

房地产

证券研究报告/行业定期报告

2024年10月13日

评级： 增持（维持）

分析师： 由于沛

执业证书编号： S0740523020005

Email: youzp@zts.com.cn

分析师： 李奎

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

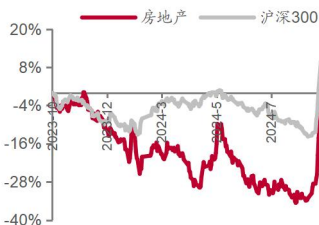
执业证书编号： S0740524070002

Email: chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	103
行业总市值(亿元)	11,872.75
行业流通市值(亿元)	11,399.16

行业-市场走势对比



相关报告

- 《政策环境持续优化，土地市场持续巩固》2024-10-08
- 《央地多举措推进楼市止跌回稳，二手房同比成交改善》2024-10-06
- 《央行宣布降低房贷利率，政治局会议强调促进房地产市场“止跌企稳”》2024-09-30

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2023A	2024E	2025E	2026E	2023A	2024E	2025E	2026E	
保利发展	10.25	1.0	1.13	1.21	1.27	10.1	9.1	8.5	8.1	买入
招商蛇口	10.63	0.7	0.90	1.07	1.15	16.4	11.8	9.9	9.2	买入
招商积余	10.64	0.7	0.85	1.02	1.19	15.3	12.5	10.4	8.9	买入
华润万象生活	32.95	1.3	1.59	1.90	2.23	23.4	18.9	15.8	13.5	买入
保利物业	32.90	2.5	2.95	3.42	3.93	11.9	10.2	8.8	7.6	买入

备注：股价以2024年10月11日收盘价为基准

报告摘要

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌8.31%，沪深300指数下跌3.25%，相对收益为-5.06%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(10.4-10.10)，中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交16872套，同比增速-35.6%，环比增速-45.9%；合计成交面积165.6万平方米，同比增速-38.5%，环比增速-52.2%。

本周(10.4-10.10)，中泰地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交10877套，同比增速-16.5%，环比增速4.7%；合计成交面积100.3万平方米，同比增速-18%，环比增速1.4%。

本周(10.4-10.10)，中泰地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积19656.3万平方米，环比增速-0.1%，去化周期170.5周。

本周(9.30-10.6)，土地供给方面，本周供应土地3061.3万平方米，同比增速-30.6%；供应均价2021元/平方米，同比增速3.2%。土地成交方面，本周成交土地1021.3万平方米，同比增速-74.3%；土地成交金额172.1亿元，同比增速-80.7%。本周土地成交楼面价1685元/平方米，溢价率0.2%。

本周(10.4-10.10)房地产企业合计发行信用债10.00亿元，同比增速-81.5%。

投资建议：

- 10月8日，发改委宣布系统落实一揽子增量政策，促进房地产市场止跌回稳。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，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。

内容目录

1. 一周行情回顾	4
2. 行业新闻追踪	4
3. 个股公告及新闻追踪	5
4. 行业基本面	6
4.1 重点城市一手房成交分析	6
4.2 重点城市二手房成交分析	8
4.3 重点城市库存情况分析	11
4.4 土地市场供给与成交分析	13
4.5 房地产行业融资分析	15
风险提示	15

图表目录

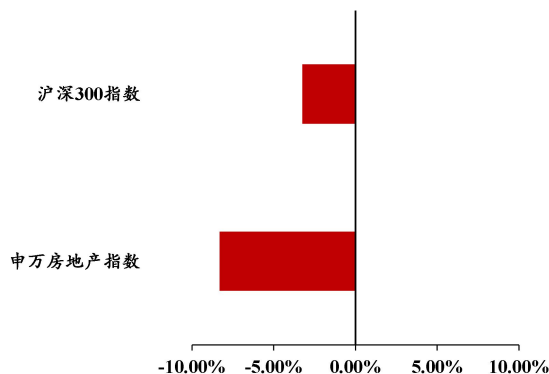
图表 1: 本周板块涨跌幅	4
图表 2: 本周龙头企业涨跌幅	4
图表 3: 本周新闻汇总	5
图表 4: 本周公司公告	5
图表 5: 一手房成交套数同比分析 (周度)	6
图表 6: 一手房成交套数同比分析 (8周移动平均)	6
图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度)	6
图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8周移动平均)	6
图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度)	7
图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度)	7
图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)	7
图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度)	7
图表 13: 一手房交易数据	8
图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)	9
图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均)	9
图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度)	9
图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均)	9
图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)	10
图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)	10
图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)	10
图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)	10
图表 22: 二手房交易数据	11
图表 23: 17城合计库存面积及去化周期	12
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期	12
图表 25: 二线城市库存面积及去化周期	12
图表 26: 三线城市库存面积及去化周期	12
图表 27: 17城库存面积及去化周期	13
图表 28: 100大中城市商品房土地供应面积	14
图表 29: 100大中城市商品房土地供应均价	14
图表 30: 100大中城市商品房土地成交面积	14
图表 31: 100大中城市商品房土地成交金额	14
图表 32: 100大中城市商品房成交土地楼面价及溢价率	14
图表 33: 100大中城市商品房成交土地各线城市溢价率	14
图表 34: 近期房企拿地明细	15

