

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024年7月28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：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

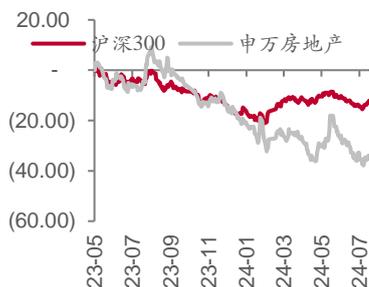
执业证书编号：S0740523080001

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	8.9	1.0	1.13	1.21	1.27	8.8	7.9	7.4	7.0	买入
招商蛇口	8.7	0.7	0.9	1.07	1.15	13.4	9.7	8.1	7.6	买入
招商积余	9.7	0.7	0.85	1.02	1.19	14.0	11.4	9.5	8.2	买入
华润万象生活	22.2	1.3	1.59	1.9	2.23	15.8	12.7	10.7	9.1	买入
保利物业	26.4	2.5	2.95	3.42	3.93	9.6	8.2	7.0	6.1	买入

备注：股价使用2024年7月26日收盘价

房地产行业周报-20240727

■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌2.69%，沪深300指数下跌3.67%，相对收益为0.97%，板块表现强于大盘。

■ 行业基本面

本周(7.19-7.25)，中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交23089套，同比增速-41.3%，环比增速2.8%；合计成交面积226.4万平方米，同比增速-39.5%，环比增速2.8%。

本周(7.19-7.25)，中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交8100套，同比增速-49.8%，环比增速-57.2%；合计成交面积80.7万平方米，同比增速-48.2%，环比增速-56.2%。

本周(7.19-7.25)，中泰地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积19696.4万平方米，环比增速-0.1%，去化周期137周。

本周(7.15-7.21)，土地供给方面，本周供应土地2423.2万平方米，同比增速32.3%；供应均价1342元/平方米，同比增速-12.9%。土地成交方面，本周成交土地1812.5万平方米，同比增速-4.4%；土地成交金额283.7亿元，同比增速5.6%。本周土地成交楼面价1565元/平方米，溢价率8.7%。

本周(7.19-7.25)房地产企业合计发行信用债44.94亿元，同比增速-76.2%，环比增速580.9%。本月至今(7.1-7.25)房地产企业合计发行信用债163.12亿元，同比增速93.94%，环比增速527.38%。

投资建议：

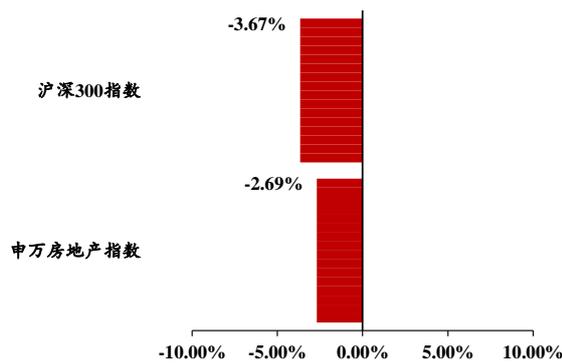
近期，多地不断开展住房公积金深化改革，同时加强房地产资源盘活，并持续推进“卖旧买新”模式。从成交来看，本周样本城市一手房交易环比略有改善，但同比依旧跌幅较大，后续更多的宽松政策值得期待。板块估值或得到一定程度的修复。投资者可关注业绩表现稳健的房企，如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时，在物业板块，华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等公司也值得关注。

■ 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

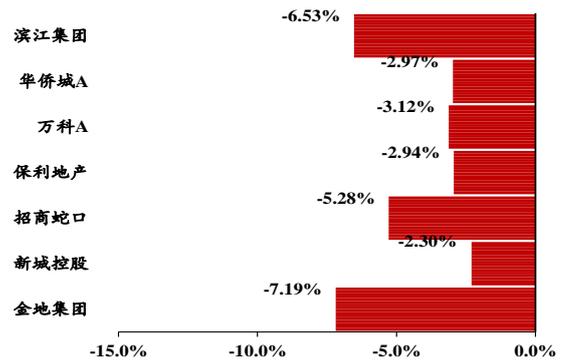
本周，申万房地产指数下跌 2.69%，沪深 300 指数下跌 3.67%，相对收益为 0.97%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：万通地产、市北高新、冠城大通、大连友谊、中珠医疗，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为 ST 银亿、福星股份、西藏城投、万业企业、张江高科。

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

**【中央政策】**7月22日据中国建设报报道，住建部部长倪虹主持召开党组会议，传达学习党的二十届三中全会精神，研究部署贯彻落实工作。深入推进住房城乡建设领域各项改革，加快构建房地产发展新模式，深入实施城市更新行动，推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区建设。

**【中央政策】**农业农村部党组书记韩俊在7月24日的新闻发布会上强调，农民可自愿有偿退出土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权，但需稳慎操作以保护农民利益。明确禁止利用宅基地建别墅或私人会馆，以及分给退休干部职工建房，强调政策底线。同时，提到农户可通过出租、入股、合作等方式盘活住房资源，鼓励地方探索以增加农民改革红利。

**【地方政策】**苏州市住房公积金管理中心宣布调整 2024 年度缴存基数，最高 34700 元，最低不低于社保最低缴费基数，缴存比例 5%-12%，灵活就业人员月缴存额 249-6940 元，调整自 7 月起执行，需 9 月 30 日前完成。

