

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

上海土拍楼面价创新高，各地收储有望加速

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均上涨。本周（8.3-8.9）申万 A 股房地产板块涨跌幅为+3.3%，在各板块中位列第 1；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+4.1%，在各板块中位列第 2。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+3.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.7%，沪深 300 指数涨跌幅为-1.6%；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+2.7%和+5%。

本周土拍成交规模下降，溢价率回升。本周（8.3-8.9）全国 300 城宅地成交建面 199 万²，单周环比-60%，单周同比-82%，平均溢价率 8%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 11218 万²，累计同比-48%；年初至今，建发房产、绿城中国、保利发展、滨江集团、华润置地的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房同环比均下降，主因上周月末集中备案高基数。本周（8.3-8.9）35 个城市商品房成交合计 218 万平米，周环比-27%，周同比-13%。其中：一线城市周环比-10%，周同比+32%；二线城市周环比-36%，周同比-34%；三四线城市周环比-21%，周同比+79%。

本周二手房成交环比略降，同比持续转正，二手房韧性相对更强。本周（8.3-8.9）15 个城市二手房成交合计 162 万平米，周环比-1%，周同比+17%。其中：一线城市周环比-11%，周同比+42%；二线城市周环比+3%，周同比+12%；三四线城市周环比-5%，周同比-10%。

绿城竞得上海徐汇滨江地块，刷新国内土地成交楼面价最高纪录。8 月 7 日上海 2024 年第四批次集中供地收官，其中徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块（徐汇滨江地块）由绿城竞得，总价 48.05 亿元，楼面价 13.10 万元/平，溢价率 30%，打破了 2016 年融信中国以 10.02 万元/平方米楼面价竞得上海静安区中兴社区地块的国内楼面价最高纪录。当前楼市持续分化，上海的高品质项目及豪宅项目更受市场青睐，去化表现更佳，因此反映在土地市场上，核心区域适合打造高品质产品的地块在房企间的竞争更为激烈。

各地密集发布收储公告，收储或有望加速落地。5 月 17 日央行拟设立 3000 亿元保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。7 月以来，多省市开始响应中央号召，陆续发布征集存量商品房用作保障房的公告，在收购价格、收购主体、征集范围、房源具体要求等方面提出明确的细节要求。我们预期后续中央层面或有望出台相应的政策文件，规范收储流程，提升资金支持力度，增强各地收储的可操作性。

投资建议

当前地产行情主要围绕政策博弈展开，从对于未来的政策预期来看，进入淡季以来，市场热度逐渐下降，新政效果逐渐褪去，销售基本面弱势下，政策放松预期或进一步增强；从已有政策来看，多地已陆续开展收储，后续中央层面针对收储出台的资金支持、可操作性细则仍值得期待。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

上海土拍楼面价刷新全国纪录.....	4
收储.....	4
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.....	16
物管行业政策和新闻.....	18
非开发公司动态.....	18
行业估值.....	18
风险提示.....	20

图表目录

图表 1: 8 月 7 日上海 2024 年第 4 批次土拍结果.....	4
图表 2: 2019-2024 上海土拍平均溢价率呈上升态势.....	4
图表 3: 2024 各批次上海土拍平均溢价率呈上升态势.....	4
图表 4: 近期发布收储公告的省市.....	5
图表 5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 7: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 8: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 9: 本周恒生生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 10: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	7
图表 11: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	7
图表 12: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 13: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	7

图表 14: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	8
图表 15: 35 城新房成交面积及同比增速.....	8
图表 16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 17: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 18: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 19: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 21: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 22: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 23: 10 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 24: 10 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 25: 10 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 26: 地产行业政策新闻汇总.....	12
图表 27: 地产公司动态.....	16
图表 28: 物管行业资讯.....	18
图表 29: 非开发公司动态.....	18
图表 30: A 股地产 PE-TTM.....	18
图表 31: 港股地产 PE-TTM.....	19
图表 32: 港股物业 PE-TTM.....	19
图表 33: 覆盖公司估值情况.....	19

上海土拍楼面价刷新全国纪录

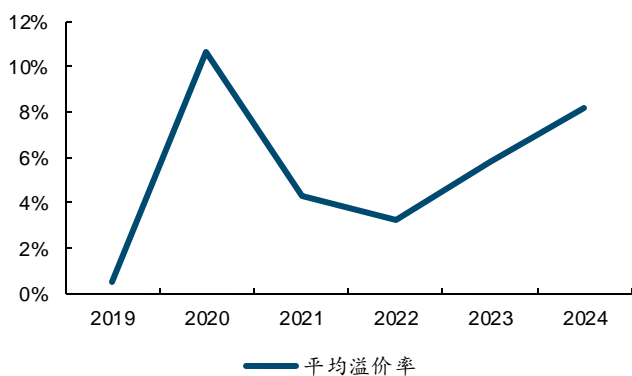
绿城竞得上海徐汇滨江地块，刷新国内土地成交楼面价最高纪录。8月7日上海2024年第四批次集中供地收官，其中徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块（徐汇滨江地块）由绿城竞得，总价 48.05 亿元，楼面价 13.10 万元/平，溢价率 30%，打破了2016年融信中国以 10.02 万元/平方米楼面价竞得上海静安区中兴社区地块的国内楼面价最高纪录。当前楼市持续分化，上海的高品质项目及豪宅项目更受市场青睐，去化表现更佳，因此反映在土地市场上，核心区域适合打造高品质产品的地块在房企间的竞争更为激烈。

图表1：8月7日上海2024年第4批次土拍结果

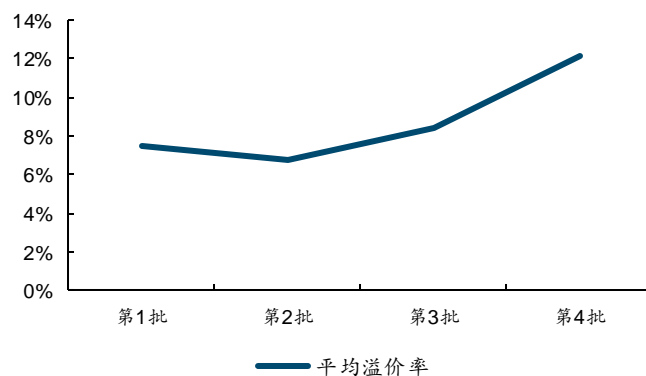
地块名称	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	起始价 (万元)	起始楼面价 (元/m ²)	上限价 (万元)	成交价 (万元)	成交楼面价 (元/m ²)	溢价 率	竞得人
浦东新区北蔡楔形绿地 C06-01 地块	16730.2	38479.5	196280	51009	/	196280	51009	0%	浦开
青浦区重固镇福店路东側 36a-01 地块	14007.5	28015	42863	15300	/	42863	15300	0%	保利
奉贤区奉贤新城 11 单元 A02C-03 地块	58003.7	127608	255217	20000	/	255217	20000	0%	奉贤新城
虹口区江湾镇街道 HK0017-18、HK0017-21、HK0018-31 地块	10160	24772	112712	45500	/	120012	48447	6.48%	绿城
徐汇区斜土街道 xh128D-07 地块	16666	36665.3	369600	100804	480480	480480	131045	30%	绿城

来源：中指研究院，国金证券研究所

图表2：2019-2024 上海土拍平均溢价率呈上升态势



图表3：2024 各批次上海土拍平均溢价率呈上升态势



来源：中指研究院，国金证券研究所

来源：中指研究院，国金证券研究所

收储

各地密集发布收储公告，收储或有望加速落地。5月17日央行拟设立 3000 亿元保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。7月以来，多省市开始响应中央号召，陆续发布征集存量商品房用作保障房的公告，在收购价格、收购主体、征集范围、房源具体要求等方面提出明确的细节要求。我们预期后续中央层面或有望出台相应的政策文件，规范收储流程，提升资金支持力度，增强各地收储的可操作性。

