



Research and
Development Center

房地产行业第 22 周周报

新房成交环比改善，多地政策持续释放

2024 年 6 月 2 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区闹市口大街9号院1号楼

邮编: 100031

新房成交环比改善，多地政策持续释放

2024年6月2日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/05/27-2024/06/02)申万房地产指数下跌4.72%，跑输上证综指4.65pct，在各类板块中位列第31/31，恒生地产建筑业指数下跌5.07%，跑输恒生综指2.46pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：正荣地产(23.81%)、张江高科(16.17%)、三湘印象(14.24%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：*ST新联(-23.51%)、*ST中迪(-22.77%)、德信中国(-21.74%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌6.23%，跑输恒生综指3.62pct，在各类板块中位列第13/13。本周仅2家物业公司上涨：国锐地产(16.90%)、建业新生活(2.63%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：合景悠活(-12.09%)、雅生活服务(-11.14%)、建发物业(-10.39%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/05/25-2024/05/31)30个大中城新房成交面积253.11万平方米，同比下降28.90%，环比上升22.21%。15城二手房成交面积229.12万平方米，同比上升7.34%，环比下降2.11%。监测13个重点城市库存面积11956.39万平方米，环比下降0.40%，去化周期120.49周，较上周延长0.77周。上周(2024/05/20-2024/05/26)100大中城市土地成交建面2108.75万平方米，同比上升112.10%，环比上升47.68%；溢价率为2.10%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/05/27-2024/06/02)房企境内新发债总额为89.23亿元，同比下降48.56%，环比上升147.86%；债务总偿还量为145.66亿元，同比上升40.30%，环比上升24.46%；净融资额-56.43亿元。

◆**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	6
2.1 房地产板块	6
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 (%)	7
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)	7
图表 8: 本周物业股涨幅前 2 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27日	上海市	上海出台九条新措施以更好满足居民多元化居住需求,包括进一步优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策等。在限购政策调整方面,通知明确差异化、分区域调整优化住房限购政策,非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限“五改三”;五个新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房“三改二”,中国(上海)自由贸易试验区临港新片区的非沪籍人才购房继续执行“连续缴纳满1年及以上”规定。五个新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才扩大至所在区全域;非沪籍单身人士购房区域扩大至外环内二手住房。在支持多子女家庭合理住房需求方面,通知允许二孩及以上的多子女家庭增购1套住房,即在执行现有住房限购政策基础上,可再购买1套住房;并优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准,减少其购房利息负担。在优化住房信贷政策方面,首套住房个人商贷利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减45个基点,首付款比例下限调整为20%;二套住房个人商贷利率下限调整为不低于LPR减5个基点,首付款比例下限调整为35%;中国(上海)自由贸易试验区临港新片区,嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山等6个区域继续实行差异化政策,二套住房个人商贷利率下限调整为LPR减25个基点,首付款比例下限调整为30%。
5月27日	黑龙江省	全面优化住房信贷政策,取消黑龙江省首套、二套房商业性个人住房贷款利率政策下限,并降低商业性个人住房贷款最低首付比至全国政策下限水平,即首套房调整为不低于15%,二套房不低于25%。取消房贷利率下限和优化最低首付比后,商业银行可根据客户风险状况和首付比例下限等因素,自主确定每笔贷款的具体利率水平和首付比例。此次政策调整可让老百姓充分享受政策红利,节省居民购房成本,降低购房门槛。
5月28日	广东省深圳市	按照《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款比例政策的通知》《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》等政策精神和因城施策原则,根据深圳市政府调控要求,自5月29日起,深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%,二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP,二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP。
5月28日	广东省广州市	5月28日,广州市人民政府办公厅发布关于进一步促进我市房地产市场平稳健康发展的通知,通过支持非户籍人口购房、下调首付比例及取消利率下限等,更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。支持非户籍家庭购房,缩短社保年限至6个月。首套房最低首付比例15%,取消利率下限。
5月28日	浙江省永康市	永康市将延续契税补贴。在永康市购买首套一手新建商品住房,按所缴契税地方留存部分80%给予补贴;购买二套及以上一手新建商品住房,按所缴契税地方留存部分60%给予补贴。以上政策的实行时间延续至2024年9月30日。实施“住有所居”首次置业购房补贴,今年首次置业补贴额度1亿元。本人、配偶及未成年子女名下在永康市行政区域内无商品住房的(以不动产登记和网签备案审核为准),于2024年9月30日前购买一手新建商品住房,给予700元/平方米补贴,最高每套不高于10万元。根据年度补贴额度,先购先得,与人才购房补助、房票不叠加使用。
5月29日	安徽省合肥市	合肥市住房保障和房产管理局发布《合肥制定房票安置实施方案》。《方案》明确,合肥市范围内国有土地上房屋征收、被征收集体土地上房屋涉及补偿安置的,征收人可将补偿以房票形式出具给被征收人,由被征收人自行购买全市统一搭建的房源超市内的房屋。征收补偿协议约定的房屋补偿、室内装修及其附属物补偿、临时安置费及其他补助费等可计入房票票面金额。除政策另行规定以外,全市原则上停止安置房地供应。被征收人在有效期内主动放弃或期限届满未实际使用的,原则上在本区域范围内的存量安置房中调剂安置,也可选择货币化安置。
5月29日	贵州省贵阳市	为适应房地产市场供求关系的新变化,更好发挥金融促进房地产平稳健康发展的作用,贵阳市按照《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》《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》等政策精神,根据贵阳市房地产市场形势及贵阳市政府调控意见,调整优化了住房信贷政策。具体政策如下:一、在2024年4月已取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限的基础上,取消贵阳市二套住房商业性个人住房贷款利率下限。二、贵阳市首套住房商业性个人住房贷款首付比例调整为不低于15%,二套住房商业性个人住房贷款首付比例调整为不低于25%。三、在本政策范围内,商业银行可结合本机构经营情况、客户风险等因素,按照市场化、法治化原则,合理确定每笔贷款的具体利率水平和首付比例。

