

房地产

2024年01月28日

稳增长政策密集出台，中短期市场改善值得期待

——行业周报

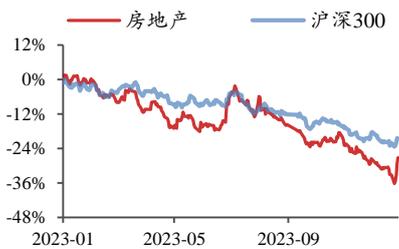
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《广州购房限制再松绑，政策信号显稳预期锚点——行业点评报告》

-2024.1.28

《房地产配置比例环比下降，低估值蓄力板块价值重塑——行业点评报告》

-2024.1.25

《新房成交环比增长，多地明确2024年地产发展目标——行业周报》

-2024.1.21

● 核心观点：稳增长政策密集出台，中短期市场改善值得期待

我们跟踪的64城新房、17城二手房成交面积同比均高增，环比下降。第4周土地成交面积同比下降，成交溢价率环比下降，高能级城市土拍热度依旧。本周各部门密集出台地产利好政策，如住建部针对当前部分房地产项目融资难题，要求1月底前，第一批项目名单落地后即可争取贷款。央行、金融监管总局连续多日发声，金融支持地产责无旁贷，多措并举改善融资，预计后续将加大优质地产企业融资支持力度。地方层面广州优化房地产购买政策，对120平方米以上住房限购放开，我们预计后续一线城市非核心区域限购政策或将加速出台。未来地产政策仍将保持温和积极的态势，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

● 政策端：多部门持续发布利好政策，广州住房限购进一步放开

中央层面：住建部、金融监管总局：要求各地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。**央行：**将于2月5号下调存款准备金率0.5个百分点，向市场提供流动性1万亿。1月25日将下调支农支小再贷款、再贴现利率，从2%下调到1.75%。**地方层面：广州：**《通知》指出：①在限购区域范围内，购买建筑面积120平方米以上（不含120平方米）住房，不纳入限购范围。②在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。③对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理。④商服类物业不再限定转让对象。

● 市场端：新房、二手房成交同比高增、杭州开年首拍成功收官

销售端：2024年第4周，全国64城商品住宅成交面积222万平米，同比增加504%，环比下降2%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达865万平米，累计同比下降13%。全国17城二手房成交面积为156万平米，同比增速1570%，前值85%；年初至今累计成交面积601万平米，同比增速65%，前值25%。

投资端：2024年第4周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2094万平方米，成交土地规划建筑面积2564万平方米，同比下降11%，成交溢价率为2.4%。杭州市区2024年首场集中拍地成功收官，总出让面积370亩，总建筑面积44.5万方，总起价56亿元，地块延续“价高者得”的方式。从成交结果来看，6宗地块有5宗溢价成交，其中绿城拿下双桥地块、滨江拿下三墩地块和北干西地块。

● 融资端：国内信用债发行同环比增长

2024年第4周，信用债发行322亿元，2023年同期无新增国内信用债发行，环比增加116%，平均加权利率3.29%，环比减少9BPs；无新增海外债发行。

● 风险提示：(1) 市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期，房企资金风险进一步加大；(2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

目 录

1、 多部门持续出发布政策，广州住房限购进一步放开.....	3
2、 销售端：新房、二手房成交同比高增、环比均有所下降.....	6
2.1、 64 大中城市新房成交同比高增	6
2.2、 17 城二手房成交同比增长	8
3、 投资端：成交溢价率环比下降，杭州开年首拍成功收官.....	9
4、 融资端：国内信用债发行同环比增长	11
5、 一周行情回顾.....	12
6、 投资建议：维持行业“看好”评级.....	13
7、 风险提示.....	13

图表目录

图 1： 64 大中城市新房成交面积同比高增.....	7
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比下降.....	7
图 3： 2024 年第 4 周 64 大中城市成交面积同比增长环比下降.....	7
图 4： 2024 年第 4 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比增长环比下降.....	7
图 5： 2024 年第 4 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比增长环比下降.....	8
图 6： 2024 年第 4 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同环比增长.....	8
图 7： 2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好.....	8
图 8： 17 城二手房成交同比增长	9
图 9： 一线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	9
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比下降.....	10
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比下降.....	10
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比下降.....	11
图 13： 信用债单周发行规模环比增长	11
图 14： 信用债累计发行规模同比增长	12
图 15： 房地产指数上涨 8.98%，板块表现强于大市	12
表 1： 多部门持续出台利好政策，广州住房限购进一步放开.....	4
表 2： 本周房地产行业个股中中华企业、浦东金桥、外高桥涨幅靠前.....	12
表 3： 本周房地产行业个股中亚太实业、鲁商发展、广汇物流跌幅靠前.....	13

1、多部门持续出发布政策，广州住房限购进一步放开

中央层面：

(1) 住建部、金融监管总局：联合印发通知，要求各地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。

(2) 中共中央办公厅国务院办公厅：发布《浦东新区综合改革试点实施方案(2023-2027)》，《方案》从7个部分提出23条改革举措，在重点领域和关键环节改革上赋予浦东新区更大自主权。根据《方案》，到2027年，浦东新区要基本完成试点任务，制度创新取得突破性进展，高标准市场体系和高水平开放型经济新体制建设取得显著成效，城市治理体系更加健全，为全面建设社会主义现代化国家作出重要示范引领。

(3) 央行、金融监管总局办公厅：明确2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。

(4) 央行：将于2月5号下调存款准备金率0.5个百分点，向市场提供流动性1万亿元。1月25日将下调支农支小再贷款、再贴现利率，从2%下调到1.75%，这些都将有助于推动作为信贷定价基准的贷款市场报价利率(LPR)下行。

(5) 国资委：国务院国资委产权管理局负责人谢小兵在新闻发布会上表示，已经推动央企把上市公司的价值实现相关指标纳入到上市公司的绩效评价体系中。在此基础上，将把市值管理成效纳入对中央企业负责人的考核，引导中央企业负责人更加重视所控股上市公司的市场表现。

