

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024年9月22日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzp@zts.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

分析师：陈希瑞

执业证书编号：S0740524070002

Email: chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 103
行业总市值(亿元) 9,643.25
行业流通市值(亿元) 4,418.13

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2023	2024E	2025E	2026E	2023	2024E	2025E	2026E	
保利发展	7.91	1.0	1.13	1.21	1.27	7.8	7.0	6.5	6.2	买入
招商蛇口	9.50	0.7	0.90	1.07	1.15	14.6	10.6	8.9	8.3	买入
招商积余	8.84	0.7	0.85	1.02	1.19	12.7	10.4	8.7	7.4	买入
华润万象生活	25.70	1.3	1.59	1.90	2.23	18.2	14.7	12.3	10.5	买入
保利物业	27.15	2.5	2.95	3.42	3.93	9.8	8.4	7.2	6.3	买入

备注：股价使用 2024 年 9 月 20 日收盘价

房地产行业周报-202409022

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 6.86%，沪深 300 指数上涨 1.32%，相对收益为 5.54%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(9.13-9.19)，中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 16240 套，同比增速-53.4%，环比增速-15.5%；合计成交面积 175.4 万平方米，同比增速-49.5%，环比增速-13.4%。

本周(9.13-9.19)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 12287 套，同比增速-31%，环比增速-21.9%；合计成交面积 116.3 万平方米，同比增速-31.1%，环比增速-25.9%。

本周(9.13-9.19)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19624.9 万平方米，环比增速 0.3%，去化周期 148.6 周。

本周(9.9-9.15)，土地供给方面，本周供应土地 3818.1 万平方米，同比增速 22.6%；供应均价 1881 元/平方米，同比增速 15.3%。土地成交方面，本周成交土地 2770.7 万平方米，同比增速 17.7%；土地成交金额 586 亿元，同比增速 119.8%。本周土地成交楼面价 2115 元/平方米，溢价率 4.1%。

本周(9.13-9.19)房地产企业合计发行信用债 21.55 亿元，同比增速-82.9%，环比增速-69.2%。本月至今房地产企业合计发行信用债 168.62 亿元，同比增速 45.24%，环比增速-33.52%。

投资建议：

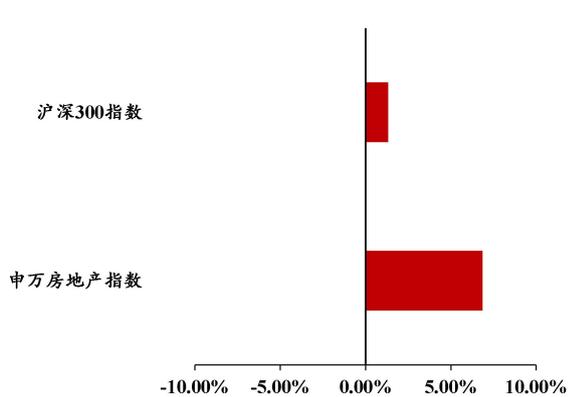
- 9月20日，据北京日报，中共北京市委贯彻《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的实施意见发布，《意见》提出取消普通住宅和非普通住宅标准。从高频数据看，新房成交依旧同环比呈现压力，二手房成交好于新房，但同环比也未回正，当前全国各地依旧在点状的持续推出如放开公积金限制、首套房按揭认定等一系列宽松政策，我们认为板块基本面已经在接近底部，随着政策持续呵护，板块估值有望迎来修复。投资者可关注业绩表现稳健的房企，如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时，在物业板块，华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等公司也值得关注。

- 风险提示：**销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

1. 一周行情回顾

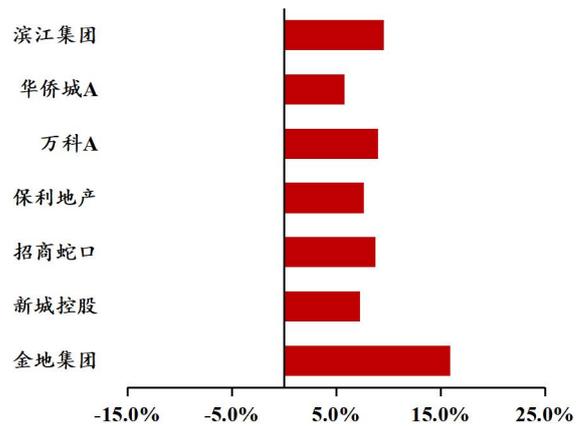
本周，申万房地产指数上涨 6.86%，沪深 300 指数上涨 1.32%，相对收益为 5.54%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：电子城、张江高科、中交地产、天津松江、渝开发，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中迪投资、铁岭新城、中珠医疗、凤凰股份、ST 爱旭。

图表 1: 本周板块涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 2: 本周龙头企业涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【地方政策】9月16日，江西省九江市彭泽县人民政府办公室日前印发通知，强调在城镇开发边界范围内，除国家规定必须新建的外，一律停止新建安置房，实行房票安置政策。确需实物安置的，原则上以购买存量新建商品住房方式予以安置。房票购房奖励最高为该房票房屋货币补偿款的 20%（其中最高 5% 由所购新建商品房的房地产开发企业承担）。

【地方政策】9月16日，湛江市住房公积金管理中心等五部门印发关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知，意见于印发之日起实施，有效期三年。其中，提高住房公积金贷款额度方面，住房公积金贷款额度单人从 50 万元提高到 60 万元，夫妻双方从 80 万元提高到 90 万元。

【地方政策】9月17日，南京市房产局宣布，2024 年金秋房展会期间将发放限时购房补助，提供额外 1% 的购房合同金额补助。此次补助对象为在南京金秋房展会上购买新建商品住房的购房者，且需在 2024 年 12 月 31 日前完成新建商品住房买卖合同网签备案。此举旨在刺激房地产市场需求，促进楼市健康发展。

