行业研究
行业定期报告
证券研究报告

房地产

240923 日报：江苏 13 市均建立房票安置体系

强于大市（维持评级）

投资要点：

➢ **板块表现：**

9 月 23 日，沪深 300 指数收涨。截至收盘，沪深 300 指数上涨 0.4%，申万房地产指数持平。分板块来看，住宅开发、商业地产、物业管理分别上涨 0.3%、0.6%、3.8%、0.7%，产业地产下跌 2.4%。

➢ **个股表现：**

截至收盘，房地产板块个股涨幅前五名为中交地产、天保基建、信达地产、万业企业、中国国贸，涨幅分别为 9.99%、4.27%、3.48%、3.02%、2.76%；个股跌幅前五名为电子城、空港股份、张江高科、海泰发展、新华联，跌幅分别为-9.36%、-4.19%、-3.66%、-3.60%、-3.45%。

➢ **成交数据：**

成交套数：上周累计成交 12557 套，环比前周同期-20.1%。其中一线城市环比前周同期-24.4%；二线城市环比前周同期-5.0%；三线城市环比前周同期-30.8%。**成交面积：**上周商品房累计成交 121.2 万方，环比前周同期-20.1%。其中一线城市环比前周同期-28.1%；二线城市成交环比前周同期-10.3%；三线城市成交环比前周同期-24.2%。

➢ **行业新闻：**

江苏全省 13 个设区市均已建立房票安置政策体系。9 月 23 日，江苏省住建厅表示，全省 13 个设区市均已建立房票安置政策体系。省住建厅将指导各地进一步扩围新房房源，引导房地产企业适度让利，统筹用好购房补贴、税费减免等支持政策，推动住房“以旧换新”持续取得成效。以南京为例，今年南京首批试点 2000 套、涉及 14 个新房项目的置换，试点获得成功；二批试点也随后推出，其中收购区域、可置换新建住宅项目均大幅扩容。

➢ **公司公告：**

【信达地产丨对外投资】公司全资子公司安徽信达地产与关联方中国信达资产、鑫盛利保共同参与认购芜湖信华邦产业投资合伙企业。企业总认缴规模为 6.5 亿元，安徽信达地产认缴 3.5 亿元。合伙企业拟投资安徽芜湖某项目。目前项目已开工建设，预计总货值约 11.9 亿元。

➢ **个股估值：**

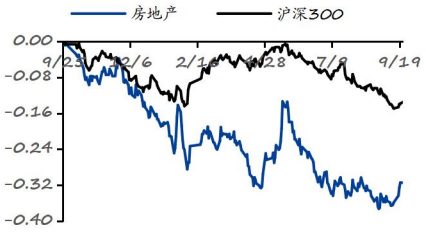
按市净率（PB，最新）排名，重点房企市净率排名前五分别为中交地产、京投发展、陆家嘴、中华企业、滨江集团，分别为 5.29、1.96、1.54、1.13、1.04。

➢ **行业观点：**

我们认为，海外开启降息周期，后续可能打开国内利率下行空间，进一步带来住房需求释放。在全球流动性改善、地产政策持续宽松的背景下，建议关注龙头房地产开发商：**招商蛇口、保利发展、滨江集团、华润置地、绿城中国、越秀地产、金地集团**，以及区域型地方国企：**外高桥、浦东金桥**。

