

强大于市

房地产行业第 47 周周报 (11 月 16 日-11 月 22 日)

本周新房成交同环比均正增长，一线城市相继取消普宅非普宅标准

新房成交面积环比由负转正，同比涨幅收窄。二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅收窄。新房库存面积同环比均下降；去化周期同环比均下降。

相关研究报告

《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宅分类标准》(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

核心观点

- **新房成交面积环比由负转正，同比涨幅虽然收窄，但同比仍能保持正增长，政策效果持续显现。** 40 个城市新房成交面积为 313.9 万平，环比上升 3.6%，同比上升 9.3%，同比涨幅收窄，同比涨幅较上周收窄了 9.2 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-3.1%、17.0%、-13.0%，同比增速分别为 34.7%、7.8%、-19.9%，其中一线城市同比涨幅较上周收窄了 31.1 个百分点；二线城市同比由负转正，同比增速较上周上升了 10.5 个百分点；三四线城市同比由正转负，同比增速较上周下降了 29.7 个百分点。
- **二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅虽然收窄，但同比仍能保持正增长，政策效果持续显现。** 18 个城市成交面积为 193.1 万平，环比下降 9.1%，同比上升 4.6%，同比涨幅较上周收窄了 4.2 个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为-1.3%、-6.6%、-26.7%，同比增速分别为 49.5%、-16.9%、-16.5%。一线城市同比涨幅较上周收窄了 7.0 个百分点，二线城市同比降幅较上周扩大了 3.4 个百分点，三四线城市同比降幅较上周扩大了 10.1 个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降；去化周期同环比均下降。** 12 个城市新房库存面积为 9440 万平，环比增速为-0.2%，同比增速为-8.7%；去化周期为 16.1 个月，环比下降 0.5 个月，同比下降 2.1 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.0、13.1、49.7 个月，环比分别下降 0.5、0.4、2.9 个月，同比分别下降 1.1、3.6、15.3 个月。
- **土地市场环比量升价跌，溢价率环比下降，同比上升。** 百城成交土地规划建面为 2662.7 万平，环比上升 189.8%，同比上升 18.0%；成交土地总价为 848.6 亿元，环比上升 143.0%，同比上升 52.5%；楼面均价为 3187 元/平，环比下降 16.2%，同比上升 29.2%；土地溢价率为 2.77%，环比下降 0.5 个百分点，同比上升 1.6 个百分点。
- **房企国内债券发行规模同环比均上升。** 房地产行业国内债券总发行量为 200.2 亿元，环比上升 253.1%，同比上升 32.5%（前值：-41.2%）。总偿还量为 54.6 亿元，环比下降 24.9%，同比下降 47.3%（前值：-51.5%）；净融资额为 145.7 亿元。
- **板块收益有所上升。** 房地产行业绝对收益为-0.8%，较上周上升 8.1pct，房地产行业相对收益为 1.8%，较上周上升 7.4pct。房地产板块 PE 为 22.14X，较上周下降 0.33X。

政策

- 本周，四个一线城市相继宣布自 12 月 1 日起取消普宅非普宅标准，享受相关住房交易税费调整的新政。此外，政府收储工作仍在推进，本周广州宣布将在全市范围内收购符合要求的 90 平以下的已建成存量商品房作为保障房，收购主体为广州安居集团或其下属子公司。广州此前在增城已经有过相应的探索，此次收储将收购范围扩大到全市范围，或将有助于广州全市去库存工作的开展，不过本次公告并未如何确定最为关键的收购价格，仍有待后续细则推出确认。若收购价格相对合理，有望提升房企参与收购的积极性，更有效率地推动此次收储落地，促进市场信心修复。

投资建议

- 当前行业大方向向好较为明确，围绕楼市供需两端、经济复苏的政策仍在持续发力过程中，且后续的政策或更具针对性，最新出台的住房交易税费降低新政可以在一定程度上巩固前期市场修复行情。对于地产板块的投资机会来说，短期内国内地产行情将主要依据于基本面数据的修复，我们认为需重视地产板块的投资机会。
- 现阶段我们建议关注三条主线：1) 政策宽松后预期能有改善的底部反转弹性标的：金地集团、金地商置、万科 A、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、滨江集团、华润置地、招商蛇口。3) 受益于地方政府化债、收储、旧改类的地方国企：越秀地产、建发股份、城投控股、建发国际、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	16
5 本周重点公司公告	18
6 本周房企债券发行情况	19
7 投资建议	21
8 风险提示	22
9 附录	23

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 8.8%，同比上升 1.2%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 313.9 万平方米，环比上升 3.6%，同比上升 9.3%.....	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 11.4%、15.4%、-6.3%.....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-3.1%、17.0%、-	6
13.0%.....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 17.3%、0.0%、-	6
21.7%.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 34.7%、7.8%、-	6
19.9%.....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 150.0 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-	7
9.0%.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、-0.2%、1.3%	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-6.9%、-19.7%、	7
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 19.1、15.2、63.5 个	7
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-4.5%、-	7
3.4%、-5.9%.....	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-2.9%、-	7
18.1%、-8.8%.....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9440 万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速	8
为-8.7%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为-0.2%、-0.4%、0.9%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-5.9%、-16.8%、	8
19.1%.....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 17.0、13.1、49.7 个月	8
.....	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-2.9%、-	8
3.2%、-5.5%.....	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-6.1%、-	8
21.5%、-23.5%.....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.2 万套，环比下降 7.4%，同比上升	9
21.5%.....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 193.1 万平方米，环比下降 9.1%，同比上升	9
4.6%.....	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-3.7%、-5.6%、-	9
20.8%.....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别-1.3%、-6.6%、-	9
26.7%.....	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 52.6%、11.3%、-16.4%	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 49.5%、-16.9%、-16.5%	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 2662.7 万平方米，环比上升 189.8%，同比上升 18.0%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 848.6 亿元，环比上升 143.0%，同比上升 52.5%	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3187.1 元/平，环比下降 16.2%，同比上升 29.2%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.77%，环比下降 0.5 个百分点，同比上升 1.6 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-38.1%、160.2%、247.8%	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-74.8%、19.8%、32.6%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-57.2%、365.2%、226.0%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 329.0%、20.2%、83.4%	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-30.9%、78.8%、-6.3%	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 1599.2%、0.3%、38.3%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 3.77%、3.36%、2.44%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 653.2 万平方米，环比上升 197.5%，同比上升 39.0%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 429.9 亿元，环比上升 93.2%，同比上升 117.6%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 44323.8 元/平方米，环比下降 40.9%，同比上升 401.7%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.4%，环比下降 6.9 个百分点，同比上升 2.9 个百分点	12
图表 40. 一、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-26.6%、323.9%、199.8%	12
图表 41. 二、三线城市同比增速分别为 388.2%、176.5%	12
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别-63.3%、245.7%、338.0%	13
图表 43. 二、三线城市同比增速分别为 64.3%、112.1%	13
图表 44. 一、二、三线城市环比增速分别为-50.0%、-18.5%、46.1%	13
图表 45. 二、三线城市同比增速分别为 71.8%、37.2%	13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 8.24%、6.10%、2.98%	13
图表 47. 2024 年第 47 周大事件	15

图表 48. 房地产行业绝对收益为-0.8%，较上周上升 8.1 个百分点	16
图表 49. 房地产行业相对收益为 1.8%，较上周上升 7.4 个百分点.....	16
图表 50. 房地产板块 PE 为 22.14X，较上周下降 0.33X.....	17
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、中南建设、金地集团	17
图表 52. 港股涨跌靠前的三家公司依次为碧桂园、中国海外发展、美的置业.....	17
图表 53. 2024 年第 47 周（11 月 16 日-11 月 22 日）重点公司公告汇总.....	18
图表 54. 2024 年第 47 周房地产行业国内债券总发行量为 200.2 亿元，环比上升 253.1%，同比上升 32.5%	19
图表 55. 2024 年第 47 周国内债券总偿还量为 54.6 亿元，环比下降 24.9%，同比 下降 47.3%	19
图表 56. 2024 年第 47 周房地产行业国内债券净融资额为-339.7 亿元	19
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、中信泰富、高新区集团， 发行量分别为 50.00、42.80、16.00 亿元.....	20
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为招商蛇口、上海临港、滨江集团，偿还量 分别为 15.00、10.00、8.00 亿元.....	20
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....	21
图表 60. 城市数据选取清单.....	23

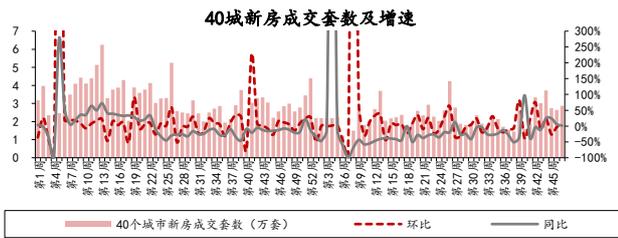
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第47周：2024年11月16日-2024年11月22日）相比于上周，新房成交面积环比由负转正，同比涨幅收窄；二手房成交面积环比降幅收窄，同比涨幅收窄；新库存面积环比由正转负，同比降幅扩大。一、二、三四线城市新库存面积去化周期环比均下降，一、二、三四线城市新库存面积去化周期同比均下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

