

强大于市

房地产行业第 22 周周报 (5 月 25 日-5 月 31 日)

本周成交同环比均改善，沪广深多维度优化楼市政策释放利好

相关研究报告

- 《为什么是 3000 亿?》(2024/05/21)
- 《这轮地产政策能刺激多少需求?》(2024/05/21)
- 《这次地产不一样?》(2024/05/13)
- 《房地产行业 2024 年 4 月 70 个大中城市房价数据点评: 70 城房价环比创下九年多来最大跌幅; 刚需产品房价下行压力较大》(2024/05/19)
- 《房地产 2024 年 4 月统计局数据点评: 销售投资降幅扩大, 开工降幅收窄但仍承压》(2024/05/19)
- 《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负转正, 同比降幅收窄; 二手房成交面积同环比均由负转正; 新房库存面积与去化周期环比均下降。

核心观点

- **新房成交面积环比由负转正, 同比降幅收窄。**40 个城市新房成交面积为 321.3 万平方米, 环比上升 25.7%, 同比下降 29.2%, 同比降幅较上周收窄了 9.0 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 17.7%、23.5%、36.8%, 同比增速分别为 -23.7%、-36.4%、-15.0%, 同比降幅较上周分别收窄了 4.5、5.2、25.5 个百分点。
- **二手房成交面积同环比均由负转正; 其中一线城市成交面积同环比降幅最大。**18 个城市成交面积为 195.9 万平方米, 环比上升 0.3%, 同比上升 3.2%, 同比由负转正, 较上周上升了 7.4 个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为 24.5%、-2.4%、-11.8%, 同比增速分别为 25.2%、8.4%、-37.9%, 一、二线城市同比均由负转正, 较上周分别上升了 27.8、9.6 个百分点, 三线城市同比降幅较上周扩大了 22.8 个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降; 去化周期同比上升, 环比下降。**12 个城市新房库存面积为 9930 万平方米, 环比增速为 -0.2%, 同比增速为 -1.1%。去化周期为 19.7 个月, 环比下降 1.2 个月, 同比提升 7.8 个月。一、二、三四线城市去化周期分别为 20.2、16.8、65.8 个月, 环比分别下降 0.8、1.7、3.1 个月, 同比分别提升 7.1、7.3、36.1 个月。
- **土地市场环比量价齐升, 溢价率同环比均下降。**百城成交土地规划建筑面积为 1287.8 万平方米, 环比上升 4.2%, 同比下跌 58.2%; 成交土地总价为 176.0 亿元, 环比上升 4.4%, 同比下跌 68.7%; 楼面均价为 1367 元/平, 环比上升 0.1%, 同比下跌 25.2%; 土地溢价率为 0.2%, 环比下跌 2.8 个百分点, 同比下跌 2.7 个百分点。
- **本周房企国内债券发行规模同比下降, 环比上升。**房地产行业国内债券总发行量为 89.2 亿元, 同比下降 38.2% (前值: -81.5%)。总偿还量为 145.7 亿元, 同比上升 74.2% (前值: 5.0%); 净融资额为 -56.4 亿元。
- **板块收益有所下降。**房地产行业绝对收益为 -4.7%, 较上周下降 0.5pct, 房地产行业相对收益为 -4.1%, 较上周下降 0.9pct。房地产板块 PE 为 15.80X, 较上周下降 0.70X。北上资金对电子、公用事业、有色金属等加仓金额较大, 分别为 25.31、12.20、11.46 亿元。对房地产的持股占比变化为 -0.75% (上周为 -0.77%), 净买入 0.55 亿元 (上周净买入 1.70 亿元)。
- **百强房企 5 月销售降幅明显收窄。**百强房企 5 月单月实现权益口径销售额 2528 亿元, 同比下降 33.2%, 较 4 月同比降幅收窄了 15 个百分点, 1-5 月累计权益销售额 1.11 万亿元, 同比下降 45.0%。虽然降幅收窄, 但单月销售规模继续保持在历史较低水平。我们预计 6 月房企销售或将持续修复, 一方面恰逢房企年中冲刺节点, 另一方面, 近期核心一二线城市陆续下调首付比例和房贷利率, 月末一线上海、深圳、广州政策宽松加码, 短期或带动一波集中成交。

政策

- **本周上海、广州、深圳三个一线城市先后调整限购限贷政策。**上海: 1) 优化非沪籍居民限购, 缩短社保缴纳年限从 5 年降为 3 年, 非沪籍单身人士满足社保缴纳年限后可在全市范围内购买二手房; 2) 取消离婚、赠予限购; 3) 二孩及以上家庭 (不限户籍) 在现行限购政策基础上, 再购买 1 套住房; 3) 下调首付比例: 首套从 30% 降至 20%, 二套从核心区 50%、非核心区 40% 降至核心区 35%、非核心区 30%; 4) 下调房贷利率下限: 首套从 3.85% (LPR-10BP) 降至 3.50% (LPR-45BP), 二套从核心区 4.25% (LPR+30BP)、非核心区 4.15% (LPR+20BP) 降至核心区 3.90% (LPR-5BP)、非核心区 3.70% (LPR-25BP); 5) 提升公积金贷款额度。广州: 1) 非本地户籍家庭在限购区域购买 120 平方米以下住房的社保/个税年限要求由 2 年降至 6 个月; 2) 首套、二套房首付比例分别从 30%、40% 降至 15%、25%; 3) 取消房贷利率下限; 4) 取消限售。深圳: 1) 首套、二套房首付比例分别从 30%、40% 降至 20%、30%; 2) 首、二套房房贷利率下限分别从 3.85% (LPR-10BP)、4.25% (LPR+30BP) 降至 3.50% (LPR-45BP)、3.90% (LPR-5BP)。
- **整体来看, 5 月 27 日上海多维度优化楼市政策后, 5 月 28 日广州、深圳也跟进落实, 进一步释放政策利好。**本次政策短期有望促进一波集中成交, 上海与广州进一步缩短非本市户籍居民购房社保缴纳年限的要求, 有利于更多新增购房需求入市, 对周围的城市或有一定虹吸效应。当前北京限购政策全国最严, 首付比例和房贷利率也处于高位, 均具备优化空间, 政策优化预期进一步增强。

投资建议

- **目前政策的力度明显加大, 需求端的刺激+供给端的化解风险, 将在未来一段时间内持续发酵。**一二线城市多项政策举措落地, 预计将助推核心城市市场活跃度提升, 从而加快全国市场筑底企稳进程。一线城市政策进一步调整, 是十余年来政策松绑力度最大的一轮, 尤其是此次上海新政放松力度较大, 将有效提振市场信心, 我们认为短期或将对板块行情产生一定支撑作用, 也将带动一波市场集中成交, 但是否能有更显著的持续性行情仍取决于最终全国基本面能否兑现。
- **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仍然较好的房企: 招商蛇口、华润置地、保利发展、绿城中国、滨江集团、越秀地产、建发国际集团。2) 政策宽松后预期能够有显著改善的底部弹性标的: 金地集团、万科、龙湖集团。3) 二手房成交量提升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	17
5 本周重点公司公告	20
6 本周房企债券发行情况	21
7 投资建议	23
8 风险提示	24
9 附录	25

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 24.1%，同比下降 29.3%...6	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 321.3 万平方米，环比上升 25.7%，同比下降 29.2%6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....6 为 15.9%、22.6%、34.3%.....6	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 17.7%、23.5%、36.8%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-31.6%、-33.3%、-14.1%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-23.7%、-36.4%、-15.0%6	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 156.7 万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-1.3%7	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、-0.2%、0.8% 7	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 1.4%、-10.5%、3.9% 7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 22.2、17.5、74.5 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-3.4%、-9.0%、 3.7%.....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 47.7%、71.2%、 129.9%.....7	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9930 万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速 为-1.1%.....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-0.3%、-0.2%、0.7%8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 2.3%、-6.8%、0.4%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 20.2、16.8、65.8 个月8	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-3.7%、-9.1%、 -4.5%.....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 53.7%、76.0%、 121.6%.....8	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比上升 1.3%，同比上升 10.0%9	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 195.9 万平方米，环比上升 0.3%，同比上升 3.2%.....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 27.1%、-2.6%、-10.7%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 24.5%、-2.4%、-11.8%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 27.1%、11.9%、-28.1%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 25.2%、8.4%、-37.9%9	9

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1287.8 万平方米, 环比上升 4.2%, 同比下跌 58.2%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 176.0 亿元, 环比上升 4.4%, 同比下跌 68.7%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1366.5 元/平, 环比上升 0.1%, 同比下跌 25.2%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 0.2%, 环比下跌 2.8%, 同比下跌 2.7%.....	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 330.7%、5.0%、-9.5%.....	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 193.5%、-52.1%、-66.0%.....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 4169.6%、-54.7%、-11.8%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 130.7%、-84.7%、-74.8%	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 891.3%、-56.9%、-2.6%.....	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-21.4%、-68.0%、-25.8%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.00%、0.24%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 212.8 万平方米, 环比上升 44.4%, 同比下跌 71.0%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 103.5 亿元, 环比上升 7.7%, 同比下跌 78.0%.....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4865.2 元/平方米, 环比下跌 25.4%, 同比下跌 24.1%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.0%, 环比下跌 3.5%, 同比下跌 6.2%.....	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-59.4%、130.5%	13
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-91.4%、-58.5%	13
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-85.3%、54.7%	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 131.6%、-95.9%、-80.8%.....	13
图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为-63.9%、-32.9%.....	13
图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为-51.93%、-53.88%	13
图表 46.二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、0.03%.....	13
图表 47. 2024 年第 22 周大事件	15
续图表 47. 2024 年第 22 周大事件	16
图表 48. 房地产行业绝对收益为-4.7%, 较上周下降 0.5 个百分点	17
图表 49. 房地产行业相对收益为-4.1%, 较上周下降 0.9 个百分点	17
图表 50. 房地产板块 PE 为 15.80X, 较上周下降 0.70X.....	18
图表 51. 北上资金对电子、公用事业、有色金属等加仓金额较大, 分别为 25.31、12.20、11.46 亿元	18

