

强于大市

房地产行业第 18 周周报 (4月27日-5月3日)

五一楼市仍然低迷；政治局会议释放积极信号，首提“消化存量房产”

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意见稿的点评：深圳城中村改造提速推进，新意见稿最大变化在于向一二级分离倾斜》(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

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

新房成交面积环比由正转负，同比降幅收窄；二手房成交面积环比降幅扩大，同比由负转正；土地市场环比量升价跌，溢价率环比均上升。

核心观点

- **新房成交面积环比由正转负，同比降幅缩小。**40个城市新房成交面积为190.8万平方米，环比上下降26.8%，环比由正转负，同比下降3.3%，同比降幅较上周收窄了38.4个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-22.8%、-32.0%、-21.3%，同比增速分别为31.4%、-24.2%、7.2%，一、三四线城市同比由负转正，较上周分别上升了64.0、51.0个百分点，二线城市同比降幅较上周收窄了21.8个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅扩大，同比由负转正。**18个城市成交面积为113.6万平方米，环比下降44.8%，同比上升68.5%，同比由负转正，较上周增速提升了89.2个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为-31.0%、-47.5%、-48.2%，同比增速分别为84.2%、88.3%、12.2%，较上周分别上升了101.6、107.9、41.1个百分点。
- **新房库存面积环比均下降；去化周期同比上升，环比下降。**12个城市新房库存面积为9917万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-2.2%。去化周期为24.2个月，环比下降0.9个月，同比提升12.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为23.9、22.0、77.2个月，一、二线城市环比分别下降1.3、0.5个月，三四线城市环比上升2.8个月，一、二、三四线城市同比分别提升10.1、12.7、50.0个月。
- **土地市场环比量升价跌，溢价率环比均上升。**百城成交土地规划建筑面积为1444.4万平方米，环比上升16.0%，同比下跌61.1%；成交土地总价为324.5亿元，环比下降29.8%，同比下跌54.8%，楼面均价为2247元/平，环比下降39.5%，同比上升16.2%；土地溢价率为2.7%，环比上升1.8%，同比上升0.6%。
- **本周房企国内债券发行规模环比均下降。**房地产行业国内债券总发行量为7.0亿元，同比下降84.1%（前值：-21.8%）。总偿还量为112.1亿元，同比上升115.0%（前值：-22.3%）；净融资额为-105.1亿元。
- **板块收益有所上升。**房地产行业绝对收益为4.5%，较上周上升1.4pct，房地产行业相对收益为6.3%，较上周上升4.4pct。房地产板块PE为14.62X，较上周上升2.10X。北上资金对银行、电力设备、非银金融等加仓金额较大，分别为29.59、19.11、8.42亿元。对房地产的持股占比变化为-0.61%（上周为-0.55%），净买入2.87亿元（上周净买入10.96亿元）。
- **五一楼市仍然低迷。**1) 新房成交：五一假期我们跟踪的27个城市新房成交面积23.6万平，同比2023年五一下降71.8%，较2022年五一下降60.8%。其中，一线城市同比下降56.5%，较2022年五一下降23.5%；二线城市同比下降74.0%，较2022年五一下降66.6%；三四线城市同比下降79.5%，较2022年五一下降73.3%。2) 二手房成交：五一假期我们跟踪的7个城市二手房成交面积3.0万平，同比下降54.5%。因城市数量较少，不能分级讨论。（因5月5日数据未出，我们取2022-2024年五一假期前四天数据进行对比。2022年为4月30日-5月3日，2023年为4月29日-5月2日，2024年为5月1日-5月4日。）

政策

- **4月30日政治局会议提及：**1)“持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交楼工作，保障购房人合法权益”。防范化解房地产风险仍置于重要位置，且重点关注保交付工作。我们预计保交楼力度有望延续，城市融资协调机制的执行力度有望进一步加大，以促进白名单项目的持续建设与交付，缓解居民对于期房交付的担忧，一定程度上稳定市场预期。2)首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式”。随着我国房地产市场供求关系发生变化，过去单一针对增量市场的政策效果有所减弱。居民的置换需求仍然存在，但存在“卖房困难”的痛点，二手房挂牌量高企，新房也持续面临去化压力，新房与二手房之间联动不畅。近期也有多个城市出台了“卖旧买新”政策，我们预计未来在新房二手房交易联动、存量房产盘活与保障房结合等方面将出台更多针对性政策。
- **5月5日自然资源部发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，提出了根据存量调节住宅用地供应的机制。**商品住宅去化周期超过36个月的城市应暂停新增商品住宅用地出让；商品住宅去化周期18-36个月的城市，按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量住宅用地面积动态确定其新出让的住宅用地面积上限。
- **地方政策：**1) 北京：4月30日北京出台限购优化新政：政策明确提出在执行现有住房限购政策的基础上，允许在五环外新购买1套商品住房（包括新房和二手房），2011年起执行的限购政策首次优化调整，释放了更加积极信号，一定程度上促进了购房需求释放。政策侧重激活满足限购条件且已在京置业的居民家庭购房需求。根据中指院，2023年北京新房成交套数中五环外占比约79%，2024年1-4月约78%。五环外增加1套购房的资格有望带动新房市场活跃度提升。2) 上海：5月3日，上海启动商品住房“以旧换新”活动，20多家房企与近10家中介机构共同参与。首批参加倡议的项目30余个，主要分布在嘉定、松江、青浦、奉贤、临港等区域。3) 天津：4月30日天津市内六区120平以上新房限购放松。4) 南京：5月3日发布住房公积金新政支持都市圈互认互贷，九城（常州、镇江、扬州、淮安、芜湖、马鞍山、滁州、宣城）职工可跨城使用公积金购房。5) 成都：4月29日发布人才安居新政，构建梯度化住房体系优化购房支持，明确将人才纳入保障性住房保障对象。6) 郑州：4月30日出台政策延续购买新房30%的契税补贴至2024年底。7) 广东惠州：4月30日惠州发布政策，发放1亿元楼市消费券，取消限售。8) 广东中山：4月30日中山发布新政，包括实施购房补贴政策，购买新房的，给予购房款5%的补贴，鼓励开发企业、经纪机构试点“以旧换新”，加大公积金支持力度。9) 山东德州：5月2日德州个人公积金贷款额度从40万元提升至60万元，夫妻双方可贷额度从50万元提升至70万元，多孩家庭额外增加15万元额度。10) 阳江：5月2日发布26条房产新政，买房发放最多3000元消费券，落实个税优惠政策。

投资建议

- **近期地产板块关注度显著提升，核心逻辑是政治局会议对房地产定调的转变，以及对未来政策进一步释放的强预期。**不过从基本面来看，五一的成交数据仍然低迷。短期来看，预计核心城市政策将进一步优化调整，一线城市政策依然具备优化空间，“渐进式”优化仍是主要方向。同时“保交楼”力度有望延续。随着宏观政策协同发力以及房地产供需两端政策持续跟进，二季度市场情绪有望边际好转，尤其是核心城市在政策带动下，市场活跃度或将逐渐修复。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) 二手房成交回暖带动的房地产经纪公司：我爱我家、贝壳。

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

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	16
5 本周重点公司公告	18
6 本周房企债券发行情况	19
7 投资建议	21
8 风险提示	22
9 附录	23

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.8 万套，环比下降 24.7%，同比下降 0.8%.....	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 190.8 万平方米，环比下降 26.8%，同比下降 3.3%.....	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-16.6%、-34.2%、-16.8%	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-22.8%、-32.0%、-21.3%	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 22.0%、-21.1%、22.4%	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 31.4%、-24.2%、7.2%	6
.....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 156.2 万套，环比增速为 0.1%，同比增速为-1.8%	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-0.8%、0.9%、1.0%	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 0.8%、-9.7%、-0.3%	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 26.4、22.9、83.8 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-4.6%、-2.3%、3.4%	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 71.4%、136.3%、184.5%	7
.....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9917 万平方米，环比增速为-0.1%，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-0.6%、0.6%、1.1%	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 0.7%、-6.5%、-2.4%	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 23.9、22.0、77.2 个月	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-5.1%、-2.2%、3.7%	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 73.4%、136.1%、184.2%	8
.....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 45.3%，同比上升 74.4%	9
.....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 113.6 万平方米，环比下降 44.8%，同比上升 68.5%	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-31.2%、-48.0%、-50.6%	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-31.0%、-47.5%、-48.2%	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 90.5%、90.4%、13.7%	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 84.2%、88.3%、12.2%	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1444.4 万平方米, 环比上升 16.0%, 同比 下跌 61.1%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 324.5 亿元, 环比下降 29.8%, 同比下跌 54.8%...10	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2247.0 元/平, 环比下降 39.5%, 同比上升 16.2%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.7%, 环比上升 1.8%, 同比上升 0.6%.....	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 92.6%、103.8%、 -28.2%.....	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 452.7%、-50.8%、 -73.9%.....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-66.3%、-28.4%、12.9%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-36.3%、-62.6%、-41.4%	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-82.5%、-64.9%、 57.2%	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-88.5%、-24.1%、 124.6%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.01%、8.11%、0.40%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 203.0 万平方米, 环比下降 8.0%, 同 比下跌 79.5%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 106.0 亿元, 环比下降 65.9%, 同比下跌 81.8%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 5221.9 元/平方米, 环比下降 63.0%, 同 比下降 11.3%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 11.3%, 环比上升 8.4%, 同比上升 6.6%12	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 83.2%、 -25.6%.....	13
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-100.0%、 -88.0%、-67.7%	13
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-85.9%、-70.0%、 3.9%	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-77.1%、-88.1%、-55.6%	13
图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为-83.6%、39.7%	13
图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为-0.99%、37.63%	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 0.00%、20.93%、 0.07%	13
图表 47. 2024 年第 18 周大事件	15
图表 48. 房地产行业绝对收益为 4.5%, 较上周上升 1.4 个百分点.....	16
图表 49. 房地产行业相对收益为 6.3%, 较上周上升 4.4 个百分点.....	16

