

房地产周报 20240102：二手房销售继续回暖，土地市场跌幅收窄

2024年1月2日

看好/维持

房地产

行业报告

市场行情：本周（12.25-12.29）A股地产指数（申万房地产）涨幅-0.32%（上周-4.14%），A股大盘（中证A股）涨幅2.61%（上周-1.81%）；H股（12.25-12.29）地产指数（克而瑞内房股领先指数）涨幅5.14%（上周-4.74%），H股物业指数（恒生物业服务及管理指数）涨幅5.95%（上周-5.39%），H股大盘（恒生指数）涨幅4.33%（上周-2.69%）。本周A股地产板块表现弱于大盘、H股地产板块表现强于大盘、H股物业板块表现强于大盘。

行业基本面：新房销售降幅收窄，二手房销售持续回暖。从数据来看，27城商品房累计销售面积（1.1~12.28）同比下滑3.7%，本月至今（12.1~12.28）同比下滑4.9%，上月整月同比下滑10.5%；其中一线城市（4城）本月至今（12.1~12.28）同比增长10.1%、上月整月同比下滑6.3%；二线城市（10城）本月至今（12.1~12.28）同比下滑7.0%、上月整月同比下滑12.8%。12城二手房成交面积（1.1~12.29）同比增长21.4%，本月至今（12.1~12.29）同比增长36.4%，上月整月同比增长19.6%；其中，一线城市（2城）本月至今（12.1~12.29）同比增长48.9%，上月整月同比增长24.6%；二线城市（6城）本月至今（12.1~12.29）同比增长27.1%，上月整月同比增长16.4%。

土地市场跌幅收窄。从数据来看，100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.12.24）成交土地建面同比下滑20.5%，上周累计同比下滑22.0%；本周100大中城市（12.18~12.24）土地成交溢价率1.7%，上周3.6%；100大中城市本年累计（2022.12.26~2023.12.24）土地成交总价同比下滑21.7%，上周累计同比下滑24.4%。

12月内债融资继续萎靡。从数据来看，境内地产债发行规模（1.1~12.31）累计同比下滑16.7%，12月（12.1~12.31）同比下滑40.2%。

合肥将《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》有效期延长两年。郑州航空港区、湖北孝感等地出台购房补贴政策。江苏徐州，安徽亳州进一步优化住房公积金使用政策。

投资策略：推进城中村改造和探索住房双轨新模式，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点。我们认为重点布局一二线城市，具有信用优势的优质央国企，将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企，有望凭借当前的信用和布局优势，在行业企稳与转型之际抢占先机。

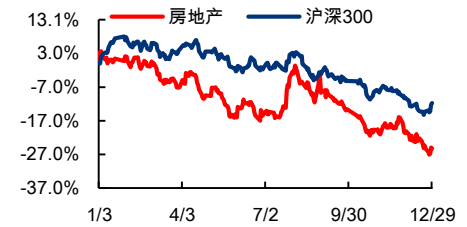
风险提示：行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.55%
行业市值(亿元)	12900.2	1.52%
流通市值(亿元)	11837.75	1.77%
行业平均市盈率	-103.03	/

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

1. 市场行情(2023.12.25~2023.12.29)

1.1 本周 A 股及 H 股地产板块与大盘涨跌幅

表1：本周 A 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数(2023/12/29)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
房地产(申万)	2204.7	-0.32%	-4.14%	-14.47%
中证 A 股	3038.7	2.61%	-1.81%	-4.16%
沪深 300	3431.1	2.81%	-0.13%	-7.00%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

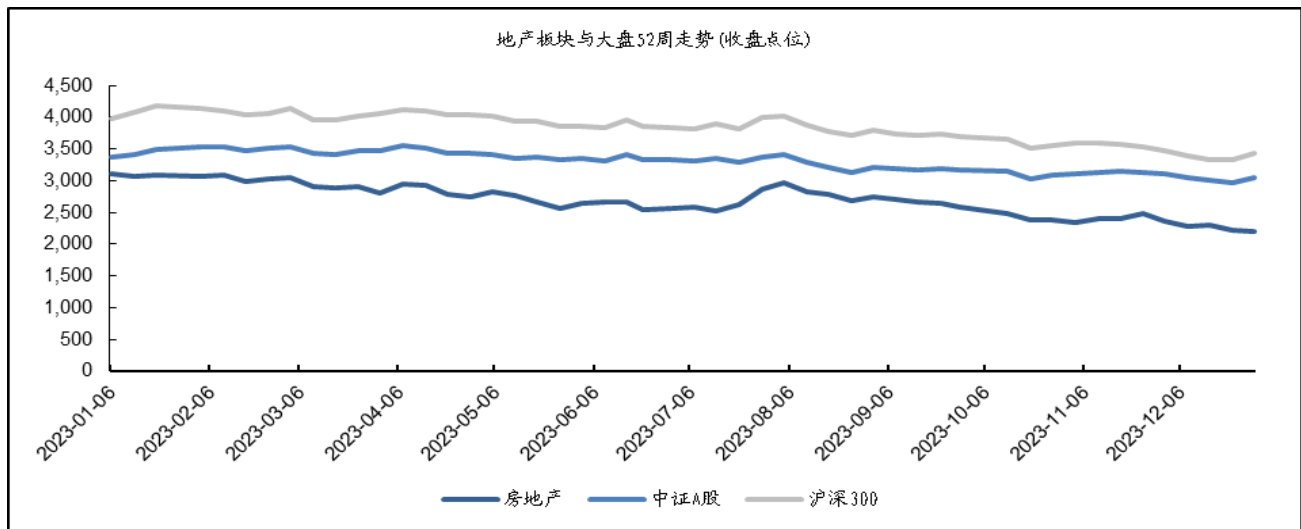
表2：本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	指数(2023/12/29)	本周涨幅	上周涨幅	近 12 周累计涨幅
克而瑞内房股领先指数	1336.9	5.14%	-4.74%	-11.95%
恒生物业服务及管理指数	1846.6	5.95%	-5.39%	-11.29%
恒生指数	17047.4	4.33%	-2.69%	-2.51%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

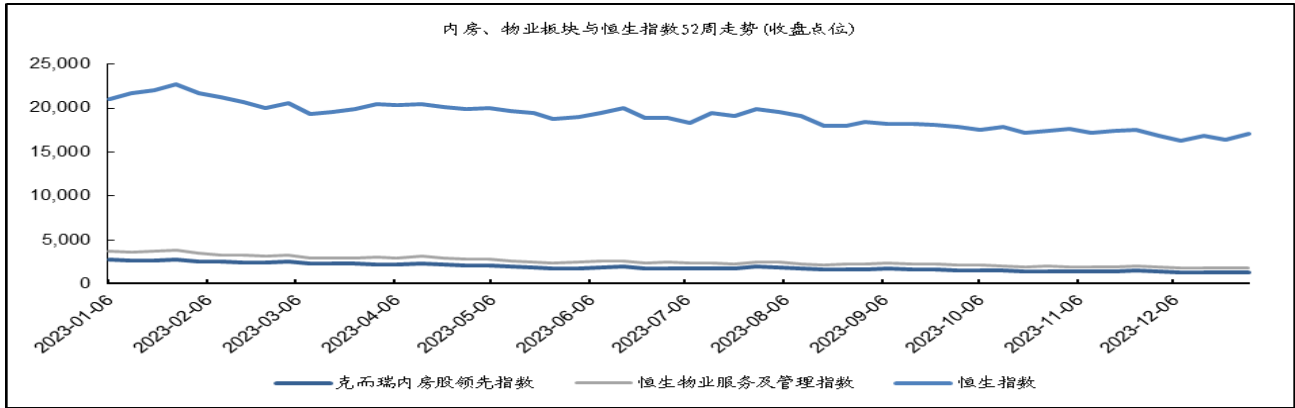
1.2 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘走势

