



Research and
Development Center

房地产行业第 29 周周报

行业销售仍然承压，三中全会强调防范化解房地产风险

2024 年 7 月 21 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: jianguyhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区宣武门西大街甲 127 号金隅大

厦 B 座

邮编: 100031

行业销售仍然承压，三中全会强调防范化解房地产风险

2024 年 7 月 21 日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周 (2024/07/15-2024/07/21) 申万房地产指数下跌 0.72%，跑输上证综指 1.09pct，在各类板块中位列第 17/31，恒生地产建筑业指数下跌 4.50%，跑赢恒生综指 0.16pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为：铁岭新城 (6.81%)、万业企业 (5.35%)、张江高科 (5.16%)；本周跌幅前 3 的地产公司分别为：易居企业控股 (-20.00%)、建业地产 (-15.25%)、天誉置业 (-13.33%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌 4.97%，跑输恒生综指 0.31pct，在各类板块中位列第 10/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为：国锐地产 (5.81%)、金科服务 (4.51%)、正荣服务 (2.73%)；本周跌幅前 3 的物业公司分别为：佳兆业美好 (-11.16%)、华润万象生活 (-7.36%)、绿城管理控股 (-6.97%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周 (2024/07/13-2024/07/19) 30 个大中城新房成交面积 167.77 万平方米，同比下降 16.39%，环比上升 0.02%。14 城二手房成交面积 209.73 万平方米，同比上升 35.02%，环比上升 3.92%。监测 13 个重点城市库存面积 11830.22 万平方米，环比上升 0.23%，去化周期 104.22 周，较上周延长 0.74 周。上周 (2024/07/08-2024/07/14) 100 大中城市土地成交建面 1826.31 万平方米，同比下降 20.30%，环比下降 14.84%；溢价率为 5.15%。
- ◆**房企融资情况:** 本周 (2024/07/15-2024/07/21) 房企境内新发债总额为 175.44 亿元，同比下降 34.13%，环比上升 57.35%；债务总偿还量为 119.02 亿元，同比上升 69.92%，环比上升 6.28%；净融资额 56.42 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.....	8
3.1 新房成交数据.....	8
3.2 二手房成交数据.....	8
3.3 土地市场情况.....	9
3.4 库存及去化.....	10
4. 房企融资情况.....	12
4.1 房企融资详情.....	12
风险因素.....	13

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 5 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.....	8
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	8
图表 14: 2024 年 6 月新建住宅价格同比及环比增速.....	8
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	9
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 18: 2024 年 6 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	9
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	9
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	9
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	10
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	11
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	12
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	12
图表 30: 房企债券发行详情.....	12

