

房地产组

分析师：池天惠（执业  
S1130524080002）

chitianhui@gjzq.com.cn

联系人：何裕佳

heyujia@gjzq.com.cn

## 新政三周一线热度延续，存量增量房贷利率均下调

### 行业点评

本周 A 股地产上涨，港股地产、物业板块均下跌。本周（10.19-10.25）申万 A 股房地产板块涨跌幅为+3%，在各板块中位列第 17；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-2.2%，在各板块中位列第 20。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.2%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.8%；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-1.4%和-3.3%。

本周上海土拍热度较低，参拍房企均为央国企。本周（10.19-10.25）全国 300 城宅地成交建面 740 万<sup>m</sup>，单周环比-15%，单周同比-36%，平均溢价率 2%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 18544 万<sup>m</sup>，累计同比-38%；年初至今，绿城中国、保利发展、建发房产、滨江集团、华润置地的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售环比上升，同比略降，深圳新房销售同环比均实现翻倍。本周（10.19-10.25）35 个城市商品房成交合计 341 万平米，周环比+5%，周同比-10%。其中：一线城市周环比+4%，周同比+8%；二线城市周环比+5%，周同比-23%；三四线城市周环比+6%，周同比+73%。

本周二手房成交同比上升，环比略降，月度同比增幅扩大。本周（10.19-10.25）15 个城市二手房成交合计 280 万平米，周环比-5%，周同比+32%。其中：一线城市周环比-2%，周同比+76%；二线城市周环比-6%，周同比+13%；三四线城市周环比-17%，周同比+4%。

9 月末新政出台三周后，一线城市一二手房成交维持高位。对于新房，根据克而瑞，一线受益政策直接利好，整体成交维持高位，10 月前 20 日成交同比增长 11%；而二线城市未出台楼市新政，同比下降 9%。北京、广州、深圳等新房前端指标项目来访、认购稳步增长，新房成交热度或有望持续一段时间。对于二手房，10 月前 20 日北京/上海/广州二手房成交套数同比增幅分别为+38%/+70%/+86%，二手房弹性更大，热度好于新房；二线城市二手房成交热度一般，仅杭州明显增长，同比+105%。综上所述，脉冲行情有望贯穿整个 10 月。

存量及新增房贷利率均实现下调，降低按揭压力，助力地产企稳。浮动房贷利率由“5 年期以上 LPR+加点”组成。对于新增房贷利率，新增房贷利率下降是由 LPR 下降所带来的，今年以来 5 年期以上 LPR 经过 3 次调降，已累计下降 60 个基点，根据上观新闻，广州南京苏州等地的新增房贷利率已降至“2 字头”。在存量房贷利率方面，本次仅调整“加点”部分，不涉及 LPR 的调整，待到明年 1 月 1 日重定价日，LPR 部分再进行相应的下调。根据新华社报道，10 月 25 日大部分存量房贷利率完成批量下调，预计平均降幅在 0.5 个百分点左右，将节省借款人利息支出 1500 亿元，惠及 5000 万户家庭、1.5 亿人口。

### 投资建议

新政后 10 月楼市或呈现复苏行情，后续需要关注楼市热度的持续效果，同时跟进收储、城中村危旧房改造货币化安置等实物工作量的落地情况。若核心城市能够持续释放市场止跌企稳积极的信号，则有望提振信心、改善预期，真正迎来地产止跌企稳的拐点，地产板块有望迎来估值及业绩的修复。持续推荐受益于行业逐步企稳的龙头标的：房地产开发企业推荐深耕高能级城市、主打改善产品的房企，如绿城中国、越秀地产、滨江集团；中介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，拥有核心竞争力的中介平台贝壳；物业企业推荐物管稳健、商管龙头、积极分红的华润万象生活。建议关注受益于地方化债的城投公司，建议关注涉及并购重组的弹性标的。

### 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

新政三周后，一线城市维持热度.....	4
存量增量房贷利率均实现下调.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	7
宅地成交.....	7
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.....	16
物管行业政策和新闻.....	17
非开发公司动态.....	17
行业估值.....	18
风险提示.....	19

## 图表目录

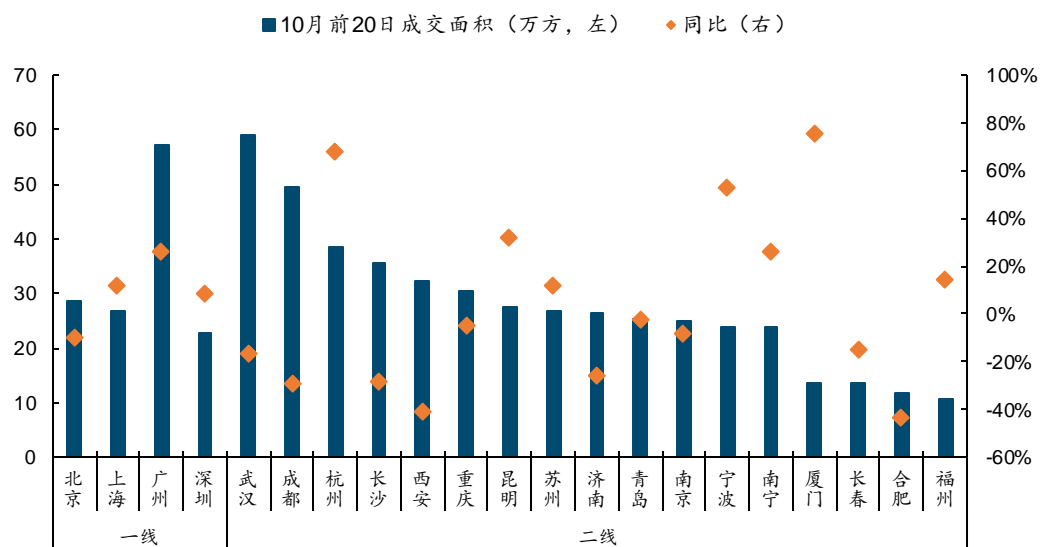
图表 1：一线城市新房成交面积维持高位，同比有所上升.....	4
图表 2：一线城市二手房成交套数同比大幅上升.....	4
图表 3：年内五年期以上 LPR 三次调降，累计降幅 60bp.....	5
图表 4：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 5：WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 6：本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 7：本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 8：本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 9：本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 10：本周物业个股涨跌幅末 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 <sup>2</sup> ）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:	11 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 23:	11 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 24:	11 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.....	16
图表 27:	物管行业资讯.....	17
图表 28:	非开发公司动态.....	17
图表 29:	A 股地产 PE-TTM.....	18
图表 30:	港股地产 PE-TTM.....	18
图表 31:	港股物业 PE-TTM.....	19
图表 32:	覆盖公司估值情况.....	19

## 新政三周后，一线城市维持热度

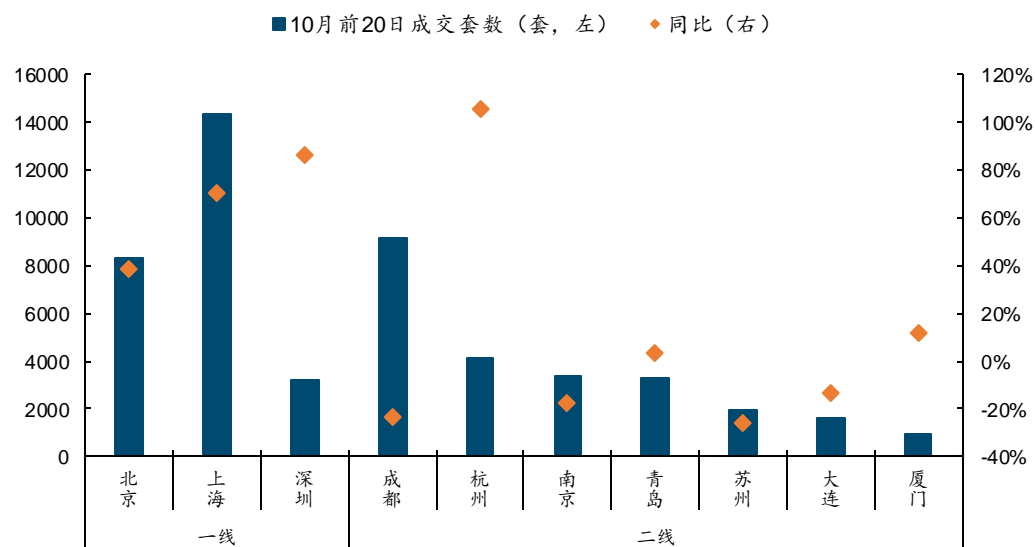
9月末新政出台三周后，一线城市一二手房成交维持高位。对于新房，根据克而瑞，一线受益政策直接利好，整体成交维持高位，10月前20日成交同比增长11%；而二线城市未出台楼市新政，同比下降9%。北京、广州、深圳等新房前端指标项目来访、认购稳步增长，新房成交热度或有望持续一段时间。对于二手房，10月前20日北京/上海/广州二手房成交套数同比增幅分别为+38%/+70%/+86%，二手房弹性更大，热度好于新房；二线城市二手房成交热度一般，仅杭州明显增长，同比+105%。综上所述，脉冲行情有望贯穿整个10月。

