



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 34 周周报

# 新房销售环比由负转正，住建部表示积极推进存量商品房收储

2024 年 8 月 25 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

## 新房销售环比由负转正，住建部表示积极推进存量商品房收储

2024 年 8 月 25 日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周 (2024/08/19-2024/08/25) 申万房地产指数下跌 3.78%，跑输上证综指 2.91pct，在各类板块中位列第 26/31，恒生地产建筑业指数下跌 1.38%，跑输恒生综指 2.01pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为: 美的置业 (12.50%)、弘阳地产 (12.28%)、中国金茂 (8.47%); 本周跌幅前 3 的地产公司分别为: 珠光控股 (-20.86%)、天房发展 (-19.51%)、济南高新 (-15.46%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌 3.09%，跑输恒生综指 3.73pct，在各类板块中位列第 11/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为: 宝龙商业 (3.17%)、第一服务控股 (3.13%)、恒大物业 (1.59%); 本周跌幅前 3 的物业公司分别为: 正荣服务 (-12.86%)、绿城管理控股 (-10.31%)、保利物业 (-7.06%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周 (2024/08/17-2024/08/23) 30 个大中城新房成交面积 189.60 万平方米，同比下降 17.94%，环比上升 30.21%。14 城二手房成交面积 176.60 万平方米，同比上升 16.74%，环比下降 0.01%。监测 13 个重点城市库存面积 11756.03 万平方米，环比下降 0.16%，去化周期 106.26 周，较上周延长 1.70 周。上周 (2024/08/12-2024/08/18) 100 大中城市土地成交建面 2088.09 万平方米，同比上升 22.71%，环比上升 29.00%; 溢价率为 2.58%。
- ◆**房企融资情况:** 本周 (2024/08/19-2024/08/25) 房企境内新发债总额为 124.41 亿元，同比下降 39.46%，环比上升 34.35%; 债务总偿还量为 138.82 亿元，同比上升 0.94%，环比上升 30.14%; 净融资额-14.41 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.....   | 6  |
| 2.1 房地产板块.....   | 6  |
| 2.2 物业板块.....    | 6  |
| 2.3 重点公司公告.....  | 7  |
| 3. 地产市场监测.....   | 10 |
| 3.1 新房成交数据.....  | 10 |
| 3.2 二手房成交数据..... | 10 |
| 3.3 土地市场情况.....  | 11 |
| 3.4 库存及去化.....   | 12 |
| 4. 房企融资情况.....   | 14 |
| 4.1 房企融资详情.....  | 14 |
| 风险因素.....        | 15 |

