



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 24 周周报

# 新房成交高频数据回落，市场有待继续观察

2024 年 6 月 16 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: jianguyhui@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

## 新房成交高频数据回落, 市场有待继续观察

2024年6月16日

### 摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/06/10-2024/06/16)申万房地产指数下跌1.47%, 跑输上证综指0.86pct, 在各类板块中位列第22/31, 恒生地产建筑业指数下跌3.80%, 跑输恒生综指1.83pct。本周涨幅前3的地产公司分别为: \*ST中迪(21.49%)、万通发展(20.00%)、三湘印象(10.39%); 本周跌幅前3的地产公司分别为: 正荣地产(-10.00%)、华侨城A(-9.92%)、弘阳地产(-9.41%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌2.30%, 跑输恒生综指0.33pct, 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: 远洋服务(5.15%)、新城悦服务(4.75%)、国锐地产(3.80%); 本周跌幅前3的物业公司分别为: 佳兆业美好(-9.29%)、合景悠活(-8.33%)、星盛商业(-7.35%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/06/08-2024/06/14)30个大中城新房成交面积161.11万平方米, 同比下降44.20%, 环比下降9.79%。14城二手房成交面积177.87万平方米, 同比下降1.54%, 环比下降11.35%。监测13个重点城市库存面积11943.73万平方米, 环比上升0.04%, 去化周期110.68周, 较上周缩短1.49周。上周(2024/06/03-2024/06/09)100大中城市土地成交建面1791.82万平方米, 同比上升22.59%, 环比下降21.05%; 溢价率为3.83%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/06/10-2024/06/16)房企境内新发债总额为76.18亿元, 同比下降59.62%, 环比下降39.28%; 债务总偿还量为127.41亿元, 同比下降17.13%, 环比下降2.94%; 净融资额-51.23亿元。

◆**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 8 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11日	广东省	为深入贯彻中央关于促进房地产高质量发展相关精神，更好地引导房地产行业适应市场供求关系的新变化、满足人民群众对优质住房的新期待、降低住房消费成本和门槛、提升住房消费品质，在中国房地产业协会和主管部门的指导和大力支持下，广东省房地产业协会决定联合部分地市房协和相关机构共同开展“1+4+N”广东商品房促消费全产业大行动。全产业大行动将搭建1个立足广东、面向全国全产业促进商品房流通消费的大平台。开展“粤团购”“以旧换新全国免佣”“先租后售”“大宗交易对接”等四项行动，并联动政府、金融机构、中介服务机构、生活服务商、媒体等实施N项配套措施，旨在凝聚全产业力量提振市场信心、促进商品房消费、提升人民群众居住品质。
6月11日	安徽省淮南市	6月11日，据微信公众号“淮南市人民政府发布”消息，安徽省淮南市发布《关于向社会公开征求意见的公告》，涉及“以旧换新”、购房补贴等15项举措，意见建议反馈截止时间为6月16日。其中，《征求意见稿》指出，统筹消化存量商品住房。探索试点国有企业收购空置商品住房用于保障性住房，推动金融机构积极运用保障性住房再贷款资金予以支持。对国有企业收购“房源超市”二手住房的，金融机构给予“收购贷”“装修贷”和预期租金收益组合贷款等支持。
6月11日	福建省厦门市	6月11日，福建省厦门市住房公积金中心公告，经厦门市住房公积金管理委员会审议，通过了厦门市优化部分住房公积金贷款及提取政策。文件明确，符合住房公积金贷款条件的多子女家庭，在厦门住房公积金最高贷款额度限额内，其可贷额度可在住房公积金贷款额度计算公式测算金额的基础上增加20万元。政策自文件发布之日起执行。
6月11日	浙江省杭州市	6月11日，杭州市发展和改革委员会、杭州市公安局、杭州市住房保障和房产管理局联合印发关于优化调整“杭州市居住证积分管理指标体系”的公告。公告明确，自本公告之日次月起，将“杭州市居住证积分管理指标体系”中“在本市市区自购产权住房且实际居住”指标标准分值由现行的30分提高到80分。
6月12日	全国	会议指出，设立保障性住房再贷款，鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成存量商品房用作保障性住房配售或租赁，是金融部门落实中共中央政治局关于统筹消化存量房产和优化增量住房、推动构建房地产新发展模式的重要举措，有利于通过市场化方式加快推动存量商品房去库存，加大保障性住房供给，助力保交房及“白名单”机制。会议强调，金融机构和有关单位要深入贯彻落实中共中央政治局和国务院常务会议部署，深刻认识房地产工作的人民性、政治性，既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。按照“政府指导、市场化运作”的思路，借鉴前期试点经验，着力推动保障性住房再贷款政策落地见效，加快推动存量商品房去库存。加强制度保障和内外外部监督，坚持自愿参与、以需定购、合理定价，确保商业可持续，严格避免新增地方隐性债务，切实防范道德风险。
6月12日	广西壮族自治区 桂林市	6月12日，桂林市发布《促进住房“以旧换新”工作实施方案》，促进住房“以旧换新”工作分两阶段进行：第一阶段为政府政策鼓励，群众通过市场交易实现“以旧换新”，政策执行期为发文之日起至2024年12月31日；第二阶段在第一阶段的基础上，增加国有企业收购二手住房的方式，促进群众通过“以旧换新”购买改善性新建商品住房，政策执行期为2024年9月1日至2024年12月31日。此外，购买新建商品住房换(购)房群众，如二手住房交易产生佣金，可申请由房地产开发企业承担(抵减购房款)。换(购)房群众二手住房交易和购买新建商品住房可不分先后，支付新房意向金后，可在60天内锁定房源，如有其中一项交易未达成，可在60天内申请全额退还新房意向金。
6月13日	江苏省苏州市	苏州6月初发布的“苏16条”新政曾提及跨区买房按首套的新政策，记者最新获悉，跨区买房按首套的新政策在使用公积金贷款时同样适用。简而言之，即便之前在苏州有房产，跨区使用公积金贷款购房仍可按首套房，享受5年期以上首套最低利率2.85%。
6月13日	浙江省海宁市	浙江省海宁市房地产开发有限公司(以下简称“市房产公司”)、海宁市城投集团资产经营管理有限公司(以下简称“市城投资产公司”)宣布推出商品房“以旧换新”试点活动。本次试点活动采用一对一形式进行，即一套存量住房换购一套新房。首批试点限额50套，收购主体为海宁市城投集团资产经营管理有限公司(海宁市城市发展投资集团有限公司旗下全资子公司)。“以旧换新”以双方

