



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 21 周周报

# 行业销售持续低位，各地政策积极跟进

2024 年 5 月 26 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](mailto: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

## 行业销售持续低位，各地政策积极跟进

2024年5月26日

### 摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/05/20-2024/05/26)申万房地产指数下跌5.26%，跑输上证综指3.20pct，在各类板块中位列第30/31，恒生地产建筑业指数下跌6.74%，跑输恒生综指2.05pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：\*ST新联(45.65%)、金辉控股(37.77%)、我爱我家(13.70%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：中梁控股(-32.98%)、汇景控股(-27.27%)、远洋集团(-26.98%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌8.78%，跑输恒生综指4.09pct，在各类板块中位列第13/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：弘阳服务(11.76%)、正荣服务(10.17%)、佳兆业美好(3.60%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：远洋服务(-17.91%)、旭辉永升服务(-17.33%)、绿城服务(-16.88%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/05/18-2024/05/24)30个大中城新房成交面积202.68万平方米，同比下降35.29%，环比下降9.81%。15城二手房成交面积233.68万平方米，同比下降0.70%，环比下降3.55%。监测16个重点城市库存面积11997.65万平方米，环比下降0.21%，去化周期119.66周，较上周缩短4.67周。上周(2024/05/13-2024/05/19)100大中城市土地成交建面1427.94万平方米，同比下降42.31%，环比下降41.02%；溢价率为1.70%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/05/20-2024/05/26)房企境内新发债总额为31.06亿元，同比下降85.39%，环比下降13.60%；债务总偿还量为156.04亿元，同比上升86.65%，环比上升58.36%；净融资额-124.98亿元。**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.....    | 6  |
| 2.3 重点公司公告.....  | 7  |
| 3. 地产市场监测.....   | 9  |
| 3.1 新房成交数据.....  | 9  |
| 3.2 二手房成交数据..... | 9  |
| 3.3 土地市场情况.....  | 10 |
| 3.4 库存及去化.....   | 11 |
| 4. 房企融资情况.....   | 13 |
| 4.1 房企融资详情.....  | 13 |
| 风险因素.....        | 14 |

## 图表目录

|  |    |
|--|----|
| 图表 1: 本周重点政策回顾.....                    | 4  |
| 图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....             | 6  |
| 图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....            | 6  |
| 图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....           | 6  |
| 图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....           | 6  |
| 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 5 名 (%).....            | 7  |
| 图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....           | 7  |
| 图表 10: 本周重点公司公告.....                   | 7  |
| 图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....      | 9  |
| 图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....     | 9  |
| 图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....     | 9  |
| 图表 14: 2024 年 4 月新建住宅价格同比及环比增速.....    | 9  |
| 图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....        | 10 |
| 图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....      | 10 |
| 图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....     | 10 |
| 图表 18: 2024 年 4 月二手房价格指数同环比增速 (%)..... | 10 |
| 图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....         | 10 |
| 图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....         | 10 |
| 图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....        | 11 |
| 图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....        | 11 |
| 图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....              | 11 |
| 图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....              | 11 |
| 图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....              | 11 |
| 图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....              | 11 |
| 图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....              | 12 |
| 图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....               | 13 |
| 图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....             | 13 |
| 图表 30: 房企债券发行详情.....                   | 13 |

