

## 房地产

2024年07月07日

# 新房热度有所减弱，设立300亿国企土地盘活基金

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

郝英（联系人）

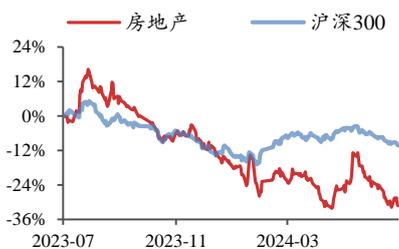
qidong@kysec.cn

haoying@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790123060017

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《2024年1-6月百强销售金额点评：6月百强销售数据环比改善明显，中海四子亮点突出—行业点评报告》-2024.7.1

《北京优化地产新政，保交楼工作落实推进—行业周报》-2024.6.30

《5月新房房价同环比下降，推动县级以上城市收储—行业周报》-2024.6.23

### ● 核心观点：新房热度有所减弱，设立300亿国企土地盘活专项基金

本周我们跟踪的64城新房、17城二手房成交面积同比增长，环比下降。土地成交面积同比下降，环比增长，成交溢价率环比微降。融资端国内信用债单周发行同环比下降，累计发行规模同比下降。本周政策端国务院国资委批准，中国诚通控股集团有限公司联合中国东方资产管理股份有限公司共同发起国有企业土地资产盘活专项基金，该专项基金总规模300亿元，旨在助力国有企业盘活利用存量土地和既有建筑，提高国有资本配置效率。地方端长沙支持符合条件的公寓调整为住宅，或加快推动存量公寓等类住宅商品房去库存。多省市调整公积金贷款政策，以此刺激购房需求。我们认为利好政策叠加效应会逐渐凸显，在新政效应催化下，地产市场活力有望加强，整体市场信心有望企稳。超大特大城市正积极推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

### ● 政策端：长沙支持公寓调为住宅，上海6月二手房成交创三年新高

**中央层面：国务院国资委：**国有企业土地资产盘活专项基金由国务院国资委批准，中国诚通控股集团有限公司联合中国东方资产管理股份有限公司共同发起设立，该专项基金总规模300亿元，将坚持市场化、专业化原则，通过项目直投和设立子基金方式开展投资，发挥整合资源、资金投入等重要支撑作用，助力国有企业盘活利用存量土地和既有建筑，提高国有资本配置效率。

**地方层面：长沙：**已完成项目总平面图审批，但开发、去化存在困难的公寓等类住宅商品房，在确保满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，经论证可行后可依规依程序调整为住宅。**上海：**7月3日，上海链家公布的数据显示，6月份上海市二手住宅成交2.3万套，创下近三年来单月新高。

### ● 市场端：新房、二手房成交同比增长，环比下降

**销售端：**2024年第27周，全国64城商品住宅成交面积262万平方米，同比增加1%，环比下降48%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达6423万平方米，累计同比下降38%。全国17城二手房成交面积为167万平方米，同比增速+21%，前值+4%；年初至今累计成交面积4222万平方米，同比增速-10%，前值-11%。

**投资端：**2024年第27周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3581万平方米，成交土地规划建筑面积3807万平方米，同比下降26%，成交溢价率为3.5%。**北京：**7月3日，北京3宗地块集中摘牌，最终，3宗宅地1宗触顶摇号、2宗底价成交，揽金约44.695亿元，其中，河北鑫界溢价率25%摇号斩获东城金鱼缸地块，大兴新城、昌平土城新村地块分别由大兴发展、北京城建底价拿下。

### ● 融资端：国内信用债发行规模同环比下降

2024年第27周，信用债发行12.7亿元，同比减少91%，环比减少64%，平均加权利率2.76%，环比持平。信用债累计发行规模2203.1亿元，同比减少8%。

### ● 风险提示：市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

## 目 录

1、长沙支持公寓调为住宅，上海6月二手房成交创三年新高.....	3
2、销售端：新房、二手房成交同比增长，环比下降.....	6
2.1、64大中城市新房成交同比增长，环比下降.....	6
2.2、17城二手房成交同比增长，环比下降.....	8
3、投资端：土地成交面积环比增长，成交溢价率环比微降.....	9
4、融资端：国内信用债发行规模同环比下降.....	10
5、一周行情回顾.....	11
6、投资建议：维持行业“看好”评级.....	12
7、风险提示.....	12

## 图表目录

图 1：64 大中城市新房成交面积同比增长.....	6
图 2：64 大中城市新房成交面积环比下降.....	7
图 3：2024 年第 27 周 64 大中城市成交面积同比增长环比下降.....	7
图 4：2024 年第 27 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比增长环比下降.....	7
图 5：2024 年第 27 周 64 大中城市中二线城市成交面积同环比下降.....	7
图 6：2024 年第 27 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比增长环比下降.....	7
图 7：2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好.....	8
图 8：17 城二手房成交同比增长.....	8
图 9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	9
图 10：100 大中城市土地成交面积同比下降.....	9
图 11：100 大中城市土地成交总价同比下降.....	10
图 12：100 大中城市土地成交溢价率环比微降.....	10
图 13：信用债单周发行规模同比下降.....	10
图 14：信用债累计发行规模同比减少.....	11
图 15：房地产指数上涨 0.81%，板块表现强于大市.....	11
表 1：长沙支持公寓调为住宅，上海 6 月二手房成交创三年新高.....	4
表 2：本周房地产行业个股中西藏城投、我爱我家、城建发展涨幅靠前.....	11
表 3：本周房地产行业个股中万业企业、华联控股、大名城跌幅靠前.....	12

## 1、长沙支持公寓调为住宅，上海6月二手房成交创三年新高

**中央层面：(1) 国务院国资委：**7月5日，据中证金牛座，国有企业土地资产盘活专项基金成立仪式在京举行。该专项基金由国务院国资委批准、中国诚通控股集团有限公司联合中国东方资产管理股份有限公司共同发起设立，该专项基金总规模300亿元，将坚持市场化、专业化原则，通过项目直投和设立子基金方式开展投资，发挥整合资源、资金投入等重要支撑作用，助力国有企业盘活利用存量土地和既有建筑，提高国有资本配置效率。

