

## 房地产行业跟踪周报

# 中央密集发声支持房地产，广州放松限购政策

增持（维持）

2024年01月29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(2024.1.20-2024.1.28,下同)**:上周房地产板块(中信)涨跌幅+9.0%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+2.0%、+0.5%，超额收益分别为+7.03%、+8.47%。29个中信行业板块中房地产位列第1。

### ■ 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204.7万方，环比+5.4%，同比+1003.7%；2024年1月1日至1月26日累计成交737.0万方，同比-18.9%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积157.0万方，环比-2.7%，同比+28321.6%；2024年1月1日至1月26日累计成交583.8万方，同比+63.1%。

新房和二手房市场的同比数据异常是由于去年同期处于春节假期的低基数导致

(3) **库存及去化**: 上周14城新房累计库存9668.5万方，环比-0.4%，同比+0.2%；14城新房去化周期为19.4个月，环比变动-0.2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14.4个月、11.2个月、23.7个月、64.3个月，环比分别变动-0.3个月、+0.2个月、-0.6个月、-1.3个月。

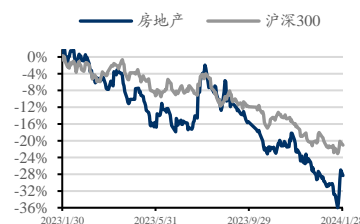
(4) **土地市场**: 2024年1月22日-2024年1月28日百城供应土地数量为54宗，环比-85.1%，同比-5.3%；供应土地建筑面积为310.5万方，环比-85.2%，同比-7.9%。2024年累计供应土地数量为1244宗，同比-18.7%，累计供应土地建筑面积为6261.6万方，同比-37.1%。

■ **重点数据与政策**: **中央层面**: 国常会表示要采取更加有力有效措施，着力稳市场、稳信心；城中村改造、保障房建设城市扩围；证监会表示将充实应对市场波动的政策工具，及时做好风险对冲；多省市公布2023年GDP及2024年预期值；央行将于2月5日下调存款准备金率；1月24日央行表示要做好经营性物业贷款管理，满足房企合理融资需求；金管局在国新办新闻发布会上表态全力支持房地产；住建局、金融监管总局双部门同日召开会议，部署城市房地产融资协调机制。**地方层面**: 广州放松限购政策；国务院印发《浦东新区综合改革试点实施方案》；上海政府工作报告表明24年保障性住房新增预期；长春优化公积金及贷款相关政策；重庆、徐州、连云港、福州、海口等多地加大购房补贴力度。

■ **周观点**: 1月第4周新房成交面积环比小幅增长，受去年春节假期低基数影响，同比大幅增长；二手房销售面积环比小幅下降，同比受低基数影响大幅增长。近期中央密集发声加大房地产支持力度，广州率先响应中央要求放松限购，预计更多一线城市将跟进放松，供需两端政策将持续加码。我们推荐关注1)当前估值较低、可能受到市值管理考核要求的央企，未来预计将通过增持、回购、提高分红比例等手段传递信心，稳定预期。推荐：保利发展、招商蛇口、越秀地产，建议关注：华润置地、中国海外发展。2)拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：万科A、新城控股，建议关注：龙湖集团。3)城中村改造受益标的：珠江股份、城建发展；4)物业公司：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；5)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

《广州放松限购政策，房地产供需政策有望持续加码》

2024-01-27

《经营性物业贷政策完善，房地产金融支持力度持续加大》

2024-01-26

## 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 .....	13
4. 行业政策跟踪 .....	15
5. 投资建议 .....	18
6. 风险提示 .....	18

## 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（1.22-1.28）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.1.26）.....	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 (2024.1.26)

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*	830	42.64	57.79	100.24	140.52	19.46	14.36	8.28	5.91
600048.SH	保利发展*	1,186	183.47	205.64	234.87	266.18	6.47	5.77	5.05	4.46
000002.SZ	万科 A	1,217	226.18	206.71	208.40	218.16	5.38	5.89	5.84	5.58
600383.SH	金地集团*	203	61.07	58.66	61.82	66.58	3.32	3.46	3.28	3.04
601155.SH	新城控股*	252	13.94	40.89	48.81	54.43	18.09	6.17	5.17	4.63
002244.SZ	滨江集团*	227	37.41	45.03	53.62	61.97	6.05	5.03	4.22	3.66
600325.SH	华发股份*	198	25.78	29.04	32.15	35.26	7.67	6.80	6.15	5.60
0688.HK	中国海外发展	1,233	232.65	261.36	289.31	326.92	5.30	4.72	4.26	3.77
1109.HK	华润置地	1,583	280.92	306.33	336.89	369.17	5.64	5.17	4.70	4.29
0960.HK	龙湖集团	571	243.62	230.15	239.34	256.06	2.34	2.48	2.39	2.23
3319.HK	雅生活服务*	41	18.40	20.64	23.51	26.52	2.20	1.96	1.72	1.53
1755.HK	新城悦服务*	22	4.23	4.84	5.42	5.98	5.10	4.46	3.98	3.61
2869.HK	绿城服务*	74	5.48	6.87	8.30	9.63	13.60	10.84	8.97	7.73
1209.HK	华润万象生活*	489	22.06	28.41	36.67	45.21	22.17	17.21	13.33	10.82