(6) 住建部：深入贯彻落实中央经济工作会议精神，加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设，一视同仁满足所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。针对当前部分房地产项目融资难题，各地要以项目为对象，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求。据了解，1月底前，第一批项目名单落地后即可争取贷款。

(7) 金融监管总局：1. 房地产产业链条长、涉及面广，对国民经济具有重要影响，金融业责无旁贷，必须大力支持；2. 保持房地产信贷整体稳定，满足合理融资需求；3. 将召开相关工作部署会，更加精准支持房地产项目合理融资需求。

地方层面：

(1) 北京：2024年北京将构建房地产发展新模式。完善租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，着重解决好新市民、青年人等住房问题，建设筹集保障性租赁住房7万套，竣工各类保障性住房8万套。

(2) 香港：政府正在研究调整公屋与资助出售房屋的现行，七三比比例，旨在兴建更多居屋及绿置居等，这也意味着出租公屋的数量可能会减少。房屋局局长何永贤在电视节目上强调，调整的目的是确保综合轮候公屋时间缩短。她指出，任何改动都不会改变将6年轮候时间封顶，及2026/27年连简约公屋计算在内的综合轮候公屋时间降至4.5年的目标。

(3) 湘潭：湖南省湘潭市发布了《湘潭市加强土地利用 推进城市更新的若干措施》根据该措施，湘潭市鼓励推出大平层、第四代住宅、低层低密度住宅等改盖性住宅产品。同时，放宽住宅建筑面宽控制要求，鼓励建筑内部创新设计，取消高低配限制，可建设除独栋独院低层建筑外的住宅产品。

(4) 亳州：政府新闻办举行《关于支持刚性和改善性住房需求进一步优化住房消费的若干政策》新闻发布会。支持人才安居方面，亳州市区规上工业企业工作的博士毕业生、年龄35周岁以下的硕士毕业生，于2024年6月30日前在市区购买首套商品住房，该政策印发实施前已连续依法缴纳社保6个月以上，且在申请购房补贴前，社保处于连续缴纳状态的，由受益财政给予最高不超过5万元的购房补贴。

(5) 南京：据媒体报道，南京多家银行纷纷下调首套房贷款利率至3.9%。目前江苏多人城市房贷利率已经低至4%以下，其中南通、泰州首套房贷款利率政策为最低3.7%。首付比例方面，据了解，目前南

京鼓楼、建邺、玄武、秦淮四区首套房首付比例为 2.5 成，其他区域为首套房首付 2 成。(6) **长春**：市住房公积金管理中心发布通知，对《长春市灵活就业人员住房公积金缴存使用协议》进行重要调整。根据通知，取消原协议中“乙方自协议签订之日起满 5 年且无未结清的住房公积金贷款的，可提取其自愿缴存部分的住房公积金余额”的条款。(7) **重庆**：市人民政府网 24 日公布了《重庆市人民政府关于修改〈重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法〉和〈重庆市个人住房房产税征收管理实施细则〉的决定》，建筑面积未超过 180 平方米的高档住房无需再缴房产税。自 2024 年 1 月 1 日起，一是将重庆个人住房房产税应税住房的计税依据由“房产交易价”调整为“房产交易价的 70%”；二是将不同交易价格区间独栋商品住宅和高档住房对应执行的 0.5%、1%、1.2% 三档税率，调整为统一的 0.5% 一档税率；三是将试点以来新购独栋商品住宅、高档住房的家庭免税面积由 100 平方米调整为 180 平方米；四是应纳税额的计算公式调整为：应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×70%×税率（其中：应税建筑面积是指纳税人应税住房的建筑面积扣除免税面积后的面积）；五是增加“市政府认为需要减税或者免税的其他情形”的兜底条款。(8) **汕尾**：为支持多子女家庭使用住房公积金，生育、抚养二孩及以上的家庭在汕尾市行政区域内申请住房公积金贷款购买自住住房的，贷款额度可按现行最高贷款额度上浮 20%。(9) **泰州**：根据泰州市住房和城乡建设局联合泰州市财政局、泰州市自然资源和规划局等部门发布的通知，该市将实行商品房“优质优价”管理，为企业提供更高的定价自由度。(10) **福清**：将安排 6000 万元用于补贴购买一手房的自然人。根据该市印发的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，补贴政策将限时实施。具体而言，补贴对象是在福清市购买一手商品房（包括住宅、办公和商业用途）的自然人。补贴标准按照房屋面积计算，每平方米将获得 300 元的政府财政补贴。单套商品房的最高补贴面积不得超过 300 平方米。(11) **徐州**：徐州市宣布，将主城区商品住房卖旧换新政策截止时间延长至 2024 年 12 月 31 日。此举旨在促进房地产市场平稳健康发展。根据调整后的政策，自 2023 年 2 月 27 日起至 2024 年 12 月 31 日止，在徐州市主城区出售商品住房的个人，若在主城区购买新建商品住房，将按新购商品住房合同价给予一定补贴。具体补贴标准为：购买新建商品住房面积为 90 平方米及以下的，按合同价的 0.8% 补贴；面积为 90 平方米以上的，按合同价的 1.2% 补贴。(12) **广州**：《通知》指出：①在限购区域范围内，购买建筑面积 120 平方米以上（不含 120 平方米）住房，不纳入限购范围。②在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。③对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理。④商服类物业不再限定转让对象。

表1：多部门持续出台利好政策，广州住房限购进一步放开

时间	政策
2024/1/22	北京：2024 年北京将构建房地产发展新模式。完善租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，着重解决好新市民、青年人等住房问题，建设筹集保障性租赁住房 7 万套，竣工各类保障性住房 8 万套。
2024/1/22	香港：政府正在研究调整公屋与资助出售房屋的现行，七三三比例，旨在兴建更多居屋及绿置居等，这也意味着出租公屋的数量可能会减少。房屋局局长何永贤在电视节目上强调，调整的目的是确保综合轮候公屋时间缩短。她指出，任何改动都不会改变将 6 年轮候时间封顶，及 2026/27 年连简约公屋计算在内的综合轮候公屋时间降至 4.5 年的目标。
2024/1/22	湘潭：湖南省湘潭市发布了《湘潭市加强土地利用 推进城市更新的若干措施》根据该措施，湘潭市鼓励推出大平层、第四代住宅、低层低密度住宅等改盖性住宅产品。同时，放宽住宅建筑面宽控制要求，鼓励建筑内部创新设计，取消高低配限制，可建设除独栋独院低层建筑外的住宅产品。

