

房地产

证券研究报告/行业定期报告

2024年11月10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

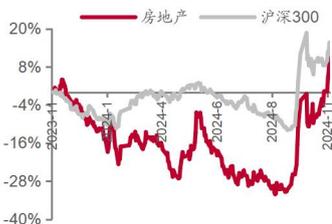
执业证书编号： S0740524070002

Email: chenxr@zts.com.cn

### 基本状况

上市公司数	103
行业总市值(亿元)	14,162.86
行业流通市值(亿元)	13,608.99

### 行业-市场走势对比



### 相关报告

- 《本周两单 REITs 上市，微涨收盘》2024-11-03
- 《二手房成交持续回暖，单月新房成交首次同比转正》2024-11-03
- 《REITs 三季报本周披露》2024-10-27

### 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	11.18	1.0	1.13	1.21	1.27	11.1	9.9	9.2	8.8	买入
招商蛇口	12.01	0.7	0.90	1.07	1.15	18.5	13.3	11.2	10.4	买入
招商积余	11.58	0.7	0.85	1.02	1.19	16.7	13.6	11.4	9.7	买入
华润万象生活	33.85	1.3	1.59	1.90	2.23	24.2	19.6	16.4	14.0	买入
保利物业	34.55	2.5	2.95	3.42	3.93	12.7	10.8	9.3	8.1	买入

备注：股价以 2024 年 11 月 8 日收盘价为准

### 报告摘要

#### 一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨 6.83%，沪深 300 指数上涨 5.5%，相对收益为 1.32%，板块表现强于大盘。

#### 行业基本面

本周(11.1-11.7)，中泰地产组跟踪的 38 个重点城市一手房合计成交 30327 套，同比增速-14.9%，环比增速-29.3%；合计成交面积 327 万平方米，同比增速-5.1%，环比增速-25.7%。

本周(11.1-11.7)，中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24703 套，同比增速 28.4%，环比增速-4.4%；合计成交面积 234.4 万平方米，同比增速 27.1%，环比增速-3.7%。

本周（11.1-11.7），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19371.9 万平方米，环比增速-0.4%，去化周期 143.7 周。

本周（10.28-11.3），土地供给方面，本周供应土地 6544 万平方米，同比增速 42.3%；供应均价 2777 元/平方米，同比增速 17.1%。土地成交方面，本周成交土地 3963.1 万平方米，同比增速 45.8%；土地成交金额 749.6 亿元，同比增速 0.7%。

本周（11.1-11.7）房地产企业合计发行信用债 62.50 亿元，同比增速 81.2%，环比增速-42.9%。

#### 投资建议：

- 11月8日，全国人大常委会办公厅召开新闻发布会，除去基本符合市场预期的“重头戏”增量政策落地以外，财政部部长重申中央财政还有较大的举债空间和赤字提升空间。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

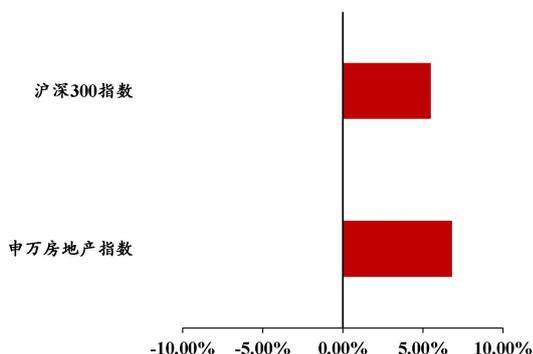
图表 1: 本周板块涨跌幅 .....	4
图表 2: 本周龙头企业涨跌幅 .....	4
图表 3: 本周新闻汇总 .....	5
图表 4: 本周公司公告 .....	6
图表 5: 一手房成交套数同比分析 (周度) .....	6
图表 6: 一手房成交套数同比分析 (8周移动平均) .....	6
图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度) .....	7
图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8周移动平均) .....	7
图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度) .....	7
图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度) .....	7
图表 11: 一手房成交面积同比分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

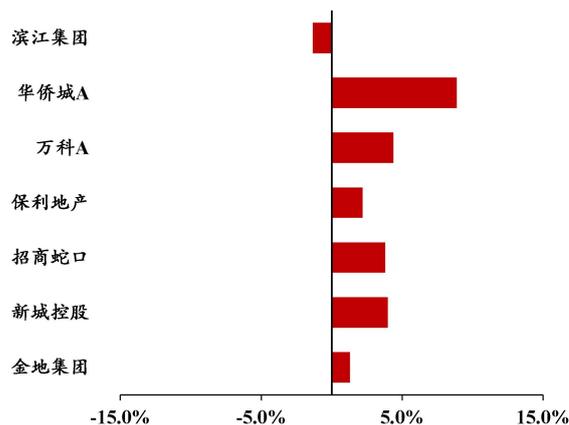
- 本周，申万房地产指数上涨 6.83%，沪深 300 指数上涨 5.5%，相对收益为 1.32%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：华夏幸福、ST 银亿、亚通股份、荣盛发展、阳光股份，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为天津松江、ST 天业、皇庭国际、空港股份、合肥城建。

