



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 26 周周报

# 新房成交环比大幅增长，北京出台购房新政

2024 年 6 月 30 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

## 新房成交环比大幅增长，北京出台购房新政

2024年6月30日

### 摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/06/24-2024/06/30)申万房地产指数下跌4.75%，跑输上证综指3.73pct，在各类板块中位列第31/31，恒生地产建筑业指数下跌2.27%，跑输恒生综指0.51pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：美的置业(77.33%)、融信中国(14.86%)、龙光集团(12.68%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：万通发展(-31.85%)、珠光控股(-19.35%)、远洋集团(-19.28%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌3.42%，跑输恒生综指1.67pct，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：弘阳服务(3.51%)、奥园健康(1.75%)、建业新生活(0.68%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：第一服务控股(-13.89%)、金科服务(-13.06%)、绿城管理控股(-8.75%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/06/22-2024/06/28)30个大中城新房成交面积358.24万平方米，同比下降24.59%，环比上升61.59%。14城二手房成交面积238.10万平方米，同比上升17.45%，环比上升6.20%。监测13个重点城市库存面积11912.69万平方米，环比下降0.56%，去化周期117.67周，较上周延长5.07周。上周(2024/06/17-2024/06/23)100大中城市土地成交建面2133.51万平方米，同比上升8.67%，环比上升31.49%；溢价率为3.54%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/06/24-2024/06/30)房企境内新发债总额为96.77亿元，同比上升9.21%，环比上升14.47%；债务总偿还量为144.53亿元，同比上升2.35%，环比上升12.06%；净融资额-47.76亿元。

◆**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 4 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

日期	发布地区	内容
6月24日	广西壮族自治区桂林市	6月24日, 桂林市住房和城乡建设局发布关于征集已建成存量商品房用作保障性住房的公告, 明确按照“市场化、法治化”和双方自愿原则, 拟由政府选定的专业化国有企业作为收购主体, 以合理价格在桂林市辖六城区(秀峰区、叠彩区、象山区、七星区、雁山区、临桂区)内广泛征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。
6月25日	全国	住房和城乡建设部、金融监管总局联合召开保交房政策培训视频会议。会议深入贯彻落实党中央、国务院有关决策部署, 开展保交房相关政策解读培训, 指导各地切实做好保交房工作, 保障购房人合法权益, 促进房地产市场平稳健康发展。住房和城乡建设部副部长董建国、国家金融监管总局副局长肖远企出席会议并讲话。中央财办、中央金融办, 国务院办公厅, 公安部、自然资源部、中国人民银行、最高人民法院有关司局负责同志, 城市房地产融资协调机制(保交房)工作专班全体人员, 在主场参加会议。各省级工作专班, 重点城市工作专班组长、副组长, 成员单位负责人在分会场参加会议。会议强调, 保交房工作是贯彻落实党中央决策部署的重要举措, 是落实以人民为中心的发展思想的具体实践, 是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务。各地要坚决贯彻落实党中央、国务院决策部署, 将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点, 以高度的责任感和使命感, 以时不我待、只争朝夕的紧迫感, 压茬推进, 有力有序有效推进保交房各项工作。会议要求, 坚持目标导向和问题导向, 加强工作针对性, 明确保交房工作的目标与标准, 准确查找问题和不足。要统筹协调保交房工作, 建立国家、省、市三级专班联动机制, 加强政策统筹协调, 用好保交房信息系统, 建立定期调度和通报机制。要做好宣传引导, 营造良好的舆论氛围。会议指出, 为进一步发挥城市房地产融资协调机制作用, 更好满足城市房地产项目的合理融资需求, 要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任; 完善机制组成, 健全项目推送反馈管理, 加大项目修复力度; 加强“白名单”的审核把关; 指导银行做好融资支持; 做好经验总结和经验推广。会上, 住房和城乡建设部房地产市场监管司、金融监管总局统计与风险监测司主要负责同志就《切实做好保交房工作总体方案》《城市商品房项目保交房攻坚战工作方案》《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用满足房地产项目合理融资需求的通知》做了政策培训。
6月26日	北京市	6月26日, 北京市住房和城乡建设委员会等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》, 自2024年6月27日起施行。文件提出调整本市商业性个人住房贷款有关政策。购买首套住房最低首付款比例调整为不低于20%, 贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减45个基点, 调整后5年期以上房贷利率下限目前为3.5%。另外, 对于申请住房公积金个人住房贷款, 购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭, 给予上浮贷款额度支持。并对最高额度进行了限定, 同时满足上述多个适用条件的借款人, 上浮金额可累加, 最多可上浮40万元, 最高贷款额度不超过160万元。
6月26日	江苏省南通市	6月25日, 江苏省南通市住房公积金管理中心发布《关于调整南通市住房公积金贷款政策的通知(通金管规〔2024〕1号)》。要求提高住房公积金贷款额度。个人住房公积金最高贷款额度由50万元/人调整为60万元/人, 每户住房公积金最高贷款额度由100万元/户调整为120万元/户。同时, 加大改善型住宅支持力度。职工使用住房公积金贷款购买新建改善型住宅的, 住房公积金贷款额度可在现有可贷额度的基础上上浮20%。
6月26日	湖南省岳阳市	6月25日, 湖南省岳阳市房地产工作协调机制办公室出台《关于进一步促进岳阳市城区房地产市场平稳健康发展的若干措施》。文件提出, 要利用保障性住房再贷款等政策盘活存量房屋。市属国有企业利用央行保障性住房再贷款, 按照“以需定购”原则, 收购符合要求的已建成存量商品房用作保障性住房, 收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限。利用住房公积金增值收益部分购买存量商品房用作保障性住房。
6月27日	广东省广州市	6月24日, 广州住房公积金管理中心发布关于2024年度住房公积金缴存调整有关问题的通知, 明确2024年度(自2024年7月1日至2025年6月30日)住房公积金缴存基数和缴存比例调整有关问题。在缴存基数方面, 住房公积金缴存基数调整为职工本人2023年月平均工资。工资计算按照国家统计局《关于工资总额组成的规定》(统制字〔1990〕1号)执行。调整后的缴存基数不低于本市最低工资标准(现行标准为2300元), 不高于本市统计部门公布的2023年广州市职工月平均工资的3倍, 即39579元。
6月28日	全国	中国人民银行6月28日发布消息称, 中国人民银行货币政策委员会2024年第二季度(总第105次)例会于6月25日在北京召开。房地产金融政策方面, 会议指出, 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, 着力推动已出台金融政策措施落地见效, 促进房地产市场平稳健康发展。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度, 推动加快构建房地产发展新模式。

