

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

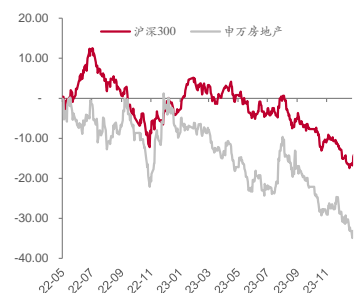
执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	109
行业总市值(亿元)	11,289.38
行业流通市值(亿元)	5,276.12

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	9.1	1.5	1.7	2.1	2.7	6.0	5.4	4.4	3.3	买入
招商蛇口	8.5	0.4	1.1	1.3	1.7	20.8	8.1	6.5	5.1	买入
滨江集团	6.9	1.2	1.4	1.8	2.3	5.8	4.9	3.9	3.0	买入
万科A	9.7	2.0	2.2	2.5	2.5	5.0	4.3	3.9	3.8	买入
华发股份	6.9	1.1	1.4	1.6	1.8	6.1	4.9	4.3	3.8	买入

备注：股价使用 2024 年 1 月 12 日收盘价

房地产行业周报-20240114

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 1.09%，沪深 300 指数下跌 1.35%，相对收益为 0.26%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周（1.5-1.11），中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 30342 套，同比增速-32.3%，环比增速-21.1%；合计成交面积 310.1 万平方米，同比增速-32.8%，环比增速-16.5%。

本周（1.5-1.11），中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 18108 套，同比增速-0.4%，环比增速 41.1%；合计成交面积 178.3 万平方米，同比增速 0.3%，环比增速 30.3%。

本周（1.5-1.11），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19730.7 万平方米，环比增速-0.2%，去化周期 104.7 周。

本周（1.1-1.7），土地供给方面，本周供应土地 1823.8 万平方米，同比增速-48.2%；供应均价 850 元/平方米，同比增速-34.9%。土地成交方面，本周成交土地 1469.5 万平方米，同比增速-79%；土地成交金额 340.8 亿元，同比增速-75.8%。本周土地成交楼面价 2319 元/平方米，溢价率 3.8%。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 8.5%、0.4%、2.9%。

本周（1.05-1.11）房地产企业合计发行信用债 108.3 亿元，同比增速 5.7%，环比增速 2606.3%。

投资建议：

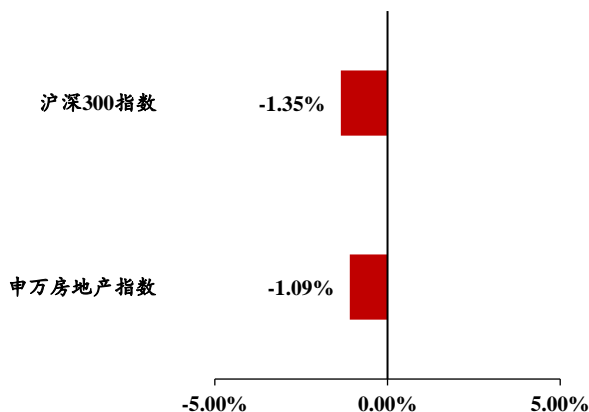
1月12日，住房和城乡建设部、金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。通知显示，指导各地级以上城市建立房地产融资协调机制，金融机构按照市场化、法治化原则评估协调机制推送的支持对象，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求。这意味着在新的一年里，城市人民政府将更好地发挥牵头协调作用，用好因城施策政策工具箱，更加精准支持房地产项目合理融资需求，房企将迎来融资政策利好。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口和万科A、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、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

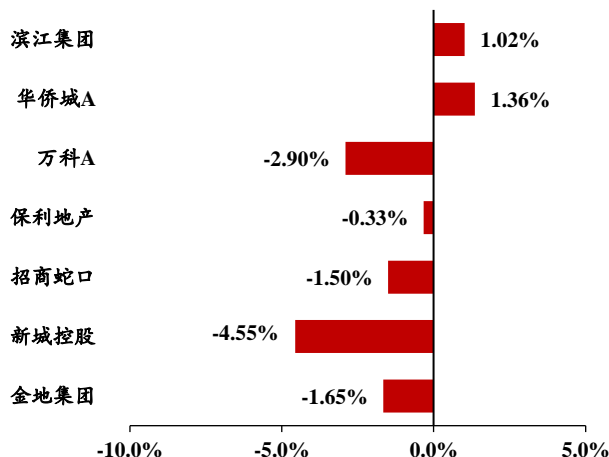
本周，申万房地产指数下跌 1.09%，沪深 300 指数下跌 1.35%，相对收益为 0.26%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：迪马股份、同达创业、ST 爱旭、财信发展、冠城大通，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为亚太实业、天房发展、万业企业、长春经开、中国国贸。

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】1月8日，住房和城乡建设部房地产市场监管司表示，2024年，住房和城乡建设部房地产市场监管司将按照全国住房和城乡建设工作会议部署，继续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的新形势，稳市场、防风险、促转型，构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。

【中央政策】1月12日，全国住房和城乡建设工作会议对于数字化的要求贯穿于住房和城乡建设、城乡建设、建筑业和基础支撑4大板块，再次对深化“数字住建”发出有力号召、作出整体部署，为加快推动“数字住建”落地实施明确了方向和路径。

【地方政策】1月12日，浙江省杭州市临安区发布了五条楼市新政策，旨在从多个方面促进房地产市场的平稳健康发展。这些政策包括优化普通高校毕业生落户政策、技能人才落户政策、积分落户政策以及购房补贴政策等，其中人才购房最高补贴60万。

