

房地产行业跟踪周报

新房成交同环比下降，城中村改造稳步推进 增持（维持）

2024年01月09日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周(2023.12.30-2024.1.5,下同)**:上周房地产板块(中信)涨跌幅-2.9%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-3.0%、-3.0%，超额收益分别为+0.04%、+0.04%。29个中信行业板块中房地产位列第18。

■ 房地产基本面与高频数据:

(1) **新房市场**: 上周38城新房成交面积214.7万方，环比-49.1%，同比-36.2%；2024年1月1日至1月5日累计成交142.9万方，同比-28.1%。今年截至1月5日累计成交214.7万方，同比-36.2%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积117.1万方，环比-25.1%，同比+3.6%；2024年1月1日至1月5日累计成交105.4万方，同比+31.7%。今年截至1月5日累计成交117.1万方，同比+3.6%。

(3) **库存及去化**: 上周14城新房累计库存9735.1万方，环比-0.7%，同比-1.0%；14城新房去化周期为19.3个月，环比变动-0.1个月，同比变动+4.1个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.6个月、10.7个月、24.2个月、63.2个月，环比分别变动+0.1个月、-0.3个月、-1.4个月、+1.3个月。

(4) **土地市场**: 2024年1月1日-2024年1月7日百城供应土地数量为320宗，环比-50.0%，同比+18.5%；供应土地建筑面积为1648.1万方，环比-52.8%，同比+21.6%。2024年累计供应土地数量为320宗，同比+18.5%，累计供应土地建筑面积为1648.1万方，同比+21.6%。

■ **重点数据与政策**: **中央层面**: 财政部将城中村改造纳入专项债券的投向领域；十八部委发文深化公租房多方面规范标准；央行发布针对住房租赁市场的多条金融支持政策，强调化解房地产市场风险。**地方层面**: 上海调整第二套改善型住房标准，推动多处保障性住房建设；广州首次发行房票；深圳就城中村改造征求意见；成都放松落户条件；重庆、苏州、天津、洛阳等多地加大购房补贴力度；东莞、沈阳、芜湖等地优化公积金及贷款相关政策；郑州推进保障性住房建设。

■ **周观点**: 1月第1周新房成交面积环比下降49.1%，同比下降36.2%，主要受季节性因素影响；二手房销售面积环比下降，同比增幅缩窄至3.6%。上周城中村改造相关政策密集发布：央行投放3500亿PSL；深圳就城中村改造征求意见；广州首次发行房票。政策组合拳有望推动城中村改造和保障房等三大工程加速落地，成为拉动房地产开发投资的有力抓手。我们看好城中村改造经验丰富的地方房企以及财务稳健、土储充沛、产品力强的品质国企开发商，此外代建企业有望持续受益于保障房政策。推荐：1) 开发商：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份，建议关注中国海外发展、华润置地；2) 城中村改造受益标的：越秀地产、珠江股份、城建发展；3) 物业公司：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；4) 代建公司：绿城管理控股。

■ **风险提示**: 房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期

行业走势



相关研究

《2023年12月PSL落地点评：有望加速三大工程推进，拉动房地产投资恢复》

2024-01-03

《2024年房地产行业年度策略——探寻新发展模式下的行业破局之道》

2023-12-28

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	10
2.3. 房地产行业融资情况.....	11
3. 行情回顾	12
4. 行业政策跟踪	15
5. 投资建议	17
6. 风险提示	17

图表目录

图 1:	全国 38 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 3:	6 座新一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 4:	7 座二线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 6:	全国 17 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 8:	5 座新一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 9:	3 座二线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 11:	各能级城市去化周期.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	11
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	12
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（1.1-1.5）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.01.09）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周地方重点政策汇总.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：中国房地产行业已进入到全新发展阶段，由高速发展向高质量发展转变、由“强者恒强”向“稳者恒强”转变、由解决基本居住需求向满足人民群众对美好居住品质的向往转变。近两年，房地产行业经历了大幅的波动，行业格局变化不断，销售、拿地、融资多方面规模房企间的分化愈发明显，尤以央国企和民企的分化尤为甚。我们认为，这种分化的趋势很难在短期内发生改变，行业的新时代已来临，能够穿越这轮行业收缩期的房企都将迎来竞争环境明显优化的行业新格局。推荐有扩张意愿和能力的进取型央国企以及优质民企，如保利发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产。建议关注华发股份等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，物业公司短期交易向死而生预期修复的标的，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能存活分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、雅生活服务、保利物业、越秀服务。

(3) 房地产代建：代建行业历经 30 余年发展，商业模式趋于成熟。随着近年来保障性租赁住房相关政策的不不断出台以及房地产下行周期的特殊背景，政府代建、商业代建和资本代建业务的渗透率均不断提升。我们认为房地产代建开发的金融化、专业化是大势所趋，代建行业有望在未来 5 年维持平稳增长，行业规模可观。由于代建业务对企业的产品口碑、信用资质、服务意识和标准化知识体系等方面均有较高要求，行业龙头企业先发优势明显，预计未来能获取更高市占率。推荐经营能力优秀、品牌价值突出、规模优势明显代建龙头企业：绿城管理控股。

(4) 房地产经纪：2022 年 8 月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20 城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，建议关注：我爱我家、贝壳。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2024.01.09)

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润 (亿元)				PE (倍)			
			2022A	2023E	2024E	2025E	2022A	2023E	2024E	2025E
001979.SZ	招商蛇口*	786	42.64	57.79	100.24	140.52	18.42	13.59	7.84	5.59
600048.SH	保利发展*	1,098	183.47	205.64	234.87	266.18	5.98	5.34	4.67	4.12
000002.SZ	万科 A	1,192	226.18	206.71	208.40	218.16	5.27	5.77	5.72	5.46
600383.SH	金地集团*	191	61.07	58.66	61.82	66.58	3.13	3.26	3.09	2.87
601155.SH	新城控股*	248	13.94	40.89	48.81	54.43	17.77	6.06	5.07	4.55
002244.SZ	滨江集团*	214	37.41	45.03	53.62	61.97	5.71	4.75	3.99	3.45
600325.SH	华发股份*	192	25.78	29.04	32.15	35.26	7.43	6.60	5.96	5.43
0688.HK	中国海外发展	1,320	232.65	261.36	289.31	326.92	5.67	5.05	4.56	4.04
1109.HK	华润置地	1,763	280.92	313.45	346.94	381.03	6.28	5.63	5.08	4.63
0960.HK	龙湖集团	676	243.62	230.15	239.34	256.06	2.78	2.94	2.83	2.64
3319.HK	雅生活服务*	45	18.40	20.64	23.51	26.52	2.42	2.16	1.90	1.68
1755.HK	新城悦服务*	24	4.23	4.84	5.42	5.98	5.57	4.87	4.35	3.94
2869.HK	绿城服务*	85	5.48	6.87	8.30	9.63	15.58	12.41	10.27	8.86
1209.HK	华润万象生活*	551	22.06	28.41	36.67	45.21	24.97	19.39	15.02	12.18