图表1：一线城市新房成交面积维持高位，同比有所上升



来源：克而瑞，国金证券研究所

图表2：一线城市二手房成交套数同比大幅上升



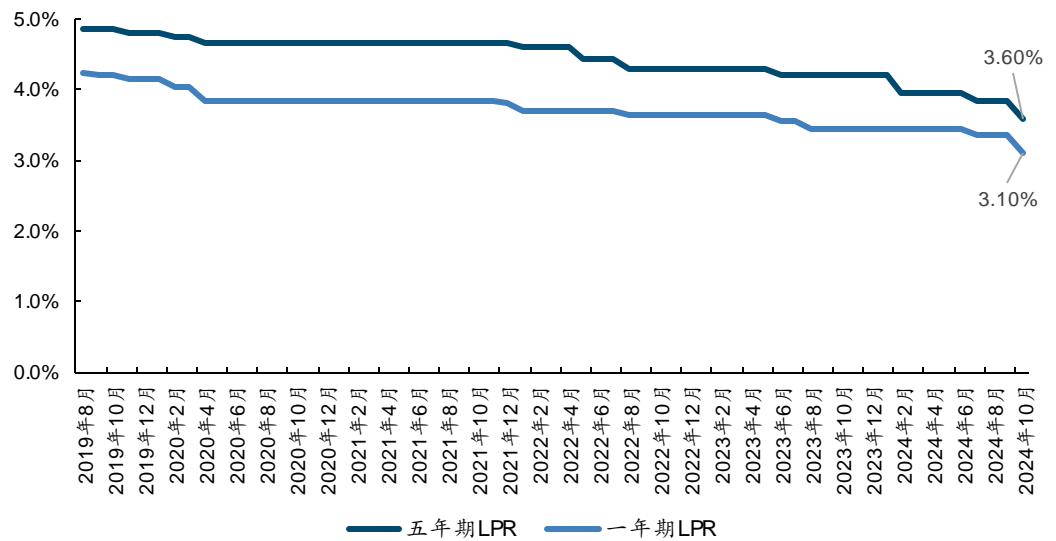
来源：克而瑞，国金证券研究所

## 存量增量房贷利率均实现下调

存量及新增房贷利率均实现下调，降低按揭压力，助力地产企稳。浮动房贷利率由“5年期以上LPR+加点”组成。对于新增房贷利率，新增房贷利率下降是由LPR下降所带来的，今年以来5年期以上LPR经过3次调降，已累计下降60个基点，根据上观新闻，广州南京苏州等地的新增房贷利率已降至“2字头”。在存量房贷利率方面，本次仅调整“加点”部分，不涉及LPR的调整，待到明年1月1日重定价日，LPR部分再进行相应的下调。根据新华社报道，10

月 25 日大部分存量房贷利率完成批量下调，预计平均降幅在 0.5 个百分点左右，将节省借款人利息支出 1500 亿元，惠及 5000 万户家庭、1.5 亿人口。

图表3: 年内五年期以上 LPR 三次调降, 累计降幅 60bp



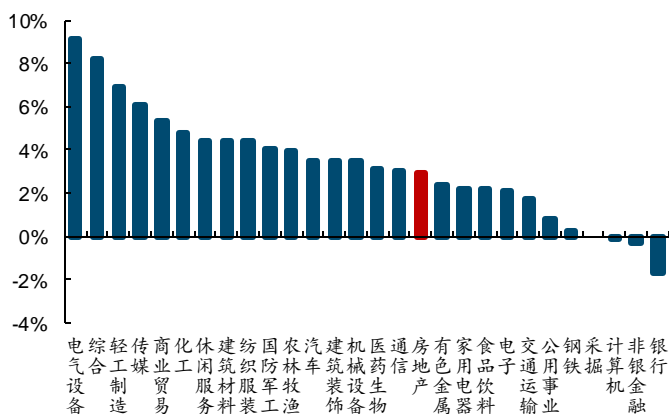
来源: wind, 国金证券研究所

## 行情回顾

### 地产行情回顾

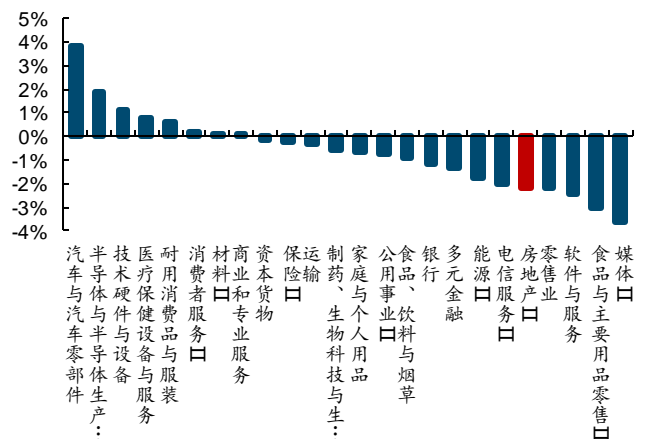
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+3%，在各板块中位列第 17；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-2.2%，在各板块中位列第 20。本周地产涨跌幅前 5 名为深振业 A、电子城、济南高新、空港股份、\*ST 中润，涨跌幅分别为+39.8%、+34.4%、+33.3%、+32%、+27.8%；末 5 名为融信中国、世茂集团、中国奥园、华音国际控股、建业地产，涨跌幅分别为-20.5%、-19.9%、-17.1%、-13.2%、-12.7%。

图表4: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



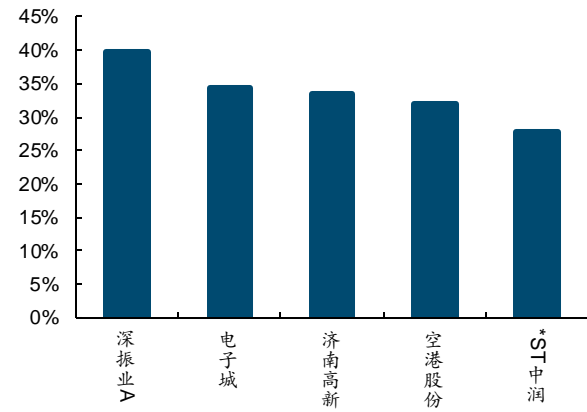
来源: wind, 国金证券研究所

图表5: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序

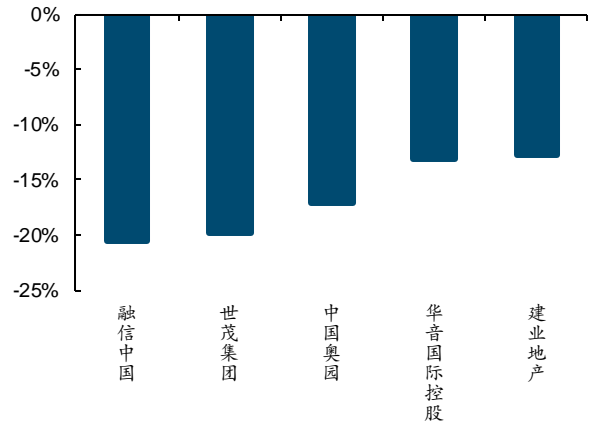


来源: wind, 国金证券研究所

图表6: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表7: 本周地产个股涨跌幅末5名



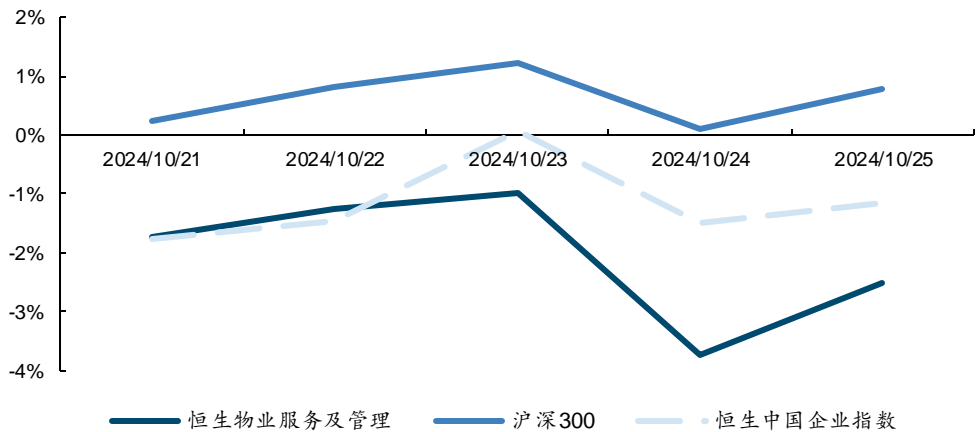
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