		自愿为原则，市民可将自持的存量住房经市城投资产公司委托的第三方评估公司进行评估，双方共同认可价格后由市城投资产公司进行收购，并至市房产公司换购一套双漾未来城新建商品住房。活动要求，换购人在选择新房时，其评估总价占换购新房总价的比例不得高于60%。换购新房存在至少40%的剩余价款，需以现金或按揭贷款支付。
6月13日	河南省	6月13日，河南省省直机关住房资金管理中心宣布调整住房公积金部分使用政策，涉及提高住房公积金贷款额度、提高高层次人才贷款额度、维持租房提取额度高标准以及推出多子女家庭贷款支持政策。具体来看，符合住房公积金贷款条件，在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度由100万元调整为120万元，在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度由80万元调整为100万元。首套或二套住房、夫妻双方缴存或单方缴存不影响最高贷款额度；二套房具体贷款金额不与家庭缴存余额挂钩。高层次人才在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度由原来的150万元调整为180万元；在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度为150万元。二孩及以上且至少有一个未成年子女的家庭，在郑州市区内购买自住住房，最高贷款额度为144万元；在郑州市郊县购买自住住房，最高贷款额度为120万元。按照2023年发布的提取政策，承租郑州市保障性住房的，按照实际支付的房屋租赁费用提取住房公积金。在郑州市无自住住房承租其他住房的省直住房公积金缴存职工，以家庭为单位可提取住房公积金支付租金，提取最高额度保持每月3000元、每年36000元不变。通知自2024年6月17日起执行，未涉及的住房公积金提取和贷款政策及已通过初审的住房公积金业务，继续执行原有规定。
6月14日	江苏省常州市	江苏省常州市房地产业发展与房地产市场调控联席会议发布《关于印发进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，即日起实施降低首付比例、降低贷款利率、加大公积金支持、优化人才购房补贴政策等十二条举措，进一步满足居民刚性和多样化改善性住房需求。其中，通知提出加快征收安置。不再新建安置房，自本通知实施之日起，非社会资本受让土地未实质性开工建设的安置房项目一律不再建设；一律不再新增安置房用地供应。收购商品房用于征收安置，对有安置需求的地区，可采取直接购买或房票方式购买商品房用于安置房。
6月14日	河北省邯郸市	为加快构建房地产发展新模式，满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康高质量发展，河北邯郸发布关于优化房地产政策的若干措施。在实施购房补贴方面，对购买新建商品住房的购房人按照成交价的1%给予购房补贴；对到企业入职的高校毕业生、生育二胎及以上家庭、60岁及以上老人购买新建商品住房的，购房补贴额再上调0.5%。同时，支持“以旧换新”，对完成“以旧换新”的，可按照新房成交价的1.5%给予购房补贴。在落实住房贷款支持政策方面，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%。个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点，5年以下（含5年）和5年以上首套利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套利率分别调整为2.775%和3.325%。此外，提高公积金贷款最高限额，“二孩”“三孩”家庭，公积金贷款最高贷款额分别提高至80万元、100万元。
6月14日	全国	6月14日，央行公布2024年5月金融统计数据报告。5月末，广义货币(M2)余额301.85万亿元，同比增长7%。狭义货币(M1)余额64.68万亿元，同比下降4.2%。流通中货币(M0)余额11.71万亿元，同比增长11.7%。前五个月净投放现金3618亿元。前五个月人民币贷款增加11.14万亿元。分部门看，住户贷款增加8891亿元，其中，短期贷款增加293亿元，中长期贷款增加8598亿元；企（事）业单位贷款增加9.37万亿元，其中，短期贷款增加2.44万亿元，中长期贷款增加7.11万亿元，票据融资减少3047亿元；非银行业金融机构贷款增加5306亿元。

