



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 32 周周报

# 新房销售环比下滑，收储政策逐步推进

2024 年 8 月 11 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: [jiangyuhui@cindasc.com](mailto:jiangyuhui@cindasc.com)

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区宣武门西大街甲 127 号金隅大

厦 B 座

邮编: 100031

## 新房销售环比下滑，收储政策逐步推进

2024 年 8 月 11 日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周 (2024/08/05-2024/08/11) 申万房地产指数上涨 3.26%，跑赢上证综指 4.75pct，在各类板块中位列第 1/31，恒生地产建筑业指数上涨 4.07%，跑赢恒生综指 3.23pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为：世联行 (33.95%)、珠光控股 (27.35%)、城建发展 (18.32%)；本周跌幅前 3 的地产公司分别为：易居企业控股 (-20.75%)、亚通股份 (-19.88%)、山子高科 (-11.35%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨 3.40%，跑赢恒生综指 2.56pct，在各类板块中位列第 3/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为：弘阳服务 (13.68%)、中海物业 (10.62%)、绿城管理控股 (8.90%)；本周跌幅前 3 的物业公司分别为：合景悠活 (-6.85%)、第一服务控股 (-3.13%)、国锐地产 (-2.27%)。

◆**地产市场监测:** 本周 (2024/08/03-2024/08/09) 30 个大中城新房成交面积 160.23 万平方米，同比下降 8.36%，环比下降 25.56%。14 城二手房成交面积 183.12 万平方米，同比上升 26.27%，环比下降 0.95%。监测 13 个重点城市库存面积 11761.90 万平方米，环比上升 0.09%，去化周期 102.75 周，较上周缩短 3.15 周。上周 (2024/07/29-2024/08/04) 100 大中城市土地成交建面 2203.16 万平方米，同比下降 36.46%，环比下降 15.58%；溢价率为 4.32%。

◆**房企融资情况:** 本周 (2024/08/05-2024/08/11) 房企境内新发债总额为 202.93 亿元，同比上升 48.30%，环比上升 307.49%；债务总偿还量为 116.09 亿元，同比下降 29.87%，环比上升 53.16%；净融资额 86.84 亿元。

◆**风险因素:** 政策风险：房地产调控政策收紧或放松不及预期。市场风险：房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

## 目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	5
2.1 房地产板块.....	5
2.2 物业板块.....	5
2.3 重点公司公告.....	6
3. 地产市场监测.....	8
3.1 新房成交数据.....	8
3.2 二手房成交数据.....	8
3.3 土地市场情况.....	9
3.4 库存及去化.....	10
4. 房企融资情况.....	12
4.1 房企融资详情.....	12
风险因素.....	14

## 图表目录

图表 1: 本周重点政策回顾.....	4
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	5
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	5
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	5
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%).....	6
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 10: 本周重点公司公告.....	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	8
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	8
图表 14: 2024 年 6 月新建住宅价格同比及环比增速.....	8
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	9
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 18: 2024 年 6 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	9
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	9
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	9
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	10
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	10
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	10
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	11
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	12
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	12
图表 30: 房企债券发行详情.....	12

# 1. 地产政策追踪

## 1.1 地产政策回顾

图表 1：本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
8月5日	上海市	8月2日，中国人民银行上海总部召开2024年下半年工作会议，深入学习贯彻党的二十届三中全会以及2024年下半年中国人民银行工作会议、外汇管理工作交流会议精神，总结上半年工作，部署下阶段任务。会议指出，2024年上半年，上海总部配合上海市政府出台房地产新政，调降个人住房贷款首付比例和贷款利率水平。推动落实金融支持房地产十六条政策。推动商业银行发挥经营性物业贷款作用，帮助优质房企盘活存量资产；用好人民银行抵押补充贷款（PSL）政策性资金，支持“三大工程”建设。持续做好保交楼金融服务。加大住房租赁金融支持。
8月7日	江西省赣江新区	8月7日，据微信公众号“赣江发布”消息，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。
8月7日	广东省深圳市	8月7日，深圳市安居集团有限公司（简称“深圳安居”）发布关于收购商品房用作保障性住房的征集通告。深圳安居在征集通告中称，为积极构建“保障+市场”住房供应体系，深圳安居所属企业拟开展收购商品房用作保障性住房工作。征集范围为深圳市（不含深汕特别合作区）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）。
8月8日	浙江省杭州市	8月8日，浙江省杭州市萧山区住房和城乡建设局发布《关于促进房地产市场健康平稳发展举措的通知》，涉及公积金付首付、购房消费券等。文件提出，优化公积金服务。在本市缴纳住房公积金的，购房人可以以家庭为单位（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。
8月9日	全国	央行发布2024年第二季度中国货币政策执行报告。报告提出，充分认识房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台金融政策措施落地见效，促进房地产市场平稳健康发展。引导金融机构强化金融保障，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求，支持城乡居民多样化改善住房需求，加大住房租赁金融支持，推动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。