【地方政策】1月12日，河南省南阳市政府推出购房券发放活动，1月15日至3月15日共发放2000张面额20000元的购房券，涵盖31家房企的36个楼盘，市民下载APP实名注册并支付100元即可领取，购房券可冲抵等额购房款，政府还给予10%财政补贴。

【地方政策】1月12日，宁波市住房和城乡建设局表示，实施城市更新行动，打造更活力更幸福城市。宁波住建局表示，要突出民生导向，紧扣部省级基础指标和省级9个

专项体检指标，结合地域特色，构建了515个指标组成的指标体系，做到可量化、可感知、可评价。此外，从全局性和战略性层面，以城市体检评估为基础，准确挖掘更新潜力，划定55个先行更新片区，明确城市更新的工作目标、重点任务、更新片区、机制保障等内容。

表3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	1月8日，住房和城乡建设部房地产市场监管司表示，2024年，住房和城乡建设部房地产市场监管司将按照全国住房和城乡建设工作会议部署，继续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的新形势，稳市场、防风险、促转型，构建房地产发展新模式，推动房地产高质量发展。	全国住房和城乡建设工作会议	2024/1/8
中央政策	1月12日，全国住房和城乡建设工作会议对于数字化的要求贯穿于住房和房地产、城乡建设、建筑业和基础支撑4大板块，再次对深化“数字住建”发出有力号召、作出整体部署，为加快推动“数字住建”落地实施明确了方向和路径。	住建部	2024/1/12
地方政策	1月12日，浙江省杭州市临安区发布了五条楼市新政策，旨在从多个方面促进房地产市场的平稳健康发展。这些政策包括优化普通高校毕业生生落户政策、技能人才落户政策、积分落户政策以及购房补贴政策等，其中人才购房最高补贴60万。	杭州市人民政府	2024/1/12
地方政策	1月12日，河南省南阳市政府推出购房券发放活动，1月15日至3月15日共发放2000张面额20000元的购房券，涵盖31家房企的36个楼盘，市民下载APP实名注册并支付100元即可领取，购房券可冲抵等额购房款，政府还给予10%财政补贴。	河南省南阳市政府	2024/1/12
地方政策	1月12日，宁波市住房和城乡建设局表示，实施城市更新行动，打造更活力更幸福城市。宁波住建局表示，要突出民生导向，紧扣部省级基础指标和省级9个专项体检指标，结合地域特色，构建了515个指标组成的指标体系，做到可量化、可感知、可评价。此外，从全局性和战略性层面，以城市体检评估为基础，准确挖掘更新潜力，划定55个先行更新片区，明确城市更新的工作目标、重点任务、更新片区、机制保障等内容。	宁波住建局	2023/1/12

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

【远洋集团】1月11日，远洋集团发布公告，远洋中国控股发行的“H15 远洋3”“H19 远洋1”“H19 远洋2”“H21 远洋1”“H21 远洋2”等债券因重大事项存在不确定性，经向上海证券交易所申请，相关公司债券自2024年1月11日上交所交易时段开始起停牌。

【招商局置地】1月12日，招商局置地有限公司公布截至2023年12月31日止的年度未经审核营运数据。据数据显示，该公司及其附属公司，连同其联营公司及合营公司，在合同销售总额上达到人民币386.00亿元，同比减少约19.35%。合同销售总面积约为1,898,545平方米，同比减少约1.72%。

【华夏幸福】1月12日，华夏幸福基业股份有限公司披露关于下属公司向其股东提供盈余资金分配暨财务资助的进展。华夏幸福表示，近期公司下属两家项目公司在股东大会批准范围内，与其外部股东签订《借款协议》，并根据协议安排以及项目公司资金情况，将暂时闲置盈余资金向外部股东分配调用，合计涉及金额为0.31亿元。

【龙湖集团】1月12日，龙湖集团控股有限公司公布其截至2023年12月及全年的未经审核营运数据。根据公告，龙湖集团2023年累计实现总合同销售金额人民币1734.9亿元，合同销售面积1079.6万平方米。而12月单月，实现总合同销售金额人民币113.1亿元，合同销售面积96.6万平方米。

【中交城投】1月12日，中交城市投资控股有限公司拟发行2024年度第一期超短期融资券，并披露募集说明书。拟通过发行超短期融资券提高直接融资比例，改善融资结构，提高资金使用效率，本期发行10亿元超短期融资券，拟用于偿还债务融资工具。

表 4: 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
远洋集团	1月11日，远洋集团发布公告，远洋中国控股发行的“H15 远洋3”“H19 远洋1”“H19 远洋2”“H21 远洋1”“H21 远洋2”等债券因重大事项存在不确定性，经向上海证券交易所申请，相关公司债券自2024年1月11日上交所交易时段开始起停牌。	2024/1/11
招商局置地	1月12日，招商局置地有限公司公布截至2023年12月31日止的年度未经审核营运数据。据数据显示，该公司及其附属公司，连同其联营公司及合营公司，在合同销售总额上达到人民币386.00亿元，同比减少约19.35%。合同销售总面积约为1,898,545平方米，同比减少约1.72%。	2024/1/12
华夏幸福	1月12日，华夏幸福基业股份有限公司披露关于下属公司向其股东提供盈余资金分配暨财务资助的进展。华夏幸福表示，近期公司下属两家项目公司在股东大会批准范围内，与其外部股东签订《借款协议》，并根据协议安排以及项目公司资金情况，将暂时闲置盈余资金向外部股东分配调用，合计涉及金额为0.31亿元。	2024/1/12

