

房地产

住建部再提收储加速，民企库存有望受益

行业追踪 (2024.6.15-2024.6.23)

住建部再次强调“加快推动存量房收购”

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。住房和城乡建设部表示：1) 政府主导、市场化运作：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。2) 以需定购、摸清需求：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。3) 资金可平衡、项目可持续：做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适。要坚持用好金融支持政策，实现资金可平衡、项目可持续。4) 尽快落地：开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作市县，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。

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。据财联社记者采访了解，1年多来试点城市收储平台主要是城投等地方国企，所收购项目也主要是城投或国企自己开发的现房项目，主要解决的是新城及近郊区域存量高、去化难片区项目的收购，从而改善其高存量、低去化、高风险的市场认知。多地收储平台均表示，接下来将加快商品房收储动作，会收储一些民营房企的房子。

西安配售型保障房落地，价格为区域商品房五折

6月17日，西安就2个项目共2710套房屋的购房意向登记工作有关事项发布《通告》。从定价机制看，按保本微利原则，上述2个项目经初步测算，配售价格约为区域商品住房价格的50%左右。具体申请家庭应同时符合3个条件：1) 主申请人为落户满三年的本市户籍居民；2) 申请人及其家庭成员自有住房人均住房面积低于17平方米、全市范围五年内无住房登记信息和住房交易记录；3) 其他需满足的条件。已享受政策性住房的申请家庭，满足以上条件之余需按规定腾退原政策性住房。

从流转流程看，不同于普通商品房，配售型保障性住房实行严格的封闭管理。《通告》规定，配售型保障性住房不得长期闲置、擅自转让以及擅自改变房屋用途，禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开机关事业单位或企业的，经市级住房保障部门批准，由市安居集团按照退出时评估价格予以回购。

6月新房同比降幅扩大，二手房同比持平

新房市场本周成交274万平，月度同比-35.13%，相较上月下降4.46pct；累计库存12320万平，一线、三线及以下去化放缓，二线速度持平。二手房市场本周成交200万平，月度同比+7.74%，相较上月改善9.85pct。6月10日-6月16日土地市场本周成交建面2092万平，滚动12周同比-33.34%；成交总额328亿元，滚动12周同比-49.26%；全国平均溢价率0.94%，滚动12周同比-1.92pct。

本周申万房地产指数-5.76%，较上周下跌4.29pct，涨幅排名31/31，跑输沪深300指数4.47pct。H股方面，本周Wind香港房地产指数-3.26%，较上周下降0.56pct，涨幅排序11/11，跑输恒生指数3.74pct；克而瑞内房股领先指数为-4.83%，较上周下跌1.42pct。

投资建议：需求侧，中央层面政策调整后，预计各地未来将有更多需求刺激举措落地，同时市场或将等待成交量边际变化以检验政策效力，在此期间博弈行情或有望延续。供给侧，政府收储模式的开启将推动房企的资产修复，融资协调机制也将继续发力，行业供给侧改革或接近尾声，信用修复利好行业信心稳固。伴随24下半年高基数效应消退，销售同比降幅有望进一步收窄，发生二次下滑概率或较低。基本面止跌企稳前我们认为需求不稳、政策不止，短期继续看好供需政策双向发力对板块行情的持续驱动。标的方面，建议关注1) 未出险优质非国央企：龙湖集团、滨江集团、绿城中国、万科A/万科企业等。2) 地方国企&地方城投：越秀地产、建发国际集团、城建发展等。3) 龙头央企：中国海外发展、招商蛇口、保利发展、华润置地等；4) 租赁企业：贝壳。

风险提示：行业信用风险蔓延；行业销售下行超预期；因城施策力度不及预期

投资评级

行业评级

强于大市(维持评级)

上次评级

强于大市

作者

王雯

分析师

SAC 执业证书编号：S1110521120005
wangwena@tfzq.com

鲍荣富

分析师

SAC 执业证书编号：S1110520120003
baorongfu@tfzq.com

行业走势图



资料来源：聚源数据

相关报告

- 《房地产-行业研究周报:居民信贷偏弱，降息预期趋强》2024-06-16
- 《房地产-行业研究周报:国常会强化“收储”表述，政策空间仍待深挖》2024-06-10
- 《房地产-行业研究周报:边际回暖，成效初显——24年5月百强房企销售点评》2024-06-02

内容目录

1. 本周观点：住建部再提收储加速，民企库存有望受益.....	3
1.1. 投资建议.....	4
2. 成交概览.....	5
2.1. 新房市场.....	5
2.1.1. 新房成交情况.....	5
2.1.2. 新房推盘去化.....	7
2.2. 二手房市场.....	8
2.3. 土地市场.....	9
3. 本周融资动态.....	10
4. 行业与个股情况.....	12
4.1. 行业涨跌与估值情况.....	12
4.1.1. A股市场.....	12
4.1.2. H股市场.....	13
5. 重要公告概览.....	14
6. 风险提示.....	15

1. 本周观点：住建部再提收储加速，民企库存有望受益

住建部再次强调“加快推动存量房收购”

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。住房和城乡建设部表示：

1) 政府主导、市场化运作：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。

2) 以需定购、摸清需求：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。

3) 资金可平衡、项目可持续：做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适。要坚持用好金融支持政策，实现资金可平衡、项目可持续。

4) 尽快落地：开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作市县，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。

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。据财联社记者采访了解，1年多来试点城市收储平台主要是城投等地方国企，所收购项目也主要是城投或国企自己开发的现房项目，主要解决的是新城及近郊区域存量高、去化难片区项目的收购，从而改善其高存量、低去化、高风险的市场认知。多地收储平台均表示，接下来将加快商品房收储动作，会收储一些民营房企的房子。

表 1：各地收储落地情况

时间	城市/区域	基本要求	收购规模	收购价格	收购房源
5月11日	重庆	1. 位于重庆市中心城区（渝中区、江北区、南岸区、九龙坡区、沙坪坝区、大渡口区、北碚区、渝北区、巴南区行政所辖范围，含重庆市两江新区与重庆市高新技术产业开发区范围）轨道交通站点和商业商务区、产业园区、校区、医院院区周边一公里内；2. 整幢、整单元商品房，单套建筑面积不超过90平方米为主；3. 房源权属清晰且可交易，能满足金融机构发放贷款的要求；4. 房源在签订正式批量收购协议前没有与房源直接相关的法律纠纷；5. 房源须为现售商品房，并已取得商品房竣工联合验收意见书和房屋实测面积报告；6. 房源产权单位需在签订正式批量收购协议前配合落实物业管理事宜。	-	采用收益法，由测算基础价和市场价的加权平均值(分别为60%和40%)两部分构成	现房
5月14日	杭州	房源位于杭州市临安区范围内，整幢楼作为基本收购单位，且单套建筑面积不超过70平方米。同时，房源需搭配一定比例的车位，房源待售车位数量满足配比条件，即60平方米(含)以下的每套按0.6个车位比例配置，60平方米以上的每套按1.0个车位比例配置。	本次收购房源面积原则不超过10000平方米	不超过周围房源评估价作为最高限价	现房或一年内具备交付条件的期房
5月27日	昆明	房源征集范围为昆明市五华区、盘龙区、官渡区、西山区、呈贡区行政区域内。征集的房源条件为：1.房源所属项目已取得竣工验收备案证明；2.房源为单套建筑面积120平方米及以下的商品住房；3.房源权属清晰且可交易；4.房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比；5.优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋或整院。	-	-	现房

6月4日	广州	所征集房源需在增城区新塘镇范围内，并已取得预售许可证、满足签约条件和项目安置需求量[即：总建筑面积≥20700平方米，户型面积段必须能组合出≥72个280平方米和2个270平方米安置指标]。户型面积段包括70平方米、90平方米、120平方米、140平方米和280平方米，可采用多种方式组合。	项目安置需求量的总建面不低于2.07万平方米	评估方法为成本法，原则上为“土地成本+建安成本”	取得预售许可证
6月17日	惠州	征集范围包括惠州市域内7个县(区)中心区域内已建成未出售的商品房房源。收购房源需满足资产负债和法律关系清晰、已取得竣工验收备案证明、单套面积在120平方米以下、房源权属清晰可交易、房源所属项目周边交通等配套设施完善且满足一定车位配比，其中将优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。	征收数千套房源	-	现房

