



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 33 周周报

# 新房销售同环比下滑，多地收储政策逐步推进

2024 年 8 月 18 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

## 新房销售同环比下滑，多地收储政策逐步推进

2024 年 8 月 18 日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周 (2024/08/12-2024/08/18) 申万房地产指数下跌 3.91%，跑输上证综指 4.51pct，在各类板块中位列第 31/31，恒生地产建筑业指数下跌 1.53%，跑输恒生综指 3.15pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为: 天房发展 (18.84%)、中国奥园 (10.37%)、济南高新 (9.35%)；本周跌幅前 3 的地产公司分别为: 深物业 A (-18.64%)、世联行 (-13.36%)、世茂集团 (-11.84%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌 2.69%，跑输恒生综指 4.31pct，在各类板块中位列第 13/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为: 奥园健康 (5.38%)、卓越商企服务 (3.85%)、第一服务控股 (3.23%)；本周跌幅前 3 的物业公司分别为: 碧桂园服务 (-8.19%)、雅生活服务 (-6.37%)、绿城服务 (-6.02%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周 (2024/08/10-2024/08/16) 30 个大中城新房成交面积 145.43 万平方米，同比下降 31.70%，环比下降 9.23%。14 城二手房成交面积 174.09 万平方米，同比上升 8.64%，环比下降 4.93%。监测 13 个重点城市库存面积 11772.97 万平方米，环比上升 0.01%，去化周期 104.54 周，较上周延长 1.69 周。上周 (2024/08/05-2024/08/11) 100 大中城市土地成交建面 1606.58 万平方米，同比下降 2.31%，环比下降 27.62%；溢价率为 1.95%。
- ◆**房企融资情况:** 本周 (2024/08/12-2024/08/18) 房企境内新发债总额为 92.60 亿元，同比下降 52.99%，环比下降 54.37%；债务总偿还量为 106.67 亿元，同比下降 33.81%，环比下降 8.12%；净融资额-14.07 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.....	13

## 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 8 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 7 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 7 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12日	贵州省贵阳市	8月12日，贵阳市住房公积金管理中心发布公告称，为贯彻落实国务院深化“放管服”改革精神，进一步提升业务办理便利度，增强借款人获得感、体验感，经研究，决定即日起取消住房公积金贷款提前还款次数限制。
8月12日	四川省成都市	为更好地满足居民多样化改善性住房需求，成都市住房和城乡建设局8月12日发布进一步优化成都市住房交易的最新政策。成都住房公积金管理中心也于当日发布新政，支持提取住房公积金直付购房款。政策内容包括：一是为取得购房资格而纳入保障性租赁住房房源库的住房，处于未出租或租赁合同已终止状态的，可自愿申请提前退出保障性租赁住房房源库，并解除上市交易时间限制。二是在成都市范围内新购买住房，只核查购房人在拟购住房所在区（市）县范围内住房情况，无住房的，认定为首套房。在拟购住房区（市）县范围内有住房且正在挂牌出售的，住房套数相应核减。支持商业银行按认定的客户住房套数办理个人住房贷款业务。三是在成都市拥有2套及以上住房且相应购房贷款已结清的，支持金融机构自行确定首付款比例和利率。该政策自2024年8月13日起施行，原有规定与本通知不一致的，按本通知执行。12日，成都住房公积金管理中心也发布新政，在成都市行政区域内购买新建商品住房的住房公积金缴存人，可申请提取本人及其配偶名下住房公积金直付购房款。该政策将从2024年9月15日起实施。
8月13日	广东省肇庆市	8月12日，广东肇庆市住房和城乡建设局发布关于征集商品房用作保障性住房的公告，明确房源征集范围为肇庆市各县（市、区）中心区域，优先考虑中心城区已建成存量商品房。收购价格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。拟收购的已建成存量商品房项目须同时符合下列条件，优先选择整栋或整单元、可实现封闭管理未销售的项目：性质为住宅或公寓，原则上单套建筑面积在120平方米以下；已取得竣工备案证明；权属清晰可交易；项目涉及债权债务关系清晰；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。目前，广东省内深圳、广州、珠海、惠州、江门、佛山等城市都在积极推动商品房收储，其中深圳是首个落实存量房收储的一线城市。
8月14日	江西省南昌市	8月13日，根据南昌市关于《促进我市房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》的文件精神，进一步加大东湖区房地产项目去库存的促销力度，通过一系列促销措施，增强居民购房意愿，促进房地产市场良性循环，同时带动汽车、商超、建材等消费，特推出促销活动。此次活动时间为2024年9月1日至2024年12月31日。活动对象为活动期间购买东湖区区域内取得预售许可的新建商品房并完成网签合同备案登记的自然人以及活动期间在东湖区指定汽车销售企业购买车辆并取得购车发票的自然人。根据活动内容，活动期间购买单套建筑面积不超过100㎡（含100㎡）新建商品房，可享受10000元/套的购房补贴（政府5000元的补贴消费券，房企5000元的补贴券）；购买单套建筑面积100㎡以上，可享受12000元/套的购房补贴（政府6000元的补贴消费券，房企6000元的补贴券）。同时，活动期间在东湖区指定汽车销售企业购买车辆，可享受2000元/辆的购车补贴（政府1000元购房补贴券、车企1000元车款抵扣券），可与其他购车优惠活动叠加使用。
8月15日	广东省江门市	2024年8月15日起，广东省江门市阶段性实施两项公积金便民惠民新政策，促进职工居住品质的提升。据悉，在江门市购买首套自住住房的多子女家庭职工，住房公积金最高贷款额度从原来住房公积金最高贷款额度的1.3倍提高到1.5倍；购买第二套自住住房的多子女家庭职工，最高贷款额度提高到住房公积金最高贷款额度的1.3倍。同时，江门市还阶段性提高了全装修新建商品房公积金最高贷款额度。2024年8月15日至12月31日，在江门市购买全装修新建商品房的职工，单职工申请最高贷款额度从原来增加8万元提高到10万元，两个职工或以上共同申请最高贷款额度从原来增加16万元提高到增加20万元。
8月15日	四川省成都市	8月15日，成都市住建局发布通知，自8月16日起成都市将开展住房“以旧换新”工作。通知提出，鼓励房地产开发企业积极参与新房、存量房交易联动，对“以旧换新”的购房人按照市场化原则予以激励或补贴。成都市房地产行业协会搭建住房“换新购”平台，建立线上线下联动机制，发布参与企业、机构及项目等信息，畅通房地产开发企业、房地产经纪机构、购房人等主体信息沟通和交流合作渠道，引导房地产开发企业给予购房人延长认购期3个月等“放心买”服务，倡议房地产开发企业、房地产经纪机构共同分担住房“以旧换新”交易费用。

