

强大于市

房地产行业第48周周报(11月23日-11月29日)

本周新房二手房同环比均改善,11月百强房企销售同比增速由正转负

新房成交面积同环比涨幅均扩大。二手房成交面积环比由负转正,同比涨幅扩大。新房库存面积同环比均下降;去化周期同环比均下降。

核心观点

- **新房成交面积同环比涨幅均扩大,政策效果持续显现。**40个城市新房成交面积为421.3万平,环比上升34.2%,同比上升19.3%,同比涨幅较上周扩大了10.0个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为12.7%、49.2%、27.0%,同比增速分别为0.2%、37.7%、6.8%,其中一线城市同比涨幅较上周收窄了34.5个百分点;二线城市同比涨幅较上周扩大了30.0个百分点;三四线城市同比由负转正,同比增速较上周上升了26.7个百分点。
- **二手房成交面积环比由负转正,同比涨幅扩大,政策效果持续显现。**18个城市成交面积为206.5万平,环比上升6.9%,同比上升15.9%,同比涨幅较上周扩大了11.3个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为21.2%、0.2%、7.7%,同比增速分别为77.9%、-12.8%、-15.1%。其中一线城市同比涨幅较上周扩大了28.4个百分点,二线城市同比降幅较上周收窄了4.1个百分点,三四线城市同比降幅较上周收窄了1.4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9425万平,环比增速为-0.2%,同比增速为-9.7%;去化周期为15.4个月,环比下降0.7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16.5、12.3、48.0个月,环比分别下降0.5、0.8、1.7个月,同比分别下降1.0、3.6、12.3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2729.1万平,环比上升2.5%,同比下降25.5%;成交土地总价为807.5亿元,环比下降4.9%,同比上升29.6%;楼面均价为2959元/平,环比下降7.2%,同比上升73.8%;土地溢价率为1.30%,环比下降1.5个百分点,同比上升0.5个百分点。
- **房企国内债券发行规模环比下降,同比上升。**房地产行业国内债券总发行量为116.0亿元,环比下降43.6%,同比上升42.9%(前值:36.2%)。总偿还量为154.5亿元,环比上升166.5%,同比上升58.7%(前值:-44.0%);净融资额为-38.5亿元。
- **板块收益有所上升。**房地产行业绝对收益为3.1%,较上周上升3.9pct,房地产行业相对收益为1.8%,较上周下降0.01pct。房地产板块PE为22.96X,较上周上升0.82X。
- **本周克而瑞公布11月百强房企销售数据。百强房企11月单月全口径销售同比由正转负。**百强房企11月单月实现全口径销售额3860亿元,同比-9.3%(前值:+5.4%);1-11月累计销售额3.71万亿元,同比-32.9%(前值:-34.8%)。TOP20房企中,11月单月销售额同比增速为正的房企有:保利置业(+72%)、华发股份(+46%)、中海地产(+31%)、华润置地(+7%)、中交房地产(+1%)。1-11月累计销售额同比增速为正的房企有:保利置业(+3%);同比降幅较小的房企有:中海地产(-6%)、绿城中国(-12%)、中国铁建(-14%)、华润置地(-20%)。

政策

- **本周,多地在公积金贷款政策方面进行调整优化。**韶关、兰州、重庆优化“商转公”贷款业务,进一步缓解购房压力;广州提高住房公积金贷款额度,从“一人”和“两人或两人以上”最高70、120万元的额度提升至80、160万元,二孩及以上家庭可在最高额度上浮40%。

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。**

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)
- 《本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

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 3.8 万套，环比上升 33.9%，同比上升 31.7%...6	6
图表 2. 新房成交面积为 421.3 万平方米，环比上升 34.2%，同比上升 19.3%.....6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....6 为 3.2%、55.7%、32.3%.....6	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 12.7%、49.2%、27.0%6	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 31.7%、43.2%、-1.3%6	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 0.2%、37.7%、6.8%6	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 150.0 万套，环比增速为 0.0%，同比增速为-9.8%7	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、0.1%、-0.3%7	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-7.9%、-20.0%、20.5%7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 18.0、14.0、59.2 个月7	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-5.5%、-8.0%、 -6.8%.....7	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-5.8%、-21.3%、 -9.6%.....7	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9425 万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速 为-9.7%.....8	8
图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为-0.2%、0.0%、-0.3%.....8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-7.3%、-17.4%、18.8%8	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 16.5、12.3、48.0 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-3.2%、-6.0%、 -3.4%.....8	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-5.5%、-22.8%、 -20.4%.....8	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.3 万套，环比上升 4.2%，同比上升 30.7%9	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 206.5 万平方米，环比上升 6.9%，同比上升 15.9%.....9	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 22.1%、-4.4%、9.2%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 21.2%、0.2%、7.7%9	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 80.6%、9.2%、-10.4%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 77.9%、-12.8%、-15.1%9	9

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 2729.1 万平方米, 环比上升 2.5%, 同比下降 25.5%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 807.5 亿元, 环比下降 4.9%, 同比上升 29.6%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2958.6 元/平, 环比下降 7.2%, 同比上升 73.8%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.30%, 环比下降 1.5 个百分点, 同比上升 0.5 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 -22.3%、-26.4%、15.9%	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 -67.5%、-36.5%、-19.3%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -59.5%、-38.3%、37.3%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -41.2%、28.1%、38.0%	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 -47.9%、-16.2%、18.5%	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 80.9%、101.7%、71.0%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.39%、1.36%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 1048.1 万平方米, 环比上升 60.4%, 同比上升 67.1%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 544.9 亿元, 环比上升 26.7%, 同比上升 122.0%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 14882.4 元/平方米, 环比下降 66.4%, 同比下降 52.7%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 1.5%, 环比下降 2.9 个百分点, 同比上升 1.0 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 -100.0%、-12.9%	12
图表 41. 二、三线城市同比增速分别为 -16.7%、189.1%	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 -100.0%、5.1%、60.1%	13
图表 43. 一、二、三线城市同比增速分别为 -100.0%、16.0%、236.4%	13
图表 44. 二、三线城市环比增速分别为 20.7%、-14.4%	13
图表 45. 二、三线城市同比增速分别为 68.9%、60.5%	13
图表 46. 二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 4.5%、1.0%	13
图表 47. 2024 年第 48 周大事件	16
图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.1%, 较上周上升 3.9 个百分点	17
图表 49. 房地产行业相对收益为 1.8%, 较上周下降 0.01 个百分点	17
图表 50. 房地产板块 PE 为 22.96X, 较上周上升 0.82X	18
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、招商蛇口、滨江集团	18

图表 52. 港股涨跌靠前的三家公司依次为融创中国、中国金茂、越秀地产.....	18
图表 53. 2024 年第 48 周（11 月 23 日-11 月 29 日）重点公司公告汇总.....	19
图表 54. 2024 年第 48 周房地产行业国内债券总发行量为 116.0 亿元，环比下降 43.6%，同比上升 42.9%.....	20
图表 55. 2024 年第 48 周国内债券总偿还量为 154.5 亿元，环比上升 166.5%，同比上升 58.7%.....	20
图表 56. 2024 年第 48 周房地产行业国内债券净融资额为-38.5 亿元.....	20
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为首开股份、兴城人居、栖霞建设，发行量分别为 18.00、10.00、8.30 亿元.....	21
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为保利发展、中华企业、郑州城发，偿还量分别为 25.00、15.20、10.00 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

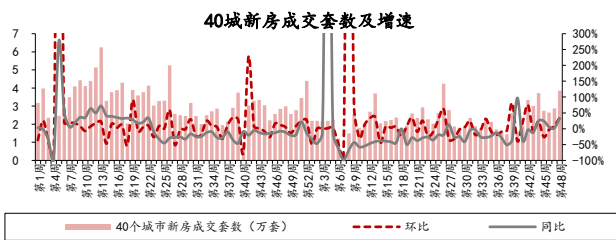
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周(第48周:2024年11月23日-2024年11月29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;新房库存面积环比由正转负,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、二、三四线城市新房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

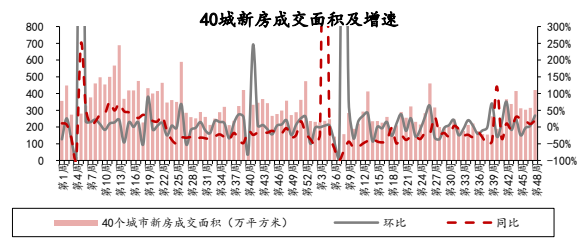
本周40个城市新房成交套数为3.8万套,环比上升33.9%,环比涨幅扩大,环比涨幅较上周扩大25.1个百分点,同比上升31.7%,同比涨幅扩大,同比涨幅较上周扩大30.5个百分点;新房成交面积为421.3万平方米,环比上升34.2%,环比涨幅扩大,环比涨幅较上周扩大30.7个百分点,同比上升19.3%,同比涨幅扩大,同比涨幅较上周扩大了10.0个百分点。分城市能级来看,一、二、三四线城市新房成交套数分别为1.0、2.1、0.8万套,环比增速分别为3.2%、55.7%、32.3%,同比增速分别为31.7%、43.2%、-1.3%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为100.9、238.8、81.6万平方米,环比增速分别为12.7%、49.2%、27.0%,同比增速分别为0.2%、37.7%、6.8%。