资料来源：新浪财经，惠州市住房和城乡建设局，天风证券研究所

西安配售型保障房落地，价格为区域商品房五折

6月17日，西安就2个项目共2710套房屋的购房意向登记工作有关事项发布《通告》。

项目一：金泰怡景花园(鱼化新居一期)，项目建设房屋1970套，**建筑面积区间56~72平方米**，目前主体封顶。项目配套车位1920个，自建幼儿园2所，九年一贯制学校1所，还配建有社区服务站、文化活动站、老年人照料中心、社区卫生服务站等，计划2025年10月建成交付。**项目二：**香湖湾配售型保障房项目，地处西安浐灞国际港区域，计划建设房屋约740套，建筑面积最大不超过100平方米(最终以规划审批为准)，目前进入文勘阶段。项目配套车位约447个，周边幼儿园3所、中学2所，医疗卫生点3处，计划2026年12月建成交付。

从定价机制看，按保本微利原则，上述2个项目经初步测算，**配售价格约为区域商品住房价格的50%左右**。按照“一房一价”原则，根据结构、户型、朝向、楼层等因素，差异化确定每套房源具体销售价格。

从申请对象看，配售型保障性住房重点针对住房有困难且收入不高的工薪收入群体，以及机关事业单位人员和城市需要引进的人才等群体，每个家庭只能购买一套保障性住房。**具体申请家庭应同时符合3个条件：**

- 1) 主申请人为落户满三年的本市户籍居民；
- 2) 申请人及其家庭成员自有住房人均住房面积低于17平方米、全市范围五年内无住房登记信息和住房交易记录；
- 3) 其他需满足的条件。已享受过政策性住房的申请家庭，满足以上条件之余，需按规定腾退原政策性住房。

从流转流程看，不同于普通商品房，配售型保障性住房实行严格的封闭管理。《通告》规定，配售型保障性住房不得长期闲置、擅自转让以及擅自改变房屋用途，禁止以任何方式违法违规将保障性住房变更为商品住房流入市场。如长期闲置、确需转让、因辞职等原因离开机关事业单位或企业的，经市级住房保障部门批准，由市安居集团按照退出时评估价格予以回购。

1.1. 投资建议

需求侧，中央层面政策调整后，预计各地未来将有更多需求刺激举措落地，同时市场或等待成交量边际变化以检验政策效力，在此期间博弈行情或有望延续。供给侧，政府收储模式的开启将推动房企的资产修复，融资协调机制也将继续发力，行业供给侧改革或接近

尾声，信用修复利好行业信心稳固。伴随 24 年下半年高基数效应消退，销售同比降幅有望进一步收窄，发生二次下滑概率或较低。基本面止跌企稳前我们认为需求不稳、政策不止，短期继续看好供需政策双向发力对板块行情的持续驱动。

标的方面，建议关注 1) 未出险优质非国企：龙湖集团、滨江集团、绿城中国、万科 A 等。2) 地方国企 & 地方城投：越秀地产、建发国际集团、城建发展等。3) 龙头央企：中国海外发展、招商蛇口、保利发展、华润置地等；4) 租赁企业：贝壳。

表 2：A 股重点标的估值与盈利预测

股票代码	公司名称	最新日报价 (元)	最新日市值 (亿元)	月初至今涨跌幅	年初至今涨跌幅	EPS (元)				PE (TTM)				业绩增速				
						2021A	2022A	2023A	2024E	2020A	2021A	2022A	2023A	2024E	2021A	2022A	2023A	2024E
A 股																		
000002.SZ	万科A	7.19	858	0.0%	-31.3%	1.9	1.9	1.7	0.9	8.2	6.0	9.2	4.2	8.1	-45.7%	0.4%	-9.2%	-48.6%
600048.SH	保利发展	9.44	1,130	0.0%	-4.6%	2.3	1.5	1.7	1.1	6.7	6.4	6.7	5.6	8.9	-5.4%	-33.0%	9.4%	-34.7%
001979.SZ	招商蛇口	9.15	829	0.0%	-4.0%	1.1	0.5	0.7	0.9	8.0	6.4	14.0	12.7	10.2	-15.3%	-58.9%	53.1%	24.3%
601155.SH	新城控股	9.29	210	0.0%	-18.6%	5.6	0.6	1.7	0.4	5.8	4.0	4.6	5.3	25.5	-17.4%	-88.9%	181.7%	-79.1%
600383.SH	金地集团	3.52	159	0.0%	-18.8%	2.1	1.4	1.1	0.2	6.3	6.7	4.9	3.3	19.9	-9.5%	-35.1%	-20.9%	-83.4%
600325.SH	华发股份	6.82	188	0.0%	-5.4%	1.2	0.9	1.0	0.7	4.7	4.0	5.9	6.8	9.1	10.1%	-19.3%	7.5%	-25.9%
002244.SZ	滨江集团	7.53	234	0.0%	3.6%	1.0	1.2	1.4	1.0	8.6	5.2	7.3	5.5	7.9	30.1%	23.6%	14.0%	-30.5%
001914.SZ	招商积余	10.15	108	0.0%	-15.1%	0.5	0.6	0.7	0.8	48.0	43.8	27.0	14.0	12.2	17.9%	15.7%	29.7%	14.4%
600266.SH	城建发展	4.08	88	0.0%	-15.7%	0.3	-0.4	0.4	0.5	10.1	10.8	-15.0	9.4	8.8	-48.0%	-244.4%	-20.5%	6.5%

盈利预测结果为 Wind 一致预期，数据统计时间截止 2024 年 6 月 21 日

资料来源：Wind，天风证券研究所

表 3：H 股重点标的估值与盈利预测

股票代码	公司名称	最新日报价 (港元)	最新日市值 (亿港元)	月初至今涨跌幅	年初至今涨跌幅	EPS (港元)				PE (TTM)				业绩增速				
						2021A	2022A	2023A	2024E	2020A	2021A	2022A	2023A	2024E	2021A	2022A	2023A	2024E
H 股																		
0668.HK	中国海外发展	13.96	1,528	0.0%	1.5%	3.7	2.1	2.3	2.5	4.1	3.8	5.3	6.0	5.7	-8.5%	-42.1%	10.1%	5.5%
0960.HK	龙湖集团	11.26	762	0.0%	-9.9%	3.5	3.6	1.9	1.9	13.7	8.8	5.5	5.9	5.9	19.3%	2.1%	-4.7%	0.6%
1109.HK	华润置地	26.90	1,918	0.0%	0.8%	4.5	3.9	4.4	4.4	7.6	6.2	7.3	6.1	6.0	8.7%	-13.3%	11.7%	1.1%
0123.HK	越秀地产	5.50	221	0.0%	-13.5%	0.9	1.0	0.8	0.9	6.1	3.9	8.4	7.0	6.3	-15.5%	10.2%	-19.4%	9.7%
1908.HK	建发国际集团	14.74	279	0.0%	-4.5%	1.9	2.6	2.7	2.6	8.2	7.6	9.2	5.5	5.6	51.5%	40.3%	2.0%	-0.6%
3900.HK	绿城中国	6.54	166	0.0%	-12.0%	1.8	1.1	1.2	1.4	21.9	9.3	7.8	5.3	4.6	17.7%	-38.3%	13.1%	16.1%
9979.HK	绿城管理控股	5.94	119	0.0%	10.6%	0.3	0.4	0.5	0.6	19.7	15.1	15.7	12.3	9.6	28.7%	31.7%	30.8%	27.1%
6049.HK	保利物业	30.00	166	0.0%	7.8%	1.5	2.0	2.5	2.9	53.6	36.9	22.2	12.0	10.4	25.6%	31.6%	24.0%	16.0%