资料来源：中国房地产网、中国人民银行上海总部、新京报、澎湃新闻、观点网、深圳安居、杭州市萧山区住建局、央行、赣江发布、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

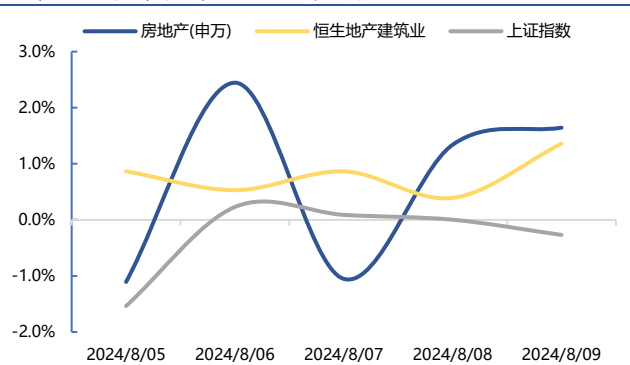
### 2.1 房地产板块

本周（2024/08/05-2024/08/11）申万房地产指数上涨 3.26%，跑赢上证综指 4.75pct，在各类板块中位列第 1/31，恒生地产建筑业指数上涨 4.07%，跑赢恒生综指 3.23pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：世联行（33.95%）、珠光控股（27.35%）、城建发展（18.32%）、九龙仓置业（17.49%）、太古地产（15.61%）、金地集团（15.13%）、深物业 A（14.37%）、新城发展（11.94%）、世茂集团（11.76%）、滨江集团（10.71%）；

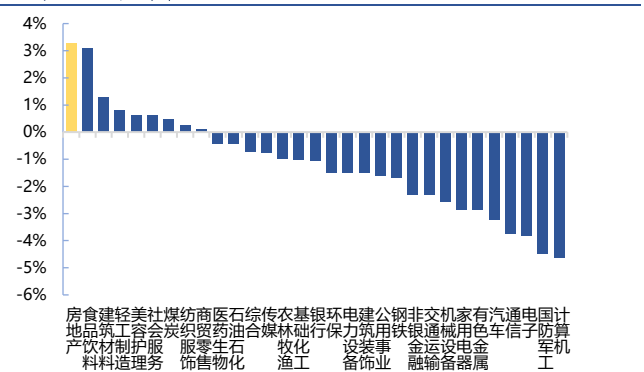
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：易居企业控股（-20.75%）、亚通股份（-19.88%）、山子高科（-11.35%）、珠江股份（-10.00%）、弘阳地产（-7.69%）、融信中国（-6.94%）、中梁控股（-6.93%）、空港股份（-6.68%）、大名城（-6.28%）、派斯林（-5.63%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



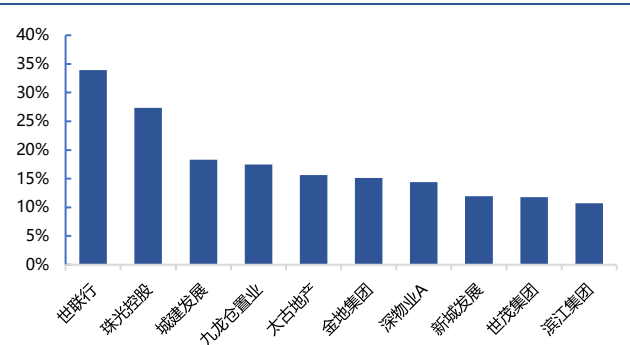
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



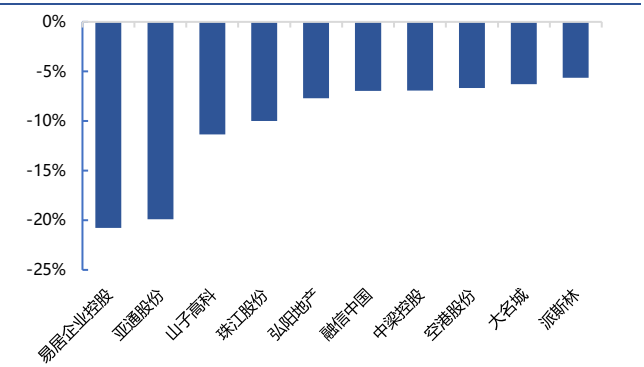
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



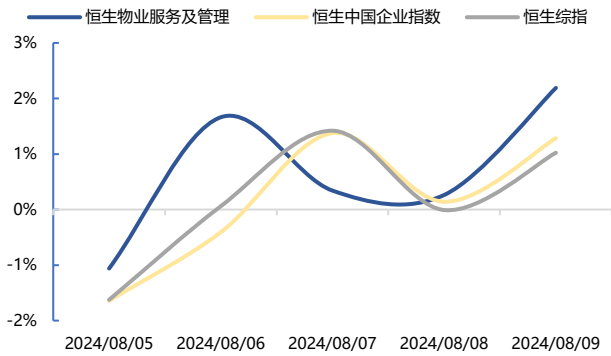
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

