

房地产组  
分析师：方鹏（执业  
S1130524030001）  
fang\_peng@gjzq.com.cn

## 收储有望加速落地，推进城镇化释放需求

### 行业点评

本周 A 股地产上涨，港股地产、物业板块下跌。本周（7.27-8.2）本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+1.3%，在各板块中位列第 15；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-2.9%，在各板块中位列第 21。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为-0.6%，沪深 300 指数涨跌幅为-0.7%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-1.9%和-1.7%。

本周杭州主城首宗不限价地块成功出让，溢价率近 40%。本周（7.27-8.2）全国 300 城宅地成交建面 423 万<sup>m</sup>，单周环比-20%，单周同比-21%，平均溢价率 6%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 10951 万<sup>m</sup>，累计同比-46%；年初至今，建发房产、保利发展、绿城中国、滨江集团、华润置地的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售因月末集中备案环比上升，同比下降。本周（7.27-8.2）35 个城市商品房成交合计 292 万平米，周环比+28%，周同比-12%。其中：一线城市周环比+20%，周同比-15%；二线城市周环比+32%，周同比-18%；三四线城市周环比+30%，周同比+67%。

本周二手房成交环比下降，同比持续转正，二手房韧性相对更强。本周（7.27-8.2）15 个城市二手房成交合计 151 万平米，周环比-16%，周同比+19%。其中：一线城市周环比-23%，周同比+35%；二线城市周环比-14%，周同比+15%；三四线城市周环比-7%，周同比+12%。

**政治局会议强调继续化解风险，收储有望加速落地。**本次政治局会议整体延续三中全会的定调。第一，中央重申“要持续防范化解重点领域风险”，并强调“进一步做好保交房工作”，保交房是防范房地产风险的应有之义，对此融资白名单的资金支持有望持续推进。第二，继今年 4 月中央首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房”后，本次会议指出“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”，预计将加快各地回购存量房用作保障性住房的进度。

**未来五年城镇化率目标升至 70%，有望释放潜在需求。**7 月 31 日国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》提出完善住房保障体系。《行动计划》明确指出经过 5 年的努力，使常住人口城镇化率提升至接近 70%。截至 23 年末，城镇化率为 66.16%，城镇人口 9.33 亿，假设总人口不变，则城镇化率提升至 70%将使得城镇人口增至 9.87 亿，释放约 5400 万人的潜在需求。同时《行动计划》指出通过深化户籍制度改革、健全公共服务制度、促进就业、保障子女受教育权利、完善多元化住房保障体系、扩大社保覆盖面等方式，为农业转移人口融入城市提供坚实保障。

### 投资建议

本周政治局会议再度强调防范化解地产风险，指出收储去库的方针，基本符合预期，重点仍在于落地执行。三中全会后地产领域首个政策《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》已落地，后续包括收储在内的系列政策的推进及落地仍值得期待。推荐受益于深耕高能级城市、主打改善产品的国资房企，如**建发国际集团、中国海外发展、保利发展、滨江集团**；推荐受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度持续提升，拥有核心竞争力的房产中介平台贝壳。

### 风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；房企出现债务违约

## 内容目录

收储有望加速落地.....	4
推进城镇化释放潜在需求.....	5
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	7
宅地成交.....	7
新房成交.....	8
二手房成交.....	10
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	12
地产公司动态.....	14
物管行业政策和新闻.....	15
非开发公司动态.....	16
行业估值.....	16
风险提示.....	18

## 图表目录

图表 1: 近年历次中央政治局会议对房地产的表述.....	4
图表 2: 《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》中与房地产相关的内容.....	5
图表 3: 2010 年-2023 年年末城镇人口数和城镇化率.....	5
图表 4: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 5: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 6: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 7: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 8: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 9: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	7
图表 10: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	7
图表 11: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 12: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m <sup>2</sup> ) 及同比.....	7
图表 13: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	8
图表 14: 35 城新房成交面积及同比增速.....	8

图表 15: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 16: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 17: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 18: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 20: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 21: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 22: 10 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 23: 10 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 24: 10 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 25: 地产行业政策新闻汇总.....	12
图表 26: 地产公司动态.....	14
图表 27: 物管行业资讯.....	15
图表 28: 非开发公司动态.....	16
图表 29: A 股地产 PE-TTM.....	16
图表 30: 港股地产 PE-TTM.....	16
图表 31: 港股物业股 PE-TTM.....	17
图表 32: 覆盖公司估值情况.....	17

## 收储有望加速落地

政治局会议强调继续化解风险，收储有望加速落地。本次政治局会议整体延续三中全会的定调。第一，中央重申“要持续防范化解重点领域风险”，并强调“进一步做好保交房工作”，保交房是防范房地产风险的应有之义，对此融资白名单的资金支持有望持续推进。第二，继今年4月中央首次提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房”后，本次会议指出“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”，预计将加快各地回购存量房用作保障性住房的进度。

图1：近年历次中央政治局会议对房地产的表述

2019年4月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制。
2019年7月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。
2019年12月	——
2020年4月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
2020年7月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，促进房地产市场平稳健康发展。
2020年12月	促进房地产市场平稳健康发展。
2021年4月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，增加保障性租赁住房 and 共有产权住房供给，防止以学区房等名义炒作房价。
2021年7月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位， <b>稳地价、稳房价、稳预期</b> ，促进房地产市场平稳健康发展。加快发展租赁住房，落实用地、税收等支持政策
2021年12月	要推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求， <b>促进房地产业健康发展和良性循环</b> 。
2022年4月	<b>要有效管控重点风险，守住不发生系统性风险底线</b> 。要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，支持刚性和改善性住房需求，优化商品房预售资金监管，促进房地产市场平稳健康发展。
2022年7月	<b>要稳定房地产市场</b> ，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求， <b>压实地方政府责任，保交楼、稳民生</b> 。
2022年12月	——
2023年4月	要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策，支持刚性和改善性住房需求， <b>做好保交楼、保民生、保稳定工作</b> ，促进房地产市场平稳健康发展， <b>推动建立房地产业发展新模式</b> 。在超大特大城市积极稳步推进城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设。规划建设保障性住房。
2023年7月	适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。
2023年12月	——
2024年4月	继续坚持因城施策，压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，切实做好保交房工作，保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待， <b>统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施</b> ，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。
2024年7月	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， <b>坚持消化存量和优化增量相结合</b> ，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。

