

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024年8月12日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzp@zts.com.cn

分析师：李鑫

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

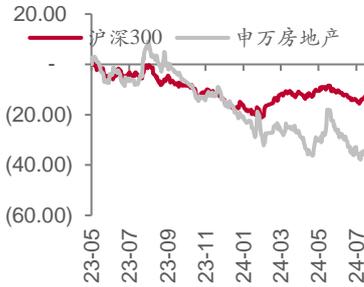
执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 107
行业总市值(亿元) 10,845.04
行业流通市值(亿元) 4,979.85

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2023	2024E	2025E	2026E	2023	2024E	2025E	2026E	
保利发展	8.55	1.0	1.13	1.21	1.27	8.5	7.6	7.1	6.7	买入
招商蛇口	9.07	0.7	0.9	1.07	1.15	14.0	10.1	8.5	7.9	买入
招商积余	9.70	0.7	0.85	1.02	1.19	14.0	11.4	9.5	8.2	买入
华润万象生活	22.10	1.3	1.59	1.9	2.23	15.8	12.7	10.7	9.1	买入
保利物业	27.45	2.5	2.95	3.42	3.93	10.0	8.5	7.4	6.4	买入

备注：股价使用 2024 年 8 月 9 日收盘价

房地产行业周报-20240811

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 3.26%，沪深 300 指数下跌 1.56%，相对收益为 4.82%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(8.2-8.8)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 22418 套，同比增速-23.4%，环比增速-24.6%；合计成交面积 213.8 万平方米，同比增速-29.9%，环比增速-30.4%。

本周(8.2-8.8)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 16370 套，同比增速 8.8%，环比增速-6.2%；合计成交面积 158.2 万平方米，同比增速 6.7%，环比增速-5%。

本周(8.2-8.8)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市商品房库存面积 19636.7 万平方米，环比增速-0.2%，去化周期 133.4 周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.2%、0%、-0.4%，去化周期分别为 112.8 周、154 周、159.8 周。

本周(7.29-8.4)，土地供给方面，本周供应土地 3035.7 万平方米，同比增速-3.5%；供应均价 1853 元/平方米，同比增速 36.1%。土地成交方面，本周成交土地 2203.2 万平方米，同比增速-15.6%；土地成交金额 359.4 亿元，同比增速-8.4%。本周土地成交楼面价 1631 元/平方米，溢价率 4.3%。

投资建议：

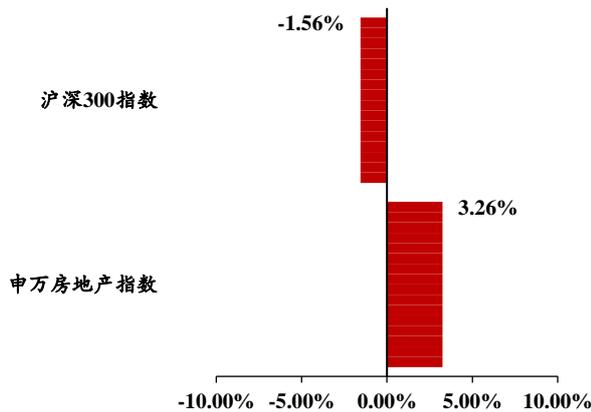
近期，多地不断开展住房公积金深化改革，并持续推进“卖旧买新”模式，预计后续更多宽松政策有望释放，板块估值或得到一定程度的修复。投资者可关注业绩表现稳健的房企，如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时，在物业板块，华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等公司也值得关注。

- **风险提示：**销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

1. 一周行情回顾

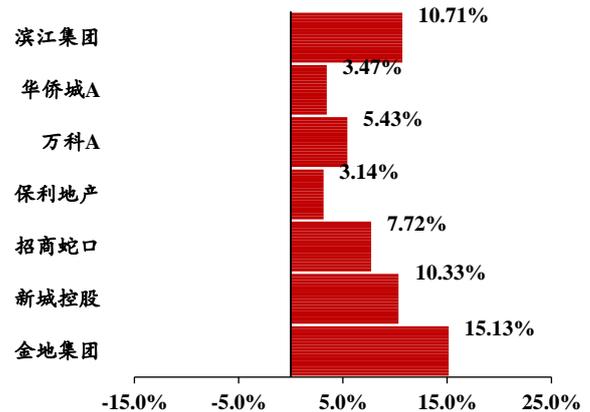
本周，申万房地产指数上涨 3.26%，沪深 300 指数下跌 1.56%，相对收益为 4.82%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：世联行、城建发展、金地集团、深物业 A、滨江集团，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为亚通股份、ST 银亿、珠江实业、京汉股份、空港股份。

图表 1: 本周板块涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 2: 本周龙头企业涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【地方政策】8月9日，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》，涉及商品住房“以旧换新”、购房补贴等措施。根据通知，泰州市将全面实施商品住房“以旧换新”政策，通过财政补贴、国企收购、市场化运作等模式，推动存量商品住房的更新换代。具体措施包括：对“以旧换新”的存量商品住房，允许通过“带押过户”方式实现房屋转移登记，并可办理转移和抵押“双预告登记”。此外，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。购买新建商品住房的购房者，可凭网签备案合同办理落户、入学等手续。

【地方政策】8月8日，浙江省绍兴、温州、金华、湖州等地的新推地块中，实施了新的“计容新规”。根据新规，空中花园绿化阳台、小区景观绿化亭廊、开放式风雨连廊等部分设施不计入容积率，同时挑高客厅的面积仅按单层计算。这一规定为房企提供了合理设计的空间，理论上得房率可达到 100%，甚至高达 120%。新规的实施对购房者而言，意味着在传统计算方式下，他们可以以较低的价格获得更多的实用面积，从而提高购房的性价比。此外，新规也可能激励开发商在房屋设计上更加注重实用性和舒适性，以提升房地产市场的整体品质。

