

房地产

证券研究报告/行业定期报告

2024年10月27日

评级： 增持（维持）

分析师： 由于沛

执业证书编号： S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师： 李垚

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

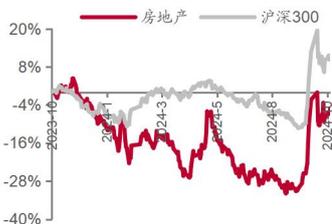
执业证书编号： S0740524070002

Email: chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	103
行业总市值(亿元)	12,540.04
行业流通市值(亿元)	12,052.16

行业-市场走势对比



相关报告

- 《公募 REITs 可用于央行互换便利质押》2024-10-22
- 《政策持续利好，二手房成交量保持上升》2024-10-19
- 《发改委落实一揽子增量政策，住房限购持续优化调整》2024-10-13

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	10.71	1.0	1.13	1.21	1.27	10.6	9.5	8.9	8.4	买入
招商蛇口	10.94	0.7	0.90	1.07	1.15	16.8	12.2	10.2	9.5	买入
招商积余	11.40	0.7	0.85	1.02	1.19	16.4	13.4	11.2	9.6	买入
华润万象生活	32.25	1.3	1.59	1.90	2.23	23.0	18.6	15.5	13.2	买入
保利物业	31.65	2.5	2.95	3.42	3.93	11.5	9.8	8.5	7.4	买入

备注：股价以 2024 年 10 月 25 日收盘价为基准

报告摘要

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 2.97%，沪深 300 指数上涨 0.79%，相对收益为 2.18%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(10.18-10.24)，中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 31889 套，同比增速-21%，环比增速-4.2%；合计成交面积 346.6 万平方米，同比增速-16.8%，环比增速-3.4%。

本周(10.18-10.24)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24252 套，同比增速 16.1%，环比增速-4.1%；合计成交面积 224.7 万平方米，同比增速 13.4%，环比增速-4.7%。

本周(10.18-10.24)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19534 万平方米，环比增速-0.3%，去化周期 157.7 周。

本周(10.14-10.20)，土地供给方面，本周供应土地 3688.9 万平方米，同比增速 8.1%；供应均价 2724 元/平方米，同比增速 46%。土地成交方面，本周成交土地 2296.6 万平方米，同比增速-35.2%；土地成交金额 327.2 亿元，同比增速-50.9%。本周土地成交楼面价 1425 元/平方米，溢价率 6.6%。

本周(10.18-10.24)，房地产企业合计发行信用债 54.20 亿元，同比增速-17.8%，环比增速-8.6%。

投资建议：

- 本周，多地落实首套和二套房首付比例下降政策，统一调整为 20%，以促进房地产市场稳定发展。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	9
4.3 重点城市库存情况分析	12
4.4 土地市场供给与成交分析	14
4.5 房地产行业融资分析	16
风险提示	16

图表目录

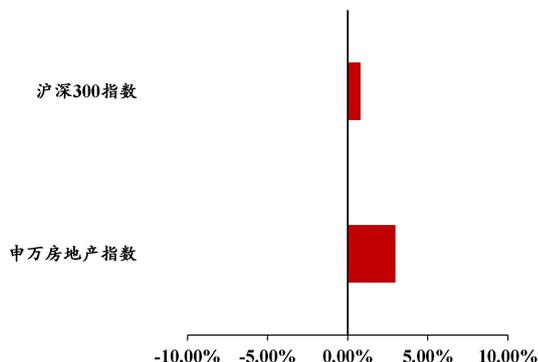
图表 1: 本周板块涨跌幅	4
图表 2: 本周龙头企业涨跌幅	4
图表 3: 本周新闻汇总	5
图表 4: 本周公司公告	6
图表 5: 一手房成交套数同比分析 (周度)	7
图表 6: 一手房成交套数同比分析 (8 周移动平均)	7
图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度)	7
图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)	7
图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度)	8
图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度)	8
图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)	8
图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度)	8
图表 13: 一手房交易数据	9
图表 14: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

图表 35: 房企信用债发行额 (周度)	16
图表 36: 房企信用债发行额 (月度)	16

1. 一周行情回顾

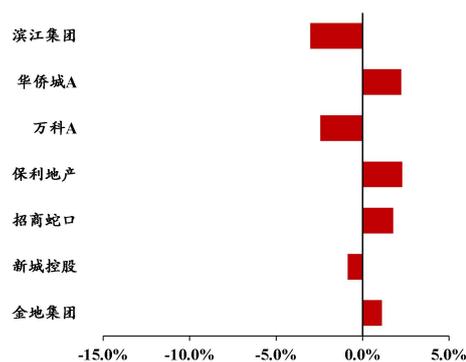
- 本周，申万房地产指数上涨 2.97%，沪深 300 指数上涨 0.79%，相对收益为 2.18%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：深振业 A、电子城、ST 天业、空港股份、皇庭国际，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为渝开发、天津松江、光大嘉宝、信达地产、亚太实业。