资料来源：澎湃新闻、观点网、中国房地产网、京报网、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

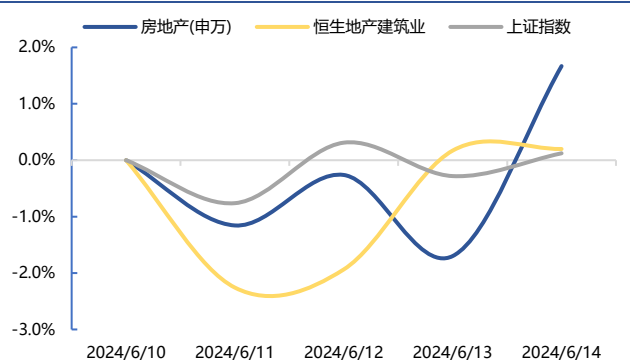
### 2.1 房地产板块

本周（2024/06/10-2024/06/16）申万房地产指数下跌 1.47%，跑输上证综指 0.86pct，在各类板块中位列第 22/31，恒生地产建筑业指数下跌 3.80%，跑输恒生综指 1.83pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：\*ST 中迪（21.49%）、万通发展（20.00%）、三湘印象（10.39%）、远洋集团（10.00%）、迪马股份（9.76%）、新黄浦（7.81%）、空港股份（7.63%）、易居企业控股（7.35%）、亚通股份（6.86%）、天誉置业（6.67%）；

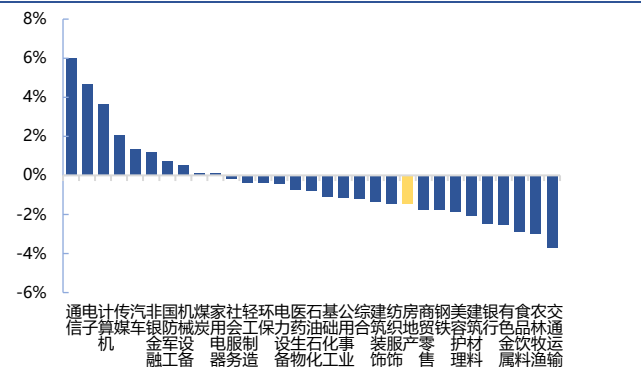
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：正荣地产（-10.00%）、华侨城 A（-9.92%）、弘阳地产（-9.41%）、美的置业（-9.23%）、嘉里建设（-8.16%）、禹洲集团（-8.04%）、绿地控股（-8.00%）、西藏城投（-7.89%）、新世界发展（-7.31%）、华润置地（-7.22%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



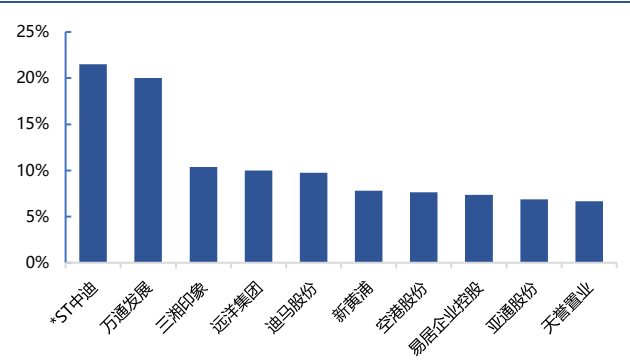
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



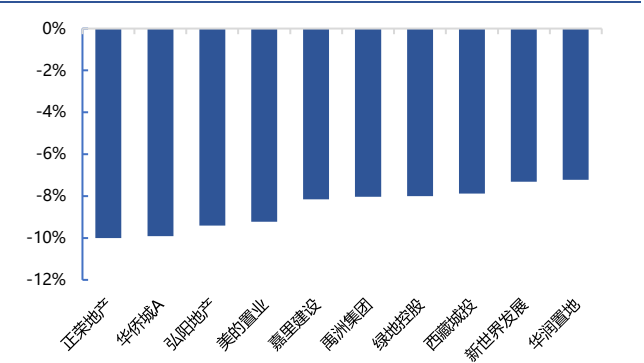
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