【地方政策】8月8日，安徽省池州市东至县发布《关于购房补助和提高引进人才购房补贴额度的申报流程的通知》，以刺激当地房地产市场。根据新通知，自 2024 年 7 月起，符合条件的购房者可享受最高 2% 的购房补贴。此举旨在支持首套及二手

商品住房购买者，并鼓励引进人才在当地购房。具体而言，2024年7月3日起至2025年7月2日，凡在我县范围内购买商品住房（含二手商品住房），签订购房合同并备案，且在2026年12月31日前缴纳契税并办理《不动产权证书》的购房人，给予补助。购买首套新建商品住房，给予总房款2%的购房补贴；购买非首套新建商品住房和二手商品住房给予总房款1%的购房补贴。

【地方政策】8月7日，湖北省恩施土家族苗族自治州发布《关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，涉及公积金等12项。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%。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。支持住房“以旧换新”，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。优化住房保障供应体系，按照“以需定购”原则，以市场化、法治化方式收购市场已建成存量商品住房用作保障性住房。

表3：本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	8月9日，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》，涉及商品住房“以旧换新”、购房补贴等措施。根据通知，泰州市将全面实施商品住房“以旧换新”政策，通过财政补贴、国企收购、市场化运作等模式，推动存量商品住房的更新换代。具体措施包括：对“以旧换新”的存量商品住房，允许通过“带押过户”方式实现房屋转移登记，并可办理转移和抵押“双预告登记”。此外，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。购买新建商品住房的购房者，可凭网签备案合同办理落户、入学等手续。	江苏省泰州市	2024/8/9
地方政策	8月8日，浙江省绍兴、温州、金华、湖州等地的新推地块中，实施了新的“计容新规”。根据新规，空中花园绿化阳台、小区景观绿化亭廊、开放式风雨连廊等部分设施不计入容积率，同时挑高客厅的面积仅按单层计算。这一规定为房企提供了合理设计的空间，理论上得房率可达到100%，甚至高达120%。新规的实施对购房者而言，意味着在传统计算方式下，他们可以以较低的价格获得更多的实用面积，从而提高购房的性价比。此外，新规也可能激励开发商在房屋设计上更加注重实用性和舒适性，以提升房地产市场的整体品质。	浙江绍兴，温州，金华，湖州等地	2024/8/8
地方政策	8月8日，安徽省池州市东至县发布《关于购房补助和提高引进人才购房补贴额度的申报流程的通知》，以刺激当地房地产市场。根据新通知，自2024年7月起，符合条件的购房者可享受最高2%的购房补贴。此举旨在支持首套及二手商品住房购买者，并鼓励引进人才在当地购房。具体而言，2024年7月3日起至2025年7月2日，凡在我县范围内购买商品住房（含二手商品住房），签订购房合同并备案，且在2026年12月31日前缴纳契税并办理《不动产权证书》的购房人，给予补助。	安徽省池州市	2024/8/8

	购买首套新建商品住房，给予总房款 2% 的购房补贴；购买非首套新建商品住房和二手商品住房给予总房款 1% 的购房补贴。		
地方政策	8 月 7 日，湖北省恩施土家族苗族自治州发布《关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，涉及公积金等 12 项。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%。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。支持住房“以旧换新”，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。优化住房保障供应体系，按照“以需定购”原则，以市场化、法治化方式收购市场已建成存量商品住房用作保障性住房。	湖北恩施土家族苗族自治州	2024/8/7

来源：各地方政府网站、观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【保利发展】8 月 9 日，合景泰富集团控股有限公司发布 2024 年 7 月未经审核营运数据公告。根据公告，合景泰富 7 月的预售额为 7.6 亿元人民币，与去年同期相比下降了 32.7%。同时，预售建筑面积约为 35000 平方米，同比减少了 46.2%。

【利福中国】8 月 8 日，利福中国发布了截至 2024 年 6 月 30 日的中期业绩报告。根据报告，该集团在报告期内实现收入 6.45 亿元人民币，较去年同期下降 7.3%。股东应占溢利为 4166.8 万元人民币，同比减少 67.4%，每股基本盈利为 0.028 元人民币。报告期内，利福中国业绩受到市场环境变化和行业竞争加剧的影响。面对挑战，公司表示将致力于优化业务结构和提升运营效率，以适应市场变化并应对未来不确定性。公告显示，物产中大独立董事陈俊，由于工作调整原因，申请辞去公司董事会独立董事、董事会审计委员会主任及董事会薪酬与考核委员会委员职务。

表 4: 本周公司公告

公司名称	内容	日期
保利发展	8 月 9 日，保利发展在大宗交易中成交了 4000 万股，成交额为 3.37 亿元。成交价格为每股 8.43 元，较市场收盘价 8.55 元低 1.4%。此次交易占当日总成交额的 17.76%。	2024/8/9
利福中国	8 月 8 日，利福中国发布了截至 2024 年 6 月 30 日的中期业绩报告。根据报告，该集团在报告期内实现收入 6.45 亿元人民币，较去年同期下降 7.3%。股东应占溢利为 4166.8 万元人民币，同比减少 67.4%，每股基本盈利为 0.028 元人民币。报告期内，利福中国业绩受到市场环境变	2024/8/8