资料来源：中国房地产网、新华社、澎湃新闻、江西省房地产业协会、江门公积金、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

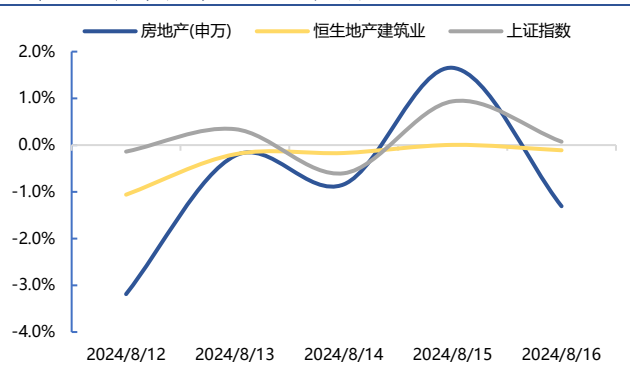
### 2.1 房地产板块

本周（2024/08/12-2024/08/18）申万房地产指数下跌 3.91%，跑输上证综指 4.51pct，在各类板块中位列第 31/31，恒生地产建筑业指数下跌 1.53%，跑输恒生综指 3.15pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：天房发展（18.84%）、中国奥园（10.37%）、济南高新（9.35%）、正荣地产（8.62%）、金科股份（7.69%）、融信中国（6.72%）、易居企业控股（5.95%）、卓越商企服务（3.85%）、栖霞建设（3.68%）、禹洲集团（2.86%）；

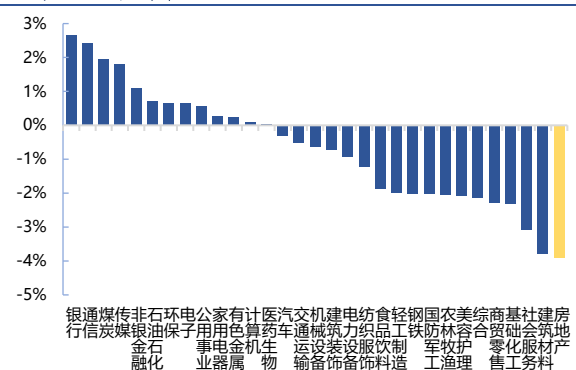
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：深物业 A（-18.64%）、世联行（-13.36%）、世茂集团（-11.84%）、\*ST 中迪（-10.50%）、山子高科（-9.60%）、\*ST 新联（-9.20%）、旭辉控股集团（-9.09%）、南国置业（-8.93%）、路劲（-8.82%）、沙河股份（-8.72%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