**【地方政策】**7月25日，甘肃省临夏回族自治州住房和城乡建设局公布《临夏州促进房地产消费若干政策措施（征求意见稿）》，公开征求公众意见。该意见稿包含“以旧换新”、公积金贷款额度提升等 13 项措施，旨在刺激房地产市场消费，征求意见时间从 7 月 22 日持续至 8 月 5 日。

**【地方政策】**7月25日，长春市住房公积金管理委员会发布长住金管规字〔2024〕3号通知，宣布调整住房公积金个人住房贷款政策，以支持职工刚性和改善性住房需

求。此次政策调整涉及首付比例、贷款额度、利率等多个方面，旨在体现住房公积金制度的公平性、互助性和普惠性。

**表 3: 本周新闻汇总**

类型	内容	来源	日期
中央政策	7月22日据中国建设报报道，住建部部长倪虹主持召开党组会议，传达学习党的二十届三中全会精神，研究部署贯彻落实工作。深入推进住房城乡建设领域各项改革，加快构建房地产发展新模式，深入实施城市更新行动，推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区建设。	住建部	2024/7/22
中央政策	农业农村部党组书记韩俊在7月24日的新闻发布会上强调，农民可自愿有偿退出土地承包权、宅基地使用权和集体收益分配权，但需稳慎操作以保护农民利益。明确禁止利用宅基地建别墅或私人会馆，以及分给退休干部职工建房，强调政策底线。同时，提到农户可通过出租、入股、合作等方式盘活住房资源，鼓励地方探索以增加农民改革红利。	农业农村部	2024/7/24
地方政策	苏州市住房公积金管理中心宣布调整2024年度缴存基数，最高34700元，最低不低于社保最低缴费基数，缴存比例5%-12%，灵活就业人员月缴存额249-6940元，调整自7月起执行，需9月30日前完成。	苏州市住房公积金管理中心	2024/7/23
地方政策	7月25日，甘肃省临夏回族自治州住房和城乡建设局公布《临夏州促进房地产消费若干政策措施（征求意见稿）》，公开征求公众意见。该意见稿包含“以旧换新”、公积金贷款额度提升等13项措施，旨在刺激房地产市场消费，征求意见时间从7月22日持续至8月5日。	甘肃省临夏回族自治州住房和城乡建设局	2024/7/25
地方政策	7月25日，长春市住房公积金管理委员会发布长住金管规字〔2024〕3号通知，宣布调整住房公积金个人住房贷款政策，以支持职工刚性和改善性住房需求。此次政策调整涉及首付比例、贷款额度、利率等多个方面，旨在体现住房公积金制度的公平性、互助性和普惠性。	长春市住房公积金管理委员会	2024/7/25

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

【江门市城市发展投资集团】7月23日，江门市城市发展投资集团有限公司发布公告称，其全资子公司江门市交通建设投资集团有限公司（江门交建）通过协议转让方式，成功收购了广东江腾电力集团有限公司51%的股权，成为其控股股东。该交易已于2023年11月23日完成，江腾电力将被纳入江门市城市发展投资集团有限公司的合并报表范围。

【珠江实业】7月23日，广州环市东旧改项目在沉寂3年多后迎来新进展。珠江实业于7月份获得官方批准，成为环市东青龙坊做地主体，标志着该项目正式重启。环市东旧改是越秀区重要的城市更新项目，总体改造面积约169公顷，地理位置优越，包括世贸中心大厦、花园酒店等地标性建筑。

【金地集团】7月24日，金地（集团）股份有限公司发布公告，披露关于为南京项目公司融资提供担保事项公司于2024年7月23日与贷款银团签订了保证合同，为前述融资事项提供32.996%连带责任保证担保，即担保本金金额不超过人民币3167.616万元。担保期限为自保证合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日起三年。

【西部集团】7月26日，西部建设公司发布了2024年市值管理工作计划。在前一天的会议上，董事会秘书韩春珉通报了公司市值情况，并公布了《中建西部建设2024年市值管理工作计划》。公司董事长吴志旗在会上强调了市值管理的重要性，并要求全面提升价值创造能力，确保各项任务全面完成。

【腾达建设集团】腾达建设集团2024年上半年中标8个建筑施工项目，中标金额12.5亿元，同比降62.86%，去年同期中标金额33.5亿元，未有PPP项目中标，数据可能与定期报告有差异，中标金额下降或影响公司业绩。

表4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
江门市城市发展集团	7月23日，江门市城市发展投资集团有限公司发布公告称，其全资子公司江门市交通建设投资集团有限公司（江门交建）通过协议转让方式，成功收购了广东江腾电力集团有限公司51%的股权，成为其控股股东。该交易已于2023年11月23日完成，江腾电力将被纳入江门市城市发展投资集团有限公司的合并报表范围。	2024/7/23
珠江实业	7月23日，广州环市东旧改项目在沉寂3年多后迎来新进展。珠江实业于7月份获得官方批准，成为环市东青龙坊做地主体，标志着该项目正式重启。环市东旧改是越秀区重要的城市更新项目，总体改造面积约169公顷，地理位置优越，包括世贸中心大厦、花园酒店等地标性建筑。	2024/7/23
金地集团	7月24日，金地（集团）股份有限公司发布公告，披露关于为南京项目公司融资提供担保事项公司于2024年7月23日与贷款银团签订了保证合同，为前述融资事项提供32.996%连带责任保证担保，即担保本金金额不超过人民币3167.616万元。担保期限为自保证合同生效之日起至全部债务履行期限届满之日起三年。	2024/7/24
西部建投	7月26日，西部建设公司发布了2024年市值管理工作计划。在前一天的会议上，董事会秘书韩春珉通报了公司市值情况，并公布了《中建西部建设2024年市值管理工作计划》。公司董事长吴志旗在会上强调了市值管理的重要性，并要求全面提升价值创造能力，确保各项任务全面完成。	2024/7/26

