

强大于市

房地产行业第 31 周周报（7月 27 日-8 月 2 日）

本周新房二手房成交同比均改善；7月百强房企销售降幅扩大

本周新房成交面积环比增速扩大，同比由负转正；二手房成交面积环比降幅扩大，同比持续为正，增速扩大；新房库存面积同环比均下降；去化周期环比下降，同比上升。

核心观点

- 新房成交面积环比增速扩大，同比由负转正。LPR 利率下调配合 517 新政后，房贷利率已处于历史最低水平，此外，各地“以旧换新”政策支持下促进“购新房”需求释放，本周新房成交有所好转。40 个城市新房成交面积为 248.6 万平方米，环比上升 21.2%，同比上升 2.9%，同比由负转正，较上周上升了 30.5 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 69.5、122.6、56.4 万平方米，环比增速分别为 32.6%、24.2%、4.6%，同比增速分别为 14.2%、-2.3%、-0.7%，一线城市同比由负转正，同比增速上升了 43.6 个百分点，二、三四线城市同比降幅分别收窄了 24.0、26.8 个百分点。
- 二手房成交面积环比降幅扩大，同比持续为正，增速扩大。尤其是一线城市连续 10 周二手房成交同比正增长，信贷政策放松以及住房“以旧换新”政策共同发力，对于一线城市二手房成交量起到了一定的带动作用。18 个城市成交面积为 156.7 万平方米，环比下降 10.0%，同比上升 11.9%，同比增速较上周提高了 2.2 个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为 0.2%、-14.6%、-8.8%，同比增速分别为 70.0%、15.0%、-7.7%。一、二、三四线城市同比增速分别为 0.2%、-14.6%、-8.8%，同比增速分别为 70.0%、-15.0%、-6.7%。一线城市同比持续为正，同比增速较上周提高了 29.5 个百分点，二线同比降幅较上周分别扩大 11.5 个百分点、三四线城市较上周收窄 0.9 个百分点。
- 新房库存面积同环比均下降；去化周期环比下降，同比上升。12 个城市新房库存面积为 9684 万平方米，环比增速为 -0.5%，同比增速为 -3.3%；去化周期为 16.9 个月，环比降低 0.8 个月，同比上升 2.7 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.7、14.0、56.6 个月，一、二、三四线城市环比分别降低 0.9、0.6、2.0 个月，一、二、三四线城市同比分别上升 3.5、1.1、20.5 个月。
- 土地市场环比量价齐升，溢价率环比上升，同比下降。成交土地规划建筑面积为 1334.3 万平方米，环比上升 27.3%，同比下跌 55.1%；成交土地总价为 353.9 亿元，环比上升 57.0%，同比下跌 26.1%；成交土地楼面均价为 2652.2 元/平，环比上升 23.3%，同比上升 64.6%；百城成交土地溢价率为 2.2%，环比上升 0.4%，同比下跌 0.1%。
- 房企国内债券发行规模同环比均下降。房地产行业国内债券总发行量为 49.8 亿元，环比下降 46.8%，同比下降 55.3%（前值：-46.6%）。总偿还量为 75.8 亿元，环比下降 35.6%，同比下降 32.3%（前值：-1.2%）；净融资额为 27.0 亿元。
- 板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为 1.32%，较上周上升 4.0pct，房地产行业相对收益为 2.0%，较上周上升 1.1pct。房地产板块 PE 为 13.63X，较上周上升 0.1X。北上资金对有医药生物、非银金融、银行、公用事业等加仓金额较大，分别为 30.07、29.21、17.03 亿元。对房地产的持股占比变化为 -0.64%（上周为 0.01%），净买入 0.15 亿元（上周净买入 0.8 亿元）。
- 百强房企 7 月销售降幅扩大，累计降幅持续收窄。百强房企 7 月单月实现全口径销售额 2963 亿元，同比 -20.2%（前值：-18.0%），受传统销售淡季、高温天气、供给约束、利好政策效果边际递减等因素影响，成交有所降温；1-7 月百强房企全口径销售额 2.31 万亿元，同比 -39.7%（前值：-41.8%）。

政策

- 中央层面，中央政治局会议召开，提及“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，进一步做好保交楼工作，加快构建房地产发展新模式”，再度强调政府收储；央行召开 2024 年下半年工作会议也提出“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”，是对三中全会精神的落实，预计未来地产仍将注重“防风险、去库存、稳市场”三大方向。
- 地方层面，7 月 31 日郑州市政府决定取消新建商品房销售价格指导，允许开发企业自主定价。8 月 1 日，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》同样提出了取消新建商品房销售价格备案要求，销售价格由开发企业按照市场销售情况适时调整。我们认为，随着市场的不断调整，包括限价在内的限制性政策逐步退出，让市场回归市场。新房指导价以及土拍限价的取消，也意味着未来的新房与土地的价格将由市场供需决定。

投资建议

- 我们认为，房价是当前行业重点关注的指标，若核心城市房价预期改善，重点布局的房企或将率先受益，当前新房房价整体的下跌幅度是小于二手房的，但二手房价对居民的心理预期影响更大，对置换决策有重要影响，所以还要持续跟踪二手房房价的改善。同时，重点城市二手房的成交量恢复情况好于新房，也一定程度上利好房地产经纪行业。此外，当前政策仍具备释放空间，把握增量政策落地中的投资机会。长期来看，行业竞争格局改善逻辑依然适用，财务安全性高、拿地和销售基本面仍然较好的优质房企有望在行业出清过程中受益。整体来说，下半年板块投资机会主要聚焦在市场修复和政策变化。
- 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，开工投资降幅收窄但仍承压》（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	8
2 百城土地市场跟踪	10
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	14
4 本周板块表现回顾	18
5 本周重点公司公告	21
6 本周房企债券发行情况	23
7 投资建议	26
8 风险提示	27
9 附录	28

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.3 万套，环比上升 24.1%，同比下降 5.6%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 248.6 万平方米，环比上升 21.2%，同比上升 2.9%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....	6
为 35.9%、23.9%、12.1%	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 32.6%、24.2%、4.6%.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 9.4%、-13.4%、-6.7%.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 14.2%、-2.3%、-0.7%.....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 153.9 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-4.4%.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、-0.1%、-0.4%.....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-2.0%、-12.5%、-0.4%.....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 19.7、14.7、63.8 个月.....	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-2.4%、-3.8%、-3.6%.....	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 27.7%、2.9%、57.7%.....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9684 万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-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-0.5%、-0.3%、-0.5%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 0.2%、-8.9%、-3.0%.....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.7、14.0、56.6 个月.....	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-4.6%、-4.4%、-3.4%.....	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 24.8%、8.5%、56.5%.....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，环比下降 8.2%，同比上升 33.9%.....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 156.7 万平方米，环比下降 10.0%，同比上升 11.9%.....	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 0.8%、-12.1%、-6.3%.....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 0.2%、-14.6%、-8.8%.....	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 72.9%、20.2%、3.6%.....	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 70.0%、-15.0%、-6.7%.....	9

.....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1334.3 万平方米，环比上升 27.3%，同比 下跌 55.1%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 353.9 亿元，环比上升 57.0%，同比下跌 26.1%...10	
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2652.2 元/平，环比上升 23.3%.....10	
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.2%，环比上升 0.4%，同比下跌 0.1%.....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 291.5%、1.7%、 33.8%	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 134.6%、-31.5%、 -66.4%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 4629.2%、-20.1%、32.2%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 74.4%、-37.0%、-52.4%	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 1107.9%、-21.4%、 -1.2%	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-25.7%、-8.1%、41.6%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.79%、2.01%、2.36%.....11	
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 358.0 万平方米，环比上升 90.0%，同比 下降 52.7%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 140.2 亿元，环比上升 18.8%，同比下跌 65.1%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3916.9 元/平方米，环比下降 37.5%，同比 下跌 26.3%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 1.8%，环比上升 0.3%，同比下跌 1.7%12	
图表 40.二、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 180.6%、 47.4%	13
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-27.8%、-62.1%	13
图表 42.二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别 18.4%、19.6%.....13	
图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-43.6%、-70.4%	13
图表 44.二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为-57.8%、-18.8%	13
图表 45.二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为-21.92%、-21.95%	13
图表 46.二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.12%、0.59%.....13	
图表 47. 2024 年第 31 周大事件	16
续 图表 47. 2024 年第 31 周大事件	17
图表 48. 房地产行业绝对收益为 1.32%，较上周上升 4.0 个百分点.....18	
图表 49. 房地产行业相对收益为 2.0%，较上周上升 1.1 个百分点.....18	
图表 50. 房地产板块 PE 为 13.63X，较上周上升 0.1X.....19	
图表 51. 北上资金对有医药生物、非银金属、银行、公用事业等加仓金额较大， 分别为 30.07、29.21、17.03 亿元。	19

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、金地集团	20
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、中国金茂、美的置业..	20
图表 54. 2024 年第 31 周（7 月 27 日-8 月 2 日）重点公司公告汇总	21
续 图表 54. 2024 年第 31 周（7 月 27 日-8 月 2 日）重点公司公告汇总	22
图表 55. 2024 年第 31 周房地产行业国内债券总发行量为 49.8 亿元, 同比下降 55.3%	23
图表 56. 2024 年第 31 周国内债券总偿还量为 75.8 亿元, 同比下降 32.3%	23
图表 57. 2024 年第 31 周房地产行业国内债券净融资额为 27.0 亿元	24
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为华发股份、华远地产、南通市保障房建设投资, 发行量分别为 15.00、10.00、6.00 亿元	24
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为番禺信投、江淮建设、宝应城投, 偿还量分别为 8.00、6.00、5.00 亿元	24
续 图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为番禺信投、江淮建设、宝应城投, 偿还量分别为 8.00、6.00、5.00 亿元	25
图表 60. 报告中提及上市公司估值表	26
图表 61. 城市数据选取清单	28

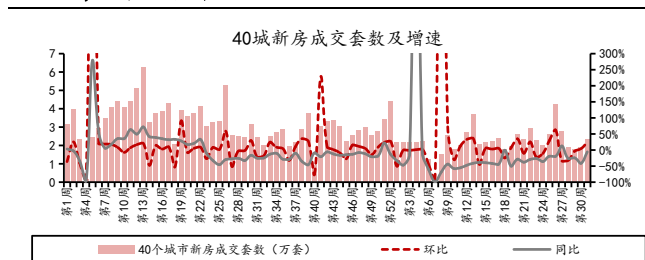
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第31周：2024年7月27日-2024年8月2日）相比于上周，新房成交面积环比增速扩大，同比由负转正；二手房成交面积环比降幅扩大，同比增速上升；新房库存面积同环比均降幅扩大。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均下降，同比均上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

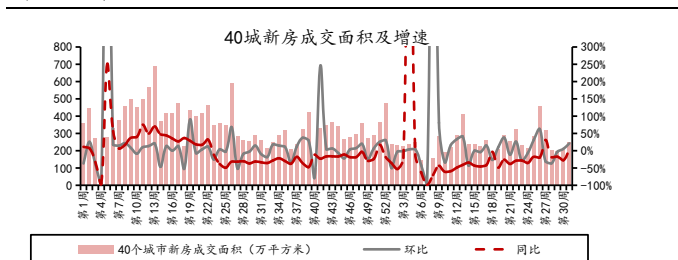
本周40个城市新房成交套数为2.3万套，环比上升24.1%，环比较上周提升了20.1个百分点，同比下降5.6%，同比降幅较上周收窄35.9个百分点；新房成交面积为248.6万平方米，环比上升21.2%，环比较上周提升了15.9个百分点，同比上升2.9%，同比由负转正，较上周扩大了30.5个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.7、1.1、0.6万套，环比增速分别为35.9%、23.9%、12.1%，同比增速分别为9.4%、-13.4%、-6.7%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为69.5、122.6、56.4万平方米，环比增速分别为32.6%、24.2%、4.6%，同比增速分别为14.2%、-2.3%、-0.7%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为2.3万套，环比上升24.1%，同比下降5.6%