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: (1) 港股总市值原始单位为亿港元, 已转换为人民币, 2024.01.09 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9093 人民币;

(2) 标*上市公司为已覆盖公司, 其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期。

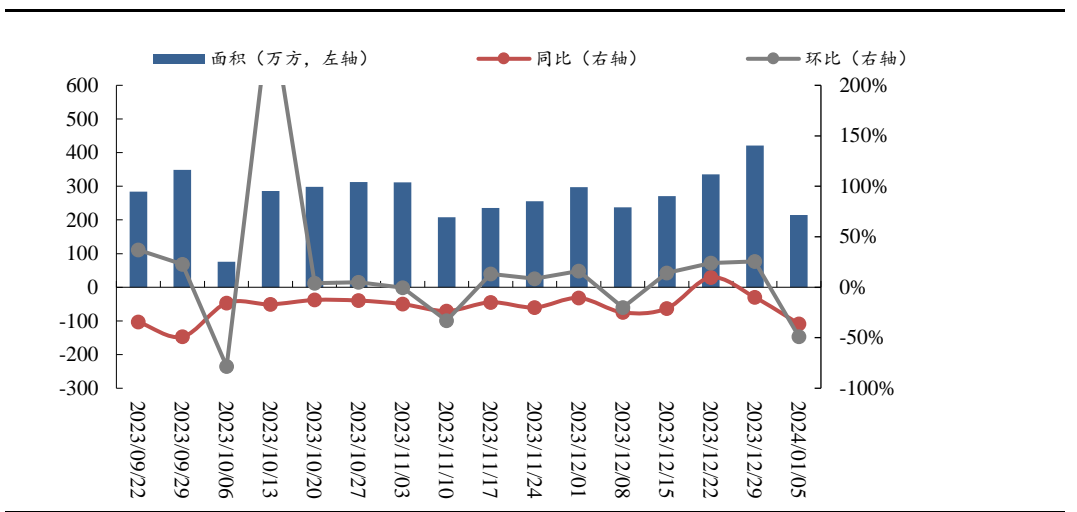
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比下降 49.1%，同比下降 36.2%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-61%、-29%、-53%、-28%。

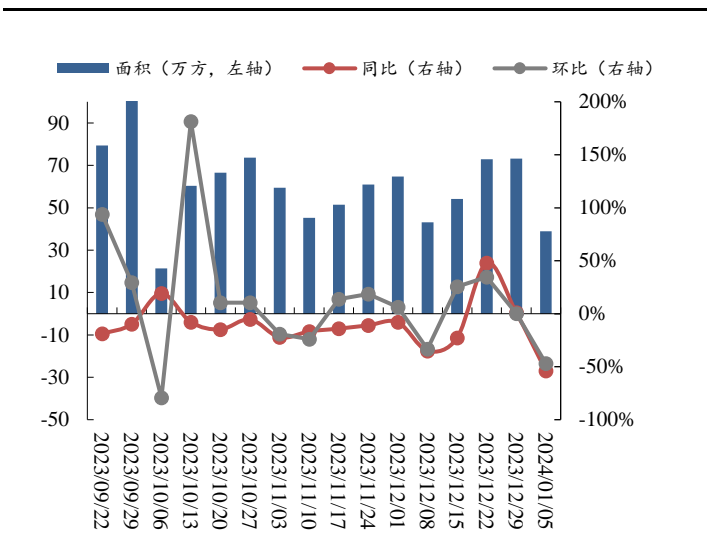
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 214.7 万方，环比-49.1%，同比-36.2%；2024 年 1 月 1 日至 1 月 5 日累计成交 142.9 万方，同比-28.1%。今年截至 1 月 5 日累计成交 214.7 万方，同比-36.2%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



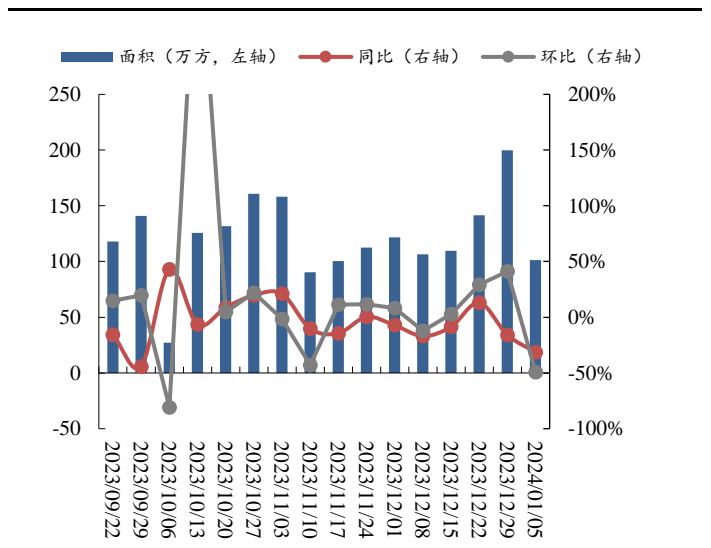
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



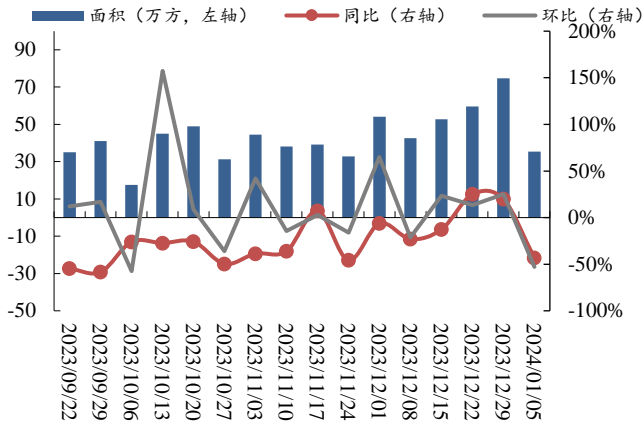
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



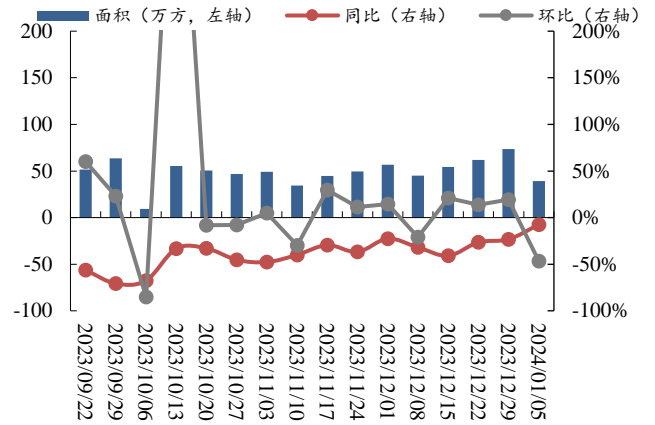
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：7座二线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

