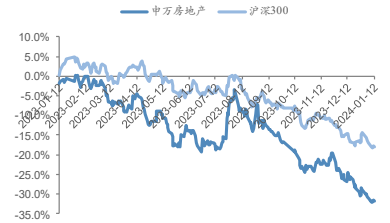


## 房地产行业周报

### 建立地产融资协调机制，上海青浦奉贤放松限购

### 强于大市(维持评级)

#### 一年内行业相对大盘走势



#### 周度观点:

##### 建立融资协调机制，促进市场平稳健康发展

近日，住房和城乡建设部联合金融监管总局发文，要求各地级以上城市建立城市房地产融资协调机制，及时研判本地房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题。

我们认为，本次新政更加精准支持房地产项目合理融资需求，从供给和需求两侧发力，有利于促进房地产市场需求逐步释放企稳复苏。

##### 上海青浦、奉贤新政出台，新一轮政策有望激活市场

1月13日，上海奉贤区、青浦区先后发布新城区区域人才购房政策，降低非沪籍人才社保或个税限制年限，并将购房资格由居民家庭调整为个人。

我们认为，此次政策松动有望加速推进新城区建设，有助于刚需和改善型住房的需求释放，进一步提升市场活跃度。

**投资建议：**中央进一步协调支持房地产融资困难，精准支持房地产项目融资，促进市场平稳健康发展；上海青浦区、奉贤区相继放松限购政策，有望进一步推进上海库存去化，加强需求侧信心，加快企稳复苏。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 (1.5-1.11)

重点监测34城合计成交总套数为1.6万套，环比上周下降17.3%；2024年累计成交总套数为2.3万套，累计同比下降40.2%。其中，一线城市成交4445套，环比上周增长5.7%，2024年累计成交0.6万套，累计同比下降43.7%；二线城市成交9841套，环比上周下降23.5%，2024年累计成交1.5万套，累计同比下降40.3%；三线城市成交1439套，环比上周下降26.2%，2024年累计成交0.2万套，累计同比下降27.0%。

##### 土地供应 (1.1-1.7)

百城土地宅地供应规划建筑面积270万m<sup>2</sup>，2024年累计供应规划建面270万m<sup>2</sup>，累计同比下降5.3%，供求比0.64。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价3130元/m<sup>2</sup>，近四周平均挂牌均价3809元/m<sup>2</sup>，环比减少9.2%，同比减少9.9%。

##### 土地成交 (1.1-1.7)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积419万m<sup>2</sup>，2024年累计成交419万m<sup>2</sup>，累计同比增长64.3%。

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6553元/m<sup>2</sup>，环比增长12.7%，同比增长84.6%，整体溢价率为4.3%，2024年平均楼面价6553元/m<sup>2</sup>，同比增长84.6%，溢价率4.3%，较去年同期增长0.2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

#### 团队成员

分析师 陈立

执业证书编号：S0210523080003

邮箱：c130270@hffzq.com.cn

#### 相关报告

《20231224 住建部定调楼市政策，维护行业平稳发展——房地产行业周报》

《20231217 单月销售边际改善，投资端仍有待复苏——房地产行业周报》

《20231210 温州探索“房票”新政，楼市温和复苏可期——房地产行业周报》

## 正文目录

1	销售回顾 (1.5-1.11)	3
2	土地供应 (1.1-1.7)	5
3	土地成交 (1.1-1.7)	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 (1.5-1.11)

