



Research and
Development Center

房地产行业第 28 周周报

行业政策持续释放，市场销售仍有压力

2024 年 7 月 14 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

行业政策持续释放，市场销售仍有压力

2024年7月14日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周(2024/07/08-2024/07/14)申万房地产指数上涨1.11%，跑赢上证综指0.39pct，在各类板块中位列第10/31，恒生地产建筑业指数上涨2.89%，跑赢恒生综指0.56pct。本周涨幅前3的地产公司分别为：易居企业控股(19.05%)、远洋集团(17.19%)、珠光控股(13.01%)；本周跌幅前3的地产公司分别为：中梁控股(-13.51%)、万通发展(-13.18%)、融信中国(-7.88%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨2.15%，跑输恒生综指0.18pct，在各类板块中位列第6/13。本周涨幅前3的物业公司分别为：正荣服务(10.00%)、国锐地产(7.50%)、碧桂园服务(7.11%)；本周跌幅前3的物业公司分别为：弘阳服务(-8.47%)、建业新生活(-6.98%)、时代邻里(-3.77%)。

◆**地产市场监测:** 本周(2024/07/06-2024/07/12)30个大中城新房成交面积167.74万平方米，同比下降17.52%，环比下降41.04%。14城二手房成交面积201.82万平方米，同比上升31.75%，环比下降8.93%。监测13个重点城市库存面积11794.80万平方米，环比下降0.02%，去化周期103.40周，较上周缩短4.20周。上周(2024/07/01-2024/07/07)100大中城市土地成交建面2144.67万平方米，同比下降4.21%，环比下降36.79%；溢价率为3.09%。

◆**房企融资情况:** 本周(2024/07/08-2024/07/14)房企境内新发债总额为124.70亿元，同比下降53.81%，环比上升376.50%；债务总偿还量为113.54亿元，同比下降47.86%，环比上升79.38%；净融资额11.16亿元。

◆**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.....	10
3.1 新房成交数据.....	10
3.2 二手房成交数据.....	10
3.3 土地市场情况.....	11
3.4 库存及去化.....	12
4. 房企融资情况.....	14
4.1 房企融资详情.....	14
风险因素.....	15

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

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8日	辽宁省大连市	7月5日，大连市人社局发布关于开展2024年度高校毕业生一次性购房补贴受理工作的通知，将对符合条件的高校毕业生给予一次性购房补贴10000元。申报的高校毕业生须同时符合以下条件：2022年5月26日后毕业，正在领取大连市住房补贴或已经保障期满的博士、硕士、本科毕业生；毕业后5年内在大连市购买普通商品房，申报时已取得不动产权证书。
7月9日	云南省德宏傣族景颇族自治州	据云南省德宏傣族景颇族自治州政府网站7月9日消息，德宏州人民政府办公室发布关于印发《德宏州优化调整房地产市场调控措施》的通知。文件提出，优化首套住房认定标准。购房人在购房所在地城区范围内名下无成套住房的，银行业金融机构按首套住房执行住房信贷政策。若购房人在购房所在地城区范围内有两套或两套以下成套住房的，且将两套或两套以下成套住房在“德房通”挂牌出售30日以上的，新购住房申请住房贷款时银行业金融机构应按首套住房的标准认定；有两套成套住房但仅挂牌出售其中一套的，根据挂牌套数进行核减，按核减后名下住房套数认定。同时，持续推进融资协调机制落实见效，切实做到合规项目及及时纳入“白名单”，支持在建项目合理融资需求。依法合规用好保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购房地产企业已建成未出售商品住房用作配售型和配租型保障性住房。
7月9日	广西壮族自治区北海市	7月9日，广西壮族自治区北海市人民政府发布关于印发《北海市促进房地产市场平稳健康发展的若干优化工作措施》的通知。文件提出，支持扩大购房契税补贴范围至车位（库）。自文件印发之日起至2024年10月31日，在本市城区购买新建产权车位（库），并完成商品房合同登记备案及契税缴纳的个人，按照相当于所缴纳契税金额的100%给予补贴，并由市财政局落实契税补贴资金。支持本地公积金与异地公积金“互认互贷”。自文件印发之日起至2025年12月31日，广西区内其他城市的住房公积金缴存人在我市购买住房的，可享受与我市缴存人同等贷款权益。支持一手现房带押交易过户。全市范围内已办理新建商品房现售备案、首次登记和抵押权设立登记的新建商品房（简称一手现房），经商品房交易双方、抵押权人协商一致，可办理商品房买卖合同网签备案及一手现房带押过户。
7月11日	浙江省丽水市	浙江省丽水市景宁畲族自治县发布房地产新政策，针对个人及多孩家庭购房提供补贴，并加大对新市民、青年人住房公积金支持。个人购房可享受住宅产权面积对应购房款1.5%的补贴，二孩家庭最高补贴5万元，三孩家庭最高补贴10万元。此外，新市民、青年人住房公积金贷款限额上浮20%，青年人首次贷款还可获得利息补贴。政策旨在满足群众住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。补贴政策适用时间为2024年6月1日至12月31日。
7月11日	湖南省益阳市	7月10日，湖南省益阳市发布《印发〈关于优化政策促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的若干措施〉的通知》。文件要求，加大财政补贴力度。在市中心城区购买通过公开竞拍挂取得国有土地开发新建商品住房（不含别墅），且在本措施有效期内办理网签备案并缴清契税的，财政部门按一定标准予以补贴。其中，首套房按购房款的1%予以补贴，第二套房按购房款的1.5%予以补贴，第三套房及以上按购房款的2%予以补贴。购房人享受财政补贴后，不再享受《益阳市人民政府办公室印发〈关于促进市中心城区房地产市场平稳健康发展的若干政策措施〉的通知》（益政办发〔2024〕2号）明确的契税补贴政策。同时，加大人才购房支持力度。对市级机关事业单位和市中心城区企业新引进的45周岁以下全日制博士研究生、正高级专业技术职称的科研技术人员，在益阳首次购房的，给予20万元购房补贴，按每年4万元的标准分5年补贴。