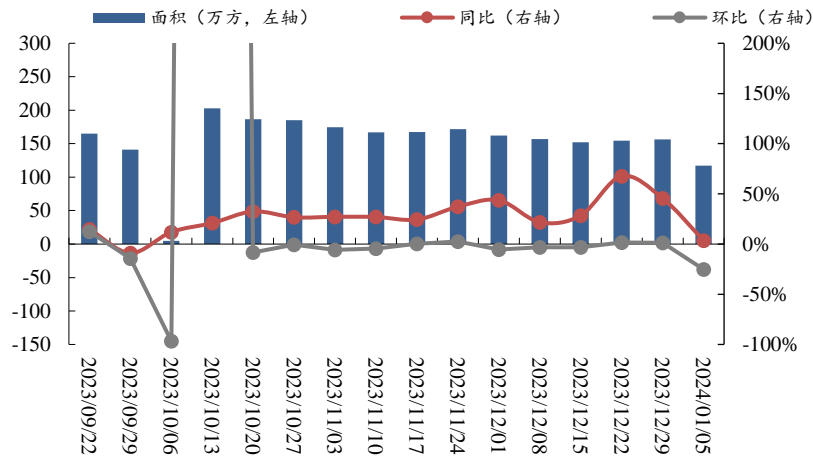
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

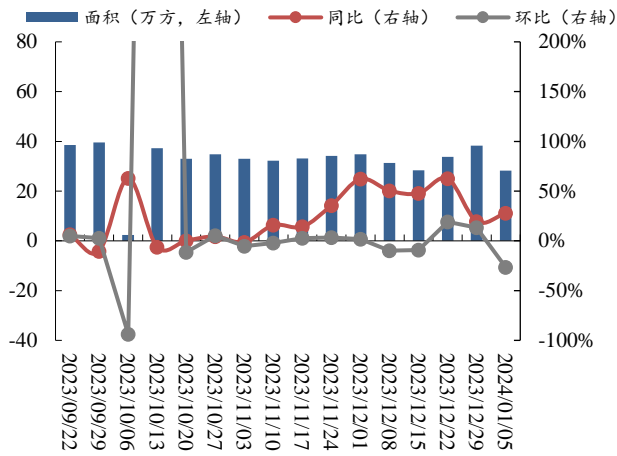
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积117.1万方，环比-25.1%，同比+3.6%；2024年1月1日至1月5日累计成交105.4万方，同比+31.7%。今年截至1月5日累计成交117.1万方，同比+3.6%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



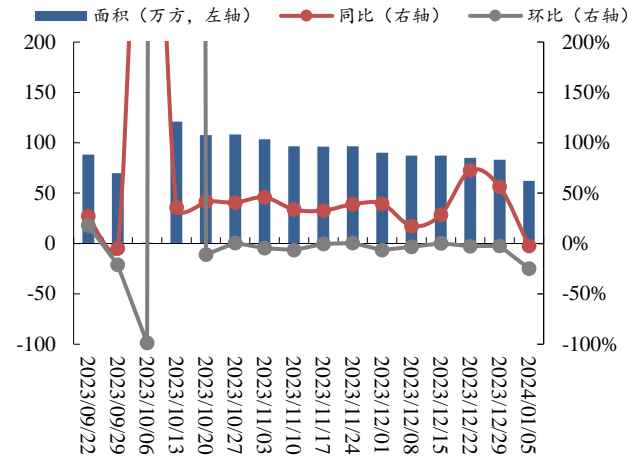
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及环比



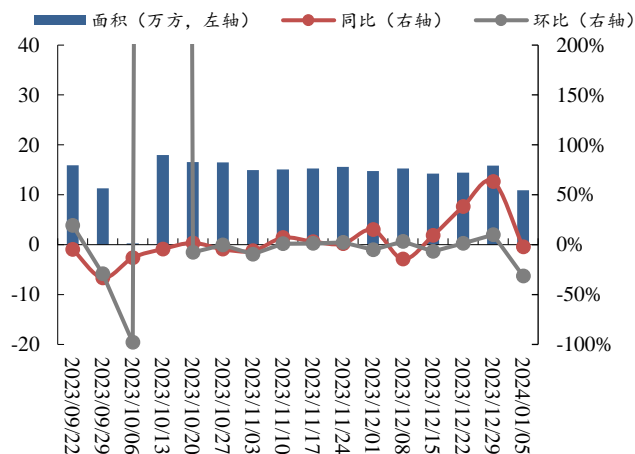
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及环比



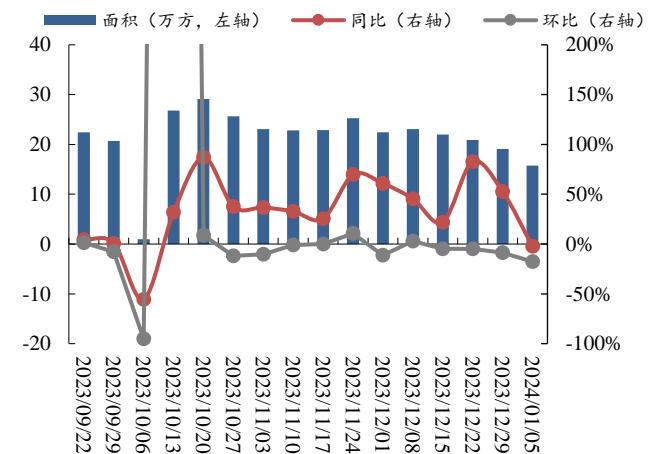
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

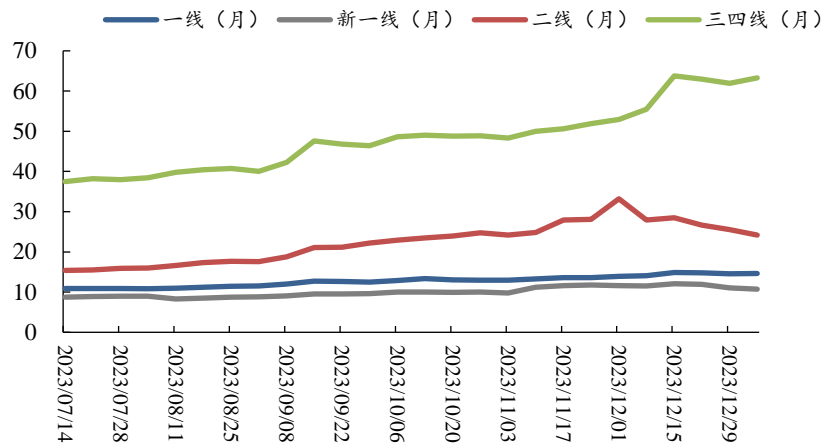
图10：7座三四线城市二手房成交面积及环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