### 物业行情回顾

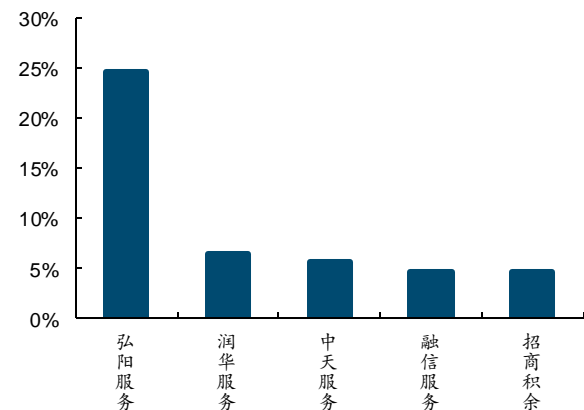
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.2%，沪深300指数涨跌幅为+0.8%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-1.4%和-3.3%。本周物业涨跌幅前5名为弘阳服务、润华服务、中天服务、融信服务、招商积余，涨跌幅分别为+24.7%、+6.6%、+5.8%、+4.8%、+4.7%；末5名为世茂服务、鲁商服务、佳兆业美好、兴业物联、朗诗绿色生活，涨跌幅分别为-12.5%、-11.4%、-10.5%、-10.3%、-8.6%。

图表8: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

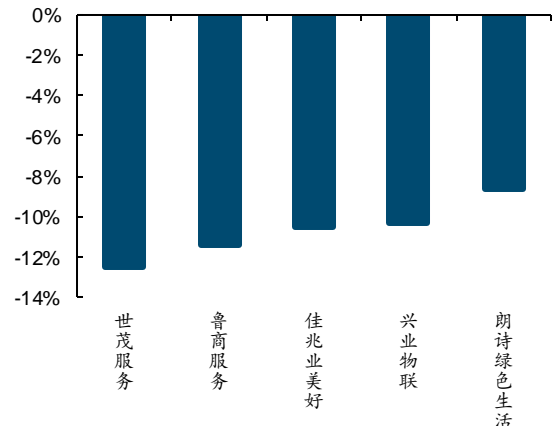


来源: wind, 国金证券研究所

图表9: 本周物业个股涨跌幅前5名



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

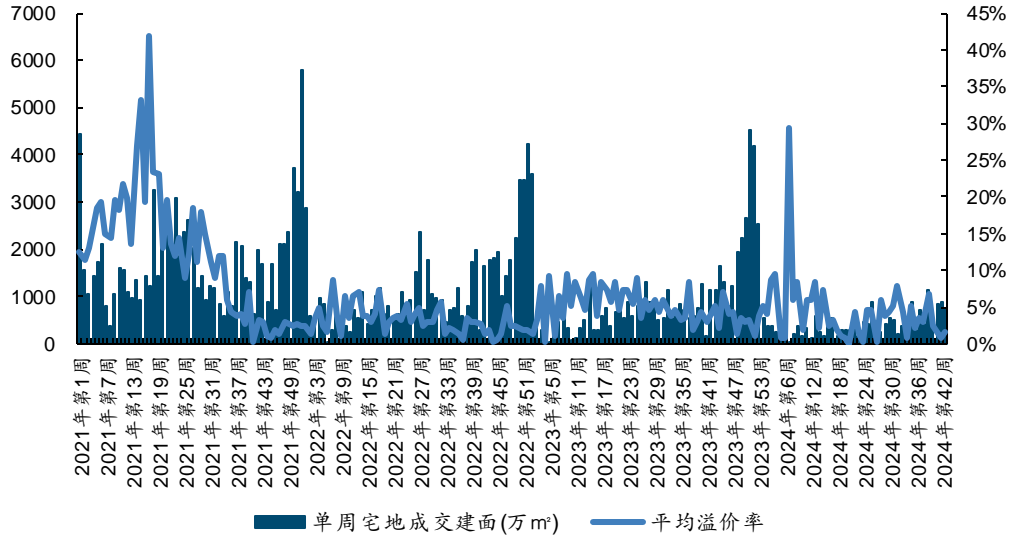
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

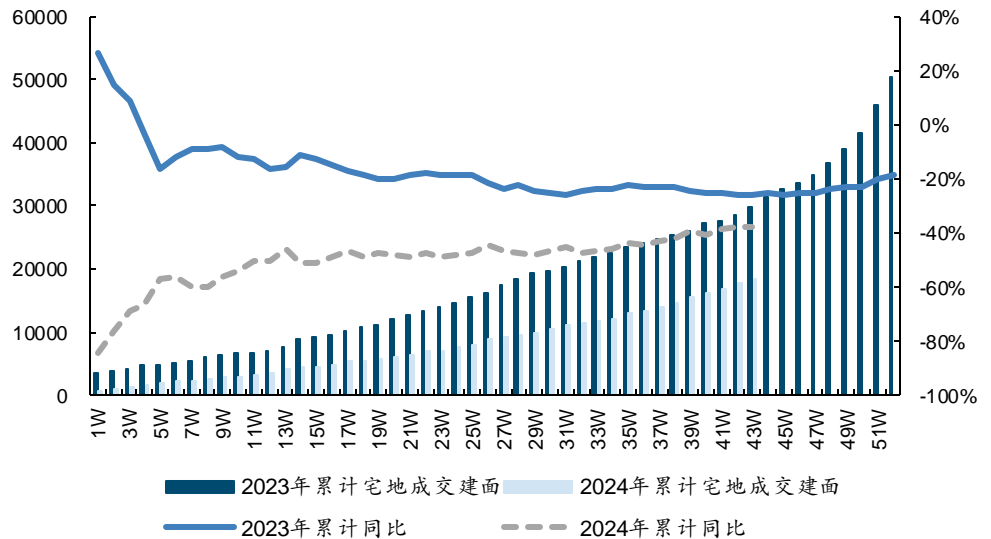
根据中指研究院数据，2024年第43周，全国300城宅地成交建面740万 $m^2$ ，单周环比-15%，单周同比-36%，平均溢价率2%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面18544万 $m^2$ ，累计同比-38%；年初至今，绿城中国、保利发展、建发房产、滨江集团、华润置地的权益拿地金额位居行业前五，分别为384、345、279、222、215亿元。

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 $m^2$ ）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 $m^2$ )	总规划建面 (万 $m^2$ )	溢价水平(%)	楼面均价(元/ $m^2$ )
1	绿城中国	28	384	164	167	19	23343
2	保利发展	24	345	192	208	12	19006
3	建发房产	14	279	141	164	0	20201
4	滨江集团	11	222	79	90	16	28012



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	12	215	138	170	1	15637
6	中海地产	13	209	130	131	3	16568
7	招商蛇口	12	180	86	143	12	15988
8	海开控股	2	121	47	47	0	25714
9	中建一局	1	109	27	28	0	39579
10	中国铁建	34	109	181	250	4	6089
11	中建三局	7	107	40	50	5	25010
12	泉州城建	14	103	212	212	0	4850
13	国贸地产	5	99	25	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	象屿地产	8	87	31	39	2	27183
17	越秀地产	9	82	27	41	7	30023
18	中国中铁	26	81	112	189	4	6002
19	中建国际投资	13	80	127	134	1	6638
20	深圳地铁集团	2	78	37	46	0	19481

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2024 年第 43 周（10 月 25 日）

### 新房成交

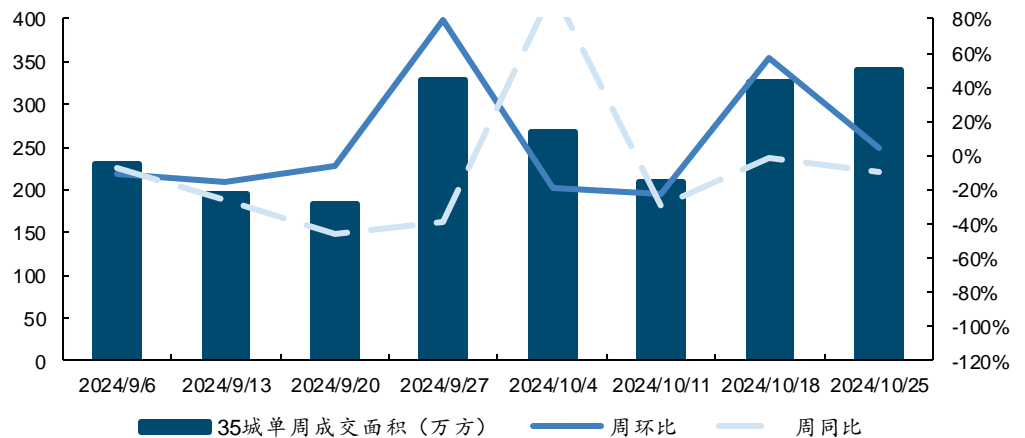
根据 wind 数据，本周（10 月 19 日-10 月 25 日）35 个城市商品房成交合计 341 万平方米，周环比+5%，周同比-10%，月度累计同比-8%，年度累计同比-26%。其中：

