

强于大市

房地产行业第 17 周周报（4月20日-4月26日）

二手房成交同比降幅显著小于新房；深圳推行“以旧换新”、成都全面取消限购

新房成交面积环比由负转正，同比降幅缩小；二手房成交面积环比降幅缩小，同比降幅扩大；土地市场环比量价齐升，溢价率同环比下降。

核心观点

- **新房成交面积环比由负转正，同比降幅缩小。**40个城市新房成交面积为256.6万平方米，环比上升13.3%，同比下降42.2%，同比降幅较上周收窄了3.4个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为31.3%、13.5%、-1.9%，同比增速分别为-32.6%、-46.3%、-45.5%，一、二线城市同比降幅较上周分别收窄了8.9、2.3个百分点，三线城市同比降幅较上周扩大了1.4个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅缩小，同比降幅扩大。**18个城市成交面积为203.7万平方米，环比下降2.6%，同比下降21.0%，同比降幅较上周扩大了8.1个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为-6.8%、1.5%、-10.2%，同比增速分别为-17.4%、-19.6%、-30.8%，同比降幅较上周分别扩大了12.0、4.8、11.4个百分点。
- **新房库存面积同比下降，环比上升；去化周期同比上升，环比下降。**12个城市新房库存面积为9925万平方米，环比增速为0.3%，同比增速为-2.2%。去化周期为25.1个月，环比下降0.2个月，同比提升13.4个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为25.2、22.5、74.4个月，一、三四线城市环比分别下降0.8、0.1个月，二线城市环比上升0.7个月，一、二、三四线城市同比分别提升11.8、13.4、47.8个月。
- **土地市场环比量价齐升，溢价率同环比均下降。**百城成交土地规划建筑面积为1225.3万平方米，环比上升40.8%，同比下跌65.4%；成交土地总价为462.0亿元，环比上升544.7%，同比下跌56.8%；楼面均价为3770元/平，环比上升357.7%，同比上升24.7%；土地溢价率为0.9%，环比下降3.5个百分点，同比下降3.5个百分点。
- **本周房企国内债券发行规模同比下降，环比上升。**房地产行业国内债券总发行量为226.2亿元，同比下降26.9%（前值：-16.9%）。总偿债量为300.6亿元，同比下降22.4%（前值：-25.8%）；净融资额为-74.4亿元。
- **板块收益有所上升。**房地产行业绝对收益为3.1%，较上周上升6.0pct，房地产行业相对收益为1.9%，较上周上升6.7pct。房地产板块PE为11.73X，较上周上升1.37X。北上资金对有色金属、食品饮料、医药生物等加仓金额较大，分别为46.30、38.71、33.52亿元。对房地产的持股占比变化为-0.55%（上周为-0.56%），净买入10.96亿元（上周净买入1.16亿元）。

政策

- **1) 深圳成为首个批量推出商品房“以旧换新”的一线城市。**4月23日深圳房地产业协会与深圳房地产中介协会联合发布《开展我市商品房“换馨家”活动》的通知，鼓励商品房“以旧换新”，活动于5月1日开启，为期一年，参与的新房项目13个，中介公司21家，活动面向深圳市内所有计划出售二手房并购买新房的换房人，换房人通过联系相关企业报名参与。目前多城发布了“以旧换新”政策，模式有两大类：a) 房企联合经纪公司旧房优先推荐；b) 开发商或国资平台收购旧房，居民售房款用于购买指定新房项目。本次深圳推出的“以旧换新”属于第一种。3月深圳二手房成交量明显上升，日均成交量为127套，环比增长80%，4月（至27日）日均成交量为141套，环比再度增长11%。我们认为在“以旧换新”政策的推行下，二手房成交或将进一步修复，也有利于传导到新房市场。**2) 南京国企试点推动存量房“以旧换新”。**为支持改善性购房需求，4月27日南京安居建设集团启动主城区存量住房“以旧换新”试点，首批试点房源共2000套，试点期内（4月27日-12月31日）换房人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新房，置换总价不高于所购新房总价的80%。当前改善置换需求仍在，部分居民最大的痛点是旧房难卖，新房、二手房市场循环受阻，国企及时介入至关重要。**3) 成都全域取消限购。**2023年9月26日，成都限购政策已经进行了大幅优化，限购范围仅缩小到5+2区域≤144㎡的户型。2024年4月28日起，成都5+2区域取消限购，自此成都全域限购取消。**4) 国开行发放配售型保障房建设贷款。**国开行近日向山东省青岛市李沧区京口路保障性住房项目发放首笔贷款8.08亿元，专项用于青岛市首批2000套配售型保障性住房建设。国开行预计将持续优化金融资源配置，加大信贷投放力度，用好各项政策金融工具，精准支持配售型保障性住房建设，有力有序有效服务构建房地产发展新模式。

投资建议

- **近期地产板块关注度有所提升，当前地产板块逻辑是较强的政策预期主导的。但从基本面的角度来看，成交数据有所回落。**根据我们跟踪的高频数据，4月第1-4周（截至4月26日）40城新房成交面积同比仍有42%的降幅，18城二手房成交面积同比仍然下降17%。3月以来对于“小阳春”过高的预期逐步修正，基本面承压下政策宽松预期进一步加强。我们认为，需要重点关注后续核心城市政策调整情况以及政治局会议地产相关表述。从长期主线来看，建议关注底部反转的行情机会。配置上看，当前估值较低、安全性较高、经营基本面较好的优质央企国企价值凸显。
- **现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面较好的央企国企：**保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。**2) 安全系数相对较高的民企：**滨江集团。**3) 有城中村改造和保障房建设、或REITs相关主题机会的：**中交地产、南山控股。

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《房地产行业2024年3月70个大中城市房价数据点评：70城新房二手房房价环比跌幅均收窄；一线城市新房房价环比跌幅小于二三线城市》（2024/04/18）

《房地产2024年3月统计局数据点评：销售新开工降幅收窄，投资降幅扩大持续承压》（2024/04/18）

《关于广州限购政策及相关部门对房地产政策优化的点评：广州限购优化带来增量购买力；近期各部门对房地产供需两端均作出积极表态和政策支持，有助提升市场信心》（2024/01/29）

《热点城市追踪系列之哈尔滨——冰雪主题爆火背后的楼市真相》（2024/01/24）

《房地产行业2023年12月70个大中城市房价数据点评：70城房价持续下行，二手房压力大于新房》（2024/01/18）

《房地产行业2023年12月统计局数据点评：行业销售额回落至2016年；预计2024年销售与投资仍将低位运行》（2024/01/18）

《广州房票安置制度点评：广州发放一线城市首批房票，缓解政府集中支付压力的同时助力去库存》（2024/01/11）

《关于深圳城中村改造新政意见稿的点评：深圳城中村改造提速推进，新政意见稿最大变化在于向一二三分离倾斜》（2024/01/07）

《房地产行业2024年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》（2024/01/03）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jjalu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	8
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	17
5 本周重点公司公告	20
6 本周房企债券发行情况	23
7 投资建议	26
8 风险提示	27
9 附录	28

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.3 万套，环比上升 4.3%，同比下降 45.2%.....	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 256.6 万平方米，环比上升 13.3%，同比下降 42.2%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为.....	6
为-5.0%、14.5%、-0.9%	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 31.3%、13.5%、-1.9%	6
.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-38.3%、-48.8%、-45.0%	6
.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-32.6%、-46.3%、-45.5%	6
.....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 156.1 万套，环比增速为 0.1%，同比增速为-1.9%	7
.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、0.2%、0.4%	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 0.9%、-10.5%、-1.1%	7
.....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 27.7、23.5、81.0 个月	7
.....	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-2.3%、2.5%、-0.6%.....	7
.....	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 82.3%、148.1%、181.5%	7
.....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9925 万平方米，环比增速为 0.3%，同比增速为-2.2%.....	8
.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.2%、0.5%、0.5%	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 1.2%、-7.3%、-3.3%	8
.....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 25.2、22.5、74.4 个月	8
.....	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-3.2%、3.2%、-0.1%.....	8
.....	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 87.7%、147.0%、179.4%	8
.....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.1 万套，环比下降 1.8%，同比下降 18.4%.....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 203.7 万平方米，环比下降 2.6%，同比下降 21.0%	9
.....	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-5.0%、1.1%、-7.8%	9
.....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-6.8%、1.5%、-10.2%	9
.....	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-15.7%、-18.4%、-24.0%	9

.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-17.4%、-19.6%、-30.8%	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1225.3 万平方米, 环比上升 40.8%, 同比下跌 65.4%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 462.0 亿元, 环比上升 544.7%, 同比下跌 56.8%.10	
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3770.3 元/平, 环比上升 357.7%, 同比上升 24.7%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 0.9%, 环比下降 3.5 %, 同比下降 3.5 %.....	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-21.1%、28.1%、59.2%	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-80.7%、-67.6%、-61.3%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 2150.5%、700.4%、168.0%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-83.3%、80.4%、-53.2%	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 2751.0%、525.0%、68.3%	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-13.7%、456.7%、21.1%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 1.91%、0.64%、0.87%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 220.7 万平方米, 环比上升 286.6%, 同比下跌 68.6%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 311.4 亿元, 环比上升 1191.2%, 同比下跌 66.4%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 14109.5 元/平方米, 环比上升 234.0%, 同比上升 7.3%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 2.9%, 环比下降 10.5%, 同比下降 6.1%12	
图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 331.1%、169.2%	12
图表 41. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-89.4%、-29.1%、-71.4%	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 1079.2%、300.2%.....	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-84.9%、61.4%、-71.0%	13
图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 173.5%、48.6%.....	13
图表 45. 一、二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 41.86%、127.58%、1.52%	13
图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 5.31%、1.89%、3.49%	13
图表 47. 2024 年第 17 周大事件	16
图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.1%, 较上周上升 6.0 个百分点.....	17

图表 49. 房地产行业相对收益为 1.9%，较上周上升 6.7 个百分点.....	17
图表 50. 房地产板块 PE 为 11.37X，较上周上升 1.37X.....	18
图表 51. 北上资金对有色金属、食品饮料、医药生物等加仓金额较大，分别为 46.30、38.71、33.52 亿元.....	18
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、滨江集团、保利地产.....	19
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、中国海外发展、龙湖集团.....	19
图表 54. 2024 年第 17 周（4 月 20 日-4 月 26 日）重点公司公告汇总.....	21
续 图表 54. 2024 年第 16 周（4 月 15 日-4 月 21 日）重点公司公告汇总.....	22
图表 55. 2024 年第 17 周房地产行业国内债券总发行量为 226.2 亿元，同比下降 26.9%.....	23
图表 56. 2024 年第 17 周国内债券总偿还量为 300.6 亿元，同比下降 22.4%.....	23
图表 57. 2024 年第 17 周房地产行业国内债券净融资额为 -74.4 亿元.....	24
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为中国海外发展、珠实集团、中交房地产集团，发行量分别为 30.00、30.00、16.30 亿元.....	24
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为恒大地产、保利发展、苏高新集团，偿还量分别为 55.41、25.00、16.00 亿元.....	25
图表 60. 报告中提及上市公司估值表.....	26
图表 61. 城市数据选取清单.....	28

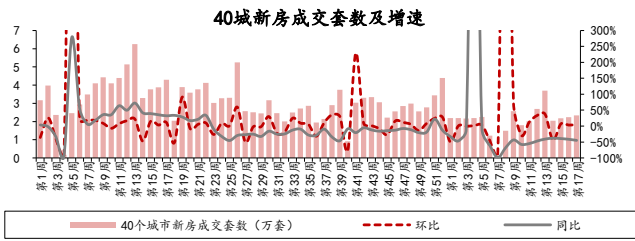
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第17周：2024年4月20日-2024年4月26日）相比于上周，新房成交面积有所上升，二手房成交面积有所下降，新房库存面积有所上升，一、三四线城市对应的去化周期均有所下降，二线城市有所上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

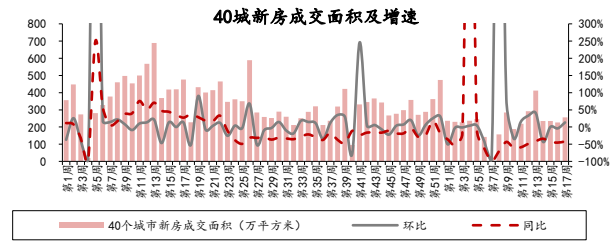
本周40个城市新房成交套数为2.3万套，环比上升4.3%，环比较上周上升了1.4个百分点，同比下降45.2%，同比降幅较上周扩大了3.4个百分点；新房成交面积为256.6万平方米，环比上升13.3%，环比较上周上升了17.2个百分点，同比下降42.2%，同比降幅较上周收窄了3.4个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.7、1.1、0.6万套，环比增速分别为-5.0%、14.5%、-0.9%，同比增速分别为-38.3%、-48.8%、-45.0%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为69.5、124.7、62.5万平方米，环比增速分别为31.3%、13.5%、-1.9%，同比增速分别为-32.6%、-46.3%、-45.5%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为 2.3 万套，环比上升 4.3%，同比下降 45.2%



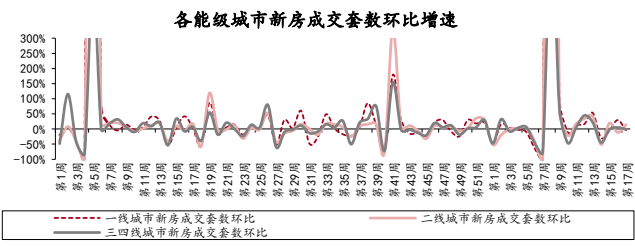
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40城新房成交面积为 256.6 万平方米，环比上升 13.3%，同比下降 42.2%



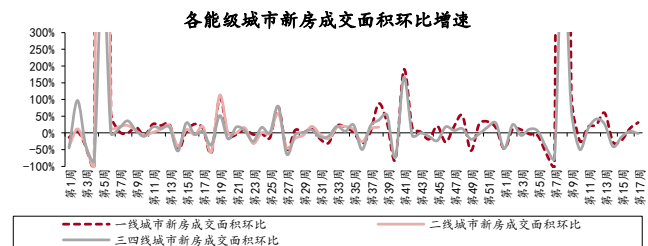
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 -5.0%、14.5%、-0.9%