资料来源: 中国房地产网、中国银行保险报、广州日报、广州市人民政府、澎湃新闻、中国人民银行、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

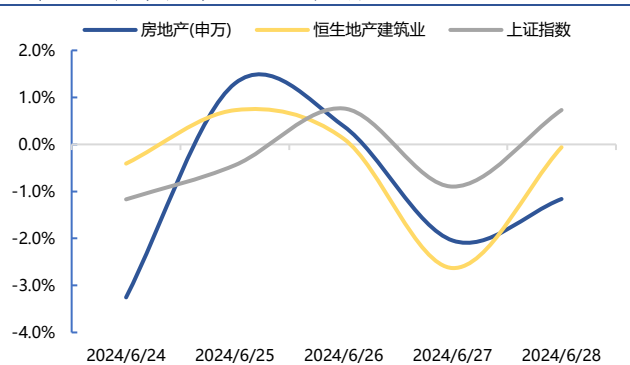
### 2.1 房地产板块

本周（2024/06/24-2024/06/30）申万房地产指数下跌 4.75%，跑输上证综指 3.73pct，在各类板块中位列第 31/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.27%，跑输恒生综指 0.51pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：美的置业（77.33%）、融信中国（14.86%）、龙光集团（12.68%）、世荣兆业（8.83%）、亚通股份（7.54%）、铁岭新城（6.63%）、华联控股（5.88%）、深振业 A（4.86%）、中骏集团控股（3.40%）、荣盛发展（2.76%）；

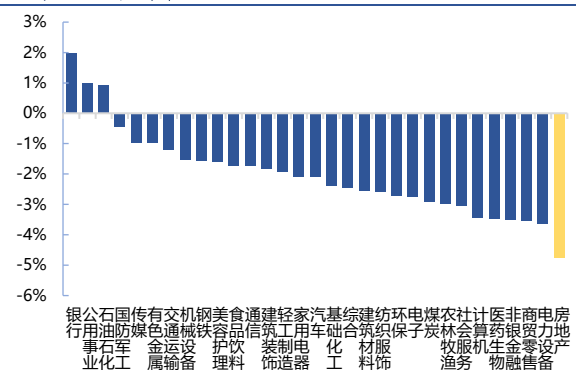
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：万通发展（-31.85%）、珠光控股（-19.35%）、远洋集团（-19.28%）、新湖中宝（-18.13%）、万业企业（-12.12%）、大名城（-11.03%）、天房发展（-10.88%）、正荣地产（-10.67%）、易居企业控股（-10.40%）、华南城（-9.31%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



