

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

上海试点保障房货币化配建，销售倡导所见即所得

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均下跌。本周（8.31-9.6）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-2.4%，在各板块中位列第 16；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-1.7%，在各板块中位列第 12。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1%，恒生中国企业指数涨跌幅为-3.6%，沪深 300 指数涨跌幅为-2.7%；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+2.6%和+1.8%。

近期广州市土地开发中心收回 4 宗宅地。本周（8.31-9.6）全国 300 城宅地成交建面 186 万 m²，单周环比-79%，单周同比-75%，平均溢价率 3%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 13258 万 m²，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（8.31-9.6）35 个城市商品房成交合计 230 万平米，周环比-16%，周同比-20%。其中：一线城市周环比-24%，周同比+0.5%；二线城市周环比-11%，周同比-31%；三四线城市周环比-20%，周同比+17%。

本周二手房成交环比下降，同比上升，二手房热度逐步下降。本周（8.31-9.6）15 个城市二手房成交合计 143 万平米，周环比-6%，周同比+7%。其中：一线城市周环比-9%，周同比+27%；二线城市周环比-3%，周同比+2%；三四线城市周环比-19%，周同比-11%。

上海实践消化存量优化增量的政策，开展保障房货币化配建试点。保障房货币化配建机制是指：在新建商品住房项目中按规定比例实物配建的保障房，可以结合项目实际情况，选择等额转化为货币化配建资金，并交由区住房保障平台机构收购各类适配存量商品住房或二手房，定向用于住房保障。目前徐汇区斜土街道 XH128D-07 地块正实施保障房货币化配建新机制，将配建的保障房等额转化为货币化配建资金，再由徐汇区财政部门安排专门预算资金，收购徐汇区龙华街道海波花苑 96 套存量房屋用作保障房供应。与新配建保障房相比，该方式能在房源总面积、总套数、总价值不减少不降低的基础上，使保障房房源布局更加合理，供应更加精准，同时达到消化存量优化增量。

多地商品房销售按住房套内面积计价及现房销售。合肥、肇庆、湘潭等多地探索按住房套内面积计价销售，利于购房者更直观地了解实际价格，促进商品房销售行为进一步规范。同时，深圳挂牌出让宝安区一宗宅地，出让条件中要求地块内的普通商品住房需全部实行现房销售。顺应供需关系发生重大变化的环境，当前各地推进销售按住房套内面积计价及现房销售，有利于提高商品房销售透明度，实现“所见即所得”，在一定程度上打消购房者的顾虑。

投资建议

进入 9 月传统的营销节点后，房企的推盘量及市场热度有望出现环比改善，但去年 9 月由于各地“认房不认贷”等系列政策的落地，或存在一定的高基数效应，销售同比表现可能仍承压。因此当前市场仍需要政策呵护，近期政策预期有所加强。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

上海试点保障房货币化配建.....	4
商品房销售倡导所见即所得.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	5
数据跟踪.....	6
宅地成交.....	6
新房成交.....	8
二手房成交.....	10
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	12
地产公司动态.....	14
物管行业政策和新闻.....	15
非开发公司动态.....	15
行业估值.....	16
风险提示.....	17

图表目录

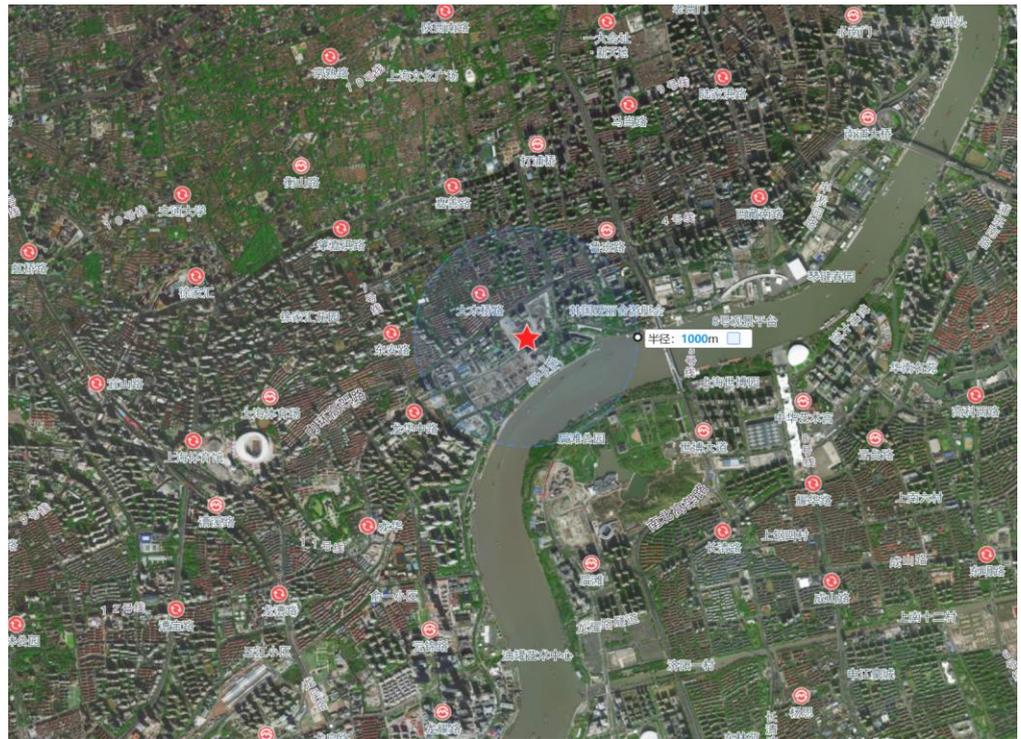
图表 1: 徐汇区斜土街道 XH128D-07 地块位置优越.....	4
图表 2: 徐汇区斜土街道 XH128D-07 地块详细信息.....	4
图表 3: 多地探索按住房套内面积计价销售.....	5
图表 4: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 5: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 6: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	5
图表 7: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	5
图表 8: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 9: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 10: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 11: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 12: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	7
图表 13: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	7

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

上海试点保障房货币化配建

上海实践消化存量优化增量的政策，开展保障房货币化配建试点。保障房货币化配建机制是指：在新建商品住房项目中按规定比例实物配建的保障房，可以结合项目实际情况，选择等额转化为货币化配建资金，并交由区住房保障平台机构收购各类适配存量商品住房或二手房，定向用于住房保障。目前徐汇区斜土街道 XH128D-07 地块正实施保障房货币化配建新机制，将配建的保障房等额转化为货币化配建资金，再由徐汇区财政部门安排专门预算资金，收购徐汇区龙华街道海波花苑 96 套存量房屋用作为保障房供应。与新配建保障房相比，该方式能在房源总面积、总套数、总价值不减少不降低的基础上，使保障房房源布局更加合理，供应更加精准，同时达到消化存量优化增量。

图表1: 徐汇区斜土街道 XH128D-07 地块位置优越



来源：中指研究院，高德地图，国金证券研究所

图表2: 徐汇区斜土街道 XH128D-07 地块详细信息

地块名称	徐汇区斜土街道 XH128D-07 地块
土地面积	1.91 万 m ²
可售规划建面	3.48 万 m ²
成交时间	2024/8/7
成交楼面价	131045 元/m ²
成交总价	48.05 亿元
溢价率	30%
拿地企业	绿城中国