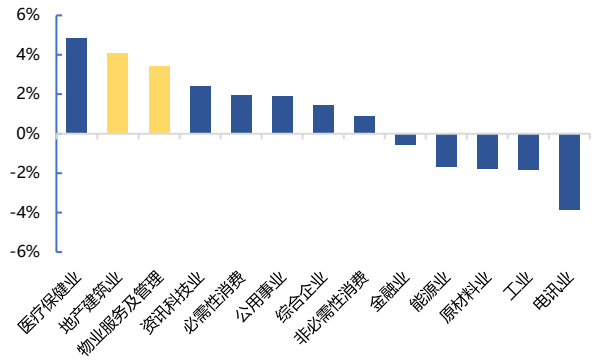
本周（2024/08/05-2024/08/11）恒生物业服务及管理板块上涨 3.40%，跑赢恒生综指 2.56pct，在各类板块中位列第 3/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：弘阳服务（13.68%）、中海物业（10.62%）、绿城管理控股（8.90%）、时代邻里（8.33%）、宝龙商业（6.10%）、远洋服务（5.88%）、碧桂园服务（4.85%）、保利物业（4.77%）、融创服务（3.55%）、华润万象生活（3.51%）；

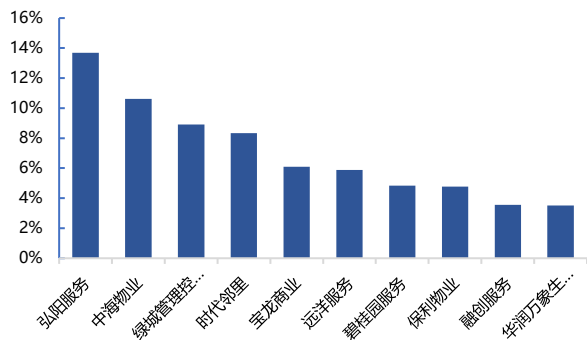
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：合景悠活（-6.85%）、第一服务控股（-3.13%）、国锐地产（-2.27%）、奥园健康（-2.11%）、恒大物业（-1.59%）、新城悦服务（-1.42%）、佳兆业美好（-1.00%）、建发物业（-0.71%）、绿城服务（-0.60%）、金科服务（-0.39%）。

**图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)**


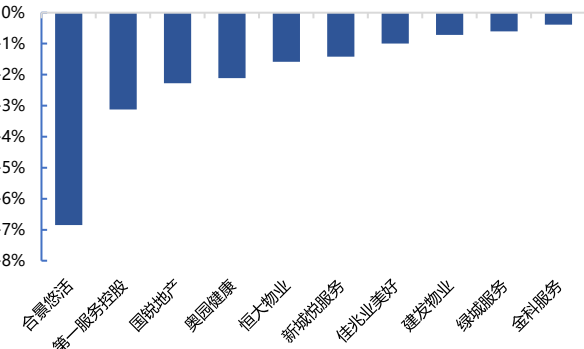
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%)**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 2.3 重点公司公告

**图表 10: 本周重点公司公告**

日期	公司	公告内容
<b>业绩公告</b>		
8/5	碧桂园	7月归属公司股东权益的合同销售额约 34.1 亿元
8/5	美的置业	前 7 月合同销售金额约 232.1 亿元
8/5	金地商置	前 7 月累计合约销售总额约 111.44 亿元
8/5	雅居乐集团	前 7 月预售金额合计为 98 亿元
8/5	融信中国	前 7 个月总合约销售额约为 39.63 亿元
8/6	正荣地产	1-7 月合约销售额近 39 亿元
8/6	九龙仓置业	2024 年上半年股东应占亏损 10.52 亿港元
8/6	祥生控股集团	上半年合约销售总额约为 22.45 亿元, 同比减少 74.46%
8/6	中国海外宏洋集团	前 7 月累计合约销售额 212.47 亿元, 同比下跌 24.8%
8/6	融创中国	7 月实现合同销售金额约人民币 14.1 亿元
8/6	绿地香港	前 7 个月合约销售约 48.43 亿元, 同比下降 50.4%
8/6	时代中国控股	前 7 个月累计合同销售额约 51.46 亿元 同比减少 49.85%
8/6	中国海外发展	1-7 月物业销售金额约 1615.7 亿元 同比降 15.9%
8/6	万科 A	公司 7 月实现合同销售金额 192.1 亿元
8/6	保利置业集团	7 月实现合同销售金额约 56 亿元
8/7	合生创展集团	前 7 个月总合约销售金额为 103.38 亿元 同比减少 39.65%
8/7	旭辉控股集团	1-7 月录得合同销售金额约人民币 221.8 亿元