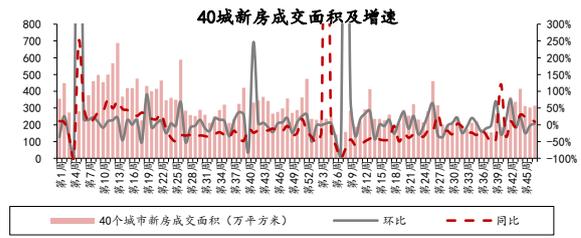
本周40个城市新房成交套数为2.9万套，环比上升8.8%，环比由负转正，环比增速较上周上升12.4个百分点，同比上升1.2%，同比涨幅收窄，同比涨幅较上周收窄4.6个百分点；新房成交面积为313.9万平方米，环比上升3.6%，环比由负转正，环比增速较上周上升6.3个百分点，同比上升9.3%，同比涨幅收窄，同比涨幅较上周收窄了9.2个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别0.9、1.3、0.6万套，环比增速分别为11.4%、15.4%、-6.3%，同比增速分别为17.3%、0.0%、-21.7%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为89.5、160.1、64.2万平方米，环比增速分别为-3.1%、17.0%、-13.0%，同比增速分别为34.7%、7.8%、-19.9%。

图表 1.40 个城市新房成交套数为 2.9 万套，环比上升 8.8%，同比上升 1.2%



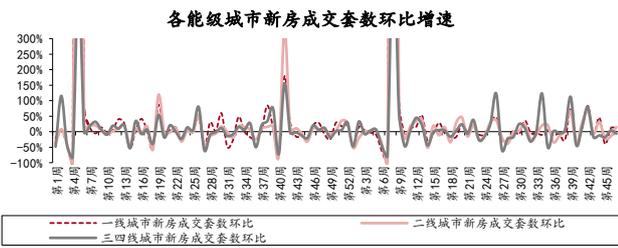
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 新房成交面积为 313.9 万平方米，环比上升 3.6%，同比上升 9.3%



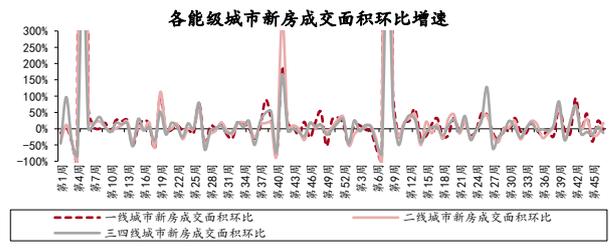
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 11.4%、15.4%、-6.3%



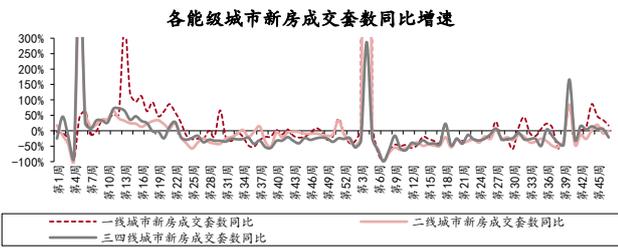
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -3.1%、17.0%、-13.0%



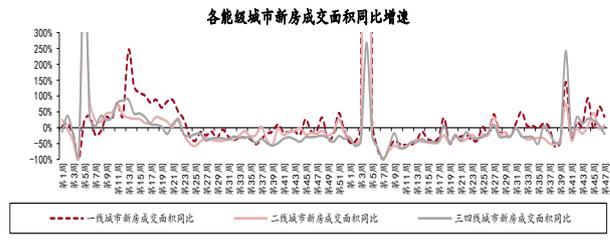
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 17.3%、0.0%、-21.7%



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 34.7%、7.8%、-19.9%



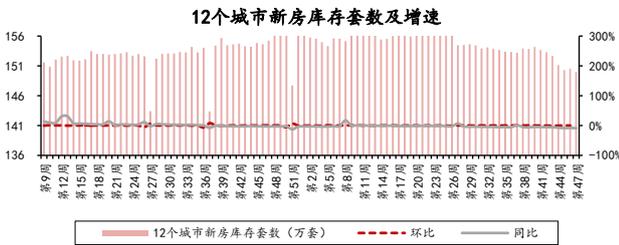
资料来源：同花顺，中银证券

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150.0万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-9.0%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为64.5、80.9、4.6万套，环比增速分别为-0.6%、-0.2%、1.3%，同比增速分别为-6.9%、-19.7%、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36.8、6.6、14.1、6.9万套，环比增速分别为-0.4%、0.1%、-1.5%、-0.3%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-3.7%、11.9%、-9.9%、-26.5%。

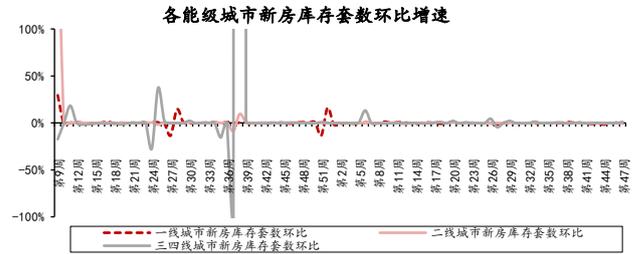
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为18.7个月，环比下降0.8个月，同比下降1.2个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为19.1、15.2、63.5个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.9、0.5、4.0个月，一、二、三四线城市同比分别下降0.6、3.4、6.1个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为46.5、7.0、12.3、14.1个月，北京、上海、广州、深圳环比分别下降1.8、0.2、0.5、1.6个月，北京、上海同比分别提升13.6、1.0个月，广州、深圳同比分别下降2.3、16.9个月。

图表 7.12 个城市新房库存套数为 150.0 万套，环比增速为 -0.3%，同比增速为 -9.0%



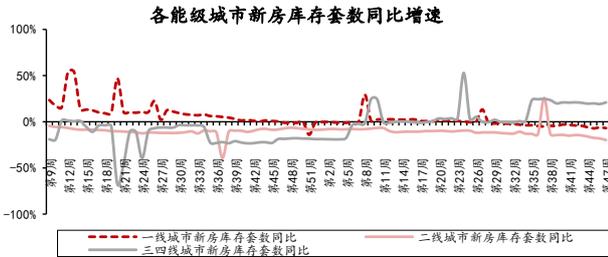
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.6%、-0.2%、1.3%



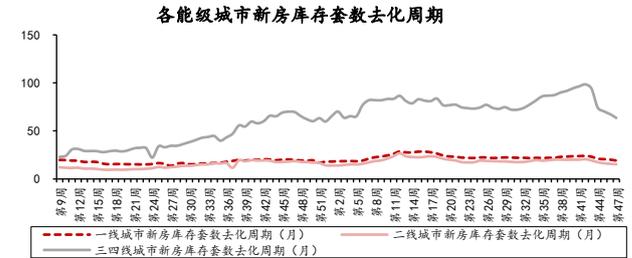
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -6.9%、-19.7%、21.0%



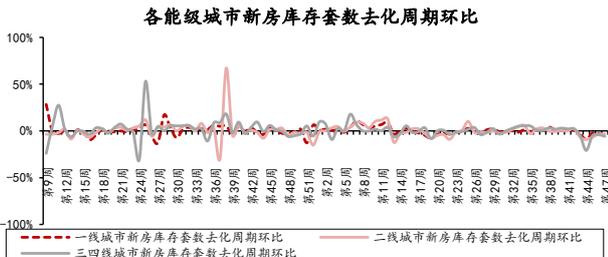
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 19.1、15.2、63.5 个月



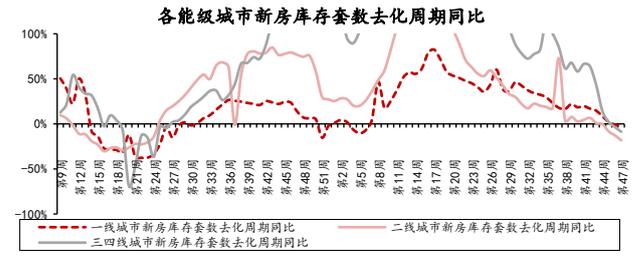
资料来源：同花顺，中银证券

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 -4.5%、-3.4%、-5.9%



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 -2.9%、-18.1%、-8.8%

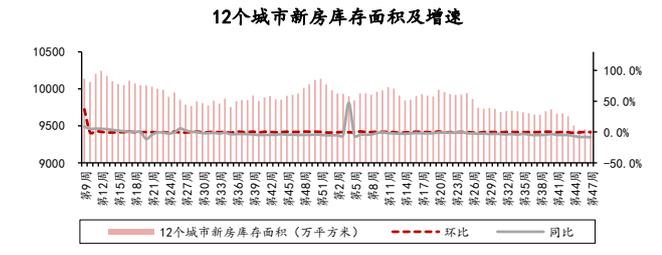


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9440万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-8.7%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6263、5064、555万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.2%、-0.4%、0.9%，同比增速分别为-5.9%、-16.8%、19.1%。

