

# 强大于市

# 房地产行业第42周周报（10月12日-10月18日）

## 相关研究报告

《销售投资同比降幅收窄，但绝对量仍处历史低位；10月基本面有望改善——房地产2024年9月统计局数据点评》（2024/10/20）

《70城房价环比跌幅持平，一线城市跌幅扩大——房地产行业2024年9月70个大中城市房价数据点评》（2024/10/20）

《房贷利率机制调整超预期，沪深广松绑行政政策；看好地产板块行情延续！》（2024/09/30）

《央行拟于近期降准并引导LPR及存量房贷利率下降；北京拟适时取消普宅与非普分类标准》（2024/09/27）

《政治局会议首提“促进房地产市场止跌回稳”，地产拐点已至》（2024/09/26）

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

《这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

## 新房二手房成交环比持续增长；住建部提出通过货币化安置实施100万套城中村和危旧房改造

新房、二手房成交面积环比持续增长，同比均由负转正。新房库存面积环比上升，同比下降；去化周期环比下降，同比上升。

### 核心观点

- 受益于9月底接连会议上的积极表态和地产支持政策不断落地，新房成交面积环比持续增长；同比由负转正。40个城市新房成交面积为366.0万平，环比上升75.7%，同比上升10.3%，同比上周上升了43.0个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为92.9%、70.2%、71.8%，同比增速分别为17.1%、-1.9%、34.0%，其中一、三四线城市同比由负转正，同比增速分别较上周上升了46.3、52.5个百分点；二线城市同比降幅较上周收窄了37.3个百分点。
- 二手房成交面积环比持续增长，同比由负转正。18个城市成交面积为229.4万平，环比上升69.7%，同比上升24.2%，同比增速较上周上升了55.6个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为79.7%、73.4%、47.1%，同比增速分别为87.1%、0.2%、-10.1%。一、二线城市同比增速由负转正，同比增速分别较上周上升了94.9、44.8个百分点，三四线城市同比降幅较上周收窄了29.3个百分点。
- 新房库存面积环比上升，同比下降；去化周期环比下降，同比上升。12个城市新房库存面积为9668万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-5.0%；去化周期为20.5个月，环比下降0.7个月，同比上升1.5个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为20.8、17.7、73.8个月，环比分别下降0.5、0.9、1.9个月，同比分别上升1.9、0.0、20.3个月。
- 土地市场环比量价齐升，溢价率环比下降，同比上升。成交土地规划建面为1645.9万平方米，环比上升93.3%，同比下降18.8%；成交土地总价为449.2亿元，环比上升115.7%，同比下降33.6%；成交土地楼面均价为2729元/平，环比上升11.6%，同比下降18.1%；土地溢价率为1.7%，环比下降2.1个百分点，同比上升0.6个百分点。
- 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66.9亿元，环比上升70.8%，同比下降55.0%（前值：58.5%）。总偿还量为64.2亿元，环比上升23.1%，同比下降38.9%（前值：-50.7%）；净融资额为2.8亿元。
- 板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为3.0%，较上周上升11.3pct，房地产行业相对收益为2.0%，较上周上升7.0pct。房地产板块PE为21.66X，较上周上升0.53X。
- 本周统计局公布9月地产相关数据。1) 单月销售同比降幅虽然收窄，但从绝对值来看，仍处于历史较低水平。9月销售面积同比下降11.0%，同比降幅较8月收窄了1.6个百分点，1-9月累计同比下降17.1%；9月投资同比下降9.4%，同比降幅较8月收窄了0.8个百分点，1-9月累计同比下降10.1%；9月新开工面积同比下降19.9%，同比降幅较8月扩大了3.2个百分点，1-9月累计同比下降22.2%。销售绝对值仍处于历史较低水平，说明需求信心仍然不足。不过由于9月底接连的会议和政策落地，我们预计10、11、12三个月的数据都会有所改善。2) 9月房价持续下跌，环比跌幅与8月持平。9月70大中城市新房价格环比下降0.7%，二手房价格环比下降0.9%，环比跌幅均与8月持平。

### 政策

- 10月17日，住建部、财政部、自然资源部、央行、金融监管总局等中央五部门联合召开新闻发布会，介绍促进房地产市场平稳健康发展有关情况，明确促进房地产市场止跌回稳的“组合拳”，包括四个取消、四个降低、两个增加。四个取消包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准；四个降低包括降低住房公积金贷款利率、降低住房贷款的首付比例、降低存量贷款利率、降低“卖旧买新”换购住房的税费负担；两个增加包括：1) 通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造，根据住建部统计，35个大城市需改造的城中村有170万套。2) 年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿，截至10月16日，已审批通过贷款达到2.23万亿元。其中，100万套城中村改造和危旧房改造的货币化安置方式，有助于为市场释放更多住房需求；项目“白名单”信贷投放力度加大，有望进一步改善房企资金，促进保交房工作的推进。当前房地产政策方向已经明确，未来推动各项政策落地落实将是关键。我们认为，本次会议重点在于通过货币化安置方式实施城中村改造，后续实操中或还会涉及旧改、城市更新，这也是高能级城市刺激需求的重要抓手。100万套城中村和危旧房改造数量虽然不高，但由于主要集中在高能级城市，补偿成本更高，因此我们预计整体资金规模并不一定低。此外，会议也提到“9月底以来，一手房的看房量、到访量、签约量明显增加，二手房的交易量持续上升，市场出现了积极变化”、“10月的数据会是一个积极乐观的结果”，我们认为现阶段“止跌企稳”的首要关键是量的企稳，尤其是核心城市的量的回稳。这也就意味着超短期内，房价绝对值可能还会有小幅探底，但相较于之前的“无底”的悲观预期，市场已经在纠偏的过程中了。因此我们认为，下一阶段，地产的基本面的演绎会是“量稳价跌”到“量增价稳”，再到“量价齐稳”，整个修复周期预计会在12-15个月左右。

### 投资建议

- 我们认为，当前行业政策大方向已经明确，指向支持推动房地产市场“止跌回稳”。下一阶段，地产的基本面的演绎会是“量稳价跌”到“量增价稳”，再到“量价齐稳”，整个修复周期预计会在12-15个月左右。从地产板块的投资机会角度，短期来看，10月21日5年期以上LPR如期下降25BP至3.6%，减少了居民的购房成本。其次是11月初的美国大选结果和美联储会议，这也将是全球资金对国内资产做出投资决策的重要判断依据，但目前这两块的预期仍不明朗，因此11月的国内地产行情将主要依据于国内本身的基本面数据的修复，目前看我们预计11月中旬的统计局数据（反映10月数据）相对乐观，叠加当前政策传导和年底各开发商冲刺业绩，我们认为需重视Q4地产板块的投资机会。
- 现阶段我们建议关注两条主线：1) 政策宽松后预期能有改善的底部反转弹性标的：万科A、金地集团、金地商置、龙湖集团、新城控股。2) 后续政策发力针对性较强的、核心城市布局为主的标的：绿城中国、城建发展、招商蛇口、华润置地、保利发展、滨江集团、华发股份。

### 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 .....	17
5 本周重点公司公告 .....	19
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 3.3 万套，环比上升 75.2%，同比下降 3.8%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 366.0 万平方米，环比上升 75.7%，同比上升 10.3%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为.....	6
为 83.2%、67.1%、79.8% .....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 92.9%、70.2%、71.8% .....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 1.1%、-12.6%、15.2% .....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 17.1%、-1.9%、34.0% .....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 153.3 万套，环比增速为-0.2%，同比增速为-5.5% .....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-1.0%、0.4%、-0.4% .....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-3.9%、-14.3%、21.0% .....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 22.6、19.1、91.7 个月 .....	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-4.4%、-4.7%、-4.9% .....	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 10.8%、-0.9%、52.6% .....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9668 万平方米，环比增速为 0.1%，同比增速为 -5.0% .....	8
图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为-0.8%、0.6%、-0.3% .....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-3.0%、-11.6%、20.0% .....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 20.8、17.7、73.8 个月 .....	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-2.5%、-4.9%、-2.6% .....	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 9.9%、0.1%、38.1% .....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比上升 67.7%，同比上升 43.3% .....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 229.4 万平方米，环比上升 69.7%，同比上升 24.2% .....	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 82.6%、67.7%、44.9% .....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 79.7%、73.4%、47.1% .....	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 93.4%、27.3%、-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 87.1%、0.2%、-10.1% .....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1645.9 万平方米, 环比上升 93.3%, 同比下降 18.8% .....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 449.2 亿元, 环比上升 115.7%, 同比下降 33.6%.10	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2729.0 元/平, 环比上升 11.6%, 同比下降 18.1% .....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.7%, 环比下降 2.1 个百分点, 同比上升 0.6 个百分点 .....	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 2958.7%、57.9%、90.2% .....	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 -50.3%、-9.5%、-15.9% .....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 656.2%、2.0%、161.9% .....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -75.5%、-44.6%、50.3% .....	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 -75.3%、-35.4%、37.8% .....	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 -50.7%、-38.8%、78.7% .....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 22.15%、3.23%、2.97% .....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 439.5 万平方米, 环比上升 468.8%, 同比下降 22.3% .....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 146.7 亿元, 环比下降 54.2%, 同比下降 63.9% .....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3338.6 元/平方米, 环比下降 91.9%, 同比下降 53.6% .....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.5%, 环比下降 0.4 个百分点, 同比下降 0.4 个百分点 .....	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 37.2%、662.3% .....	12
图表 41. 二、三线城市同比增速分别为 -58.7%、11.9% .....	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别 -51.5%、-57.0% .....	13
图表 43. 二、三线城市同比增速分别为 -39.7%、4.6% .....	13
图表 44. 二、三线城市环比增速分别为 -64.6%、-94.4% .....	13
图表 45. 二、三线城市同比增速分别为 46.12%、-6.49% .....	13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、1.78%、0.04%13	13
图表 47. 2024 年第 42 周大事件 .....	16
图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.0%, 较上周上升 11.3 个百分点 .....	17
图表 49. 房地产行业相对收益为 2.0%, 较上周上升 7.0 个百分点 .....	17
图表 50. 房地产板块 PE 为 21.66X, 较上周上升 0.53X .....	18