图表 35: 房企信用债发行额 (周度)	15
图表 36: 房企信用债发行额 (月度)	15

1. 一周行情回顾

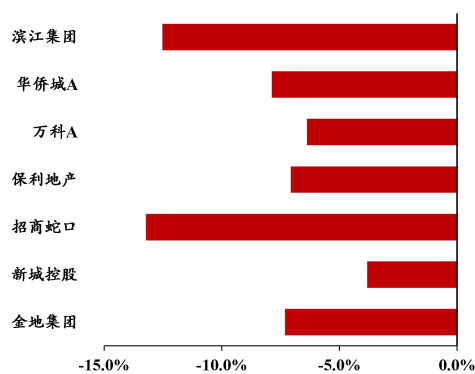
- 本周，申万房地产指数下跌 8.31%，沪深 300 指数下跌 3.25%，相对收益为 -5.06%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：天津松江、天房发展、华联控股、云南城投、铁岭新城，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为首开股份、空港股份、阳光股份、深深房 A、中交地产。

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. 行业新闻追踪

- **【中央政策】**10月8日，发改委宣布加大“白名单”项目贷款投放力度，运用专项债券等支持盘活存量闲置土地，调整住房限购政策，释放刚性和改善性住房需求，加快消化存量商品房，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，加快构建房地产发展新模式。
- **【地方政策】**10月7日，浙江省宁波市住房公积金管理委员会宣布，自2024年10月6日起，首次申请住房公积金贷款的最高额度从100万元/户提升至130万元/户，用于购买家庭首套自住住房。同时，购买第二套自住住房的贷款额度也从80万元/户提高至110万元/户。
- **【地方政策】**10月9日，内蒙古自治区呼和浩特市住房和城乡建设局宣布，自2024年10月1日起，本市取消新建商品住房销售价格调控限制，由企业根据市场定价销售，销售过程中可自主调整价格，并以实际销售价格办理网签备案。
- **【地方政策】**10月10日，雅安市住房公积金管理委员会宣布优化调整住房公积金贷款政策。阶段性放宽贷款额度核定限制，2025年6月30日前，职工在雅安市行政区域内购买家庭首套自住住房，且满足正常缴存6个月以上等申请公积金贷款的基本条件的，公积金贷款额度不受缴存时间系数和账户余额的限制。
- **【地方政策】**10月11日，中国人民银行湖南省分行宣布，协商确定自2024年9月30日起全省各市州对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于15%。

图表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	10月8日, 发改委宣布加大“白名单”项目贷款投放力度, 运用专项债券等支持盘活存量闲置土地, 调整住房限购政策, 释放刚性和改善性住房需求, 加快消化存量商品房, 降低存量房贷利率, 抓紧完善土地、财税、金融等政策, 加快构建房地产发展新模式。	发改委	2024/10/8
地方政策	10月7日, 浙江省宁波市住房公积金管理委员会宣布, 自2024年10月6日起, 首次申请住房公积金贷款的最高额度从100万元/户提升至130万元/户, 用于购买家庭首套自住住房。同时, 购买第二套自住住房的贷款额度也从80万元/户提高至110万元/户。	浙江省宁波市住房公积金管理委员会	2024/10/7
地方政策	10月9日, 内蒙古自治区呼和浩特市住房和城乡建设局宣布, 自2024年10月1日起, 本市取消新建商品住房销售价格调控限制, 由企业根据市场定价销售, 销售过程中可自主调整价格, 并以实际销售价格办理网签备案。	内蒙古自治区呼和浩特市住房和城乡建设局	2024/10/9
地方政策	10月10日, 雅安市住房公积金管理委员会宣布优化调整住房公积金贷款政策。阶段性放宽贷款额度核定限制, 2025年6月30日前, 职工在雅安行政区域内购买家庭首套自住住房, 且满足正常缴存6个月以上等申请公积金贷款的基本条件的, 公积金贷款额度不受缴存时间系数和账户余额的限制。	雅安市住房公积金管理委员会	2024/10/10
地方政策	10月11日, 中国人民银行湖南省分行宣布, 协商确定自2024年9月30日起全省各市州对于贷款购买住房的居民家庭, 商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房, 最低首付比例统一为不低于15%。	中国人民银行湖南省分行	2024/10/11

来源: WIND, 中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻追踪

- **【美的置业】**10月8日, 美的置业发布公告, 截至2024年9月30日的九个月内, 公司及其附属公司连同合营企业和联营公司的合同销售金额约为284.1亿元, 同比增长约15%; 已售建筑面积约为255.5万平方米。
- **【华润置地】**10月9日, 华润置地宣布, 北京区域在国庆期间销售额达到25亿元, 共售出543套房产。
- **【越秀地产】**10月10日, 越秀地产公布9月份销售业绩报告, 2024年9月, 该公司实现合同销售(连同合营及联营公司项目的合同销售)金额约为人民币72.10亿元, 同比下降约27.7%, 实现合同销售面积约为25.04万平方米, 同比下降约31.8%。
- **【滨江集团】**10月11日, 滨江集团发布, 国庆长假期间(10月1日至10月7日)共售出1016套房源, 销售额突破46亿元人民币。

图表 4: 本周公司公告

公司名称	内容	日期
美的置业	10月8日, 美的置业发布公告, 截至2024年9月30日的九个月内, 公司及其附属公司连同合营企业和联营公司的合同销售金额约为284.1亿元, 同比增长约15%; 已售建筑面积约为255.5万平方米。	2024/10/8
华润置地	10月9日, 华润置地宣布, 北京区域在国庆期间销售额达到25亿元, 共售出543套房产。	2024/10/9
越秀地产	10月10日, 越秀地产公布9月份销售业绩报告, 2024年9月, 该公司实现合同销售(连同合营及联营公司项目的合同销售)金额约为人民币72.10亿元, 同比下降约27.7%, 实现合同销售面积约为25.04万平方米, 同比下降约31.8%。	2024/10/10
滨江集团	10月11日, 滨江集团发布, 国庆长假期间(10月1日至10月7日)共售出1016套房源, 销售额突破46亿元人民币。	2024/10/11