盈利预测结果为 Wind 一致预期，数据统计时间截止 2024 年 6 月 21 日

资料来源：Wind，天风证券研究所

2. 成交概览

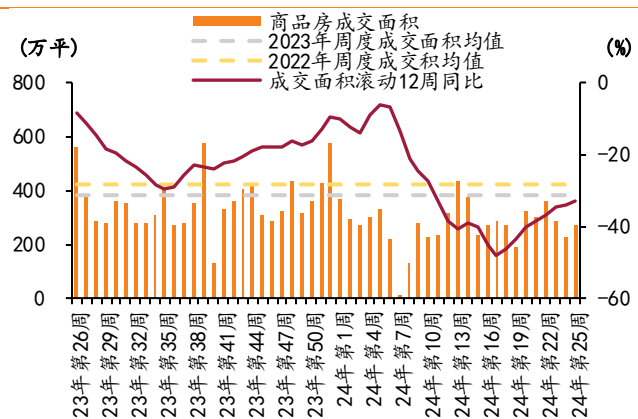
2.1. 新房市场

2.1.1. 新房成交情况

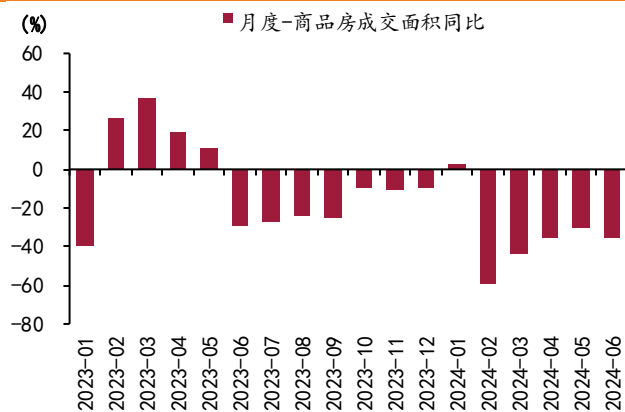
6 月 14 日-6 月 20 日，50 城商品房成交面积为 274 万平，移动 12 周同比增速为 -32.78%，增速较上期提升 1.09pct；月度同比 -35.13%，相较上月下降 4.46pct。分能级看，一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为 73、179、22 万平，移动 12 周同比增速分别为 -25.79%、-35.03%、-32.59%，增速较上期分别变化 +4.51pct、-0.03pct、+1.52pct，与历史相比，二线降幅扩大，一线、三线及以下降幅收窄。

图 1：50 城商品房成交面积

图 2：50 城商品房成交面积月度同比

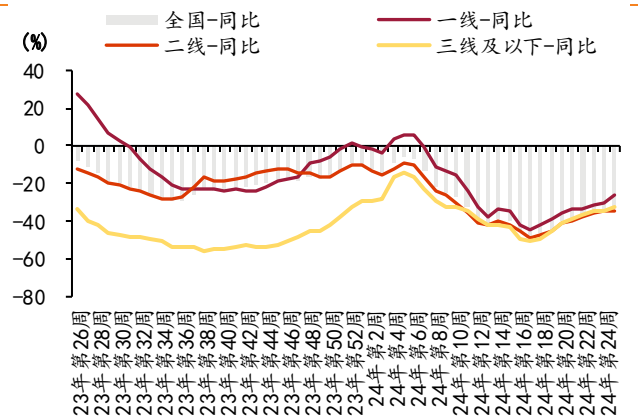


移动12周同比计算口径：本周及本周以前11周商品房成交面积之和/去年同期商品房成交面积之和，即对商品房成交面积求移动平均同比，本文中提到的其他“移动同比”也通过此方法计算
资料来源：Wind，天风证券研究所



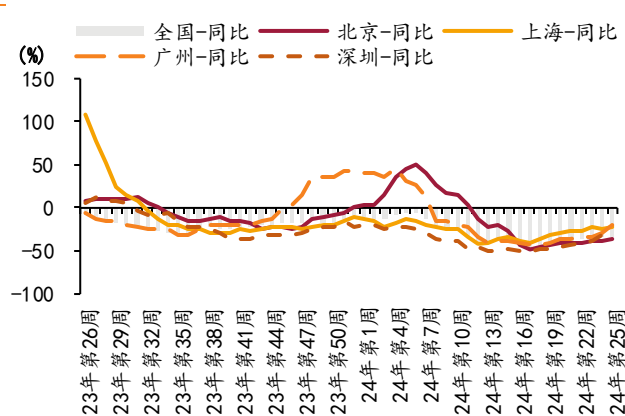
资料来源：Wind，天风证券研究所

图3：分能级商品房成交面积-移动12周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图4：一线4城商品房成交面积-移动12周同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 5：商品房成交面积热力图