# 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20日 | 重庆市     | 重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于支持刚性和改善性购房需求的通知》，主要包括实施购房补贴、加大公积金支持力度、调整现房再交易管理政策等。  |
| 5月20日 | 辽宁省沈阳市  | 近日，沈阳市房产局在金厦广场召开“卖旧买新”工作推进会。市房协、中海、华润置地、金地、龙湖、富禹等开发企业、经纪机构参加此次会议。与会代表表示，多家开发企业和中介机构已经出台专项政策，正在用行动积极支持“卖旧买新”活动，将进一步加大“卖旧买新”政策的宣传，做实做细各项工作，实现开发企业、经纪机构、购房者的良好互动，共同推动行业健康发展。  |
| 5月20日 | 广东省     | 广东市场利率定价自律机制，按照因城施策原则，根据当地房地产市场形势变化及市政府调控要求，对珠海市、汕头市、佛山市、韶关市、河源市、梅州市、惠州市、汕尾市、东莞市、中山市、江门市、阳江市、湛江市、茂名市、肇庆市、清远市、潮州市、揭阳市、云浮市、共19个城市的差异化住房信贷政策作以下调整：一、对于贷款购买首套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，取消利率下限。二、对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于25%，取消利率下限。三、对于拥有2套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。四、对于拥有2套及以上住房且有未结清购房贷款的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。 |
| 5月21日 | 全国      | 近日，住房和城乡建设部办公厅发布通知，要求各地住房公积金管理中心做好住房公积金个人住房贷款利率下调相关工作。要指导城市住房公积金管理中心按照《住房公积金个人住房贷款业务规范》，做好存量住房公积金个人住房贷款利率调整政策衔接，对贷款期限在1年及1年以内的，应实行合同利率，不分段计息；对贷款期限在1年以上的，应于下年1月1日开始，按相应利率档次执行新的利率规定，国家另有规定的除外。   |
| 5月22日 | 全国      | 近日，多个城市宣布下调个人住房贷款首付比例和贷款利率。商业贷款方面，武汉、合肥、西安、郑州、长沙等地均将首套房最低首付比例降至15%，二套房最低首付比例降至25%。上述城市还将贷款利率进行了不同程度的下调。其中，武汉将首套房最低贷款利率降至3.25%，二套房最低贷款利率降至3.35%。这也是目前二线城市中的最低水平。  |
| 5月22日 | 安徽省池州市  | 据池州市人民政府发布消息，安徽池州进一步调整优化房地产政策措施。其中提到，支持“卖旧买新”。指导行业建立新房和二手房换购通道，帮助购房群众“以旧换新”，倡导经纪机构降低居间服务费率；倡导国企根据需求，按照市场化原则收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房，用于市场化租赁住房 and 保障性租赁住房等。  |
| 5月22日 | 广东省广州市  | “广州市房协”微信公众号发布《广州市住房“以旧换新”活动倡议书》（简称《倡议书》），此次活动由广州市房地产行业协会、广州市房地产中介协会联合发起倡议，参与的首批房地产项目有122个，中介机构有12家，活动时间为2024年5月25日-11月24日。  |
| 5月23日 | 安徽省合肥市  | 合肥市住房保障和房产管理局、合肥市司法局联合发布通知，根据《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知》要求，即日起市区新建商品住房项目不再执行公证摇号公开销售，由企业自主销售。  |
| 5月23日 | 湖北省     | 湖北省住房和城乡建设厅联合湖北省财政厅等发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，取消住房限购，降低首付比例，推进“以旧换新”，加大金融和公积金支持，以及财税支持，旨在稳定房地产市场。措施包括：首套住房最低首付比例从20%降至15%，二套住房从30%降至25%；支持国有企业收购二手住房用于多种住房供应；取消个人住房贷款利率政策下限并引导下调；下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，并提高特定群体贷款最高额度。  |
| 5月24日 | 广西壮族自治区 | 中国人民银行广西壮族自治区分行根据各城市政府调控要求，指导广西市场利率定价自律机制全面取消广西各设区市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率下限。   |
| 5月24日 | 河北省     | 根据《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》（银发〔2024〕102号）及《中国人民银行关于调整商业性个人住房  |

|       |     |   |
|-------|-----|---|
|       |     | 贷款利率政策的通知》（银发〔2024〕103号）文件要求，按照因城施策原则，经充分征求各地政府意见，河北省全域个人住房贷款政策调整：一是全省各市首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%；二是全省各市取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。                 |
| 5月24日 | 北京市 | 北京市住房城乡建设委24日发布《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法(试行)》，要求各区住建部门要强化对住宅工程质量分户验收的日常监管，督促参建各方严格落实质量分户验收。引导建设单位在住宅工程竣工验收前组织业主查验，结合各自实际与试点试行情况逐步扩大实施范围。工程参建各方要畅通沟通联络渠道，主动回应群众关切，妥善处置房屋质量方面纷争，保障业主合法权益。 |

资料来源：观点网、中国房地产网、澎湃新闻、同花顺财经、21世纪经济报道、中国发展网、观点网、广西壮族自治区人民政府、广西日报、河北新闻网、中国新闻网、央视网、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

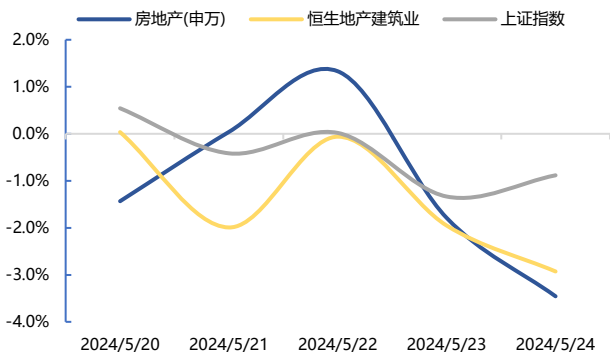
### 2.1 房地产板块

本周（2024/05/20-2024/05/26）申万房地产指数下跌 5.26%，跑输上证综指 3.20pct，在各类板块中位列第 30/31，恒生地产建筑业指数下跌 6.74%，跑输恒生综指 2.05pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：\*ST 新联（45.65%）、金辉控股（37.77%）、我爱我家（13.70%）、渝开发（13.25%）、城建发展（9.98%）、金地集团（7.66%）、珠光控股（6.99%）、天誉置业（4.55%）、铁岭新城（1.82%）、大名城（1.73%）；

