

房地产行业 2024 年 8 月投资策略暨中报前瞻

优于大市

行业进入淡季，静待基本面反弹

核心观点

行业：销售阶段性改善，价格持续承压。2024年1-6月，商品房销售额47133亿元，同比-25.0%，降幅较1-5月收窄了2.9个百分点；6月单月，商品房销售额11468亿元，同比-14.3%，降幅较5月大幅收窄了12.1个百分点。2024年1-6月，商品房销售面积47916万㎡，同比-19.0%，降幅较1-5月收窄了1.3个百分点；6月单月，商品房销售面积11274万㎡，同比-14.5%，降幅较5月收窄了6.2个百分点。2024年1-6月，商品房销售均价为9837元/㎡，同比-7.4%，降幅较1-5月收窄了2.1个百分点；6月单月，商品房销售均价10172元/㎡，同比+0.2%，较5月提升了7.4个百分点。从高频数据看，截至目前，30城新建商品房当年累计成交4995万㎡，同比-34%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-33%、-32%、-25%、-21%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-30%、-36%、-35%。18城二手住宅当年累计成交40.4万套，同比-6%；其中，北京、深圳、成都、杭州二手住宅当年成交套数累计同比分别为-7%、+41%、-11%、+26%；一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-1%、-8%、-10%。

中报前瞻：亏损房企占比61%。截至目前，房地产板块共有75家企业发布业绩预告或者业绩预告，其中预增、扭亏、预减、首亏、续亏分别为2、9、18、21、25家，分别占比3%、12%、24%、28%、33%。由于收入下降、毛利率下降、计提减值增加等原因，亏损企业占比达61%，其中部分头部房企也出现了首次亏损的现象。

板块：本月跑输沪深300指数10.5个百分点。自上期策略报告发布至今，房地产板块下跌16.0%，跑输沪深300指数10.5个百分点，在31个行业中排25名。根据Wind一致预期，按最新收盘日计，板块2024年动态PE为13.4倍，比2021年的底部估值水平（10.0倍动态PE）高34.2%。

投资策略：地产销售同比降幅有所企稳，但主要受基数效用影响，并未出现以“房价止跌”为标志的“真复苏”，甚至以“跌幅收窄”为代表的“准复苏”也有减弱趋势。未来一两个月内地产销售将迎来传统淡季，建议继续关注销售端高频指标。个股端，推荐布局合理、存货优质的公司，8月组合绿城管理控股、华润置地。

风险提示：政策落地效果不及预期、行业基本面超预期下行、房企信用风险事件超预期冲击。

重点公司盈利预测及投资评级

公司代码	公司名称	投资评级	昨收盘(元)	总市值(亿元)	EPS		PE	
					2024E	2025E	2024E	2025E
9979	绿城管理控股	优于大市	4.31	87	0.62	0.77	6.4	5.1
1109	华润置地	优于大市	24.00	1711	4.45	4.79	4.9	4.6

资料来源：Wind、国信证券经济研究所预测

行业研究 · 行业投资策略

房地产

优于大市 · 维持

证券分析师：任鹤

010-88005315

renhe@guosen.com.cn

S0980520040006

证券分析师：王粤雷

0755-81981019

wangyuelei@guosen.com.cn

S0980520030001

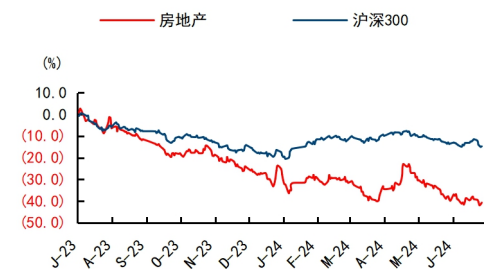
证券分析师：王静

021-60893314

wangjing20@guosen.com.cn

S0980522100002

市场走势



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

相关研究报告

《房地产行业周报（2024年第29周）-新房销售同比降幅企稳，五年期LPR下调10个基点》——2024-07-23

《数据背后的地产基建图景（十）-地产基本面指标同比改善，基建投资增长支撑较弱》——2024-07-20

《统计局2024年1-6月房地产数据点评-基本面指标除竣工外同比改善，城市维度房价持续承压》——2024-07-15

《房地产行业周报（2024年第27周）-地产销售数据有所回落，二手房表现仍强于新房》——2024-07-09

《房地产行业周报（2024年第26周）-地产销售季末改善，北京出台楼市新政》——2024-07-02

内容目录

行业：销售阶段性改善，价格持续承压.....	5
统计局数据：销售降幅收窄，价格持续承压.....	5
高频数据：新房仍在低位，二手有所改善.....	6
中报前瞻：亏损房企占比 61%.....	11
板块：本月跑输沪深 300 指数 10.5 个百分点.....	13
投资策略.....	14
风险提示.....	14

图表目录

图 1: 商品房销售额累计同比.....	5
图 2: 商品房销售额单月同比.....	5
图 3: 商品房销售面积累计同比.....	5
图 4: 商品房销售面积单月同比.....	5
图 5: 商品房销售均价累计同比.....	6
图 6: 70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比.....	6
图 7: 70 个大中城市二手住宅销售价格同比.....	6
图 8: 分城市能级二手住宅销售价格同比.....	6
图 9: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 10: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 11: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 12: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 13: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 14: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 15: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 16: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 17: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024.....	8
图 18: 主流城市新建商品房成交面积累计同比, 2024.....	8
图 19: 分能级新建商品房成交面积累计同比, 2024.....	8
图 20: 历年 18 城二手住宅单日成交 7 天移动平均 (套)	9
图 21: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)	9
图 22: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)	9
图 23: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 24: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 25: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 26: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 27: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 28: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	10
图 29: 主流城市二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11
图 30: 分城市能级二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11
图 31: 中报业绩披露情况.....	11
图 32: 上期报告发布至今主流地产股涨幅.....	13
图 33: 地产板块 PE 变化.....	13
图 34: 上期报告发布至今各板块涨幅.....	13