5月30日	广东省深圳市	<p>深圳市住房和建设局于近日发布关于征求《关于既有非居住房屋改建保障性租赁住房的通知（修订征求意见稿）》意见的通告。本次主要修订内容：在适度放宽改建条件方面，征求意见稿结合潜在项目调查、摸排情况，适度放宽了非居住房屋改建条件。一是允许产权清晰、已通过规划验收但未取得产权证的房屋实施改建。为推进非居住改建项目落地，加快保障性租赁住房建设筹集，征求意见稿适度放宽产权证条件的限制，除取得不动产权证的非居住房屋外，在权属清晰的前提下，允许已建成且已通过建设工程规划验收的非居住房屋项目改建为保障性租赁住房。二是取消已纳入更新、整备、征收计划非居住房屋的改建限制。征求意见稿删除了“未纳入城市更新、土地整备、房屋征收计划”的条件限制，是否实施改建，由市场主体结合项目具体情况确定。三是适当调整相关业主同意的条件。征求意见稿不再要求宗地内规定数量业主同意，调整为取得改建楼栋内规定数量业主同意后即可，但改建单位在改建过程中仍需保障宗地内其他业主的相邻权益。</p>
5月31日	浙江省	<p>为适应房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，促进房地产市场平稳健康发展，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款比例政策的通知》、《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》等政策精神，浙江省市场利率定价自律机制根据房地产市场形势和省内各地政府调控要求，对浙江省个人住房贷款政策调整如下：</p> <p>一、对于贷款购买商品住房的居民家庭，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、取消全省首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。三、银行业金融机构应结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。</p>

资料来源：新华网、黑龙江日报、深圳新闻网、深圳特区报、澎湃新闻、新京报、中新网贵州、中国人民银行浙江省分行、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

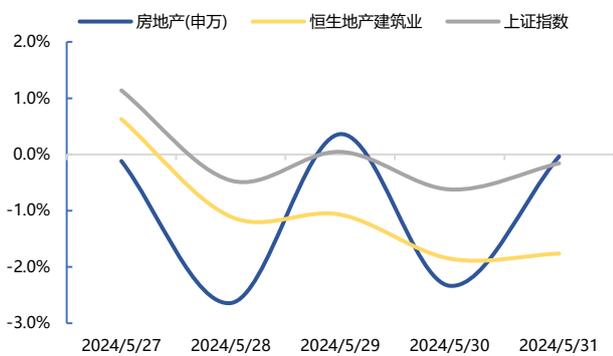
2.1 房地产板块

本周（2024/05/27-2024/06/02）申万房地产指数下跌 4.72%，跑输上证综指 4.65pct，在各类板块中位列第 31/31，恒生地产建筑业指数下跌 5.07%，跑输恒生综指 2.46pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：正荣地产（23.81%）、张江高科（16.17%）、三湘印象（14.24%）、世荣兆业（10.91%）、建业地产（7.63%）、融信中国（6.90%）、铁岭新城（6.70%）、禹洲集团（6.48%）、广宇发展（6.47%）、龙光集团（4.35%）；