图表 1.40个城市新房成交套数为3.8万套,环比上升33.9%,同比上升31.7%



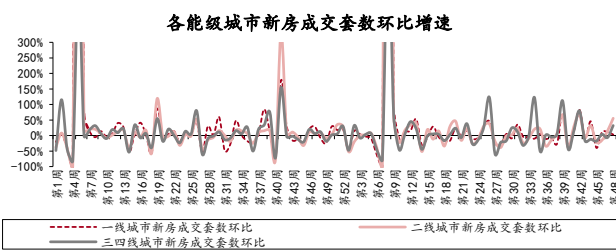
资料来源:同花顺,中银证券

图表 2.新房成交面积为421.3万平方米,环比上升34.2%,同比上升19.3%



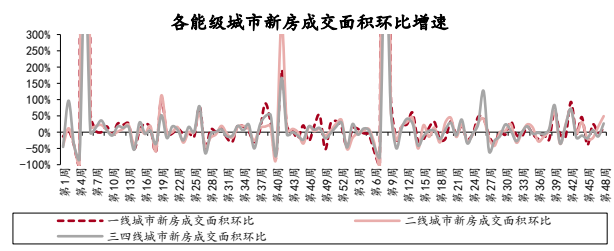
资料来源:同花顺,中银证券

图表 3.一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为3.2%、55.7%、32.3%



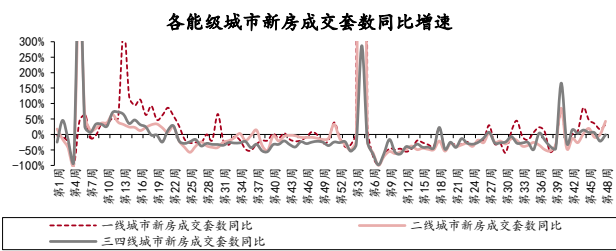
资料来源:同花顺,中银证券

图表 4.一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为12.7%、49.2%、27.0%



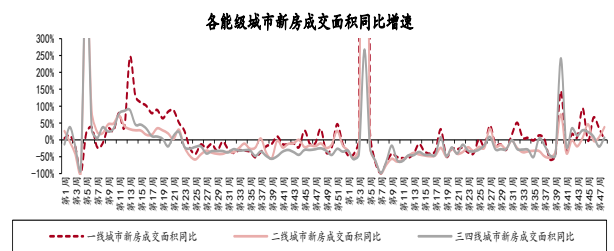
资料来源:同花顺,中银证券

图表 5.一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为31.7%、43.2%、-1.3%



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0.2%、37.7%、6.8%



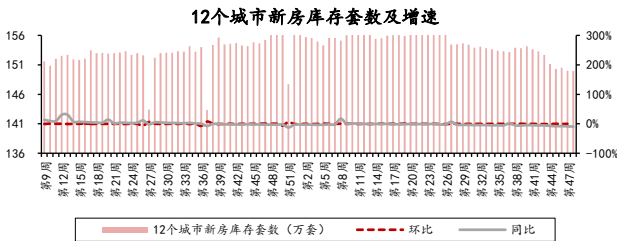
资料来源:同花顺,中银证券

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0.0%，同比增速为-9.8%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为64.4、80.9、4.6万套，环比增速分别为-0.1%、0.1%、-0.3%，同比增速分别为-7.9%、-20.0%、20.5%。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0.0%、0.0%、-0.1%、-1.1%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-4.3%、8.3%、-10.6%、-28.5%。

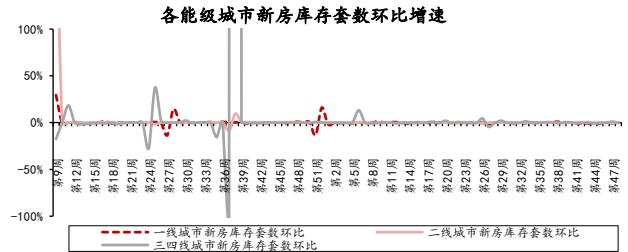
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为17.5个月，环比下降1.2个月，同比下降1.7个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为18.0、14.0、59.2个月，一、二、三四线城市环比分别下降1.0、1.2、4.3个月，一、二、三四线城市同比分别下降1.1、3.8、6.3个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为43.1、6.7、11.9、12.6个月，北京、上海、广州、深圳环比分别下降3.4、0.3、0.4、1.6个月，北京、上海同比分别提升11.3、0.9个月，广州、深圳同比分别下降2.6、18.0个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为150.0万套，环比增速为0.0%，同比增速为-9.8%



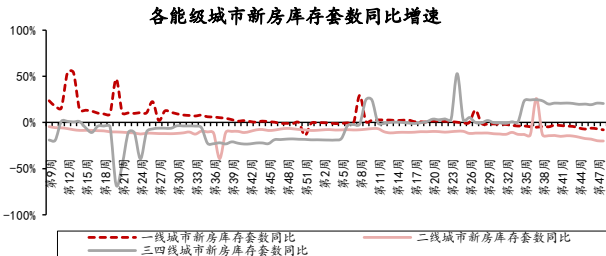
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、0.1%、-0.3%



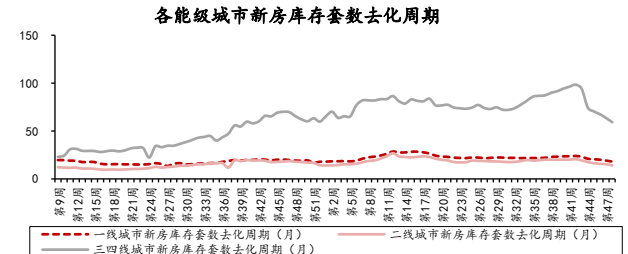
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-7.9%、-20.0%、20.5%



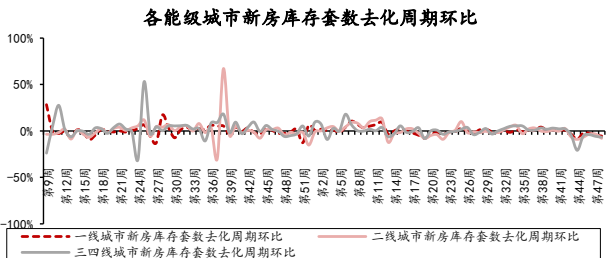
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为18.0、14.0、59.2个月



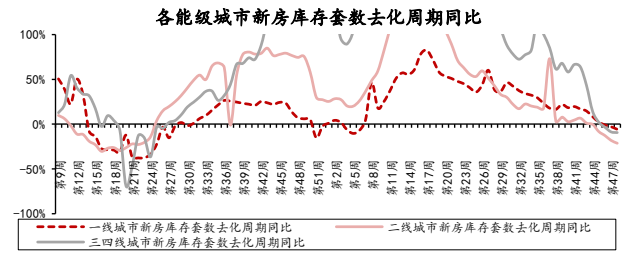
资料来源：同花顺，中银证券

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-5.5%、-8.0%、-6.8%



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-5.8%、-21.3%、-9.6%

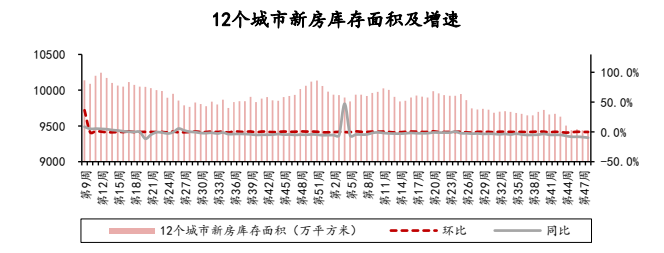


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9425万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-9.7%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6252、5064、553万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.2%、0.0%、-0.3%，同比增速分别为-7.3%、-17.4%、18.8%。

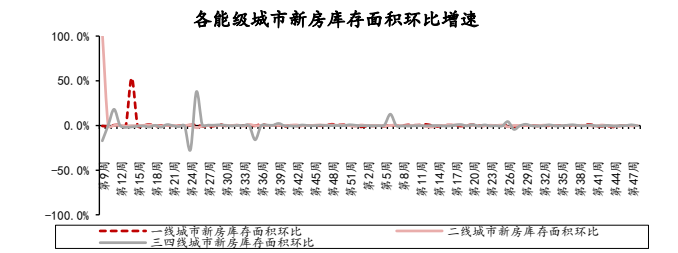
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为15.4个月，环比下降0.7个月，同比下降2.1个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为16.5、12.3、48.0个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.5、0.8、1.7个月，一、二、三四线城市同比分别下降1.0、3.6、12.3个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9425万平方米，环比增速为-0.2%，同比增速为-9.7%



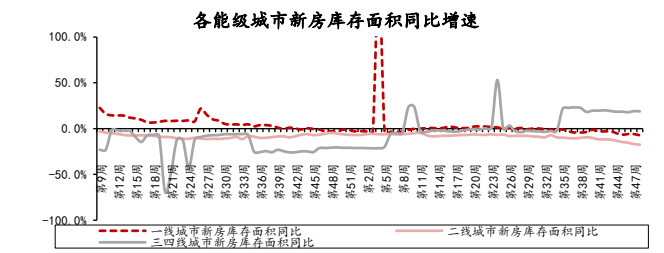
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为-0.2%、0.0%、-0.3%



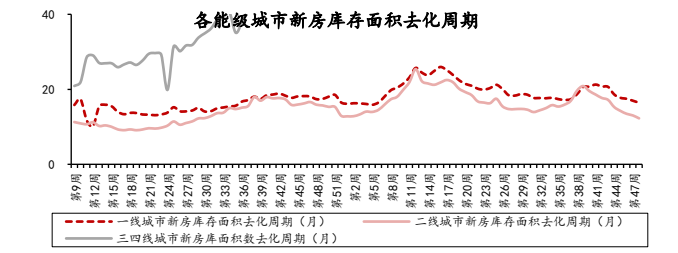
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-7.3%、-17.4%、18.8%



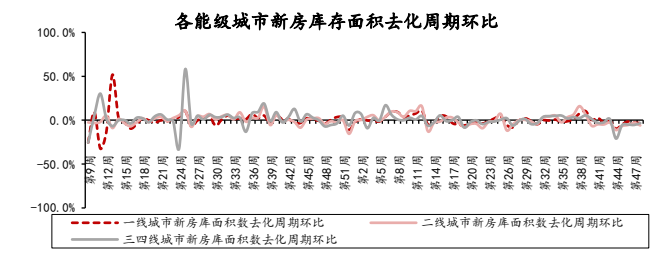
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为16.5、12.3、48.0个月



