



Research and
Development Center

房地产行业第 19 周周报

新房成交仍然低迷，多地需求端政策持续松绑

2024 年 5 月 12 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

新房成交仍然低迷，多地需求端政策持续松绑

2024年5月12日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/05/06-2024/05/12)申万房地产指数上涨4.38%，跑赢上证综指2.78pct，在各类板块中位列第4/31，恒生地产建筑业指数上涨2.54%，跑输恒生综指0.19pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：世茂集团(74.55%)、华南城(64.80%)、中国奥园(35.34%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：世茂股份(-23.44%)、*ST中迪(-22.62%)、迪马股份(-14.00%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨1.00%，跑输恒生综指1.74pct，在各类板块中位列第11/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：第一服务控股(11.48%)、正荣服务(9.19%)、合景悠活(8.75%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：建业新生活(-7.56%)、旭辉永升服务(-6.03%)、星盛商业(-5.56%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/05/04-2024/05/10)30个大中城新房成交面积158.79万平方米，同比下降52.28%，环比上升0.67%。15城二手房成交面积200.96万平方米，同比下降22.69%，环比上升61.98%。监测16个重点城市库存面积11947.36万平方米，环比下降0.27%，去化周期129.20周，较上周缩短5.51周。上周(2024/04/29-2024/05/05)100大中城市土地成交建面628.48万平方米，同比下降76.92%，环比下降73.71%；溢价率为0.66%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/05/06-2024/05/12)房企境内新发债总额为27.97亿元，同比下降66.82%，环比上升299.57%；债务总偿还量为297.86亿元，同比上升295.46%，环比上升178.21%；净融资额-269.89亿元。

◆**风险因素:** 政策风险：房地产调控政策收紧或放松不及预期。市场风险：房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	5
2.1 房地产板块.....	5
2.2 物业板块.....	5
2.3 重点公司公告.....	6
3. 地产市场监测.....	8
3.1 新房成交数据.....	8
3.2 二手房成交数据.....	8
3.3 土地市场情况.....	9
3.4 库存及去化.....	10
4. 房企融资情况.....	12
4.1 房企融资详情.....	12
风险因素.....	13

