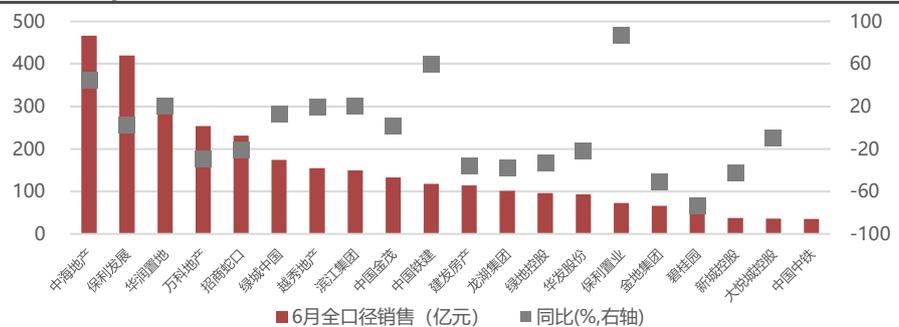


➤ **6月销售金额环比上升12.9%、同比降低40.7%，重点30城成交环比上升2%。**据克而瑞报道，2024年6月Top100开发商销售操盘金额为4389.3亿元，同比2023年6月下滑40.7%，相较于2022年6月下滑57.4%；环比2024年5月增加36.1%。

图1：Top100 开发商单月销售操盘金额（亿元）


资料来源：克而瑞，民生证券研究院

➤ **百强房企各梯队销售门槛较去年同期进一步降低。**据克而瑞报道，2024年6月Top20全口径销售排名的开发商中，中海地产、保利发展和华润置地分别以466亿元、420.1亿元和320亿元排名前三；TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低50.2%至443.5亿元。TOP30和TOP50房企门槛也分别同比降低45.3%和40.1%至118.4亿元和79.9亿元。

图2：Top20 开发商 6 月全口径销售金额及月度同比


资料来源：克而瑞，民生证券研究院

➤ **6月一线城市修复程度显著好于二三线城市。**分能级来看，一线城市在“四限”政策松绑后环比小幅增长，核心二三线城市月度均呈同环比下跌，累计同比呈现下降趋势，政策影响不及一线城市，一线二季度月均成交量好于一季度，4个一线城市环比增长17%，韧性好于二三线。2024年6月25日央行货币政策委员会2024年第二季度例会中认为需要“加大已出台货币政策实施力度，释放贷款市场报价利率改革和存款利率市场化调整机制效能”，在此背景下，下半年宏观政策或将继续保持宽松，降准降息仍存落地空间。

➤ **投资建议：建议关注：1) 计提充分标的，如连续大额计提叠加公司治理大幅改善的中国金茂，前期计提较多的招商蛇口；2) 一线城市政策放松与收储直接利好的城投类企业比如城建发展、城投控股等。**

➤ **风险提示：房地产政策调控效果二三线城市不及预期，销售回暖不及预期。**

推荐
维持评级

分析师 李阳

执业证书：S0100521110008

邮箱：liyang_yj@mszq.com

研究助理 徐得尊

执业证书：S0100122080038

邮箱：xudezun@mszq.com

相关研究

- 1.全国城市系列报告之华东区域（一）：宁波：供销规模持续下降，房价有所回升-2024/06/22
- 2.房地产行业2024年中期投资策略：底部反转——行业筑底，政策+市场助推业绩再出发-2024/06/17
- 3.REITs专题研究报告（二）：REITs政策持续释放，一季度底层资产营收分化-2024/06/12
- 4.上海房地产政策点评：新房二手房政策齐发，以旧换新补贴助力去库存-2024/05/27
- 5.2024年4月中国房地产销售数据点评：百强房企销售操盘金额规模环比回落，仍为年内次高-2024/05/01

分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰准确地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

评级说明

投资建议评级标准	评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
	谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上
行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上

免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，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，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F；200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层；100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元；518026