



Research and  
Development Center

## 房地产行业第 36 周周报

# 新房二手房销售均环比下行，需求端政策有待继续推进

2024 年 9 月 8 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: [jiangyuhui@cindasc.com](mailto:jiangyuhui@cindasc.com)

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区宣武门西大街甲 127 号金隅大

厦 B 座

邮编: 100031

## 新房二手房销售均环比下行，需求端政策有待继续推进

2024 年 9 月 8 日

摘要:

◆**一周行情回顾:** 本周 (2024/09/02-2024/09/08) 申万房地产指数下跌 2.38%，跑赢上证综指 0.31pct，在各类板块中位列第 16/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.64%，跑输恒生综指 0.07pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为：合肥城建 (12.53%)、新湖中宝 (6.55%)、绿城中国 (6.15%)；本周跌幅前 3 的地产公司分别为：融信中国 (-18.52%)、远洋集团 (-16.36%)、易居企业控股 (-14.43%)。本周恒生物业服务及管理板块下跌 0.95%，跑赢恒生综指 1.62pct，在各类板块中位列第 1/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为：绿城管理控股 (19.93%)、金科服务 (4.99%)、旭辉永升服务 (4.62%)；本周跌幅前 3 的物业公司分别为：世茂服务 (-6.76%)、弘阳服务 (-6.73%)、远洋服务 (-6.67%)。

◆**地产市场监测:** 本周 (2024/08/31-2024/09/06) 30 个大中城新房成交面积 155.48 万平方米，同比下降 7.99%，环比下降 20.63%。14 城二手房成交面积 154.34 万平方米，同比上升 6.65%，环比下降 5.87%。监测 13 个重点城市库存面积 11754.69 万平方米，环比下降 0.03%，去化周期 109.99 周，较上周缩短 1.30 周。上周 (2024/08/26-2024/09/01) 100 大中城市土地成交建面 3148.78 万平方米，同比上升 78.81%，环比上升 42.28%；溢价率为 3.62%。

◆**房企融资情况:** 本周 (2024/09/02-2024/09/08) 房企境内新发债总额为 191.32 亿元，同比上升 194.34%，环比上升 49.35%；债务总偿还量为 94.78 亿元，同比上升 17.15%，环比上升 110.08%；净融资额 96.54 亿元。

◆**风险因素:** 政策风险：房地产调控政策收紧或放松不及预期。市场风险：房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

## 目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	5
2.1 房地产板块.....	5
2.2 物业板块.....	5
2.3 重点公司公告.....	6
3. 地产市场监测.....	9
3.1 新房成交数据.....	9
3.2 二手房成交数据.....	9
3.3 土地市场情况.....	10
3.4 库存及去化.....	11
4. 房企融资情况.....	13
4.1 房企融资详情.....	13
风险因素.....	14

## 图表目录

图表 1: 本周重点政策回顾.....	4
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	5
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	5
图表 5: 本周地产股跌幅前 10 名 (%).....	5
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 本周物业股涨幅前 9 名 (%).....	6
图表 9: 本周物业股跌幅前 10 名 (%).....	6
图表 10: 本周重点公司公告.....	6
图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	9
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	9
图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	9
图表 14: 2024 年 7 月新建住宅价格同比及环比增速.....	9
图表 15: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	10
图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	10
图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	10
图表 18: 2024 年 7 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	10
图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	10
图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	10
图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	11
图表 23: 13 城库存面积及去化周期.....	11
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期.....	11
图表 27: 重点城市库存和去化周期情况.....	12
图表 28: 境内新发债规模及同比增速.....	13
图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	13
图表 30: 房企债券发行详情.....	13

