

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024年7月8日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师：李鑫

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

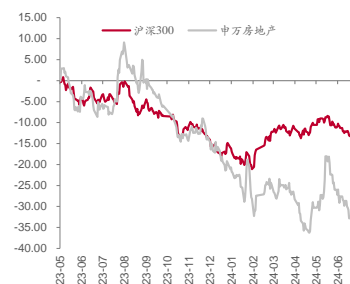
执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 107
行业总市值(亿元) 10,845.04
行业流通市值(亿元) 4,979.85

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2023	2024E	2025E	2026E	2023	2024E	2025E	2026E	
保利发展	8.8	1.0	1.13	1.21	1.27	8.7	7.8	7.3	6.9	买入
招商蛇口	9.0	0.7	0.9	1.07	1.15	13.9	10.0	8.4	7.8	买入
招商积余	10.0	0.7	0.85	1.02	1.19	14.3	11.7	9.8	8.4	买入
华润万象生活	24.6	1.3	1.59	1.9	2.23	17.5	14.1	11.8	10.1	买入
保利物业	30.0	2.5	2.95	3.42	3.93	10.9	9.3	8.0	7.0	买入

备注：股价使用 2024 年 7 月 5 日收盘价

房地产行业周报-20240707

■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 0.81%，沪深 300 指数下跌 0.88%，相对收益为 1.7%，板块表现强于大盘。

■ 行业基本面

本周（6.28-7.4），中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 49849 套，同比增速-6.4%，环比增速 5.1%；合计成交面积 499.5 万平方米，同比增速-14.3%，环比增速-1.9%。

本周（6.28-7.4），中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 20512 套，同比增速 22.5%，环比增速 1.5%；合计成交面积 197.9 万平方米，同比增速 19.8%，环比增速-2.2%。

本周（6.28-7.4），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19708.1 万平方米，环比增速-0.8%，去化周期 135 周。

本周（6.24-6.30），土地供给方面，本周供应土地 3581.4 万平方米，同比增速 35.7%；供应均价 1508 元/平方米，同比增速 1.5%。土地成交方面，本周成交土地 3807 万平方米，同比增速 65.9%；土地成交金额 687.7 亿元，同比增速 125%。本周土地成交楼面价 1806 元/平方米，溢价率 3.5%

本周（6.28-7.4）房地产企业合计发行信用债 12.67 亿元，同比增速-83.3%，环比增速 92.%。本月至今（7.1-7.4）房地产企业合计发行信用债 12.67 亿元，同比增速-97.82%，环比增速-95.12%。

投资建议：

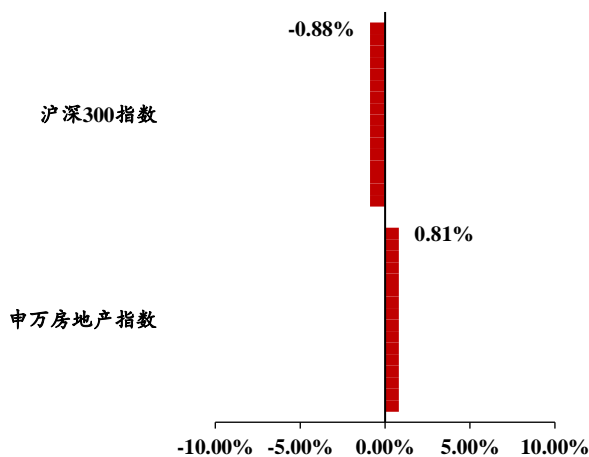
近期，从高频数据可以看出周度的二手房成交同环比已经呈现改善的迹象，考虑到当前从中央到地方层面对于房地产行业的政策依然在持续倾斜，预计后续更多宽松政策有望释放，板块估值或得到一定程度的修复。投资者可关注业绩表现稳健的房企，如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时，在物业板块，华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等公司也值得关注。

■ 风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

1. 一周行情回顾

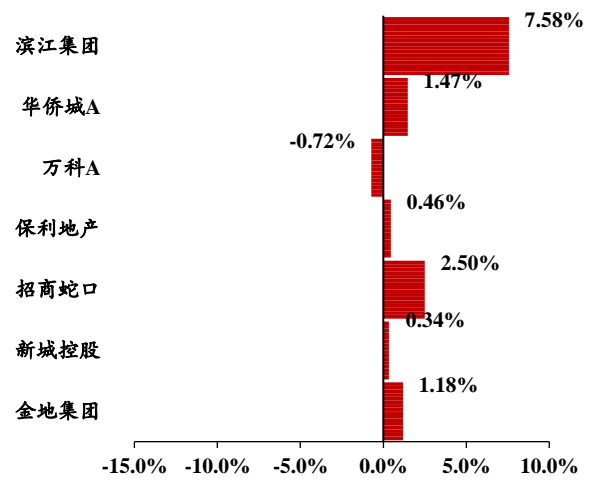
本周，申万房地产指数上涨 0.81%，沪深 300 指数下跌 0.88%，相对收益为 1.7%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：大连友谊、西藏城投、我爱我家、中珠医疗、城建发展，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为万业企业、华联控股、ST 爱旭、大名城、三湘印象。

图表 1: 本周板块涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 2: 本周龙头企业涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【地方政策】7月5日，南京住房公积金管理中心发布《关于实施存量住房“以旧换新”活动住房公积金配套措施的通知》。《通知》指出，如原旧房曾经使用住房公积金贷款且已结清，在购买新房使用住房公积金贷款时，按原旧房住房公积金贷款的贷款条件认定结果执行。参照我市多子女家庭住房公积金贷款额度，新购房住房公积金贷款最高可贷额度上浮 20%。即个人 60 万元、家庭 120 万元。新购房办理购房和还贷提取住房公积金业务，按购买原旧房时的提取条件认定结果执行。最后，上述配套措施的实施期限与南京市存量住房“以旧换新”活动的实施期限一致。通知内容自 2024 年 7 月 5 日发布之日起施行。