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、万科 A、中南建设.....	18
图表 52. 港股涨跌靠前的三家公司依次为碧桂园、中国金茂、融创中国.....	18
图表 53. 2024 年第 42 周（10 月 12 日-10 月 18 日）重点公司公告汇总 .....	19
图表 54. 2024 年第 42 周房地产行业国内债券总发行量为 66.9 亿元，环比上升 70.8%， 同比下降 55.0% .....	20
图表 55. 2024 年第 42 周国内债券总偿还量为 64.2 亿元，环比上升 23.1%，同比下 降 38.9% .....	20
图表 56. 2024 年第 42 周房地产行业国内债券净融资额为 2.8 亿元.....	20
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为大悦城控股（保利置业集团）、高新区集 团，发行量分别为 15.00、10.00 亿元.....	21
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为上海金茂、华润置地控股、华发股份，偿 还量分别为 20.00、10.00、8.50 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

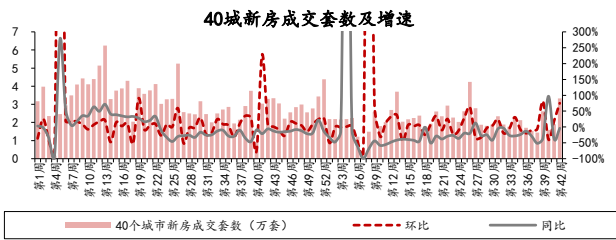
## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周(第42周:2024年10月12日-2024年10月18日)相比于上周,新房成交面积环比持续为正,环比涨幅扩大,同比降幅收窄;二手房成交面积环比持续为正,环比增幅收窄,同比由负转正;新房库存面积环比由负转正,同比降幅扩大。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均下降,一线、三四线城市新房库存面积去化周期同比均上升,二线城市同比下降。

### 1.1 重点城市新房成交情况跟踪

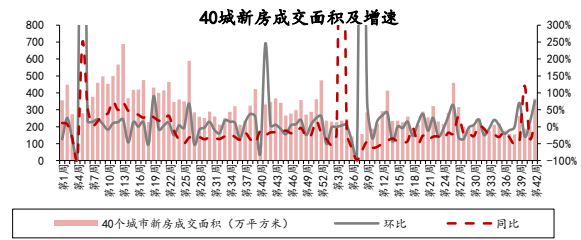
本周40个城市新房成交套数为3.3万套,环比上升75.2%,环比持续为正,环比增幅较上周扩大55.5个百分点,同比下降3.8%,同比降幅收窄,同比降幅较上周收窄33.9个百分点;新房成交面积为366.0万平方米,环比上升75.7%,环比持续为正,环比增幅较上周扩大65.2个百分点,同比上升10.3%,同比由负转正,同比较上周上升了43.0个百分点。分城市能级来看,一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.9、1.4、1.0万套,环比增速分别为83.2%、67.1%、79.8%,同比增速分别为1.1%、-12.6%、15.2%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为88.6、162.9、114.5万平方米,环比增速分别为92.9%、70.2%、71.8%,同比增速分别为17.1%、-1.9%、34.0%。

图表 1.40个城市新房成交套数为3.3万套,环比上升75.2%,同比下降3.8%



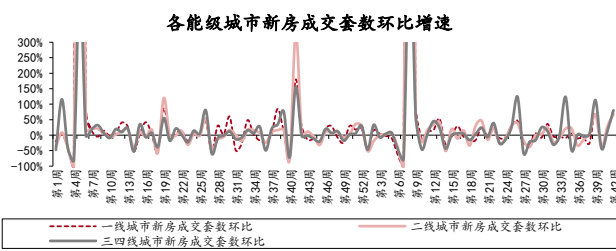
资料来源:同花顺,中银证券

图表 2.新房成交面积为366.0万平方米,环比上升75.7%,同比上升10.3%



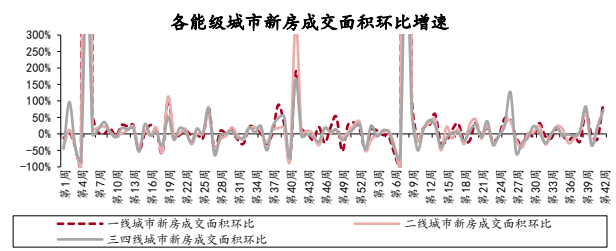
资料来源:同花顺,中银证券

图表 3.一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为83.2%、67.1%、79.8%



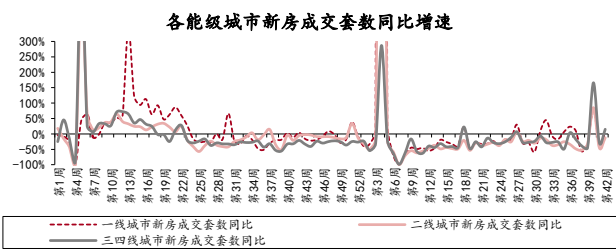
资料来源:同花顺,中银证券

图表 4.一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为92.9%、70.2%、71.8%



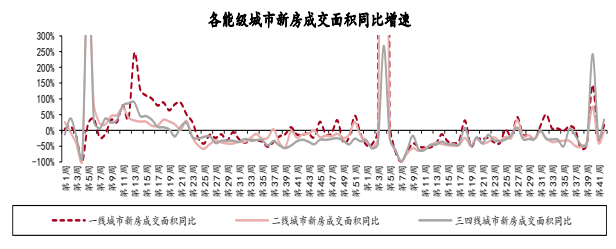
资料来源:同花顺,中银证券

图表 5.一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为1.1%、-12.6%、15.2%



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17.1%、-1.9%、34.0%



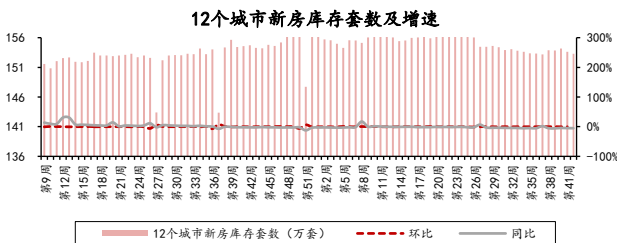
资料来源:同花顺,中银证券

## 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153.3万套，环比增速为-0.2%，同比增速为-5.5%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为66.9、81.8、4.6万套，环比增速分别为-1.0%、0.4%、-0.4%，同比增速分别为-3.9%、-14.3%、21.0%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为37.9、6.9、14.7、7.4万套，环比增速分别为-0.8%、0.1%、-1.9%、-1.3%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-2.2%、24.8%、-7.0%、-22.7%。

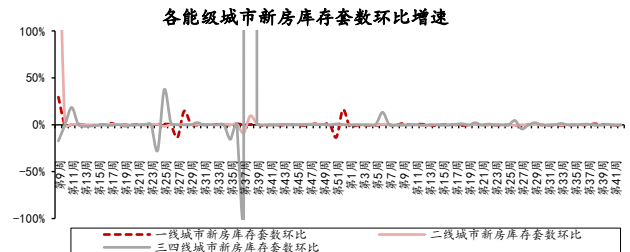
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为22.5个月，环比下降1.1个月，同比提升1.9个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为22.6、19.1、91.7个月，一、二、三四线城市环比分别下降1.0、0.9、4.7个月，一、三四线城市同比分别提升2.2、31.6个月，二线城市同比下降0.2个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为53.2、8.2、12.9、28.5个月，北京、上海、广州、深圳环比分别下降1.9、0.3、0.7、1.8个月，北京、上海同比分别提升17.0、2.5个月，广州、深圳同比分别下降1.7、7.0个月。

图表 7.12 个城市新房库存套数为 153.3 万套，环比增速为 -0.2%，同比增速为 -5.5%



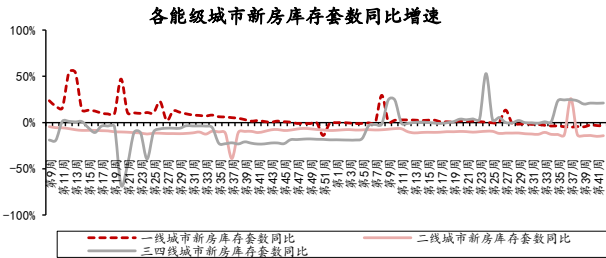
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -1.0%、0.4%、-0.4%



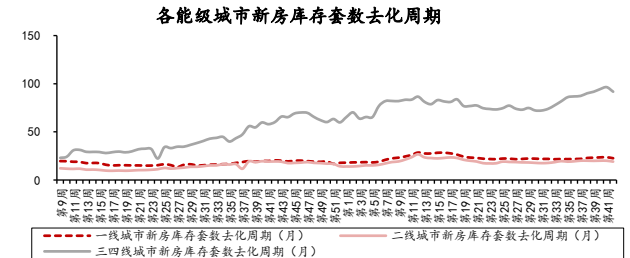
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -3.9%、-14.3%、21.0%



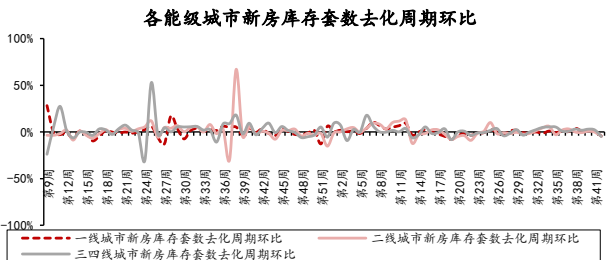
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 22.6、19.1、91.7 个月



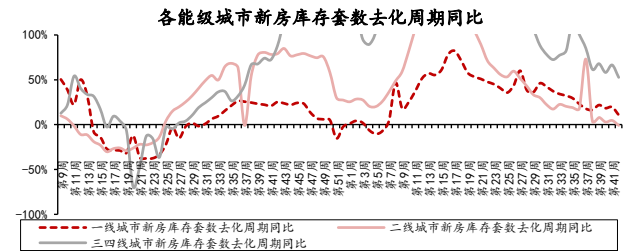
资料来源：同花顺，中银证券

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 -4.4%、-4.7%、-4.9%



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 10.8%、-0.9%、52.6%

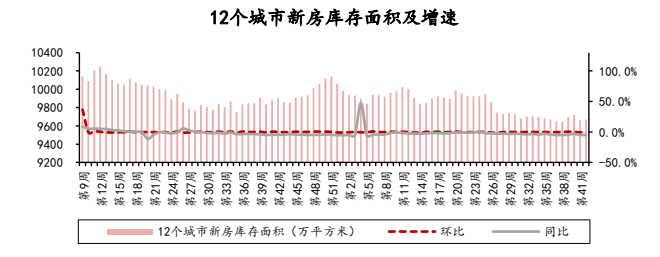


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9668万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-5.0%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6439、5168、553万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.8%、0.6%、-0.3%，同比增速分别为-3.0%、-11.6%、20.0%。

