

强大于市

房地产行业第 41 周周报 (10月5日-10月11日)

新房成交同比降幅较节前有所收窄；各部门继续表态支持地产发展

新房、二手房成交面积环比均由负转正，同比均由正转负。新房库存面积同环比均下降，去化周期同比上升、环比下降。

核心观点

- 由于上周为国庆假期基数较低，本周新房成交面积环比增速由负转正；同比增速虽由正转负，但仍好于节前。40个城市新房成交面积为208.3万平，环比上升10.5%，同比下降32.7%，同比由正转负，同比增速较上周下降了154.0个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-16.0%、22.4%、19.7%，同比增速分别为-29.2%、-39.2%、-18.4%，同比增速均由正转负，较上周分别下降了173.3、114.3、260.3个百分点。
- 二手房成交面积环比增速由负转正，同比增速由正转负。18个城市成交面积为135.1万平，环比上升115.2%，同比下降31.4%，同比由正转负，同比增速较上周下降了955.9个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为64.4%、158.6%、101.9%，同比增速分别为-7.8%、-44.7%、-39.4%，同比增速均由正转负，较上周分别下降了781.7、1988.5、666.1个百分点。
- 新房库存面积同环比均下降；去化周期同比上升，环比下降。12个城市新房库存面积为9661万平，环比增速为-0.6%，同比增速为-4.9%；去化周期为21.3个月，环比下降0.1个月，同比上升2.4个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.3、18.6、75.7个月，一线城市环比上升0.6个月，二、三四线城市环比分别下降0.9、2.4个月。一、二、三四线城市同比分别上升2.7、1.0、24.0个月。
- 土地市场环比量价齐跌，溢价率同环比均下降。成交土地规划建面为851.3万平，环比下降56.8%，同比上升17.3%；成交土地总价为208.3亿元，环比下降68.1%，同比上升98.4%；成交土地楼面均价为2446元/平，环比下降26.1%，同比上升69.1%；土地溢价率为3.8%，环比下降1.6个百分点，同比下降3.3个百分点。
- 房企国内债券发行规模同比下降。房地产行业国内债券总发行量为39.2亿元，同比下降58.5%。总偿还量为47.1亿元，同比下降55.5%（前值：-96.6%）；净融资额为-7.9亿元。
- 板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-8.3%，较上周下降17.5pct，房地产行业相对收益为-5.1%，较上周下降5.8pct。房地产板块PE为21.13X，较上周下降2.14X。

相关研究报告

- 《房贷利率机制调整超预期，沪深广松绑行政政策；看好地产板块行情延续！》(2024/09/30)
- 《央行拟于近期降准并引导LPR及存量房贷利率下降；北京拟适时取消普宅与非普宅分类标准》(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

政策

- 本周，各部门继续表态支持地产发展。1) 10月8日上午，发改委介绍“系统落实一揽子增量政策扎实推动经济向上结构向优、发展态势持续向好”有关情况。提出“针对楼市持续偏弱，采取综合性政策措施，促进房地产市场止跌回稳”。2) 10月9日，住建部、金融监管总局召开全国保交房工作推进视频会议。提出要加大“白名单”项目把关、推送、问题项目修复以及贷款投放力度，切实满足房地产项目合理融资需求。金融机构要建立完善绿色通道，及时按项目进度发放贷款，满足项目合理融资需求。3) 10月12日，财政部指出将“叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳”。将坚持严控增量、优化存量、提高质量，积极研究出台有利于房地产平稳发展的政策措施，并从三方面明确了方向：一、允许专项债券用于土地储备，确有需要的地区可以用于新增土地储备项目。二、用好专项债券收购存量商品房用作各地的保障房。三、正研究明确与取消普宅和非普宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策。下一步将研究加大支持力度，调整优化相关税收政策。我们认为，盘活存量土地的各项配套资金有望加速跟进落实，以支持房企合理退地、换地，既有助于缓解房企的资金压力，又有利于盘活闲置存量土地。此前收购存量商品房用于保障房的资金来源主要是央行3000亿元保障性住房再贷款，本次财政部明确地方政府专项债可用于收购存量商品房，同时也指出保障性安居工程补助资金也将更加侧重支持消化存量房，更多资金进入市场。此外，未来地产相关税收政策仍有进一步优化的空间。
- 存量房贷利率下调落地。10月12日，工行、农行、中行、建行等多家银行陆续发布公告，10月25日起，将对存量个人房贷利率进行批量调整。除贷款在北京、上海、深圳等地区且为二套房贷款的情形外，其他符合条件的房贷利率都将调整为贷款市场报价利率LPR-30BP。
- 地方政府积极响应中央，持续落地宽松政策。宁波、杭州、青岛、威海、济南提高公积金贷款最高额度；陕西省、威海、济南、中山、杭州统一住房贷款首付比例不低于15%；海南东方市和澄迈县取消商品住房限购政策；黑龙江省、山东省加大“白名单”项目推送及贷款投放力度。

投资建议

- 我们认为，当前中央政策的目标都很明确，指向支持推动房地产市场“止跌回稳”，提振市场信心，政策大方向已经明确，确保政策落地是接下来的关键工作。随着后续各项政策不断落地、落实，我们预计能够对经济的修复起到明显作用，同时提振市场信心，预计能够带来一波房地产成交的复苏。10月地产板块的催化剂可能会出现在20号的LPR调整日，若降息，将有效降低居民购房成本，对销售修复和地产板块行情都有一定促进。
- 现阶段我们建议关注两条主线：1) 政策宽松后预期能有改善的底部反转弹性标的：万科A、金地集团、金地商置、龙湖集团。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、招商蛇口、华润置地、滨江集团、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.....	16
5 本周重点公司公告.....	18
6 本周房企债券发行情况.....	19
7 投资建议.....	21
8 风险提示.....	22
9 附录.....	23

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.9 万套，环比上升 19.7%，同比下降 37.7%...6	6
图表 2. 新房成交面积为 208.3 万平方米，环比上升 10.5%，同比下降 32.7%.....6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....6 为 13.1%、28.7%、13.9%	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-16.0%、22.4%、 19.7%	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-27.8%、-45.0%、- 28.1%	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-29.2%、-39.2%、- 18.4%	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 153.6 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为- 5.2%	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.5%、-0.2%、- 0.4%	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-3.3%、-15.0%、 20.8%	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 23.7、20.0、96.4 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 0.6%、- 0.2%、2.2%	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 19.6%、 4.6%、66.5%	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9661 万平方米，环比增速为-0.6%，同比增速 为-4.9%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为-0.6%、-0.7%、-0.4%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-2.8%、-11.7%、 19.5%	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 21.3、18.6、75.7 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 2.7%、- 4.7%、-3.0%.....	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 14.2%、 5.8%、46.5%	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比上升 110.3%，同比下降 20.0%	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 135.1 万平方米，环比上升 115.2%，同比下	

降 31.4%	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 62.9%、141.4%、109.2%	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别 64.4%、158.6%、101.9%	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-6.9%、-22.6%、-39.5%	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-7.8%、-44.7%、-39.4%	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 851.3 万平方米，环比下跌 56.8%，同比上升 17.3%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 208.3 亿元，环比下跌 68.1%，同比上升 98.4% ...	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2446.4 元/平，环比下跌 26.1%，同比上升 69.1%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 3.8%，环比下跌 1.6%，同比下跌 3.3%	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-96.3%、-49.2%、-56.8%	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-94.1%、11.3%、45.5%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-93.7%、-65.0%、-52.6%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 10.6%、33.6%、300.7%	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 70.1%、-31.0%、9.7%	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 1771.1%、20.0%、175.4%	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、2.50%、1.64%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 77.3 万平方米，环比下跌 86.8%，同比下跌 31.9%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 320.2 亿元，环比上升 233.9%，同比上升 607.6%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 41445.6 元/平方米，环比上升 2433.8%，同比上升 939.6%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.9%，环比下降 3.0%，同比保持不变。	12
图表 40. 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-91.2%、-82.7%	12
图表 41. 二、三线城市同比增速分别为-41.4%、-26.6%	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别 63.3%、653.7%	13

图表 43. 二、三线城市同比增速分别为 188.5%、1544.9%.....	13
图表 44. 二、三线城市环比增速分别为 1766.6%、4247.0%.....	13
图表 45. 二、三线城市同比增速分别为 392.74%、2141.00%.....	13
图表 46. 一、二、三线城市住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、0.00%、 1.04%.....	13
图表 47. 2024 年第 41 周大事件.....	15
图表 48. 房地产行业绝对收益为-8.3%，较上周下降 17.5 个百分点.....	16
图表 49. 房地产行业相对收益为-5.1%，较上周下降 5.8 个百分点.....	16
图表 50. 房地产板块 PE 为 21.13X，较上周下降 2.14X.....	17
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为中南建设、新城控股、万科 A.....	17
图表 52. 港股涨跌靠前的三家公司依次为碧桂园、华润置地、建发国际集团.....	17
图表 53. 2024 年第 41 周（10 月 5 日-10 月 11 日）重点公司公告汇总.....	18
图表 54. 2024 年第 41 周房地产行业国内债券总发行量为 39.2 亿元，同比下降 58.5%.....	19
图表 55. 2024 年第 41 周国内债券总偿还量为 47.1 亿元，同比下降 55.5%.....	19
图表 56. 2024 年第 41 周房地产行业国内债券净融资额为-7.9 亿元.....	19
图表 57. 本周债券发行量最大的房企为常高新、兰创投资、光明地产，发行量分 别为 10.00、9.49、8.00 亿元.....	20
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为保利发展、华润置地控股、荆门城建集团 房地产公司，偿还量分别为 25.00、20.00、1.50 亿元.....	20
图表 59. 报告中提及上市公司估值表.....	21
图表 60. 城市数据选取清单.....	23

