



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 25 周周报

# 新房成交同比降幅收窄，住建部强调加快存量房收购

2024 年 6 月 23 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: 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

## 新房成交同比降幅收窄，住建部强调加快存量房收购

2024年6月23日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/06/17-2024/06/23)申万房地产指数下跌5.76%，跑输上证综指4.63pct，在各类板块中位列第31/31，恒生地产建筑业指数下跌2.43%，跑输恒生综指2.40pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：\*ST中迪(27.89%)、大名城(10.41%)、深振业A(8.82%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：绿城中国(-16.37%)、远洋集团(-16.16%)、汇景控股(-15.15%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌5.43%，跑输恒生综指5.40pct，在各类板块中位列第13/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：佳兆业美好(8.78%)、第一服务控股(7.46%)、国锐地产(2.44%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：绿城管理控股(-14.41%)、旭辉永升服务(-9.04%)、中海物业(-8.57%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/06/15-2024/06/21)30个大中城新房成交面积221.13万平方米，同比下降19.78%，环比上升37.25%。14城二手房成交面积221.67万平方米，同比上升86.13%，环比上升24.62%。监测13个重点城市库存面积11974.39万平方米，环比上升0.36%，去化周期112.54周，较上周延长1.98周。上周(2024/06/10-2024/06/16)100大中城市土地成交建面1622.56万平方米，同比下降10.46%，环比下降9.45%；溢价率为0.78%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/06/17-2024/06/23)房企境内新发债总额为111.96亿元，同比下降12.55%，环比上升23.46%；债务总偿还量为128.98亿元，同比下降18.98%，环比上升0.71%；净融资额-17.02亿元。

◆**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.....	5
2.1 房地产板块.....	5
2.2 物业板块.....	5
2.3 重点公司公告.....	6
3. 地产市场监测.....	8
3.1 新房成交数据.....	8
3.2 二手房成交数据.....	8
3.3 土地市场情况.....	9
3.4 库存及去化.....	10
4. 房企融资情况.....	12
4.1 房企融资详情.....	12
风险因素.....	13

## 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 (%).....	5
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	5
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	5
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 本周物业股涨幅前 3 名 (%).....	6
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 10: 本周重点公司公告.....	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	8
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	8
图表 14: 2024 年 5 月新建住宅价格同比及环比增速.....	8
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	9
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 18: 2024 年 5 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	9
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	9
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	9
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	10
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	11
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	12
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	12
图表 30: 房企债券发行详情.....	12

