

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：李焱

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

分析师：陈希瑞

执业证书编号：S0740524070002

Email: chenxr@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	7.91	1.0	1.13	1.21	1.27	7.8	7.0	6.5	6.2	买入
招商蛇口	9.25	0.7	0.9	1.07	1.15	14.2	10.3	8.6	8.0	买入
招商积余	8.58	0.7	0.85	1.02	1.19	12.4	10.1	8.4	7.2	买入
华润万象生活	21.55	1.3	1.59	1.9	2.23	15.4	12.4	10.4	8.8	买入
保利物业	25.00	2.5	2.95	3.42	3.93	9.1	7.8	6.7	5.8	买入

备注：股价使用2024年8月23日收盘价

房地产行业周报-20240825

■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌3.78%，沪深300指数下跌0.55%，相对收益为-3.23%，板块表现弱于大盘。

■ 行业基本面

本周(8.16-8.22)，中泰地产组跟踪的39个重点城市一手房合计成交29023套，同比增速-23.6%，环比增速44.6%；合计成交面积261.2万平方米，同比增速-25.7%，环比增速13.7%。

本周(8.16-8.22)，中泰地产组跟踪的14个重点城市二手房合计成交29653套，同比增速79%，环比增速21.4%；合计成交面积300.7万平方米，同比增速86.8%，环比增速23.2%。

本周(8.16-8.22)，中泰地产组跟踪的16个重点城市商品房库存面积19559.3万平方米，环比增速-0.2%，去化周期129.9周。

本周(8.18-8.25)，土地供给方面，本周供应土地3084.3万平方米，同比增速11.4%；供应均价1875.7元/平方米，同比增速0.4%。土地成交方面，本周成交土地2028.3万平方米，同比增速-2.9%；土地成交金额231亿元，同比增速-9.1%。本周土地成交楼面价1086.3元/平方米，溢价率1.3%。

本周(8.16-8.22)房地产企业合计发行信用债92.41亿元，同比增速35.5%，环比增速68.2%。本月至今房地产企业合计发行信用债358.66亿元。

投资建议：

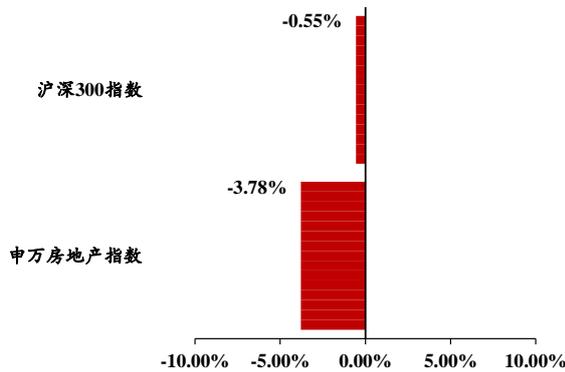
8月23日，住房和城乡建设部副部长董建国在23日国新办举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上表示，研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险这三项制度，构建全生命周期的房屋安全管理长效机制，上海等22个城市目前正开展试点。从高频数据看，新房成交依旧环比呈现压力，二手房成交似乎已经稳住，当前全国各地依旧在点状的持续推出如放开公积金限制、首套房按揭认定等一系列宽松政策，我们认为板块基本面已经在接近底部，随着政策持续呵护，板块估值有望迎来修复。投资者可关注业绩表现稳健的房企，如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时，在物业板块，华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、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

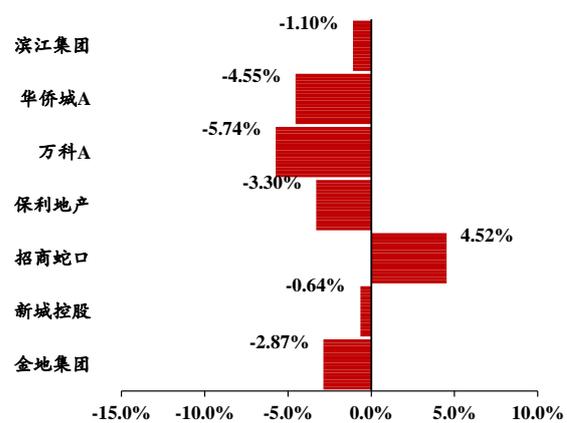
本周，申万房地产指数下跌 3.78%，沪深 300 指数下跌 0.55%，相对收益为-3.23%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：招商蛇口、深振业 A、京汉股份、合肥城建、西藏城投，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为天房发展、ST 天业、栖霞建设、空港股份、长春经开。

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

【中央政策】8月23日，住建部表示，将推动房地产开发企业融资从依赖主体信用向基于项目情况转变。7月，境内地产债发行规模同比下降 59.6%。近期，地产债二级市场表现良好。市场人士预计，后续政策将重点落实“收购存量商品房作保障房”等已出台政策，地产债投资需关注销售趋势性回暖。

【地方政策】8月23日，唐山开展商品房“卖旧买新、以旧换新”工作 实施购房补贴，支持刚性和改善性住房需求，对购买新建商品住房（地上房屋建筑面积 144 平方米及以下）的购房人给予每套成交价格 1% 的补贴。购房人为 60 岁及以上老人、生育二孩及以上的多子女家庭和符合“凤凰英才”政策的各类人才，给予每套成交价格 1.5% 的补贴。

【地方政策】8月21日，北京保障房中心 5.6 亿元资产支持证券 (ABS) 获受理，该债券的发行主体为北京保障房中心有限公司，计划发行的债券总额达人民币 5.6 亿元。此次债券属于资产支持证券 (ABS) 类型。