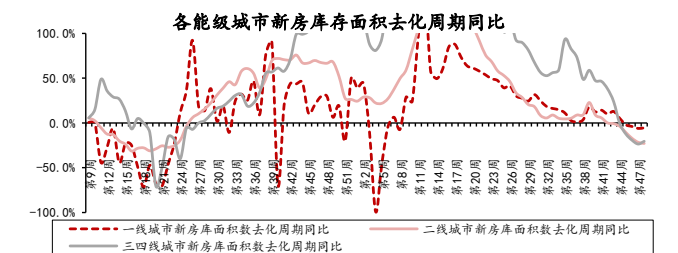
资料来源：同花顺，中银证券

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-3.2%、-6.0%、-3.4%



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-5.5%、-22.8%、-20.4%

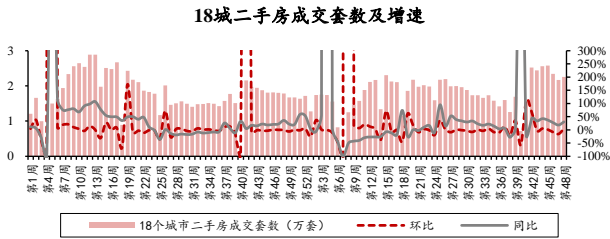


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

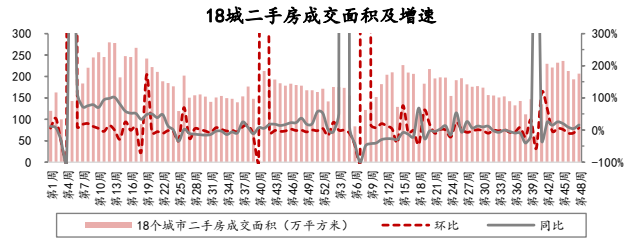
本周18个城市二手房成交套数为2.3万套，环比上升4.2%，同比上升30.7%；成交面积为206.5万平方米，环比上升6.9%，同比上升15.9%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.7、1.3、0.3万套，环比增速分别为22.1%、-4.4%、9.2%，同比增速分别为80.6%、9.2%、-10.4%；一、二、三四线城市成交面积分别为61.9、112.6、32.0万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为21.2%、0.2%、7.7%，同比增速分别为77.9%、-12.8%、-15.1%。

图表 19. 18个城市二手房成交套数为 2.3 万套，环比上升 4.2%，同比上升 30.7%



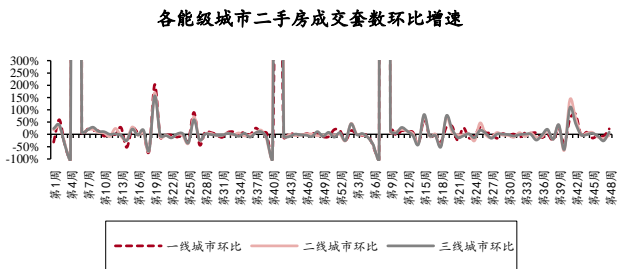
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18个城市二手房成交面积为 206.5 万平方米，环比上升 6.9%，同比上升 15.9%



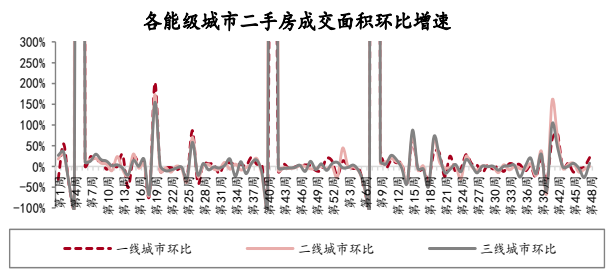
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 22.1%、-4.4%、9.2%



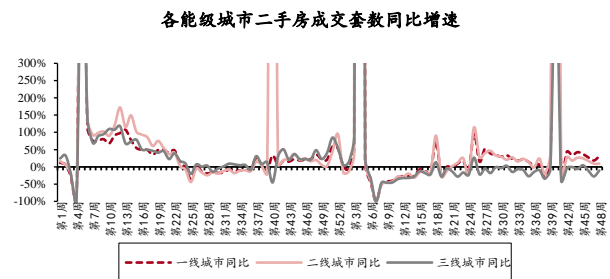
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 21.2%、0.2%、7.7%



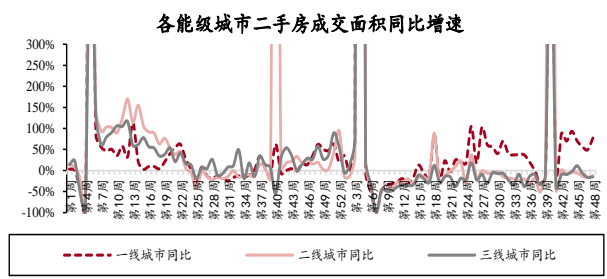
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 80.6%、9.2%、-10.4%



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 77.9%、-12.8%、-15.1%



资料来源：同花顺，中银证券

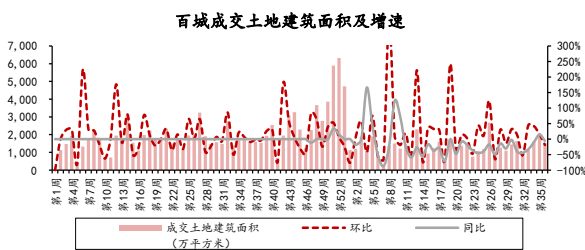
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 47 周（11 月 18 日-11 月 24 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，二线环比量价齐跌，同比量跌价升，三线环比量价齐升，同比量跌价升；一、二、三线城市线城市溢价率环比均下降，一线城市溢价率同比保持不变，二线城市溢价率同比下降，三线城市溢价率同比上升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

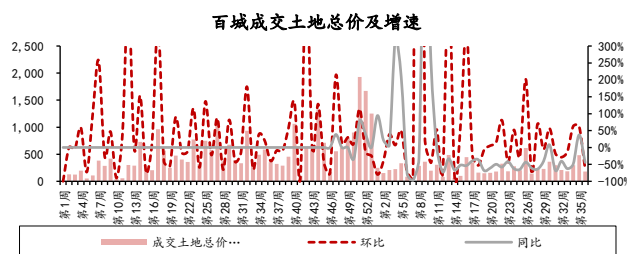
百城全类型成交土地规划建筑面积为 2729.1 万平方米，环比上升 2.5%，同比下降 25.5%；成交土地总价为 807.5 亿元，环比下降 4.9%，同比上升 29.6%；成交土地楼面均价为 2958.6 元/平，环比下降 7.2%，同比上升 73.8%；百城成交土地溢价率为 1.30%，环比下降 1.5 个百分点，同比上升 0.5 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 2729.1 万平方米，环比上升 2.5%，同比下降 25.5%



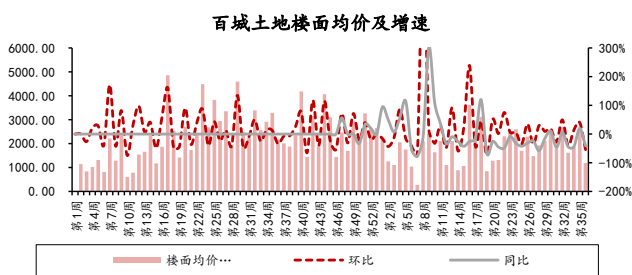
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 807.5 亿元，环比下降 4.9%，同比上升 29.6%



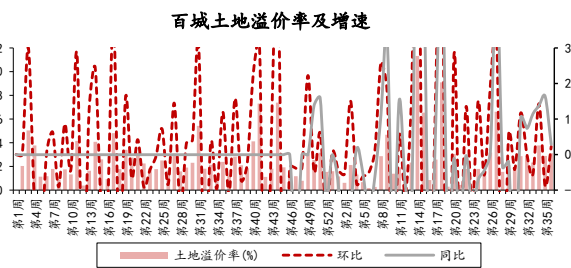
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2958.6 元/平，环比下降 7.2%，同比上升 73.8%



资料来源：中指院，中银证券

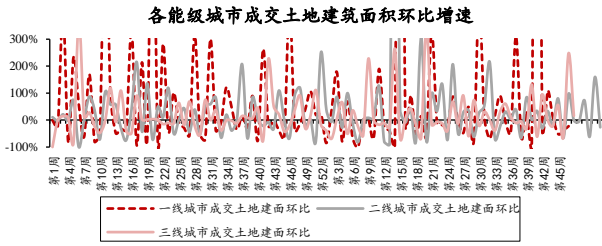
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.30%，环比下降 1.5 个百分点，同比上升 0.5 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

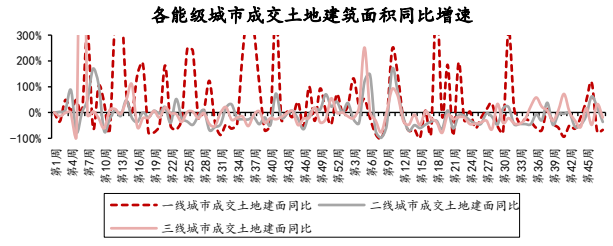
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 44.8、582.0、2102.4 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-22.3%、-26.4%、15.9%，同比增速分别为-67.5%、-36.5%、-19.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 24.9、243.3、539.2 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-59.5%、-38.3%、37.3%，同比增速分别为-41.2%、28.1%、38.0%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 5569、4181、2565 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为-47.9%、-16.2%、18.5%，同比增速分别为 80.9%、101.7%、71.0%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.39%、1.36%，一、二、三线城市环比增速分别为-3.8%、-2.0%、-1.1%，一、二、三线城市同比增速分别为 0.0%、-0.8%、1.1%。

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-22.3%、-26.4%、15.9%



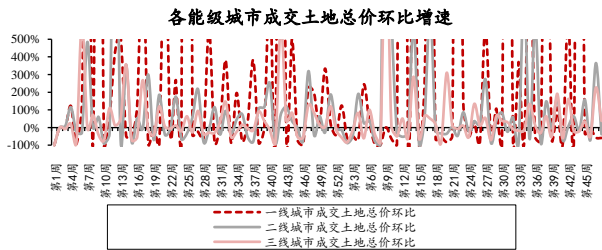
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-67.5%、-36.5%、-19.3%