**地方层面：(1) 太原：**太原市将从2024年7月1日起调整住房公积金缴存基数和比例，以适应经济发展和居民收入水平的变化。新规定下，职工的缴存基数将基于2023年的月平均工资，年度内不变，而新入职者从第二个月起按当月工资缴存。单位和个人的缴存比例须一致，介于5%至12%之间。**(2) 荆州：**7月2日，湖北省荆州市住房公积金中心发布通知，进一步优化公积金使用政策，涉及8项措施，旨在放宽提取住房公积金的限制条件。措施包括取消购买住房提取时间限制、租房提取月对月限制，以及下岗失业人员和灵活就业人员提取要件限制等。**(3) 徐州：**根据《通知》，首套房最低首付比例由20%调整至15%，二套房最低首付比例由30%调整至25%。同时，取消了首套房和二套房个人住房贷款利率的下限限制。提高公积金贷款额度。市区（含铜山区）个人贷款最高额度由60万元调整为80万元，夫妻双方贷款最高额度由100万元调整为120万元；各市、县（含贾汪区）个人贷款最高额度由50万元调整为70万元，夫妻双方贷款最高额度由70万元调整为90万元。执行至2025年12月31日。**(4) 柳州：**7月2日，柳州市住房和城乡建设局发布公告，宣布将由市属国有企业作为收购主体，以合理价格收购房地产企业已建成的存量商品房，用于配售型和配租型保障性住房。此举旨在贯彻落实党中央、国务院的决策部署，推进保障性住房建设。**(5) 深圳：**7月2日，深圳市住房公积金管理中心发布通知，宣布自7月1日起，对个人住房公积金贷款利率进行调整。根据通知，5月18日前已发放的个人住房公积金贷款将按照新的利率执行。此外，5月18日前申请但未发放的贷款，以及5月18日（含）后申请的贷款，也将按照新的利率执行。**(6) 佛山：**佛山市住房和城乡建设局发布通知，明确自2024年8月1日起，通过佛山市住房保障和房产信息网挂牌出售或出租的房产不计入家庭住房套数。无其他住房的家庭再次购房将按首套房政策执行，首付比例为15%，旨在规范住房贷款套数认定，便利居民查询服务。**(7) 河南省：**7月2日，海南省住房公积金管理局宣布，自2024年7月1日起调整住房公积金缴存基数范围。新规定明确，职工的住房公积金缴存基数不得低于所在市县上一年度最低工资标准，且不超过职工月平均工资的三倍。此调整适用于城镇非私营单位，城镇私营单位将参照执行。**(8) 六安：**根据细则，申请人需为商贷的借款人或配偶，同时是房产的产权人或共有人。申请“商转公”贷款需满足商贷银行同意提前结清、房产已取得不动产权证书、无其他权利限制等条件。贷款方式包括“先还后贷”和“以贷还贷”，贷款额度则根据职工家庭类型及原商贷情况确定，单职工家庭最高40万元，双职工家庭最高60万元。贷款条件、额度计算、期限及利率等均按本市二手房贷款管理规定执行。**(9) 广州：**7月3日，广州黄埔区首批城中村改造项目房票“房源超市”正式上线，共17个楼盘上架，为选择房票安置的村民提供了便利的购房渠道。这也是目前广东省内首个上线的“房源超市”。首批纳入“房源超市”的楼盘包括黄埔新城、中央城、富颐华庭等17个项目，分布在黄埔区海丝城、科学城、知识城三大片区，涉及10个街道，配套设施齐全。**(10) 上海：**7月3日，上海链家公布的数据显示，6月份上海市二手住宅成交2.3万套，创下近三年来单月新高。从各项二手房指标来看，6月环比5

月均有明显上升；其中，新增挂牌量上升 10%，新增客户量上升 15%，带看量上升 25%。在成交结构方面，市区 300 万元左右的房源交易活跃。上海链家业务策略部高级经理李根指出，市场整体信心正在修复，购房需求逐步被释放。

**(11) 长沙：**长沙市下发《关于支持公寓等类住宅商品房调整为住宅有关事项的通知》，明确长沙市辖区范围内，将暂停新的公寓等类住宅项目规划审批；已完成项目总平面图审批，但开发、去化存在困难的公寓等类住宅商品房，在确保满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，经论证可行后可依规依程序调整为住宅。

**(12) 遂宁：**四川省遂宁市发布《促进市主城区房地产业高质量发展若干政策措施》的通知，包含 11 项政策，涉及购房补贴和住房“以旧换新”行动等。自 2024 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日，市级和船山区、市直园区国有企业将能够收购居民的二手住房，用作保障性住房。此举旨在推动房地产市场的高质量发展，提升居民的居住条件。

**(13) 雅安：**四川省雅安市调整住房公积金政策，2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间，单缴存职工购房最高贷款额度提至 70 万元，双缴存者提至 80 万元。生育二孩或三孩家庭分别增加 10 万元和 20 万元贷款额度。租房提取额度也相应提高，未婚职工家庭提至 12000 元/年，已婚者提至 18000 元/年，符合生育政策的家庭提至 24000 元/年。

**(14) 襄阳：**首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例从不低于 20% 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从不低于 30% 调整为不低于 25%。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。

**(15) 天津：**7 月 4 日，天津市住房城乡建设委与市财政局联合发布通知，宣布自 2024 年 7 月 1 日起调整全市补充住房公积金缴存额。根据通知，企业、事业单位职工的补充住房公积金缴存基数将调整为 2023 年职工个人月均工资总额，缴存比例维持在不超过 30%。市级机关和参公管理事业单位的新职工缴存比例为 30%，而区级机关和参公管理事业单位的新职工缴存比例则根据条件可调整，但同样不超过 30%。

**(16) 莆田：**7 月 4 日，福建省莆田市住房公积金管理中心发布通知，对公积金贷款政策进行调整。根据通知内容，莆田市住房公积金的最高贷款额度已由 70 万元提升至 80 万元。与此同时，单方缴存住房公积金的最高贷款额度保持在 50 万元不变。

