

房地产组

分析师：池天惠（执业
S1130524080002）
chitianhui@gjzq.com.cn

分析师：方鹏（执业
S1130524030001）
fang_peng@gjzq.com.cn

百强销售累计降幅收窄，政策发力或已箭在弦上

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均上涨。本周（8.24-8.30）申万 A 股房地产板块涨跌幅为+2.5%，在各板块中位列第 11；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+4.1%，在各板块中位列第 3。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-3.1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.9%，沪深 300 指数涨跌幅为-0.6%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-4%和-2.5%。

本周杭州土拍热度延续，4 宗地块溢价率均超 20%；南京土拍平淡收场，18 中地块有 17 宗底价成交。本周（8.24-8.30）全国 300 城宅地成交建面 765 万²m，单周环比+48%，单周同比-7%，平均溢价率 5%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 12939 万²m，累计同比-45%；年初至今，绿城中国、建发房产、滨江集团、保利发展、华润置地的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售同环比均有所下降。本周（8.24-8.30）35 个城市商品房成交合计 265 万平米，周环比-3%，周同比-27%。其中：一线城市周环比+9%，周同比+11%；二线城市周环比-12%，周同比-44%；三四线城市周环比+36%，周同比+106%。

本周二手房成交环比下降，同比持平，二手房热度略有下降。本周（8.24-8.30）15 个城市二手房成交合计 149 万平米，周环比-10%，周同比-0.1%。其中：一线城市周环比+5%，周同比+37%；二线城市周环比-17%，周同比-9%；三四线城市周环比+21%，周同比-30%。

房企销售额 1-8 月累计同比跌幅持续收窄，8 月单月环比下降，同比降幅走扩。2024 年 1-8 月百强房企全口径销售额 25869 亿元，累计同比-38.6%，较 1-7 月-39.7%的跌幅收窄 1.1pct；8 月单月全口径销售额 2725 亿元，环比-10%，同比-27.8%，同比跌幅较 7 月单月-20.5%有所走扩。从房企来看，受市场降温及推货节奏影响，8 月房企销售额同环比普跌，其中越秀、中海、金茂等房企销售环比明显改善；融创上海豪宅项目开盘当日售罄，8 月销售额同环比均大幅上升。

新一轮政策加码或已箭在弦上。近期高能级城市政策密集出台，对于政策加码及信贷宽松的预期有所升温，在土地端，上海“7090”政策正式退出，加速构建保障房+商品房双轨制的房地产发展新模式。在金融端，年内五年期以上 LPR 有望再度调降，带动新增房贷利率下降，同时据南方日报报道，监管部门已对通过转按揭等方式调整存量房利率展开研究讨论，若成功落地则能够减轻购房者的观望情绪及还款压力。在需求端，重庆取消限售并按区认定首套房，当前销售表现仍在筑底，金九银十关键节点即将到来，且一线城市仍有政策放松空间，政策或有望适时出台以提振市场信心。

投资建议

8 月百强房企销售处于低位，多数房企的中报业绩仍在下滑甚至亏损，当前行业基本面及房企业绩持续筑底中。市场预期已充分降低，新一轮政策加码有望带来的边际改善值得期待，建议关注政策进展及行业修复情况，包括但不限于收储加速落地、降低存量及新增房贷利率、房屋养老金的明确、一线政策放松等。推荐受益于深耕高能级城市、主打改善产品的国资房企，如**建发国际集团、中国海外发展、保利发展、滨江集团**；推荐受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度持续提升，拥有核心竞争力的房产中介平台贝壳。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；房企出现债务违约

内容目录

百强销售累计降幅收窄，单月降幅扩大.....	4
政策加码或已箭在弦上.....	5
行情回顾.....	6
地产行情回顾.....	6
物业行情回顾.....	7
数据跟踪.....	8
宅地成交.....	8
新房成交.....	9
二手房成交.....	11
重点城市库存与去化周期.....	12
地产行业政策和新闻.....	13
地产公司动态.....	15
物管行业政策和新闻.....	18
非开发公司动态.....	18
行业估值.....	21
风险提示.....	22

图表目录

图表 1： 2024 年 1-8 月百强房企销售情况.....	4
图表 2： TOP100 房企累计全口径销售金额及同比走势.....	5
图表 3： TOP100 房企单月全口径销售金额及同比走势.....	5
图表 4： 近期值得关注的政策.....	6
图表 5： 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 6： WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 7： 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	7
图表 8： 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	7
图表 9： 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	7
图表 10： 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	7
图表 11： 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	7
图表 12： 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	8
图表 13： 全国 300 城累计宅地成交建面（万㎡）及同比.....	8

图表 14: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	8
图表 15: 35 城新房成交面积及同比增速.....	9
图表 16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 17: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 18: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	10
图表 19: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	11
图表 20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	11
图表 21: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	11
图表 22: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	11
图表 23: 9 城商品房的库存和去化周期.....	12
图表 24: 9 城各城市能级的库存去化周期.....	12
图表 25: 9 个重点城市商品房库存及去化周期.....	12
图表 26: 地产行业政策新闻汇总.....	13
图表 27: 地产公司动态.....	15
图表 28: 物管行业资讯.....	18
图表 29: 非开发公司动态.....	18
图表 30: A 股地产 PE-TTM.....	21
图表 31: 港股地产 PE-TTM.....	21
图表 32: 港股物业 PE-TTM.....	21
图表 33: 覆盖公司估值情况.....	22

百强销售累计降幅收窄，单月降幅扩大

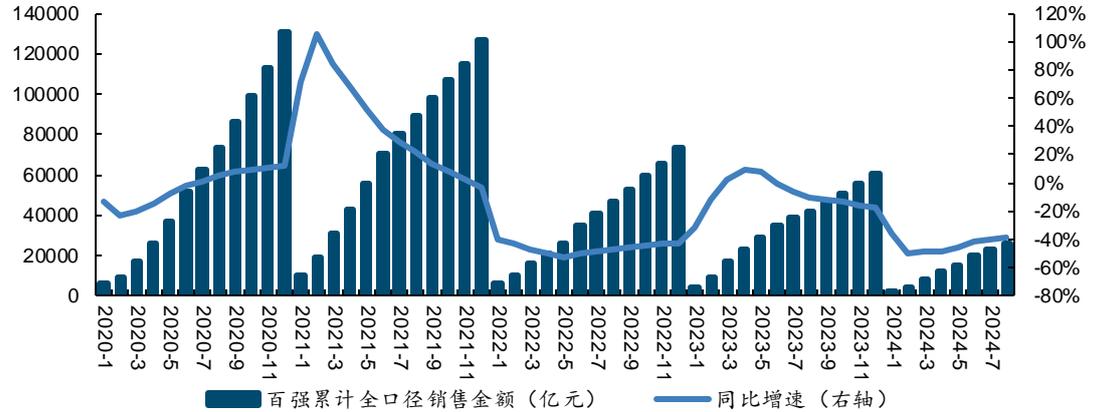
房企销售额 1-8 月累计同比跌幅持续收窄，8 月单月环比下降，同比降幅走扩。2024 年 1-8 月百强房企全口径销售额 25869 亿元，累计同比-38.6%，较 1-7 月-39.7%的跌幅收窄 1.1pct；8 月单月全口径销售额 2725 亿元，环比-10%，同比-27.8%，同比跌幅较 7 月单月-20.5%有所走扩。从房企来看，受市场降温及推货节奏影响，8 月房企销售额同环比普跌，其中越秀、中海、金茂等房企销售环比明显改善；融创上海豪宅项目开盘当日售罄，8 月销售额同环比均大幅上升。