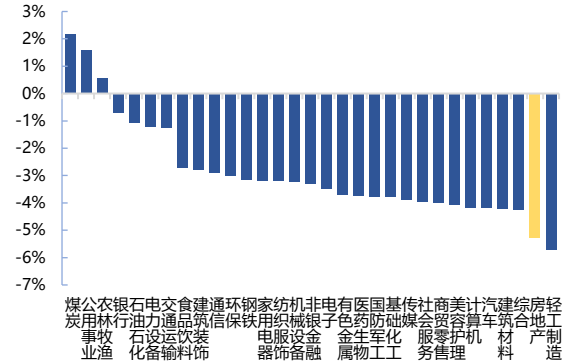
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：中梁控股（-32.98%）、汇景控股（-27.27%）、远洋集团（-26.98%）、合景泰富集团（-25.00%）、雅居乐集团（-25.00%）、中国奥园（-24.91%）、富力地产（-24.06%）、旭辉控股集团（-23.15%）、融信中国（-22.32%）、华南城（-22.06%）。

图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%)



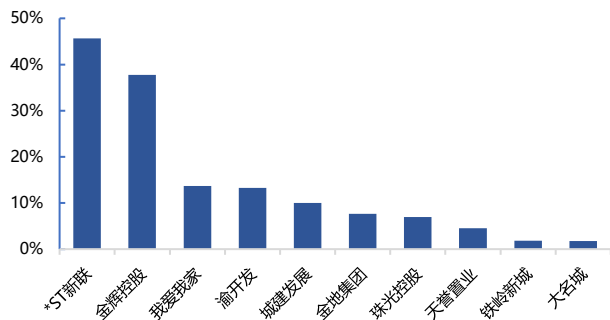
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%)



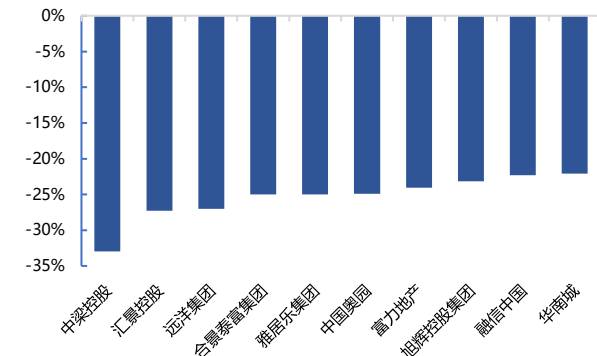
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

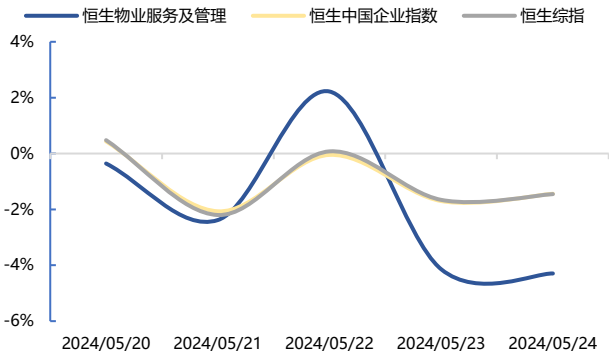
本周（2024/05/20-2024/05/26）恒生物业服务及管理板块下跌 8.78%，跑输恒生综指 4.09pct，在各类板块中位列第 13/13。

本周仅 5 家物业公司上涨，分别为：弘阳服务（11.76%）、正荣服务（10.17%）、佳兆业美好（3.60%）、星盛商业（2.08%）、越秀服务（1.43%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：远洋服务（-17.91%）、旭辉永升服务（-17.33%）、绿城服务（-16.88%）、融创服务（-16.39%）、世茂服务（-16.26%）、合景悠活（-15.74%）、恒大物业（-12.22%）、雅生活服务（-11.62%）、奥园健康（-10.96%）、保利物业（-10.12%）。

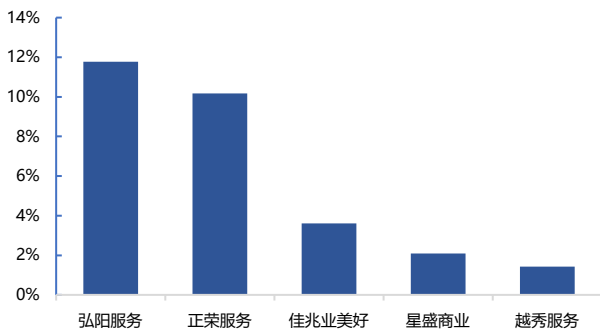
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)

