息额的10%。④税收优惠: 按照规定缴存的住房公积金, 可在计算缴纳个人所得税时依法予以扣除。⑤积分落户: 缴存住房公积金的年限纳入我市积分入户指标体系。⑥提取自由: 以灵活就业人员身份缴存的住房公积金, 若本人及其配偶无尚未结清的住房公积金个人贷款, 可以自由提取, 但提取后可能会影响贷款。
2月26日	湖南省长沙市	近日, 湖南湘江新区发布了10条人才新政。其中明确, “湘江英才”在新区购买新建商品房的, 按总房款的2%的标准, 最高补贴10万元(补贴金额不超过房屋契税金额); 在新区无房的“湘江英才”, 可免费入住高级专家公寓。在购房方面, 明确“湘江英才”在新区购买新建商品房的, 按总房款的2%的标准, 最高补贴10万元; 对硕士以上学历、中级以上职称、技师以上职业资格等人才群体, 优先安排入住人才公寓。此外, 支持海外人才创新创业, 湖南湘江新区对在新区范围内租赁自用办公场地的, 按人均面积不超过10平方米的标准, 最高给予30万元/年(最多3年)的租房补贴; 购置自用办公场地的, 按500元/平方米的标准, 最高给予100万元一次性购置补贴。
2月27日	吉林省长春市	长春市住房公积金管理委员会宣布调整住房公积金贷款政策。自2024年3月1日起, 借款人及配偶申请住房公积金贷款时, 贷款额度和双方住房公积金账户余额关联倍数由原来的20倍调整为30倍。对生育抚养二孩及以上的多子女家庭, 首次申请住房公积金贷款的, 单笔贷款最高额度由原来的可上浮30%调整为可上浮40%。对符合相关政策的高校毕业生, 首次申请住房公积金贷款在长春市主城区及开发区(不含双阳区、九台区)购买自住住房的, 可不受住房公积金账户余额倍数限制, 单笔贷款最高额度由原来的50万元调整至60万元。
2月27日	北京市	北京市住房和城乡建设委员会发布《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法(征求意见稿)》, 首次将住房租金纳入监管, 《征求意见稿》明确押金、租金监管的范围。单次收取租金数额超过三个月租金的, 租金按照合同约定时间、金额存入租金监管账户。其中三个月租金部分在一日内划转至住房租赁企业账户, 其余租金按月划转, 每次划转金额为一个月租金。《征求意见稿》规范押金、租金退还流程。规定住房租赁合同期满或解除后一个工作日内, 住房租赁企业应当提出押金、租金退还意见, 明确是否扣除押金或租金以及拟扣除费用明细。承租人同意退还意见的, 押金、租金按退还意见退还; 承租人不同意的, 可通过协商、调解、诉讼、仲裁等途径解决。
2月27日	广西省南宁市	广西南宁市宾阳县发布了实施2024年一季度购房契税补贴的通知。根据通知, 购买范围为宾阳县行政区域内的首套、二套新建商品住房(不含二手住房)。通知明确补贴标准, 购买首套、二套新建商品住房按每套10000元上限给予财政补贴, 如已缴纳契税金额未超上限金额, 则按实际已缴纳契税金额予以财政补贴。补贴方式按照“先缴后补”的原则, 县财政对符合条件的购房人发放契税补贴资金。
2月28日	天津市	天津蓟州区及宁河区发布2024年新建商品住宅购房补贴政策, 自2024年3月1日至2024年3月31日, 在蓟州区购买新建商品住宅(以商品房买卖合同网签时间为准), 于2024年3月31日前足额缴纳购房契税并取得完税证明的, 根据购房人申请, 按照总购房款的1%给予购房补贴, 补贴金额最高不超过5万元(含5万元)。购房人应为自然人, 非自然人购房不在补贴范围。购房补贴申请截止时间为2024年4月15日。
2月28日	香港特别行政区	香港特区政府财政司司长陈茂波发表2024至2025财政年度特区政府《财政预算案》。陈茂波表示, 经审慎考虑当前的整体情况后, 特区政府决定即日起撤销所有住宅物业需求管理措施, 即由今天起, 所有住宅物业交易无须再缴付额外印花税、买家印花税和新住宅印花税。
2月29日	广东省东莞市	广东省东莞市住房和城乡建设局官网发布“关于调整东莞普通住房价格标准的最新通知”。新的房价标准将于3月1日起正式执行, 有效期至2024年8月31日。通知提到, 根据各园区、镇街普通住房2023年下半年平均交易价格情况, 按照单套住房建筑面积计算, 东莞市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, 价格标准为低于42762元/平方米(含本数); 二类标准为长安镇、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, 价格标准为低于33981元/平方米(含本数)。