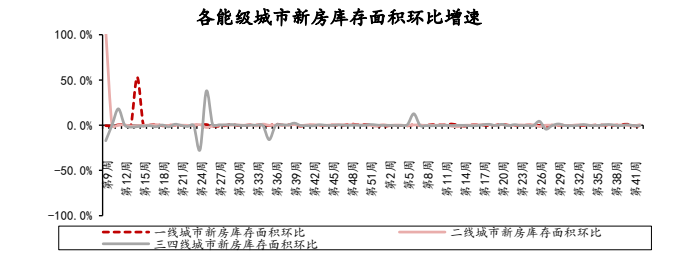
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为20.5个月，环比下降0.7个月，同比上升1.5个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为20.8、17.7、73.8个月，一、二、三线城市环比分别下降0.5、0.9、1.9个月。一、二、三四线城市同比分别上升1.9、0.0、20.3个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9668万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-5.0%



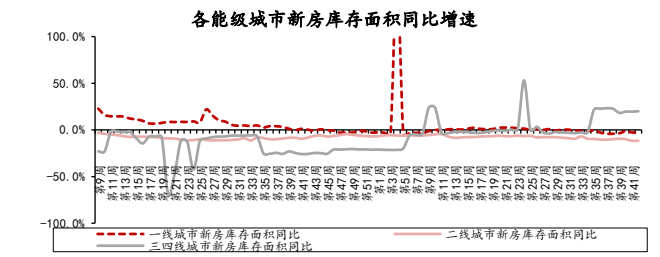
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为-0.8%、0.6%、-0.3%



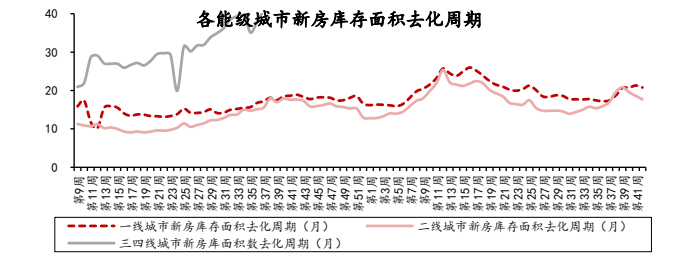
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-3.0%、-11.6%、20.0%



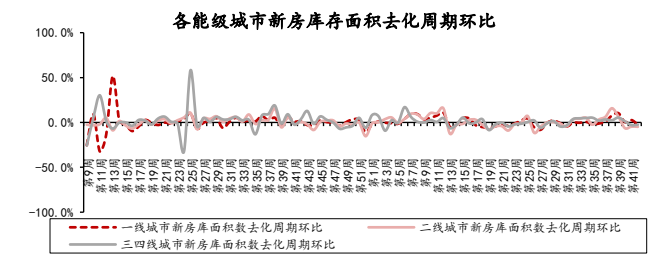
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为20.8、17.7、73.8个月



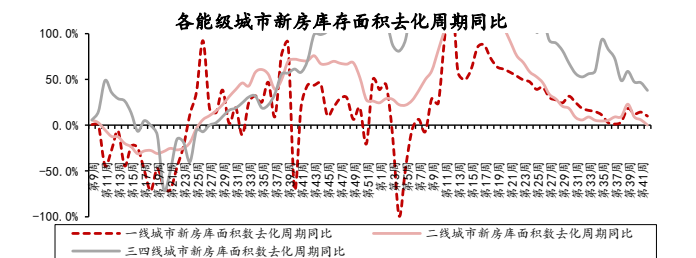
资料来源：同花顺，中银证券

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-2.5%、-4.9%、-2.6%



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9.9%、0.1%、38.1%



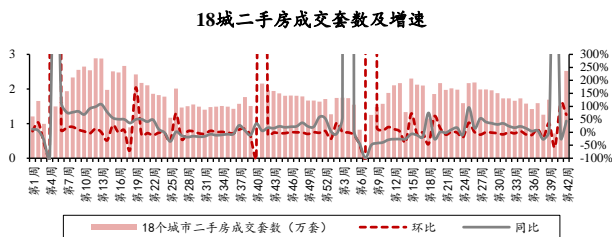
资料来源：同花顺，中银证券

### 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2.5万套，环比上升67.7%，同比上升43.3%；成交面积为229.4万平方米，环比上升69.7%，同比上升24.2%。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0.7、1.5、0.4万套，环比增速分别为82.6%、67.7%、44.9%，同比增速分别为93.4%、27.3%、-3.9%；一、二、三四线城市成交面积分别为61.8、127.9、39.7万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为79.7%、73.4%、47.1%，同比增速分别为87.1%、0.2%、-10.1%。

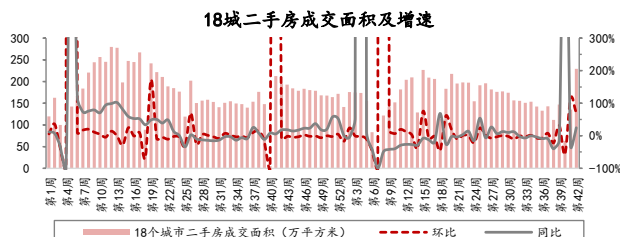


图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.5 万套，环比上升 67.7%，同比上升 43.3%



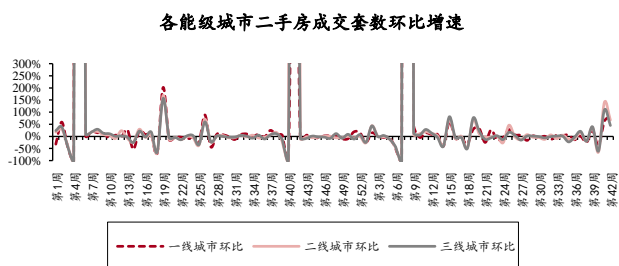
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 229.4 万平方米，环比上升 69.7%，同比上升 24.2%



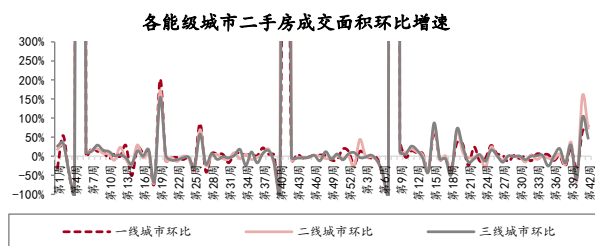
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 82.6%、67.7%、44.9%



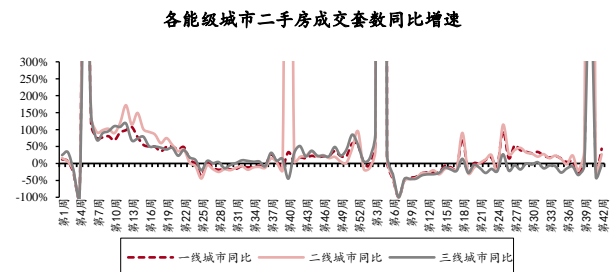
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 79.7%、73.4%、47.1%



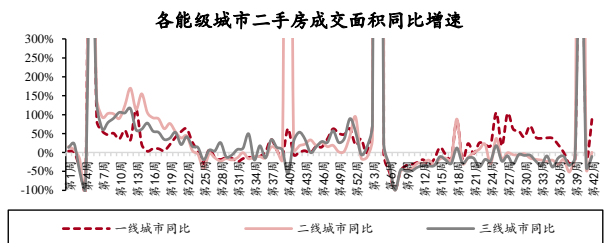
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 93.4%、27.3%、-3.9%



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 87.1%、0.2%、-10.1%



资料来源：同花顺，中银证券

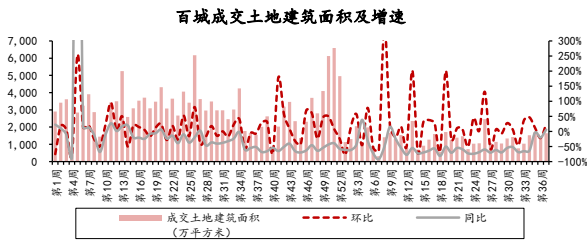
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 4 周（10 月 7 日-10 月 13 日）的数据，土地市场环比量价齐升，溢价率环比下降，同比上升。从城市能级来看，一线环比量升价跌，同比量价齐跌，二线环比量升价跌，同比量价齐跌，三线环比量价齐升，同比量跌价升；一、二、三线城市溢价率同环比均上升。

### 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

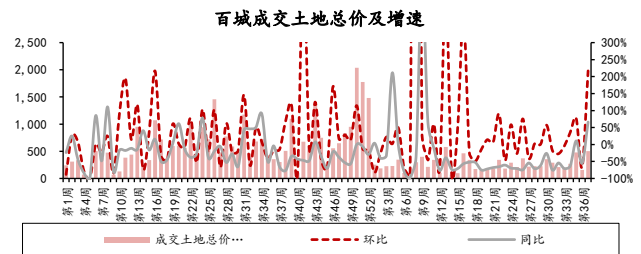
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1645.9 万平方米，环比上升 93.3%，同比下降 18.8%；成交土地总价为 449.2 亿元，环比上升 115.7%，同比下降 33.6%；成交土地楼面均价为 2729.0 元/平，环比上升 11.6%，同比下降 18.1%；百城成交土地溢价率为 1.7%，环比下降 2.1 个百分点，同比上升 0.6 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1645.9 万平方米，环比上升 93.3%，同比下降 18.8%



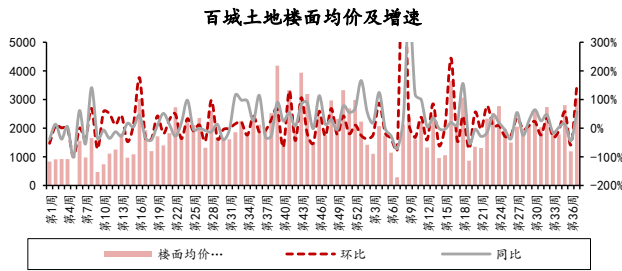
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 449.2 亿元，环比上升 115.7%，同比下降 33.6%