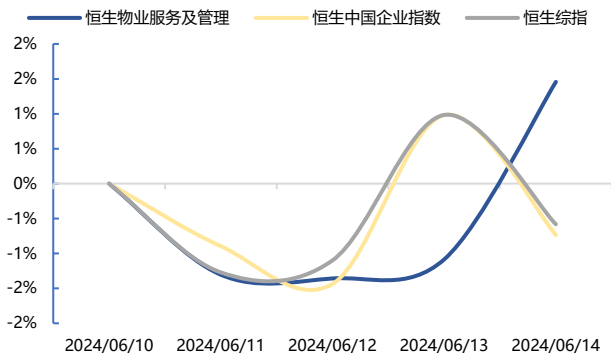
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

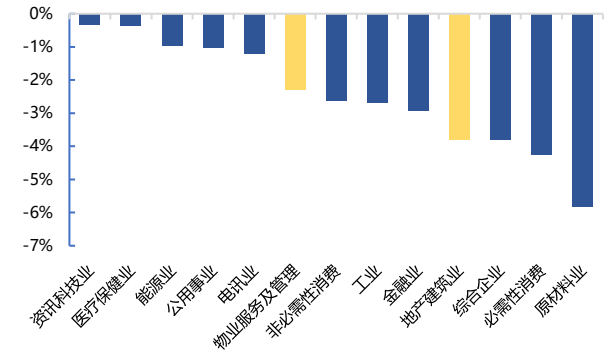
本周（2024/06/10-2024/06/16）恒生物业服务及管理板块下跌 2.30%，跑输恒生综指 0.33pct，在各类板块中位列第 6/13。

本周仅 8 家物业公司上涨，分别为：远洋服务（5.15%）、新城悦服务（4.75%）、国锐地产（3.80%）、正荣服务（3.06%）、中海物业（2.48%）、旭辉永升服务（2.37%）、融创服务（1.58%）、恒大物业（1.32%）；

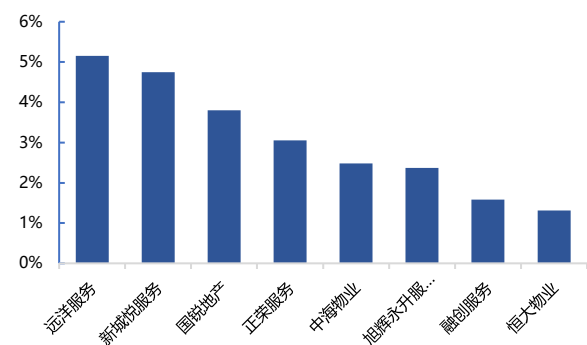
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：佳兆业美好（-9.29%）、合景悠活（-8.33%）、星盛商业（-7.35%）、碧桂园服务（-7.17%）、卓越商企服务（-5.88%）、宝龙商业（-5.79%）、滨江服务（-5.55%）、世茂服务（-4.44%）、越秀服务（-3.40%）、奥园健康（-3.28%）。

**图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)**


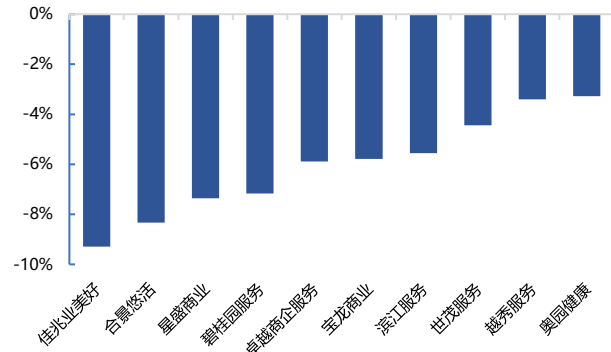
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 8 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
<b>业绩公告</b>		
6/12	华润置地	5 月合约销售额 207 亿元人民币, 同比下降 33.9%
6/14	富力地产	前 5 个月总销售收入约 44.5 亿元
<b>借贷担保</b>		
6/13	中交地产	向关联方借款 4 亿元, 年利率 7%
6/14	万科企业	向邮储银行申请贷款共计 41 亿元
<b>债券相关</b>		
6/11	保利置业集团	发行 15 亿元第一期公司债, 票面利率 2.50%-2.80%
6/11	光明地产	拟开展供应链资产支持计划业务
6/14	绿地控股	终止主体及相关债券债项评级
<b>质押/解除质押</b>		
6/11	国创高新	控股股东国创集团质押 1.47 亿股
6/12	我爱我家	控股股东 3.4 亿股解除质押, 并再质押 2.6 亿股
<b>股权回购</b>		
6/12	金科服务	斥资 98.38 万港元回购 11.1 万股
6/12	永升服务	斥资 52.84 万港元回购 30 万股