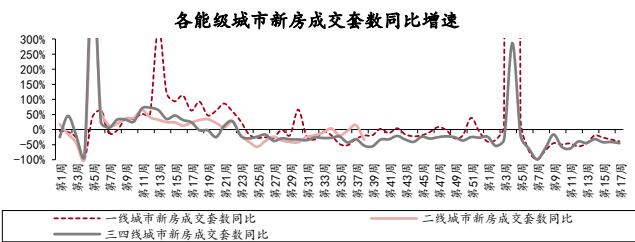
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 31.3%、13.5%、-1.9%



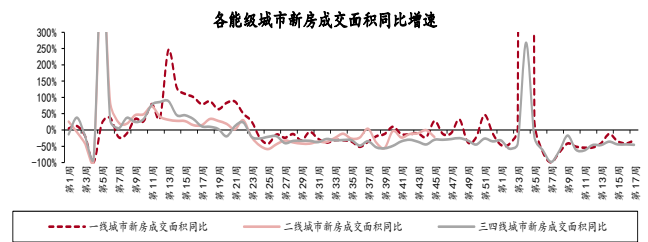
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -38.3%、-48.8%、-45.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 -32.6%、-46.3%、-45.5%



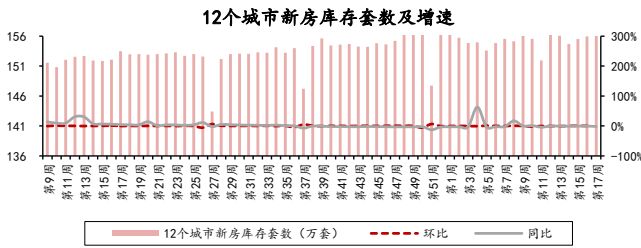
资料来源：同花顺，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为156.1万套，环比增速为0.1%，同比增速为-1.9%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为69.6、82.0、4.4万套，环比增速分别为-0.1%、0.2%、0.4%，同比增速分别为0.9%、-10.5%、-1.1%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.8、6.8、15.3、8.8万套，环比增速分别为-0.6%、2.5%、0.9%、-2.0%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-2.7%、47.9%、-3.5%、0.6%。

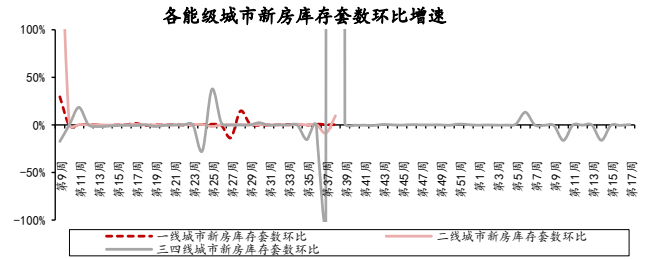
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为27.3个月，环比下降0.3个月，同比提升13.8个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为27.7、23.5、81.0个月，一、三四线城市环比分别下降0.6、0.5个月，二线城市环比上升0.6个月，一、二、三四线城市同比分别提升12.5、14.0、52.2个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为50.3、9.5、18.9、39.5个月，北京、上海、广州、深圳环比分别下降0.4、0.2、0.1、2.9个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升19.9、6.1、7.6、21.6个月。

图表 7.12 个城市新房库存套数为 156.1 万套，环比增速为 0.1%，同比增速为 -1.9%



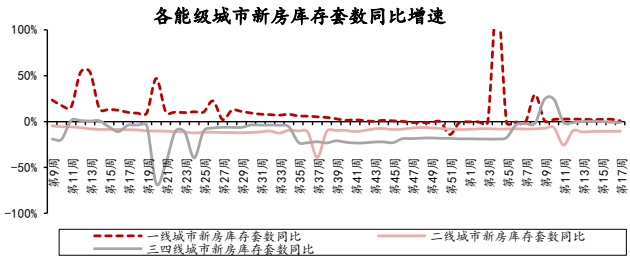
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.1%、0.2%、0.4%



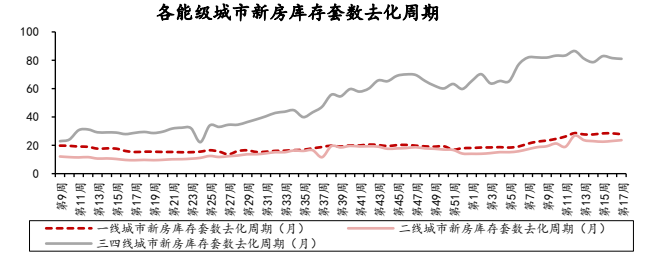
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 0.9%、-10.5%、-1.1%



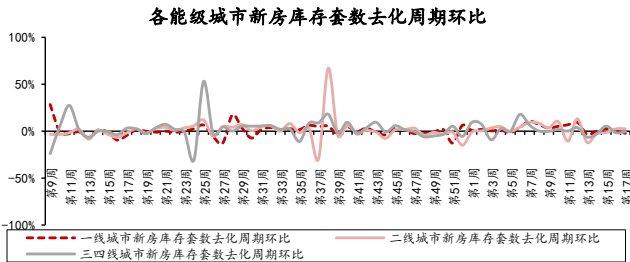
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 27.7、23.5、81.0 个月



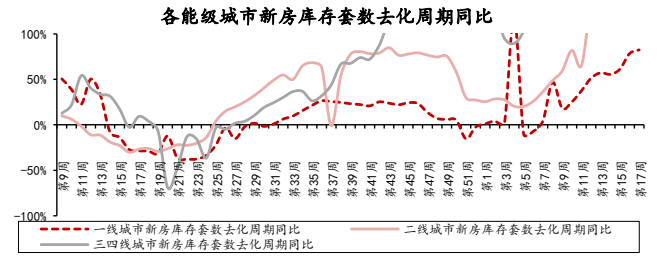
资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 -2.3%、2.5%、-0.6%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 82.3%、148.1%、181.5%

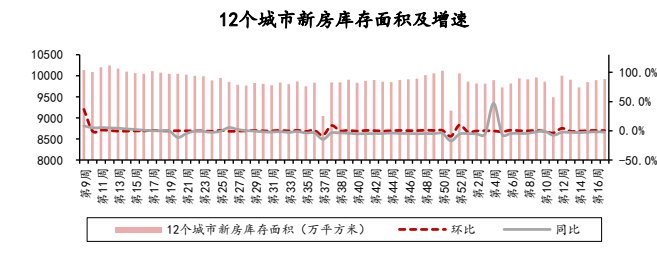


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9925万平方米，环比增速为0.3%，同比增速为-2.2%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6565、5271、541万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为0.2%、0.5%、0.5%，同比增速分别为1.2%、-7.3%、-3.3%。

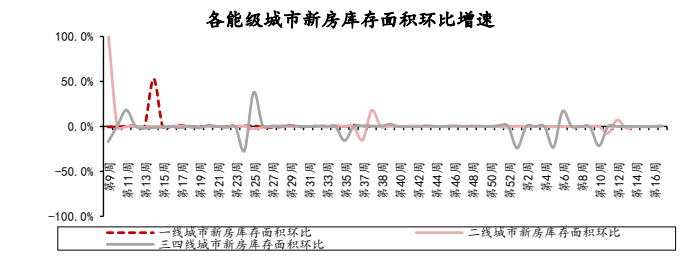
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为25.1个月，环比下降0.2个月，同比提升13.4个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为25.2、22.5、74.4个月，一、三四线城市环比分别下降0.8、0.1个月，二线城市环比上升0.7个月，一、二、三四线城市同比分别提升11.8、13.4、47.8个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9925万平方米，环比增速为0.3%，同比增速为-2.2%



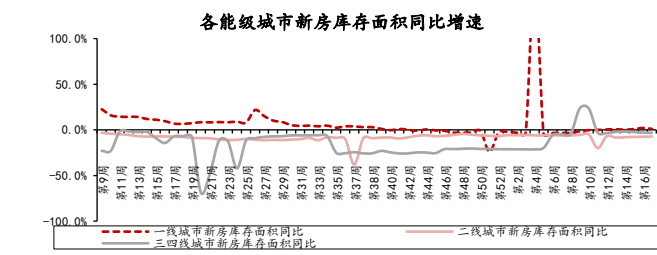
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为0.2%、0.5%、0.5%



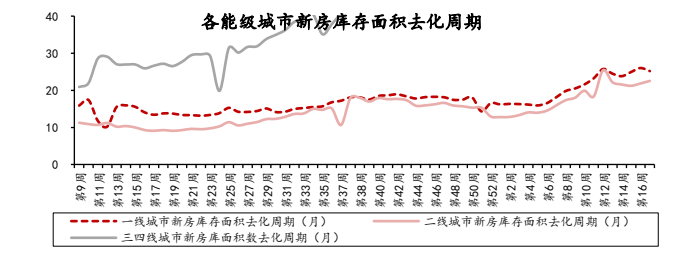
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为1.2%、-7.3%、-3.3%



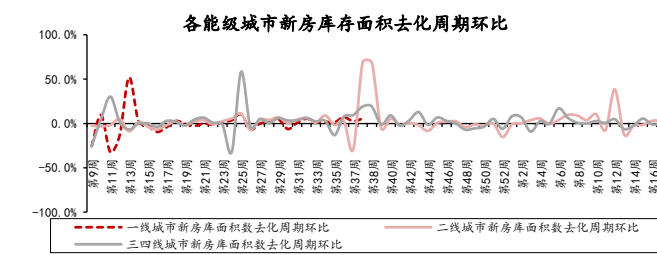
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为25.2、22.5、74.4个月



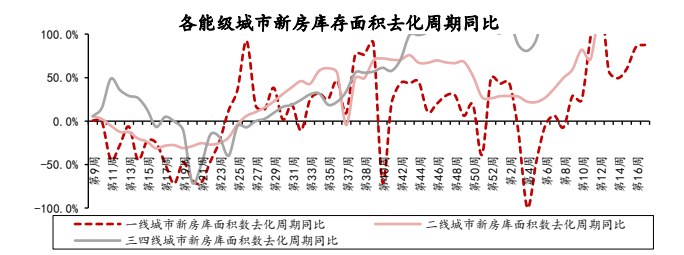
资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-3.2%、3.2%、-0.1%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为87.7%、147.0%、179.4%

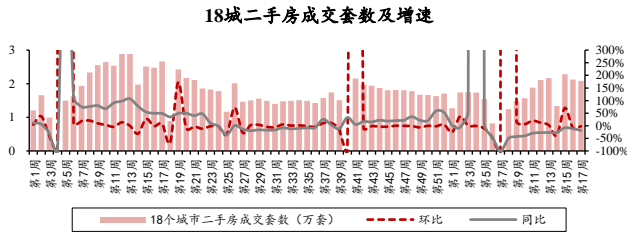


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

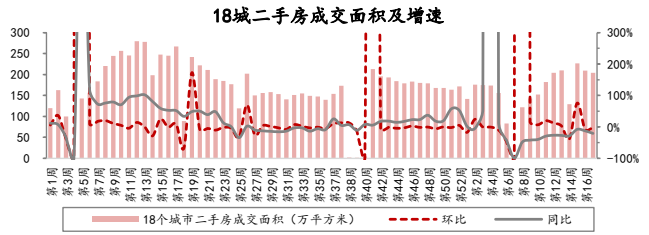
本周18个城市二手房成交套数为2.1万套，环比下降1.8%，同比下降18.4%；成交面积为203.7万平方米，环比下降2.6%，同比下降21.0%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.4、1.3、0.4万套，环比增速分别为-5.0%、1.1%、-7.8%，同比增速分别为-15.7%、-18.4%、-24.0%，一、二、三四线城市成交面积分别为36.1、127.1、40.6万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-6.8%、1.5%、-10.2%，同比增速分别为-17.4%、-19.6%、-30.8%。

图表 19. 18个城市二手房成交套数为 2.1 万套，环比下降 1.8%，同比下降 18.4%



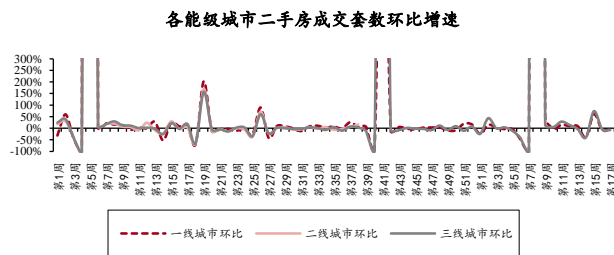
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18个城市二手房成交面积为 203.7 万平方米，环比下降 2.6%，同比下降 21.0%



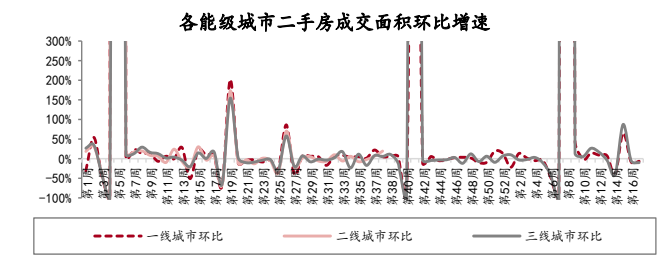
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-5.0%、1.1%、-7.8%



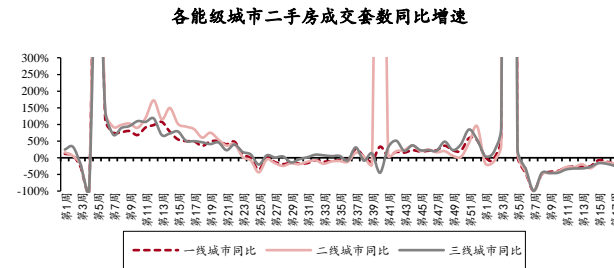
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-6.8%、1.5%、-10.2%



