

房地产组

分析师：方鹏（执业

S1130524030001）

fang_peng@gjzq.com.cn

新房销售降幅持续收窄，一二手房房价环比降幅收敛

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均下跌。本周（8.10-8.16）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-3.9%，在各板块中位列第 28；WIND 港股地产板块涨跌幅为-1%，在各板块中位列第 19。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.7%，恒生中国企业指数涨跌幅为+2.4%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.4%；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-5.1%和-3.1%。

上海五批次土拍将采取“双高双竞”的新规。双高双竞指热门地块将进行两轮竞价及两轮竞高品质建设标准。本周（8.10-8.16）全国 300 城宅地成交建面 243 万²，单周环比 14%，单周同比-55%，平均溢价率 6%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 11502 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。

本周新房销售环比略升，同比延续下降态势。本周（8.10-8.16）35 个城市商品房成交合计 218 万平米，周环比+0.4%，周同比-16%。其中：一线城市周环比-18%，周同比-3%；二线城市周环比+11%，周同比-27%；三四线城市周环比+6%，周同比+66%。

本周二手房成交环比下降，同比持续转正，二手房韧性相对更强。本周（8.10-8.16）15 个城市二手房成交合计 156 万平米，周环比-5%，周同比+8%。其中：一线城市周环比+5%，周同比+38%；二线城市周环比-11%，周同比+0.1%；三四线城市周环比+67%，周同比+3%。

商品房销售降幅持续收窄，房地产开发投资额、新开工面积相对疲弱。根据国家统计局，2024 年 1-7 月商品房销售面积/销售金额累积同比增速为-18.6%/ -24.3%，较 1-6 月分别收窄 0.4pct/0.7pct。由于高基数效应减弱及新政效果释放，商品房销售额、销售面积同比降幅延续收窄态势。2024 年 1-7 月房地产开发投资额 6.1 万亿元，同比下降 10.2%，较 1-6 月扩大 0.1pct；全国房屋新开工面积 2024 年 4.4 亿平方米，同比下降 23.2%，较 1-6 月收窄 0.5pct。当前销售仍在筑底，房企普遍以销定投、量入为出，房地产开发投资额和新开工面积仍表现相对疲弱。

70 大中城市一二手房房价环比跌幅均收敛，上海一二手房房价环比均增长。根据国家统计局，7 月 70 大中城市新房/二手房房价环比分别下降 0.6%/0.8%，环比降幅均较 6 月收窄 0.1pct。7 月一线/二线/三线城市新房房价环比分别下降 0.5%/0.6%/0.7%，环比降幅较上月分别持平/收窄 0.1pct/扩大 0.1pct；7 月一线/二线/三线城市二手房房价环比分别下降 0.5%/0.8%/0.8%，环比降幅较上月扩大 0.1pct/收窄 0.1pct/收窄 0.1pct。当前新房与二手房仍处于价格内卷的负循环中，二手房“以价换量”趋势未改。值得关注的是，上海是全国唯一一个 7 月新房和二手房房价环比均增长的城市。

投资建议

7 月为楼市传统淡季，房地产主要指标仍在筑底中，三季度需求侧的政策空间有望进一步打开。同时，收储去库的节点渐行渐近，多个一线城市即将出台相关政策文件收储商品房，提振市场信心。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

前 7 月新房销售同比降幅收窄.....	4
7 月 70 城房价环比跌幅收窄.....	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.....	14
物管行业政策和新闻.....	15
非开发公司动态.....	15
行业估值.....	16
风险提示.....	17

图表目录

图表 1: 销售额 1-7 月同比-24.3%, 7 月同比-18.5%.....	4
图表 2: 销售面积 1-7 月同比-18.6%, 7 月同比-15.4%.....	4
图表 3: 开发投资额 1-7 月同比-10.2%, 7 月同比-10.8%.....	4
图表 4: 新开工面积 1-7 月同比-23.2%, 7 月同比-19.7%.....	4
图表 5: 70 大中城市商品住宅价格环比.....	5
图表 6: 70 大中城市新建商品住宅价格同比.....	5
图表 7: 70 大中城市二手住宅价格环比.....	5
图表 8: 70 大中城市二手住宅价格同比.....	5
图表 9: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 10: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 11: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 12: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 13: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6

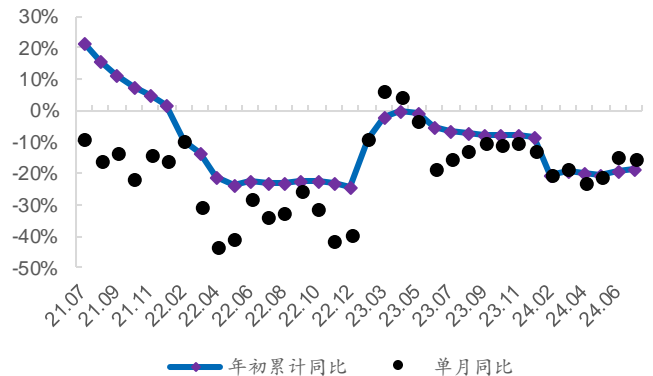
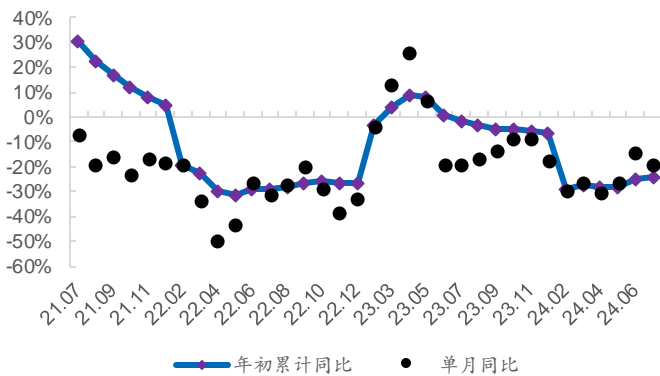
图表 14: 本周物业个股涨跌幅前 5 名	6
图表 15: 本周物业个股涨跌幅末 5 名	6
图表 16: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率	7
图表 17: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万m ²) 及同比	7
图表 18: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企	7
图表 19: 35 城新房成交面积及同比增速	8
图表 20: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比	9
图表 21: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比	9
图表 22: 35 城新房成交明细 (万平方米)	9
图表 23: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)	10
图表 24: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比	10
图表 25: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比	10
图表 26: 15 城二手房成交明细 (万平方米)	10
图表 27: 9 城商品房的库存和去化周期	11
图表 28: 9 城各城市能级的库存去化周期	11
图表 29: 9 个重点城市商品房库存及去化周期	11
图表 30: 地产行业政策新闻汇总	12
图表 31: 地产公司动态	14
图表 32: 物管行业资讯	15
图表 33: 非开发公司动态	15
图表 34: A 股地产 PE-TTM	16
图表 35: 港股地产 PE-TTM	16
图表 36: 港股物业 PE-TTM	17
图表 37: 覆盖公司估值情况	17

前7月新房销售同比降幅收窄

商品房销售降幅持续收窄，房地产开发投资额、新开工面积相对疲弱。根据国家统计局，2024年1-7月商品房销售面积/销售金额累积同比增速为-18.6%/-24.3%，较1-6月分别收窄0.4pct/0.7pct。由于高基数效应减弱及新政效果释放，商品房销售额、销售面积同比降幅延续收窄态势。2024年1-7月房地产开发投资额6.1万亿元，同比下降10.2%，较1-6月扩大0.1pct；全国房屋新开工面积2024年4.4亿平方米，同比下降23.2%，较1-6月收窄0.5pct。当前销售仍在筑底，房企普遍以销定投、量入为出，房地产开发投资额和新开工面积仍表现相对疲弱。

