

## 下半年是“收储”政策落地关键期，7月民企拿地占比仅14%

——7月房地产行业月报（第73期）

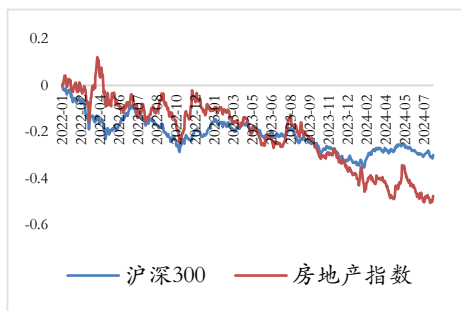
## 相关研究：

《2024年1-7月中国典型房企销售业绩TOP200研究报告》

《730中央政治局会议解读》

《月度数据 | 6月单月销售业绩环比超50%，下半年开发投资或持续走低（2024年1-6月）》

## 2022年1月-2024年7月行业表现



注：相对收益与沪深300相比

## 联系方式：

联系人：

报告撰写：亿翰智库于小雨、陈思扬、周文月

报告审核：全联房地产商会秦晶、李晨曦

官方网站：

[www.crecc.org](http://www.crecc.org)

[www.ehconsulting.com.cn](http://www.ehconsulting.com.cn)



## 投资要点：

### □ 行业政策：三中全会定调房地产，政治局会议明确“去库存”路径

7月份楼市政策的关键词依旧是宽松，但政策动作趋于平稳，部分城市楼市政策仅微调。值得关注的是二十届三中全会对房地产行业未有强势“救市”表述，体现了目前国家对于房地产的基本态度——实现稳健发展。但大会仍对房地产行业进行了较为全面的定位，在构建租购并举住房供给体系、赋权地方调控、完善房地产税收制度、改革预售制度等方面都有所提及。此外，730政治局会议再次提到积极支持收购存量商品房用作保障性住房，意味着下半年将是收储持续落地的关键阶段。但由于在实际执行过程中存在着资金支持、收购价格确定等问题，可以密切关注一下各地方后续出台的针对性政策。

### □ 住宅市场：政策效用减退叠加季节性因素，住宅成交同环比双降

从我们监测的40城数据来看，7月全国商品住宅销售面积为1112.6万平方米，环比下行21.0%，同比下行13.6%，绝对值虽然高于1月、2月和4月水平，但仍处于2017以来的历史低位。

总而言之，7月作为楼市传统淡季，政策效用减退叠加房企年中促销冲刺结束、推货放缓，新房成交整体回落，其中部分二线城市下滑明显，比如杭州由于新盘素质有所下降，新政持续效应减弱，居民购房积极性有所回落，成交量回落明显，环比下降52.9%；苏州、厦门成交量环比降幅超过25%。

目前房地产政策依旧以稳为主，二十届三中全会《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》、730中央政治局会议等所提出的政策落实起来还需要时间，政策效果释放预计较慢。后续走势亦存在不确定性，市场或将继续低位徘徊。

### □ 土地市场：点状热度，溢价率上限取消后，沪杭高溢价地块频出

2024年7月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积5374.6万平方米，环比上升10.2%，推出土地宗数1246宗，环比上升7.3%。2024年7月亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为3704.6万平方米，同比下降13.7%，环比上升12.4%。

上海、杭州等地取消土拍溢价率上限后，高溢价地块频出。比如，上海杨浦平凉社区地块和长白社区地块，溢价率分别达到了21.18%和17.12%；杭州临平区丰收湖低密度地块溢价率更是高达59%，杭州主城区首宗不限房价宅地的白马湖板块地块溢价率也达到了39.57%。区位核心的低密度地块较受欢迎，相对偏远的地块市场热度较低，土地冷热分化依旧明显。我们认为，土地市场的热度高低依旧取决于地块质量，土拍市场整体冷清的态势未有根本性扭转。

### □ 企业表现：投融资持续乏力，越秀地产首发绿色债券

7月，企业投融资均有不同程度下降，整体呈下滑态势。投资方面，企业拿地力度同环比均有所下降，央企依旧为主导；销售方面，企业销售环比下降，单月销售

为 3 月以来最低，国央企以及民企业绩均有所下降；融资方面，信用债发行规模下降，民企仅金辉集团发行，海外债发行规模上升，内资房企越秀地产首次发行有担保绿色债券 16.9 亿人民币。

## 目录

1 引言.....	1
2 行业政策：三中全会定调房地产，政治局会议明确“去库存”路径.....	1
3 住宅市场：政策效用减退叠加季节性因素，住宅成交同环比双降.....	5
4 土地市场：点状热度，溢价率上限取消后，沪杭高溢价地块频出.....	7
5 企业经营：投融资持续乏力，越秀地产首发绿色债券.....	10

## 图表目录

图表 1: 7 月主要需求端宽松政策.....	2
图表 2: 7 月“去库存”相关政策.....	4
图表 3: 各能级城市 7 月商品住宅成交面积情况 (万平方米) .....	6
图表 4: 典型城市近半年去化周期情况 (月) .....	7
图表 5: 2024 年 7 月各能级城市土地成交规划建筑面积情况 (万平方米) .....	9
图表 6: 2024 年 7 月各能级城市土地成交平均溢价率.....	10
图表 7: 2021 年 1 月至 2024 年 7 月全国房企拿地总金额和平均溢价率.....	11
图表 8: 2021 年 12 月至 2024 年 7 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质 .....	12
图表 9: 2024 年 1-7 月销售额 TOP10 房企销售情况.....	13
图表 10: 2024 年 1-7 月样本房企销售业绩及增速 (亿元) .....	13
图表 11: 2020 年 1 月-2024 年 7 月 TOP200 房企销售总额及同比.....	13
图表 12: 2021 年 1 月-2024 年 7 月房企信用债融资情况 (亿元) .....	15
图表 13: 2022 年 1 月-2024 年 7 月不同性质房企信用债融资情况 (亿元) .....	15
图表 14: 2021 年 1 月-2024 年 7 月房企海外债融资情况.....	16

## 1 引言

7月，二十届三中全会和政治局会议在需求端和供给端方面对房地产行业作出了最新指示，包括充分赋权地方调控，收购存量商品房作为保障性住房等内容。结合当前市场表现，可以期待一下后续各地落实政策的具体动向。市场层面，40城成交受政策效用减退叠加季节因素，成交量普遍下行；土地市场上，各地供地规模有所回升，核心优质地块依旧受追捧。企业层面，投融资均有不同程度回落。投资方面，企业拿地力度同环比均有所下降，国央企依旧为主导；销售方面，企业销售环比下降，单月销售为3月以来最低，保利发展表现强势，登顶单月销售榜；融资方面，信用债发行规模下降，民企仅金辉集团发行，海外债发行规模上升，内资房企越秀地产首次发行有担保绿色债券16.9亿人民币。