图表 1: 2024 年 1-8 月百强房企销售情况

TOP 房企	排名			全口径				权益口径					
	2024年1-8月	2024年1-7月	2023年	1-8月销售金额 (亿元)	累计同比	8月销售金额 (亿元)	单月环比	单月同比	1-8月销售金额 (亿元)	累计同比	8月销售金额 (亿元)	单月环比	单月同比
保利发展	1	1	1	2208	-6%	222	-2%	-9%	1740	-8%	175	-8%	-2%
中海地产	2	2	3	1800	-5%	184	3%	-3%	1620	-5%	166	3%	5%
万科地产	3	3	2	1638	-4%	172	-3%	-2%	1064	-4%	112	-3%	-2%
华润置地	4	4	4	1554	-5%	152	-2%	-5%	1080	-9%	113	6%	-1%
招商蛇口	5	5	5	1309	-6%	141	-1%	-8%	903	-9%	93	-2%	-3%
绿城中国	6	6	7	1045	-1%	81	-2%	-2%	740	0%	60	-3%	1%
建发房产	7	7	8	777	-4%	48	-3%	-3%	601	-5%	38	-2%	-5%
滨江集团	8	8	11	724	-6%	71	0%	-3%	356	-7%	26	-4%	-1%
越秀地产	9	9	12	704	-1%	100	104%	2%	422	-1%	60	104%	2%
龙湖集团	10	10	9	651	-7%	65	-3%	-8%	447	-5%	47	-1%	-4%
华发股份	11	11	14	596	-4%	60	-2%	14%	396	-3%	37	-3%	2%
中国金茂	12	12	13	564	-2%	62	1%	22%	389	-2%	43	1%	2%
中国铁建	13	13	15	527	-9%	66	0%	9%	422	-1%	48	-7%	6%
金地集团	14	14	10	476	-6%	54	-1%	-7%	295	-6%	34	-1%	-5%
绿地控股	15	15	16	426	-3%	50	2%	-3%	384	-3%	45	2%	-3%
碧桂园	16	16	6	417	-8%	42	-4%	-7%	326	-9%	33	4%	-5%
保利置业	17	17	27	368	-4%	26	-5%	4%	249	-3%	17	-6%	-9%
融创中国	18	18	17	350	-3%	73	369%	76%	192	-5%	40	373%	75%
新城控股	19	19	18	295	-6%	25	-2%	-7%	206	-5%	14	-4%	-6%
中交房地产	20	21	20	273	-4%	30	-3%	-4%	177	-3%	19	-3%	-7%
美的置业	21	22	22	259	-7%	27	9%	-4%	168	-7%	18	9%	-4%
中建壹品	22	20	43	255	3%	12	-7%	-5%	193	4%	11	-6%	-3%
大悦城控股	23	25	30	246	-9%	25	-3%	-2%	118	-5%	14	-2%	-7%
旭辉集团	24	23	19	242	-3%	20	1%	-5%	125	-3%	10	1%	-5%
电建地产	25	24	33	239	-5%	18	-4%	1%	163	-4%	12	-5%	7%
城建集团	26	26	28	237	-8%	35	-2%	22%	135	-8%	20	-2%	22%
远洋集团	27	27	32	228	-3%	27	-6%	86%	148	-3%	18	-6%	86%
世茂集团	28	28	34	224	-3%	26	-4%	21%	157	-3%	18	-4%	22%
首开股份	29	29	23	220	-6%	31	3%	15%	128	-6%	18	3%	15%
国贸地产	30	31	29	202	-4%	19	-5%	-6%	133	-3%	13	-5%	-2%
		TOP10		12410	-32%	1235	-3%	-28%	9038	-31%	912	-3%	-20%
		TOP11-30		6646	-44%	727	-14%	-21%	4604	-42%	461	-20%	-24%
各梯队情况		TOP31-50		3027	-44%	339	-18%	-19%	2289	-40%	261	-16%	-21%
		TOP51-100		3786	-43%	424	-14%	-42%	2995	-38%	355	-13%	-34%
		TOP100		25869	-39%	2725	-10%	-28%	18926	-36%	1989	-11%	-24%

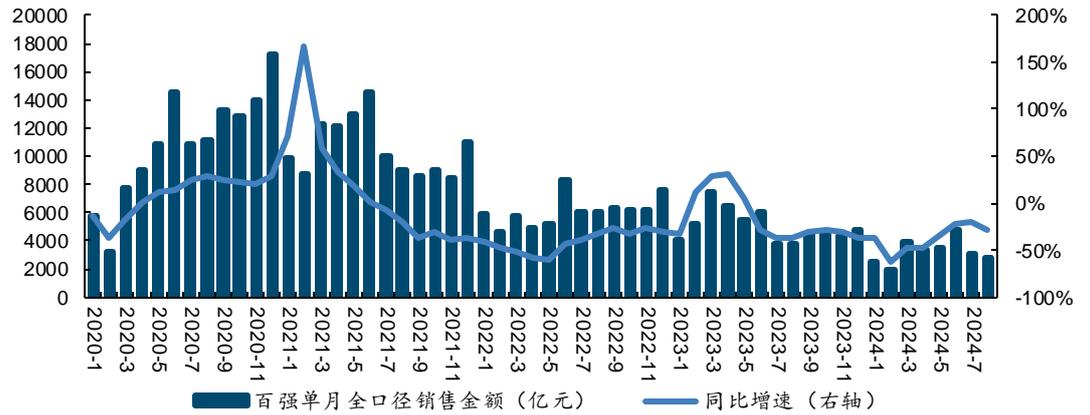
来源：克而瑞，国金证券研究所

图表2: TOP100 房企累计全口径销售金额及同比走势



来源：克而瑞，国金证券研究所

图表3: TOP100 房企单月全口径销售金额及同比走势



来源：克而瑞，国金证券研究所

政策加码或已箭在弦上

新一轮政策加码或已箭在弦上。近期高能级城市政策密集出台，对于政策加码及信贷宽松的预期有所升温，在土地端，上海“7090”政策正式退出，加速构建保障房+商品房双轨制的房地产发展新模式。在金融端，年内五年期以上LPR有望再度调降，带动新增房贷利率下降，同时据南方日报报道，监管部门已对通过转按揭等方式调整存量房利率展开研究讨论，若成功落地则能够减轻购房者的观望情绪及还款压力。在需求端，重庆取消限售并按区认定首套房，当前销售表现仍在筑底，金九银十关键节点即将到来，且一线城市仍有政策放松空间，政策或有望适时出台以提振市场信心。

图表4: 近期值得关注的政策

日期	城市	政策类型	主要内容
8月27日	上海	供地政策	优化新出让商品住房用地中小套型住房建筑面积标准, 本市多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为100平方米、110平方米、120平方米
8月28日	广州	金融政策	广州首套房贷利率、二套房贷利率均达到2.89%, 刷新近年来广州的最低纪录
8月30日	/	金融政策	有关部门正在考虑允许通过转按揭等方式调整存量房利率。记者从多个渠道证实, 监管部门确实已就此事展开研究讨论, 但尚未有最后结论
9月1日	重庆	需求政策	取消限售; 居民家庭在重庆市申请商业性个人住房贷款购买商品住房时, 仅核查家庭成员在拟购住房所在区县的住房情况, 家庭成员在拟购住房所在区县无住房的, 认定为首套房。居民将重庆市内自有存量住房盘活用作租赁住房, 且取得租赁合同备案证明的, 在重庆市购买住房时已出租的住房可不纳入家庭住房套数计算。

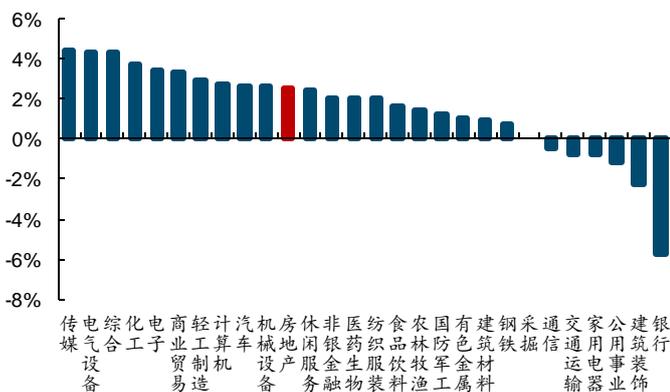
来源: 各政府官网, 第一财经, 南方 Plus, 国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

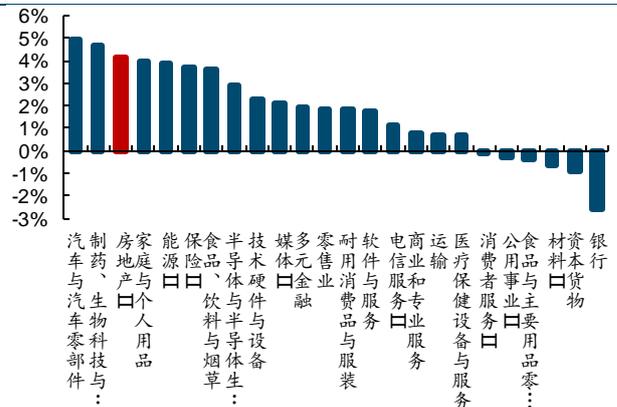
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+2.5%, 在各板块中位列第 11; WIND 港股房地产板块涨跌幅为+4.1%, 在各板块中位列第 3。本周地产涨跌幅前 5 名为易居企业控股、汇景控股、*ST 中迪、*ST 中润、丽新发展, 涨跌幅分别为+18.3%、+18.2%、+16.3%、+15.4%、+11.9%; 末 5 名为弘阳地产、深圳控股、远洋集团、荣安地产、天誉置业, 涨跌幅分别为-17.2%、-9.3%、-8.3%、-8.1%、-7.7%。