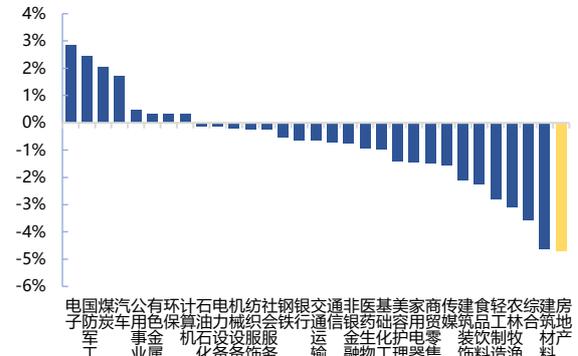
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：*ST 新联（-23.51%）、*ST 中迪（-22.77%）、德信中国（-21.74%）、珠光控股（-20.41%）、天誉置业（-17.39%）、渝开发（-16.78%）、易居企业控股（-16.67%）、雅居乐集团（-14.49%）、我爱我家（-14.46%）、时代中国控股（-14.29%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



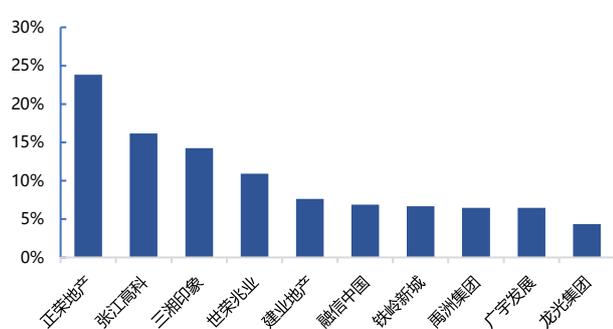
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



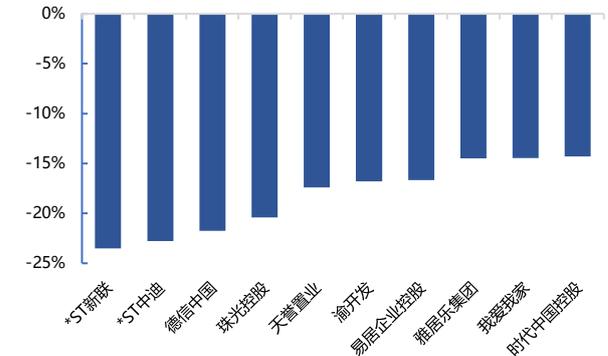
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



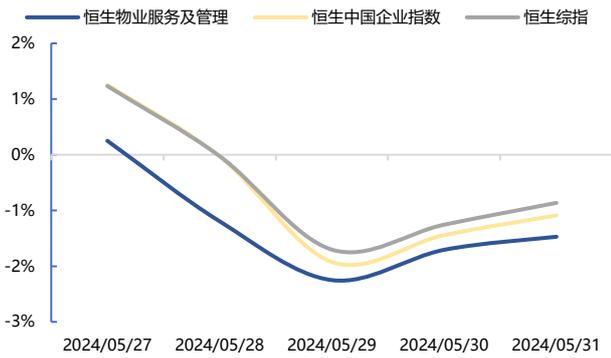
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

2.2 物业板块

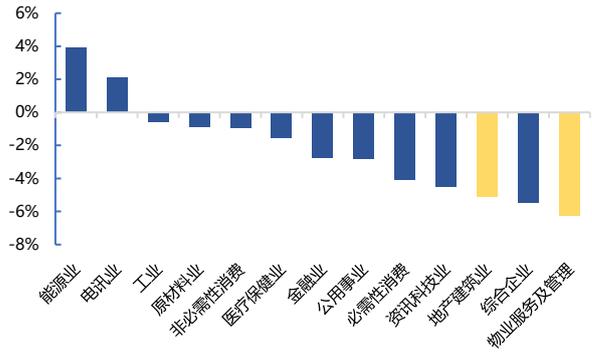
本周（2024/05/27-2024/06/02）恒生物业服务及管理板块下跌 6.23%，跑输恒生综指 3.62pct，在各类板块中位列第 13/13。

