

房地产行业研究

买入（维持评级）

行业周报

证券研究报告

房地产组

分析师：杜昊旻（执业
S1130521090001）
duhaomin@gjzq.com.cn分析师：方鹏（执业 S1130524030001）
fang_peng@gjzq.com.cn

央行推进保障房再贷款工作，收储去库有望提速

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块下跌。本周（6.8-6.14）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1.5%，在各板块中位列第 20；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-2.7%，在各板块中位列第 19。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.3%，恒生中国企业指数涨跌幅为-2.1%，沪深 300 指数涨跌幅为-0.9%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-0.2%和-1.4%。

厦门上半年土拍收官，共成功出让 5 宗宅地，1 宗溢价、4 宗底价，其中建发以超百亿元总价独揽 3 宗。本周（6.8-6.14）全国 300 城宅地成交建面 242 万 m^2 ，单周环比+43%，单周同比-58%，平均溢价率 0.36%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 7386 万 m^2 ，累计同比-50%；年初至今，建发房产、滨江集团、华润置地、绿城中国、海开控股的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售整体同环比下降，三四线同环比回升。本周（6.8-6.14）35 个城市商品房成交合计 236 万平米，周环比-10%，周同比-39%。其中：一线城市周环比-14%，周同比-45%；二线城市周环比-10%，周同比-41%；三四线城市周环比+7%，周同比+19%。

本周二手房成交整体同环比下降，三四线同比持续回升。本周（6.8-6.14）15 个城市二手房成交合计 158 万平米，周环比-21%，周同比-14%。其中：一线城市周环比-4%，周同比-7%；二线城市周环比-26%，周同比-19%；三四线城市周环比-8%，周同比+34%。

央行部署保障性住房再贷款推进工作。6 月 12 日，央行在济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，调研推广前期租赁住房贷款支持计划试点经验，部署保障性住房再贷款推进工作。全国 200 多个城市视频参会。根据中房报，这次会议的召开，意味着推动保障性住房再贷款终于进入实质落地阶段。本次会议强调：①推进保障性住房再贷款有关工作要做到“精准支持、自愿参与、以需定购、合理定价”；②保障性住房再贷款额度 3000 亿元、先到先得，未来可以根据执行情况和需要再调整完善；③近期有意愿参与保障性住房再贷款的城市，可以展开六个方面工作。本次央行召开工作推进会，信号意义明显，通过将试点城市以往的经验及案例推广开来，有助于加速各地收储的落地。

近期保障房再贷款配套细则有望落地。根据 21 世纪经济报道，6 月 3 日，人民银行向 21 家全国性银行印发了《关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》，强调金融机构要提高政治站位，切实做好金融支持工作。《通知》明确：①保障性住房再贷款采取“先贷后借”模式，按季度发放；②保障房再贷款政策执行至 27 年末，金融机构需向央行提供合格债券或经央行内部评级达标的信贷资产作为质押品。同时近期央行将和金融监管总局一起印发相关的配套细则，明确相应的监管政策和操作流程。待各类政策细则明确后，预计各地保障房再贷款将开始逐步落地。

投资建议

需求侧除京沪深外，全国其余城市均取消房贷利率下限，同时近期市场对于降息的预期有所增强。供给侧央行牵头下保障房再贷款工作持续推进，近期配套政策有望出台，地方收储去库或将逐渐形成实物量，加快行业企稳的进程。推荐受益于深耕高能级城市、主打改善产品的国资房企，如建发国际集团、中国海外发展、保利发展、滨江集团；推荐受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度持续提升，拥有核心竞争力的房产中介平台贝壳。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；房企出现债务违约

内容目录

央行召开再贷款工作推进会.....	4
保障房再贷款配套细则有望落地.....	4
行情回顾.....	4
地产行情回顾.....	4
物业行情回顾.....	5
数据跟踪.....	6
宅地成交.....	6
新房成交.....	7
二手房成交.....	9
重点城市库存与去化周期.....	10
地产行业政策和新闻.....	11
地产公司动态.....	13
物管行业政策和新闻.....	14
非开发公司动态.....	14
行业估值.....	14
风险提示.....	16

图表目录

图表 1: 央行表示有意参与保障性住房再贷款的城市, 可以展开六方面工作.....	4
图表 2: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	4
图表 3: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	4
图表 4: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	5
图表 5: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	5
图表 6: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	5
图表 7: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	5
图表 8: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	5
图表 9: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	6
图表 10: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	6
图表 11: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	6
图表 12: 35 城新房成交面积及同比增速.....	7
图表 13: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	8
图表 14: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	8

图表 15: 35 城新房成交明细 (万平方米)	8
图表 16: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)	9
图表 17: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比	9
图表 18: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比	9
图表 19: 15 城二手房成交明细 (万平方米)	9
图表 20: 12 城商品房的库存和去化周期	10
图表 21: 12 城各城市能级的库存去化周期	10
图表 22: 12 个重点城市商品房库存及去化周期	10
图表 23: 地产行业政策新闻汇总	11
图表 24: 地产公司动态	13
图表 25: 物管行业资讯	14
图表 26: 非开发公司动态	14
图表 27: A 股地产 PE-TTM	14
图表 28: 港股地产 PE-TTM	15
图表 29: 港股物业股 PE-TTM	15
图表 30: 覆盖公司估值情况	15

央行召开再贷款工作推进会

央行部署保障性住房再贷款推进工作。6月12日，央行在济南市召开保障性住房再贷款工作推进会，调研推广前期租赁住房贷款支持计划试点经验，部署保障性住房再贷款推进工作。全国200多个城市视频参会。根据中房报，这次会议的召开，意味着推动保障性住房再贷款终于进入实质落地阶段。本次会议强调：①推进保障性住房再贷款有关工作要做到“精准支持、自愿参与、以需定购、合理定价”；②保障性住房再贷款额度3000亿元、先到先得，未来可以根据执行情况和需要再调整完善；③近期有意愿参与保障性住房再贷款的城市，可以展开六个方面工作。本次央行召开工作推进会，信号意义明显，通过将试点城市以往的经验及案例推广开来，有助于加速各地收储的落地。

图表1：央行表示有意参与与保障性住房再贷款的城市，可以展开六方面工作

1	加强统筹协调，建立工作专班，提高政策落地效率
2	严格避免新增地方政府隐性债务
3	地方政府在权限内给予适当政策支持，降低实施主体经营成本
4	坚持市场化运营，确保合理定价，培育专业化企业
5	银行要主动加强与城市政府和实施主体的对接
6	建立严密的制度规范，防范道德风险，防止腐败行为