图表4：近期发布收储公告的省市

省市	时间	收购价格	收购主体	征集范围	收购房源具体要求
南宁	7.4	以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润	由市人民政府选定的市属国有企业作为收购主体实施收购。	南宁市中心城区[兴宁区、江南区、青秀区、西乡塘区、良庆区、邕宁区、高新区、五象新区(经开区)]范围内已建成未出售的商品房	①房源性质为住宅，单套建筑面积原则上小于120平方米。 ②房源已取得竣工备案证明。 ③房源权属清晰可交易。 ④房源所属企业资产负债和法律关系清晰。 ⑤房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比。 ⑥优先选取整栋或整单元、可实现封闭管理的楼栋项目。
烟台	7.11	收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限		芝罘区、莱山区范围内	①房源原则上以整幢作为基本收购单位。 ②房源单套建筑面积应符合以下条件：1. 转为保障性租赁住房的，建筑面积在70平方米以内；2. 转为配售型保障性住房的，建筑面积以90平方米为主，最大为120平方米。 ③存量商品住房应为已建成项目，有齐备的开发建设、竣工手续，并搭配适量比例的待售车位。 ④房源应具备交通便利、配套设施较齐全等条件。
新乡	7.15	以同地段保障性住房重置价格为参考上限，即划拨土地成本、建安成本(含装修、智慧化建设)，加不超过5%的利润。	由市人民政府选定的市属国有企业作为收购主体。	新乡市城市总体规划建设用地范围环线内(即北环以南、东环以西、西环以东、南环以北)已建成未出售的商品房(含公寓)	原则上以楼栋为基本单位，整栋楼收购。收购房源严格限定为房地产企业已建成未出售的存量商品房(含公寓)，相关手续齐备，可以办理不动产权证书，且房源所属企业资产负债和法律关系清晰。单套建筑面积以90(含)平方米以下为主(比例为70%)，最大户型建筑面积120(含)平方米，处于交通便利、配套设施较为齐全的区位
潍坊	7.19	以同地段保障性住房重置价格为参考上限(即划拨土地成本+建安成本+不超过5%的利润)		潍坊市中心城区(奎文区、潍城区、坊子区、寒亭区、高新区、保税区和经济开发区)范围内已建成存量商品房项目	1. 房源所属项目已取得竣工验收备案证明。2. 房源为单套建筑面积120平方米及以下的商品住房，单套建筑面积60平方米及以下的公寓、商业办公房。3. 房源权属清晰，无抵押，无法律纠纷，可正常交易。4. 房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比。5. 原则上以整栋或整单元作为基本收购单位。
大连	7.25	以同地段重置价格为参考上限，即划拨土地成本和建安成本、加不超过5%的利润	由市政府选定的“大连市国有房屋经营集团有限公司”作为收购主体实施收购。	大连市主城区为主，优先考虑中心城区已建成存量商品房(住宅和公寓)	①房源性质为住宅或公寓，原则上单套建筑面积以70平方米以下为主。 ②房源已取得竣工备案证明；房源权属清晰可交易。 ③房源所属企业资产负债和法律关系清晰。 ④房源所属项目周边交通便利、配套设施完善，满足一定车位配比。 ⑤优先选取整栋或整单元、可实现封闭管理的楼栋项目，且单个项目满足收购条件的房源要大于等于100套。
北海	7.29			在全市范围内征集已建成未售的商品住房项目	①以建筑面积不超过70平方米的小户型为主。 ②优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋或整院。 ③产权清晰无争议，所属项目周边交通便利、人流和配套设施基本成熟，满足一定车位比。
新疆	8.2	不超过同地段保障性住房“重置价格”(土地划拨成本+建安成本+不超过5%的利润)			①收购房源必须为已建成的现房。 ②房源户型、价格、位置合适，不能把豪宅或大户型收购用作保障性住房。
深圳	8.7			深圳市(不含深汕特别合作区)范围内商品房性质的住宅、公寓、宿舍等，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目(房源)	①位置合适。处于交通便利、配套设施较为齐全的区位，贴近区域发展核心片区，具备产业基础、发展优势。 ②户型面积合适。原则上项目(房源)主力户型面积应满足我市保障性住房户型、面积(65平方米以下)要求。 ③生活便利。周边交通便利，临近地铁口、公交站，具备基础设施、生活配套相对完善等宜居条件。 ④手续齐全。拟收购项目须四证齐全，保证项目的合法合规性，满足金融机构的贷款要求。

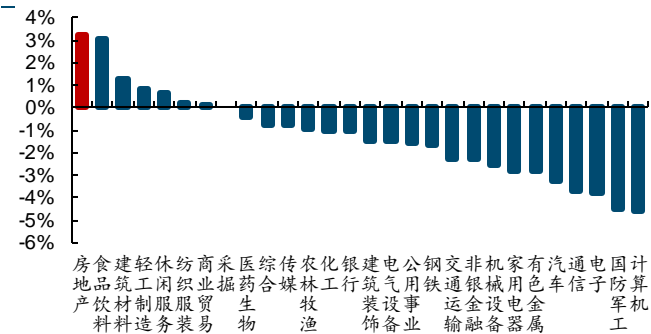
来源：各政府官网，财联社，中指研究院，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

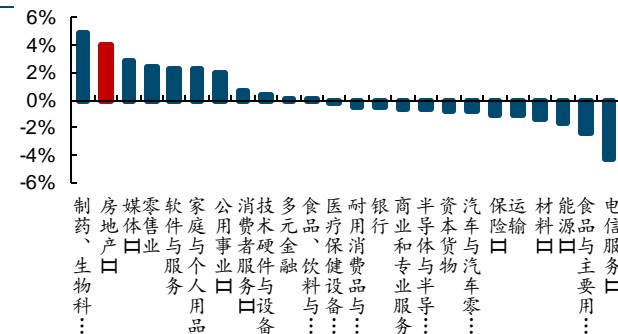
本周申万A股房地产板块涨跌幅为+3.3%，在各板块中位列第1；WIND港股房地产板块涨跌幅为+4.1%，在各板块中位列第2。本周地产涨跌幅前5名为珠光控股、城建发展、九龙仓置业、太古地产、金地集团，涨跌幅分别为+27.4%、+18.3%、+17.5%、+15.6%、+15.1%；末5名为易居企业控股、亚通股份、山子高科、华音国际控股、珠江股份，涨跌幅分别为-20.8%、-19.9%、-11.3%、-10.8%、-10%。

图表5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



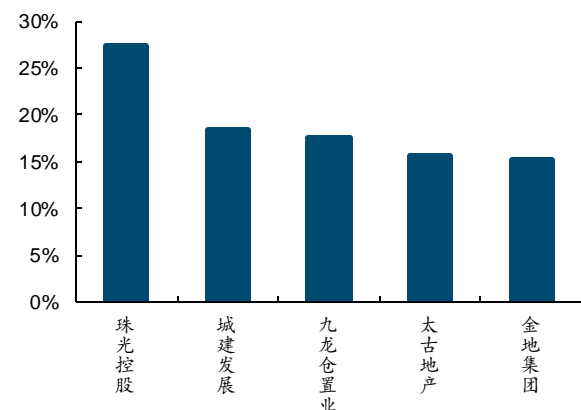
来源: wind, 国金证券研究所

图表6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



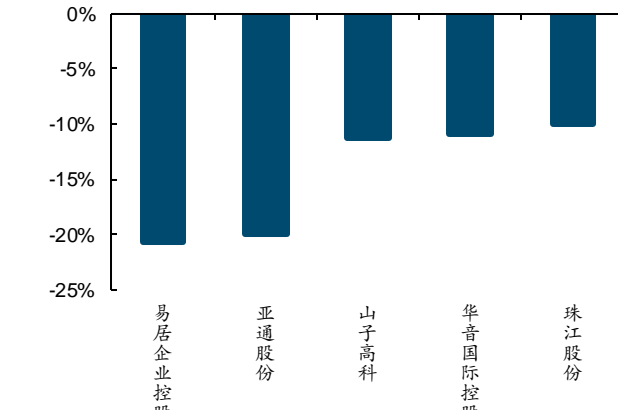
来源: wind, 国金证券研究所

图表7: 本周地产个股涨跌幅前5名



来源: wind, 国金证券研究所

图表8: 本周地产个股涨跌幅末5名

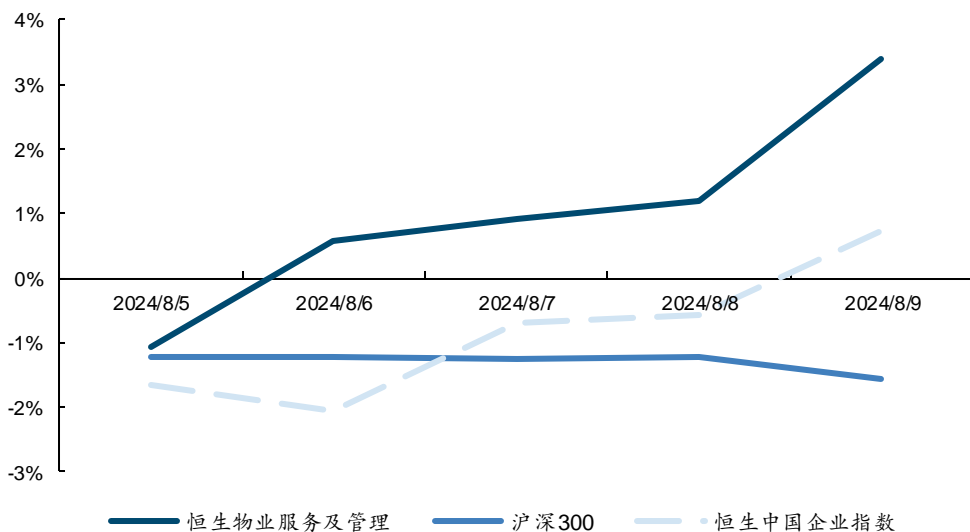


来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

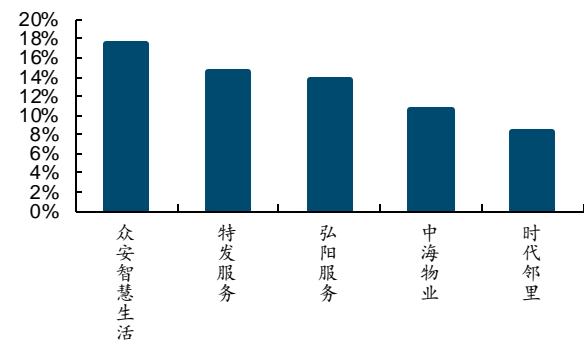
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+3.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.7%，沪深300指数涨跌幅为-1.6%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为+2.7%和+5%。本周物业涨跌幅前5名为众安智慧生活、特发服务、弘阳服务、中海物业、时代邻里，涨跌幅分别为+17.5%、+14.4%、+13.7%、+10.6%、+8.3%；末5名为宋都服务、浦江中国、珠江股份、彩生活、合景悠活，涨跌幅分别为-32.4%、-17.1%、-10%、-7.2%、-6.8%。

