

## 强大于市

# 房地产行业第29周周报（7月13日-7月19日）

本周新房二手房成交同环比均改善；三中全会强调防范风险、完善新政、改革制度，地产高质量发展仍有空间  
本周新房成交面积同环比降幅均收窄；二手房成交面积环比由负转正，同比增速提升；新房库存面积环比由负转正，同比降幅扩大，去化周期同环比均上升。

### 核心观点

- **新房成交面积同环比降幅均收窄**。40个城市新房成交面积为194.9万平方米，环比下降2.9%，同比下降17.4%，同比降幅较上周收窄1.4个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为1.2%、-0.4%、-12.3%，同比增速分别为-14.0%、-15.0%、-27.5%，一线城市同比降幅较上周扩大0.2个百分点，二、三四线城市同比降幅较上周收窄3.3、0.3个百分点。
- **二手房成交面积环比由负转正，同比增速提升**。18个城市成交面积为177.3万平方米，环比上升0.7%，同比上升12.4%，同比增速较上周提升了6.1个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为2.4%、0.4%、-0.7%，同比增速分别为56.5%、-7.1%、-5.3%，一线城市同比持续为正，比较上周下降了5.2个百分点，二线城市同比降幅较上周扩大1.0个百分点，三四线城市同比降幅较上周收窄25.6个百分点。
- **新房库存面积环比由负转正，同比降幅扩大，去化周期同环比均上升**。12个城市新房库存面积为9741万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-3.3%；去化周期为17.9个月，同环比分别提升3.5、0.3个月。一、二、三四线城市去化周期分别为18.8、14.8、61.4个月，同比分别上升3.7、2.5、27.6个月，环比分别提升0.4、0.1、0.9个月。
- **土地市场环比量升价跌，溢价率同环比均上升**。百城成交土地规划建筑面积为1136.0万平方米，环比上升6.4%，同比下降61.7%；成交土地总价为224.0亿元，环比上升2.4%，同比下跌71.1%；楼面均价为1972元/平，环比下降3.7%，同比下降24.5%；土地溢价率为6.5%，同环比分别上升2.3、3.2个百分点。
- **本周房企国内债发行规模环比上升，同比下降**。国内债券总发行量为175.4亿元，环比增长57.3%，同比下降32.9%（前值：-58.7%）。总偿还量为119.0亿元，环比增长6.3%，同比增长90.6%（前值：-48.6%）；净融资额为56.4亿元。
- **板块收益有所下降**。房地产行业绝对收益为-0.7%，较上周下降1.8pct，房地产行业相对收益为-2.6%，较上周下降2.5pct。房地产板块PE为14.07X，较上周上升0.02X。北上资金对非银金融、建筑材料、电子等加仓金额较大，分别为6、4.91、3.29亿元。对房地产的持股占比变化为-0.03%（上周为-0.67%），净买入-7.46亿元（上周净买入1.07亿元）。
- **本周统计局公布房地产数据，销售降幅持续改善，开工与投资仍然低迷**。5、6月销售同比降幅连续两个月收窄，主要是因为半年度冲业绩+“517”地产新政的支持下，房地产市场活跃度边际改善，短期部分核心城市市场出现好转，从而对全国市场形成支撑；但销售绝对量仍处于2013年以来历史同期最低水平，需求信心仍然不足。在土地成交下滑、房企经营承压下，6月房地产开发投资虽然单月降幅收窄，但从绝对值来看，仍处于2016年以来同期的最低水平，尚未出现明显好转迹象。

### 政策

- **本周，三中全会召开，一方面，公报中涉及房地产的内容是从“防风险”的托底角度出发的；另一方面，政策仍有空间**。在解读会议精神发布会上，涉及房地产的内容包括：1)提及“坚持稳中求进、先立后破”。从表述来看，我们认为是要“先调整后清算”，解决当下的问题是主要工作。2)提及“用改革的办法解决前进中的问题”、“进一步落实和完善房地产新政策”、“建立与之相适应的融资、财税、土地、销售等制度”。我们认为房地产政策仍有空间，但从时间上来看，7、8月是传统淡季，出台强政策的概率不高，9月初或930是重要节点。3)提及“消化存量和优化增量相结合”、“切实做好保交房工作，盘活存量商品房和土地资源”、“加快构建房地产发展新模式”、“建设适应人民群众新期待的好房子”等，我们预计整体行业政策方向仍以稳市场、去库存为主，房地产高质量发展空间大，未来大面积产品或将增加。
- **此外，《中共中央关于进一步全面深化改革推进中国式现代化的决定》中：1)提及“充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因地制宜，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准”。各地政策仍有调整空间，目前仅天津、海南、一线城市仍有限购政策；普宅和非普宅的差异主要集中在增值税上，若取消，有利于降低购房的税费成本，促进置换。2)提及“改革房地产开发融资方式和商品房预售制度”。一方面，行业融资问题仍要突破，或推出创新型融资方式。另一方面，长期方向上预售制度或逐渐调整，预售节点或更加严格，有力有序推进现房销售。3)提及“完善房地产税收制度”。房地产税制度完善是正常的国家税法的完善。但要分两面看：短期要求地方政府降低对房地产税的依赖，以及对购房人相关税收的优惠，远期还是会继续推进房产税制度。4)提及“多渠道增加居民财产性收入”，多次提及完善收入分配和就业制度。国内居民财产中房产是大头，此表态至少不否定持有房产的必要性，并且强调稳定房价预期的重要性。此外，当前居民收入与就业形势较差也制约着地产需求的释放，需要扭转预期。**

### 投资建议

- **本届三中全会公报涉及房地产的内容仍然是从防范化解风险角度出发的，同时继续强调了房地产重要性，“稳市场”“去库存”配套政策有望继续完善落实**。在前期“517”地产新政的支持下，6月销售、房价均出现改善，不过，未来市场能否持续修复，仍依赖于接下来政策跟进节奏和力度，以及居民预期的改善。短期来看，若房价达到市场预期或有增量政策出台，可能会带动一波行情。目前来看，下半年信贷政策上再宽松的可能性较大。长期来看，持续性的板块上涨行情仍需要看全国基本面的真实修复情况。
- **现阶段我们建议关注三条主线：1)无流动性风险且拿地销售基本面仍然较好的房企：招商蛇口、华润置地、保利发展、绿城中国、滨江集团、越秀地产、建发国际集团。2)政策宽松后预期能够有显著改善的底部弹性标的：金地集团、万科、龙湖集团。3)二手房成交量提升带动的房地产经纪公司：我爱我家、贝壳。**

### 风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

### 相关研究报告

- 《70城房价环比跌幅持续扩大；一线城市二手房房价下行压力较大——房地产行业2024年5月70个大中城市房价数据点评》（2024/06/18）
- 《房地产2024年5月统计局数据点评：多项需求端政策落地带动5月销售降幅边际改善，开工与投资降幅仍在扩大》（2024/06/17）
- 《为什么是3000亿？》（2024/05/21）
- 《这轮地产政策能刺激多少需求？》（2024/05/21）
- 《这次地产不一样？》（2024/05/13）
- 《房地产行业2024年4月70个大中城市房价数据点评：70城房价环比创下九年多来最大跌幅；刚需产品房价下行压力较大》（2024/05/19）
- 《房地产2024年4月统计局数据点评：销售投资降幅扩大，开工降幅收窄但仍承压》（2024/05/19）
- 《房地产行业2024年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》（2024/01/03）

中银国际证券股份有限公司  
具备证券投资咨询业务资格  
房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

## 目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪 .....	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪 .....	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪 .....	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪 .....	7
2 百城土地市场跟踪 .....	8
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪 .....	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪 .....	12
3 本周行业政策梳理 .....	12
4 本周板块表现回顾 .....	16
5 本周重点公司公告 .....	19
6 本周房企债券发行情况 .....	19
7 投资建议 .....	22
8 风险提示 .....	23
9 附录 .....	24

## 图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.8 万套，环比下降 3.5%，同比下降 24.4%.....	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 194.9 万平方米，环比下降 2.9%，同比下降 17.4%..	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为.....	6
为 5.3%、-1.5%、-17.0% .....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 1.2%、-0.4%、-12.3%	6
.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-27.8%、-20.7%、-26.9%	6
.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-14.0%、-15.0%、-27.5%	6
.....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 154.6 万套，环比增速为 0.1%，同比增速为-3.9%	7
.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.1%、0.0%、2.2%..	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-1.8%、-11.4%、2.1% 7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 20.1、15.6、69.4 个月	7
.....	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 1.4%、1.0%、	7
1.8% .....	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 22.8%、14.4%、	7
90.7% .....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9741 万平方米，环比增速为 0.1%，同比增速为	8
-3.3%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.1%、-0.1%、1.5%8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-0.6%、-7.8%、-2.3%	8
.....	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 18.8、14.8、61.4 个月8	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 2.2%、0.3%、	8
1.5% .....	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 24.4%、20.7%、	8
81.5% .....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比下降 1.5%，同比上升 34.5%9	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 177.3 万平方米，环比上升 0.7%，同比上升	9
12.4% .....	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 2.5%、-3.6%、1.0%	9
.....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别 2.4%、0.4%、-0.7%9	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 57.2%、32.5%、-0.5%	9
.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 56.5%、-7.1%、-5.3%	9
.....	9

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1136.0 万平方米, 环比上升 6.4%, 同比下跌 61.7% .....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 224.0 亿元, 环比上升 2.4%, 同比下跌 71.1%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1972.0 元/平, 环比下跌 3.7%, 同比下跌 24.5% .....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 6.5%, 环比上升 3.2%, 同比上升 2.3%.....	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 49.0%、-45.7%、57.7% .....	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-52.0%、-67.5%、-60.3% .....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 106.4%、-48.7%、41.7% .....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-76.1%、-43.5%、-76.1% .....	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 38.5%、-5.6%、-10.2% .....	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-50.2%、74.0%、-39.7% .....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.51%、0.25%、9.62%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 1095.7 万平方米, 环比上升 458.1%, 同比上升 4.9% .....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 125.8 亿元, 环比上升 38.2%, 同比下跌 81.2% .....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 1148.0 元/平方米, 环比下跌 75.2%, 同比下跌 82.0% .....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.2%, 环比下跌 3.6%, 同比下跌 0.9% .....	12
图表 40. 一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 18.2%、21.9%、10564.4% .....	13
图表 41. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 125.3%、-22.0%、-8.1% .....	13
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别 159.1%、-24.2%、1374.4% .....	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 174.1%、-45.1%、-97.3% .....	13
图表 44. 一、二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 228.9%、-1.7%、41.9% .....	13
图表 45. 一、二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 82.5%、11.2%、-69.9% .....	13
图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 13.39%、4.17%、3.19% .....	13
图表 47. 2024 年第 29 周大事件 .....	15
图表 48. 房地产行业绝对收益为-0.7%, 较上周下降 1.8 个百分点 .....	16
图表 49. 房地产行业相对收益为-2.6%, 较上周下降 2.5 个百分点 .....	16
图表 50. 房地产板块 PE 为 14.07X, 较上周上升 0.02X.....	17