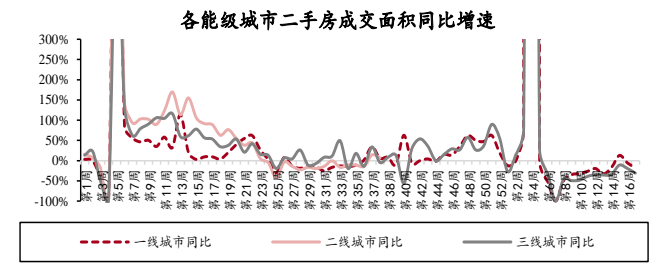
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-15.7%、-18.4%、-24.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-17.4%、-19.6%、-30.8%



资料来源：同花顺，中银证券

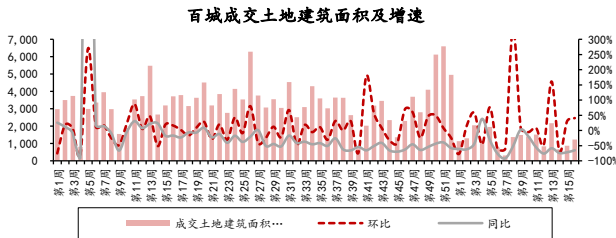
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 16 周（4 月 15 日-4 月 21 日）的数据，土地市场量价齐升，溢价率同环比均下降。从城市能级来看，一线城市环比量跌价升，二、三线城市环比量价齐升；一线城市同比量价齐跌，二、三线城市同比量跌价升；一线城市溢价率环比上升、同比下跌，二、三线城市溢价率同环比均下跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

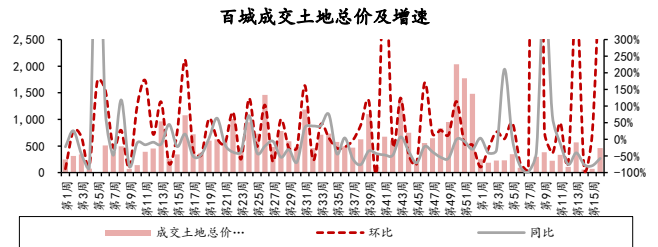
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1225.3 万平方米，环比上升 40.8%，同比下跌 65.4%；成交土地总价为 462.0 亿元，环比上升 544.7%，同比下跌 56.8%；成交土地楼面均价为 3770.3 元/平，环比上升 357.7%，同比上升 24.7%；百城成交土地溢价率为 0.9%，环比下降 3.5%，同比下降 3.5%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1225.3 万平方米，环比上升 40.8%，同比下跌 65.4%



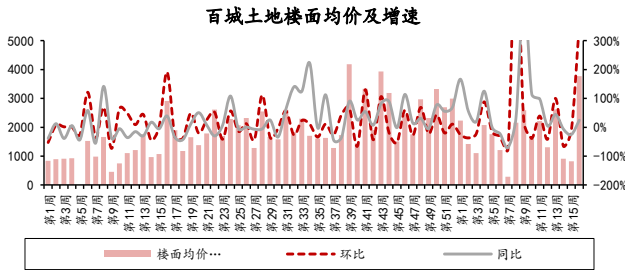
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 462.0 亿元，环比上升 544.7%，同比下跌 56.8%



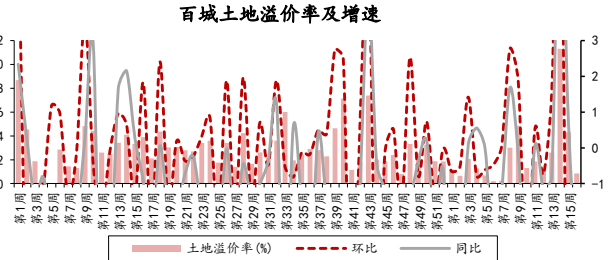
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3770.3 元/平，环比上升 357.7%，同比上升 24.7%



资料来源：中指院，中银证券

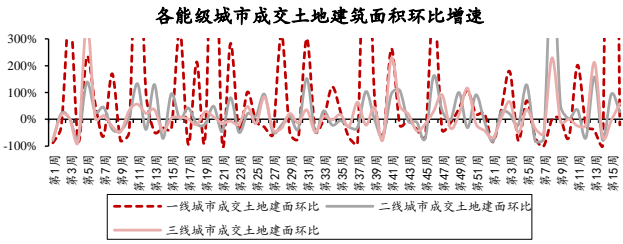
图表 28. 百城成交土地溢价率为 0.9%，环比下降 3.5%，同比下降 3.5%



资料来源：中指院，中银证券

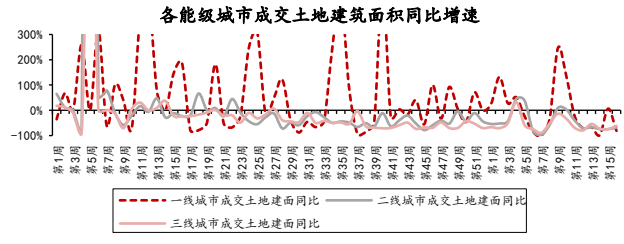
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 79.3、324.8、821.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -21.1%、28.1%、59.2%，同比增速分别为 -80.7%、-67.6%、-61.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 121.7、244.6、95.6 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 2150.5%、700.4%、168.0%，同比增速分别为 -83.3%、80.4%、-53.2%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 15347、7531、1165 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 2751.0%、525.0%、68.3%，同比增速分别为 -13.7%、456.7%、21.1%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 1.91%、0.64%、0.87%，一、二、三线城市环比增速分别为 1.9%、-0.7%、-5.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 -3.0%、-0.7%、-4.5%。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-21.1%、28.1%、59.2%



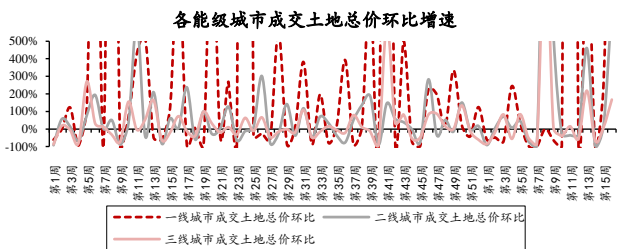
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-80.7%、-67.6%、-61.3%



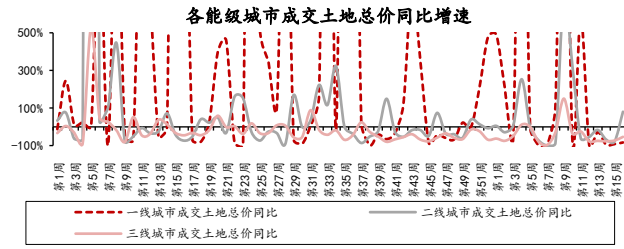
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为2150.5%、700.4%、168.0%



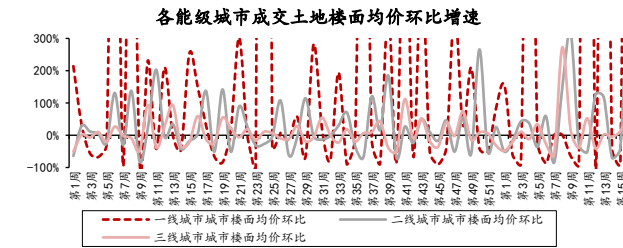
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-83.3%、80.4%、-53.2%



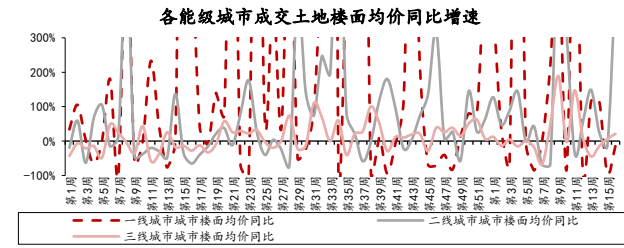
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为2751.0%、525.0%、68.3%



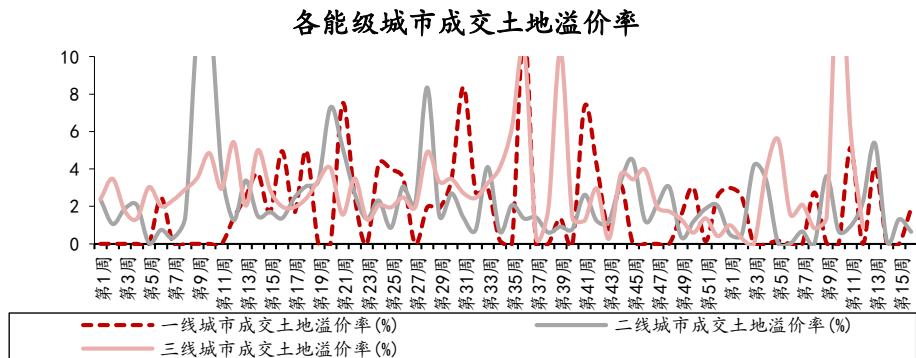
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-13.7%、456.7%、21.1%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 1.91%、0.64%、0.87%

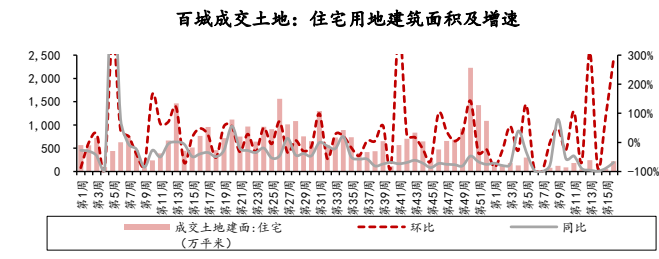


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

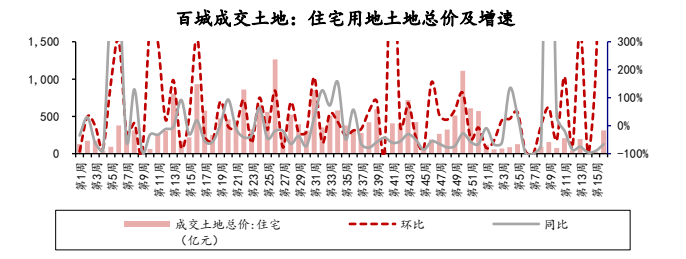
百城成交住宅土地规划建筑面积为 220.7 万平方米，环比上升 286.6%，同比下跌 68.6%；成交住宅土地总价为 311.4 亿元，环比上升 1191.2%，同比下跌 66.4%；成交住宅土地楼面均价为 14109.5 元/平方米，环比上升 234.0%，同比上升 7.3%；百城成交住宅类用地溢价率为 2.9%，环比下降 10.5%，同比下降 6.1%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 220.7 万平方米，环比上升 286.6%，同比下跌 68.6%



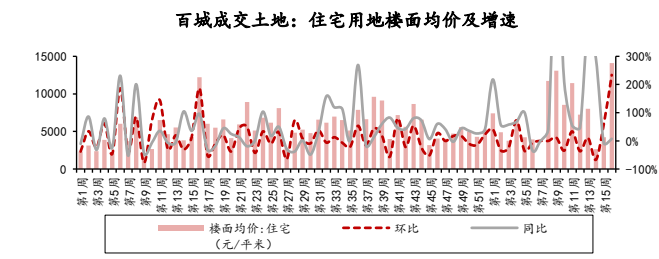
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 311.4 亿元，环比上升 1191.2%，同比下跌 66.4%



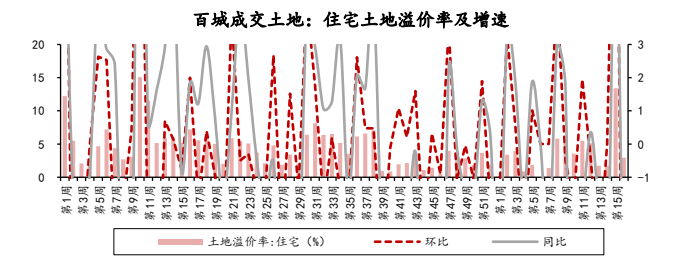
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 14109.5 元/平方米，环比上升 234.0%，同比上升 7.3%



资料来源：中指院，中银证券

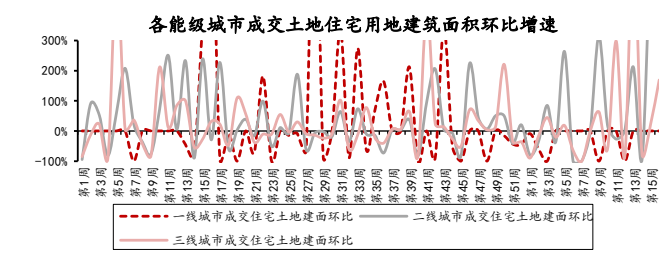
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 2.9%，环比下降 10.5%，同比下降 6.1%



资料来源：中指院，中银证券

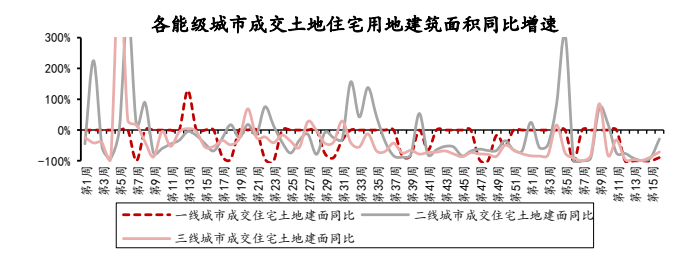
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 26.6、107.7、86.4 万平，二、三线城市环比增速分别为 331.1%、169.2%，一、二、三线城市同比增速分别为 -89.4%、-29.1%、-71.4%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价为 103.5、168.6、39.3 亿元，二、三线城市环比增速分别为 1079.2%、300.2%，一、二、三线城市同比增速分别为 -84.9%、61.4%、-71.0%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 38950、15657、4546 元/平，二、三线城市环比增速分别为 173.5%、48.6%，一、二、三线城市同比增速分别为 41.86%、127.58%、1.52%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 5.31%、1.89%、3.49%，其中一线城市同比下降 5.9 个百分点，二线城市环比下降 6.2 个百分点，同比下降 0.1 个百分点，三线城市环比下降 12.0 个百分点，同比下降 7.0 个百分点。