资料来源：中国房地产网、澎湃新闻、云南省德宏傣族景颇族自治州政府网站、观点网、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

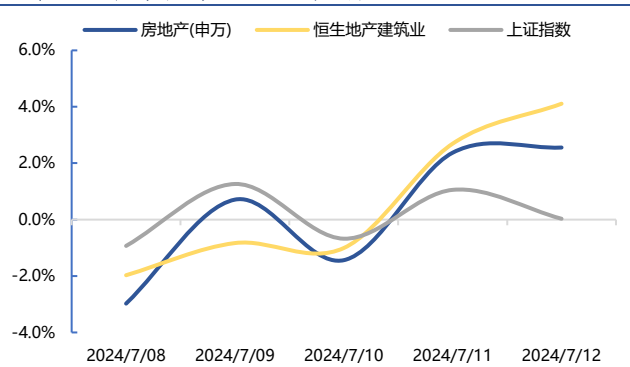
2.1 房地产板块

本周（2024/07/08-2024/07/14）申万房地产指数上涨 1.11%，跑赢上证综指 0.39pct，在各类板块中位列第 10/31，恒生地产建筑业指数上涨 2.89%，跑赢恒生综指 0.56pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：易居企业控股（19.05%）、远洋集团（17.19%）、珠光控股（13.01%）、格力地产（12.86%）、珠江股份（11.32%）、新城发展（10.95%）、恒基地产（10.90%）、亚通股份（10.54%）、时代中国控股（10.00%）、新鸿基地产（8.87%）；

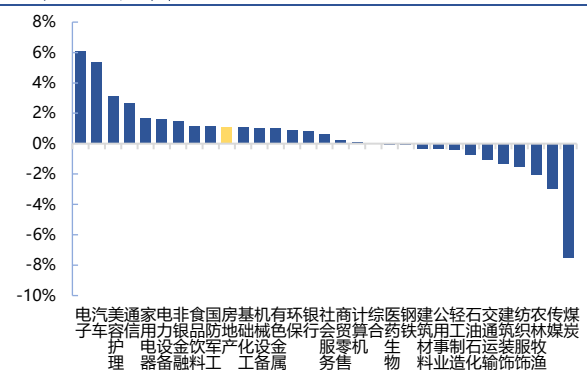
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：中梁控股（-13.51%）、万通发展（-13.18%）、融信中国（-7.88%）、弘阳地产（-7.32%）、*ST 新联（-7.10%）、栖霞建设（-6.63%）、富力地产（-6.38%）、沙河股份（-6.05%）、绿地香港（-5.51%）、中交地产（-5.36%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



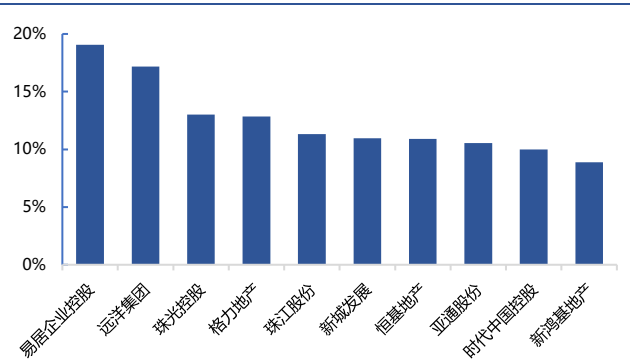
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



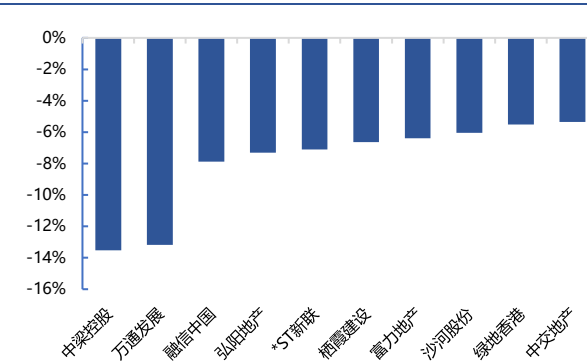
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



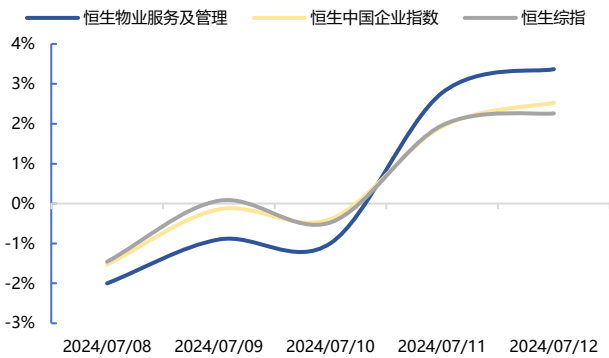
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

