

房地产

证券研究报告/行业定期报告

2024年11月03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

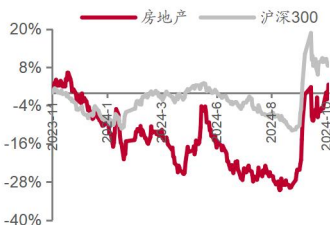
执业证书编号： S0740524070002

Email: chenxr@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	103
行业总市值(亿元)	13,300.11
行业流通市值(亿元)	12,788.58

行业-市场走势对比



相关报告

- 《REITs 三季度本周披露》2024-10-27
- 《多地落实房产首付比例降低政策，二手房成交持续改善》2024-10-27
- 《公募REITs可用于央行互换便利质押》2024-10-22

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	10.94	1.0	1.13	1.21	1.27	10.8	9.7	9.0	8.6	买入
招商蛇口	11.57	0.7	0.90	1.07	1.15	17.8	12.9	10.8	10.1	买入
招商积余	11.33	0.7	0.85	1.02	1.19	16.3	13.3	11.1	9.5	买入
华润万象生活	32.60	1.3	1.59	1.90	2.23	23.2	18.8	15.7	13.4	买入
保利物业	32.50	2.5	2.95	3.42	3.93	11.8	10.1	8.7	7.6	买入

备注：股价以2024年11月1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6.01%，沪深300指数下跌1.68%，相对收益为7.69%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(10.25-10.31)，中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交42907套，同比增速-4.1%，环比增速34.3%；合计成交面积440.3万平方米，同比增速-8%，环比增速26.8%。

本周(10.25-10.31)，中泰地产组跟踪的16个重点城市二手房合计成交25848套，同比增速22.1%，环比增速6.6%；合计成交面积243.5万平方米，同比增速17.7%，环比增速8.4%。

本周(10.25-10.31)，中泰地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积19443.4万平方米，环比增速-0.5%，去化周期147.9周。

本周(10.21-10.27)，土地供给方面，本周供应土地4598.5万平方米，同比增速24.7%；供应均价2372元/平方米，同比增速-12.9%。土地成交方面，本周成交土地2654.3万平方米，同比增速7.3%；土地成交金额738.4亿元，同比增速80.4%。本周土地成交楼面价2782元/平方米，溢价率2.6%。

本周(10.25-10.31)房地产企业合计发行信用债109.50亿元，同比增速217.4%，环比增速102.0%。

投资建议：

- 11月1日，住房和城乡建设部发布数据显示，今年10月商品房销售面积同比连续下降的趋势出现了拐点，房地产市场成交量增长趋势从一线城市向更多城市扩散。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

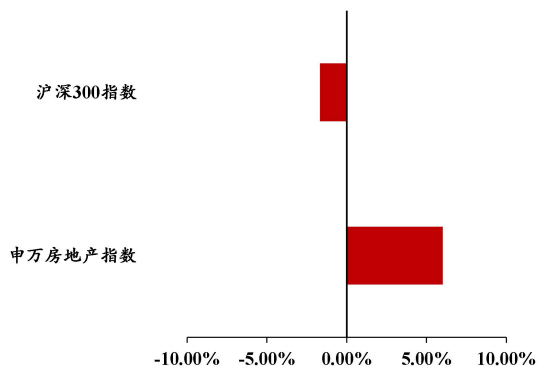
图表 1: 本周板块涨跌幅	4
图表 2: 本周龙头企业涨跌幅	4
图表 3: 本周新闻汇总	5
图表 4: 本周公司公告	6
图表 5: 一手房成交套数同比分析 (周度)	7
图表 6: 一手房成交套数同比分析 (8 周移动平均)	7
图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度)	7
图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)	7
图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度)	8
图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度)	8
图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)	8
图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度)	8
图表 13: 一手房交易数据	9
图表 14: 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

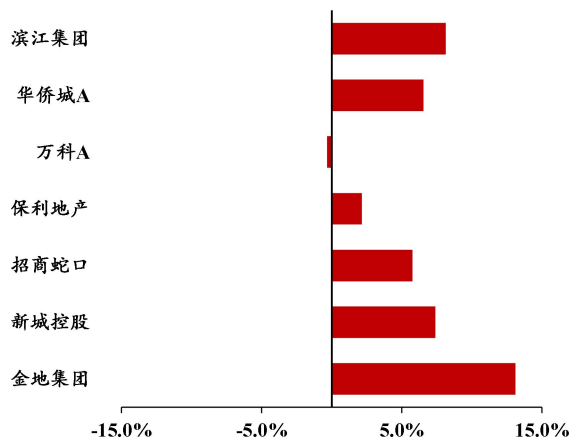
- 本周，申万房地产指数上涨 6.01%，沪深 300 指数下跌 1.68%，相对收益为 7.69%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：华夏幸福、光大嘉宝、天房发展、北辰实业、万通地产，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为空港股份、电子城、铁岭新城、万泽股份、鲁商发展。

