

房地产行业周报

投资销售有待改善，厦门全面取消限购

周度观点：

➤ 销售金额降幅收窄，开发投资端仍承压

11月15日，国家统计局公布2023年1-10月行业数据，前10个月房地产开发投资同比下降9.3%；商品房销售面积和销售额分别同比下降7.8%和4.9%，到位资金同比下降13.8%。

我们认为，当前房地产开发投资持续承压，销售面积增速延续下滑趋势，但10月销售额降幅收窄，意味着政策利好更聚焦于一二线核心城市。随着10月前后放松限价限购政策陆续出台，楼市销售有望止跌企稳。

➤ 厦门全面解除限购，后续政策加码可期

11月15日，厦门市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场相关政策的通知》，通知提出，在思明区、湖里区购买商品住房不再审核购房人资格，限售措施保持不变，优化家庭住房套数认定标准。目前在厦门岛内、岛外买房全面取消限购。

我们认为，厦门全面放松限购政策释放了明确信号，与以往重点城市在核心区域仍保留限购的政策有所不同，能够有效提振岛内改善群体信心。政策叠加放松刺激市场需求，未来核心二线城市支持政策或将继续发力。

➤ 投资建议：随着高能级城市放松政策逐步落地，和新一轮宽松政策的叠加效应，楼市有望筑底复苏。建议关注重点龙头房企：保利发展、招商蛇口、滨江集团，以及区域型地方国企：浦东金桥。

行业跟踪：

➤ 销售回顾（11.10-11.16）

重点监测34城合计成交总套数为1.7万套，环比上周增长3.6%；2023年累计成交总套数为108.2万套，累计同比下降7.7%。其中，一线城市成交4486套，环比上周增长0.7%，2023年累计成交27.1万套，累计同比增长0.4%；二线城市成交1.1万套，环比上周增长5.4%，2023年累计成交70.5万套，累计同比下降9.7%；三线城市成交1578套，环比上周增长0.4%，2023年累计成交10.7万套，累计同比下降12.3%。

➤ 土地供应（11.6-11.12）

百城土地宅地供应规划建筑面积2721万m²，2023年累计供应规划建面4.3万m²，累计同比下降25.0%，供求比1.65。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价3833元/m²，近四周平均挂牌均价4073元/m²，环比增长1.0%，同比增长0.2%。

➤ 土地成交（11.6-11.12）

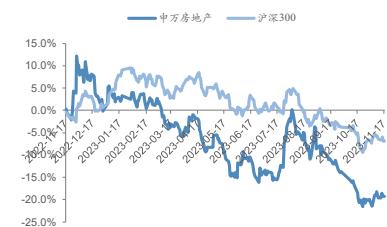
百城土地住宅用地成交规划建筑面积490万m²，2023年累计成交2.6万m²，累计同比下降33.3%。

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为4249元/m²，环比下降12.8%，同比增长15.4%，整体溢价率为2.8%，2023年平均楼面价6724元/m²，同比增长10.1%，溢价率5.3%，较去年同期增长1.9个百分点。

➤ 风险提示：地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

强于大市（维持评级）

一年内行业相对大盘走势



团队成员

分析师 陈立

执业证书编号：S0210523080003

邮箱：c130270@hfzq.com.cn

相关报告

正文目录

1	销售回顾 (11.10-11.16)	3
2	土地供应 (11.6-11.12)	5
3	土地成交 (11.6-11.12)	8
4	风险提示	10

图表目录

图表 1: 重点跟踪城市成交情况 (套、%)	3
图表 2: 房管局商品房网签数据 (套、%)	4
图表 3: 百城土地供应情况 (万m ² 、%)	5
图表 4: 百城土地挂牌楼面价 (元/m ² 、%)	5
图表 5: 百城土地供应量 (万m ² 、%)	6
图表 6: 百城土地供应价 (元/m ² 、%)	7
图表 7: 百城土地成交建筑面积 (万m ² 、%)	8
图表 8: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/m ² 、%)	8
图表 9: 百城土地成交量 (万m ² 、%)	9
图表 10: 百城土地成交价及溢价率 (万m ² 、%)	10