资料来源: 武汉市住房公积金管理中心、湖南湘江新区、长春市住房公积金管理中心、北京市住房和城乡建设委员会、宾阳县人民政府、天津发布、央广网、东莞市住房和城乡建设局、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

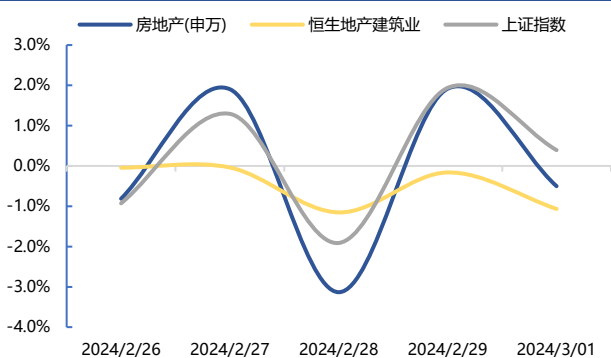
2.1 房地产板块

本周（2024/02/26-2024/03/03）申万房地产指数下跌 0.72%，跑输上证综指 1.45pct，在各类板块中位列第 26/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.45%，跑输恒生综指 1.73pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：张江高科（16.93%）、万通发展（11.36%）、旭辉控股集团（9.84%）、皇庭国际（9.16%）、亚通股份（7.91%）、西藏城投（7.15%）、万业企业（6.26%）、国创高新（5.43%）、建业地产（4.65%）、新鸿基地产（4.47%）；

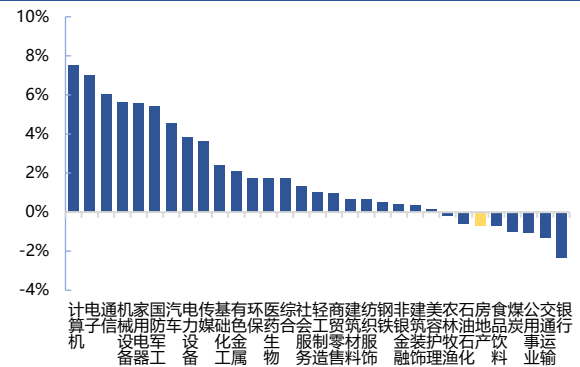
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：汇景控股（-23.53%）、易居企业控股（-14.36%）、远洋集团（-13.92%）、金辉控股（-13.82%）、碧桂园（-13.70%）、世茂集团（-13.33%）、佳兆业集团（-12.78%）、弘阳地产（-11.11%）、富力地产（-10.62%）、合景泰富集团（-10.31%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



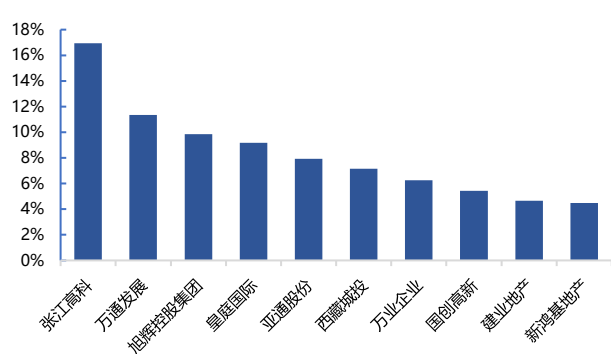
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



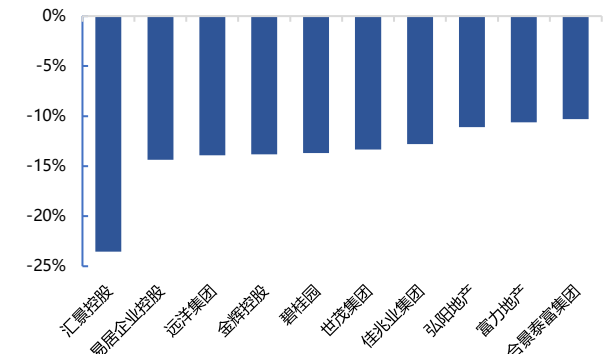
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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