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15日	安徽省合肥市	据“合肥发布”官方公众号披露，合肥市高新区、经开区和新站高新区相继发布了购房补贴政策。公告显示，2024年5月15日（含）起至2025年5月14日（含），凡在上述三区范围内新购买新建商品住房的购房人，按房屋成交价（以网签备案合同总价款为准，下同）的2%给予购房补贴；新购买新建车位（库）的购置人，给予总价款3%的购置补贴，单套补贴金额最高不超过10万元。此外，公告明确，新购买新建商品住房和新建车位（库）以商品房买卖合同网签备案时间为准，备案日期需在2024年5月15日（含当日）至2025年5月14日之间，同时合同网签日期需在2024年4月15日（含当日）之后。
7月17日	广西壮族自治区贺州市	新京报记者从广西贺州市住建局官网获悉，该局印发《贺州市进一步促进住房消费的若干措施》（简称《措施》）的通知，涉及放宽多子女家庭住房套数认定标准、住房公积金余额直接付首付、“工抵房”可不经资金监管进行网签备案等多个方面。在加大开发投资和销售力度方面，《措施》显示，即日起至2024年12月31日，鼓励房地产开发项目提升楼盘品质，开展团购折扣优惠等促销活动。对于实行国家统计局联网直报的入库房地产开发项目，季度销售面积在5000平方米以上的，给予开发公司营销团队3万元奖励；季度销售面积在8000平方米以上的，给予开发公司营销团队5万元奖励；季度销售面积在12000平方米以上的，给予开发公司营销团队8万元奖励。对城市形象提升有重要贡献的房地产项目，按“一企一策”给予开发企业奖补。
7月18日	贵州省贵阳市	7月18日，贵阳市住房和城乡建设局等6部门印发关于《进一步促进贵阳市房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知，通知包括发放购房消费券、鼓励商品住房“以旧换新”、调整优化住房信贷政策、加强公积金贷款支持、推进存量商品房去化、推进存量土地去化等十二个方面的内容。在发放购房消费券方面，通知提出，对政策发布之日起至2024年12月31日期间购买新建商品住宅，并于2025年3月31日前缴纳契税的居民家庭，购房人持商品房买卖合同和契税完税凭证到属地政府（管委会）指定单位申领消费券。各区（市、县）、开发区按照实际缴纳契税的50%为标准发放消费券。消费券可定向用于家具厨卫、家电、家装以及商场超市等消费支出。在调整优化住房信贷政策方面，执行取消首套住房和第二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限政策，首套、第二套住房商业性个人住房贷款首付比例分别调整为不低于15%、25%。推进存量商品房去化方面，鼓励按照“以需定购”原则收购商品房用作保障性住房、安置房，大力推行“房票”安置，加快推进未建成交付安置房清零。鼓励利用存量商业、办公用房发展科研、养老、文化等产业，可享受在5年内不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策，过渡期满依法按新用途办理用地手续。此外，支持企业购买存量公寓作为保障性住房。
7月18日	全国	中国共产党第二十届中央委员会第三次全体会议，于2024年7月15日至18日在北京举行。全会指出，要统筹好发展和安全，落实好防范化解房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险的各项举措，严格落实安全生产责任，完善自然灾害特别是洪涝灾害监测、防控措施，织密社会安全风险防控网，切实维护社会稳定。要加强舆论引导，有效防范化解意识形态风险。要有效应对外部风险挑战，引领全球治理，主动塑造有利外部环境。
7月19日	全国	国家金融监督管理总局网站消息，7月19日，金融监管总局党委书记、局长李云泽主持召开党委（扩大）会议，传达学习党的二十届三中全会精神。会议指出，学习好贯彻好党的二十届三中全会精神，是当前和今后一个时期全系统的一项重大政治任务。要加强组织领导，周密部署安排，高标准全方位抓好学习宣传贯彻工作。要强化统筹推进，精心研究谋划下一步金融监管工作，稳妥有序推进房地产、地方政府债务、中小金融机构等重点领域风险防控，牢牢守住不发生系统性金融风险的底线，为全面深化改革营造良好金融环境。
7月19日	北京市	7月19日，北京市商品住房“以旧换新”活动启动，通过为居民出售二手住房和购买新房搭建“桥梁”，企业提供优惠和服务，方便居民置换住房，更好地支持居民合理的梯度置业需求。新京报记者获悉，首批参加倡议的新建商品房项目共31个，涉及房源9000余套、房地产经纪机构11家。此次“以旧换新”活动是在市住建委等部门的指导支持下，由北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会主办，针对的是下半年计划出售二手住房并购买新建商品住房的购房居民。在旧房出售、购买新房、过渡居住、家居家电等换房全链条，提供服务和优惠，助力居民改善性置换需求。

资料来源：新京报、合肥发布、中国房地产网、新华网、中新经纬、新华社、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

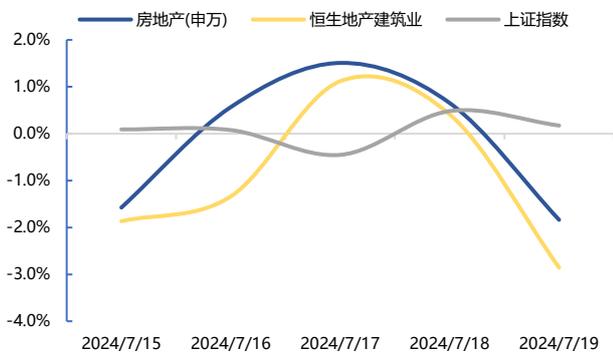
2.1 房地产板块

本周（2024/07/15-2024/07/21）申万房地产指数下跌 0.72%，跑输上证综指 1.09pct，在各类板块中位列第 17/31，恒生地产建筑业指数下跌 4.50%，跑赢恒生综指 0.16pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：铁岭新城（6.81%）、万业企业（5.35%）、张江高科（5.16%）、我爱我家（4.90%）、格力地产（3.54%）、融信中国（2.63%）、同济科技（2.59%）、招商蛇口（2.37%）、上海临港（2.13%）、保利发展（1.88%）；

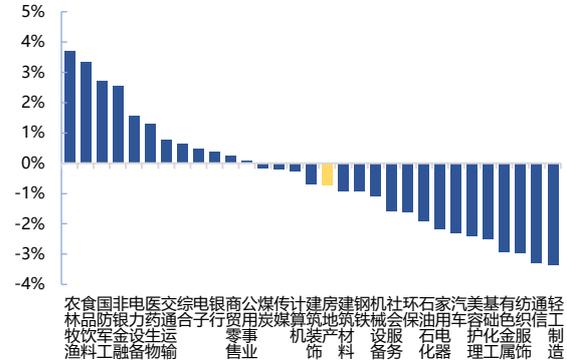
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：易居企业控股（-20.00%）、建业地产（-15.25%）、天誉置业（-13.33%）、中骏集团控股（-12.08%）、汇景控股（-11.11%）、珠江股份（-9.83%）、中梁控股（-9.38%）、华南城（-9.27%）、绿景中国地产（-9.23%）、中国奥园（-8.86%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