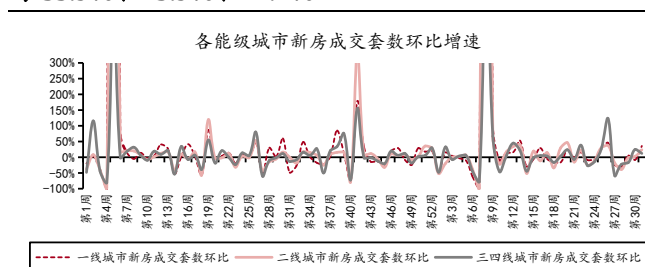
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 新房成交面积为248.6万平方米，环比上升21.2%，同比上升2.9%



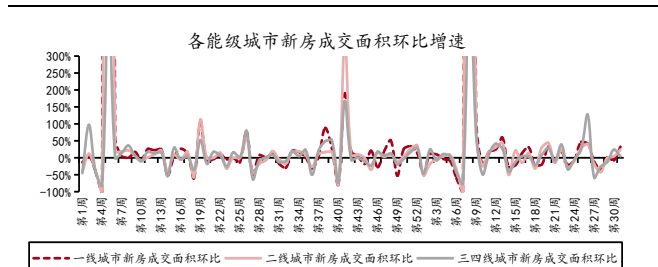
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为35.9%、23.9%、12.1%



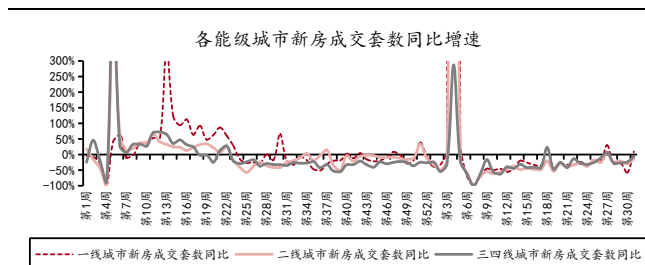
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为32.6%、24.2%、4.6%



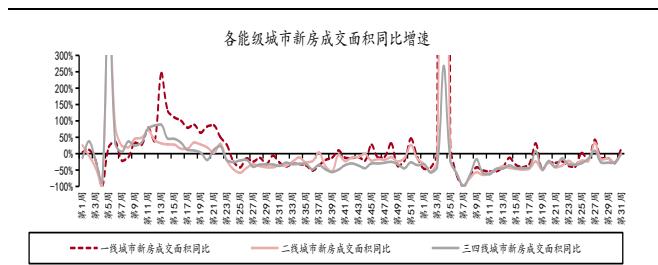
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为9.4%、-13.4%、-6.7%



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14.2%、-2.3%、-0.7%



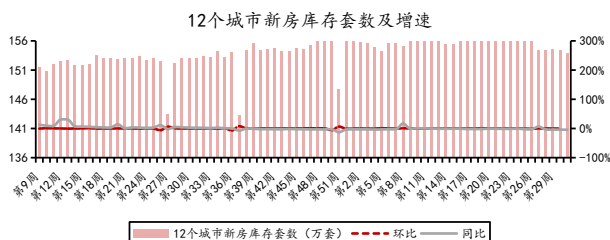
资料来源：同花顺，中银证券

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 153.9 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-4.4%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为 67.4、82.0、4.6 万套，环比增速分别为-0.6%、-0.1%、-0.4%，同比增速分别为-2.0%、-12.5%、-0.4%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为 37.8、6.9、14.8、7.9 万套，环比增速分别为-0.4%、-0.9%、-0.8%、-0.8%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-4.5%、41.2%、-5.4%、-9.1%。

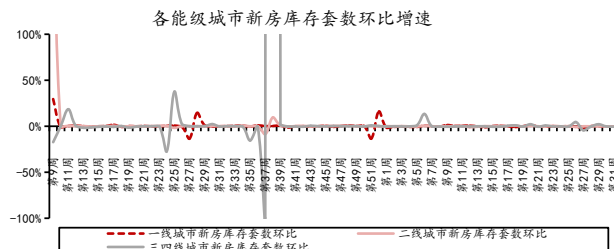
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为 18.9 个月，环比下降 0.6 个月，同比提升 3.4 个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 19.7、14.7、63.8 个月，一、二、三四线城市环比分别下降 0.5、0.6、2.4 个月，一、二、三四线城市同比分别提升 4.3、0.4、23.4 个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为 39.0、7.0、13.4、27.6 个月，北京、上海、广州、深圳环比分别下降 0.1、0.2、0.1、0.8 个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升 6.4、3.3、3.4、4.3 个月。

图表 7. 12 个城市新房库存套数为 153.9 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-4.4%



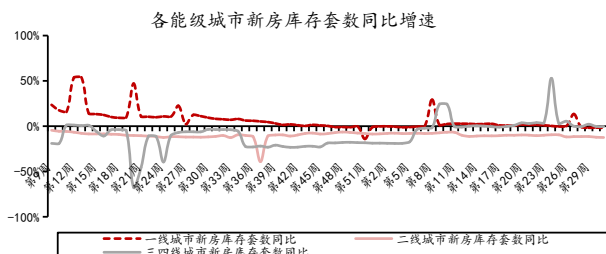
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、-0.1%、-0.4%



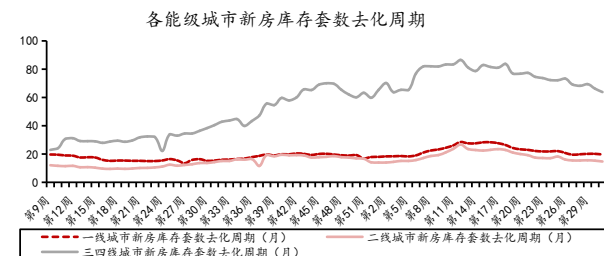
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-2.0%、-12.5%、-0.4%



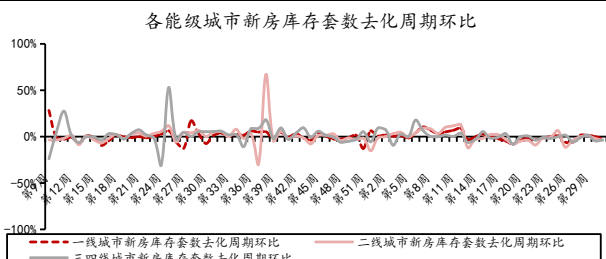
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 19.7、14.7、63.8 个月



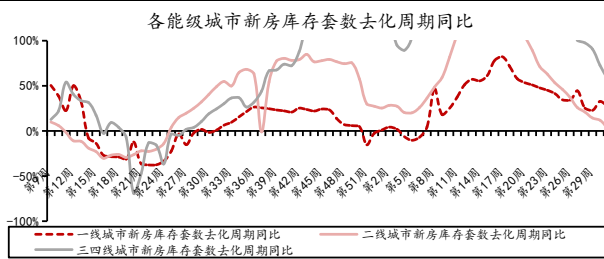
资料来源：同花顺，中银证券

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-2.4%、-3.8%、-3.6%



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 27.7%、2.9%、57.7%

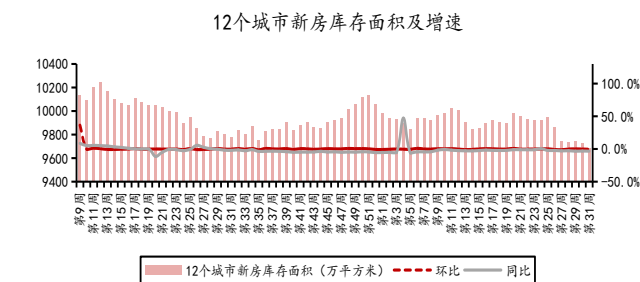


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9684万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-3.3%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6457、5179、549万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.5%、-0.3%、-0.5%，同比增速分别为0.2%、-8.9%、-3.0%。

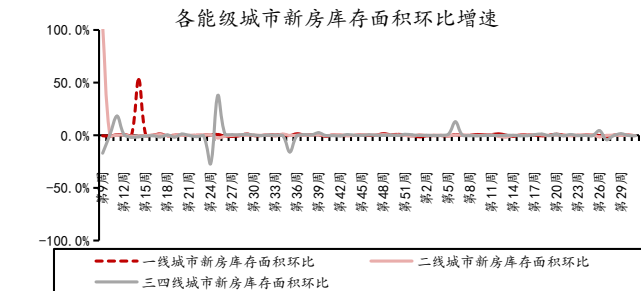
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为16.9个月，环比降低0.8个月，同比上升2.7个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.7、14.0、56.6个月，一、二、三四线城市环比分别降低0.9、0.6、2.0个月，一、二、三四线城市同比分别上升3.5、1.1、20.5个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9684万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-3.3%



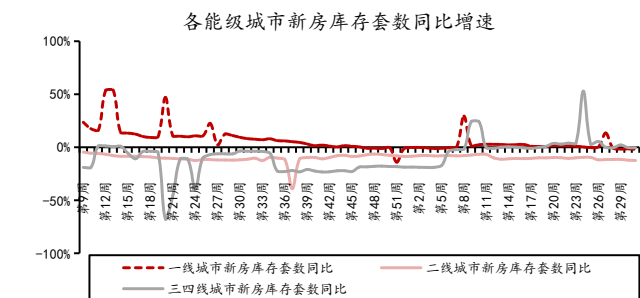
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.3%、-0.5%



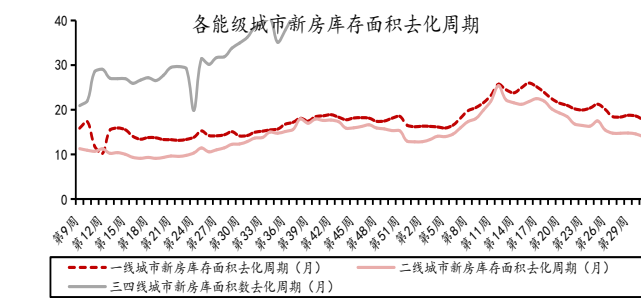
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为0.2%、-8.9%、-3.0%



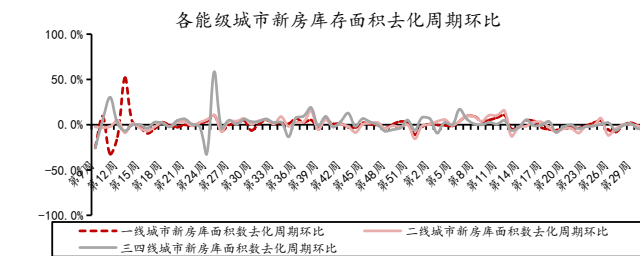
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.7、14.0、56.6个月