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28日，住房城乡建设部党组书记、部长倪虹主持召开座谈会，听取部分房地产、建筑业、市政公用行业领域企业负责人意见和建议。倪虹强调，要用足用好中央各项存量和增量政策，坚定信心、下定决心，正视问题、解决问题，深化改革、转型创新，巩固房地产市场筑底止跌势头，推动建筑业转型升级，促进市政公用事业持续健康发展，为经济回升向好贡献力量。
- **【地方政策】** 10月29日，浙江省嵊州市宣布将于11月1日启动“住有所居”购房活动，旨在帮助住房困难家庭以优惠价格购买新建存量商品房。活动期间，已结顶的新建存量商品房将以不高于备案价 8.5 折的价格出售，且售价不会超过近三个月的网签成交均价。
- **【地方政策】** 10月30日，大连市出台《大连市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》，旨在通过金融、人才、公积金等政策支持，推进商品房去库存，促进房地产市场平稳健康发展。
- **【地方政策】** 10月31日，据北京市民政局介绍，北京市将创新居家社区养老服务模式，探索形成以“一清单、一平台、一张网”为基础的养老服务体系，布局建设 100 个街道（乡镇）区域养老服务中心。截至 9 月 20 日，已完成验收 60 家，其余 40 家的建设工作也在有序推进。
- **【地方政策】** 11月1日，浙江省建德市住建局、财政局、人社局、规划和自然资源局、税务局、公积金建德分中心近日出台了《关于落实建德市促进房地产市场健康发展若干意见的通知》，将按照补贴标准，对于符合条件的购房人，给予每套 3 万元购房消费补贴。

图表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	10月28日,住房和城乡建设部党组书记、部长倪虹主持召开座谈会,听取部分房地产、建筑业、市政公用行业领域企业负责人意见和建议。倪虹强调,要用足用好中央各项存量和增量政策,坚定信心、下定决心,正视问题、解决问题,深化改革、转型创新,巩固房地产市场筑底止跌势头,推动建筑业转型升级,促进市政公用事业持续健康发展,为经济回升向好贡献力量。	住建部	2024/10/28
地方政策	10月29日,浙江省嵊州市宣布将于11月1日启动“住有所居”购房活动,旨在帮助住房困难家庭以优惠价格购买新建存量商品房。活动期间,已结顶的新建存量商品房将以不高于备案价8.5折的价格出售,且售价不会超过近三个月的网签成交均价。	嵊州市政府	2024/10/29
地方政策	10月30日,大连市出台《大连市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干政策措施》,旨在通过金融、人才、公积金等政策支持,推进商品房去库存,促进房地产市场平稳健康发展。	大连市政府	2024/10/30
地方政策	10月31日,据北京市民政局介绍,北京市将创新居家社区养老服务模式,探索形成以“一清单、一平台、一张网”为基础的养老服务体系,布局建设100个街道(乡镇)区域养老服务中心。截至9月20日,已完成验收60家,其余40家的建设工作也在有序推进。	北京市民政局	2024/10/31
地方政策	11月1日,浙江省建德市住建局、财政局、人社局、规划和自然资源局、税务局、公积金建德分中心近日出台了《关于落实建德市促进房地产市场健康发展若干意见的通知》,将按照补贴标准,对于符合条件的购房人,给予每套3万元购房消费补贴。	建德市六部门	2024/11/1

来源: WIND, 中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻追踪

- **【美联物业】**10月30日,美联物业研究中心数据显示,今年前三季度,内地买家在香港一手住宅市场的购买量占比达39.1%,金额占比则逼近52%,较去年同期有显著增长,内地买家在新楼盘市场的投资已超过本地买家。
- **【城建发展】**10月30日,北京城建投资发展股份有限公司公布2024年第三季度报告。报告显示,城建发展第三季度营业收入为52.41亿元,同比下降16.86%;归属于上市公司股东的净利润为6.83亿元,同比增长497.56%;基本每股收益和稀释每股收益均为0.3050元,同比增长1046.60%。
- **【中海企业】**10月31日,中海企业发展集团有限公司发布了其2024年第三季度财务公告。根据公告,中海企业发展集团2024年前三季度资产总额减少至5996.45亿元,净利润增长21.11%,负债减少10.37%,显示公司盈利能力和财务结构优化。
- **【光明地产】**10月31日,光明地产公告披露2024年度第八期中期票据发行结果。光明地产发行中期票据“24光明房产MTN008”,总额6亿,利率3.84%,期限3年。
- **【保利发展】**11月1日,保利发展举行2024年三季度业绩会。前三季度拓展金额下降有多方面原因,一方面是全国300城土地推地、成交均有大幅度的下滑;另一方面,受到整体市场行情下行的影响,公司主动调整了投资节奏;三季度以来,公司拓展力度不断增强,获取项目107万方,全口径拓展金额289亿元。

图表 4: 本周公司公告

公司名称	内容	日期
美联物业	10月30日,美联物业研究中心数据显示,今年前三季度,内地买家在香港一手住宅市场的购买量占比达39.1%,金额占比则逼近52%,较去年同期有显著增长,内地买家在新楼盘市场的投资已超过本地买家。	2024/10/30
城建发展	10月30日,北京城建投资发展股份有限公司公布2024年第三季度报告。报告显示,城建发展第三季度营业收入为52.41亿元,同比下降16.86%;归属于上市公司股东的净利润为6.83亿元,同比增长497.56%;基本每股收益和稀释每股收益均为0.3050元,同比增长1046.60%。	2024/10/30
中海企业	10月31日,中海企业发展集团有限公司发布了其2024年第三季度财务公告。根据公告,中海企业发展集团2024年前三季度资产总额减少至5996.45亿元,净利润增长21.11%,负债减少10.37%,显示公司盈利能力和财务结构优化。	2024/10/31
光明地产	10月31日,光明地产公告披露2024年度第八期中期票据发行结果。光明地产发行中期票据“24光明房产MTN008”,总额6亿,利率3.84%,期限3年。	2024/10/31
保利发展	11月1日,保利发展举行2024年三季度业绩会。前三季度拓展金额下降有多方面原因,一方面是全国300城土地推地、成交均有大幅度的下滑;另一方面,受到整体市场行情下行的影响,公司主动调整了投资节奏;三季度以来,公司拓展力度不断增强,获取项目107万方,全口径拓展金额289亿元。	2024/11/1