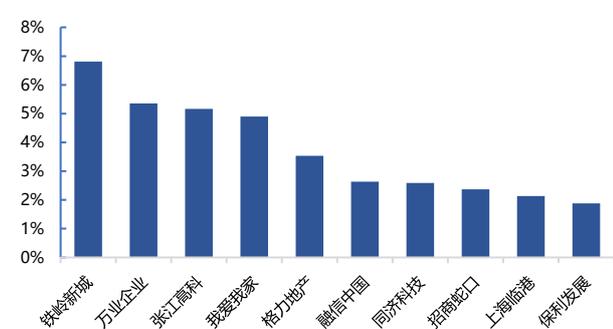
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



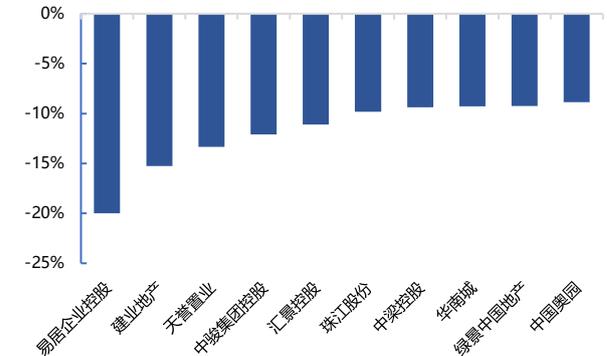
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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

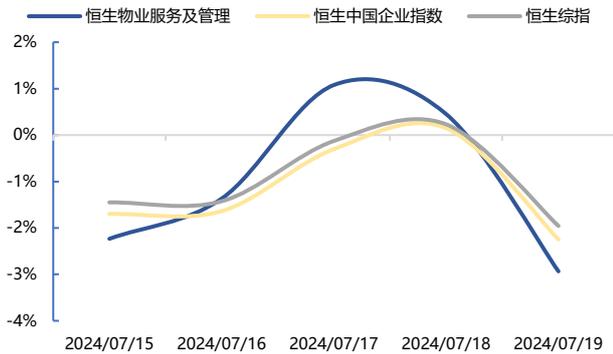
本周（2024/07/15-2024/07/21）恒生物业服务及管理板块下跌 4.97%，跑输恒生综指 0.31pct，在各类板块中位列第 10/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：国锐地产（5.81%）、金科服务（4.51%）、正荣服务（2.73%）、宝龙商业（2.14%）、弘阳服务（1.85%）、建业新生活（0.00%）、佳源服务（0.00%）、星盛商业（-0.83%）、奥园健康（-1.79%）、时代邻里（-1.96%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：佳兆业美好（-11.16%）、华润万象生活（-7.36%）、绿城管理控股（-6.97%）、建发物业（-6.40%）、保利物业（-6.14%）、第一服务控股（-

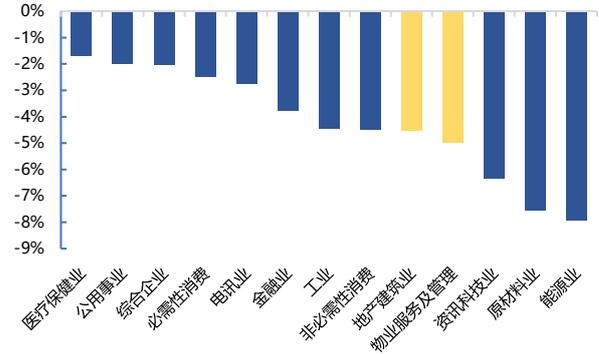
5.88%)、雅生活服务 (-5.84%)、中海物业 (-5.30%)、融创服务 (-4.92%)、旭辉永升服务 (-4.91%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



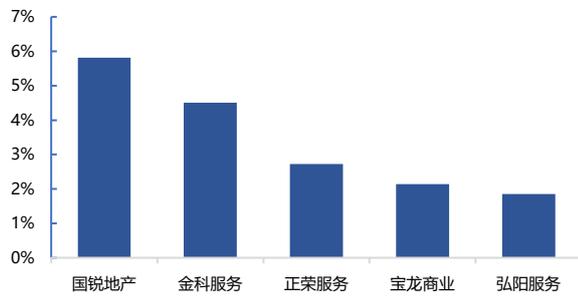
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