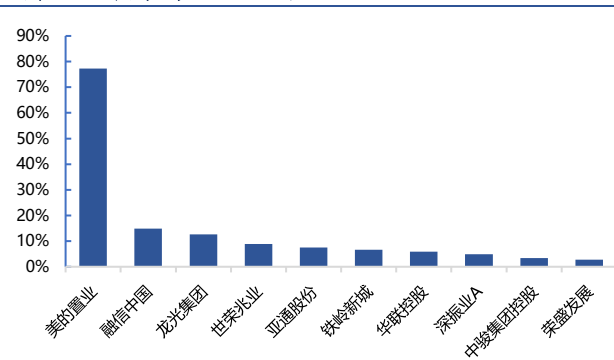
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



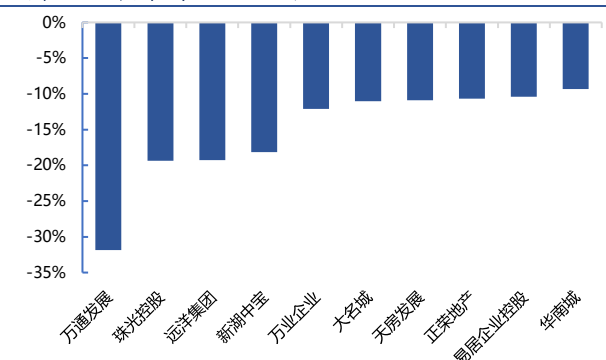
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



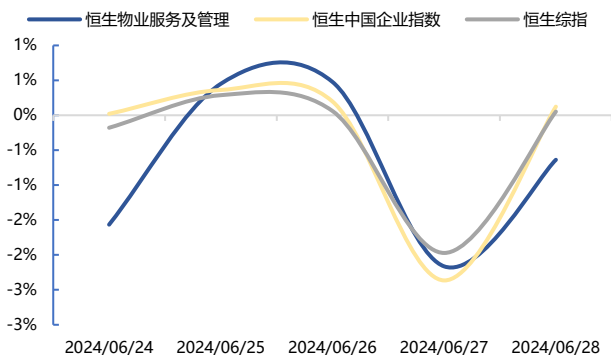
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

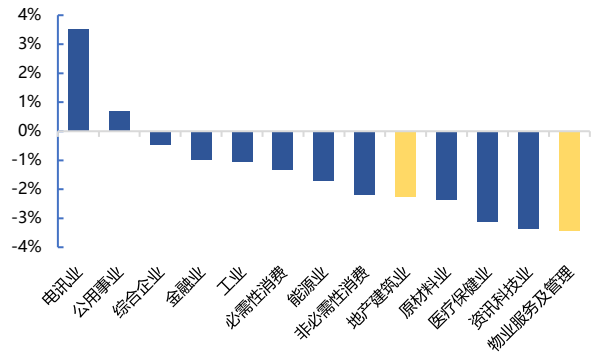
本周（2024/06/24-2024/06/30）恒生物业服务及管理板块下跌 3.42%，跑输恒生综指 1.67pct，在各类板块中位列第 13/13。

本周仅 4 家物业公司上涨，分别为：弘阳服务（3.51%）、奥园健康（1.75%）、建业新生活（0.68%）、佳兆业美好（0.45%）；

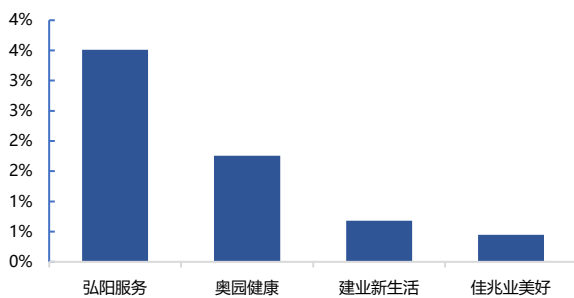
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：第一服务控股（-13.89%）、金科服务（-13.06%）、绿城管理控股（-8.75%）、建发物业（-7.35%）、正荣服务（-6.73%）、恒大物业（-5.41%）、远洋服务（-5.15%）、碧桂园服务（-4.74%）、融创服务（-4.74%）、绿城服务（-4.26%）。