时间	政策
2024/1/22	住建部、金融监管总局：联合印发通知，要求各地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。
2024/1/22	中共中央办公厅国务院办公厅：发布《浦东新区综合改革试点实施方案(2023-2027)》，《方案》从7个部分提出23条改革举措，在重点领域和关键环节改革上赋予浦东新区更大自主权。根据《方案》，到2027年，浦东新区要基本完成试点任务，制度创新取得突破性进展，高标准市场体系和高水平开放型经济新体制建设取得显著成效，城市治理体系更加健全，为全面建设社会主义现代化国家作出重要示范引领。
2024/1/23	国务院：原则同意自然资源部审查通过的《四川省国土空间规划》。规划强调“川渝一盘棋”的理念，要求加强成渝地区双城经济圈的建设，以成为推动西部高质量发展的重要增长极和新的动力源。同时，规划还提出与长三角、珠三角、长江中游等城市群的协同发展，积极融入“一带一路”建设，构筑向西开放的战略高地和参与国际竞争的新基地。
2024/1/23	亳州市：政府新闻办举行《关于支持刚性和改善性住房需求进一步优化住房消费的若干政策》新闻发布会。支持人才安居方面，亳州市区规上工业企业工作的博士毕业生、年龄35周岁以下的硕士毕业生，于2024年6月30日前在市区购买首套商品住房，该政策印发实施前已连续依法缴纳社保6个月以上，且在申请购房补贴前，社保处于连续缴纳状态的，由受益财政给予最高不超过5万元的购房补贴。
2024/1/23	南京：据媒体报道，南京多家银行纷纷下调首套房贷款利率至3.9%。目前江苏多人城市房贷利率已经低至4%以下，其中南通、泰州首套房贷款利率政策为最低3.7%。首付比例方面，据了解，目前南京鼓楼、建邺、玄武、秦淮四区首套房首付比例为2.5成，其他区域为首套房首付2成。
2024/1/23	长春：市住房公积金管理中心发布通知，对《长春市灵活就业人员住房公积金缴存使用协议》进行重要调整。根据通知，取消原协议中“乙方自协议签订之日起满5年且无未结清的住房公积金贷款的，可提取其自愿缴存部分的住房公积金余额”的条款。
2024/1/24	重庆：市人民政府网24日公布了《重庆市人民政府关于修改〈重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法〉和〈重庆市个人住房房产税征收管理实施细则〉的决定》，建筑面积未超过180平方米的高档住房无需再缴房产税。自2024年1月1日起，一是将重庆个人住房房产税应税住房的计税依据由“房产交易价”调整为“房产交易价的70%”；二是将不同交易价格区间独栋商品住宅和高档住房对应执行的0.5%、1%、1.2%三档税率，调整为统一的0.5%一档税率；三是将试点以来新购独栋商品住宅、高档住房的家庭免税面积由100平方米调整为180平方米；四是应纳税额的计算公式调整为：应纳税额=应税建筑面积×建筑面积交易单价×70%×税率（其中：应税建筑面积是指纳税人应税住房的建筑面积扣除免税面积后的面积）；五是增加“市政府认为需要减税或者免税的其他情形”的兜底条款。
2024/1/24	央行、金融监管总局办公厅：明确2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，可发放经营性物业贷款用于偿还房地产开发企业及其集团控股公司存量房地产领域的相关贷款和公开市场债券。
2024/1/24	央行：将于2月5号下调存款准备金率0.5个百分点，向市场提供流动性1万亿元。1月25日将下调支农支小再贷款、再贴现利率，从2%下调到1.75%，这些都将有助于推动作为信贷定价基准的贷款市场报价利率(LPR)下行。
2024/1/24	国资委：国务院国资委产权管理局负责人谢小兵在新闻发布会上表示，已经推动央企把上市公司的价值实现相关指标纳入到上市公司的绩效评价体系中。在此基础上，将把市值管理成效纳入对中央企业负责人的考核，引导中央企业负责人更加重视所控股上市公司的市场表现。
2024/1/24	汕尾：为支持多子女家庭使用住房公积金，生育、抚养二孩及以上的家庭在汕尾市行政区域内申请住房公积金贷款购买自住住房的，贷款额度可按现行最高贷款额度上浮20%。
2024/1/24	泰州：根据泰州市住房和城乡建设局联合泰州市财政局、泰州市自然资源和规划局等部门发布的通知，该市将实行商品房“优质优价”管理，为企业提供更高的定价自由度。
2024/1/25	福清：将安排6000万元用于补贴购买一手房的自然人。根据该市印发的《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》，补贴政策将限时实施。具体而言，补贴对象是在福清市购买一手商品房（包括住宅、办公和商业用途）的自然人。补贴标准按照房屋面积计算，每平方米将获得300元的政府财政补贴。单套商品房的最高补贴面积不得超过300平方米。