本周仅 2 家物业公司上涨，分别为：国锐地产（16.90%）、建业新生活（2.63%）；

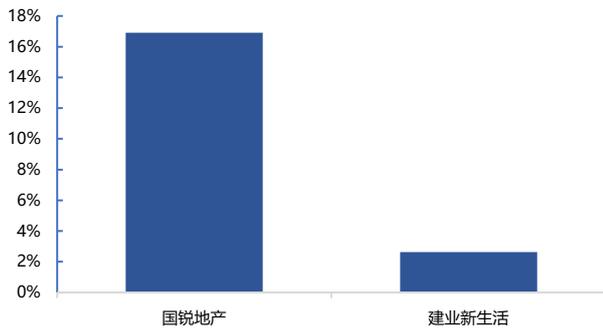
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：合景悠活（-12.09%）、雅生活服务（-11.14%）、建发物业（-10.39%）、碧桂园服务（-10.25%）、星盛商业（-10.20%）、华润万象生活（-9.93%）、时代邻里（-9.23%）、金科服务（-8.46%）、融创服务（-7.84%）、正荣服务（-6.54%）。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


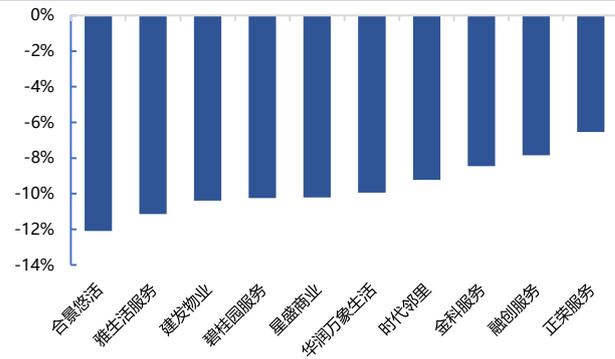
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 2 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
股息派发		
5/27	陆家嘴	派发现金红利约 5.49 亿元
5/28	南都物业	调整年度利润分配方案, 每股现金红利升至 0.35057 元
5/29	沙河股份	拟每 10 股派 2.16 元, 股权登记日为 6 月 5 日
5/29	雅生活服务	派发 2023 年度末期股息每股 0.06 元
5/30	亚通股份	拟实施 2024 年中期分红总额不低于净利润 30%
5/30	香江控股	拟每 10 股派 1.6 元, 股权登记日为 6 月 5 日
债券相关		
5/27	*ST 金科	无法按期兑付票据本金 3.25 亿美元的优先票据应付本息
5/30	保利发展	发行 20 亿元中期票据, 票面利率 2.52%
质押/解除质押		
5/29	万业企业	股东三林万业(上海)企业集团有限公司质押 600 万股本公司股份
借贷担保		
5/28	合肥城建	向关联方申请 2 亿元委托贷款, 用于补充流动资金
5/31	万科 A	厦门全资子公司鼎泰和 6 亿元贷款提供担保
人事变动		

5/29	新城控股	选举王晓松为董事长、总裁
5/30	阳光股份	补选陈家贤为新任董事长
其他公告		
5/27	万科 A	深圳湾商业地块成交
5/27	华发股份	拟将华发物业服务私有化，增强业务协同效应
5/27	招商蛇口	旗下招商公寓拟发行租房租赁公募 REITs
5/27	旭辉控股集团	已与债券持有人小组就全面提案主要条款原则上达成一致
5/28	ST 迪马	拟向法院申请重整
5/28	华夏幸福	信托抵债进展：已实施完毕 110.21 亿元
5/29	万通发展	董事因涉嫌短线交易公司股票收到行政处罚事先告知书
5/30	华夏幸福	拟对河北新型显示产业发展基金减资
5/31	*ST 世茂	峰盈国际、上海伯拉企业管理增持计划实施完毕，共增持 1.55 亿股
5/31	万通发展	重大资产重组排他期延长至 6 月 21 日
5/31	亚通股份	1) 出售部分金融资产，成交金额 2437.05 万元；2) 向特定对象发行 A 股股票获上海市国资委批复