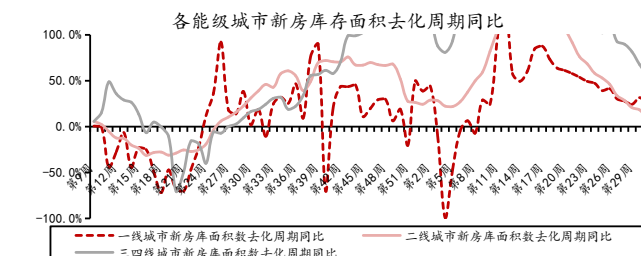
资料来源：同花顺，中银证券

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-4.6%、-4.4%、-3.4%



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24.8%、8.5%、56.5%

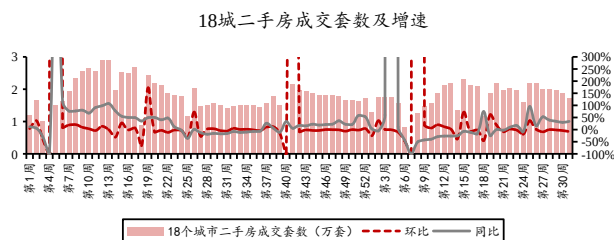


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

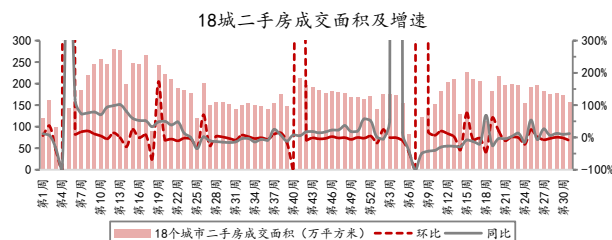
本周18个城市二手房成交套数为1.7万套，环比下降8.2%，同比上升33.9%；成交面积为156.7万平方米，环比下降10.0%，同比上升11.9%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.4、1.0、0.3万套，环比增速分别为0.8%、-12.1%、-6.3%，同比增速分别为72.9%、20.2%、3.6%；一、二、三四线城市成交面积分别为40.3、83.9、32.5万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为0.2%、-14.6%、-8.8%，同比增速分别为70.0%、-15.0%、-6.7%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，环比下降 8.2%，同比上升 33.9%



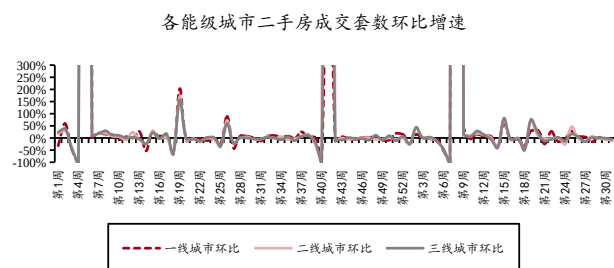
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 156.7 万平方米，环比下降 10.0%，同比上升 11.9%



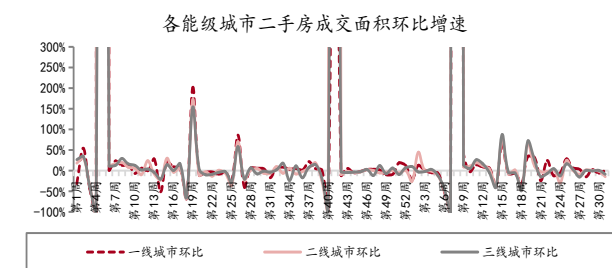
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 0.8%、-12.1%、-6.3%



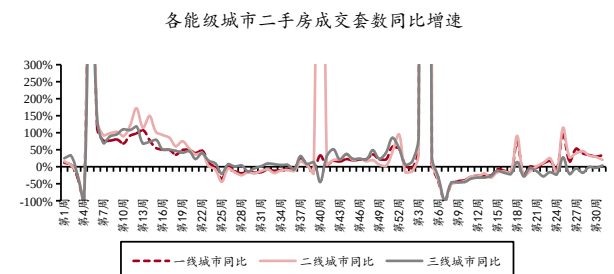
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 0.2%、-14.6%、-8.8%



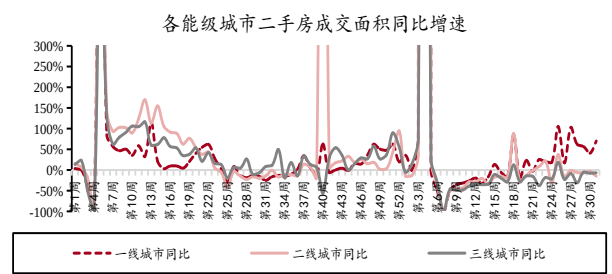
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 72.9%、20.2%、3.6%



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 70.0%、-15.0%、-6.7%



资料来源：同花顺，中银证券

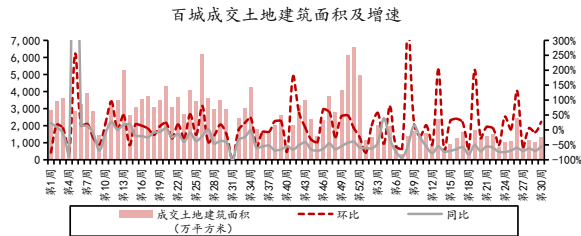
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 31 周（7 月 29 日-8 月 4 日）的数据，土地市场环比量价齐升，同比量跌价升；土地溢价率环比上升，同比下降。从城市能级来看，一线城市环比量价齐升，同比量升价跌，二线城市环比量升价跌，同比量价齐跌，三线城市环比量升价跌，同比量跌价升；一、二线城市溢价率同环比均上升，三线城市溢价率同环比均下跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

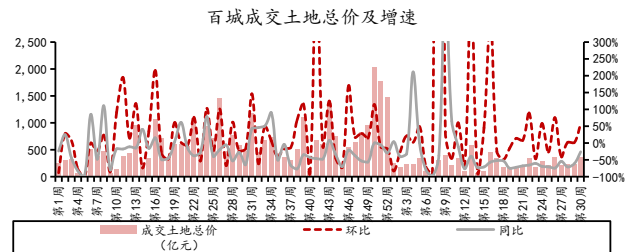
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1334.3 万平方米，环比上升 27.3%，同比下跌 55.1%；成交土地总价为 353.9 亿元，环比上升 57.0%，同比下跌 26.1%；成交土地楼面均价为 2652.2 元/平，环比上升 23.3%，同比上升 64.6%；百城成交土地溢价率为 2.2%，环比上升 0.4%，同比下跌 0.1%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1334.3 万平方米，环比上升 27.3%，同比下跌 55.1%



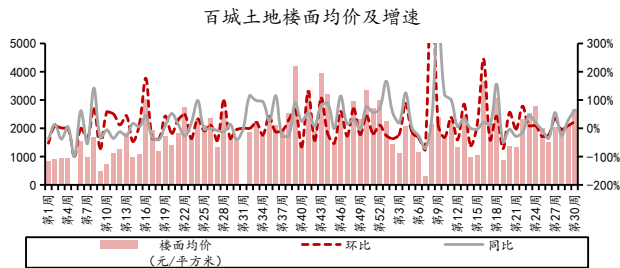
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 353.9 亿元，环比上升 57.0%，同比下跌 26.1%



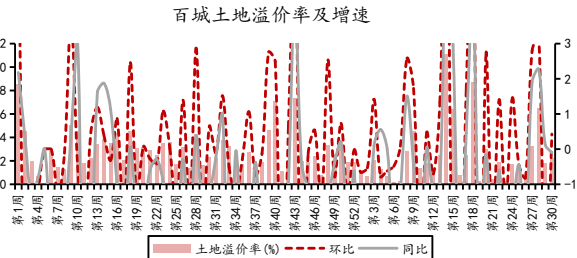
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2652.2 元/平，环比上升 23.3%



资料来源：中指院，中银证券

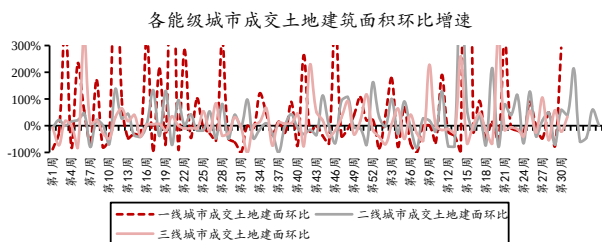
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.2%，环比上升 0.4%，同比下跌 0.1%



资料来源：中指院，中银证券

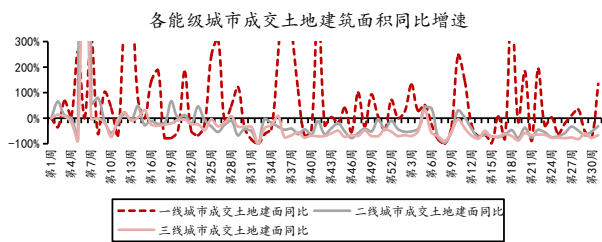
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 118.0、461.6、754.8 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 291.5%、1.7%、33.8%，同比增速分别为 134.6%、-31.5%、-66.4%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 134.8、115.0、104.0 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 4629.2%、-20.1%、32.2%，同比增速分别为 74.4%、-37.0%、-52.4%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 11431、2492、1378 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 1107.9%、-21.4%、-1.2%，同比增速分别为 -25.7%、-8.1%、41.6%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.79%、2.01%、2.36%，一、二、三线城市环比增速分别为 -3.3%、-1.0%、1.2%，一、二、三线城市同比增速分别为 -2.6%、-0.7%、0.2%。

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 291.5%、1.7%、33.8%



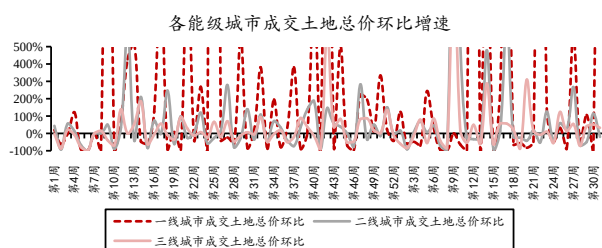
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 134.6%、-31.5%、-66.4%



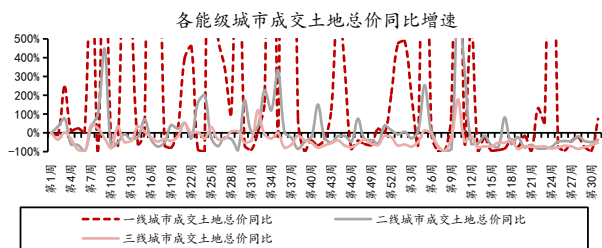
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 4629.2%、-20.1%、32.2%



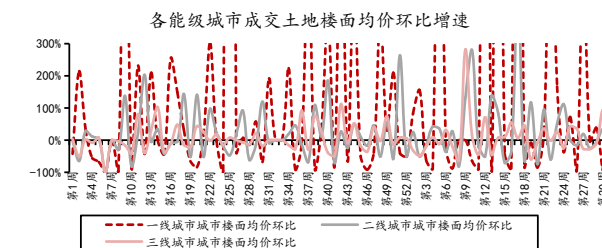
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 74.4%、-37.0%、-52.4%



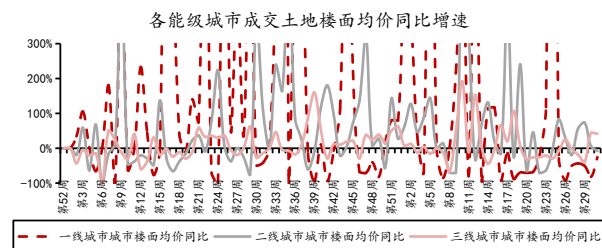
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 1107.9%、-21.4%、-1.2%