表1： 截至目前房地产板块中报业绩预告/快报一览.....11

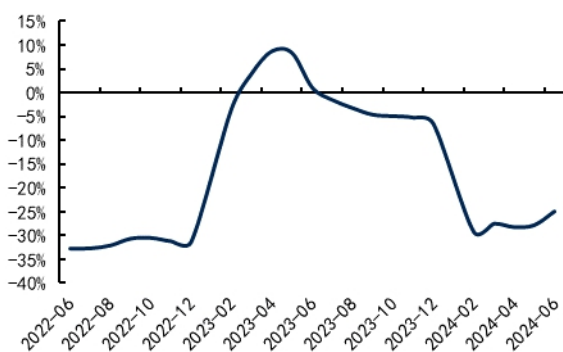
行业：销售阶段性改善，价格持续承压

统计局数据：销售降幅收窄，价格持续承压

2024年1-6月，商品房销售额47133亿元，同比-25.0%，降幅较1-5月收窄了2.9个百分点；6月单月，商品房销售额11468亿元，同比-14.3%，降幅较5月大幅收窄了12.1个百分点。2024年1-6月，商品房销售面积47916万 m^2 ，同比-19.0%，降幅较1-5月收窄了1.3个百分点；6月单月，商品房销售面积11274万 m^2 ，同比-14.5%，降幅较5月收窄了6.2个百分点。

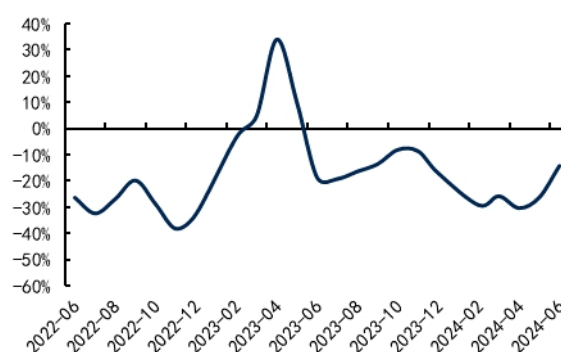
2024年1-6月，商品房销售均价为9837元/ m^2 ，同比-7.4%，降幅较1-5月收窄了2.1个百分点；6月单月，商品房销售均价10172元/ m^2 ，同比+0.2%，较5月提升了7.4个百分点。从城市维度看，2024年6月，70个大中城市新建商品住宅销售价格同比-4.9%，降幅较5月扩大了0.6个百分点；70个大中城市二手住宅销售价格同比-7.9%，降幅较5月扩大了0.4个百分点；考虑到二手住宅降价幅度对潜在购房者的决策影响，2024年新房价格仍面临较大压力。

图1：商品房销售额累计同比



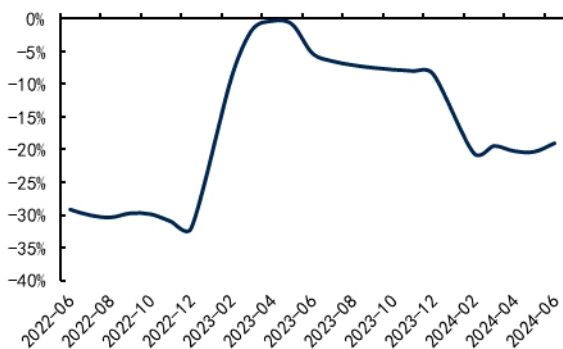
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图2：商品房销售额单月同比



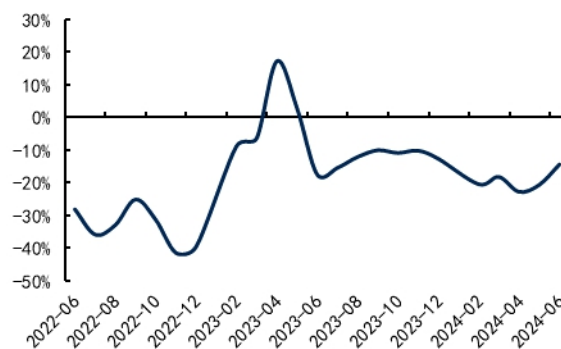
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图3：商品房销售面积累计同比



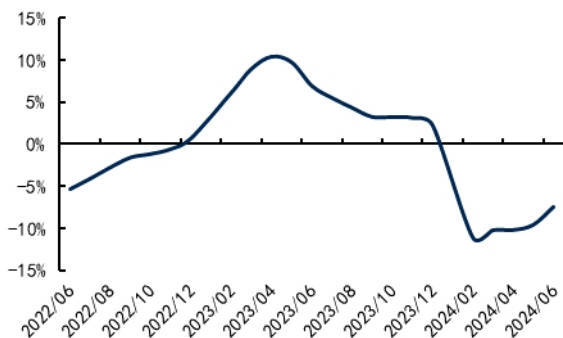
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图4：商品房销售面积单月同比



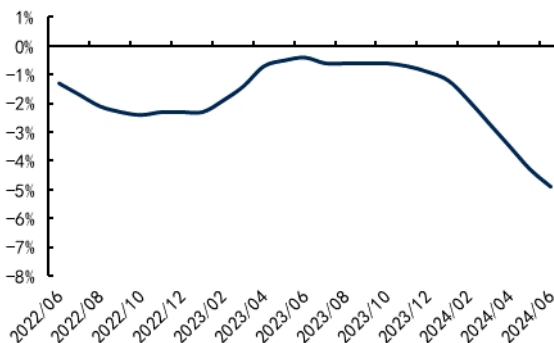
资料来源：国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图5: 商品房销售均价累计同比



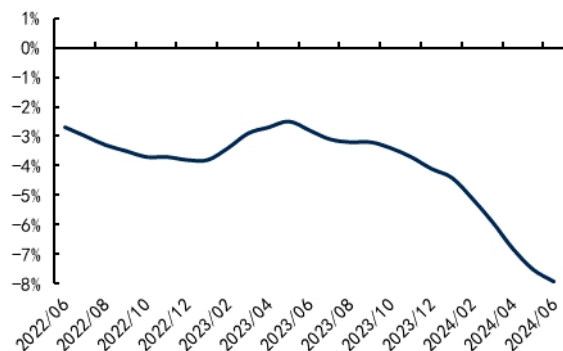
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图6: 70 个大中城市新建商品住宅销售价格同比