8/7	首开股份	7月实现签约金额 28.67 亿元, 环比下降 30.66%
8/7	金地集团	7月实现签约金额 61 亿元 同比下降 41.94%
8/7	保利发展	1-7 月签约金额 1986.54 亿元 同比减少 25.83%
8/7	绿城中国	前 7 个月总合同销售金额约 1475 亿元, 同比下降 3.2%
8/7	建业地产	前 7 个月物业合同销售总额 51.2 亿元, 同比减少为 50.9%
8/8	九龙仓集团	上半年净亏损 26.37 亿港元
8/8	宝龙地产	7 月合约销售额 10.56 亿元
8/8	新城控股	1-7 月合同销售额约 270 亿元
8/8	中国金茂	前 7 个月累计取得签约销售金额共计 502 亿元
8/8	弘阳地产	2024 年前 7 月累计合约销售金额 54.92 亿元
8/9	美的置业	上半年净利润预计在 5.65 亿元至 6.65 亿元
8/9	瑞安房地产	预期中期股东应占溢利 5000 万至 1 亿元
8/9	中梁控股	前 7 个月累计合约销售金额约 110.2 亿元 同比减少约 52.56%
8/9	世茂集团	前 7 个月累计合约销售约 198 亿元
8/9	禹洲集团	前 7 个月累计销售金额为 48.1 亿元
8/9	越秀地产	7 月合同销售额同比下降 40.7%
8/9	招商蛇口	1-7 月合同销售金额约 1168.09 亿元
<b>债券相关</b>		
8/5	浦东金桥	获准注册 20 亿元中期票据
8/5	京投发展	拟发行公司债券不超 13.25 亿元
8/9	栖霞建设	获准注册 22.86 亿元中期票据
8/9	金地集团	已将 4.92 亿美元存入支付代理人指定账户以全额偿付到期美元中期票据本息
<b>股权回购</b>		
8/8	太古地产	拟进行 15 亿港元股份回购计划
<b>人事变动</b>		
8/8	保利发展	副总经理刘颖川辞职
<b>股息派发</b>		
8/5	大名城	拟每 10 股派 0.3 元
8/6	金科服务	分红比例将提升至 60%
8/8	九龙仓集团	拟派发中期股息每股 0.2 港元, 登记日为 8 月 28 日
8/9	滨江集团	2023 年年度每 10 股派 0.9 元 股权登记日为 8 月 15 日
<b>其他公告</b>		
8/5	新华联	控股股东所持公司 5.11% 股份被司法冻结
8/5	大名城	控股股东关联方华颖创投完成增持 1.98% 股份
8/5	新湖中宝	将于 8 月 21 日召开股东大会, 审议为关联方提供担保的议案
8/7	万通发展	董事吴丹毛收到北京监管局出具的行政处罚决定书
8/7	世茂集团	拟以 5.9634 亿元出售厦门世茂新领航置业全部已发行股份
8/9	正荣地产	重组支持协议最后截止日期延至 8 月 11 日
8/9	华发股份	拟与华发集团持续开展存量商品房交易

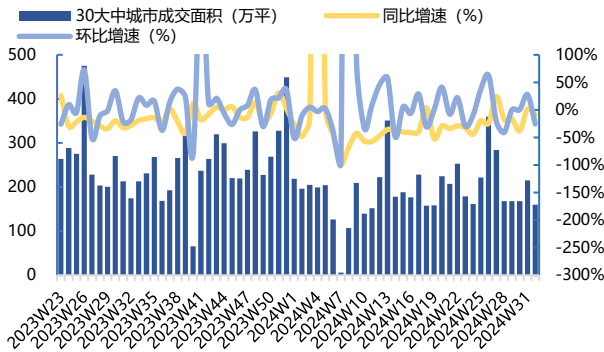
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

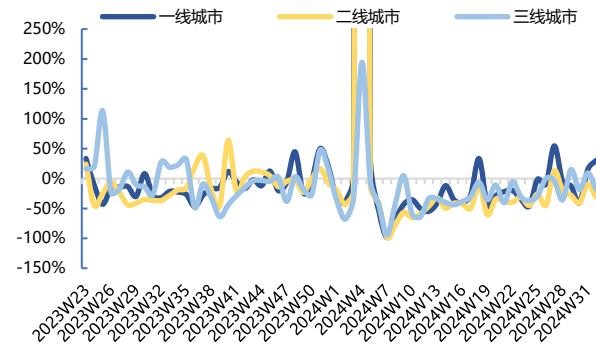
**本周（2024/08/03-2024/08/09）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积160.23万平方米，同比下降8.36%，环比下降25.56%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为75.35/57.71/27.16万平方米，同比变动30.34%/-31.19%/-18.10%，环比变动-9.97%/-42.04%/-15.03%。房价方面，6月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌4.88%，环比下跌0.67%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-3.70%/-4.50%/-5.40%；环比变动-0.50%/-0.70%/-0.60%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