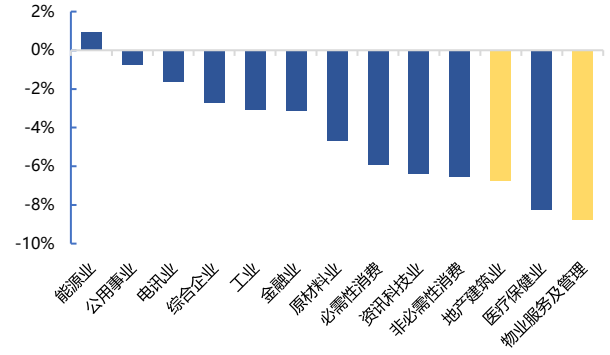


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 5 名 (%)

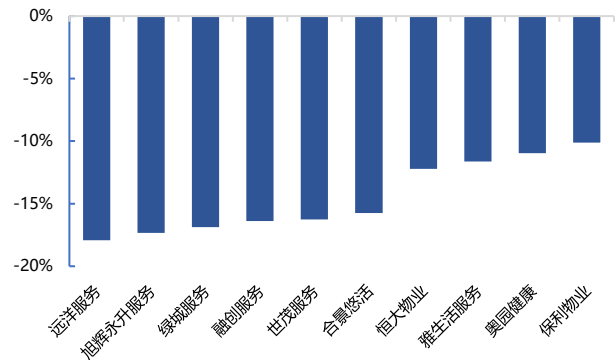


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 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                            |
|----------------|------|---------------------------------|
| <b>股息派发</b>    |      |                                 |
| 5/21           | 卧龙地产 | 拟每 10 股派 0.6 元, 股权登记日为 5 月 28 日 |
| <b>质押/解除质押</b> |      |                                 |
| 5/24           | 荣安地产 | 控股股东荣安集团解除部分股份质押并新增质押           |
| <b>借贷担保</b>    |      |                                 |
| 5/20           | 万科 A | 获中国银行 12 亿元贷款, 用于常州项目开发建设       |
| 5/20           | 城建发展 | 计划年内为全资及控股子公司提供 88 亿元担保         |
| 5/23           | 万科 A | 向银行申请两笔贷款共计 87.84 亿元            |
| <b>人事变动</b>    |      |                                 |
| 5/21           | 云南城投 | 董事会秘书李映红辞职, 同意聘任肖伦为董事会秘书        |
| 5/22           | 金地集团 | 胡学文正式履行董事会秘书职责                  |
| 5/24           | 世联行  | 朱江出任新任总经理, 朱敏因退休离职              |
| <b>股权回购</b>    |      |                                 |
| 5/20           | 南都物业 | 累计耗资 2007.69 万元回购 1.22% 股份      |
| 5/20           | 万业企业 | 完成 2.5 亿元股份回购, 占总股本 2.10%       |
| 5/20           | 越秀服务 | 拟回购不超 3044.06 万股                |
| <b>其他公告</b>    |      |                                 |

|      |        |  |
|------|--------|--|
| 5/20 | 华夏幸福   | 拟增加下属公司股权份额实施债务重组，抵偿债务不超过 125 亿元       |
| 5/21 | 金融街    | 股东大家人寿保险-分红产品减持 5287.04 万股公司股份         |
| 5/22 | *ST 新城 | 5 月 23 日起证券简称变更为“*ST 和展”               |
| 5/22 | ST 迪马  | 股东增持 100 万股                            |
| 5/22 | 亚通股份   | 通过公开市场出售公司所持有的部分金融资产，成交金额合计 2337.39 万元 |
| 5/23 | *ST 金科 | 第一次债权人会议定于 7 月 25 日                    |
| 5/23 | 南都物业   | 公司已完成工商变更登记手续                          |
| 5/23 | 华润置地   | 将于 6 月 7 日召开股东周年大会                     |
| 5/24 | 大悦城    | 启动成都大悦城 REITs 发行，已提交申报材料               |
| 5/24 | ST 迪马  | 关于公司股票可能被终止上市的第一次风险提示                  |
| 5/24 | 金融街    | 公司出售天津、惠州两处资产                          |