# 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

6月17日	广东省惠州市	6月17日,广东省惠州市住房和城乡建设局发布征集商品房用作保障性住房的公告。公告显示,为贯彻落实党中央、国务院关于构建“保障+市场”住房供应体系的重大决策部署,统筹消化存量房地产和优化增量住房,推动构建房地产发展新模式,促进惠州房地产市场平稳健康发展,惠州市住建局印发《惠州市住房和城乡建设局关于征集商品房用作保障性住房的公告》,拟由政府选定的专业化国有企业作为收购主体,以合理价格收购在惠州市行政区域征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。
6月17日	贵州省贵阳市	6月17日,贵阳市就《进一步促进贵阳市房地产市场平稳健康发展若干措施》公开征求意见,本次政策措施共13条、22项内容,聚焦居民端、企业端,重点围绕给予契税返消费券补贴、鼓励商品住房“以旧换新”、调整优化住房信贷政策、加强公积金贷款支持、强化优质教育资源配置、丰富多元化产品供给、推进存量商品房与土地去化、落实“白名单”政策、降低企业开发成本等方面,加大政策支持力度,促进房地产业发展。其中包括,推进存量商品房去化,鼓励国有企业以合理价格按照“以需定购”原则收购商品房用作保障性住房、安置房,大力推行“房票”安置,加快推进未建成交付安置房清零;支持非住宅存量用房,以栋或相对独立部分为单位,向属地政府申请改造为酒店式写字楼、酒店式公寓等新兴业态;鼓励利用存量商业、办公用房发展科研、养老、文化等产业,可享受在5年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策,过渡期满依法按新用途办理用地手续;支持企业购买存量公寓作为保障性住房。
6月17日	全国	6月17日,中国人民银行发布公告称,为维护银行体系流动性合理充裕,开展40亿元公开市场逆回购操作和1820亿元中期借贷便利(MLF)操作,充分满足了金融机构需求,利率均较前期保持不变。
6月18日	江西省南昌市	6月18日,江西省南昌住房公积金管理中心发布《关于公积金贷款政策调整的通知》,为贯彻落实国家“认房不认贷”政策,将对住房公积金贷款住房套数认定标准进行优化。根据《通知》,自7月1日起(含7月1日),借款人及共同借款人在购房所在地购买唯一住房的,执行住房公积金首套住房贷款政策;购买第二套住房,执行住房公积金二套住房贷款政策。不再向购买第三套及以上住房,以及在全国范围内已使用过两次及以上住房公积金个人住房贷款的借款人及共同借款人发放住房公积金贷款。新政策执行后,房屋套数以购房所在地的当地不动产登记中心查询结果为准。
6月18日	湖北省武汉市	湖北省武汉市青山区发布《青山区关于进一步促进房地产市场平稳健康发展政策措施》,涉及购房优惠等七项政策。文件提出,实施新就业大学生购房优惠政策。对毕业6年以内全职在青山工作的全日制本科及以上学历的大学毕业生,在2024年12月31日前,新购买青山区指定商品住房(不含“二手房”)的,给予5万元购房补贴。同时,青山区还将完善购房补贴政策。对2024年6月15日至2024年12月31日期间在本区购买首套新建商品住房的,给予1万元购房消费券补贴。
6月18日	广东省东莞市	从广东省财政厅获悉,东莞市日前获评中央首批城市更新行动资格,预计将得到总额不超过8亿元的中央财政补助资金,这是广东首次获得城市更新行动中央补助资金。接下来,广东省财政厅将会同省住房城乡建设厅,按时下达开展城市更新行动中央补助资金,指导东莞市聚焦建成区存量空间提升综合环境,加速向深度城市化迈进,重点围绕四大类26个项目,实施城市更新行动。
6月18日	江苏省苏州市	近日,苏州市住房公积金中心发布了《关于优化住房公积金贷款家庭住房套数认定标准的通知》,进一步满足缴存人刚性和多样化改善性住房需求。《通知》明确两种情形认定为购买首套自住住房,执行首套房贷款政策。购房合同网签日期在2024年6月1日以前的:缴存人家庭(包括借款人、配偶及未成年子女,下同)在苏州行政区域内名下无自住住房。购房合同网签日期在2024年6月1日及以后的:缴存人家庭在所购住房所在县(市)区无自住住房,或在所购住房所在县(市)区仅有1套住房且已在当地住建部门网上交易服务平台挂牌出售。属于下列情形之一的,认定为购买第二套自住住房,执行第二套房贷款政策:购房合同网签日期在2024年6月1日以前的:缴存人家庭在苏州行政区域内仅有1套自住住房。购房合同网签日期在2024年6月1日及以后的:缴存人家庭在所购住房所在县(市)区仅有1套自住住房。
6月20日	全国	6月20日,住房和城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议。会上,住房和城乡建设部表示,市县根据本地区房地产市场情况,综合考虑保障性住房实际需求、商品房市场库存水平等因素,按照“政府主导、市场化运作”的思路,自主决策、自愿参与。要坚持以需定购,准确摸清需求,细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况,合理确定可用作保障性住房的商品房房源,提前锁定保障性住房需求。此外,还要求开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县,切实加强领导力量,抓紧建立健全工作机制,完善配套政策,形成工作合力,推动条件成熟的项目尽快落地。

资料来源:澎湃新闻、中国房地产网、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

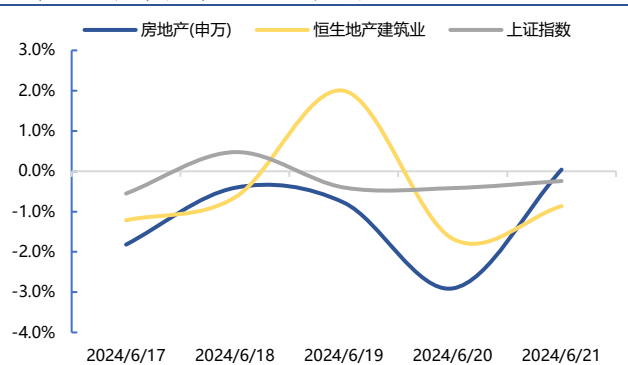
### 2.1 房地产板块

本周（2024/06/17-2024/06/23）申万房地产指数下跌 5.76%，跑输上证综指 4.63pct，在各类板块中位列第 31/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.43%，跑输恒生综指 2.40pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：\*ST 中迪（27.89%）、大名城（10.41%）、深振业 A（8.82%）、三湘印象（7.53%）、沙河股份（5.99%）、龙光集团（5.97%）、万业企业（4.05%）、中梁控股（2.56%）、嘉华国际（2.33%）、嘉里建设（2.04%）；