图表 50. 房地产板块 PE 为 14.62X, 较上周上升 2.10X.....	17
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 29.59、19.11、8.42 亿元	17
图表 52.A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、金科股份、新城控股.....	17
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为融创中国、旭辉控股集团、美的置业..	17
图表 54. 2024 年第 18 周 (4 月 29 日-5 月 5 日) 重点公司公告汇总	18
图表 55. 2024 年第 18 周房地产行业国内债券总发行量为 7.0 亿元, 同比下降 84.1%	19
图表 56. 2024 年第 18 周国内债券总偿还量为 112.1 亿元, 同比上升 115.0%	19
图表 57. 2024 年第 18 周房地产行业国内债券净融资额为-105.1 亿元	19
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为荆门高新、园博园, 发行量分别为 4.00、3.00 亿元	20
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为万科、首创城发、招商蛇口, 偿还量分别为 20.00、13.50、13.00 亿元	20
图表 60. 报告中提及上市公司估值表	21
图表 61. 城市数据选取清单	23

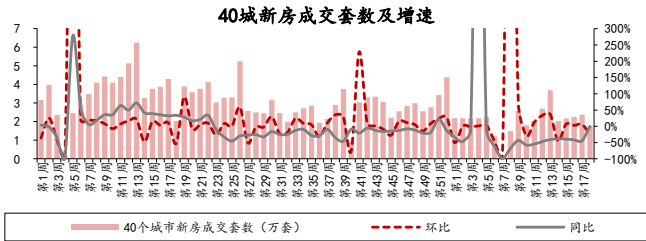
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第18周：2024年4月27日-2024年5月3日）相比于上周，新房成交面积、二手房成交面积、新房库存面积均有所下降，一、二线城市对应的去化周期均有所下降，三四线城市有所上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

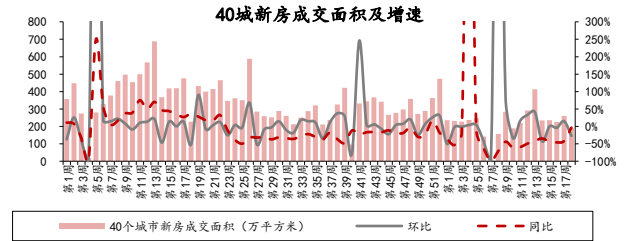
本周40个城市新房成交套数为1.8万套，环比下降24.7%，环比较上周下降了30.6个百分点，同比下降0.8%，同比降幅较上周收窄了44.0个百分点；新房成交面积为190.8万平方米，环比下降26.8%，环比由正转负，较上周下降了41.9个百分点，同比下降3.3%，同比降幅较上周缩小了38.4个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.5、0.7、0.5万套，环比增速分别为-16.6%、-34.2%、-16.8%，同比增速分别为22.0%、-21.1%、22.4%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为53.6、85.2、52.0万平方米，环比增速分别为-22.8%、-32.0%、-21.3%，同比增速分别为31.4%、-24.2%、7.2%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为1.8万套，环比下降24.7%，同比下降0.8%



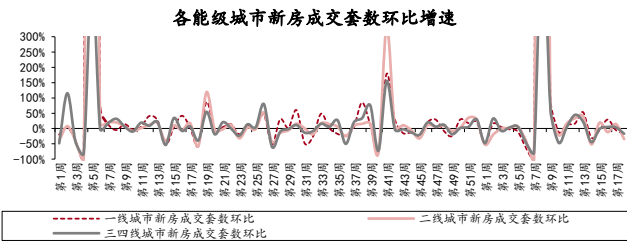
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40城新房成交面积为190.8万平方米，环比下降26.8%，同比下降3.3%



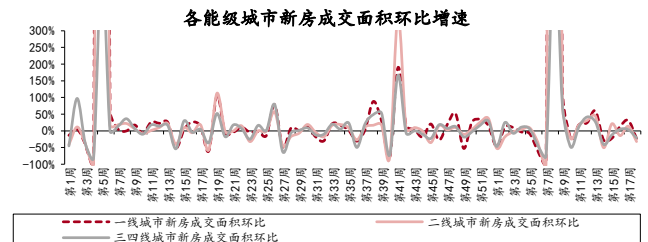
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-16.6%、-34.2%、-16.8%



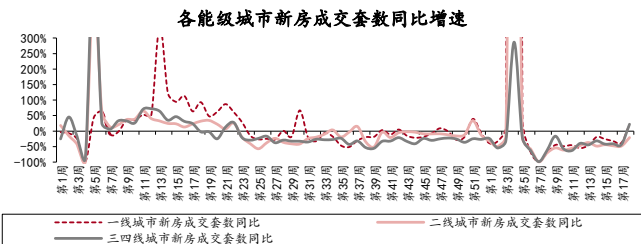
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-22.8%、-32.0%、-21.3%



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22.0%、-21.1%、22.4%



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31.4%、-24.2%、7.2%



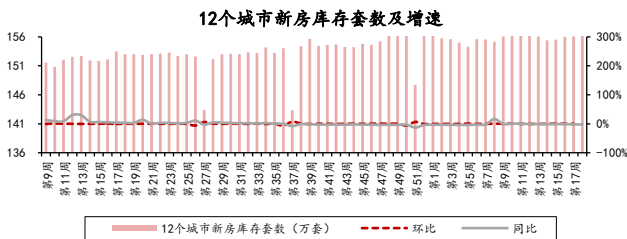
资料来源：同花顺，中银证券

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156.2万套，环比增速为0.1%，同比增速为-1.8%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为69.0、82.7、4.5万套，环比增速分别为-0.8%、0.9%、1.0%，同比增速分别为0.8%、-9.7%、-0.3%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.2、6.7、15.3、8.8万套，环比增速分别为-1.4%、-1.4%、0.0%、0.6%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-3.2%、46.4%、-3.0%、1.8%。

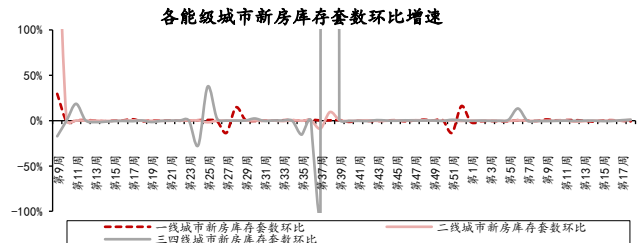
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为26.3个月，环比下降1.1个月，同比提升12.5个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为26.4、22.9、83.8个月，一、二线城市环比分别下降1.3、0.5个月，三四线城市环比上升2.7个月，一、二、三四线城市同比分别提升11.0、13.2、54.3个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为49.5、8.8、17.9、38.4个月，北京、上海、广州、深圳环比分别下降0.9、0.7、1.0、1.1个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升18.2、5.3、6.8、20.4个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为156.2万套，环比增速为0.1%，同比增速为-1.8%



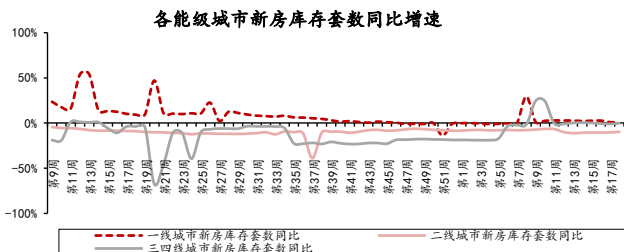
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.8%、0.9%、1.0%



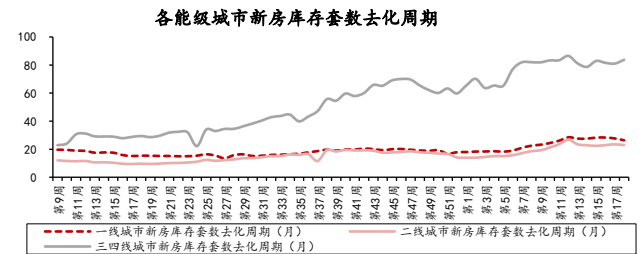
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为0.8%、-9.7%、-0.3%



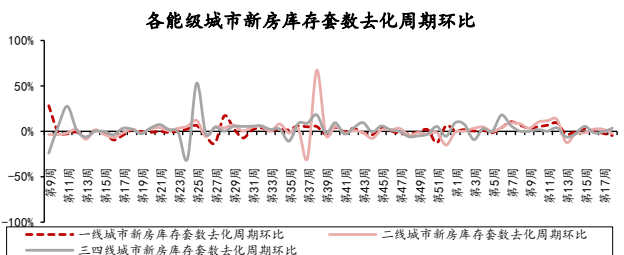
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为26.4、22.9、83.8个月



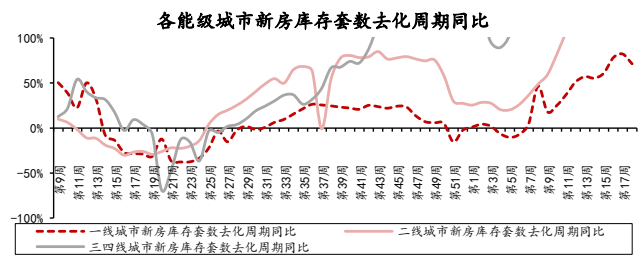
资料来源：同花顺，中银证券

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-4.6%、-2.3%、3.4%



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71.4%、136.3%、184.5%

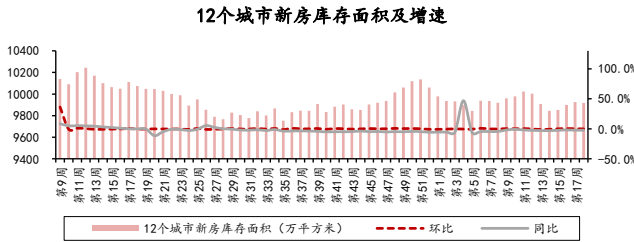


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9917万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-2.2%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6526、5301、547万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.6%、0.6%、1.1%，同比增速分别为0.7%、-6.5%、-2.4%。

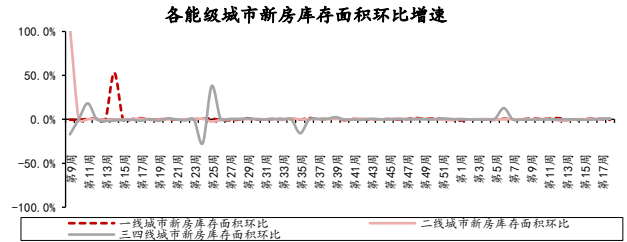
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为24.2个月，环比下降0.9个月，同比提升12.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为23.9、22.0、77.2个月，一、二线城市环比分别下降1.3、0.5个月，三四线城市环比上升2.8个月，一、二、三四线城市同比分别提升10.1、12.7、50.0个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9917万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-2.2%