一线城市：周环比+4%，周同比+8%，月度累计同比+5%，年度累计同比-21%；

二线城市：周环比+5%，周同比-23%，月度累计同比-20%，年度累计同比-31%；

三四线城市：周环比+6%，周同比+73%，月度累计同比+69%，年度累计同比+10%。

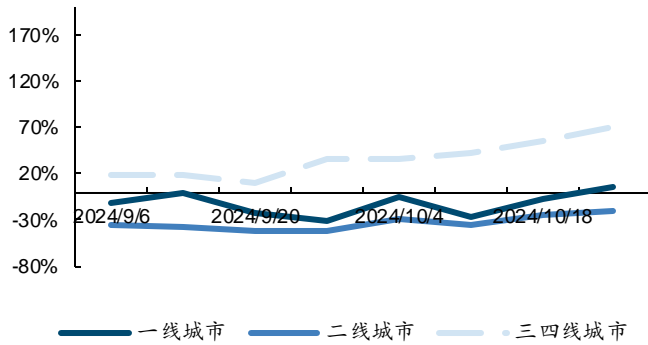
图表 14：35 城新房成交面积及同比增速



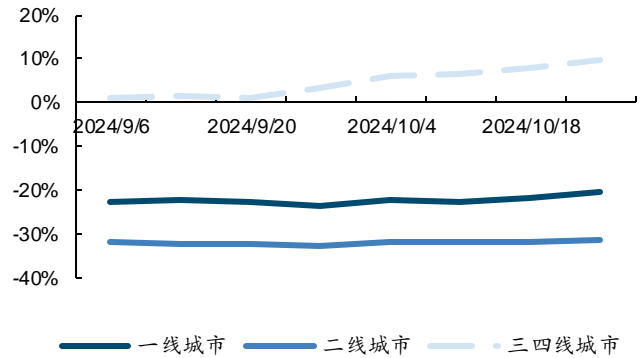
来源：wind，国金证券研究所



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	19.4	0%	-5%	54.5	-26%	765	-19%
上海	34.6	-6%	-26%	91.5	-9%	1152	-25%
广州	32.5	-8%	52%	90.9	32%	732	-13%
深圳	17.5	98%	103%	29.6	4%	280	-24%
杭州	11.6	-9%	-55%	34.4	-37%	583	-35%
宁波	4.8	14%	6%	12.1	8%	173	-39%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	12.4	-9%	11%	39.4	12%	436	-24%
武汉	26.9	4%	-45%	82.9	-34%	875	-31%
济南	14.0	9%	-6%	49.1	-35%	706	-24%
青岛	18.9	7%	-46%	49.1	-36%	788	-38%
成都	39.7	2%	-37%	99.8	-42%	1578	-32%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	14.7	-	82%	18.6	53%	196	-41%
佛山	27.0	-14%	46%	80.3	22%	748	-21%
南宁	10.9	-23%	10%	32.5	3%	336	-35%
无锡	-	-	-	-	-	-	-
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.5	132%	-9%	0.8	-22%	7	-76%
温州	12.6	22%	-6%	32.1	2%	596	-14%
金华	3.0	-22%	-52%	8.1	-34%	131	-15%
惠州	2.8	-40%	-28%	9.9	15%	131	-20%
泉州	1.2	10%	-1%	2.8	19%	31	1%
扬州	4.1	-16%	3%	12.9	46%	125	-13%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.5	101%	45%	3.0	27%	41	-26%
汕头	3.9	-16%	52%	13.0	38%	133	24%
江门	4.8	0%	-17%	13.7	-6%	128	-31%
清远	5.7	-25%	-	18.9	-	246	-
莆田	0.7	10%	24%	2.1	-26%	28	-41%

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
芜湖	11.0	133%	199%	18.7	72%	177	25%
岳阳	2.5	-34%	21%	9.8	44%	88	-35%
韶关	1.6	-13%	75%	6.9	26%	62	-28%

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

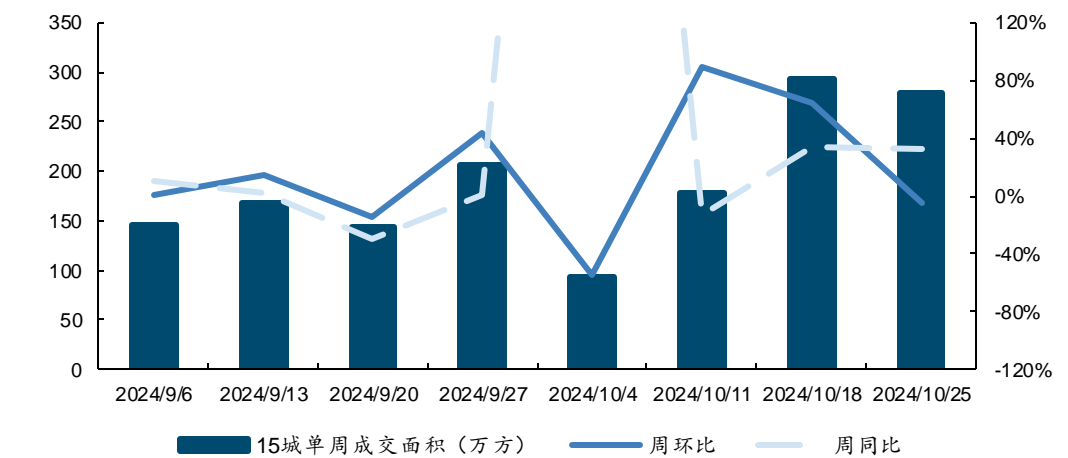
根据 wind 数据, 本周(10月19日-10月25日)15个城市二手房成交合计 280 万平方米, 周环比-5%, 周同比+32%, 月度累计同比+27%, 年度累计同比+0.5%。其中:

一线城市: 周环比-2%, 周同比+76%, 月度累计同比+69%, 年度累计同比+12%;

二线城市: 周环比-6%, 周同比+13%, 月度累计同比+8%, 年度累计同比-3%;

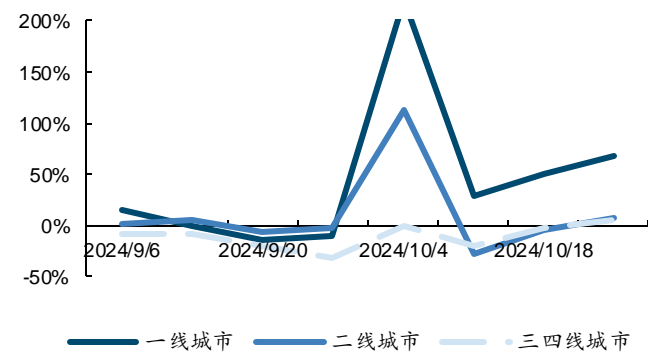
三四线城市: 周环比-17%, 周同比+4%, 月度累计同比+5%, 年度累计同比-2%。

图表 18: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)

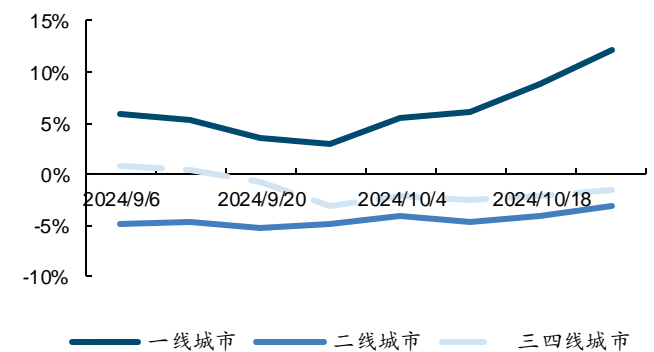


来源: wind, 国金证券研究所

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

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	45.4	-4%	55%	118.6	54%	1,262	1%
深圳	18.0	-12%	108%	50.2	104%	430	44%
上海	53.2	4%	80%	150.7	72%	-	-
杭州	14.0	-14%	-8%	39.4	14%	395	12%
南京	-	-	-	-	-	-	-

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
苏州	16.1	-1%	3%	40.5	-11%	631	0%
成都	64.1	3%	17%	161.2	-1%	1,887	-3%
厦门	6.6	-27%	38%	19.1	39%	225	-3%
南宁	9.4	-17%	147%	27.4	117%	266	30%
青岛	15.7	-23%	9%	51.0	24%	540	10%
佛山	16.5	-11%	-9%	47.4	-12%	626	-12%
东莞	10.8	38%	63%	24.3	40%	247	-16%
金华	2.7	-25%	32%	8.3	27%	75	-39%
江门	2.1	29%	-6%	4.8	-19%	82	-3%
扬州	3.5	-31%	2%	12.1	9%	155	-18%
衢州	1.4	-17%	37%	4.6	35%	54	-

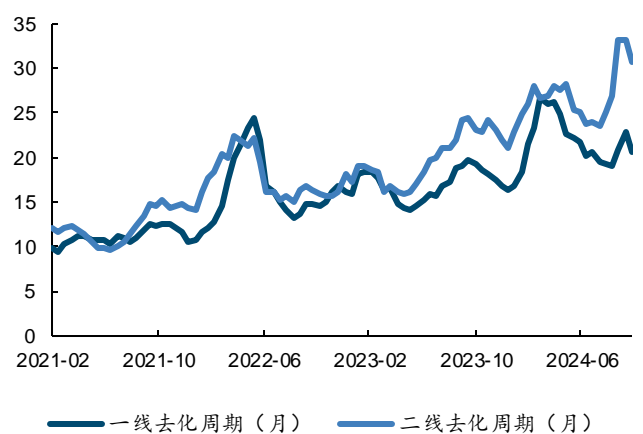
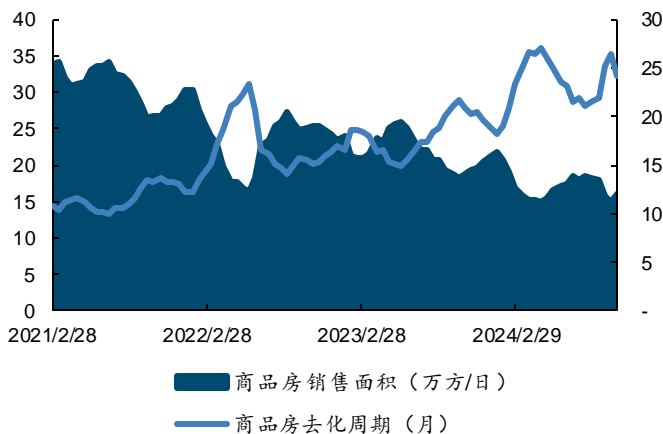
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