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】**11月8日,央行发布 2024 年第三季度中国货币政策执行报告,下一阶段,着力推动房地产金融增量政策落地见效,引导金融机构强化金融保障,满足城乡居民刚性和多样化改善性住房需求,积极支持收购存量商品房用作保障性住房,支持盘活存量闲置土地,促进房地产市场止跌回稳,推动构建房地产发展新模式。
- **【中央政策】**11月8日,财政部部长蓝佛安新闻发布会上介绍,目前,支持房地产市场健康发展的相关税收政策,已按程序报批,近期即将推出。隐性债务置换工作,马上启动。发行特别国债补充国有大型商业银行核心一级资本等工作,正在加快推进中。专项债券支持回收闲置存量土地、新增土地储备,以及收购存量商品房用作保障性住房方面,财政部正在配合相关部门研究制定政策细则,推动加快落地。
- **【中央政策】**11月8日,全国人大常委会办公厅举行新闻发布会,财政部部长蓝佛安表示,安排 6 万亿元债务限额置换地方政府存量隐性债务,是党中央统筹考虑国际国内发展环境、确保经济财政平稳运行,以及地方政府化债实际等多种因素,作出的重大决策部署,是今年一系列增量政策的“重头戏”。经全国人大常委会审议通过,今天正式向社会公布。这 6 万亿元债务限额,分三年安排,2024—2026 年每年 2 万亿元,支持地方用于置换各类隐性债务
- **【地方政策】**11月5日,苏州市市长吴庆文要求,要立足全局、分类施策,统筹谋划推进城中村改造。要充分利用政策资金,按照“拆除新建、整治提升、拆整结合”的思路,全域铺开城中村改造和现代化治理,积极落实购买存量房安置和房票安置,确保资源合理配置和有效利用。
- **【地方政策】**11月6日,广东省中山市公安局发布公告,公开征求《中山市户口迁入登记管理规定(征求意见稿)》的社会公众意见。根据该规定,非中山户籍人员若在中山持有房产或已在中山市参保并连续居住半年以上,将有资格申请落户中山。

**图表 3：本周新闻汇总**

类型	内容	来源	日期
中央政策	11月8日，央行发布2024年第三季度中国货币政策执行报告，下一阶段，着力推动房地产金融增量政策落地见效，引导金融机构强化金融保障，满足城乡居民刚性和多样化改善性住房需求，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，支持盘活存量闲置土地，促进房地产市场止跌回稳，推动构建房地产发展新模式。	央行	2024/11/8
中央政策	11月8日，财政部部长蓝佛安新闻发布会上介绍，目前，支持房地产市场健康发展的相关税收政策，已按程序报批，近期即将推出。隐性债务置换工作，马上启动。发行特别国债补充国有大型商业银行核心一级资本等工作，正在加快推进中。专项债券支持回收闲置存量土地、新增土地储备，以及收购存量商品房用作保障性住房方面，财政部正在配合相关部门研究制定政策细则，推动加快落地。	财政部、全国人大常委会办公厅	2024/11/8
中央政策	11月8日，全国人大常委会办公厅举行新闻发布会，财政部部长蓝佛安表示，安排6万亿元债务限额置换地方政府存量隐性债务，是党中央统筹考虑国际国内发展环境、确保经济财政平稳运行，以及地方政府化债实际等多种因素，作出的重大决策部署，是今年一系列增量政策的“重头戏”。经全国人大常委会审议通过，今天正式向社会公布。这6万亿元债务限额，分三年安排，2024—2026年每年2万亿元，支持地方用于置换各类隐性债务。	财政部、全国人大常委会办公厅	2024/11/8
地方政策	11月5日，苏州市市长吴庆文要求，要立足全局、分类施策，统筹谋划推进城中村改造。要充分利用政策资金，按照“拆除新建、整治提升、拆整结合”的思路，全域铺开城中村改造和现代化治理，积极落实购买存量房安置和房票安置，确保资源合理配置和有效利用。	苏州市	2024/11/5
地方政策	11月6日，广东省中山市公安局发布公告，公开征求《中山市户口迁入登记管理规定（征求意见稿）》的社会公众意见。根据该规定，非中山户籍人员若在中山持有房产或已在中山市参保并连续居住半年以上，将有资格申请落户中山。	中山市公安局	2024/11/6

来源：WIND，中泰证券研究所

### 3. 个股公告及新闻追踪

- **【龙光控股】**11月4日，龙光控股发布公告，截至2024年10月31日，公司及其子公司未能如期偿还各类贷款共计199.36亿元人民币，且未能兑付汇裕2021年度第一期天耀供应链定向资产支持票据优先级本金3.138亿元人民币。
- **【正荣地产】**11月4日，正荣地产集团有限公司发布了2024年10月未经审核的经营数据。数据显示，正荣地产10月份累计合约销售金额约为5.58亿元人民币，合约销售建筑面积约为39008平方米，合约平均售价为每平方米14300元人民币。
- **【招商蛇口】**11月6日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告，披露其控股子公司温州臻玺置业有限公司向浙商银行股份有限公司温州分行申请保函人民币3亿元，业务期限为3年。招商蛇口拟按34%的股权比例为上述保函业务提供连带责任保证，担保本金金额不超过人民币1.02亿元，保证期间为单笔债务履行期限届满之日起三年。
- **【金融街】**11月7日，金融街控股股份有限公司发布股票交易异常波动公告。公告显示，公司股票于2024年11月5日、11月6日、11月7日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%，根据《深圳证券交易所交易规则》的有关规定，属于股票交易异常波动情形。