2.2 物业板块

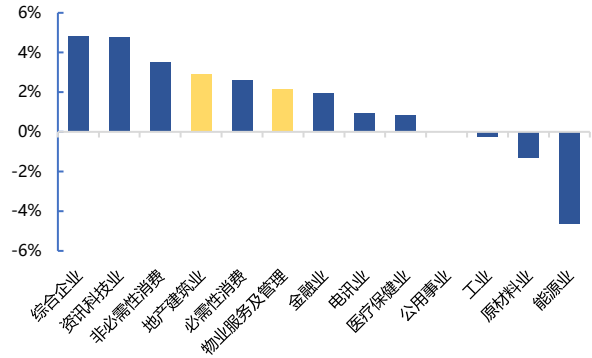
本周（2024/07/08-2024/07/14）恒生物业服务及管理板块上涨 2.15%，跑输恒生综指 0.18pct，在各类板块中位列第 6/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：正荣服务（10.00%）、国锐地产（7.50%）、碧桂园服务（7.11%）、卓越商企服务（5.84%）、远洋服务（5.62%）、世茂服务（5.41%）、华润万象生活（5.09%）、绿城管理控股（4.05%）、雅生活服务（3.93%）、恒大物业（2.90%）；

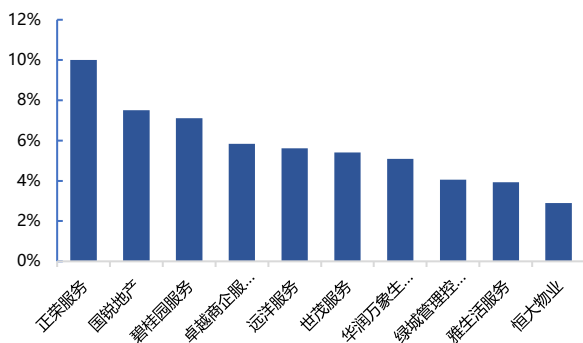
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：弘阳服务（-8.47%）、建业新生活（-6.98%）、时代邻里（-3.77%）、滨江服务（-3.52%）、新城悦服务（-2.62%）、合景悠活（-2.47%）、保利物业（-2.33%）、奥园健康（-1.75%）、星盛商业（-0.83%）、中海物业（-0.20%）。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


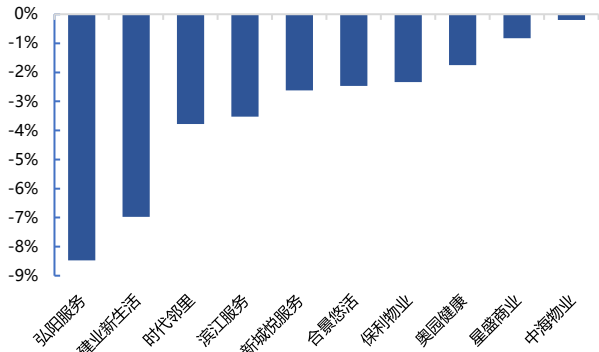
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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		
7/8	宝龙地产	2024 年上半年合约销售总额约 73.32 亿元
7/8	凤凰股份	预计 2024 年半年度亏损 1500 万至 1000 万, 净利润同比下降 145.75%至 130.5%
7/8	金地商置	2024 年上半年累计合约销售总额约 97.98 亿元
7/8	京能置业	预计 2024 年半年度亏损 7000 万至 5000 万
7/8	新黄浦	预计 2024 年半年度盈利 2100 万元, 净利润同比下降 71%
7/8	中国金茂	1-6 月累计签约销售金额约人民币 445.4 亿元
7/9	保利发展	上半年实现签约金额 1733.36 亿元, 同比减少 26.81%
7/9	北辰实业	预计 2024 年半年度亏损 7.49 亿至 6.46 亿, 净利润同比下降 7927.59%至 6850.26%
7/9	城建发展	预计 2024 年半年度亏损 1.95 亿至 1.31 亿, 净利润同比下降 140.31%至 127.09%
7/9	城投控股	预计 2024 年半年度亏损 1.35 亿至 9000 万, 净利润同比下降 147.46%至 131.64%
7/9	大龙地产	上半年实现签约金额 7881.41 万元, 同比增加 3.78%
7/9	大龙地产	预计 2024 年半年度亏损 1200 万至 800 万, 净利润同比下降 328.76%至 252.51%
7/9	格力地产	预计 2024 年半年度亏损 7.80 亿至 6.03 亿