图1：截至本周 A 股地产板块与大盘走势



资料来源：iFinD、东兴证券研究所

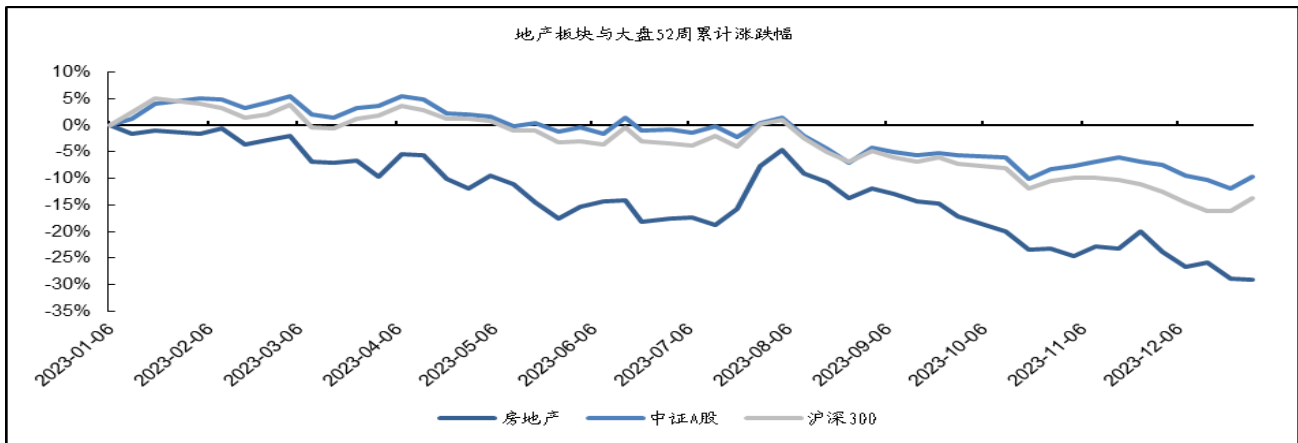
图2：截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数走势