【地方政策】9月19日，据媒体从深圳住房建设局获悉，盛境御府、伟城贤德瑞府等十三个项目未售出安居房面向安居房在册轮候人和符合条件的领军人才配售。

此次提供房源共 932 套，其中，两房 685 套(含无障碍住房 3 套)，三房 247 套(含无障碍住房 37 套)。

【地方政策】9 月 20 日，中共北京市委贯彻《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的实施意见提到，完善租购并举的住房制度。加快建立符合首都特点的房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。健全支持城乡居民多样化改善性住房需求的政策机制，发挥住房公积金的住房保障作用。优化房地产政策，适时取消普通住宅和非普通住宅标准，优化商品住宅用地交易规则，改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。

图表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	9 月 16 日，江西省九江市彭泽县人民政府办公室日前印发通知，强调在城镇开发边界范围内，除国家规定必须新建的外，一律停止新建安置房，实行房票安置政策。确需实物安置的，原则上以购买存量新建商品住房方式予以安置。房票购房奖励最高为该房票房屋货币补偿款的 20%(其中最高 5%由所购新建商品房的房地产开发企业承担)。	彭泽县人民政府	2024/9/16
地方政策	9 月 16 日，湛江市住房公积金管理中心等五部门印发关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知，意见于印发之日起实施，有效期三年。其中，提高住房公积金贷款额度方面，住房公积金贷款额度单人从 50 万元提高到 60 万元，夫妻双方从 80 万元提高到 90 万元。	湛江市五部门	2024/9/16
地方政策	9 月 17 日，南京市房产局宣布，2024 年金秋房展会期间将发放限时购房补助，提供额外 1%的购房合同金额补助。此次补助对象为在南京金秋房展会上购买新建商品住房的购房者，且需在 2024 年 12 月 31 日前完成新建商品住房买卖合同网签备案。此举旨在刺激房地产市场需求，促进楼市健康发展。	南京市房产局	2024/9/17
地方政策	9 月 19 日，据媒体从深圳住房建设局获悉，盛境御府、伟城贤德瑞府等十三个项目未售出安居房面向安居房在册轮候人和符合条件的领军人才配售。此次提供房源共 932 套，其中，两房 685 套(含无障碍住房 3 套)，三房 247 套(含无障碍住房 37 套)。	深圳住房建设局	2024/9/19
地方政策	9 月 19 日，贵州省遵义市人民政府办公室近日印发《遵义市促进房地产高质量发展政策措施》的通知，提出调整贷款首付比例、降低存量房贷利率、下调公积金贷款利率、支持首套住房公积金代际互助、稳定房地产开发贷款投放等 38 条政策措施。	遵义市人民政府办公室	2024/9/19

地方政策	9月20日，中共北京市委贯彻《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的实施意见提到，完善租购并举的住房制度。加快建立符合首都特点的房地产发展新模式，加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。健全支持城乡居民多样化改善性住房需求的政策机制，发挥住房公积金的住房保障作用。优化房地产政策，适时取消普通住宅和非普通住宅标准，优化商品住宅用地交易规则，改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。	北京市委	2024/9/20
------	--	------	-----------

来源：观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【禹洲集团】禹洲集团9月17日发布了境外债务重组计划会议结果公告，其境外债重组计划已获得所需法定大多数计划债权人的支持和批准。

【奥园集团】9月18日，奥园集团发布公告称，奥园集团8月末未清偿到期债务增至430.77亿元，未决诉讼涉诉金额约569.51亿元，公司将推进项目去化、筹措资金，与债权人协商化解债务。

【金地集团】9月18日，金地集团召开2024年半年度业绩说明会。针对投资者关于公司利润和营业收入同比下降的提问，金地集团财务总监曾爱辉表示，2024年上半年行业维持深度调整的局面，公司将确保现金流安全作为首要任务，采取随行就市的价格策略，加速去化和现金回流，在利润上会出现一定程度的折损。

【福建阳光集团】9月18日，福建阳光集团及其子公司阳光城集团股份有限公司近期遭遇法律诉讼和资产冻结的双重压力。阳光城集团股份有限公司新增两起被执行案件，执行标的合计高达9930.292万元。同时，福建阳光集团有限公司及其子公司阳光控股有限公司新增6起股权冻结事件，被冻结股权总金额约为14.5亿元。

【金科地产】9月20日，金科地产集团股份有限公司发布公告，披露了公司累计诉讼、仲裁事项的基本情况。公告编号为2024-120号。金科地产在公告中指出，公司新增诉讼、仲裁案件金额达到9.7亿元，占公司最近一期经审计净资产的27.65%。

图表 4: 本周公司公告

公司名称	内容	日期
禹洲集团	禹洲集团9月17日发布了境外债务重组计划会议结果公告，其境外债重组计划已获得所需法定大多数计划债权人的支持和批准。	2024/9/17
奥园集团	9月18日，奥园集团发布公告称，奥园集团8月末未清偿到期债务增至430.77亿元，未决诉讼涉诉金额约569.51亿元，公司将推进项目去化、筹措资金，与债权人协商化解债务。	2024/9/18

金地集团	9月18日，金地集团召开2024年半年度业绩说明会。针对投资者关于公司利润和营业收入同比下降的提问，金地集团财务总监曾爱辉表示，2024年上半年行业维持深度调整的局面，公司将确保现金流安全作为首要任务，采取随行就市的价格策略，加速去化和现金回流，在利润上会出现一定程度的折损。	2024/9/18
福建阳光集团	9月18日，福建阳光集团及其子公司阳光城集团股份有限公司近期遭遇法律诉讼和资产冻结的双重压力。阳光城集团股份有限公司新增两起被执行案件，执行标的合计高达9930.292万元。同时，福建阳光集团有限公司及其子公司阳光控股有限公司新增6起股权冻结事件，被冻结股权总金额约为14.5亿元。	2024/9/18
金科地产	9月20日，金科地产集团股份有限公司发布公告，披露了公司累计诉讼、仲裁事项的基本情况。公告编号为2024-120号。金科地产在公告中指出，公司新增诉讼、仲裁案件金额达到9.7亿元，占公司最近一期经审计净资产的27.65%。	2024/9/20