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, 2024.01.26 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9175 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。

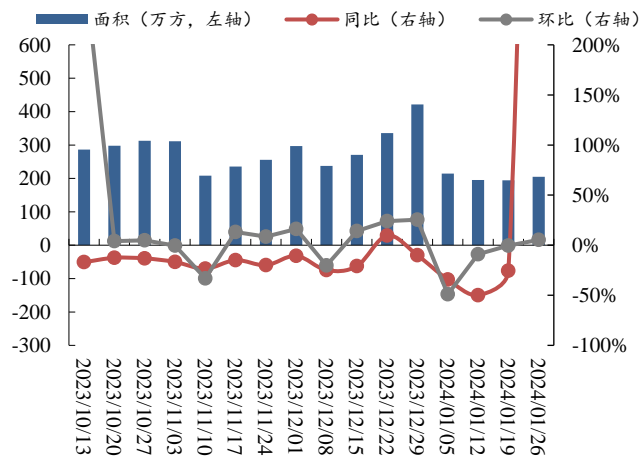
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比上升 5.4%，同比上升 1003.7%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-24%、15%、42%、-23%。

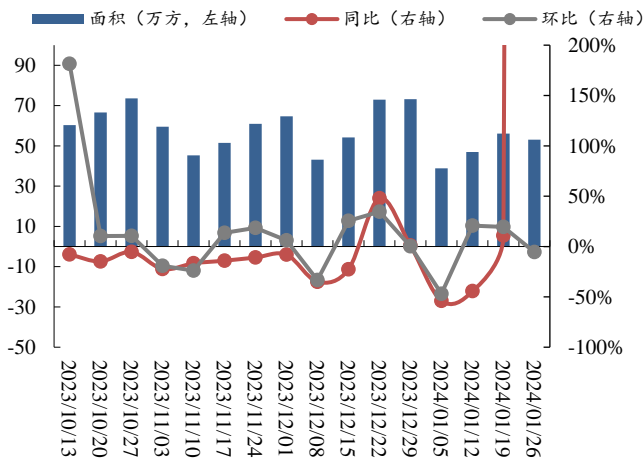
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 204.7 万方，环比+5.4%，同比+1003.7%；2024 年 1 月 1 日至 1 月 26 日累计成交 737.0 万方，同比-18.9%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



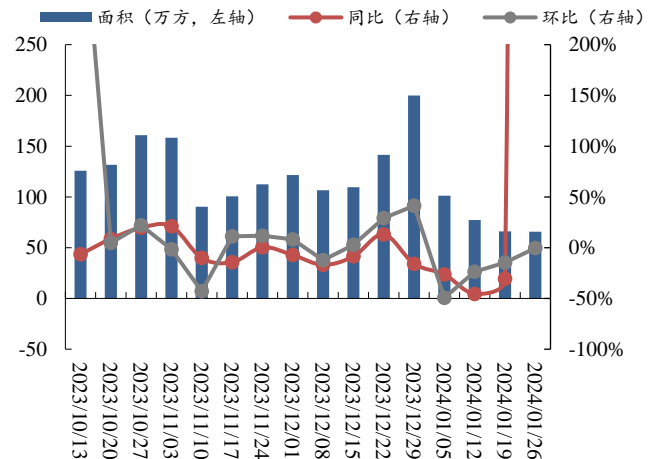
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



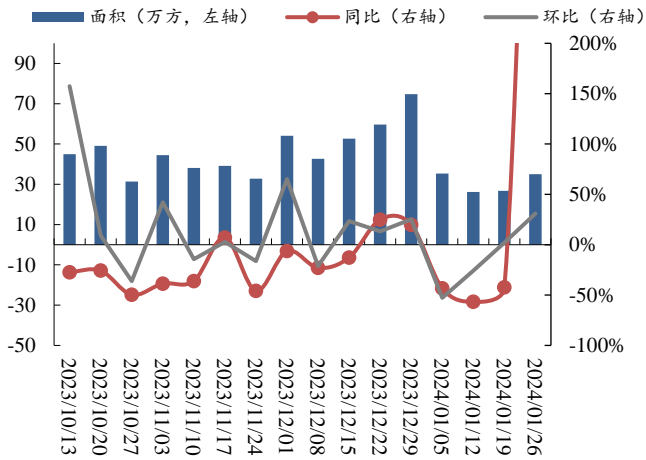
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



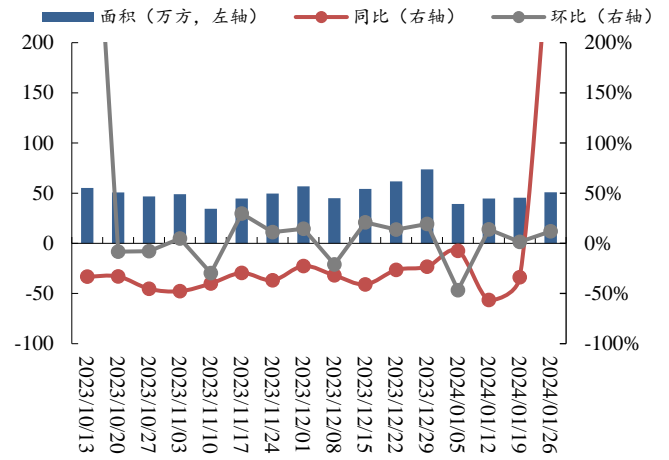
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