图表 51. 北上资金对非银金融、建筑材料、电子等加仓金额较大，分别为 6.00、4.91、3.29 亿元.....	17
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、招商蛇口、保利地产.....	18
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为越秀地产、美的置业、碧桂园.....	18
图表 54. 2024 年第 29 周（7 月 13 日-7 月 19 日）重点公司公告汇总.....	19
图表 55. 2024 年第 29 周房地产行业国内债券总发行量为 175.4 亿元，同比下降 32.9%.....	20
图表 56. 2024 年第 29 周国内债券总偿还量为 119.0 亿元，同比上升 90.6%.....	20
图表 57. 2024 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为 56.4 亿元.....	20
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为中铁（上海）投资、安居集团、保利置业、首开股份（并列第三），发行量分别为 38.69、28.00、20.00、20.00 亿元.....	21
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为张江高科、常高新、龙湖拓展，偿还量分别为 20.00、15.40、15.03 亿元.....	21
图表 60. 报告中提及上市公司估值表.....	22
图表 61. 城市数据选取清单.....	24



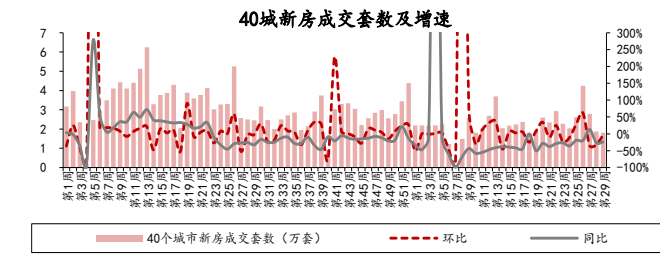
## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第29周：2024年7月13日-2024年7月19日）相比于上周，新房成交面积同环比降幅均收窄；二手房成交面积环比由负转正，同比增速提升；新房库存面积环比由负转正，同比降幅扩大，一、二、三四线城市对应的去化周期同环比均上升。

### 1.1 重点城市新房成交情况跟踪

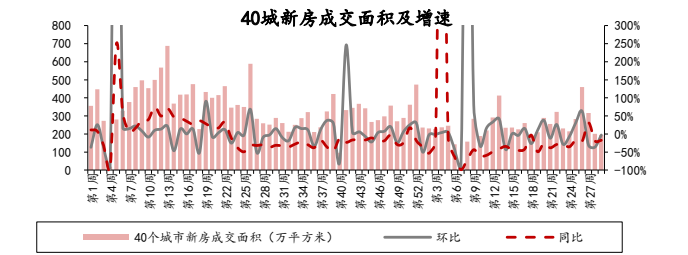
本周40个城市新房成交套数为1.8万套，环比下降3.5%，环比降幅较上周收窄了29.0个百分点，同比下降24.4%，同比降幅较上周收窄了2.4个百分点；新房成交面积为194.9万平方米，环比下降2.9%，环比降幅较上周收窄了33.7个百分点，同比下降17.4%，同比降幅较上周收窄了1.4个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.6、0.8、0.4万套，环比增速分别为5.3%、-1.5%、-17.0%，同比增速分别为-27.8%、-20.7%、-26.9%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为56.8、94.6、43.5万平方米，环比增速分别为1.2%、-0.4%、-12.3%，同比增速分别为-14.0%、-15.0%、-27.5%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为1.8万套，环比下降3.5%，同比下降24.4%



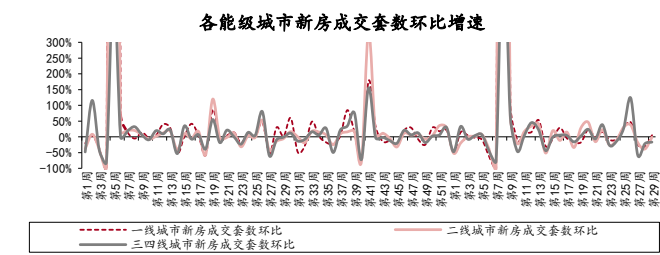
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40城新房成交面积为194.9万平方米，环比下降2.9%，同比下降17.4%



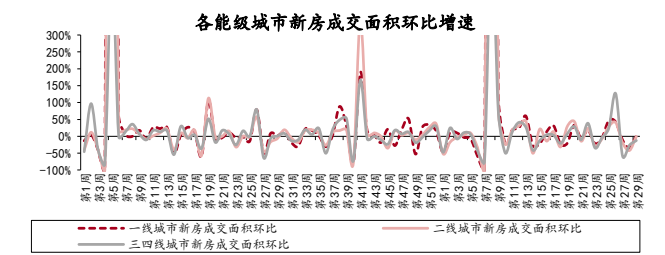
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为5.3%、-1.5%、-17.0%



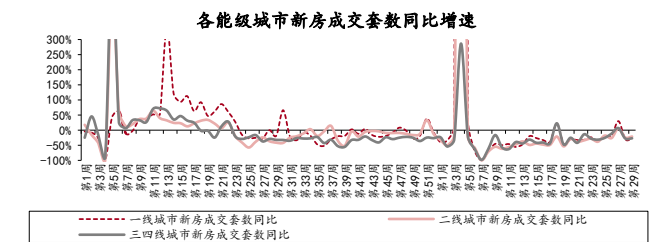
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为1.2%、-0.4%、-12.3%



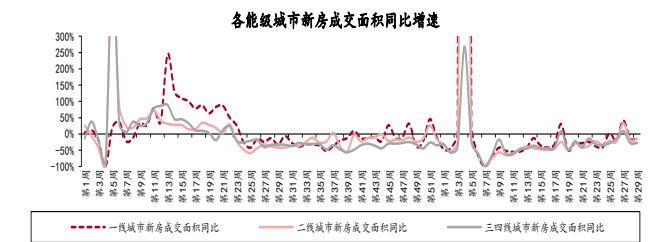
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-27.8%、-20.7%、-26.9%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-14.0%、-15.0%、-27.5%



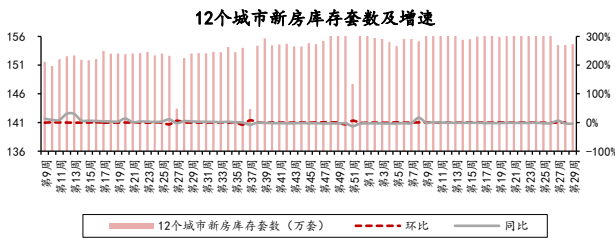
资料来源：同花顺，中银证券

## 1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为154.6万套，环比增速为0.1%，同比增速为-3.9%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为67.9、82.2、4.6万套，环比增速分别为0.1%、0.0%、2.2%，同比增速分别为-1.8%、-11.4%、2.1%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.0、6.9、15.0、8.0万套，环比增速分别为0.8%、0.9%、-0.8%、-2.3%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-3.8%、34.9%、-3.9%、-10.4%。

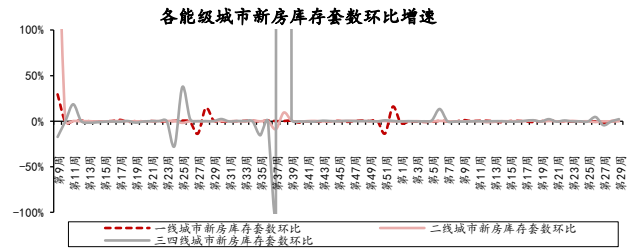
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为19.5个月，环比上升0.3个月，同比提升3.5个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为20.1、15.6、69.4个月，一、二、三四线城市环比分别提升0.3、0.2、1.2个月，一、二、三四线城市同比分别提升3.7、2.0、33.0个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为38.6、7.2、13.0、28.5个月，北京、上海、广州、深圳环比分别上升1.0、0.1、0.1、-0.2个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升5.0、3.2、1.9、3.6个月。

图表 7.12 个城市新房库存套数为 154.6 万套，环比增速为 0.1%，同比增速为 -3.9%



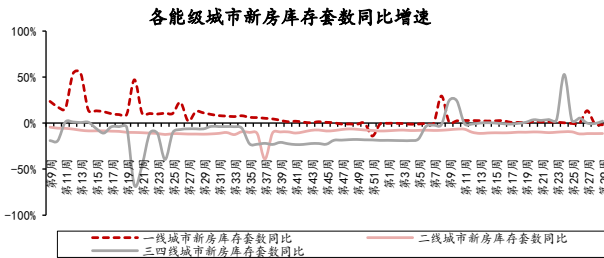
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.1%、0.0%、2.2%



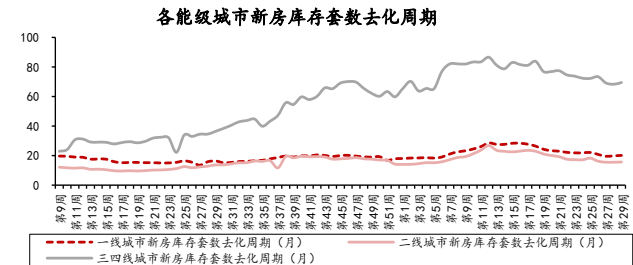
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -1.8%、-11.4%、2.1%



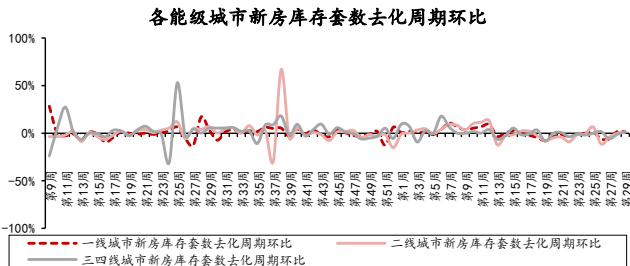
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 20.1、15.6、69.4 个月



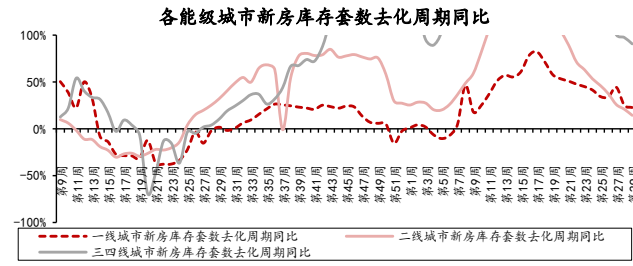
资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 1.4%、1.0%、1.8%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 22.8%、14.4%、90.7%

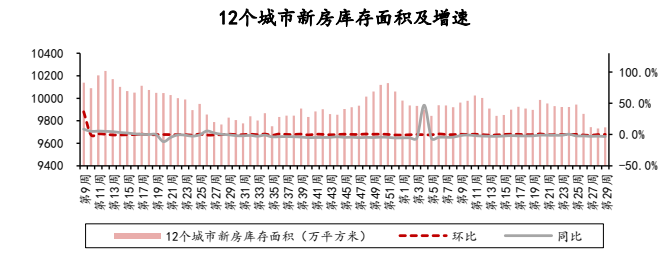


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9741万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-3.3%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6476、5205、553万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.1%、-0.1%、1.5%，同比增速分别为-0.6%、-7.8%、-2.3%。