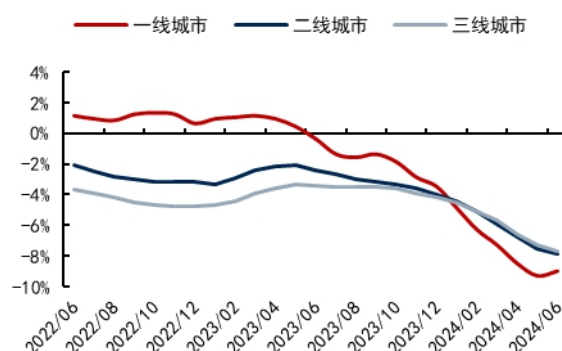
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 70 个大中城市二手住宅销售价格同比



资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 分城市能级二手住宅销售价格同比



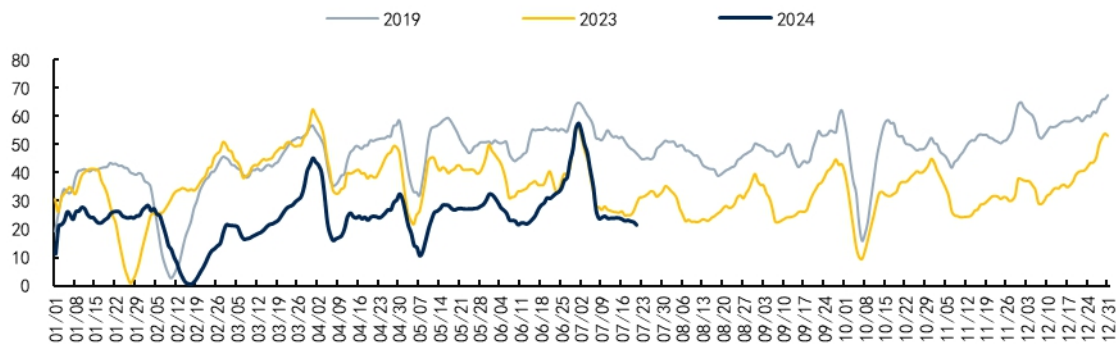
资料来源: 国家统计局、Wind、国信证券经济研究所整理

高频数据：新房仍在低位，二手有所改善

从日频跟踪来看，2024 年 7 月 21 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-25%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房 7 天移动平均成交面积同比分别为-33%、+10%、-34%、-27%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房 7 天移动平均成交面积同比分别为-15%、-23%、-43%。

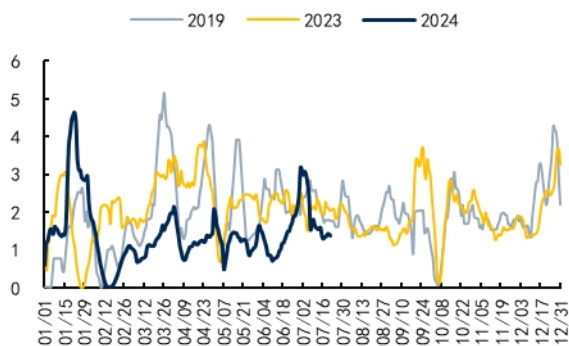
截至 2024 年 7 月 21 日，30 城新建商品房当年累计成交 4995 万 m^2 ，同比-34%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-33%、-32%、-25%、-21%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-30%、-36%、-35%。

图9: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万m²)



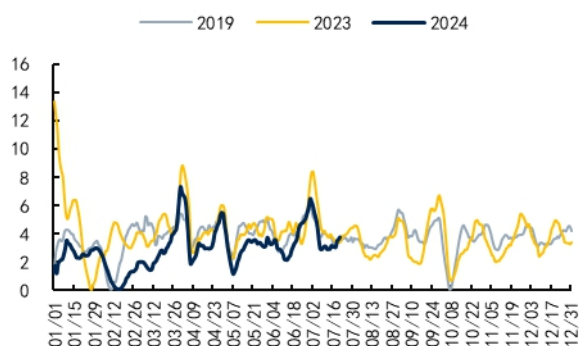
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 北京单日成交 7 天移动平均 (万m²)



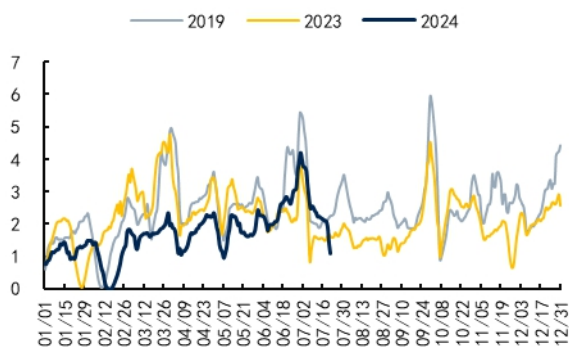
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 上海单日成交 7 天移动平均 (万m²)



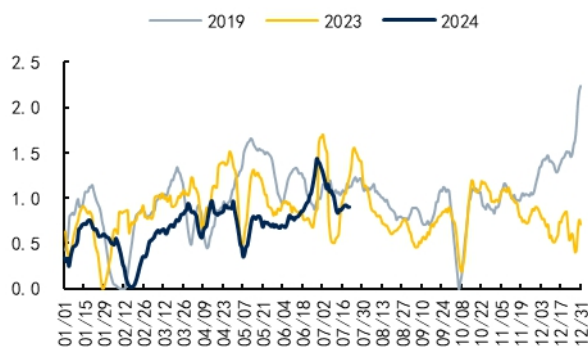
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 广州单日成交 7 天移动平均 (万m²)



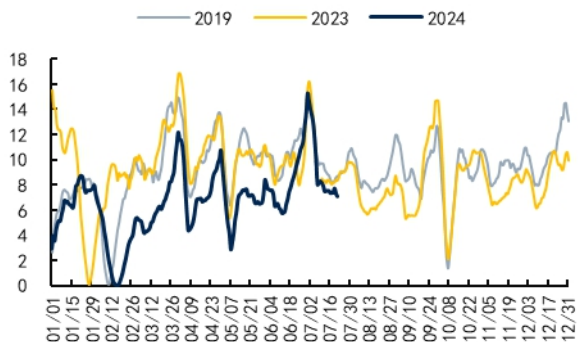
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万m²)