龙湖集团	1月12日，龙湖集团控股有限公司公布其截至2023年12月及全年的未经审核营运数据。根据公告，龙湖集团2023年累计实现总合同销售金额人民币1734.9亿元，合同销售面积1079.6万平方米。而12月单月，实现总合同销售金额人民币113.1亿元，合同销售面积96.6万平方米。	2024/1/12
中交城投	1月12日，中交城市投资控股有限公司拟发行2024年度第一期超短期融资券，并披露募集说明书。拟通过发行超短期融资券提高直接融资比例，改善融资结构，提高资金使用效率，本期发行10亿元超短期融资券，拟用于偿还债务融资工具。	2024/1/12

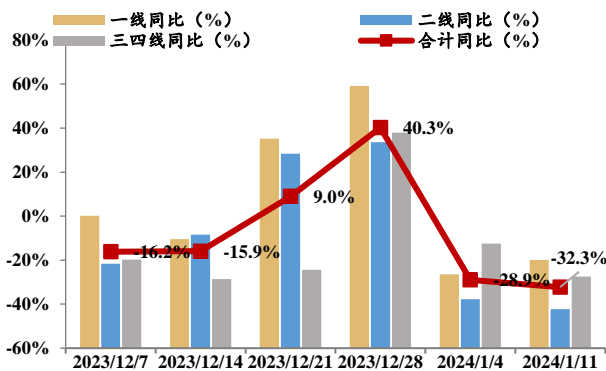
来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

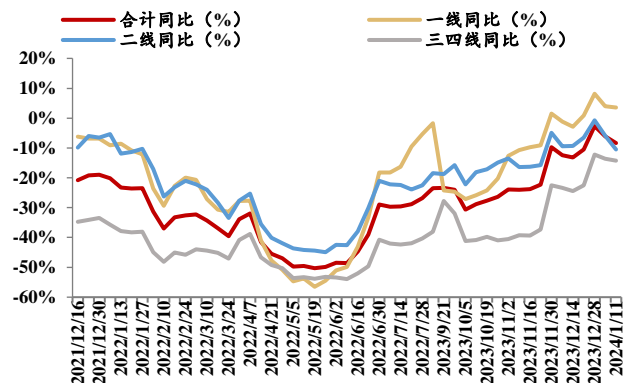
本周(1.5-1.11)，中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交30342套，同比增速-32.3%，环比增速-21.1%；合计成交面积310.1万平方米，同比增速-32.8%，环比增速-16.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-19.9%、-42.4%和-27.4%，环比增速为-14.8%、-30.3%和-12.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-26.7%、-39%和-23.8%，环比增速为-23%、-22.9%和6.9%。

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

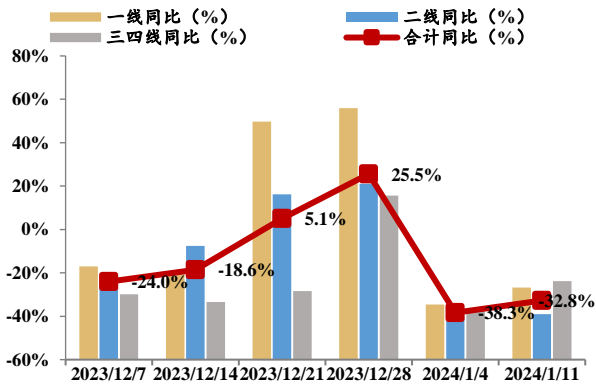
图表6：一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



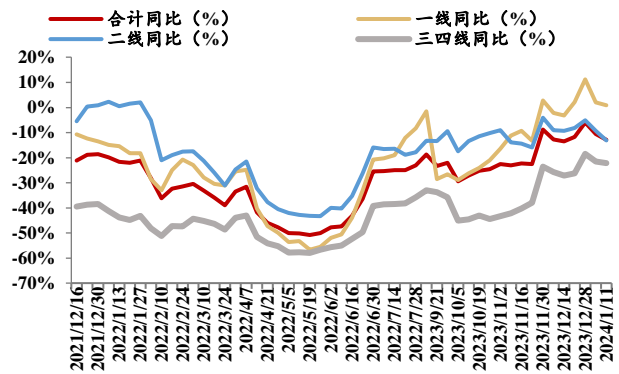
来源：Wind、中泰证券研究所

图表7：一手房成交面积同比分析（周度）

图表8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



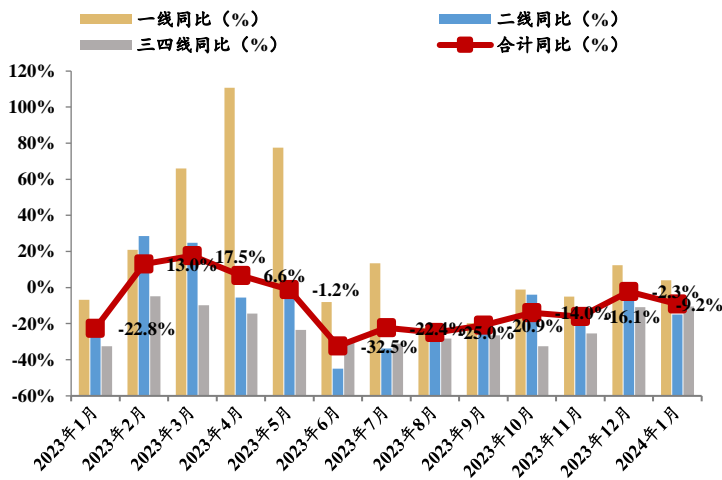
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