图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 331.1%、169.2%



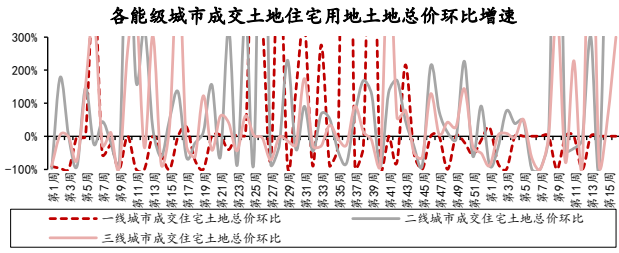
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -89.4%、-29.1%、-71.4%



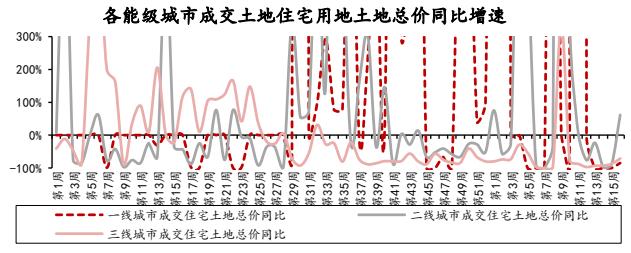
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 1079.2%、300.2%



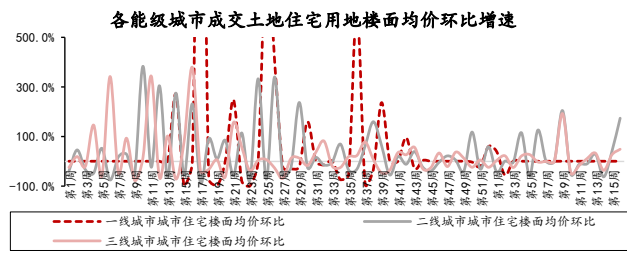
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-84.9%、61.4%、-71.0%



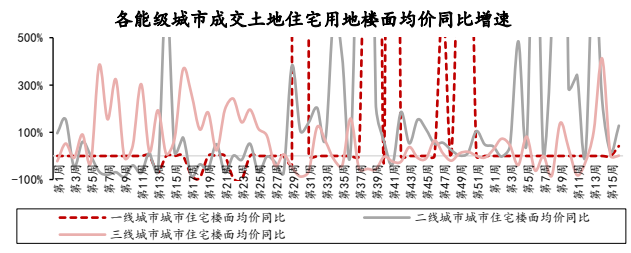
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 173.5%、48.6%



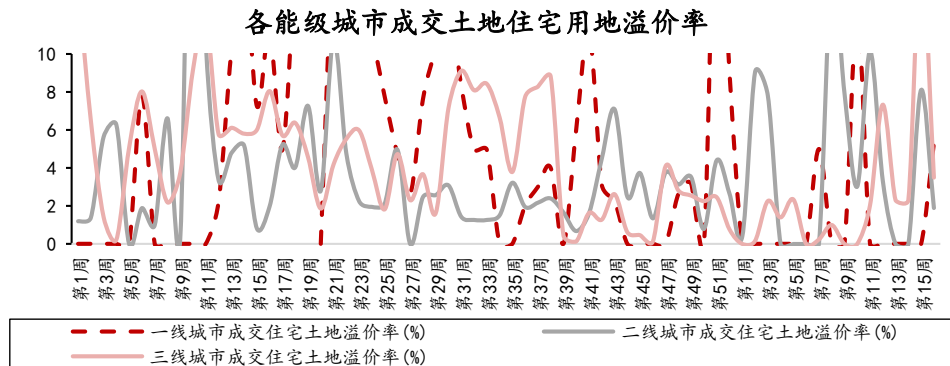
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 一、二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 41.86%、127.58%、1.52%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 5.31%、1.89%、3.49%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面：1) **财政部：**财政部副部长王东伟在国新办发布会上表示，财政部将统筹用好增发国债、地方政府专项债、中央预算内投资等政策工具，推动重点领域、重大项目建设。2) **财政部、税务总局：**村民委员会、村民小组按照农村集体产权制度改革要求，将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到农村集体经济组织名下的，暂不征收土地增值税。3) **住建部：**我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，人民群众对住房城乡建设的要求从“有没有”转向“好不好”，住房城乡建设事业转型发展离不开标准的引领支撑。

地方层面：

深圳：成为首个批量推出商品房“以旧换新”的一线城市。4月23日深圳房地产业协会与深圳房地产中介协会联合发布《开展我市商品住房“换馨家”活动》的通知，鼓励商品住房“以旧换新”，活动于5月1日开启，为期一年，参与的新房项目13个，中介公司21家，活动面向深圳市内所有计划出售二手房并购买新房的换房人，换房人通过联系相关企业报名参与。参与“换馨家”活动的第一批房地产开发项目共13个，包括南山区的云海湾花园、金众云山海公馆、前海宸湾、绿景白石洲，龙华区的壹湾府、恒壹四季华府，光明区的安联尚璟府、天泽玉河府、金地峰境誉府，龙岗区的鹏华世家华府、天祺苑，盐田区的鹏瑞半山云璟府，深山合作区的书香雅苑。房地产经纪机构包括乐有家、链家、美联物业、中原地产、朴邻等21家公司。

成都：全域取消限购。2023年9月26日，成都限购政策已经进行了大幅优化，限购范围仅缩小到5+2区域≤144㎡的户型，2024年4月28日起，成都5+2区域取消限购，自此成都全域限购取消。

青岛：国开行发放配售型保障房建设贷款。国开行近日向山东省青岛市李沧区京口路保障性住房项目发放首笔贷款8.08亿元，专项用于青岛市首批2000套配售型保障性住房建设。国开行预计将持续优化金融资源配置，加大信贷投放力度，用好各项政策金融工具，精准支持配售型保障性住房建设，有力有序有效服务构建房地产发展新模式。

上海：上海市杨浦区住房保障和房屋管理局召开房屋安全工作会议，学习传达市、区房屋安全有关会议精神，就做好房管系统重点领域房屋安全排查整治工作进行部署。

广州：广州市规划和自然资源局发布关于优化不动产登记服务通知，从多方面改进支持产业发展，预计减轻企业负担，提升市场活力。

香港：1)4月24日，据报道，香港特区政府计划引入住宅物业累进差饷制度。此制度是根据物业的价值和数量进行征税，物业价值越高，征税比例越大。虽然这一政策可能会对部分发展商造成压力，但从长远来看，这有助于调整房地产市场结构，促进市场的健康发展。**2)**香港市建局观塘裕民坊项目以“垂直城市”方案提交城规会改划图则，改图修订合共接获60份申述，只有两份属于反对。

澳门：4月19日消息，澳门特区政府发布，经持续关注及评估不动产市场情况，因应不动产市场环境的变化，澳门特区政府提案并获立法会审议及通过第5/2024号法律《取消与不动产需求管理相关的税务措施》，自4月20日起全面取消涉及不动产的三项印花税，包括特别印花税、额外印花税及取得印花税。楼宇按揭方面，澳门金融管理局透过发出新指引，自该日起取消逆周期楼宇按揭成数措施，并暂停实施压力测试的要求。

河南郑州：据郑州市住房保障和房地产管理局消息，截至4月20日15时，已有189条二手房信息在房产交易服务平台发布，68人完成资料上传参与收购，线下收集换购意向信息202条。

贵州贵阳：4月22日，贵阳市住房公积金管理中心宣布调整住房公积金贷款政策。新政策主要优化了住房套数的认定标准，并设定了最低贷款额度以加强对低收入群体的支持。根据新政，商业性个人住房贷款记录将不再被纳入住房套数的认定范围。

海南海口：海口市住建局于4月23日发布《办事指南》，明确符合特定条件的个体工商户在购买商品住宅时，可享受与当地居民同等待遇。该政策进一步明确了个体工商户、社会组织等在海口购买商品住宅的申办购房资格。只要满足在海南省注册登记且设立年限1年及以上、在海口上年度纳税金额1万元及以上（或近5年累计纳税金额5万元及以上）的条件，即可享受本地居民家庭购房待遇。同时，也对企业、事业单位及社会组织的购房资格进行了明确。此举将有助于推动海口市房地产市场的健康发展，并鼓励符合条件的各类主体在当地购房置业。

江苏南通、常州、淮安、泰州：4月19日，江苏南通、常州、淮安、泰州等地宣布阶段性取消首套房贷利率下限，允许银行自主决定利率水平。此举旨在支持居民刚性及改善性住房需求，促进当地房地产市场平稳健康发展。以常州为例，首套房贷利率已调整为3.25%，与公积金贷款利率相差仅10个基点。各地政策具体执行时间均为4月19日起，银行将根据市场化、法治化原则，结合经营状况和客户风险，自行确定利率。

河北承德：承德市调整公积金贷款政策，新政策规定，二孩家庭的单缴存职工家庭最高贷款额度由70万元提升至80万元；双缴存职工家庭最高贷款额度由90万元提升至100万元。而对于三孩家庭，单缴存职工家庭的最高贷款额度由80万元提升至90万元；双缴存职工家庭最高贷款额度则提升至110万元。

广西来宾：来宾市调整公积金政策，购买商品住房、再交易住房，单位合作集资建房、危旧房改住房改造住房等政策性住房及建造、翻建、大修自住住房申请提取住房公积金的，提取时限由现行来宾市住房公积金提取政策规定的2年延长到3年。

浙江丽水：4月19日，丽水市发布9项房产优化政策，延长购房补贴至2024年底，取消“房票”购房面积限制，提高老旧小区电梯奖励至25万元，并加大新市民、青年人公积金支持。

安徽芜湖：4月19日，据芜湖发布消息，为推动房地产市场健康发展，满足市民购房需求，芜湖市已阶段性取消首套房贷利率下限。实际利率将由商业银行与借款人自主协商确定，市场化、法治化原则得到进一步落实。

湖北鄂州：鼓励农村居民进城购房。本市农村居民自愿退出合法宅基地且拆除宅基地及相关建（构）筑物后，在“双集中”区域购买新建商品住房的，按退出的宅基地面积给予购房补贴，退出的宅基地归还村集体用于复耕复垦。

辽宁鞍山：4月23日，辽宁省鞍山市住房和城乡建设局等10部门联合发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知。该政策包括优化住房信贷政策、加大住房公积金政策支持力度、鼓励合理住房消费、鼓励青年人留鞍创业置业以及简化办理审批手续等五方面共15条具体措施，旨在改善供需关系，化解风险，支持合理需求，推动市场平稳发展。

河南洛阳：河南省洛阳市发布《洛阳市人才住房公积金贷款实施细则》，为高层次人才提供最高100万元的公积金贷款。

江苏淮安：扩大多子女家庭贷款政策支持范围，多子女家庭贷款最高额度上浮30%政策由仅支持购买首套自住住房扩大至购买第二套改善性自住住房。

山东德州：截止到2024年8月31日，在德城区购买新建商品住房并完成网签、备案手续的购房者，若其子女为2024年新学年一年级适龄儿童，可凭借经区教育局、建设局认定的已网签备案的购房合同及购房全额发票，直接在网签住宅所在学区的小学办理新生入学手续，无需考虑户籍问题，实现了“网签、备案即入学”。