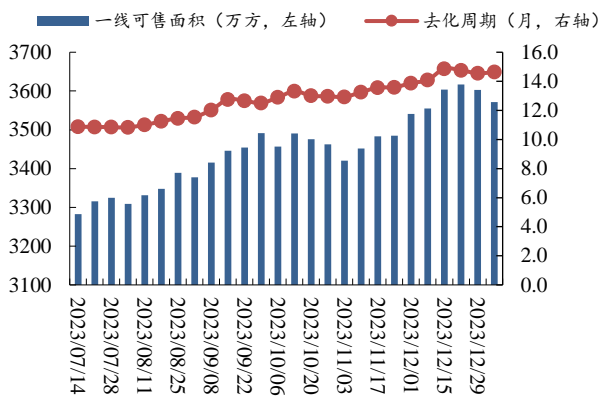
从库存和去化周期看,上周14城新房累计库存9735.1万方,环比-0.7%,同比-1.0%; 14城新房去化周期为19.3个月,环比变动-0.1个月,同比变动+4.1个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.6个月、10.7个月、24.2个月、63.2个月,环比分别变动+0.1个月、-0.3个月、-1.4个月、+1.3个月。

图11: 各能级城市去化周期



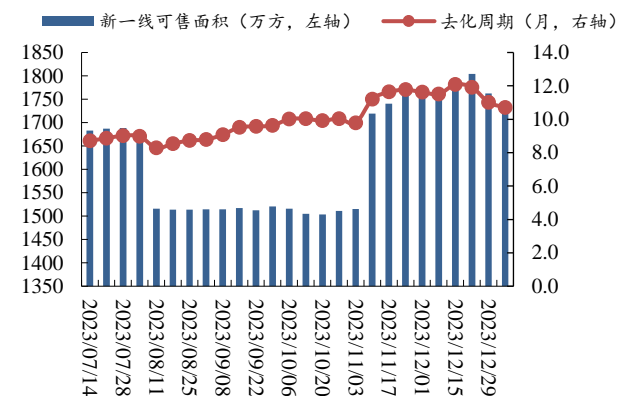
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



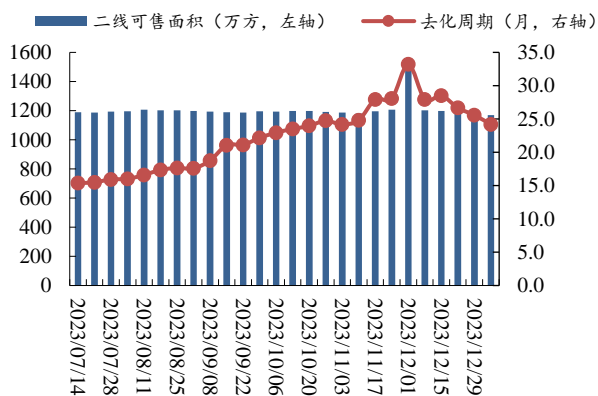
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



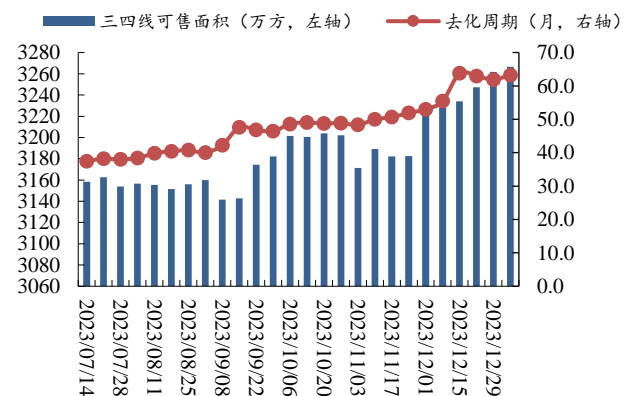
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16: 主要城市成交信息汇总

区域	城市	上周成交 (万方)	上上周成交 (万方)	新房成交面积环比 (%)	新房成交面积同比 (%)	新房成交月累计同比 (%)	新房成交年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	10.0	25.8	-61.1%	-21.6%	-3.0%	-21.6%	19.9
	济南	9.0	12.3	-27.0%	-40.5%	-34.8%	105.2%	-
	青岛	18.8	38.3	-50.9%	1.6%	14.7%	1.6%	-
长三角	上海	16.4	23.3	-29.4%	-69.5%	-77.8%	-69.5%	7.1
	杭州	17.5	44.8	-60.9%	-39.1%	-27.1%	-39.1%	2.3
	南京	3.4	18.3	-81.5%	-78.5%	-79.5%	-78.5%	20.1
	苏州	8.8	8.5	3.0%	-32.2%	11.4%	-32.2%	17.2
	宁波	4.3	13.5	-67.9%	13.9%	52.0%	13.9%	21.9
	嘉兴	3.2	5.7	-42.9%	-	-	-	-
	无锡	0.0	5.5	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-100.0%	-
	扬州	3.6	3.4	7.2%	194.2%	322.3%	194.2%	-
	温州	3.4	11.7	-71.2%	4.4%	57.9%	4.4%	42.9
粤港澳	深圳	3.2	4.5	-27.6%	-23.5%	-18.4%	-23.5%	22.0
	广州	9.1	19.6	-53.4%	-31.6%	-30.3%	-31.6%	19.8
	佛山	6.3	12.3	-48.6%	-48.1%	-38.4%	-48.1%	-
	惠州	1.4	1.5	-8.8%	-27.0%	-13.1%	-27.0%	-
中西部	成都	21.9	37.2	-41.0%	-37.4%	-15.0%	-37.4%	-
	武汉	30.8	52.8	-41.7%	-16.1%	73.3%	-16.1%	-

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

注: 去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

土地供应方面, 2024年1月1日-2024年1月7日百城供应土地数量为320宗, 环比-50.0%, 同比+18.5%; 供应土地建筑面积为1648.1万方, 环比-52.8%, 同比+21.6%。2024年累计供应土地数量为320宗, 同比+18.5%, 累计供应土地建筑面积为1648.1万方, 同比+21.6%。