【地方政策】8月19日，厦门市人民政府发布关于调整房产落户政策的通知，自 2024 年 10 月 1 日起实施。通知显示，在厦门市行政区域内拥有合法房产，且满足下列条件的人员，可以申请将户口迁入房产所在地址：（一）已取得不动产权属证书且房产用途登记为住宅；（二）申请人及其配偶、未成年子女的房产所有权份额合计超过 50%（不含）。申请人及其配偶、未成年子女可以申请将户口一并迁入房产所在地址。

【市场行情】兴业银行半年报显示，上半年房地产市场持续筑底，销量和价格回落，居民房价预期未改善。截至6月末，对公房地产融资余额达7510亿元，新增贷款主要投向城市更新与住房租赁。预计下半年房地产业务不良贷款可能增加，因房企资金链受销售回款影响承压。兴业银行将关注市场动态并采取措施应对风险。

图表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	8月23日，住建部表示，将推动房地产开发企业融资从依赖主体信用向基于项目情况转变。7月，境内地产债发行规模同比下降59.6%。近期，地产债二级市场表现良好。市场人士预计，后续政策将重点落实“收购存量商品房作保障房”等已出台政策，地产债投资需关注销售趋势性回暖。	住建部	2024/8/23
地方政策	海口市委书记罗增斌8月18日强调，全力打好城市更新总体战，指出，城市更新是拓展城市发展空间、提升功能品质、增进民生福祉的重要抓手，既利当前又利长远。要深入落实城市更新的部署要求，切实增强做好城市更新工作的责任感、紧迫感，把握政策机遇，多算大账、政治账、民心账、长远账，以更大力度高质量推进城市更新工作，加快补齐城市软硬件设施短板，为城市发展拓空间、增动力、添活力。	海口市委	2024/8/18
地方政策	8月19日，厦门市人民政府发布关于调整房产落户政策的通知，自2024年10月1日起实施。通知显示，在厦门市行政区域内拥有合法房产，且满足下列条件的人员，可以申请将户口迁入房产所在地址：（一）已取得不动产权属证书且房产用途登记为住宅；（二）申请人及其配偶、未成年子女的房产所有份额合计超过50%（不含）。申请人及其配偶、未成年子女可以申请将户口一并迁入房产所在地址。	厦门市人民政府	2024/8/19
地方政策	8月21日，北京保障房中心5.6亿元资产支持证券（ABS）获受理，该债券的发行主体为北京保障房中心有限公司，计划发行的债券总额达人民币5.6亿元。此次债券属于资产支持证券（ABS）类型。	上海证券交易所	2024/8/21
地方政策	8月23日，唐山开展商品房“卖旧买新、以旧换新”工作，实施购房补贴，支持刚性和改善性住房需求，对购买新建商品住房（地上房屋建筑面积144平方米及以下）的购房人给予每套成交价格1%的补贴。购房人为60岁及以上老人、生育二孩及以上的多子女家庭和符合“凤凰英才”政策的各类人才，给予每套成交价格1.5%的补贴。	唐山市政府	2024/8/23

市场行情	兴业银行半年报显示，上半年房地产市场持续筑底，销量和价格回落，居民房价预期未改善。截至6月末，对公房地产融资余额达7510亿元，新增贷款主要投向城市更新与住房租赁。预计下半年房地产业务不良贷款可能增加，因房企资金链受销售回款影响承压。兴业银行将关注市场动态并采取措施应对风险。	兴业银行	2024/8/23
市场行情	8月23日，美的置业在港股市场股价上涨，涨幅超过3%。消息面上，该公司近期宣布了一项战略调整，即剥离房地产开发业务并进行重组，专注于轻资产开发业务。	美的置业	2024/8/23

来源：观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【绿地控股】8月20日，绿地控股子公司西安建工中票违约。该债券于2021年8月18日起息，发行期限为3年，发行金额达4亿元人民币，目前债项余额为2.49亿元。最新评级为CC，本计息期债项利率为5.50%，本期应偿付本息金额为26269.5万元。

【嘉华国际】8月21日，嘉华国际公告表示，嘉华国际上半年营业额12.13亿港元，持有者应占溢利1.54亿港元，已签约之应占销售为51亿港元，而已签约但未确认之应占销售高达161亿港元。

【招商蛇口】8月22日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告，宣布为杭州北桦房地产开发有限公司提供担保，担保金额为人民币0.81亿元，业务期限为3年，担保类型为连带责任保证。对外担保总额达406.23亿元，占净资产33.93%。

【绿城管理】绿城管理控股在上半年报告期内实现收入16.7亿元，同比增长7.8%；毛利8.6亿元，同比增长6.7%，期内综合毛利率达51.5%；净利润4.91亿元，同比增长6.3%；归属于公司股东的净利润为5.01亿元，同比增长5.8%。公司经营活动现金净流量达7750万元。

【阳光股份】2024年上半年阳光股份在报告期内的营业收入为9092.81万元，较去年同期下降了40.85%；公司归母净利润亏损1430.65万元，去年同期亏损2206.94万元，同比减亏35.18%；扣除非经常性损益的净利润亏损2336.09万元，同比减亏11.32%。期内，现金流量净额为3527.59万元，同比大幅下降76.30%。

图表 4: 本周公司公告

公司名称	内容	日期
绿地控股	绿地控股子公司西安建工中票违约。该债券于2021年8月18日起息，发行期限为3年，发行金额达4亿元人民币，目前债项余额为2.49亿元。最新评级为CC，本计息期债项利率为5.50%，本期应偿付本息金额为26269.5万元。	2024/8/20