➢ **风险提示：**地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

一年内行业相对大盘走势



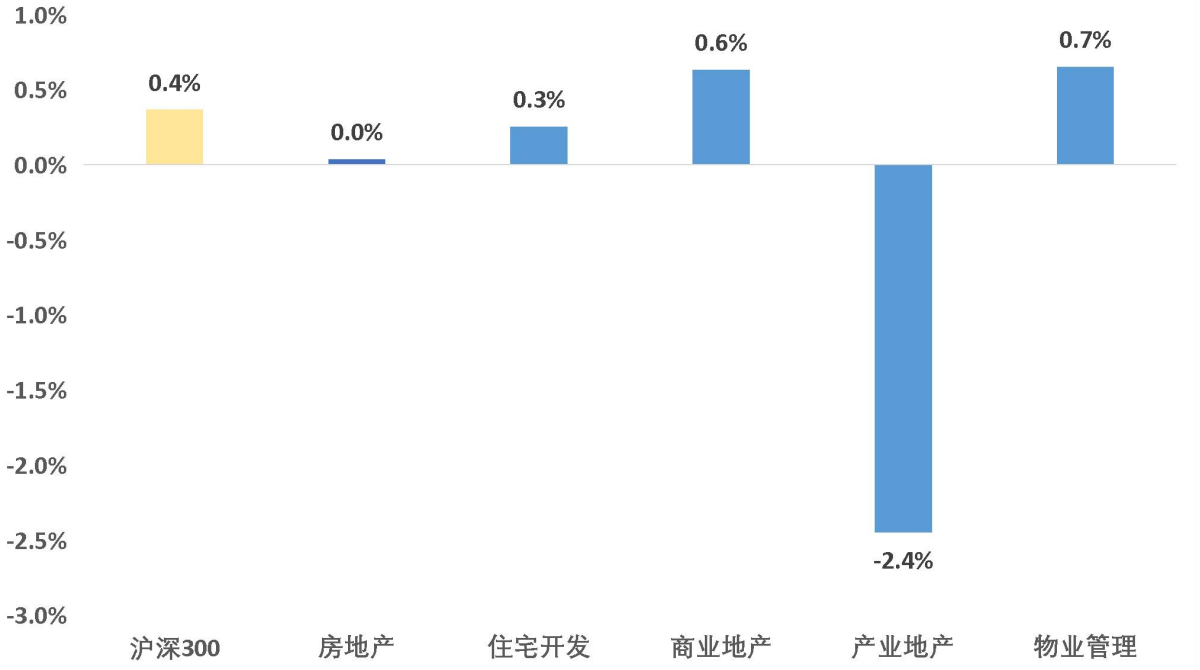
团队成员

分析师： 陈立(S0210523080003)
cl30270@hfzq.com.cn
联系人： 于怡然(S0210124060064)
yyr30611@hfzq.com.cn

相关报告

1、房地产行业周报：海外开启降息周期，北京拟取消普通住宅划分——2024.09.22
2、华福地产日报：深圳保障房建设供给进展显著——2024.09.20
3、北京计划取消普通住宅认定意味着什么——2024.09.20