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

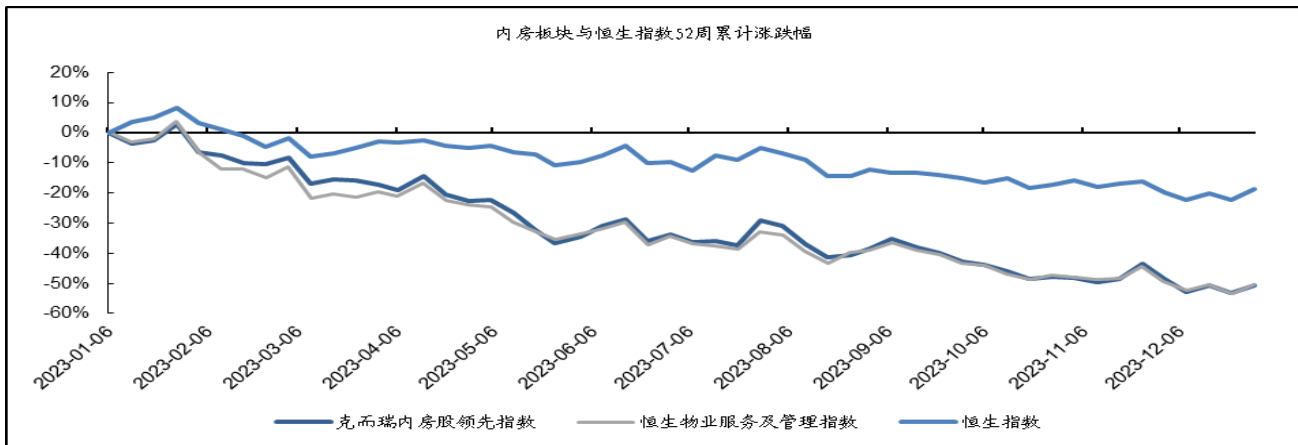
1.3 截至本周 A 股及 H 股地产板块与大盘累计涨跌幅

图3：截至本周 A 股地产板块与大盘累计涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

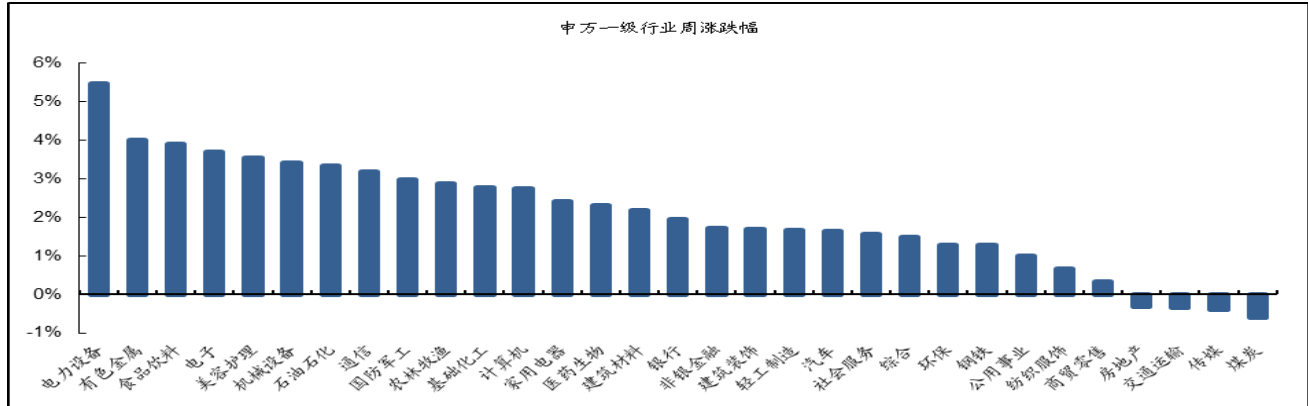
图4：截至本周 H 股地产、物业板块与恒生指数累计涨跌幅



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

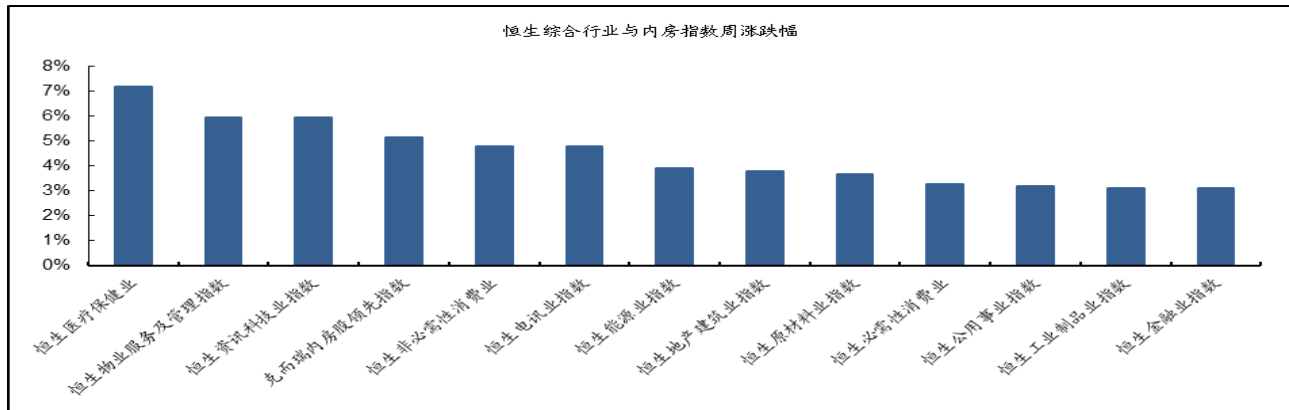
1.4 本周 A 股及 H 股各板块涨跌幅

图5：本周 A 股各板块周涨跌幅



资料来源：iFinD, 东兴证券研究所

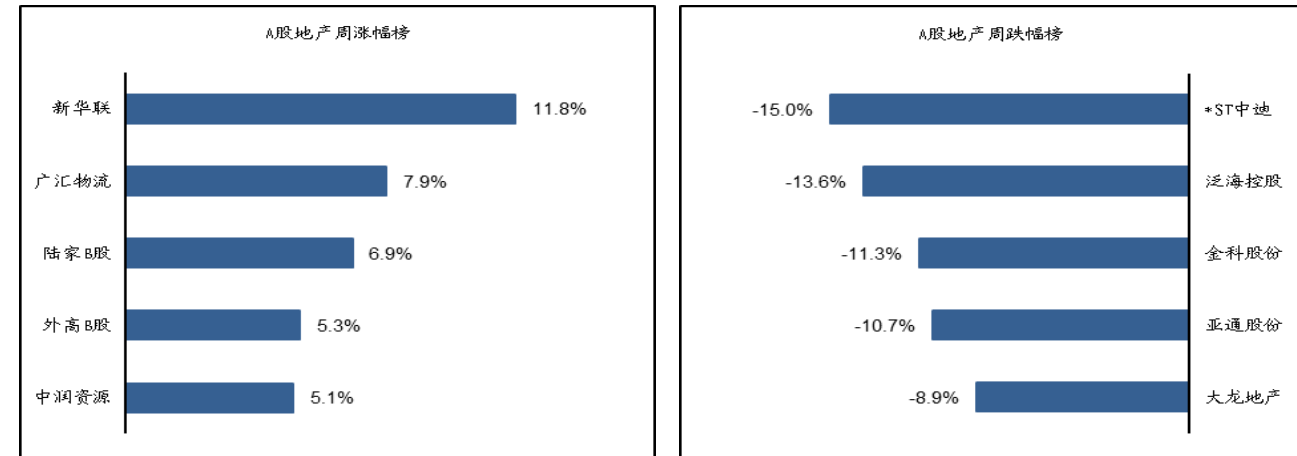
图6：本周 H 股各板块周涨跌幅



资料来源：iFinD, 东兴证券研究所

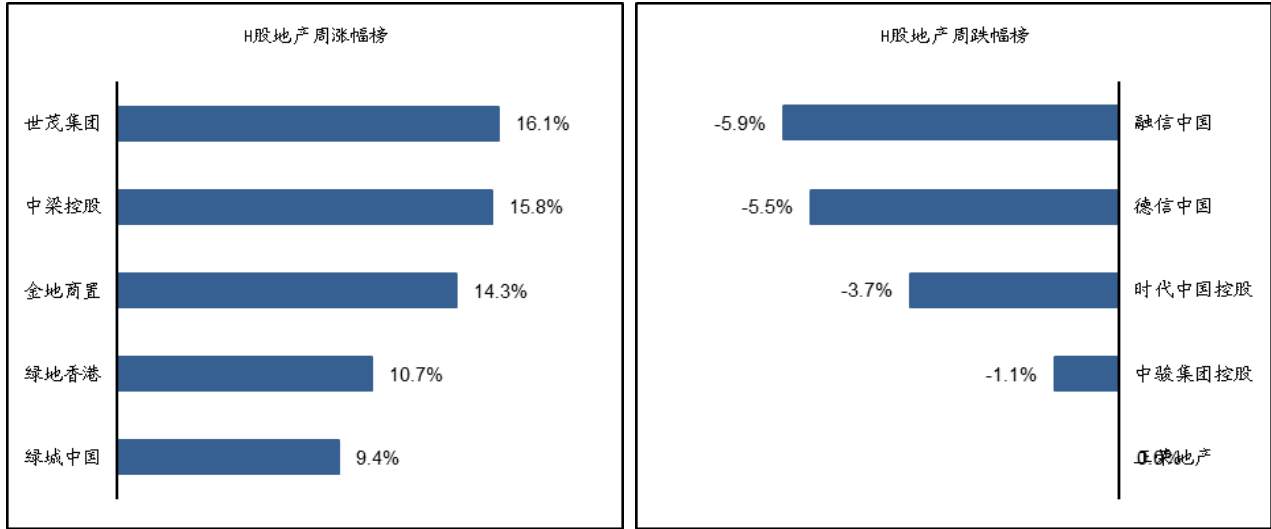
1.5 本周 A 股及 H 股地产板块公司涨跌幅榜

图7：本周 A 股地产板块公司涨跌幅榜



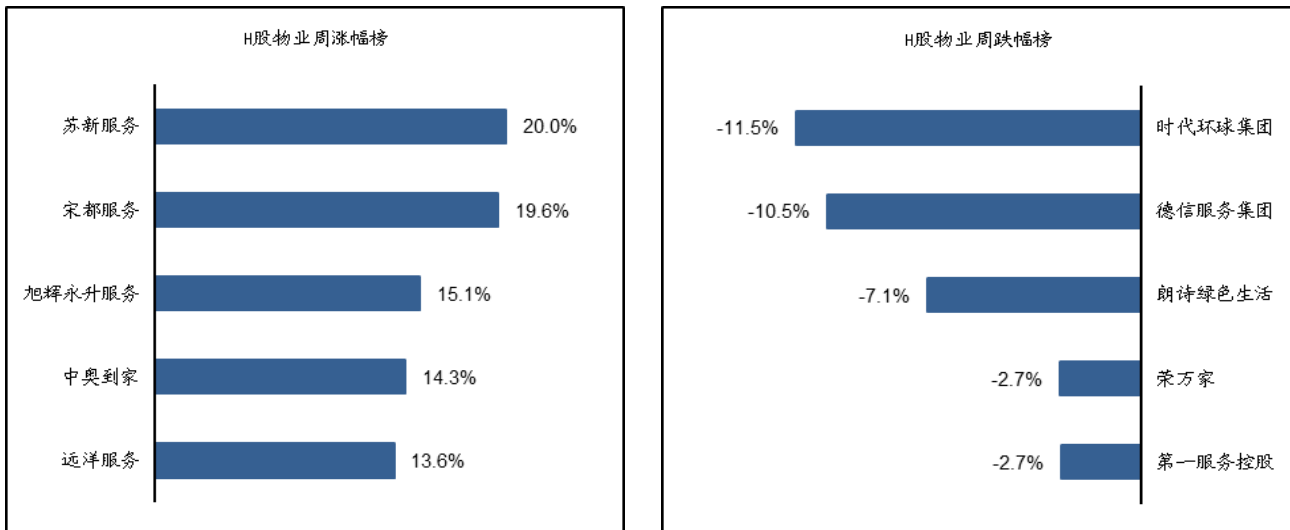
资料来源：iFinD, 东兴证券研究所

图8：本周 H 股地产板块公司涨跌幅榜



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：本周 H 股物业板块公司涨跌幅榜



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

2. 新房销售(截至 2023.12.28)

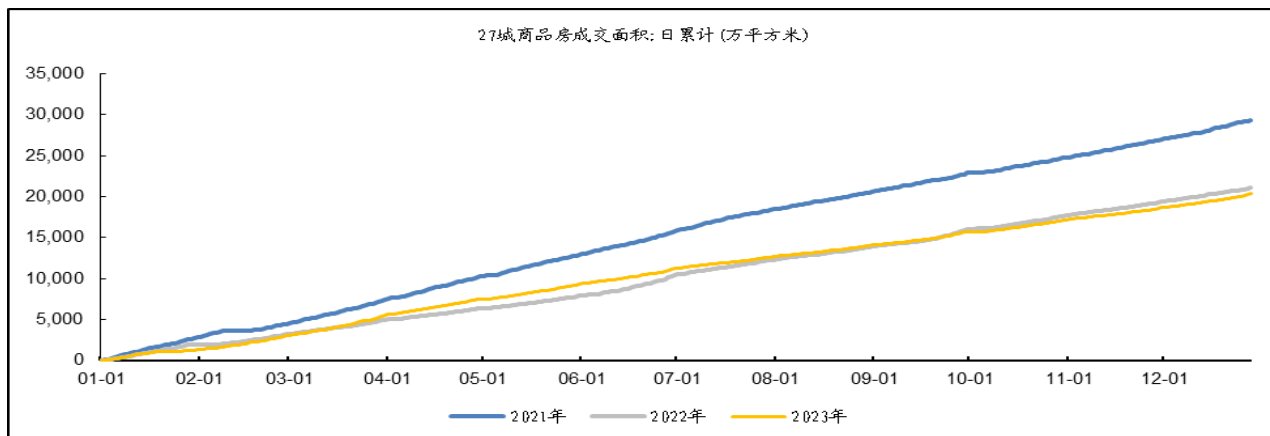
表3：新房成交面积同比

	27 城商品房成交面积	一线城市(4 城)	二线城市(10 城)	三四线城市(13 城)
本年至今累计同比	-3.7%	3.8%	-4.0%	-9.2%
本月至今累计同比	-4.9%	10.1%	-7.0%	-12.8%
上月同比	-10.5%	6.3%	-12.8%	-19.6%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