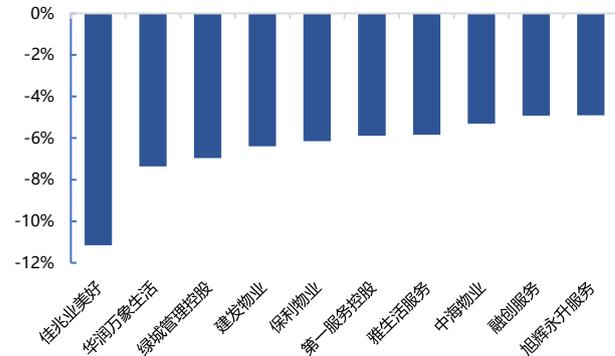
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 5 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		
7/16	华侨城 A	上半年合同销售金额 97.6 亿元, 同比减少 57%
7/16	南京高科	上半年房地产合同销售额 1.23 亿元, 同比减少 93%
7/16	京投发展	上半年房地产业务累计签约销售金额 26.93 亿元, 同比下降 32.83%
7/17	京能置业	第二季度全口径签约金额 3.98 亿元, 同比下降 65%
7/19	金地商置	发盈警, 预期中期股东应占亏损约 20 亿元至 23 亿元, 同比盈转亏
借贷担保		
7/18	万科 A	获 147 亿融资, 子公司抵押土地提供担保
7/19	万科 A	获 37.9 亿元贷款
债券相关		
7/17	中国海外发展	“22 中海企业 MTN004” 将于 7 月 25 日付息
7/19	远洋集团	公布 56 亿美元债务方案, 已有主要债权人签署支持协议
7/19	宝龙地产	将向相关计划债权人发行本金总额最多约 5.58 亿美元的强制可转换债券
7/19	龙光集团	21 笔境内公司债券及 ABS 调整本息兑付安排议案获持有人会议表决通过

股权交易		
7/18	财信发展	拟出售控股子公司青铜峡水务股权
股权回购		
7/15	金科服务	斥资 787.83 亿港元回购 127.2 万股
7/15	越秀服务	回购 8.50 万股, 耗资 27.12 万港币
7/15	广汇物流	拟回购股份 2 亿元-4 亿元
7/17	金科服务	斥资 1228.22 亿港元回购 193.15 万股
7/17	越秀服务	回购 12.00 万股, 耗资 38.02 万港币
7/18	金科服务	7 月 18 日回购 305.00 万股, 耗资 1972.73 万港币
7/18	越秀服务	7 月 18 日回购 12.50 万股, 耗资 38.75 万港币
7/18	同济科技	拟斥资 3000.00 万元至 5000.00 万元回购股份
7/19	永升服务	注销 2066.6 万股已购回股份
质押/解除质押		
7/16	天地源	天地源控股股东解除质押 5300 万股
资金投向		
7/16	合肥城建	拟对全资子公司新站置业增资 9 亿元
人事变动		
7/15	深振业 A	聘任叶文峰为副总裁
7/16	北辰实业	杜敬明辞任副总经理, 张玉梅接任
股息派发		
7/16	招商蛇口	2023 年度现金分红总额 28.99 亿元
7/18	建业新生活	将于 7 月 23 日派发特别股息每股 0.241 港元
7/18	光明地产	2023 年年度每 10 股派 0.05 元, 股权登记日为 7 月 24 日
7/18	海泰发展	2023 年度每股派 0.006 元, 股权登记日为 7 月 24 日
其他公告		
7/15	万科企业	管理层增持 2 亿元 A 股, 锁定两年
7/15	新潮中宝	第一大股东拟 5000 万元至 1 亿元增持公司股份
7/16	华远地产	拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让至华远集团
7/17	荣盛发展	拟退出下属公司唐山泓洲股权
7/18	华夏幸福	与廊坊市投资控股集团有限公司签署《战略合作协议》
7/18	苏州高新	子公司拟与公司控股股东参设生物医药母基金
7/18	富力地产	旗下三家子公司累计逾期商票金额超过 5000 万元
7/19	陆家嘴	高管及其他核心团队成员增持 19.36 万股公司股份
7/19	新潮中宝	控股股东累计增持公司 1500 万股
7/19	格力地产	上交所终止对格力地产发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易的审核
7/19	我爱我家	第二期员工持股计划出售完毕暨终止
7/19	天地源	拟转让 3 家物业公司股权