来源：中国政府网，新华社，央广网，新京报，国金证券研究所

## 推进城镇化释放潜在需求

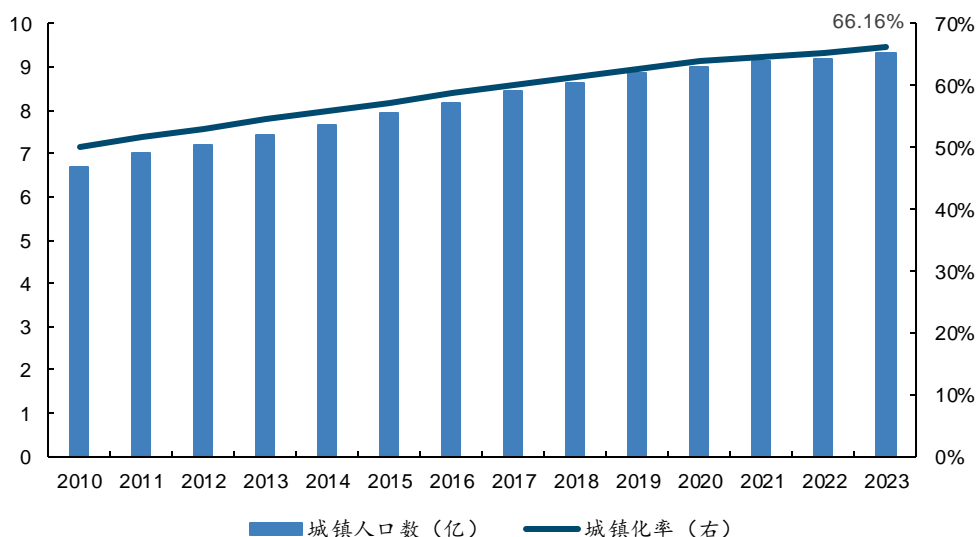
未来五年城镇化率目标升至70%，有望释放潜在需求。7月31日国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》提出完善住房保障体系。《行动计划》明确指出经过5年的努力，使常住人口城镇化率提升至接近70%。截至23年末，城镇化率为66.16%，城镇人口9.33亿，假设总人口不变，则城镇化率提升至70%将使得城镇人口增至9.87亿，释放约5400万人的潜在需求。同时《行动计划》指出通过深化户籍制度改革、健全公共服务制度、促进就业、保障子女受教育权利、完善多元化住房保障体系、扩大社保覆盖面等方式，为农业转移人口融入城市提供坚实保障。

图2: 《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》中与房地产相关的内容

户籍制度改革	全面落实城区常住人口300万以下城市取消落户限制要求，全面放宽城区常住人口300万至500万城市落户条件。完善城区常住人口500万以上超大特大城市积分落户政策，鼓励取消年度落户名额限制。
住房保障体系	鼓励有条件的城市逐步将稳定就业生活的农业转移人口纳入城市住房保障政策范围，加大农业转移人口经济可承受的小户型保障性租赁住房供给，积极培育发展住房租赁市场，支持采取多种措施通过市场化方式满足农业转移人口住房需求。
公共服务均等化	要增加常住人口可享有的基本公共服务项目，按照常住人口规模优化基本公共服务设施布局，推进居住证与身份证功能衔接，健全以公民身份号码为标识、与居住年限相挂钩的非户籍人口基本公共服务提供机制，稳步实现基本公共服务由常住地供给、覆盖全部常住人口。
城市更新	推进城镇老旧小区改造，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造。

来源：中国政府网，国金证券研究所

图3: 2010年-2023年年末城镇人口数和城镇化率



来源：iFinD，国金证券研究所

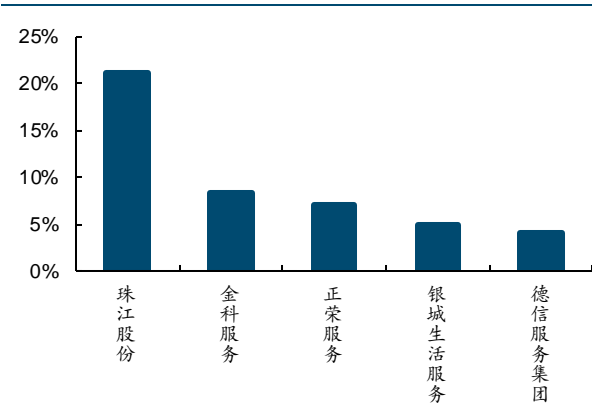
## 行情回顾

### 地产行情回顾

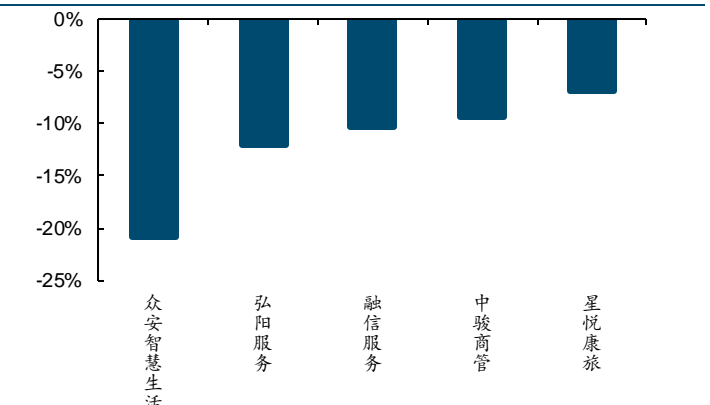
本周申万A股房地产板块涨跌幅为+1.3%，在各板块中位列第15；WIND港股房地产板块涨跌幅为-2.9%，在各板块中位列第21。本周地产涨跌幅前5名为山子高科、空港股份、亚通股份、珠江股份、弘阳地产，涨跌幅分别为+64%、+31.3%、+25.7%、+21.2%、+18.2%；末5名为英皇国际、九龙仓集团、时代中国控股、中梁控股、恒隆地产，涨跌幅分别为-19.1%、-14.4%、-13.4%、-12.9%、-12.5%。



图表9: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表10: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

