



Research and
Development Center

房地产行业第 10 周周报

新房成交未见明显起色，房地产发展新模式可期

2024 年 3 月 10 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

新房成交未见明显起色，房地产发展新模式可期

2024年3月10日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/03/04-2024/03/10)申万房地产指数下跌4.52%，跑输上证综指5.15pct，在各类板块中位列第31/31，恒生地产建筑业指数下跌2.57%，跑输恒生综指1.39pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：皇庭国际(22.63%)、国创高新(20.10%)、*ST新联(17.57%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：汇景控股(-28.21%)、易居企业控股(-25.43%)、金辉控股(-15.09%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌4.85%，跑输恒生综指3.66pct，在各类板块中位列第13/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：国锐地产(8.62%)、第一服务控股(6.28%)、融创服务(2.53%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：正荣服务(-19.65%)、世茂服务(-17.59%)、合景悠活(-12.37%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/03/02-2024/03/08)30个大中城新房成交面积135.95万平方米，同比下降57.38%，环比下降35.18%。15城二手房成交面积175.25万平方米，同比下降34.47%，环比上升13.03%。监测16个重点城市库存面积12007.97万平方米，环比上升0.28%，去化周期118.32周，较上周延长2.93周。上周(2024/02/26-2024/03/03)100大中城市土地成交建面2584.81万平方米，同比上升117.18%，环比上升9.48%；溢价率为2.43%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/03/04-2024/03/10)房企境内新发债总额为205.75亿元，同比下降17.24%，环比上升44.18%；债务总偿还量为170.89亿元，同比下降0.64%，环比上升45.61%；净融资额34.86亿元。

◆**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.....	7
3.1 新房成交数据.....	7
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.....	14

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 6 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.....	8
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	8
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

中央政策层面：3月5日国务院总理李强作政府工作报告，本次政府工作报告对于房地产行业作出多处重要表述。在关于行业的定位方面，工作报告提出“坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定”。在具体工作方面，要求稳妥有序处置风险隐患：报告明确要求“牢牢守住不发生系统性风险的底线”、“优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展”。自行业信用风险开始暴露以来，信用风险事件持续冲击行业流动性，民营房企出险层出不穷，其融资需求难以得到满足。结合年初金融监管总局表态金融业要“责无旁贷”支持地产，要求各地建立城市房地产融资协调机制，精准支持房地产项目合理融资需求，我们预计今年对于地产行业的融资支持力度有望进一步加大。

报告中还提出“稳步实施城市更新行动，推进平急两用公共基础设施建设和城中村改造，加快完善地下管网，推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设，打造宜居、智慧、韧性城市。”该段表述是去年房地产三大工程的表述延续，表明今年三大工程的实施推进是房地产行业的重要工作之一。去年三大工程首次被提及，并在多个重要会议中出现，我们认为三大工程是中央落实房地产发展新模式的重要抓手，也是稳定房地产市场的长效机制的重要着力点。当前房地产行业正处于深水区，在行业新旧动能转换，发展质量新旧变化的关键窗口，三大工程正是稳地产、稳增长、稳楼市的重要动力之一。保障房工程的推进，有望有效推动市场+保障、购房+租赁、改善+刚需的新住房制度的搭建。平急两用工程的推进，有望进一步提高部分闲置、低效资产的使用效率，实现资源的合理利用和二次开发，有效发挥资源要素的最大价值。城中村改造工程，有望进一步释放需求潜力，改善居民住房质量。