陕西渭南：渭南公积金新政实施12项措施，包括放宽提取时限至3年，提取可付首付款，租房提取额度提至2万元，优待特定群体。

图表 47. 2024 年第 17 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/4/23	财政部：4 月 22 日，财政部副部长王东伟在国新办发布会上表示，财政部将统筹用好增发国债、地方政府专项债、中央预算内投资等政策工具，推动重点领域、重大项目建设。
	2024/4/26	财政部、税务总局：村民委员会、村民小组按照农村集体产权制度改革要求，将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到农村集体经济组织名下的，暂不征收土地增值税。
	2024/4/26	住建部：我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，人民群众对住房城乡建设的要求从“有没有”转向“好不好”，住房城乡建设事业转型发展离不开标准的引领支撑。
地方	2024/4/22	澳门：4 月 19 日消息，澳门特区政府发布，经持续关注及评估不动产市场情况，因应不动产市场环境的变化，澳门特区政府提案并获立法会审议及通过第 5/2024 号法律《取消与不动产需求管理相关的税务措施》，自 4 月 20 日起全面取消涉及不动产的三项印花税，包括特别印花税、额外印花税及取得印花税。楼宇按揭方面，澳门金融管理局透过发出新指引，自该日起取消逆周期楼宇按揭成数措施，并暂停实施压力测试的要求。
	2024/4/22	江苏南通、常州、淮安、泰州：4 月 19 日，江苏南通、常州、淮安、泰州等地宣布阶段性取消首套房贷利率下限，允许银行自主决定利率水平。此举旨在支持居民刚性及改善性住房需求，促进当地房地产市场平稳健康发展。以常州为例，首套房贷利率已调整为 3.25%，与公积金贷款利率相差仅 10 个基点。各地政策具体执行时间均为 4 月 19 日起，银行将根据市场化、法治化原则，结合经营状况和客户风险，自行确定利率。
	2024/4/22	河北承德：承德市调整公积金贷款政策，新政策规定，二孩家庭的单缴存职工家庭最高贷款额度由 70 万元提升至 80 万元；双缴存职工家庭最高贷款额度由 90 万元提升至 100 万元。而对于三孩家庭，单缴存职工家庭的最高贷款额度由 80 万元提升至 90 万元；双缴存职工家庭最高贷款额度则提升至 110 万元。
	2024/4/22	广西来宾：来宾市调整公积金政策，购买商品住房、再交易住房，单位合作集资建房、危旧房改住房改造住房等政策性住房及建造、翻建、大修自住住房申请提取住房公积金的，提取时限由现行来宾市住房公积金提取政策规定的 2 年延长到 3 年。
	2024/4/22	浙江丽水：4 月 19 日，丽水市发布 9 项房产优化政策，延长购房补贴至 2024 年底，取消“房票”购房面积限制，提高老旧小区电梯奖励至 25 万元，并加大新市民、青年人公积金支持。
	2024/4/22	安徽芜湖：4 月 19 日，据芜湖发布消息，为推动房地产市场健康发展，满足市民购房需求，芜湖市已阶段性取消首套房贷利率下限。实际利率将由商业银行与借款人自主协商确定，市场化、法治化原则得到进一步落实。
	2024/4/23	贵州贵阳：4 月 22 日，贵阳市住房公积金管理中心宣布调整住房公积金贷款政策。新政策主要优化了住房套数的认定标准，并设定了最低贷款额度以加强对低收入群体的支持。根据新政，商业性个人住房贷款记录将不再被纳入住房套数的认定范围。
	2024/4/23	湖北鄂州：鼓励农村居民进城购房。本市农村居民自愿退出合法宅基地且拆除宅基地及相关建（构）筑物后，在“双集中”区域购买新建商品住房的，按退出的宅基地面积给予购房补贴，退出的宅基地归还村集体用于复耕复垦。
	2024/4/23	河南郑州：据郑州市住房保障和房地产管理局消息，截至 4 月 20 日 15 时，已有 189 条二手房信息在房产交易服务平台发布，68 人完成资料上传参与收购，线下收集换购意向信息 202 条。
	2024/4/24	香港：香港市建局观塘裕民坊项目以“垂直城市”方案提交城规会改划图则，改图修订合共接获 60 份申述，只有两份属于反对。
	2024/4/24	广东广州：广州市规划和自然资源局发布关于优化不动产登记服务通知，从多方面改进支持产业发展，预计减轻企业负担，提升市场活力。
	2024/4/24	辽宁鞍山：4 月 23 日，辽宁省鞍山市住房和城乡建设局等 10 部门联合发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知。该政策包括优化住房信贷政策、加大住房公积金政策支持力度、鼓励合理住房消费、鼓励青年人留鞍创业置业以及简化办理审批手续等五方面共 15 条具体措施，旨在改善供需关系，化解风险，支持合理需求，推动市场平稳发展。
	2024/4/24	海南海口：海口市住建局于 4 月 23 日发布《办事指南》，明确符合特定条件的个体工商户在购买商品住宅时，可享受与当地居民同等待遇。该政策进一步明确了个体工商户、社会组织等在海口购买商品住宅的申办购房资格。只要满足在海南省注册登记且设立年限 1 年及以上、在海口上年度纳税金额 1 万元及以上（或近 5 年累计纳税金额 5 万元及以上）的条件，即可享受本地居民家庭购房待遇。同时，也对企业、事业单位及社会组织的购房资格进行了明确。此举将有助于推动海口市房地产市场的健康发展，并鼓励符合条件的各类主体在当地购房置业。
	2024/4/24	河南洛阳：河南省洛阳市发布《洛阳市人才住房公积金贷款实施细则》，为高层次人才提供最高 100 万元的公积金贷款。
	2024/4/25	上海：上海市杨浦区住房保障和房屋管理局召开房屋安全工作会议，学习传达市、区房屋安全有关会议精神，就做好房管系统重点领域房屋安全排查整治工作进行部署。
	2024/4/25	香港：4 月 24 日，据报道，香港特区政府计划引入住宅物业累进差饷制度。此制度是根据物业的价值和数量进行征税，物业价值越高，征税比例越大。虽然这一政策可能会对部分发展商造成压力，但从长远来看，这有助于调整房地产市场结构，促进市场的健康发展。
	2024/4/26	江苏淮安：扩大多子女家庭贷款政策支持范围，多子女家庭贷款最高额度上浮 30% 政策由仅支持购买首套自住住房扩大至购买第二套改善性自住住房。
	2024/4/26	山东德州：截止到 2024 年 8 月 31 日，在德城区购买新建商品住房并完成网签、备案手续的购房者，若其子女为 2024 年新学年一年级适龄儿童，可凭借经区教育局、建设局认定的已网签备案的购房合同及购房全额发票，直接在网签住宅所在学区的小学办理新生入学手续，无需考虑户籍问题，实现了“网签、备案即入学”。
	2024/4/26	陕西渭南：渭南公积金新政实施 12 项措施，包括放宽提取时限至 3 年，提取可付首付款，租房提取额度提至 2 万元，优待特定群体。

资料来源：住建部、财政部、税务总局、各地政府官网、地产观点网、中银证券

4 本周板块表现回顾

本周（4月20日-4月26日），在大盘表现方面，上证指数收于3088.64点，较上周上升23.37点，涨幅为0.8%；创业板指收于1823.74点，较上周上升67.74点，涨幅为3.9%；沪深300指数收于3584.27点，较上周上涨42.61点，涨幅为1.2%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为计算机、非银金融、美容护理，综合涨跌幅分别为5.8%、5.4%、5.2%；涨跌幅靠后的行业依次为煤炭、石油石化、钢铁，涨跌幅分别为-7.0%、-3.6%、-2.6%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为3.1%，较上周上升6.0pct，房地产行业相对收益为1.9%，较上周上升6.7pct。房地产板块PE为11.73X，较上周上升1.37X。

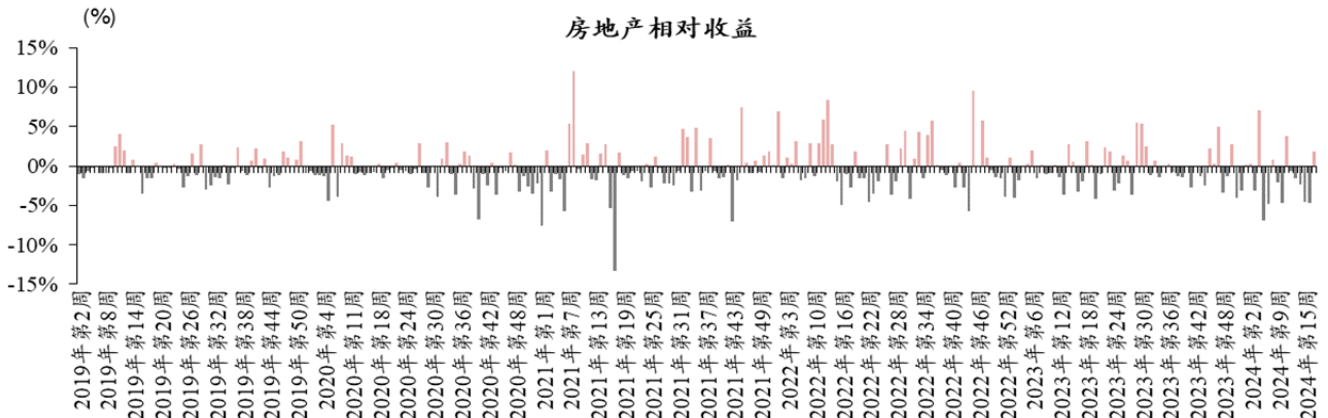
本周（4.22-4.28），北上资金对有色金属、食品饮料、医药生物等加仓金额较大，分别为46.30、38.71、33.52亿元。对房地产的持股占比变化为-0.55%（上周为-0.56%），净买入10.96亿元（上周净买入1.16亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.1%，较上周上升 6.0 个百分点



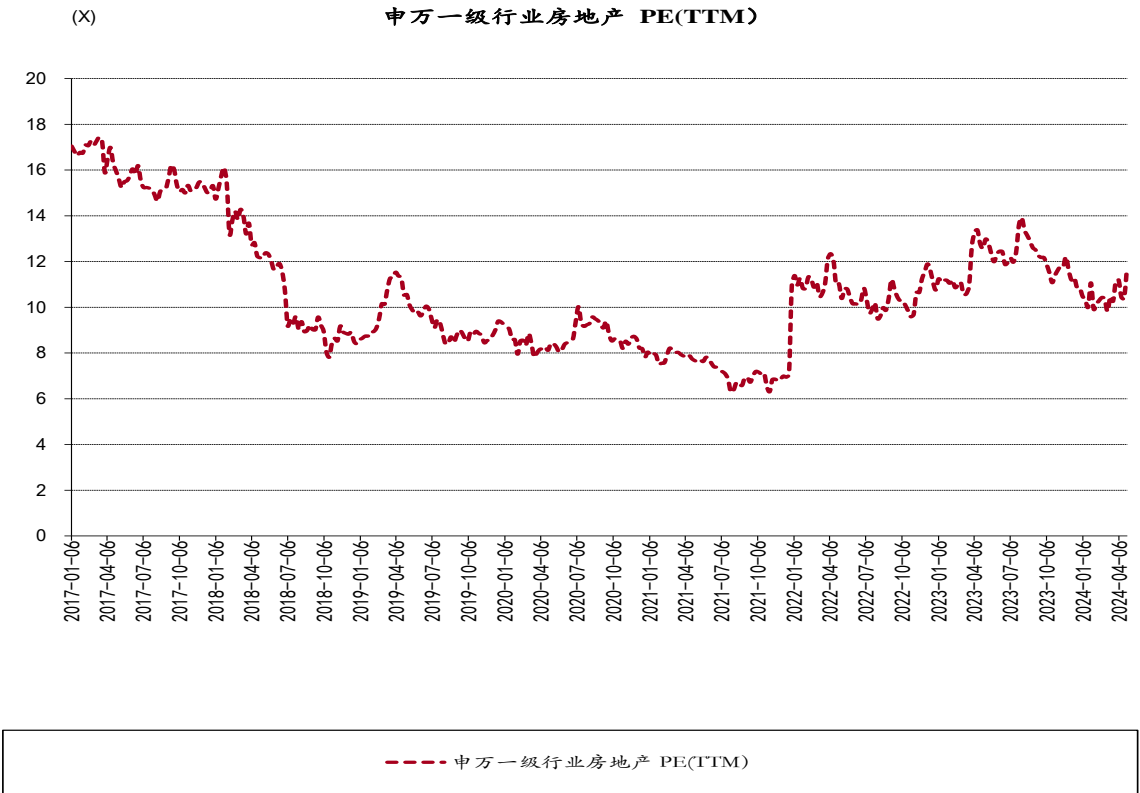
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为 1.9%，较上周上升 6.7 个百分点



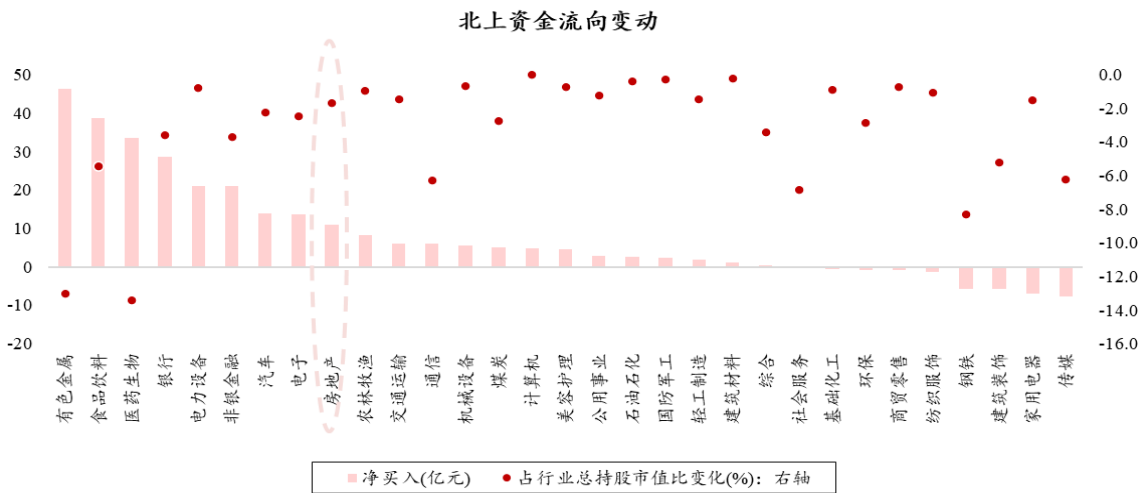
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 11.37X，较上周上升 1.37X



资料来源：公司公告，中银证券

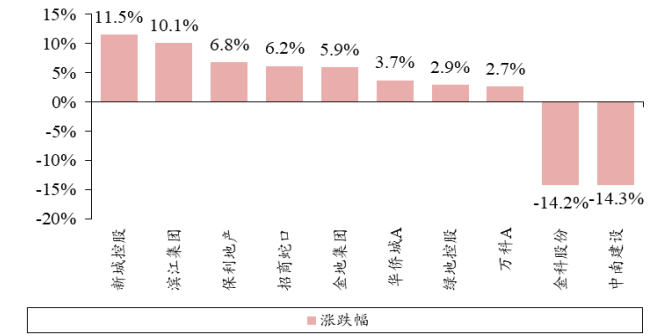
图表 51. 北上资金对有色金属、食品饮料、医药生物等加仓金额较大，分别为 46.30、38.71、33.52 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

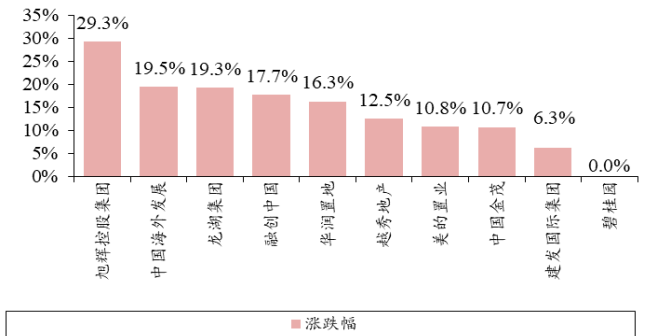
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、滨江集团、保利地产，涨跌幅分别为 11.5%、10.1%、6.8%，涨跌幅靠后的三家公司依次为中南建设、金科股份、万科 A，涨跌幅分别为-14.3%、-14.2%、2.7%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、中国海外发展、龙湖集团，涨跌幅分别为 29.3%、19.5%、19.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、建发国际集团、中国金茂，涨跌幅分别为 0.0%、6.3%、10.7%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为新城控股、滨江集团、保利地产