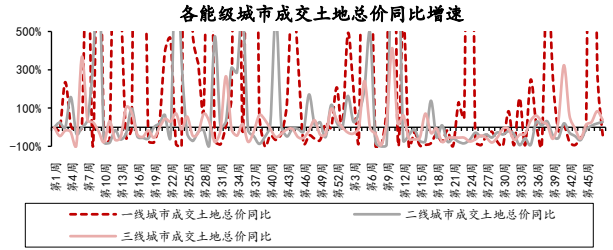
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-59.5%、-38.3%、37.3%



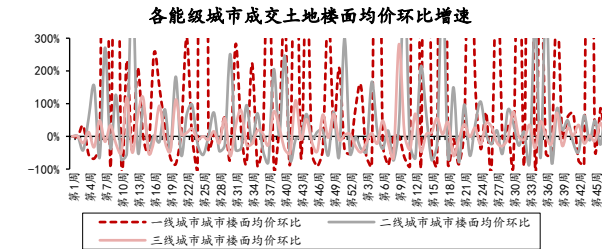
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-41.2%、28.1%、38.0%



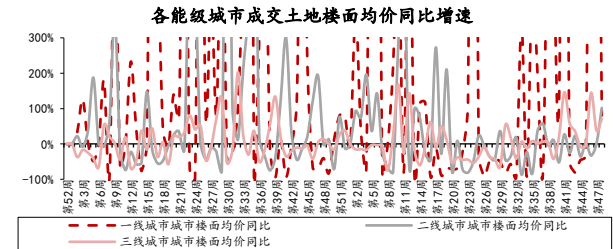
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-47.9%、-16.2%、18.5%



资料来源：中指院，中银证券

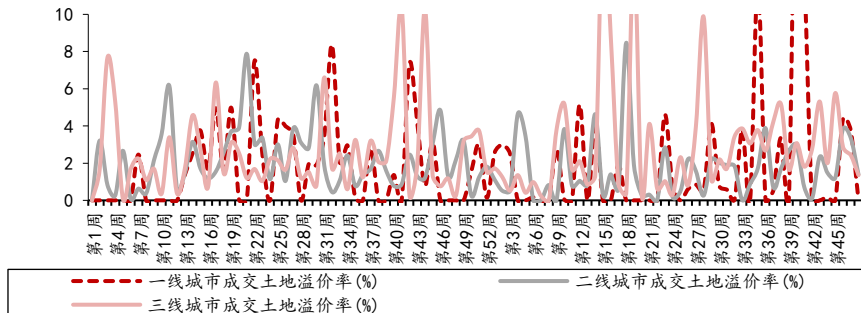
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 80.9%、101.7%、71.0%



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 0.00%、1.39%、1.36%

各能级城市成交土地溢价率

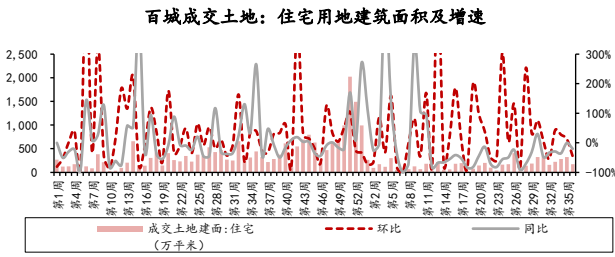


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

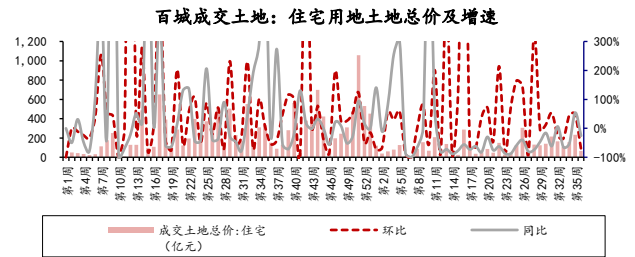
百城成交住宅土地规划建筑面积为 1048.1 万平方米，环比上升 60.4%，同比上升 67.1%；成交住宅土地总价为 544.9 亿元，环比上升 26.7%，同比上升 122.0%；成交住宅土地楼面均价为 14882.4 元/平方米，环比下降 66.4%，同比下降 52.7%；百城成交住宅类用地溢价率为 1.5%，环比下降 2.9 个百分点，同比上升 1.0 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 1048.1 万平方米，环比上升 60.4%，同比上升 67.1%



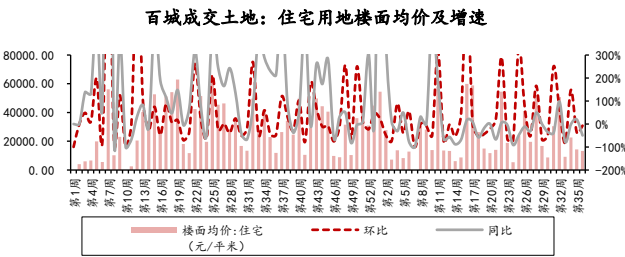
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 544.9 亿元，环比上升 26.7%，同比上升 122.0%



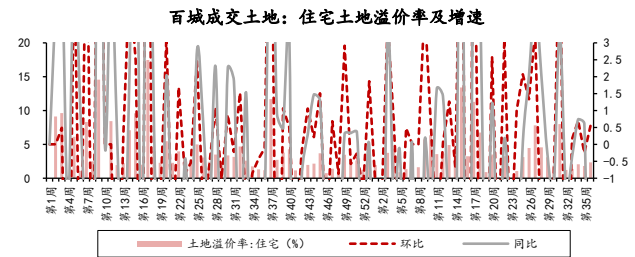
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 14882.4 元/平方米，环比下降 66.4%，同比下降 52.7%



资料来源：中指院，中银证券

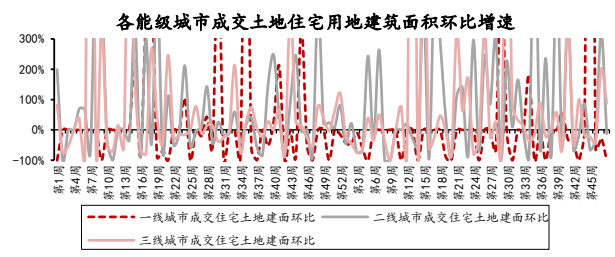
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 1.5%，环比下降 2.9 个百分点，同比上升 1.0 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

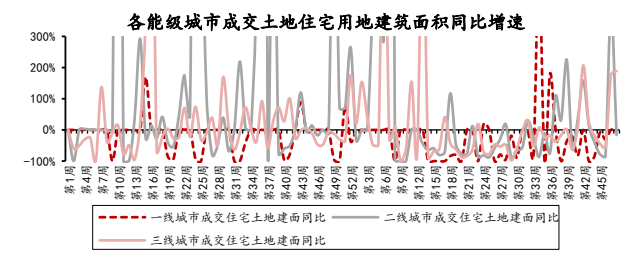
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 0.0、125.7、922.4 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -100.0%、-12.9%、86.9%，二、三线城市同比增速分别为 -16.7%、189.1%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 0.0、130.6、414.3 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -100.0%、5.1%、60.1%，一、二、三线城市同比增速分别为 -100.0%、16.0%、236.4%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 10391、4492 元/平，二、三线城市环比增速分别为 20.7%、-14.4%，二、三线城市同比增速分别为 68.9%、60.5%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 4.5%、1.0%，二、三线城市环比分别下降 1.6、2.0 个百分点，二、三线城市同比分别上升 3.0、0.9 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 -100.0%、-12.9%、86.9%



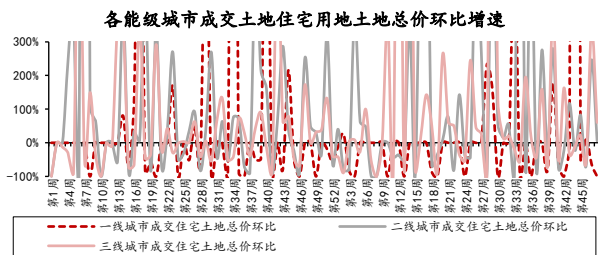
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 二、三线城市同比增速分别为 -16.7%、189.1%