## 2 行业政策：三中全会定调房地产，政治局会议明确“去库存”路径

7月份楼市政策的关键词依旧是宽松，但政策动作趋于平稳，一些城市楼市政策仅微调。值得关注的是二十届三中全会对房地产行业的最新指示，此次二十届三中全会未有强势“救市”表述，体现了目前国家对于房地产的基本态度——实现稳健发展。但大会仍对房地产行业进行了较为全面的定位，在构建租购并举住房供给体系、赋权地方调控、完善房地产税收制度、改革预售制度等方面都有所提及。此外，730政治局会议再次提到积极支持收购存量商品房用作保障性住房，意味着下半年将是收储持续落地的关键阶段。但由于在实际执行过程中存在着资金支持、收购价格确定等问题，可以密切关注一下各地方后续出台的针对性政策。

### (1) 需求端：三中全会强调赋权地方调控，央行年内第二次降息

继6月多地密集出台一系列措施落实“517”政策后，7月的宽松政策平稳推进，其中重点在于二十届三中全会对房地产的定调。

从中央层面来看，首先二十届三中全会强调“充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策”“允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准”，当前仅北上广深、天津及海南省部分地区仍执行限购政策，可以预见的是，天津、海南大概率将跟进解绑，北京、上海、广州、深圳取消限购可能仍需时间，但未来限购区域范围、非户籍购房社保要求、首付比例、房贷利率下限、多孩套数认定等方面政策有望优化。

其次，7月22日，中国人民银行将1年期LPR、5年期以上LPR均下调

10个基点，分别由3.45%、3.95%调整为3.35%、3.85%。我们认为，此次政策利率下调将通过金融市场逐步传导至实体经济，促进降低综合融资成本，反映了货币政策呵护经济回升的决心。但从房地产市场来看，整体关注度并不高，这是因为一方面在全国已有超250城取消房贷利率下限的背景下，LPR波动对市场影响已不如从前，另一方面，存量房贷客户暂时无法享受到降息的红利，因为一般来说存量房贷利率将在重新定价日（通常是明年1月）调整，也就是说，现阶段存量房贷利率仍维持不变。

从地区层面来看，宽松政策稳步推行。例如，深圳市继5月份下调个人住房贷款最低首付款比例和商业性个人住房贷款利率下限后，又进一步调整个人住房公积金贷款利率。广州放松对港澳台及外籍人士购房限制，南京二套房贷利率降至3.05%，与首套房利率持平。目前来看，这些政策在初期确实使部分热门区域的成交量略有上升，但从长期来看，这些政策的持续性和效果却逐渐减弱，并没有在促进房地产市场复苏方面带来惊喜。

总而言之，我们认为，在当前购买需求相对疲弱的市场环境下，宽松政策仍是接下来的主旋律，各城市需求端政策重心也将由放宽限购逐渐转向加码购房激励政策，比如，加大购房补贴力度、公积金缴存基数调整、推行房票安置、真金白银支持“以旧换新”等。

**图表 1：7 月主要需求端宽松政策**

时间	城市/部门	政策内容
7.2	深圳	7月2日，深圳市住房公积金管理中心宣布自7月1日起调整个人住房公积金贷款利率。5月18日前已发放的贷款及之后申请的贷款均按新利率执行。对于未发放的贷款，2024年5月18日之前申请且未发放的个人住房公积金贷款，以及2024年5月18日（含）之后申请的个人住房公积金贷款，均执行调整后的利率。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%。此举旨在降低购房者还款压力，促进房地产市场稳定发展。
7.8	广州	7月8日，广州放松对港澳台及外籍人士购房限制，建面120平方米以上面积的住宅不限购。 境外人士（不含港澳台居民和华侨）提交在本市工作学习证明以及工作单位的有效营业执照或机构代码证复印件，并提交由申请人具结购买商品住房用于自用自住的书面承诺，提交的材料符合规定的，在限购区内可以购买120平米以下的住宅一套，在非限购区或在限购区购买120平米以上的住宅时不限制套数。 港澳居民提交申请人身份证明材料和港澳居民来往内地通行证、台湾居民及华侨提供在广州市工作学习相关证明，具结购买商品住房用于自用自住的书面承诺，提供材料符合规定的，可以在限购区内购买一套120平米及

时间	城市/部门	政策内容
		<p>以下的住宅，在非限购区购买住宅及在限购区购买 120 平方米以上的住宅时不限制套数。</p> <p>此外，境外人士允许购买商服类物业，但购房人需要提供用于自住自用的书面承诺。</p>
7.10	青岛	<p>7月10日，青岛市住房公积金管理中心发布通知，明确了2024年度住房公积金缴存基数的调整事项。</p> <p>根据国务院《住房公积金管理条例》及青岛市相关规定，缴存基数将根据职工上一年月平均工资计算，包含工资、奖金、津贴和补贴等。缴存基数上限为本市上一年度城镇非私营单位就业人员月平均工资的3倍，下限为本市上一年度月最低工资标准。</p> <p>2024年7月起，青岛市职工住房公积金缴存基数将调整为2023年职工月平均工资，上限为32310.25元，下限在不同区域有所不同，市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区、即墨区为2200元，胶州市、平度市、莱西市为2010元。同时，单位和职工各自的住房公积金缴存比例应在5%至12%之间，缴存单位可自主选择确定。</p> <p>此外，灵活就业人员的住房公积金月缴存额上限为7754元，下限为202元。灵活就业人员可在上下限范围内自主确定月缴存额，低于下限的将自动调整为最低月缴存额202元。2024年住房公积金汇缴年度所属期间为2024年7月1日至2025年6月30日，各单位需在完成6月份汇缴后办理缴存基数和缴存比例的调整申报工作。</p>
7.15	合肥	<p>合肥市高新区、经开区和新站高新区于2024年7月15日公布了购房补贴政策，规定在2024年5月15日至2025年5月14日期间，购买新建商品住房和车位的购房者可分别获得房屋成交价2%和车位总价款3%的补贴，最高不超过10万元。</p>
7.17	南京	<p>7月17日，南京二套房贷利率降至3.05%，与首套房利率持平。这一调整是517新政取消房贷利率下限后，全国多地房贷利率频繁变动的背景下发生的。招商银行、中信银行、南京银行等多家银行已开始执行新利率。与之前的4.25%相比，新利率下每月还款额减少1353.69元，总利息减少48.7万元。</p>
7.19	二十届三中全会	<p>支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。</p>
7.22	中国人民银行	<p>2024年7月22日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布最新贷款市场报价利率（LPR），1年期LPR、5年期以上LPR均下调10个基点，分别由3.45%、3.95%调整为3.35%、3.85%。</p>

