

强大于市

房地产行业第34周周报（8月17日-8月23日）

本周楼市成交同环比均改善；住建部提出试点建立房屋养老金公共账户

相关研究报告

《房地产2024年7月统计局数据点评：传统淡季+政策效果减弱，销售降幅扩大；开工与投资仍然低迷》（2024/08/16）

《70城新房二手房房价环比跌幅收窄，但环比下跌城市数量增加——房地产行业2024年7月70个大中城市房价数据点评》（2024/08/16）

《住房“以旧换新”——一个被低估的方向》（2024/08/08）

《房地产行业2024年中期策略——下半年地产空间在哪？》（2024/07/30）

《本轮地产政策能刺激多少需求？》（2024/05/21）

《为什么是3000亿？》（2024/05/21）

《这次地产不一样？》（2024/05/13）

《房地产行业2024年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》（2024/01/03）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格
房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

本周新房、二手房成交面积环比均由负转正，同比降幅均收窄；新房库存面积同环比均下降，去化周期同环比均上升。

核心观点

- **新房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄，各地政策持续宽松，置换需求继续释放。**40个城市新房成交面积为212.3万平，环比上升20.2%，同比下降23.0%，同比降幅较上周收窄0.5个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积分别为64.1、99.9、48.3万平，环比增速分别为16.3%、23.7%、18.4%，同比增速分别为5.8%、-34.3%、-29.4%，其中一线城市同比增速持续为正，同比增速下降了0.6个百分点，二线城市同比降幅较上周收窄了2.4个百分点，三四线城市同比降幅较上周扩大了0.8个百分点。
- **二手房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄，主要是因各地需求端政策持续放松以及住房“以旧换新”政策共同发力，叠加二手房市场“以价换量”态势显著。**18个城市成交面积为153.2万平，环比上升1.5%，同比下降0.4%，同比降幅较上周收窄了6.7个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为4.4%、-0.3%、2.8%，同比增速分别为38.4%、-24.1%、-8.8%。一线城市同比增速持续为正，同比增速较上周上升了1.3个百分点，二线城市同比降幅较上周扩大了3.9个百分点，三四线城市同比降幅较上周收窄了25.0个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降；去化周期同环比均上升。**12个城市新房库存面积为9698万平，环比增速为-0.1%，同比增速为-4.4%；去化周期为17.8个月，环比上升0.4个月，同比上升1.9个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.8、15.8、64.5个月，环比分别上升0.1、0.8、3.0个月，同比分别上升2.3、0.8、24.0个月。
- **土地市场环比量升价跌，同比量价齐跌；溢价率环比上升，同比下降。**成交土地规划建面为1039.5万平，环比上升36.3%，同比下跌65.6%；成交土地总价为199.2亿元，环比下跌4.7%，同比下跌70.8%；楼面均价为1917元/平，环比下跌30.0%，同比下跌15.1%；土地溢价率为3.0%，环比上升0.1个百分点，同比下跌0.2个百分点。
- **本周房企国内债券发行规模环比上升，同比下降。**房地产行业国内债券总发行量为124.4亿元，环比上升34.4%，同比下降46.7%（前值：-51.8%）。总偿还量为138.8亿元，环比上升21.5%，同比上升6.6%（前值：-28.2%）；净融资额为-14.4亿元。
- **板块收益有所上升。**房地产行业绝对收益为-3.78%，较上周上升0.1pct，房地产行业相对收益为-3.2%，较上周上升1.1pct。房地产板块PE为14.65X，较上周上升1.08X。

政策

- 8月23日，在国新办举行“推动高质量发展”系列主题新闻发布会，房地产相关内容主要涉及：1) 提出“有力有序推进现房销售，指导地方选择新的房地产开发项目，在土地出让时就约定实行现房销售，结合实践制定配套政策”，我们认为现房销售将是我国长期行业的发展方向之一，短期内或通过开盖预售条件更加严格，拉长从开工到现房的时间，逐步过渡到现房销售。2) 提出“研究建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险制度，构建全生命周期房屋安全管理长效机制，上海等22个城市目前正开展试点。其中，房屋养老金个人账户通过缴纳住宅专项维修基金已经建立，试点重点是政府将公共账户建立起来”。根据住建部，截至2022年年底，我国城镇既有房屋中建成年份超过30年的接近20%，进入设计使用年限的中后期。这些房屋普遍存在墙体结构安全隐患、屋面渗漏、外墙脱落、设施设备老化等问题。当前我国针对房屋公共部分的维护和改造，主要使用的是住宅专项维修资金，一般来源于业主自行缴纳，整体资金体量相对有限。住建部提及未来的试点重点是把公共账户建立起来，公共账户的资金来源或为按一定比例计提土地出让金、维修资金的增值收益、政府财政补贴等。根据《中国房地产金融》，目前全国住宅专项维修资金结余超过1万亿元，上海、北京、杭州等城市结余超过百亿元，但累计使用资金仅占累计归集资金的比例仅10%左右。我们认为，此次推出试点的另一个目的是盘活这部分沉淀资金。
- 根据国家金融监督管理总局发布最新统计，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。我们认为，融资金额通过审批的金额较多，但政策难点在于落地，多数银行仍从自身风险的角度去发放贷款。
- 此外，8月24日央行行长潘功胜表示，将加强逆周期和跨周期调节，着力支持稳定预期，提振信心，支持巩固和增强经济回升向好态势。我们认为，这意味着接下来货币政策将在稳增长方向持续用力，降息降准或有空间。

投资建议

- 我们认为，短期内板块投资机会主要聚焦在市场修复和政策变化。当前行业信心脆弱，相关传言容易产生情绪交易，但究其核心，还是经济基本面的持续走弱和房价下行。经济的改善才是根本。单就行业来说，房价是当前需重点关注的指标，若核心城市房价预期改善，重点布局的房企或将率先受益，当前新房房价整体的下跌幅度是小于二手房的，但成交韧性不及二手房。二手房价对居民的心理预期影响更大，对置换决策有重要影响，所以还要持续跟踪二手房房价的变化。“去库存”政策实际落地情况或是板块估值修复的关注焦点，近期各地地方政府陆续出台了收购存量商品房用作保障房的相关细则并开始逐步落地，建议持续跟踪进展情况及政策效果。此外，进入到9月，会有一波交易政策的行情，需积极关注增量政策。目前来看，美国降息预期若兑现，国内可能也会有一波降息行情；另外需求端若真刺激居民购房，政府需作出部分让利，在购房税费减免方面需进一步突破，切实降低购房成本。
- 现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面仍然较好的房企：招商蛇口、华润置地、保利发展、绿城中国、滨江集团、越秀地产、建发国际集团。2) 政策宽松后预期能够有显著改善的底部弹性标的：金地集团、龙湖集团。3) 二手房成交量提升带动的房地产经纪公司：我爱我家、贝壳。

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	8
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	16
5 本周重点公司公告	18
6 本周房企债券发行情况	20
7 投资建议	22
8 风险提示	23
9 附录	24

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.3 万套, 环比上升 30.8%, 同比下降 28.0%...6	6
图表 2. 新房成交面积为 212.3 万平方米, 环比下降 20.2%, 同比下降 23.0%.....6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....6 为-9.8%、20.1%、123.3%.....6	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 16.3%、23.7%、18.4%6	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-17.0%、-34.7%、-25.8%6	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 5.8%、-34.3%、-29.4%6	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 153.6 万套, 环比增速为-0.1%, 同比增速为-5.7%7	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.2%、-0.1%、-0.2%7	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-3.8%、-12.9%、0.8%7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 21.8、19.6、81.6 个月7	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 1.1%、6.0%、 5.3%7	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 32.3%、20.3%、 82.4%7	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9698 万平方米, 环比增速为-0.1%, 同比增速 为-4.4%.....8	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.3%、-0.1%、-0.2%8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-1.3%、-9.5%、-2.5%8	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.8、15.8、64.5 个月8	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 0.7%、5.3%、 4.9%8	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 14.8%、5.3%、 59.2%8	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.7 万套, 环比上升 4.3%, 同比上升 22.3%9	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 153.2 万平方米, 环比上升 1.5%, 同比下降 0.4%9	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 4.4%、5.3%、1.0%9	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别 4.4%、-0.3%、2.8%9	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 37.0%、23.3%、-8.3%9	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 38.4%、-24.1%、-8.8%	9

.....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1039.5 万平方米, 环比上升 36.3%, 同比下跌 65.6%.....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 199.2 亿元, 环比下跌 4.7%, 同比下跌 70.8%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1916.8 元/平, 环比下跌 30.0%, 同比下跌 15.1%.....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 3.0%, 环比上升 0.1%, 同比下跌 0.2%.....	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 23.6%、110.5%、9.4%.....	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 -26.4%、-62.9%、-69.2%.....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -92.7%、1037.9%、-29.7%.....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -93.8%、-60.8%、-72.0%.....	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -94.1%、440.6%、-35.7%.....	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -91.6%、5.5%、-9.2%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 5.73%、0.001%、3.81%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 262.7 万平方米, 环比上升 55.0%, 同比下降 66.3%.....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 135.9 亿元, 环比下降 17.4%, 同比下跌 73.8%.....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 5171.0 元/平方米, 环比下降 46.7%, 同比下降 22.2%.....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 1.1%, 环比上升 0.2%, 同比下降 1.0%.....	12
图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 987.7%、-24.0%.....	13
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -58.1%、-71.3%.....	13
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别 1971.2%、-54.4%.....	13
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -58.9%、-81.2%.....	13
图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 -76.1%、-21.8%.....	13
图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 -1.9%、-34.4%.....	13
图表 46. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 2.27%、0.04%.....	13
图表 47. 2024 年第 34 周大事件.....	15
图表 48. 房地产行业绝对收益为 -3.78%, 较上周上升 0.1 个百分点.....	16
图表 49. 房地产行业相对收益为 -3.2%, 较上周上升 1.1 个百分点.....	16
图表 50. 房地产板块 PE 为 14.65X, 较上周上升 1.08X.....	17
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、中南建设、新城控股.....	17
图表 52. 港股涨跌靠前的三家公司依次为美的置业、碧桂园、中国金茂.....	17

图表 53. 2024 年第 34 周（8 月 17 日-8 月 23 日）重点公司公告汇总	18
续表 53. 2024 年第 34 周（8 月 17 日-8 月 23 日）重点公司公告汇总	19
图表 54. 2024 年第 34 周房地产行业国内债券总发行量为 124.4 亿元，环比上升 34.4%，同比下降 46.7%	20
图表 55. 2024 年第 34 周国内债券总偿还量为 138.8 亿元，环比上升 21.5%，同比上升 6.6%	20
图表 56. 2024 年第 34 周房地产行业国内债券净融资额为-14.4 亿元	20
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为金融街、上海金茂、苏州高新，发行量分别为 25.00、20.00、14.00 亿元	21
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为珠实集团、临平经开、苏高新集团，偿还量分别为 15.00、15.00、15.00 亿元	21
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	22
图表 60. 城市数据选取清单	24

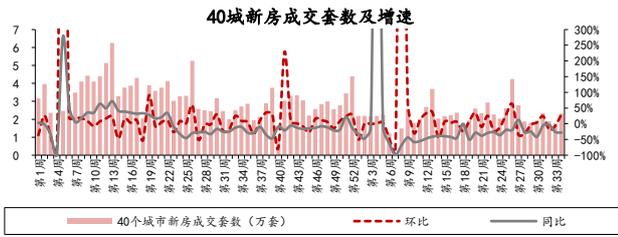
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第34周：2024年8月17日-2024年8月23日）相比于上周，新房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄；二手房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄；新房库存面积环比由正转负，同比降幅扩大。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同环比均上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

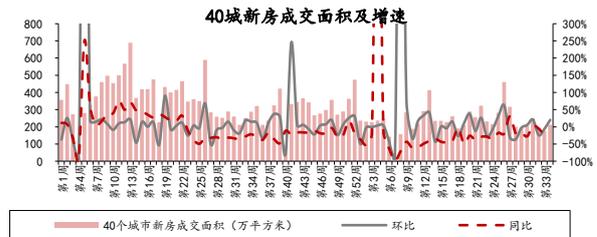
本周40个城市新房成交套数为2.3万套，环比上升30.8%，环比由负转正，环比较上周上升36.8个百分点，同比下降28.0%，同比降幅较上周扩大2.0个百分点；新房成交面积为212.3万平方米，环比上升20.2%，环比由负转正，环比较上周上升26.3个百分点，同比下降23.0%，同比降幅较上周收窄了0.5个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.6、0.9、0.8万套，环比增速分别为-9.8%、20.1%、123.3%，同比增速分别为-17.0%、-34.7%、-25.8%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为64.1、99.9、48.3万平方米，环比增速分别为16.3%、23.7%、18.4%，同比增速分别为5.8%、-34.3%、-29.4%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为2.3万套，环比上升30.8%，同比下降28.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 新房成交面积为212.3万平方米，环比下降20.2%，同比下降23.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-9.8%、20.1%、123.3%



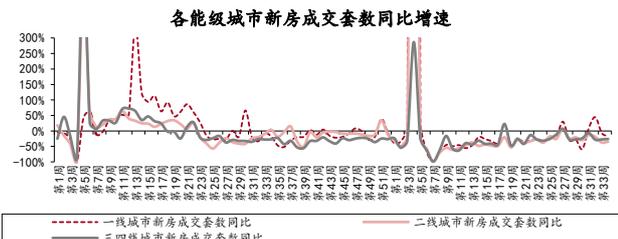
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为16.3%、23.7%、18.4%



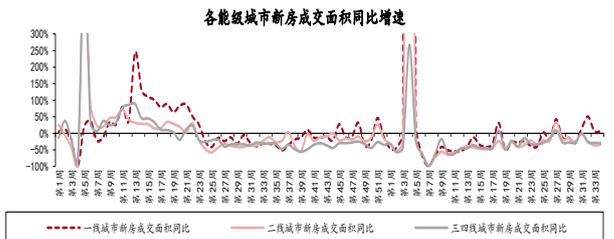
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-17.0%、-34.7%、-25.8%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为5.8%、-34.3%、-29.4%



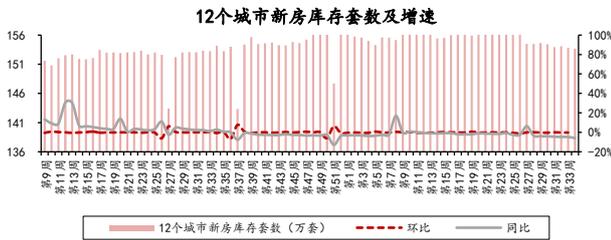
资料来源：同花顺，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为153.6万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-5.7%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为66.9、82.1、4.6万套，环比增速分别为-0.2%、-0.1%、-0.2%，同比增速分别为-3.8%、-12.9%、0.8%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为37.8、6.7、14.5、7.9万套，环比增速分别为-0.1%、-1.4%、-0.6%、-1.3%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-4.5%、28.2%、-8.2%、-11.9%。

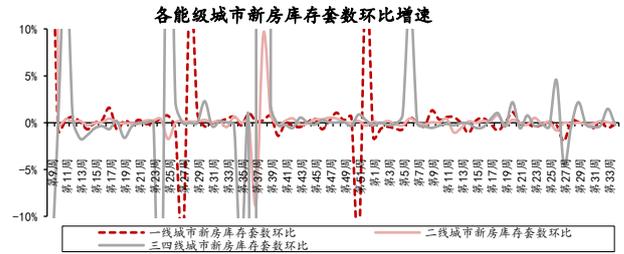
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为22.0个月，环比提升0.5个月，同比提升5.1个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为21.8、19.6、81.6个月，一、二、三四线城市环比分别提升0.2、1.1、4.1个月，一、二、三四线城市同比分别提升5.3、3.3、36.9个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为53.2、8.0、11.4、31.9个月，北京、广州、深圳环比分别提升1.2、0.1、0.2个月，上海环比下降0.05个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升19.3、3.7、0.8、5.7个月。

图表 7.12 个城市新房库存套数为 153.6 万套，环比增速为 -0.1%，同比增速为 -5.7%



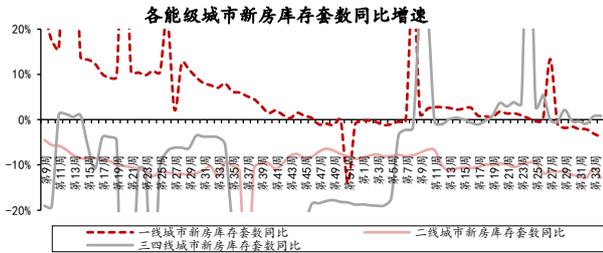
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.2%、-0.1%、-0.2%



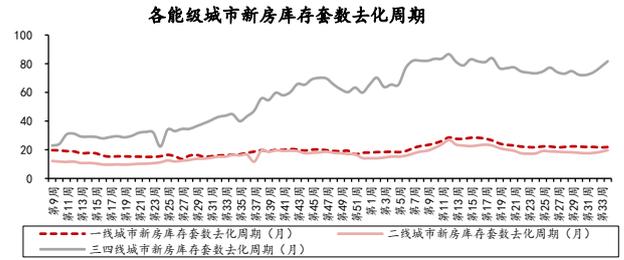
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -3.8%、-12.9%、0.8%



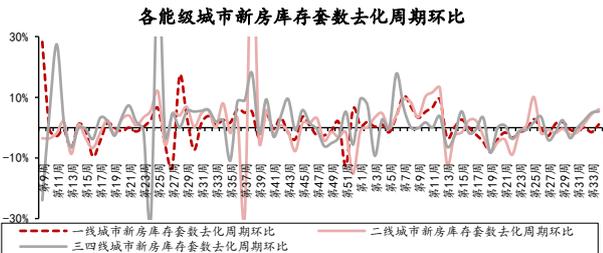
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 21.8、19.6、81.6 个月



资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 1.1%、6.0%、5.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 32.3%、20.3%、82.4%

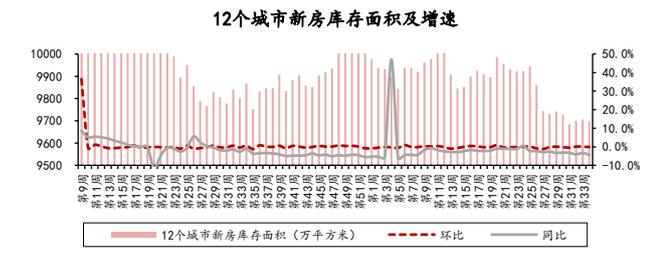


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9698万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-4.4%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6408、5199、551万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.3%、-0.1%、-0.2%，同比增速分别为-1.3%、-9.5%、-2.5%。

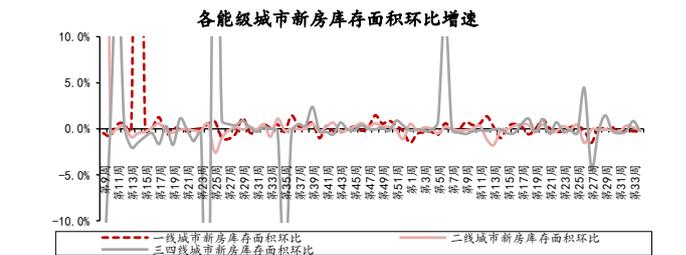
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为17.8个月，环比上升0.4个月，同比上升1.9个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.8、15.8、64.5个月，一、二、三四线城市环比分别上升0.1、0.8、3.0个月，一、二、三四线城市同比分别上升2.3、0.8、24.0个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9698万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-4.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.3%、-0.1%、-0.2%



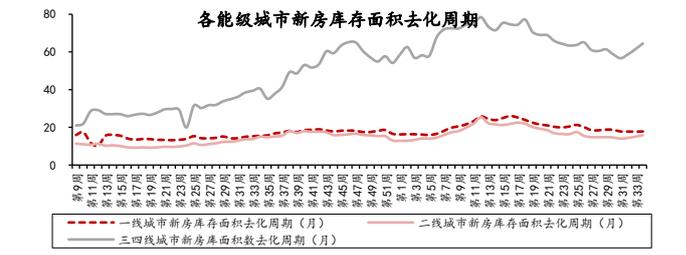
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-1.3%、-9.5%、-2.5%



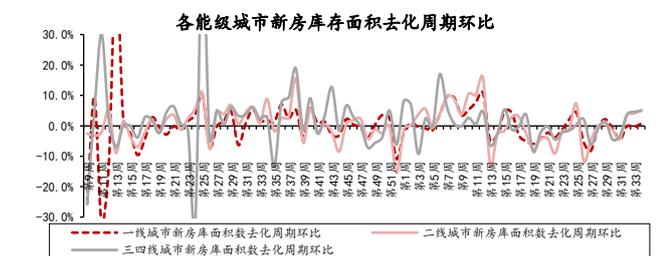
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.8、15.8、64.5个月



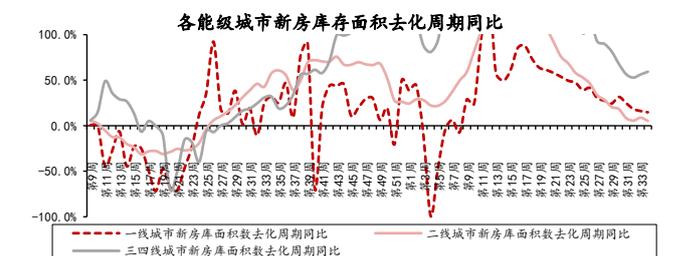
资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为0.7%、5.3%、4.9%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为14.8%、5.3%、59.2%

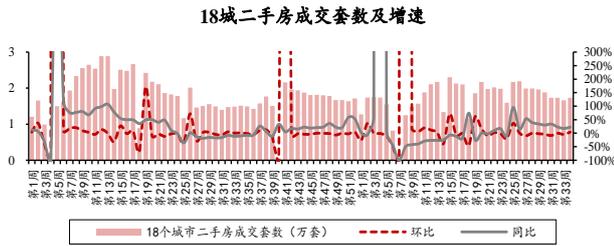


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

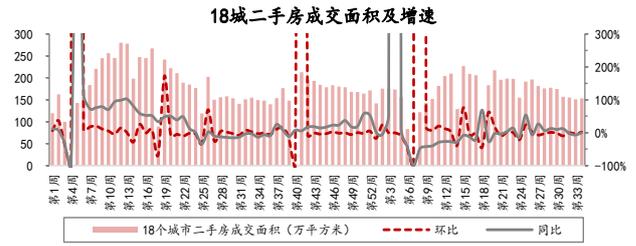
本周18个城市二手房成交套数为1.7万套，环比上升4.3%，同比上升22.3%；成交面积为153.2万平方米，环比上升1.5%，同比下降0.4%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.4、1.0、0.3万套，环比增速分别为4.4%、5.3%、1.0%，同比增速分别为37.0%、23.3%、-8.3%；一、二、三四线城市成交面积分别为39.2、80.1、33.9万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为4.4%、-0.3%、2.8%，同比增速分别为38.4%、-24.1%、-8.8%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.7 万套，环比上升 4.3%，同比上升 22.3%



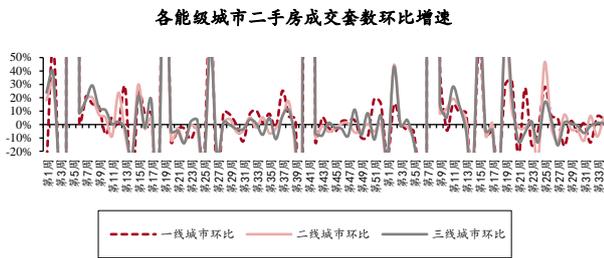
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 153.2 万平方米，环比上升 1.5%，同比下降 0.4%



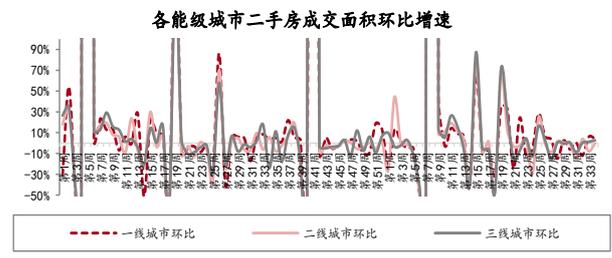
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 4.4%、5.3%、1.0%



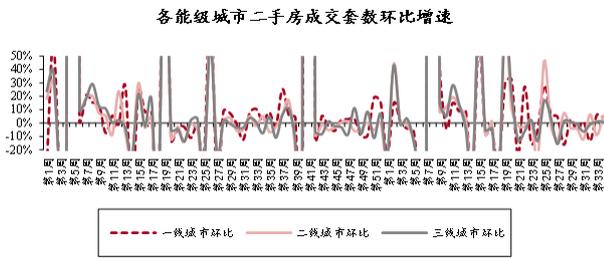
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 4.4%、-0.3%、2.8%



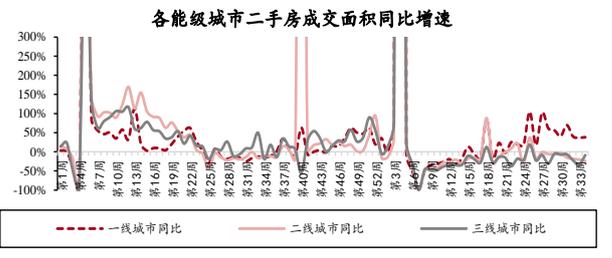
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 37.0%、23.3%、-8.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 38.4%、-24.1%、-8.8%



资料来源：同花顺，中银证券

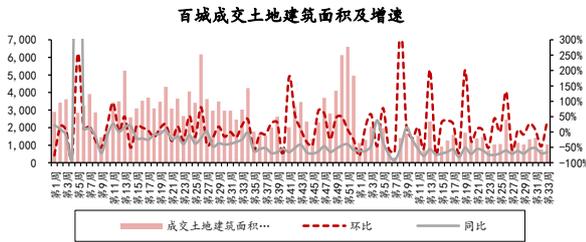
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 33 周（8 月 12 日-8 月 18 日）的数据，土地市场环比量升价跌，同比量价齐跌；溢价率环比上升，同比下降。从城市能级来看，一线城市环比量升价跌，同比量价齐跌，二线城市环比均量价齐升，同比量升价跌，三线城市环比量升价跌，同比均量价齐跌；一、三线城市溢价率同环比均上升，二线城市溢价率同环比均下跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

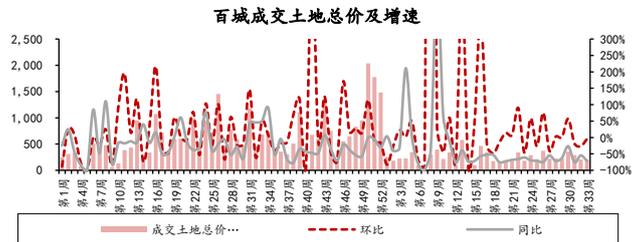
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1039.5 万平方米，环比上升 36.3%，同比下跌 65.6%；成交土地总价为 199.2 亿元，环比下跌 4.7%，同比下跌 70.8%；成交土地楼面均价为 1916.8 元/平，环比下跌 30.0%，同比下跌 15.1%；百城成交土地溢价率为 3.0%，环比上升 0.1%，同比下跌 0.2%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1039.5 万平方米，环比上升 36.3%，同比下跌 65.6%



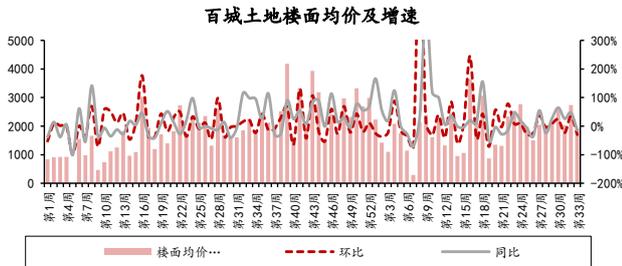
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 199.2 亿元，环比下跌 4.7%，同比下跌 70.8%



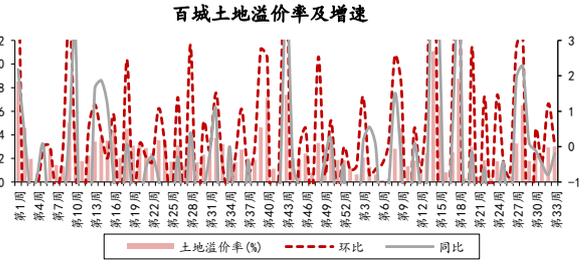
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1916.8 元/平，环比下跌 30.0%，同比下跌 15.1%



资料来源：中指院，中银证券

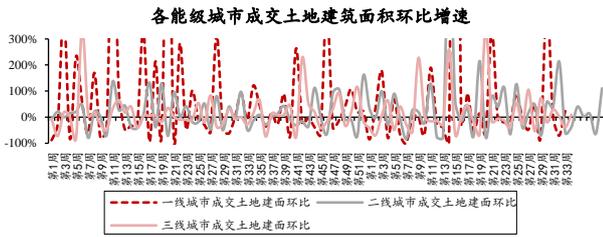
图表 28. 百城成交土地溢价率为 3.0%，环比上升 0.1%，同比下跌 0.2%



资料来源：中指院，中银证券

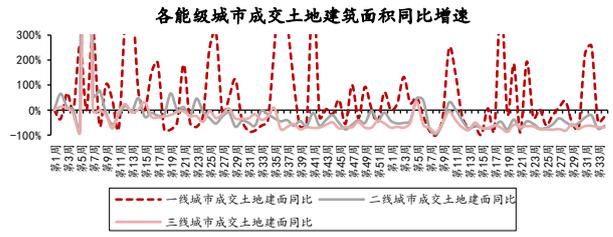
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 64.9、411.1、563.6 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 23.6%、110.5%、9.4%，同比增速分别为-26.4%、-62.9%、-69.2%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 8.4、133.4、57.5 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-92.7%、1037.9%、-29.7%，同比增速分别为-93.8%、-60.8%、-72.0%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 1296、3244、1020 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为-94.1%、440.6%、-35.7%，同比增速分别为-91.6%、5.5%、-9.2%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 5.73%、0.001%、3.81%，一、二、三线城市环比增速分别为 5.7%、-1.8%、0.2%，一、二、三线城市同比增速分别为 2.8%、-3.7%、0.7%。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 23.6%、110.5%、9.4%



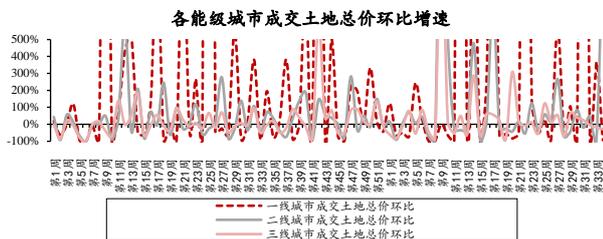
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-26.4%、-62.9%、-69.2%



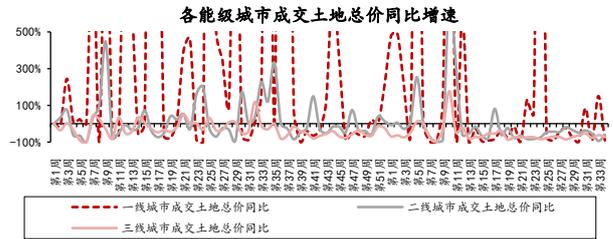
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -92.7%、1037.9%、-29.7%



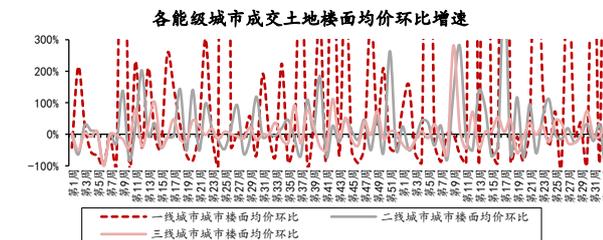
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -93.8%、-60.8%、-72.0%



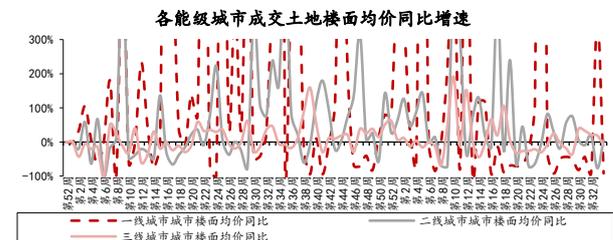
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-94.1%、440.6%、-35.7%



资料来源：中指院，中银证券

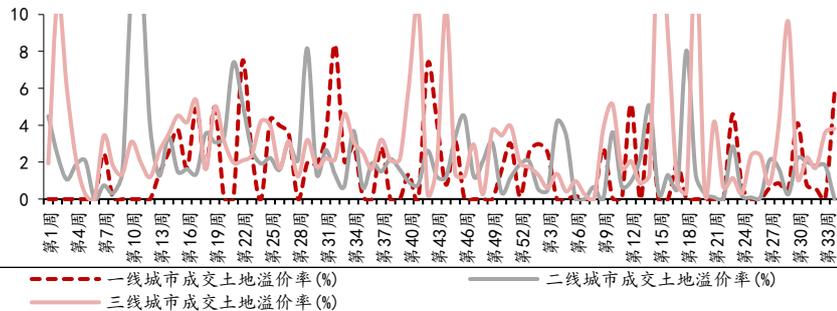
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-91.6%、5.5%、-9.2%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 5.73%、0.001%、3.81%

各能级城市成交土地溢价率

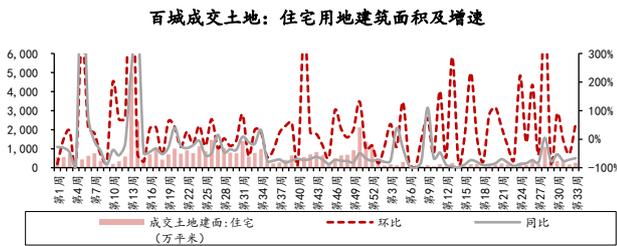


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

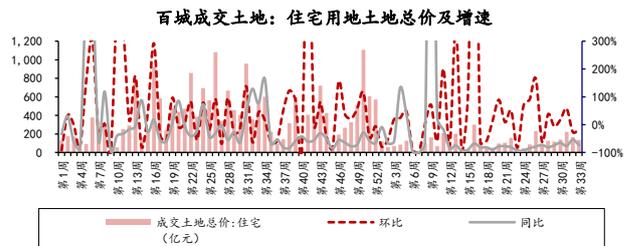
百城成交住宅土地规划建筑面积为 262.7 万平方米，环比上升 55.0%，同比下降 66.3%；成交住宅土地总价为 135.9 亿元，环比下降 17.4%，同比下跌 73.8%；成交住宅土地楼面均价为 5171.0 元/平方米，环比下降 46.7%，同比下降 22.2%；百城成交住宅类用地溢价率为 1.1%，环比上升 0.2%，同比下降 1.0%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 262.7 万平方米，环比上升 55.0%，同比下降 66.3%



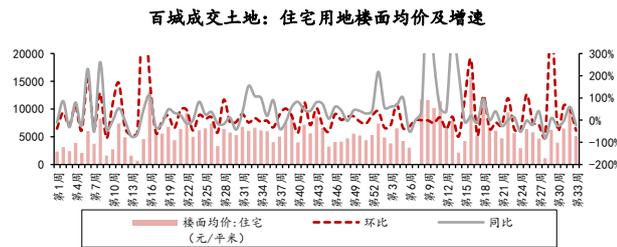
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 135.9 亿元，环比下降 17.4%，同比下跌 73.8%



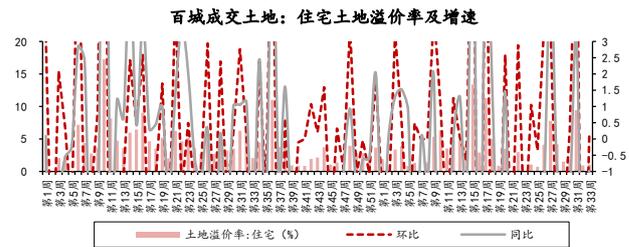
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 5171.0 元/平方米，环比下降 46.7%，同比下降 22.2%



资料来源：中指院，中银证券

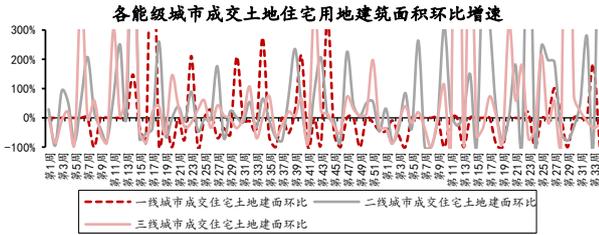
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 1.1%，环比上升 0.2%，同比下降 1.0%



资料来源：中指院，中银证券

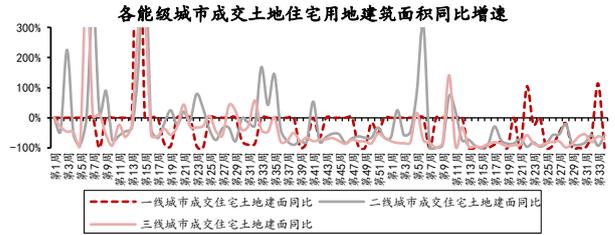
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 164.9、97.8 万平米，二、三线城市环比增速分别为 987.7%、-24.0%，二、三线城市同比增速分别为 -58.1%、-71.3%；二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 113.3、22.6 亿元，二、三线城市环比增速分别为 1971.2%、-54.4%，二、三线城市同比增速分别为 -58.9%、-81.2%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 6870、2306 元/平，二、三线城市环比增速分别为 -76.1%、-21.8%，二、三线城市同比增速分别为 -1.9%、-34.4%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 2.27%、0.04%，二线城市环比上升 2.3 个百分点，三线城市环比下降 0.1 个百分点，二线城市同比上升 1.1 个百分点、三线城市同比下降 2.1 个百分点。

图表 40.二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 987.7%、-24.0%



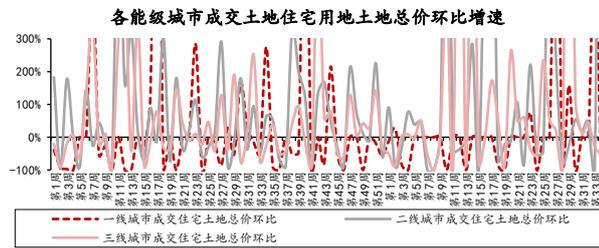
资料来源：中指院，中银证券

图表 41.二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -58.1%、-71.3%



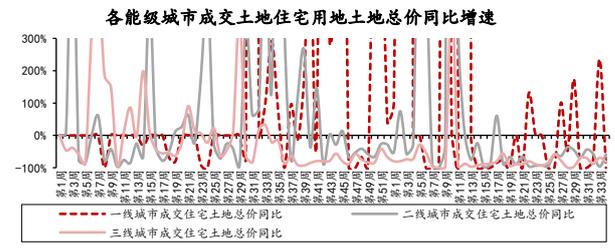
资料来源：中指院，中银证券

图表 42.二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别 1971.2%、-54.4%



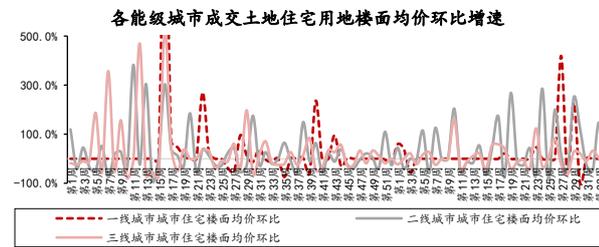
资料来源：中指院，中银证券

图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -58.9%、-81.2%



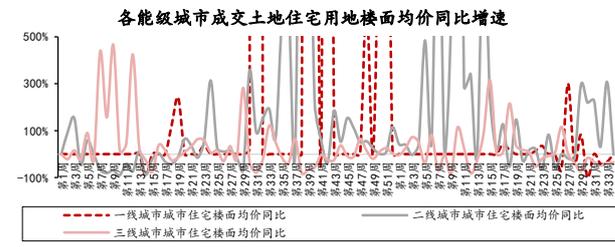
资料来源：中指院，中银证券

图表 44.二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 -76.1%、-21.8%



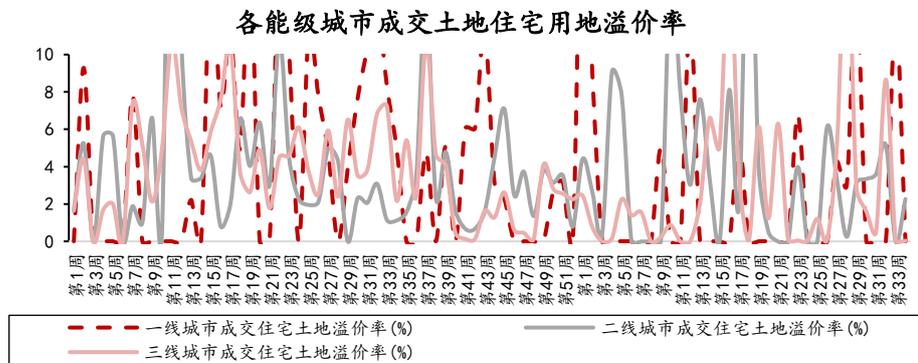
资料来源：中指院，中银证券

图表 45.二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 -1.9%、-34.4%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46.二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 2.27%、0.04%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

地方层面:

海南海口: 8月18日,海南省委常委、海口市委书记罗增斌主持召开专题会议研究城市更新工作,强调要深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述,认真落实省委、省政府部署要求,振奋精神、坚定信心、乘势而上,全力打好城市更新总体战,不断拓展发展空间、提升功能品质、增进民生福祉。

江西南昌: 8月16日,江西省南昌市南昌县人民政府办公室发布通知,宣布调整存量房交易计税价格。此举响应南昌县存量房价连续3个月环比下降超10%的情况,旨在促进房地产市场平稳健康发展。税务部门与住房保障部门将合作完成价格调整工作,确保市场价格变动信息及时传递,以便税务部门根据市场情况作出相应调整。

江苏泰州: 8月19日,江苏省泰州市宣布调整住房公积金政策。新政策自即日起实施,有效期为五年。生育二孩的泰州市户籍家庭,首次和第二次申请住房公积金贷款的最高额度均提高至单职工70万元、双职工140万元;生育三孩的泰州市户籍家庭,首次和第二次申请住房公积金贷款的最高额度均提高至单职工80万元、双职工160万元。

江西泰和: 8月19日,江西省吉安市泰和县发布了《关于印发通知》,该通知包含14项内容,涉及购房补贴、“以旧换新”政策以及购房入学等方面。文件中强调了全面落实城市房地产融资协调机制的重要性,并要求加快该机制的落地实施。

江苏泰州: 江苏泰州推出商品住房“以旧换新”政策,通过财政补贴、国企收购等模式促进房地产市场发展。购房者可凭“以旧换新”协议作为首付款凭证,并保留旧房施教区2年入学资格。

江西南昌: 8月19日,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。据悉,在红谷滩区范围内购买新建商品住宅的,可以另行给予购房人100元/平方米的补贴,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。

福建厦门: 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。

安徽黄山: 这些措施包括延续执行“市20条”等政策措施,给予二手房税费减免,鼓励农民进城购房,支持房地产企业促销,优化个人住房贷款首套房认定标准,进一步加大住房公积金支持力度,探索购买部分产权,落实金融支持政策,加快商品房去库存,推进高品质住宅建设,优化为企业服务等。

福建泉州: 8月20日,福建省泉州市住房公积金管理委员会发布《关于优化部分住房公积金使用政策的通知》。根据通知,自2024年8月12日起,泉州市将执行六项新的住房公积金政策,以支持职工的购房需求并优化营商环境。新规定中,住房公积金贷款的准入条件得到放宽。职工只需连续足额缴存住房公积金满6个月,即可申请贷款。此外,职工在泉州市行政区域内购买新建商品住房、保障性住房或二手房时,购房职工(含共有产权人)、配偶及直系血亲均可提取住房公积金支付购房首付款,以减轻职工支付首付款的资金压力。

湖北荆门: 8月20日,据微信公众号“中国农谷屈家岭”消息,湖北省荆门市屈家岭管理区党政综合办公室近日发布《关于进一步促进屈家岭管理区房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。《通知》提出,加大财税、金融、土地等政策支持力度,激活需求端,重构供给端,支持居民住房“以旧换新”,打通交易堵点,推动一、二手房良性循环,促进房地产市场供需匹配、职住平衡、租购并举,加快房地产转型。引导房企盘活存量商品房,开展现房销售。鼓励房企与工业园区、厂矿企业、医疗卫生等企事业单位合作,积极开展住房个性化量身定制和团购活动。住房租售并举、政府优先回购,支持房地产企业参与城市更新,推进共同培育区域性房地产企业,提高区域性优势。支持房企完成“烂尾楼”续建。

成都: 8月20日,成都市启动“以旧换新”住房活动,该活动联合15大开发商、41家经纪机构,目的在于促进新房与二手房的交易。据当地媒体报道,在旧房销售环节,到家了、瑞都、玛雅等企业近千门店,通过调低二手房佣金收取标准,推广活动房源,以协助客户快速出售旧房。

河南郑州: 8月22日,郑州住房公积金管理中心发布通知,公开征求社会对部分住房公积金政策的意见。通知指出,为了更好地发挥住房公积金的保障功能,并促进房地产市场的新模式发展,计划对住房公积金的缴存和使用政策进行调整。

图表 47. 2024 年第 34 周大事件

类型	时间	内容
地方	2024/8/19	海南海口：8月18日，海南省委常委、海口市委书记罗增斌主持召开专题会议研究城市更新工作，强调要深入学习贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，认真落实省委、省政府部署要求，振奋精神、坚定信心、乘势而上，全力打好城市更新总体战，不断拓展发展空间、提升功能品质、增进民生福祉。
	2024/8/19	江西南昌：8月16日，江西省南昌市南昌县人民政府办公室发布通知，宣布调整存量房交易计税价格。此举响应南昌县存量房价连续3个月环比下降超10%的情况，旨在促进房地产市场平稳健康发展。税务部门与住房保障部门将合作完成价格调整工作，确保市场价格变动信息及时传递，以便税务部门根据市场情况作出相应调整。
	2024/8/20	江苏泰州：8月19日，江苏省泰州市宣布调整住房公积金政策。新政策自即日起实施，有效期为五年。生育二孩的泰州市户籍家庭，首次和第二次申请住房公积金贷款的最高额度均提高至单职工70万元、双职工140万元；生育三孩的泰州市户籍家庭，首次和第二次申请住房公积金贷款的最高额度均提高至单职工80万元、双职工160万元。
	2024/8/20	江西泰和：8月19日，江西省吉安市泰和县发布了《关于印发通知》，该通知包含14项内容，涉及购房补贴、“以旧换新”政策以及购房入学等方面。文件中强调了全面落实城市房地产融资协调机制的重要性，并要求加快该机制的落地实施。
	2024/8/20	江苏泰州：江苏泰州推出商品住房“以旧换新”政策，通过财政补贴、国企收购等模式促进房地产市场发展。购房者可凭“以旧换新”协议作为首付款凭证，并保留旧房施教区2年入学资格。
	2024/8/20	江西南昌：8月19日，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。据悉，在红谷滩区范围内购买新建商品住宅的，可以另行给予购房人100元/平方米的补贴，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。
	2024/8/20	福建厦门：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：（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。
	2024/8/21	安徽黄山：这些措施包括延续执行“市20条”等政策措施，给予二手房税费减免，鼓励农民进城购房，支持房地产企业促销，优化个人住房贷款首套房认定标准，进一步加大住房公积金支持力度，探索购买部分产权，落实金融支持政策，加快商品房去库存，推进高品质住宅建设，优化为企服务等。
	2024/8/21	福建泉州：8月20日，福建省泉州市住房公积金管理委员会发布《关于优化部分住房公积金使用政策的通知》。根据通知，自2024年8月12日起，泉州市将执行六项新的住房公积金政策，以支持职工的购房需求并优化营商环境。新规定中，住房公积金贷款的准入条件得到放宽。职工只需连续足额缴存住房公积金满6个月，即可申请贷款。此外，职工在泉州市行政区域内购买新建商品住房、保障性住房或二手房时，购房职工（含共有产权人）、配偶及直系血亲均可提取住房公积金支付购房首付款，以减轻职工支付首付款的资金压力。
	2024/8/21	湖北荆门：8月20日，据微信公众号“中国农谷屈家岭”消息，湖北省荆门市屈家岭管理区党政综合办公室近日发布《关于进一步促进屈家岭管理区房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》。《通知》提出，加大财税、金融、土地等政策支持力度，激活需求端，重构供给端，支持居民住房“以旧换新”，打通交易堵点，推动一、二手房良性循环，促进房地产市场供需匹配、职住平衡、租购并举，加快房地产转型。引导房企盘活存量商品房，开展现房销售。鼓励房企与工业园区、厂矿企业、医疗卫生等企事业单位合作，积极开展住房个性化量身定制和团购活动。住房租售并举、政府优先回购，支持房地产企业参与城市更新，推进共同培育区域性房地产企业，提高区域性优势。支持房企完成“烂尾楼”续建。
	2024/8/21	成都：8月20日，成都市启动“以旧换新”住房活动，该活动联合15大开发商、41家经纪机构，目的在于促进新房与二手房的交易。据当地媒体报道，在旧房销售环节，到家了、瑞都、玛雅等企业近千门店，通过调低二手房佣金收取标准，推广活动房源，以协助客户快速出售旧房。
	2024/8/22	河南郑州：8月22日，郑州住房公积金管理中心发布通知，公开征求社会对部分住房公积金政策的意见。通知指出，为了更好地发挥住房公积金的保障功能，并促进房地产市场的新模式发展，计划对住房公积金的缴存和使用政策进行调整。

资料来源：国家统计局、各地政府官网、地产观点网、中银证券

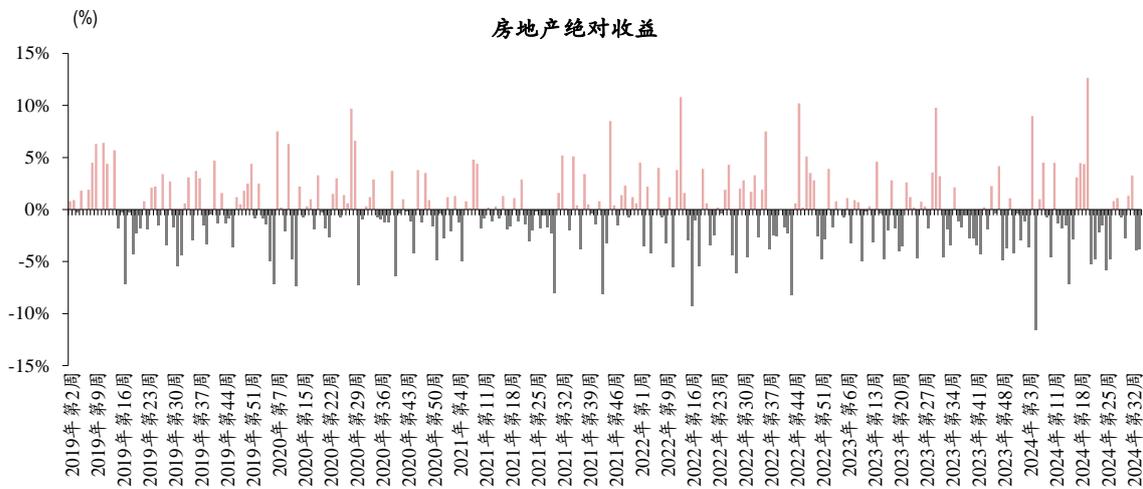
4 本周板块表现回顾

本周（8月17日-8月23日），在大盘表现方面，上证指数收于2854.37点，较上周下降25.06点，跌幅为0.87%；创业板指收于1546.90点，较上周下降44.56点，跌幅为2.80%；沪深300指数收于3327.19点，较上周下降18.44点，跌幅为0.55%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为家用电器、银行、有色金属，综合涨跌幅分别为2.94%、2.86%、-0.39%；涨跌幅靠后的行业依次为美容护理、农林牧渔、医药生物，涨跌幅分别为-8.29%、-7.16%、-4.99%。

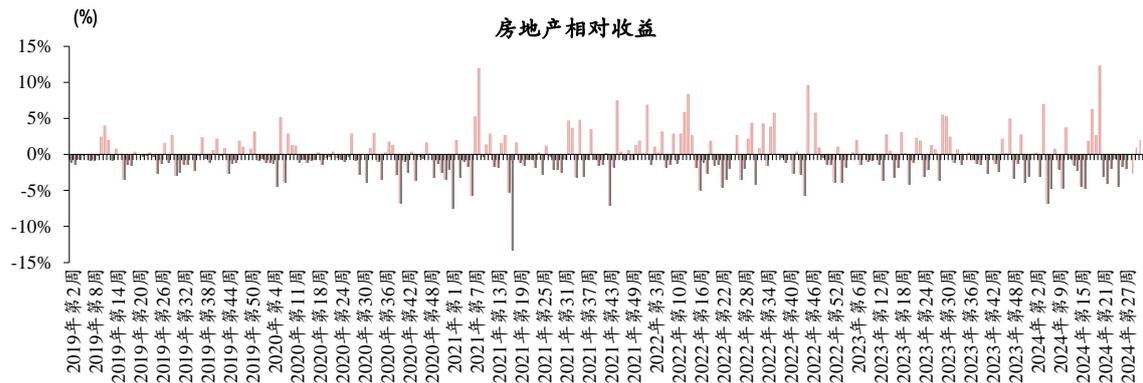
板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为-3.78%，较上周上升0.1pct，房地产行业相对收益为-3.2%，较上周上升1.1pct。房地产板块PE为14.65X，较上周上升1.08X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-3.78%，较上周上升 0.1 个百分点



资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为-3.2%，较上周上升 1.1 个百分点



资料来源：同花顺，中银证券

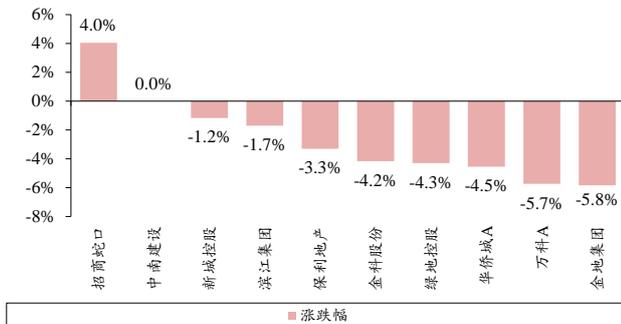
图表 50. 房地产板块 PE 为 14.65X, 较上周上升 1.08X



资料来源: 公司公告, 中银证券

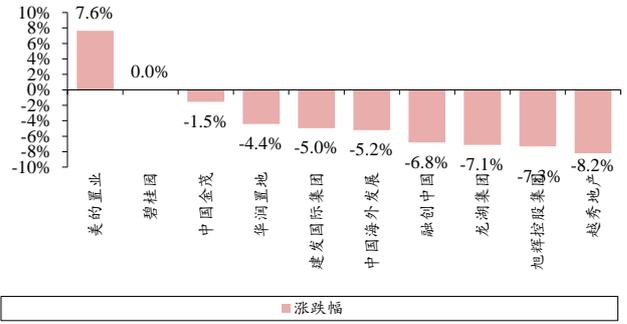
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、中南建设、新城控股, 涨跌幅分别为 4.0%、0.0%、-1.2%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为金地集团、万科 A、华侨城 A, 涨跌幅分别为 -5.8%、-5.7%、-4.5%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、碧桂园、中国金茂, 涨跌幅分别为 7.6%、0.0%、-1.5%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为越秀地产、旭辉控股集团、龙湖集团, 涨跌幅分别为 -8.2%、-7.3%、-7.1%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、中南建设、新城控股



资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、碧桂园、中国金茂



资料来源: 同花顺, 中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告：新正大：经公司首席执行官提名、董事会提名与薪酬委员会审核、董事会审议，同意聘任柏余斌先生为公司首席人力资源官，任职期限自董事会审议通过之日起至本届董事会届满止。

经营数据公告：新正大：报告期公司实现主营业务收入 17.23 亿元，同比增长 16.82%。2024 年上半年整体毛利率降幅较 2023 年度收窄至 0.12 个百分点，其中新进项目通过优化投标准入机制与营销激励机制，毛利率较 2023 年度提升 1.77 个百分点。

其他重大交易公告：滨江集团：滨江集团公司控股子公司天台杨帆慈悦置地有限公司拟向浙商银行股份有限公司申请人民币 2 亿元的融资，为切实提高子公司融资效率，保障其良好经营，公司拟按 50% 的股权比例为天台杨帆公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为天台杨帆公司本次未清偿债务的 50%。**华夏幸福：**截至 2024 年 7 月 31 日，华夏幸福基业股份有限公司《债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,900.29 亿元。**新大正：**新大正物业集团股份有限公司向社会公开发行人人民币普通股股票 17,910,667 股，发行价为每股人民币 26.76 元，共计募集资金 47,928.94 万元，扣除各项发行费用人民币 4,461.64 万元后，实际募集资金净额为人民币 43,467.30 万元。

图表 53. 2024 年第 34 周（8 月 17 日-8 月 23 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	新大正	经公司首席执行官提名、董事会提名与薪酬委员会审核、董事会审议，同意聘任柏余斌先生为公司首席人力资源官，任职期限自董事会审议通过之日起至本届董事会届满止。
	建业新生活	建业新生活有限公司董事会宣布，史书山先生因本集团管理层职责重新分配而辞任本公司首席执行官，自 2024 年 8 月 16 日起史先生将继续担任执行董事。
	星悦康旅	星悦康旅股份有限公司董事会谨此宣布，朱云帆先生因其他工作承担而请辞并将不再担任非执行董事，自二零二四年八月十六日起生效。
	实达集团	建实达集团股份有限公司董事会于 2024 年 8 月 19 日收到朱向东先生的书面辞职报告。为集中精力专注于公司经营和日常管理工作的总裁职责，朱向东先生申请辞去董事长职务，辞去前述职务后，朱向东先生将继续担任公司董事、总裁职务。
经营数据公告	保利发展	报告期内，公司实现签约金额 1733.36 亿元，同比减少 26.81%；营业总收入 1392.49 亿元，同比增长 1.62%；净利润 106.98 亿元，同比减少 29.00%；归母净利润 74.20 亿元，同比减少 39.29%。截止报告期末，公司总资产 13,899.84 亿元，较报告期初减少 3.27%，归母净资产 2003.73 亿元，较报告期初增长 0.92%。公司扣除预收款的资产负债率为 65.67%、净负债率为 66.18%、现金短债比为 1.22，保持稳健的资产负债结构。
	华侨城 A	2024 年 7 月份公司实现合同销售面积 13.7 万平方米，合同销售金额 22.3 亿元；2024 年 1-7 月公司累计实现合同销售面积 72.1 万平方米，同比减少 41%；合同销售金额 120.0 亿元，同比减少 54%。
	中国国贸	报告期内，公司实现营业收入 19.7 亿元，比上年同期增加 0.3 亿元或 1.4%；实现利润总额 9.2 亿元，比上年同期增加 0.5 亿元或 5.4%。
	外高桥	2024 年上半年营业收入 26.44 亿元，同比下降 31.4%；归母净利润 1.41 亿元，同比下降 72.94%
	天健集团	2024 年上半年营业收入 58.69 亿元，同比下降 54.13%；归母净利润 2.47 亿元，同比下降 73.53%
	黑牡丹	2024 年上半年营业收入 12.39 亿元，同比下降 51.28%；归母净利润 0.55 亿元，同比下降 56.35%
	新大正	报告期公司实现主营业务收入 17.23 亿元，同比增长 16.82%。2024 年上半年整体毛利率降幅较 2023 年度收窄至 0.12 个百分点，其中新进项目通过优化投标准入机制与营销激励机制，毛利率较 2023 年度提升 1.77 个百分点。
	中洲控股	2024 年上半年营业收入 0.74 亿元，同比增长 8.8%；归母净利润 4.16 亿元，同比上升 1980%。
	特发服务	2024 年上半年营业收入 9.08 亿元，同比增长 16.26%；归母净利润 0.58 亿元，同比下降 3.4%
	派斯林	2024 年上半年营业收入 10.43 亿元，同比上升 22.13%；归母净利润 0.69 亿元，同比下降 16.87%
万里股份	2024 年上半年营业收入 2.68 亿元，同比下降 0.37%；归母净利润-0.13 亿元，降幅扩大	
其他重大交易公告	滨江集团	滨江集团公司控股子公司天台杨帆慈悦置地有限公司拟向浙商银行股份有限公司申请人民币 2 亿元的融资，为切实提高子公司融资效率，保障其良好经营，公司拟按 50% 的股权比例为天台杨帆公司本次融资提供连带责任保证担保，保证范围为天台杨帆公司本次未清偿债务的 50%。
	荣安地产	公司 2023 年度股东大会审议通过的本公司 2023 年年度利润分配方案为：以公司总股本 31.84 亿股为基数，向全体股东每 10 股派 3.20 元（含税），分配总额 10.19 亿元，不送红股，不以公积金转增股本。
	华夏幸福	截至 2024 年 7 月 31 日，华夏幸福基业股份有限公司《债务重组计划》中金融债务通过签约等方式实现债务重组的金额累计约为人民币 1,900.29 亿元
	万泽股份	公司 2024 年 5 月 27 日召开的 2024 年第一次临时股东大会审议通过了《关于回购注销公司 2020 年股权激励计划部分首次授予限制性股票的议案》《关于回购注销公司 2021 年股权激励计划部分限制性股票的议案》，同意公司回购注销限制性股票 313.4 股。公司于 2024 年 7 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成上述限制性股票的回购注销手续，公司总股本由 510637.396 股变更为 510323.996 股。
	新华联	北京一中院裁定批准新华联控股等六家公司重整计划。根据《重整计划》新华联控股所持公司 17.51 亿股（占公司总股本 20.01%）股份将用于向新华联控股债权人以股抵债进行清偿。
	新大正	新大正物业集团股份有限公司向社会公开发行人人民币普通股股票 17,910,667 股，发行价为每股人民币 26.76 元，共计募集资金 47,928.94 万元，扣除各项发行费用人民币 4,461.64 万元后，实际募集资金净额为人民币 43,467.30 万元。

资料来源：公司公告，中银证券

续表 53. 2024 年第 34 周 (8 月 17 日-8 月 23 日) 重点公司公告汇总

其他重大交易公告	东百集团	福建东百集团股份有限公司控股股东福建丰琪投资有限公司及其一致行动人施章峰先生、施霞女士合计持有公司股份 547,859,599 股, 占公司总股本的 62.98%, 相关股份均为无限售条件流通股。截至本公告披露日, 丰琪投资、施章峰先生及施霞女士合计质押公司股份 373,790,000 股, 上述主体合计质押股份数量占合计持有公司股份总数的 68.23%, 占公司总股本的 42.97%。
	东百集团	福建东百集团股份有限公司 (以下简称“公司”) 因实施完成 2023 年年度权益分派, 公司向特定对象发行股票的发行价格由 3.23 元/股调整为 3.19 元/股, 募集资金总额由不超过人民币 65,486.28 万元 (含本数) 且不低于人民币 35,000.00 万元 (含本数) 调整为不超过人民币 64,675.31 万元 (含本数) 且不低于人民币 34,566.56 万元 (含本数)。
	康桥悦生活	本公司全资附属公司康桥悦生活服务集团有限公司的银行账户存在异常情况。董事会近日获悉, 该附属公司收到由河南省郑州市中级人民法院发出的传票及出庭通知, 阐明法院已受理一家中华人民共和国境内银行作为原告就该声称承诺函起诉该附属公司的案件。
	津投城开	天津津投城市开发股份有限公司股票于 2024 年 8 月 15 日、8 月 16 日连续二个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%, 与上证指数偏离较大。根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定, 属于股票交易异常波动情况。
	*ST 金科	截至 2024 年 6 月 18 日, 金科控股指定的增持主体重庆财聚投资有限公司已累计增持公司股份 30,980,600 股, 占公司总股本的 0.5802%, 成交金额合计 31,437,989 元。
	万方发展	万方城镇投资发展股份有限公司根据实际经营需要, 拟对全资子公司北京万方沃土农业科技发展有限公司进行减资、变更公司名称及经营范围。2024 年 8 月 19 日, 公司召开了第九届董事会第六十三次会议, 审议通过了《关于全资子公司北京万方沃土农业科技发展有限公司减资、变更公司名称及经营范围的议案》同意将全资子公司北京沃土的注册资本由原来的 5,000 万元减少至 200 万元, 并变更公司名称及经营范围的相关事项。截至本公告披露日, 公司对北京沃土的实缴金额为 0 元。

资料来源: 公司公告, 中银证券

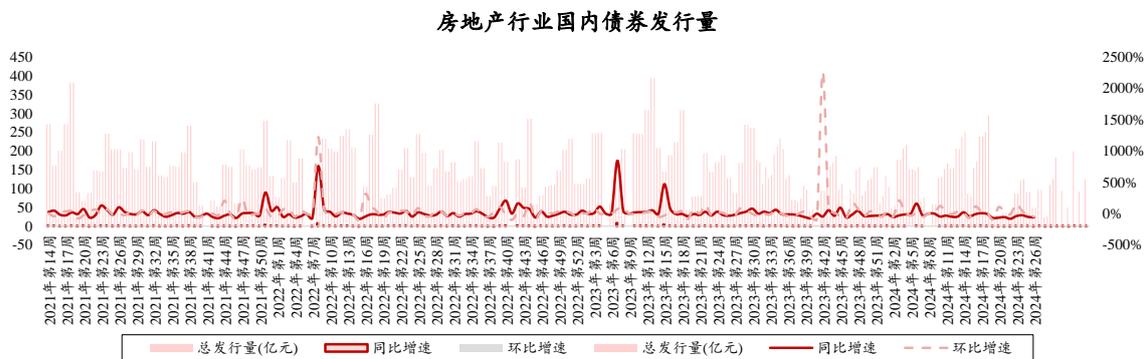
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比上升，同比下降。2024年第34周（2024年8月19日-2024年8月25日）房地产行业国内债券总发行量为124.4亿元，环比上升34.4%，同比下降46.7%（前值：-51.8%）。总偿还量为138.8亿元，环比上升21.5%，同比上升6.6%（前值：-28.2%）；净融资额为-14.4亿元。

累计来看，今年1-34周房企国内债券发行总规模为3898.6亿元，同比下降34.2%；总偿还量4460.2亿元，同比下降5.5%；净融资额为-561.5亿元。

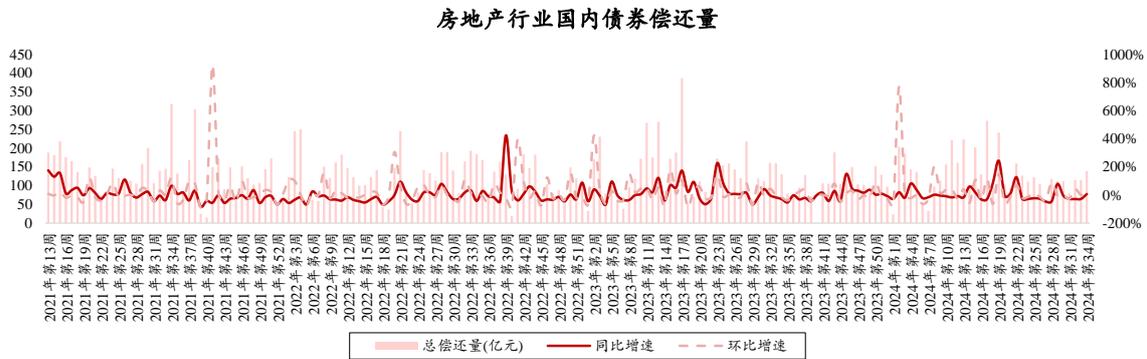
具体来看，本周债券发行量最大的房企为金融街、上海金茂、苏州高新，发行量分别为25.00、20.00、14.00亿元。本周债券偿还量最大的房企为珠实集团、临平经开、苏高新集团，偿还量分别为15.00、15.00、15.00亿元。

图表 54. 2024 年第 34 周房地产行业国内债券总发行量为 124.4 亿元，环比上升 34.4%，同比下降 46.7%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 55. 2024 年第 34 周国内债券总偿还量为 138.8 亿元，环比上升 21.5%，同比上升 6.6%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 34 周房地产行业国内债券净融资额为 -14.4 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 本周债券发行量最大的房企为金融街、上海金茂、苏州高新，发行量分别为 25.00、20.00、14.00 亿元

发行起始日	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	到期日	债券类型
2024-08-21	24 金街 07	金融街	地方国有企业	25	2029-08-23	公司债
2024-08-22	24 金茂投资 MTN002	上海金茂	中央企业	20	2027-08-26	中期票据
2024-08-19	24 浦东开发 MTN003	浦东开发	地方国有企业	13.5	2029-08-20	中期票据
2024-08-21	24 栖霞建设 MTN001	栖霞建设	地方国有企业	10	2027-08-22	中期票据
2024-08-22	24 西汇投资 PPN002	西汇投资	地方国有企业	10	2029-08-23	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-08-22	24 苏州高技 MTN003A(并购)	苏州高新	地方国有企业	7	2027-08-26	中期票据
2024-08-22	24 苏州高技 MTN003B(并购)	苏州高新	地方国有企业	7	2029-08-26	中期票据
2024-08-21	24 武汉联投 ABN001 优先	武汉联投置业	地方国有企业	6.5	2036-08-22	资产支持证券
2024-08-23	24 华发实业 MTN003A	华发股份	地方国有企业	5.7	2029-08-26	中期票据
2024-08-23	24 华发实业 MTN003B	华发股份	地方国有企业	5.7	2029-08-26	中期票据
2024-08-19	24 滨江房产 CP005	滨江集团	私营	5	2025-08-21	短期融资券
2024-08-23	24 邯郸城投 MTN002	邯郸城投	地方国有企业	4	2027-08-26	中期票据
2024-08-20	24 苏州高新 SCP045	苏高新集团	地方国有企业	3	2024-12-27	短期融资券
2024-08-19	24 苏州高新 SCP044	苏高新集团	地方国有企业	2	2024-12-27	短期融资券
2024-08-21	24 武汉联投 ABN001 次	武汉联投置业	地方国有企业	0.01	2036-08-22	资产支持证券

资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为珠实集团、临平经开、苏高新集团，偿还量分别为 15.00、15.00、15.00 亿元

偿还日	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿元)	发行利率(%)	债券类型
2024-08-23	21 粤珠江 MTN002	珠实集团	地方国有企业	到期	15	3	中期票据
2024-08-19	19 余经 01	临平经开	地方国有企业	到期	15	5	公司债
2024-08-23	21 浦东开发 MTN003	浦东开发	地方国有企业	回售	13.5	5	中期票据
2024-08-20	21 苏州高新 MTN006	苏高新集团	地方国有企业	到期	10	3	中期票据
2024-08-23	22 滨江房产 MTN001	滨江集团	私营	到期	9.4	2	中期票据
2024-08-25	21 栖霞建设 MTN001	栖霞建设	地方国有企业	到期	8.9	3	中期票据
2024-08-25	20 新湖 01	新湖中宝	地方国有企业	到期	8	4	公司债
2024-08-20	21 常高 02	常高新	地方国有企业	回售	6.75	5	公司债
2024-08-19	21 金桥开发 MTN001	浦东金桥	地方国有企业	到期	6	3	中期票据
2024-08-23	19 投资 02	信达投资	中央企业	到期	6	5	公司债
2024-08-22	19 浦土 02	浦东土控	地方国有企业	到期	5.948	5	公司债
2024-08-22	23 高淳国资 CP001	南京高淳	地方国有企业	到期	5	1	短期融资券
2024-08-19	19 华发 03	华发股份	地方国有企业	到期	5	5	公司债
2024-08-23	19 投资 01	信达投资	中央企业	到期	4	5	公司债
2024-08-23	24 苏州高新 SCP018	苏高新集团	地方国有企业	到期	3	0.4082	短期融资券
2024-08-25	24 兴泰金融 SCP002	兴泰控股	地方国有企业	到期	3	0.2466	短期融资券
2024-08-25	21 西安沣东 MTN001	沣东集团	地方国有企业	到期	3	3	中期票据
2024-08-23	17 洋西绿色债	洋西集团	地方国有企业	到期	3	7	企业债
2024-08-20	19 石榴 04	石榴置业	私营	到期	2.975	5	公司债
2024-08-22	24 苏州高新 SCP017	苏高新集团	地方国有企业	到期	2	0.411	短期融资券
2024-08-24	20 当阳债	当阳鑫源	地方国有企业	提前偿还	2	7	企业债
2024-08-21	17 宝应开投债 01	宝应投资	地方国有企业	到期	1.2	7	企业债
2024-08-20	20 建工 A	振新物业	地方国有企业	提前偿还	0.08	20.9534	资产支持证券
2024-08-20	22 金地优	广州广电	其他	提前偿还	0.06084	17.8247	资产支持证券
2024-08-25	22 官洲 A	国际生物岛	地方国有企业	提前偿还	0.010549	18	资产支持证券

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

我们认为，短期内板块投资机会主要聚焦在市场修复和政策变化。当前行业信心脆弱，相关传言容易产生情绪交易，但究其核心，还是经济基本面的持续走弱和房价下行。经济的改善才是根本。单就行业来说，房价是当前需重点关注的指标，若核心城市房价预期改善，重点布局的房企或将率先受益，当前新房房价整体的下跌幅度是小于二手房的，但成交韧性不及二手房。二手房价对居民的心理预期影响更大，对置换决策有重要影响，所以还要持续跟踪二手房房价的变化。“去库存”政策实际落地情况或是板块估值修复的关注焦点，近期各地地方政府陆续出台了收购存量商品房用作保障房的相关细则并开始逐步落地，建议持续追踪进展情况及政策效果。此外，进入到9月，会有一波交易政策的行情，需积极关注增量政策。目前来看，美国降息预期若兑现，国内可能也会有一波降息行情；另外需求端若真要刺激居民购房，政府需作出部分让利，在购房税费减免方面需进一步突破，切实降低购房成本。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面仍然较好的房企：招商蛇口、华润置地、保利发展、绿城中国、滨江集团、越秀地产、建发国际集团。2) 政策宽松后预期能够有显著改善的底部弹性标的：金地集团、龙湖集团。3) 二手房成交量提升带动的房地产经纪公司：我爱我家、贝壳。

图表 59. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2023A	2024E	2023A	2024E	
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	9.25	838.13	0.70	0.87	13.26	10.62	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	20.13	1,543.85	4.40	4.12	4.58	4.89	37.14
600048.SH	保利发展	买入	7.91	946.86	1.01	0.90	7.85	8.79	16.59
3900.HK	绿城中国	买入	5.18	141.03	1.22	1.25	4.24	4.14	14.27
002244.SZ	滨江集团	买入	8.06	250.78	0.81	0.78	9.92	10.33	8.13
0123.HK	越秀地产	买入	3.75	162.22	0.79	0.85	4.74	4.41	13.82
1908.HK	建发国际集团	买入	11.40	247.31	2.15	2.81	5.30	4.06	16.59
600383.SH	金地集团	买入	3.39	153.04	0.20	0.16	17.23	21.19	14.41
0960.HK	龙湖集团	未有评级	7.90	584.32	1.87	1.83	4.23	4.32	22.08
000560.SZ	我爱我家	未有评级	2.40	56.53	(0.36)	0.05	(6.66)	49.52	4.02
2423.HK	贝壳-W	未有评级	36.08	1,423.09	1.60	2.15	22.50	16.75	19.66

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日8月23日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来自于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>【新房】合计 40 个城市</p> <p>一线城市 (4 个)：深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (10 个)：南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波</p> <p>三四线城市 (26 个)：金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p>其中商品房：深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；商品住宅：上海，北京，杭州，南京，武汉，青岛，苏州，宁波，福州，东莞，惠州，济南，扬州，温州，江门，韶关，成都，佛山，莆田，泰安，焦作，肇庆，荆门，龙岩，东营，清远，衢州，云浮，海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p>【二手房】合计 18 个城市</p> <p>一线城市 (2 个)：北京，深圳</p> <p>二线城市 (7 个)：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都</p> <p>三四线城市 (9 个)：东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p>其中商品房：金华，韶关，吉安；商品住宅：北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>【库存】合计 12 个城市</p> <p>一线城市 (4 个)：深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (5 个)：杭州、南京、苏州、宁波、福州</p> <p>三四线城市 (3 个)：韶关、莆田、东营</p> <p>其中商品房：北京，深圳，广州，南京；商品住宅：上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田，东营。</p> <p>由于南京（套数、面积）、东营（套数、面积）、广州（面积）同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p>【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。</p> <p>一线城市 (4 个)：北京，上海，广州，深圳。</p> <p>二线城市 (26 个)：合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。</p> <p>三线城市 (92 个)：潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人士，或将此报告全部或部分公开发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371