来源：中国房地产报，国金证券研究所

保障房再贷款配套细则有望落地

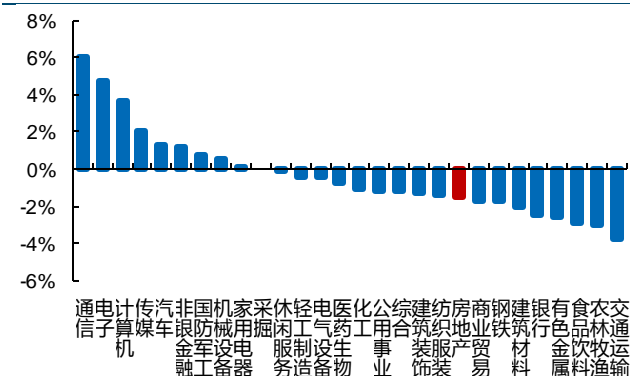
近期保障房再贷款配套细则有望落地。根据21世纪经济报道，6月3日，人民银行向21家全国性银行印发了《关于设立保障性住房再贷款有关事宜的通知》，强调金融机构要提高政治站位，切实做好金融支持工作。《通知》明确：①保障性住房再贷款采取“先贷后借”模式，按季度发放；②保障房再贷款政策执行至27年末，金融机构需向央行提供合格债券或经央行内部评级达标的信贷资产作为质押品。同时近期央行将和金融监管总局一起印发相关的配套细则，明确相应的监管政策和操作流程。待各类政策细则明确后，预计各地保障房再贷款将开始逐步落地。

行情回顾

地产行情回顾

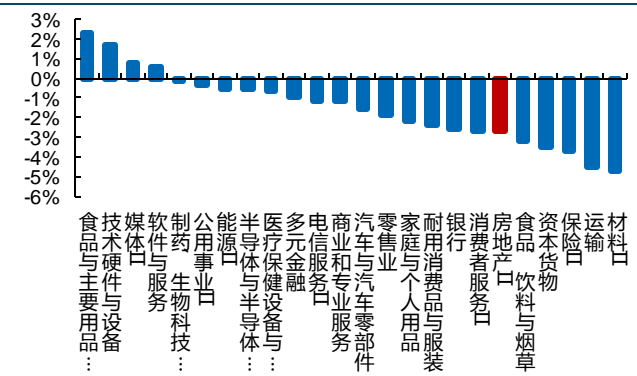
本周申万A股房地产板块涨跌幅为-1.5%，在各板块中位列第20；WIND港股房地产板块涨跌幅为-2.7%，在各板块中位列第19。本周地产涨跌幅前5名为*ST中迪、万通发展、ST数源、三湘印象、远洋集团，涨跌幅分别为+21.5%、+20%、+12.6%、+10.4%、+10%；末5名为*ST中润、华音国际控股、正荣地产、华侨城A、弘阳地产，涨跌幅分别为-18.7%、-11.3%、-10%、-9.9%、-9.4%。

图表2：申万A股房地产板块本周涨跌幅排序



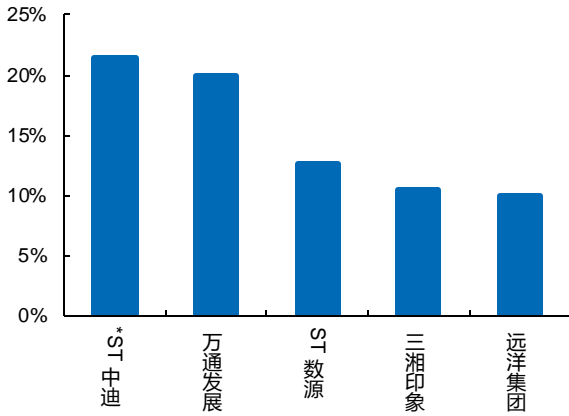
来源：wind，国金证券研究所

图表3：WIND港股房地产板块本周涨跌幅排序

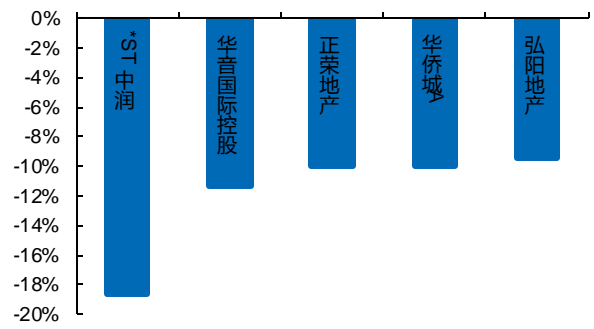


来源：wind，国金证券研究所

图表4: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表5: 本周地产个股涨跌幅末5名



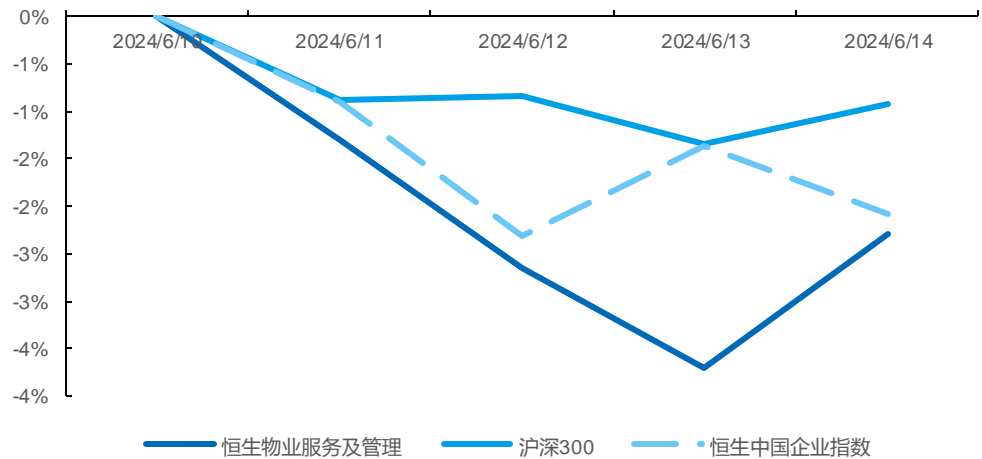
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

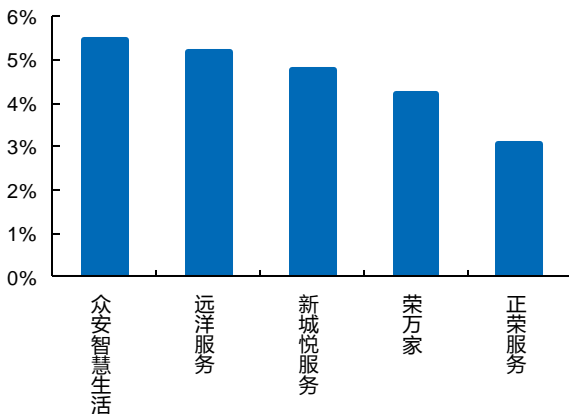
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.3%，恒生中国企业指数涨跌幅为-2.1%，沪深300指数涨跌幅为-0.9%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-0.2%和-1.4%。本周物业涨跌幅前5名为众安智慧生活、远洋服务、新城悦服务、荣万家、正荣服务，涨跌幅分别为+5.4%、+5.2%、+4.7%、+4.2%、+3.1%；末5名为鑫苑服务、银城生活服务、兴业物联、浦江中国、佳兆业美好，涨跌幅分别为-50.1%、-23.3%、-11.8%、-11%、-9.3%。