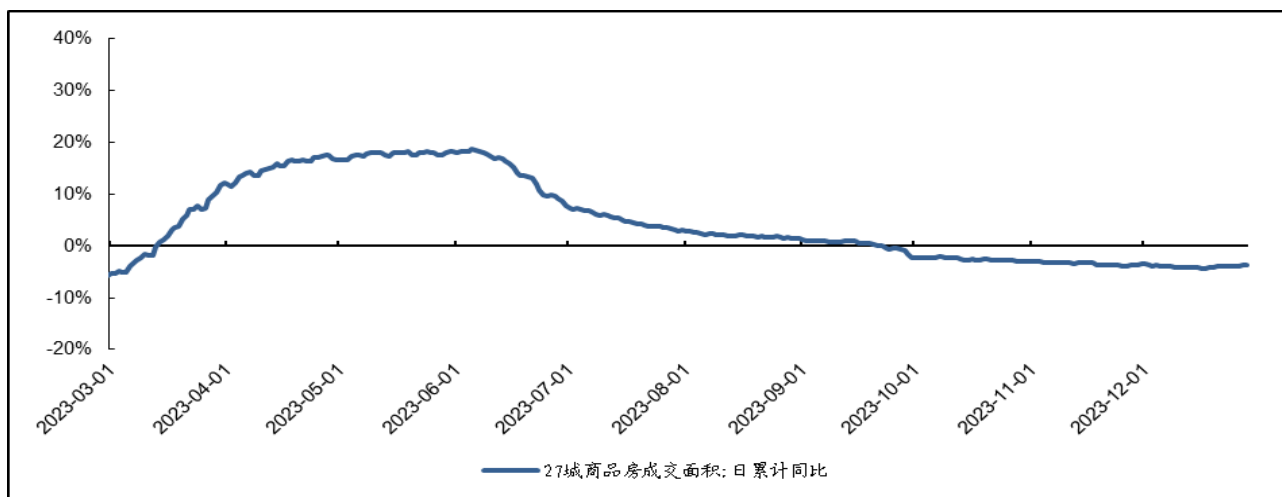
2.1 新房累计成交面积同比

图10：27城商品房成交面积日累计值



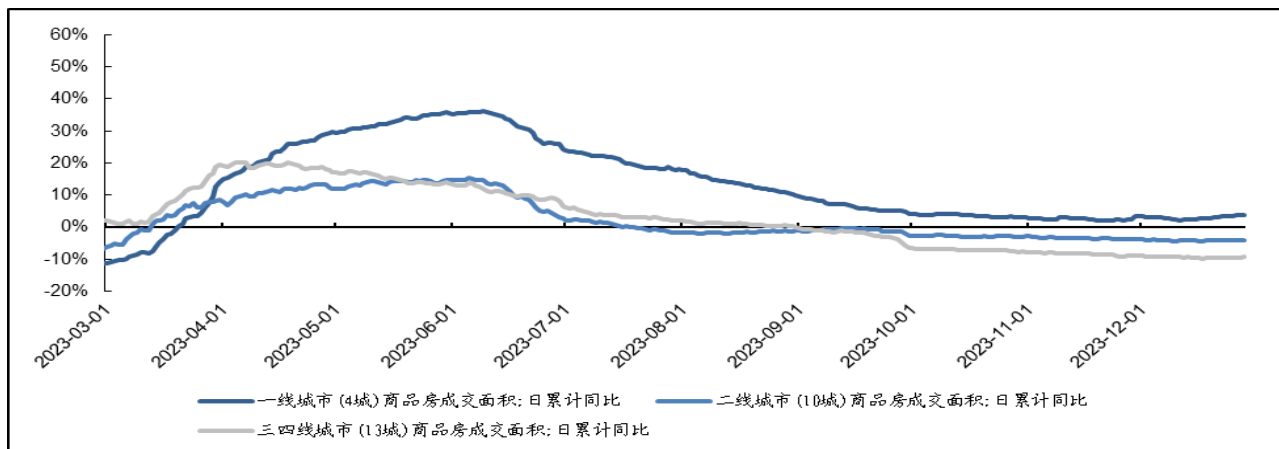
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：27城商品房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

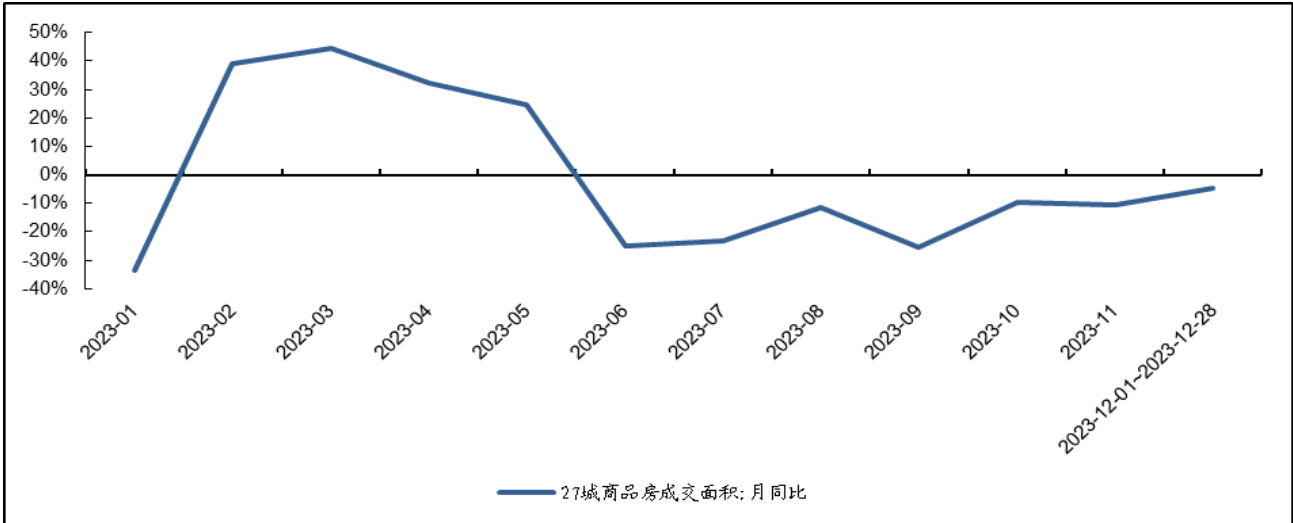
图12：各线城市商品房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

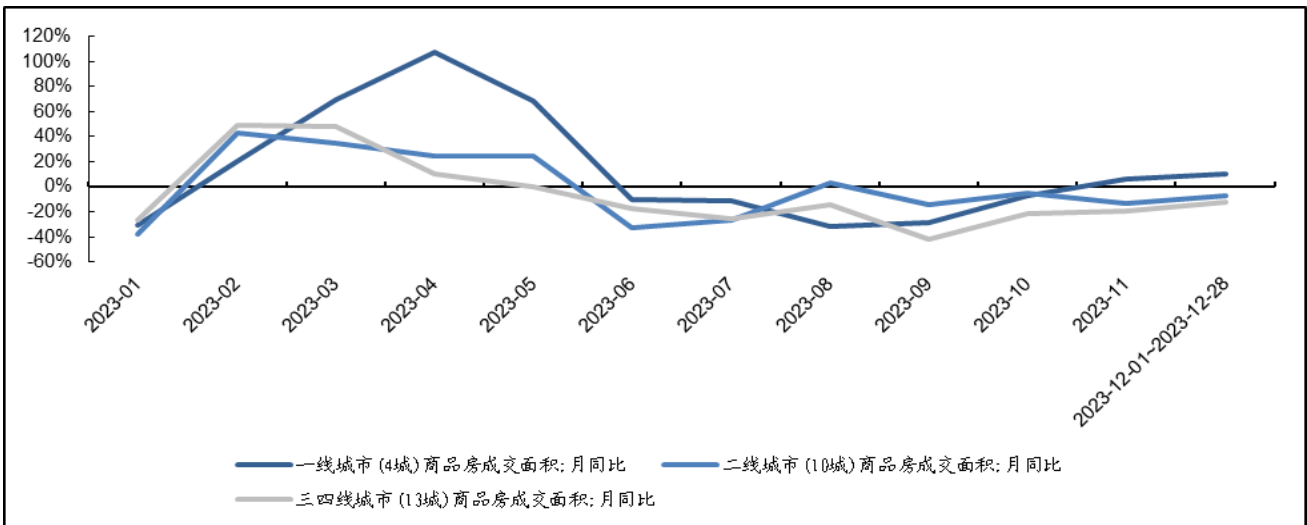
2.2 新房月度成交面积同比

图13：27城商品房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：各线城市商品房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

