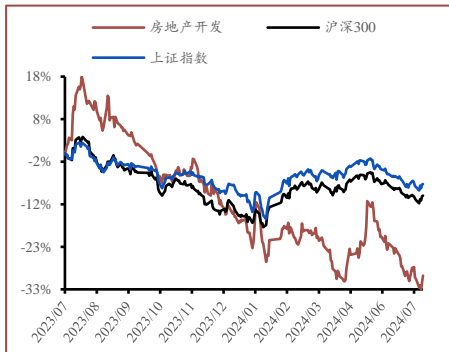


**投资评级:看好(维持)**

最近 12 月市场表现



**分析师** 毕春晖  
SAC 证书编号: S0160522070001  
bich@ctsec.com

**分析师** 欧阳之光  
SAC 证书编号: S0160524070001  
oyzg@ctsec.com

**联系人** 吴梦茹  
wumr@ctsec.com

**相关报告**

- 《房地产行业周报(2024 年第 27 周)》  
2024-07-08
- 《房地产行业周报(2024 年第 26 周)》  
2024-07-02
- 《房地产行业周报(2024 年第 25 周)》  
2024-06-26

**成交环比回落, 二手房成交同比仍保持增长**

**核心观点**

- ❖ **本周板块回顾:** 本周(2024/7/5~2024/7/11)申万房地产指数上涨 1.11%, 沪深 300 指数较上周上涨 1.20%, 板块跑输沪深 300 指数 0.09pct, 在 31 个板块中排第 10 位。
- ❖ **行业数据回顾:** 本周(2024/7/5~2024/7/11)30 大中城市商品房成交面积 170 万平方米, 环比-48.9%, 同比-11.7%。细分城市能级来看, 30 大中城市中, 一线城市商品房成交面积 56 万平方米, 环比-38.3%, 同比-2.7%; 二线城市商品房成交面积 81 万平方米, 环比-49.5%, 同比-20.6%; 三线城市商品房成交面积 34 万平方米, 环比-59.1%, 同比-0.1%。我们重点监测的 14 城二手房成交面积 168 万平方米, 环比-7.3%, 同比+13.9%。细分城市能级来看, 2 个一线城市二手房成交面积 41 万平方米, 环比-21.3%, 同比+70.3%; 9 个二线城市二手房成交面积 122 万平方米, 环比-0.5%, 同比+3.4%; 3 个三四线城市二手房成交面积 5 万平方米, 环比-21.1%, 同比-9.6%。
- ❖ **本周行业新闻跟踪:** 武汉调整个人住房公积金贷款最高额度; 安徽滁州夫妻双方公积金贷款最高额度提至 70 万元, 加大改善性住房供给, 鼓励国有企业等平台收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房; 北京市拟全面启动房地一体宅基地确权登记工作; 贵州瓮安阶段性实行购房补贴, 鼓励探索“卖旧买新”模式; 福建泉港支持台胞购房置业, 支持居民购房; 南京实施存量住房“以旧换新”活动住房公积金配套措施, 全市取消商品住房项目公证摇号销售要求, 由开发企业自主销售等。
- ❖ **重点公司跟踪:** 我们重点跟踪的房企中, 本周建发房产发行 8.6 亿元一般公司债。
- ❖ **投资建议:** 本周新房及二手房成交环比回落, 但 6 月上海及北京二手房成交同环比均有所回暖, 市场整体修复的持续性仍需进一步观察。政策方面各城市仍在持续放松, 我们认为在政策的持续支持下, 销售会逐步修复, 尤其是高能级城市将率先修复。我们看好前期在核心区域提前布局、以及在融资端具备更强信用优势的房企, 此外, 建议关注拥有城中村改造经验的地方性国企, 建议关注: 招商蛇口、保利发展、越秀地产、中海地产、华发股份、建发股份、滨江集团、龙湖集团、绿城中国。
- ❖ **风险提示:** 基本面不及预期, 行业政策收紧, 资金面收紧, 个别企业出现信用风险等

## 内容目录

1	第 28 周板块行情回顾.....	4
1.1	第 28 周行业指数表现.....	4
1.2	第 28 周地产板块个股表现.....	4
2	本周行业销售概览.....	4
2.1	总体销售表现.....	4
2.1.1	30 大中城市商品房成交情况.....	5
2.1.2	14 城二手房成交情况.....	5
2.2	分城市能级销售情况.....	7
2.2.1	一线城市销售情况.....	7
2.2.2	二线城市销售情况.....	7
2.2.3	三四线城市销售情况.....	8
3	本周库存及去化情况.....	9
4	周度土地市场概览.....	10
5	本周行业重点新闻追踪.....	11
6	重点企业表现.....	24
6.1	本周重点标的表现.....	24
6.2	重点企业本周融资情况.....	24
6.3	重点企业下周债务到期情况.....	24
6.4	重点企业本周信息跟踪.....	25
7	风险提示.....	29

## 图表目录

图 1.	本周申万一级行业涨跌幅排名.....	4
图 2.	本周 30 大中城市商品房成交面积及同、环比情况.....	5
图 3.	本周一线城市商品房成交面积及同、环比情况.....	5
图 4.	本周二线城市商品房成交面积及同、环比情况.....	5
图 5.	本周三线城市商品房成交面积及同、环比情况.....	5
图 6.	本周 14 城二手房成交面积及同、环比情况.....	6
图 7.	本周一线城市二手房成交面积及同、环比情况.....	6

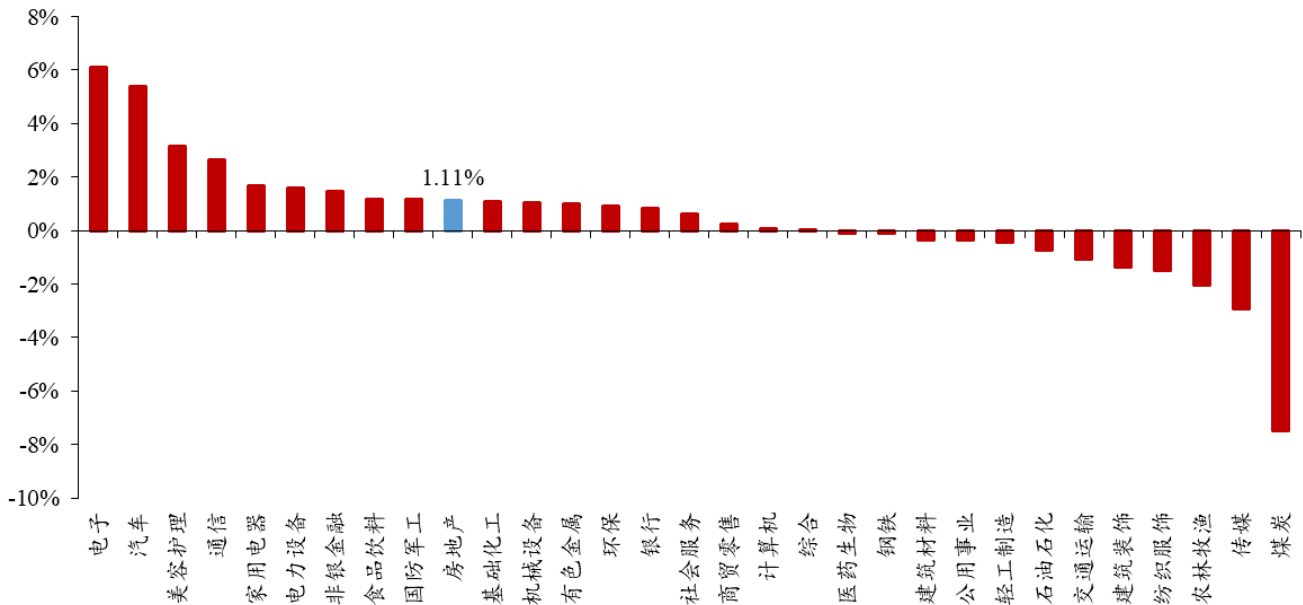
图 8. 本周二线城市二手房成交面积及同、环比情况.....	6
图 9. 本周三四线城市二手房成交面积及同、环比情况.....	6
图 10. 一线城市二手房月度成交金额（亿元） .....	7
图 11. 一线城市二手房月度成交同比.....	7
表 1. 本周板块个股表现.....	4
表 2. 本周一线城市销售表现.....	7
表 3. 本周二线城市销售表现.....	8
表 4. 本周三四线城市销售表现.....	9
表 5. 本周各线城市库存及去化情况.....	10
表 6. 一线城市住宅用地周度成交概览.....	10
表 7. 二线城市住宅用地周度成交概览.....	11
表 8. 三线及以下城市住宅用地周度成交概览.....	11
表 9. 重点企业估值表.....	24
表 10. 重点房企本周融资情况.....	24
表 11. 重点房企下周债务到期情况.....	25