来源：中指研究院，国金证券研究所

商品房销售倡导所见即所得

多地商品房销售按住房套内面积计价及现房销售。合肥、肇庆、湘潭等多地探索按住房套内面积计价销售，利于购房者更直观地了解实际价格，促进商品房销售行为进一步规范。同时，深圳挂牌出让宝安区一宗宅地，出让条件中要求地块内的普通商品住房需全部实行现房销售。顺应供需关系发生重大变化的环境，当前各地推进销售按住房套内面积计价及现房销售，有利于提高商品房销售透明度，实现“所见即所得”，在一定程度上打消购房者的顾虑。

图表3: 多地探索按住房套内面积计价销售

时间	城市	具体内容
2023/7/29	合肥	为避免公摊面积比例过大, 要积极探索商品房销售按套内面积计价
2024/4/30	肇庆	肇庆市范围内商品房实行按套内面积计价宣传销售
2024/9/5	湘潭	房地产开发企业可实行按住房套内面积(不含公摊面积)计价宣传销售

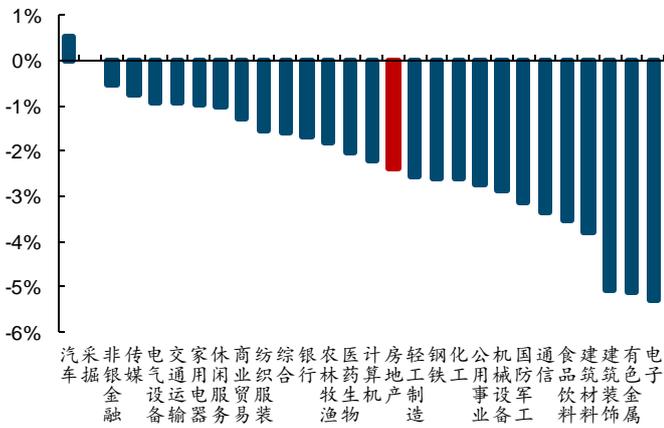
来源: 各政府官网, 财联社, 国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

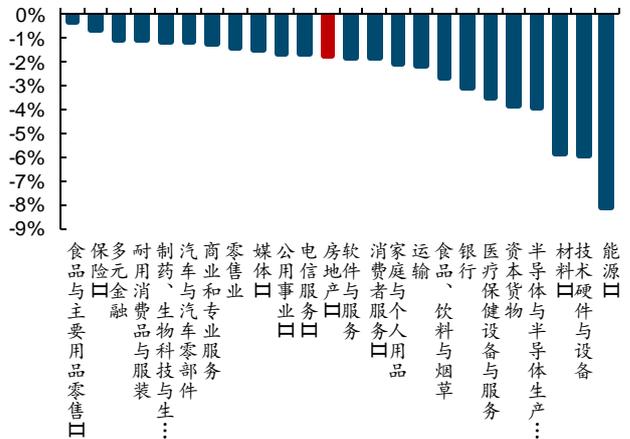
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-2.4%, 在各板块中位列第 16; WIND 港股房地产板块涨跌幅为-1.7%, 在各板块中位列第 12。本周地产涨跌幅前 5 名为*ST 中润、合肥城建、衢州发展、绿城中国、深振业 A, 涨跌幅分别为+14.8%、+12.5%、+6.5%、+6.1%、+5.9%; 末 5 名为华音国际控股、融信中国、远洋集团、易居企业控股、新世界发展, 涨跌幅分别为-29%、-18.5%、-16.4%、-14.4%、-14%。

图表4: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



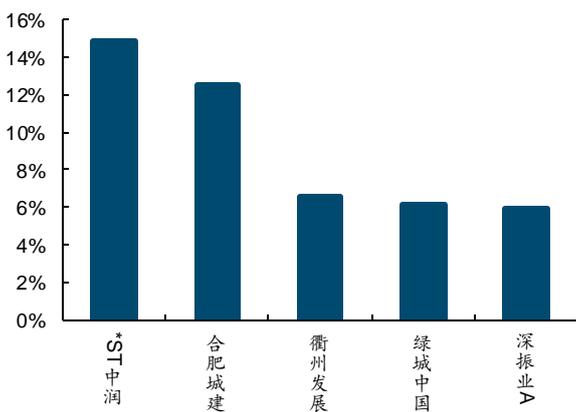
来源: wind, 国金证券研究所

图表5: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



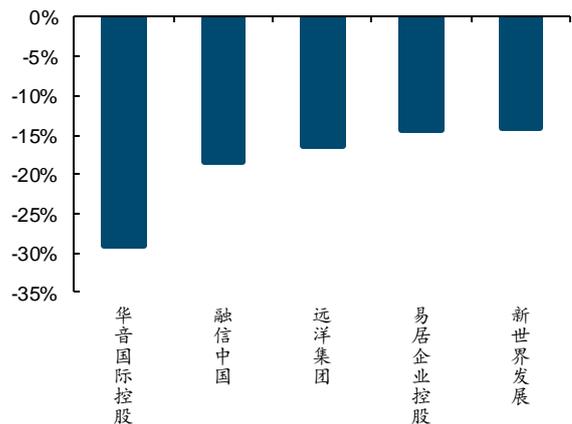
来源: wind, 国金证券研究所

图表6: 本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源: wind, 国金证券研究所

图表7: 本周地产个股涨跌幅末 5 名

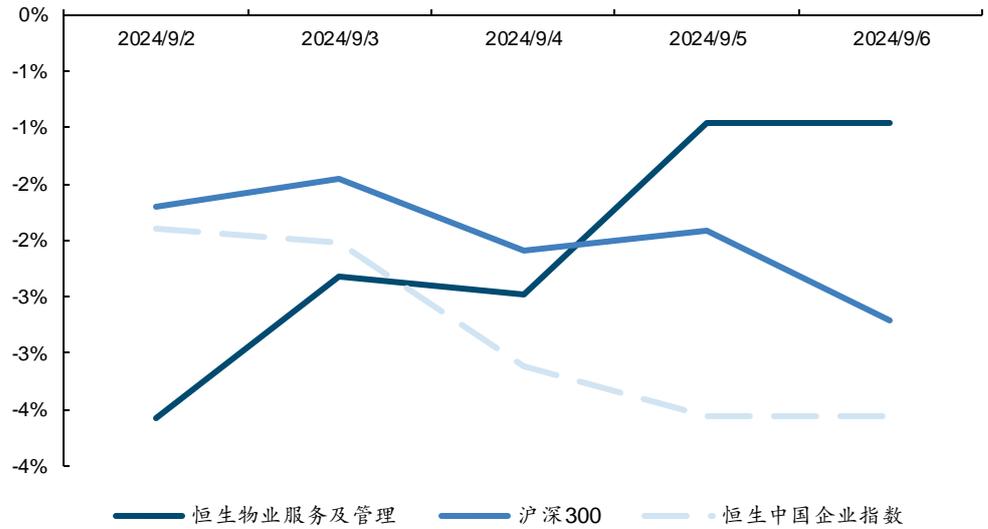


来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

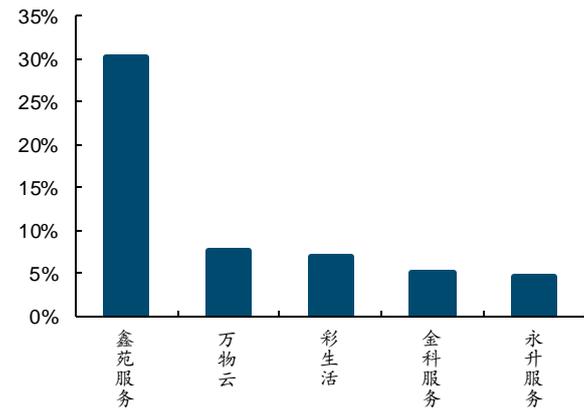
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1%, 恒生中国企业指数涨跌幅为-3.6%, 沪深 300 指数涨跌幅为-2.7%; 物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为+2.6%和+1.8%。本周物业涨跌幅前 5 名为鑫苑服务、万物云、彩生活、金科服务、永升服务, 涨跌幅分别为+30.2%、+7.7%、+6.8%、+5%、+4.6%; 末 5 名为融信服务、世茂服务、弘阳服务、远洋服务、宝龙商业, 涨跌幅分别为-9.1%、-6.8%、-6.7%、-6.7%、-5.6%。