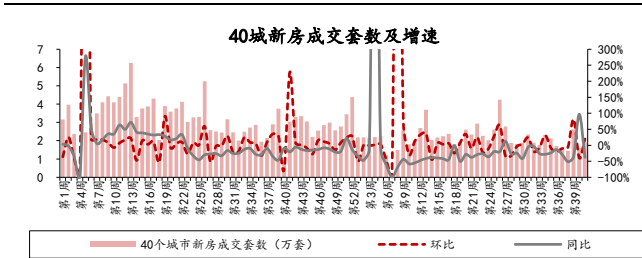
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周(第41周:2024年10月5日-2024年10月11日)相比于上周,新房成交面积环比由负转正,同比由正转负;二手房成交面积环比由负转正,同比由正转负;新房库存面积环比由负转正,同比降幅扩大。一线城市新房库存面积去化周期环比均上升,二、三四线城市新房库存面积去化周期环比下降,一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比均上升。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

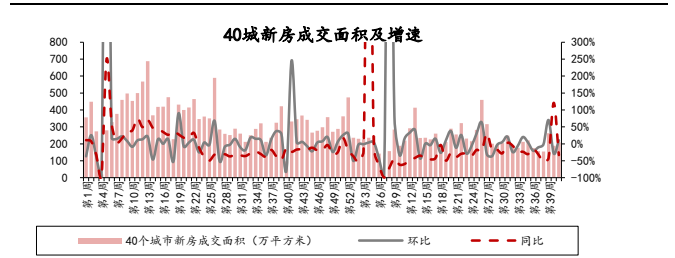
本周40个城市新房成交套数为1.9万套,环比上升19.7%,环比由负转正,环比较上周上升59.0个百分点,同比下降37.7%,同比由正转负,环比较上周下降134.9个百分点;新房成交面积为208.3万平方米,环比上升10.5%,环比由负转正,环比较上周上升38.9个百分点,同比下降32.7%,同比由正转负,环比较上周下降了154.0个百分点。分城市能级来看,一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.5、0.8、0.6万套,环比增速分别为13.1%、28.7%、13.9%,同比增速分别为-27.8%、-45.0%、-28.1%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为45.9、95.7、66.7万平方米,环比增速分别为-16.0%、22.4%、19.7%,同比增速分别为-29.2%、-39.2%、-18.4%。

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.9 万套, 环比上升 19.7%, 同比下降 37.7%



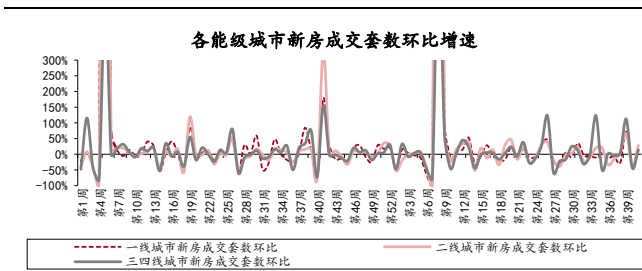
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 2. 新房成交面积为 208.3 万平方米, 环比上升 10.5%, 同比下降 32.7%



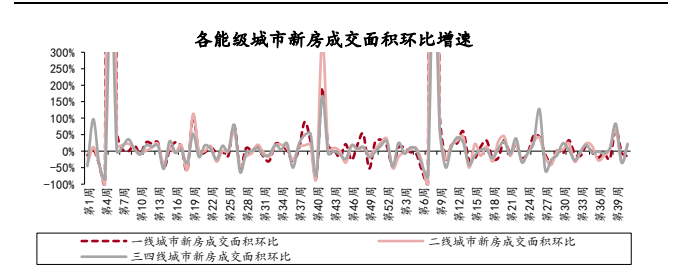
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 13.1%、28.7%、13.9%



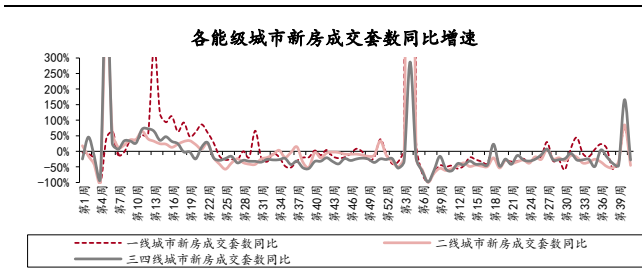
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-16.0%、22.4%、19.7%



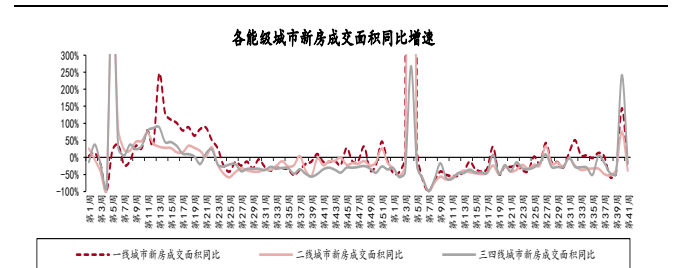
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-27.8%、-45.0%、-28.1%



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-29.2%、-39.2%、-18.4%



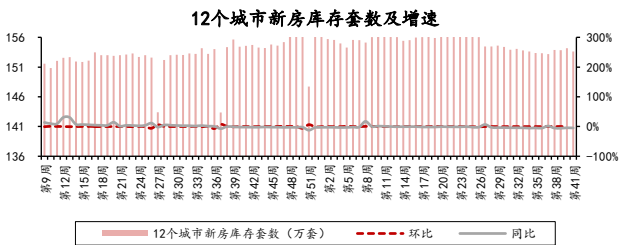
资料来源: 同花顺, 中银证券

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153.6万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-5.2%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为67.5、81.5、4.6万套，环比增速分别为-0.5%、-0.2%、-0.4%，同比增速分别为-3.3%、-15.0%、20.8%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.2、6.9、15.0、7.5万套，环比增速分别为-0.03%、0.2%、-0.7%、-2.7%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-2.0%、25.9%、-5.5%、-21.6%。

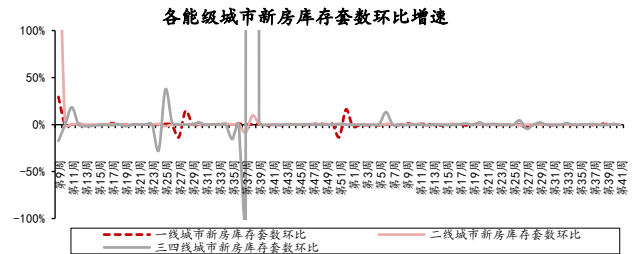
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为23.5个月，环比上升0.1个月，同比提升3.5个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为23.7、20.0、96.4个月，一、三四线城市环比分别上升0.1、2.0个月，二线城市环比保持不变，一、二、三四线城市同比分别提升3.9、0.9、38.5个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为55.1、8.5、13.5、30.4个月，北京、上海、广州环比分别提升0.6、0.1、0.1个月，深圳环比下降0.8个月，北京、上海、广州同比分别提升18.1、3.0、0.5个月，深圳同比下降5.3个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为153.6万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-5.2%



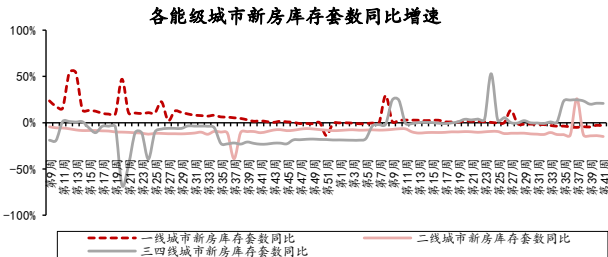
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.5%、-0.2%、-0.4%



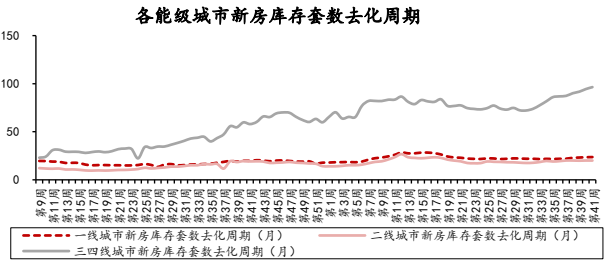
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-3.3%、-15.0%、20.8%



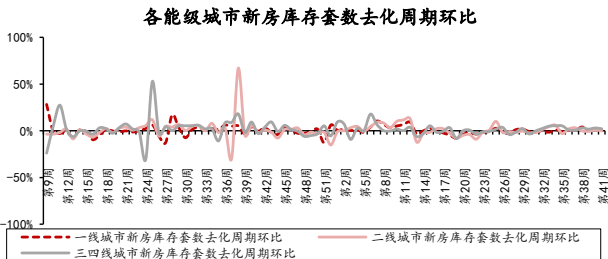
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为23.7、20.0、96.4个月