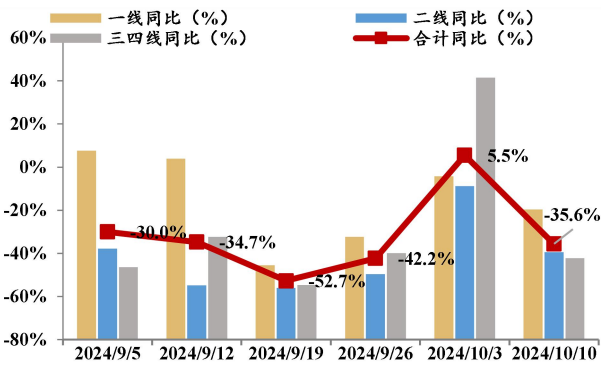
来源: WIND, 中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

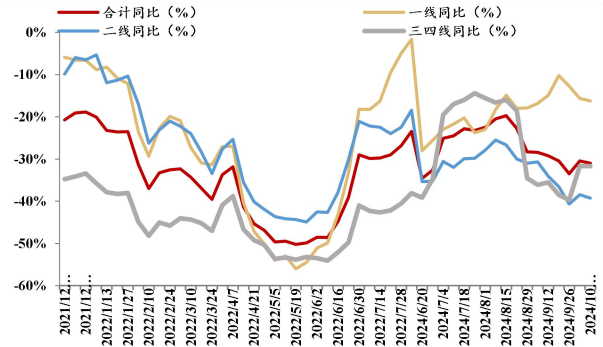
■ 本周(10.4-10.10)，中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 16872 套，同比增速-35.6%，环比增速-45.9%；合计成交面积 165.6 万平方米，同比增速-38.5%，环比增速-52.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-19.6%、-39.5%和-42.2%，环比增速为-40.1%、-44.9%和-51.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-22.2%、-46.1%和-35.6%，环比增速为-54.3%、-56%和-42.6%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）



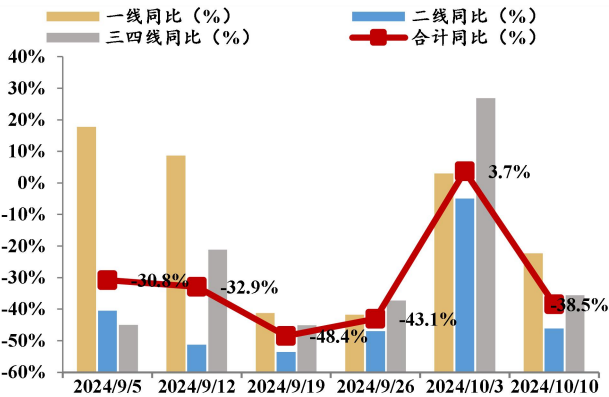
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



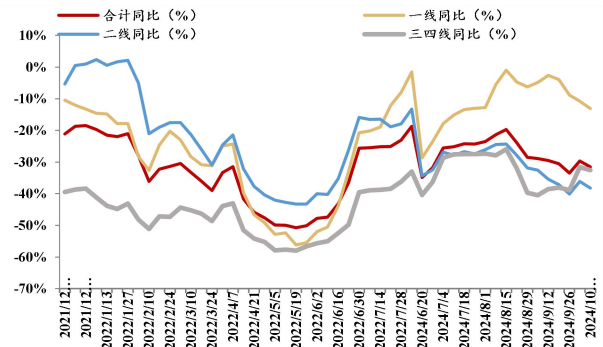
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）