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

- **【地方政策】**10月21日，云南多部门联合发布关于进一步促进云南省房地产市场止跌回稳平稳健康发展的指导意见。意见指出，对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地，主动回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量贷款利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式，支持城市因城施策，加大力度综合施策，促进房地产市场止跌回稳平稳健康发展。
- **【地方政策】**10月22日，山西省阳泉市政府发布通知，通过调整住房公积金政策支持房地产市场。首套和二套房首付比例均降至 20%，保障性住房首付比例为 15%。自 2024 年 5 月 18 日起，公积金贷款利率下调 0.25 个百分点。此外，优化贷款房屋套数标准，扩大购房提取范围，增强公积金制度的灵活性和覆盖面，预计将降低购房者资金压力，促进市场交易活跃度。
- **【地方政策】**10月23日，四川省达州市政府宣布实施《进一步推动房地产业回稳健康发展若干措施》，通过财政补贴和消费券激励购房。该政策规定，在中心城区购买新建商品住房的购房者将获得每平方米 200 元的财政补贴，最高可达 2.5 万元，以及每平方米 180 元的消费券补贴，每户最高不超过 2 万元。此外，购买产权车位的购房者可获得每个车位 5000 元的财政补贴，每户最高不超过 1 万元。这些措施旨在促进房地产市场稳定发展，刺激购房需求，推动当地经济增长。
- **【地方政策】**10月24日，香港新一期居屋申请已截止。房委会表示，截至下午 5 时，合计纸质和网上申请，共收到超过 10 万份申请表，其中网上申请约 8.8 万份。本期推售单位数量 7132 个，暂录超额认购约 13 倍。
- **【地方政策】**10月25日，苏州市发布住房公积金新政，包括降低首付比例至 20%，提高军人公积金贷款额度，优化贷款计算方式，支持加装电梯和购买保障性住房，自 2024 年 12 月 1 日起实施，旨在促进房地产市场平稳健康发展。

图表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
地方政策	10月21日, 云南多部门联合发布关于进一步促进云南省房地产市场止跌回稳平稳健康发展的指导意见。意见指出, 对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量, 加大“白名单”项目贷款投放力度, 支持盘活存量闲置土地, 主动回应群众关切, 调整住房限购政策, 降低存量贷款利率, 抓紧完善土地、财税、金融等政策, 推动构建房地产发展新模式, 支持城市因城施策, 加大力度综合施策, 促进房地产市场止跌回稳平稳健康发展。	云南省六部门	2024/10/21
地方政策	10月22日, 山西省阳泉市政府发布通知, 通过调整住房公积金政策支持房地产市场。首套和二套房首付比例均降至20%, 保障性住房首付比例为15%。自2024年5月18日起, 公积金贷款利率下调0.25个百分点。此外, 优化贷款房屋套数标准, 扩大购房提取范围, 增强公积金制度的灵活性和覆盖面, 预计将降低购房者资金压力, 促进市场交易活跃度。	阳泉市政府	2024/10/22
地方政策	10月23日, 四川省达州市政府宣布实施《进一步推动房地产业回稳健康发展若干措施》, 通过财政补贴和消费券激励购房。该政策规定, 在中心城区购买新建商品住房的购房者将获得每平方米200元的财政补贴, 最高可达2.5万元, 以及每平方米180元的消费券补贴, 每户最高不超过2万元。此外, 购买产权车位的购房者可获得每个车位5000元的财政补贴, 每户最高不超过1万元。这些措施旨在促进房地产市场稳定发展, 刺激购房需求, 推动当地经济增长。	达州市政府	2024/10/23
地方政策	10月24日, 香港新一期居屋申请已截止。房委会表示, 截至下午5时, 合计纸质和网上申请, 共收到超过10万份申请表, 其中网上申请约8.8万份。本期推售单位数量7132个, 暂录超额认购约13倍。	香港房委会	2024/10/24
地方政策	10月25日, 苏州市发布住房公积金新政, 包括降低首付比例至20%, 提高军人公积金贷款额度, 优化贷款计算方式, 支持加装电梯和购买保障性住房, 自2024年12月1日起实施, 旨在促进房地产市场平稳健康发展。	苏州市政府	2024/10/25

来源: WIND, 中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻追踪

- **【京投发展】**10月21日, 京投发展股份有限公司发布公告, 披露持股5%以上股东程少良的减持计划。程少良目前持有公司股份116912036股, 占总股本的15.78%, 股份来源为协议转让取得。
- **【明发集团】**10月22日, 明发集团(国际)有限公司发布自愿性公告, 披露了截至2024年9月30日止九个月未经审核的合同销售表现。公告显示, 该期间内, 明发集团的未经审核合同销售总额约为25.1亿元人民币, 较去年同期的50.4亿元同比减少约50.20%。
- **【卧龙地产】**10月23日, 卧龙资源集团2024年第三季度营收11.67亿元, 同比下降9.59%, 净利润大幅下降93.18%至253.45万元。房地产销售面积和金额分别下降39.43%和45.09%。
- **【凤凰股份】**10月24日, 凤凰股份发布公告, 披露了2024年第三季度的经营业绩。根据公告, 公司在今年7月至9月期间, 商品房合同销售金额达到1.19亿元, 同比增长91.88%。同时, 商品房合同销售面积为5557.98平方米, 较上年同期增长2.97%。
- **【光明地产】**10月25日, 光明地产发布对外担保情况简报, 光明地产9月对外担保4.14亿元, 总额达93.05亿元, 风险可控, 不影响股东利益。

图表 4: 本周公司公告

公司名称	内容	日期
京投发展	10月21日,京投发展股份有限公司发布公告,披露持股5%以上股东程少良的减持计划。程少良目前持有公司股份116912036股,占总股本的15.78%,股份来源为协议转让取得。	2024/10/21
明发集团	10月22日,明发集团(国际)有限公司发布自愿性公告,披露了截至2024年9月30日止九个月未经审核的合同销售表现。公告显示,该期间内,明发集团的未经审核合同销售总额约为25.1亿元人民币,较去年同期的50.4亿元同比减少约50.20%。	2024/10/22
卧龙地产	10月23日,卧龙资源集团2024年第三季度营收11.67亿元,同比下降9.59%,净利润大幅下降93.18%至253.45万元。房地产销售面积和金额分别下降39.43%和45.09%。	2024/10/23
凤凰股份	10月24日,凤凰股份发布公告,披露了2024年第三季度的经营业绩。根据公告,公司在今年7月至9月期间,商品房合同销售金额达到1.19亿元,同比增长91.88%。同时,商品房合同销售面积为5557.98平方米,较上年同期增长2.97%。	2024/10/24
光明地产	10月25日,光明地产发布对外担保情况简报,光明地产9月对外担保4.14亿元,总额达93.05亿元,风险可控,不影响股东利益。	2024/10/25