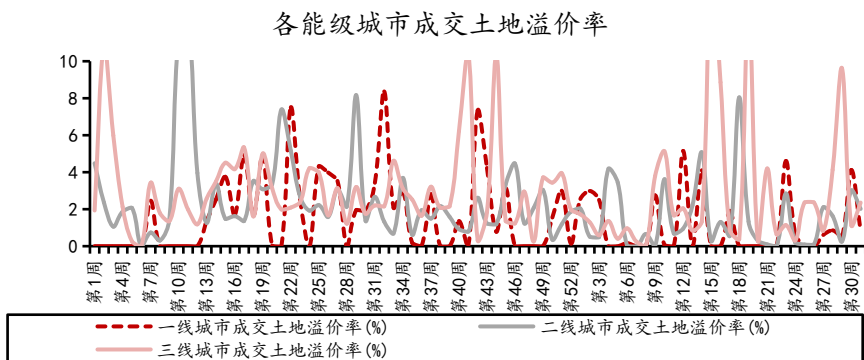
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -25.7%、-8.1%、41.6%



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 0.79%、2.01%、2.36%

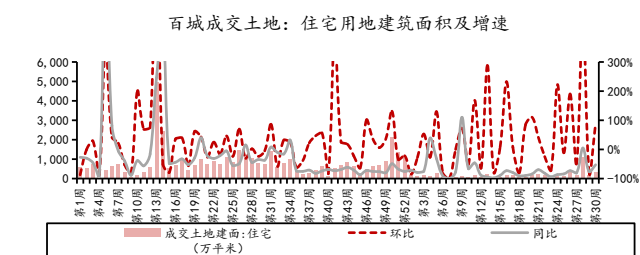


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

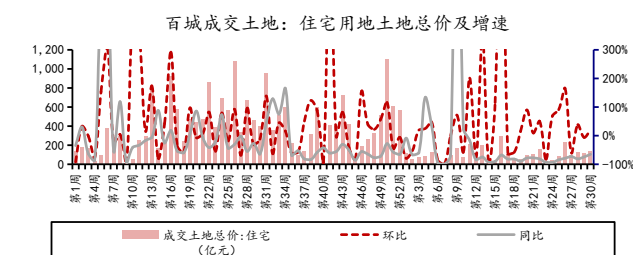
百城成交住宅土地规划建筑面积为 358.0 万平方米，环比上升 90.0%，同比下降 52.7%；成交住宅土地总价为 140.2 亿元，环比上升 18.8%，同比下跌 65.1%；成交住宅土地楼面均价为 3916.9 元/平方米，环比下降 37.5%，同比下跌 26.3%；百城成交住宅类用地溢价率为 1.8%，环比上升 0.3%，同比下跌 1.7%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 358.0 万平方米，环比上升 90.0%，同比下降 52.7%



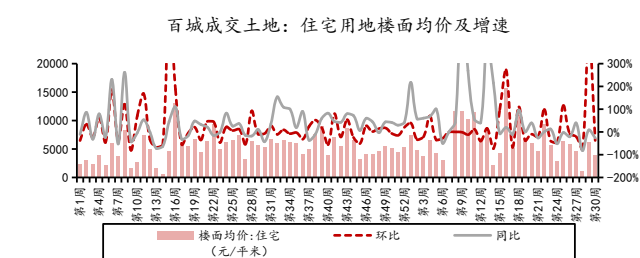
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 140.2 亿元，环比上升 18.8%，同比下跌 65.1%



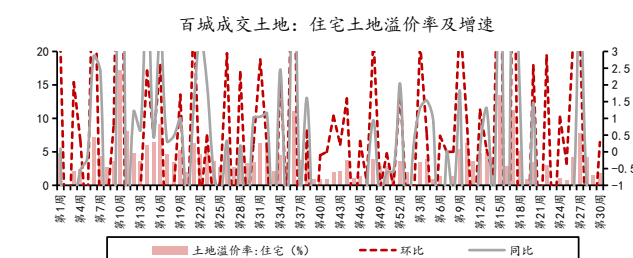
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3916.9 元/平方米，环比下降 37.5%，同比下跌 26.3%



资料来源：中指院，中银证券

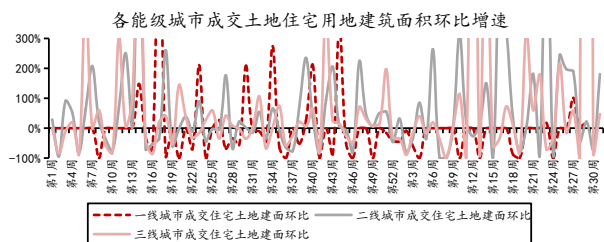
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 1.8%，环比上升 0.3%，同比下跌 1.7%



资料来源：中指院，中银证券

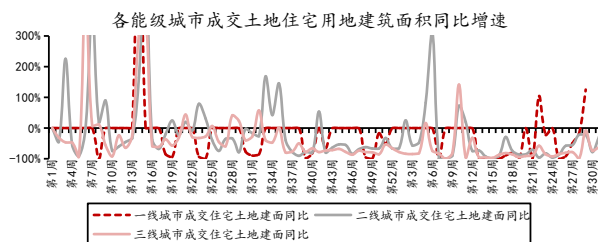
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 169.1、188.9 万平方米，二、三线城市环比增速分别为 180.6%、47.4%，二、三线城市同比增速分别为 -27.8%、-62.1%；二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 92.5、47.8 亿元，二、三线城市环比增速分别为 18.4%、19.6%，二、三线城市同比增速分别为 -43.6%、-70.4%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 5467、2529 元/平，二、三线城市环比增速分别为 -57.8%、-18.8%，二、三线城市同比增速分别为 -21.92%、-21.95%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.12%、0.59%，二线城市环比下降 0.1 个百分点，三线城市环比上升 0.02 个百分点，三线城市同比下降 3.2 个百分点，二线城市同比上升 2.1 个百分点。

图表 40.二、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 180.6%、47.4%



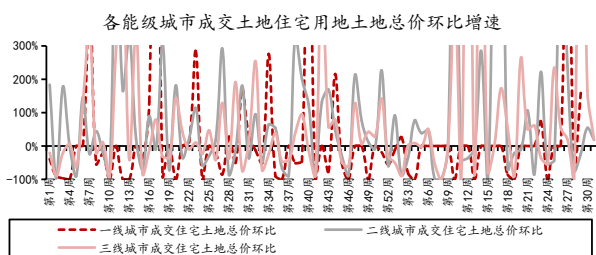
资料来源：中指院，中银证券

图表 41.二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -27.8%、-62.1%



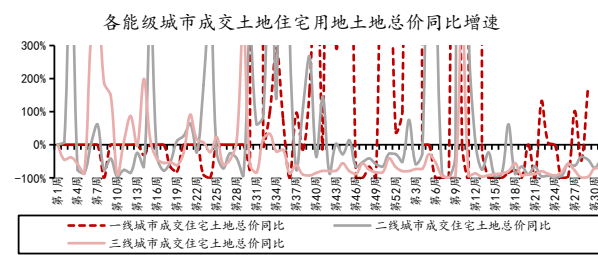
资料来源：中指院，中银证券

图表 42.二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别 18.4%、19.6%



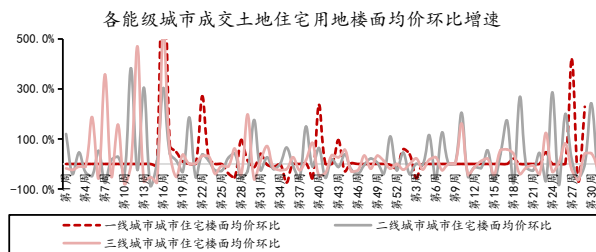
资料来源：中指院，中银证券

图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -43.6%、-70.4%



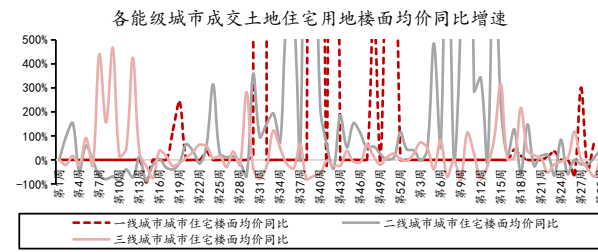
资料来源：中指院，中银证券

图表 44.二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 -57.8%、-18.8%



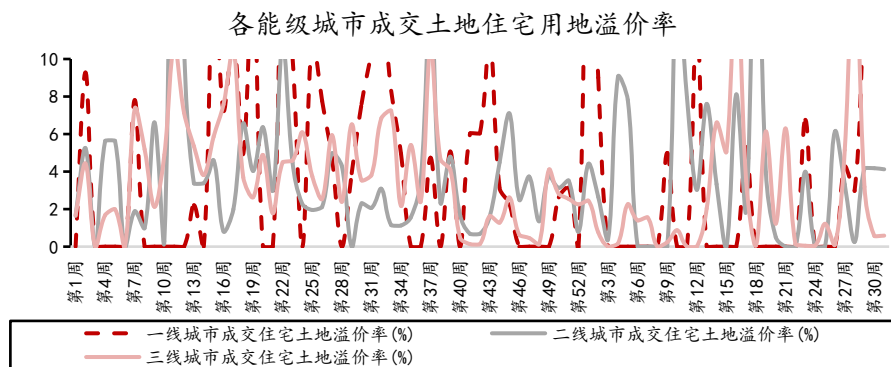
资料来源：中指院，中银证券

图表 45.二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 -21.92%、-21.95%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46.二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.12%、0.59%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面：

自然资源部：7月26日，自然资源部办公厅发布《城中村改造国土空间规划政策指引》，鼓励地方制定策略促进城中村改造。指引强调保障村民权益和为外来人口提供经济可负担的住房，以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。

国家发改委：国家发改委官网发布消息，宣布将全面推动基础设施 REITs 的常态化发行。自试点启动以来，基础设施 REITs 的制度规则已得到不断完善，发行规模持续增长，资产类型逐渐丰富，市场表现整体稳健。此外，市场参与各方的积极性也得到了显著提升。

国家发改委：8月1日，中国国家发展改革委副秘书长袁达宣布将实施措施促进房地产市场健康发展，包括构建新模式和保交房。同时，将执行化债方案、完善相关措施，并强化金融监管以防范风险，支持实体经济高质量发展。

地方层面：

广东省住建厅：积极稳妥有序推进收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。全面把握收购已建成存量商品房用作保障性住房政策，坚持以需定购、自主决策，坚持规范实施、防范风险，用好金融支持政策；有序推进收购已建成存量商品房用作保障性住房相关工作。

四川宜宾：四川省宜宾市住房公积金管理中心近日发布通知，推出支持公积金代际互助购房的新政策。该政策允许符合条件的缴存人及配偶提取公积金支付子女或父母在宜宾市行政区域内新购自住住房的购房款，但同一住房的提取金额加贷款金额不得超过购房总金额。新政还鼓励灵活就业人员自愿缴存公积金，简化申请条件，凭身份证即可申请，并可从2022年12月1日起补缴。缴存满6个月后，可申请公积金贴息贷款；若自愿停止缴存，则可申请销户。该政策将从2024年8月1日开始执行，暂定期限为2年。

湖北黄石：湖北省黄石市住房公积金中心发布新政策，提升高层次人才贷款额度至120万元，支持住房置换，认定首套房贷款，有效期至2025年6月30日，旨在激发房地产市场活力，促进住房消费升级。

陕西西安：7月26日，西安市房地产行业协会、西安市房地产中介行业协会联合发布第二批参与全市住房“以旧换新”活动项目名单，共39个项目、9家中介机构、1家商业银行名列其中。截止目前，西安市累计参与活动的项目共103个，房地产经纪机构共20家，商业银行增至7家。

