



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 31 周周报

# 行业销售仍然承压，新型城镇化战略五年行动计划发布

2024 年 8 月 4 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](mailto:jiangyuhui@cindasc.com)

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区宣武门西大街甲 127 号金隅大

厦 B 座

邮编: 100031

## 行业销售仍然承压，新型城镇化战略五年行动计划发布

2024 年 8 月 4 日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周 (2024/07/29-2024/08/04) 申万房地产指数上涨 1.32%，跑赢上证综指 0.82pct，在各类板块中位列第 17/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.25%，跑输恒生综指 1.90pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为：山子高科 (63.95%)、空港股份 (31.34%)、亚通股份 (25.73%)；本周跌幅前 3 的地产公司分别为：九龙仓集团 (-14.40%)、时代中国控股 (-13.36%)、中梁控股 (-12.93%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌 2.45%，跑输恒生综指 2.10pct，在各类板块中位列第 12/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为：金科服务 (8.36%)、正荣服务 (6.97%)、时代邻里 (3.23%)；本周跌幅前 3 的物业公司分别为：弘阳服务 (-12.04%)、奥园健康 (-6.86%)、宝龙商业 (-4.65%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周 (2024/07/27-2024/08/02) 30 个大中城新房成交面积 215.24 万平方米，同比上升 1.22%，环比上升 27.92%。14 城二手房成交面积 183.44 万平方米，同比上升 31.50%，环比下降 9.84%。监测 13 个重点城市库存面积 11758.93 万平方米，环比下降 0.38%，去化周期 105.97 周，较上周缩短 0.01 周。上周 (2024/07/22-2024/07/28) 100 大中城市土地成交建面 2591.51 万平方米，同比上升 29.83%，环比上升 38.01%；溢价率为 3.80%。
- ◆**房企融资情况:** 本周 (2024/07/29-2024/08/04) 房企境内新发债总额为 49.80 亿元，同比下降 66.91%，环比下降 46.79%；债务总偿还量为 75.80 亿元，同比下降 29.37%，环比下降 35.57%；净融资额-26.00 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.....	6
2.1 房地产板块.....	6
2.2 物业板块.....	6
2.3 重点公司公告.....	7
3. 地产市场监测.....	9
3.1 新房成交数据.....	9
3.2 二手房成交数据.....	9
3.3 土地市场情况.....	10
3.4 库存及去化.....	11
4. 房企融资情况.....	13
4.1 房企融资详情.....	13
风险因素.....	14

## 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 (%).....	6
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	6
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	7
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	7
图表 8: 本周物业股涨幅前 8 名 (%).....	7
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	7
图表 10: 本周重点公司公告.....	7
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	9
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 14: 2024 年 6 月新建住宅价格同比及环比增速.....	9
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	10
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	10
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	10
图表 18: 2024 年 6 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	10
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	10
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	10
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	11
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	12
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	13
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	13
图表 30: 房企债券发行详情.....	13

# 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29日	辽宁省沈阳市	7月29日，经沈阳住房公积金管理委员会审议通过，2024年8月1日起，对住房公积金部分缴存和个人贷款政策作出调整。职工单方缴存住房公积金的，最高贷款额度由60万元调整为65万元；夫妻双方缴存住房公积金的，最高贷款额度由80万元调整为85万元；家庭成员3人及以上缴存住房公积金共同申请公积金贷款，最高贷款额度由100万元调整为105万元。在沈阳市新购买自住住房的现役军人，可到沈阳公积金中心办理住房公积金贷款。已生育二孩及以上的多子女家庭，首次使用住房公积金贷款购买自住住房的，按照首套首付比例和首套贷款利率执行，再次使用住房公积金贷款购买自住住房的，按照首套首付比例和二套贷款利率执行。同时，多子女家庭住房公积金贷款限额放宽到当期最高贷款额度的1.3倍支持政策继续执行。
7月30日	全国	中共中央政治局7月30日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议强调，要持续防范化解重点领域风险。要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。要完善和落实地方一揽子化债方案，创造条件加快化解地方融资平台债务风险。要统筹防风险、强监管、促发展，提振投资者信心，提升资本市场内在稳定性。
7月31日	全国	国务院日前印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》，对未来五年推进新型城镇化建设的总体要求、重点任务、政策措施和组织实施等作出部署。《行动计划》提出4项重大行动、19项重点任务及有关政策措施。一是实施新一轮农业转移人口市民化行动，提出进一步深化户籍制度改革、健全常住地提供基本公共服务制度、促进农业转移人口在城镇稳定就业、保障随迁子女在流入地受教育权利、完善农业转移人口多元化住房保障体系、扩大农业转移人口社会保障覆盖面6项任务，以及完善农业转移人口市民化激励政策、健全进城落户农民农村权益维护政策。二是实施潜力地区城镇化水平提升行动，提出培育特色优势产业集群、促进产业园区提级扩能、强化产业发展人才支撑、增强城镇综合承载能力4项任务，以及健全产业跨区域新布局激励机制、强化土地节约集约利用、加强资金多元投入保障等政策措施。三是实施现代化都市圈培育行动，提出提升城际通勤效率、强化产业分工协作、加快市场一体化建设、推进公共服务共建共享4项任务和支持都市圈建设的政策措施。四是实施城市更新和安全韧性提升行动，提出推进城镇老旧小区改造、加快推进保障性住房等“三大工程”建设、加强城市洪涝治理、实施城市生命线安全工程、推进绿色智慧城市建设5项任务和支持城市更新的政策措施。
7月31日	江西省南昌市	江西省南昌市近日印发《关于促进我市房地产市场“以旧换新”工作的通知》，明确对购买新建商品房合同备案时间在本通知施行之日起至2024年12月31日期间，且在新房备案时间的前后12个月内完成旧房出售（不含继承、赠与、离婚析产）的居民，在新房完成不动产登记后，由受益财政按购房合同金额的2%给予补贴。鼓励房地产开发企业积极参加“以旧换新”活动，提供“以旧换新”专用房源和具体的价格优惠。鼓励经纪机构优先推荐参加“以旧换新”活动的房源，并对买卖双方收取的佣金给予一定优惠。对企业参与收购二手住房用于保障性租赁住房的，可享受国家、省、市保障性租赁相关资金补助和税费减免政策。
8月1日	广东省广州市	8月1日，广州住房公积金管理中心、广州市住房和城乡建设局发布《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》，明确购房人及其配偶（以下统称“申请人”）在本市行政区域内购买新建商品房，完成商品房买卖合同网签后，可按合同约定申请将住