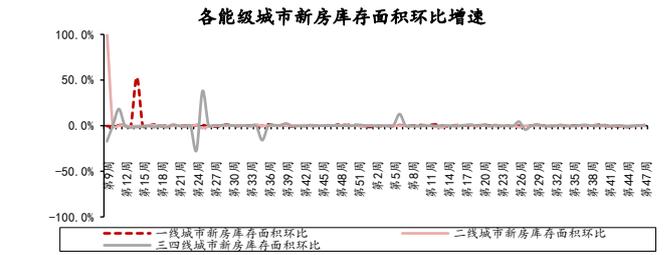
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为16.1个月，环比下降0.5个月，同比下降2.1个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.0、13.1、49.7个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.5、0.4、2.9个月，一、二、三四线城市同比分别下降1.1、3.6、15.3个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9440万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-8.7%



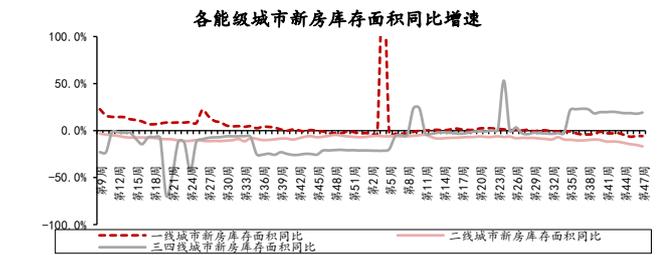
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为-0.2%、-0.4%、0.9%



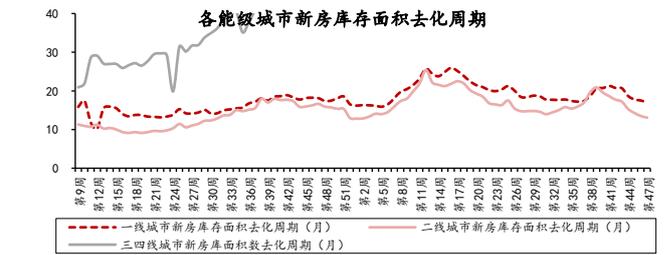
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-5.9%、-16.8%、19.1%



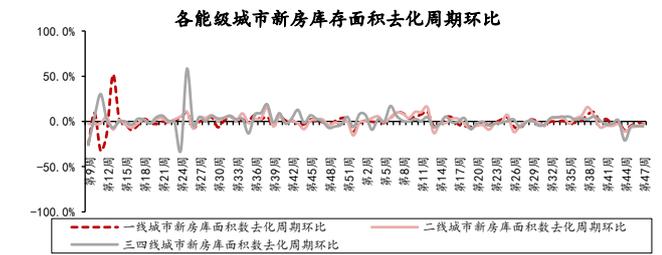
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为17.0、13.1、49.7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-2.9%、-3.2%、-5.5%



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-6.1%、-21.5%、-23.5%

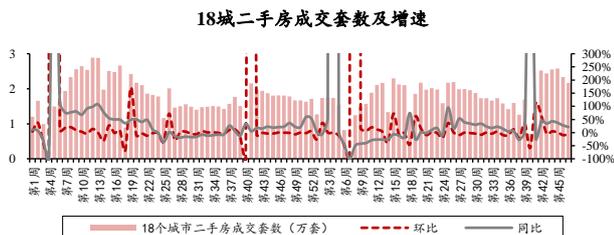


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

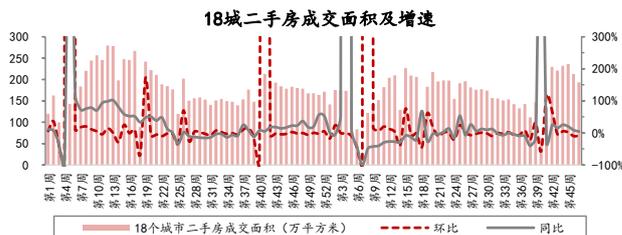
本周18个城市二手房成交套数为2.2万套，环比下降7.4%，同比上升21.5%；成交面积为193.1万平方米，环比下降9.1%，同比上升4.6%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.6、1.3、0.3万套，环比增速分别为-3.7%、-5.6%、-20.8%，同比增速分别为52.6%、11.3%、-16.4%；一、二、三四线城市成交面积分别为51.1、112.3、29.7万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-1.3%、-6.6%、-26.7%，同比增速分别为49.5%、-16.9%、-16.5%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.2 万套，环比下降 7.4%，同比上升 21.5%



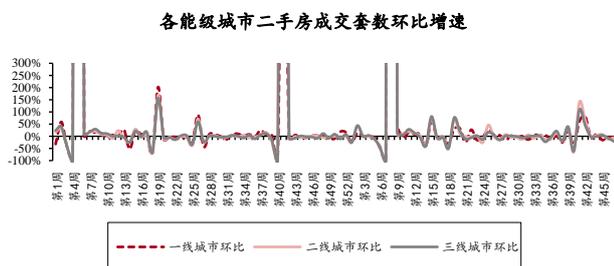
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 193.1 万平方米，环比下降 9.1%，同比上升 4.6%



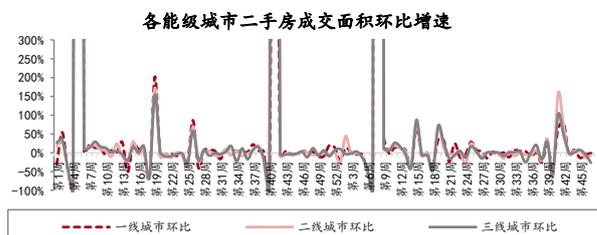
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-3.7%、-5.6%、-20.8%



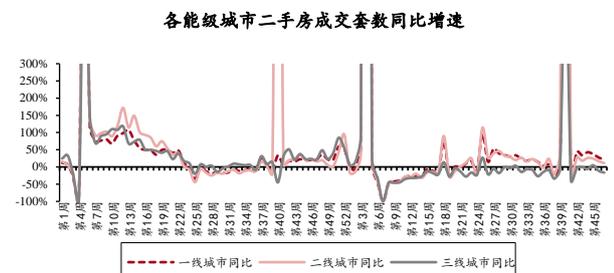
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-1.3%、-6.6%、-26.7%



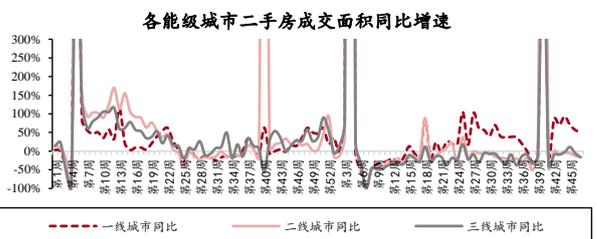
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 52.6%、11.3%、-16.4%



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 49.5%、-16.9%、-16.5%



资料来源：同花顺，中银证券

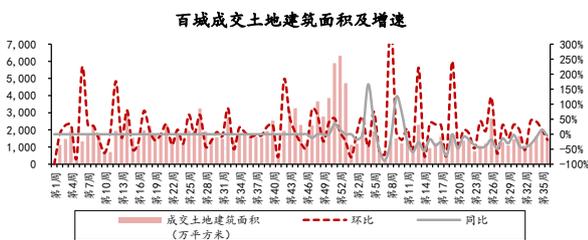
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 46 周（11 月 11 日-11 月 17 日）的数据，土地市场环比量升价跌，溢价率环比下降，同比上升。从城市能级来看，一线环比量价齐跌，同比量跌价升，二线环比量价齐升，同比量价齐升，三线环比量升价跌，同比量价齐升；一、二、三线城市线城市溢价率环比均下降，同比均上升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

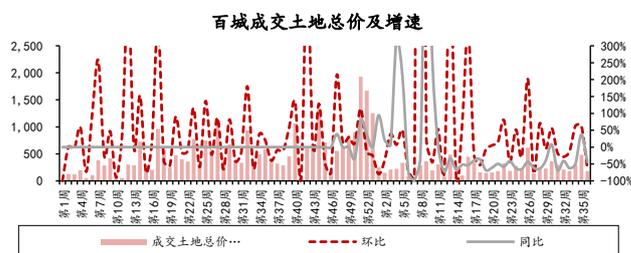
百城全类型成交土地规划建筑面积为 2662.7 万平方米，环比上升 189.8%，同比上升 18.0%；成交土地总价为 848.6 亿元，环比上升 143.0%，同比上升 52.5%；成交土地楼面均价为 3187.1 元/平，环比下降 16.2%，同比上升 29.2%；百城成交土地溢价率为 2.77%，环比下降 0.5 个百分点，同比上升 1.6 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 2662.7 万平方米，环比上升 189.8%，同比上升 18.0%



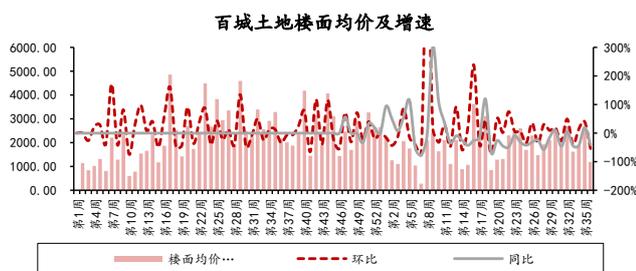
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 848.6 亿元，环比上升 143.0%，同比上升 52.5%