7/9	冠城大通	预计 2024 年半年度亏损 3000.00 万至 2000.00 万
7/9	光大嘉宝	预计 2024 年半年度亏损 2.00 亿元
7/9	海泰发展	预计 2024 年半年度亏损 3200 万至 2800 万
7/9	黑牡丹	预计 2024 年半年度盈利 5000 万至 6000 万，净利润同比下降 60.21%至 52.25%
7/9	华丽家族	预计 2024 年半年度盈利 246.00 万至 369.00 万
7/9	华夏幸福	预计 2024 年半年度亏损 50.00 亿至 45.00 亿
7/9	华远地产	预计 2024 年半年度亏损 4.30 亿至 3.50 亿
7/9	皇庭国际	预计 2024 年半年度亏损 2.15 亿至 1.45 亿
7/9	济南高新	预计 2024 年半年度亏损 2500.00 万元
7/9	京投发展	预计 2024 年半年度亏损 1.95 亿至 1.30 亿，净利润同比下降 211.89%至 174.59%
7/9	空港股份	预计 2024 年半年度亏损 7350.00 万至 4900.00 万
7/9	绿地控股	预计 2024 年半年度盈利 2.00 亿至 2.50 亿，净利润同比下降 92.30%至 90.40%
7/9	南都物业	预计 2024 年半年度盈利 1500 万至 2250 万，净利润同比下降 83.77%至 75.65%
7/9	南山控股	预计 2024 年半年度亏损 1.5 亿至 9000 万，净利润同比下降 688.55%至 453.13%
7/9	浦东金桥	预计 2024 年半年度盈利 3.13 亿至 4.04 亿，净利润同比下降 79.30%至 73.30%
7/9	栖霞建设	预计 2024 年半年度亏损 1.60 亿至 1.20 亿，净利润同比下降 682.93%至 537.20%
7/9	荣盛发展	预计上半年净利润亏损 2.5 亿至 3.75 亿元
7/9	上实发展	预计 2024 年半年度亏损 1.80 亿元，净利润同比下降 145.33%
7/9	深物业 A	预计 2024 年半年度盈利 920.00 万元，净利润同比下降 95.84%
7/9	市北高新	预计 2024 年半年度亏损 1.80 亿至 1.30 亿
7/9	首开股份	预计 2024 年半年度亏损 24.00 亿至 19.00 亿
7/9	天地源	预计 2024 年半年度亏损 3420 万至 2280 万，净利润同比下降 221.28%至 180.85%
7/9	外高桥	预计 2024 年半年度盈利 1.41 亿元，净利润同比下降 72.92%
7/9	万科 A	预计 2024 年半年度亏损 90 亿至 70 亿，净利润同比下降 191.00%至 171.00%
7/9	万通发展	预计 2024 年半年度亏损 9600.00 万至 6400.00 万
7/9	西藏城投	预计 2024 年半年度亏损 1.15 亿至 9500 万，净利润同比下降 387.32%至 337.35%
7/9	亚太实业	预计 2024 年半年度亏损 2000.00 万至 1300.00 万
7/9	亚通股份	预计 2024 年半年度盈利 1050.00 万至 1400.00 万
7/9	云南城投	预计 2024 年半年度盈利 3500 万至 5000 万，净利润同比下降 73.10%至 61.58%
7/9	招商蛇口	6 月实现签约销售金额 231.05 亿元
7/9	中华企业	预计 2024 年半年度亏损 5.16 亿至 2.58 亿
7/9	中交地产	将于 7 月 25 日召开股东大会，审议为项目公司提供担保等议案
7/9	珠江股份	预计 2024 年半年度亏损 850.00 万至 500.00 万
7/10	*ST 和展	预计 2024 年半年度亏损 6500.00 万至 5000.00 万
7/10	*ST 金科	预计 2024 年半年度亏损 25.00 亿至 15.00 亿
7/10	*ST 中迪	预计 2024 年半年度亏损 1.20 亿至 6500.00 万
7/10	国创高新	预计 2024 年半年度亏损 1400.00 万至 950.00 万

7/10	金地集团	2024年6月销售额66.3亿元,同比下降50.79%
7/10	金地集团	预计2024年半年度亏损30亿元至36亿元
7/10	荣丰控股	预计2024年半年度亏损2100.00万至1600.00万
7/10	阳光股份	预计2024年半年度亏损1600.00万至1100.00万
7/10	渝开发	预计2024年半年度亏损3900.00万至2000.00万
7/10	禹洲集团	上半年实现累计销售金额为43.45亿元
7/10	远洋集团	上半年累计协议销售额约183.3亿元
7/10	中国武夷	预计2024年半年度盈利1.70亿至2.20亿
7/10	中洲控股	预计2024年半年度亏损3.30亿元
7/10	卓朗科技	预计2024年上半年净利润-1.27亿元到-9261万元
7/11	ST迪马	预计2024年1-6月净利润亏损80,000万元至100,000万元
7/11	保利发展	上半年净利润75.08亿元 同比减少38.57%
7/11	城投控股	第二季度在售项目签约销售金额约31.5亿元
7/11	津投城开	预计2024年半年度亏损2.05亿至1.75亿
7/11	沙河股份	预计2024年半年度盈利5100万至5600万,净利润同比下降88.38%至87.25%
7/11	世联行	预计2024年半年度盈利1200万至1800万,净利润同比下降58.63%至37.94%
7/12	财信发展	预计2024年半年度盈利800.00万至1200.00万
7/12	富力地产	上半年总销售收入约56亿元
7/12	绿地香港	上半年合约销售额近42亿元
7/12	南国置业	预计2024年半年度盈利0.0000至3000.00万
7/12	三湘印象	预计2024年半年度盈利1500.00万元
7/12	深深房A	预计2024年半年度盈利450.00万至650.00万
7/12	世茂集团	前6个月累计合约销售总额约为170.9亿元
7/12	世荣兆业	预计2024年1-6月净利润盈利2480万元至3680万元,同比上年下降66.64%至77.52%
7/12	我爱我家	预计上半年净利润2400万至3500万
7/12	新华联	预计2024年半年度盈利3900.00万至5800.00万
借贷担保		
7/11	万科A	控股子公司为公司从银行获得的贷款提供担保
7/12	金地集团	为上海项目公司融资提供不超5.75亿元担保
7/12	金地商置	VCIC向Link JV提供担保
7/12	万科企业	控股子公司为公司从银行获得的贷款提供担保
债券相关		
7/8	越秀地产	发行16.9亿人民币绿色有担保债券息票率4.1%
7/11	光明地产	成功发行7亿元中期票据,利率为2.53%
7/11	龙光集团	境内外债务管理取得进展,龙光21笔境内债调整兑付安排获通过
股权回购		
7/8	新潮中宝	拟以1.5亿元-3亿元回购公司股份
7/8	越秀服务	耗资37.43万港币回购11.70万股
7/9	金科服务	耗资115.28万港币回购20.00万股