		房公积金账户余额划转至购买房屋所属项目的商品房预售资金监管账户，用于支付购房首付款。购买同一套住房，申请人各可提取一次购房首付款。
8月1日	全国	8月1日，国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会。国家发改委副秘书长袁达在国新办新闻发布会上表示，国家发改委将采取一系列措施，以促进房地产市场的平稳健康发展。具体措施包括加快构建房地产发展新模式，以及进一步做好保交房工作。同时，袁达还提到，国家发改委将落实一揽子化债方案，并有针对性地完善相关措施，以稳妥处置金融风险。此外，将筑牢有效防控系统性风险的金融稳定保障体系。在加强房地产市场调控政策的同时，国家发改委还将加强对金融机构的监管，以防范金融风险并维护金融市场稳定。
8月1日	全国	8月1日，中国人民银行召开2024年下半年工作会议。会议要求要扎实做好金融支持融资平台债务风险化解。防范化解房地产金融风险，落实好3000亿元保障性住房再贷款政策，促进加快建立租购并举的住房制度。推动建立权责对等、激励相容的风险处置机制，积极稳妥推动存量风险处置。
8月2日	全国	8月2日，财政部经济建设司司长符金陵在发布会上宣布，财政部将支持筹建公租房和保障性租赁住房，以帮助城镇住房困难群体、新市民和青年人解决住房问题。此外，财政部还表示将支持农业转移人口市民化，确保他们能够平等享受教育、医疗和住房保障等基本公共服务。

资料来源：新华网、中国房地产网、澎湃新闻、广州住房公积金管理中心、中国人民银行、观点网、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

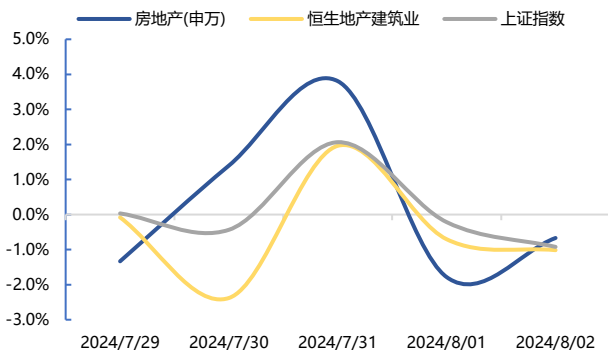
### 2.1 房地产板块

本周（2024/07/29-2024/08/04）申万房地产指数上涨 1.32%，跑赢上证综指 0.82pct，在各类板块中位列第 17/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.25%，跑输恒生综指 1.90pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：山子高科（63.95%）、空港股份（31.34%）、亚通股份（25.73%）、珠江股份（21.21%）、弘阳地产（18.18%）、大名城（18.06%）、易居企业控股（17.78%）、福星股份（15.43%）、深物业 A（12.16%）、新黄浦（11.08%）；