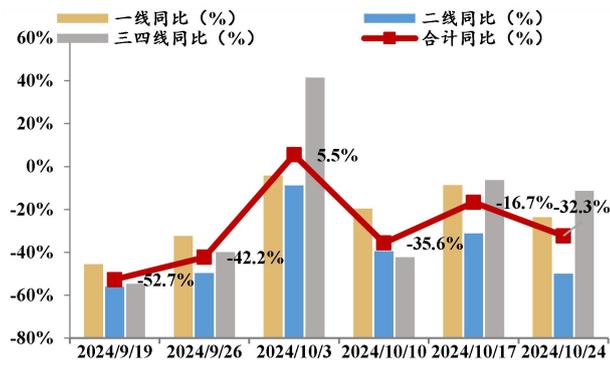
来源: WIND, 中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

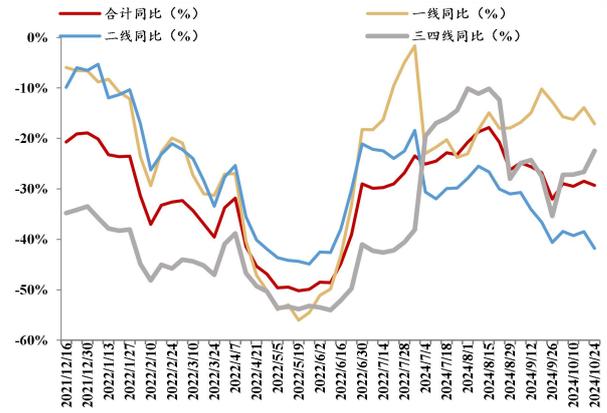
- 本周(10.18-10.24),中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交31889套,同比增速-21%,环比增速-4.2%;合计成交面积346.6万平方米,同比增速-16.8%,环比增速-3.4%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-9.9%、-41.2%和1.9%,环比增速为-0.9%、-0.6%和-10.5%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为3.7%、-38.8%和14.3%,环比增速为-0.1%、-1.3%和-8.7%。

图表 5: 一手房成交套数同比分析 (周度)



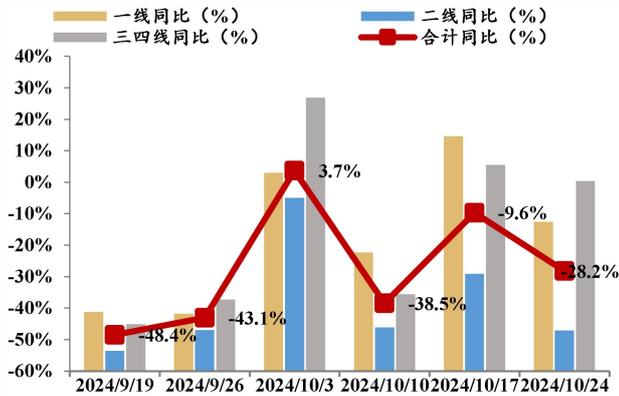
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 6: 一手房成交套数同比分析 (8周移动平均)



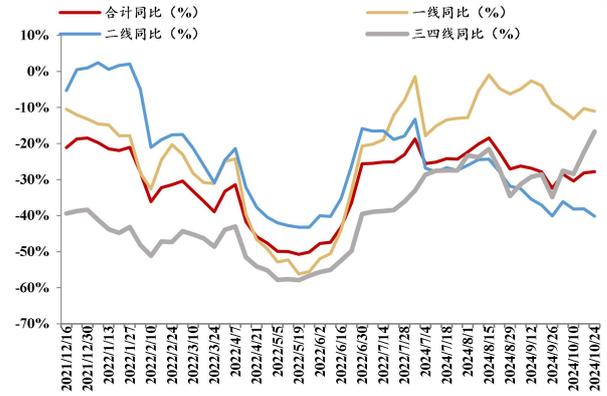
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度)



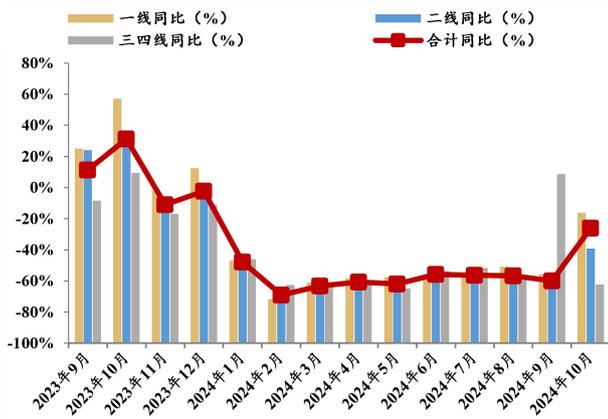
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8周移动平均)