图表6: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

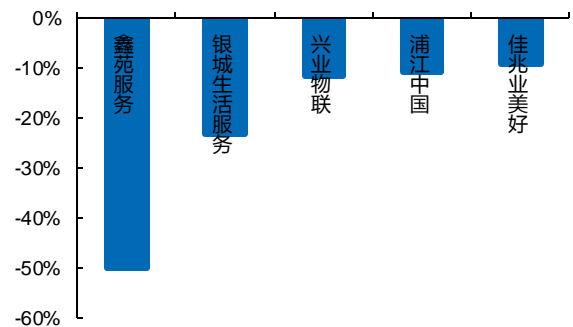


来源: wind, 国金证券研究所

图表7: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表8: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

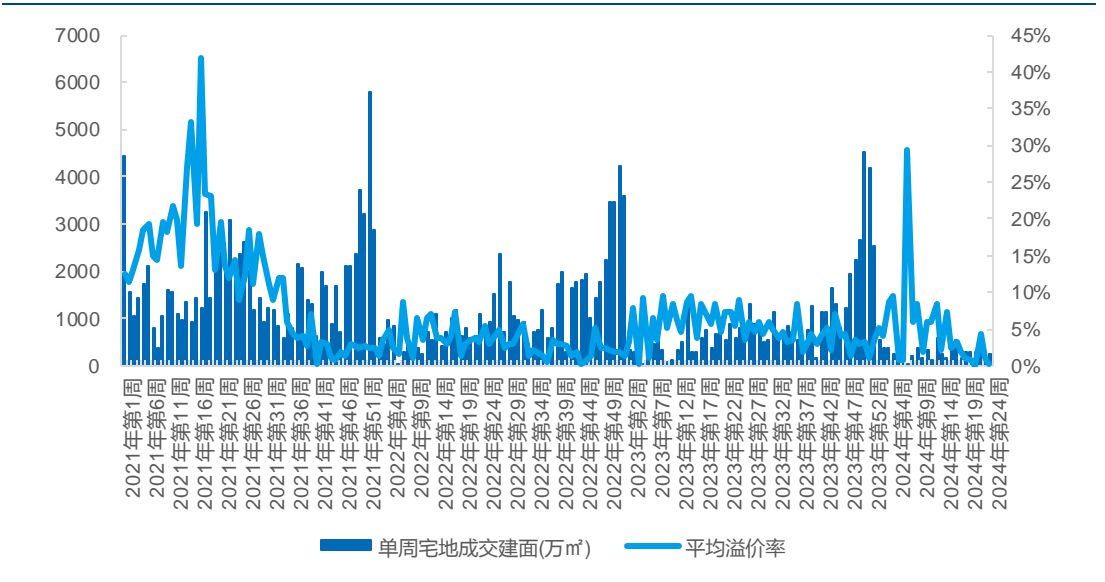
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

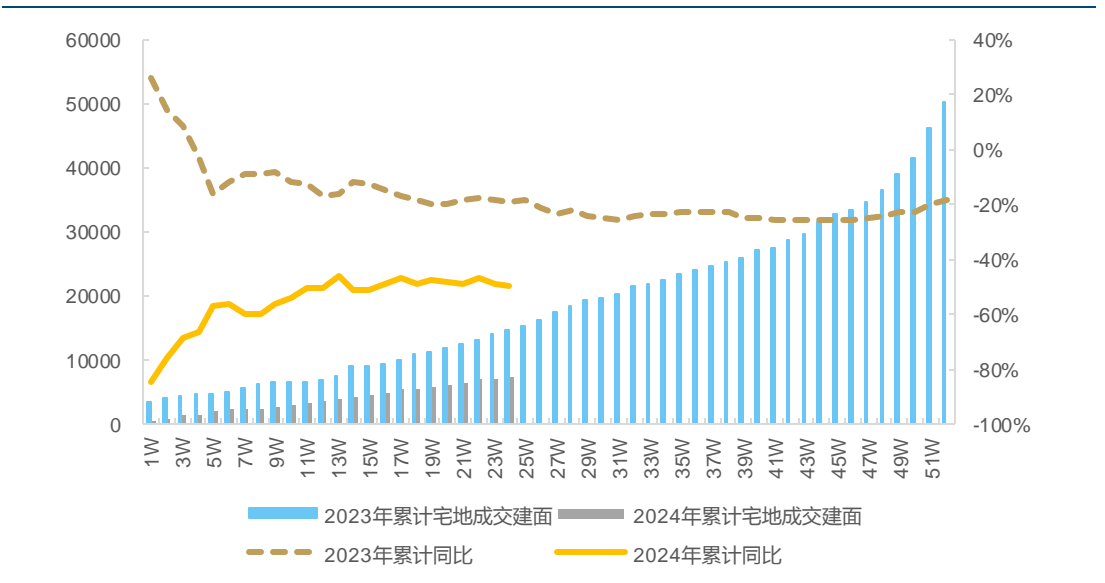
根据中指研究院数据，2024年第24周，全国300城宅地成交建面242万㎡，单周环比43%，单周同比-58%，平均溢价率0.36%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面7386万㎡，累计同比-50%；年初至今，建发房产、滨江集团、华润置地、绿城中国、海开控股的权益拿地金额位居行业前五，分别为269、159、143、131、121亿元。

图表9：全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表10：全国300城累计宅地成交建面（万㎡）及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表11：2024年初至今权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
1	建发房产	13	269	133	156	0	20632
2	滨江集团	7	159	59	69	13	27178
3	华润置地	7	143	90	111	1	16131
4	绿城中国	10	131	60	61	12	21914

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万m ²)	总规划建面 (万m ²)	溢价水平(%)	楼面均价(元/m ²)
5	海开控股	2	121	47	47	0	25714
6	中建三局	5	107	39	49	5	25769
7	中国铁建	21	95	139	178	5	7146
8	石家庄城发投集团	33	90	199	200	0	4529
9	国贸地产	4	81	20	29	13	40802
10	中海地产	3	73	30	30	1	24544
11	招商蛇口	3	67	40	46	15	15114
12	腾讯	1	64	29	29	0	22485
13	龙湖集团	7	60	35	47	6	18736
14	中国雄安集团	8	57	171	172	0	3329
15	保利发展	7	55	58	68	2	9328
16	北京住总集团	3	54	25	25	0	21656
17	中建五局	3	52	29	29	10	17576
18	中国中铁	12	48	42	76	6	9624
19	泉州城建	6	43	72	72	0	5992
20	钱江新城	2	41	27	32	0	18448