3. 二手房销售(截至 2023.12.29)

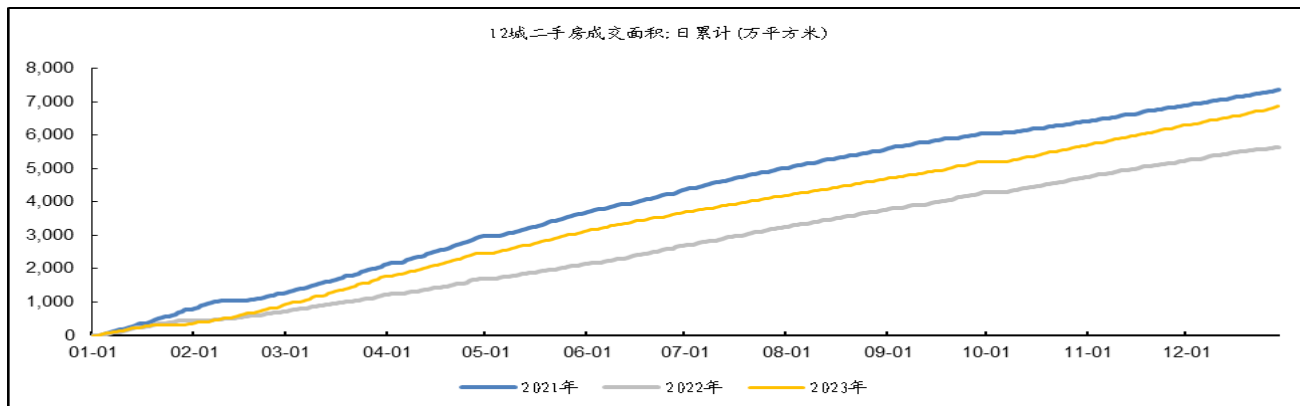
表4：二手房成交面积同比

	12城二手房成交面积	一线城市(2城)	二线城市(6城)	三四线城市(4城)
本年至今累计同比	21.4%	15.5%	21.3%	30.7%
本月至今累计同比	36.4%	48.9%	27.1%	48.1%
上月同比	19.6%	24.6%	16.4%	21.8%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

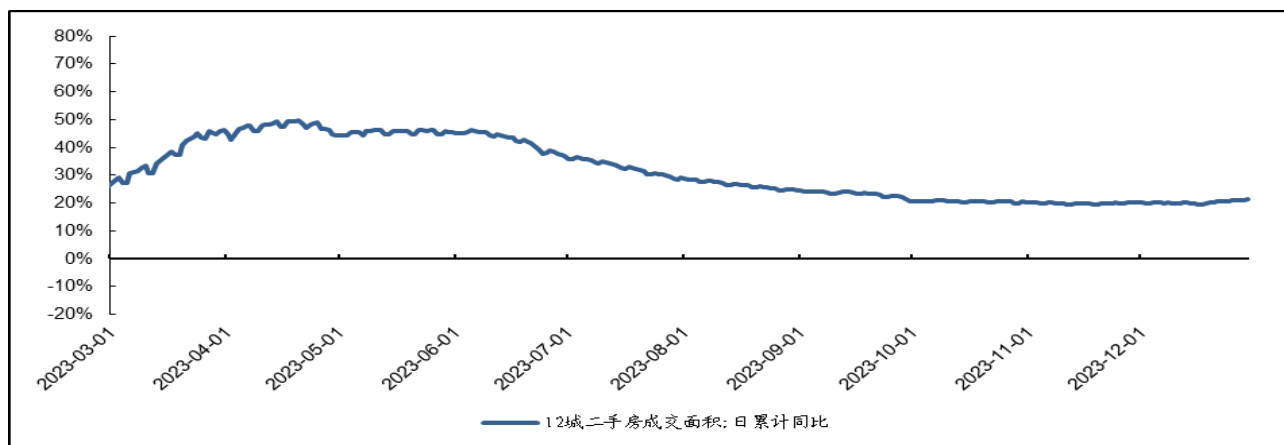
3.1 二手房累计成交面积同比

图15：12 城二手房成交面积日累计值



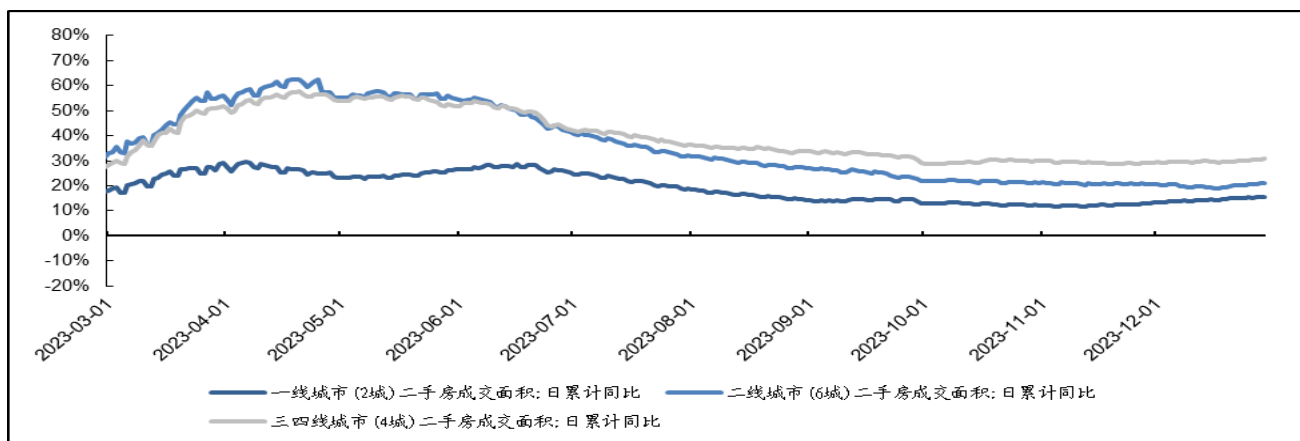
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：12 城二手房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

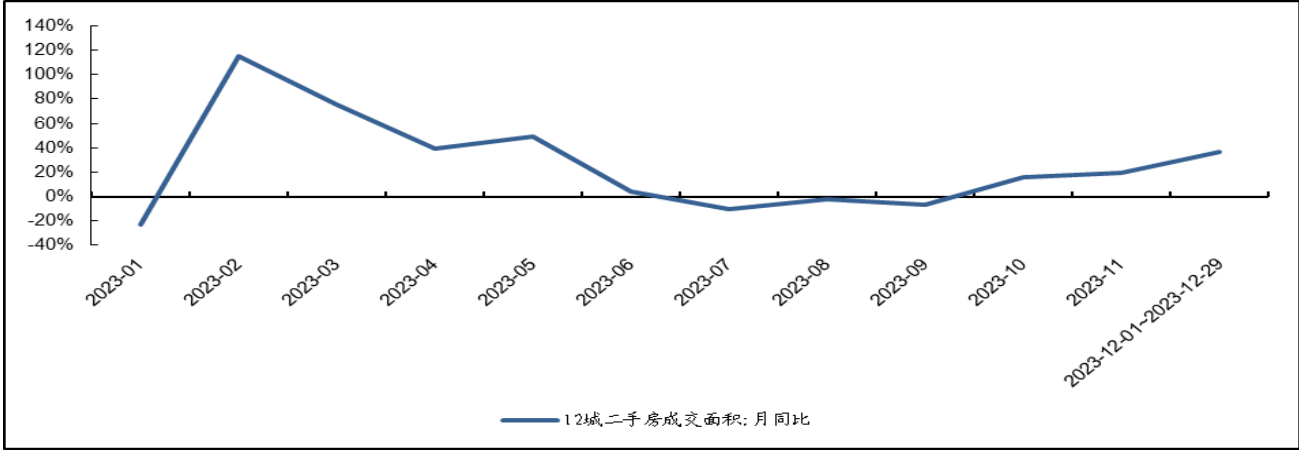
图17：各线城市二手房成交面积日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