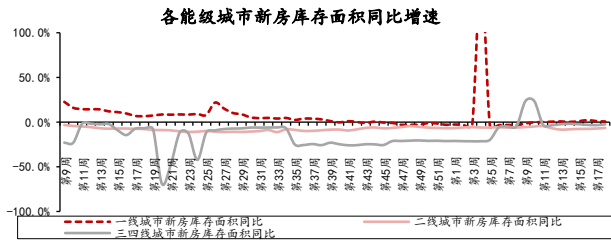
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.6%、0.6%、1.1%



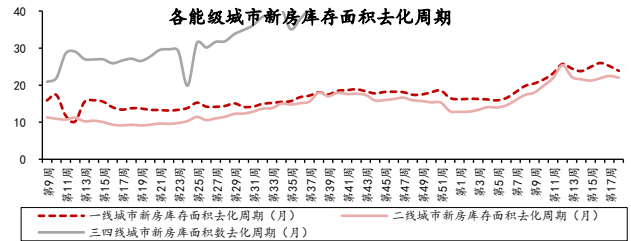
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为0.7%、-6.5%、-2.4%



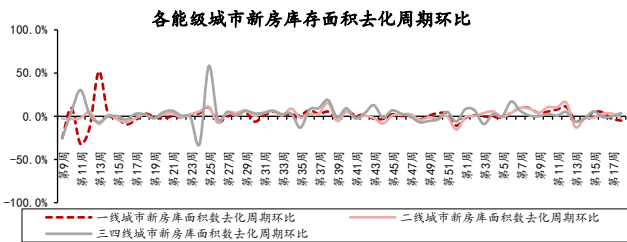
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为23.9、22.0、77.2个月



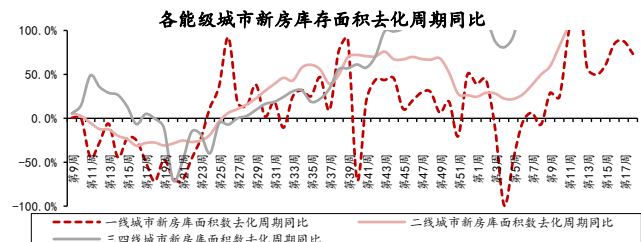
资料来源：同花顺，中银证券

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-5.1%、-2.2%、3.7%



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73.4%、136.1%、184.2%

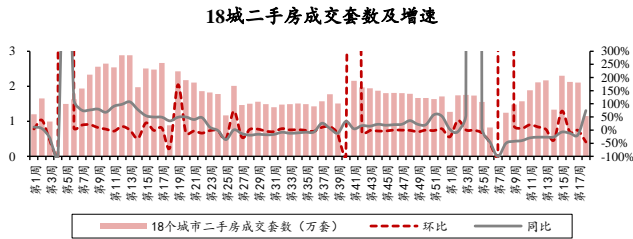


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

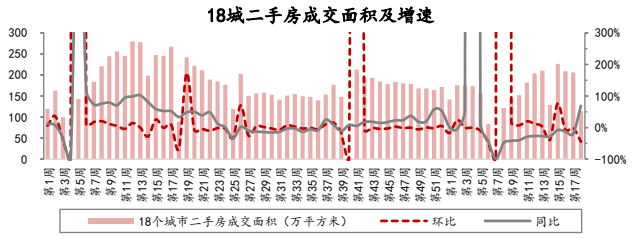
本周18个城市二手房成交套数为1.2万套，环比下降45.3%，同比上升74.4%；成交面积为113.6万平方米，环比下降44.8%，同比上升68.5%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.3、0.7、0.2万套，环比增速分别为-31.2%、-48.0%、-50.6%，同比增速分别为90.5%、90.4%、13.7%；一、二、三四线城市成交面积分别为24.9、66.7、22.0万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-31.0%、-47.5%、-48.2%，同比增速分别为84.2%、88.3%、12.2%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.2 万套，环比下降 45.3%，同比上升 74.4%



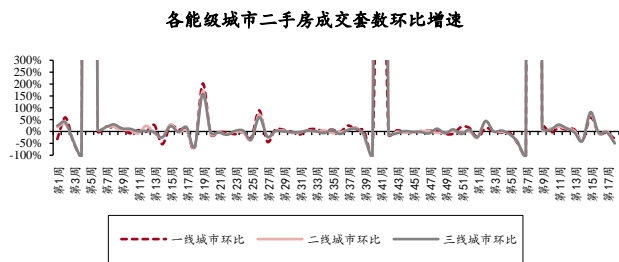
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 113.6 万平方米，环比下降 44.8%，同比上升 68.5%



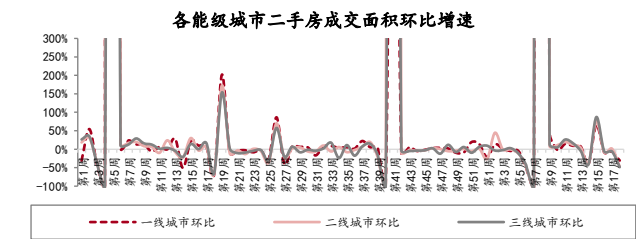
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 -31.2%、-48.0%、-50.6%



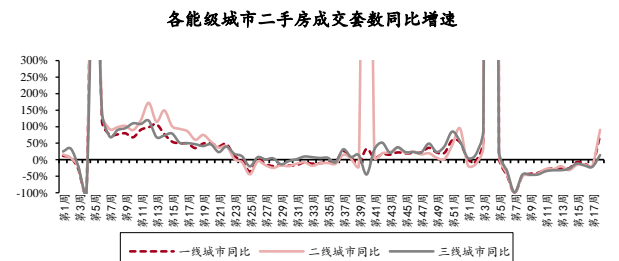
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -31.0%、-47.5%、-48.2%



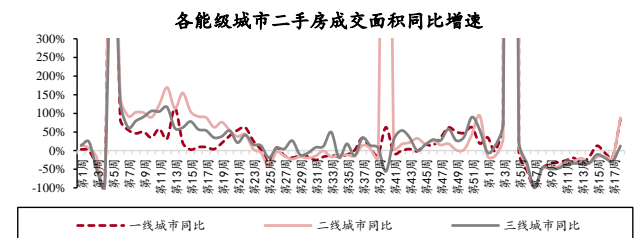
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 90.5%、90.4%、13.7%



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 84.2%、88.3%、12.2%



资料来源：同花顺，中银证券

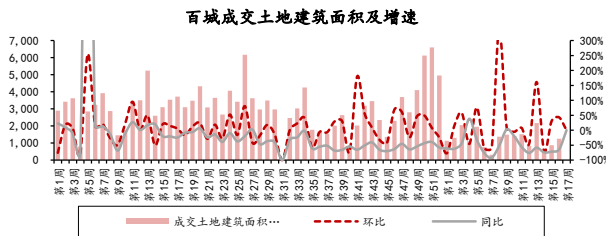
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 17 周（4 月 22 日-4 月 28 日）的数据，土地市场环比量升价跌，溢价率同环比均上升。从城市能级来看，一线城市同环比量升价跌，二线城市环比量升价跌，同比量价齐跌；三线城市同环比量跌价升；一、三线城市溢价率同环比均下跌，二线城市溢价率同环比均上升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

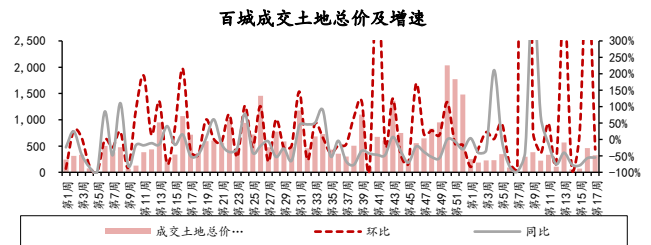
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1444.4 万平方米，环比上升 16.0%，同比下跌 61.1%；成交土地总价为 324.5 亿元，环比下降 29.8%，同比下跌 54.8%；成交土地楼面均价为 2247.0 元/平，环比下降 39.5%，同比上升 16.2%；百城成交土地溢价率为 2.7%，环比上升 1.8%，同比上升 0.6%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1444.4 万平方米，环比上升 16.0%，同比下跌 61.1%



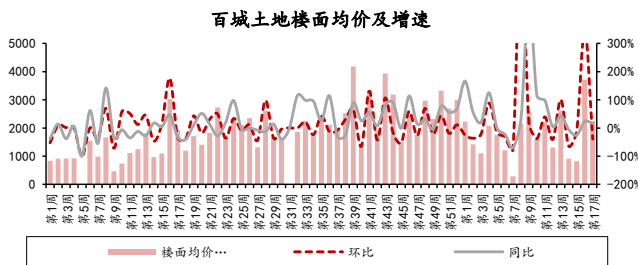
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 324.5 亿元，环比下降 29.8%，同比下跌 54.8%



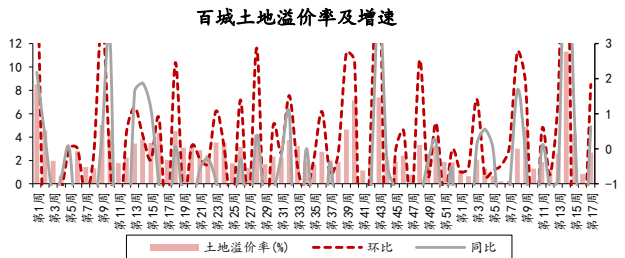
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2247.0 元/平，环比下降 39.5%，同比上升 16.2%



资料来源：中指院，中银证券

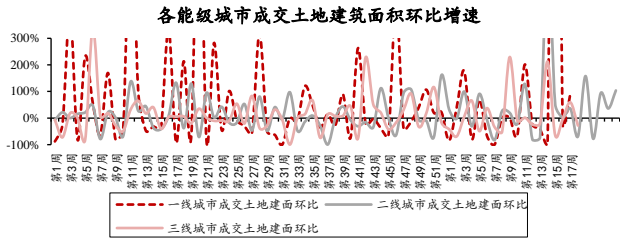
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.7%，环比上升 1.8%，同比上升 0.6%