**图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)**


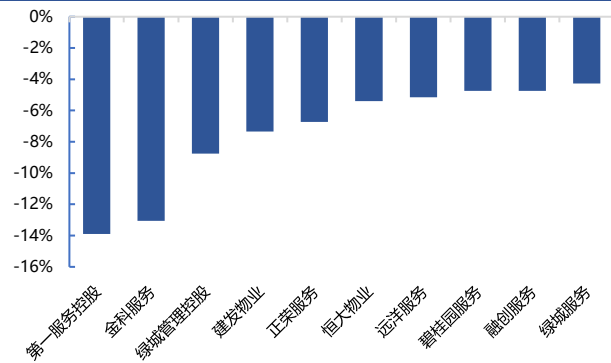
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 4 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>		
6/24	万科 A	向银行申请贷款并已提款 15 亿元
6/27	中交地产	公司联合合作方为三项目公司提供 1.24 亿元财务资助
<b>债券相关</b>		
6/28	龙湖集团	购回约 6.23 亿美元优先票据
6/28	中梁控股	可换股债券累计 PIK 利息 188.22 万美元, 转换价重设至 0.8 港元
<b>质押/解除质押</b>		
6/28	阳光股份	股东京基集团有限公司质押 730 万股本公司股份
<b>股权回购</b>		
6/24	金科服务	斥资 345.26 万港元回购 43 万股
6/24	永升服务	斥资约 46.96 万港元回购 30 万股
6/25	越秀服务	斥资约 36.79 万港元回购 11.4 万股
6/25	金科服务	斥资 147.52 万港元回购 18.45 万股

6/25	永升服务	斥资 48.68 万港元回购 30 万股
6/26	金科服务	斥资约 190.75 万港元回购 23.71 万股
6/26	永升服务	斥资约 29.38 万港元回购 17.4 万股
6/26	越秀服务	斥资 27.87 万港币回购 8.75 万股
6/27	金科服务	回购 147.92 万股，回购金额 1192.12 万港元
<b>股权交易</b>		
6/26	绿城服务	授出合计 7124.26 万份购股权
6/28	特发服务	深圳国资委拟将所持公司控股股东特发集团股权划转至深投控
<b>人事变动</b>		
6/26	天誉置业	王凯玲辞任非执行董事
6/26	中国金茂	陈一江获委任为非执行董事
6/27	冠城大通	选举葛翠虹为第十二届监事会职工代表监事
<b>股息派发</b>		
6/27	中新集团	拟每 10 股派 2.73 元，股权登记日为 7 月 5 日
6/27	黑牡丹	拟每 10 股派 1.25 元，股权登记日为 7 月 4 日
6/28	福星股份	拟 10 股转增 4 股派 0.1 元，于 7 月 8 日除权除息
<b>其他公告</b>		
6/24	ST 中南	公司股票将被深交所终止上市
6/24	华夏幸福	部分董事及高管增持 181.81 万股
6/24	佳兆业集团	清盘呈请聆讯已进一步延后至 8 月 12 日
6/24	路劲	公司拟将剩余金额用于为其票据持有人的利益行事
6/25	京投发展	程少良拟减持不超过 3% 股份
6/26	德信中国	鉴于清盘令影响，股东特别大会取消
6/26	世茂集团	香港高等法院已将清盘呈请聆讯延期至 7 月 31 日
6/27	保利发展	泰康人寿减持 1.43 亿股，持股比例降至 6.08%
6/27	中华企业	注销回购股份减少注册资本
6/27	陆家嘴	定增募资已完成，募资总额 18.0 亿元
6/27	大名城	拟参投低空城际智慧枢纽机场项目
6/27	*ST 金科	中金资本有意向参与公司重整投资
6/28	新潮中宝	第一大股东拟 1000 万-2000 万元增持公司股份
6/28	华夏幸福	240 亿元金融债务信托抵偿进展，110 亿元已实施
6/28	城建发展	1) 收到深圳市中科招商创业投资现金分红 3000 万元；2) 收到华能资本现金分红 2553 万元
6/28	皇庭国际	目前公司与合作方仍在协商方案之中，公司将根据债务重组合作进展情况及时履行信息披露义务
6/28	中国金茂	获控股股东累计增持约 1.77 亿股公司股份