图表5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



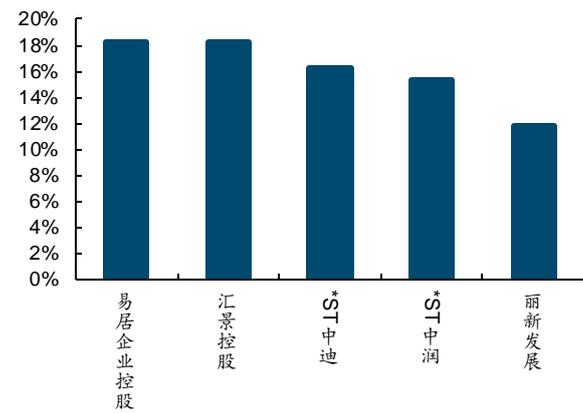
来源: wind, 国金证券研究所

图表6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序

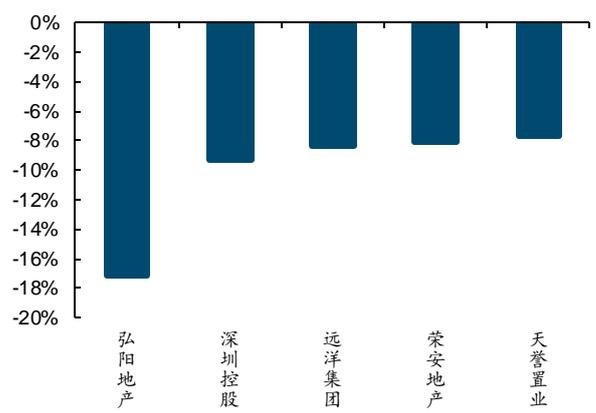


来源: wind, 国金证券研究所

图表7: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表8: 本周地产个股涨跌幅末5名



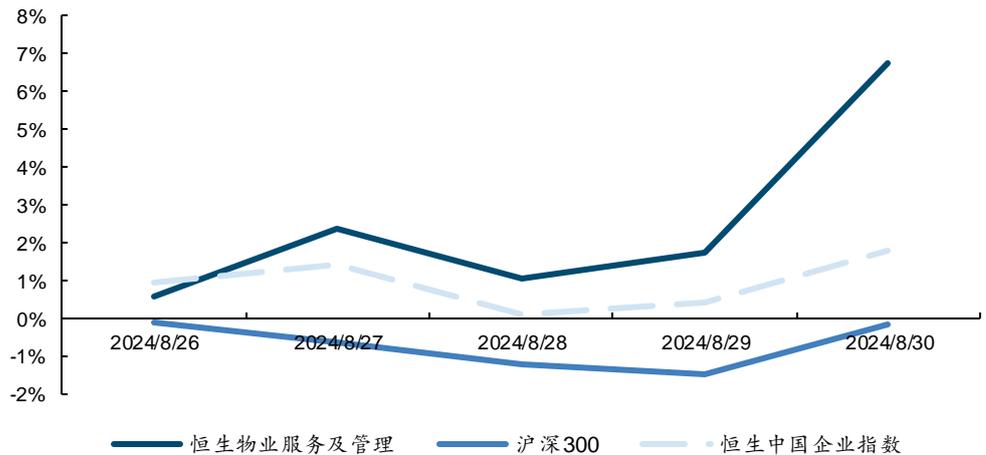
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

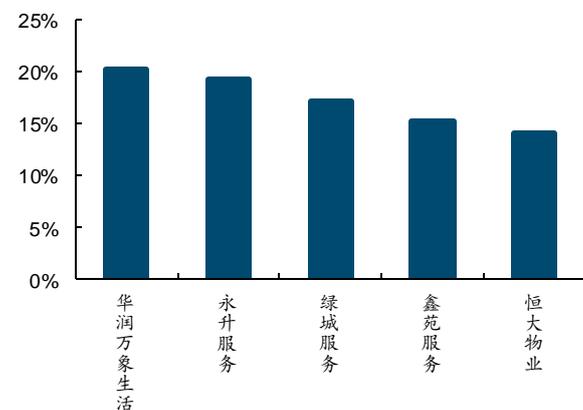
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+6.8%，恒生中国企业指数涨跌幅为+1.8%，沪深300指数涨跌幅为-0.2%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为+5%和+6.9%。本周物业涨跌幅前5名为华润万象生活、永升服务、绿城服务、鑫苑服务、恒大物业，涨跌幅分别为+20.2%、+19.3%、+17.1%、+15.2%、+14.1%；末5名为朗诗绿色生活、建发物业、润华服务、兴业物联、卓越商企服务，涨跌幅分别为-13.1%、-9%、-7.4%、-5.6%、-5.2%。

图表9: 本周恒生物业管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

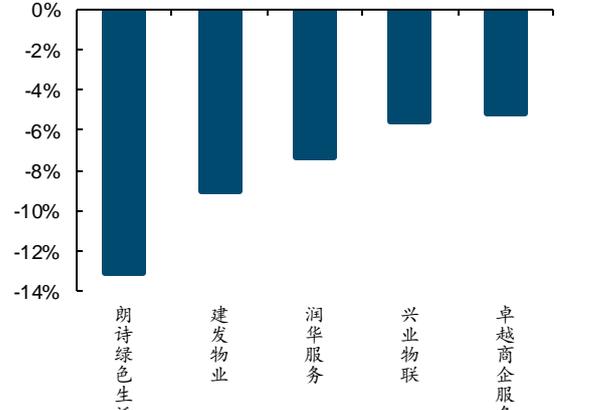


来源: wind, 国金证券研究所

图表10: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表11: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

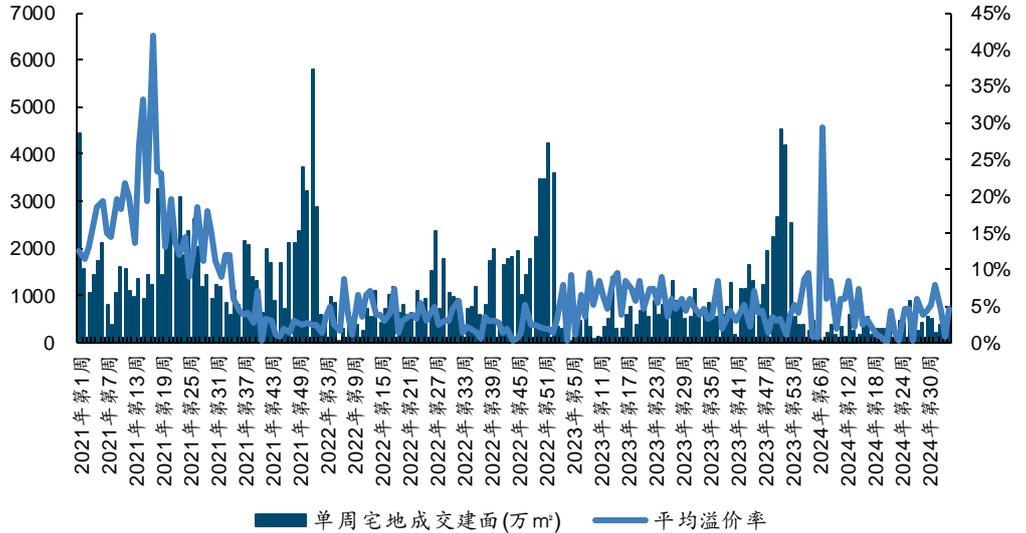
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

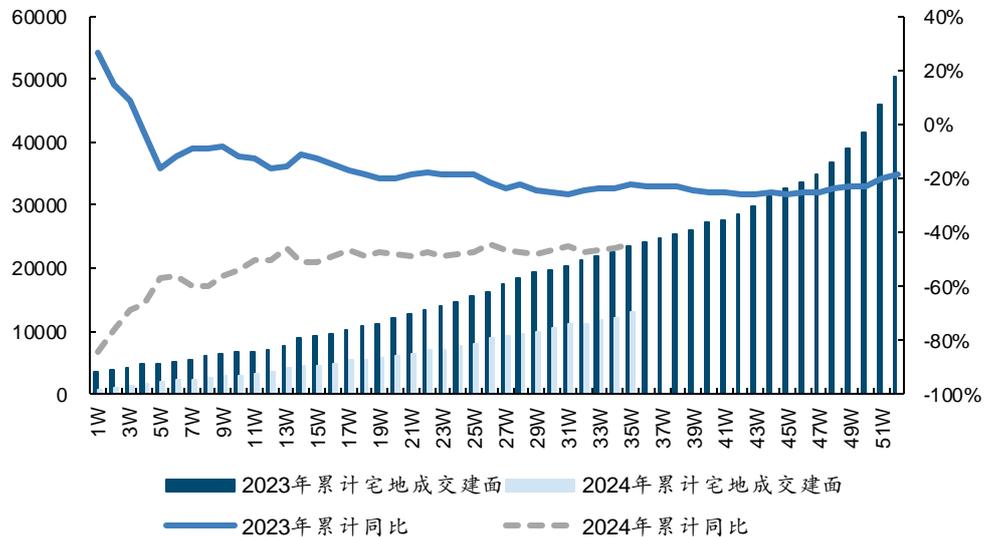
根据中指研究院数据，2024年第35周，全国300城宅地成交建面765万㎡，单周环比48%，单周同比-7%，平均溢价率5%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面12939万㎡，累计同比-45%；年初至今，绿城中国、建发房产、滨江集团、保利发展、华润置地的权益拿地金额位居行业前五，分别为295、279、222、209、159亿元。

图表12：全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表13：全国300城累计宅地成交建面（万㎡）及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表14：2024年初至今权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
1	绿城中国	22	295	130	132	18	22777
2	建发房产	14	279	141	164	0	20201
3	滨江集团	11	222	79	90	16	28012
4	保利发展	20	209	136	150	5	17131

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额	权益建筑面积	总规划建面	溢价水平(%)	楼面均价(元/m²)
			(亿元)	(万m²)	(万m²)		
5	华润置地	9	159	101	134	1	15721
6	中海地产	8	145	93	95	4	16259
7	海开控股	2	121	47	47	0	25714
8	中建一局	1	109	27	28	0	39579
9	中国铁建	29	108	178	235	4	6450
10	中建三局	5	107	39	49	5	25769
11	招商蛇口	8	102	60	117	8	12177
12	泉州城建	12	97	199	199	0	4885
13	国贸地产	5	90	22	32	11	41435
14	石家庄城发投集团	34	90	199	200	0	4529
15	中国雄安集团	10	89	265	266	0	3357
16	中国中铁	21	68	78	155	5	6445
17	腾讯科技	1	64	29	29	0	22485
18	金隅集团	2	64	21	23	0	28174
19	龙湖集团	7	63	36	47	6	18736
20	越秀地产	7	60	19	27	9	32967