图表 1: 本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
3月5日	全国	十四届全国人大二次会议5日上午在人民大会堂开幕，国务院总理李强向大会作政府工作报告。房地产相关表述上，今年政府工作报告在“稳妥有序处置风险隐患”中提出，要“优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展”等。
3月6日	全国	财政部部长蓝佛安在记者会上表示，今年财政政策适度加力，主要是统筹运用各类财政政策工具，适度扩大财政支出规模，落实税费优惠政策，促进高质量发展。发展和安全，有效防范化解重点领域风险”的框架下进行的。
3月6日	全国	3月6日，十四届全国人大二次会议经济主题记者会召开，国家发改委主任郑栅洁表示，将深化户籍制度改革，全面落实城区常住人口300万以下城市取消落户限制要求，放开放宽除个别大、超大城市外的落户限制。
3月7日	广东省广州市	广州公布户籍公租房租金缴纳标准，其中包含免交租金，优惠租金，分档租金三个标准。住房租赁补贴计算公式为：住房租赁补贴 = (人均保障建筑面积标准 - 人均自有产权住房建筑面积) × 家庭保障人口 × 补贴标准 × 收入补贴系数 × 区域补贴系数
3月7日	重庆市	近日，重庆市举行了租赁住房贷款支持计划试点暨住房租赁基金首批收购项目签约仪式。本次签约的重庆嘉寓房屋租赁公司、重庆建渝住房租赁基金共收购了7个项目用作保租房。本轮总共收购房源4207套，以70平方米以下小户型为主，预计下半年开始陆续投入运营，将有效满足广大新市民、青年人多层次住房租赁需求。
3月8日	上海市	上海市印发《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》。其中提到，支持住房租赁企业发展。加快培育一批行业龙头企业，整合上下游资源，创新增值服务、社群服务等，积极打造住房租赁经营品牌。完善住房租赁公共服务平台功能，推动全市房源“一键查询”，市场化租房、保障性租赁住房“一站式办理”等。支持将优质的集中式住房租赁项目、分散式代理经租项目纳入住房租赁公共服务平台。完善政策法规体系，建立良好的租赁市场环境。

资料来源：财联社、新周报、上观新闻、广州住房和城乡建设局、亿翰智库、上海市人民政府办公厅、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

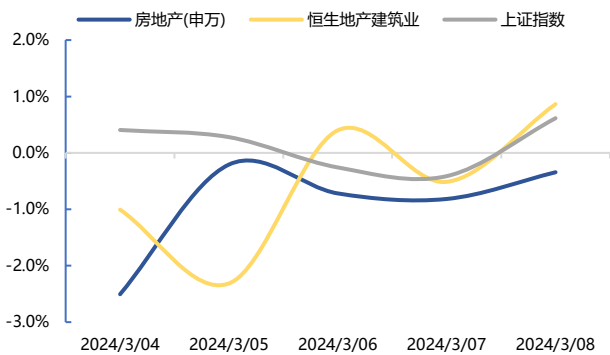
2.1 房地产板块

本周（2024/03/04-2024/03/10）申万房地产指数下跌 4.52%，跑输上证综指 5.15pct，在各类板块中位列第 31/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.57%，跑输恒生综指 1.39pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：皇庭国际（22.63%）、国创高新（20.10%）、*ST 新联（17.57%）、苏州高新（10.67%）、电子城（6.96%）、九龙仓置业（5.94%）、*ST 松江（2.72%）、鲁商发展（2.55%）、万通发展（2.44%）、迪马股份（2.29%）；

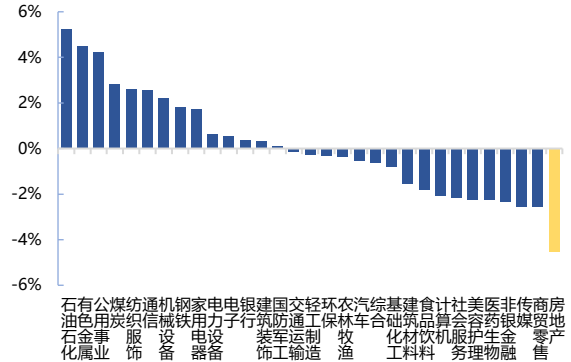
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：汇景控股（-28.21%）、易居企业控股（-25.43%）、金辉控股（-15.09%）、旭辉控股集团（-13.43%）、亚通股份（-12.00%）、滨江集团（-11.45%）、碧桂园（-11.11%）、美的置业（-10.96%）、合景泰富集团（-10.34%）、禹洲集团（-10.00%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



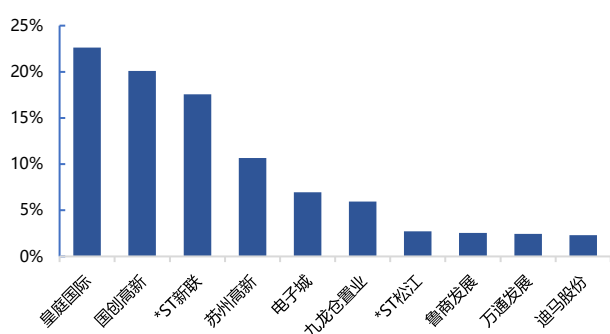
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