图表1：销售额1-7月同比-24.3%，7月同比-18.5%

图表2：销售面积1-7月同比-18.6%，7月同比-15.4%

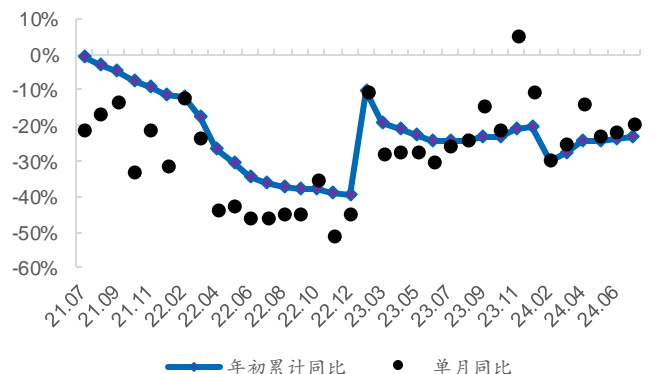
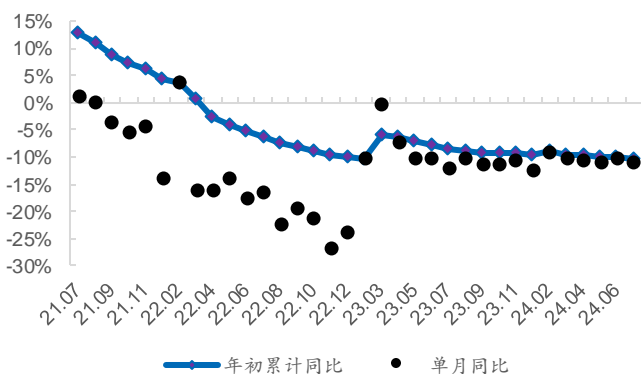


来源：国家统计局，国金证券研究所

来源：国家统计局，国金证券研究所

图表3：开发投资额1-7月同比-10.2%，7月同比-10.8%

图表4：新开工面积1-7月同比-23.2%，7月同比-19.7%



来源：国家统计局，国金证券研究所

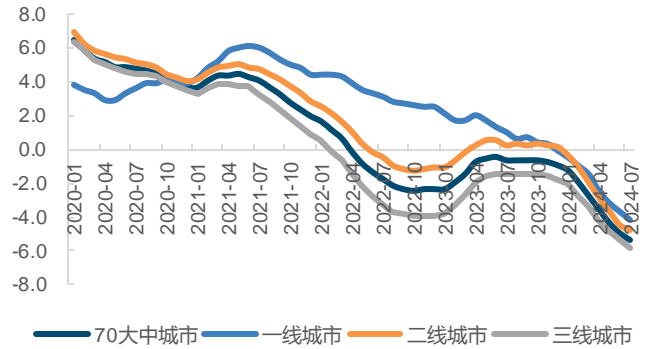
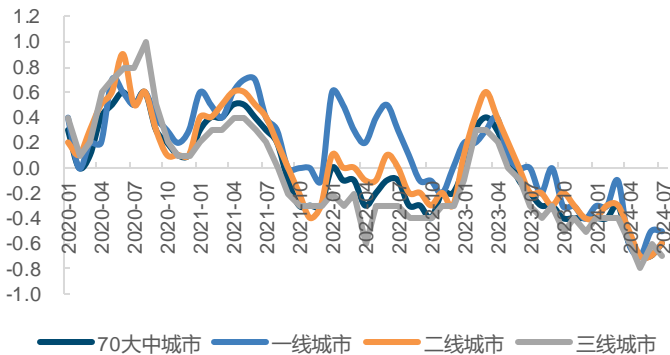
来源：国家统计局，国金证券研究所

7月70城房价环比跌幅收窄

70大中城市一二手房房价环比跌幅均收敛，上海一二手房房价环比均增长。根据国家统计局，7月70大中城市新房/二手房房价环比分别下降0.6%/0.8%，环比降幅均较6月收窄0.1pct。7月一线/二线/三线城市新房房价环比分别下降0.5%/0.6%/0.7%，环比降幅较上月分别持平/收窄0.1pct/扩大0.1pct；7月一线/二线/三线城市二手房房价环比分别下降0.5%/0.8%/0.8%，环比降幅较上月扩大0.1pct/收窄0.1pct/收窄0.1pct。当前新房与二手房仍处于价格内卷的负循环中，二手房“以价换量”趋势未改。值得关注的是，上海是全国唯一一个7月新房和二手房房价环比均增长的城市。

图表5: 70大中城市商品住宅价格环比

图表6: 70大中城市新建商品住宅价格同比

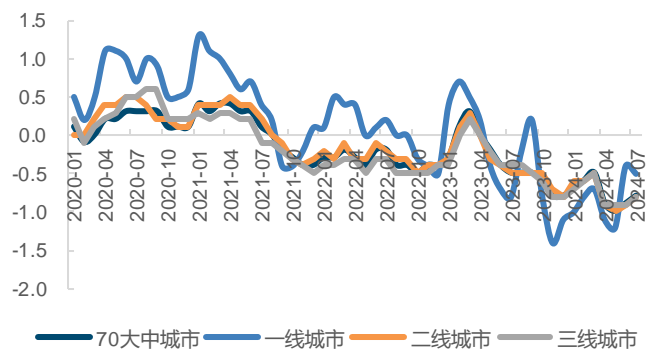
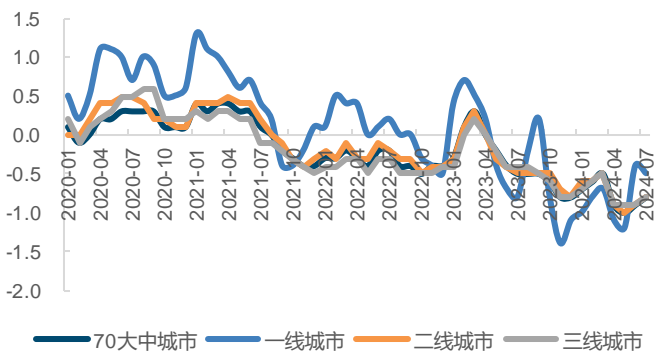


来源: 国家统计局, 国金证券研究所

来源: 国家统计局, 国金证券研究所

图表7: 70大中城市二手住宅价格环比

图表8: 70大中城市二手住宅价格同比



来源: 国家统计局, 国金证券研究所

来源: 国家统计局, 国金证券研究所

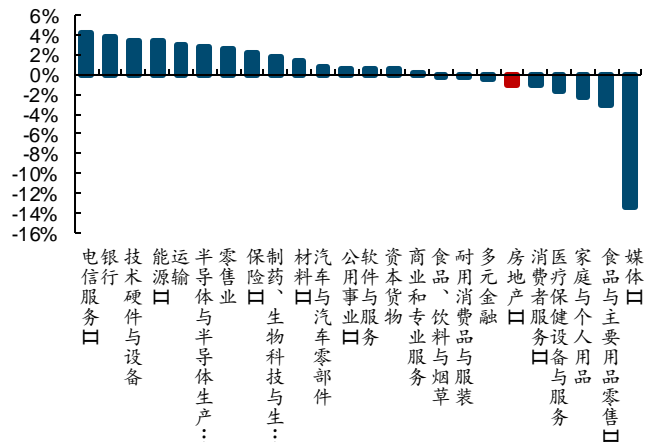
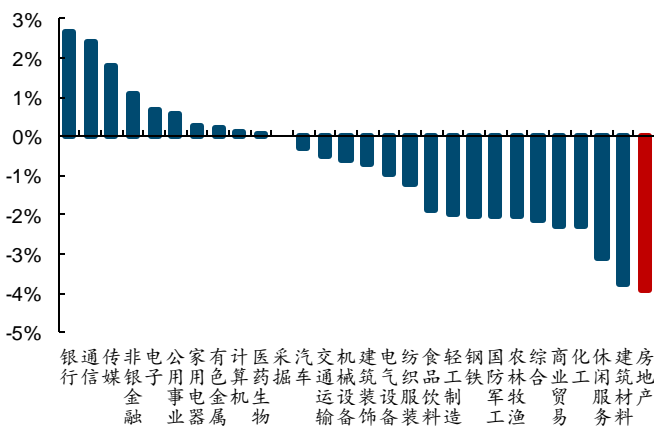
行情回顾