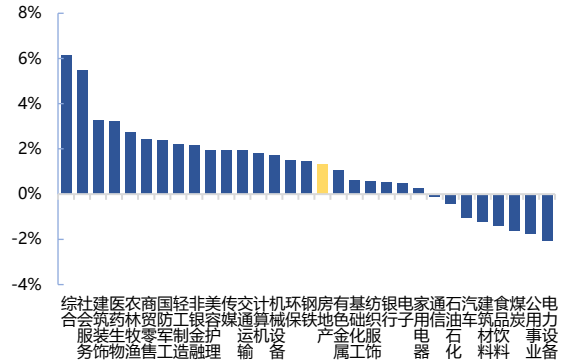
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：九龙仓集团（-14.40%）、时代中国控股（-13.36%）、中梁控股（-12.93%）、恒隆地产（-12.46%）、越秀地产（-12.38%）、建发国际集团（-9.09%）、融信中国（-8.28%）、世茂集团（-8.11%）、中国奥园（-7.91%）、恒隆集团（-7.35%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



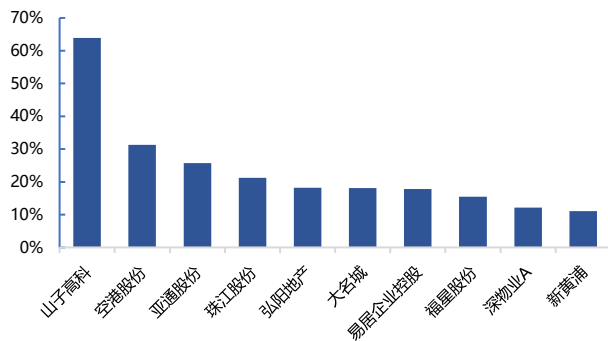
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



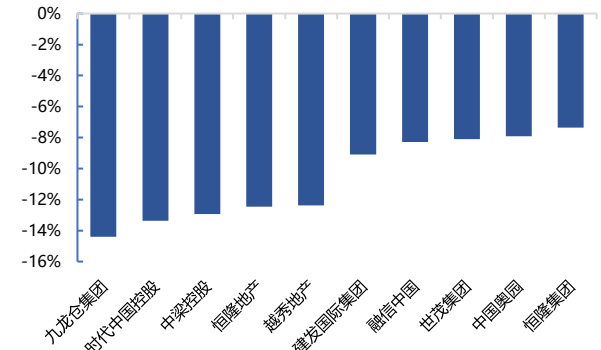
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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

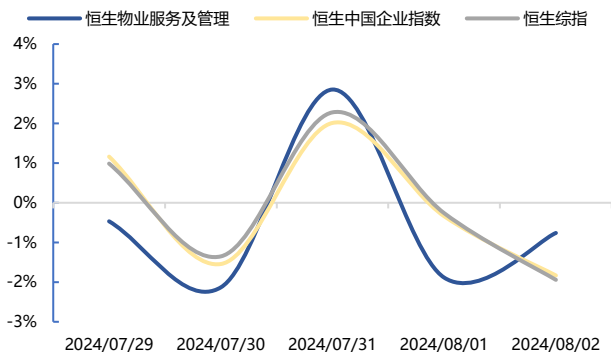
本周（2024/07/29-2024/08/04）恒生物业服务及管理板块下跌 2.45%，跑输恒生综指 2.10pct，在各类板块中位列第 12/13。

本周仅 8 家物业公司上涨，分别为：金科服务（8.36%）、正荣服务（6.97%）、时代邻里（3.23%）、第一服务控股（3.23%）、星盛商业（0.86%）、佳兆业美好（0.50%）、新城悦服务（0.36%）、建发物业（0.36%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：弘阳服务（-12.04%）、奥园健康（-6.86%）、宝龙商业（-4.65%）、恒大物业（-4.55%）、华润万象生活（-3.83%）、国锐地产（-3.30%）、

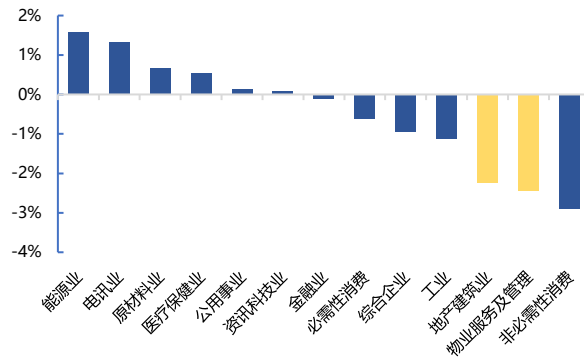
碧桂园服务 (-3.20%)、建业新生活 (-3.20%)、卓越商企服务 (-3.01%)、合景悠活 (-2.67%)。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)