# 1. 地产政策追踪

## 1.1 地产政策回顾

图表 1：本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
9月2日	湖南省常德市	9月2日，为进一步促进常德市房地产市场平稳健康发展，更好满足缴存人员的住房需求近日，湖南省常德市住房公积金管理委员会发布《关于调整我市住房公积金提取、贷款相关政策的通知》。文件提出，在常德市购买新建商品住房且符合常德市购房提取住房公积金条件的缴存人员，可以申请提取住房公积金账户内余额支付购房首付款，另外，在提高住房公积金贷款最高限额方面，单职工或夫妻一方缴存住房公积金的，住房公积金贷款最高限额调整为60万元，夫妻双方均缴存的住房公积金的，贷款最高限额调整为80万元。
9月4日	广东省梅州市	9月3日，广东省梅州市住房公积金管理中心发布《梅州市住房公积金“服务消费、扩大内需”工作方案》。文件提出，推行台港澳同胞和外籍职工缴存住房公积金制度。将台港澳同胞和取得中国永久居留权的外籍职工纳入住房公积金制度保障范围，享有同等住房公积金待遇，支持实现安居。梅州市还将实行“一人购房全家帮”。申请人及配偶购房时可一次性提取住房公积金账户余额，购房人父母或子女也可一次性提取本人账户余额，提取总额不超过实际支付的购房额。
9月5日	广东省云浮市	9月5日，广东省云浮市住房公积金管理中心发布《关于调整云浮市住房公积金贷款最高额度的通知》，通知明确，单个缴存职工在本市辖区内购买（建造、翻建、大修）首套、第二套自有产权住房或首次、第二次使用个人住房公积金贷款的，最高贷款额度调整为30万元。同时，两个（含）以上缴存职工在本市辖区内共同购买（建造、翻建、大修）同一套自有产权住房的，住房公积金贷款额度按缴存职工及配偶双方、或产权共有人应得的贷款限额合计，首套、第二套自有产权住房或首次、第二次使用个人住房公积金贷款的最高贷款额度调整为40万元。二孩家庭住房公积金贷款额度可按现行最高贷款额度上浮10%确定，三孩家庭住房公积金贷款额度可按现行最高贷款额度上浮20%确定。
9月5日	湖南省湘潭市	为更好适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，坚持因城施策，统筹好消化存量房产和优化增量住房，湘潭市人民政府办公室发布关于《湘潭市促进房地产市场高质量发展的若干措施》的通知。通知包括稳消费、稳投资、稳主体三大方面18条措施。其中，在优化住房销售方式方面，购买新建商品住房，各房地产开发企业在审核备案后，可在原规定的基础上按市场行情适度浮动促销。一次性团购10套及以上新建商品住房的，团购价格不纳入城市商品房价格监测范围。房地产开发企业可实行按住房套内面积（不含公摊面积）计价宣传销售。
9月6日	河北省雄安新区	据雄安新区住房管理中心网站消息，为进一步发挥住房公积金制度保障作用，减轻疏解人员购房资金压力，近日，雄安新区住房管理中心发布《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》，支持在新区缴存住房公积金的购房职工，在新区范围内购买市场化项目住房时，提取本人及配偶名下住房公积金支付购房首付款。该政策的实施将住房公积金“先付后取”优化调整为“即取即付”，即由缴存职工先用自有资金购房，再办理购房提取住房公积金业务，调整为摇号选房后直接使用住房公积金支付购房首付款。
9月6日	四川省泸州市	9月5日，四川省泸州市住房和城乡建设局、泸州市财政局等6部门联合印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的政策措施》的通知，政策自2024年9月10日起施行，有效期2年。文件提出，在2024年9月10日至2025年6月30日期间，购买新建商品住房的，按建筑面积补助600元/平方米，单套房源补助总额不超过8万元；符合国家政策生育二孩、三孩且户籍在泸州市的家庭，按建筑面积补助800元/平方米，单套房源补助总额不超过10万元；购买一手车位（车库）的给予1万元/个补助。另外，购房人在中心城区土地使用规划范围内已购买新建商品住房，在2024年9月10日至2025年12月31日期间缴纳契税的，按所缴契税的50%发放消费券。

资料来源：澎湃新闻、常德公积金、梅州日报、中国房地产网、湘潭在线、信达证券研发中心整理

## 2. 一周行情回顾

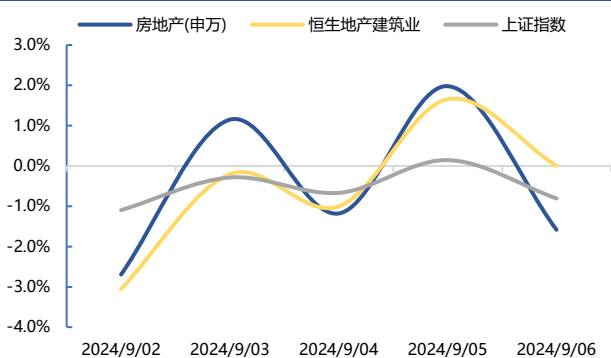
### 2.1 房地产板块

本周（2024/09/02-2024/09/08）申万房地产指数下跌 2.38%，跑赢上证综指 0.31pct，在各类板块中位列第 16/31，恒生地产建筑业指数下跌 2.64%，跑输恒生综指 0.07pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：合肥城建（12.53%）、新湖中宝（6.55%）、绿城中国（6.15%）、深振业 A（5.91%）、世联行（3.85%）、世茂集团（3.17%）、金地集团（2.84%）、华南城（2.38%）、新大正（2.02%）、华夏幸福（1.90%）；

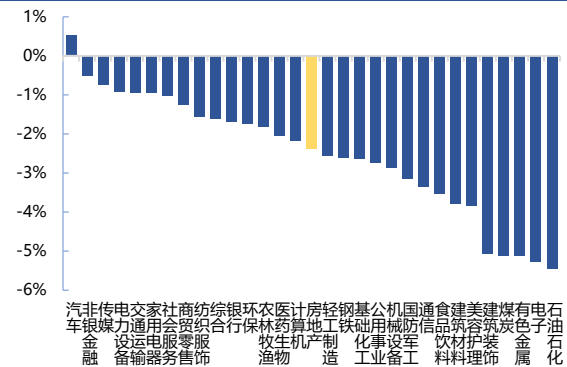
本周跌幅前 10 的地产公司分别为：融信中国（-18.52%）、远洋集团（-16.36%）、易居企业控股（-14.43%）、新世界发展（-14.01%）、珠光控股（-10.68%）、荣安地产（-9.77%）、中国奥园（-9.59%）、绿地香港（-8.70%）、正荣地产（-8.33%）、金辉控股（-8.27%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