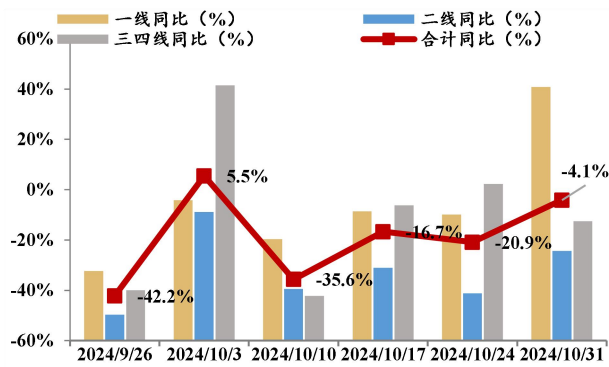
来源: WIND, 中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

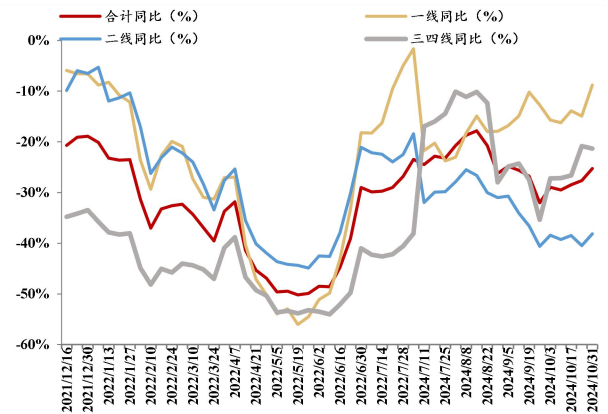
- 本周(10.25-10.31),中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交42907套,同比增速-4.1%,环比增速34.3%;合计成交面积440.3万平方米,同比增速-8%,环比增速26.8%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为40.8%、-24.3%和-12.5%,环比增速为55.7%、46.9%和0.7%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为46%、-28.7%和-6.1%,环比增速为48.4%、40%和-9%。

图表 5: 一手房成交套数同比分析 (周度)



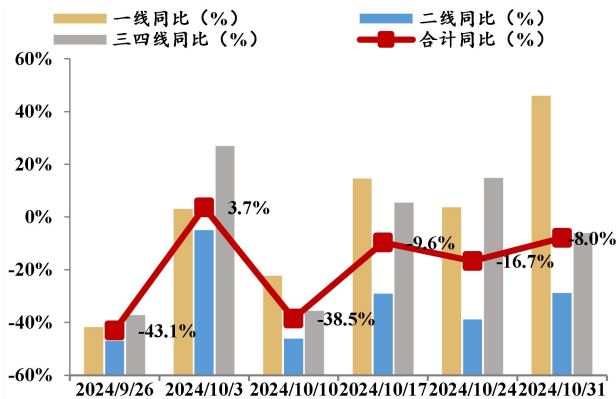
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 6: 一手房成交套数同比分析 (8 周移动平均)



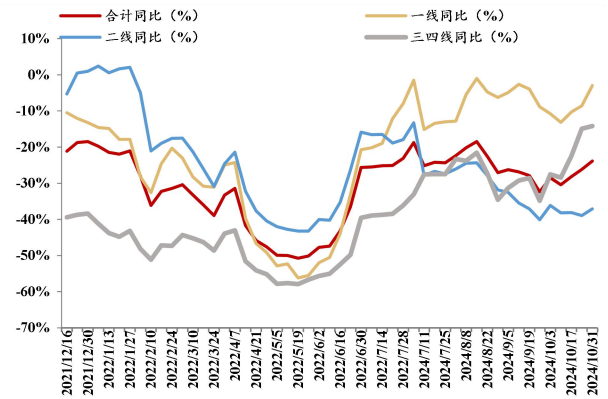
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度)



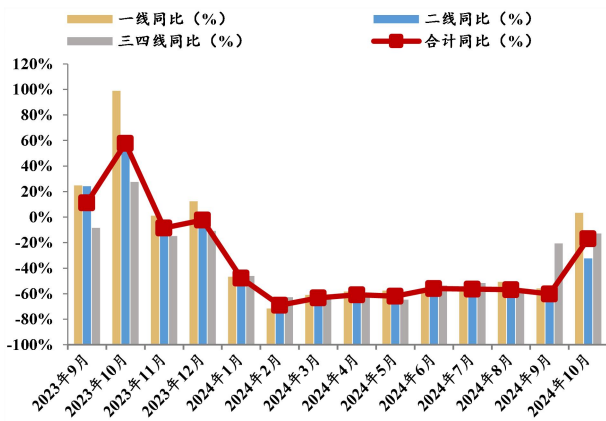
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)

