



Research and
Development Center

房地产行业第 27 周周报

行业销售同比正增，多地政策继续跟进

2024 年 7 月 7 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

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

行业销售同比正增，多地政策继续跟进

2024年7月7日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/07/01-2024/07/07)申万房地产指数上涨0.81%，跑赢上证综指1.40pct，在各类板块中位列第6/31，恒生地产建筑业指数上涨1.73%，跑赢恒生综指1.43pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：弘阳地产(24.24%)、西藏城投(18.90%)、我爱我家(12.61%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：万业企业(-10.21%)、时代中国控股(-7.41%)、汇景控股(-7.14%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌0.41%，跑输恒生综指0.70pct，在各类板块中位列第9/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：第一服务控股(9.68%)、中海物业(8.97%)、滨江服务(7.19%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：金科服务(-17.32%)、建业新生活(-12.84%)、华润万象生活(-5.03%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/06/29-2024/07/05)30个大中城新房成交面积284.50万平方米，同比上升24.49%，环比下降20.98%。14城二手房成交面积218.69万平方米，同比上升50.08%，环比下降8.15%。监测13个重点城市库存面积11794.14万平方米，环比下降0.65%，去化周期107.58周，较上周缩短9.69周。上周(2024/06/24-2024/06/30)100大中城市土地成交建面3392.67万平方米，同比下降27.70%，环比上升59.02%；溢价率为2.29%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/07/01-2024/07/07)房企境内新发债总额为26.17亿元，同比下降84.48%，环比下降72.96%；债务总偿还量为63.29亿元，同比下降47.19%，环比下降56.21%；净融资额-37.12亿元。

◆**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.....	9
3.1 新房成交数据.....	9
3.2 二手房成交数据.....	9
3.3 土地市场情况.....	10
3.4 库存及去化.....	11
4. 房企融资情况.....	13
4.1 房企融资详情.....	13
风险因素.....	14

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 10 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.....	9
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 14: 2024 年 5 月新建住宅价格同比及环比增速.....	9
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	10
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	10
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	10
图表 18: 2024 年 5 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	10
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	10
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	10
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	11
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	12
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	13
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	13
图表 30: 房企债券发行详情.....	13

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
7月1日	云南省迪庆藏族自治州	7月1日, 云南省迪庆藏族自治州出台提高贷款额度等多项住房公积金惠民政策, 自7月1日起实施。文件提出, 提高公积金最高贷款额度。单方缴存职工贷款最高额度由60万元提高至80万元; 双方缴存职工贷款最高额度由80万元提高至100万元。二孩家庭上浮20% (单方缴存职工最高可贷额度96万元, 双方缴存职工最高可贷额度120万元), 三孩家庭上浮30% (单方缴存职工最高可贷额度104万元, 双方缴存职工最高可贷额度130万元)。迪庆州还将优化租赁住房提取政策。租房提取额度从每人每月2000元调整为每人每月1500元, 年最高提取额度从24000元/人调整为18000元/人。二孩家庭提取额度上调20%, 三孩及以上多子女家庭提取额度上调30%。
7月2日	湖南省长沙市	7月2日, 长沙市自然资源和规划局、长沙市住房和城乡建设局联合下发《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》, 通知明确, 为支持企业盘活闲置存量土地、空间资源, 结合市场需求调整完善规划条件和设计要求, 加快推动存量公寓等类住宅商品房去库存促进房地产市场平稳健康发展, 经长沙市人民政府同意, 就支持公寓等类住宅项目调整为住宅有关事项发出通知: 一、在市辖区范围停止新的公寓等类住宅项目规划审批。二、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设施承载力的前提下, 经论证可行后可依法依规程序调整为住宅。三、公寓等类住宅项目调整为住宅原则上应符合居住建筑相关设计规范以及套型住宅设计要求, 无法满足套型住宅设计要求的小户型公寓不得进行调整。四、符合要求的公寓等类住宅商品房, 经资规、住建等部门论证方案可行的前提下, 由属地政府提出规划修改申请, 按程序优化地块规划指标, 合理调整规划条件和设计要求并完善土地出让合同后, 推动项目继续开发建设。
7月3日	河北省廊坊市	7月1日, 廊坊市住房公积金管理委员会发布关于印发《关于提高住房公积金最高贷款额度的意见》、《缴存职工提取住房公积金支付新建预售商品住房首付款操作流程》等多个文件的通知。文件提出, 为切实减轻缴存职工支付购买新建预售商品住房首付款资金压力, 廊坊市将住房公积金首付款提取前置, 由“先买后取”改为“即买即取”。文件明确提取条件, 廊坊市住房公积金缴存职工及配偶在本市行政区域内购买新建预售商品住房, 已支付定金并与售房企业签订认购书; 所购新建预售商品住房的楼盘与廊坊市住房公积金管理中心签订合作协议。
7月4日	湖北省襄阳市	近日, 湖北襄阳市住房和城乡建设局、市财政局、市自然资源和城乡建设局、市住房公积金中心、中国人民银行襄阳市分行、国家金融监督管理总局襄阳监管分局联合出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》, 推出9条新措施, 促进襄阳市房地产市场平稳健康发展。在盘活存量土地方面, 按照“以需定购”原则, 依法收回闲置土地。允许采取“收回-供应”并行方式简化程序, 办理规划和供地手续。对于未完成开发投资总额25%以上的出让土地, 实施预告登记转让制度。
7月4日	浙江省杭州市	7月4日, 浙江省杭州市富阳区发布关于促进房地产市场健康平稳发展举措的通知。通知提出, 鼓励房企促销。其中2024年4月1日至2024年12月31日期间: 首次预售项目季度内销售2万㎡及以上的, 给予销售面积10元/㎡奖励; 超出3万㎡及以上部分给予20元/㎡奖励。在售项目季度环比上涨10%及以上的, 给予销售面积10元/㎡奖励; 环比上涨20%及以上部分, 给予销售面积20元/㎡奖励。此外, 需要摇号且中签率小于100%的预售面积不计入奖励面积; 因纾困购买商品住房或其他原因交易部分新建商品房, 由区住建局会同区统计局认定。
7月5日	全国	总规模300亿元的国有企业土地资产盘活专项基金7月5日正式成立。该专项基金将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。这只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, 中国诚通承担专项改革任务的全资子公司诚通通盈基金管理有限公司担任基金管理人。近年来, 国务院国资委积极推动国有企业存量土地盘活利用, 在国有企业存量土地资产权属完善、全面加强国有企业存量土地管理等方面出台了相关政策, 对国有企业存量土地管理和盘活利用提出了具体要求, 鼓励国有资本运营公司通过设立基金等方式, 帮助国有企业解决存量土地盘活利用的资金投入问题。