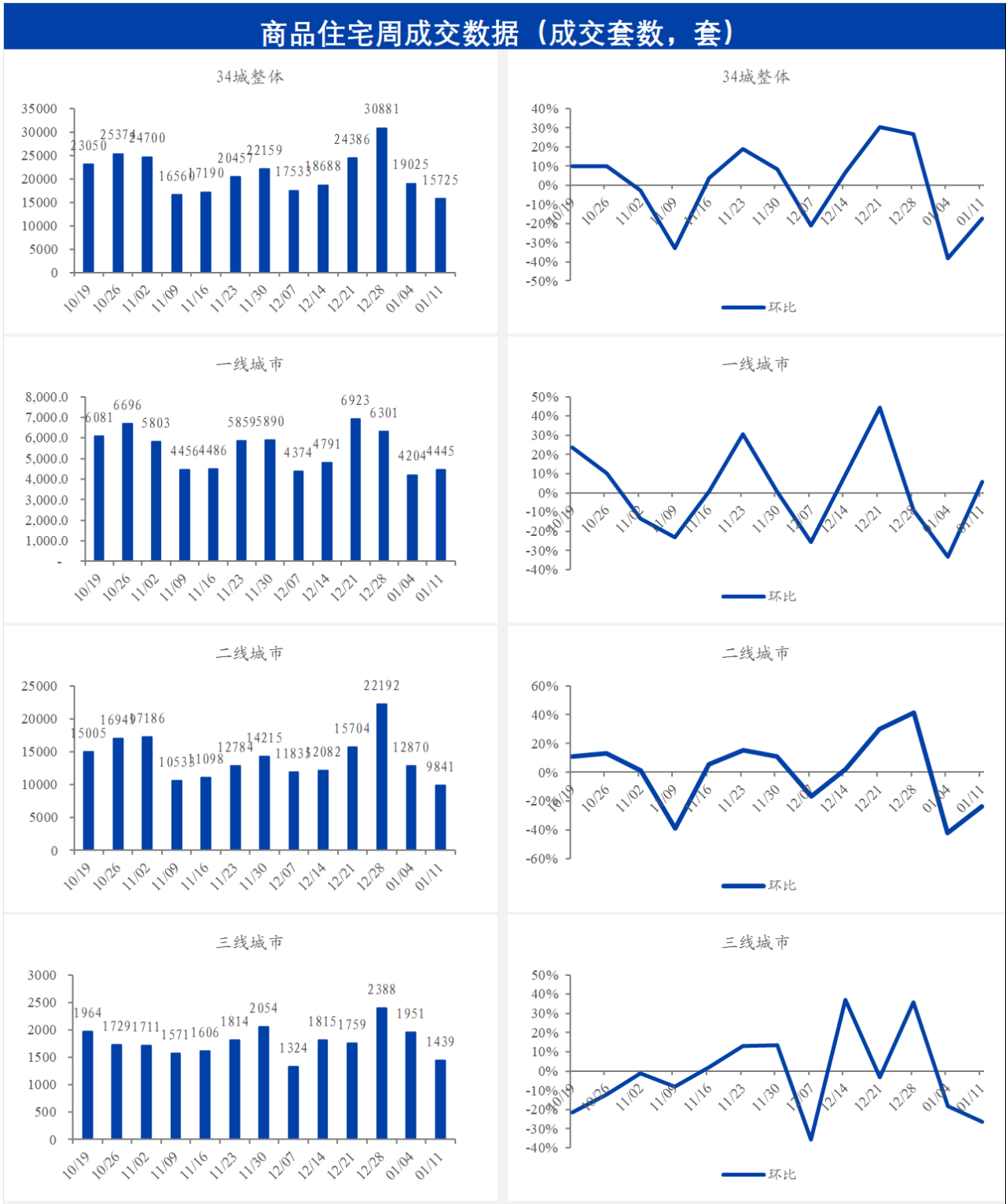
重点监测 34 城合计成交总套数为 1.6 万套，环比上周下降 17.3%；2024 年累计成交总套数为 2.3 万套，累计同比下降 40.2%。其中，一线城市成交 4445 套，环比上周增长 5.7%，2024 年累计成交 0.6 万套，累计同比下降 43.7%；二线城市成交 9841 套，环比上周下降 23.5%，2024 年累计成交 1.5 万套，累计同比下降 40.3%；三线城市成交 1439 套，环比上周下降 26.2%，2024 年累计成交 0.2 万套，累计同比下降 27.0%。

图表 1: 重点跟踪城市成交情况 (套、%)