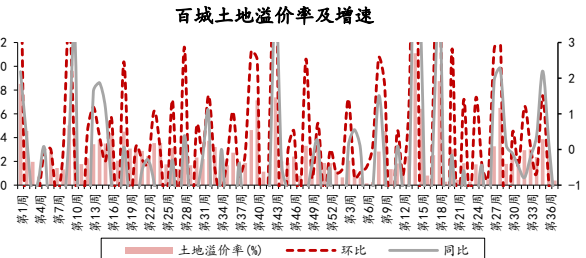
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2729.0 元/平，环比上升 11.6%，同比下降 18.1%



资料来源：中指院，中银证券

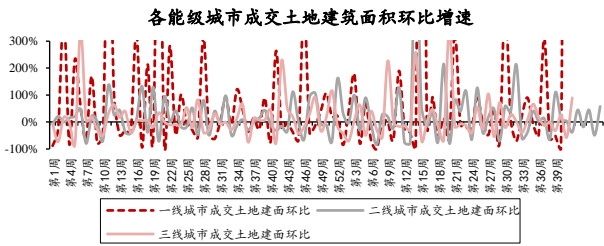
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.7%，环比下降 2.1 个百分点，同比上升 0.6 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

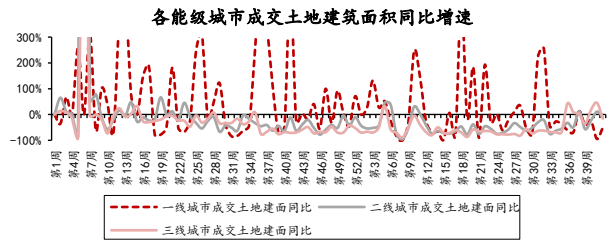
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 138.1、501.8、1006.0 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 2958.7%、57.9%、90.2%，同比增速分别为 -50.3%、-9.5%、-15.9%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 78.9、94.4、275.9 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 656.2%、2.0%、161.9%，同比增速分别为 -75.5%、-44.6%、50.3%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 5713、1881、2742 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -75.3%、-35.4%、37.8%，同比增速分别为 -50.7%、-38.8%、78.7%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 22.15%、3.23%、2.97%，一、二、三线城市环比增速分别为 22.1%、0.7%、1.3%，一、二、三线城市同比增速分别为 14.8%、0.6%、2.6%。

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 2958.7%、57.9%、90.2%



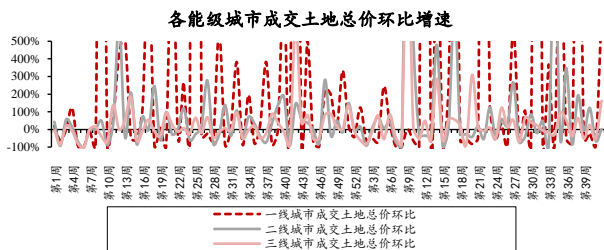
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-50.3%、-9.5%、-15.9%



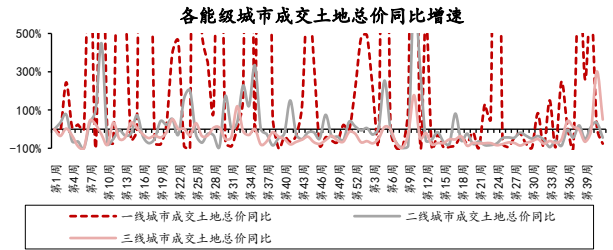
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 656.2%、2.0%、161.9%



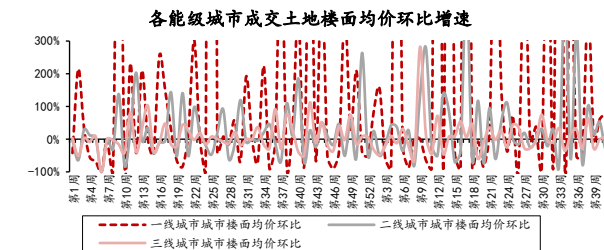
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -75.5%、-44.6%、50.3%



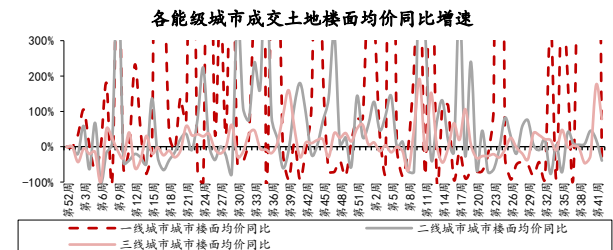
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-75.3%、-35.4%、37.8%



资料来源：中指院，中银证券

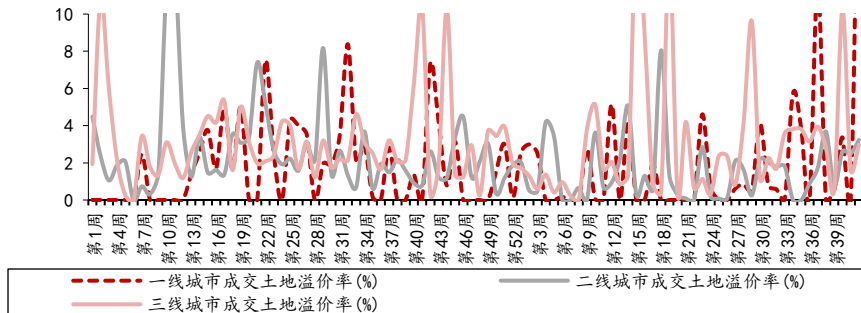
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-50.7%、-38.8%、78.7%



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 22.15%、3.23%、2.97%

### 各能级城市成交土地溢价率

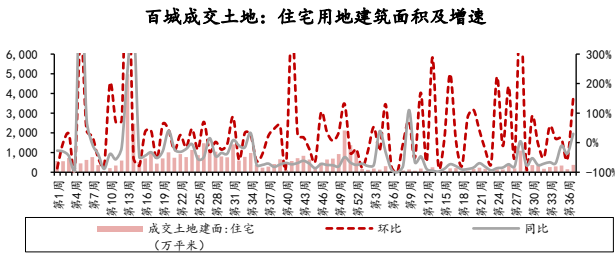


资料来源：中指院，中银证券

## 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

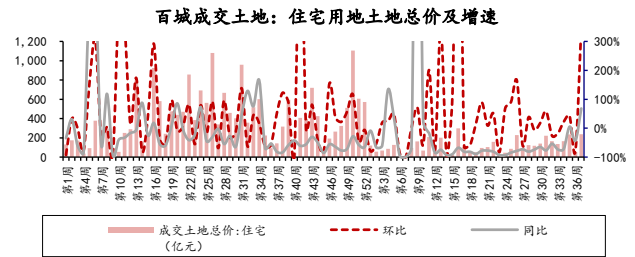
百城成交住宅土地规划建筑面积为 439.5 万平方米，环比上升 468.8%，同比下降 22.3%；成交住宅土地总价为 146.7 亿元，环比下降 54.2%，同比下降 63.9%；成交住宅土地楼面均价为 3338.6 元/平方米，环比下降 91.9%，同比下降 53.6%；百城成交住宅类用地溢价率为 0.5%，环比下降 0.4 个百分点，同比下降 0.4 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 439.5 万平方米，环比上升 468.8%，同比下降 22.3%



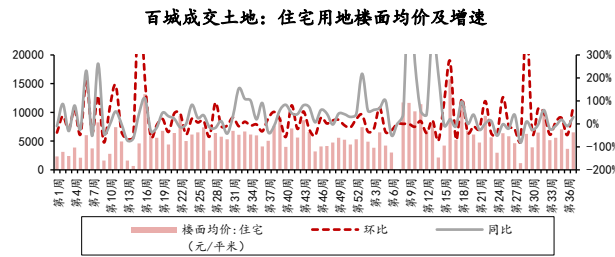
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 146.7 亿元，环比下降 54.2%，同比下降 63.9%



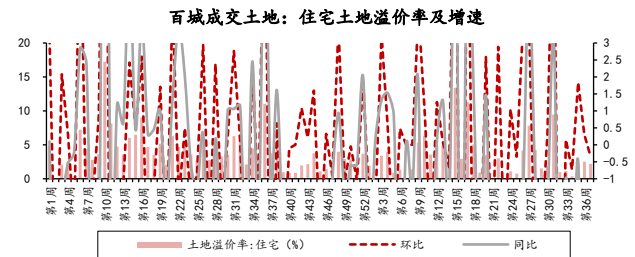
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3338.6 元/平方米，环比下降 91.9%，同比下降 53.6%



资料来源：中指院，中银证券

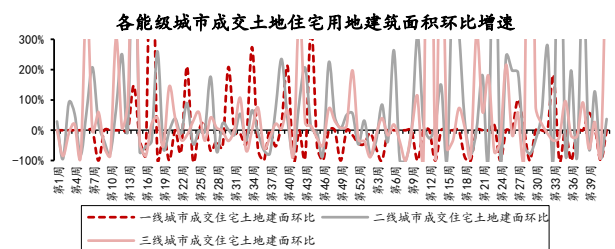
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.5%，环比下降 0.4 个百分点，同比下降 0.4 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

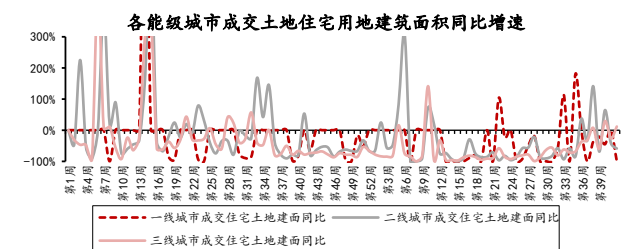
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 32.8、406.7 万平米，二、三线城市环比增速分别为 37.2%、662.3%，二、三线城市同比增速分别为-58.7%、11.9%；二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 43.8、98.6 亿元，二、三线城市环比增速分别为-51.5%、-57.0%，二、三线城市同比增速分别为-39.7%、4.6%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 13363、2425 元/平，二、三线城市环比增速分别为-64.6%、-94.4%，二、三线城市同比增速分别为 46.12%、-6.49%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、1.78%、0.04%，一线城市环比保持不变，二线城市环比上升 1.8 个百分点，三线城市环比下降 1.0 个百分点，一线城市同比下降 6.0 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 0.1 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 37.2%、662.3%



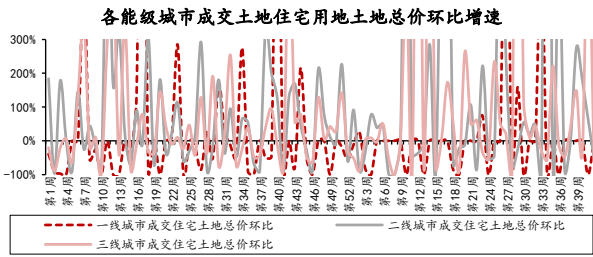
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 二、三线城市同比增速分别为-58.7%、11.9%