1 销售回顾 (11.10-11.16)

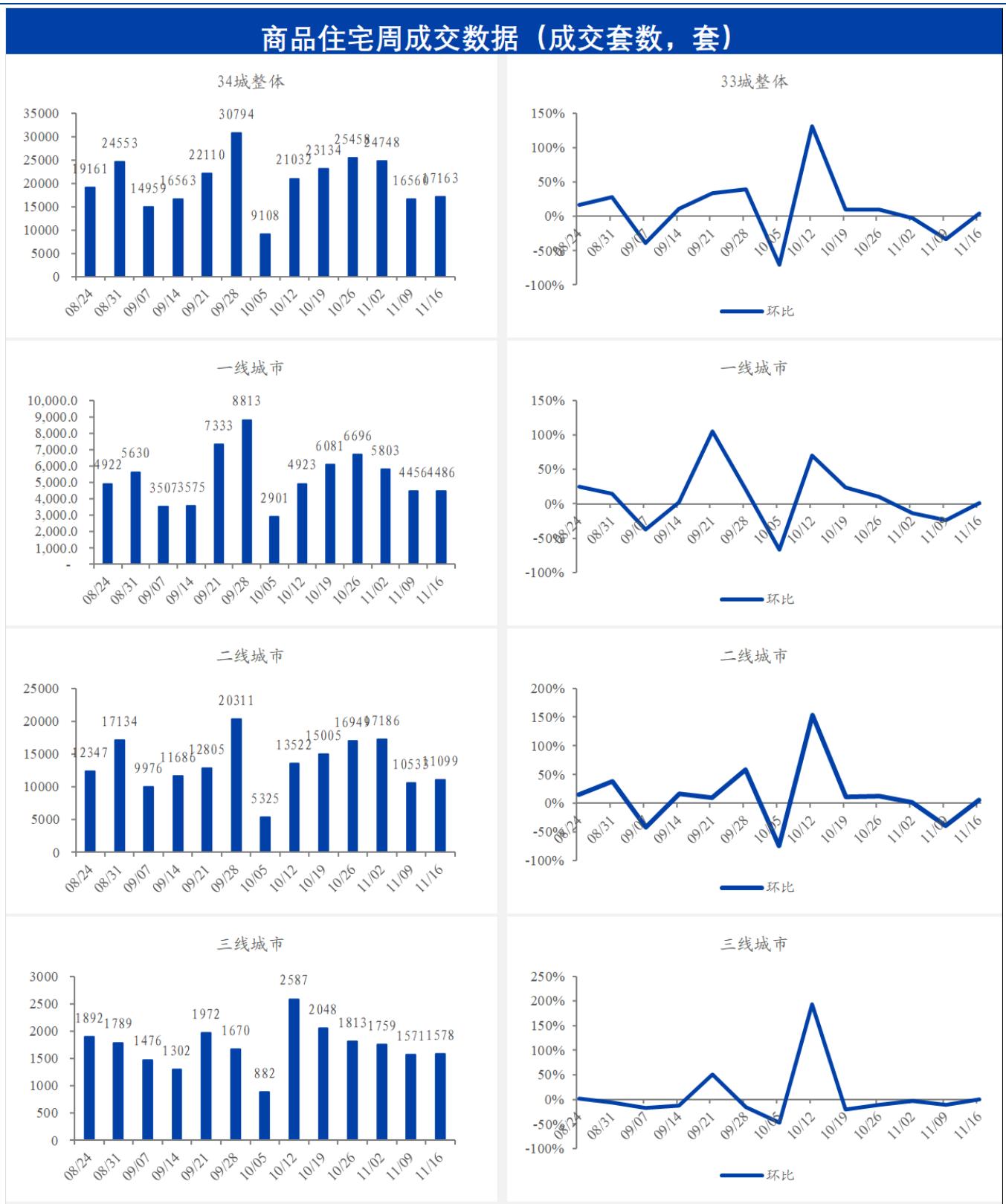
重点监测 34 城合计成交总套数为 1.7 万套, 环比上周增长 3.6%; 2023 年累计成交总套数为 108.2 万套, 累计同比下降 7.7%。其中, 一线城市成交 4486 套, 环比上周增长 0.7%, 2023 年累计成交 27.1 万套, 累计同比增长 0.4%; 二线城市成交 1.1 万套, 环比上周增长 5.4%, 2023 年累计成交 70.5 万套, 累计同比下降 9.7%; 三线城市成交 1578 套, 环比上周增长 0.4%, 2023 年累计成交 10.7 万套, 累计同比下降 12.3%。