图表 4: 本周公司公告

公司名称	内容	日期
龙光控股	11月4日, 龙光控股发布公告, 截至2024年10月31日, 公司及其子公司未能如期偿还各类贷款共计199.36亿元人民币, 且未能兑付汇裕2021年度第一期天耀供应链定向资产支持票据优先级本金3.138亿元人民币。	2024/11/4
正荣地产	11月4日, 正荣地产集团有限公司发布了2024年10月未经审核的经营数据。数据显示, 正荣地产10月份累计合约销售金额约为5.58亿元人民币, 合约销售建筑面积约为39008平方米, 合约平均售价为每平方米14300元人民币。	2024/11/4
招商蛇口	11月6日, 招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告, 披露其控股子公司温州臻玺置业有限公司向浙商银行股份有限公司温州分行申请保函人民币3亿元, 业务期限为3年。招商蛇口拟按34%的股权比例为上述保函业务提供连带责任保证, 担保本金金额不超过人民币1.02亿元, 保证期间为自单笔债务履行期限届满之日起三年。	2024/11/6
金融街	11月7日, 金融街控股股份有限公司发布股票交易异常波动公告。公告显示, 公司股票于2024年11月5日、11月6日、11月7日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过20%, 根据《深圳证券交易所交易规则》的有关规定, 属于股票交易异常波动情形。	2024/11/7

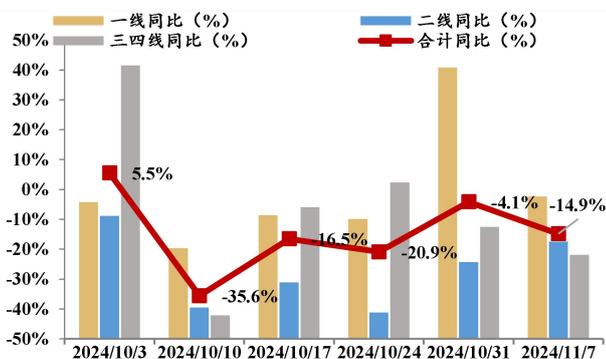
来源: WIND, 中泰证券研究所

## 4. 行业基本面

### 4.1 重点城市一手房成交分析

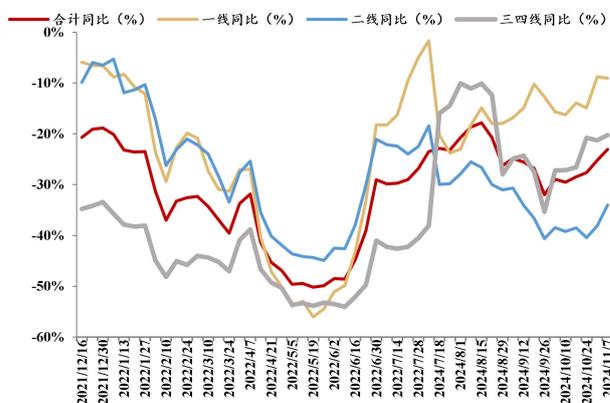
- 本周(11.1-11.7), 中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交30327套, 同比增速-14.9%, 环比增速-29.3%; 合计成交面积327万平方米, 同比增速-5.1%, 环比增速-25.7%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-2.3%、-17.5%和-21.9%, 环比增速为-43.1%、-25.1%和-14.5%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为19.7%、-7.9%和-17.6%, 环比增速为-43.7%、-14.8%和-20.3%。

图表 5: 一手房成交套数同比分析(周度)



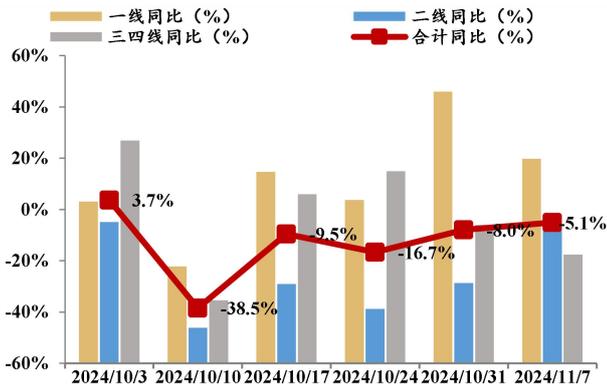
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 6: 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



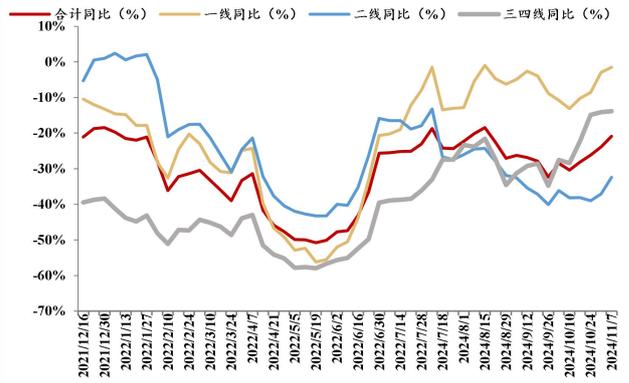
来源: WIND, 中泰证券研究所

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

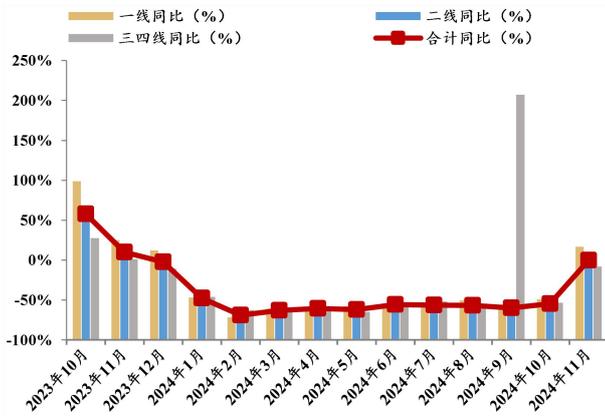
图表8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