6/13	金科服务	斥资 98.08 万港元回购 11 万股
6/13	永升服务	耗资 51.19 万港币回购 30.00 万股
6/13	长实集团	耗资 3270.25 万港元回购 110 万股
6/14	金科服务	斥资 98.28 万港元回购 10.94 万股
6/14	永升服务	耗资 53.08 万港币回购 30 万股
<b>股权交易</b>		
6/12	合肥城建	拟预挂牌转让控股子公司肥西康居 70%股权
6/13	恒隆集团	附属公司以约 6.1 亿港元购买 1.38%恒隆地产股份
<b>股东减持</b>		
6/13	万通发展	股东北京昊青拟减持不超过 3%股份
<b>股息派发</b>		
6/11	粤宏远 A	拟每 10 股派 0.6 元，股权登记日为 6 月 18 日
6/12	北辰实业	将于 7 月 15 日派发末期股息每股 0.02 元
6/13	金地集团	2023 年年度每 10 股派 0.197 元
6/13	绿城管理控股	将于 7 月 15 日派发特别股息每股 0.1 元
6/14	中国武夷	2023 年年度每 10 股派 0.1 元
<b>人事变动</b>		
6/11	美的置业	王大在获委任为公司执行董事
6/11	金融街	财务总监张梅华辞职
6/14	嘉里建设	区庆麟辞任执行董事
<b>其他公告</b>		
6/11	德信中国	破产管理署署长获委任为临时清盘人
6/11	万科 A	联合资信维持万科主体及相关债券信用等级为 AAA
6/12	*ST 金科	再次延期回复深交所年报问询函至 6 月 19 日
6/12	外高桥	同意向特定对象发行股票的注册申请
6/13	ST 迪马	公司及其控股股东等遭监管警示
6/13	金融街	23 金街 07 将于 6 月 17 日付息
6/13	融创中国	向转换持有人配发合共 1.67 亿股强制可转换债券转换股份
6/14	ST 迪马	多位董高完成增持
6/14	恒隆地产	发行 2.13 亿股代息股份
6/14	同济科技	子公司中标 7.14 亿元新江湾城 G1-02A 地块学校建设工程项目
6/14	万业企业	以 4 亿元认购上海半导体装备材料产业投资基金二期
6/14	西藏城投	国有股份无偿划转过户完成

资料来源: iFind, 信达证券研发中心

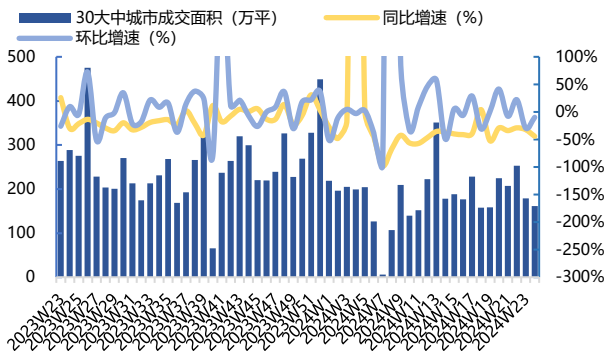


### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

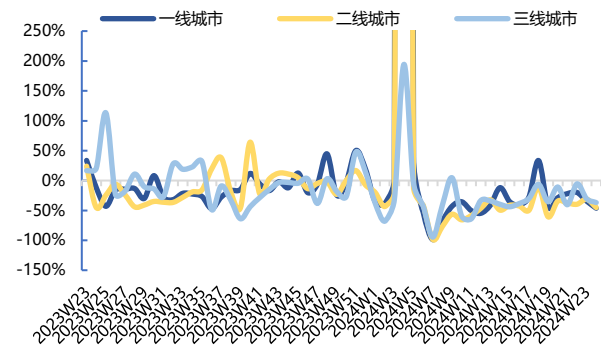
**本周（2024/06/08-2024/06/14）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积161.11万平方米，同比下降44.20%，环比下降9.79%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为52.90/78.74/29.47万平方米，同比变动-46.26%/-45.18%/-36.84%，环比变动-13.86%/-9.93%/-0.96%。房价方面，4月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌3.51%，环比下跌0.58%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-2.50%/-2.90%/-4.20%；环比变动-0.60%/-0.50%/-0.60%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



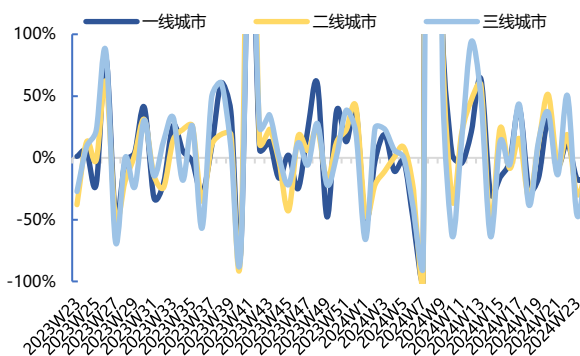
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