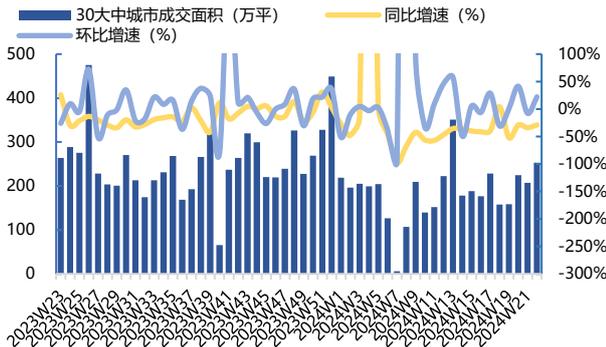
资料来源：iFind，信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

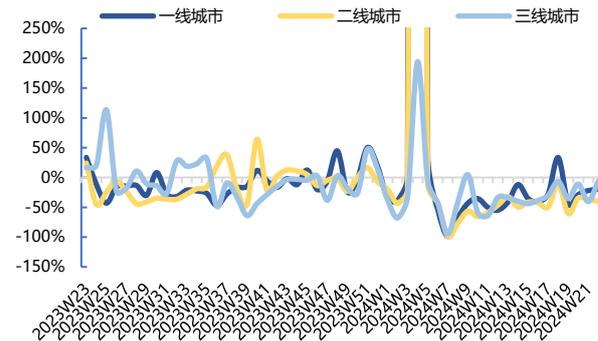
本周（2024/05/25-2024/05/31）新房成交数据：30个大中城新房成交面积253.11万平方米，同比下降28.90%，环比上升22.21%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为74.07/123.59/55.44万平方米，同比变动-19.89%/-39.63%/-5.67%，环比变动12.19%/18.62%/50.28%。房价方面，4月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌3.51%，环比下跌0.58%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-2.50%/-2.90%/-4.20%；环比变动-0.60%/-0.50%/-0.60%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



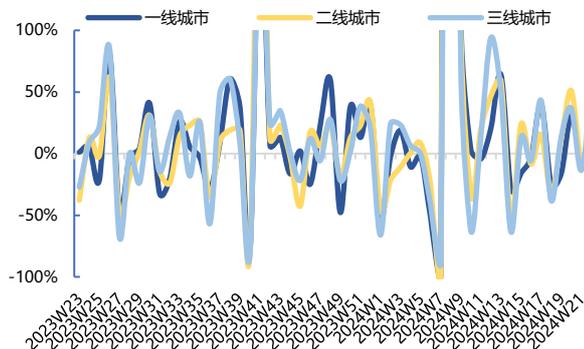
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



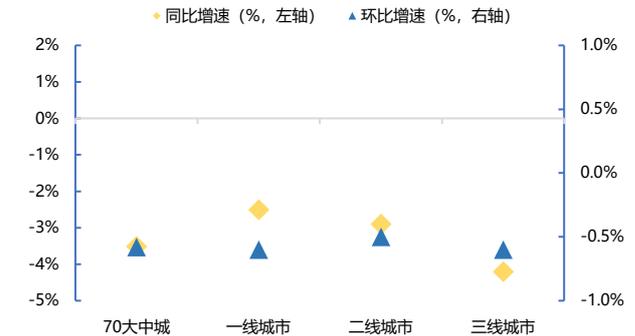
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