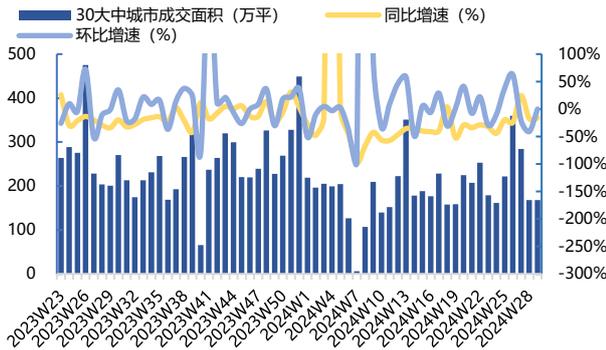
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

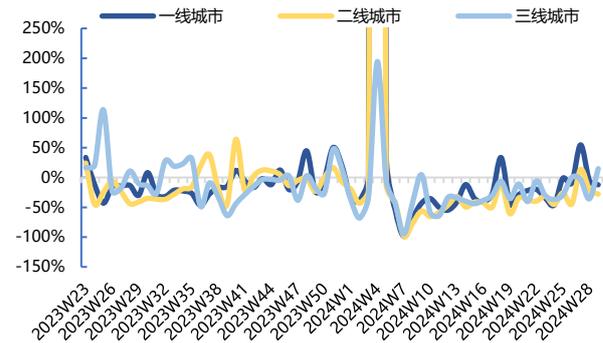
本周（2024/07/13-2024/07/19）新房成交数据：30个大中城新房成交面积167.77万平方米，同比下降16.39%，环比上升0.02%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为66.98/70.73/30.06万平方米，同比变动-12.20%/-27.97%/14.83%，环比变动-3.32%/-7.46%/36.53%。房价方面，6月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌4.88%，环比下跌0.67%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.70%/-4.50%/-5.40%；环比变动-0.50%/-0.70%/-0.60%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



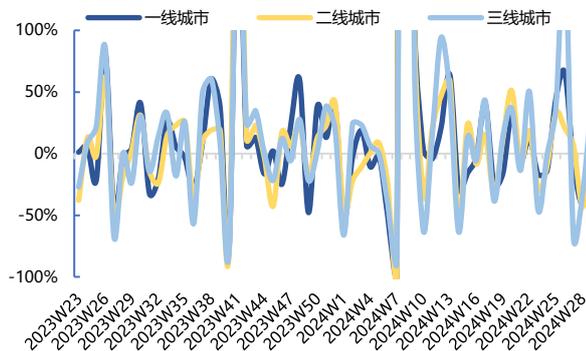
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



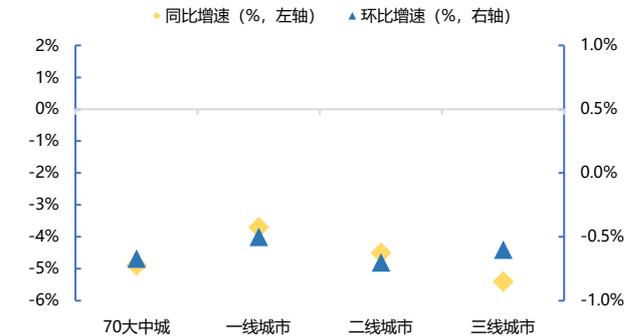
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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

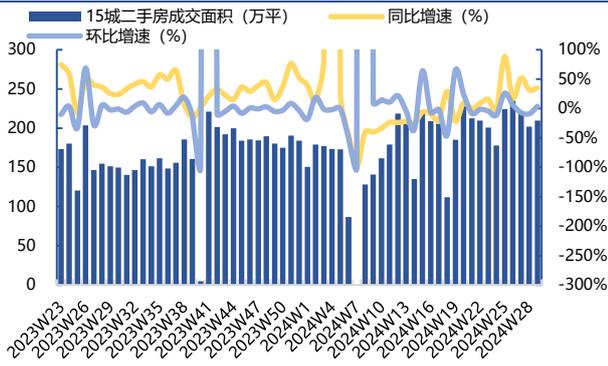
图表 14: 2024 年 6 月新建住宅价格同比及环比增速



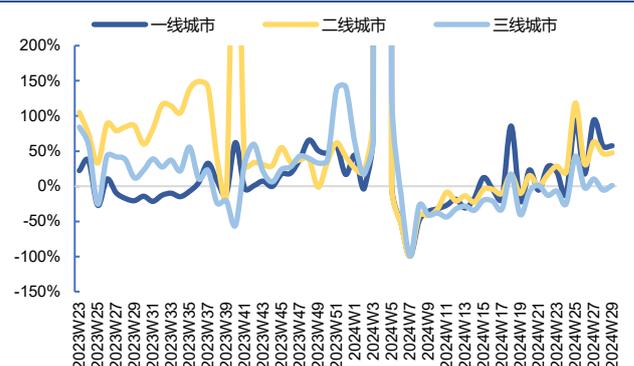
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