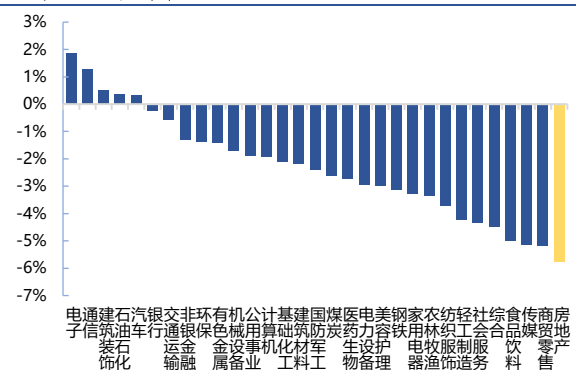
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：绿城中国（-16.37%）、远洋集团（-16.16%）、汇景控股（-15.15%）、宝龙地产（-14.71%）、易居企业控股（-14.38%）、金辉控股（-13.31%）、弘阳地产（-12.99%）、金地集团（-12.66%）、我爱我家（-12.65%）、禹洲集团（-11.65%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



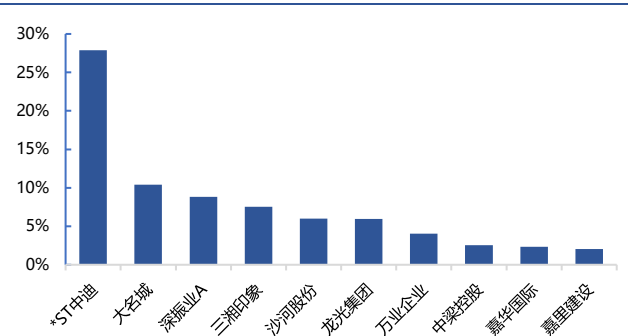
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



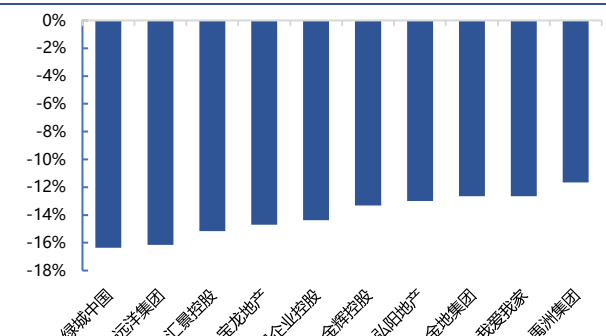
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



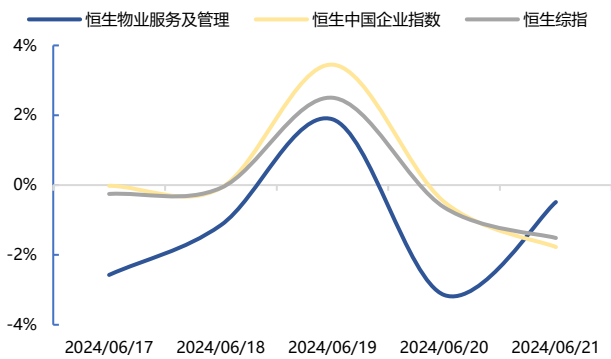
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

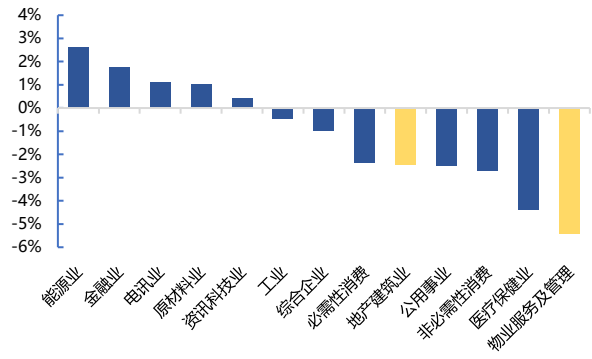
本周（2024/06/17-2024/06/23）恒生物业服务及管理板块下跌 5.43%，跑输恒生综指 5.40pct，在各类板块中位列第 13/13。

本周仅 3 家物业公司上涨，分别为：佳兆业美好（8.78%）、第一服务控股（7.46%）、国锐地产（2.44%）；

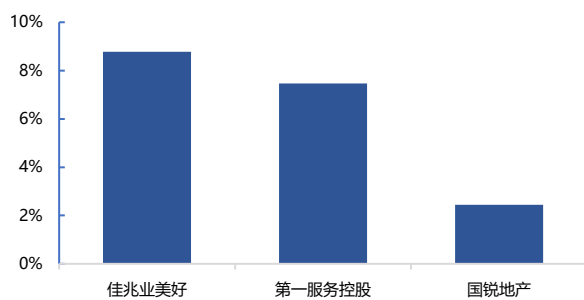
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：绿城管理控股（-14.41%）、旭辉永升服务（-9.04%）、中海物业（-8.57%）、保利物业（-8.54%）、时代邻里（-8.33%）、绿城服务（-7.12%）、世茂服务（-6.98%）、雅生活服务（-6.45%）、宝龙商业（-5.80%）、华润万象生活（-5.71%）。