图表 1：2024/9/23 大盘与房地产各版块涨跌幅



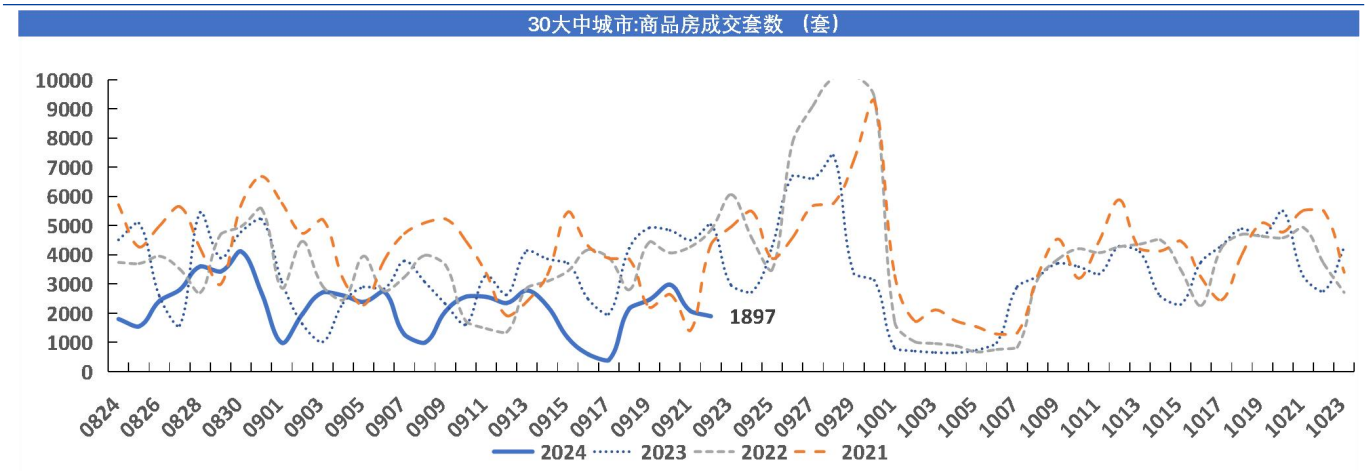
来源：iFind、华福证券研究所

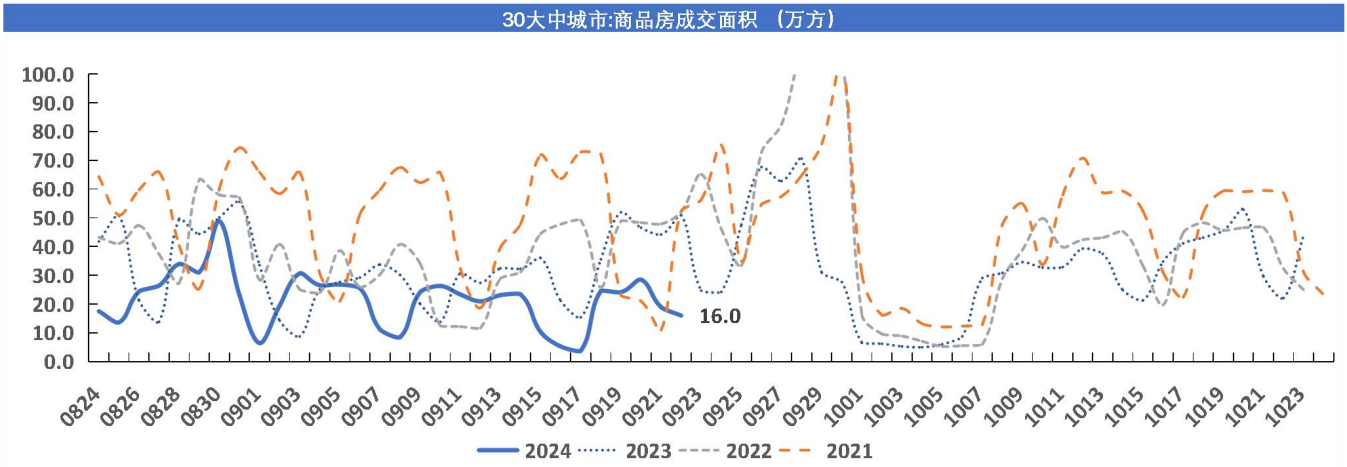
图表 2：2024/9/23 涨跌幅前五名

当日涨幅前五名			当日跌幅前五名		
000736.SZ	中交地产	9.99%	600658.SH	电子城	-9.36%
000965.SZ	天保基建	4.27%	600463.SH	空港股份	-4.19%
600657.SH	信达地产	3.48%	600895.SH	张江高科	-3.66%
600641.SH	万业企业	3.02%	600082.SH	海泰发展	-3.60%
600007.SH	中国国贸	2.76%	000620.SZ	新华联	-3.45%

数据来源：iFind、华福证券研究所

图表 3：30 大中城市商品房成交套数与成交面积（套，万 m^2）





上周&本年至上周末成交套数与成交面积变动

成交套数

	30城合计	30城:一线	30城:二线	30城:三线		30城合计	30城:一线	30城:二线	30城:三线
上周累计（套）	12557	5356	4524	2677	本年累计（万套）	72.5	29.7	25.8	17.0
前周同期累计（套）	15716	7087	4760	3869	上年同期累计（万套）	107.4	39.5	43.0	24.9
上周累计环比	-20.1%	-24.4%	-5.0%	-30.8%	本年至今累计同比	-32.5%	-24.7%	-40.0%	-31.8%

成交面积

	30城合计	30城:一线	30城:二线	30城:三线		30城合计	30城:一线	30城:二线	30城:三线
上周累计（万m2）	121.2	45.0	55.7	20.5	本年累计（万m2）	7114.8	2539.3	3207.6	1367.9
前周同期累计（万m2）	151.7	62.6	62.0	27.1	上年同期累计（万m2）	10582.9	3298.8	5359.2	1924.9
上周累计环比	-20.1%	-28.1%	-10.3%	-24.2%	本年至今累计环比	-32.8%	-23.0%	-40.1%	-28.9%

数据来源：iFind、华福证券研究所

图表 4：重点房企市净率（PB，最新）与 1/3/5 年分位数

证券代码	证券名称	市净率（PB，最新）	市净率分位数（1年）	市净率分位数（3年）	市净率分位数（5年）
000736.SZ	中交地产	5.29	100.00	100.00	100.00
600683.SH	京投发展	1.96	93.33	95.61	97.19
600663.SH	陆家嘴	1.54	7.87	2.68	1.55
600675.SH	中华企业	1.13	34.19	29.09	20.72
002244.SZ	滨江集团	1.04	80.41	38.60	58.07
600340.SH	华夏幸福	0.89	80.17	55.81	41.29
000517.SZ	荣安地产	0.90	20.61	6.70	4.31
001979.SZ	招商蛇口	0.93	68.47	21.89	13.33
000031.SZ	大悦城	0.81	46.50	35.10	24.20
600325.SH	华发股份	0.69	5.79	1.88	1.17
600736.SH	苏州高新	0.65	18.00	5.82	3.56
000090.SZ	天健集团	0.60	8.07	2.57	1.53
002208.SZ	合肥城建	0.62	40.23	13.36	7.59
600665.SH	天地源	0.59	49.68	16.83	11.82
600048.SH	保利发展	0.51	11.68	3.83	2.30
600266.SH	城建发展	0.47	49.21	42.23	27.63
600649.SH	城投控股	0.41	17.72	6.28	3.89
601588.SH	北辰实业	0.41	22.81	7.67	4.65
601155.SH	新城控股	0.38	51.94	15.83	9.39
600708.SH	光明地产	0.39	28.57	8.53	5.46
600376.SH	首开股份	0.38	60.37	18.89	11.88
600657.SH	信达地产	0.38	30.95	9.74	6.37
000002.SZ	万科A	0.34	30.14	9.81	5.81
600383.SH	金地集团	0.29	59.47	18.74	11.05
000069.SZ	华侨城A	0.28	15.58	4.88	2.79
600606.SH	绿地控股	0.26	19.55	6.21	3.51
002146.SZ	荣盛发展	0.23	6.35	5.36	2.94
000402.SZ	金融街	0.20	20.93	7.79	4.46

数据来源：iFind、华福证券研究所

华福证券

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）

联系方式

华福证券研究所 上海
公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层
邮编：200120
邮箱：hfyjs@hfzq.com.cn