



Research and
Development Center

房地产行业第 13 周周报

新房成交环比大幅改善，二手房环比由正转负

2024 年 3 月 31 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

新房成交环比大幅改善，二手房环比由正转负

2024年3月31日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周(2024/03/25-2024/03/31)申万房地产指数下跌1.74%，跑输上证综指1.52pct，在各类板块中位列第22/31，恒生地产建筑业指数下跌0.62%，跑输恒生综指0.73pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：中国国贸(17.83%)、易居企业控股(17.60%)、绿景中国地产(17.24%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：德信中国(-16.92%)、绿地香港(-16.30%)、花样年控股(-13.89%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌1.38%，跑输恒生综指1.49pct，在各类板块中位列第9/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：佳兆业美好(31.53%)、绿城服务(14.12%)、第一服务控股(14.00%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：建业新生活(-32.35%)、中海物业(-24.96%)、合景悠活(-12.05%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周(2024/03/23-2024/03/29)30个大中城新房成交面积350.29万平方米，同比下降35.74%，环比上升57.63%。15城二手房成交面积230.94万平方米，同比下降22.07%，环比下降2.87%。监测16个重点城市库存面积11949.15万平方米，环比下降0.60%，去化周期147.66周，较上周延长10.60周。上周(2024/03/18-2024/03/24)100大中城市土地成交建面1399.81万平方米，同比下降48.75%，环比下降50.24%；溢价率为4.75%。
- ◆**房企融资情况:** 本周(2024/03/25-2024/03/31)房企境内新发债总额为276.01亿元，同比上升27.55%，环比上升15.28%；债务总偿还量为264.05亿元，同比下降5.63%，环比上升44.25%；净融资额11.96亿元。
- ◆**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..... | 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 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 2 月新建住宅价格同比及环比增速..... | 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 2 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 |
|-------|--------|---|
| 3月25日 | 辽宁省锦州市 | 根据“锦州不动产登记”微信公众号发布的消息，2024年锦州春季惠民购房节定于3月29日至4月1日举行。在活动期间，凡是购买参展单位在锦州市城市规划区内销售的国有土地上新建商品住房的个人，将获得不同比例的已缴契税补贴。具体来看，购买首套或二套新建商品住房的个人可以获得70%的契税补贴；购买二手普通商品住房的个人则能享受50%的契税补贴；此外，购买首套非住宅商品房的个人也将得到20%的契税补贴。 |
| 3月25日 | 河北省唐山市 | 唐山市住房公积金管理中心发布关于开展贷款购房首付提取住房公积金的通知，自2024年4月1日起施行。在提取条件方面，通知显示，2024年4月1日以后，职工在唐山市行政区域内使用商业银行贷款或住房公积金贷款（含组合贷款）购买首套自住住房或第二套改善型住房的，可申请购房首付款提取住房公积金。购买商品住房的，须在购房合同登记备案后半年内申请提取；购买存量住房的，须在住房借款合同签订后半年内申请提取。申请提取人以购房合同备案信息为准，购房合同中有多个购房人的，购房人之间应为配偶或父母子女关系。在提取额度方面，贷款购房首付提取的额度为购房合同签订日之前住房公积金账户余额，且职工及其他购房人合计提取额度不超过购房首付款总额。 |
| 3月26日 | 山东省烟台市 | 烟台市人民政府新闻办公室举行新闻发布会。会上介绍了近期出台的住房公积金新政策情况。住房公积金个人住房贷款最高额度由60万元调整为80万元。购买新建装配式住宅、被动式超低能耗自住住宅（二星级及以上绿色建筑标准）等高品质住宅的，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为90万元。高层次人才购买家庭首套住房的，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为100万元；申请商贷转公积金贷款贷款的，最高额度统一为80万元。符合国家生育政策的二孩和三孩家庭，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为100万元。 |
| 3月26日 | 山东省日照市 | 日照市住房城乡建设局组织召开《关于促进日照市房地产市场平稳健康发展的若干措施》新闻通气会。会议介绍，《若干措施》主要对新市民购房补贴（含城乡二孩及以上家庭）、青年人才购房补贴、公积金贷款支持、“支持‘以旧换新’”“鼓励及时办理不动产权证”等十个方面优惠政策进行了明确。其中，符合条件的新市民、青年人才等可以申请政府发放的购房优惠券补贴，补贴数额为购房款总额的20%，购买现房并直接办证的，优惠券可用于抵顶首付款的50%。《若干措施》在公积金方面也提出了6项支持政策，2025年3月31日前，在本市购买首套和二套自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度保持一致。借款申请人及配偶双方满足贷款条件的，最高贷款额度由60万元提高至80万元；单方满足贷款条件的，最高贷款额度由40万元提高至60万元。 |
| 3月29日 | 福建省福州市 | 福州住房公积金管理委员会制定出台《关于优化部分住房公积金政策的通知》。通知指出，提高多子女家庭购房贷款额度。多子女家庭住房公积金贷款额度测算时，其中二孩家庭另加20万元，且最高贷款额度为双职工100万元、单职工70万元；三孩家庭另加40万元，且最高贷款额度为双职工120万元、单职工90万元。取消原政策对多子女家庭购买“首套房”才能享受贷款优惠的限制条件，更好满足其购买改善型住房的合理需求。 |