**图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)**


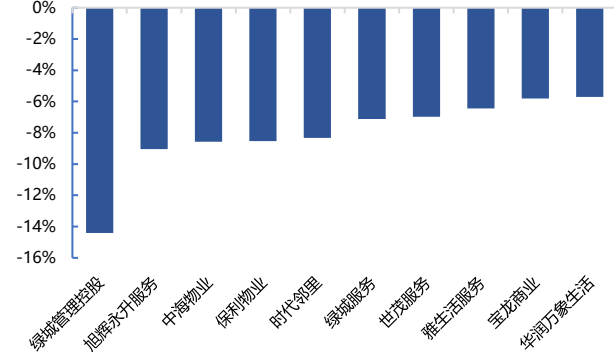
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 3 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>		
6/18	华侨城 A	1-5 月累计实现合同销售金额 77.1 亿元 同比减少 55%
<b>借贷担保</b>		
6/20	万科 A	控股子公司重庆云科向招商银行申请 2.63 亿元贷款
<b>债券相关</b>		
6/17	中国金茂	完成发行本金额 30 亿元的 2024 年度第一期中期票据
6/17	万科 A	“20 万科 06” 将于 2024 年 6 月 19 日付息
6/18	美的置业	发行 12 亿中期票据, 利率 4.28%
6/21	绿城中国	完成进一步购回本金总额为 1.5 亿美元的债券
<b>质押/解除质押</b>		
6/18	广汇物流	控股股东质押 26.05% 公司股份
<b>股权回购</b>		
6/17	金科服务	斥资 177.09 万港币回购 21.10 万股
6/17	越秀服务	斥资 52.08 万港币回购 16.30 万股
6/17	长实集团	斥资 146.7 万港元回购 5 万股



6/17	永升服务	斥资 50.99 万港币回购 30.00 万股
6/18	永升服务	耗资 50.07 万港币回购 30 万股
6/18	长实集团	耗资 4684 万港币回购 160 万股
6/18	金科服务	斥资 98.58 万港元回购 11.6 万股
6/19	金科服务	耗资 98.14 万港币回购 11.5 万股
6/19	越秀服务	耗资 40.75 万港币回购 12.75 万股
6/19	永升服务	耗资 49.81 万港币回购 30 万股
6/20	金科服务	斥资 196.8 万港元回购 23.5 万股
6/20	永升服务	斥资 49.02 万港元回购 30 万股
6/20	越秀服务	耗资 31.26 万港币回购 9.60 万股
6/20	长实集团	斥资 2050.5 万港元回购 70 万股
6/21	永升服务	耗资 48.26 万港币回购 30 万股
6/21	越秀服务	耗资 31.65 万港币回购 9.80 万股
6/21	长实集团	耗资 437 万港币回购 15 万股
6/21	金科服务	斥资 98.26 万港元回购 11.55 万股
<b>人事变动</b>		
6/20	建业新生活	李琳辞任非执行董事
6/20	中梁控股	杨德业任首席财务官
6/21	恒隆集团	陈秀梅将获委任为审核委员会成员
<b>股息派发</b>		
6/18	龙湖集团	将于 8 月 22 日派发末期股息每股 0.23 元
6/18	碧桂园服务	将于 9 月 30 日派发特别股息每股 0.2727 元
6/19	新城悦服务	将派发末期股息每股 0.205 元
6/20	新大正	2023 年年度每 10 股派 2.85 元
<b>其他公告</b>		
6/17	新大正	部分董事、高管完成增持 92.02 万股
6/17	亚太实业	兰州太华持 880 万股将被拍卖
6/18	中绿电	获得新疆 1030 万千瓦新能源项目建设指标
6/18	珠光控股	拟溢价约 21.21% 向融德投资发行 16.25 亿股认购股份以偿债
6/20	*ST 金科	控股股东累计增持 0.58% 股份，拟继续增持
6/20	ST 迪马	控股股东重整获法院受理，总裁拟自愿增持 300 万元至 500 万元股份
6/20	阳光股份	全资子公司签署委托租赁服务协议
6/21	华夏幸福	部分董事和高级管理人员拟增持 500 万元-600 万元公司股份
6/21	华夏幸福	与科比特签署战略合作协议
6/21	华远地产	控股股东累计增持公司 0.99% 股份
6/21	香江控股	董事长提议 3000 万元-6000 万元回购公司股份
6/21	ST 迪马	收到拟终止股票上市告知书