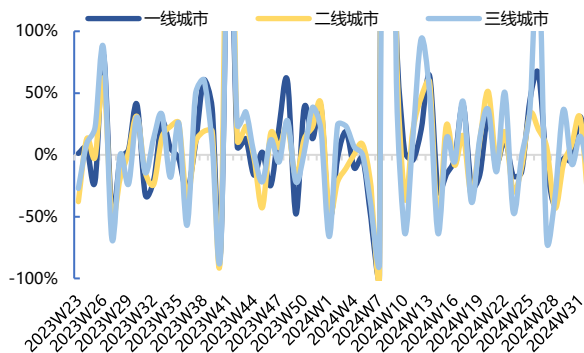
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



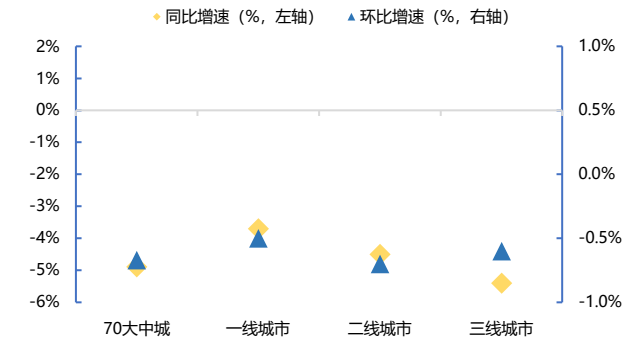
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 14: 2024 年 6 月新建住宅价格同比及环比增速

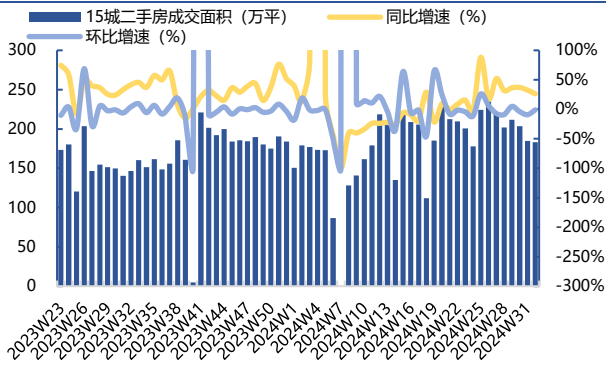


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

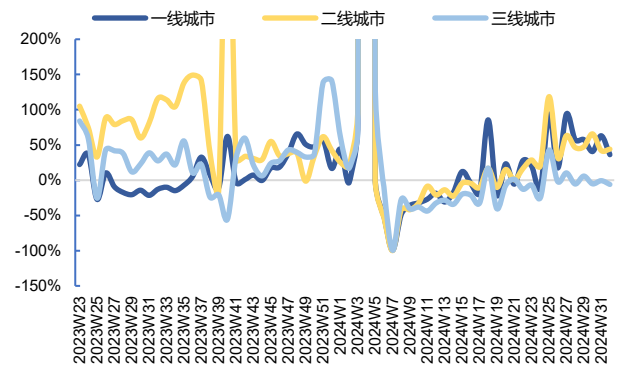
#### 3.2 二手房成交数据

**本周（2024/08/03-2024/08/09）二手房成交数据：**15城二手房成交面积183.12万平方米，同比上升26.27%，环比下降0.95%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为38.85/95.69/48.58万平方米，同比变动36.21%/44.12%/-6.00%，环比变动-11.21%/3.82%/-0.75%。房价方面，6月70大中城二手房价格指数同比下跌7.87%，环比下跌0.85%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-9.00%/-7.90%/-7.70%；环比变动-0.40%/-0.90%/-0.90%。

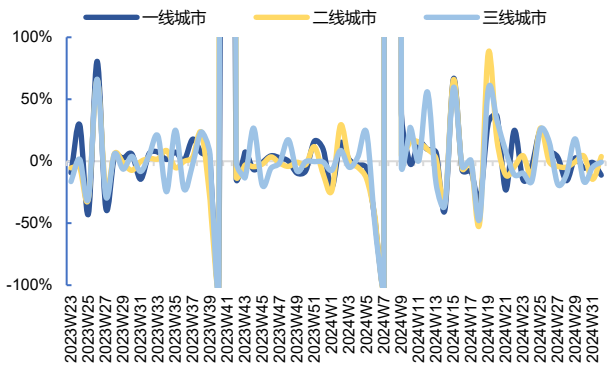


**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


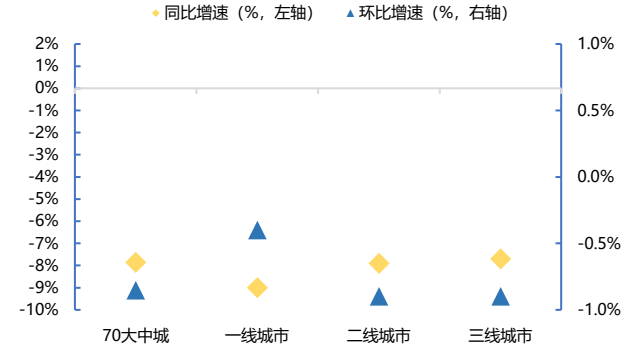
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)**