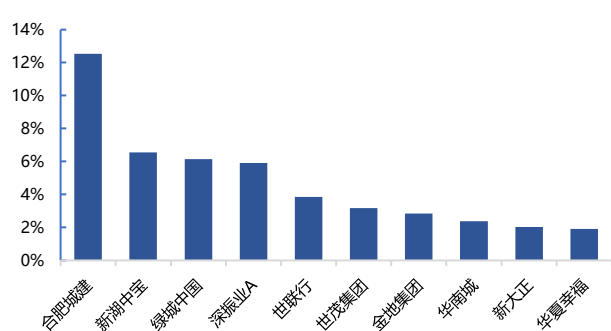
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



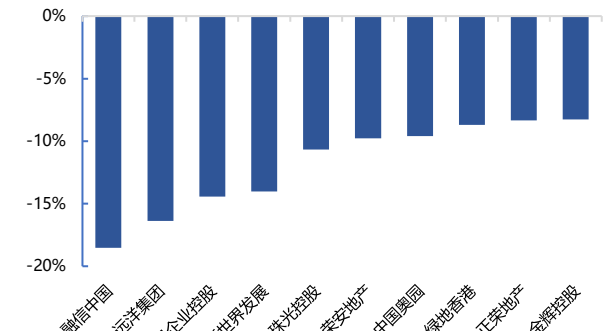
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 5：本周地产股跌幅前 10 名（%）



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

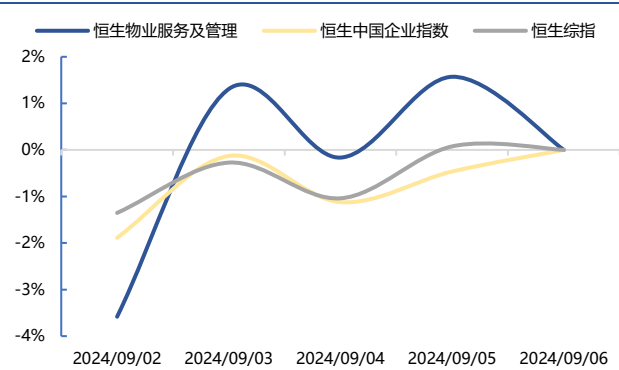
### 2.2 物业板块

本周（2024/09/02-2024/09/08）恒生物业服务及管理板块下跌 0.95%，跑赢恒生综指 1.62pct，在各类板块中位列第 1/13。

本周 9 家物业公司上涨，分别为：绿城管理控股（19.93%）、金科服务（4.99%）、旭辉永升服务（4.62%）、正荣服务（4.17%）、滨江服务（1.76%）、绿城服务（1.38%）、中海物业（1.05%）、越秀服务（0.99%）、保利物业（0.78%）；

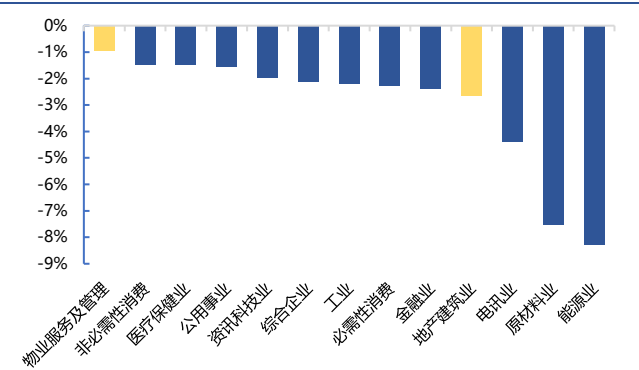
本周跌幅前 10 的物业公司分别为：世茂服务 (-6.76%)、弘阳服务 (-6.73%)、远洋服务 (-6.67%)、宝龙商业 (-5.64%)、华润万象生活 (-5.60%)、建发物业 (-5.56%)、恒大物业 (-4.11%)、雅生活服务 (-3.92%)、融创服务 (-3.55%)、佳兆业美好 (-3.35%)。

图表 6：本周物业板块行情走势 (%)



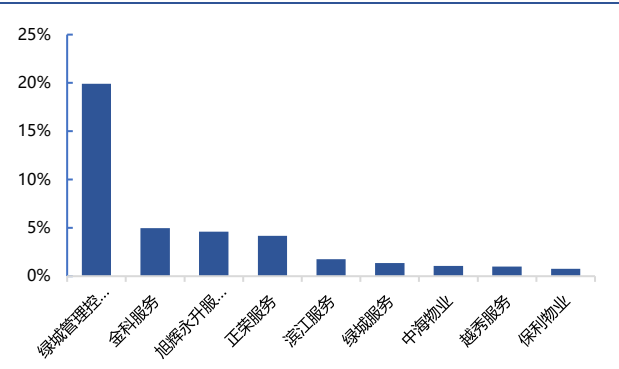
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 7：本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)



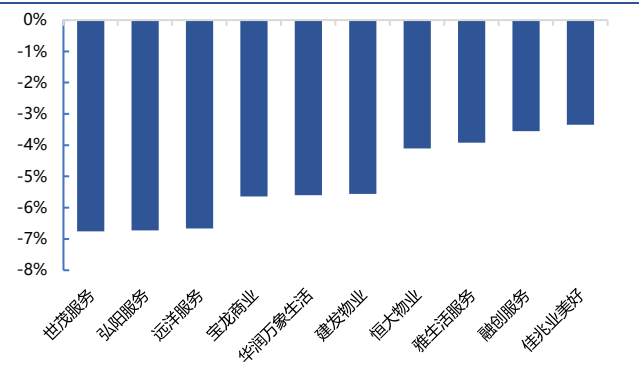
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 8：本周物业股涨幅前 9 名 (%)