资料来源：中指院，中银证券

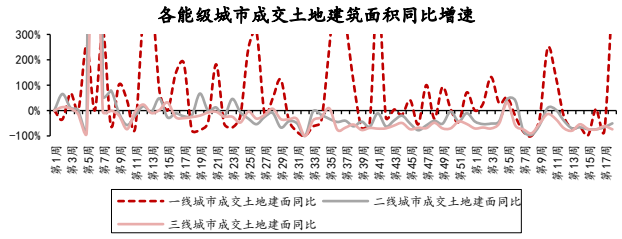
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 152.7、701.8、589.9 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 92.6%、103.8%、-28.2%，同比增速分别为 452.7%、-50.8%、-73.9%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 41.0、175.6、107.9 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -66.3%、-28.4%、12.9%，同比增速分别为 -36.3%、-62.6%、-41.4%；一、二、三线城市平均楼面均价分别为 2687、2502、1830 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -82.5%、-64.9%、57.2%，同比增速分别为 -88.5%、-24.1%、124.6%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.01%、8.11%、0.40%，一、二、三线城市环比增速分别为 -1.9%、7.5%、-0.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 -1.6%、4.6%、-1.2%。

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 92.6%、103.8%、-28.2%



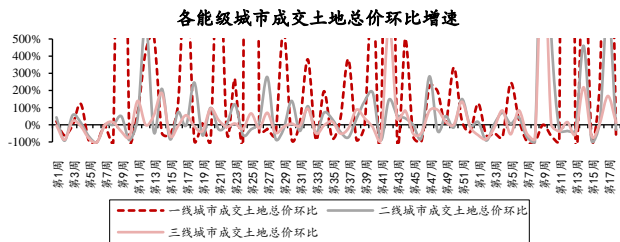
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 452.7%、-50.8%、-73.9%



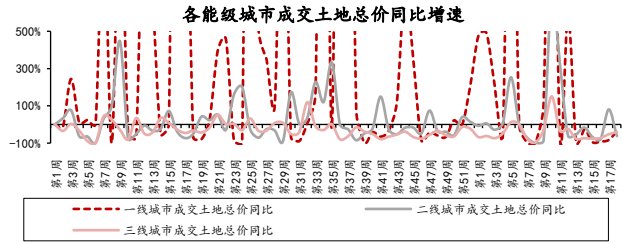
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -66.3%、-28.4%、12.9%



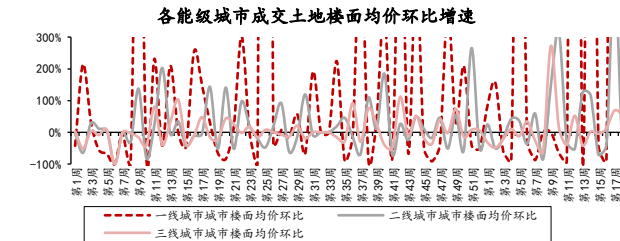
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -36.3%、-62.6%、-41.4%



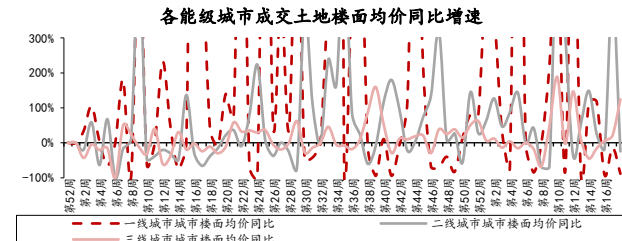
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -82.5%、-64.9%、57.2%



资料来源：中指院，中银证券

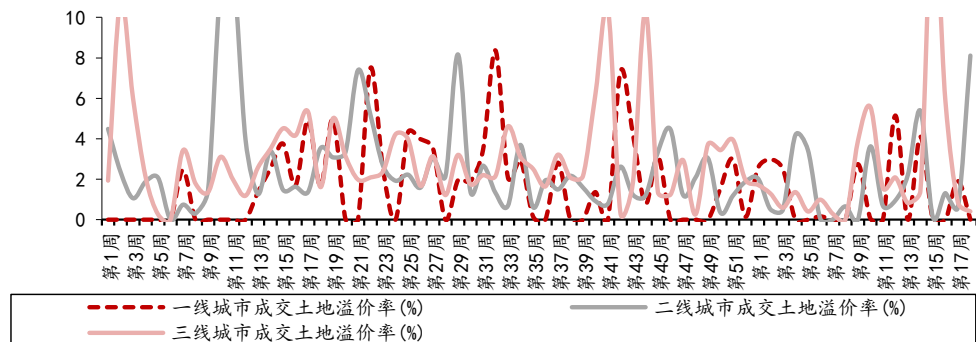
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -88.5%、-24.1%、124.6%



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 0.01%、8.11%、0.40%

各能级城市成交土地溢价率

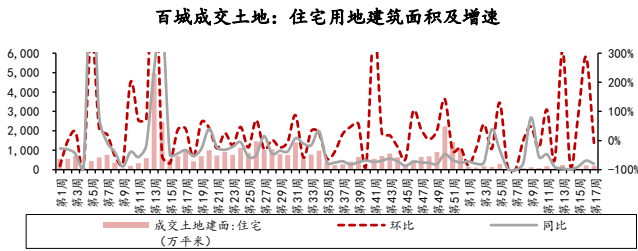


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

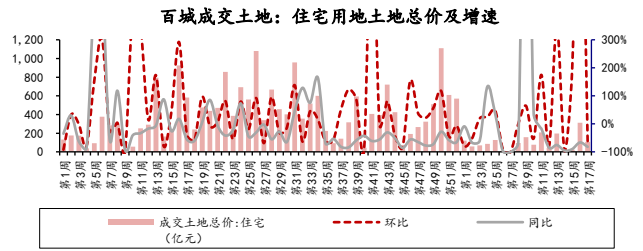
百城成交住宅土地规划建筑面积为 203.0 万平方米，环比下降 8.0%，同比下跌 79.5%；成交住宅土地总价为 106.0 亿元，环比下降 65.9%，同比下跌 81.8%；成交住宅土地楼面均价为 5221.9 元/平方米，环比下降 63.0%，同比下降 11.3%；百城成交住宅类用地溢价率为 11.3%，环比上升 8.4%，同比上升 6.6%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 203.0 万平方米，环比下降 8.0%，同比下跌 79.5%



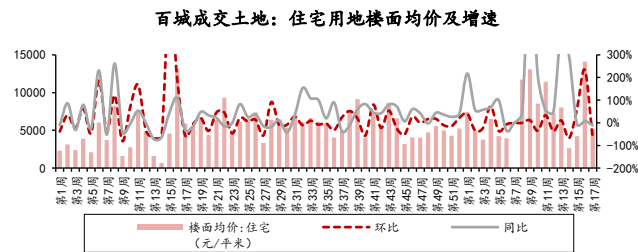
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 106.0 亿元，环比下降 65.9%，同比下跌 81.8%



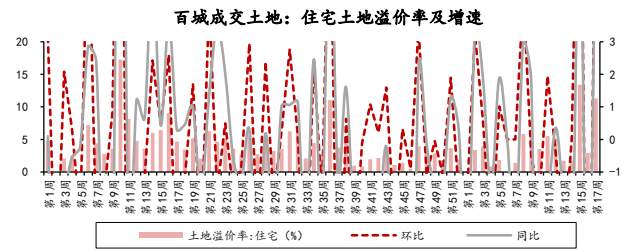
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 5221.9 元/平方米，环比下降 63.0%，同比下降 11.3%



资料来源：中指院，中银证券

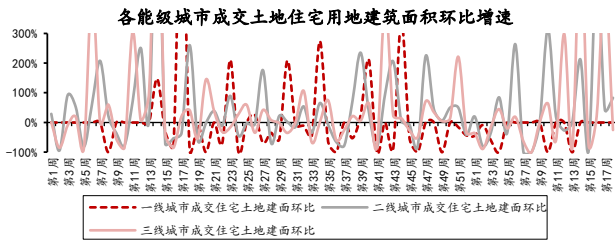
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 11.3%，环比上升 8.4%，同比上升 6.6%



资料来源：中指院，中银证券

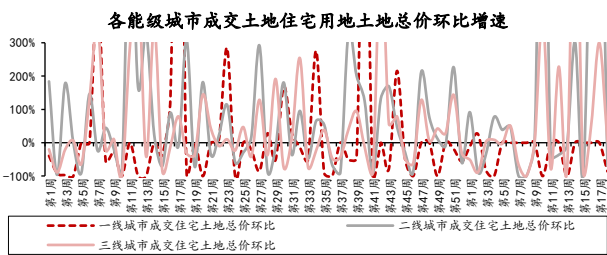
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 65.6、137.5 万平，二、三线城市环比增速分别为 83.2%、-25.6%，一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、-88.0%、-67.7%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价为 14.6、50.7、40.8 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-85.9%、-70.0%、3.9%，一、二、三线城市同比增速分别为-77.1%、-88.1%、-55.6%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 7723、2970 元/平，二、三线城市环比增速分别为-83.6%、39.7%，二、三线城市同比增速分别为-1.0%、37.6%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.0%、20.9%、0.1%，其中一线城市环比下降 5.3 个百分点，同比下降 5.0 个百分点，二线城市环比上升 19.0 个百分点，同比上升 14.4 个百分点，三线城市环比下降 3.4 个百分点，同比下降 3.6 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 83.2%、-25.6%



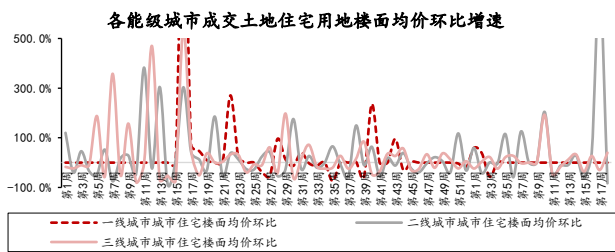
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 -85.9%、-70.0%、3.9%