广西南宁：7月28日，广西南宁市住房和城乡建设局回应了市人大代表提出的《关于南宁市房地产市场流动性刺激的建议》。在该建议中，有关于“首套住房0首付”的问题，南宁市住建局明确表示，0首付购房方式存在风险和不确定性，并非一种可持续的购房方式。市住建局指出，近年来，多地监管部门已经对0首付购房的风险发出了警示。具体的风险包括：购房者的还款压力可能因此而增加；金融风险的存在；以及可能涉及的法律风险。

山东济南：7月28日消息，《济南市土地征收管理办法》（修订草案征求意见稿）对社会征求意见。征求意见稿共六章五十一条，进一步完善和规范土地征收程序，对土地征收程序作出重大调整和完善，明确了征收土地的六种情形。与上位法衔接，征求意见稿明确，土地征收范围限于为公共利益需要，由政府组织实施的基础设施建设、公共事业、保障性安居工程用地等六种情形。

江苏省住建厅：《征求意见稿》明确，严控制新建超高层建筑。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。

四川雅安：四川雅安市出台《支持刚性住房需求和多样化改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十八条措施》，旨在促进房地产市场稳定发展，具体措施包括：1. 从2024年7月1日至2025年6月30日，购买自住住房的市民可以一次性提取公积金账户余额，用于支付首付款。2. 双职工和单职工缴存住房公积金的最高贷款额度分别提高至80万元和70万元。3. 对于符合国家生育政策生育二孩和三孩的家庭，最高贷款额度将分别提高10万元和20万元。4. 个人住房公积金贷款利率下调0.25个百分点，以减轻购房者的负担。

广东湛江：广东省湛江市住房和城乡建设局于7月29日发布通告，公开征求《湛江市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的意见。将对住房公积金贷款额度进行调整。具体调整如下：单人住房公积金贷款额度从50万元提高至60万元，夫妻双方额度从80万元提高至90万元。此外，取消第一、第二次住房公积金贷款额度的差别，第二次住房公积金贷款额度单人从40万元提高至60万元，夫妻双方从70万元提高至90万元。

辽宁沈阳：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。

江西九江：7月29日，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稳健健康发展的若干措施》的通知。通知显示，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，执行首套房贷款政策。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。

河南郑州：7月31日，郑州市住房保障和房地产管理局发布通知，市政府决定住房保障部门不再对新建商品住房销售价格进行指导。根据通知，开发企业将能够自主定价销售，并办理商品房预售许可（备案）手续。

江西景德镇：景德镇市发布新政策，旨在促进房地产市场平稳发展。购房者在2025年底前购新房或二手房并缴清契税，可获50%消费补贴；售房者一年内重购房产可退个税。此外，市场价格连续三月下降超10%时，将下调存量房计税价，优先用存量商品房作保障房，完成年度建设任务。机关企事业单位原则上停建办公及住宿用房，确需经审批后可购库存房或写字楼。

甘肃兰州：兰州市住房和城乡建设局于7月31日发布购房补贴政策，自2024年6月21日至2025年5月31日，购房者购买新建商品住房可获不同比例补贴。首套90平米以下补0.5%，90平米以上补0.75%；二套90平米以下补0.5%，90平米以上补1%；三套及以上补1.5%。此举旨在促进房地产市场平稳发展，支持刚性和改善性需求，相关部门将加强监管确保资金合理使用。

江西南昌：为贯彻落实上级决策部署，更好满足群众刚性和改善性住房需求，应对房地产市场形势变化，促进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，提出以下措施意见：一、优化购房政策，满足市场需求，二、调整供给结构，优化资源配置，三、稳定市场预期，妥善应对风险。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。

上海住建委：7月31日，上海市住房和城乡建设管理委员会组织召开本市住房城乡建设管理领域“十五五”规划预研究支撑课题开题会。研究课题主要包括：一是提升城市发展能级和品质，重点研究城市更新、城市体检、海绵城市建设、地下空间建设、重点区域发展（“一江一河”“五个新城”）、区域一体化战略、行业人才培养和世界城市日影响力等。二是提高住建行业发展水平，重点研究“三大工程”（保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造）建设、房地产市场发展、建筑业生产组织方式创新、“好房子”建设、超大工程建设、绿色低碳转型、智能建造体系等。三是优化城市治理方式，重点研究完整社区建设、城市管理精细化、住建行业科技创新、城市基础设施运行维护、城市生命线工程建设管理等。

广东广州：8月1日，广州市政府宣布新政策，允许购买新建商品住房的住房公积金缴存人及其配偶提取公积金支付首付款。明确购房者提取首付款后，不影响其以该套住房申请住房公积金贷款的可贷额度计算。若商品房买卖合同被撤销、解除或确认无效，购房人需在合同变更之日起10个工作日内，与房地产开发企业一同将已提取的金额原路退回。

辽宁抚顺：放宽二手房公积金贷款房龄限制。原贷款办法规定：“购买二手住房或拍卖住房的，贷款期限与房龄之和不得超过30年”，现调整为：购买二手住房或拍卖住房的，公积金贷款期限为40年减房龄，最高贷款期限为30年。

甘肃天水：甘肃省天水市于8月1日发布新政策，取消新建商品房销售价格备案制度，并推行房票安置及“带押过户”措施。新政策允许已抵押贷款的房屋转让，简化了所有权过户和再次抵押的流程。同时，鼓励城市更新项目采用货币补偿和房票安置，提供购房优惠等支持。开发企业可根据市场情况自主调整新房销售价格。

贵州贵阳：根据新政策，住房公积金最高贷款额度提高至80万元。多子女家庭可在此基础上上浮20万元，即100万元。持有有效贵阳人才服务绿卡、筑才卡（高层次人才）、省级优才卡、省级高层次人才服务绿卡的缴存人，最高贷款额度提高至150万元。

图表 47. 2024 年第 31 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/7/29	自然资源部：7 月 26 日，自然资源部办公厅发布《城中村改造国土空间规划政策指引》，鼓励地方制定策略促进城中村改造。指引强调保障村民权益和为外来人口提供经济可负担的住房，以解决新市民、青年人等群体的住房困难问题。
	2024/7/29	国家发改委：国家发改委官网发布消息，宣布将全面推动基础设施 REITs 的常态化发行。自试点启动以来，基础设施 REITs 的制度规则已得到不断完善，发行规模持续增长，资产类型逐渐丰富，市场表现整体稳健。此外，市场参与各方的积极性也得到了显著提升。
	2024/8/2	国家发改委：8 月 1 日，中国国家发展改革委副秘书长袁达宣布将实施措施促进房地产市场健康发展，包括构建新模式和保交房。同时，将执行化债方案、完善相关措施，并强化金融监管以防范风险，支持实体经济高质量发展。
地方	2024/7/29	广东省住建厅：积极稳妥有序推进收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。全面把握收购已建成存量商品房用作保障性住房政策，坚持以需定购、自主决策，坚持规范实施、防范风险，用好金融支持政策；有序推进收购已建成存量商品房用作保障性住房相关工作。
	2024/7/29	四川宜宾：四川省宜宾市住房公积金管理中心近日发布通知，推出支持公积金代际互助购房的新政策。该政策允许符合条件的缴存人及配偶提取公积金支付子女或父母在宜宾市行政区域内新购自住住房的购房款，但同一住房的提取金额加贷款金额不得超过购房总金额。新政还鼓励灵活就业人员自愿缴存公积金，简化申请条件，凭身份证即可申请，并可从 2022 年 12 月 1 日起补缴。缴存满 6 个月后，可申请公积金贴息贷款；若自愿停止缴存，则可申请销户。该政策将从 2024 年 8 月 1 日开始执行，暂定期限为 2 年。
	2024/7/29	湖北黄石：湖北省黄石市住房公积金中心发布新政策，提升高层次人才贷款额度至 120 万元，支持住房置换，认定首套房贷款，有效期至 2025 年 6 月 30 日，旨在激发房地产市场活力，促进住房消费升级。
	2024/7/29	陕西西安：7 月 26 日，西安市房地产行业协会、西安市房地产中介行业协会联合发布第二批参与全市住房“以旧换新”活动项目名单，共 39 个项目、9 家中介机构、1 家商业银行名列其中。截止目前，西安市累计参与活动的项目共 103 个，房地产经纪机构共 20 家，商业银行增至 7 家。
地方	2024/7/29	广西南宁：7 月 28 日，广西南宁市住房和城乡建设局回应了市人大代表提出的《关于南宁市房地产市场流动性刺激的建议》。在该建议中，有关于“首套住房 0 首付”的问题，南宁市住建局明确表示，0 首付购房方式存在风险和不确定性，并非一种可持续的购房方式。市住建局指出，近年来，多地监管部门已经对 0 首付购房的风险发出了警示。具体的风险包括：购房者的还款压力可能因此而增加；金融风险的存在；以及可能涉及的法律风险。
	2024/7/29	山东济南：7 月 28 日消息，《济南市土地征收管理办法》（修订草案征求意见稿）对社会征求意见。征求意见稿共六章五十一条，进一步完善和规范土地征收程序，对土地征收程序作出重大调整和完善，明确了征收土地的六种情形。与上位法衔接，征求意见稿明确，土地征收范围限于为公共利益需要，由政府组织实施的基础设施建设、公益事业、保障性安居工程用地等六种情形。
	2024/7/30	江苏省住建厅：《征求意见稿》明确，从严控制新建超高层建筑。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。
	2024/7/30	四川雅安：四川雅安市出台《支持刚性住房需求和多样化改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的十八条措施》，旨在促进房地产市场稳定发展，具体措施包括：1. 从 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，购买自住住房的市民可以一次性提取公积金账户余额，用于支付首付款。2. 双职工和单职工缴存住房公积金的最高贷款额度分别提高至 80 万元和 70 万元。3. 对于符合国家生育政策生育二孩和三孩的家庭，最高贷款额度将分别提高 10 万元和 20 万元。4. 个人住房公积金贷款利率下调 0.25 个百分点，以减轻购房者的负担。
	2024/7/30	广东湛江：广东省湛江市住房和城乡建设局于 7 月 29 日发布通告，公开征求《湛江市促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》的意见。将对住房公积金贷款额度进行调整。具体调整如下：单人住房公积金贷款额度从 50 万元提高至 60 万元，夫妻双方额度从 80 万元提高至 90 万元。此外，取消第一、第二次住房公积金贷款额度的差别，第二次住房公积金贷款额度单人从 40 万元提高至 60 万元，夫妻双方从 70 万元提高至 90 万元。
	2024/7/30	辽宁沈阳：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。
	2024/7/31	江西九江：7 月 29 日，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稳健发展的若干措施》的通知。通知显示，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。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。
	2024/8/1	河南郑州：7 月 31 日，郑州市住房保障和房地产管理局发布通知，市政府决定住房保障部门不再对新建商品住房销售价格进行指导。根据通知，开发企业将能够自主定价销售，并办理商品房预售许可（备案）手续。
	2024/8/1	江西景德镇：景德镇市发布新政策，旨在促进房地产市场平稳发展。购房者在 2025 年底前购新房或二手房并缴清契税，可获 50%消费补贴；售房者一年内重购房产可退个税。此外，市场价格连续三月下降超 10%时，将下调存量房计税价，优先用存量商品房作保障房，完成年度建设任务。机关企事业单位原则上停建办公及住宿用房，确需经审批后可购库存房或写字楼。
	2024/8/1	甘肃兰州：兰州市住房和城乡建设局于 7 月 31 日发布购房补贴政策，自 2024 年 6 月 21 日至 2025 年 5 月 31 日，购房者购买新建商品住房可获不同比例补贴。首套 90 平米以下补 0.5%，90 平米以上补 0.75%；二套 90 平米以下补 0.5%，90 平米以上补 1%；三套及以上补 1.5%。此举旨在促进房地产市场平稳发展，支持刚性和改善性需求，相关部门将加强监管确保资金合理使用。
	2024/8/1	江西南昌：为贯彻落实上级决策部署，更好满足群众刚性和改善性住房需求，应对房地产市场形势变化，促进我市房地产市场平稳健康发展，结合我市实际，提出以下措施意见：一、优化购房政策，满足市场需求，二、调整供给结构，优化资源配置，三、稳定市场预期，妥善应对风险。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。