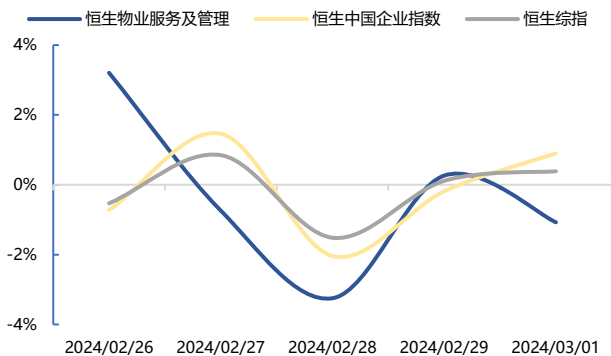
本周（2024/02/26-2024/03/03）恒生物业服务及管理板块下跌 1.69%，跑输恒生综指 0.98pct，在各类板块中位列第 8/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：建业新生活（16.91%）、恒大物业（13.46%）、雅生活服务（9.84%）、弘阳服务（4.65%）、正荣服务（4.57%）、新城悦服务（4.17%）、越秀服务（3.46%）、星盛商业（2.61%）、奥园健康（2.22%）、滨江服务（2.16%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：国锐地产（-12.12%）、保利物业（-7.20%）、远洋服务（-5.97%）、绿城服务（-5.72%）、世茂服务（-5.26%）、第一服务控股（-5.11%）、

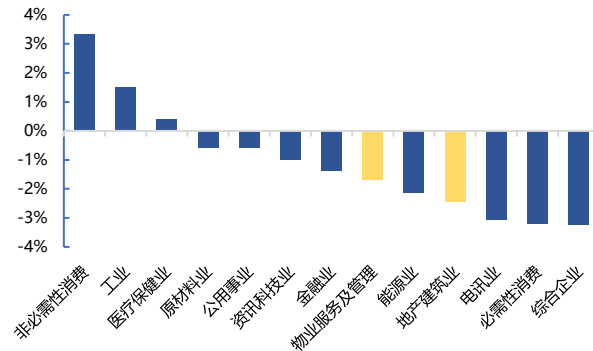
建发物业 (-4.72%)、绿城管理控股 (-4.08%)、华润万象生活 (-3.34%)、金科服务 (-2.82%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



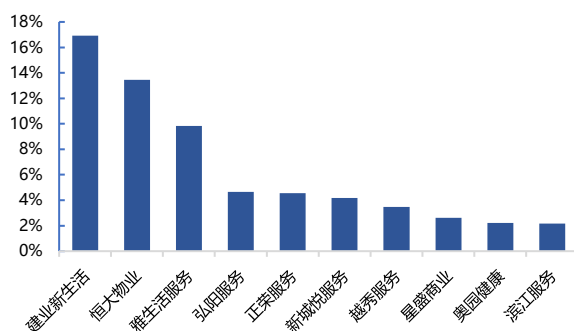
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



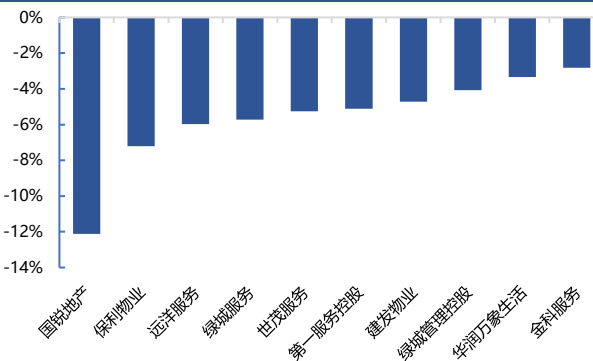
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 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		
2/26	华侨城 A	1 月合同销售金额 18.2 亿元, 同比减少 5%
2/28	九龙仓集团	预计年度股东应占盈利介乎 5 亿港元至 10 亿港元之间, 同比扭亏为盈
股权交易		
2/27	福瑞达	子公司拟转让汇邦达公司 100% 股权
债券相关		
2/27	金地集团	20 亿元“21 金地 01” 近乎全额回售, 3 月 1 日兑付
2/29	富力地产	因处置伦敦资产寻求同意修改部分债券条款
3/1	富力地产	3 只美元债计划以永续债要约交换, 涉及金额约 53 亿美元
股权回购		
2/26	万业企业	大股东三林万业已购回违规减持 530.46 万股
3/1	卧龙地产	2 月份斥资超 1715 万元回购约 462 万股股份
3/1	华联控股	已累计回购 4% 股份, 耗资约 1.89 亿元
人事变动		