### 重点城市库存与去化周期

本周 11 城商品房库存 (可售面积) 为 1.17 亿平方米, 环比-0.3%, 同比+0.1%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 24.2 月, 较上周-1.1 个月, 较去年同比+2.9 个月。

图表 22: 11 城商品房的库存和去化周期

图表 23: 11 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: 11 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	2,327	-5%	2.5	31.3	-0.74
上海	829	31%	4.0	7.0	-0.08
广州	2,477	7%	2.9	28.9	-2.43
深圳	770	-19%	1.1	23.7	-3.36
杭州	760	-2%	1.7	15.3	0.06
宁波	266	-37%	0.4	24.6	-2.23
苏州	1,347	2%	1.6	28.2	-1.06
厦门	280	-10%	0.5	19.7	-6.38
泉州	786	4%	0.1	311.4	-
温州	1,499	5%	1.6	32.2	-0.63
莆田	405	14%	0.1	202.7	-6.94

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
2024/10/21	日照	<p>《日照市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》提出，大力支持住房消费,统一个人住房贷款最低首付比例,商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。同时，降低存量个人住房贷款利率,完善商业性个人住房贷款利率定价机制，促进降低存量房贷利率,2024年10月31日前，各银行机构统一对符合条件的存量房贷（包括首套、二套及以上）利率实施批量调整，对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP。文件还提出，继续抓好《关于促进日照市房地产市场平稳健康发展的若干措施》及配套实施细则等存量政策的贯彻落实，相关购房优惠券补贴20%、用于抵顶购房首付款50%条款，按规定执行到2024年底，到期后不再执行，其他规定有期限的，按规定期限执行。对日照市新市民、青年人才购买首套商品住房（含新建商品住房和开发企业“以旧换新”收购的二手房），城乡二孩及以上家庭新购买商品住房（不限于首套房），以及购买“以旧换新”二手住房发放购房优惠券。购房优惠券由市政府统一制发，补贴数额为购房款总额的20%。购买现房并直接办证的，购房优惠券可用于抵顶首付款的50%，剩余的可用于抵顶剩余款项。</p>
2024/10/21	常德	<p>《常德市进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（试行）》提到，继续实行购房契税财政补贴，对2024年1月1日以来在市中心城区购买新建商品房（不包括车位、车库和杂物间等）的自然人购房者，按其实际缴纳的契税予以50%的财政补贴。各相关部门应畅通缴税渠道，在签订商品房买卖合同后即可凭商品房买卖合同缴纳契税。在对开发商的支持方面，做好房地产金融信贷支持。加快建立城市房地产融资协调机制，定期推送融资项目“白名单”，对符合条件的项目应推尽推、应贷尽贷，保持房地产开发贷款平稳有序投放，满足合理性贷款需求，不盲目抽贷、断贷、压贷。建立住房公积金、物业专项维修资金等存储激励和负面清单制度。</p>
2024/10/21	鞍山	<p>《促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》提出，加大购房补贴支持力度。自2024年11月11日起，居民家庭购买一手新建商品房，对其所缴纳税款给予50%财政补贴。同时，延续“卖旧买新”补贴政策，在2024年1月1日至2025年12月31日期间，在一年内出售本市自有住房并购买新建商品住房的，对其改善增加的面积给予200元/平方米财政补贴（限额2万元），卖旧房与买新房的网签备案时间不分先后。以上契税补贴政策与“卖旧买新”补贴政策不可兼得。全面落实国家住房信贷政策，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为15%；取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。优化住房公积金提取政策，延长阶段性支持职工提取住房公积金支付购房首付款政策执行期限至2025年12月31日。缴存人使用住房公积金贷款在本市范围内购买已准入的配售型保障性住房，最低首付款比例为15%。供给方面，严格土地供应计划管理，分区控增房地产用地。从严商品房预售许可审批，控制新增住房供应节奏。对已出现逾期交付风险的房企，后续开发的项目，原则上在主体封顶后再发放商品房预售许可。</p>
2024/10/21	云南省	<p>《关于进一步促进云南省房地产市场止跌回稳平稳健康发展的指导意见》提出新政共计18条，将通过严控商品房建设增量、优化存量、提高商品房开发质量，调整或调整住房限制性措施、降低存量贷款利率等方面，促进房地产市场止跌回稳平稳健康发展。取消或调整住房限制性措施，取消住房（含新建商品住宅和二手住房）购买、转让、信贷、定价等方面限制性措施。住房转让不设定限制年限规定（按规定限制产权转让的除外）。取消普通住宅和非普通住宅标准限制，及时落实国家增值税、土地增值税等配套政策，按授权调整优化相关税收政策。同时，促进旅居与房地产业的互促共进，结合“旅居云南”工作，规划建设城镇旅居型房地产项目开发，通过文旅搭台支持房地产宣传营销，指导房地产业协会、房地产开发企业和经纪机构积极开展线上线下城市整体营销和品质楼盘展销，针对省内外购房群体组织团购等优惠活动。鼓励发展房地产生活性服务业，规范住房租赁市场管理，提升城镇生活旅居质量。</p>
2024/10/22	金华	<p>文件提出，降低二套房住房公积金贷款首付比例。缴存职工购买二套住房申请住房公积金贷款的，最低首付比例由原先的30%调整为20%。同时，金华市还将提高住房公积金贷款额度。缴存职工</p>

时间	城市/机构	内容
2024/10/22	阳泉	<p>购买首套、二套住房申请住房公积金贷款，职工双方缴存住房公积金的，最高贷款额度由 100 万元提高到 130 万元。调整住房公积金贷款期限。贷款期限调整为“最长不超过 30 年，且男性不超过 68 周岁、女性不超过 63 周岁，或不超过职工法定退休年龄延长 5 年”。8 月的文件显示，金华市将加大住房公积金租房提取支持力度，每户家庭最高提取额度从 30000 元/年提高为 36000 元/年（3000 元/月），提取次数从一年提取一次调整为不限次数。今年 5 月的政策则是提高公积金贷款额度。自 6 月 3 日起，缴存职工购买首套、二套住房申请住房公积金贷款，职工单方缴存住房公积金的，最高贷款额度为 70 万元；职工双方缴存住房公积金的，最高贷款额度为 100 万元。同时，缴存职工购买二套住房申请住房公积金贷款的，最低首付比例为 30%，可贷比例为 70%。</p> <p>《阳泉市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》提出多项促进住房消费的措施，包括降首付、提高公积金贷款额度、支持多子女家庭购房、开展以旧换新等。文件提出，落实个人住房信贷政策，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套及二套商业性个人住房贷款最低首付款比例均调整为 15%。同时，加大住房公积金支持力度，缴存职工使用公积金贷款购买自住商品房的，首套住房和二套住房最低首付款比例均为 20%，购买保障性住房的，最低首付款比例为 15%，下调住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。扩大住房公积金购房提取范围，缴存职工购买住房时，可同时申请提取父母或子女住房公积金。提高公积金贷款额度，正常缴存职工由 80 万元调整为 90 万元，引进人才、新市民、青年人、现役军人家庭、二孩及以上多子女家庭最高可贷款 100 万元。提高引进人才、新市民、青年人、现役军人家庭、二孩及以上多子女家庭租房提取公积金的额度。本市企业，市属学校、医院、科研院所，通过人才引进的世界排名前 200 名一流大学（不含境内）和国内“双一流”高校（学科）的博士研究生、硕士研究生、本科生以及其他普通高校（学科）博士研究生，且自愿承诺服务不少于 5 年的，5 年内在本市购买住房给予购房补贴。</p>
2024/10/22	荆门	<p>《关于印发中心城区安居工程有关政策的通知》明确，实施购房契税补贴，在中心城区购买新建商品住房的居民，按其已缴纳契税金额的 100% 给予补贴。实施高校毕业生购房补贴，未享受本市住房保障优惠政策的博士研究生、全日制硕士研究生、本科毕业生、专科毕业生，在中心城区购买新建商品住房的，每套房屋分别享受 10 万元、6 万元、4 万元、2 万元的购房补贴。实施非中心城区户籍家庭购房补贴，这些家庭在中心城区购买新建商品住房的，享受一次性补贴 4 万元。实施二孩三孩家庭购房补贴，符合国家生育政策的这些家庭，在中心城区购买新建商品住房的，享受一次性购房补贴 2 万元、4 万元。《通知》还明确，本人、配偶及直系亲属新购住房一年内，提取住房公积金总额不超过购房总价，同时可申请住房公积金贷款，首付比例最低 15%，可贷金额普通住宅最高 70 万元、高端住宅最高 140 万元，多孩家庭最高可贷额度 84 万元，人才可贷额度最高 210 万元。未缴存住房公积金的购房户，一次性缴存 6 个月住房公积金，即可申请住房公积金贷款。以上购房补贴可以叠加享受。</p>
2024/10/23	普洱	<p>《关于持续优化住房公积金提取贷款有关政策的通知》提出，优化部分提取政策，开办提取住房公积金提前偿还部分住房公积金贷款业务，缴存人家庭因购买自住住房办理了住房公积金贷款未结清，且提出申请时本人和配偶无公积金其他担保，可申请提取本人和配偶的住房公积金账户资金直接用于提前偿还部分或者提前全部结清住房公积金贷款。同时，增加租房提取住房公积金频次。普洱市还支持多孩家庭按实际房租提取住房公积金支付房租。租房提取政策向多孩家庭倾斜，符合国家生育政策的缴存人家庭，在缴存城市无自有住房且租赁住房的多孩家庭，无住房公积金贷款和担保的，可以按照实际房租支出提取公积金用于支付房租。开办购买保障性住房提取业务。在普洱市行政区域购买保障性住房的缴存人，可申请提取个人住房公积金账户余额支付购房首付款等购房款，提取金额不超过所购住房总价。文件还提出，优化部分住房公积金贷款政策。开办保障性住房贷款业务，在普洱市行政区域内购买保障性住房的缴存人家庭可申请办理住房公积金贷款，最低首付款比例为 15%；提取与贷款金额不超过所购住房总价。</p>
2024/10/23	达州	<p>《进一步推动房地产业回稳健康发展若干措施》提出，支持购买新建商品住房。对在中心城区购买新建商品住房的购房人，“按建筑面积给予每平方米 200 元的财政补贴，最高不超过 2.5 万元”基础上，每平方米增加 180 元消费券补贴，每户最高不超过 2 万元消费券。对在中心城区购买产权车位</p>