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 9：本周物业股跌幅前 10 名 (%)



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

## 2.3 重点公司公告

图表 10：本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
<b>业绩公告</b>		
9/3	美的置业	1-8 月实现合同销售金额约人民币 259.1 亿元
9/3	越秀地产	前 8 个月累计合同销售额约 704.31 亿元，同比下降约 30.9%
9/3	雅居乐集团	前 8 个月预售金额 103.4 亿元
9/4	融信中国	8 月总合约销售额约为 10.755 亿元，同比增长 23.34%
9/4	祥生控股集团	前 8 个月归属集团合约销售总额约 26.27 亿元
9/4	正荣地产	前 8 个月累计合约销售金额约 43.22 亿元，同比减少 63.11%
9/5	碧桂园	8 月归属股东权益合同销售额约人民币 34.3 亿元
9/5	金地商置	前 8 个月累计合约销售总额约 124.34 亿元，同比下降 49.7%
9/5	绿城中国	1-8 月总合同销售金额约 1656 亿元
9/5	融创中国	1-8 月累计实现合同销售金额约 350.4 亿元
9/5	中国海外发展	前 8 个月累计合约物业销售额约 1800.29 亿元，按年下降 14.7%
9/5	中国海外宏洋集团	前 8 个月累计合约销售额 232.57 亿元，按年下跌 25.8%
9/6	保利置业集团	前 8 个月累计合同销售金额约 368 亿元，同比下降 13.6%



9/6	弘阳地产	前8个月累计合约销售金额为60.7亿元,同比减少64.11%
9/6	金地集团	1-8月实现签约金额476.1亿元,同比下降56.25%
9/6	时代中国控股	前8个月累计合同销售额56.96亿元,同比减少49%
9/6	世茂集团	前8个月累计合约销售总额约为224.1亿元
9/6	首开股份	1-8月实现签约金额209.4亿元
9/6	万科A	8月实现合同销售金额172.4亿元
9/6	新城发展	前8个月合同销售金额约295.42亿元,同比减少45.75%
9/6	中梁控股	8月合约销售金额约13亿元
<b>债券相关</b>		
9/2	保利发展	向特定对象发行不超过95亿元人民币的可转换公司债券获批
9/5	美的置业	公司2024年度第四期中期票据(品种二)实际发行金额4亿元
<b>股权回购</b>		
9/2	金科服务	耗资69.21万港币回购8.46万股
9/2	太古地产	斥资872.71万港元回购60万股
9/2	越秀服务	耗资32.17万港币回购10.75万股
9/3	金科服务	耗资34.77万港币回购4.13万股
9/3	太古地产	斥资869.06万港元回购60万股
9/3	同济科技	累计回购公司股份1962600股
9/4	金科服务	耗资11.77万港币回购1.38万股
9/4	太古地产	斥资816.38万港元回购60万股
9/5	金科服务	斥资6.38万港元回购7300股
9/5	太古地产	斥资837.73万港元回购60万股
<b>人事变动</b>		
9/2	陆家嘴	副总经理周翔先生因退休离任
9/2	世茂服务	汤沸辞任非执行董事
9/2	世茂集团	赵军获委任为执行董事
9/2	信达地产	邓立新担任信达地产董事长
9/2	张江高科	公司董事俞家祥因个人退休原因辞职
<b>借贷担保</b>		
9/4	万科A	向银行融资114.8亿元,以子公司所持股权及在建工程作为担保
<b>股息派发</b>		
9/2	亚通股份	每股派0.02元,股权登记日为9月6日
9/3	大名城	每股派0.03元,股权登记日为9月10日
9/6	希慎兴业	将于9月20日派发中期股息每股0.27港元
<b>其他公告</b>		
9/2	广汇物流	控股股东拟增持1.5亿至3亿元
9/2	弘阳服务	撤回针对中间控股公司的清盘呈请
9/2	美的置业	重组方案以95%投票支持率高票通过
9/2	新潮中宝	公司证券简称自9月6日起变更为“衢州发展”
9/3	ST广物	获控股股东增持957.19万股

9/3	佳源服务	进一步延迟刊发未公布业绩
9/3	越秀地产	土地开发中心收储暨南大学北侧地块二土地，补偿 50.03 亿元
9/4	富力地产	公司债券存续期重大事项进展，子公司资产被委任接管人
9/4	佳兆业集团	清盘呈请聆讯延期至明年 3 月 31 日
9/4	路劲	拟出售 Predaptive OD Limited 40%股权
9/5	绿城中国	拟 11.11 亿元收购南通创宇置业余下 40%股权
9/5	长实集团	9 月 5 日注销 25 万股
9/6	富力地产	三只公司债券自 9 月 9 日开市起停牌
9/6	九龙仓置业	将没收未领取的股息