资料来源: iFind, 信达证券研发中心

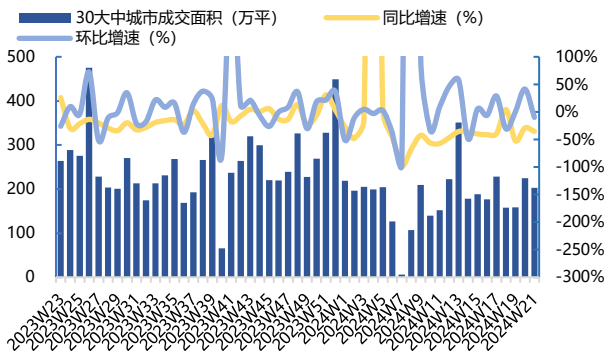


### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

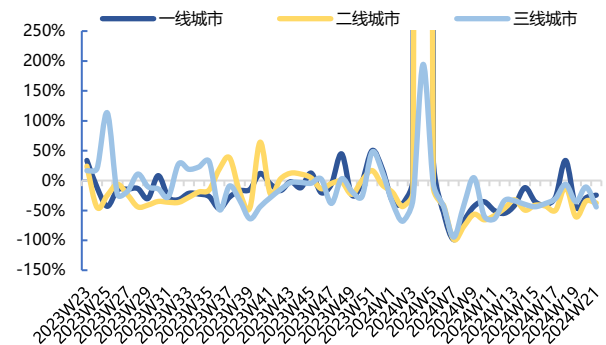
**本周（2024/05/18-2024/05/24）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积202.68万平方米，同比下降35.29%，环比下降9.81%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为63.92/104.19/34.57万平方米，同比变动-24.40%/-37.51%/-44.19%，环比变动-9.01%/-6.78%/-19.07%。房价方面，4月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌3.51%，环比下跌0.58%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-2.50%/-2.90%/-4.20%；环比变动-0.60%/-0.50%/-0.60%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



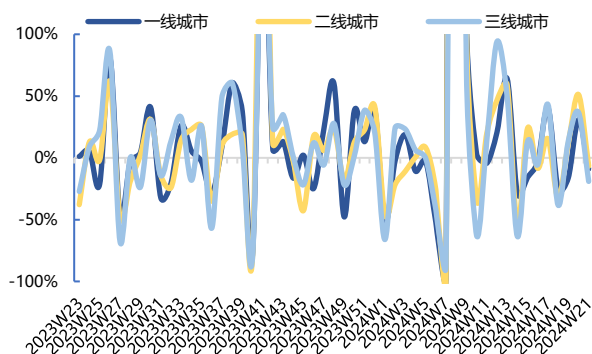
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



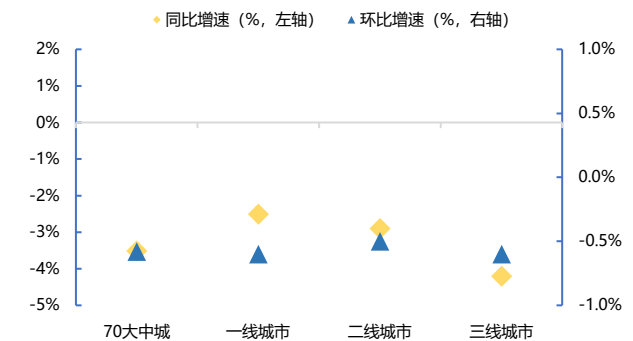
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

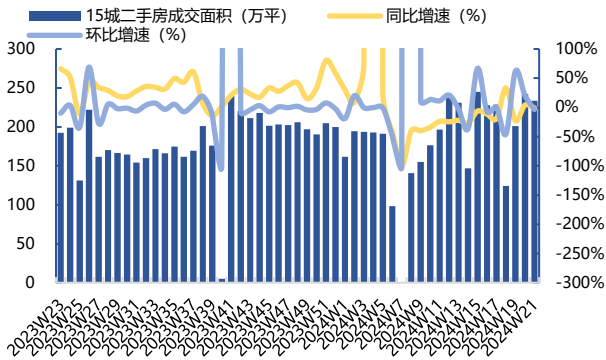
图表 14: 2024 年 4 月新建住宅价格同比及环比增速



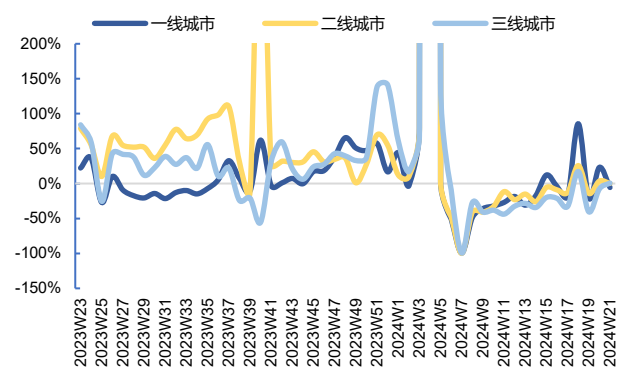
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