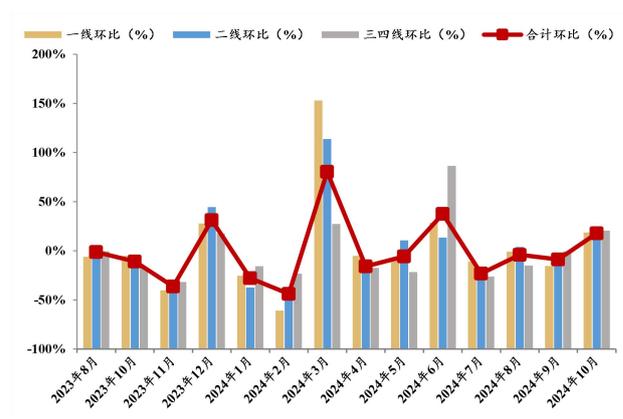


来源: WIND, 中泰证券研究所

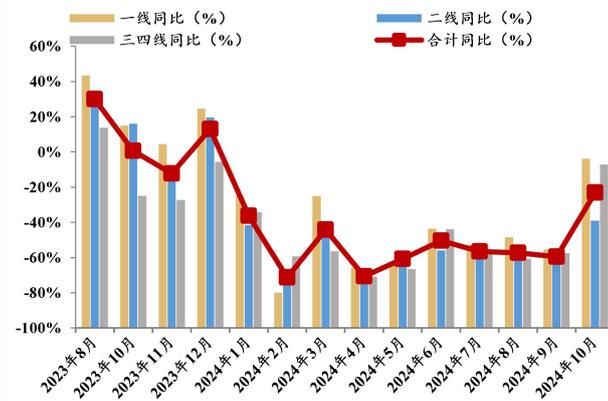
- 本月至今 (10.1-10.24), 中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 86134 套, 同比增速-22%, 环比增速 24.4%; 合计成交面积 909.4 万平方米, 同比增速-18.8%, 环比增速 25.5%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-10.8%、-35.7%和-12.9%, 环比增速为 26.1%、21%和 26.5%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 2.6%、-35.9%和-2.7%, 环比增速为 33.1%、14.4%和 35.7%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）


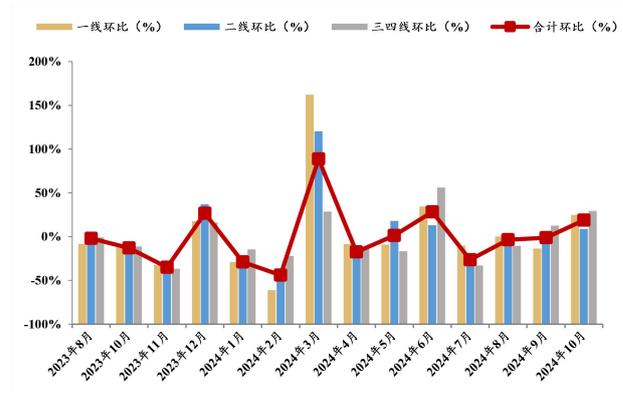
来源：WIND，中泰证券研究所

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

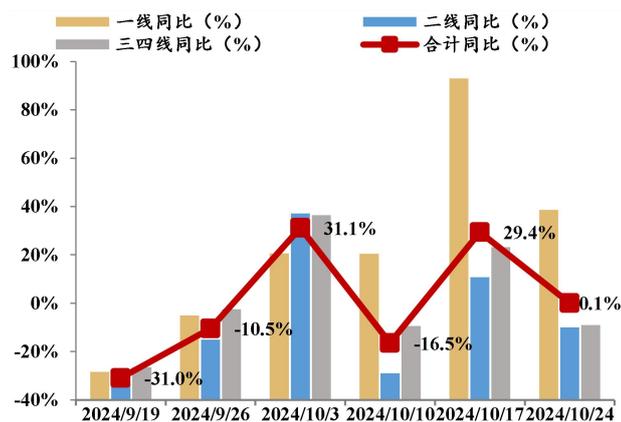
图表 13：一手房交易数据

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)	31889	-21.0%	-4.2%	25692
	成交面积 (万平)	346.6	-16.8%	-3.4%	274
一线城市	套数 (套)	10517	-9.9%	-0.9%	7841
	成交面积 (万平)	99.1	3.7%	-0.1%	72
二线城市	套数 (套)	10734	-41.2%	-0.6%	9004
	成交面积 (万平)	137.8	-38.8%	-1.3%	118
三四线城市	套数 (套)	10638	1.9%	-10.5%	8848
	成交面积 (万平)	109.7	14.3%	-8.7%	83
重点城市					
北京	套数 (套)	1964	-21.8%	-12.4%	1840
	成交面积 (万平)	18.8	-13.1%	-3.8%	17
上海	套数 (套)	3585	-30.5%	-1.2%	2713
	成交面积 (万平)	32.4	-25.6%	-11.2%	27
广州	套数 (套)	3517	14.8%	-10.9%	2657
	成交面积 (万平)	32.0	49.4%	-9.1%	20
深圳	套数 (套)	1451	54.4%	83.2%	630
	成交面积 (万平)	15.9	77.6%	98.1%	7
杭州	套数 (套)	1011	-31.1%	-6.8%	848
	成交面积 (万平)	13.0	-35.0%	-7.4%	12
武汉	套数 (套)	2303	-46.1%	17.7%	1665
	成交面积 (万平)	28.8	-38.3%	23.9%	20
成都	套数 (套)	2046	-40.5%	5.6%	1314
	成交面积 (万平)	36.8	-40.7%	-6.5%	28
青岛	套数 (套)	1450	-37.2%	2.0%	1255
	成交面积 (万平)	18.7	-34.0%	1.0%	15
济南	套数 (套)	1191	-37.1%	-9.4%	1520
	成交面积 (万平)	13.0	-27.5%	-3.3%	16
宁波	套数 (套)	395	26.2%	20.8%	250
	成交面积 (万平)	4.6	10.1%	21.0%	3
南宁	套数 (套)	1319	-25.0%	-14.0%	938
	成交面积 (万平)	10.8	-8.4%	-20.0%	7
苏州	套数 (套)	1019	4.4%	-16.7%	826
	成交面积 (万平)	12.2	5.7%	-11.5%	13
无锡	套数 (套)	-	-	-	388
	成交面积 (万平)	-	-	-	4