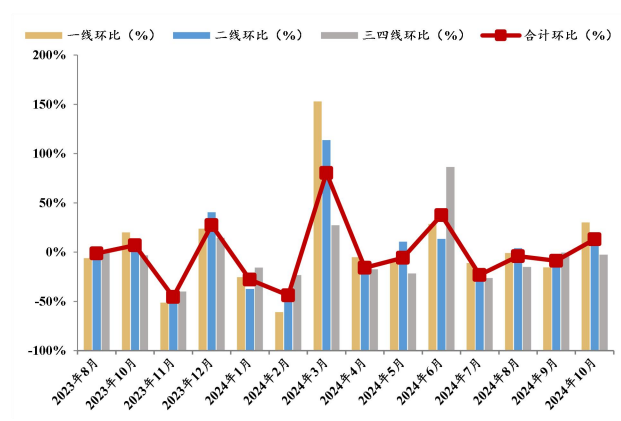


来源: WIND, 中泰证券研究所

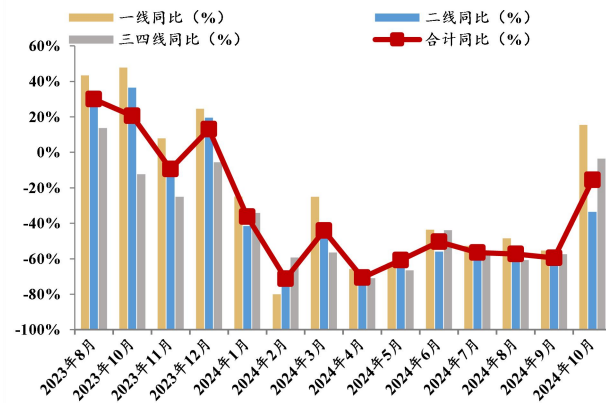
- 本月至今 (10.1-10.31), 中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 129089 套, 同比增速-16.8%, 环比增速 13%; 合计成交面积 1350.3 万平方米, 同比增速-15.5%, 环比增速 11.1%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 3.4%、-32.2%和-12.7%, 环比增速为 30.2%、14.6%和-2.5%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 15.4%、-33.6%和-3.5%, 环比增速为 31.3%、2.6%和 7.3%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）


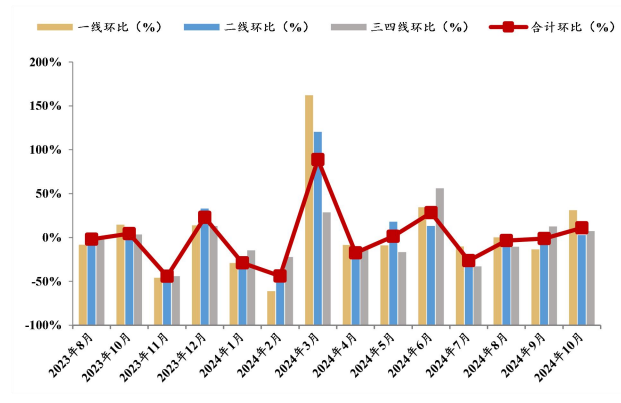
来源：WIND，中泰证券研究所

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

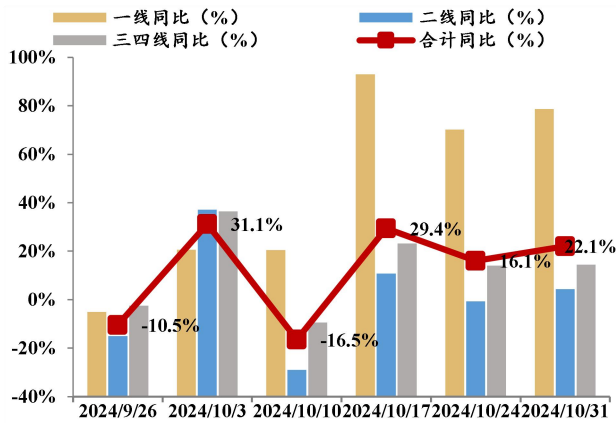
图表 13: 一手房交易数据

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)	42907	-4.1%	34.3%	27665
	成交面积 (万平)	440.3	-8.0%	26.8%	293
一线城市	套数 (套)	16372	40.8%	55.7%	8861
	成交面积 (万平)	147.1	46.0%	48.4%	80
二线城市	套数 (套)	15772	-24.3%	46.9%	9822
	成交面积 (万平)	193.0	-28.7%	40.0%	128
三四线城市	套数 (套)	10763	-12.5%	0.7%	8982
	成交面积 (万平)	100.2	-6.1%	-9.0%	85
重点城市					
北京	套数 (套)	2666	-22.1%	35.7%	1919
	成交面积 (万平)	24.5	-6.5%	30.2%	17
上海	套数 (套)	6869	45.7%	91.6%	3172
	成交面积 (万平)	62.4	46.0%	92.4%	30
广州	套数 (套)	4668	74.4%	32.7%	2930
	成交面积 (万平)	39.9	65.1%	24.9%	23
深圳	套数 (套)	2169	168.1%	49.5%	841
	成交面积 (万平)	20.3	163.1%	27.5%	9
杭州	套数 (套)	1084	-68.9%	7.2%	904
	成交面积 (万平)	14.2	-71.5%	9.2%	13
武汉	套数 (套)	4930	3.2%	114.1%	2089
	成交面积 (万平)	56.3	-1.9%	95.9%	24
成都	套数 (套)	2515	-22.4%	22.9%	1441
	成交面积 (万平)	44.2	-34.4%	20.3%	30
青岛	套数 (套)	1852	-26.5%	27.7%	1297
	成交面积 (万平)	23.0	-19.6%	23.3%	16
济南	套数 (套)	2233	34.4%	87.5%	1625
	成交面积 (万平)	22.8	44.4%	75.3%	17
宁波	套数 (套)	526	40.6%	33.2%	301
	成交面积 (万平)	6.9	49.5%	49.3%	4
南宁	套数 (套)	1422	-30.0%	7.8%	965
	成交面积 (万平)	11.4	-15.0%	6.0%	8
苏州	套数 (套)	1210	23.0%	18.7%	858
	成交面积 (万平)	14.1	13.7%	14.9%	13
无锡	套数 (套)	-	-	-	343
	成交面积 (万平)	-	-	-	4