图表8: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅



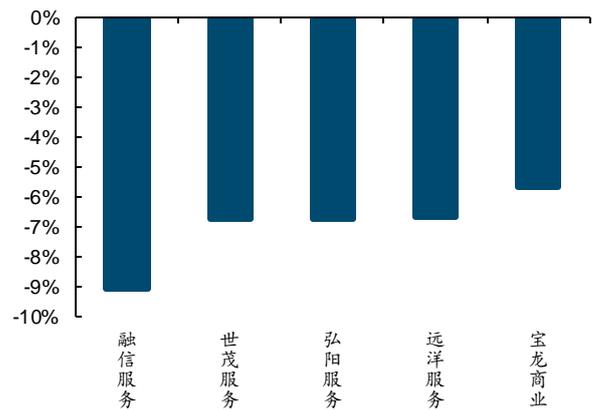
来源: wind, 国金证券研究所

图表9: 本周物业个股涨跌幅前5名



来源: wind, 国金证券研究所

图表10: 本周物业个股涨跌幅末5名



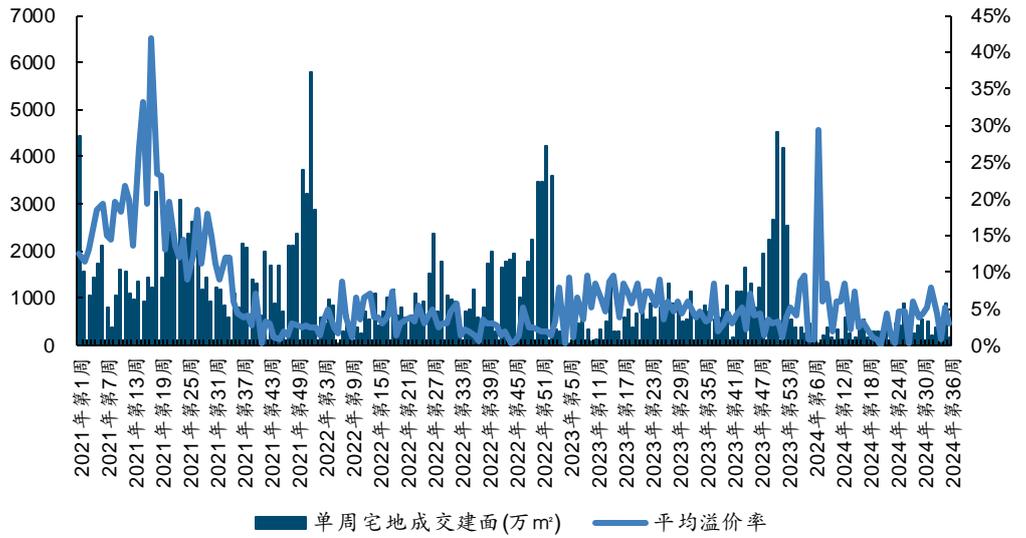
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

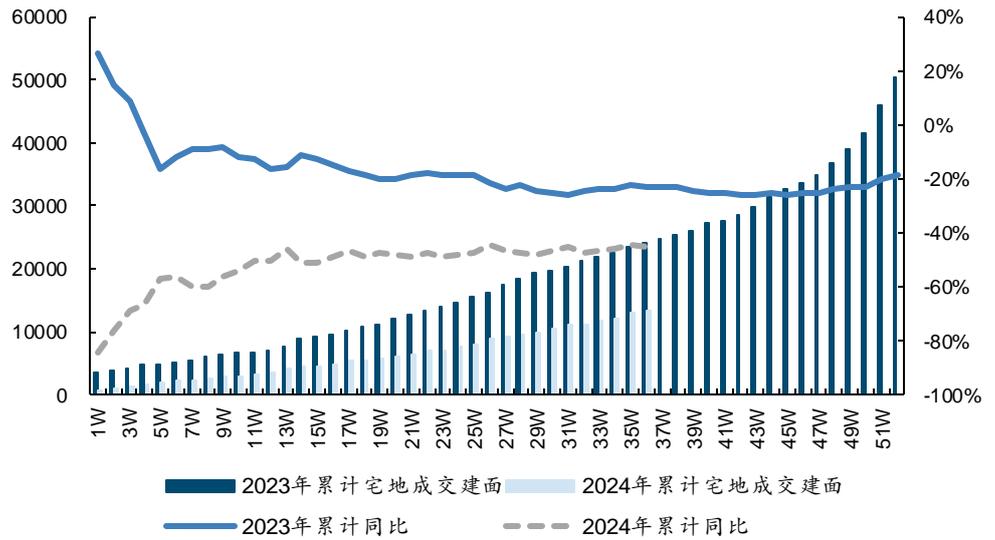
根据中指研究院数据, 2024年第36周, 全国300城宅地成交建面186万 m^2 , 单周环比-79%, 单周同比-75%, 平均溢价率3%。2024年初至今, 全国300城累计宅地成交建面13258万 m^2 , 累计同比-45%; 年初至今, 绿城中国、建发房产、滨江集团、保利发展、华润置地的权益拿地金额位居行业前五, 分别为295、279、222、217、159亿元。

图表11: 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12: 全国300城累计宅地成交建面(万m²)及同比



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表13: 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m²)	总规划建面 (万m²)	溢价水平(%)	楼面均价(元/m²)
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	21	217	145	161	5	16615
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

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m ²)	总规划建面 (万m ²)	溢价水平(%)	楼面均价(元/m ²)
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 36 周（9 月 6 日）

新房成交

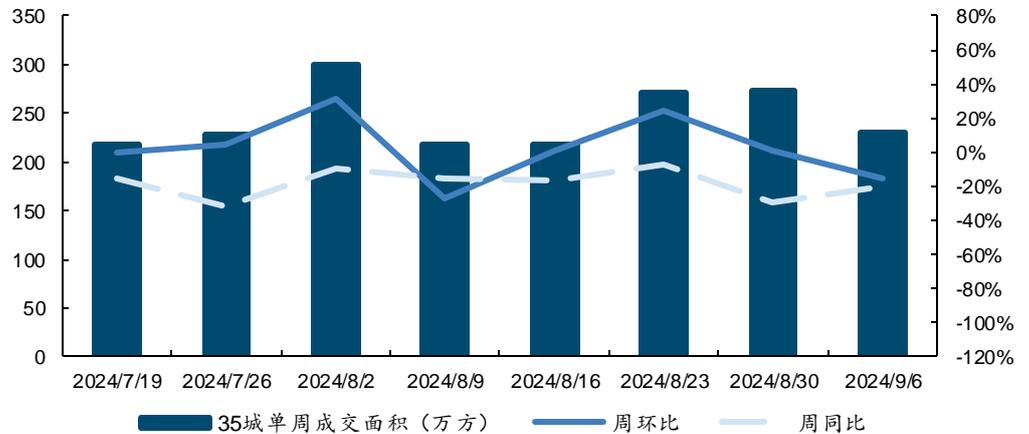
根据 wind 数据，本周（8 月 31 日-9 月 6 日）35 个城市商品房成交合计 230 万平方米，周环比-16%，周同比-20%，月度累计同比-11%，年度累计同比-28%。其中：