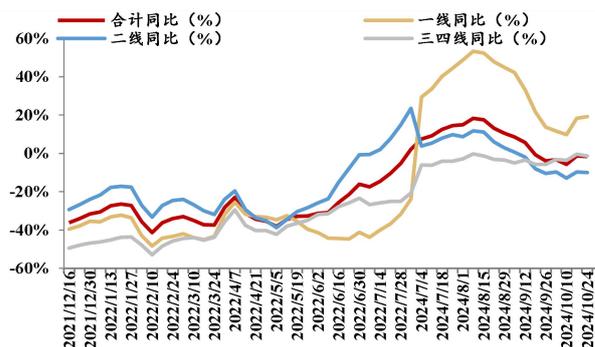
来源：WIND，中泰证券研究所

4.2 重点城市二手房成交分析

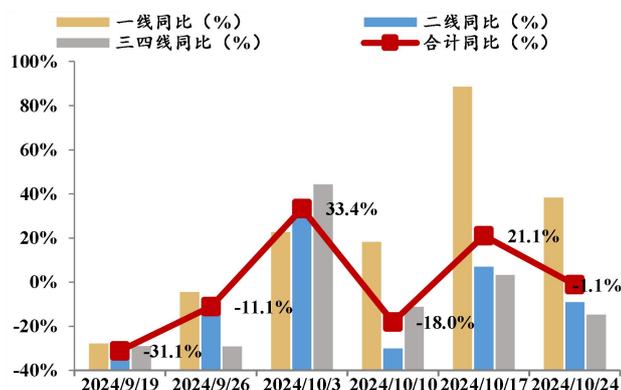
- 本周(10.18-10.24)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24252 套，同比增速 16.1%，环比增速-4.1%；合计成交面积 224.7 万平方米，同比增速 13.4%，环比增速-4.7%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 70.2%、-0.7%和 14%，环比增速为-5.6%、-4.8%和 1.5%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 69.9%、-0.8%和 4.9%，环比增速为-5.2%、-5.9%和 0.8%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析(周度)


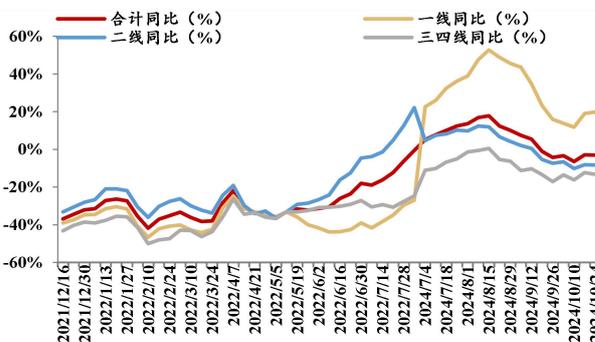
来源: WIND, 中泰证券研究所

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

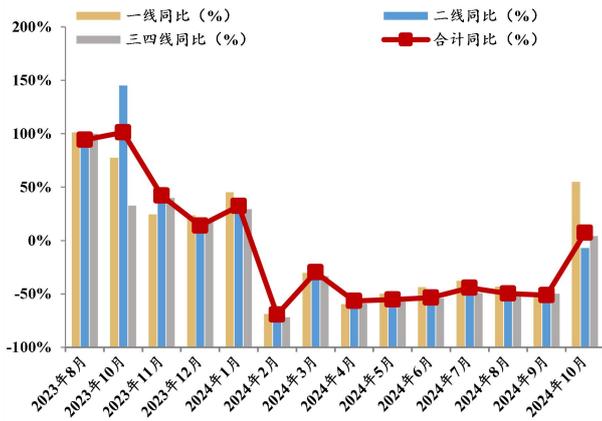
图表 16: 二手房成交面积同比分析(周度)


来源: WIND, 中泰证券研究所

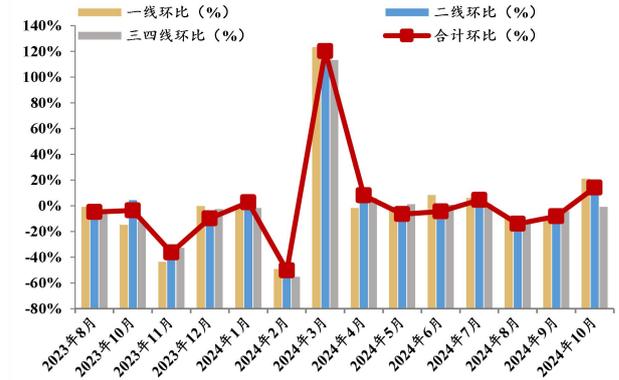
图表 17: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)


来源: WIND, 中泰证券研究所

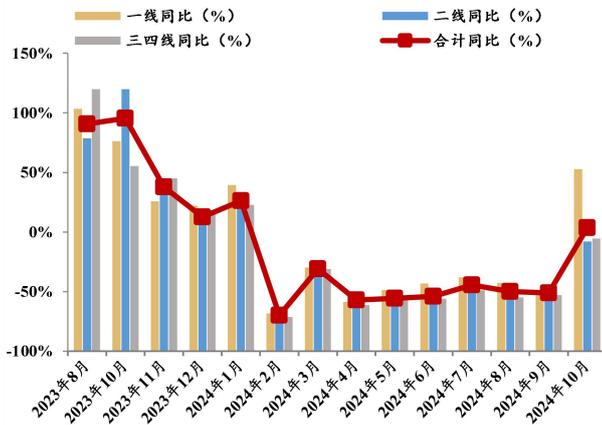
- 本月至今 (10.1-10.24), 中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 60699 套, 同比增速 13.4%, 环比增速 20.7%; 合计成交面积 563.4 万平方米, 同比增速 9.2%, 环比增速 14.6%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 67.4%、-3.5%和 13.3%, 环比增速为 30.7%、19.6%和 7.9%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 65.1%、-4.8%和 2.1%, 环比增速为 26.5%、11.8%和 6.8%。