图表目录

图表 1: 本周重点政策回顾.....	4
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	5
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	5
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	5
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%).....	6
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 10: 本周重点公司公告.....	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	8
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	8
图表 14: 2024 年 3 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 3 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
5月6日	湖北省武汉市	武汉市住房保障和房屋管理局发布《关于进一步优化完善促进我市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，从强化住房公积金贷款措施、调整家庭首套住房贷款套数认定标准、推行“卖旧买新”交易新模式、优化房地产开发企业“白名单”管理等十个方面提出了有关政策措施。具体来看，在需求端，新版“汉十条”支持库存较大的新城区。今年12月31日前，购买新城区特定商品住房项目的家庭，可通过“安居链”APP的“房展会专区”申请领取5万元至10万元购房消费券，第一批参与使用购房消费券的商品住房项目共有103个。同时，新版“汉十条”强化了公积金贷款措施。优化公积金贷款套数认定标准，实行“认房不认首次贷”。即仅使用一次公积金贷款的缴存人家庭，名下在本市无住房，再次使用公积金贷款购买住房时，执行武汉市首套房公积金贷款政策。取消了住房公积金贷款的户籍地和缴存地限制，将阶段性提高公积金可贷额度延期至今年年底。即今年12月31日前，公积金缴存人在武汉市购买普通自住住房的，贷款额度可按缴存人家庭当前可贷款额度上浮20%，同时不超出武汉市公积金贷款的最高贷款额度。
5月6日	吉林省长春市	长春市住房公积金管理中心网站发布《关于进一步优化住房公积金提取业务办理方式的通知》，为落实国务院关于“高效办成一件事”的工作要求，进一步优化政务服务、方便群众办事，利用联网数据资源促进住房公积金提取业务好办易办，结合长春市住房公积金管理中心实际，优化住房公积金提取业务办理方式。
5月6日	广东省深圳市	深圳市住建局发布《关于进一步优化房地产政策的通知》。其中规定，有两个及以上未成年子女的深圳市户籍居民家庭，可在盐田区、龙岗区、龙华区等7区范围内再购买1套住房。 《通知》从分区优化住房限购政策、调整企事业单位购买商品住房政策、提升二手房交易便利化等方面进一步优化了房地产政策。根据《通知》，非深圳市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求由3年调整为1年；在其他范围内购买住房，个人所得税、社会保险的缴交年限要求仍为3年。除了缩短年限外，《通知》明确，有两个及以上未成年子女的深圳市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策的基础上，可在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内再购买1套住房。
5月7日	江苏省无锡市	无锡市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金相关使用政策的通知》，《通知》自2024年5月7日起施行，有效期5年。《通知》提出，职工家庭在无锡市行政区域购买第二套自住住房申请住房公积金贷款，首付比例不得低于房屋总价的20%，此前二套住房公积金贷款首付比例最低为40%。此外，职工家庭在无锡市行政区域内购买自住住房，申请公积金贷款的，借款人本人符合贷款条件的，最高贷款额度调整为80万元；借款人及配偶均符合贷款条件的，最高贷款额度调整为100万元。
5月8日	安徽省合肥市	合肥市住房公积金管理中心网站发布《关于调整我市个人住房公积金最高可贷额度的通知（征求意见稿）》，拟调整合肥市个人住房公积金最高可贷额度。其中，借款人家庭夫妻双方正常缴存的，多子女家庭首套公积金贷款最高可贷额度调整为120万元。具体来看，《通知》明确，夫妻双方正常缴存的，刚性、改善性需求公积金贷款最高额度分别由原先的65万元、55万元调整至100万元，借款人单方正常缴存的，最高额度分别由原先的55万元、45万元调整至70万元。夫妻双方正常缴存的，符合政策的多子女家庭首套公积金贷款最高额度由原先的75万元调整至120万元，借款人单方正常缴存的，最高额度由原先的65万元调整至84万元。
5月9日	浙江省杭州市	杭州市发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》，提出科学编制住房发展规划、优化住宅用地供应、全面取消住房限购、优化公证摇号销售、加强住房信贷支持、优化积分落户政策、推动高品质住宅供应七条措施。其中，《通知》强调，在杭州市范围内购买住房，不再审核购房资格。同时，在杭州取得合法产权住房的非该市户籍人员，可申请落户。取消限购和落户政策的同步放开，引发市场高度关注。此次《通知》明确，优化二手住房限购政策，在杭州市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。同时，明确优化增值税征免年限，本市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为2年。本次调整之后，全国购房者都可以在杭州购买二手房，且不限套数。
5月9日	陕西省西安市	西安市住房和城乡建设局等部门发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》（简称《通知》），宣布全面取消住房限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。重磅官宣之外，《通知》还提出加快车位的盘活、摇号中首次剔除“刚需优先”、推进“白名单制度”常态化、公积金强化对二手房的盘活等。《通知》提出，结合不同区位、不同住房产品调整优化商品住房项目停车位规划配比。商品住房项目可销售的产权车位与商品住房同步办理商品房预售许可，同步公示车位销售价格、销售方案；商品住房项目销售时，登记家庭数量与住房房源数量比例低于1.5:1的，不再实施公证摇号，而建筑面积大于144平米的住房在摇号选房时不再实施“刚需优先”。同时，西安提出，支持房地产企业、经纪机构、金融机构合作建立“以旧换新”购房模式，对房产交易流程开展全链条优化。鼓励经纪机构分类合理降低经纪费用、允许企事业单位、社会主体购买二手住房以及居民家庭登记选房后的剩余新建商品住房等。
5月10日	海南省	5月10日，海南出台《强化自然资源要素保障推进投资扩容增效若干政策措施（试行）》。《政策措施》突出重大项目要素保障。建立重大建设项目用地“督帮服一体”机制、“预审查”制度、用地报批“周清零”制度，提出统筹开展土地征收前期工作、分期分段办理用地报批手续等措施保障重大项目及时开工。

资料来源：武汉市住房保障和房屋管理局、长春市住房公积金管理中心网站、深圳市住建局、无锡市住房公积金管理中心、合肥发布、合肥市住房公积金管理中心、杭州市人民政府、西安市人民政府、金融界、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

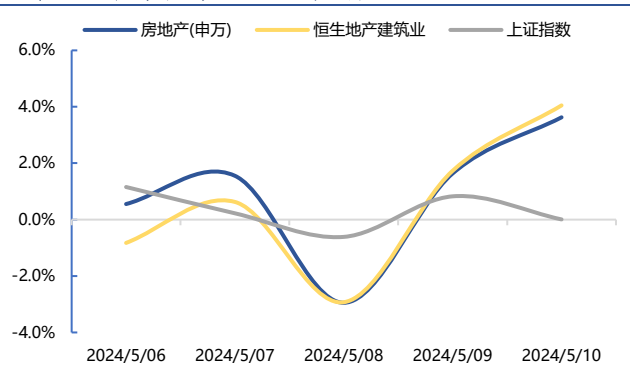
2.1 房地产板块

本周（2024/05/06-2024/05/12）申万房地产指数上涨 4.38%，跑赢上证综指 2.78pct，在各类板块中位列第 4/31，恒生地产建筑业指数上涨 2.54%，跑输恒生综指 0.19pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：世茂集团（74.55%）、华南城（64.80%）、中国奥园（35.34%）、南都物业（26.17%）、弘阳地产（25.86%）、珠光控股（24.83%）、铁岭新城（23.98%）、德信中国（23.88%）、花样年控股（23.68%）、金科股份（19.47%）；