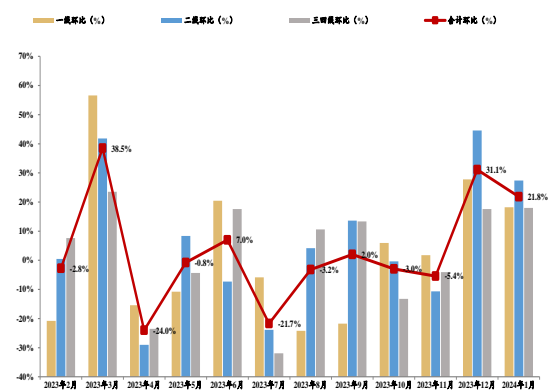
本月至今(1.1-1.11),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交183744套,同比增速-9.2%,环比增速21.8%;合计成交面积1909.2万平方米,同比增速-15.4%,环比增速19.6%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为4%、-15%和-10.6%,环比增速为18.2%、27.4%和18%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-3.1%、-18%和-18.6%,环比增速为7.4%、23.9%和22.7%。

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

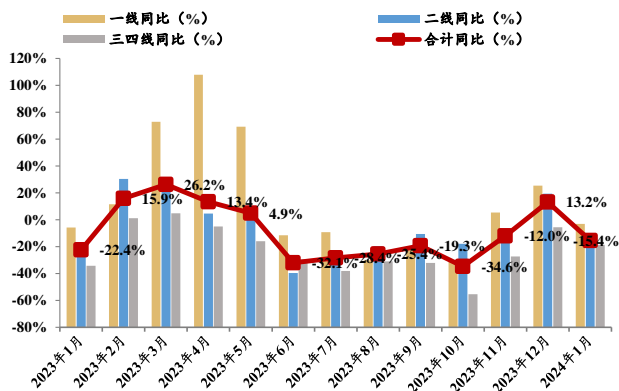
图表10: 一手房成交套数环比分析(月度)



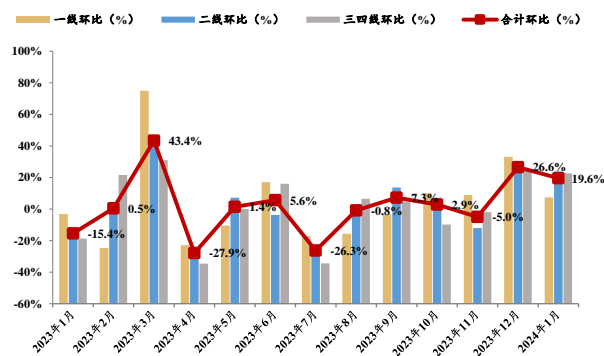
来源: Wind、中泰证券研究所

图表11: 一手房成交面积同比分析(月度)

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



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)	30342	-32.3%	-21.1%	40047
	成交面积 (万平)	310.1	-32.8%	-16.5%	414
一线城市	套数 (套)	9061	-19.9%	-14.8%	10714
	成交面积 (万平)	69.3	-26.7%	-23.0%	95
二线城市	套数 (套)	11757	-42.4%	-30.3%	16992
	成交面积 (万平)	154.6	-39.0%	-22.9%	213
三四线城市	套数 (套)	9524	-27.4%	-12.9%	12341
	成交面积 (万平)	86.3	-23.8%	6.9%	106
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2709	-18.6%	-17.5%	3096
	成交面积 (万平)	19.2	-25.3%	-31.7%	26
上海	套数 (套)	3549	-31.1%	-12.3%	4208
	成交面积 (万平)	28.6	-36.7%	-19.0%	40
广州	套数 (套)	2075	-4.0%	-12.3%	2742
	成交面积 (万平)	13.7	-20.2%	-6.8%	21
深圳	套数 (套)	728	6.7%	-23.1%	667
	成交面积 (万平)	7.9	18.3%	-34.1%	8
杭州	套数 (套)	999	-65.8%	-47.4%	1826
	成交面积 (万平)	17.7	-55.3%	-33.6%	27
南京	套数 (套)	248	-80.7%	-28.1%	866
	成交面积 (万平)	5.3	-71.3%	-20.5%	13
武汉	套数 (套)	2552	-18.6%	-50.5%	3072
	成交面积 (万平)	26.2	-27.6%	-48.3%	35
成都	套数 (套)	2185	-31.1%	24.6%	2475
	成交面积 (万平)	44.4	-28.5%	9.0%	50
青岛	套数 (套)	2001	17.8%	-18.2%	2596
	成交面积 (万平)	23.9	16.9%	-18.3%	29
福州	套数 (套)	596	-20.3%	-6.9%	651