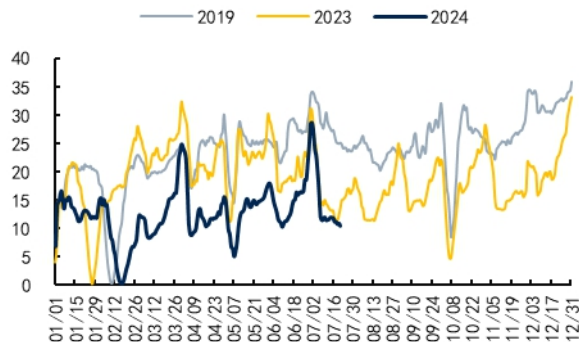
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



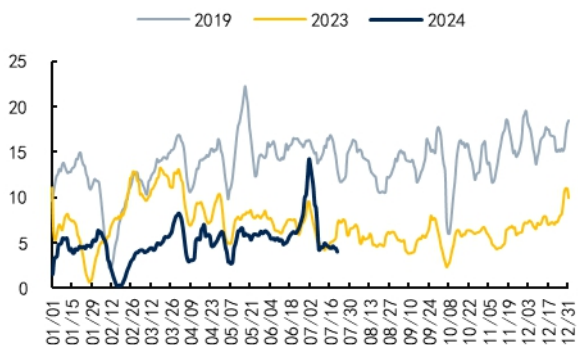
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图15: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



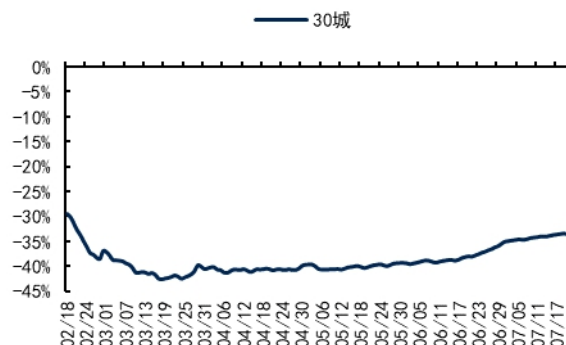
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图16: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



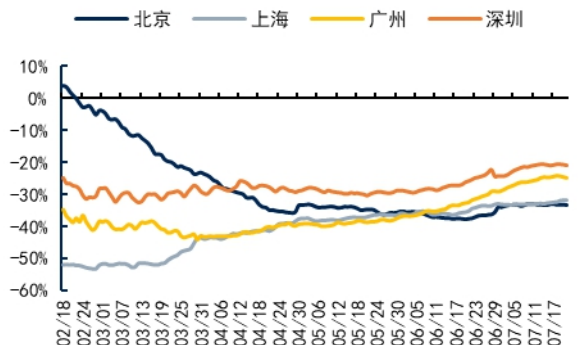
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图17: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



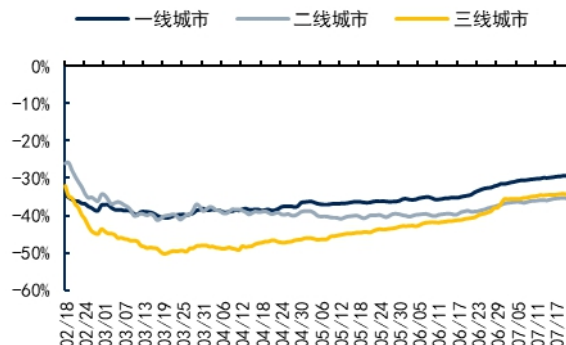
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 主流城市新建商品房成交面积累计同比, 2024



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 分能级新建商品房成交面积累计同比, 2024



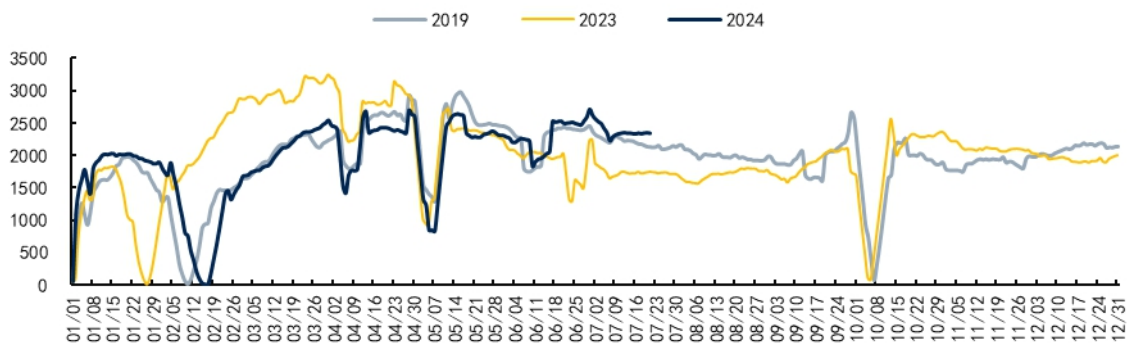
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

从日频跟踪来看, 2024 年 7 月 21 日, 18 城二手住宅 7 天移动平均成交套数同比为+34%; 其中, 北京、深圳、成都、杭州二手住宅 7 天移动平均成交套数同比分

别为+50%、+89%、+25%、+101%；一线城市、二线城市、三线城市二手住宅 7 天移动平均成交套数同比分别为+57%、+29%、+22%。

截至 2024 年 7 月 21 日，18 城二手住宅当年累计成交 40.4 万套，同比-6%；其中，北京、深圳、成都、杭州二手住宅当年成交套数累计同比分别为-7%、+41%、-11%、+26%；一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-1%、-8%、-10%。

图20: 历年 18 城二手住宅单日成交 7 天移动平均 (套)



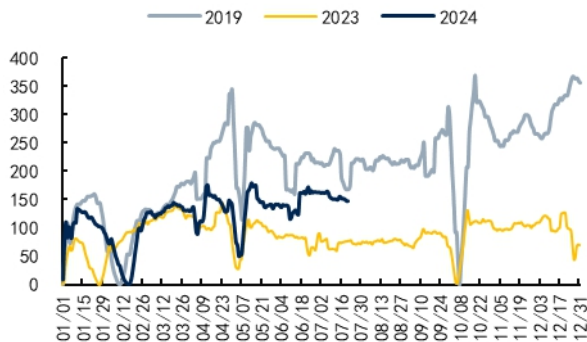
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