【地方政策】7月3日，安徽省宣城市旌德县住房和城乡建设局发布公告，征求《旌德县关于进一步调整优化房地产政策措施的通知（征求意见稿）》意见。该通知涵盖购房补贴、公积金贷款、优化销售政策、支持“卖旧买新”、强化存量房地产市场交易、推行老旧房屋“自主更新”、支持农民进城购房等八个方面。该通知的发布旨在进一步优化房地产市场环境，促进房地产市场平稳健康发展。其中，优化销售政策是关键措施之一。根据通知，新建住宅小区的商品房销售价格将不再实行并联审查制，房地产企业可依据市场情况自主定价，并需在售楼部进行明码标价公示，以提高市场透明度，保护消费者权益。

【地方政策】7月4日，据天津规划资源局消息，《天津市建设用地使用权转让实施细则》已于日前正式发布。《细则》提出了“预告登记转让”及“分割、合并转让”等土地盘活途径，为全市盘活存量资产提供政策支撑。《细则》细化了建设用地使用权转让条件和程序，规定土地使用权人可将依法获得的建设用地使用权进行转移，包括买卖、交换、赠与、出资等，以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移，并对各类建设用地使用权转移情形的办理条件、路径等进行明确，确保政策可操作、可落地。

【地方政策】7月2日徐州发布显示，为促进房地产市场平稳健康发展，该市近日出台《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》（徐房联办发【2024】3号，以下简称：《通知》），推出降低首付比例、取消贷款利率下限、加大房地产项目融资支持、优化主城区卖旧换新补贴流程、加大公积金支持卖旧换新力度等16条房地产“新政”。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。此外，《通知》还提出加大房地产项目融资支持，优化主城区卖旧换新补贴流程，并提高公积金支持卖旧换新的力度。对于申请住房卖旧换新的购房人，若享受到政府购房补贴，可通过绿色服务专窗办理提取和贷款业务，贷款最高上限提升20%。

表3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	7月5日，南京住房公积金管理中心发布《关于实施存量住房“以旧换新”活动住房公积金配套措施的通知》。《通知》指出，如原旧房曾经使用住房公积金贷款且已结清，在购买新房使用住房公积金贷款时，按原旧房住房公积金贷款的贷款条件认定结果执行。参照我市多子女家庭住房公积金贷款额度，新购房住房公积金贷款最高可贷额度上浮20%。即个人60万元、家庭120万元。新购房办理购房和还贷提取住房公积金业务，按购买原旧房时的提取条件认定结果执行。最后，上述配套措施的实施期限与南京市存量住房“以旧换新”活动的实施期限一致。通知内容自2024年7月5日发布之日起施行。	南京市政府	2024/7/5
地方政策	7月3日，安徽省宣城市旌德县住房和城乡建设局发布公告，征求《旌德县关于进一步调整优化房地产政策措施的通知（征求意见稿）》意见。该通知涵盖购房补贴、公积金贷款、优化销售政策、支持“卖旧买新”、强化存量房市场交易、推行老旧房屋“自主更新”、支持农民进城购房等八个方面。该通知的发布旨在进一步优化房地产市场环境，促进房地产市场平稳健康发展。其中，优化销售政策是关键措施之一。根据通知，新建住宅小区的商品房销售价格将不再实行并联审查制，房地产企业可依据市场情况自主定价，并需在售楼部进行明码标价公示，以提高市场透明度，保护消费者权益。	宣城市政府	2024/7/3

地方政策	7月4日, 据天津规划资源局消息, 《天津市建设用地使用权转让实施细则》已于日前正式发布。《细则》提出了“预告登记转让”及“分割、合并转让”等土地盘活途径, 为全市盘活存量资产提供政策支持。《细则》细化了建设用地使用权转让条件和程序, 规定土地使用权人可将依法获得的建设用地使用权进行转移, 包括买卖、交换、赠与、出资等, 以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移, 并对各类建设用地使用权转移情形的办理条件、路径等进行明确, 确保政策可操作、可落地。	天津市政府	2024/7/4
地方政策	7月2日徐州发布显示, 为促进房地产市场平稳健康发展, 该市近日出台《关于进一步优化政策措施促进房地产市场平稳健康发展的通知》(徐房联办发【2024】3号, 以下简称:《通知》), 推出降低首付比例、取消贷款利率下限、加大房地产项目融资支持、优化主城区卖旧换新补贴流程、加大公积金支持卖旧换新力度等16条房地产“新政”。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。此外, 《通知》还提出加大房地产项目融资支持, 优化主城区卖旧换新补贴流程, 并提高公积金支持卖旧换新的力度。对于申请住房卖旧换新的购房人, 若享受到政府购房补贴, 可通过绿色服务专窗办理提取和贷款业务, 贷款最高上限提升20%。	徐州市政府	2024/7/2

来源: 各地方政府网站、观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【中海发展】7月5日, 中国海外发展有限公司发布2024年6月30日止六个月的物业销售和土地收购情况。据公告, 2024年6月单月, 中海实现合约物业销售额约466.77亿元, 销售面积约147.06万平方米, 销售额同比上升40.6%, 销售面积同比上升6.4%。2024年1月至6月, 中海累计实现合约物业销售额约1483.78亿元, 累计销售面积约543.91万平方米, 销售额同比下降17.6%, 销售面积同比下降32.3%。另外, 截至6月30日, 中海已认购物业销售约130.88亿元, 预期未来数月内将转化为合约物业销售。这是继今年3月成功冲刺400亿元合约销售额后, 中海进一步达成了450亿元合约销售额目标。

【中国金茂】7月5日, 中国金茂控股集团有限公司公告披露, 公司行使优先购买权, 涉及一项资产支持证券计划。此举旨在通过证券化集团持有的相关物业, 筹集资金以支持运营和业务发展。交易名称为“金茂华福 - 金茂酒店鑫选1号资产支持专项计划”, 于2021年11月24日签订。交易相关方包括上海枫茂、金茂集团以及华福证券。金茂集团作为中国金茂控股集团有限公司的间接全资子公司

公司，与上海枫茂和华福证券共同参与此次交易。行使优先购买权的日期定于2024年7月5日，行使价格（即全部回购的资产支持证券面值）为9.66亿元。根据国有资产监督管理部门的评估及备案，行使条件已满足。