资料来源: iFind, 信达证券研发中心

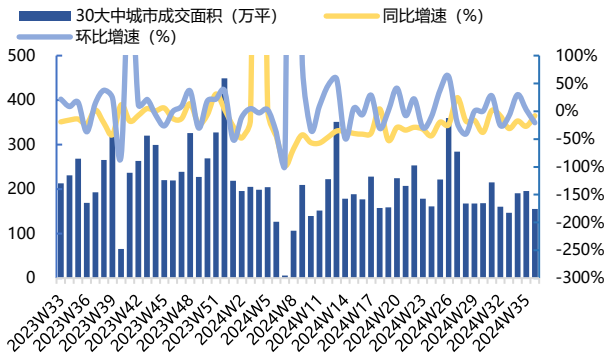


### 3. 地产市场监测

#### 3.1 新房成交数据

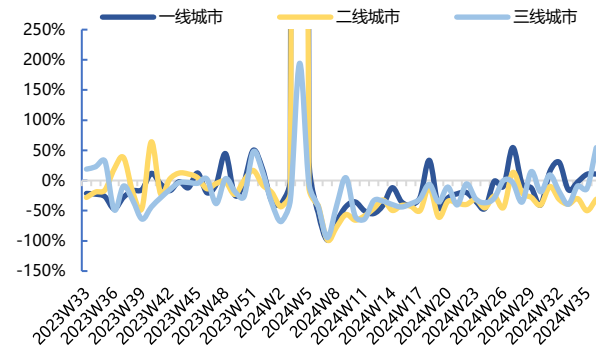
**本周（2024/08/31-2024/09/06）新房成交数据：**30个大中城新房成交面积155.48万平方米，同比下降7.99%，环比下降20.63%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为58.71/66.63/30.15万平方米，同比变动10.76%/-30.93%/54.48%，环比变动-28.68%/-10.34%/-23.25%。房价方面，7月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌5.28%，环比下跌0.65%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-4.20%/-4.80%/-5.80%；环比变动-0.50%/-0.60%/-0.70%。

图表 11: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速



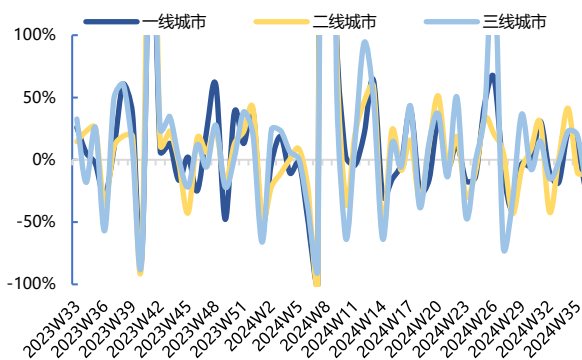
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



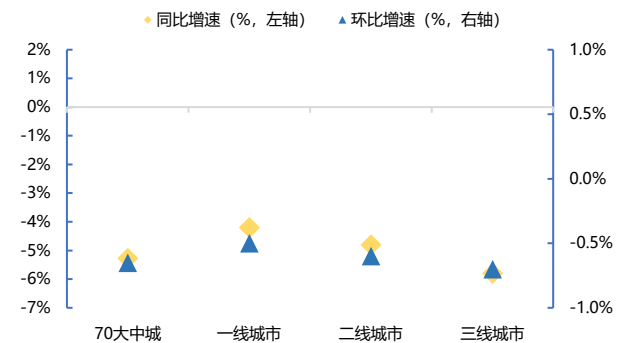
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 13: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

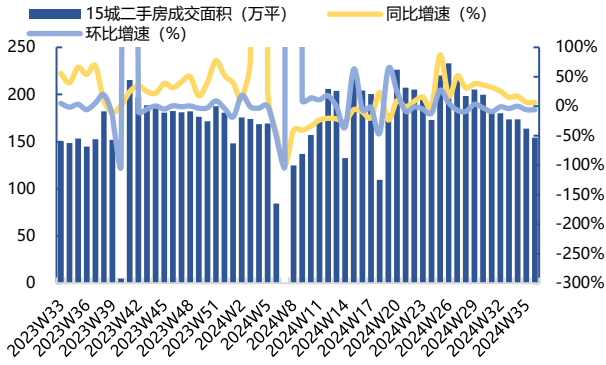
图表 14: 2024 年 7 月新建住宅价格同比及环比增速



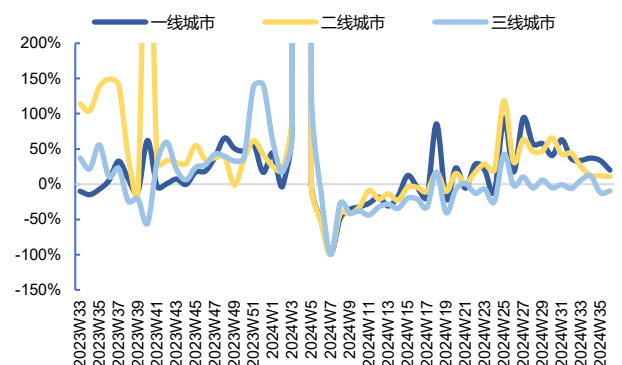
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