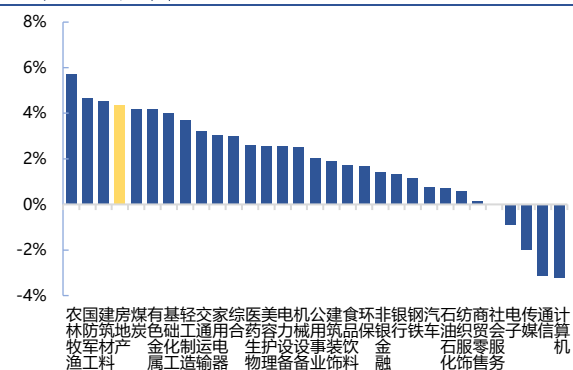
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：世茂股份（-23.44%）、*ST 中迪（-22.62%）、迪马股份（-14.00%）、中南建设（-13.85%）、恒隆地产（-10.18%）、太古地产（-9.07%）、国创高新（-8.70%）、绿景中国地产（-7.87%）、*ST 松江（-7.06%）、京能置业（-6.86%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



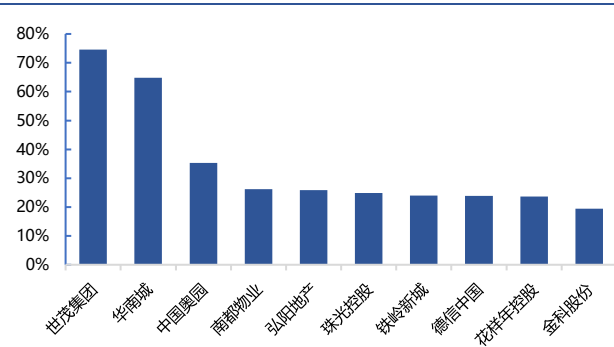
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



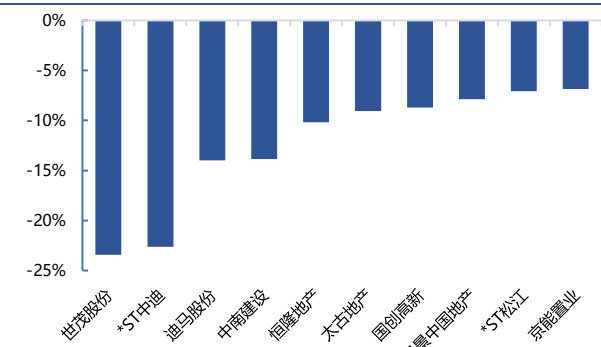
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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

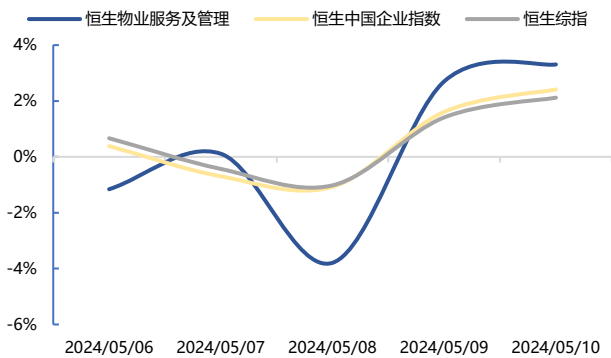
本周（2024/05/06-2024/05/12）恒生物业服务及管理板块上涨 1.00%，跑输恒生综指 1.74pct，在各类板块中位列第 11/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：第一服务控股（11.48%）、正荣服务（9.19%）、合景悠活（8.75%）、国锐地产（7.81%）、世茂服务（5.43%）、时代邻里（5.08%）、绿城管理控股（4.56%）、滨江服务（4.47%）、建发物业（4.24%）、宝龙商业（3.29%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：建业新生活（-7.56%）、旭辉永升服务（-6.03%）、星盛商业（-5.56%）、远洋服务（-5.36%）、佳兆业美好（-2.94%）、保利物业（-2.46%）、