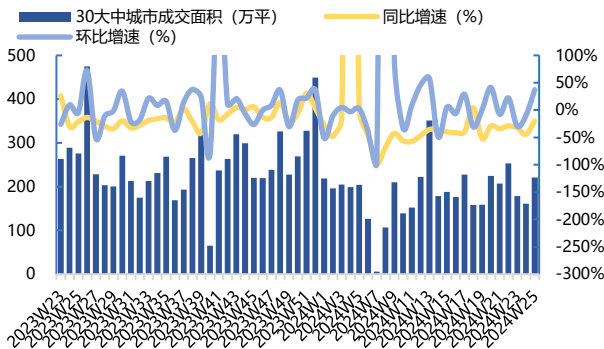
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

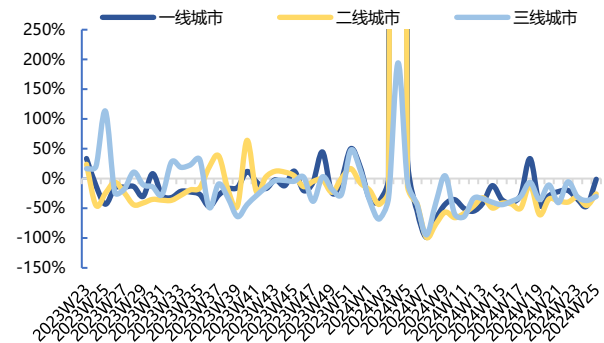
**本周（2024/06/15-2024/06/21）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积221.13万平方米，同比下降19.78%，环比上升37.25%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为76.45/104.81/39.87万平方米，同比变动-1.21%/-25.76%/-30.15%，环比变动44.51%/33.12%/35.26%。房价方面，5月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌4.30%，环比下跌0.71%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.20%/-3.70%/-4.90%；环比变动-0.70%/-0.70%/-0.80%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



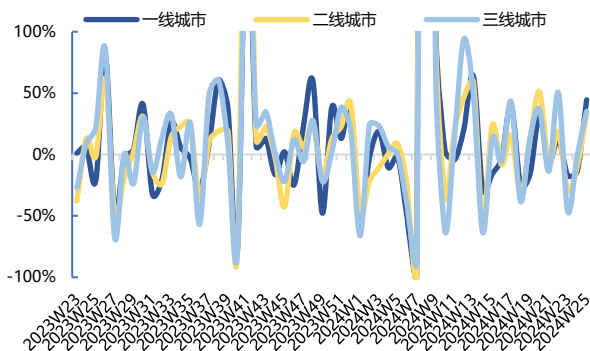
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



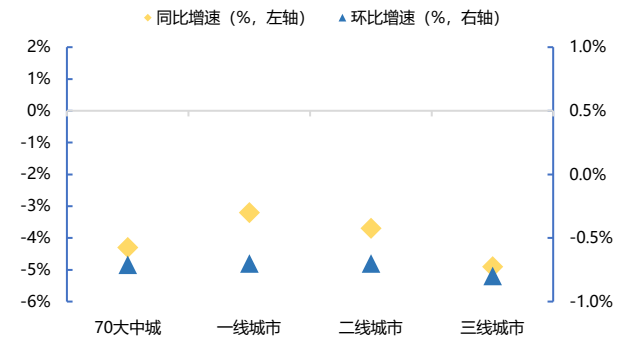
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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 5 月新建住宅价格同比及环比增速

