



Research and
Development Center

房地产行业第 23 周周报

新房成交环比由正转负，国常会指出研究储备去库存政策

2024 年 6 月 10 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

新房成交环比由正转负，国常会指出研究储备去库存政策

2024年6月10日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/06/03-2024/06/09)申万房地产指数下跌2.15%，跑输上证综指1.00pct，在各类板块中位列第9/31，恒生地产建筑业指数上涨0.44%，跑输恒生综指1.02pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：万通发展(13.32%)、金辉控股(12.10%)、中国海外宏洋集团(11.37%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：*ST中迪(-22.44%)、天誉置业(-21.05%)、香江控股(-18.44%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨1.66%，跑赢恒生综指0.20pct，在各类板块中位列第6/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：建业新生活(32.48%)、时代邻里(5.08%)、合景悠活(5.00%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：世茂服务(-8.16%)、远洋服务(-6.73%)、正荣服务(-5.76%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/06/01-2024/06/07)30个大中城新房成交面积175.81万平方米，同比下降26.51%，环比下降26.15%。15城二手房成交面积222.82万平方米，同比上升15.78%，环比下降3.72%。监测16个重点城市库存面积11943.44万平方米，环比上升0.04%，去化周期112.20周，较上周缩短8.11周。上周(2024/05/27-2024/06/02)100大中城市土地成交建面2269.64万平方米，同比下降1.45%，环比上升7.63%；溢价率为2.87%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/06/03-2024/06/09)房企境内新发债总额为113.22亿元，同比下降45.88%，环比上升26.89%；债务总偿还量为131.28亿元，同比下降26.08%，环比下降9.88%；净融资额-18.06亿元。

◆**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	15

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 10 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
6月3日	湖北省武汉市	湖北省武汉市东西湖区住房和城乡建设局、东西湖区科学技术局和经济信息化局、东西湖区人力资源和社会保障局联合发布《关于印发〈武汉市东西湖区关于聚人留才乐业安居的若干措施〉的通知》。文件提出，完善高层次人才安居保障。为在本区战略性新兴产业、优势产业就业创业的高层次人才发放人才购房补助，新引进的在我区购买首套新建商品房住宅的高层次人才，给予20万-200万元购房补助。鼓励房地产开发企业对院校、医院、重点企业等单位人才的住房需求进行定制化开发和开展住房团购。支持企业给人才筹集购房首付款，在东西湖区购买新建商品房住宅，给予企业适当贴息补助，贴息时间为一年，按银行同期5年期以上住房贷款计息。
6月3日	陕西省西安市	6月3日，“西安房协”官微发布《西安市住房“以旧换新”活动倡议书》（简称《倡议书》），此次活动时间为2024年6月3日-2025年6月2日。《倡议书》显示，上述活动参与对象为换房人、房地产开发企业、房地产中介机构及商业银行。该活动流程分为报名参与、选购新房、出售旧房和完成新房交易（或退订）等四个环节。此外，根据《倡议书》，首批参与上述活动的房地产开发项目64个、房地产经纪机构11个、商业银行6家、战略合作协议企业100家。其中，房地产开发项目包括龙湖青云阙、万科东望、绿城拾光屿、科技路金茂府等。
6月4日	广东省广州市	近日，广州市住建局与国家金融监督管理总局广东监管局下发关于开展住房租赁资金监管工作的通知。其中提到，住房租赁企业单次收取租金超过3个月的，或单次收取押金超过1个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。《通知》提到，在广州市行政区域内通过受托经营、转租方式从事住房租赁经营的住房租赁企业，其住房租赁资金应按照规定纳入监管。住房租赁企业应当在商业银行中设立1个住房租赁资金监管账户，用于收取承租人押金及租金。此前已推送开业信息的住房租赁企业应当在该通知施行之日起两个月内设立监管账户。
6月4日	广东省广州市	近日，广州市增城区新塘镇发布《关于广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）征集符合条件商品性安置房源报名的公告》，提及拟采用购买市场化商品房作为该项目安置房源，并向社会征集符合条件的住宅房源（房企）。公告对安置房源的位置、面积等都提出了相应要求，如根据就近安置原则及协议约定，房源需在增城区新塘镇范围内，房源已取得预售许可证、满足签约条件和项目安置需求量，总建筑面积不低于2.07万平方米，户型面积段必须能组合出72个280平方米、2个270平方米的安置指标。房企报名需提交房源基本信息登记表、房源项目介绍、房企资质等资料。需提供的信息包括项目的可网签存量面积、户型面积段、涉及楼栋、交付时间、剩余工程量所需建设资金、楼栋对应预售证号、对应监管户账号、对应账户资金、“保交楼”特别措施、企业规模、等级资质、财务审计报告、业绩证明材料等。房源交易单价以成本法的评估方式确定，原则上为“土地成本+建安成本”。
6月5日	湖南省长沙市	近日，长沙市房屋交易管理中心发布了《关于鼓励房地产开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺服务指引的通知》（以下简称《通知》），鼓励开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺，参与的开发商需在销售现场公示无理由退定协议，并在收到退定申请后七个工作日内退还定金。根据《通知》，长沙市行政区域内的房地产开发企业将被鼓励自愿向社会公开承诺“购房无理由退定”，适用于湘江新区（岳麓区）、芙蓉区、天心区、开福区、雨花区、望城区，长沙县、浏阳市、宁乡市可参照执行。“购房无理由退定”承诺遵循政府鼓励倡导、企业自愿、承诺即受约束的原则。开发商需在销售现场公示并明确退定承诺范围、时限、条件和流程等信息。同时，开发商承诺的时限应不少于七日（含七日）。
6月6日	河北省石家庄市	石家庄市住房和城乡建设局发布《石家庄市关于优化当前房地产政策的措施》，提出实施购房补贴、以旧换新、发挥公积金作用等措施，促进石家庄市房地产市场平稳健康发展。购房补贴方面，措施提出对购买石家庄市新建商品住房的购房人给予分段定额补贴。补贴标准为购买90平方米以下（含90平方米）住房的补贴5000元/套；购买90-144平方米（含144平方米）住房的补贴10000元/套；购买144平方米以上住房的补贴15000元/套。以旧换新方面，支持个人存量住房通过以旧换新方式换购新建商品住房。以旧换新补贴标准为以市场交易方式实现以旧换新的，补贴换购人10000元/套；以市属国有企业收购方式实现以旧换新的，补贴换购人10000元/套；作为保障性租赁住房或市场租赁住房使用的，补贴收购企业10000元/套。换购人同时享受购买新建商品住房分段定额补贴。
6月6日	江西省赣州市	江西省赣州市住房公积金管理中心发布《关于优化调整购买新建商品住房申请住房公积金提取和贷款政策的通知》。自2024年7月1日起，在赣州市购买新建商品住房且符合赣州购房提取住房公积金条件的缴存人，可以申请提取住房公积金账户余额支付购房首付款。