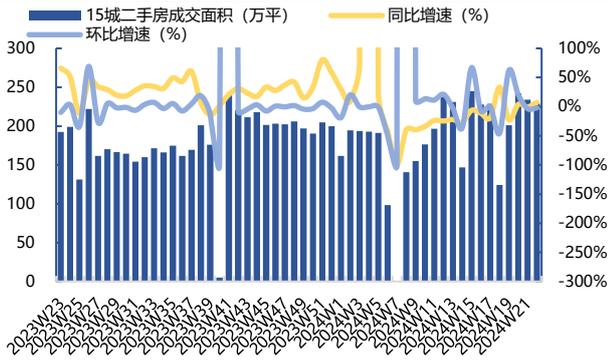
图表 14: 2024 年 4 月新建住宅价格同比及环比增速



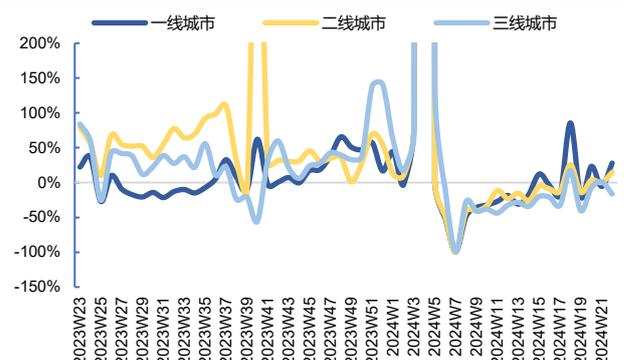
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

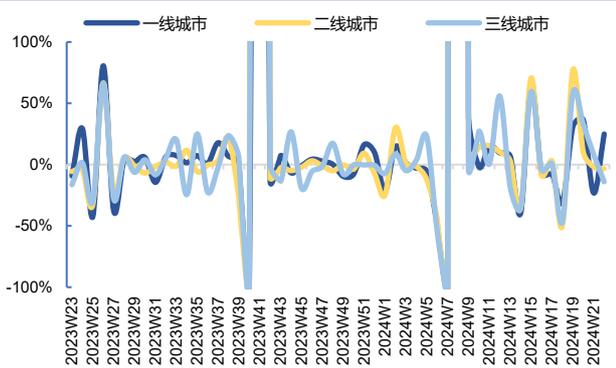
本周（2024/05/25-2024/05/31）二手房成交数据：15城二手房成交面积229.12万平方米，同比上升7.34%，环比下降2.11%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为47.02/119.42/62.68万平方米，同比变动27.95%/14.81%/-16.46%，环比变动24.96%/-3.33%/-14.01%。房价方面，4月70大中城二手房价格指数同比下跌6.79%，环比下跌0.94%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-8.50%/-6.80%/-6.60%；环比变动-1.10%/-0.90%/-0.90%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


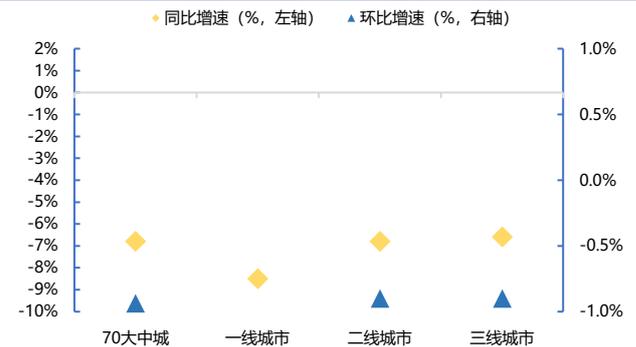
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


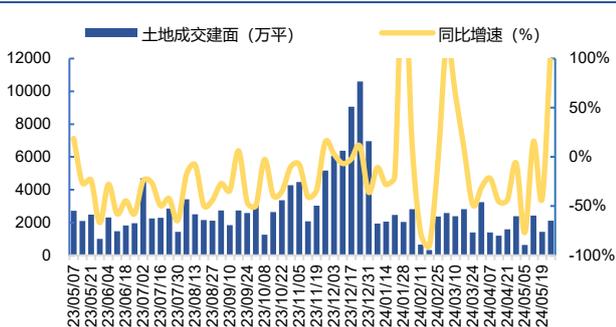
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年4月二手房价格指数同环比增速 (%)


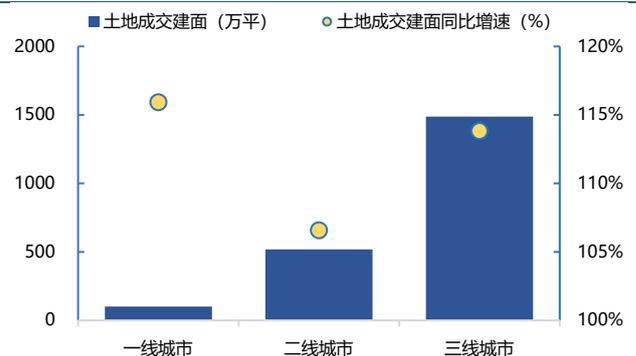
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