图表9: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

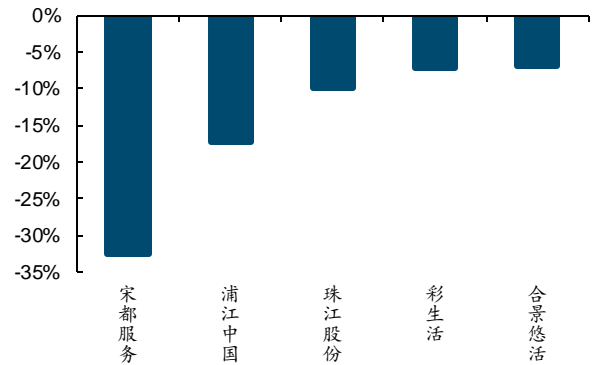


来源: wind, 国金证券研究所

图表10: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表11: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

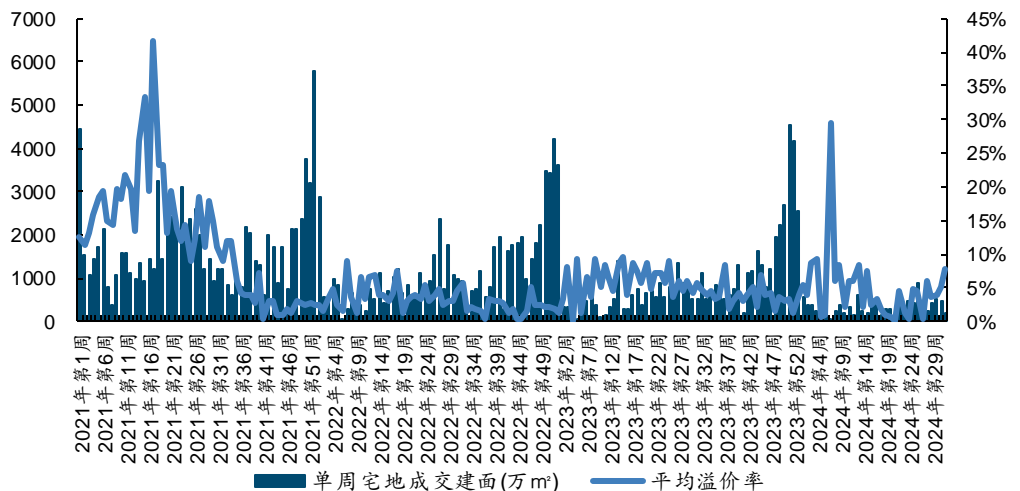
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

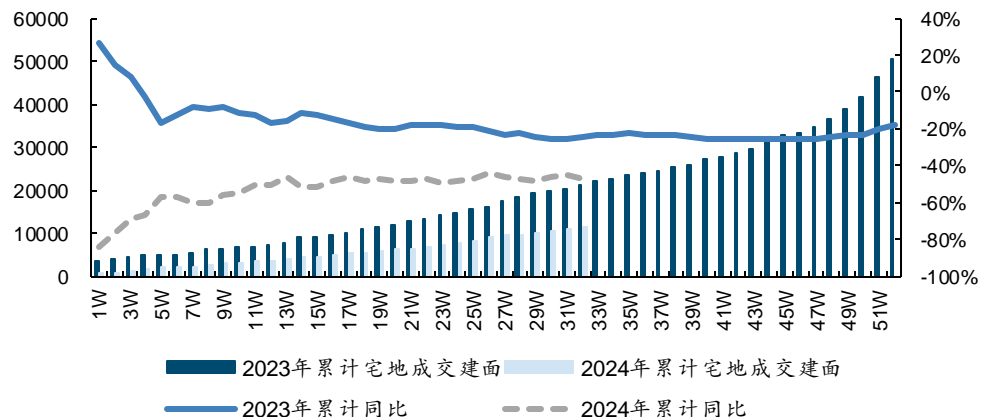
根据中指研究院数据, 2024年第32周, 全国300城宅地成交建面199万 m^2 , 单周环比-60%, 单周同比-82%, 平均溢价率8%。2024年初至今, 全国300城累计宅地成交建面11218万 m^2 , 累计同比-48%; 年初至今, 建发房产、绿城中国、保利发展、滨江集团、华润置地的权益拿地金额位居行业前五, 分别为279、266、211、195、159亿元。

图表12: 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13: 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14: 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	绿城中国	20	266	118	120	18	22634
3	保利发展	22	211	143	165	5	15888
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	泉州城建	12	97	199	199	0	4885
12	国贸地产	5	90	22	32	11	41435
13	石家庄城发投集团	33	90	199	200	0	4529
14	中国雄安集团	10	89	265	266	0	3357
15	招商蛇口	6	88	49	72	7	17747
16	腾讯科技	1	64	29	29	0	22485
17	金隅集团	2	64	21	23	0	28174
18	龙湖集团	7	63	36	47	6	18736
19	越秀地产	7	60	19	27	9	32967
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 32 周 (8 月 9 日)

新房成交

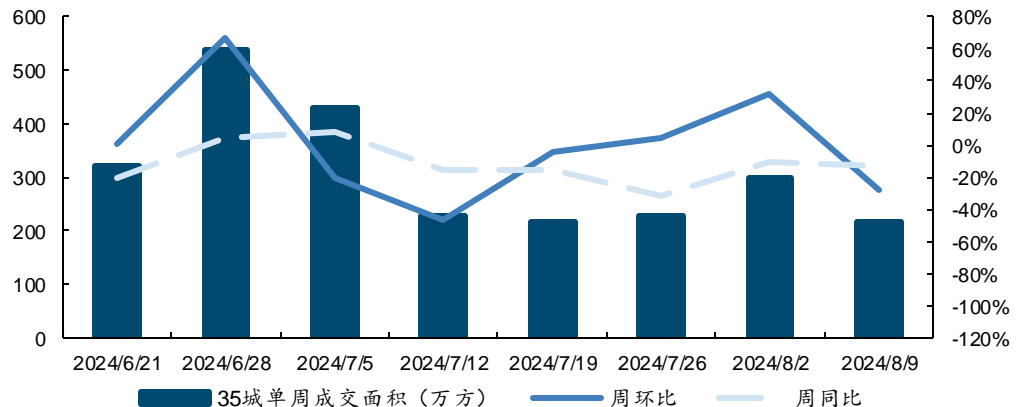
根据 wind 数据, 本周 (8 月 3 日-8 月 9 日) 35 个城市商品房成交合计 218 万平方米, 周环比-27%, 周同比-13%, 月度累计同比-12%, 年度累计同比-29%, 其中:

一线城市: 周环比-10%, 周同比+32%, 月度累计同比+25%, 年度累计同比-25%;

二线城市: 周环比-36%, 周同比-34%, 月度累计同比-30%, 年度累计同比-32%;

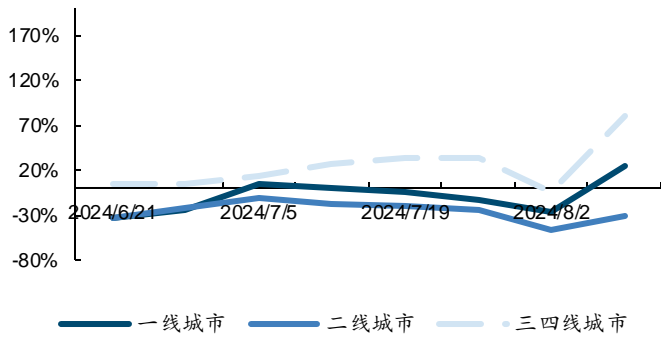
三四线城市: 周环比-21%, 周同比+79%, 月度累计同比+80%, 年度累计同比-3%。