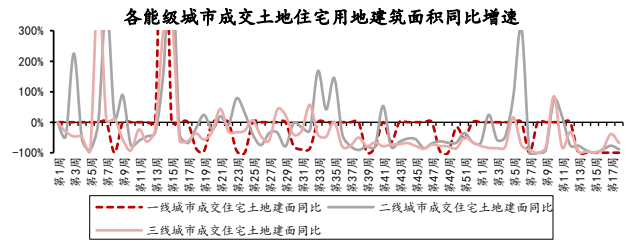
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 -83.6%、39.7%



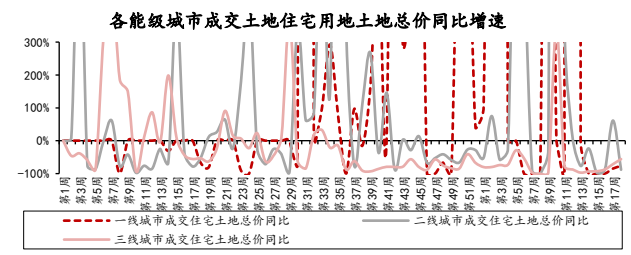
资料来源：中指院，中银证券

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 -100.0%、-88.0%、-67.7%



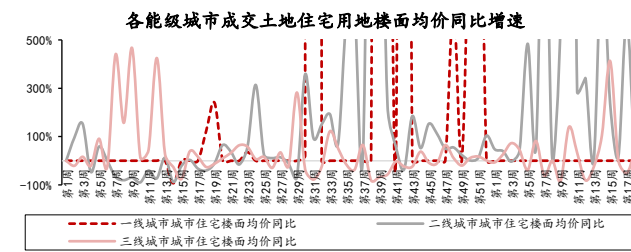
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -77.1%、-88.1%、-55.6%



资料来源：中指院，中银证券

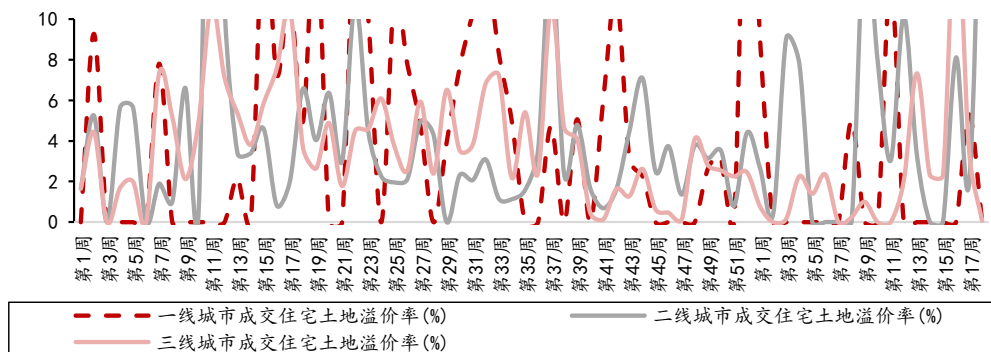
图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 -0.99%、37.63%



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 0.00%、20.93%、0.07%

各能级城市成交土地住宅用地溢价率



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面：4月30日政治局会议提及：1) “持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益”。防范化解房地产风险仍置于重要位置，且重点关注保交付工作。我们预计保交楼力度有望延续，城市融资协调机制的执行力度有望进一步加大，以促进白名单项目的持续建设与交付，缓解居民对于期房交付的担忧，一定程度上稳定市场预期。2) 首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式”。随着我国房地产市场供求关系发生变化，过去单一针对增量市场的政策效果有所减弱。居民的置换需求仍然存在，但存在“卖房困难”的痛点，二手房挂牌量高企，新房也持续面临去化压力，新房与二手房之间联动不畅。近期也有多个城市出台了“卖旧买新”政策，我们预计未来在新房二手房交易联动、存量资产盘活与保障房结合等方面将出台更多针对性政策。5月5日自然资源部发布《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，提出了根据存量调节住宅用地供应的机制。商品住宅去化周期超过36个月的城市应暂停新增商品住宅用地出让；商品住宅去化周期18~36个月的城市，按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量住宅用地面积动态确定其新出让的住宅用地面积上限。

地方层面：

北京：4月30日北京出台限购优化新政：政策明确提出在执行现有住房限购政策的基础上，允许在五环外新购买1套商品住房（包括新房和二手房），2011年起执行的限购政策首次优化调整，释放了更加积极信号，一定程度上促进了购房需求释放。政策侧重激活满足限购条件且已在京置业的居民家庭购房需求。根据中指院，2023年北京新房成交套数中五环外占比约79%，2024年1-4月约78%。五环外增加1套购房的资格有望带动新房市场活跃度提升。

上海：5月3日，上海启动商品住房“以旧换新”活动，20多家房企与近10家中介机构共同参与。首批参加倡议的项目30余个，主要分布在嘉定、松江、青浦、奉贤、临港等区域。

深圳：深圳启动“换馨家”商品房“以旧换新”活动，公布13个参与项目。

天津：4月30日天津市内六区120平以上新房限购放松。

郑州：4月30日出台政策延续购买新房30%的契税补贴至2024年底。

南京：1) 南京安居建设集团有限责任公司将开展存量住房“以旧换新”试点活动。试点期间，换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。活动时间自公告发布之日起至2024年12月31日，额满为止。2) 5月3日发布住房公积金新政支持都市圈互认互贷，九城（常州、镇江、扬州、淮安、芜湖、马鞍山、滁州、宣城）职工可跨城使用公积金购房。

成都：1) 自4月29日起，成都市商品住房项目将不再实施公证摇号选房，转由企业自主销售。2) 4月29日发布人才安居新政，构建梯度化住房体系优化购房支持，明确将人才纳入保障性住房保障对象。

大连：大连市于4月29日发布新措施，支持房地产市场平稳健康发展。措施包括：2022年10月1日至2025年12月31日期间，一年内重新购房的纳税人可享受个人所得税退税；个人转让自用五年以上唯一住房免征个人所得税；持有2年以上住房出售免征增值税。另外，2024年4月29日至12月31日，在指定区域购买新建商品住房的个人将获得补贴，出售住房每平方米补100元，购新房每平方米补200元，但总额不超过所缴税费。

广东惠州：4月30日惠州发布政策，发放1亿元楼市消费券，取消限售。

广东阳江：5月2日发布楼市新政，买房发放最多3000元消费券，落实个税优惠政策。

广东中山：4月30日中山发布新政，包括实施购房补贴政策，购买新房的，给予购房款5%的补贴，鼓励开发企业、经纪机构试点“以旧换新”，加大公积金支持力度。

山东德州：5月2日德州个人公积金贷款额度从40万元提升至60万元，夫妻双方可贷额度从50万元提升至70万元，多孩家庭额外增加15万元额度。10) **阳江：**5月2日发布26条房产新政，买房发放最多3000元消费券，落实个税优惠政策。

云南大理：4月28日，云南省大理白族自治州发布《关于调整部分住房公积金管理使用政策的通知》，主要调整内容包括放宽灵活就业人员住房公积金缴存条件，优化缴存基数认定方式，并提高双缴存人家庭最高贷款额度至100万元。

甘肃武威: 新增提取公积金付首付款和买装配式建筑、星级绿色住宅公积金贷款额度上浮两项政策。

北京: 在执行现有住房限购政策的基础上, 允许符合条件的居民家庭(含夫妻双方及未成年子女, 下同)或成年单身人士, 在五环外新购买1套商品住房(包括新建商品住房和二手住房)。