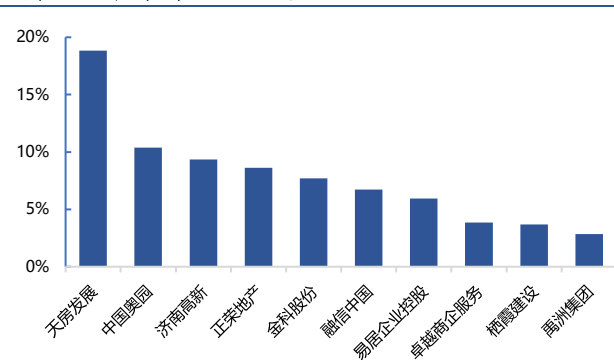
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



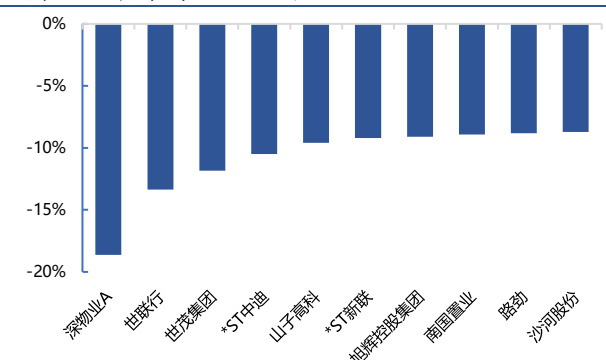
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



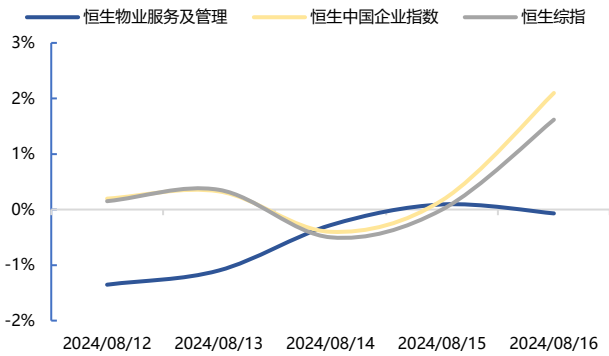
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

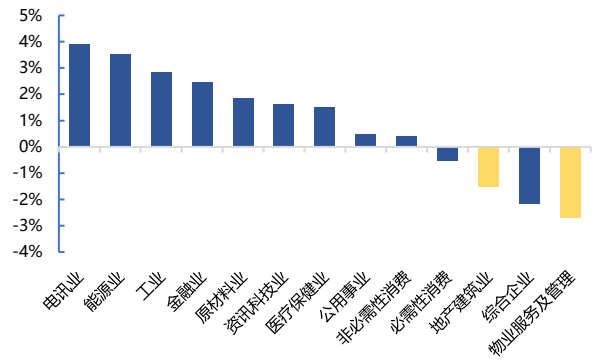
本周（2024/08/12-2024/08/18）恒生物业服务及管理板块下跌 2.69%，跑输恒生综指 4.31pct，在各类板块中位列第 13/13。

本周 8 家物业公司上涨，分别为：奥园健康（5.38%）、卓越商企服务（3.85%）、第一服务控股（3.23%）、新城悦服务（2.52%）、越秀服务（2.41%）、恒大物业（1.61%）、滨江服务（1.12%）、华润万象生活（0.45%）；

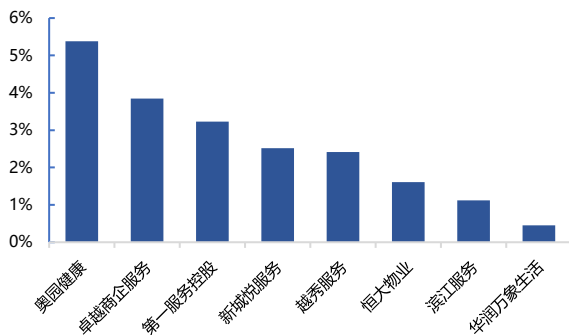
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：碧桂园服务（-8.19%）、雅生活服务（-6.37%）、绿城服务（-6.02%）、合景悠活（-5.88%）、国锐地产（-5.81%）、中海物业（-5.60%）、正荣服务（-5.41%）、绿城管理控股（-4.09%）、时代邻里（-3.85%）、宝龙商业（-3.45%）。