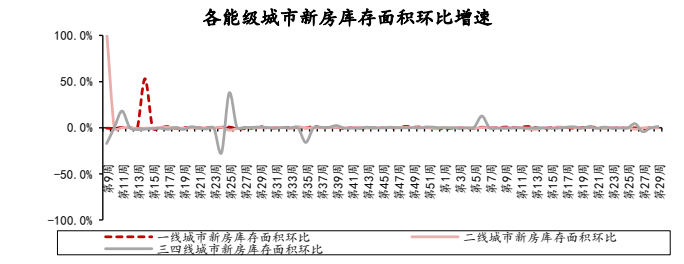
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为17.9个月，环比提升0.3个月，同比提升3.5个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为18.8、14.8、61.4个月，一、二、三四线城市环比分别提升0.4、0.1、0.9个月，一、二、三四线城市同比分别上升3.7、2.5、27.6个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9741万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-3.3%



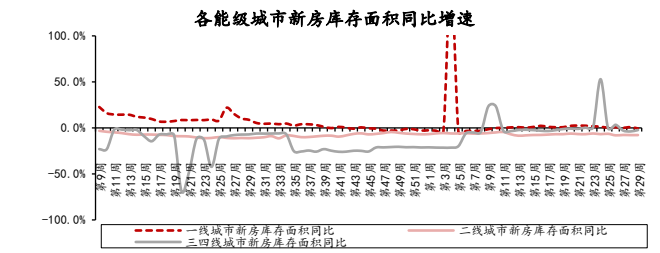
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.1%、-0.1%、1.5%



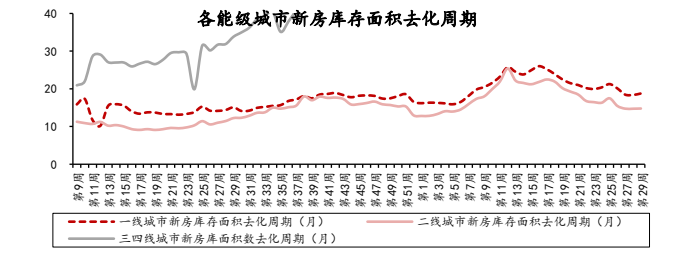
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-0.6%、-7.8%、-2.3%



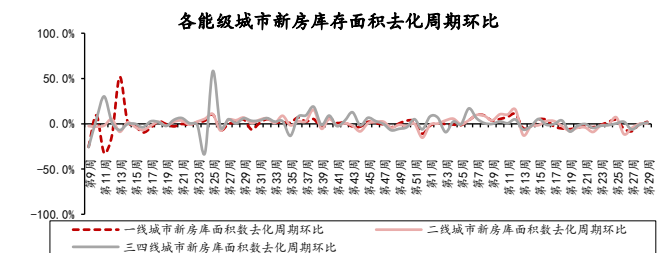
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为18.8、14.8、61.4个月



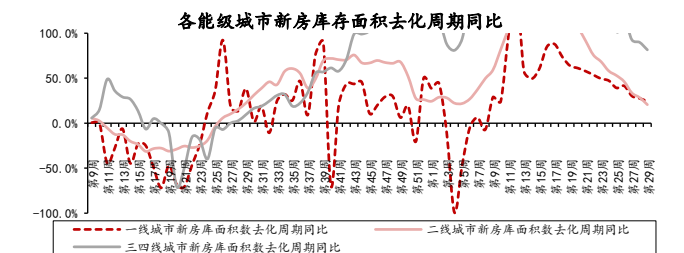
资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为2.2%、0.3%、1.5%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为24.4%、20.7%、81.5%



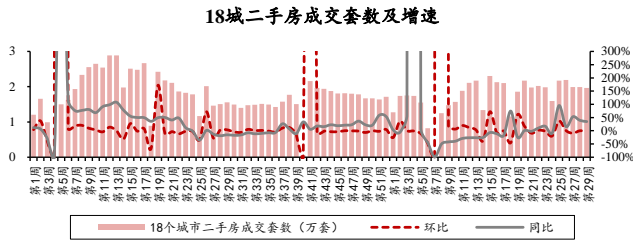
资料来源：同花顺，中银证券

### 1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

本周18个城市二手房成交套数为2.0万套，环比下降1.5%，同比上升34.5%；成交面积为177.3万平方米，环比上升0.7%，同比上升12.4%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.5、1.2、0.3万套，环比增速分别为2.5%、-3.6%、1.0%，同比增速分别为57.2%、32.5%、-0.5%；一、二、三四线城市成交面积分别为42.7、99.2、35.4万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为2.4%、0.4%、-0.7%，同比增速分别为56.5%、-7.1%、-5.3%。

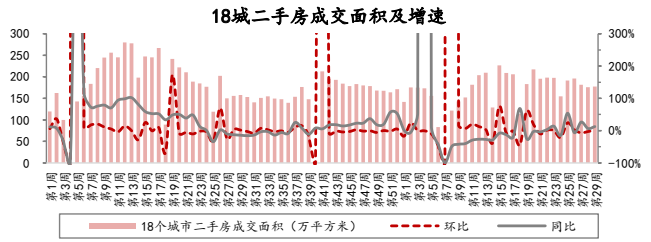


图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比下降 1.5%，同比上升 34.5%



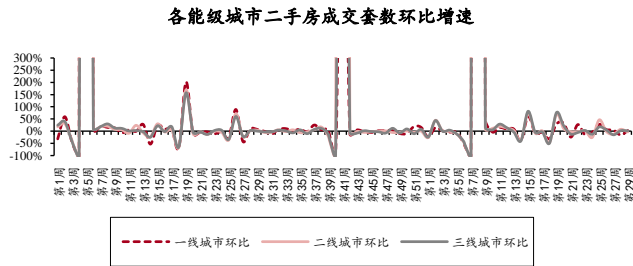
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 177.3 万平方米，环比上升 0.7%，同比上升 12.4%



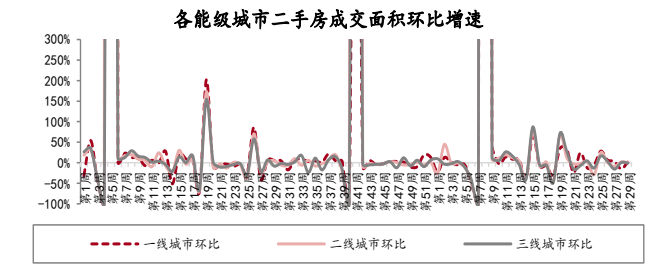
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 2.5%、-3.6%、1.0%



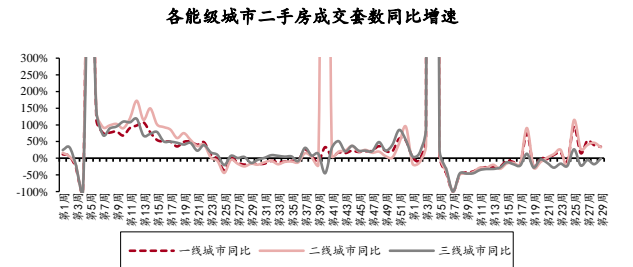
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 2.4%、0.4%、-0.7%



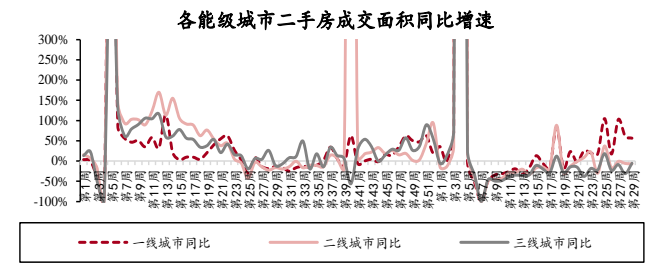
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 57.2%、32.5%、-0.5%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 56.5%、-7.1%、-5.3%



资料来源：同花顺，中银证券

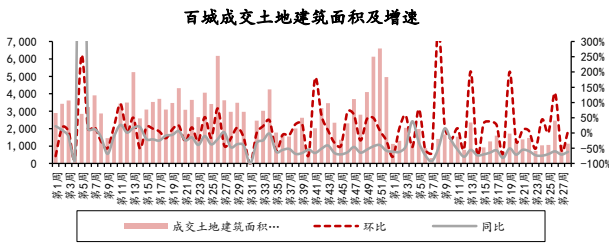
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 28 周（7 月 8 日-7 月 14 日）的数据，土地市场环比量升价跌，溢价率同环比均上升。从城市能级来看，一线城市环比量价齐升，同比量升价跌，二线城市环比量价齐跌，同比量跌价升，三线城市环比量升价跌，同比量价齐跌；一、二线城市溢价率同环比均下跌，三线城市溢价率同环比上升。

### 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

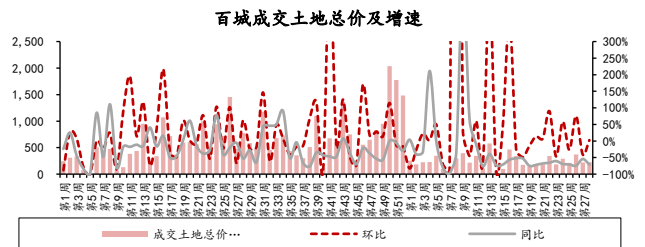
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1136.0 万平方米，环比上升 6.4%，同比下跌 61.7%；成交土地总价为 224.0 亿元，环比上升 2.4%，同比下跌 71.1%；成交土地楼面均价为 1972.0 元/平，环比下跌 3.7%，同比下跌 24.5%；百城成交土地溢价率为 6.5%，环比上升 3.2%，同比上升 2.3%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1136.0 万平方米，环比上升 6.4%，同比下跌 61.7%



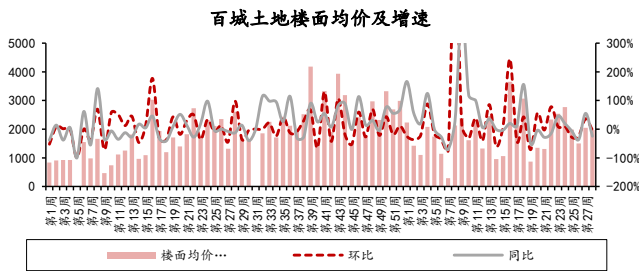
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 224.0 亿元，环比上升 2.4%，同比下跌 71.1%



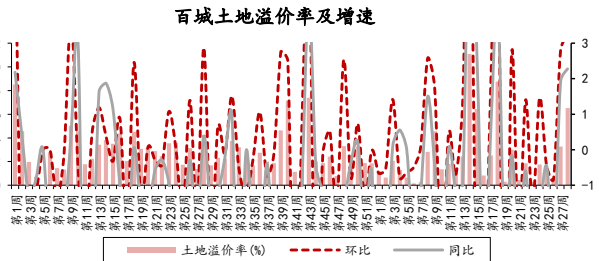
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1972.0 元/平，环比下跌 3.7%，同比下跌 24.5%



资料来源：中指院，中银证券

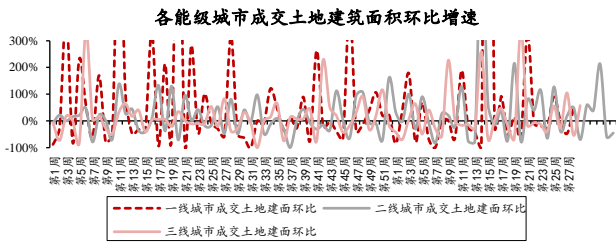
图表 28. 百城成交土地溢价率为 6.5%，环比上升 3.2%，同比上升 2.3%