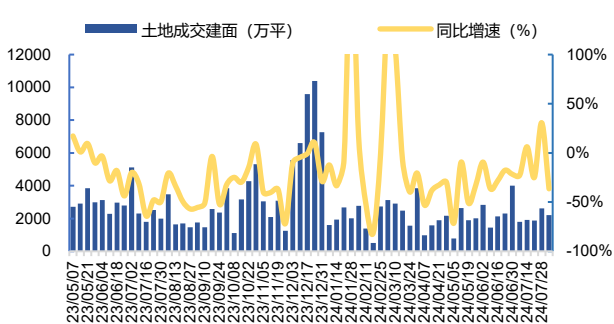
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年6月二手房价格指数同环比增速 (%)**


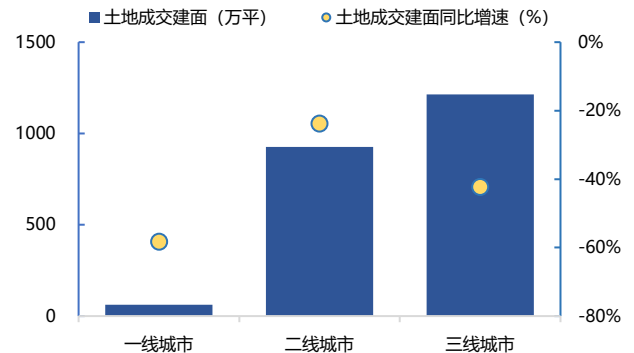
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

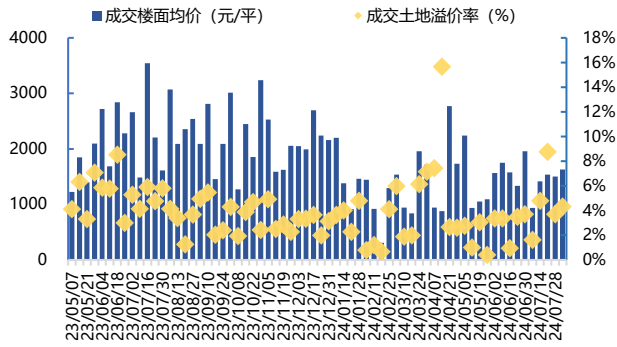
上周(2024/07/29-2024/08/04)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面2203.16万平方米, 同比下降36.46%, 环比下降15.58%; 溢价率为4.32%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为61.58/927.01/1214.57万平方米, 同比变动-58.23%/-23.74%/-42.28%, 溢价率分别为0.05%/6.13%/2.55%。

**图表 19: 100大中城土地成交面积及同比增速**


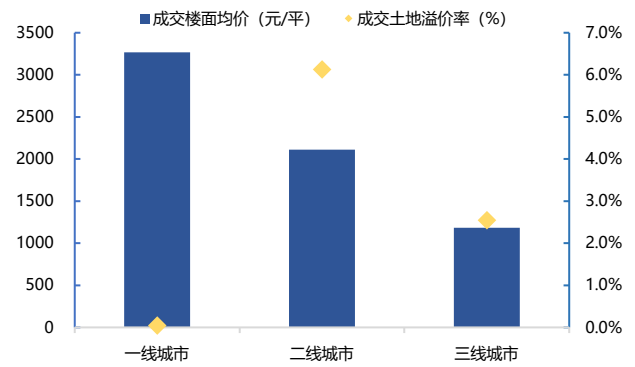
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率**


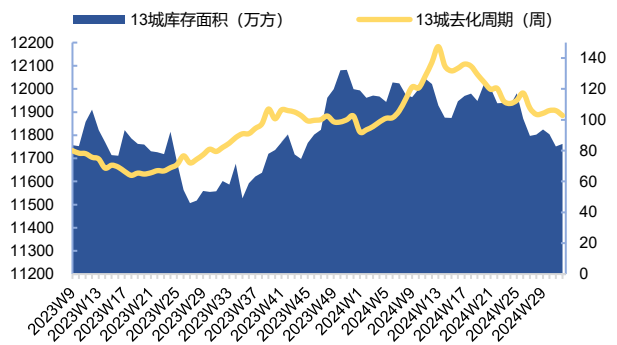
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