图表 1: 重点跟踪城市成交情况 (套、%)

城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交 (万套)	累计同比
一线城市	北京	755	-41.4%	5.8	-4.3%
	上海	1937	39.4%	12.2	7.3%
	广州	1136	11.6%	6.4	-2.1%
	深圳	658	-13.3%	2.8	-10.7%
一线合计	4486	0.7%	27.1	0.4%	
二线城市	杭州	820	-38.5%	5.6	-3.5%
	南京	689	-21.7%	4.6	-21.0%
	武汉	1156	21.6%	9.5	-1.0%
	成都	3038	7.4%	13.0	2.3%
	青岛	967	18.2%	9.0	-9.4%
	苏州	718	2.4%	3.9	-42.2%
	福州	145	-24.1%	1.5	-28.9%
	济南	751	-15.9%	5.4	-10.0%
	无锡	373	60.8%	1.8	-19.2%
	东莞	301	14.4%	2.3	99.4%
	惠州	105	-42.0%	0.9	-5.4%
	大连	132	88.6%	0.4	-62.9%
	宁波	281	30.7%	2.4	-24.1%
二线合计	佛山	733	25.9%	4.9	-17.5%
	温州	437	27.4%	5.0	7.2%
	11099	5.4%	70.5	-9.7%	
三线城市	泉州	453	788.2%	0.3	29.3%
	江门	179	62.7%	1.1	-6.1%
	莆田	40	48.1%	0.3	-37.5%
	泰安	142	-17.9%	1.1	-2.3%
	扬州	106	-6.2%	1.0	-7.8%
	衢州	23	-4.2%	0.1	-83.6%
	荆门	81	68.8%	0.6	9.0%
	芜湖	248	67.6%	1.1	-33.4%
	肇庆	101	11.0%	0.5	-33.2%
	渭南	6	0.0%	0.1	32.6%
	茂名	208	-58.9%	2.0	11.6%
	平凉	160	34.5%	0.9	-11.0%
	拉萨	118	2.6%	0.8	47.8%
	鹤壁	89	128.2%	0.5	-20.2%
三线合计	1578	0.4%	10.7	-12.3%	
34城合计	17163	3.6%	108.2	-7.7%	

数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 2: 房管局商品房网签数据 (套、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

2 土地供应 (11.6-11.12)

百城土地宅地供应规划建筑面积 2721 万 m^2 , 2023 年累计供应规划建面 4.3 万 m^2 , 累计同比下降 25.0%, 供求比 1.65。其中, 一线城市本周没有新增供应规划建筑面积, 今年累计供应 2112 万 m^2 , 累计同比下降 34.2%, 累计供求比 1.15; 二线城市供应规划建筑面积 1114 万 m^2 , 今年累计供应 1.5 万 m^2 , 累计同比下降 28.5%, 累计供求比 1.70; 三四线城市供应规划建筑面积 1607 万 m^2 , 今年累计供应 2.7 万 m^2 , 累计同比下降 22.0%, 累计供求比 1.68。

图表 3: 百城土地供应情况 (万 m^2 、%)

城市等级	供应规划建筑面积	环比	今年累计供应	累计同比	今年累计成交	供求比
一线	0	-100.0%	2112	-34.2%	1843	1.15
二线	1114	118.4%	14603	-28.5%	8588	1.70
三四线	1607	-28.7%	26590	-22.0%	15865	1.68
合计	2721	-4.7%	43306	-25.0%	26296	1.65