图表 47. 2024 年第 18 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/4/30	4月30日召开政治局会议, 提及: 1) “持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策, 压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任, 切实做好保交房工作, 保障购房人合法权益”。防范化解房地产风险仍置于重要位置, 且重点关注保交付工作。我们预计保交楼力度有望延续, 城市融资协调机制的执行力度有望进一步加大, 以促进白名单项目的持续建设与交付, 缓解居民对于期房交付的担忧, 一定程度上稳定市场预期。2) 首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施, 抓紧构建房地产发展新模式”。随着我国房地产市场供求关系发生变化, 过去单一针对增量市场的政策效果有所减弱。居民当前卖一买一的置换需求仍然存在, 但存在“卖房困难”的痛点, 二手房挂牌量高企, 新房也持续面临去化压力, 新房与二手房之间联动不畅。近期也有多个城市出台了“卖旧买新”政策, 我们预计未来在新房二手房交易联动、存量资产盘活与保障房结合等方面将出台更多针对性政策。
	2024/5/5	自然资源部: 五一假期前, 为适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势, 支持盘活存量土地, 促进房地产市场平稳健康发展, 自然资源部发布住宅用地供应的相关通知, 明确指出: 1) 做好年度住宅用地供应计划与住房发展年度计划的衔接。各地要立足当地经济社会发展、市场实际需求以及资源、环境、人口等约束条件, 以人定房, 以房定地, 统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排。市、县自然资源主管部门要在本级党委政府领导下, 积极配合做好住房发展年度计划的编制和实施, 要依据住房发展年度计划确定的住房建设需求, 编制2024年度住宅用地供应计划(以下简称供地计划)。2) 合理控制新增商品住宅用地供应。各地要根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构, 完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过36个月的, 应暂停新增商品住宅用地出让, 同时下大力气盘活存量, 直至商品住宅去化周期降至36个月以下; 商品住宅去化周期在18个月(不含)~36个月之间的城市, 要按照“盘活多少、供应多少”的原则, 根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。各地商品住宅去化周期、盘活存量商品住宅用地数据按季度动态更新。3) 继续大力支持保障性住房用地的供应。各地要根据保障性住房建设计划, 在供地计划中优先安排、应保尽保。要多措并举, 统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设。对于纳入城中村改造计划的项目涉及的住宅用地, 其中确实用于安置房建设的要优先保障土地供应; 以市场化方式出让用于建设可售商品住宅的, 应严格按照本通知要求实行供地调控。4) 严格执行住宅用地收回的有关要求。各地要依托土地市场动态监测监管系统, 掌握超期未动工两年以上住宅用地底数, 持续动态更新, 拟订分类型、分步骤的处置方案并组织实施, 建立台账, 实行销号管理。对于超期未动工两年以上的闲置住宅用地, 该收回的要依法收回。
地方	2024/4/29	海南: 4月23日, 海南省自然资源和规划厅发布“关于支持城市更新规划和用地保障的指导意见”。指出城市更新以市县国土空间总体规划为引领, 以详细规划作为规划许可、改造实施的法定依据, 持续提升城市规划理念, 将绿色、智慧、韧性、文化底蕴和热带特色资源环境与城市建设融合发展。市、县、自治县可编制城市更新专项规划, 科学论证支持政策、资金平衡和时序安排等内容, 合理划定城市更新单元。城市更新专项规划经批准后, 纳入详细规划。市、县、自治县可依据国民经济和社会发展规划、国土空间规划, 编制城市更新年度实施计划, 并有序实施。
	2024/4/29	江苏南京: (1) 南京安居建设集团有限责任公司将开展存量住房“以旧换新”试点活动。试点期间, 换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房, 置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。活动时间自公告发布之日起至2024年12月31日, 额满为止。(2) 4月26日, 南京市公安局近日发布《关于合法稳定住所落户有关事项的通知(征求意见稿)》, 其中提到, 在本市城镇地区拥有合法稳定住所(即取得合法产权住房)人员, 可以申请本人户口迁入该住房, 其配偶、未婚子女、父母(超过法定退休年龄或已办理退休手续)可以申请办理户口随迁。
	2024/4/29	四川成都: 自4月29日起, 成都市商品住房项目将不再实施公证摇号选房, 转由企业自主销售。
	2024/4/29	云南大理: 4月28日, 云南省大理白族自治州发布《关于调整部分住房公积金管理使用政策的通知》, 主要调整内容包括放宽灵活就业人员住房公积金缴存条件, 优化缴存基数认定方式, 并提高双缴存人家庭最高贷款额度至100万元。
	2024/4/29	甘肃武威: 新增提取公积金付首付款和买装配式建筑、星级绿色住宅公积金贷款额度上浮两项政策。
	2024/4/30	北京: 在执行现有住房限购政策的基础上, 允许符合条件的居民家庭(含夫妻双方及未成年子女, 下同)或成年单身人士, 在五环外新购买1套商品住房(包括新建商品住房和二手住房)。
	2024/4/30	上海: 全面推进住宅区电动自行车充电设施建设, 年内实现全覆盖。
	2024/4/30	广东深圳: 深圳启动“换馨家”商品房“以旧换新”活动, 公布13个参与项目。广州等城市正摸底房企参与意愿, 预计推类似政策。超30城支持“以旧换新”, 主要方式为房企与经纪机构合作或开发商收购旧房。广州预计开发商和中介机构为主要参与者。
	2024/4/30	四川成都: 成都人才安居新政: 纳入保障性住房对象, 优化申购支持, 预留20%商品房源, 加强资格管理。
	2024/4/30	辽宁大连: 大连市于4月29日发布新措施, 支持房地产市场平稳健康发展。措施包括: 2022年10月1日至2025年12月31日期间, 一年内重新购房的纳税人可享受个人所得税退税; 个人转让自用五年以上唯一住房免征个人所得税; 持有2年以上住房出售免征增值税。另外, 2024年4月29日至12月31日, 在指定区域购买新建商品住房的个人将获得补贴, 出售住房每平方米补100元, 购新房每平方米补200元, 但总额不超过所缴税费。
2024/4/30	山东青岛: 青岛公积金中心拓展“商转公”及“商转组合”贷款银行, 恒丰银行、邮政储蓄银行试运行, 职工需满足条件, 贷款额度受限。	
2024/4/30	河南郑州: 郑州住房公积金管理中心宣布, 将从2024年5月6日起开始办理“商转公贷款”业务。此举旨在满足缴存职工的住房需求, 缓解还款压力。	

资料来源: 各地政府官网、地产观点网、中银证券

4 本周板块表现回顾

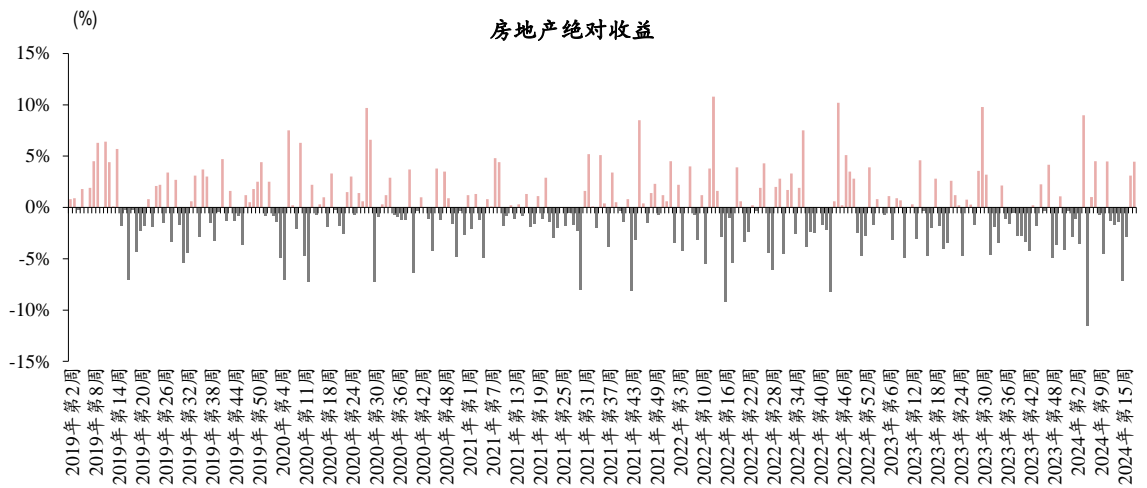
本周（4月27日-5月3日），在大盘表现方面，上证指数收于3104.82点，较上周上升16.19点，涨幅为0.5%；创业板指收于1858.39点，较上周上升34.65点，涨幅为1.9%；沪深300指数收于3604.39点，较上周上涨20.13点，涨幅为0.6%。

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房地产、家用电器、医药生物，综合涨跌幅分别为4.5%、3.9%、2.5%；涨跌幅靠后的行业依次为有色金属、建筑装饰、石油石化，涨跌幅分别为-1.3%、-1.3%、-0.8%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为4.5%，较上周上升1.4pct，房地产行业相对收益为6.3%，较上周上升4.4pct。房地产板块PE为14.62X，较上周上升2.10X。

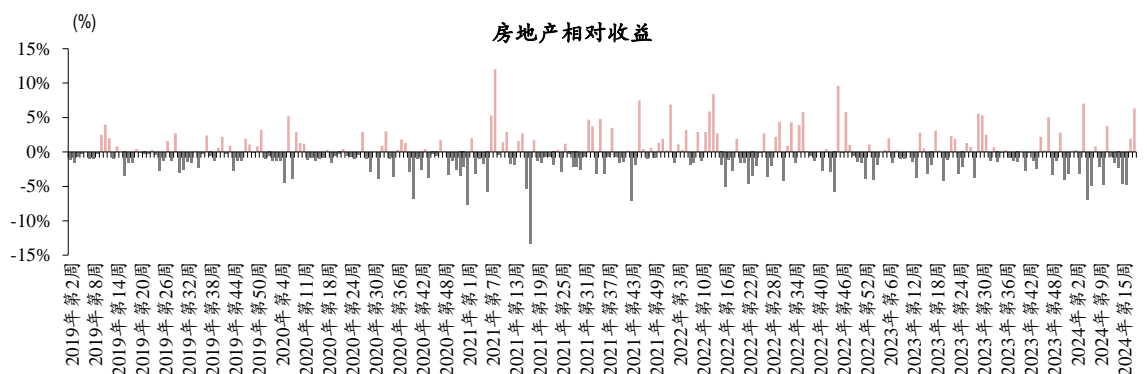
本周（4.29-5.5），北上资金对银行、电力设备、非银金融等加仓金额较大，分别为29.59、19.11、8.42亿元。对房地产的持股占比变化为-0.61%（上周为-0.55%），净买入2.87亿元（上周净买入10.96亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 4.5%，较上周上升 1.4 个百分点



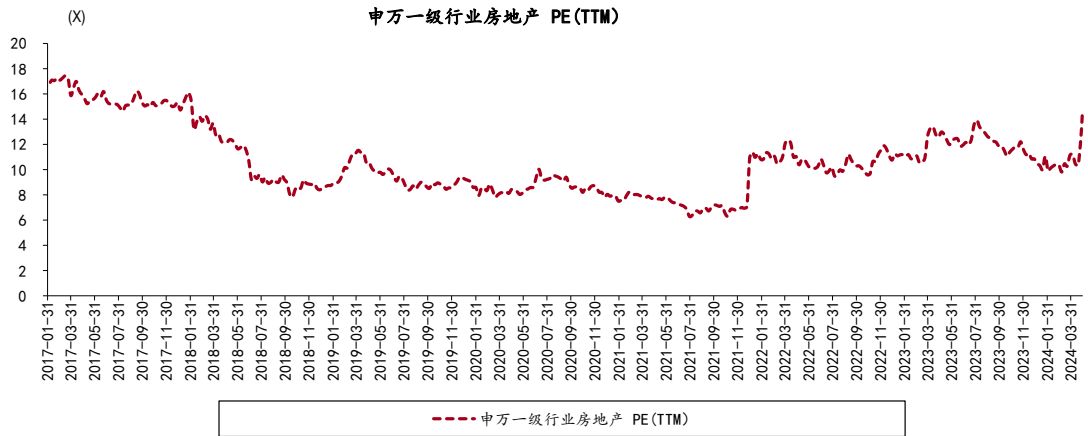
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为 6.3%，较上周上升 4.4 个百分点