	24/06	24/05	24/04	24/03	24/02	24/01	23/12	23/11	23/10	23/09	23/08	23/07	23/06	23/05	23/04	23/03	23/02	23/01	22/12	22/11	22/10	22/09	22/08	
全部城市	-35	-31	-35	-43	-59	3	-10	-11	-9	-25	-24	-27	-30	11	19	37	26	-39	-32	-31	-22	-12	-19	
一线城市	-30	-28	-29	-40	-60	6	6	6	-8	-29	-30	-9	-11	69	108	72	11	-31	-29	-30	-12	13	-12	
二线城市	-37	-32	-37	-44	-59	2	-13	-14	-4	-19	-16	-27	-33	11	10	41	43	-38	-29	-26	-21	-15	-18	
三线及以下	-33	-23	-40	-46	-60	0	-21	-29	-46	-56	-58	-59	-39	-39	-18	-20	-18	-60	-55	-52	-43	-33	-36	
北京	-48	-32	-41	-41	-55	88	36	0	-25	-22	-24	22	-8	34	21	40	68	-29	-27	-35	11	5	-14	
上海	-32	-26	-23	-28	-69	-27	9	-30	4	-32	-32	18	-1	361	1231	104	11	-23	-20	8	-28	30	0	
广州	-6	-26	-27	-46	-49	10	-1	211	4	-16	-32	-16	-34	4	124	80	4	-45	-50	-74	-15	-12	-11	
深圳	-31	-28	-21	-59	-60	-8	-40	0	-15	-54	-30	-12	19	28	-19	61	-6	-46	-2	-35	6	31	-43	
杭州	9	-34	-47	-23	-69	-19	31	3	5	-1	21	-11	-11	17	34	48	45	-48	-42	-40	-11	-19	-16	
南京	-61	-50	-42	-72	-76	-50	3	-23	17	-28	-33	-34	-31	-5	6	47	-28	-59	-44	-13	-33	-16	36	
青岛	-55	-42	-22	-46	-60	56	-4	-23	-11	-22	-5	-30	-56	1	6	64	87	-42	-1	-9	-11	41	-9	
苏州	-27	-35	-49	-32	-60	-12	-38	-18	-34	-68	-26	-38	-70	4	25	5	0	-49	0	-26	5	41	-13	
福州	100	-83	118	206	-85	-32	29	-11	36	-25	-63	-82	-32	110	-89	-79	-56	-59	-76	-69	-82	-77	-81	
厦门						-22	-11	-33	-42	-19	-13	-28	70	33	6	115	57	1	-2	56	14	-16	-49	
无锡	-1	-43	-59	-47	-68	-24	-10	-54	-18	-2	-31	8	-51	-56	79	41	35	-39	-26	-3	-37	-40	-57	
济南	-23	7	-21	-7	-67	31	-21	-27	-30	32	-30	-36	-29	-10	-5	38	82	-21	-36	-25	10	-25	-30	
温州	-16	-22	-21	-32	9	-48	-12	16	-8	-69	28	-43	-30	9	51	117	75	116	-8	-70	-51	88	-36	
宁波	-34	13	-54	-58	-75	38	-13	-32	-56	-57	-60	-57	-23	35	31	31	20	-33	22	-25	-38	-20	-29	
扬州	1	-12	-3	-51	-56	33	-48	-55	-41	-39	-38	-50	27	42	23	47	52	-34	12	31	-5	13	47969	
金华	-44	-54	58	-12			2	106	61	135	69	-41	0	-14	-57	83			-18	28	13	15	-61	
泰州	-2	-51	364	-41	1459		-64	32	96	386	3059	8562	-37	-21	-93	58	-93		910	148	-22	-48	-96	
绍兴	-86	-69	-40	-83	-87	32	-47	-15	-45	-91	-69	23	-11	-76	-79	-64	-71	-91	-84	-88	-82	-10	0	
南宁	-38	-56	-64	-48	-67	-49	59	10	-4	-63	-23	0	-37	3	-33	53	51	-3	17	-55	-30	12	-38	
东莞	-10	-56	-44	-53	-60	17	-16	-39	-19	-11	-55	416								139	-35	46	23	
惠州	-34	5	21	-45	-82	-6	-19	-22	-23	-63	-24	-24	-16	-3	63	178	239	-17	-15	74	20	22	52	
佛山	-6	-3	-24	-53	-65	36	-34	-31	-23	-7	-10	-25	-35	-22	10	16	79	-65	-24	-20	-23	-14	-3	
武汉	4	-51	-38	-57	-69	15	-17	-6	55	-18	-25	-45	-48	29	-15	41	95	-41	-29	-57	-36	-39	-9	
成都	-58	-25	-41	-39	-52	11	-22	-7	17	66	-12	-14	14	23	26	9	12	-45	-52	-8	-19	-68	-28	
大连	1495			383	27	137	49	-55	-35	16	-42	34	-98							-82	31			
赣州			126	-3	-38	149	150			8	-14	-2	231	17	31	-37	-56	6	-66	-82		-33	-32	-45
芜湖	-28	-20	1	-54	-42	-22	59	21	14	-12	-45	-44	-33	-26	-10	-48	-25	-52	-45	-49	-58	-58	-56	
舟山	-17	-35	-44	-57	-60	117	-59	-47	-64	-55	-71	-65	-25	-40	-35	9	61	-76	-36	15	42	41	7	
龙岩			-17	-64	-66	219	-31	-54	-45	-62	-35	-74	18	-19	-1	181	71	-61	44	14	8	-1	-76	
柳州	5	-26	-23	-55	-51	5	-47	-51	-61	-70	-71	-79	-71	-31	-21	4	-5	-66	-16	-48	-43	-29	-21	
江门	-17	-32	-35	-44	-66	47	-38	27	-18	54	10	-28	-35	16	2	45	110	-28	49	24	102	53	35	
池州	-30	-29	-79	-46	-57	-17	40	127	-34	-38	-7	-7	-22	10	231	49	71	-53	-73	3	12	10	-39	
宿州	23	-81	-88	9	-50	-55	-39	133	-15	-40	18	34	-42	30	10	-20	-4	-40	33	-91	-69	-72	-60	
韶关	-61	-8	-40	-31	-58	-54	-53	-24	-34	-58	-38	-2	42	-38	-57	-29	24	-17	181	-37	-43	-28	-10	
云浮	-67	66	80	-90	-48	6				-92	-79	-80	239	12	-61	609	60	-37	14	-2	466	-83	12	
荆门	246	-43	-13	-27	-58	106	40	-62	-69	-6	-8	106	-94	62	113	-34	430	-87	-25	-25	74	42	1260	
宝鸡	-2	-2	1	3	-44	21	4880	485	-4	-16	-40	-36	-48	-24	-14	52	-24	-58	-99	-87	-42	-44	-26	

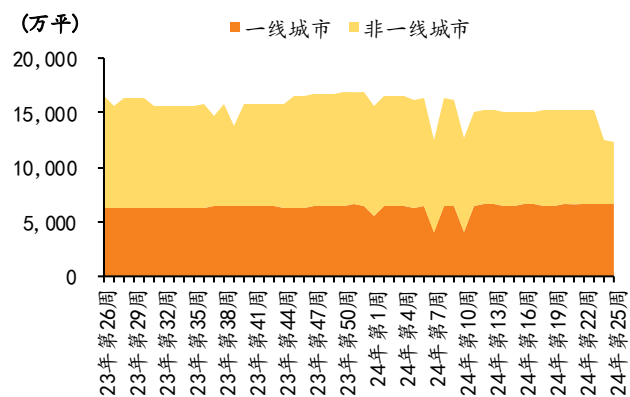
热力图使用高频商品房成交面积计算，单位为：%

资料来源：Wind，天风证券研究所

2.1.2. 新房推盘去化

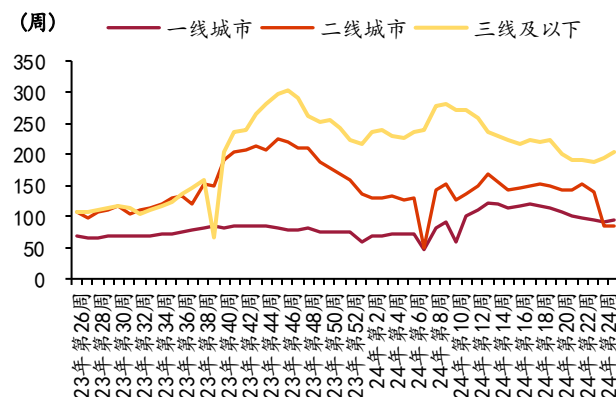
推盘去化方面，截至6月20日，16城商品房可售面积为12320万平。全国平均去化时长为94周，一线、二线、三线城市去化时间分别为94、86、204周，一线、三线及以下去化放缓，二线速度持平。

图 6：17 城商品房可售面积



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 7：分能级城市推盘去化移动 12 周



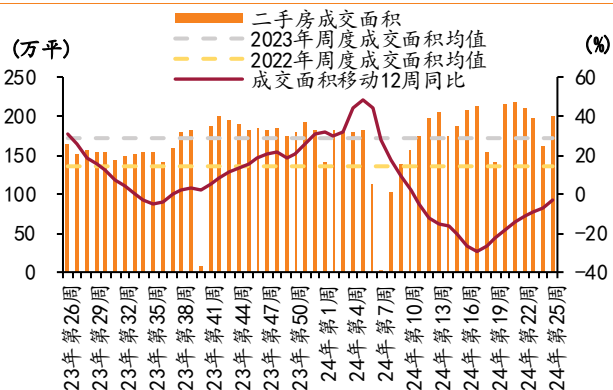
推盘去化计算口径：本周可售面积/本周及本周以前 11 周商品房成交面积均值，即本周可售面积/移动平均 12 周的商品房成交面积

资料来源: Wind, 天风证券研究所

2.2. 二手房市场

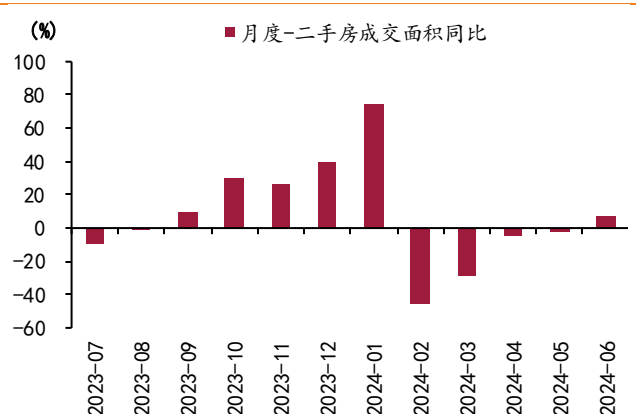
6月14日-6月20日, 17城二手房成交面积为200万平, 移动12周同比增速为-3.32%, 增速较上期提升3.86pct; 月度同比+7.74%, 相较上月改善9.85pct。分能级看, 一线、二线、三线及以下城市本周商品房成交面积分别为50、142、8万平, 移动12周同比增速分别为+4.23%、-9.45%、+307.12%, 增速较上期分别变化+5.23pct、+3.32pct、+27.13pct, 与历史相比, 二线降幅收窄, 一线、三线及以下增幅扩大。