6月6日	山东省胶州市	胶州出台5项促进房地产市场高质量发展的激励政策和举措,包括房票安置、购房补贴、商品房团购、共有产权人才房等。此次胶州市向部分购房群体推出的团购政策,由政府出面向房地产企业争取“极限优惠”,且购房人首付款还可按照50%缴纳,剩余50%可缓交,1—2年内交齐。青岛市于近日下调商业性个人住房贷款最低首付款比例,取消商业性个人住房贷款利率政策下限。本次政策执行后,对于贷款购买该市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%。作为青岛市下辖的胶州市,此次宣布可先交一半首付,即7.5%。
6月7日	上海市	上海市土地交易市场将发布今年本市第三批商品住房用地出让公告,共计4幅地块,其中2幅地块位于中心城范围,1幅地块位于主城片区,1幅位于新城。出让总面积约15.29公顷,起始总价84.21亿元。据悉,本批次商品住房用地出让,是本市“沪九条”出台后的首批土地出让。自该批次起本市取消商品住房用地溢价率10%的上限要求,成交地价由市场化竞价确定,进一步提升土地资源市场化配置效率。
6月7日	江苏省南京市	南京市促进房地产平稳健康发展领导小组办公室发布《关于推出住房消费第二批“以旧换新”房源的通知》(简称《通知》),在前期试点基础上,进一步扩大住房消费“以旧换新”房源。根据《通知》,6月10日-12月31日,南京市属、区属涉房国企结合新建商品房库存情况,在全市范围内开展住房消费“以旧换新”活动;鼓励其他房企积极参加“以旧换新”活动,以更好满足群众改善性房源要求。《通知》显示,上述批次住房消费“以旧换新”活动由南京奥体建设等12家房企参与,再推出21个新建商品房项目、2780套房源。
6月7日	全国	李强主持召开国务院常务会议,听取关于当前房地产市场形势和下一步工作考虑的汇报。会议指出,房地产业发展关系人民群众切身利益,关系经济运行和金融稳定大局。要充分认识房地产市场供求关系的新变化,顺应人民群众对优质住房的新期待,着力推动已出台政策措施落地见效,继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路,又要稳妥把握、扎实推进。要加快构建房地产发展新模式,完善“市场+保障”住房供应体系,促进房地产市场平稳健康发展。