地产行情回顾

本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-3.9%，在各板块中位列第 28；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-1%，在各板块中位列第 19。本周地产涨跌幅前 5 名为津投城开、卡森国际、中国奥园、济南高新、正荣地产，涨跌幅分别为+18.8%、+13.7%、+10.4%、+9.4%、+8.6%；末 5 名为深物业 A、世茂集团、*ST 中迪、莱茵体育、山子高科，涨跌幅分别为-18.6%、-11.8%、-10.5%、-10.2%、-9.6%。

图表9: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序

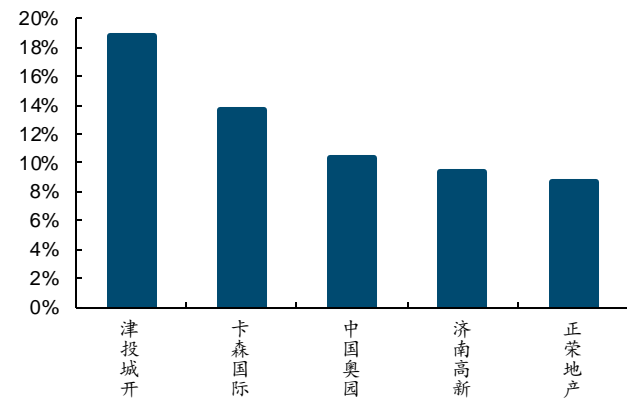
图表10: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



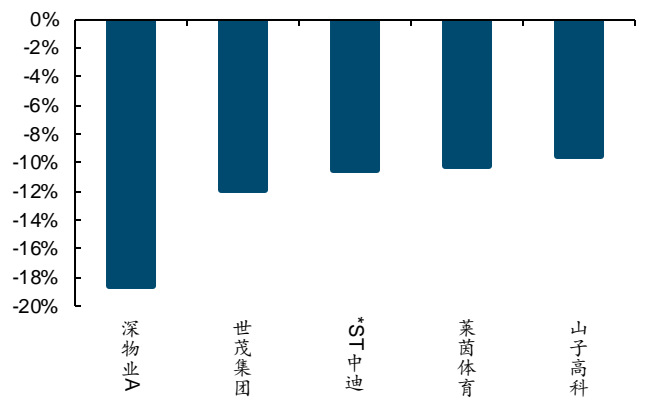
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表11: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表12: 本周地产个股涨跌幅末5名



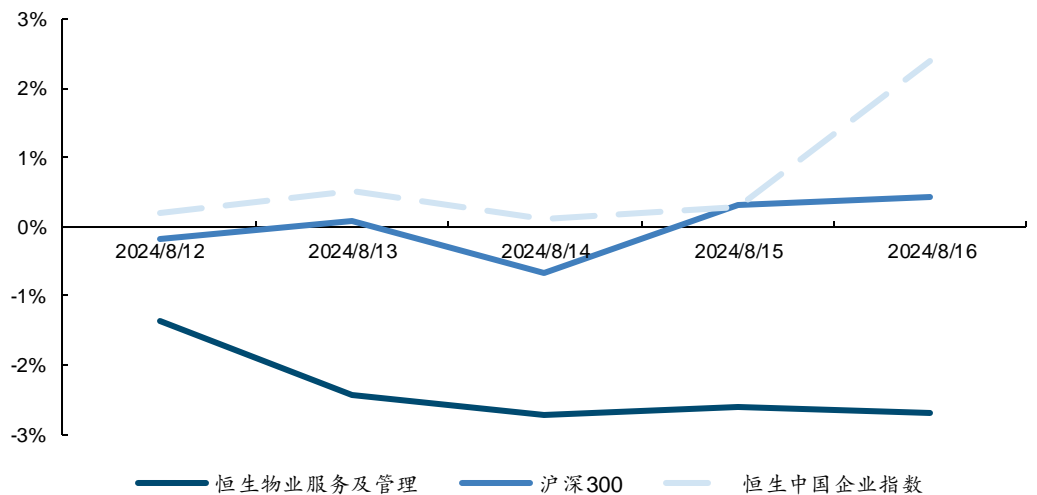
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

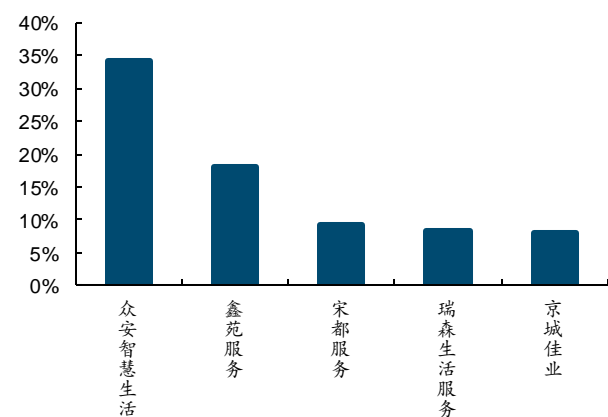
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.7%，恒生中国企业指数涨跌幅为+2.4%，沪深300指数涨跌幅为+0.4%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-5.1%和-3.1%。本周物业涨跌幅前5名为众安智慧生活、鑫苑服务、宋都服务、瑞森生活服务、京城佳业，涨跌幅分别为+34%、+17.9%、+9.2%、+8.3%、+8.1%；末5名为特发服务、碧桂园服务、鲁商服务、招商积余、新大正，涨跌幅分别为-10%、-8.2%、-7.6%、-7.4%、-6.6%。

图表13: 本周恒生物业管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

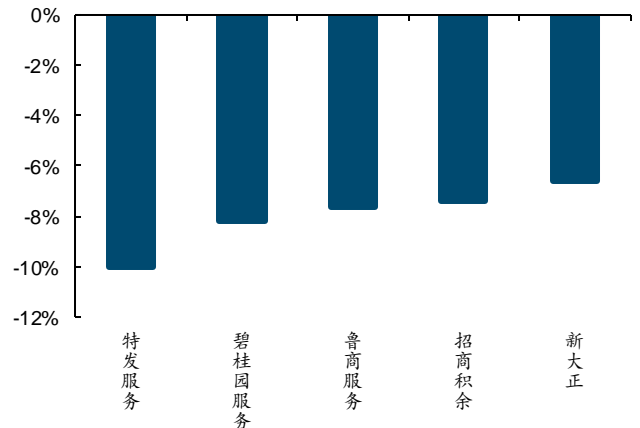


来源: wind, 国金证券研究所

图表14: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表15: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

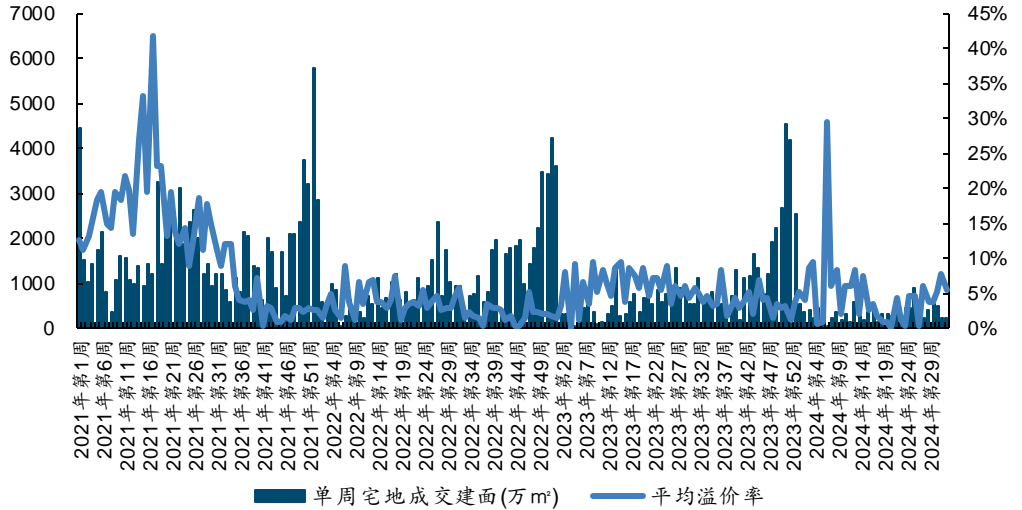
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