时间	政策
2024/1/25	徐州：徐州市宣布，将主城区商品住房卖旧换新政策截止时间延长至 2024 年 12 月 31 日。此举旨在促进房地产市场平稳健康发展。根据调整后的政策，自 2023 年 2 月 27 日起至 2024 年 12 月 31 日止，在徐州市主城区出售商品住房的个人，若在主城区购买新建商品住房，将按新购商品住房合同价给予一定补贴。具体补贴标准为：购买新建商品住房面积为 90 平方米及以下的，按合同价的 0.8% 补贴；面积为 90 平方米以上的，按合同价的 1.2% 补贴。
2024/1/26	住建部：深入贯彻落实中央经济工作会议精神，加快推动城市房地产融资协调机制落地见效，支持房地产项目开发建设，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。针对当前部分房地产项目融资难题，各地要以项目为对象，抓紧研究提出可以给予融资支持的房地产项目名单，协调本行政区域内金融机构发放贷款，精准有效支持合理融资需求。据了解，1 月底前，第一批项目名单落地后即可争取贷款。
2024/1/26	金融监管总局：1. 房地产产业链条长、涉及面广，对国民经济具有重要影响，金融业责无旁贷，必须大力支持；2. 保持房地产信贷整体稳定，满足合理融资需求；3. 将召开相关工作部署会，更加精准支持房地产项目合理融资需求。
2024/1/26	北京：据北京市住房资金管理中心发布，已顺利完成住宅专项维修资金年度结息工作，资金收益稳步提升。据披露，北京市住房资金管理中心以较好的资金收益足额计结利息，商品住宅专项维修资金年度结息 20.74 亿元，较 2022 年增加 5.6%；售后公有住房专项维修资金年度结息 0.93 亿元，较 2022 年增加 15.7%；本息共计 796.87 亿元。
2024/1/27	广州：《通知》指出：①在限购区域范围内，购买建筑面积 120 平方米以上（不含 120 平方米）住房，不纳入限购范围。②在限购区域范围内，居民家庭将自有住房用作租赁住房并办理房屋租赁登记备案手续的，或者在我市存量房交易系统取得房源信息编码并挂牌计划出售的，购买住房时相应核减家庭住房套数。③对于具备合并不动产权证书条件的房屋，购房人可以申请转移登记业务、合并登记业务一同办理。④商服类物业不再限定转让对象。

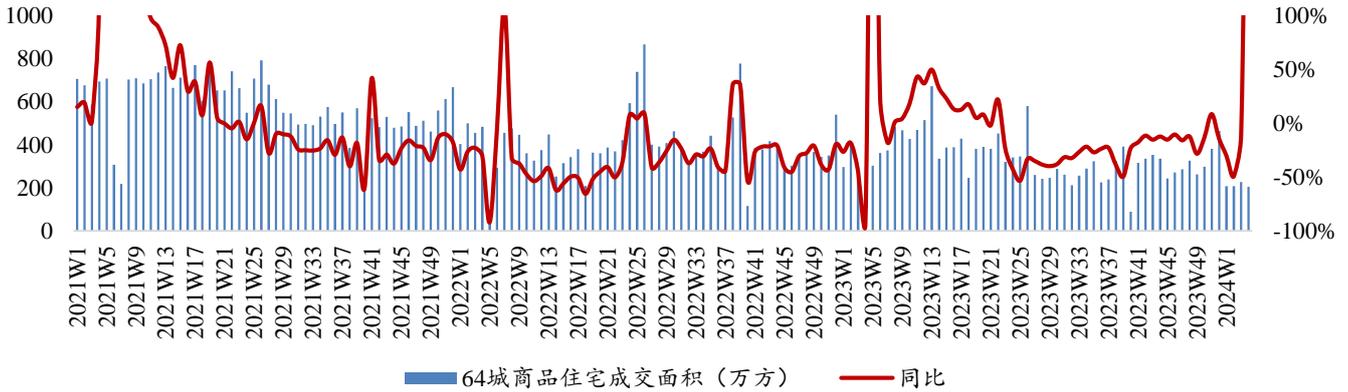
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房、二手房成交同比高增、环比均有所下降

2.1、64 大中城市新房成交同比高增

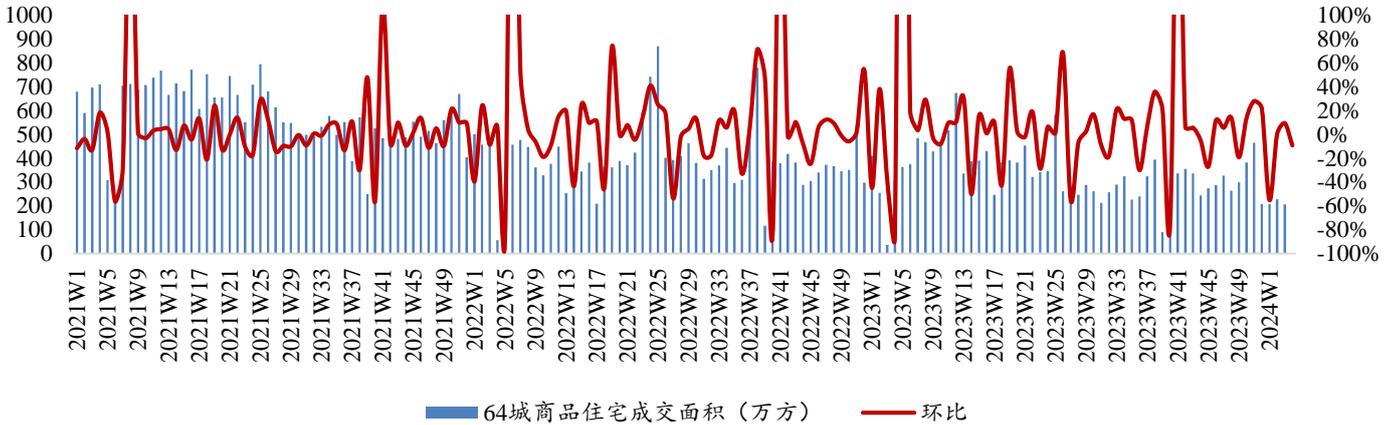
根据房管局数据，2024 年第 4 周，全国 64 城商品住宅成交面积 222 万平米，同比增加 504%，环比下降 2%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 865 万平米，累计同比下降 13%。