图 8: 17 城二手房成交面积



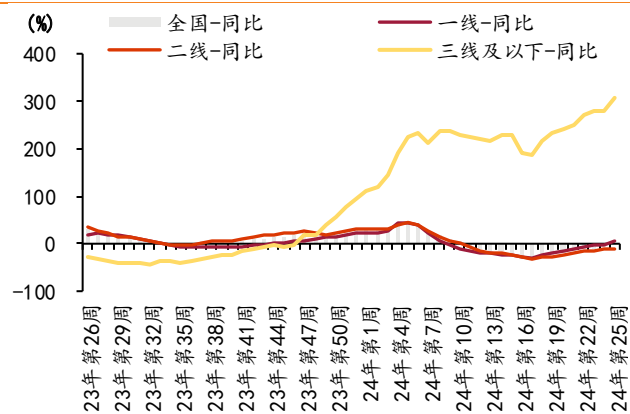
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 9: 17 城二手房成交面积-月度同比



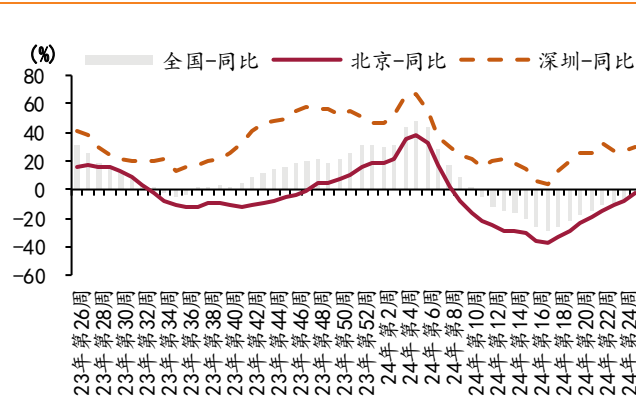
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 10: 分能级二手房成交面积-移动 12 周同比



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 11: 一线 2 城二手房成交面积-移动 12 周同比



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 12: 二手房成交面积热力图

	24/06	24/05	24/04	24/03	24/02	24/01	23/12	23/11	23/10	23/09	23/08	23/07	23/06	23/05	23/04	23/03	23/02	23/01	22/12	22/11	22/10	22/09	22/08	22/07
全部城市	8	-2	-5	-29	-46	75	39	27	30	10	-2	-10	6	51	48	80	113	-20	-14	18	46	18	13	-2
一线城市	12	9	2	-28	-52	60	39	25	5	3	-13	-12	19	44	8	41	91	-29	-34	-7	27	9	-12	-29
二线城市	2	-9	-11	-32	-47	72	34	27	38	13	3	-7	4	55	64	98	123	-18	-5	29	61	26	29	13
北京	12	0	-7	-35	-57	48	42	16	-5	-2	-20	-14	12	48	0	28	81	-29	-38	-10	20	11	-14	-32
深圳	15	44	39	9	-24	118	30	64	64	46	25	-6	47	28	61	225	166	-24	-10	6	103	-4	3	-11
大连	840			238	-47	31	28	-3	18	88	8	31	-90			-62	117							
杭州	126	11	-1	-19	-69	241	33	95	138	50	34	-34	-45	61	101	97	215	-66	5	48	42	6	6	-16
南京	-50	-20	-14	-35	-40	14	39	21	29	-2	-13	-15	7	57	89	122	89	14	-28	-1	-2	-20	16	-11
青岛	29	11	16	-25	-54	109	38	36	32	14	-5	-15	-21	38	51	159	127	-23	-7	10	86	13	3	-6
苏州	-5	1	-11	-35	-30	61	45	-5	10	-40	-22	-26	-10	82	133	46	164	-28	-6	4	30	69	19	24
厦门	20	-16	-24	-41	-48	78	-1	-5	-22	-6	-18	-43	-18	-22	-47	14	25	-43	11	-27	-18	39	9	-20
无锡																					105	10	14	-68
扬州	-24	-43	-9	-11	-54	51	-39	-15	77	44	57	-25	14	164	132	307	320	35	155	135	124	239		38
金华	-12	-60	-13	-79	-73	167	0	-29	30	45	21	-29	-7	24	15	102	41	-84	-57	5	-39	-68	-61	-43
南宁	54	-3	15	-14	-32	52	29	16	41	14	48	75	3	72	79	135	185	3	6	30	47	38	7	-31
东莞	-19	-39	-39	-47	-58	57	19	15	-9	-21	4	195	1349	59	56	295	266	31	39	32	131	8	-19	-77
佛山	-20	-10	-21	-29	-40	83	52	30	51	-19	21	6	17	48	60	78	73	-14	-15	22	6	47	-15	-16
成都	8	-9	-11	-30	-49	80	36	43	54	111	10	-2	10	72	94	108	146	-2	9	128	425	140	307	315
江门	-7	-4	-6	-41	-45	44	70	50	22	43	2	12	19	38	18	61	109	-1	-26	-4	-30	-22	-28	-19

热力图使用高频二手房成交面积计算，单位为：%

资料来源：Wind，天风证券研究所

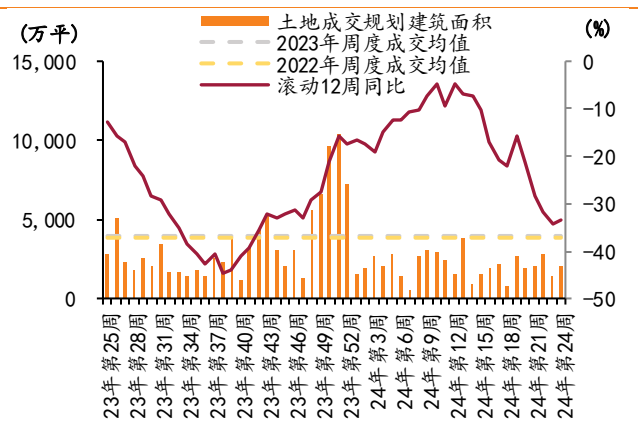
2.3. 土地市场

6月10日-6月16日，全国土地成交建筑面积为2092万平，滚动12周同比增速为-33.34%，较前期上升0.80pct；分能级看，一线、二线、三线城市本周土地成交建筑面积分别为68、715、1308万平，滚动12周同比增速分别为-41.55%、-39.83%、-28.90%，增速较上期分别提升-6.78pct、+2.05pct、+0.74pct，与历史相比，一线成交建面降幅扩大，二线、三线降幅收窄。

全国土地成交金额达到328亿元，滚动12周同比增速为-49.26%，较前期下降3.11pct。其中，一线、二线、三线城市分别为114、126、88亿元，滚动12周同比增速分别为-60.56%、-46.31%、-45.3%。

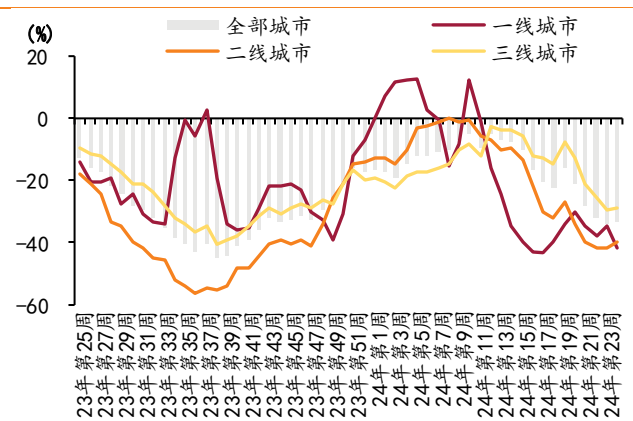
全国土地成交平均溢价率为0.94%，滚动12周同比增速为-1.92pct。分能级看，一线、二线、三线城市土地成交平均溢价率分别为0%、0.4%、2.99%，滚动12周同比增速分别为-5.36pct、-3.02pct、0.71pct。