图表15: 35城新房成交面积及同比增速

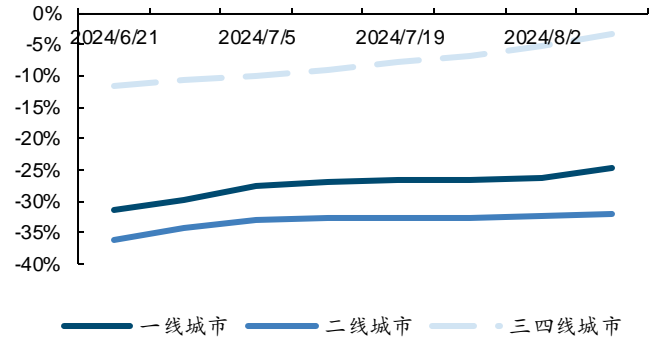


来源: wind, 国金证券研究所

图表16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表17: 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18: 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	21.0	0%	53%	25.5	12%	581	-20%
上海	26.1	-21%	1%	33.5	-13%	851	-28%
广州	18.8	-13%	62%	25.4	57%	512	-21%
深圳	9.5	18%	45%	12.2	27%	199	-33%
杭州	6.9	-67%	-38%	14.4	-23%	461	-30%
宁波	1.2	-61%	-58%	2.1	-44%	145	-40%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	9.0	16%	-8%	11.1	-24%	309	-33%
武汉	17.6	-20%	9%	22.6	-11%	654	-33%
济南	9.3	-43%	-29%	12.6	-35%	530	-20%
青岛	9.7	-58%	-40%	17.4	-28%	604	-37%
成都	29.5	-10%	-43%	37.4	-53%	1254	-32%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	9.2	-51%	-60%	13.9	-59%	557	-24%
南宁	11.2	23%	22%	14.9	0%	239	-45%
无锡	5.1	-30%	-22%	5.1	-22%	148	-40%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.2	-8%	-	0.2	-54%	5	-79%
温州	5.6	-54%	-26%	7.7	-20%	472	-16%
金华	0.9	-11%	-71%	1.0	-71%	101	18%
惠州	2.2	2%	-12%	2.7	-22%	106	-20%
泉州	0.5	-10%	-73%	0.9	-58%	24	33%
扬州	2.4	38%	10%	3.2	10%	98	-17%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.3	-49%	13%	0.5	-16%	34	-28%
汕头	2.5	-5%	-2%	3.2	-11%	98	25%
江门	1.8	-52%	-56%	2.3	-65%	96	-30%
清远	9.9	203%	-	11.1	-	180	-
莆田	0.6	-13%	-18%	0.7	-20%	23	-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	4.2	-66%	792%	5.8	460%	92	-18%
岳阳	1.1	-14%	12%	1.6	8%	66	-45%
韶关	1.2	-71%	-55%	1.6	64%	45	-37%

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

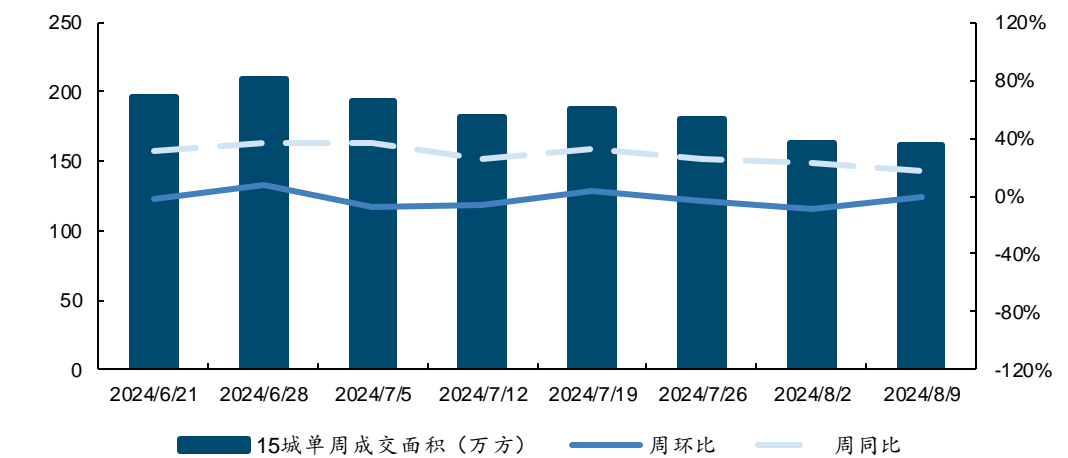
根据 wind 数据, 本周 (8 月 3 日-8 月 9 日) 15 个城市二手房成交合计 162 万平米, 周环比-1%, 周同比+17%, 月度累计同比+18%, 年度累计同比-3%。其中:

一线城市: 周环比-11%, 周同比+42%, 月度累计同比+45%, 年度累计同比+4%;

二线城市: 周环比+3%, 周同比+12%, 月度累计同比+12%, 年度累计同比-5%;

三四线城市: 周环比-5%, 周同比-10%, 月度累计同比+3%, 年度累计同比+6%。

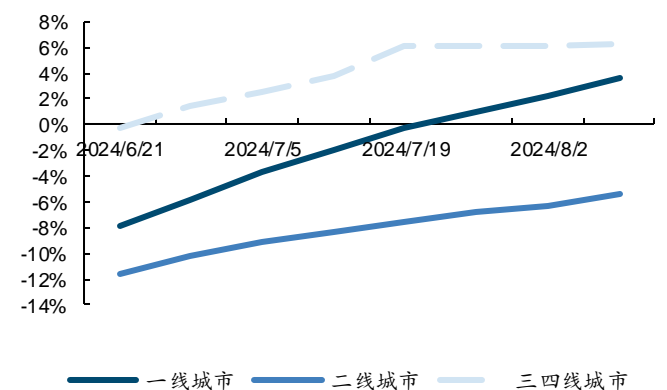
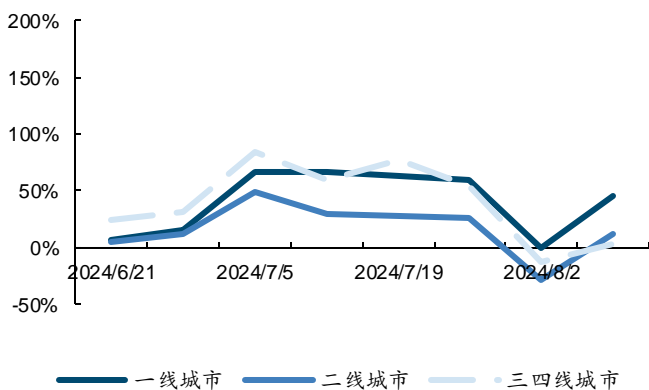
图表19: 15城二手房成交面积及同比增速(周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表21: 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

来源: wind, 国金证券研究所

图表22: 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	28.6	-15%	32%	37.7	38%	911	-5%
深圳	10.3	2%	62%	14.3	70%	311	38%
杭州	7.6	-23%	-12%	9.8	-11%	297	17%
南京	-	-	-	-	-	-	-

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
苏州	15.4	4%	7%	21.4	14%	491	-2%
成都	47.3	8%	26%	62.9	27%	1,424	-4%
厦门	5.1	4%	23%	7.0	-20%	159	-11%
南宁	7.9	157%	72%	10.7	95%	189	19%
青岛	13.4	-2%	31%	18.0	23%	407	9%
佛山	12.8	-17%	-23%	18.2	-15%	479	-11%
东莞	5.9	-2%	-5%	8.1	-6%	175	-25%
金华	1.9	-10%	15%	2.5	-34%	53	-44%
江门	1.7	-25%	-12%	2.9	10%	59	-8%
扬州	2.9	-2%	-4%	4.0	-3%	123	-12%
衢州	1.0	53%	-11%	1.4	6%	42	-

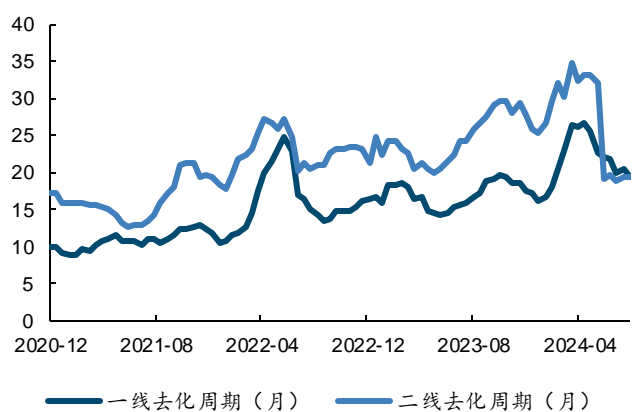
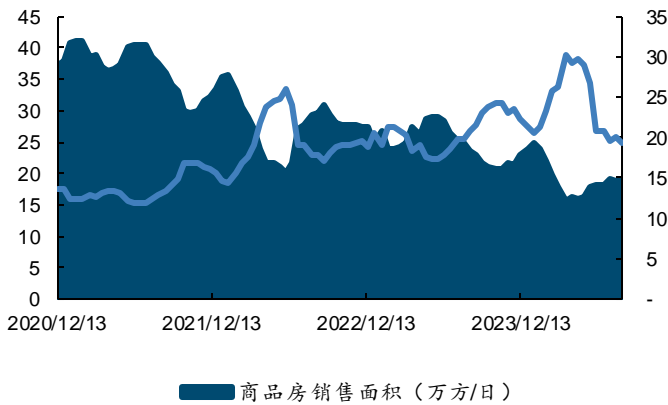
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

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-0.1%, 同比-24.9%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 19.4 月, 较上周-0.1 个月, 较去年同比-1.2 个月。

图表23: 10 城商品房的库存和去化周期

图表24: 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25: 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	28.1	-0.67
上海	809	33%	4.4	6.1	-0.11
广州	2,487	9%	2.8	29.5	-0.16
深圳	834	-3%	1.1	26.1	-1.10
杭州	733	-6%	2.6	9.3	0.20
南京	-	-	-	-	-
苏州	1,358	4%	1.5	29.6	-0.51
福州	-	-	-	-	-
南宁	-	-	-	-	-
泉州	784	10%	0.1	309.8	-3.20
温州	1,467	2%	2.1	23.4	0.23
莆田	408	15%	0.1	142.3	9.68