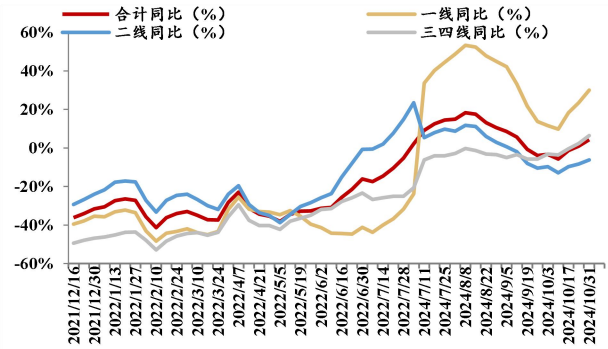
来源: WIND, 中泰证券研究所

4.2 重点城市二手房成交分析

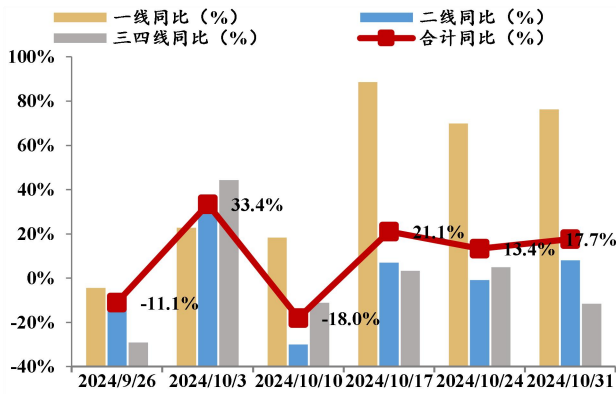
- 本周(10.25-10.31), 中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 25848 套, 同比增速 22.1%, 环比增速 6.6%; 合计成交面积 243.5 万平方米, 同比增速 17.7%, 环比增速 8.4%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 78.6%、4.4%和 14.5%, 环比增速为 13.9%、5.7%和-4.7%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 76.3%、8.1%和-11.5%, 环比增速为 13.2%、9.9%和-5.3%。

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）


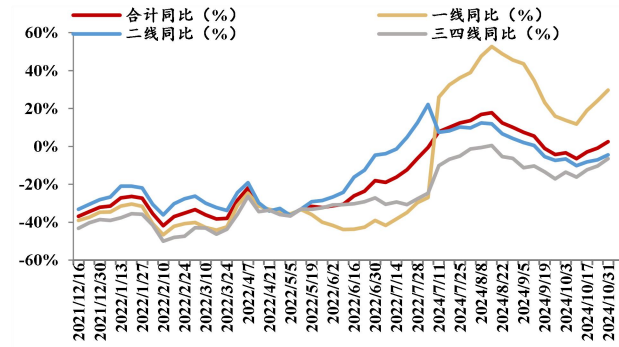
来源：WIND，中泰证券研究所

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

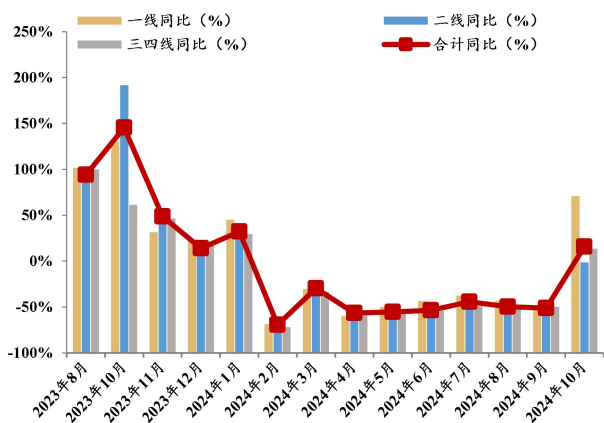
图表 16：二手房成交面积同比分析（周度）


来源：WIND，中泰证券研究所

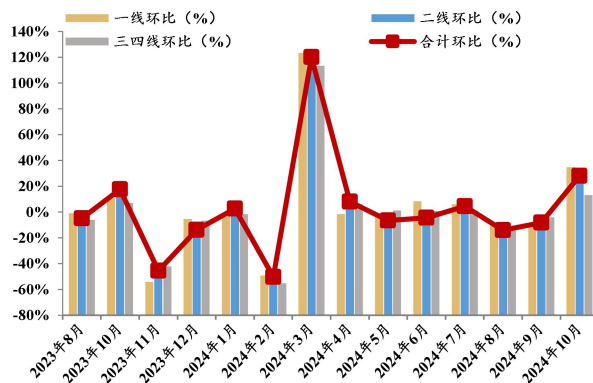
图表 17：二手房成交面积同比分析（8周移动平均）


来源：WIND，中泰证券研究所

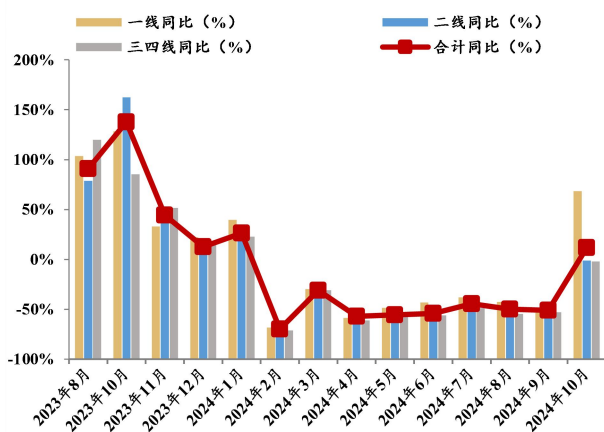
- 本月至今（10.1-10.31），中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 86547 套，同比增速 15.8%，环比增速 28.1%；合计成交面积 806.9 万平方米，同比增速 11.6%，环比增速 22.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 70.8%、-1.3%和 13.6%，环比增速为 34.8%、29%和 13.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 68.4%、-1.2%和 -2%，环比增速为 31.4%、22.4%和 9.4%。