34城当周商品住宅成交套数					
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	862	-26.4%	0.1	-37.3%
	上海	2341	41.5%	0.3	-50.3%
	广州	786	-20.1%	0.1	-37.4%
	深圳	456	15.4%	0.1	-21.9%
<b>一线合计</b>		<b>4445</b>	<b>5.7%</b>	<b>0.6</b>	<b>-43.7%</b>
二线城市	杭州	808	-52.4%	0.2	-56.8%
	南京	248	-28.1%	0.0	-78.5%
	武汉	1359	-57.8%	0.2	-47.0%
	成都	2185	24.6%	0.3	-18.6%
	青岛	1614	-15.7%	0.3	19.0%
	苏州	608	31.9%	0.1	-21.2%
	福州	408	3.3%	0.1	-18.7%
	济南	688	-7.0%	0.1	-42.6%
	无锡	231	-	0.0	-18.4%
	东莞	277	-15.8%	0.0	-46.5%
	惠州	135	-2.9%	0.0	-48.3%
	大连	124	-38.6%	0.0	35.6%
	宁波	167	-62.7%	0.0	-29.6%
	佛山	624	0.6%	0.1	-38.8%
温州	358	-40.0%	0.0	-82.8%	
<b>二线合计</b>		<b>9841</b>	<b>-23.5%</b>	<b>1.5</b>	<b>-40.3%</b>
三线城市	泉州	7	0.0%	0.0	-
	江门	116	-18.3%	0.0	-52.4%
	莆田	14	-62.2%	0.0	-64.3%
	泰安	221	85.7%	0.0	12.7%
	扬州	202	-36.7%	0.0	80.3%
	衢州	18	38.5%	0.0	-16.1%
	荆门	57	58.3%	0.0	-81.9%
	芜湖	95	-81.6%	0.0	-1.6%
	肇庆	159	30.3%	0.0	-0.4%
	渭南	10	66.7%	0.0	14.3%
	茂名	274	-18.2%	0.0	-19.8%
	平凉	83	-51.5%	0.0	27.6%
	拉萨	91	139.5%	0.0	-70.1%
	鹤壁	60	445.5%	0.0	-56.6%
	韶关	39	-54.7%	0.0	-47.9%
<b>三线合计</b>		<b>1439</b>	<b>-26.2%</b>	<b>0.2</b>	<b>-27.0%</b>
<b>34城合计</b>		<b>15725</b>	<b>-17.3%</b>	<b>2.3</b>	<b>-40.2%</b>

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 (1.1-1.7)

百城土地宅地供应规划建筑面积 270 万 $m^2$ , 2024 年累计供应规划建面 270 万 $m^2$ , 累计同比下降 5.3%, 供求比 0.64。其中, 一线城市没有新增供应规划建筑面积; 二线城市供应规划建筑面积 68 万 $m^2$ , 今年累计供应 68 万 $m^2$ , 累计同比增 69.9%, 累计供求比 0.41; 三四线城市供应规划建筑面积 201 万 $m^2$ , 今年累计供应 201 万 $m^2$ , 累计同比下降 6.8%, 累计供求比 0.96。

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%	0	-	43	0.00
二线	68	-77.3%	68	69.9%	165	0.41
三四线	201	-50.9%	201	-6.8%	210	0.96
<b>合计</b>	<b>270</b>	<b>-64.0%</b>	<b>270</b>	<b>5.3%</b>	<b>419</b>	<b>0.64</b>