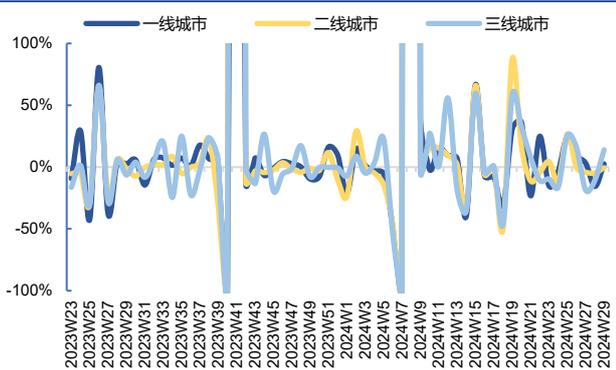
本周（2024/07/13-2024/07/19）二手房成交数据：15城二手房成交面积209.73万平方米，同比上升35.02%，环比上升3.92%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为46.77/103.58/59.37万平方米，同比变动57.63%/47.47%/1.20%，环比变动2.58%/-0.54%/14.00%。房价方面，6月70大中城二手房价格指数同比下跌7.87%，环比下跌0.85%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-9.00%/-7.90%/-7.70%；环比变动-0.40%/-0.90%/-0.90%。

图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


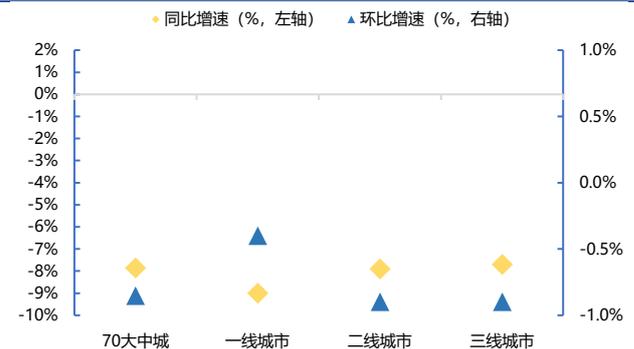
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 (%)


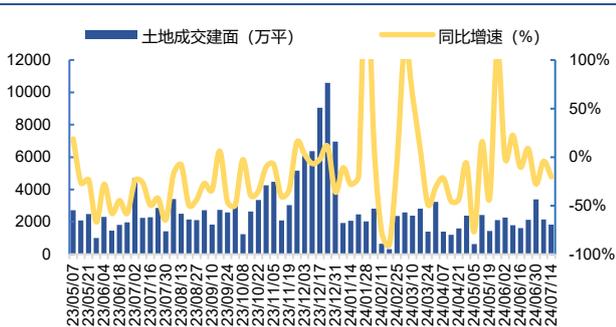
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 18: 2024年6月二手房价格指数同环比增速 (%)


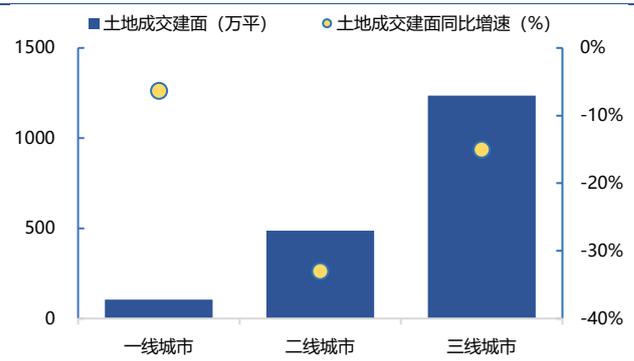
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

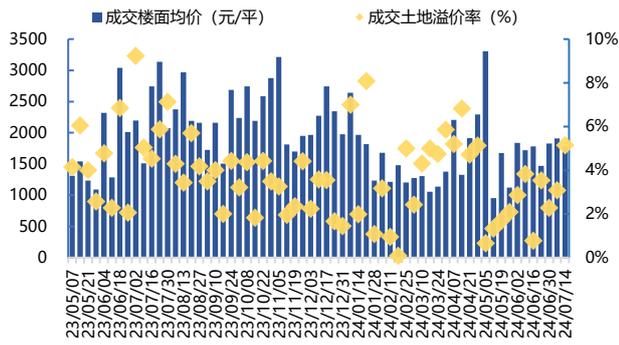
上周(2024/07/08-2024/07/14)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 1826.31 万平方米, 同比下降 20.30%, 环比下降 14.84%; 溢价率为 5.15%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 104.25/486.67/1235.40 万平方米, 同比变动-6.36%/-33.02%/-15.00%, 溢价率分别为 7.35%/3.74%/4.45%。