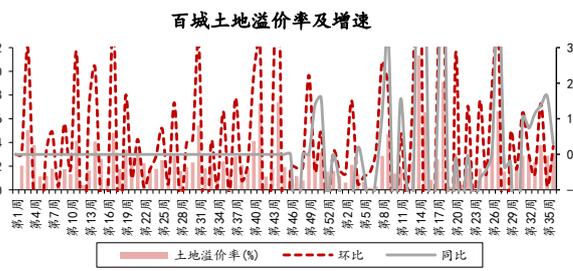
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3187.1 元/平，环比下降 16.2%，同比上升 29.2%



资料来源：中指院，中银证券

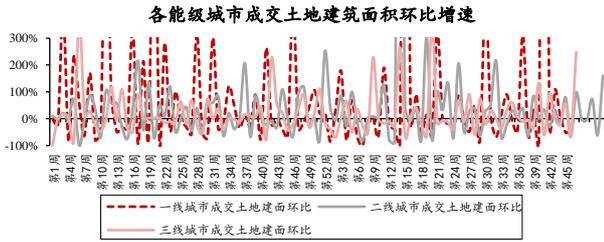
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.77%，环比下降 0.5 个百分点，同比上升 1.6 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

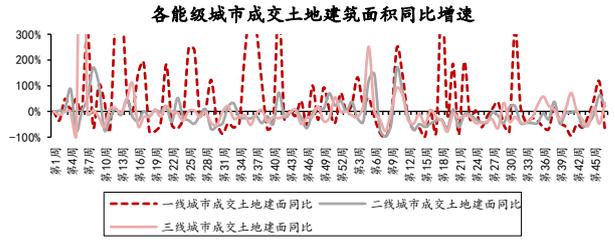
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 57.6、790.4、1814.7 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-38.1%、160.2%、247.8%，同比增速分别为-74.8%、19.8%、32.6%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 61.6、394.2、392.8 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-57.2%、365.2%、226.0%，同比增速分别为 329.0%、20.2%、83.4%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 10691、4988、2165 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为-30.9%、78.8%、-6.3%，同比增速分别为 1599.2%、0.3%、38.3%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 3.77%、3.36%、2.44%，一、二、三线城市环比增速分别为-0.6%、-0.5%、-0.4%，一、二、三线城市同比增速分别为 3.8%、2.1%、1.3%。

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-38.1%、160.2%、247.8%



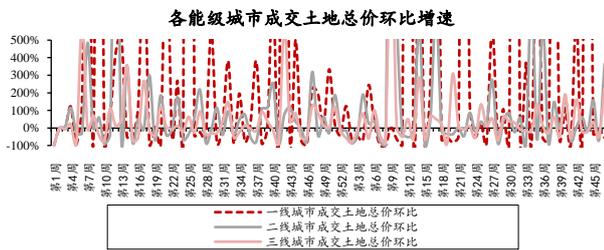
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-74.8%、19.8%、32.6%



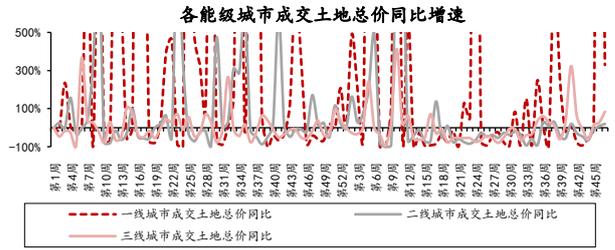
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-57.2%、365.2%、226.0%



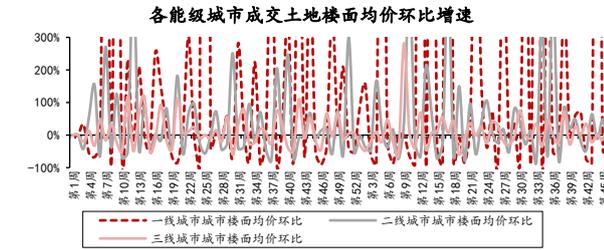
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为329.0%、20.2%、83.4%



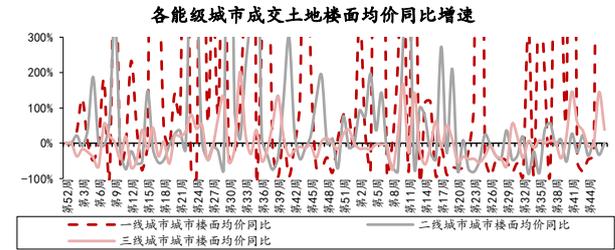
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-30.9%、78.8%、-6.3%



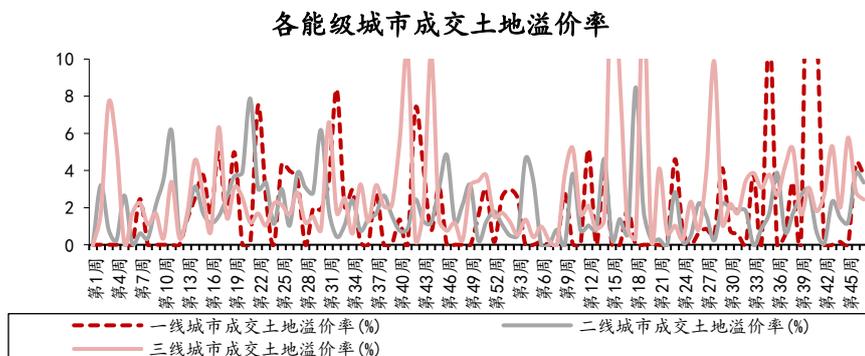
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为1599.2%、0.3%、38.3%



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 3.77%、3.36%、2.44%

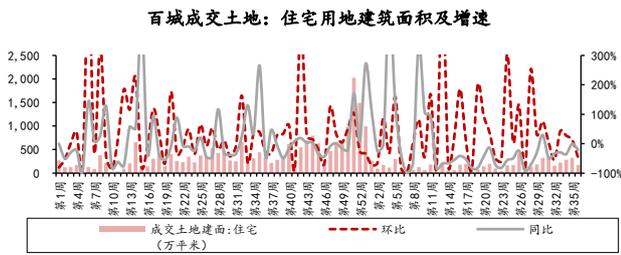


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

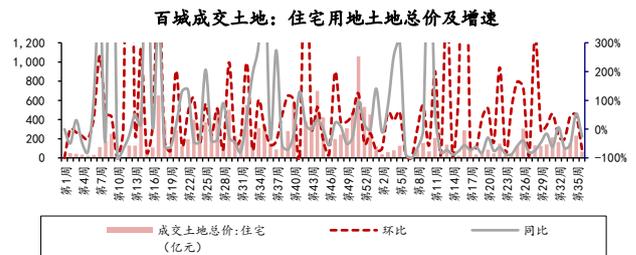
百城成交住宅土地规划建筑面积为 653.2 万平方米，环比上升 197.5%，同比上升 39.0%；成交住宅土地总价为 429.9 亿元，环比上升 93.2%，同比上升 117.6%；成交住宅土地楼面均价为 44323.8 元/平方米，环比下降 40.9%，同比上升 401.7%；百城成交住宅类用地溢价率为 4.4%，环比下降 6.9 个百分点，同比上升 2.9 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 653.2 万平方米，环比上升 197.5%，同比上升 39.0%



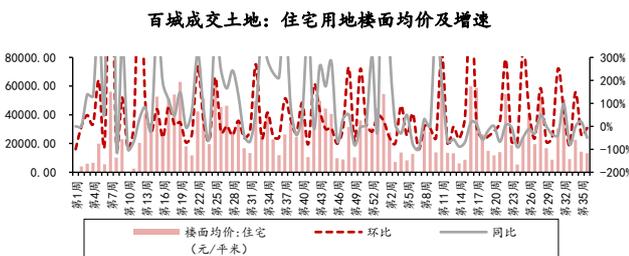
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 429.9 亿元，环比上升 93.2%，同比上升 117.6%



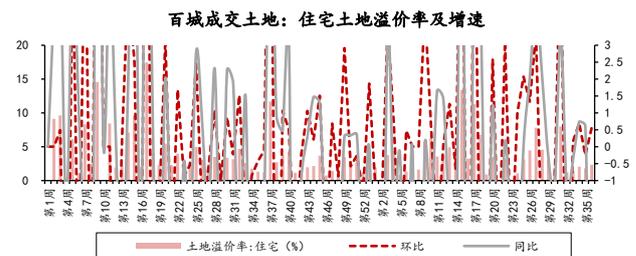
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 44323.8 元/平方米，环比下降 40.9%，同比上升 401.7%



资料来源：中指院，中银证券

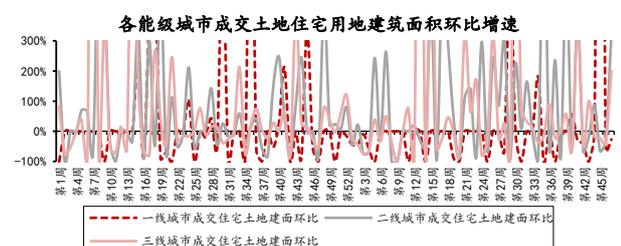
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.4%，环比下降 6.9 个百分点，同比上升 2.9 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