资料来源: 澎湃新闻、迪庆公积金、中国房地产网、河北省廊坊市住房公积金管理中心、襄阳房协、新华网、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

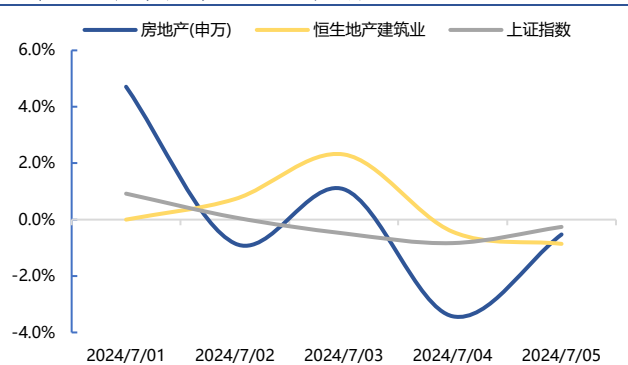
2.1 房地产板块

本周（2024/07/01-2024/07/07）申万房地产指数上涨 0.81%，跑赢上证综指 1.40pct，在各类板块中位列第 6/31，恒生地产建筑业指数上涨 1.73%，跑赢恒生综指 1.43pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：弘阳地产（24.24%）、西藏城投（18.90%）、我爱我家（12.61%）、城建发展（10.70%）、城投控股（8.43%）、保利置业集团（8.09%）、滨江集团（7.58%）、九龙仓集团（7.52%）、中洲控股（6.84%）、富力地产（6.82%）；

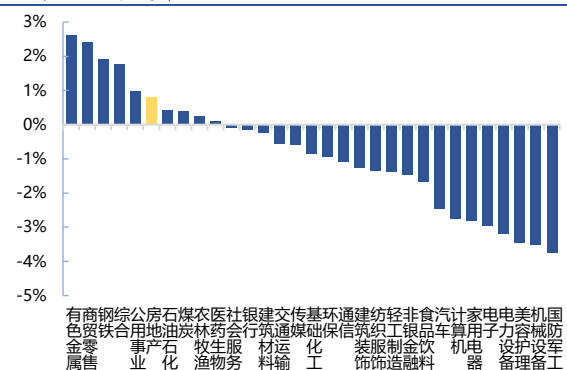
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：万业企业（-10.21%）、时代中国控股（-7.41%）、汇景控股（-7.14%）、华联控股（-7.10%）、佳兆业集团（-7.03%）、禹洲集团（-6.98%）、花样年控股（-6.90%）、天誉置业（-6.67%）、大名城（-6.46%）、易居企业控股（-6.25%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