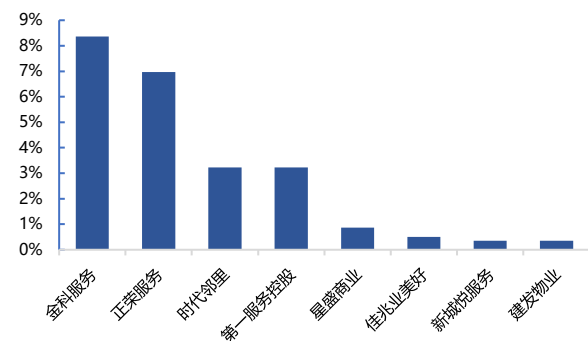
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



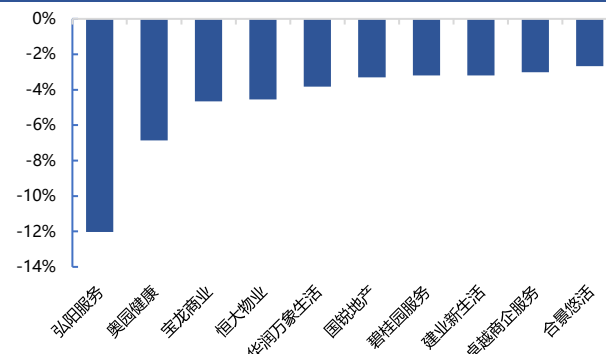
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 8 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
<b>业绩公告</b>		
7/29	九龙仓集团	预期中期股东应占亏损 25 亿港元至 28 亿港元之间
7/29	九龙仓置业	发盈警, 预期中期亏损不少于 9 亿港元
7/30	恒隆集团	发布中期业绩, 股东应占纯利 8.88 亿港元, 中期息每股 0.21 港元
7/30	恒隆地产	发布中期业绩, 股东应占纯利 10.61 亿港元, 中期息每股 0.12 港元
8/2	合景泰富集团	7 月预售额 7.6 亿元, 同比减少 32.7%
8/2	路劲	路劲基建上半年物业销售额 73.04 亿元, 同比降 53%
<b>借贷担保</b>		
7/29	深物业 A	为控股子公司提供不超过 40200 万元连带责任保证
7/31	滨江集团	为满足项目经营需要, 拟为子公司杭州滨来置业提供 6.66 亿元担保
8/2	福星股份	与信达资产签署 4.97 亿元融资协议
<b>债券相关</b>		
8/1	金融街	发行共计 19 亿元公司债, 期限为 5 年及 7 年
<b>股权回购</b>		

8/1	华联控股	已累计回购 6.37% 股份，耗资约 2.89 亿元
<b>人事变动</b>		
7/29	市北高新	聘任马慧民为公司总经理
8/1	建业地产	邓高强、时松辞任建业地产非执行董事，许会战、张辉获委任
<b>股息派发</b>		
7/31	世荣兆业	2023 年年度每 10 股派 0.26 元，股权登记日为 8 月 5 日
7/31	同济科技	2023 年年度每 10 股派 2 元，股权登记日为 8 月 8 日
7/31	张江高科	2023 年年度每 10 股派 1.9 元，股权登记日为 8 月 7 日
8/2	龙湖集团	将于 8 月 22 日派发末期股息每股 0.23 元
8/2	苏宁环球	2023 年年度每 10 股派 0.2 元，股权登记日为 8 月 8 日
<b>其他公告</b>		
7/29	*ST 和展	子公司签订 1.09 亿元钢混塔架销售合同
7/29	碧桂园	呈请聆讯现被延期至 2025 年 1 月 20 日
7/29	华夏幸福	公司与廊坊临空签署战略合作协议
7/29	正荣地产	境外整体债务重组支持协议截止日延至 8 月 8 日
7/29	卓朗科技	收到 4043 万元业绩承诺补偿款
7/30	珠江股份	截至第二季度末公司在管项目总建筑面积 3818.95 万平方米
7/30	皇庭国际	与欧宸签订债务和解协议，涉及金额 2.79 亿元
7/31	ST 迪马	上交所决定终止公司股票上市
7/31	合肥城建	控股孙公司签订国有建设用地使用权出让合同
7/31	华发股份	子公司名下存量房产转让给珠海安居集团，转让价格 2.66 亿元
7/31	上海临港	公司全资子公司拟参投医疗健康行业投资基金
7/31	时代中国控股	香港高等法院押后呈请聆讯至 8 月 12 日
7/31	世荣兆业	收到法院协助执行通知书
7/31	新黄浦	公司目前日常经营活动、内部生产经营秩序正常
7/31	亚通股份	内部生产经营秩序正常，相关订单、合同正常履行
7/31	阳光股份	全资子公司拟签署约 22.6 亿元租赁合同
7/31	中国恒大	收到港交所额外复牌指引，股份继续停牌
7/31	*ST 金科	重整进展：已收到中金资本意向函、招商平安资管已报名
8/1	保利发展	泰康人寿及其一致行动人持股比例降至 4.9999%
8/1	新潮中宝	拟将公司名称变更为衢州信安发展股份有限公司
8/2	*ST 和展	收到中国证监会辽宁监管局行政监管措施决定书
8/2	大悦城	华夏大悦城基础设施公募 REITs 获深交所及中国证监会审批通过
8/2	德信中国	委任清盘人，继续停牌
8/2	市北高新	将于 8 月 22 日召开股东大会，共审议 2 项议案
8/2	太古地产	第二季度太古广场租用率 97%，租金下调 16%
8/2	中国奥园	根据特别授权发行 387.03 万股新股