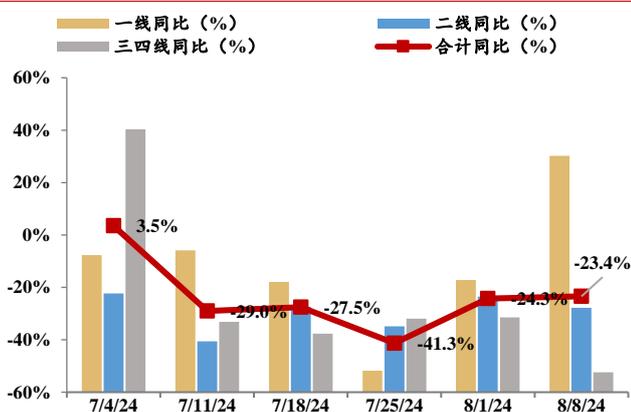
化和行业竞争加剧的影响。面对挑战，公司表示将致力于优化业务结构和提升运营效率，以适应市场变化并应对未来不确定性。

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

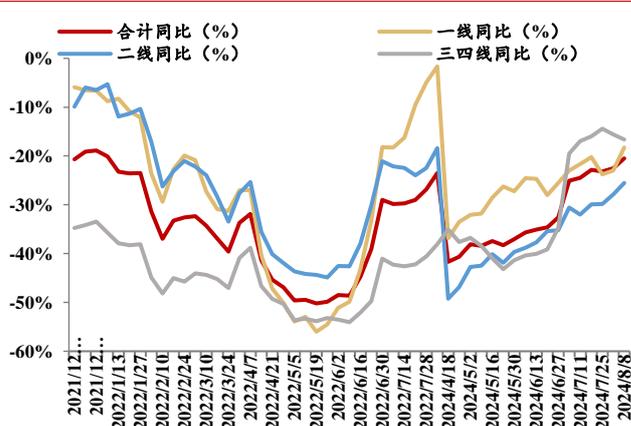
本周(8.2-8.8),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交22418套,同比增速-23.4%,环比增速-24.6%;合计成交面积213.8万平方米,同比增速-29.9%,环比增速-30.4%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为30.2%、-27.8%和-52.4%,环比增速为-10%、-21.4%和-44.5%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为30.9%、-38%和-52.6%,环比增速为-16.3%、-31%和-45.1%。

图表5: 一手房成交套数同比分析(周度)



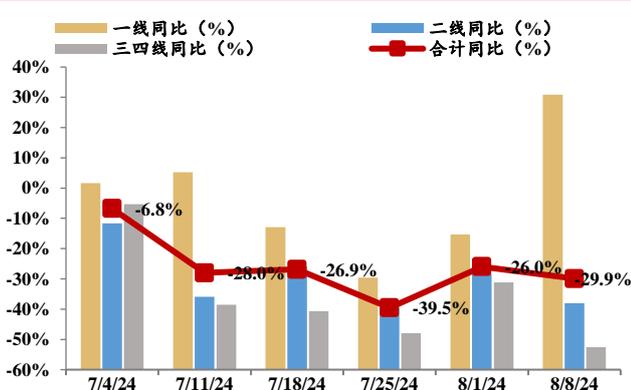
来源: Wind、中泰证券研究所

图表6: 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



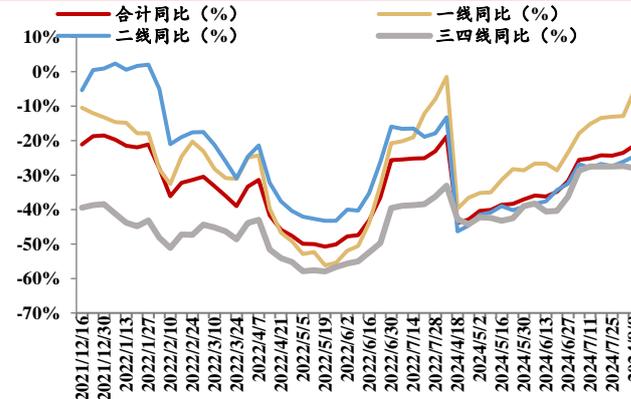
来源: Wind、中泰证券研究所

图表7: 一手房成交面积同比分析(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

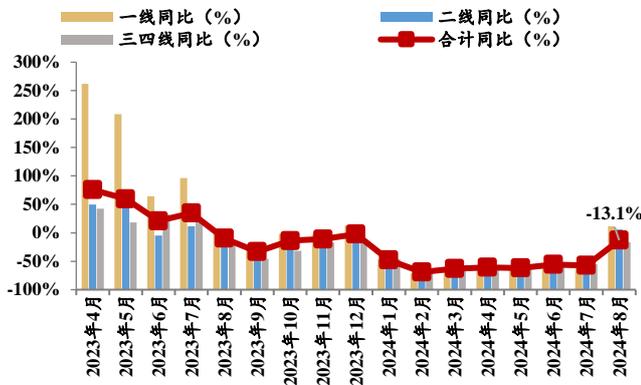
图表8: 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



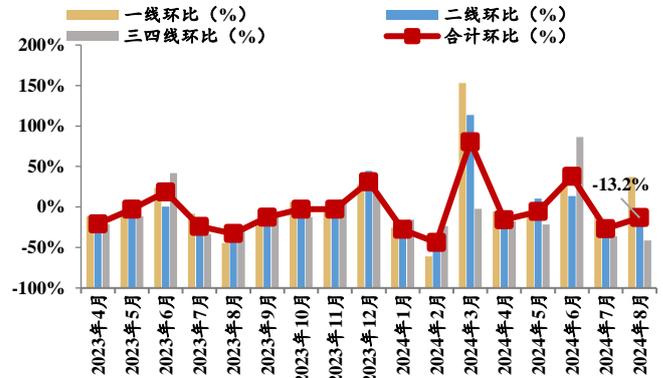
来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今(8.1-8.8),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交29587套,同比增速-13.1%,环比增速-13.2%;合计成交面积294.3万平方米,同比增速-12.8%,环比增速-12.8%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数