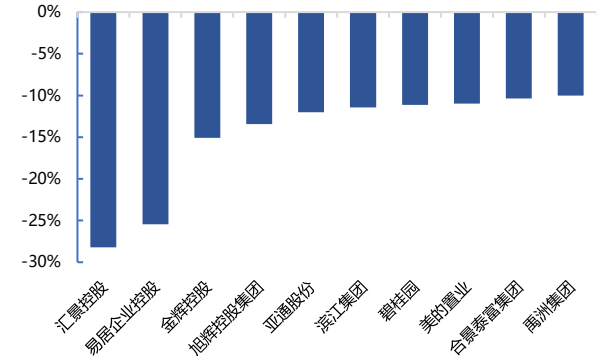
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



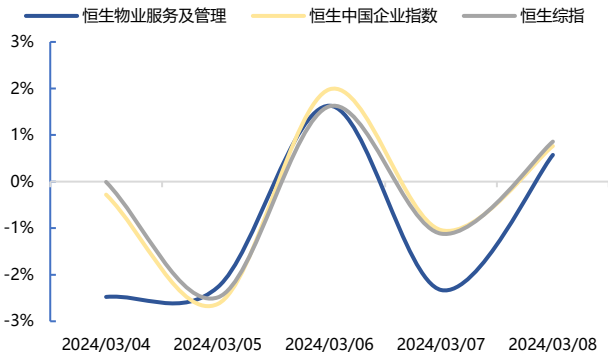
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

2.2 物业板块

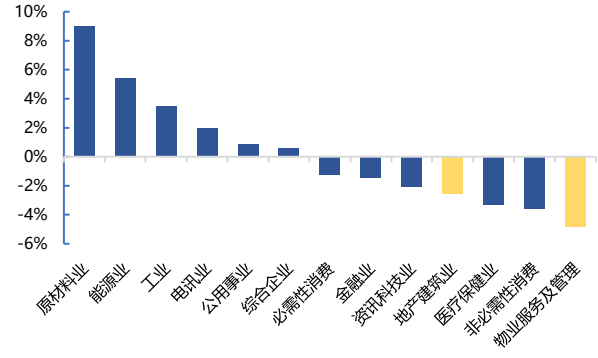
本周（2024/03/04-2024/03/10）恒生物业服务及管理板块下跌 4.85%，跑输恒生综指 3.66pct，在各类板块中位列第 13/13。

本周仅 6 家物业公司上涨，分别为：国锐地产（8.62%）、第一服务控股（6.28%）、融创服务（2.53%）、恒大物业（1.69%）、星盛商业（0.85%）、绿城管理控股（0.40%）；

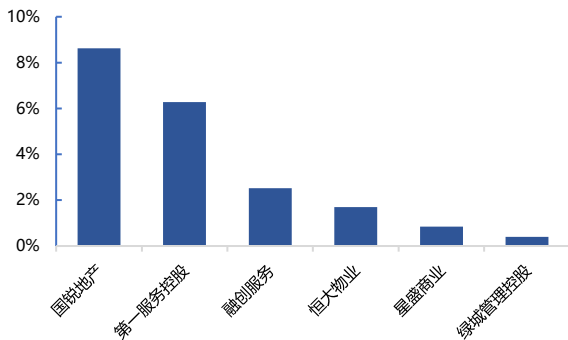
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：正荣服务（-19.65%）、世茂服务（-17.59%）、合景悠活（-12.37%）、新城悦服务（-12.00%）、建业新生活（-10.69%）、时代邻里（-10.00%）、远洋服务（-9.52%）、保利物业（-7.94%）、旭辉永升服务（-7.80%）、奥园健康（-7.61%）。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


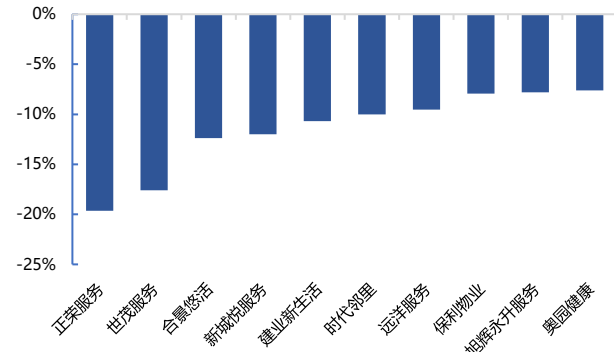
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 6 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		
3/4	张江高科	2023 年度净利润同比增长 14.27%
3/4	浦东金桥	全年净利 18.19 亿, 同比增长 14.85%
3/4	雅居乐集团	前两个月的预售金额为 39.2 亿元
3/4	保利发展	前 2 月实现签约金额 359.48 亿元, 同比减少 43.68%
3/6	正荣地产	前 2 个月合约销售额约 11 亿元
3/6	中国海外发展	前两个月累计合约物业销售约 189.95 亿元, 同比降 53.2%
3/6	合生创展	1-2 月总合约销售金额约人民币 19.16 亿元
3/6	中南建设	前 2 个月累计合同销售金额 28 亿元
3/7	首开股份	1-2 月公司共实现签约面积 21.65 万平方米, 同比降低 44.60%
3/7	九龙仓置业	2023 年收入增 7%, 酒店业务盈利 2.09 亿港元
3/8	海能技术	2023 年全年净利润 4506.34 万元, 近五年总体财务状况良好
3/8	宝龙地产	前 2 个月合约销售总额约 22.98 亿元, 同比减少 57.12%
3/8	碧桂园服务	2023 年收入预计增 2.5%至 3.5%, 净利润大跌 74.5%至 80%
股权交易		
3/5	中南建设	控股股东拍卖 5025 万股, 成交额约 5746 万元