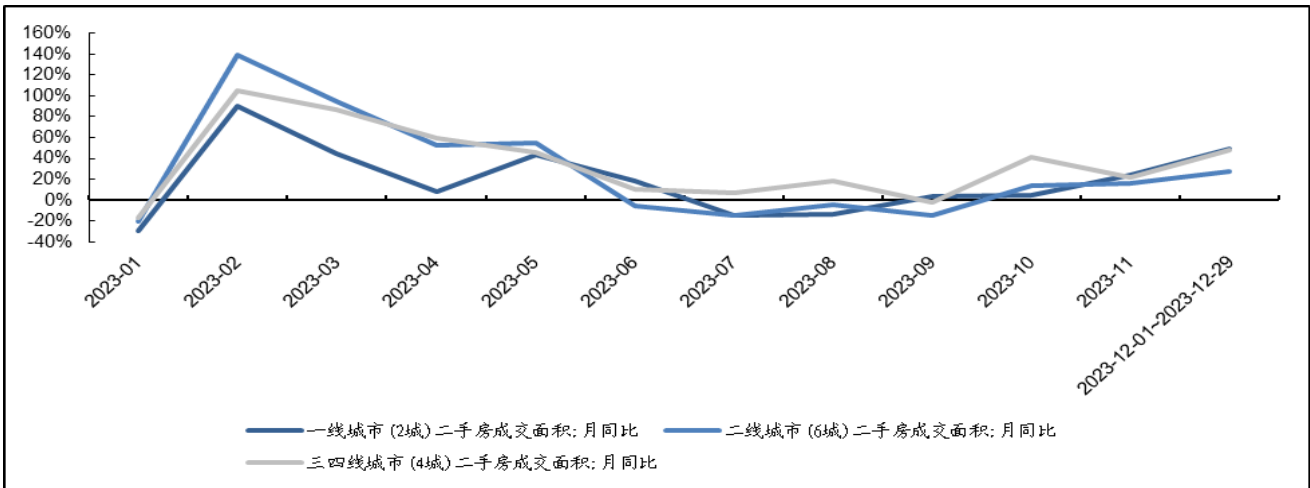
3.2 二手房月度成交面积同比

图18：12城二手房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：各线城市二手房月成交面积同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

4. 土地市场(截至 2023.12.24)

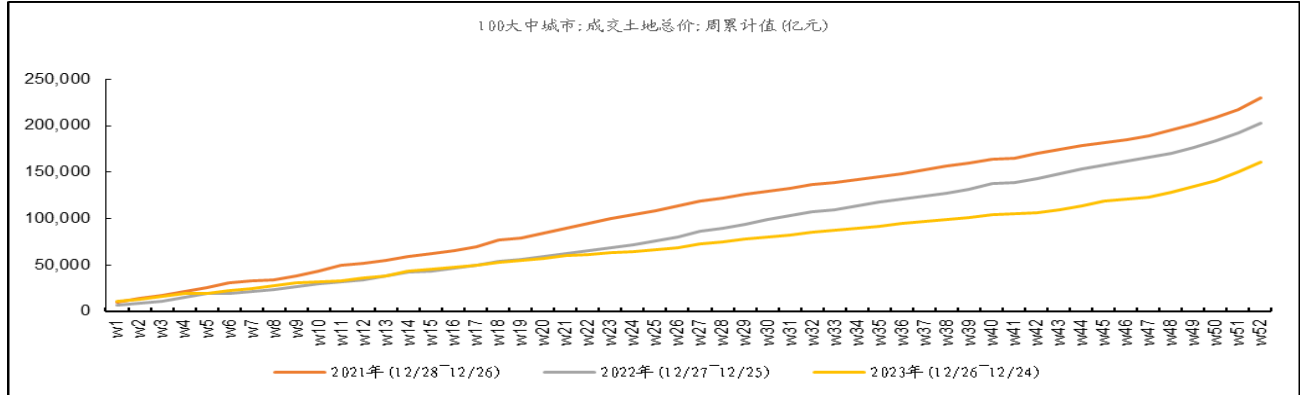
表5：100大中城市土地成交与供应

	100 大中城市	一线城市	二线城市	三线城市
成交建面:本年累计同比(本周)	-20.5%	-3.6%	-17.4%	-21.1%
成交建面:本年累计同比(上周)	-22.0%	-7.2%	-18.3%	-22.8%
成交土地溢价率(本周)	1.7%	1.4%	0.2%	2.5%
成交土地溢价率(上周)	3.6%	2.4%	2.9%	4.3%
成交土地总价:本年累计同比(本周)	-21.7%	-21.0%	-24.5%	-14.2%
成交土地总价:本年累计同比(上周)	-24.4%	-23.1%	-26.3%	-17.8%

资料来源：iFinD，东兴证券研究所

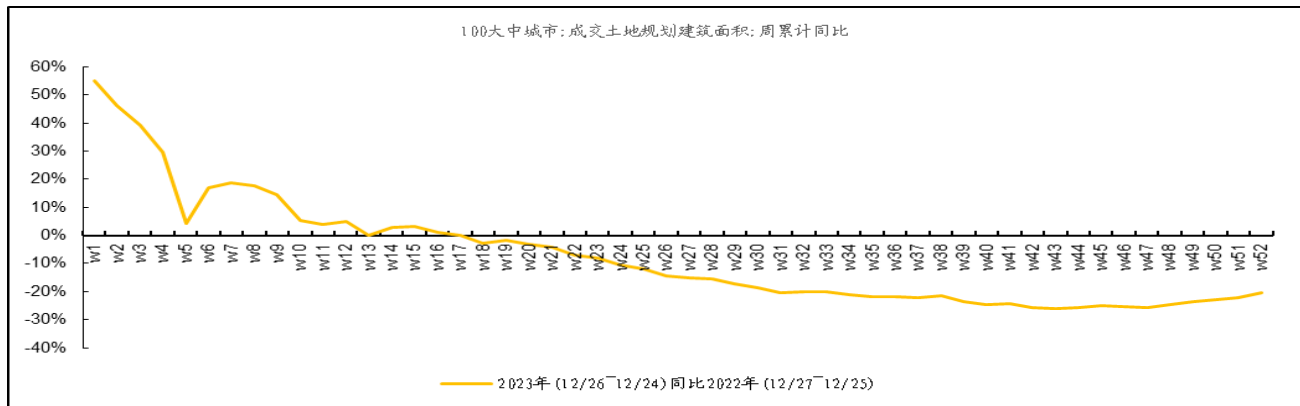
4.1 成交土地规划建筑面积同比

图20: 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计值



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

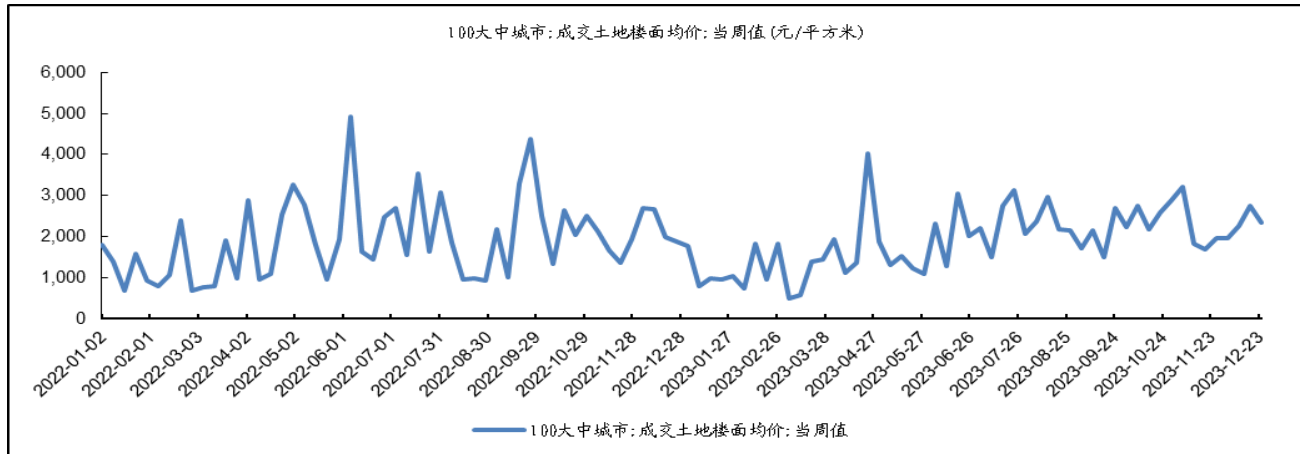
图21: 100 大中城市成交土地规划建筑面积周累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