数据来源: wind、华福证券研究所

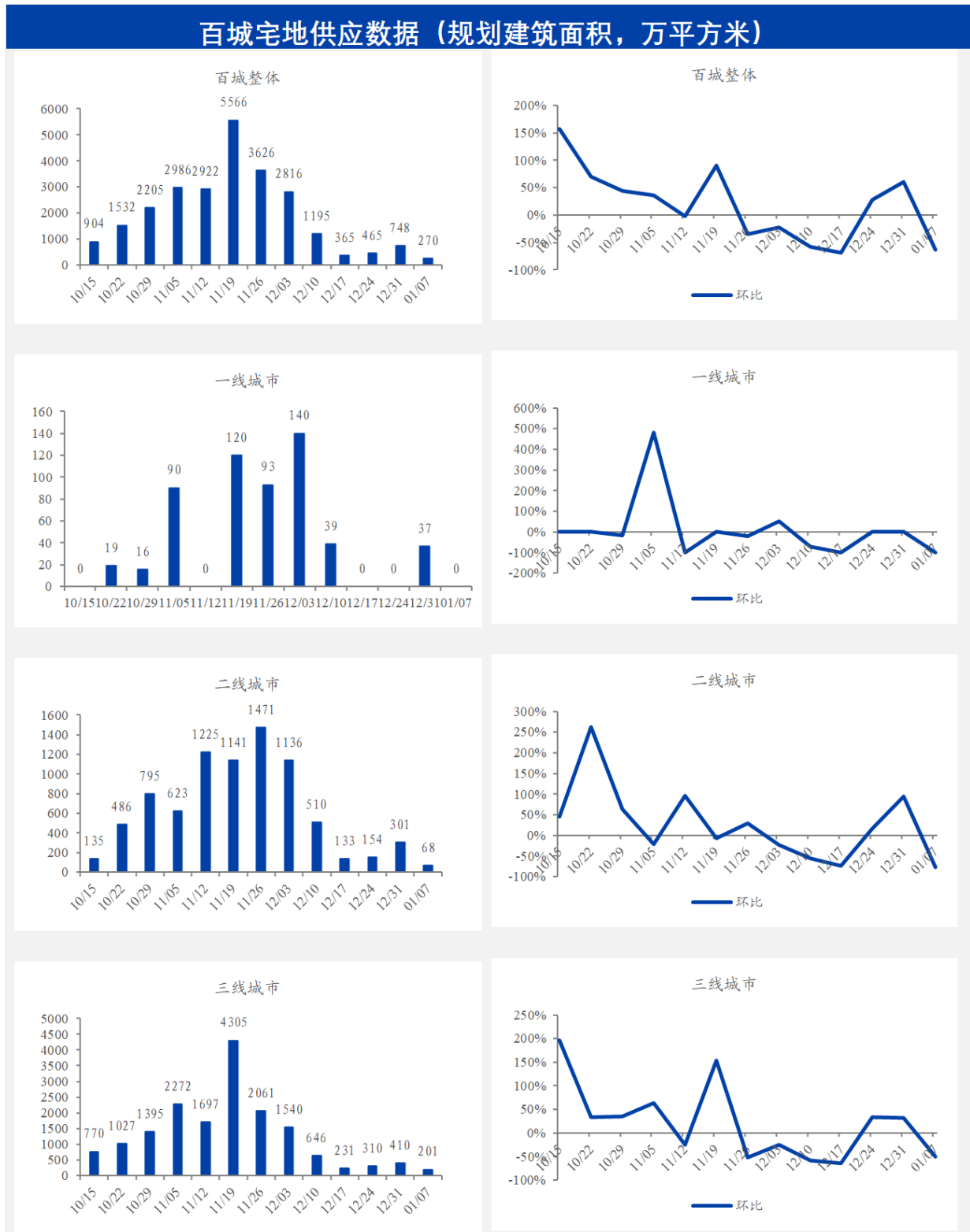
在土地挂牌价格方面, 百城供应土地挂牌楼面均价 3130 元/ $m^2$ , 近四周平均挂牌均价 3809 元/ $m^2$ , 环比减少 9.2%, 同比减少 9.9%。其中, 一线城市没有新增供应土地挂牌, 近四周平均起拍楼面价 20308 元/ $m^2$ , 环比增长 15.0%, 同比下降 11.9%; 二线城市供应土地挂牌楼面价 4293 元/ $m^2$ , 近四周平均起拍楼面价 5630 元/ $m^2$ , 环比下降 4.8%, 同比减少 8.3%; 三四线城市供应土地挂牌楼面价 2735 元/ $m^2$ , 近四周平均起拍楼面价 2243 元/ $m^2$ , 环比下降 5.4%, 同比增长 2.6%。

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	20308	15.0%	-11.9%
二线	4293	5630	-4.8%	-8.3%
三四线	2735	2243	-5.4%	2.6%
<b>合计</b>	<b>3130</b>	<b>3809</b>	<b>-9.2%</b>	<b>-9.9%</b>