时间	城市/机构	内容
2024/10/23	合肥	<p>(库)的,按照数量给予每个5000元的财政补贴,每户最高补贴不超过10000元。同时,加大住房公积金支持力度。双职工(夫妻双方均缴纳住房公积金)公积金贷款上限提高到120万元,单职工(仅本人缴纳住房公积金)公积金贷款上限提高到100万元。在公积金贷款最高限额基础上,二孩家庭贷款限额再提高10万元,三孩家庭贷款限额再提高20万元。实行住房公积金“又提又贷”“代际互助”,全面开通商业贷款转住房公积金贷款业务。积极组织团购活动。搭建“线上+线下”房产超市,支持各地设立商品住房“团购库”,鼓励符合条件的房地产开发企业针对各类团购需求开发定制楼盘。对在同一楼盘一次性购买10套及以上的,鼓励房地产开发企业将团购价格在近三月该楼盘同品质同类型房屋网签备案均价基础上下浮3%—6%。</p> <p>《关于优化住房公积金政策的通知》,旨在扩大住房公积金缴存覆盖面,解决新市民、青年人的住房问题,进一步提升住房公积金的保障作用。通知明确,放宽灵活就业人员缴存条件,取消个人名义缴纳城镇职工基本养老保险满半年的条件限制,个体工商户、自由职业者等可以个人名义缴存住房公积金;调整缴存基数标准,取消月缴存基数参照社会保险缴费基数标准,改为在当年度缴存基数上下限范围内自行选择缴存基数;推出灵活就业人员缴存补贴,连续缴存住房公积金12个月及以上的,每人可获得一次性缴存补贴120元。此外,通知还提出,加大购房和租房提取支持力度,阶段性扩大购房提取范围,2026年12月31日(含)前购买合肥市自住住房的,在本人及配偶办理提取住房公积金基础上,支持双方父母、子女提取住房公积金,累计提取金额不大于实际已支付的购房款。推进租房提取按月划转,缴存人在与中心签约的住房租赁机构租房后,可申请按实际已支付房租按月划转住房公积金。</p>
2024/10/25	银川	<p>《银川市关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》从严控增量、优化存量、提高质量3个主要方面,对银川市促进房地产市场“止跌回稳”,推动银川市房地产市场平稳健康发展给予了政策指引。减少土地供应,按照“以需定供”原则调整土地供应,对商品住宅去化周期超过36个月的县(市)区,暂停新增住宅用地出让,去化周期在18(不含)-36个月之间的,盘活多少供应多少。创新实施土地出让金分批缴纳,允许企业在签订土地出让合同后两年内缴清全部地价款,分期分批开发建设,有效减少投放量。对闲置土地确需收回的,依法依规收回,有条件的用于规划建设“平急两用”公共基础设施。同时,延长住宅供应时序。加大现房销售配套政策支持,明确新出让土地项目按照不少于30%建筑面积实行现房销售,鼓励在建项目未售楼栋实行现房销售,延长房屋供应时序。此外,优化公积金支持作用。使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的,最低首付款比例为15%;宁夏高层次人才、银川市高精尖缺人才申请住房公积金贷款购买新建自住住房,符合住房公积金贷款申请条件的,最高贷款额度可在最高贷款限额的基础上上浮10万元;放宽灵活就业人员公积金缴存门槛,保障愿缴能缴,连续缴存满6个月的,符合公积金贷款条件的,可使用公积金贷款购房。</p>
2024/10/25	佛山	<p>《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》提到,取消住房交易限制性政策,取消居民家庭在本市禅城区祖庙街道、南海区桂城街道、顺德区大良街道购买新建商品房上市交易限制年限规定,商品住房自取得不动产权证之日起即可上市交易。同时,允许自持商品房上市流通,对于因住宅用地公开交易时采取“限地价、竞自持”竞价规则产生的自持商品房,经政府同意并核算补缴相关费用后,可转为普通商品房上市流通。加大公积金购房支持力度方面,对二孩及以上家庭购买首套自住住房,最高贷款额度上浮20%;允许缴存职工申请将本人尚未结清的个人商业性住房按揭贷款,转为个人住房公积金贷款;允许偿还异地住房公积金贷款本息提取业务,推进异地缴存职工在佛安居。</p>
2024/10/25	东营	<p>《关于进一步优化调整房地产市场政策的通知》,包括土地供应、规划设计、金融支持、财政补贴、住房公积金、取消限制转让和物业服务费优惠7条政策。一是提高住宅产品品质。根据地理位置、配套情况确定优质地块优先实施土地出让,新出让的优质地块按照高品质住宅标准开发建设。二是优化城市基础设施配套费缴纳标准。将城市基础设施配套费分两个阶段缴纳,即在领取建筑工程施工许可证前缴纳50%,在竣工验收前缴纳其余50%。三是推动商品住房“以旧换新”。在继续实施个人购房补贴政策的基础上,对通过出售二手住房购买新房的给予购买房屋成交价格0.5%的财政补贴。四是加大金融支持力度。商业性个人住房贷款住房套数由按城市认定调整为按县区认定。二孩及以上</p>