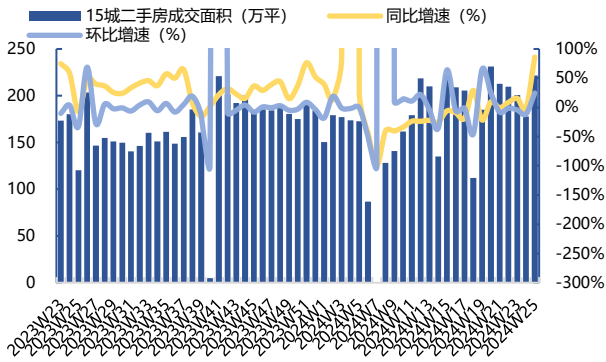


资料来源：iFinD，信达证券研发中心

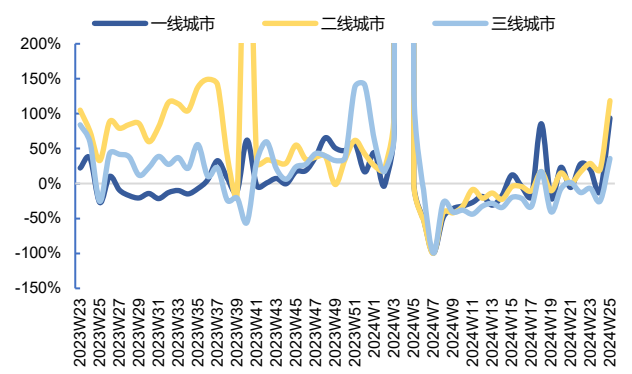
#### 3.2 二手房成交数据

**本周（2024/06/15-2024/06/21）二手房成交数据：**15城二手房成交面积221.67万平方米，同比上升86.13%，环比上升24.62%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为48.00/114.37/59.29万平方米，同比变动93.80%/118.62%/35.90%，环比变动24.81%/26.75%/20.57%。房价方面，5月70大中城二手房价格指数同比下跌7.49%，环比下跌1.00%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-9.30%/-7.50%/-7.30%；环比变动-1.20%/-1.00%/-0.90%。

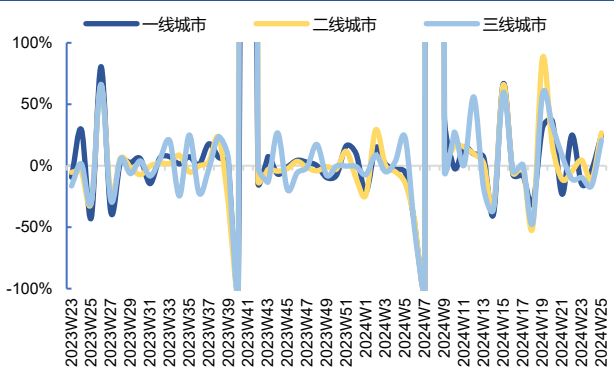


**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


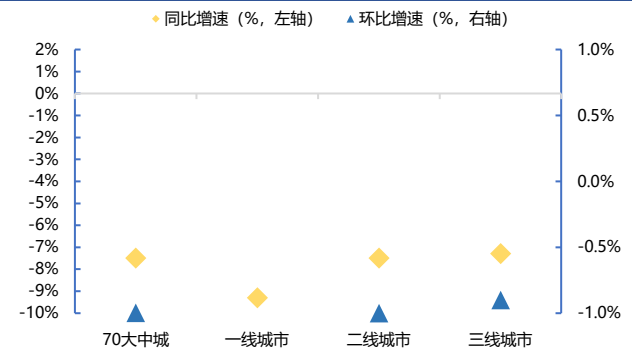
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 (%)**


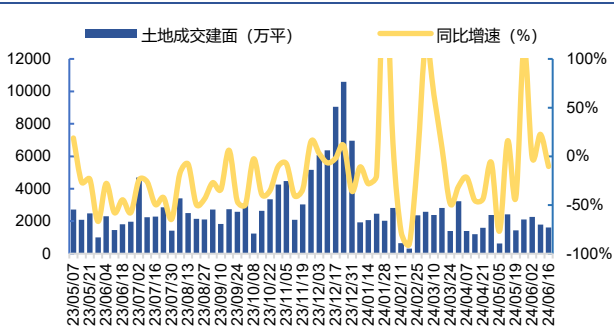
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年5月二手房价格指数同环比增速 (%)**


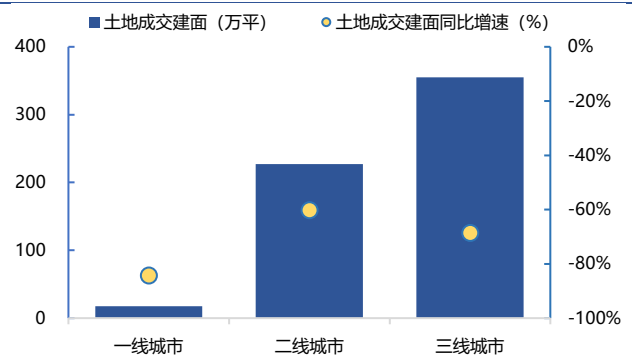
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

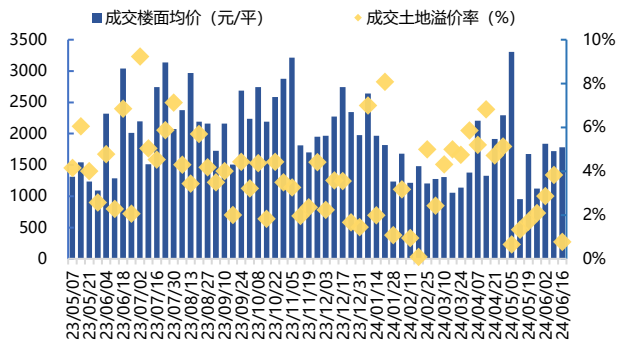
上周 (2024/06/10-2024/06/16) 土地成交情况: 100 大中城市土地成交建面 1622.56 万平方米, 同比下降 10.46%, 环比下降 9.45%; 溢价率为 0.78%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 17.49/227.13/354.94 万平方米, 同比变动-84.33%/-60.20%/-68.58%, 溢价率分别为 0.00%/0.29%/3.10%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