图 13：土地成交建筑面积



资料来源：Wind，天风证券研究所

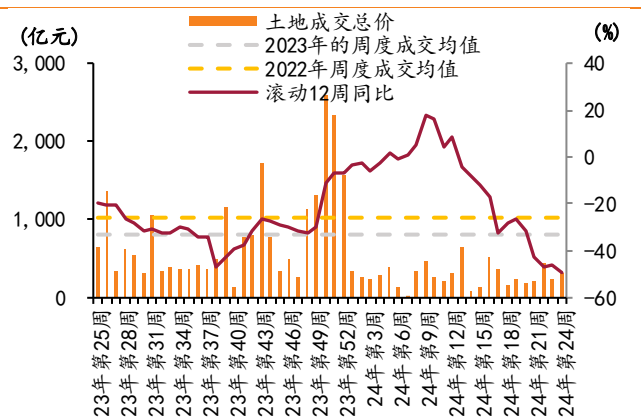
图 14：土地成交建筑面积-移动12周同比



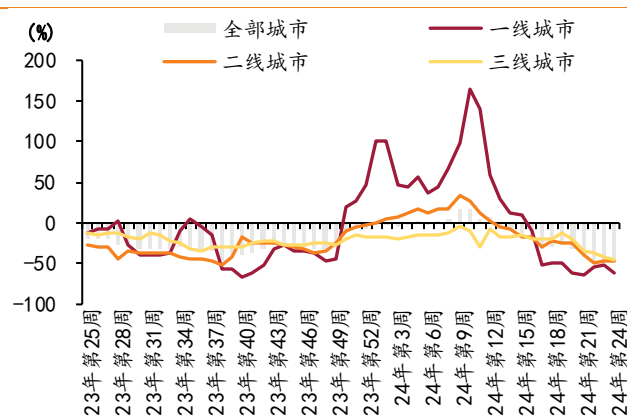
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 15：土地成交总价

图 16：土地成交总价-移动12周同比

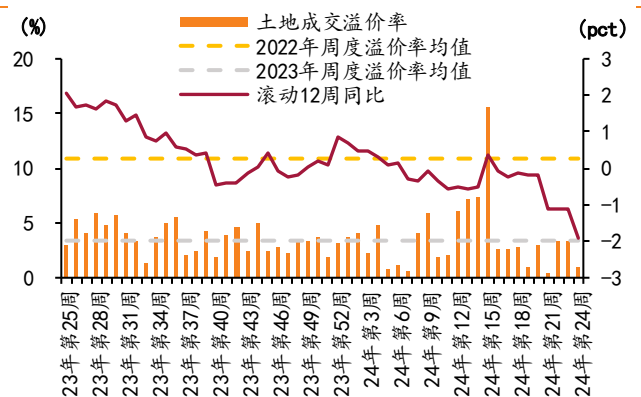


资料来源：Wind，天风证券研究所



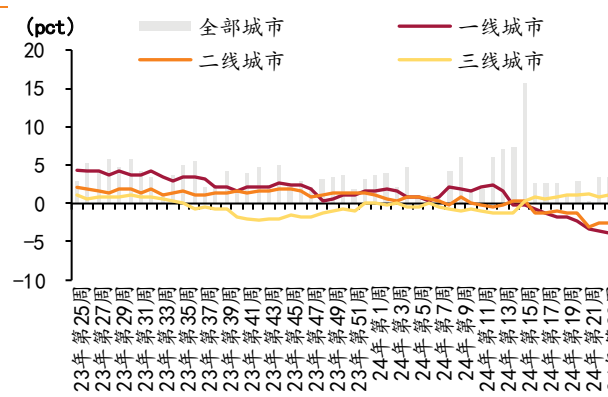
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 17：土地成交溢价率



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 18：土地成交溢价率-移动 12 周同比



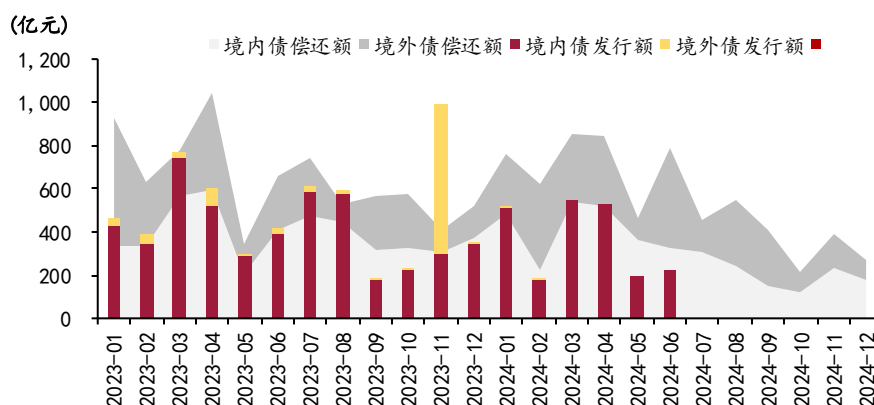
资料来源：Wind，天风证券研究所

3. 本周融资动态

2024年6月14日-2024年6月21日，房企共发行境内债券9只（其中8只为国企发行），境内债发行金额合计54.38亿元（部分债券未公开披露发行金额或数据缺失）。

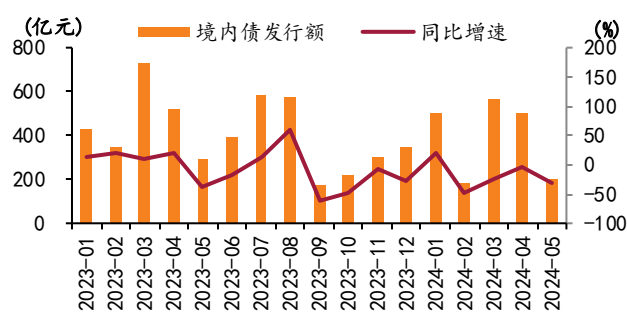
2024年6月（数据截至2024年6月21日），地产债境内、境外债券发行额分别为222.19亿元、0亿元，当月偿还额分别为329.94亿元、455.34亿元，本月境内、境外债券净融资额分别为-107.75亿元、-455.34亿元。

