

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师：李焱

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

基本状况

上市公司数	109
行业总市值(百万元)	11,754.34
行业流通市值(百万)	5,492.78

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	9.9	1.5	1.7	2.1	2.7	6.5	5.8	4.8	3.6	买入
招商蛇口	9.5	0.4	1.1	1.3	1.7	23.2	9.0	7.3	5.7	买入
滨江集团	7.3	1.2	1.4	1.8	2.3	6.1	5.1	4.1	3.1	买入
万科A	10.5	2.0	2.2	2.5	2.5	5.4	4.7	4.3	4.2	买入
华发股份	7.2	1.1	1.4	1.6	1.8	6.4	5.2	4.5	4.0	买入

备注：股价使用 2023 年 12 月 29 日收盘价

房地产行业周报-20231230

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 0.32%，沪深 300 指数上涨 2.81%，相对收益为-3.13%，板块表现弱于大盘。

行业基本面

本周(12.22-12.28)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 57431 套，同比增速 32.9%，环比增速 31.5%；合计成交面积 599.5 万平方米，同比增速 21.2%，环比增速 31.5%。

本周(12.22-12.28)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 18008 套，同比增速 62.6%，环比增速 4.4%；合计成交面积 176.4 万平方米，同比增速 59.6%，环比增速-6.2%。

本周(12.22-12.28)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19814.6 万平方米，环比增速-0.4%，去化周期 110.5 周。

本周(12.18-12.24)，土地供给方面，本周供应土地 2203.1 万平方米，同比增速-21%；供应均价 1473 元/平方米，同比增速 56.9%。土地成交方面，本周成交土地 9919.6 万平方米，同比增速 5.3%；土地成交金额 2188.7 亿元，同比增速-13.2%。本周土地成交楼面价 2206 元/平方米，溢价率 1.7%。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%、0.2%、2.7%。

本周(12.22-12.28)房地产企业合计发行信用债 59.3 亿元，同比增速-26.8%，环比增速-22.7%。

投资建议：

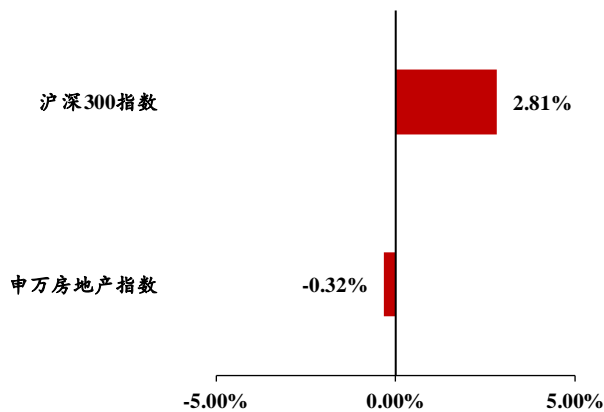
12月25日，住房和城乡建设部明确 2024 年重点任务。住房和房地产方面，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。这意味着在新的一年里，将进一步致力于满足人民群众不断升级的居住需求，推动房地产市场的平稳和健康发展。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口和万科 A、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，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。

1. 一周行情回顾

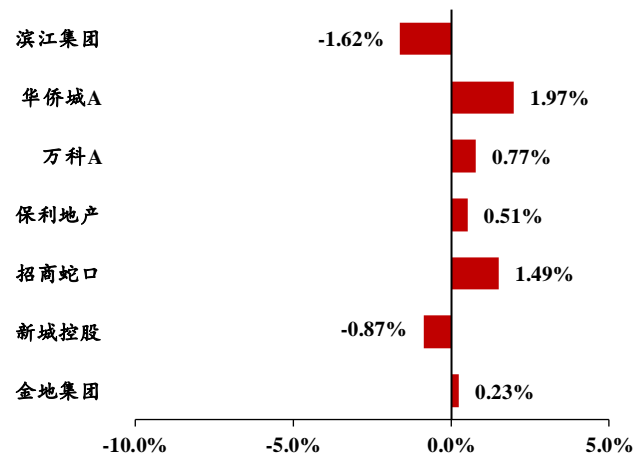
本周，申万房地产指数下跌 0.32%，沪深 300 指数上涨 2.81%，相对收益为-3.13%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：京汉股份、新华联、ST 爱旭、中珠医疗、万泽股份，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为中迪投资、泛海控股、金科股份、亚通股份、大龙地产。

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. 行业新闻跟踪

【中央政策】12月25日，住房和城乡建设部明确 2024 年重点任务。住房和房地产方面，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。

【中央政策】12月26日，国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会，国家发展改革委副主任李春临，工业和信息化部产业政策与法规司司长黎烈军，交通运输部新闻发言人、政策研究室主任刘鹏飞，市场监管总局竞争政策协调司负责人赵春雷出席会议并介绍加快建设全国统一大市场工作进展情况。国家发展改革委副主任李春临介绍道，建设全国统一大市场今年的进展成效可以归结为三个方面，一是着力破除了一批地方保护和市场分割的突出问题、二是一批推动市场高效联通的重点任务已见到成效、三是重点领域改革加力推进并取得积极进展。

【地方政策】12月22日，沈阳市房产局发布《关于开展“卖旧买新”活动的公告》。公告称，为更好满足刚性和改善性住房需求，保持房地产市场平稳健康发展，经市政府批准，决定开展“卖旧买新”活动，现公告如下：

一、自 2023 年 12 月 22 日至 2024 年 3 月 31 日，在沈阳市范围内，对出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房人，由市财政给予购买新建商品住房 100 元/平

方米补贴, 卖旧房买新房时间不分先后。二、出售现有住房时间以合同交易时间为准, 购买新建商品住房时间以网签备案时间为准。三、出售自有住房的卖房人与新购住房之间须直接相关, 应为新购住房产权人或产权人之一。四、购买的新建商品住房在取得《不动产权证书》后方可申领购房补贴。五、出售自有住房、购买新建商品住房均不含公寓。

【地方政策】12月25日, 合肥市住房公积金管理委员会办公室发布关于支持提取住房公积金支付购房首付款的补充通知。具体政策为: 缴存人购买合肥市新建商品住房的, 可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。现将该项政策有效期延长两年, 至2025年12月31日止。