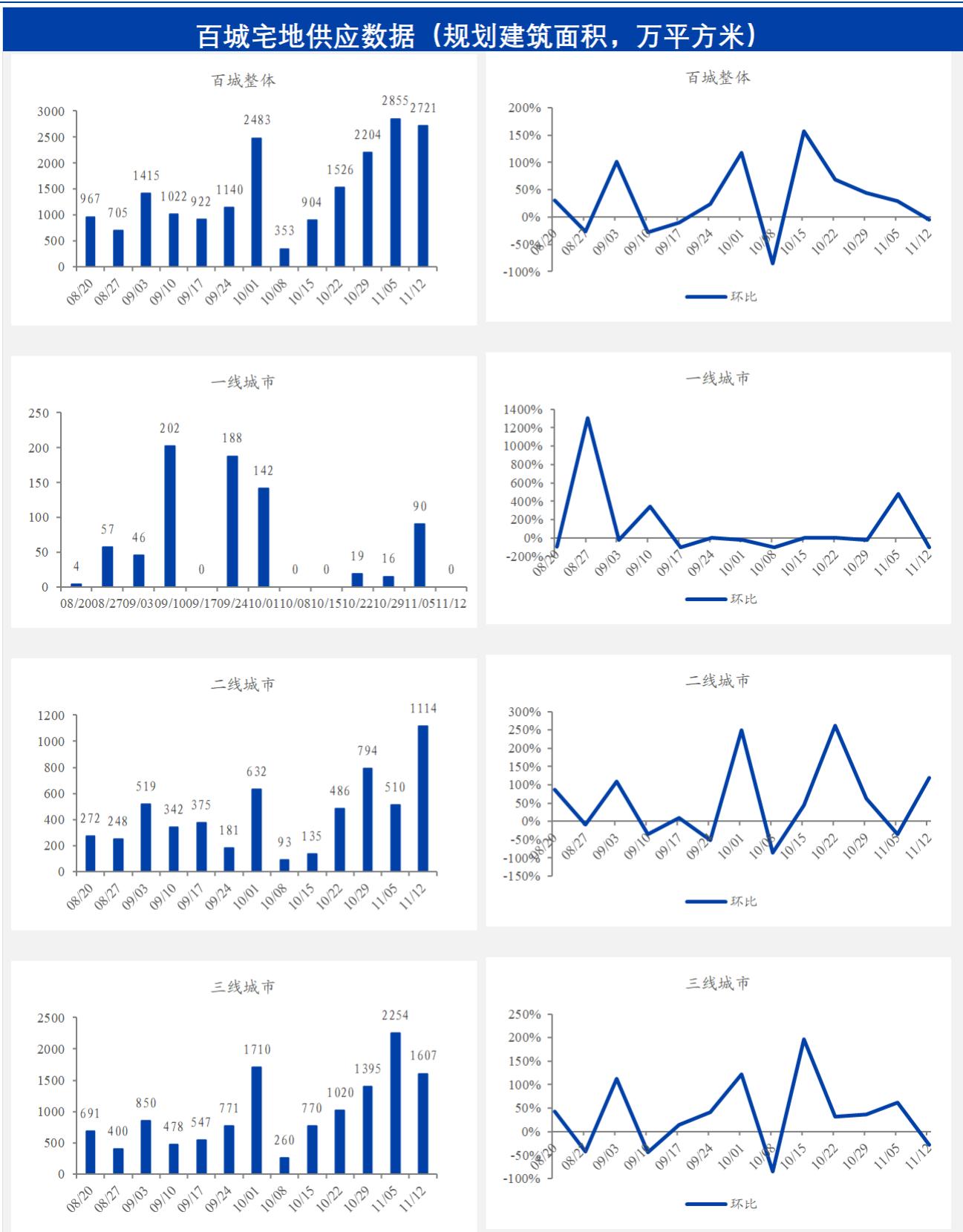
数据来源: wind、华福证券研究所

在土地挂牌价格方面, 百城供应土地挂牌楼面均价 3833 元/ m^2 , 近四周平均挂牌均价 4073 元/ m^2 , 环比增长 1.0%, 同比增长 0.2%。其中, 一线城市本周没有新增供应土地, 近四周平均起拍楼面价 18863 元/ m^2 , 环比增速 0.0%, 同比下降 21.2%; 二线城市供应土地挂牌楼面价 4406 元/ m^2 , 近四周平均起拍楼面价 4944 元/ m^2 , 环比下降 5.1%, 同比增长 4.2%; 三四线城市供应土地挂牌楼面价 3436 元/ m^2 , 近四周平均起拍楼面价 3375 元/ m^2 , 环比增长 3.0%, 同比增长 0.1%。