资料来源：iFind，信达证券研发中心

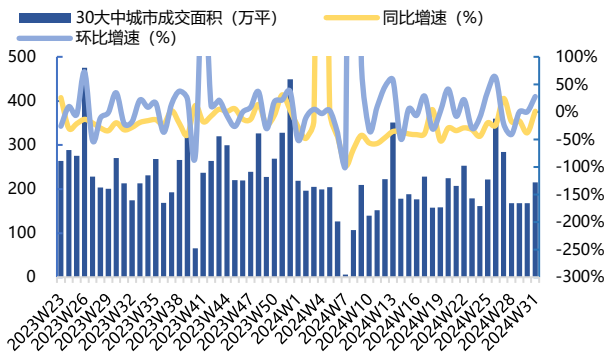


### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

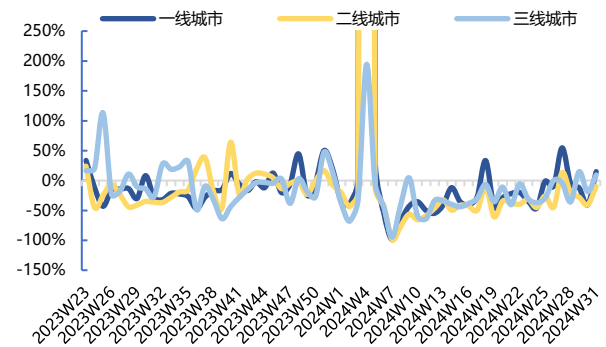
**本周（2024/07/27-2024/08/02）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积215.24万平方米，同比上升1.22%，环比上升27.92%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为83.70/99.58/31.96万平方米，同比变动14.86%/-9.92%/9.33%，环比变动31.02%/30.00%/15.04%。房价方面，6月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌4.88%，环比下跌0.67%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.70%/-4.50%/-5.40%；环比变动-0.50%/-0.70%/-0.60%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



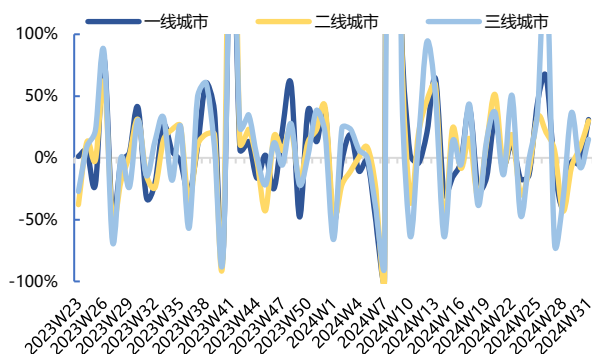
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



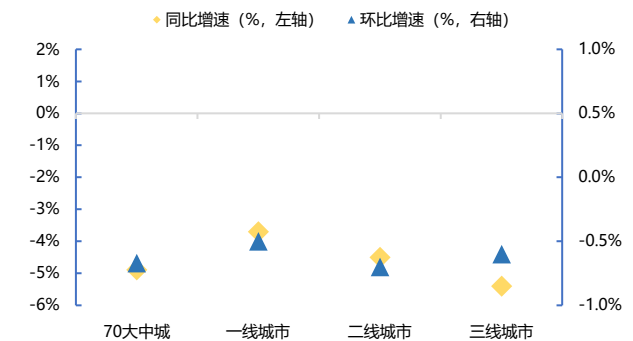
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