## 1 第 28 周板块行情回顾

### 1.1 第 28 周行业指数表现

本周（2024/7/5~2024/7/11）申万房地产指数上涨 1.11%，沪深 300 指数较上周上涨 1.20%，板块跑输沪深 300 指数 0.09pct，在 31 个板块中排第 10 位。

图1.本周申万一级行业涨跌幅排名



数据来源：iFinD，财通证券研究所

### 1.2 第 28 周地产板块个股表现

个股表现方面，板块涨幅排名前 5 位的个股分别为：格力地产、珠江股份、亚通股份、新城控股、滨江集团；跌幅排名前 5 位的个股分别为：万通发展、新华联、栖霞建设、沙河股份、中交地产。

表1.本周板块个股表现

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
格力地产	12.86%	万通发展	-13.18%
珠江股份	11.32%	新华联	-7.10%
亚通股份	10.54%	栖霞建设	-6.63%
新城控股	8.76%	沙河股份	-6.05%
滨江集团	7.94%	中交地产	-5.36%

数据来源：iFinD，财通证券研究所

## 2 本周行业销售概览

### 2.1 总体销售表现

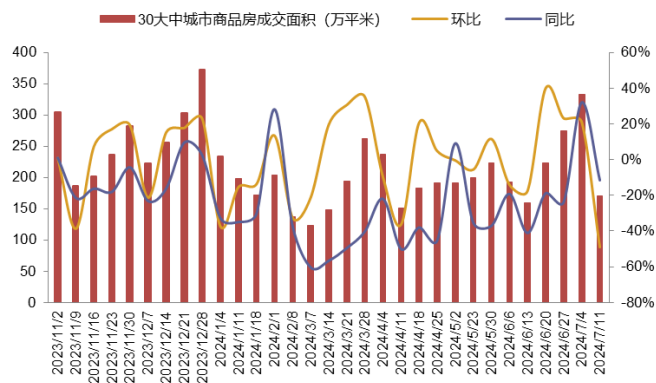
### 2.1.1 30大中城市商品房成交情况

本周(2024/7/5~2024/7/11)30大中城市商品房成交面积170万平米,环比-48.9%,同比-11.7%。细分城市能级来看,30大中城市中,一线城市商品房成交面积56万平米,环比-38.3%,同比-2.7%;二线城市商品房成交面积81万平米,环比-49.5%,同比-20.6%;三线城市商品房成交面积34万平米,环比-59.1%,同比-0.1%。

今年截止目前(2024/7/11)30大中城市商品房成交面积5002万平米,同比-36.1%;其中一线城市商品房成交面积1308万平米,同比-30.2%;二线城市商品房成交面积2613万平米,同比-38.8%;三线城市商品房成交面积1081万平米,同比-35.5%。

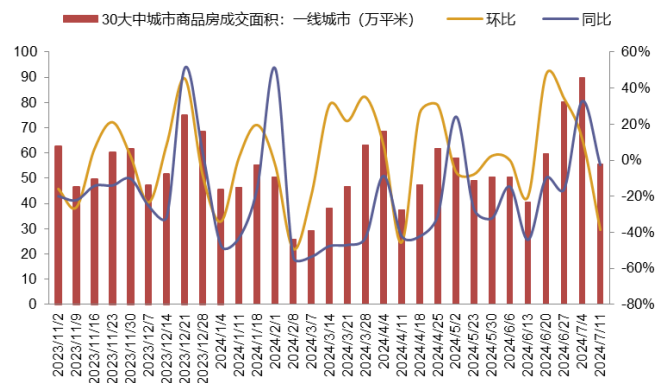
7月截止目前(2024/7/11)30大中城市商品房成交面积291万平米,同比-5.6%;其中一线城市商品房成交面积86万平米,同比-3.0%;二线城市商品房成交面积137万平米,同比为-16.4%;三线城市商品房成交面积69万平米,同比+22.3%。

图2.本周30大中城市商品房成交面积及同、环比情况



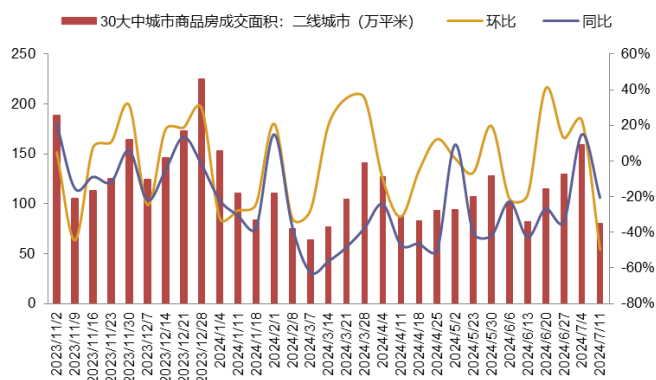
数据来源: wind, 财通证券研究所

图3.本周一线城市商品房成交面积及同、环比情况



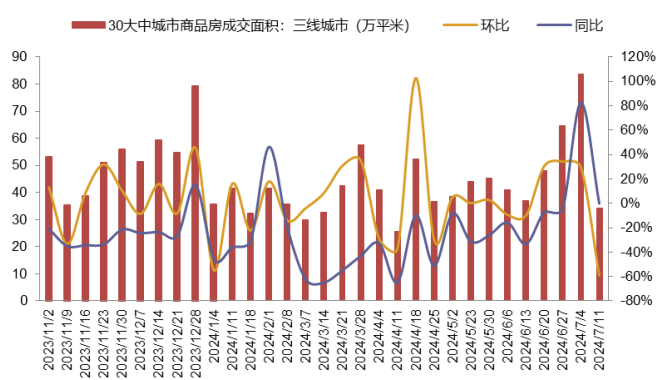
数据来源: wind, 财通证券研究所

图4.本周二线城市商品房成交面积及同、环比情况



数据来源: wind, 财通证券研究所

图5.本周三线城市商品房成交面积及同、环比情况



数据来源: wind, 财通证券研究所

### 2.1.2 14城二手房成交情况

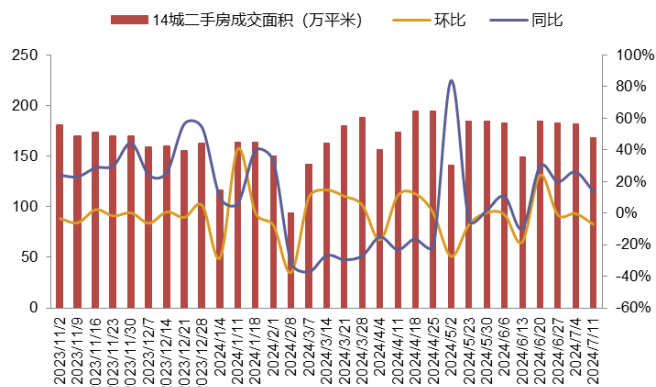
敬请参阅尾页重要声明及财通证券股票和行业评级标准

本周（2024/7/5~2024/7/11）我们重点监测的14城二手房成交面积168万平方米，环比-7.3%，同比+13.9%。细分城市能级来看，2个一线城市二手房成交面积41万平方米，环比-21.3%，同比+70.3%；9个二线城市二手房成交面积122万平方米，环比-0.5%，同比+3.4%；3个三四线城市二手房成交面积5万平方米，环比-21.1%，同比-9.6%。

今年截止目前（2024/7/11）我们重点监测的14城二手房成交面积4318万平方米，同比-9.4%；其中，2个一线城市二手房成交面积948万平方米，同比+0.4%；9个二线城市二手房成交面积3190万平方米，同比-11.0%；3个三四线城市二手房成交面积180万平方米，同比-23.1%。