图17: 百城土地供应数量

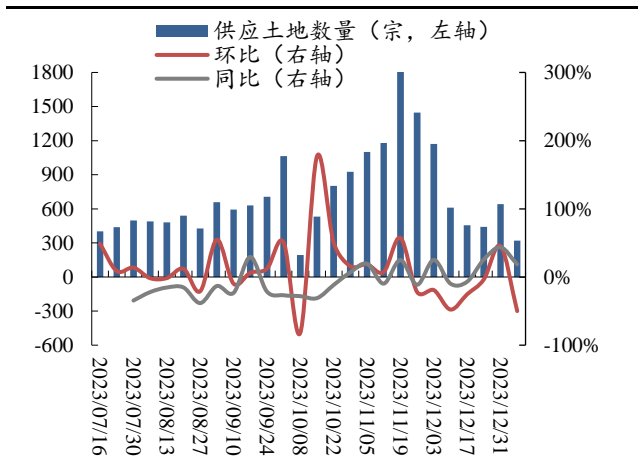
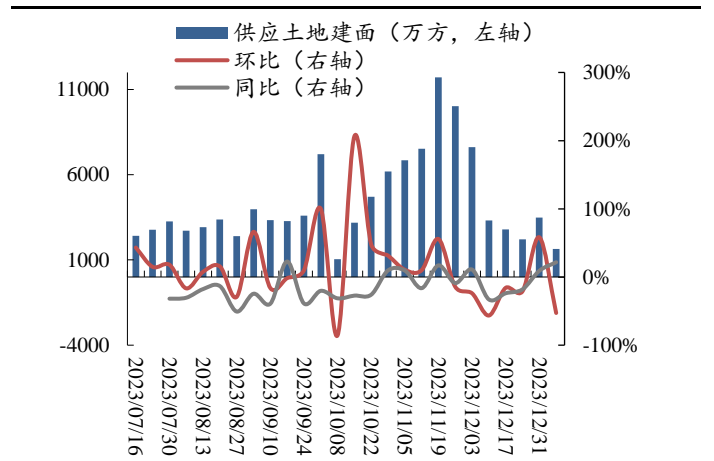


图18: 百城土地供应规划建筑面积

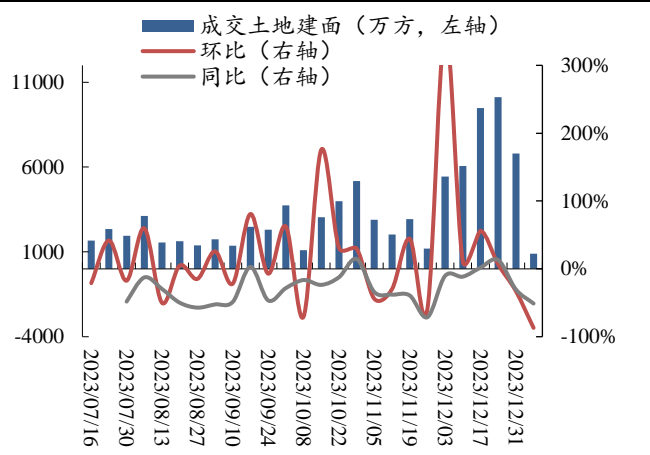


数据来源：Wind，东吴证券研究所

数据来源：Wind，东吴证券研究所

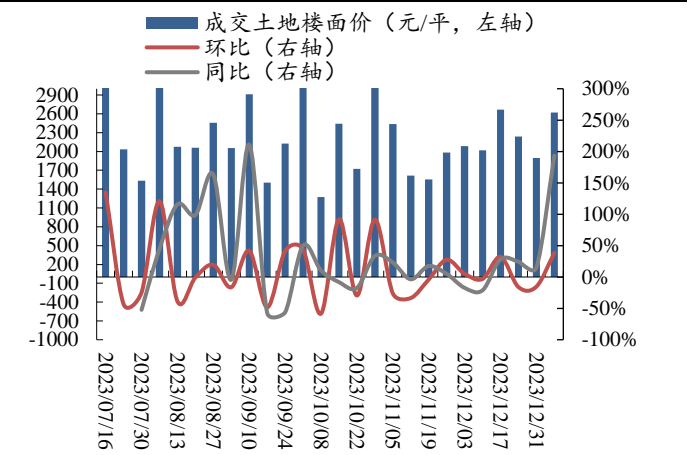
土地成交方面，2024年1月1日-2024年1月7日百城土地成交建筑面积890.1万方，环比-86.9%，同比-51.0%；成交楼面价2619元/平，环比+38.3%、同比+193.3%；土地溢价率+4.9%，环比+2.5pct，同比+1.3pct。2024年累计成交土地建筑面积为890.1万方，同比-51.0%。

图19：百城土地成交建筑面积



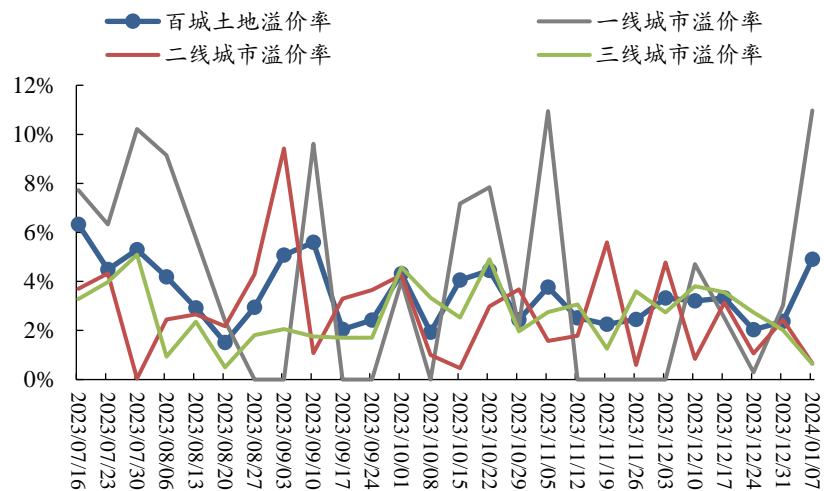
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图20：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图21：百城土地成交溢价率



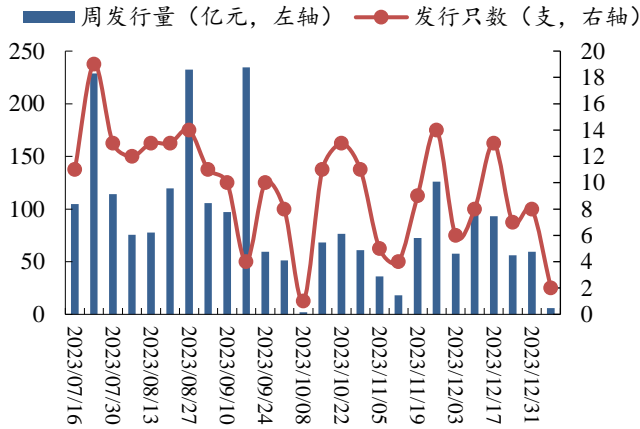
数据来源：Wind，东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计2支，发行金额合计6.0亿元，环比-89.9%，同比-40.0%；上周偿还金额7.1亿元，净融资额为-1.1亿元。2024年