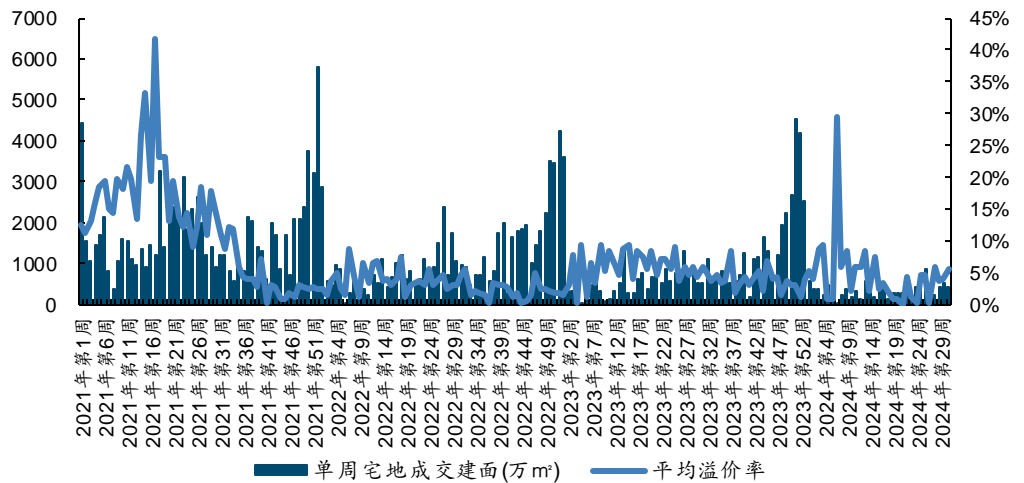
来源: wind, 国金证券研究所

## 数据跟踪

### 宅地成交

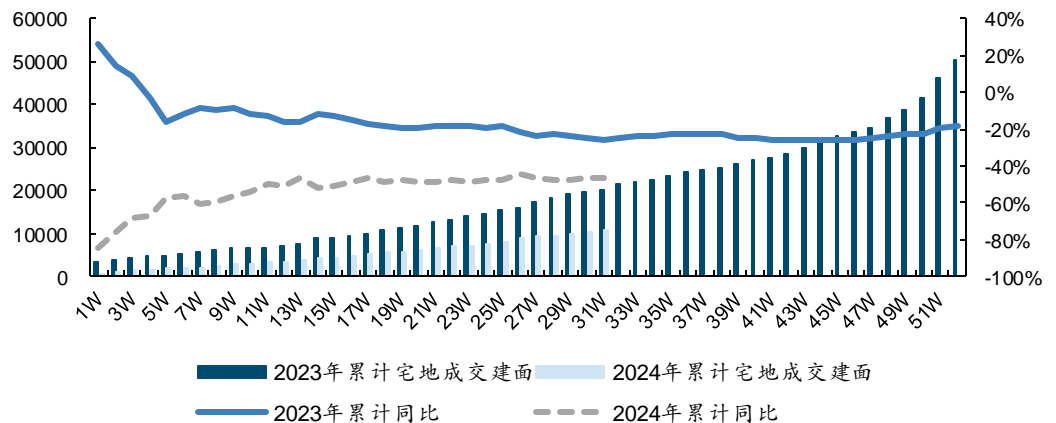
根据中指研究院数据, 2024年第31周, 全国300城宅地成交建面423万 $m^2$ , 单周环比-20%, 单周同比-21%, 平均溢价率6%。2024年初至今, 全国300城累计宅地成交建面10951万 $m^2$ , 累计同比-46%; 年初至今, 建发房产、保利发展、绿城中国、滨江集团、华润置地的权益拿地金额位居行业前五, 分别为279、207、206、195、159亿元。

图表11: 全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表12: 全国300城累计宅地成交建面(万 $m^2$ )及同比



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表13: 2024年初至今权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
1	建发房产	14	279	141	164	0	20201
2	保利发展	20	207	140	162	5	15919
3	绿城中国	18	206	112	114	16	18578
4	滨江集团	9	195	68	79	14	28427
5	华润置地	9	159	101	134	1	15721
6	中海地产	7	145	92	93	4	16446
7	海开控股	2	121	47	47	0	25714
8	中建一局	1	109	27	28	0	39579
9	中建三局	5	107	39	49	5	25769
10	中国铁建	26	103	169	213	5	6580
11	国贸地产	5	90	22	32	11	41435
12	石家庄城发投集团	33	90	199	200	0	4529
13	中国雄安集团	10	89	265	266	0	3357
14	招商蛇口	6	88	49	72	7	17747
15	腾讯科技	1	64	29	29	0	22485
16	金隅集团	2	64	21	23	0	28174
17	龙湖集团	7	63	36	47	6	18736
18	越秀地产	7	60	19	27	9	32967
19	泉州城建	8	58	103	103	0	5657
20	北京建工	4	58	18	32	3	36757

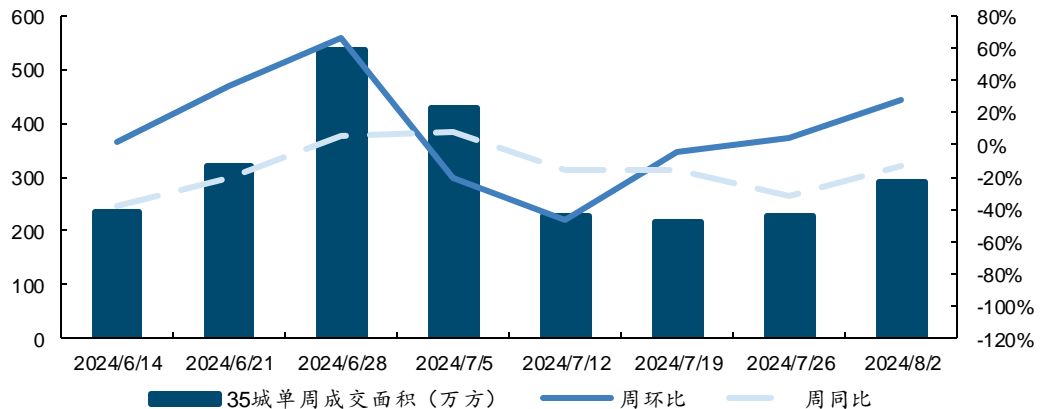
来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 截至 2024 年第 31 周 (8 月 2 日)

新房成交

根据 wind 数据, 本周 (7 月 27 日-8 月 2 日) 35 个城市商品房成交合计 292 万平方米, 周环比+28%, 周同比-12%, 月度累计同比-8%, 年度累计同比-29%, 其中:

- 一线城市: 周环比+20%, 周同比-15%, 月度累计同比+2%, 年度累计同比-26%;
- 二线城市: 周环比+32%, 周同比-18%, 月度累计同比-16%, 年度累计同比-32%;
- 三四线城市: 周环比+30%, 周同比+67%, 月度累计同比+74%, 年度累计同比-5%。