3/7	保利发展	实际控制人保利集团累计增持股份 26780144 股
借贷担保		
3/6	金地集团	65 亿的两笔银团贷款落地
债券相关		
3/8	华夏幸福	设立自益型信托抵偿不超 240.01 亿元金融债务
3/8	佳兆业集团	清盘呈请延期至 4 月 29 日, 未偿还本金达 7.5 亿美元及应计利息
股权回购		
3/4	卧龙地产	回购 1.02% 股份, 耗资 2678.4 万元
3/4	ST 世茂	回购股份比例达 2.04%, 耗资 8713.84 万元
其他公告		
3/5	张江高科	拟新设公司并向其注入相关在建工程资产, 提高经营管理效率
3/5	金地集团	一笔 43 亿元抵押贷款获批, 抵押物为其所持北京金地中心股权
3/5	远洋集团	已有约 40 个项目入选房地产融资“白名单”
3/7	中南建设	已有 40 个项目申报融资“白名单” 9 个项目确认入围

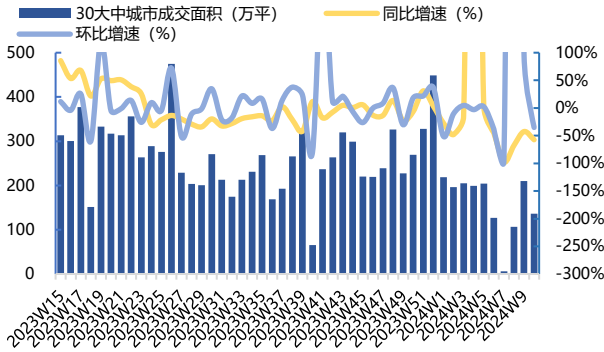
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

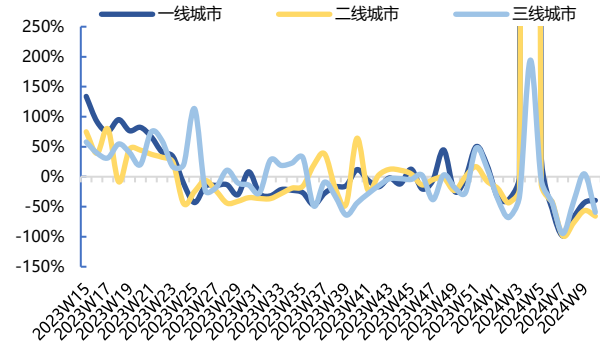
本周（2024/03/02-2024/03/08）新房成交数据：30个大中城新房成交面积135.95万平方米，同比下降57.38%，环比下降35.18%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为52.37/59.41/24.17万平方米，同比变动-39.43%/-65.68%/-59.31%，环比变动-3.13%/-34.34%/-62.92%。房价方面，1月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.24%，环比下跌0.37%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-0.50%/-0.40%/-2.10%；环比变动-0.30%/-0.40%/-0.40%。

图表 11：30大中城市商品房成交面积及同比环比增速



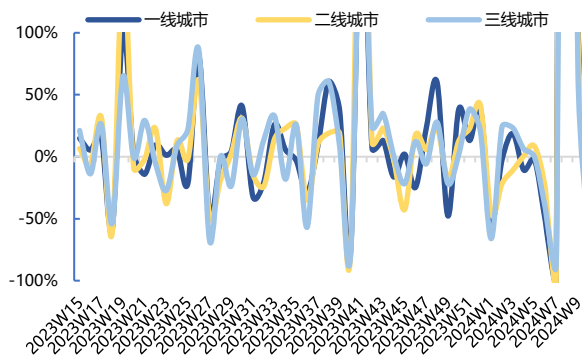
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 12：按城市能级划分商品房成交面积同比增速（%）