一线城市：周环比-24%，周同比+0%，月度累计同比+5%，年度累计同比-22%；

二线城市：周环比-11%，周同比-31%，月度累计同比-21%，年度累计同比-32%；

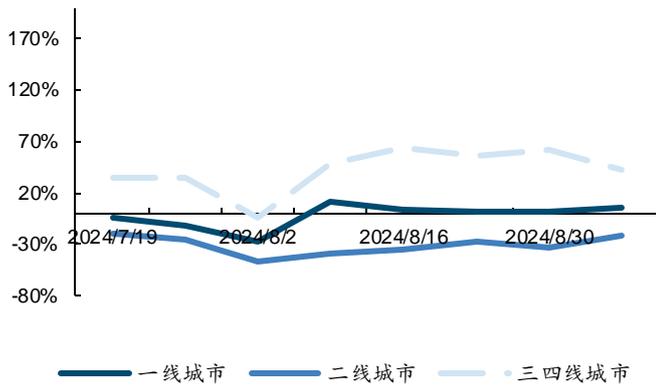
三四线城市：周环比-20%，周同比+17%，月度累计同比+42%，年度累计同比+1%。

图表 14：35 城新房成交面积及同比增速

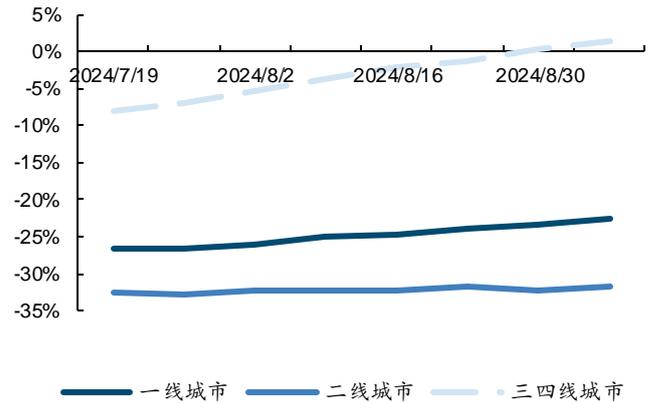


来源：wind，国金证券研究所

图表 15: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表 16: 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 17: 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	14.5	-38%	-2%	12.8	-14%	647	-19%
上海	28.8	-18%	20%	21.0	-13%	969	-26%
广州	14.7	-15%	27%	10.8	-7%	584	-17%
深圳	4.9	-25%	7%	4.2	-8%	225	-30%
杭州	8.6	-20%	-54%	6.4	-66%	496	-35%
宁波	1.1	-43%	-83%	0.9	-86%	150	-42%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	10.9	6%	40%	4.5	-42%	345	-32%
武汉	17.9	-7%	-8%	13.1	-33%	732	-31%
济南	11.8	-31%	-19%	9.4	-36%	590	-18%
青岛	17.7	5%	-20%	16.4	-26%	682	-36%
成都	28.1	-12%	-39%	25.1	-46%	1379	-31%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	8.2	-	-	-	-	-	-
佛山	8.4	-14%	-39%	8.4	-39%	604	-25%
南宁	4.4	-79%	-39%	3.9	-46%	285	-39%
无锡	5.1	11%	-20%	5.1	-20%	168	-37%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.1	-65%	-76%	0.1	-82%	6	-78%
温州	15.7	14%	146%	15.1	136%	515	-17%
金华	1.1	-21%	-72%	1.0	-75%	106	7%
惠州	2.8	-	-	2.8	-	114	-22%
泉州	0.2	-85%	-87%	0.2	-87%	27	17%
扬州	1.6	-6%	-61%	1.6	-61%	104	-19%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.5	-16%	-39%	0.4	-46%	35	-30%
汕头	2.8	-11%	9%	2.5	-4%	109	23%
江门	2.2	-25%	-65%	1.6	-74%	105	-31%
清远	9.8	122%	-	9.5	-	211	-

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	-17%	34%	0.3	17%	24	-43%
芜湖	4.5	-67%	49%	3.3	11%	122	-1%
岳阳	1.8	-43%	16%	1.8	16%	74	-41%
韶关	1.3	61%	173%	1.2	168%	49	-36%

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

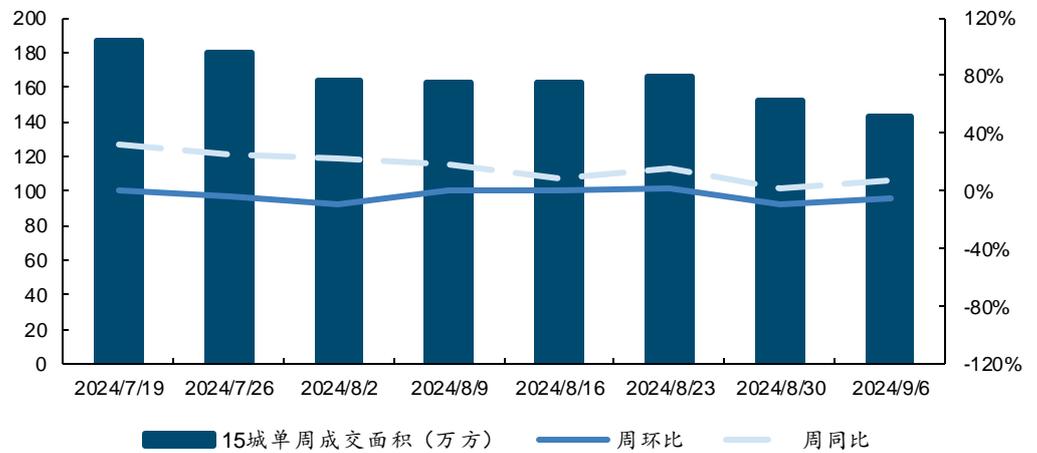
根据 wind 数据, 本周 (8 月 31 日-9 月 6 日) 15 个城市二手房成交合计 143 万平米, 周环比-6%, 周同比+7%, 月度累计同比+28%, 年度累计同比-2%。其中:

一线城市: 周环比-9%, 周同比+27%, 月度累计同比+49%, 年度累计同比+7%;

二线城市: 周环比-3%, 周同比+2%, 月度累计同比+23%, 年度累计同比-5%;