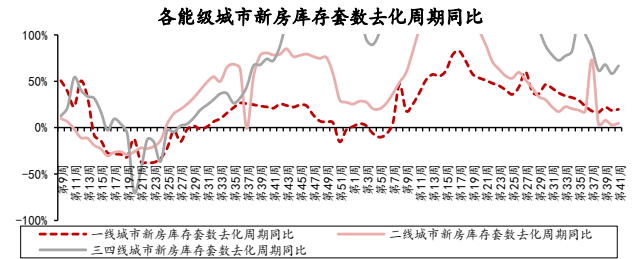
资料来源：同花顺，中银证券

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0.6%、-0.2%、2.2%



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19.6%、4.6%、66.5%

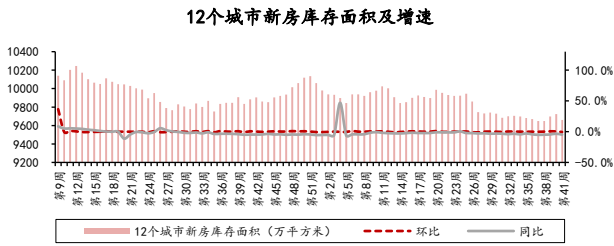


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9661万平方米，环比增速为-0.6%，同比增速为-4.9%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6488、5138、555万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.6%、-0.7%、-0.4%，同比增速分别为-2.8%、-11.7%、19.5%。

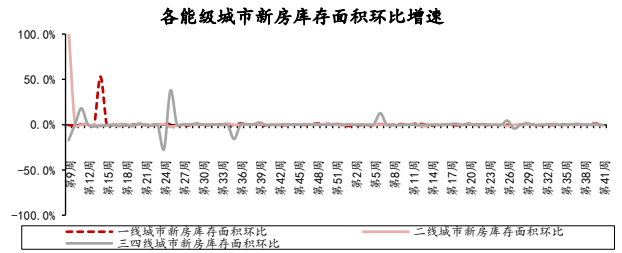
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为21.3个月，环比下降0.1个月，同比上升2.4个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.3、18.6、75.7个月，一线城市环比上升0.6个月，二、三四线城市环比分别下降0.9、2.4个月。一、二、三四线城市同比分别上升2.7、1.0、24.0个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9661万平方米，环比增速为-0.6%，同比增速为-4.9%



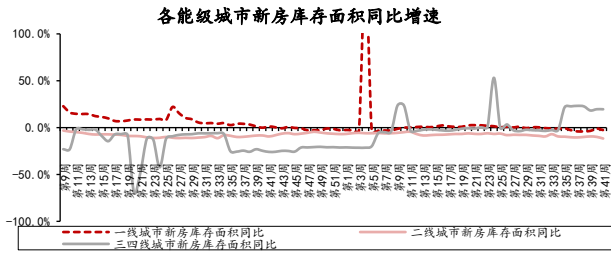
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为-0.6%、-0.7%、-0.4%



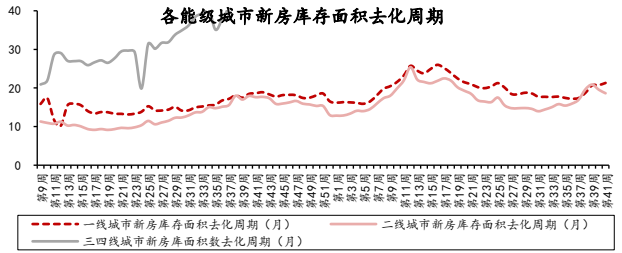
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-2.8%、-11.7%、19.5%



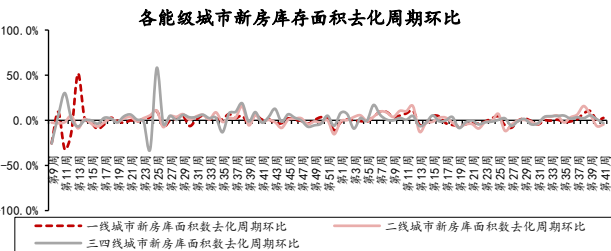
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.3、18.6、75.7个月



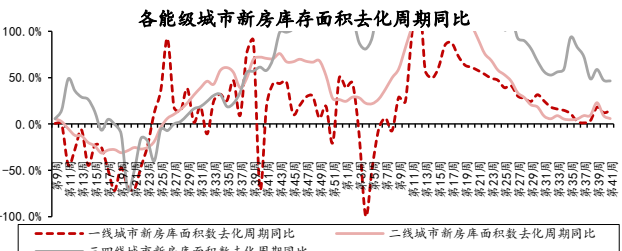
资料来源：同花顺，中银证券

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2.7%、-4.7%、-3.0%



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14.2%、5.8%、46.5%

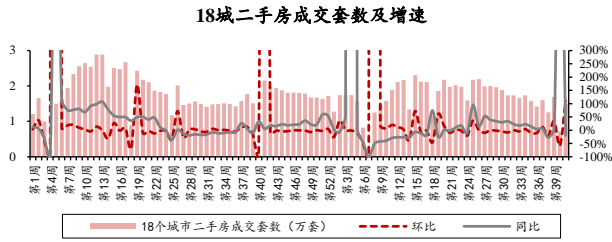


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

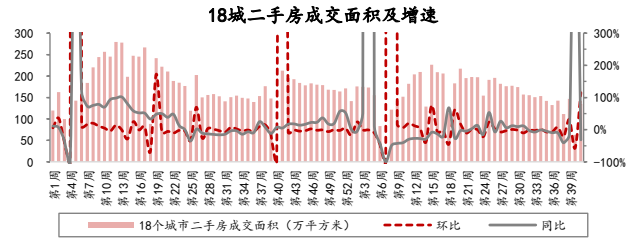
本周18个城市二手房成交套数为1.5万套，环比上升110.3%，同比下降20.0%；成交面积为135.1万平方米，环比上升115.2%，同比下降31.4%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.4、0.9、0.2万套，环比增速分别为62.9%、141.4%、109.2%，同比增速分别为-6.9%、-22.6%、-39.5%；一、二、三四线城市成交面积分别为34.4、73.8、27.0万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为64.4%、158.6%、101.9%，同比增速分别为-7.8%、-44.7%、-39.4%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.5 万套，环比上升 110.3%，同比下降 20.0%



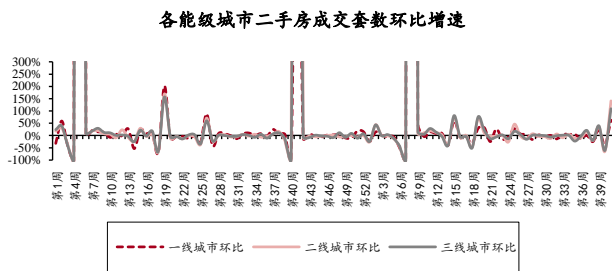
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 135.1 万平方米，环比上升 115.2%，同比下降 31.4%



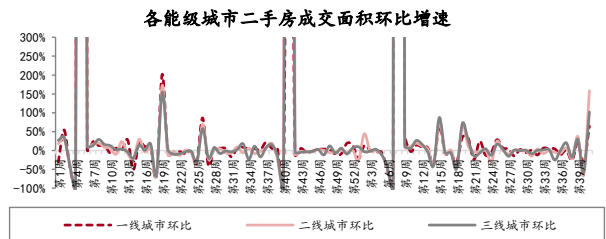
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 62.9%、141.4%、109.2%



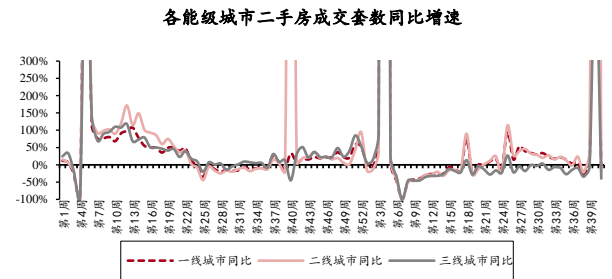
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 64.4%、158.6%、101.9%



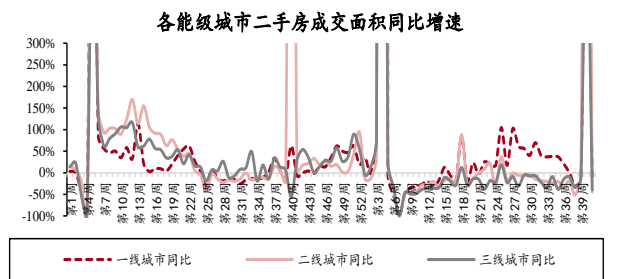
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 -6.9%、-22.6%、-39.5%



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 -7.8%、-44.7%、-39.4%



资料来源：同花顺，中银证券

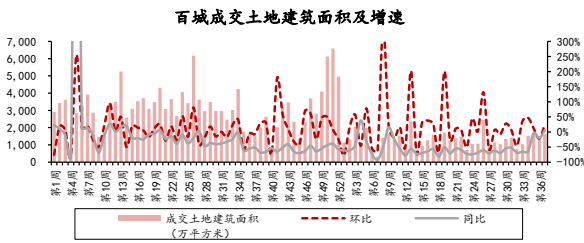
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 40 周（9 月 30 日-10 月 6 日）的数据，土地市场环比量价齐跌，溢价率同环比均下降。从城市能级来看，一线环比量跌价升，同比量跌价升，二线环比量价齐跌，同比量价齐升，三线环比量跌价升，同比量价齐升；一、二、三线城市溢价率环比均下降，一线城市溢价率同比保持不变，二线城市溢价率同比上升，三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