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）


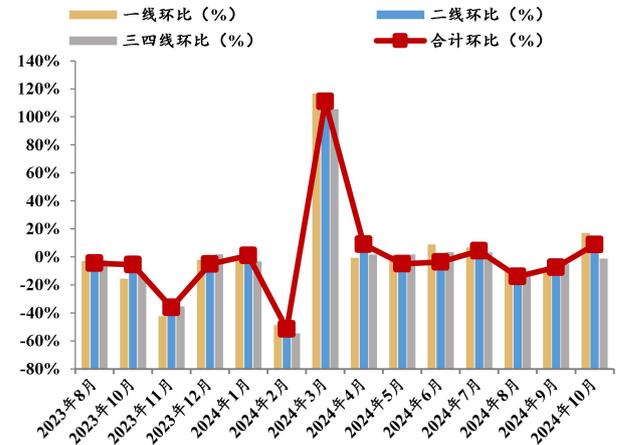
来源：WIND，中泰证券研究所

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

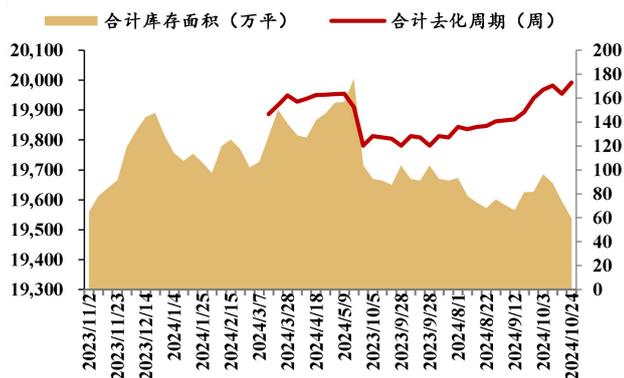
二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	24252	16.1%	-4.1%	16397
	成交面积 (万平)	224.7	13.4%	-4.7%	156
一线城市	套数 (套)	7266	70.2%	-5.6%	4844
	成交面积 (万平)	62.7	69.9%	-5.2%	42
二线城市	套数 (套)	13322	-0.7%	-4.8%	8977
	成交面积 (万平)	125.8	-0.8%	-5.9%	88
三四线城市	套数 (套)	3664	14.0%	1.5%	2577
	成交面积 (万平)	36.2	4.9%	0.8%	26
重点城市					
北京	套数 (套)	5172	59.9%	-5.4%	3641
	成交面积 (万平)	44.3	58.5%	-3.9%	31
深圳	套数 (套)	2094	102.5%	-5.9%	1203
	成交面积 (万平)	18.4	105.9%	-8.3%	11
杭州	套数 (套)	1651	16.5%	1.7%	916
	成交面积 (万平)	16.3	17.8%	0.3%	9
成都	套数 (套)	5716	13.4%	-0.2%	3709
	成交面积 (万平)	61.5	15.0%	0.2%	41
青岛	套数 (套)	1616	6.4%	-20.4%	1223
	成交面积 (万平)	16.9	12.9%	-17.7%	12
厦门	套数 (套)	735	43.8%	-5.6%	496
	成交面积 (万平)	6.4	39.5%	-29.0%	6
南宁	套数 (套)	1072	135.6%	-12.3%	800
	成交面积 (万平)	9.3	90.7%	-15.8%	7
苏州	套数 (套)	1488	1.2%	13.7%	1036
	成交面积 (万平)	15.4	-10.1%	-0.5%	12
无锡	套数 (套)	1044	5.1%	-19.9%	797
	成交面积 (万平)	-	-	-	-
东莞	套数 (套)	1081	72.4%	32.0%	646
	成交面积 (万平)	11.0	80.3%	45.4%	6
扬州	套数 (套)	466	19.8%	-16.0%	349
	成交面积 (万平)	3.8	5.3%	-25.3%	3
佛山	套数 (套)	1661	-5.8%	-3.8%	1237
	成交面积 (万平)	16.9	-16.8%	-6.7%	13
金华	套数 (套)	278	15.4%	-16.8%	186
	成交面积 (万平)	2.8	13.6%	-20.8%	2
江门	套数 (套)	178	-7.3%	1.7%	158
	成交面积 (万平)	1.7	-14.8%	6.5%	2

来源: WIND, 中泰证券研究所

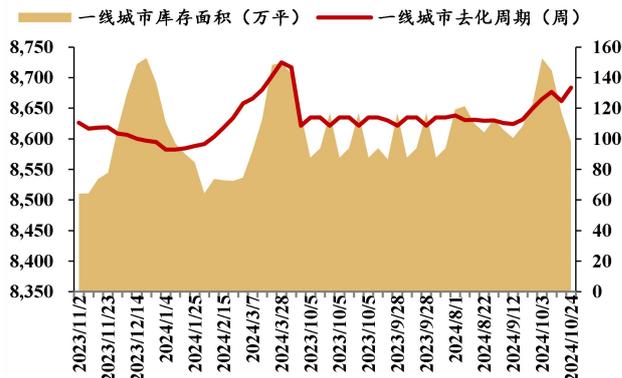
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (6 个) 包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、佛山、金华和江门。

4.3 重点城市库存情况分析

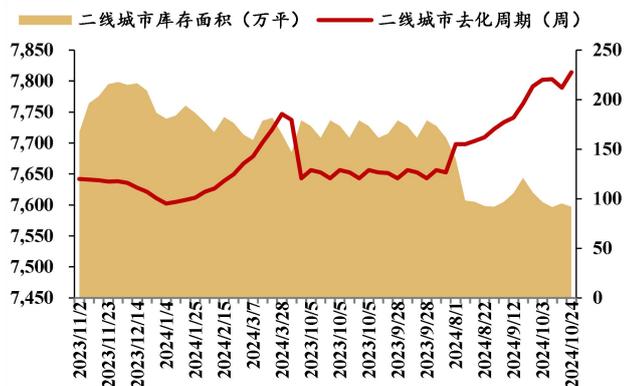
- 本周 (10.18-10.24), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19534 万平方米, 环比增速-0.3%, 去化周期 157.7 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.7%、0%、0.2%, 去化周期分别为 119.1 周、208.2 周、219.3 周。