三四线城市: 周环比-19%, 周同比-11%, 月度累计同比+14%, 年度累计同比+1%。

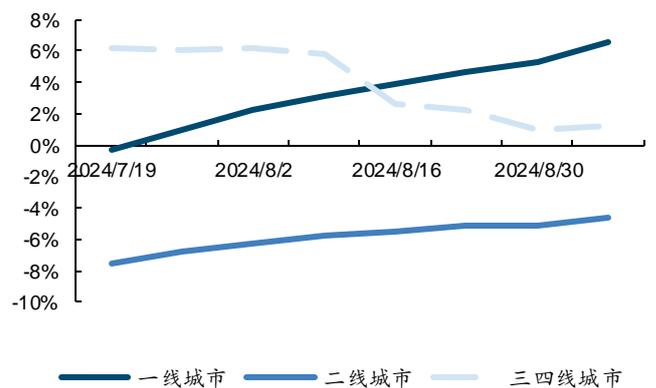
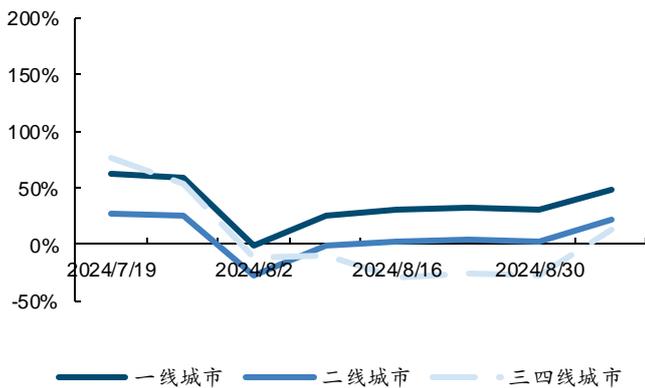
图表 18: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表 19: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表 20: 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 21: 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	29.5	-15%	25%	24.8	34%	1,039	-1%
深圳	10.8	8%	61%	10.2	103%	352	40%
杭州	4.9	-41%	-33%	4.9	-16%	327	13%

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	11.3	-10%	23%	11.2	49%	545	0%
成都	40.8	3%	3%	40.1	32%	1,594	-3%
厦门	5.3	23%	56%	5.1	82%	183	-9%
南宁	5.8	-8%	23%	5.6	49%	213	20%
青岛	11.2	-2%	18%	10.8	43%	451	9%
佛山	11.4	14%	-18%	11.4	-18%	532	-12%
东莞	5.2	-24%	-9%	5.0	8%	200	-23%
金华	1.6	6%	-23%	1.5	4%	60	-42%
江门	1.5	-35%	-20%	1.5	1%	70	-2%
扬州	2.8	-11%	-7%	2.8	10%	134	-17%
衢州	1.0	-6%	12%	1.0	57%	46	211%

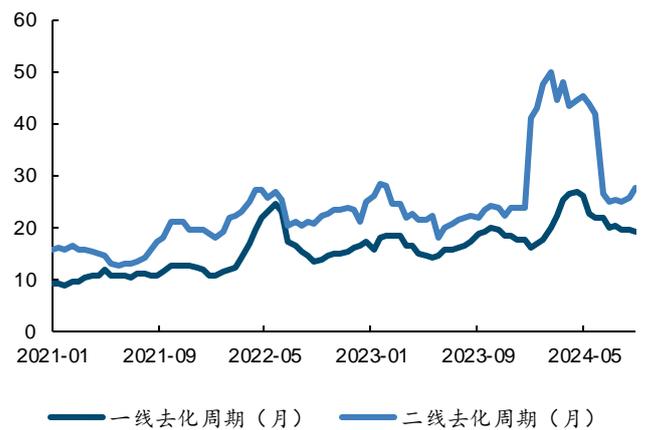
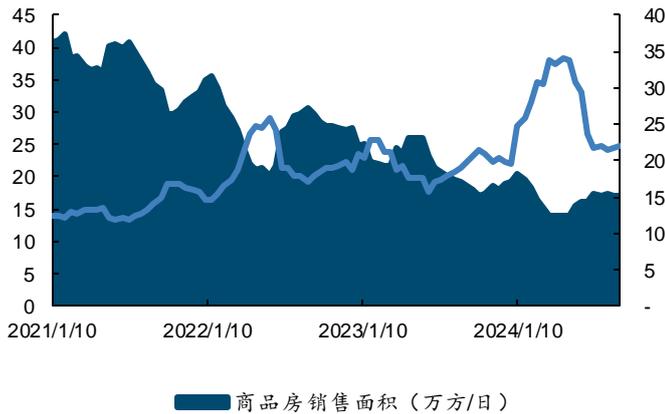
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

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-0.04%, 同比+2.5%。以3个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为22月, 较上周-0.1个月, 较去年同比+2.7个月。

图表22: 9城商品房的库存和去化周期

图表23: 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24: 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	2,306	-8%	2.8	27.3	0.03
上海	792	31%	4.5	5.9	-0.09
广州	2,488	8%	2.8	29.5	0.52
深圳	849	-6%	1.1	26.1	0.27
杭州	737	-5%	2.3	10.8	0.43
苏州	1,355	3%	1.4	32.2	-1.13
泉州	785	10%	0.1	307.8	0.22
温州	1,482	3%	1.9	25.7	-1.46
莆田	407	15%	0.1	188.0	11.24

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25：地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/9/2	临沂	优化公积金贷款套数的认定范围，符合贷款条件的缴存职工家庭，第二次使用住房公积金贷款，满足下列条件之一的，可按首次使用住房公积金贷款政策执行，其他政策不变。禁止使用第三次住房公积金个人住房贷款。条件一是家庭新购普通自住住房，为房屋所在县区唯一住房的；条件二是首次使用住房公积金贷款所购住房已经出售的。将调整住房公积金贷款额度核定标准。符合贷款条件的本市缴存职工家庭首次申请住房公积金贷款，可将申请前一年内的租房提取金额与账户余额合并计算贷款额度。
2024/9/2	常德	申请提取住房公积金用于支付房租的，原则上按实际租房金额提取，提取最高限额由本通知公布前的800元/月提高为1200元/月。每增加一名未成年子女的多子女家庭，租房提取最高限额在1200元/月的基础上增加25%，即二孩家庭租房提取最高限额为1500元/月，三孩家庭租房提取最高限额为1800元/月，以此类推。
2024/9/2	海南	缴存人家庭在海南省行政区域内购买保障性住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例统一调整为15%。首套商品房、拆迁安置房、棚户区改造房公积金贷款最低首付款比例仍为20%，维持不变。
2024/9/2	瑞金	出台房地产新政“17条”，涉及实行阶段性购房补贴、全面推行房票安置、促进商业库存去化、动态调整存量房交易计税价格、稳妥处置“工抵房”“法拍房”等多个方面。动态调整存量房交易计税价格。在瑞金市新建商品房市场价格连续3个月环比下降且累计幅度超过10%时，及时下调存量房交易计税价格，打通房产置换链条。
2024/9/2	赣州市龙南市	对生育家庭实施差异化购房补助。符合生育政策的二孩、三孩家庭，自公布之日起至2025年12月31日期间，在本市范围内购买新建商品住房，分别给予5000元、10000元的一次性购房补贴。持房票购买本市新建商品房的，由财政给予不低于400元/平方米的购房奖励。
2024/9/3	遂宁市射洪市	2024年7月1日至2025年6月30日期间，射洪市将实施阶段性购房补贴。对符合政策生育二孩、三孩的家庭，在市城市规划区购买新建商品住房并办理了不动产登记证书的，按建筑面积给予每平方米50元的财政补贴，单户补贴最高不超过6000元。凡在市城市规划区购买首套或者二套新建商品住房并办理了不动产登记证书的，购买房屋建筑面积90平方米（不含）以下补贴6000元/套；购买房屋建筑面积90-140（含）平方米补贴8000元/套；购买房屋建筑面积140（不含）平方米以上补贴10000元/套。两项补贴可同时享受。
2024/9/3	衡阳	湖南衡阳市人民政府办公室近日印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》的通知，该新政共包含优化商品住房计容及销售面积计算方式、优化房地产用地供应、盘活房地产用地资源等十项措施。其中提及，支持房地产保险理赔业务。支持保险公司研究开发房地产保交楼险和稳价险新险种，鼓励开发商购买保险，购房者享受保险红利。该项措施的责任单位为国家金融监督管理总局衡阳监管分局、衡阳市住房和城乡建设局。
2024/9/3	赣州市南康区	江西省赣州市南康区发布《关于加大力度促进房地产市场平稳健康发展十七条措施》，涉及阶段性购房补贴、生育家庭差异化购房补助、契税补贴、房票安置、“以旧换新”等。文件提出，允许配套人才住房转成商品房销售。允许规划未建、在建未交付的人才配套住房，保持原规划不变的情况下，开发企业按不低于土地成本加建设成本的价格进行协商，向政府进行回购，转成商品房进行销售，回购款可一次性付清和分批分套进行支付。
2024/9/3	梅州	广东省梅州市住房公积金管理中心发布《梅州市住房公积金“服务消费、扩大内需”工作方案》。方案提出，推行台港澳同胞和外籍职工缴存住房公积金制度。将台港澳同胞和取得中国永久居留权的外籍职工纳入住房公积金制度保障范围，享有同等住房公积金待遇，支持实现安居。梅州市还将实行“一人购房全家帮”。申请人及配偶购房时可一次性提取住房公积金账户余额，购房人父母或子女也可一次性提取本人账户余额，提取总额不超过实际支付的购房额。提高贷款最高限额。双方缴存款最高额度提高到65万元、单方提高到45万元。