来源：WIND，中泰证券研究所

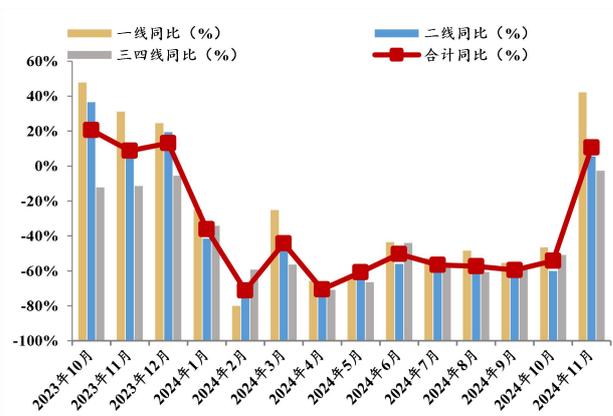
- 本月至今（11.1-11.7），中泰地产组跟踪的38个重点城市一手房合计成交30327套，同比增速-14.9%，环比增速289.6%；合计成交面积327万平方米，同比增速-5.1%，环比增速363.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-2.3%、-17.5%和-21.9%，环比增速为293.4%、284.6%和292.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为19.7%、-7.9%和-17.6%，环比增速为370.4%、408.1%和286.6%。

图表9：一手房成交套数同比分析（月度）

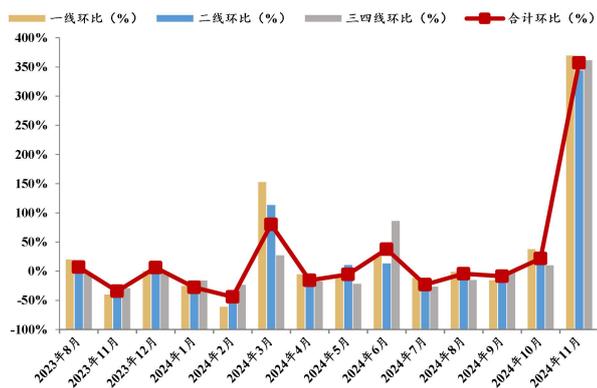


来源：WIND，中泰证券研究所

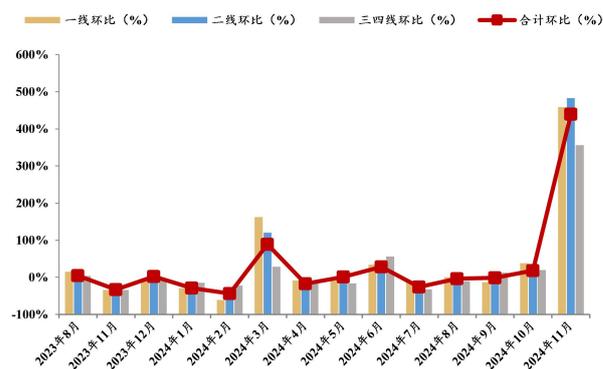
图表10：一手房成交套数环比分析（月度）



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

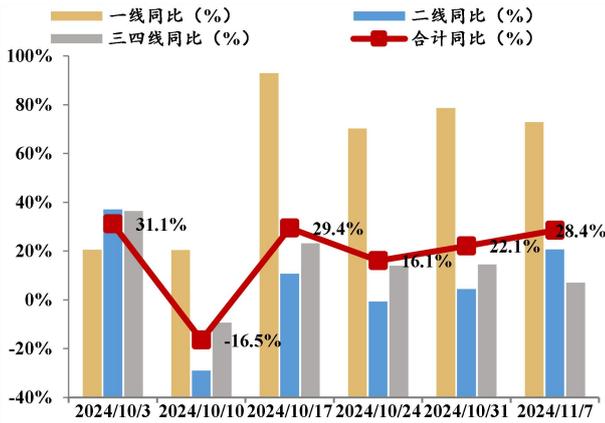
一手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	30327	-14.9%	-29.3%	29062
	成交面积 (万平)	327.0	-5.1%	-25.7%	309
一线城市	套数 (套)	9311	-2.3%	-43.1%	9170
	成交面积 (万平)	82.8	19.7%	-43.7%	83
二线城市	套数 (套)	11815	-17.5%	-25.1%	10524
	成交面积 (万平)	164.3	-7.9%	-14.8%	138
三四线城市	套数 (套)	9201	-21.9%	-14.5%	9368
	成交面积 (万平)	79.9	-17.6%	-20.3%	87
重点城市					
北京	套数 (套)	2354	-31.1%	-11.7%	2005
	成交面积 (万平)	20.3	-11.2%	-17.1%	18
上海	套数 (套)	3501	-0.2%	-49.0%	3304
	成交面积 (万平)	30.1	26.6%	-51.8%	31
广州	套数 (套)	1587	-5.6%	-66.0%	2859
	成交面积 (万平)	13.9	2.6%	-65.1%	23
深圳	套数 (套)	1869	102.1%	-13.8%	1002
	成交面积 (万平)	18.5	105.7%	-8.7%	11
杭州	套数 (套)	1325	-29.1%	22.2%	1012
	成交面积 (万平)	26.6	-0.2%	86.9%	15
武汉	套数 (套)	2705	48.6%	-45.1%	2278
	成交面积 (万平)	33.2	67.1%	-41.0%	27
成都	套数 (套)	2073	-25.3%	-17.6%	1550
	成交面积 (万平)	38.8	-27.8%	-12.2%	32
青岛	套数 (套)	1790	38.2%	-3.3%	1393
	成交面积 (万平)	22.9	44.7%	-0.4%	17
济南	套数 (套)	1478	-23.4%	-33.8%	1697
	成交面积 (万平)	16.0	-5.3%	-29.7%	18
宁波	套数 (套)	176	-14.6%	-66.5%	311
	成交面积 (万平)	2.1	-15.0%	-69.6%	4
南宁	套数 (套)	1074	-41.1%	-24.5%	1040
	成交面积 (万平)	11.1	-14.3%	-2.4%	9
苏州	套数 (套)	1194	36.9%	-1.3%	926
	成交面积 (万平)	13.5	36.2%	-3.8%	14
无锡	套数 (套)	-	-	-	317
	成交面积 (万平)	-	-	-	3