腾达建设集团

腾达建设集团 2024 年上半年中标 8 个建筑施工项目，中标金额 12.5 亿元，同比降 62.86%，去年同期中标金额 33.5 亿元，未有 PPP 项目中标，数据可能与定期报告有差异，中标金额下降或影响公司业绩。

2024/7/26

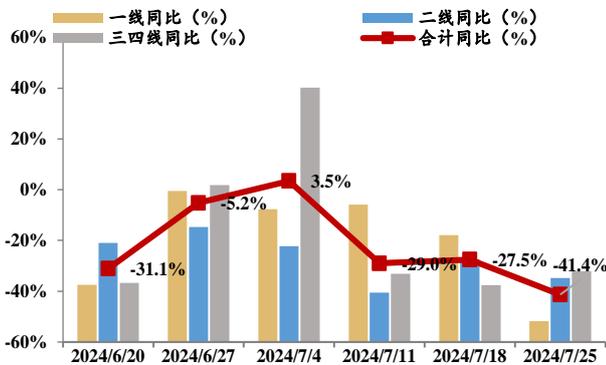
来源：观点网、中泰证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1 重点城市一手房成交分析

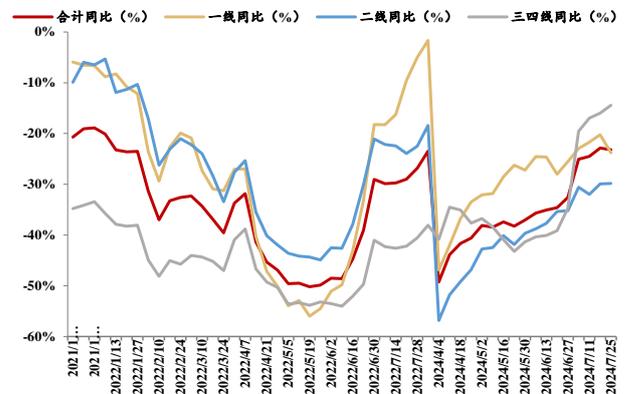
本周(7.19-7.25)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 23089 套，同比增速-41.3%，环比增速 2.8%；合计成交面积 226.4 万平方米，同比增速-39.5%，环比增速 2.8%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-51.8%、-34.8%和-32%，环比增速为-0.7%、-0.2%和 12%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-29.6%、-39.5%和-47.9%，环比增速为-4%、4.5%和 8.1%。

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

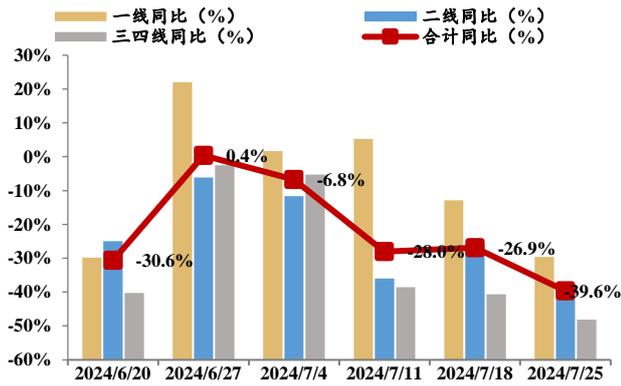
图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