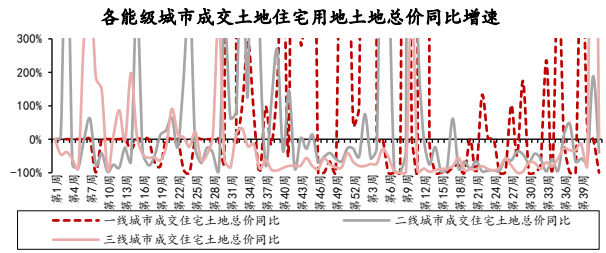
资料来源：中指院，中银证券

图表 42.二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别-51.5%、-57.0%



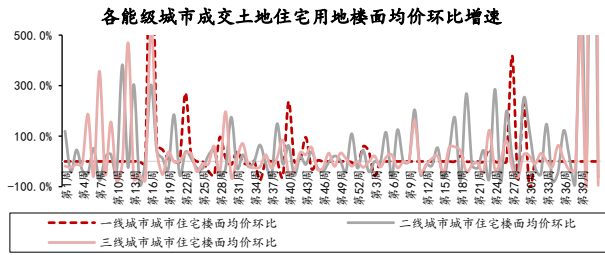
资料来源：中指院，中银证券

图表 43.二、三线城市同比增速分别为-39.7%、4.6%



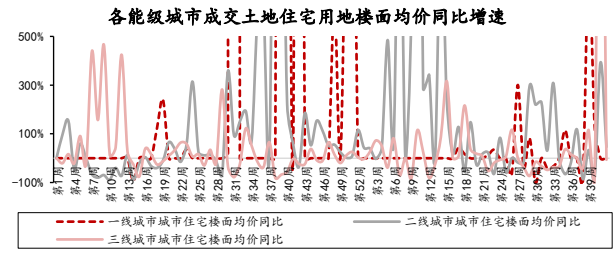
资料来源：中指院，中银证券

图表 44.二、三线城市环比增速分别为-64.6%、-94.4%



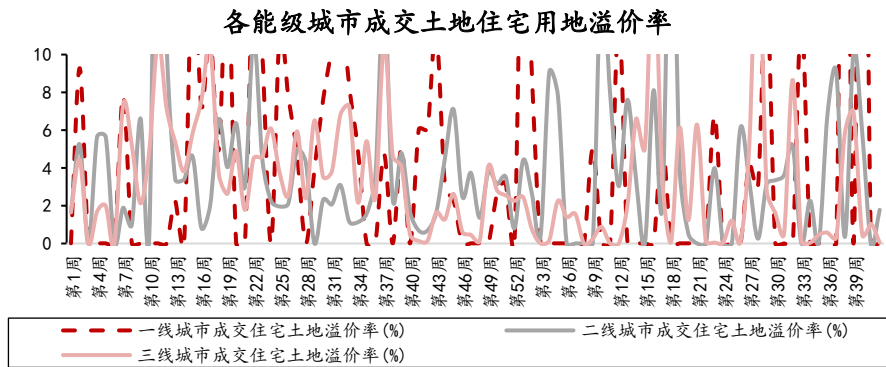
资料来源：中指院，中银证券

图表 45.二、三线城市同比增速分别为 46.12%、-6.49%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46.一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、1.78%、0.04%



资料来源：中指院，中银证券

### 3 本周行业政策梳理

#### 中央：

**何立峰：**何立峰副总理在山西太原和陕西西安的调研中，强调了房地产市场稳定对于宏观经济的重要性，并提出了一系列措施来促进房地产市场的筑底企稳。他提出要加快保交房工作的进度，确保在建已售商品房能够如期、保质交付给购房者。为此，他要求加大“白名单”项目贷款的投放力度，优化信贷审批和放款流程，提高效率，确保符合条件的项目能够获得必要的资金支持。

#### 地方：

**杭州临平：**发布房产新政 实施契税、购房补贴。自政策发布之日起至 2024 年 12 月 31 日（含）期间，对购买临平区 140（含）平方米以下的新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额的 30% 标准给予补助；对购买临平区 140 平方米以上的新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额的 20% 标准给予补助。

**安徽省宣城市绩溪县：**主严格商品房预售条件，房地产开发项目须完成地上建筑主体结构总层数的三分之一以上，经商品房预售价格备案后，方可申请商品房预售许可。

**上海：**上海市人民政府办公厅发布通知，经研究，市政府决定调整设立上海市城市更新领导小组，在工作中可以上海市“一江一河”工作领导小组名义开展工作，不再保留单独设置的上海市“一江一河”工作领导小组。

**青岛：**青岛市住房和城乡建设局联合其他六个部门发布促进房地产市场平稳健康发展的政策措施。根据通知，多子女家庭购买自住住房时公积金贷款额度可上浮 30%，新建高品质住宅或达到绿色建筑标准的新建商品住宅同样享受此优惠。这些政策叠加后最高贷款额度不超过 150 万元。此外，符合条件的博士和硕士分别发放 10 万元和 5 万元的购房券，有效期为一年。这些措施旨在提供更多住房贷款支持，满足不同群体的住房需求，推动城市人口结构优化和经济发展。

**济南：**住房公积金最高可贷 130 万元 推进“白名单”制度常态化。

**陕西：**全省统一住房贷款首付比例不低于 15% 不再区分首套二套。

**福州：**调整住房公积金政策 首付款比例降低至 20%。缴存人家庭申请纯住房公积金贷款购买自住住房时，首付款比例不低于 20%，购买保障性住房的首付款比例不低于 15%。

**湖南：**湖南省最低首付款比例统一调整为不低于 15%。

**福建宁德：**取消商品住房上市限制。一是妥善解决安置房建设问题；二是取消商品住房上市限制；三是优化商业贷款政策；四是优化多孩家庭住房套数认定标准。

**重庆：**重庆市提高公积金贷款额度至 80 万元，家庭最高 120 万元，多子女家庭最高 160 万元，二套房首付比例降至 20%，以支持市民购房需求。

**张家界：**优化住房公积金贷款政策 支持农村户口居民进城购房。明确农村户口居民进城购房可办理户口迁移及子女入学手续，同时原村集体组织成员享有的权益（包括土地承包经营权、宅基地资格权和集体收益分配权）保持不变。

**四川内江：**发布房地产新政 支持多样化住房需求。积极支持收购存量商品房，按照“以需定购”“职住平衡”原则，以合理价格收购已建成存量商品房用作配租配售保障性住房，以及养老、托育等公共服务用房。

**贵州：**保交房项目已交付 6.87 万套住房 交付率 67%。截至目前，贵州省已有 43 个保交房项目进入“白名单”，获得银行贷款 34.87 亿元。

**山东聊城：**发布房地产 17 项措施 发放购房办证消费券。对成功办理不动产权证的自然人，以不动产销售发票金额价款为基数，按照房屋类型分档分阶段发放消费券。适用范围逐步扩大至二手房交易。

**新疆巴州：**提高住房公积金贷款最高额度 支持农民进城购房。10 月 15 日，新疆巴音郭楞蒙古自治州等 14 部门联合发布《巴州促进房地产市场平稳健康发展 24 条措施》通知。政策包括提高住房公积金贷款额度，引进人才和多子女家庭最高可贷 96 万元，支持农民进城购房及零门槛落户，以促进市场稳定发展和经济平稳增长。

**重庆荣昌区：**来荣就业的高校、中职毕业生买首套房将给予购房补贴。重庆市荣昌区政府发布通知，通过购房补贴政策吸引人才和促进房地产市场销售。高校、中职毕业生在荣昌区就业并连续缴纳社会保险6个月及以上，购买首套住房时将获得一次性契税补贴。夫妻双方均符合条件的，将按较高标准享受补贴。该补贴可与“多子女家庭购房补贴”或“换新购”购房补贴叠加享受，若同时符合“实施人才购房补贴”条件，则按补贴额度高的执行。

**山东泰安：**取消公积金贷款面积限制并支持首付提取。10月14日，山东省泰安市政府新闻办召开新闻发布会，宣布泰安市住房公积金中心出台三项措施以推动房地产市场止跌回稳。具体措施包括取消贷款面积限制、支持提取公积金支付首付、高品质住宅贷款额度上浮20%。

**成都：**住建局联合四部门发布车位去库存措施 提供补贴及优惠活动。

**成都：**实施合法产权住房人员落户政策。根据通知，凡在成都市行政区域内购买商品住房（已交付使用）或二手住房的人员，均可在住房所在地申请本人落户。同时，其配偶、未成年子女及老年父母如符合投靠条件，也可申请办理户口随迁。

**厦门：**优化房票制度 允许跨区购房安置。该方案全面覆盖集体土地和国有土地征收项目，将传统的“建房”“等房”安置模式转变为“买房”“现房”模式。此外，厦门市还放开了房票购房区域限制，鼓励被征收人在本辖区购房安置，并允许跨行政区购房安置。

**北京：**启动提高公积金贷款服务质效试点。北京住房公积金管理中心宣布启动提高住房公积金个人住房贷款服务质效的试点工作，旨在通过创新服务模式、简化办事流程和优化业务流程，提升市民的贷款服务体验和办理效率。

**内蒙古包头：**住房公积金最高贷款额提至120万元。10月15日，包头市住建局、市自然资源局、市教育局及市财政局联合发布一系列政策，旨在提振市场信心，促进房地产平稳健康发展。

**无锡：**无锡房地产“以旧换新”增加上海、南京等城市范围。

**绍兴：**调整住房公积金政策：提高贷款额度、统一首付比例。

**香港：**10月16日，香港新一份施政报告宣布，放宽物业按揭贷款成数上限，住宅物业及非住宅物业，不论自用或公司持有，以及是否首置，按揭成数上限划一至「七成」，供款与入息比率划一为「五成」。

**四川自贡：**鼓励市民购买新建商品住房 买房最高获11万元补贴。根据该政策，符合公租房租住条件的在租户或轮候户家庭，若购买中心城区新建商品住房，将享受不同档次的购房补贴：60平方米以下2万元，60平方米（含）至90平方米3万元，90平方米（含）以上4万元。

**天津：**取消住房限制性措施 加快构建房地产发展新模式。10月16日，天津市政府宣布取消住房限制性措施，落实国家金融支持政策，加快构建房地产发展新模式，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