来源: WIND, 中泰证券研究所

#### 4.2 重点城市二手房成交分析

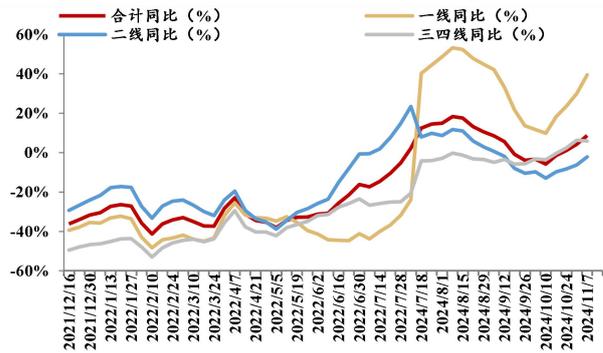
- 本周(11.1-11.7), 中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24703 套, 同比增速 28.4%, 环比增速-4.4%; 合计成交面积 234.4 万平方米, 同比增速 27.1%, 环比增速-3.7%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 72.9%、20.6%和 7.1%, 环比增速为-22.4%、5.1%和-0.3%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 71.8%、20%和 8.4%, 环比增速为-20.9%、2.6%和 6.3%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析(周度)



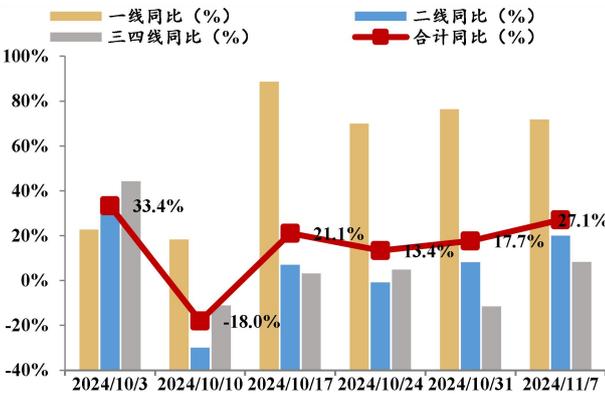
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)



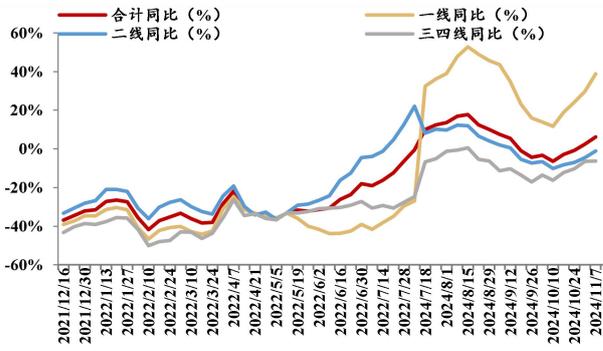
来源: WIND, 中泰证券研究所

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

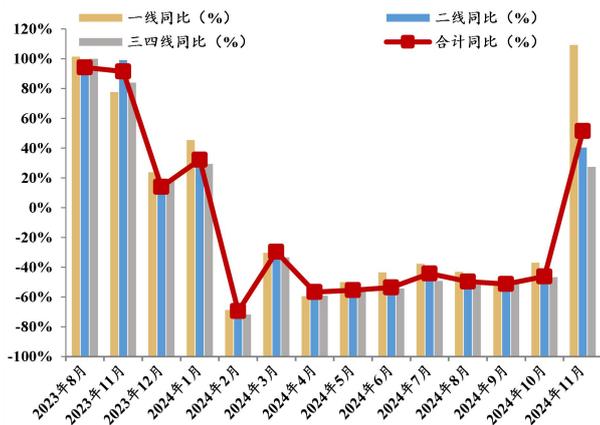
图表 17: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)



来源: WIND, 中泰证券研究所

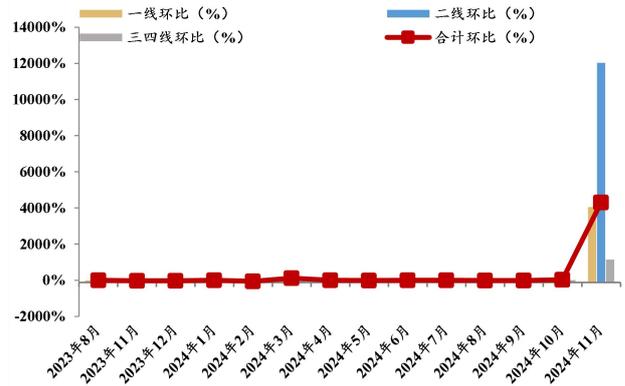
- 本月至今(11.1-11.7), 中泰地产组跟踪的 16 个重点城市二手房合计成交 24703 套, 同比增速 28.4%, 环比增速 3637.2%; 合计成交面积 234.4 万平方米, 同比增速 27.1%, 环比增速 3686.2%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 72.9%、20.6%和 7.1%, 环比增速为 3334.2%、10321.1%和 949.1%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 71.8%、20%和 8.4%, 环比增速为 2942.8%、11789.4%和 1054.6%。因为上月同期为国庆假期, 因此成交基数较小, 环比数据显增速异常。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)



