

# 强大于市

# 房地产行业第 49 周周报 (11月30日-12月6日)

## 相关研究报告

《住房交易税收政策调整,体现政府让利意愿及稳定房地产市场的决心》(2024/11/14)

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

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

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

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

《这轮地产政策能刺激多少需求?》(2024/05/21)

《为什么是 3000 亿?》(2024/05/21)

《这次地产不一样?》(2024/05/13)

《房地产行业 2024 年度策略——行业寒冬尚在延续,房企能否行稳致远?》(2024/01/03)

中银国际证券股份有限公司  
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师:夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300521070005

证券分析师:许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号: S1300521110002

## 本周新房成交环比转负;政治局会议强调宏观宽松及再次明确稳楼市

新房成交面积环比由正转负,同比涨幅扩大。二手房成交面积同环比涨幅均扩大。新房库存面积与去化周期同环比均下降。

### 核心观点

- 新房成交面积环比由正转负,前期的政策效果边际减弱,不过受低基数影响,同比涨幅有所扩大。40个城市新房成交面积为386.2万平,环比下降10.2%,环比由正转负,环比增速较上周下降了47.3个百分点,同比上升56.2%,同比涨幅较上周扩大了35.2个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为-18.6%、-6.4%、-11.1%,同比增速分别为72.7%、58.9%、30.3%,同比涨幅较上周分别扩大了72.4、21.1、13.7个百分点。
- 二手房成交面积同环比涨幅均扩大,政策对二手房市场的带动效果仍在延续,尤其是一线城市同比持续高速增长。18个城市成交面积为294.8万平,环比上升41.0%,同比上升65.0%,同比涨幅较上周扩大了49.1个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为16.5%、50.9%、52.3%,同比增速分别为130.2%、42.4%、18.1%。一线城市同比涨幅较上周扩大了20.0个百分点,二线城市同比增速较上周提升了92.6个百分点,三四线城市同比增速较上周提升了32.2个百分点。
- 新房库存面积和去化周期同环比均下降。12个城市新房库存面积为9392万平,环比增速为-0.4%,同比增速为-10.7%;去化周期为14.5个月,环比下降0.9个月,同比下降2.9个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.7、11.4、43.6个月,环比分别下降0.8、0.8、4.5个月,同比分别下降1.8、4.3、13.5个月。
- 土地市场环比量价齐升,溢价率同环比均上升。百城成交土地规划建面为2843.8万平,环比上升4.2%,同比上升2.5%;成交总价为1226.2亿元,环比上升51.9%,同比上升51.2%;楼面均价为4312元/平,环比上升45.7%,同比上升47.5%;土地溢价率为4.72%,环比上升3.4个百分点,同比上升1.7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200.8亿元,环比上升73.1%,同比上升73.2%(前值:42.9%)。总偿还量为154.5亿元,环比下降2.7%,同比上升86.0%(前值:63.1%);净融资额为134.51亿元。
- 板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为3.3%,较上周上升0.2pct,房地产行业相对收益为1.8%,较上周上升0.2pct。房地产板块PE为23.43X,较上周上升0.47X。

### 政策

- 12月9日中央政治局会议召开,1)会议提及“实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策”,财政政策方面,旧改及收储等相关的财政支持力度有望加大;货币政策方面,从“稳健”转向“适度宽松”,时隔14年再次重提,整体货币充裕度和流动性有望进一步提升,我们预计,明年LPR和公积金贷款利率的下调空间或更大。此外,会议还提及“加强超常规逆周期调节”,我们预计,相关超常规工具在地产领域也会有所运用。2)另一方面,本次会议提及“稳楼市”,体现中央对于“稳地产”的决心。9月末政治局会议后,10月楼市成交量出现上涨,但11月涨幅回调,为防止政策效果持续减弱,需求端刺激有望及时介入、持续加码。总的来说,本次政治局会议从宏观与财政政策、楼市定调上都释放了更加积极信号,预计接下来中央经济工作会议有望给予更多具体的政策方向。
- 广州支持限制非住用地建设配售型保障房。12月6日,广州市政府印发《广州市配售型保障性住房管理办法(试行)》,支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住用地建设配售型保障性住房,变更土地用途,不补缴土地价款,原划拨的土地继续保留划拨方式,对项目的建设规模等规划指标予以支持优化;原出让的土地应收回并以划拨方式供应。我们认为,未来收购土地或存量房或将更多覆盖商办、工厂等非住物业类型,这类物业由于本身成本相对住宅物业更低,实施主体更易达成资金平衡,能形成闭环的盈利模式。
- 郑州首个配售型保障房取得不动产权证。12月5日,郑州市沁河苑业主取得不动产权证,标志着郑州配售型保障性住房政策实现全流程闭环,房地产市场“市场+保障”结构的构建将进一步加快。此次不动产权证的办理,意味着郑州在全国范围内率先实现了配售型保障性住房的交付。

### 投资建议

- 当前行业大方向向好较为明确,9月末以来“房地产市场止跌回稳”的定调为市场注入信心,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。我们认为,短期关注各项支持政策落地后基本面数据的修复情况以及修复效果的持续性,中长期关注旧改、收储等工作推进带来的行业机会。
- 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、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、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 .....	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 3.5 万套, 环比下降 9.6%, 同比上升 40.6%.....	6
图表 2. 新房成交面积为 386.2 万平方米, 环比下降 10.2%, 同比上升 56.2%.....	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-12.1%、-8.0%、-10.6% .....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-18.6%、-6.4%、-11.1% .....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 53.6%、42.1%、19.5% .....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 72.7%、58.9%、30.3% .....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 149.5 万套, 环比增速为-0.3%, 同比增速为-10.5% .....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、-0.1%、0.0% .....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-8.6%、-20.6%、20.3% .....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 17.3、12.9、55.3 个月 .....	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-4.0%、-7.5%、-6.5% .....	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-8.6%、-26.1%、-10.9% .....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9392 万平方米, 环比增速为-0.4%, 同比增速为-10.7% .....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.1%、-0.2%、0.1% .....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-8.6%、-18.1%、18.5% .....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.7、11.4、43.6 个月 .....	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-4.8%、-6.9%、-9.3% .....	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-10.4%、-27.3%、-23.6% .....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 3.2 万套, 环比上升 46.3%, 同比上升 75.9% .....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 294.8 万平方米, 环比上升 41.0%, 同比上升 65.0% .....	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 33.8%、46.5%、70.7% .....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 16.5%、50.9%、52.3% .....	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 97.9%、79.8%、17.1% .....	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 130.2%、42.4%、18.1% .....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 2843.8 万平方米, 环比上升 4.2%, 同比上升 2.5% .....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 1226.2 亿元, 环比上升 51.9%, 同比上升 51.2%.10	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 4311.7 元/平, 环比上升 45.7%, 同比上升 47.5% .....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.72%, 环比上升 3.4 个百分点, 同比上升 1.7 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 283.5%、-39.0%、-11.4% .....	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 43.3%、-6.4%、4.1% .....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 1938.6%、11.3%、-17.1% .....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 954.0%、-13.4%、-0.6% .....	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 431.6%、-20.0%、-6.4% .....	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 635.7%、-7.5%、-4.5% .....	11
图表 35.一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 6.73%、2.85%、5.16%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 1173.7 万平方米, 环比上升 12.0%, 同比上升 79.4% .....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 834.0 亿元, 环比上升 53.1%, 同比上升 169.3% .....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 50980.3 元/平方米, 环比上升 242.6%, 同比上升 395.9% .....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.8%, 环比上升 2.3 个百分点, 同比上升 0.4 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 52.7%、-3.0% .....	12
图表 41.一、二、三线城市土地住宅用地建筑面积同比增速分别为 1914.2%、4.8%、103.4% .....	12
图表 42.二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别 25.5%、-19.4% .....	13
图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 11.0%、106.1% .....	13
图表 44. 二、三线城市住宅成交土地用地楼面均价环比增速分别为-17.8%、-16.9% .....	13
图表 45.二、三线城市住宅成交土地用地楼面均价同比增速分别为 31.83%、-1.83% .....	13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 6.59%、6.23%、2.86%13	13
图表 47. 2024 年第 49 周大事件 .....	16
图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.3%, 较上周上升 0.2 个百分点.....	17

图表 49. 房地产行业相对收益为 1.8%，较上周上升 0.1 个百分点.....	17
图表 50. 房地产板块 PE 为 23.43X，较上周上升 0.47X.....	18
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、万科 A.....	18
图表 52. 港股涨跌靠前的三家公司依次为中国金茂、旭辉控股集团、中国海外发展.....	18
图表 53. 2024 年第 49 周（11 月 30 日-12 月 6 日）重点公司公告汇总.....	19
图表 54. 2024 年第 49 周房地产行业国内债券总发行量为 200.8 亿元，环比上升 73.1%，同比上升 73.2%.....	20
图表 55. 2024 年第 49 周国内债券总偿还量为 154.5 亿元，环比下降 2.7%，同比上升 86.0%.....	20
图表 56. 2024 年第 49 周房地产行业国内债券净融资额为 134.51 亿元.....	20
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为中海地产、农科发展、阜宁城发，发行量分别为 30.00、18.12、4.00 亿元.....	21
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为金融街、兆泰集团、海恒集团，偿还量分别为 25.30、8.70、7.50 亿元.....	21
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....	22
图表 60. 城市数据选取清单.....	24