**(17) 南京：**7 月 5 日，南京市住房保障和房产局联合南京市司法局发布通知《关于取消商品住房项目公证摇号销售要求的通知》。通知指出，为贯彻落实国家房地产有关决策部署，适应房地产市场供求关系新变化，经市政府同意，自即日起，全市取消商品住房项目公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。

**(18) 贵阳：**7 月 2 日，贵州省贵阳市住房公积金管理中心发布《关于阶段性提高住房公积金最高贷款额度的通知》征求意见的公告，时间至 2024 年 7 月 16 日。《征求意见稿》显示，至 2024 年 12 月 31 日，贵阳拟将住房公积金最高贷款额度提高至 80 万元。多子女家庭可在此基础上上浮 20 万元，即 100 万元。

**表1：长沙支持公寓调为住宅，上海 6 月二手房成交创三年新高**

时间	政策
2024/7/1	太原：太原市将从 2024 年 7 月 1 日起调整住房公积金缴存基数和比例，以适应经济发展和居民收入水平的变化。新规定下，职工的缴存基数将基于 2023 年的月平均工资，年度内不变，而新入职者从第二个月起按当月工资缴存。单位和个人的缴存比例须一致，介于 5% 至 12% 之间。
2024/7/2	荆州：7 月 2 日，湖北省荆州市住房公积金中心发布通知，进一步优化公积金使用政策，涉及 8 项措施，旨在放宽提取住房公积金的限制条件。措施包括取消购买住房提取时间限制、租房提取月对月限制，以及下岗失业人员和灵活就业人员提取要件限制等。
2024/7/2	徐州：根据《通知》，首套房最低首付比例由 20% 调整至 15%，二套房最低首付比例由 30% 调整至 25%。同时，取消了首套房和二套房个人住房贷款利率的下限限制。提高公积金贷款额度。市区（含铜山区）个人贷款最高额度由 60 万元调整为 80 万元，夫妻双方贷款最高额度由 100 万元调整为 120 万元；各市、县（含

时间	政策
	贾汪区)个人贷款最高额度由50万元调整为70万元,夫妻双方贷款最高额度由70万元调整为90万元。执行至2025年12月31日。
2024/7/2	柳州:7月2日,柳州市住房和城乡建设局发布公告,宣布将由市属国有企业作为收购主体,以合理价格收购房地产企业已建成的存量商品房,用于配售型和配租型保障性住房。此举旨在贯彻落实党中央、国务院的决策部署,推进保障性住房建设。
2024/7/2	深圳:7月2日,深圳市住房公积金管理中心发布通知,宣布自7月1日起,对个人住房公积金贷款利率进行调整。根据通知,5月18日前已发放的个人住房公积金贷款将按照新的利率执行。此外,5月18日前申请但未发放的贷款,以及5月18日(含)后申请的贷款,也将按照新的利率执行。
2024/7/2	佛山:佛山市住房和城乡建设局发布通知,明确自2024年8月1日起,通过佛山市住房保障和房产信息网挂牌出售或出租的房产不计入家庭住房套数。无其他住房的家庭再次购房将按首套房政策执行,首付比例为15%,旨在规范住房贷款套数认定,便利居民查询服务。
2024/7/2	河南省:7月2日,海南省住房公积金管理局宣布,自2024年7月1日起调整住房公积金缴存基数范围。新规定明确,职工的住房公积金缴存基数不得低于所在市县上一年度最低工资标准,且不超过职工月平均工资的三倍。此调整适用于城镇非私营单位,城镇私营单位将参照执行。
2024/7/3	六安:根据细则,申请人需为商贷的借款人或配偶,同时是房产的产权人或共有人。申请“商转公”贷款需满足商贷银行同意提前结清、房产已取得不动产权证书、无其他权利限制等条件。贷款方式包括“先还后贷”和“以贷还贷”,贷款额度则根据职工家庭类型及原商贷情况确定,单职工家庭最高40万元,双职工家庭最高60万元。贷款条件、额度计算、期限及利率等均按本市二手房贷款管理规定执行。
2024/7/3	广州:7月3日,广州黄埔区首批城中村改造项目房票“房源超市”正式上线,共17个楼盘上架,为选择房票安置的村民提供了便利的购房渠道。这也是目前广东省内首个上线的“房源超市”。首批纳入“房源超市”的楼盘包括黄埔新城、中央城、富颐华庭等17个项目,分布在黄埔区海丝城、科学城、知识城三大片区,涉及10个街道,配套设施齐全。
2024/7/3	上海:7月3日,上海链家公布的数据显示,6月份上海市二手住宅成交2.3万套,创下近三年来单月新高。从各项二手房指标来看,6月环比5月均有明显上升:其中,新增挂牌量上升10%,新增客户量上升15%,带看量上升25%。在成交结构方面,市区300万元左右的房源交易活跃。上海链家业务策略部高级经理李根指出,市场整体信心正在修复,购房需求逐步被释放。
2024/7/3	长沙:长沙市下发《关于支持公寓等类住宅商品房调整为住宅有关事项的通知》,明确长沙市辖区范围内,将暂停新的公寓等类住宅项目规划审批;已完成项目总平面图审批,但开发、去化存在困难的公寓等类住宅商品房,在确保满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下,经论证可行后可依规依程序调整为住宅。
2024/7/4	遂宁:四川省遂宁市发布《促进市主城区房地产业高质量发展若干政策措施》的通知,包含11项政策,涉及购房补贴和住房“以旧换新”行动等。自2024年7月1日至2026年6月30日,市级和船山区、市直园园区国有企业将能够收购居民的二手住房,用作保障性住房。此举旨在推动房地产市场的高质量发展,提升居民的居住条件。
2024/7/4	雅安:四川省雅安市调整住房公积金政策,2024年7月1日至2025年6月30日期间,单缴存职工购房最高贷款额度提至70万元,双缴存者提至80万元。生育二孩或三孩家庭分别增加10万元和20万元贷款额度。租房提取额度也相应提高,未婚职工家庭提至12000元/年,已婚者提至18000元/年,符合生育政策的家庭提至24000元/年。
2024/7/4	襄阳:首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例从不低于20%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从不低于30%调整为不低于25%。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。
2024/7/4	天津:7月4日,天津市住房城乡建设委与市财政局联合发布通知,宣布自2024年7月1日起调整全市补充住房公积金缴存额。根据通知,企业、事业单位职工的补充住房公积金缴存基数将调整为2023年职工个人月均工资总额,缴存比例维持在不超过30%。市级机关和参公管理事业单位的新职工缴存比例为30%,