图表 47. 2024 年第 42 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/10/14	何立峰：何立峰副总理在山西太原和陕西西安的调研中，强调了房地产市场稳定对于宏观经济的重要性，并提出了一系列措施来促进房地产市场的筑底企稳。他提出要加快保交房工作的进度，确保在建已售商品房能够如期、保质交付给购房者。为此，他要求加大“白名单”项目贷款的投放力度，优化信贷审批和放款流程，提高效率，确保符合条件的项目能够获得必要的资金支持。
地方	2024/10/14	杭州临平：发布房产新政 实施契税、购房补贴。自政策发布之日起至 2024 年 12 月 31 日（含）期间，对购买临平区 140（含）平方米以下的新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额的 30% 标准给予补助；对购买临平区 140 平方米以上的新建商品住房的，在购房人办理不动产权证后，按照实际缴纳契税金额的 20% 标准给予补助。安徽省宣城市绩溪县：主严格商品房预售条件，房地产开发项目须完成地上建筑主体结构总层数的三分之一以上，经商品房预售价格备案后，方可申请商品房预售许可。
		上海：上海市人民政府办公厅发布通知，经研究，市政府决定调整设立上海市城市更新领导小组，在工作中可以上海市“一江一河”工作领导小组名义开展工作，不再保留单独设置的上海市“一江一河”工作领导小组。
		青岛：青岛市住房和城乡建设局联合其他六个部门发布促进房地产市场平稳健康发展的政策措施。根据通知，多子女家庭购买自住住房时公积金贷款额度可上浮 30%，新建高品质住宅或达到绿色建筑标准的新建商品住宅同样享受此优惠。这些政策叠加后最高贷款额度不超过 150 万元。此外，符合条件的博士和硕士分别发放 10 万元和 5 万元的购房券，有效期为一年。这些措施旨在提供更多住房贷款支持，满足不同群体的住房需求，推动城市人口结构优化和经济发展。
		济南：住房公积金最高可贷 130 万元 推进“白名单”制度常态化。
		陕西：全省统一住房贷款首付比例不低于 15% 不再区分首套二套。
	2024/10/15	福州：调整住房公积金政策 首付款比例降低至 20%。缴存人家庭申请纯住房公积金贷款购买自住住房时，首付款比例不低于 20%，购买保障性住房的首付款比例不低于 15%。
		湖南：湖南省最低首付款比例统一调整为不低于 15%。
		福建宁德：取消商品住房上市限制。一是妥善解决安置房建设问题；二是取消商品住房上市限制；三是优化商业贷款政策；四是优化多孩家庭住房套数认定标准。
		重庆：重庆市提高公积金贷款额度至 80 万元，家庭最高 120 万元，多子女家庭最高 160 万元，二套房首付比例降至 20%，以支持市民购房需求。
		张家界：优化住房公积金贷款政策 支持农村户口居民进城购房。明确农村户口居民进城购房可办理户口迁移及子女入学手续，同时原村集体组织成员享有的权益（包括土地承包经营权、宅基地资格权和集体收益分配权）保持不变。
	2024/10/16	四川内江：发布房地产新政 支持多样化住房需求。积极支持收购存量商品房，按照“以需定购”“职住平衡”原则，以合理价格收购已建成存量商品房用作配租配售保障性住房，以及养老、托育等公共服务用房。
		贵州：保交房项目已交付 6.87 万套住房 交付率 67%。截至目前，贵州省已有 43 个保交房项目进入“白名单”，获得银行贷款 34.87 亿元。
		山东聊城：发布房地产 17 项措施 发放购房办证消费券。对成功办理不动产权证的自然人，以不动产销售发票金额价款为基数，按照房屋类型分档分阶段发放消费券。适用范围逐步扩大至二手房交易。
		新疆巴州：提高住房公积金贷款最高额度 支持农民进城购房。10 月 15 日，新疆巴音郭楞蒙古自治州等 14 部门联合发布《巴州促进房地产市场平稳健康发展 24 条措施》通知。政策包括提高住房公积金贷款额度，引进人才和多子女家庭最高可贷 96 万元，支持农民进城购房及零门槛落户，以促进市场稳定发展和经济平稳增长。
		重庆荣昌区：来荣就业的高校、中职毕业生买首套房将给予购房补贴。重庆市荣昌区政府发布通知，通过购房补贴政策吸引人才和促进房地产市场销售。高校、中职毕业生在荣昌区就业并连续缴纳社会保险 6 个月及以上，购买首套住房时将获得一次性契税补贴。夫妻双方均符合条件的，将按较高标准享受补贴。该补贴可与“多子女家庭购房补贴”或“换新购”购房补贴叠加享受，若同时符合“实施人才购房补贴”条件，则按补贴额度高的执行。
		山东泰安：取消公积金贷款面积限制并支持首付提取。10 月 14 日，山东省泰安市政府新闻办召开新闻发布会，宣布泰安市住房公积金中心出台三项措施以推动房地产市场止跌回稳。具体措施包括取消贷款面积限制、支持提取公积金支付首付、高品质住宅贷款额度上浮 20%。
		成都：住建局联合四部门发布车位去库存措施 提供补贴及优惠活动。
		成都：实施合法产权住房人员落户政策。根据通知，凡在成都市行政区域内购买商品住房（已交付使用）或二手住房的人员，均可在住房所在地申请本人落户。同时，其配偶、未成年子女及老年父母如符合投靠条件，也可申请办理户口随迁。
		厦门：优化房票制度 允许跨区购房安置。该方案全面覆盖集体土地和国有土地征收项目，将传统的“建房”“等房”安置模式转变为“买房”“现房”模式。此外，厦门市还放开了房票购房区域限制，鼓励被征收人在本辖区购房安置，并允许跨行政区购房安置。
		北京：启动提高公积金贷款服务质效试点。北京住房公积金管理中心宣布启动提高住房公积金个人住房贷款服务质效的试点工作，旨在通过创新服务模式、简化办事流程和优化业务流程，提升市民的贷款服务体验和办理效率。
2024/10/17	内蒙古包头：住房公积金最高贷款额提至 120 万元。10 月 15 日，包头市住建局、市自然资源局、市教育局及市财政局联合发布一系列政策，旨在提振市场信心，促进房地产平稳健康发展。	
	无锡：无锡房地产“以旧换新”增加上海、南京等城市范围	
	绍兴：调整住房公积金政策：提高贷款额度、统一首付比例	
	香港：10 月 16 日，香港新一份施政报告宣布，放宽物业按揭贷款成数上限，住宅物业及非住宅物业，不论自用或公司持有，以及是否首置，按揭成数上限划一至「七成」，供款与入息比率划一为「五成」。	
	四川自贡：鼓励市民购买新建商品住房 买房最高获 11 万元补贴。根据该政策，符合公租房租住条件的在租户或轮候户家庭，若购买中心城区新建商品住房，将享受不同档次的购房补贴：60 平方米以下 2 万元，60 平方米（含）至 90 平方米 3 万元，90 平方米（含）以上 4 万元。	
天津：取消住房限制性措施 加快构建房地产发展新模式。10 月 16 日，天津市政府宣布取消住房限制性措施，落实国家金融支持政策，加快构建房地产发展新模式，更好满足居民刚性和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。		

资料来源：各地政府官网、地产观点网、中银证券



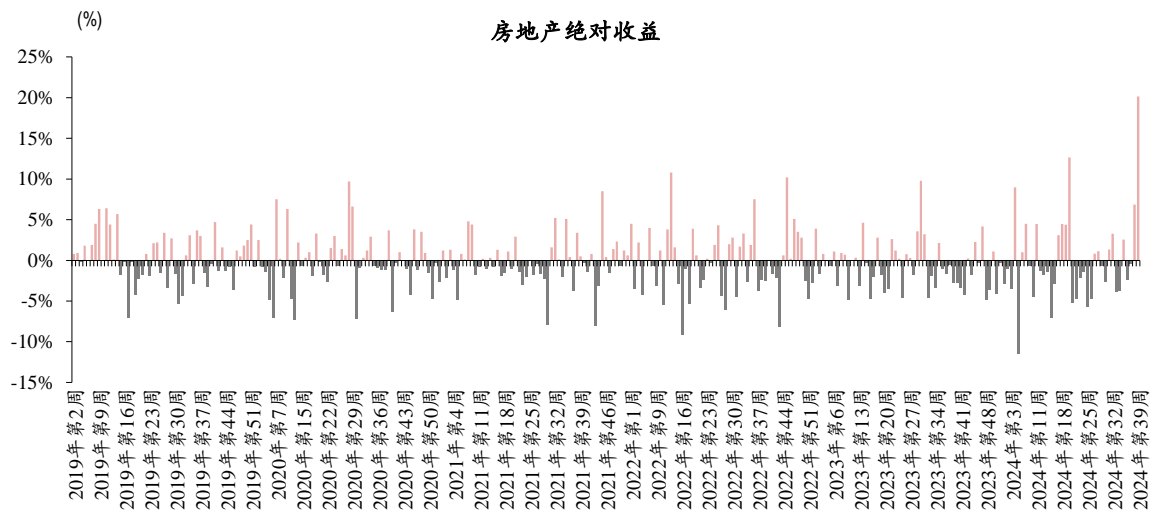
## 4 本周板块表现回顾

本周(10月12日-10月18日),在大盘表现方面,上证指数收于3261.56点,较上周上升43.83点,涨幅为1.36%;创业板指收于2195.10点,较上周上升94.23点,涨幅为4.49%;沪深300指数收于3925.23点,较上周上涨38.07点,涨幅为0.98%。

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计算机、电子、国防军工,综合涨跌幅分别为10.3%、9.6%、7.9%;涨跌幅靠后的行业依次为食品饮料、石油石化、煤炭,涨跌幅分别为-3.2%、-2.0%、-0.9%。