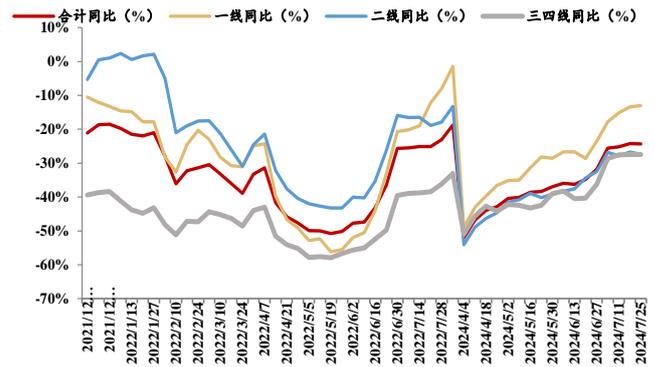
来源：Wind、中泰证券研究所

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）

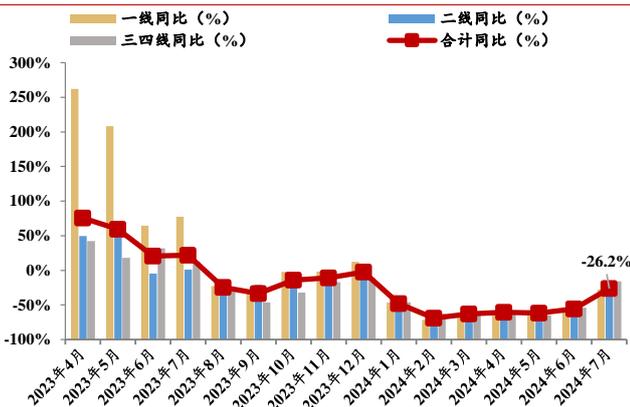


来源: Wind、中泰证券研究所

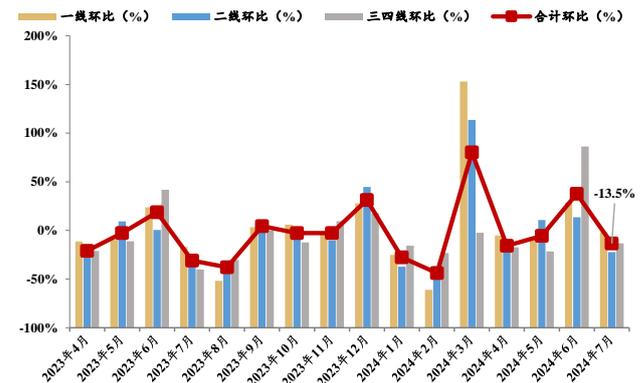


来源: Wind、中泰证券研究所

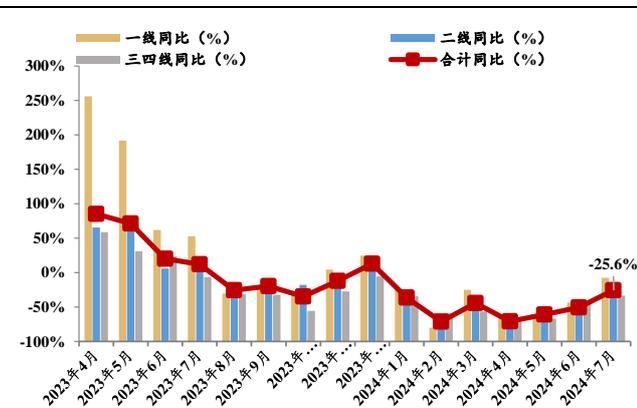
本月至今(7.1-7.25),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交89842套,同比增速-26.2%,环比增速-13.5%;合计成交面积893.1万平方米,同比增速-25.6%,环比增速-16.1%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-27.6%、-33%和-15.7%,环比增速为-1.7%、-22.4%和-13.3%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-7.5%、-29.6%和-33.5%,环比增速为3.4%、-20.3%和-25.1%。

**图表 9: 一手房成交套数同比分析(月度)**


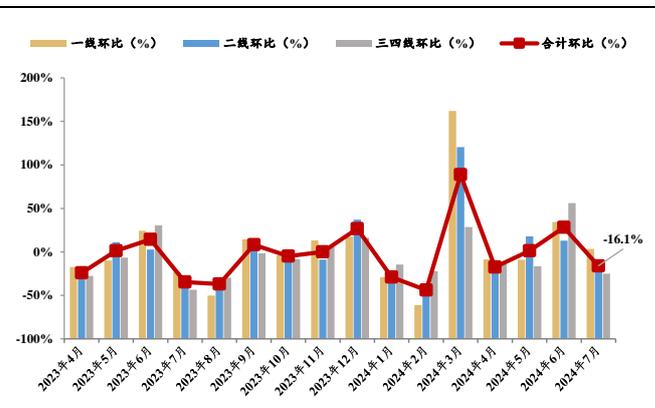
来源: Wind、中泰证券研究所

**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

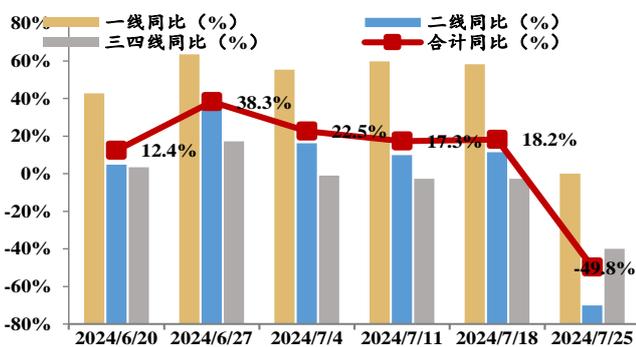
一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	23089	-41.3%	2.8%	31712
	成交面积 (万平)	226.4	-39.5%	2.8%	324
一线城市	套数 (套)	8014	-51.8%	-0.7%	9194
	成交面积 (万平)	62.7	-29.6%	-4.0%	80
二线城市	套数 (套)	8433	-34.8%	-0.2%	11382
	成交面积 (万平)	108.3	-39.5%	4.5%	154
三四线城市	套数 (套)	6642	-32.0%	12.0%	11136
	成交面积 (万平)	55.4	-47.9%	8.1%	90
重点城市					
北京	套数 (套)	1916	-10.0%	-12.4%	2310
	成交面积 (万平)	14.5	-17.7%	-4.4%	20
上海	套数 (套)	4400	-12.0%	40.7%	3422
	成交面积 (万平)	32.4	-12.2%	25.5%	32
广州	套数 (套)	1046	-87.6%	-50.8%	2761
	成交面积 (万平)	8.6	-63.4%	-50.7%	20
深圳	套数 (套)	652	-38.1%	3.0%	702
	成交面积 (万平)	7.3	-35.0%	3.7%	8
杭州	套数 (套)	822	7.6%	20.9%	1346
	成交面积 (万平)	11.8	13.2%	29.8%	20
南京	套数 (套)	-	-	-	116
	成交面积 (万平)	0.0	-	-	2
武汉	套数 (套)	1683	-10.1%	-20.1%	2187
	成交面积 (万平)	18.7	-50.7%	-21.0%	26
成都	套数 (套)	1436	-45.6%	-11.4%	1697
	成交面积 (万平)	30.4	-37.2%	-6.5%	42
青岛	套数 (套)	1564	-1.1%	46.7%	1618
	成交面积 (万平)	18.0	-5.5%	41.4%	19
济南	套数 (套)	816	-51.2%	125.4%	1467
	成交面积 (万平)	8.0	-51.6%	135.5%	13
宁波	套数 (套)	145	-44.4%	43.6%	375
	成交面积 (万平)	1.8	-41.2%	40.3%	5
南宁	套数 (套)	930	-55.2%	-10.2%	1207
	成交面积 (万平)	8.0	-40.7%	-3.7%	10
苏州	套数 (套)	678	11.3%	-41.3%	946
	成交面积 (万平)	7.6	-7.7%	-3.3%	11
无锡	套数 (套)	359	-23.8%	-	423
	成交面积 (万平)	4.1	-19.5%	-	6