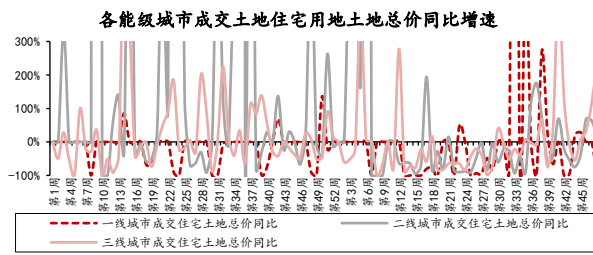
资料来源：中指院，中银证券

图表 42.一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别-100.0%、5.1%、60.1%



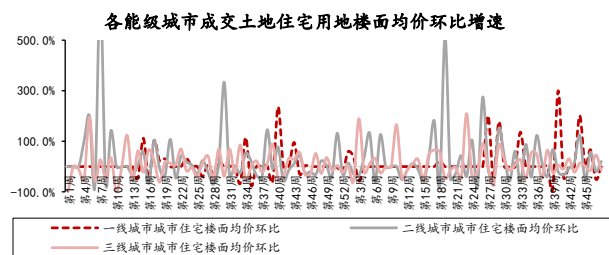
资料来源：中指院，中银证券

图表 43.一、二、三线城市同比增速分别为-100.0%、16.0%、236.4%



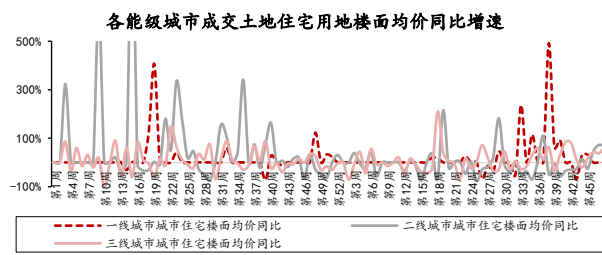
资料来源：中指院，中银证券

图表 44.二、三线城市环比增速分别为 20.7%、-14.4%



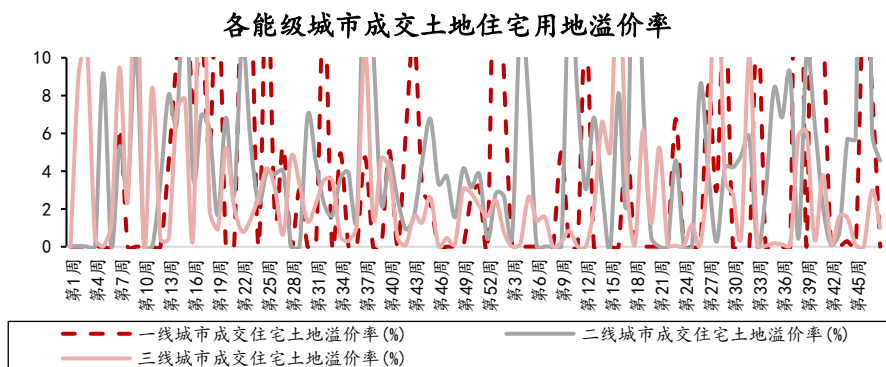
资料来源：中指院，中银证券

图表 45.二、三线城市同比增速分别为 68.9%、60.5%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46.二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 4.5%、1.0%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

本周，多地在公积金贷款政策方面进行调整优化。韶关、兰州、重庆优化“商转公”贷款业务，进一步缓解购房压力；广州提高住房公积金贷款额度，从“一人”和“两人或两人以上”最高 70、120 万元的额度提升至 80、160 万元，二孩及以上家庭可在最高额度上浮 40%。

地方：

安徽：11 月 24 日消息，安徽省六安市住房公积金中心网站近日发布关于调整优化住房公积金使用政策的通知。

香港：11 月 24 日，香港发展局局长宁汉豪表示，为降低建造成本，将于今年内提出具体建议，并自 2025 年起逐步实施。

海南：11 月 22 日，中共海南省委办公厅、海南省人民政府办公厅联合印发《关于推动海南省人口高质量发展的实施意见》，旨在通过优化人口结构，为海南自由贸易港建设提供坚实基础。该政策特别强调降低生育成本、提升优生优育服务、增加普惠托育服务供给及降低托育机构运营成本，以构建生育友好型社会环境。

黑龙江：11 月 22 日消息，黑龙江省自然资源厅会同 10 家中省直相关部门，联合出台《关于健全新建商品房建设项目全链条监管机制的意见》。《意见》针对国有土地新建商品房建设项目中，责任落实不到位、监管机制不健全、登记要件不完善、事后监督不及时等突出问题，进一步规范房地产市场秩序，全面推进“交房即交证”工作机制，确保把“办证难”问题杜绝在源头、预防在萌芽，切实维护群众合法权益不受侵害。

湖南：11 月 22 日，湖南省永州市蓝山县发布《蓝山县进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，正式出台购房契税补贴政策。

四川射洪：11 月 22 日，四川省遂宁市射洪市发布《促进射洪市城市规划区房地产业健康发展“3.0”版政策措施》的通知，旨在优化城市规划区房地产业的发展环境。该政策措施明确，在城市郊区等具备良好景观和区位条件但缺乏公共交通的区域，经充分论证后，可调整规划用地指标，取消容积率不得低于 1.0 的供地标准。

贵州：11 月 22 日，贵州省黔南州住房公积金管理中心宣布了一项新的政策调整，旨在优化住房公积金的使用。根据《关于适时调整优化住房公积金政策的通知》，黔南州缴存人家庭在购买首套及二套自住住房时，可以优先使用本人及配偶的住房公积金支付购房款，若金额不足，可申请住房公积金个人住房贷款，但提取与贷款的总金额不得超过房屋总价。

广州：11 月 22 日，广州市住房和城乡建设局联合市财政局、市税务局发布通知，宣布自 2024 年 12 月 1 日起取消广州市普通住宅和非普通住宅的划分标准。

广东：11 月 25 日，广东省韶关市住房公积金管理中心发布《关于开展韶关市商业性个人住房贷款转住房公积金个人贷款业务的通知》。文件显示，在韶关购买新建商品房已办理个人住房商业贷款（不包括组合贷款），现符合韶关住房公积金贷款申请条件的缴存职工，可申请将商业贷款未结清部分转为公积金贷款。

广西柳州：11 月 25 日，广西壮族自治区柳州市住房公积金管理中心就《关于调整住房公积金个人住房贷款首付比例、多孩家庭贷款额度上限及商转公顺位抵押业务办理条件的通知（征求意见稿）》向公众征求意见。意见稿提出，降低公积金贷款首付比例。借款申请人家庭申请公积金贷款的，贷款首付比例统一为不低于 20%。

广州：11 月 26 日，广州住房公积金管理中心发布《广州住房公积金管理中心关于调整住房公积金政策的通知》。使用住房公积金贷款购买自住住房的，一人申请贷款的最高额度调整至 80 万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度调整至 160 万元。生育二孩及以上的家庭（至少一个子女未成年）购买首套及第二套自住住房的，住房公积金贷款最高额度上浮 40%。

山西：11 月 26 日，山西省忻州市人民政府官网发布消息，忻州市住房公积金管理中心发布了一项《通知》，对当地住房公积金提取及贷款政策进行了调整。此次调整的核心内容包括提高特定群体的公积金贷款额度上限，并对房屋套数认定标准进行优化。

贵州铜仁：11月27日，贵州省铜仁市住房公积金管理中心出台《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》。通知显示，下调住房公积金贷款首付款比例，贷款首付款比例调整为不低于购房总价的20%（保障性住房，不低于购房总价的15%）。同时，提高住房公积金贷款额度，贷款最高额度提高到100万元，多子女家庭或购买“好小区”“好房子”的，贷款额度提高到120万元（“好小区”“好房子”以住建部门提供的名单为准）。

湖北十堰：11月27日，湖北省十堰市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金有关使用政策的通知》，自2025年1月1日起执行。通知显示，缴存职工使用住房公积金贷款购买自住住房的，首套房最低首付比例维持20%不变，二套房最低首付比例由30%调整为20%。同时，提高住房公积金贷款额度，十堰住房公积金个人贷款最高额度由60万元调整为70万元。二孩及以上家庭、双缴存职工、“武当人才卡”持有者最高贷款额度可上浮20%。

西双版纳：11月25日，云南省西双版纳州人民政府办公室发布《关于促进西双版纳州房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知，旨在通过取消或调整一系列住房限制性措施，以促进当地房地产市场的稳定与健康发展。此次政策调整的核心在于取消新建商品住宅和二手住房在购买、转让、信贷及定价等方面的限制。此外，对于住房转让不再设定限制年限规定（除按规定需限制产权转让的情况外）。同时，取消了普通住宅和非普通住宅的标准限制，并强调要及时落实国家增值税、土地增值税等配套政策，根据授权对相关税收政策进行调整优化。

兰州：11月27日，甘肃省兰州市宣布对公积金贷款政策进行重大调整，新政策将于12月1日起正式实施。此次调整中，最引人注目的是新增了“商转组合贷”这一贷款业务种类。

贵州：11月27日，贵州省人民政府办公厅印发了《贵州省全力推动经济持续回升向好若干政策措施》，明确将所有符合条件的商品住房贷款项目纳入“白名单”，以促进房地产市场健康发展。

贵州：11月27日，贵州省人民政府办公厅发布《贵州省全力推动经济持续回升向好若干政策措施》，旨在促进地方经济发展。该政策强调提升商品房开发质量，并制定了《贵州省高品质住宅设计导则》以加速优质住房建设。特别地，文件指出将大力发展旅居地产领域，鼓励各地科学规划避暑康养类旅居项目，同时优化教育设施配套及停车位。

四川乐山：11月27日，四川省乐山市住房和城乡建设局宣布全面放开城中村改造政策，并鼓励采用“房票”安置模式。该局已接到四川省住建厅电话通知，可以开始申报2025年城中村改造计划实施项目和五年规划项目。

南京：11月27日，南京市房地产交易登记中心工作人员证实，南京二手房限售政策有所调整。即日起，满足特定条件的二手房可提前解除限售。具体条件包括：购买新建商品房后，名下处于限售期的二手房可上市交易；二孩及多孩家庭且有未成年子女的，名下处于限售期的二手房也可上市交易。此前，南京住宅的限售期为三年。

广州：广州市花都区不动产登记中心与税务部门联合在颐安·铂都府成功举办“购房即交房、交证”活动，11位购房者现场完成购房、交房及领取不动产权证书全过程。这是自2024年8月26日推行该政策以来，首批通过现场服务发出的不动产权证书之一，标志着广州新房市场进入新时代。