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2024 年第 35 周（8 月 30 日）

新房成交

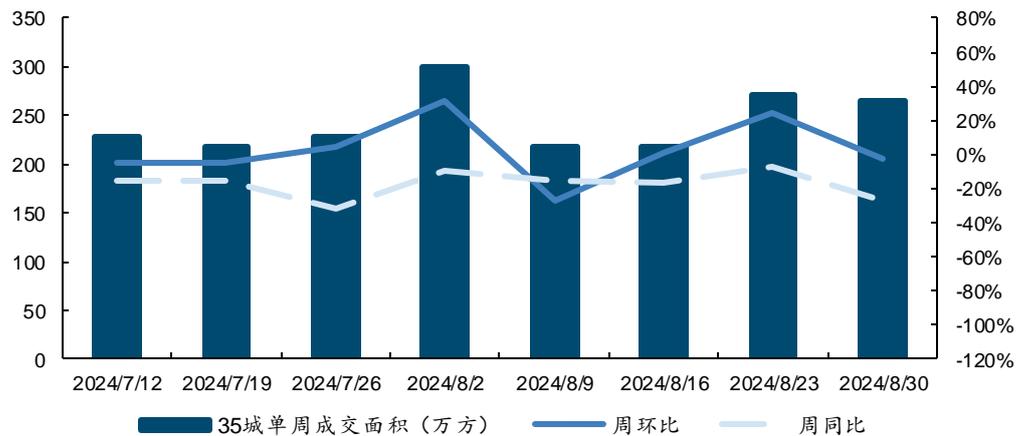
根据 wind 数据，本周（8 月 24 日-8 月 30 日）35 个城市商品房成交合计 265 万平方米，周环比-3%，周同比-27%，月度累计同比-16%，年度累计同比-28%。其中：

一线城市：周环比+9%，周同比+11%，月度累计同比+8%，年度累计同比-23%；

二线城市：周环比-12%，周同比-44%，月度累计同比-30%，年度累计同比-32%；

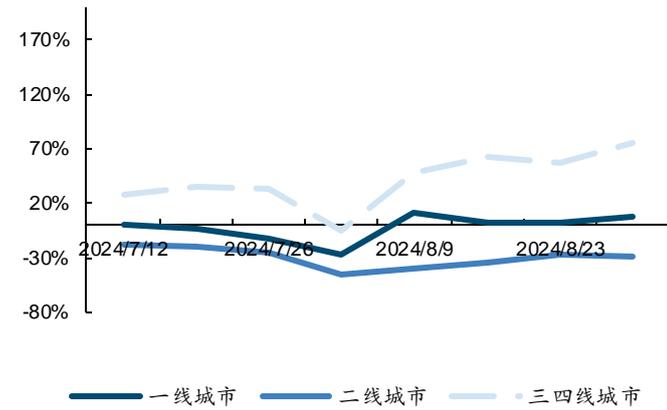
三四线城市：周环比+36%，周同比+106%，月度累计同比+75%，年度累计同比+1%。

图表 15：35 城新房成交面积及同比增速

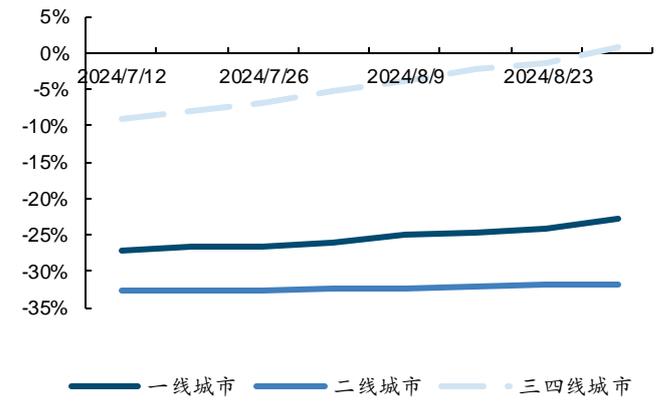


来源：wind，国金证券研究所

图表 16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表 17: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 18: 35 城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	23.3	68%	53%	77.1	-2%	633	-19%
上海	35.1	9%	-22%	123.2	-13%	940	-26%
广州	17.3	-22%	43%	82.2	36%	569	-17%
深圳	6.6	-8%	1%	33.4	18%	220	-31%
杭州	10.8	-1%	-82%	40.8	-61%	488	-34%
宁波	2.0	62%	-65%	6.4	-60%	149	-41%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	3.2	-55%	-75%	29.1	-45%	327	-34%
武汉	19.1	-3%	-19%	82.3	-18%	714	-32%
济南	17.1	-13%	-12%	60.9	-7%	578	-18%
青岛	16.9	-47%	-67%	77.4	-36%	664	-37%
成都	31.9	2%	-28%	134.8	-35%	1351	-31%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	-	-	-	11.0	-58%	151	-49%
佛山	9.8	-37%	-59%	52.6	-45%	596	-25%
南宁	20.6	90%	187%	56.4	43%	281	-39%
无锡	4.6	-38%	-2%	19.8	-2%	163	-38%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.3	1439%	-70%	0.7	-63%	5	-78%
温州	13.8	64%	-45%	34.8	-39%	499	-18%
金华	1.5	-20%	-60%	5.3	-64%	105	9%
惠州	0.2	-91%	-81%	7.7	-56%	111	-24%
泉州	1.4	252%	88%	3.3	-37%	27	21%
扬州	1.0	-49%	-67%	7.7	-29%	102	-18%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.6	140%	-45%	1.5	-47%	35	-30%
汕头	3.1	11%	23%	11.9	6%	107	24%
江门	2.9	12%	-38%	9.7	-44%	103	-30%
清远	4.4	-46%	-	32.9	-	202	-

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
莆田	0.4	76%	-47%	1.5	-60%	23	-43%
芜湖	13.8	281%	324%	30.6	226%	117	-1%
岳阳	3.1	106%	203%	7.4	58%	72	-42%
韶关	0.4	-55%	-55%	3.8	-38%	47	-38%

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

二手房成交

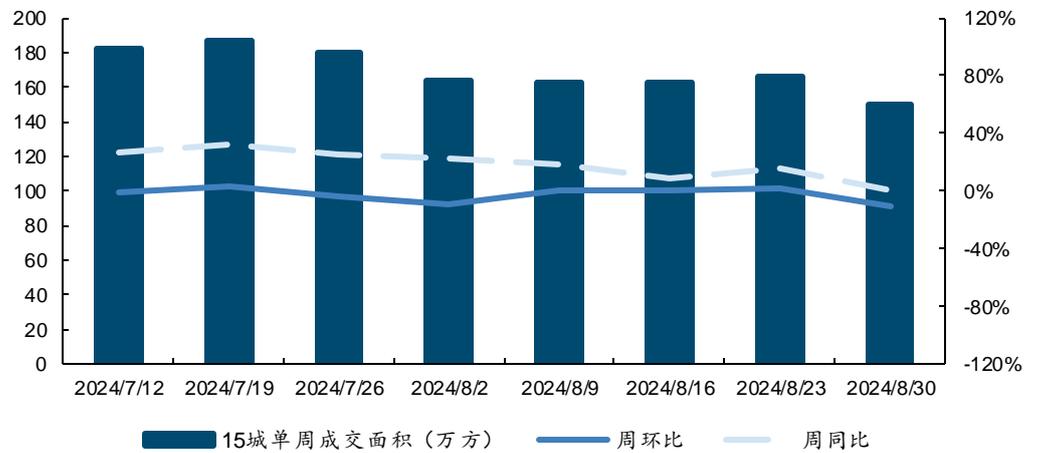
根据 wind 数据, 本周 (8 月 24 日-8 月 30 日) 15 个城市二手房成交合计 149 万平方米, 周环比-10%, 周同比 0%, 月度累计同比+11%, 年度累计同比-2%。其中:

一线城市: 周环比+5%, 周同比+37%, 月度累计同比+39%, 年度累计同比+6%;

二线城市: 周环比-17%, 周同比-9%, 月度累计同比+6%, 年度累计同比-5%;