【中南集团】7月4日消息，中南集团于2024年上半年在35个城市累计交付了65个批次的房地产项目，总计约3.2万套房屋。同时，中南建筑板块也完成了42个项目的履约交付，覆盖面积达到118万平方米。中南集团共计44个房地产项目申报融资“白名单”，涉及保交付房屋套数超3.25万套，已确认12个项目入围白名单，累计已获各类融资支持超5.5亿元。

【融信中国】7月3日，融信中国控股有限公司发布2024年6月未经审核营运数据公告。根据公告，融信中国在2024年6月单月实现总合约销售额约为5.43亿元，合约建筑面积约为40854平方米，平均合约售价约为每平方米13303元。而截至2024年6月30日止六个月，公司累计实现总合约销售额约为33.62亿元，合约建筑面积约为283467平方米，平均合约售价约为每平方米11860元。

表4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
中海发展	7月5日，中国海外发展有限公司发布2024年6月30日止六个月的物业销售和土地收购情况。据公告，2024年6月单月，中海实现合约物业销售额约466.77亿元，销售面积约147.06万平方米，销售额同比上升40.6%，销售面积同比上升6.4%。2024年1月至6月，中海累计实现合约物业销售额约1483.78亿元，累计销售面积约543.91万平方米，销售额同比下降17.6%，销售面积同比下降32.3%。另外，截至6月30日，中海已认购物业销售约130.88亿元，预期未来数月内将转化为合约物业销售。这是继今年3月成功冲刺400亿元合约销售额后，中海进一步达成了450亿元合约销售额目标。	2024/7/5
中国金茂	7月5日，中国金茂控股集团有限公司公告披露，公司行使优先购买权，涉及一项资产支持证券计划。此举旨在通过证券化集团持有的相关物业，筹集资金以支持运营和业务发展。交易名称为“金茂华福 - 金茂酒店鑫选1号资产支持专项计划”，于2021年11月24日签订。交易相关方包括上海枫茂、金茂集团以及华福证券。金茂集团作为中国金茂控股集团有限公司的间接全资子公司，与上海枫茂和华福证券共同参与此次交易。行使优先购买权的日期定于2024年7月5日，行使价格（即全部回购的资产支持证券面值）为9.66亿元。根据国有资产监督管理部门的评估及备案，行使条件已满足。	2024/7/5
中南集团	7月4日消息，中南集团于2024年上半年在35个城市累计交付了65个批次的房地产项目，总计约3.2万套房屋。同时，中南建筑板块也完成了42个项目的履约交付，覆盖面积达到118万平方米。中南集团共计44个房地产项目申报融资“白名单”，涉及保交付房屋套数超3.25万套，已确认12个项目入围白名单，累计已获各类融资支持超5.5亿元。	2024/7/4

融信中国	7月3日，融信中国控股有限公司发布2024年6月未经审核营运数据公告。根据公告，融信中国在2024年6月单月实现总合约销售额约为5.43亿元，合约建筑面积约为40854平方米，平均合约售价约为每平方米13303元。而截至2024年6月30日止六个月，公司累计实现总合约销售额约为33.62亿元，合约建筑面积约为283467平方米，平均合约售价约为每平方米11860元。	2024/7/3
------	--	----------

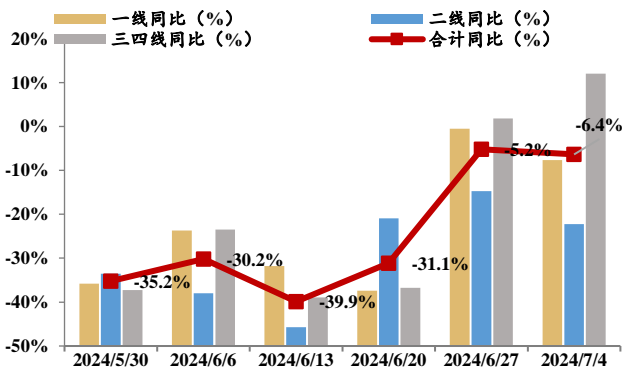
来源：观点网、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

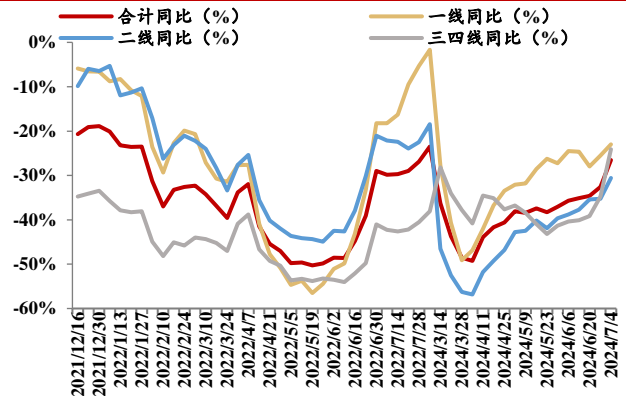
本周(6.28-7.4)，中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交49849套，同比增速-6.4%，环比增速5.1%；合计成交面积499.5万平方米，同比增速-14.3%，环比增速-1.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-7.7%、-22.3%和12%，环比增速为7.3%、-4.9%和12.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为1.7%、-11.6%和-29.4%，环比增速为9.9%、7.4%和-22.7%。

图表5：一手房成交套数同比分析（周度）



来源：Wind、中泰证券研究所

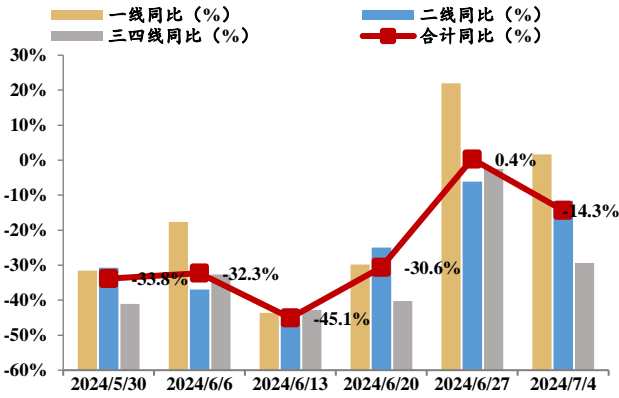
图表6：一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