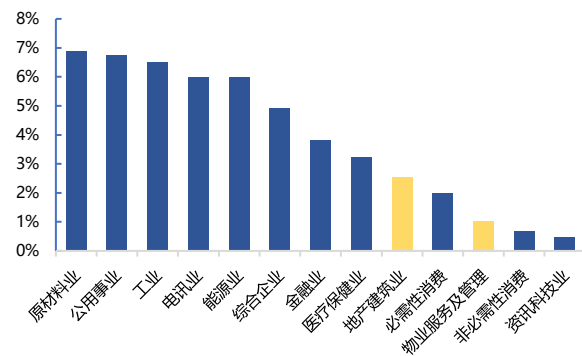
金科服务 (-2.42%)、碧桂园服务 (-1.32%)、华润万象生活 (-1.01%)、卓越商企服务 (-0.62%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



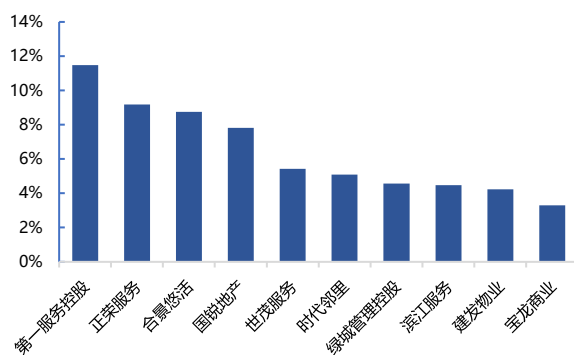
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



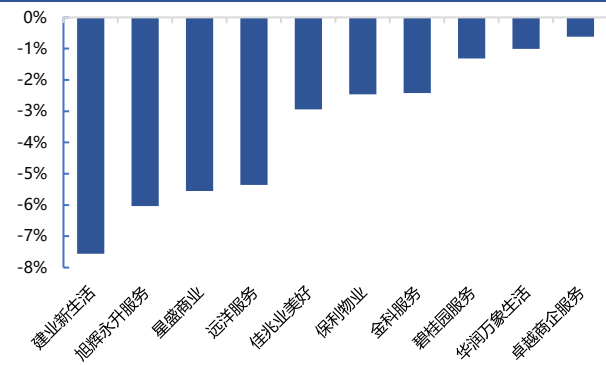
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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		
5/8	金地集团	2024 年 4 月公司实现签约面积 47.7 万平方米, 同比下降 37.44%; 实现签约金额 62.4 亿元, 同比下降 58.41%。
5/9	招商蛇口	4 月公司实现签约销售面积 91.04 万平方米, 实现签约销售金额 186.23 亿元。前 4 月公司累计实现签约销售面积 257.63 万平方米, 累计实现签约销售金额 588.31 亿元。
5/9	保利发展	2024 年 4 月, 公司实现签约面积 186.65 万平方米, 同比减少 27.33%; 实现签约金额 330.24 亿元, 同比减少 20.80%。
5/9	首开股份	2024 年 4 月份, 公司共实现签约面积 8.18 万平方米, 签约金额 16.62 亿元。
5/10	新城控股	4 月实现合同销售金额约 37.04 亿元, 同比下降 48.28%
债券相关		
5/7	ST 迪马	未能于本期债券到期日 2024 年 4 月 30 日按期足额偿付本息
5/8	*ST 世茂	公司新增公开市场债务 6.08 亿元未能按期支付
人事变动		
5/6	珠江股份	副董事长、总经理李超佐先生辞职
5/7	阳光股份	董事长周磊辞职

5/9	北辰实业	聘任方迪为公司副总经理。
5/9	首开股份	独立董事孙茂竹辞职
5/10	市北高新	董事长罗岚辞职，副董事长陈军代行职责
5/10	佳兆业美好	创始人郭英成出任执行董事
借贷担保		
5/6	粤宏远 A	对全资子公司宏远地产提供担保，申请授信额度 1.7 亿元，期限三年
5/8	南山控股	公司及控股子公司累计实际发生对外担保总额占 2023 年度经审计归母净资产 317.48%，对资产负债率超过 70% 的单位担保金额占公司 2023 年度经审计归母净资产 215.84%，对合并报表外单位担保金额占公司 2023 年度经审计归母净资产 36.64%
股权回购		
5/6	万业企业	累计回购 1.56% 股份，耗资 1.84 亿元
5/6	华联控股	已耗资 2.84 亿元回购 6.25% 股份
5/7	新大正	通过累计回购 0.55% 股份，耗资 0.132 亿元
5/7	*ST 世茂	累计回购 3.13% 股份，耗资 1.25 亿元
5/8	金科服务	回购 10.90 万股，耗资 98.48 万港币
5/9	金科服务	斥资 48.5 万港元回购 5.3 万股。
其他公告		
5/6	华远地产	关于公司股票交易风险提示公告
5/7	中华企业	控股子公司签订房屋征收补偿协议
5/7	ST 迪马	关于公司股票可能被终止上市的第一次风险提示性公告
5/7	*ST 中迪	1) 公司控股股东广东润鸿富创科技中心所占股份全部被冻结；2) 中迪投资关于公司股票交易异常波动的公告
5/8	ST 迪马	公司控股股东被债权人申请重整
5/8	*ST 世茂	公司股票可能被终止上市的第八次风险提示公告
5/9	市北高新	将于 5 月 31 日召开股东大会，审议接受控股股东财务资助等议案。