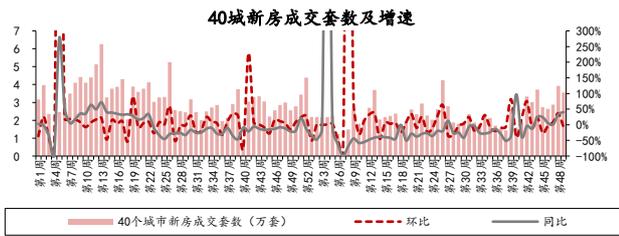
## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第49周：2024年11月29日-2024年12月6日）相比于上周，新房成交面积环比由正转负，同比涨幅扩大；二手房成交面积同环比涨幅均扩大；新房库存面积同环比降幅均扩大。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

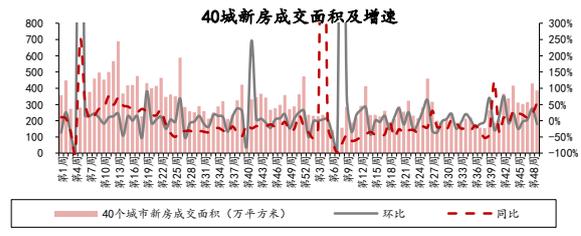
本周40个城市新房成交套数为3.5万套，环比下降9.6%，环比由正转负，环比增速较少周下降了46.1个百分点，同比上升40.6%，同比涨幅扩大，同比涨幅较上周扩大7.3个百分点；新房成交面积为386.2万平方米，环比下降10.2%，环比由正转负，环比增速较少周下降了47.3个百分点，同比上升56.2%，同比涨幅扩大，同比涨幅较上周扩大了35.2个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别0.8、1.9、0.8万套，环比增速分别为-12.1%、-8.0%、-10.6%，同比增速分别为53.6%、42.1%、19.5%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为82.1、223.6、80.4万平方米，环比增速分别为-18.6%、-6.4%、-11.1%，同比增速分别为72.7%、58.9%、30.3%。

图表 1.40 个城市新房成交套数为 3.5 万套，环比下降 9.6%，同比上升 40.6%



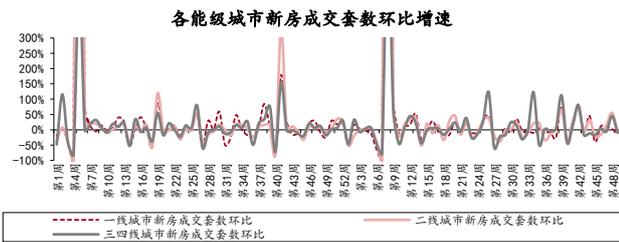
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 新房成交面积为 386.2 万平方米，环比下降 10.2%，同比上升 56.2%



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 -12.1%、-8.0%、-10.6%



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 -18.6%、-6.4%、-11.1%



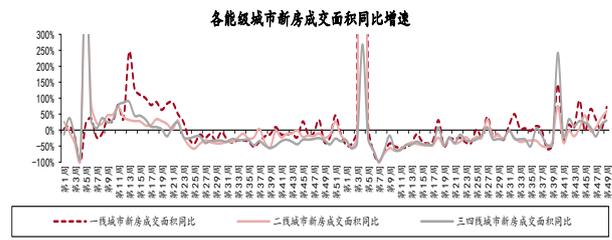
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 53.6%、42.1%、19.5%



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 72.7%、58.9%、30.3%



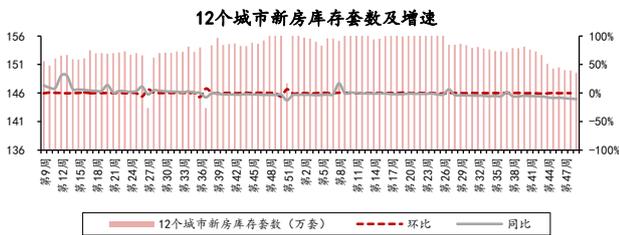
资料来源：同花顺，中银证券

## 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149.5万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-10.5%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为64.1、80.8、4.6万套，环比增速分别为-0.6%、-0.1%、0.0%，同比增速分别为-8.6%、-20.6%、20.3%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为36.5、6.6、14.2、6.8万套，环比增速分别为-1.0%、-0.7%、0.6%、-0.6%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-5.6%、8.3%、-9.8%、-29.4%。

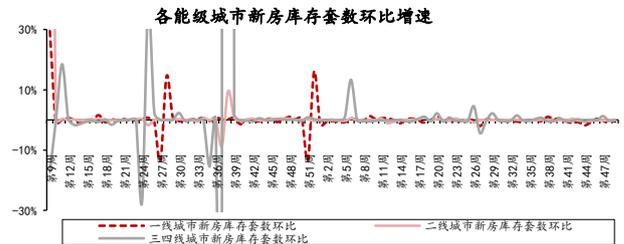
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为16.7个月，环比下降0.9个月，同比下降2.4个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为17.3、12.9、55.3个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.7、1.0、3.9个月，一、二、三四线城市同比分别下降1.6、4.6、6.8个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为41.0、6.5、11.6、11.6个月，北京、上海、广州、深圳环比分别下降2.1、0.1、0.3、0.9个月，北京、上海、广州、深圳同比分别下降12.3、1.9、1.5、20.5个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为149.5万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-10.5%



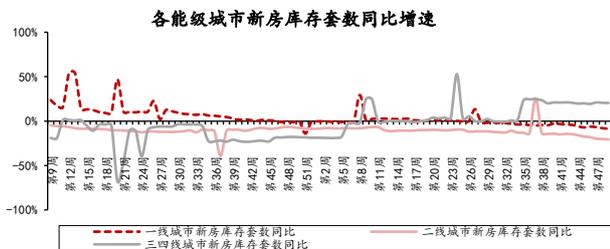
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.6%、-0.1%、0.0%



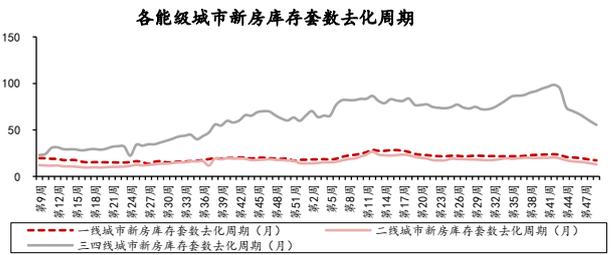
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-8.6%、-20.6%、20.3%



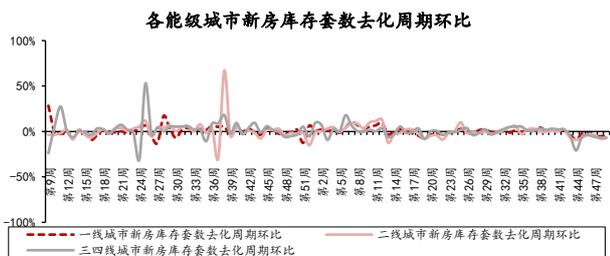
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为17.3、12.9、55.3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-4.0%、-7.5%、-6.5%



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-8.6%、-26.1%、-10.9%



资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9392万平方米，环比增速为-0.4%，同比增速为-10.7%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6243、5065、553万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.1%、-0.2%、0.1%，同比增速分别为-8.6%、-18.1%、18.5%。

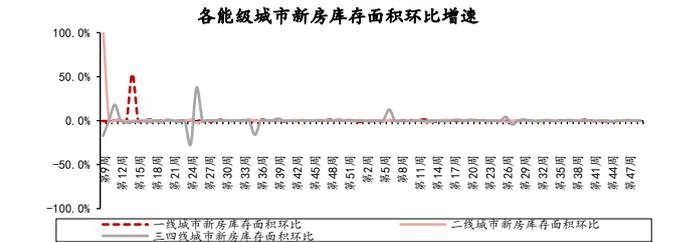
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为14.5个月，环比下降0.9个月，同比下降2.9个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.7、11.4、43.6个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.8、0.8、4.5个月，一、二、三四线城市同比分别下降1.8、4.3、13.5个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9392万平方米，环比增速为-0.4%，同比增速为-10.7%



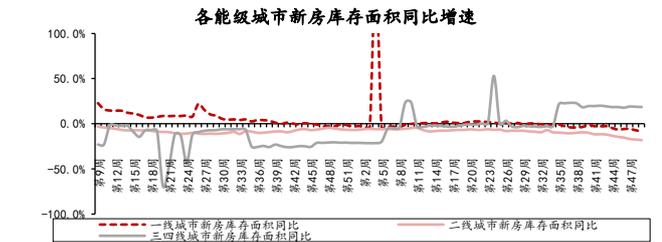
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.1%、-0.2%、0.1%



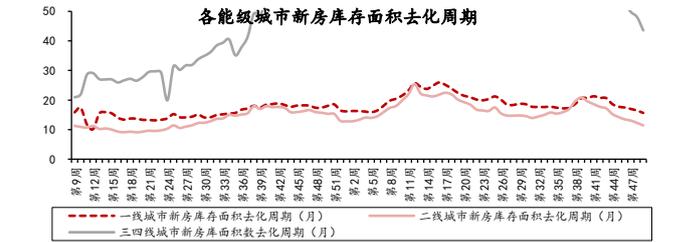
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-8.6%、-18.1%、18.5%



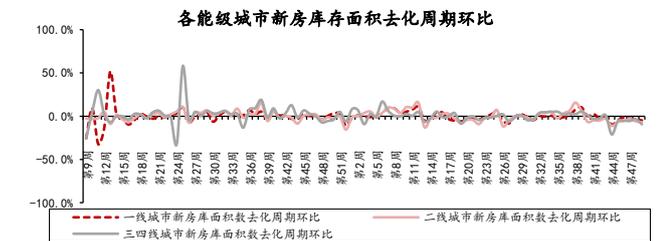
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.7、11.4、43.6个月