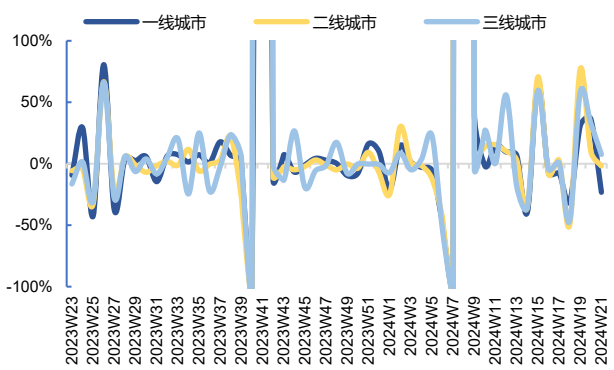
**本周（2024/05/18-2024/05/24）二手房成交数据：**15城二手房成交面积233.68万平方米，同比下降0.70%，环比下降3.55%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为37.63/123.54/72.52万平方米，同比变动-5.63%/0.17%/0.73%，环比变动-23.20%/-1.86%/7.58%。房价方面，4月70大中城二手房价格指数同比下跌6.79%，环比下跌0.94%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-8.50%/-6.80%/-6.60%；环比变动-1.10%/-0.90%/-0.90%。

**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


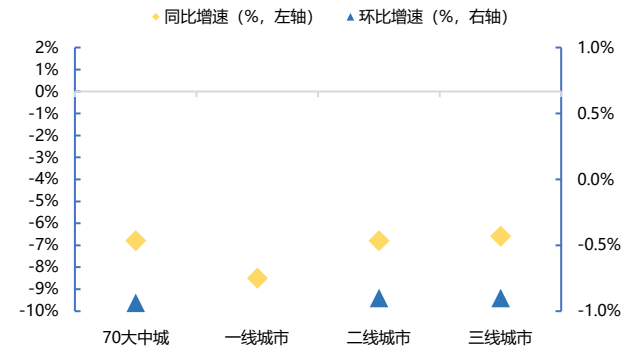
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 (%)**


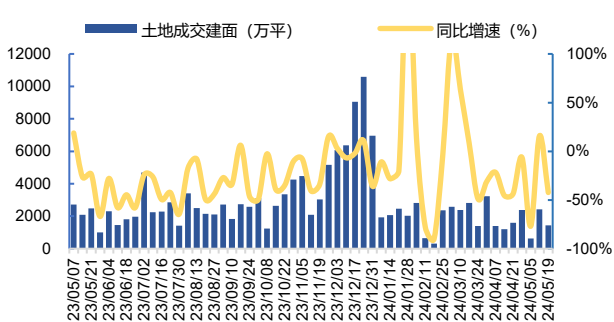
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年4月二手房价格指数同环比增速 (%)**


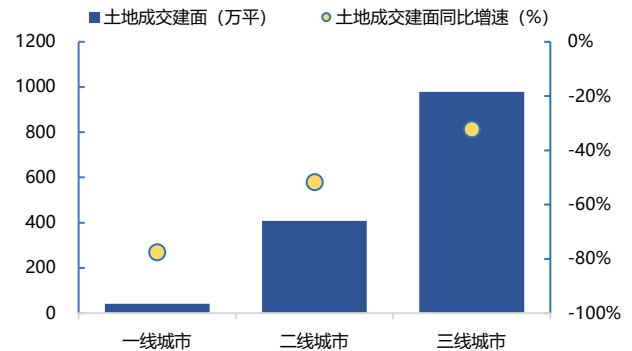
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

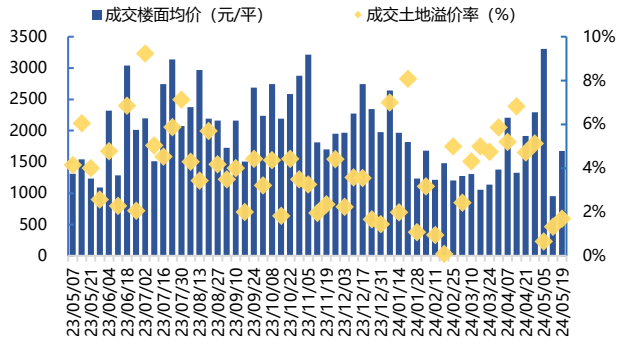
上周(2024/05/13-2024/05/19)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 1427.94 万平方米, 同比下降 42.31%, 环比下降 41.02%; 溢价率为 1.70%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 41.99/407.61/978.34 万平方米, 同比变动-77.53%/-51.69%/-32.27%, 溢价率分别为 0.00%/1.17%/2.57%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