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2024 年第 24 周（6 月 14 日）

新房成交

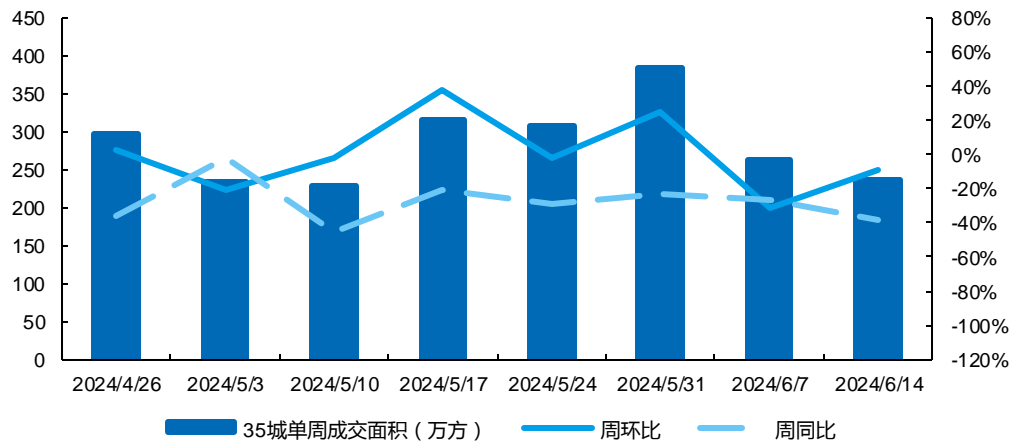
根据 wind 数据，本周（6 月 8 日-6 月 14 日）35 个城市商品房成交合计 236 万平方米，周环比-10%，周同比-39%，月度累计同比-33%，年度累计同比-34%。其中：

一线城市：周环比-14%，周同比-45%，月度累计同比-35%，年度累计同比-32%；

二线城市：周环比-10%，周同比-41%，月度累计同比-36%，年度累计同比-37%；

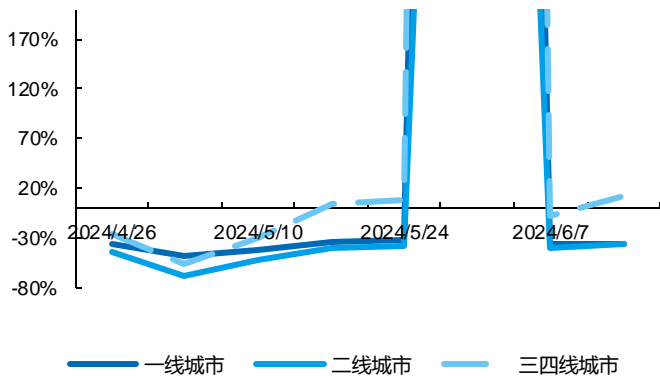
三四线城市：周环比+7%，周同比+19%，月度累计同比+12%，年度累计同比-12%。

图表 12：35 城新房成交面积及同比增速

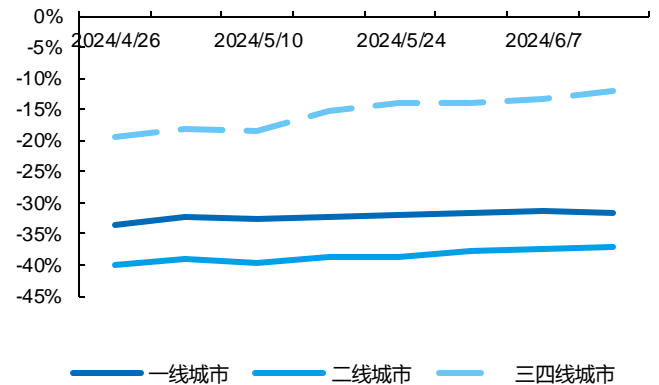


来源：wind，国金证券研究所

图表13: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表14: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表15: 35城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	9.7	-33%	-64%	24.1	-55%	403	-26%
上海	17.9	-27%	-54%	42.4	-42%	581	-33%
广州	18.8	13%	-12%	35.3	-19%	346	-30%
深圳	6.6	13%	-35%	12.5	-47%	133	-40%
杭州	16.7	2%	7%	33.1	-8%	307	-38%
宁波	4.4	1%	-22%	8.7	-38%	114	-44%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	6.9	-7%	-56%	14.3	-57%	225	-39%
武汉	18.2	-5%	-25%	37.4	-20%	444	-44%
济南	12.9	5%	-34%	25.1	-38%	425	-18%
青岛	15.1	-22%	-64%	34.3	-53%	451	-36%
成都	31.6	-17%	-50%	69.9	-54%	925	-33%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	9.1	-	13%	9.1	13%	97	-51%
佛山	17.9	8%	-19%	34.4	-15%	390	-29%
南宁	5.1	-35%	-60%	12.9	-57%	153	-56%
无锡	4.1	-56%	-40%	13.4	9%	102	-46%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.1	15%	-88%	0.3	-80%	4	-62%
温州	12.7	58%	-1%	20.8	-21%	354	-20%
金华	1.3	-55%	-65%	4.4	-43%	67	9%
惠州	2.2	-5%	-61%	4.4	-52%	77	-26%
泉州	0.4	81%	1%	0.6	-35%	20	73%
扬州	4.9	-2%	-18%	9.9	4%	74	-20%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.2	33%	201%	2.1	71%	22	-36%
汕头	3.1	20%	21%	5.7	4%	74	27%
江门	2.5	-6%	13%	5.1	5%	71	-33%
清远	7.3	23%	-	13.2	-	124	-

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
莆田	0.5	-39%	-34%	1.3	-32%	18	-43%
芜湖	2.4	15%	-35%	4.6	-38%	61	-32%
岳阳	1.0	-16%	-64%	2.2	-64%	53	-48%
韶关	1.3	-8%	-26%	2.8	0%	31	-42%