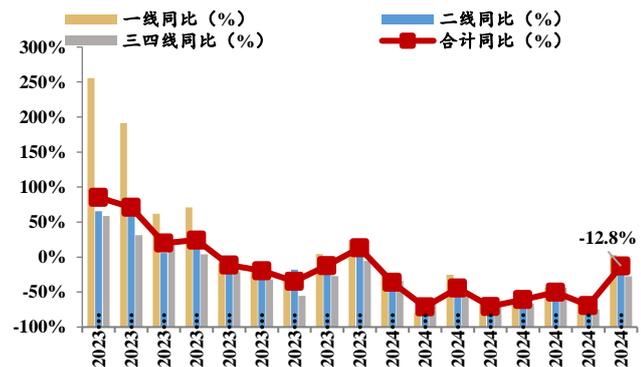
同比增速为 11.4%、6.1%和-16.7%，环比增速为 37.2%、-17.3%和-41.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 3.2%、-14.5%和-27.5%，环比增速为 48.8%、-25.3%和-43.1%

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）


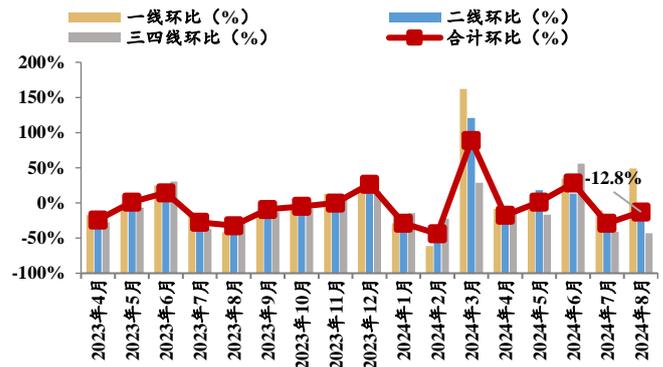
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）


来源：Wind、中泰证券研究所

图表 11：一手房成交面积同比分析（月度）


来源：Wind、中泰证券研究所

图表 12：一手房成交面积环比分析（月度）


来源：Wind、中泰证券研究所

图表 13：一手房交易数据

一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8周周均
合计	套数 (套)	22418	-23.4%	-24.6%	31925
	成交面积 (万平)	213.8	-29.9%	-30.4%	324
一线城市	套数 (套)	8596	30.2%	-10.0%	9577
	成交面积 (万平)	71.9	30.9%	-16.3%	85
二线城市	套数 (套)	8889	-27.8%	-21.4%	11401
	成交面积 (万平)	99.5	-38.0%	-31.0%	151
三四线城市	套数 (套)	4933	-52.4%	-44.5%	10948
	成交面积 (万平)	42.5	-52.6%	-45.1%	88
重点城市					
北京	套数 (套)	2437	41.4%	9.7%	2511
	成交面积 (万平)	20.5	38.7%	-4.3%	22
上海	套数 (套)	2722	4.0%	-32.0%	3668

	成交面积 (万平)	24.2	7.3%	-29.9%	33
广州	套数 (套)	2791	74.5%	10.8%	2655
	成交面积 (万平)	17.4	61.5%	-22.0%	21
深圳	套数 (套)	646	-2.3%	-19.8%	743
	成交面积 (万平)	9.7	42.9%	27.5%	8
杭州	套数 (套)	693	-21.1%	-58.3%	1355
	成交面积 (万平)	8.4	-29.0%	-58.3%	20
武汉	套数 (套)	1689	-4.9%	-15.4%	2259
	成交面积 (万平)	17.7	3.3%	-22.2%	27
成都	套数 (套)	1484	-34.4%	-8.5%	1695
	成交面积 (万平)	28.1	-48.0%	-19.6%	41
青岛	套数 (套)	994	-20.4%	-45.9%	1618
	成交面积 (万平)	12.1	-28.9%	-45.6%	19
济南	套数 (套)	1051	-42.5%	-29.7%	1396
	成交面积 (万平)	9.2	-41.4%	-44.5%	13
宁波	套数 (套)	128	-31.2%	-50.4%	328
	成交面积 (万平)	1.4	-33.5%	-54.7%	4
南宁	套数 (套)	1854	37.9%	66.9%	1351
	成交面积 (万平)	11.7	17.4%	40.1%	11
苏州	套数 (套)	559	-42.1%	-21.9%	944
	成交面积 (万平)	5.6	-42.1%	-33.6%	10
无锡	套数 (套)	437	-0.5%	-	455
	成交面积 (万平)	5.1	-22.0%	-	6

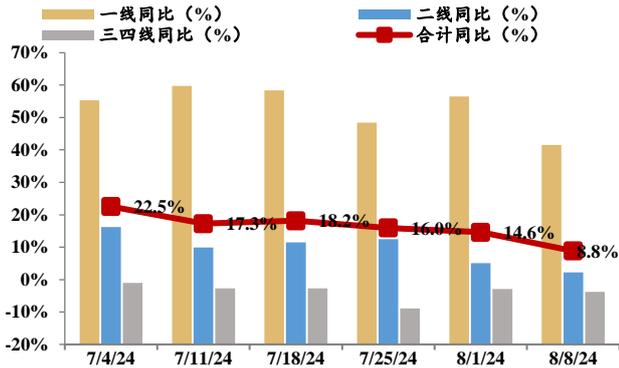
来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