时间	政策
	而区级机关和参公管理事业单位的新职工缴存比例则根据条件可调整，但同样不超过30%。
2024/7/4	莆田：7月4日，福建省莆田市住房公积金管理中心发布通知，对公积金贷款政策进行调整。根据通知内容，莆田市住房公积金的最高贷款额度已由70万元提升至80万元。与此同时，单方缴存住房公积金的最高贷款额度保持在50万元不变。
2024/7/5	国务院国资委：7月5日，据中证金牛座，国有企业土地资产盘活专项基金成立仪式在京举行。该专项基金由国务院国资委批准、中国诚通控股集团有限公司联合中国东方资产管理股份有限公司共同发起设立，该专项基金总规模300亿元，将坚持市场化、专业化原则，通过项目直投和设立子基金方式开展投资，发挥整合资源、资金投入等重要支撑作用，助力国有企业盘活利用存量土地和既有建筑，提高国有资本配置效率。
2024/7/5	南京：7月5日，南京市住房保障和房产局联合南京市司法局发布通知《关于取消商品住房项目公证摇号销售要求的通知》。通知指出，为贯彻落实国家房地产有关决策部署，适应房地产市场供求关系新变化，经市政府同意，自即日起，全市取消商品住房项目公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。
2024/7/5	贵阳：7月2日，贵州省贵阳市住房公积金管理中心发布《关于阶段性提高住房公积金最高贷款额度的通知》征求意见的公告，时间至2024年7月16日。《征求意见稿》显示，至2024年12月31日，贵阳拟将住房公积金最高贷款额度提高至80万元。多子女家庭可在此基础上上浮20万元，即100万元。

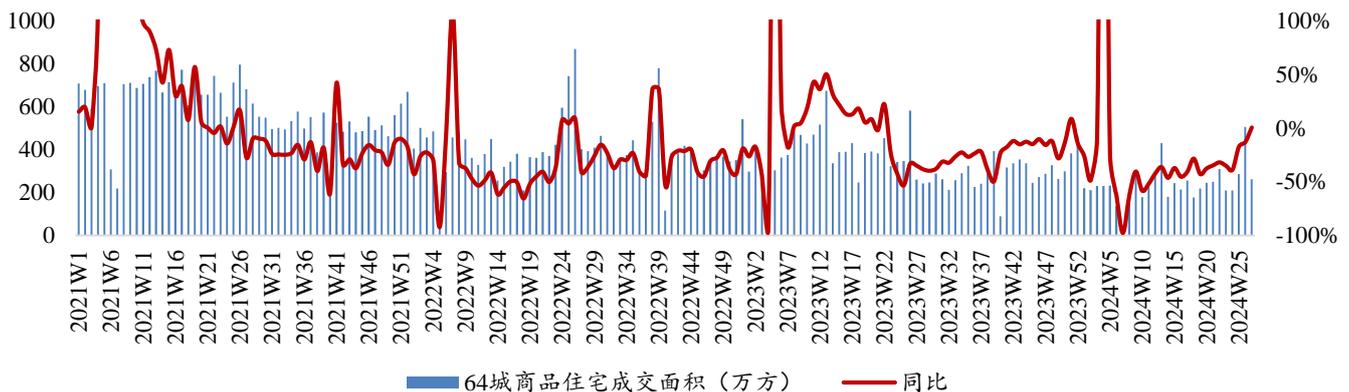
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房、二手房成交同比增长，环比下降

### 2.1、64大中城市新房成交同比增长，环比下降

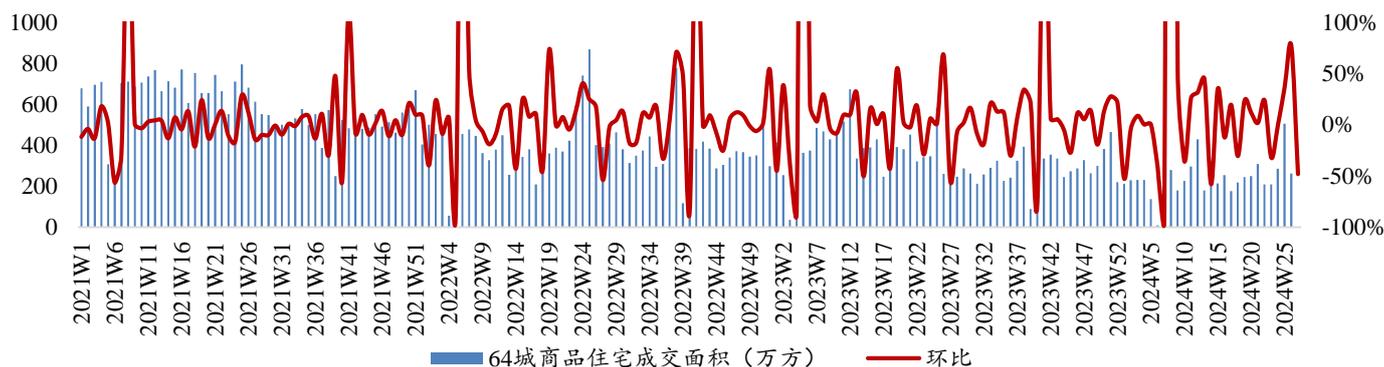
根据房管局数据，2024年第27周，全国64城商品住宅成交面积262万平方米，同比增加1%，环比下降48%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达6423万平方米，累计同比下降38%。