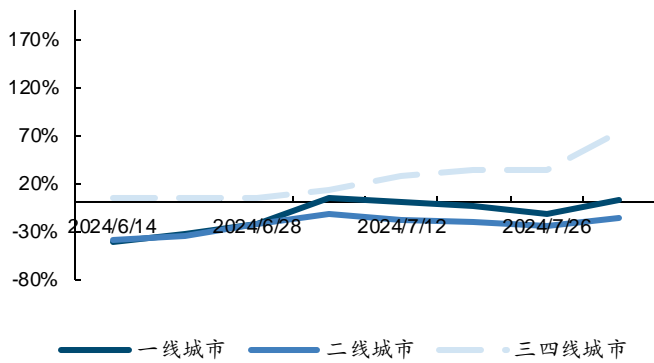
图表14: 35城新房成交面积及同比增速



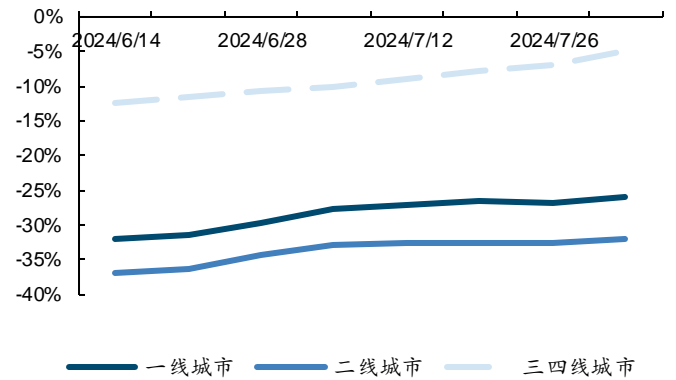
来源: wind, 国金证券研究所



图表15: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表16: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表17: 35城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	21.1	48%	-33%	4.5	-50%	560	-21%
上海	33.0	5%	-9%	7.5	-41%	824	-28%
广州	21.6	97%	38%	6.6	45%	493	-22%
深圳	-	-	-	-	-	-	-
杭州	20.8	70%	-40%	7.5	0%	454	-30%
宁波	3.0	41%	-25%	1.0	-7%	144	-40%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	7.7	0%	-22%	2.1	-57%	300	-33%
武汉	21.9	15%	5%	5.0	-47%	637	-33%
济南	16.2	60%	9%	3.3	-48%	521	-20%
青岛	23.1	25%	5%	7.6	-5%	595	-37%
成都	32.9	12%	-32%	8.0	-71%	1224	-31%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	8.9	75%	-1%	0.0	-	140	-49%
佛山	18.8	42%	-27%	4.7	-57%	548	-23%
南宁	9.2	26%	-29%	3.7	-35%	228	-46%
无锡	7.3	80%	10%	-	-	143	-41%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.2	25%	-86%	0.1	-88%	5	-79%
温州	12.2	54%	54%	2.1	1%	467	-16%
金华	1.0	58%	-18%	0.1	-82%	100	21%
惠州	2.2	-30%	-30%	0.5	-50%	104	-20%
泉州	0.6	117%	487%	0.3	280%	24	41%
扬州	1.7	-23%	50%	0.8	10%	95	-17%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.6	230%	-16%	0.2	-43%	33	-29%
汕头	2.6	-22%	4%	0.7	-33%	95	25%
江门	3.6	17%	-5%	0.5	-80%	94	-29%
清远	3.3	-56%	-	1.1	-	170	-
莆田	0.7	64%	2%	0.1	-30%	22	-41%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
芜湖	12.2	343%	98%	1.7	189%	88	-21%
岳阳	1.0	-49%	-30%	0.2	-60%	65	-46%
韶关	4.2	176%	89%	0.4	45%	44	-38%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

## 二手房成交

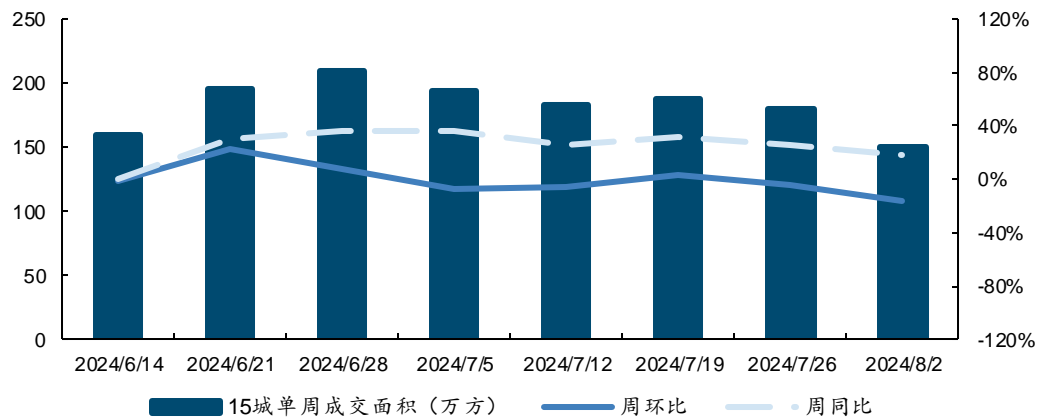
根据 wind 数据, 本周 (7 月 27 日-8 月 2 日) 15 个城市二手房成交合计 151 万平米, 周环比-16%, 周同比+19%, 月度累计同比+11%, 年度累计同比-4%。其中:

一线城市: 周环比-23%, 周同比+35%, 月度累计同比+44%, 年度累计同比+2%;

二线城市: 周环比-14%, 周同比+15%, 月度累计同比+3%, 年度累计同比-6%;

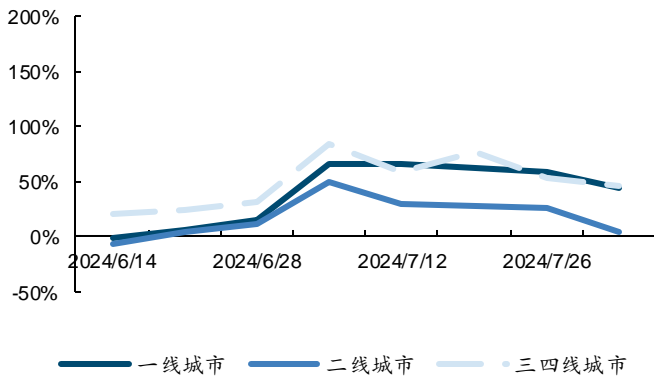
三四线城市: 周环比-7%, 周同比+12%, 月度累计同比+46%, 年度累计同比+7%。

图表18: 15城二手房成交面积及同比增速(周)



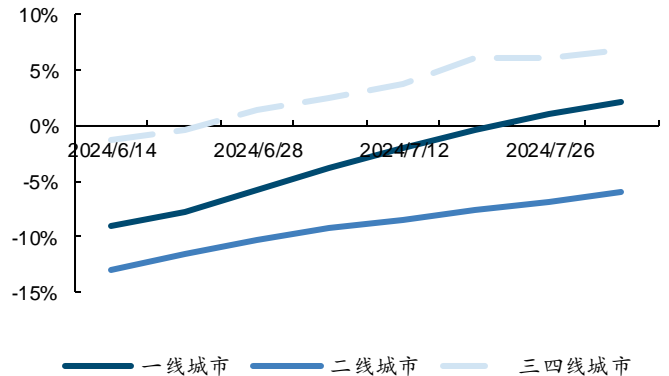
来源: wind, 国金证券研究所

图表19: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表20: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

图表21: 15城二手房成交明细(万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	33.6	2%	44%	9.2	44%	882	-5%
深圳	-	-	-	-	-	-	-
杭州	8.8	-21%	20%	1.2	-55%	289	18%
南京	-	-	-	-	-	344	-19%
苏州	14.8	0%	16%	6.0	19%	476	-3%
成都	43.9	-20%	28%	15.6	19%	1,376	-5%