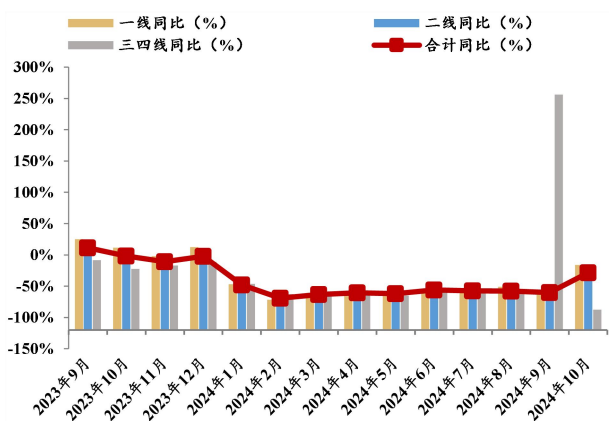
来源：WIND，中泰证券研究所

图表 8：一手房成交面积同比分析（8 周移动平均）

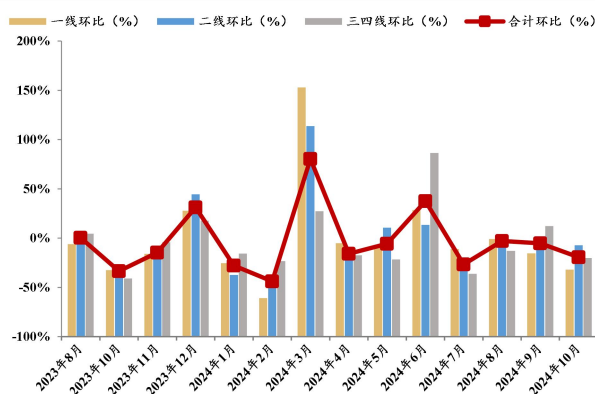


来源：WIND，中泰证券研究所

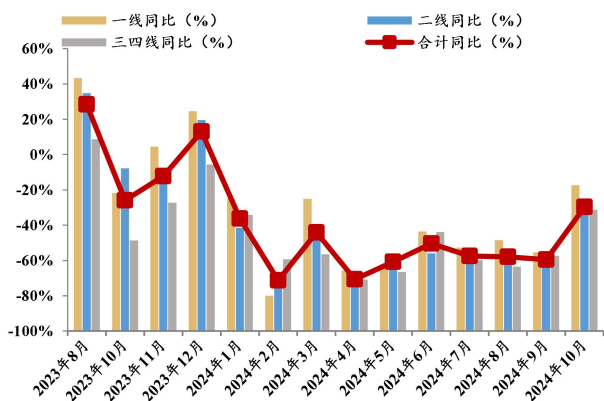
■ 本月至今（10.1-10.10），中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 25932 套，同比增速-13.8%，环比增速-3.3%；合计成交面积 259.3 万平方米，同比增速-15.2%，环比增速-10.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 6.5%、-18.4%和-85.3%，环比增速为-13.8%、6.2%和-3.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 6.6%、-24%和-13.8%，环比增速为-22.5%、-5.5%和-7.2%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）


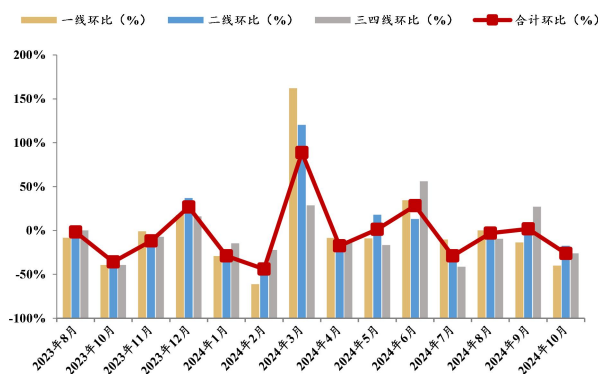
来源：WIND，中泰证券研究所

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

图表 13: 一手房交易数据

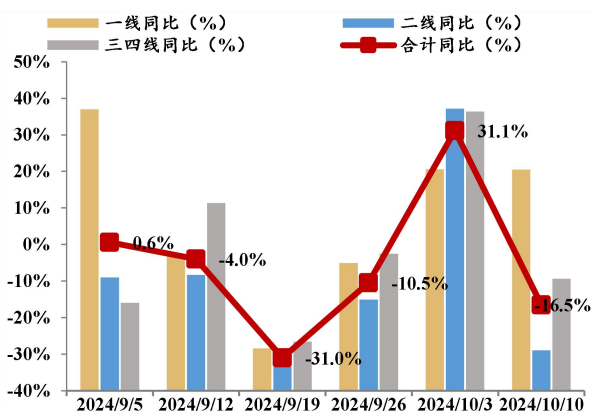
一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	16872	-35.6%	-45.9%	24119
	成交面积 (万平)	165.6	-38.5%	-52.2%	248
一线城市	套数 (套)	5061	-19.6%	-40.1%	7331
	成交面积 (万平)	40.1	-22.2%	-54.3%	65
二线城市	套数 (套)	6598	-39.5%	-44.9%	8929
	成交面积 (万平)	75.2	-46.1%	-56.0%	117
三四线城市	套数 (套)	5213	-42.2%	-51.7%	7860
	成交面积 (万平)	50.4	-35.6%	-42.6%	67
重点城市					
北京	套数 (套)	1462	-42.4%	-38.4%	1738
	成交面积 (万平)	10.5	-37.2%	-55.2%	16
上海	套数 (套)	1503	-4.9%	-51.5%	2656
	成交面积 (万平)	13.0	-18.3%	-62.0%	26
广州	套数 (套)	1966	6.7%	-18.4%	2428
	成交面积 (万平)	15.5	3.5%	-18.5%	17
深圳	套数 (套)	130	-60.7%	-77.1%	509
	成交面积 (万平)	1.2	-71.4%	-89.6%	6
杭州	套数 (套)	500	-28.6%	-69.7%	746
	成交面积 (万平)	7.4	-20.3%	-68.9%	11
武汉	套数 (套)	1483	-22.8%	-34.3%	1484
	成交面积 (万平)	17.9	-19.2%	-24.5%	18
成都	套数 (套)	707	-53.8%	-25.0%	1129
	成交面积 (万平)	13.8	-57.1%	-55.3%	27
青岛	套数 (套)	648	-44.3%	-38.1%	1367
	成交面积 (万平)	7.3	-39.9%	-41.2%	17
济南	套数 (套)	1689	-20.5%	-16.1%	1737
	成交面积 (万平)	14.2	-43.3%	-38.1%	17
宁波	套数 (套)	212	29.3%	-64.5%	193
	成交面积 (万平)	2.4	14.4%	-66.9%	2
南宁	套数 (套)	734	-13.3%	-27.9%	1096
	成交面积 (万平)	5.3	-17.0%	-25.0%	8
苏州	套数 (套)	625	-14.3%	-18.5%	682
	成交面积 (万平)	7.0	-22.8%	-73.4%	12
无锡	套数 (套)	-	-	-	497
	成交面积 (万平)	-	-	-	6