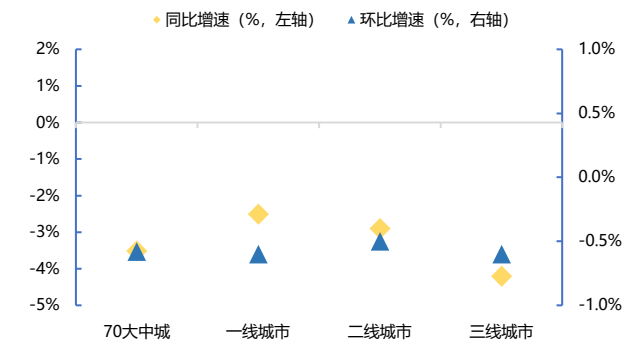
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

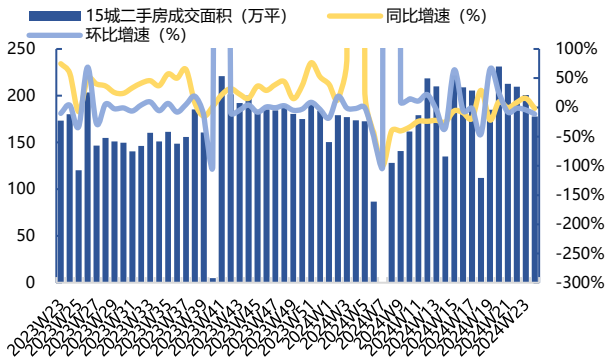
图表 14: 2024 年 4 月新建住宅价格同比及环比增速



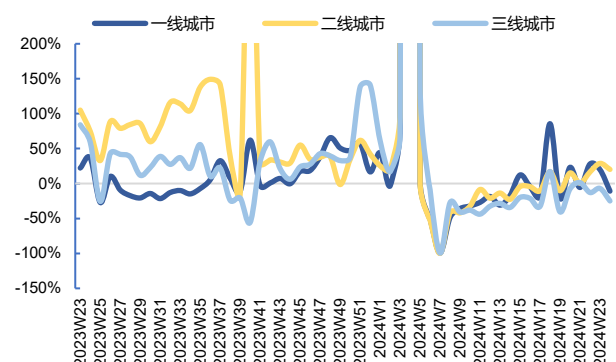
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

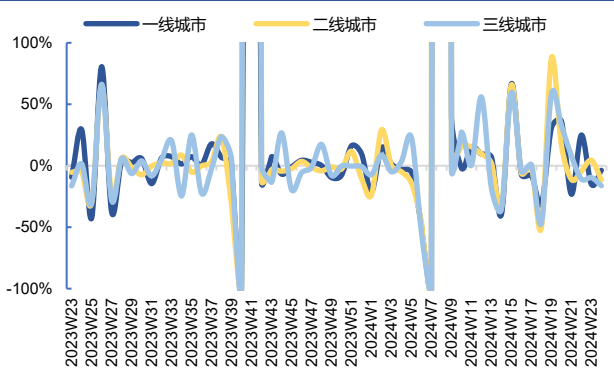
**本周（2024/06/08-2024/06/14）二手房成交数据：**15城二手房成交面积177.87万平方米，同比下降1.54%，环比下降11.35%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为38.46/90.24/49.18万平方米，同比变动-10.84%/20.20%/-24.91%，环比变动-3.71%/-11.49%/-16.28%。房价方面，4月70大中城二手房价格指数同比下跌6.79%，环比下跌0.94%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-8.50%/-6.80%/-6.60%；环比变动-1.10%/-0.90%/-0.90%。

**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


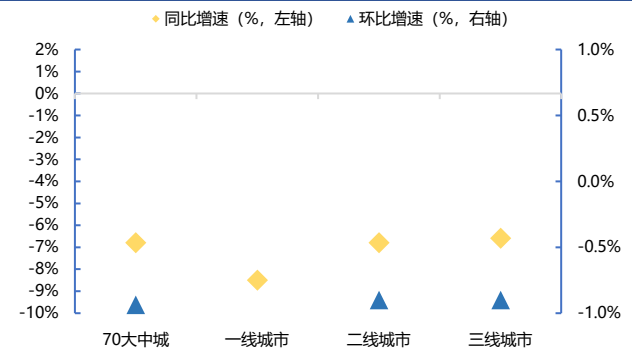
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 (%)**


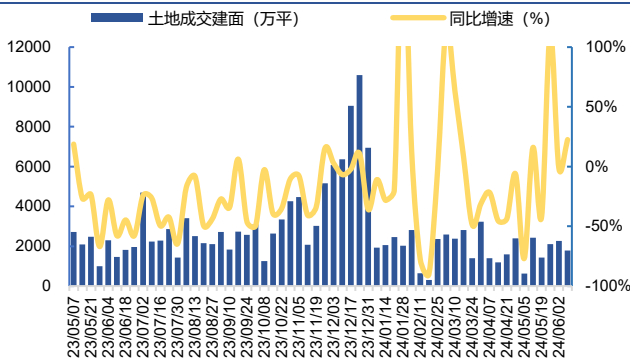
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年4月二手房价格指数同环比增速 (%)**