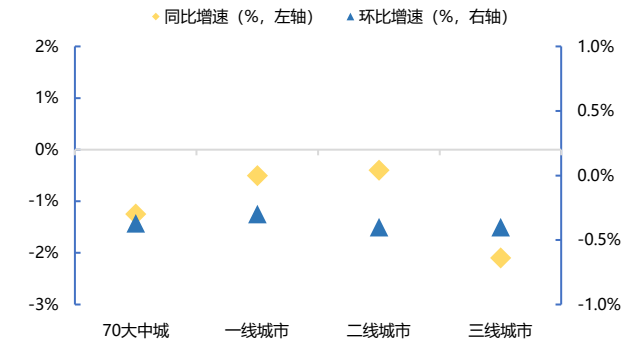
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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



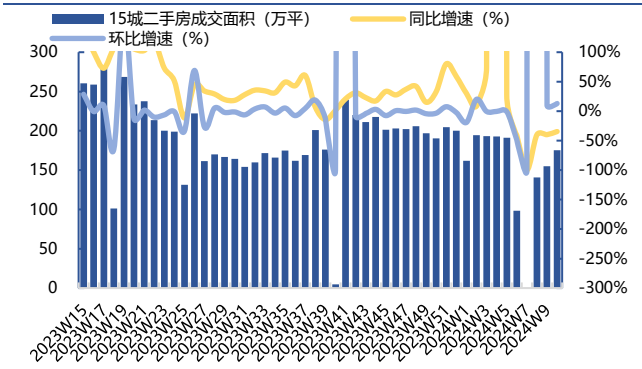
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

本周（2024/03/02-2024/03/08）二手房成交数据：15城二手房成交面积175.25万平方米，同比下降34.47%，环比上升13.03%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为34.22/94.89/46.14万平方米，同比变动-32.11%/-32.95%/-39.88%，环比变动-2.00%/14.28%/24.38%。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%。

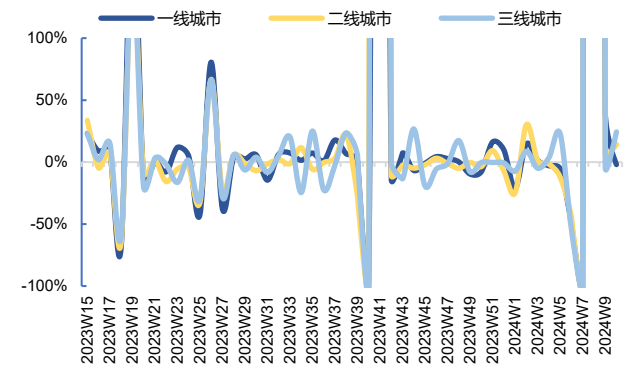
图表 15：15城二手房成交面积及同比和环比增速

图表 16：按城市能级分二手房成交面积同比增速（%）

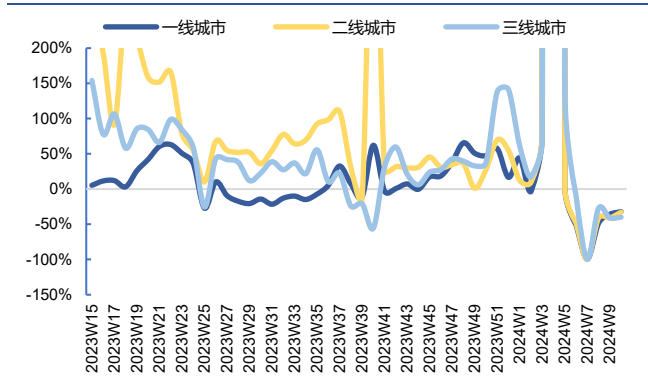


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)

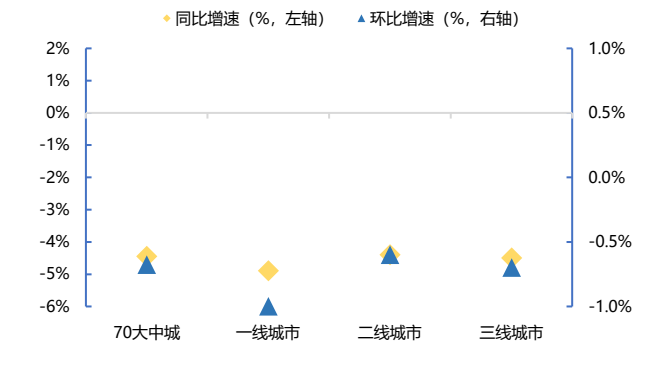


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心



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 (%)