资料来源: 澎湃新闻、武汉临空港、新京报、中新经纬、中国房地产报、中房网、石家庄市住房和城乡建设局、观点网、中华网、南京房协、第一财经、华夏时报、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

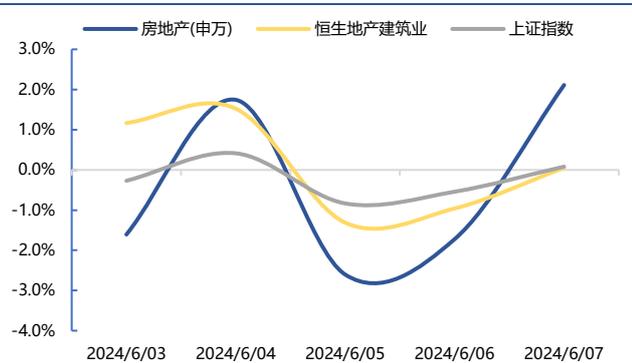
2.1 房地产板块

本周（2024/06/03-2024/06/09）申万房地产指数下跌 2.15%，跑输上证综指 1.00pct，在各类板块中位列第 9/31，恒生地产建筑业指数上涨 0.44%，跑输恒生综指 1.02pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：万通发展（13.32%）、金辉控股（12.10%）、中国海外宏洋集团（11.37%）、汇景控股（9.38%）、远洋集团（8.43%）、越秀地产（8.11%）、绿城中国（7.08%）、美的置业（6.39%）、张江高科（6.26%）、嘉里建设（6.10%）；

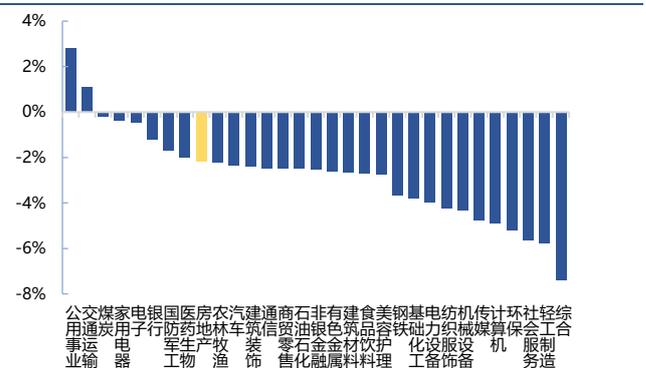
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：*ST 中迪（-22.44%）、天誉置业（-21.05%）、香江控股（-18.44%）、迪马股份（-15.46%）、大名城（-15.24%）、*ST 松江（-14.41%）、绿地香港（-13.64%）、正荣地产（-13.46%）、铁岭新城（-13.39%）、珠光控股（-12.82%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



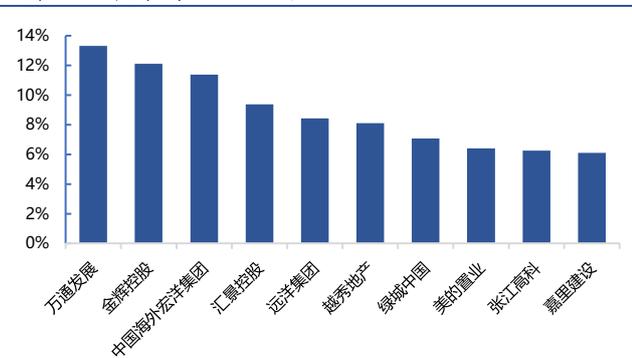
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



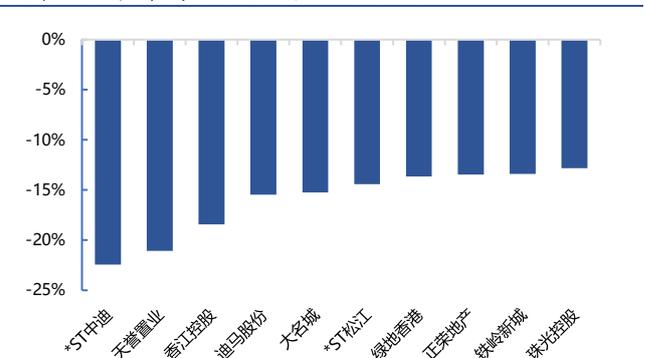
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