图表 4: 百城土地挂牌楼面价 (元/ m^2 、%)

	本周土地挂牌均价	近四周平均楼面价	环比增速	同比增速
一线	0	18863	0.0%	-21.2%
二线	4406	4944	-5.1%	4.2%
三四线	3436	3375	3.0%	0.1%
合计	3833	4073	1.0%	0.2%

数据来源: wind、华福证券研究所

图表 5：百城土地供应量（万m²、%）


数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 6: 百城土地供应价 (元/㎡、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

3 土地成交 (11.6-11.12)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 490 万 m^2 , 2023 年累计成交 2.6 万 m^2 , 累计同比下降 33.3%。其中, 一线城市本周没有新增成交建筑面积, 今年累计成交 1843 万 m^2 , 累计同比下降 35.7%; 二线城市成交建筑面积 140 万 m^2 , 今年累计成交 8588 万 m^2 , 累计同比下降 38.9%; 三四线城市成交建筑面积 350 万 m^2 , 今年累计成交 1.5 万 m^2 , 累计同比下降 29.6%。

图表 7: 百城土地成交建筑面积 (万 m^2 , %)

城市等级	成交规划建筑面积	环比	今年累计成交	累计同比
一线	0	-100.0%	1843	-35.7%
二线	140	-53.2%	8588	-38.9%
三四线	350	-51.4%	15865	-29.6%
合计	490	-53.3%	26296	-33.3%