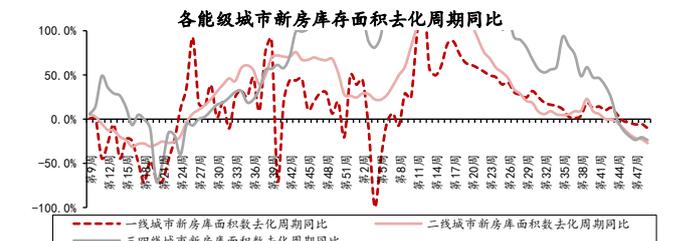
资料来源：同花顺，中银证券

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-4.8%、-6.9%、-9.3%



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-10.4%、-27.3%、-23.6%

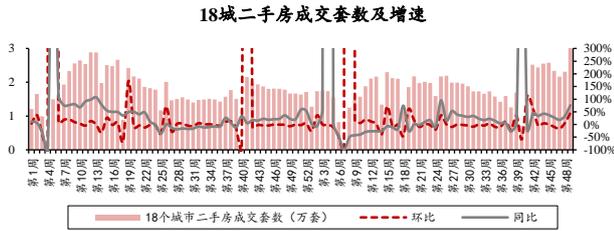


资料来源：同花顺，中银证券

### 1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

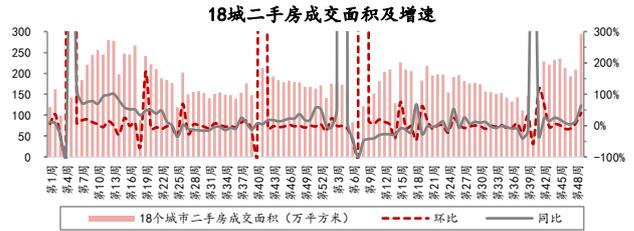
本周18个城市二手房成交套数为3.2万套，环比上升46.3%，同比上升75.9%；成交面积为294.8万平方米，环比上升41.0%，同比上升65.0%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.7、2.0、0.5万套，环比增速分别为33.8%、46.5%、70.7%，同比增速分别为97.9%、79.8%、17.1%；一、二、三四线城市成交面积分别为72.2、169.9、52.7万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为16.5%、50.9%、52.3%，同比增速分别为130.2%、42.4%、18.1%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 3.2 万套，环比上升 46.3%，同比上升 75.9%



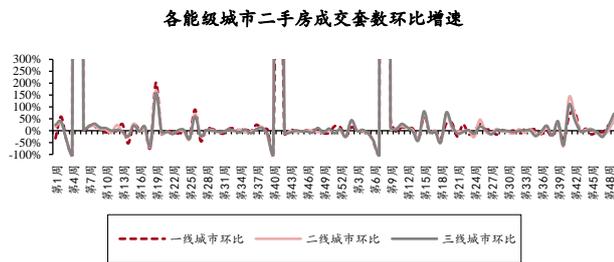
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 294.8 万平方米，环比上升 41.0%，同比上升 65.0%



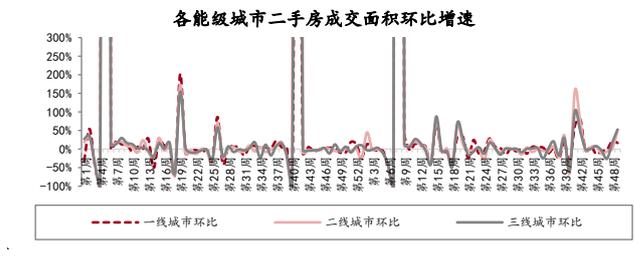
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 33.8%、46.5%、70.7%



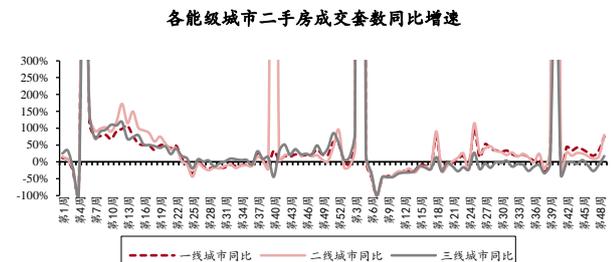
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 16.5%、50.9%、52.3%



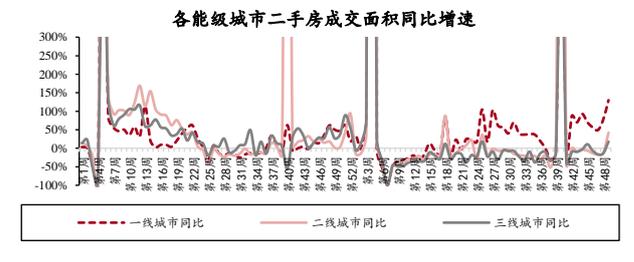
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 97.9%、79.8%、17.1%



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 130.2%、42.4%、18.1%



资料来源：同花顺，中银证券

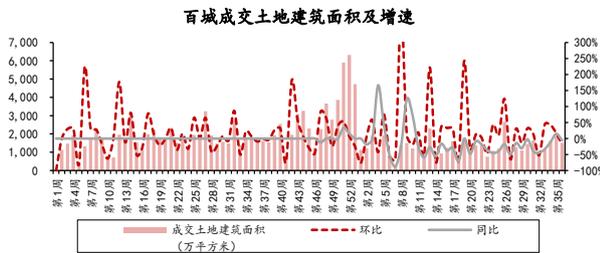
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 48 周（11 月 25 日-12 月 1 日）的数据，土地市场环比量价齐升，溢价率同环比均上升。从城市能级来看，一线环比量价齐升，同比量价齐升，二线环比量升价跌，同比量价齐跌，三线环比量价齐跌，同比量升价跌；一、二、三线城市线城市溢价率环比均上升，一、三线城市溢价率同比上升，二线城市溢价率同比下降。

### 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

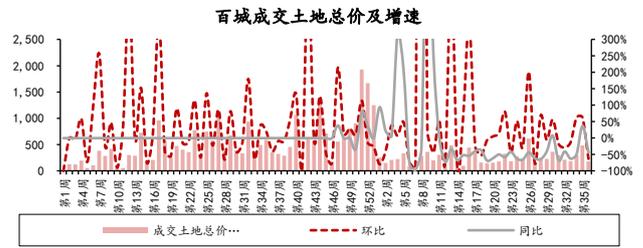
百城全类型成交土地规划建筑面积为 2843.8 万平方米，环比上升 4.2%，同比上升 2.5%；成交土地总价为 1226.2 亿元，环比上升 51.9%，同比上升 51.2%；成交土地楼面均价为 4311.7 元/平，环比上升 45.7%，同比上升 47.5%；百城成交土地溢价率为 4.72%，环比上升 3.4 个百分点，同比上升 1.7 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 2843.8 万平方米，环比上升 4.2%，同比上升 2.5%



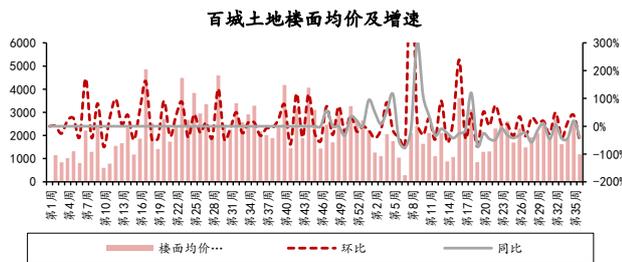
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 1226.2 亿元，环比上升 51.9%，同比上升 51.2%



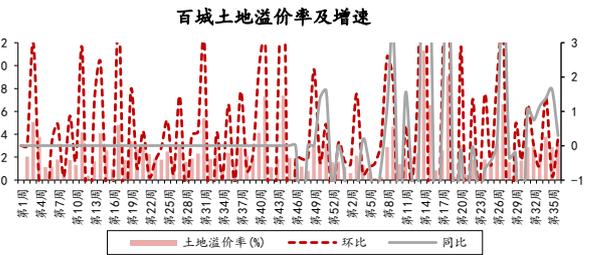
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 4311.7 元/平，环比上升 45.7%，同比上升 47.5%



资料来源：中指院，中银证券

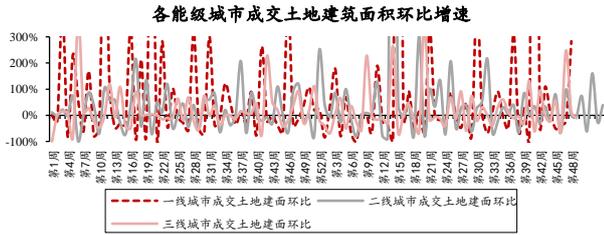
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.72%，环比上升 3.4 个百分点，同比上升 1.7 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

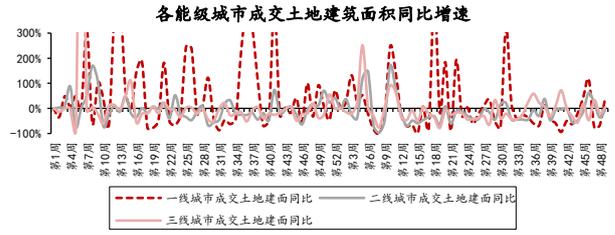
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 171.7、809.1、1863.0 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 283.5%、39.0%、-11.4%，同比增速分别为 43.3%、-6.4%、4.1%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 508.4、270.7、447.0 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 1938.6%、11.3%、-17.1%，同比增速分别为 954.0%、-13.4%、-0.6%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 29605、3346、2400 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 431.6%、-20.0%、-6.4%，同比增速分别为 635.7%、-7.5%、-4.5%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 6.73%、2.85%、5.16%，一、二、三线城市环比增速分别为 6.7%、1.5%、3.8%，一、二、三线城市同比增速分别为 6.7%、-0.4%、2.0%。