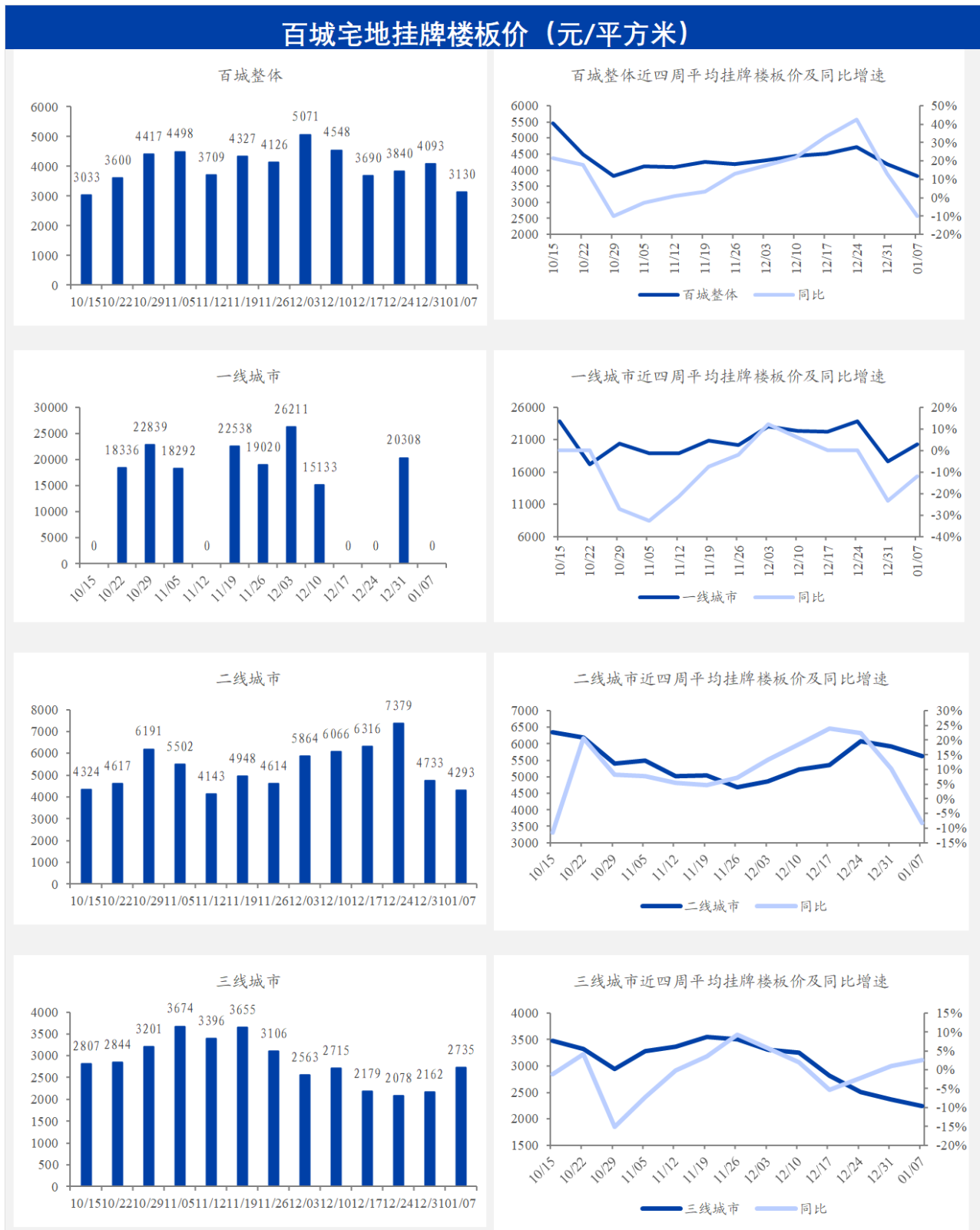
数据来源: wind、华福证券研究所

图表 5: 百城土地供应量 (万m<sup>2</sup>, %)



数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 6: 百城土地供应价 (元/m<sup>2</sup>、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

### 3 土地成交 (1.1-1.7)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 419 万 $m^2$ ，2024 年累计成交 419 万 $m^2$ ，累计同比增长 64.3%。其中，一线城市成交建筑面积 43 万 $m^2$ ；二线城市成交建筑面积 165 万 $m^2$ ，累计同比增长 118.8%；三四线城市成交建筑面积 210 万 $m^2$ ，累计同比增长 17.3%。

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	43	-52.4%	43	-
二线	165	-81.6%	165	118.8%
三四线	210	-75.4%	210	17.2%
<b>合计</b>	<b>419</b>	<b>-77.3%</b>	<b>419</b>	<b>64.3%</b>

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 6553 元/ $m^2$ ，环比增长 12.7%，同比增长 84.6%，整体溢价率为 4.3%，2024 年平均楼面价 6553 元/ $m^2$ ，同比增长 84.6%，溢价率 4.3%，较去年同期增长 0.2 个百分点。其中，一线城市住宅用地平均成交楼面价为 28701 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 8.8%，2024 年平均楼面价 28701 元/ $m^2$ ，溢价率 8.8%；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 7168 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 0.5%，2024 年平均楼面价 7168 元/ $m^2$ ，同比增长 49.9%，溢价率 0.5%，较去年同期溢价率减少 0.2 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 1490 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 2.1%，2023 年平均楼面价 1490 元/ $m^2$ ，同比减少 50.8%，溢价率 2.1%，较去年同期溢价率减少 4.4 个百分点。