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券

续 图表 47. 2024 年第 31 周大事件

类型	时间	内容
	2024/8/2	上海住建委：7 月 31 日，上海市住房和城乡建设管理委组织召开本市住房城乡建设管理领域“十五五”规划预研究支撑课题开题会。研究课题主要包括：一是提升城市发展能级和品质，重点研究城市有机更新、城市体检、海绵城市建设、地下空间建设、重点区域发展（“一江一河”“五个新城”）、区域一体化战略、行业人才培养和世界城市日影响力等。二是提高住建行业发展水平，重点研究“三大工程”（保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造）建设、房地产市场发展、建筑业生产组织方式创新、“好房子”建设、超大工程建设、绿色低碳转型、智能建造体系等。三是优化城市治理方式，重点研究完整社区建设、城市管理精细化、住建行业科技创新、城市基础设施运行维护、城市生命线工程建设管理等。
	2024/8/2	广东广州：8 月 1 日，广州市政府宣布新政策，允许购买新建商品住房的住房公积金缴存人及其配偶提取公积金支付首付款。明确购房者提取首付款后，不影响其以该套住房申请住房公积金贷款的可贷额度计算。若商品房买卖合同被撤销、解除或确认无效，购房人需在合同变更之日起 10 个工作日内，与房地产开发企业一同将已提取的金额原路退回。
	2024/8/2	辽宁抚顺：放宽二手房公积金贷款房龄限制。原贷款办法规定：“购买二手住房或拍卖住房的，贷款期限与房龄之和不得超过 30 年”，现调整为：购买二手住房或拍卖住房的，公积金贷款期限为 40 年减房龄，最高贷款期限为 30 年。
	2024/8/2	甘肃天水：甘肃省天水市于 8 月 1 日发布新政策，取消新建商品房销售价格备案制度，并推行房票安置及“带押过户”措施。新政策允许已抵押贷款的房屋转让，简化了所有权过户和再次抵押的流程。同时，鼓励城市更新项目采用货币补偿和房票安置，提供购房优惠等支持。开发企业可根据市场情况自主调整新房销售价格。
	2024/8/2	贵州贵阳：根据新政策，住房公积金最高贷款额度提高至 80 万元。多子女家庭可在此基础上上浮 20 万元，即 100 万元。持有有效贵阳人才服务绿卡、筑才卡（高层次人才）、省级优才卡、省级高层次人才服务绿卡的缴存人，最高贷款额度提高至 150 万元。

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

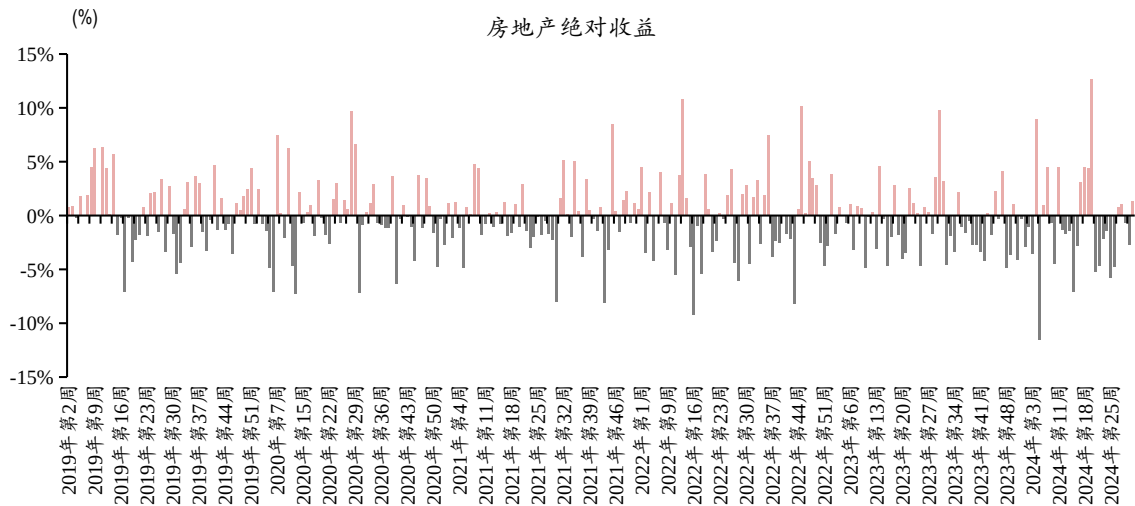
本周（7月27日-8月2日），在大盘表现方面，上证指数收于2905.34点，较上周上升14.44点，涨幅为0.005%；创业板指收于1638.30点，较上周下降21.23点，跌幅为0.01%；沪深300指数收于3384.39点，较上周下降24.9点，跌幅为0.73%。

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综合、社会服务、建筑装饰，综合涨跌幅分别为6.16%、5.49%、3.27%；涨跌幅靠后的行业依次为电力设备、公用事业、煤炭，涨跌幅分别为-2.04%、-1.75%、-1.63%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为1.32%，较上周上升4.0pct，房地产行业相对收益为2.0%，较上周上升1.1pct。房地产板块PE为13.63X，较上周上升0.1X。

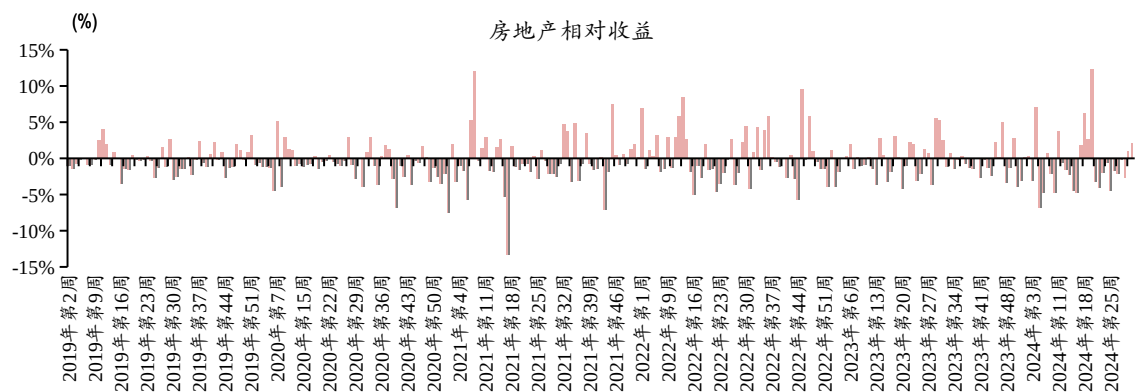
本周（7.29-8.4），北上资金对有医药生物、非银金融、银行、公用事业等加仓金额较大，分别为30.07、29.21、17.03亿元。对房地产的持股占比变化为-0.64%（上周为0.01%），净买入0.15亿元（上周净买入0.8亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 1.32%，较上周上升 4.0 个百分点



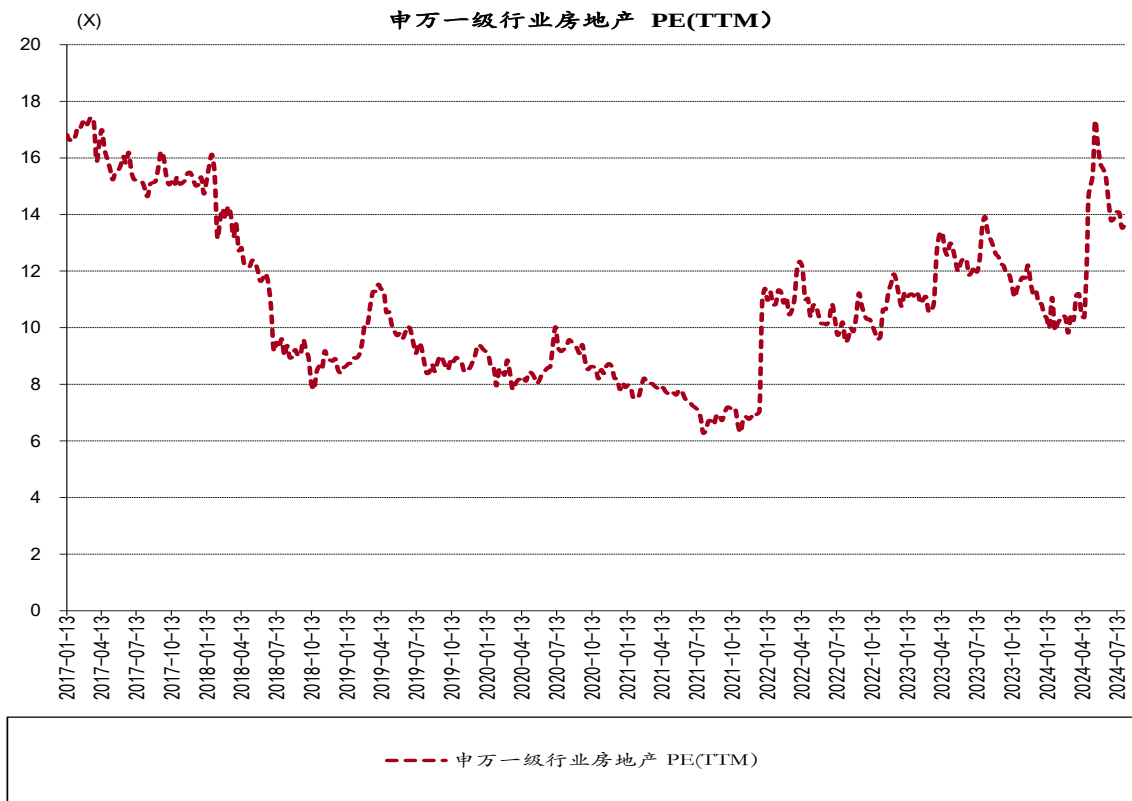
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为 2.0%，较上周上升 1.1 个百分点



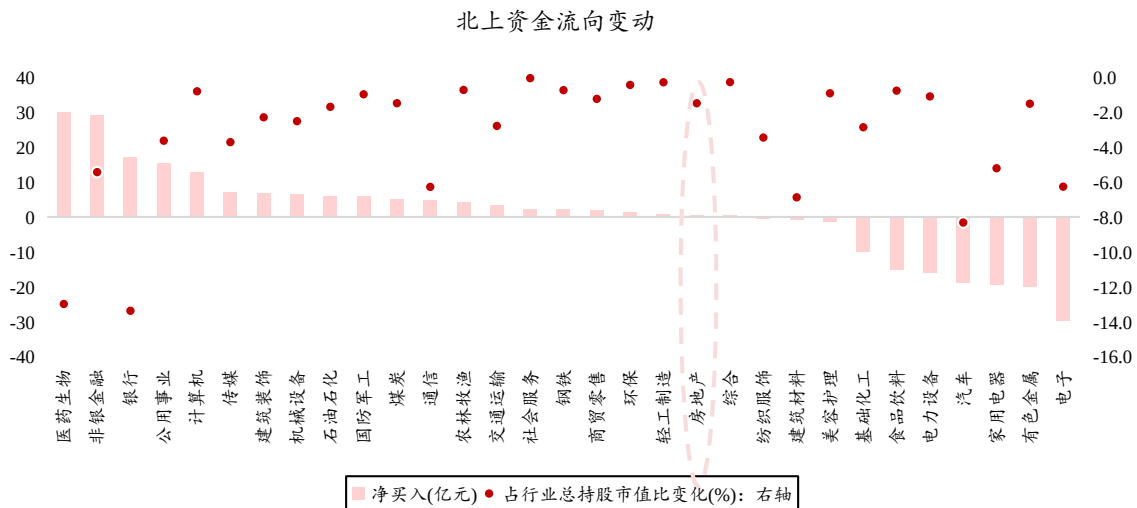
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 13.63X，较上周上升 0.1X