图1：64大中城市新房成交面积同比增长



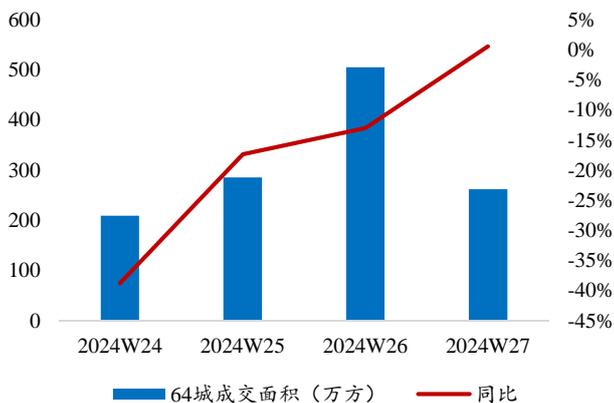
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比下降



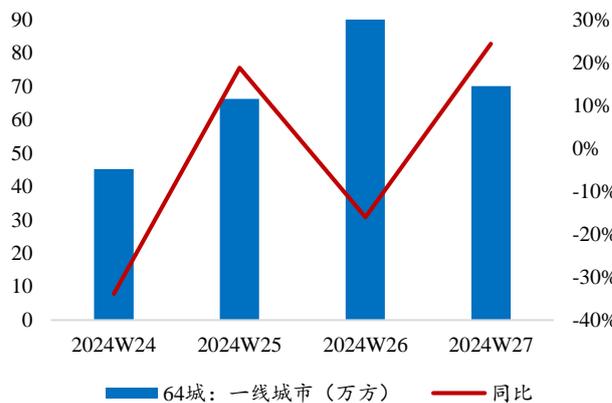
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第27周64大中城市成交面积同比增长环比下降



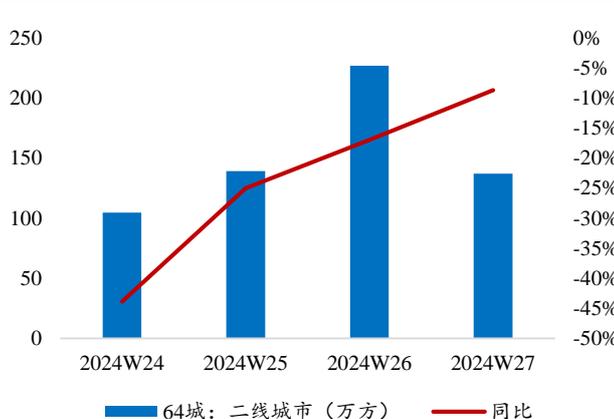
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第27周64大中城市中一线城市成交面积同比增长环比下降



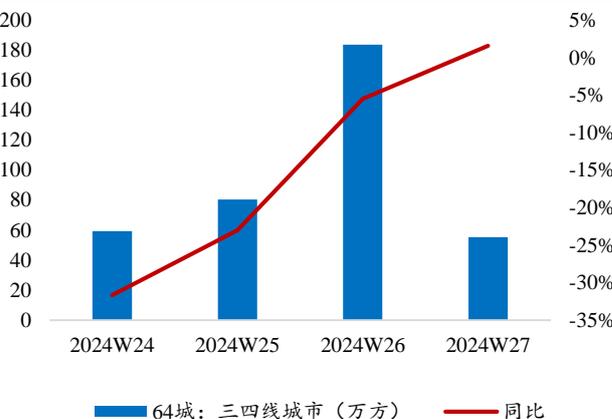
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第27周64大中城市中二线城市成交面积同环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

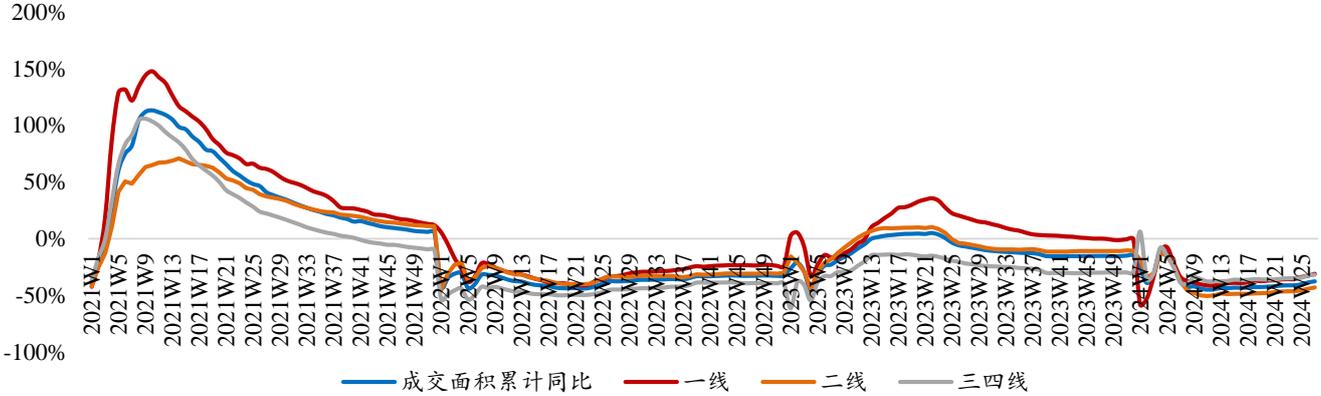
图6：2024年第27周64大中城市中三四线城市成交面积同比增长环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第27周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-38%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为+24%、-9%、+2%，年初至今累计增速-31%、-43%、-32%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