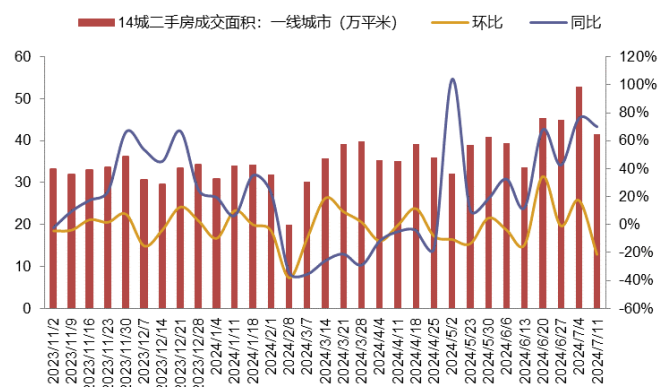
7月截止目前（2024/7/11）我们重点监测的14城二手房成交面积290万平方米，同比+40.8%；其中，2个一线城市二手房成交面积69万平方米，同比+92.7%；9个二线城市二手房成交面积211万平方米，同比+29.9%；3个三四线城市二手房成交面积10万平方米，同比+30.5%。

图6.本周14城二手房成交面积及同、环比情况



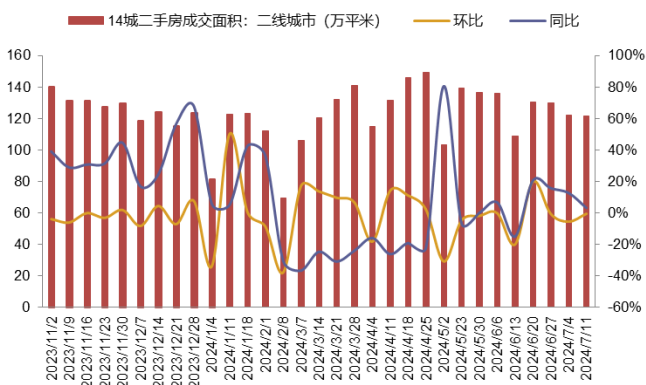
数据来源：wind，财通证券研究所

图7.本周一线城市二手房成交面积及同、环比情况



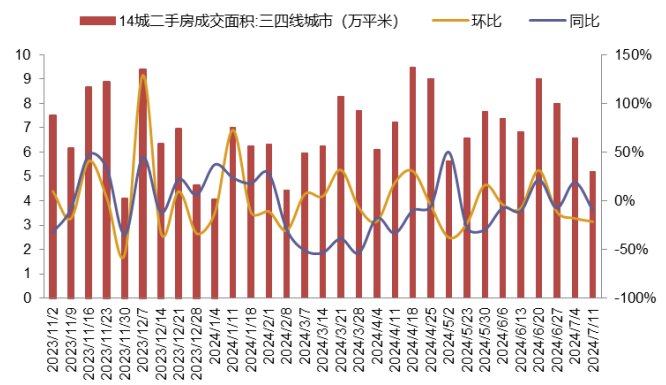
数据来源：wind，财通证券研究所

图8.本周二线城市二手房成交面积及同、环比情况



数据来源：wind，财通证券研究所

图9.本周三四线城市二手房成交面积及同、环比情况



数据来源：wind，财通证券研究所

## 2.2 分城市能级销售情况

### 2.2.1 一线城市销售情况

本周（2024/7/5~2024/7/11）4个一线城市中，北京、上海、深圳、广州新房成交环比分别为-46.5%、-39.8%、-20.4%、-35.5%；与去年同期相比，北京、上海、深圳、广州同比分别为-30.8%、-18.0%、+57.9%、+52.6%。二手房市场本周北京成交面积环比-61.6%，同比-44.4%；深圳成交面积环比-61.8%，同比-25.0%。

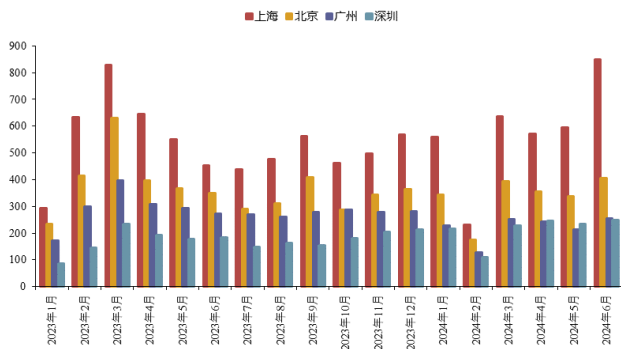
表2.本周一线城市销售表现

	北京	上海	深圳	广州
新房本周成交（万平方米）	11	21	7	16
环比涨幅	-46.5%	-39.8%	-20.4%	-35.5%
同比涨幅	-30.8%	-18.0%	57.9%	52.6%
二手房本周成交（万平方米）	12	-	4	-
环比涨幅	-61.6%	-	-61.8%	-
同比涨幅	-44.4%	-	-25.0%	-

数据来源：wind，财通证券研究所

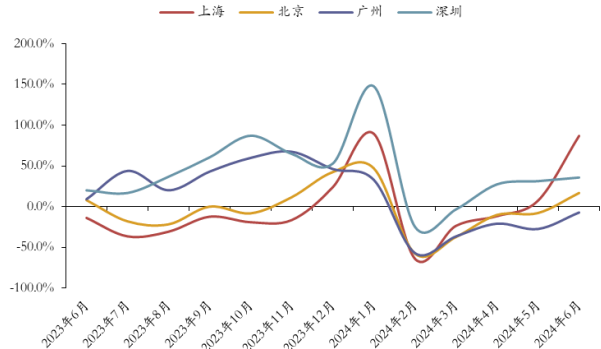
从月度数据看，2024年6月上海、北京、广州、深圳二手房分别成交851亿元、407亿元、254亿元、249亿元，同比分别+87.3%、+16.5%、-7.1%、+36.0%，环比分别+43.2%、+20.4%、+19.3%、+6.7%。

图10.一线城市二手房月度成交金额（亿元）



数据来源：克而瑞，财通证券研究所

图11.一线城市二手房月度成交同比



数据来源：克而瑞，财通证券研究所

### 2.2.2 二线城市销售情况

本周（2024/7/5~2024/7/11）我们重点监测的14个二线城市中，苏州环比涨幅最大，为+34.2%。同比表现方面，除武汉、福州、佛山、东莞同比分别+56.8%、+40.8%、+37.0%、+6.5%外，其余城市同比均下跌，其中济南、宁波同比跌幅均超过50%，分别为-70.0%、-56.2%。二手房市场方面，除了佛山、杭州、青岛、成都环比分别

+9.8%、+2.1%、+1.0%、+0.4%外，其余城市均下跌。同比方面，杭州、南宁、青岛同比涨幅超过 50%，分别为+112.0%、+61.1%、+54.4%。

表3.本周二线城市销售表现

城市	新房市场			二手房市场		
	本周成交（万平米）	环比变动	同比变动	本周成交（万平米）	环比变动	同比变动
成都	19	-25.2%	-46.1%	49	0.4%	10.9%
东莞	3	-42.0%	6.5%	5	-5.9%	-11.5%
佛山	11	-30.1%	37.0%	16	9.8%	-7.6%
福州	3	-33.4%	40.8%	-	-	-
杭州	8	-79.7%	-34.3%	11	2.1%	112.0%
济南	4	-75.4%	-70.0%	-	-	-
南京	-	-	-	-	-	-
南宁	-	-	-	9	-9.1%	61.1%
宁波	1	-77.8%	-56.2%	-	-	-
青岛	13	-10.2%	-5.0%	14	1.0%	54.4%
苏州	6	34.2%	-16.3%	14	-7.8%	10.0%
武汉	18	-61.8%	56.8%	-	-	-
无锡	4	-34.9%	-	-	-	-
厦门	-	-	-	4	-5.9%	-4.5%