时间	城市/机构	内容
2024/9/4	赣州市石城县	<p>个人购买石城县城区房地产开发企业依法开发建设的新建商品住房(含二手住房)且在2026年3月31日前缴清契税的,由县财政给予所纳契税50%补贴。自本措施印发之日起至2025年12月31日期间,符合生育政策生育了第二孩、第三孩的石城县常住户籍家庭(以户口、出生证明、生育服务证为依据),在县城区购买新建商品住宅(以合同网签为准)的,由县财政分别给予6000元、12000元的购房补贴。支持房地产开发企业和居民按照市场化原则进行“以居民旧房置换房企定向新房”,旧房可由房地产开发企业直接购买,也可委托房地产开发企业包销,或协调第三方购买;支持国有平台公司收购居民旧房,居民获得资金后用于购买其开发的定向新房。</p>
2024/9/4	海口	<p>一、优化本省户籍居民购房政策。凡落户海南省的人员,自落户之日起享受本地居民同等购房待遇。二、鼓励“以旧换新”,满足改善性购房需求。凡是挂牌出售其本人或家庭成员(配偶及未成年子女)在本省的住宅,均可在海口市换购一套商品住宅。</p>
2024/9/4	九江市武宁县	<p>江西省九江市武宁县人民政府办公室近日印发《关于进一步促进武宁县房地产市场良性循环和平稳健康发展的若干措施》,包括实行“房票”安置政策,支持城市住房“以旧换新”,落实交易税费优惠政策,进一步优化住房公积金政策,优化个人住房贷款中住房套数认定标准,稳妥处置“工抵房”“法拍房”,加快商品住房去库存,支持商品房现房销售等24条。在武宁县城市规划区范围内,除国家规定必须新建的外,一律停止新建安置房,实行现有安置房安置或房票安置政策。确需实物安置的,原则上以现有安置房安置或以购买存量新建商品住房方式予以安置。积极探索商品房现房销售试点。该县城市规划区内,自本文件印发之日起至2024年12月31日期间签订商品住房现售合同且完成契税缴纳的个人,可享受100%购房契税补贴优惠。购房契税实行先征后补,补贴资金由受益财政保障,各乡镇参照执行。</p>
2024/9/4	云浮	<p>广东省云浮市住房公积金管理中心发布《关于调整云浮市住房公积金贷款最高额度的通知》,本通知自2024年9月5日起实施。文件提出,单个缴存职工在本市辖区内购买(建造、翻建、大修)首套、第二套自有产权住房或首次、第二次使用个人住房公积金贷款的,最高贷款额度调整为30万元。同时,两个(含)以上缴存职工在本市辖区内共同购买(建造、翻建、大修)同一套自有产权住房的,住房公积金贷款额度按缴存职工及配偶双方、或产权共有人应得的贷款限额合计,首套、第二套自有产权住房或首次、第二次使用个人住房公积金贷款的最高贷款额度调整为40万元。二孩家庭住房公积金贷款额度可按现行最高贷款额度上浮10%确定,三孩家庭住房公积金贷款额度可按现行最高贷款额度上浮20%确定。</p>
2024/9/5	湘潭	<p>生育三孩的家庭、高层次人才公积金贷款的最高额度由90万元提高至100万元。对购买装配式建筑、星级绿色建筑、高品质绿色建造的商品房,在不超过公积金贷款最高限额情况下,公积金贷款额度上浮20%。个人征信报告显示存在未结清商业住房贷款的非本市行政区域内住房,办理公积金贷款时不认作房屋套数;公积金贷款偿还期限可延长至法定退休时间后5年。推进商业银行住房按揭贷款转住房公积金贷款,支持条件成熟的商业银行存量住房按揭贷款转为“商”“公”组合贷款。买市城区范围内的新建商品住房(以商品房网签合同备案时间为准),已完成契税缴纳的,144平方米及以下房屋补贴标准为4000元/套,144平方米以上房屋补贴标准为8000元/套。已享受住房“以旧换新”活动补贴的购房者,不重复享受补贴。购买新建商品住房,各房地产开发企业在审核备案后,可在原规定的基础上按市场行情适度浮动促销。一次性团购10套及以上新建商品住房的,团购价格不纳入城市商品房价格监测范围。房地产开发企业可实行按住房套内面积(不含公摊面积)计价宣传销售。</p>
2024/9/6	泸州	<p>四川省泸州市住房和城乡建设局、泸州市财政局等6部门联合印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的政策措施》的通知,政策自2024年9月10日起施行,有效期2年。其中,政策明确积极支持收购存量商品房。在2024年9月10日至2025年6月30日期间,购买新建商品住房的,按建筑面积补助600元/平方米,单套房源补助总额不超过8万元;符合国家政策生育二孩、三孩且户籍在泸州市的家庭,按建筑面积补助800元/平方米,单套房源补助总额不超过10万元;购买一手车位(车库)的给予1万元/个补助。同时取消首套住房和第二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。</p>

时间	城市/机构	内容
2024/9/6	雄安新区	雄安新区住房管理中心发布《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》，支持在新区缴存住房公积金的购房职工，在新区范围内购买市场化项目住房时，提取本人及配偶名下住房公积金支付购房首付款。该政策的实施将住房公积金“先付后取”优化调整为“即取即付”，即由缴存职工先用自有资金购房、再办理购房提取住房公积金业务，调整为摇号选房后直接使用住房公积金支付购房首付款。