资料来源：亿翰智库

## (2) 去库存：政治局会议强调“收储式”去库存，期待后续配套举措

7月，去库存方面，各地继续出台一系列措施加快进度，推动房地产市场高质量发展。同时，二十届三中全会上通过的《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》（以下简称《决定》）及其政治局会议也为房地产市场指明了方向。

具体而言，一方面，从地方来看，去库存仍是各地房地产政策的重心之一，

其举措主要集中在两个层面，即消化存量土地和消化存量房产。例如，7月4日，湖北黄冈市自然资源和规划局宣布，将通过地方政府专项债券等资金支持收回并收购土地用于保障性住房建设。四川遂宁支持国有企业将能够收购居民的二手住房，用作保障性住房。其中值得注意的是，长沙则探索新的去库存方式——“商改住”。7月2日，长沙市发布通知长沙市辖区范围内将暂停新的公寓等类住宅项目规划审批。对于已完成项目总平面图审批，但开发、去化存在困难的公寓等类住宅商品房，在确保满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，经论证可行后可依规依程序调整为住宅。此次出台的政策堪称力度最大的一次。这与长沙严重过剩的商务公寓有关，但“商改住”面临着诸多困难和挑战，从40年的商业土地想要转变为70年的住宅土地，这里面涉及地方政府、企业和个人的各方利益，教育资源、周边配套都需要随之调整。

另一方面，二十届三中全会《决定》中强调要加快构建租购并举住房供给体系，加大保障性住房建设和供给。说明未来保障房建设和供给或将明显放量，其中保租房在该供给体系之下，重要性或将更加凸显。《决定》中还提到了改革商品房预售制度，预售制度改革意味着现售会成为商品房出售方式之一，这有利于化解住房交付风险，比如房屋烂尾、交付推迟等等，但考虑到转向现房销售后，企业开发贷使用时间延长，回款慢加重房企经营负担等问题尚未得到有效解决，预售制并不会全面退出。因此，预售制度的改革或将以一种渐进的方式向前推进，未来会逐渐形成“预售”和“现售”并存的销售模式，共同保障居民住房需求。在实际落地的过程中仍将面临不少问题，只有妥善处理好这些问题，才能更好推动政策落地实施。

此外，月底政治局会议也给出了一条“去库存”的路径——“积极支持收购存量商品房用作保障性住房”，商品房收储被中央寄予厚望。这一举措不仅能够解决“去库存”的难题，消化掉存量，帮助市场和企业甩掉历史包袱，而且能够助力实现“市场与保障”的双轨制，补齐“社会保障”的这一短板。但收储在落实过程中也存在不少堵点，包括收储的资金来源、收购价格的确定、收购量的确定、销售或运营管理等流程问题等等。预计下半年各地方会陆续出台相关金融财政支持政策来解决这些问题，以此来加快存量房用作保障房的速度。

整体来看，中央和地方都在“去库存”政策上不断加码，但我们认为，并不会有“大水漫灌”的情况发生，而是秉着求稳定，求安全的思路，落实相关政策，通过去库存达到稳楼市的目的。若下半年各项措施落实到位，则将对去库存、稳市场起到积极作用，有利于加快房地产市场企稳恢复。

图表 2：7 月“去库存”相关政策



时间	城市/部门	政策内容
7.2	长沙	长沙市自然资源和规划局下发《关于支持公寓等类住宅商品房调整为住宅有关事项的通知》。根据通知，长沙市辖区范围内将暂停新的公寓等类住宅项目规划审批。对于已完成项目总平面图审批，但开发、去化存在困难的公寓等类住宅商品房，在确保满足公共服务设施和基础配套设施承载力的前提下，经论证可行后可依规依程序调整为住宅。
7.4	黄冈	7月4日，湖北黄冈市自然资源和规划局宣布，将通过地方政府专项债券等资金支持收回并收购土地用于保障性住房建设，以响应国家和省级政策，促进房地产市场平稳健康发展。该市还采取了多项措施鼓励开发，包括消除障碍、完善配套设施要求、调整开工日期，并免除因自然灾害、疫情导致的违约责任。此外，黄冈市计划发挥土地二级市场作用，推进房地产用地“带押过户”，优化分割开发程序，支持合作开发。在规范收购收回方面，强调依法收回土地，提出协商收回时可采取等价置换等方式，避免新增地方政府隐性债务。这些措施有助于提高土地资源利用效率，促进房地产市场稳定发展。
7.4	四川遂宁	自2024年7月1日至2026年6月30日，市级和船山区、市直园区国有企业将能够收购居民的二手住房，用作保障性住房。此举旨在推动房地产市场的高质量发展，提升居民的居住条件。
7.4	江西新余	7月4日，江西新余市发布《新余市房地产业高质量发展三年行动方案（2024-2026）》，旨在缩短商品住房去化周期至18个月内，提升商品房销售面积增幅超全省平均水平。计划2024年底去化周期减至30个月，2025年底减至24个月，并承诺2026年底“保交楼”“保交房”项目清零，杜绝新增烂尾，维护购房者权益。同时推行“以旧换新”模式促进市场健康发展。
7.5	全国	国有企业土地资产盘活专项基金成立，该专项基金总规模300亿元，将坚持市场化、专业化原则，通过项目直投和设立子基金方式开展投资，发挥整合资源、资金投入等重要支撑作用，助力国有企业盘活利用存量土地和既有建筑，提高国有资本配置效率。
7.19	二十届三中全会	健全社会保障体系。加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。
7.30	政治局会议	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。

资料来源：亿翰智库

### 3 住宅市场：政策效用减退叠加季节性因素，住宅成交同环比双降

#### (1) 成交面积：传统淡季成交普遍下行，同比降幅收窄

从我们监测的40城数据来看，7月全国商品住宅销售面积为1112.6万平方米，环比下行21.0%，同比下行13.6%，绝对值虽然高于1月、2月和4月水平，但仍处于2017以来的历史低位。

一线城市成交量为241.0万平方米，环比下行13.1%，同比下行10.2%，单月绝对值水平达到2024年以来仅次于6月的第二高。具体而言，北京7月成交水平仅次于1月，广州、深圳7月成交仅次于6月，上海7月成交不及3、

6月。

具体而言，二手房市场表现依旧比新房市场更好。其中7月北京“6·26新政”满月，二手房成交量超过去年同期，达到近16个月以来新高。广州、深圳二手房市场成交量小幅增加，上海高位回落。目前因刚需购房客群基数较大，二手房市场韧性还是略好于新房，房企“以价换量”的势头仍在延续，预计8月一线城市二手房成交规模还将延续高位。