资料来源：锦州不动产、唐山市住房公积金管理中心、烟台发布、日照市住建局、福州市人民政府、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

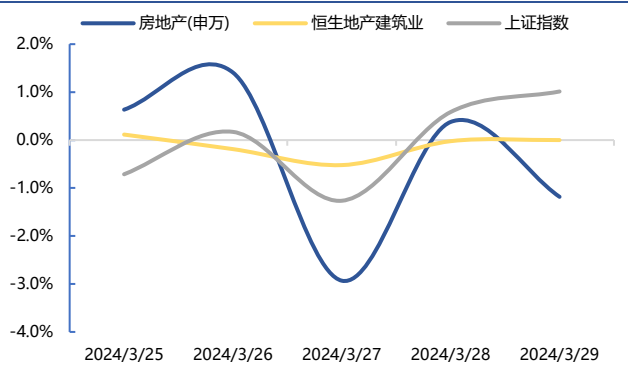
2.1 房地产板块

本周（2024/03/25-2024/03/31）申万房地产指数下跌 1.74%，跑输上证综指 1.52pct，在各类板块中位列第 22/31，恒生地产建筑业指数下跌 0.62%，跑输恒生综指 0.73pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：中国国贸（17.83%）、易居企业控股（17.60%）、绿景中国地产（17.24%）、京投发展（14.73%）、西藏城投（9.90%）、大名城（9.22%）、天誉置业（9.09%）、大龙地产（8.96%）、龙湖集团（8.64%）、济南高新（8.44%）；

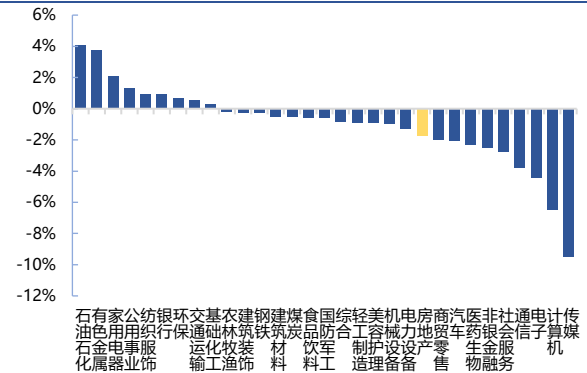
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：德信中国（-16.92%）、绿地香港（-16.30%）、花样年控股（-13.89%）、珠光控股（-13.53%）、雅居乐集团（-12.50%）、迪马股份（-12.50%）、弘阳地产（-12.31%）、鲁商发展（-10.88%）、嘉华国际（-10.50%）、金地商置（-10.18%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



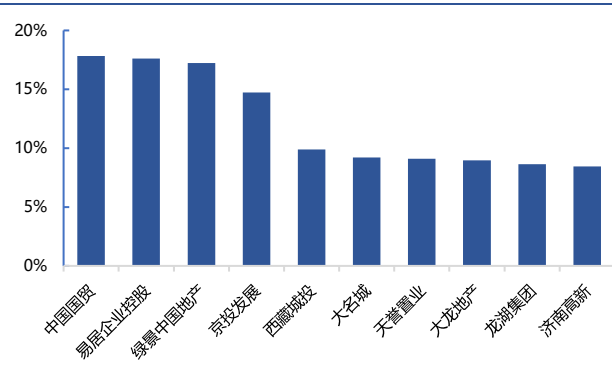
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



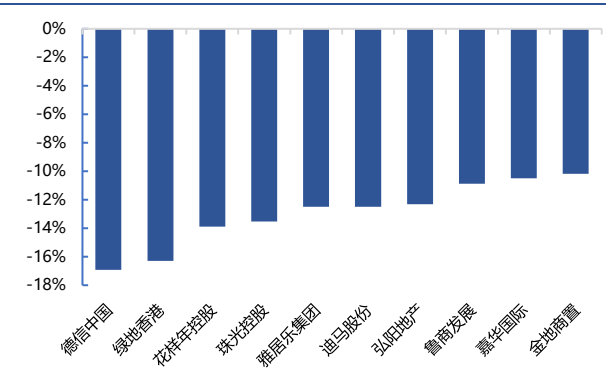
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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

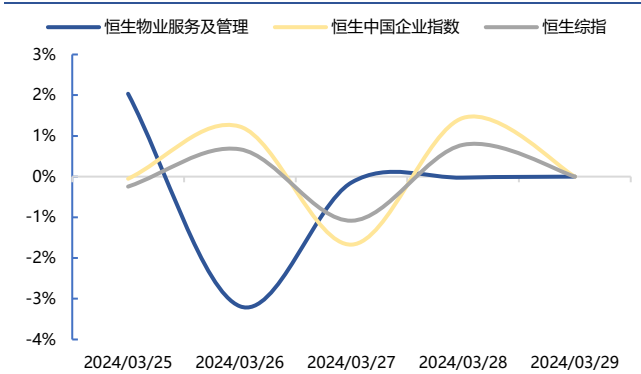
2.2 物业板块

本周（2024/03/25-2024/03/31）恒生物业服务及管理板块下跌 1.38%，跑输恒生综指 1.49pct，在各类板块中位列第 9/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：佳兆业美好（31.53%）、绿城服务（14.12%）、第一服务控股（14.00%）、时代邻里（6.52%）、旭辉永升服务（5.74%）、华润万象生活（5.32%）、越秀服务（5.00%）、绿城管理控股（4.04%）、世茂服务（3.66%）、保利物业（3.50%）；