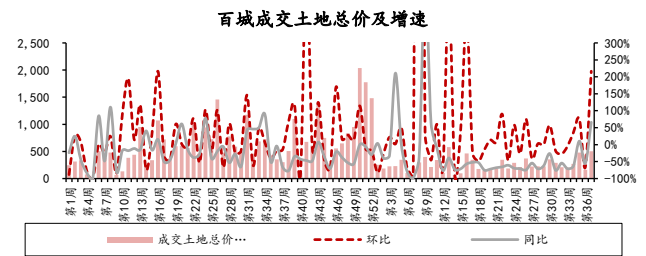
百城全类型成交土地规划建筑面积为 851.3 万平方米，环比下跌 56.8%，同比上升 17.3%；成交土地总价为 208.3 亿元，环比下跌 68.1%，同比上升 98.4%；成交土地楼面均价为 2446.4 元/平，环比下跌 26.1%，同比上升 69.1%；百城成交土地溢价率为 3.8%，环比下跌 1.6%，同比下降 3.3%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 851.3 万平方米，环比下跌 56.8%，同比上升 17.3%



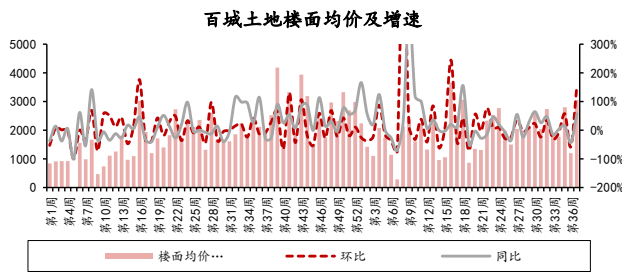
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 208.3 亿元，环比下跌 68.1%，同比上升 98.4%



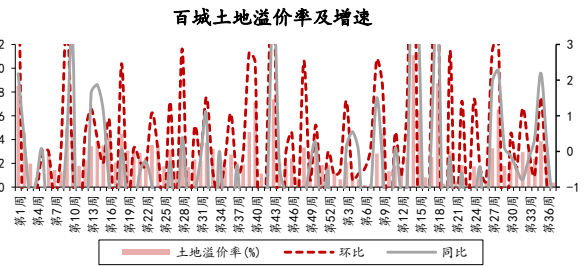
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2446.4 元/平，环比下跌 26.1%，同比上升 69.1%



资料来源：中指院，中银证券

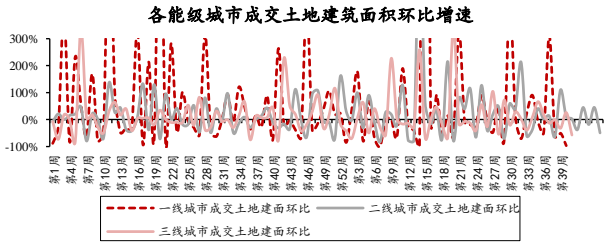
图表 28. 百城成交土地溢价率为 3.8%，环比下跌 1.6%，同比下降 3.3%



资料来源：中指院，中银证券

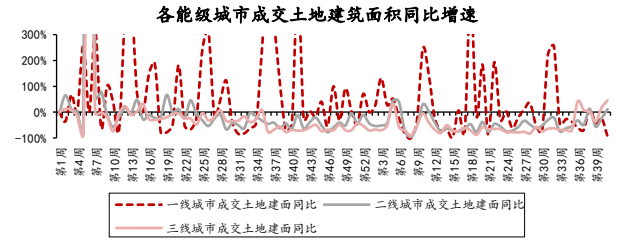
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 4.5、317.8、529.0 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -96.3%、-49.2%、-56.8%，同比增速分别为 -94.1%、11.3%、45.5%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 10.4、92.5、105.3 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -93.7%、-65.0%、-52.6%，同比增速分别为 10.6%、33.6%、300.7%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 23111、2911、1991 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 70.1%、-31.0%、9.7%，同比增速分别为 1771.1%、20.0%、175.4%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、2.50%、1.64%，一、二、三线城市环比增速分别为 -3.4%、-0.1%、-8.6%，一、二、三线城市同比增速分别为 0.0%、1.7%、-8.8%。

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-96.3%、-49.2%、-56.8%



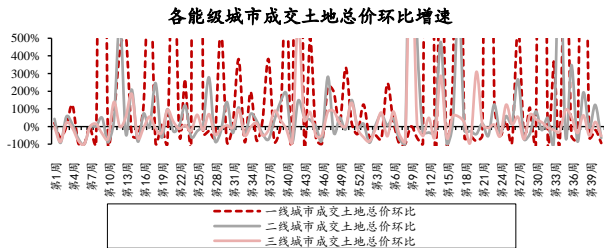
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-94.1%、11.3%、45.5%



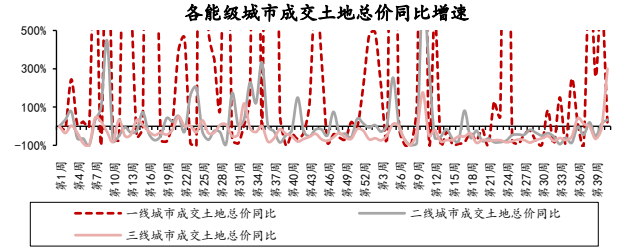
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-93.7%、-65.0%、-52.6%



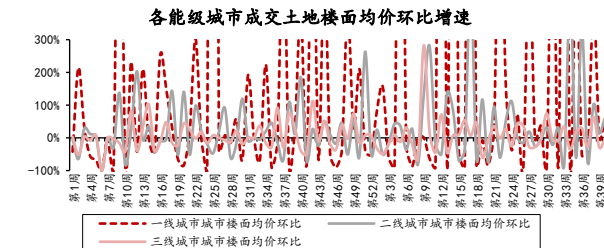
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为10.6%、33.6%、300.7%



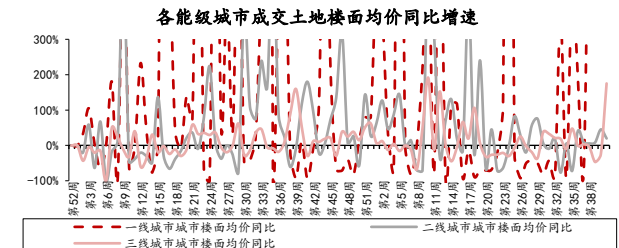
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为70.1%、-31.0%、9.7%



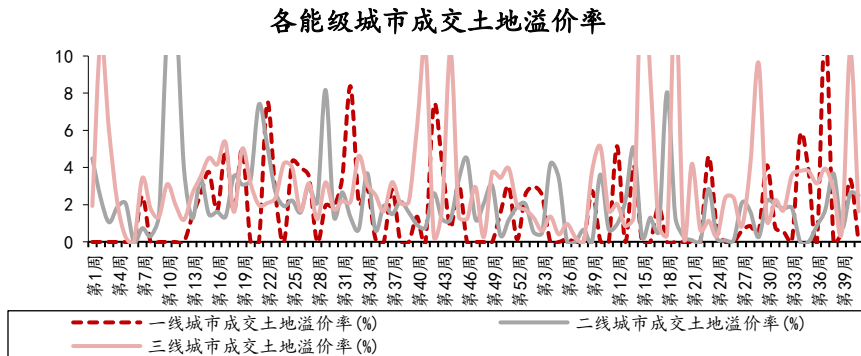
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为1771.1%、20.0%、175.4%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为0.00%、2.50%、1.64%

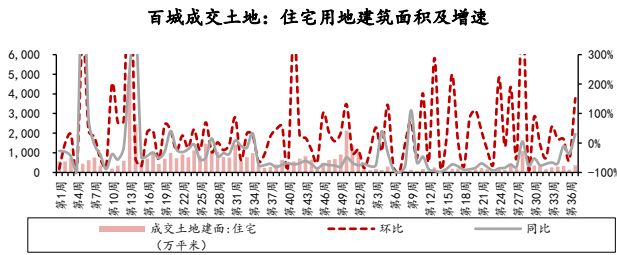


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

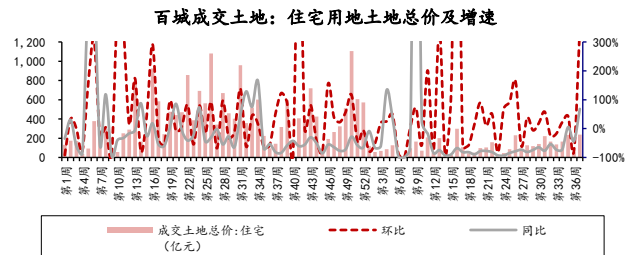
百城成交住宅土地规划建筑面积为 77.3 万平方米，环比下跌 86.8%，同比下跌 31.9%；成交住宅土地总价为 320.2 亿元，环比上升 233.9%，同比上升 607.6%；成交住宅土地楼面均价为 41445.6 元/平方米，环比上升 2433.8%，同比上升 939.6%；百城成交住宅类用地溢价率为 0.9%，环比下降 3.0%，同比保持不变。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 77.3 万平方米，环比下跌 86.8%，同比下跌 31.9%