资料来源：中指院，中银证券

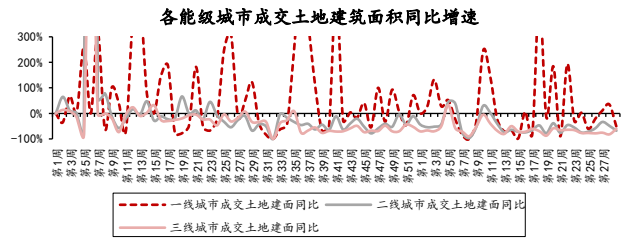
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 126.9、284.0、725.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 49.0%、-45.7%、57.7%，同比增速分别为 -52.0%、-67.5%、-60.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 104.6、67.3、52.1 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 106.4%、-48.7%、41.7%，同比增速分别为 -76.1%、-43.5%、-76.1%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 8247、2370、718 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 38.5%、-5.6%、-10.2%，同比增速分别为 -50.2%、74.0%、-39.7%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.51%、0.25%、9.62%，一、二、三线城市环比增速分别为 -0.3%、-1.4%、5.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 -1.4%、-7.9%、6.4%。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 49.0%、-45.7%、57.7%



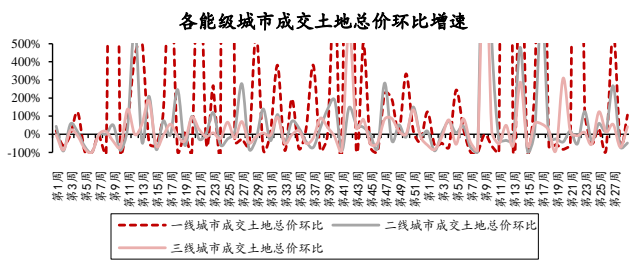
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-52.0%、-67.5%、-60.3%



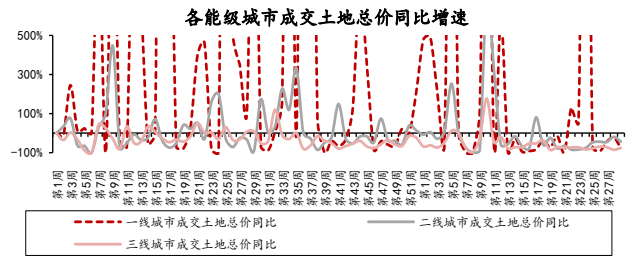
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 106.4%、-48.7%、41.7%



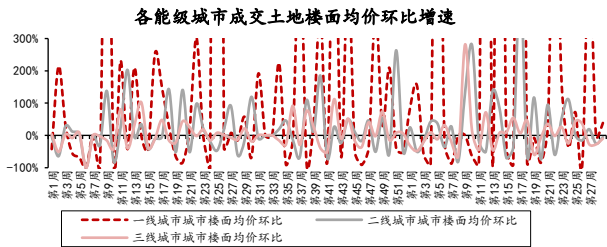
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -76.1%、-43.5%、-76.1%



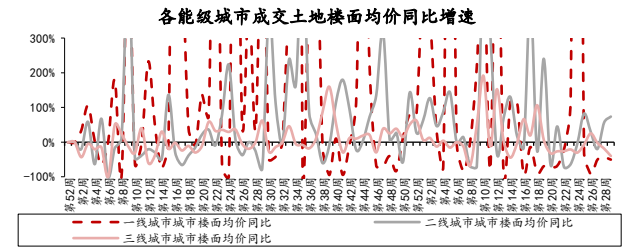
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 38.5%、-5.6%、-10.2%



资料来源：中指院，中银证券

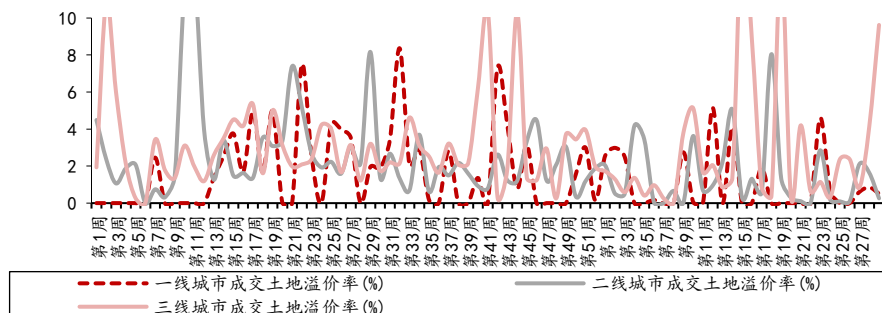
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -50.2%、74.0%、-39.7%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.51%、0.25%、9.62%

### 各能级城市成交土地溢价率

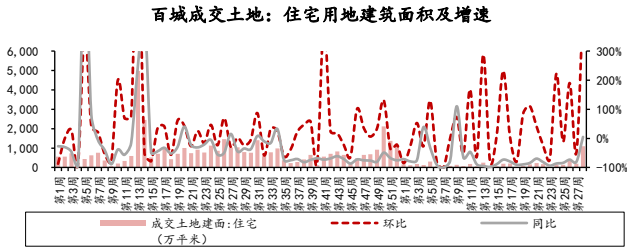


资料来源：中指院，中银证券

## 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

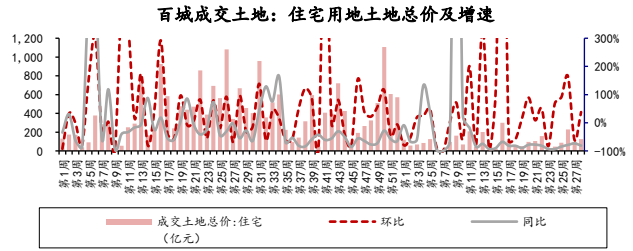
百城成交住宅土地规划建筑面积为 1095.7 万平方米，环比上升 458.1%，同比上升 4.9%；成交住宅土地总价为 125.8 亿元，环比上升 38.2%，同比下跌 81.2%；成交住宅土地楼面均价为 1148.0 元/平方米，环比下跌 75.2%，同比下跌 82.0%；百城成交住宅类用地溢价率为 4.2%，环比下跌 3.6%，同比下跌 0.9%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 1095.7 万平方米，环比上升 458.1%，同比上升 4.9%



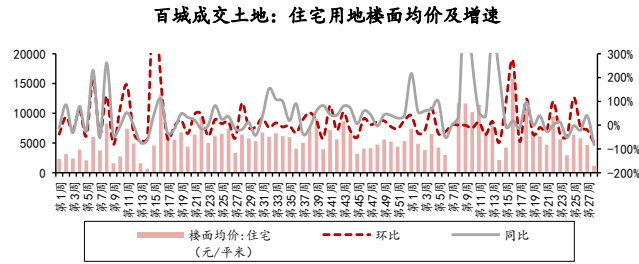
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 125.8 亿元，环比上升 38.2%，同比下跌 81.2%



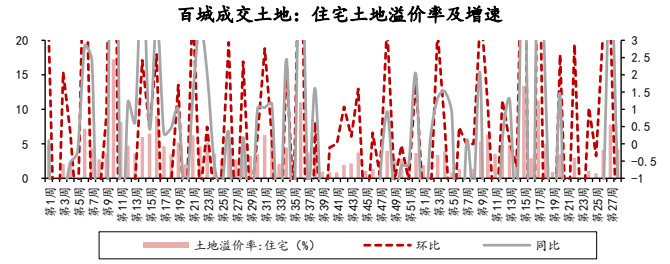
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 1148.0 元/平方米，环比下跌 75.2%，同比下跌 82.0%



资料来源：中指院，中银证券

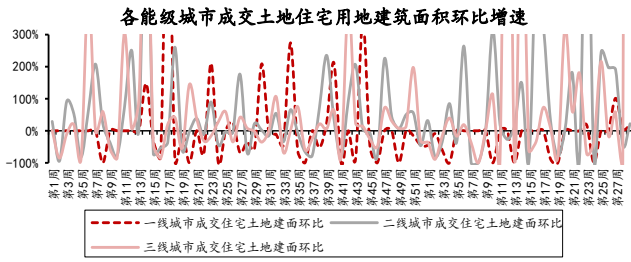
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.2%，环比下跌 3.6%，同比下跌 0.9%



资料来源：中指院，中银证券

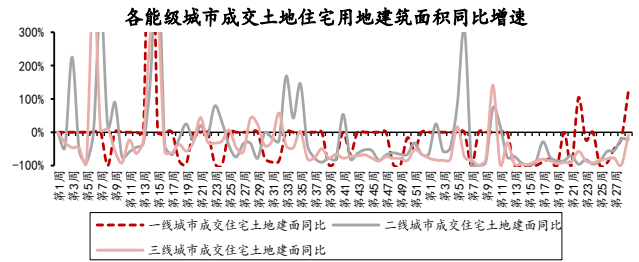
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 19.0、211.6、703.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 18.2%、21.9%、10564.4%，一、二、三线城市同比增速分别为 125.3%、-22.0%、-8.1%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 60.2、50.6、14.9 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 159.1%、-24.2%、1374.4%，一、二、三线城市同比增速分别为 174.1%、-45.1%、-97.3%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 47450、3784、2180 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 228.9%、-1.7%、41.9%，一、二、三线城市同比增速分别为 82.5%、11.2%、-69.9%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 13.39%、4.17%、3.19%，一、二线城市环比分别上升 10.4、3.9 个百分点，三线城市环比下降 13.8 个百分点，一、二线城市同比分别上升 9.5、4.2 个百分点，三线城市同比下降 3.3 个百分点。

图表 40.一、二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 18.2%、21.9%、10564.4%



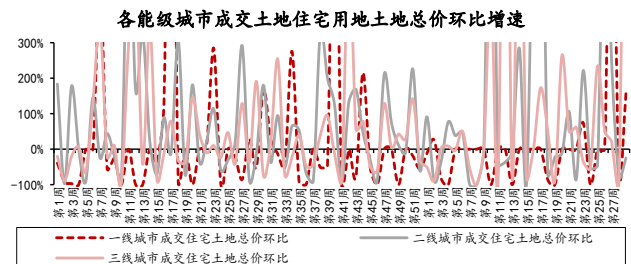
资料来源：中指院，中银证券

图表 41.一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 125.3%、-22.0%、-8.1%



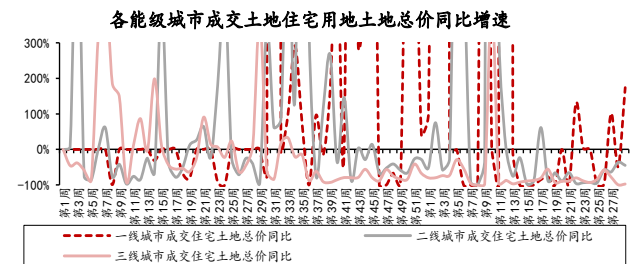
资料来源：中指院，中银证券

图表 42.一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为 159.1%、-24.2%、1374.4%