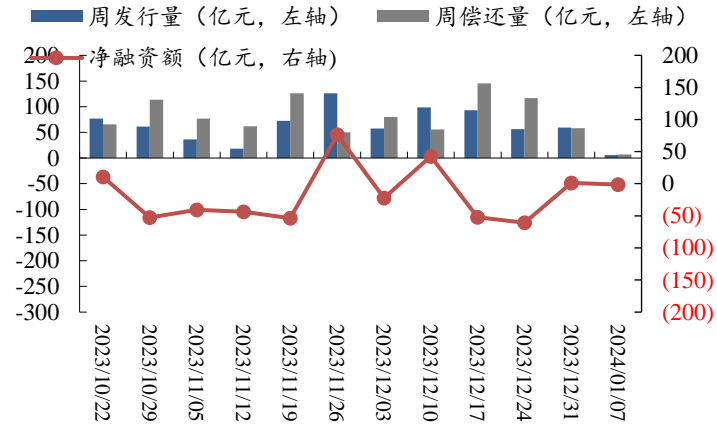
至今，房地产企业合计发行信用债 2 支，合计发行金额 6.0 亿元，同比-40.0%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



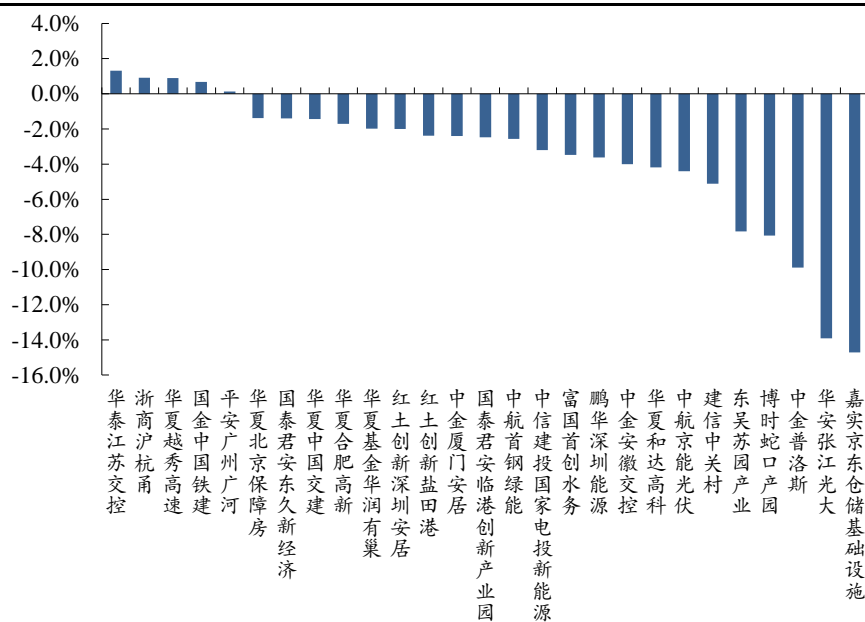
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额 (周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅 (%)

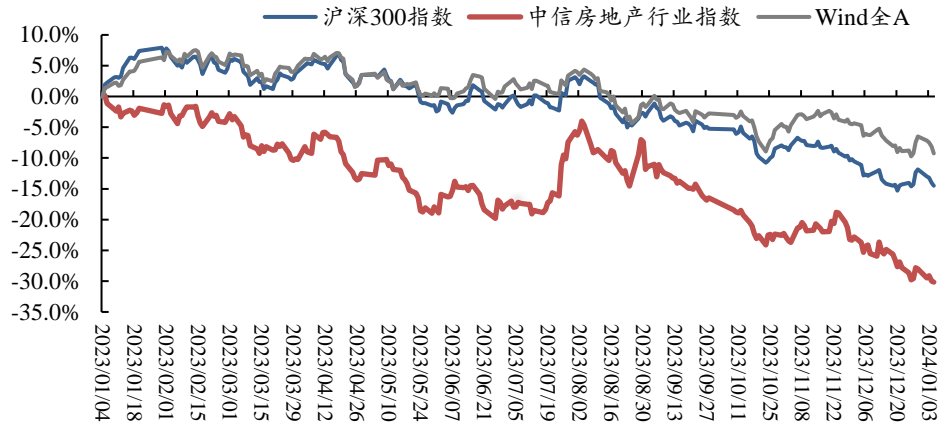


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

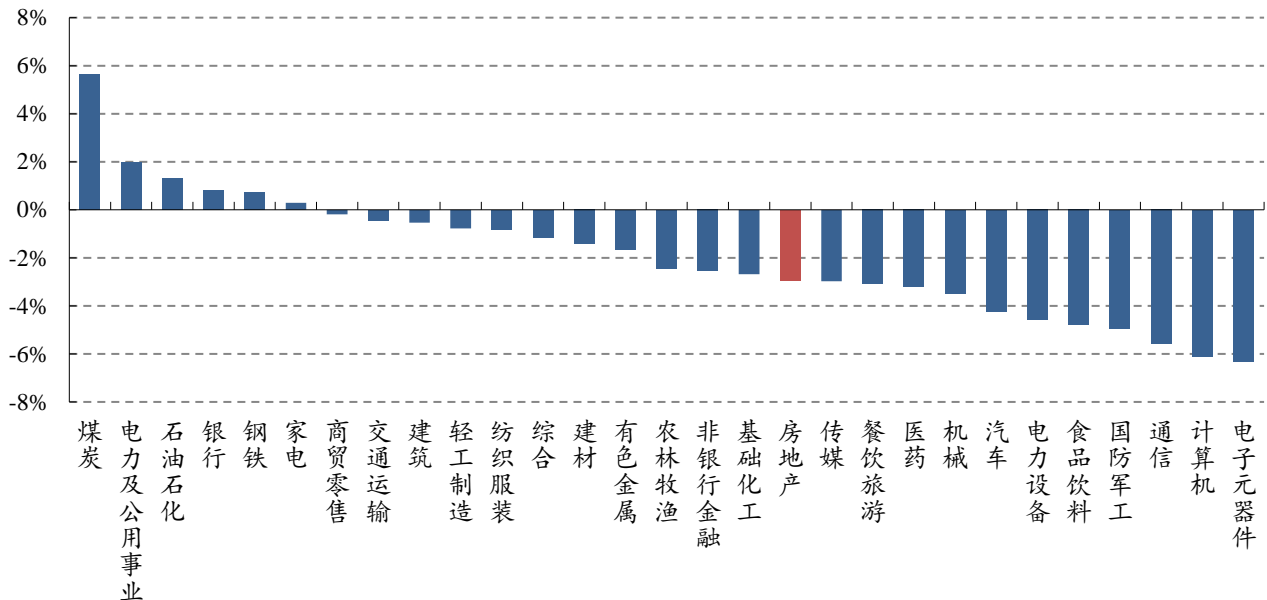
上周房地产板块 (中信) 涨跌幅-2.9%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 -3.0%，-3.0%，超额收益分别为+0.04%、+0.04%。29 个中信行业板块中房地产位列第 18。