数据来源：wind，财通证券研究所

### 2.2.3 三四线城市销售情况

本周（2024/7/5~2024/7/11）我们重点监测的 13 个三四线城市中，泉州、温州、金华环比跌幅超过 50%，分别为-67.2%、-82.4%、-94.2%。同比表现方面，金华、绍兴同比跌幅超过 50%，分别为-84.7%、-94.2%。二手房市场上，江门、金华、扬州本周成交环比分别+29.3%、-80.5%、+3.5%，同比分别+4.2%、-62.8%、+5.3%。

表4.本周三四线城市销售表现

城市	新房市场			二手房市场		
	本周成交 (万平米)	环比变动	同比变动	本周成交 (万平米)	环比变动	同比变动
惠州	1.3	-11.9%	-31.9%	-	-	-
赣州	-	-	-	-	-	-
江门	1.4	-36.3%	2.5%	1.8	29.3%	4.2%
金华	0.3	-94.2%	-84.7%	0.5	-80.5%	-62.8%
莆田	0.5	-12.0%	-7.2%	-	-	-
泉州	0.3	-67.2%	-43.1%	-	-	-
韶关	0.9	-42.5%	-44.4%	-	-	-
绍兴	0.1	-36.5%	-94.2%	-	-	-
泰安	1.7	-41.3%	-	-	-	-
温州	2.5	-82.4%	-37.6%	-	-	-
芜湖	1.9	-31.5%	10.5%	-	-	-
扬州	2.1	-24.7%	31.3%	3.0	3.5%	5.3%
肇庆	0.8	-34.8%	-	-	-	-

数据来源: wind, 财通证券研究所

### 3 本周库存及去化情况

本周(2024/7/5~2024/7/11)一线城市中,北京、上海、深圳、广州新房库存面积环比分别+0.3%、-0.3%、-1.7%、-0.7%,北京、上海、深圳、广州的去化周期分别为24.16个月、7.82个月、19.97个月和17.12个月。我们跟踪的4个二线城市,南京本周暂未披露库存情况,福州、杭州、苏州新房库存面积环比分别-2.7%、+3.9%、+0.3%;从去化周期来看,福州、杭州、苏州的去化周期分别为18.93个月、3.07个月和21.62个月。我们跟踪的3个三四线城市,莆田、泉州、温州新房库存面积环比分别-0.4%、+0.3%、+1.2%;去化周期分别为86.62个月,301.19个月和26.58个月。

表5.本周各线城市库存及去化情况

	新房库存面积 (万平方米)	环比变动	3个月移动平均去化 周期(月)	去化周期环比变化 (月)
<b>一线城市:</b>				
北京	1044	0.3%	24.16	-0.74
上海	805	-0.3%	7.82	-0.04
深圳	504	-1.7%	19.97	-0.67
广州	1159	-0.7%	17.12	-0.69
<b>二线城市:</b>				
福州	268	-2.7%	18.93	-0.26
杭州	191	3.9%	3.07	0.13
南京	-	-	-	-
苏州	691	0.3%	21.62	0.25
<b>三四线城市:</b>				
莆田	204	-0.4%	86.62	4.39
泉州	776	0.3%	301.19	20.90
温州	1485	1.2%	26.58	0.95

数据来源: wind, 财通证券研究所

## 4 周度土地市场概览

近期一线城市土地市场周度成交情况如下表:

表6.一线城市住宅用地周度成交概览

时间	上海			北京			广州			深圳		
	规划总建面(万m <sup>2</sup> )	成交总价(亿元)	溢价率(%)	规划总建面(万m <sup>2</sup> )	成交总价(亿元)	溢价率(%)	规划总建面(万m <sup>2</sup> )	成交总价(亿元)	溢价率(%)	规划总建面(万m <sup>2</sup> )	成交总价(亿元)	溢价率(%)
2024/4/22	11	5	-	-	-	-	3	15	-	-	-	-
2024/4/29	-	-	-	8	16	-	-	-	-	-	-	-
2024/5/20	-	-	-	21	58	-	-	-	-	-	-	-
2024/5/27	24	100	23.10	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2024/6/3	-	-	-	22	79	1.50	-	-	-	-	-	-
2024/6/10	-	-	-	28	112	-	-	-	-	-	-	-
2024/6/17	-	-	-	-	-	-	8	7	-	-	-	-
2024/6/24	-	-	-	20	76	-	3	7	8.53	-	-	-
2024/7/1	-	-	-	28	45	25.00	-	-	-	-	-	-
2024/7/8	29	91	38.30	-	-	-	5	6	-	-	-	-

数据来源: 克而瑞, 财通证券研究所

近期二线城市土地市场周度成交情况如下表：

时间	规划总建面 (万㎡)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)
2024/5/6	81	61	7.35
2024/5/13	143	93	18.19
2024/5/20	93	23	0.39
2024/5/27	186	64	37.61
2024/6/3	63	15	74.27
2024/6/10	100	25	0.00
2024/6/17	169	106	103.48
2024/6/24	587	335	271.87
2024/7/1	297	115	0.75
2024/7/8	57	33	19.70

数据来源：克而瑞，财通证券研究所

近期三线及以下城市土地市场周度成交情况如下表：

时间	规划总建面 (万㎡)	成交总价 (亿元)	溢价率 (%)
2024/5/6	702	144	1356.87
2024/5/13	423	73	1689.30
2024/5/20	575	88	4969.02
2024/5/27	824	188	5166.10
2024/6/3	440	129	854.94
2024/6/10	523	160	2106.97
2024/6/17	737	145	585.07
2024/6/24	706	241	732.57
2024/7/1	538	96	332.55
2024/7/8	282	80	329.43

数据来源：克而瑞，财通证券研究所

## 5 本周行业重点新闻追踪

### 武汉：调整个人住房公积金贷款最高额度

7月11日，武汉住房公积金管理中心发布通知称，为更好满足刚性和改善性住房需求，调整首套个人住房公积金贷款最高额度为120万元，第二套个人住房公积金贷款最高额度调整为100万元。

### 安徽滁州：夫妻双方公积金贷款最高额度提至 70 万 加大改善性住房供给

7月11日，安徽滁州市住房和城乡建设局官网发布了《关于进一步优化调整房地产政策若干措施》。根据该措施，借款人家庭夫妻双方按规定正常缴存住房公积金满6个月的，最高可贷额度由原来的60万元上调至70万元；借款人单方按规定正常缴存住房公积金满6个月的，最高可贷额度由原来的50万元上调至60万元。此外，该措施还提出加大改善性住房供给，增加高质量住宅供应。具体措施包括加大低密住宅供给、优化控规导则、提高得房率等，以满足市场需求。同时，该措施还强调摸清底数，以需定购，结合“以旧换新”或商品房收购，将闲置存量房或过剩商品房转化为配售型保障性住房或配租型保障性住房。这旨在满足市场多层次住房需求，消化存量房，优化增量房，并解决困难群众、新市民、新青年等的住房需求。

### 安徽滁州：鼓励国有企业等平台收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房

7月11日消息，安徽省滁州市住房和城乡建设局近日发布《关于进一步优化调整房地产政策若干措施》，涉及购房补贴等七项政策。其中，支持“卖旧买新”方面。指导行业协会探索建立新房与二手房便捷换购通道，帮助购房群众“以旧换新”，引导经纪机构降低居间服务费率；鼓励国有企业等平台，根据需要，按照市场化原则，收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房，用于市场化租赁住房、保障性租赁住房、丰富房票房源超市等。

### 北京市拟全面启动房地一体宅基地确权登记工作

7月11日消息,《北京市房地一体宅基地使用权确权登记工作指导意见》近日在北京市人民政府网站公开征求意见。据了解,征求意见稿提出,北京市拟全面启动房地一体宅基地确权登记工作,全面查清现状宅基地底数,依法依规开展不动产登记,基本实现“应登尽登”、颁证到户。