7/9	越秀服务	耗资 35.15 万港币回购 11.00 万股
7/10	金科服务	斥资约 116.66 万港元回购 20 万股
7/10	越秀服务	耗资 39.66 万港币回购 12.50 万股
7/11	金科服务	斥资 542.58 万港元回购 90.27 万股
7/11	越秀服务	耗资 36.60 万港币回购 11.50 万股
7/12	越秀服务	耗资 38.27 万港币回购 11.80 万股
人事变动		
7/10	中新集团	聘任陆海粟为公司财务总监
7/12	南京高科	冯巧根辞独立董事等职务
股息派发		
7/8	南京高科	2023 年度每股派 0.28 元
7/11	城投控股	2023 年年度每 10 股派 0.6 元，股权登记日为 7 月 17 日
其他公告		
7/8	*ST 中迪	*ST 中迪及相关人员遭北京证监局警示
7/8	大悦城控股	新增西安市长安区 CA01-5-40 号地块，未来可能引进合作方共同开发
7/8	建发国际集团	根据以股代息计划发行 1.21 亿股
7/8	顺发恒业	更名为顺发恒能股份公司
7/8	中新集团	拟分期转让中新苏州工业园区和顺商业投资公司 100% 股权
7/9	ST 迪马	法院指定控股股东重整管理人
7/9	ST 中南	公司股票将于 7 月 11 日摘牌
7/9	碧桂园服务	批准采纳 2024 年购股权计划
7/9	城建发展	竞得上海杨浦长白社区宅地，溢价率 17.12%
7/9	富力地产	附属公司收到清盘呈请
7/9	万科 A	公司骨干管理人员拟通过信托计划增持公司 A 股股份
7/10	北辰实业	获控股股东北辰集团增持 651.17 万股无限售流通 A 股
7/10	华夏幸福	董事长、实控人王文学拟以 1000 万元-1200 万元增持公司股份
7/10	金科服务	获董事长夏绍飞增持 10 万股 H 股
7/10	越秀地产	透过联合体以 22.3 亿元成功竞得上海市杨浦区长白社区地块
7/10	中交地产	涉及重大诉讼事项
7/11	津投城开	部分董事等拟以合计不低于 120 万元增持公司股份
7/11	荣丰控股	拟投设合资公司开展跨境物流业务
7/11	新潮中宝	获第一大股东累计增持 1215.93 万股
7/11	新潮中宝	与银行等金融机构签订战略合作协议
7/11	禹洲集团	在港交所公告，与多数初始同意债权人订立修订契据，同意修订重组支持协议
7/12	苏州高新	拟对高新万阳增资并收购其股权
7/12	西藏城投	2023 年度每股派 0.01 元，股权登记日为 7 月 18 日
7/12	亚太实业	停用公司官方网站

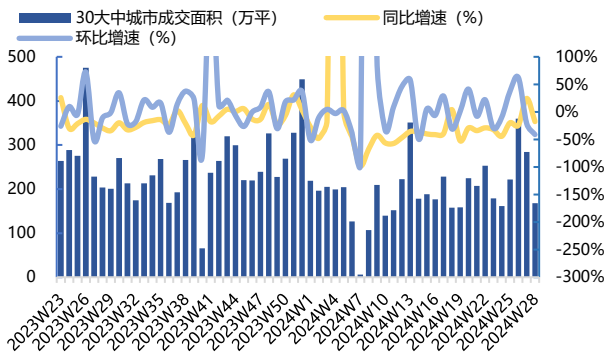
资料来源：iFind，信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

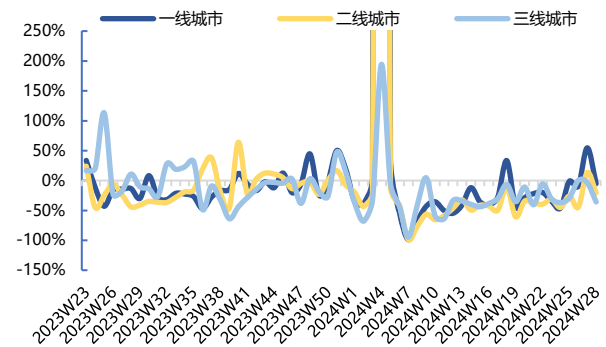
本周（2024/07/06-2024/07/12）新房成交数据：30个大中城新房成交面积167.74万平方米，同比下降17.52%，环比下降41.04%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为69.28/76.44/22.02万平方米，同比变动-5.19%/-20.38%/-35.79%，环比变动-40.83%/-43.12%/-33.34%。房价方面，5月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌4.30%，环比下跌0.71%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.20%/-3.70%/-4.90%；环比变动-0.70%/-0.70%/-0.80%。

图表 11: 30大中城市商品房成交面积及同比环比增速



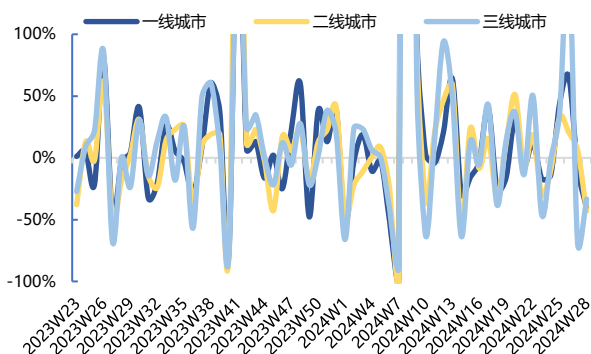
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