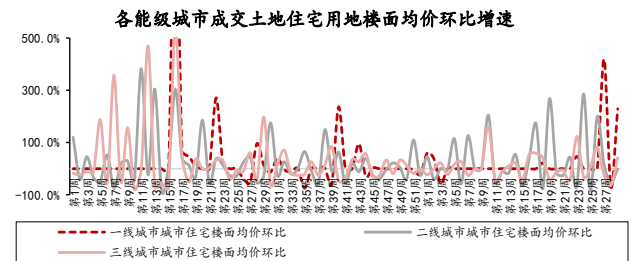
资料来源：中指院，中银证券

图表 43.一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 174.1%、-45.1%、-97.3%



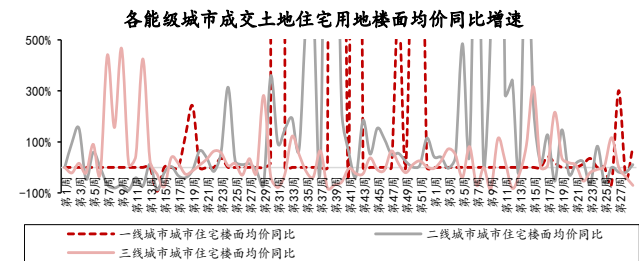
资料来源：中指院，中银证券

图表 44.一、二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 228.9%、-1.7%、41.9%



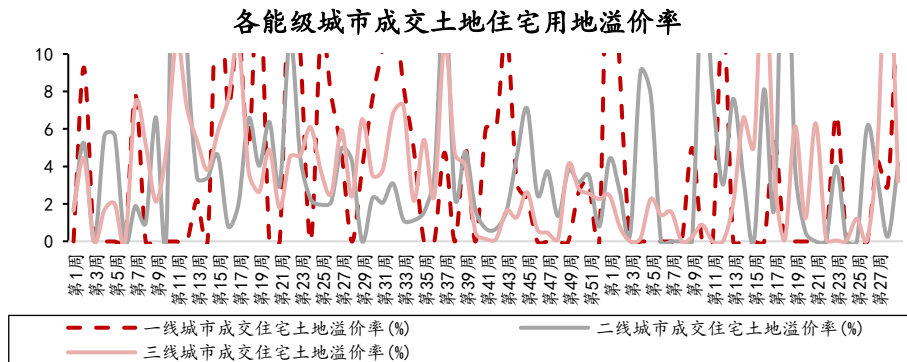
资料来源：中指院，中银证券

图表 45.一、二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 82.5%、11.2%、-69.9%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46.一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 13.39%、4.17%、3.19%



资料来源：中指院，中银证券



### 3 本周行业政策梳理

#### 中央层面：

**住建部：**7月16日，住房和城乡建设部在吉林省长春市举办了一场关于保障性住房建设和城中村改造的专题培训班。此次培训的目的是解读规划建设保障性住房的重要性，明确工作要求和注意事项。培训中指出，各城市应充分利用中央补助、地方政府专项债券、土地、配套金融及税费优惠等政策支持，以促进项目开工。

**国家统计局：**7月15日，国家统计局最新数据显示，近期房地产市场活跃度有所提升。

#### 地方层面：

**广西崇左：**7月12日，广西崇左市住房和城乡建设局宣布了一系列措施，旨在促进房地产市场的平稳健康发展。具体措施包括对多孩家庭购买自住住房的住房公积金贷款额度进行调整。根据新政策，多孩家庭的住房公积金贷款最高额度在现有基础上增加15万元，使得首套住房的最高贷款额度达到65万元，二套住房的最高贷款额度为55万元。

**山东菏泽：**7月12日，山东省菏泽市住房公积金管理中心发布新政，放宽住房公积金提取政策，涉及加装电梯和租赁住房等。根据新规定，缴存人及其配偶、双方父母在菏泽市既有多层住宅加装电梯的，可提取公积金支付费用，提取上限为个人分摊金额（扣除政府奖补资金）。

**山东烟台：**7月12日，据烟台日报，烟台市宣布计划收购存量商品住房作为保障性住房，并公布了房地产融资“白名单”项目清单。此举旨在满足群众的住房需求，加快保障性住房建设进程。

**江苏南京：**7月12日，南京市六合区发布关于《六合区城市更新房屋置换与改造实施方案（试行）》（征求意见稿），主要披露了实施范围、实施主体、实施步骤、置换政策和改造政策等。其中，置换政策方面，置换方式可选择就地置换、异地置换、房票安置等，按照“先签协议、先交房、先领顺序号、先选房”的原则依序进行安置，差价按实结算。另外，政府会提供搬迁补助、临时安置补助、装饰装修补助以及改变用途房屋补助等，如搬迁将按照置换户房屋认定建筑面积计算，每平方米50元，不足1000元的补足至1000元。

**湖南益阳：**7月10日，湖南省益阳市发布了《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，该通知包含公积金贷款、购房补贴等八项内容。该政策的有效期为2024年7月10日至2026年7月9日。

**海南五指山：**7月16日，海南五指山市住房和城乡建设局发布《关于优化调整房地产调控政策有关工作的通知》（琼建房〔2023〕263号），旨在促进房地产市场平稳健康发展。通知明确，支持常住人口购房，包括非本省户籍居民家庭、外省居民家庭“以旧换新”、个体工商户和社会组织经营者等，均可享受本地居民同等购房待遇。同时，支持人才购房，包括柔性人才、非本省户籍人才、重点企业职工等，满足一定条件可享受同等购房待遇。

**湖北襄阳：**襄阳市自7月1日起调整2024年度住房公积金缴存基数，月缴存基数上限21826元，下限按区域不同分为2210元、1950元和1800元，缴存比例5%-12%，缴存基数调整申报需在8月31日前完成。

**广西贺州：**贺州市发布住房消费新政，提公积金贷款额度，实施契税补贴，开发销售面积奖励最高8万元，支持多子女家庭及“卖旧买新”。

**江苏南京：**7月17日，南京二套房贷利率降至3.05%，与首套房利率持平。这一调整是517新政取消房贷利率下限后，全国多地房贷利率频繁变动的背景下发生的。招商银行、中信银行、南京银行等多家银行已开始执行新利率。与之前的4.25%相比，新利率下每月还款额减少1353.69元，总利息减少48.7万元。

**深圳福田：**7月18日，深圳市福田区住房和建设局发布，三项目涉及泰然工业区第一更新单元城市更新单元、车公庙片区连片改造升级城市更新单元和同一片区的金地工业区城市更新单元。本次主要规划调整如下：一、车公庙泰然工业区第一更新单元城市更新单元01-02商业用地的容积率由之前的11.9提高至14，9500平方米地下商业建筑面积修改为办公；02-02新型产业用地的容积率有之前的10.9提高到11.9。二、根据《福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划（草案）》，该片区总用地面积达到约32.37万平方米。此外，项目拟在03-01地块规划1栋高度不超过360米的超高层建筑。三、金地工业区城市更新单元一期01地块，将规划批复中一期01地块保障房类型由“公共租赁住房”变更为“保障性租赁住房”。

**贵阳:** 7月18日, 贵阳市住房和城乡建设局联合其他五部门发布了《进一步促进贵阳市房地产市场平稳健康发展若干措施》。该政策包含二十条具体措施, 涉及发放消费券补贴、鼓励商品住房“以旧换新”、调整优化住房信贷政策等方面。具体措施包括加强公积金贷款支持、全面推行“带押过户”、强化优质教育资源配置、丰富多元化产品供给、推进存量商品房去化、推进项目风险化解、推进存量土地去化、落实“白名单”政策以及降低企业开发成本等。这些措施旨在从多个方面推动房地产市场的稳定发展。

**福建:** 7月18日消息, 福建省住房和城乡建设厅联合省财政厅、中国人民银行福建省分行共同制定了《福建省住房公积金管理规定》, 该规定自2024年8月1日起施行, 有效期为5年。据此, 《福建省住房公积金管理规定》明确了住房公积金的缴存、提取、使用及相关管理、监督活动, 适用于福建省行政区域内。

图表 47. 2024 年第 29 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/7/16	住建部: 7月16日, 住房和城乡建设部在吉林省长春市举办了一场关于保障性住房建设和城中村改造的专题培训班。此次培训的目的是解读规划建设保障性住房的重要性, 明确工作要求和注意事项。培训中指出, 各城市应充分利用中央补助、地方政府专项债券、土地、配套金融及税费优惠等政策支持, 以促进项目开工。
	2024/7/17	国家统计局: 7月15日, 国家统计局最新数据显示, 近期房地产市场活跃度有所提升。
地方	2024/7/15	广西崇左: 7月12日, 广西崇左市住房和城乡建设局宣布了一系列措施, 旨在促进房地产市场的平稳健康发展。具体措施包括对多孩家庭购买自住住房的住房公积金贷款额度进行调整。根据新政策, 多孩家庭的住房公积金贷款最高额度在现有基础上增加15万元, 使得首套住房的最高贷款额度达到65万元, 二套住房的最高贷款额度为55万元。
	2024/7/15	山东菏泽: 7月12日, 山东省菏泽市住房公积金管理中心发布新政, 放宽住房公积金提取政策, 涉及加装电梯和租赁住房等。根据新规定, 缴存人及其配偶、双方父母在菏泽市既有多层住宅加装电梯的, 可提取公积金支付费用, 提取上限为个人分摊金额(扣除政府奖补资金)。
	2024/7/15	山东烟台: 7月12日, 据烟台日报, 烟台市宣布计划收购存量商品住房作为保障性住房, 并公布了房地产融资“白名单”项目清单。此举旨在满足群众的住房需求, 加快保障性住房建设进程。
	2024/7/15	江苏南京: 7月12日, 南京市六合区发布关于《六合区城市更新房屋置换与改造实施方案(试行)》(征求意见稿), 主要披露了实施范围、实施主体、实施步骤、置换政策和改造政策等。其中, 置换政策方面, 置换方式可选择就地置换、异地置换、房票安置等, 按照“先签协议、先交房、先领顺序号、先选房”的原则依序进行安置, 差价按实结算。另外, 政府会提供搬迁补助、临时安置补助、装饰装修补助以及改变用途房屋补助等, 如搬迁将按照置换房屋认定建筑面积计算, 每平方米50元, 不足1000元的补足至1000元。
	2024/7/15	湖南益阳: 7月10日, 湖南省益阳市发布了《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, 该通知包含公积金贷款、购房补贴等八项内容。该政策的有效期为2024年7月10日至2026年7月9日。
	2024/7/17	海南五指山: 7月16日, 海南五指山市住房和城乡建设局发布《关于优化调整房地产调控政策有关工作的通知》(琼建房[2023]263号), 旨在促进房地产市场平稳健康发展。通知明确, 支持常住人口购房, 包括非本省户籍居民家庭、外省居民家庭“以旧换新”、个体工商户和社会组织经营者等, 均可享受本地居民同等购房待遇。同时, 支持人才购房, 包括柔性人才、非本省户籍人才、重点企业职工等, 满足一定条件可享受同等购房待遇。
	2024/7/18	湖北襄阳: 襄阳市自7月1日起调整2024年度住房公积金缴存基数, 月缴存基数上限21826元, 下限按区域不同分为2210元、1950元和1800元, 缴存比例5%-12%, 缴存基数调整申报需在8月31日前完成。
	2024/7/18	广西贺州: 贺州市发布住房消费新政, 提公积金贷款额度, 实施契税补贴, 开发销售面积奖励最高8万元, 支持多子女家庭及“卖旧买新”。
	2024/7/18	江苏南京: 7月17日, 南京二套房贷利率降至3.05%, 与首套房利率持平。这一调整是517新政取消房贷利率下限后, 全国多地房贷利率频繁变动的背景下发生的。招商银行、中信银行、南京银行等多家银行已开始执行新利率。与之前的4.25%相比, 新利率下每月还款额减少1353.69元, 总利息减少48.7万元。
	2024/7/19	深圳福田: 7月18日, 深圳市福田区住房和建设局发布, 三项目涉及泰然工业区第一更新单元城市更新单元、车公庙片区连片改造升级城市更新单元和同一片区的金地工业区城市更新单元。本次主要规划调整如下: 一、车公庙泰然工业区第一更新单元城市更新单元01-02商业用地的容积率由之前的11.9提高至14, 9500平方米地下商业建筑面积修改为办公; 02-02新型产业用地的容积率有之前的10.9提高到11.9。二、根据《福田区沙头街道车公庙片区连片改造升级城市更新单元规划(草案)》, 该片区总用地面积达到约32.37万平方米。此外, 项目拟在03-01地块规划1栋高度不超过360米的超高层建筑。三、金地工业区城市更新单元一期01地块, 将规划批复中一期01地块保障房类型由“公共租赁住房”变更为“保障性租赁住房”。
2024/7/19	贵阳: 7月18日, 贵阳市住房和城乡建设局联合其他五部门发布了《进一步促进贵阳市房地产市场平稳健康发展若干措施》。该政策包含二十条具体措施, 涉及发放消费券补贴、鼓励商品住房“以旧换新”、调整优化住房信贷政策等方面。具体措施包括加强公积金贷款支持、全面推行“带押过户”、强化优质教育资源配置、丰富多元化产品供给、推进存量商品房去化、推进项目风险化解、推进存量土地去化、落实“白名单”政策以及降低企业开发成本等。这些措施旨在从多个方面推动房地产市场的稳定发展。	
地方	2024/7/19	福建: 7月18日消息, 福建省住房和城乡建设厅联合省财政厅、中国人民银行福建省分行共同制定了《福建省住房公积金管理规定》, 该规定自2024年8月1日起施行, 有效期为5年。据此, 《福建省住房公积金管理规定》明确了住房公积金的缴存、提取、使用及相关管理、监督活动, 适用于福建省行政区域内。