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26: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/8/5	盐城	<p>盐都区发布了《关于优化调整促进盐都区房地产市场平稳健康发展的若干措施》，在团购购房以及房票购房上加大了补贴力度，同时对于推进品质住房，改善住房方面给予了多项具体措施。1、全面优化产品结构。支持已拿地未开发、正在开发建设的项目在符合技术标准并征得权利人同意的前提下，对产品结构进行优化调整；鼓励引导凤凰汇榴园、朗达壹品等项目推行“换新购”，有效改善住房条件。2、探索高端定制模式。积极吸引在外乡贤等人群回乡置业，满足多元化住房需求，探索住房建设个人定制模式，在海洋路或振兴路两侧地块进行选址试点开发，打造一流高端住宅产品。3、支持改善住宅建设。将城西南片区作为改善性住房建设试点区域，更好满足居民改善性住房需求；盐城高新区、潘黄街道等城市板块在配套成熟地块多点推行。同时推动物业服务品质提升，对改善型小区积极引导服务水平高、群众口碑好的企业入驻，物业服务收费实行市场调节价，促进物业收费质价相符。4、鼓励使用房票购房。持续推动安置方式多元化，鼓励房地产开发企业积极响应《关于进一步调整完善市区房屋征收结算凭证使用办法的通知》文件精神，积极宣传吸引市民使用结算凭证到盐都购房。对特征迁结算凭证购买盐都区域新建商品住房的被征迁户，由区财政再补贴 200 元/m²。</p>
2024/8/6	广州花都	<p>广州市花都区住建局发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，包括买房享广州花都“准户口”、大力推行“房票”安置、推进落实以旧换新无忧购、打通网签办证绿色通道、鼓励现房销售、价保无忧、全力保障居民购房安全等 6 条措施。《若干措施》提到，在花都区行政区域内实施拆迁补偿时，增加房票补偿方式供拆迁人选择。房票票面金额除基础补偿金额和房屋征收奖励外，额外增加政策性奖励金额（具体奖励金额及操作细则详见区房票安置实施细则）。房票持有人或其直系亲属可在特定时间、地域和范围内购置商品房，鼓励支持信誉好、实力强的国企等公司提供优质商品房房源。</p>
2024/8/6	恩施	<p>降低首付比例，支持异地公积金贷款。文件提出加大金融支持力度。落实城市房地产融资协调机制，推动合规房地产开发项目申请纳入“白名单”，通过新增贷款、存量贷款展期、调整还款安排等方式，对符合“白名单”条件的合规房地产项目积极给予资金支持，做到“应进尽进”“应贷尽贷”。文件提出，降低个人住房商业银行贷款最低首付比例，将首套住房最低首付比例调整为不低于 15%，二套住房最低首付比例调整为不低于 25%。落实取消个人住房贷款利率下限和引导贷款利率下调有关政策。加大公积金支持力度。全面放开异地贷款支持区域，支持恩施州外住房公积金缴存职工在恩施州内购房申请住房公积金异地贷款。按照“认贷不认房”的原则执行二套房公积金贷款政策。继续执行代际互助提取贷款、人才托底贷款、“带押过户”等利民政策。扩大住房公积金制度惠及面，全面推进灵活就业人员缴存使用住房公积金。原则上不再新建保障性住房。支持住房“以旧换新”。支持国有企业收购二手住房，收购的二手住房可对外出售或用作保障性住房、租赁住房、征收安置房、人才房等。鼓励房地产开发企业、中介机构和购房人三方联动开展“以旧换新”活动，实现旧房“先卖”、新房“优买”。对住房“以旧换新”的，各县市对个人出售二手住房以及对个人购买新房可给予补助。对出售自有住房后 1 年内在市场重新购买住房的，对其出售住房已缴纳的个人所得税予以退税。对国有企业收购二手住房的，各县市可给予补助。加快落实就地城镇化综合民生政策奖补兑现，进一步优化奖补政策，提高奖补标准。</p>
2024/8/7	江西赣江新区	<p>江西省赣江新区出台了《关于推动赣江新区房地产市场平稳健康发展若干政策措施》，围绕去库存、优增量、稳市场三大方面进一步提出 28 条具体实施措施。在有序去库存、积极消化存量住房方面，新政提到，发文之日起至 2025 年 6 月 30 日，在赣江新区直管区内购买新建商品住房，且购房人在 2026 年 6 月 30 日前缴清契税的，由受益财政按购房合同金额的 2% 给予补贴。同时，进一步加强团购在售商品住房。鼓励企业按照市场化原则搭建面向全社会公开的在售商品住房团购平台，团购房源须是预售许可证等相关手续齐全的现房或准现房。各房地产企业自愿参加，对满足团购条件购房的（一次性购买 5 套及以上），可在新建商品住房原明码标价基础上给予不超过 15% 的优惠。此外，为满足缴存职工购房需求，对在赣江新区直管区内购房的，申请住房公积金贷款最高额度调增至双缴存</p>

时间	城市/机构	内容
		<p>职工 90 万元、单缴存职工 80 万元。稳步调结构、科学优化增量住房方面，新政提出，以属地（管理处）为统计单元，合理控制新区直管区新增房地产用地，对商品住宅去化周期超过 36 个月的，原则上暂停新增商品住宅用地出让；商品住宅去化周期在 18 个月（不含）至 36 个月之间的，按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积（包括竣工和收回）动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。对商业办公类商品房去化周期连续 3 个月超过 36 个月的，除省、新区重点招商项目外，原则上暂停新的商业服务业用地新增建设用地出让。全力稳市场、稳妥化解风险问题方面，新政提出，稳妥处置“工抵房”“法拍房”。加强对“工抵房”价格管控，网签备案价格应与该小区平均价格相匹配。新区住建部门要加强对新区商品房价格的监测，积极配合相关法院依法合理确定“法拍房”的起拍价，确保商品房价格总体平稳。</p> <p>为进一步促进购房消费，激发市场活力，支持刚性和改善性住房需求，根据《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》文件精神，在市中心城区(不含柴桑区，下同)开展“购房优惠券”活动，现制定以下实施细则。一优惠券发放对象及标准从 2024 年 8 月 15 日上午 9 点开始，至 1000 张券发放完毕或 12 月 31 日结束，在中心城区购买参与活动项目楼盘新建商品住房并完成网签的个人，发放总计 1000 张购房优惠券(按商品房提交网签备案时间先后顺序)，优惠金额为所购总房款的 10%(其中政府、房地产开发企业各承担 5%)。购房优惠券采取“免申即享”方式在商品房合同签订时以电子券形式同时发放使用，购房优惠券不能用于缴纳定金、首付款。二优惠券使用范围有意愿参与“购房优惠券”活动的开发企业，在向市住建局提交申请并做出保交房承诺后，由市住建局通过官网向社会公示。购房优惠券只能在经公示的项目楼盘中使用。三优惠券兑付流程和资金保障开发企业项目楼盘竣工验收后，可以项目楼栋为单位向九江市住房和城乡建设局提出兑付申请兑付接受的购房优惠券，兑付申请截止时间为 2027 年 8 月 14 日。如未按照合同约定如期交付，未如期交付的楼栋不享受兑付 5%财政资金补贴，由开发企业自行承担。市住建局对应发放的购房优惠券进行审核，市财政局依据市住建局提交的兑付统计表金额，将资金拨付至市住建局，及时兑付至房地产开发企业。每年 1 月份，市住建局向市财政局报送上一年度购房优惠券兑付清算报告，市财政局依据市住建局提交的清算报告，与相关区财政进行结算。市区两级补贴结算比例参照《九江市中心城区申领购房补贴实施细则》确定。四其他事项 1.房地产开发企业及其代理机构提供虚假信息，盗用、冒用他人信息以及擅自变更、伪造材料，骗取购房优惠券政府补贴行为的，除追回补贴资金外，将依法追究其法律责任；2.已经网签的合同(2024 年 8 月 15 日前)办理退房重签和换房的，购房人(含家庭成员)不享受购房优惠券；3.活动期间申请退房重签或者换房的，之前领取的购房优惠券作废；4.如果优惠券所抵购房款已经拨付至相应开发企业，该房屋不得办理撤销网签。撤销该商品房买卖合同网签的，开发企业必须先退还已拨付的财政补贴。</p>
2024/8/7	九江	<p>春市房地产市场会商协调暨涉稳风险防范处置联席会议办公室印发《关于持续促进房地产市场平稳健康发展的若干措施(暂行)》的通知，通知包括去库存、调结构、优增量、稳市场、化风险等 24 条措施。有序去库存、积极消存量方面，政策提出持续实行购房契税补贴。继续落实 2023 年《关于进一步促进中心城区房地产市场平稳健康发展若干措施(暂行)》中“实行阶段性购房契税补贴政策”，2023 年 11 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间，在经开区、袁州区、宜阳新区、明月山温泉风景名胜区(以下简称“四区”)范围内购买新建商品房以及二手房交易，可享受契税补贴政策。同时，新建商品房契税补贴标准以合同网签备案为准，且购房人在 2025 年 12 月 31 日前缴清契税(将原政策契税缴清时间由 2025 年 6 月 30 日延长至 2025 年 12 月 31 日)，完成契税缴纳后，由受益财政给予 50%契税补贴(最高不超过 2 万元)；购买二手房的，由受益财政按所交契税的 50%给予补贴(最高不超过 1.5 万元)，补贴给购房群众的“即交即补”；补贴给企业的，通过惠企通平台补贴。新政提出，进一步加强团购在售商品住房。优化商品房价格指导机制，商品房项目根据市场自主合理定价。鼓励企业按照市场化原则搭建面向全社会公开的在售商品房团购平台，团购房源须是“五证”齐全的现房或准现房。各房地产企业自愿参加，对满足团购条件购房的(一次性购买 5 套以上等)，可在新建商品住房原明码标价基础上再下降不超过 10 个点，团购优惠价格不计入商品备案价格跌幅比例范围。</p>
2024/8/7	宜春	