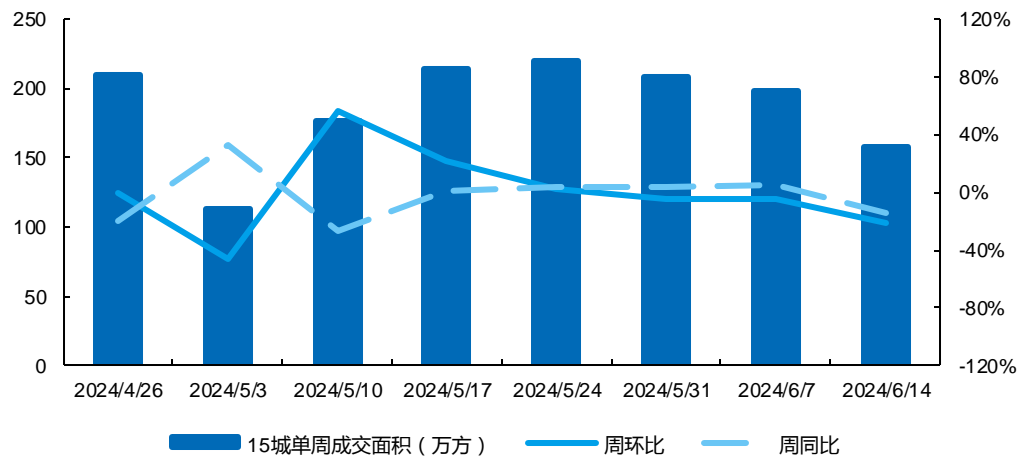
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

根据 wind 数据, 本周 (6 月 8 日-6 月 14 日) 15 个城市二手房成交合计 158 万平米, 周环比-21%, 周同比-14%, 月度累计同比-1%, 年度累计同比-12%。其中:

- 一线城市: 周环比-4%, 周同比-7%, 月度累计同比+8%, 年度累计同比-8%;
- 二线城市: 周环比-26%, 周同比-19%, 月度累计同比-6%, 年度累计同比-13%;
- 三四线城市: 周环比-8%, 周同比+34%, 月度累计同比+33%, 年度累计同比-1%。

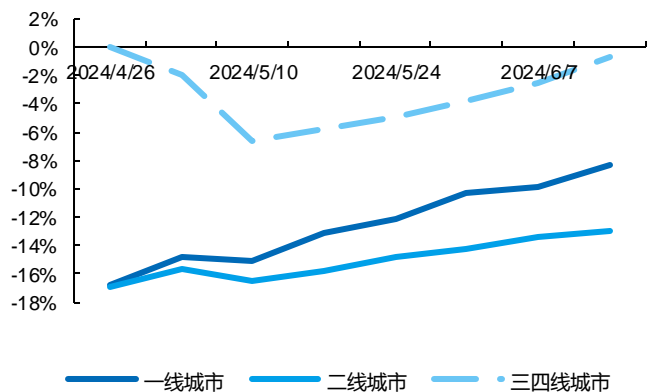
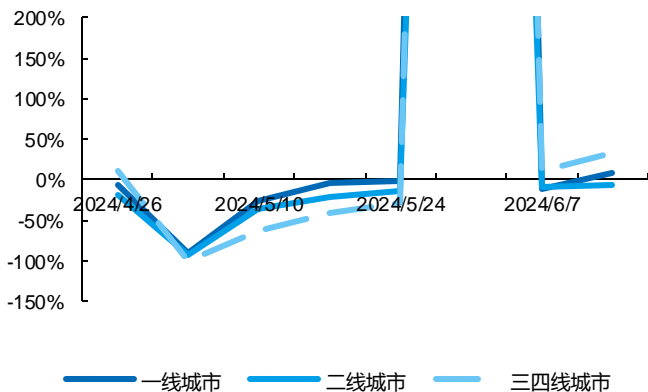
图表 16: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表 17: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表 18: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 19: 15 城二手房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	27.4	-6%	3%	56.6	11%	632	-16%
深圳	11.0	2%	54%	21.8	2%	216	24%
杭州	10.0	-18%	73%	22.3	89%	207	0%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
南京	-	-100%	-100%	20.4	-41%	344	-22%
苏州	11.4	-27%	-31%	27.1	-16%	356	-8%
成都	42.3	-10%	-8%	89.3	-3%	1,019	-13%
厦门	5.9	-13%	4%	12.7	15%	119	-17%
南宁	7.0	-14%	31%	15.3	38%	124	3%
青岛	12.6	-21%	22%	28.5	31%	298	2%
佛山	14.5	-11%	-23%	30.7	-28%	345	-14%
东莞	5.6	-11%	-31%	11.9	-27%	124	-32%
金华	2.2	41%	-6%	3.8	-13%	38	-50%
江门	1.5	-23%	-18%	3.4	-12%	42	-15%
扬州	4.8	-3%	24%	9.8	20%	91	-20%
衢州	1.3	-3%	-	2.7	-	34	-

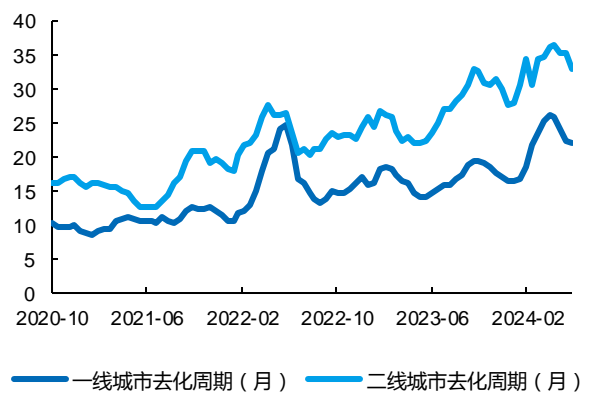
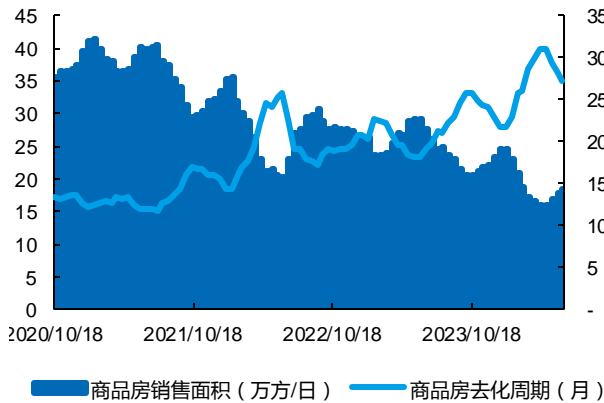
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.51 亿平方米, 环比+0.1%, 同比-5.5%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 27.3 月, 较上周+0 个月, 较去年同比+8.5 个月。