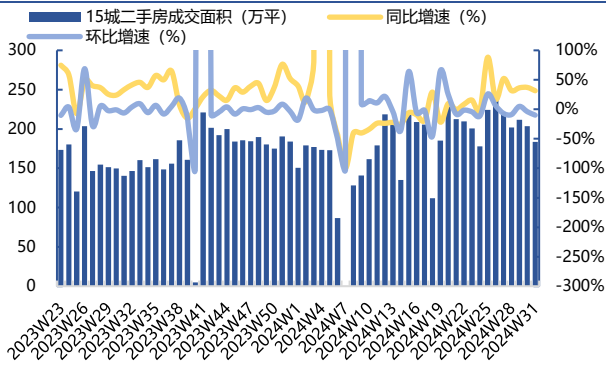
图表 14: 2024 年 6 月新建住宅价格同比及环比增速



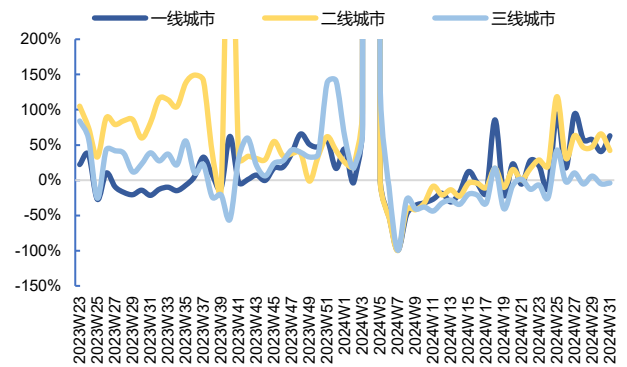
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

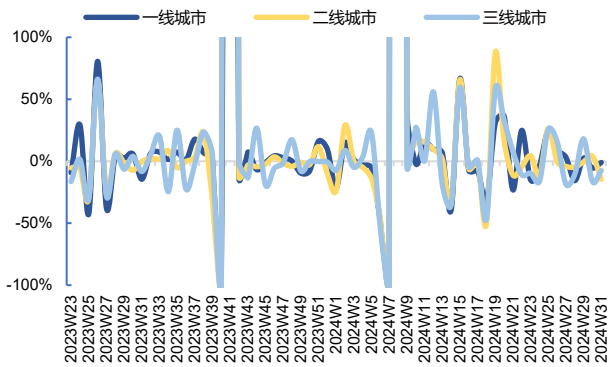
**本周（2024/07/27-2024/08/02）二手房成交数据：**15城二手房成交面积183.44万平方米，同比上升31.50%，环比下降9.84%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为43.76/92.17/47.52万平方米，同比变动63.08%/42.12%/-3.98%，环比变动-0.95%/-14.57%/-7.55%。房价方面，6月70大中城二手房价格指数同比下跌7.87%，环比下跌0.85%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-9.00%/-7.90%/-7.70%；环比变动-0.40%/-0.90%/-0.90%。

**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


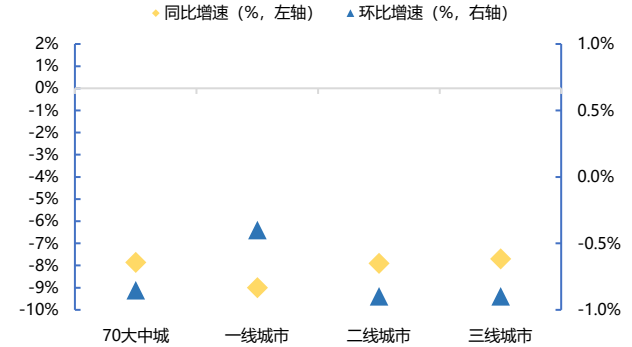
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 (%)**


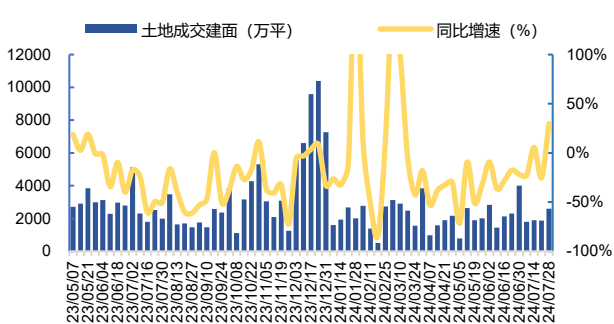
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年6月二手房价格指数同环比增速 (%)**


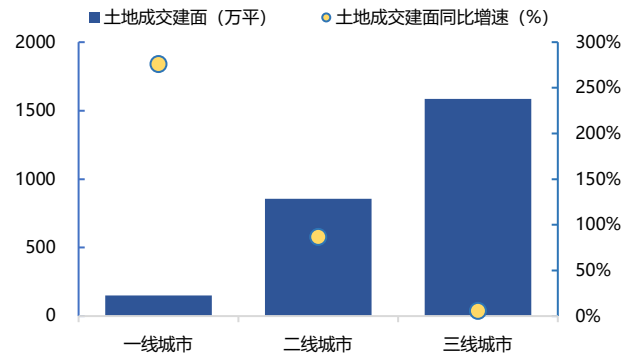
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