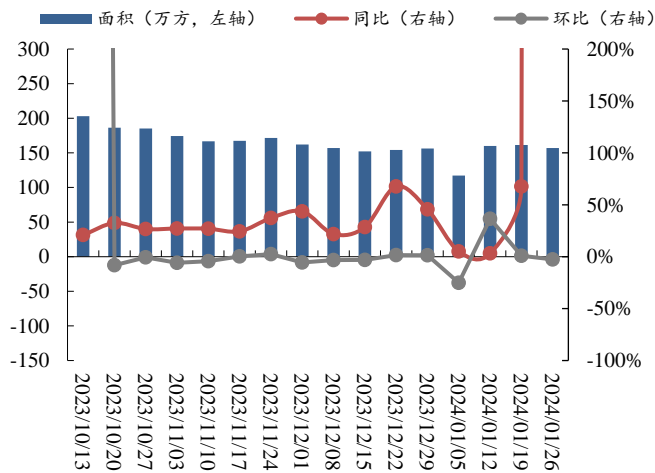
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



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157.0万方，环比-2.7%，同比+28321.6%；2024年1月1日至1月26日累计成交583.8万方，同比+63.1%。

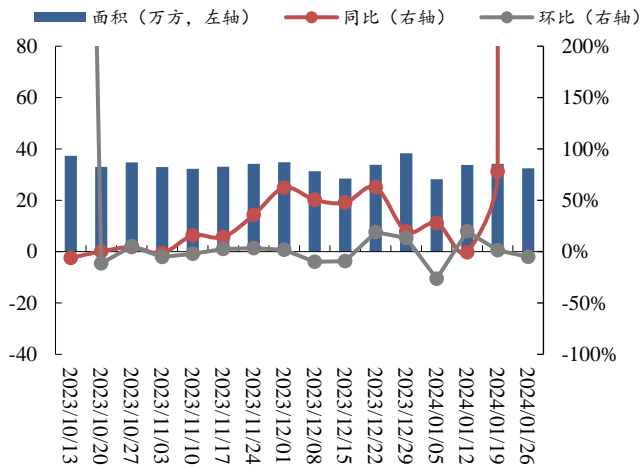
图6：全国17城二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

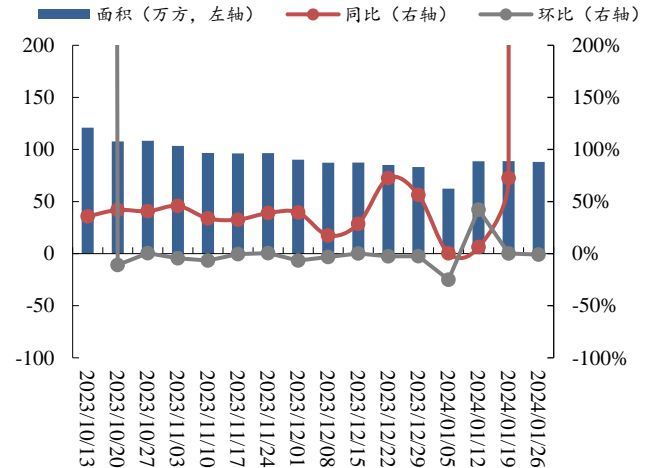


图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



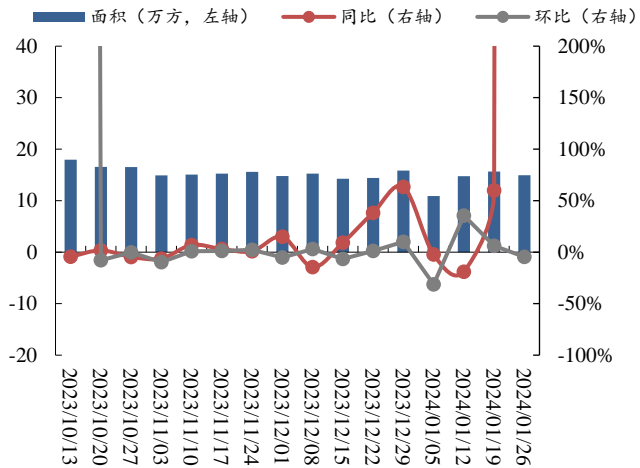
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