【地方政策】12月26日, 山西省长治市黎城县发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展的若干措施》, 涉及公积金贷款、契税补助等8项措施。职工在黎城县行政区域内购买自住住房, 提取本人及配偶住房公积金账户内存储余额后, 资金不足的, 可提取其父母、子女的住房公积金账户内存储余额, 即实现“一人买房全家帮”; 其他县城的住房公积金缴存人, 在该县行政区域内购买自住住房时, 符合本县住房公积金贷款相关政策规定的, 可在本县申请住房公积金贷款。

【地方政策】12月28日, 江苏徐州发布关于进一步优化住房公积金使用政策的通知。延长阶段性支持政策实施期限。继续实施降低住房公积金贷款首付比例政策。首次使用住房公积金贷款的, 新建商品住房首付比例为20%, 二手房首付比例为30%。继续实施提高公积金最高贷款额度支持政策。徐州市区(含铜山区)个人贷款最高额度为60万元, 夫妻双方贷款最高额度为100万元; 各市、县(含贾汪区)个人贷款最高额度为50万元, 夫妻双方贷款最高额度为70万元。

表3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	12月25日, 住房和城乡建设部明确2024年重点任务。住房和房地产方面, 要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位, 适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。稳定房地产市场, 坚持因城施策、一城一策、精准施策, 满足刚性和改善性住房需求, 优化房地产政策, 持续抓好保交楼保民生保稳定工作, 稳妥处置房企风险, 重拳整治房地产市场秩序。	住建部	2023/12/25
中央政策	12月26日, 国务院新闻办公室举行国务院政策例行吹风会, 国家发展改革委副主任李春临, 工业和信息化部产业政策与法规司司长黎烈军, 交通运输部新闻发言人、政策研究室主任刘鹏飞, 市场监管总局竞争政策协调司负责人赵春雷出席会议并介绍加快建设全国统一大市场工作进展情况。国家发展改革委副主任李春临介绍道, 建设全国统一大市场今年的进展成效可以归结为三个方面, 一是着力破除了一	国务院新闻办公室	2023/12/26

	批地方保护和市场分割的突出问题、二是一批推动市场高效联通的重点任务已见到成效、三是重点领域改革加力推进并取得积极进展。		
地方政策	<p>12月22日，沈阳市房产局发布《关于开展“卖旧买新”活动的公告》。公告称，为更好满足刚性和改善性住房需求，保持房地产市场平稳健康发展，经市政府批准，决定开展“卖旧买新”活动，现公告如下：</p> <p>一、自2023年12月22日至2024年3月31日，在沈阳市范围内，对出售自有住房并购买一套新建商品住房的购房人，由市财政给予购买新建商品住房100元/平方米补贴，卖旧房买新房时间不分先后。二、出售现有住房时间以合同交易时间为准，购买新建商品住房时间以网签备案时间为准。三、出售自有住房的卖房人与新购住房之间须直接相关，应为新购住房产权人或产权人之一。四、购买的新建商品住房在取得《不动产权证书》后方可申领购房补贴。五、出售自有住房、购买新建商品住房均不含公寓。</p>	沈阳市房产局	2023/12/22
地方政策	<p>12月25日，合肥市住房公积金管理委员会办公室发布关于支持提取住房公积金支付购房首付款的补充通知。具体政策为：缴存人购买合肥市新建商品住房的，可申请提取本人及配偶账户内的住房公积金支付购房首付款。现将该项政策有效期延长两年，至2025年12月31日止。</p>	合肥市住房公积金管理委员会办公室	2023/12/25
地方政策	<p>12月26日，山西省长治市黎城县发布《关于促进房地产业良性循环和健康发展若干措施》，涉及公积金贷款、契税补助等8项措施。职工在黎城县行政区域内购买自住住房，提取本人及配偶住房公积金账户内存储余额后，资金不足的，可提取其父母、子女的住房公积金账户内存储余额，即实现“一人买房全家帮”；其他县城的住房公积金缴存人，在该县行政区域内购买自住住房时，符合本县住房公积金贷款相关政策规定的，可在本县申请住房公积金贷款。</p>	山西省长治市黎城县	2023/12/26

地方政策	12月28日，江苏徐州发布关于进一步优化住房公积金使用政策的通知。延长阶段性支持政策实施期限。继续实施降低住房公积金贷款首付比例政策。首次使用住房公积金贷款的，新建商品住房首付比例为20%，二手房首付比例为30%。继续实施提高公积金最高贷款额度支持政策。徐州市区（含铜山区）个人贷款最高额度为60万元，夫妻双方贷款最高额度为100万元；各市、县（含贾汪区）个人贷款最高额度为50万元，夫妻双方贷款最高额度为70万元。	江苏徐州	2023/12/28
------	--	------	------------

来源：各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【保利置业】12月22日，保利置业发布关联交易公告，分别向少数股东提供贷款及向一位少数股东提供贷款。涉及昆山悦城、深圳保卓、深圳保捷、上海盛兆荟，共涉资超73亿元。

【国泰君安】12月25日，国泰君安证券股份有限公司发布关于上海奉贤发展（集团）有限公司董事长变动临时受托管理事务报告。公告指出，根据《上海市奉贤区人民政府关于蒋国强等同志职务任免的通知》，免去黄联锋同志上海奉贤发展集团董事长、委员会书记职务，由朱文忠同志继任；免去朱文忠同志上海奉贤发展集团总经理职务。

【中南建设】12月25日，江苏中南建设集团股份有限公司发布关于控股股东持股质押及被司法拍卖相关情况的公告。中南建设控股股东中南城投（中南城市建设投资有限公司）于12月22日向上海浦东发展银行股份有限公司南通分行质押股份510万股，占其持股比例0.32%，占中南建设总股本比例0.13%，用于补充质押。

【中海企业】12月26日，中海企业发展集团有限公司发布关于行使“19中海02”发行人赎回选择权的第二次提示性公告。本期债券简称“19中海02”，代码为112846，赎回登记日2024年1月23日，赎回资金到账日2024年1月24日，赎回价格人民币103.75元/张（含当期利息，且当期利息含税），债券赎回数量人民币15亿元。