图1: 64大中城市新房成交面积同比高增



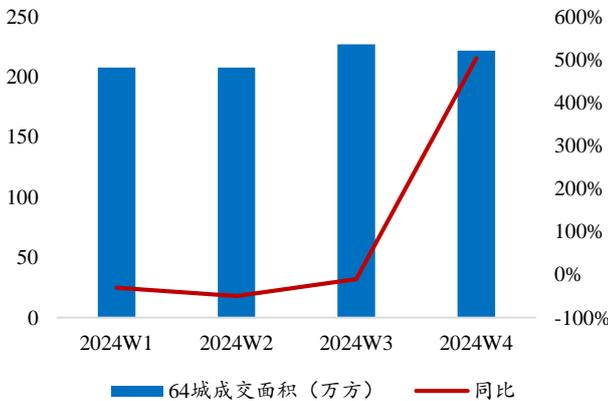
数据来源: Wind、开源证券研究所

图2: 64大中城市新房成交面积环比下降



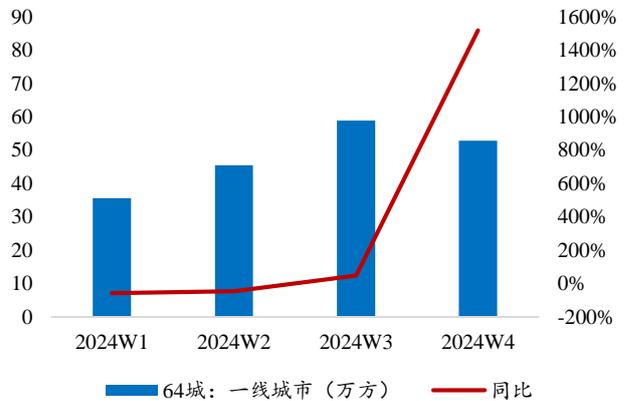
数据来源: Wind、开源证券研究所

图3: 2024年第4周64大中城市成交面积同比增长环比下降



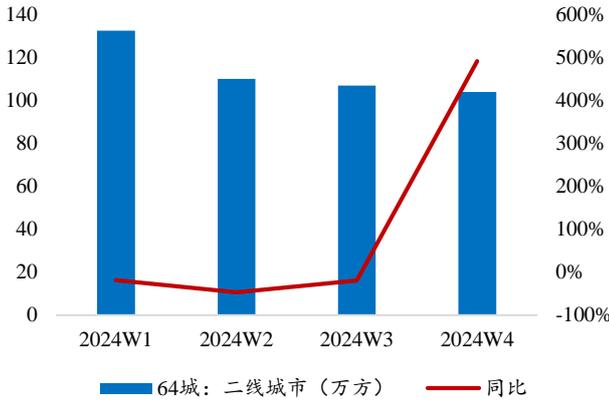
数据来源: Wind、开源证券研究所

图4: 2024年第4周64大中城市中一线城市成交面积同比增长环比下降



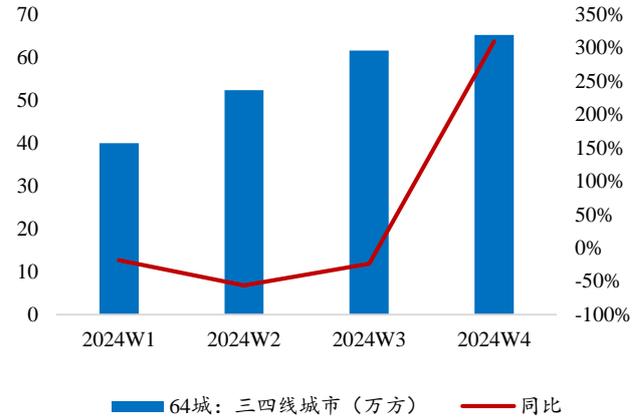
数据来源: Wind、开源证券研究所

图5：2024年第4周64大中城市中二线城市成交面积同比增长环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

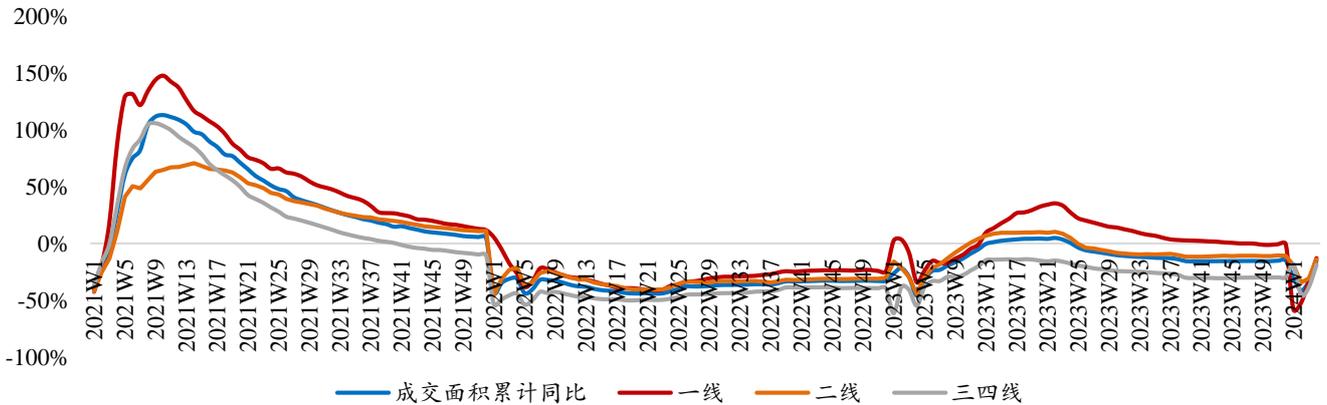
图6：2024年第4周64大中城市中三四线城市成交面积同环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第4周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-13%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为1517%、491%、310%，年初至今累计增速-9%、-13%、-17%。