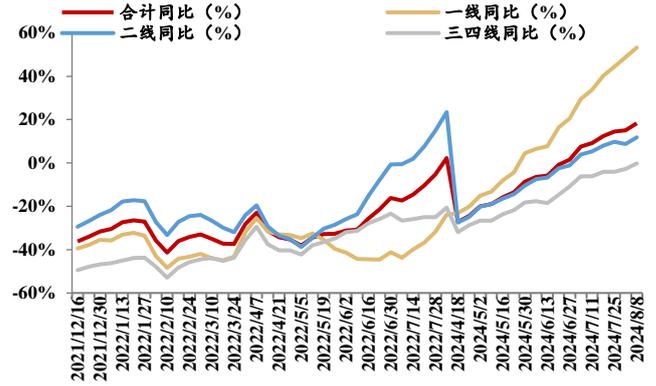
本周(8.2-8.8),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交16370套,同比增速8.8%,环比增速-6.2%;合计成交面积158.2万平方米,同比增速6.7%,环比增速-5%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为41.5%、2.2%和-3.8%,环比增速为-18.2%、-0.6%和-4%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为44.5%、3.8%和-17.7%,环比增速为-15.5%、1.1%和-9%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)

图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8 周移动平均)



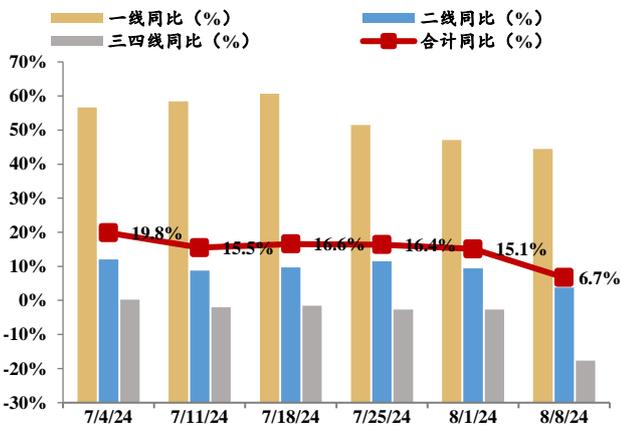
来源: Wind、中泰证券研究所



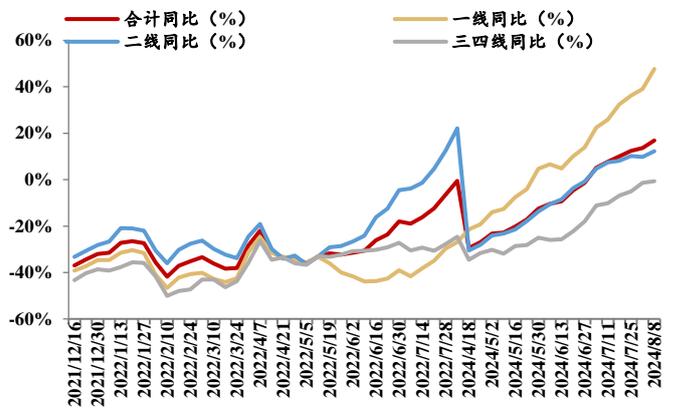
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度)

图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均)



来源: Wind、中泰证券研究所

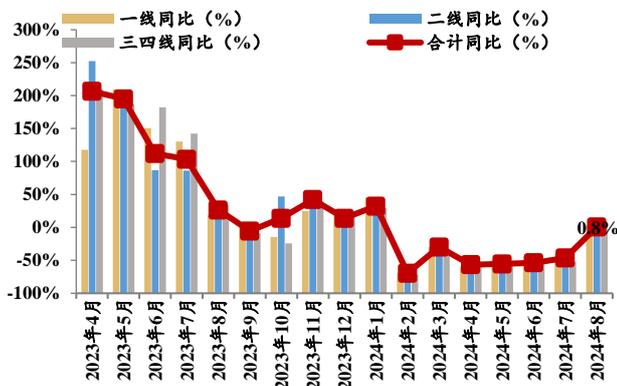


来源: Wind、中泰证券研究所

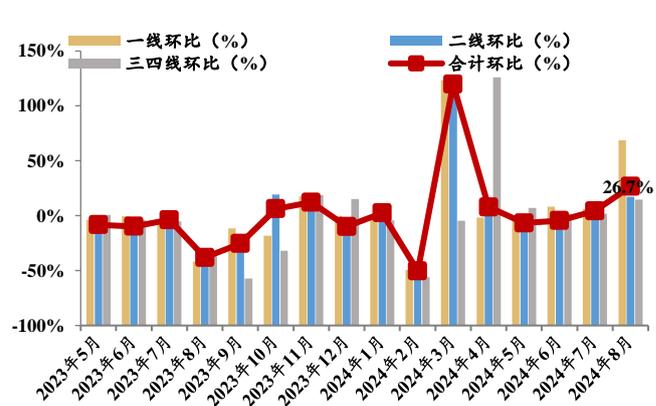
本月至今 (8.1-8.8), 中泰地产组跟踪的 14 个重点城市二手房合计成交 22342 套, 同比增速 0.8%, 环比增速 26.7%; 合计成交面积 217.5 万平方米, 同比增速 1.3%, 环比增速 24.9%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 2.9%、-0.7%和 2.8%, 环比增速为 68.8%、17.3%和 14.7%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 2.3%、2.4%和 -3.7%, 环比增速为 73.1%、19%和 1.9%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)

图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)

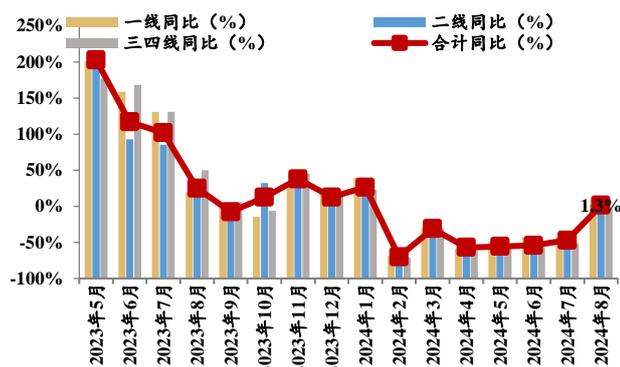


来源: Wind、中泰证券研究所



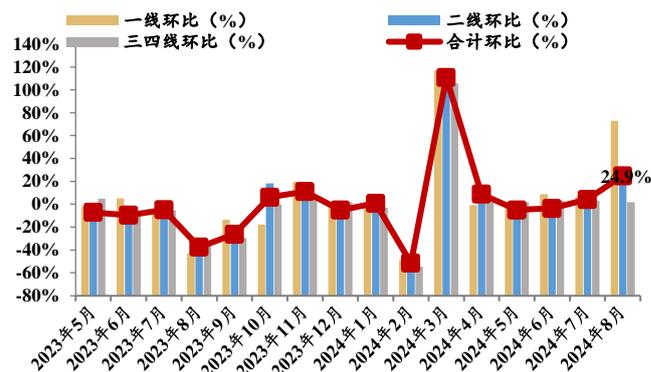
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 22: 二手房交易数据