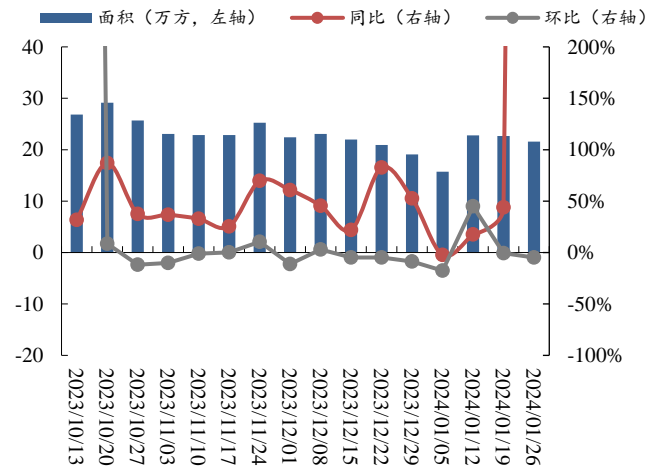
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及同环比



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同环比

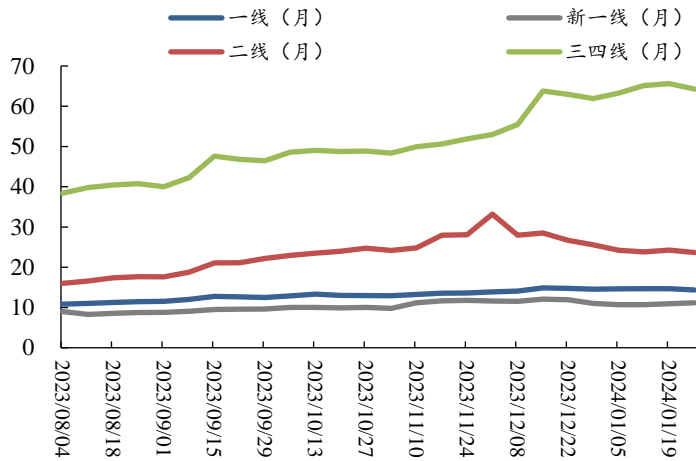


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9668.5 万方，环比-0.4%，同比+0.2%；14城新房去化周期为 19.4 个月，环比变动-0.2 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 14.4 个月、11.2 个月、23.7 个月、64.3 个月，环比分别变动-0.3 个月、+0.2 个月、-0.6 个月、-1.3 个月。

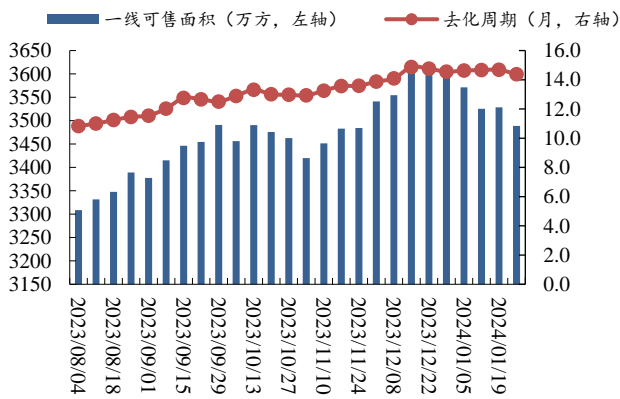


图11: 各能级城市去化周期



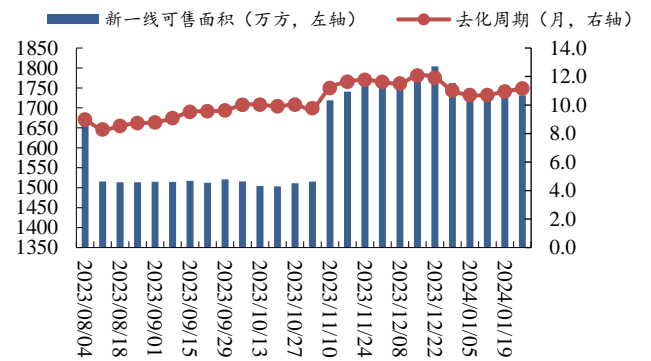
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



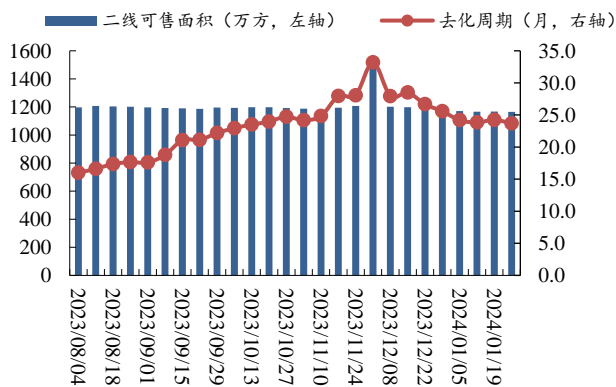
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