核心二线城市成交量为447.4万平方米，环比下行17.7%，同比下行9.8%，市场供求两淡。具体而言，杭州由于新盘素质有所下降，新政持续效应减弱，居民购房积极性有所回落，成交量回落明显，环比下降52.9%；苏州、厦门成交量环比降幅超过25%；无锡市场持续改善，成交量达到2024年以来仅次于6月的第二高；成都成交量继续下行，环比降幅收窄，低于前七个月均值。

普通二线城市来看，住宅成交量达到199.0万平方米，环比下行39.8%，同比下行12.1%。温州、东莞、宁波成交量环比降幅明显，分别下降67.9%、62.2%、43.2%；南宁、长春、佛山成交量环比下降超过20%。三四线城市来看，住宅成交量达到225.2万平方米，环比下行12.6%，同比下行24.3%，其中，芜湖和泉州成交量环比分别增长94.2%、39.8%，单月绝对值水平达到了2024年以来最高点，舟山、东营、扬州环比降幅超过50%，低于前七个月均值。

总而言之，7月作为楼市传统淡季，政策效用减退叠加房企年中促销冲刺结束、推货放缓，新房成交整体回落，其中部分二线城市下滑明显，比如杭州由于新盘素质有所下降，新政持续效应减弱，居民购房积极性有所回落，成交量回落明显，环比下降52.9%；苏州、厦门成交量环比降幅超过25%。

目前房地产政策依旧以稳为主，二十届三中全会《决定》、730中央政治局会议等所提出的政策落实起来还需要时间，政策效果释放预计较慢。后续走势亦存在不确定性，市场或将继续低位徘徊。

图表3：各能级城市7月商品住宅成交面积情况（万平方米）

城市名称	7月成交面积	同比	环比
一线城市	241.0	-13.6%	-13.1%
核心二线城市	447.4	-9.8%	-17.7%
普通二线城市	199.0	-12.1%	-39.8%
三四线城市	225.2	-24.3%	-12.6%

资料来源：亿翰智库

## (2) 去化周期：多数城市去化周期仍处在高位，“去库存”政策目标更清晰

2024年7月，亿翰智库监测的40城去化周期以缩短为主，大多数城市去化周期仍超过18个月的警戒线。其中，深圳去化周期缩短较为明显，北京、上海、南京、广州、苏州、厦门、福州等城市去化周期略微缩短，西安去化周期略微拉长。730政治局会议提出“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”，相较此前的430政治局会议和二十届三中全会《决定》表述更明确，路径和目标更清晰。由于目前相关“去库存”政策尚未推出具体实施措施，政策落实或将比较缓慢，短期对于库存的消化作用有限。

图表4：典型城市近半年去化周期情况（月）

时间	2024.02	2024.03	2024.04	2024.05	2024.06	2024.07
北京	16.2	16.9	19.6	18.9	20.6	20.5
上海	6.7	7.2	7.4	7.9	8.3	8.2
广州	13.9	19.0	20.5	21.3	21.0	20.8
深圳	20.6	22.2	22.6	23.2	23.1	19.3
南京	17.8	20.1	21.2	22.9	23.2	22.7
苏州	15.2	16.6	17.5	19.1	19.6	19.5
厦门	16.1	18.2	19.2	21.4	22.6	21.8
福州	32.3	26.7	22.5	22.3	22.0	21.2
西安	9.6	10.7	11.4	11.4	11.6	12.0
宁波	29.1	33.1	35.5	35.3	35.7	35.0
太仓	21.6	20.0	20.5	19.8	20.4	20.3
黄石	16.4	16.8	14.4	15.3	15.8	15.5

资料来源：亿翰智库

## 4 土地市场：点状热度，溢价率上限取消后，沪杭高价地块频出

### (1) 土地供应：各地供地规模有所回升，北京土拍规则优化

2024年7月，亿翰智库监测城市住宅用地供应推出建设用地面积5374.6万平方米，环比上升10.2%，推出土地宗数1246宗，环比上升7.3%。

一线城市共推出土地12宗，环比上升100.0%，推出规划建筑面积121.7万平方米，环比上升104.0%，其中北京推出土地1宗，推出规划建筑面积8.5万

平方米，上海推出土地 6 宗，推出规划建筑面积 29.2 万平方米，广州推出土地 5 宗，推出规划建筑面积 84.0 万平方米。

二线城市方面，核心二线城市共推出土地 68 宗，环比上行 1.5%，推出规划建筑面积 425.1 万平方米，环比下降 9.6%；普通二线城市共推出土地 91 宗，环比下降 32.6%，推出规划建筑面积 850.1 万平方米，环比下降 3.5%。

三四线城市方面，7 月共推出土地 1075 宗，环比上升 12.8%，推出规划建筑面积 3977.6 万平方米，环比上升 14.8%。

继上海、杭州等地取消土拍溢价率上限之后，在 7 月 23 日、26 日北京进行的土拍中，规则也尝试了三方面优化：一是竞买人资格优化，在竞价阶段允许同一集团下的成员企业均作为竞买人参与竞拍；二是竞价梯度优化，竞价梯度由原来起始价的 5% 调整为 1%；三是超低能耗建筑相关标准优化，由之前的需满足北京市建筑节能设计标准，优化为可按国标执行。未来，房企参与土拍的门槛或将逐渐降低，土拍溢价率上限逐渐提高直至取消，类似北京在土拍规则上的优化越来越多，给开发商的产品打造提供更高灵活性。

## **(2) 土地成交：上海、杭州高溢价地块频出，核心优质地块依旧受追捧**

成交方面，2024 年 7 月亿翰智库监测城市宅地成交总建筑面积为 3704.6 万平方米，同比下降 13.7%，环比上升 12.4%。

一线城市共成交土地 11 宗，成交规划建筑面积 96.3 万平方米，同比下降 64.7%，环比上升 19.1%，平均溢价率 4.8%。其中，北京和上海是成交主力城市，各成交 5 宗地块，广州有 1 宗地块以底价成交。

具体而言，7 月 9 日，上海迎来了取消溢价率上限的首次土拍，拍地规则重回“价高者得”，从土拍结果来看，新政在热门地块的拍卖上取得了理想的成效。杨浦区的两宗地块最为热门。其中，杨浦平凉社区地块位于东外滩核心区域，临近黄浦江和杨浦大桥，区位优势十分明显，吸引了多家房地产企业积极参拍，最终经过 60 轮举牌，由保利发展以高达 21.18% 的溢价率竞得。另一宗热门地块位于长白社区，北邻杨浦公园，居住氛围十分成熟，加上内中环的不错区位，同样很受欢迎，经过 79 轮竞价后，最终由越秀&北京城建联合体以 17.12% 的溢价率竞得；同期的宝山顾村地块和奉贤新城地块各只有一家企业报名，锁定底价出让。土地热度两极分化，核心优质地块依旧受追捧。