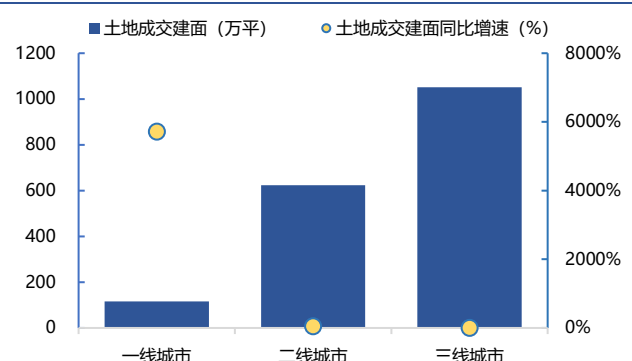
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

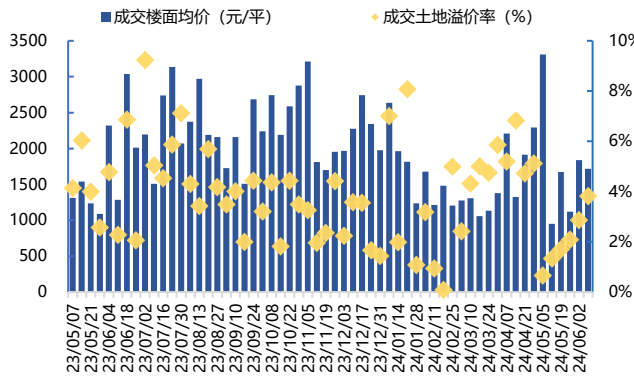
上周(2024/06/03-2024/06/09)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 1791.82 万平方米, 同比上升 22.59%, 环比下降 21.05%; 溢价率为 3.83%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 116.49/624.00/1051.34 万平方米, 同比变动 5716.51%/43.05%/2.73%, 溢价率分别为 1.38%/2.75%/6.95%。

**图表 19: 100大中城土地成交面积及同比增速**


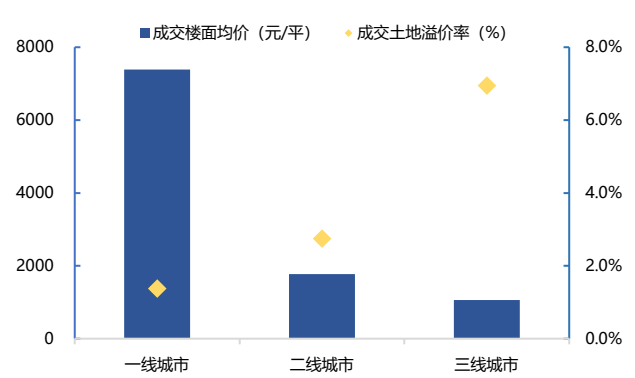
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**


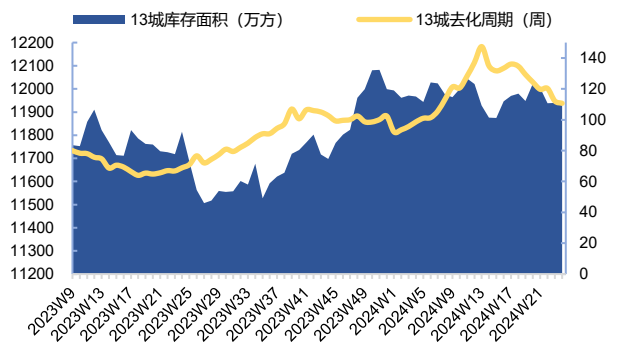
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


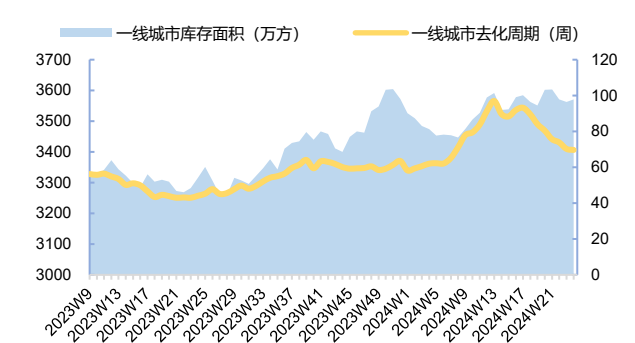
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