【华润置地】12月27日，华润置地控股有限公司公告，此前已获中国证券监督管理委员会证监许可[2023]378号文批准，公开发行不超过人民币100亿元的公司债券。此次发行规模为不超过30亿元，最终发行规模为20亿元。

公告显示，本期债券通过网下面向专业机构投资者询价配售的方式进行，发行价格为每张100元。其中，“23润置07”发行规模为10亿元，票面利率为2.95%；“23润置08”发行规模为10亿元，票面利率为3.25%。据公告，华润置地的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方均未参与本期债券的认购。承销机构中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、

华泰联合证券有限责任公司及其关联方合计认购了 0.30 亿元的债券，其报价及程序均符合相关法律法规的规定。

【龙湖集团】12月28日，龙湖集团公告，计划于2024年2月8日派发中期股息，每股人民币0.32元，该股息对应于截至2023年6月30日的六个月期间。根据最近公布的财报数据，龙湖集团在地产行业的表现相对稳定。

表 4: 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
保利置业	12月22日，保利置业发布关联交易公告，分别向少数股东提供贷款及向一位少数股东提供贷款。涉及昆山悦城、深圳保卓、深圳保捷、上海盛兆荟，共涉资超73亿元。	2023/12/22
国泰君安	12月25日，国泰君安证券股份有限公司发布关于上海奉贤发展(集团)有限公司董事长变动临时受托管理事务报告。公告指出，根据《上海市奉贤区人民政府关于蒋国强等同志职务任免的通知》，免去黄联锋同志上海奉贤发展集团董事长、委员会书记职务，由朱文忠同志继任；免去朱文忠同志上海奉贤发展集团总经理职务。	2023/12/25
中南建设	12月25日，江苏中南建设集团股份有限公司发布关于控股股东持股质押及被司法拍卖相关情况的公告。中南建设控股股东中南城投(中南城市建设投资有限公司)于12月22日向上海浦东发展银行股份有限公司南通分行质押股份510万股，占其持股比例0.32%，占中南建设总股本比例0.13%，用于补充质押。	2023/12/25
中海企业	12月26日，中海企业发展集团有限公司发布关于行使“19中海02”发行人赎回选择权的第二次提示性公告。本期债券简称“19中海02”，代码为112846，赎回登记日2024年1月23日，赎回资金到账日2024年1月24日，赎回价格人民币103.75元/张(含当期利息，且当期利息含税)，债券赎回数量人民币15亿元。	2023/12/26
华润置地	12月27日，华润置地控股有限公司公告，此前已获中国证券监督管理委员会证监许可[2023]378号文批准，公开发行不超过人民币100亿元的公司债券。此次发行规模为不超过30亿元，最终发行规模为20亿元。公告显示，本期债券通过网下面向专业机构投资者询价配售的方式进行，发行价格为每张100元。其中，“23润置07”发行规模为10亿元，票面利率为2.95%；“23润置08”发行规模为10亿元，票面利率为3.25%。据公告，华润置地的董事、监事、高级管理人员、持股比例超过5%的股东及其他关联方均未参与本期债券的认购。承销机构中信证券股份有限公司、中信建投证券股份有限公司、华泰联合证券有限责任公司及其关联方合计认购了0.30亿元的债券，其报价及程序均符合相关法律法规的规定。	2023/12/27

龙湖集团	12月28日，龙湖集团公告，计划于2024年2月8日派发中期股息，每股人民币0.32元，该股息对应于截至2023年6月30日的六个月期间。根据最近公布的财报数据，龙湖集团在地产行业的表现相对稳定。	2023/12/28
------	--	------------

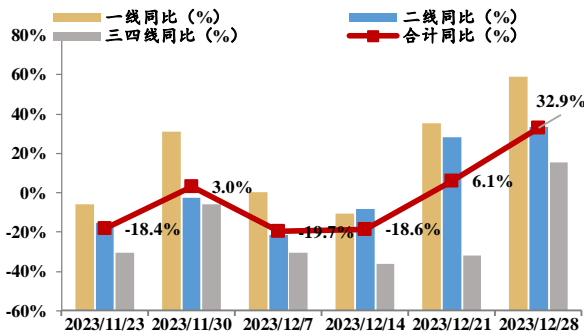
来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

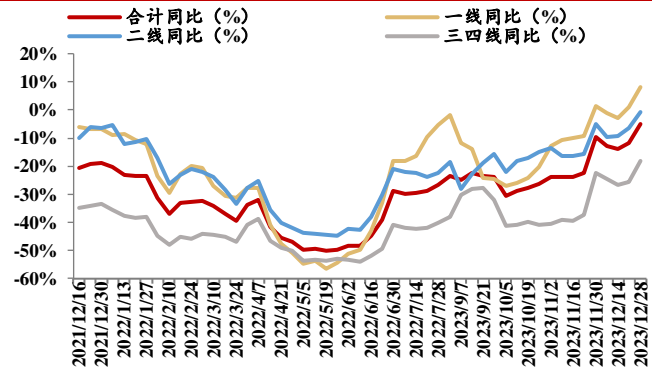
本周(12.22-12.28)，中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交57431套，同比增速32.9%，环比增速31.5%；合计成交面积599.5万平方米，同比增速21.2%，环比增速31.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为59.2%、33.6%和15.3%，环比增速为18.1%、32%和45%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为55.9%、21%和-0.3%，环比增速为20.6%、39.2%和25.2%。