2/26	首开股份	公司董事李灏辞职
2/28	陆家嘴	丁晓奋申请辞去副总经理职务
2/29	星盛商业	执行董事李莉辞任
2/29	路劲	高毓炳退任副主席
2/29	华丽家族	副总裁茆玉宝到龄退休
3/1	华润置地	陈伟获委任为执行董事
3/1	南山控股	董事、财务总监沈启盟辞职
3/1	首开股份	王奥担任财务负责人，聘任高士尧为董事会秘书
其他公告		
2/26	易居企业控股	将采取所有必要措施与银行解决未决事项，推进实施重组
2/26	合肥城建	拟出资1亿元投参合肥市城市发展建设基金
2/27	滨江集团	竞得杭州2宗地块，总价合计40.63亿元
2/27	中绿电	子公司拟设立陕西鲁能韩城新能源，推进复合光伏发电项目
2/27	招商蛇口	拟使用募集资金约9.66亿元置换预先所投入的自筹资金
2/28	碧桂园	遭债权人提起清盘呈请，回应称“坚决反对”
2/28	国创高新	拟投资硅材料绿色产业链项目
2/29	ST世茂	截至2月29日公开市场债务、非公开市场的银行和非银金融机构债务累计116.95亿元未能按期支付
2/29	京投发展	大股东程少良减持1%股份，减持期满
3/1	易居企业控股	终止2024年“10供12”供股计划，包销商取消协议
3/1	星盛商业	注销229.1万股股份，调整资本结构提升股东价值
3/1	越秀地产	以14.14亿元竞得合肥市滨科城地块

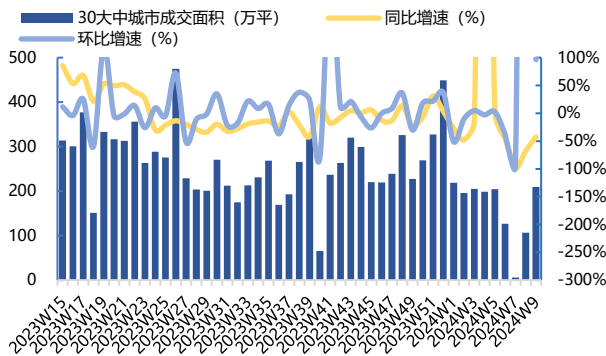
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

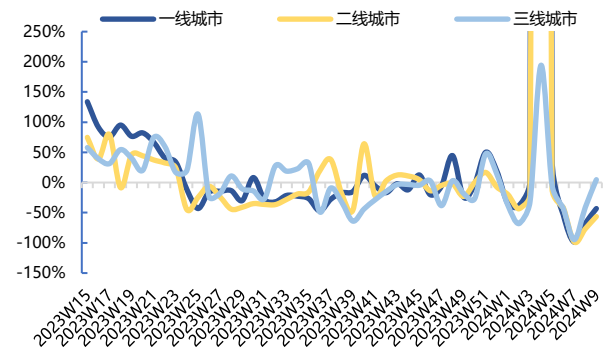
本周（2024/02/24-2024/03/01）新房成交数据：30个大中城新房成交面积209.73万平方米，同比下降42.53%，环比上升96.45%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为54.06/90.48/65.19万平方米，同比变动-43.10%/-56.43%/4.71%，环比变动113.70%/108.11%/71.61%。房价方面，1月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.24%，环比下跌0.37%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-0.50%/-0.40%/-2.10%；环比变动-0.30%/-0.40%/-0.40%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