图 19：房地产业债券融资及到期归还情况



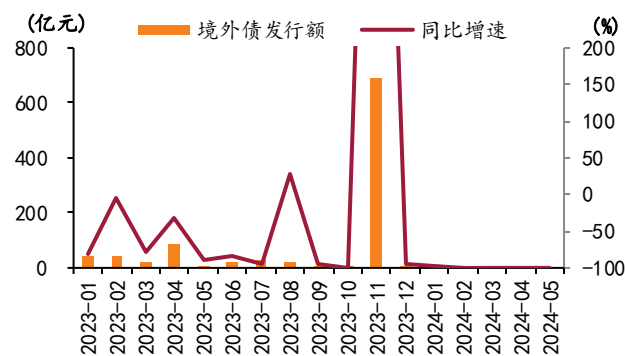
资料来源：Wind，Bloomberg，天风证券研究所

图 20：地产开发企业境内债发行额及其同比



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 21：房地产业境外债发行额及其同比



资料来源：Bloomberg，天风证券研究所

表 4：本周新发境内债

债券简称	发行人	公司属性	发行总额 (亿元)	票面利率	上市日	到期日	主体评级	募资金用途
24 苏州高新 SCP032	苏高新集团	地方国企	-	-	2024-06-25	2024-12-13	AAA	发行人本次拟发行超短期融资券 3.00 亿元，募集资金拟全部用于偿还发行人协会存量债券本金[24 苏州高新 SCP022]
24 滨江房产 GP004	滨江集团	民营企业	10	-	2024-06-25	2025-06-24	AAA	发行人本期计划发行短期融资券 5 亿元，全部用于置换发行人已经兑付债务融资工具的本息
24 保利发展 MTN005(绿色)	保利发展	中央国企	7	-	2024-06-25	2027-06-24	AAA	发行人计划将本期中期票据募集的 6 亿元用于绿色建筑项目开发建设
24 常高新 MTN003	常高新	地方国企	5.8	2.75	2024-06-24	2034-06-21	AAA	发行人本期中期票据发行金额人民币 5.8 亿元，募集资金主要用于偿还发行人本部有息债务本息
24 华发 03	华发股份	地方国企	5	2.8	2024-06-25	2030-06-20	AAA	本期债券募集资金在扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金。
24 天健集 MTN001	天健集团	地方国企	10	2.44	2024-06-21	2029-06-20	AA+	本期中期票据发行金额不超过 10 亿元，拟全部用于偿还发行人有息负债
24 苏州高新 SCP031	苏高新集团	地方国企	2	1.85	2024-06-20	2024-08-09	AAA	发行人本次拟发行超短期融资券 2.00 亿元，募集资金拟全部用于偿还发行人协会存量债券本金[24 苏州高新 SCP013]
24 苏州高新 MTN006	苏高新集团	地方国企	8	2.15	2024-06-20	2027-06-19	AAA	发行人本期拟发行 8 亿元，拟用于偿还发行人到期的债务融资工具 [21 苏州高新 MTN005]
24 牡丹 01	黑牡丹	地方国企	6.58	2.4	2024-06-21	2027-06-18	AA+	本期债券的募集资金将用于置换前期自有资金偿还的“21 牡丹 01”的本金。

资料来源：Wind，天风证券研究所

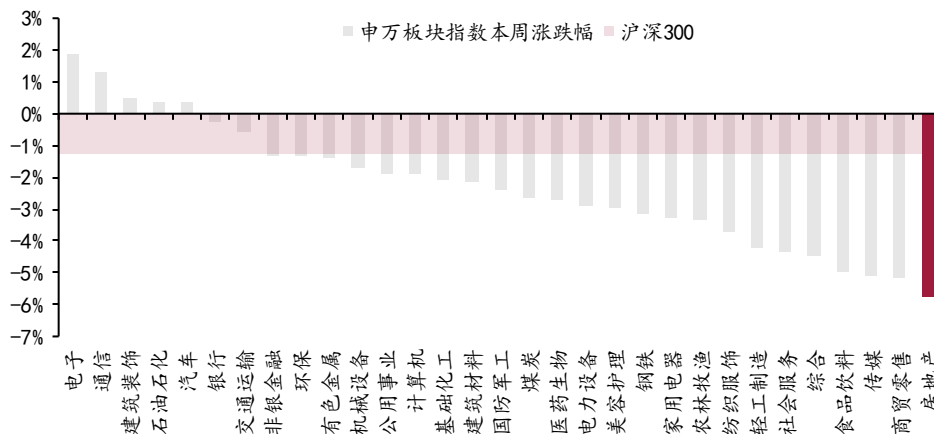
4. 行业与个股情况

4.1. 行业涨跌与估值情况

4.1.1. A股市场

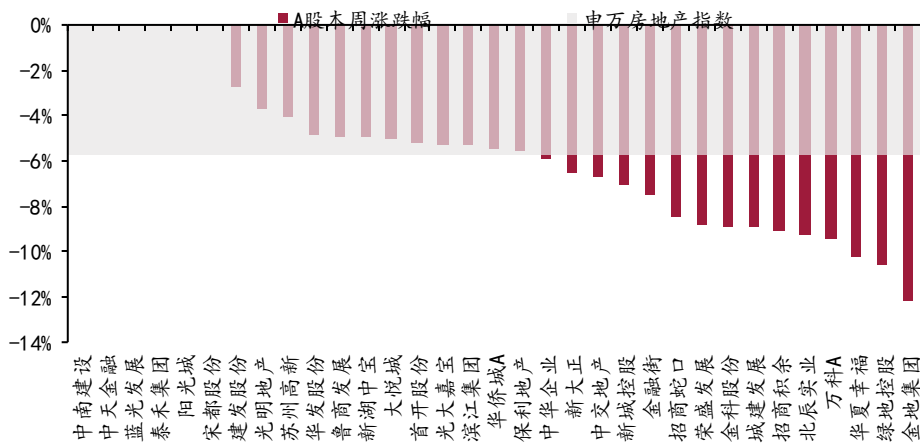
本周申万房地产指数-5.76%，较上周下跌 4.29pct，涨幅排名 31/31，跑输沪深 300 指数 4.47pct。A 股涨幅前三个股分别为*ST 中迪+27.89%、中润资源+15.60%、东湖高新+12.27%；跌幅前三个股分别为我爱我家-12.65%、金地集团-12.16%、绿地控股-10.56%。

图 22：申万板块本周涨跌幅排名



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 23：A 股重点个股本周涨跌幅



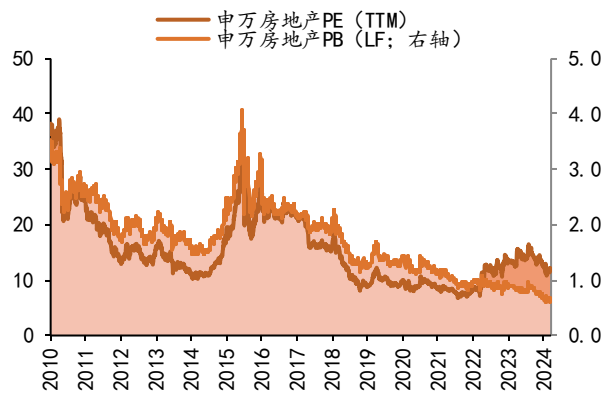
资料来源：Wind，天风证券研究所

表 5：A 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	*ST 中迪	+27.89%	1	我爱我家	-12.65%
2	中润资源	+15.60%	2	金地集团	-12.16%
3	东湖高新	+12.27%	3	绿地控股	-10.56%
4	大名城	+10.41%	4	华夏幸福	-10.26%
5	深振业 A	+8.82%	5	铁岭新城	-10.09%

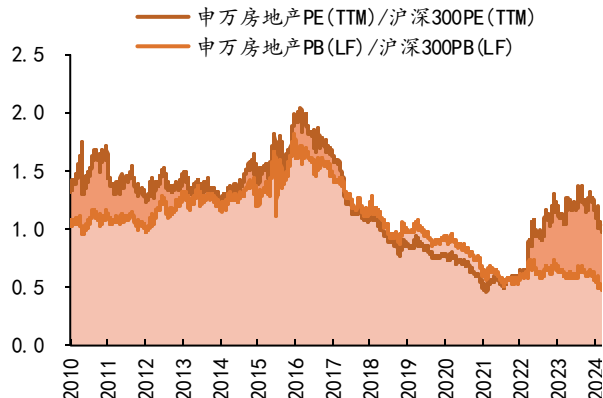
资料来源：Wind，天风证券研究所

图 24：申万房地产 PE (TTM) 和 PB (LF)



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 25：申万房地产相对沪深 300 的 PE (TTM) 和 PB (LF)