三四线城市: 周环比+21%, 周同比-30%, 月度累计同比-24%, 年度累计同比+1%。

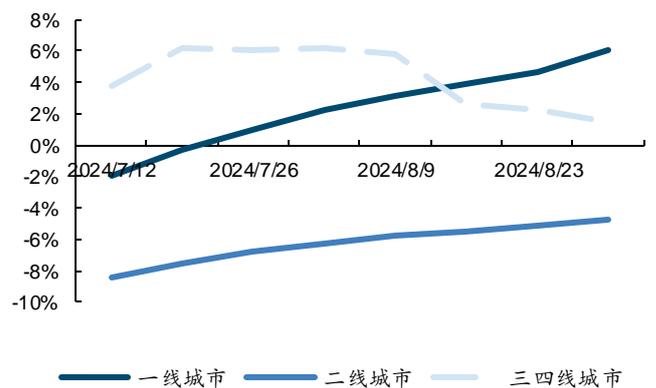
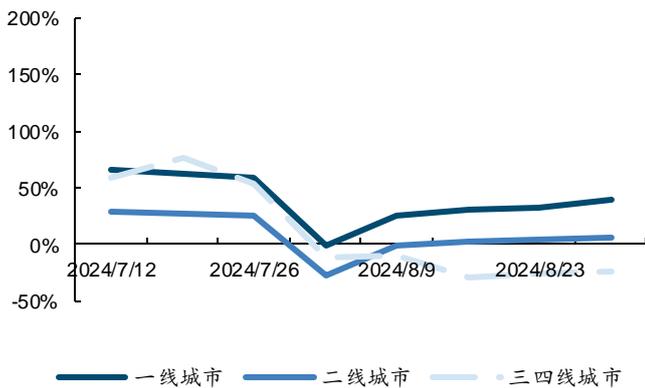
图表 19: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表 20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表 21: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 22: 15 城二手房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	34.6	5%	21%	135.9	34%	1,009	-2%
深圳	9.9	1%	58%	44.2	60%	341	39%
杭州	7.2	-9%	-21%	33.8	-14%	321	14%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
南京	-			-		-	-
苏州	12.6	-18%	10%	64.1	20%	534	-1%
成都	39.5	-13%	9%	192.2	15%	1,553	-3%
厦门	4.3	-51%	-53%	25.2	-9%	178	-10%
南宁	6.3	-3%	49%	28.7	47%	207	20%
青岛	11.4	12%	10%	51.3	15%	440	9%
佛山	10.0	-33%	-39%	59.4	-16%	520	-12%
东莞	5.7	-19%	-3%	26.9	0%	194	-23%
金华	1.5	-21%	-31%	7.4	-28%	58	-43%
江门	2.3	39%	32%	12.3	51%	69	-1%
扬州	3.1	12%	-55%	12.6	-45%	131	-17%
衢州	1.1	15%	44%	4.4	-43%	45	-

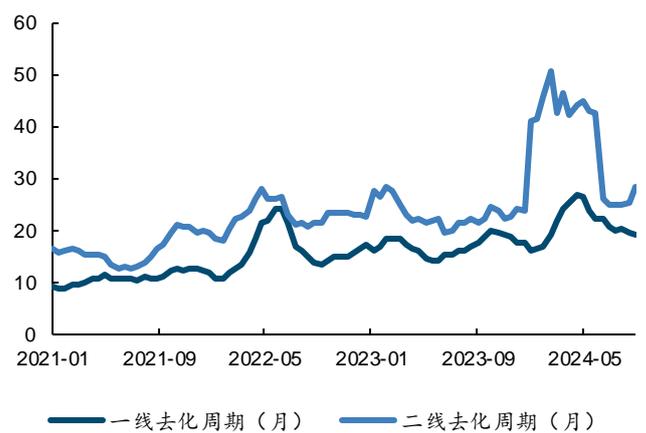
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

本周9城商品房库存(可售面积)为1.12亿平米, 环比+0.4%, 同比+2.9%。以3个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为22.2月, 较上周+0.6个月, 较去年同比+3.5个月。

图表23: 9城商品房的库存和去化周期

图表24: 9城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表25: 9个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3个月移动日均成交面积(万方)	去化周期(月)	同期增减(月)
北京	2,302	-8%	2.8	27.3	-0.55
上海	794	35%	4.4	6.0	-0.15
广州	2,474	8%	2.8	29.0	0.42
深圳	853	-5%	1.1	25.8	0.36
杭州	727	-6%	2.3	10.3	0.53
苏州	1,365	4%	1.3	35.4	5.99
泉州	784	10%	0.1	307.6	-
温州	1,497	4%	1.8	27.1	2.47
莆田	408	15%	0.1	176.8	9.54

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

地产行业政策和新闻

图表26: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/8/26	林芝	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。
2024/8/27	邵阳	(一)推进商业银行住房按揭贷款转住房公积金贷款,支持将商业银行的存量住房按揭贷款转为“商”“公”组合贷款或住房公积金贷款。(二)继续推动异地缴存职工回邵购房,放宽异地缴存职工在我市购买商品住房申请住房公积金贷款的条件,取消需夫妻双方至少有一方具有邵阳户籍的限制;取消所购住房为本市首套住房的限制;取消申请人需在就业地缴存住房公积金的限制。(三)缴存职工购买我市房地产开发企业按揭楼盘新建商品住房且申请住房公积金贷款的,可以提取职工(含配偶)住房公积金支付首付款(不再限定是首套房)。(四)允许父母提取住房公积金为子女在我市购买商品住房。
2024/8/27	岳阳	(一)缴存职工在本省购买首套或第二套自住住房,其父母、子女均可同时申请一次性提取本人住房公积金余额,但提取和贷款金额之和不得超过所购房屋总价款。(二)缴存职工的父母、子女在本省购买首套或第二套自住住房,缴存职工可申请一次性提取住房公积金个人账户余额,提取和贷款金额之和不得超过所购房屋总价款。(三)缴存职工、缴存职工的父母、子女在本市购买首套或第二套自住住房并取得住房公积金个人住房贷款(含组合贷款)或商业银行个人住房贷款的,其家庭成员可同时申请一次性提取本人住房公积金个人账户余额用于结清个人住房贷款,提取额之和不得超过结清贷款应归还的本金和利息之和。
2024/8/27	赣州	开展“商转公”组合贷款业务。若借款申请人选择以直接转贷方式申请“商转公”贷款,公积金可转贷金额低于原商业性个人住房贷款余额的,无需结清原商业性个人住房贷款余额超出公积金转贷金额的差额部分,差额部分可继续按照原商业性个人住房贷款有关规定偿还。异地住房公积金缴存职工在本市申请住房公积金贷款时,其贷款条件、使用次数认定标准、额度、首付比例、期限、利率、流程、担保、偿还等,严格参照本市住房公积金贷款相关规定执行。
2024/8/27	昌吉回族自治州	一是提高最高贷款额度。将住房公积金最高贷款额度由65万元提高到80万元,对引进人才、多子女家庭(2个及以上子女)最高贷款额度提高至100万元。例如,职工买一套100万的房子,按照原有政策至少需要自筹35万元支付首付款,剩余购房款通过申请住房公积金贷款解决,政策调整后,仅需自筹20万元首付款即可。二是放宽贷款余额倍数。缴存人购买自住住房首次贷款计算余额倍数关系由申请人和配偶住房公积金账户余额之和的20倍提高至25倍;二次贷款由10倍提高至15倍。多子女家庭(2个及以上子女)、昌吉州引进的高端人才、高水平专业技术人才、高素质人才,满足公积金贷款基本条件的,贷款额度不受住房公积金账户余额倍数的限制。
2024/8/29	南京	延长贷款使用年限住房公积金连续缴存满5年,公积金贷款年限由退休后延长5年放宽至退休后延长10年;公积金贷款申请人已婚的,可贷年限按照申请人夫妻中可贷年限长的计算,不再区分主款人或配偶。使用住房公积金贷款首套房的认定标准和商业贷款认定标准统一,也就是公积金贷款的首套和二套的认定条件由商业银行来决定。对于组合贷款,商贷认定是首套,公积金就是首套,按首套利率来执行。住房公积金贷款的次数,按照贷款时认定的房产套数计算,不再查验历史住房公积金贷款记录;取消“使用住房公积金贷款购买二套房,对于首套房人均建筑面积不超过40平方米”的限制。不过,房屋仍存在未结清公积金贷款,不允许再进行申请公积金贷款的政策继续执行。多子女家庭公积金贷款最高额度上浮,取消首次首套限制关于多子女家庭住房公积金贷款最高额度,以前贷款首次首套才能上浮到60万元一人、120万元一户,现已取消首次首套限制。
2024/8/29	上海	一是进一步明确市、区房管部门、市物业中心各单位承担住宅维修资金和公共收益相关工作的具体职责。二是进一步细分物业管理区域内不同住宅类型维修资金的首次归集原则,分别对商品住宅、