来源: Wind、中泰证券研究所

## 4.2.重点城市二手房成交分析

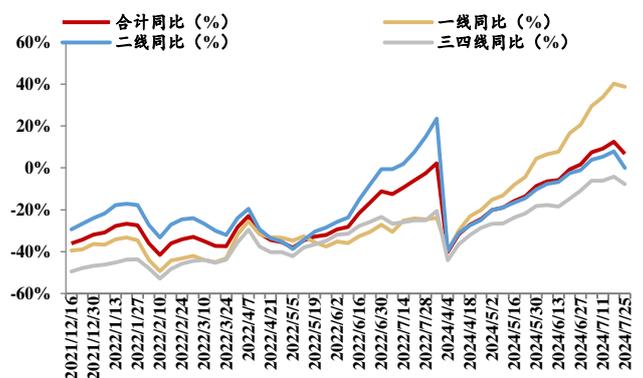
本周(7.19-7.25)，中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交8100套，同比增速-49.8%，环比增速-57.2%；合计成交面积80.7万平方米，同比增速-48.2%，环比增速-56.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为0.1%、-70.1%和-40%，环比增速为-33.8%、-73.3%和-38.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-1.5%、-68.8%和-28.7%，环比增速为-36.6%、-71.5%和-35.3%。

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



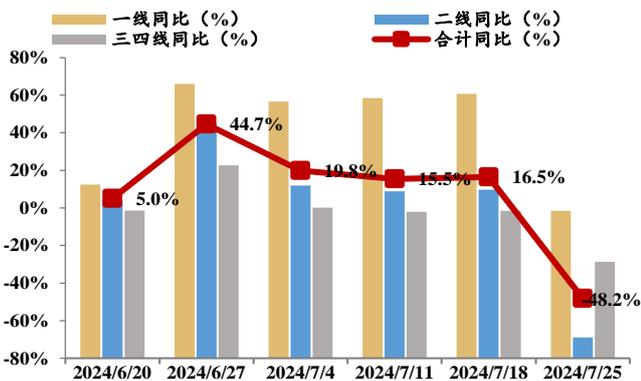
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



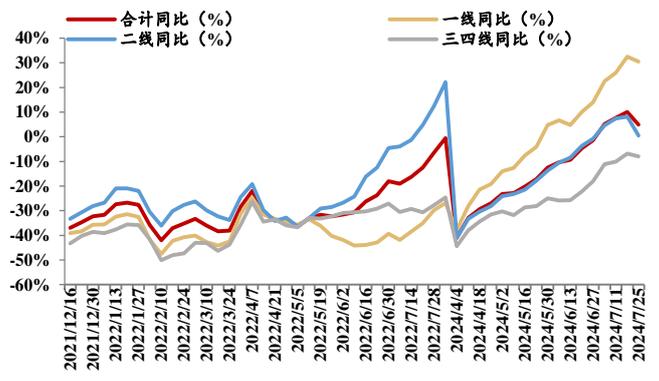
来源：Wind、中泰证券研究所

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）

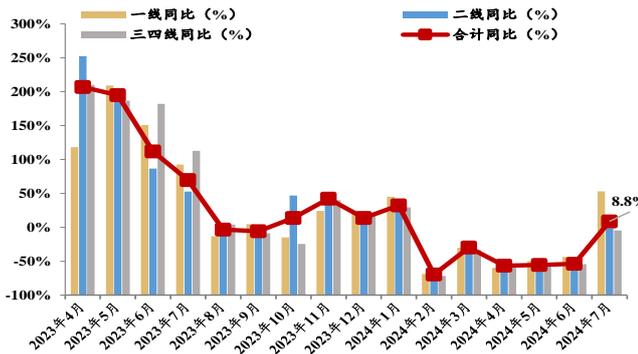


来源：Wind、中泰证券研究所

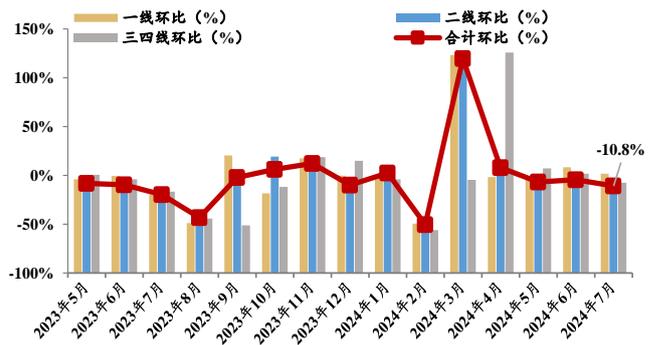
本月至今(7.1-7.25)，中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交59536套，同比增速8.8%，环比增速-10.8%；合计成交面积580.5万平方米，同比增速8.4%，环比增速-9.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为52.9%、-1.6%和-4.7%，环比增速为1.6%、-17%和-7.4%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为52.8%、-1.9%和-1%，环比增速为2.8%、-23.1%和0.6%。