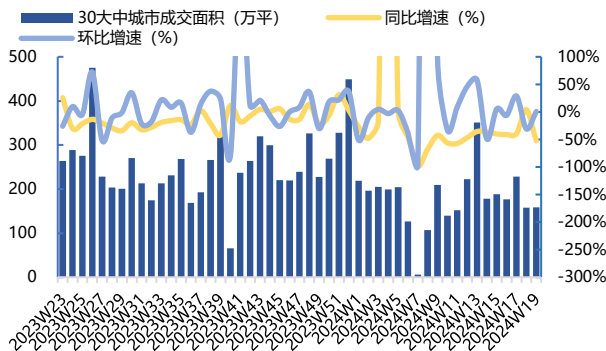
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

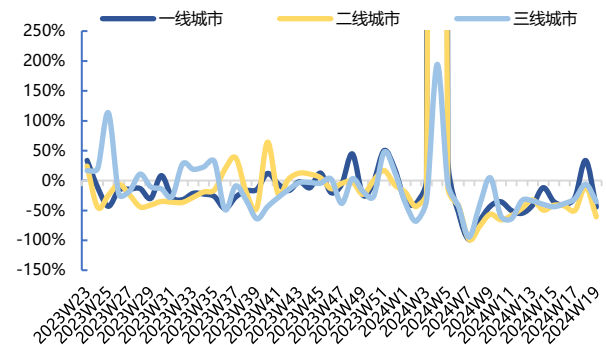
本周（2024/05/04-2024/05/10）新房成交数据：30个大中城新房成交面积158.79万平方米，同比下降52.28%，环比上升0.67%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为53.68/73.89/31.22万平方米，同比变动-44.29%/-60.71%/-35.41%，环比变动-16.18%/11.61%/13.55%。房价方面，3月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌2.65%，环比下跌0.34%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-1.50%/-2.00%/-3.40%；环比变动-0.10%/-0.30%/-0.40%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



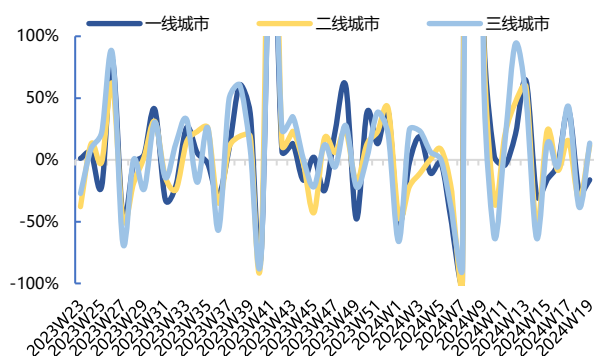
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



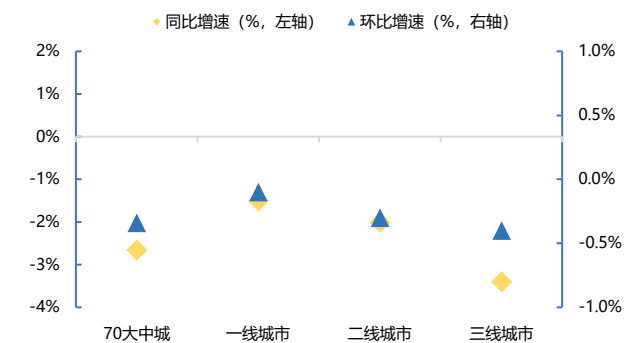
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