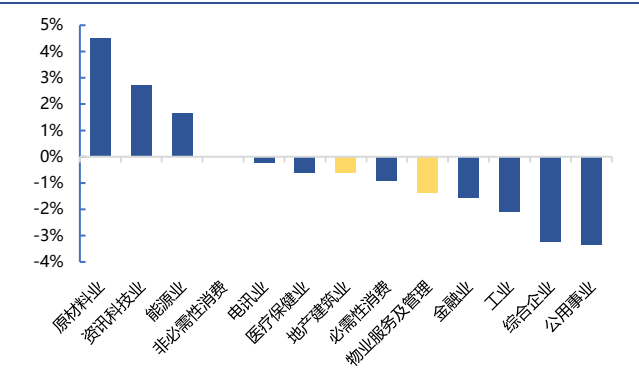
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：建业新生活 (-32.35%)、中海物业 (-24.96%)、合景悠活 (-12.05%)、宝龙商业 (-7.55%)、碧桂园服务 (-6.88%)、远洋服务 (-6.86%)、奥园健康 (-6.82%)、融创服务 (-5.10%)、新城悦服务 (-3.85%)、雅生活服务 (-3.15%)。

图表 6：本周物业板块行情走势 (%)



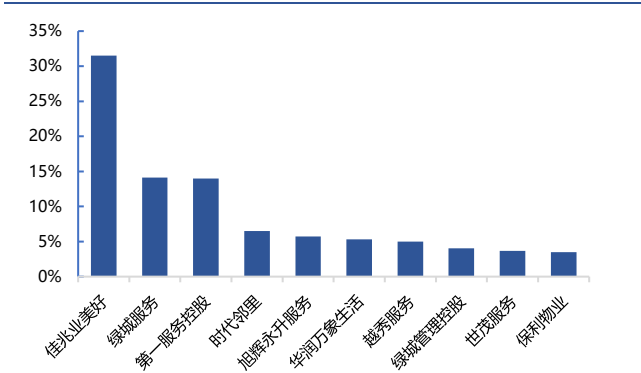
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 7：本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



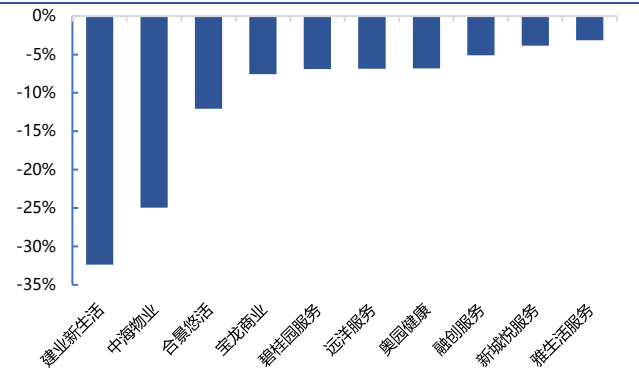
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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 | | |
| 3/25 | 华南城 | 预计 2023 财政年度税后亏损约 40 亿港元至 50 亿港元 |
| 3/26 | 华润万象生活 | 2023 年年报净利 294264.00 万元，同比增长 32.96% |
| 3/26 | 华润置地 | 2023 年收入同比增 21%至 2511 亿元，新增土储 1325 万方 |
| 3/26 | 中海物业 | 2023 年年报净利 135150.40 万港元，同比增长 22.85% |
| 3/26 | 越秀地产 | 2023 年年报净利 457504.90 万港元，同比减少 25.46% |
| 3/26 | 保利物业 | 2023 年公司拥有人应占溢利约 13.8 亿元，同比增 24% |
| 3/27 | 信达地产 | 2023 年营收同比下降 37.42%，代建项目回款 67.45 亿元 |
| 3/27 | 合生创展集团 | 2023 年年报净利 340422.00 万港元，同比减少 62.56% |
| 3/27 | 碧桂园服务 | 2023 年股东应占核心净利润 39.4 亿元，同比减少 21.6% |
| 3/27 | 中国金茂 | 2023 年年报净利-485834.90 万港元，同比减少 193.06% |
| 3/27 | 绿地香港 | 2023 年预亏 16-19 亿，物业市场下跌主因 |
| 3/27 | 远洋服务 | 2023 年年报净利 4000.10 万元，同比减少 49.44% |