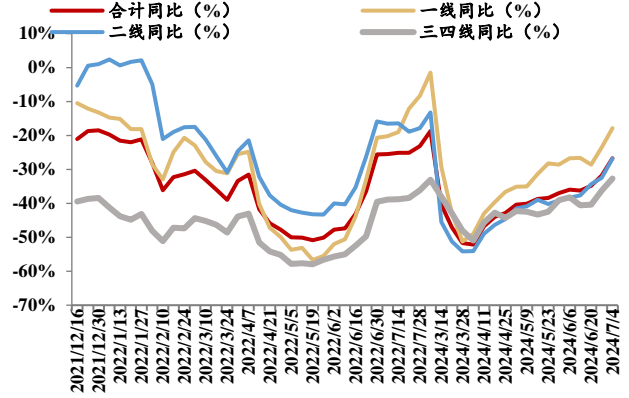
来源：Wind、中泰证券研究所

图表7：一手房成交面积同比分析（周度）

图表8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



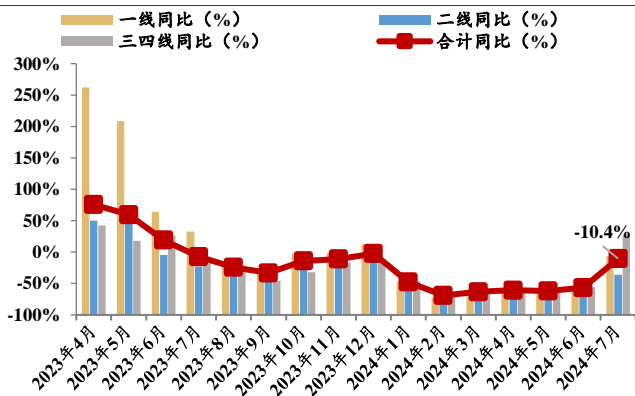
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

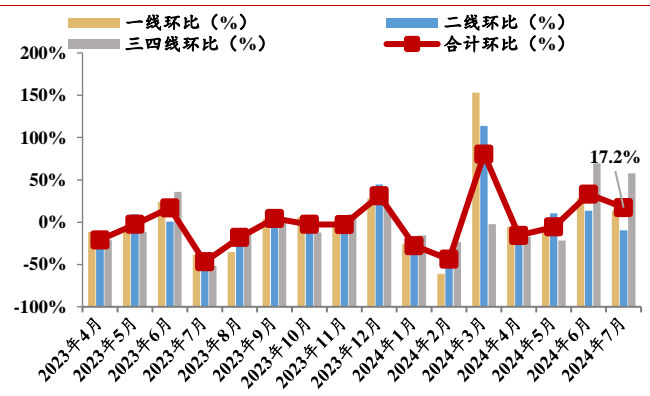
本月至今 (7.1-7.7), 中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 30492 套, 同比增速-10.4%, 环比增速 17.2%; 合计成交面积 299.2 万平方米, 同比增速-18.4%, 环比增速 9.7%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-6.7%、-36.1%和 26.4%, 环比增速为 13.3%、-9.5%和 57.7%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 11.8%、-31%和-15.1%, 环比增速为 37.8%、-4%和 14.1%。

图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度)



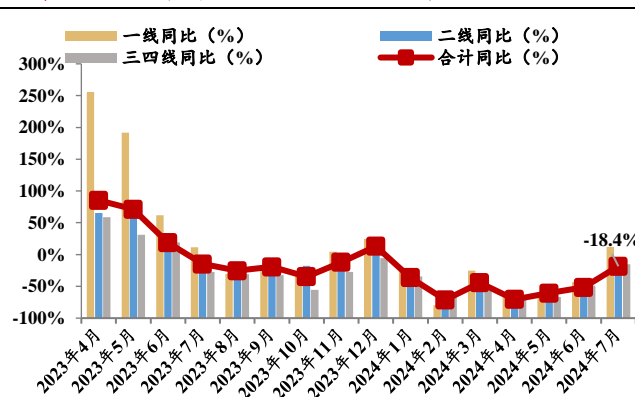
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度)



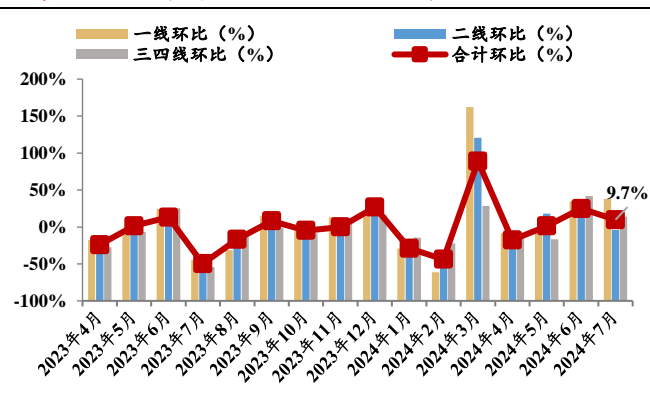
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 13: 58 城一手房成交套数及成交面积

一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	49849	-6.4%	5.1%	33279
	成交面积 (万平)	499.5	-14.3%	-1.9%	356
一线城市	套数 (套)	13273	-7.7%	7.3%	9112
	成交面积 (万平)	127.1	1.7%	9.9%	80
二线城市	套数 (套)	15778	-22.3%	-4.9%	13193
	成交面积 (万平)	243.7	-11.6%	7.4%	182
三四线城市	套数 (套)	20798	12.0%	12.5%	10975
	成交面积 (万平)	128.8	-29.4%	-22.7%	93
重点城市					
北京	套数 (套)	3636	37.6%	23.8%	2220
	成交面积 (万平)	41.5	102.5%	37.3%	20
上海	套数 (套)	5441	-19.5%	35.9%	3204
	成交面积 (万平)	47.6	-19.4%	2.1%	32
广州	套数 (套)	3376	-1.4%	-23.6%	3007
	成交面积 (万平)	28.7	6.4%	1.1%	21
深圳	套数 (套)	820	-47.2%	-18.5%	681
	成交面积 (万平)	9.2	-49.9%	-10.3%	7
杭州	套数 (套)	3027	51.0%	64.4%	1508
	成交面积 (万平)	51.4	53.3%	100.9%	22
南京	套数 (套)	0	-100.0%	-	345
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	5
武汉	套数 (套)	4175	51.8%	71.9%	2206
	成交面积 (万平)	49.7	43.9%	54.3%	27
成都	套数 (套)	1897	-49.4%	-13.3%	2165
	成交面积 (万平)	64.0	-12.1%	2.9%	52
青岛	套数 (套)	1755	-27.6%	10.0%	1839
	成交面积 (万平)	25.9	-15.6%	41.7%	22
福州	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
济南	套数 (套)	2220	-2.5%	4.9%	1956
	成交面积 (万平)	20.8	-3.8%	2.6%	18
宁波	套数 (套)	478	-31.6%	-50.7%	556
	成交面积 (万平)	6.0	-39.6%	-50.2%	7
南宁	套数 (套)	1160	-32.4%	-56.1%	1207
	成交面积 (万平)	14.2	13.4%	-28.9%	10
苏州	套数 (套)	534	-58.7%	-75.7%	961
	成交面积 (万平)	5.3	-69.4%	-81.0%	12
无锡	套数 (套)	532	-60.5%	-	451