**图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)**


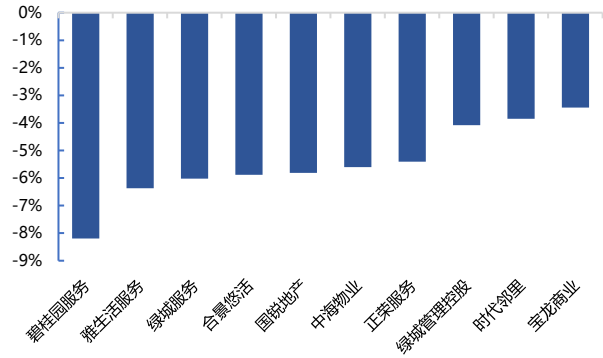
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 8 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>		
8/12	华润置地	7 月经常性业务收入约 39.0 亿元, 同比增长 13.7%
8/13	碧桂园服务	上半年未经审核净利润约人民币 14.70 亿-16.50 亿元
8/13	远洋集团	1-7 月累计协议销售额约为人民币 201.2 亿元
8/13	恒大物业	预期上半年净利润同比下降约 37%
8/14	佳兆业美好	预计中期取得净利润不少于 5000 万元, 同比扭亏为盈
8/14	同济科技	半年度营业收入 18.31 亿元, 同比下降 39.99%
8/14	中国奥园	预计中期取得净溢利约 210 亿-230 亿元, 同比扭亏为盈
8/15	长实集团	发布中期业绩, 股东应占溢利 86.03 亿港元, 同比减少 16.73%
8/15	保利置业集团	发盈警, 预计中期股东应占溢利同比下跌约 41%
8/15	雅生活服务	发盈警, 预计中期股东应占亏损约 15.4 亿元至 17.0 亿元, 同比盈转亏
8/16	富力地产	7 月总销售收入约 7.8 亿元
8/16	华侨城 A	1-7 月合同销售金额 120 亿元, 同比减少 54%
8/16	新大正	上半年净现金流为-2.94 亿元同比下滑 9.17%, 经营性现金流为负
8/16	中国金茂	预期上半年净利润同比大幅上升 130%
8/16	远洋集团	预期上半年集团拥有人应占亏损减少至 45 亿元-60 亿元
8/16	中梁控股	发盈警, 预计中期取得股东应占亏损约 15 亿-20 亿元, 同比盈转亏

债券相关		
8/14	越秀地产	“21 穗建 03” 回售登记期为 8 月 19 日至 8 月 21 日
8/16	越秀地产	放弃行使“21 穗建 03” 公司债券赎回选择权
8/16	中国海外发展	“16 中海 01” 将于 8 月 23 日付息
人事变动		
8/13	佳源服务	黄福清辞任非执行董事
8/13	南国置业	刘波峰先生因工作变动原因, 请求辞去公司副总经理职务
8/15	德信中国	王永权辞任独立非执行董事, 继续停牌
8/15	信达地产	董事长石爱民、总经理郭伟辞任
8/16	星悦康旅	委任金民豪为非执行董事
股息派发		
8/13	招商积余	2023 年年度每 10 股派 1.7 元, 股权登记日为 8 月 20 日
8/15	万业企业	2023 年年度权益分派: 每 10 股派 0.50 元, 8 月 21 日股权登记
8/15	渝开发	2023 年年度每 10 股派 0.12 元, 股权登记日为 8 月 23 日
8/15	长实集团	公布 2024 财年中期权益分配方案, 将于 2024 年 9 月 26 日一般分红每股 0.39 港元
其他公告		
8/12	华夏幸福	实控人王文学第二轮增持已累计增持 666 万股, 增持金额 690 万元
8/12	佳兆业集团	呈请的聆讯已进一步延后至 9 月 9 日
8/12	时代中国控股	清盘呈请聆讯进一步押后至 10 月 21 日
8/12	正荣地产	境外债务重组支持协议截止日延长至 8 月 15 日
8/13	万科 A	拟投资设立中信万科消费基础设施基金
8/14	同济科技	公司及两任董秘被监管警示
8/14	卓朗科技	立案调查进展暨风险提示
8/15	特发服务	大股东拟减持不超过公司总股本的 0.5%
8/15	财信发展	拟转让青铜峡水务 51% 股权
8/15	龙光集团	拥有 50% 权益的项目公司麒湾(香港)投资获得一笔 82 亿港元的再融资
8/16	ST*金科	股东完成增持计划, 累计增持超 5000 万元