| | | |
|-------------|----------|---|
| 3/28 | 大悦城 | 发布 2023 年年报，取得营业收入 132.72 亿元，同比减少 36.3% |
| 3/28 | 空港股份 | 发布 2023 年年报，净亏损 9997.97 万元，亏损同比扩大 213.32% |
| 3/28 | 中国国贸 | 发布 2023 年年报，净利润 12.59 亿元，同比增长 12.84% |
| 3/28 | 深圳控股 | 发布 2023 年年报，净利 19339.60 万港元 同比减少 92.12% |
| 3/28 | 融创中国 | 发布 2023 年年报，归母净资产达 624.3 亿元 |
| 3/28 | 新城悦服务 | 发布 2023 年年报，净利 50785.80 万元，同比增长 6.97% |
| 3/28 | 佳兆业集团 | 发布 2023 年年报，净利-1970159.80 万元，同比减少 51.41% |
| 3/29 | 沙河股份 | 2023 年净利同比增 109.82%，拟 10 派 2.16 元 |
| 3/29 | 张江高科 | 2023 年全年净利润 9.48 亿元 |
| 3/29 | 华丽家族 | 全年总营收 1.61 亿元，同比下降 23.64% |
| 3/29 | 城投控股 | 2023 年全年净利润 4.15 亿元 |
| 3/29 | 万通发展 | 2023 年报净利润-3.9 亿，同比下降 20.74% |
| 人事变动 | | |
| 3/27 | 大悦城 | 马德伟辞任公司董事职务 |
| 股权回购 | | |
| 3/25 | 长实集团 | 回购 44.00 万股，耗资 1433.40 万港币 |
| 债券相关 | | |
| 3/27 | 金地集团 | “20 金地 MTN001B” 付息日为 4 月 3 日 |
| 3/29 | 光明地产 | 拟发行 2024 年度第三期 8 亿元中票 |
| 3/29 | 金科股份 | “20 金科地产 MTN001” 未按期足额偿付本息，已向法院递交重整申请材料 |
| 其他公告 | | |
| 3/25 | 瑞安房地产 | 上海蟠龙与上海青浦徐泾订立出售协议及租赁协议 |
| 3/25 | 新世界发展 | 83 琼林街落成，租务翻倍，预租四成楼面 |
| 3/25 | 中国海外宏洋集团 | 将于 7 月 16 日派发 2023 年度末期股息每股 0.11 港元 |
| 3/25 | 雅生活服务 | 将于 7 月 12 日派末期股息每股 0.06 元 |
| 3/25 | 中梁控股 | 清盘呈请被香港高等法院撤销 |
| 3/25 | 越秀地产 | 附属获授 5 亿港元定期贷款融资 |
| 3/25 | 中新集团 | 拟出资不超 3000 万元参投湖南昊辰一号创业投资合伙企业（有限合伙） |
| 3/25 | 上实发展 | 公布 2023 年年度权益分配预案，拟 10 派 0.21 元 |
| 3/26 | 中国武夷 | 公司续建项目 30 个，2024 年计划共投资 39.91 亿元 |
| 3/26 | ST 泰禾 | “H7 泰禾 02” 逾期未兑仲裁进展：泰禾集团被裁定偿还债券本金 5 亿元等，近日收到执行通知书 |
| 3/27 | 华发股份 | 控股股东累计增持公司 1.15% 股份 |
| 3/28 | 祥生控股集团 | 集团的业务经营于所有重大方面均照常进行，继续停牌 |
| 3/29 | 万科 A | 行业仍在深度调整，2023 年度不分红不派息不转增 |
| 3/29 | 亚太实业 | 第一大股东持有的公司 900 万股股份将被法院强制变卖、变现 |

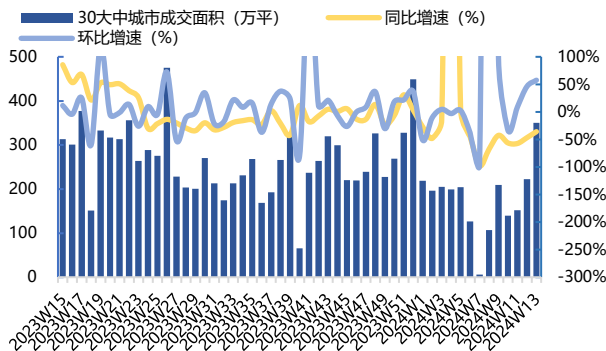
资料来源：iFind，信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

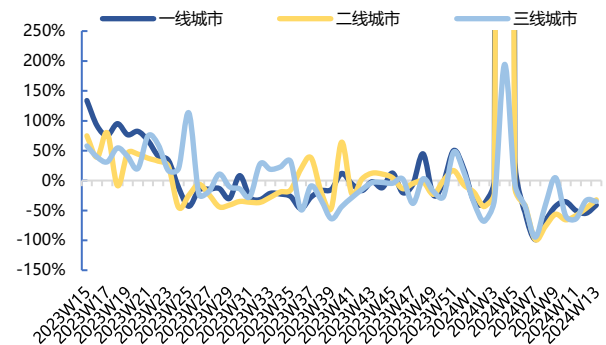
本周（2024/03/23-2024/03/29）新房成交数据：30个大中城新房成交面积350.29万平方米，同比下降35.74%，环比上升57.63%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为105.59/165.88/78.82万平方米，同比变动-41.06%/-32.20%/-35.03%，环比变动63.96%/58.95%/47.43%。房价方面，2月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌1.90%，环比下跌0.36%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-1.00%/-1.10%/-2.70%；环比变动-0.30%/-0.30%/-0.40%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