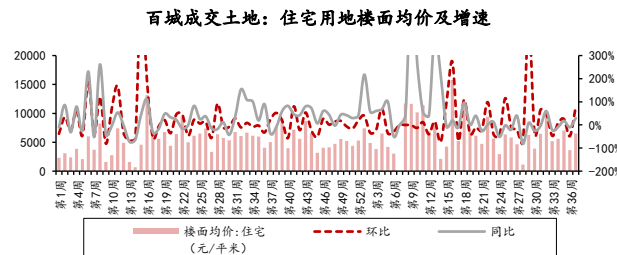
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 320.2 亿元，环比上升 233.9%，同比上升 607.6%



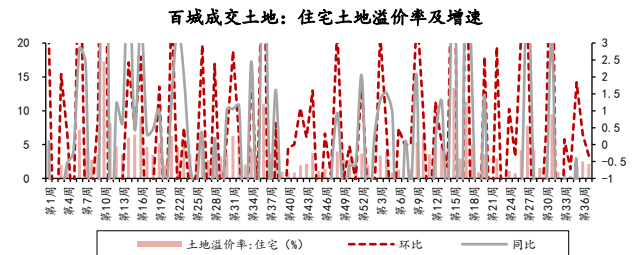
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 41445.6 元/平方米，环比上升 2433.8%，同比上升 939.6%



资料来源：中指院，中银证券

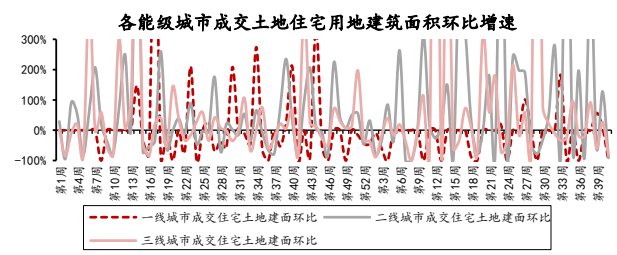
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.9%，环比下降 3.0%，同比保持不变。



资料来源：中指院，中银证券

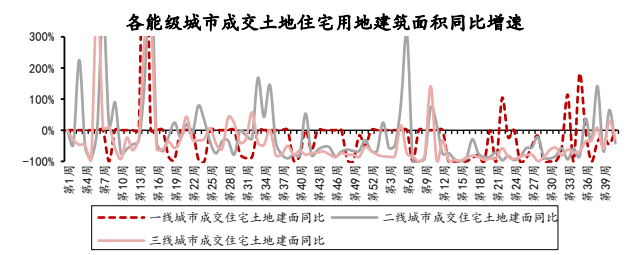
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 23.9、53.4 万平方米，二、三线城市环比增速分别为-91.2%、-82.7%，二、三线城市同比增速分别为-41.4%、-26.6%；二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 90.4、229.1 亿元，二、三线城市环比增速分别为 63.3%、653.7%，二、三线城市同比增速分别为 188.5%、1544.9%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 37799、42946 元/平，二、三线城市环比增速分别为 1766.6%、4247.0%，二、三线城市同比增速分别为 392.74%、2141.00%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、0.00%、1.04%，一、二线城市环比分别下降 35.6、5.8 个百分点，三线城市环比上升 0.6 个百分点，一、二线城市同比分别下降 6.0、0.7 个百分点、三线城市同比上升 0.9 个百分点。

图表 40. 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-91.2%、-82.7%



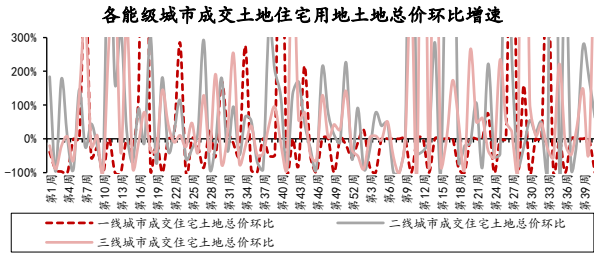
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 二、三线城市同比增速分别为-41.4%、-26.6%



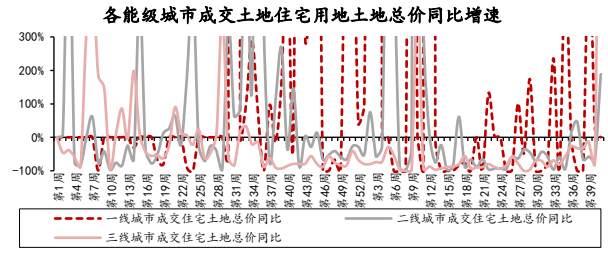
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 63.3%、653.7%



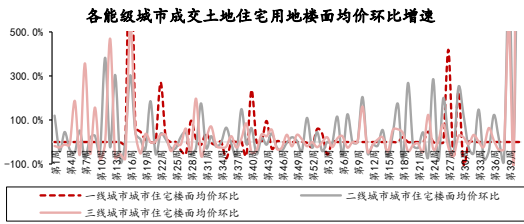
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 二、三线城市同比增速分别为 188.5%、1544.9%



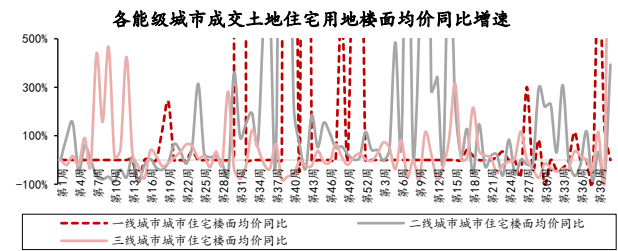
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 二、三线城市环比增速分别为 1766.6%、4247.0%



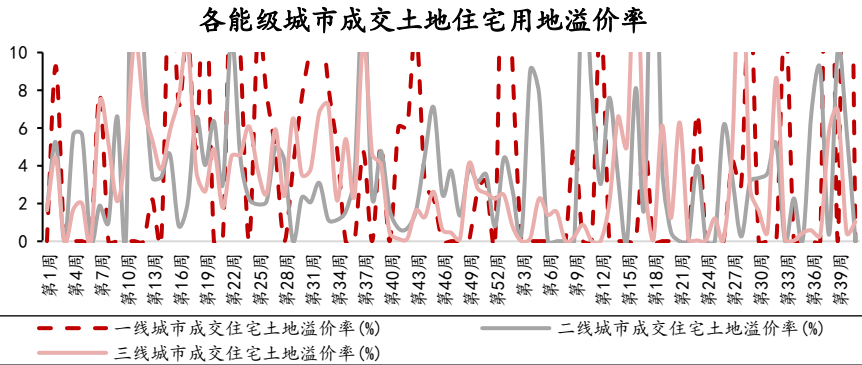
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 二、三线城市同比增速分别为 392.74%、2141.00%



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 0.00%、0.00%、1.04%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央：

发改委：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。

各大银行：据羊城晚报报道，所有银行统一存量房贷利率下调为 LPR-30BP；基本确定 10 月 31 日前完成统一调整，无需申请，但每个人情况不同，具体要根据“贷款重新定价日”；固定利率需要先转为浮动利率，再参与利率调整；二套房也可参与，公寓商铺不能。

地方：

北京：北京市住房城乡建设委联合市财政局、北京市规划自然资源委及市住房资金管理中心，共同研究制定的《关于进一步做好房改标准价改成本价补交房价款有关工作的通知》于 10 月 8 日起施行。

广东东莞：在东莞市拥有合法产权住宅房屋的成年非莞户籍人员，已在东莞市申报居住登记的，其本人或配偶可以申请入户，申请人的未成年子女、父母（以下称“家属”）可以随迁；房屋产权人、购房人为未成年人的，应为其父亲或母亲作为申请人，家属可以随迁。

上海：凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目，均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积 5% 的比例，配建保障房及相应产权车位。

深圳：10 月 9 日，深圳市住房和建设局发布通知，自 2024 年 9 月 30 日起，有效期两年。该通知规定用作保障性租赁住房的存量公寓须满足以下条件：有合法权属证明、运营管理合同剩余期限不少于三年、房源规模不少于 10 套，且经过房屋安全隐患排查。

杭州：杭州市城乡建设管理高质量推进领导小组办公室发布《关于进一步优化调整我市房地产相关政策的通知》，推出落实国家住房信贷政策、优化住房公积金贷款政策、取消新出让用地限价措施、因地制宜加大购房支持力度、加大房地产融资协调工作力度等五条措施。

成都：《关于实施合法产权住房人员落户的通知（征求意见稿）》提到：在本市行政区域内购买商品住房（已交付使用）或二手住房的人员，可在住房所在地申请本人落户，其配偶、未成年子女、老年父母符合投靠条件的，可申请办理户口随迁。

呼和浩特：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。

广西南宁：南宁住房公积金管理中心发布通知，支持缴存人购买保障性住房并加大租房需求支持力度。政策有效期两年，最低首付款比例调整为 15%，旨在缓解购房压力，促进房地产市场健康发展。