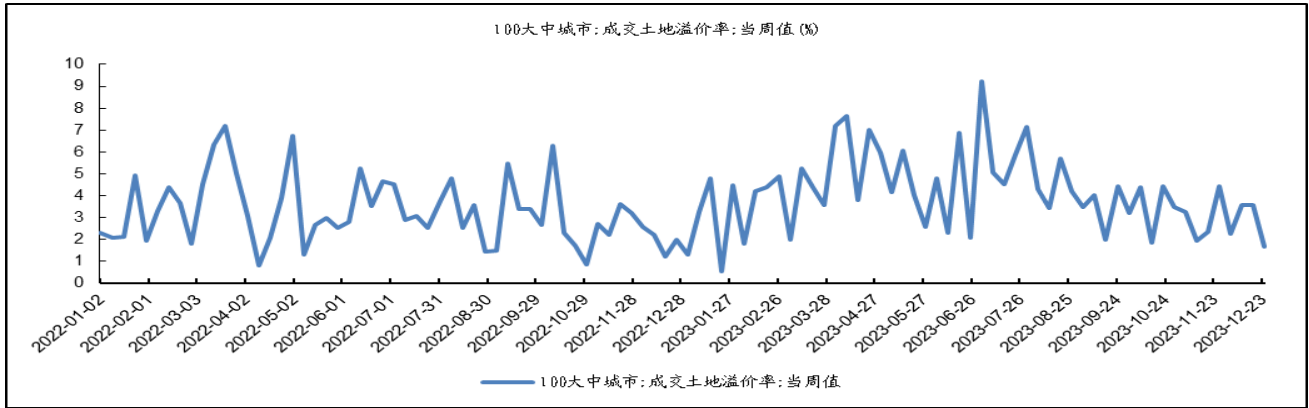
4.2 成交土地溢价率

图22: 100 大中城市成交土地楼面均价



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

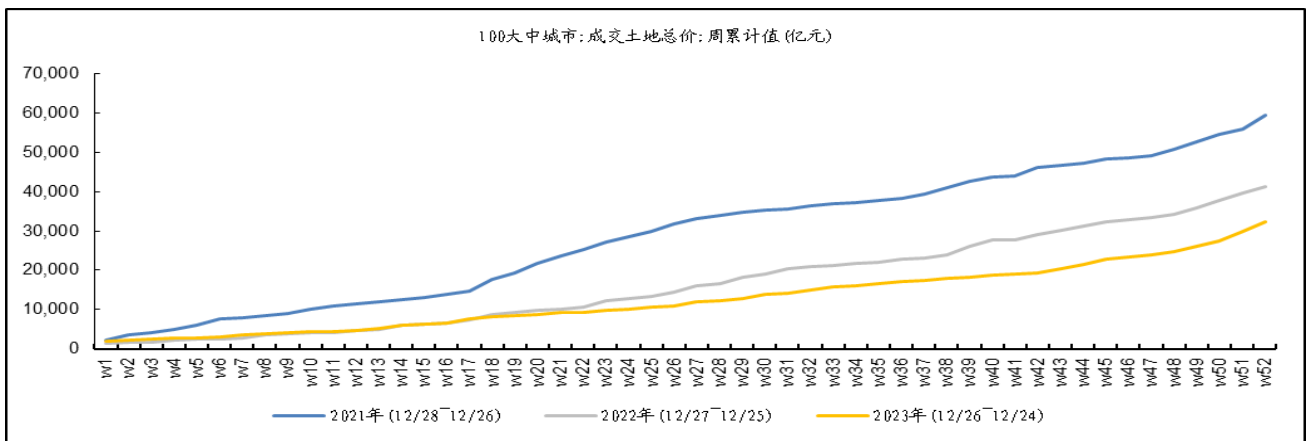
图23：成交土地溢价率



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

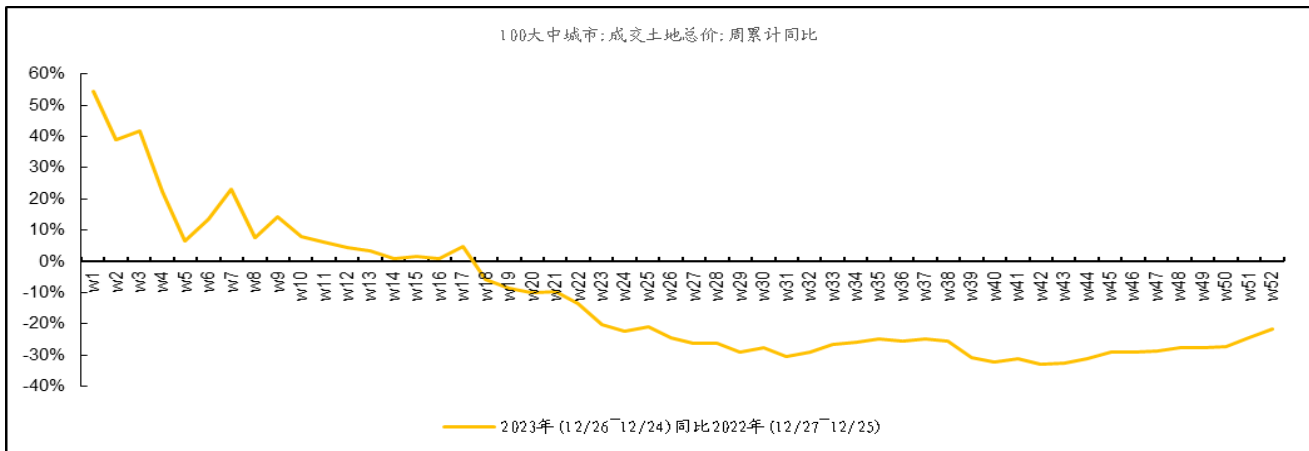
4.3 成交土地总价

图24：100大中城市成交土地总价周累计值



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图25：100大中城市成交土地总价周累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

5. 内债融资情况(截至 2023.12.31)

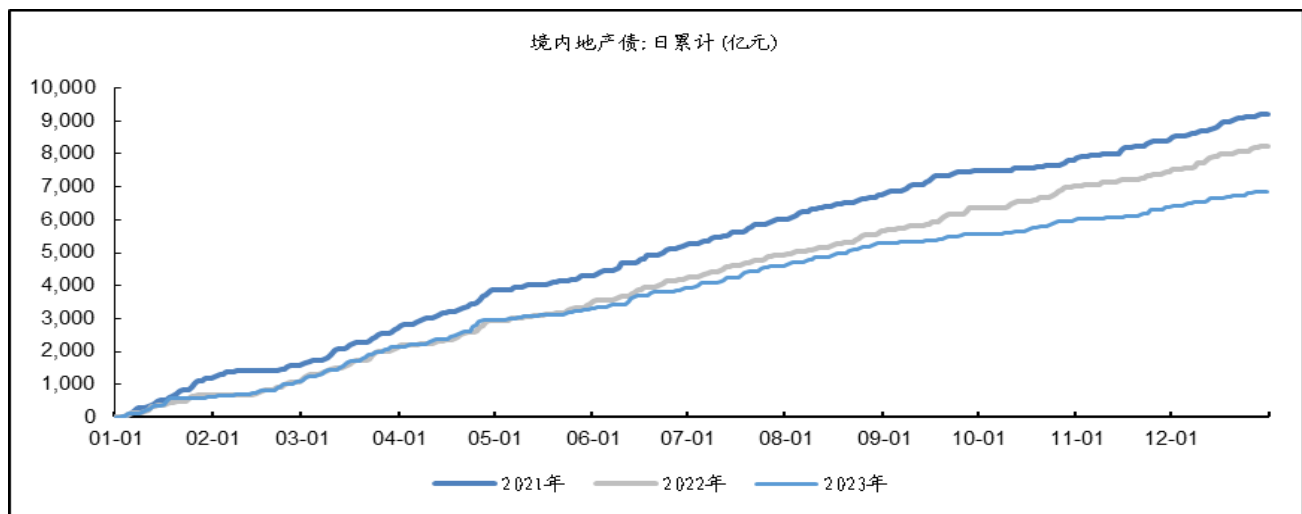
表6：内债发行规模同比

	境内地产债
本年至今发行规模累计同比	-16.7%
本月至今发行规模累计同比	-40.2%
上月发行规模同比	-6.6%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