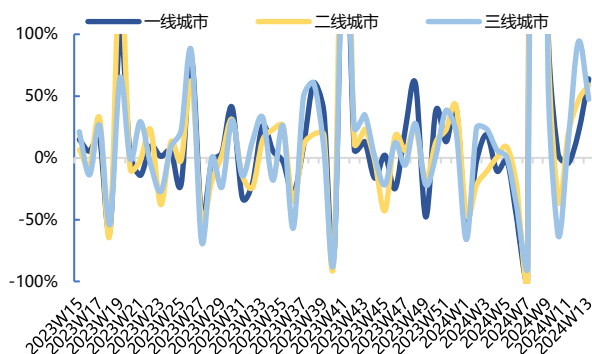
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



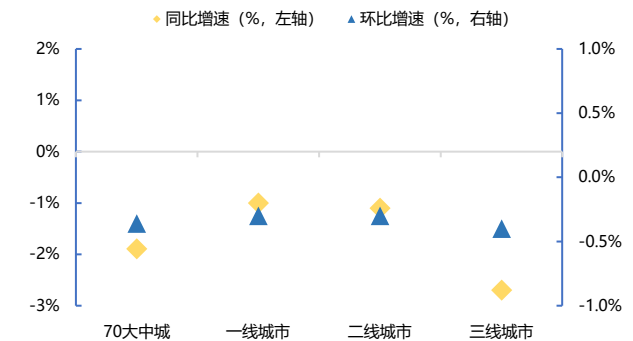
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

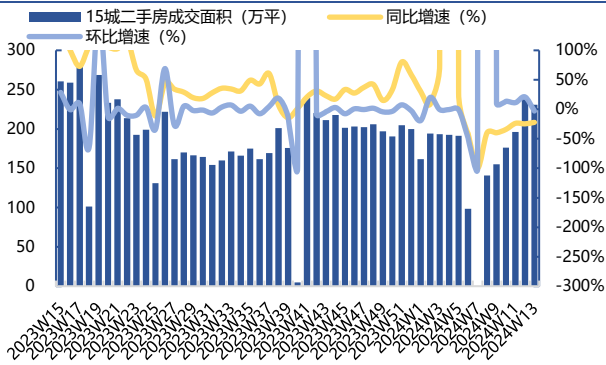
图表 14: 2024 年 2 月新建住宅价格同比及环比增速



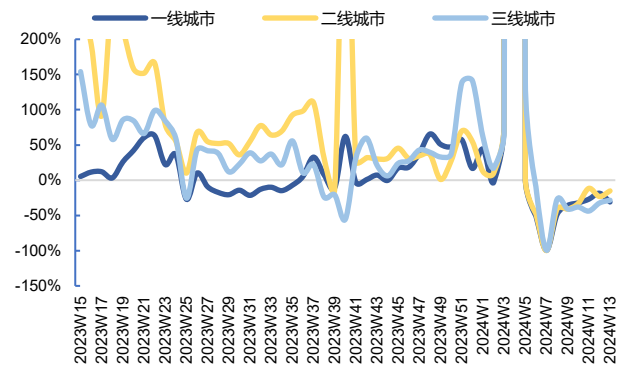
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

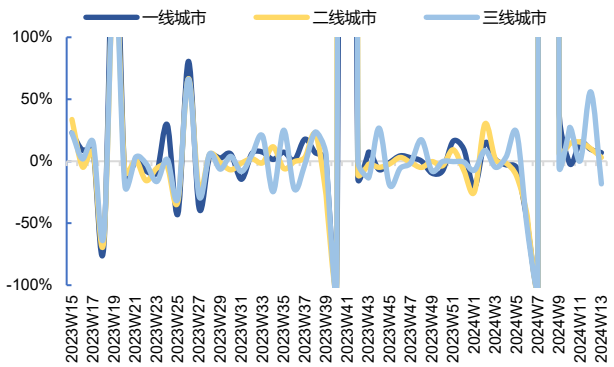
本周（2024/03/23-2024/03/29）二手房成交数据：15城二手房成交面积230.94万平方米，同比下降22.07%，环比下降2.87%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为46.16/124.30/60.48万平方米，同比变动-30.94%/-15.12%/-28.36%，环比变动6.94%/3.07%/-18.26%。房价方面，2月70大中城二手房价格指数同比下跌5.15%，环比下跌0.62%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-6.30%/-5.10%/-5.10%；环比变动-0.80%/-0.60%/-0.60%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


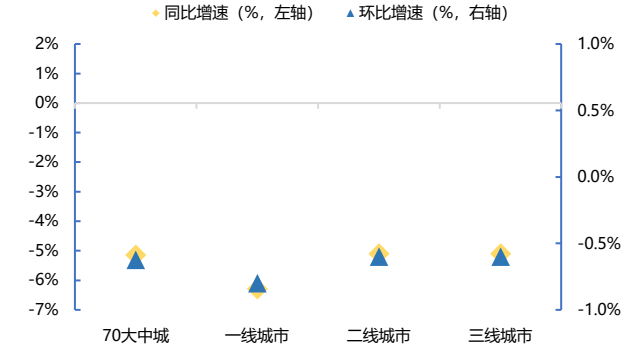
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