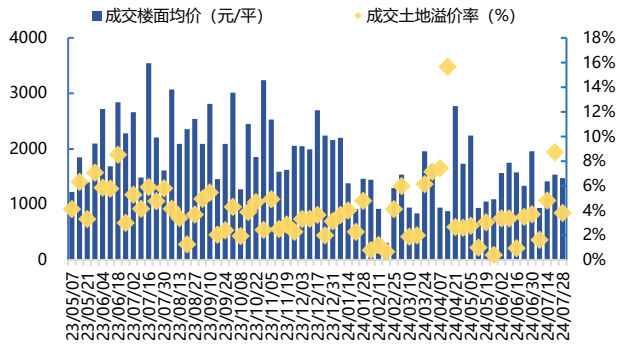
上周(2024/07/22-2024/07/28)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 2591.51 万平方米, 同比上升 29.83%, 环比上升 38.01%; 溢价率为 3.80%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 150.00/855.62/1585.89 万平方米, 同比变动 276.15%/86.76%/5.86%, 溢价率分别为 2.27%/6.40%/3.29%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


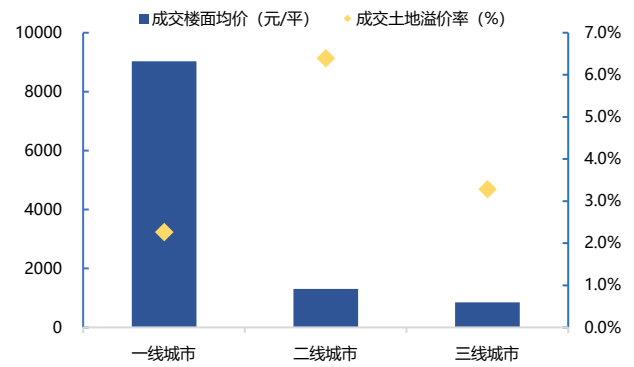
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**


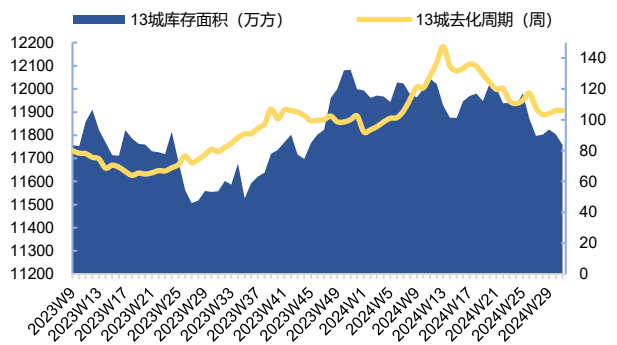
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


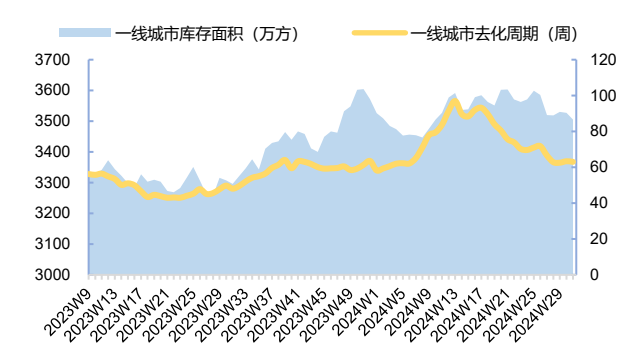
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

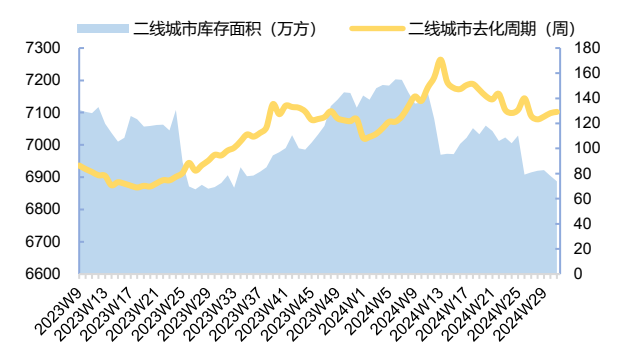
本周(2024/07/27-2024/08/02)监测 13 个重点城市库存面积 11758.93 万平方米, 环比下降 0.38%, 去化周期 105.97 周, 较上周缩短 0.01 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.64%/-0.25%/-0.35%, 去化周期环比变动-0.35/0.99/-69.91 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


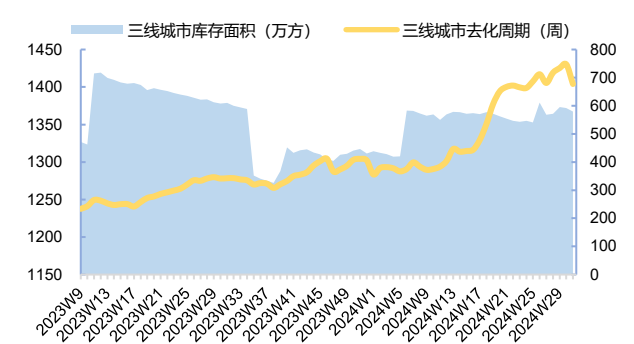
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**