二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	16370	8.8%	-6.2%	18988
	成交面积 (万平)	158.2	6.7%	-5.0%	184
一线城市	套数 (套)	4170	41.5%	-18.2%	5205
	成交面积 (万平)	38.0	44.5%	-15.5%	47
二线城市	套数 (套)	9587	2.2%	-0.6%	10790
	成交面积 (万平)	95.6	3.8%	1.1%	106
三四线城市	套数 (套)	2613	-3.8%	-4.0%	2993
	成交面积 (万平)	24.5	-17.7%	-9.0%	31
重点城市					
北京	套数 (套)	3154	38.5%	-21.3%	3966
	成交面积 (万平)	28.0	39.1%	-19.8%	35
深圳	套数 (套)	1016	51.6%	-6.6%	1239
	成交面积 (万平)	10.1	62.0%	-0.9%	12
杭州	套数 (套)	858	-6.3%	-21.8%	1156
	成交面积 (万平)	8.7	3.8%	-18.4%	11
成都	套数 (套)	4056	23.2%	-2.4%	4595
	成交面积 (万平)	45.4	26.9%	-0.4%	51
青岛	套数 (套)	1356	23.7%	-0.3%	1349
	成交面积 (万平)	13.7	30.9%	0.8%	14
厦门	套数 (套)	496	7.6%	-12.4%	590
	成交面积 (万平)	5.0	-29.5%	3.7%	5
南宁	套数 (套)	820	107.1%	116.4%	863
	成交面积 (万平)	7.9	92.2%	135.1%	8
苏州	套数 (套)	1296	19.6%	-4.5%	1431
	成交面积 (万平)	15.0	10.4%	-10.2%	17
无锡	套数 (套)	705	-0.8%	-3.3%	807
	成交面积 (万平)	0.0	0.0%	0.0%	0
东莞	套数 (套)	594	-2.1%	16.2%	668

	成交面积 (万平)	5.8	-9.9%	17.5%	6
扬州	套数 (套)	352	2.0%	6.3%	364
	成交面积 (万平)	3.0	-4.1%	0.0%	4
佛山	套数 (套)	1278	-7.6%	-14.0%	1581
	成交面积 (万平)	11.9	-22.6%	-19.6%	17
金华	套数 (套)	188	5.0%	8.7%	179
	成交面积 (万平)	1.9	-32.1%	-4.4%	2
江门	套数 (套)	201	-0.5%	-9.0%	202
	成交面积 (万平)	1.9	-5.3%	-13.4%	2

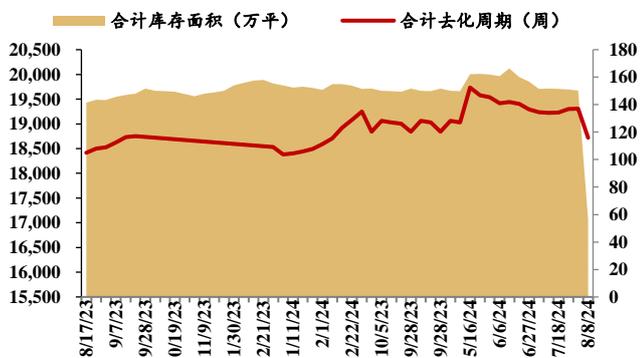
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (7 个) 包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (5 个) 包括东莞、扬州、佛山、金华和江门。

4.3.重点城市库存情况分析

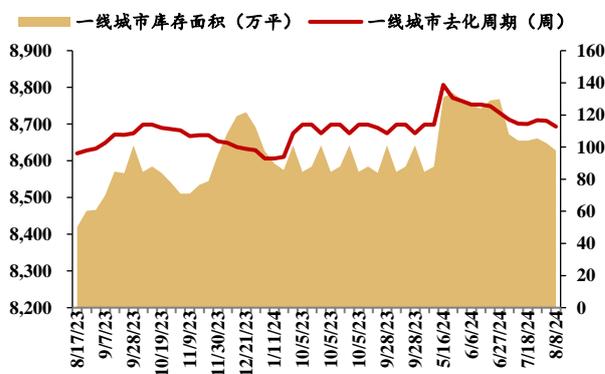
本周 (8.2-8.8), 中泰地产组跟踪的 16 个重点城市商品房库存面积 19636.7 万平方米, 环比增速-0.2%, 去化周期 133.4 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.2%、0%、-0.4%, 去化周期分别为 112.8 周、154 周、159.8 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

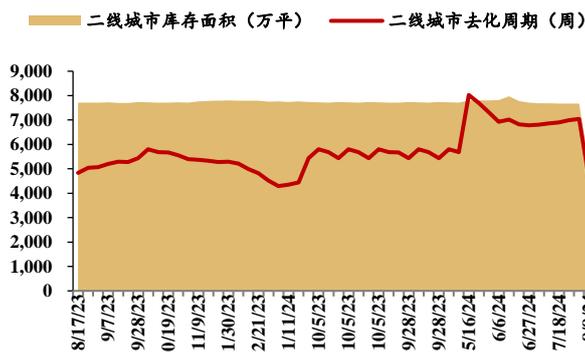
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