图表 18：二手房成交套数同比分析（月度）


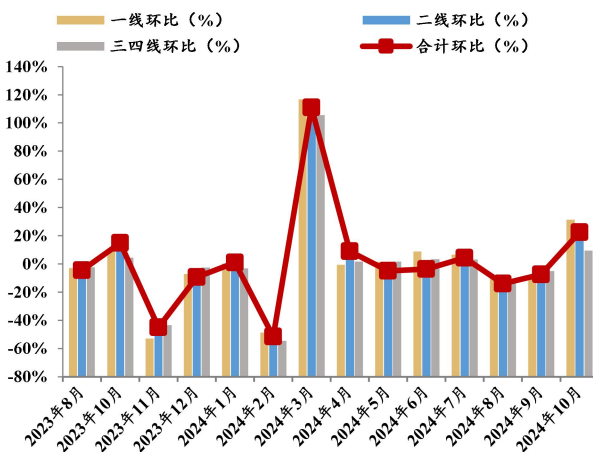
来源：WIND，中泰证券研究所

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)	25848	22.1%	6.6%	17756
	成交面积 (万平)	243.5	17.7%	8.4%	169
一线城市	套数 (套)	8279	78.6%	13.9%	5282
	成交面积 (万平)	71.0	76.3%	13.2%	46
二线城市	套数 (套)	14077	4.4%	5.7%	9726
	成交面积 (万平)	138.2	8.1%	9.9%	95
三四线城市	套数 (套)	3492	14.5%	-4.7%	2749
	成交面积 (万平)	34.3	-11.5%	-5.3%	28
重点城市					
北京	套数 (套)	6133	62.5%	18.6%	3946
	成交面积 (万平)	51.9	60.2%	17.1%	34
深圳	套数 (套)	2146	149.5%	2.5%	1335
	成交面积 (万平)	19.0	143.2%	3.7%	12
杭州	套数 (套)	1802	-7.8%	9.1%	1069
	成交面积 (万平)	18.2	-3.4%	11.7%	11
成都	套数 (套)	5998	23.6%	4.9%	4014
	成交面积 (万平)	64.2	21.8%	4.3%	44
青岛	套数 (套)	1651	21.7%	2.2%	1298
	成交面积 (万平)	16.5	22.1%	-2.2%	13
厦门	套数 (套)	799	55.8%	8.7%	539
	成交面积 (万平)	7.2	50.2%	12.7%	6
南宁	套数 (套)	1184	187.4%	10.4%	870
	成交面积 (万平)	10.5	137.4%	13.5%	8
苏州	套数 (套)	1644	1.7%	10.5%	1105
	成交面积 (万平)	21.6	32.6%	40.3%	13
无锡	套数 (套)	999	18.5%	-4.3%	830
	成交面积 (万平)	-	-	-	-
东莞	套数 (套)	900	31.4%	-16.7%	679
	成交面积 (万平)	9.1	36.4%	-17.2%	7
扬州	套数 (套)	485	43.5%	4.1%	372
	成交面积 (万平)	3.7	-64.6%	-0.9%	3
佛山	套数 (套)	1569	-0.6%	-5.5%	1325
	成交面积 (万平)	16.0	-6.5%	-5.4%	14
金华	套数 (套)	301	32.0%	8.3%	206
	成交面积 (万平)	3.1	38.1%	10.8%	2
江门	套数 (套)	237	7.2%	33.1%	166
	成交面积 (万平)	2.3	7.0%	35.2%	2

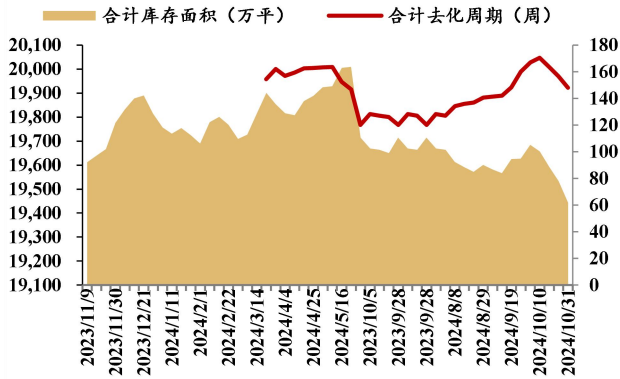
来源: WIND, 中泰证券研究所

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

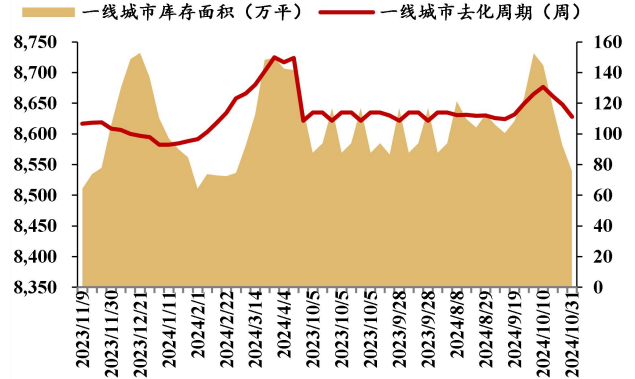
- 本周 (10.25-10.31), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19443.4 万平方米, 环比增速 -0.5%, 去化周期 147.9 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 -0.5%、-0.5%、-0.4%, 去化周期分别为 111.2 周、194.3 周、212.5 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期