图表5：一手房成交套数同比分析（周度）



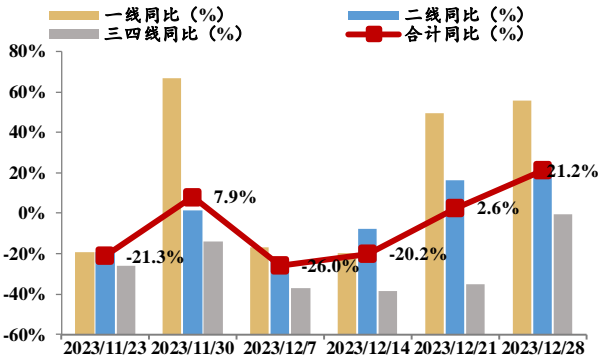
来源：Wind、中泰证券研究所

图表6：一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



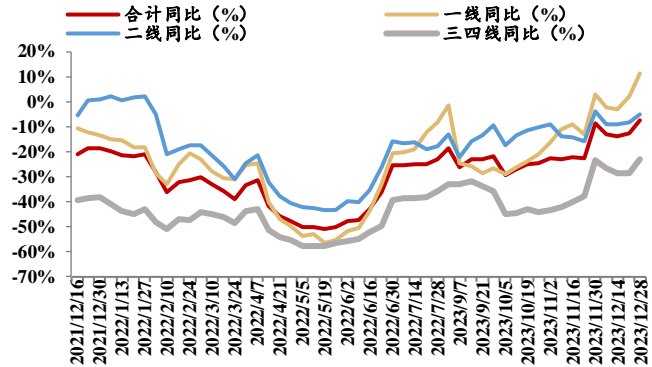
来源：Wind、中泰证券研究所

图表7：一手房成交面积同比分析（周度）



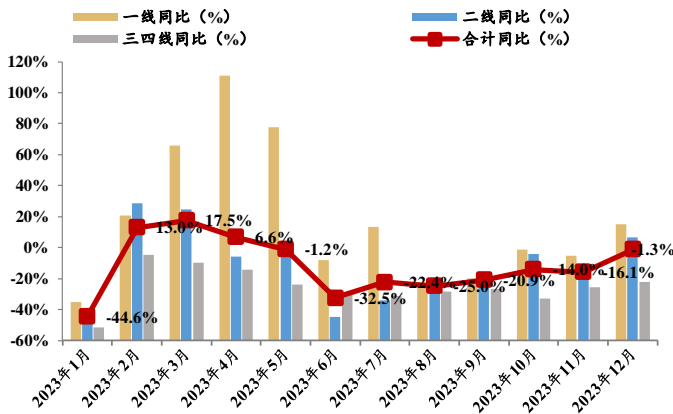
来源：Wind、中泰证券研究所

图表8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）

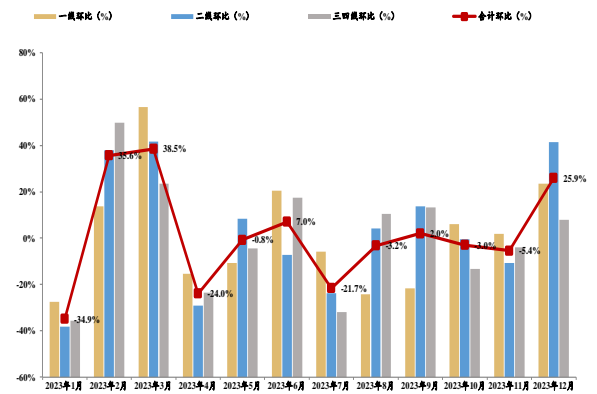


来源：Wind、中泰证券研究所

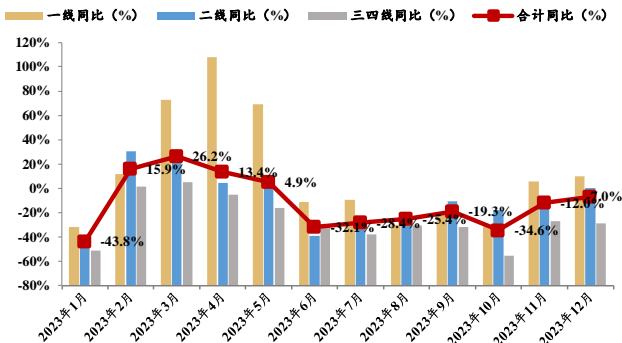
本月至今（12.1-12.28），中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 169300 套，同比增速-1.3%，环比增速 25.9%；合计成交面积 1770.1 万平方米，同比增速-7%，环比增速 27%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 15%、6.8%和-22%，环比增速为 23.6%、41.4%和 8%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 9.6%、0.2%和-29.2%，环比增速为 24.7%、38.1%和 8.6%。

图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）


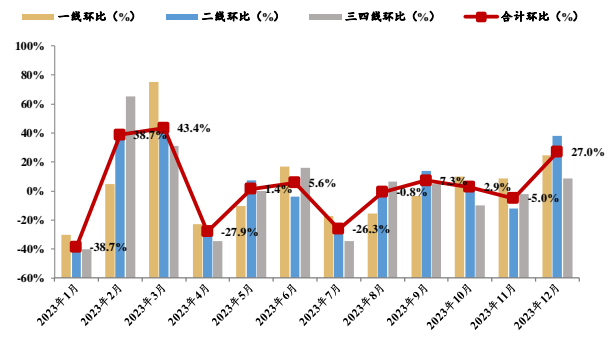
来源：Wind、中泰证券研究所

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

表 13：58 城一手房成交套数及成交面积

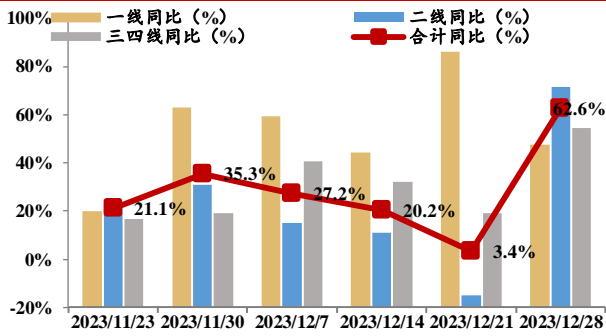
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	57431	32.9%	31.5%	38546
	成交面积 (万平)	599.5	21.2%	31.5%	406
一线城市	套数 (套)	14061	59.2%	18.1%	10246
	成交面积 (万平)	131.7	55.9%	20.6%	95
二线城市	套数 (套)	27220	33.6%	32.0%	16665
	成交面积 (万平)	334.0	21.0%	39.2%	209
三四线城市	套数 (套)	16150	15.3%	45.0%	11635
	成交面积 (万平)	133.8	-0.3%	25.2%	102