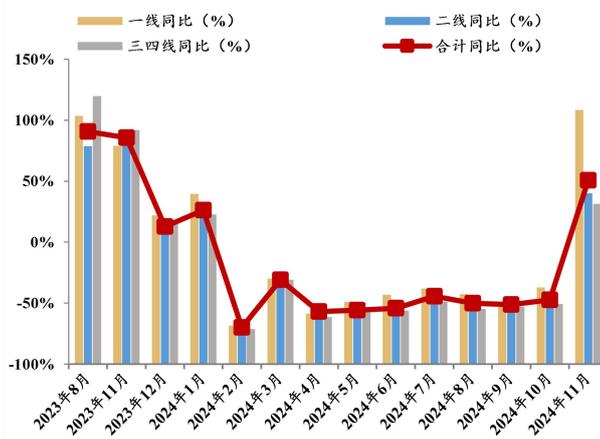
来源: WIND, 中泰证券研究所

图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)



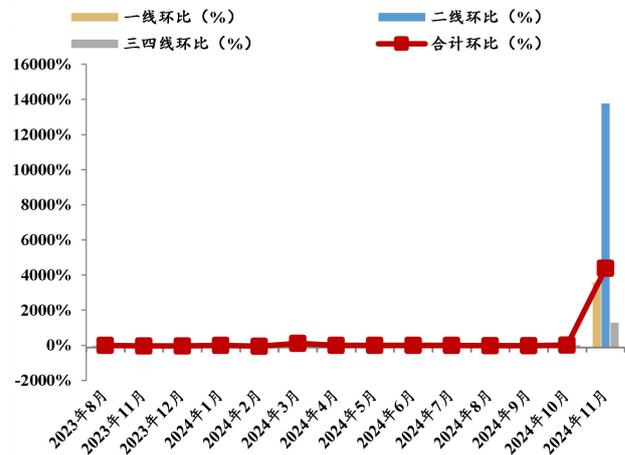
来源: WIND, 中泰证券研究所

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

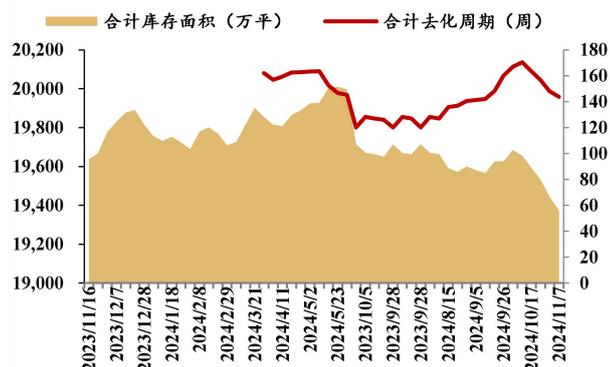
二手房					
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	24703	28.4%	-4.4%	18877
	成交面积 (万平)	234.4	27.1%	-3.7%	178
一线城市	套数 (套)	6422	72.9%	-22.4%	5543
	成交面积 (万平)	56.2	71.8%	-20.9%	48
二线城市	套数 (套)	14798	20.6%	5.1%	10484
	成交面积 (万平)	141.9	20.0%	2.6%	102
三四线城市	套数 (套)	3483	7.1%	-0.3%	2849
	成交面积 (万平)	36.4	8.4%	6.3%	29
重点城市					
北京	套数 (套)	4328	49.9%	-29.4%	4072
	成交面积 (万平)	37.2	46.4%	-28.4%	35
深圳	套数 (套)	2094	153.5%	-2.4%	1471
	成交面积 (万平)	19.0	160.4%	-0.3%	13
杭州	套数 (套)	1538	-8.3%	-14.7%	1160
	成交面积 (万平)	15.7	-9.0%	-13.6%	12
成都	套数 (套)	6778	53.2%	13.0%	4422
	成交面积 (万平)	71.0	46.0%	10.5%	47
青岛	套数 (套)	2282	94.4%	38.2%	1422
	成交面积 (万平)	23.5	104.8%	42.1%	14
厦门	套数 (套)	718	39.7%	-10.1%	571
	成交面积 (万平)	6.8	35.7%	-6.7%	6
南宁	套数 (套)	977	108.8%	-17.5%	891
	成交面积 (万平)	8.5	76.0%	-19.0%	8
苏州	套数 (套)	1524	8.1%	-7.3%	1149
	成交面积 (万平)	16.4	10.7%	-23.8%	14
无锡	套数 (套)	981	26.1%	-1.8%	871
	成交面积 (万平)	0.0	0.0%	0.0%	0
东莞	套数 (套)	873	24.0%	-3.0%	714
	成交面积 (万平)	8.7	2.5%	-4.0%	7
扬州	套数 (套)	428	32.9%	-11.8%	386
	成交面积 (万平)	3.5	21.3%	-4.9%	3
佛山	套数 (套)	1740	-3.2%	10.9%	1369
	成交面积 (万平)	19.5	7.9%	21.7%	14
金华	套数 (套)	277	18.9%	-8.0%	217
	成交面积 (万平)	3.2	28.6%	0.8%	2
江门	套数 (套)	165	-16.2%	-30.4%	164
	成交面积 (万平)	1.5	-8.9%	-34.6%	2