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）



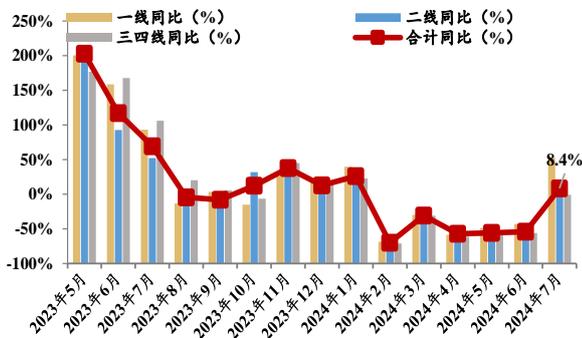
来源: Wind、中泰证券研究所



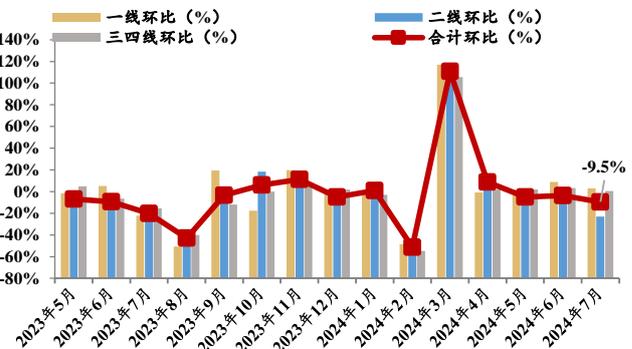
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)

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



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)	8100	-49.8%	-57.2%	18093
	成交面积 (万平)	80.7	-48.2%	-56.2%	175
一线城市	套数 (套)	3367	0.1%	-33.8%	4952
	成交面积 (万平)	29.3	-1.5%	-36.6%	45
二线城市	套数 (套)	2915	-70.1%	-73.3%	10221
	成交面积 (万平)	29.9	-68.8%	-71.5%	100
三四线城市	套数 (套)	1818	-40.0%	-38.5%	2919
	成交面积 (万平)	21.5	-28.7%	-35.3%	31
重点城市					
北京	套数 (套)	2784	2.7%	-27.5%	3772
	成交面积 (万平)	23.5	-1.3%	-31.1%	33
深圳	套数 (套)	583	-10.6%	-53.2%	1180
	成交面积 (万平)	5.7	-2.7%	-52.2%	11
杭州	套数 (套)	-590	-196.8%	-153.1%	1015
	成交面积 (万平)	-6.0	-205.0%	-156.0%	10
南京	套数 (套)	-	-	-	328
	成交面积 (万平)	-	-	-	3

成都	套数 (套)	1288	-65.8%	-72.9%	4063
	成交面积 (万平)	15.1	-63.3%	-70.4%	45
青岛	套数 (套)	612	-38.5%	-48.5%	1267
	成交面积 (万平)	5.4	-46.1%	-59.2%	13
厦门	套数 (套)	359	-27.6%	-38.1%	586
	成交面积 (万平)	4.8	3.0%	2.8%	5
南宁	套数 (套)	415	-22.0%	-59.5%	846
	成交面积 (万平)	4.9	-13.3%	-49.4%	8
苏州	套数 (套)	642	-44.0%	-56.4%	1337
	成交面积 (万平)	5.8	-62.3%	-63.0%	15
无锡	套数 (套)	189	-73.8%	-75.6%	780
	成交面积 (万平)	-	-	-	-
东莞	套数 (套)	-373	-159.2%	-153.1%	555
	成交面积 (万平)	-3.3	-151.8%	-149.0%	5
扬州	套数 (套)	101	-64.8%	-68.6%	354
	成交面积 (万平)	1.2	-57.9%	-82.2%	4
佛山	套数 (套)	1916	8.4%	20.0%	1671
	成交面积 (万平)	21.9	25.3%	30.9%	18
金华	套数 (套)	159	19.0%	7.8%	164
	成交面积 (万平)	1.4	-6.5%	-13.1%	2
江门	套数 (套)	14	-93.2%	-92.5%	174
	成交面积 (万平)	0.3	-83.0%	-78.5%	2

来源: Wind、中泰证券研究所

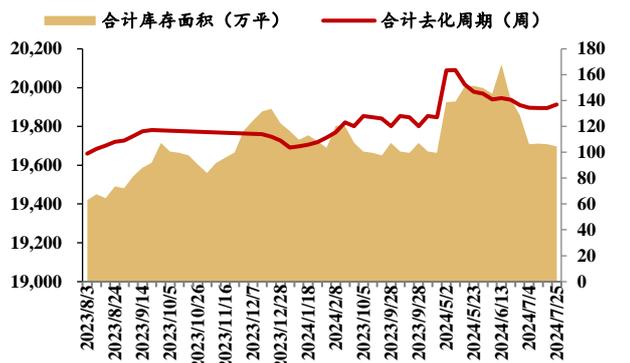
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