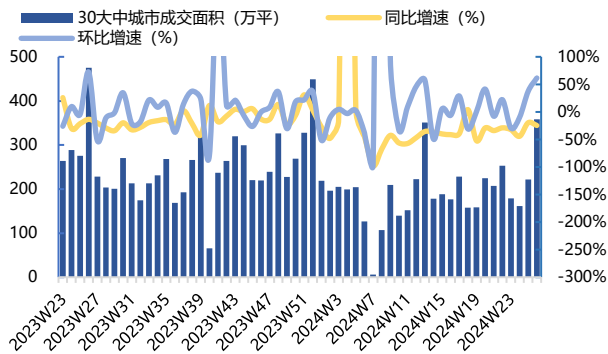
资料来源：iFind，信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

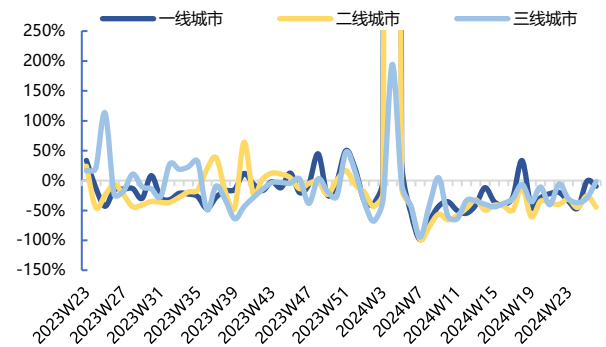
**本周（2024/06/22-2024/06/28）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积358.24万平方米，同比下降24.59%，环比上升61.59%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为127.01/126.48/104.75万平方米，同比变动-9.45%/-44.61%/-1.59%，环比变动66.13%/20.68%/159.07%。房价方面，5月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌4.30%，环比下跌0.71%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.20%/-3.70%/-4.90%；环比变动-0.70%/-0.70%/-0.80%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



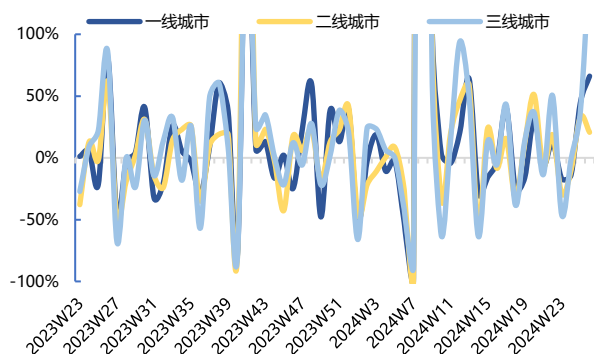
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



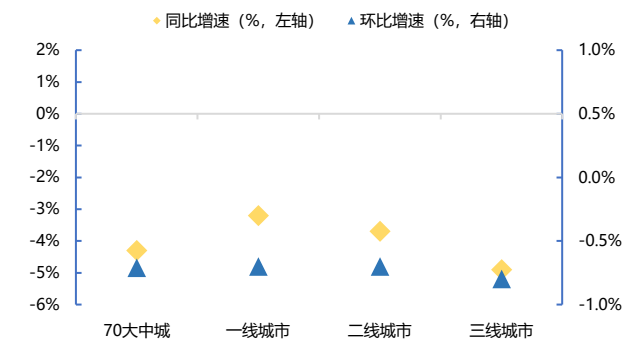
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

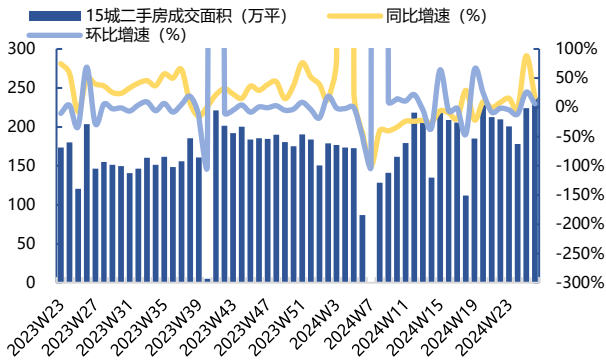


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

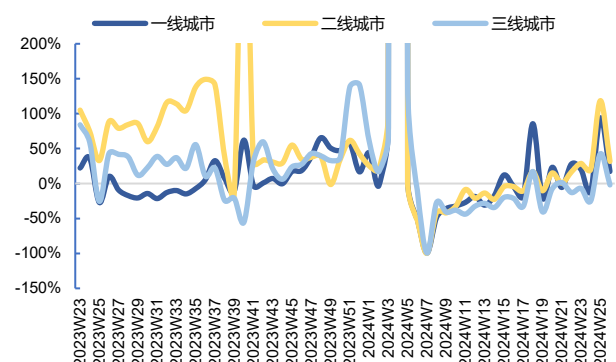
#### 3.2 二手房成交数据

**本周（2024/06/22-2024/06/28）二手房成交数据：**15城二手房成交面积238.10万平方米，同比上升17.45%，环比上升6.20%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为52.46/114.05/71.59万平方米，同比变动17.25%/31.63%/-1.97%，环比变动9.29%/-0.28%/15.80%。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%。