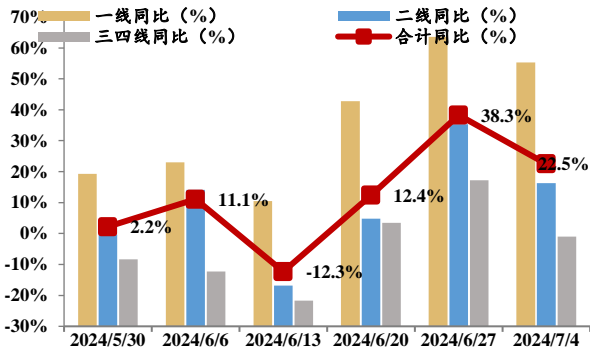
成交面积 (万平)	6.4	-68.4%	-	6
-----------	-----	--------	---	---

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

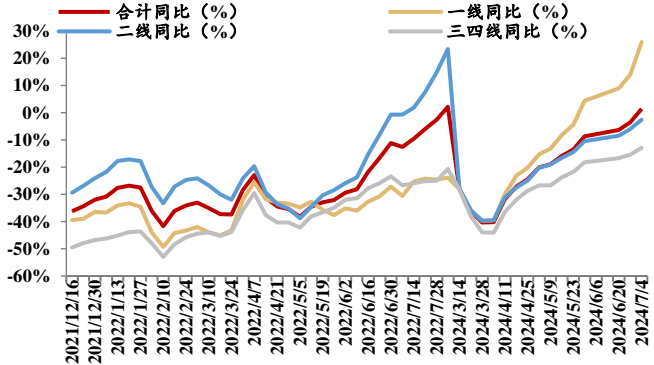
本周(6.28-7.4),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交20512套,同比增速22.5%,环比增速1.5%;合计成交面积197.9万平方米,同比增速19.8%,环比增速-2.2%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为55.3%、16.3%和-1%,环比增速为17.2%、-4.1%和-4.6%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为56.6%、12%和0.3%,环比增速为20.3%、-9.3%和-9.7%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)



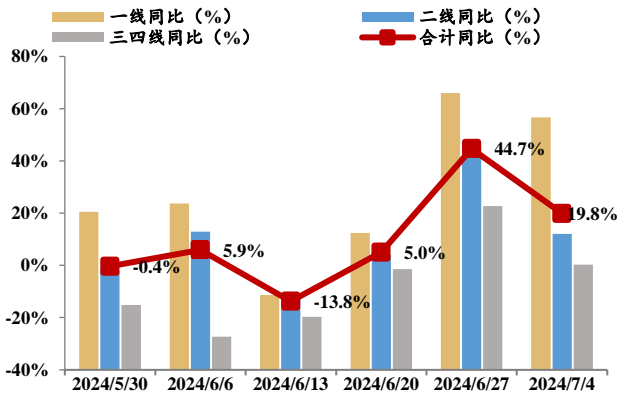
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均)



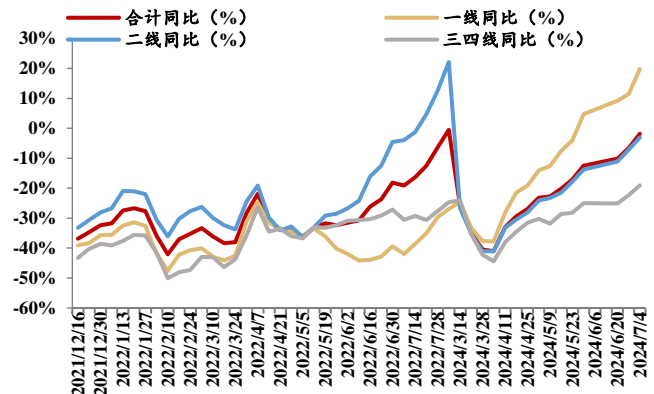
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均)

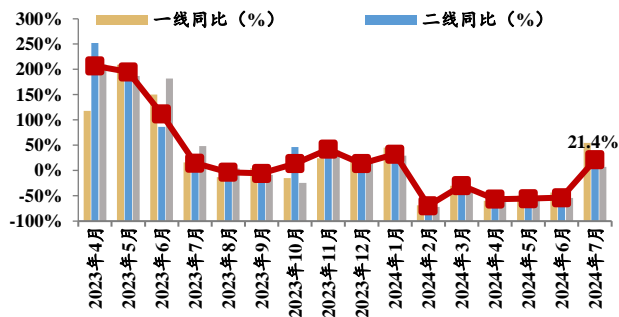


来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今(7.1-7.7),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交18446套,同比增速21.4%,环比增速-11.2%;合计成交面积180.2万平方米,同比增速21.1%,环比增速-8.6%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为55%、15%和7.2%,环比增速为3.7%、-18.5%和-1.5%;一线城市、二线城市

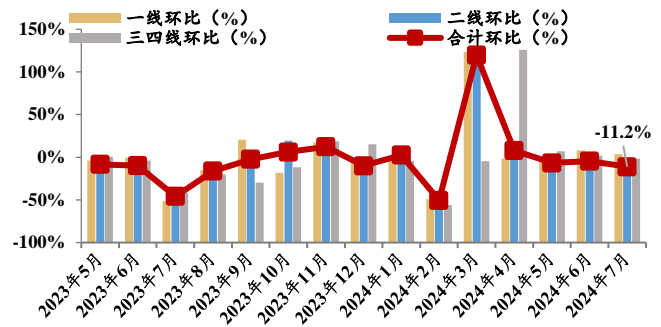
和三四线城市成交面积同比增速为 54%、17%和 3.3%，环比增速为 7.5%、-77.1%和 3.4%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)