来源: WIND, 中泰证券研究所

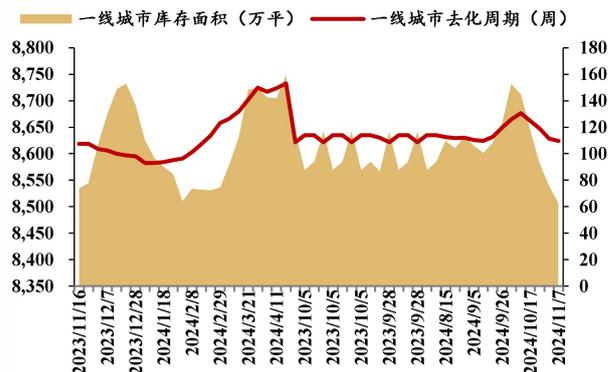
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (6 个) 包括杭州、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、佛山、金华和江门。

#### 4.3 重点城市库存情况分析

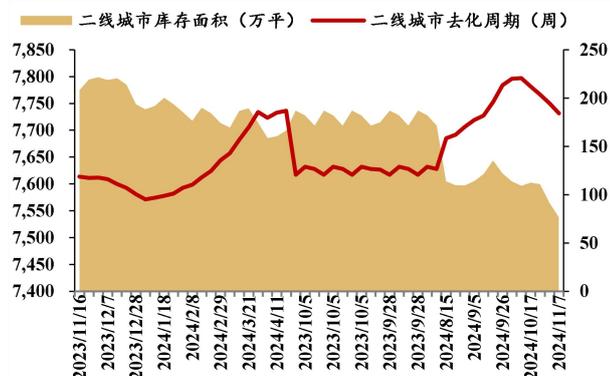
- 本周 (11.1-11.7), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19371.9 万平方米, 环比增速 -0.4%, 去化周期 143.7 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 -0.4%、-0.4%、-0.4%, 去化周期分别为 109.6 周、184.2 周、205.1 周。

**图表 23：17 城合计库存面积及去化周期**


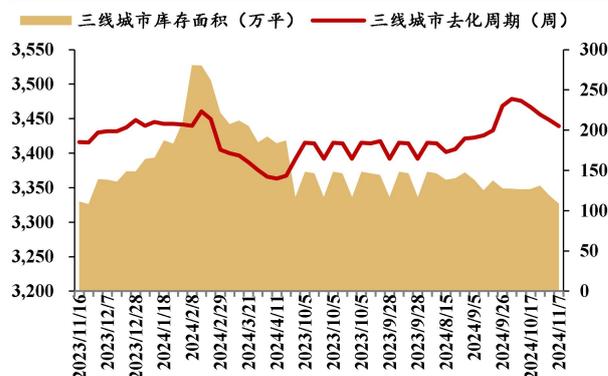
来源：WIND，中泰证券研究所

**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**

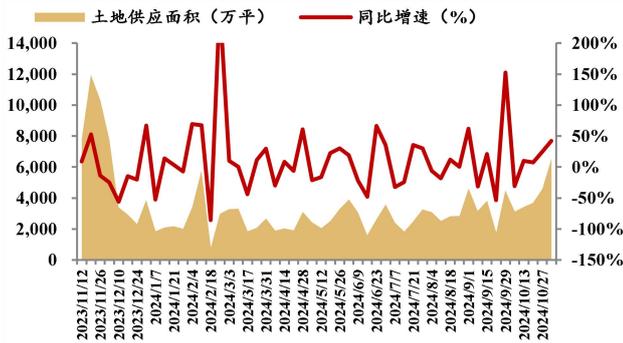
17 城库存面积及去化周期					
城市	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19372	-0.37%	134.8	143.7	147.9
一线城市	8507	-0.39%	77.6	109.6	111.2
二线城市	7538	-0.35%	40.9	184.2	194.3
三四线城市	3327	-0.36%	16.2	205.1	212.5
重点城市					
北京	2283	-0.91%	17.4	130.9	132.0
上海	3030	-	30.2	100.4	101.9
广州	2456	-0.14%	21.0	117.2	115.9
深圳	739	-1.15%	9.1	81.5	89.1
杭州	726	-1.61%	12.6	57.6	65.8
南京	2871	-	-	-	-
南宁	837	-	9.1	91.7	91.3
福州	1241	-	-	-	-
厦门	259	-2.53%	4.4	58.5	60.0
宁波	264	0.04%	2.8	94.3	95.9
苏州	1340	-0.59%	12.0	112.0	118.7
江阴	-	-	-	-	-
温州	1487	-0.24%	11.5	129.8	134.0
泉州	781	-0.45%	0.7	1104.1	1276.2
莆田	403	0.02%	0.6	639.2	680.1
宝鸡	473	-1.02%	2.5	192.6	194.4
东营	182	-	-	-	-

来源: WIND, 中泰证券研究所

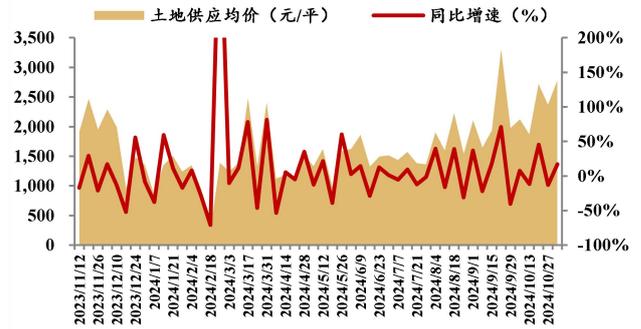
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波、苏州和温州; 三四线城市 (5 个) 包括江阴、泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