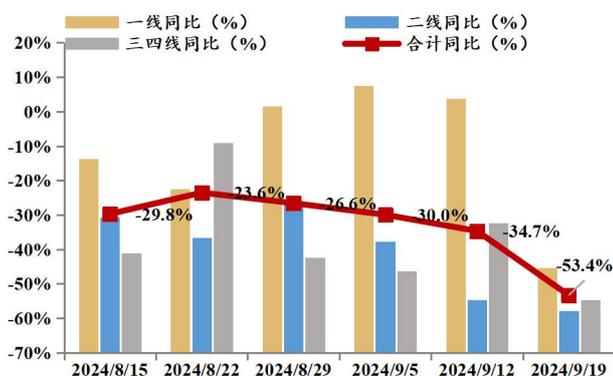
来源：观点网、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

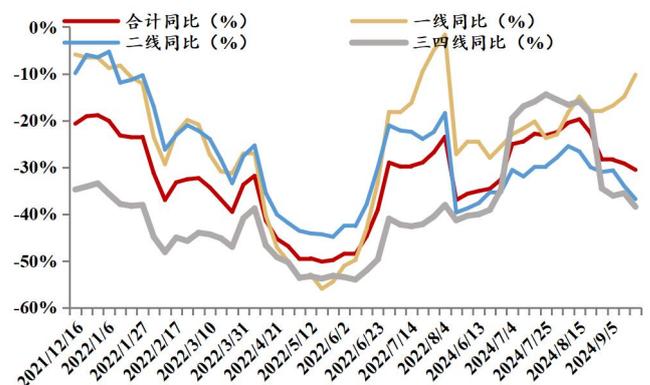
本周(9.13-9.19)，中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交16240套，同比增速-53.4%，环比增速-15.5%；合计成交面积175.4万平方米，同比增速-49.5%，环比增速-13.4%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-45.4%、-57.8%和-54.7%，环比增速为-24.2%、-9.4%和-12%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-41.2%、-55.7%和-45.1%，环比增速为-17%、-7%和-18.5%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



来源：Wind、中泰证券研究所

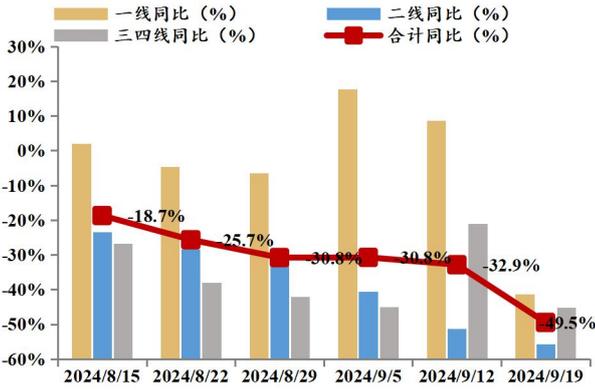
图表 6：一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



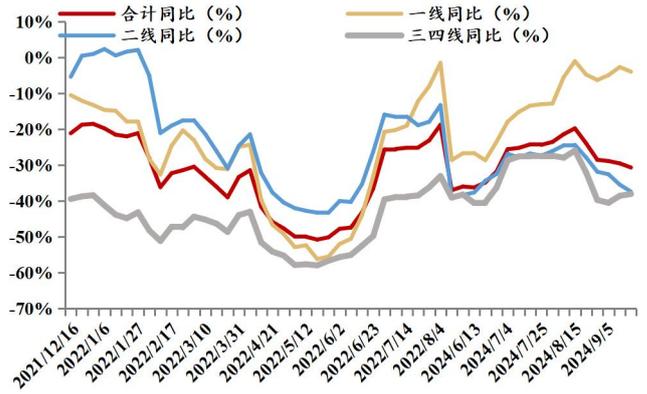
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）

图表 8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



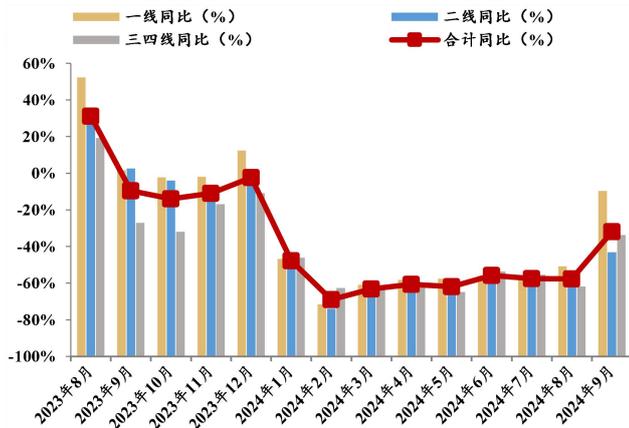
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

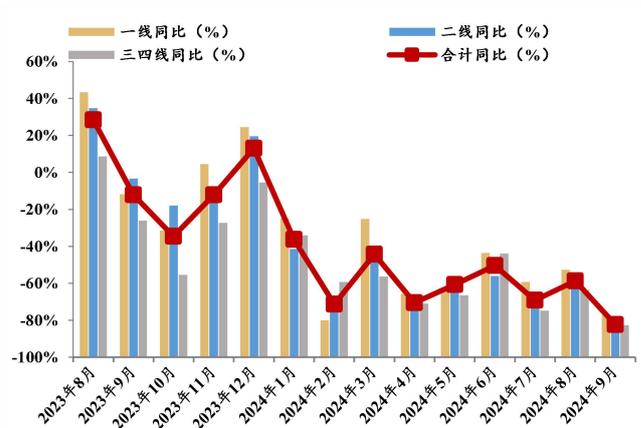
本月至今(9.1-9.19),中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交56410套,同比增速-31.9%,环比增速-4.1%;合计成交面积149.4万平方米,同比增速-82.4%,环比增速-75.5%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-9.7%、-43.1%和-34%,环比增速为-16%、-10.7%和24.2%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-77.3%、-84.2%和-82.5%,环比增速为-78.8%、-75.2%和-71.7%。