#### 3.2 二手房成交数据

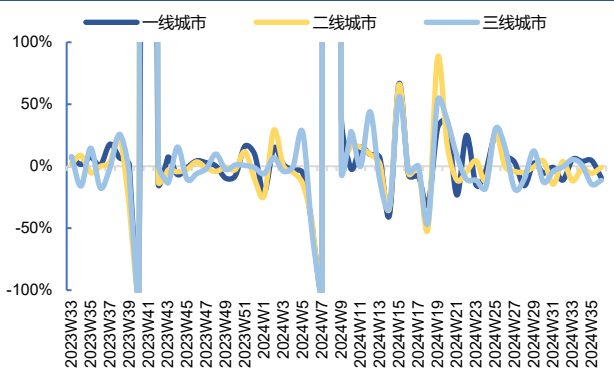
**本周（2024/08/31-2024/09/06）二手房成交数据：**15城二手房成交面积154.34万平方米，同比上升6.65%，环比下降5.87%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为40.29/77.25/36.80万平方米，同比变动19.91%/10.91%/-9.53%，环比变动-9.45%/-0.93%/-11.31%。房价方面，7月70大中城二手房价格指数同比下跌8.17%，环比下跌0.80%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-8.80%/-8.20%/-8.10%；环比变动-0.50%/-0.80%/-0.80%。

**图表 15: 15城二手房成交面积及同比和环比增速**


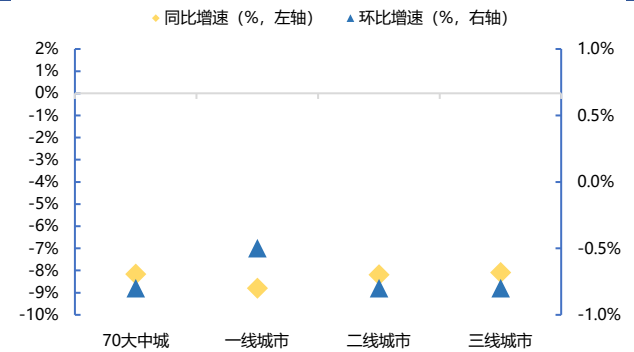
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 16: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 17: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)**


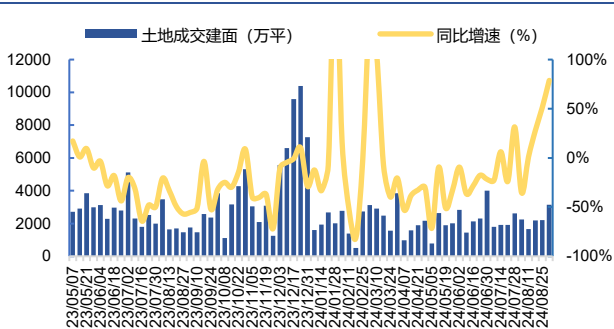
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 18: 2024年7月二手房价格指数同环比增速 (%)**


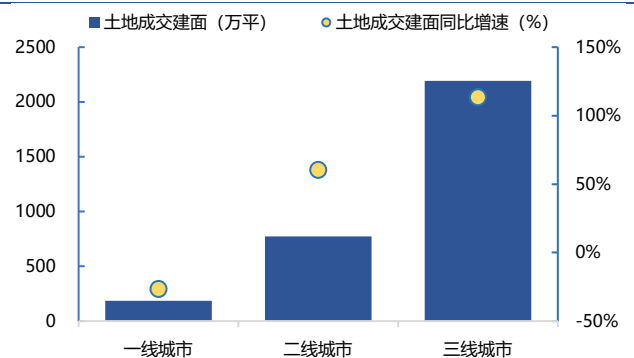
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.3 土地市场情况

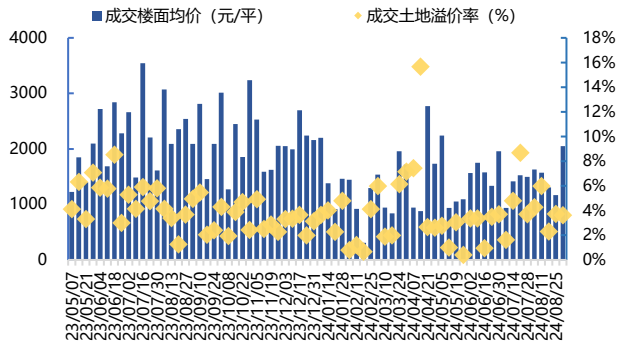
上周(2024/08/26-2024/09/01)土地成交情况: 100大中城市土地成交建面 3148.78 万平方米, 同比上升 78.81%, 环比上升 42.28%; 溢价率为 3.62%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 185.80/771.59/2191.38 万平方米, 同比变动-26.49%/60.38%/113.37%, 溢价率分别为 0.00%/7.45%/1.41%。

**图表 19: 100 大中城土地成交面积及同比增速**


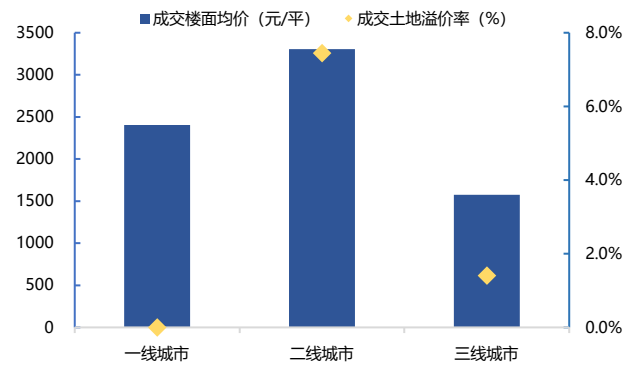
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 20: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 21: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率**