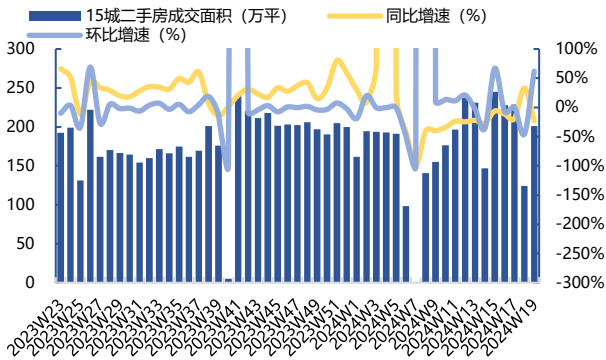
图表 14: 2024 年 3 月新建住宅价格同比及环比增速



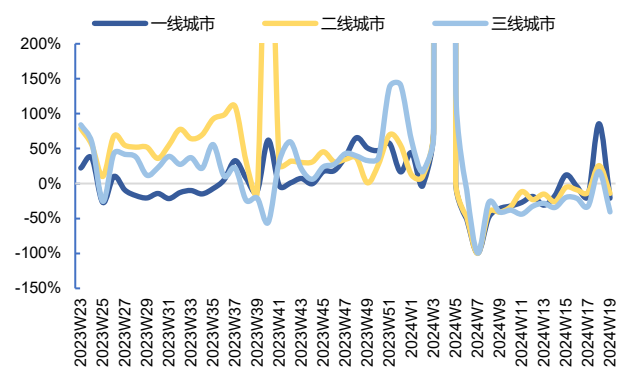
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

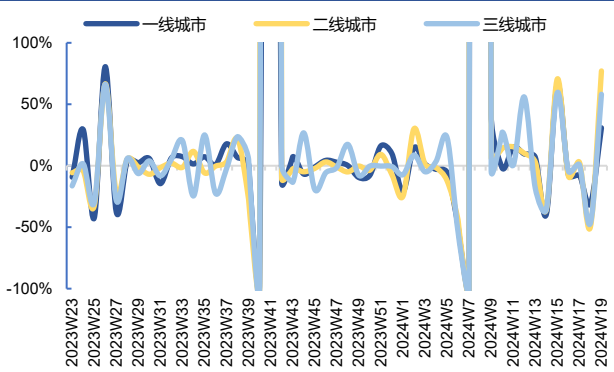
本周（2024/05/04-2024/05/10）二手房成交数据：15城二手房成交面积200.96万平方米，同比下降22.69%，环比上升61.98%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为35.92/114.31/50.73万平方米，同比变动-20.93%/-14.16%/-40.55%，环比变动30.86%/77.14%/58.12%。房价方面，3月70大中城二手房价格指数同比下跌5.90%，环比下跌0.53%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-7.30%/-5.90%/-5.70%；环比变动-0.70%/-0.50%/-0.50%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


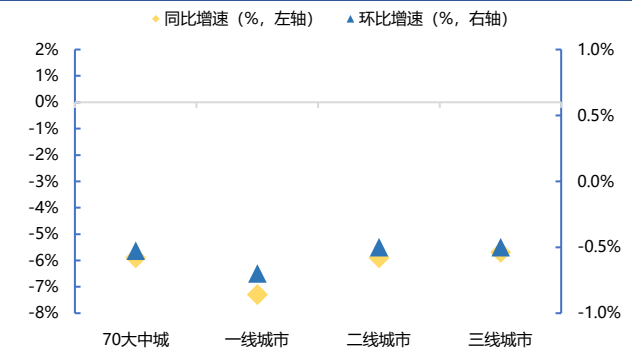
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


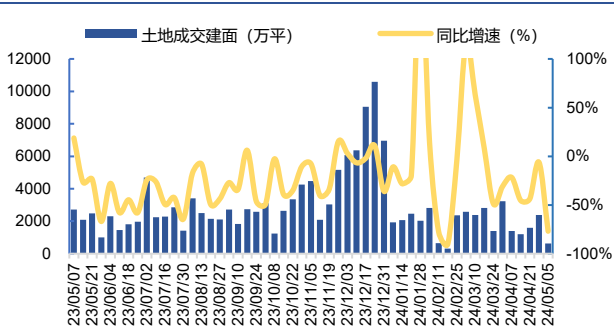
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年3月二手房价格指数同环比增速 (%)


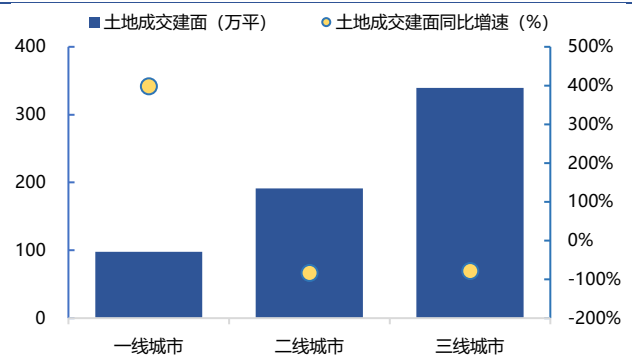
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