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为中南建设、金科股份、保利地产	19
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为碧桂园、融创中国、越秀地产	19
图表 54. 2024 年第 22 周（5 月 27 日-6 月 2 日）重点公司公告汇总	20
图表 55. 2024 年第 22 周房地产行业国内债券总发行量为 89.2 亿元, 同比下降 38.2%	21
图表 56. 2024 年第 22 周国内债券总偿还量为 145.7 亿元, 同比上升 74.2%	21
图表 57. 2024 年第 22 周房地产行业国内债券净融资额为 -56.4 亿元	21
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为保利发展、珠实集团、坪山城投, 发行量分别为 20.0、17.0、15.0 亿元	22
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为华发股份、苏州高新、苏高新集团, 偿还量分别为 14.50、12.40、8.00 亿元	22
图表 60. 报告中提及上市公司估值表	23
图表 61. 城市数据选取清单	25

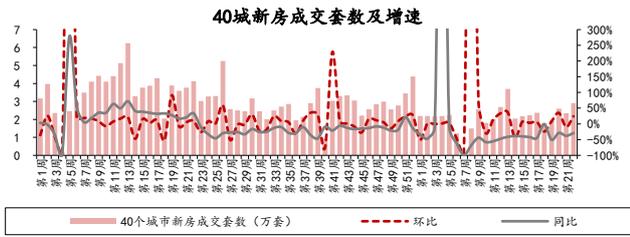
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第22周：2024年5月25日-2024年5月31日）相比于上周，新房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄、二手房成交面积同环比由负转正，新房库存面积有所下降，一、二、三四线城市对应的去化周期均有所下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

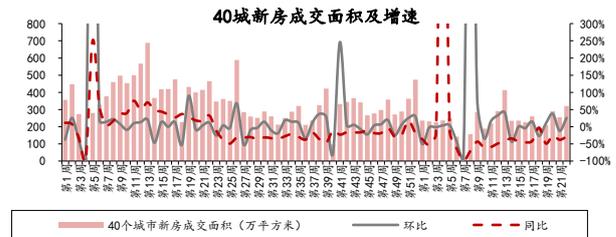
本周40个城市新房成交套数为2.9万套，环比上升24.1%，较上周上升了33.9个百分点，同比下降29.3%，同比降幅较上周缩小了8.6个百分点；新房成交面积为321.3万平方米，环比上升25.7%，较上周上升了37.5个百分点，同比下降29.2%，同比降幅较上周缩小了9.0个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.7、1.4、0.8万套，环比增速分别为15.9%、22.6%、34.3%，同比增速分别为-31.6%、-33.3%、-14.1%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为62.5、168.7、90.1万平方米，环比增速分别为17.7%、23.5%、36.8%，同比增速分别为-23.7%、-36.4%、-15.0%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 24.1%，同比下降 29.3%



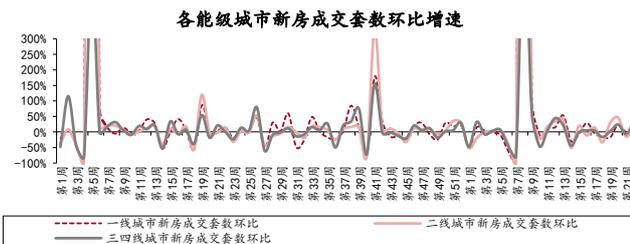
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40城新房成交面积为 321.3 万平方米，环比上升 25.7%，同比下降 29.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 15.9%、22.6%、34.3%



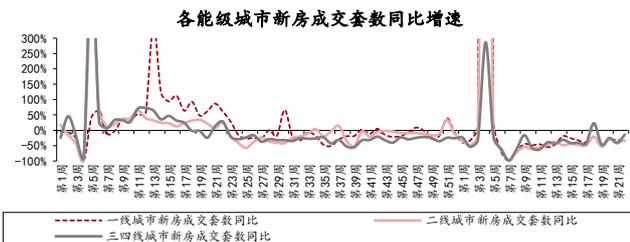
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 17.7%、23.5%、36.8%



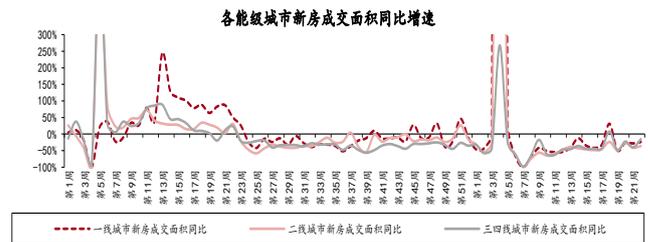
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -31.6%、-33.3%、-14.1%



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 -23.7%、-36.4%、-15.0%



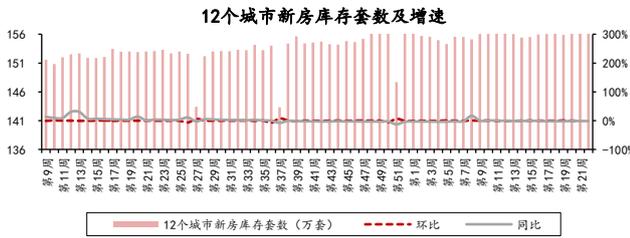
资料来源：同花顺，中银证券

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156.7万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-1.3%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为69.7、82.5、4.6万套，环比增速分别为-0.1%、-0.2%、0.8%，同比增速分别为1.4%、-10.5%、3.9%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.9、6.9、15.1、8.8万套，环比增速分别为0.3%、-0.6%、-0.8%、-0.1%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-2.6%、49.3%、-3.1%、2.7%。

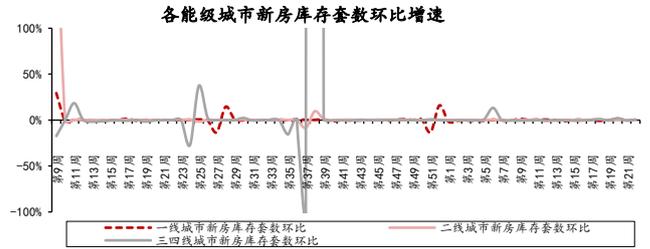
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为21.6个月，环比下降1.1个月，同比提升7.8个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为22.2、17.5、74.5个月，一、二线城市环比分别下降0.8、1.7个月，三四线城市环比下降2.8个月，一、二、三四线城市同比分别提升7.2、7.3、42.1个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为41.5、7.3、15.2、32.8个月，北京、上海、广州、深圳环比分别下降1.3、0.5、0.5、0.1个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升10.7、3.8、4.6、14.6个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为156.7万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-1.3%



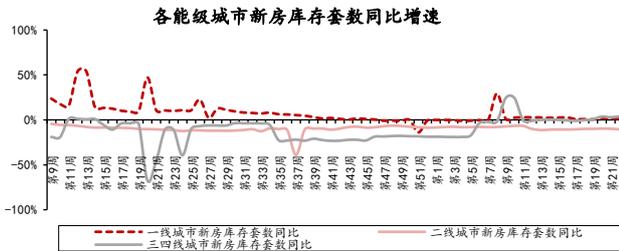
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、-0.2%、0.8%



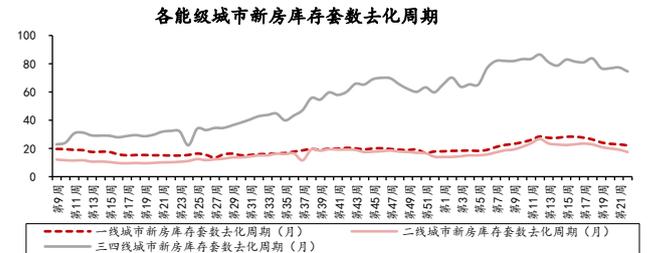
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为1.4%、-10.5%、3.9%



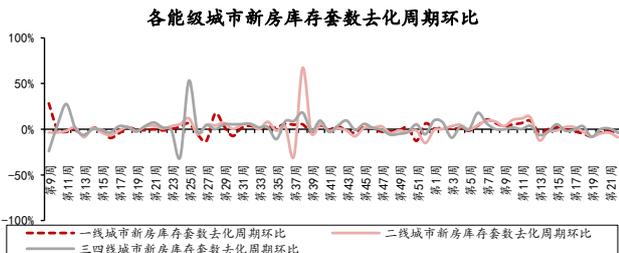
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为22.2、17.5、74.5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-3.4%、-9.0%、3.7%



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47.7%、71.2%、129.9%



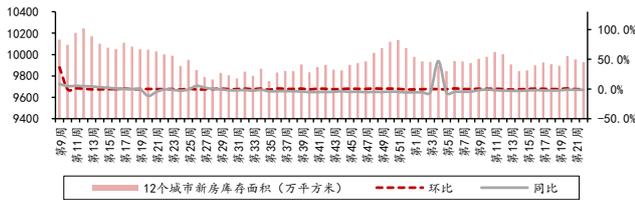
资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9930万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-1.1%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6576、5265、552万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.3%、-0.2%、0.7%，同比增速分别为2.3%、-6.8%、0.4%。

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19.7个月，环比下降1.2个月，同比提升7.8个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为20.2、16.8、65.8个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.8、1.7、3.1个月，一、二、三四线城市同比分别提升7.1、7.3、36.1个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9930万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-1.1%