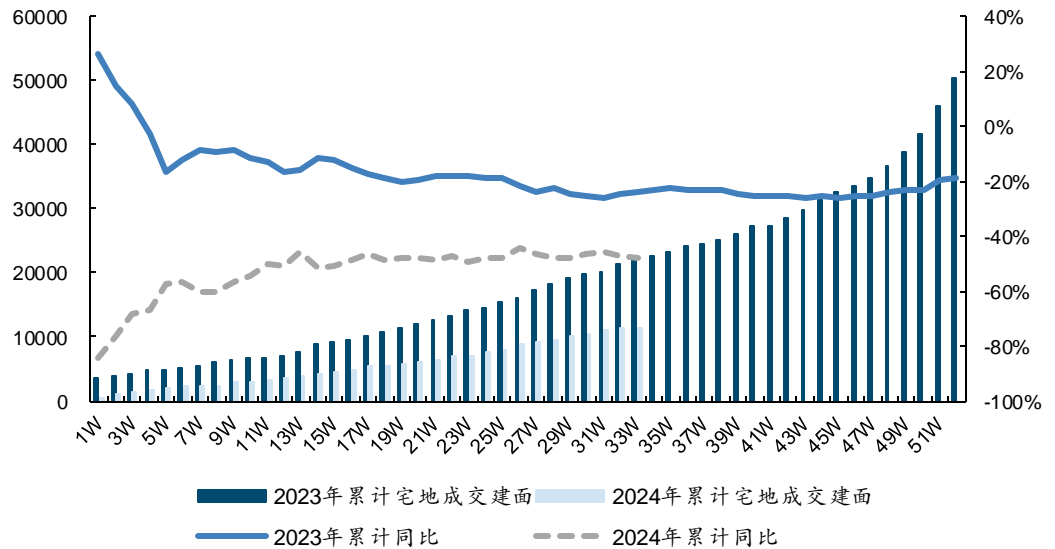
根据中指研究院数据，2024年第33周，全国300城宅地成交建面243万㎡，单周环比14%，单周同比-55%，平均溢价率6%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面11502万㎡，累计同比-48%；年初至今，建发房产、绿城中国、保利发展、滨江集团、华润置地的权益拿地金额位居行业前五，分别为279、266、211、195、159亿元。

图表16：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17：全国300城累计宅地成交建面（万㎡）及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表18：2024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	10	206	72	83	14	28439

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/㎡)
5	华润置地	9	159	101	134	1	15721
6	中海地产	8	145	93	95	4	16259
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	5	58	22	37	3	32245

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2024 年第 33 周（8 月 16 日）

新房成交

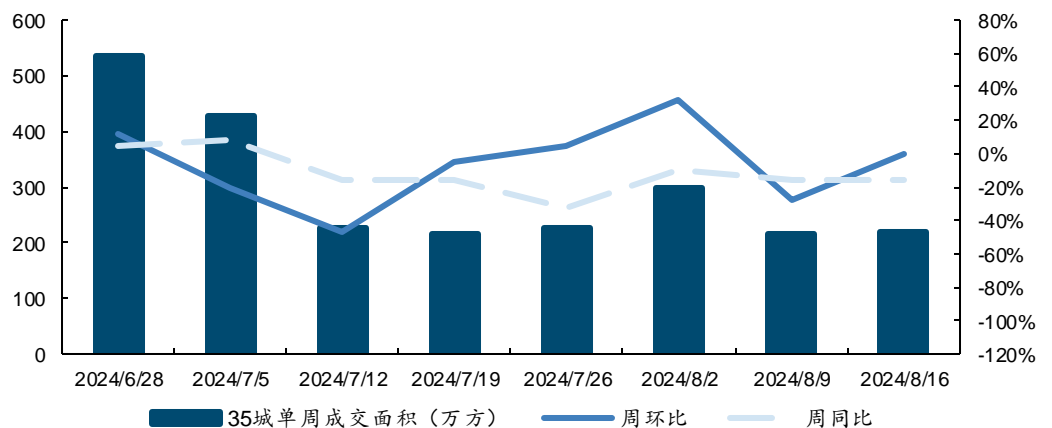
根据 wind 数据，本周（8 月 10 日-8 月 16 日）35 个城市商品房成交合计 218 万平方米，周环比+0.4%，周同比-16%，月度累计同比-14%，年度累计同比-28%，其中：

一线城市：周环比-18%，周同比-3%，月度累计同比+12%，年度累计同比-24%；

二线城市：周环比+11%，周同比-27%，月度累计同比-29%，年度累计同比-32%；

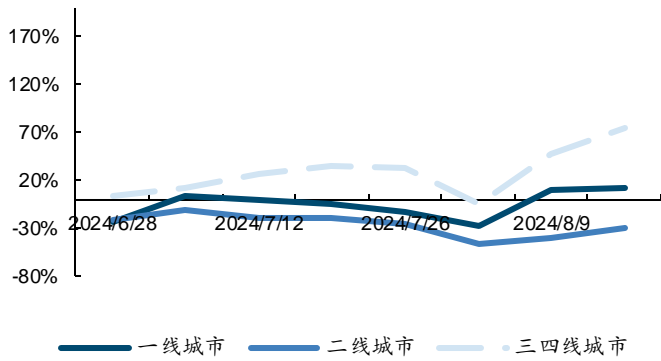
三四线城市：周环比+6%，周同比+66%，月度累计同比+74%，年度累计同比-2%。

图表 19：35 城新房成交面积及同比增速

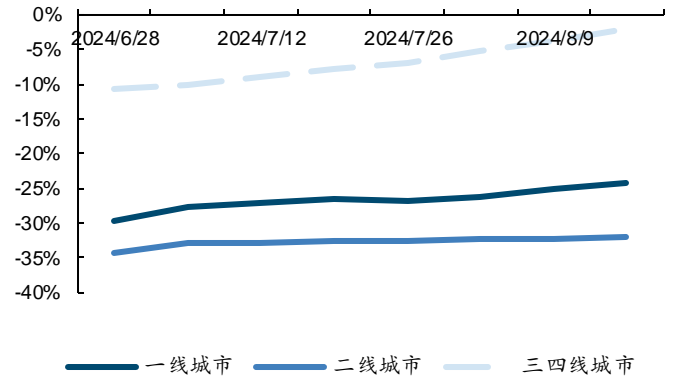


来源：wind，国金证券研究所

图表20: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表21: 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22: 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	22.4	-14%	-12%	55.9	-12%	873	-27%
广州	17.4	-8%	24%	42.7	42%	530	-20%
深圳	7.4	-21%	9%	19.7	19%	206	-32%
杭州	4.7	-32%	-53%	19.1	-33%	466	-30%
宁波	1.1	-8%	-65%	3.2	-54%	146	-40%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	7.8	-13%	-47%	18.9	-36%	317	-33%
武汉	20.8	19%	-13%	43.4	-12%	675	-32%
济南	11.5	23%	19%	24.1	-17%	542	-19%
青岛	11.0	13%	-41%	28.4	-34%	615	-37%
成都	34.0	15%	-25%	71.4	-42%	1288	-31%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	5.0	-	-	5.0	-52%	145	-50%
佛山	13.3	44%	-7%	27.2	-44%	570	-24%
南宁	10.1	-11%	12%	25.0	5%	249	-44%
无锡	2.9	-44%	-48%	8.0	-34%	151	-40%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.1	-36%	-	0.3	-32%	5	-78%
温州	5.0	-11%	-57%	12.7	-41%	477	-17%
金华	1.0	16%	-74%	2.1	-73%	102	15%
惠州	2.4	7%	-72%	5.1	-58%	108	-23%
泉州	0.6	10%	-72%	1.5	-65%	25	19%
扬州	1.7	-31%	-37%	4.8	-12%	99	-17%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.2	-28%	-70%	0.7	-46%	34	-29%
汕头	2.7	8%	6%	6.0	-4%	101	24%
江门	1.9	10%	-32%	4.2	-55%	97	-30%
清远	9.3	-7%	-	20.3	-	189	-
莆田	0.1	-84%	-93%	0.8	-62%	23	-42%