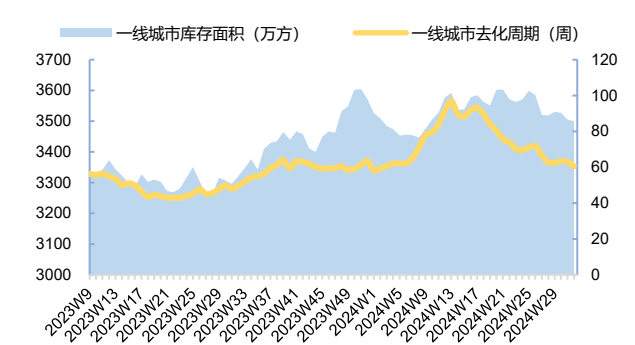
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

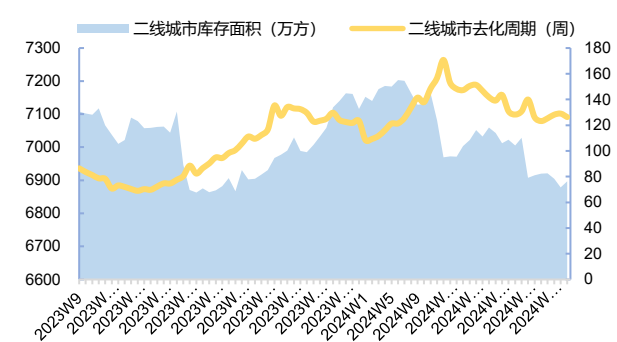
本周(2024/08/03-2024/08/09)监测 13 个重点城市库存面积 11761.90 万平方米, 环比上升 0.09%, 去化周期 102.75 周, 较上周缩短 3.15 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动-0.15%/0.26%/-0.13%, 去化周期环比变动-2.48/-2.70/-10.13 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


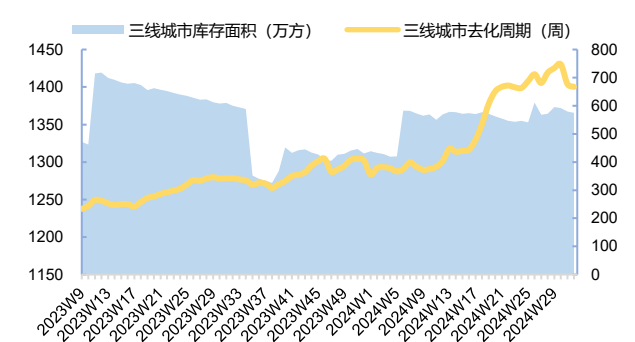
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 24: 一线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 25: 二线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 26: 三线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 27: 重点城市库存和去化周期情况**

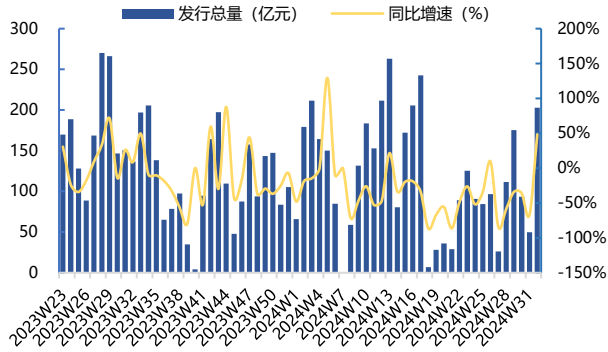
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1051.08	0.12%	10.54	99.74	103.23
上海 (住宅)	809.05	-0.37%	25.04	32.31	34.01
广州 (住宅)	1141.83	-0.58%	15.83	72.12	74.14
深圳 (住宅)	497.52	0.61%	6.40	77.69	81.27
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	590.99	-0.49%	18.45	32.03	34.54
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	3.11	920.50	770.66
福州 (住宅)	265.93	-1.14%	3.30	80.59	86.36
苏州 (住宅)	682.82	-0.35%	8.09	84.38	86.51
温州 (住宅)	924.95	0.00%	13.46	68.70	71.32
宁波 (住宅)	783.89	3.48%	8.19	95.72	90.08
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	784.43	0.00%	0.59	1327.77	1352.25
莆田 (住宅)	201.14	-0.24%	0.54	370.55	386.61
宝鸡 (商品房)	379.91	-0.34%	0.91	416.20	415.78