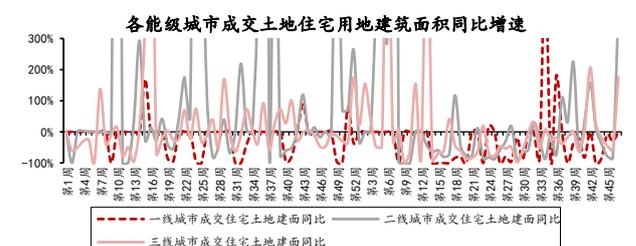
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 15.4、144.4、493.5 万平米，一、二、三线城市环比增速分别为-26.6%、323.9%、199.8%，二、三线城市同比增速分别为 388.2%、176.5%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 46.9、124.3、258.8 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-63.3%、245.7%、338.0%，二、三线城市同比增速分别为 64.3%、112.1%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 30471、8608、5244 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为-50.0%、-18.5%、46.1%，二、三线城市同比增速分别为 71.8%、37.2%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 8.24%、6.10%、2.98%，一、二线城市环比分别下降 5.2、35.4 个百分点，三线城市环比上升 3.0 个百分点，二、三线城市同比分别上升 2.4、2.5 个百分点。

图表 40. 一、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-26.6%、323.9%、199.8%



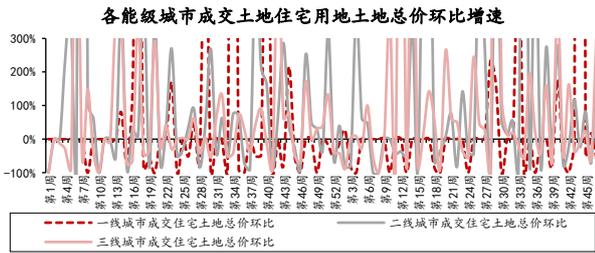
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 二、三线城市同比增速分别为 388.2%、176.5%



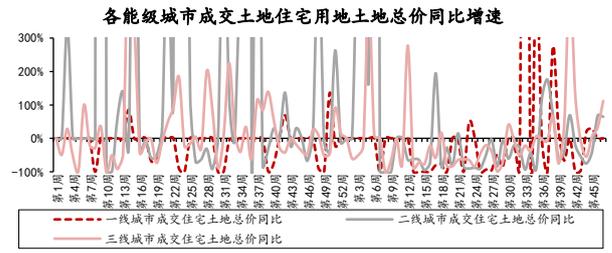
资料来源：中指院，中银证券

图表 42.一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别-63.3%、245.7%、338.0%



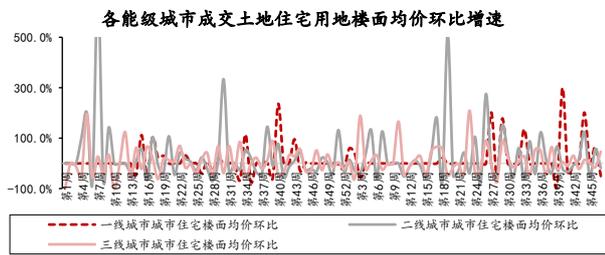
资料来源：中指院，中银证券

图表 43.二、三线城市同比增速分别为 64.3%、112.1%



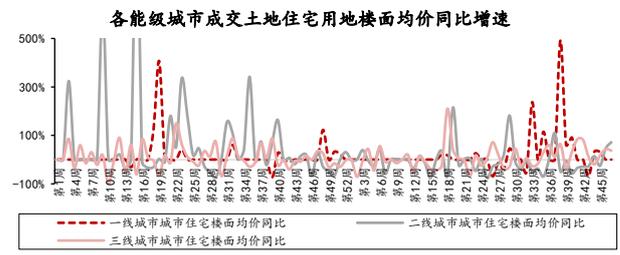
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 一、二、三线城市环比增速分别为-50.0%、-18.5%、46.1%



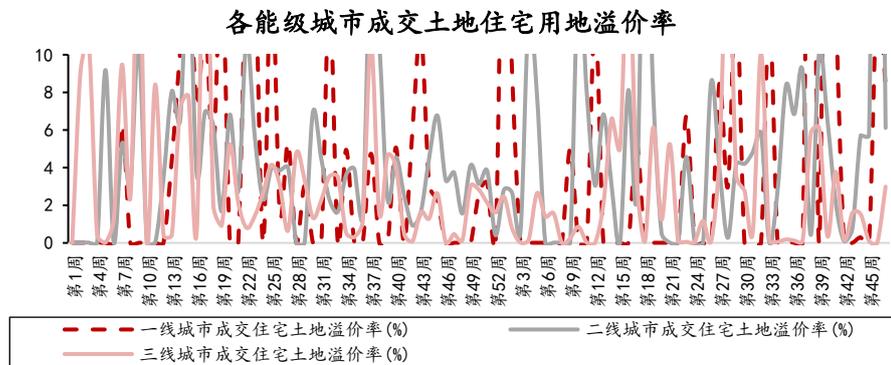
资料来源：中指院，中银证券

图表 45.二、三线城市同比增速分别为 71.8%、37.2%



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 8.24%、6.10%、2.98%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

地方:

本周，四个一线城市相继宣布自12月1日起取消普宅非普宅标准，享受相关住房交易税费调整的新政。此外，政府收储工作仍在推进，本周广州宣布将在全市范围内收购符合要求的90平以下的已建成存量商品房作为保障房，收购主体为广州安居集团或其下属子公司。广州此前在增城已经有过相应的探索，此次收储将收购范围扩大到全市范围，或将有助于广州全市去库存工作的开展，不过本次公告并未如何确定最为关键的收购价格，仍有待后续细则推出确认。若收购价格相对合理，有望提升房企参与收购的积极性，更有效率地推动此次收储落地，促进市场信心修复。

广州：根据通知，广州市辖区范围内商品房项目配建车位车库可以按规定与商品房销售同步实施，即商品房项目销售阶段，依法已办理地下车位车库首次登记的，可申请车位车库同步销售。建筑区划内，规划用于停放汽车的车位车库应当首先满足业主的需要。

河南：对于郑州经开区内由业主自持、不对外销售的商业服务业用地，保障性安居工程、人才公寓用地以及公共设施营业网点用地，将不纳入“去化周期”调控范围，以促进土地资源的合理利用和优化配置。

广州：11月18日，广州市发布《广州市户籍迁入管理规定（修订稿）》，向社会公众征求意见，旨在放宽引进人才和政策性入户条件，优化积分制入户方式，并新增安居乐业、投资纳税两种入户类别。

四川内江：11月18日，四川内江市住房公积金管理委员会2024年第2次全体会议审议通过，调整住房公积金贷款和提取相关政策。

长沙：11月18日，长沙市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金贷款政策的通知。

深圳：11月18日，深圳贝壳研究院最新监测数据显示，今年11月1日至17日期间，深圳新房市场日均网签量达到276套，刷新了自2007年以来的记录。

上海：11月18日，上海市住建委发布关于取消普通住房标准有关事项的通知。

深圳：11月19日，深圳市住房和建设局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，宣布自2024年12月1日起取消普通住房和非普通住房标准，并明确相关税收政策。此举旨在促进房地产市场平稳健康发展。

广州：11月18日，广州安居集团有限公司发布关于收购已建成存量商品房用作保障性住房的征集通告。

河南：11月18日，据河南日报报道，郑州市惠济区的正商家河宽境、绿都上璟苑两个项目已完成首批房票兑付，两个项目首批兑付房票共81张，到位资金9904.9万元。据了解，这也是郑州市首批实现房票足额兑付的房地产开发项目，标志着郑州市创新施行的房票安置政策成功落地。

哈尔滨：11月18日，哈尔滨市政府近日出台了《关于推动哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》，旨在通过一系列新政策促进房地产市场的稳定与健康发展。

上海：上海取消豪宅税前，新房徐汇滨江中海领邸又卖了85亿。

香港：11月20日，据媒体报道，香港房屋委员会今年前九个月收回公屋单位约1400个，其中16个租户瞒报持有内地物业。

贵州安顺：11月20日，贵州省安顺市住房和城乡建设局宣布，自11月18日至12月17日，就《安顺市促进房地产市场止跌回稳十六条措施（征求意见稿）》向公众公开征求意见。

湖北咸宁：11月19日，湖北咸宁市人民政府新闻办公室召开新闻发布会，宣布该市主城区购房补贴政策正式出台。

六安：11月20日，安徽省六安市住房和城乡建设局联合其他八个部门发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。

山东临沂：11月19日，临沂市住房公积金中心宣布，为促进房地产市场平稳健康发展，将阶段性上调住房公积金贷款额度。此次调整涉及单缴存职工家庭和双缴存职工家庭，以及多子女家庭和购买高品质住宅的贷款额度。

哈尔滨: 11月21日, 哈尔滨住房公积金管理中心宣布实施一系列新政策, 以支持房地产市场的健康发展。新政涵盖了优化房屋套数认定标准、延长公积金贷款年龄、提升贷款额度等多个方面, 旨在满足缴存职工的住房需求, 促进市场稳定。

哈尔滨: 11月21日据哈尔滨日报, 哈尔滨市住房公积金管理中心宣布, 为进一步发挥住房公积金的保障作用, 更好地满足缴存职工的刚性和改善性住房需求, 促进哈尔滨市房地产市场平稳健康发展, 经市住房公积金管理委员会审议通过, 新推出了8项优化政策。

广东: 会议强调, 要力促房地产投资止跌回稳, 统筹用好房地产存量、增量政策, 强化房地产融资协调机制作用, 加快城中村改造, 做好保交房工作, 推动房地产市场持续回暖。