嘉华国际	嘉华国际上半年营业额 12.13 亿港元 持有者应占溢利 1.54 亿港元，已签约之应占销售为 51 亿港元，而已签约但未确认之应占销售高达 161 亿港元。	2024/8/21
招商蛇口	8 月 22 日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告，宣布为杭州北桦房地产开发有限公司提供担保，担保金额为人民币 0.81 亿元，业务期限为 3 年，担保类型为连带责任保证。对外担保总额达 406.23 亿元，占净资产 33.93%。	2024/8/22
绿城管理	绿城管理控股在上半年报告期内实现收入 16.7 亿元，同比增长 7.8%；毛利 8.6 亿元，同比增长 6.7%，期内综合毛利率达 51.5%；净利润 4.91 亿元，同比增长 6.3%；归属于公司股东的净利润为 5.01 亿元，同比增长 5.8%。公司经营活动现金净流量达 7750 万元。	2024/8/23
阳光股份	2024 年上半年阳光股份在报告期内的营业收入为 9092.81 万元，较去年同期下降了 40.85%；公司归母净利润亏损 1430.65 万元，去年同期亏损 2206.94 万元，同比减亏 35.18%；扣除非经常性损益的净利润亏损 2336.09 万元，同比减亏 11.32%。期内，现金流量净额为 3527.59 万元，同比大幅下降 76.30%。	2024/8/23

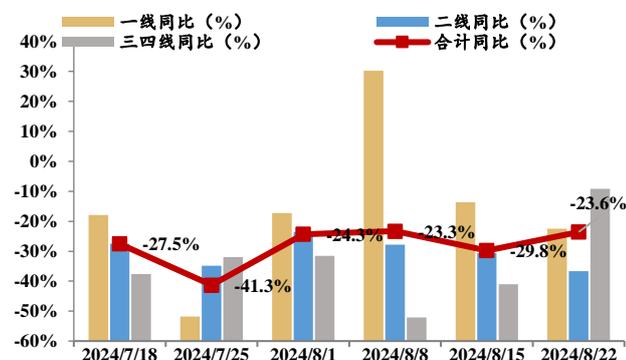
来源：观点网、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

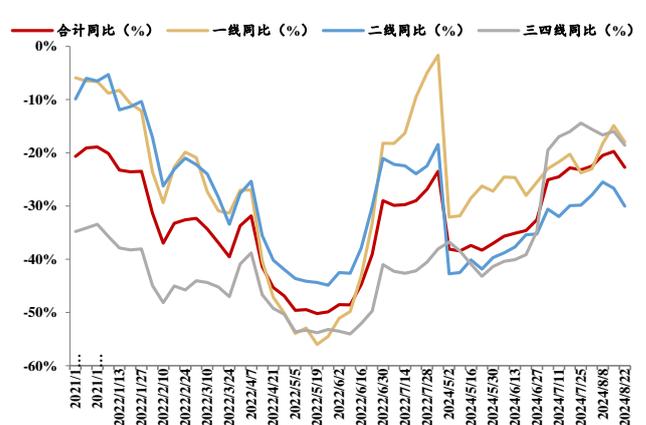
本周(8.16-8.22)，中泰地产组跟踪的 39 个重点城市一手房合计成交 29023 套，同比增速-23.6%，环比增速 44.6%；合计成交面积 261.2 万平方米，同比增速-25.7%，环比增速 13.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-22.5%、-36.6%和-9.1%，环比增速为 37%、21.3%和 82.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-4.5%、-28.4%和-38.1%，环比增速为 19.6%、18.1%和 0.2%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



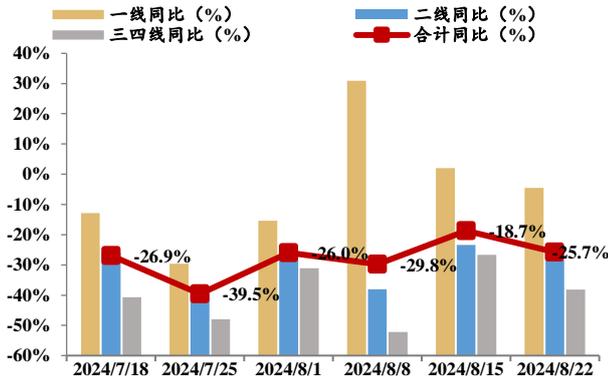
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



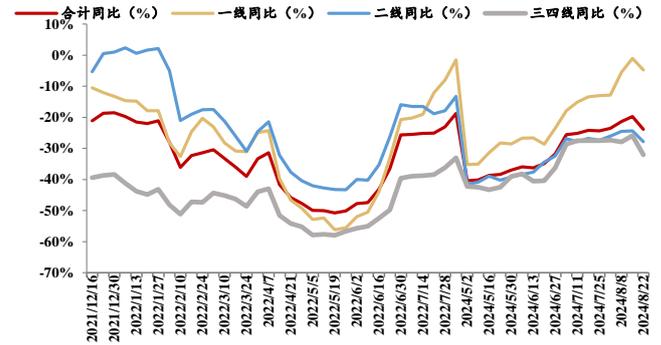
来源：Wind、中泰证券研究所

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

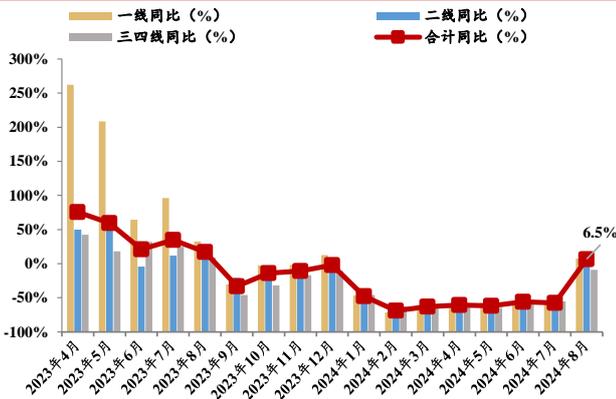
图表 8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