部分重点城市					
北京	套数 (套)	4482	69.2%	21.6%	2901
	成交面积 (万平)	45.0	62.0%	53.7%	24
上海	套数 (套)	4851	104.4%	4.1%	3989
	成交面积 (万平)	52.3	117.0%	7.3%	38
广州	套数 (套)	4331	59.1%	53.9%	2692
	成交面积 (万平)	29.4	59.1%	29.6%	25
深圳	套数 (套)	397	-63.5%	-46.5%	664
	成交面积 (万平)	4.9	-64.9%	-41.8%	7
杭州	套数 (套)	3448	173.0%	72.6%	1788
	成交面积 (万平)	45.8	148.5%	60.0%	26
南京	套数 (套)	1505	122.0%	28.5%	988
	成交面积 (万平)	21.8	158.6%	35.5%	14
武汉	套数 (套)	5897	24.3%	103.8%	2478
	成交面积 (万平)	63.7	10.4%	82.2%	29
成都	套数 (套)	2695	-14.7%	25.8%	2716
	成交面积 (万平)	56.7	-20.4%	19.4%	52
青岛	套数 (套)	4260	25.6%	7.3%	2335
	成交面积 (万平)	47.5	21.4%	9.5%	26
福州	套数 (套)	795	113.1%	-23.3%	591
	成交面积 (万平)	6.0	87.7%	-21.4%	4
济南	套数 (套)	1779	-30.8%	-29.5%	1632
	成交面积 (万平)	19.4	-22.0%	7.9%	15
宁波	套数 (套)	1033	58.2%	96.8%	496
	成交面积 (万平)	13.0	68.8%	114.2%	6
南宁	套数 (套)	4222	163.1%	50.7%	2212
	成交面积 (万平)	32.7	140.2%	69.4%	17
苏州	套数 (套)	964	-42.3%	0.9%	929
	成交面积 (万平)	18.9	-33.9%	55.4%	13
无锡	套数 (套)	622	142.0%	1.8%	501
	成交面积 (万平)	8.4	177.9%	36.5%	6

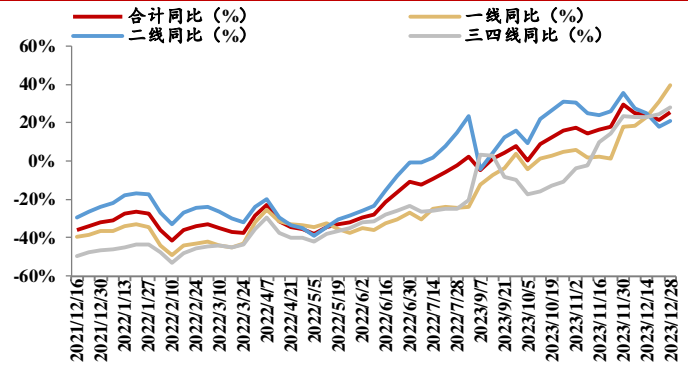
来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

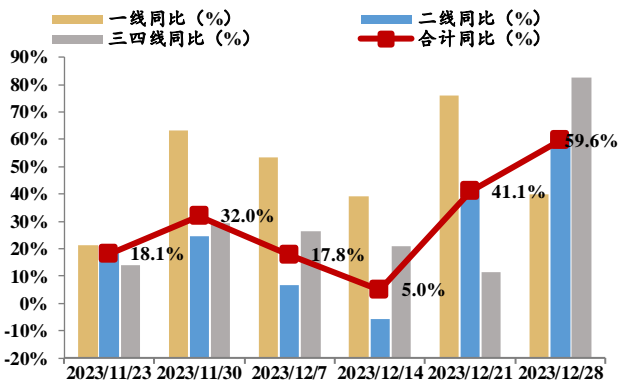
本周(12.22-12.28),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交18008套,同比增速62.6%,环比增速4.4%;合计成交面积176.4万平方米,同比增速59.6%,环比增速-6.2%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为47.6%、71.6%和54.5%,环比增速为3.4%、5.9%和0%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为39.9%、61.5%和82.7%,环比增速为0.3%、-10.1%和0.9%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)


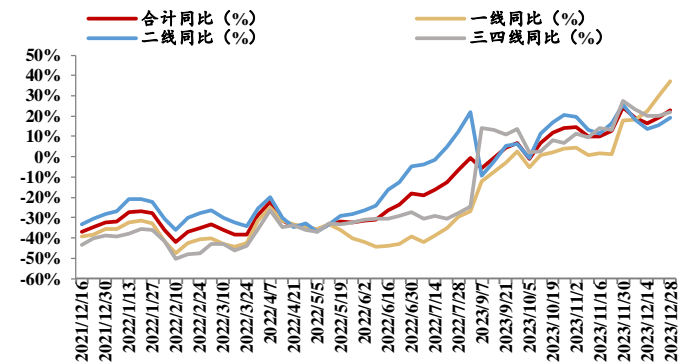
来源: Wind、中泰证券研究所

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

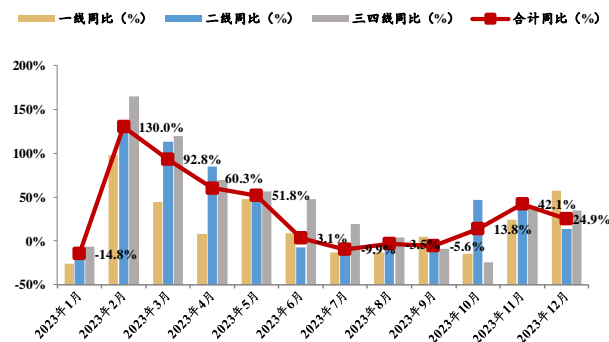
图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度)


来源: Wind、中泰证券研究所

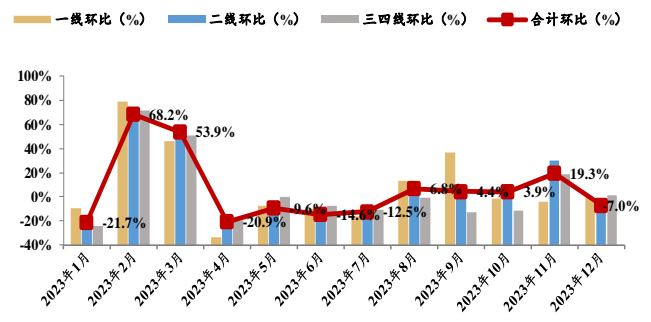
图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均)