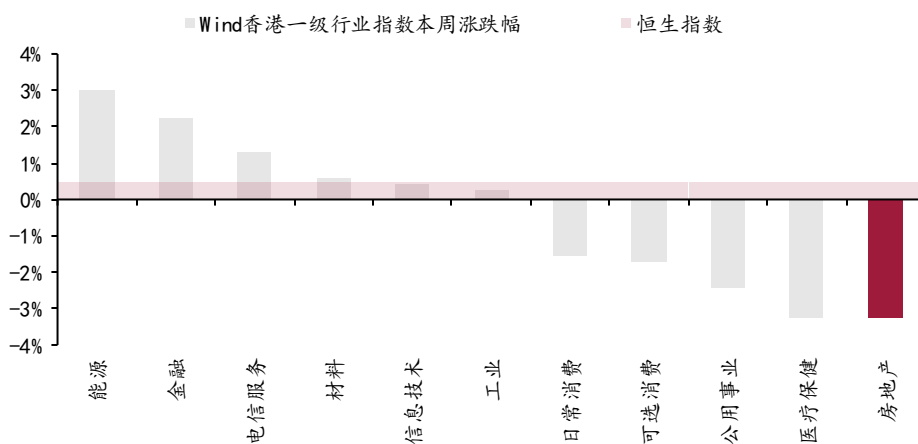


资料来源：Wind，天风证券研究所

4.1.2. H 股市场

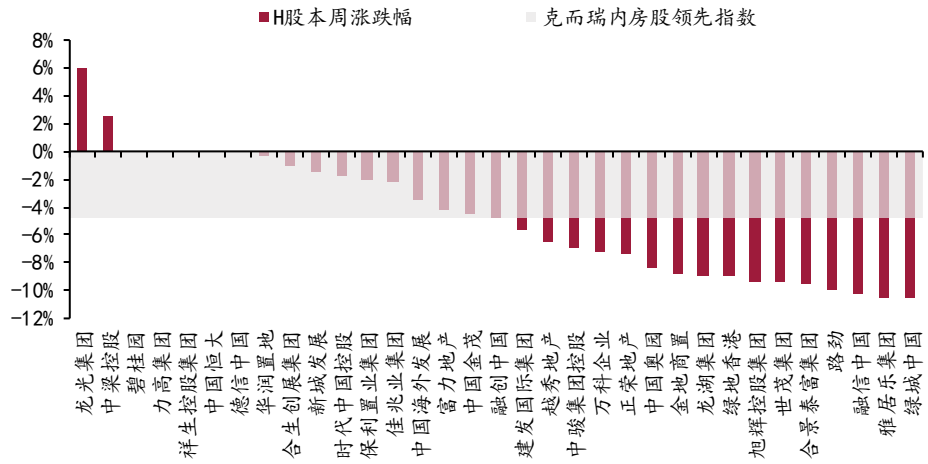
本周 Wind 香港房地产指数-3.26%，较上周下降 0.56pct，涨幅排序 11/11，跑输恒生指数 3.74pct；克而瑞内房股领先指数为-4.83%，较上周下跌 1.42pct。H 股涨幅前三个股分别为龙光集团+5.97%、中梁控股+2.56%、华润置地-0.37%；跌幅前三个股分别为远洋集团-16.16%、港龙中国地产-15.79%、宝龙地产-14.71%。

图 26：Wind 香港一级行业指数本周涨跌幅排名



资料来源：Wind，天风证券研究所

图 27：H 股重点个股本周涨跌幅



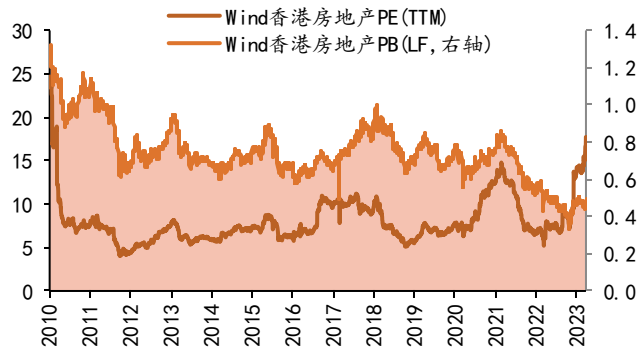
资料来源: Wind, 天风证券研究所

表 6: H 股本周涨/跌前五

涨幅排名			跌幅排名		
1	龙光集团	+5.97%	1	远洋集团	-16.16%
2	中梁控股	+2.56%	2	港龙中国地产	-15.79%
3	华润置地	-0.37%	3	宝龙地产	-14.71%
4	合生创展集团	-1.10%	4	弘阳地产	-12.99%
5	新城发展	-1.43%	5	禹洲集团	-11.65%

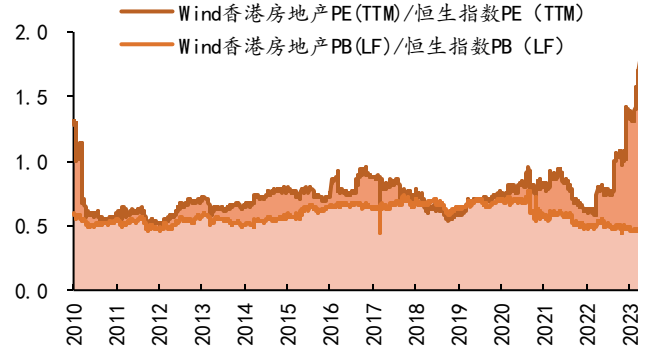
资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 28: Wind 香港房地产 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

图 29: Wind 香港房地产相对恒生指数的 PE(TTM)和 PB(LF)



资料来源: Wind, 天风证券研究所

5. 重要公告概览

表 7: 重要公告一览

公司	公告日期	内容摘要
万科 A	2024-06-21	公司控股子公司重庆云科向招商银行申请 2.63 亿元贷款, 期限 4 年。
华润置地	2024-06-21	公司作为借款人分别就上限 18 亿元及 15 亿元的定期贷款融资与一家银行订立了两份贷款融资协议。上述贷款融资金额自首次提款日起计分别为期不超过 12 个月和 36 个月。
华夏幸福	2024-06-21	公司部分董事和高级管理人员拟增持 500 万元-600 万元公司股份。

中国金茂	2024-06-17	公司全资附属公司上海金茂投资管理集团有限公司已于 2024 年 6 月 17 日完成向合格投资者发行本金额为人民币 30 亿元的 2024 年度第一期中期票据。第一期票据的期限为三年，最终票面利率为 2.8%。
城建发展	2024-06-19	公司于 6 月 19 日收到国信证券 2023 年度分红款 7628.85 万元。该公司持有国信证券 2.8255 亿股，占总股本的 2.94%，该分红将计入 2024 年度投资收益。
碧桂园服务	2024-06-18	公司将于 2024 年 9 月 30 日派发末期股息每股 0.0241 港元。
中梁控股	2024-06-20	游思嘉先生为投放更多时间处理其他个人事务而退任执行董事。
新大正	2024-06-18	公司部分董事、高管通过深圳证券交易所集中竞价交易方式合计增持公司股份 92.02 万股，占公司总股本的 0.41%，合计增持金额 1090.72 万元，本次增持计划实施完成。
	2024-06-20	公司利润分配方案以利润分配时股权登记日总股本约 2.26 亿股剔除已回购股份 145 万股后的约 2.25 亿股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.85 元（含税），不以公积金转增股本和送红股。

资料来源：Wind，天风证券研究所

6. 风险提示

- 1) 行业信用风险蔓延，影响整个地产行业的再融资、销售和竣工预期；
- 2) 行业销售下行超预期，带动行业开发投资、新开工、拿地、施工等指标快速下行；
- 3) 因城施策力度不及预期。

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属天风证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“天风证券”）。未经天风证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为天风证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，天风证券不因收件人收到本报告而视其为天风证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但天风证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户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、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，天风证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，天风证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。天风证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。天风证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。天风证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，天风证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。因此，投资者应当考虑到天风证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	说明	评级	体系
股票投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	买入	预期股价相对收益 20%以上
		增持	预期股价相对收益 10%-20%
		持有	预期股价相对收益 -10%-10%
		卖出	预期股价相对收益 -10%以下
行业投资评级	自报告日后的 6 个月内，相对同期沪深 300 指数的涨跌幅	强于大市	预期行业指数涨幅 5%以上
		中性	预期行业指数涨幅 -5%-5%
		弱于大市	预期行业指数涨幅 -5%以下

天风证券研究

北京	海口	上海	深圳
北京市西城区德胜国际中心 B 座 11 层	海南省海口市美兰区国兴大道 3 号互联网金融大厦	上海市虹口区北外滩国际客运中心 6 号楼 4 层	深圳市福田区益田路 5033 号平安金融中心 71 楼
邮编：100088	A 栋 23 层 2301 房	邮编：200086	邮编：518000
邮箱：research@tfzq.com	邮编：570102	电话：(8621)-65055515	电话：(86755)-23915663
	电话：(0898)-65365390	传真：(8621)-61069806	传真：(86755)-82571995
	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com	邮箱：research@tfzq.com