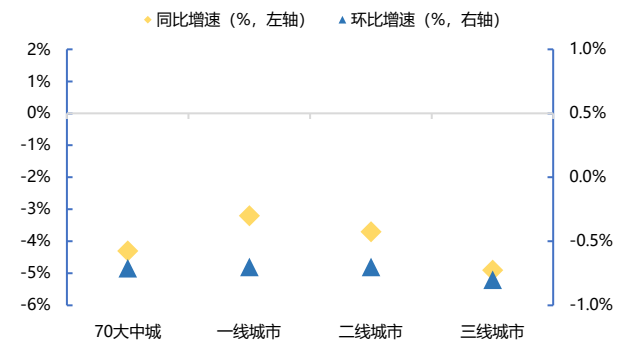
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

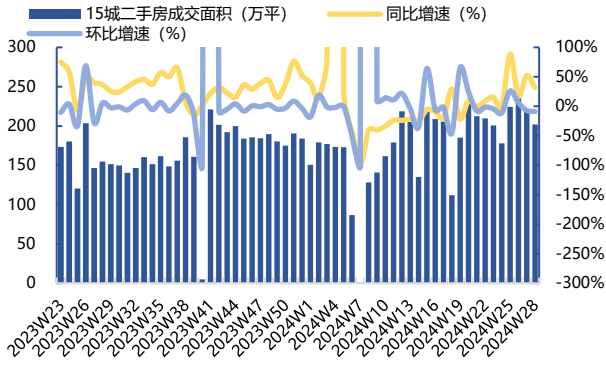
图表 14: 2024年5月新建住宅价格同比及环比增速



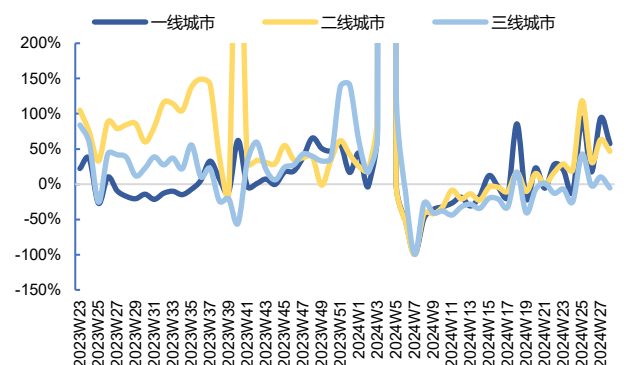
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

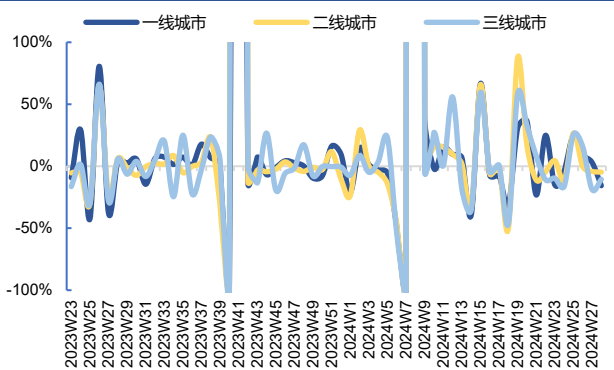
本周（2024/07/06-2024/07/12）二手房成交数据：15城二手房成交面积201.82万平方米，同比上升31.75%，环比下降8.93%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为45.59/104.14/52.08万平方米，同比变动57.45%/46.48%/-5.39%，环比变动-15.69%/-4.71%/-10.56%。房价方面，5月70大中城二手房价格指数同比下跌7.49%，环比下跌1.00%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-9.30%/-7.50%/-7.30%；环比变动-1.20%/-1.00%/-0.90%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


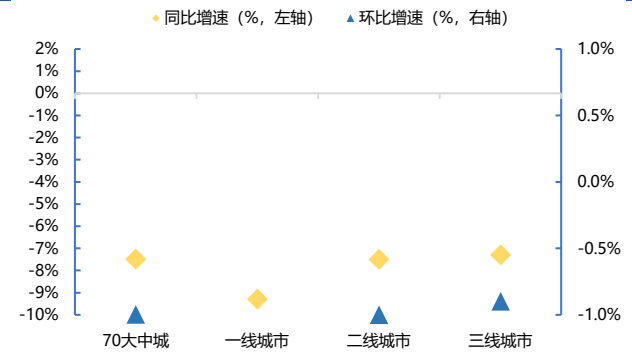
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


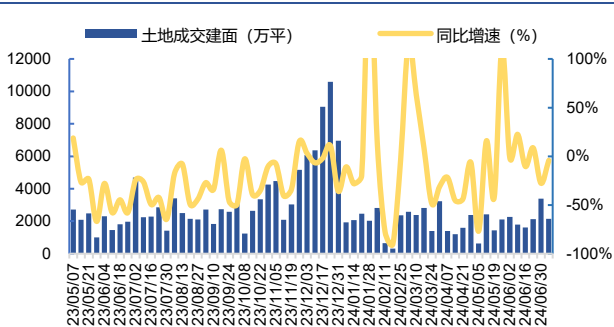
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年5月二手房价格指数同环比增速 (%)