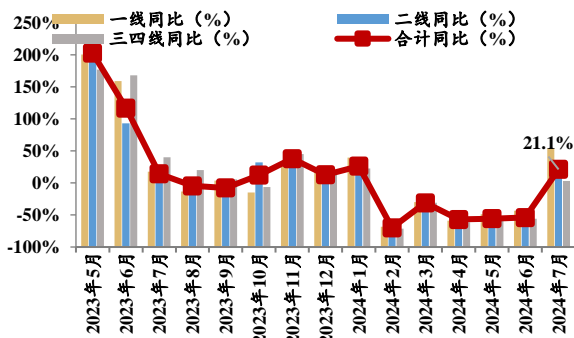
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)



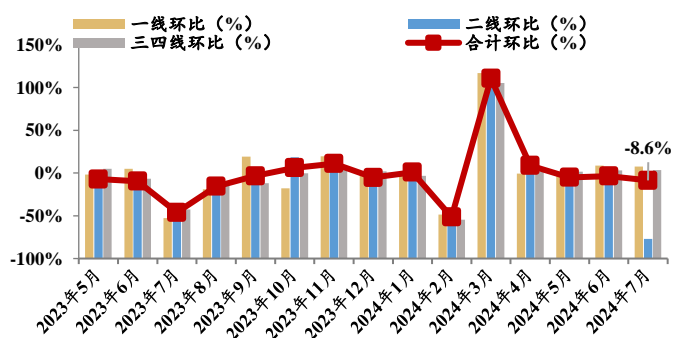
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 22: 15 城二手房成交套数及成交面积

二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	20512	22.5%	1.5%	20564
	成交面积 (万平)	197.9	19.8%	-2.2%	199
一线城市	套数 (套)	6352	55.3%	17.2%	5197
	成交面积 (万平)	58.9	56.6%	20.3%	47
二线城市	套数 (套)	11037	16.3%	-4.1%	12155
	成交面积 (万平)	106.2	12.0%	-9.3%	119
三四线城市	套数 (套)	3123	-1.0%	-4.6%	3213
	成交面积 (万平)	32.9	0.3%	-9.7%	33
重点城市					
北京	套数 (套)	5017	49.0%	22.9%	3927
	成交面积 (万平)	44.3	44.6%	22.4%	35
深圳	套数 (套)	1335	84.9%	-0.4%	1269
	成交面积 (万平)	14.5	109.9%	14.3%	12
杭州	套数 (套)	1161	116.2%	-14.4%	1286

	成交面积 (万平)	11.1	114.5%	-14.2%	12
南京	套数 (套)	0	-100.0%	-	1003
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	9
成都	套数 (套)	4300	21.5%	-10.6%	4602
	成交面积 (万平)	49.3	27.9%	-7.6%	51
青岛	套数 (套)	1440	55.2%	8.4%	1431
	成交面积 (万平)	14.5	67.3%	8.4%	14
厦门	套数 (套)	717	34.8%	9.3%	621
	成交面积 (万平)	5.6	26.8%	3.7%	6
南宁	套数 (套)	1002	102.0%	10.6%	818
	成交面积 (万平)	9.7	80.5%	15.2%	8
苏州	套数 (套)	1592	21.2%	7.9%	1445
	成交面积 (万平)	16.0	-14.3%	-32.0%	19
无锡	套数 (套)	825	28.3%	-15.9%	949
	成交面积 (万平)	0.0	0.0%	0.0%	0
东莞	套数 (套)	723	3.3%	-7.8%	649
	成交面积 (万平)	6.6	-2.7%	-11.3%	6
扬州	套数 (套)	329	4.4%	-16.1%	439
	成交面积 (万平)	3.4	12.9%	-17.6%	4
佛山	套数 (套)	1666	-2.0%	0.1%	1735
	成交面积 (万平)	18.0	-2.7%	-12.7%	18
金华	套数 (套)	224	-13.8%	9.3%	179
	成交面积 (万平)	2.3	-21.6%	5.1%	2
江门	套数 (套)	181	0.0%	-21.3%	212
	成交面积 (万平)	2.6	64.4%	25.1%	2

来源: Wind、中泰证券研究所

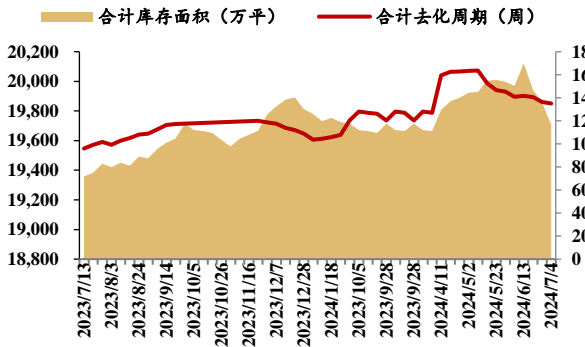
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

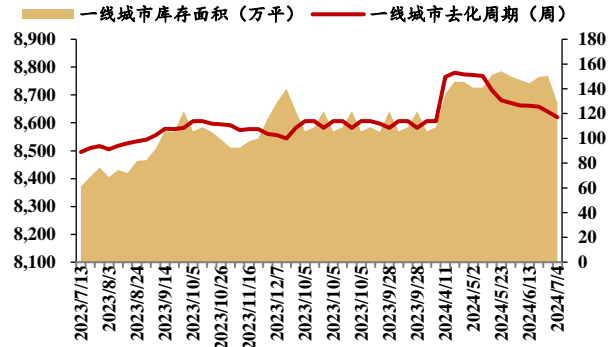
本周 (6.28-7.4), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19708.1 万平方米, 环比增速-0.8%, 去化周期 135 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-1.1%、-0.4%、-0.7%, 去化周期分别为 117.1 周、153 周、154.5 周