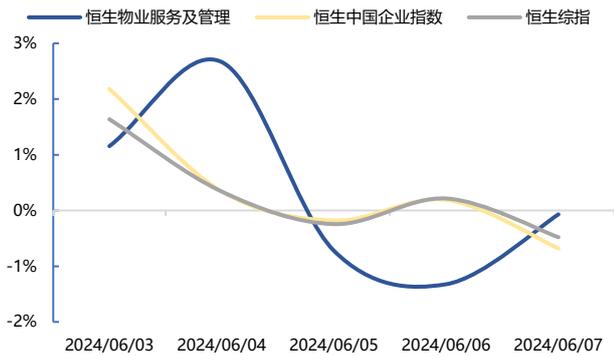
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

2.2 物业板块

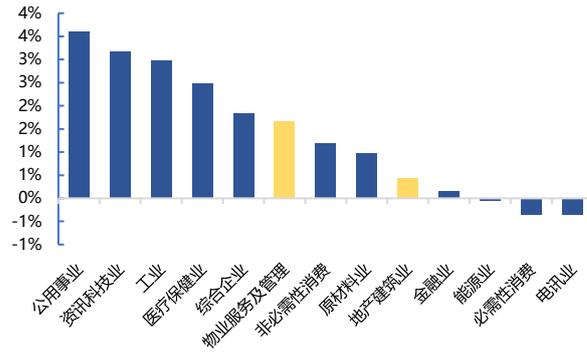
本周（2024/06/03-2024/06/09）恒生物业服务及管理板块上涨 1.66%，跑赢恒生综指 0.20pct，在各类板块中位列第 6/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：建业新生活（32.48%）、时代邻里（5.08%）、合景悠活（5.00%）、旭辉永升服务（4.60%）、华润万象生活（3.68%）、金科服务（3.61%）、星盛商业（3.03%）、绿城服务（2.11%）、雅生活服务（1.93%）、保利物业（1.84%）；

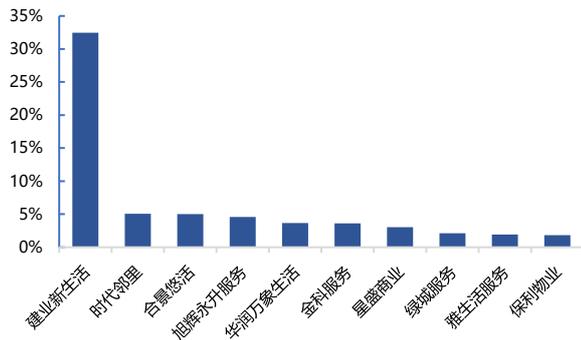
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：世茂服务（-8.16%）、远洋服务（-6.73%）、正荣服务（-5.76%）、国锐地产（-4.82%）、新城悦服务（-4.24%）、卓越商企服务（-2.55%）、碧桂园服务（-1.93%）、奥园健康（-1.61%）、建发物业（-1.57%）、第一服务控股（-1.43%）。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


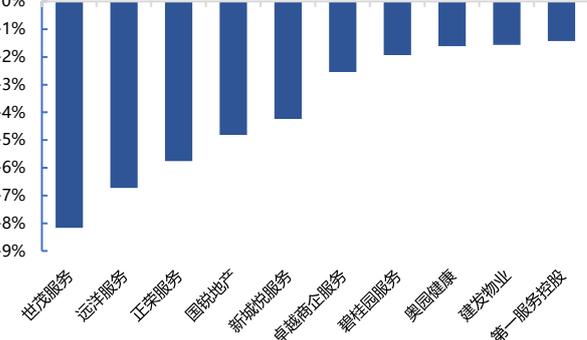
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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		
6/5	新城发展	5 月租金收入为 10.03 亿元
6/7	金地集团	前 5 月实现签约金额 294.8 亿 同比下降 59.25%
6/7	首开股份	1—5 月签约金额 111 亿元 同比下降 61.8%
6/7	招商蛇口	1-5 月签约销售金额 778.47 亿元
债券相关		
6/5	万科 A	已汇出 6.126 亿美元用于偿还美元债
质押/解除质押		
6/4	三湘印象	股东黄卫枝质押 1633 万股本公司股份
6/6	大名城	总经理俞锦解质押后再质押 4600 万股, 用于提供担保
股权回购		
6/3	华联控股	完成股份回购, 耗资约 2.86 亿元
6/4	新大正	已累计回购 0.55% 股份
人事变动		
6/6	*ST 世茂	吴凌华因个人原因申请辞任世茂股份总裁、董事职务
其他公告		