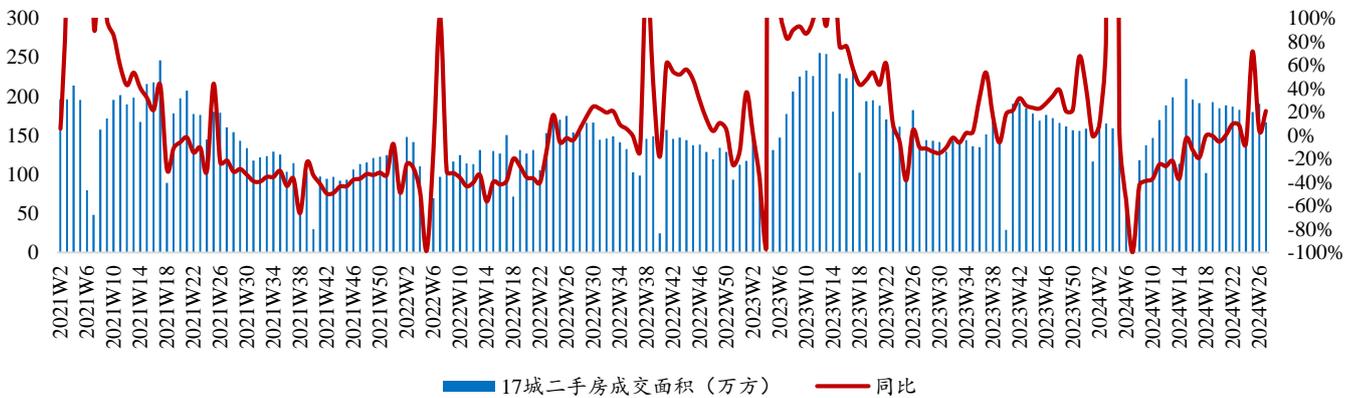


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2.2、17城二手房成交同比增长，环比下降

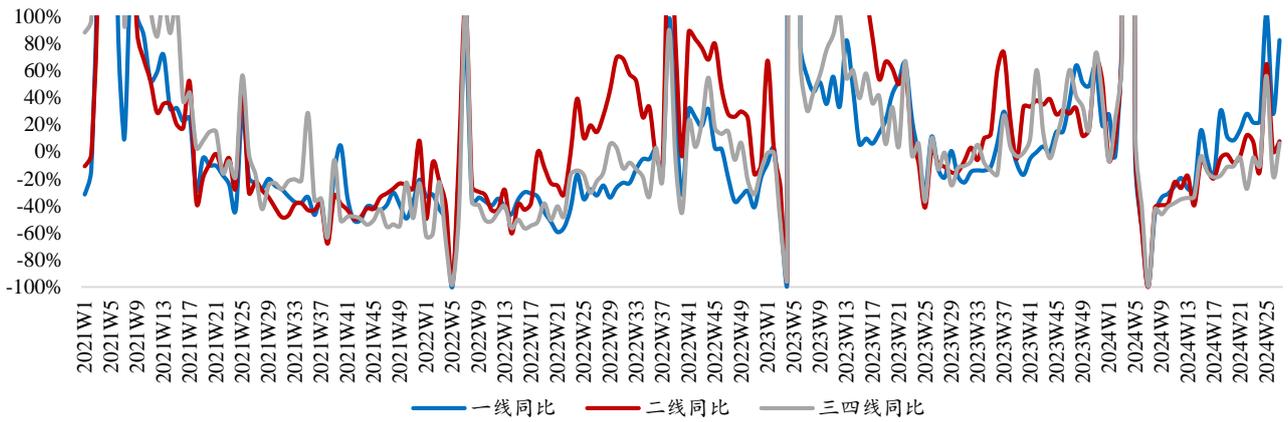
2024年第27周，全国17城二手房成交面积为167万平方米，同比增速+21%，前值+4%；年初至今累计成交面积4222万平方米，同比增速-10%，前值-11%。