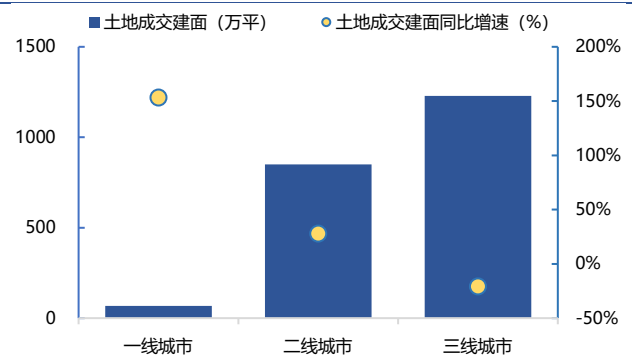
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

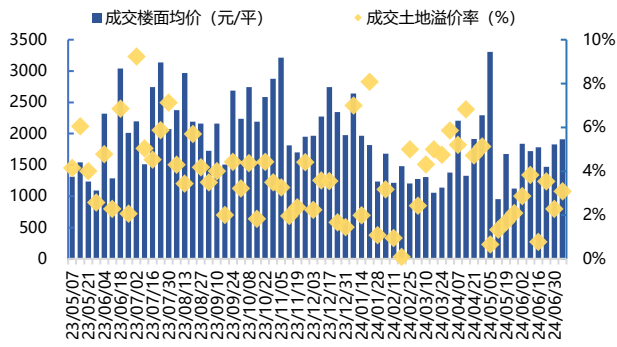
上周(2024/07/01-2024/07/07)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 2144.67 万平方米, 同比下降 4.21%, 环比下降 36.79%; 溢价率为 3.09%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 66.93/849.48/1228.27 万平方米, 同比变动 153.20%/27.93%/-20.68%, 溢价率分别为 1.41%/3.60%/2.74%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


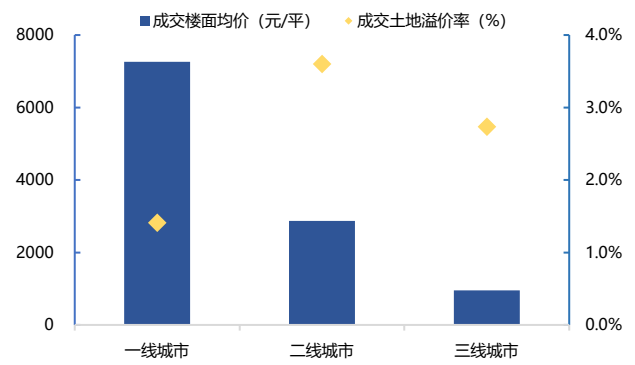
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


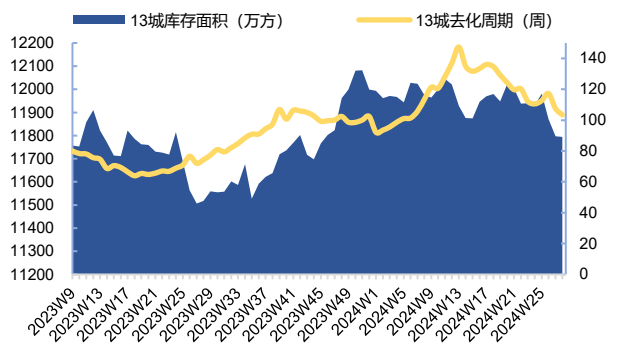
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


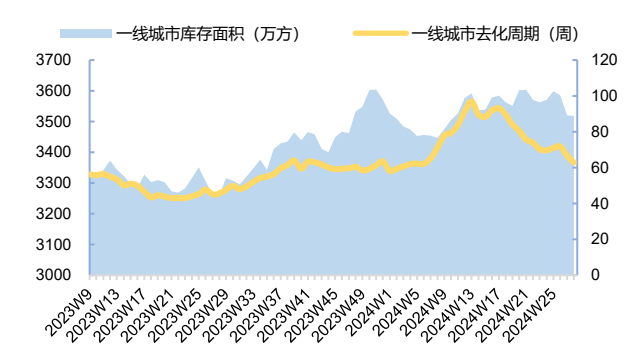
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

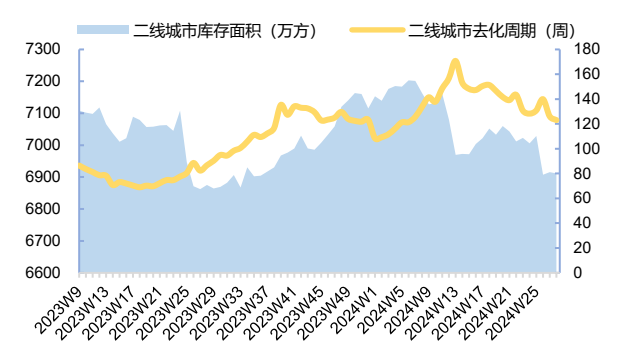
本周(2024/07/06-2024/07/12)监测 13 个重点城市库存面积 11794.80 万平方米, 环比下降 0.02%, 去化周期 103.40 周, 较上周缩短 4.20 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.02%/-0.05%/0.11%, 去化周期环比变动-3.83/-3.04/36.52 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