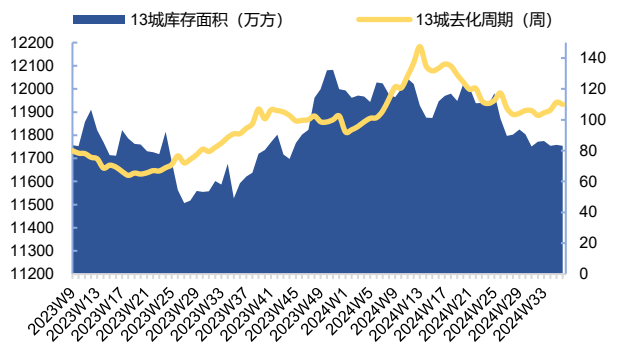
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 22: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率**


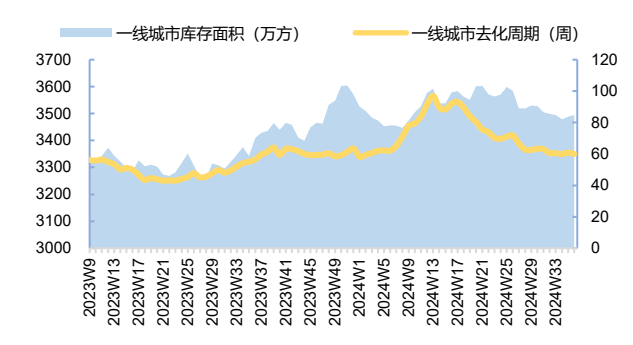
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 3.4 库存及去化

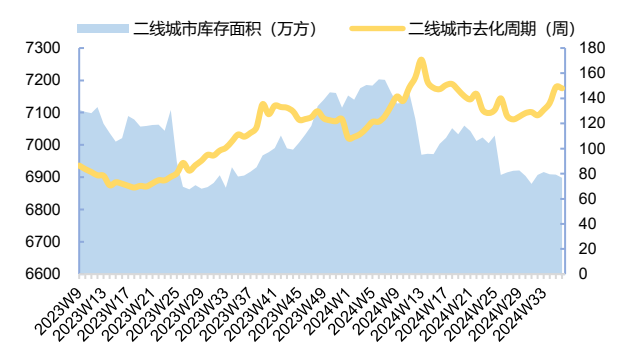
本周(2024/08/31-2024/09/06)监测 13 个重点城市库存面积 11754.69 万平方米, 环比下降 0.03%, 去化周期 109.99 周, 较上周缩短 1.30 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.19%/-0.15%/0.01%, 去化周期环比变动-0.82/-1.00/-24.78 周。

**图表 23: 13 城库存面积及去化周期**


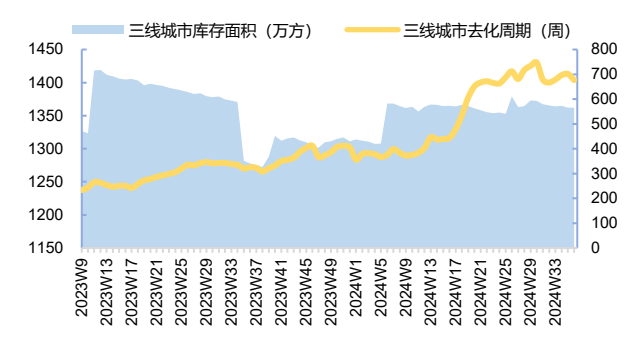
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 24: 一线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 25: 二线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 26: 三线城市库存面积及去化周期**


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

**图表 27: 重点城市库存和去化周期情况**

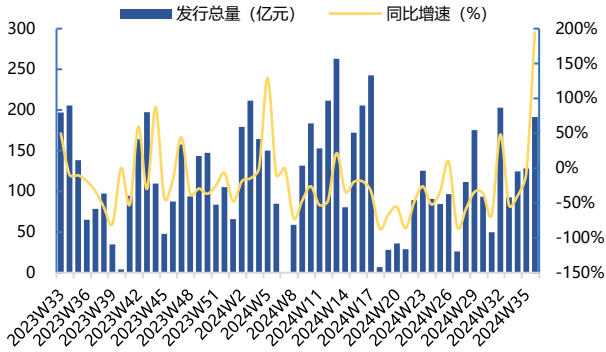
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
<b>一线城市</b>					
北京 (住宅)	1051.80	0.76%	12.15	86.59	90.35
上海 (住宅)	792.33	-0.22%	24.40	32.48	32.88
广州 (住宅)	1144.04	0.37%	15.04	76.09	75.84
深圳 (住宅)	506.50	-0.74%	6.66	76.02	77.17
<b>二线城市</b>					
杭州 (住宅)	602.51	1.38%	15.66	38.49	37.55
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	0.48	5963.61	2033.04
福州 (住宅)	259.38	-2.91%	3.26	79.51	83.95
苏州 (住宅)	673.80	-0.74%	7.60	88.66	90.33
温州 (住宅)	950.63	0.00%	11.65	81.57	85.86
宁波 (住宅)	762.97	-0.83%	7.97	95.75	104.43
<b>三线城市</b>					
泉州 (商品房)	784.66	0.13%	0.63	1248.72	1477.66
莆田 (住宅)	200.02	-0.35%	0.39	511.79	473.81
宝鸡 (商品房)	377.45	-0.05%	0.99	379.73	382.25