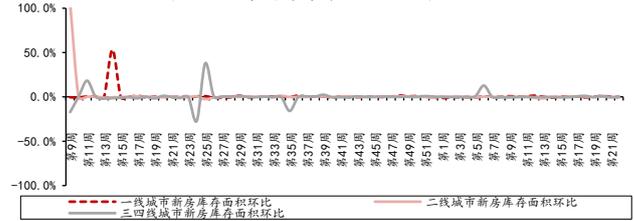
12个城市新房库存面积及增速



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-0.3%、-0.2%、0.7%

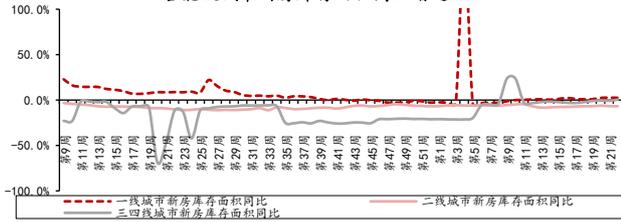
各能级城市新房库存面积环比增速



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2.3%、-6.8%、0.4%

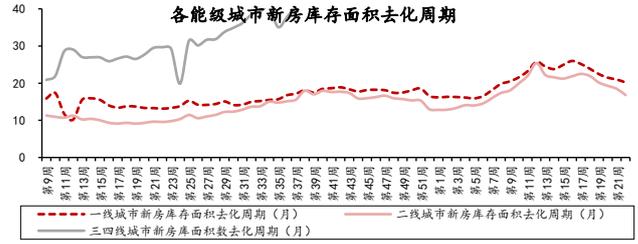
各能级城市新房库存面积同比增速



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20.2、16.8、65.8个月

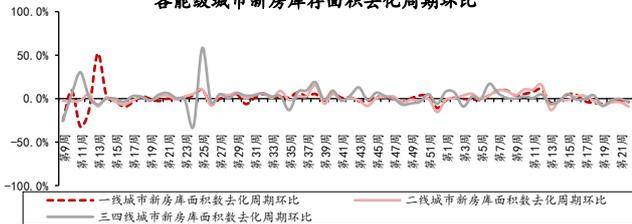
各能级城市新房库存面积去化周期



资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-3.7%、-9.1%、-4.5%

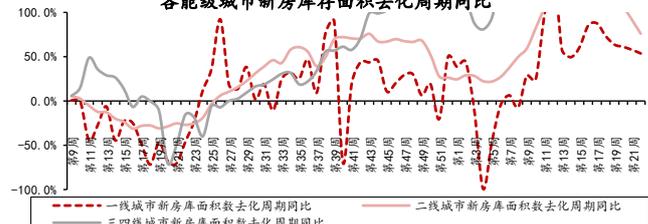
各能级城市新房库存面积去化周期环比



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53.7%、76.0%、121.6%

各能级城市新房库存面积去化周期同比

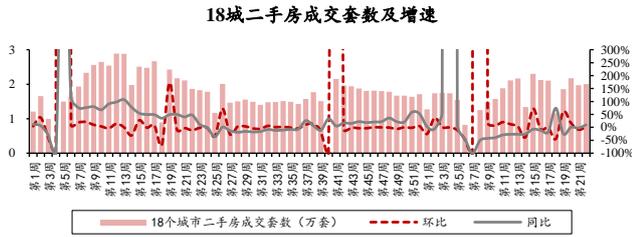


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

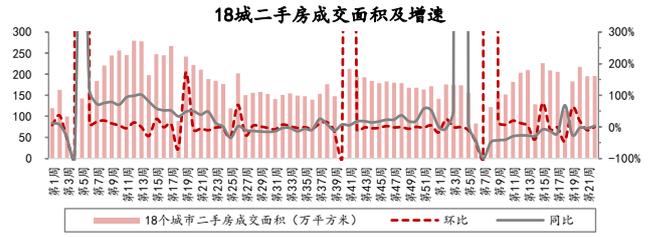
本周18个城市二手房成交套数为2.0万套，环比上升1.3%，同比上升10.0%；成交面积为195.9万平方米，环比上升0.3%，同比上升3.2%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.5、1.2、0.3万套，环比增速分别为27.1%、-2.6%、-10.7%，同比增速分别为27.1%、11.9%、-28.1%；一、二、三四线城市成交面积分别为41.9、117.9、36.1万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为24.5%、-2.4%、-11.8%，同比增速分别为25.2%、8.4%、-37.9%。

图表 19. 18个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比上升 1.3%，同比上升 10.0%



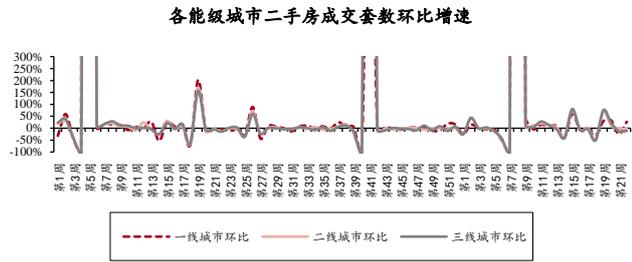
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18个城市二手房成交面积为 195.9 万平方米，环比上升 0.3%，同比上升 3.2%



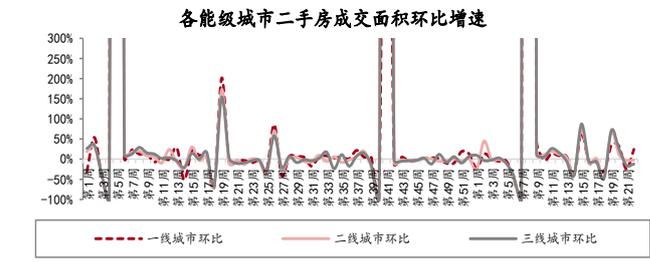
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 27.1%、-2.6%、-10.7%



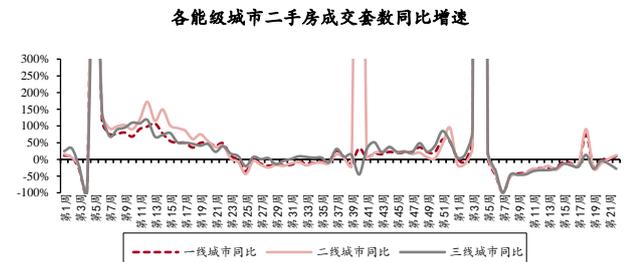
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 24.5%、-2.4%、-11.8%



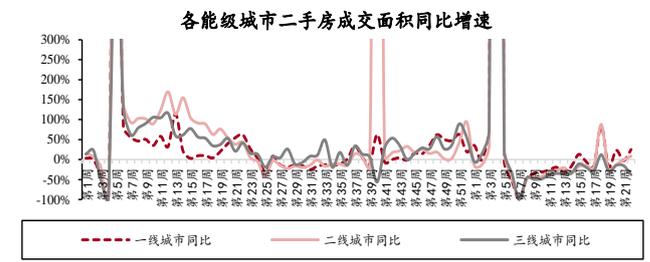
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 27.1%、11.9%、-28.1%



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 25.2%、8.4%、-37.9%



资料来源：同花顺，中银证券

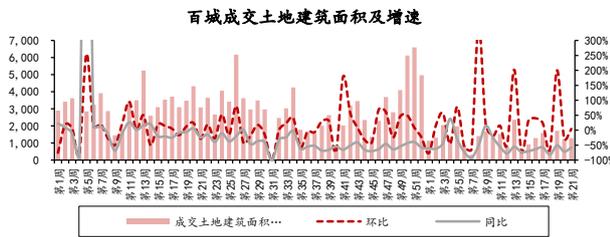
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 21 周（5 月 20 日-5 月 26 日）的数据，土地市场环比量价齐升，溢价率同环比均下降。从城市能级来看，一线城市环比量价齐升，同比量升价跌，二线城市环比量升价跌，同比量价齐跌，三线城市同环比均量价齐跌；一线城市溢价率环比无明显变化，同比下降，二、三线城市溢价率同环比均下降。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

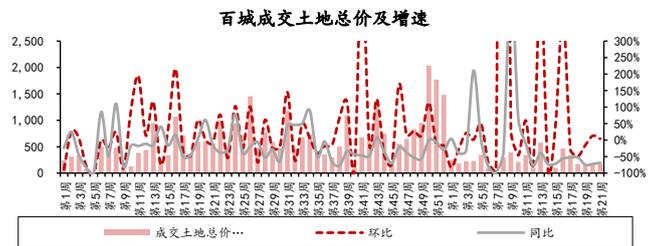
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1287.8 万平方米，环比上升 4.2%，同比下跌 58.2%；成交土地总价为 176.0 亿元，环比上升 4.4%，同比下跌 68.7%；成交土地楼面均价为 1366.5 元/平，环比上升 0.1%，同比下跌 25.2%；百城成交土地溢价率为 0.2%，环比下跌 2.8%，同比下跌 2.7%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1287.8 万平方米，环比上升 4.2%，同比下跌 58.2%



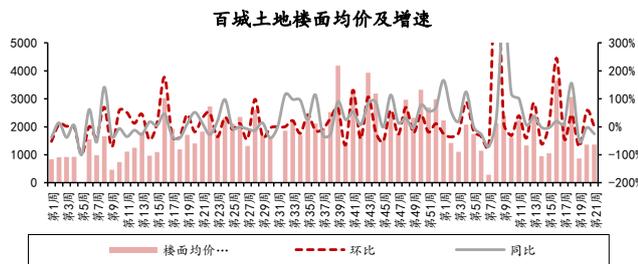
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 176.0 亿元，环比上升 4.4%，同比下跌 68.7%



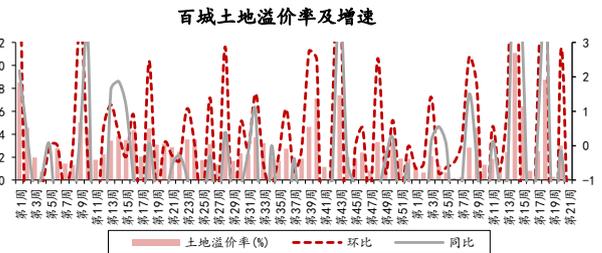
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1366.5 元/平，环比上升 0.1%，同比下跌 25.2%