来源: WIND, 中泰证券研究所

4.2 重点城市二手房成交分析

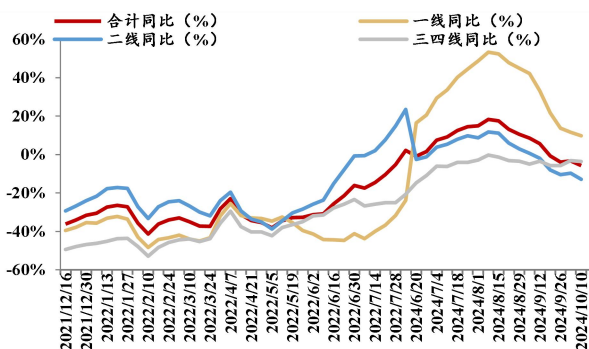
- 本周(10.4-10.10), 中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 10877 套, 同比增速-16.5%, 环比增速 4.7%; 合计成交面积 100.3 万平方米, 同比增速-18%, 环比增速 1.4%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 20.4%、-29%和-9.4%, 环比增速为-10.4%、17.5%和-3.5%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 18.3%、-29.9%和-11.1%, 环比增速为-9.9%、14.3%和-13.7%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析(周度)



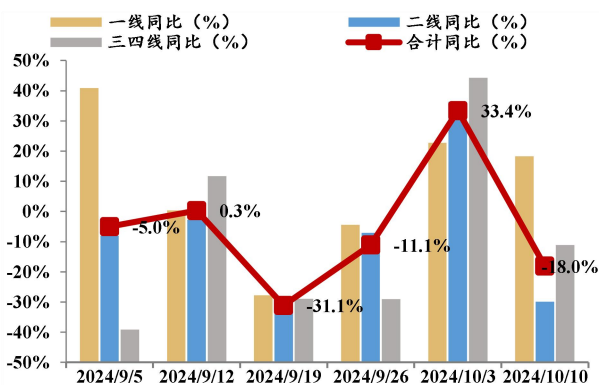
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)



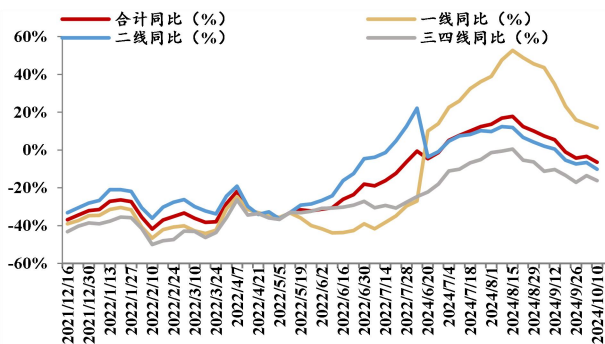
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析(周度)



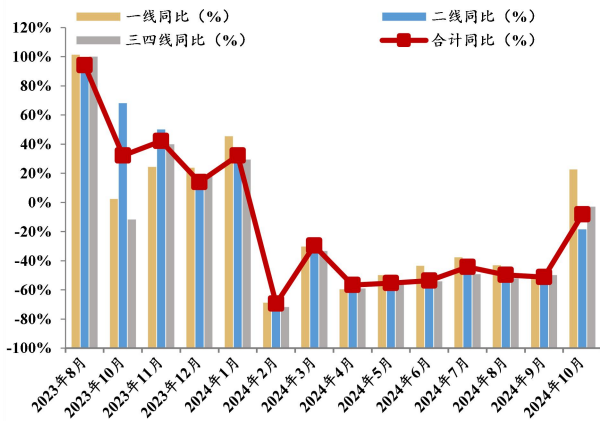
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 17: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)

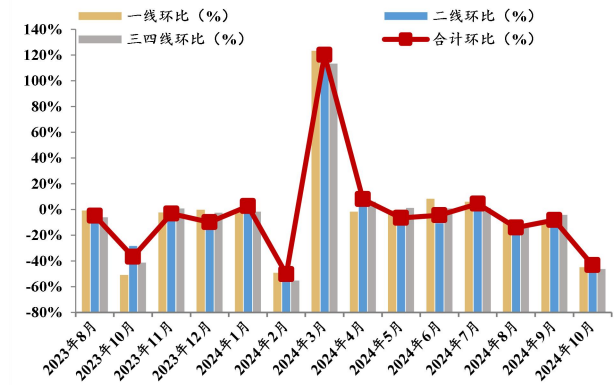


来源: WIND, 中泰证券研究所

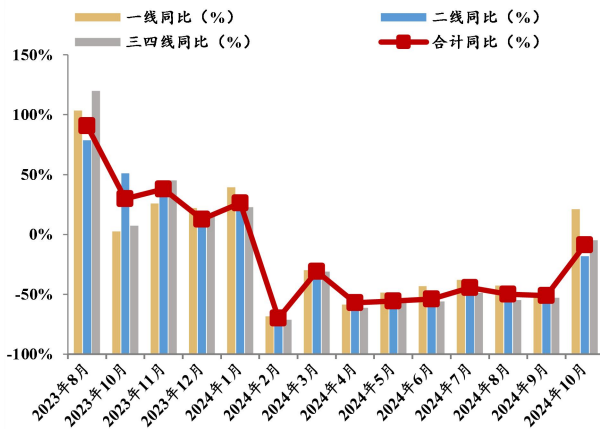
- 本月至今(10.1-10.10), 中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 15168 套, 同比增速 15.8%, 环比增速-28.4%; 合计成交面积 139.4 万平方米, 同比增速 13.4%, 环比增速-32.8%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 71.6%、-3.5%和 28%, 环比增速为 -22.7%、-30.8%和-29.2%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 66%、-4.5%和 25.8%, 环比增速为-27%、-36%和-30.8%。