资料来源：同花顺，中银证券

图表 53. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、中国海外发展、龙湖集团



资料来源：同花顺，中银证券

5 本周重点公司公告

经营数据公告：中国海外发展：公司 2024 年第一季度营业收入 365.0 亿元，同比上升 14.42%；合约物业销售额为人民币 602.1 亿元，相应销售面积为 202 万平方米。**保利物业：**公司 2023 年营业收入 150.62 亿元，同比上升 10.05%；归母净利润 13.80 亿元，同比上升 24.01%。**中国金茂：**公司 2023 年营业收入 724.04 亿元，同比下降 12.76%；归属于母公司股东利润-68.97 亿元，同比下降 447.60%。**绿城服务：**公司 2023 年营业收入 173.93 亿元，同比上升 17.08%；归母净利润 6.05 亿元，同比上升 10.57%。**招商积余：**公司 2024 年第一季度营业收入 37.25 亿元，同比上升 12.67%；归母净利润 1.91 亿元，同比上升 3.34%。**雅生活服务：**公司 2023 年营业收入 154.43 亿元，同比上升 0.42%；归母净利润 4.61 亿元，同比下降 74.95%。**中南建设：**公司 2023 年营业收入 684.88 亿元，同比上升 16.01%；归母净利润-52.93 亿元，同比上升 42.37%。**世联行：**公司 2024 年第一季度营业收入 5.34 亿元，同比下降 32.28%；归母净利润-0.41 亿元，同比下降 212.41%。**南都物业：**1) 公司 2023 年营业收入 18.51 亿元，同比上升 0.23%；归母净利润 1.86 亿元，同比上升 27.69%。2) 公司 2024 年第一季度营业收入 4.42 亿元，同比下降 4.98%；归母净利润 0.21 亿元，同比下降 48.36%。**金融街物业：**公司 2023 年营业收入 15.14 亿元，同比上升 9.10%；归属于母公司股东利润 1.28 亿元，同比上升 5.77%。**正荣服务：**公司 2023 年营业收入 11.46 亿元，同比上升 0.37%；归母净利润-0.81 亿元，同比上升 71.14%。**浦江中国：**公司 2023 年营业收入 9.20 亿元，同比上升 0.23%；归母净利润-0.74 亿元，同比下降 694.52%。

高管变动公告：金地集团：选举高少和先生为公司第十届董事会职工代表董事，选举阎冰先生、江海炼先生为公司第十届监事会职工代表监事。

融资公告：金融街：1) 公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一、二）信用评级为 AAA；2) 公司 2024 年发行公司第一期债券，发行规模 11.3 亿元，发行数量为 0.11 亿张。3) 本次债券名称变更为“金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）”。

其他重大交易公告：

金融街：公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（品种一）票面利率为 2.73%。**金科股份：**1) 公司股票被实施退市风险警示暨股票停牌；2) 公司及全资子公司重庆金科被法院裁定受理重整，公司股票将于 2024 年 4 月 23 日停牌一天，并自 2024 年 4 月 24 日复牌交易起被实施退市风险警示，股票简称改为“*ST 金科”，证券代码仍为“000656”，股票价格日涨跌幅限制为 5%。**中南建设：**1) 截至 2024 年 4 月 22 日，公司股票收盘价已连续十二个交易日低于 1 元/股，存在可能被终止上市的风险；2) 公司股票自 2024 年 4 月 24 日起被实施“其他风险警示”，股票简称由“中南建设”变更为“ST 中南”，证券代码仍为“000961”，公司股票将于 2023 年度报告披露日（2024 年 4 月 23 日）停牌一天

图表 54. 2024 年第 17 周 (4 月 20 日-4 月 26 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
经营数据公告	中国海外发展	公司 2024 年第一季度营业收入 365.0 亿元, 同比上升 14.42%; 合约物业销售额为人民币 602.1 亿元, 相应销售面积为 202 万平方米。
	保利发展	公司 2023 年营业收入 3468.94 亿元, 同比上升 23.40%; 归母净利润 120.67 亿元, 同比下降 34.13%。
	保利物业	公司 2023 年营业收入 150.62 亿元, 同比上升 10.05%; 归母净利润 13.80 亿元, 同比上升 24.01%。
	恒大物业	公司 2023 年营业收入 124.87 亿元, 同比上升 5.74%; 归属于母公司股东利润 15.41 亿元, 同比上升 8.33%。
	中国金茂	公司 2023 年营业收入 724.04 亿元, 同比下降 12.76%; 归属于母公司股东利润-68.97 亿元, 同比下降 447.60%。
	绿城服务	公司 2023 年营业收入 173.93 亿元, 同比上升 17.08%; 归母净利润 6.05 亿元, 同比上升 10.57%。
	招商积余	公司 2024 年第一季度营业收入 37.25 亿元, 同比上升 12.67%; 归母净利润 1.91 亿元, 同比上升 3.34%。
	首开股份	公司 2023 年营业收入 477.63 亿元, 同比下降 0.33%; 归母净利润-63.39 亿元, 同比下降 1275.11%。
	雅生活服务	公司 2023 年营业收入 154.43 亿元, 同比上升 0.42%; 归母净利润 4.61 亿元, 同比下降 74.95%。
	南山控股	公司 2024 年第一季度营业收入 13.31 亿元, 同比下降 74.08%; 归母净利润 1.24 亿元, 同比下降 235.76%。
	天健集团	公司 2024 年第一季度营业收入 27.51 亿元, 同比下降 14.79%; 归母净利润 0.97 亿元, 同比下降 54.78%。
	城投控股	公司 2024 年第一季度新开工面积 7.41 万平米, 无竣工面积, 出租面积 19.35 万平米, 租金收入 0.60 亿元, 签约金额 49.16 亿元, 同比增加 10658.53%; 签约面积 3.12 万平米, 同比增加 2424.23%。
	ST 实达	公司 2023 年营业收入 3.35 亿元, 同比上升 27.89%; 归母净利润 0.37 亿元, 同比上升 138.12%。
	市北高新	公司 2023 年营业收入为 10.22 亿元, 同比下降 19.10%; 归母净利润 1.78 亿元, 同比下降 326.97%。
	中南建设	公司 2023 年营业收入 684.88 亿元, 同比上升 16.01%; 归母净利润-52.93 亿元, 同比上升 42.37%。
	顺发恒业	1) 公司 2023 年营业收入 22.37 亿元, 同比上升 628.07%; 归母净利润 3.31 亿元, 同比上升 104.60%。2) 公司 2024 年第一季度 0.94 亿元, 同比上升 59.47%; 归母净利润 0.14 亿元, 同比下降 22.03%。
	黑牡丹	公司 2024 年第一季度营业收入为 4.61 亿元, 同比下降 74.47%; 归母净利润 0.58 亿元, 同比下降 45.59%。
	世联行	公司 2024 年第一季度营业收入 5.34 亿元, 同比下降 32.28%; 归母净利润-0.41 亿元, 同比下降 212.41%。
	我爱我家	公司 2024 年第一季度 27.53 亿元, 同比下降 12.60%; 归母净利润 0.25 亿元, 同比下降 50.97%。
	三湘印象	1) 公司 2024 年第一季度营业收入 0.45 亿元, 同比下降 38.59%; 归母净利润-0.24 亿元, 同比上升 47.67%。2) 公司 2023 年营业收入 11.05 亿元, 同比下降 18.06%; 归母净利润 0.01 亿元, 同比下降 95.87%。
	财信发展	公司 2023 年营业收入 40.19 亿元, 同比下降 4.21%; 归母净利润 2.50 亿元, 同比下降 8.94%。
	合肥城建	公司 2023 年营业收入 78.97 亿元, 同比上升 96.17%; 归母净利润 2.19 亿元, 同比下降 34.37%。
	中洲控股	公司 2023 年营业收入 76.21 亿元, 同比上升 7.59%; 归母净利润-18.45 亿元, 同比下降 2412.74%。
	宁波富达	公司 2023 年营业收入 5.56 亿元, 同比下降 32.40%; 归母净利润 0.68 亿元, 同比上升 8.94%。
	光明地产	公司 2023 年营业收入 86.05 亿元, 同比下降 47.98%; 归母净利润 0.34 亿元, 同比下降 33.92%。
	南国置业	公司 2024 年第一季度营业收入 1.94 亿元, 同比下降 0.37%; 归母净利润 2.62 亿元, 同比上升 260.07 %。公司 2023 年营业收入 10.59 亿元, 同比下降 89.22%; 归母净利润-16.93 亿元, 同比下降 105.73%。
	宝龙商业	公司 2023 年营业收入 26.36 亿元, 同比上升 3.39%。归属于母公司股东利润 4.53 亿元, 同比上升 2.23%。
	特发服务	1) 公司 2023 年营业收入 24.48 亿元, 同比上升 22.04%; 归母净利润 1.2 亿元, 同比上升 5.30%。2) 公司 2024 年第一季度 6.37 亿元, 同比上升 15.95%; 归母净利润 0.34 亿元, 同比上升 2.65%。
	大悦城地产	公司 2023 年营业收入 132.72 亿元, 同比下降 36.29%; 归属于母公司股东利润 3.40 亿元, 同比下降 35.94%。
	东望时代	公司 2024 年第一季度营业收入 0.67 亿元, 同比上升 12.34%; 归母净利润 0.71 亿元, 同比上升 633.27%。
	建业新生活	2023 年营业收入 28.45 亿元, 同比下降 9.64%; 归属于母公司股东利润 5.74 亿元, 同比上升 2.15%。
	中骏商管	公司 2023 年营业收入 12.48 亿元, 同比上升 5.52%; 归属于母公司股东利润 2.57 亿元, 同比上升 23.54%。
	卧龙地产	公司 2024 年第一季度营业收入 4.95 亿元, 同比下降 67.52%; 归母净利润 0.50 亿元, 同比下降 23.82%。
	渝开发	公司 2023 年营业收入 13.30 亿元, 同比上升 48.47%; 归母净利润 1.06 亿元, 同比下降 35.03%。
	明牌珠宝	公司 2024 年第一季度营业收入 13.56 亿元, 同比上升 10.24%; 归母净利润 0.21 亿元, 同比下降 55.14%。
	远洋服务	公司 2023 年营业收入 31.33 亿元, 同比下降 5.91%; 归属于母公司股东综合收益总额 0.42 亿元, 同比下降 44.36%;
	派斯林	公司 2024 年第一季度营业收入 6.34 亿元, 同比上升 62.27%; 归母净利润 0.52 亿元, 同比上升 11.84%。
	空港股份	公司 2024 年第一季度营业收入 0.74 亿元, 同比下降 42.45%; 归母净利润-0.19 亿元, 同比上升 53.31%。
	沙河股份	公司 2024 年第一季度营业收入 2.11 亿元, 同比下降 45.88%; 归母净利润 0.46 亿元, 同比下降 71.29%。
	廊坊发展	公司 2023 年营业收入 1.95 亿元, 同比下降 8.66%; 归母净利润-0.15 亿元, 同比下降 77.86%。
	南都物业	1) 公司 2023 年营业收入 18.51 亿元, 同比上升 0.23%; 归母净利润 1.86 亿元, 同比上升 27.69%。2) 公司 2024 年第一季度营业收入 4.42 亿元, 同比下降 4.98%; 归母净利润 0.21 亿元, 同比下降 48.36%。
	万里股份	公司 2023 年营业收入 5.32 亿元, 同比上升 13.38%; 归母净利润-0.25 亿元, 同比上升 22.97%。
	三六五网	公司 2023 年营业收入 1.90 亿元, 同比下降 23.85%; 归母净利润-0.91 亿元, 同比下降 1617.74%。
	亚太实业	公司 2023 年营业收入 3.73 亿元, 同比下降 31.92%; 归母净利润-1.04 亿元, 同比下降 7878.61%。
	新希望服务	公司 2023 年营业收入 12.61 亿元, 同比上升 10.70%; 归属于母公司股东利润 2.15 亿元, 同比上升 5.88%。
金融街物业	公司 2023 年营业收入 15.14 亿元, 同比上升 9.10%; 归属于母公司股东利润 1.28 亿元, 同比上升 5.77%。	
正荣服务	公司 2023 年营业收入 11.46 亿元, 同比上升 0.37%; 归母净利润-0.81 亿元, 同比上升 71.14%。	
第一服务控股	公司 2023 年营业收入 12.11 亿元, 同比上升 7.90%; 归母净利润 0.57 亿元, 同比上升 38.19%。	
浦江中国	公司 2023 年营业收入 9.20 亿元, 同比上升 0.23%; 归母净利润-0.74 亿元, 同比下降 694.52%。	
香江股份	公司 2023 年营业收入 33.0 亿元, 同比下降 45.50%; 归母净利润 0.69 亿元, 同比下降 71.45%。	
合景泰富集团	公司 2023 年营业收入 158.07 亿元, 同比上升 17.50%; 归母净利润-187.33 亿元, 同比下降 102.72%。	
拿地公告	中国海外发展	公司 2024 年第一季度在中国内地两个城市新增两幅土地, 新增总建筑面积 14 万平方米, 总地价人民币 16.0 亿元, 楼面均价 11428.6 元/平米。
融资公告	金融街	1) 公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一、二)信用评级为 AAA; 2) 公司 2024 年发行公司第一期债券, 发行规模 11.3 亿元, 发行数量为 0.11 亿张。3) 本次债券名称变更为“金融街控股股份有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”。
	黑牡丹	公司全额兑付了 2023 年度第二期超短期融资券本金及全部利息, 总额为人民币 6.74 亿元。
	合肥城建	公司 2023 年度募集资金直接投入募集资金项目 2.56 亿元。
	光明地产	公司申请注册发行中期票据, 发行规模 43 亿元。
	南京栖霞	公司拟发行 2024 年度第一期中期票据, 发行规模 9.33 亿元, 发行期限 5 年。