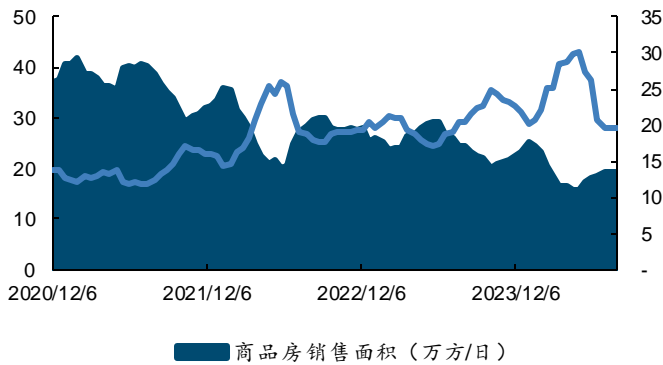
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
厦门	4.9	21%	-23%	1.9	19%	154	-10%
南宁	3.1	-65%	5%	2.8	121%	181	17%
青岛	13.7	2%	20%	4.6	5%	393	8%
佛山	15.4	-2%	7%	5.4	3%	466	-11%
东莞	5.0	-4%	-15%	1.1	-49%	168	-26%
金华	1.7	-16%	-41%	0.3	-88%	51	-46%
江门	2.2	21%	22%	1.2	88%	58	-7%
扬州	3.0	-15%	11%	1.1	12%	120	-12%
衢州	0.6	-30%	-26%	0.4	79%	41	-

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

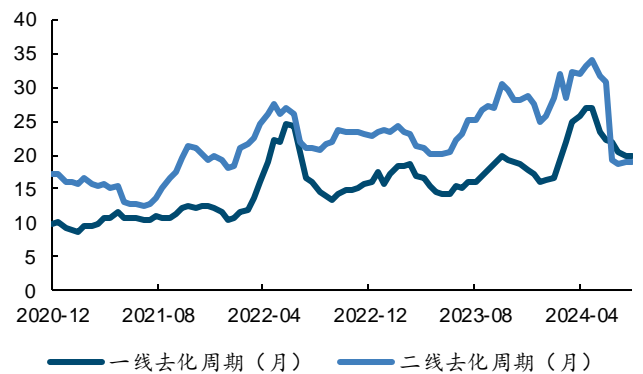
### 重点城市库存与去化周期

本周 10 城商品房库存 (可售面积) 为 1.12 亿平方米, 环比-0.4%, 同比-24.7%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 19.5 月, 较上周-0.5 个月, 较去年同比-0.3 个月。

图表22: 10 城商品房的库存和去化周期



图表23: 10 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表24: 10 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3个月移动日均成交面积(万方)	去化周期(月)	同期增减(月)
北京	2,313	-8%	2.7	28.8	-1.34
上海	812	41%	4.4	6.2	-0.19
广州	2,500	10%	2.8	29.6	-1.15
深圳	832	-4%	0.9	29.6	1.33
杭州	731	-6%	2.7	9.1	-0.37
南京	-	-	-	-	-
苏州	1,363	4%	1.5	30.1	-0.60
福州	-	-	-	-	-
南宁	-	-	-	-	-
泉州	784	9%	0.1	313.0	2.75
温州	1,462	1%	2.1	23.2	-0.19
莆田	409	16%	0.1	132.7	-4.38

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

## 地产行业政策和新闻

图表25: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/7/29	江苏省	江苏省住建厅会同省自然资源厅、省消防救援总队起草了《关于加强高层建筑规划建设管控的意见(征求意见稿)》，并向社会公开征求意见。城区常住人口100万以下城市严格控制新建80米以上住宅。除临江、临湖、临海及城市规划特殊区域外，新建改善型住宅原则上不高于60米。另外，对于城区常住人口300万以下城市不得新建250米以上建筑，其中城区常住人口100万以下城市严格限制新建100米以上建筑，城区常住人口100万~300万城市严格限制新建150米以上建筑。城区常住人口300万以上城市不得新建500米以上建筑，严格限制新建250米以上建筑。各地一般不得新建100米以上的住宅。
2024/7/29	九江	江西省九江市人民政府办公室印发《关于进一步促进九江市房地产市场良性循环和平稳健康发展的若干措施》的通知。在实行“购房优惠券”补贴政策方面，2024年8月15日至12月31日期间，对在中心城区(不含柴桑区)购买新建商品住房的个人，发放总计1000张购房优惠券(按商品房合同提交备案时间先后顺序)，购房优惠券面额为合同约定的所购商品住房总价款的10%(其中政府、房地产开发企业各承担5%)。实行“房票”安置政策方面，通知明确，在城镇开发边界范围内，除国家规定必须新建的外，一律停止新建安置房，实行房票安置政策。确需实物安置的，原则上以购买存量新建商品住房方式予以安置。房票实行实名制管理，用于购买新建商品房，初始持有人为房屋被征收人，可转让一次，转让时应到辖区房屋征收部门办理备案手续。通知还提及，积极引导房地产开发企业、房地产经纪机构、购房者三方联动，通过市场化交易模式实现城市住房“以旧换新”。进一步优化住房公积金政策方面，职工家庭在当地无成套住房，在全国范围内第一次使用公积金贷款或者公积金首次贷款已结清并再次申请公积金贷款的，执行首套房贷款政策。提高住房公积金最高贷款额度，在中心城区购房的，夫妻双职工缴存家庭、单职工缴存家庭的贷款最高限额分别提高至100万元/户、60万元/户；在本市县(市)购房的，夫妻双职工缴存家庭、单职工缴存家庭的贷款最高限额分别提高至60万元/户、40万元/户。二孩、三孩家庭购买自住住房申请住房公积金贷款最高额度分别上调10%、20%；优秀基础及以上人才购买自住住房申请住房公积金贷款最高额度上调20%；缴存职工购买装配式住宅、星级绿色住宅申请住房公积金贷款最高额度上调20%。
2024/7/29	沈阳	辽宁省沈阳市将调整住房公积金部分缴存和个人贷款政策。沈阳提出调整住房公积金最高贷款额度。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的，最高贷款额度由100万元调整为105万元。沈阳推出现役军人住房公积金贷款支持政策，此政策执行时间暂定为2年。在沈阳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。沈阳住房公积金管理中心对《沈阳灵活就业人员住房公积金缴存使用管理暂行办法》进行了重新修订。修订的主要内容包括：一是缩短了贷款缴存时限的限制条件。将原来贷款前需连续缴存公积金12个月、累计缴存公积金24个月的准贷条件放宽为只需连续缴存公积金6个月；二是放宽了首次使用和购买首套的限制条件。取消了仅限首次使用公积金贷款购买首套自住住房的贷款申请条件；三是提高了缴存余额控制倍数，增加了可贷额度。将贷款额度计算公式中的余额倍数由10倍调整为22倍；四是注重了灵活就业人员的信用约束，建立可持续发展的政策机制。增加了“在贷款偿还期间存在连续3期(含3期)逾期还款或累计逾期还款期数达6期(含6期)以上的灵活就业缴存人，不予再次发放住房公积金贷款”的失信约束机制。
2024/7/29	四川旺苍	四川省广元市旺苍县发布促进旺苍房地产市场平稳健康发展的十七条措施，有效期至2025年12月31日。重点支持新市民、青年人租房提取，提取金额由每年6000元提高至12000元。提高贷款限额，单职工和双职工由70万元、90万元提高至80万元、100万元。下调公积金贷款利率，首套个人住房公积金贷款利率5年以下(含5年)的由2.6%调整为2.35%，5年以上的由3.1%调整为2.85%。第二套个人住房公积金贷款利率5年以下(含5年)的由3.025%调整为2.775%，5年以上的由3.575%调整为3.325%。文件还要求，降低首付款比例，首套房由30%降为20%，二套房由40%降为