数据来源: wind、华福证券研究所

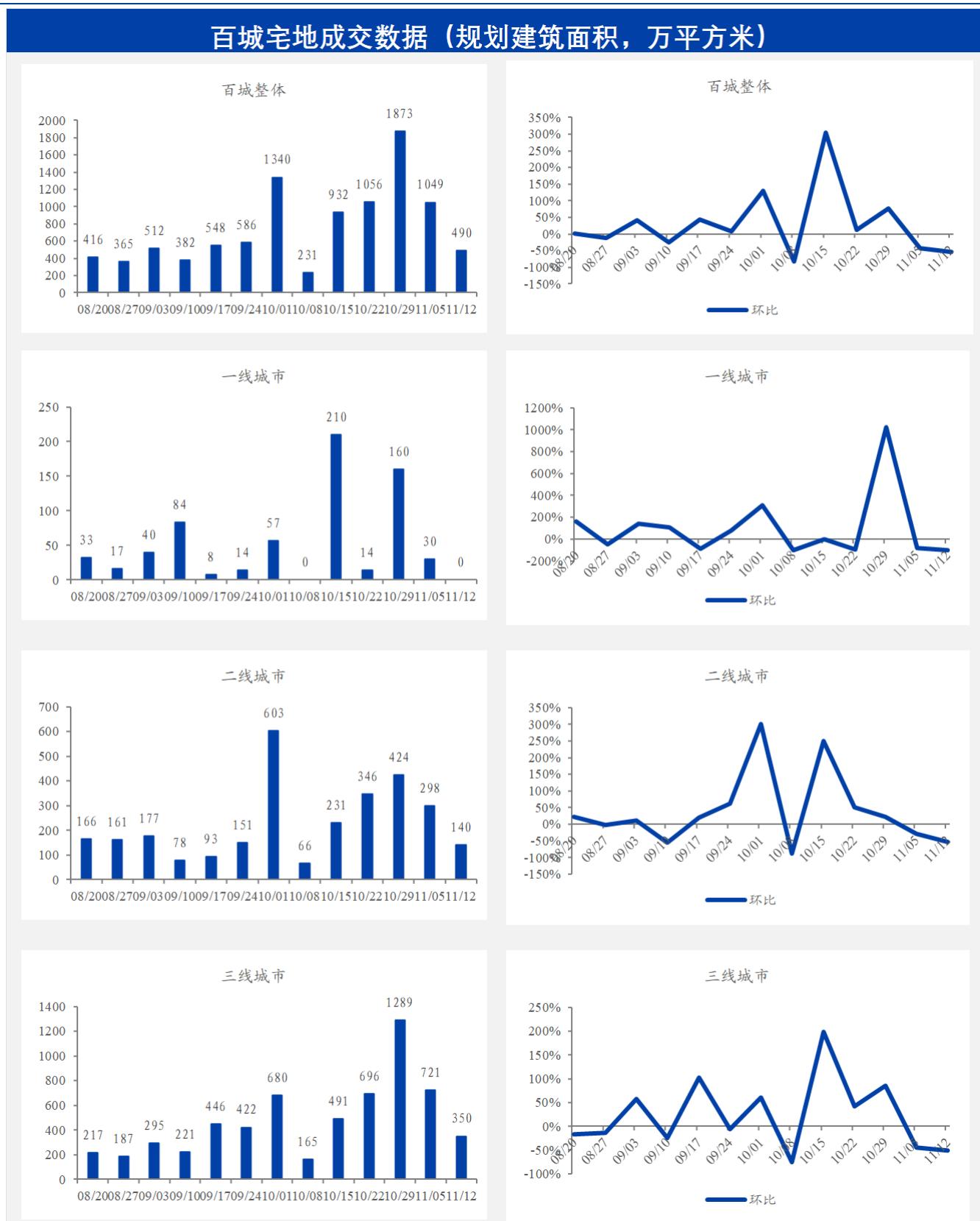
土地成交楼面价及溢价率方面, 百城住宅用地平均成交楼面价为 4249 元/ m^2 , 环比下降 12.8%, 同比增长 15.4%, 整体溢价率为 2.8%, 2023 年平均楼面价 6724 元/ m^2 , 同比增长 10.1%, 溢价率 5.3%, 较去年同期增长 1.9 个百分点。其中, 一线城市住宅用地本周没有新增成交, 2023 年平均楼面价 24321 元/ m^2 , 同比增长 12.5%, 溢价率 7.6%, 较去年同期溢价率增长 3.0 个百分点; 二线城市住宅用地平均成交楼面价为 7228 元/ m^2 , 整体溢价率为 1.0%, 2023 年平均楼面价 8521 元/ m^2 , 同比增长 19.0%, 溢价率 5.3%, 较去年同期溢价率增长 1.9 个百分点; 三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 3060 元/ m^2 , 整体溢价率为 4.6%, 2023 年平均楼面价 3707 元/ m^2 , 同比增长 6.7%, 溢价率 3.7%, 较去年同期溢价率增长 1.3 个百分点。

图表 8: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 , %)

城市等级	楼面价	环比	同比	溢价率	年初至今平均楼面价	同比	溢价率	去年溢价率
一线	0	-100.0%	-	0.0%	24321	12.5%	7.6%	4.6%
二线	7228	45.2%	45.8%	1.0%	8521	19.0%	5.3%	3.4%
三四线	3060	-5.1%	-8.2%	4.6%	3707	6.7%	3.7%	2.4%
合计	4249	-12.8%	15.4%	2.8%	6724	10.1%	5.3%	3.4%