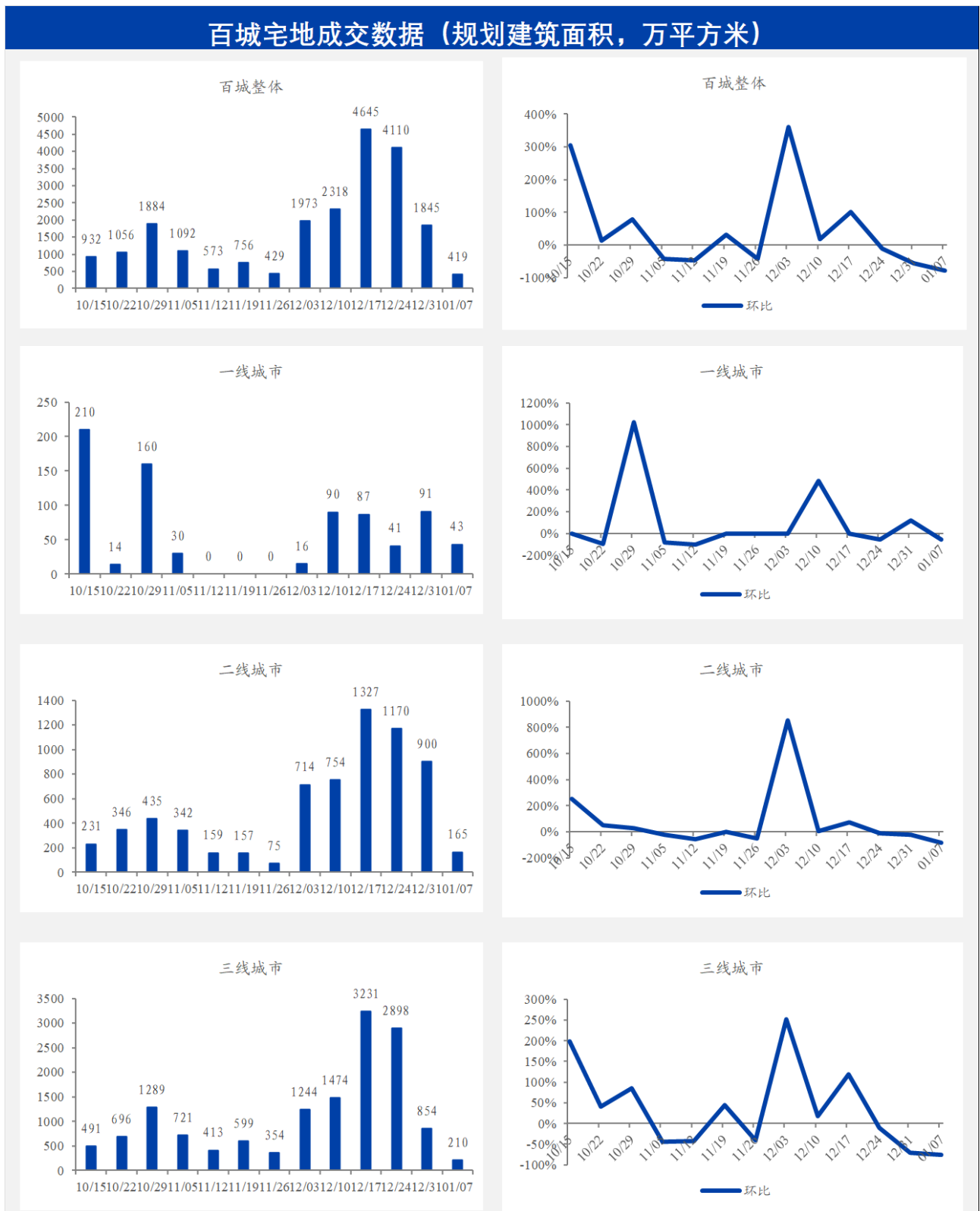
图表 8: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ $m^2$ , %)

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	28701	28.6%	-	8.8%	28701	-	8.8%	-
二线	7168	9.9%	49.9%	0.5%	7168	49.9%	0.5%	0.7%
三四线	1490	-54.9%	-50.9%	2.1%	1490	-50.8%	2.1%	6.5%
<b>合计</b>	<b>6553</b>	<b>12.7%</b>	<b>84.6%</b>	<b>4.3%</b>	<b>6553</b>	<b>84.6%</b>	<b>4.3%</b>	<b>4.1%</b>