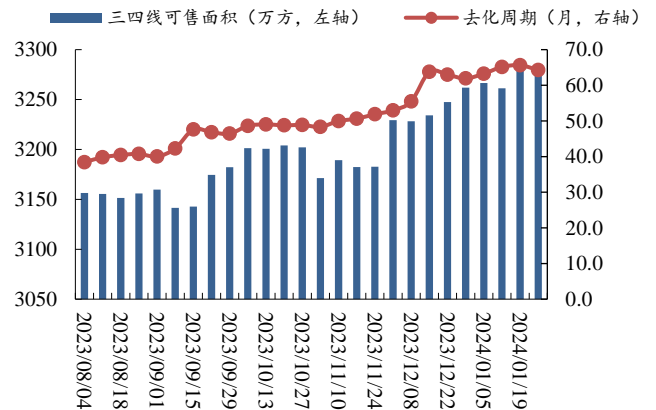
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	21.8	28.7	-24.1%		59.1%	59.4%	17.5
	济南	10.8	10.0	7.8%	1335.1%	-18.4%	2.9%	-
	青岛	14.1	13.5	4.5%	3166.1%	38.1%	37.5%	-
长三角	上海	18.0	15.6	15.0%	10458.8%	-44.5%	-40.8%	7.3
	杭州	4.0	4.7	-14.9%		-45.3%	-42.3%	2.5
	南京	5.6	4.2	35.0%		-59.5%	-57.9%	21.6
	苏州	6.4	5.6	15.7%	4523.2%	-5.6%	-12.2%	17.6
	宁波	9.4	2.9	226.4%	24207.6%	29.6%	29.2%	21.2
	嘉兴	4.5	4.6	-2.5%				-
	无锡	3.8	4.0	-5.0%	72.5%	-36.9%	-36.9%	-
	扬州	1.6	1.9	-17.8%	673.8%	2.5%	2.5%	-
	温州	12.7	7.1	79.7%	33.7%	-60.8%	-60.9%	43.2
	粤港澳	深圳	4.1	5.3	-23.1%		6.5%	7.9%
广州		9.2	6.5	42.3%	3349.9%	-5.9%	-5.1%	20.0
佛山		7.1	7.6	-7.1%	1805.4%	-12.8%	-16.0%	-
惠州		1.3	1.4	-3.9%		-27.5%	-26.3%	-
中西部	成都	22.2	26.0	-14.7%	46183.6%	-6.1%	-6.3%	-
	武汉	13.5	12.1	11.5%	1542.8%	-21.4%	-25.2%	-

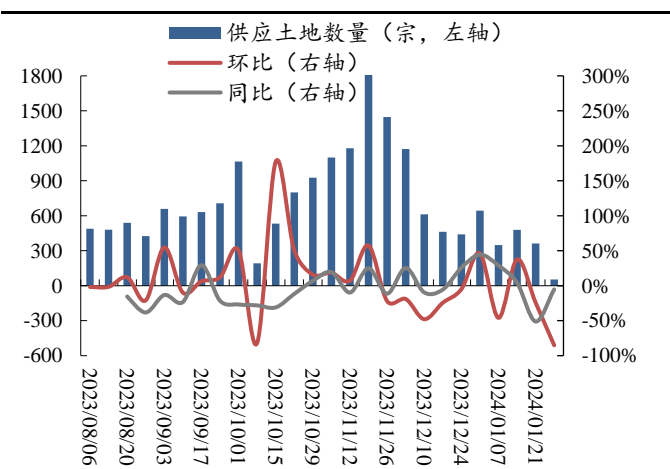
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

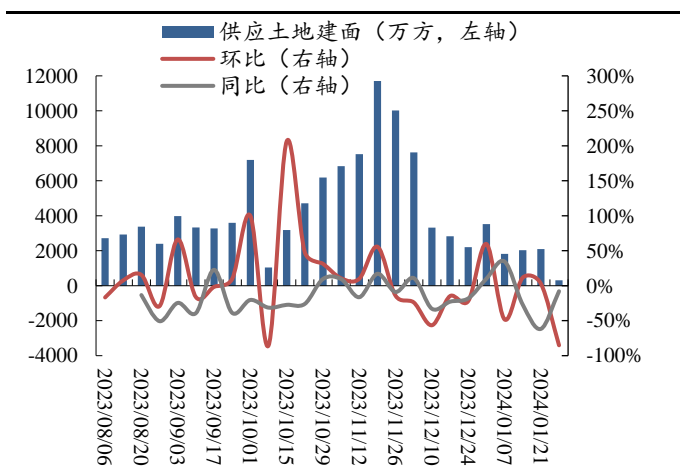
土地供应方面, 2024年1月22日-2024年1月28日百城供应土地数量为54宗, 环比-85.1%, 同比-5.3%; 供应土地建筑面积为310.5万方, 环比-85.2%, 同比-7.9%。2024年累计供应土地数量为1244宗, 同比-18.7%, 累计供应土地建筑面积为6261.6万方, 同比-37.1%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

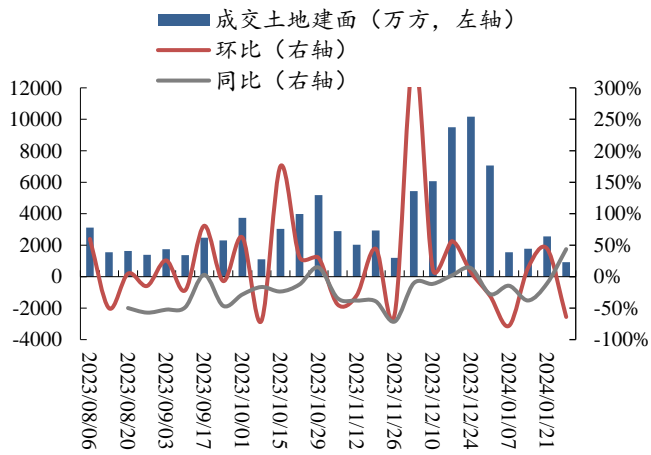
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