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期

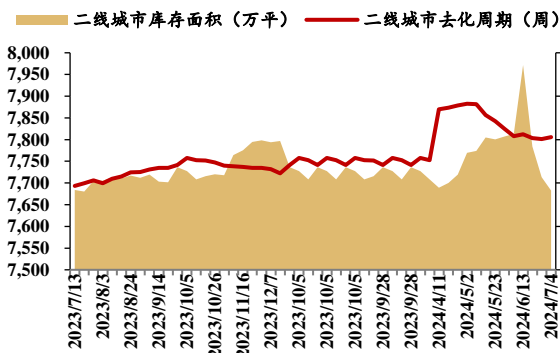
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



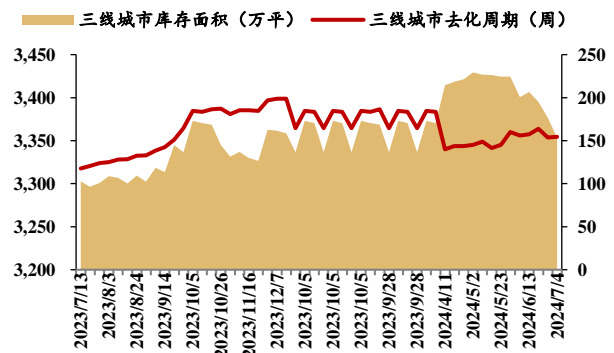
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 26: 三线城市库存面积及去化周期


来源: Wind、中泰证券研究所

表 27: 17 城库存面积及去化周期

17 城库存面积及去化周期						
	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周 期 (周)	
合计	19708	-0.76%	146.0	135.0	141.8	
一线城市	8672	-1.09%	74.0	117.1	126.4	
二线城市	7683	-0.40%	50.2	153.0	156.1	
三四线城市	3353	-0.70%	21.7	154.5	157.4	
重点城市						
北京	2324	-2.98%	18.1	128.5	148.3	
上海	2997	-0.67%	29.8	100.5	102.7	
广州	2492	-0.13%	19.3	129.1	144.2	
深圳	859	-0.10%	6.8	126.0	132.7	
杭州	737	-0.96%	17.6	41.8	47.4	
南京	2871	0.00%	6.2	462.2	352.3	
南宁	837	0.00%	8.1	103.5	111.4	
福州	1241	0.00%	0.0	-	-	

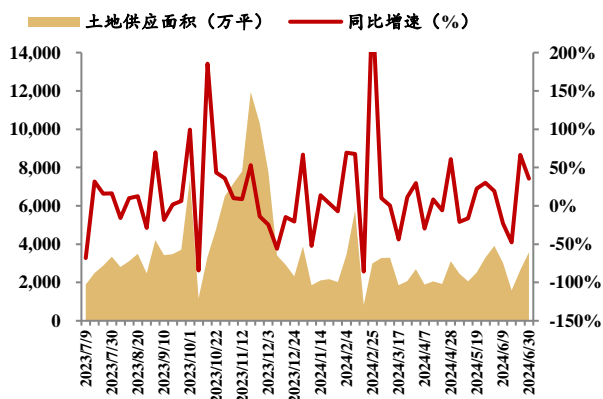
厦门	288	-1.48%	2.6	109.8	111.5
宁波	346	-1.26%	5.4	63.6	106.0
苏州	1363	-1.08%	10.2	133.4	124.1
江阴	0	-	1.2	0.0	0.0
温州	1467	-2.14%	15.6	94.2	101.2
泉州	774	1.08%	0.6	1211.2	1245.2
莆田	412	0.49%	0.8	539.3	567.1
宝鸡	519	-0.33%	3.5	146.9	132.0
东营	182	0.00%	0.0	-	-

来源: Wind、中泰证券研究所

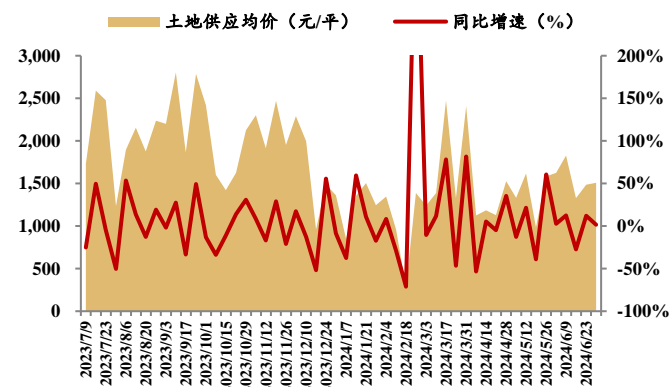
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

本周 (6.24-6.30), 土地供给方面, 本周供应土地 3581.4 万平方米, 同比增速 35.7%; 供应均价 1508 元/平方米, 同比增速 1.5%。土地成交方面, 本周成交土地 3807 万平方米, 同比增速 65.9%; 土地成交金额 687.7 亿元, 同比增速 125%。本周土地成交楼面价 1806 元/平方米, 溢价率 3.5%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0.6%、3.4%、5.2%。

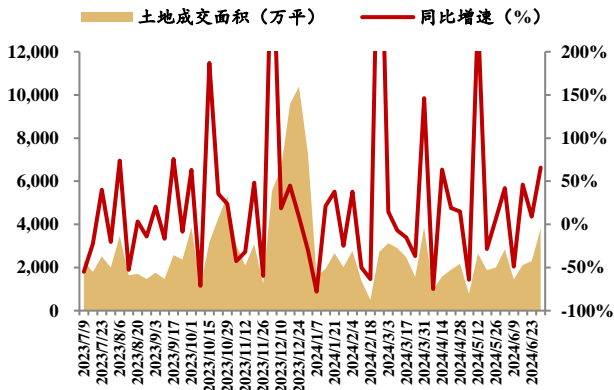
图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积