时间	城市/机构	内容
2024/10/25	烟台	<p>家庭新购住房办理商业性个人住房贷款时，如非首套房，在住房套数认定时核减 1 套住房。五是优化住房公积金支持政策。住房公积金贷款住房套数由按城市认定调整为按县区认定，全面放宽“商转公”业务办理范围，取消商业性个人住房贷款办理时间限制，允许提取住房公积金用于省内购房。六是取消新建商品房网签合同备案撤销限制条件。购房人与开发企业协商一致后即可解除网签合同备案手续。七是统一空置住宅前期物业服务优惠政策。鼓励物业服务企业不再区分普通住宅和非普通住宅，空置非普通住宅执行空置普通住宅前期物业服务费优惠政策，即闲置 6 个月以上的，按物业费标准的 60% 缴纳物业费。</p> <p>《促进烟台市房地产市场“止跌回稳”政策措施的通知》，明确要求统一房贷最低首付比例，降低存量房贷利率，优化住房套数认定标准，调整或取消各类限制性措施；支持“拆旧建新”，开展存量商品房收购，加大白名单推送力度，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场“止跌回稳”，满足居民刚性和多样化改善性住房需求。</p> <p>《关于调整住房公积金相关政策的通知》提出，提高住房公积金租房支持力度。缴存职工家庭在缴存地无自有住房且租赁商品住房的，年提取金额上限由 14400 元/年调整为 18000 元/年，多子女家庭租房提取金额上限上调至 27000 元/年。其中，新市民、青年人办理租赁合同网签备案的，每户家庭可按实际房租支出提取住房公积金。同时，池州市还将优化人才住房公积金贷款政策。取消本市原高层次人才、新引进人才公积金贷款额度上浮需满足首次使用公积金贷款购买首套自住住房的限制，其他贷款政策不变。提高退役军人贷款额度认定标准。退役军人在本市设立住房公积金个人账户并缴存住房公积金的，申请住房公积金贷款时，凭中华人民共和国退役军人优待证，其住房公积金贷款额度在原有可贷额度基础上上调 10 万元，最高不超过本市住房公积金贷款额度上限。文件还要求，调整组合贷款还款提取规定。借款人在正常还款无逾期的情况下，可申请提取住房公积金余额用于结清住房公积金组合贷款中商业部分，不限还款顺序。</p>
2024/10/25	池州	<p>《关于进一步优化调整住房公积金政策促进房地产市场平稳健康发展的通知》提出，提高住房公积金贷款最高额度。单职工缴存家庭住房公积金最高贷款额度由 60 万元提升至 70 万元；双职工缴存家庭住房公积金最高贷款额度由 70 万元提升至 85 万元。支持多子女家庭租购住房需求。符合政策生育的二孩及以上缴存职工家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度上调 20%。即单职工缴存家庭最高贷款额度 84 万元，双职工缴存家庭最高贷款额度 102 万元。生育二孩及以上的缴存职工家庭，符合租住商品住房提取条件的，可按房租实际发生金额提取住房公积金。</p>
2024/10/25	汉中	<p>《关于支持我市房地产市场高质量发展的若干措施》显示，对企业无力开发的房地产用地，可通过土地二级市场交易，激发市场活力。落实住房信贷和税收优惠政策，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为 15%。优化公积金贷款政策，缴存职工连续足额缴存 6 个月（含）以上即可申请公积金贷款，单缴存职工贷款最高额度不超过 50 万元，双缴存职工贷款最高额度不超过 70 万元。再次申请住房公积金贷款购买商品房的，首付款比例不低于 20%。支持“商转公”、“公积金+商业银行”组合贷款。铜川市还将取消新建商品住房销售价格指导，新建商品住房不再实施价格调控限制，由房地产开发企业依照市场实际合理确定，销售过程中可自主调整价格，并以实际销售价格办理网签备案。优化商品房预售资金监管，加强房地产开发企业信用评价和应用，分类降低预售资金监管留存比例。房地产开发企业申请使用非重点监管资金用于本项目建设的可直接核准拨付。落实房地产市场金融支持政策，充分发挥城市房地产融资协调机制作用，推动更多符合条件的房地产项目进入“白名单”，加大“白名单”项目贷款投放力度。</p>
2024/10/25	铜川	<p>《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》提出，苏州市将下调首付款比例，使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自住住房的，首付款比例均不低于住房总价的 20%。同时，支持购买保障性住房使用住房公积金，缴存人购买保障性住房，可参照本市购建（还贷）提取政策和住房公积金贷款政策办理住房公积金提取、贷款；使用住房公积金贷款购买保障性住房的，首付款比例不低于住房总价的 15%。加大军人公积金贷款支持力度。现役军人、退役 5 年内的退役军人在本市购买自住住房的，可享受一次军人住房公积金贷款支持政策，贷款额度在可贷额度基础上上浮 20%。借款申请人同时符合本市多种可上浮住房公积金贷款额度情形的，以其中最高可上浮比例为上限，上浮额度不重复</p>
2024/10/25	苏州	<p>《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》提出，苏州市将下调首付款比例，使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自住住房的，首付款比例均不低于住房总价的 20%。同时，支持购买保障性住房使用住房公积金，缴存人购买保障性住房，可参照本市购建（还贷）提取政策和住房公积金贷款政策办理住房公积金提取、贷款；使用住房公积金贷款购买保障性住房的，首付款比例不低于住房总价的 15%。加大军人公积金贷款支持力度。现役军人、退役 5 年内的退役军人在本市购买自住住房的，可享受一次军人住房公积金贷款支持政策，贷款额度在可贷额度基础上上浮 20%。借款申请人同时符合本市多种可上浮住房公积金贷款额度情形的，以其中最高可上浮比例为上限，上浮额度不重复</p>



时间	城市/机构	内容
2024/10/26	安徽省	<p>累加计算。文件还提出，优化贷款计算方式，借款申请人办理住房公积金贷款，且选择余额倍数法计算可贷额度的，可将本人及配偶一年内在本市的租房提取金额与个人公积金账户余额合并计算可贷额度。拓展加装电梯提取覆盖范围，支持缴存人本人、配偶、双方父母、子女及其配偶提取住房公积金用于本市自住住房电梯新建和更新改造。苏州还将推进老旧住区自主更新使用住房公积金，符合城市更新要求的老旧住区自主更新，房屋产权人本人、配偶、父母、子女及其配偶符合住房公积金提取、贷款相关条件，可申请办理住房公积金提取、贷款业务。</p> <p>《关于优化住房公积金政策的通知》加大购房和租房提取支持力度，进一步优化贷款政策。通知明确，已受理的住房公积金贷款且尚未发放的，允许申请人撤销贷款后按新政策重新办理。文件提出，进一步加大购房和租房提取支持力度。一是，阶段性扩大购房提取范围，在本人及配偶办理提取住房公积金基础上，支持双方父母、子女提取住房公积金，累计提取金额不大于实际已支付的购房款。二是推进租房提取按月划转，缴存职工在与省直分中心签约的住房租赁机构租房后，可申请按实际已支付房租按月划转住房公积金。同时，文件还要求，进一步优化贷款政策，提高缴存保底余额、缴存时间倍数计算标准。</p>
2024/10/26	江西省铜鼓县	<p>《关于持续促进房地产市场平稳健康发展的若干措施（暂行）》的通知提到，进一步加强团购在售商品住房。优化商品房价格指导机制，商品房项目根据市场自主合理定价。鼓励企业按照市场化原则搭建面向全社会公开的在售商品房团购平台，团购房源须是“五证”齐全的现房或准现房。各房地产企业自愿参加，对满足团购条件购房的（一次性购买5套以上等），可结合自身项目销售情况在新建商品住房原明码标价基础上再下降不超过10个点，团购优惠价格不计入商品备案价格跌幅比例范围。支持收购商品房去库存。在完全自愿、风险可控的基础上，用好保障性住房再贷款政策。支持和鼓励国有平台利用收购已建成存量商品房作为保障房和安置房，其。各级机关、医院、学校、国有企业等各类机关企事业单位，原则上不再新开工建设办公用房、干部职工宿舍、周转房、人才房等，确有必要的，经审批后可按规定就近购买库存商品房或写字楼等方式进行筹集。加强对“工抵房”价格管控，网签备案价格应与该小区平均价格相匹配。属地法院依法稳妥开展“法拍房”工作，住房城乡建设部门要加强当地商品房价格的监测，积极配合相关法院依法合理确定“法拍房”的起拍价，确保当地商品房价格总体平稳。</p>
2024/10/26	南宁	<p>《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，涉及购房首付比例、公积金贷款等。文件提出，支持提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款。2024年6月1日至2025年5月30日期间，南宁公积金中心缴存人及配偶在南宁市主城区购买新建预售商品住房且符合住房公积金购房提取条件的，可提取住房公积金转入售房企业预售资金监管账户用于支付购房首付款。南宁市还将实施商品住房“以旧换新”购房补贴。2024年6月1日—2025年5月30日期间在南宁市中心城区出售自有住房后购买新建商品住房的个人购房者，购买新建商品住房面积小于90平方米的，按已缴纳契税金额的100%予以财政补贴，购买新建商品住房面积大于（等于）90平方米的，按每套3万元上限给予财政补贴，如已缴纳契税金额未超以上上限金额，则按实际已缴纳契税金额的100%予以财政补贴。应届高校毕业生购房补贴在南宁市主城区购买家庭首套新建商品住房按已缴纳契税金额的100%予以财政补贴，购买家庭二套及以上新建商品住房按已缴纳契税金额的50%予以财政补贴。高层次人才首次购房补贴。符合条件的高层次人才，享受20万元—200万元的首次购房补贴。</p>

来源：各政府官网，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
京投发展	2024/10/21	股东减持	二股东程少良持股15.78%，拟通过集中竞价交易方式及大宗交易方式减持公司股份数量不超过2222.32万股，占公司总股本的3%。
美的置业	2024/10/22	高管变动	郝恒乐卸任总裁，保留公司主席、执行董事职务；王大在接替郝恒乐任总裁，同时担任执行董事；林戈任执行董事兼副总裁。

公司名称	公告时间	类型	内容
美的置业	2024/10/22	资产重组	完成内部重组，正式剥离房地产开发业务，该业务的财务业绩将不再于公司综合财务报表内入账。
天地源	2024/10/23	经营业绩	2024年1-9月，营业收入25.94亿元，同比-50.24%；归母净利润1亿元，同比+2604.6%。
津投城开	2024/10/23	股东增持	截止2024年10月23日，津投城开控股股东天津国有资本投资运营有限公司已增持243万股，占总股本0.22%。
华远地产	2024/10/23	资产重组	拟以4.68亿元向控股股东北京市华远集团有限公司出售公司房地产开发业务相关资产及负债，标的资产分别占公司2023年末总资产和净资产的86.91%和66.96%，标的资产2023年营业收入占公司营业收入的98.41%。本次交易完成后，公司原有房地产开发业务相关资产将全部出售。
招商蛇口	2024/10/23	发行REITs	招商基金蛇口租赁住房REIT成功募集并在深圳证券交易所上市，该基金募集资金净额达到13.635亿元，总额为13.687亿元。
天健集团	2024/10/24	经营业绩	2024年1-9月，营业收入54.33亿元，同比+30.08%；归母净利润8810.91万元，同比-67.11%。
合肥城建	2024/10/24	经营业绩	2024年1-9月，营业收入92.39亿元，同比-47.61%；归母净利润3.28亿元，同比-68.01%。
越秀地产	2024/10/25	挂牌出售	建议通过公开挂牌的方式，出售间接全资附属公司广州宏城发展有限公司的全部股权，转让出售权益的底价为人民币10.92亿元。
南国置业	2024/10/25	经营业绩	2024年1-9月，营业收入18.57亿元，同比+201.62%；归母净利润-2.35亿元，同比+76.74%。
中国海外发展	2024/10/25	经营业绩	2024年1-9月，实现营收1095.8亿元，同比-6.7%；实现经营溢利181.8亿元，同比-19.6%。
中国铁建	2024/10/25	发行债券	中国铁建发行不超过30亿科技创新可续期债券，最终确定品种一（3年）首个周期票面利率为2.35%，品种二（5年）首个周期票面利率为2.50%。