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）


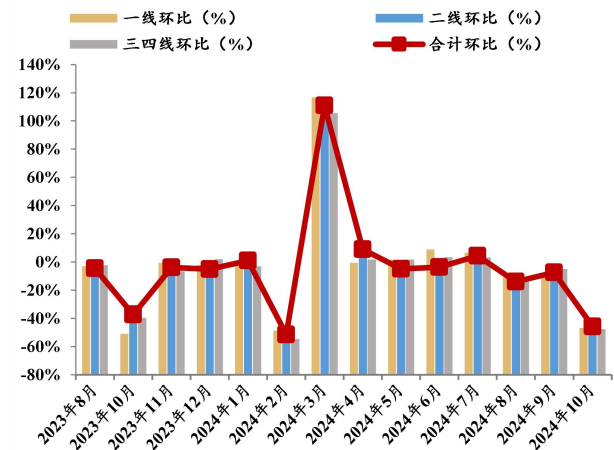
来源：WIND，中泰证券研究所

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

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

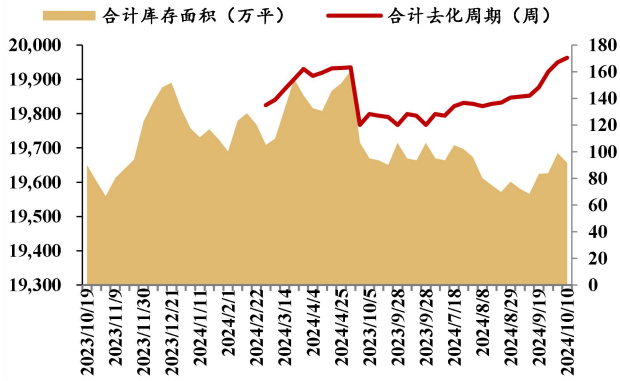
二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	10877	-16.5%	4.7%	14374
	成交面积 (万平)	100.3	-18.0%	1.4%	139
一线城市	套数 (套)	3040	20.4%	-10.4%	4165
	成交面积 (万平)	26.8	18.3%	-9.9%	37
二线城市	套数 (套)	6098	-29.0%	17.5%	7856
	成交面积 (万平)	56.4	-29.9%	14.3%	78
三四线城市	套数 (套)	1739	-9.4%	-3.5%	2352
	成交面积 (万平)	17.1	-11.1%	-13.7%	24
重点城市					
北京	套数 (套)	2118	8.0%	-27.9%	3243
	成交面积 (万平)	18.3	7.5%	-27.3%	28
深圳	套数 (套)	922	64.1%	102.6%	922
	成交面积 (万平)	8.5	50.8%	86.4%	9
杭州	套数 (套)	653	-8.5%	67.4%	720
	成交面积 (万平)	6.9	1.1%	70.0%	7
成都	套数 (套)	2360	-40.6%	23.2%	3277
	成交面积 (万平)	25.6	-39.9%	19.7%	36
青岛	套数 (套)	1141	37.5%	162.9%	1043
	成交面积 (万平)	11.2	30.6%	152.6%	11
厦门	套数 (套)	262	-24.5%	-28.0%	444
	成交面积 (万平)	2.3	-29.7%	-39.1%	6
南宁	套数 (套)	532	88.0%	-13.1%	685
	成交面积 (万平)	4.8	70.5%	-15.4%	6
苏州	套数 (套)	509	-30.4%	-30.4%	1013
	成交面积 (万平)	5.7	-28.0%	-43.7%	12
无锡	套数 (套)	641	-10.7%	-14.0%	675
	成交面积 (万平)	-	-	-	-
东莞	套数 (套)	419	3.5%	-2.3%	579
	成交面积 (万平)	4.5	16.7%	-1.2%	6
扬州	套数 (套)	295	14.8%	26.6%	300
	成交面积 (万平)	2.5	-20.6%	25.7%	3
佛山	套数 (套)	811	-18.2%	-14.1%	1157
	成交面积 (万平)	8.1	-15.3%	-28.7%	12
金华	套数 (套)	115	-14.2%	55.4%	155
	成交面积 (万平)	1.3	-13.5%	64.2%	2
江门	套数 (套)	99	-24.4%	-18.9%	161
	成交面积 (万平)	0.8	-37.2%	-34.6%	2

来源: WIND, 中泰证券研究所

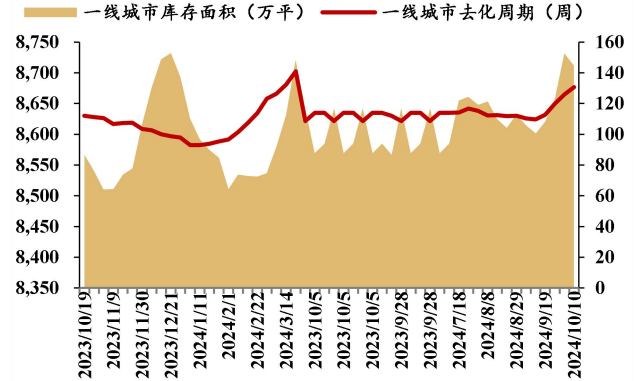
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (6 个) 包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、佛山、金华和江门。

4.3 重点城市库存情况分析

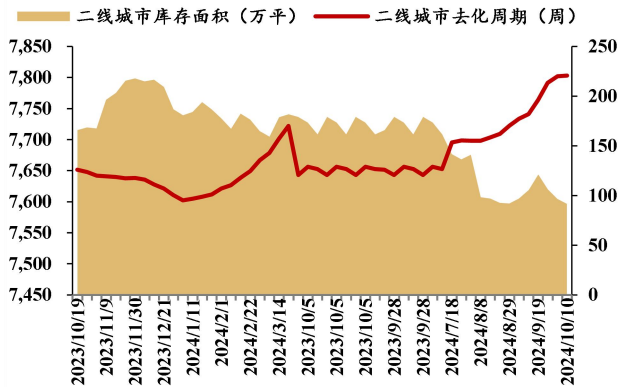
- 本周 (10.4-10.10), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19656.3 万平方米, 环比增速-0.1%, 去化周期 170.5 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.2%、-0.1%、0%, 去化周期分别为 130.7 周、220.5 周、236.5 周。