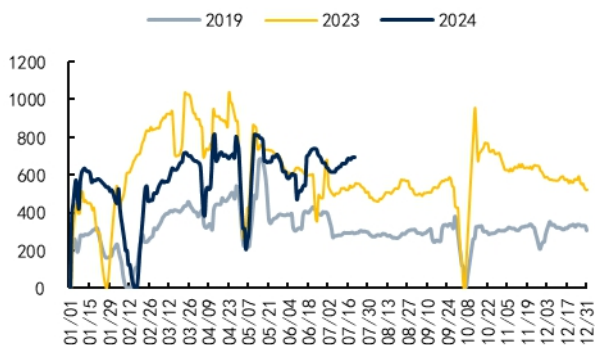
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



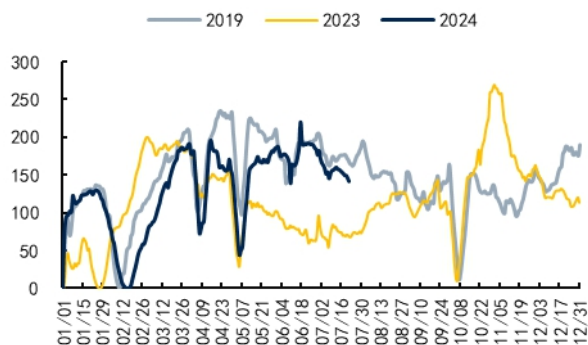
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)



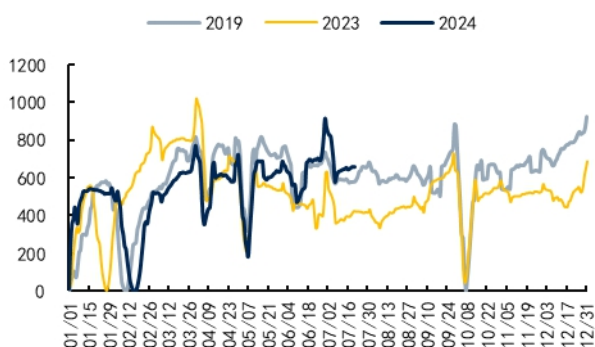
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



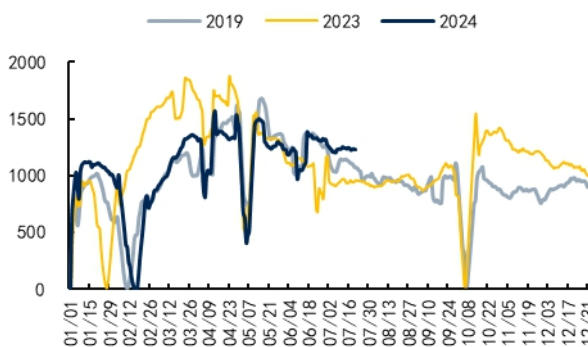
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



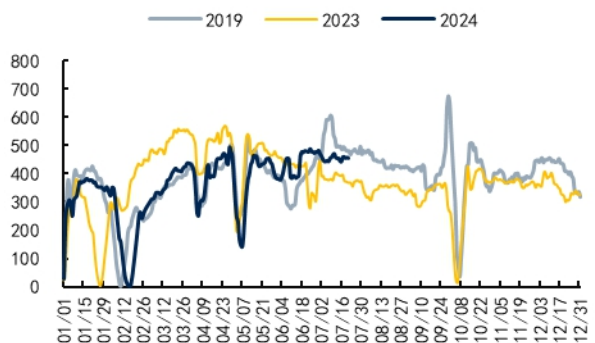
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图26: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



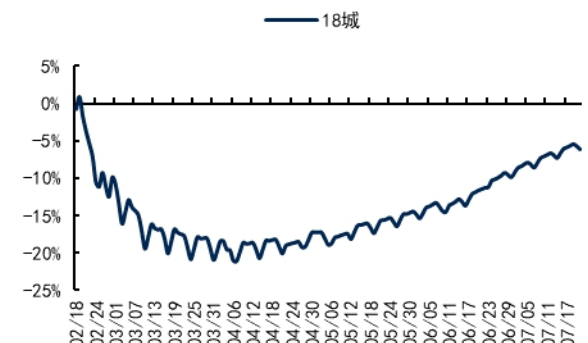
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图27: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



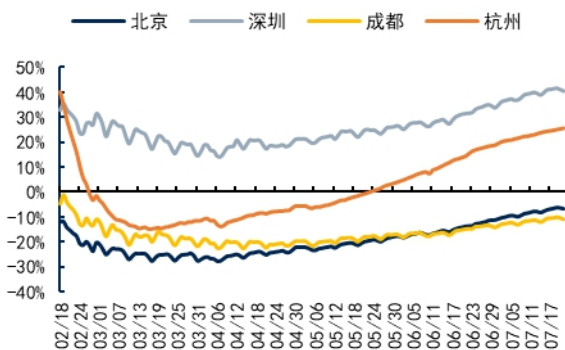
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图28: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



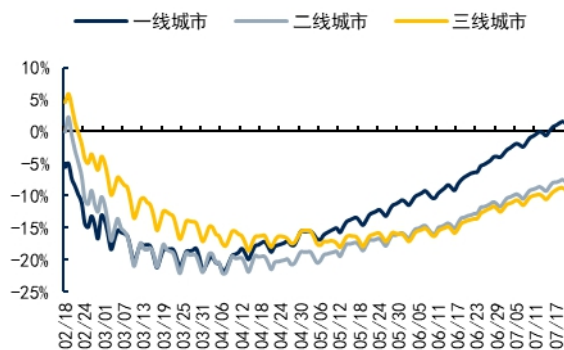
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图29: 主流城市二手住宅成交套数累计同比, 2024



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图30: 分城市能级二手住宅成交套数累计同比, 2024