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
2024/10/24	济宁	为加强物业管理领域执法工作力度，近日，济宁市住房和城乡建设局、市住房保障和房地产发展事务中心、市建设工程管理服务中心联合太白湖新区城乡建设和交通局、相关街道社区和律师，召开物业管理领域联合执法工作会议，并深入有关小区开展联合执法检查。今年以来，全市住建系统结合《济宁市物业管理条例》宣贯，邀请行业专家和资深律师开展一系列物业管理领域法律法规培训，进一步明确物业服务企业、主管部门职责边界，指导督促物业服务企业落实“发现、劝阻、报告”原则，加强日常巡查，针对小区内物业管理领域违法违规问题，及时发现、及时劝阻、及时报告，加强与社区、街道和相关职能部门常态联动。下步，济宁市、县两级物业主管部门将常态化开展物业管理领域执法工作，指导街道、社区加大巡查和执法联动，组织执法典型案例宣讲，下大力气整治物业管理领域违法违规行为。

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

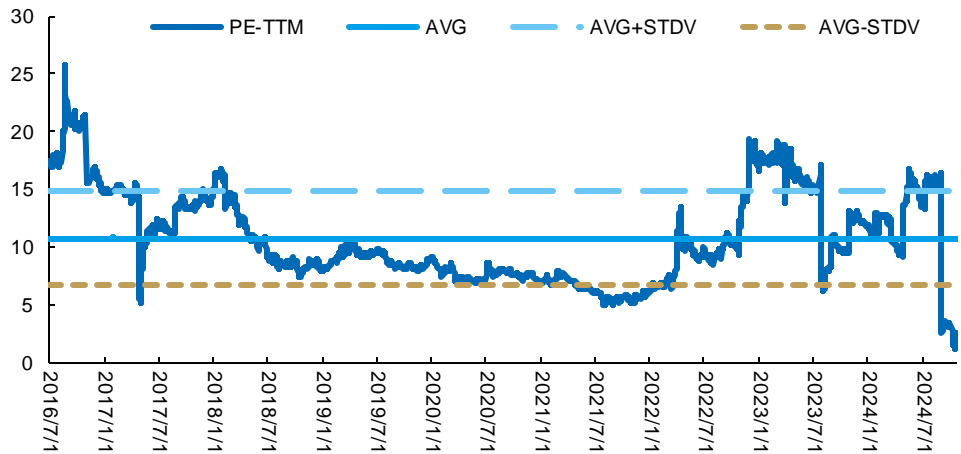
公司名称	公告时间	类型	内容
中天服务	2024/10/21	经营业绩	2024年1-9月，营业收入2.64亿元，同比+6.01%；归母净利润为302.60万元，同比-84.55%。

公司名称	公告时间	类型	内容
建发合诚	2024/10/21	股东减持	刘德全目前持股 1490.58 万股，占总股本的 5.72%，计划减持不超过 200 万股，减持比例不超过 0.77%。
特发服务	2024/10/24	经营业绩	2024 年 1-9 月，营业收入 20.83 亿元，同比+14.32%；归母净利润 0.82 亿元，同比-2.38%。
南都物业	2024/10/25	经营业绩	2024 年 1-9 月，营业收入 13.37 亿元，同比-3.60%；归母净利润为 6032.2 万元，同比-47.33%。
建发合诚	2024/10/25	经营业绩	2024 年 1-9 月，营业收入 47.1 亿元，同比+132.11%；归母净利润为 6335.3 万元，同比+114.59%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

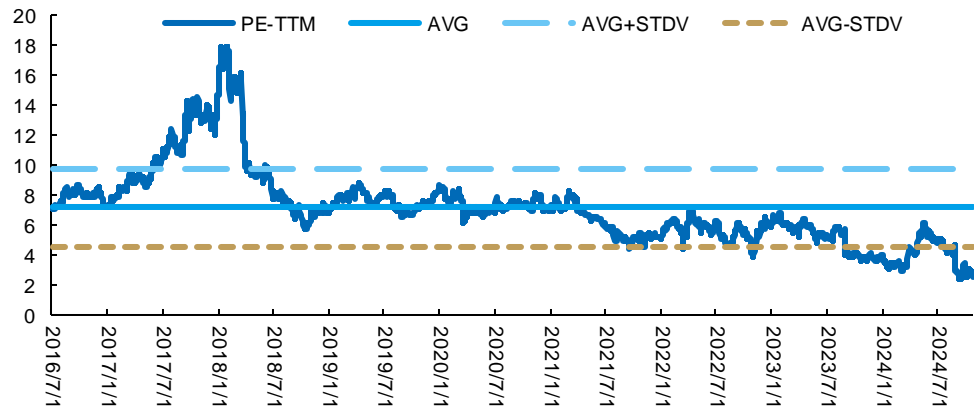
## 行业估值

图表 29：A 股地产 PE-TTM



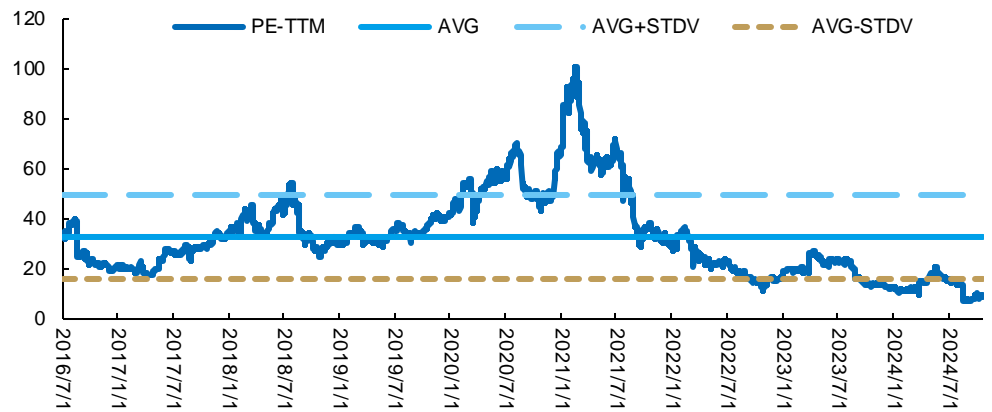
来源：wind，国金证券研究所

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	1,032	8.5	-13.0	231.9	121.6	-79.2	4.4	-46%	N/A	N/A
600048.SH	保利发展	买入	1,282	10.6	14.1	13.1	120.7	91.0	98.1	-34%	-25%	8%
001979.SZ	招商蛇口	买入	991	15.7	15.6	12.9	63.2	63.4	76.9	48%	0%	21%
600153.SH	建发股份	买入	281	2.1	4.2	3.4	131.0	67.6	84.0	109%	-48%	24%
002244.SZ	滨江集团	买入	299	11.8	11.3	9.1	25.3	26.3	32.9	-32%	4%	25%
600325.SH	华发股份	买入	190	10.4	9.8	8.6	18.4	19.5	22.2	-29%	6%	14%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,462	5.7	6.0	5.6	256.1	242.5	260.0	10%	-5%	7%
3900.HK	绿城中国	买入	223	7.2	6.7	5.7	31.2	33.4	39.2	13%	7%	17%
1908.HK	建发国际集团	买入	264	5.2	5.0	4.4	50.3	53.4	60.2	2%	6%	13%
0123.HK	越秀地产	买入	223	7.0	7.0	6.4	31.9	32.0	34.9	-19%	0%	9%
9979.HK	绿城管理控股	买入	62	6.4	5.1	4.1	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,820	18.6	18.8	17.8	98.0	96.6	102.0	245%	-1%	6%
9666.HK	金科服务	买入	43	N.A	8.1	7.5	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	175	59.8	12.0	9.2	2.9	14.6	18.9	-85%	400%	30%
1209.HK	华润万象生活	买入	674	23.0	18.7	16.0	29.3	36.0	42.1	33%	23%	17%
3316.HK	滨江服务	买入	46	9.4	8.2	6.9	4.9	5.6	6.7	20%	14%	19%
6626.HK	越秀服务	买入	47	9.6	8.4	7.4	4.9	5.6	6.4	17%	15%	14%
2156.HK	建发物业	买入	34	7.2	7.2	6.0	4.7	4.7	5.6	89%	0%	19%
平均值			508	12.8	8.5	20.9	55.3	40.6	50.9	23%	26%	16%
中位值			244	9.4	8.1	7.4	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 10 月 25 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