### 贵州瓮安:阶段性实行购房补贴 鼓励探索“卖旧买新”模式

7月10日,贵州省黔南布依族苗族自治州瓮安县发布《瓮安县人民政府办公室关于印发〈瓮安县促进房地产市场平稳健康发展十六条措施〉的通知》。本措施自2024年7月8日起执行,无明确执行条款执行期限为1年。购房人在满足多重优惠政策时,以最高优惠政策执行。其中,文件提出,瓮安县将阶段性实行购房补贴。自2024年7月8日至2024年12月31日期间,在本县新建商品房项目购买一手商品住房的,按阶段给予补贴优惠。在2024年12月30日前完成网签备案,并缴纳契税的,按所缴契税金额的50%发放购物消费券;未达到缴税条件的,在完成商品房网签备案后,以合同成交金额的1%计算契税金额,按契税金额的50%发放购物消费券。每阶段前100套住房给予补贴优惠,其中,第一阶段为:2024年7月8日至8月31日;第二阶段为:2024年9月1日至10月31日;第三阶段为:2024年11月1日至12月31日。同时,降低住房交易税费。自2024年1月1日至2025年12月31日,对自有住房出售后1年内,在市场内重新购买住房的纳税人,对其出售住宅已缴纳的个人所得税按照《财政部、税务总局、住建部关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》(2023年第28号)要求予以退税优惠。其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额

占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。鼓励探索“卖旧买新”模式。购房群众为改善住房条件，在房地产企业购房，将原住房交由县平台公司、房地产企业、二手房中介公司通过处置旧房，购买新房的方式，在旧房尚未卖出时即可交付新房定金，待旧房售出后再签订新房购买合同，如旧房在 6 个月内未售出，则退还定金。鼓励县平台公司、房地产企业、二手房中介公司与购房人通过购买、置换住房等方式，改善住房条件。另外，瓮安县将发放购房消费券。对三孩及以上多子女或各类人才家庭发放购房消费券，在购房消费券有效期内（2024 年 7 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间）购买本县新建商品住房的，可抵扣购房价款（不得用于抵扣首付款），抵扣部分由县财政向房地产企业补贴。经认定的多子女家庭购买 120 平方米以下的新建商品住房的，发放 10000 元购房消费券；购买 120 平方米及以上的，发放 20000 元购房消费券。经认定的人才家庭，购买 120 平方米以下的新建商品住房的，发放 10000 元购房消费券；购买 120 平方米及以上的，发放 20000 元购房消费券。文件还要求，建立常态化团购优惠活动。组织房地产企业对国家机关、企事业单位工作人员、村（社区）干部、非公企业、居民给予团购优惠让利活动。一次性在同一项目团购 3 套以上住宅的，优惠让利幅度不低于合同金额的 3%。文件还要求，多元化安置推进去库存。探索“城市更新+房票安置+团购安置+保障性住房”的运作模式，鼓励各房地产企业将项目未售房源纳入我县棚户区改造、地质灾害搬迁、生态移民、项目征拆、保障性住房等工作房源数据库。根据工作需要，由县人民政府通过购买、房票换房等方式，直接向企业团购房源消化过剩商品房库存。支持企业商改住政策。鼓励房地产企业将现有商业地产库存在符合规划条件和满足消防需求的前提下，按程序

改建成住宅、办公用房、公寓、车库等用房，水、电、燃气、物业收费价格按改后的物业标准收取。

### 青岛市 2024 年住房公积金缴存基数调整 月缴存额上限下限明确

7 月 10 日，青岛市住房公积金管理中心发布通知，明确了 2024 年度住房公积金缴存基数的调整事项。根据国务院《住房公积金管理条例》及青岛市相关规定，缴存基数将根据职工上一年月平均工资计算，包含工资、奖金、津贴和补贴等。缴存基数上限为本市上一年度城镇非私营单位就业人员月平均工资的 3 倍，下限为本市上一年度月最低工资标准。2024 年 7 月起，青岛市职工住房公积金缴存基数将调整为 2023 年职工月平均工资，上限为 32310.25 元，下限在不同区域有所不同，市南区、市北区、李沧区、崂山区、黄岛区、城阳区、即墨区为 2200 元，胶州市、平度市、莱西市为 2010 元。同时，单位和职工各自的住房公积金缴存比例应在 5%至 12%之间，缴存单位可自主选择确定。此外，灵活就业人员的住房公积金月缴存额上限为 7754 元，下限为 202 元。灵活就业人员可在上下限范围内自主确定月缴存额，低于下限的将自动调整为最低月缴存额 202 元。2024 年住房公积金汇缴年度所属期间为 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，各单位需在完成 6 月份汇缴后办理缴存基数和缴存比例的调整申报工作。青岛市住房公积金管理中心强调，各缴存单位在核定职工的住房公积金缴存基数、缴存比例及月缴存额后，应将核定情况告知职工本人，接受职工监督，维护职工合法权益。灵活就业人员可通过青岛市住房公积金网上营业厅或各区（市）公积金营业大厅办理月缴存额调整业务。

### 深圳不动产登记效率提升：过户办理时间从3日缩短至1日

7月10日，深圳市不动产登记中心发布公告，宣布将转移登记业务的办理时限由原来的3个工作日缩短至1个工作日。此外，涉及转移登记的组合登记事项，如“带押过户”，也将办理时限缩短至2个工作日。深圳市不动产登记中心表示，此举是为了提高服务效能，简化市民办理相关业务的流程。中心将继续致力于优化流程，提升服务质量，以期为市民提供更加便捷和高效的服务体验。

### 山东淄博：8月1日起公积金贷款额度计算倍数由15倍上调至20倍

7月10日，淄博市住房公积金管理中心发布公告称，截至目前，淄博住房公积金个贷率为84.35%。根据《关于实行住房公积金贷款额度与缴存余额挂钩政策的通知》（淄住发〔2023〕17号）“淄博市住房公积金个贷率大于85%时，贷款挂钩倍数按15倍计算；住房公积金个贷率小于或等于85%时，贷款挂钩倍数按20倍计算”的有关规定，决定自2024年8月1日起将住房公积金贷款额度计算倍数由15倍上调至20倍。具体内容为，在职职工在淄博申请住房公积金贷款，贷款额度计算倍数由15倍上调至20倍。灵活就业人员贷款额度计算倍数继续按照《淄博市灵活就业人员缴存使用住房公积金暂行办法》（淄住发〔2023〕19号）有关规定执行，即连续缴存满12个月的挂钩倍数为10，连续缴存满24个月及以上的挂钩倍数为15。最高贷款额度仍执行单缴存职工60万元、双缴存职工80万元的政策。

### 广西贺州：买新建预售商品住房可提取公积金付首付款

7月10日，广西壮族自治区贺州市住房公积金管理中心发布通知，自7月9日起至2024年12月31日，符合条件的缴存人及其配偶在贺州市购买新建预售商品住房时，可提取公积金账户余额用于支付首付款。根据通知，购房者需满足住房公积金购房提取条件，方可申请提取。提取的款项将由贺州市公积金中心转入房地产开发企业的预售资金监管账户，以确保资金安全。

#### 宁波：公积金贷款利率下调0.25个百分点 首套首付20%起

7月9日，宁波市住建局宣布调整个人住房公积金贷款政策、个人住房贷款套数认定标准延长购房补贴政策等。根据新政策，2024年7月9日起，职工个人住房公积金可贷额度由借款人及其共同借款人在申请贷款日缴存账户余额的15倍调整为20倍。同时，下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。根据《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，该市自2024年5月18日起新发放的个人住房公积金贷款，5年以下（含5年）和5年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%，5年以下（含5年）和5年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于2.775%和3.325%。首付比例调整方面，2024年7月9日起，在宁波市购买自住住房的（购房时间以房屋交易管理部门信息系统网上签约的时间为准），购买首套自住住房的，贷款首付比例为不低于20%；购买第二套自住住房的，贷款首付比例为不低于25%。政策发布前，借款人所购住房已在本市房屋交易管理部门信息系统完成网上签约的，仍按原住房公积金贷款政策规定执行。对于个人住房贷款套数认定标准方面，居民家庭成员（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）在购房所在区（县、市）范围名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，新购住房按首套住房认定。居民

家庭在购房所在区（县、市）范围名下仅有一套住房且正挂牌出售的，不计入家庭住房套数，新购住房可按首套住房认定。政策指出，各地购房补贴政策有效期由 2024 年 6 月 30 日延续至 2024 年 12 月 31 日。