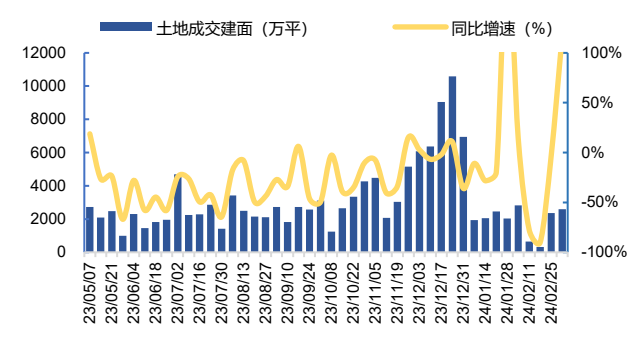


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

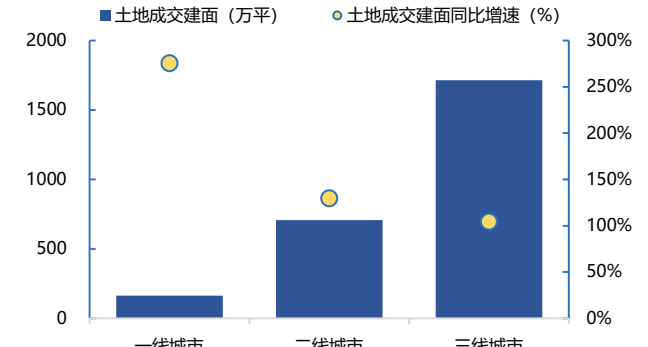
上周 (2024/02/26-2024/03/03) 土地成交情况: 100 大中城市土地成交建面 2584.81 万平方米, 同比上升 117.18%, 环比上升 9.48%; 溢价率为 2.43%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 163.99/706.44/1714.38 万平方米, 同比变动 275.61%/129.48%/104.42%, 溢价率分别为 0.00%/6.27%/-0.09%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速

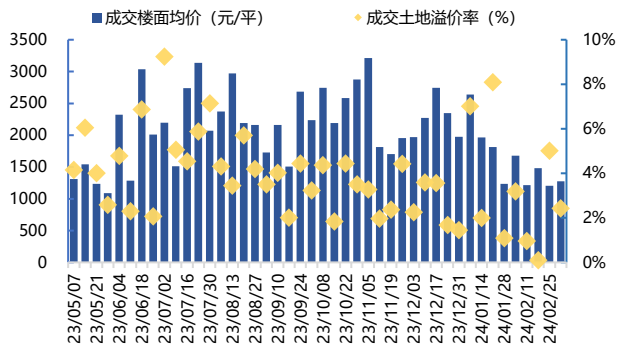


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

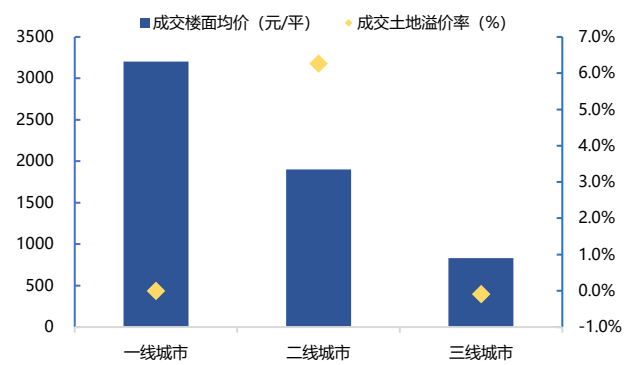
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速



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


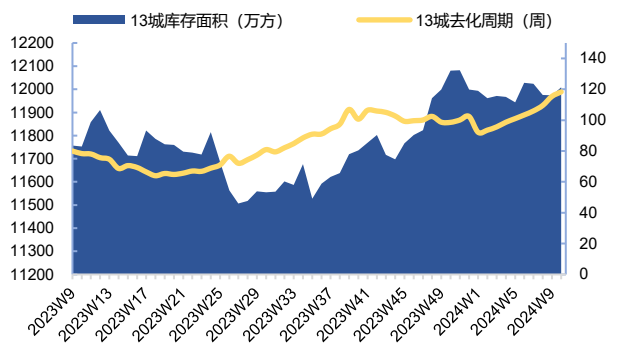
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