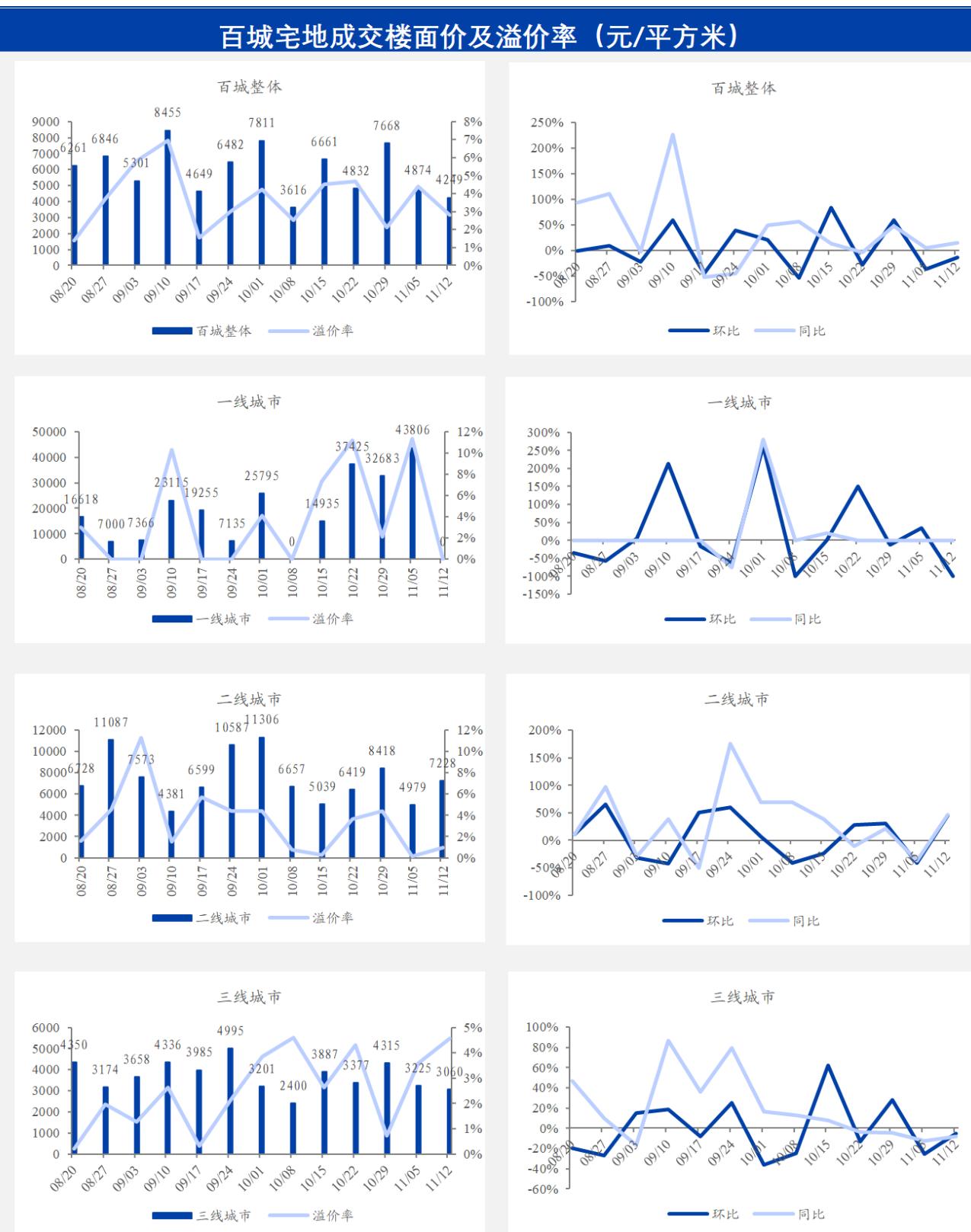
数据来源: wind、华福证券研究所

图表 9: 百城土地成交量 (万m²、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 10: 百城土地成交价及溢价率 (万m²、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

4 风险提示

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

分析师声明

本人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，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接受到任何形式的补偿。

一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监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提供。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，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。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也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。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来6个月内，个股相对市场基准指数涨幅在20%以上
	持有	未来6个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于10%与20%之间
	中性	未来6个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与10%之间
	回避	未来6个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来6个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来6个月内，行业整体回报高于市场基准指数5%以上
	跟随大市	未来6个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与5%之间
	弱于大市	未来6个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

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；香港市场以恒生指数为基准；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）。

联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路1436号陆家嘴滨江中心MT座20层

邮编：200120

邮箱：hfyjs@hfzq.com.cn