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	7.4	78%	446%	13.2	452%	100	-12%
岳阳	1.2	7%	13%	2.8	10%	67	-45%
韶关	0.9	-24%	-36%	2.6	-42%	46	-38%

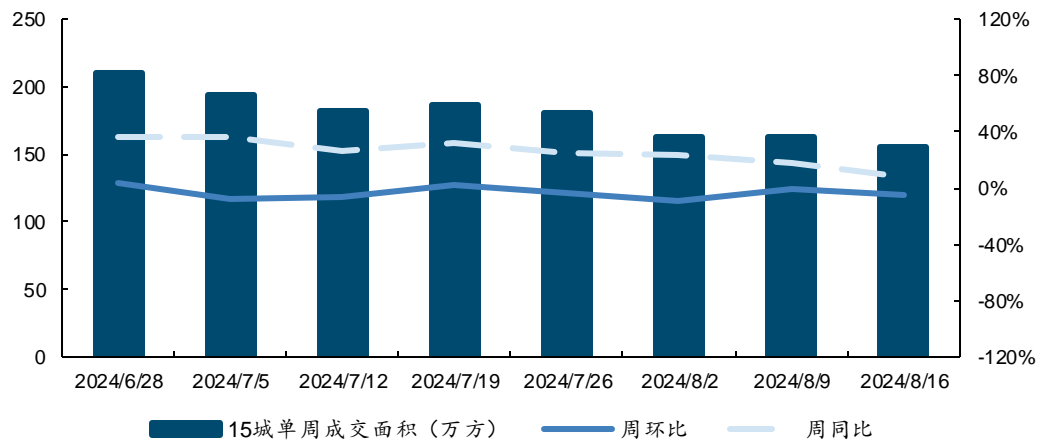
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

根据 wind 数据, 本周 (8 月 10 日-8 月 16 日) 15 个城市二手房成交合计 156 万平方米, 周环比-5%, 周同比+8%, 月度累计同比+14%, 年度累计同比-3%。其中:

- 一线城市: 周环比+5%, 周同比+38%, 月度累计同比+42%, 年度累计同比+4%;
- 二线城市: 周环比-11%, 周同比+0.1%, 月度累计同比+7%, 年度累计同比-5%;
- 三四线城市: 周环比+67%, 周同比+3%, 月度累计同比+3%, 年度累计同比+6%。

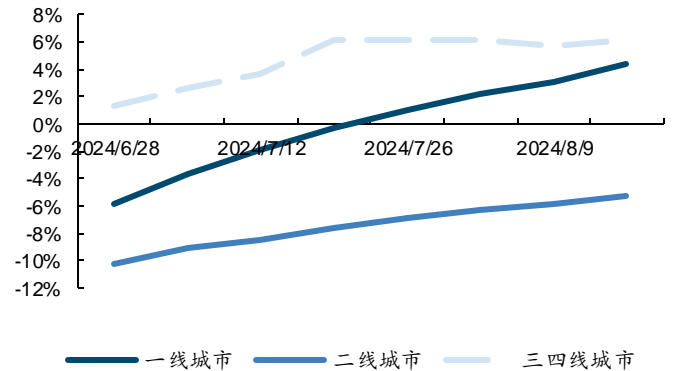
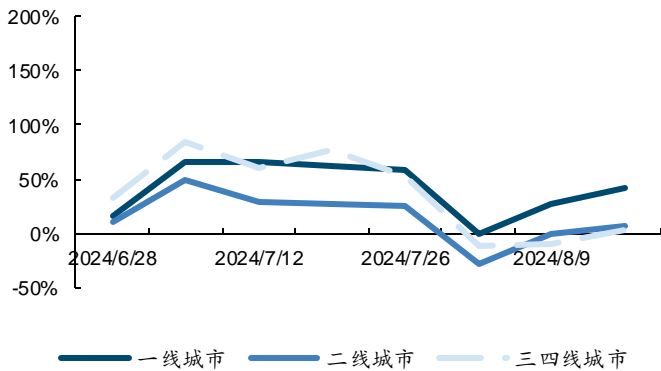
图表23: 15城二手房成交面积及同比增速(周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表24: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表25: 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26: 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	30.9	8%	32%	68.6	36%	942	-4%
深圳	10.1	-2%	55%	24.4	61%	321	38%
杭州	6.2	-31%	-32%	17.3	-14%	305	16%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	14.7	-4%	33%	36.1	19%	506	-2%

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
成都	44.1	-7%	12%	107.1	21%	1,468	-4%
厦门	5.0	-2%	-11%	12.0	-16%	164	-11%
南宁	5.3	-33%	-1%	16.0	48%	194	19%
青岛	11.6	-14%	20%	29.6	22%	418	9%
佛山	16.4	29%	-2%	34.6	-9%	495	-11%
东莞	0.5	-91%	-91%	8.6	-42%	175	-27%
金华	1.6	-16%	-31%	4.1	-33%	55	-44%
江门	5.5	231%	204%	8.4	89%	65	-2%
扬州	2.7	-7%	-71%	6.7	-4%	125	-12%
衢州	1.0	6%	-76%	2.4	-58%	43	-

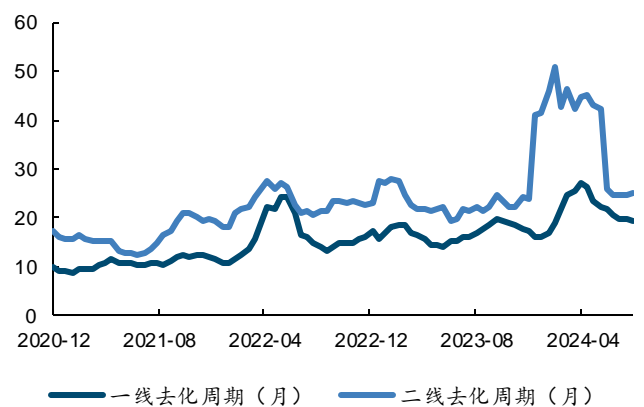
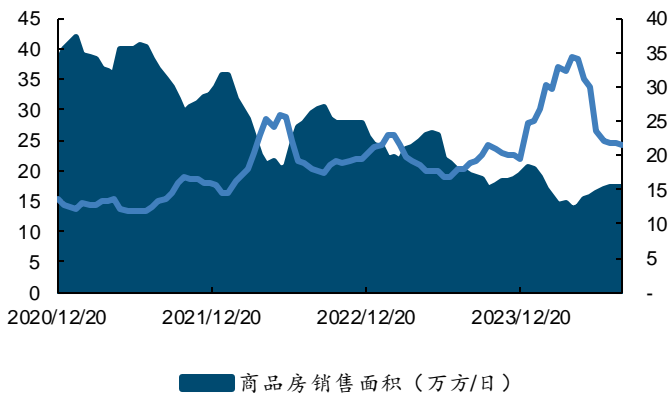
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

本周9城商品房库存(可售面积)为1.12亿平米, 环比-0.0%, 同比+3.3%。以3个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为21.6月, 较上周+0.3个月, 较去年同比+3个月。

图表27: 9城商品房的库存和去化周期

图表28: 9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29: 9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	2,318	-7%	2.7	28.4	0.28
上海	809	30%	4.3	6.2	0.14
广州	2,477	9%	2.8	29.3	-0.15
深圳	826	-3%	1.1	25.6	-0.58
杭州	738	-5%	2.6	9.6	0.29
苏州	1,352	4%	1.5	29.3	-0.30
泉州	784	10%	0.1	335.8	26.04
温州	1,479	3%	2.1	24.1	0.63
莆田	409	16%	0.1	153.0	10.62

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。

房地产行业政策和新闻

图表30: 房地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/8/12	九江市柴桑区	发布《关于进一步促进九江市柴桑区房地产市场良性循环和平稳健康发展的若干措施》，包括： 1.发放购房优惠券。2.实行“商品房团购”补贴政策。3.实行“房票”安置政策。4.开展购房促销活动。5.实行支持商品房现房销售，积极探索商品房现售销售试点。6.支持城市住房“以旧换新”。7.落实交易税费优惠政策，落实居民个人换购住房个人所得税政策。8.取消我区首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率下限。9.下调住房公积金贷款利率，按国家政策下限执行。职工家庭在当地无成套住房，在全国范围内第一次使用公积金贷款或者公积金首次贷款已结清并再次申请公积金贷款的，执行首套房贷款政策。10.优化个人住房贷款中住房套数认定标准，住房公积金和商业性个人住房贷款的居民家庭住房套数，仅以拟购房县区不动产登记机构查询的居民家庭在当地已购商品住房总套数为核算依据，农村宅基地自建房不计入住房套数。若购房人在拟购住房所在县区有住房，能提供房屋租赁登记备案证明或房源信息编码并已挂牌出售证明的，可按核减后名下住房套数发放个人住房贷款。
2024/8/12	浙江省龙游县	龙游县发布了《关于进一步促进我县房地产市场良性循环和健康发展的通知》，包括：1.加大信贷政策支持力度。2.继续推行人才补助。3.探索试行政策性住房市场收购“以旧换新”，鼓励国有企业以限定数量、限定范围和限定时间和项目制方式收购符合条件的二手房源，通过房票形式支持居民换购新建商品住房。4.探索收购存量商品房作为保障性住房，按照统筹消化存量商品房住建部文件的政策措施，摸清存量商品房底数和保障性住房需求。鼓励国企酌情收购房地产企业已建成存量商品房，用作保障性租赁住房、配售型保障房、人才公寓等，鼓励本地企业收购或自持已建成存量商品房，用作保障性租赁住房等。5.合理规划土地供给。6.加强房地产市场监管。7.强化市场引导。
2024/8/12	南昌高新区	1.在南昌高新区购买新建商品住房的，可按南昌市《关于进一步推动我市房地产平稳健康发展若干措施意见》享受相关活动政策。2.青年人才购房补贴：对各类院校毕业5年以内（大专及以上学历），在我区创业或在我区就业且与用人单位签订了劳动合同的，补贴政策执行期间，在我区范围内购买新建商品住房并进行了《商品房买卖合同》备案，且在2026年12月31日前缴清契税的，可享受100元/平方米购房补贴。3.家庭购房补贴：对我区常住户籍居民二孩及以上家庭的，补贴政策执行期间，在我区范围内购买新建商品住房并进行了《商品房买卖合同》备案，且在2026年12月31日前缴清契税的，可享受100元/平方米购房补贴。如购房人符合上述第2点所规定的青年人才补贴政策，可叠加领取购房补贴。4.团购补贴：补贴政策执行期间，在我区范围内一次性购买新建非住宅商品房达1万平方米及以上并进行了《商品房买卖合同》备案，且在2026年12月31日前缴清契税的购房对象，可享受100元/平方米购房补贴。
2024/8/12	肇庆	发布《关于征集商品房用作保障性住房的公告》，征集时间截至2024年8月30日。根据公告，房源征集拟在肇庆市各县(市、区)中心区域，优先考虑中心城区已建成存量商品房。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：（一）性质为住宅或公寓，原则上单套建筑面积在120平方米以下；（二）已取得竣工备案证明；（三）权属清晰可交易；（四）项目涉及债权债务关系清晰；（五）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。
2024/8/12	商丘	公开征集已建成存量商品房用作配售型保障性住房房源。被征集房源应满足以下条件:已建成未销售的商品住房，项目“四证”齐全，基本具备交付使用条件;单套房源建筑面积原则上不超过120平方米;收购价格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”计算;坚持自愿原则，由开发企业结合自身资金需求、收购价格等，自主决定是否出售商品房。
2024/8/12	贵阳	即日起取消住房公积金贷款提前还款次数限制。
2024/8/12	成都	成都公积金中心、市住建局联合发布《关于支持提取住房公积金直付购房款的通知》，实施提取住房公积金直付购房款新模式。

时间	城市/机构	内容
2024/8/13	成都	<p>成都住房公积金管理中心就调整住房公积金个人住房贷款住房套数认定标准发布通知。缴存人购买成都市行政区域内自住住房，向成都住房公积金管理中心申请住房公积金贷款的，其住房套数以申请贷款时缴存人家庭成员（含未成年子女）在拟购住房所在区（市）县的住房套数为依据：①无住房的认定为购买首套住房，执行首套房住房公积金贷款政策；②有一套住房的认定为购买第二套住房，执行第二套房住房公积金贷款政策；③有两套及以上住房的不予住房公积金贷款。通知自 2024 年 8 月 14 日起执行。原有规定与本通知不一致的，按本通知执行；本通知未尽事宜，按原有规定执行。</p>
2024/8/13	郑州	<p>起草《郑州住房公积金配售型保障性住房贷款管理办法（试行）（征求意见稿）》，于 8 月 12 日至 8 月 21 日向公众征求意见和建议，包括申请条件、申请手续、审批流程、“阶段性保证+房屋抵押”的担保模式、抵押形式等内容。保障房贷款通过审批后，公积金中心应于办理房屋抵押登记后 5 个工作日内，委托银行将贷款资金转入购房合同约定的保障房收款账户。借款人获得保障房贷款后，可以按照公积金贷款的有关政策或管理规定，办理购房提取、还贷提取、委托提取还贷及贷款合同变更等业务。为保障缴存职工申请保障房贷款，保障房出售人或运营机构应提前向公积金中心报送保障房项目的有关信息以及保障房收款账户。公积金中心应根据保障房出售人或运营机构提供的保障房信息资料，按照保障房来源渠道登记保障房贷款项目信息和收款账户。保障房贷款采用“阶段性保证+房屋抵押”的担保模式，以所购房屋设定抵押为贷款提供担保，同时由担保机构提供阶段性保证担保。为防范贷款风险，避免重复借贷，办理保障房贷款时，公积金中心应以所购保障房为抵押物申请抵押登记，贷款结清后，应为借款人出具抵押登记解除手续。</p>
2024/8/14	南昌市东湖区	<p>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，特推出如下促销活动：活动期间购买单套建筑面积不超过 100 平方米（含 100 平方米）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 平方米以上，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）。</p>
2024/8/15	六安	<p>本市将对《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干政策》（征求意见稿）向公众征求意见。文件显示，六安市计划发放购房补贴。凡购买市城区新建商品住宅（含政府存量房）的，按 300 元/平方米给予购房补贴。目前六安市现行的购房补贴政策为：按 200 元/平方米，最高不超过 2 万元，发放购房消费券，直接用于抵扣购房款，同时按 100 元/平方米，最高不超过 1 万元，发放购物消费券，用于在选定商家等额购物。同时，给予购房契税财政补贴。购买市城区住宅的（含二手房），给予购房人契税全额补贴。实施人才购房补贴。在市城区购买新建商品住宅的博士研究生（含博士学位）、硕士研究生（含硕士学位）、本科、高职院校和其他院校专科、中等职业学校和技工院校毕业生等人才，分别给予 20 万元、10 万元、6 万元、4 万元、3 万元一次性购房补贴。</p>
2024/8/15	成都	<p>住房和城乡建设局、成都住房公积金管理中心出台《关于开展成都市住房“以旧换新”工作的通知》，通知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形式多样的激励或补贴。通知要求发挥协会规范引导作用。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房期 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。成都支持各区（市）县政府（管委会）采取多元化方式进行拆迁安置，鼓励通过“房票”形式推动住房“以旧换新”。支持各区（市）县政府（管委会）在 2024 年 12 月 31 日前，对出售自有住房并在 6 个月内购买新建商品住房，或购买新建商品住房后 12 个月内出售原自有住房的购房人，通过给予财政补贴（包括定额补贴、全部或部分契税补贴、增值税补贴）、发放消费券等形式鼓励住房“以旧换新”，具体标准、执行时间由各区（市）县自行确定。对于出售自有住房并在 6 个月内购买新建商品住房的，可认定为首套房。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。在 2024 年 12 月 31 日前，对出售自有住房并在 6 个月内购买新建商品住房的购房人，申请住房公积金贷款的，双缴存人家庭最高贷款额度调整为 90 万元，单缴存人家庭最高贷款额度调整为 50 万元。</p>

时间	城市/机构	内容
2024/8/16	长春	发布《长春市购房补贴政策实施细则》，此次长春市购房补贴发放形式较以往更加多元化。对于购房人给予普惠性补贴，其中，贷款购房的给予贴息补贴，一次性付款购房的给予每套 1.5 万元的购房消费券。贷款贴息政策是指用公积金、商业贷款购买本市主城区、开发区新建商品住房，按初始贷款金额每年给予 1% 财政贴息（最高贴息 1 万元/年），贴息期为 3 年，按月等额发放。对于“以旧换新”的购房人，即在政策执行期内，先出售二手住房，后购买新建商品住房的“以旧换新”个人，贷款购房将贴息比例提高至 2%（最高贴息 2 万元/年），一次性付款购房消费券提高至 3 万元/套。
2024/8/16	江西南昌县	江西省南昌市南昌县人民政府办公室公布《关于推动我县房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知。通知指出，下调存量房交易计税价格。税务部门会同住房保障部门，做好调整存量房交易计税价格工作。住房保障部门将市场价格连续 3 个月环比下降且累计幅度超过 10% 的信息传递至税务部门，税务部门及时调整存量房交易计税价格，打通房产置换链条。

来源：各政府官网，财联社，国金证券研究所

地产公司动态

图表31：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
万达酒店发展	2024/8/12	业绩预告	预期 2024 年 1-6 月亏损净额 8.8 亿港元至 9.3 亿港元，而 2023 年同期溢利净额约 1.65 亿港元，同比盈转亏。
华润置地	2024/8/12	高管变动	谢骥将辞去执行董事、执行委员会成员、授权代表及法律程序文件代理人职务。同时，郭世清被任命为新的授权代表。
华润置地	2024/8/12	经营业绩	2024 年 1-7 月，累计合同销售 1402 亿，同比-25.2%；7 月合同销售额约为 155 亿元，同比-9.8%。
远洋集团	2024/8/13	经营业绩	2024 年 1-7 月，累计协议销售额 201.2 亿元，同比-47.3%；2024 年 7 月，协议销售额 17.9 亿元，同比-28.1%。
万科 A	2024/8/13	成立基金	下属子公司万聚盈通、深圳万科与中信金石、中信证券投资有限公司、泰康人寿共同投资设立“中信万科消费基础设施基金”，基金募集规模 22.34 亿元，主要用于收购万科旗下北京旧宫万科广场和深圳龙岗万科广场资产。
中国奥园	2024/8/14	业绩预告	预期 2024 年 1-6 月录得溢利净额介乎约 210 亿元至 230 亿元，由境外债务重组收益所致，上年同期亏损净额 29 亿元。
保利置业集团	2024/8/15	业绩预告	预期 2024 年 1-6 月公司拥有人应占溢利同比下跌约 41%。
龙光集团	2024/8/15	融资	公司拥有 50% 权益的项目公司麒麟湾（香港）投资有限公司已成功获得一笔 82 亿港元的再融资，这笔贷款已用于偿付项目公司旗下凯玥项目的贷款
远洋集团	2024/8/16	业绩预告	预期 2024 年 1-6 月拥有人应占亏损 45 亿元至 60 亿元，减少约 67.3% 至 75.5%。
中梁控股	2024/8/16	业绩预告	预期 2024 年 1-6 月拥有人应占亏损约人民币 15 亿元至人民币 20 亿元，而去年同期拥有人应占利润约人民币 1860 万元，同比盈转亏。
中国金茂	2024/8/16	业绩预告	预期 2024 年 1-6 月公司所有者应占溢利将较 2023 年同期上涨约 130%。
建业地产	2024/8/16	业绩预告	预期 2024 年 1-6 月公司权益持有人应占亏损约人民币 25 亿至 35 亿元，较去年同期亏损 12 亿元扩大。
领地控股	2024/8/16	业绩预告	预期 2024 年 1-6 月将录得净亏损金额介于 6 亿至 8 亿元之间，较去年同期净亏损人民币 9360 万元扩大。
禹洲集团	2024/8/16	业绩预告	预期 2024 年 1-6 月总收入约为 63.78 亿元，同比下降约 49%；股东应占亏损净额预计在 55 亿元至 65 亿元之间，而去年同期股东应占亏损净额为 63.63 亿元。
美的置业	2024/8/16	经营业绩	2024 年 1-6 月，总收入 251.34 亿元，同比减少 30.83%，归母净利润 3.76 亿元，同比减少 51.94%。
华侨城 A	2024/8/16	经营业绩	2024 年 1-7 月，合同销售金额 120.0 亿元，同比减少 54%，合同销售金额 22.3 亿元，同比减少 36%。

公司名称	公告时间	类型	内容
*ST 金科	2024/8/16	重整进展	共收到包括 12 家意向重整投资人主体提交的正式报名材料。包括中金资本运营有限公司联合体、长城国富置业有限公司、四川资本市场纾困发展证券投资基金合伙企业（有限合伙）、深圳市招商平安资产管理有限责任公司、中国对外经济贸易信托有限公司、上海厚加健康科技有限公司联合体、义乌天象旅文科技有限公司、重庆科睿佳信息技术有限公司等。
富力地产	2024/8/16	经营业绩	2024 年 1-7 月，总销售额收入 63.8 亿元，同比减少 56.1%。2024 年 7 月，总销售收入共约人民币 7.8 亿元，同比减少 22.0%。

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32：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/8/16	南京	为解决管理中的实际困难，提升住宅物业服务水平，市第十五届人民代表大会第四次会议重新制定《南京市住宅物业管理条例》在原《条例》的基础上做了 52 处修改，涉及物业管理矛盾纠纷多元化解机制、业主自治、住宅专项维修资金等，事关全体小区和业主。明确司法行政主管部门依法负责或者指导物业管理矛盾纠纷人民调解、行业性专业性调解和行政调解工作，会同有关行政主管部门开展业务培训。此外，明确了禁止影响物业管理区域公共安全的行为，还列举了禁止影响物业管理秩序的行为。针对业主自治、前期物业管理、物业管理服务等方面，《条例》新增具体条款，明确指出“原物业服务企业不得以业主欠交物业费等为由拒绝办理交接，不得以任何理由阻挠新物业服务企业进场服务。原物业服务企业应当在办理交接至退出物业管理区域期间，维持正常的物业管理秩序”。此外，针对不少业主反映的个人信息被物业泄露的问题，《条例》也进行重新修订，规定物业公司不得有的行为。《条例》建议，业主欠交物业费、公共水电分摊费的，业主委员会、物业服务企业可以通过上门催交、在物业管理区域内显著位置公示等形式，督促其限期交纳；逾期不交纳的，物业服务企业可以依法申请仲裁或者提起诉讼。《条例》明确，“物业服务企业不得采取停止或者限制供水、供电、供气、供热、通讯以及利用电梯、门禁控制系统限制车辆、人员出入等方式催交物业费。”

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33：非开发公司动态

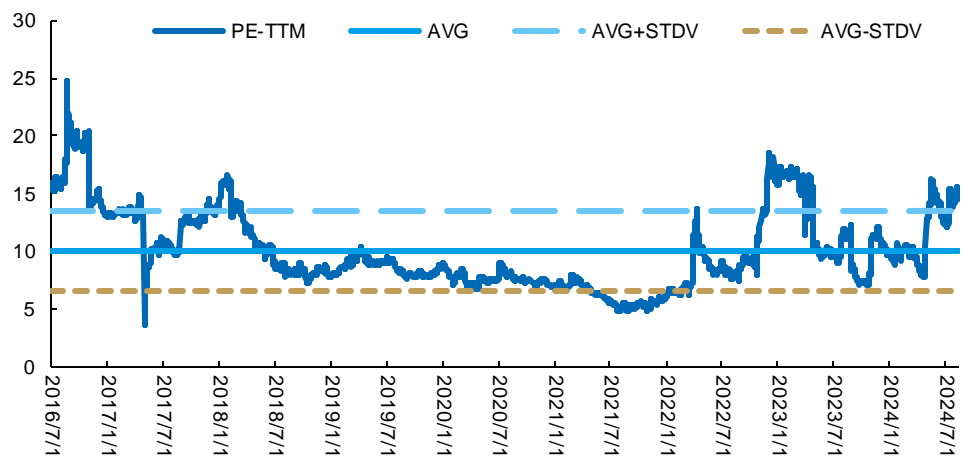
公司名称	公告时间	类型	内容
贝壳-W	2024/8/12	经营业绩	24Q2 实现营收 233.7 亿元，同比+19.9%；经调整净利润 26.9 亿元，同比+13.9%。 24H1 实现营收 397.5 亿元，同比-0.04%；经调整净利润 40.9 亿元，同比-31.1%。
贝壳-W	2024/8/13	回购股份	于 8 月 12 日斥资 6.93 万美元回购 1.43 万股，占公司总股本比例为 0.0004%。
鑫苑服务	2024/8/13	发行股份	向公司两名董事发行 2553.75 万股奖励股份。
佳兆业美好	2024/8/13	业绩预告	预计 2024 年 1-6 月利润将不少于 5000 万元，而去年同期净亏损约人民币 9690 万元，同比扭亏为盈。
恒大物业	2024/8/13	业绩预告	预计 2024 年 1-6 月收入约为 62.2 亿元，同比增长 1.22%；净利润同比下降约 37%。
碧桂园服务	2024/8/13	业绩预告	预计 2024 年 1-6 月综合收入预计在 209 亿元至 212 亿元之间，同比增长 0.81%至 2.25%；归母净利润预计约为 13.6 亿元至 15.5 亿元，同比下降 34.07%至 42.15%。
雅生活服务	2024/8/15	业绩预告	预计 2024 年 1-6 月股东应占亏损将在人民币 15.4 亿元至 17.0 亿元之间，而去年同期股东应占利润为人民币 8.4 亿元，同比盈转亏。
贝壳-W	2024/8/15	回购股份	于 8 月 14 日耗资 300 万美元回购 60.4 万股，占公司总股本比例为 0.016%。
特发服务	2024/8/15	股东减持	股东雅安市银坤企业管理股份有限公司（目前持股比例 11.25%）计划以集中竞价的方式减持所持有公司股份不超过公司总股本的 0.5%。
贝壳-W	2024/8/16	回购股份	于 8 月 15 日耗资 300 万美元回购 59.26 万股，占公司总股本比例为 0.016%。

公司名称	公告时间	类型	内容
力高健康生活	2024/8/16	业绩预告	预期 2024 年 1-7 月纯利不超过人民币 900 万元，同比下降 57.1%
建业新生活	2024/8/16	高管变动	史书山先生因集团管理层职责重新分配，辞去公司首席职务，同时，代纪玲女士由非执行董事调任为执行董事，并获委任为新职务。
远洋服务	2024/8/16	业绩预告	预计 2024 年 1-6 月公司拥有人应占溢利将在人民币 5600 万元至 6200 万元之间，较去年同期的人民币 1.29 亿元同比减少约 56.6%至 51.9%。
新大正	2024/8/16	经营业绩	2024 年 1-6 月，公司营收 17.3 亿元，同比增加 16.94%，归母净利润 0.82 亿元，同比减少 5.18%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

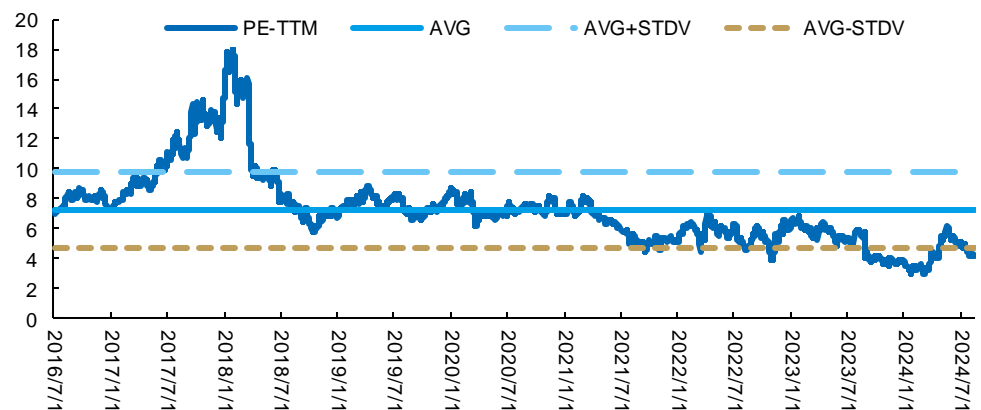
行业估值

图表34: A股地产 PE-TTM



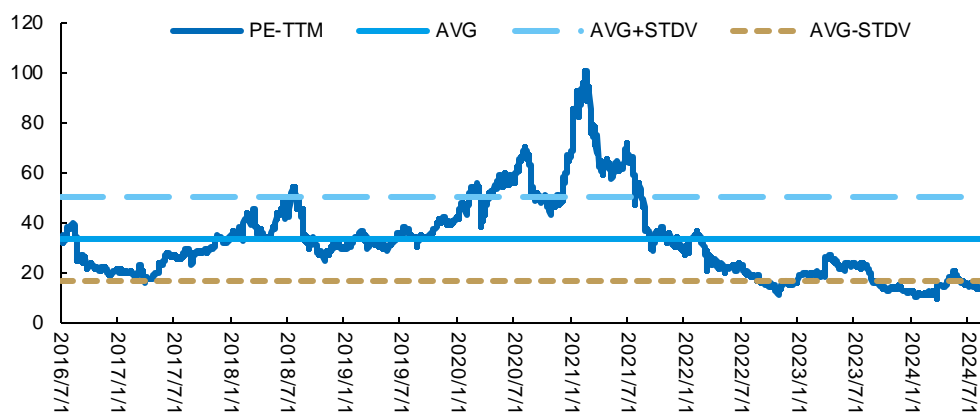
来源：wind，国金证券研究所

图表35: 港股地产 PE-TTM



来源：wind，国金证券研究所

图表36: 港股物业 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表37: 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	744	6.1	-14.9	29.0	121.6	-49.8	25.7	-46%	N/A	N/A
600048.SH	保利发展	买入	979	8.1	10.8	10.0	120.7	91.0	98.1	-34%	-25%	8%
001979.SZ	招商蛇口	买入	802	12.7	8.8	6.8	63.2	91.1	118.1	48%	44%	30%
600153.SH	建发股份	买入	220	1.7	3.3	2.6	131.0	67.6	84.0	109%	-48%	24%
002244.SZ	滨江集团	买入	254	10.0	7.8	6.3	25.3	32.7	40.4	-32%	29%	24%
600325.SH	华发股份	买入	162	8.8	8.0	7.2	18.4	20.1	22.6	-29%	9%	12%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,270	5.0	4.4	3.9	256.1	290.0	322.2	10%	13%	11%
3900.HK	绿城中国	买入	139	4.4	3.8	2.9	31.2	36.1	47.0	13%	16%	30%
1908.HK	建发国际集团	买入	235	4.7	3.0	2.8	50.3	78.5	82.6	2%	56%	5%
0123.HK	越秀地产	买入	162	5.1	4.5	4.1	31.9	35.7	39.3	-19%	12%	10%
9979.HK	绿城管理控股	买入	82	8.4	6.7	5.4	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,330	13.6	13.8	13.0	98.0	96.6	102.0	245%	-1%	6%
9666.HK	金科服务	买入	43	N.A.	8.1	7.5	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	134	45.8	13.1	9.3	2.9	10.2	14.4	-85%	250%	40%
1209.HK	华润万象生活	买入	464	15.9	12.7	11.1	29.3	36.5	41.8	33%	25%	14%
3316.HK	滨江服务	买入	41	8.4	7.3	6.4	4.9	5.7	6.5	20%	15%	14%
6626.HK	越秀服务	买入	41	8.5	7.3	6.4	4.9	5.6	6.5	17%	16%	15%
2156.HK	建发物业	买入	35	7.6	7.0	5.3	4.7	5.1	6.8	89%	9%	33%
平均值			396	10.3	6.4	7.8	55.3	48.4	59.9	23%	28%	18%
中位值			191	8.4	7.3	6.4	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 16 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