图表 47. 2024 年第 48 周大事件

类型	时间	内容
地方	2024/11/25	安徽: 11 月 24 日消息, 安徽省六安市住房公积金中心网站近日发布关于调整优化住房公积金使用政策的通知。
		香港: 11 月 24 日, 香港发展局局长宁汉豪表示, 为降低建造成本, 将于今年内提出具体建议, 并自 2025 年起逐步实施。
		海南: 11 月 22 日, 中共海南省委办公厅、海南省人民政府办公厅联合印发《关于推动海南省人口高质量发展的实施意见》, 旨在通过优化人口结构, 为海南自由贸易港建设提供坚实基础。该政策特别强调降低生育成本、提升优生优育服务、增加普惠托育服务供给及降低托育机构运营成本, 以构建生育友好型社会环境。
		黑龙江: 11 月 22 日消息, 黑龙江省自然资源厅会同 10 家中省直相关部门, 联合出台《关于健全新建商品房建设项目全链条监管机制的意见》。《意见》针对国有土地新建商品房建设项目中, 责任落实不到位、监管机制不健全、登记要件不完善、事后监督不及时等突出问题, 进一步规范房地产市场秩序, 全面推进“交房即交证”工作机制, 确保把“办证难”问题杜绝在源头、预防在萌芽, 切实维护群众合法权益不受侵害。
		湖南: 11 月 22 日, 湖南省永州市蓝山县发布《蓝山县进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》, 正式出台购房契税补贴政策。
		四川射洪: 11 月 22 日, 四川省遂宁市射洪市发布《促进射洪市城市规划区房地产业健康发展“3.0”版政策措施》的通知, 旨在优化城市规划区房地产业的发展环境。该政策措施明确, 在城市郊区等具备良好景观和区位条件但缺乏公共交通的区域, 经充分论证后, 可调整规划用地指标, 取消容积率不得低于 1.0 的供地标准。
		贵州: 11 月 22 日, 贵州省黔南州住房公积金管理中心宣布了一项新的政策调整, 旨在优化住房公积金的使用。根据《关于适时调整优化住房公积金政策的通知》, 黔南州缴存人家庭在购买首套及二套自住住房时, 可以优先使用本人及配偶的住房公积金支付购房款, 若金额不足, 可申请住房公积金个人住房贷款, 但提取与贷款的总金额不得超过房屋总价。
	广州: 11 月 22 日, 广州市住房和城乡建设局联合市财政局、税务局发布通知, 宣布自 2024 年 12 月 1 日起取消广州市普通住宅和非普通住宅的划分标准。	
	2024/11/26	广东: 11 月 25 日, 广东省韶关市住房公积金管理中心发布《关于开展韶关市商业性个人住房贷款转住房公积金个人贷款业务的通知》。文件显示, 在韶关购买新建商品房已办理个人住房商业贷款(不包括组合贷款), 现符合韶关住房公积金贷款申请条件的缴存职工, 可申请将商业贷款未结清部分转为公积金贷款。
		广西柳州: 11 月 25 日, 广西壮族自治区柳州市住房公积金管理中心就《关于调整住房公积金个人住房贷款首付比例、多孩家庭贷款额度上限及商转公顺位抵押业务办理条件的通知(征求意见稿)》向公众征求意见。意见稿提出, 降低公积金贷款首付比例。借款申请人家庭申请公积金贷款的, 贷款首付比例统一为不低于 20%。
	2024/11/27	广州: 11 月 26 日, 广州住房公积金管理中心发布《广州住房公积金管理中心关于调整住房公积金政策的通知》。使用住房公积金贷款购买自住住房的, 一人申请贷款的最高额度调整至 80 万元, 两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度调整至 160 万元。生育二孩及以上的家庭(至少一个子女未成年)购买首套及第二套自住住房的, 住房公积金贷款最高额度上浮 40%。
	2024/11/28	山西: 11 月 26 日, 山西省忻州市人民政府官网发布消息, 忻州市住房公积金管理中心发布了一项《通知》, 对当地住房公积金提取及贷款政策进行了调整。此次调整的核心内容包括提高特定群体的公积金贷款额度上限, 并对房屋套数认定标准进行优化。
		贵州铜仁: 11 月 27 日, 贵州省铜仁市住房公积金管理中心出台《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》。通知显示, 下调住房公积金贷款首付款比例, 贷款首付款比例调整为不低于购房总价的 20% (保障性住房, 不低于购房总价的 15%)。同时, 提高住房公积金贷款额度, 贷款最高额度提高到 100 万元, 多子女家庭或购买“好小区”“好房子”的, 贷款额度提高到 120 万元(“好小区”“好房子”以住建部门提供的名单为准)。
		湖北十堰: 11 月 27 日, 湖北省十堰市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金有关使用政策的通知》, 自 2025 年 1 月 1 日起执行。通知显示, 缴存职工使用住房公积金贷款购买自住住房的, 首套房最低首付比例维持 20% 不变, 二套房最低首付比例由 30% 调整为 20%。同时, 提高住房公积金贷款额度, 十堰住房公积金个人贷款最高额度由 60 万元调整为 70 万元。二孩及以上家庭、双缴存职工、“武当人才卡”持有者最高贷款额度可上浮 20%。
		西双版纳: 11 月 25 日, 云南省西双版纳州人民政府办公室发布《关于促进西双版纳州房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知, 旨在通过取消或调整一系列住房限制性措施, 以促进当地房地产市场的稳定与健康。此次政策调整的核心在于取消新建商品住宅和二手住房在购买、转让、信贷及定价等方面的限制。此外, 对于住房转让不再设定限制年限规定(除按规定需限制产权转让的情况外)。同时, 取消了普通住宅和非普通住宅的标准限制, 并强调要及时落实国家增值税、土地增值税等配套政策, 根据授权对相关税收政策进行调整优化。
		兰州: 11 月 27 日, 甘肃省兰州市宣布对公积金贷款政策进行重大调整, 新政策将于 12 月 1 日起正式实施。此次调整中, 最引人注目的是新增了“商转组合贷”这一贷款业务种类。
		贵州: 11 月 27 日, 贵州省人民政府办公厅印发了《贵州省全力推动经济持续回升向好若干政策措施》, 明确将所有符合条件的商品住房贷款项目纳入“白名单”, 以促进房地产市场健康发展。
		贵州: 11 月 27 日, 贵州省人民政府办公厅发布《贵州省全力推动经济持续回升向好若干政策措施》, 旨在促进地方经济发展。该政策强调提升商品房开发质量, 并制定了《贵州省高品质住宅设计导则》以加速优质住房建设。特别地, 文件指出将大力发展旅居地产领域, 鼓励各地科学规划避暑康养类旅居项目, 同时优化教育设施配套及停车位。
		四川乐山: 11 月 27 日, 四川省乐山市住房和城乡建设局宣布全面放开城中村改造政策, 并鼓励采用“房票”安置模式。该局已接到四川省住建厅电话通知, 可以开始申报 2025 年城中村改造计划实施项目和五年规划项目。
		南京: 11 月 27 日, 南京市房地产交易登记中心工作人员证实, 南京二手房限售政策有所调整。即日起, 满足特定条件的二手房可提前解除限售。具体条件包括: 购买新建商品房后, 名下处于限售期的二手房可上市交易; 二孩及多孩家庭且有未成年子女的, 名下处于限售期的二手房也可上市交易。此前, 南京住宅的限售期为三年。
2024/11/29		广州: 广州市花都区不动产登记中心与税务部门联合在颐安·铂都府成功举办“购房即交房、交证”活动, 11 位购房者现场完成购房、交房及领取不动产权证书全过程。这是自 2024 年 8 月 26 日推行该政策以来, 首批通过现场服务发出的不动产权证书之一, 标志着广州新房市场进入新时代。

资料来源: 各地政府官网、地产观点网、中银证券

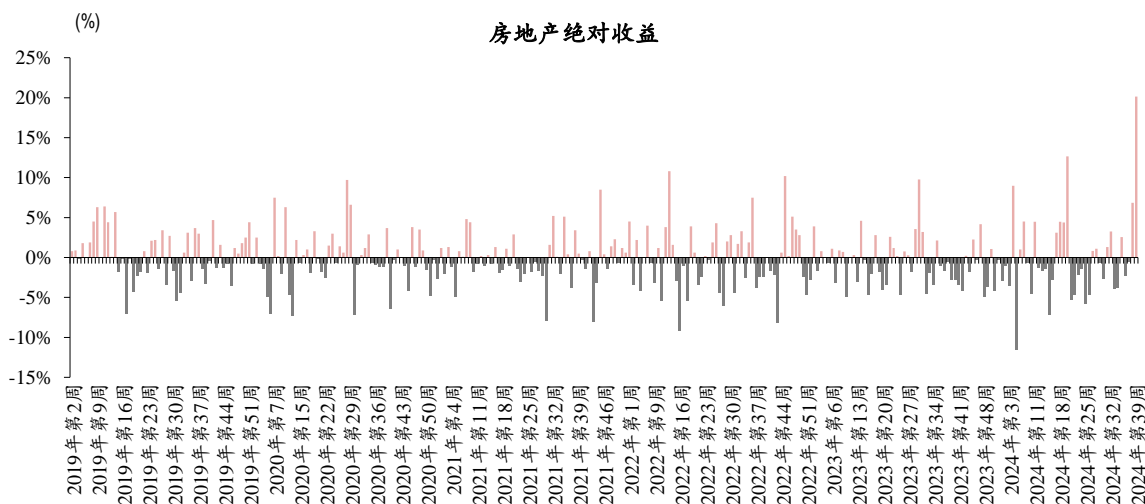
4 本周板块表现回顾

本周(11月23日-11月29日),在大盘表现方面,上证指数收于3326.46点,较上周上升59.26点,涨幅为1.81%;创业板指收于2224.00点,较上周上升48.43点,涨幅为2.23%;沪深300指数收于3916.58点,较上周上升50.88点,涨幅为1.32%。

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纺织服饰、商贸零售、轻工制造,涨跌幅分别为7.7%、7.3%、5.4%;涨跌幅靠后的行业依次为有色金属、公用事业、煤炭,涨跌幅分别为-0.6%、-0.1%、0.0%。