资料来源: 各地政府官网、地产观点网、中银证券

## 4 本周板块表现回顾

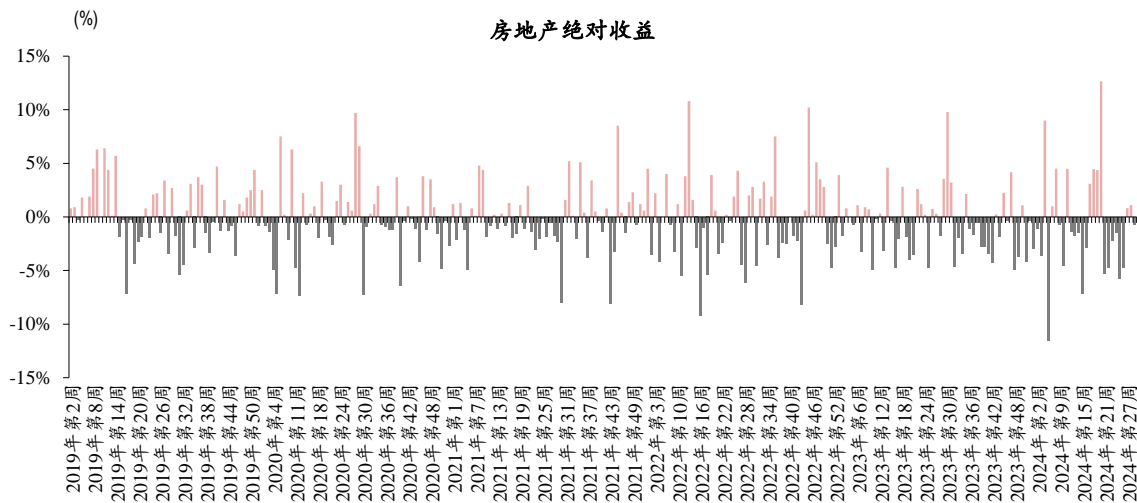
本周（7月13日-7月19日），在大盘表现方面，上证指数收于2982.31点，较上周上升11.01点，涨幅为0.004%；创业板指收于1725.49点，较上周上升41.86点，涨幅为0.02%；沪深300指数收于3539.02点，较上周上升66.61点，涨幅为1.92%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为农林牧渔、食品饮料、国防军工，综合涨跌幅分别为3.7%、3.3%、2.7%；涨跌幅靠后的行业依次为轻工制造、通信、纺织服饰，涨跌幅分别为-3.4%、-3.3%、-3.0%。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-0.7%，较上周下降1.8pct，房地产行业相对收益为-2.6%，较上周下降2.5pct。房地产板块PE为14.07X，较上周上升0.02X。

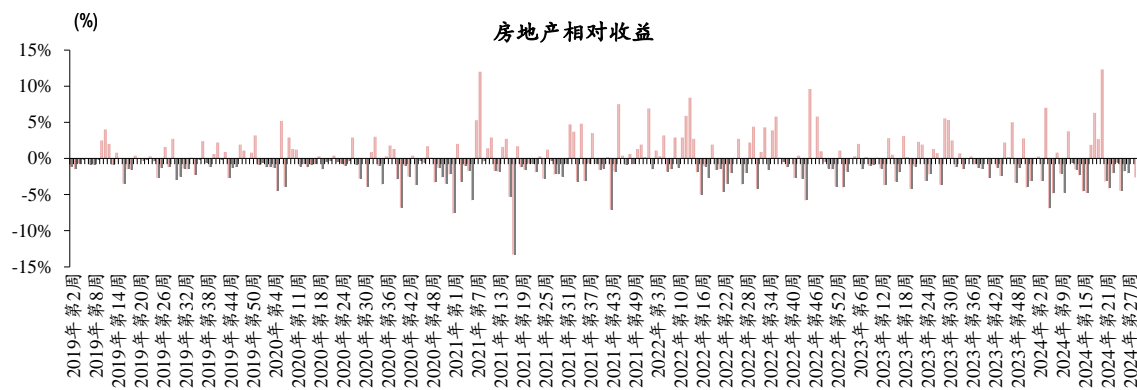
本周（7.15-7.21），北上资金对非银金融、建筑材料、电子等加仓金额较大，分别为6.00、4.91、3.29亿元。对房地产的持股占比变化为-0.03%（上周为-0.67%），净买入-7.46亿元（上周净买入1.07亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-0.7%，较上周下降 1.8 个百分点



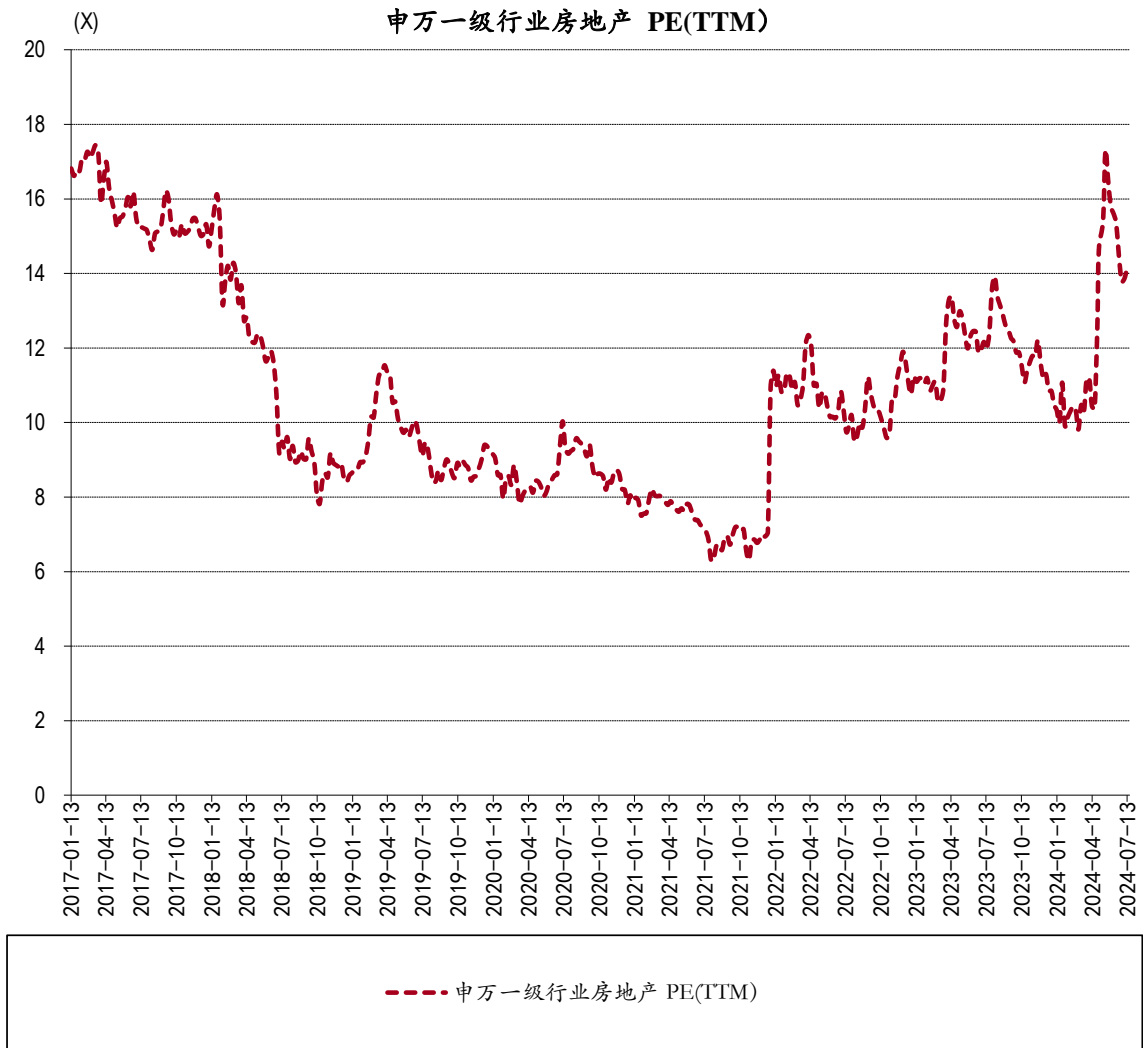
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为-2.6%，较上周下降 2.5 个百分点