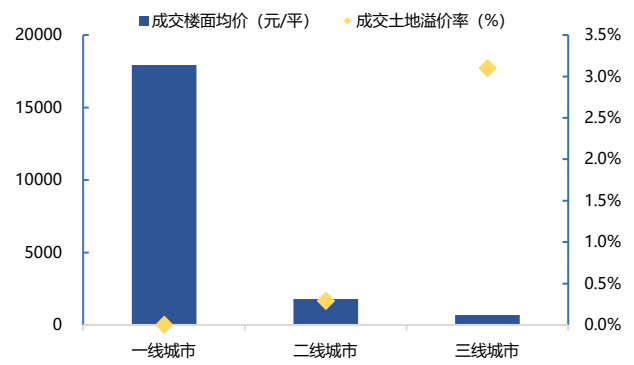
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**


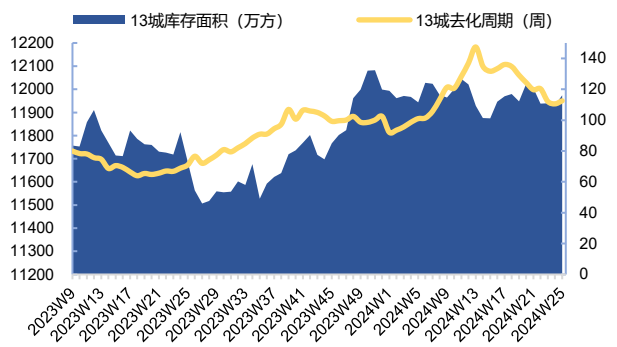
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


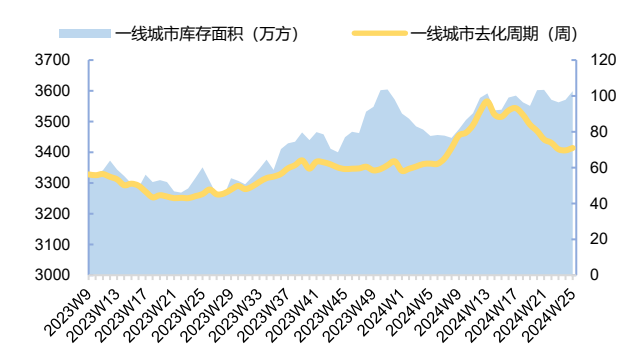
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

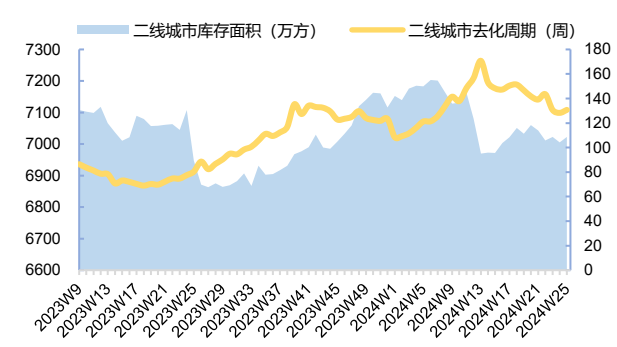
本周(2024/06/15-2024/06/21)监测 13 个重点城市库存面积 11974.39 万平方米, 环比上升 0.36%, 去化周期 112.54 周, 较上周延长 1.98 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.79%/0.25%/-0.17%, 去化周期环比变动 1.32/2.42/23.80 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


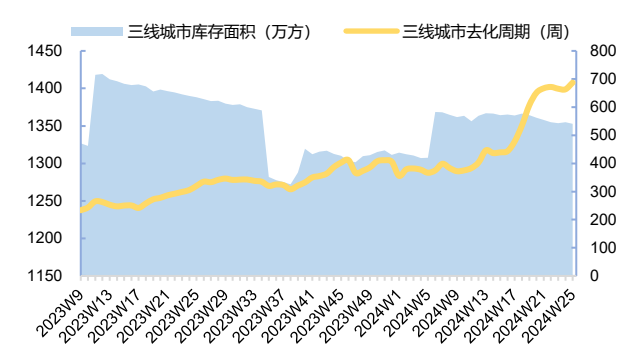
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**