来源：Wind、中泰证券研究所

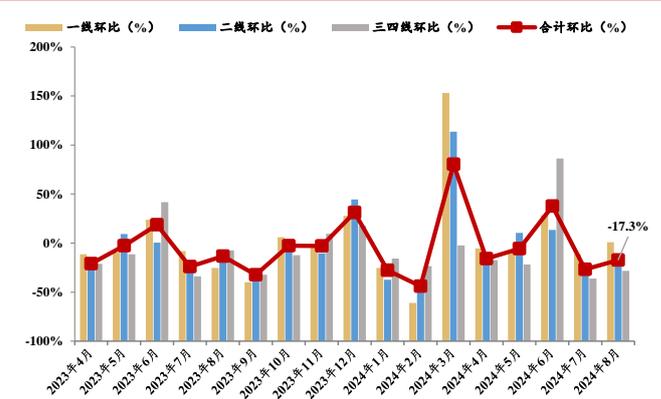
本月至今（8.1-8.22），中泰地产组跟踪的 39 个重点城市一手房合计成交 83271 套，同比增速 6.5%，环比增速-17.3%；合计成交面积 820.9 万平方米，同比增速 5.6%，环比增速 5.6%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 7.4%、17.1%和-8.9%，环比增速为 1%、-20.5%和-28.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 6.7%、8.1%和-0.3%，环比增速为 15.9%、-20.3%和-35%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）



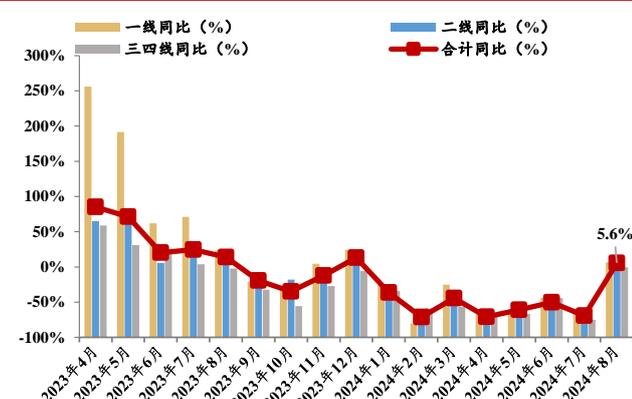
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）



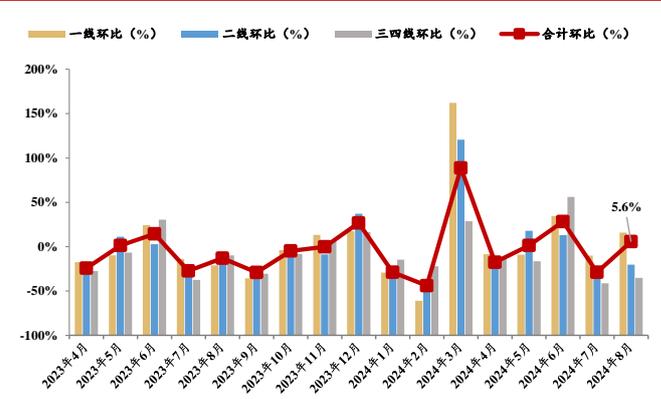
来源：Wind、中泰证券研究所

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

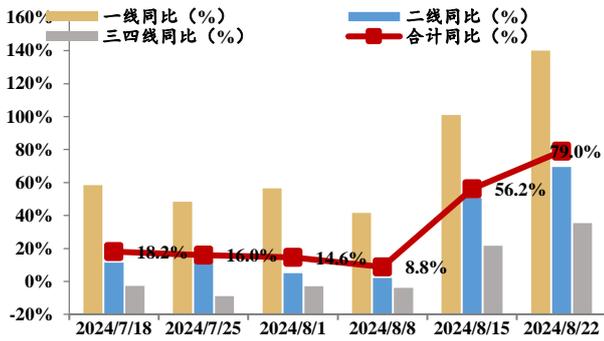
一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	29023	-23.6%	44.6%	28168
	成交面积 (万平)	261.2	-25.7%	13.7%	281
一线城市	套数 (套)	9097	-22.5%	37.0%	8938
	成交面积 (万平)	76.6	-4.5%	19.6%	78
二线城市	套数 (套)	9037	-36.6%	21.3%	9714
	成交面积 (万平)	122.7	-28.4%	18.1%	130
三四线城市	套数 (套)	10889	-9.1%	82.1%	9515
	成交面积 (万平)	61.9	-38.1%	0.2%	72
重点城市					
北京	套数 (套)	1637	-38.6%	-15.2%	2341
	成交面积 (万平)	12.8	-44.9%	-17.0%	20
上海	套数 (套)	3386	-5.9%	57.2%	3517
	成交面积 (万平)	32.3	2.8%	35.9%	31
广州	套数 (套)	3443	-31.2%	79.3%	2394
	成交面积 (万平)	23.7	25.3%	32.8%	19
深圳	套数 (套)	631	33.1%	-0.6%	687
	成交面积 (万平)	7.7	17.1%	11.0%	8
杭州	套数 (套)	554	-36.2%	51.8%	1064
	成交面积 (万平)	6.9	-34.9%	33.9%	15
武汉	套数 (套)	1379	-45.9%	-25.9%	2130
	成交面积 (万平)	17.4	-40.4%	-19.2%	24
成都	套数 (套)	1286	-40.5%	6.0%	1498
	成交面积 (万平)	32.3	-27.4%	-1.9%	36
青岛	套数 (套)	2123	1.4%	181.2%	1434
	成交面积 (万平)	26.7	12.5%	158.6%	18
济南	套数 (套)	1119	-35.4%	-2.9%	1136
	成交面积 (万平)	11.5	-28.7%	-1.6%	11
宁波	套数 (套)	96	-61.0%	-11.1%	179
	成交面积 (万平)	1.2	-62.5%	3.4%	2
南宁	套数 (套)	1501	-2.3%	19.5%	1196
	成交面积 (万平)	10.9	15.3%	18.5%	9
苏州	套数 (套)	487	-62.0%	-4.1%	666
	成交面积 (万平)	8.6	-43.1%	-6.3%	7
无锡	套数 (套)	492	60.3%	-	412
	成交面积 (万平)	7.3	104.2%	-	5

来源：Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

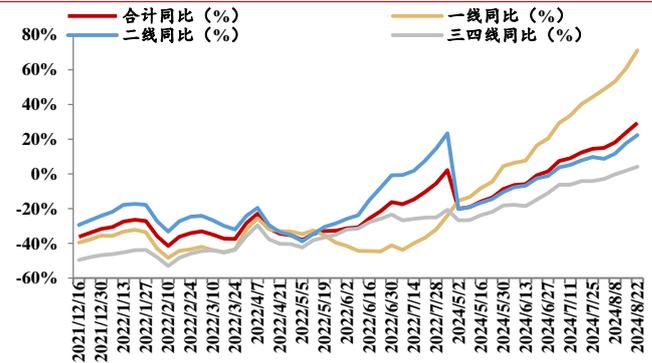
本周(8.16-8.22)，中泰地产组跟踪的14个重点城市二手房合计成交29653套，同比增速79%，环比增速21.4%；合计成交面积300.7万平方米，同比增速86.8%，环比增速23.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为140.1%、69.5%和35.4%，环比增速为27.7%、21.2%和9.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为134.8%、97.5%和19.2%，环比增速为23.8%、24.5%和17.2%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析(周度)



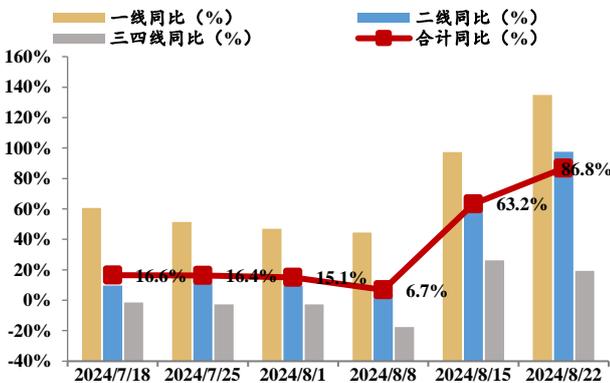
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)



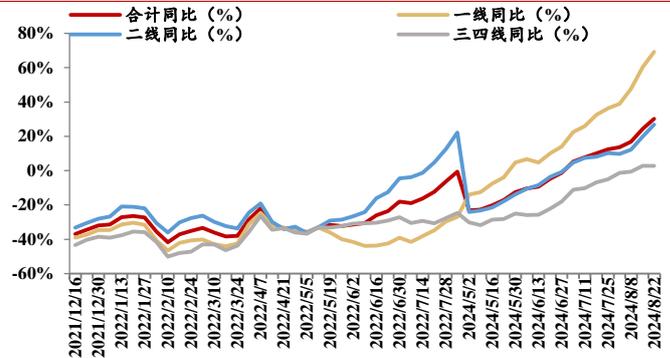
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

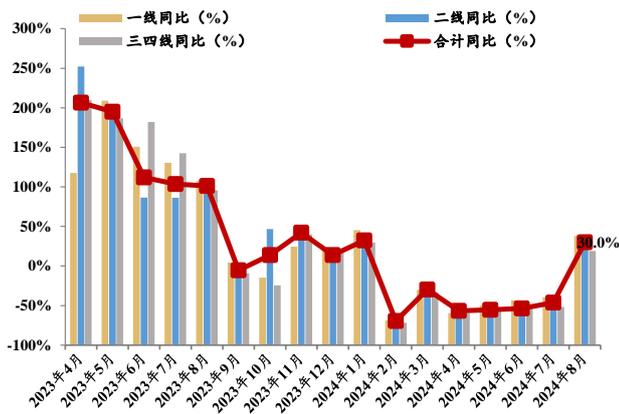
图表 17: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)



来源: Wind、中泰证券研究所

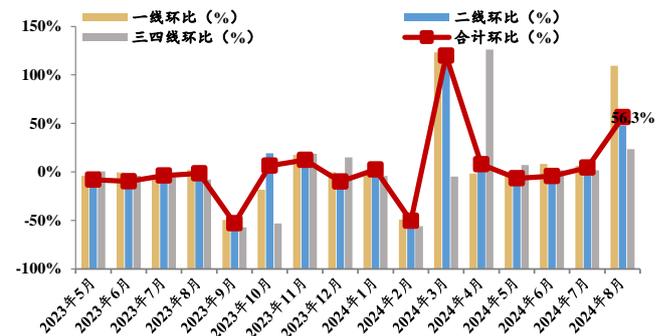
本月至今(8.1-8.22)，中泰地产组跟踪的14个重点城市二手房合计成交77929套，同比增速30%，环比增速56.3%；合计成交面积779万平方米，同比增速33.7%，环比增速60.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为37.9%、29.3%和19%，环比增速为109.3%、47.9%和23.6%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为30.7%、40%和17%，环比增速为106.7%、61.9%和16.1%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)



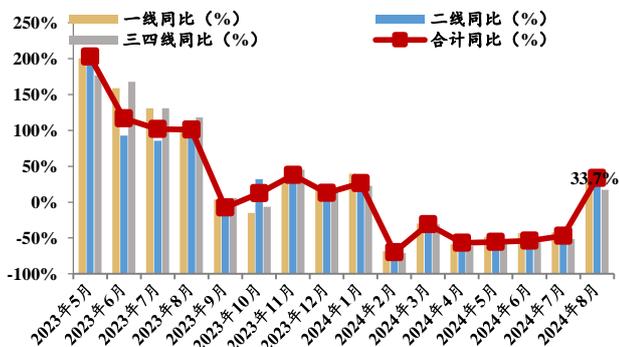
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)



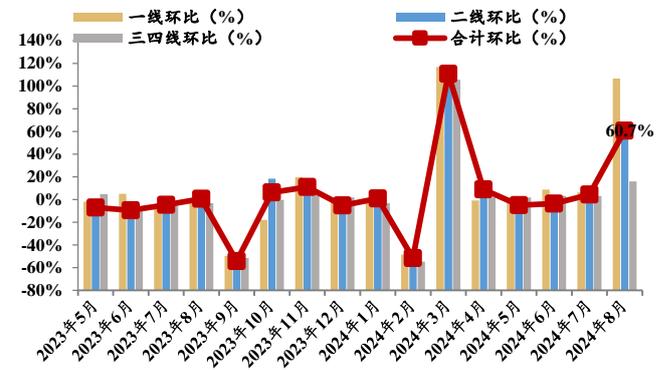
来源: Wind、中泰证券研究所

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)	29653	79.0%	21.4%	20620
	成交面积 (万平)	300.7	86.8%	23.2%	202
一线城市	套数 (套)	8718	140.1%	27.7%	5785
	成交面积 (万平)	73.2	134.8%	23.8%	51
二线城市	套数 (套)	17042	69.5%	21.2%	11758
	成交面积 (万平)	183.5	97.5%	24.5%	118
三四线城市	套数 (套)	3893	35.4%	9.7%	3077
	成交面积 (万平)	44.0	19.2%	17.2%	33
重点城市					
北京	套数 (套)	6664	127.3%	29.3%	4425
	成交面积 (万平)	55.7	122.4%	26.0%	39
深圳	套数 (套)	2054	193.8%	23.0%	1360
	成交面积 (万平)	17.5	185.6%	17.3%	13

杭州	套数 (套)	-163	-116.7%	-159.0%	824
	成交面积 (万平)	-0.3	-103.3%	-109.8%	8
成都	套数 (套)	8417	109.6%	27.4%	5235
	成交面积 (万平)	108.4	160.8%	33.0%	61
青岛	套数 (套)	2068	116.3%	17.4%	1498
	成交面积 (万平)	21.3	121.6%	18.3%	15
厦门	套数 (套)	867	109.3%	13.3%	632
	成交面积 (万平)	9.0	134.6%	18.1%	6
南宁	套数 (套)	1669	258.2%	26.0%	1011
	成交面积 (万平)	15.7	234.6%	27.1%	10
苏州	套数 (套)	2848	179.0%	28.1%	1691
	成交面积 (万平)	29.4	188.5%	19.2%	18
无锡	套数 (套)	1336	88.1%	21.7%	866
	成交面积 (万平)	0.0	0.0%	0.0%	0
东莞	套数 (套)	1068	66.1%	21.7%	722
	成交面积 (万平)	10.6	63.6%	22.7%	7
扬州	套数 (套)	687	112.8%	29.9%	404
	成交面积 (万平)	5.9	-38.0%	27.4%	4
佛山	套数 (套)	1615	5.4%	-1.9%	1554
	成交面积 (万平)	24.3	42.5%	20.0%	17
金华	套数 (套)	410	127.5%	32.1%	215
	成交面积 (万平)	4.2	109.1%	32.3%	2
江门	套数 (套)	113	-42.6%	-38.6%	183
	成交面积 (万平)	-1.0	-152.4%	-214.5%	2

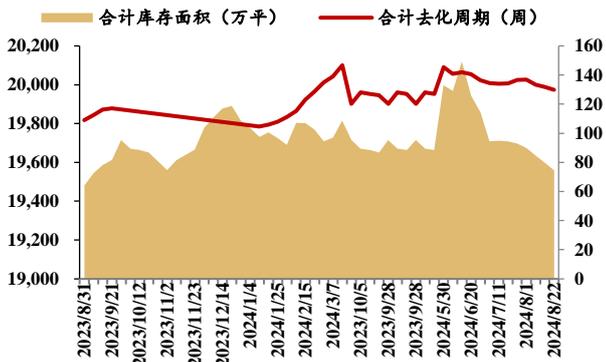
来源: Wind、中泰证券研究所

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

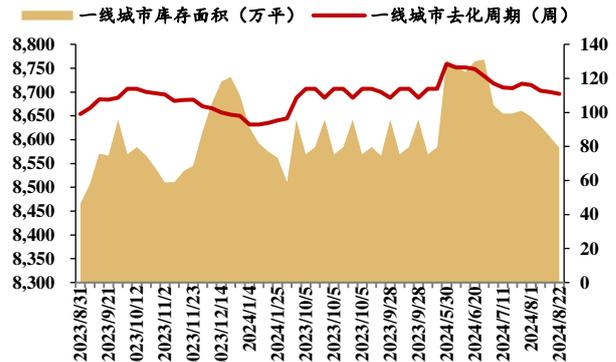
本周（8.16-8.22），中泰地产组跟踪的16个重点城市商品房库存面积19559.3万平方米，环比增速-0.2%，去化周期129.9周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.3%、0%、-0.5%，去化周期分别为110.9周、150.7周、148.5周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期



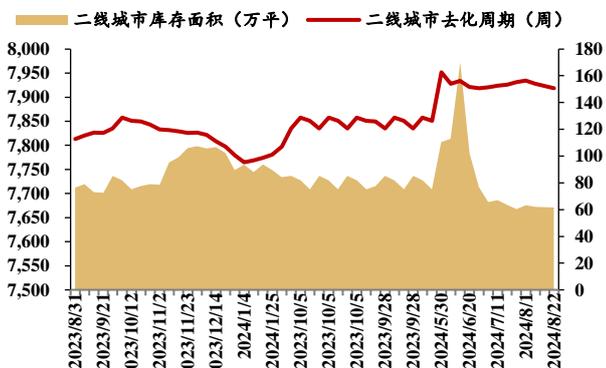
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



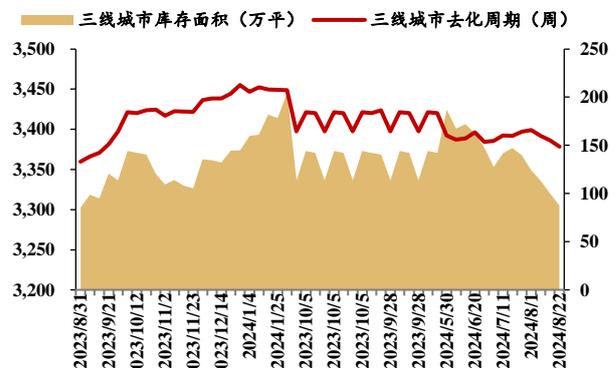
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

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

图表 27: 16 城库存面积及去化周期

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	19559	-0.20%	150.5	129.9	129.9
一线城市	8583	-0.26%	77.4	110.9	110.9
二线城市	7671	-0.01%	50.9	150.7	150.7
三四线城市	3305	-0.46%	22.3	148.5	148.5
重点城市					
北京	2208	-1.64%	20.1	109.9	109.9

上海	3040	0.42%	33.0	92.3	92.3
广州	2503	0.06%	19.8	126.2	126.2
深圳	832	0.00%	4.5	185.7	185.7
杭州	741	0.55%	21.4	34.6	34.6
南京	2871	0.00%	1.7	1723.4	1723.4
南宁	837	0.00%	9.8	85.6	85.6
福州	1241	0.00%	0.0	-	-
厦门	274	-1.17%	2.1	127.8	127.8
宁波	351	0.28%	4.9	72.1	72.1
苏州	1357	-0.17%	11.0	122.9	122.9
温州	1428	-0.85%	17.0	84.2	84.2
泉州	784	-0.02%	0.5	1641.7	1641.7
莆田	406	-0.23%	0.6	640.1	640.1
宝鸡	505	-0.39%	2.8	182.3	182.3
东营	182	0.00%	0.0	-	-

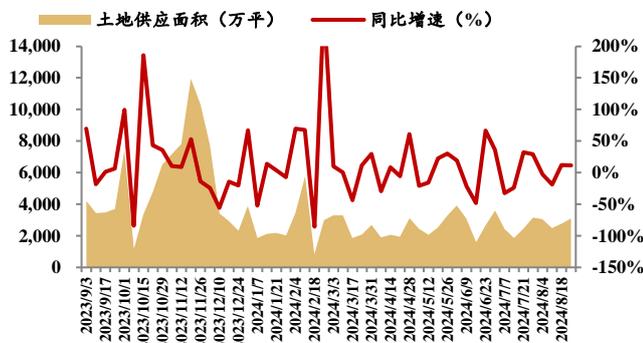
来源: Wind、中泰证券研究所

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 (4 个) 包括泉州、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

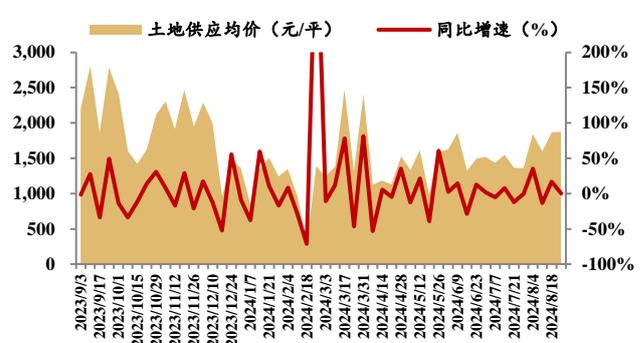
本周 (8.18-8.25), 土地供给方面, 本周供应土地 3084.3 万平方米, 同比增速 11.4%; 供应均价 1875.7 元/平方米, 同比增速 0.4%。土地成交方面, 本周成交土地 2028.3 万平方米, 同比增速 -2.9%; 土地成交金额 231 亿元, 同比增速 -9.1%。本周土地成交楼面价 1086.3 元/平方米, 溢价率 1.3%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 -2.6%、1.8%、1.4%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积



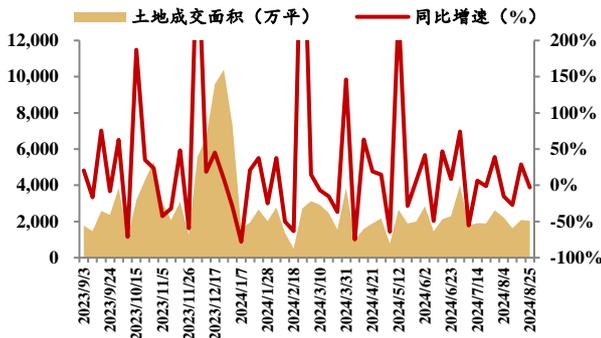
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



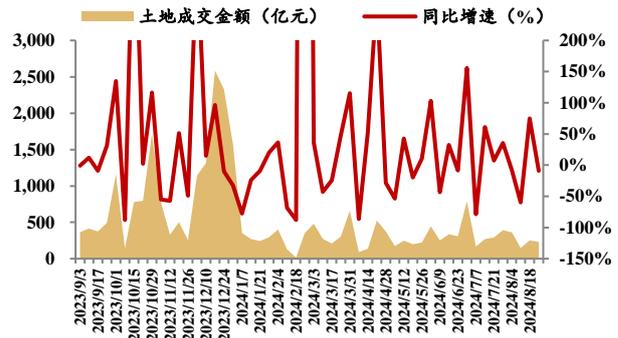
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积



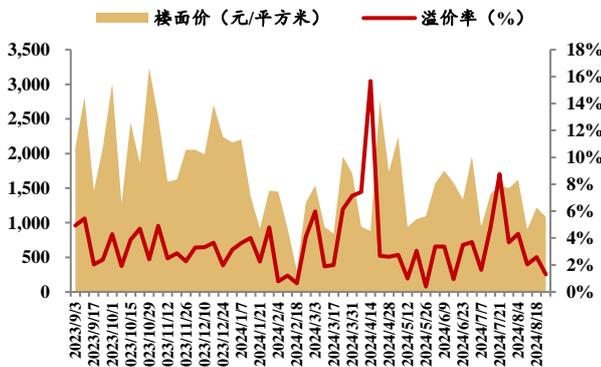
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



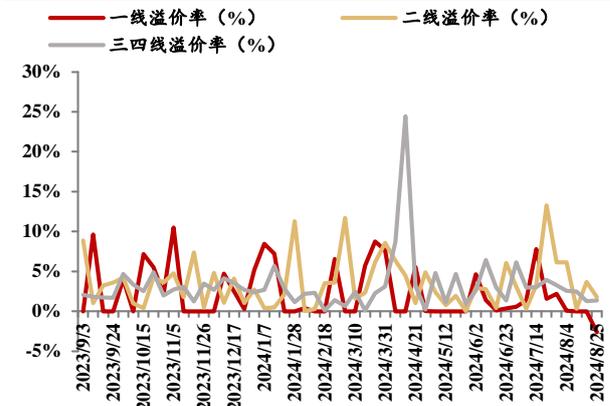
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所

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

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

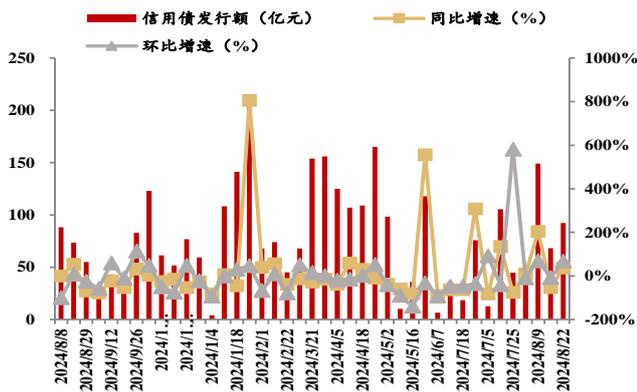
越秀地产	北京市	昌平区	96,950.45	213,291.00	319,732.03	32.84	2024-07-05
越秀地产	广州市	海珠区	166,331.00	419,462.00	1,120,000.00	20.00	2024-07-05

来源: Wind、中泰证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

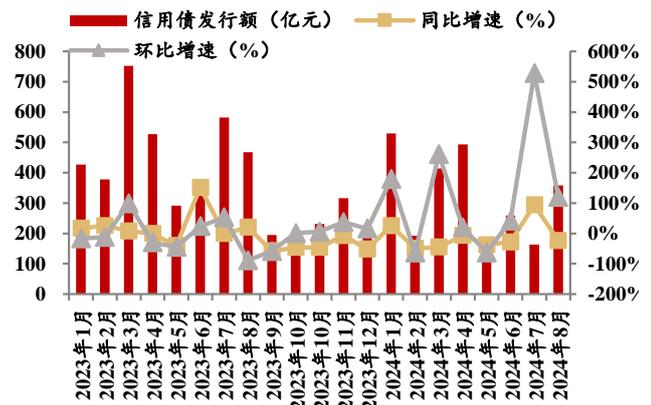
本周(8.16-8.22)房地产企业合计发行信用债 92.41 亿元,同比增速 35.5%,环比增速 68.2%。本月至今房地产企业合计发行信用债 358.66 亿元。

图表 35: 房企信用债发行额 (周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

8月23日,住房和城乡建设部副部长董建国在23日国新办举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上表示,研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险这三项制度,构建全生命周期的房屋安全管理长效机制,上海等22个城市目前正开展试点。从高频数据看,新房成交依旧同环比呈现压力,二手房成交似乎已经稳住,当前全国各地依旧在点状的持续推出如放开公积金限制、首套房按揭认定等一系列宽松政策,我们认为板块基本面已经在接近底部,随着政策持续呵护,板块估值有望迎来修复。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。