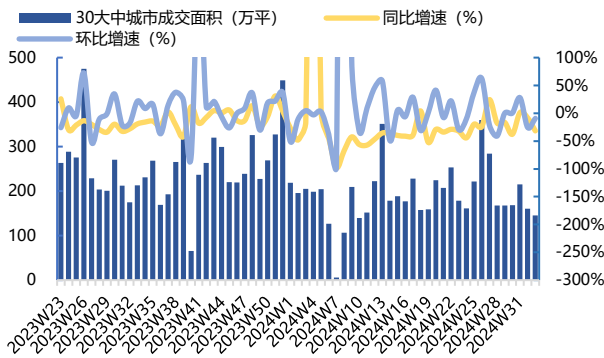
资料来源: iFind, 信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

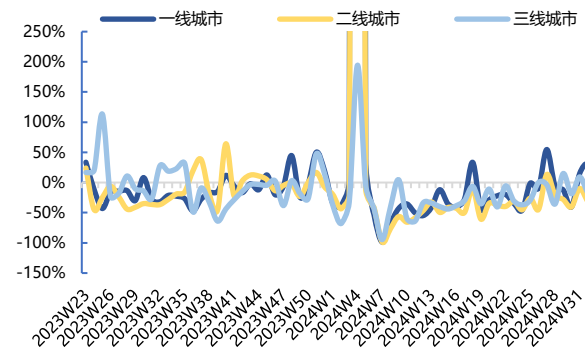
**本周（2024/08/10-2024/08/16）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积145.43万平方米，同比下降31.70%，环比下降9.23%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为61.71/58.40/25.32万平方米，同比变动-15.35%/-39.17%/-42.48%，环比变动-18.11%/1.19%/-6.77%。房价方面，7月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌5.28%，环比下跌0.65%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-4.20%/-4.80%/-5.80%；环比变动-0.50%/-0.60%/-0.70%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



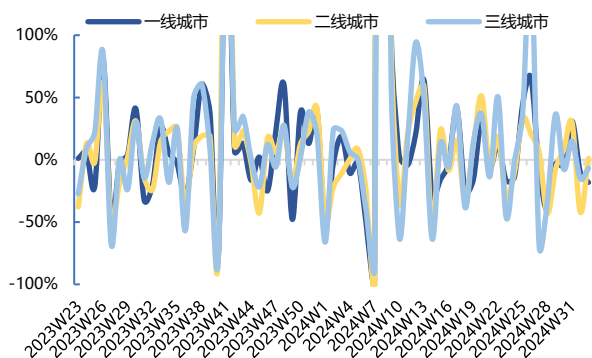
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



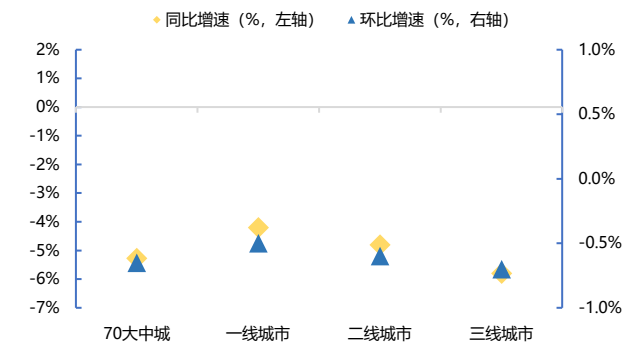
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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 7 月新建住宅价格同比及环比增速