云南普洱：根据新政策，单方缴存住房公积金的家庭，申请个人住房公积金贷款的最高额度为 70 万元；若夫妻双方均缴存住房公积金，最高贷款额度可达 90 万元。此外，多孩家庭在普洱市最高贷款额度的基础上，可享受最高上浮 20% 的优惠，以支持家庭购买首套自住住房。

山东威海：此次调整包括取消非本市户籍居民家庭购买商品住房的限转政策，允许非本市户籍居民家庭在取得不动产权证后即可转让新建商品住房和二手住房。

浙江杭州：杭州住房公积金贷款额度提升至 130 万元，首付款比例统一为 20%，新政策 2024 年 10 月 9 日起施行。

山东：山东省住房和城乡建设厅召开新闻通气会，介绍新出台的《关于落实金融支持政策促进全省房地产市场止跌回稳的通知》。《通知》共 19 条，涉及统一个人住房贷款最低首付比例、降低存量个人住房贷款利率、优化新发放个人住房贷款服务等。

湖南长沙：长沙市政府于 10 月 10 日宣布进一步放宽落户政策，以吸引人才和居民。新政策涵盖购房、投资创业、务工人员、租赁房屋及亲属投靠五个方面。拥有合法所有权的住宅、商业用房等可实行“一房一户”落户，租赁房屋居民亦可申请落户。此外，亲属投靠政策优化，支持家庭团聚。

四川雅安：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。

图表 47. 2024 年第 41 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/10/9	发改委：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。
	2024/10/11	各大银行：据羊城晚报报道，所有银行统一存量房贷利率下调为 LPR-30BP；基本确定 10 月 31 日前完成统一调整，无需申请，但每个人情况不同，具体要根据“贷款重新定价日”；固定利率需要先转为浮动利率，再参与利率调整；二套房也可参与，公寓商铺不能。
地方	2024/10/9	北京：北京市住房和城乡建设委联合市财政局、北京市规划自然资源委及市住房资金管理中心，共同研究制定的《关于进一步做好房改标准价改成本价补交房价款有关工作的通知》于 10 月 8 日起施行。
	2024/10/9	广东东莞：在东莞市拥有合法产权住宅房屋的成年非莞户籍人员，已在东莞市申报居住登记的，其本人或配偶可以申请入户，申请人的未成年子女、父母（以下称“家属”）可以随迁；房屋产权人、购房人为未成年人的，应由其父亲或母亲作为申请人，家属可以随迁。
	2024/10/9	上海：凡新出让土地、用于开发建设商品住房的建设项目，均应按照不低于该建设项目住房建筑总面积 5% 的比例，配建保障房及相应产权车位。
	2024/10/9	深圳：10 月 9 日，深圳市住房和建设局发布通知，自 2024 年 9 月 30 日起，有效期两年。该通知规定用作保障性租赁住房的存量公寓须满足以下条件：有合法权属证明、运营管理合同剩余期限不少于三年、房源规模不少于 10 套，且经过房屋安全隐患排查。
	2024/10/10	杭州：杭州城乡建设管理高质量推进领导小组办公室发布《关于进一步优化调整我市房地产相关政策的通知》，推出落实国家住房信贷政策、优化住房公积金贷款政策、取消新出让用地限价措施、因地制宜加大购房支持力度、加大房地产融资协调工作力度等五条措施。
	2024/10/10	成都：《关于实施合法产权住房人员落户的通知（征求意见稿）》提到：在本市行政区域内购买商品住房（已交付使用）或二手住房的人员，可在住房所在地申请本人落户，其配偶、未成年子女、老年父母符合投靠条件的，可申请办理户口随迁。
	2024/10/10	呼和浩特：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。
	2024/10/10	广西南宁：南宁住房公积金管理中心发布通知，支持缴存人购买保障性住房并加大租房需求支持力度。政策有效期两年，最低首付款比例调整为 15%，旨在缓解购房压力，促进房地产市场健康发展。
	2024/10/11	云南普洱：根据新政策，单方缴存住房公积金的家庭，申请个人住房公积金贷款的最高额度为 70 万元；若夫妻双方均缴存住房公积金，最高贷款额度可达 90 万元。此外，多孩家庭在普洱市最高贷款额度的基础上，可享受最高上浮 20% 的优惠，以支持家庭购买首套自住住房。
	2024/10/11	山东威海：此次调整包括取消非本市户籍居民家庭购买商品住房的限转政策，允许非本市户籍居民家庭在取得不动产权证后即可转让新建商品住房和二手住房。
	2024/10/11	浙江杭州：杭州住房公积金贷款额度提升至 130 万元，首付款比例统一为 20%，新政策 2024 年 10 月 9 日起施行。
	2024/10/11	山东：山东省住房和城乡建设厅召开新闻通气会，介绍新出台的《关于落实金融支持政策促进全省房地产市场止跌回稳的通知》。《通知》共 19 条，涉及统一个人住房贷款最低首付比例、降低存量个人住房贷款利率、优化新发放个人住房贷款服务等。
	2024/10/11	湖南长沙：长沙市政府于 10 月 10 日宣布进一步放宽落户政策，以吸引人才和居民。新政策涵盖购房、投资创业、务工人员、租赁住房及亲属投靠五个方面。拥有合法所有权的住宅、商业用房等可实行“一房一户”落户，租赁住房居民亦可申请落户。此外，亲属投靠政策优化，支持家庭团聚。
	2024/10/11	四川雅安：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。

资料来源：发改委，各大银行，各地政府官网、地产观点网、中银证券

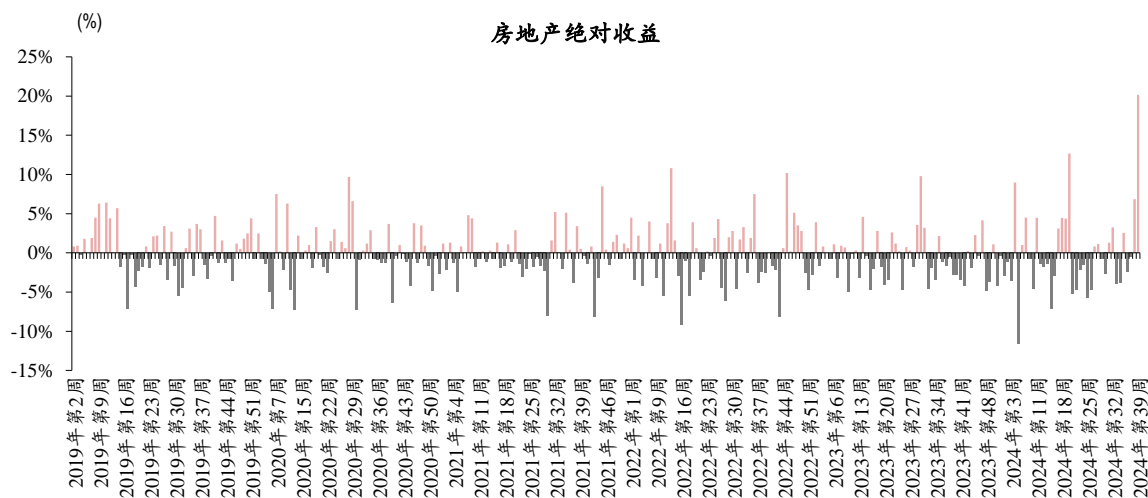
4 本周板块表现回顾

本周(10月5日-10月11日),在大盘表现方面,上证指数收于3217.74点,较上周下降118.76点,跌幅为3.56%;创业板指收于2100.87点,较上周下降74.22点,跌幅为3.41%;沪深300指数收于3887.17点,较上周下降130.69点,跌幅为3.25%。

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电子、非银金融、银行,综合涨跌幅分别为0.0%、-0.6%、-0.8%;涨跌幅靠后的行业依次为社会服务、传媒、房地产,涨跌幅分别为-8.7%、-8.6%、-8.3%。

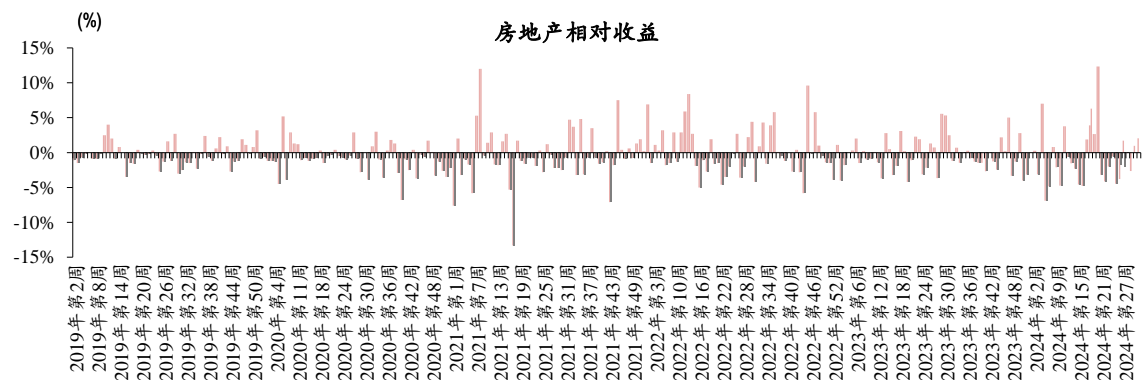
板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-8.3%,较上周下降17.5pct,房地产行业相对收益为-5.1%,较上周下降5.8pct。房地产板块PE为21.13X,较上周下降2.14X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-8.3%，较上周下降 17.5 个百分点