### 4.3.重点城市库存情况分析

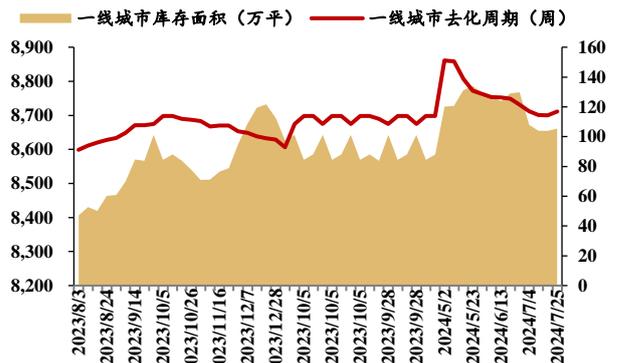
本周 (7.19-7.25), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19696.4 万平方米, 环比增速-0.1%, 去化周期 137 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.1%、-0.1%、-0.3%, 去化周期分别为 116.8 周、156.1 周、164.1 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期

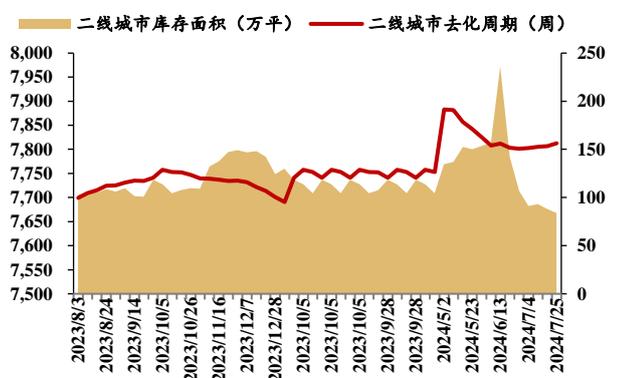
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



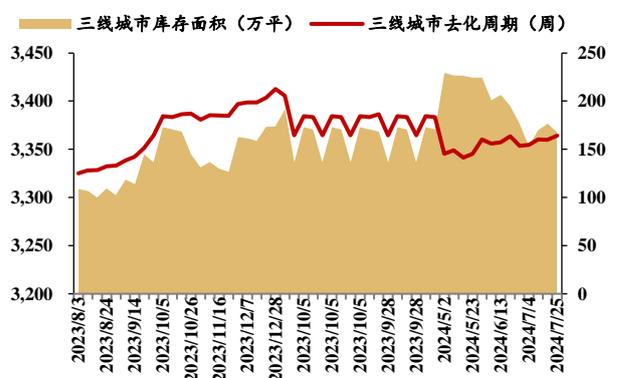
来源: Wind、中泰证券研究所



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	19696	-0.06%	143.8	137.0	134.1
一线城市	8661	0.07%	74.1	116.8	114.3
二线城市	7668	-0.11%	49.1	156.1	153.4
三四线城市	3368	-0.26%	20.5	164.1	159.8
重点城市					
北京	2332	-0.28%	18.1	128.8	127.4
上海	3003	0.28%	30.2	99.5	98.2
广州	2496	0.03%	19.0	131.4	125.5
深圳	830	0.38%	6.9	120.8	118.0
杭州	729	-1.77%	17.8	40.9	41.8
南京	2871	-	4.2	679.5	580.0
南宁	837	-	8.7	96.5	97.7
福州	1241	-	-	-	-
厦门	285	0.68%	3.0	93.7	86.3

宁波	348	1.38%	5.1	68.6	66.4
苏州	1356	-0.17%	10.3	131.9	131.9
江阴	-	-	1.2	-	-
温州	1477	-0.41%	14.8	100.1	97.3
泉州	785	-0.08%	0.6	1333.6	1290.6
莆田	410	-0.21%	0.7	583.1	576.3
宝鸡	513	-0.27%	3.3	154.9	151.7
东营	182	-	-	-	-

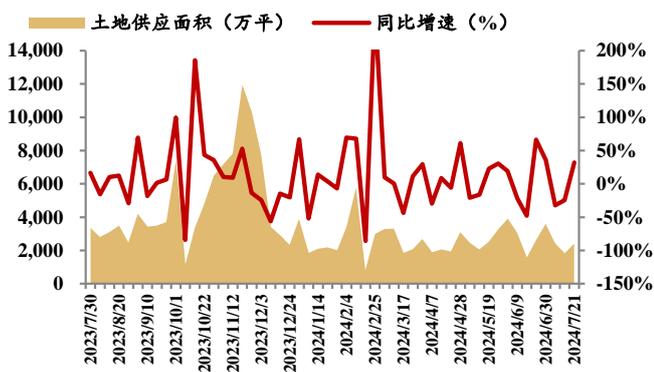
来源：Wind、中泰证券研究所

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

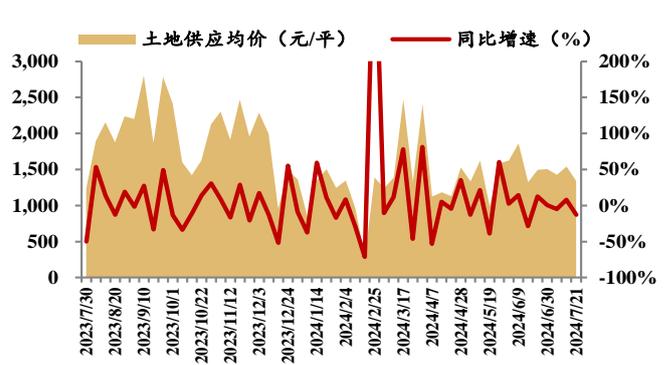
本周（7.15-7.21），土地供给方面，本周供应土地 2423.2 万平方米，同比增速 32.3%；供应均价 1342 元/平方米，同比增速-12.9%。土地成交方面，本周成交土地 1812.5 万平方米，同比增速-4.4%；土地成交金额 283.7 亿元，同比增速 5.6%。本周土地成交楼面价 1565 元/平方米，溢价率 8.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 1.6%、13.3%、3.6%。