图25: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比 (近 1 年以来涨跌幅)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图26: 29 个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

个股方面: 上周上涨个股共 38 支, 较上上周减少 18 支, 下跌股数为 79 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为亚太实业、云南城投、天房发展、津滨发展、莱茵体育, 涨幅分别为 16.4%、13.6%、9.8%、9.3%、8.5%。跌幅前五为高新发展、招商蛇口、大龙地产、ST 新梅、东湖高新, 跌幅分别为-9.9%、-9.0%、-8.7%、-8.4%、-7.9%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 6 支, 较上上周减少 26 支, 涨幅位居前五的为融信中国、旭辉控股集团、时代中国控股、正荣地产、金科股份, 涨幅分别为 8.9%、7.8%、7.7%、3.3%、0.6%。跌幅前五为绿景中国地产、金地商置、中梁控股、龙湖集团、富力地产, 跌幅分别为-17.9%、-13.2%、-10.6%、-10.6%、-10.5%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上上周五收 盘价(元/ 股)	上周五收 盘价(元/ 股)
000691.SZ	亚太实业	16.4%	19.3%	5.07	5.90
600239.SH	云南城投	13.6%	16.5%	2.58	2.93
600322.SH	天房发展	9.8%	12.7%	2.15	2.36
000897.SZ	津滨发展	9.3%	12.2%	2.16	2.36
000558.SZ	莱茵体育	8.5%	11.5%	2.93	3.18

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

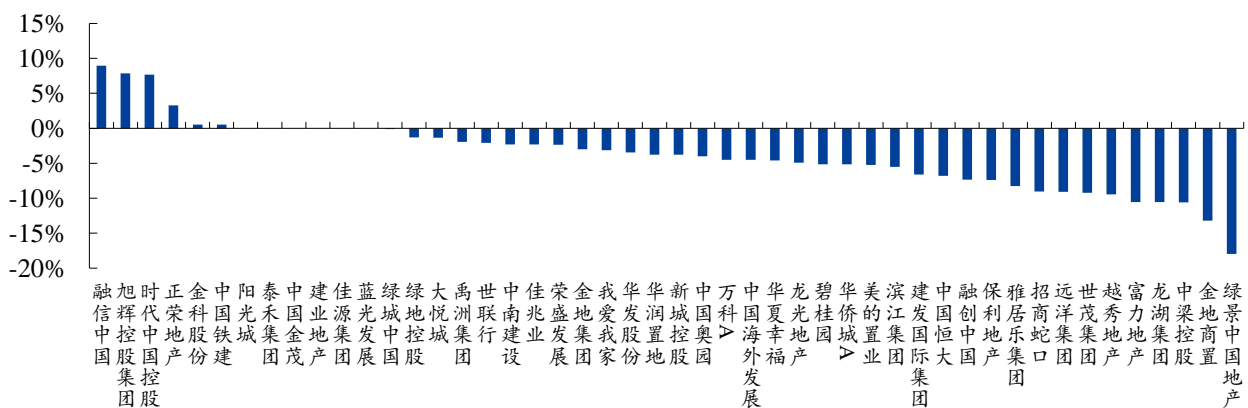
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收 盘价(元/ 股)	上周五收 盘价(元/ 股)
000628.SZ	高新发展	-9.9%	-6.9%	49.68	44.78
001979.SZ	招商蛇口	-9.0%	-6.1%	9.53	8.67
600159.SH	大龙地产	-8.7%	-5.8%	3.90	3.56
600732.SH	ST 新梅	-8.4%	-5.5%	17.64	16.16
600133.SH	东湖高新	-7.9%	-5.0%	10.77	9.92

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

图27: 上周(1.1-1.5)重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：财政部将城中村改造纳入专项债券的投向领域；十八部委发文深化公租房多方面规范标准；央行发布针对住房租赁市场的多条金融支持政策，强调化解房地产市场风险。**地方层面：**上海调整第二套改善型住房标准，推动多处保障性住房建设；广州首次发行房票；深圳就城中村改造征求意见；成都放松落户条件；重庆、苏州、天津、洛阳等多地加大购房补贴力度；东莞、沈阳、芜湖等地优化公积金及贷款相关政策；郑州推进保障性住房建设。

表4：上周地方重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/1/4	财政部	政策方向	部委	2024年中国将坚持稳中求进工作总基调，围绕“适度加力、提质增效”做文章，并积极稳妥推进税制改革。其中，地方政府专项债券将城中村改造、5G融合设施等纳入专项债券的投向领域。
2024/1/5	十八部委	政策方向	部委	十八部委发文深化推动公租房设计、建设、运营、服务、管理等适用住宅、宿舍建筑设计规范等标准。
2024/1/8	央行、金融监管总局	政策方向	金融机构	联合发布《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》：①加大住房租赁开发建设信贷支持力度：贷款期限一般为3年，最长不超过5年；②满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求：贷款期限最长不超过30年，贷款额度不超过物业评估价值的80%；③支持发放住房租赁经营性贷款：自有产权长期租赁住房贷款期限最长不超过20年，贷款额度不超过物业评估价值的80%；非自有产权租赁住房，贷款期限最长不超过5年，贷款额度不超过贷款期限内应收租金总额70%；④支持发行住房租赁担保债券，稳步发展房地产投资信托基金，引导各类社会资金有序投资住房租赁领域；⑤加强住房租赁信贷资金管理，切实防范资金挪用、套现等风险
2024/1/8	央行	政策方向	金融机构	2024年工作会议强调金融机构债务风险化解和房地产市场监测分析，推动市场化、法治化原则支持融资平台，实施差异化住房信贷政策，并加强金融稳定保障体系建设。
2024/1/3	上海	公积金政策	一线	调整第二套改善型住房（本市已有一套住房，在全国未使用过公积金贷款或首套已结清）公积金最低首付比例为50%（原普宅50%，非普宅70%），且所购住房位于临港、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山区域的，最低首付款比例为40%。
2024/1/3	东莞	贷款政策	二线	2024年1月1日起，实施阶段性取消首套房商业贷款利率下限，具体房贷利率由各商业银行根据市场化、法制化原则自主确定。
2024/1/3	孝感	购房补贴、贷款政策、城市规划	四线	①发布购房优惠：购买面积≤144㎡新房补贴100元/㎡；支持团购，团购价可在备案价下限基础上再下浮3%。②优化信贷政策：首二套商业贷款最低首付比例为20%、30%；首次使用公积金贷款及双职工缴存家庭最高可贷额度60万元（原50万元），多孩家庭最高可贷额度可上浮20%。③调整项目开发：自2024年1月1日起，不新建安置房，新出让土地不配建保障性住房。
2024/1/4	洛阳	购房补贴、公积金政策	三线	①购房优惠：购新房补贴契税20%，备案后三个月内缴清契税再额外补贴10%；出售自有住房并1年内再购，给予退税；中心城区新房和公寓网签每≥2000套，抽奖奖励5-50万元不等。②优化信贷政策：可提取公积金支付首付款。