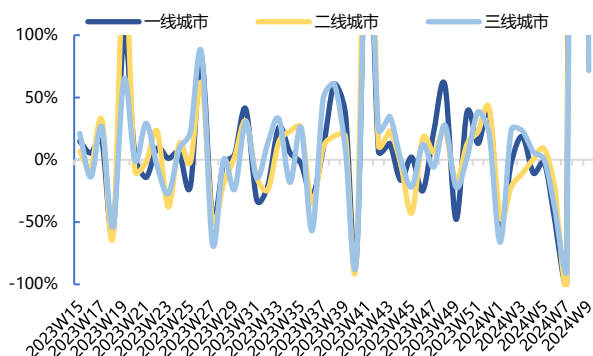
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



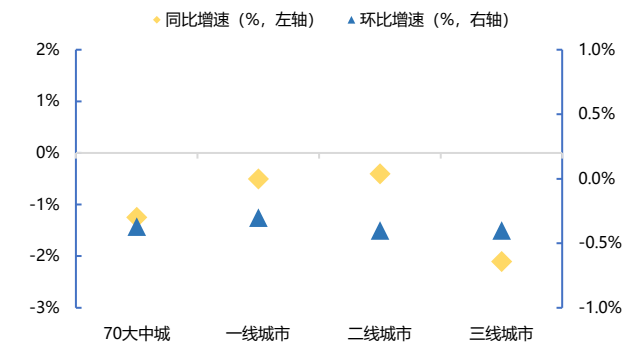
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

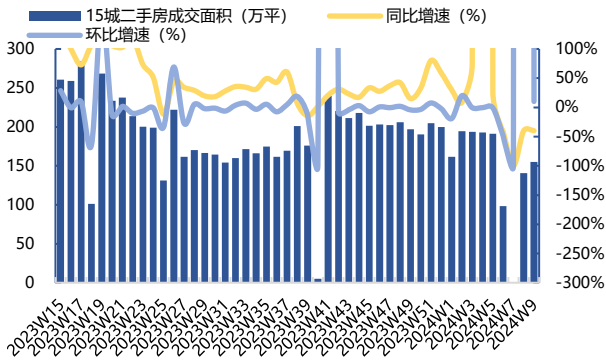
图表 14: 2024 年 1 月新建住宅价格和同比及环比增速



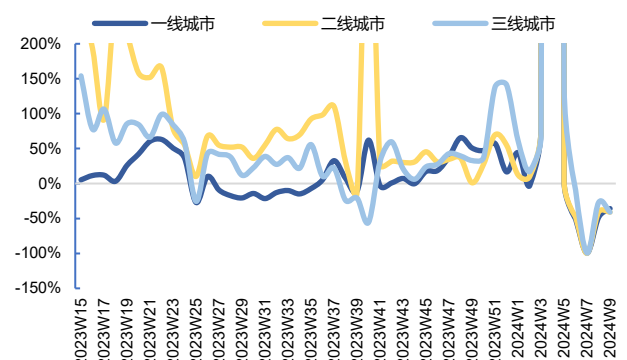
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

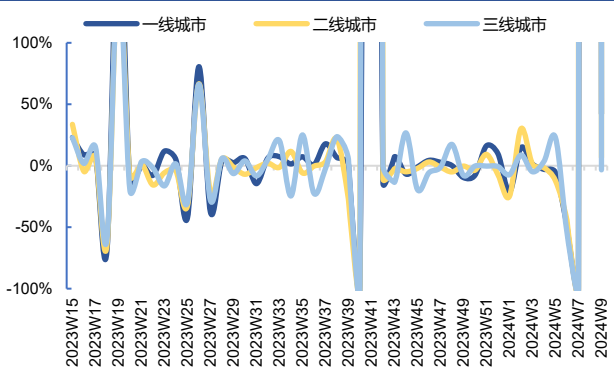
本周（2024/02/24-2024/03/01）二手房成交数据：15城二手房成交面积155.05万平方米，同比下降39.79%，环比上升10.14%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为34.92/83.03/37.10万平方米，同比变动-35.83%/-40.93%/-40.90%，环比变动42.19%/6.68%/-3.35%。房价方面，1月70大中城二手房价格指数同比下跌4.45%，环比下跌0.68%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-4.90%/-4.40%/-4.50%；环比变动-1.00%/-0.60%/-0.70%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