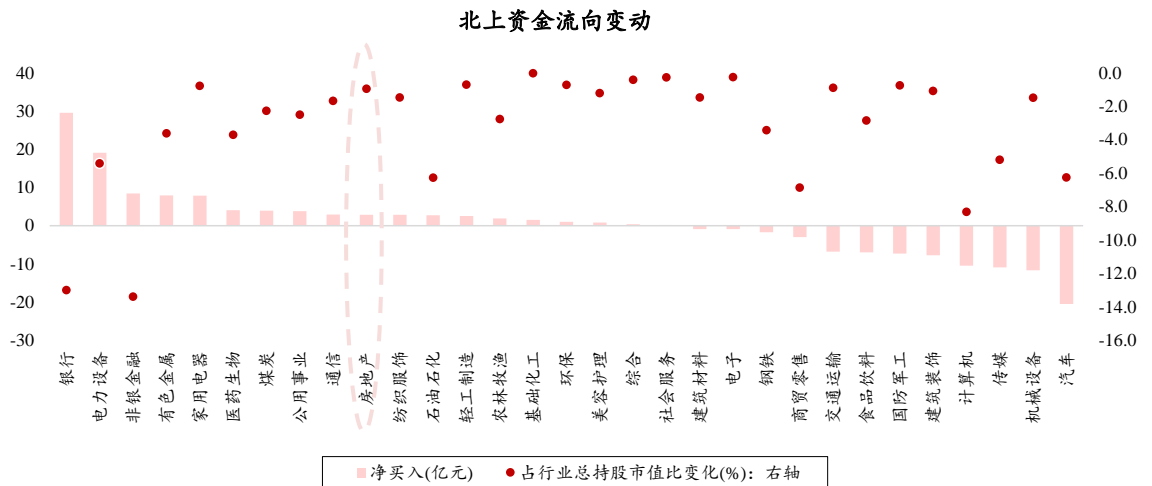
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 14.62X, 较上周上升 2.10X



资料来源: 公司公告, 中银证券

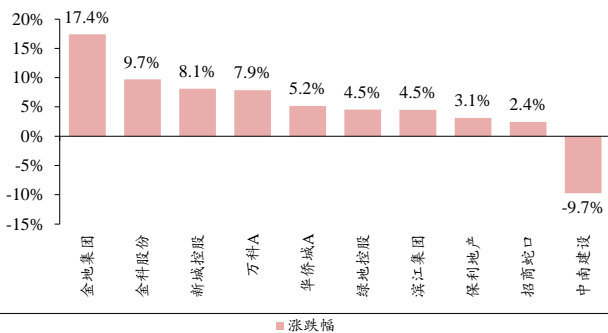
图表 51. 北上资金对有色金属、食品饮料、医药生物等加仓金额较大, 分别为 29.59、19.11、8.42 亿元



资料来源: 公司公告, 中银证券

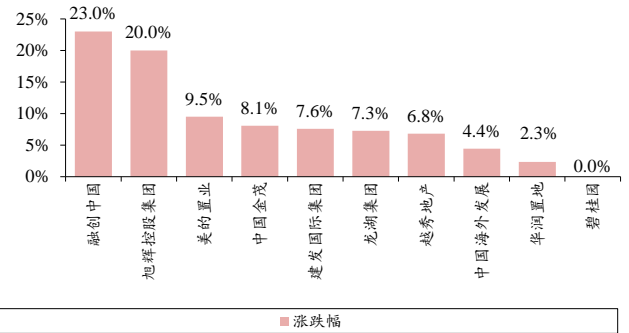
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、金科股份、新城控股, 涨跌幅分别为 17.4%、9.7%、8.1%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为中南建设、招商蛇口、保利地产, 涨跌幅分别为 -9.7%、2.4%、3.1%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、旭辉控股集团、美的置业, 涨跌幅分别为 23.0%、20.0%、9.5%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、华润置地、中国海外发展, 涨跌幅分别为 0.0%、2.3%、4.4%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、金科股份、新城控股



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融创中国、旭辉控股集团、美的置业



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：滨江集团：1) 2023 年营业收入 704.43 亿元，同比增加 69.73%；归母净利润 25.29 亿元，同比增加-32.41%。2) 2024 年第一季度营业收入 137.01 亿元，同比增加 35.85%；归母净利润 6.60 亿元，同比增加 17.84%。**荣盛发展：**2023 年营业收入 589.6 亿元，同比增加 84.87%；归母净利润 3.85 亿元，同比增加 102.36%。**鑫苑服务：**2023 年营业收入 7.50 亿元，同比增加-9.33%；归母净利润 0.28 亿元，同比增加 108.38%。**彩生活：**2023 年营业收入 15.23 亿元，同比增加 16.17%；归母净利润 0.23 亿元，同比增加-25.8%。**银城生活服务：**2023 年营业收入 19.73 亿元，同比增加 15.18%；归母净利润 1.17 亿元，同比增加 7.35%。**佳兆业美好：**2023 年营业收入 17.94 亿元，同比增加 0.56%；归母净利润-4.50 亿元，同比增加-583.87%。

融资公告：滨江集团：公司发行 2024 年度第二期中期票据，发行规模 5 亿元，期限 2 年

图表 54. 2024 年第 18 周（4 月 29 日-5 月 5 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	滨江集团	1) 2023 年营业收入 704.43 亿元，同比增加 69.73%；归母净利润 25.29 亿元，同比增加-32.41%。2) 2024 年第一季度营业收入 137.01 亿元，同比增加 35.85%；归母净利润 6.60 亿元，同比增加 17.84%
	华发股份	2023 年营业收入 721.45 亿元，同比增加-29.58%；归母净利润 8.75 亿元，同比增加-63.81%
	荣盛发展	2023 年营业收入 589.6 亿元，同比增加 84.87%；归母净利润 3.85 亿元，同比增加 102.36%。
	苏宁环球	2023 年营业收入 21.13 亿元，同比增加-5.61%；归母净利润 1.82 亿元，同比增加-49.12%。
	荣安地产	1) 2023 年营业收入 223.33 亿元，同比增长 57.75%；归母净利润 3.57 亿，同比增长-43.34%。2) 2024 年一季度归母净利润 4.08 亿元 同比增加-37%。
	皇庭国际	2023 年营业收入 11.72 亿元，同比增加 76.68%；归母净利润-11.27 亿元，同比增加 8.25%。
	冠城大通	2024 年第一季度营业收入 24.1 亿元，同比增加 23.77%；归母净利润 0.18 亿元，同比增加 263%。
	福星股份	1) 2023 年营业收入 5.5 亿元，同比增加-63.32%；归母净利润 0.68 亿，同比增加-35%。2) 2024 年第一季度营业收入 10.85 亿元，同比增加-21.39%；归母净利润 0.54 亿元，同比增加 30.42%。
	合景悠活	2023 年营业收入 38.49 亿元，同比增加-4.40%；归母净利润 0.30 亿元，同比增加 788.1%。
	国创高新	2023 年营业收入 8.24 亿元，同比增加-62.54%；归母净利润 0.15 亿元，同比增加 72.76%。
	阳光股份	2024 年第一季度营业收入 0.45 亿元，同比增加-19.24%；归母净利润-0.15 亿元，同比增加-27.53%。
	京能置业	1) 2023 年营业收入 45.35 亿元，同比增加-26.60%；归母净利润-4.07 亿元，同比增加-2498.48%。2) 2024 年第一季度营业收入 1.70 亿元，同比增加-90.01%；归母净利润-0.58 亿元，同比增加 35.71%。
	华润万象生活	2023 年营业收入 147.67 亿元，同比增加 22.9%；归母净利润 29.29 亿元，同比增加 32.77%。
	绿城中国	2023 年营业收入 1313.83 亿元，同比增加 3.33%；归母净利润 31.18 亿元，同比增加 13.13%。
	世茂集团	2023 年营业收入 594.6 亿元，同比增加-5.68%；归母净利润 147.16 亿元，同比增加-59.71%。
	大悦城	2023 年营业收入 367.83 亿元，同比增加-7.06%；归母净利润-14.65 亿元，同比增加 49.18%。
	外高桥	2023 年营业收入 75.69 亿元，同比增加-16.44%；归母净利润 9.28 亿元，同比增加-25.20%。
	金科服务	2023 年营业收入 49.80 亿元，同比增加-0.50%；归母净利润-9.51 亿元，同比增加-47.6%。
	富力地产	2023 年营业收入 362.39 亿元，同比增加 2.97%；归母净利润-201.64 亿元，同比增加 28.13%。
	佳兆业集团	2023 年营业收入 261.59 亿元，同比增加 3.0%；归母净利润 199.32 亿元，同比增加 52.56%。
	深振业 A	(1) 2023 年营业收入 28.10 亿元，同比增加-24.03%；归母净利润-8.02 亿元，同比增加-291.28% (2) 2024 年第一季度营业收入 2.53 亿元，同比增加-4.87%；归母净利润-0.26 亿元，同比增加-120.07%。
	卓越商企服务	2023 年营业收入 39.27 亿元，同比增加 11.34%；归母净利润 3.03 亿元，同比增加-24.81%。
	德信服务集团	2023 年营业收入 9.56 亿元，同比增加-0.3%；归母净利润 0.62 亿元，同比增加-49.4%。
	星盛商业	2023 年营业收入 6.35 亿元，同比增加 12.99%；归母净利润 1.71 亿元，同比增加 11.04%。
	融信中国	2023 年营业收入 442.85 亿元，同比增加 47.33%；归母净利润-59.20 亿元，同比增加 427.16%。
	朗诗绿色生活	2023 年营业收入 9.31 亿元，同比增加 4.72%；归母净利润-1.34 亿元，同比增加-578.57%。
鑫苑服务	2023 年营业收入 7.50 亿元，同比增加-9.33%；归母净利润 0.28 亿元，同比增加 108.38%。	
彩生活	2023 年营业收入 15.23 亿元，同比增加 16.17%；归母净利润 0.23 亿元，同比增加-25.8%。	
银城生活服务	2023 年营业收入 19.73 亿元，同比增加 15.18%；归母净利润 1.17 亿元，同比增加 7.35%。	
佳兆业美好	2023 年营业收入 17.94 亿元，同比增加 0.56%；归母净利润-4.50 亿元，同比增加-583.87%。	
兴业物联	2023 年营业收入 3.59 亿元，同比增加 11.84%；归母净利润 0.40 亿元，同比增加 14.86%。	
世贸服务	2023 年营业收入 82.03 亿元，同比增加-5.02%；归母净利润 2.73 亿元，同比增加 129.45%。	
股权变动公告	新潮中宝	公司（控股）股东浙江新潮集团股份有限公司解除质押 5.3 亿股股份，占公司总股本的 6.23%，解除质押后，浙江新潮集团股份有限公司累计质押股份 27 亿股，占公司总股本的 31.79%。
融资公告	滨江集团	公司发行 2024 年度第二期中期票据，发行规模 5 亿元，期限 2 年