图表 23：17 城合计库存面积及去化周期


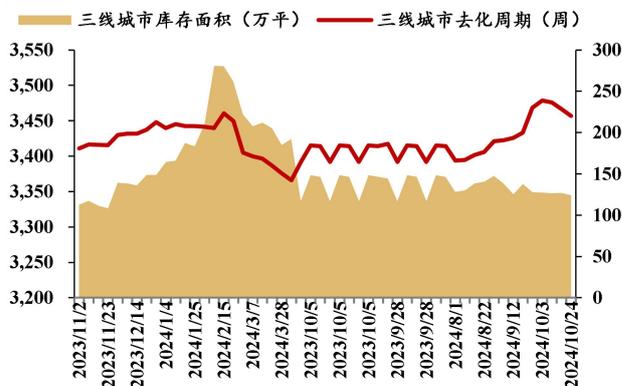
来源：WIND，中泰证券研究所

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

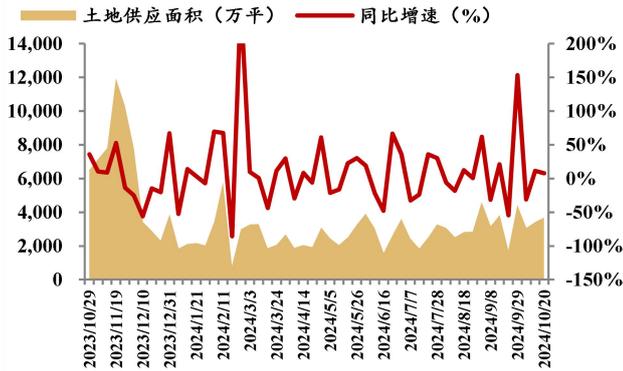
17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19534	-0.31%	123.9	157.7	163.6
一线城市	8582	-0.72%	72.1	119.1	124.8
二线城市	7599	-0.04%	36.5	208.2	211.9
三四线城市	3353	0.15%	15.3	219.3	228.6
重点城市					
北京	2314	-0.80%	17.2	134.4	138.1
上海	3030	0.07%	27.6	109.9	109.8
广州	2468	-0.94%	19.9	124.2	137.9
深圳	769	-2.79%	7.4	103.8	117.3
杭州	760	1.33%	11.7	65.0	64.7
南京	2871	-	-	-	-
南宁	837	-	8.9	93.6	95.9
福州	1241	-	-	-	-
厦门	280	-1.15%	2.5	112.4	103.2
宁波	266	-0.44%	2.5	107.9	119.0
苏州	1344	-0.65%	10.9	123.0	128.0
江阴	0	-	1.0	-	-
温州	1500	0.33%	10.8	138.3	142.5
泉州	787	-0.11%	0.6	1381.8	1588.6
莆田	405	0.58%	0.5	875.3	908.6
宝鸡	479	-0.28%	2.4	196.1	209.0
东营	182	-	-	-	-

来源: WIND, 中泰证券研究所

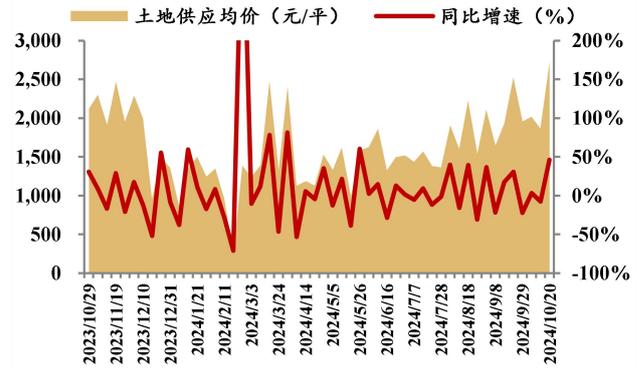
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州; 三四线城市 (5 个) 包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4 土地市场供给与成交分析

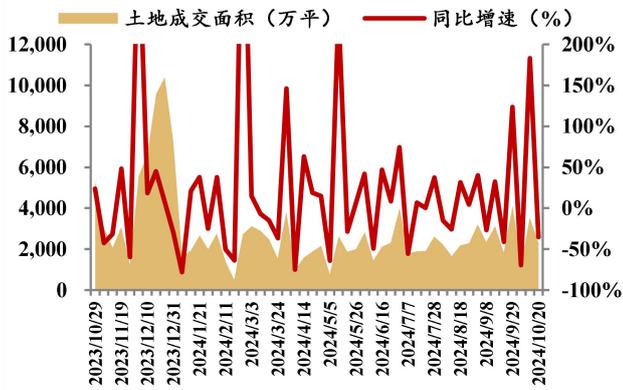
- 本周 (10.14-10.20), 土地供给方面, 本周供应土地 3688.9 万平方米, 同比增速 8.1%; 供应均价 2724 元/平方米, 同比增速 46%。土地成交方面, 本周成交土地 2296.6 万平方米, 同比增速-35.2%; 土地成交金额 327.2 亿元, 同比增速-50.9%。本周土地成交楼面价 1425 元/平方米, 溢价率 6.6%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、2.2%、9%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积