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 4. 房企融资情况

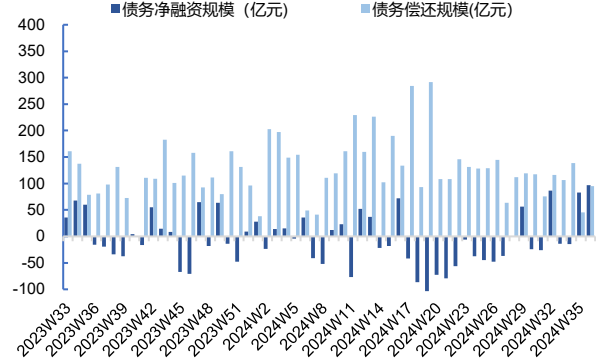
本周(2024/09/02-2024/09/08)房企境内新发债总额为 191.32 亿元,同比上升 194.34%,环比上升 49.35%; 债务总偿还量为 94.78 亿元,同比上升 17.15%,环比上升 110.08%; 净融资额 96.54 亿元。

图表 28: 境内新发债规模及同比增速



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 29: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

### 4.1 房企融资详情

图表 30: 房企债券发行详情

债券简称	发行人	起始日期	发行额 (亿)	期限 (年)	发行利率 (%)	债券类型
24 邯鄲城投 SCP003	邯鄲城市发展投资集团有限公司	2024-09-02	1.60	0.74	2.17	短期融资券
24 广州高新 SCP006	广州高新区投资集团有限公司	2024-09-02	10.00	0.62	2.13	短期融资券
24 江淮建设 PPN002	扬州江淮建设发展有限公司	2024-09-03	5.31	3.00	2.35	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 张江集 MTN002A	上海张江(集团)有限公司	2024-09-02	10.00	5.00	2.28	中期票据
24 张江集 MTN002B	上海张江(集团)有限公司	2024-09-02	5.00	10.00	2.53	中期票据
24 美的置业 MTN004A	美的置业集团有限公司	2024-09-02	10.00	5.00	3.30	中期票据
24 美的置业 MTN004B	美的置业集团有限公司	2024-09-02	4.00	2.00	3.90	中期票据
24 光大嘉宝 MTN002	光大嘉宝股份有限公司	2024-09-03	6.00	2.00	4.90	中期票据
24 国泰租赁 MTN001	国泰租赁有限公司	2024-09-04	5.00	3.00	2.45	中期票据
24 蛇口 03	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2024-09-03	25.00	3.00	2.25	公司债
24 蛇口 04	招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2024-09-03	15.00	5.00	2.35	公司债
24 北城 01	北京城建投资发展股份有限公司	2024-09-04	4.00	2.00	2.23	公司债
24 保利 06	保利发展控股集团股份有限公司	2024-09-06	10.00	5.00	2.39	公司债
24 保利 07	保利发展控股集团股份有限公司	2024-09-06	10.00	7.00	2.50	公司债
24 建房 03	建发房地产集团有限公司	2024-09-04	6.00	6.00	2.53	公司债
24 建房 04	建发房地产集团有限公司	2024-09-04	2.00	8.00	2.85	公司债
24 珠江 01	广州珠江实业集团有限公司	2024-09-05	12.60	5.00	3.10	公司债
24 扬开 02	扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	2024-09-06	11.62	5.00	2.40	公司债
R 大悦 01	中信证券股份有限公司	2024-09-04	33.23	24.02	--	资产支持证券
24 南京奥体 PPN002	南京奥体建设开发有限责任公司	2024-09-06	1.80	3.00	--	非公开定向债务融资工具 (PPN)
24 洪山国投 PPN003	武汉洪山大学之城国资投资集团有限公司	2024-09-06	3.16	5.00	--	非公开定向债务融资工具 (PPN)

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

## 风险因素

---

**政策风险：** 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

**市场风险：** 房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

## 研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究八年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团，任职团队曾获2015年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。



## 分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明，本人具有证券投资咨询执业资格，并在中国证券业协会注册登记为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告；本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点；本人薪酬的任何组成部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

## 免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品，为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考，双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户，并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通，对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制，但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会出现不同程度的波动，涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期，或因使用不同假设和标准，采用不同观点和分析方法，致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告，对此信达证券可不发出特别通知。

在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况，若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下，信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告，则由该机构独自为此发送行为负责，信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权，私自转载或者转发本报告，所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

## 评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）；  时间段：报告发布之日起 6 个月内。	<b>买入</b> ：股价相对强于基准 15% 以上；	<b>看好</b> ：行业指数超越基准；
	<b>增持</b> ：股价相对强于基准 5% ~ 15%；	<b>中性</b> ：行业指数与基准基本持平；
	<b>持有</b> ：股价相对基准波动在±5% 之间；	<b>看淡</b> ：行业指数弱于基准。
	<b>卖出</b> ：股价相对弱于基准 5% 以下。	

## 风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能，也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售，投资者应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下，信达证券不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任，投资者需自行承担风险。