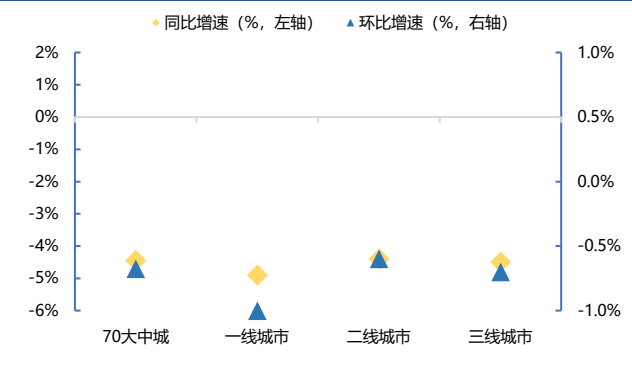
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


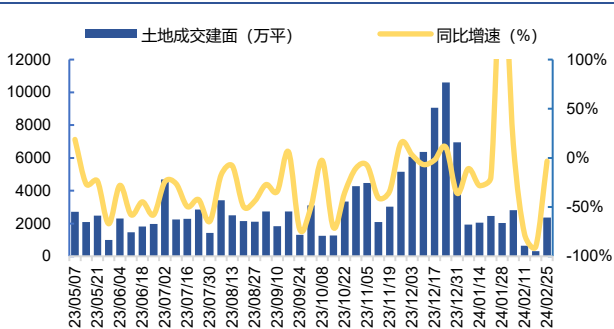
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年1月二手房价格指数同环比增速 (%)


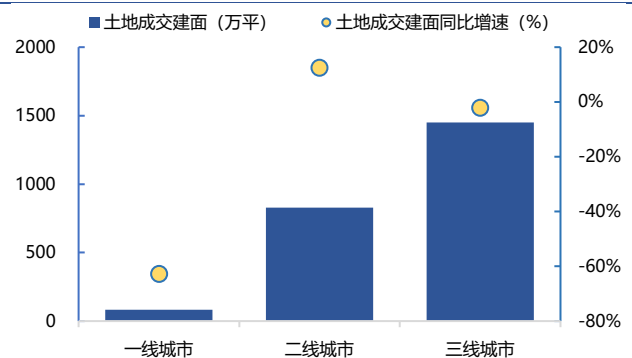
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

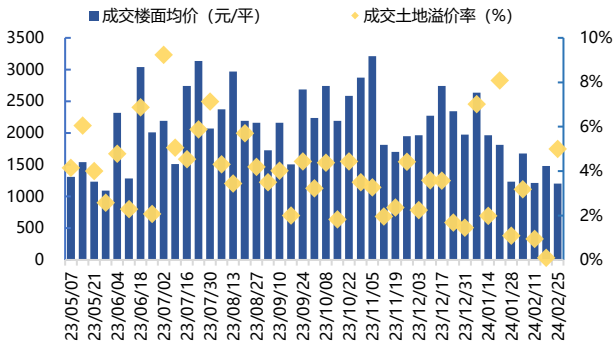
上周(2024/02/19-2024/02/25)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 2361.05 万平方米, 同比下降 3.27%, 环比上升 654.82%; 溢价率为 5.00%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 83.58/827.98/1449.50 万平方米, 同比变动-62.73%/12.45%/-2.08%, 溢价率分别为 8.58%/0.22%/3.18%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


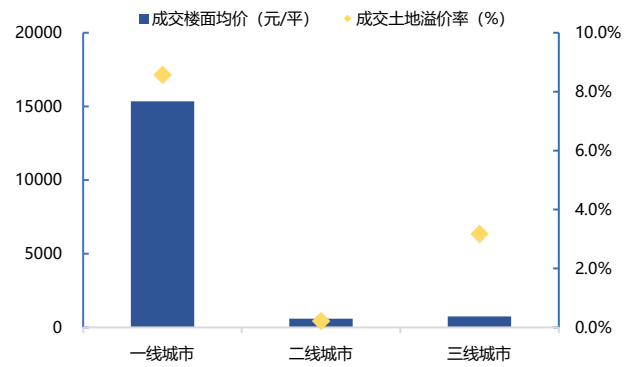
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