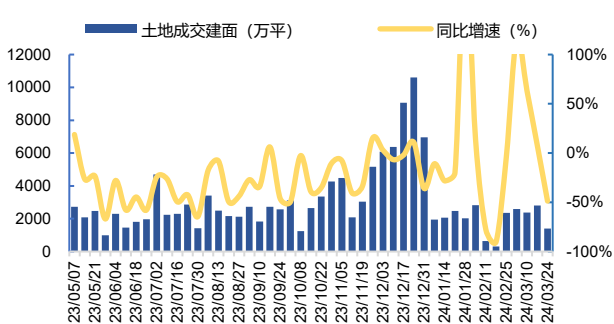
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年2月二手房价格指数同环比增速 (%)


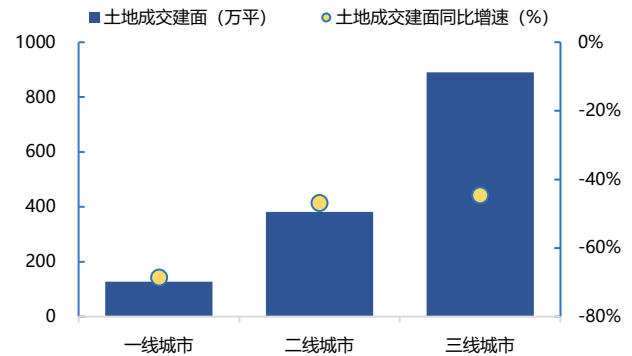
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

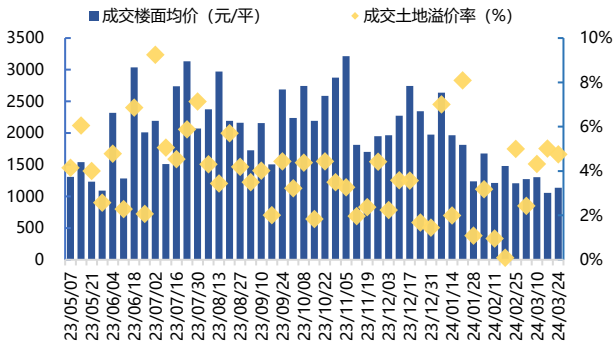
上周(2024/03/18-2024/03/24)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 1399.81 万平方米, 同比下降 48.75%, 环比下降 50.24%; 溢价率为 4.75%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 127.56/382.10/890.15 万平方米, 同比变动-68.62%/-46.83%/-44.58%, 溢价率分别为 8.78%/3.05%/3.93%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


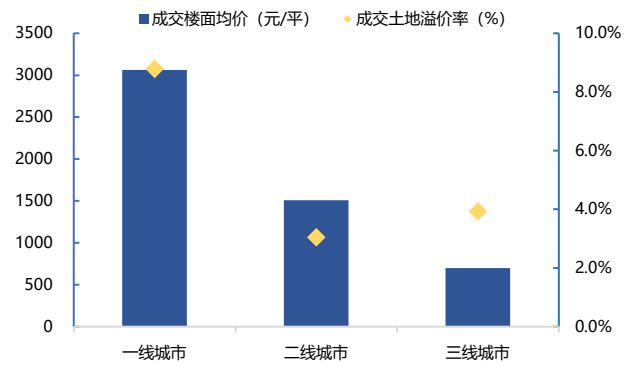
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


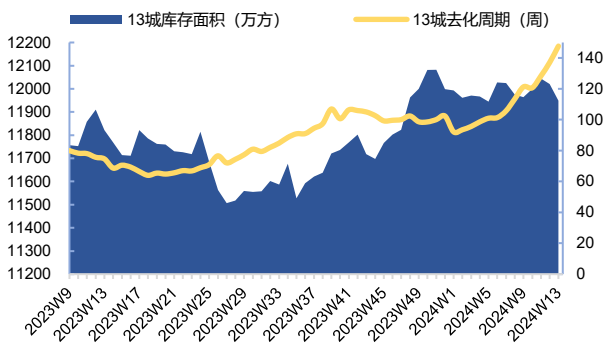
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


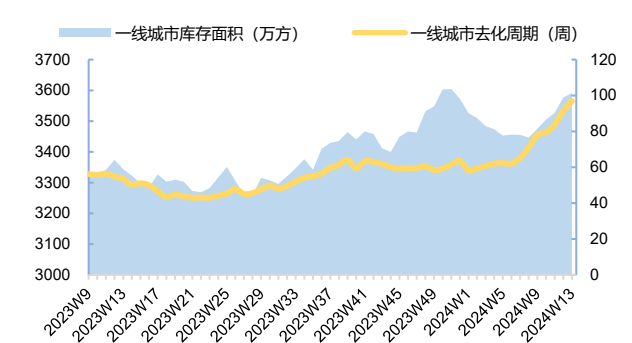
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