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 283.5%、-39.0%、-11.4%



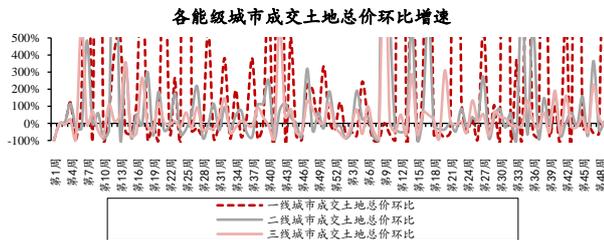
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 43.3%、-6.4%、4.1%



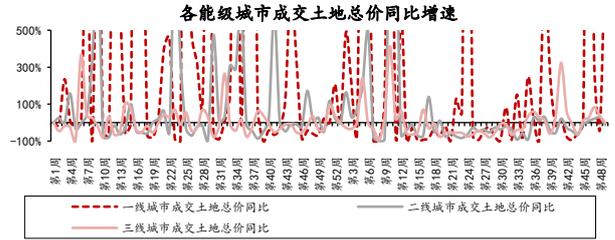
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 1938.6%、11.3%、-17.1%



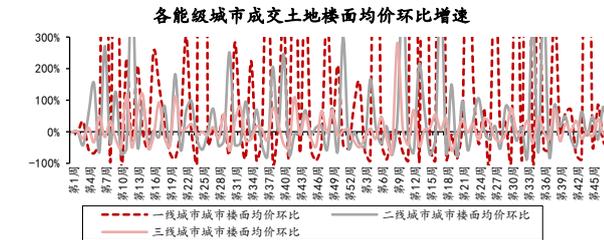
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 954.0%、-13.4%、-0.6%



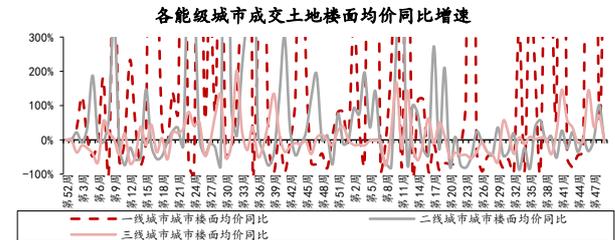
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 431.6%、-20.0%、-6.4%



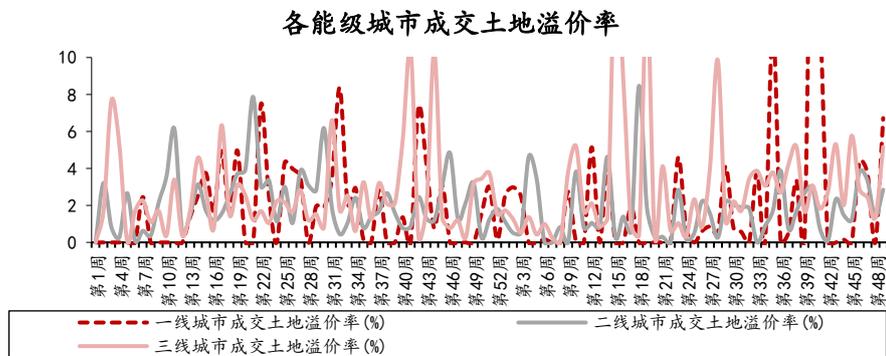
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 635.7%、-7.5%、-4.5%



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 6.73%、2.85%、5.16%

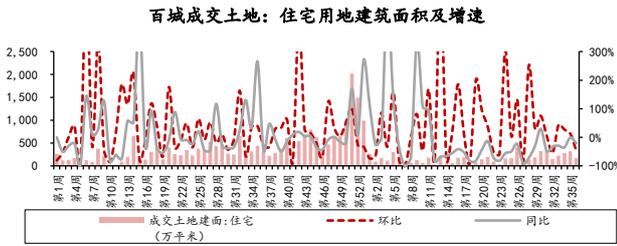


资料来源：中指院，中银证券

## 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

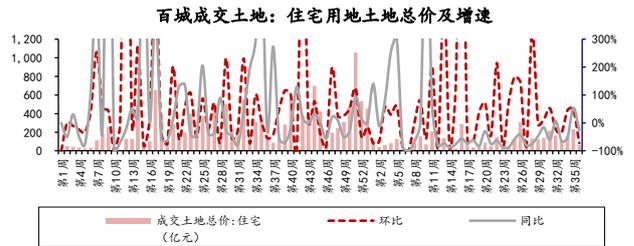
百城成交住宅土地规划建筑面积为 1173.7 万平方米，环比上升 12.0%，同比上升 79.4%；成交住宅土地总价为 834.0 亿元，环比上升 53.1%，同比上升 169.3%；成交住宅土地楼面均价为 50980.3 元/平方米，环比上升 242.6%，同比上升 395.9%；百城成交住宅类用地溢价率为 3.8%，环比上升 2.3 个百分点，同比上升 0.4 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 1173.7 万平方米，环比上升 12.0%，同比上升 79.4%



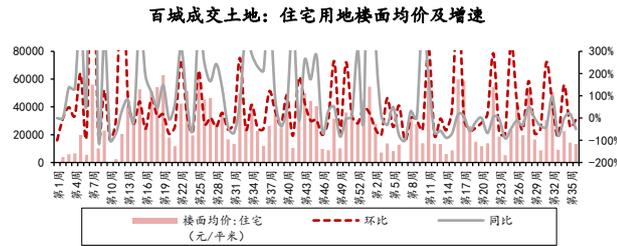
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 834.0 亿元，环比上升 53.1%，同比上升 169.3%



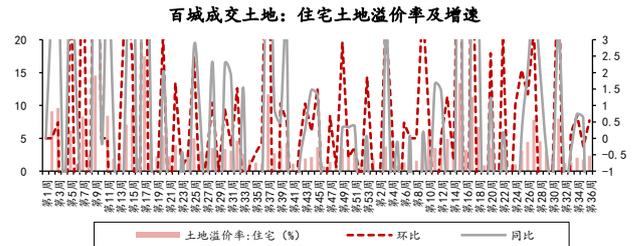
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 50980.3 元/平方米，环比上升 242.6%，同比上升 395.9%



资料来源：中指院，中银证券

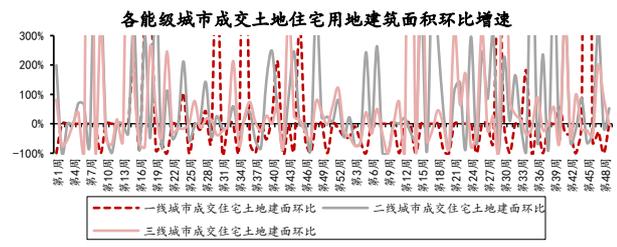
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.8%，环比上升 2.3 个百分点，同比上升 0.4 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

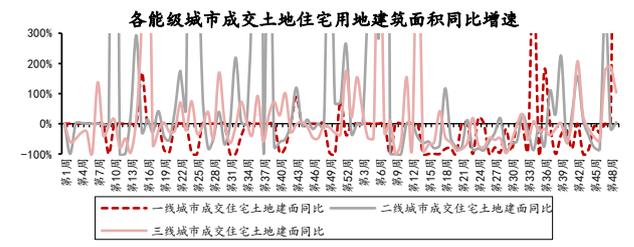
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 86.8、191.9、894.9 万平米，二、三线城市环比增速分别为 52.7%、-3.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 1914.2%、4.8%、103.4%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 336.0、163.9、334.1 亿元，二、三线城市环比增速分别为 25.5%、-19.4%，一、二、三线城市同比增速分别为 -100.0%、16.0%、236.4%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 38708、8539、3733 元/平，二、三线城市环比增速分别为 -17.8%、-16.9%，二、三线城市同比增速分别为 31.8%、-1.83%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 6.6%、6.2%、2.9%，二、三线城市环比分别上升 1.7、1.9 个百分点，二、三线城市同比分别上升 2.1、下降 0.2 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 52.7%、-3.0%



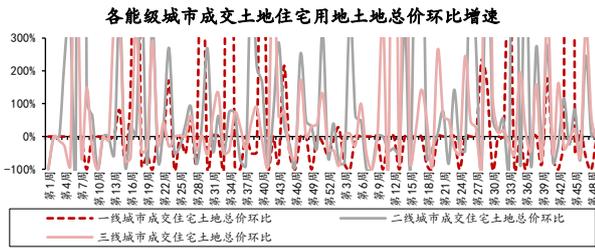
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市土地住宅用地建筑面积同比增速分别为 1914.2%、4.8%、103.4%