#### 4.4 土地市场供给与成交分析

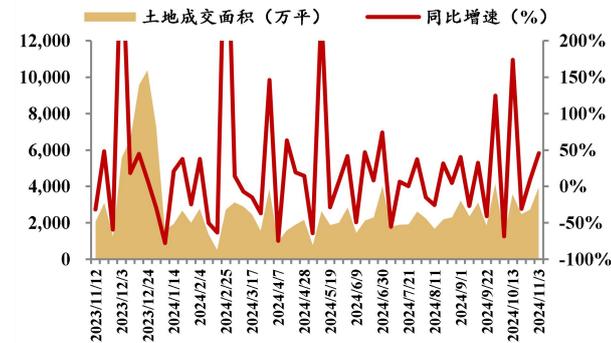
- 本周 (10.28-11.3), 土地供给方面, 本周供应土地 6544 万平方米, 同比增速 42.3%; 供应均价 2777 元/平方米, 同比增速 17.1%。土地成交方面, 本周成交土地 3963.1 万平方米, 同比增速 45.8%; 土地成交金额 749.6 亿元, 同比增速 0.7%。本周土地成交楼面价 1892 元/平方米, 溢价率 2.9%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、2.6%、3.4%。

**图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积**


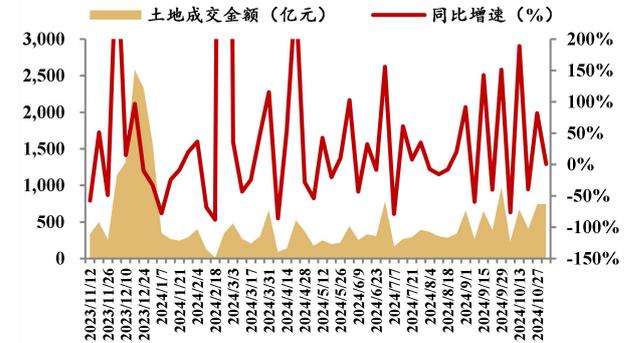
来源: WIND, 中泰证券研究所

**图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价**


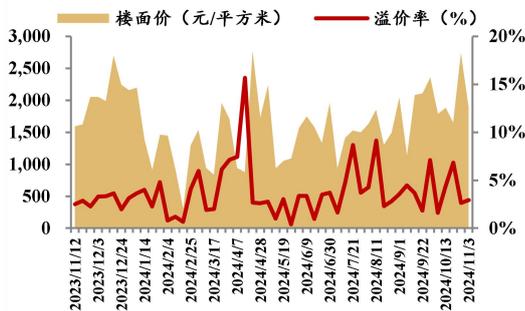
来源: WIND, 中泰证券研究所

**图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积**


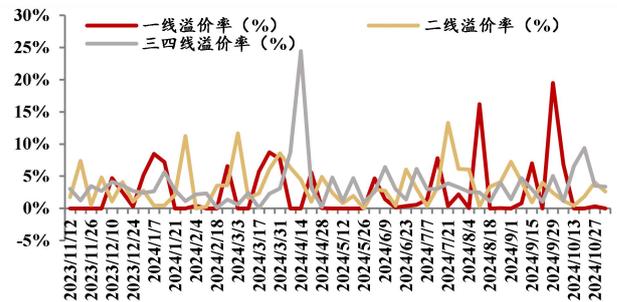
来源: WIND, 中泰证券研究所

**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

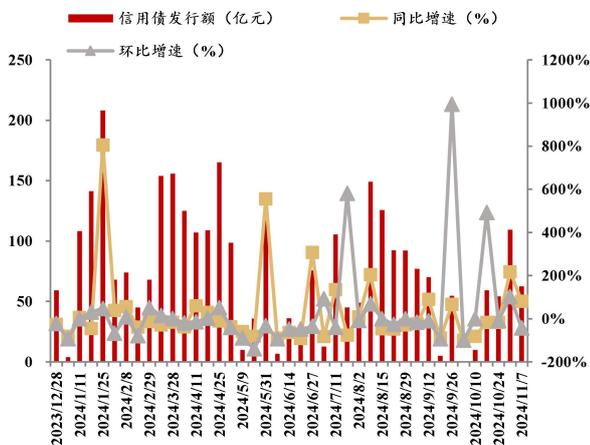
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
滨江集团	杭州市	余杭区	23,494.00	65,783.20	233,686.00	100.00	2024-07-23
保利发展	北京市	海淀区	85,584.57	162,610.68	890,100.00	60.00	2024-07-25
滨江集团	杭州市	西湖区	20,164.00	38,311.60	109,920.00	100.00	2024-08-13
中国海外发展	天津市	河西区	7,192.00	14,384.00	6,000.00	100.00	2024-08-16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

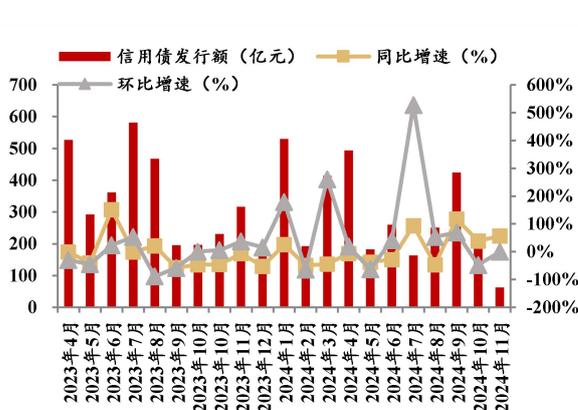
- 本周(11.1-11.7)房地产企业合计发行信用债 62.50 亿元, 同比增速 81.2%, 环比增速-42.9%。本月至今房地产企业合计发行信用债 62.50 亿元, 同比增速 56.25%。

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。