时间	城市/机构	内容
2024/8/8	深圳	<p>8月7日，深圳市安居集团有限公司发布《关于收购商品房用作保障性住房的征集通告》。通告称，为积极构建“保障+市场”住房供应体系，遵循“市场化、法治化”和双方自愿原则，该集团所属企业拟开展收购商品房用作保障性住房工作，现向深圳市域征集商品房用作保障性住房项目。此举标志着深圳收购商品房用作保障性住房工作开始启动。此次征集范围为：深圳市（不含深汕特别合作区）范围内商品房性质的住宅、公寓、宿舍等，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目（房源）。房源条件需满足以下要求：位置合适。处于交通便利、配套设施较为齐全的区位，贴近区域发展核心片区，具备产业基础、发展优势。户型面积合适。原则上项目（房源）主力户型面积应满足我市保障性住房户型、面积（65平方米以下）要求。生活便利。周边交通便利，临近地铁口、公交站，具备基础设施、生活配套相对完善等宜居条件。手续齐全。拟收购项目须4证齐全，保证项目的合法合规性，满足金融机构的贷款要求。通告还明确了参与征集所需资料有关要求。征集期限为自通告发布之日起至2024年10月31日。</p> <p>收购等量的已建成未出售商品房转化为保障性住房。争取国家设立的3000亿元保障性住房再贷款政策支持，在合理测算保障性住房需求的基础上，摸清存量商品房房源，按照以需定购原则，支持有需求的县区收购已建成未出售商品房用于保障性住房。支持已纳入保障性住房建设计划尚未建设的项目依规调整，不再建设，改为收购等量的已建成未出售商品房转化为保障性住房。二、推行购房契税补贴。支持具备条件的县区开展购房契税补贴工作，自文件印发之日起至2025年6月30日前购买新建商品住房或二手商品住房的，中心城区由所在辖区按其购买新建商品住房或购买二手商品住房已缴纳契税金额100%给予奖补，各县可参照市级政策执行。三、调整商业性个人住房贷款套数认定标准和降低首付比例。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员名下在新购商品住房所在县、区内无成套住房，不论是否已利用贷款在其他县、区购买过住房，银行业金融机构均按首套房执行住房信贷政策；家庭住房套数，由新购商品住房属地不动产登记部门提供查询端口，有查询需要的机构自行查询。首套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整至15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付比例调整至25%。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。</p>
2024/8/8	信阳	<p>江西省上饶市住房公积金管理委员会调整上饶住房公积金部分使用政策。政策调整暂定试工期一年，从2024年7月22日至2025年7月21日止。调整上饶住房公积金贷款额度上限。对首次使用住房公积金贷款购房的在职职工，贷款上限调整为80万元，再次使用住房公积金贷款购房的在职职工，贷款上限调整为70万元，存贷比按照20倍执行。允许使用住房公积金贷款购房的三孩家庭或者购买装配式建筑住房、立体生态住宅的家庭，在贷款上限的基础上，贷款额度上浮20%。</p>
2024/8/8	上饶	<p>上饶市人民政府发布多项政策措施，支持刚性和改善性住房消费。其中包括支持房地产企业促销。组织房地产开发企业开展推介营销等活动，促进房地产市场销售。对新建商品住房项目剩余不超过30%的尾盘房源，房地产开发企业可按照不低于房屋备案价85折的优惠幅度进行销售。对一次性成交5套(含5套)以上新建商品住房的，房地产开发企业按照市场化原则给予优惠，并向主管部门报备。探索购买部分产权。鼓励房地产开发企业探索购买部分产权的销售方式，通过合同约定，购房人可以先购买房屋部分产权，剩余产权继续由房地产开发企业持有，购房人可租赁使用，购房人购买剩余产权时已支付的租金可抵扣购房款。</p>
2024/8/8	黄山	<p>为提振市场信心，稳定市场预期，促进新疆维吾尔自治区房地产市场平稳健康发展，经自治区人民政府同意，自治区住房和城乡建设厅会同财政、自然资源、人行税务、金融监管等10部门印发《关于促进自治区房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)》，共6个部分、22条举措。《若干措施》提出因地制宜实施购房补贴，因城施策制定住房优惠政策。实施购房补贴有两个“确保”：一是各地政府要开展财政承受能力评估，确保地方财政可持续；二是各地政府要强化政务诚信建设，确保政策能够全面兑现。发放购房补贴的对象是购买首套房的本地居民，“首套房”根据《关于贯彻落实国家三部门优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(新建房〔2023〕28号)进行认定。实施购房补贴的方式是直接发放补贴或发放家电、家装、车位等消费券。缴存职工的父母或子女可以作为共同申请人提取住房公积金账户余额帮助该缴存职工支付购房款，可全额提取支付首付款。</p>
2024/8/9	乌鲁木齐	<p>为提振市场信心，稳定市场预期，促进新疆维吾尔自治区房地产市场平稳健康发展，经自治区人民政府同意，自治区住房和城乡建设厅会同财政、自然资源、人行税务、金融监管等10部门印发《关于促进自治区房地产市场平稳健康发展的若干措施(试行)》，共6个部分、22条举措。《若干措施》提出因地制宜实施购房补贴，因城施策制定住房优惠政策。实施购房补贴有两个“确保”：一是各地政府要开展财政承受能力评估，确保地方财政可持续；二是各地政府要强化政务诚信建设，确保政策能够全面兑现。发放购房补贴的对象是购买首套房的本地居民，“首套房”根据《关于贯彻落实国家三部门优化个人住房贷款中住房套数认定标准的通知》(新建房〔2023〕28号)进行认定。实施购房补贴的方式是直接发放补贴或发放家电、家装、车位等消费券。缴存职工的父母或子女可以作为共同申请人提取住房公积金账户余额帮助该缴存职工支付购房款，可全额提取支付首付款。</p>

时间	城市/机构	内容
2024/8/9	阜阳	<p>一、支持多元化购房消费需求。一是对返乡创业人员、现役军人军属、退役军人军属、消防救援人员及家属、城市公共服务人员、多孩家庭、户籍所在地为农村的农民、改善性换购住房的购房人等各类购买新建商品住房的购房群体，给予契税全额补助。二是对符合条件的博士研究生、硕士研究生、学士本科生，在阜城购买首套新建商品住房的，给予购房补贴。三是对在阜城购买商业、办公用房的企业，给予契税总额的 50% 补助。四是对在阜城购买新建非人防车位（不含二手车位）的购买人，给予契税全额补助。五是优化个人住房贷款首套房认定标准，在阜阳城区范围内新购买住房，只核查购房家庭所购房屋所在区（含阜阳经开区、阜合园区）的住房情况，无住房的，办理个人住房商业贷款时可按首套房认定。二、支持房企让利销售。一是鼓励房企促销让利。鼓励房地产开发企业采取买房送家电、送装修、送车位、送旅游券、送购物券以及特价房等措施，开展营销。二是支持地下停车位销售去化。支持金融机构推出“车位贷”金融产品，房地产开发企业可采取租售并举的方式（人防车位除外），提高地下停车位使用效率。</p>
2024/8/9	四川	<p>推动住房公积金制度向城乡深度延伸、有效覆盖。《指导意见》指出，要督促引导用人单位为职工依法缴存住房公积金，统筹推进缴存企业融资增信和住房公积金制度扩面，支持有困难企业申请住房公积金降比或缓缴，支持职工在单位缴存比例与规定上限范围之间自主选择个人缴存比例，并积极推动灵活就业人员参加住房公积金制度。大力支持缴存人使用住房公积金解决住房问题。《指导意见》明确，在租房提取方面，各地可通过适时调整租房提取额度、灵活选择提取时间等措施，支持缴存人租房安居；在支持购房方面，各地要因因地制宜采取提高贷款限额和实际可贷额度、支持购房按月提取等措施，减轻缴存人购房负担；在支持电梯加装方面，居民可提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造，支持本人和配偶提取住房公积金，用于双方父母加装电梯等自住住房改造。</p>
2024/8/9	杭州萧山	<p>优化公积金服务，在本市缴纳住房公积金的，可以购房人家庭为单位（包括直系亲属）申请提取住房公积金用于支付购房首付款。购房人名下省内市外公积金可以经确认后用于支付购房首付款。在降低二手房交易成本上，全面推行二手房交易“带押过户”和全程网办（掌办），协同区住建局、区税务局、公积金萧山分中心、公证、银行等部门及单位合力推广“带押过户”，进一步减少中间环节、节约过桥资金、减轻购房者经济负担。在加大购房支持力度上，通知提出在本区部分区域范围内分区域发放购房消费券。在领取购房消费券的一个月内购买 140 平方米（含 140 平方米）以下商品住宅并完成网签的购房人，可使用每套 3 万元的购房消费券，购房消费券按照网签时间实行“先买先得”原则，兑完即止。同时，我区也鼓励房企给予团购优惠，2024 年 12 月 31 日（含）之前，各机关、企业、事业单位组织职工在我区房地产单个项目团购 5 套及以上新建商品住宅的，鼓励房地产企业给予团购优惠。举办区域化专场活动期间，各机关、企业、事业单位在单个区域化专场活动范围内购买 5 套及以上新建商品住宅的，鼓励房地产企业给予团购优惠。</p>
2024/8/9	南宁	<p>南宁市人民政府 8 月 9 日印发《南宁市征拆住宅房屋房票安置暂行办法》，正式在市辖区推行房票安置，满足国有土地上房屋被征收人和集体土地上房屋被拆迁人多元化的安置需求，保障被征收人的合法权益。所谓房票，是指被拆人房屋安置补偿权益货币量化后，相关部门出具给被拆人用于购房的结算凭证。</p>
2024/8/9	泰州	<p>江苏省泰州市发布《关于进一步促进市区房地产市场平稳健康发展的通知》，涉及以旧换新、购房补贴等。在泰州购房将继续发放购房补贴，将“五大购”升级为“八大购”。“换新购”“组团购”“孝心购”政策有效期延长至 2024 年 12 月 31 日。新增“进城购”“返乡购”“来泰购”，补贴标准为购房款总额的 1.5%，有效期至 2024 年 12 月 31 日。泰州市还提出全面实施商品住房“以旧换新”。统筹推进财政补贴、国企收购、市场化运作等模式，推动商品住房“以旧换新”。对“以旧换新”的存量商品住房，可通过“带押过户”方式实现房屋转移登记，可办理转移和抵押“双预告登记”。经住建部门审核备案的“以旧换新”协议，可作为首付款入账凭证。文件还提出，优化住房贷款政策。住房商业贷款方面，首套房最低首付为 15%，二套房最低首付为 25%。同时，取消利率下限，由银行自主执行。住房公积金贷款方面，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为不低于 2.775% 和 3.325%。泰州市还将放宽首</p>