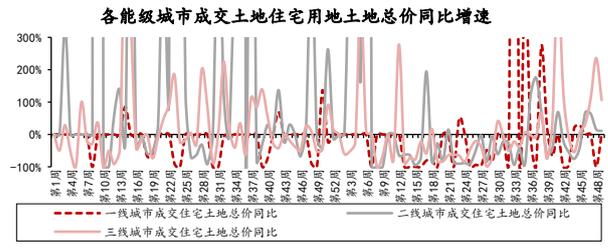
资料来源：中指院，中银证券

图表 42.二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别 25.5%、-19.4%



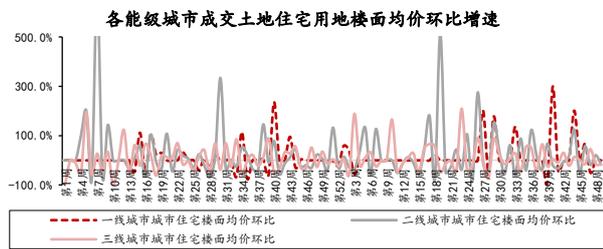
资料来源：中指院，中银证券

图表 43.二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 11.0%、106.1%



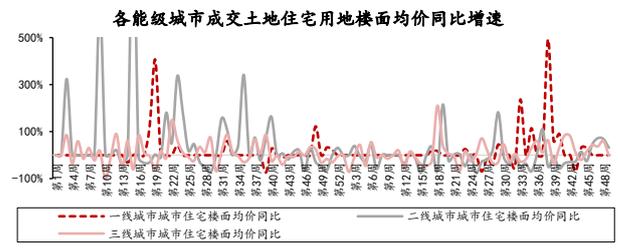
资料来源：中指院，中银证券

图表 44.二、三线城市住宅成交土地用地楼面均价环比增速分别为-17.8%、-16.9%



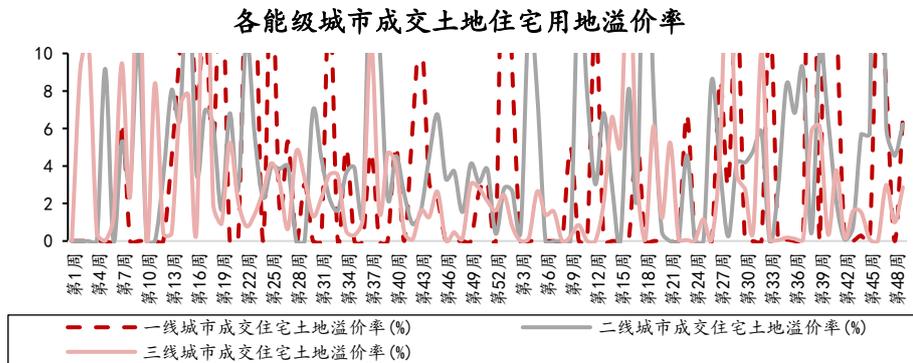
资料来源：中指院，中银证券

图表 45.二、三线城市住宅成交土地用地楼面均价同比增速分别为 31.83%、-1.83%



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 6.59%、6.23%、2.86%



资料来源：中指院，中银证券

### 3 本周行业政策梳理

12月6日，广州市政府印发《广州市配售型保障性住房管理办法（试行）》，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地继续保留划拨方式，对项目的建设规模等规划指标予以支持优化；原出让的土地应收回并以划拨方式供应。我们认为，未来收购土地或存量房或将更多覆盖商办、工厂等非住物业类型，这类物业由于本身成本相对纯住宅物业更低，实施主体更易达成资金平衡，能形成闭环的盈利模式。

#### 中央：

**住建部部长：**11月25日至27日，住房城乡建设部党组书记、部长倪虹在宁夏回族自治区调研住房城乡建设工作并召开座谈会，强调深入贯彻落实习近平总书记关于住房城乡建设工作的重要指示批示精神和党中央、国务院决策部署，认真做好年底各项工作，系统研究谋划明年和“十五五”住房城乡建设事业高质量发展目标任务及主要举措，以改革创新精神、务实担当作风解难题、促发展、出实绩，为以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业贡献力量。

#### 地方：

**武汉：**11月29日，为加快完善生育支持政策体系和激励机制，促进城乡、区域人口合理集聚、有序流动，湖北省武汉市住房和城乡建设局和武汉住房公积金管理中心联合发布《关于多子女家庭购房奖补政策的通知》。《通知》提出，《通知》发布之日前符合国家生育政策已生育二孩的武汉市户籍家庭，自《通知》发布之日起至2025年3月31日止在武汉市新城区（含长江新区）购买新建商品住房的，一次性给予6万元购房补贴。生育三孩的武汉市户籍家庭，一次性给予12万元购房补贴。

**福州：**11月25日，福州市住房和城乡建设局下发“关于征求《关于进一步加强商品房销售管理的通知》意见的通知”。通知显示，为进一步规范商品房销售行为，保持房地产市场总体稳定，指导开发企业强化服务意识，遏制房地产领域投诉纠纷现象，福州市住建局根据《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》等，结合我市实际，编制了《关于进一步加强商品房销售管理的通知》（征求意见稿），现征求意见。

**重庆：**11月29日，重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市财政局、国家税务总局重庆市税务局联合发布《关于取消普通住宅标准有关事项的通知》（以下简称《通知》），旨在进一步加大支持力度，全力促进房地产市场平稳健康发展。《通知》明确，自2024年12月1日起，取消重庆市普通住宅和非普通住宅标准。

**香港：**建议通过立法的方式制定住宅楼宇分间单位出租制度，出租的分间单位须为合乎标准的“简朴房”，不合标准的需改建并经专业人士确认、申请认证，否则业主出租将负刑事责任，租客无需担责。

**苏州：**12月2日，据苏州市住房公积金管理中心消息，《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》已于12月1日起正式施行。通知明确，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%。此外，加大军人公积金贷款支持力度，优化贷款计算方式，拓展加装电梯提取覆盖范围，支持购买保障性住房使用住房公积金等。

**太原：**新出让土地上建设的商品房项目施行封顶预售制度，对已出让土地上建设的商品房项目，要确保自有可用资金能够完全满足后续工程建设资金或者通过将符合“5+5+1”条件的项目纳入“白名单”等方式落实资金来源渠道，否则必须封顶之后才可办理预售。

**广州：**截至目前，广州全市 52 个按照“依法征收、净地出让”新模式推进的城中村改造项目中，34 个已开工，安置房开工建设 4.2 万套。52 个项目整体改造完成后，将惠及村民 10.8 万户。

**佛山：**12 月 2 日消息，佛山市住房公积金管理中心结合实际，对《佛山市住房公积金管理中心关于调整个人住房公积金贷款有关事项的通知》（佛房金管〔2024〕46 号）相关标准进行调整。根据通知内容，删除“申请公积金贷款自住住房为单套住房套内建筑面积低于 120 平方米或单套住房建筑面积低于 144 平方米的普通自住住房”这一条款，并优化多孩家庭的认定标准，将原本的“三孩以上家庭”调整为“二孩及以上家庭（且二孩均为未成年人）”。

**贵阳：**12 月 3 日，据贵阳发布，为充分发挥住房公积金制度保障作用，进一步支持缴存人刚性和改善性住房需求，助推房地产市场平稳健康发展，贵阳市住房公积金管理中心自今年 12 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，实施五项住房公积金新措施，包括支持购房首付款代际互助、提高最高贷款额度等。

**北京：**通州区历史遗留项目处理专班办公室组建后，摸底 32 个房产证“办证难”项目纳入台账，主要包括商品房项目、安置房项目、房改房项目三类。

**香港：**12 月 4 日，香港金融管理局向银行发出指引，推出一项特别安排，容许放宽最高按揭贷款成数和“供款与入息比率”上限的监管要求，以便银行可以灵活地协助于 2021 至 2023 年选择了建筑期付款的楼花住宅物业用家完成物业交易。

**河南信阳：**12 月 3 日，河南省信阳市住房公积金管理中心与信阳市住房和城乡建设局发布《关于提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款的通知》，自 12 月 3 日起，允许购房职工及其配偶提取住房公积金账户余额支付新建预售商品住房的首付款。

**武汉：**12 月 3 日，武汉市住房公积金管理中心宣布，根据《武汉市住房和城乡建设局 武汉住房公积金管理中心关于多子女家庭购房奖补政策的通知》，在“加大对多子女家庭公积金贷款的支持力度”这一项中，最高贷款额度上浮 20%，即多子女家庭在使用住房公积金贷款购房时，贷款额度上限提高 20%，上浮后的首套房最高贷款额度为 144 万元，二套房上浮后最高贷款额度为 120 万元。