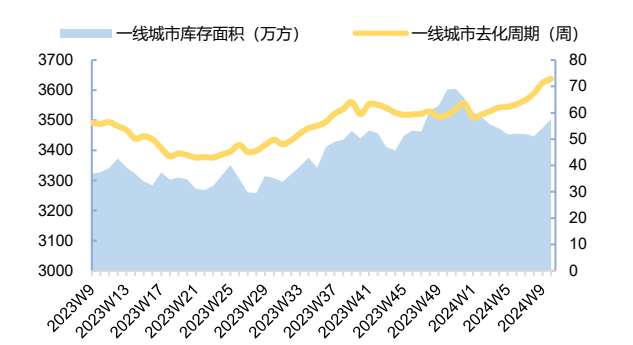
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

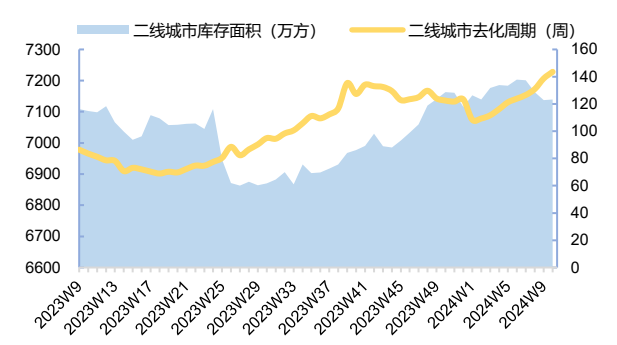
本周(2024/03/02-2024/03/08)监测 13 个重点城市库存面积 12007.97 万平方米, 环比上升 0.28%, 去化周期 118.32 周, 较上周延长 2.93 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.87%/0.03%/0.15%, 去化周期环比变动 1.58/4.89/-9.34 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


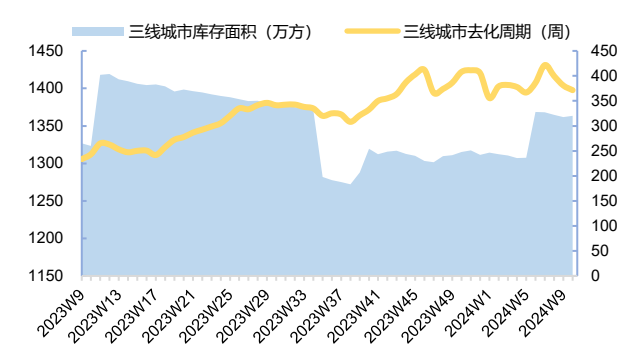
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

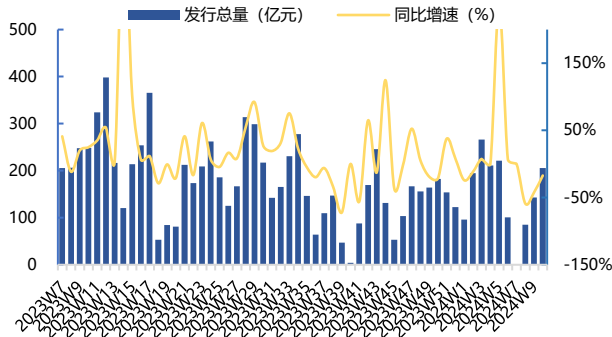
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1059.14	1.00%	14.71	72.01	71.64
上海 (住宅)	746.30	1.11%	19.34	38.59	37.86
广州 (住宅)	1155.75	0.34%	10.40	111.11	107.09
深圳 (住宅)	543.53	1.43%	3.64	149.19	139.47
二线城市					
杭州 (住宅)	620.79	-0.20%	16.10	38.55	36.97
南京 (商品房)	2835.28	-0.05%	6.62	428.53	385.17
福州 (住宅)	418.60	0.00%	2.76	151.48	149.98
苏州 (住宅)	693.74	0.24%	6.85	101.24	92.44
温州 (住宅)	1011.73	0.00%	8.11	124.70	127.48
宁波 (住宅)	804.58	-0.05%	9.28	86.72	88.85
三线城市					
泉州 (商品房)	754.86	0.42%	1.87	402.81	432.05
莆田 (住宅)	211.28	-0.30%	0.57	372.65	364.39
宝鸡 (商品房)	397.52	-0.13%	1.23	323.13	317.29