7 月 25 日，北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）H 地块迎来拍卖。最终由保利&建工联合体以 89.01 亿元总价竞得，溢价率 3.5%。高达 89.01 亿元的成交价，让该地块晋升为北京海淀区新的总价地王。值得一提的是，该地块属于二次出让，2016 年曾被万科竞得，后又被退回，调整土地性质之后，重新出让。

核心二线城市共成交土地 57 宗，成交规划建筑面积 378.9 万平方米，同比下降 39.7%，环比上升 5.1%，平均溢价率为 3.7%，杭州、成都、长沙、苏州、南京、福州等是成交主力。

7 月杭州土拍平均溢价率达到了 20% 以上。其中，7 月 23 日，临平区丰收湖低密度地块经过 46 轮竞价由绿城中国以 6 亿元的价格夺标，溢价率高达 59%，创下了 2019 年以来杭州土拍市场的溢价率新高。同批次由滨江集团竞得的杭州上城区宅地溢价率也达到了 23%。

7 月 30 日，杭州主城区首宗不限房价宅地的白马湖板块地块经过 42 轮竞价，由绿城中国以总价 27.16 亿元竞得，溢价率 39.57%。白马湖板块已多年未供地，本次推出的地块是主城难得兼具地铁、优质学区预期、一线湖景等资源优势。通过杭州本月的溢价表现可以看出，优质宅地仍能拍出历史级的高溢价水平。

其他城市来看，南京继 6 月完成了 2024 年以来宅地溢价率“零的突破”之后，7 月 31 日的土拍市场中，凭借优越的区位、稀缺的土地供应，鼓楼、溧水各有一宗地块溢价成交。武汉月末计划出让 7 宗地块，最终仅 1 宗成交，其余地块均于出让前一天宣布终止土拍，这些终止出让地块大多相对偏远，且容积率较高。

普通二线城市成交土地 95 宗，成交规划建筑面积 716.5 万平方米，同比上升 13.8%，环比上升 7.3%，平均溢价率为 1.3%。三四线城市方面，7 月共成交土地 594 宗，成交规划建筑面积 2512.9 万平方米，同比下降 9.0%，环比上升 15.0%，平均溢价率为 3.1%。

图表 5：2024 年 7 月各能级城市土地成交规划建筑面积情况（万平方米）

城市能级	7 月成交面积	同比	环比
一线城市	96.3	-64.7%	19.1%
核心二线城市	378.9	-39.7%	5.1%
普通二线城市	716.5	13.8%	7.3%
三四线城市	2512.9	-9.0%	15.0%

资料来源：亿翰智库

总的来看，上海、杭州等地取消土拍溢价率上限后，高溢价地块频出。区位核心的低密度地块较受欢迎，相对偏远的地块市场热度较低，土地冷热分化依旧明显。我们认为，土地市场的热度高低依旧取决于地块质量，土拍市场整体冷清的态势未有根本性扭转。

图表 6: 2024 年 7 月各能级城市土地成交平均溢价率

城市能级	7 月土地成交平均溢价率	相较 2023 年同期增减	较上月增减
一线城市	4.8%	-2.3pcts	3.1pcts
核心二线城市	3.7%	-0.1pcts	-0.7pcts
普通二线城市	1.3%	-4.5pcts	-0.9pcts
三四线城市	3.1%	-1.2pcts	0.0pcts

资料来源: 亿翰智库

## 5 企业经营: 投融资持续乏力, 越秀地产首发绿色债券

7 月, 企业投融资均有不同程度下降, 整体呈下滑态势。投资方面, 企业拿地力度同环比均有所下降, 个别地方国企拿地增量明显; 销售方面, 企业销售环比下降, 单月销售为 3 月以来最低, 国央企以及民企业绩均有所下降; 融资方面, 信用债发行规模下降, 民企仅金辉集团发行, 海外债发行规模上升, 内资房企越秀地产首次发行有担保绿色债券 16.9 亿人民币。

### (1) 投资: 企业投资力度下降, 保利发展拿地力度明显上升

7 月, 企业拿地力度下降, 单月权益拿地金额 TOP100 房企共拿地 169 宗, 权益拿地总金额 906.6 亿元, 环比下降 19.8%。累计来看, 1-7 月, 权益拿地金额 TOP100 房企共拿地 415 宗, 权益拿地总金额 4107.3 亿元, 同比下降 38.4%。

企业格局方面, 7 月, 个别地方国企拿地增量明显, 拿地占比提升 13.4 个百分点至 61.8%。权益拿地金额 TOP100 房企中, 央企、国企、民企占比分别为 23.9%、61.8%、14.3%, 央企占比较 6 月上升 2.7pcts, 国企占比上升 13.4pcts, 民企占比下降 16.1pcts。1-7 月, 权益拿地金额 TOP100 房企中, 央企、国企、民企占比分别为 35.9%、47.0%、17.1%。

7 月保利发展的拿地力度明显上升。7 月 9 日, 上海的土拍市场上, 保利发展与上海城投、华润置地、中海地产、招商蛇口等包括上海楼市前 5 名的 11 家企业共同参与竞拍, 最终保利发展以总价约 22 亿摘得杨浦区平凉社区地块, 溢价率达 21.18%。7 月 25 日, 北京的土拍市场上, 保利发展联合北京建工以 89.01 亿元竞得北京海淀区永丰地块新晋“地王”, 溢价率 3.5%。保利发展 7 月单月总权益拿地金额 110.77 亿元, 超过了上半年 96.14 亿元的总和, 凭借如此强劲的拿地力度, 成为了 7 月房企权益拿地金额 TOP1。

保利发展之所以能够成为 7 月拿地 TOP1, 与他们的经营策略密不可分, 主要有三点:

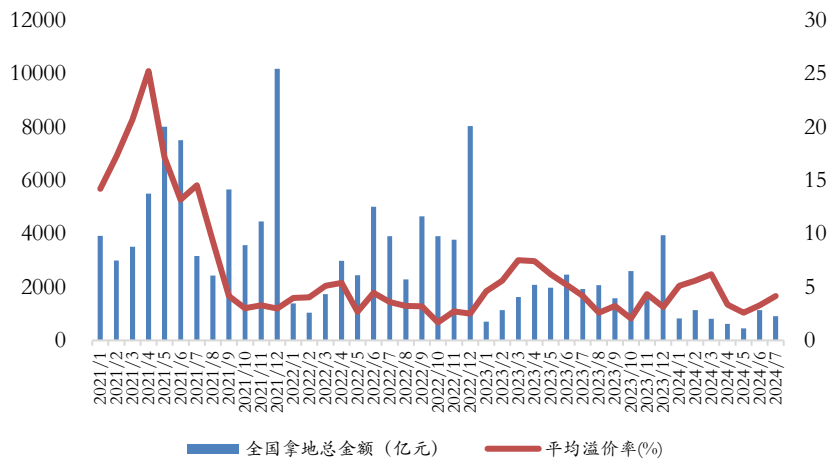
一是**聚焦高能级城市核心地块**。早在 2021 年保利发展就提出了聚焦核心城市的战略，2023 年保利发展在 38 个核心城市的拓展金额占比高达 99%。2024 年 7 月，保利发展依旧保持着相同的思路，在北京、上海、成都、福州、石家庄等地的核心区域拿地，证明了自己不是不拿地，而是要坚定拿好地。

二是**有序布局、坚持深耕**。以本月保利发展在上海拿地为例，在本次拿下杨浦平凉社区地块之前，保利发展已经深耕杨浦滨江区多年，打造了保利翡丽甲第、保利天汇、保利建工海玥天汇、保利越秀和樾天汇、保利珑誉、保利琅誉等项目。今年保利发展在杨浦有多个项目将入市，除了续销尾盘的保利琅誉，还有保利发展&卫百辛项目、以及本次拍下的平凉社区项目。保利发展深耕杨浦的目标十分明确，在本次地块开拍前，就对该地块提前进行了设计招标。可以说，保利深耕杨浦为行业打了个区域深耕的样本，展现出了坚守战略定力。

三是**坚持稳健经营，保持资金健康**。保利发展始终坚持稳健可持续的发展理念，在战略方向上，契合国家发展战略方向，兼顾规模增长及风险防范，保持健康的资产结构。2023 年，保利发展实现 4246 亿的销售规模，位居行业第一，是行业唯一规模超 4000 亿的房企。根据 2024 年上半年 A 股房地产企业的业绩预告，保利发展在近 7 成房企亏损的形势下，以预计 75.08 亿元的归母净利润成为 A 股房地产企业的“利润王”，健康的资金流也给了保利发展拿地的底气。

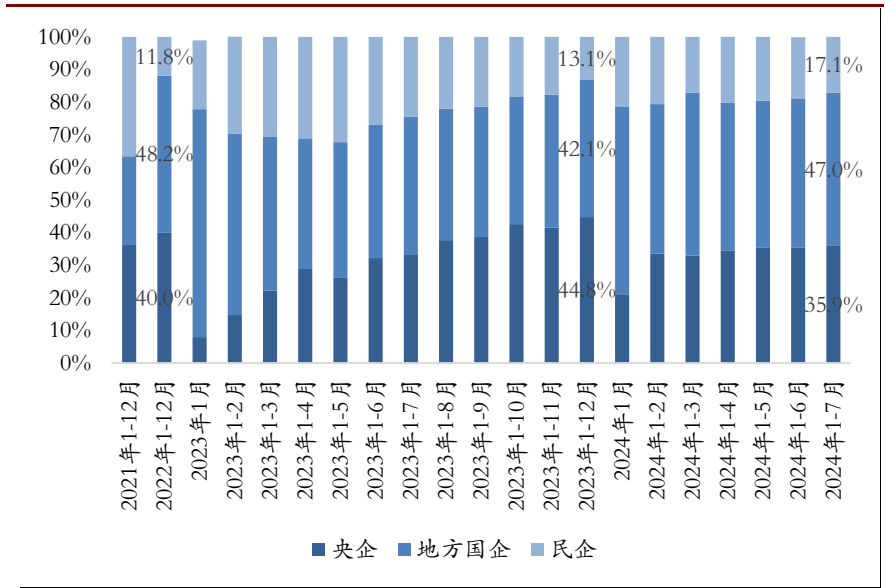
目前，多数企业在 2021 年以前的高成本库存项目尚未完全结转，企业拿地倾向于保守或者直接持退出态度，预计后市在企业高成本库存项目出清完成后，企业拿地的积极性或将有所改善。

**图表 7：2021 年 1 月至 2024 年 7 月全国房企拿地总金额和平均溢价率**



资料来源：亿翰智库

图表 8：2021 年 12 月至 2024 年 7 月权益拿地金额 TOP100 房企企业性质



资料来源：亿翰智库

## (2) 销售：销售业绩整体回落，8 月或将延续低位波动

7 月步入楼市淡季，企业销售业绩环比下降，绝对值为 3 月以来最低，仅有个别企业实现了业绩的增长。根据亿翰智库《2024 年 1-7 月中国典型房企销售业绩 TOP200 研究报告》，2024 年 7 月 TOP200 房企销售额为 3172.1 亿元，环比下降 32%，同比下降 21.7%，绝对值水平来看，7 月销售额既低于 2024 年上半年均值，也低于 2023 年下半年均值。1-7 月，TOP200 房企销售额同比持续下跌，同比降幅较 1-6 月略有收窄，为 40.9%。

分企业性质来看，国央企以及民企业绩相比上月均有不同程度的下降，其中，央企单月销售同比下降最多，下降 41.76%，国企单月下降 22.77%，民企降幅仍达 27.51%。分企业梯队来看，以 1-7 月销售额 TOP100 企业为样本，TOP10 企业单月销售总额同比降幅为 31.5%，TOP11-30 企业降幅为 45.8%，TOP31-50 企业降幅为 49%，TOP51-100 企业降幅为 47.2%。

典型企业来看，7 月，中交房地产、国贸地产、仁恒置地、武汉城建集团等企业表现相对较好，环比都有所增长。1-7 月来看，得益于 7 月单月的改善，上述企业累计同比降幅均有所收窄，其中武汉城建集团累计同比上升超 1 倍，中交房地产、国贸地产、仁恒置地累计同比降幅缩窄都在 5 个百分点以上。

其中，中交房地产单月销售超 50 亿元，环比上升超过 30%，1-7 月销售额超 200 亿，累计同比降幅收窄了 6pcts。仁恒置地单月销售额为 22.9 亿元，环比上升 7.9%，同比上升 40%，当月同环比均由负转正，并且据悉，华发仁



恒·苏河世纪二期将推约 95-238 m<sup>2</sup> 高层，往期均价 133000 元/m<sup>2</sup>。周边配套资源完善，项目业态较为丰富，若成为热销项目，其业绩有望再迎来突破。

总而言之，7 月企业销售业绩再进低谷，单月业绩规模处于历史较低水平。我们认为，这主要是由于房企年中冲刺结束，加之受供给约束、利好政策提振效应边际递减等综合影响，7 月销售整体下行。展望后市，“收储”政策若能有效落实，企业销售或将有所改善。