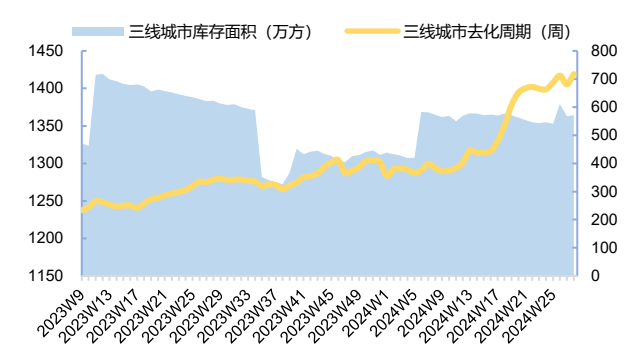
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

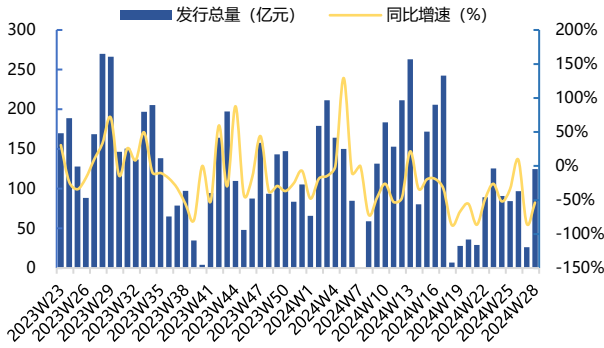
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1049.90	1.05%	10.02	104.79	115.57
上海 (住宅)	802.30	-0.30%	24.30	33.02	34.48
广州 (住宅)	1160.30	-0.32%	15.80	73.45	78.82
深圳 (住宅)	506.23	-1.04%	5.90	85.78	89.65
二线城市					
杭州 (住宅)	618.84	0.29%	16.50	37.51	41.47
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	5.56	515.15	467.80
福州 (住宅)	268.24	-2.55%	3.30	81.37	84.07
苏州 (住宅)	690.23	0.21%	7.84	88.02	89.05
温州 (住宅)	936.44	0.00%	14.05	66.64	67.82
宁波 (住宅)	758.12	-0.30%	8.91	85.11	84.40
三线城市					
泉州 (商品房)	775.92	0.36%	0.63	1236.61	1155.91
莆田 (住宅)	203.79	-0.44%	0.55	367.77	354.07
宝鸡 (商品房)	384.63	-0.10%	0.72	534.47	510.62

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

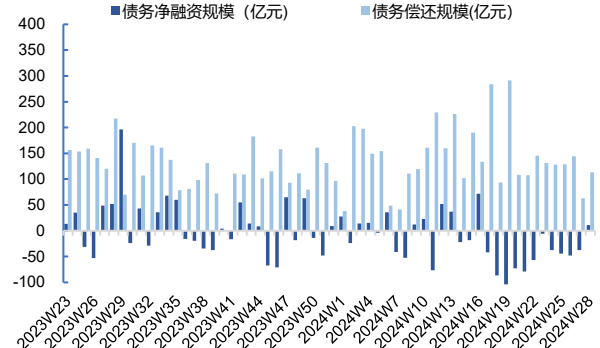
本周(2024/07/08-2024/07/14)房企境内新发债总额为 124.70 亿元, 同比下降 53.81%, 环比上升 376.50%; 债务总偿还量为 113.54 亿元, 同比下降 47.86%, 环比上升 79.38%; 净融资额 11.16 亿元。

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 临港控股 MTN001	上海临港控股股份有限公司	2024-07-08	10.00	5.00	2.32	中期票据
24 嘉经控股 MTN002	嘉兴经济技术开发区国有资本投资 控股有限公司	2024-07-08	3.00	5.00	2.41	中期票据
24 光明房产 MTN004	光明房地产集团股份有限公司	2024-07-08	7.00	3.00	2.53	中期票据
24 建房 01	建发房地产集团有限公司	2024-07-08	8.60	6.00	2.40	公司债
24 南京高科 CP001	南京高科股份有限公司	2024-07-09	2.50	1.00	2.08	短期融资券
24 栖霞科技 MTN003	南京栖霞科技产业发展有限公司	2024-07-09	2.00	3.00	2.34	中期票据
24 首创城发 MTN001	北京首创城市发展集团有限公司	2024-07-10	18.70	5.00	2.65	中期票据
24 郑发 03	郑州城市发展集团有限公司	2024-07-10	5.00	7.00	2.35	公司债
24 穗建 01	广州市城市建设开发有限公司	2024-07-10	5.00	5.00	2.25	公司债
24 穗建 02	广州市城市建设开发有限公司	2024-07-10	10.00	10.00	2.75	公司债
24 苏州高新 SCP034	苏州苏高新集团有限公司	2024-07-10	3.00	0.62	1.89	短期融资券
24 金辉集团 MTN001	金辉集团股份有限公司	2024-07-11	5.50	5.00	3.00	中期票据
24 北方企业 PPN002	上海北方企业(集团)有限公司	2024-07-09	8.80	5.00	2.45	非公开定向债务 融资工具(PPN)
24 电建地产 MTN002	中国电建地产集团有限公司	2024-07-12	5.40	5.00	--	中期票据
24 人居地产 PPN002	成都兴城人居地产投资集团股份有 限公司	2024-07-10	5.00	5.00	2.34	非公开定向债务 融资工具(PPN)
24 张江 02	上海张江高科技园区开发股份有限 公司	2024-07-12	10.00	5.00	2.32	公司债
24 苏州高新 SCP035	苏州苏高新集团有限公司	2024-07-12	2.00	0.43	--	短期融资券
24 平阳城投 PPN001	平阳县城市建设投资有限公司	2024-07-11	13.20	3.00	--	非公开定向债务 融资工具(PPN)

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。