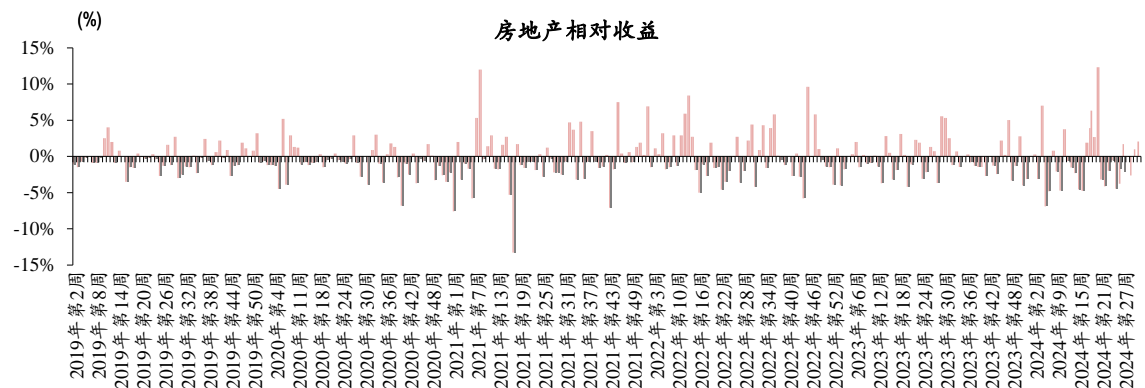
板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为3.0%,较上周上升11.3pct,房地产行业相对收益为2.0%,较上周上升7.0pct。房地产板块PE为21.66X,较上周上升0.53X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.0%，较上周上升 11.3 个百分点



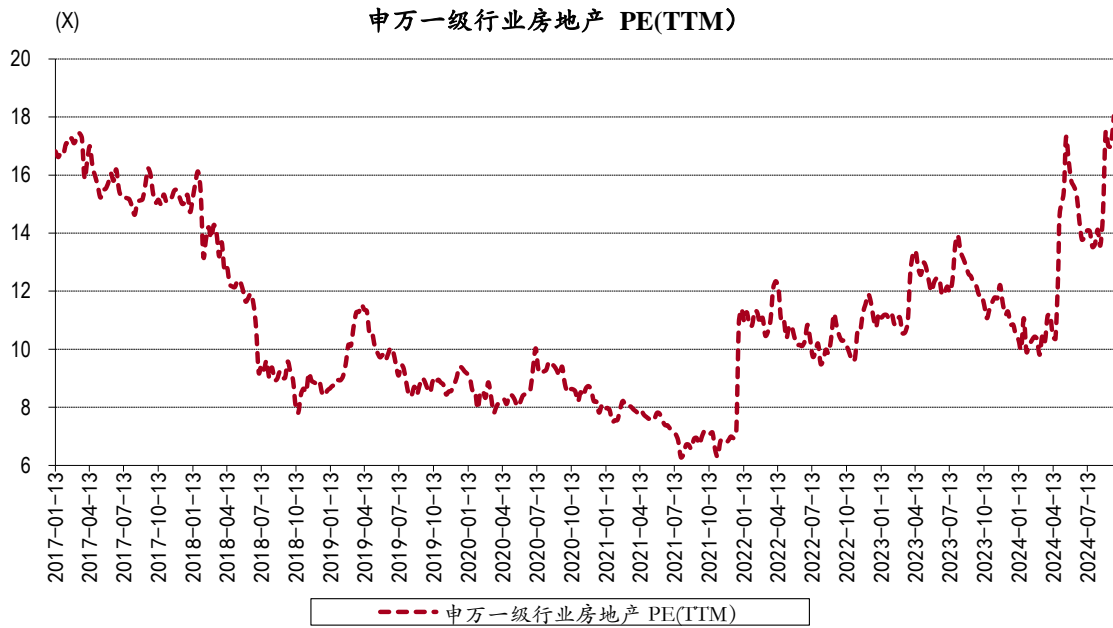
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为 2.0%，较上周上升 7.0 个百分点



资料来源: 同花顺, 中银证券

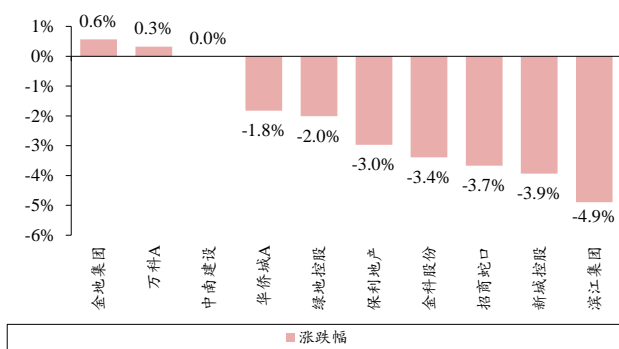
图表 50. 房地产板块 PE 为 21.66X, 较上周上升 0.53X



资料来源: 同花顺, 中银证券

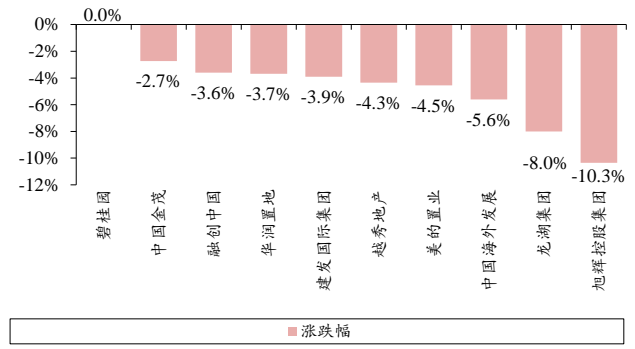
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、万科 A、中南建设, 涨跌幅分别为 0.6%、0.3%、0.0%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为滨江集团、新城控股、招商蛇口, 涨跌幅分别为 -4.9%、-3.9%、-3.7%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、中国金茂、融创中国, 涨跌幅分别为 0.0%、-2.7%、-3.6%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、龙湖集团、中国海外发展, 涨跌幅分别为 -10.3%、-8.0%、-5.6%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、万科 A、中南建设



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碧桂园、中国金茂、融创中国



资料来源: 同花顺, 中银证券

## 5 本周重点公司公告

图表 53. 2024 年第 42 周（10 月 12 日-10 月 18 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
经营数据公告	万科 A	2024 年 9 月，万科企业股份有限公司实现合同销售面积 123.1 万平方米，合同销售金额 174.2 亿元；2024 年 1-9 月，公司累计实现合同销售面积 1,330.8 万平方米，合同销售金额 1,812.0 亿元。
	首开股份	2024 年 9 月份，公司共实现签约面积 22.46 万平方米，环比增长 69.78%；签约金额 39.61 亿元，环比增长 39.53%。其中：1) 公司及控股子公司共实现签约面积 9.24 万平方米（含地下车库等），签约金额 17.71 亿元。2) 公司合作项目共实现签约面积 13.22 万平方米（含地下车库等），签约金额 21.90 亿元。2024 年 1-9 月份，公司共实现签约面积 125.77 万平方米；签约金额 249.02 亿元。
	黑牡丹	2024 年第三季度末，未开工的土地面积 16.88 万平方米（其中未开工的权益土地面积 16.88 万平方米），计容建筑面积不超过 41.60 万平方米（其中权益计容建筑面积不超过 41.60 万平方米）。2024 年第三季度，实现签约面积 3.70 万平方米，同比增加 140.26%，（其中权益签约面积 2.22 万平方米，同比增加 161.18%；实现签约金额人民币 20,538.56 万元，同比增加 96.48%（其中权益签约金额人民币 13,897.74 万元，同比增加 132.27%）。
	天地源	2024 年 7-9 月，公司实现合同销售面积 4.50 万平方米，同比下降 57.83%。实现权益合同销售面积 3.42 万平方米，同比下降 62.58%。公司实现合同销售金额 96,942.80 万元，同比下降 58.05%。实现权益合同销售金额 82,225.45 万元，同比下降 60.66%。2024 年 1-9 月，公司实现合同销售面积 17.03 万平方米，同比下降 61.25%。实现权益合同销售面积 14.36 万平方米，同比下降 58.20%。公司实现合同销售金额 368,012.25 万元，同比下降 55.61%。实现权益合同销售金额 329,356.08 万元，同比下降 53.42%。
股权变动公告	ST 中润	招金瑞宁将按照《股份转让协议》约定的条款及条件收购冉盛盛远、冉盛盛昌、杭州汇成所持中润资源 185,803,552 股股份及其对应的全部股东权益。股权转让完成后，招金瑞宁将持有中润资源 185,803,552 股股份，占中润资源已发行股份总数的 20.00%。
其他重要公告	渝开发	公司股东重庆城投解除质押重庆渝开发股份有限公司 88,760,000 股占公司总股本 10.52%。解除质押后，重庆城投累计质押重庆渝开发股份有限公司 264,340,000 股，占公司总股本的 31.33%。
	津投城开	天津津投城市开发股份有限公司部分董事、监事、高管及相关人员计划自 2024 年 7 月 12 日起 6 个月内通过上海证券交易所集中竞价方式增持公司股份，合计增持股份金额不低于 120 万元。
	ST 和展	辽宁和展能源集团股份有限公司股票（证券简称：*ST 和展；证券代码：000809）于 2024 年 10 月 9 日-11 日连续 3 个交易日收盘价格涨跌幅偏离值累计达到 12.58%，根据《深圳证券交易所股票交易规则》，属于股票交易异常波动的情况。

资料来源：公司公告，中银证券

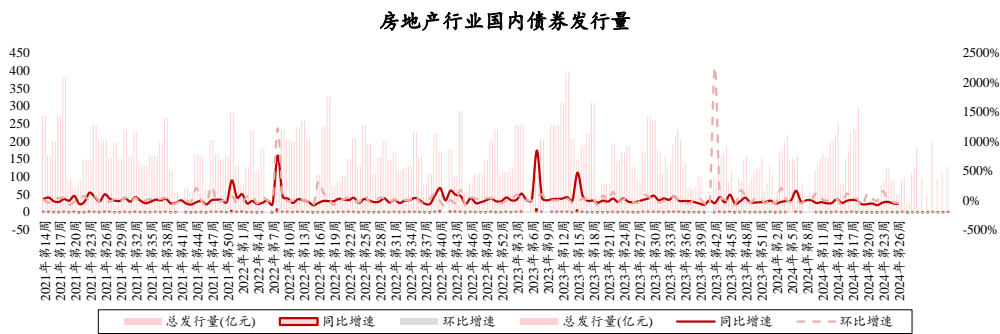
## 6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均上升。2024年第42周（2024年10月14日-2024年10月20日）房地产行业国内债券总发行量为66.9亿元，环比上升70.8%，同比下降55.0%（前值：58.5%）。总偿还量为64.2亿元，环比上升23.1%，同比下降38.9%（前值：-50.7%）；净融资额为2.8亿元。