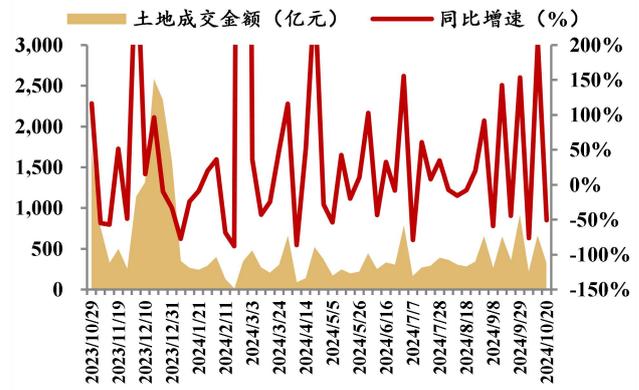
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价


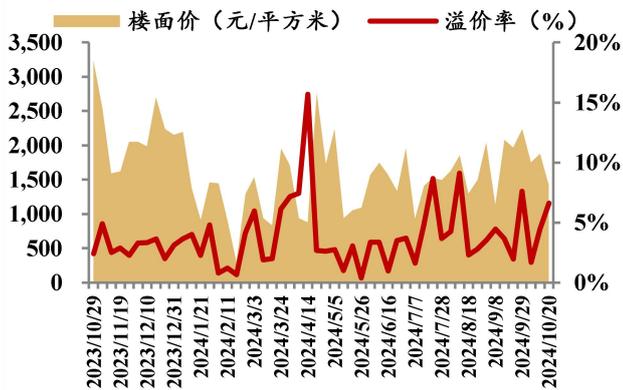
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积


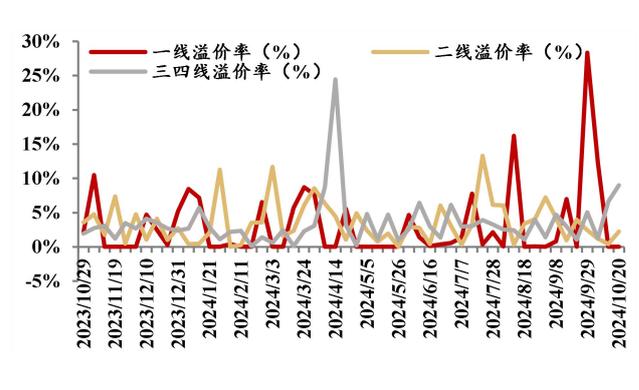
来源: WIND, 中泰证券研究所

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

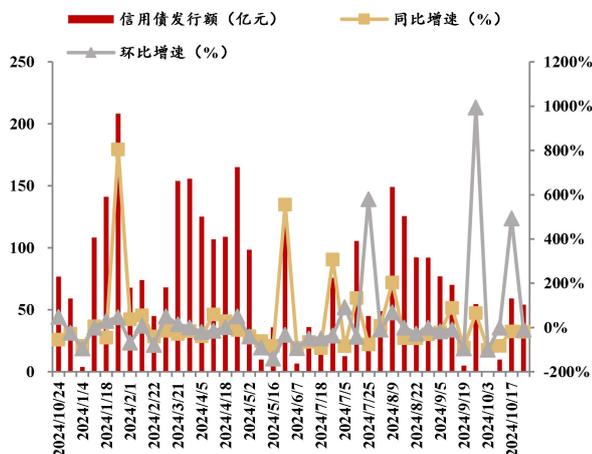
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
首开股份	成都市	成华区	23,949.51	47,899.02	72,327.49	100.00	2024-07-19
滨江集团	杭州市	余杭区	23,494.00	65,783.20	233,686.00	100.00	2024-07-23
保利发展	北京市	海淀区	85,584.57	162,610.68	890,100.00	60.00	2024-07-25
滨江集团	杭州市	西湖区	20,164.00	38,311.60	109,920.00	100.00	2024-08-13
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	2024-08-29
招商蛇口	杭州市	拱墅区	27,168.00	32,601.60	135,548.00	100	2024-08-29
招商蛇口	上海市	徐汇区	39,700.00	123,800.00	170,000.00	50	2024-09-09
招商蛇口	郑州市	惠济区	18,400.00	73,500.00	42,600.00	60	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
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	上海市	静安区	18,501.78	49,584.77	565,987.00	80.00	2024-09-14
招商蛇口	广州市	南沙区	33,840.00	84,600.00	101,780.00	100.00	2024-09-20
招商蛇口	西安市	灞桥区	45,901.00	100,982.20	99,860.00	100.00	2024-09-30
龙湖集团	武汉市	洪山区	4,481.48	21,511.10	29,160.00	100.00	2024-09-30

来源: WIND, 中泰证券研究所

4.5 房地产行业融资分析

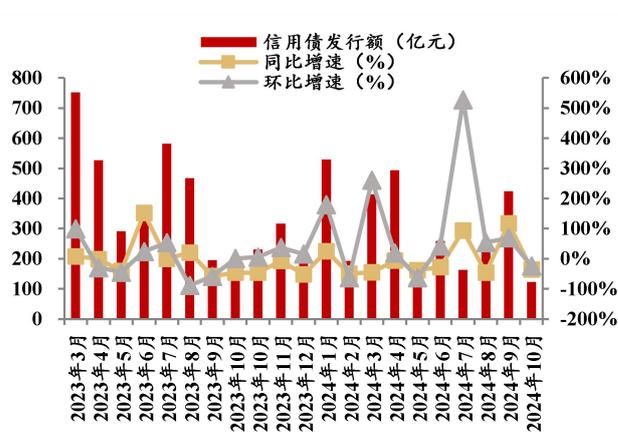
- 本周(10.18-10.24)房地产企业合计发行信用债 54.20 亿元, 同比增速 -17.8%, 环比增速-8.6%。本月至今房地产企业合计发行信用债 123.5 亿元, 同比增速-35.42%, 环比增速-24.56%。

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。