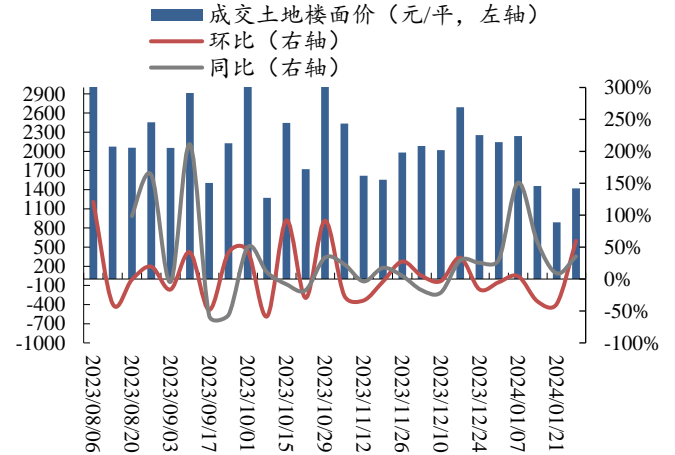
土地成交方面，2024年1月22日-2024年1月28日百城土地成交建筑面积923.7万方，环比-64.0%，同比+43.7%；成交楼面价1421元/平，环比+59.8%、同比+35.3%；土地溢价率+1.2%，环比-1.2pct，同比+3.4pct。2024年累计成交土地建筑面积为6819.2万方，同比-16.6%。

图19: 百城土地成交建筑面积



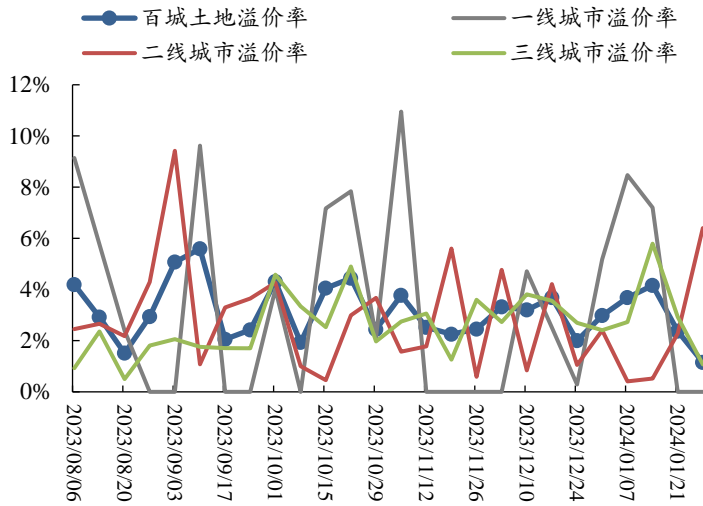
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

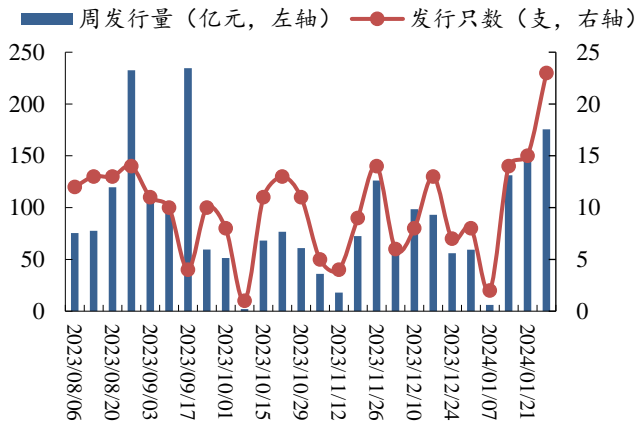


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 2.3. 房地产行业融资情况

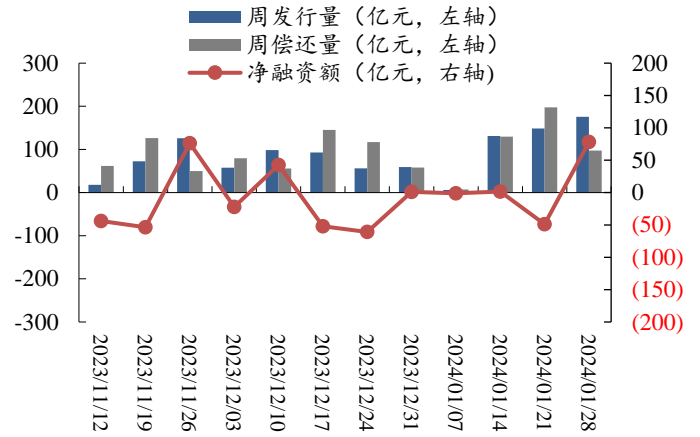
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计23支，发行金额合计175.52亿元，环比18%；上周偿还金额97.34亿元，净融资额为78.18亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债54支，合计发行金额461.5亿元，同比+22.0%。