**安徽马鞍山：**12 月 5 日，安徽省马鞍山市住房公积金管理中心发布最新通知，自即日起，夫妻双方均缴存住房公积金的最高贷款额度由 75 万元提升至 85 万元，单方缴存的最高贷款额度也由 60 万元提升至 65 万元。

**湖北鄂州：**12 月 3 日，鄂州市住建局发布公告，宣布将收购已建成存量商品房用作保障性住房。

**郑州：**12 月 5 日，据当地媒体报道，郑州市沁河苑业主取得不动产权证，标志着郑州配售型保障性住房政策实现全流程闭环。报道称，此次不动产权证的办理，不仅为业主提供了法律保障，也意味着郑州在全国范围内率先实现了配售型保障性住房的交付。

图表 47. 2024 年第 49 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/12/2	住建部部长：11 月 25 日至 27 日，住房城乡建设部党组书记、部长倪虹在宁夏回族自治区调研住房城乡建设工作并召开座谈会，强调深入贯彻落实习近平总书记关于住房城乡建设工作的重要指示批示精神和党中央、国务院决策部署，认真做好年底各项工作，系统研究谋划明年和“十五五”住房城乡建设事业高质量发展目标任务及主要举措，以改革创新精神、务实担当作风解难题、促发展、出实绩，为以中国式现代化全面推进强国建设、民族复兴伟业贡献力量。
地方	2024/12/2	武汉：11 月 29 日，为加快完善生育支持政策体系和激励机制，促进城乡、区域人口合理集聚、有序流动，湖北省武汉市住房和城乡建设局和武汉住房公积金管理中心联合发布《关于多子女家庭购房奖补政策的通知》。《通知》提出，《通知》发布之日前符合国家生育政策已生育二孩的武汉市户籍家庭，自《通知》发布之日起至 2025 年 3 月 31 日止在武汉市新城区（含长江新区）购买新建商品住房的，一次性给予 6 万元购房补贴。生育三孩的武汉市户籍家庭，一次性给予 12 万元购房补贴。
		福州：11 月 25 日，福州市住房和城乡建设局下发“关于征求《关于进一步加强商品房销售管理的通知》意见的通知”。通知显示，为进一步规范商品房销售行为，保持房地产市场总体稳定，指导开发企业强化服务意识，遏制房地产领域投诉纠纷现象，福州市住建局根据《商品房销售管理办法》和《城市商品房预售管理办法》等，结合我市实际，编制了《关于进一步加强商品房销售管理的通知》（征求意见稿），现征求意见。
	重庆：11 月 29 日，重庆市住房和城乡建设委员会、重庆市财政局、国家税务总局重庆市税务局联合发布《关于取消普通住宅标准有关事项的通知》（以下简称《通知》），旨在进一步加大支持力度，全力促进房地产市场平稳健康发展。《通知》明确，自 2024 年 12 月 1 日起，取消重庆市普通住宅和非普通住宅标准。	
	2024/12/3	香港：建议通过立法的方式制定住宅楼宇分间单位出租制度，出租的分间单位须为合乎标准的“简朴房”，不合标准的需改建并经专业人士确认、申请认证，否则业主出租将负刑事责任，租客无需担责。
		苏州：12 月 2 日，据苏州市住房公积金管理中心消息，《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》已于 12 月 1 日起正式施行。通知明确，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%。此外，加大军人公积金贷款支持力度，优化贷款计算方式，拓展加装电梯提取覆盖范围，支持购买保障性住房使用住房公积金等。
		太原：新出让土地上建设的商品房项目施行封顶预售制度，对已出让土地上建设的商品房项目，要确保自有可用资金能够完全满足后续工程建设资金或者通过符合“5+5+1”条件的项目纳入“白名单”等方式落实资金来源渠道，否则必须封顶之后才可办理预售。
	2024/12/4	广州：截至目前，广州全市 52 个按照“依法征收、净地出让”新模式推进的城中村改造项目中，34 个已开工，安置房开工建设 4.2 万套。52 个项目整体改造完成后，将惠及村民 10.8 万户。
		佛山：12 月 2 日消息，佛山市住房公积金管理中心结合实际，对《佛山市住房公积金管理中心关于调整个人住房公积金贷款有关事项的通知》（佛房金管〔2024〕46 号）相关标准进行调整。根据通知内容，删除“申请公积金贷款的首套住房为单套住房套内建筑面积低于 120 平方米或单套住房建筑面积低于 144 平方米的普通自住住房”这一条款，并优化多孩家庭的认定标准，将原本的“三孩以上家庭”调整为“二孩及以上家庭（且二孩均为未成年人）”。
	2024/12/4	贵阳：12 月 3 日，据贵阳发布，为充分发挥住房公积金制度保障作用，进一步支持缴存人刚性和改善性住房需求，助推房地产市场平稳健康发展，贵阳市住房公积金管理中心自今年 12 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，实施五项住房公积金新措施，包括支持购房首付款代际互助、提高最高贷款额度等。
	2024/12/5	北京：通州区历史遗留项目处理专班办公室组建后，摸底 32 个房产证“办证难”项目纳入台账，主要包括商品房项目、安置房项目、房改房项目三类。
香港：12 月 4 日，香港金融管理局向银行发出指引，推出一项特别安排，容许放宽最高按揭贷款成数和“供款与入息比率”上限的监管要求，以便银行可以灵活地协助于 2021 至 2023 年选择了建筑期付款的楼花住宅物业买家完成物业交易。		
河南信阳：12 月 3 日，河南省信阳市住房公积金管理中心与信阳市住房和城乡建设局发布《关于提取住房公积金支付购买新建预售商品住房首付款的通知》，自 12 月 3 日起，允许购房职工及其配偶提取住房公积金账户余额支付新建预售商品住房的首付款。		
2024/12/6	武汉：12 月 3 日，武汉市住房公积金管理中心宣布，根据《武汉市住房和城乡建设局 武汉住房公积金管理中心关于多子女家庭购房奖补政策的通知》，在“加大对多子女家庭公积金贷款的支持力度”这一项中，最高贷款额度上浮 20%，即多子女家庭在使用住房公积金贷款购房时，贷款额度上限提高 20%，上浮后的首套房最高贷款额度为 144 万元，二套房上浮后最高贷款额度为 120 万元。	
	安徽马鞍山：12 月 5 日，安徽省马鞍山市住房公积金管理中心发布最新通知，自即日起，夫妻双方均缴存住房公积金的最高贷款额度由 75 万元提升至 85 万元，单方缴存的最高贷款额度也由 60 万元提升至 65 万元。	
	湖北鄂州：12 月 3 日，鄂州市住建局发布公告，宣布将收购已建成存量商品房用作保障性住房。	
		郑州：12 月 5 日，据当地媒体报道，郑州市沁河苑业主取得不动产权证，标志着郑州配售型保障性住房政策实现全流程闭环。报道称，此次不动产权证的办理，不仅为业主提供了法律保障，也意味着郑州在全国范围内率先实现了配售型保障性住房的交付。

资料来源：住建部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

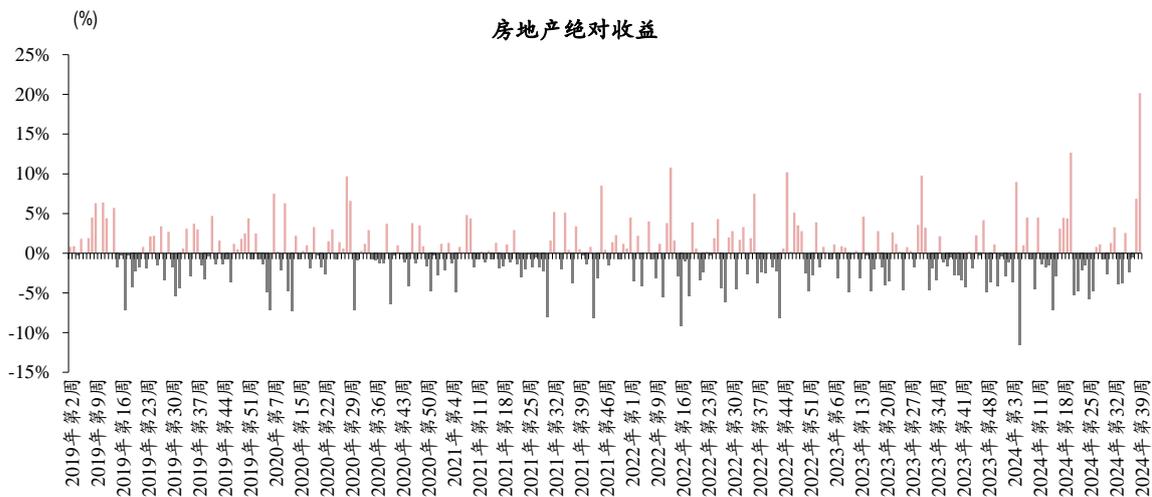
## 4 本周板块表现回顾

本周（11月30日-12月6日），在大盘表现方面，上证指数收于3404.08点，较上周上升77.62点，涨幅为2.33%；创业板指收于2267.06点，较上周上升43.06点，涨幅为1.94%；沪深300指数收于3973.14点，较上周上升56.56点，涨幅为1.44%。

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钢铁、煤炭、机械设备，涨跌幅分别为5.6%、5.4%、5.3%；涨跌幅靠后的行业依次为食品饮料、电力设备、农林牧渔，涨跌幅分别为0.2%、0.3%、0.7%。

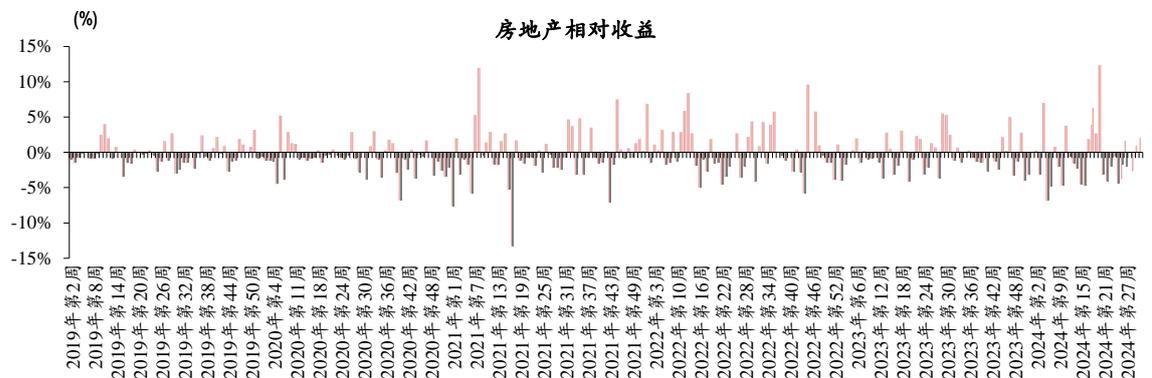
板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为3.3%，较上周上升0.2pct，房地产行业相对收益为1.8%，较上周上升0.1pct。房地产板块PE为23.43X，较上周上升0.47X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 3.3%，较上周上升 0.2 个百分点