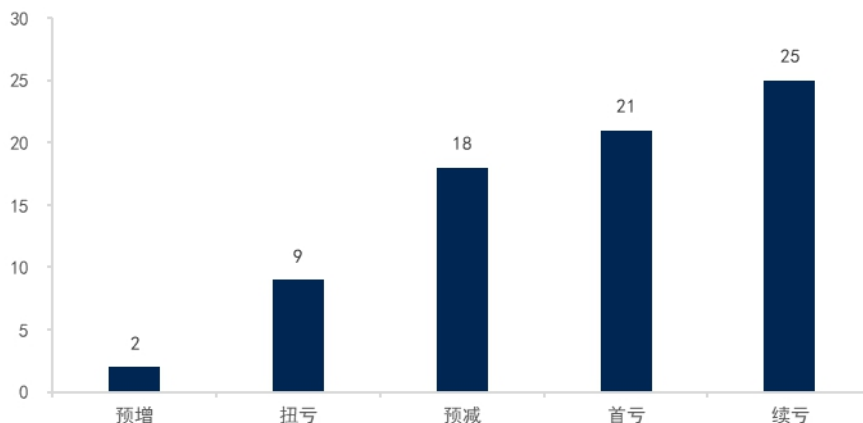


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

中报前瞻: 亏损房企占比 61%

截至目前, 房地产板块共有 75 家企业发布业绩快报或者业绩预告, 其中预增、扭亏、预减、首亏、续亏分别为 2、9、18、21、25 家, 分别占比 3%、12%、24%、28%、33%。由于收入下降、毛利率下降、计提减值增加等原因, 亏损企业占比达 61%, 其中部分头部房企也出现了首次亏损的现象。

图31: 中报业绩披露情况



资料来源: 公司公告、国信证券经济研究所整理

表1: 截至目前房地产板块中报业绩预告/快报一览

序号	证券代码	证券名称	业绩类型	事件摘要
1	000909.SZ	ST 数源	预增	净利润约 7,280.00 万元~10,920.00 万元。较去年同期净利润 4,194.00 万元, 变化约为 73.58%~160.37%
2	600854.SH	春兰股份	预增	净利润约 10,761.71 万元~12,180.84 万元。较去年同期净利润 3,226.50 万元, 变化约为 233.54%~277.52%
3	000011.SZ	深物业 A	预减	净利润约 920.00 万元~920.00 万元。较去年同期净利润 22,090.34 万元, 变化约为-95.84%~-95.84%
4	000014.SZ	沙河股份	预减	净利润约 5,100.00 万元~5,600.00 万元。较去年同期净利润 43,907.00 万元, 变化约为-88.38%~-87.25%
5	000048.SZ	京基智农	预减	净利润约 20,000.00 万元~26,000.00 万元。较去年同期净利润 128,469.02 万元, 变化约为-84.43%~-79.76%