来源：各政府官网，财联社，国金证券研究所

地产公司动态

图表26：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
华侨城（亚洲）	2024/9/2	出售资产	卖方（本公司的间接全资附属公司）就出售其全部华侨城（上海）置地股权（占华侨城（上海）置地约 50.5% 股权）与买方订立有条件股权转让协议，代价为现金人民币 20.55 亿元。
福星股份	2024/9/3	回购进展	截至 2024 年 8 月 31 日，公司通过股票回购专用证券账户以集中竞价方式累计回购股份 225.29 万股，占公司目前总股本的 0.14%，成交总金额为 7 亿元
美的置业	2024/9/3	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计合同销售金额 259.1 亿元，同比-47.3%；2024 年 8 月，合约销售金额约 27 亿，同比-39.6%。
越秀地产	2024/9/3	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计合同销售金额 704.31 亿元，同比-30.9%；2024 年 8 月，合约销售金额约 100.02 亿，同比+1.5%。
雅居乐集团	2024/9/3	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计合同销售金额 103.4 亿元，同比-68.7%；2024 年 8 月，合约销售金额约 5.4 亿，同比-78.7%。
正荣地产	2024/9/3	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计合同销售金额 43.22 亿元，同比-63.1%；2024 年 8 月，合约销售金额约 4.30 亿，同比-57.4%。
祥生控股集团	2024/9/4	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计权益销售金额 26.3 亿元，同比-75.2%；2024 年 8 月，权益销售金额约 1.81 亿，同比-80.6%。
融信中国	2024/9/4	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计合同销售金额 50.39 亿元，同比-63.1%；2024 年 8 月，合约销售金额约 10.76 亿，同比-56.6%。
中国海外发展	2024/9/5	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计合同销售金额 1800.29 亿元，同比-14.7%；2024 年 8 月，合约销售金额约 184.6 亿，同比-2.0%。
美的置业	2024/9/5	发行中票	成功发行 2024 年度第四期中期票据，品种一发行金额为人民币 10 亿元，利率 3.30%，期限为 5 年；品种二发行金额为人民币 4 亿元，利率 3.90%，期限为 2 年。
金地商置	2024/9/5	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计合同销售金额 124.34 亿元，同比-49.7%；2024 年 8 月，合约销售金额约 12.9 亿，同比-52.6%。
融创中国	2024/9/5	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计合同销售金额 350.4 亿元，同比-43.0%；2024 年 8 月，合约销售金额约 73.5 亿，同比+75.4%。
碧桂园	2024/9/5	经营业绩	2024 年 1-8 月，累计权益销售金额 327.9 亿元，同比-78.0%；2024 年 8 月，权益销售金额约 34.3 亿，同比-57%。
绿城中国	2024/9/5	经营业绩	2024 年 1-8 月，代建+自投累计合同销售金额 1656 亿元，同比-2.9%；2024 年 8 月，代建+自投合约销售金额约 183 亿，同比+3.39%。
弘阳地产	2024/9/6	经营业绩	2024 年 1-8 月，合约销售金额 60.7 亿元，同比-64.11%；2024 年 8 月，合约销售金额约 5.81 亿，同比-69.04%。
保利置业集团	2024/9/6	经营业绩	2024 年 1-8 月，合约销售金额 368 亿元，同比-13.6%；2024 年 8 月，合约销售金额约 27 亿，同比+0%。
新城控股	2024/9/6	经营业绩	2024 年 1-8 月，合约销售金额 295.42 亿元，同比-45.75%；2024 年 8 月，合约销售金额约 25.01 亿，同比-58.65%。

公司名称	公告时间	类型	内容
首开股份	2024/9/6	经营业绩	2024年1-8月, 签约金额 209.4 亿元, 同比+8.52%; 2024年8月, 签约金额约 28.39 亿, 同比-48.5%。
中梁控股	2024/9/6	经营业绩	2024年1-8月, 累计合约销售金额 123.2 亿元, 同比-51.2%; 2024年8月, 合约销售金额约 13.0 亿, 同比-36.3%。
世茂集团	2024/9/6	经营业绩	2024年1-8月, 累计合约销售金额 224.1 亿元, 同比-32.7%; 2024年8月, 合约销售金额约 26.0 亿, 同比+18.2%。
时代中国控股	2024/9/6	经营业绩	2024年1-8月, 累计合同销售金额 56.96 亿元, 同比-49%; 2024年8月, 合同销售金额约 5.5 亿, 同比-39.4%。
万科 A	2024/9/6	经营业绩	2024年1-8月, 累计合同销售金额 1637.8 亿元, 同比-34.12%; 2024年8月, 合同销售金额约 172.4 亿, 同比-23.75%。
金地集团	2024/9/6	经营业绩	2024年1-8月, 累计合同销售金额 476.1 亿元, 同比-56.25%; 2024年8月, 合同销售金额约 54.0 亿, 同比-56.8%。
中国铁建	2024/9/6	高管变动	执行董事、总裁王立新先生辞去执行董事、总裁及董事会战略与投资委员会委员职务。

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27: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/9/4	嘉兴	嘉兴市创新实践城市“大物业”模式, 以“专业化服务总包+模块化责任划分+精细化管理手段”叠加融合, 将市政养护、环卫保洁、绿化管养、市容保序、物业管理等城市公共服务整体外包给“城市一体化运营服务商”, 全力打造“政府引导、市场运作、社会参与”的“物业城市”, 获评 2024 年度全省住房城乡建设系统第一批改革典型案例。机制重建, 从“单一”到“集成”。以“一委一办一平台”为依托, 建立“1+3+1+N”管理模式, 由城管办牵头, 综合执法、保洁、城建部门指导督考, 城市“大物业”服务公司全面统筹, 各专业队伍落实执行, 改变政府部门“各自为政、多头管理”的原有格局, 市民对城市精细化管理工作的满意度逐步提升。力量重组, 从“碎片”到“条块”。由“城市大物业”服务公司聘请物业管理、绿化养护、行政管理等专业人才, 组建优秀管理团队和养护队伍, “伴随式”综合诊治城市管理疑难杂症, 切实解决服务商多、协调效率低、投入成本高等问题, 打破了原有碎片化管理、零散化作业格局, 城市管理领域预算开支整体下降 5.9%。