图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速


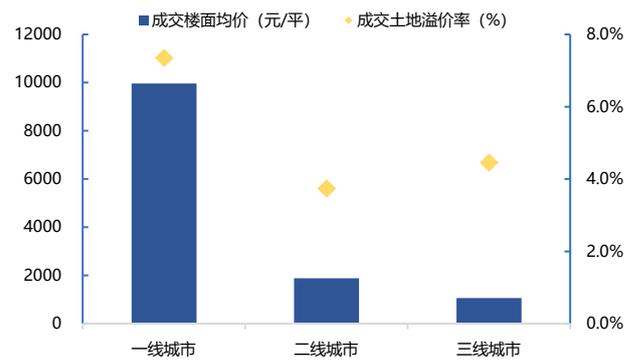
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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


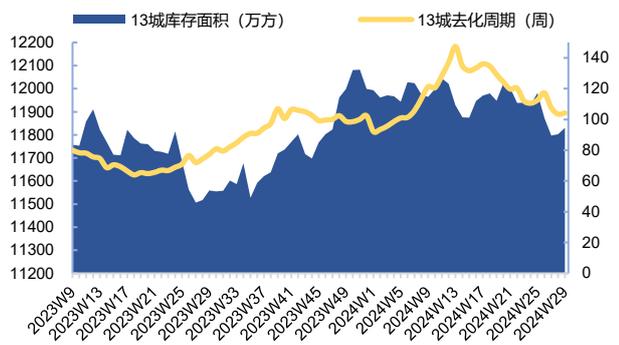
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


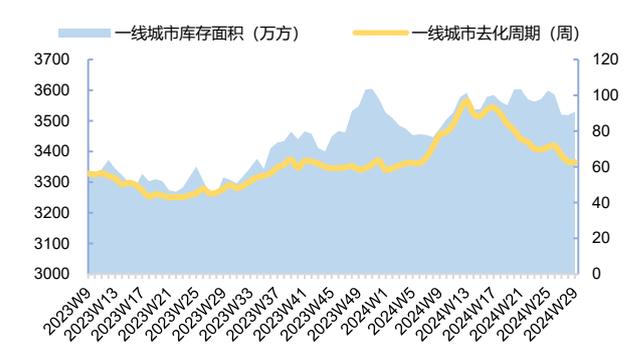
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

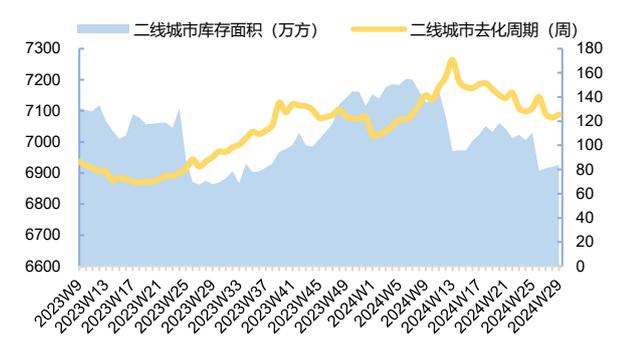
本周(2024/07/13-2024/07/19)监测 13 个重点城市库存面积 11830.22 万平方米, 环比上升 0.23%, 去化周期 104.22 周, 较上周延长 0.74 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.33%/0.10%/0.66%, 去化周期环比变动 -0.27/2.24/16.28 周。

图表 23: 13 城库存面积及去化周期


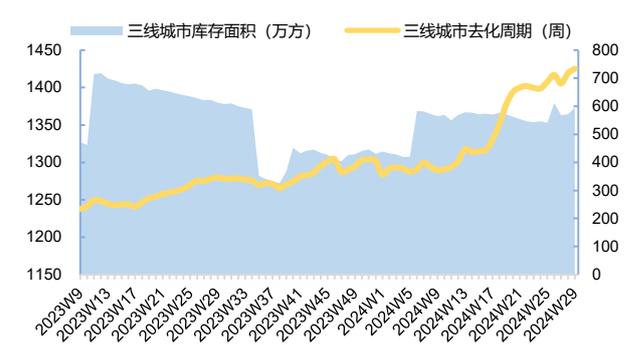
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