6	000090.SZ	天健集团	预减	净利润约 22,000.00 万元~29,000.00 万元。较去年同期净利润 93,343.88 万元，变化约为-76.43%~-68.93%
7	000558.SZ	莱茵体育	预减	净利润约 600.00 万元~900.00 万元。较去年同期净利润 1,203.13 万元，变化约为-50.13%~-25.20%
8	001979.SZ	招商蛇口	预减	营业总收入 512.73 亿元，同比去年-0.33%，净利润为 14.17 亿元，同比去年-34.17%
9	002016.SZ	世荣兆业	预减	净利润约 2,480.00 万元~3,680.00 万元。较去年同期净利润 11,029.61 万元，变化约为-77.52%~-66.64%
10	002208.SZ	合肥城建	预减	净利润约 1,100.00 万元~1,650.00 万元。较去年同期净利润 17,155.97 万元，变化约为-93.59%~-90.38%
11	002285.SZ	世联行	预减	净利润约 1,200.00 万元~1,800.00 万元。较去年同期净利润 2,900.38 万元，变化约为-58.63%~-37.94%
12	600048.SH	保利发展	预减	营业总收入 1392.69 亿元，同比去年 1.64%，净利润为 75.08 亿元，同比去年-38.57%
13	600239.SH	云南城投	预减	净利润约 3,500.00 万元~5,000.00 万元。较去年同期净利润 13,012.61 万元，变化约为-73.10%~-61.58%
14	600510.SH	黑牡丹	预减	净利润约 5,000.00 万元~6,000.00 万元。较去年同期净利润 12,566.75 万元，变化约为-60.21%~-52.25%
15	600515.SH	海南机场	预减	净利润约 27,000.00 万元~33,000.00 万元。较去年同期净利润 58,305.08 万元，变化约为-53.69%~-43.40%
16	600606.SH	绿地控股	预减	净利润约 20,000.00 万元~25,000.00 万元。较去年同期净利润 261,000.00 万元，变化约为-92.30%~-90.40%
17	600638.SH	新黄浦	预减	净利润约 2,100.00 万元~2,100.00 万元。较去年同期净利润 7,243.00 万元，变化约为-71.00%~-71.00%
18	600639.SH	浦东金桥	预减	净利润约 31,298.00 万元~40,376.00 万元。较去年同期净利润 151,206.87 万元，变化约为-79.30%~-73.30%
19	600648.SH	外高桥	预减	净利润约 14,100.00 万元~14,100.00 万元。较去年同期净利润 52,075.00 万元，变化约为-72.92%~-72.92%
20	603506.SH	南都物业	预减	净利润约 1,500.00 万元~2,250.00 万元。较去年同期净利润 9,240.93 万元，变化约为-83.77%~-75.65%
21	000042.SZ	中洲控股	续亏	净利润约-33,000.00 万元~-33,000.00 万元。较去年同期净利润-1,969.97 万元，变化约为-1,575.15%~-1,575.15%
22	000056.SZ	皇庭国际	续亏	净利润约-21,500.00 万元~-14,500.00 万元。较去年同期净利润-41,920.78 万元，变化约为 48.71%~65.41%
23	000069.SZ	华侨城 A	续亏	净利润约-125,000.00 万元~-90,000.00 万元。较去年同期净利润-130,600.08 万元，变化约为 4.29%~31.09%
24	000402.SZ	金融街	续亏	净利润约-218,567.43 万元~-182,139.53 万元。较去年同期净利润-72,855.81 万元，变化约为-200.00%~-150.00%
25	000514.SZ	渝开发	续亏	净利润约-3,900.00 万元~-2,000.00 万元。较去年同期净利润-458.00 万元，变化约为-752.00%~-337.00%
26	000608.SZ	阳光股份	续亏	净利润约-1,600.00 万元~-1,100.00 万元。较去年同期净利润-2,207.00 万元，变化约为 28.00%~50.00%
27	000609.SZ	*ST 中迪	续亏	净利润约-12,000.00 万元~-6,500.00 万元。较去年同期净利润-4,966.88 万元，变化约为-141.60%~-30.87%
28	000656.SZ	*ST 金科	续亏	净利润约-250,000.00 万元~-150,000.00 万元。较去年同期净利润-193,974.66 万元，变化约为-28.88%~22.67%
29	000736.SZ	中交地产	续亏	净利润约-100,000.00 万元~-100,000.00 万元。较去年同期净利润-56,851.02 万元，变化约为-75.90%~-75.90%
30	000809.SZ	*ST 和展	续亏	净利润约-6,500.00 万元~-5,000.00 万元。较去年同期净利润-5,652.00 万元，变化约为-15.00%~11.54%
31	002377.SZ	国创高新	续亏	净利润约-1,400.00 万元~-950.00 万元。较去年同期净利润-6,445.15 万元，变化约为 78.28%~85.26%
32	600067.SH	冠城大通	续亏	净利润约-3,000.00 万元~-2,000.00 万元。较去年同期净利润-6,541.85 万元，变化约为 54.14%~69.43%
33	600082.SH	海泰发展	续亏	净利润约-3,200.00 万元~-2,800.00 万元。较去年同期净利润-1,768.69 万元，变化约为-80.92%~-58.31%
34	600185.SH	格力地产	续亏	净利润约-78,003.00 万元~-60,260.00 万元。较去年同期净利润-21,192.11 万元，变化约为-268.08%~-184.35%
35	600246.SH	万通发展	续亏	净利润约-9,600.00 万元~-6,400.00 万元。较去年同期净利润-9,646.57 万元，变化约为 0.48%~33.66%
36	600322.SH	津投城开	续亏	净利润约-20,500.00 万元~-17,500.00 万元。较去年同期净利润-14,700.00 万元，变化约为-39.46%~-19.05%
37	600340.SH	华夏幸福	续亏	净利润约-500,000.00 万元~-450,000.00 万元。较去年同期净利润-126,700.00 万元，变化约为-294.63%~-255.17%
38	600376.SH	首开股份	续亏	净利润约-240,000.00 万元~-190,000.00 万元。较去年同期净利润-190,616.66 万元，变化约为-25.91%~0.32%
39	600463.SH	空港股份	续亏	净利润约-7,350.00 万元~-4,900.00 万元。较去年同期净利润-4,803.90 万元，变化约为-53.00%~-2.00%
40	600604.SH	市北高新	续亏	净利润约-18,000.00 万元~-13,000.00 万元。较去年同期净利润-2,710.75 万元，变化约为-564.02%~-379.57%
41	600622.SH	光大嘉宝	续亏	净利润约-20,000.00 万元~-20,000.00 万元。较去年同期净利润-34,112.17 万元，变化约为 41.37%~41.37%
42	600675.SH	中华企业	续亏	净利润约-51,600.00 万元~-25,800.00 万元。较去年同期净利润-10,700.00 万元，变化约为-382.24%~-141.12%
43	600684.SH	珠江股份	续亏	净利润约-850.00 万元~-500.00 万元。较去年同期净利润-6,929.95 万元，变化约为 87.73%~92.78%
44	600743.SH	华远地产	续亏	净利润约-43,000.00 万元~-35,000.00 万元。较去年同期净利润-51,208.94 万元，变化约为 16.03%~31.65%
45	600791.SH	京能置业	续亏	净利润约-7,000.00 万元~-5,000.00 万元。较去年同期净利润-10,195.30 万元，变化约为 31.34%~50.96%
46	000002.SZ	万科 A	首亏	净利润约-900,000.00 万元~-700,000.00 万元。较去年同期净利润 987,047.20 万元，变化约为-191.00%~-171.00%
47	000006.SZ	深振业 A	首亏	净利润约-35,000.00 万元~-20,000.00 万元。较去年同期净利润 848.82 万元，变化约为-4,223.00%~-2,456.00%
48	000031.SZ	大悦城	首亏	净利润约-49,000.00 万元~-26,000.00 万元。较去年同期净利润 5,075.45 万元，变化约为-1,065.43%~-612.27%
49	000573.SZ	粤宏远 A	首亏	净利润约-900.00 万元~-500.00 万元。较去年同期净利润 314.26 万元，变化约为-386.39%~-259.10%
50	002133.SZ	广宇集团	首亏	净利润约-8,000.00 万元~-4,000.00 万元。较去年同期净利润 9,050.05 万元，变化约为-188.40%~-144.20%
51	002146.SZ	荣盛发展	首亏	净利润约-37,500.00 万元~-25,000.00 万元。较去年同期净利润 10,825.21 万元，变化约为-446.41%~-330.94%
52	002314.SZ	南山控股	首亏	净利润约-15,000.00 万元~-9,000.00 万元。较去年同期净利润 2,548.63 万元，变化约为-688.55%~-453.13%
53	600159.SH	大龙地产	首亏	净利润约-1,200.00 万元~-800.00 万元。较去年同期净利润 524.57 万元，变化约为-328.76%~-252.51%
54	600266.SH	城建发展	首亏	净利润约-19,504.49 万元~-13,108.73 万元。较去年同期净利润 48,381.93 万元，变化约为-140.31%~-127.09%
55	600383.SH	金地集团	首亏	净利润约-360,000.00 万元~-300,000.00 万元。较去年同期净利润 153,168.00 万元，变化约为-335.04%~-295.86%
56	600533.SH	栖霞建设	首亏	净利润约-16,000.00 万元~-12,000.00 万元。较去年同期净利润 2,744.75 万元，变化约为-682.93%~-537.20%
57	600565.SH	ST 迪马	首亏	净利润约-100,000.00 万元~-80,000.00 万元。较去年同期净利润 4,492.57 万元，变化约为-2,325.90%~-1,880.72%
58	600641.SH	万业企业	首亏	净利润约-4,900.00 万元~-4,900.00 万元。较去年同期净利润 11,860.03 万元，变化约为-141.32%~-141.32%