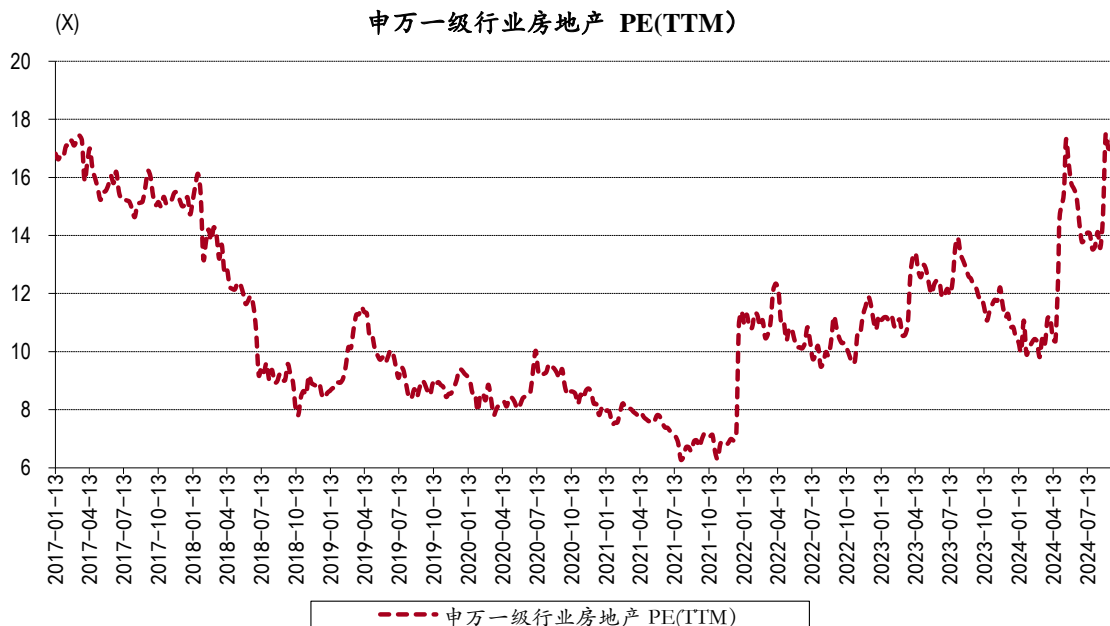
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为-5.1%，较上周下降 5.8 个百分点



资料来源: 同花顺, 中银证券

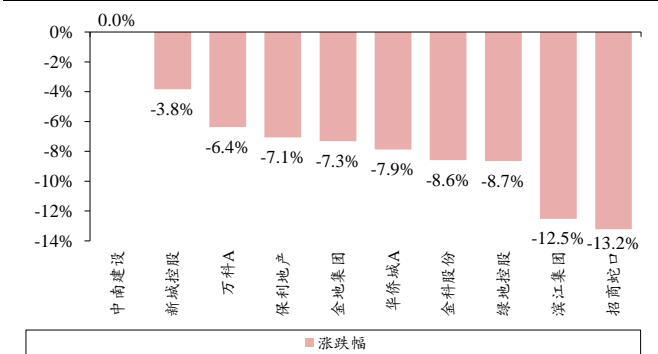
图表 50. 房地产板块 PE 为 21.13X，较上周下降 2.14X



资料来源：同花顺，中银证券

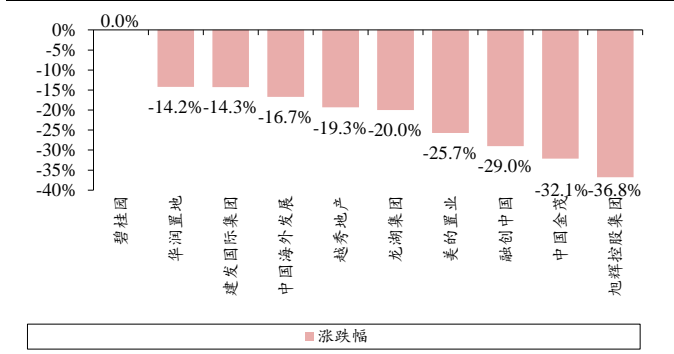
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为中南建设、新城控股、万科 A，涨跌幅分别为 0.0%、-3.8%、-6.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、绿地控股，涨跌幅分别为 -13.2%、-12.5%、-8.7%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、华润置地、建发国际集团，涨跌幅分别为 0.0%、-14.2%、-14.3%，涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、中国经贸、融创中国，涨跌幅分别为 -36.8%、-32.1%、-29.0%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为中南建设、新城控股、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碧桂园、华润置地、建发国际集团



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：招商蛇口： 2024年9月，公司实现签约销售面积69.48万平方米，实现签约销售金额143.58亿元。2024年1-9月，公司累计实现签约销售面积642.44万平方米，累计实现签约销售金额1,451.71亿元。

图表 53. 2024 年第 41 周（10 月 5 日-10 月 11 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
经营数据公告	招商蛇口	2024年9月，公司实现签约销售面积69.48万平方米，实现签约销售金额143.58亿元。2024年1-9月，公司累计实现签约销售面积642.44万平方米，累计实现签约销售金额1,451.71亿元。
	保利发展	前三季度累计签约金额同比下降 27.89% 至 2416.86 亿元，其中 9 月份签约面积和金额均显著减少。
	上实发展	经公司初步核算，2024年1月1日至9月30日期间，公司获得政府发放的各项大额补助约合人民币2,198.90万元，影响当期归属于上市公司股东净利润的金额约2,166.07万元，约占公司2023年度经审计归属于上市公司股东净利润的16.79%
	*ST 金科	东方银原同意自《一致行动协议》签署之日起6个月内，以不超过1.5元/股的价格通过集中竞价方式增持金科股份股票不低于5,000万股。
股权变动公告	*ST 中润	*ST 中润(000506.SZ)发布公告，公司于2024年9月30日收到控股股东宁波冉盛盛远投资管理合伙企业(有限合伙)(简称“宁波冉盛”)的通知，宁波冉盛筹划有关公司控制权转让事宜，本次筹划拟转让的股份约占公司总股本20%左右，交易对手方为矿业行业的大型企业，本次交易尚需交易对手方履行审批程序。该事项进入洽谈中，目前尚存在重大不确定性。
其他重要公告	世荣兆业	世荣兆业股票交易价格在连续3个日内，即2024年9月27日、2024年9月30日、2024年10月8日，日收盘价格跌幅偏离值累计超过20%。针对股票交易异常波动，公司进行了核实，前期披露的信息无需要更正、补充之处，未发现公共传媒报道可能影响股价的未公开重大信息。
	深深房 A	深深房 A 发布股票交易异常波动公告。公告显示，深深房 A 股票在9月30日和10月8日连续两个交易日收盘价格跌幅偏离值累计达到21.83%，属于股票交易异常波动情况。公司对此进行了关注和核实，确认不存在需要更正或补充的信息披露事项，也未发现近期有对公司股票交易价格产生较大影响的未公开重大信息。
	栖霞建设	栖霞建设(600533)10月8日晚间公告，持股11.818%的股东南京高科股份有限公司计划减持不超过3150万股公司股份，即不超过公司总股本的3%。
	*ST 和展	公司控股子公司铁岭财京投资有限公司的少数股东铁岭源盛资产管理咨询有限公司拟通过增资、受让股权方式取得其控制权。此次交易完成后，铁岭财京投资有限公司将不再纳入公司合并报表范围。
	上实发展	近日，公司控股子公司上实龙创收到上海市第三中级人民法院（简称“三中院”）发来的通知书，债权人上实创投向三中院申请上实龙创进行破产清算。
	华远地产	华远地产公告称，公司拟将持有的房地产开发业务相关资产及负债转让给北京市华远集团有限公司，包括华远置业100%股权、截至评估基准日公司对华远置业及其子公司的应收款项、截至评估基准日公司的应付债券及应付款项等债务。本次交易尚需满足多项条件后方可实施，存在能否获得内外部批准或核准及最终获得批准或核准时间的不确定性，相关进展将及时公告。
	深深房 A	深深房 A（股票代码：000029）近日发布股票交易异常波动公告，指出其 A 股股票在 9 月 30 日至 10 月 8 日的两个连续交易日内，收盘价格跌幅偏离值累计高达 21.83%，触发了深圳证券交易所设定的异常波动标准。公司随即对此进行了全面核查，结果显示近期并无未公开的、可能对股价产生重大影响的信息，且公司的经营状况及内外部环境均保持稳定，未发生重大变化。
	万通发展	万通发展（600246）发布公告，股东北京昊青财富管理咨询有限公司在减持计划期限内完成减持。该股东在实施减持计划前持有公司股份1亿股，占公司总股本的5.18%。根据此前公告，减持计划允许其在三个月内通过集中竞价和大宗交易方式减持不超过公司总股本的3%（即不超过5960万股）。
	衢州发展	截至2024年10月8日，回购股份方案实施期限届满，回购股份方案已实施完毕：公司累计回购股份6350.07万股，占公司总股本的比例为0.75%，回购股份价格区间1.63元/股-2.91元/股，支付的资金总额为15,052.60万元。
	张江高科	本次利润分配以方案实施前的公司总股本1,548,689,550股为基数，每股派发现金红利0.052元（含税），共计派发现金红利80,531,856.6元。2024年9月30日、10月8日和10月9日的连续三个交易日内，其股票日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%，符合《上海证券交易所交易规则》所规定的股票交易异常波动情形。公司经过自查及向控股股东问询，确认截至公告日未发现应披露而未披露的重大信息。
ST 美谷	ST 美谷 10 月 10 日公告，公司于近日收到控股股东深圳奥园科星投资有限公司（以下简称“奥园科星”）函告，获悉中国奥园集团有限公司（以下简称“中国奥园”）的股权结构发生变更，中国奥园无控股股东，奥园科星因此无实际控制人。	