图8：17城二手房成交同比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好

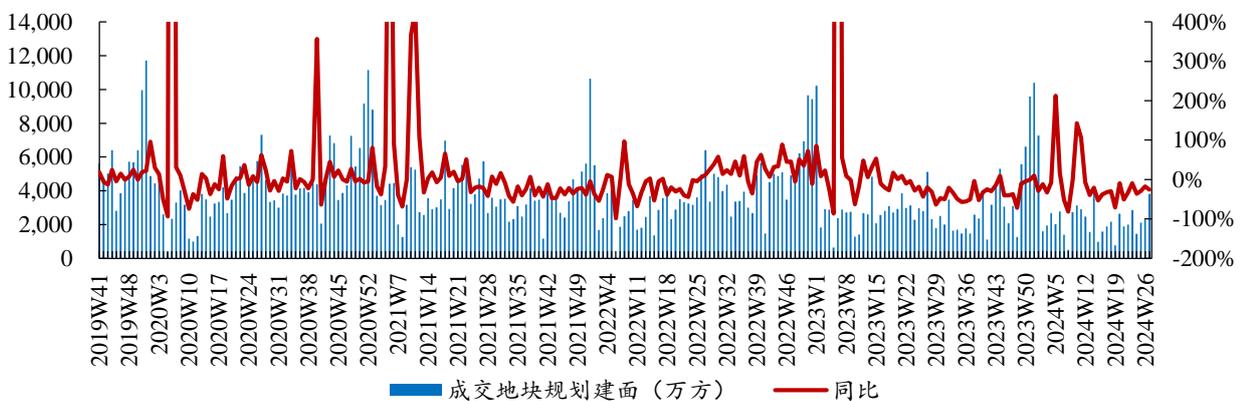


数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3、投资端：土地成交面积环比增长，成交溢价率环比微降

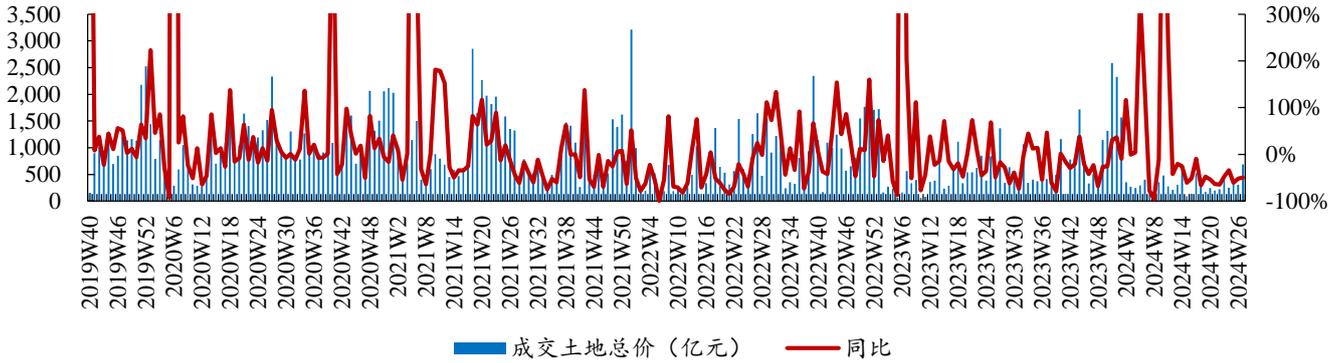
2024年第27周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3581万平方米，成交土地规划建筑面积3807万平方米，同比下降26%，成交溢价率为3.5%。一线城市成交土地规划建筑面积122万平方米，同比下降19%；二线城市成交土地规划建筑面积1535万平方米，同比增加2%；三线城市成交土地规划建筑面积2150万平方米，同比下降38%。**福州**：7月1日，福州挂牌出让5宗宅地，涉及晋安区1宗、鼓楼区3宗、仓山区1宗。其中，宗地2024-19号和25号两宗地块将全部建设安置型商品房，2024-18号地块出让前因地块出让条件调整而取消出让。其余4宗宅地总出让面积约5.8万m<sup>2</sup>，总规划建筑面积约16.7万m<sup>2</sup>，总起价22.8亿元。最终，4宗宅地均以底价成交，保利、中建国际落子；**北京**：7月3日，北京3宗地块集中摘牌，最终，3宗宅地1宗触顶摇号、2宗底价成交，揽金约44.695亿元，其中，河北鑫界溢价率25%摇号斩获东城金鱼池地块，大兴新城、昌平土城新村地块分别由大兴发展、北京城建底价拿下；**宁波**：7月4日，宁波象山县挂牌1宗商住地，仅1轮竞价，由象山江万置业有限公司（江山万里&象城城市更新建设&安涛实业）以底价6.6149亿竞得该地，成交楼面价8390元/m<sup>2</sup>。