资料来源: 公司公告, 中银证券

续 图表 54. 2024 年第 16 周 (4 月 15 日-4 月 21 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	金地集团	选举高少和先生为公司第十届董事会职工代表董事, 选举阎冰先生、江海炼先生为公司第十届监事会职工代表监事。
	富力地产	赵颀先生被委任为公司执行董事。
	黑牡丹	公司选举邓建军先生为职工董事, 选举杨春燕女士、方学明先生为职工监事。
	宝龙商业	许华芬女士、伍绮琴女士及陈惠仁先生将于股东周年大会上轮席退任董事。
	珠江股份	毕亚林先生已辞去公司独立董事职务。
	中润资源	毛德宝先生已辞去公司董事、总经理以及子公司董事等职务。
	远洋服务	公司重选杨德勇先生及朱葛颖女士为执行董事; 崔洪杰先生及侯敏先生为非执行董事; 以及郭杰博士、何子建先生及梁伟雄先生为独立非执行董事。
	卓郎科技	余哲先生已辞去股东代表监事、监事会主席职务; 张海先生已辞去公司副总经理职务。
股权变动公告	我爱我家	股东太和先机质押了 0.30 亿股, 占其所持股份比例 7.32%, 占公司总股本比例 1.28%。
	三六五网	公司拟将 2021 年完成回购并存放于回购专用证券账户的 0.01 亿股股份全部予以注销, 并相应减少公司注册资本。本次注销完成后, 公司股份总数将由 1.91 亿股变更为 1.90 亿股。
	亚太实业	公司拟向广州万顺发行 0.97 亿股, 发行股价为 3.31 元/股, 认购金额为 3.21 亿元。
其他重大交易公告	保利发展	公司拟向全体股东每 10 股派发现金红利 4.10 元 (含税)。公司总股本为 119.70 亿股, 合计拟派发现金红利 48.65 亿元 (含税), 占 2023 年度合并报表归属于母公司股东的净利润的比例为 40.31%。
	金融街	公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券品种一票面利率为 2.73%。
	黑牡丹	1) 公司将于 2024 年 04 月 30 日 (星期二) 下午 16:00-17:00 召开 2023 年度暨 2024 年第一季度业绩说明会。2) 公司拟向全体股东每股派发现金红利 0.125 元 (含税)。截至 2023 年 12 月 31 日, 公司总股本 10.41 亿股, 公司拟以 10.32 亿股为基数, 以此计算合计拟派发现金红利 1.29 亿元 (含税)。本年度公司现金分红比例为 35.41%
	合肥城建	1) 公司拟定的 2023 年度利润分配预案为: 以 2023 年 12 月 31 日的总股本 8.03 亿股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金股利 0.85 元 (含税) 2) 公司拟使用最高额度不超过人民币 3 亿元的闲置自有资金购买短期保本型理财产品。3) 公司定于 2024 年 5 月 10 日 (星期五) 15:00-17:00 在“约调研”小程序举行 2023 年度网上业绩说明会。4) 公司 2024 年拟使用最高额度不超过人民币 3 亿元的闲置自有资金购买短期保本型理财产品。
	光明地产	1) 公司拟以实施 2023 年度权益分派股权登记日登记的总股本为基数, 向全体股东每 10 股派送现金红利 0.05 元 (含税)。2) 公司将参加“2024 年上海辖区上市公司年报集体业绩说明会”活动。
	世荣兆业	珠海中院在执行梁家荣等生态环境保护民事公益诉讼案件中, 裁定冻结、拍卖梁家荣所有的及其父梁社增名下所有的世荣兆业股份。
	南国置业	1) 公司计划 2023 年度不派发现金红利, 不送红股, 不以资本公积金转增股本。2) 公司定于 2024 年 5 月 10 日 (星期五) 下午 14:00—15:00 在“约调研”小程序举行 2023 年度网上业绩说明会。
	特发服务	公司定于 2024 年 05 月 16 日 (星期四) 15:00-16:00 在“价值在线”(www.ir-online.cn) 举办深圳市特发服务股份有限公司 2023 年度网上业绩说明会。
	远洋服务	公司拟于 2024 年 3 月 26 日向股东派付 2023 年期末股息每股人民币 0.0144 元
	京能置业	2024 年第一季度权益计的新增房地产储备土地面积 3.01 万平; 权益计的复工面积 44.67 万平; 权益计的竣工面积 4.68 万平; 权益计的签约面积 0.63 万平, 权益计的租赁收入 0.01 万元。
	荣丰控股	公司对《2023 年业绩预告》进行了修正, 归属于上市公司股东的净利润最新预计亏损: 0.35 亿元—0.50 亿元, 比上年同期下降: -7.73%—-31.82%; 扣除非经常性损益后的净利润最新预计亏损: 0.45 亿元—0.63 亿元, 比上年同期增长: 24.41%—46.00%; 基本每股收益最新预计亏损 0.24—0.34 元/股。
	ST 世茂	公司股票于 2024 年 4 月 18 日、4 月 19 日及 4 月 22 日连续三个交易日内收盘价格跌幅偏离值累计达 15%, 属于股票交易异常波动情形。
	金科股份	1) 公司股票被实施退市风险警示暨股票停牌; 2) 公司及全资子公司重庆金科被法院裁定受理重整, 公司股票将于 2024 年 4 月 23 日停牌一天, 并自 2024 年 4 月 24 日复牌交易起被实施退市风险警示, 股票简称改为“*ST 金科”, 证券代码仍为“000656”, 股票价格日涨跌幅限制为 5%。
	*ST 实达	公司股票 2024 年 4 月 19 日、22 日、23 日连续三个交易日内收盘价格跌幅偏离值累计达 12%, 属于股票交易价格异常波动的情形。
	中南建设	1) 截至 2024 年 4 月 22 日, 公司股票收盘价已连续十二个交易日低于 1 元/股, 存在可能被终止上市的风险; 2) 公司股票自 2024 年 4 月 24 日起被实施“其他风险警示”, 股票简称由“中南建设”变更为“ST 中南”, 证券代码仍为“000961”, 公司股票将于 2023 年度报告披露日 (2024 年 4 月 23 日) 停牌一天
	铁岭新城	公司股票交易将在 2023 年年度报告披露后被实施退市风险警示。
亚太实业	公司股票连续 2 个交易日 (2024 年 4 月 22 日、2024 年 4 月 23 日) 收盘价格涨幅偏离值累计达到 20% 以上, 属于股票交易异常波动的情形。	
ST 深天	公司股票于 2024 年 4 月 18 日、4 月 19 日、4 月 22 日连续三个交易日下跌且累计跌幅偏离值达到 -12.79%, 属于股票交易异常波动的情形。	

资料来源: 公司公告, 中银证券

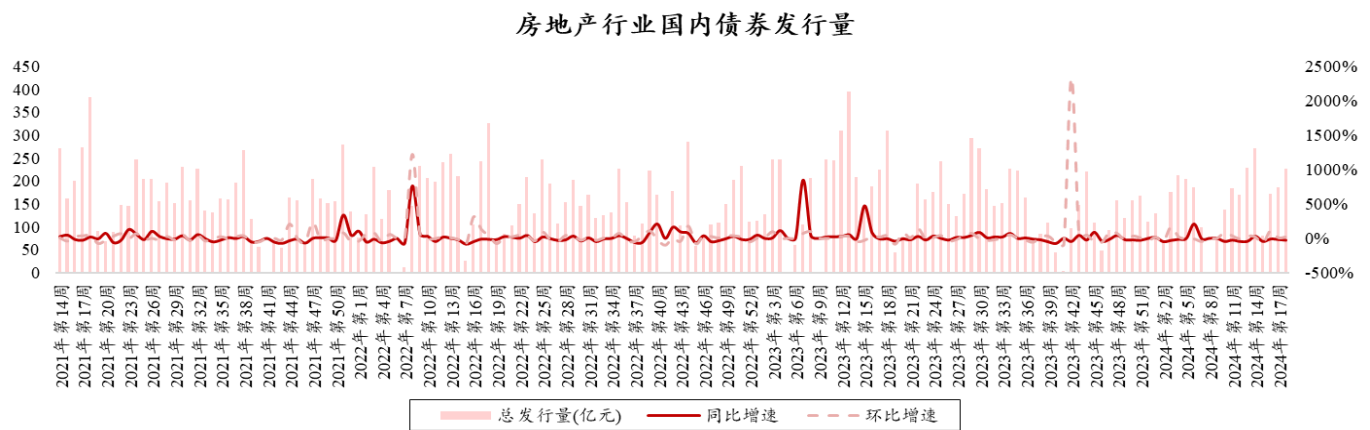
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比上升，同比下降。2024年第17周（2024年4月22日-2024年4月28日）房地产行业国内债券总发行量为226.2亿元，同比下降26.9%（前值：-16.9%）。总偿还量为300.6亿元，同比下降22.4%（前值：-25.8%）；净融资额为-74.4亿元。

累计来看，今年1-17周房企国内债券发行总规模为2673.6亿元，同比下降18.1%；总偿还量2740.2亿元，同比上升4.5%；净融资额为-66.5亿元。

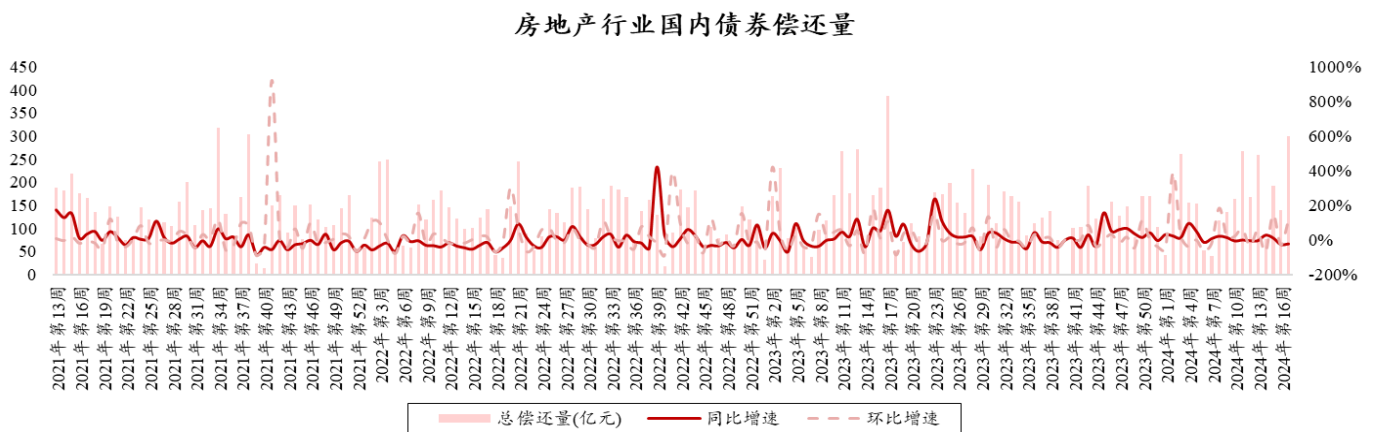
具体来看，本周债券发行量最大的房企为中国海外发展、珠实集团、中交房地产集团，发行量分别为30.00、30.00、16.3亿元。本周债券偿还量最大的房企为恒大地产、保利发展、苏高新集团，偿还量分别为55.41、25.00、16.00亿元。

图表 55. 2024 年第 17 周房地产行业国内债券总发行量为 226.2 亿元，同比下降 26.9%



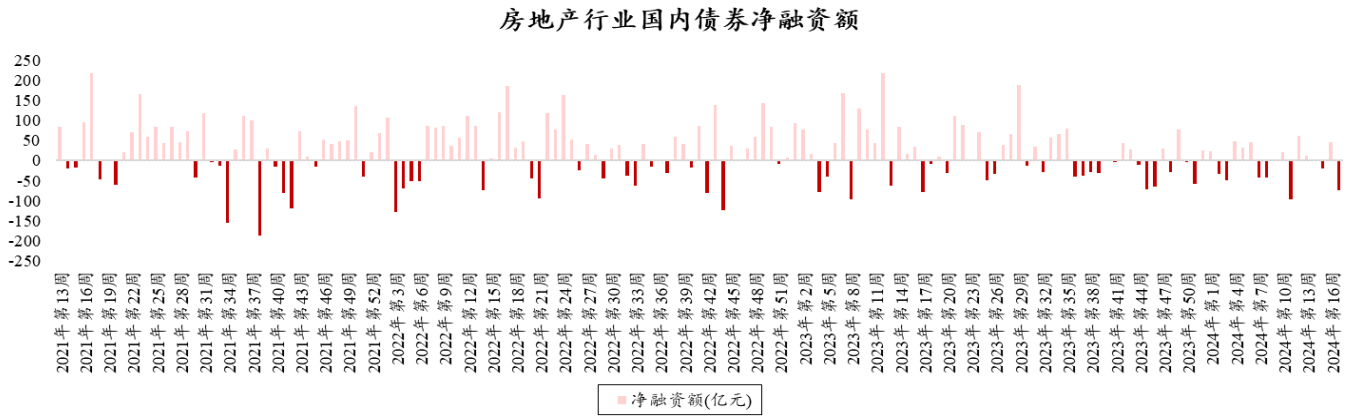
资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 17 周国内债券总偿还量为 300.6 亿元，同比下降 22.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 17 周房地产行业国内债券净融资额为-74.4 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券发行量最大的房企为中国海外发展、珠实集团、中交房地产集团，发行量分别为 30.00、30.00、16.30 亿元