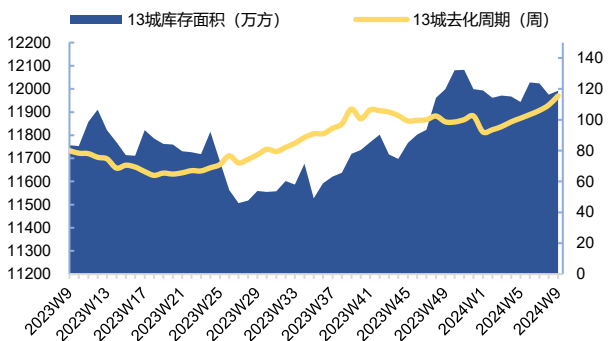
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


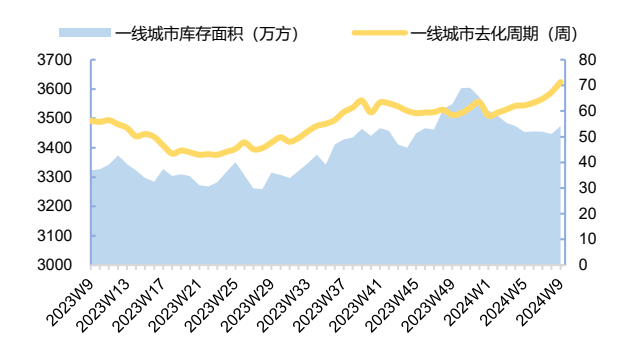
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

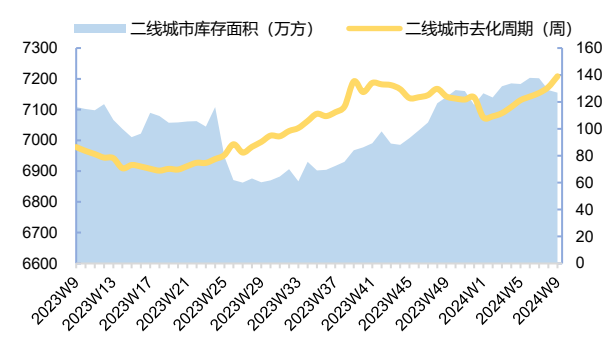
本周(2024/02/24-2024/03/01)监测 13 个重点城市库存面积 11991.41 万平方米, 环比上升 0.14%, 去化周期 115.56 周, 较上周延长 6.03 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.79%/-0.11%/-0.22%, 去化周期环比变动 3.98/8.11/-18.94 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


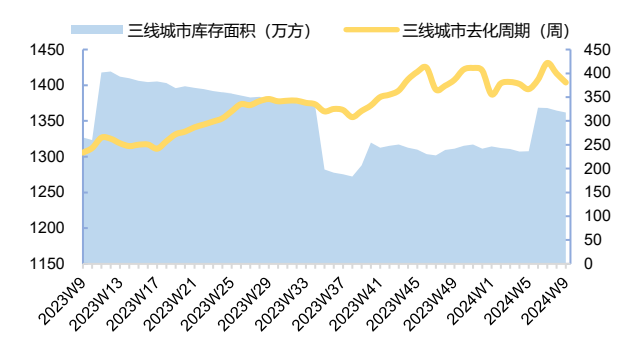
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

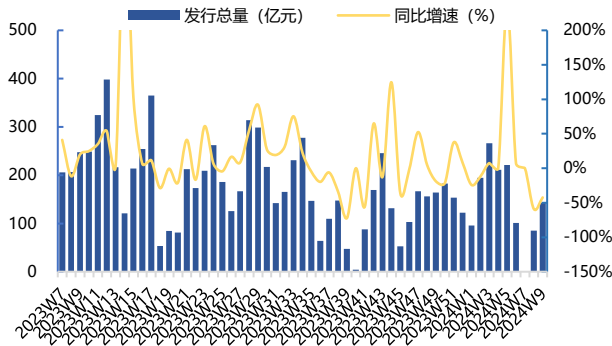
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1048.68	0.57%	14.64	71.64	70.08
上海 (住宅)	738.08	0.04%	19.49	37.86	35.11
广州 (住宅)	1151.83	0.32%	10.76	107.09	102.76
深圳 (住宅)	535.88	3.38%	3.84	139.47	125.22
二线城市					
杭州 (住宅)	622.06	0.28%	16.83	36.97	33.98
南京 (商品房)	2836.63	0.03%	7.36	385.17	354.06
福州 (住宅)	418.59	-0.46%	2.79	149.98	141.40
苏州 (住宅)	692.09	-0.47%	7.49	92.44	85.99
温州 (住宅)	1029.21	0.00%	7.94	129.68	125.89
宁波 (住宅)	804.97	-0.58%	9.06	88.85	87.86
三线城市					
泉州 (商品房)	751.73	-0.08%	1.74	432.05	491.78
莆田 (住宅)	211.91	-0.64%	0.58	364.39	350.73
宝鸡 (商品房)	398.03	-0.26%	1.25	317.29	312.74