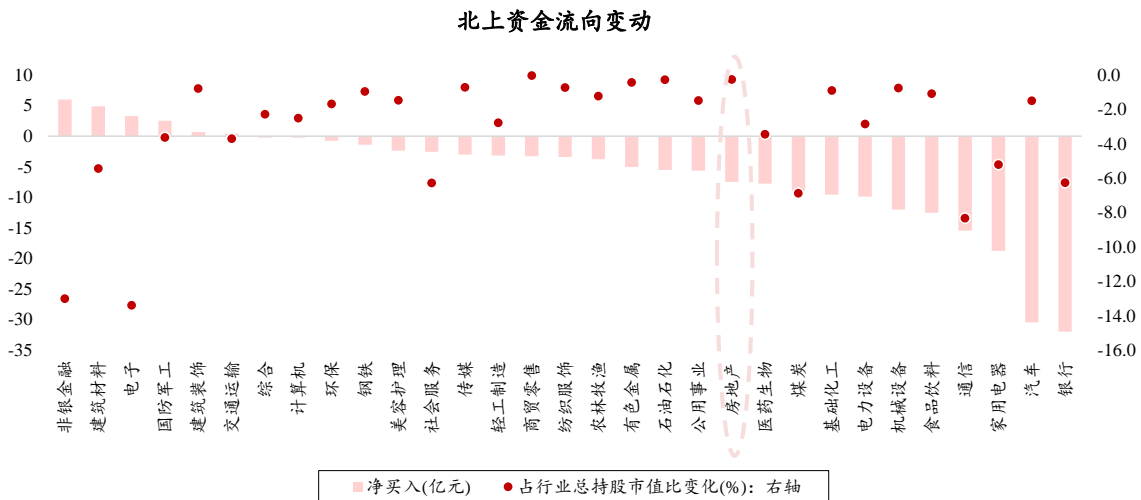
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 14.07X, 较上周上升 0.02X



资料来源：公司公告，中银证券

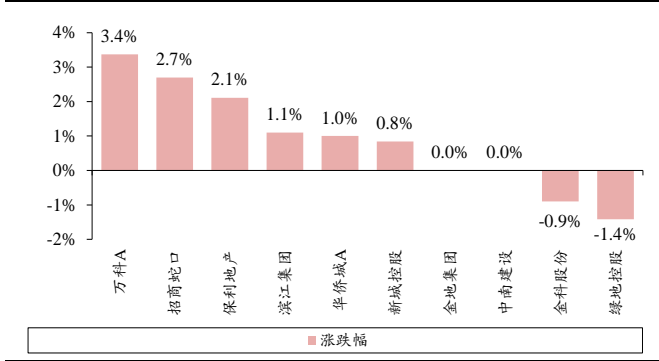
图表 51. 北上资金对非银金融、建筑材料、电子等加仓金额较大，分别为 6.00、4.91、3.29 亿元



资料来源：公司公告，中银证券

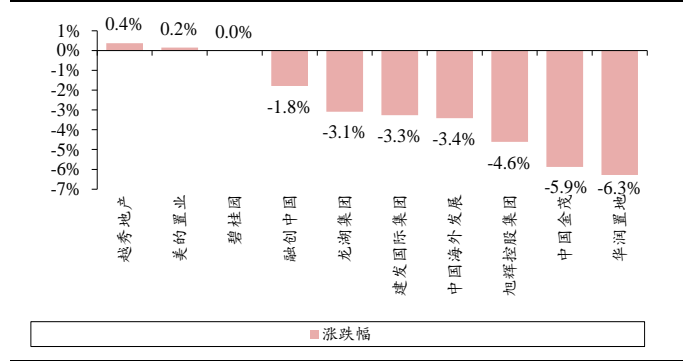
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、招商蛇口、保利地产，涨跌幅分别为 3.4%、2.7%、2.1%，涨跌幅靠后的三家公司依次为绿地控股、金科股份、中南建设，涨跌幅分别为-1.4%、-0.9%、0.0%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为越秀地产、美的置业、碧桂园，涨跌幅分别为 0.4%、0.2%、0.0%，涨跌幅靠后的三家公司依次为华润置地、中国金茂、旭辉控股集团，涨跌幅分别为-6.3%、-5.9%、-4.6%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为万科 A、招商蛇口、保利地产



资料来源：同花顺，中银证券

图表 53. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为越秀地产、美的置业、碧桂园



资料来源：同花顺，中银证券



## 5 本周重点公司公告

**高管变动公告：滨江集团：**公司副总裁李渊先生因工作调动原因，于2024年7月16日申请辞去公司副总裁职务。

**其他重大交易公告：荣盛发展：**唐山荣润拟将持有的项目公司唐山泓洲51%的股权按交易对价1,000万元转让给唐山正耀并完全退出项目公司的合作开发。

图表 54. 2024 年第 29 周（7 月 13 日-7 月 19 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	南京高科	冯巧根先生因其担任独立董事的境内上市公司数量超过三家，申请辞去本公司第十届董事会独立董事、董事会审计委员会主任委员及战略委员会委员职务。冯巧根先生辞任生效后将不再担任本公司任何职务。
	深振业 A	根据公司总裁李伟先生提名，并经公司董事会提名委员会审查通过，第十届董事会同意聘任叶文峰先生（简历附后）任公司副总裁，任期自董事会审议通过之日起3年
	广宇集团	公司董事、副总裁邵少敏先生因达到法定退休年龄向公司董事会申请辞任董事、副总裁职务，辞呈自送达董事会时生效。公司已于2024年7月15日召开第七届董事会第十八次会议，审议通过《关于增补第七届董事会非独立董事的议案》，同意提请股东大会审议增补黎洁女士为公司第七届董事会非独立董事。
	滨江集团	公司副总裁李渊先生因工作调动原因，于2024年7月16日申请辞去公司副总裁职务。
	北辰实业	杜敬明先生申请辞去所担任的本公司副总经理职务。本公司董事会同意聘任张玉梅女士为本公司副总经理。
	绿城管理控股	本集團董事會宣佈，林三九先生因年齡原因，已經辭任本公司執行董事，自2024年7月18日起生效。
其他重大交易公告	*ST 深天	公司股票2024年6月27日至今已连续10个交易日收盘市值均低于3亿元，公司首次出现该情形的，应当在次日交易前披露公司股票可能被终止上市的风险提示公告。若公司股票收盘总市值连续二十个交易日低于3亿元，公司股票将存在被终止上市的风险。
	苏州高新	经协商，地产集团拟出资96,000.00万元及浮动部分价款，收购苏州傅恒持有的高新万阳50%股权
	*ST 和展	公司股票于2024年7月11日-15日连续3个交易日收盘价格涨跌幅偏离值累计达到14.83%。
	荣盛发展	唐山荣润拟将持有的项目公司唐山泓洲51%的股权按交易对价1,000万元转让给唐山正耀并完全退出项目公司的合作开发。
	*ST 深天	1) 关于公司股票可能被终止上市的第七次风险提示公告。2) 公司股票于2024年7月15日、7月16日、7月17日连续三个交易日上涨且累计涨幅偏离值达到15.49%。
	*ST 中润	本公司股票价格于2024年7月16日、2024年7月17日、2024年7月18日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过12%，根据深圳证券交易所相关规定，属于股票交易异常波动的情况。
	天宸股份	本公司股票于2024年7月16日、7月17日、7月18日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计达到20%以上，属于股票交易异常波动。

资料来源：公司公告，中银证券

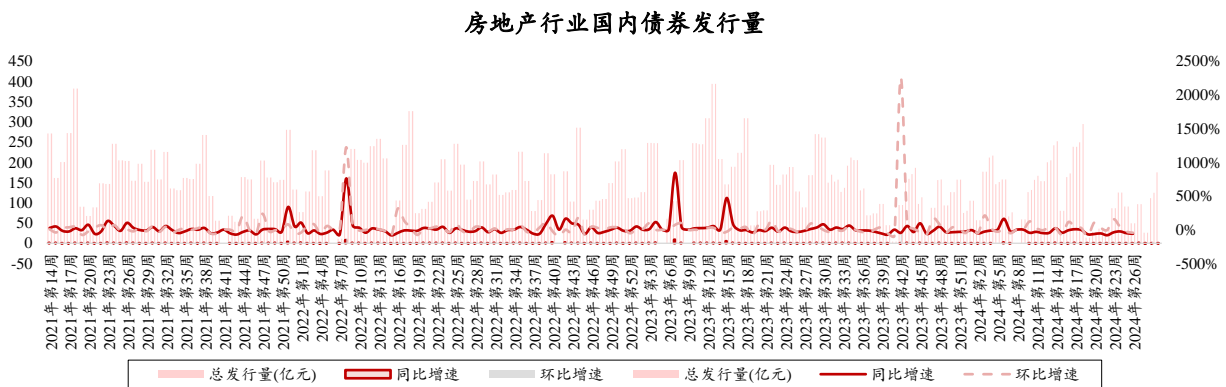
## 6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比上升，同比下降。2024 年第 29 周（2024 年 7 月 15 日-2024 年 7 月 21 日）房地产行业国内债券总发行量为 175.4 亿元，同比下降 32.9%（前值：-58.7%）。总偿还量为 119.0 亿元，同比上升 90.6%（前值：-48.6%）；净融资额为 56.4 亿元。

累计来看，今年 1-29 周房企国内债券发行总规模为 3361.6 亿元，同比下降 33.9%；总偿还量 4000.1 亿元，同比下降 0.9%；净融资额为-638.4 亿元。

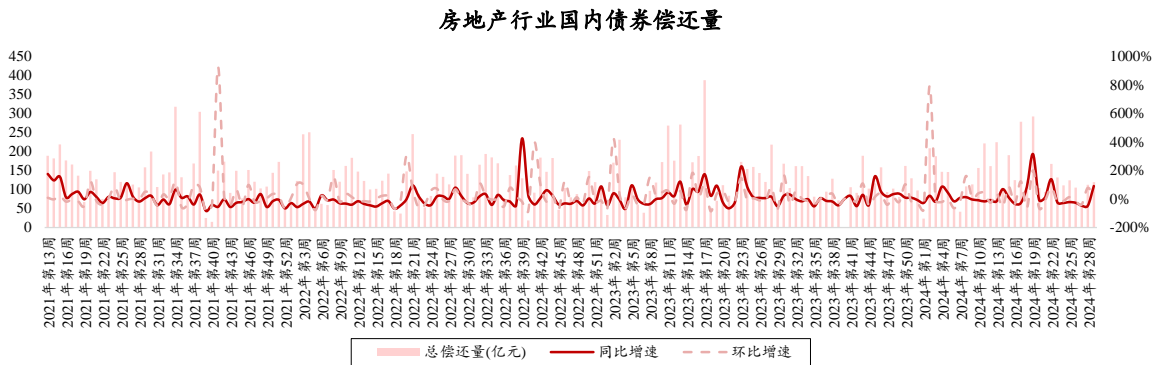
具体来看，本周债券发行量最大的房企为中铁（上海）投资、安居集团、保利置业、首开股份（并列第三），发行量分别为 38.69、28.00、20.00、20.00 亿元。本周债券偿还量最大的房企为张江高科、常高新、龙湖拓展，偿还量分别为 20.00、15.40、15.03 亿元。

图表 55. 2024 年第 29 周房地产行业国内债券总发行量为 175.4 亿元，同比下降 32.9%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 29 周国内债券总偿还量为 119.0 亿元，同比上升 90.6%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 29 周房地产行业国内债券净融资额为 56.4 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券发行量最大的房企为中铁（上海）投资、安居集团、保利置业、首开股份（并列第三），发行量分别为 38.69、28.00、20.00、20.00 亿元