资料来源：公司公告，中银证券

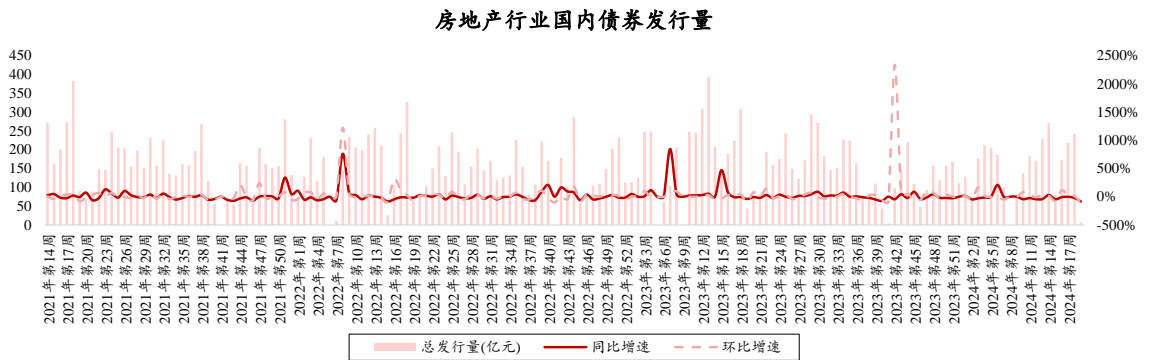
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均下降。2024 年第 18 周（2024 年 4 月 29 日-2024 年 5 月 5 日）房地产行业国内债券总发行量为 7.0 亿元，同比下降 84.1%（前值：-21.8%）。总偿还量为 112.1 亿元，同比上升 115.0%（前值：-22.3%）；净融资额为 -105.1 亿元。

累计来看，今年 1-18 周房企国内债券发行总规模为 2728.9 亿元，同比下降 17.5%；总偿还量 2852.5 亿元，同比上升 6.7%；净融资额为 -123.7 亿元。

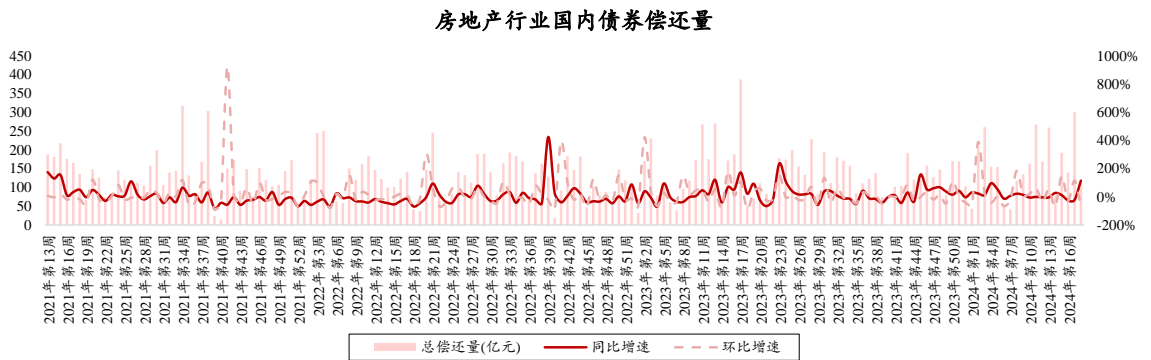
具体来看，本周债券发行量最大的房企为荆门高新、园博园，发行量分别为 4.00、3.00 亿元。本周债券偿还量最大的房企为万科、首创城发、招商蛇口，偿还量分别为 20.00、13.50、13.00 亿元。

图表 55. 2024 年第 18 周房地产行业国内债券总发行量为 7.0 亿元，同比下降 84.1%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 18 周国内债券总偿还量为 112.1 亿元，同比上升 115.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 18 周房地产行业国内债券净融资额为 -105.1 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荆门高新、园博园，发行量分别为 4.00、3.00 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
2024-04-29	24 荆门高新 PPN002	荆门高新	地方国有企业	4	2024-11-26	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-30	24 园博园 SCP003	园博园	地方国有企业	3	2025-02-01	短期融资券

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万科、首创城发、招商蛇口，偿还量分别为 20.00、13.50、13.00 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
2024-04-29	21 万科 MTN002	万科	地方国有企业	到期	20	3.52	中期票据
2024-04-30	21 首创置业 MTN001	首创城发	地方国有企业	回售	13.5	3.75	中期票据
2024-04-30	24 招商蛇口 SCP001	招商蛇口	中央企业	到期	13	2.52	短期融资券
2024-04-29	21 宁建发	南京建发	地方国有企业	到期	10	4.29	公司债
2024-04-29	21 皖投置业 PRN001	皖投置业	私营	到期	10	5.19	项目收益票据(PRN)
2024-04-29	21 坪山城投 PPN002	坪山城投	地方国有企业	到期	10	3.88	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-29	H 正荣 4 优	正荣地产	私营	到期	8.99	6.6	资产支持证券
2024-04-29	正荣 04 次	正荣地产	私营	到期	0.48	--	资产支持证券
2024-04-30	G21 扬易	扬州易盛德	地方国有企业	到期	5	4.8	公司债
2024-04-29	21 东龙控股 PPN001(权益出资)	东龙控股	地方国有企业	到期	5	5.5	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-30	21 迪马 01	迪马股份	中外合资	到期	4.5	7	公司债
2024-04-29	二局 18 优	前海联易融	私营	到期	4.05	2.75	资产支持证券
2024-04-30	23 安鑫优	前海联易融	私营	提前偿还	0.0272	4.2	资产支持证券
2024-04-29	二局 18 次	前海联易融	私营	到期	0.01	--	资产支持证券
2024-04-30	21 金东城建 01	金东城建	地方国有企业	提前偿还	1.6	4.77	企业债
2024-04-30	21 金东城建 02	金东城建	地方国有企业	提前偿还	1.4	4.28	企业债
2024-04-30	14 柳州龙投债	柳州龙建	地方国有企业	到期	2.70	8.28	企业债
2024-05-02	17 西双创债	高新创业园	地方国有企业	到期	0.7	6.2	企业债
2024-04-29	20 扬经开	扬州经开	地方国有企业	提前偿还	0.18	4.2	公司债
2024-04-29	九江 2 优 A	天杰物业	其他	提前偿还	0.07505	3.75	资产支持证券
2024-04-29	九江 2 优 B	天杰物业	其他	提前偿还	0.0551	3.75	资产支持证券
2024-04-29	PR1 优 A	天杰物业	其他	提前偿还	0.015982	3.1	资产支持证券
2024-04-29	PR1 优 B	天杰物业	其他	提前偿还	0.011712	3.2	资产支持证券
2024-04-30	22 印力 A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.050061	4.5	资产支持证券
2024-04-30	21 印力 2A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.1005	4.3	资产支持证券
2024-04-29	22 上资优	上城资本	地方国有企业	提前偿还	0.11011	2.99	资产支持证券
2024-04-30	23 昆山 A	昆山城投	地方国有企业	提前偿还	0.1003	2.78	资产支持证券
2024-04-30	19 京住总 ABN001 优先 A	北京住总	地方国有企业	提前偿还	0.1	3.9	资产支持证券
2024-04-30	23 金桥优	浦东金桥	地方国有企业	提前偿还	0.1	3	资产支持证券
2024-04-29	PR 金外 A	黄浦区房地产	其他	提前偿还	0.08496	3.5	资产支持证券
2024-04-30	PR 仁皇优	上海仁杰河滨园房地产	中外合资	提前偿还	0.08	4.2	资产支持证券
2024-04-30	PR 心 A	市北高新	地方国有企业	提前偿还	0.010495	2	资产支持证券
2024-04-30	壹中心 C	市北高新	地方国有企业	提前偿还	0.01	--	资产支持证券
2024-04-29	PR01 优	世博发展	地方国有企业	提前偿还	0.01508	3.89	资产支持证券
2024-04-30	粤海 GDL1	广东粤海置地集团	外商独资	提前偿还	0.0085	3.35	资产支持证券
2024-04-30	23 首房优	北京首房商业管理	其他	提前偿还	0.008255	3.6	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显著提升，核心逻辑是政治局会议对房地产定调的转变，以及对未来政策进一步释放的强预期。不过从基本面来看，五一的成交数据仍然低迷。短期来看，预计核心城市政策将进一步优化调整，一线城市政策依然具备优化空间，“渐进式”优化仍是主要方向。同时“保交房”力度有望延续。随着宏观政策协同发力以及房地产供需两端政策持续跟进，二季度市场情绪有望边际好转，尤其是核心城市在政策带动下，市场活跃度或将逐渐修复。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) 二手房成交回暖带动的房地产经纪公司：**我爱我家、贝壳**。

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	8.91	1,066.57	1.01	0.90	8.84	9.90	16.59
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	8.47	767.45	0.70	0.91	12.14	9.27	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	26.17	2,028.75	4.40	4.12	5.95	6.35	37.14
1908.HK	建发国际集团	买入	14.37	296.11	2.29	2.81	6.28	5.11	17.65
0123.HK	越秀地产	买入	4.32	189.19	0.79	0.85	5.46	5.09	13.82
600325.SH	华发股份	买入	6.27	172.56	0.67	0.67	9.39	9.36	8.06
3900.HK	绿城中国	买入	6.36	174.96	1.22	1.25	5.21	5.09	14.27
002244.SZ	滨江集团	买入	6.71	208.78	0.81	0.78	8.25	8.60	8.13
000560.SZ	我爱我家	未有评级	1.98	46.64	-0.36	0.06	-5.50	30.94	4.02
2423.HK	贝壳-W	未有评级	37.58	1,522.39	1.58	2.12	23.81	17.72	19.35

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日 4 月 30 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，新房库存均来自于同花顺；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 一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州 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 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 一线城市 (2 个): 北京, 深圳 二线城市 (7 个): 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都 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 一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州 二线城市 (5 个): 杭州、南京、苏州、宁波、福州 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。 一线城市 (4 个): 北京, 上海, 广州, 深圳。 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。 三四线城市 (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任何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内容予任何其他人，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