时间	城市/机构	内容
		<p>公有住房售后、公共建筑设施、机动车停车库以及非居住房屋的归集标准进行了明确。三是重申住宅维修资金的交纳手续，按新建房屋首次归集、维修资金续筹方式分别进行了说明。四是完善业主大会账户的开户行选择、账户的开立、账户的变更及账户的注销等流程，新增商品住宅业主大会账户资金管理新模式。五是规范授权物业服务企业、业主委员会使用维修资金的流程，完善维修资金实施方案的内容、业主大会成立前及成立后的维修资金使用程序、支取维修资金书面材料。六是细化区房屋行政管理部门组织代为维修后维修资金的使用条件及具体程序。</p>
2024/8/30	盐城	<p>阶段性提高住房公积金贷款最高额度方面，在主城区（亭湖、盐都、盐南、开发区）购建自住住房的，符合贷款条件的家庭，贷款最高额度由 100 万元提高至 120 万元；符合贷款条件的个人，贷款最高额度由 50 万元提高至 80 万元。在各县（市、区）购建自住住房的，符合贷款条件的家庭，贷款最高额度由 80 万元提高至 90 万元；符合贷款条件的个人，贷款最高额度由 40 万元提高至 60 万元。</p>
2024/8/30	成都市青羊区	<p>实施公房承租人购房支持。鼓励青羊区政策性直管公房承租人在青羊区购房置业。青羊区政策性直管公房承租人自愿按程序退租后，购买青羊区新建商品住房，每套给予 10 万元补贴。团体购房支持。鼓励和引导社会各企事业单位、产业园区、科研院所等机构组织职工团购青羊区新建商品房。在本措施有效期内，同一机构组织内部职工在青羊区累计购买 30 套及以上商品房的，给予购房者每套 1 万元现金补贴。以旧换新购房支持。鼓励开发企业、房地产经纪机构结合自身经营计划按市场化原则组织实施“以旧换新”。换房人可同开发企业和中介机构共同签订“以旧换新”协议，可同开发企业对意向购买的新房设定不少于 90 天的解约保护期。开发企业通过“以旧换新”方式促成房屋成交并完成网签备案的，给予开发企业每套 3000 元的现金奖励。人才购房支持。</p>
2024/8/30	广州	<p>在广州市范围内的新建商品房，购房人交齐房款，满足交房条件和过户条件的（贷款购房的应同时满足抵押登记条件），可以一并办理交房和不动产登记手续，实现“购房即交房、交证”。针对已办理首次登记的新建商品房，自 2024 年 8 月 26 日起，买卖双方购房网签后可在线申办增量房转移登记，缴纳相关税费、登记费后，经资料核验通过的直接核发不动产权证书。针对未办理首次登记的新建商品房，在 2024 年 10 月底推进对于完成竣工验收、满足交房条件但未办理首次登记的房屋，买卖双方购房网签时可同步在线申办预购商品房预告登记，无需缴纳相关税费、登记费，经资料核验通过的直接核发不动产预告登记证明。</p>
2024/8/31	湖南宁乡	<p>自 2024 年 9 月 1 日起至 12 月 31 日（为期 4 个月）在我市行政区域内购买新建商品住房、商业和办公用房（不含二手房、工业地产、教育医疗房产、杂物间、地下车位）并且在规定时段截止前完成商品房合同网签及契税、物业维修资金缴纳并登记备案的，按 3 个时段 3 个梯次分别给予相当其实际缴纳契税金额（标准）发放住房消费补贴，分别为：（1）凡 9 月 1 日至 9 月 30 日（含）以内完成的按相当其所缴契税 100% 予以奖补；（2）凡 10 月 1 日至 10 月 31 日（含）以内完成的按相当其所缴契税 50% 予以奖补；（3）凡 11 月 1 日至 12 月 31 日以内完成的按相当其所缴契税 30% 予以奖补（具体实施细则由住建、财政局另行制定）。</p>
2024/9/1	重庆	<p>自 2024 年 9 月 1 日起，凡在重庆市中心城区新购新建商品住房和二手住房的（以网签备案时间为准），取得《不动产权证书》后即可上市交易。居民家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在重庆市申请商业性个人住房贷款购买商品住房时，仅核查家庭成员在拟购住房所在区县（自治县，以下简称区县）的住房情况，家庭成员在拟购住房所在区县无住房的，认定为首套房。居民将重庆市内自有存量住房盘活用作租赁住房，且取得租赁合同备案证明的，在重庆市购买住房时已出租的住房可不纳入家庭住房套数计算。支持商业银行按认定的住房套数发放商业性个人住房贷款，加大让利力度。</p>

来源：各政府官网，国金证券研究所

地产公司动态

图表27：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
上实发展	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入10.29亿元，同比降低70.16%；归母净利润-1.77亿元，同比减少144.47%。
绿地控股	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入1154.33亿元，同比降低33.74%；归母净利润2.1亿元，同比减少91.97%。
中国金茂	2024/8/26	发行票据	公司全资附属公司上海金茂投资管理集团有限公司已于2024年8月26日完成向合格投资者发行本金额为人民币20亿元的2024年度第二期中期票据(第二期票据)。第二期票据的期限为3年，最终票面利率为2.8%。
绿城中国	2024/8/27	回购债券	向所有发行且未赎回的于2025年到期2.3%的增信债券的债券持有人提出现金收购要约，本金总额为1亿美元。
金地商置	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月，总收入32.87亿元，同比增长40.9%；归母净利润-21.79亿元，同比减少487.41%。
荣盛发展	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月，总收入197.48亿元，同比降低13.46%；归母净利润-3.17亿元，同比减少392.46%。
中国武夷	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月，总收入32.91亿元，同比增长120.22%；归母净利润2.01亿元，同比增长274.02%。
华侨城（亚洲）	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月，总收入5.98亿元，同比增长209.10%；归母净利润-2.21亿元，同比增长35.11%。
华润置地	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入791.27亿元，同比增长8.44%；归母净利润102.53亿元，同比降低25.37%。
中国海外发展	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入869.35亿元，同比降低2.49%；归母净利润103.14亿元，同比降低23.54%。
万达酒店发展	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入4.93亿元，同比增长6.22%；归母净利润-5.15亿元，同比降低467.69%。
远洋集团	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入133.13亿元，同比降低36.01%；归母净利润-53.82亿元，同比增长70.70%。
光明地产	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入30.57亿元，同比降低31.89%；归母净利润0.08亿元，同比降低5.2%。
北辰实业	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入34.3亿元，同比降低52.81%；归母净利润-7.38亿元，同比降低7,815.16%。
宝龙地产	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入156.51亿元，同比增长27.25%；归母净利润-26.23亿元，同比降低2,883.56%。
力高集团	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入37.73亿元，同比增长5.94%；归母净利润-5.20亿元，同比降低50.89%。
鑫达投资控股	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入0.63亿元，同比降低14.32%；归母净利润0.01亿元，同比增长297.96%。
时代中国控股	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入60.91亿元，同比降低38.67%；归母净利润-30.18亿元，同比降低78.63%。
合景泰富	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入52.34亿元，同比降低29.78%；归母净利润-82.24亿元，同比增长16.84%。
富力地产	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月，总收入142.11亿元，同比降低13.43%；归母净利润-23.31亿元，同比增长54.37%。

公司名称	公告时间	类型	内容
保利置业集团	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入124.57亿元,同比降低20.35%;归母净利润3.73亿元,同比降低41.61%。
首开股份	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入87.92亿元,同比降低54.69%;归母净利润-19.48亿元,同比降低2.19%。
世茂集团	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入291.59亿元,同比降低3.94%;归母净利润-226.68亿元,同比降低87.99%。
中华企业	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入10.67亿元,同比降低60.71%;归母净利润-3.52亿元,同比降低228.12%。
龙光集团	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入140.53亿元,同比增长1.40%;归母净利润-15.36亿元,同比增长19.67%。
中交地产	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入89.80亿元,同比增长2.48%;归母净利润-9.83亿元,同比降低72.86%。
京投发展	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入5.66亿元,同比降低94.27%;归母净利润-1.43亿元,同比降低181.84%。
港龙中国地产	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入53.67亿元,同比降低27.85%;归母净利润-0.76亿元,同比降低140.17%。
金地集团	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入211.29亿元,同比降低42.67%;归母净利润-33.61亿元,同比降低319.43%。
弘阳地产	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入60.06亿元,同比降低1.51%;归母净利润-17.84亿元,同比增长32.81%。
花样年控股	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入16.41亿元,同比降低59.17%;归母净利润-31.61亿元,同比降低16.74%。
中国奥园	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入47.34亿元,同比降低56.73%;归母净利润223.12亿元,同比增长857.64%。
中骏集团控股	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入248.17亿元,同比增长161.73%;归母净利润-36.82亿元,同比降低227.32%。
建业地产	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入72.43亿元,同比降低10.29%;归母净利润-26.09亿元,同比降低118.91%。
中梁控股	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入227.01亿元,同比降低21.32%;归母净利润-17.09亿元,同比降低9,273.85%。
融创中国	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入342.80亿元,同比降低41.38%;归母净利润-149.57亿元,同比增长2.67%。
正荣地产	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入246.58亿元,同比增长33.28%;归母净利润-23.43亿元,同比降低60.03%。
佳兆业集团	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入54.29亿元,同比降低59.98%;归母净利润-91.15亿元,同比降低30.71%。
格力地产	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入18.93亿元,同比增长2.05%;归母净利润-7.77亿元,同比降低266.60%。
绿地香港	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月,总收入63.31亿元,同比降低23.11%;归母净利润-4.83亿元,同比降低689.43%。
合生创展集团	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入138.09亿元,同比降低8.43%;归母净利润10.73亿元,同比降低72.51%。
城建发展	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入65.20亿元,同比降低33.10%;归母净利润-1.38亿元,同比降低128.46%。