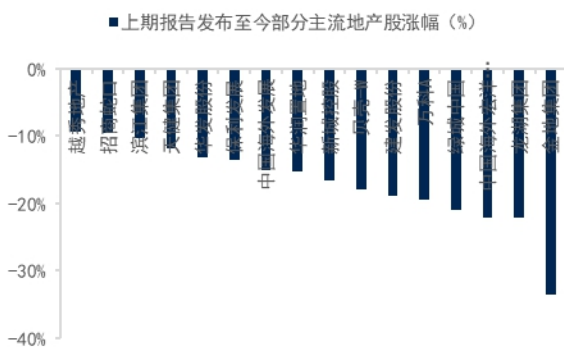
59	600649.SH 城投控股	首亏	净利润约-13,500.00万元~-9,000.00万元。较去年同期净利润 28,443.86 万元，变化约为-147.46%~-131.64%
60	600658.SH 电子城	首亏	净利润约-5,600.00万元~-3,800.00万元。较去年同期净利润 10,997.00 万元，变化约为-150.92%~-134.55%
61	600665.SH 天地源	首亏	净利润约-3,420.00万元~-2,280.00万元。较去年同期净利润 2,819.92 万元，变化约为-221.28%~-180.85%
62	600683.SH 京投发展	首亏	净利润约-19,500.00万元~-13,000.00万元。较去年同期净利润 17,427.53 万元，变化约为-211.89%~-174.59%
63	600716.SH 凤凰股份	首亏	净利润约-1,500.00万元~-1,000.00万元。较去年同期净利润 3,278.74 万元，变化约为-145.75%~-130.50%
64	600748.SH 上实发展	首亏	净利润约-18,000.00万元~-18,000.00万元。较去年同期净利润 39,707.96 万元，变化约为-145.33%~-145.33%
65	600773.SH 西藏城投	首亏	净利润约-11,500.00万元~-9,500.00万元。较去年同期净利润 4,002.45 万元，变化约为-387.32%~-337.35%
66	601588.SH 北辰实业	首亏	净利润约-74,910.00万元~-64,600.00万元。较去年同期净利润 957.00 万元，变化约为-7,927.59%~-6,850.26%
67	000029.SZ 深深房 A	扭亏	净利润约 450.00 万元~650.00 万元。较去年同期净利润-3,711.82 万元，变化约为 112.12%~117.51%
68	000560.SZ 我爱我家	扭亏	净利润约 2,400.00 万元~3,500.00 万元。较去年同期净利润-4,881.06 万元，变化约为 149.17%~171.71%
69	000620.SZ 新华联	扭亏	净利润约 3,900.00 万元~5,800.00 万元。较去年同期净利润-122,179.73 万元，变化约为 103.19%~104.75%
70	000797.SZ 中国武夷	扭亏	净利润约 17,000.00 万元~22,000.00 万元。较去年同期净利润-11,531.42 万元，变化约为 247.42%~290.78%
71	000838.SZ 财信发展	扭亏	净利润约 800.00 万元~1,200.00 万元。较去年同期净利润-5,218.98 万元，变化约为 115.33%~122.99%
72	000863.SZ 三湘印象	扭亏	净利润约 1,500.00 万元~1,500.00 万元。较去年同期净利润-4,103.23 万元，变化约为 136.56%~136.56%
73	002305.SZ 南国置业	扭亏	净利润约 0.00 万元~3,000.00 万元。较去年同期净利润-67,785.17 万元，变化约为 100.00%~104.43%
74	600503.SH 华丽家族	扭亏	净利润约 246.00 万元~369.00 万元。较去年同期净利润-1,943.56 万元，变化约为 112.66%~118.99%
75	600692.SH 亚通股份	扭亏	净利润约 1,050.00 万元~1,400.00 万元。较去年同期净利润-2,168.27 万元，变化约为 148.43%~164.57%

资料来源：公司公告、国信证券经济研究所整理

板块：本月跑输沪深 300 指数 10.5 个百分点

自上期策略报告发布至今，房地产板块下跌 16.0%，跑输沪深 300 指数 10.5 个百分点，在 31 个行业中排 25 名。根据 Wind 一致预期，按最新收盘日计，板块 2024 年动态 PE 为 13.4 倍，比 2021 年的底部估值水平（10.0 倍动态 PE）高 34.2%。

图32：上期报告发布至今主流地产股涨幅



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

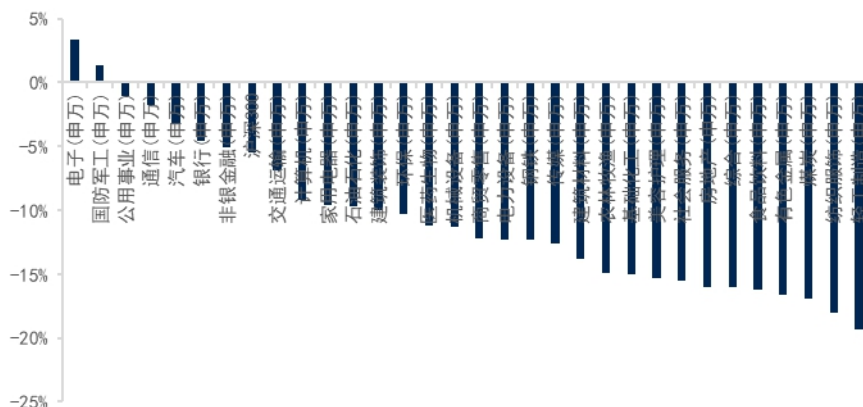
图33：地产板块 PE 变化



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图34：上期报告发布至今各板块涨幅

■ 上期报告发布至今各行业板块涨幅 (%)



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

投资策略

地产销售同比降幅有所企稳，但主要受基数效用影响，并未出现以“房价止跌”为标志的“真复苏”，甚至以“跌幅收窄”为代表的“准复苏”也有减弱趋势。未来一两个月内地产销售将迎来传统淡季，建议继续关注销售端高频指标。个股端，推荐布局合理、存货优质的公司，8月组合绿城管理控股、华润置地。

风险提示

政策落地效果不及预期、行业基本面超预期下行、房企信用风险事件超预期冲击。

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 到 12 个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的 6 到 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A 股市场以沪深 300 指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.CSI）为基准；香港市场以恒生指数（HSI.HI）作为基准；美国市场以标普 500 指数（SPX.GI）或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票 投资评级	优于大市	股价表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数 $\pm 10\%$ 之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数 10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明确观点
	行业 投资评级	优于大市	行业指数表现优于市场代表性指数 10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数 $\pm 10\%$ 之间
		弱于大市	行业指数表现弱于市场代表性指数 10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中所提及的意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳

深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层
邮编：518046 总机：0755-82130833

上海

上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层
邮编：200135

北京

北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层
邮编：100032