图表 9: 一手房成交套数同比分析(月度)



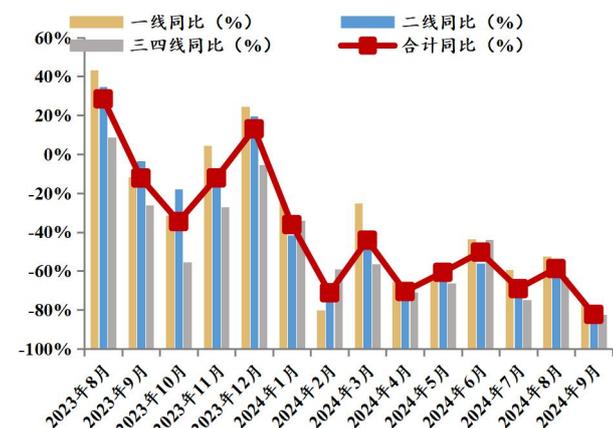
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 一手房成交套数环比分析(月度)



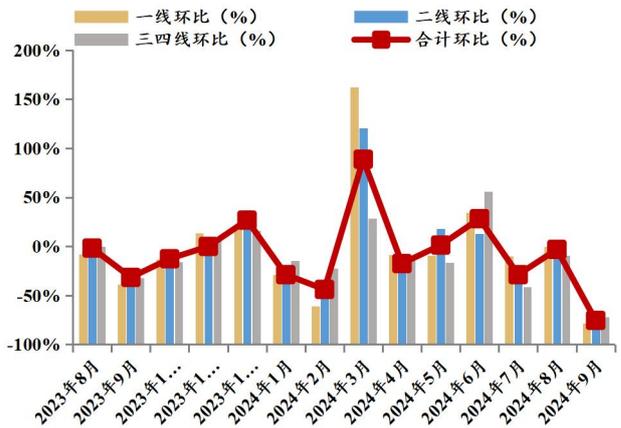
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 11: 一手房成交面积同比分析(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 一手房成交面积环比分析(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

来源: Wind、中泰证券研究所

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 13: 一手房交易数据

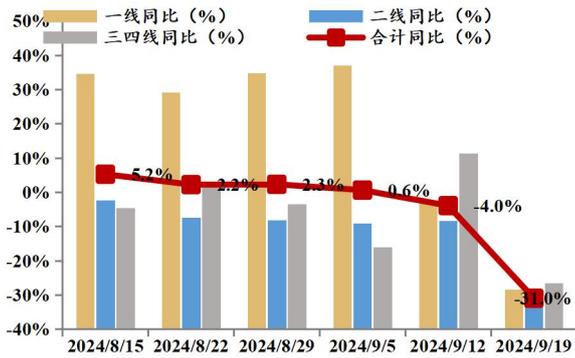
一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	16240	-53.4%	-15.5%	23437
	成交面积 (万平)	175.4	-49.5%	-13.4%	240
一线城市	套数 (套)	5186	-45.4%	-24.2%	7758
	成交面积 (万平)	47.9	-41.2%	-17.0%	69
二线城市	套数 (套)	5621	-57.8%	-9.4%	8705
	成交面积 (万平)	77.0	-55.7%	-7.0%	111
三四线城市	套数 (套)	5433	-54.7%	-12.0%	6975
	成交面积 (万平)	50.5	-45.1%	-18.5%	60
重点城市					
北京	套数 (套)	1082	-65.0%	-35.1%	1846
	成交面积 (万平)	13.5	-51.5%	-4.2%	17
上海	套数 (套)	1849	-47.6%	-24.4%	2891
	成交面积 (万平)	18.3	-43.3%	-24.9%	28
广州	套数 (套)	1715	-24.7%	-20.2%	2401
	成交面积 (万平)	11.1	-30.2%	-14.0%	17
深圳	套数 (套)	540	-10.1%	-6.4%	620
	成交面积 (万平)	5.1	-11.1%	-21.2%	7
杭州	套数 (套)	171	-89.1%	-62.6%	658
	成交面积 (万平)	2.4	-89.3%	-73.8%	9
武汉	套数 (套)	1047	-46.5%	-12.2%	1517
	成交面积 (万平)	12.1	-47.6%	-11.5%	18
成都	套数 (套)	803	-61.6%	-33.2%	1290
	成交面积 (万平)	19.9	-51.4%	-12.8%	29
青岛	套数 (套)	776	-66.1%	-24.1%	1333
	成交面积 (万平)	9.8	-63.4%	-28.9%	17
济南	套数 (套)	1235	-20.2%	36.6%	1434
	成交面积 (万平)	15.0	-11.7%	60.9%	14
宁波	套数 (套)	64	-66.7%	-36.0%	130
	成交面积 (万平)	0.7	-79.3%	-37.7%	1
南宁	套数 (套)	461	-62.1%	-2.3%	1310
	成交面积 (万平)	3.8	-62.2%	3.9%	9
苏州	套数 (套)	536	-21.1%	-17.8%	626
	成交面积 (万平)	6.6	-26.0%	-2.4%	8
无锡	套数 (套)	528	0.2%	162.7%	406
	成交面积 (万平)	6.6	-2.4%	166.9%	5