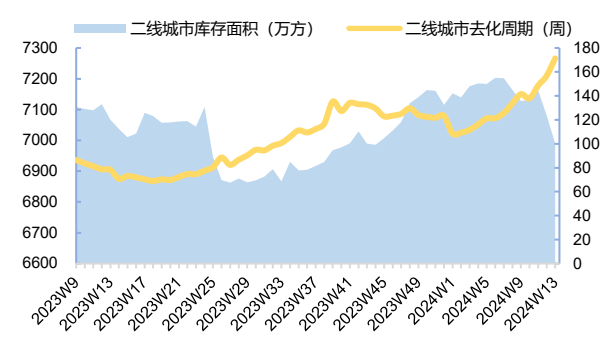
本周(2024/03/23-2024/03/29)监测 13 个重点城市库存面积 11949.15 万平方米, 环比下降 0.60%, 去化周期 147.66 周, 较上周延长 10.60 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.42%/-1.27%/0.24%, 去化周期环比变动 5.56/14.59/42.67 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


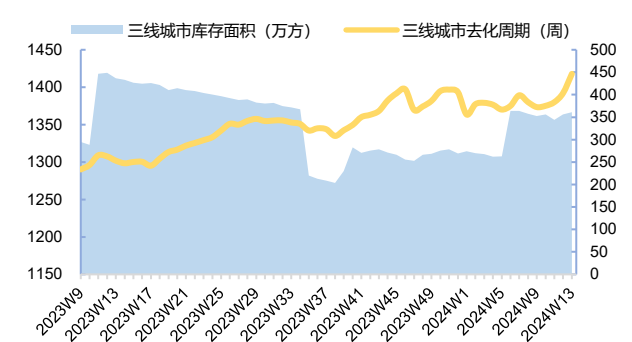
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

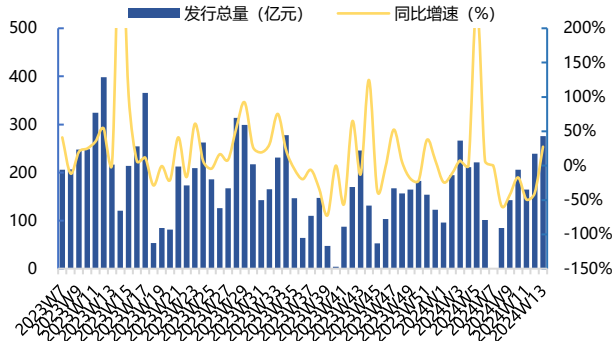
| 城市 | 库存面积 (万方) | 环比增速 (%) | 12 周平均销售 (万方) | 去化周期 (周) | 上周去化周期 (周) |
|-------------|-----------|----------|---------------|----------|------------|
| 一线城市 | | | | | |
| 北京 (住宅) | 1092.19 | 1.54% | 10.21 | 106.96 | 92.86 |
| 上海 (住宅) | 785.38 | -0.75% | 14.29 | 54.95 | 54.69 |
| 广州 (住宅) | 1172.07 | 0.79% | 8.89 | 131.82 | 122.44 |
| 深圳 (住宅) | 542.23 | -0.89% | 3.65 | 148.43 | 152.47 |
| 二线城市 | | | | | |
| 杭州 (住宅) | 620.25 | -5.93% | 10.09 | 61.49 | 51.64 |
| 南京 (商品房) | 2829.05 | 0.18% | 4.74 | 596.92 | 513.37 |
| 福州 (住宅) | 295.41 | -13.15% | 1.81 | 163.38 | 165.65 |
| 苏州 (住宅) | 699.24 | -0.74% | 5.29 | 132.25 | 126.08 |
| 温州 (住宅) | 993.68 | 0.00% | 12.14 | 81.87 | 85.86 |
| 宁波 (住宅) | 791.79 | -1.26% | 6.75 | 117.26 | 104.12 |
| 三线城市 | | | | | |
| 泉州 (商品房) | 761.14 | 0.56% | 1.37 | 557.16 | 520.10 |
| 莆田 (住宅) | 210.71 | 0.03% | 0.59 | 356.26 | 349.05 |
| 宝鸡 (商品房) | 394.87 | -0.25% | 1.10 | 357.59 | 300.24 |

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

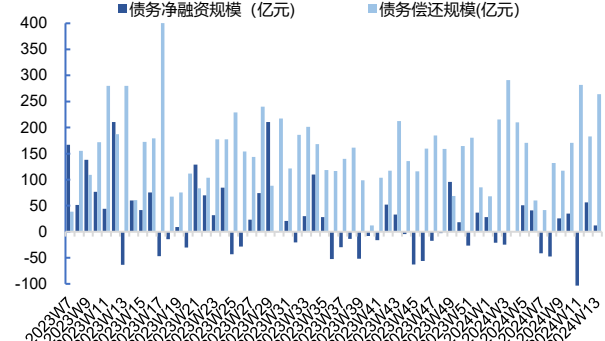
本周(2024/03/25-2024/03/31)房企境内新发债总额为 276.01 亿元,同比上升 27.55%,环比上升 15.28%;债务总偿还量为 264.05 亿元,同比下降 5.63%,环比上升 44.25%;净融资额 11.96 亿元。