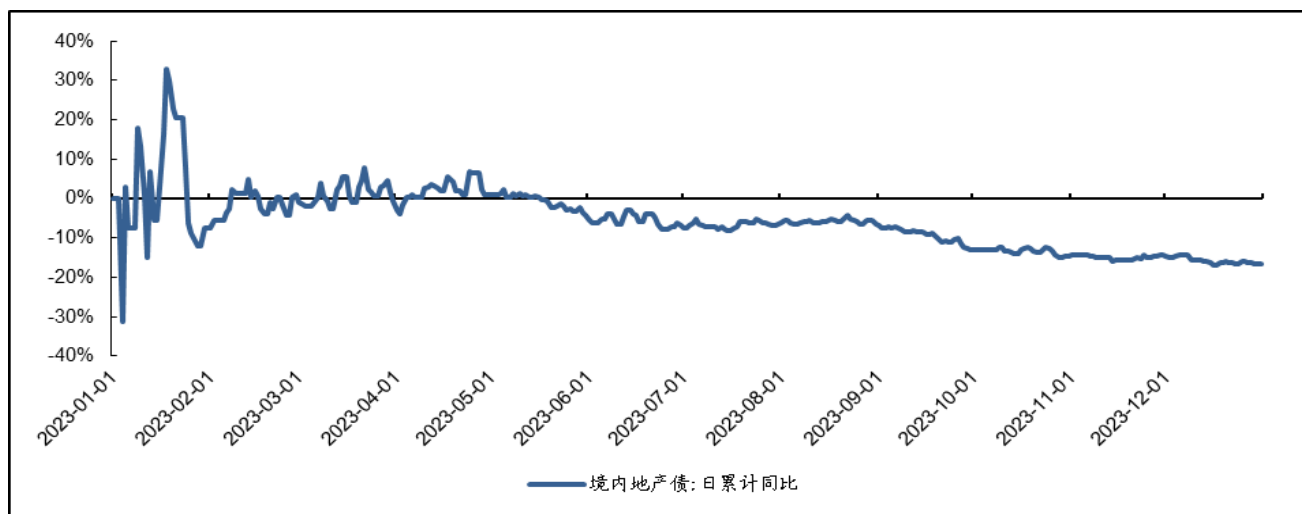
5.1 境内地产债发行规模

图26：境内地产债发行规模日累计值



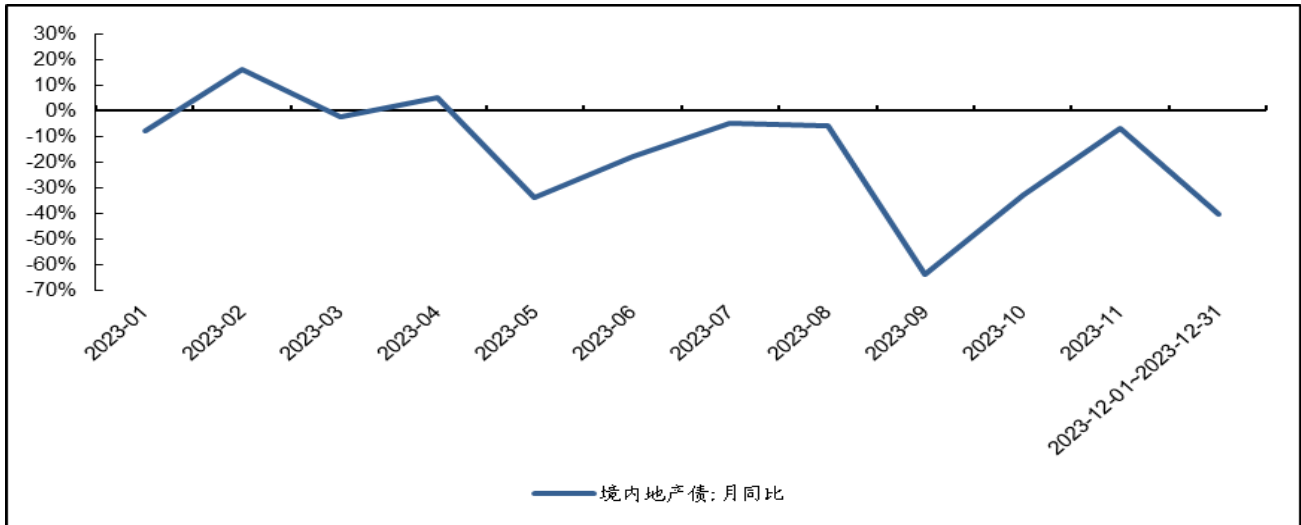
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图27：境内地产债发行规模日累计同比



资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图28：境内地产债每月发行规模同比



资料来源：iFinD, 东兴证券研究所

6. 政策要闻(2023.12.25~2023.12.31)

表7：本周主要地产要闻梳理

日期	政策主体	政策内容	政策类型
2023/12/25	安徽合肥	安徽合肥市发布通知称，将《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》有效期延长两年，至2025年12月31日止。	公积金政策
2023/12/28	江苏徐州	江苏省徐州市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》，从延长阶段性支持政策实施期限、实施人才购房支持政策、进一步优化商转公贷款业务、购买法拍房纳入公积金组合贷款受理范围等六个方面进一步优化住房公积金使用政策	公积金政策
2023/12/29	河南郑州	郑州航空港区出台购房补贴政策：经河南省、郑州市认定的A、B、C、D类高层次人才，在航空港区首次购买新建商品住房的，可按购房价格的50%，分别给予不超过300万元、150万元、100万元、50万元购房补贴。	补贴政策
2023/12/30	湖北孝感	湖北孝感：2024年1月1日起，在孝感城区实施新版促进房地产市场持续平稳健康发展的措施，进一步扩大购房补贴范围，劳模家庭、烈属现役和退役军人家庭、非本市城区户籍家庭可享受相应购房补贴政策。高学历人才首套房最高可享12万元补贴。	补贴政策
2023/12/31	安徽亳州	安徽省亳州市调整住房公积金商品房贷款额度和比例。单身或夫妻双方只有一方正常缴存公积金的，购买商品住房时，最高贷款额度由33万元提高至45万元；夫妻双方均正常缴存公积金的，购买商品住房时，最高贷款额度由43万元提高至55万元。	公积金政策

资料来源：万得陆家嘴财经早餐、东兴证券研究所

7. 投资策略

推进城中村改造和探索住房双轨新模式，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点。我们认为重点布局一二线城市，具有信用优势的优质央国企，将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企，有望凭借当前的信用和布局优势，在行业企稳与转型之际抢占先机。

8. 风险提示

行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产周报 20231225：住建部定调明年工作重点，二手房销售回暖	2023-12-25
行业普通报告	房地产统计局 1-11 月数据点评：11 月销售额降幅略微扩大，低基数下新开工转正，竣工持续改善—	2023-12-19
行业普通报告	【东兴地产】房地产周报 20231218：新房销售持续下行，京沪迎来多项楼市政策优化	2023-12-19
行业普通报告	房地产周报 20231211：新房销售跌幅扩大，银行发力支持非国有房企融资	2023-12-12
行业普通报告	房地产周报 20231204：上交所及多家银行召开房企座谈会，旨在满足房企合理融资需求	2023-12-04
行业深度报告	房地产行业 2024 年投资展望：适应新形势，探寻新发展	2023-11-30
行业普通报告	房地产周报 20231120：三部门联合召开金融机构座谈会，强调支持房地产企业合理融资	2023-11-20
行业普通报告	房地产统计局 1-10 月数据点评：10 月销售额降幅收窄，新开工降幅扩大，竣工继续改善	2023-11-17
行业普通报告	房地产周报 20231113：销售未见明显好转，杭州取消地价上限	2023-11-13
行业普通报告	房地产周报 20231106：中央强调满足不同所有制房企合理融资需求，北京公积金执行“认房不认商贷”	2023-11-06

资料来源：东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我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头寸并进行交易，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。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率5%~15%之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

行业投资评级（A股市场基准为沪深300指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普500指数）：
以报告日后的6个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦5层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526