资料来源：中指院，中银证券

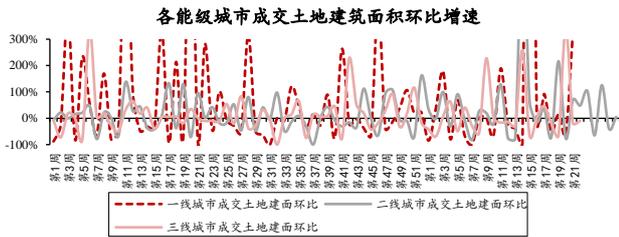
图表 28. 百城成交土地溢价率为 0.2%，环比下跌 2.8%，同比下跌 2.7%



资料来源：中指院，中银证券

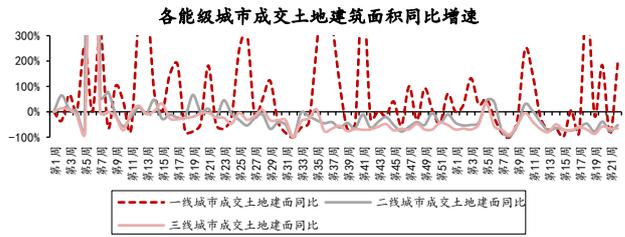
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 149.4、374.1、764.4 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 330.7%、5.0%、-9.5%，同比增速分别为 193.5%、-52.1%、-66.0%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 69.3、42.8、63.8 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 4169.6%、-54.7%、-11.8%，同比增速分别为 130.7%、-84.7%、-74.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 4641、1145、835 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 891.3%、-56.9%、-2.6%，同比增速分别为 -21.4%、-68.0%、-25.8%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.00%、0.24%，一、二、三线城市环比增速分别为 0.0%、-0.1%、-4.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 -7.5%、-5.2%、-1.9%。

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 330.7%、5.0%、-9.5%



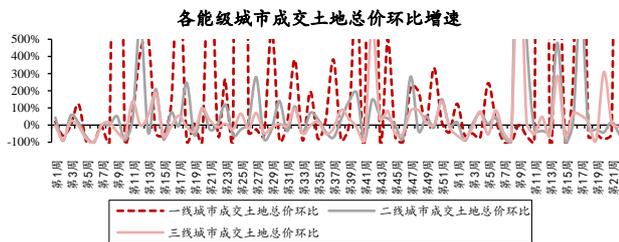
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 193.5%、-52.1%、-66.0%



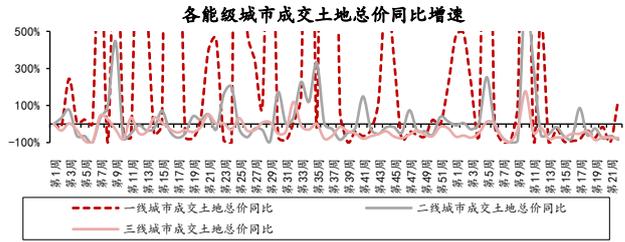
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 4169.6%、-54.7%、-11.8%



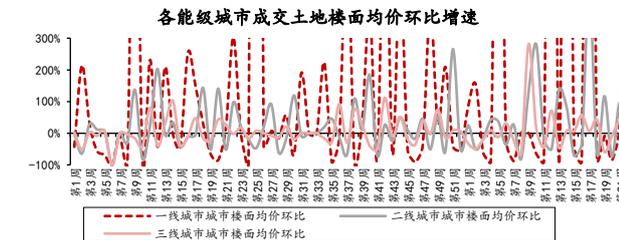
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 130.7%、-84.7%、-74.8%



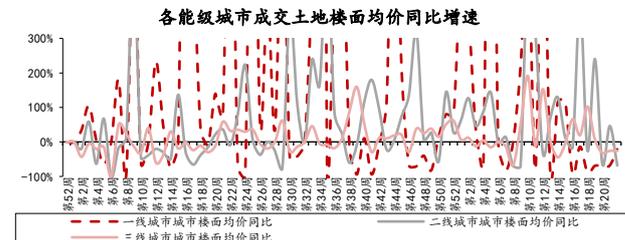
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 891.3%、-56.9%、-2.6%



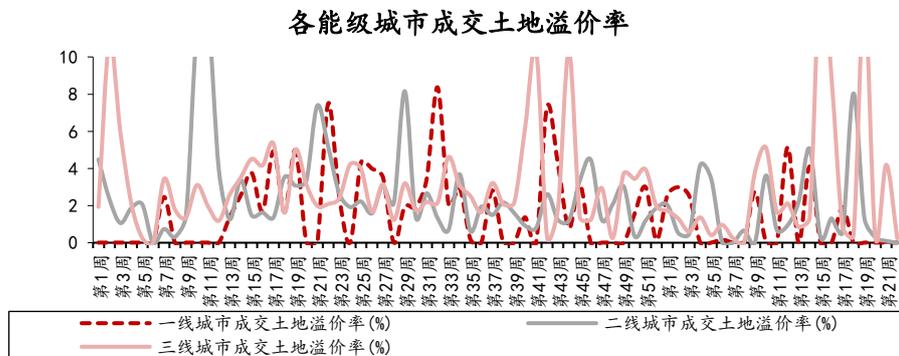
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -21.4%、-68.0%、-25.8%



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 0.00%、0.00%、0.24%

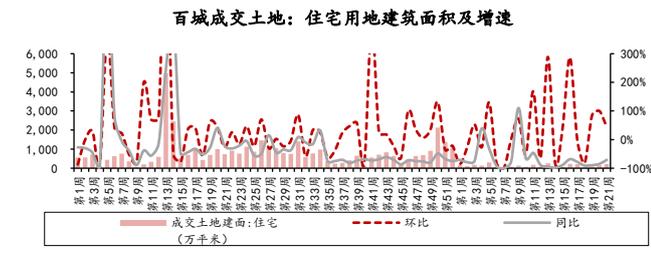


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

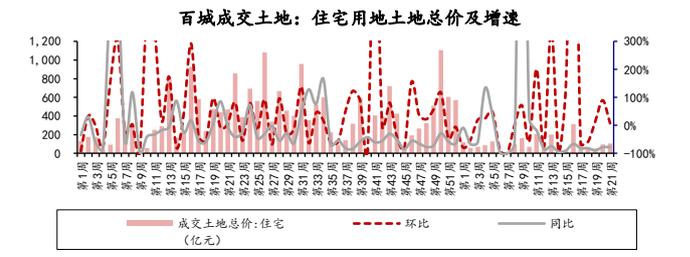
百城成交住宅土地规划建筑面积为 212.8 万平方米，环比上升 44.4%，同比下跌 71.0%；成交住宅土地总价为 103.5 亿元，环比上升 7.7%，同比下跌 78.0%；成交住宅土地楼面均价为 4865.2 元/平方米，环比下跌 25.4%，同比下跌 24.1%；百城成交住宅类用地溢价率为 0.0%，环比下跌 3.5%，同比下跌 6.2%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 212.8 万平方米，环比上升 44.4%，同比下跌 71.0%



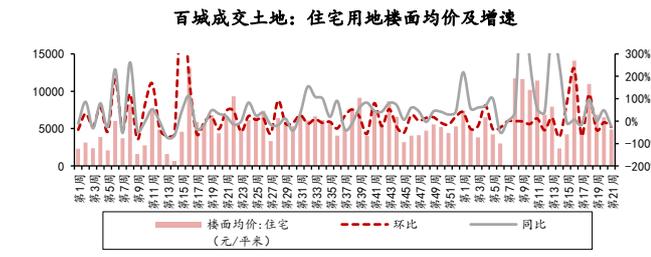
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 103.5 亿元，环比上升 7.7%，同比下跌 78.0%



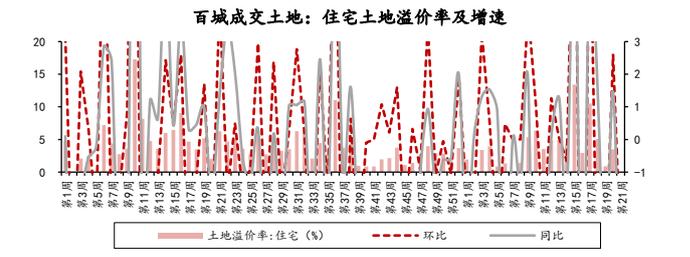
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4865.2 元/平方米，环比下跌 25.4%，同比下跌 24.1%



资料来源：中指院，中银证券

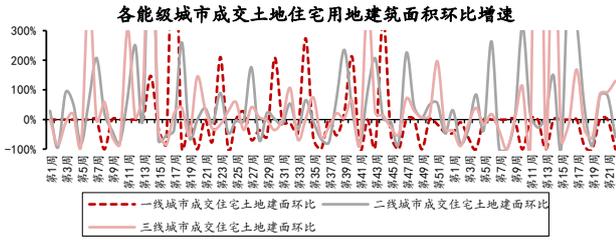
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.0%，环比下跌 3.5%，同比下跌 6.2%



资料来源：中指院，中银证券

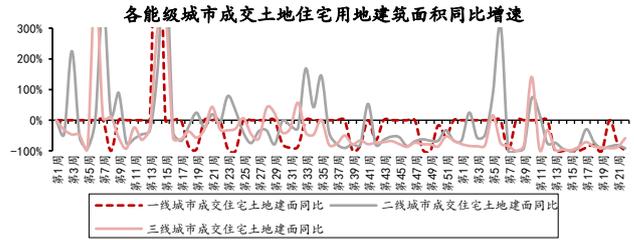
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 22.8、190.0 万平，二、三线城市环比增速分别为 -59.4%、130.5%，二、三线城市同比增速分别为 -91.4%、-58.5%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价为 57.5、10.8、35.3 亿元，二、三线城市环比增速分别为 -85.3%、54.7%，一、二、三线城市同比增速分别为 131.6%、-95.9%、-80.8%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 4728、1856 元/平，二、三线城市环比增速分别为 -63.9%、-32.9%，二、三线城市同比增速分别为 -51.93%、-53.88%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、0.03%，其中二线城市土地溢价率较上周无明显变化，同比下降 10.9 个百分点，三线城市环比下降 6.3 个百分点，同比下降 4.5 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-59.4%、130.5%