来源: Wind、中泰证券研究所

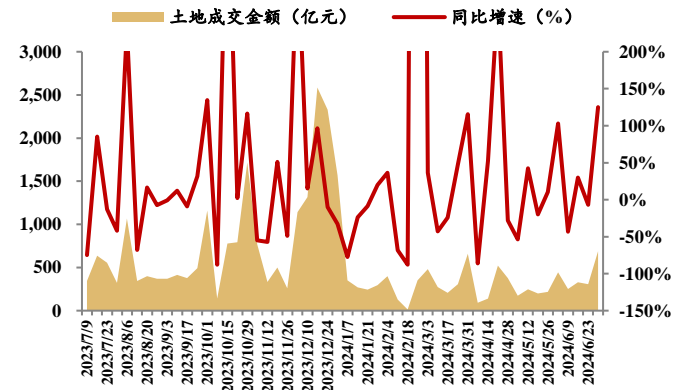
图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价


来源: Wind、中泰证券研究所

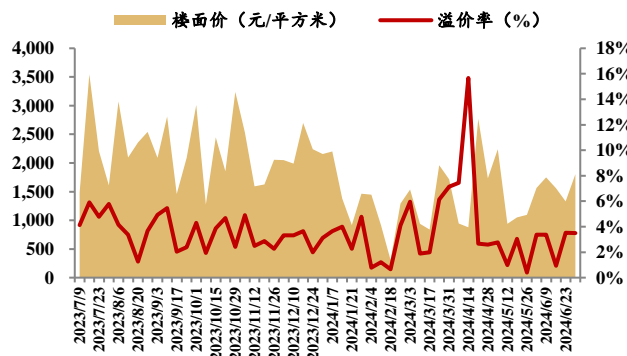
图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



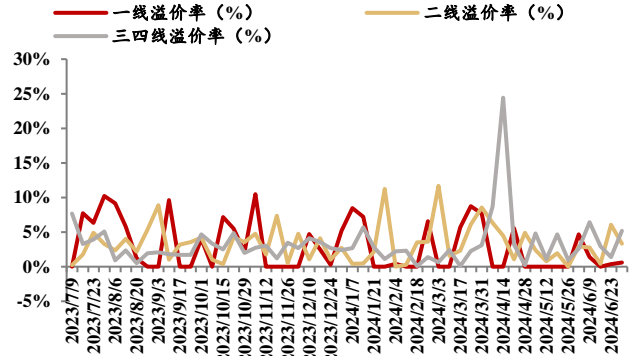
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率
图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率


来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
越秀地产	上海市	静安区	8,168.22	20,420.55	159,682.00	95.00	2024-04-17
龙湖集团	上海市	奉贤区	38,059.94	83,731.87	153,731.00	70.00	2024-04-17
龙湖集团	成都市	金牛区	9,558.39	26,381.16	38,695.00	100.00	2024-04-19
招商蛇口	郑州市	二七区	43,059.77	107,649.43	36,156.00	49.50	2024-04-23
越秀地产	广州市	天河区	19,151.71	30,642.74	145,518.00	27.77	2024-04-26
万科	沈阳市	皇姑区	21,497.93	45,145.65	26,009.59	51.00	2024-04-28
万科	沈阳市	皇姑区	32,511.99	52,019.18	26,009.59	51.00	2024-04-28
龙湖集团	杭州市	拱墅区	32,262.00	70,976.40	143,486.00	100.00	2024-04-29
招商蛇口	三亚市	崖州区	21,780.34	54,450.85	35,380.00	13.00	2024-05-08
合肥城建	合肥市	瑶海区	34,047.71	37,452.48	40,959.40	100.00	2024-05-10
合肥城建	合肥市	瑶海区	56,826.89	56,826.89	68,362.75	100.00	2024-05-10
保利发展	中山市	中山市	8,793.86	21,984.65	16,488.49	100.00	2024-05-17
中国海外发展	北京市	石景山区	68,004.71	205,374.22	575,000.00	100.00	2024-05-22

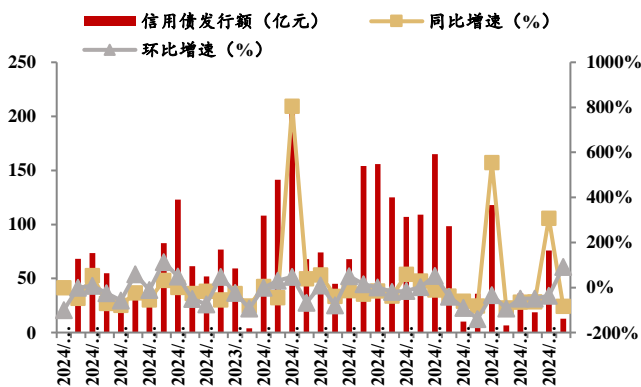
城建发展	上海市	杨浦区	5,684.51	8,526.77	49,800.00	100.00	2024-05-29
保利发展	上海市	杨浦区	14,064.00	16,877.00	149,000.00	90.00	2024-06-06

来源: Wind、中泰证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

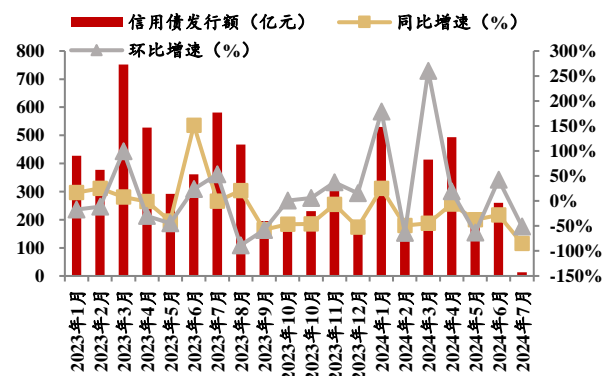
本周(6.28-7.4)房地产企业合计发行信用债12.67亿元,同比增速-83.3%,环比增速92.0%。本月至今(7.1-7.4)房地产企业合计发行信用债12.67亿元,同比增速-84.94%,环比增速-51.27%。

图表 35: 房企信用债发行额(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

近期,从高频数据可以看出周度的二手房成交同环比已经呈现改善的迹象,考虑到当前从中央到地方层面对于房地产行业的政策依然在持续倾斜,预计后续更多宽松政策有望释放,板块估值或得到一定程度的修复。投资者可关注业绩表现稳健的房企,如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时,在物业板块,华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等公司也值得关注。

6. 风险提示

销售不及预期,房地产政策放松力度不及预期,研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。		

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。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。

市场有风险, 投资需谨慎。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。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的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, 并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权, 任何机构和个人, 不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。