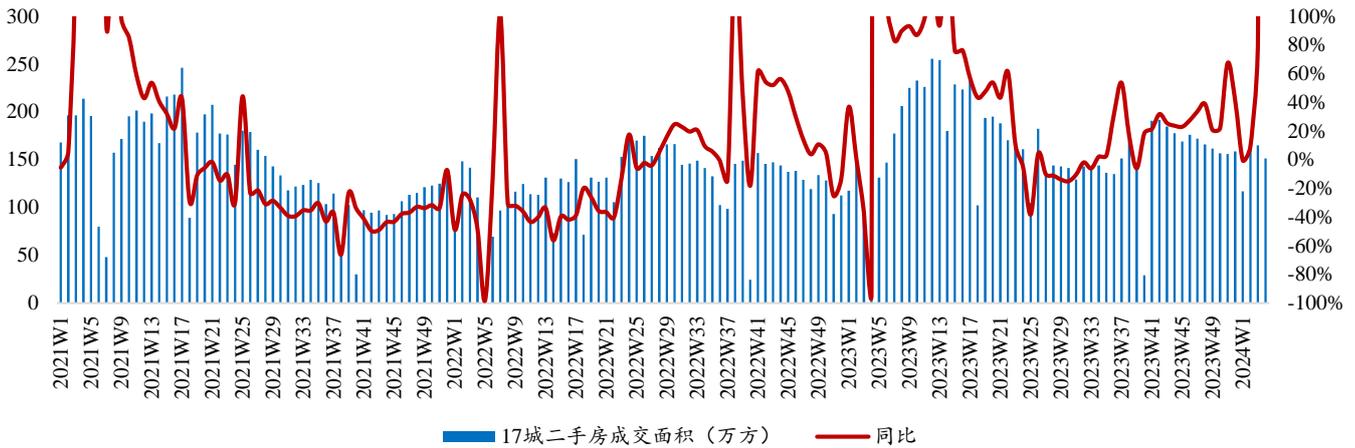
图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好



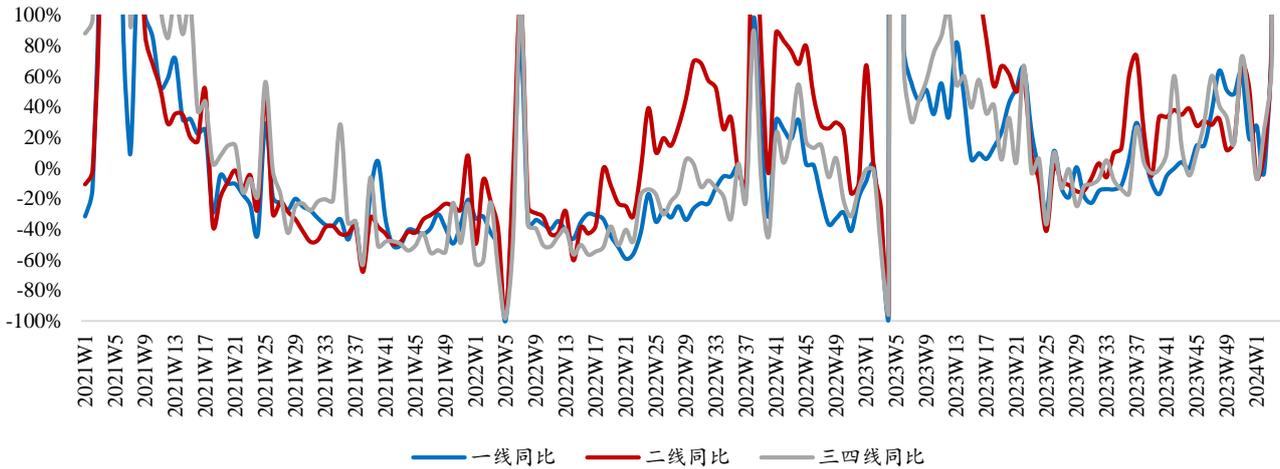
数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、17城二手房成交同比增长

2024年第4周，全国17城二手房成交面积为156万平方米，同比增速1570%，前值85%；年初至今累计成交面积601万平方米，同比增速65%，前值25%。

图8：17城二手房成交同比增长


数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好


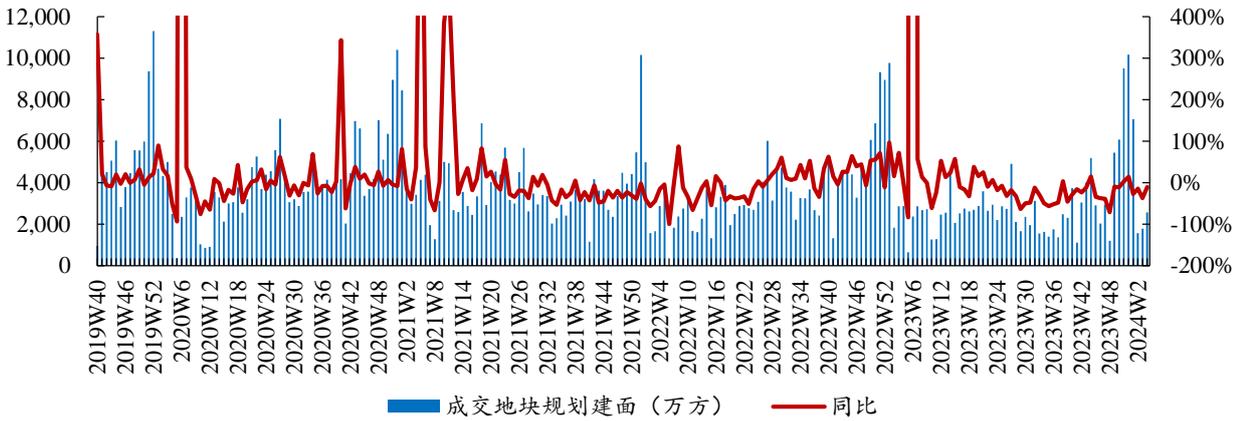
数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：成交溢价率环比下降，杭州开年首拍成功收官

2024年第4周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2094万平方米，成交土地规划建筑面积2564万平方米，同比下降11%，成交溢价率为2.4%。一线城市成交土地规划建筑面积301万平方米，同比增加22%；二线城市成交土地规划建筑面积769万平方米，同比下降11%；三线城市成交土地规划建筑面积1495万平方米，同比下降15%。**佛山**：2024年首宗涉宅地成功出让，由佛山市顺德区润添房地产开发有限公司（华润置地）以底价19.38亿摘得，住宅楼面价约11444元/m²。该地块是继2022年3月华润拿下大良顺德悦府项目拿地之后，时隔近2年在佛山再次布局住宅项目，同时也是佛山第6个项目盘。容积率仅1.5，是顺德近6年来出让地块中容积率最低的宅地；**杭州**：中国土地市场网发布了2024年度杭州市本级住宅用地拟出地块详细清单（第一批），共计8宗，涉及西湖区、拱墅区、上城区、滨江区。总出让面积约409亩，出让时间段为2024年1月18日-2024年4月18日；**福州**：福