资料来源：公司公告，中银证券

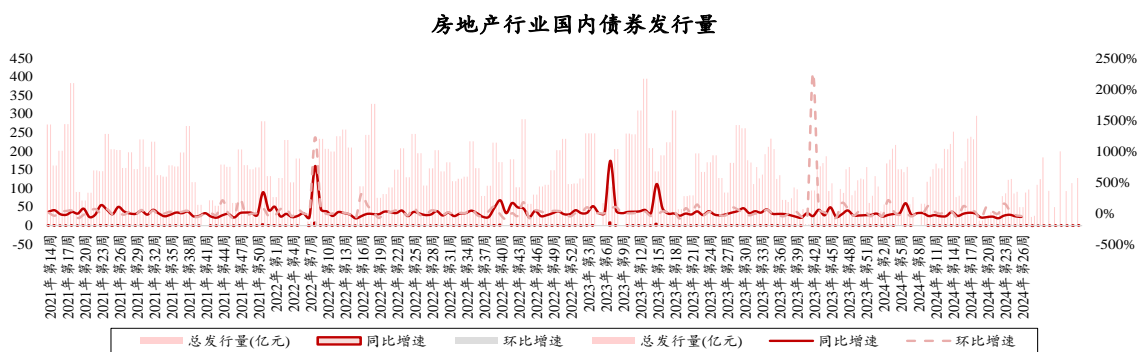
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同比下降。2024年第41周（2024年10月7日-2024年10月13日）房地产行业国内债券总发行量为39.2亿元，同比下降58.5%。总偿还量为47.1亿元，同比下降55.5%（前值：-96.6%）；净融资额为-7.9亿元。

累计来看，今年1-38周房企国内债券发行总规模为4286.9亿元，同比下降32.0%；总偿还量4758.1亿元，同比下降9.3%；净融资额为-471.2亿元。

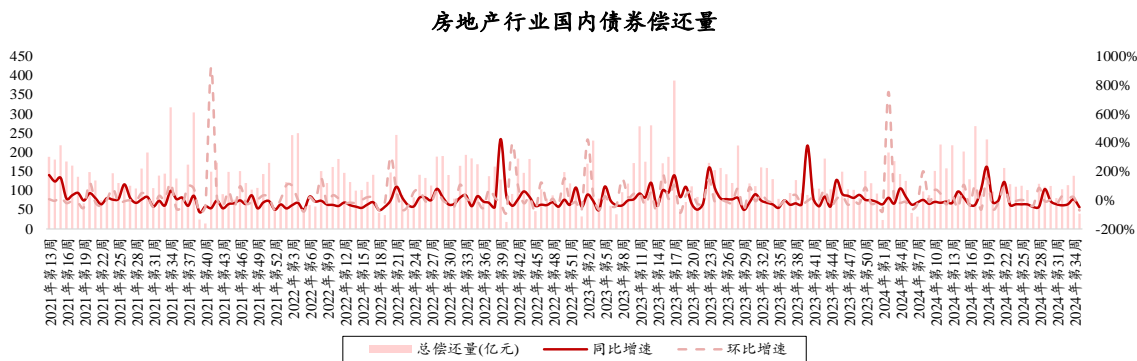
具体来看，本周债券发行量最大的房企为常高新、兰创投资、光明地产，发行量分别为10.00、9.49、8.00亿元。本周债券偿还量最大的房企为保利发展、华润置地控股、荆门城建集团房地产公司，偿还量分别为25.00、20.00、1.50亿元。

图表 54. 2024 年第 41 周房地产行业国内债券总发行量为 39.2 亿元，同比下降 58.5%



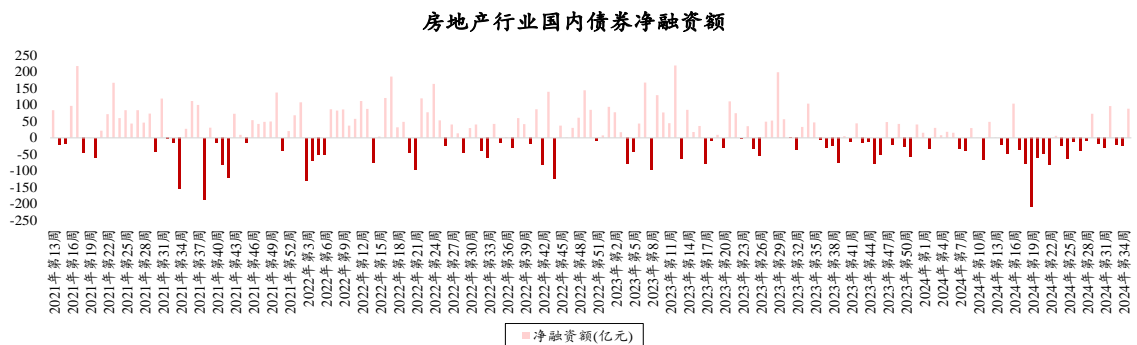
资料来源：同花顺，中银证券

图表 55. 2024 年第 41 周国内债券总偿还量为 47.1 亿元，同比下降 55.5%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 41 周房地产行业国内债券净融资额为 -7.9 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常高新、兰创投资、光明地产，发行量分别为 10.00、9.49、8.00 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
2024/10/10	24 绿城房产 MTN005	常高新	地方国有企业	10.00	2029/10/11	公司债
2024/10/10	24 苏高 02	兰创投资	地方国有企业	9.49	2027/10/14	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024/10/11	24 徐州新盛 MTN006	光明地产	地方国有企业	8.00	2027/10/14	中期票据
2024/10/11	24 华发实业 MTN004	浦东土控	地方国有企业	7.80	2029/10/15	公司债
2024/10/10	24 高邮城投 PPN003	高淳国资	地方国有企业	3.90	2025/7/8	短期融资券

资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为保利发展、华润置地控股、荆门城建集团房地产公司，偿还量分别为 25.00、20.00、1.50 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
2024/10/11	24 保利发展 CP001	保利发展	中央企业	到期	25.00	2.49	短期融资券
2024-10-11	24 华润置地 SCP005	华润置地控股	中央企业	到期	10.00	2.21	短期融资券
2024/10/11	24 华润置地 SCP004	华润置地控股	中央企业	到期	10.00	2.21	短期融资券
2024/10/11	21 东宝保障项目 NPB01	荆门城建集团房地产公司	地方国有企业	提前偿还	1.50	6.00	企业债
2024/10/11	21 湖州申太 02	中太建投	地方国有企业	提前偿还	0.60	2.75	企业债

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

我们认为，当前中央政策的目标都很明确，指向支持推动房地产市场“止跌回稳”信号明确，提振市场信心，政策大方向已经明确，确保政策落地是接下来的关键工作。随着后续各项政策不断落地、落实，我们预计能够对经济的修复起到明显作用，同时提振市场信心，预计能够带来一波房地产成交的复苏。10月地产板块的催化剂可能会出现在20号的LPR调整日，若降息，将有效降低居民购房成本，对销售修复和地产板块行情都有一定促进。

现阶段我们建议关注两条主线：1) 政策宽松后预期能有改善的底部反转弹性标的：万科A、金地集团、金地商置、龙湖集团。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、招商蛇口、华润置地、滨江集团、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	
000002.SZ	万科A	未有评级	9.10	1,085.69	1.02	-0.43	8.93	-21.03	21.02
600383.SH	金地集团	买入	5.07	228.89	0.20	0.16	25.77	31.69	14.41
0535.HK	金地商置	未有评级	0.25	46.52	0.02	-	12.22	-	1.35
0960.HK	龙湖集团	未有评级	12.44	920.99	1.87	1.83	6.67	6.80	22.08
3900.HK	绿城中国	买入	8.05	219.27	1.22	1.25	6.60	6.44	14.27
600266.SH	城建发展	未有评级	6.06	125.79	0.27	0.46	22.51	13.27	11.37
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	10.63	963.17	0.70	0.73	15.24	14.59	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	23.90	1,832.65	4.40	4.12	5.43	5.80	37.14
002244.SZ	滨江集团	买入	10.36	322.35	0.81	0.78	12.75	13.28	8.11
600325.SH	华发股份	买入	6.75	185.77	0.67	0.67	10.11	10.07	6.73

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日10月11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，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 城市数据选取清单

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

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

披露声明

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

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

评级体系说明

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

公司投资评级：

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

行业投资评级：

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

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

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

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

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

本报告内含保密信息，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内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自刊载或转发的，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