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

# 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19日 | 湖南省长沙市  | 8月19日，长沙市保障性住房建设发展有限公司发布《关于收购商品房用作保障性住房的征集通告》（以下简称《通告》）。该公司为长沙市属国有企业长沙房地产开发建设集团有限公司所属全资子公司，房源征集范围为全市行政区域内已建成未出售的商品房项目，征集期限自通告发布之日起至2024年9月30日。根据《通告》，长沙市保障性住房建设发展有限公司将向长沙市相应行政区域内征集已建成未出售的商品房用作保障性住房。征集期限为自通告发布之日起至2024年9月30日。房源征集范围为长沙市芙蓉区、天心区、岳麓区、开福区、雨花区、望城区、长沙县、浏阳市、宁乡市行政区域内已建成未出售的商品房项目。  |
| 8月20日 | 全国      | 近日，住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹主持召开党组（扩大）会议，学习中央政治局会议、国务院第五次全体会议精神，研究部署贯彻落实工作。会议强调，切实把思想和行动统一到党中央精神上来，集中力量抓好改革任务的落实，以进一步全面深化改革为强大动力，推进住房城乡建设各项工作取得新成效。一要举全部之力抓改革任务落实。深刻领悟习近平总书记关于全面深化改革的一系列新思想、新观点、新论断，深入学习贯彻党的二十届三中全会精神，坚持吃透精神与摸准情况相结合、目标导向与问题导向相结合、统筹谋划与基层探索相结合，精准高效推动改革走深走实。二要下大力气完成全年目标任务。进一步增强紧迫感和责任感，坚持人民至上，坚持想明白、干实在，抓住有利条件，采取有力措施，齐心协力把全国住房城乡建设会议提出的各项目标任务完成好，并提早研究谋划明年工作。三要更好统筹发展和安全。准确把握当前住房城乡建设面临的形势，坚持尊重科学、尊重规律、尊重实际，坚持专业、敬业，着力加强机制和能力建设，以住房城乡建设高质量发展和高水平安全，为增强经济持续回升向好态势作贡献。四要加强依法行政和作风建设。扎实做好住房城乡建设立法工作，大力推进严格规范公正文明执法，增强运用法治思维和法治方式推动工作的能力，不断提升住房城乡建设工作法治化水平。超常规纵深推进群众身边不正之风和腐败问题集中整治，常态化开展党纪学习教育，以严管厚爱激励干部干事创业担当作为。 |
| 8月20日 | 江西省南昌市  | 8月19日，为贯彻落实南昌市《关于进一步推动我市房地产市场平稳健康发展若干措施意见》（洪房健字〔2024〕1号）决策部署，促进红谷滩区房地产市场平稳健康发展，江西省南昌市红谷滩区发布进一步推动房地产市场平稳健康发展优惠措施。文件提出，在红谷滩区范围内购买新建商品住宅的，符合《关于促进我市房地产市场“以旧换新”工作的通知》（洪住建字〔2024〕129号）政策要求的，可以另行给予购房人100元/m <sup>2</sup> 的补贴，每套补贴金额不超过3万元。该项政策与南昌市“以旧换新”政策同步兑付。凡在红谷滩区域购买新建商品非住宅，按照购房款（不含相关税费）的1.5%给予补贴，每个购房者补贴金额最高不超过200万元。   |
| 8月21日 | 全国      | 8月21日，国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，国家金融监督管理总局发布了最新统计数据。目前，商业银行已审批房地产“白名单”项目5392个，审批通过融资金额近1.4万亿元。金融监管总局统计与风险监测司司长廖媛媛介绍，今年1月份，住建部和金融监管总局联合发文，指导各地建立了城市房地产融资协调机制。为推动这个机制落地见效，我们两个部委在今年4月成立了国家专班进行集中办公，并指导各地成立地方专班开展工作。今年6月份，经国务院同意，金融监管总局和住建部联合印发通知，针对提高“白名单”项目的推送效率和质量提出了多项优化措施，以进一步发挥城市融资协调机制的作用，满足房地产项目合理融资需求，切实支持做好保交房工作。   |
| 8月22日 | 广西壮族自治区 | 广西壮族自治区住房和城乡建设厅副厅长黎旭标22日在新闻发布会上介绍，今年是配售型保障性住房政策实施的第一年，广西加强顶层设计，开展调查摸底，计划新开工保障性住房5440套，截至7月底，已开工2958套。黎旭标介绍，根据国家最新政策，广西在新建保障性住房的同时，启动了收购存量商品住房用作保障性住房工作，目前全区各市正在开展房源征集和收购洽谈等具体工作。为准确摸清需求，广西对工薪收入等群体的住房需求开展摸底调查，特别是深入摸清在乡镇工作的教师、医生、护士、民警等群体需求。根据初步摸底情况，全区配售型保障性住房需求在10万套以上。  |
| 8月23日 | 全国      | 8月23日，国务院新闻办公室在北京举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，住房和城乡建设部部长倪虹、住房和城乡建设部副部长董建国、住房和城乡建设部副部长秦海翔出席介绍情况，并答记者问。会上提出，当前，房地产市场供求关系发生重大变化，市场仍处在调整期，随着各项政策的实施，市场出现了积极变化。从我国城镇化发展进程看，从人民群众对好房子的新期待看，房地产市场还有很大潜力和空间。要坚定信心，因城施策，狠抓落实，促进房地产市场平稳健康发展。加快构建房地产发展新模式，是防范化解房地产风险、实现房地产高质量发展的治本之策。加大保障性住房的建设和供给，是城镇住房困难家庭、新市民、青年人高度关注的问题。董建国介绍，住房和城乡建设部和有关部门加强统筹谋划，指导各地一手抓配售型保障性住房的建设，加快解决工薪收入群体的住房困难；另一手抓配租型保障性住房的  |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  | <p>供给，以“一张床、一间房、一套房”等多样化、多元化的方式，解决好新市民、青年人等群体的住房问题。董建国表示，对列入今年计划建设的项目，要落实好财税、土地、金融等支持政策，加快项目开工、建设进度，加强工程质量安全监管，尽早开展配租、配售。要加强项目的谋划和储备，做好明后年项目的前期工作，形成“实施一批、储备一批、谋划一批”的项目滚动推进机制。同时，结合当地房地产市场情况，积极推进收购已建成的存量商品房用作保障性住房工作，推动条件成熟的项目加快完成收购，及时配租、配售。</p> |
|--|--|--|

资料来源：中房网、澎湃新闻、江西省房地产协会、中国房地产网、中国新闻网、新华网、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

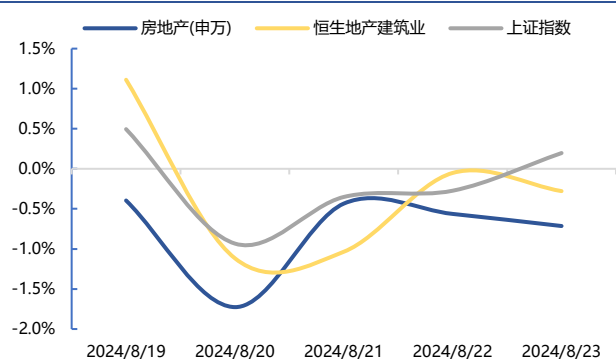
### 2.1 房地产板块

本周（2024/08/19-2024/08/25）申万房地产指数下跌 3.78%，跑输上证综指 2.91pct，在各类板块中位列第 26/31，恒生地产建筑业指数下跌 1.38%，跑输恒生综指 2.01pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：美的置业（12.50%）、弘阳地产（12.28%）、中国金茂（8.47%）、希慎兴业（5.58%）、时代中国控股（4.88%）、招商蛇口（4.52%）、深振业 A（3.13%）、新城发展（2.13%）、太古地产（1.85%）、恒隆地产（1.64%）；