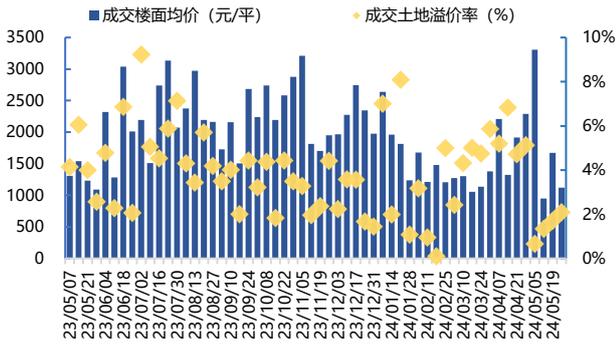
上周(2024/05/20-2024/05/26)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 2108.75 万平方米, 同比上升 112.10%, 环比上升 47.68%; 溢价率为 2.10%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 101.59/518.95/1488.22 万平方米, 同比变动 115.92%/106.59%/113.84%, 溢价率分别为 0.00%/1.74%/3.55%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


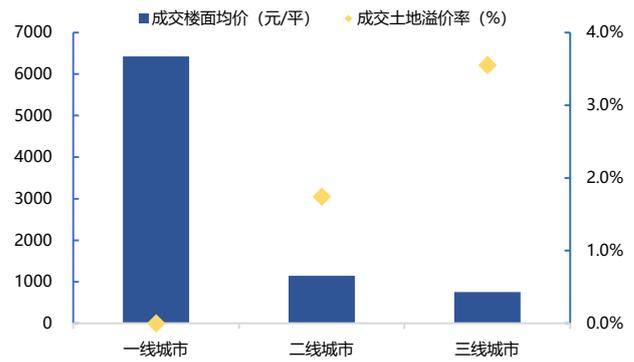
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


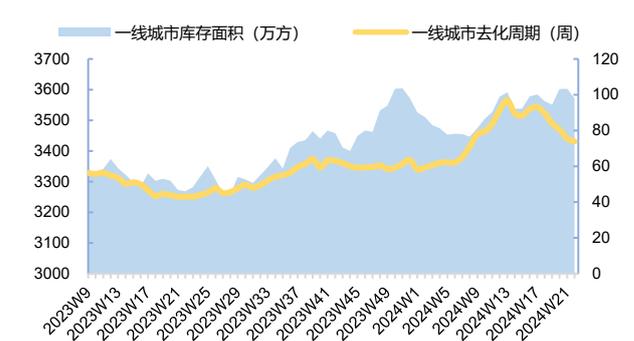
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

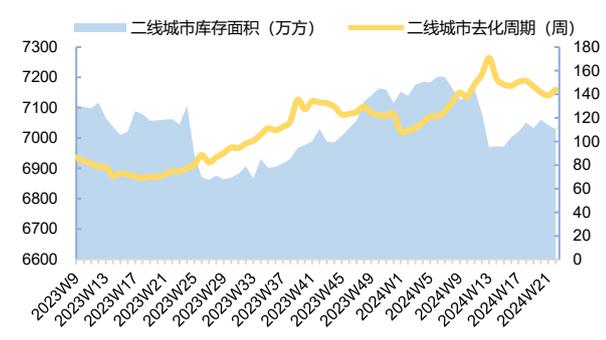
本周(2024/05/25-2024/05/31)监测 13 个重点城市库存面积 11956.39 万平方米, 环比下降 0.40%, 去化周期 120.49 周, 较上周延长 0.77 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -0.88%/-0.18%/-0.22%, 去化周期环比变动 -1.81/4.74/4.75 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期