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

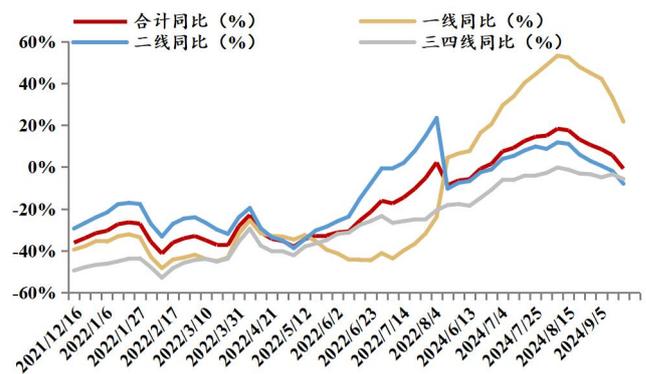
本周(9.13-9.19)，中泰地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交12287套，同比增速-31%，环比增速-21.9%；合计成交面积116.3万平方米，同比增速-31.1%，环比增速-25.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-28.4%、-33.5%和-26.6%，环比增速为-22.7%、-21.7%和-21.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-27.7%、-33.1%和-28.9%，环比增速为-24.9%、-26.7%和-24.8%。

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



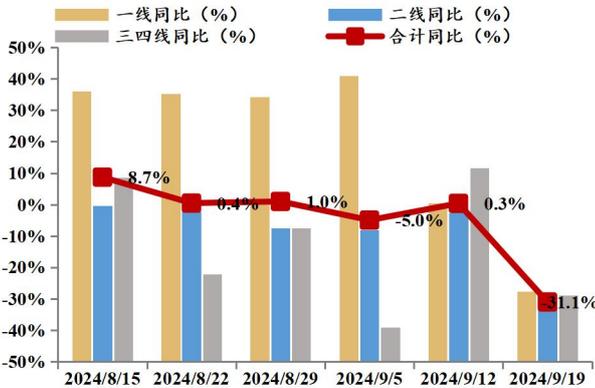
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



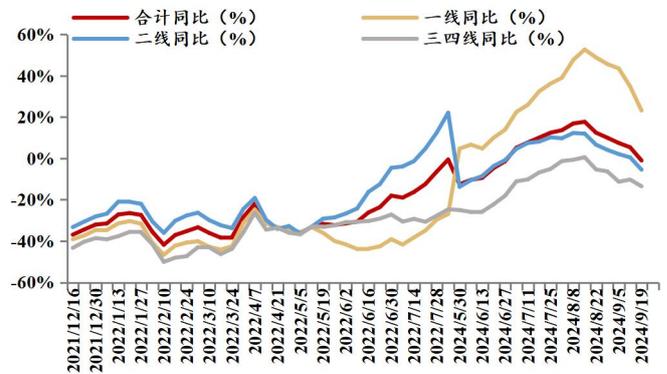
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 16：二手房成交面积同比分析（周度）



来源：Wind、中泰证券研究所

图表 17：二手房成交面积同比分析（8周移动平均）

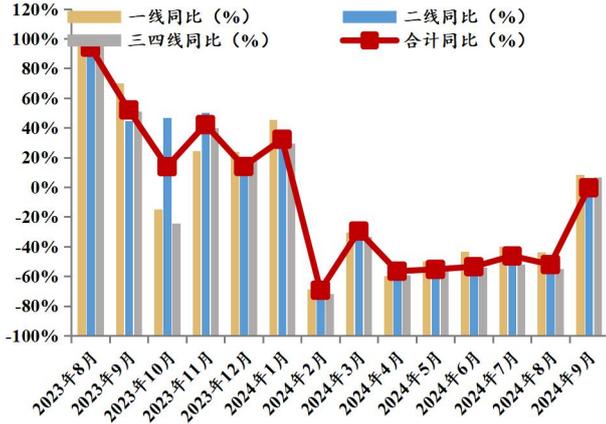


来源：Wind、中泰证券研究所

本月至今(9.1-9.19)，中泰地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交42886套，同比增速-0.5%，环比增速-0.8%；合计成交面积417.7万平方米，同比增速1.3%，环比增速-1.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为8.4%、-6.2%和6.7%，环比增速为3.5%、-3.4%和1.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为11.8%、-2.3%和-0.2%，环比增速为2.5%、-2.3%和-3.7%。

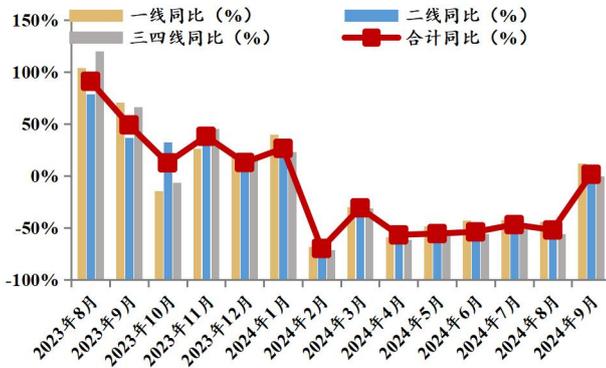
图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）

图表 19：二手房成交套数环比分析（月度）

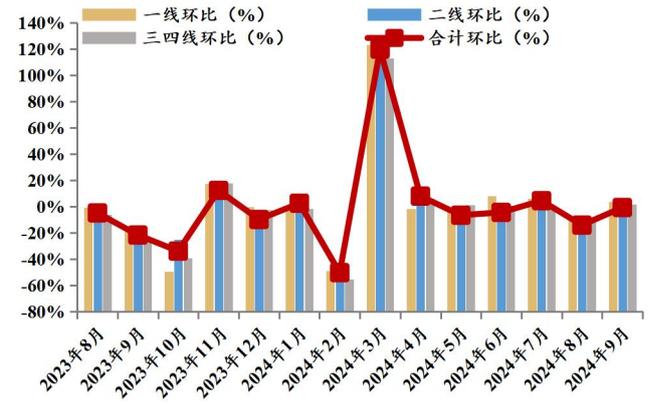


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)