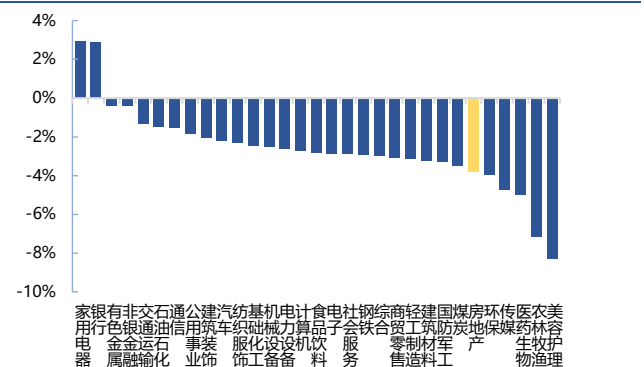
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：珠光控股（-20.86%）、天房发展（-19.51%）、济南高新（-15.46%）、禹洲集团（-12.50%）、栖霞建设（-12.18%）、空港股份（-11.86%）、派斯林（-11.39%）、我爱我家（-11.11%）、中国奥园（-10.74%）、华南城（-10.61%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



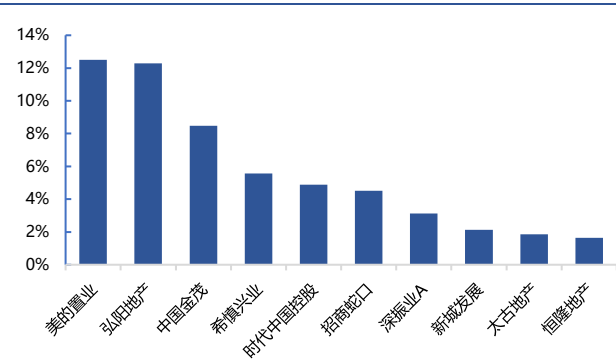
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



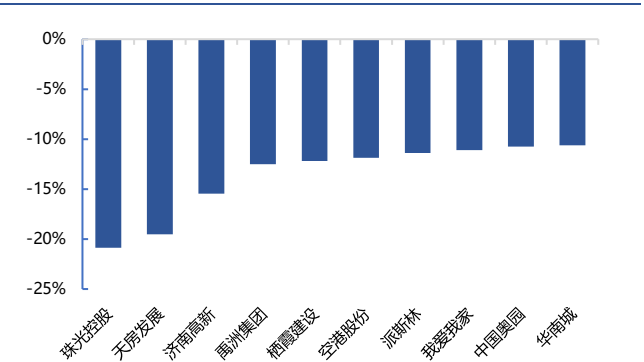
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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

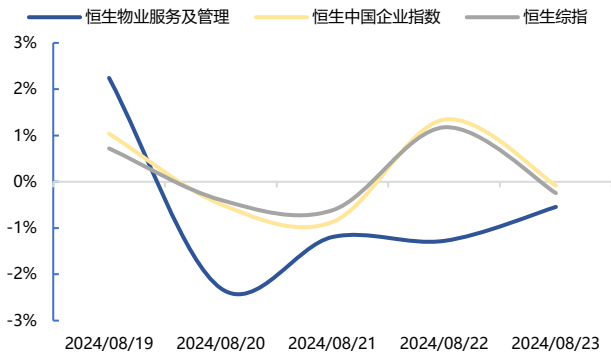
### 2.2 物业板块

本周（2024/08/19-2024/08/25）恒生物业服务及管理板块下跌 3.09%，跑输恒生综指 3.73pct，在各类板块中位列第 11/13。

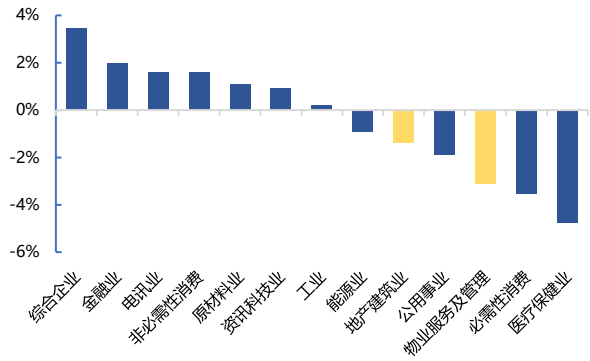
本周 8 家物业公司上涨，分别为：宝龙商业（3.17%）、第一服务控股（3.13%）、恒大物业（1.59%）、越秀服务（1.35%）、国锐地产（1.23%）、雅生活服务（1.20%）、建发物业（0.73%）、新城悦服务（0.35%）；

本周跌幅前 10 的物业公司分别为：正荣服务（-12.86%）、绿城管理控股（-10.31%）、保利物业（-7.06%）、中海物业（-5.51%）、合景悠活（-4.69%）、佳兆业美好（-4.52%）、旭辉永升服务（-3.97%）、远洋服务（-3.41%）、奥园健康（-3.06%）、金科服务（-2.99%）。