发行起始日	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	到期日	债券类型
2024-04-22	24 中海 02	中国海外发展	中央企业	30	2029-04-24	公司债
2024-04-24	24 粤珠江 MTN004	珠实集团	地方国有企业	10	2027-04-25	中期票据
2024-04-26	24 粤珠江 SCP002	珠实集团	地方国有企业	10	2025-01-23	短期融资券
2024-04-26	24 粤珠江 SCP001	珠实集团	地方国有企业	10	2025-01-23	短期融资券
2024-04-25	24 交房 01	中交房地产集团	中央企业	16.3	2027-04-26	公司债
2024-04-23	24 海开控股 PPN001	海开控股	地方国有企业	15	2027-04-25	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-23	24 首开集团 MTN001	首开集团	地方国有企业	13.47	2029-04-25	中期票据
2024-04-25	24 安控 06	厦门安居控股	地方国有企业	11	2027-04-29	公司债
2024-04-25	24 华润置地 SCP006	华润置地控股	中央企业	10	2024-10-18	短期融资券
2024-04-22	24 温州城建 MTN002	温州城建	地方国有企业	9.9	2029-04-24	中期票据
2024-04-22	24 苏州高新 SCP024	苏高新集团	地方国有企业	3	2024-10-18	短期融资券
2024-04-22	24 苏州高新 SCP023	苏高新集团	地方国有企业	3	2024-08-01	短期融资券
2024-04-22	24 苏州高新 SCP022	苏高新集团	地方国有企业	3	2024-06-26	短期融资券
2024-04-22	24 福州新发 MTN002	福州新区集团	地方国有企业	7.7	2029-04-24	中期票据
2024-04-24	24 中铁置业 MTN001	中铁置业	中央企业	7.7	2026-04-25	中期票据
2024-04-22	24 常高新 MTN002	常高新集团	地方国有企业	6	2029-04-24	中期票据
2024-04-25	24 金街 01	金融街	地方国有企业	5.65	2029-04-29	公司债
2024-04-25	24 东龙控股 MTN001	东龙控股	地方国有企业	5.5	2029-04-26	中期票据
2024-04-22	24 电建地产 SCP001	电建地产	中央企业	5.4	2024-07-22	短期融资券
2024-04-23	24 昆山城投 01	昆山城投	地方国有企业	5	2027-04-25	公司债
2024-04-25	24 滨江房产 MTN002	滨江集团	私营	5	2026-04-28	中期票据
2024-04-25	24 美的置业 MTN002	美的置业	私营	5	2026-04-29	中期票据
2024-04-25	24 临沂城投 CP001	临沂城投	地方国有企业	5	2025-04-26	短期融资券
2024-04-25	24 振业集团 MTN001	深振业;振业集团	地方国有企业	5	2027-04-26	中期票据
2024-04-25	24 高淳国资 CP002	高淳国资集团	地方国有企业	5	2025-04-29	短期融资券
2024-04-26	24 易盛德 MTN001	扬州易盛德	地方国有企业	5	2027-04-29	中期票据
2024-04-22	24 北方企业 PPN001	北方企业	地方国有企业	3	2029-04-23	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-24	24 现代能源 MTN001(绿色)	现代能源	地方国有企业	2.1	2029-04-26	中期票据
2024-04-25	24 河东建设 PPN001	遂宁河投	地方国有企业	2.04	2029-04-26	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-22	二局 26 优	前海联易融	私营	1.44	2026-04-13	资产支持证券
2024-04-22	二局 26 次	前海联易融	私营	0.01	2026-04-13	资产支持证券

资料来源：同花顺，中银证券

图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为恒大地产、保利发展、苏高新集团，偿还量分别为 55.41、25.00、16.00 亿元

偿还日	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿元)	发行利率(%)	债券类型
2024-04-27	H1 恒大 01	恒大地产	私营	回售	55.41	7	公司债
2024-04-22	21 保利发展 MTN002	保利发展	中央企业	到期	25	3.55	中期票据
2024-04-23	21 苏州高新 MTN004	苏高新集团	地方国有企业	到期	10	3.6	中期票据
2024-04-25	23 苏州高新 SCP051	苏高新集团	地方国有企业	到期	3	2.64	短期融资券
2024-04-25	23 苏州高新 SCP052	苏高新集团	地方国有企业	到期	3	2.64	短期融资券
2024-04-28	21 杨浦 01	杨浦滨江	地方国有企业	到期	15	3.8	公司债
2024-04-27	23 高淳国资 PPN001	高淳国资集团	地方国有企业	到期	5	3.38	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-26	23 高淳国资 SCP005	高淳国资集团	地方国有企业	到期	5	2.77	短期融资券
2024-04-28	21 高淳国资 PPN001	高淳国资集团	地方国有企业	到期	4	5.15	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-27	21 首开集团 MTN001	首开集团	地方国有企业	回售	13	3.69	中期票据
2024-04-26	21 京城投 MTN001A	城建发展	地方国有企业	到期	11	3.74	中期票据
2024-04-23	20 富力地产 PPN001	富力地产	中外合资	到期	10	6.3	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-28	21 长经 01	长沙经开集团	地方国有企业	回售	10	4	公司债
2024-04-28	21 郑州地产 PPN002	郑州城发	地方国有企业	到期	10	4.1	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-28	21 温州城建 MTN002	温州城建	地方国有企业	回售	9.9	1	中期票据
2024-04-24	19 上实 01	上实发展	地方国有企业	到期	8.9	3.95	公司债
2024-04-23	21 拱墅经投 PPN001	杭拱墅	地方国有企业	到期	7.5	4	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-26	23 联发集 SCP005	联发集团	地方国有企业	到期	7	3.05	短期融资券
2024-04-23	23 黑牡丹 SCP002	黑牡丹	地方国有企业	到期	6.6	2.8	短期融资券
2024-04-22	23 新运城发 SCP002	常新运发	地方国有企业	到期	6	2.71	短期融资券
2024-04-26	21 电建地产 MTN003	电建地产	中央企业	回售	5.4	3.2	中期票据
2024-04-26	21 首开 MTN002	首开股份	地方国有企业	回售	5.4	3.78	中期票据
2024-04-26	21 华发实业 MTN001	华发股份	地方国有企业	到期	5.1	4.65	中期票据
2024-04-22	GC 华发优	华发股份	地方国有企业	提前偿还	0.05016	5.5	资产支持证券
2024-04-23	23 滁州同创 SCP002	滁州同创	地方国有企业	到期	5.1	2.9	短期融资券
2024-04-22	21 临沂城投 MTN001(乡村振兴)	临沂城投	地方国有企业	到期	5	3.8	中期票据
2024-04-22	21 亳州城建 MTN001	亳州城建集团	地方国有企业	到期	5	5.4	中期票据
2024-04-27	21 振业集团 MTN001	深振业;振业集团	地方国有企业	到期	5	4.4	中期票据
2024-04-27	21 坪投 01	坪山城投	地方国有企业	到期	5	3.9	公司债
2024-04-27	23 绿城地产 MTN001A	绿城地产	中央企业	回售	5	3.29	中期票据
2024-04-28	21 福州新发 MTN001	福州新区集团	地方国有企业	到期	4.7	3.6	中期票据
2024-04-24	23 即墨城投 PPN002	即墨城投	地方国有企业	回售	4	3.68	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-28	22 开乾 V1	开乾集团	地方国有企业	到期	3.63	7	公司债
2024-04-28	23 泰兴虹桥 PPN001	泰兴虹桥	地方国有企业	到期	2.4	5	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-28	22 泰兴虹桥 PPN001	泰兴虹桥	地方国有企业	到期	1	5.8	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-26	23 北方企业 SCP006	北方企业	地方国有企业	到期	3	2.66	短期融资券
2024-04-28	23 绿城建科 ABN001 优先	前海联易融	私营	到期	2.99	3.5	资产支持证券
2024-04-28	23 绿城建科 ABN001 次	前海联易融	私营	到期	0.01	--	资产支持证券
2024-04-25	19 锡西专项债	锡西新城	地方国有企业	提前偿还	1.9	5.23	企业债
2024-04-28	20 井开债	吉安市金庐陵	地方国有企业	提前偿还	1.8	6.2	企业债
2024-04-24	18 昆山城投 01	昆山城投	地方国有企业	提前偿还	1.00	5.70	企业债
2024-04-24	19 泰兴成兴债 03	成兴国投	地方国有企业	提前偿还	0.8	7.60	企业债
2024-04-26	21 宿安居	宿州安居	地方国有企业	提前偿还	0.66	4.5	公司债
2024-04-22	PR 优先	乌房集团	地方国有企业	提前偿还	0.42	5.5	资产支持证券
2024-04-27	22 开泰城建 PPN001	如东开泰	地方国有企业	回售	0.21	3.2	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-26	保物二 6	上海保利物业酒店管理集团	外商独资	提前偿还	0.200025	4.6	资产支持证券
2024-04-22	濮院 23 优	濮院时尚	地方国有企业	提前偿还	0.14552	3.68	资产支持证券
2024-04-28	18 京住总 ABN001A	北京住总	地方国有企业	提前偿还	0.10	4.20	资产支持证券
2024-04-27	GC 金茂 A2	上海金茂	中央企业	提前偿还	0.091	3.6	资产支持证券
2024-04-24	HPR 宝厦 A	上海瑞龙	外商独资	提前偿还	0.0885	5.35	资产支持证券
2024-04-26	锦江 1 优	成都兴锦城建设	地方国有企业	提前偿还	0.045	5	资产支持证券
2024-04-26	23 兴泰优	兴泰控股	地方国有企业	提前偿还	0.02024	3.43	资产支持证券
2024-04-25	PR 优 B	迪马股份	中外合资	提前偿还	0.0153	5.8	资产支持证券
2024-04-25	PR 优 A	迪马股份	中外合资	提前偿还	0.0028	5	资产支持证券
2024-04-27	PR 新广 A	新湖中宝	私营	提前偿还	0.01731	6.5	资产支持证券
2024-04-22	PR 铁置优	中铁置业	中央企业	提前偿还	0.0135	3.5	资产支持证券
2024-04-24	G 新城优	新城控股	私营	提前偿还	0.01	6.5	资产支持证券
2024-04-25	浙交资优	浙江浙商商业服务	其他	提前偿还	0.00975	2.98	资产支持证券

资料来源: 同花顺, 中银证券

7 投资建议

近期地产板块关注度有所提升，当前地产板块逻辑是较强的政策预期主导的。但从基本面的角度来看，成交数据有所回落。根据我们跟踪的高频数据，4月第1-4周（截至4月26日）40城新房成交面积同比仍有42%的降幅，18城二手房成交面积同比仍然下降17%。3月以来对于“小阳春”过高的预期逐步修正，基本面承压下政策宽松预期进一步加强。我们认为，需要重点关注后续核心城市政策调整情况以及政治局会议地产相关表述。从长期主线来看，建议关注底部反转的行情机会。配置上看，当前估值较低、安全性较高、经营基本面较好的优质央企价值凸显。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面较好的央企：保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。2) 安全系数相对较高的民企：滨江集团。3) 有城中村改造和保障房建设、或 REITs 相关主题机会的：中交地产、南山控股。

图表 60. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2023A	2024E	2023A	2024E	
600048.SH	保利发展	买入	8.64	1,034.25	-	1.04	-	8.31	16.74
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	8.27	749.33	0.70	0.92	11.86	9.02	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	25.58	1,982.40	4.40	4.41	5.81	5.80	37.14
1908.HK	建发国际集团	买入	13.36	275.25	2.29	2.81	5.84	4.75	17.65
0123.HK	越秀地产	买入	4.05	177.12	0.79	0.85	5.12	4.76	13.82
3900.HK	绿城中国	买入	5.52	151.92	1.22	1.25	4.52	4.42	14.27
002244.SZ	滨江集团	买入	6.42	199.75	-	1.35	-	4.76	8.11
000736.SZ	中交地产	未有评级	9.40	65.37	-2.41	-	-3.91	-	2.32
002314.SZ	南山控股	未有评级	2.28	61.74	0.05	-	41.99	-	3.79

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日 4 月 26 日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 61. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>【新房】合计 40 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (10 个): 南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波</p> <p>三四线城市 (26 个): 金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p>其中商品房: 深圳, 南宁, 广州, 金华, 宝鸡, 台州, 常德, 吉安, 娄底, 池州, 舟山; 商品住宅: 上海, 北京, 杭州, 南京, 武汉, 青岛, 苏州, 宁波, 福州, 东莞, 惠州, 济南, 扬州, 温州, 江门, 韶关, 成都, 佛山, 莆田, 泰安, 焦作, 肇庆, 荆门, 龙岩, 东营, 清远, 衢州, 云浮, 海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p>【二手房】合计 18 个城市</p> <p>一线城市 (2 个): 北京, 深圳</p> <p>二线城市 (7 个): 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都</p> <p>三四线城市 (9 个): 东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p>其中商品房: 金华, 韶关, 吉安; 商品住宅: 北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>【库存】合计 12 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (5 个): 杭州、南京、苏州、宁波、福州</p> <p>三四线城市 (3 个): 韶关、莆田、东营</p> <p>其中商品房: 北京, 深圳, 广州, 南京; 商品住宅: 上海, 杭州, 苏州, 宁波, 福州, 韶关, 莆田, 东营。</p> <p>由于南京 (套数、面积)、东营 (套数、面积)、广州 (面积) 同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p>【土地市场】百城数据, 合计 122 个城市。</p> <p>一线城市 (4 个): 北京, 上海, 广州, 深圳。</p> <p>二线城市 (26 个): 合肥, 福州, 厦门, 济南, 大连, 哈尔滨, 石家庄, 长春, 南昌, 太原, 珠海, 兰州, 成都, 重庆, 杭州, 武汉, 西安, 天津, 苏州, 南京, 郑州, 长沙, 沈阳, 青岛, 宁波, 佛山。</p> <p>三线城市 (92 个): 潍坊, 扬州, 海口, 汕头, 洛阳, 乌鲁木齐, 临沂, 唐山, 镇江, 盐城, 湖州, 赣州, 泰州, 济宁, 呼和浩特, 咸阳, 漳州, 揭阳, 江门, 桂林, 邯郸, 芜湖, 三亚, 阜阳, 淮安, 遵义, 银川, 衡阳, 上饶, 柳州, 淄博, 莆田, 绵阳, 湛江, 商丘, 宜昌, 沧州, 连云港, 南阳, 九江, 新乡, 信阳, 襄阳, 岳阳, 蚌埠, 驻马店, 滁州, 威海, 宿迁, 株洲, 宁德, 邢台, 潮州, 秦皇岛, 肇庆, 荆州, 周口, 马鞍山, 清远, 宿州, 鞍山, 安庆, 菏泽, 宜春, 黄冈, 泰安, 南充, 六安, 大庆, 舟山, 衢州, 吉林, 昆明, 无锡, 温州, 泉州, 南宁, 贵阳, 金华, 常州, 惠州, 嘉兴, 南通, 徐州, 中山, 保定, 台州, 绍兴, 烟台, 廊坊, 东莞, 嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在 -10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371