资料来源：公司公告，中银证券

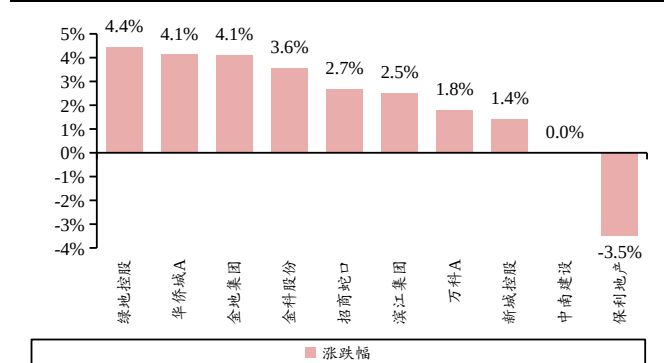
图表 51. 北上资金对有医药生物、非银金融、银行、公用事业等加仓金额较大，分别为 30.07、29.21、17.03 亿元。



资料来源：公司公告，中银证券

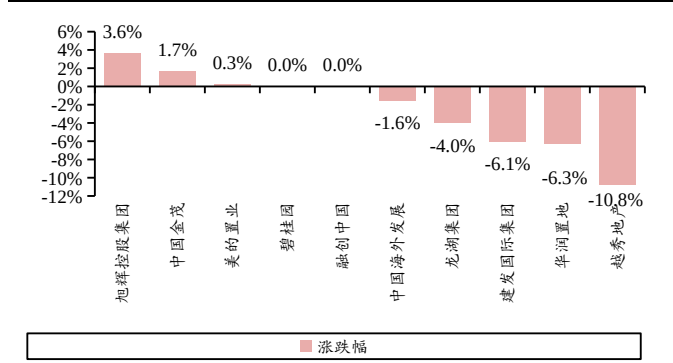
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、金地集团，涨跌幅分别为 4.4%、4.1%、4.1%，涨跌幅靠后的三家公司依次为保利地产、中南建设、新城控股，涨跌幅分别为 -3.5%、0.0%、1.4%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、中国金茂、美的置业，涨跌幅分别为 3.6%、1.7%、0.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为越秀地产、华润置地、建发国际集团，涨跌幅分别为 -10.8%、-6.3%、-6.1%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、金地集团



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旭辉控股集团、中国金茂、美的置业



资料来源：同花顺，中银证券

5 本周重点公司公告

股权变动公告：华夏幸福：截至 2024 年 7 月 30 日，基于对公司战略发展的坚定信心及对公司未来发展前景的充分认可，王文学先生通过上海证券交易所交易系统集中竞价交易方式已累计增持公司股份 5,480,000 股，占公司总股本的 0.140%，合计增持金额为人民币 5,653,550 元,已超过本次 2024 年第二轮增持计划拟增持金额区间下限的 50%。

经营数据公告：招商蛇口：招商蛇口发布公告称，2024 年 1-6 月公司营业总收入为 512.73 亿元，较去年同期下滑 0.33%，净利润为 14.17 亿，较去年同期下滑 34.17%。

其他重大交易公告：华夏幸福：近日，华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“华夏幸福”）与廊坊临空投资发展有限公司（以下简称“廊坊临空”）签署《战略合作协议》（以下简称“本协议”），双方拟在低空经济领域开展长效合作，发挥各自优势，建立战略合作伙伴关系，共同推进低空经济产业发展。

图表 54. 2024 年第 31 周（7 月 27 日-8 月 2 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	京粮控股	邱宇先生因达到法定退休年龄，请求辞去公司副总经理职务，辞职后将不再担任公司及控股子公司任何职务；苏学兵先生、王岳成先生因工作调整，请求辞去公司副总经理职务，苏学兵先生辞职后仍在公司担任其他职务，王岳成先生辞职后仍在公司控股子公司浙江小王子食品有限公司任职。
	ST 美谷	鉴于独立董事候选人李子俊先生因其工作安排等原因决定不再作为公司独立董事候选人，故同意取消对第十一届董事会独立董事李子俊先生的提名，取消 2024 年第四次临时股东大会第 1 项议案《关于补选公司独立董事的议案》。
	市北高新	卢醇先生因工作调整向公司董事会申请辞去总经理职务，仍继续担任公司第十届董事会董事、战略委员会委员。经公司董事长孙中峰先生提名，董事会提名委员会资格审查，公司董事会决定聘任马慧民先生为公司总经理，任期与公司第十届董事会一致。
股权变动公告	万泽股份	公司股东万泽集团有限公司质押 3,900,000 股，占公司总股本 0.76%，质押后，万泽集团有限公司累计质押 72,000,000，占公司总股本 14.11%。
	万科 A	经履行内部审议决策，万科企业股份有限公司（以下简称“公司”或“万科”）之控股子公司苏州傅恒企业管理咨询有限公司（以下简称“苏州傅恒”）拟将持有的苏州高新万阳置地有限公司（以下简称“苏州高新万阳”或“标的公司”）50%股权转让给苏州高新地产集团有限公司（以下简称“苏州高新地产”或“买方”）。公司之全资子公司苏州万科企业有限公司（以下简称“苏州万科”）作为苏州傅恒的控股股东为本次转让提供连带责任担保。
	华夏幸福	截至 2024 年 7 月 30 日，基于对公司战略发展的坚定信心及对公司未来发展前景的充分认可，王文学先生通过上海证券交易所交易系统集中竞价交易方式已累计增持公司股份 5,480,000 股，占公司总股本的 0.140%，合计增持金额为人民币 5,653,550 元,已超过本次 2024 年第二轮增持计划拟增持金额区间下限的 50%。
	保利发展	保利发展于 8 月 1 日公告，泰康人寿及其一致行动人泰康资产自 2017 年 2 月 21 日以来，通过集中竞价交易和大宗交易方式，减持公司股份，持股比例由 7.3450%降至 4.9999%。
	万方发展	公司董事会审议通过了《关于出售控股子公司哈尔滨铸鼎工大新材料科技有限公司 37.64%股权的议案》，公司拟与自然人邢大伟、王婷、沈亚平、王碧怡、金晓曼及哈尔滨铸鼎工大新材料科技有限公司(简称“铸鼎工大”)签署《股权回购协议》，本次交易对价为 3613.24 万元。
经营数据公告	招商蛇口	招商蛇口发布公告称，2024 年 1-6 月公司营业总收入为 512.73 亿元，较去年同期下滑 0.33%，净利润为 14.17 亿，较去年同期下滑 34.17%。
	新华联	7 月 27 日，新华联（000620）发布 2024 年中报，公司实现营业总收入 15.75 亿元，同比下降 8.62%，归母净利润 4850.87 万元，同比扭亏为盈。
	中绿电	2024 年上半年，公司实现营业收入 18.05 亿元，同比减少 5.89%；归母净利润 4.65 亿元，同比减少 16.22%。
其他重大交易公告	万通发展	针对于 2024 年 7 月 5 日收到上海证券交易所上市公司管理一部下发的《关于对北京万通新发展集团股份有限公司重组草案信息披露的问询函》要求公司在 10 个交易日内针对《问询函》中的问题做出书面回复并对重大资产重组草案作出相应修改。为确保回复内容的准确性、完整性和合规性，公司再次向上海证券交易所申请延期不超过 5 个交易日回复。
	城建发展	近日，公司发行了 2024 年度第四期中期票据，品种一（简称：24 京城投 MTN004A，代码：102483227.1B），发行金额 5 亿元，期限 3+2 年期，票面利率为 2.21%，品种二（简称：24 京城投 MTN004B，代码：102483228.1B），发行金额 5 亿元，期限 5 年期，票面利率为 2.34%，计息方式为按年付息，起息日为 2024 年 7 月 26 日。
	中国武夷	截至 2024 年 6 月 30 日，国际工程承包业务累计已签约未完工订单 58 个，已签约未完工订单金额 1,781,415 万元，已签约未完成金额 889,068 万元。已中标尚未签约订单数量 2 个，合同金额 76,910 万元。
	*ST 深天	公司于 2024 年 7 月 26 日收到深交所下发的《事先告知书》（公司部函〔2024〕第 187 号），有关内容公告如下：“你公司股票在 2024 年 6 月 27 日至 7 月 24 日期间，通过本所交易系统连续二十个交易日的股票收盘市值均低于 3 亿元，触及本所《股票上市规则》（2023 年 8 月修订）》第 9.2.1 条第一款第六项规定的股票终止上市情形，本所拟决定终止你公司股票上市交易。”
	华夏幸福	近日，华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”或“华夏幸福”）与廊坊临空投资发展有限公司（以下简称“廊坊临空”）签署《战略合作协议》（以下简称“本协议”），双方拟在低空经济领域开展长效合作，发挥各自优势，建立战略合作伙伴关系，共同推进低空经济产业发展。
	卓朗科技	天津卓朗信息科技股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到张坤宇先生支付的业绩承诺补偿款 40,434,698.85 元，公司已全额收到业绩承诺方张坤宇先生支付的补偿款，业绩承诺方张坤宇先生已按照约定履行完毕业绩承诺补偿义务。

资料来源：公司公告，中银证券

续 图表 54. 2024 年第 31 周（7 月 27 日-8 月 2 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
其他重大交易公告	天健集团	公司成功发行 2024 年度第二期超短期融资券，实际发行规模 11 亿元，发行利率 2.06%，起息日 2024 年 7 月 30 日，兑付日 2025 年 4 月 26 日。
	世荣兆业	公司股东大会审议通过的 2023 年度利润分配方案具体内容为：以公司 2023 年 12 月 31 日总股本 809,095,632 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金股利 0.26 元（含税），共计派发现金股利 21,036,486.43 元，2023 年度剩余未分配利润结转入下一年度。
	天地源	公司拟发行债券被担保债券，发行总额不超过 23.13 亿元（含 23.13 亿元），期限不超过五年（含五年），可分期发行，发行方式可为公开发行或非公开发行。

资料来源：公司公告，中银证券

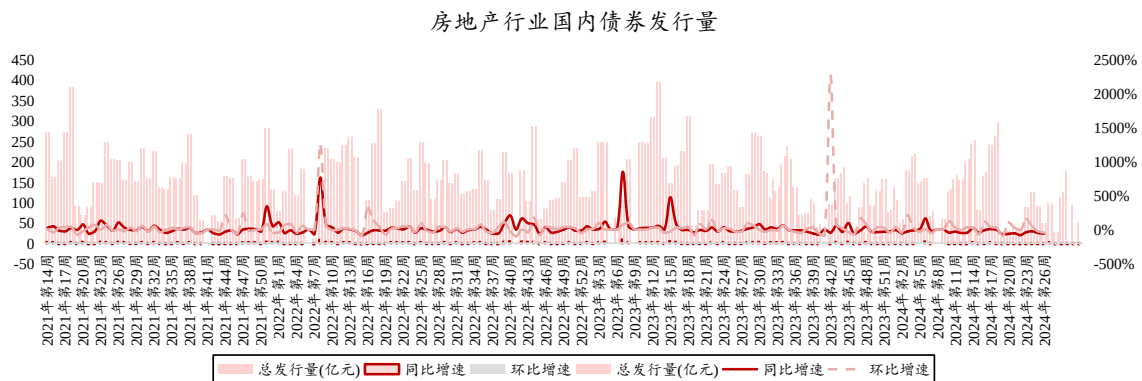
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均下降。2024 年第 31 周（2024 年 7 月 29 日-2024 年 8 月 4 日）房地产行业国内债券总发行量为 49.8 亿元，环比下降 46.8%，同比下降 55.3%（前值：-46.6%）。总偿还量为 75.8 亿元，环比下降 35.6%，同比下降 32.3%（前值：-1.2%）；净融资额为 27.0 亿元。