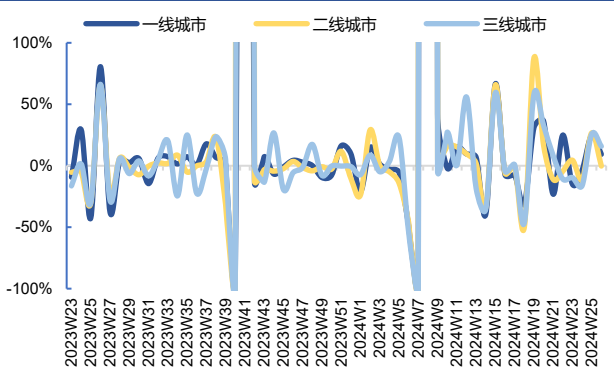


**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


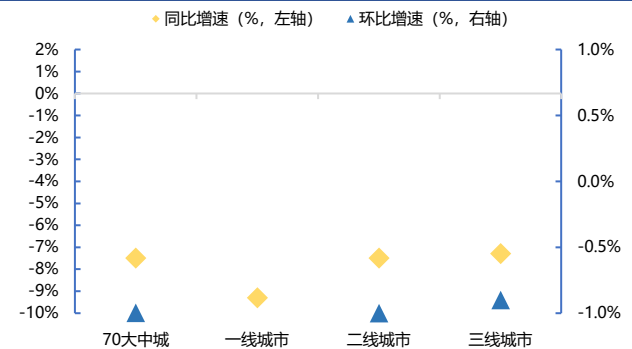
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 (%)**


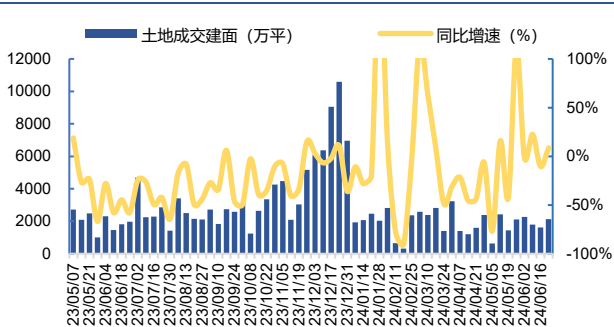
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年5月二手房价格指数同环比增速 (%)**


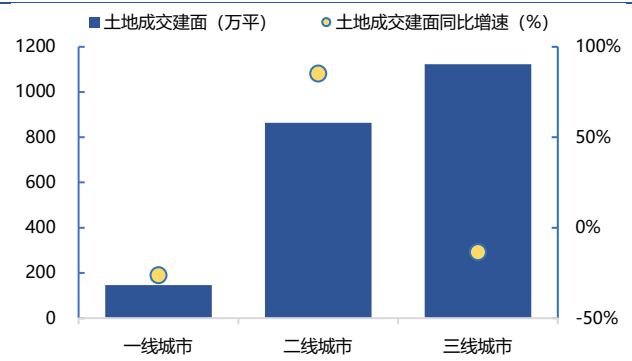
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

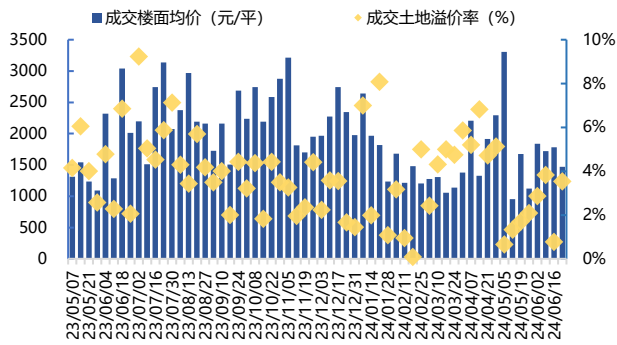
上周 (2024/06/17-2024/06/23) 土地成交情况: 100 大中城市土地成交建面 2133.51 万平方米, 同比上升 8.67%, 环比上升 31.49%; 溢价率为 3.54%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 146.71/863.96/1122.83 万平方米, 同比变动-26.20%/85.20%/-13.49%, 溢价率分别为 0.40%/6.19%/1.63%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