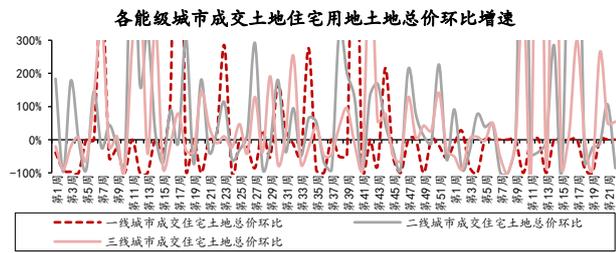
资料来源：中指院，中银证券

图表 41.二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-91.4%、-58.5%



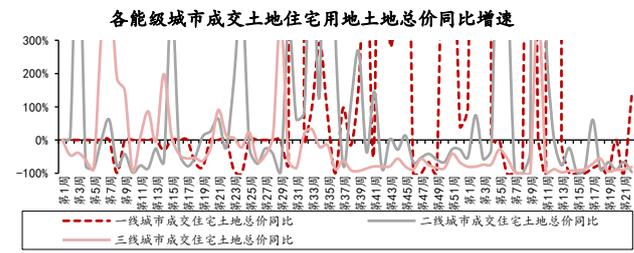
资料来源：中指院，中银证券

图表 42.二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-85.3%、54.7%



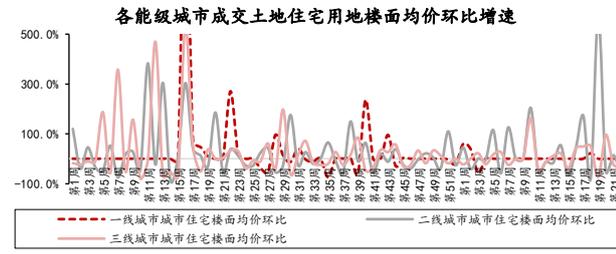
资料来源：中指院，中银证券

图表 43.一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 131.6%、-95.9%、-80.8%



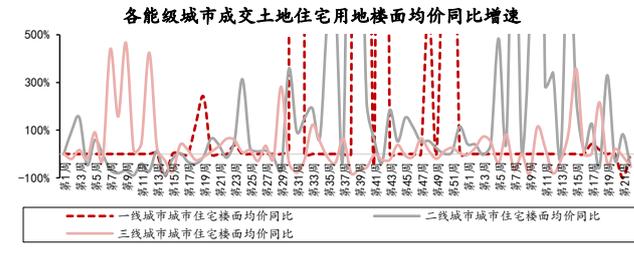
资料来源：中指院，中银证券

图表 44.二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为-63.9%、-32.9%



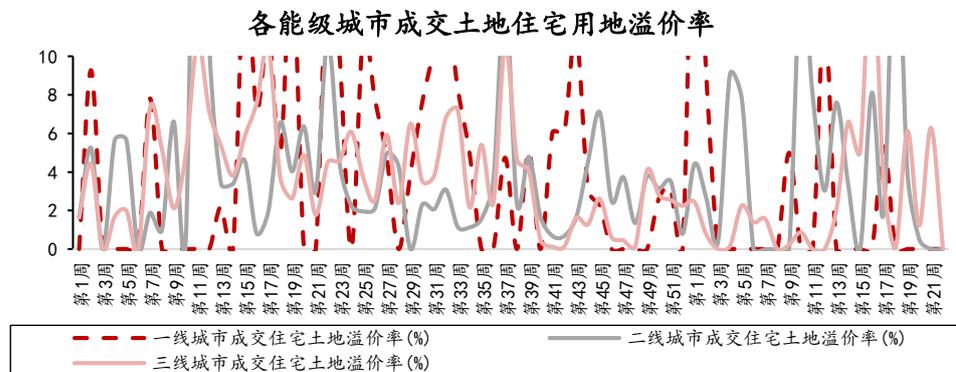
资料来源：中指院，中银证券

图表 45.二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为-51.93%、-53.88%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46.二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、0.03%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

地方层面：

本周上海、广州、深圳三个一线城市先后调整限购限贷政策。上海：1) 优化非沪籍居民限购，缩短社保缴纳年限从5年降为3年，非沪籍单身人士满足社保缴纳年限后可在全市范围内购买二手房；2) 取消离婚、赠予限购；3) 二孩及以上家庭（不限户籍）在现行限购政策基础上，再购买1套住房；3) 下调首付比例：首套从30%降至20%，二套从核心区50%、非核心区40%降至核心区35%、非核心区30%；4) 下调房贷利率下限：首套从3.85%（LPR-10BP）降至3.50%（LPR-45BP），二套从核心区4.25%（LPR+30BP）、非核心区4.15%（LPR+20BP）降至核心区3.90%（LPR-5BP）、非核心区3.70%（LPR-25BP）；5) 提升公积金贷款额度。

广州：1) 非本地户籍家庭在限购区域购买120平方米以下住房的社保/个税年限要求由2年降至6个月；2) 首套、二套房首付比例分别从30%、40%降至15%、25%；3) 取消房贷利率下限；4) 取消限售。

深圳：1) 首套、二套房首付比例分别从30%、40%降至20%、30%；2) 首、二套房房贷利率下限分别从3.85%（LPR-10BP）、4.25%（LPR+30BP）降至3.50%（LPR-45BP）、3.90%（LPR-5BP）。

浙江：5月24日，浙江省自然资源厅发布了一系列政策措施，旨在支持大规模设备更新和消费品以旧换新，同时强化土地要素保障。这些措施将为“两新”工作提供多角度的支持。具体措施包括：1. 强化规划空间保障：要求各地在国土空间规划编制中，统筹考虑“两新”项目用地。2. 强化用地指标保障：对于纳入国家重大项目和省政府重大项目清单的项目，争取国家用地指标保障；对于纳入省重大产业项目的，实行省级用地指标保障。3. 强化土地供应保障：根据“两新”项目类型，采取不同的供地方式，以降低用地成本。4. 强化存量挖潜保障：鼓励利用存量房产、土地资源用于“两新”项目建设。5. 强化增值化服务保障：简化流程，提升办事效能。这些政策措施旨在为“两新”项目建设提供全方位的要素支持，促进相关产业的发展。

重庆：首套房首付款不低于15%、二套25%，取消房贷利率下限。

河北：首套房最低首付比例降至15%、二套至25% 并取消利率下限。

海南：自2024年5月25日起，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比例调整为不低于25%。

山西：自2024年5月24日起，山西省内首套住房和二套住房的商业性个人住房贷款利率政策下限不再设定。同时，首套房的最低首付比例由不低于20%调整为不低于15%，二套住房的最低首付比例由不低于30%调整为不低于25%。

江苏南京：（1）南京召开专题会议研究促进房地产市场平稳健康发展措施，指出要深刻认识房地产工作的人民性、政治性，深刻认识推动房地产转型发展的必要性和紧迫性，把握特大城市房地产发展规律和特点，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，坚持问题导向、精准施策、迎难而上、担当作为，系统谋划、加快出台实施相关政策措施，全力稳定市场预期，为构建房地产发展新模式打好基础。（2）南京建邺区发布人才安居及购房激励措施，经建邺区认定的总部企业和突出贡献企业，对其引进优秀人才购买建邺区内新建商品住宅的，给予购房人“一企一策”安居奖励，每套房最高奖励不超过100万元。

广东珠海：全面取消限购及限售措施，公积金贷款最高调整为100万元。

安徽芜湖：取消首套和二套房贷款利率下限，首套首付比例不低于15%。

黑龙江：政策规定，即日起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。

东莞：东莞公积金贷款新政：首套房贷款额度提至120万，取消户籍限制，优化房地产政策，促进市场良性循环。

广东珠海：珠海首套房首付降至15%，二套为25%，取消利率下限。

浙江永康：永康市发布房地产新政，首次置业最高补贴 10 万元，多孩家庭购房可获额外补贴，最高 20 万元。

安徽巢湖：5 月 27 日，安徽省合肥市巢湖市发布楼市新政，涉及公积金贷款、购房补贴等八项措施。其中，在巢湖市（含安巢经开区）以合法方式取得商品住宅性质房屋所有权的，本人及其配偶、子女、父母可以向房屋所在地公安机关申请办理户口迁移。这意味着在巢湖市买房即可实现全家落户。

安徽：安徽省 16 市已全面取消首套房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。同时，降低商业性个人住房贷款最低首付比例，即首套房最低首付比例为不低于 15%，二套房最低首付比例为不低于 25%。

安徽合肥：合肥发布房票安置实施方案，停止安置房用地供应。合肥全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。

辽宁沈阳：沈阳全面解除房产限购限售，首套房首付降至 15%。

福建：福建省全面取消首套、二套房贷利率下限，首套房首付降至 15%。

山东：16 地市下调个人住房贷款首付比例，取消利率下限。

河南郑州：郑州公积金新政策助力青年购房，提取支付首付总额达 5440 万元。

广西桂林：桂林发布七项房地产新政，包括阶段性购房契税 50% 补贴，放宽贷款套数认定，支持多子女家庭住房需求。

湖北武汉：2024 年 5 月 1 日至 12 月 31 日，在武昌区购买首套新建商品住房的居民，可享受契税实缴额度 50% 的补贴。此外，为吸引人才，该区将对“两院”院士购买首套住房给予 50 万元补贴，其他类别人才也将获得相应补贴。