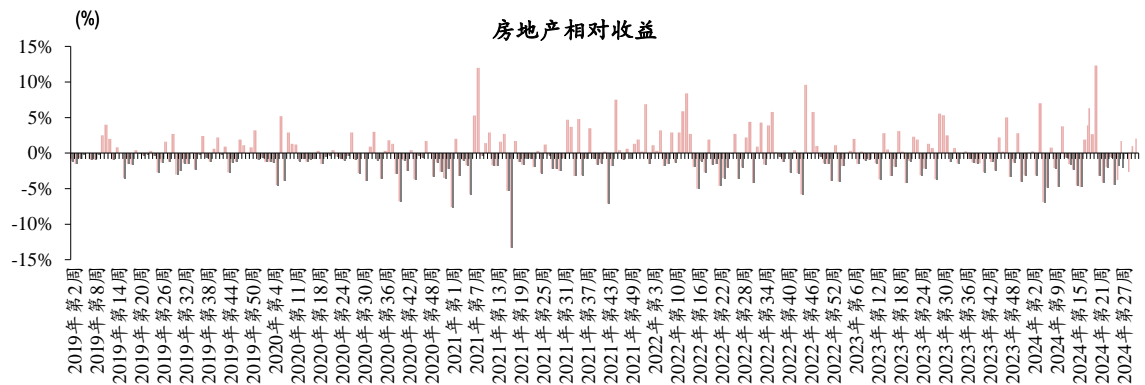
板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为3.1%,较上周上升3.9pct,房地产行业相对收益为1.8%,较上周下降0.01pct。房地产板块PE为22.96X,较上周上升0.82X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.1%，较上周上升 3.9 个百分点



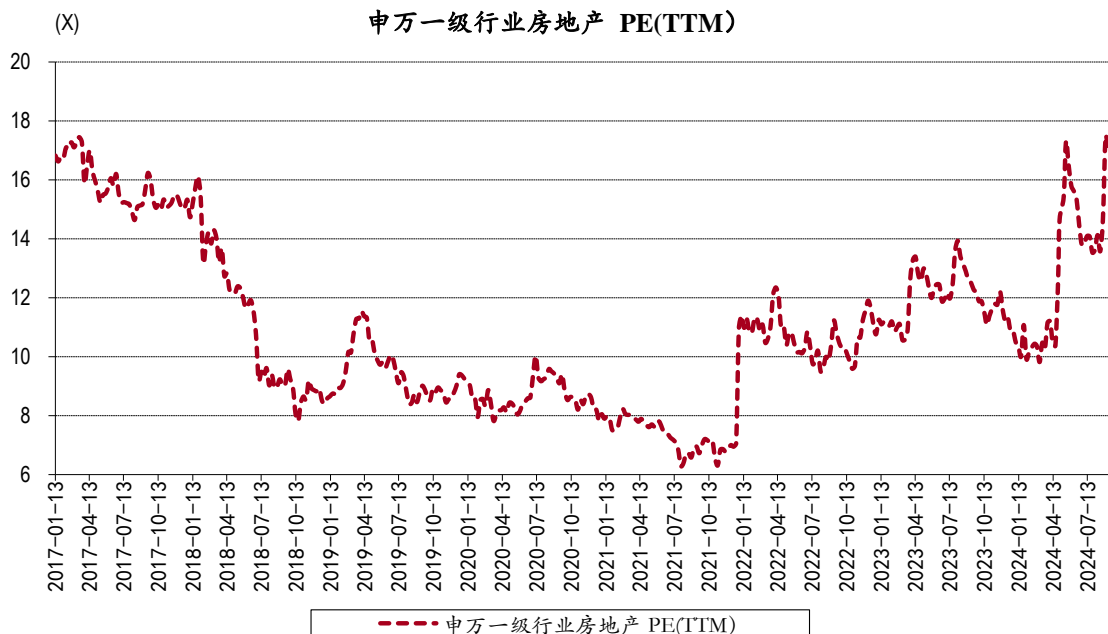
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为 1.8%，较上周下降 0.01 个百分点



资料来源: 同花顺, 中银证券

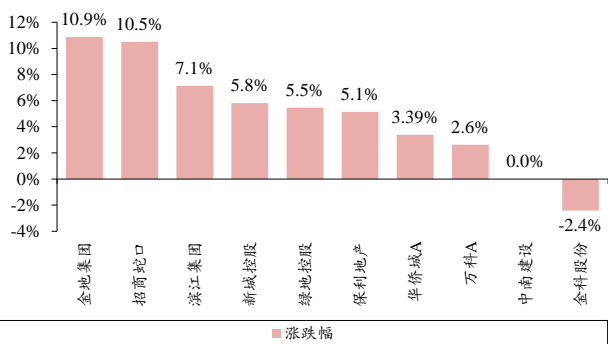
图表 50. 房地产板块 PE 为 22.96X, 较上周上升 0.82X



资料来源: 同花顺, 中银证券

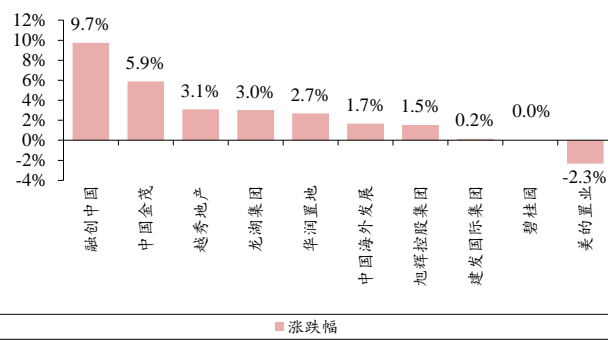
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、招商蛇口、滨江集团, 涨跌幅分别为 10.9%、10.5%、7.1%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为金科股份、中南建设、万科 A, 涨跌幅分别为 -2.4%、0.0%、2.6%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、中国金茂、越秀地产, 涨跌幅分别为 9.7%、5.9%、3.1%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为美的置业、碧桂园、建发国际集团, 涨跌幅分别为 -2.3%、0.0%、0.2%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、招商蛇口、滨江集团



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融创中国、中国金茂、越秀地产



资料来源: 同花顺, 中银证券

5 本周重点公司公告

其他重要公告：招商积余：根据公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过的回购方案，公司将通过深圳证券交易所系统以集中竞价交易方式回购公司股份，本次回购资金总额不低于人民币 0.78 亿元（含本数）且不超过人民币 1.56 亿元（含本数），本次回购股份价格不超过人民币 14.90 元/股，回购期限自股东大会审议通过本次回购方案之日起 12 个月内。

图表 53. 2024 年第 48 周（11 月 23 日-11 月 29 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	万泽股份	万泽实业股份有限公司（以下简称“公司”或“万泽股份”）分别于 2024 年 8 月 29 日、2024 年 10 月 28 日召开第十一届董事会第三十七次会议、2024 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于回购注销公司部分限制性股票的议案》，公司拟回购注销限制性股票 207,400 股，占公司本次回购注销限制性股票前总股本的 0.04%。
	万通发展	北京万通新发展集团股份有限公司控股股东嘉华东方控股（集团）有限公司及其一致行动人万通投资控股股份有限公司合计持有公司股份 766,148,930 股，占公司总股本的 38.55%。本次解除司法标记后，累计被司法标记 443,584,770 股，占其合计持股数的 57.90%，占公司总股本的 22.32%。
	新皇浦	上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）股东上海盛誉莲花股权投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“盛誉莲花”）持有公司股份总数 92,130,216 股，占公司总股本的 13.68%，本次股份解除质押后，盛誉莲花累计质押股份数为 80,130,216 股，占其所持公司股份总数的 86.97%，占公司总股本的 11.90%。
高管变动公告	*ST 卓朗	近日，天津卓朗信息科技股份有限公司（以下简称“公司”）董事会收到张坤宇先生、戴颖女士的书面辞职报告。因个人原因，张坤宇先生申请辞去公司总经理职务，辞职后仍担任公司副董事长、董事、董事会战略与投资委员会委员及董事会提名与薪酬委员会委员职务；戴颖女士申请辞去公司副总经理职务，辞职后仍担任公司董事。
	中交地产	由于工作变动原因，公司现任董事叶朝锋先生、赵吉柱先生、汪剑平先生于近期向公司董事会提交辞职报告，叶朝锋先生申请辞去董事及董事会薪酬与考核委员会成员职务，赵吉柱先生申请辞去董事及董事会提名委员会成员职务，汪剑平先生申请辞去董事及董事会战略与执行委员会成员职务。
	国创高新	因工作变动原因，高攀文女士申请辞去董事长职务，同时辞去董事会战略决策委员会主任委员、薪酬与考核委员会委员职务。辞职后高攀文女士将继续担任公司董事，其辞职报告自公司董事会选举新的董事长后生效。因工作变动原因，高明先生、李谋玉先生申请辞去副总经理职务，彭雅超先生申请辞去副总经理、董事会秘书职务，孟军梅女士申请辞去总会计师职务，何斌先生申请辞去内部审计负责人职务。
	中绿电	天津中绿电投资股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于 2024 年 11 月 27 日收到公司非独立董事韩璐女士递交的书面辞职报告。因公司内部工作调整，韩璐女士申请辞去公司第十一届董事会非独立董事职务，韩璐女士辞职后将仍继续在公司担任党委副书记及其他相关职务。
经营数据公告	粤宏远 A	本公司股票（证券简称：粤宏远 A；证券代码：000573）交易价格连续三个交易日内（2024 年 11 月 20 日、11 月 21 日、11 月 22 日）收盘价格涨幅偏离值累计偏离超过 20%。根据深交所有关规定，公司股票属于异常波动情形。
	光明地产	明房地产集团股份有限公司（以下简称：“公司”、“本公司”、“上市公司”）股票连续 3 个交易日（2024 年 11 月 20 日、11 月 21 日、11 月 22 日）内收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%，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。
	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 22 日和 11 月 25 日连续两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。
	格力地产	格力地产股份有限公司（以下简称“公司”）股票于 2024 年 11 月 21 日、11 月 22 日、11 月 25 日连续 3 个交易日日内收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%，根据《上海证券交易所交易规则》，属于股票交易异常波动的情形。
	ST 美谷	奥园美谷科技股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司湖北金环绿色纤维有限公司（以下简称“金环绿纤”）于 2021 年与浙江浙银金融租赁股份有限公司（以下简称“浙银租赁”）开展融资租赁业务，现因存在流动性问题，该业务出现部分逾期的情形。金环绿纤应于 2024 年 11 月 15 日支付到期本息合计 90.11 万元。
其他重要公告	北辰实业	北京北辰实业股份有限公司（以下简称“本公司”）全资子公司北京北辰地产集团有限公司全资持股的长沙北辰房地产开发有限公司（以下简称“长沙北辰”）拟于近日与渤海银行股份有限公司（以下简称“渤海银行”）签署《渤海银行股份有限公司经营性物业抵押贷款合同》（以下简称“《贷款合同》”），向渤海银行申请经营性物业抵押贷款，贷款金额人民币 8 亿元（人民币捌亿元整），期限 15 年。
	天地源	天地源股份有限公司（以下简称公司）通过上海联合产权交易所有限公司（以下简称上海联合产权交易所），以公开挂牌的方式出售位于上海市徐汇区南丹东路 300 弄亚都国际名园小区的 8 号楼 2303 室、3 号楼 1802 室房产。根据资产评估报告，挂牌底价拟确定为 2,478.75 万元（含增值税）。
	保利发展	保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）近日收到中国银行间市场交易商协会出具的两份《接受注册通知书》，同意接受公司中期票据注册，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效。
	招商积余	根据公司 2024 年第三次临时股东大会审议通过的回购方案，公司将通过深圳证券交易所系统以集中竞价交易方式回购公司股份，本次回购资金总额不低于人民币 0.78 亿元（含本数）且不超过人民币 1.56 亿元（含本数），本次回购股份价格不超过人民币 14.90 元/股，回购期限自股东大会审议通过本次回购方案之日起 12 个月内。
	城建发展	近日，公司发行了 2024 年度第七期中期票据（简称：24 京城投 MTN007，代码：102485149.IB），发行金额 12 亿元，期限 3+2 年期，票面利率为 2.38%，计息方式为按年付息，起息日为 2024 年 11 月 27 日。