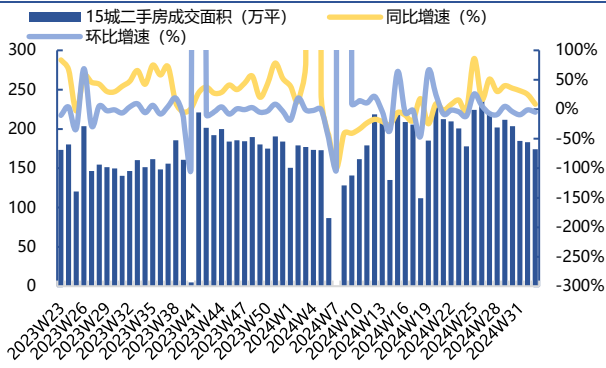


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

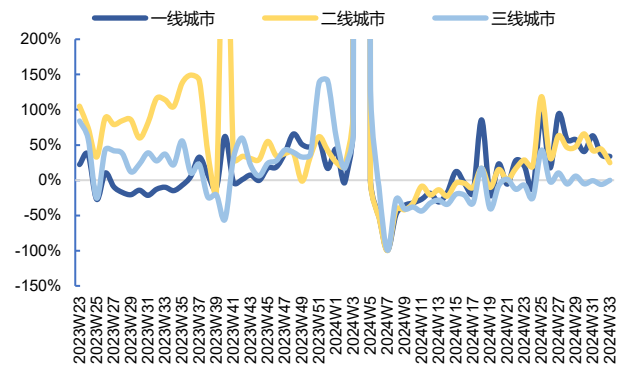
#### 3.2 二手房成交数据

**本周（2024/08/10-2024/08/16）二手房成交数据：**15城二手房成交面积174.09万平方米，同比上升8.64%，环比下降4.93%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为40.99/84.40/48.70万平方米，同比变动33.88%/24.75%/-0.07%，环比变动5.50%/-11.80%/0.25%。房价方面，7月70大中城二手房价格指数同比下跌8.17%，环比下跌0.80%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-8.80%/-8.20%/-8.10%；环比变动-0.50%/-0.80%/-0.80%。

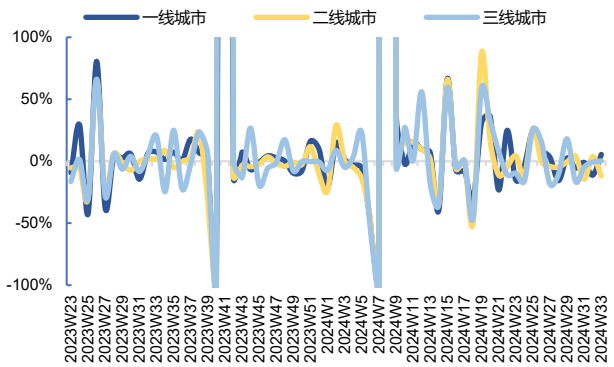


**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


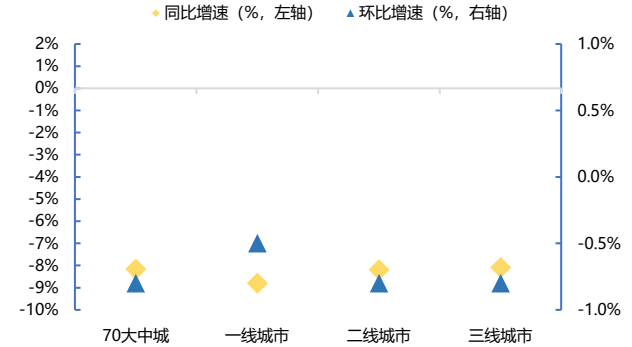
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 (%)**


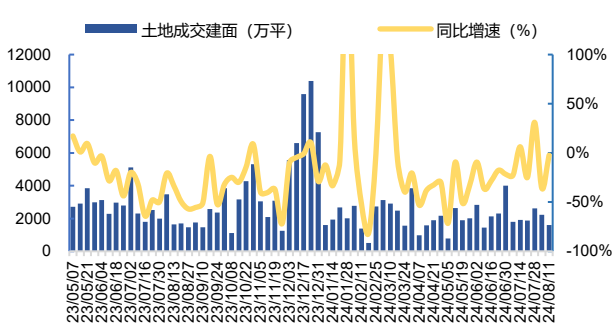
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年7月二手房价格指数同环比增速 (%)**


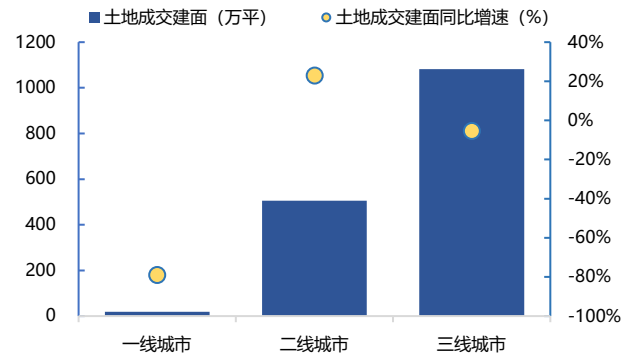
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