公司名称	公告时间	类型	内容
新城控股	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入339.04亿元,同比降低18.83%;归母净利润13.18亿元,同比降低42.16%。
中国铁建	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入5161.37亿元,同比降低4.61%;归母净利润119.02亿元,同比降低12.80%。
华发股份	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入248.42亿元,同比降低21.08%;归母净利润12.65亿元,同比降低34.35%。
福星股份	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入16.74亿元,同比降低50.86%;归母净利润0.38亿元,同比降低48.90%。
领地控股	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入45.58亿元,同比降低35.12%;归母净利润-8.17亿元,同比降低226.21%。
金融街	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入96.54亿元,同比增长71.94%;归母净利润-19.84亿元,同比降低172.34%。
旭辉控股集团	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入202.06亿元,同比降低35.48%;归母净利润-49.39亿元,同比增长44.95%。
*ST金科	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入160.48亿元,同比降低38.45%;归母净利润-38.01亿元,同比降低95.96%。
新湖中宝	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入126.19亿元,同比增长344.68%;归母净利润15.35亿元,同比降低4.84%。
万科A	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入1427.79亿元,同比降低28.93%;归母净利润-98.52亿元,同比降低199.82%。
光大嘉宝	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入7.20亿元,同比降低39.00%;归母净利润-2.21亿元,同比增长35.11%。
华夏幸福	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入59.12亿元,同比降低44.31%;归母净利润-48.49亿元,同比降低282.68%。
华侨城A	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入230.11亿元,同比增长18.38%;归母净利润-10.56亿元,同比增长19.13%。
大悦城	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入160.82亿元,同比增长12.38%;归母净利润-3.64亿元,同比降低816.49%。
滨江集团	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入242.01亿元,同比降低10.46%;归母净利润11.66亿元,同比降低28.74%。
融信中国	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入142.02亿元,同比增长6.55%;归母净利润-19.31亿元,同比增长3.10%。
雅居乐集团	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入211.37亿元,同比增长5.67%;归母净利润-96.74亿元,同比降低116.16%。
招商蛇口	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入512.73亿元,同比降低0.33%;归母净利润14.17亿元,同比降低34.17%。
禹洲集团	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入63.78亿元,同比降低48.92%;归母净利润-63.89亿元,同比增长1.60%。
金隅集团	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入455.62亿元,同比降低7.27%;归母净利润-8.07亿元,同比降低296.72%。
格力地产	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入18.93亿元,同比增长2.05%;归母净利润-7.77亿元,同比降低266.60%。
朗诗绿色管理	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月,总收入13.23亿元,同比降低66.62%;归母净利润-6.53亿元,同比增长1206.00%。

来源:各公司公告,国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表28: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/8/29	上海	上海市房屋管理局发布《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》。《规定》明确了归集标准，进一步细分物业管理区域内，不同住宅类型维修资金的首次归集原则，分别对商品住宅、公有住房售后、公共建筑设施、机动车停车库以及非居住房屋的归集标准进行了明确。在资金交纳方面，《规定》明确，新建房屋首次归集区房屋行政管理部门依据建设单位提供的土地权属证明、建设工程规划许可证、房屋土地权属调查报告书和维修资金产业分户清册等资料，出具交款通知书。建设单位凭交款通知向专户银行交款后，凭交款凭证向不动产登记机构申请办理房屋所有权首次登记。已开通业主大会账户的住宅物业管理区域内，新建房屋的维修资金交存至该物业管理区域业主大会账户。对于维修资金再次筹集，《规定》明确，小区维修资金余额不足首期筹集金额30%的，业主应当按照国家和本市的相关规定、专项维修资金管理规约或者业主大会的决定，采取一次性或分期方式再次筹集维修资金。属地街镇应根据区房屋行政管理部门提供的相关小区清单书面通知相关业主委员会，督促其按照专项维修资金管理规约启动再次筹集程序，或召开业主大会就再次筹集事项进行表决。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

非开发公司动态

图表29: 非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
贝壳-W	2024/8/26	回购股份	于8月23日耗资300万美元回购59.87万股，占公司总股本比例为0.016%。
星悦康旅	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入为7亿元，同比减少11.00%，归母净利润0.82亿元，同比增加29.15%。
金茂服务	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入为14.91亿元，同比增加10.2%，归母净利润1.73亿元，同比增加18.93%。
新希望服务	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入为7.09亿元，同比增加18.21%，归母净利润1.18亿元，同比增加7.89%。
万物云	2024/8/26	回购股份	耗资约278.18万港元回购16.41万股股份，占公司总股本比例为0.014%。
祈福生活服务	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入为1.82亿元，同比增加5.30%，归母净利润0.53亿元，同比降低-10.57%。
融创服务	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入为34.84亿元，同比增加2.58%，归母净利润-4.72亿元，同比降低-238.92%。
建业新生活	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入为14.83亿元，同比增加9.58%，归母净利润1.03亿元，同比增长134.51%。
金科服务	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入为24.1亿元，同比降低2.22%，归母净利润-1.94亿元，同比降低202.61%。
方圆生活服务	2024/8/26	经营业绩	2024年1-6月，总收入为1.86亿元，同比降低14.48%，归母净利润-0.15亿元，同比增长35.96%。
中海物业	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月，总收入为68.38亿元，同比降低4.53%，归母净利润7.38亿元，同比增长1.59%。
贝壳-W	2024/8/27	回购股份	于8月26日耗资300万美元回购60.4万股，占公司总股本比例为0.016%。
越秀服务	2024/8/27	回购股份	耗资89.01万港币回购29.3万股，占公司总股本比例为0.02%。
金科服务	2024/8/27	回购股份	耗资28万港币回购3.71万股，占公司总股本比例为0.006%。
雅生活服务	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月，总收入为70.23亿元，同比降低8.78%，归母净利润-16.34亿元，同比降低294.79%。

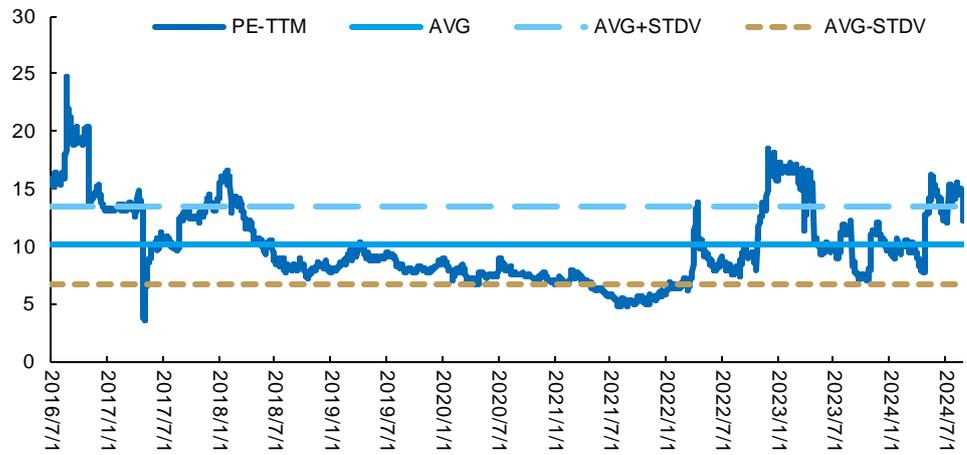
公司名称	公告时间	类型	内容
宝龙商业	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为13.33亿元, 同比增长4.56%, 归母净利润1.95亿元, 同比降低24.31%。
合景悠活	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为19.23亿元, 同比增长1.87%, 归母净利润0.58亿元, 同比降低7.56%。
万物云	2024/8/27	回购股份	耗资约384.46万港元回购23万股股份, 占公司总股本比例为0.0196%。
烨星集团	2024/8/27	业绩预告	预计截至2024年6月30日止6个月取得的净溢利约为人民币670万元, 而去年同期约为人民币1330万元。
远洋服务	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为14.36亿元, 同比降低7.70%, 归母净利润0.59亿元, 同比降低53.90%。
弘阳服务	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为4.65亿元, 同比降低14.42%, 归母净利润0.37亿元, 同比降低30.96%。
时代邻里	2024/8/27	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为11.51亿元, 同比降低5.75%, 归母净利润0.41亿元, 同比增长116.72%。
烨星集团	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为1.87亿元, 同比增长9.45%, 归母净利润0.07亿元, 同比降低50.22%。
华润万象生活	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为79.57亿元, 同比增长17.13%, 归母净利润19.08亿元, 同比增长36.04%。
越秀服务	2024/8/28	回购股份	耗资89.14万港币回购29.6万股, 占公司总股本比例为0.02%。
正荣服务	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为5.48亿元, 同比降低9.62%, 归母净利润-0.15亿元, 同比降低197.97%。
苏新服务	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为4.48亿元, 同比增长31.08%, 归母净利润0.31亿元, 同比降低10.27%。
卓越商企服务	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为20.8亿元, 同比增长13.2%, 归母净利润1.70亿元, 同比增长0.09%。
第一服务控股	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为6.59亿元, 同比增长9.72%, 归母净利润0.37亿元, 同比增长0.83%。
力高健康生活	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为2.12亿元, 同比降低9.02%, 归母净利润0.01亿元, 同比降低92.13%。
金融街物业	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为8.14亿元, 同比增长14.23%, 归母净利润0.63亿元, 同比降低10.75%。
康桥悦生活	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为4.87亿元, 同比增长9.51%, 归母净利润0.43亿元, 同比降低15.82%。
和泓服务	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为6.72亿元, 同比增长3.89%, 归母净利润0.40亿元, 同比降低27.06%。
贝壳-W	2024/8/28	回购股份	于8月27日耗资300万美元回购61.8万股, 占公司总股本比例为0.017%。
金科服务	2024/8/28	回购股份	耗资169.36万港币回购21.7万股, 占公司总股本比例为0.035%。
万物云	2024/8/28	回购股份	耗资806.34万港币回购50万股, 占公司总股本比例为0.0427%。
新城悦服务	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为27.7亿元, 同比增长3.33%, 归母净利润3.02亿元, 同比增长2.66%。
润华服务	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为4.07亿元, 同比增长11.26%, 归母净利润0.81亿元, 同比降低12.91%。
融信服务	2024/8/28	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为4.25亿元, 同比降低2.96%, 归母净利润-1.14亿元, 同比降低1,002.87%。
世茂服务	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为40.32亿元, 同比降低1.62%, 归母净利润1.84亿元, 同比增长18.86%。