#### 广西北海：支持公积金“异地互贷” 支持一手现房带押交易过户

7 月 9 日，广西北海市政府发布《北海市促进房地产市场平稳健康发展的若干优化工作措施》，旨在支持居民合理住房需求，促进房地产市场健康发展。新措施包括优化个人住房商业贷款套数认定标准，对多子女家庭购买二套、三套住房给予首套、二套认定，扩大购房契税补贴范围至车位，实现本地与异地公积金“互认互贷”，以及支持一手现房带押交易过户等。文件还提到，将推进土地分割程序优化，简化项目规划核实流程，放宽规划建筑设计形式，优化规划方案调整程序，并完善住宅小区配套公共服务设施相关要求和计算规则。特别是对存在历史遗留问题无法改正的建设项目，将采取分类处置措施。此外，北海市将给予购买新建产权车位的个人契税金额 100% 的补贴，该政策执行至 2024 年 10 月 31 日。上述措施旨在构建多样性的住房产品类型，满足不同消费者需求，同时保持市场稳定。

#### 云南德宏：支持国企收购已建成未售商品住房 打通东北等地重点城市和缅甸外销市场

7 月 9 日，云南省德宏傣族景颇族自治州人民政府办公室发布关于印发《德宏州优化调整房地产市场调控措施》的通知。贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。取消首套、二套住房商业性个人住

房贷款利率政策下限，实现房贷利率市场化。下调各期限品种住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。购房人在购房所在地城区范围内名下无成套住房的，银行业金融机构按首套住房执行住房信贷政策。依法合规用好保障性住房再贷款，支持地方国有企业以合理价格收购房地产企业已建成未出售商品住房用作配售型和配租型保障性住房。全力打造“旅居康养城市”名片，打通东北三省、西部、西北部等重点城市和缅甸外销市场，2024 年 7 月 1 日—2025 年 12 月 31 日期间，对州外团购首套新建商品住房且面积均在 80 平方米以下，并完成商品房网签备案及取得契税完税凭证的购房人，可享受已缴纳契税额 80% 的一次性购房补贴。

#### 佛山拟出台允许职工使用住房公积金支付购房首付款政策

7 月 9 日，佛山市住房公积金管理中心发布通知，宣布将允许职工使用住房公积金支付购房首付款。这项政策适用于在佛山市行政区域内购买新建商品住房并使用住房贷款的职工或其配偶。根据征求意见稿，购房者需要在办理商品房买卖合同备案前申请提取住房公积金，且只能提取一次。提取的金额不得超过购房首付款，同时提取后个人住房公积金账户余额应保持不低于 500 元。

#### 安徽优化公积金提取政策：离职半年后可无户籍限制提取

7 月 9 日，安徽省省直住房公积金管理分中心宣布对住房公积金提取政策进行优化。根据该中心 7 月 5 日发布的通知，取消了缴存人离职封存满半年提取的户籍限制。优化后的政策规定，当缴存人与单位解除或终止劳动关系，且未在异地继续缴存住房公积金时，个人账户封存满半年后，即可申请办理销户提取。这一调

整旨在简化公积金提取流程，提高公积金的使用效率。新政策的实施，预计将使符合条件的缴存人更加便捷地使用公积金，以满足其住房需求。

#### **昆明：原则上暂停新的商业办公用地供应**

7月8日，昆明市人民政府办公室发布了关于优化昆明市房地产市场平稳健康发展的政策措施。根据通知内容，昆明市将根据市场需求调整土地供应结构，原则上暂停新的商业办公用地供应，除非企业有明确需求。此外，对于已出让但尚未建设的非住宅商品房用地，昆明市允许其按规定转型，用于养老、文旅、体育等新兴产业项目的开发建设。对于申请调整用途为住宅的用地，昆明市提出，属地政府（管委会）将研究其可行性。在符合片区总体功能定位和满足公建配套的前提下，原则上收回土地后按程序调整规划，并重新组织供应。昆明市还提出，按照“以需定购、双方自愿”的原则，国有企业将收购已建成但未出售的存量商品住房，用作保障性住房。这一措施旨在解决工薪收入群体和引进人才的住房问题。

#### **福建泉港：支持台胞购房置业，支持居民购房**

7月8日，据微信公众号“泉港住建”近日消息，为落实稳地价、稳房价、稳预期，福建省泉州市泉港区从限售、住房贷款等方面入手，支持刚性和改善性购房需求，探索商品房现房销售模式，推广商品房全装修交付，推动高品质住宅开发建设，促进房地产市场健康发展。同时，优化调整公积金贷款额度，支持台胞购房置业，支持居民购房。放宽限售方面，2017年4月17日起，购买泉港区一、二手住房的（自网签之日起计算，其中安置房限售年限从项目首次登记起计算），不限售。有特定销售要求的商品住房从其规定执行，包括但不限于人才购房限售等政策。

满足改善性住房市场需求方面，改善性住房接受日常销售价格管理，预（现）售方案备案后，实际成交价格不得高于销售备案价，也不得比销售备案价下浮超过10%，否则不得进行网签。销售备案价格调整时间间隔为3个月，销售备案价格上调不得突破最高限价。支持台胞购房置业方面，已在泉港区范围内办理台湾居民居住证的台胞，可享受泉港区户籍居民同等购房政策。同时，优化调整公积金贷款额度，对使用住房公积金贷款购买新出让房地产用地一手现房销售商品住宅的，公积金贷款额度在最高额度基础上上浮5万元；购买新出让房地产用地一手现房销售全装修商品住宅的，公积金贷款额度在最高额度基础上上浮10万元。

#### 南京：实施存量住房“以旧换新”活动住房公积金配套措施

7月5日，南京住房公积金管理中心发布《关于实施存量住房“以旧换新”活动住房公积金配套措施的通知》。《通知》指出，如原旧房曾经使用住房公积金贷款且已结清，在购买新房使用住房公积金贷款时，按原旧房住房公积金贷款的贷款条件认定结果执行。参照我市多子女家庭住房公积金贷款额度，新购房住房公积金贷款最高可贷额度上浮20%。即个人60万元、家庭120万元。新购房办理购房和还贷提取住房公积金业务，按购买原旧房时的提取条件认定结果执行。最后，上述配套措施的实施期限与南京市存量住房“以旧换新”活动的实施期限一致。通知内容自2024年7月5日发布之日起施行。

#### 南京：全市取消商品住房项目公证摇号销售要求，由开发企业自主销售

7月5日，南京市住房保障和房产局联合南京市司法局发布通知《关于取消商品住房项目公证摇号销售要求的通知》。通知指出，为贯彻落实国家房地产有关决

策部署，适应房地产市场供求关系新变化，经市政府同意，自即日起，全市取消商品住房项目公证摇号销售要求，由开发企业自主销售。

### 石家庄优化多子女家庭住房公积金贷款套数认定标准

7月5日，河北省石家庄住房公积金管理中心发布《关于优化多子女家庭住房套数认定标准的通知》。通知显示，多子女家庭在申请住房公积金贷款购买商品住房时，家庭成员在石家庄市已有一套住房的，再次购入的按首套住房执行住房信贷政策；已有两套住房的，再次购入的按二套住房执行住房信贷政策。石家庄住房公积金管理中心解读表示，7月4日起，二孩或三孩家庭在中心申请住房公积金贷款时，申请人家庭名下在行政区域内已有一套成套住房的，执行首套住房信贷政策；在行政区域内已有两套成套住房的，执行第二套住房信贷政策。

### 安庆市太湖县发布一系列购房支持政策

7月5日，安庆市太湖县多个部门联合发布《关于2024太湖县“微动消费·美好生活”惠民消费季期间出台有关支持购房政策的通知》，推出一系列优惠政策以刺激房地产市场。该政策自2024年7月2日起至12月31日止，包括购房财政补助、多子女家庭购房补贴、人才引进购房补贴以及加大公积金使用支持力度等措施。这些优惠政策的推出，旨在促进太湖县房地产市场的健康发展，满足不同群体的住房需求。购房财政补助针对县内购买新建商品住房的购房人，根据房屋面积提供1%-3%的购房补助，最高不超过4万元。多子女家庭购房补贴则针对符合国家二孩及三孩生育政策的家庭，提供一次性1万元/套和2万元/套的购房补贴。此外，对于企业引进的高学历人才和专业技术人才，提供最高10%、不超过15万元