来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今(12.1-12.28),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交71241套,同比增速24.9%,环比增速-7%;合计成交面积713.5万平方米,同比增速28%,环比增速-2.7%。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57.2%、13.8%和34.4%,环比增速为-0.7%、-11.2%和1%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为49.6%、22.1%和29.2%,环比增速为-2.8%、-4.9%和5.5%。

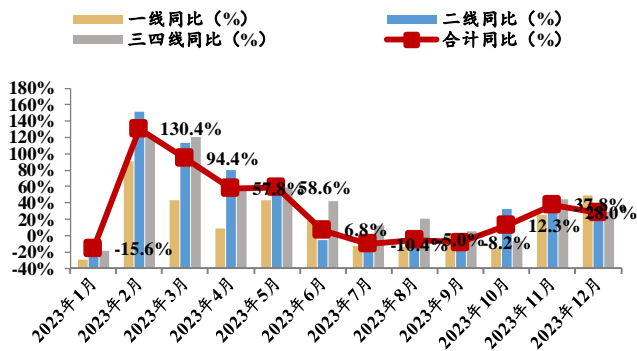
图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)


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)


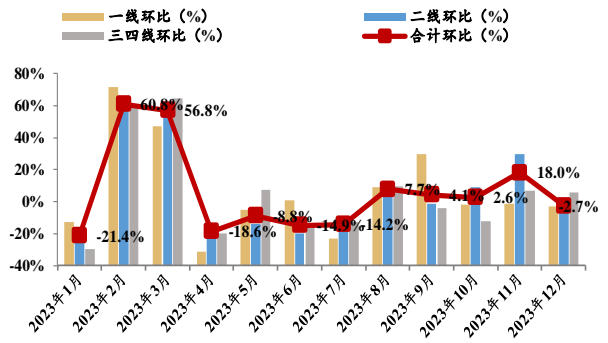
来源: Wind、中泰证券研究所

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

表 22: 15 城二手房成交套数及成交面积

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)	18008	62.6%	4.4%	18512
	成交面积 (万平)	176.4	59.6%	-6.2%	181
一线城市	套数 (套)	4319	47.6%	3.4%	4121
	成交面积 (万平)	36.9	39.9%	0.3%	36
二线城市	套数 (套)	10978	71.6%	5.9%	11378
	成交面积 (万平)	108.3	61.5%	-10.1%	113
三四线城市	套数 (套)	2711	54.5%	0.0%	3013
	成交面积 (万平)	31.2	82.7%	0.9%	32
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3922	61.7%	27.3%	3234
	成交面积 (万平)	33.5	56.3%	24.6%	28
深圳	套数 (套)	397	-20.9%	-63.8%	887
	成交面积 (万平)	3.4	-30.9%	-65.4%	8
杭州	套数 (套)	881	39.0%	-4.2%	1100
	成交面积 (万平)	8.8	43.3%	-2.8%	11
南京	套数 (套)	1872	279.7%	22.1%	1732
	成交面积 (万平)	17.9	288.6%	28.1%	16
成都	套数 (套)	3869	23.9%	-1.0%	4185
	成交面积 (万平)	45.9	39.4%	4.3%	47
青岛	套数 (套)	1253	121.4%	4.5%	1213
	成交面积 (万平)	12.4	118.4%	-2.2%	12
厦门	套数 (套)	586	36.3%	5.2%	566
	成交面积 (万平)	5.4	3.7%	-71.4%	7
南宁	套数 (套)	451	143.8%	153.4%	399
	成交面积 (万平)	4.6	142.7%	149.0%	4
苏州	套数 (套)	1285	133.6%	0.9%	1373
	成交面积 (万平)	13.3	108.5%	-33.0%	15

无锡	套数 (套)	781	87.7%	-1.6%	810
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	#DIV/0!	0
东莞	套数 (套)	720	81.4%	22.2%	639
	成交面积 (万平)	7.1	81.0%	19.3%	6
扬州	套数 (套)	118	-30.2%	-58.2%	277
	成交面积 (万平)	1.2	-29.7%	-54.4%	3
佛山	套数 (套)	1489	82.7%	5.5%	1578
	成交面积 (万平)	18.6	155.7%	4.8%	18
金华	套数 (套)	187	-31.3%	-18.3%	216
	成交面积 (万平)	2.0	-33.4%	-30.8%	2
江门	套数 (套)	197	93.1%	-1.0%	302
	成交面积 (万平)	2.3	93.4%	33.9%	3

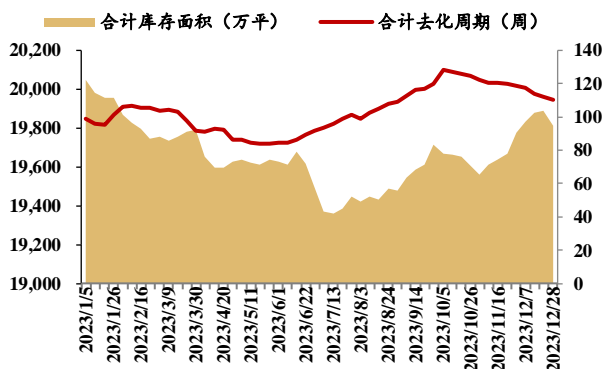
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、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、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

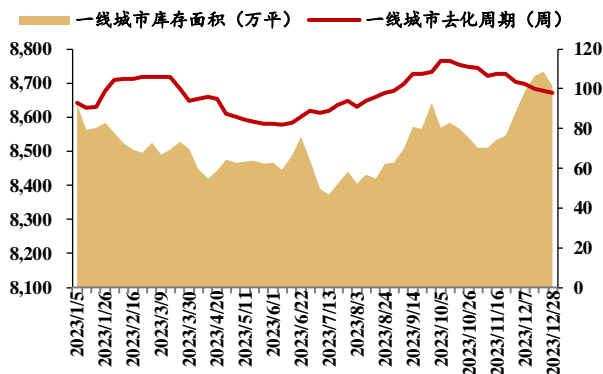
本周 (12.22-12.28), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19814.6 万平方米, 环比增速-0.4%, 去化周期 110.5 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.5%、-0.5%、0%, 去化周期分别为 97.9 周、103.6 周、212.5 周。