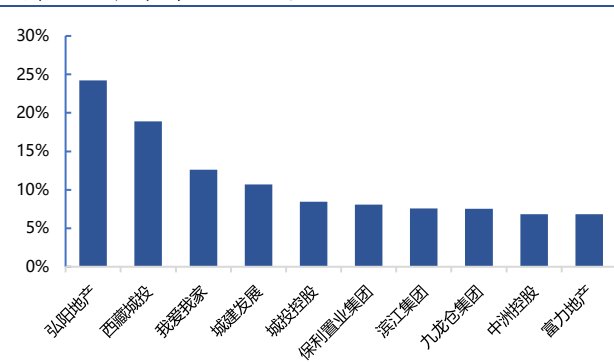
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



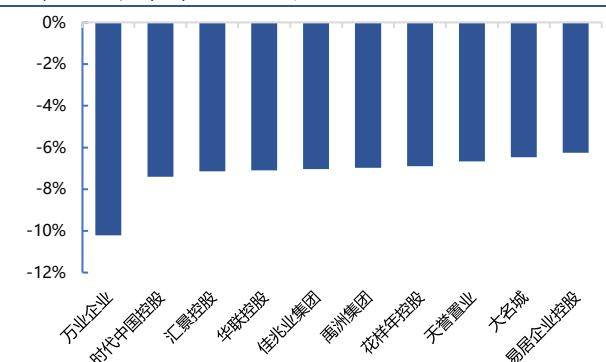
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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

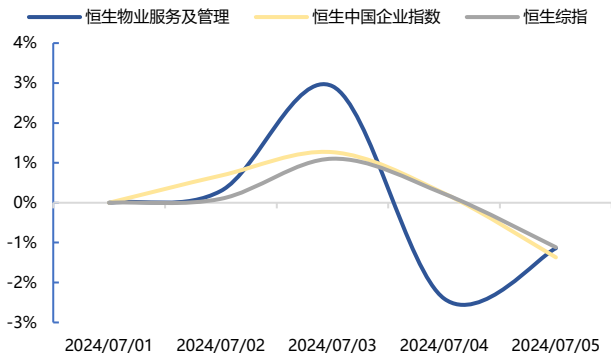
本周（2024/07/01-2024/07/07）恒生物业服务及管理板块下跌 0.41%，跑输恒生综指 0.70pct，在各类板块中位列第 9/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：第一服务控股（9.68%）、中海物业（8.97%）、滨江服务（7.19%）、合景悠活（6.58%）、绿城服务（4.75%）、越秀服务（3.86%）、保利物业（3.81%）、宝龙商业（3.00%）、旭辉永升服务（2.55%）、建发物业（1.72%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：金科服务（-17.32%）、建业新生活（-12.84%）、华润万象生活（-5.03%）、世茂服务（-3.90%）、正荣服务（-3.85%）、绿城管理控股（-

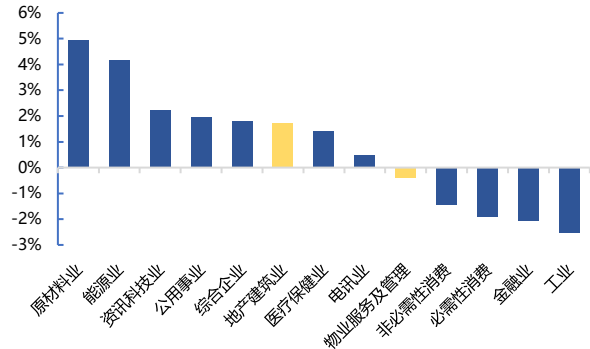
3.72%)、国锐地产 (-3.61%)、远洋服务 (-3.26%)、新城悦服务 (-2.24%)、时代邻里 (-1.85%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



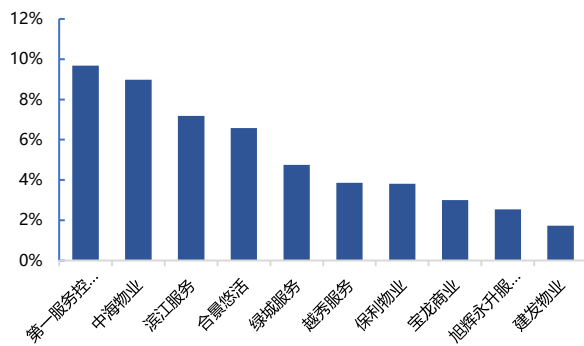
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