图表 20: 12 城商品房的库存和去化周期

图表 21: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 22: 12 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3 个月移动日均成交面积(万方)	去化周期(月)	同期增减(月)
北京	2,383	-7%	2.3	34.9	0.58
上海	836	43%	4.2	6.6	0.27
广州	2,474	9%	2.4	33.7	-0.49
深圳	877	-2%	0.9	31.2	-0.26
杭州	764	-1%	2.3	10.9	-0.77
南京	2,871	1%	1.2	80.1	5.12
苏州	1,375	4%	1.6	28.6	0.18
福州	-	-	-	-	-
南宁	837	0%	1.1	25.7	0.43
泉州	764	7%	0.1	293.8	1.40
温州	1,520	2%	2.2	23.3	-0.44
莆田	412	16%	0.1	130.5	-0.29

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

房地产行业政策和新闻

图表23: 房地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/6/11	厦门	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 2024 年 6 月 11 日发布之日起执行。
2024/6/11	苏州	苏州市工程建设项目审批制度改革领导小组发布《关于苏州市工程建设项目实施“拿地即开工”审批模式的指导意见(试行)》, 对暂未供地且有快速开工需求的工程建设项目全面前移全过程审批服务。
2024/6/11	杭州	杭州市发展和改革委员会、市公安局和市住房保障和房产管理局共同发布《关于优化调整“杭州市居住证积分管理指标体系”的公告》。公告指出, 自 7 月 1 日起, 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。
2024/6/12	桂林	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 2024 年 6 月 12 日至 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。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。
2024/6/11	百色	广西壮族自治区百色市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金政策促进房地产市场平稳健康发展的通知。通知提出, 在支持提取住房公积金用于支付购房首付款方面, 缴存人及其配偶在百色市辖区购买新建商品住房且符合住房公积金购房提取条件的, 可申请提取住房公积金账户余额支付购房首付款, 提取资金直接划转至房产销售企业的资金监管账户。缴存人提取住房公积金支付购房首付款后, 撤销合同登记备案的, 应全额退回提取的金额。同时, 调整住房公积金贷款最高额度, 双缴存人每户贷款最高额度从 50 万元调整为 55 万元, 单缴存人每户贷款最高额度为 50 万元。
2024/6/12	西安	西安印发推动大规模设备更新和消费品以旧换新工作方案, 推广商品房“以旧换新”房票发放。针对城中村改造安置, 首批参与“以旧换新”政策的业主, 住房置换资金以“房票”形式发放兑换, 业主可定向购买当地一套新房, 一次性完成“买一卖一”。
2024/6/13	自然资源部	自然资源部办公厅印发《关于进一步加强规划土地政策支持老旧小区改造更新工作的通知》。通知要求, 为配合做好老旧小区改造工作, 下一步将在做好老旧小区改造规划的同时, 进一步强化土地政策支持, 优化相关审批流程。在各地老旧小区改造过程中, 在符合规划、确保安全、保障公共利益、维护合法权益的前提下, 鼓励各地制定有关将城市中土地进行多种用途混合使用的规则, 以及对现有建筑空间改变用途的规则, 积极盘活闲置国有资产用于社区公共服务。零星用地经论证不具备单独供地条件的, 可按划拨或者协议有偿方式供地。对于老旧小区改造过程中增强公共安全、公共利益的空间利用, 如果涉及相应规划调整, 应当简化程序办理。对于充电桩等按照设备管理的相关配套服务设施, 以及老旧小区用地范围内的管线等基础设施更新改造, 无需办理规划许可。
2024/6/13	大同	大同发布《关于加快化解非住宅商品房库存方案》, 出台 12 条相关措施。方案显示, 大同将支持非居住存量房屋改建为保障性租赁住房, 对闲置和低效利用的, 经合法批建并已建成的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋和符合条件的烂尾建筑工程, 在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重各方意愿的前提下, 经市县(区)政府同意, 允许改建为保障性租赁住房。用作保障性租赁住房期间, 不变更土地使用性质, 不补缴土地价款。
2024/6/13	河南省	河南省省直机关住房资金管理中心 6 月 13 日调整住房公积金部分使用政策, 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, 在郑州市郊区购买自住住房, 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

时间	城市/机构	内容
		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。上述通知自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。
2024/6/13	常州	常州发布《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》。降低商业性个人住房贷款首付比例,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%。阶段性取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。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。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。鼓励推行全市房票通用政策,房票使用人可使用房票在全市范围内购买新建商品房。房票应用类型在商品住房基础上增加非住宅类商品房。房票使用主体,除房票持有人,其近亲属均可以作为房票的使用人。将阶段性支持刚性和改善性住房需求购房人使用住房公积金政策调整为常规政策。支持购买本市新建商品住房的购房人提取住房公积金支付购房(首付)款。申请住房公积金贷款的,借款人中只有一人满足贷款条件的,最高贷款额度为80万元;借款人中两人或两人以上满足贷款条件的,最高贷款额度为120万元。属地政府可根据各自保障性住房的需求和供给缺口的摸排情况,以需定购,组织国有企业收购商品住房用作保障性住房。
2024/6/13	河南济源	济源产城融合示范区管理委员会办公室近日出台《济源示范区推动房地产市场平稳健康发展若干措施》。实施外地户籍人员购房补贴方面,2024年6月1日至2024年12月31日期间,对非济源户籍的个人在济源范围内购买新建商品房(含商业用房),并缴纳契税的(以购房合同网签备案时间为准),按实际购房款的1%给予购房补贴。购房人子女教育享受济源居民同等政策。公积金方面,夫妻双方均缴纳住房公积金贷款最高额度由60万元提高至80万元,单方缴纳住房公积金贷款最高额度由40万元提高至60万元。缴存住房公积金的二孩及以上家庭购买首套自住住房,贷款额度在最高限额基础上增加20万元(即夫妻双方可享受最高100万元贷款额度,单方可享受最高80万元贷款额度);名下无房职工,在全国范围内只使用过1次住房公积金贷款且已结清的,由现行的二套房贷款政策调整为首套房贷款政策。
2024/6/13	武汉长江新区	武汉长江新区住房和城乡建设局、区财政国资局联合发布《关于促进武汉长江新区房地产市场平稳健康发展措施的通知》。措施提出,实施更大范围人才补贴。2024年6月1日至2024年12月31日期间,在长江新区就业创业、毕业6年内的博士研究生、硕士研究生全日制本科生,购买长江新区新建商品住宅,按照个人(家庭)给予购房款10%的补贴,其中博士最高补贴10万元、硕士最高补贴6万元、全日制本科最高补贴3万元
2024/6/13	浙江海宁	浙江省海宁市房地产开发有限公司、海宁市城投集团资产管理有限公司推出商品房“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。“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。换购人在选择新房时,存量住房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。报名时间为自公告发布之日起至2024年7月15日。报名名额上限为300组,报满或到期截止。
2024/6/13	邯郸	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%。此外,提高公积金贷款最高限额,“二孩”“三孩”家庭,公积金最高贷款额分别提高至80万元、100万元。
2024/6/14	云浮	云浮市住建、自然资源、税务、公积金中心、人民银行、金融监管分局联合印发《关于推动房地产市场平稳健康发展的通知》。文件提出,调整差别化住房信贷政策。自2024年5月24日起对云浮市住房信贷政策作出调整:对于贷款购买首套商品住房的居民家庭,商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%,取消利率下限。对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭,商业性个人住房