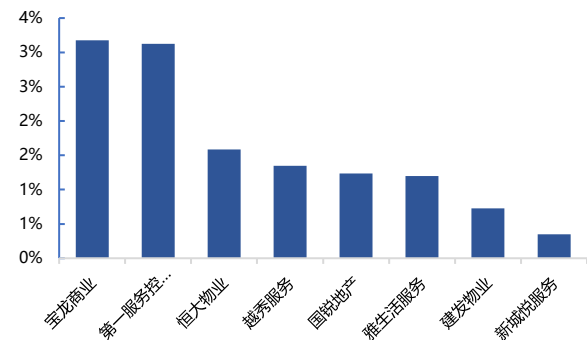


**图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)**


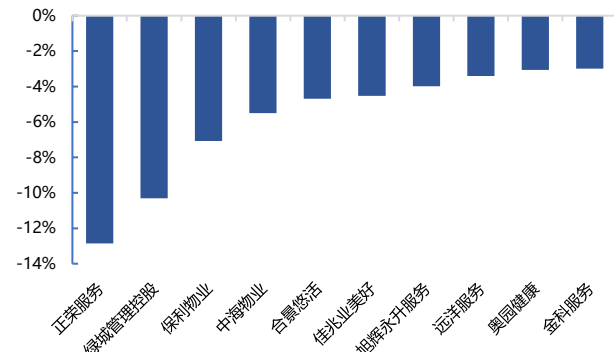
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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> |      |   |
| 8/19        | 保利发展 | 2024 年上半年净利润同比减少 39.29%                                 |
| 8/19        | 保利物业 | 发布中期业绩, 股东应占溢利 8.46 亿元, 同比增加 10.8%                      |
| 8/20        | 力高集团 | 预计截至 2024 年 6 月 30 日止六个月亏损净额介于约人民币 5.80 亿元至 6.80 亿元     |
| 8/20        | 特发服务 | 2024 年上半年净利润 5759.28 万元, 同比下降 4.24%                     |
| 8/20        | 中洲控股 | 半年度营业收入 23.43 亿元, 同比下降 35.74%                           |
| 8/20        | 宝龙地产 | 发盈警, 预计中期股东应占核心亏损约 18 亿-20 亿元, 同比盈转亏                    |
| 8/20        | 宝龙商业 | 发盈警, 预计中期股东应占净利润约 1.93 亿元至 1.97 亿元, 同比减少约 23.5% 至 25.1% |
| 8/20        | 融创服务 | 发盈警, 预计中期股东应占亏损不超过 5 亿元                                 |
| 8/20        | 融创中国 | 发盈警, 预计中期股东应占亏损约为 150 亿元                                |
| 8/20        | 正荣地产 | 发盈警, 预期上半年母公司拥有人应占亏损 22 亿元-24 亿元                        |
| 8/21        | 恒基地产 | 截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 31.74 亿港元, 同比减少 46.72%    |
| 8/21        | 嘉里建设 | 截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 7.88 亿港元, 同比减少 54.68%     |
| 8/22        | 外高桥  | 上半年净利润 1.41 亿元, 同比减少 72.83%                             |
| 8/22        | 派斯林  | 上半年净利润 6902 万元, 同比下降 16.62%                             |

|                |          |  |
|----------------|----------|--|
| 8/22           | 黑牡丹      | 2024年第二季度归属于母公司所有者的净利润亏损244.06万元         |
| 8/22           | 中国国贸     | 2024年半年度净利润约6.88亿元,同比增加5.18%             |
| 8/22           | 建发国际集团   | 截至2024年6月30日半年度录得股东应占利润8.17亿元,同比减少36.37% |
| 8/22           | 建发物业     | 中期股权持有人应占溢利1.9亿元,同比增长约11.0%              |
| 8/22           | 路劲       | 拥有人应占亏损约10.27亿港元,同比减少15.85%              |
| 8/23           | 电子城      | 半年度营业收入12.93亿元,同比下降42.30%                |
| 8/23           | 福瑞达      | 半年度营业收入19.25亿元,同比下降22.15%                |
| 8/23           | 佳兆业美好    | 公布中期业绩,拥有人应占溢利4434.6万元,同比扭亏为盈            |
| 8/23           | 龙湖集团     | 上半年合同销售511.2亿元,销售回款率超100%                |
| 8/23           | 绿城服务     | 发布中期业绩,权益股东应占溢利5.05亿元,同比增加21.49%         |
| 8/23           | 南都物业     | 半年度营业收入8.89亿元,同比下降4.45%                  |
| 8/23           | 希慎兴业     | 公布中期业绩,公司拥有人应占溢利4.27亿港元,同比增长1.25倍        |
| 8/23           | 阳光股份     | 上半年营业总支出9708.54万元,销售费用476.18万元           |
| 8/23           | 中国海外宏洋集团 | 发布中期业绩,股东应占溢利8.85亿元,同比下降48.5%            |
| 8/23           | 珠江股份     | 半年度营业收入6.63亿元,同比下降72.89%                 |
| 8/23           | 时代中国控股   | 发盈警,预计中期股东应占净亏损约28亿元至32亿元                |
| 8/23           | 张江高科     | 公布2024年半年度权益分配预案,拟10派0.52元               |
| 8/23           | 中骏集团控股   | 发盈警,预计中期股东应占亏损约35亿元至约38亿元                |
| 8/23           | 珠光控股     | 发盈警,预计中期取得股东应占亏损不少于7.5亿港元                |
| <b>债券相关</b>    |          |  |
| 8/20           | 美的置业     | 公司附属发行13亿元公司债券                           |
| 8/23           | 金融街      | 采取分期发行的方式发行规模不超过25亿元债券                   |
| 8/23           | 栖霞建设     | 发行10亿元中期票据                               |
| <b>质押/解除质押</b> |          |  |
| 8/20           | 弘阳服务     | 公司控股股东质押3.02亿股公司股份                       |
| <b>股权回购</b>    |          |  |
| 8/21           | 同济科技     | 截至8月21日已累计回购33.82万股                      |
| 8/22           | 越秀服务     | 于8月22日回购23.5万股,回购金额71.7万港元               |
| 8/23           | 越秀服务     | 8月23日回购23.90万股,耗资71.87万港币                |
| <b>人事变动</b>    |          |  |
| 8/21           | 渝开发      | 艾云因工作调动原因,提请辞去公司第十届董事会董事长、董事会战略委员会相关职务   |
| 8/22           | 渝开发      | 副总经理周海、陈尉纲辞职                             |
| <b>股息派发</b>    |          |  |
| 8/19           | 荣安地产     | 2023年年度每10股派3.2元,股权登记日为8月26日             |
| 8/19           | 新黄浦      | 2023年年度每10股派0.28元,股权登记日为8月26日            |
| 8/20           | 越秀服务     | 公布2024财年中期权益分配方案,将于2024年9月20日一般分红每股0.1港元 |
| 8/21           | 恒基地产     | 拟于9月17日派发中期股息每股0.5港元                     |
| 8/21           | 嘉里建设     | 拟派发中期股息每股0.4港元,登记日为9月13日                 |



|             |          |   |
|-------------|----------|---|
| 8/23        | 龙湖集团     | 将于 2025 年 4 月 8 日派发中期股息每股 0.22 元            |
| 8/23        | 绿景中国地产   | 发盈警，预期中期取得亏损同比扩大至约 16.1 亿元                  |
| 8/23        | 希慎兴业     | 将于 9 月 20 日派发中期股息每股 0.27 港元                 |
| 8/23        | 福瑞达      | 公布 2024 年半年度权益分配预案，拟 10 派 0.5 元             |
| <b>其他公告</b> |          |   |
| 8/19        | 云南城投     | 签订 8458.93 万元还款协议                           |
| 8/19        | 中国恒大     | 广州法院已受理关于广州凯隆的破产清算申请，继续停牌                   |
| 8/20        | 富力地产     | 富力香港收到清盘呈请                                  |
| 8/20        | 佳兆业集团    | 与债权人小组订立重组支持协议，有关债权占佳兆业范围内债务未偿还本金总额的 34% 以上 |
| 8/21        | 万科 A     | 20 亿转让北京万金股权及债权                             |
| 8/22        | 华夏幸福     | 联手沈阳雪松经济开发区，共同搭建低空经济科研平台                    |
| 8/22        | 正荣地产     | 境外债重组协议最后日期进一步延长至 8 月 29 日                  |
| 8/23        | 中国海外宏洋集团 | 没收未领取的股息                                    |

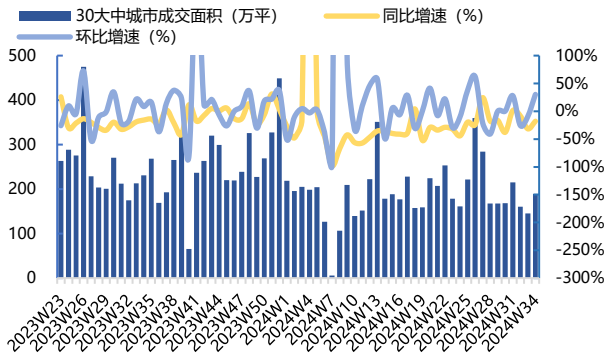
资料来源：iFind，信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

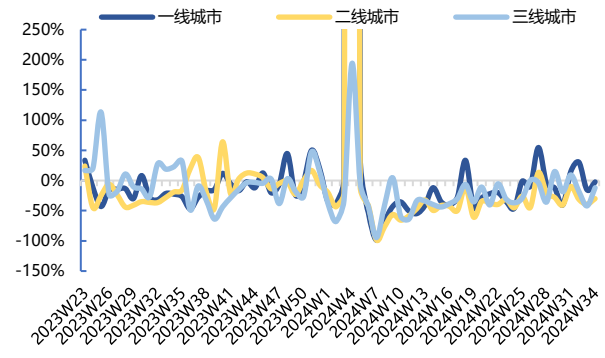
**本周（2024/08/17-2024/08/23）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积189.60万平方米，同比下降17.94%，环比上升30.21%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为75.29/82.57/31.74万平方米，同比变动-2.30%/-30.00%/-11.90%，环比变动22.01%/41.38%/24.48%。房价方面，7月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌5.28%，环比下跌0.65%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-4.20%/-4.80%/-5.80%；环比变动-0.50%/-0.60%/-0.70%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



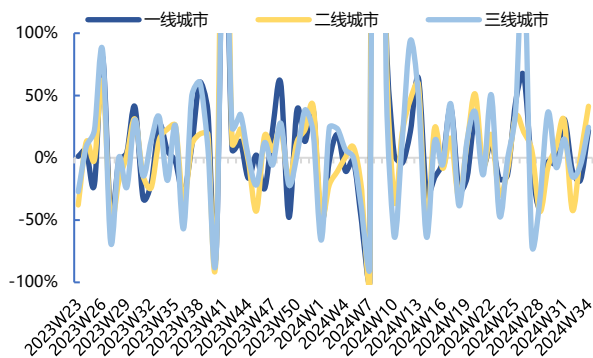
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



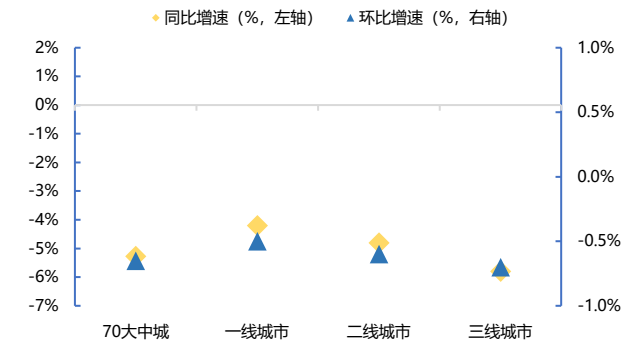
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

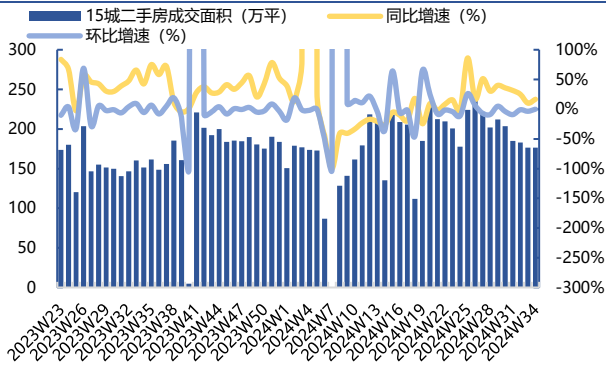
图表 14: 2024 年 7 月新建住宅价格同比及环比增速



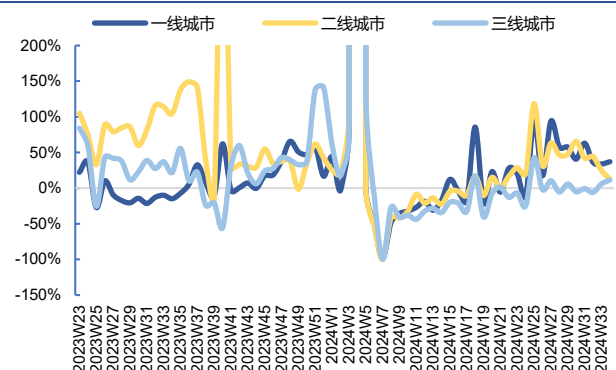
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

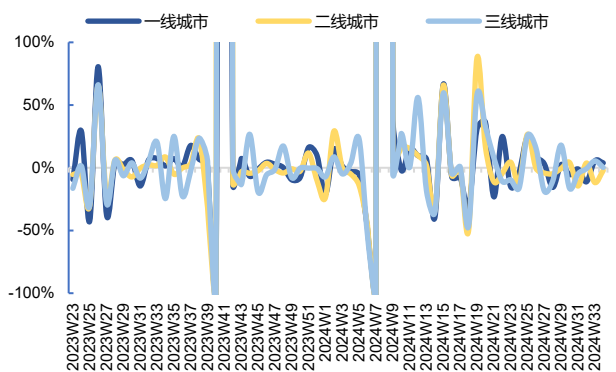
**本周（2024/08/17-2024/08/23）二手房成交数据：**15城二手房成交面积176.60万平方米，同比上升16.74%，环比下降0.01%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为42.58/82.66/51.35万平方米，同比变动37.07%/12.48%/11.42%，环比变动3.89%/-2.06%/0.23%。房价方面，7月70大中城二手房价格指数同比下跌8.17%，环比下跌0.80%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-8.80%/-8.20%/-8.10%；环比变动-0.50%/-0.80%/-0.80%。

**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


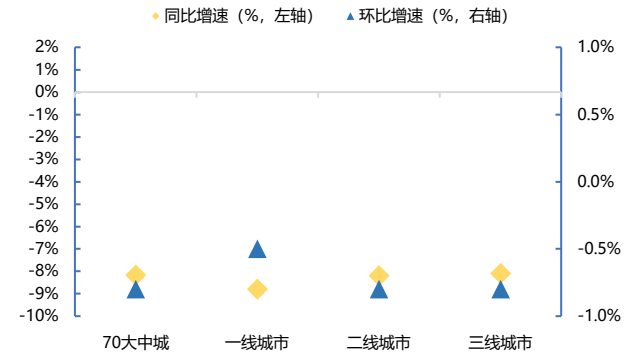
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 (%)**


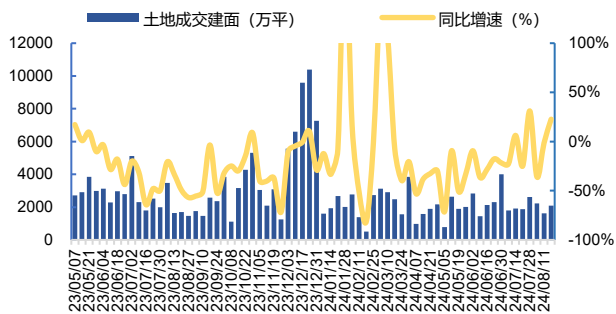
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年7月二手房价格指数同环比增速 (%)**


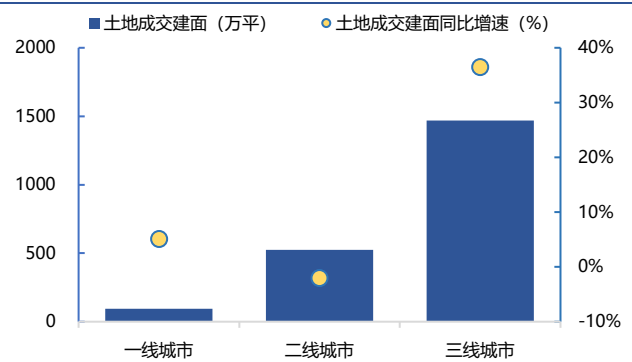
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

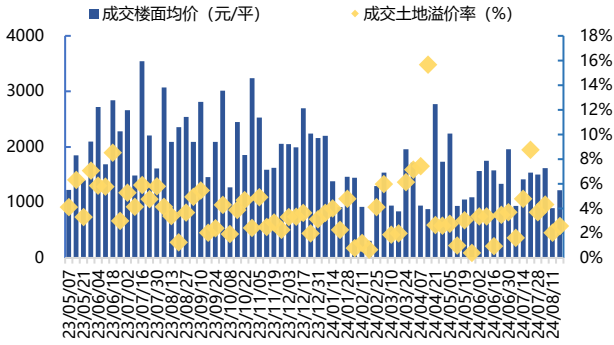
**上周 (2024/08/12-2024/08/18) 土地成交情况:** 100 大中城市土地成交建面 2088.09 万平方米, 同比上升 22.71%, 环比上升 29.00%; 溢价率为 2.58%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 94.27/524.96/1468.86 万平方米, 同比变动 5.11%/-2.03%/36.50%, 溢价率分别为 0.00%/3.67%/1.27%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


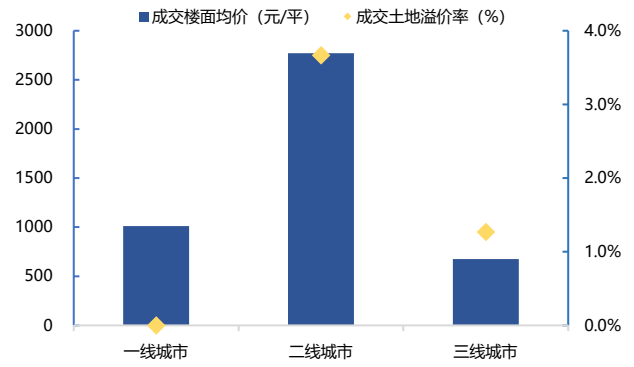
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**


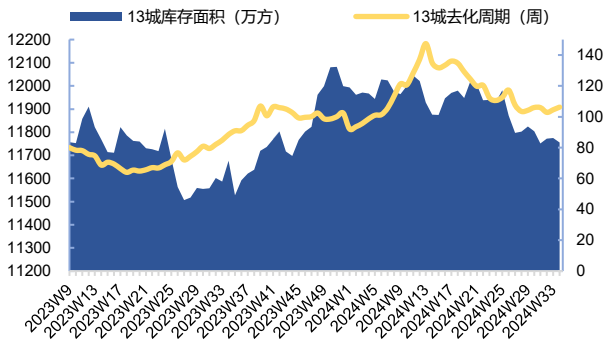
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


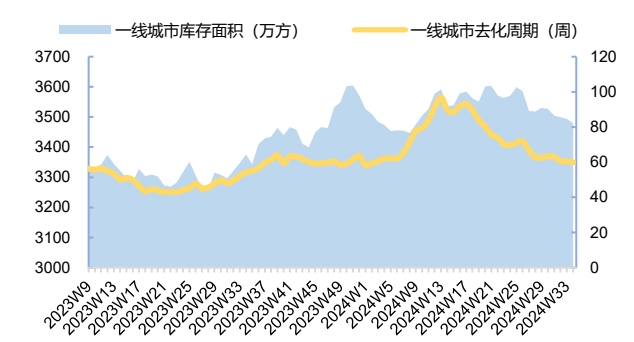
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

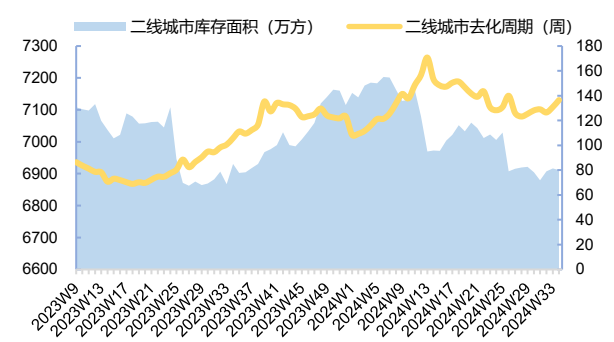
本周(2024/08/17-2024/08/23)监测 13 个重点城市库存面积 11756.03 万平方米, 环比下降 0.16%, 去化周期 106.26 周, 较上周延长 1.70 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 -0.43%/-0.06%/0.06%, 去化周期环比变动 -0.58/5.70/17.85 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


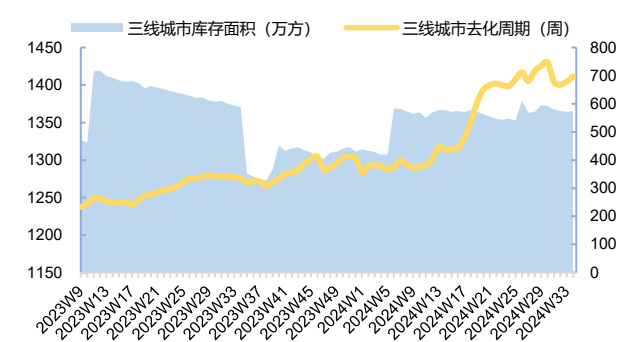
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**

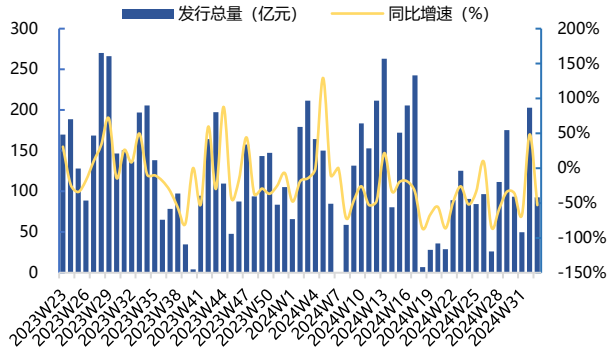
| 城市          | 库存面积 (万方) | 环比增速 (%) | 12 周平均销售 (万方) | 去化周期 (周) | 上周去化周期 (周) |
|-------------|-----------|----------|---------------|----------|------------|
| <b>一线城市</b> |           |          |               |          |            |
| 北京 (住宅)     | 1041.89   | -0.99%   | 11.63         | 89.57    | 93.26      |
| 上海 (住宅)     | 798.80    | -1.31%   | 24.21         | 33.00    | 33.04      |
| 广州 (住宅)     | 1142.28   | 0.15%    | 15.60         | 73.20    | 73.67      |
| 深圳 (住宅)     | 496.09    | 0.87%    | 6.59          | 75.29    | 76.09      |
| <b>二线城市</b> |           |          |               |          |            |
| 杭州 (住宅)     | 600.04    | 0.51%    | 17.18         | 34.92    | 33.21      |
| 南京 (商品房)    | 2863.92   | 0.00%    | 2.07          | 1385.13  | 1127.40    |
| 福州 (住宅)     | 267.47    | -0.28%   | 3.24          | 82.53    | 81.28      |
| 苏州 (住宅)     | 678.40    | -0.17%   | 7.81          | 86.83    | 85.87      |
| 温州 (住宅)     | 936.70    | 0.00%    | 12.80         | 73.15    | 70.66      |
| 宁波 (住宅)     | 780.16    | -0.93%   | 7.54          | 103.51   | 99.66      |
| <b>三线城市</b> |           |          |               |          |            |
| 泉州 (商品房)    | 785.29    | 0.22%    | 0.52          | 1509.46  | 1446.12    |
| 莆田 (住宅)     | 201.31    | -0.18%   | 0.47          | 427.46   | 391.40     |
| 宝鸡 (商品房)    | 378.39    | -0.14%   | 0.97          | 391.03   | 398.01     |

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

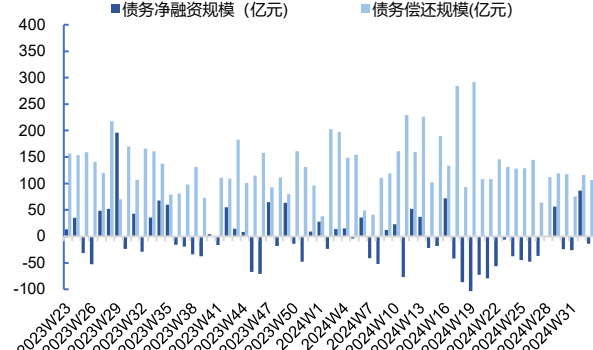
本周(2024/08/19-2024/08/25)房企境内新发债总额为 124.41 亿元,同比下降 39.46%,环比上升 34.35%;债务总偿还量为 138.82 亿元,同比上升 0.94%,环比上升 30.14%;净融资额-14.41 亿元。

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 SCP044      | 苏州苏高新集团有限公司      | 2024-08-19 | 2.00   | 0.35  | 1.98    | 短期融资券            |
| 24 苏州高新 SCP045      | 苏州苏高新集团有限公司      | 2024-08-20 | 3.00   | 0.35  | 1.99    | 短期融资券            |
| 24 滨江房产 CP005       | 杭州滨江房产集团股份有限公司   | 2024-08-19 | 5.00   | 1.00  | 3.55    | 短期融资券            |
| 24 武汉联投 ABN001 优先   | 中建投信托股份有限公司      | 2024-08-21 | 6.50   | 12.00 | 2.60    | 资产支持证券           |
| 24 武汉联投 ABN001 次    | 中建投信托股份有限公司      | 2024-08-21 | 0.01   | 12.00 | --      | 资产支持证券           |
| 24 栖霞建设 MTN001      | 南京栖霞建设股份有限公司     | 2024-08-21 | 10.00  | 3.00  | 2.28    | 中期票据             |
| 24 浦东开发 MTN003      | 上海浦东开发(集团)有限公司   | 2024-08-19 | 13.50  | 5.00  | 2.26    | 中期票据             |
| 24 苏州高技 MTN003A(并购) | 苏州新区高新技术产业股份有限公司 | 2024-08-22 | 7.00   | 3.00  | --      | 中期票据             |
| 24 苏州高技 MTN003B(并购) | 苏州新区高新技术产业股份有限公司 | 2024-08-22 | 7.00   | 5.00  | --      | 中期票据             |
| 24 金茂投资 MTN002      | 上海金茂投资管理集团有限公司   | 2024-08-22 | 20.00  | 3.00  | --      | 中期票据             |
| 24 邯郸城投 MTN002      | 邯郸城市发展投资集团有限公司   | 2024-08-23 | 4.00   | 3.00  | --      | 中期票据             |
| 24 华发实业 MTN003A     | 珠海华发实业股份有限公司     | 2024-08-23 | 5.70   | 5.00  | --      | 中期票据             |
| 24 华发实业 MTN003B     | 珠海华发实业股份有限公司     | 2024-08-23 | 5.70   | 5.00  | --      | 中期票据             |
| 24 金街 07            | 金融街控股股份有限公司      | 2024-08-21 | 25.00  | 5.00  | 2.30    | 公司债              |
| 24 西汇投资 PPN002      | 成都市西汇投资集团有限公司    | 2024-08-22 | 10.00  | 5.00  | --      | 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）；<br>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。