6/3	南京高科	已完成退出并购基金并直接持有晨牌药业股份
6/3	广汇物流	与敦煌市人民政府签订投资合作框架协议
6/3	城建发展	尚未出售已回购的 2154.69 万股股份
6/4	中国武夷	拟与福建建工组建联合体共同参加菲律宾工程项目投标
6/4	招商积余	提请股东大会授权董事会以简易程序向特定对象发行股票
6/5	*ST 金科	公司及子公司重庆金科被法院许可继续营业
6/5	德信中国	清盘呈请聆讯已延至 6 月 11 日
6/6	万通发展	股东 GLP 协议转让公司股份完成过户
6/7	万业企业	拟对参股公司上海销芯减资
6/7	*ST 世茂	将于 6 月 14 日终止上市暨摘牌

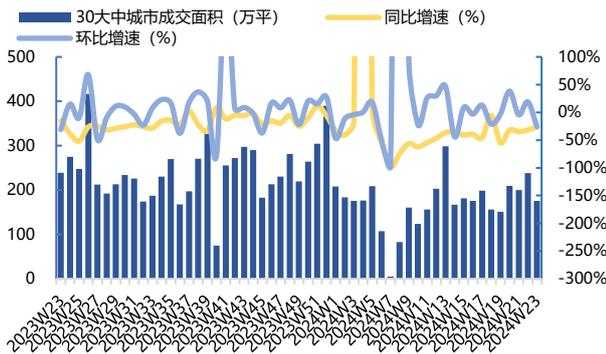
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

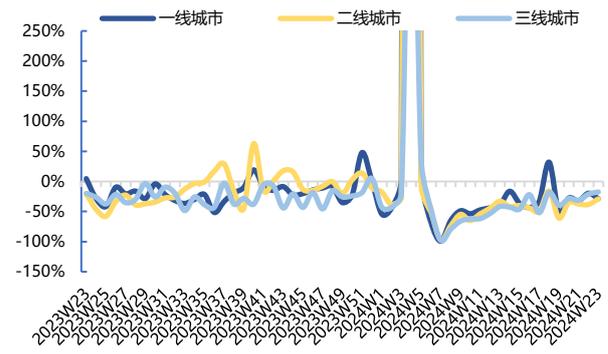
本周（2024/06/01-2024/06/07）新房成交数据：30个大中城新房成交面积175.81万平方米，同比下降26.51%，环比下降26.15%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为44.21/91.44/40.16万平方米，同比变动-28.73%/-28.88%/-17.39%，环比变动-24.58%/-31.48%/-12.71%。房价方面，4月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌3.51%，环比下跌0.58%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-2.50%/-2.90%/-4.20%；环比变动-0.60%/-0.50%/-0.60%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



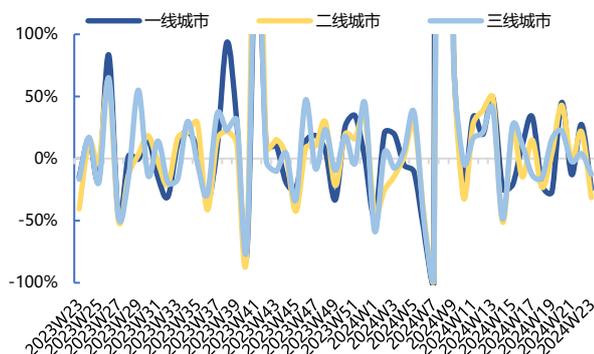
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



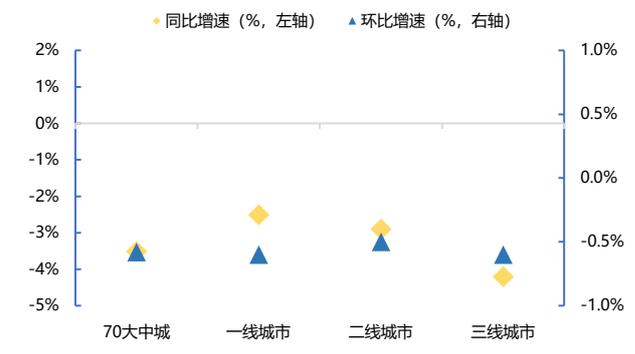
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