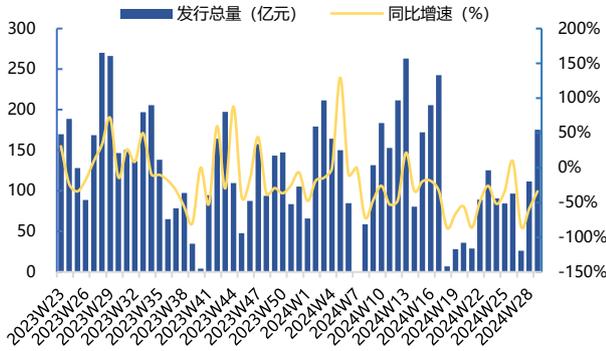
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1066.72	1.60%	10.25	104.05	104.79
上海 (住宅)	810.60	1.03%	24.25	33.42	33.02
广州 (住宅)	1151.45	-0.76%	16.00	71.95	73.45
深圳 (住宅)	501.48	-0.94%	5.93	84.60	85.78
二线城市					
杭州 (住宅)	619.26	0.07%	16.76	36.95	37.51
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	4.79	597.78	515.15
福州 (住宅)	274.55	2.35%	3.21	85.51	81.37
苏州 (住宅)	684.00	-0.90%	7.78	87.87	88.02
温州 (住宅)	944.68	0.00%	13.94	67.77	67.23
宁波 (住宅)	754.55	-0.47%	8.72	86.51	85.11
三线城市					
泉州 (商品房)	785.70	1.26%	0.62	1266.26	1236.61
莆田 (住宅)	203.34	-0.22%	0.55	373.05	367.77
宝鸡 (商品房)	384.28	-0.09%	0.71	544.52	534.47

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

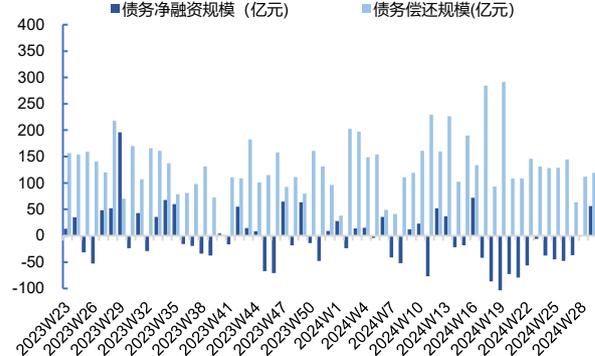
本周(2024/07/15-2024/07/21)房企境内新发债总额为 175.44 亿元, 同比下降 34.13%, 环比上升 57.35%; 债务总偿还量为 119.02 亿元, 同比上升 69.92%, 环比上升 6.28%; 净融资额 56.42 亿元。

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 荆门高新 MTN004	荆门高新技术产业开发有限责任公司	2024-07-15	3.84	3.00	2.29	中期票据
24 南京高科 MTN002	南京高科股份有限公司	2024-07-15	7.50	2.00	2.20	中期票据
24 高淳国资 MTN002	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	2024-07-15	4.80	3.00	2.26	中期票据
24 平阳城投 PPN001	平阳县城市建设投资有限公司	2024-07-17	13.20	3.00	2.35	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 张江高科 SCP001	上海张江高科技园区开发股份有限公司	2024-07-15	10.00	0.74	1.88	短期融资券
24 苏州高新 SCP036	苏州苏高新集团有限公司	2024-07-16	5.00	0.20	1.85	短期融资券
24 栖霞科技 MTN004	南京栖霞科技产业发展有限公司	2024-07-17	2.00	5.00	2.48	中期票据
24 宁安 02	南京安居建设集团有限责任公司	2024-07-17	28.00	5.00	2.28	公司债
24 安居建业 PPN001	深圳市安居建业投资运营有限公司	2024-07-16	2.00	2.00	2.40	非公开定向债务融资工具 (PPN)
工鑫 28 优	中国国际金融股份有限公司	2024-07-16	36.75	1.00	2.10	资产支持证券
工鑫 28C	中国国际金融股份有限公司	2024-07-16	1.94	3.00	--	资产支持证券
24 中交地产 MTN002	中交地产股份有限公司	2024-07-18	10.00	3.00	2.84	中期票据
中核 2 优	中信证券股份有限公司	2024-07-18	10.40	17.93	2.23	资产支持证券
中核 2 次	中信证券股份有限公司	2024-07-18	0.01	17.94	--	资产支持证券
24 保置 03	保利置业集团有限公司	2024-07-18	10.00	5.00	2.45	公司债
24 保置 04	保利置业集团有限公司	2024-07-18	10.00	7.00	2.83	公司债
24 首开 MTN005A	北京首都开发股份有限公司	2024-07-19	10.00	5.00	--	中期票据
24 首开 MTN005B	北京首都开发股份有限公司	2024-07-19	10.00	5.00	--	中期票据

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。