2024/1/4	曲靖	贷款政策、公积金政策	三线	①调整信贷政策：名下无成套住房按首套执行。②调整公积金政策：双职工缴存家庭最高贷100万元（原80万元），单职工最高70万元（原50万元），多孩家庭最高可贷额度上浮20%、30%，可用于首付款。
2024/1/5	上海	保障性租赁住房	一线	按照“产城融合、职住平衡”原则，到2025年，在虹桥、张江、杨浦等三个生态园及周边建设筹措新增保障性租赁住房5万套。
2024/1/5	湛江	公积金政策	三线	高校毕业生缴存公积金起5年内，首次公积金贷款额度提高10万元。
2024/1/5	上饶	二手房交易	四线	经适房签约满5年可上市交易（原取得房产证满5年）。
2024/1/5	济宁	公积金政策	三线	公积金贷款缴存时间由12月缩短至6个月，最长贷款年限由25年延长至30年。
2024/1/5	菏泽	公积金政策	三线	调整公积金政策：双职工缴存家庭最高贷70万元（原60万元），单职工最高50万元（原40万元），多孩家庭最高可贷额度上浮10万。使用公积金贷款购买装配式住宅的，最高贷款额度上浮20%。
2024/1/8	广州	房票制度	一线	荔湾区土地开发中心发放全市首张房票，标志着广州开始正式探索房票制度。
2024/1/8	深圳	城市更新	一线	①改造对象：以深圳市域内原农村集体经济组织继受单位及原村民实际占有使用的现状居住用地为主的区域。②改造方式：拟分三类改造城中村（拆除新建、整治提升、拆整结合），具备条件的城中村实施拆除新建，不具备条件的城中村实施整治提升，介于两者之间的实施拆整结合。③工作流程：包括意愿征集和项目可行性研究、纳入拆除新建类城中村改造年度计划等。其中，拆除新建类城中村改造项目需经物业权利人2/3以上同意。④用地出让与开发建设：首次明确拆除新建类城中村改造项目须为净地入库。具备条件的城中村改造项目，可按要求配置一定比例配售型保障性住房。⑤城中村规模：截至2022年底，深圳全市城中村总建面约2.2亿m ² ，占全市建面比重超过40%，建面前三为龙岗、宝安、龙华三区。
2024/1/8	成都	落户政策	新一线	①“8+1”县市（简阳市、都江堰市、彭州市、邛崃市、崇州市、金堂县、大邑县、蒲江县8个县市及成都东部新区）取消积分入户，连续缴纳社保满6个月，且持有有效期内居住证，可申请将户口迁入；中心城区和城市新区申请条件中的社保缴存时间降至3年；②人才落户放宽至大专学历，研究生落户取消年龄限制。
2024/1/8	苏州	购房补贴	新一线	姑苏区发布细则，规定符合条件的购房者在“卖旧买新”过程中，可获得购房契税的全额补贴。至此苏州六区已全部发布“卖旧买新”购房契税补贴实施细则。
2024/1/8	天津	购房补贴	新一线	西青区购房补贴总房款的0.5%，最高可享4万元。
2024/1/8	上海	土地供应	一线	2024年首批集中供应房源4335套，涉及22个项目。
2024/1/9	广州	房票制度	一线	市规划和自然资源局进一步解读“房票”制度：①被征收人补偿方式选择：可根据自身需要灵活选择房票安置、复建安置、产权调换或货币补偿，“房票安置”是现有货币补偿和实物安置模式的一种补充形式；②使用规则：全市通用，使用人限于被征收人及其直系亲属（须具备广州购房资格）；可以购买广州市“房源超市”内新建商品房，购房需实名制；允许房票在同项目被征收人间互相转让，但限转一次；不得质押融资或违规套现；③使用奖励：按规定在基础补偿额以外给予被征收人一定的政策性奖励，具体比例由各区自行制定；④支付方式：优先使用房票全额支付，不足部分由购房人补齐，符合贷款条件的可申请贷款补足差额部分；⑤是否限购：被征收住宅位于

				限购区的，使用房票购房不计入家庭限购套数；若位于非限购区的，使用房票在限购区内购房需符合本市限购政策；⑥使用期限：核发之日起 18 个月内，未使用部分可向核发区政府申请兑换货币。
2024/1/9	重庆	购房补贴	新一线	11 区（渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区、南岸区、北碚区、渝北区、巴南区、两江新区、高新区）发布购房补贴政策：涉及契税补贴、消费补贴、人才购房补贴。以渝中区为例，2024 年 3 月 31 日前新购房的，按照住宅 1 万元/套，非住宅 2 千元/套的标准给予购房消费补贴。
2024/1/9	郑州	保障性住房	二线	市政府发文：要加大租房支持力度，优先满足新市民、青年人租赁住房资金需求，适时调整租房提取政策、提供“暖心贷”保障等。
2024/1/9	芜湖	公积金政策	三线	芜湖市发布“公积金信用贷”，主要面向小微企业，首日授信额度 1169 万元。
2024/1/9	沈阳	公积金政策	二线	优化公积金政策：缩期业务调整为次数不限（原为 2 次）；还款方式变更调整为组合贷无需提供商贷部分结清证明。

数据来源：观点网、证券日报、经济日报、澎湃新闻、地方政府网站、东吴证券研究所

5. 投资建议

1 月第 1 周新房成交面积环比下降 49.1%，同比下降 36.2%，主要受季节性因素影响；二手房销售面积环比下降，同比增幅缩窄至 3.6%。上周城中村改造相关政策密集发布：央行投放 3500 亿 PS�；深圳就城中村改造征求意见；广州首次发行房票。政策组合拳有望推动城中村改造和保障房等三大工程加速落地，成为拉动房地产开发投资的有力抓手。我们看好城中村改造经验丰富的地方房企以及财务稳健、土储充沛、产品力强的品质国企开发商，此外代建企业有望持续受益于保障房政策。推荐：1) 开发商：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华发股份，建议关注中国海外发展、华润置地；2) 城中村改造受益标的：越秀地产、珠江股份、城建发展；3) 物业公司：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；4) 代建公司：绿城管理控股。

6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期；
- (2) 行业下行持续，销售不及预期；
- (3) 行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

在法律许可的情况下，东吴证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（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，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021
传真：（0512）62938527
公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>