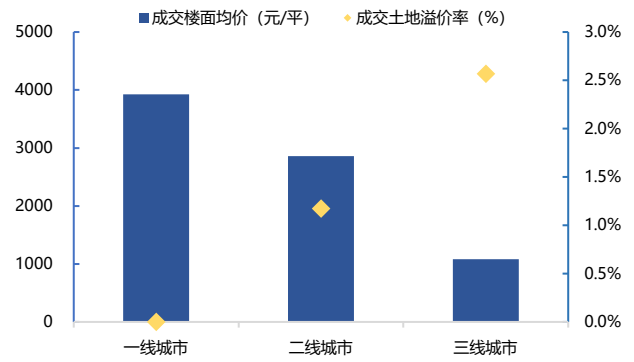
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**


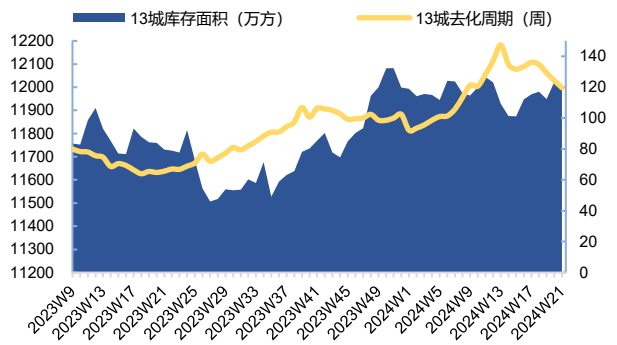
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


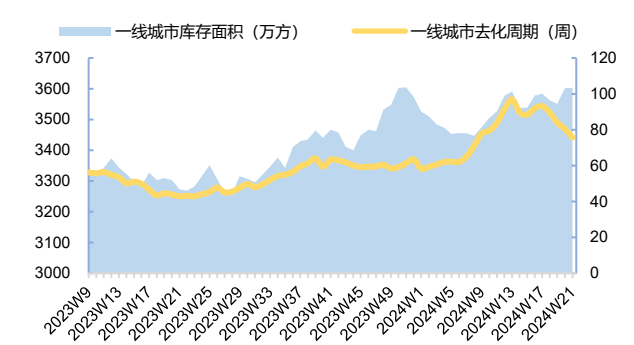
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

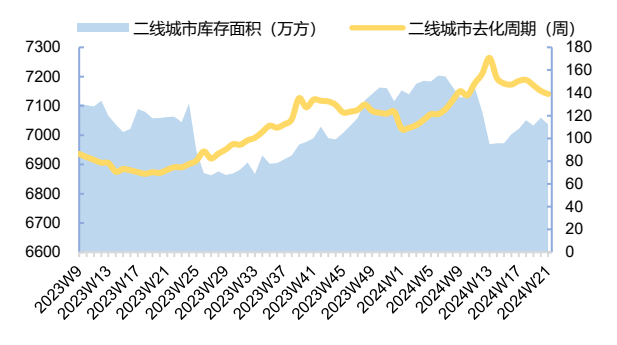
本周(2024/05/18-2024/05/24)监测 13 个重点城市库存面积 11997.65 万平方米, 环比下降 0.21%, 去化周期 119.66 周, 较上周缩短 4.67 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.04%/-0.33%/-0.21%, 去化周期环比变动 -4.74/-2.69/15.79 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


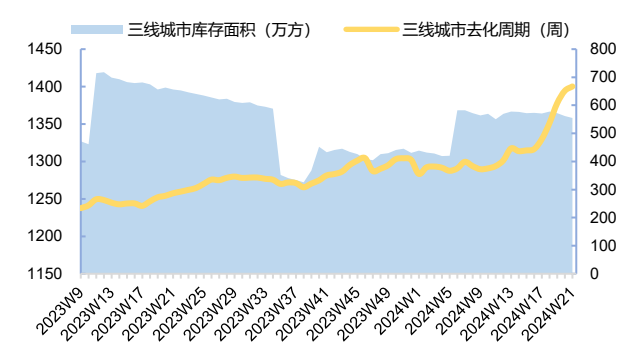
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**