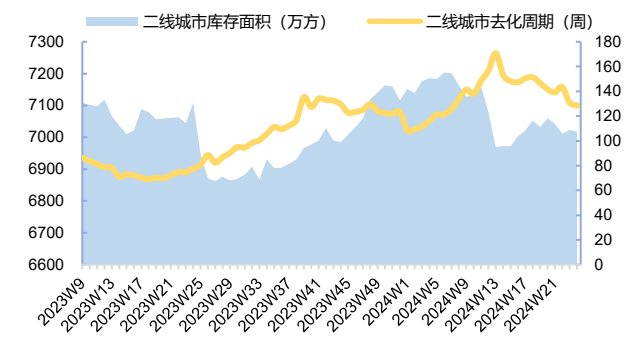
本周(2024/06/08-2024/06/14)监测 13 个重点城市库存面积 11943.73 万平方米, 环比上升 0.04%, 去化周期 110.68 周, 较上周缩短 1.49 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.22%/-0.07%/0.10%, 去化周期环比变动-0.61/-2.25/-2.03 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


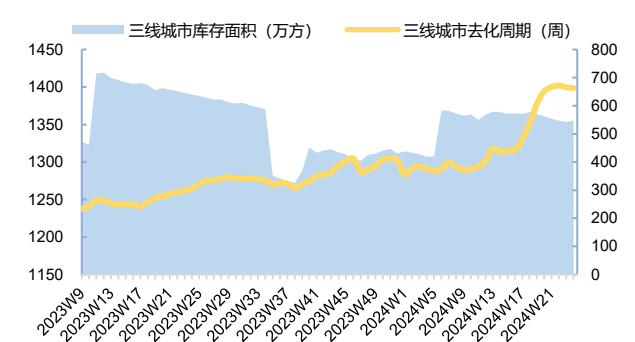
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**

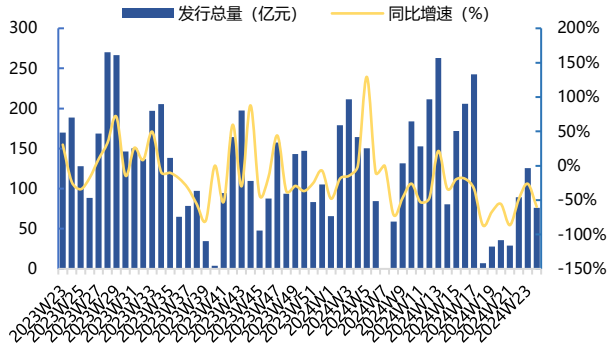
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1047.08	-1.31%	9.00	116.39	115.96
上海 (住宅)	835.52	3.39%	24.22	34.50	33.91
广州 (住宅)	1161.28	-0.74%	12.81	90.65	93.48
深圳 (住宅)	526.76	0.56%	5.24	100.46	100.56
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	641.87	-0.03%	14.66	43.79	46.42
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	7.71	371.57	393.63
福州 (住宅)	285.39	-0.49%	3.42	83.40	85.21
苏州 (住宅)	689.03	-0.28%	7.24	95.22	95.91
温州 (住宅)	980.94	0.00%	13.14	74.63	73.51
宁波 (住宅)	793.34	-0.48%	8.44	93.99	91.83
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	763.63	0.34%	0.65	1172.05	1168.98
莆田 (住宅)	204.76	-0.45%	0.56	364.20	382.86
宝鸡 (商品房)	386.57	-0.07%	0.83	466.63	457.49

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

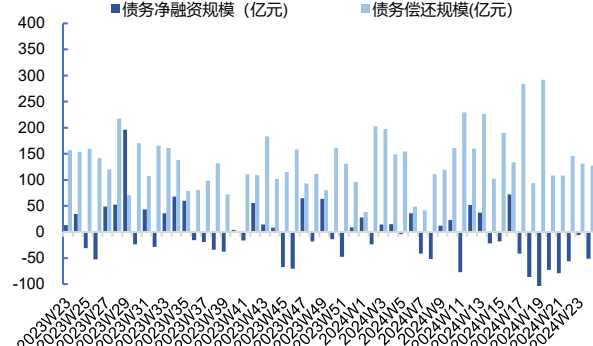
本周(2024/06/10-2024/06/16)房企境内新发债总额为 76.18 亿元, 同比下降 59.62%, 环比下降 39.28%; 债务总偿还量为 127.41 亿元, 同比下降 17.13%, 环比下降 2.94%; 净融资额-51.23 亿元。

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 苏州高技 MTN001	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-06-11	8.00	5.00	2.28	中期票据
24 苏州高新 SCP030	苏州苏高新集团有限公司	2024-06-11	2.00	0.48	1.87	短期融资券
24 张江集 SCP003	上海张江(集团)有限公司	2024-06-12	10.00	0.71	1.80	短期融资券
24 美的置业 MTN003	美的置业集团有限公司	2024-06-13	2.00	2.00	--	中期票据
24 金茂投资 MTN001	上海金茂投资管理集团有限公司	2024-06-13	30.00	3.00	--	中期票据
24 陆集 01	上海陆家嘴(集团)有限公司	2024-06-14	17.60	5.00	2.33	公司债
24 牡丹 01	黑牡丹(集团)股份有限公司	2024-06-14	6.58	3.00	2.40	公司债

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。	<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。