图22: 房企信用债发行额(周度)



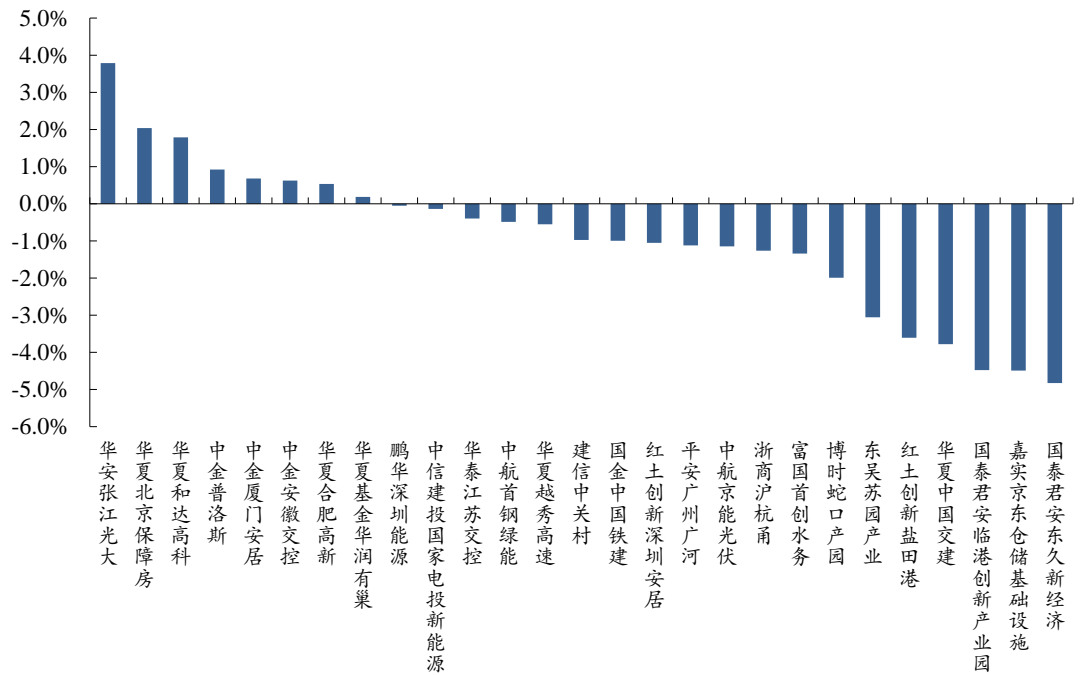
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