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期


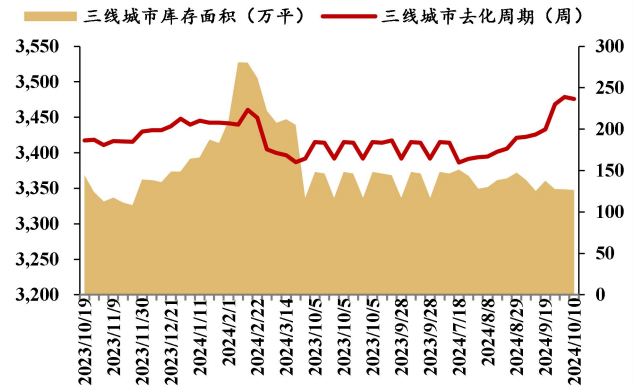
来源：WIND，中泰证券研究所

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: 17 城库存面积及去化周期

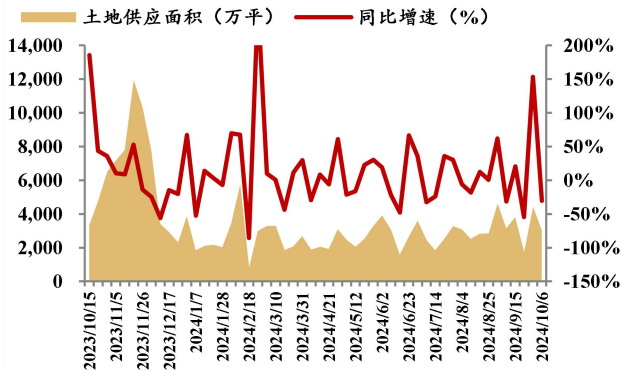
17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19656	-0.15%	115.3	170.5	166.9
一线城市	8712	-0.23%	66.7	130.7	126.0
二线城市	7597	-0.10%	34.4	220.5	219.8
三四线城市	3348	-0.02%	14.2	236.5	239.0
重点城市					
北京	2355	-0.30%	16.6	142.3	137.7
上海	3024	0.04%	26.7	113.1	107.9
广州	2523	-0.61%	16.7	151.1	149.4
深圳	809	0.19%	6.7	121.4	112.9
杭州	731	-0.19%	11.2	65.3	64.5
南京	2871	-	-	-	-
南宁	837	-	8.3	100.4	100.7
福州	1241	-	-	-	-
厦门	284	-0.30%	2.7	103.6	100.7
宁波	269	-0.75%	2.0	131.5	137.8
苏州	1363	-0.27%	10.1	134.7	134.9
江阴	-	-	0.8	-	-
温州	1479	0.05%	10.3	143.3	146.8
泉州	789	-0.05%	0.5	1751.9	1765.9
莆田	404	-0.11%	0.4	971.9	914.5
宝鸡	493	-0.12%	2.2	224.1	217.5
东营	182	-	-	-	-

来源: WIND, 中泰证券研究所

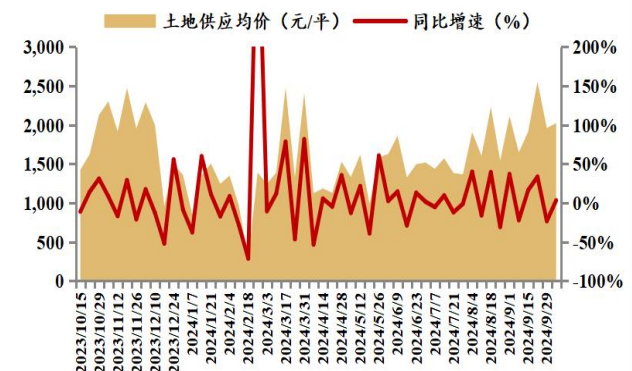
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州; 三四线城市 (5 个) 包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4 土地市场供给与成交分析

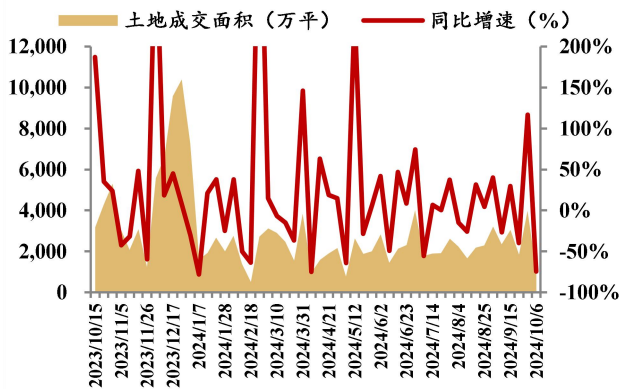
- 本周 (9.30-10.6), 土地供给方面, 本周供应土地 3061.3 万平方米, 同比增速-30.6%; 供应均价 2021 元/平方米, 同比增速 3.2%。土地成交方面, 本周成交土地 1021.3 万平方米, 同比增速-74.3%; 土地成交金额 172.1 亿元, 同比增速-80.7%。本周土地成交楼面价 1685 元/平方米, 溢价率 0.2%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0%、0.5%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积