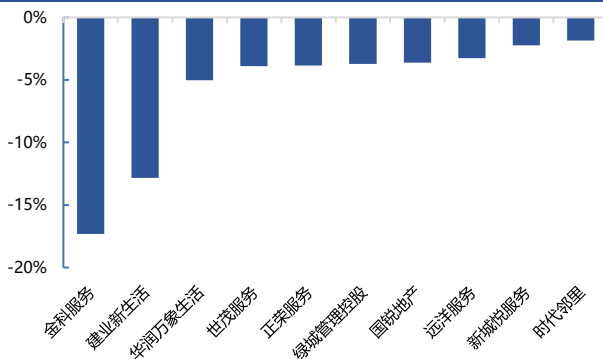
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 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
业绩公告		
7/2	万科 A	6 月合同销售金额 251.3 亿元
7/2	万业企业	预计上半年净亏损约为 4900 万元
7/3	融信中国	上半年集团总合约销售额约为 33.62 亿元
7/4	弘阳地产	6 月合约销售金额 7.11 亿元
7/4	正荣地产	前 6 个月累计合约销售金额约 34.24 亿元, 同比下降 64.6%
7/5	融创中国	6 月合同销售金额约 15.6 亿元
7/5	新城发展	上半年累计合同销售金额约 235.54 亿元, 同比减少 44.45%
7/5	中梁控股	上半年累计合约销售金额约 96.6 亿元
7/5	中国海外发展	6 月合约物业销售金额约 466.77 亿元, 同比上升 40.6%
7/5	时代中国控股	上半年累计合同销售金额约 42.91 亿元
7/5	电子城	公司预计上半年净亏损 3800 万元至 5600 万元, 同比转亏
7/5	中国海外宏洋集团	上半年累计合约销售额 190.17 亿元, 按年下跌 26.7%
7/5	新城控股	6 月实现合同销售金额约 38.01 亿元 同比下降 43.28%

7/5	旭辉控股集团	上半年累计合同销售金额约 203.1 亿元
7/5	合景泰富集团	6 月预销售额 9.9 亿元，同比减少 42.8%
7/5	合生创展集团	上半年总合约销售金额约 88.5 亿元
7/5	建发国际集团	上半年累计合同销售金额约 508.7 亿元
7/5	粤宏远 A	预计 2024 年上半年净利润亏损 900 万元至 500 万元
7/5	中交地产	预计 2024 年半年度亏损 10 亿元
7/5	华侨城 A	预计 2024 年半年度亏损 12.5 亿至 9 亿
7/5	越秀地产	6 月实现合同销售额约 153.08 亿元，同比上升约 8.5%
7/5	广宇集团	预计 2024 年半年度亏损 8000 万至 4000 万，净利润同比下降 188.40%至 144.20%
7/5	大悦城	预计 2024 年半年度亏损 4.9 亿至 2.6 亿 净利润同比下降 1065.43%至 612.27%
借贷担保		
7/3	万科企业	向交通银行贷款提供担保
债券相关		
7/1	光明地产	43 亿元中期票据获准注册
7/1	荣安地产	“20 荣安 02” 票面利率下调 420 个基点至 3.80%
7/3	金融街	2024 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）
7/4	万科企业	“22 万科 05” 及 “22 万科 06” 将于 7 月 8 日付息
股权回购		
7/1	华联控股	已累计回购 6.32% 股份，耗资约 2.87 亿元
7/2	香江控股	拟斥 3000 万至 6000 万元回购股份
7/2	越秀服务	耗资 36.33 万港币回购 11.60 万股
7/3	永升服务	斥资 49.3 万港元回购 30 万股
7/3	越秀服务	耗资 28.99 万港币回购 8.95 万股
7/4	香江控股	拟 3000 万-6000 万元回购股份
7/4	越秀服务	耗资 48.91 万港币回购 15.15 万股
7/5	越秀服务	耗资 76.30 万港币回购 23.50 万股
人事变动		
7/1	新潮中宝	控股股东、实际控制人拟发生变更
7/3	弘阳地产	陈彬已获委任为执行董事
股息派发		
7/1	北辰实业	每股 A 股将于 7 月 8 日派发现金红利 0.02 元
7/2	外高桥	2023 年年度每 10 股派 4.1 元
7/2	中绿电	2023 年年度每 10 股派 1.8 元
7/3	亚通股份	2024 年第一季度拟每 10 股派 0.2 元现金红利
7/4	浦东金桥	将于 7 月 11 日发放 2023 年度 A 股现金红利
7/5	派斯林	2023 年年度每 10 股派 1 元
7/5	苏州高新	2023 年年度每 10 股派 0.27 元
其他公告		
7/1	海泰发展	以 8100 万元竞得天津滨海高新区华苑科技园一宗地

7/1	信达地产	子公司拟以不超过 7.5 亿元参与认购芜湖沁岚份额
7/1	云南城投	云南滇资和容成为公司间接控股股东
7/2	华夏幸福	董事长、实控人王文学拟增持 1000 万元-1100 万元公司股份
7/2	联合资信	终止对富力地产主体信用评级
7/3	城建发展	拟将第二次回购股份用途变更为“用于注销并相应减少注册资本”
7/3	合肥城建	下属公司工投肥西以 2159.4 万元竞得合肥市一处工业用地
7/3	深圳控股	接纳 10 亿港元的循环贷款融资的融资函件
7/3	时代中国控股	清盘呈请聆讯延后至 7 月 31 日
7/3	苏宁环球	实控人及部分董监高合计完成增持 1021.48 万股
7/3	天健集团	全资子公司联合体中标 61.78 亿元深圳轨道交通施工总承包
7/3	新湖中宝	第一大股东增持金额达 1334 万元
7/3	招商蛇口	变更会计师事务所
7/4	城建发展	以 19.86 亿元竞得北京昌平区土城新村改造项目相关地块
7/4	光大嘉宝	收到物业征收补偿款 1988.5461 万元
7/4	华夏幸福	实控人王文学出资 333 万元增持 300 万股
7/4	绿城管理	新拓代建项目规模 1746 万平方米
7/4	信达地产	变更会计师事务所
7/4	中国恒大	收到香港联交所额外复牌指引，股票继续停牌
7/5	福星股份	拟参设福星新质生产力转型基金，基金规模 20 亿元
7/5	华夏幸福	转让下属公司股权及资产，预计亏损 0.63 亿元
7/5	上海临港	拟出资 8 亿元参设人工智能母基金，聚焦自动驾驶、智能机器人等领域

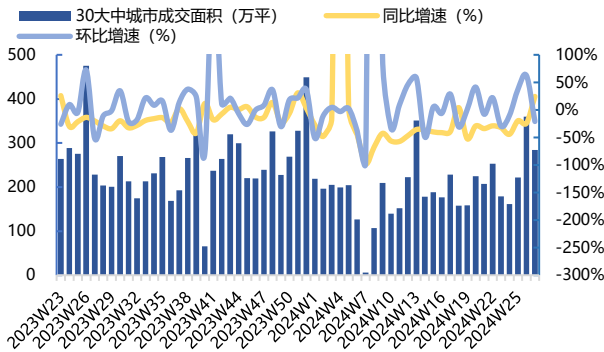
资料来源：iFind，信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

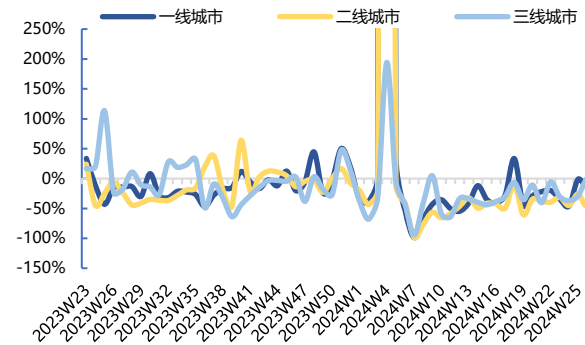
本周（2024/06/29-2024/07/05）新房成交数据：30个大中城新房成交面积284.50万平方米，同比上升24.49%，环比下降20.98%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为117.09/134.38/33.03万平方米，同比变动54.72%/13.32%/-3.63%，环比变动-7.81%/6.24%/-69.00%。房价方面，5月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌4.30%，环比下跌0.71%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.20%/-3.70%/-4.90%；环比变动-0.70%/-0.70%/-0.80%。

图表 11: 30大中城市商品房成交面积及同比环比增速



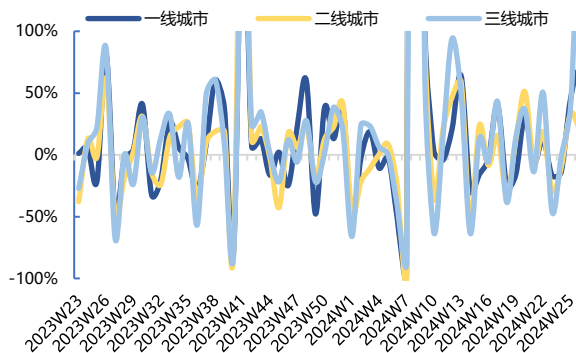
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



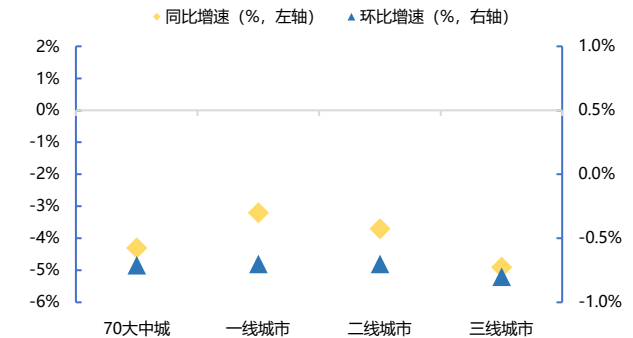
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

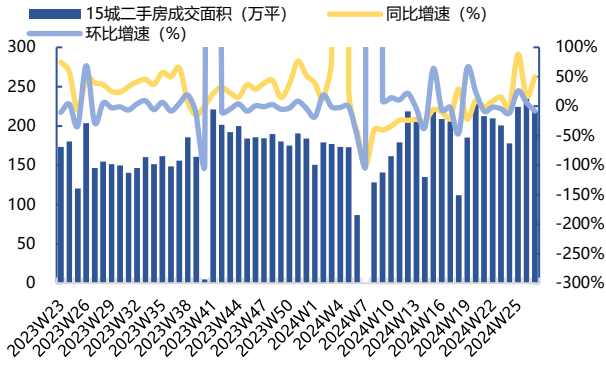
图表 14: 2024年5月新建住宅价格同比及环比增速



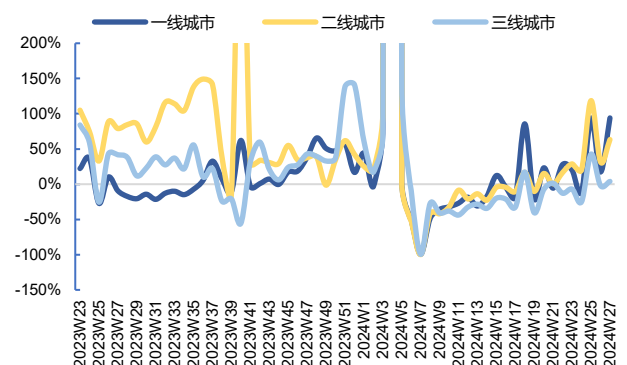
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

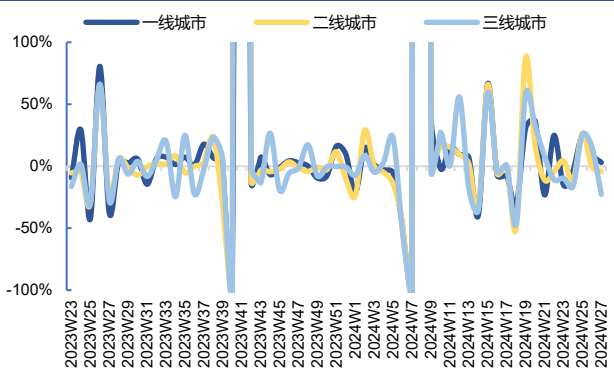
本周（2024/06/29-2024/07/05）二手房成交数据：15城二手房成交面积218.69万平方米，同比上升50.08%，环比下降8.15%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为54.08/109.29/55.32万平方米，同比变动94.05%/63.35%/4.01%，环比变动3.08%/-4.17%/-22.72%。房价方面，5月70大中城二手房价格指数同比下跌7.49%，环比下跌1.00%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-9.30%/-7.50%/-7.30%；环比变动-1.20%/-1.00%/-0.90%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


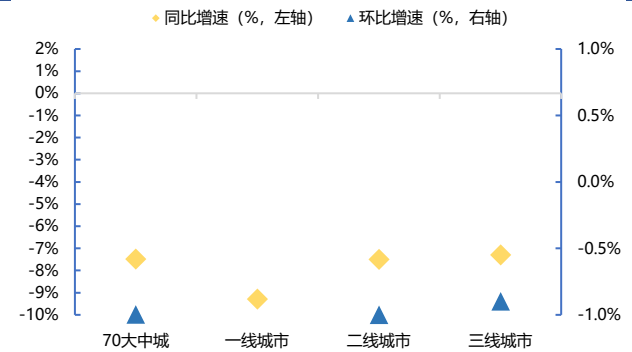
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


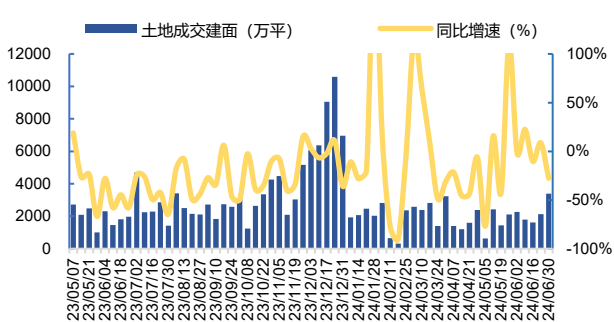
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年5月二手房价格指数同环比增速 (%)


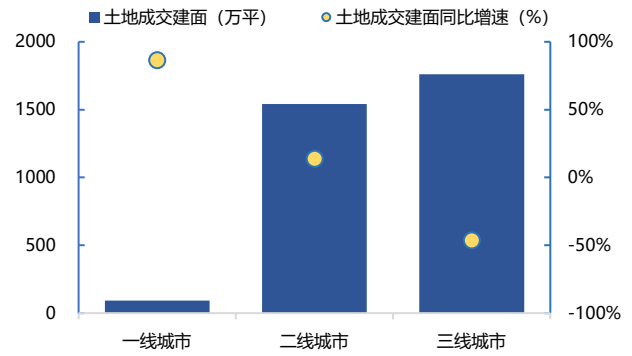
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

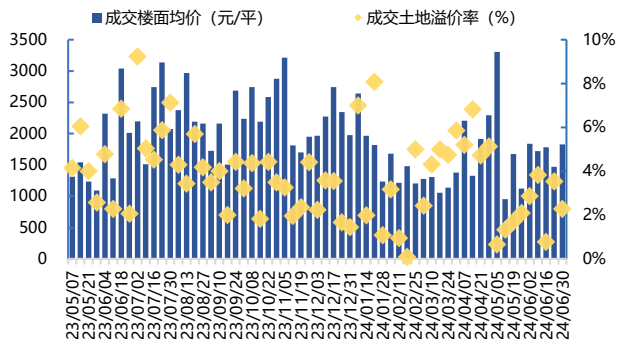
上周(2024/06/24-2024/06/30)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 3392.67 万平方米, 同比下降 27.70%, 环比上升 59.02%; 溢价率为 2.29%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 91.45/1541.17/1760.04 万平方米, 同比变动 86.41%/13.76%/-46.48%, 溢价率分别为 0.61%/1.60%/4.46%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


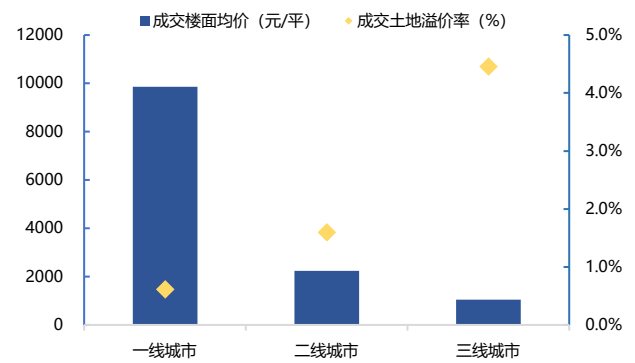
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


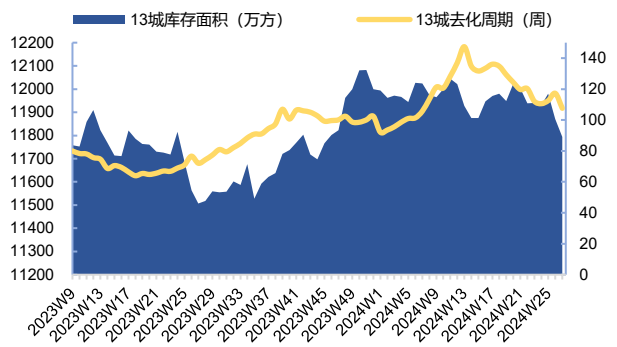
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


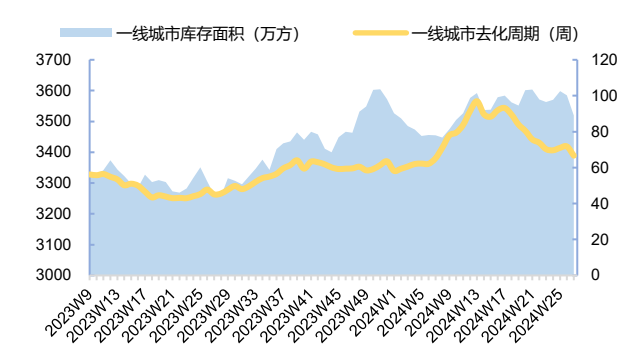
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

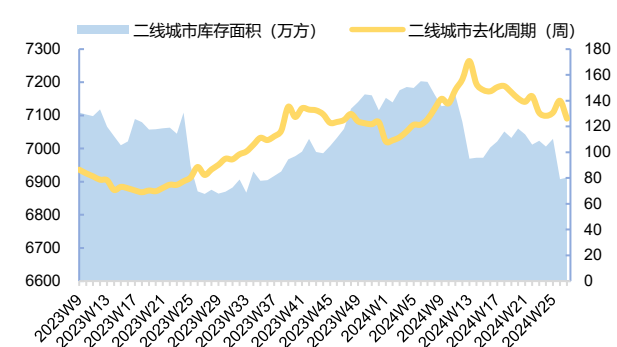
本周(2024/06/29-2024/07/05)监测 13 个重点城市库存面积 11794.14 万平方米, 环比下降 0.65%, 去化周期 107.58 周, 较上周缩短 9.69 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-1.83%/0.06%/-1.18%, 去化周期环比变动-5.14/-13.86/-31.04 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


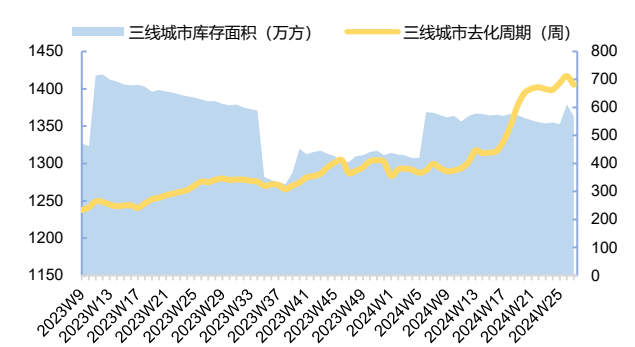
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

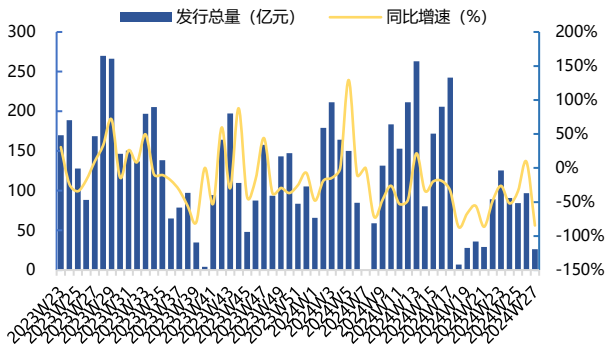
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1039.02	-2.50%	8.99	115.57	124.70
上海 (住宅)	804.69	-1.52%	23.34	34.48	35.80
广州 (住宅)	1164.00	-1.19%	14.77	78.82	88.60
深圳 (住宅)	511.56	-2.41%	5.71	89.65	99.39
二线城市					
杭州 (住宅)	617.07	0.81%	14.88	41.47	43.72
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	6.12	467.80	430.95
福州 (住宅)	275.26	-0.83%	3.27	84.07	88.66
苏州 (住宅)	688.77	-0.47%	7.73	89.05	104.97
温州 (住宅)	933.39	0.00%	13.81	67.60	86.47
宁波 (住宅)	760.43	-0.44%	9.01	84.40	93.11
三线城市					
泉州 (商品房)	773.16	1.10%	0.67	1155.91	1319.14
莆田 (住宅)	204.70	-10.57%	0.58	354.07	389.83
宝鸡 (商品房)	385.00	-0.14%	0.75	510.62	500.81

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

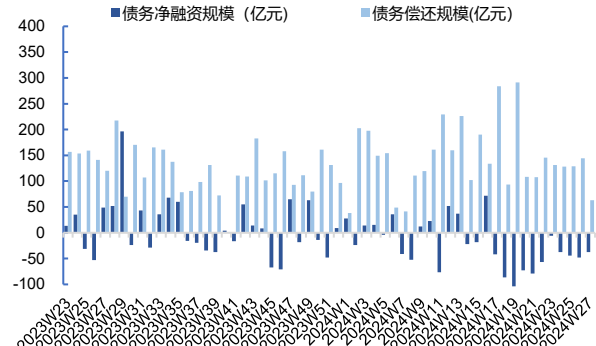
本周(2024/07/01-2024/07/07)房企境内新发债总额为 26.17 亿元, 同比下降 84.48%, 环比下降 72.96%; 债务总偿还量为 63.29 亿元, 同比下降 47.19%, 环比下降 56.21%; 净融资额-37.12 亿元。

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 虞山 01	常熟市虞山镇城乡一体化建设有限公司	2024-07-02	2.10	5.00	2.65	公司债
24 苏州高新 SCP033	苏州苏高新集团有限公司	2024-07-02	3.00	0.52	1.86	短期融资券
24 栖霞科技 MTN002	南京栖霞科技产业发展有限公司	2024-07-04	3.00	3.00	--	中期票据
24 黑牡丹 GN003	黑牡丹(集团)股份有限公司	2024-07-04	3.00	3.00	--	中期票据
24 浦东开发 MTN001	上海浦东开发(集团)有限公司	2024-07-04	10.50	3.00	2.19	中期票据
24 西地 01	西安高新技术产业开发区房地产开发有限公司	2024-07-04	4.57	5.00	3.41	公司债

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。	买入： 股价相对强于基准 15% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 15%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 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。