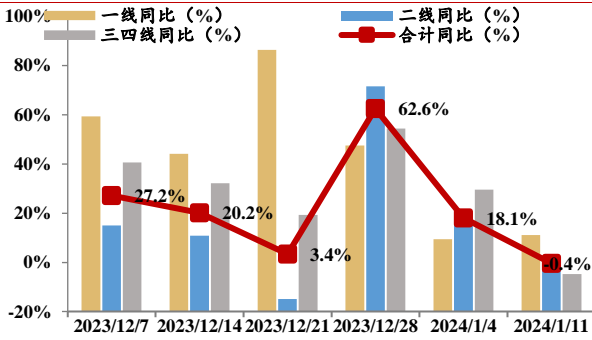
	成交面积 (万平)	4.4	-20.8%	-14.8%	5
济南	套数 (套)	1229	-53.0%	-39.6%	1587
	成交面积 (万平)	12.0	-54.5%	-37.6%	15
宁波	套数 (套)	167	-56.6%	-62.7%	511
	成交面积 (万平)	2.0	-57.2%	-63.5%	6
南宁	套数 (套)	716	-73.1%	-51.2%	2068
	成交面积 (万平)	4.7	-76.9%	-47.3%	16
苏州	套数 (套)	747	-39.9%	8.4%	893
	成交面积 (万平)	10.2	-32.6%	28.9%	13
无锡	套数 (套)	317	-41.4%	-	449
	成交面积 (万平)	3.9	-19.9%	-	5

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

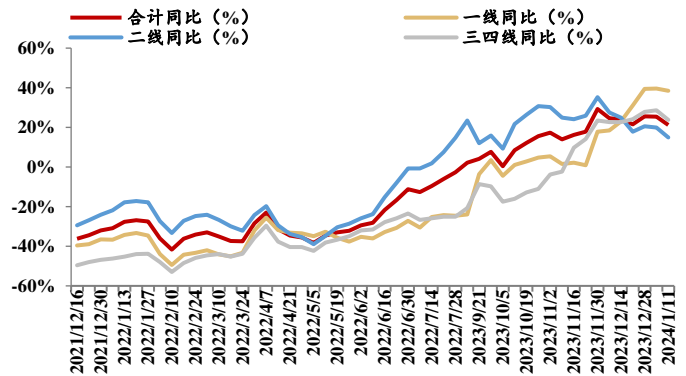
本周(1.5-1.11),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交18108套,同比增速-0.4%,环比增速41.1%;合计成交面积178.3万平方米,同比增速0.3%,环比增速30.3%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为11.2%、-3.2%和-4.8%,环比增速为13.3%、55.3%和42.5%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为11.5%、-4.3%和5.5%,环比增速为13.5%、33.2%和44.7%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)



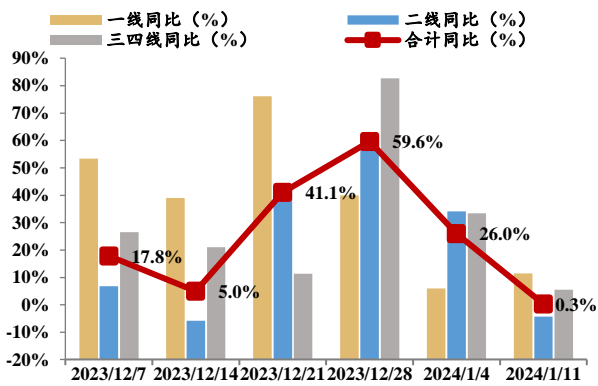
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均)



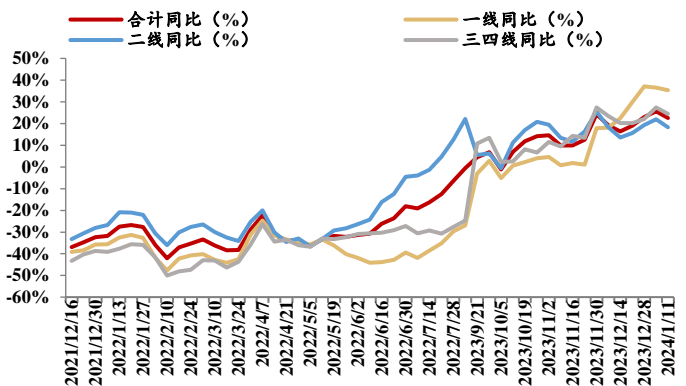
来源: Wind、中泰证券研究所

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

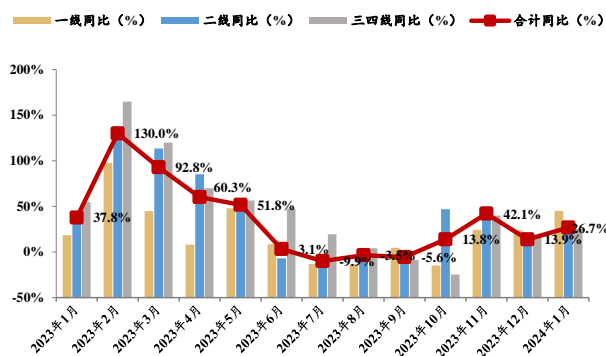
图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均)



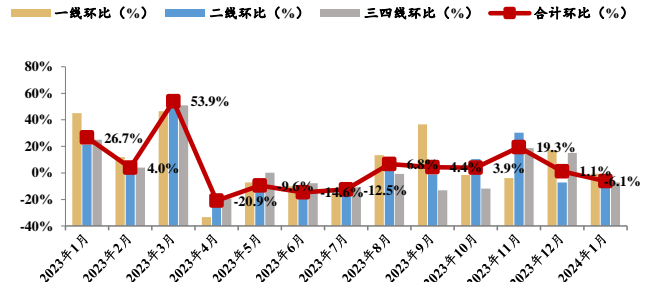
来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今 (1.1-1.11), 中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 78745 套, 同比增速 26.7%, 环比增速-6.1%; 合计成交面积 777.5 万平方米, 同比增速 27.7%, 环比增速-3.2%。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 45%、21.4%和 25.1%, 环比增速为-0.6%、-7.7%和-7.3%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 39.6%、27%和 18.1%, 环比增速为-1.9%、-3.1%和-4.9%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)