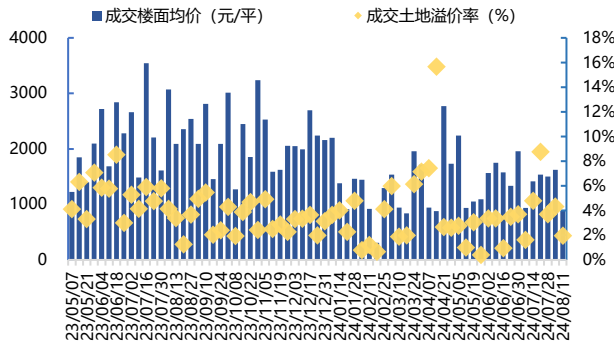
上周 (2024/08/05-2024/08/11) 土地成交情况: 100 大中城市土地成交建面 1606.58 万平方米, 同比下降 2.31%, 环比下降 27.62%; 溢价率为 1.95%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 18.70/506.02/1081.85 万平方米, 同比变动-79.00%/22.90%/-5.42%, 溢价率分别为 0.00%/0.31%/2.37%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


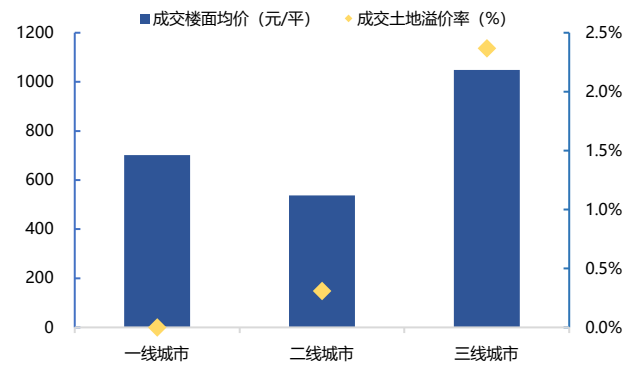
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**


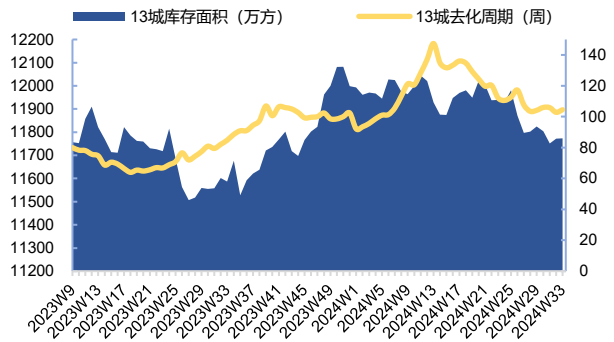
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


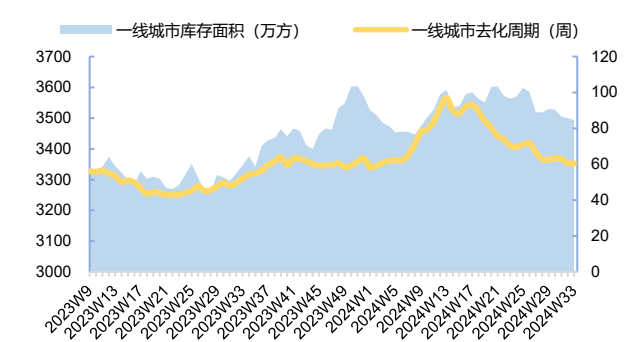
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

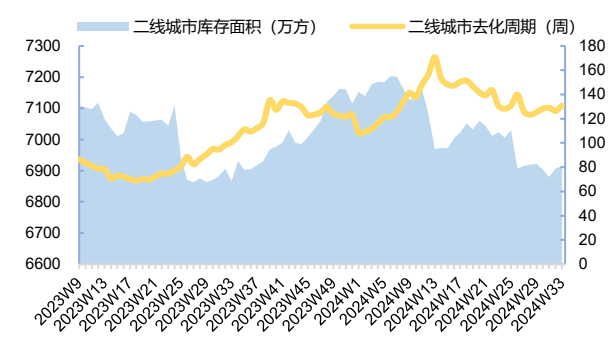
本周(2024/08/10-2024/08/16)监测 13 个重点城市库存面积 11772.97 万平方米, 环比上升 0.01%, 去化周期 104.54 周, 较上周延长 1.69 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -0.15%/0.11%/-0.10%, 去化周期环比变动 0.00/4.26/11.71 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