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

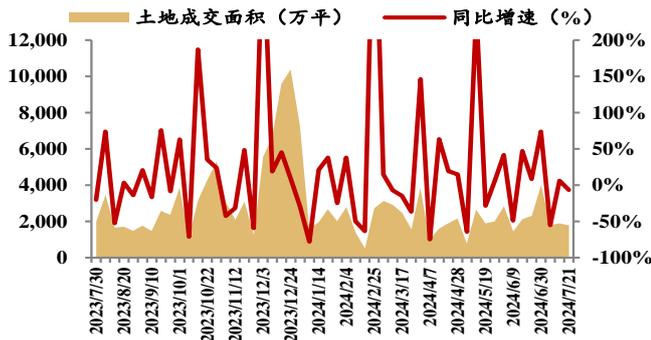
图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



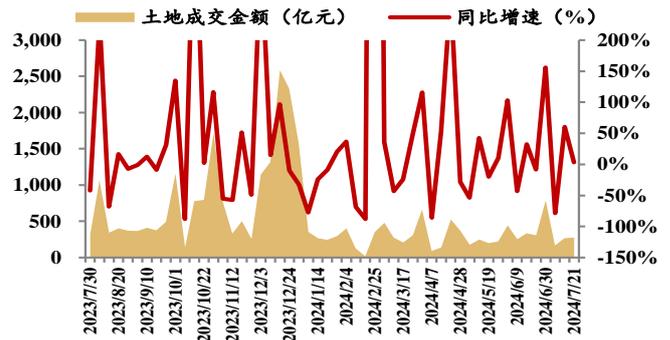
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 30：100 大中城市商品房土地成交面积

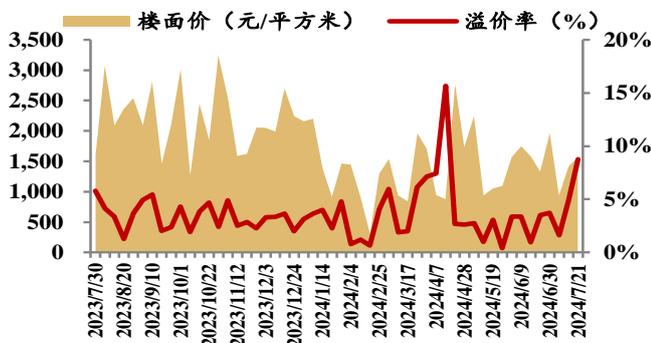
图表 31：100 大中城市商品房土地成交金额



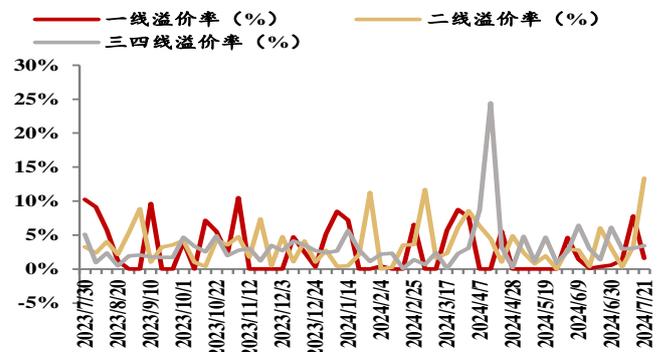
来源: Wind、中泰证券研究所



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

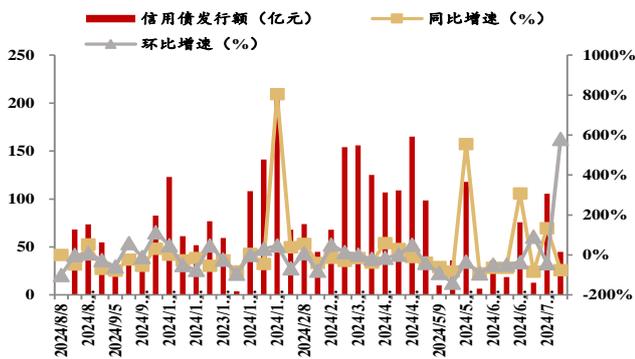
来源: Wind、中泰证券研究所

### 4.5.房地产行业融资分析

本周(7.19-7.25)房地产企业合计发行信用债 44.94 亿元,同比增速-76.2%,环比增速 580.9%。本月至今(7.1-7.25)房地产企业合计发行信用债 163.12 亿元,同比增速 93.94%,环比增速 527.38%。

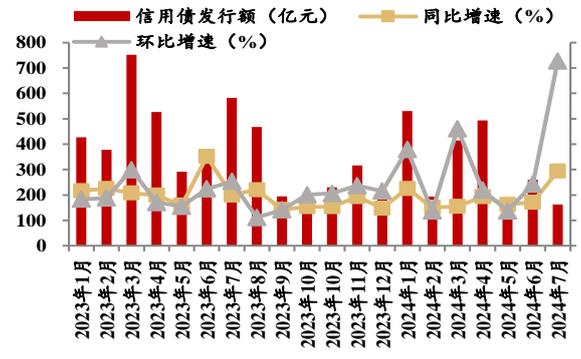
%。

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,多地不断开展住房公积金深化改革,同时加强房地产资源盘活,并持续推进“卖旧买新”模式。从成交来看,本周样本城市一手房交易环比略有改善,但同比依旧跌幅较大,后续更多的宽松政策值得期待。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。