时间	城市/机构	内容
		贷款最低首付款比例为不低于 25%，取消利率下限。无未结清购房贷款的家庭，购买三套及以上住房的，可申请住房贷款。支持自 2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。

来源：各政府官网，国金证券研究所

地产公司动态

图表24：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
保利置业集团	2024/6/11	发行债券	附属公司上海保利置业于 2024 年 6 月 11 日成功发行 2024 年第一期公司债券，规模为人民币 15 亿元，其中人民币 5 亿元发行年期为 3+2 年，票面年利率为 2.5%；人民币 10 亿元发行年期为 5+2 年，票面年利率为 2.8%。
港龙中国地产	2024/6/11	经营业绩	2024 年 1-5 月，公司及附属公司、连同合营公司和联营公司合同销售金额为 22.58 亿元，同比下降 59.68%。
美的置业	2024/6/11	高管变动	由 2024 年 6 月 11 日起，张子良已辞任公司执行董事；及王大在已获委任为公司执行董事。
金融街	2024/6/11	高管变动	因已到法定退休年龄，张梅华女士辞去公司财务总监职务。
路劲	2024/6/11	展期	对多笔担保优先票据进行提呈要约及同意征求，包括 2024 年到期的 6.7% 利率票据、2025 年 3 月到期的 5.9% 利率票据、2025 年 9 月到期的 6.0% 利率票据、2026 年 1 月到期的 5.2% 利率票据以及 2026 年 7 月到期的 5.125% 利率票据，未偿还本金金额约 16.6 亿美元；2019 年发行的 7.75% 利率的优先担保永续资本证券。
华润置地	2024/6/12	经营业绩	2024 年 1-5 月，合同销售金额约 927.0 亿元，同比-35.3%；2024 年 5 月，合同销售金额约 270.0 亿元，同比-33.9%。
中交地产	2024/6/13	融资	公司向地产集团借款 4 亿元人民币，借款期限 1 个月，借款年利率为 7%。
融创中国	2024/6/13	重组进展	于第一次转换期限内，公司已收到本金总额为 19.04 亿美元的强制可转换债券的转换通知，占强制可转换债券初始发行金额约 69.23%。本金总额为 19.04 亿美元的强制可转换债券已转换为 24.75 亿股股份。该转换发生后，尚未转换的强制可转换债券的本金总额变为 8.46 亿美元。于第二次转换期限内，公司已收到本金总额为 1.28 亿美元的强制可转换债券的转换通知，占强制可转换债券第一次转换后发行金额约 15.18%。公司已向转换持有人配发及发行合共 1.67 亿股强制可转换债券转换股份。
富力地产	2024/6/14	经营业绩	2024 年 1-5 月，合同销售金额约 44.5 亿元，同比下降 57.86%；2024 年 5 月，合同销售金额约 9.7 亿元，同比下降 37.01%。
远洋集团	2024/6/14	经营业绩	2024 年 1-5 月，合同销售金额约 95.6 亿元，同比下降 66.6%；2024 年 5 月，合同销售金额约 24.4 亿元，同比下降 51.6%。
大悦城	2024/6/15	追偿	公司合营企业佛山市新纪元置业有限公司未能依约按期偿还中国农业银行股份有限公司广州淘金支行贷款，公司已根据约定按 50% 的股权比例承担连带保证责任，向农业银行支付借款本金 4.6 亿元及对应的利息。为维护公司和全体股东的利益，公司向佛山市禅城区人民法院提起诉讼，对佛山新纪元进行追偿。
华夏幸福	2024/6/15	重组进展	截至 2024 年 5 月 31 日，《债务重组计划》中 2,192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计计为人民币 1,897.51 亿元（含公司及下属子公司发行的境内公司债券 371.3 亿元债券重组以及境外间接全资子公司发行的 49.6 亿美元（约合人民币 335.32 亿元）债券重组），相应减免债务利息、豁免罚息金额共计 198.84 亿元。
万科 A	2024/6/15	融资	向邮储银行申请 41 亿元人民币贷款，第一笔 16 亿元，第二笔 25 亿元，期限均为 3 年。其中，徐州万喆置业有限公司以其持有的项目地块为 16 亿元贷款提供抵押担保，西安万高房地产开发有限公司以其持有的项目在建工程为 25 亿元贷款提供抵押担保。

来源：各公司公告，国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表25: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/6/13	合肥	合肥市中级人民法院、合肥市住房保障和房产管理局、合肥市司法局、合肥市公安局共同签署了《关于建立物业纠纷化解协同机制合作协议》。四家单位联合建立市物业领域矛盾化解府院联动工作小组，通过指定专人负责日常工作联络、召开联席工作会议等方式定期开展活动，同步推进区域物业纠纷化解府院联动建设。同时，加强行政监管与司法信息联通。探索建立违法问题线索移送模式，进行法律文书及信息查询协助，完善各部门共同参与的物业服务企业“黑白名单”制度，促进司法与行政监管信息有效联通。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

非开发公司动态

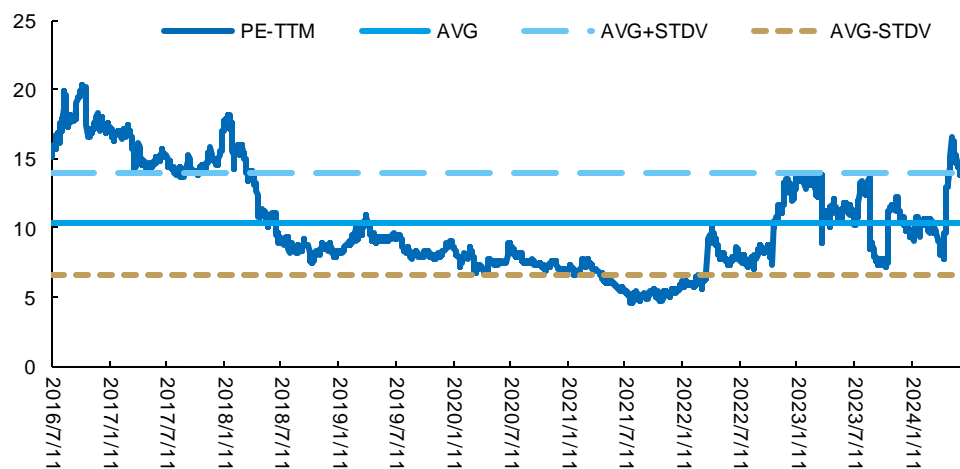
图表26: 非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
永升服务	2024/6/11	回购	耗资 51.44 万港币回购 30 万股，占公司总股本比例为 0.017%。
金科服务	2024/6/11	回购	耗资 98.41 万港币回购 11.2 万股，占公司总股本比例为 0.018%。
银城生活服务	2024/6/11	高管变动	总裁李春玲被举报并罢免所有职务。
永升服务	2024/6/12	回购	耗资 52.84 万港币回购 30 万股，占公司总股本比例为 0.017%。
金科服务	2024/6/12	回购	耗资 98.38 万港币回购 11.1 万股，占公司总股本比例为 0.018%。
永升服务	2024/6/13	回购	耗资 51.19 万港币回购 30 万股，占公司总股本比例为 0.017%。
金科服务	2024/6/13	回购	耗资 98.08 万港币回购 11 万股，占公司总股本比例为 0.018%。
永升服务	2024/6/14	回购	耗资 53.1 万港币回购 30 万股，占公司总股本比例为 0.017%。
金科服务	2024/6/14	回购	耗资 98.3 万港币回购 10.9 万股，占公司总股本比例为 0.018%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