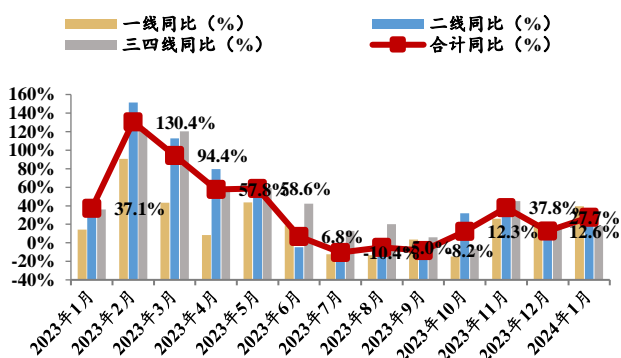
图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

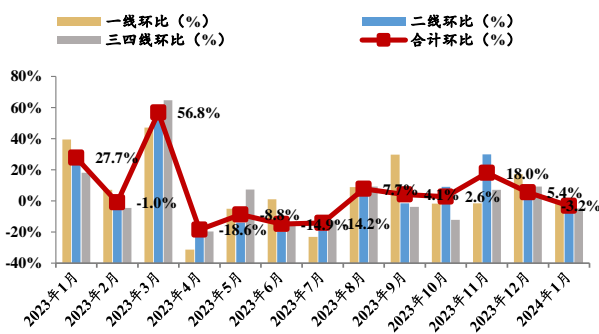
来源: Wind、中泰证券研究所

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)	18108	-0.4%	41.1%	17553
	成交面积 (万平)	178.3	0.3%	30.3%	174
一线城市	套数 (套)	4220	11.2%	13.3%	4099
	成交面积 (万平)	37.3	11.5%	13.5%	36
二线城市	套数 (套)	11050	-3.2%	55.3%	10594
	成交面积 (万平)	109.6	-4.3%	33.2%	108
三四线城市	套数 (套)	2838	-4.8%	42.5%	2860
	成交面积 (万平)	31.4	5.5%	44.7%	31
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3088	-0.2%	-1.6%	3234
	成交面积 (万平)	27.1	5.3%	-0.9%	28
深圳	套数 (套)	1132	61.3%	92.8%	865
	成交面积 (万平)	10.2	32.1%	85.0%	8
杭州	套数 (套)	848	51.2%	9.6%	941
	成交面积 (万平)	8.3	45.8%	11.0%	9
南京	套数 (套)	1473	-44.6%	76.4%	1573
	成交面积 (万平)	13.5	-43.3%	73.5%	14
成都	套数 (套)	4427	24.0%	64.1%	3967
	成交面积 (万平)	51.0	32.7%	64.7%	45
青岛	套数 (套)	1188	15.0%	51.3%	1170
	成交面积 (万平)	12.0	20.6%	51.6%	12
厦门	套数 (套)	551	-10.8%	52.2%	520
	成交面积 (万平)	5.3	-8.3%	-47.9%	8
南宁	套数 (套)	379	-16.7%	45.8%	363
	成交面积 (万平)	4.0	-16.0%	43.4%	4

苏州	套数 (套)	1341	-17.5%	49.8%	1290
	成交面积 (万平)	15.5	-9.5%	1.8%	15
无锡	套数 (套)	843	-5.0%	65.6%	771
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	634	-31.7%	19.2%	619
	成交面积 (万平)	6.2	-27.1%	10.5%	6
扬州	套数 (套)	316	7.1%	85.9%	254
	成交面积 (万平)	3.0	15.3%	83.7%	3
佛山	套数 (套)	1478	3.1%	48.5%	1489
	成交面积 (万平)	17.5	11.1%	48.7%	17
金华	套数 (套)	204	119.4%	51.1%	201
	成交面积 (万平)	3.0	233.3%	105.8%	2
江门	套数 (套)	206	-10.4%	29.6%	297
	成交面积 (万平)	1.7	-14.2%	39.0%	3

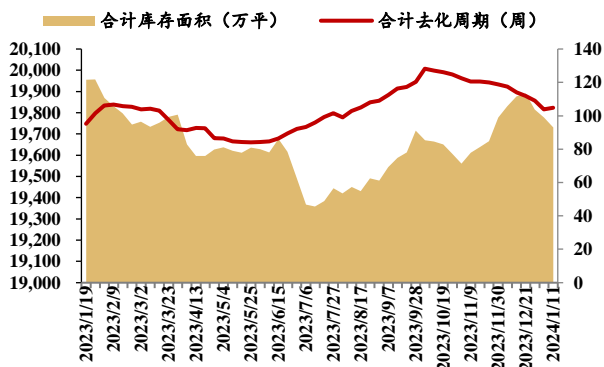
来源: Wind、中泰证券研究所

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

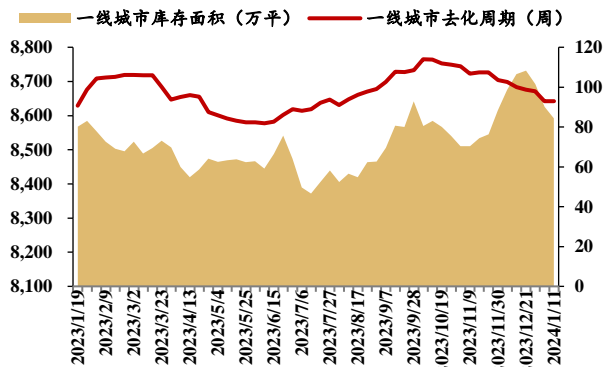
本周 (1.5-1.11), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19730.7 万平方米, 环比增速-0.2%, 去化周期 104.7 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.4%、-0.2%、0%, 去化周期分别为 92.9 周、97.1 周、210.4 周。