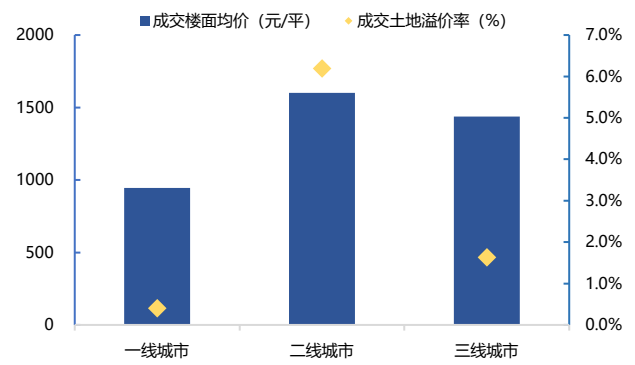
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**


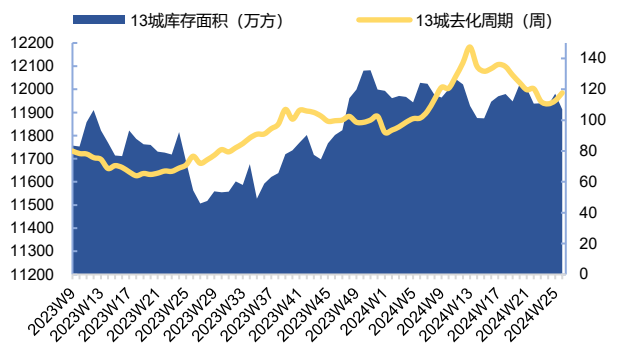
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


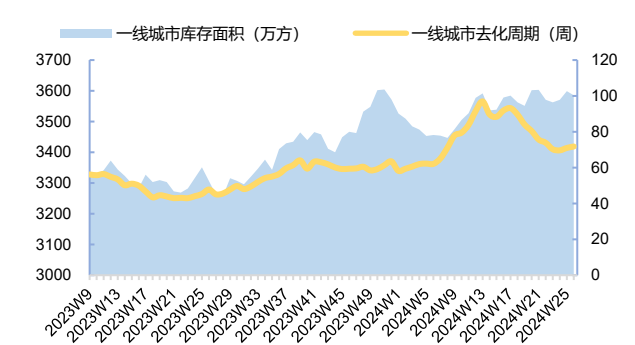
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

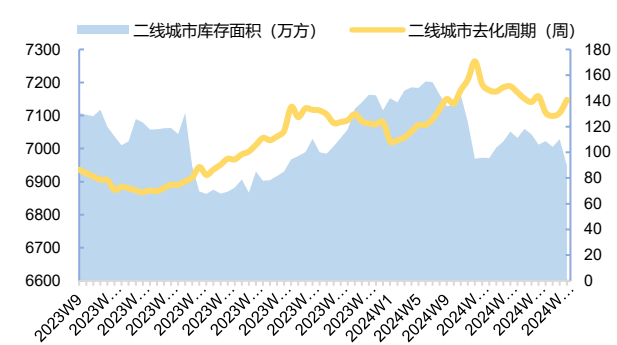
本周(2024/06/22-2024/06/28)监测 13 个重点城市库存面积 11912.69 万平方米, 环比下降 0.56%, 去化周期 117.67 周, 较上周延长 5.07 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -0.38%/-1.14%/1.96%, 去化周期环比变动 0.81/9.94/24.84 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


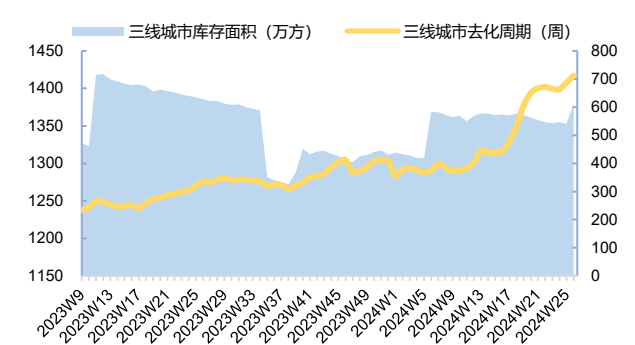
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**