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

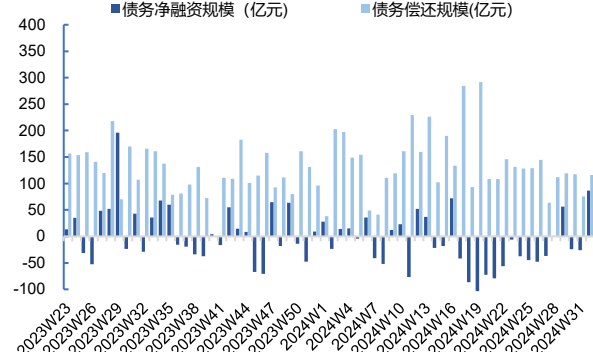
本周(2024/08/05-2024/08/11)房企境内新发债总额为 202.93 亿元,同比上升 48.30%,环比上升 307.49%; 债务总偿还量为 116.09 亿元,同比下降 29.87%,环比上升 53.16%; 净融资额 86.84 亿元。

图表 28: 境内新发债规模及同比增速



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 4.1 房企融资详情

图表 30: 房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额 (亿)	期限 (年)	发行利率 (%)	债券类型
24 苏州高技 SCP008	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-08-05	3.00	0.31	1.93	短期融资券
24 苏州高技 SCP009	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-08-06	3.00	0.30	1.92	短期融资券
24 苏州高新 SCP040	苏州苏高新集团有限公司	2024-08-06	2.00	0.62	1.95	短期融资券
24 广州高新 SCP005	广州高新区投资集团有限公司	2024-08-06	10.00	0.73	1.98	短期融资券
24 苏州高新 SCP041	苏州苏高新集团有限公司	2024-08-07	3.00	0.58	1.94	短期融资券
24 苏州高技 SCP010	苏州新区高新技术产业股份有限公司	2024-08-07	3.00	0.30	1.93	短期融资券
24 中交地产 PPN001	中交地产股份有限公司	2024-08-06	10.00	3.00	2.80	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 高淳国资 CP003	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	2024-08-07	5.00	1.00	2.00	短期融资券
24 卓越商业 MTN001	深圳市卓越商业管理有限公司	2024-08-06	5.30	5.00	3.00	中期票据
24 润企投资 MTN002	睢宁县润企投资有限公司	2024-08-05	4.50	5.00	2.37	中期票据
24 滨江房产 MTN003	杭州滨江房产集团股份有限公司	2024-08-05	6.00	2.00	3.90	中期票据
24 光明房产 MTN005	光明房地产集团股份有限公司	2024-08-05	6.00	3.00	2.55	中期票据
24 苏州高新 MTN007A	苏州苏高新集团有限公司	2024-08-07	1.00	3.00	1.96	中期票据
24 苏州高新 MTN007B	苏州苏高新集团有限公司	2024-08-07	1.00	5.00	2.20	中期票据
24 金桥开发 MTN001	上海金桥出口加工区开发股份有限公司	2024-08-07	8.00	5.00	2.22	中期票据

24 海恒控股 MTN003A	合肥海恒控股集团有限公司	2024-08-07	4.00	5.00	2.17	中期票据
24 海恒控股 MTN003B	合肥海恒控股集团有限公司	2024-08-07	2.00	5.00	1.92	中期票据
24 粤珠江 MTN006	广州珠江实业集团有限公司	2024-08-07	8.00	5.00	2.40	中期票据
24 福州新发 MTN004	福州新区开发投资集团有限公司	2024-08-07	3.20	10.00	2.44	中期票据
24 粤珠江 MTN007	广州珠江实业集团有限公司	2024-08-08	7.00	5.00	--	中期票据
24 投资 06	信达投资有限公司	2024-08-06	10.00	5.00	2.56	公司债
24 蛇口 01	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2024-08-08	25.00	3.00	2.10	公司债
24 蛇口 02	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2024-08-08	25.00	5.00	2.30	公司债
24 常高 02	常高新集团有限公司	2024-08-05	6.75	5.00	2.20	公司债
新建元 7A	东吴证券股份有限公司	2024-08-09	12.78	--	--	资产支持证券
新建元 7B	东吴证券股份有限公司	2024-08-09	5.40	--	--	资产支持证券
24 人居地产 PPN003	成都兴城人居地产投资集团股份有限公司	2024-08-08	5.00	5.00	--	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 广州城建 PPN001A	广州市城市建设开发有限公司	2024-08-09	9.00	5.00	--	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 广州城建 PPN001B	广州市城市建设开发有限公司	2024-08-09	9.00	7.00	--	非公开定向债务融资工具 (PPN)

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 风险因素

---

**政策风险：** 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

**市场风险：** 房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

## 研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究八年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团，任职团队曾获2015年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

## 分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

## 免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

## 评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	<b>买入</b> ：股价相对强于基准 15% 以上；	<b>看好</b> ：行业指数超越基准；
	<b>增持</b> ：股价相对强于基准 5% ~ 15%；	<b>中性</b> ：行业指数与基准基本持平；
	<b>持有</b> ：股价相对基准波动在±5% 之间；	<b>看淡</b> ：行业指数弱于基准。
	<b>卖出</b> ：股价相对弱于基准 5% 以下。	

## 风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。