图表 47. 2024 年第 22 周大事件

类型	时间	内容
地方	2024/5/27	浙江：5 月 24 日，浙江省自然资源厅发布了一系列政策措施，旨在支持大规模设备更新和消费品以旧换新，同时强化土地要素保障。这些措施将为“两新”工作提供多角度的支持。具体措施包括：1. 强化规划空间保障：要求各地在国土空间规划编制中，统筹考虑“两新”项目用地。2. 强化用地指标保障：对于纳入国家重大项目和省政府重大项目清单的项目，争取国家用地指标保障；对于纳入省重大产业项目的，实行省级用地指标保障。3. 强化土地供应保障：根据“两新”项目类型，采取不同的供地方式，以降低用地成本。4. 强化存量挖潜保障：鼓励利用存量房产、土地资源用于“两新”项目建设。5. 强化增值化服务保障：简化流程，提升办事效能。这些政策措施旨在为“两新”项目建设提供全方位的土地要素支持，促进相关产业的发展。
	2024/5/27	重庆：首套房首付不低于 15%、二套 25%，取消房贷利率下限。
	2024/5/27	河北：首套房最低首付比例降至 15%、二套至 25% 并取消利率下限。
	2024/5/27	海南：自 2024 年 5 月 25 日起，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%。
	2024/5/27	山西：自 2024 年 5 月 24 日起，山西省内首套住房和二套住房的商业性个人住房贷款利率政策下限不再设定。同时，首套房的最低首付比例由不低于 20% 调整为不低于 15%，二套住房的最低首付比例由不低于 30% 调整为不低于 25%。
	2024/5/27	江苏南京：（1）南京召开专题会议研究促进房地产市场平稳健康发展措施，指出要深刻认识房地产工作的人民性、政治性，深刻认识推动房地产转型发展的必要性和紧迫性，把握特大城市房地产发展规律和特点，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，坚持问题导向、精准施策、迎难而上、担当作为，系统谋划、加快出台实施相关政策措施，全力稳定市场预期，为构建房地产发展新模式打好基础。（2）南京建邺区发布人才安居及购房激励措施，经建邺区认定的总部企业和突出贡献企业，对其引进优秀人才购买建邺区内新建商品住宅的，给予购房人“一企一策”安居奖励，每套房最高奖励不超过 100 万元。
	2024/5/27	广东珠海：全面取消限购及限售措施 公积金贷款最高调整为 100 万元。
	2024/5/27	安徽芜湖：取消首套和二套房贷款利率下限 首套首付比例不低于 15%。
	2024/5/28	上海：（1）5 月 27 日，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市规划资源局、市税务局等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，提出调整优化住房限购政策、支持多子女家庭合理住房需求、优化住房信贷政策、支持“以旧换新”以及优化土地和住房供应等九条政策措施，自 2024 年 5 月 28 日起施行。（2）最高贷款额度方面，购买首套住房。个人公积金贷款最高贷款额度调整为 65 万元，家庭公积金贷款最高贷款额度调整为 130 万元；缴交补充公积金的，个人最高贷款额度增加 15 万元，家庭最高贷款额度增加 30 万元。
	2024/5/28	黑龙江：政策规定，即日起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。
2024/5/28	东莞：东莞公积金贷款新政：首套房贷款额度提至 120 万，取消户籍限制，优化房地产政策，促进市场良性循环。	

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

续图表 47. 2024 年第 22 周大事件

类型	时间	内容
地方	2024/5/29	广东深圳：深圳下调首套房最低首付款比例为 20%，二套为 30%。
	2024/5/29	广东广州：(1) 广州下调首套房贷首付款比例至 15%，二套为 25%，取消利率下限 (2) 居民家庭在购房所在区内无住房且符合购房条件的，新购住房贷款可按首套住房认定；在购房所在区内符合“租一买一”“卖一买一”条件的，新购住房申请住房贷款政策可按核减后名下住房套数认定。越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区为住房限购区域不变，在限购区域购买建筑面积 120 平方米以上（不含 120 平方米）住房不纳入限购范围不变。
	2024/5/29	广东珠海：珠海首套房首付降至 15%，二套为 25%，取消利率下限。
	2024/5/29	浙江永康：永康市发布房地产新政，首次置业最高补贴 10 万元，多孩家庭购房可获额外补贴，最高 20 万元。
	2024/5/29	安徽巢湖：5 月 27 日，安徽省合肥市巢湖市发布楼市新政，涉及公积金贷款、购房补贴等八项措施。其中，在巢湖市（含安巢经开区）以合法方式取得商品住宅性质房屋所有权的，本人及其配偶、子女、父母可以向房屋所在地公安机关申请办理户口迁移。这意味着在巢湖市买房即可实现全家落户。
	2024/5/30	安徽：安徽省 16 市已全面取消首套房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。同时，降低商业性个人住房贷款最低首付比例，即首套房最低首付比例为不低于 15%，二套住房最低首付比例为不低于 25%。
	2024/5/30	安徽合肥：合肥发布房票安置实施方案，停止安置房地供应。合肥全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。
	2024/5/30	辽宁沈阳：沈阳全面解除房产限购限售，首套房首付降至 15%。
	2024/5/31	福建：福建省全面取消首套、二套房贷利率下限，首套房首付降至 15%。
	2024/5/31	山东：16 地市下调个人住房贷款首付比例，取消利率下限。
	2024/5/31	河南郑州：郑州公积金新政策助力青年购房，提取支付首付总额达 5440 万元。
	2024/5/31	广西桂林：桂林发布七项房地产新政，包括阶段性购房契税 50% 补贴，放宽贷款套数认定，支持多子女家庭住房需求。
	2024/5/31	湖北武汉：2024 年 5 月 1 日至 12 月 31 日，在武昌区购买首套新建商品住房的居民，可享受契税实缴额度 50% 的补贴。此外，为吸引人才，该区将对“两院”院士购买首套住房给予 50 万元补贴，其他类别人才也将获得相应补贴。

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

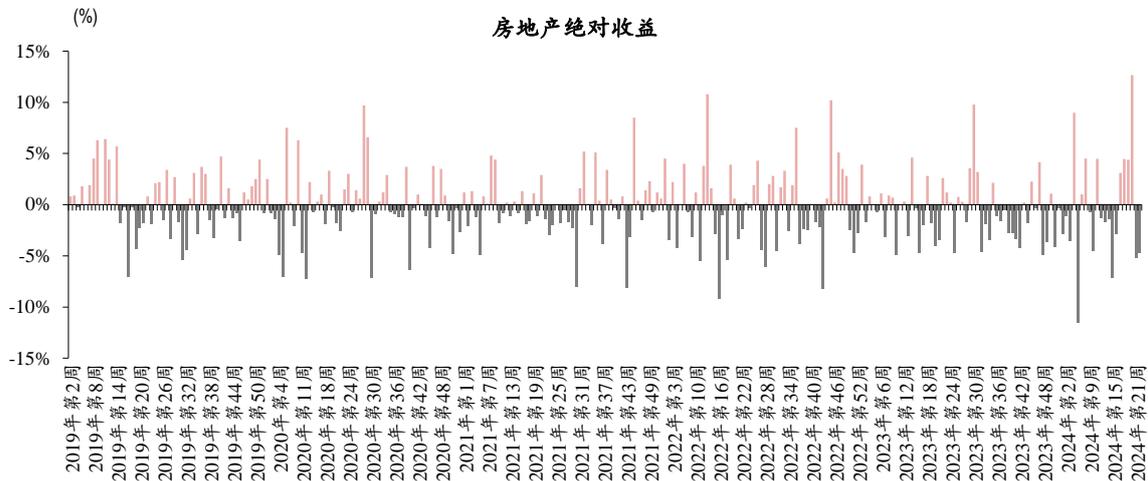
本周（5月25日-5月31日），在大盘表现方面，上证指数收于3086.81点，较上周下降2.06点，跌幅为0.1%；创业板指收于1805.11点，较上周下降13.45点，跌幅为0.7%；沪深300指数收于3579.92点，较上周下降21.55点，跌幅为0.6%。

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电子、国防军工、煤炭，综合涨跌幅分别为2.8%、2.4%、2.0%；涨跌幅靠后的行业依次为房地产、建筑材料、综合，涨跌幅分别为-4.7%、-4.6%、-3.6%。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-4.7%，较上周下降0.5pct，房地产行业相对收益为-4.1%，较上周下降0.9pct。房地产板块PE为15.80X，较上周下降0.70X。

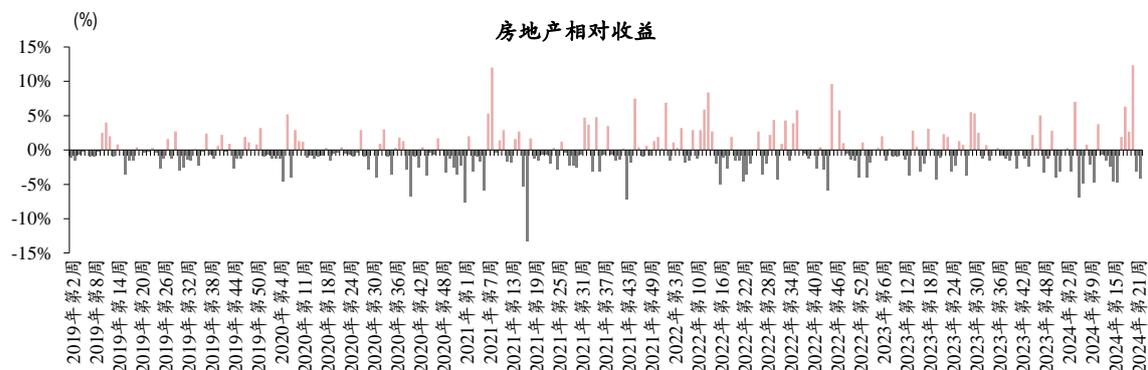
本周（5.27-6.2），北上资金对电子、公用事业、有色金属等加仓金额较大，分别为25.31、12.20、11.46亿元。对房地产的持股占比变化为-0.75%（上周为-0.77%），净买入0.55亿元（上周净买入1.70亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-4.7%，较上周下降 0.5 个百分点