图表 9：2024 年 1-7 月销售额 TOP10 房企销售情况

序号	企业名称	2024 年 1-7 月全口径销售金额 (亿元)	2024 年 1-7 月销售面积 (万 m <sup>2</sup> )
1	保利发展	1986	1093.3
2	中海地产	1616	592.4
3	绿城中国	1475.2	704.5
4	万科地产	1465.3	1081.2
5	华润置地	1402.0	593.9
6	招商蛇口	1168.2	511.0
7	建发房产	729.7	336.4
8	滨江集团	652.9	159.7
9	越秀地产	604.0	204.9
10	龙湖集团	586.3	419.2

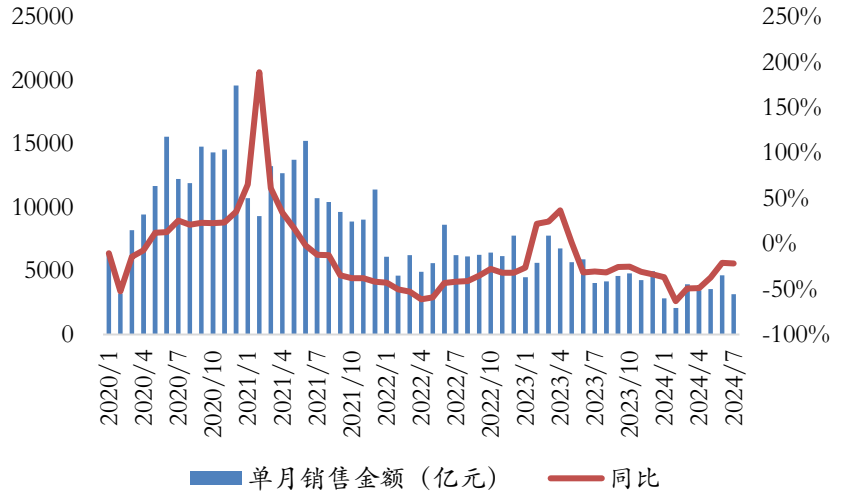
资料来源：亿翰智库

图表 10：2024 年 1-7 月样本房企销售业绩及增速 (亿元)

企业梯队	2024 年 1-7 月	2023 年 1-7 月	同比
TOP1-10	11685.6	17047.7	-31.5%
TOP11-30	5922.6	10917.9	-45.8%
TOP31-50	2297.3	4500.9	-49.0%
TOP51-100	2815.6	5334.9	-47.2%

资料来源：亿翰智库

图表 11：2020 年 1 月-2024 年 7 月 TOP200 房企销售总额及同比



资料来源：亿翰智库

### (3) 融资：信用债发行下滑态势延续，万科自筹2亿增持稳信心

#### 1) 信用债：发行规模持续下降，万科自筹2亿开展“自救”行动

2024年7月，房企在境内市场成功发行信用债32笔，总融资规模为257.3亿元，同比下降63.8%，比上月降幅扩大了超10pcts，环比下降0.9%，净融资规模为-136.9亿元。发债成本上，7月房企境内债融资平均票面利率为2.5%，与6月持平。

分企业性质来看，地方国企发行仍占据主导，央企和民企发行较少。具体而言，7月，央企共发行债券45.8亿元，占总发行量的17.8%，较6月上升3.9pcts；地方国企共发行债券206亿元，占总发行量的80.1%，较6月上升0.5pcts；民企发行债券5.5亿元，占总发行量的2.1%，较6月下降4.4pcts。民企中本月只有金辉集团发行了5.5亿元的中期票据，利率3%。

企业动态方面，本月值得关注的是，万科正经历一场前所未有的挑战——陷入双线困境。2024年上半年万科的业绩预告显示，归母净利润2024年上半年预计亏损70-90亿元，去年同期为盈利98.7亿元，同比下滑171%-191%；扣非净利润预计亏损50-65亿元，去年同期为盈利87.0亿元，同比下滑157%-175%。通过这组数据可以看出，万科的开发板块出现了明显的经营困境。

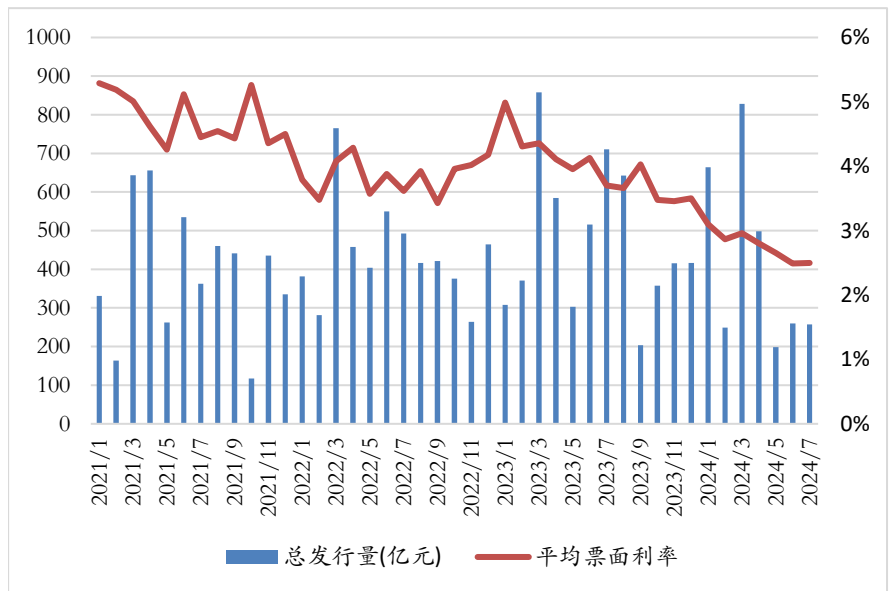
7月前两周，多家媒体爆出，万科作为第一大股东的互联网金融平台鹏金所，已经出现多只理财产品兑付困难。由此万科一边是开发主业面对困境，另一边是金融板块陷入兑付困境，这两者同时螺旋式下行给予万科后市的压力非同小可。

对于当前的处境，万科首先立足自救，7月15日，万科公告，公司骨

干管理人员增持公司 A 股股份 2 亿元计划已实施完毕。万科方面表示，此次公司管理团队及骨干人员共同参与，在能力范围内进行最大力度增持，以表达对公司前景的充分信心及同舟共济的坚定决心。