时间	城市/机构	内容
2024/8/10	盘锦	<p>套房认定标准，让更多家庭享受首套房优惠政策。优化购房入学政策。购买新建商品住房可凭网签备案合同落户、入学。“以旧换新”的换购人，可保留已售卖旧房施教区 2 年入学资格。</p> <p>盘锦市住房公积金管理中心发布通知，将原住房公积金贷款申请条件中关于“借款申请人及其配偶无正在偿还的贷款以及信用卡欠款”的规定，调整为“借款申请人及其配偶均无尚未还清的住房公积金贷款；借款申请人及其配偶有其他尚未结清的商业贷款、消费类贷款及信用卡透支额度时，根据对借款申请人及其配偶还款能力的试算额度进行扣减后，再综合其它因素确定最终公积金贷款发放额度”。通知自 2024 年 8 月 20 日起实施，前期关于贷款申请条件审核标准涉及本条的政策内容一并废止，但之前的贷款申请条件审核标准，在所对应年度的住房公积金贷款申请条件审核标准仍具有相应规定回溯效力。</p>

来源：各政府官网，国金证券研究所

地产公司动态

图表27：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
正荣地产	2024/8/5	经营业绩	2024 年 1-7 月，合约销售金额约 38.92 亿元，同比-63.64%；2024 年 7 月，合约销售金额约 4.68 亿元，同比-54.30%。
融信中国	2024/8/5	经营业绩	2024 年 1-7 月，总合约销售额约为人民币 39.63 亿元，同比-63.09%。2024 年 7 月，总合约销售额约为人民币 6.01 亿元，同比-36.54%。
美的置业	2024/8/5	经营业绩	2024 年 1-7 月，总合同销售金额约人民币 232.1 亿元，同比-47.99%。2024 年 7 月，合同销售金额约人民币 30 亿元，同比-26.29%。
碧桂园	2024/8/5	经营业绩	2024 年 1-7 月，权益销售金额约 293.6 亿元，同比-79.15%。2024 年 7 月，权益销售金额约 34.1 亿元，同比-71.75%。
雅居乐集团	2024/8/5	经营业绩	2024 年 1-7 月，预售金额合计为人民币 98.0 亿元，同比-67.87%；2024 年 7 月，预售金额合计为人民币 8.1 亿元，同比-64.32%。
金地商置	2024/8/5	经营业绩	2024 年 1-7 月，累计合约销售总额约 111.44 亿元，同比-49.34%；2024 年 7 月，合约销售总额约 13.46 亿元，同比-23.70%。
保利置业集团	2024/8/6	经营业绩	2024 年 1-7 月，合同销售金额约人民币 341 亿元，同比-14.54%。2024 年 7 月，合同销售金额约人民币 56 亿元，同比+124%。
绿城中国	2024/8/6	经营业绩	2024 年 1-7 月，公司自投+代建总销售金额约人民币 1475 亿元，同比-3.22%。2024 年 7 月，公司自投+代建销售金额约人民币 206 亿元，同比+10.16%。
时代中国控股	2024/8/6	经营业绩	2024 年 1-7 月，累计合同销售金额约为人民币 51.46 亿元。同比-49.85%。2024 年 7 月，合同销售金额约为人民币 8.55 亿元，同比+4.52%。
绿地香港	2024/8/6	经营业绩	2024 年 1-7 月，合约销售总额约 48.43 亿元，同比-50.43%。2024 年 7 月，合约销售金额约 6.5 亿元，同比-18.85%。
融创中国	2024/8/6	经营业绩	2024 年 1-7 月，累计合同销售金额约人民币 276.9 亿元，同比-51.64%。2024 年 7 月，实现合同销售金额约人民币 14.1 亿元，同比-72.46%。
祥生控股集团	2024/8/6	经营业绩	2024 年 1-7 月，权益销售金额约 24.47 亿元，同比-74.73%；2024 年 7 月，权益销售金额约 2.01 亿元，同比-77.49%。
祥生控股集团	2024/8/6	经营业绩	2024 年 1-6 月，权益销售金额约 22.45 亿元，同比-74.46%；2024 年 6 月，权益销售金额约 3.06 亿元，同比-66.88%。
中国海外发展	2024/8/6	经营业绩	2024 年 1-7 月，合同物业销售金额约 1615.70 亿元，同比-15.89%；2024 年 7 月，合同物业销售金额约 131.92 亿元，同比+10.42%。
首开股份	2024/8/7	经营业绩	2024 年 1-7 月，签约金额 181.01 亿元，同比-52.44%；2024 年 7 月，签约金额 28.67 亿元，同比-8.31%。

公司名称	公告时间	类型	内容
万科 A	2024/8/7	经营业绩	2024 年 1-7 月, 签约金额 1465.5 亿元, 同比-35.15%; 2024 年 7 月, 签约金额 192.1 亿元, 同比-12.88%。
合生创展集团	2024/8/7	经营业绩	2024 年 1-7 月, 总合约销售金额为约人民币 103.38 亿元, 同比-39.65%。2024 年 7 月, 合约销售金额约人民币 14.88 亿元, 同比-39.46%。
建业地产	2024/8/7	经营业绩	2024 年 1-7 月, 合同销售金额约 51.2 亿元, 同比-50.9%; 2024 年 7 月, 合同销售金额约 6.2 亿元, 同比+54.3%。
旭辉控股集团	2024/8/7	经营业绩	2024 年 1-7 月, 累计合同销售金额约人民币 221.8 亿元, 同比-52.44%。2024 年 7 月, 合同销售金额约人民币 18.6 亿元, 同比-60.43%。
新城控股	2024/8/8	经营业绩	2024 年 1-7 月, 累计合同销售金额约 270.42 亿元, 同比-44.14%。2024 年 7 月合同销售金额约 34.87 亿元, 同比-41.93%。
弘阳地产	2024/8/8	经营业绩	2024 年 1-7 月, 合约销售金额约 54.92 亿元, 同比-63.47%; 2024 年 7 月, 合约销售金额约 6.8 亿元, 同比-66.19%。
金地集团	2024/8/8	经营业绩	2024 年 1-7 月, 合约销售金额约 422.1 亿元, 同比-56.18%; 2024 年 7 月, 合约销售金额约 61.0 亿元, 同比-41.94%。
保利发展	2024/8/8	高管变动	刘颖川先生因工作调整原因申请辞去公司副总经理职务, 辞职后将不再担任公司及下属子公司任何职务。
保利发展	2024/8/8	经营业绩	2024 年 1-7 月, 合约销售金额约 1986.54 亿元, 同比-25.83%; 2024 年 7 月, 合约销售金额约 253.18 亿元, 同比-18.33%。
宝龙地产	2024/8/8	经营业绩	2024 年 1-7 月, 合约销售总额约 83.88 亿元, 同比-57.29%; 2024 年 7 月, 合约销售总额约 10.56 亿元, 同比-48.01%。
中国金茂	2024/8/8	经营业绩	2024 年 1-7 月, 签约销售金额约 502 亿元, 同比-45.62%; 2024 年 7 月, 签约销售金额约 56.6 亿元, 同比-11.12%。
世茂集团	2024/8/9	经营业绩	2024 年 1-7 月, 签约销售金额约 198.0 亿元, 同比-36.38%; 2024 年 7 月, 签约销售金额约 27.2 亿元, 同比-10.82%。
中梁控股	2024/8/9	经营业绩	2024 年 1-7 月, 签约销售金额约 110.2 亿元, 同比-52.56%; 2024 年 7 月, 签约销售金额约 13.6 亿元, 同比-38.18%。
港龙中国地产	2024/8/9	经营业绩	2024 年 1-7 月, 签约销售金额约 31.58 亿元, 同比-59.52%; 2024 年 7 月, 签约销售金额约 4.5 亿元, 同比-55%。
禹洲集团	2024/8/9	经营业绩	2024 年 1-7 月, 累计合约销售总额约 48.1 亿元, 同比-62.93%; 2024 年 7 月, 合约销售总额约 4.65 亿元, 同比-64.29%。
美的置业	2024/8/9	业绩预告	预计上半年净亏损 10-11 亿元。
龙湖集团	2024/8/9	经营业绩	2024 年 1-7 月, 累计总合同销售金额 586.3 亿元, 同比-46.76%; 2024 年 7 月, 合同销售总额约 75.1 亿元, 同比-35.26%。
华发股份	2024/8/9	关联交易	公司拟与公司控股股东珠海华发集团有限公司或其子公司开展存量商品房及配套车位交易业务(含达到预售条件的房源), 总交易金额不超过 120 亿元。
越秀地产	2024/8/9	经营业绩	2024 年 1-7 月, 签约销售金额约 604.29 亿元, 同比-34.4%, 2024 年 7 月, 签约销售金额约 50.28 亿元, 同比-40.7%。
招商蛇口	2024/8/9	经营业绩	2024 年 1-7 月, 签约销售金额约 1,168.09 亿元, 同比-37.39%, 2024 年 7 月, 签约销售金额约 158.57 亿元, 同比-21.21%。