的购房补贴。住房公积金政策方面，夫妻双方缴存住房公积金的最高贷款额度可达 70 万元，单方缴存的最高贷款额度为 60 万元。首次使用住房公积金贷款购买住房的缴存人，贷款额度可增加 10 万元。同时，全日制大专及以上学历的缴存人在太湖县购买住房，或多子女家庭首次申请住房公积金贷款购买住房，贷款额度可上浮 20%，最高额度分别为 84 万元和 72 万元。

#### 贵阳拟提高住房公积金贷款额度 多子女家庭最高可贷 100 万元

7 月 2 日，贵州省贵阳市住房公积金管理中心发布《关于阶段性提高住房公积金最高贷款额度的通知》征求意见的公告，时间至 2024 年 7 月 16 日。《征求意见稿》显示，至 2024 年 12 月 31 日，贵阳拟将住房公积金最高贷款额度提高至 80 万元。多子女家庭可在此基础上上浮 20 万元，即 100 万元。缴存人家庭首次在贵安新区购买自住住房的，住房公积金最高贷款额度可在上述基础上上浮 20%，即非多子女家庭 96 万元、多子女家庭 120 万元。持有有效贵阳人才服务绿卡、筑才卡、省级优才卡、省级高层次人才服务绿卡的缴存人，最高贷款额度提高至 150 万元。

#### 海南陵水：落户满 1 年人才可购 2 套住房

7 月 3 日，海南省陵水黎族自治人民政府办公室发布关于印发《陵水黎族自治县房地产调控措施》的通知。《调控措施》明确，人才落户海南的，本人及家庭成员在陵水无自有住房的，可在陵水购买一套商品住房，落户满 1 年的可购买 2 套商品住房。在海南落户满 1 年的居民家庭，在陵水无自有住房的可购买 1 套商品住房；满 2 年的可购买 2 套商品住房。

## 6 重点企业表现

### 6.1 本周重点标的表现

表9.重点企业估值表

公司代码	公司简称	收盘价 (2024/7/12)	本周涨 跌幅	年初至今 涨跌幅	EPS (元)			PE		
					2022A	2023A	2024E	2022A	2023A	2024E
600048.SH	保利发展	9.02	2.50%	-8.89%	1.53	1.01	1.05	5.90	8.93	8.59
000002.SZ	万科A	6.95	1.02%	-33.56%	1.95	1.03	0.82	3.56	6.75	8.53
001979.SZ	招商蛇口	9.29	3.11%	-2.52%	0.41	0.65	0.84	22.66	14.29	11.06
600325.SH	华发股份	6.40	3.73%	-11.23%	1.12	0.79	1.03	5.71	8.10	6.21
600153.SH	建发股份	8.41	-0.71%	-12.67%	1.93	4.29	2.01	4.36	1.96	4.18
002244.SZ	滨江集团	8.43	7.94%	15.96%	1.20	0.81	0.96	7.03	10.41	8.83
600007.SH	中国国贸	22.30	-0.27%	15.07%	1.11	1.25	1.38	20.09	17.84	16.16
000069.SZ	华侨城A	2.05	-0.97%	-34.08%	-1.33	-0.79	-	-	-	-
600383.SH	金地集团	3.30	-4.07%	-24.31%	1.35	0.20	1.09	2.44	16.50	3.03
1109.HK	华润置地	25.39	-7.50%	-9.31%	3.94	4.40	4.26	6.44	5.77	5.96
0688.HK	中国海外发展	12.70	-6.65%	-7.73%	2.13	2.34	2.43	5.96	5.43	5.22
0123.HK	越秀地产	5.07	-2.51%	-20.29%	1.28	0.85	0.93	3.97	5.93	5.45
1908.HK	建发国际	13.66	-10.81%	-17.88%	2.84	2.61	2.68	4.81	5.24	5.09
0960.HK	龙湖集团	10.52	-5.55%	-15.82%	4.08	2.07	1.91	2.58	5.08	5.51
3900.HK	绿城中国	6.02	-4.00%	-24.29%	1.03	1.22	1.35	5.84	4.93	4.46

数据来源：iFinD 7.12 数据，财通证券研究所

注：华润置地、中国海外发展、越秀地产、建发国际、龙湖集团收盘价为港币，除保利发展、招商蛇口、华发股份、越秀地产、中国国贸、华润置地 2024 年 EPS 为财通证券研究所预测值外，其余公司 2024 年预测值为 iFinD 一致性预期。

### 6.2 重点企业本周融资情况

本周（2024/7/5~2024/7/11）我们重点跟踪的房企中，建发房产发行 8.6 亿元一般公司债，具体情况如下表：

表10.重点房企本周融资情况

债券代码	债券简称	发行规模 (亿元)	发行期限 (年)	票面利率 (%)	起息日	到期日	债券类型
241239.SH	24 建房 01	8.6	6	2.40	2024-07-10	2030-07-10	一般公司债

数据来源：wind，财通证券研究所

### 6.3 重点企业下周债务到期情况

下周（2024/7/12~2024/7/18）我们重点跟踪的房企中，万科、保利发展、招商蛇口有债务到期，情况如下表：

表11.重点房企下周债务到期情况

代码	发行主体	到期时间	债券类型	当前余额（亿元）
143244.SZ	万科	2024-07-12	证监会主管 ABS	0.01
143243.SZ	万科	2024-07-12	证监会主管 ABS	4.90
143248.SZ	万科	2024-07-12	证监会主管 ABS	0.01
143247.SZ	万科	2024-07-12	证监会主管 ABS	5.61
082380365.IB	保利发展	2024-07-16	交易商协会 ABN	0.001
082380364.IB	保利发展	2024-07-16	交易商协会 ABN	5.07
112929.SZ	招商蛇口	2024-07-12	一般公司债	15.00

数据来源：wind，财通证券研究所

#### 6.4 重点企业本周信息跟踪

【建发房产】7月11日，建发房地产集团有限公司发布公告，披露了其2021年面向专业投资者公开发行的公司债券（第一期）的2024年付息相关信息。建发房地产发行的债券简称为“21建发01”，债券代码为149539.SZ，发行总额达到6.95亿元。该债券的存续期限为7年，采用5+2年期的结构，票面利率为4.38%，并且采用单利计息方式，每年7月13日进行付息，直至2028年7月13日到期一次性还本。若遇法定节假日，付息日将相应顺延。根据公告，2024年的付息方案显示，每10张债券将派发43.80元的利息（含税）。对于非居民企业，实际派发的利息同样为43.80元；而个人和证券投资基金在扣税后实际派发的利息为35.04元。债权登记日定于2024年7月12日，除息交易日和债券付息日均为2024年7月15日。所有截至2024年7月12日在深圳证券交易所收市后登记在册的“21建发01”债券持有人均为本次付息对象。建发房地产委托中国结算深圳分公司负责本次派息工作。税务方面，个人债券持有者需缴纳20%的利息所得税，而非居民企业（包括QFII、RQFII）则暂免征企业所得税。

【华润置地】7月11日，华润置地控股有限公司发布公告，宣布其2022年面向专业投资者公开发行的公司债券（第四期）（品种二）即“22润置07”将于2024年7月14日付息（实际付息日为2024年7月15日）。该债券发行总额为20亿元，票面利率为3.37%，每张债券的派息额为3.37元，起息日为2022年7月14

日，付息日为每年7月14日，兑付日定于2027年7月14日。本次付息的债权登记日为2024年7月12日，实际付息日为2024年7月15日。华润置地将采用单利按年计息的方式，不计复利，每年付息一次，到期一次性还本。根据付息方案，每手（面值1000元）的债券将派发33.70元的利息（含税），扣税后个人和证券投资基金债券持有人实际每手派发利息为26.96元，而非居民企业（包括QFII、RQFII）实际每手派发利息为33.70元。付息对象为截止2024年7月12日下午深圳证券交易所收市后登记在册的全体“22润置07”持有人。华润置地将委托中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司进行付息，并需在付息日前2个交易日将利息足额划付至指定账户。