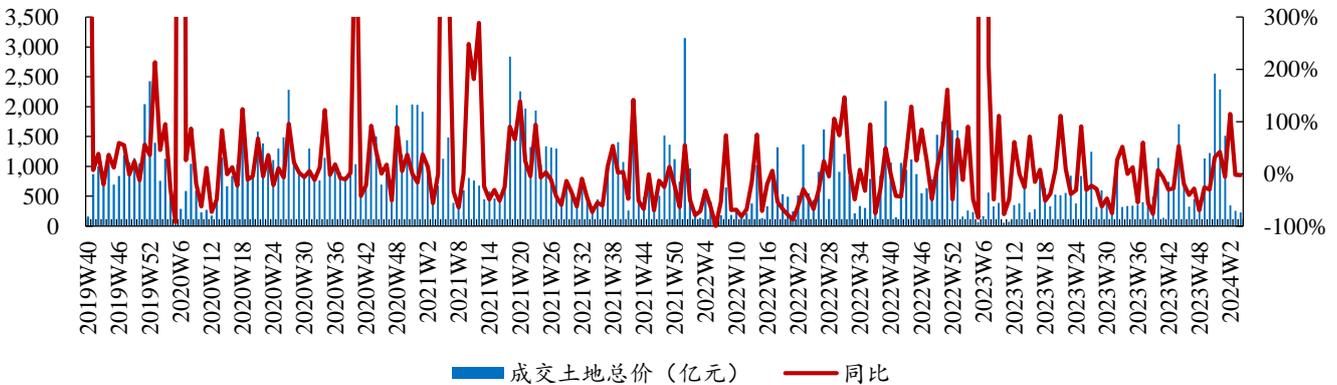
清主城区 2024 年首拍打响，两宗地块均位于福清清荣北片区，均为整体回购地块。最终，两宗地块均成功出让，成交总价 6.724 亿。中建国际、厦门文投各落一子，其中厦门文投斩获地块溢价率 28.71%；**合肥**：2024 年土地推介会召开，涉及住宅地块共计 16 宗，包括包括 7 宗，长丰、肥东、肥西各 3 宗，合计 30 宗，共计约 2815 亩土地；**上海**：2024 年第一批集中供地名单预计将再 1 月底发布清单，2 月份发布第二批次公告。从目前流露出的名单看，第一批首轮集中供地共涉及 6 宗宅地，分布在闵行、杨浦、静安、宝山、奉贤。虽然出让地块数量不多，但地块品质还不错；**北京**：腾讯科技（北京）有限公司斥资 64.2 亿摘得北京市海淀区学院路北端 A、B、C、J 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、B23 研发设计用地，成交楼面价 22485 元/m²。这也是腾讯继此前拿下海淀区西北旺东路 10 号地块后的第二次拿地，首次拿地地块建设成腾讯北京总部大楼，项目于 2019 年投入使用，项目总投资 18 亿元；**杭州**：市区 2023 年度第十五批次 6 宗宅地成功出让，总出让面积 370 亩，总建筑面积 44.5 万方，总起价 56 亿元，地块延续“价高者得”的方式，这也是 2024 年首场集中拍地。从成交结果来看，6 宗地块有 5 宗溢价成交，其中绿城拿下双桥地块、滨江拿下三墩地块和北干西地块。

图10：100 大中城市土地成交面积同比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图11：100 大中城市土地成交总价同比下降