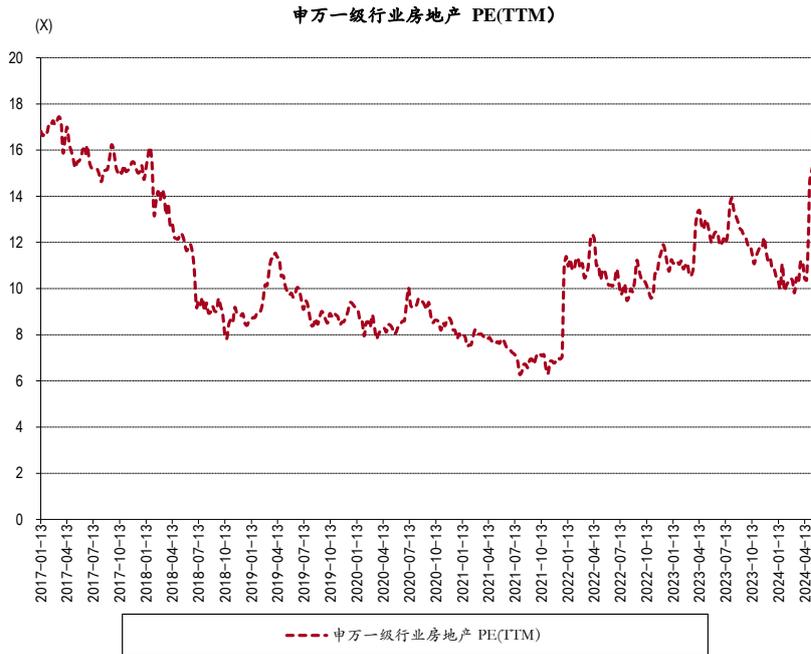
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为-4.1%，较上周下降 0.9 个百分点



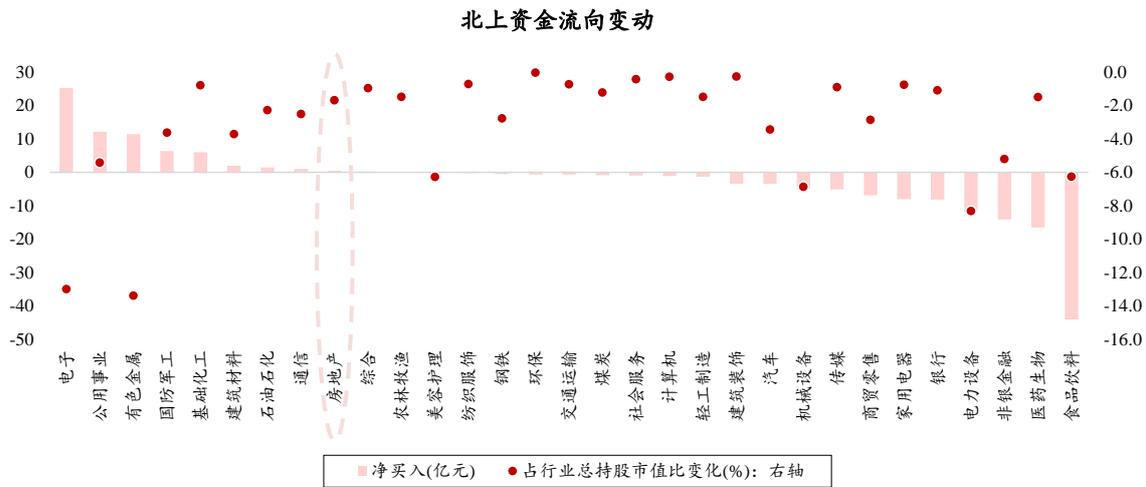
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 15.80X, 较上周下降 0.70X



资料来源: 公司公告, 中银证券

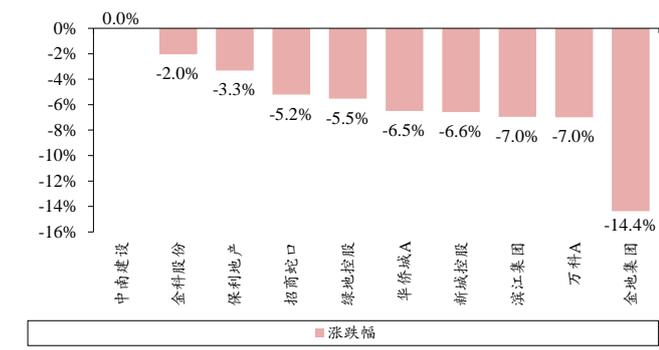
图表 51. 北上资金对电子、公用事业、有色金属等加仓金额较大, 分别为 25.31、12.20、11.46 亿元



资料来源: 公司公告, 中银证券

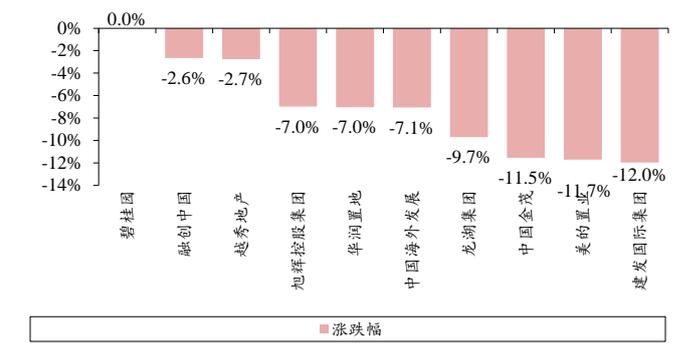
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为中南建设、金科股份、保利地产, 涨跌幅分别为 0.0%、-2.0%、-3.3%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为金地集团、万科 A、滨江集团, 涨跌幅分别为 -14.4%、-7.0%、-7.0%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、融创中国、越秀地产, 涨跌幅分别为 0.0%、-2.6%、-2.7%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为建发国际集团、美的置业、中国金茂, 涨跌幅分别为 -12.0%、-11.7%、-11.5%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为中南建设、金科股份、保利地产



资料来源：同花顺，中银证券

图表 53. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、融创中国、越秀地产



资料来源：同花顺，中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告：世联行：朱敏女士辞任公司董事、总经理等职务。

其他重大交易公告：滨江集团：公司于2024年5月24日发行了2024年度第三期短期融资，发行总额为7亿元，发行利率为3.60%。**南都物业：**2023年度利润分配方案由每股派发现金红利0.3463元（含税）调整为每股派发现金红利0.35057元（含税）。

图表 54. 2024 年第 22 周（5 月 27 日-6 月 2 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	世联行	朱敏女士辞任公司董事、总经理等职务。
股权变动公告	新湖中宝	公司控股股东宁波嘉源实业发展有限公司解除质押并再质押占其所持股比例 27.93%的股份；浙江新湖集团股份有限公司质押占其所持股比例 28.63%的股份。
	万业企业	公司控股股东东三林万业（上海）企业集团有限公司解除质押并再质押占其所持股比例 7.56%的股份。
	荣安地产	公司控股股东荣安集团股份有限公司解除质押 27085 万股，占其所持股比例 17.75%的股份。
	东百集团	公司控股股东福建丰琪投资有限公司及其一致行动人施章峰先生、施霞女士解除质押占其所持股比例 12.91%的股份，并再质押占其所持股比例 12.94%的股份。
	济南高新	公司控股股东济南高新城建设发展有限公司接触质押占其所持股比例 13.55%的股份。
	ST 中南	公司控股股东中南城市建设投资有限公司将占其所持股份 4.22% 质押展期。
其他重大交易公告	保利发展	公司近日成功发行 2024 年度第四期中期票据，发行总额为 20 亿元，发行利率为 2.52%。
	陆家嘴	2023 年年度权益分派实施公告，A 股每股现金红利 0.114 元，B 股每股现金红利 0.016041 美元。
	滨江集团	公司于 2024 年 5 月 24 日发行了 2024 年度第三期短期融资，发行总额为 7 亿元，发行利率为 3.60%。
	新华联	公司股票于 2024 年 5 月 23 日、2024 年 5 月 24 日连续两个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。
	香江控股	公司 2023 年年度权益分派方案为 A 股每股现金红利 0.16 元。
	沙河股份	公司 2023 年年度权益分派方案为：公司以 2023 年 12 月 31 日总股本 242,046,224 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金 2.16 元（含税），共拟派发现金股利 52,281,984.38 元，不送红股，不以资本公积转增股本，剩余未分配利润留存以后年度分配。
	*ST 中迪	公司股票于 2024 年 5 月 27 日、5 月 28 日、5 月 29 日连续 3 个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 12%。
	南都物业	2023 年度利润分配方案由每股派发现金红利 0.3463 元（含税）调整为每股派发现金红利 0.35057 元（含税）。
	ST 迪马	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。
	万方发展	公司股票连续二个交易日（5 月 23 日、5 月 24 日）收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。
	*ST 金科	金科地产集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2021 年 5 月发行 3.25 亿美金且票面利率为 6.85% 的优先票据，该优先票据已在香港联合交易所有限公司发行。根据相关协议约定，该优先票据将于 2024 年 5 月 28 日法定到期。截至本公告之日，该优先票据本金 3.25 亿美元及相关利息 4,452.50 万美元 1 应到期兑付，鉴于目前公司境内现金流严重受限，公司无法取得履行境外债务所需之足够现金予以支付该优先票据本息。公司将继续与上述优先票据投资者持续友好沟通，努力达成解决方案。
	*ST 中润	公司股票交易价格于 2024 年 5 月 23 日、2024 年 5 月 24 日、2024 年 5 月 27 日连续三个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 12%。
	ST 迪马	公司股票于 2024 年 5 月 24 日、5 月 27 日、5 月 28 日连续三个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 12%。
	*ST 同达	*ST 同达关于收到股票终止上市决定的公告。
*ST 中润	股票交易价格于 2024 年 5 月 28 日、2024 年 5 月 29 日、2024 年 5 月 30 日连续三个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 12%。	