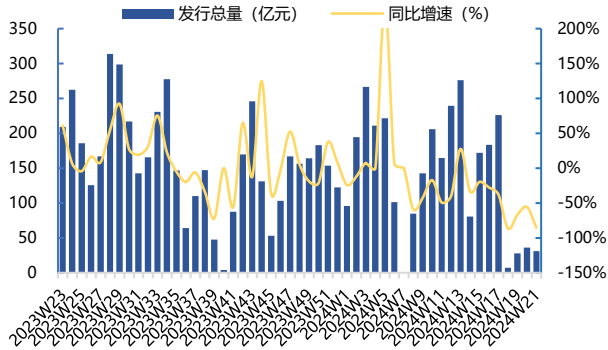
| 城市          | 库存面积 (万方) | 环比增速 (%) | 12 周平均销售 (万方) | 去化周期 (周) | 上周去化周期 (周) |
|-------------|-----------|----------|---------------|----------|------------|
| <b>一线城市</b> |           |          |               |          |            |
| 北京 (住宅)     | 1082.93   | 0.00%    | 8.74          | 123.92   | 130.73     |
| 上海 (住宅)     | 812.01    | 0.47%    | 21.79         | 37.27    | 39.56      |
| 广州 (住宅)     | 1177.90   | 0.53%    | 12.06         | 97.66    | 103.04     |
| 深圳 (住宅)     | 530.20    | -1.59%   | 5.03          | 105.51   | 114.54     |
| <b>二线城市</b> |           |          |               |          |            |
| 杭州 (住宅)     | 637.31    | -0.73%   | 11.81         | 53.98    | 57.43      |
| 南京 (商品房)    | 2855.32   | -0.41%   | 6.79          | 420.38   | 446.81     |
| 福州 (住宅)     | 281.84    | -0.83%   | 3.09          | 91.19    | 96.94      |
| 苏州 (住宅)     | 700.81    | 0.30%    | 6.84          | 102.41   | 104.88     |
| 温州 (住宅)     | 996.91    | 0.00%    | 14.55         | 68.53    | 64.44      |
| 宁波 (住宅)     | 802.67    | -0.63%   | 7.54          | 106.50   | 112.82     |
| <b>三线城市</b> |           |          |               |          |            |
| 泉州 (商品房)    | 761.72    | -0.20%   | 0.61          | 1257.70  | 1275.15    |
| 莆田 (住宅)     | 205.96    | -0.34%   | 0.50          | 412.91   | 409.44     |
| 宝鸡 (商品房)    | 390.35    | -0.15%   | 0.93          | 419.20   | 396.48     |

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

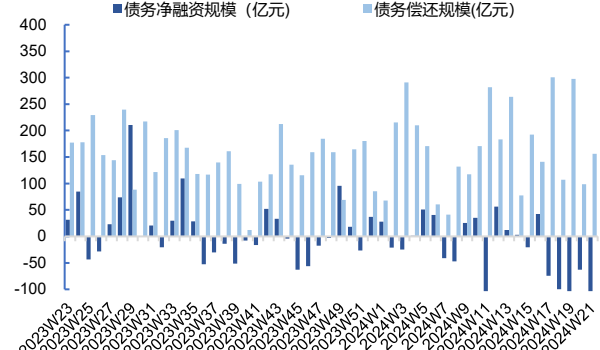
本周(2024/05/20-2024/05/26)房企境内新发债总额为 31.06 亿元,同比下降 85.39%,环比下降 13.60%;债务总偿还量为 156.04 亿元,同比上升 86.65%,环比上升 58.36%;净融资额-124.98 亿元。

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 苏州高新 SCP026 | 苏州苏高新集团有限公司      | 2024-05-20 | 3.00   | 0.41  | 1.89    | 短期融资券  |
| 24 郑发 01       | 郑州城市发展集团有限公司     | 2024-05-21 | 3.00   | 5.00  | 2.40    | 公司债    |
| 24 郑发 02       | 郑州城市发展集团有限公司     | 2024-05-21 | 3.00   | 5.00  | 2.60    | 公司债    |
| 24 苏州高新 SCP027 | 苏州苏高新集团有限公司      | 2024-05-21 | 2.00   | 0.50  | 1.90    | 短期融资券  |
| 24 滨江房产 CP003  | 杭州滨江房产集团股份有限公司   | 2024-05-24 | 7.00   | 1.00  | --      | 短期融资券  |
| 24 苏新 01       | 苏州新区高新技术产业股份有限公司 | 2024-05-24 | 8.00   | 5.00  | 2.35    | 公司债    |
| 24 兴泰金融 SCP002 | 合肥兴泰金融控股(集团)有限公司 | 2024-05-24 | 3.00   | 0.25  | --      | 短期融资券  |
| 申悦 8 优         | 申万宏源证券资产管理有限公司   | 2024-05-24 | 2.05   | 1.00  | 2.58    | 资产支持证券 |
| 申悦 8 次         | 申万宏源证券资产管理有限公司   | 2024-05-24 | 0.01   | 1.00  | --      | 资产支持证券 |

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）；<br>时间段：报告发布之日起 6 个月内。 | <b>买入：</b> 股价相对强于基准 15% 以上；   | <b>看好：</b> 行业指数超越基准；    |
|   | <b>增持：</b> 股价相对强于基准 5% ~ 15%； | <b>中性：</b> 行业指数与基准基本持平； |
|   | <b>持有：</b> 股价相对基准波动在±5% 之间；   | <b>看淡：</b> 行业指数弱于基准。    |
|   | <b>卖出：</b> 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。