时间	城市/机构	内容
2024/7/31	郑州	<p>30%。降低开发企业保证金比例，开发楼盘土地或在建工程未抵押的 5%、抵押的 10%缴纳保证金，分别降低为 3%、5%。实施购房补贴政策。对本措施施行期间，购买县城区新建商品住房为首套住房的，财政补贴标准为 100 元/平方米，每套住房补贴不超过 1 万元；购买新建商品住房为二套及以上住房的，财政补贴标准为 150 元/平方米，每套住房补贴不超过 1.5 万元。在县城区购买新建商业用房的，财政补贴标准为 50 元/平方米，每间商业用房补贴不超过 5000 元。在县城区购买新建车库车位的，给予 3000 元/个的财政补贴。购买新建商品住房为二套及以上住房的认定标准为购房者名下有我县办理的不动产登记证或房产证。优化预售许可办理。新建商品房项目办理预售许可形象进度要求调整为 6 层及以下完成楼面正负零、7 层及以上完成地上层数的 1/4 即可办理预售许可。县城区新出让土地所建商品住宅由企业根据市场自主定价并按规定进行备案。</p> <p>住房保障部门不再对新建商品住房销售价格进行指导，开发企业按照自主定价进行销售、办理商品房预（销）售许可（备案）手续。</p>
2024/8/1	南昌	<p>南昌市住房和城乡建设局联合南昌市财政局、南昌市税务局及南昌市自然资源和规划局，制定了《关于促进我市房地产市场“以旧换新”工作的通知》。对购买新建商品住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。</p>
2024/8/1	天水	<p>甘肃省天水市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。自 2024 年 8 月 1 日起至 10 月 31 日止（合同签订和备案均在本时间段内），在秦州区、麦积区和经开区范围内购买新建商品住房并取得相关购房手续的，实施购房补贴。天水市还提出，支持多孩家庭购房。对自本通知印发之日起至 2024 年 12 月 31 日购买新建商品住房（以备案的购房合同日期为准）、2025 年 6 月 30 日前缴纳契税、2025 年 12 月 31 日前办理补贴申请的，两孩家庭购买新建商品住房按照房屋成交价格的 0.75% 给予购房补贴，三孩家庭购买新建商品住房按照房屋成交价格的 1.5% 给予购房补贴。同时落实《中国人民银行、国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付比例政策的通知》，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于 25%。对拥有一套住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金贷款购买住房的，首付比例降低至 20%。根据《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。</p>
2024/8/1	广州	<p>在市行政区域内购买新建商品住房的住房公积金缴存人，可申请提取本人及其配偶名下住房公积金支付购房首付款。</p>
2024/8/1	盐城	<p>江苏省盐城市住房和城乡建设局发布《关于全面开展房地产“换新购”活动的通知》。文件提出，全面推广“换新购”。各地借鉴外地成功经验做法，指导国有企业和房地产企业积极开展“换新购”工作，按照市场化的原则，制定科学合理、多方得利的实施细则，研究配套支持政策，拓宽“收旧”范围、区域、类型等限制，摸清“三新三户”租房和住房需求，探索研究“收农房”换“新房”、“以保推新”、“以危促新”、“以租促新”等路径。同时，打通“换新购”路径。各地通过“房票”奖励的形式鼓励支持“新家庭”“新人才”“新市民”人群购买新建商品住房；通过国企收购的旧房用于“安置户”“解危户”和“无房户”，有效打通“换新购”实现路径。持续推行“联合帮售”。鼓励房地产企业、经纪机构对“卖旧换新”的居民提供“帮售”服务，按照市场化流程，由开发企业委托经纪机构帮助有购买新房意向的客户出售旧房。盐城市还提出，多渠道开展“旧房收购”。鼓励有条件的国有企业和房地产企业按照“短期可租、远期可售”的原则，将已收购的住房用</p>

时间	城市/机构	内容
2024/8/1	黄山	<p>作人才公寓、保障性住房、保障性租赁住房或解决园区职工和危旧住房住房人群住房问题等，或与有管理经验的住房租赁企业开展长租房合作业务。</p> <p>安徽省黄山市住房公积金管理中心发布关于贯彻落实《关于印发〈黄山市促进房地产业高质量发展若干措施〉的通知》的实施细则。文件提出，延续执行以下住房公积金政策至2025年12月31日。允许提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款；对与房地产开发企业新签楼盘期房住房公积金贷款的阶段性担保比例按2%执行；支持个人商业性住房贷款转住房公积金贷款；取消异地公积金贷款户籍限制。细则提出，进一步加大住房公积金支持力度的三项政策，自《通知》发布之日起开始执行，有效期两年。一是，借款人家庭夫妻双方正常缴存住房公积金的，住房公积金最高可贷额度调整为80万元；借款人单方正常缴存住房公积金的，住房公积金最高可贷额度调整为70万元。二是，提高住房公积金贷款抵押基数至20万元。可贷款额度=借款人抵押基数20万元+共同借款人抵押基数20万元+(借款人公积金余额+共同借款人公积金余额)×8，但不得高于本市现行最高贷款额度。三是，住房公积金单缴存职工家庭申请住房公积金贷款的，住房公积金可贷款额给予保底，即：职工缴存余额不足1.5万元的按照1.5万元计算可贷款额度。</p>
2024/8/1	萍乡	<p>江西省萍乡市人民政府印发《关于推动房地产市场平稳健康发展的政策措施》的通知。文件提出，降低个人首付比例。对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整为不低于25%。同时，取消住房商业性个人贷款利率政策下限。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。文件要求，继续实行阶段性购房补贴。在安源区、湘东区、萍乡经开区行政管辖范围内购买新建商品住房的，属首次购买的，每套补贴10000元。属改善型购买的，面积在90平方米(含)以下的，每套补贴5000元；面积在90平方米以上的，每套补贴8000元。子女未满18周岁的二孩、三孩家庭群体(计算时间截止商品房合同备案日)，购房时凭户口本或出生证明，分别给予家庭群体200元/平方米、300元/平方米的补贴。</p>
2024/8/2	昆明	<p>云南省昆明市住房公积金管理中心发布《关于调整二套房住房公积金贷款最低首付比例的通知》，缴存人家庭购买第二套改善型自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付比例为20%，自2024年8月5日起执行。同时，昆明市还将继续上浮生育二孩、三孩的缴存人家庭住房公积金贷款最高额度，自8月5日起执行。生育二孩、三孩的缴存人家庭购买首套自住住房，满足住房公积金贷款条件的，住房公积金贷款最高额度分别上浮20%、30%。同时，昆明市“春城计划”人才购买新建商品住房，符合住房公积金贷款条件的，住房公积金贷款最高额度上浮50%。</p>
2024/8/2	海南定安	<p>海南省定安县住房和城乡建设局发布《关于进一步激活定安县房地产市场若干措施的通知》，涉及限购政策等。文件提出，进一步优化引进人才及企事业单位员工购房政策。文件显示，落户海南省户籍的，自落户之日起，在定安县购房享受本地居民同等待遇。此外，非本省户籍人员，在本省无住房或仅有1套住房且上年度在海南省实际居住满183天的，在定安县购房享受本地居民同等待遇。定安县将坚持“职住结合”的原则，将居民家庭住房套数的认定范围由全省调整为定安县范围。为了解决历史遗留问题，竞买人通过司法拍卖途径购买定安县区域内商品住房，自动取得相应购房资格。支持商品住房“以旧换新”。规范商业、办公类项目建设管理。在坚持不得将商业、办公类项目变相开发建设为“类住宅”项目的前提下，取消“商办类项目可产权分割销售最小单元建筑面积不得小于300平方米”的限制。</p>