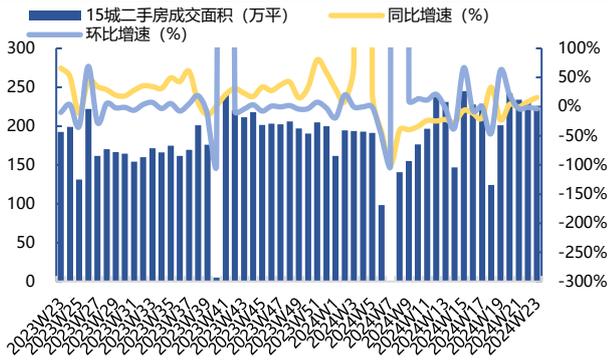
图表 14: 2024 年 4 月新建住宅价格同比及环比增速



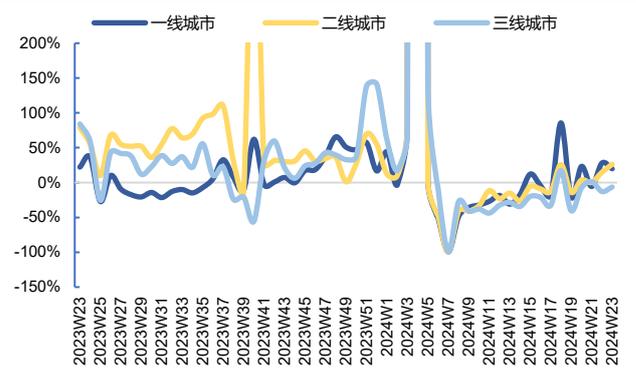
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

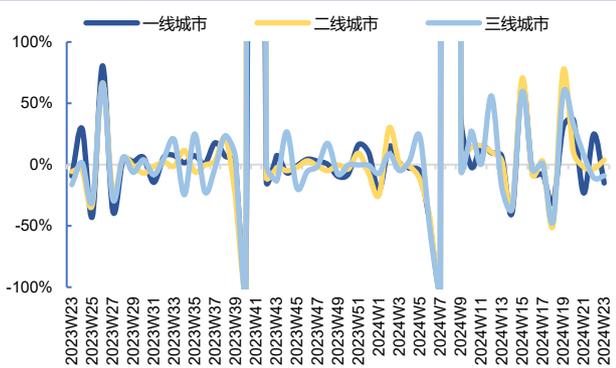
本周（2024/06/01-2024/06/07）二手房成交数据：15城二手房成交面积222.82万平方米，同比上升15.78%，环比下降3.72%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为39.94/123.81/59.06万平方米，同比变动19.86%/26.24%/-6.34%，环比变动-15.05%/3.68%/-9.12%。房价方面，4月70大中城二手房价格指数同比下跌6.79%，环比下跌0.94%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-8.50%/-6.80%/-6.60%；环比变动-1.10%/-0.90%/-0.90%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


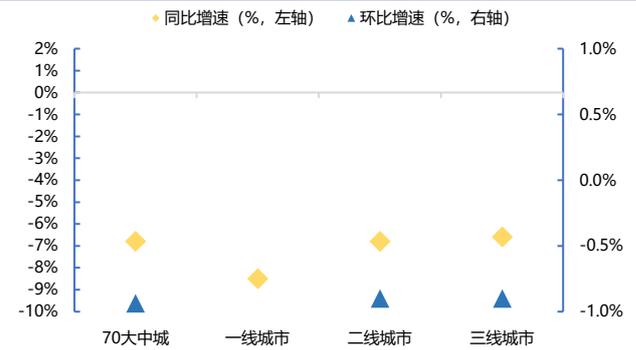
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


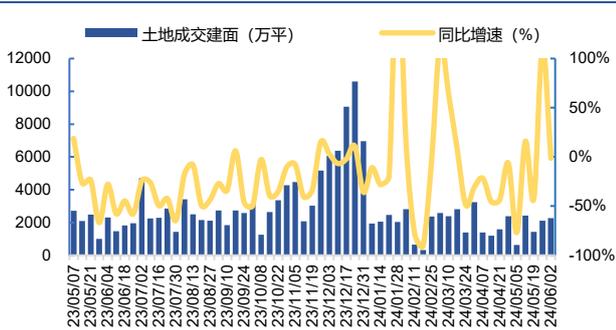
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年4月二手房价格指数同环比增速 (%)


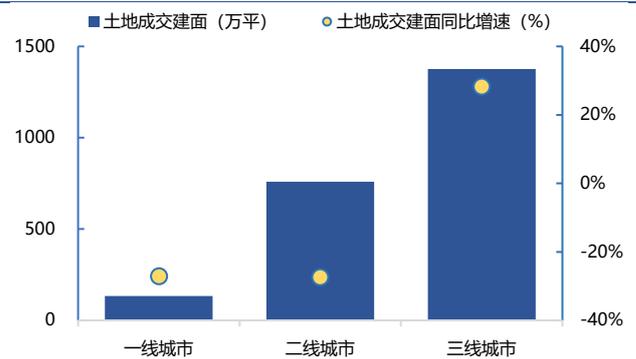
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