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

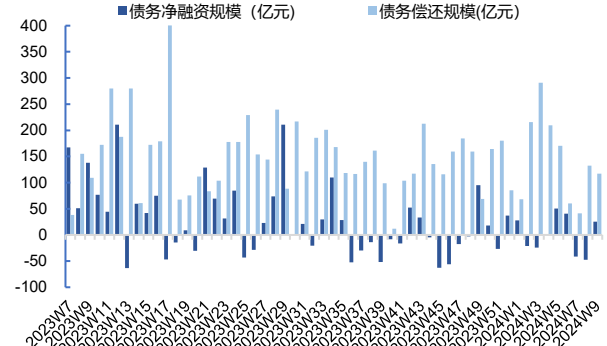
本周(2024/02/26-2024/03/03)房企境内新发债总额为 142.70 亿元, 同比下降 42.34%, 环比上升 68.18%; 债务总偿还量为 117.36 亿元, 同比上升 7.26%, 环比下降 11.19%; 净融资额 25.34 亿元。

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
GC 金茂 A	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	2024-02-26	0.00	15.01	0.00	资产支持证券
GC 金茂 B	广西柳州市建设投资开发有限责任公司	2024-02-26	34.98	15.00	3.20	资产支持证券
GC 金茂 C	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2024-02-26	0.01	15.01	--	资产支持证券
24 兆润投资 MTN001	上海国泰君安证券资产管理有限公司	2024-02-26	5.00	3.00	2.60	中期票据
24 伊宁国资 CP001	华泰证券(上海)资产管理有限公司	2024-02-26	1.20	1.00	2.70	短期融资券
24 铁建房产 MTN001	华泰证券(上海)资产管理有限公司	2024-02-26	15.00	5.00	3.00	中期票据
23 昆城 A	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	2024-02-26	8.50	12.01	2.78	资产支持证券
23 昆城 C	中信证券股份有限公司	2024-02-26	0.01	12.00	--	资产支持证券
24 陆债 01	中信证券股份有限公司	2024-02-26	25.00	5.00	2.80	公司债
24 荆门高新 MTN001	淮安新城投资开发集团有限公司	2024-02-27	5.00	3.00	3.14	中期票据
建融贰 5A	伊宁市国有资产投资经营(集团)有限责任公司	2024-02-26	4.99	0.98	2.76	资产支持证券
建融贰 5C	南京栖霞建设股份有限公司	2024-02-26	0.01	0.98	--	资产支持证券
24 张江集 SCP001	保利发展控股集团股份有限公司	2024-02-27	10.00	0.66	2.05	短期融资券
24 淮安开发 PPN001	珠海华发集团有限公司	2024-02-27	3.00	1.00	2.60	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 嘉兴科技 MTN001	建湖县城市建设投资集团有限公司	2024-02-29	5.00	5.00	2.67	中期票据
24 福控 01	重庆开乾投资集团有限公司	2024-02-28	10.00	5.00	2.50	公司债
24 永业 SCP001	保利发展控股集团股份有限公司	2024-02-28	5.00	0.69	2.39	短期融资券
24 兴泰金融 SCP001	光明房地产集团股份有限公司	2024-02-28	3.00	0.25	2.24	短期融资券
24 建湖城投 PPN003	西安高新控股有限公司	2024-02-26	2.00	3.00	3.00	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 电建地产 PPN002	长沙经济技术开发区集团有限公司	2024-03-01	5.00	5.00	--	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，从事地产行业研究八年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团，任职团队曾获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。