来源：各政府官网，国金证券研究所

## 地产公司动态

图表26: 地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
华侨城(亚洲)	2024/7/29	出售资产	卖方(本公司的间接全资附属公司)就出售其全部华侨城(上海)置地股权(占华侨城(上海)置地约50.5%股权)与买方订立有条件股权转让协议，代价为现金人民币20.55亿元。

公司名称	公告时间	类型	内容
华夏幸福	2024/7/30	战略合作	公司与廊坊临空投资发展有限公司签署《战略合作协议》，双方拟在低空经济领域开展长效合作，建立战略合作伙伴关系，共同推进低空经济产业发展。
中国铁建	2024/7/30	高管变动	聘任陈志明、黄昌富、李兴龙、杨哲峰等4人为公司副总裁。
中国铁建	2024/7/30	经营业绩	2024年4-6月签约销售合同额263亿元，同比减少21.5%；2024年1-6月累计签约销售合同额397.71亿元，同比减少25.48%。
万科A	2024/7/30	出售资产	控股子公司苏州傅恒企业管理咨询有限公司拟将持有的苏州高新万阳置地有限公司50%股权转让给苏州高新地产集团有限公司。公司之全资子公司苏州万科企业有限公司作为苏州傅恒的控股股东为本次转让提供连带责任担保。
金地商置	2024/7/31	出售资产	附属公司上海金缔威与其他合伙企业伙伴订立合伙企业协议，内容有关成立合伙企业，该合伙企业将主要从事收购、控股及营运本集团拟出售的金地产业园项目的全部股权。紧随合伙企业成立后，合伙企业将由上海金缔威（或本公司指定的其他附属公司）及其他合伙企业伙伴分别持有20%及80%权益。
华发股份	2024/8/1	出售资产	全资子公司珠海华发资产管理有限公司拟通过转让其全资子公司珠海华发投资有限公司100%股权的方式，将华发公司名下存量房产转让给珠海市安居集团有限公司，转让价格为人民币2.65亿元。
福星股份	2024/8/2	融资	控股子公司武汉福星惠誉欢乐谷有限公司作为主债务人与公司相关子公司作为共同债务人，与中国信达资产管理股份有限公司湖北省分公司签署了编号为“信鄂-B-2024-0013”的融资相关协议，金额为4.97亿元。福星集团控股有限公司、公司及子公司通过签署《保证合同》、项目资产抵押等方式为上述债务提供担保。
福星股份	2024/8/2	回购股份进展	截至2024年7月31日，公司累计回购股份225.2972万股，占公司目前总股本的0.14%，成交总金额为700.36万元。
路劲	2024/8/2	经营业绩	2024年1-6月，公司总物业销售额为人民币73.04亿元，同比下降约53%。
合景泰富集团	2024/8/2	经营业绩	2024年7月，公司预销售额为7.6亿元人民币，同比下降32.7%

来源：各公司公告，国金证券研究所

## 物管行业政策和新闻

图表27: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/7/28	四川省	中共四川省委全面依法治省委员会印发《四川省小区依法治理试点工作方案》，在全省选取100个小区开展小区依法治理试点，形成一批可复制可借鉴的治理经验。据统计，当前四川省城镇化率达58.8%，全省现有小区(院落)共计8万余个，物业服务企业多达8900余家。随之而来的是，近年来，小区依法治理的短板和弱项日渐显现，时常出现诸如“居住环境脏乱差危谁改善？”“邻里间常见纠纷谁调解？”“公共收益收支使用谁监督？”等现象，离人民群众的法治期待有差距。这些现象的背后，其实是小区存在治理主体不明、各方权属不清、法律关系不顺等问题。《方案》聚焦了小区依法治理的现状和突出问题，明晰了县(市、区)党政机关、街道办事处、社区组织等方面的责任；理顺了小区业主、业主大会、业委会、物业管理公司之间的权利和义务。《方案》提出要紧盯依法自治、多元治理以及矛盾纠纷化解等环节，加快建立多元主体合作共治长效机制，切实提升小区依法治理水平。在依法自治方面，《方案》提出要健全小区自治制度机制、要完善业主自治制作工作机制以及规范物业管理服务等。在纠纷化解方面，《方案》还提出要开设物业服务纠纷、老旧小区改造、业主委员会违规换届等涉及小区重点领域专项投诉渠道，建立各主管部门协同工作机制，建立快速响应机制。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

## 非开发公司动态

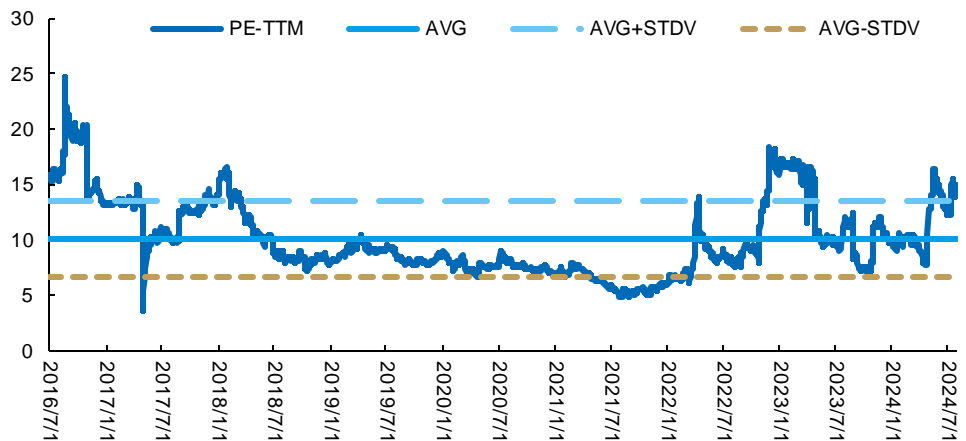
图表28: 非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
越秀服务	2024/7/29	注销股份	注销回购股 234.8 万股, 减至约 1.52 亿股
贝壳-W	2024/7/29	回购股份	于 7 月 26 日耗资 500.0 万美元回购 109 万股, 占公司总股本比例为 0.03%。
领悦服务集团	2024/7/30	高管变动	苏永俊先生已辞任本公司公司秘书, 董事会宣布甄凯宁女士已获委任为公司秘书、授权代表及法律程序文件代理人
贝壳-W	2024/7/30	回购股份	于 7 月 29 日耗资 478 万美元回购 102 万股, 占公司总股本比例为 0.028%。
珠江股份	2024/7/30	经营业绩	截至 2024 年第二季度末, 公司在管住宅、公建及体育场馆项目数量共计 377 个, 签约建筑面积共计约 3,818.95 万平方米, 较 2024 年第一季度末, 体育场馆项目新增贺龙体育馆、津市五环时代全民健身中心, 建筑面积约 2.16 万平方米。
贝壳-W	2024/7/31	回购股份	于 7 月 30 日耗资 500 万美元回购 110 万股, 占公司总股本比例为 0.03%。
贝壳-W	2024/8/1	回购股份	于 7 月 31 日耗资 500 万美元回购 108 万股, 占公司总股本比例为 0.029%。
贝壳-W	2024/8/2	回购股份	于 8 月 1 日耗资 500 万美元回购 110 万股, 占公司总股本比例为 0.03%。