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28: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/8/5	南宁	南宁市积极推动和支持物业服务企业发展“物业+养老”服务模式，市民政局、市住建局联合印发《关于推进“物业服务+养老服务”工作的通知》，切实增加居家社区养老服务有效供给，更好满足广大老年人日益多样化、多层次的养老服务需求。南宁市按照“企业自愿参与、政府适度支持”的原则，引导物业服务企业发挥常驻社区、贴近居民、响应快速等优势，根据不同区域人口结构、老年人服务需求，着力构建“15分钟养老服务圈”，力争到2025年底，探索建立标准统一、模式多样、布局规范、结构合理的多元化、多层次“物业+养老”服务网络，稳步提升养老服务能力和专业化水平。各物业服务企业在探索“物业+养老”服务模式中，着力从推进居家上门服务、推动社区养老服务设施综合利用、推进老年人助餐服务、推进精神文化服务、推进医养结合服务、推进家庭养老床位建设服务等六个方面开展工作。各物业服务企业可根据自身条件，结合养老需求，内设居家社区养老服务部门，组建专业化养老服务队伍，建设智慧养老信息平台，也可以与养老服务机构、家政企业、社区卫生服务中心等合作，引入专业的养老团队和社会工作者，整合资源开展合作经营，提升物业服务企业的专业化水平。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

非开发公司动态

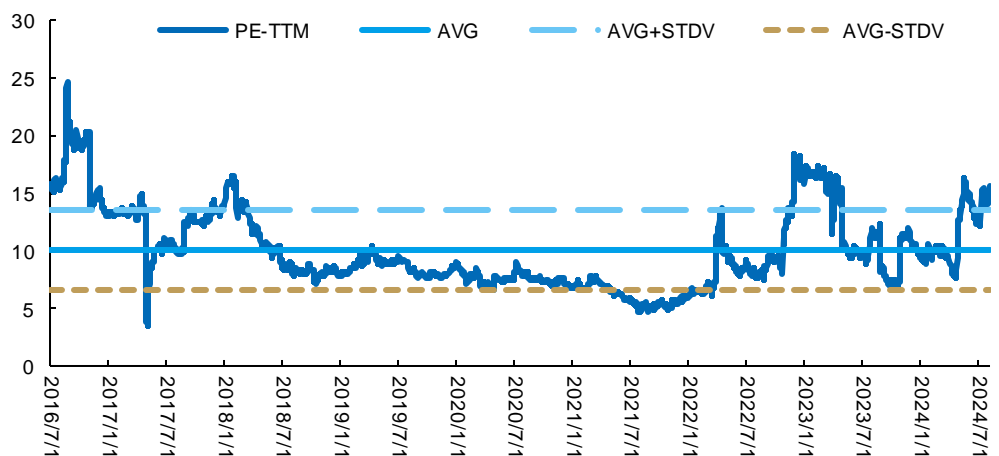
图表29: 非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
贝壳-W	2024/8/5	回购股份	于8月2日耗资500万美元回购113万股，占公司总股本比例为0.031%。
贝壳-W	2024/8/6	回购股份	于8月5日耗资500万美元回购112万股，占公司总股本比例为0.03%。
贝壳-W	2024/8/7	回购股份	于8月6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	2024/8/8	回购股份	于8月7日耗资500万美元回购112万股，占公司总股本比例为0.03%。
贝壳-W	2024/8/9	回购股份	于8月8日耗资215万美元回购48万股，占公司总股本比例为0.013%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

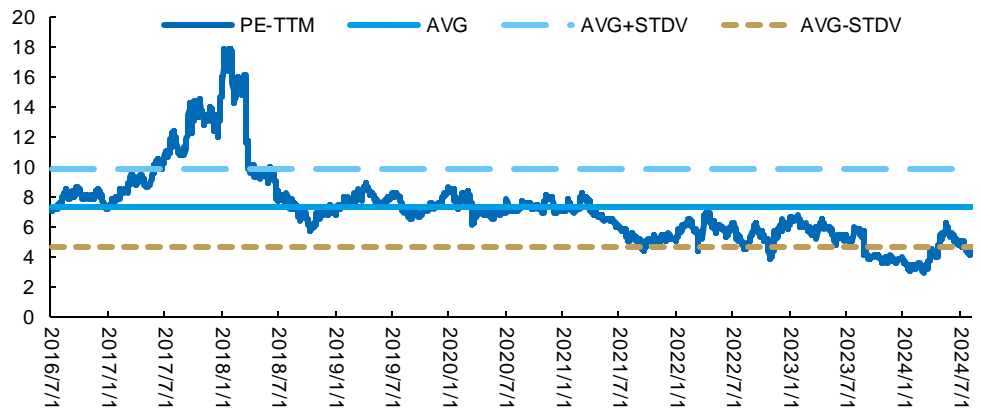
行业估值

图表30: A股地产PE-TTM



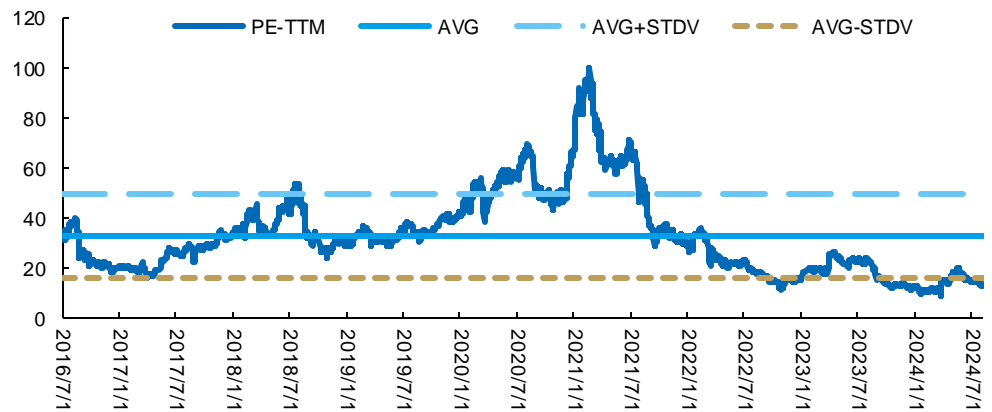
来源：wind，国金证券研究所

图表31: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表32: 港股物业 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表33: 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	784	6.4	-15.7	30.6	121.6	-49.8	25.7	-46%	N/A	N/A
600048.SH	保利发展	买入	1,023	8.5	11.3	10.4	120.7	91.0	98.1	-34%	-25%	8%
001979.SZ	招商蛇口	买入	822	13.0	9.0	7.0	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	267	10.6	8.2	6.6	25.3	32.7	40.4	-32%	29%	24%
600325.SH	华发股份	买入	166	9.0	8.3	7.4	18.4	20.1	22.6	-29%	9%	12%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,294	5.1	4.5	4.0	256.1	290.0	322.2	10%	13%	11%
3900.HK	绿城中国	买入	144	4.6	4.0	3.1	31.2	36.1	47.0	13%	16%	30%
1908.HK	建发国际集团	买入	239	4.7	3.0	2.9	50.3	78.5	82.6	2%	56%	5%
0123.HK	越秀地产	买入	168	5.3	4.7	4.3	31.9	35.7	39.3	-19%	12%	10%
9979.HK	绿城管理控股	买入	86	8.8	7.0	5.6	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,222	12.5	11.3	11.1	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	146	49.9	14.2	10.1	2.9	10.2	14.4	-85%	250%	40%
1209.HK	华润万象生活	买入	462	15.8	12.7	11.1	29.3	36.5	41.8	33%	25%	14%

3316.HK	滨江服务	买入	41	8.3	7.2	6.3	4.9	5.7	6.5	20%	15%	14%
6626.HK	越秀服务	买入	40	8.3	7.2	6.2	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			401	10.6	6.4	7.9	55.3	49.0	60.4	23%	29%	18%
中位值			197	8.3	7.2	6.5	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 9 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