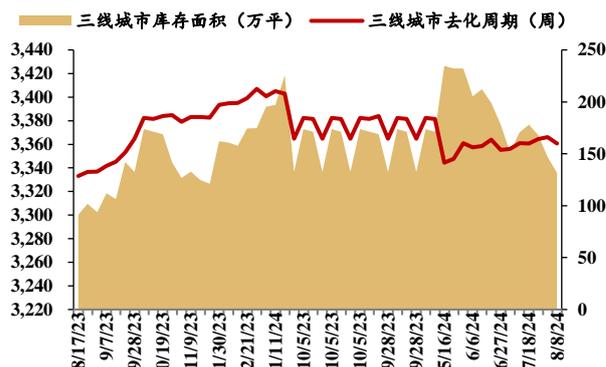
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期

图表 26: 三线城市库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 27:16 城库存面积以及去化周期

16城库存面积及去化周期					
	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19637	-0.19%	147.2	133.4	134.1
一线城市	8628	-0.23%	76.5	112.8	114.3
二线城市	7673	-0.04%	49.8	154.0	153.4
三四线城市	3336	-0.41%	20.9	159.8	159.8
重点城市					
北京	2282	-1.47%	19.1	119.3	127.4
上海	3014	0.40%	31.7	95.0	98.2
广州	2500	0.08%	19.6	127.5	125.5
深圳	832	0.00%	6.1	136.9	118.0
杭州	733	0.30%	19.3	38.0	41.8
南京	2871	0.00%	2.9	986.3	580.0
南宁	837	0.00%	9.0	92.7	97.7
福州	1241	0.00%	0.0	-	-
厦门	280	-1.14%	2.9	96.1	86.3
宁波	349	0.14%	5.0	70.0	66.4
苏州	1362	-0.17%	10.7	127.4	131.9
温州	1452	-0.74%	15.3	94.9	97.3
泉州	785	0.00%	0.6	1404.0	1290.6
莆田	408	-0.23%	0.7	600.7	576.3
宝鸡	509	-0.35%	3.1	165.7	151.7
东营	182	0.00%	0.0	-	-

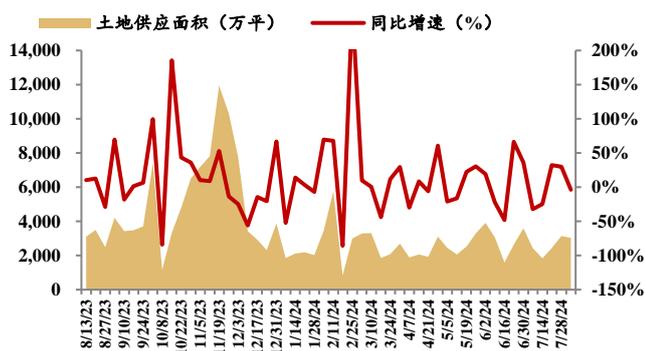
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (4个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (5个) 包括温州、泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4. 土地市场供给与成交分析

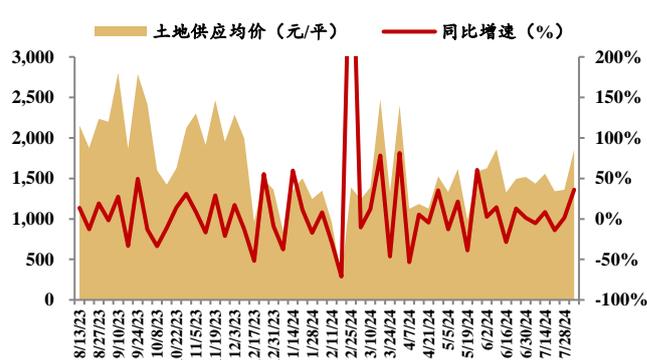
本周（7.29-8.4），土地供给方面，本周供应土地 3035.7 万平方米，同比增速-3.5%；供应均价 1853 元/平方米，同比增速 36.1%。土地成交方面，本周成交土地 2203.2 万平方米，同比增速-15.6%；土地成交金额 359.4 亿元，同比增速-8.4%。本周土地成交楼面价 1631 元/平方米，溢价率 4.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0.1%、6.1%、2.6%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积



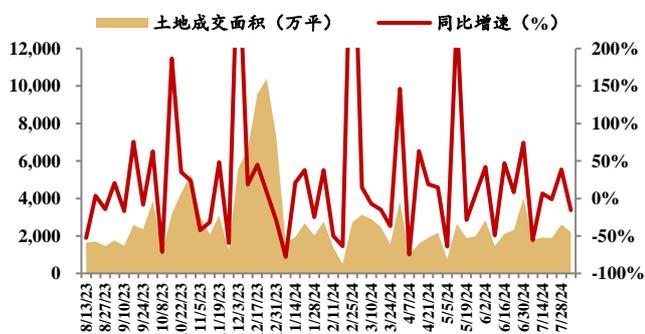
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



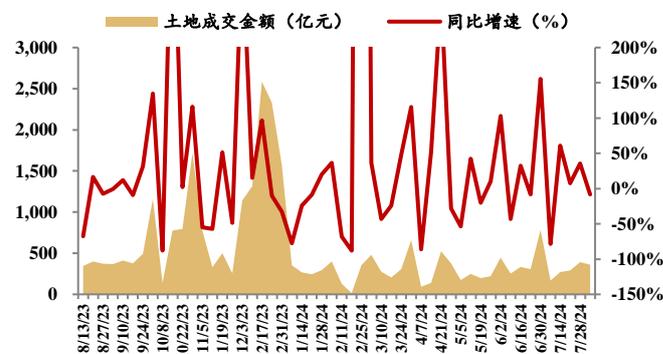
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积