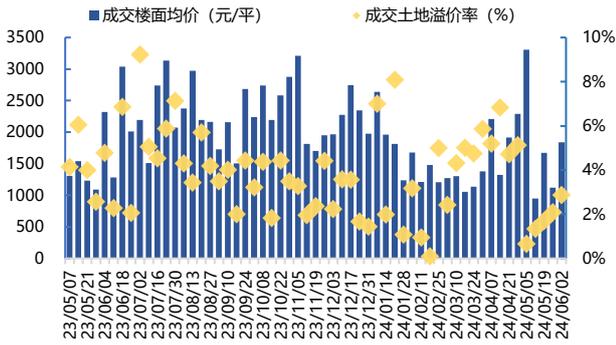
上周 (2024/05/27-2024/06/02) 土地成交情况: 100 大中城市土地成交建面 2269.64 万平方米, 同比下降 1.45%, 环比上升 7.63%; 溢价率为 2.87%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 134.18/758.74/1376.72 万平方米, 同比变动-27.10%/-27.41%/28.22%, 溢价率分别为 4.61%/2.41%/1.42%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


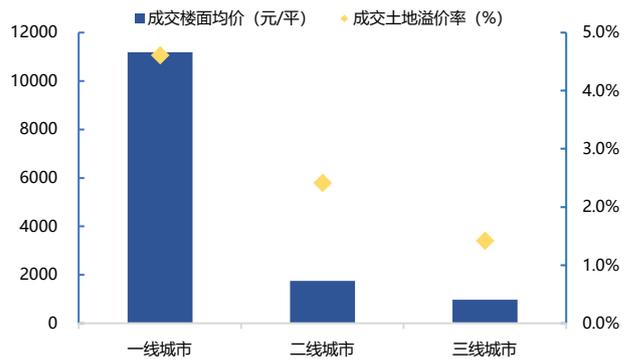
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


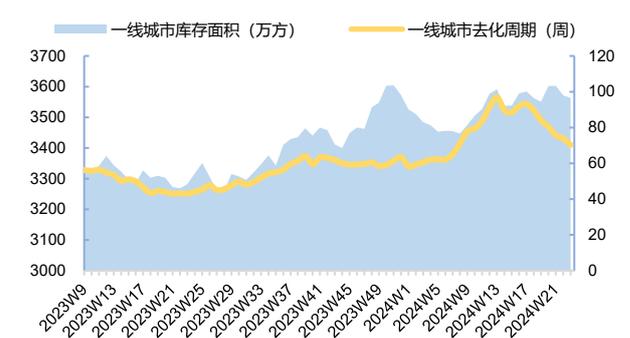
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

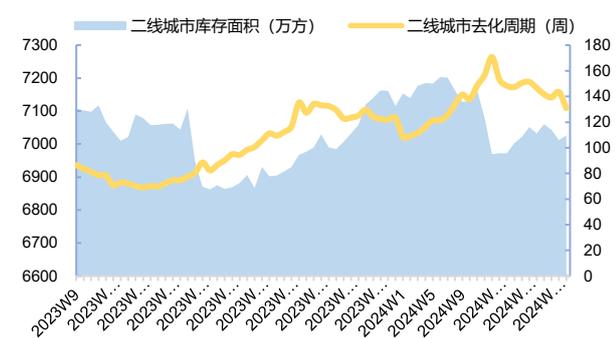
本周(2024/06/01-2024/06/07)监测 13 个重点城市库存面积 11943.44 万平方米, 环比上升 0.04%, 去化周期 112.20 周, 较上周缩短 8.11 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.23%/0.22%/-0.11%, 去化周期环比变动-3.60/-12.66/-6.36 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期