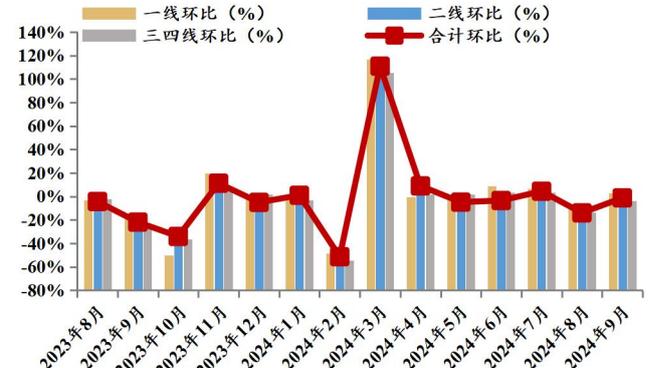


来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 22: 二手房交易数据

二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	12287	-31.0%	-21.9%	15832
	成交面积 (万平)	116.3	-31.1%	-25.9%	153
一线城市	套数 (套)	3345	-28.4%	-22.7%	4478
	成交面积 (万平)	29.3	-27.7%	-24.9%	40
二线城市	套数 (套)	6835	-33.5%	-21.7%	8793
	成交面积 (万平)	66.1	-33.1%	-26.7%	87
三四线城市	套数 (套)	2107	-26.6%	-21.3%	2562
	成交面积 (万平)	21.0	-28.9%	-24.8%	26
重点城市					
北京	套数 (套)	2581	-33.5%	-22.3%	3457
	成交面积 (万平)	22.5	-32.4%	-23.7%	30
深圳	套数 (套)	764	-3.2%	-24.1%	1021
	成交面积 (万平)	6.8	-6.3%	-28.7%	10
杭州	套数 (套)	693	-31.9%	-14.4%	811
	成交面积 (万平)	7.0	-27.3%	-16.8%	8
成都	套数 (套)	2822	-27.8%	-19.8%	3773
	成交面积 (万平)	30.3	-30.0%	-30.5%	42
青岛	套数 (套)	1011	-22.1%	-21.9%	1171
	成交面积 (万平)	10.7	-14.6%	-16.3%	12
厦门	套数 (套)	351	-23.0%	-24.8%	498
	成交面积 (万平)	3.3	-40.6%	-46.3%	5
南宁	套数 (套)	630	52.5%	-21.8%	651
	成交面积 (万平)	5.6	20.0%	-22.5%	6
苏州	套数 (套)	825	-18.5%	-29.8%	1212
	成交面积 (万平)	9.1	-12.1%	-23.4%	13
无锡	套数 (套)	503	-33.1%	-23.4%	677
	成交面积 (万平)	0.0	0.0%	0.0%	0
东莞	套数 (套)	522	-18.7%	-12.0%	606
	成交面积 (万平)	5.1	-18.4%	-17.8%	6
扬州	套数 (套)	239	-25.1%	-24.8%	308
	成交面积 (万平)	1.8	-39.8%	-32.0%	3
佛山	套数 (套)	1066	-24.6%	-23.5%	1295
	成交面积 (万平)	10.9	-26.2%	-26.8%	13
金华	套数 (套)	135	-52.1%	-27.4%	168
	成交面积 (万平)	1.8	-41.6%	-12.8%	2
江门	套数 (套)	145	-31.9%	-22.0%	184
	成交面积 (万平)	1.3	-43.6%	-34.6%	2

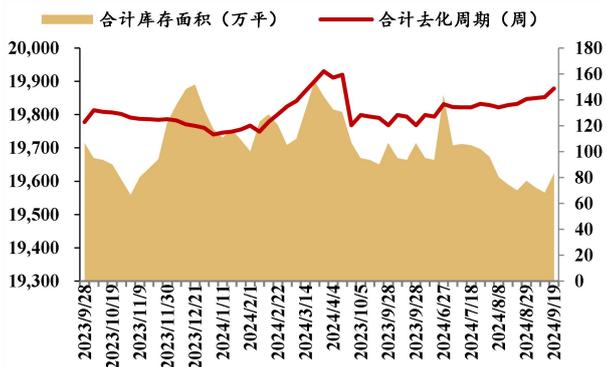
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (6 个) 包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、佛山、金华和江门。

4.3.重点城市库存情况分析

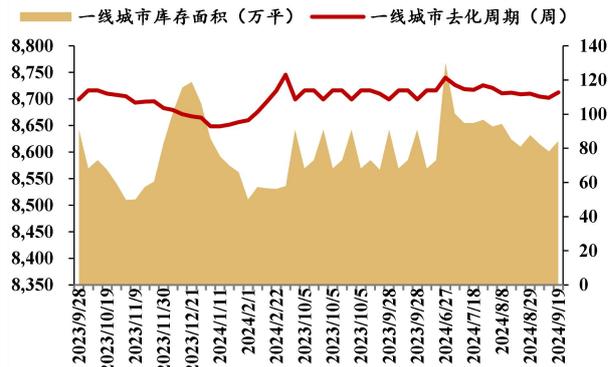
本周（9.13-9.19），中泰地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积19624.9万平方米，环比增速0.3%，去化周期148.6周。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为0.2%、0.3%、0.4%，去化周期分别为112.7周、197.4周、199.8周。

图表 23: 17城合计库存面积及去化周期



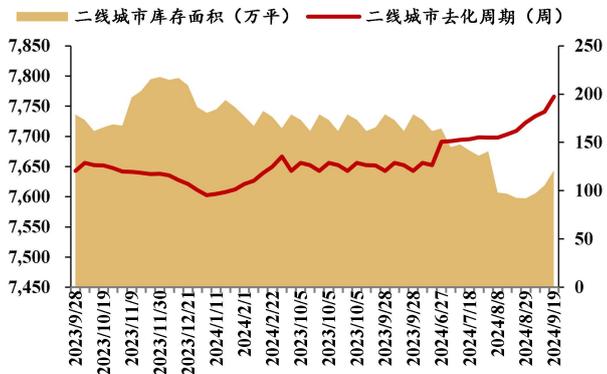
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