来源: Wind、中泰证券研究所

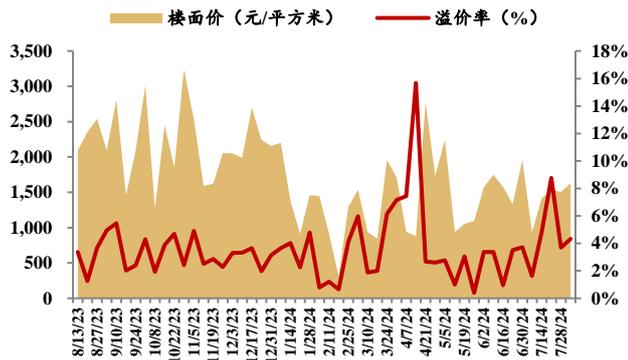
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



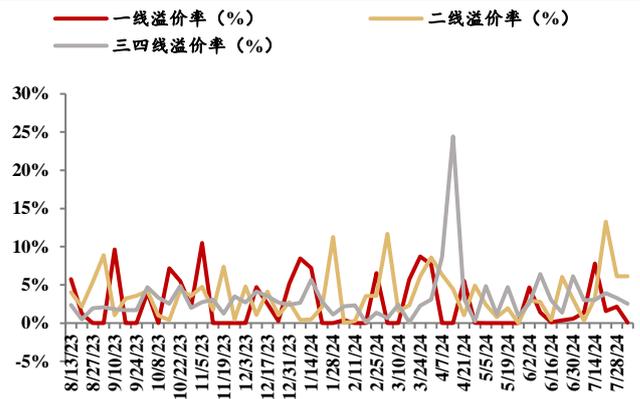
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

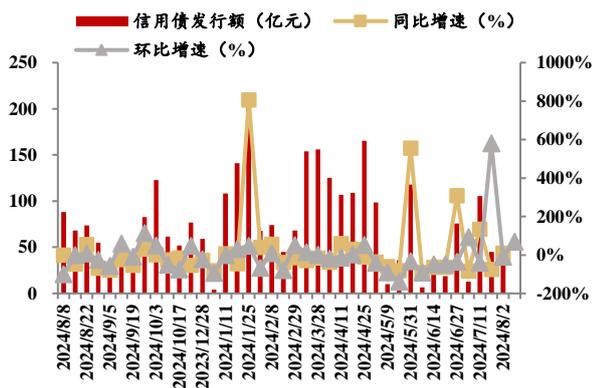
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
保利发展	中山市	中山市	8,793.86	21,984.65	16,488.49	100.00	2024-05-17
中国海外发展	北京市	石景山区	68,004.71	205,374.22	575,000.00	100.00	2024-05-22
城建发展	上海市	杨浦区	5,684.51	8,526.77	49,800.00	100.00	2024-05-29
保利发展	上海市	杨浦区	14,064.00	16,877.00	149,000.00	90.00	2024-06-06
中国海外发展	西安市	雁塔区	84,875.71	314,888.88	105,800.00	100.00	2024-06-11
中国海外发展	济南市	槐荫区	47,127.00	136,668.30	160,302.00	100.00	2024-06-21
金隅集团	北京市	朝阳区	47,661.92	126,304.09	638,000.00	100.00	2024-06-25
越秀地产	成都市	成华区	17,567.27	35,134.54	48,484.92	99.17	2024-06-25
越秀地产	成都市	武侯区	22,894.07	54,945.77	92,307.60	27.73	2024-06-27
滨江集团	杭州市	上城区	12,474.00	29,937.60	124,887.00	100.00	2024-06-28
合肥城建	合肥市	肥西县	56,234.47	67,481.36	2,159.40	100.00	2024-07-03
城建发展	北京市	昌平区	66,285.12	155,770.03	198,600.00	100.00	2024-07-03
越秀地产	杭州市	上城区	41,180.91	90,598.00	244,523.20	31.04	2024-07-05
越秀地产	北京市	昌平区	96,950.45	213,291.00	319,732.03	32.84	2024-07-05
越秀地产	广州市	海珠区	166,331.00	419,462.00	1,120,000.00	20.00	2024-07-05

来源: Wind、中泰证券研究所

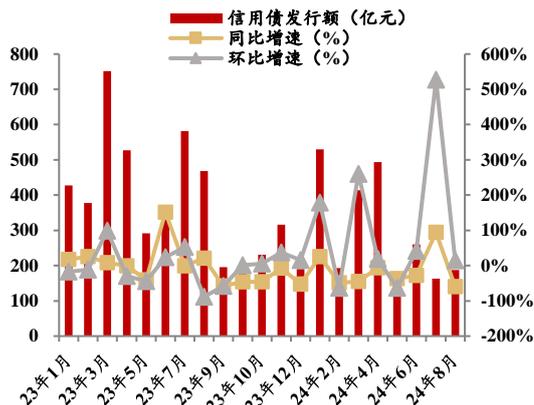
4.5. 房地产行业融资分析

本周(8.2-8.9)房地产企业合计发行信用债 149.05 亿元,同比增速 204.2%,环比增速 69.1%。本月至今房地产企业合计发行信用债 187.5 亿元,同比增速 60.01%,环比增速 14.67%。

图表 35: 房企信用债发行额 (周度)
图表 36: 房企信用债发行额 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

近期，多地不断开展住房公积金深化改革，并持续推进“卖旧买新”模式，预计后续更多宽松政策有望释放，板块估值或得到一定程度的修复。投资者可关注业绩表现稳健的房企，如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时，在物业板块，华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等公司也值得关注。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性, 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, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司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。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司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投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权, 任何机构和个人, 不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。