来源: 中国物业新闻网, 国金证券研究所

非开发公司动态

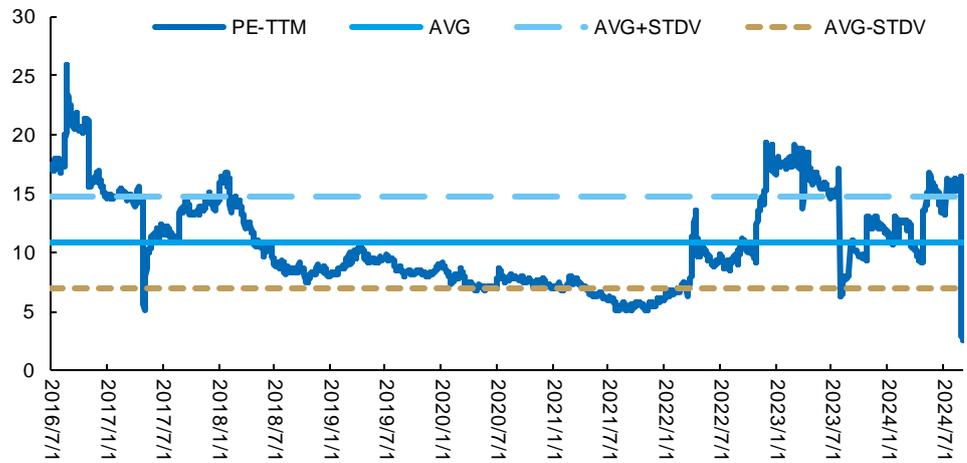
图表28: 非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
贝壳-W	2024/9/2	回购股份	于 8 月 30 日耗资 300 万美元回购 60.27 万股, 占公司总股本比例为 0.016%。
金科服务	2024/9/2	回购股份	耗资 69.2 万港币回购 8.46 万股, 占公司总股本比例为 0.014%。
越秀服务	2024/9/2	回购股份	耗资 32.17 万港币回购 10.75 万股, 占公司总股本比例为 0.01%。
万物云	2024/9/2	回购股份	耗资约 199.38 万港币回购 11.7 万股股份, 占公司总股本比例为 0.01%。
金科服务	2024/9/3	回购股份	耗资约 34.77 万港币回购 4.13 万股股份, 占公司总股本比例为 0.007%。
贝壳-W	2024/9/4	回购股份	于 9 月 3 日耗资 300 万美元回购 61.39 万股, 占公司总股本比例为 0.017%。
金科服务	2024/9/4	回购股份	耗资约 11.77 万港币回购 1.38 万股股份, 占公司总股本比例为 0.002%。
贝壳-W	2024/9/5	回购股份	于 9 月 4 日耗资 300 万美元回购 60.57 万股, 占公司总股本比例为 0.017%。
金科服务	2024/9/5	回购股份	耗资约 6.38 万港币回购 7300 股股份, 占公司总股本比例为 0.001%。
贝壳-W	2024/9/6	回购股份	于 9 月 5 日耗资 300 万美元回购 60.45 万股, 占公司总股本比例为 0.016%。

来源: 各公司公告, 国金证券研究所

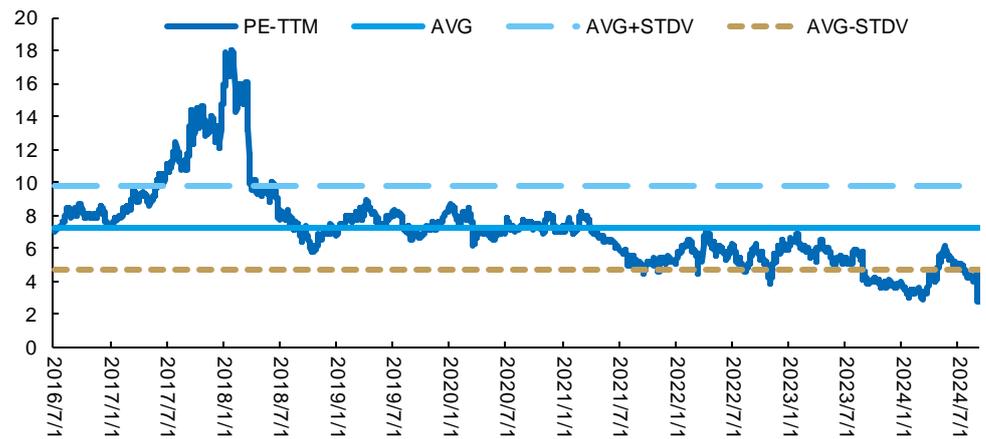
行业估值

图表29: A股地产 PE-TTM



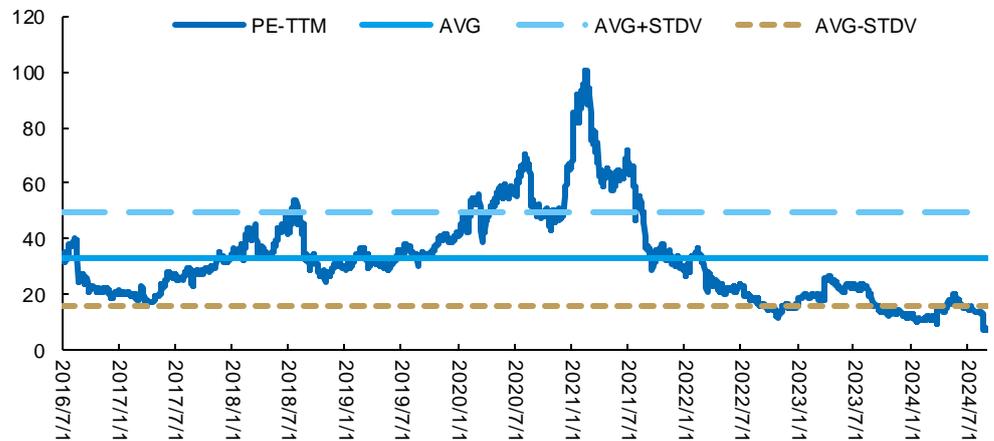
来源: wind, 国金证券研究所

图表30: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表31: 港股物业 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表32: 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	711	5.8	-9.0	159.8	121.6	-79.2	4.4	-46%	N/A	N/A
600048.SH	保利发展	买入	921	7.6	10.1	9.4	120.7	91.0	98.1	-34%	-25%	8%
001979.SZ	招商蛇口	买入	809	12.8	12.8	10.5	63.2	63.4	76.9	48%	0%	21%
600153.SH	建发股份	买入	222	1.7	3.3	2.6	131.0	67.6	84.0	109%	-48%	24%
002244.SZ	滨江集团	买入	252	10.0	9.6	7.7	25.3	26.3	32.9	-32%	4%	25%
600325.SH	华发股份	买入	151	8.2	7.7	6.8	18.4	19.5	22.2	-29%	6%	14%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,176	4.6	4.4	4.1	256.1	267.2	289.6	10%	4%	8%
3900.HK	绿城中国	买入	151	4.9	4.5	3.9	31.2	33.4	39.2	13%	7%	17%
1908.HK	建发国际集团	买入	221	4.4	4.1	3.7	50.3	53.4	60.2	2%	6%	13%
0123.HK	越秀地产	买入	150	4.7	4.7	4.3	31.9	32.0	34.9	-19%	0%	9%
9979.HK	绿城管理控股	买入	62	6.3	5.0	4.0	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,303	13.3	13.5	12.8	98.0	96.6	102.0	245%	-1%	6%
9666.HK	金科服务	买入	50	N.A	9.3	8.6	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	133	45.6	9.1	7.0	2.9	14.6	18.9	-85%	400%	30%
1209.HK	华润万象生活	买入	508	17.4	14.1	12.1	29.3	36.0	42.1	33%	23%	17%
3316.HK	滨江服务	买入	44	8.9	7.8	6.6	4.9	5.6	6.7	20%	14%	19%
6626.HK	越秀服务	买入	42	8.7	7.6	6.7	4.9	5.6	6.4	17%	15%	14%
2156.HK	建发物业	买入	31	6.5	6.5	5.5	4.7	4.7	5.6	89%	0%	19%
平均值			385	10.1	7.0	15.3	55.3	42.0	52.5	23%	27%	16%
中位值			186	7.6	7.6	6.7	30.2	29.1	33.9	15%	5%	17%

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