图10：100大中城市土地成交面积同比下降



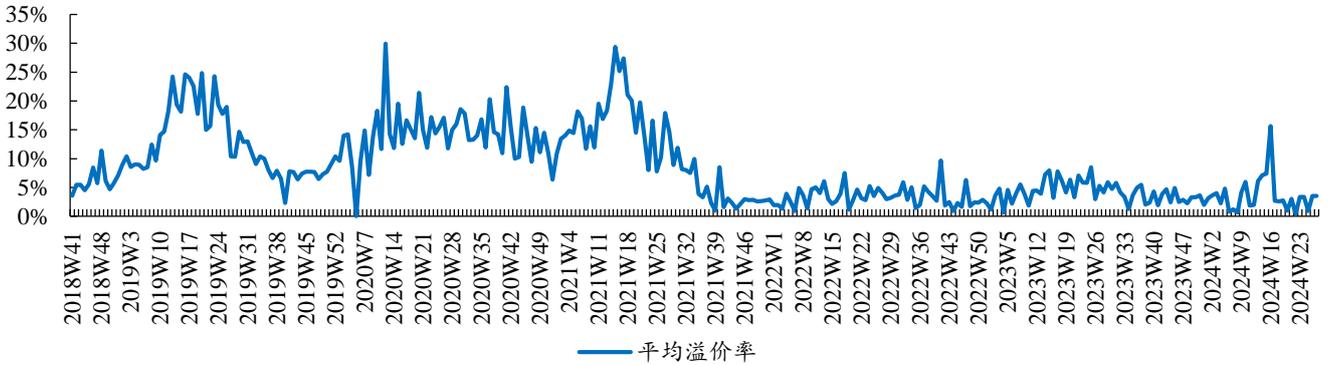
数据来源：Wind、开源证券研究所

图11: 100 大中城市土地成交总价同比下降



数据来源: Wind、开源证券研究所

图12: 100 大中城市土地成交溢价率环比微降

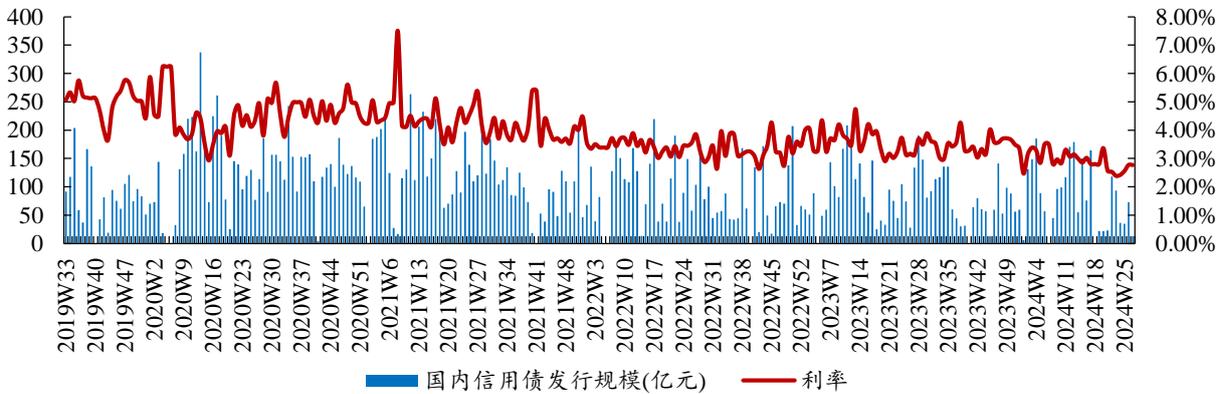


数据来源: Wind、开源证券研究所

#### 4、融资端：国内信用债发行规模同环比下降

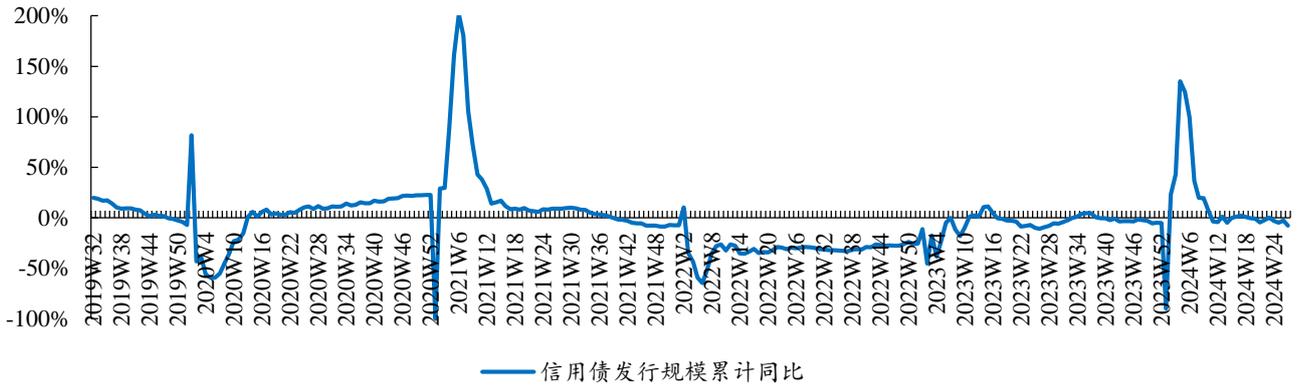
2024 年第 27 周，信用债发行 12.7 亿元，同比减少 91%，环比减少 64%，平均加权利率 2.76%，环比持平。信用债累计发行规模 2203.1 亿元，同比减少 8%。

图13: 信用债单周发行规模同比下降



数据来源: Wind、开源证券研究所

图14: 信用债累计发行规模同比减少

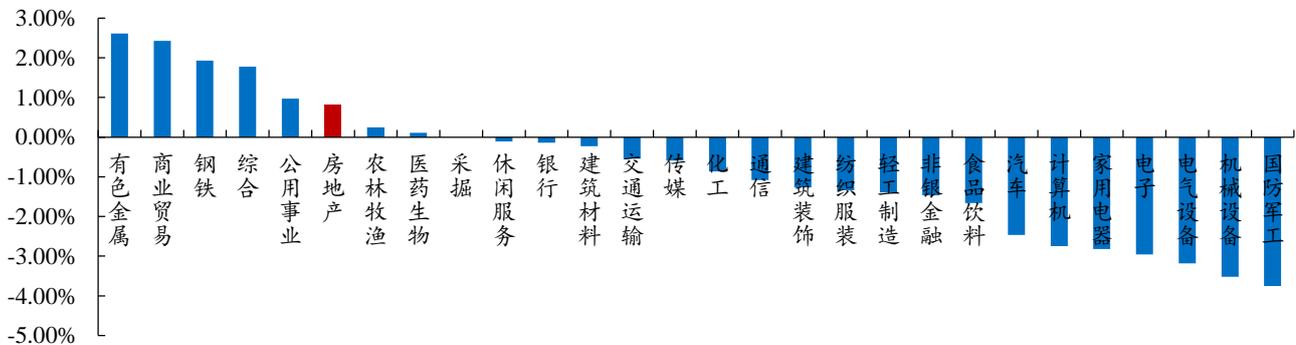


数据来源: Wind、开源证券研究所

## 5、一周行情回顾

板块表现方面, 本周(2024年7月1-5日, 下同)房地产指数上涨0.81%, 沪深300指数下跌0.88%, 相对收益为1.7%, 板块表现强于大市, 在28个板块排名中排第6位。个股表现方面, 房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为: 西藏城投、我爱我家、城建发展、新能泰山、数源科技, 涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为万业企业、华联控股、大名城、三湘印象、鲁商发展。

图15: 房地产指数上涨0.81%, 板块表现强于大市



数据来源: Wind、开源证券研究所

表2: 本周房地产行业个股中西藏城投、我爱我家、城建发展涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	600773.SH	西藏城投	18.90%	19.78%	18.08%
2	000560.SZ	我爱我家	12.61%	13.50%	11.80%
3	600266.SH	城建发展	10.70%	11.58%	9.88%
4	000720.SZ	新能泰山	9.96%	10.84%	9.15%
5	000909.SZ	数源科技	9.32%	10.20%	8.50%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
6	600649.SH	城投控股	8.43%	9.32%	7.62%
7	002244.SZ	滨江集团	7.58%	8.46%	6.76%
8	000506.SZ	中润资源	6.93%	7.81%	6.12%
9	000042.SZ	中洲控股	6.84%	7.72%	6.02%
10	000608.SZ	阳光股份	6.34%	7.22%	5.53%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**表3：本周房地产行业个股中万业企业、华联控股、大名城跌幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	600641.SH	万业企业	-10.21%	-9.33%	-11.03%
2	000036.SZ	华联控股	-7.10%	-6.21%	-7.91%
3	600094.SH	大名城	-6.46%	-5.58%	-7.27%
4	000863.SZ	三湘印象	-6.25%	-5.37%	-7.06%
5	600223.SH	鲁商发展	-6.08%	-5.20%	-6.90%
6	600215.SH	派斯林	-5.75%	-4.87%	-6.56%
7	002016.SZ	世荣兆业	-5.68%	-4.80%	-6.49%
8	600846.SH	同济科技	-5.56%	-4.68%	-6.38%
9	300917.SZ	特发服务	-5.47%	-4.58%	-6.28%
10	000006.SZ	深振业A	-4.38%	-3.50%	-5.19%

数据来源：Wind、开源证券研究所

## 6、投资建议：维持行业“看好”评级

本周我们跟踪的64城新房、17城二手房成交面积同比增长，环比下降。土地成交面积同比下降，环比增长，成交溢价率环比微降。融资端国内信用债单周发行同环比下降，累计发行规模同比下降。本周政策端国务院国资委批准，中国诚通控股集团有限公司联合中国东方资产管理股份有限公司共同发起国有企业土地资产盘活专项基金，该专项基金总规模300亿元，旨在助力国有企业盘活利用存量土地和既有建筑，提高国有资本配置效率。地方端长沙支持符合条件的公寓调整为住宅，或加快推动存量公寓等类住宅商品房去库存。多省市调整公积金贷款政策，如徐州将个人提取额度从60万提高至80万。深圳自7月1日起，对个人住房公积金贷款利率进行调整。我们认为利好政策叠加效应会逐渐凸显，在新政效应催化下，地产市场活力有望加强，整体市场信心有望企稳。超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

## 7、风险提示

市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，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、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，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波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户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。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。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所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn