

市场初显修复，期待政策“新动作”

——6月房地产行业月报（第72期）

相关研究：

《2024年1-6月中国典型房企销售业绩TOP200研究报告》

《全年或到9万亿，市场筑底还差临门一脚？——2024H1地产策略报告》

《月读数据 | 5月单月销售面积回到2012年水平，累计业绩继续维持8年新低(2024年1-5月)》

2022年1月-2024年6月行业表现



注：相对收益与沪深300相比

联系方式：

联系人：

报告撰写：亿翰智库于小雨、文婧、陈思扬

报告审核：全联房地产商会秦晶、李晨曦

官方网站：

www.crecc.org

www.ehconsulting.com.cn



投资要点：

□ 行业政策：“517”政策得到全面执行，继续期待“新动作”

6月，需求端宽松继续推进，值得关注的是北京终于出招，基本落实“517”政策。目前来看，5月一波大力度政策的效果不及预期，因此预计政策还将继续出台，6月7日国常会已表态“继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”，密切关注7月二十届三中全会对于房地产行业的定调和行业调控的进一步指示。此外，住建部工作会议继续明晰“去库存”的实施框架，在多重目标约束下，预计地方政府执行的进展并不会很快，再次印证我们此前的判断，即借此期望地方政府出面“扫库存”是不切实际的。

□ 住宅市场：市场有所修复，后续走势仍待观察

从我们监测的40城数据来看，6月全国商品住宅销售面积为1375.5万平方米，环比上行18.1%，同比下行26.9%，绝对值虽然为2024年上半年最高水平，但仍处于2017以来的历史低位。

总而言之，大力度政策叠加旺季积极推货，6月市场终于有所改善，其中一线城市及部分二线城市较为明显，二手房市场改善程度好于新房市场。不过6月市场改善的程度有限，后续走势亦存在不确定性，下半年市场将继续承压，全年商品房销售额或到9万亿元这个量级。

□ 土地市场：“517”政策反馈有限，市场仅有局部热点

2024年6月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积4875.5万平方米，环比下降14.2%，推出土地宗数1161宗，环比下降11.4%。亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为3294.5万平方米，同比下降39.2%，环比上升6.1%。

总的来看，“517”后新房市场略有回升，但是土地市场的反馈并不明显，市场依然呈现出整体冷淡、局部高热的特征，我们认为，在新房市场出现明确企稳信号之前，企业拿地的策略和信心难以调整，土地市场的现状仍将持续。

□ 企业表现：投融销均有所改善，中海登顶单月销售榜

6月，企业投融销表现均有边际改善，不过仍未从低位走出。投资方面，企业拿地力度回升，国企依旧为主导，中建智地凭借北京综合体项目登顶拿地榜；销售方面，企业销售环比上升三成，单月销售达到上半年高点，多个头部国企和个别民企同环比转正，中海地产表现强势，登顶单月销售榜；融资方面，信用债发行规模有所上升，民企仅滨江集团和美的置业发行，路劲宣布申请展期。

目录

1 引言.....	1
2 行业政策：“517”政策得到全面执行，继续期待“新动作”	1
3 住宅市场：市场有所修复，后续走势仍待观察	5
4 土地市场：“517”政策反馈有限，市场仅有局部热点	7
5 企业经营：投融资均有所改善，中海登顶单月销售榜.....	9

图表目录

图表 1: 6 月主要需求端宽松政策.....	2
图表 2: 6 月“去库存”相关政策.....	4
图表 3: 各能级城市 6 月商品住宅成交面积情况 (万平方米)	6
图表 4: 典型城市近半年去化周期情况 (月)	6
图表 5: 2024 年 6 月各能级城市成交规划建筑面积情况 (万平方米)	8
图表 6: 2024 年 6 月各能级城市土地成交平均溢价率.....	9
图表 7: 2021 年 1 月至 2024 年 6 月全国房企拿地总金额和平均溢价率.....	10
图表 8: 2021 年 12 月至 2024 年 6 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质	10
图表 9: 2024 年 1-6 月销售额 TOP10 房企销售情况.....	12
图表 10: 2024 年 1-6 月样本房企销售业绩及增速 (亿元)	12
图表 11: 2020 年 1 月-2024 年 6 月 TOP200 房企销售总额及同比.....	12
图表 12: 2021 年 1 月-2024 年 6 月房企信用债融资情况 (亿元)	14
图表 13: 2022 年 1 月-2024 年 6 月不同性质房企信用债融资情况 (亿元)	14
图表 14: 2021 年 1 月-2024 年 6 月房企海外债融资情况.....	15

1 引言

6月，随着北京调整首付和利率政策，“517”政策最终得到全面执行，结合当前市场表现和国常会表态，二十届三中全会后进一步的动作是可以期待的。市场层面，40城成交达到上半年最高点，三季度走势还待观察，预计下半年市场将继续承压；土地市场受“517”政策的影响不大，市场依旧呈现整体冷淡、局部高热的格局。企业层面，投融资整体均有所改善，当然仍主要体现在国央企，投资方面，企业拿地力度回升，中建智地凭借北京综合体项目登顶拿地榜；销售方面，企业单月销售达到上半年高点，多个头部国央企和个别民企同环比转正；融资方面，信用债发行规模有所上升，民企仅滨江集团和美的置业发行。

2 行业政策：“517”政策得到全面执行，继续期待“新动作”

6月，需求端宽松继续推进，值得关注的是北京终于出招，基本落实“517”政策。目前来看，5月一波大力度政策的效果不及预期，因此预计政策还将继续出台，6月7日国常会已表态“继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”，密切关注7月二十届三中全会对于房地产行业的定调和行业调控的进一步指示。此外，住建部工作会议继续明晰“去库存”的实施框架，在多重目标约束下，预计地方政府执行的进展并不会很快，再次印证我们此前的判断，即借此期望地方政府出面“扫库存”是不切实际的。

(1) 需求端：北京终出手落实“517”政策，珠海横琴正式取消限购

在5月一波大力度宽松后，6月政策宽松继续推进，其中的重点在于北京终于出手，至此一线城市全部落实“517”政策核心内容。

具体而言，北京6月26日出台的政策主要包括以下三个方面：一是降低首付比例，首套最低20%，二套最低30%/35%（五环内），二是降低房贷利率，首套最低LPR-45BP（目前为3.5%），二套最低LPR-25BP/LPR-5BP（五环内），目前为3.7%/3.9%（五环内），三是户籍多孩家庭购买二套房的，在贷款中视为首套房。

应该来说，此次的北京政策没有惊喜，在落实“517”政策之余并没更多动作。在政策调整后，北京首付比例和贷款利率与上海执行的水平相当，不过限购打开幅度还是远小于上海政策。

此外，珠海横琴宣布正式取消限购与限售，全国保留限购的范围继续缩小至7地，即北京、上海、深圳、海南，以及广州、天津、石家庄的核心区。部

分二线城市在“517”政策的基础上，加大信贷政策宽松力度，主要方式在于放宽住房套数认定标准，例如青岛将首套房的认定范围由全市缩小至区，在所在区无房即可享受首套房贷款政策。同时，城市对于公积金贷款政策的宽松仍在继续，例如苏州将公积金贷款首套房认定范围缩小至行政区。

正如我们此前所言，2024年前五月市场的超大幅下滑，最终将需求端政策推向历史最宽松阶段。而目前来看，5月政策虽然对核心城市的成交有所带动，但是效果依旧远不及预期，因此接下来预计还会有政策继续出台。6月7日国常会已表态“继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”，同时7月二十届三中全会将召开，我们密切关注中央对于房地产行业的定调和行业调控的进一步指示。

图表 1: 6月主要需求端宽松政策

时间	城市/部门	政策内容
5.31	青岛	<p>此次政策调整包括按区市认房不认贷、下调公积金贷款利率、发放购房家电消费券、加快推行房票试点、取消产权型人才房上市交易限制等。</p> <p>其中，首套认定范围由全市缩小至区（市），居民家庭在购房所在区（市）无房即可享受首套首付比例、商业性个人住房贷款、公积金贷款利率下调等优惠政策。首套房最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%，二套房最低首付比例从不低于30%调整为不低于25%。下调各期限品种住房公积金贷款利率0.25个百分点，调整后，五年以上首套房个人住房公积金贷款利率为2.85%。此外，自2024年6月1日至7月31日，对购买新建商品住宅的前1万名购房者发放5000元面值家电消费券。</p> <p>青岛市还计划推行“房票”制度，房屋被征收群众可持“房票”购房，房企可持“房票”兑付现金。房票可转让一次，可拆分、组合使用，有效期限为12个月。同时，取消产权型人才住房5年内不得上市交易的限制，调整部分产权型人才住房销售价格，提前交付土地开发建设，鼓励支持住房“以旧换新”。</p>
6.7	国常会	<p>6月7日，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，听取关于当前房地产市场形势和下一步工作考虑的汇报。</p> <p>会议指出，房地产业发展关系人民群众切身利益，关系经济运行和金融稳定大局。要充分认识到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，着力推动已出台政策措施落地见效，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。要加快构建房地产发展新模式，完善“市场+保障”住房供应体系，改革相关基础性制度，促进房地产市场平稳健康发展。</p>
6.18	苏州	<p>6月18日，苏州市住房公积金中心发布了《关于优化住房公积金贷款家庭住房套数认定标准的通知》。该通知规定，购房合同网签日期在2024年6月1日以前，若缴存人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）在苏州行政区域内名下无自住住房，则该住房将被认定为首套房。此外，若购房合同网签日期在2024年6月1日及以后，缴存人家庭在所购住房所在县（市）区无自住住房，或仅有1套住房且已在当地住建部门网上交易服务平台挂牌出售，该住房同样将被认定为首套房。</p>

时间	城市/部门	政策内容
		<p>而若认定为购买第二套自住住房，则执行第二套房贷款政策：购房合同网签日期在 2024 年 6 月 1 日以前的：缴存人家庭在我市行政区域内仅有 1 套自住住房；购房合同网签日期在 2024 年 6 月 1 日及以后的：缴存人家庭在所购住房所在县（市）区仅有 1 套自住住房。通知还表示，购房合同网签日期在 2024 年 6 月 1 日及以后的，对我市多子女家庭办理住房公积金贷款时，在住房套数认同时核减 1 套住房。</p>
6.20	珠海横琴	<p>6 月 20 日，珠海横琴粤澳深度合作区执行委员会发布《关于促进横琴粤澳深度合作区房地产市场平稳健康发展的若干措施》，通知主要包括以下内容：优化商品住房价格备案管理；全面取消商品住房限购；取消商品住房限售年限；确认关于住房公积金贷款额度事宜。</p>
6.26	北京	<p>6 月 26 日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》。</p> <p>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%。</p> <p>购买二套住房，位于五环以内的，最低首付款比例调整为不低于 35%，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 5 个基点，调整后 5 年期以上房贷利率下限目前为 3.9%。</p> <p>位于五环以外的，最低首付款比例调整为不低于 30%，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 25 个基点，调整后 5 年期以上房贷利率下限目前为 3.7%。银行业金融机构在此基础上，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。</p> <p>《通知》提出调整住房公积金个人住房贷款最低首付款比例，对于申请住房公积金个人住房贷款，购买首套商品住房的缴存职工家庭，最低首付款比例调整为不低于 20%；购买二套商品住房的缴存职工家庭，所购住房位于五环以内的，最低首付款比例不低于 35%；所购住房位于五环以外的，最低首付款比例不低于 30%。</p> <p>支持多子女家庭改善性住房需求方面，对北京市户籍二孩及以上的多子女家庭，购买第二套住房的，在个人住房贷款中认定为首套住房。</p>

资料来源：亿翰智库

（2）去库存：住建部推动城市收购存量房，执行要求细致严格

5 月明确了“去库存”的金融支持措施后，6 月住建部召开会议，推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。

虽然广受舆论关注的是住建部将实施范围进一步扩大至县级以上城市，但是我们关注到的则是其对于地方政府执行的要求是非常严格的，前期要摸排清楚本地区保障性住房需求底数和已建成商品房库存情况，执行中要全程规范，防范风险，收购的已建成存量商品房要户型面积合适、价格合适、位置合适，最终还要保证项目资金平衡和可持续。因此，可以预见的是，地方政府

执行的进展并不会很快，同时也再次印证我们此前的判断，即借此期望地方政府出面“扫库存”是不切实际的。

城市层面，我们关注到一些城市宣布不再新建安置房，而是收购商品房用于征收安置，例如常州 6 月正式发文明确，广州增城 5 月底也公告拟收购一批商品房作为安置房。我们认为，在库存高企的背景下，将安置房、保障性住房等新建的需求与存量盘活链接是自然而然的通路，不过正如我们上述所言，这种去库存方式很难立竿见影。

总而言之，如果说一开始政治局会议重提“去库存”确实令行业有所期待的话，如今这种期待也开始归于平静，当前的“去库存”手段既难以批量降低库存，也难以创造新的购房需求。

图表 2：6 月“去库存”相关政策

时间	城市/部门	政策内容
5.30	广州增城	<p>5 月 30 日，广州市增城区政府官网挂出“关于广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）征集符合条件商品性安置房源报名的公告”，公开征集广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）符合条件商品性安置房源报名。</p> <p>根据公告，为落实广州（新塘）至汕尾铁路项目（新塘段）符合条件的被征收人拆迁安置事宜，现项目拟采用购买市场化商品房作为该项目安置房源，并向社会征集符合条件的住宅房源（房企），再依照相关流程选定安置房源小区（房企）。</p> <p>从房源选择来看，根据就近安置原则及协议约定，房源需在增城区新塘镇范围内；房源需要是已取得预售许可证、满足签约条件和项目安置需求量（即：总建面≥ 20700 m^2，户型面积段必须能组合出≥ 72 个 280 m^2<误差$\leq 3\%$>和 2 个 270 m^2<误差$\leq 3\%$>安置指标，总建面 20700 m^2 误差在± 300 m^2 内）。房源交易单价则以评估方式确定，本次评估选用的评估方法为成本法，原则上为“土地成本+建安成本”。</p>
6.13	常州	<p>6 月 13 日，常州市房地产业发展与房地产市场调控联席会议发布《关于印发进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》，即日起实施降低首付比例、降低贷款利率、加大公积金支持、优化人才购房补贴政策等十二条举措，进一步满足居民刚性和多样化改善性住房需求。通知提出，不再新建安置房。自本通知实施之日起，非社会资本受让土地未实质性开工建设的安置房项目一律不再建设；一律不再新增安置房用地供应。收购商品房用于征收安置。对有安置需求的地区，可采取直接购买或房票方式购买商品房用于安置房。收购商品住房用作保障性住房。属地政府可根据各自保障性住房的需求和供给缺口的摸排情况，以需定购，组织国有企业收购商品住房用作保障性住房。</p>
6.20	住建部	<p>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。会议明确事项要求，推动县级以上城市有力有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。</p> <p>会议指出，收购已建成存量商品房用作保障性住房是党中央、国务院作出的重要决策部署，有利于推动已建成存量商品房去库存、助力房地产市场健康发展，盘活存量资源加大保障性住房供给，配合保交房攻坚战和“白名单”机制，防范化解房地产风险。</p> <p>会议强调，市县要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。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</p>

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。要坚持规范实施，防范各类风险，做到收购主体规范、收购过程规范、配售配租规范，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。

会议要求，开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县，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。加强宣传引导，实现样板引路、示范先行，营造良好的舆论氛围，让群众感受到实实在在的政策效果。

资料来源：亿翰智库

3 住宅市场：市场有所修复，后续走势仍待观察

(1) 成交面积：成交达上半年最高点，一二线城市修复更明显

从我们监测的 40 城数据来看，6 月全国商品住宅销售面积为 1375.5 万平方米，环比上行 18.1%，同比下行 26.9%，绝对值虽然为 2024 年上半年最高水平，但仍处于 2017 以来的历史低位。

一线城市成交量为 277.4 万平方米，环比上行 38.2%，同比下行 13.1%，绝对值水平达到 2024 年上半年最高点，市场明显回升。具体而言，上海、广州、深圳 6 月成交均达到 2024 年上半年最高水平，北京 6 月成交水平仅次于 1 月。

应该说，政策助力传统旺季，上海、广州、深圳市场出现明显改善，其中，二手房市场依旧比新房市场更加明显。上海 6 月二手房成交达 2.6 万套，为三年内最高，其中内环“老破小”成交十分活跃，6 月 26 日北京政策后，二手房单日网签量也逐步攀升。目前二手房挂牌量仍有上升趋势，且成交价仍在下滑，我们密切关注一线城市二手房成交是否能够继续保持规模，并推动价格企稳。

核心二线城市成交量为 543.3 万平方米，环比上行 15.6%，同比下行 28.3%，绝对值达到了 2024 年上半年最高点。具体而言，杭州成交量环比上升接近 100%，苏州成交量环比上升 60.6%，南京、武汉市场持续改善，成交量均达到上半年最高，不过成都成交未能延续 3 月以来的涨势，环比下降 24.2%，低于前五月均值。

普通二线城市来看，住宅成交量达到 330.4 万平方米，环比上行 30.3%，同比下行 13.7%，温州成交量涨幅明显，上涨达 62.8%，东莞、佛山均延续近三个月来的上涨趋势，成交量达到上半年最高，西安基本持稳，延续上月较高的成交量，长春成交量重新恢复涨势。三四线城市来看，住宅成交量达到 257.5 万平方米，环比上行 7.1%，同比下行 39.1%，其中，东营、舟山等城市环比上行

明显，成交达到上半年新高。

总而言之，大力度政策叠加旺季积极推货，6月市场终于有所改善，其中一线城市及部分二线城市较为明显，二手房市场改善程度好于新房市场。不过6月市场改善的程度有限，后续走势亦存在不确定性，预计下半年市场将继续承压，全年商品房销售额或到9万亿元这个量级。

图表 3：各能级城市 6 月商品住宅成交面积情况（万平方米）

城市名称	6月成交面积	同比	环比
一线城市	277.4	-13.1%	38.2%
核心二线城市	543.3	-28.3%	15.6%
普通二线城市	330.4	-13.7%	30.3%
三四线城市	257.5	-39.1%	7.1%

资料来源：亿翰智库

(2) 去化周期：去化周期以拉长为主，“去库存”政策预计起效缓慢

2024年6月，亿翰智库监测的40城去化周期以拉长为主，其中，北京、南京、苏州、厦门、西安、宁波等城市去化周期有所拉长，广州、深圳、福州略微缩短。6月央行和住建部继续部署地方政府收购存量商品房作保障性住房，不过我们认为在多重目标约束下，该政策的执行将会比较缓慢，因此短期对于库存的消化作用有限。

图表 4：典型城市近半年去化周期情况（月）

时间	2024.01	2024.02	2024.03	2024.04	2024.05	2024.06
北京	16.6	16.2	16.9	19.6	18.9	20.6
上海	6.1	6.7	7.2	7.4	7.9	8.3
广州	17.6	13.9	19.0	20.5	21.3	21.0
深圳	19.1	20.6	22.2	22.6	23.2	23.1
南京	16.4	17.8	20.1	21.2	22.9	23.2
苏州	14.5	15.2	16.6	17.5	19.1	19.6
厦门	14.7	16.1	18.2	19.2	21.4	22.6
福州	30.6	32.3	26.7	22.5	22.3	22.0
西安	9.5	9.6	10.7	11.4	11.4	11.6
宁波	27.2	29.1	33.1	35.5	35.3	35.7

太仓	20.7	21.6	20.0	20.5	19.8	20.4
黄石	14.6	16.4	16.8	14.4	15.3	15.8

资料来源：亿翰智库

4 土地市场：“517”政策反馈有限，市场仅有局部热点

(1) 土地供应：供应规模仅核心二线城市增长，土地上限价放开大势所趋

2024年6月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积4875.5万平方米，环比下降14.2%，推出土地宗数1161宗，环比下降11.4%。

一线城市共推出土地6宗，环比下降40.0%，推出规划建筑面积59.7万平方米，环比下降47.3%，其中北京推出土地2宗，推出规划建筑面积30.7万平方米，上海推出土地4宗，推出规划建筑面积29.0万平方米。

二线城市方面，核心二线城市共推出土地67宗，环比上行8.1%，推出规划建筑面积470.3万平方米，环比上升10.4%；普通二线城市共推出土地135宗，环比上行9.8%，推出规划建筑面积881.2万平方米，环比下降14.7%。

三四线城市方面，6月共推出土地953宗，环比下降14.6%，推出规划建筑面积3464.3万平方米，环比下降15.8%。

总而言之，城市土地供应整体下降，一线城市供应依旧采用“少量多次”的节奏，广州、深圳暂无供应，仅核心二线城市供应规模有所增长。

6月，上海取消了商品住宅用地溢价率上限10%的要求，成交地价由市场化竞价确定，截至6月30日，集中供地22城中仅3城仍保留溢价率上限政策，其中北京、深圳溢价率上限为15%，宁波为30%。而在近期的供地中，北京2宗地突破了此前15%的惯例，宁波6月7日推出的2宗宅地均未设置地价上限，总的来看，不再设置土地上限价已是大势所趋。

(2) 土地成交：“517”后反馈不明显，市场依旧仅有局部高热

成交方面，2024年6月亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为3294.5万平方米，同比下降39.2%，环比上升6.1%。

一线城市共成交土地6宗，成交规划建筑面积80.9万平方米，同比下降64.1%，环比上升80.7%，平均溢价率1.7%。其中，北京是成交主力城市，共成交4宗地块，成交规划建筑面积70.8万平方米，占一线城市成交规划建筑面积比重达87.5%。

北京本月拍地热度一般，主要由于推出地块普遍规模较大，地块情况较为

复杂，对企业要求高。其中朝阳区酒仙桥地块为首宗“住宅+产业+配套”组合用地，总起始价达 112 亿，对企业的资金和运营实力提出了很高的要求，最终由中建智地联合体以唯一报价底价获得；海淀永丰南地块也是“住宅+商业”组合地块，部分地块要求无偿配建或者要求自持，起始价高达 78 亿元，因此虽然地块区位和配套均优良，最终仅两家国企参与竞拍，最终海开集团以 1.5% 微溢价竞得；朝阳区十八里店地块起始价也达到 63.8 亿元，最终由本土国企金隅集团底价获得。

核心二线城市共成交土地 49 宗，成交规划建筑面积 360.5 万平方米，同比下降 64.3%，环比上升 21.2%，平均溢价率为 4.4%，天津、成都、武汉、长沙、济南、青岛等是成交主力。

其中，6 月 25 日，成都举行取消限购后的首场土拍，共出让 4 宗土地，最终 2 宗溢价成交、2 宗底价成交。6 月 27 日，成都再出让 3 宗地块，最终 2 宗溢价成交、1 宗底价成交。具体而言，本月成都土拍溢价的 4 宗地块都处于核心地段、周边配套成熟、交通便利的特点。

例如锦江区三圣乡 50 亩地块项目和 28 亩地块项目，均位于城市高端商务区，有多条城市主干道汇聚，周边医院、商业街、小学等配套齐全，还拥有优秀的生态资源；成华区崔家店地块位于“金色中环”核心地段，两公里范围内有三条地铁线路交汇；武侯区外双楠地块周边生活氛围相对成熟，交通尤其便利，地块位于中环路和武侯大道的交汇处，紧靠地铁 7 号线武侯大道站，外侧临近 3 个地铁站出口。

其他核心二线城市来看，虽然市场整体热度不高，但是仍有局部高热。例如青岛崂山区金家岭宅地以接近 4 万元/平方米的楼板价，刷新了城市的地价新纪录；南京河西宅地同样刷新了南京历史第二高价纪录，秦淮夫子庙稀缺宅地也拍出了 20% 的溢价率；月末杭州主城区两宗核心土地出让，最高溢价率达到 34%，热度达上半年峰值。

普通二线城市成交土地 83 宗，成交规划建筑面积 667.8 万平方米，同比下降 7.3%，环比上升 88.9%，平均溢价率为 2.2%。三四线城市方面，6 月共成交土地 482 宗，成交规划建筑面积 2185.3 万平方米，同比下降 36.9%，环比下降 9.3%，平均溢价率为 3.1%。

图表 5：2024 年 6 月各能级城市成交规划建筑面积情况（万平方米）

城市能级	6 月成交面积	同比	环比
一线城市	80.9	-64.1%	80.7%
核心二线城市	360.5	-64.3%	21.2%
普通二线城市	667.8	-7.3%	88.9%

三四线城市

2185.3

-36.9%

-9.3%

资料来源：亿翰智库

总的来看，“517”后新房市场略有回升，但是土地市场的反馈并不明显，市场依然呈现出整体冷淡、局部高热的特征，我们认为，在新房市场出现明确企稳信号之前，企业拿地的策略难以调整，拿地意愿仍难恢复，土地市场的现状仍将持续。

图表 6：2024 年 6 月各能级城市土地成交平均溢价率

城市能级	6 月土地成交平均溢价率	相较 2023 年同期增减	较上月增减
一线城市	1.7%	-7.9pcts	-3.7pcts
核心二线城市	4.4%	-1.0pcts	2.3pcts
普通二线城市	2.2%	-2.7pcts	-0.4pcts
三四线城市	3.1%	-1.1pcts	0.1pcts

资料来源：亿翰智库

5 企业经营：投融销均有所改善，中海登顶单月销售榜

6 月，企业投融销表现均有边际改善，不过仍未从低位走出。投资方面，企业拿地力度回升，国央企依旧为主导，中建智地凭借北京综合体项目登顶拿地榜；销售方面，企业销售环比上升三成，单月销售达到上半年高点，多个头部国央企和个别民企同环比转正，中海地产表现强势，登顶单月销售榜；融资方面，信用债发行规模有所上升，民企仅滨江集团和美的置业发行，路劲宣布申请展期。

(1) 投资：企业拿地力度边际回升，“中建系”拿地表现亮眼

6 月，企业拿地力度明显回升，单月权益拿地金额 TOP100 房企共拿地 156 宗，权益拿地总金额 1129.8 亿元，环比上升 149.2%。累计来看，1-6 月，权益拿地金额 TOP100 房企共拿地 346 宗，权益拿地总金额 3596.12 亿元，同比下降 37.2%。

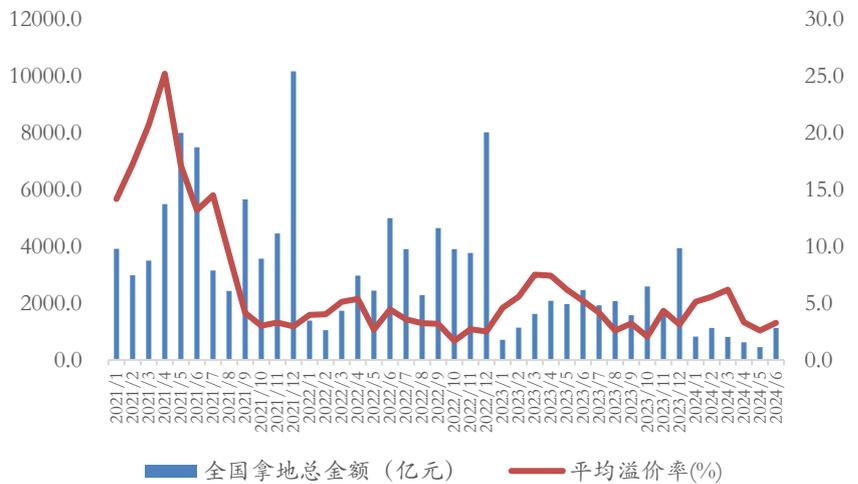
企业格局方面，6 月，央企拿地占比持续回升，国企占比下降，民企占比上升。权益拿地金额 TOP100 房企中，央企、国企、民企占比分别为 21.1%、48.4%、30.5%，央企占比较 5 月上升 13.4pcts，国企占比下降 19.1pcts，民企占比上升 13.4pcts。1-6 月，权益拿地金额 TOP100 房企中，央企、国企、民企占比分别为 35.4%、45.6%、18.9%。

我们观察到，2024 上半年“中建系”企业在核心城市收入了多宗优质地块，比如中建壹品在北京、上海、深圳拍下了 4 块地，中建东孚在上海拍下 1 块地。6 月 13 日，中建智地联合朝开公司以 112 亿元的唯一报价拿下北京市首宗“住宅+产业+配套”组合用地，成为 6 月权益拿地金额 TOP1。

北京 2024 年开始推出组合用地，这些组合用地本身的区位和配套不差，但往往体量大、用途综合、位置分散，与当前房企普遍看重地块流速和安全性的策略不符，因此能够拿地的企业是本地国企和大型央企。对于中建智地等“中建系”企业来说，首先有抓住机遇提升规模的诉求，其次是具备足够的资金实力和开发实力，同时与本土国企联合，能够有效降低操盘难度。

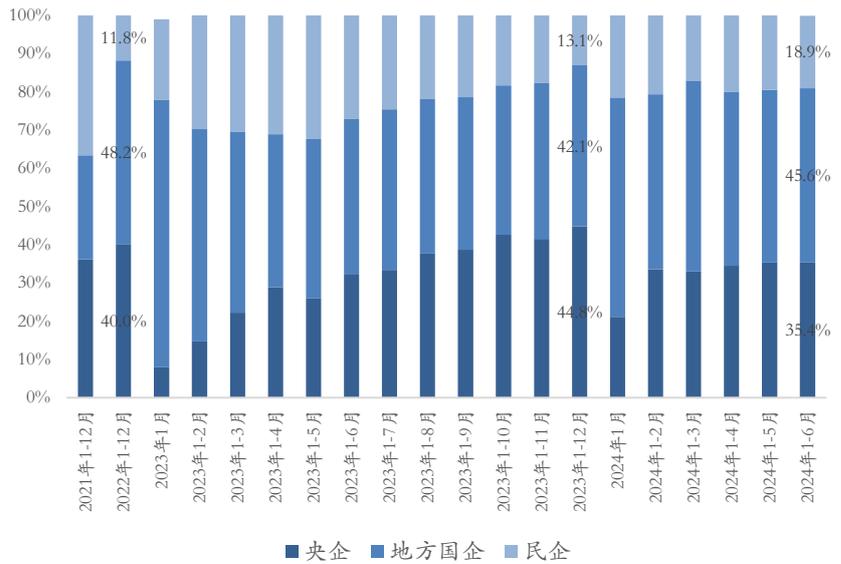
核心资产的价值有目共睹，诸如中海地产，凭借几个核心城市高端项目就能够登顶单月销售榜首，然后继续支撑其在核心城市的投资，不过有能力实现这种正向循环的企业目前确实仅限于头部国央企，因此在趋同追逐核心资产的大趋势下，其他企业必须找准自己的赛道，差异化自身的投资模型，例如中建智地选择承接大型综合项目，龙湖集团采用的与拿地方合作开发的模式等等。

图表 7：2021 年 1 月至 2024 年 6 月全国房企拿地总金额和平均溢价率



资料来源：亿翰智库

图表 8：2021 年 12 月至 2024 年 6 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质



资料来源：亿翰智库

(2) 销售：销售达半年度高点，主要由一二线城市和高端项目支撑

6月，企业销售环比明显改善，为上半年最高点，不过绝对值仍未走出低位。根据亿翰智库《2024年1-6月中国典型房企销售业绩TOP200研究报告》，2024年6月TOP200房企销售额为4667.7亿元，环比上升30.1%，同比下降21.1%，绝对值水平来看，其略高于2023年下半年均值，仍低于2023年上半年均值。1-6月，TOP200房企销售额同比降幅较此前的接近腰斩有所好转，为43.0%。

分企业来看，头部企业和央企改善较为明显，其他企业略有改善。以1-6月销售额TOP100企业为样本，分企业梯队来看，TOP10企业单月销售总额同比降幅仅为3.4%，TOP11-30企业降幅为35.4%，TOP31-50企业降幅为31.2%，TOP51-100企业降幅为30.1%；分企业阵营来看，央企单月销售同比转正，上升8.3%，国企单月下降21.2%，民企降幅仍达44.6%。

典型企业来看，6月，保利发展、中海地产、绿城中国、华润置地、滨江集团、越秀地产、中国金茂、保利置业和中粮大悦城等表现不俗，单月同环比均为正。

其中，中海地产单月销售达466亿元，环比上升超130%，同比上升40.0%，为6月单月销售额TOP1以及1-6月权益销售额TOP1，这主要得益于月底其在北京、上海和深圳的4个高端项目入市热销，这4个项目就贡献了282亿元业绩；华润置地单月销售超过300亿元，环比上升超过50%，同比上升19.9%；滨江集团单月销售近150亿元，环比上升超过90%，同比上升20.2%，其在杭

州推出的多个项目均获得热烈的市场反应。

1-6月来看，得益于6月单月强势表现，上述企业累计同比降幅均有所缩窄，其中中海地产降幅已大幅缩窄至20%以内，绿城中国降幅继续缩窄至6%以内，保利发展、华润置地、保利置业、中粮大悦城等降幅在30%以内，其他企业大部分仍超过30%。

总而言之，在5月政策催化和开发商积极推货的共同作用下，6月企业销售有所提振。根据企业销售数据以及亿翰智库对企业的调研，这种改善主要由一二线城市需求释放、高端项目入市所驱动，对于三季度销售，目前企业信心依旧不够充足，期待政策能够进一步释放。

图表9：2024年1-6月销售额TOP10房企销售情况

序号	企业名称	2024年1-6月全口径销售金额（亿元）	2024年1-6月销售面积（万m ² ）
1	保利发展	1733.0	986.9
2	中海地产	1483.0	578.7
3	万科地产	1267.2	920.6
4	绿城中国	1265.1	591.8
5	华润置地	1247.0	517.5
6	招商蛇口	1009.5	440.0
7	建发房产	660.6	300.4
8	滨江集团	582.3	142.4
9	越秀地产	556.0	193.2
10	龙湖集团	511.3	363.6

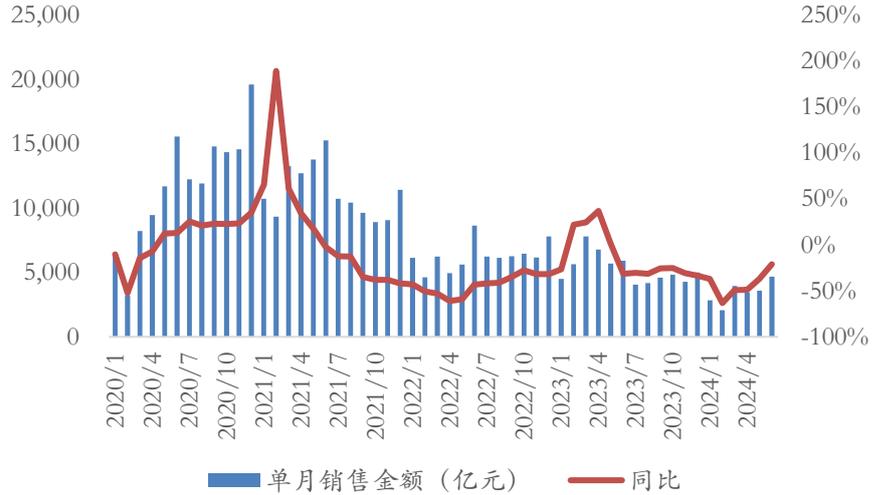
数据来源：亿翰智库

图表10：2024年1-6月样本房企销售业绩及增速（亿元）

企业梯队	2024年1-6月	2023年1-6月	同比
TOP1-10	10315.0	15350.0	-32.8%
TOP11-30	4950.2	9660.6	-48.8%
TOP31-50	1885.3	4040.9	-53.3%
TOP51-100	2360.48	4700.5	-49.8%

资料来源：亿翰智库

图表11：2020年1月-2024年6月TOP200房企销售总额及同比



资料来源：亿翰智库

(3) 融资：信用债发行仍在低位，美的置业拟剥离开发业务

1) 信用债：发行规模有所回升，美的置业拟剥离开发业务予控股股东

2024年6月，房企在境内市场成功发行信用债37笔，总融资规模为259.6亿元，环比上升30.7%，净融资规模为-59.2亿元。发债成本上，6月房企境内债融资平均票面利率为2.5%，较5月下降0.2pcts。

分企业性质来看，地方国企发行占据主导，央企和民企发行较少。具体而言，6月，央企共发行债券36.0亿元，占总发行量的13.9%，较5月下降36.0pcts；地方国企共发行债券206.6亿元，占总发行量的79.6%，较5月上升43.8pcts；民企发行债券17亿元，占总发行量的6.5%，较5月下降7.8pcts，其中，滨江集团发行第四期短期融资券，融资5亿元，利率3.6%，美的置业发行12亿元中期票据，利率4.28%。

事件方面，继续关注万科融资改善，6月初，万科宣布如期偿付2024年最后一笔到期美元债，其下一笔美元债到期日为2025年5月12日，境外债偿债压力暂时缓解，同时万科即其子公司继续从各银行获得贷款，总而言之，4月底股东大会后万科的融资环境处于明显的改善中。

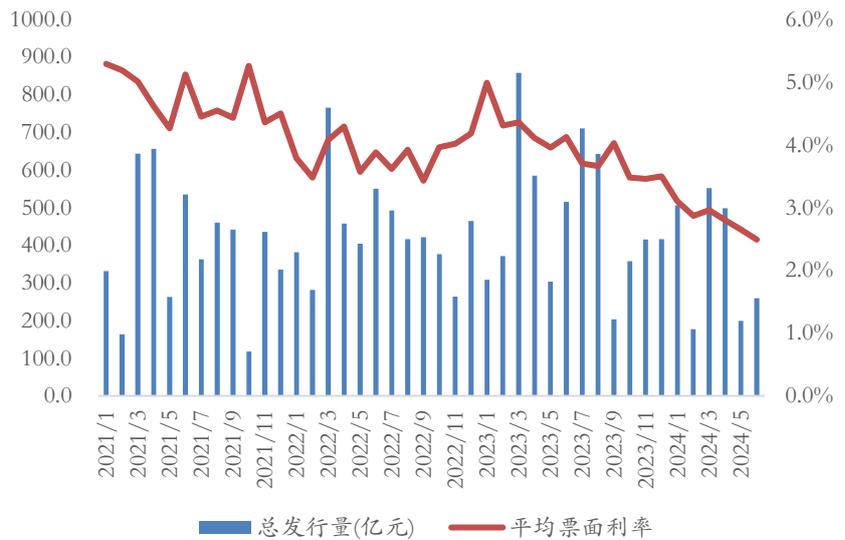
另一方面，又一家民企申请美元债展期，涉及未偿还金额为16.6亿美元，以及2019年发行的7.75%利率的优先担保永续资本证券，路劲表示若展期未能成功考虑对境外债进行全面重组，7月3日路劲官方公告表示其展期方案已经获得足够支持。

在当前背景下，民企展期或者违约是稀松平常的事件，不过我们也看到，有规模民企为避免陷入困境提前做出了安排。6月23日，美的置业宣布计划将全资持有的房地产开发业务从上市公司重组至控股股东，此后

美的置业将专注于物管、商管等经营性业务及代建代销业务等。

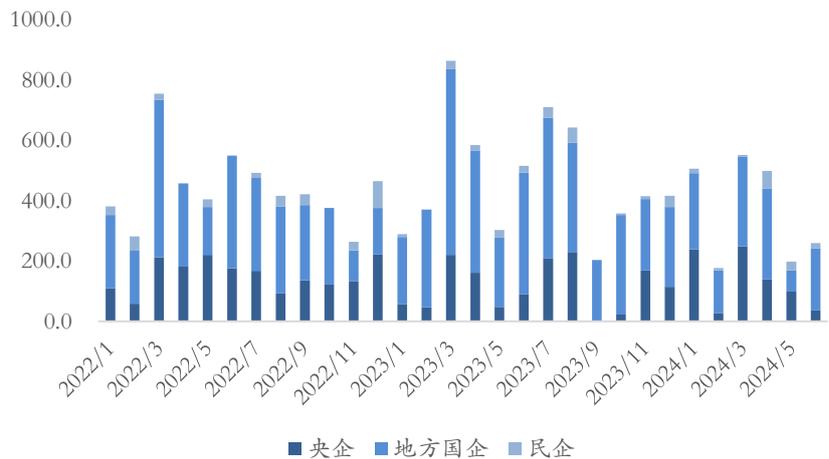
报表剥离了开发业务后,美的置业将摆脱流动性危机的阴云,虽然这种由控股股东“兜底”的方式只是转移了负债,且无法复制,但是对于企业本身而言,不论是下定决心进行业务模式转型,还是短期内守住上市平台信用,此举可能都是最好的选择。

图表 12: 2021 年 1 月-2024 年 6 月房企信用债融资情况 (亿元)



资料来源: Wind、亿翰智库

图表 13: 2022 年 1 月-2024 年 6 月不同性质房企信用债融资情况 (亿元)



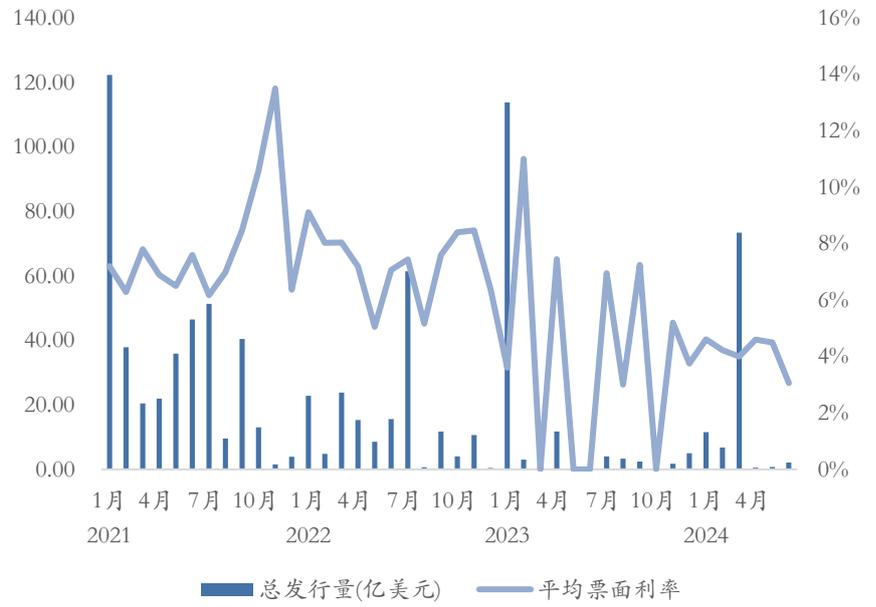
资料来源: Wind、亿翰智库

2) 海外债: 内地房企依旧零发行, 海外债市场继续冰封

2024 年 6 月, 海外债新增融资金额 16.5 亿港元, 均为港资房企发行, 包

括太古地产、新鸿基地产和九龙仓集团，未有内地房企发行境外债，海外债市场继续保持冰封状态。

图表 14: 2021 年 1 月-2024 年 6 月房企海外债融资情况



资料来源: Wind, 亿翰智库

【免责声明】

本报告由亿翰智库和全联房地产商会分发。本研究报告仅供内部高端客户和商会会员使用。本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。亿翰智库和全联房地产商会不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表亿翰智库和全联房地产商会的。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

版权所有亿翰智库与全联房地产商会

未经亿翰智库和全联房地产商会事先书面同意，本材料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。

【关于我们】

全联房地产商会原名全国工商联房地产商会（英文名称：ChinaRealEstateChamberofCommerce,简称CRECC）。2012年7月23日，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。

亿翰智库是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，隶属于亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

企业研究分会是隶属于全联房地产商会的专业二级机构，2017年由亿翰智库联合数十家房企发起成立。企业研究分会旨在通过对宏观环境、行业发展脉络、企业竞争格局的分析，结合企业自身禀赋，形成针对房地产企业的研究平台，着力提升房地产企业的核心竞争力，推进中国房地产行业的健康发展。

【核心理念】

专业、企业、资本——树立房地产专业研发权威，打造金融地产行业话语权，实现企业与资本的高效接轨。

所谓专业——做精专业。以房地产专业研究为载体，实现业内巨大影响力；

所谓企业——研究企业。打破房地产企业运营的黑匣子，剖析房企运营精髓；

所谓资本——嫁接资本。顺应金融脱媒趋势，实现企业与资本的高效嫁接。