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

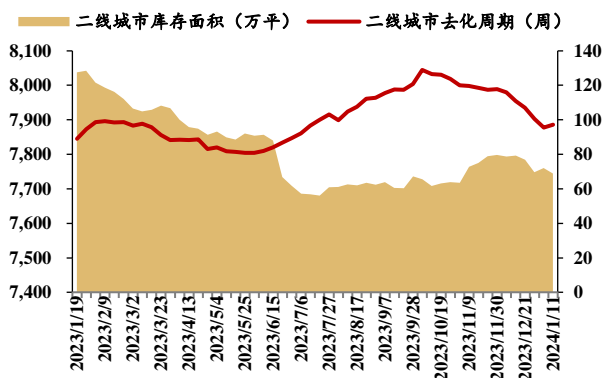
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



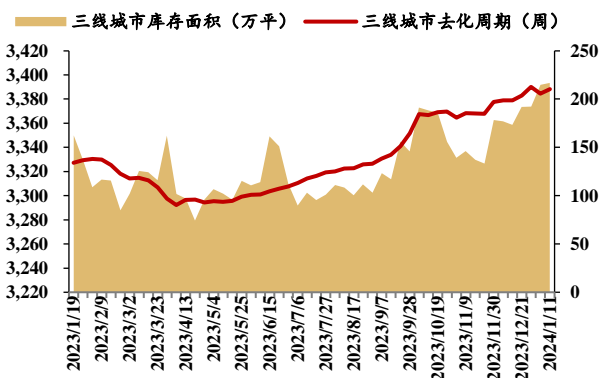
来源: Wind、中泰证券研究所

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

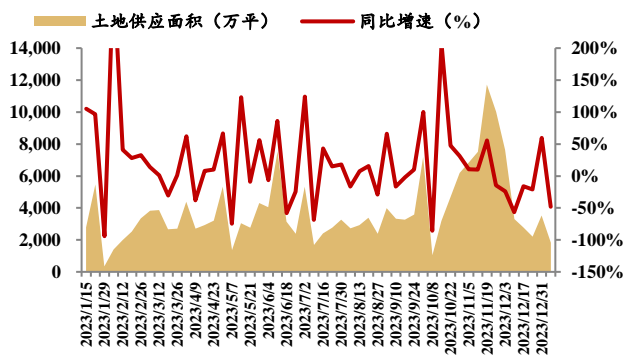
	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19731	-0.2%	188.4	104.7	104.7
一线城市	8592	-0.4%	92.5	92.9	92.9
二线城市	7745	-0.2%	79.8	97.1	97.1
三四线城市	3393	0.0%	16.1	210.4	210.4
重点城市					
北京	2408	-0.4%	24.3	99.1	99.1
上海	2898	-0.4%	37.1	78.0	78.0
广州	2367	-0.2%	22.8	103.6	103.6
深圳	919	-0.9%	8.2	112.0	112.0
杭州	765	-0.9%	26.3	29.1	29.1
南京	2814	-0.1%	12.9	218.5	218.5
南宁	837	0.0%	14.4	58.1	58.1
福州	1256	-0.5%	4.0	312.6	312.6
厦门	300	-0.7%	5.1	59.4	59.4
宁波	429	0.9%	5.1	84.4	84.4
苏州	1344	0.0%	12.0	111.9	111.9
江阴	0	-	1.4	0.0	0.0
温州	1527	0.5%	9.6	159.7	159.7
泉州	758	-0.3%	1.3	580.3	580.3
莆田	354	-0.3%	0.8	449.7	449.7
宝鸡	572	-0.3%	3.1	185.1	185.1
东营	182	0.0%	0.0	-	-

来源: Wind、中泰证券研究所

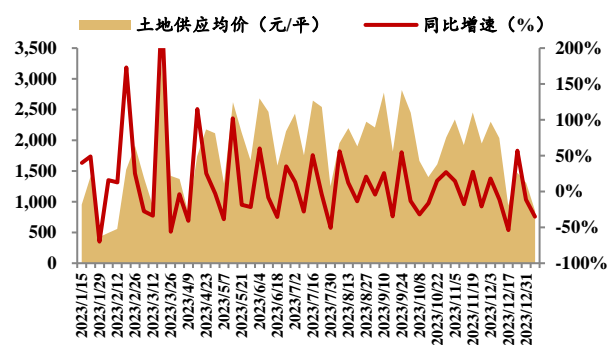
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