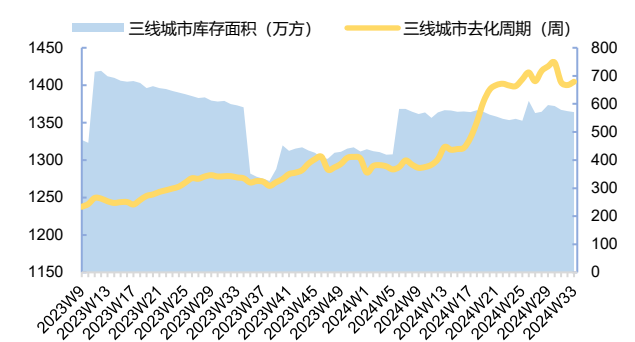
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**

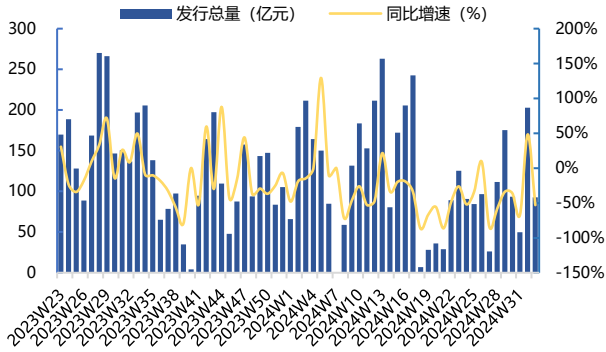
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1052.30	0.12%	11.28	93.26	99.74
上海 (住宅)	809.44	0.05%	24.50	33.04	32.31
广州 (住宅)	1140.55	-0.11%	15.48	73.67	72.12
深圳 (住宅)	491.81	-1.15%	6.46	76.09	77.69
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	596.98	1.01%	17.98	33.21	32.03
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	2.54	1127.40	920.50
福州 (住宅)	268.21	0.86%	3.30	81.28	80.59
苏州 (住宅)	679.56	-0.48%	7.91	85.87	84.38
温州 (住宅)	935.02	0.00%	13.26	70.54	69.45
宁波 (住宅)	787.44	0.45%	7.90	99.66	95.72
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	783.56	-0.11%	0.54	1446.12	1327.77
莆田 (住宅)	201.68	0.27%	0.52	391.40	370.55
宝鸡 (商品房)	378.93	-0.26%	0.95	398.01	416.20

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

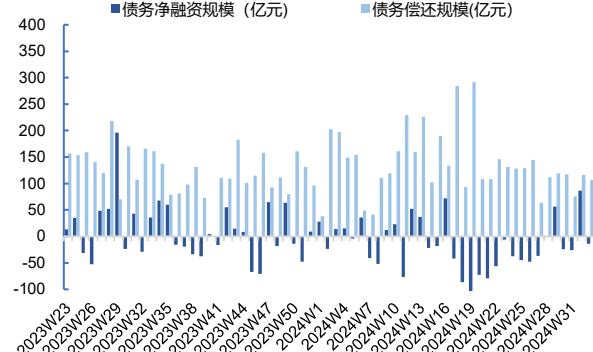
本周(2024/08/12-2024/08/18)房企境内新发债总额为 92.60 亿元,同比下降 52.99%,环比下降 54.37%;债务总偿还量为 106.67 亿元,同比下降 33.81%,环比下降 8.12%;净融资额-14.07 亿元。

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 苏州高新 SCP043	苏州苏高新集团有限公司	2024-08-13	3.00	0.60	2.00	短期融资券
24 苏州高新 SCP042	苏州苏高新集团有限公司	2024-08-13	2.00	0.43	2.00	短期融资券
24 兴泰金融 SCP003	合肥兴泰金融控股(集团)有限公司	2024-08-16	3.00	0.74	--	短期融资券
24 郑州城发 PPN002	郑州城市发展集团有限公司	2024-08-15	10.00	5.00	2.37	非公开定向债务融资工具(PPN)
24 华鑫置业 PPN001	华鑫置业(集团)有限公司	2024-08-14	7.00	2.00	2.35	非公开定向债务融资工具(PPN)
24 保利发展 CP003	保利发展控股集团股份有限公司	2024-08-15	25.00	0.25	2.02	短期融资券
24 中交房产 MTN001	中交房地产集团有限公司	2024-08-14	13.70	3.00	2.62	中期票据
24 绿城地产 GN001	绿城房地产集团有限公司	2024-08-16	10.00	2.00	--	中期票据
24 浦土 02	上海浦东土地控股(集团)有限公司	2024-08-16	5.90	5.00	2.25	公司债
24 美置 01	美的置业集团有限公司	2024-08-16	3.00	2.00	2.80	公司债
24 美置 02	美的置业集团有限公司	2024-08-16	10.00	2.00	3.60	公司债

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。