数据来源: wind、华福证券研究所

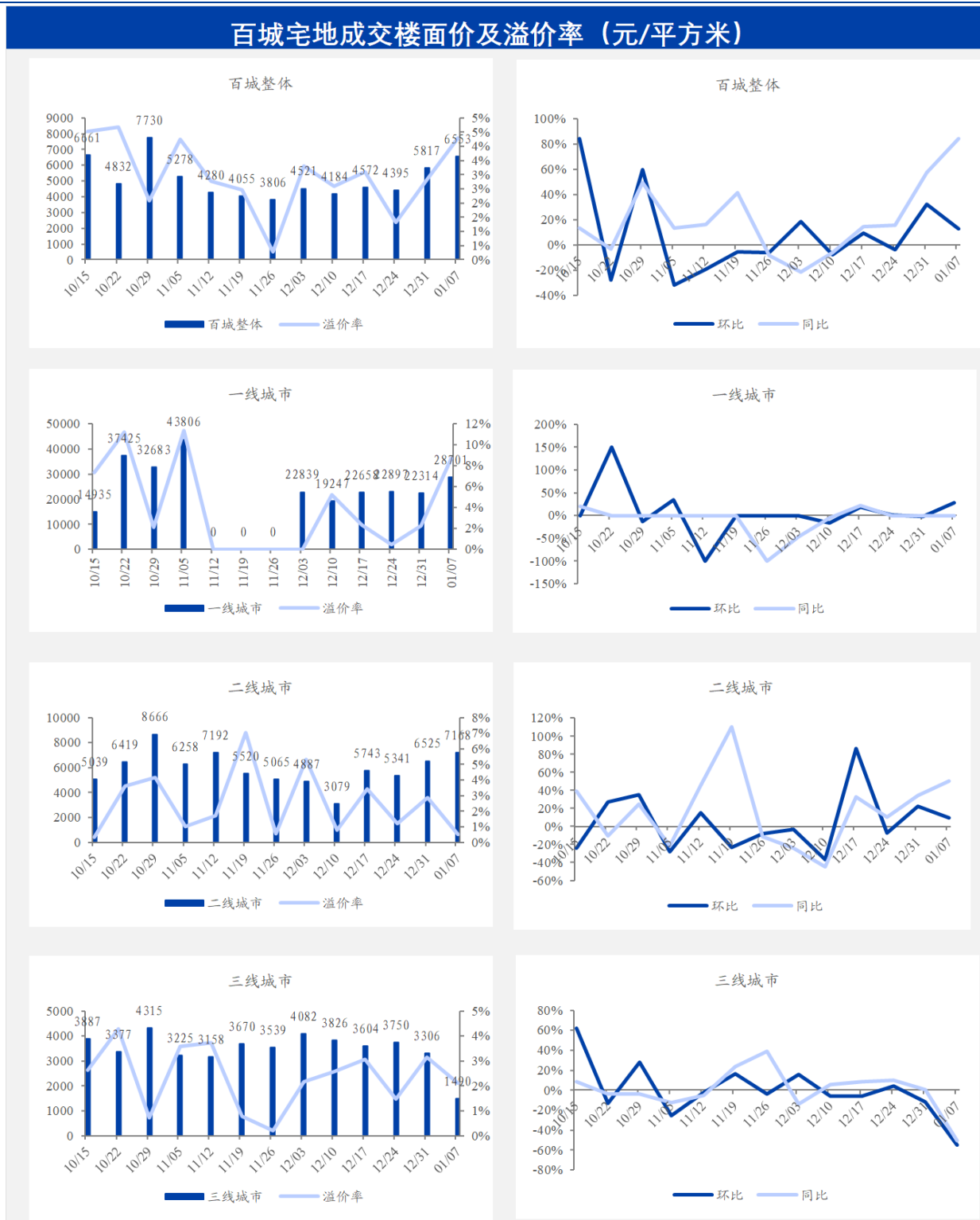


图表 9: 百城土地成交量 (万m<sup>2</sup>、%)



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m<sup>2</sup>、%)



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收到任何形式的补偿。

## 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。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@hfbzq.com.cn