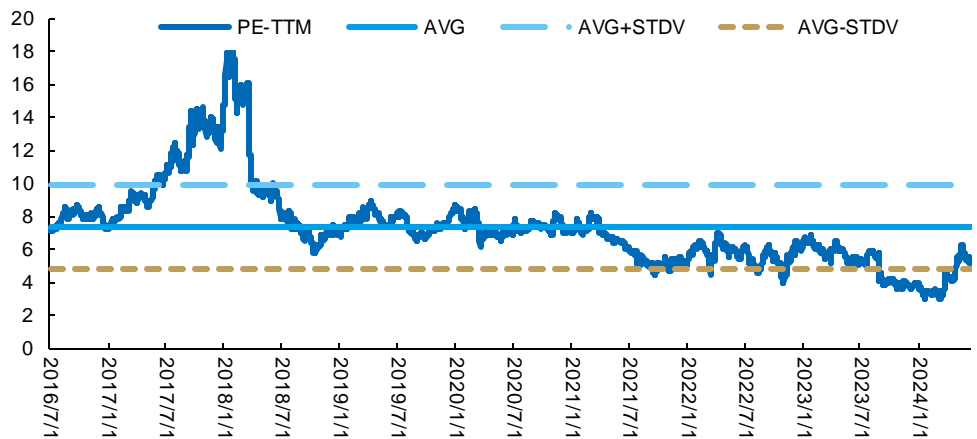
行业估值

图表27: A股地产 PE-TTM



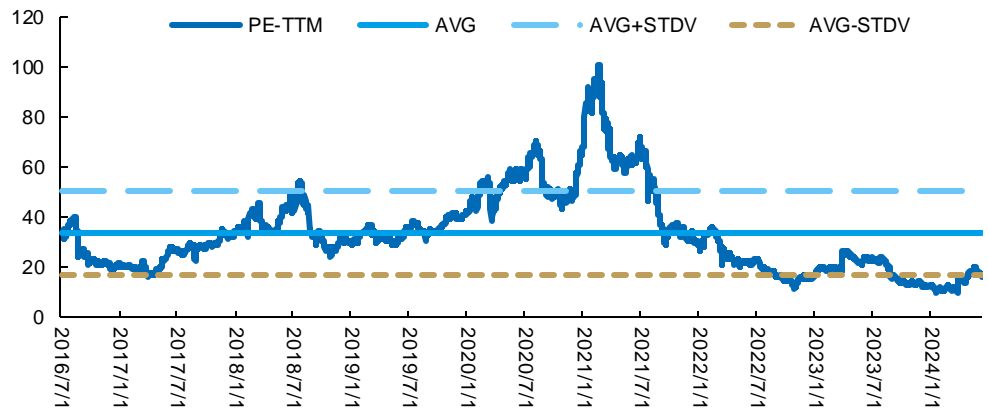
来源：wind，国金证券研究所

图表28: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表29: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表30: 覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E
000002.SZ	万科 A	增持	879	7.2	7.0	6.9	121.6	125.1	127.5	-46%	3%	2%
600048.SH	保利发展	买入	1,197	9.9	9.4	8.6	120.7	127.5	138.7	-34%	6%	9%
001979.SZ	招商蛇口	买入	906	14.3	9.9	7.7	63.2	91.1	118.1	48%	44%	30%
600153.SH	建发股份	买入	278	2.1	4.1	3.3	131.0	67.6	84.0	109%	-48%	24%
002244.SZ	滨江集团	买入	247	9.8	7.6	6.1	25.3	32.7	40.4	-32%	29%	24%
600325.SH	华发股份	买入	197	10.7	9.8	8.7	18.4	20.1	22.6	-29%	9%	12%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,442	5.6	5.0	4.5	256.1	290.0	322.2	10%	13%	11%
3900.HK	绿城中国	买入	180	5.8	5.0	3.8	31.2	36.1	47.0	13%	16%	30%
1908.HK	建发国际集团	买入	270	5.4	3.4	3.3	50.3	78.5	82.6	2%	56%	5%
0123.HK	越秀地产	买入	216	6.8	6.0	5.5	31.9	35.7	39.3	-19%	12%	10%
9979.HK	绿城管理控股	买入	127	13.1	10.4	8.3	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,377	14.0	12.8	12.6	98.0	107.9	109.6	245%	10%	2%
9666.HK	金科服务	买入	51	N.A.	9.4	8.7	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	158	54.0	15.4	11.0	2.9	10.2	14.4	-85%	250%	40%

1209.HK	华润万象生活	买入	582	19.9	15.9	13.9	29.3	36.5	41.8	33%	25%	14%
3316.HK	滨江服务	买入	43	8.7	7.6	6.6	4.9	5.7	6.5	20%	15%	14%
6626.HK	越秀服务	买入	47	9.7	8.4	7.3	4.9	5.6	6.5	17%	16%	15%
2156.HK	建发物业	买入	40	8.6	7.9	6.0	4.7	5.1	6.8	89%	9%	33%
平均值			458	12.1	8.6	7.4	55.3	60.7	68.3	23%	29%	17%
中位值			231	9.7	8.2	7.1	30.2	35.9	41.1	15%	15%	14%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2024 年 6 月 14 日; 2) 预测数据均为国金预测; 贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定, 各地均陆续出台房地产利好政策, 若政策利好对市场信心的提振不及预期, 市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象, 而三四线城市成交量依然在低位徘徊, 而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激, 市场恢复力度相对较弱。

房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间, 房企出现债务违约, 将对市场信心产生更大的冲击。房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等, 或导致房地产业良性循环实现难度加大。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；

增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；

中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；

减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的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，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806