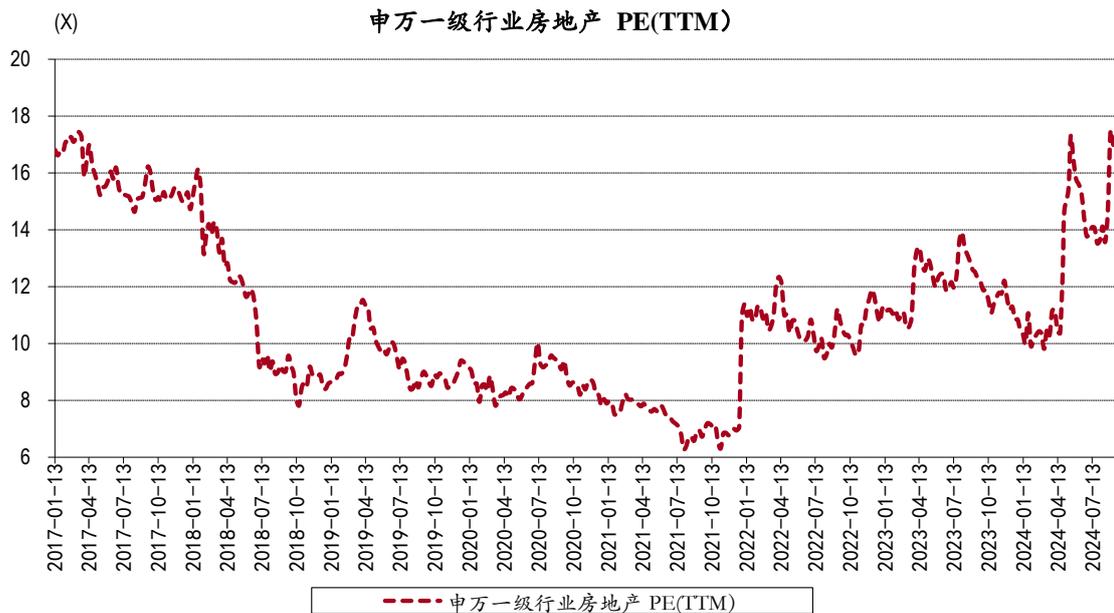
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为 1.8%，较上周上升 0.1 个百分点



资料来源：同花顺，中银证券

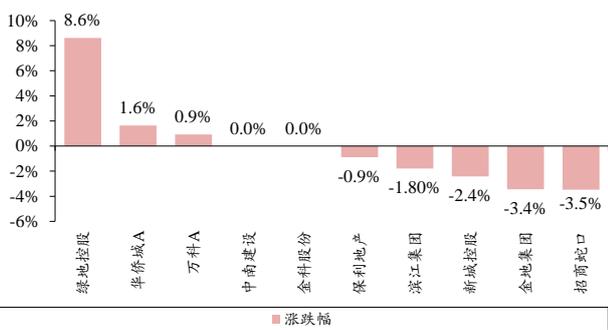
图表 50. 房地产板块 PE 为 23.43X, 较上周上升 0.47X



资料来源: 同花顺, 中银证券

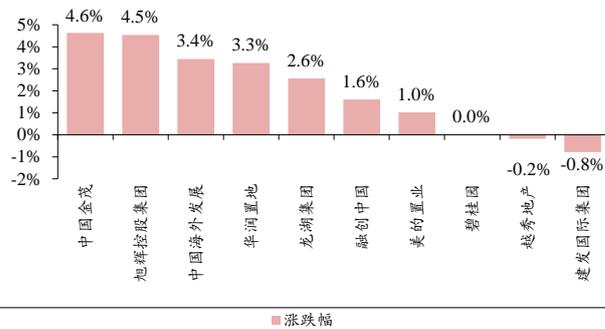
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、万科 A, 涨跌幅分别为 8.6%、1.6%、0.9%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、金地集团、新城控股, 涨跌幅分别为-3.5%、-3.4%、-2.4%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、旭辉控股集团、中国海外发展, 涨跌幅分别为 4.6%、4.5%、3.4%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为建发国际集团、越秀地产、碧桂园, 涨跌幅分别为-0.8%、-0.2%、0.0%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为为股涨跌幅靠前的三家公司依次为绿地控股、华侨城 A、万科 A



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中国金茂、旭辉控股集团、中国海外发展



资料来源: 同花顺, 中银证券

## 5 本周重点公司公告

**经营数据公告：华夏幸福：**华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）股票于2024年12月2日、2024年12月3日和2024年12月4日连续三个交易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。

**其他重要公告：华润置地：**于二零二四年十一月二十八日，深圳润投（本公司间接全资附属公司）及中海企业发展（独立第三方）订立联合竞买协议，内容有关联合竞买位于中国深圳市南山区粤海街道的地块的土地使用权。董事会欣然宣布，于二零二四年十二月二日，由联合伙伴（即深圳润投（本公司间接全资附属公司）及中海企业发展（独立第三方））组成的联合体通过挂牌出售成功竞得地块的土地使用权，代价为人民币185.12亿元（相当于约200.47亿港元），用作住宅及商业发展。

图表 53. 2024 年第 49 周（11 月 30 日-12 月 6 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	新黄浦	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 80,130,216 股，占公司总股本的 11.90%，本次股份解除质押后，盛誉莲花累计质押股份数为 69,130,216 股，占其所持公司股份总数的 86.27%，占公司总股本的 10.27%。公司于 12 月 3 日接到股东盛誉莲花函告，获悉其将质押给江西省金融资产管理股份有限公司 11,000,000 股无限售流通股了解除质押登记手续。
	国创高科	国创高科实业集团有限公司（国创集团）持有的 61,444,812 股股份被上海市第一中级人民法院司法冻结，冻结期限从 2024 年 11 月 22 日至 2027 年 11 月 21 日，冻结原因涉及案件债权额及执行费用为 152,355,555.56 元。国创集团持有的 61,444,812 股股份同时被质押给湖北国创光谷房地产开发有限公司，质押起始日为 2024 年 11 月 1 日，质押到期日为办理解除质押登记之日，质押用途为反担保。
高管变动公告	中关村	北京中关村科技发展（控股）股份有限公司（以下简称：公司）董事会于近日收到公司副总裁王波先生提交的书面辞职报告。王波先生因工作变动原因申请辞去公司副总裁职务，辞职后将不再担任公司的任何职务。
	南国置业	南国置业股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于近期收到公司独立董事余振先生的书面辞职报告，余振先生因个人原因，申请辞去公司独立董事及董事会专门委员会职务，辞职后将不再担任公司任何职务。截至本公告披露日，余振先生未持有公司股份。
经营数据公告	*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 28 日、11 月 29 日、12 月 2 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。公司股票连续 30 个交易日内收盘价格跌幅偏离值累计达到 70%，根据《上海证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易严重异常波动情形。
	华夏幸福	华夏幸福基业股份有限公司（以下简称“公司”）股票于 2024 年 12 月 2 日、2024 年 12 月 3 日和 2024 年 12 月 4 日连续三个交易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。
	皇庭国际	深圳市皇庭国际企业股份有限公司（以下简称“公司”）A 股股票（证券代码：000056 证券简称：皇庭国际）于 2024 年 12 月 3 日、2024 年 12 月 4 日连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%；公司 B 股股票（证券代码：200056，证券简称：皇庭 B）于 2024 年 12 月 2 日、2024 年 12 月 3 日、2024 年 12 月 4 日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%，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情形。
	华丽家族	华丽家族股份有限公司（以下简称“公司”）股票于 2024 年 12 月 3 日、2024 年 12 月 4 日、2024 年 12 月 5 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 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。
其他重要公告	万方发展	2024 年 8 月 19 日，万方城镇投资发展股份有限公司（以下简称“公司”）召开了第九届董事会第六十三次会议，审议通过了《关于全资子公司北京万方沃土农业科技发展有限公司减资、变更公司名称及经营范围的议案》。全资子公司北京万方沃土农业科技发展有限公司（以下简称“北京沃土”）拟将注册资本由 5,000 万元减至 200 万元，并变更公司名称及经营范围。
	浦东金桥	上海金桥出口加工区开发股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 11 月 11 日召开第十届董事会第十八次会议，审议通过了本次回购股份方案，同意公司以自有资金或自筹资金（含商业银行回购专项贷款等），以集中竞价交易方式回购公司已发行的部分人民币普通股股票，回购价格不超过人民币 12.8 元/股（含），且不高于公司董事会通过回购决议前 30 个交易日公司股票交易均价的 150%，回购资金总额不低于人民币 1.25 亿元（含），不超过人民币 2.5 亿元（含），回购期限自董事会审议通过本次回购方案之日起 3 个月内。
	华润置地	于二零二四年十一月二十八日，深圳润投（本公司间接全资附属公司）及中海企业发展（独立第三方）订立联合竞买协议，内容有关联合竞买位于中国深圳市南山区粤海街道的地块的土地使用权。董事会欣然宣布，于二零二四年十二月二日，由联合伙伴（即深圳润投（本公司间接全资附属公司）及中海企业发展（独立第三方））组成的联合体通过挂牌出售成功竞得地块的土地使用权，代价为人民币 185.12 亿元（相当于约 200.47 亿港元），用作住宅及商业发展。
	合肥城建	合肥城建发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 12 月 2 日召开的第八届董事会第九次会议和第八届监事会第八次会议审议通过了《关于对外投资的议案》。公司拟与中海宏洋地产（合肥）有限公司（以下简称“中海宏洋”）共同投资设立合肥方启璟兴置业有限责任公司（暂定名，以市场监督管理部门核准为准，以下简称“方启璟兴”）。
	珠江股份	广州珠江发展集团股份有限公司（以下简称“公司”或“珠江股份”）孙公司广州江迅环境科技有限公司（以下简称“江迅环境”）拟以未分配利润转增的方式增加注册资本人民币 1,300 万元，增资后的注册资本为人民币 1,600 万元。
	保利发展	2024 年 11 月，公司实现签约面积 137.99 万平方米，同比减少 16.93%；签约金额 240.01 亿元，同比减少 24.72%。2024 年 1-11 月，公司实现签约面积 1710.20 万平方米，同比减少 24.25%；签约金额 3080.24 亿元，同比减少 22.90%。