累计来看，今年1-42周房企国内债券发行总规模为4338.2亿元，同比下降32.2%；总偿还量4816.4亿元，同比下降10.0%；净融资额为-478.2亿元。

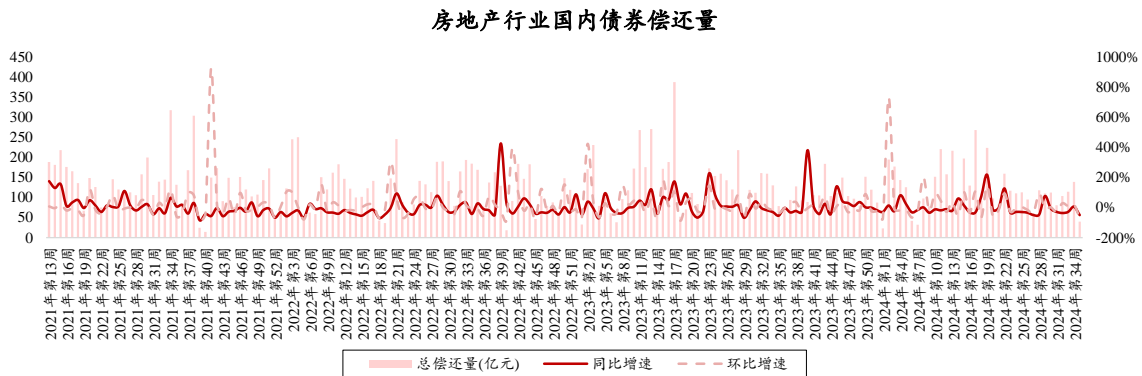
具体来看，本周债券发行量最大的房企为大悦城控股（保利置业集团）、高新区集团，发行量分别为15.00、10.00亿元。本周债券偿还量最大的房企为上海金茂、华润置地控股、华发股份，偿还量分别为20.00、10.00、8.50亿元。

图表 54. 2024 年第 42 周房地产行业国内债券总发行量为 66.9 亿元，环比上升 70.8%，同比下降 55.0%



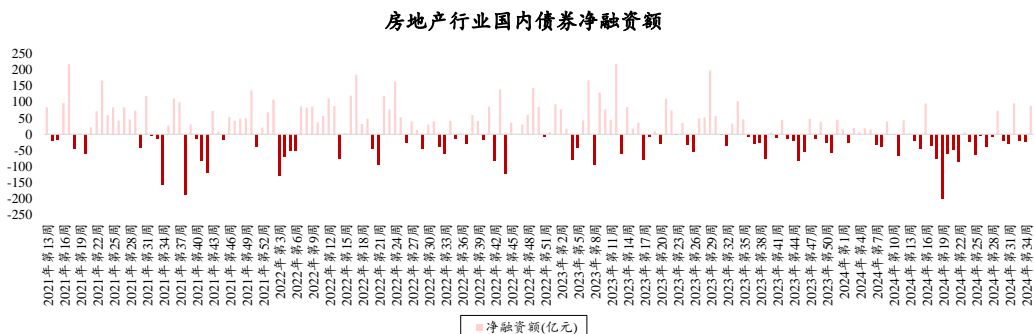
资料来源：同花顺，中银证券

图表 55. 2024 年第 42 周国内债券总偿还量为 64.2 亿元，环比上升 23.1%，同比下降 38.9%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 42 周房地产行业国内债券净融资额为 2.8 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大悦城控股（保利置业集团）、高新区集团，发行量分别为 15.00、10.00 亿元

发行日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行总额(亿)	到期日期	债券类型
2024/10/17	24 大悦城 MTN003	大悦城控股	中央企业	15.00	2029/10/18	中期票据
2024/10/14	24 保置 05	保利置业集团	中央企业	15.00	2029/10/16	公司债
2024/10/17	24 广州高新 SCP007	高新区集团	地方国有企业	10.00	2025/7/15	短期融资券
2024/10/15	24 基建 01	天保基建	地方国有企业	4.00	2027/10/16	公司债
2024/10/14	24 荆门高新 MTN005	荆门高新	地方国有企业	3.66	2026/10/15	中期票据
2024/10/16	24 南京高科 CP002	南京高科	地方国有企业	3.50	2025/1/15	短期融资券
2024/10/16	24 泰兴虹桥 PPN001	泰兴虹桥	地方国有企业	3.49	2025/10/17	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024/10/18	24 中交地产 MTN003A	中交地产	中央企业	3.00	2027/10/21	中期票据
2024/10/18	24 中交地产 MTN003B	中交地产	中央企业	2.29	2027/10/21	中期票据
2024/10/14	24 苏州高新 SCP052	苏高新集团	地方国有企业	2.00	2025/4/25	短期融资券
2024/10/15	24 苏州高新 SCP051	苏高新集团	地方国有企业	2.00	2025/6/6	短期融资券
2024/10/15	24 苏州高新 SCP050	苏高新集团	地方国有企业	2.00	2025/4/18	短期融资券
2024/10/16	24 宁经开 MTN003	宁乡经建投	地方国有企业	1.00	2027/10/17	中期票据

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上海金茂、华润置地控股、华发股份，偿还量分别为 20.00、10.00、8.50 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2024/10/14	21 金茂投资 MTN002	上海金茂	中央企业	到期	20.00	3.65	中期票据
2024/10/18	24 华润置地 SCP006	华润置地控股	中央企业	到期	10.00	1.98	短期融资券
2024/10/18	24 华发实业 SCP001	华发股份	地方国有企业	到期	8.50	2.95	短期融资券
2024/10/18	21 浦土 02	浦东土控	地方国有企业	回售	7.80	3.37	公司债
2024/10/14	21 平江城投 PPN003	平江城投	地方国有企业	到期	4.60	4.75	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024/10/19	21 基建 01	天保基建	地方国有企业	到期	4.00	6.50	公司债
2024/10/18	24 苏州高新 SCP024	苏高新集团	地方国有企业	到期	3.00	1.91	短期融资券
2024/10/18	24 苏州高新 SCP026	苏高新集团	地方国有企业	到期	3.00	1.89	短期融资券
2024/10/17	17 宝应开投债 02	宝应投资	地方国有企业	到期	1.20	5.49	企业债
2024/10/18	24 高邮建投 SCP001	高邮城投	地方国有企业	到期	1.00	2.80	短期融资券
2024/10/17	19 桃源城投 02	桃源城投	地方国有企业	提前偿还	0.80	8.00	企业债
2024/10/15	20 邳峡航信 ABN001 优先 A3	邳峡市航信停车管理	地方国有企业	提前偿还	0.15	4.29	资产支持证券
2024/10/14	22 旭辉集团 MTN001	旭辉集团	私营	提前偿还	0.10	4.75	中期票据
2024/10/15	22 华发实业 ABN001 优先	华发股份	地方国有企业	提前偿还	0.00	4.50	资产支持证券
2024/10/17	南国 01 优	中国电建地产	中央企业	提前偿还	0.00	3.98	资产支持证券
2024/10/17	南国 02 优	中国电建地产	中央企业	提前偿还	0.00	3.30	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，当前行业政策大方向已经明确，指向支持推动房地产市场“止跌回稳”。下一阶段，地产的基本面的演绎会是“量稳价跌”到“量增价稳”，再到“量价齐稳”，整个修复周期预计会在 12-15 个月左右。从地产板块的投资机会角度，短期来看，10 月 21 日 5 年期以上 LPR 如期下降 25BP 至 3.6%，减少了居民的购房成本。其次是 11 月初的美国大选结果和美联储会议，这也将是全球资金对国内资产做出投资决策的重要判断依据，但目前这两块的预期仍不明朗，因此 11 月的国内地产行情将主要依据于国内本身的基本面数据的修复，目前看我们预计 11 月中旬的统计局数据（反映 10 月数据）相对乐观，叠加当前政策传导和年底各开发商冲刺业绩，我们认为需重视 Q4 地产板块的投资机会。

现阶段我们建议关注两条主线：1) 政策宽松后预期能有改善的底部反转弹性标的：万科 A、金地集团、金地商置、龙湖集团、新城控股。2) 后续政策发力针对性较强的、核心城市布局为主的标的：绿城中国、城建发展、招商蛇口、华润置地、保利发展、滨江集团、华发股份。

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	
000002.SZ	万科 A	未有评级	9.37	1117.91	1.02	-0.51	9.19	-18.49	21.02
600383.SH	金地集团	买入	5.36	241.98	0.20	0.16	27.25	33.50	14.41
0535.HK	金地商置	未有评级	0.25	46.52	0.02	-	12.22	-	1.35
0960.HK	龙湖集团	未有评级	11.55	854.91	1.87	1.83	6.19	6.31	22.08
3900.HK	绿城中国	买入	8.40	228.64	1.22	1.25	6.88	6.72	14.27
600266.SH	城建发展	未有评级	6.06	125.79	0.27	0.46	22.51	13.27	11.37
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	10.75	974.04	0.70	0.73	15.41	14.76	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	24.37	1868.31	4.40	4.12	5.54	5.92	37.14
002244.SZ	滨江集团	买入	9.90	308.03	0.81	0.78	12.18	12.69	8.13
600325.SH	华发股份	买入	7.35	202.28	0.67	0.67	11.01	10.97	8.06

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日 10 月 18 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><b>【新房】合计 40 个城市</b></p> <p><b>一线城市 (4 个)：</b>深圳、上海、北京、广州</p> <p><b>二线城市 (10 个)：</b>南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波</p> <p><b>三四线城市 (26 个)：</b>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><b>其中商品房：</b>深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；<b>商品住宅：</b>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><b>【二手房】合计 18 个城市</b></p> <p><b>一线城市 (2 个)：</b>北京，深圳</p> <p><b>二线城市 (7 个)：</b>杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都</p> <p><b>三四线城市 (9 个)：</b>东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p><b>其中商品房：</b>金华，韶关，吉安；<b>商品住宅：</b>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><b>【库存】合计 12 个城市</b></p> <p><b>一线城市 (4 个)：</b>深圳、上海、北京、广州</p> <p><b>二线城市 (5 个)：</b>杭州、南京、苏州、宁波、福州</p> <p><b>三四线城市 (3 个)：</b>韶关、莆田、东营</p> <p><b>其中商品房：</b>北京，深圳，广州，南京；<b>商品住宅：</b>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><b>【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。</b></p> <p><b>一线城市 (4 个)：</b>北京，上海，广州，深圳。</p> <p><b>二线城市 (26 个)：</b>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><b>三线城市 (92 个)：</b>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内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。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