资料来源：公司公告，中银证券

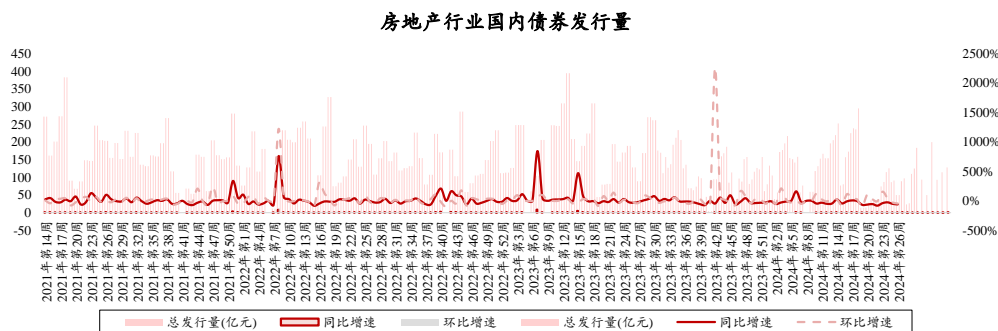
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比下降同比上升。2024年第48周(2024年11月23日-2024年11月29日)房地产行业国内债券总发行量为116.0亿元,环比下降43.6%,同比上升42.9%(前值:36.2%)。总偿还量为154.5亿元,环比上升166.5%,同比上升58.7%(前值:-44.0%);净融资额为-38.5亿元。

累计来看,今年1-48周房企国内债券发行总规模为5018.0亿元,同比下降29.1%;总偿还量5388.6亿元,同比下降11.8%;净融资额为-370.6亿元。

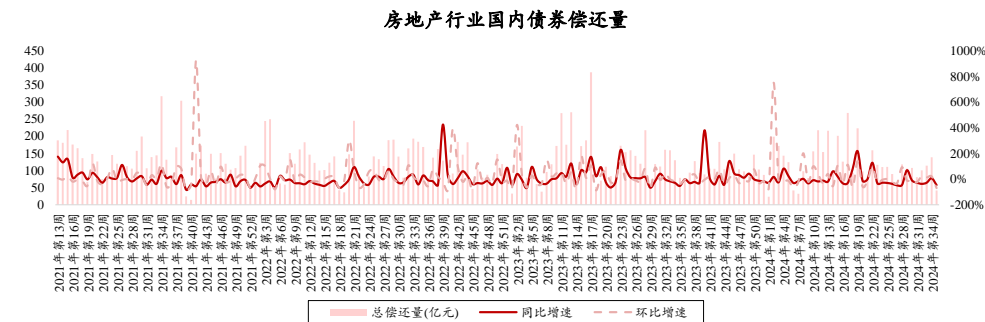
具体来看,本周债券发行量最大的房企为首开股份、兴城人居、栖霞建设,发行量分别为18.00、10.00、8.30亿元。本周债券偿还量最大的房企为招商蛇口、上海临港、滨江集团,偿还量分别为15.00、10.00、8.00亿元。

图表 54. 2024 年第 48 周房地产行业国内债券总发行量为 116.0 亿元，环比下降 43.6%，同比上升 42.9%



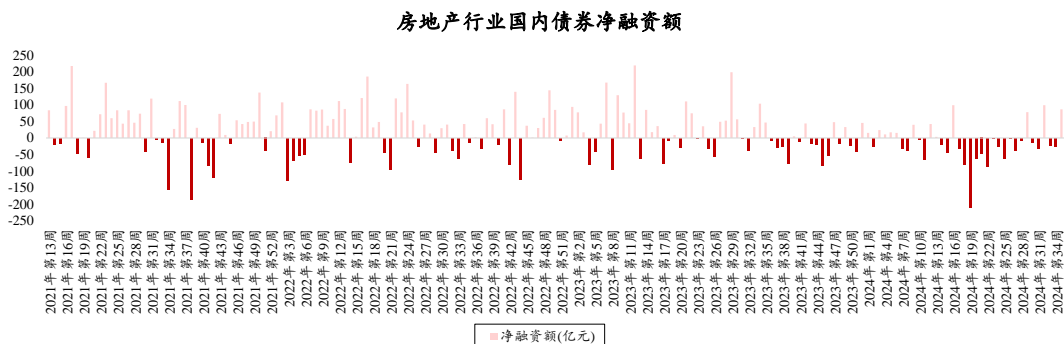
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 55. 2024 年第 48 周国内债券总偿还量为 154.5 亿元，环比上升 166.5%，同比上升 58.7%



资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 56. 2024 年第 48 周房地产行业国内债券净融资额为 -38.5 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首开股份、兴城人居、栖霞建设，发行量分别为 18.00、10.00、8.30 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
2024-11-12	24 首开 MTN007A	首开股份	地方国有企业	13.00	2028-11-13	中期票据
2024-11-12	24 人居地产 PPN004	兴城人居	地方国有企业	10.00	2029-11-14	短期融资券
2024-11-12	24 栖霞建设 MTN002	栖霞建设	地方国有企业	8.30	2027-11-13	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-11-11	24 张江高科 MTN004	张江高科	地方国有企业	8.00	2027-11-13	中期票据
2024-11-12	24 首开 MTN007B	首开股份	地方国有企业	5.00	2029-11-13	中期票据
2024-11-11	24 徐州新盛 SCP002	徐州新盛	地方国有企业	4.90	2025-03-12	短期融资券
2024-11-14	24 华发实业 SCP002	华发股份	地方国有企业	4.50	2025-08-12	短期融资券
2024-11-13	24 滁州经开 SCP001	滁州经开	地方国有企业	3.00	2025-08-12	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保利发展、中华企业、郑州城发，偿还量分别为 25.00、15.20、10.00 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
2024-11-14	24 保利发展 CP003	保利发展	中央企业	到期	25.00	0.25	短期融资券
2024-11-14	19 中企 02	中华企业	地方国有企业	到期	15.20	5.00	中期票据
2024-11-16	21 郑地 06	郑州城发	地方国有企业	到期	10.00	3.00	中期票据
2024-11-15	21 张江高科 MTN003	张江高科	地方国有企业	到期	8.00	3.00	短期融资券
2024-11-13	24 京电子城 SCP001	电子城	地方国有企业	到期	5.50	0.69	短期融资券
2024-11-17	21 万宝投资 MTN002	万宝投资集团	地方国有企业	回售	5.00	5.00	中期票据
2024-11-12	21 开泰专项债 01	开泰城建	地方国有企业	提前偿还	2.40	5.00	公司债
2024-11-12	21 桃源城投债 02	桃源城投	地方国有企业	提前偿还	1.00	7.00	公司债
2024-11-17	20 安溪城建债 02	安溪小城投	地方国有企业	提前偿还	0.40	7.00	资产支持证券
2024-11-15	24 西租优	西安高新区保障房投资建设发展公司	地方国有企业	提前偿还	0.14	11.89	资产支持证券
2024-11-12	PR 辉优 01	金辉集团	中外合资	提前偿还	0.02	18.04	中期票据

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	
600383.SH	金地集团	买入	5.81	262.30	0.20	0.16	29.53	36.31	14.41
0535.HK	金地商置	未有评级	0.25	46.52	0.02	-	12.22	-	1.35
000002.SZ	万科 A	未有评级	8.60	1,026.04	1.02	-1.01	8.44	-8.50	21.02
0960.HK	龙湖集团	未有评级	10.16	752.17	1.87	1.83	5.44	5.56	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
002244.SZ	滨江集团	买入	8.81	274.12	0.81	0.78	10.84	11.29	8.13
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
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	11.78	1,067.37	0.70	0.70	16.89	16.84	13.21
0123.HK	越秀地产	买入	5.26	227.84	0.79	0.85	6.65	6.19	13.82
1908.HK	建发国际集团	买入	11.96	259.41	2.15	2.81	5.56	4.26	16.59
600325.SH	华发股份	买入	6.72	184.94	0.67	0.67	10.06	10.03	8.06

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日 11 月 29 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>【新房】合计 40 个城市</p> <p>一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>一线城市（2 个）：北京，深圳</p> <p>二线城市（7 个）：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都</p> <p>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</p> <p>一线城市（4 个）：深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市（5 个）：杭州、南京、苏州、宁波、福州</p> <p>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。</p> <p>一线城市（4 个）：北京，上海，广州，深圳。</p> <p>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。</p> <p>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予任何其他人士，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