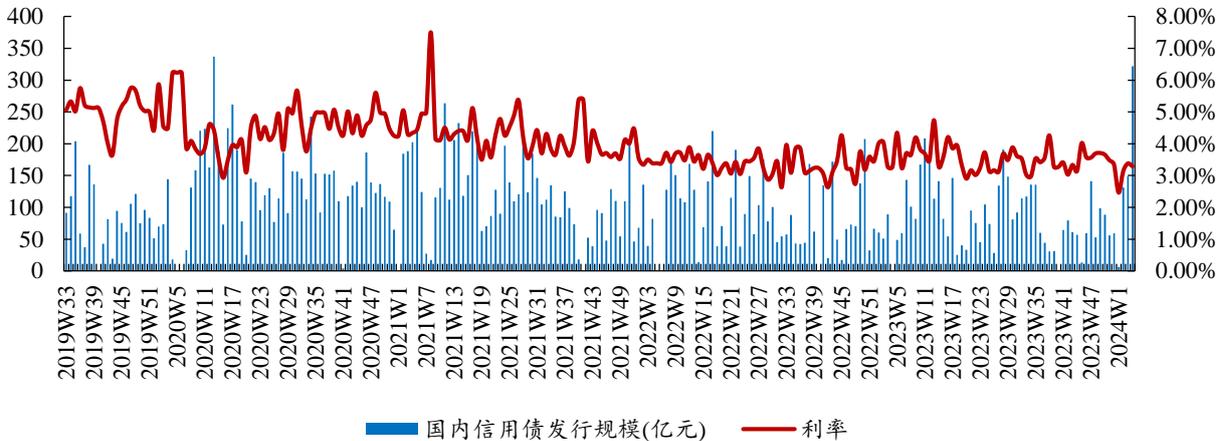
数据来源：Wind、开源证券研究所

图12: 100大中城市土地成交溢价率环比下降


数据来源: Wind、开源证券研究所

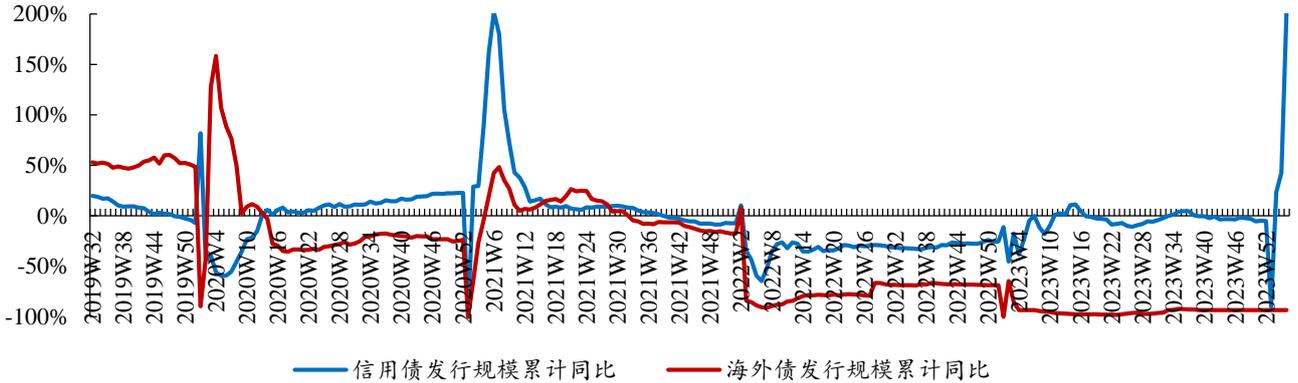
4、融资端：国内信用债发行同环比增长

2024年第4周，信用债发行322亿元，2023年同期无新增国内信用债发行，环比增加116%，平均加权利率3.29%，环比减少9BPs；无新增海外债发行。

图13: 信用债单周发行规模环比增长


数据来源: Wind、开源证券研究所

图14: 信用债累计发行规模同比增长

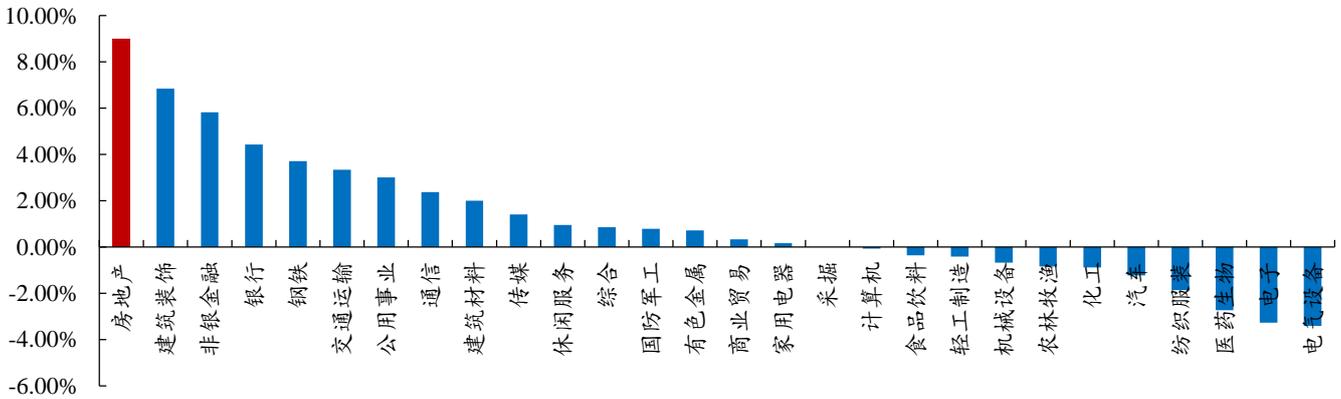


数据来源: Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面, 本周(2024年1月22-26日, 下同)房地产指数上涨8.98%, 沪深300指数上涨1.96%, 相对收益为7.02%, 板块表现强于大市, 在28个板块排名中排第1位。个股表现方面, 房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为: 中华企业、浦东金桥、外高桥、特发服务、光大嘉宝, 涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为亚太实业、鲁商发展、广汇物流、荣丰控股、莱茵体育。

图15: 房地产指数上涨8.98%, 板块表现强于大市



数据来源: Wind、开源证券研究所

表2: 本周房地产行业个股中中华企业、浦东金桥、外高桥涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600675.SH	中华企业	40.80%	38.84%	31.83%
2	600639.SH	浦东金桥	39.11%	37.15%	30.14%
3	600648.SH	外高桥	34.26%	32.30%	25.28%
4	300917.SZ	特发服务	28.13%	26.17%	19.15%
5	600622.SH	光大嘉宝	27.16%	25.20%	18.18%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
6	600748.SH	上实发展	24.02%	22.07%	15.05%
7	600708.SH	光明地产	23.79%	21.83%	14.81%
8	000736.SZ	中交地产	22.47%	20.51%	13.50%
9	600657.SH	信达地产	19.16%	17.20%	10.18%
10	600848.SH	上海临港	17.90%	15.94%	8.93%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中亚太实业、鲁商发展、广汇物流跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	000691.SZ	亚太实业	-6.95%	-8.91%	-15.93%
2	600223.SH	鲁商发展	-4.25%	-6.21%	-13.23%
3	600603.SH	广汇物流	-1.60%	-3.56%	-10.58%
4	000668.SZ	荣丰控股	-1.43%	-3.39%	-10.41%
5	000558.SZ	莱茵体育	-0.68%	-2.64%	-9.65%
6	600215.SH	派斯林	-0.55%	-2.51%	-9.53%
7	000620.SZ	新华联	-0.55%	-2.51%	-9.53%
8	600890.SH	*ST中房	0.00%	-1.96%	-8.98%
9	000502.SZ	*ST绿景	0.00%	-1.96%	-8.98%
10	600393.SH	ST粤泰	0.00%	-1.96%	-8.98%

数据来源：Wind、开源证券研究所

6、投资建议：维持行业“看好”评级

我们跟踪的64城新房、17城二手房成交面积同比均高增，环比下降。第4周土地成交面积同比下降，成交溢价率环比下降，高能级城市土拍热度依旧。本周各部门密集出台地产利好政策，如住建部针对当前部分房地产项目融资难题，要求1月底前，第一批项目名单落地后即可争取贷款。央行、金融监管总局连续多日发声，金融支持地产责无旁贷，多措并举改善融资，预计后续将加大优质地产企业融资支持力度。地方层面广州优化房地产购买政策，对120平方米以上住房限购放开，我们预计后续一线城市非核心区域限购政策或将加速出台。未来房地产政策仍将保持温和积极的态势，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

7、风险提示

- (1) 市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期，房企资金风险进一步加大；
- (2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、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）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。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。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn