



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 35 周周报

# 新房销售环比正增，需求政策持续推进

2024 年 9 月 1 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

## 新房销售环比正增，需求政策持续推进

2024 年 9 月 1 日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周 (2024/08/26-2024/09/01) 申万房地产指数上涨 2.55%，跑赢上证综指 2.97pct，在各类板块中位列第 12/31，恒生地产建筑业指数上涨 3.84%，跑赢恒生综指 2.00pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为：易居企业控股 (18.29%)、汇景控股 (18.18%)、\*ST 中迪 (16.28%)；本周跌幅前 3 的地产公司分别为：荣安地产 (-19.17%)、弘阳地产 (-17.19%)、深圳控股 (-9.30%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨 6.76%，跑赢恒生综指 4.92pct，在各类板块中位列第 1/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为：华润万象生活 (20.19%)、旭辉永升服务 (19.31%)、绿城服务 (17.10%)；本周跌幅前 3 的物业公司分别为：绿城管理控股 (-29.75%)、建发物业 (-9.03%)、卓越商企服务 (-5.19%)。
- ◆**地产市场监测:** 本周 (2024/08/24-2024/08/30) 30 个大中城新房成交面积 195.45 万平方米，同比下降 27.17%，环比上升 2.51%。14 城二手房成交面积 161.38 万平方米，同比上升 5.22%，环比下降 7.15%。监测 13 个重点城市库存面积 11741.79 万平方米，环比下降 0.10%，去化周期 111.13 周，较上周延长 4.89 周。上周 (2024/08/19-2024/08/25) 100 大中城市土地成交建面 2136.37 万平方米，同比上升 46.17%，环比上升 0.03%；溢价率为 4.13%。
- ◆**房企融资情况:** 本周 (2024/08/26-2024/09/01) 房企境内新发债总额为 128.10 亿元，同比下降 7.51%，环比上升 2.97%；债务总偿还量为 45.12 亿元，同比下降 42.68%，环比下降 67.50%；净融资额 82.98 亿元。
- ◆**风险因素:** 政策风险：房地产调控政策收紧或放松不及预期。市场风险：房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

## 目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	5
2.1 房地产板块.....	5
2.2 物业板块.....	5
2.3 重点公司公告.....	6
3. 地产市场监测.....	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 (%).....	5
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	5
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	5
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 本周物业股涨幅前 8 名 (%).....	6
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 10: 本周重点公司公告.....	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	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26日	河北省唐山市	8月23日，河北省唐山市发布《关于优化当前房地产政策的若干措施》。文件提出，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。
8月27日	西藏自治区林芝市	8月26日，西藏自治区林芝市住房和城乡建设局发布关于发放2024年度第二轮商品房购房补贴的公告。文件提出，自2024年2月1日起，在林芝市范围内购买新建商品房（由具有经营资格的房地产开发企业，通过出让方式取得国有土地使用权之后所建造并按照市场价进行出售的房屋为新建商品房，不含别墅等高档住宅，不含二手房、自建房等）的自然人（不含机关、事业单位、企业、商户等），发放购房总价（以商品房网签备案价为准）5%的一次性购房补贴，农牧民购房的按6%进行补贴，每人享受补贴最多不超过2套，每套商品房补贴最高不超过8万元，补贴资金发放完毕即止。
8月28日	广西壮族自治区	近日，“全区保交房‘白名单’项目融资政策培训会”在广西南宁举办，培训会对保交房相关会议精神及政策进行解读，相关市、县及金融机构对保交房及“白名单”项目融资工作作了经验分享。据了解，2024年广西全区列入保交房任务项目共计1194个、房屋10.8万套。按照计划，今年底广西全区要实现保交房任务交付率80%以上目标，其中7个重点城市、30个重点县（市、区）力争实现交付率90%以上。截至8月23日，广西全区保交房项目建成交付4.42万套、交付率为约41%，其中，防城港、贵港、玉林、钦州、南宁交付进展较好，基本达到“时间过半、任务过半”。
8月29日	上海市	8月29日，上海市房屋管理局印发《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》。规定显示，商品住宅房屋维修资金归集标准，按照每平方米建筑面积成本价计价。公有住房售后房屋维修资金归集标准，按照上海市公有住房出售政策中有关规定执行（包括房屋维修资金、电梯水泵大修更新资金、街坊公共设施管理维修资金），三项资金合并使用。上述归集标准由上海市房屋管理局适时调整并公布。
8月30日	江西省赣州市	8月27日，江西省赣州市住房公积金管理委员会连续发布四条关于公积金的优化政策，涉及首套资格认定、异地公积金贷款等。赣州市发布了《关于优化调整本市住房公积金“商转公”业务有关事项的通知》，优化“商转公”业务办理条件。当本市住房公积金个贷率在85%（含）—95%（含）之间时，取消“2011年4月20日（含）之后没有使用过住房公积金贷款”的“商转公”业务办理条件。《关于完善首次使用住房公积金贷款政策的通知》提出，借款人（夫妻双方）在购房地无住房，使用过1次住房公积金贷款但已结清的，再次申请住房公积金贷款时，执行首次使用住房公积金贷款政策，贷款利率按同期首套个人住房公积金贷款利率执行。自2024年7月26日起施行，以业务受理时间为准。在2024年7月26日前已申请未发放且符合条件的个人住房公积金贷款按本政策执行。

资料来源：澎湃新闻、唐山发布公众号、中国新闻网、观点网、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

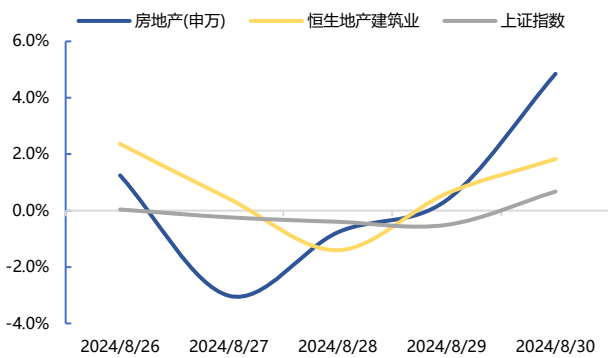
### 2.1 房地产板块

本周（2024/08/26-2024/09/01）申万房地产指数上涨 2.55%，跑赢上证综指 2.97pct，在各类板块中位列第 12/31，恒生地产建筑业指数上涨 3.84%，跑赢恒生综指 2.00pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：易居企业控股（18.29%）、汇景控股（18.18%）、\*ST 中迪（16.28%）、绿城中国（10.95%）、中国金茂（10.94%）、苏宁环球（10.63%）、希慎兴业（10.56%）、信达地产（10.33%）、新城控股（10.32%）、天地源（10.33%）；

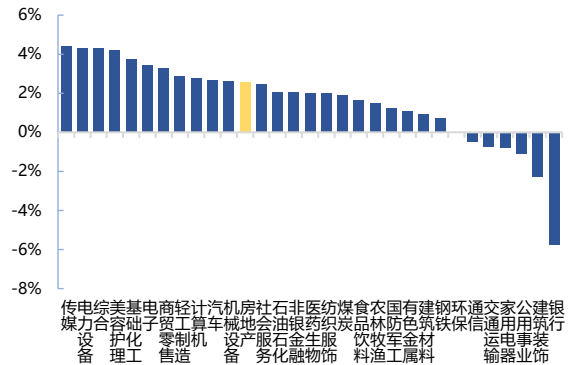
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：荣安地产（-19.17%）、弘阳地产（-17.19%）、深圳控股（-9.30%）、远洋集团（-8.33%）、天誉置业（-7.69%）、中新集团（-7.48%）、荣盛发展（-6.82%）、珠光控股（-6.36%）、卓越商企服务（-5.19%）、三湘印象（-5.03%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



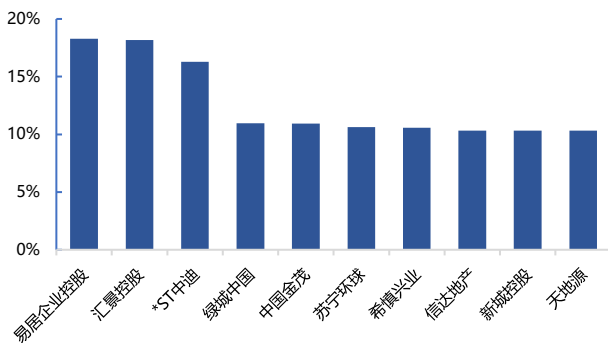
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



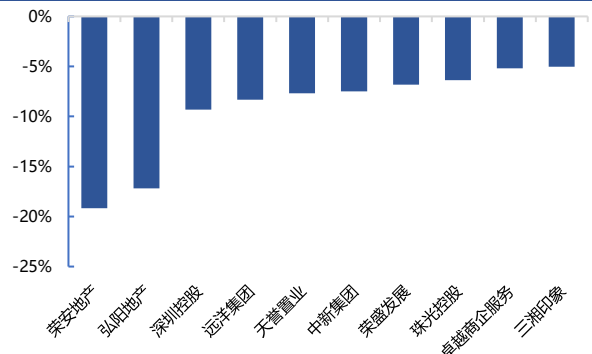
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

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（%）



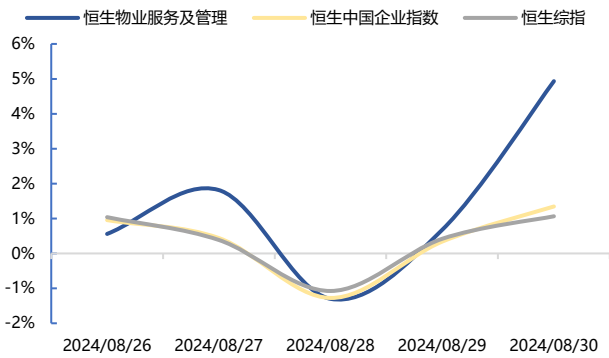
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

### 2.2 物业板块

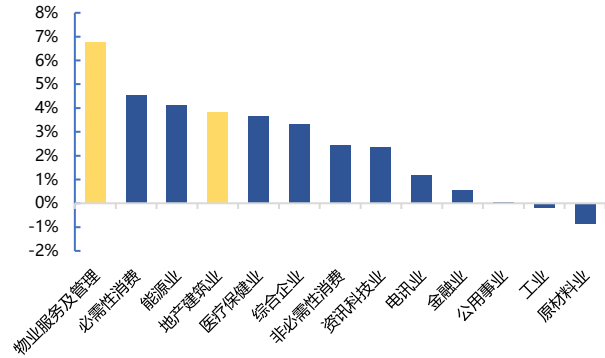
本周（2024/08/26-2024/09/01）恒生物业服务及管理板块上涨 6.76%，跑赢恒生综指 4.92pct，在各类板块中位列第 1/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：华润万象生活（20.19%）、旭辉永升服务（19.31%）、绿城服务（17.10%）、恒大物业（14.06%）、建业新生活（14.05%）、金科服务（13.02%）、佳兆业美好（10.00%）、奥园健康（7.37%）、中海物业（6.73%）、远洋服务（5.88%）；

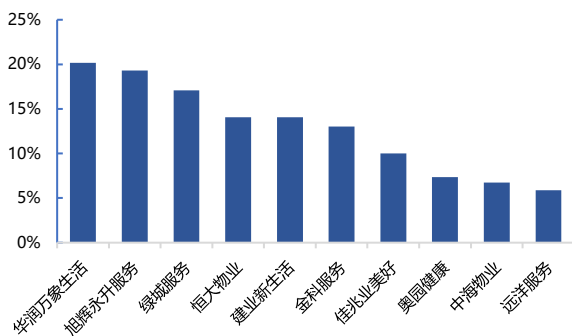
本周 6 家物业公司下跌，分别为：绿城管理控股（-29.75%）、建发物业（-9.03%）、卓越商企服务（-5.19%）、合景悠活（-4.92%）、弘阳服务（-1.89%）、国锐地产（-1.22%）、佳源服务（0.00%）、融创服务（0.00%）、星盛商业（0.00%）、雅生活服务（0.79%）。

**图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)**


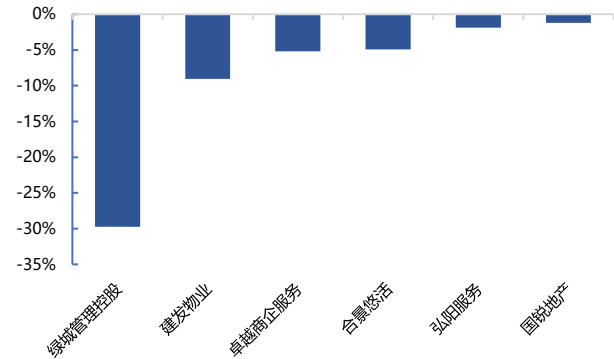
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 6 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>		
8/26	陆家嘴	公司 2024 年二季度累计实现合同销售金额 22.57 亿元
8/26	绿地控股	半年度营业收入 1154.33 亿元, 同比下降 33.74%
8/26	上实发展	半年度营业收入 10.29 亿元, 同比下降 70.16%
8/26	万业企业	预计 2024 年半年度亏损 7081.00 万元, 净利润同比下降 159.70%
8/26	星悦康旅	发布中期业绩, 股东应占溢利 8164.8 万元, 同比增加 29.15%
8/26	云南城投	上半年净现金流为 632.98 万元同比下滑 97.84%, 经营性现金流为负
8/26	绿地香港	发盈警, 预计中期股东应占亏损约 4 亿元至 6 亿元
8/27	宝龙商业	发布中期业绩, 股东应占溢利 1.95 亿元, 同比减少 24.31%
8/27	合景悠活	发布中期业绩, 股东应占溢利 5783.8 万元, 同比减少 7.56%
8/27	皇庭国际	上半年净现金流为 2142.0 万元同比增长 716.43%
8/27	建业新生活	发布中期业绩, 股东应占溢利 1.03 亿元, 同比扭亏为盈
8/27	金地商置	公布中期业绩, 公司持有人应占亏损约 21.79 亿元, 同比盈转亏
8/27	金科服务	营收约 24 亿, 毛利率约 19%
8/27	荣盛发展	2024 年上半年净利润降-3.17 亿, 同比转亏
8/27	融创服务	公布中期业绩, 增收不增利, 拥有人应占亏损约 4.72 亿元, 同比盈转亏
8/27	三湘印象	上半年营业总支出 5.58 亿元, 销售费用 9749.91 万元

8/27	信达地产	半年度营业收入 25.32 亿元，同比下降 13.77%
8/27	信和置业	信和置业发布年度业绩，股东应占溢利 44.02 亿港元，同比减少 24.74%，末期股息每股 43 港仙
8/27	雅生活服务	公布中期业绩，股东应占亏损 16.34 亿元，同比盈转亏，每股派 3 分
8/27	中国金茂	上半年公司所有者应占溢利 10.1 亿元，同比增长 133%
8/27	中海物业	发布中期业绩，股东应占溢利 7.38 亿元，同比增加 15.97%
8/28	苏宁环球	上半年净利润 2.52 亿元，同比减少 16.73%
8/28	世联行	上半年净利润 1518.42 万元，同比减少 47.65%
8/28	渝开发	上半年净亏损 3289.95 万元，同比亏损扩大
8/28	万业企业	上半年净亏损 7081.02 万元，同比由盈转亏
8/28	上海临港	上半年净利润 3.09 亿元 同比下降 43.4%
8/28	大名城	上半年净利润 1.45 亿元，同比减少 48.77%
8/28	亚通股份	上半年净利润 1310 万元，同比扭亏
8/28	力高集团	截至 2024 年 6 月 30 日半年度亏损同比扩大，录得股东应占亏损 5.2 亿元
8/28	汇景控股	中期收益同比增加 46.2%至 3430 万元
8/28	宝龙地产	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占亏损 26.23 亿元，由盈转亏
8/28	卓越商企服务	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 1.7 亿元，同比增长 0.09%
8/28	远洋集团	截至 2024 年 6 月 30 日半年度亏损同比缩窄，录得股东应占亏损 53.82 亿元
8/28	正荣服务	股东应占亏损 1513.3 万元 同比盈转亏
8/28	越秀地产	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 18.31 亿元，同比减少 15.89%
8/28	中国海外发展	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 103.14 亿元，同比减少 23.54%
8/28	华润置地	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 102.53 亿元，同比减少 25.37%
8/28	华润万象生活	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 19.08 亿元，同比增长 36.04%
8/29	金地集团	上半年净亏损 33.61 亿元，同比由盈转亏
8/29	招商积余	上半年净利润 4.35 亿元，同比增长 3.79%
8/29	中绿电	上半年净利润 4.65 亿元，同比减少 16.22%
8/29	财信发展	上半年净利润 971 万元，同比扭亏为盈
8/29	京投发展	2024 年第二季度净亏损 6724.16 万元，由盈转亏
8/29	中交地产	上半年净亏损 9.83 亿元
8/29	中华企业	2024 年第二季度净亏损 1.37 亿元，由盈转亏
8/29	首开股份	上半年净亏损 19.48 亿元
8/29	亚太实业	上半年净亏损 1419.36 万元，同比亏损扩大
8/29	天地源	2024 年半年度净利润约-2867 万元
8/29	南国置业	上半年净利润 437.25 万元，同比扭亏
8/29	华丽家族	上半年净利润 308.44 万元，同比扭亏为盈
8/29	永升服务	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 2.65 亿元，同比增长 10.24%
8/29	正荣地产	截至 2024 年 6 月 30 日半年度亏损同比扩大，录得股东应占亏损 23.43 亿元
8/29	融创中国	截至 2024 年 6 月 30 日半年度亏损同比缩窄，录得股东应占亏损 149.57 亿元
8/29	滨江服务	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 2.65 亿元，同比增长 14.86%
8/29	中骏集团控股	截至 2024 年 6 月 30 日半年度亏损同比扩大，录得股东应占亏损 36.82 亿元

8/29	中国奥园	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 223.12 亿元，扭亏为盈
8/29	花样年控股	截至 2024 年 6 月 30 日半年度亏损同比扩大，录得股东应占亏损 31.61 亿元
8/29	世茂集团	截至 2024 年 6 月 30 日半年度亏损同比扩大，录得股东应占亏损 226.68 亿元
8/29	保利置业集团	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 3.73 亿元，同比减少 41.61%
8/30	招商蛇口	2024 年第二季度净利润 10.85 亿元，同比下降 42.32%
8/30	滨江集团	上半年净利润 11.66 亿元，同比减少 28.74%
8/30	华侨城 A	上半年净亏损 10.56 亿元
8/30	华夏幸福	上半年净亏损 48.49 亿元
8/30	光大嘉宝	上半年净亏损 2.21 亿元
8/30	万科 A	上半年净亏损 98.52 亿元，同比由盈转亏
8/30	新潮中宝	上半年净利润 15.35 亿元 同比下降 4.84%
8/30	*ST 金科	上半年净亏损 38.01 亿元，同比亏损扩大
8/30	华远地产	上半年净亏损 3.92 亿元，同比亏损缩窄
8/30	福星股份	上半年净利润 3820.97 万元，同比减少 48.9%
8/30	华发股份	上半年净利润 12.65 亿元，同比减少 34.35%
8/30	我爱我家	2024 年第二季度净利润 397.88 万元，扭亏为盈
8/30	城投控股	上半年净亏损 1.02 亿元，同比由盈转亏
8/30	南山控股	上半年净亏损 1.18 亿元
8/30	中国国贸	上半年净利润 6.88 亿元，同比增长 5.18%
8/30	新城控股	上半年净利润 13.18 亿元，同比减少 42.16%
8/30	城建发展	上半年净亏损 1.38 亿元，同比由盈转亏
8/30	融信中国	截至 2024 年 6 月 30 日半年度亏损同比缩窄，录得股东应占亏损 19.31 亿元
8/30	恒大物业	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 5.01 亿元，同比减少 35.94%
8/30	合生创展集团	截至 2024 年 6 月 30 日半年度录得股东应占利润 10.73 亿港元，同比减少 72.51%
<b>债券相关</b>		
8/26	中国金茂	完成发行本金额为 20 亿元的 2024 年度第二期中期票据
<b>股权回购</b>		
8/27	金科服务	耗资约 28 万港元回购 3.71 万股
8/27	越秀服务	耗资 89.01 万港币回购 29.30 万股
8/28	香江控股	截至 8 月 28 日已累计回购 6.68 万股
8/28	金科服务	斥资 169.36 万港元回购 21.7 万股
8/28	越秀服务	回购 29.6 万股，回购金额 89.14 万港元
8/29	越秀服务	8 月 29 日耗资 89.15 万港元回购 29.3 万股
<b>人事变动</b>		
8/27	宝龙商业	许华琳获委任为授权代表
8/27	合景悠活	王中琦获委任为首席执行官
8/27	津投城开	公司董事郎韬因工作调整辞职
<b>股息派发</b>		



8/26	恒隆地产	公布 2024 财年中期权益分配方案，公司将于 2024 年 9 月 25 日一般分红每股 0.12 港元
8/27	信和置业	将于 12 月 2 日派发末期股息每股 0.43 港元
8/27	雅生活服务	将于 2025 年 1 月 22 日派发中期股息每股 0.03 元
8/27	中国金茂	公布 2024 财年中期权益分配方案，将于 2024 年 10 月 31 日一般分红每股 0.03 港元
8/27	中海物业	没收未领取的股息
<b>其他公告</b>		
8/26	德信中国	接获港交所复牌指引
8/26	三湘印象	独立董事接受纪律审查和监察调查
8/26	渝开发	特定对象发股申请获深交所受理
8/27	*ST 和展	控股子公司获增资 8 亿元，用于偿还对公司欠款
8/27	金辉控股	发盈警，预期上半年母公司拥有人应占亏损约为 15 亿元至 22 亿元，同比盈转亏
8/27	绿城中国	拟向成都温江置业提供项目管理服务
8/27	绿城中国	就未赎回的于 2025 年到期 2.3% 的增信债券提出收购要约
8/27	上海临港	拟出资 2.9 亿元设立临港策源基金
8/27	上海临港	与国联通宝共同设立 20000 万元沪苏国联策源（盐城）投资基金合伙企业（有限合伙）
8/27	新世界发展	完成出售天得发展 30% 股权予周大福
8/27	越秀地产	“21 穗建 05” 回售登记期为 8 月 30 日至 9 月 3 日
8/30	招商蛇口	准予招商基金招商蛇口租赁住房封闭式基础设施证券投资基金注册

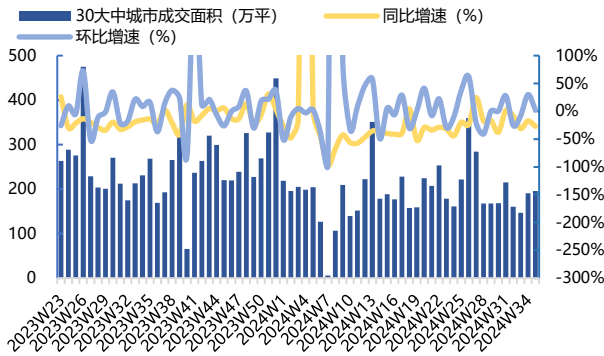
资料来源：iFind，信达证券研发中心

### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

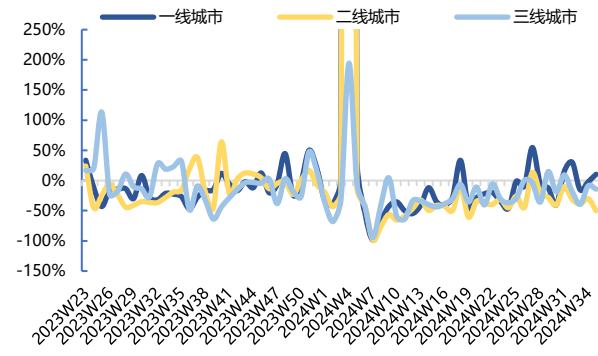
**本周（2024/08/24-2024/08/30）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积195.45万平方米，同比下降27.17%，环比上升2.51%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为82.31/74.31/38.83万平方米，同比变动10.35%/-49.95%/-14.35%，环比变动9.32%/-10.01%/18.34%。房价方面，7月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌5.28%，环比下跌0.65%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-4.20%/-4.80%/-5.80%；环比变动-0.50%/-0.60%/-0.70%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



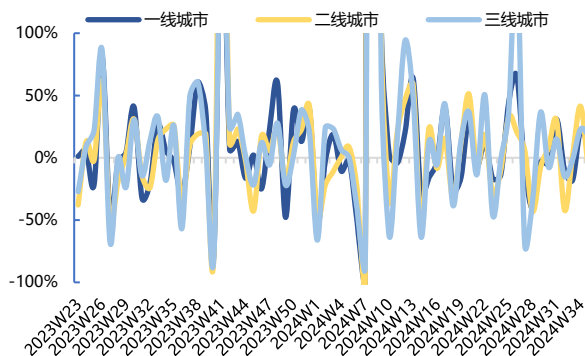
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



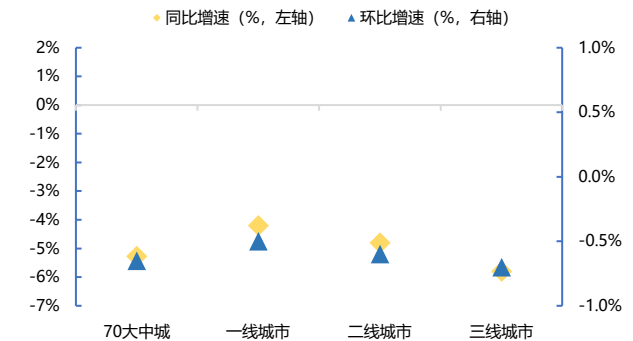
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

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

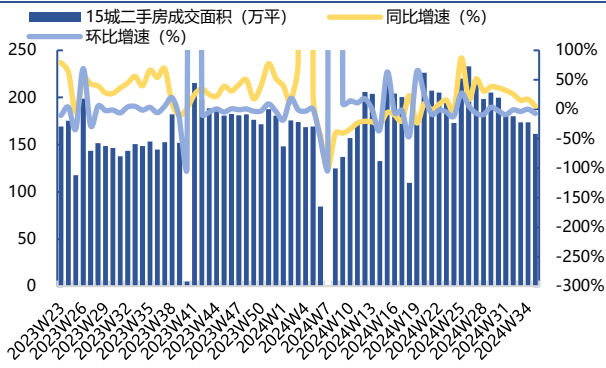
图表 14: 2024 年 7 月新建住宅价格同比及环比增速



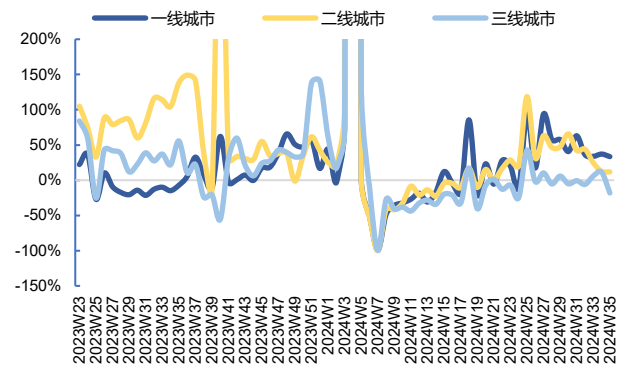
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

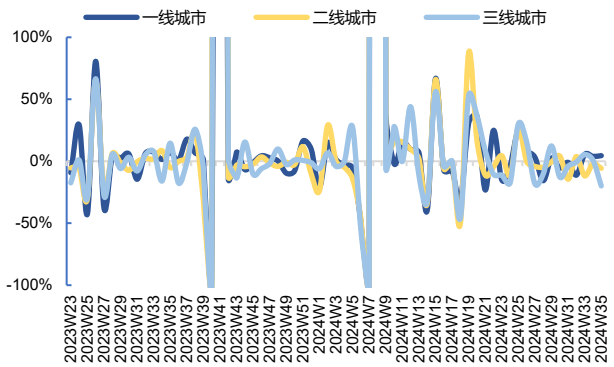
**本周（2024/08/24-2024/08/30）二手房成交数据：**15城二手房成交面积161.38万平方米，同比上升5.22%，环比下降7.15%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为44.50/77.97/38.90万平方米，同比变动33.49%/11.85%/-18.17%，环比变动4.51%/-5.67%/-19.90%。房价方面，7月70大中城二手房价格指数同比下跌8.17%，环比下跌0.80%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-8.80%/-8.20%/-8.10%；环比变动-0.50%/-0.80%/-0.80%。

**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


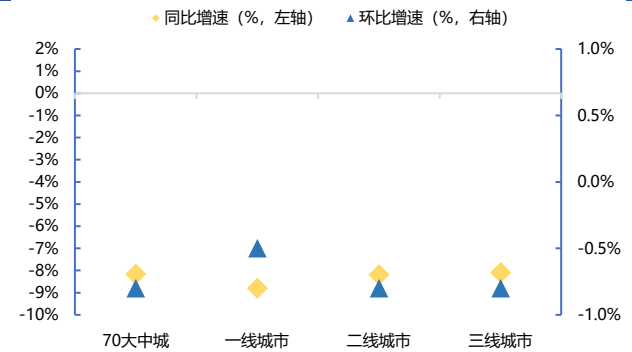
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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 (%)**


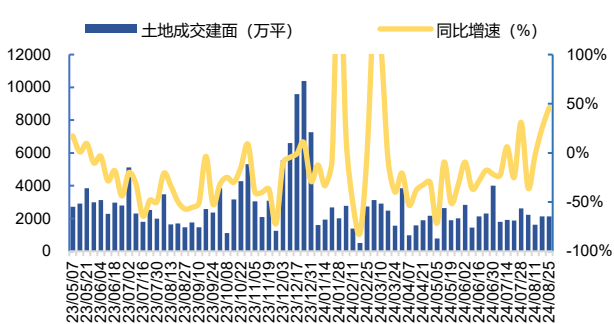
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年7月二手房价格指数同环比增速 (%)**


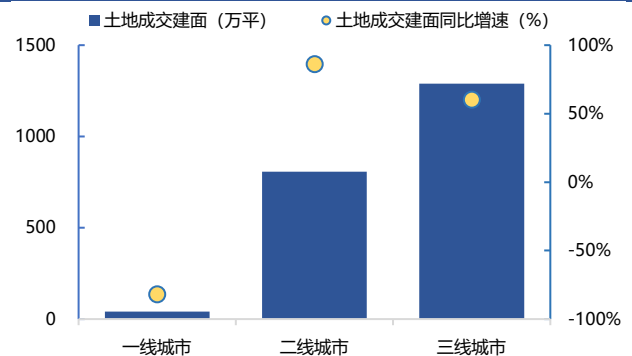
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

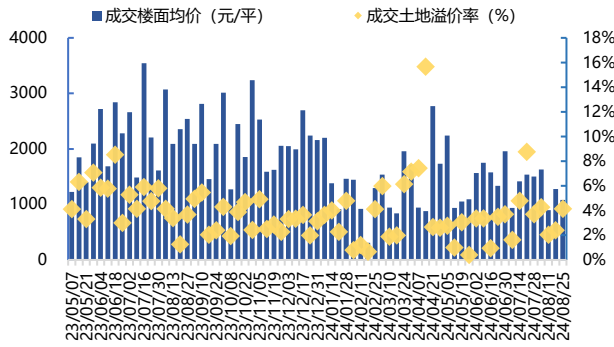
上周(2024/08/19-2024/08/25)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 2136.37 万平方米, 同比上升 46.17%, 环比上升 0.03%; 溢价率为 4.13%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 40.17/807.80/1288.40 万平方米, 同比变动-81.99%/86.23%/60.10%, 溢价率分别为 0.00%/4.12%/4.53%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


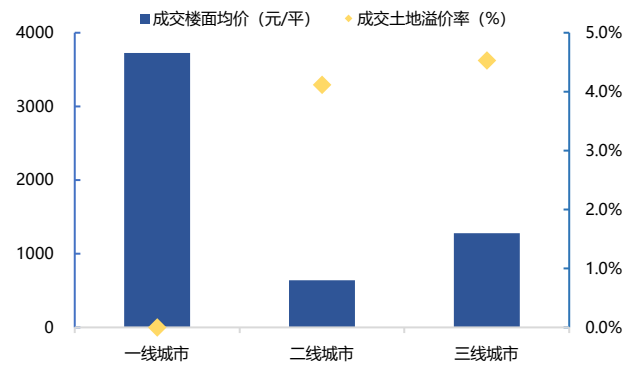
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**


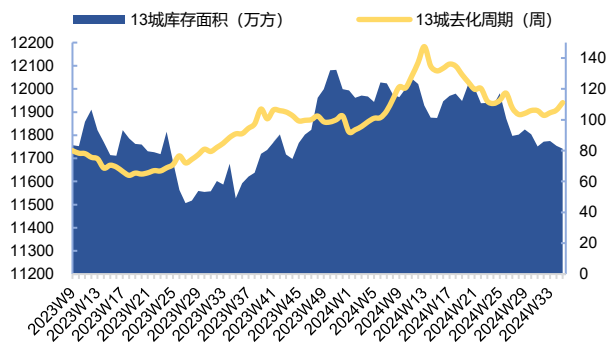
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


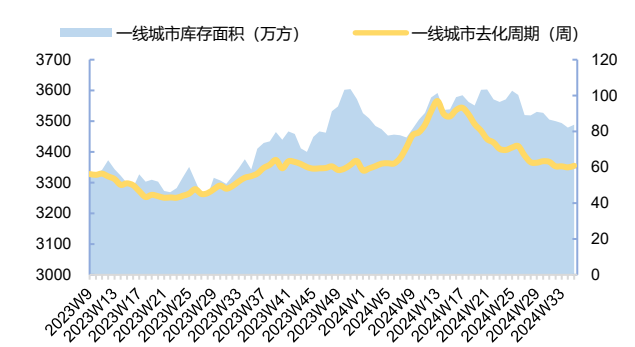
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

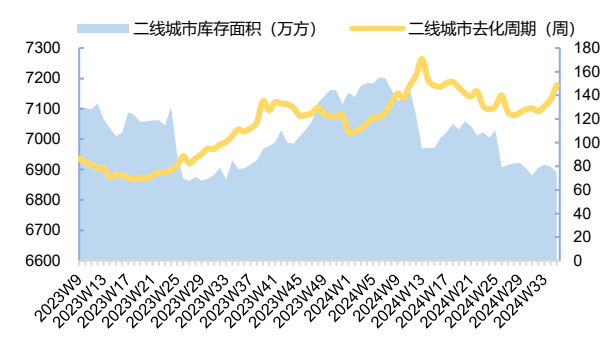
本周(2024/08/24-2024/08/30)监测 13 个重点城市库存面积 11741.79 万平方米, 环比下降 0.10%, 去化周期 111.13 周, 较上周延长 4.89 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.26%/-0.26%/-0.22%, 去化周期环比变动 0.88/12.18/4.56 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


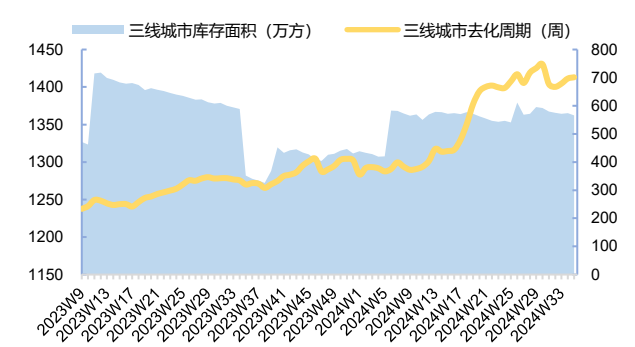
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**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**

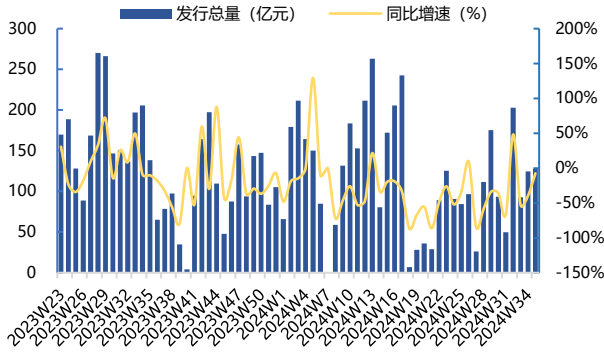
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1043.91	0.19%	11.55	90.35	89.57
上海 (住宅)	794.10	-0.59%	24.15	32.88	33.00
广州 (住宅)	1139.87	-0.21%	15.03	75.84	73.20
深圳 (住宅)	510.27	2.86%	6.61	77.17	75.29
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	594.31	-0.95%	15.83	37.55	34.92
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	1.41	2033.04	1385.13
福州 (住宅)	267.15	-0.12%	3.18	83.95	82.53
苏州 (住宅)	678.83	0.06%	7.51	90.33	86.83
温州 (住宅)	934.32	0.00%	11.07	84.39	72.97
宁波 (住宅)	769.39	-1.38%	7.37	104.43	103.51
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	783.68	-0.21%	0.53	1477.66	1509.46
莆田 (住宅)	200.72	-0.29%	0.42	473.81	427.46
宝鸡 (商品房)	377.65	-0.19%	0.99	382.25	391.03

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

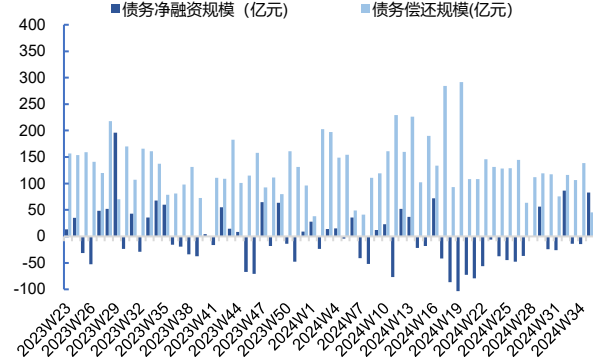
本周(2024/08/26-2024/09/01)房企境内新发债总额为 128.10 亿元, 同比下降 7.51%, 环比上升 2.97%; 债务总偿还量为 45.12 亿元, 同比下降 42.68%, 环比下降 67.50%; 净融资额 82.98 亿元。

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 麓谷实业 PPN001	长沙麓谷实业发展股份有限公司	2024-08-26	4.00	3.00	2.63	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 电建地产 MTN003	中国电建地产集团有限公司	2024-08-26	17.98	5.00	2.76	中期票据
24 苏州高新 MTN008	苏州苏高新集团有限公司	2024-08-26	10.00	3.00	2.45	中期票据
24 常高新 MTN004	常高新集团有限公司	2024-08-26	5.00	3.00	2.52	中期票据
24 兆润投资 MTN004	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	2024-08-27	10.00	3.00	2.10	中期票据
24 兆润投资 MTN003	苏州工业园区兆润投资控股集团有限公司	2024-08-27	5.00	3.00	2.23	中期票据
24 临港经济 MTN003	上海临港经济发展(集团)有限公司	2024-08-27	10.00	20.00	2.66	中期票据
24 番禺信息 MTN001	广州市番禺信息技术投资发展有限公司	2024-08-27	7.00	5.00	2.56	中期票据
24 京城投 MTN005	北京城建投资发展股份有限公司	2024-08-27	10.00	5.00	2.55	中期票据
24 陆金开 MTN001	上海陆家嘴金融贸易区开发股份有限公司	2024-08-29	20.00	5.00	2.52	中期票据
24 信投 01	信达投资有限公司	2024-08-28	11.88	5.00	3.05	公司债
24 信投 02	信达投资有限公司	2024-08-28	11.88	5.00	3.18	公司债
24PA 国泰汽融 1A1	平安证券股份有限公司	2024-08-27	1.80	0.91	2.20	资产支持证券
24PA 国泰汽融 1A2	平安证券股份有限公司	2024-08-27	2.40	2.16	2.40	资产支持证券
24PA 国泰汽融 1A3	平安证券股份有限公司	2024-08-27	0.80	2.66	2.60	资产支持证券
24PA 国泰汽融 1次	平安证券股份有限公司	2024-08-27	0.37	4.66	--	资产支持证券

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 风险因素

---

**政策风险：** 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

**市场风险：** 房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

## 研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究八年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团，任职团队曾获2015年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。



## 分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

## 免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

## 评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	<b>买入：</b> 股价相对强于基准 15% 以上；	<b>看好：</b> 行业指数超越基准；
	<b>增持：</b> 股价相对强于基准 5% ~ 15%；	<b>中性：</b> 行业指数与基准基本持平；
	<b>持有：</b> 股价相对基准波动在±5% 之间；	<b>看淡：</b> 行业指数弱于基准。
	<b>卖出：</b> 股价相对弱于基准 5% 以下。	

## 风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。