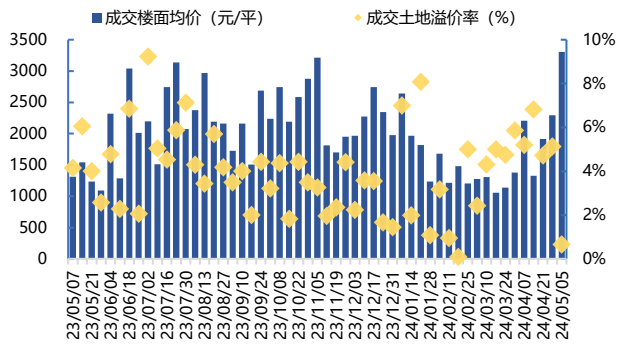
上周(2024/04/29-2024/05/05)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面628.48万平方米, 同比下降76.92%, 环比下降73.71%; 溢价率为0.66%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为97.85/191.02/339.62万平方米, 同比变动398.16%/-83.38%/-78.14%, 溢价率分别为0.00%/0.82%/0.39%。

图表 19: 100大中城土地成交面积及同比增速


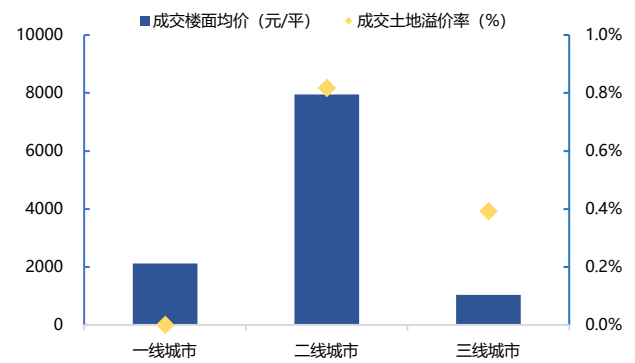
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


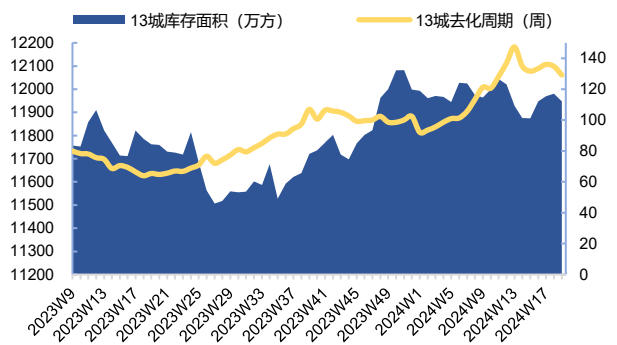
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


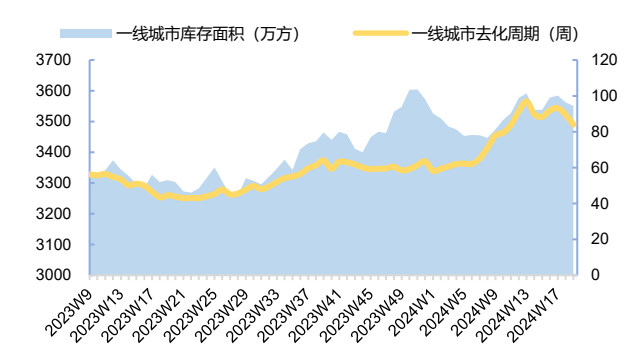
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

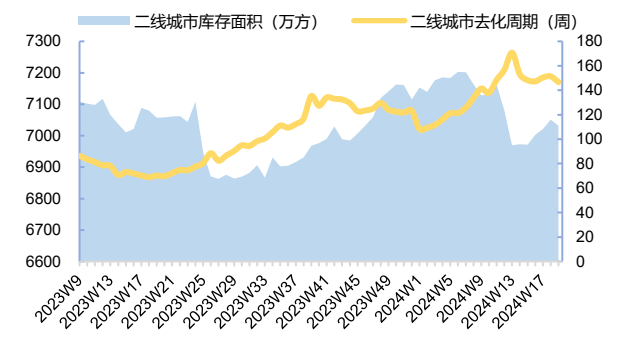
本周(2024/05/04-2024/05/10)监测 13 个重点城市库存面积 11947.36 万平方米, 环比下降 0.27%, 去化周期 129.20 周, 较上周缩短 5.51 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.31%/-0.28%/-0.15%, 去化周期环比变动-5.51/-4.71/70.84 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