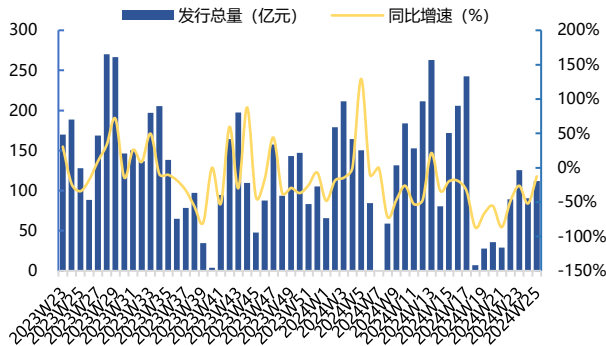
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1063.42	1.56%	8.71	122.05	116.39
上海 (住宅)	830.08	-0.65%	23.68	35.06	34.50
广州 (住宅)	1168.97	0.66%	13.04	89.62	90.65
深圳 (住宅)	536.24	1.80%	5.27	101.76	100.46
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	654.34	1.94%	14.82	44.14	43.79
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	7.20	397.90	371.57
福州 (住宅)	281.41	-1.39%	3.43	82.11	83.40
苏州 (住宅)	699.02	1.45%	7.10	98.52	95.22
温州 (住宅)	968.47	0.00%	12.56	77.12	73.68
宁波 (住宅)	792.75	-0.07%	8.63	91.88	93.99
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	763.13	-0.07%	0.60	1262.00	1172.05
莆田 (住宅)	203.53	-0.60%	0.57	358.37	364.20
宝鸡 (商品房)	385.99	-0.15%	0.80	485.24	466.63

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

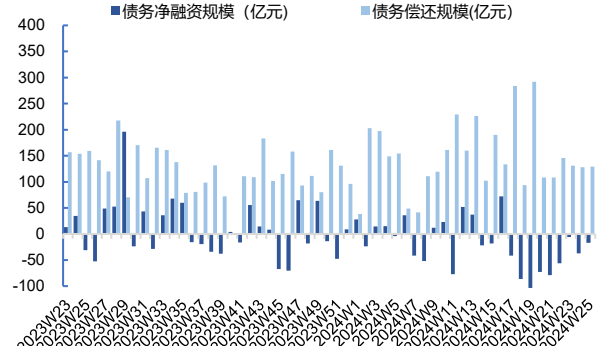
本周(2024/06/17-2024/06/23)房企境内新发债总额为111.96亿元,同比下降12.55%,环比上升23.46%;债务总偿还量为128.98亿元,同比下降18.98%,环比上升0.71%;净融资额-17.02亿元。

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 亳州城建 MTN002	亳州城建发展控股集团有限公司	2024/6/17	5.00	5.00	2.69	中期票据
24 苏州高新 MTN006	苏州苏高新集团有限公司	2024-06-17	8.00	3.00	2.15	中期票据
24 沛县城投 MTN001	沛县城市投资开发有限公司	2024-06-17	5.00	5.00	2.45	中期票据
24 高淳国资 SCP004	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	2024-06-17	4.00	0.74	2.15	短期融资券
24 华发 03	珠海华发实业股份有限公司	2024-06-18	5.00	6.00	2.80	公司债
24 常高新 MTN003	常高新集团有限公司	2024-06-19	5.80	10.00	2.75	中期票据
24 苏州高新 SCP032	苏州苏高新集团有限公司	2024-06-21	3.00	0.47	--	短期融资券
24 苏州高新 SCP031	苏州苏高新集团有限公司	2024-06-18	2.00	0.14	1.85	短期融资券
国新投 05	国新投资有限公司	2024-06-19	30.00	3.00	2.31	公司债
24 保利发展 MTN005(绿色)	保利发展控股集团股份有限公司	2024-06-20	6.00	3.00	--	中期票据
24 滨江房产 CP004	杭州滨江房产集团股份有限公司	2024-06-20	5.00	1.00	--	短期融资券
24 远洋控股 PPN001(重组)	远洋控股集团(中国)有限公司	2024-06-19	27.42	2.09	4.60	非公开定向债务融资工具(PPN)
24GTQR11	财通证券资产管理有限公司	2024-06-20	2.00	0.92	2.70	资产支持证券
24GTQR12	财通证券资产管理有限公司	2024-06-20	1.58	1.92	2.90	资产支持证券
24GTQR13	财通证券资产管理有限公司	2024-06-20	0.55	2.42	2.95	资产支持证券
24GTQR1C	财通证券资产管理有限公司	2024-06-20	0.37	3.67	--	资产支持证券
24 洪山国投 PPN002	武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司	2024-06-20	1.24	3.00	2.38	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。	<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。