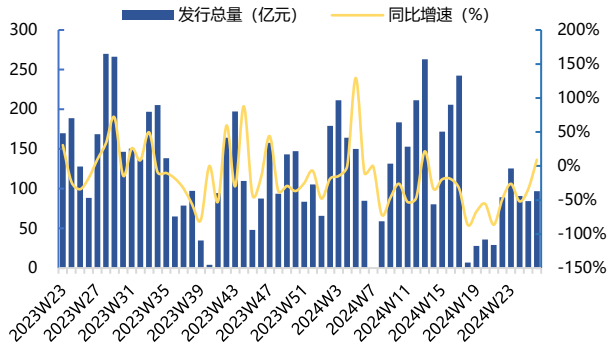
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1065.66	0.21%	8.55	124.70	122.05
上海 (住宅)	817.13	-1.56%	22.82	35.80	35.06
广州 (住宅)	1177.96	0.77%	13.29	88.60	89.62
深圳 (住宅)	524.22	-2.24%	5.27	99.39	101.76
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	612.08	-6.46%	14.00	43.72	44.14
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	6.65	430.95	397.90
福州 (住宅)	277.55	-1.37%	3.13	88.66	82.11
苏州 (住宅)	692.05	-1.00%	6.59	104.97	98.52
温州 (住宅)	974.36	0.00%	10.79	90.26	77.59
宁波 (住宅)	763.76	-3.66%	8.20	93.11	91.88
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	764.78	0.22%	0.58	1319.14	1262.00
莆田 (住宅)	228.90	12.46%	0.59	389.83	358.37
宝鸡 (商品房)	385.52	-0.12%	0.77	500.81	485.24

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

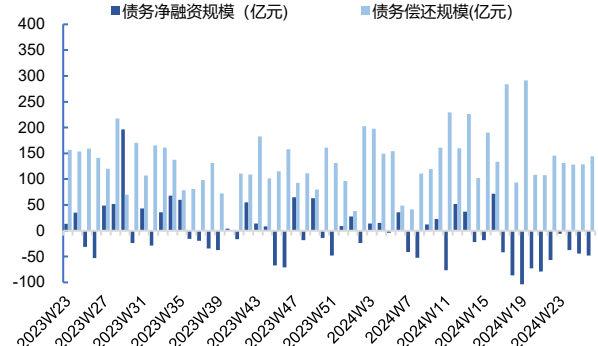
本周(2024/06/24-2024/06/30)房企境内新发债总额为96.77亿元,同比上升9.21%,环比上升14.47%;债务总偿还量为144.53亿元,同比上升2.35%,环比上升12.06%;净融资额-47.76亿元。

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 沪建房产 MTN001	上海建工房产有限公司	2024-06-24	13.40	3.00	2.40	中期票据
24 苏州高技 MTN002(并购)	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-06-24	3.00	5.00	2.17	中期票据
24 锡西新城 MTN001	无锡市锡西新城产业发展集团有限公司	2024-06-24	6.00	5.00	2.50	中期票据
24 绿城房产 MTN004	绿城房地产集团有限公司	2024-06-24	10.00	3.00	4.13	中期票据
24 城控 05	青岛市城阳区阳光城阳控股集团集团有限公司	2024-06-24	5.00	5.00	2.83	公司债
恒泰 C1 优	中信建投证券股份有限公司	2024-06-24	13.90	18.00	2.25	资产支持证券
恒泰 C1 次	中信建投证券股份有限公司	2024-06-24	0.01	18.00	--	资产支持证券
24 金街 03	金融街控股股份有限公司	2024-06-25	6.00	5.00	2.46	公司债
24 金街 04	金融街控股股份有限公司	2024-06-25	14.00	7.00	2.95	公司债
24 郑州公宅 MTN001(保障性租赁住房)	郑州公共住宅建设投资有限公司	2024-06-26	4.10	5.00	2.45	中期票据
24 天地源 MTN002	天地源股份有限公司	2024-06-27	5.00	3.00	--	中期票据
24 荆门高新 MTN003	荆门高新技术产业开发有限责任公司	2024-06-28	4.06	3.00	--	中期票据
24 联发集 SCP002	联发集团有限公司	2024-06-27	4.50	0.49	2.20	短期融资券
24 即墨城投 PPN004	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	2024-06-26	7.80	5.00	2.96	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。