来源: 各公司公告, 国金证券研究所

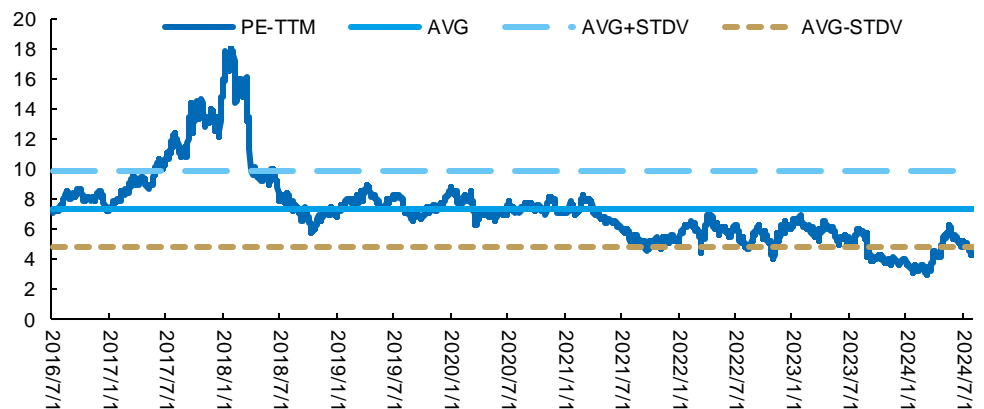
## 行业估值

图表29: A股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

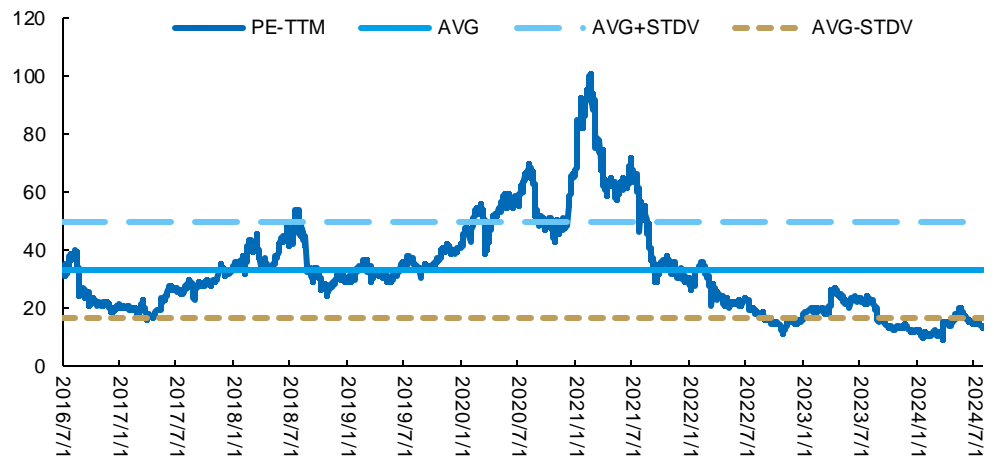
图表30: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所



图表31: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表32: 覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E
000002.SZ	万科 A	中性	744	6.1	-14.9	29.0	121.6	-49.8	25.7	-46%	N/A	N/A
600048.SH	保利发展	买入	992	8.2	10.9	10.1	120.7	91.0	98.1	-34%	-25%	8%
001979.SZ	招商蛇口	买入	763	12.1	8.4	6.5	63.2	91.1	118.1	48%	44%	30%
600153.SH	建发股份	买入	226	1.7	3.3	2.7	131.0	67.6	84.0	109%	-48%	24%
002244.SZ	滨江集团	买入	241	9.5	7.4	6.0	25.3	32.7	40.4	-32%	29%	24%
600325.SH	华发股份	买入	157	8.6	7.8	7.0	18.4	20.1	22.6	-29%	9%	12%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,242	4.8	4.3	3.9	256.1	290.0	322.2	10%	13%	11%
3900.HK	绿城中国	买入	132	4.2	3.7	2.8	31.2	36.1	47.0	13%	16%	30%
1908.HK	建发国际集团	买入	228	4.5	2.9	2.8	50.3	78.5	82.6	2%	56%	5%
0123.HK	越秀地产	买入	167	5.2	4.7	4.2	31.9	35.7	39.3	-19%	12%	10%
9979.HK	绿城管理控股	买入	78	8.1	6.4	5.1	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,166	11.9	10.8	10.6	98.0	107.9	109.6	245%	10%	2%
9666.HK	金科服务	买入	44	N.A	8.2	7.6	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	139	47.4	13.5	9.6	2.9	10.2	14.4	-85%	250%	40%
1209.HK	华润万象生活	买入	445	15.2	12.2	10.7	29.3	36.5	41.8	33%	25%	14%
3316.HK	滨江服务	买入	39	8.0	6.9	6.1	4.9	5.7	6.5	20%	15%	14%
6626.HK	越秀服务	买入	40	8.2	7.1	6.1	4.9	5.6	6.5	17%	16%	15%
2156.HK	建发物业	买入	36	7.7	7.1	5.3	4.7	5.1	6.8	89%	9%	33%
	平均值		382	10.1	6.1	7.6	55.3	49.0	60.4	23%	29%	18%
	中位值		196	8.1	7.1	6.1	30.2	34.2	39.9	15%	15%	14%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2024 年 8 月 2 日; 2) 预测数据均为国金预测; 贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

## 风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定，各地均陆续出台房地产利好政策，若政策利好对市场信心的提振不及预期，市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象，而三四线城市成交量依然在低位徘徊，而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激，市场恢复力度相对较弱。

房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间，房企出现债务违约，将对市场信心产生更大的冲击。房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等，或导致房地产业良性循环实现难度加大。

**行业投资评级的说明：**

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；

增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；

中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；

减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

## 特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。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，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券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多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级（含C3级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建国内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806