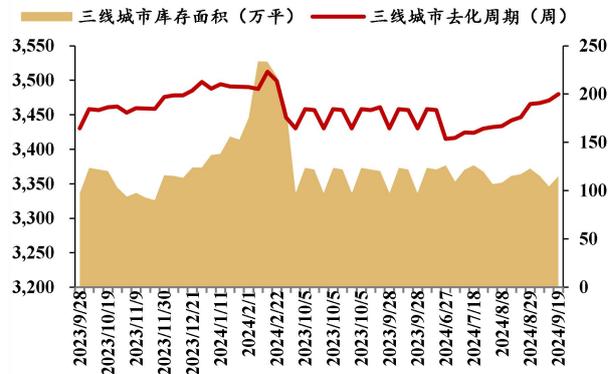
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 26: 三线城市库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 27: 16 城库存面积及去化周期

16 城库存面积及去化周期					
	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19625	0.30%	132.1	148.6	148.6
一线城市	8621	0.22%	76.5	112.7	112.7
二线城市	7644	0.32%	38.7	197.4	197.4
三四线城市	3361	0.44%	16.8	199.8	199.8
重点城市					
北京	2291	0.34%	19.7	116.4	116.4
上海	3000	0.59%	31.0	96.8	96.8
广州	2501	0.15%	18.4	135.7	135.7
深圳	828	-1.16%	7.4	111.9	111.9
杭州	757	3.28%	14.0	53.9	53.9
南宁	837	0.00%	10.0	84.0	84.0
福州	1241	0.00%	0.0	-	-
厦门	282	-0.72%	2.7	103.9	103.9
宁波	279	0.14%	2.6	105.6	105.6
苏州	1376	0.16%	9.4	146.8	146.8
江阴	0	-	0.9	0.0	0.0
温州	1489	0.83%	12.6	118.6	118.6
泉州	789	0.54%	0.6	1360.0	1360.0
莆田	406	-0.14%	0.5	882.6	882.6
宝鸡	495	-0.23%	2.4	210.3	210.3
东营	182	0.00%	0.0	-	-

来源: Wind、中泰证券研究所

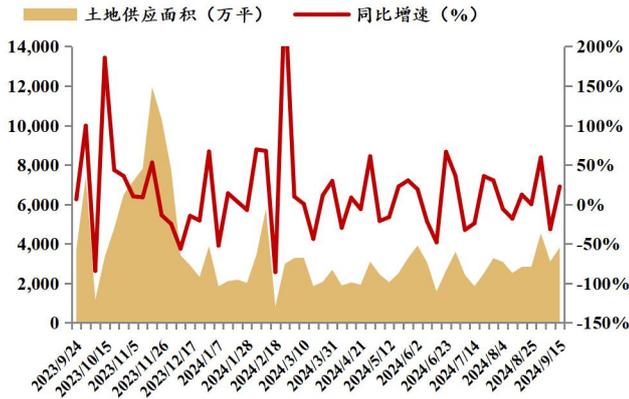
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州; 三四线城市 (5 个) 包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4. 土地市场供给与成交分析

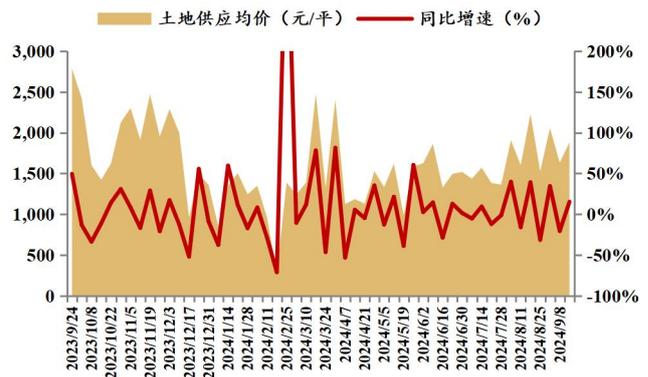
本周 (9.9-9.15), 土地供给方面, 本周供应土地 3818.1 万平方米, 同比增速 22.6%; 供应均价 1881 元/平方米, 同比增速 15.3%。土地成交方面, 本周成交土地 2770.7 万平方米, 同比增速 17.7%; 土地成交金额 586 亿元, 同比增速 119.8%。本周土地成交楼面价 2115 元/平方米, 溢价率 4.1%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 7.2%、1%、3.7%

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积

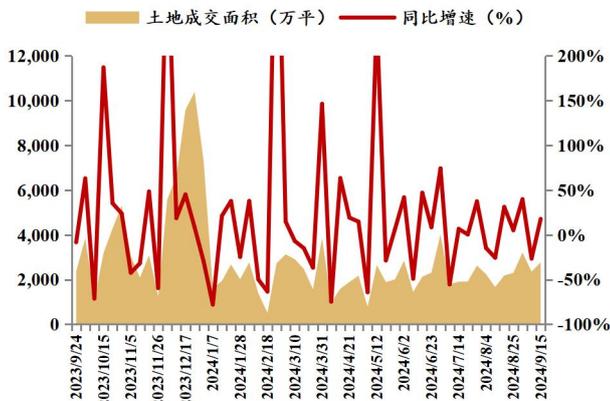
图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



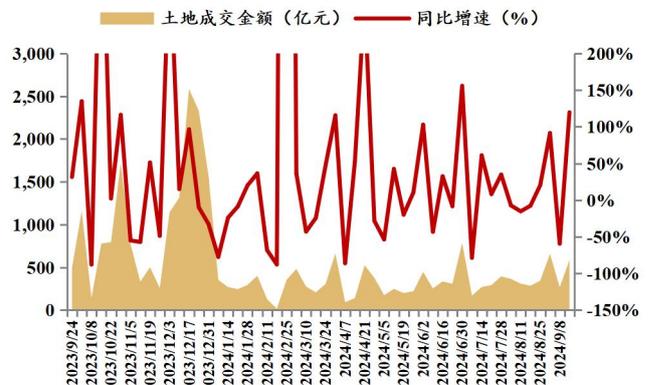
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积