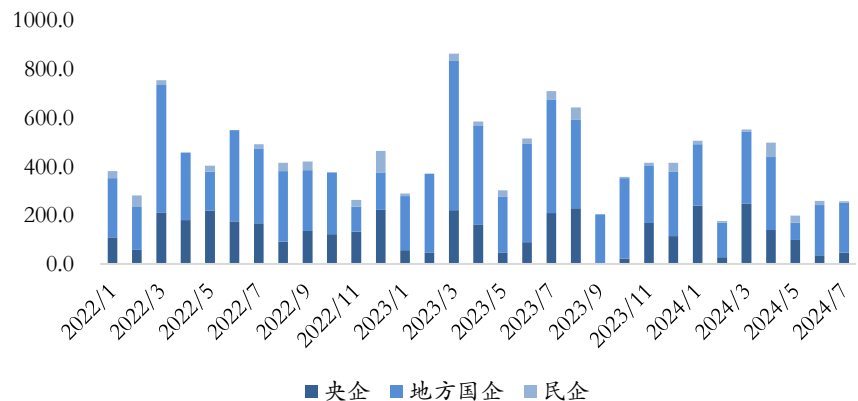
此外，为满足经营需要，万科本月向银行累计融资合计人民币 212.59 亿元。其中，147.28 亿元贷款期限为 4 年，全资子公司深圳九州、重庆溪畔分别以持有的土地抵押给银行，为融资提供担保；向农业银行申请的 10.42 亿元贷款期限为 3 年，由江门市科利项目投资有限公司提供 100% 股权质押担保；向北京银行申请的 16.99 亿元贷款期限为 10 年，通过持有的项目公司股权质押或项目资产抵押等方式为本次贷款提供相应的担保；向交通银行申请的 10 亿元贷款期限为 15 年；向中国银行股份有限公司深圳分行申请的 27.9 亿元贷款期限为 7 年。

图表 12：2021 年 1 月-2024 年 7 月房企信用债融资情况（亿元）



资料来源：Wind、亿翰智库

图表 13：2022 年 1 月-2024 年 7 月不同性质房企信用债融资情况（亿元）

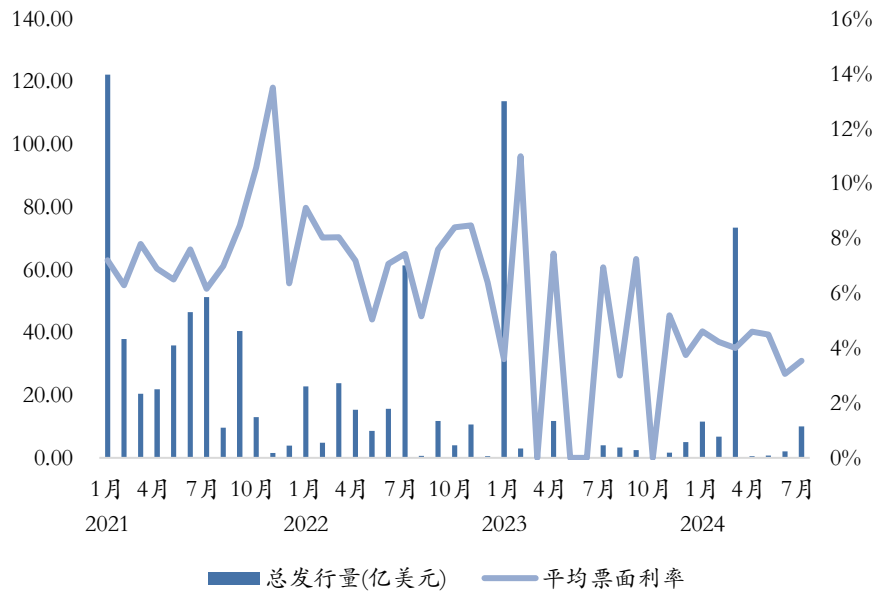


资料来源：Wind、亿翰智库

## 2) 海外债：海外债发行规模上升，越秀首发绿色债券

2024年7月地产板块的发行规模约10亿美元。港资企业太古股份发行了折合约6.49亿美元债券，其中发行的1只5亿美元债券息票率5.125%，最终认购超3倍；内资房企越秀地产发行了16.90亿元的离岸人民币点心债券，期限为3年，票面利率为4.10%。这也是越秀地产首次发行绿色债券，同时也是2024年地产行业规模最大的境外债券发行，本笔债券拟用于置换集团于一年内到期的若干中长期境外债务。

图表 14：2021 年 1 月-2024 年 7 月房企海外债融资情况



资料来源：Wind，亿翰智库

## 【免责声明】

本报告由亿翰智库和全联房地产商会分发。本研究报告仅供内部高端客户和商会会员使用。本研究报告是基于我们认为可靠的目前已公开的信息，但我们不保证该信息的准确性和完整性，报告内容仅供参考，报告中的信息或所表达观点不构成所涉证券买卖的出价或询价。亿翰智库和全联房地产商会不对因使用本报告的内容而导致的损失承担任何责任，除非法律法规有明确规定。

本报告反映研究人员的不同观点、见解及分析方法，并不代表亿翰智库和全联房地产商会的。报告所载资料、意见及推测仅反映研究人员于发出本报告当日的判断，可随时更改且不予通告。

## 版权所有亿翰智库与全联房地产商会

未经亿翰智库和全联房地产商会事先书面同意，本材料的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发。

## 【关于我们】

**全联房地产商会**原名全国工商联房地产商会（英文名称：ChinaRealEstateChamberofCommerce,简称CRECC）。2012年7月23日，经国务院批准在民政部注册登记为国家一级社团法人，主管单位全国工商联，全联房地产商会是中国房地产界最具影响力的行业组织之一。

**亿翰智库**是一家以房地产行业的数据分析、行业研判与企业研究为核心的研究机构，隶属于亿翰股份，其专注于行业趋势、企业模型及资本价值等多维度研究及应用；定期向业内、资本市场等发布各类研究成果达数千次，亿翰智库力求打造中国房地产企业与资本的高效对接平台。

**企业研究分会**是隶属于全联房地产商会的专业二级机构，2017年由亿翰智库联合数十家房企发起成立。企业研究分会旨在通过对宏观环境、行业发展脉络、企业竞争格局的分析，结合企业自身禀赋，形成针对房地产企业的研究平台，着力提升房地产企业的核心竞争力，推进中国房地产行业的健康发展。

## 【核心理念】

专业、企业、资本——树立房地产专业研发权威，打造金融地产行业话语权，实现企业与资本的高效接轨。

所谓专业——做精专业。以房地产专业研究为载体，实现业内巨大影响力；

所谓企业——研究企业。打破房地产企业运营的黑匣子，剖析房企运营精髓；

所谓资本——嫁接资本。顺应金融脱媒趋势，实现企业与资本的高效嫁接。