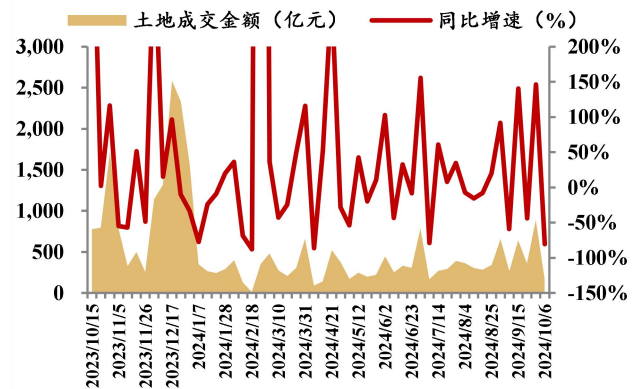
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价


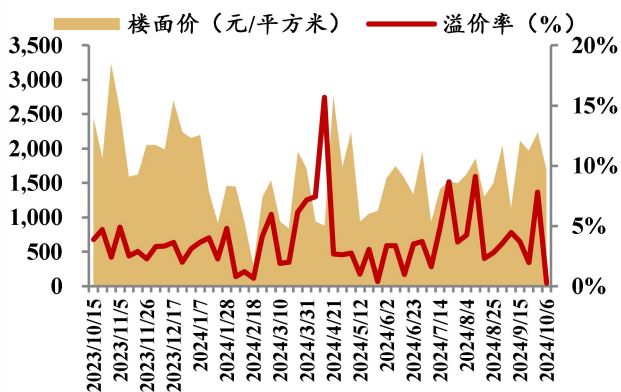
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积


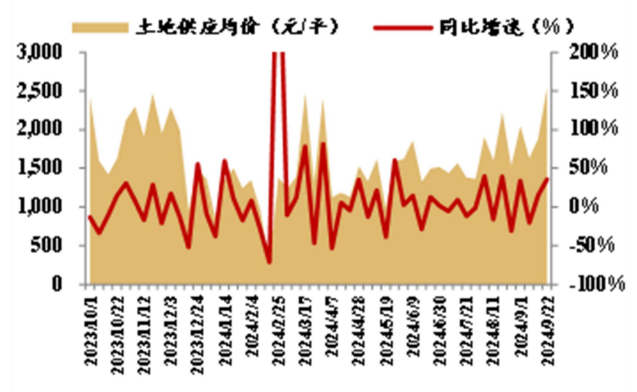
来源: WIND, 中泰证券研究所

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 大中城市商品房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

图表 34: 近期房企拿地明细

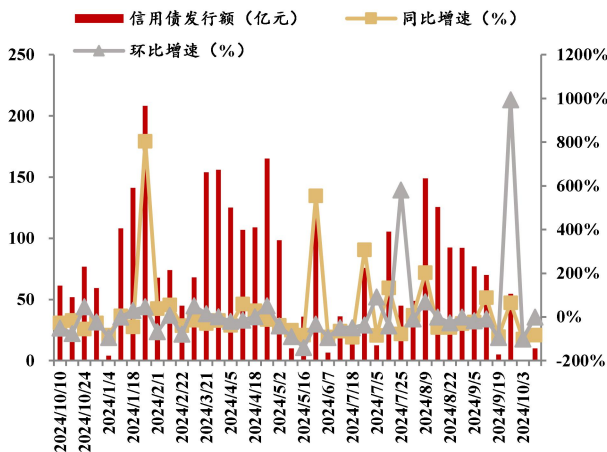
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
万科	上海市	宝山区	66,925.78	147,236.72	311,195.00	35.00	2024-07-09
招商蛇口	上海市	宝山区	66,925.78	147,236.72	311,195.00	60.00	2024-07-09
保利发展	石家庄市	桥西区	13,605.47	39,455.86	27,500.00	60.00	2024-07-15
保利发展	石家庄市	桥西区	15,440.00	33,968.00	33,700.00	100.00	2024-07-15
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
滨江集团	杭州市	拱墅区	36,826.00	69,969.40	160,752.00	100.00	2024-08-29
招商蛇口	杭州市	拱墅区	27,168.00	32,601.60	135,548.00	100.00	2024-08-29
招商蛇口	上海市	徐汇区	39,700.00	123,800.00	170,000.00	50.00	2024-09-09
招商蛇口	郑州市	惠济区	18,400.00	73,500.00	42,600.00	60.00	2024-09-09

来源: WIND, 中泰证券研究所

4.5 房地产行业融资分析

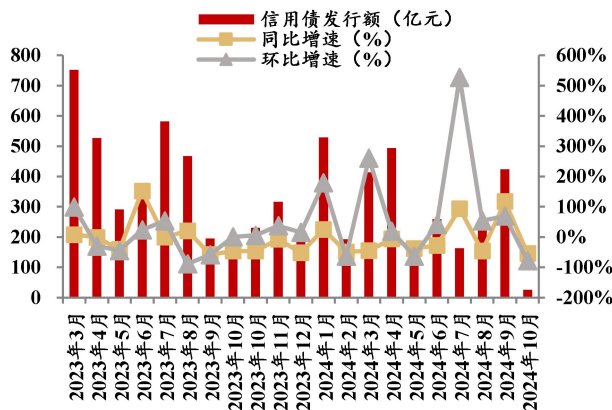
- 本周(10.4-10.10)房地产企业合计发行信用债 10.00 亿元, 同比增速-81.5%。
本月至今房地产企业合计发行信用债 25.8 亿元, 同比增速-54.09%, 环比增速-78.45%。

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

风险提示

- 销售不及预期, 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。本报告仅供本公司的客户使用。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。