江西: 11月18日, 江西省在南昌举办了一场以“用好用足一揽子金融增量政策 全力推动全省经济向上向好”为主题的新闻发布会。

图表 47. 2024 年第 47 周大事件

类型	时间	内容
地方	2024/11/18	广州: 根据通知, 广州市辖区范围内商品房项目配建车位车库可以按规定与商品房销售同步实施, 即商品房项目销售阶段, 依法已办理地下车位车库首次登记的, 可申请车位车库同步销售。建筑区划内, 规划用于停放汽车的车位车库应当首先满足业主的需要。 河南: 对于郑州经开区内由业主自持、不对外销售的商业服务业用地, 保障性安居工程、人才公寓用地以及公共设施营业网点用地, 将不纳入“去化周期”调控范围, 以促进土地资源的合理利用和优化配置。
	2024/11/19	广州: 11月18日, 广州市发布《广州市户籍迁入管理规定(修订稿)》, 向社会公众征求意见, 旨在放宽引进人才和政策性入户条件, 优化积分制入户方式, 并新增安居乐业、投资纳税两种入户类别。 四川内江: 11月18日, 四川内江市住房公积金管理委员会2024年第2次全体会议审议通过, 调整住房公积金贷款和提取相关政策。 长沙: 11月18日, 长沙市住房公积金管理委员会发布关于调整住房公积金贷款政策的通知。 深圳: 11月18日, 深圳贝壳研究院最新监测数据显示, 今年11月1日至17日期间, 深圳新房市场日均网签量达到276套, 刷新了自2007年以来的记录。 上海: 11月18日, 上海市住建委发布关于取消普通住房标准有关事项的通知。
	2024/11/20	深圳: 11月19日, 深圳市住房和建设局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局联合发布《关于取消普通住房标准有关事项的通知》, 宣布自2024年12月1日起取消普通住房和非普通住房标准, 并明确相关税收政策。此举旨在促进房地产市场平稳健康发展。 广州: 11月18日, 广州安居集团有限公司发布关于收购已建成存量商品房用作保障性住房的征集通告。 河南: 11月18日, 据河南日报报道, 郑州市惠济区的正商家河宽境、绿都上璟苑两个项目已完成首批房票兑付, 两个项目首批兑付房票共81张, 到位资金9904.9万元。据了解, 这也是郑州市首批实现房票足额兑付的房地产开发项目, 标志着郑州市创新施行的房票安置政策成功落地。 哈尔滨: 11月18日, 哈尔滨市政府近日出台了《关于推动哈尔滨市房地产市场平稳健康发展的若干措施》, 旨在通过一系列新政策促进房地产市场的稳定与健康发展。 上海: 上海取消豪宅税前, 新房徐汇滨江中海领邸又卖了85亿。
	2024/11/21	香港: 11月20日, 据媒体报道, 香港房屋委员会今年前九个月收回公屋单位约1400个, 其中16个租户瞒报持有内地物业。 贵州安顺: 11月20日, 贵州省安顺市住房和城乡建设局宣布, 自11月18日至12月17日, 就《安顺市促进房地产市场止跌回稳十六条措施(征求意见稿)》向公众公开征求意见。 湖北咸宁: 11月19日, 湖北咸宁市人民政府新闻办公室召开新闻发布会, 宣布该市主城区购房补贴政策正式出台。 六安: 11月20日, 安徽省六安市住房和城乡建设局联合其他八个部门发布了《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。 山东临沂: 11月19日, 临沂市住房公积金中心宣布, 为促进房地产市场平稳健康发展, 将阶段性上调住房公积金贷款额度。此次调整涉及单缴存职工家庭和双缴存职工家庭, 以及多子女家庭和购买高品质住宅的贷款额度。
	2024/11/22	哈尔滨: 11月21日, 哈尔滨住房公积金管理中心宣布实施一系列新政策, 以支持房地产市场的健康发展。新政涵盖了优化房屋套数认定标准、延长公积金贷款年龄、提升贷款额度等多个方面, 旨在满足缴存职工的住房需求, 促进市场稳定。 哈尔滨: 11月21日据哈尔滨日报, 哈尔滨市住房公积金管理中心宣布, 为进一步发挥住房公积金的保障作用, 更好地满足缴存职工的刚性和改善性住房需求, 促进哈尔滨市房地产市场平稳健康发展, 经市住房公积金管理委员会审议通过, 新推出了8项优化政策。 广东: 会议强调, 要力促房地产投资止跌回稳, 统筹用好房地产存量、增量政策, 强化房地产融资协调机制作用, 加快城中村改造, 做好保交房工作, 推动房地产市场持续回暖。 江西: 11月18日, 江西省在南昌举办了一场以“用好用足一揽子金融增量政策 全力推动全省经济向上向好”为主题的新闻发布会。

资料来源: 各地政府官网、地产观点网、中银证券

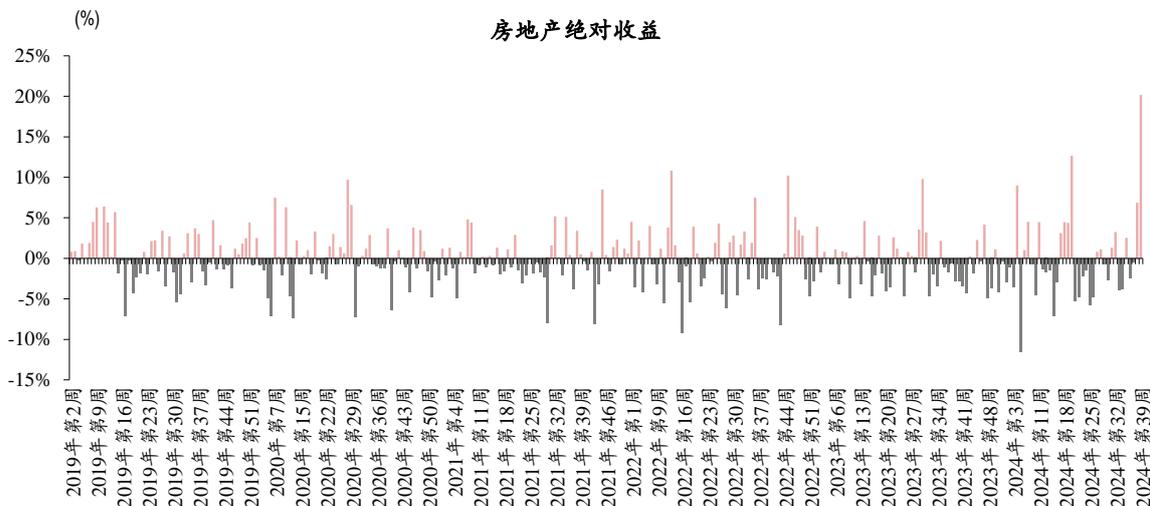
4 本周板块表现回顾

本周(11月16日-11月22日),在大盘表现方面,上证指数收于3267.19点,较上周下降63.53点,跌幅为1.91%;创业板指收于2175.57点,较上周下降68.05点,跌幅为3.03%;沪深300指数收于3865.70点,较上周下降103.13点,跌幅为2.60%。

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综合、商贸零售、纺织服饰,涨跌幅分别为5.1%、2.2%、0.1%;涨跌幅靠后的行业依次为社会服务、食品饮料、通信,涨跌幅分别为-5.2%、-4.1%、-3.8%。

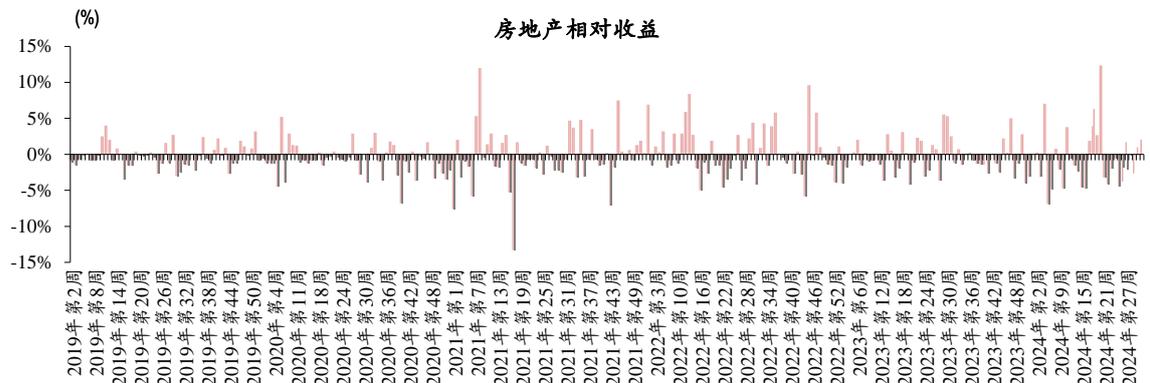
板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为-0.8%,较上周上升8.1pct,房地产行业相对收益为1.8%,较上周上升7.4pct。房地产板块PE为22.14X,较上周下降0.33X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-0.8%，较上周上升 8.1 个百分点