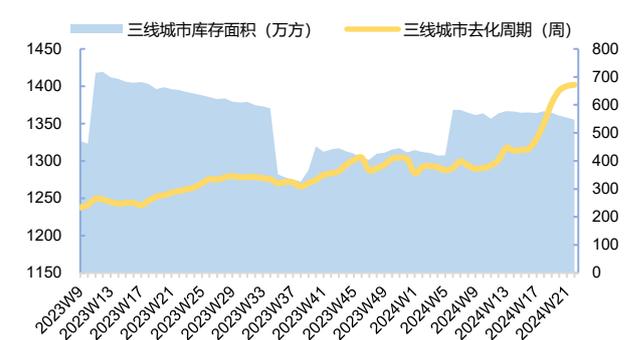

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

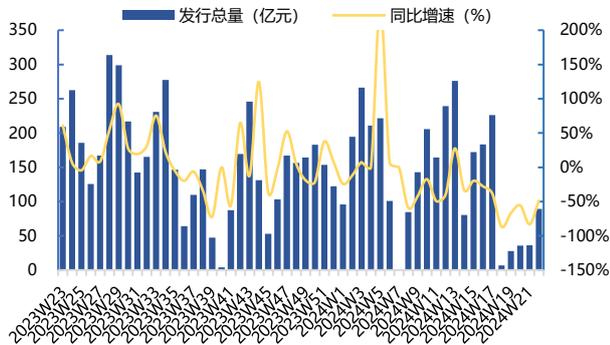
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1065.84	-1.58%	8.66	123.05	123.92
上海 (住宅)	807.33	-0.58%	22.58	35.76	37.27
广州 (住宅)	1166.60	-0.96%	11.93	97.78	97.66
深圳 (住宅)	531.48	0.24%	5.18	102.55	105.51
二线城市					
杭州 (住宅)	637.52	0.03%	12.33	51.70	53.98
南京 (商品房)	2859.39	0.14%	6.93	412.62	420.38
福州 (住宅)	277.54	-1.53%	3.20	86.73	91.19
苏州 (住宅)	695.21	-0.80%	6.92	100.50	102.41
温州 (住宅)	1003.16	0.00%	11.52	87.05	68.96
宁波 (住宅)	795.81	-0.85%	7.96	100.01	106.50
三线城市					
泉州 (商品房)	761.45	-0.03%	0.64	1186.31	1257.70
莆田 (住宅)	206.20	0.12%	0.50	412.28	412.91
宝鸡 (商品房)	387.41	-0.75%	0.87	442.84	419.20

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

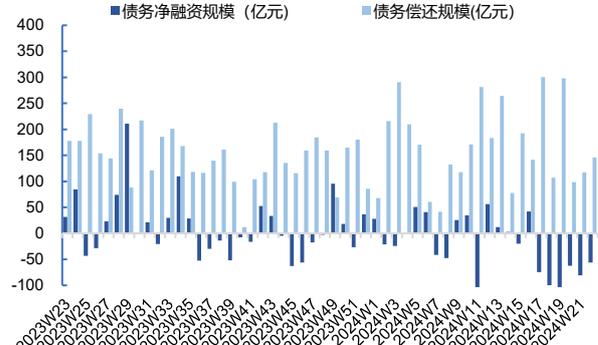
本周(2024/05/27-2024/06/02)房企境内新发债总额为 89.23 亿元, 同比下降 48.56%, 环比上升 147.86%; 债务总偿还量为 145.66 亿元, 同比上升 40.30%, 环比上升 24.46%; 净融资额-56.43 亿元。

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 新运城发 MTN003	常州新运城市发展集团有限公司	2024-05-27	2.53	3.00	2.40	中期票据
24 扬州经开 MTN002	扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	2024-05-27	5.00	3.00	2.39	中期票据
24 即墨城投 SCP002	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	2024-05-27	7.50	0.74	2.25	短期融资券
24 保利发展 MTN004	保利发展控股集团股份有限公司	2024-05-28	20.00	3.00	2.52	中期票据
24 苏州高新 SCP028	苏州苏高新集团有限公司	2024-05-27	2.00	0.14	1.85	短期融资券
24 绿城地产 MTN003	绿城房地产集团有限公司	2024-05-28	10.00	3.00	4.20	中期票据
24 粤珠江 SCP004	广州珠江实业集团有限公司	2024-05-29	8.00	0.49	2.24	短期融资券
24 粤珠江 SCP003	广州珠江实业集团有限公司	2024-05-29	9.00	0.49	2.22	短期融资券
24 坪山城投 MTN003A	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	2024-05-30	10.00	3.00	--	中期票据
24 坪山城投 MTN003B	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	2024-05-30	5.00	5.00	--	中期票据
24 宝应城投 PPN003	宝应县城市建设投资发展有限公司	2024-05-28	5.20	1.23	2.42	非公开定向债务融资工具(PPN)
24 荆门高新 PPN003	荆门高新技术产业开发有限责任公司	2024-05-29	5.00	0.61	2.35	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。