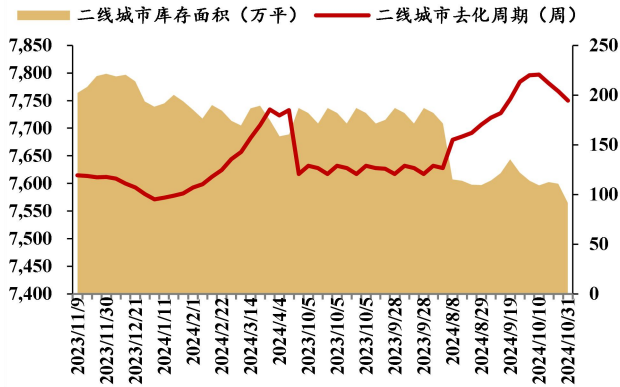
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



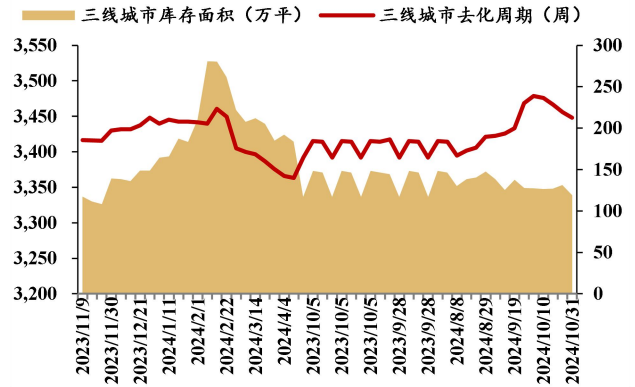
来源: WIND, 中泰证券研究所

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

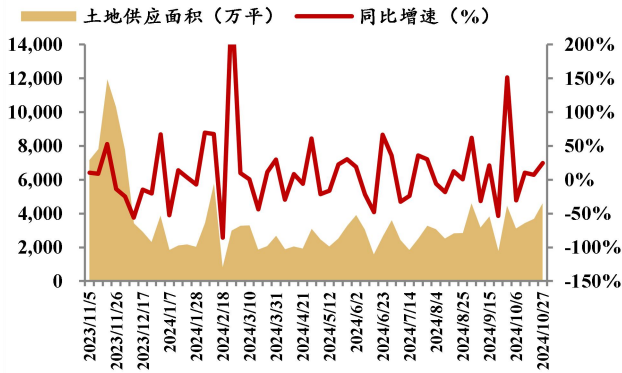
17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19443	-0.46%	131.4	147.9	156.7
一线城市	8540	-0.49%	76.8	111.2	119.1
二线城市	7565	-0.45%	38.9	194.3	203.8
三四线城市	3339	-0.43%	15.7	212.5	219.3
重点城市					
北京	2303	-0.47%	17.5	132.0	134.4
上海	3030	-	29.7	101.9	109.9
广州	2459	-0.36%	21.2	115.9	124.2
深圳	747	-2.87%	8.4	89.1	103.8
杭州	738	-2.85%	11.2	65.8	65.0
南京	2871	-	-	-	-
南宁	837	-	9.2	91.3	93.6
福州	1241	-	-	-	-
厦门	266	-5.07%	4.4	60.0	85.3
宁波	264	-0.80%	2.7	95.9	107.9
苏州	1348	0.27%	11.4	118.7	123.0
江阴	-	-	0.9	-	-
温州	1491	-0.58%	11.1	134.0	138.3
泉州	785	-0.24%	0.6	1276.2	1381.8
莆田	403	-0.48%	0.6	680.1	875.3
宝鸡	478	-0.34%	2.5	194.4	196.1
东营	182	-	-	-	-

来源: WIND, 中泰证券研究所

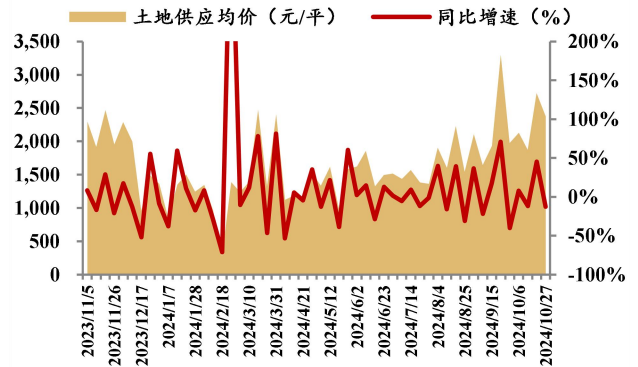
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州; 三四线城市 (5 个) 包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.4 土地市场供给与成交分析

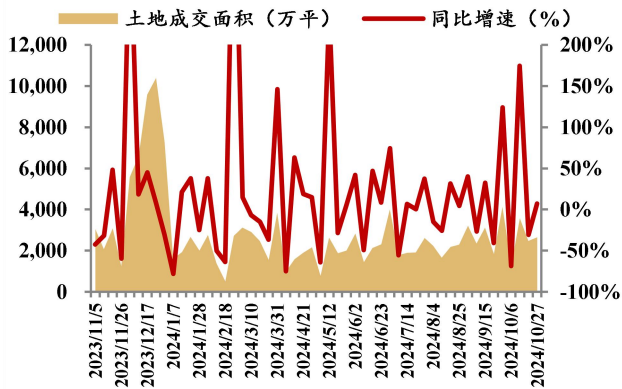
- 本周 (10.21-10.27), 土地供给方面, 本周供应土地 4598.5 万平方米, 同比增速 24.7%; 供应均价 2372 元/平方米, 同比增速-12.9%。土地成交方面, 本周成交土地 2654.3 万平方米, 同比增速 7.3%; 土地成交金额 738.4 亿元, 同比增速 80.4%。本周土地成交楼面价 2782 元/平方米, 溢价率 2.6%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0.3%、3.8%、3.5%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积