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 保利发展 MTN003 | 保利发展控股集团股份有限公司 | 2024-03-25 | 25.00 | 3.00 | 2.95 | 中期票据 |
| 24 滁州经开 CP001 | 滁州经济技术开发区总公司 | 2024-03-25 | 6.40 | 1.00 | 2.55 | 短期融资券 |
| 24 洪山国投 MTN001 | 武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司 | 2024-03-25 | 2.00 | 5.00 | 3.30 | 中期票据 |
| 24 杨滨 01 | 上海杨浦滨江投资开发(集团)有限公司 | 2024-03-25 | 15.00 | 3.00 | 2.60 | 公司债 |
| 24 鼎力投资 MTN001 | 常德鼎力投资开发有限公司 | 2024-03-26 | 4.65 | 5.00 | 4.67 | 中期票据 |
| 24 临沂城投 MTN002 | 临沂城市建设投资集团有限公司 | 2024-03-26 | 9.87 | 5.00 | 3.80 | 中期票据 |
| 24 西安高新 MTN009 | 西安高新控股有限公司 | 2024-03-26 | 8.00 | 3.00 | 2.98 | 中期票据 |
| 24 阜宁城发 MTN001 | 阜宁县城市发展投资集团有限公司 | 2024-03-28 | 3.00 | 3.00 | 3.35 | 中期票据 |
| 24 新运城发 MTN002 | 常州新运城市发展集团有限公司 | 2024-03-27 | 6.00 | 3.00 | 2.57 | 中期票据 |
| 24 招商蛇口 SCP004 | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 | 2024-03-26 | 11.00 | 0.25 | 2.09 | 短期融资券 |
| 24 荆门高新 MTN002 | 荆门高新技术产业开发有限责任公司 | 2024-03-27 | 6.00 | 5.00 | 4.20 | 中期票据 |
| 24 招商蛇口 SCP003 | 招商局蛇口工业区控股股份有限公司 | 2024-03-26 | 10.00 | 0.25 | 2.09 | 短期融资券 |
| 24 苏州高新 SCP018 | 苏州苏高新集团有限公司 | 2024-03-26 | 3.00 | 0.41 | 2.17 | 短期融资券 |
| 24 大悦城 MTN001 | 大悦城控股集团股份有限公司 | 2024-03-27 | 20.00 | 5.00 | 3.18 | 中期票据 |
| 24 徐州新盛 MTN004 | 徐州市新盛投资控股集团有限公司 | 2024-03-27 | 10.50 | 5.00 | 2.89 | 中期票据 |
| 24 电建 F1 | 中国电建地产集团有限公司 | 2024-03-26 | 7.60 | 3.00 | 3.48 | 公司债 |
| 24 电建 F2 | 中国电建地产集团有限公司 | 2024-03-26 | 10.00 | 5.00 | 3.54 | 公司债 |
| 24 侨城 01 | 深圳华侨城股份有限公司 | 2024-03-27 | 12.00 | 3.00 | 3.80 | 公司债 |
| 24 老河口 PPN001 | 老河口市建设投资经营有限公司 | 2024-03-25 | 5.00 | 1.75 | 3.78 | 非公开定向债务融资工具 (PPN) |
| 24 华远 04 | 华远地产股份有限公司 | 2024-03-28 | 7.00 | 2.00 | 3.39 | 公司债 |
| 24 华远 05 | 华远地产股份有限公司 | 2024-03-28 | 7.00 | 3.00 | 3.68 | 公司债 |
| 24 保利 04 | 保利发展控股集团股份有限公司 | 2024-03-28 | 9.50 | 5.00 | 2.99 | 公司债 |
| 24 保利 05 | 保利发展控股集团股份有限公司 | 2024-03-28 | 9.50 | 7.00 | 3.20 | 公司债 |
| 24 高淳国资 SCP002 | 南京高淳国有资产经营控股集团有限公司 | 2024-03-28 | 5.00 | 0.58 | -- | 短期融资券 |
| 24 园博园 SCP001 | 江苏园博园建设开发有限公司 | 2024-03-28 | 3.00 | 0.74 | 2.79 | 短期融资券 |

| | | | | | | |
|----------------|------------------|------------|-------|------|------|-------------------|
| 24 即墨城投 PPN001 | 青岛市即墨区城市开发投资有限公司 | 2024-03-26 | 10.00 | 5.00 | 3.19 | 非公开定向债务融资工具 (PPN) |
| 24 金融城建 GN002 | 南京金融城建设发展股份有限公司 | 2024-03-29 | 12.00 | 2.00 | 2.70 | 中期票据 |
| 24 投资 03 | 信达投资有限公司 | 2024-03-29 | 15.00 | 5.00 | 3.50 | 公司债 |
| 24 投资 04 | 信达投资有限公司 | 2024-03-29 | 15.00 | 5.00 | 3.70 | 公司债 |
| 24 北碚新城 PPN001 | 重庆市北碚区新城建设有限责任公司 | 2024-03-25 | 8.00 | 5.00 | 3.29 | 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 15% 以上； | 看好： 行业指数超越基准； |
| | 增持： 股价相对强于基准 5% ~ 15%； | 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。