发行起始日	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	到期日	债券类型
2024-07-16	工鑫 28 优	中铁(上海)投资	中央企业	36.75	2025-07-18	资产支持证券
2024-07-16	工鑫 28C	中铁(上海)投资	中央企业	1.94	2027-07-18	资产支持证券
2024-07-17	24 宁安 02	安居集团	地方国有企业	28	2029-07-19	公司债
2024-07-18	24 保置 03	保利置业	中央企业	10	2029-07-22	公司债
2024-07-18	24 保置 04	保利置业	中央企业	10	2031-07-22	公司债
2024-07-19	24 首开 MTN005A	首开股份	地方国有企业	10	2029-07-22	中期票据
2024-07-19	24 首开 MTN005B	首开股份	地方国有企业	10	2029-07-22	中期票据
2024-07-17	24 平阳城投 PPN001	平阳城投	地方国有企业	13.2	2027-07-19	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-07-18	中核 2 优	中核兴业	中央企业	10.4	2042-06-26	资产支持证券
2024-07-15	24 张江高科 SCP001	张江高科	地方国有企业	10	2025-04-11	短期融资券
2024-07-18	24 中交地产 MTN002	中交地产	中央企业	10	2027-07-19	中期票据
2024-07-15	24 南京高科 MTN002	南京高科	地方国有企业	7.5	2026-07-17	中期票据
2024-07-16	24 苏州高新 SCP036	苏高新集团	地方国有企业	5	2024-09-27	短期融资券
2024-07-15	24 高淳国资 MTN002	南京高淳	地方国有企业	4.8	2027-07-17	中期票据
2024-07-15	24 荆门高新 MTN004	荆门高新	地方国有企业	3.84	2027-07-16	中期票据
2024-07-17	24 栖霞科技 MTN004	栖霞科技	地方国有企业	2	2029-07-18	中期票据
2024-07-16	24 安居建业 PPN001	深圳市安居建业投资运营	地方国有企业	2	2026-07-17	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-07-18	中核 2 次	中核兴业	中央企业	0.01	2042-06-26	资产支持证券

资料来源：同花顺，中银证券

图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为张江高科、常高新、龙湖拓展，偿还量分别为 20.00、15.40、15.03 亿元

偿还日	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿元)	发行利率(%)	债券类型
2024-07-19	21 张江 01	张江高科	地方国有企业	回售	10	3.2	公司债
2024-07-19	23 张江高科 SCP002	张江高科	地方国有企业	到期	10	2.59	短期融资券
2024-07-16	19 常高 03	常高新	地方国有企业	到期	10	3.12	公司债
2024-07-19	23 常高新 CP002	常高新	地方国有企业	到期	5.4	2.51	短期融资券
2024-07-19	19 龙湖 04	龙湖拓展	中外合资	回售	14.931	4.67	公司债
2024-07-19	19 龙湖 03	龙湖拓展	中外合资	到期	0.1	3.9	公司债
2024-07-15	21 北方企业 PPN001	北方企业	地方国有企业	到期	8.8	3.96	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-07-19	24 南京高科 SCP001	南京高科	地方国有企业	到期	7.5	2.73	短期融资券
2024-07-15	23 南京高科 SCP011	南京高科	地方国有企业	到期	2.5	3.01	短期融资券
2024-07-16	21 新建元 MTN001	新建元	地方国有企业	回售	7.4	1	中期票据
2024-07-15	22 荆门高新 PPN004	荆门高新	地方国有企业	回售	6	4.92	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-07-20	23 高邮建投 SCP002	高邮建投	地方国有企业	到期	5	3.25	短期融资券
2024-07-15	21 鹭江建投 PPN001	鹭江建投	地方国有企业	到期	4.7	4.5	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-07-19	21 苏高 01	苏高新集团	地方国有企业	回售	4	3.27	公司债
2024-07-19	24 苏州高新 SCP015	苏高新集团	地方国有企业	到期	3	2.16	短期融资券
2024-07-19	24 苏州高新 SCP028	苏高新集团	地方国有企业	到期	2	1.85	短期融资券
2024-07-21	21 栖霞科技 MTN002	栖霞科技	地方国有企业	到期	4	3.84	中期票据
2024-07-16	19 渝债 01	渝开发	地方国有企业	到期	3.79	3.95	公司债
2024-07-16	23 福州新发 SCP003	福州新区	地方国有企业	到期	3.3	2.8	短期融资券
2024-07-21	17 桂阳城投债	桂阳城投	地方国有企业	到期	2.8	5.98	企业债
2024-07-16	21 虞山 01	虞山建设	地方国有企业	到期	2.1	4.5	公司债
2024-07-16	20 渝百盐债	百盐集团	地方国有企业	提前偿还	1.18	6.6	企业债
2024-07-19	川投 2A3	成都市金堂县航信物业管理	其他	提前偿还	0.3350028	4.2	资产支持证券
2024-07-17	川投 3A	邛崃市航信停车管理	地方国有企业	提前偿还	0.067063	3.76	资产支持证券
2024-07-18	GC 华发优	华发股份	地方国有企业	提前偿还	0.05016	5.5	资产支持证券
2024-07-17	PR 鲁商优	鲁商置业	地方国有企业	提前偿还	0.0399	6.2	资产支持证券
2024-07-15	22 中节江西 ABN001 优先	中节能环保投资发展(江西)	其他	提前偿还	0.029845	3.83	资产支持证券

资料来源：同花顺，中银证券

## 7 投资建议

本届三中全会公报涉及房地产的内容仍然是从防范化解风险角度出发的，同时继续强调了房地产重要性，“稳市场”“去库存”配套政策有望继续完善落实。在前期“517”地产新政的支持下，6月销售、房价均出现改善，不过，未来市场能否持续修复，仍依赖于接下来政策跟进节奏和力度，以及居民预期的改善。短期来看，若房价达到市场心理预期或有增量政策出台，可能会带动一波行情。目前来看，下半年信贷政策上再松动的可能性较大。长期来看，持续性的板块上涨行情仍需要看全国基本面的真实修复情况。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面仍然较好的房企：招商蛇口、华润置地、保利发展、绿城中国、滨江集团、越秀地产、建发国际集团。2) 政策宽松后预期能够有显著改善的底部弹性标的：金地集团、万科、龙湖集团。3) 二手房成交量提升带动的房地产经纪公司：我爱我家、贝壳。

图表 60. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2023A	2024E	2023A	2024E	
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	9.51	861.69	0.70	0.92	13.64	10.39	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	23.58	1,807.69	4.40	4.12	5.36	5.72	37.14
600048.SH	保利发展	买入	9.19	1,100.08	1.01	0.90	9.12	10.21	16.59
3900.HK	绿城中国	买入	5.94	161.79	1.22	1.25	4.87	4.75	14.27
002244.SZ	滨江集团	买入	8.27	257.32	0.81	0.78	10.17	10.60	8.13
0123.HK	越秀地产	买入	5.05	218.58	0.79	0.85	6.38	5.94	13.82
1908.HK	建发国际集团	买入	13.21	286.44	2.15	2.81	6.14	4.70	16.59
600383.SH	金地集团	买入	3.20	144.47	0.20	0.16	16.27	20.00	14.41
000002.SZ	万科 A	未有评级	7.06	842.31	1.02	0.64	6.93	11.01	21.02
0960.HK	龙湖集团	未有评级	9.93	722.77	1.90	1.86	5.23	5.34	22.46
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.57	60.54	-0.36	0.05	-7.14	51.21	4.02
2423.HK	贝壳-W	未有评级	34.46	1,362.35	1.60	2.15	21.54	16.03	19.61

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日7月19日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

## 8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。



## 9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 61. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p><b>【新房】合计 40 个城市</b>  <b>一线城市 (4 个):</b> 深圳、上海、北京、广州  <b>二线城市 (10 个):</b> 南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波  <b>三四线城市 (26 个):</b> 金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p><b>其中商品房:</b> 深圳, 南宁, 广州, 金华, 宝鸡, 台州, 常德, 吉安, 娄底, 池州, 舟山; <b>商品住宅:</b> 上海, 北京, 杭州, 南京, 武汉, 青岛, 苏州, 宁波, 福州, 东莞, 惠州, 济南, 扬州, 温州, 江门, 韶关, 成都, 佛山, 莆田, 泰安, 焦作, 肇庆, 荆门, 龙岩, 东营, 清远, 衢州, 云浮, 海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p><b>【二手房】合计 18 个城市</b>  <b>一线城市 (2 个):</b> 北京, 深圳  <b>二线城市 (7 个):</b> 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都  <b>三四线城市 (9 个):</b> 东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p><b>其中商品房:</b> 金华, 韶关, 吉安; <b>商品住宅:</b> 北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p><b>【库存】合计 12 个城市</b>  <b>一线城市 (4 个):</b> 深圳、上海、北京、广州  <b>二线城市 (5 个):</b> 杭州、南京、苏州、宁波、福州  <b>三四线城市 (3 个):</b> 韶关、莆田、东营</p> <p><b>其中商品房:</b> 北京, 深圳, 广州, 南京; <b>商品住宅:</b> 上海, 杭州, 苏州, 宁波, 福州, 韶关, 莆田, 东营。</p> <p>由于南京 (套数、面积)、东营 (套数、面积)、广州 (面积) 同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p><b>【土地市场】百城数据, 合计 122 个城市。</b>  <b>一线城市 (4 个):</b> 北京, 上海, 广州, 深圳。  <b>二线城市 (26 个):</b> 合肥, 福州, 厦门, 济南, 大连, 哈尔滨, 石家庄, 长春, 南昌, 太原, 珠海, 兰州, 成都, 重庆, 杭州, 武汉, 西安, 天津, 苏州, 南京, 郑州, 长沙, 沈阳, 青岛, 宁波, 佛山。  <b>三线城市 (92 个):</b> 潍坊, 扬州, 海口, 汕头, 洛阳, 乌鲁木齐, 临沂, 唐山, 镇江, 盐城, 湖州, 赣州, 泰州, 济宁, 呼和浩特, 咸阳, 漳州, 揭阳, 江门, 桂林, 邯郸, 芜湖, 三亚, 阜阳, 淮安, 遵义, 银川, 衡阳, 上饶, 柳州, 淄博, 莆田, 绵阳, 湛江, 商丘, 宜昌, 沧州, 连云港, 南阳, 九江, 新乡, 信阳, 襄阳, 岳阳, 蚌埠, 驻马店, 滁州, 威海, 宿迁, 株洲, 宁德, 邢台, 潮州, 秦皇岛, 肇庆, 荆州, 周口, 马鞍山, 清远, 宿州, 鞍山, 安庆, 菏泽, 宜春, 黄冈, 泰安, 南充, 六安, 大庆, 舟山, 衢州, 吉林, 昆明, 无锡, 温州, 泉州, 南宁, 贵阳, 金华, 常州, 惠州, 嘉兴, 南通, 徐州, 中山, 保定, 台州, 绍兴, 烟台, 廊坊, 东莞, 嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

### 公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

### 行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人士，或将此报告全部或部分公开发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

## 中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## 相关关联机构:

### 中银国际研究有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
致电香港免费电话:  
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065  
新加坡客户请拨打: 800 852 3392  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区  
西单北大街 110 号 8 层  
邮编: 100032  
电话: (8610) 8326 2000  
传真: (8610) 8326 2291

### 中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 8877

### 中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号  
7 Bryant Park 15 楼  
NY 10018  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### 中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371