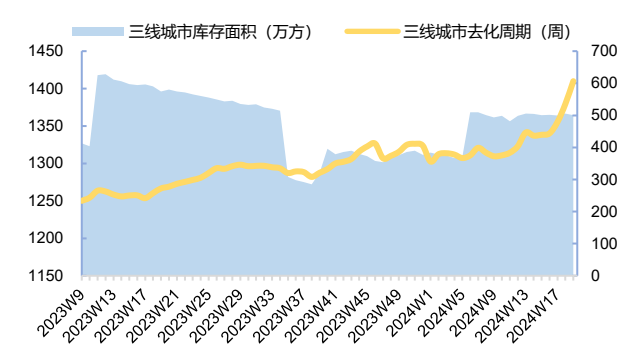
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

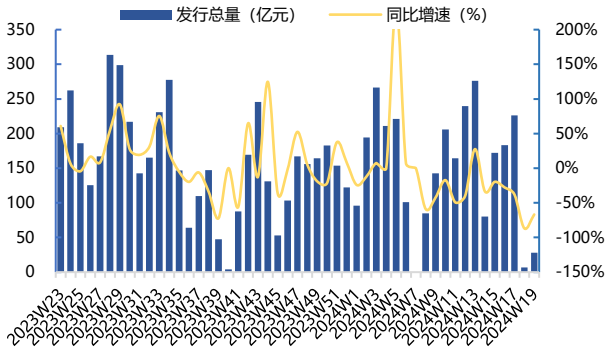
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1063.05	-0.16%	7.63	139.34	149.60
上海 (住宅)	793.02	1.11%	19.31	41.06	43.46
广州 (住宅)	1169.48	-1.36%	10.90	107.31	114.37
深圳 (住宅)	525.53	-0.37%	4.44	118.46	123.67
二线城市					
杭州 (住宅)	629.96	-1.32%	10.90	57.79	59.83
南京 (商品房)	2846.82	-0.28%	6.02	473.23	494.07
福州 (住宅)	287.81	-0.64%	2.74	105.15	113.37
苏州 (住宅)	699.42	-0.06%	6.25	111.90	115.18
温州 (住宅)	993.81	0.00%	15.10	65.81	67.68
宁波 (住宅)	809.96	-0.05%	6.94	116.70	118.76
三线城市					
泉州 (商品房)	764.01	-0.08%	0.84	909.95	719.70
莆田 (住宅)	208.86	-0.36%	0.49	428.47	401.35
宝鸡 (商品房)	391.62	-0.19%	0.92	424.39	405.89

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

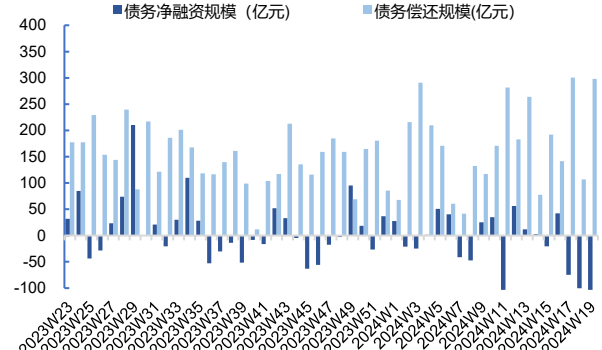
本周(2024/05/06-2024/05/12)房企境内新发债总额为 27.97 亿元,同比下降 66.82%,环比上升 299.57%;债务总偿还量为 297.86 亿元,同比上升 295.46%,环比上升 178.21%;净融资额-269.89 亿元。

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 张江 01	上海张江高科技园区开发股份有限公司	2024-05-08	8.00	3.00	2.39	公司债
24 宁经开 MTN002A	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	2024-05-07	3.00	5.00	2.53	中期票据
24 宁经开 MTN002B	宁乡经济技术开发区建设投资有限公司	2024-05-07	7.00	5.00	2.95	中期票据
24 苏州高新 SCP025	苏州苏高新集团有限公司	2024-05-06	2.00	0.32	1.94	短期融资券
24 上虞经开 PPN002	绍兴市上虞经济开发区投资开发集团有限公司	2024-05-07	3.97	5.00	2.71	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 即墨城投 PPN003	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	2024-05-06	4.00	5.00	3.39	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。