累计来看，今年 1-31 周房企国内债券发行总规模为 3508.6 亿元，同比下降 34.7%；总偿还量 4181.5 亿元，同比下降 2.0%；净融资额为 91.6 亿元。

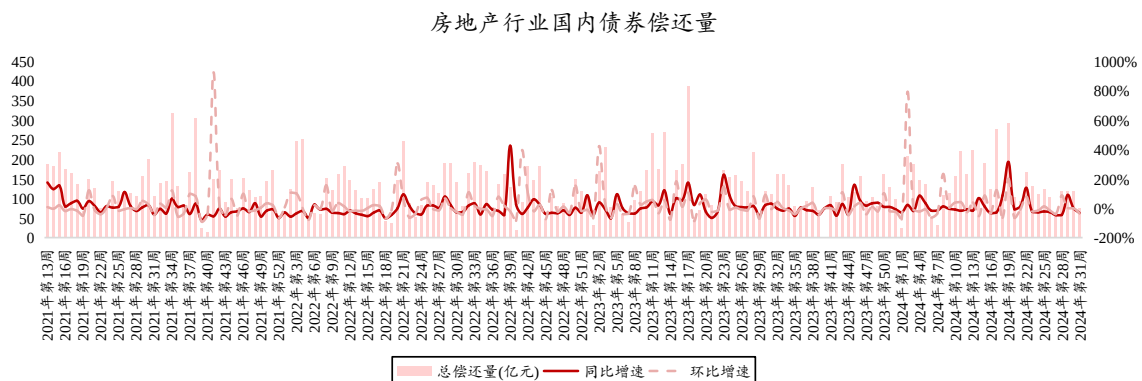
具体来看，本周债券发行量最大的房企为华发股份、华远地产、南通市保障房建设投资，发行量分别为 15.00、10.00、6.00 亿元。本周债券偿还量最大的房企为番禺信投、江淮建设、宝应城投，偿还量分别为 8.00、6.00、5.00 亿元。

图表 55. 2024 年第 31 周房地产行业国内债券总发行量为 49.8 亿元，同比下降 55.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 31 周国内债券总偿还量为 75.8 亿元，同比下降 32.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 31 周房地产行业国内债券净融资额为 27.0 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华发股份、华远地产、南通市保障房建设投资，发行量分别为 15.00、10.00、6.00 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
2024-07-29	24 西藏城投 MTN001	西藏城投	地方国有企业	1	2029-07-30	中期票据
2024-07-29	24 苏州高新 SCP039	苏高新集团	地方国有企业	3	2025-03-14	短期融资券
2024-07-30	24 华远 07	华远地产	地方国有企业	10	2027-08-01	公司债
2024-07-31	24 临港经济 MTN002(混合型科创票据)	临港集团	地方国有企业	3	2027-08-01	中期票据
2024-08-01	24 陆集 02	陆家嘴集团	地方国有企业	4	2029-08-05	公司债
2024-07-30	24 南通保障 PPN001	南通市保障房建设投资	地方国有企业	6	2027-07-31	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-08-02	24 华发实业 MTN002A	华发股份	地方国有企业	7.5	2029-08-05	中期票据
2024-08-02	24 华发实业 MTN002B	华发股份	地方国有企业	7.5	2029-08-05	中期票据
2024-07-31	24 郑州公宅 PPN001	郑住投	地方国有企业	4.8	2029-08-02	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-08-02	24 苏州高技 SCP007	苏州高新	地方国有企业	3	2024-11-26	短期融资券
2024-07-29	24 西藏城投 MTN001	西藏城投	地方国有企业	1	2029-07-30	中期票据
2024-07-29	24 苏州高新 SCP039	苏高新集团	地方国有企业	3	2025-03-14	短期融资券
2024-07-30	24 华远 07	华远地产	地方国有企业	10	2027-08-01	公司债
2024-07-31	24 临港经济 MTN002(混合型科创票据)	临港集团	地方国有企业	3	2027-08-01	中期票据
2024-08-01	24 陆集 02	陆家嘴集团	地方国有企业	4	2029-08-05	公司债

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番禺信投、江淮建设、宝应城投，偿还量分别为 8.00、6.00、5.00 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
2024/7/30	PR 仁皇优	上海仁杰河滨园房地产	中外合资	提前偿还	0.08	4.2	资产支持证券
2024/7/30	20 安溪城建债	安溪小城投	地方国有企业	提前偿还	1.6	5.09	企业债
2024/7/30	20 广安金财债	广安金财	地方国有企业	提前偿还	1.34	5.99	企业债
2024/7/29	PR1 优 A	天杰物业	其他	提前偿还	0.016506	3.1	资产支持证券
2024/7/29	PR1 优 B	天杰物业	其他	提前偿还	0.013725	3.2	资产支持证券
2024/7/29	PR01 优	世博发展	地方国有企业	提前偿还	3.625232	3.89	资产支持证券
2024/8/2	21 番禺 02	番禺信投	地方国有企业	回售	8	4.02	公司债
2024/7/30	21 印力 2A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.09045	4.3	资产支持证券
2024/7/30	22 印力 A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.074415	4.5	资产支持证券
2024/7/29	九江 2 优 A	天杰物业	其他	提前偿还	0.07505	3.75	资产支持证券
2024/7/29	九江 2 优 B	天杰物业	其他	提前偿还	0.04988	3.75	资产支持证券
2024/7/31	粤海 GDL1	广东粤海置地集团	外商独资	提前偿还	1.64152	3.35	资产支持证券
2024/7/31	粤海 GDL2	广东粤海置地集团	外商独资	提前偿还	1.5	3.8	资产支持证券
2024/7/31	粤海 GDL3	广东粤海置地集团	外商独资	提前偿还	0.1	--	资产支持证券
2024/7/29	22 上资优	上城资本	地方国有企业	提前偿还	0.11011	2.99	资产支持证券
2024/7/29	23 国泰 A2	国泰租赁	地方国有企业	提前偿还	0.421742	4.6	资产支持证券
2024/7/31	23 首房优	北京首房商业管理	其他	提前偿还	0.008255	3.6	资产支持证券
2024/7/31	23 五新实业 ABN001 优先	五新实业集团	私营	提前偿还	0.01008	5.5	资产支持证券
2024/7/31	23 江淮建设 PPN002	江淮建设	地方国有企业	到期	6	3.75	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024/7/31	23 宝应城投 PPN005	宝应城投	地方国有企业	到期	5	4.26	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024/7/30	PR 仁皇优	上海仁杰河滨园房地产	中外合资	提前偿还	0.08	4.2	资产支持证券
2024/7/30	20 安溪城建债	安溪小城投	地方国有企业	提前偿还	1.6	5.09	企业债
2024/7/30	20 广安金财债	广安金财	地方国有企业	提前偿还	1.34	5.99	企业债
2024/7/29	PR1 优 A	天杰物业	其他	提前偿还	0.016506	3.1	资产支持证券
2024/7/29	PR1 优 B	天杰物业	其他	提前偿还	0.013725	3.2	资产支持证券
2024/7/29	PR01 优	世博发展	地方国有企业	提前偿还	3.625232	3.89	资产支持证券
2024/8/2	21 番禺 02	番禺信投	地方国有企业	回售	8	4.02	公司债

资料来源：同花顺，中银证券

续 图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为番禺信投、江淮建设、宝应城投，偿还量分别为 8.00、6.00、5.00 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
2024/7/30	21 印力 2A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.09045	4.3	资产支持证券
2024/7/30	22 印力 A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.074415	4.5	资产支持证券
2024/7/29	九江 2 优 A	天杰物业	其他	提前偿还	0.07505	3.75	资产支持证券
2024/7/29	九江 2 优 B	天杰物业	其他	提前偿还	0.04988	3.75	资产支持证券
2024/7/31	粤海 GDL1	广东粤海置地集团	外商独资	提前偿还	1.64152	3.35	资产支持证券
2024/7/31	粤海 GDL2	广东粤海置地集团	外商独资	提前偿还	1.5	3.8	资产支持证券
2024/7/31	粤海 GDL3	广东粤海置地集团	外商独资	提前偿还	0.1	--	资产支持证券

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

我们认为，房价是当前行业重点关注的指标，若核心城市房价预期改善，重点布局的房企或将率先受益，当前新房房价整体的下跌幅度是小于二手房的，但二手房价对居民的心理预期影响更大，对置换决策有重要影响，所以还要持续跟踪二手房房价的改善。同时，重点城市二手房的成交量恢复情况好于新房，也一定程度上利好房地产经纪行业。此外，当前政策仍具备释放空间，把握增量政策落地中的投资机会。长期来看，行业竞争格局改善逻辑依然适用，财务安全性高、拿地和销售基本面仍然较好的优质房企有望在行业出清过程中受益。整体来说，下半年板块投资机会主要聚焦在市场修复和政策变化。

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	8.42	762.92	0.70	0.97	12.07	8.66	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	20.74	1,590.20	4.40	4.12	4.72	5.04	37.14
600048.SH	保利发展	买入	8.29	992.35	1.01	0.90	8.22	9.21	16.59
3900.HK	绿城中国	买入	5.32	144.83	1.22	1.25	4.36	4.26	14.27
002244.SZ	滨江集团	买入	7.75	241.14	0.81	0.78	9.53	9.94	8.13
0123.HK	越秀地产	买入	4.21	182.35	0.79	0.85	5.32	4.96	13.82
1908.HK	建发国际集团	买入	11.53	250.13	2.15	2.81	5.36	4.10	16.59
600383.SH	金地集团	买入	3.04	137.24	0.20	0.16	15.45	19.00	14.41
000002.SZ	万科 A	未有评级	6.81	812.48	1.02	0.64	6.68	10.62	21.02
0960.HK	龙湖集团	未有评级	8.86	644.94	1.90	1.86	4.67	4.76	22.46
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.70	63.60	-0.36	0.05	-7.50	55.95	4.02
2423.HK	贝壳-W	未有评级	32.36	1,276.38	1.60	2.15	20.18	15.02	19.66

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日8月2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
【新房】 合计 40 个城市 一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州 二线城市（10 个）：南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波 三四线城市（26 个）：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 其中商品房：深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；商品住宅：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。 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。
二手房成交情况选取城市
【二手房】 合计 18 个城市 一线城市（2 个）：北京，深圳 二线城市（7 个）：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都 三四线城市（9 个）：东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州 其中商品房： 金华，韶关，吉安；商品住宅： 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。 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。
新房库存及成交情况选取城市
【库存】 合计 12 个城市 一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州 二线城市（5 个）：杭州、南京、苏州、宁波、福州 三四线城市（3 个）：韶关、莆田、东营 其中商品房： 北京，深圳，广州，南京；商品住宅： 上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田，东营。 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。
土地市场选取城市
【土地市场】 百城数据，合计 122 个城市。 一线城市（4 个）：北京，上海，广州，深圳。 二线城市（26 个）：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。 三线城市（92 个）：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。

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得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任何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内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，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