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

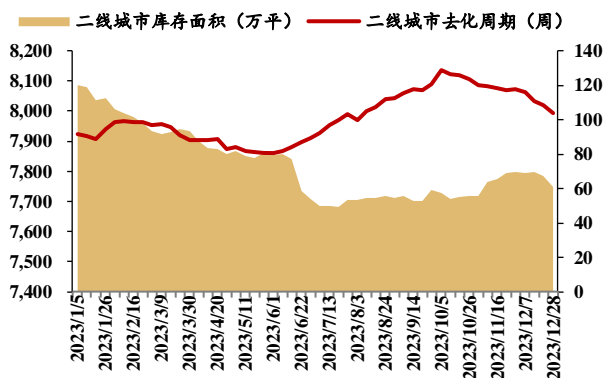
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



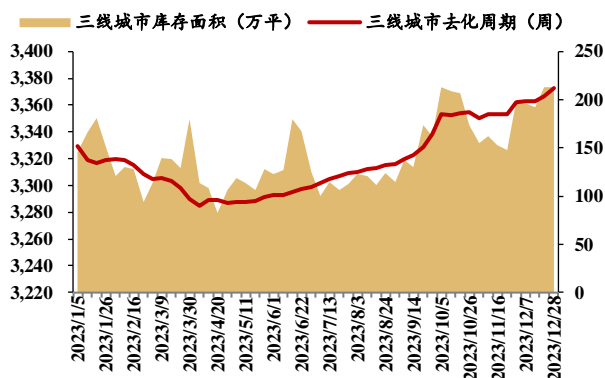
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期

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



来源: Wind、中泰证券研究所

表 27: 17 城库存面积及去化周期

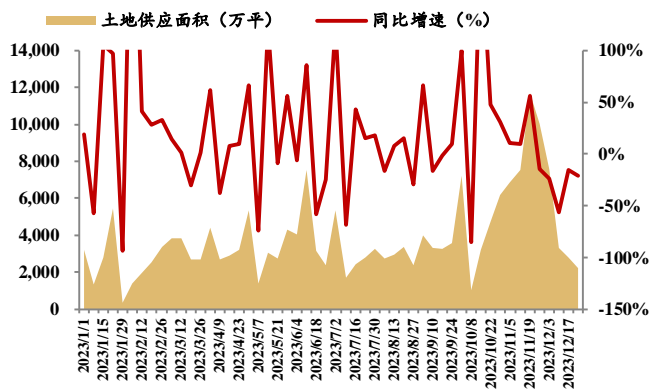
	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19815	-0.4%	179.4	110.5	110.5
一线城市	8692	-0.5%	88.7	97.9	97.9
二线城市	7749	-0.5%	74.8	103.6	103.6
三四线城市	3374	0.0%	15.9	212.5	212.5
重点城市					
北京	2482	-1.0%	22.9	108.6	108.6
上海	2908	-0.4%	35.1	82.9	82.9
广州	2372	1.0%	23.3	101.8	101.8
深圳	931	-2.7%	7.5	124.4	124.4
杭州	778	-5.2%	24.4	32.0	32.0
南京	2785	0.2%	13.3	209.3	209.3
南宁	837	0.0%	14.2	59.1	59.1
福州	1264	-0.2%	4.0	317.1	317.1
厦门	305	0.6%	3.8	81.0	81.0
宁波	428	-1.7%	4.8	89.7	89.7
苏州	1351	0.6%	10.4	129.7	129.7
江阴	0	—	1.4	0.0	0.0
温州	1505	0.4%	9.2	164.1	164.1
泉州	757	-0.5%	1.3	598.3	598.3
莆田	355	0.1%	0.9	414.2	414.2
宝鸡	575	-0.3%	3.2	181.8	181.8
东营	182	0.0%	0.0	—	—

来源: Wind、中泰证券研究所

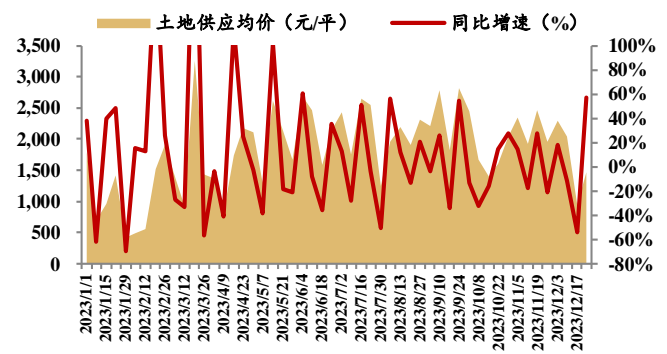
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

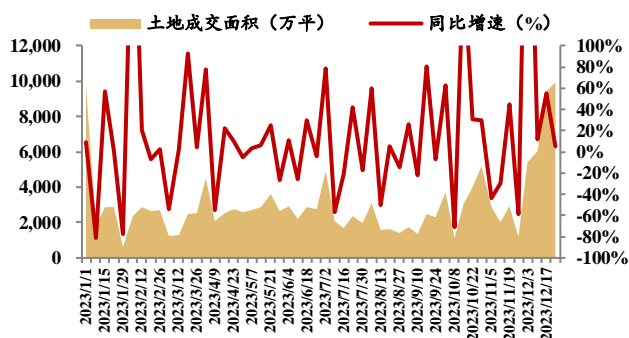
本周 (12.18-12.24), 土地供给方面, 本周供应土地 2203.1 万平方米, 同比增速-21%; 供应均价 1473 元/平方米, 同比增速 56.9%。土地成交方面, 本周成交土地 9919.6 万平方米, 同比增速 5.3%; 土地成交金额 2188.7 亿元, 同比增速-13.2%。本周土地成交楼面价 2206 元/平方米, 溢价率 1.7%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0.3%、0.2%、2.7%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积