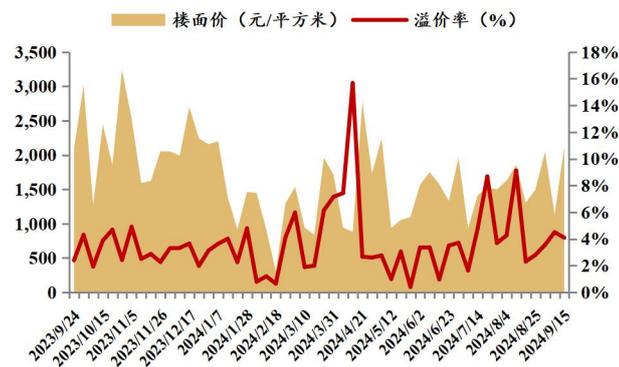
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率


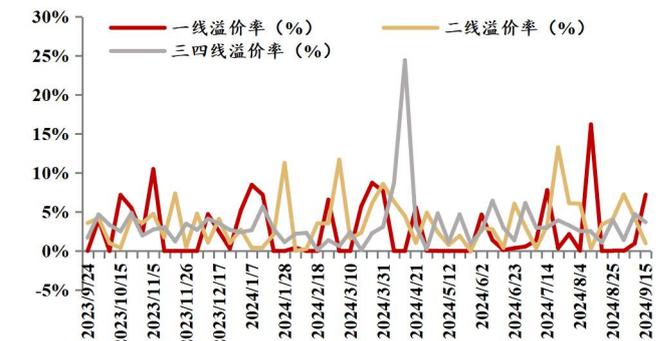
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率


来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间



来源: Wind、中泰证券研究所

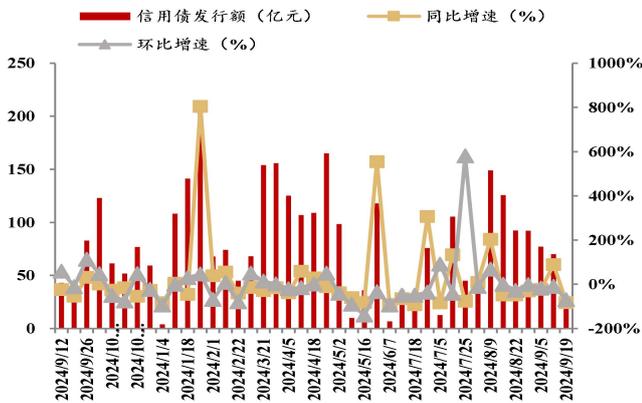
越秀地产	北京市	昌平区	96,950.45	213,291.00	319,732.03	32.84	2024-07-05
越秀地产	广州市	海珠区	166,331.00	419,462.00	1,120,000.00	20.00	2024-07-05
城建发展	上海市	杨浦区	13,798.77	31,737.17	223,023.00	51.00	2024-07-09
保利发展	上海市	杨浦区	13,833.50	24,900.30	220,272.00	100.00	2024-07-09
万科	上海市	宝山区	66,925.78	147,236.72	311,195.00	35.00	2024-07-09
招商蛇口	上海市	宝山区	66,925.78	147,236.72	311,195.00	60.00	2024-07-09
保利发展	石家庄市	桥西区	13,605.47	39,455.86	27,500.00	60.00	2024-07-15
保利发展	石家庄市	桥西区	15,440.00	33,968.00	33,700.00	100.00	2024-07-15
中国海外发展	成都市	青羊区	74,366.42	133,859.56	242,285.79	100.00	2024-07-17
保利发展	成都市	金牛区	52,793.93	131,984.83	211,174.40	100.00	2024-07-19
首开股份	成都市	成华区	23,949.51	47,899.02	72,327.49	100.00	2024-07-19
滨江集团	杭州市	余杭区	23,494.00	65,783.20	233,686.00	100.00	2024-07-23
保利发展	北京市	海淀区	85,584.57	162,610.68	890,100.00	60.00	2024-07-25
滨江集团	杭州市	西湖区	20,164.00	38,311.60	109,920.00	100.00	2024-08-13
中国海外发展	天津市	河西区	7,192.00	14,384.00	6,000.00	100.00	2024-08-16

来源: Wind、中泰证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

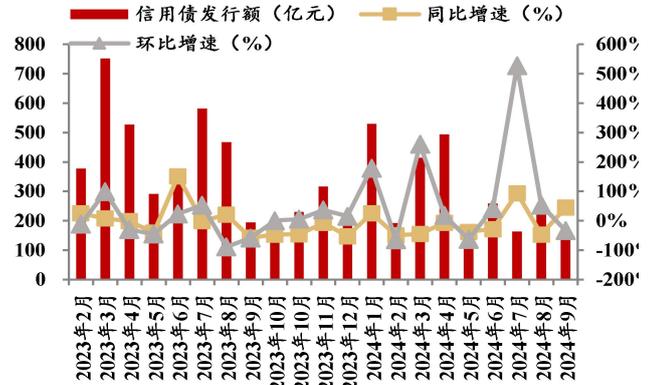
本周(9.13-9.19)房地产企业合计发行信用债 21.55 亿元, 同比增速-82.9%, 环比增速-69.2%。本月至今房地产企业合计发行信用债 168.62 亿元, 同比增速 45.24%, 环比增速-33.52%。

图表 35: 房企信用债发行额 (周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

9月20日, 据北京日报, 中共北京市委贯彻《中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的实施意见发布, 《意见》提出取消普通住宅和非普通住宅标准。从高频数据看, 新房成交依旧同环比呈现压力, 二手房成交好于新房, 但同环比也未回正, 当前全国各地依旧在点状的持续推出如放开公积金限制、首套房按揭认定等一系列宽松政策, 我们认为板块基本面已经在接近底部, 随着政策持续呵护, 板块估值有望迎来修复。投资者可关注业绩表现稳健

的房企，如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时，在物业板块，华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等公司也值得关注。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。

重要声明:

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本公司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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。