**【招商蛇口】**7月10日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司发布公告，宣布“19蛇口03”将于2024年7月12日进行本息兑付并摘牌。公告指出，此次兑付的债券简称为“19蛇口03”，债券代码为112929，发行总额达到15亿元，期限5年，票面利率为4.13%，发行价格为每张100元人民币。该债券自2019年7月12日起息，每年7月12日为付息日，至2024年7月12日为兑付日。此外，债权登记日定于2024年7月11日，债券兑付兑息日及摘牌日为2024年7月12日。

**【中海】**7月10日，中海企业发展集团有限公司发布公告，宣布“21中海04”公司债券的付息、赎回结果暨摘牌事项。根据公告，该债券简称“21中海04”，期限为4年，票面利率为3.25%，发行价格为100元/张，发行规模20亿元。此次债券赎回价格为每张103.25元，包含当期利息且利息含税，赎回资金将于2024年7月12日到账，赎回数量为2000万张，兑付本息金额为20.65亿元人民币。中海企业将于2024年7月12日全部赎回“21中海04”存续本金及应计利息。

**【越秀地产】**7月9日，越秀地产股份有限公司发布自愿性公告。公告显示，越秀地产股份有限公司附属公司广州市城市建设开发有限公司在中国公开发行担保公司债券。公告显示，广州市城市建设开发有限公司为越秀地产股份有限公司拥有95%的附属公司，此次发行的债券类型为公司债券。2023年，该公司已成功发行四期公司债券，发行本金总额分别为19亿元、15亿元、20亿元和15亿元。而2024

年第一期公司债券的发行规模不超过 15 亿元，分为两个品种：品种一为五年期固定票面利率债券，发行人可选择于第三年末调整票面利率，同时发行人有权赎回，持有人有权回售；品种二为十年期固定票面利率债券。引入品种间回拨选择权，回拨比例不受限制。此次债券发行获得了中诚信国际信用评级有限责任公司给予的“AAA”信用评级，票面利率将在簿记建档后确定。所得款项将用于扣除发行费用后，偿还到期公司债券。

【建发房产】7 月 8 日，建发房地产集团有限公司发布公告，宣布其 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）的票面利率。根据公告，建发房地产已获得中国证券监督管理委员会的注册批准，文号为“证监许可〔2024〕326 号”，发行规模不超过 8.60 亿元。本次债券发行采用分期发行方式，其中品种一（债券简称：24 建房 01；债券代码：241239.SH）的票面利率确定为 2.40%。品种二（债券简称：24 建房 02；债券代码：241240.SH）目前尚未发行。建发房地产计划于 2024 年 7 月 9 日至 2024 年 7 月 10 日，面向专业机构投资者进行网下发行。

【中交地产】7 月 8 日，中交地产股份有限公司发布公告，宣布其向特定对象发行股票的上市公告书。公告显示，中交地产此次向特定对象发行股票数量为 51,664,712 股，发行价格定为每股 8.59 元，募集资金总额达到 4.44 亿人民币，扣除发行费用后的净额为 4.38 亿人民币。新增股份预计将于 2024 年 7 月 10 日在深圳证券交易所上市，上市首日不设除权，且设有涨跌幅限制。此次发行对象共有 13 名，包括中交房地产集团有限公司等，各认购对象的认购数量和金额存在差异，且限售期从 6 个月至 18 个月不等。发行完成后，中交地产的股权结构将得到调整，控股股东仍为中交房地产集团有限公司，确保公司股权分布符合上市条件。

【保利发展】7 月 8 日，保利发展控股集团股份有限公司发布公告，披露了其 2022 年度第四期中期票据的付息安排。根据公告，该债券简称为“22 保利发展 MTN004”，债券代码为“102281528”，发行金额达到 20 亿元，期限为 3 年，债项余额同样为 20 亿元，最新评级为 AAA。该债券的起息日为 2022 年 7 月 13 日，本计息期的

债项利率为 2.90%，利息兑付日定于 2024 年 7 月 13 日。保利发展将支付本期应偿付的利息金额为 5800 万元。

【建发国际集团】7 月 8 日，建发国际集团发布公告，于公告当日，根据公司以股代息计划发行普通股 1.21 亿股。

【越秀地产】7 月 5 日，越秀地产宣布成功发行了 16.90 亿元的离岸人民币点心债券，期限为 3 年，票面利率为 4.10%。此次发行标志着越秀地产首次发行绿色债券，同时也是 2024 年地产行业规模最大的境外债券发行。该债券根据越秀地产的可持续金融框架，募集资金将全部用于符合中国绿色建筑三星标准的绿色项目，并获得香港品质保证局的绿色和可持续金融认证。越秀地产在 2023 年实现了绿色金融在债券及借款融资中的占比超过 25%，并设定了到 2030 年达到 50% 的目标。

【建发房产】7 月 5 日，建发房地产集团有限公司发布公告，宣布其 2024 年面向专业投资者公开发行人公司债券（第一期）的发行计划。本次债券发行规模不超过人民币 8.60 亿元，是建发房产不超过 42.80 亿元总发行规模的一部分。本次债券分为两个品种，品种一为 6 年期，品种二为 8 年期，票面利率询价区间分别为 2.10%-2.90% 和 2.50%-3.30%。募集资金将主要用于偿还到期债务，发行对象限定为专业机构投资者，发行价格为每张 100 元，发行时间为 2024 年 7 月 9 日至 7 月 10 日，缴款截止时间为 7 月 10 日 17:00。本次债券发行的簿记管理人为兴业证券股份有限公司。

【中交地产】7 月 5 日，中交房地产集团有限公司发布公告，宣布其 2023 年面向专业投资者公开发行的公司债券（第一期）（债券简称：23 交房 01，债券代码：115333.SH）将于 2024 年 7 月 12 日支付自 2023 年 7 月 12 日至 2024 年 7 月 11 日期间的利息。公告显示，该债券的发行总额为人民币 16.9 亿元，期限为 3 年，票面利率为 3.48%。本年度计息期限为 2023 年 7 月 12 日至 2024 年 7 月 11 日，每手本期债券面值为 1000 元，将派发利息 34.80 元（含税）。债权登记日为 2024 年 7 月 11 日，付息日为 2024 年 7 月 12 日。

## 7 风险提示

基本面不及预期，行业政策收紧，资金面收紧，个别企业出现信用风险等。

## 信息披露

### 分析师承诺

作者具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，并注册为证券分析师，具备专业胜任能力，保证报告所采用的数据均来自合规渠道，分析逻辑基于作者的职业理解。本报告清晰地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，作者也不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

### 资质声明

财通证券股份有限公司具备中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。

### 公司评级

以报告发布日后 6 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅为标准：

买入：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅大于 10%；

增持：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在 5%~10%之间；

中性：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅在-5%~5%之间；

减持：相对同期相关证券市场代表性指数涨幅小于-5%；

无评级：由于我们无法获取必要的资料，或者公司面临无法预见结果的重大不确定性事件，或者其他原因，致使我们无法给出明确的投资评级。

A 股市场代表性指数以沪深 300 指数为基准；香港市场代表性指数以恒生指数为基准；美国市场代表性指数以标普 500 指数为基准。

### 行业评级

以报告发布日后 6 个月内，行业相对于市场基准指数的涨跌幅为标准：

看好：相对表现优于同期相关证券市场代表性指数；

中性：相对表现与同期相关证券市场代表性指数持平；

看淡：相对表现弱于同期相关证券市场代表性指数。

A 股市场代表性指数以沪深 300 指数为基准；香港市场代表性指数以恒生指数为基准；美国市场代表性指数以标普 500 指数为基准。

### 免责声明

本报告仅供财通证券股份有限公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。

本报告的信息来源于已公开的资料，本公司不保证该等信息的准确性、完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的邀请或向他人作出邀请。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本公司通过信息隔离墙对可能存在利益冲突的业务部门或关联机构之间的信息流动进行控制。因此，客户应注意，在法律许可的情况下，本公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券或期权并进行证券或期权交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。在法律许可的情况下，本公司的员工可能担任本报告所提到的公司的董事。

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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见均不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告仅作为客户作出投资决策和公司投资顾问为客户提供投资建议的参考。客户应当独立作出投资决策，而基于本报告作出任何投资决定或就本报告要求任何解释前应咨询所在证券机构投资顾问和服务人员的意见；

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表或引用，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。