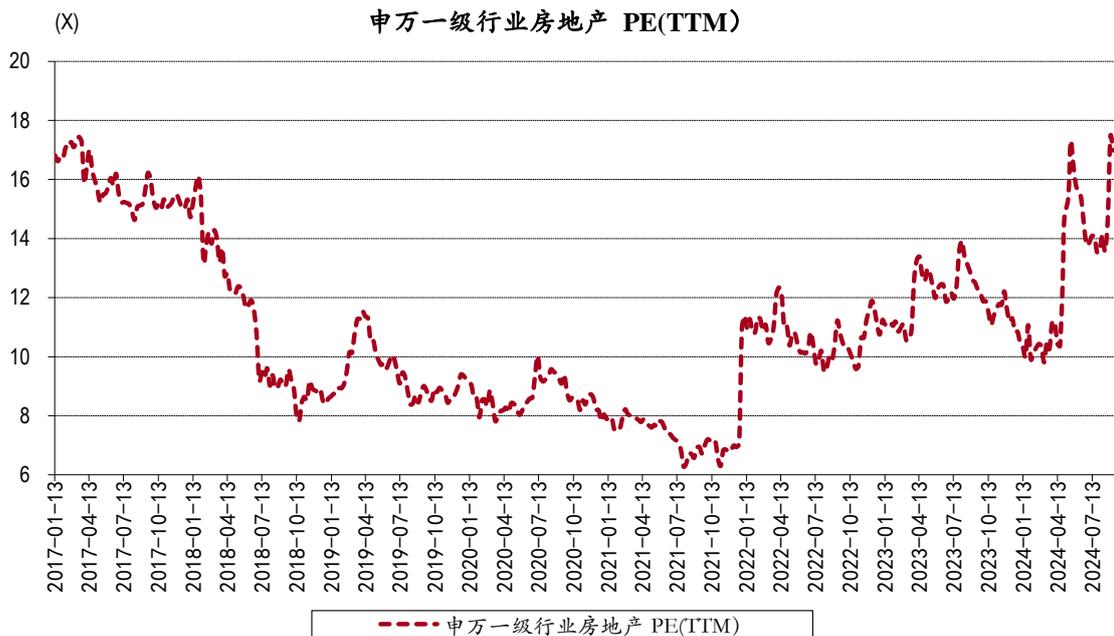
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为 1.8%，较上周上升 7.4 个百分点



资料来源: 同花顺, 中银证券

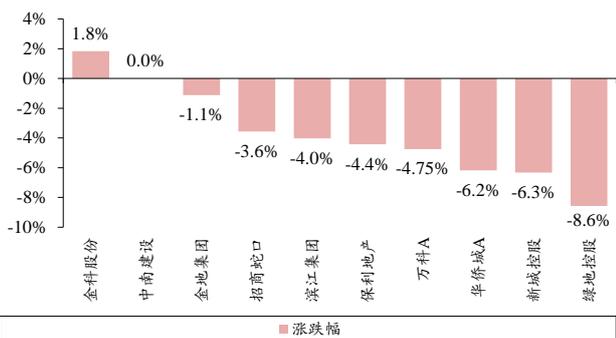
图表 50. 房地产板块 PE 为 22.14X, 较上周下降 0.33X



资料来源: 同花顺, 中银证券

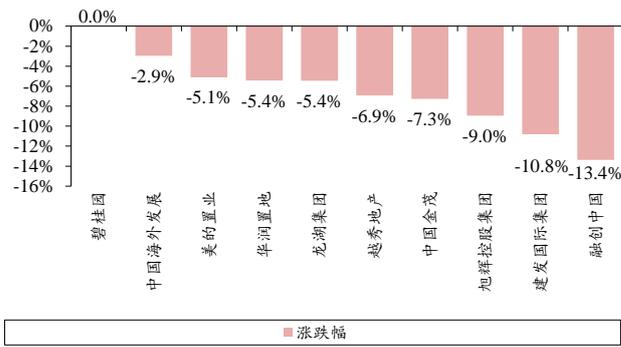
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、中南建设、金地集团, 涨跌幅分别为 1.8%、0.0%、-1.1%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为绿地控股、新城控股、华侨城 A, 涨跌幅分别为 -8.6%、-6.3%、-6.2%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、中国海外发展、美的置业, 涨跌幅分别为 0.0%、-2.9%、-5.1%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为融创中国、建发国际集团、旭辉控股集团, 涨跌幅分别为 -13.4%、-10.8%、-9.0%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、中南建设、金地集团



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、中国海外发展、美的置业



资料来源: 同花顺, 中银证券

5 本周重点公司公告

高管变动公告：招商蛇口：招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2024 年 11 月 20 日召开第四届董事会 2024 年第一次临时会议，审议并通过了《关于聘任证券事务代表的议案》，同意聘任朱瑜女士担任公司证券事务代表，任期自本次董事会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。

其他重要公告：华夏幸福：至 10 月底累计未能如期偿还债务金额合计为 245.71 亿元；债务重组持续推进；**招商蛇口：**招商局蛇口工业区控股股份有限公司审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司以自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所以集中竞价交易方式回购公司股份，回购的股份全部用于注销并减少注册资本，回购价格不超过 15.68 元/股。回购的资金总额不低于人民币 3.51 亿元且不超过人民币 7.02 亿元；**金融街：**公司成功发行 2024 年第五期公司债，实际发行规模 10 亿元，票面利率 2.77%，期限 5 年。

图表 53. 2024 年第 47 周（11 月 16 日-11 月 22 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
股权变动公告	津投城开	11 月 17 日晚间，津投城开发布公告称，公司拟通过公开挂牌或非公开协议转让方式转让控股子公司华驰公司 90% 股权、参股子公司华富宫公司 46.33% 股权和参股子公司天房物业公司 31.89% 股权。经初步测算，本次交易预计构成重大资产重组。
	ST 中润	近日，中润矿业与持有西藏中金 28.8% 股权的股东山东博纳投资有限公司签订了《股权转让协议》，双方一致同意，中润矿业以人民币 640 万元对价受让山东博纳持有的西藏中金 28.8% 的股权。股权转让完成后，中润矿业将持有西藏中金 100% 股权。
	渝开发	2024 年 10 月 30 日，重庆渝开发股份有限公司（以下简称“公司”）第十届董事会第二十七次会议审议通过了《关于公司按持股比例对朗福公司进行债转股增资的议案》，董事会同意公司和上海复地投资管理有限公司（以下简称“上海复地”）将各自 15,500 万元股东借款按持股比例对重庆朗福置业有限公司（以下简称“朗福公司”）债转股增资 31,000 万元。增资后，朗福公司注册资本由原 70,000 万元增加至 101,000 万元，公司与上海复地各持股 50%，双方持股比例不变。
	三湘印象	公司（控股）股东三湘印象股份有限公司解除质押 18,000,000 股股份，占公司总股本的 1.5%，解除质押后，股东三湘印象股份有限公司累计质押股份 100,000,000 股，占公司总股本的 8.5%。
高管变动公告	国创高新	湖北国创新材料股份有限公司董事会于近日收到钱静女士递交的书面辞职报告，钱静女士因工作变动原因申请辞去公司常务副总经理职务。辞职后，钱静女士将不再担任公司及控股子公司董事及高管职务。钱静女士的辞职不会影响公司业务正常运作，其辞职报告自送达董事会之日起生效。
	招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于 2024 年 11 月 20 日召开第四届董事会 2024 年第一次临时会议，审议并通过了《关于聘任证券事务代表的议案》，同意聘任朱瑜女士担任公司证券事务代表，任期自本次董事会审议通过之日起至本届董事会任期届满之日止。
	弘阳服务	弘阳服务集团有限公司（「本公司」，连同其附属公司，统称「本集团」）董事（「董事」）会（「董事会」）谨此宣布，曾子熙女士因将分配更多时间于个人事务上，已辞任执行董事、本公司副总裁及董事会薪酬委员会成员，自 2024 年 11 月 20 日起生效。
经营数据公告	富力地产	广州富力地产股份有限公司欣然宣布，本集团于二零二四年十月的月内总销售收入共约人民币 12.6 亿元，销售面积积达约 10 万平方米。累计至二零二四年十月底，总销售收入约人民币 91.9 亿元，销售面积积达约 70 万平方米
其他重要公告	华夏幸福	至 10 月底累计未能如期偿还债务金额合计为 245.71 亿元；债务重组持续推进。
	大悦城地产	董事会欣然宣布，于 2024 年 11 月 18 日，三亚悦麓（本公司之间接非全资附属公司）以人民币 725,110,000 元成功竞拍自然资源和规划局于网上公开挂牌要约出售该地块的土地使用权。收购事项相关成交确认书已于同日取得，而收购事项相关土地使用权出让合同预计将于 2024 年 12 月 2 日或之前订立。三亚悦麓已支付竞买保证金人民币 434,510,000 元。三亚悦麓将于收购事项完成后持有该地块之权益，以进行该地块的未来开发。该地块位于中国海南省三亚市。
	招商蛇口	招商局蛇口工业区控股股份有限公司审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份方案的议案》，同意公司以自有资金或自筹资金通过深圳证券交易所以集中竞价交易方式回购公司股份，回购的股份全部用于注销并减少注册资本，回购价格不超过 15.68 元/股。回购的资金总额不低于人民币 3.51 亿元且不超过人民币 7.02 亿元。
	*ST 卓朗	天津卓朗信息科技股份有限公司（以下简称“公司”）股票于 2024 年 11 月 15 日、11 月 18 日、11 月 19 日连续三个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 12%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动情形。
	金融街	公司成功发行 2024 年第五期公司债，实际发行规模 10 亿元，票面利率 2.77%，期限 5 年。
	苏州高新	苏州高新区高新技术产业股份有限公司（以下简称“公司”）股票于 2024 年 11 月 19 日、11 月 20 日、11 月 21 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%，属于《上海证券交易所交易规则》规定的股票交易异常波动情形。
ST 美谷	奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“公司”）股票（证券简称：ST 美谷，证券代码：000615）于 2024 年 11 月 19 日、11 月 20 日和 11 月 21 日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 12%，根据《深圳证券交易所交易规则》的有关规定，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47周（2024年11月16日-2024年11月22日）房地产行业国内债券总发行量为200.2亿元，环比上升253.1%，同比上升32.5%（前值：-41.2%）。总偿还量为54.6亿元，环比下降24.9%，同比下降47.3%（前值：-51.5%）；净融资额为145.7亿元。