公司名称	公告时间	类型	内容
彩生活	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为9.74亿元, 同比增长28.50%, 归母净利润0.24亿元, 同比降低20.64%。
中奥到家	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为8.89亿元, 同比增长3.85%, 归母净利润0.51亿元, 同比增长4.67%。
星盛商业	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为3.14亿元, 同比增长8.77%, 归母净利润0.89亿元, 同比降低8.11%。
滨江服务	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为16.50亿元, 同比增长38.68%, 归母净利润2.65亿元, 同比增长14.86%。
贝壳-W	2024/8/29	回购股份	于8月28日耗资300万美元回购64.32万股, 占公司总股本比例为0.018%。
金科服务	2024/8/29	回购股份	耗资138.2万港币回购17.54万股, 占公司总股本比例为0.028%。
万物云	2024/8/29	回购股份	耗资260.07万港币回购16万股, 占公司总股本比例为0.0137%。
越秀服务	2024/8/29	回购股份	耗资89.15万港币回购29.30万股, 占公司总股本比例为0.02%。
鑫苑服务	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为4.05亿元, 同比增长21.08%, 归母净利润0.51亿元, 同比增长24.86%。
永升服务	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为33.71亿元, 同比增长5.88%, 归母净利润2.65亿元, 同比增长10.24%。
德商产投服务	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为2.03亿元, 同比增长36.55%, 归母净利润0.21亿元, 同比增长19.88%。
浦江中国	2024/8/29	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为4.55亿元, 同比降低1.42%, 归母净利润0.02亿元, 同比增长688.41%。
华发物业服务	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为10.10亿元, 同比增长21.96%, 归母净利润1.21亿元, 同比增长14.32%。
领悦服务集团	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为3.13亿元, 同比增长6.32%, 归母净利润0.58亿元, 同比增长7.84%。
贝壳-W	2024/8/30	回购股份	于8月29日耗资999.52万美元回购209.07万股, 占公司总股本比例为0.057%。
金科服务	2024/8/30	回购股份	耗资44.34万港币回购5.58万股, 占公司总股本比例为0.009%。
荣万家	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为18.22亿元, 同比降低4.15%, 归母净利润1.26亿元, 同比降低46.37%。
越秀服务	2024/8/30	回购股份	耗资89.27万港币回购28.4万股, 占公司总股本比例为0.02%。
恒大物业	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为62.2亿元, 同比增长1.22%, 归母净利润5.01亿元, 同比降低35.94%。
宋都服务	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为1.18亿元, 同比降低13.64%, 归母净利润0.05亿元, 同比增长18.10%。
朗诗绿色生活	2024/8/30	经营业绩	2024年1-6月, 总收入为3.92亿元, 同比降低19.02%, 归母净利润0.11亿元, 同比降低17.18%。
绿城管理控股	2024/8/30	高管增持	董事及管理层于2024年8月26日至2024年8月30日期间(包括首尾两日)以自有资金各自在公开市场购入公司普通股股份(股份)合计1545.2万股股份, 其中郭佳峰先生、张亚东先生以及王俊峰先生分别购入1000万股、30.6万股、120万股股份。

来源: 各公司公告, 国金证券研究所

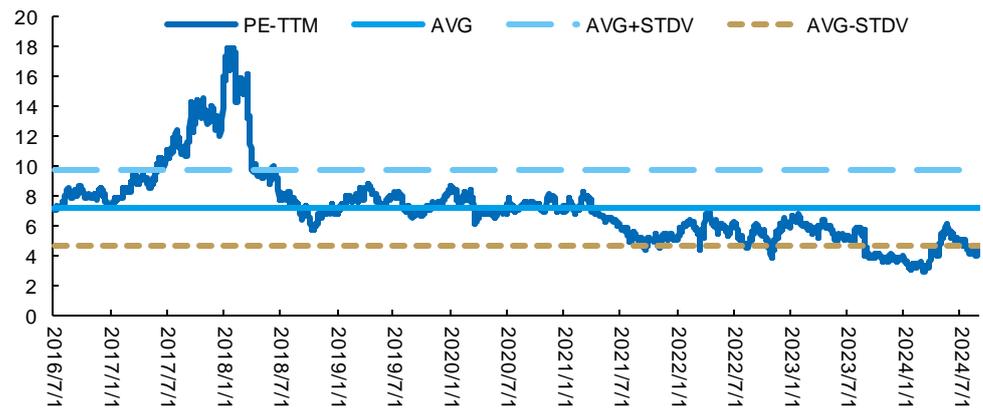
行业估值

图表30: A股地产 PE-TTM



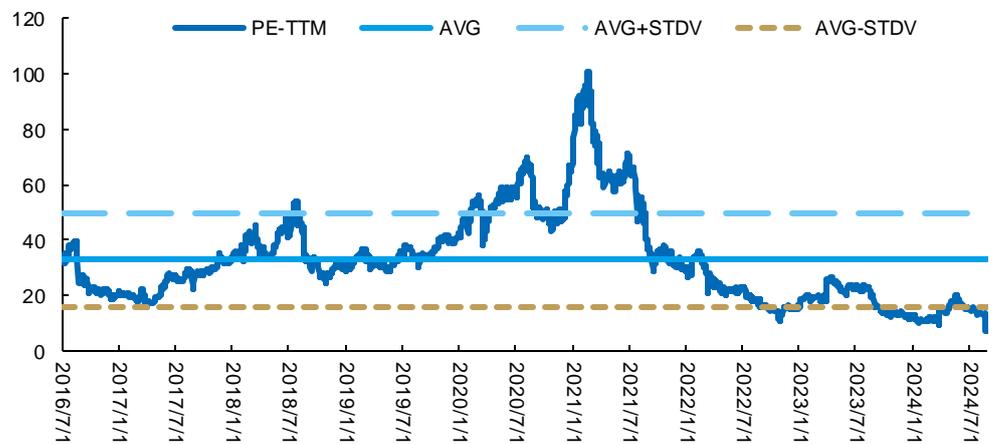
来源: wind, 国金证券研究所

图表31: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表32: 港股物业 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表33: 覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E
000002.SZ	万科 A	中性	700	5.8	-14.1	27.3	121.6	-49.8	25.7	-46%	N/A	N/A
600048.SH	保利发展	买入	947	7.8	10.4	9.7	120.7	91.0	98.1	-34%	-25%	8%
001979.SZ	招商蛇口	买入	838	13.3	9.2	7.1	63.2	91.1	118.1	48%	44%	30%
600153.SH	建发股份	买入	213	1.6	3.1	2.5	131.0	67.6	84.0	109%	-48%	24%
002244.SZ	滨江集团	买入	251	9.9	7.7	6.2	25.3	32.7	40.4	-32%	29%	24%
600325.SH	华发股份	买入	148	8.0	7.3	6.6	18.4	20.1	22.6	-29%	9%	12%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,202	4.7	4.1	3.7	256.1	290.0	322.2	10%	13%	11%
3900.HK	绿城中国	买入	129	4.1	3.6	2.7	31.2	36.1	47.0	13%	16%	30%
1908.HK	建发国际集团	买入	226	4.5	4.2	3.8	50.3	53.4	60.2	2%	6%	13%
0123.HK	越秀地产	买入	148	4.7	4.2	3.8	31.9	35.7	39.3	-19%	12%	10%
9979.HK	绿城管理控股	买入	74	7.6	6.0	4.8	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,302	13.3	13.5	12.8	98.0	96.6	102.0	245%	-1%	6%
9666.HK	金科服务	买入	42	N.A	7.8	7.3	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	130	44.6	8.9	6.9	2.9	14.6	18.9	-85%	400%	30%
1209.HK	华润万象生活	买入	450	15.4	12.3	10.8	29.3	36.5	41.8	33%	25%	14%
3316.HK	滨江服务	买入	41	8.3	7.2	6.3	4.9	5.7	6.5	20%	15%	14%
6626.HK	越秀服务	买入	42	8.6	7.5	6.6	4.9	5.6	6.4	17%	15%	14%
2156.HK	建发物业	买入	36	7.6	7.6	6.4	4.7	4.7	5.6	89%	0%	19%
平均值			384	10.0	6.2	7.5	55.3	47.2	58.9	23%	34%	17%
中位值			181	7.8	7.4	6.5	30.2	34.2	39.9	15%	14%	14%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2024 年 8 月 30 日; 2) 预测数据均为国金预测; 贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定, 各地均陆续出台房地产利好政策, 若政策利好对市场信心的提振不及预期, 市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象, 而三四线城市成交量依然在低位徘徊, 而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激, 市场恢复力度相对较弱。

房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间, 房企出现债务违约, 将对市场信心产生更大的冲击。房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等, 或导致房地产业良性循环实现难度加大。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；

增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；

中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；

减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级（含C3级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建国内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806