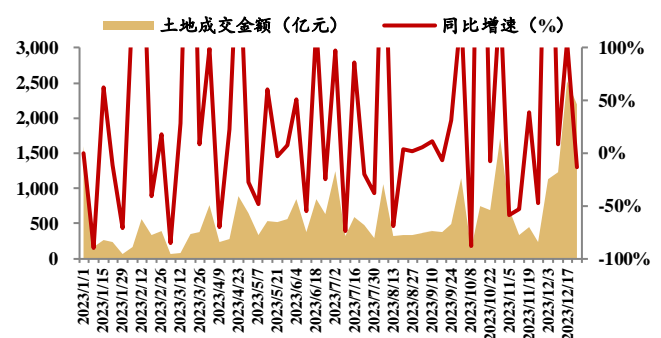
来源: Wind、中泰证券研究所

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

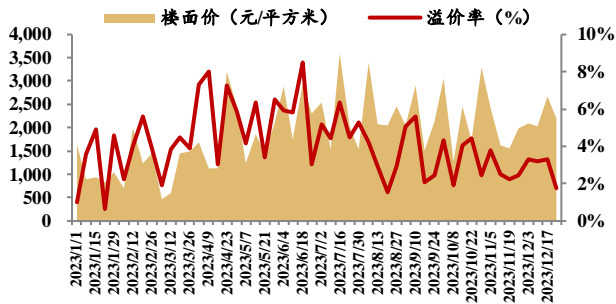
图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积


来源: Wind、中泰证券研究所

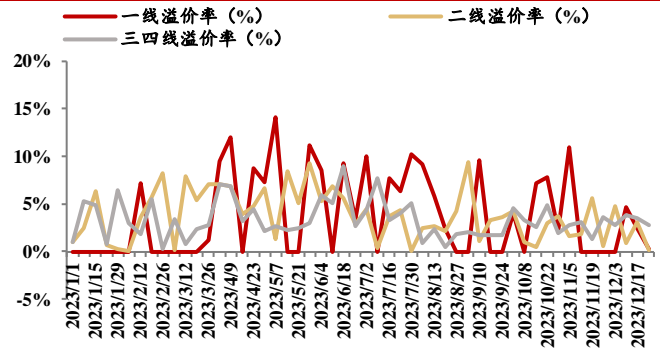
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率
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



来源: Wind、中泰证券研究所

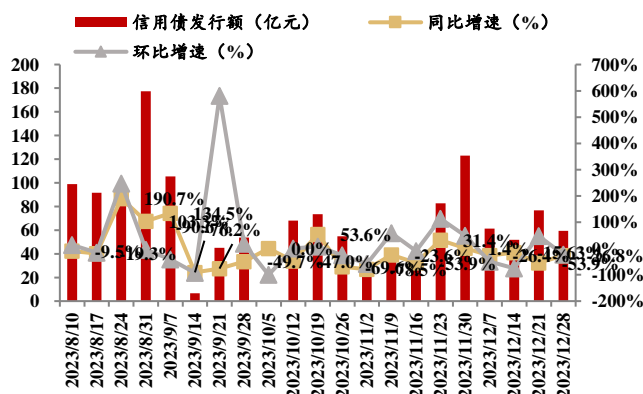
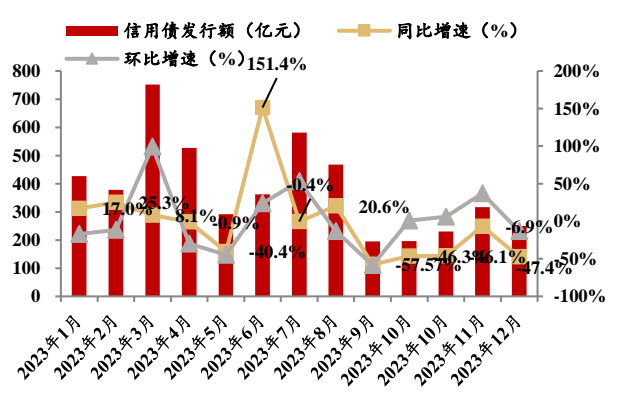
表 34: 近期房企拿地明细

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
华润置地	上海市	宝山区	113,413.10	283,532.75	699,962.00	100.00	2023-10-26
龙湖集团	成都市	郫都区	14,032.31	28,064.62	20,767.82	70.00	2023-10-26
绿城中国	南京市	建邺区	72,144.52	158,717.94	690,000.00	100.00	2023-10-27
龙湖集团	晋江市	晋江市	31,030.00	83,781.00	56,100.00	100.00	2023-11-01
龙湖集团	贵阳市	乌当区	17,325.26	43,313.15	14,726.47	90.00	2023-11-15
龙湖集团	成都市	金牛区	32,593.54	81,483.85	97,372.19	70.00	2023-11-15
华润置地	成都市	青羊区	44,300.65	88,601.30	184,290.70	100.00	2023-11-15
保利发展	成都市	金牛区	42,704.84	85,409.68	102,490.80	100.00	2023-11-15
招商蛇口	西安市	高新区	50,883.60	122,120.64	138,600.00	100.00	2023-11-24

来源: Wind、中泰证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

本周(12.22-12.28)房地产企业合计发行信用债 59.3 亿元, 同比增速-26.8%, 环比增速-22.7%。本月至今(12.01-12.21)房地产企业合计发行信用债 249.23 亿元, 同比增速-47.4%, 环比增速-13.3%。

图表 35: 房企信用债发行额(周度)

图表 36: 房企信用债发行额(月度)


来源：Wind、中泰证券研究所

来源：Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

12月25日，住房和城乡建设部明确2024年重点任务。住房和房地产方面，要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应房地产市场供求关系发生重大变化新形势。稳定房地产市场，坚持因城施策、一城一策、精准施策，满足刚性和改善性住房需求，优化房地产政策，持续抓好保交楼保民生保稳定工作，稳妥处置房企风险，重拳整治房地产市场秩序。这意味着在新的一年里，将进一步致力于满足人民群众不断升级的居住需求，推动房地产市场的平稳和健康发展。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口和万科A、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，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。