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

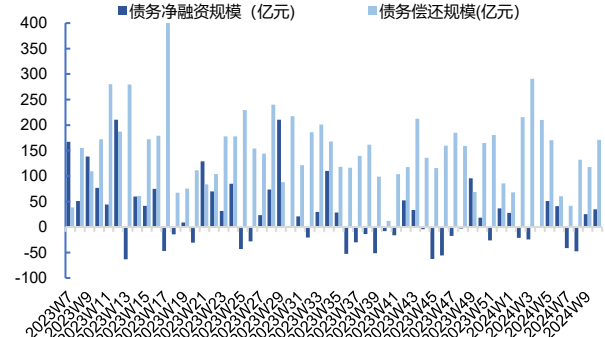
本周(2024/03/04-2024/03/10)房企境内新发债总额为 205.75 亿元, 同比下降 17.24%, 环比上升 44.18%; 债务总偿还量为 170.89 亿元, 同比下降 0.64%, 环比上升 45.61%; 净融资额 34.86 亿元。

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 建发地产 MTN002	建发房地产集团有限公司	2024-03-04	10.00	6.00	2.95	中期票据
24 苏州高新 GN001	苏州苏高新集团有限公司	2024-03-04	4.50	3.00	2.85	中期票据
24 华远集团 MTN001	北京市华远集团有限公司	2024-03-04	10.00	3.00	3.20	中期票据
24 火炬 01	厦门火炬集团有限公司	2024-03-04	2.00	5.00	2.75	公司债
24 火炬 02	厦门火炬集团有限公司	2024-03-04	8.00	5.00	3.11	公司债
24 兆润投资 MTN002	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	2024-03-05	10.00	3.00	2.60	中期票据
24 福州新发 MTN001	福州新区开发投资集团有限公司	2024-03-05	4.85	4.00	2.57	中期票据
24 华发集团 MTN004	珠海华发集团有限公司	2024-03-05	10.00	5.00	3.13	中期票据
24 济宁城投 MTN003A	济宁城投控股集团有限公司	2024-03-05	4.00	5.00	2.95	中期票据
24 济宁城投 MTN003B	济宁城投控股集团有限公司	2024-03-05	8.00	5.00	3.60	中期票据
24 临港控股 SCP002	上海临港控股股份有限公司	2024-03-05	10.00	0.72	2.13	短期融资券
24 永业 SCP002	上海永业企业(集团)有限公司	2024-03-05	5.00	0.72	2.35	短期融资券
24 苏州高新 SCP009	苏州苏高新集团有限公司	2024-03-05	3.00	0.35	2.14	短期融资券
24 光明房产 MTN002	光明房地产集团股份有限公司	2024-03-06	5.00	3.00	3.60	中期票据
24 保利发展 MTN002	保利发展控股集团股份有限公司	2024-03-06	19.00	3.00	2.78	中期票据
24 京电子城 SCP001	北京电子城高科技集团股份有限公司	2024-03-05	5.50	0.69	2.65	短期融资券
24 苏州高新 SCP010	苏州苏高新集团有限公司	2024-03-05	2.00	0.27	2.12	短期融资券
24 海恒 K1	合肥海恒控股集团有限公司	2024-03-06	9.00	5.00	2.60	公司债
24 宁经 01	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	2024-03-06	3.70	5.00	2.89	公司债
24 亳州城建 SCP001	亳州城建发展控股集团有限公司	2024-03-06	5.00	0.74	2.48	短期融资券
24 北方企业 MTN002	上海北方企业(集团)有限公司	2024-03-07	4.00	3.00	--	中期票据
24 铁建房产 MTN002	中国铁建房地产集团有限公司	2024-03-07	10.00	5.00	--	中期票据
24 渝江北嘴 MTN001	重庆市江北嘴中央商务区投资集团有限公司	2024-03-08	10.00	5.00	--	中期票据
24 广州高新 SCP002	广州高新区投资集团有限公司	2024-03-07	10.00	0.74	2.28	短期融资券

24 众安 01	江苏众安建设投资(集团)有限公司	2024-03-08	3.00	3.00	2.98	公司债
GC 济建优	渤海汇金证券资产管理有限公司	2024-03-08	14.25	17.99	--	资产支持证券
GC 济建次	渤海汇金证券资产管理有限公司	2024-03-08	4.25	17.99	--	资产支持证券
24 鸬江建投 PPN001	芜湖市鸬江建设投资有限公司	2024-03-04	4.70	3.00	2.95	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 恒廷实业 PPN001	无锡恒廷实业有限公司	2024-03-04	7.00	1.00	2.79	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。