资料来源：公司公告，中银证券

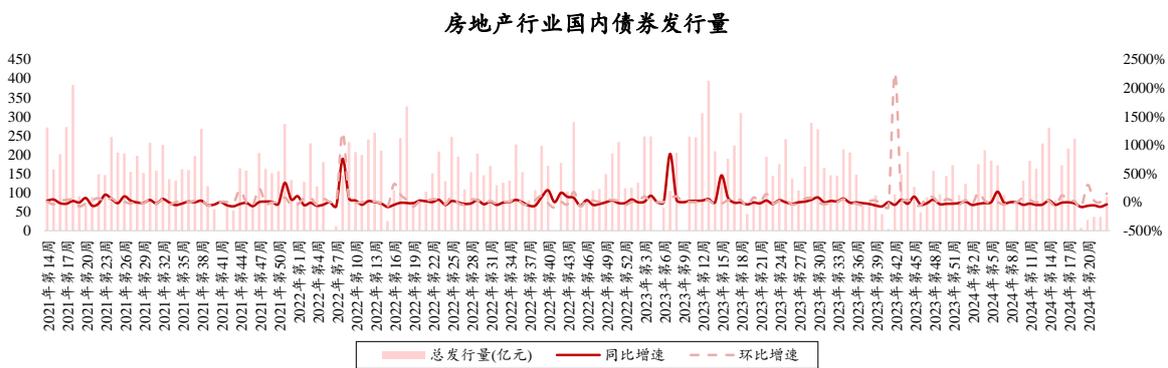
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同比下降，环比上升。2024年第22周（2024年5月27日-2024年6月2日）房地产行业国内债券总发行量为89.2亿元，同比下降38.2%（前值：-81.5%）。总偿还量为145.7亿元，同比上升74.2%（前值：5.0%）；净融资额为-56.4亿元。

累计来看，今年1-22周房企国内债券发行总规模为2863.1亿元，同比下降24.8%；总偿还量3449.3亿元，同比上升14.6%；净融资额为-586.2亿元。

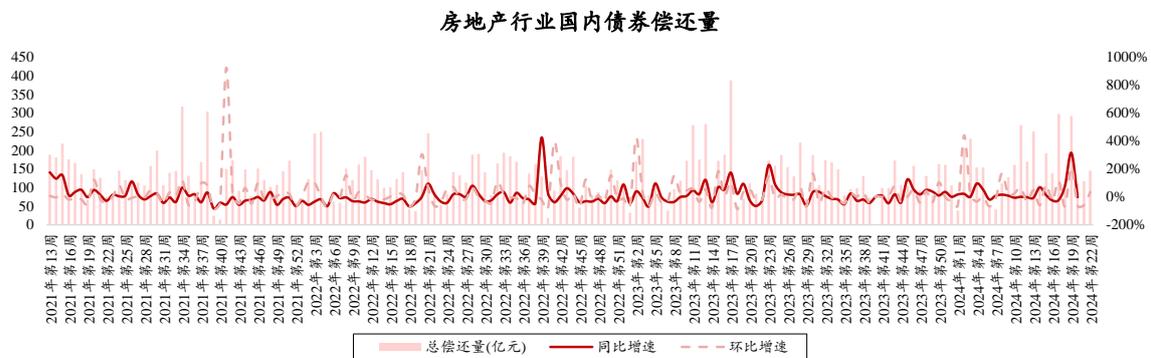
具体来看，本周债券发行量最大的房企为保利发展、珠实集团、坪山城投，发行量分别为20.0、17.0、15.0亿元。本周债券偿还量最大的房企为华发股份、苏州高新、苏高新集团，偿还量分别为14.50、12.40、8.00亿元。

图表 55. 2024 年第 22 周房地产行业国内债券总发行量为 89.2 亿元，同比下降 38.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 22 周国内债券总偿还量为 145.7 亿元，同比上升 74.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 22 周房地产行业国内债券净融资额为 -56.4 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券发行量最大的房企为保利发展、珠实集团、坪山城投，发行量分别为 20.0、17.0、15.0 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
2024-05-28	24 保利发展 MTN004	保利发展	中央企业	20.0	2027-05-30	中期票据
2024-05-29	24 粤珠江 SCP003	珠实集团	地方国有企业	9.0	2024-11-26	短期融资券
2024-05-29	24 粤珠江 SCP004	珠实集团	地方国有企业	8.0	2024-11-26	短期融资券
2024-05-30	24 坪山城投 MTN003A	坪山城投	地方国有企业	10.0	2027-06-04	中期票据
2024-05-30	24 坪山城投 MTN003B	坪山城投	地方国有企业	5.0	2029-06-04	中期票据
2024-05-28	24 绿城地产 MTN003	绿城集团	中央企业	10.0	2027-05-29	中期票据
2024-05-27	24 即墨城投 SCP002	即墨城投	地方国有企业	7.5	2025-02-22	短期融资券
2024-05-28	24 宝应城投 PPN003	宝应城投	地方国有企业	5.2	2025-08-23	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-05-27	24 扬州经开 MTN002	扬州经开	地方国有企业	5.0	2027-05-29	中期票据
2024-05-29	24 荆门高新 PPN003	荆门高新	地方国有企业	5.0	2025-01-09	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-05-27	24 新运城发 MTN003	新运城发	地方国有企业	2.5	2027-05-29	中期票据
2024-05-27	24 苏州高新 SCP028	苏高新集团	地方国有企业	2.0	2024-07-19	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华发股份、苏州高新、苏高新集团，偿还量分别为 14.50、12.40、8.00 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
2023-09-29	20 华发实业 MTN003	华发股份	地方国有企业	到期	9.50	4.58	中期票据
2023-09-25	20 华发实业 PPN002	华发股份	地方国有企业	到期	5.00	4.68	非公开定向债务融资工具(PPN)
2023-09-26	23 苏州高技 SCP007	苏州高新	地方国有企业	到期	4.00	2.2	短期融资券
2023-09-26	23 苏州高技 SCP008	苏州高新	地方国有企业	到期	4.00	2.18	短期融资券
2023-09-26	23 苏州高技 SCP009	苏州高新	地方国有企业	到期	2.40	2.18	短期融资券
2023-09-26	23 苏州高技 SCP006	苏州高新	地方国有企业	到期	2.00	2.29	短期融资券
2023-09-28	23 苏州高新 SCP009	苏高新集团	地方国有企业	到期	5.00	2.02	短期融资券
2023-09-27	23 苏州高新 SCP017	苏高新集团	地方国有企业	到期	3.00	2.16	短期融资券
2023-09-25	20 申太 02	申太建设	地方国有企业	到期	7.00	5.6	公司债
2023-09-29	20 保利 05	保利发展	中央企业	回售	6.95	2.8	公司债
2023-09-25	滨江优 B	滨江集团	私营	提前偿还	2.56	4.95	资产支持证券
2023-09-25	滨江优 A	滨江集团	私营	提前偿还	1.32	4.35	资产支持证券
2023-09-25	滨江次	滨江集团	私营	提前偿还	0.22	--	资产支持证券
2023-09-30	20 日照城投 MTN001	日照城建集团	地方国有企业	回售	4.00	4.82	中期票据
2023-09-30	18 吉安开开 MTN001	吉安市金庐陵	地方国有企业	到期	3.60	7.5	中期票据
2023-09-26	20 沪世茂 PPN002	世茂股份	中外合资	到期	2.79	4.7	非公开定向债务融资工具(PPN)
2023-09-25	20 鼎力实业 MTN001	常德鼎力	地方国有企业	回售	2.70	2	中期票据
2023-09-25	22 高淳国资 SCP005	南京高淳	地方国有企业	到期	2.50	4.53	短期融资券
2023-09-25	20 兴安 01	兴安开发	地方国有企业	提前偿还	2.00	7.5	公司债
2023-09-25	22 滁州同创 SCP004	滁州同创	地方国有企业	到期	1.00	5.3	短期融资券
2023-09-25	上城投次	上海城鸿置业	地方国有企业	提前偿还	0.70	--	资产支持证券
2023-09-25	20 西安高新 PPN005	西安高新控股	地方国有企业	回售	0.30	4.75	非公开定向债务融资工具(PPN)
2023-09-30	GC 鑫悦优	上海金茂	中央企业	提前偿还	0.08	4.68	资产支持证券
2023-09-28	悦享 01 优	建发房地产	其他	提前偿还	0.03	3.45	资产支持证券
2023-09-25	PRA1	上海合创	其他	提前偿还	0.02	4.8	资产支持证券
2023-09-25	PR 南里 A1	南京白下	其他	提前偿还	0.02	3.88	资产支持证券
2023-09-28	20 新控 03	新城控股	私营	提前偿还	0.00	5.7	公司债

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

目前政策的力度明显加大，需求端的刺激+供给端的化解风险，将在未来一段时间内持续发酵。一二线城市多项政策举措落地，预计将助推核心城市市场活跃度提升，从而加快全国市场筑底企稳进程。一线城市政策进一步调整，是十余年来政策松绑力度最大的一轮，尤其是此次上海新政放松力度较大，将有效提振市场信心，我们认为短期或将对板块行情产生一定支撑作用，也将带动一波市场集中成交，但是否能有更显著的持续性行情仍取决于最终全国基本面能否兑现。

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仍然较好的房企：招商蛇口、华润置地、保利发展、绿城中国、滨江集团、越秀地产、建发国际集团。2) 政策宽松后预期能够有显著改善的底部弹性标的：金地集团、万科、龙湖集团。3) 二手房成交量提升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	10.22	1,223.38	-	1.04	-	9.83	16.74
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	9.65	874.37	0.70	0.89	13.84	10.84	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	26.13	2,025.19	4.40	4.44	5.94	5.89	37.14
1908.HK	建发国际集团	买入	14.50	298.76	2.29	2.81	6.33	5.16	17.65
0123.HK	越秀地产	买入	5.22	228.24	0.79	0.85	6.59	6.14	13.82
3900.HK	绿城中国	买入	7.02	193.19	1.22	1.25	5.75	5.62	14.27
002244.SZ	滨江集团	买入	8.29	257.94	-	1.35	-	6.14	8.11
600266.SH	城建发展	未有评级	4.72	101.70	-	0.55	-	8.62	10.95

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日5月31日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

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

图表 61. 城市数据选取清单

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

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

披露声明

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

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

评级体系说明

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

公司投资评级：

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

行业投资评级：

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

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

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

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

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