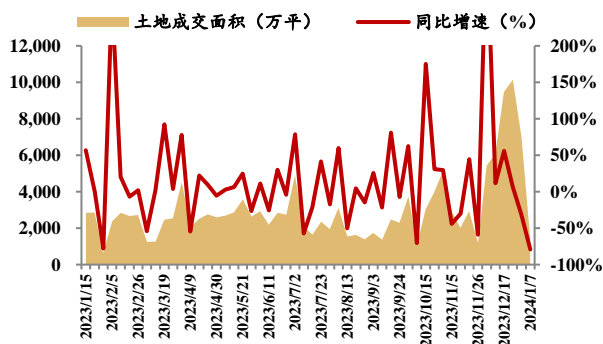
本周 (1.1-1.7), 土地供给方面, 本周供应土地 1823.8 万平方米, 同比增速-48.2%; 供应均价 850 元/平方米, 同比增速-34.9%。土地成交方面, 本周成交土地 1469.5 万平方米, 同比增速-79%; 土地成交金额 340.8 亿元, 同比增速-75.8%。本周土地成交楼面价 2319 元/平方米, 溢价率 3.8%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 8.5%、0.4%、2.9%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积


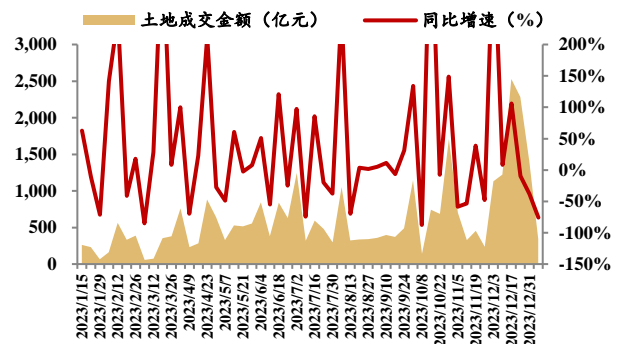
来源: Wind、中泰证券研究所

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

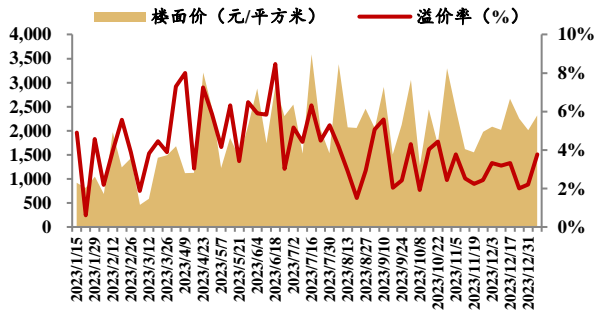
图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积


来源: Wind、中泰证券研究所

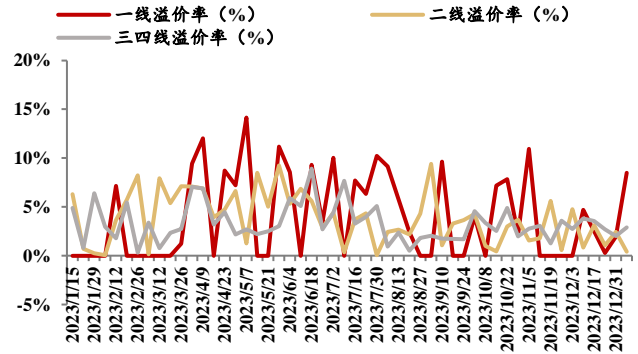
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额


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

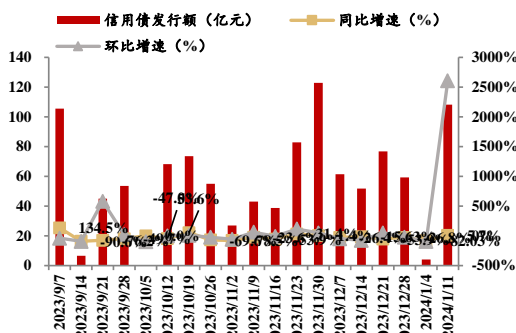
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
华润置地	上海市	宝山区	113,413.10	283,532.75	699,962.00	100.00	2023-10-26
龙湖集团	成都市	郫都区	14,032.31	28,064.62	20,767.82	70.00	2023-10-26
绿城中国	南京市	建邺区	72,144.52	158,717.94	690,000.00	100.00	2023-10-27
龙湖集团	晋江市	晋江市	31,030.00	83,781.00	56,100.00	100.00	2023-11-01
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

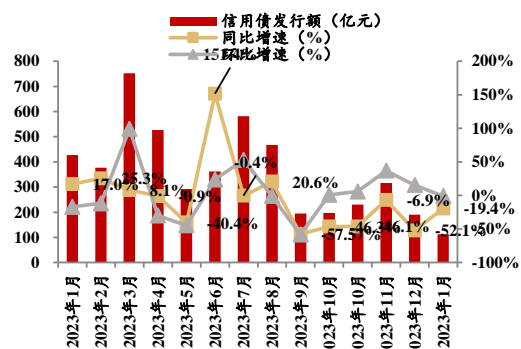
4.5. 房地产行业融资分析

本周 (1.05-1.11) 房地产企业合计发行信用债 108.3 亿元, 同比增速 5.7%, 环比增速 2606.3%。本月至今 (1.01-1.15) 房地产企业合计发行信用债 112.25 亿元, 同比增速-19.4%, 环比增速-0.8%。

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

1月12日，住房和城乡建设部、金融监管总局联合发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》。通知显示，指导各地级以上城市建立房地产融资协调机制，金融机构按照市场化、法治化原则评估协调机制推送的支持对象，对正常开发建设、抵押物充足、资产负债合理、还款来源有保障的项目，建立授信绿色通道，优化审批流程、缩短审批时限，积极满足合理融资需求。这意味着在新的一年里，城市人民政府将更好地发挥牵头协调作用，用好因城施策政策工具箱，更加精准支持房地产项目合理融资需求，房企将迎来融资政策利好。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。