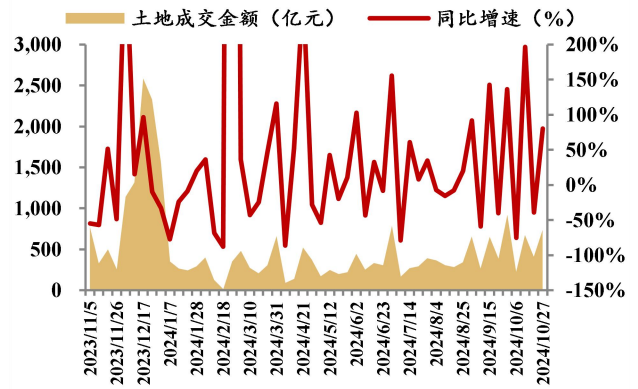
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价


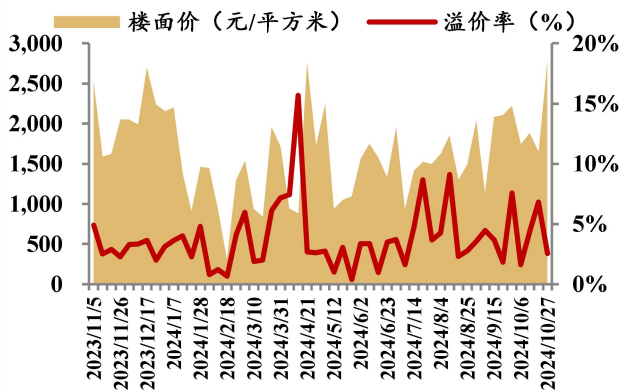
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积


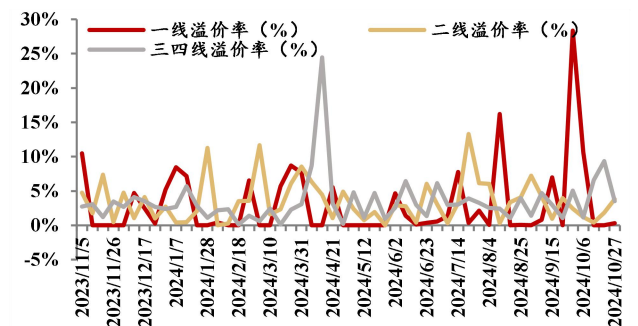
来源: WIND, 中泰证券研究所

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

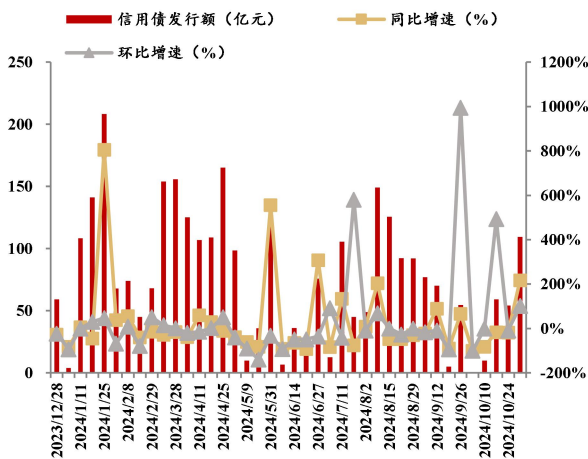
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
滨江集团	杭州市	余杭区	23,494.00	65,783.20	233,686.00	100.00	2024-07-23
保利发展	北京市	海淀区	85,584.57	162,610.68	890,100.00	60.00	2024-07-25
滨江集团	杭州市	西湖区	20,164.00	38,311.60	109,920.00	100.00	2024-08-13
中国海外发展	天津市	河西区	7,192.00	14,384.00	6,000.00	100.00	2024-08-16
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
越秀地产	北京市	昌平区	56,280.77	101,305.39	253,300.00	99.63	2024-10-22

来源: WIND, 中泰证券研究所

4.5 房地产行业融资分析

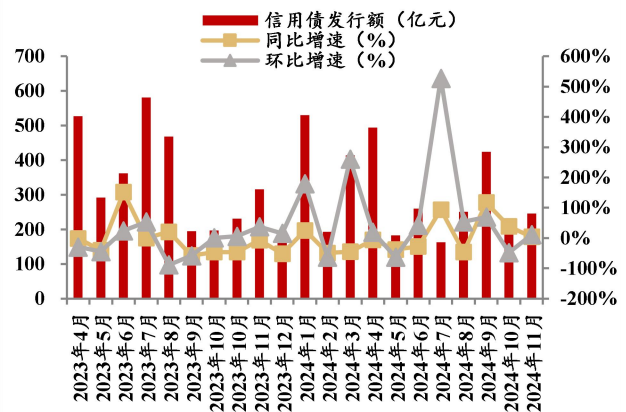
- 本周(10.25-10.31)房地产企业合计发行信用债 109.50 亿元, 同比增速 217.4%, 环比增速 102.0%。本月至今房地产企业合计发行信用债 245.5 亿元, 同比增速 4.14%, 环比增速 11.06%。

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。