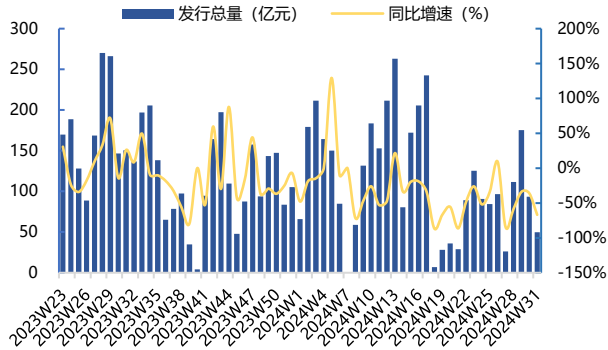
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1049.78	-1.28%	10.17	103.23	103.35
上海 (住宅)	812.03	-0.57%	23.88	34.01	34.59
广州 (住宅)	1148.50	-0.05%	15.49	74.14	72.60
深圳 (住宅)	494.52	-0.74%	6.08	81.27	83.86
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	593.87	-1.12%	17.19	34.54	35.70
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	3.72	770.66	688.84
福州 (住宅)	268.99	-0.79%	3.11	86.36	86.50
苏州 (住宅)	685.25	-0.44%	7.92	86.51	89.08
温州 (住宅)	932.86	0.00%	12.97	71.93	69.56
宁波 (住宅)	757.53	-0.65%	8.41	90.08	88.46
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	784.43	-0.09%	0.58	1352.25	1279.12
莆田 (住宅)	201.62	-0.48%	0.52	386.61	390.42
宝鸡 (商品房)	381.19	-0.81%	0.92	415.78	546.44

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

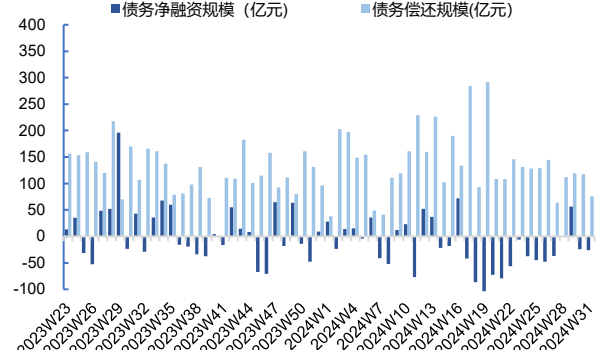
本周(2024/07/29-2024/08/04)房企境内新发债总额为 49.80 亿元, 同比下降 66.91%, 环比下降 46.79%; 债务总偿还量为 75.80 亿元, 同比下降 29.37%, 环比下降 35.57%; 净融资额-26.00 亿元。

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 西藏城投 MTN001	西藏城市发展投资股份有限公司	2024-07-29	1.00	5.00	2.70	中期票据
24 苏州高新 SCP039	苏州苏高新集团有限公司	2024-07-29	3.00	0.62	2.00	短期融资券
24 华远 07	华远地产股份有限公司	2024-07-30	10.00	3.00	2.44	公司债
24 临港经济 MTN002 (混合型科创票据)	上海临港经济发展(集团)有限公司	2024-07-31	3.00	3.00	2.10	中期票据
24 陆集 02	上海陆家嘴(集团)有限公司	2024-08-01	4.00	5.00	2.10	公司债
24 南通保障 PPN001	南通市保障房建设投资集团有限公司	2024-07-30	6.00	3.00	2.20	非公开定向债务融资工具(PPN)
24 华发实业 MTN002A	珠海华发实业股份有限公司	2024-08-02	7.50	5.00	--	中期票据
24 华发实业 MTN002B	珠海华发实业股份有限公司	2024-08-02	7.50	5.00	--	中期票据
24 郑州公宅 PPN001	郑州公共住宅建设投资有限公司	2024-07-31	4.80	5.00	2.35	非公开定向债务融资工具(PPN)
24 苏州高技 SCP007	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-08-02	3.00	0.31	--	短期融资券

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。	<b>买入：</b> 股价相对强于基准 15% 以上；	<b>看好：</b> 行业指数超越基准；
	<b>增持：</b> 股价相对强于基准 5% ~ 15%；	<b>中性：</b> 行业指数与基准基本持平；
	<b>持有：</b> 股价相对基准波动在±5% 之间；	<b>看淡：</b> 行业指数弱于基准。
	<b>卖出：</b> 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。