累计来看，今年1-47周房企国内债券发行总规模为4901.5亿元，同比下降29.2%；总偿还量5241.2亿元，同比下降12.7%；净融资额为-339.7亿元。

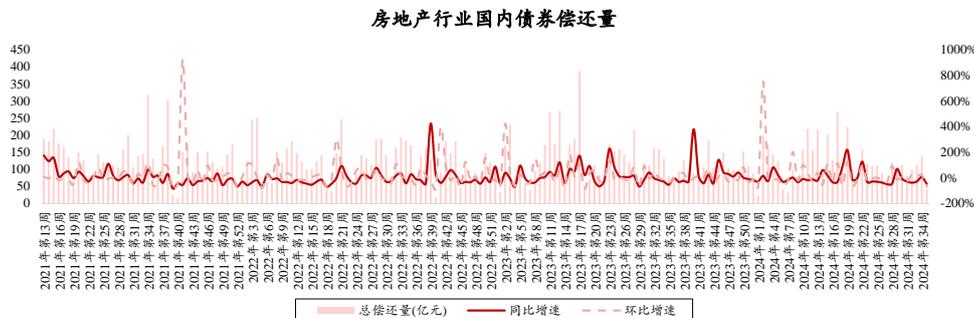
具体来看，本周债券发行量最大的房企为华润置地控股、中信泰富、高新区集团，发行量分别为50.00、42.80、16.00亿元。本周债券偿还量最大的房企为招商蛇口、上海临港、滨江集团，偿还量分别为15.00、10.00、8.00亿元。

图表 54. 2024 年第 47 周房地产行业国内债券总发行量为 200.2 亿元，环比上升 253.1%，同比上升 32.5%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 55. 2024 年第 47 周国内债券总偿还量为 54.6 亿元，环比下降 24.9%，同比下降 47.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 47 周房地产行业国内债券净融资额为 -339.7 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华润置地控股、中信泰富、高新区集团，发行量分别为 50.00、42.80、16.00 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
2024/11/22	24 泰富优	中信泰富	中央企业	42.80	2042/10/26	资产支持证券
2024/11/20	24 华润置地 SCP009	华润置地控股	中央企业	20.00	2025/8/18	短期融资券
2024/11/21	24 广州高新 MTN002A	高新区集团	地方国有企业	12.00	2029/11/22	中期票据
2024/11/20	24 华润置地 SCP010	华润置地控股	中央企业	10.00	2025/8/18	短期融资券
2024/11/19	24 绿城地产 MTN002(绿色)	绿城集团	中央企业	10.00	2026/11/20	中期票据
2024/11/18	24 苏州高新 MTN009	苏高新集团	地方国有企业	10.00	2027/11/20	中期票据
2024/11/21	24 金街 09	金融街	地方国有企业	10.00	2029/11/25	公司债
2024/11/22	24 润置 01	华润置地控股	中央企业	10.00	2027/11/26	公司债
2024/11/22	24 润置 02	华润置地控股	中央企业	10.00	2034/11/26	公司债
2024/11/20	24 市新 01	市北高新	地方国有企业	9.50	2027/11/22	公司债
2024/11/20	24 海恒控股 MTN004	海恒集团	地方国有企业	7.50	2027/11/22	中期票据
2024/11/19	24 东龙控股 MTN003	东龙控股	地方国有企业	7.20	2027/11/20	中期票据
2024/11/20	24 古运河 PPN001	古运河集团	地方国有企业	6.00	2029/11/21	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024/11/19	24 联发 03	联发集团	地方国有企业	5.00	2032/11/21	公司债
2024/11/22	24 希望 01	五新实业集团	私营	4.70	2026/11/26	公司债
2024/11/20	24 静安置业 SCP004	静安置业	地方国有企业	4.50	2025/8/15	短期融资券
2024/11/20	24 沛县城投 MTN002	沛县城投	地方国有企业	4.00	2027/11/21	中期票据
2024/11/21	24 广州高新 MTN002B	高新区集团	地方国有企业	4.00	2029/11/22	中期票据
2024/11/20	24 西安沣东 MTN001	沣东集团	地方国有企业	3.00	2029/11/21	中期票据
2024/11/21	24 建房 05	建发房产	地方国有企业	2.98	2030/11/25	公司债
2024/11/21	24 常高 Y2	常高新	地方国有企业	2.55	2029/11/25	公司债
2024/11/22	24 泰富次	中信泰富	中央企业	2.50	2042/10/26	资产支持证券
2024/11/19	24 苏州高新 SCP057	苏高新集团	地方国有企业	2.00	2025/6/20	短期融资券

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招商蛇口、上海临港、滨江集团，偿还量分别为 15.00、10.00、8.00 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
2021/11/16	21 招商蛇口 MTN001A	招商蛇口	中央企业	到期	15.00	3.23	中期票据
2024-03-05	24 临港控股 SCP002	上海临港	地方国有企业	到期	10.00	2.13	短期融资券
2022/11/21	22 滨江房产 MTN002	滨江集团	私营	到期	8.00	5.80	中期票据
2021/11/19	21 光明房产 MTN003	光明地产	地方国有企业	到期	5.80	4.73	中期票据
2021/11/15	21 新锦 02	临安新锦		到期	5.00	3.89	公司债
2024/4/8	24 静安置业 SCP003	静安置业	地方国有企业	到期	4.50	2.14	短期融资券
2021/11/16	21 栖霞建设 MTN002	栖霞建设	地方国有企业	到期	4.20	4.60	中期票据
2024/5/21	24 苏州高新 SCP027	苏高新集团	地方国有企业	到期	2.00	1.90	短期融资券
2022/7/26	22 金地优	广州广电	私营	提前偿还	0.07	4.80	资产支持证券
2021/8/9	21 龙湖 05	龙湖拓展	私营	提前偿还	0.01	3.35	公司债

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

当前行业大方向向好较为明确，围绕楼市供需两端、经济复苏的政策仍在持续发力过程中，且后续的政策或更具针对性，最新出台的住房交易税费降低新政可以在一定程度上巩固前期市场修复行情。对于地产板块的投资机会来说，短期内国内地产行情将主要依据于基本面数据的修复，我们认为需重视地产板块的投资机会。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 政策宽松后预期能有改善的底部反转弹性标的：金地集团、金地商置、万科 A、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、滨江集团、华润置地、招商蛇口。3) 受益于地方政府化债、收储、旧改类的地方国企：越秀地产、建发股份、城投控股、建发国际、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	8.42	1,004.57	1.02	-1.01	8.26	-8.32	21.02
600383.SH	金地集团	买入	5.31	239.72	0.20	0.16	26.99	33.19	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	10.01	741.15	1.87	1.83	5.36	5.47	22.06
3900.HK	绿城中国	买入	8.48	231.13	1.22	1.25	6.95	6.79	14.26
600266.SH	城建发展	未有评级	5.51	114.37	0.27	0.40	20.46	13.66	11.37
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	10.53	954.11	0.70	0.70	15.10	15.05	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	21.02	1,611.59	4.40	4.12	4.78	5.10	37.14
600048.SH	保利发展	买入	9.73	1,164.72	1.01	0.90	9.65	10.81	16.59
002244.SZ	滨江集团	买入	8.81	274.12	0.81	0.78	10.84	11.29	8.13
600325.SH	华发股份	买入	6.46	177.79	0.67	0.67	9.67	9.64	8.06

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日 11 月 22 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，新房库存均来源于同花顺；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>【新房】合计 40 个城市 一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州 二线城市（10 个）：南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波 三四线城市（26 个）：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>其中商品房：深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；商品住宅：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>【二手房】合计 18 个城市 一线城市（2 个）：北京，深圳 二线城市（7 个）：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都 三四线城市（9 个）：东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p>其中商品房：金华，韶关，吉安；商品住宅：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>【库存】合计 12 个城市 一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州 二线城市（5 个）：杭州、南京、苏州、宁波、福州 三四线城市（3 个）：韶关、莆田、东营</p> <p>其中商品房：北京，深圳，广州，南京；商品住宅：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>【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。 一线城市（4 个）：北京，上海，广州，深圳。 二线城市（26 个）：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。 三四线城市（92 个）：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予任何其他人，或将此报告全部或部分公开发表。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