资料来源：公司公告，中银证券

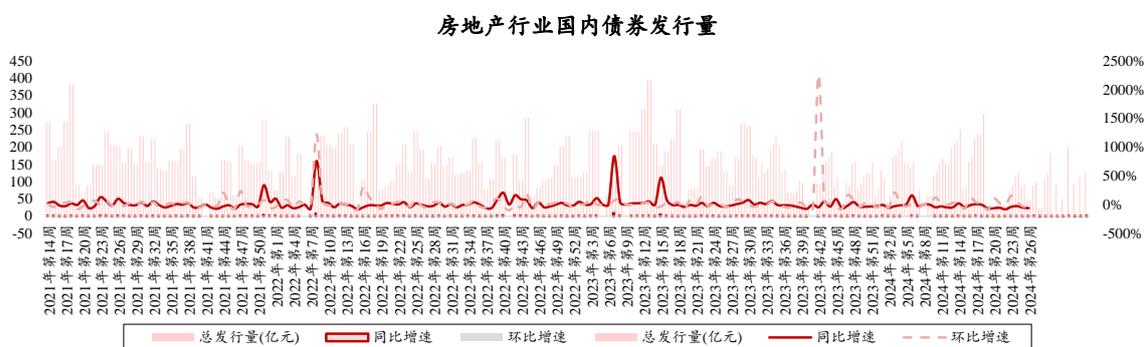
## 6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均上升。2024年第49周(2024年11月30日-2024年12月6日)房地产行业国内债券总发行量为200.8亿元,环比上升73.1%,同比上升73.2%(前值:42.9%)。总偿还量为154.5亿元,环比下降2.7%,同比上升86.0%(前值:63.1%);净融资额为134.51亿元。

累计来看,今年1-49周房企国内债券发行总规模为5218.8亿元,同比下降27.1%;总偿还量5547.4亿元,同比下降10.6%;净融资额为-245.4亿元。

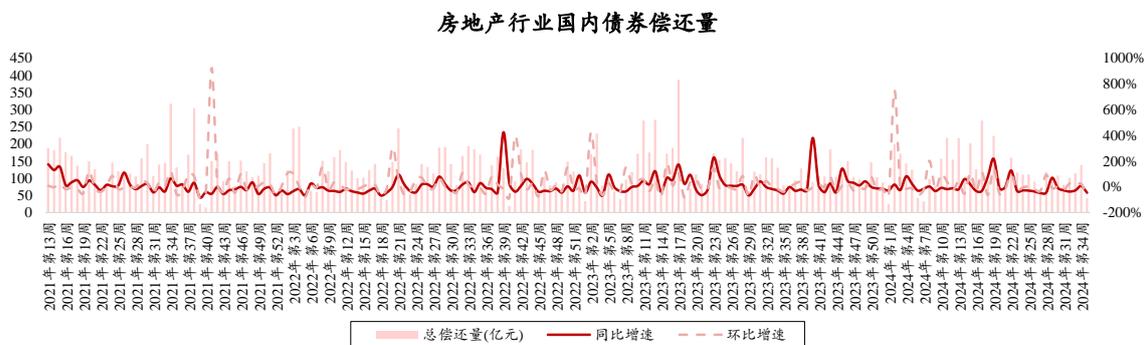
具体来看,本周债券发行量最大的房企为中海地产、农科发展、阜宁城发,发行量分别为30.00、14.50、4.00亿元。本周债券偿还量最大的房企为金融街、兆泰集团、海恒集团,偿还量分别为28.30、8.70、7.50亿元。

图表 54. 2024 年第 49 周房地产行业国内债券总发行量为 200.8 亿元, 环比上升 73.1%, 同比上升 73.2%



资料来源:同花顺,中银证券

图表 55. 2024 年第 49 周国内债券总偿还量为 154.5 亿元, 环比下降 2.7%, 同比上升 86.0%



资料来源:同花顺,中银证券

图表 56. 2024 年第 49 周房地产行业国内债券净融资额为 134.51 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中海地产、农科发展、阜宁城发，发行量分别为 30.00、18.12、4.00 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
2023-12-08	23 中海 04	中海地产	中央企业	30.00	2028-12-12	公司债
2023-12-08	23 深业 1A	农科发展	地方国有企业	14.50	2038-12-13	资产支持证券
2023-12-08	23 阜宁城发 PPN002	阜宁城发	地方国有企业	4.00	2026-12-12	非公开定向债务融资工具(PPN)
2023-12-08	23 深业 EA	农科发展	地方国有企业	2.39	2038-12-13	资产支持证券
2023-12-08	23 深业 EB	农科发展	地方国有企业	1.23	2038-12-13	资产支持证券

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金融街、兆泰集团、海恒集团，偿还量分别为 25.30、8.70、7.50 亿元

偿还日期	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿)	发行利率(%)	债券类型
2023-12-10	20 金融街 MTN003	金融街	地方国有企业	回售	25.30	3.97	中期票据
2023-12-10	21 兆泰集团 MTN001	兆泰集团	私营	回售	8.70	7.70	中期票据
2023-12-09	20 海恒投资 MTN001	海恒集团	地方国有企业	回售	7.50	4.50	中期票据
2023-12-08	23 联发集 SCP002	联发集团	地方国有企业	到期	5.00	3.24	短期融资券
2023-12-10	18 时代 14	时代控股	私营	到期	5.00	7.50	公司债
2023-12-08	23 苏州高新 SCP026	苏高新集团	地方国有企业	到期	4.00	2.50	短期融资券
2023-12-09	20 合肥工科 MTN001	合肥工投工业科技	地方国有企业	到期	3.00	4.50	中期票据
2023-12-10	21 淮资 03	淮安金融中心	地方国有企业	回售	2.80	6.00	公司债
2023-12-08	20 望城城投 PPN001	望城城投	地方国有企业	提前偿还	1.50	2.00	非公开定向债务融资工具(PPN)
2023-12-08	卓越优先	卓越商管	港、澳、台投资	提前偿还	0.05	5.20	资产支持证券
2023-12-08	PR 龙控 09	龙光控股	私营	提前偿还	0.04	4.65	资产支持证券
2023-12-08	HPR 龙控 8	龙光控股	私营	提前偿还	0.03	4.68	资产支持证券

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，9月末以来“房地产市场止跌回稳”的定调为市场注入信心，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。我们认为，短期关注各项支持政策落地后基本面数据的修复情况以及修复效果的持续性，中长期关注旧改、收储等工作推进带来的行业机会。

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、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、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	中性	5.61	253.27	0.20	0.16	28.52	35.06	13.62
0535.HK	金地商置	未有评级	0.27	49.01	0.02	-	12.87	-	1.22
0960.HK	龙湖集团	未有评级	10.08	771.47	1.87	1.66	5.40	6.08	22.87
601155.SH	新城控股	未有评级	13.34	300.90	0.33	0.37	40.82	35.62	27.28
3900.HK	绿城中国	买入	8.68	244.30	1.22	1.07	7.11	8.11	14.52
600266.SH	城建发展	未有评级	5.79	120.19	0.27	0.40	21.50	14.36	11.46
002244.SZ	滨江集团	买入	9.30	289.36	0.81	0.78	11.44	11.92	8.53
1109.HK	华润置地	未有评级	21.38	1,693.60	4.40	3.98	4.86	5.36	37.37
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	11.37	1,030.22	0.70	1.04	16.30	10.93	12.17
0123.HK	越秀地产	买入	5.09	227.43	0.79	0.85	6.43	5.98	14.14
600649.SH	城投控股	未有评级	5.23	132.30	0.16	0.22	31.84	23.79	8.08
1908.HK	建发国际集团	买入	11.48	257.39	2.15	2.81	5.34	4.09	16.78
600325.SH	华发股份	买入	6.66	183.29	0.67	0.67	9.97	9.94	7.62

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日12月6日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

## 8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

## 9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来自于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p><b>【新房】合计 40 个城市</b>  <b>一线城市 (4 个)</b>：深圳、上海、北京、广州  <b>二线城市 (10 个)</b>：南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波  <b>三四线城市 (26 个)</b>：金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p><b>其中商品房</b>：深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；<b>商品住宅</b>：上海，北京，杭州，南京，武汉，青岛，苏州，宁波，福州，东莞，惠州，济南，扬州，温州，江门，韶关，成都，佛山，莆田，泰安，焦作，肇庆，荆门，龙岩，东营，清远，衢州，云浮，海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p><b>【二手房】合计 18 个城市</b>  <b>一线城市 (2 个)</b>：北京，深圳  <b>二线城市 (7 个)</b>：杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都  <b>三四线城市 (9 个)</b>：东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p><b>其中商品房</b>：金华，韶关，吉安；<b>商品住宅</b>：北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p><b>【库存】合计 12 个城市</b>  <b>一线城市 (4 个)</b>：深圳、上海、北京、广州  <b>二线城市 (5 个)</b>：杭州、南京、苏州、宁波、福州  <b>三四线城市 (3 个)</b>：韶关、莆田、东营</p> <p><b>其中商品房</b>：北京，深圳，广州，南京；<b>商品住宅</b>：上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田，东营。</p> <p>由于南京（套数、面积）、东营（套数、面积）、广州（面积）同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p><b>【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。</b>  <b>一线城市 (4 个)</b>：北京，上海，广州，深圳。  <b>二线城市 (26 个)</b>：合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。  <b>三线城市 (92 个)</b>：潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

### 公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

### 行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人士，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