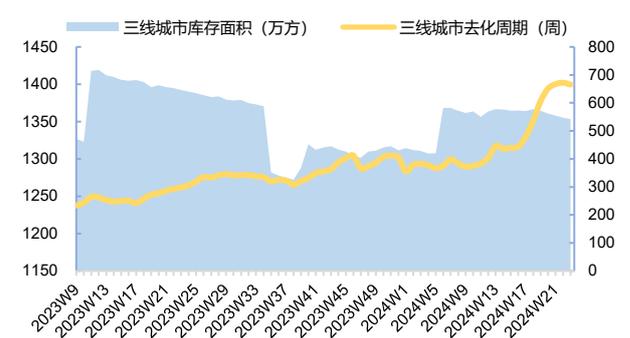

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

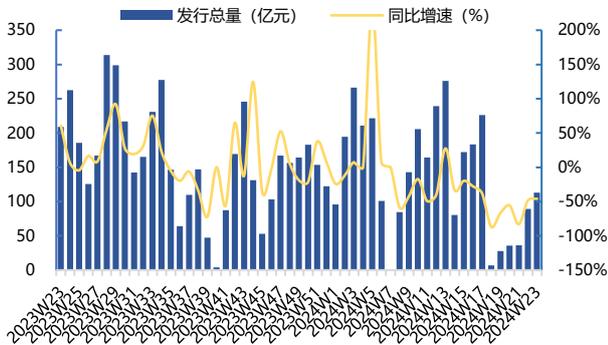
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1060.95	-0.46%	9.15	115.96	123.05
上海 (住宅)	808.16	0.10%	23.83	33.91	35.76
广州 (住宅)	1169.95	0.29%	12.52	93.48	97.78
深圳 (住宅)	523.82	-1.44%	5.21	100.56	102.55
二线城市					
杭州 (住宅)	642.09	0.72%	13.83	46.42	51.70
南京 (商品房)	2863.92	0.16%	7.28	393.63	412.62
福州 (住宅)	286.80	3.34%	3.37	85.21	86.73
苏州 (住宅)	690.97	-0.61%	7.20	95.91	100.50
温州 (住宅)	984.95	0.00%	13.34	73.81	85.47
宁波 (住宅)	797.21	0.18%	8.68	91.83	100.01
三线城市					
泉州 (商品房)	761.04	-0.05%	0.65	1168.98	1186.31
莆田 (住宅)	205.69	-0.25%	0.54	382.86	412.28
宝鸡 (商品房)	386.85	-0.14%	0.85	457.49	442.84

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

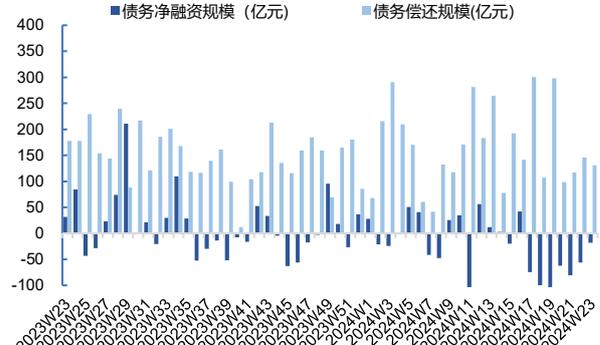
本周(2024/06/03-2024/06/09)房企境内新发债总额为 113.22 亿元, 同比下降 45.88%, 环比上升 26.89%; 债务总偿还量为 131.28 亿元, 同比下降 26.08%, 环比下降 9.88%; 净融资额-18.06 亿元。

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 SCP029	苏州苏高新集团有限公司	2024-06-03	2.00	0.31	1.83	短期融资券
24 苏州高技 SCP004	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-06-03	4.00	0.05	1.83	短期融资券
24 粤珠江 MTN005	广州珠江实业集团有限公司	2024-06-04	6.00	3.00	3.00	中期票据
24 陆债 02	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	2024-06-04	10.00	5.00	2.55	公司债
恒泰 G2 优	富国资产管理(上海)有限公司	2024-06-05	11.00	18.01	2.29	资产支持证券
恒泰 G2 次	富国资产管理(上海)有限公司	2024-06-05	0.01	18.02	--	资产支持证券
24 泰州国控 MTN001	泰州国控投资集团有限公司	2024-06-06	2.66	5.00	--	中期票据
24 新建元 MTN001	苏州新建元控股集团有限公司	2024-06-05	8.30	5.00	2.27	中期票据
24 苏州高技 SCP005	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-06-04	4.00	0.04	1.80	短期融资券
24 苏州高新 MTN005	苏州苏高新集团有限公司	2024-06-05	5.00	3.00	2.34	中期票据
24 铁建房产 MTN003	中国铁建房地产集团有限公司	2024-06-05	5.00	5.00	2.53	中期票据
24 苏州高技 SCP006	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-06-05	4.00	0.04	1.78	短期融资券
24 城控 03	青岛市城阳区阳光城阳控股集团有限公司	2024-06-05	9.00	5.00	2.99	公司债
24 首城 02	北京首创城市发展集团有限公司	2024-06-06	12.25	5.00	2.48	公司债

24 保置 01	保利置业集团有限公司	2024-06-06	7.50	5.00	2.50	公司债
24 保置 02	保利置业集团有限公司	2024-06-06	7.50	7.00	2.80	公司债
24 新锦债 01	杭州市临安区新锦产业发展集团有限公司	2024-06-07	7.00	7.00	2.22	企业债
24 高邮建投 PPN002	高邮市建设投资发展集团有限公司	2024-06-07	8.00	3.00	--	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。