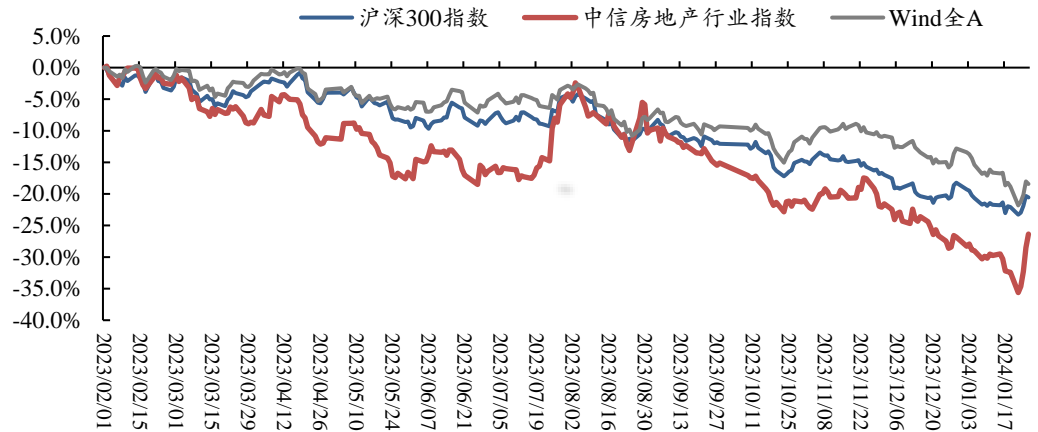


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 3. 行情回顾

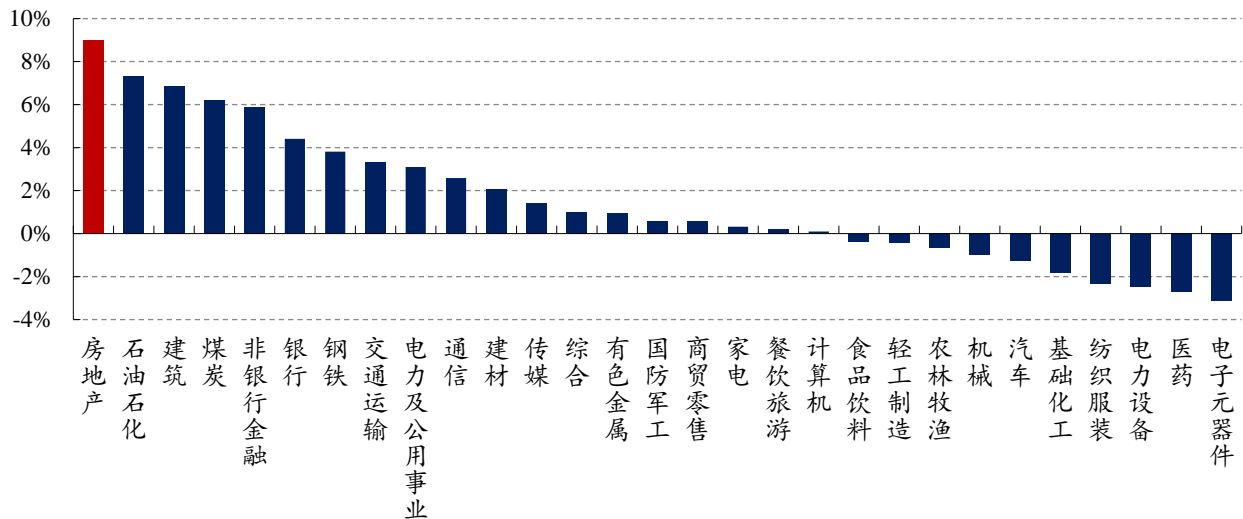
上周房地产板块（中信）涨跌幅+9.0%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为+2.0%、+0.5%，超额收益分别为+7.03%、+8.47%。29 个中信行业板块中房地产位列第 1。

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 105 支, 较前周增长 93 支, 下跌股数为 19 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为中华企业、浦东金桥、光大嘉宝、华鑫股份、上实发展, 涨幅分别为 40.8%、39.1%、27.2%、25.5%、24.0%。跌幅前五为大千生态、高新发展、万方发展、亚太实业、鲁商置业, 跌幅分别为-17.7%、-15.2%、-12.6%、-6.9%、-4.3%。





#### 4. 行业政策跟踪

**中央层面：**国常会表示要采取更加有力有效措施，着力稳市场、稳信心；城中村改造、保障房建设城市扩围；证监会表示将充实应对市场波动的政策工具，及时做好风险对冲；多省市公布 2023 年 GDP 及 2024 年预期值；央行将于 2 月 5 日下调存款准备金率；1 月 24 日央行表示要做好经营性物业贷款管理，满足房企合理融资需求；金管局在国新办新闻发布会上表态全力支持房地产；住建局、金融监管总局双部门同日召开会议，部署城市房地产融资协调机制。**地方层面：**广州放松限购政策；国务院印发《浦东新区综合改革试点实施方案》；上海政府工作报告表明 24 年保障性住房新增预期；长春优化公积金及贷款相关政策；重庆、徐州、连云港、福州、海口等多地加大购房补贴力度。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/01/22	央行	政策方向	金融机构	1 月 LPR 不变：1 年期 3.45%，5 年期以上 4.20%。
2024/01/22	国常会	政策方向	金融机构	强调：①要采取更加有力有效措施，着力稳市场、稳信心。②要增强宏观政策取向一致性，加强政策工具创新和协调配合。③健全完善资本市场基础制度，更加注重投融资动态平衡；加强资本市场监管，对违法违规行为“零容忍”。
2024/01/22	三大工程	政策方向	金融机构	城中村改造、保障房建设城市扩围，由城区常住人口超过 300 万的城市分别扩围至省会城市/城区常住人口超过 200 万和 100 万的城市，可享受专项债、PSL 等政策支持。同时要求申报项目需满足资金收支能够平衡或者项目收益与融资能够平衡等条件。
2024/01/23	证监会	政策方向	金融机构	强调：①将充实应对市场波动的政策工具，及时做好风险对冲，守牢风险底线；②坚持稳中求进、以进促稳，把资本市场稳定运行放在更加突出的位置，着力稳市场、稳信心；③配合有关方面进一步加大化解房地产风险的力度，稳妥有序化解地方债务风险。
2024/01/23	多省	经济数据	省	多省公布 2023 年 GDP 及 2024 年预期值，其中： ①上海 2023 年 GDP 总值达 4.72 万亿元，增速 5%，2024 年 GDP 预期增长 5%左右； ②广东 2023 年 GDP 总值达 13.57 万亿元，增速 4.8%，2024 年 GDP 预期增长 5%左右； ③浙江 2023 年 GDP 总值达 8.26 万亿元，增速 6.0%，2024 年 GDP 预期增长 5.5%左右； ④江苏 2023 年 GDP 总值达 12.82 万亿元，增速 5.8%，2024 年 GDP 预期增长 5%以上。
2024/01/24	央行	政策方向	金融机构	在国新办发布会表示：①将于 2 月 5 日下调存款准备金率 0.5 个百分点，向市场提供流动性 1 万亿元。②强化货币政策工具的逆周期和跨周期调节力度，着力稳市场、稳信心，为包括资本市场在内的金融市场运行创造良好的货币政策环境。
2024/01/24	国资委	政策方向	金融机构	举行发布会表示：①将着力提高央企控股上市公司质量，强化投资者回报；②将进一步研究将市值管理纳入中央企业负责人业绩考核。
2024/01/24	证监会	政策方向	金融机构	表示：①将健全适合国情市情的量化交易监管制度，优化完善减持、融券、转融通等制度规则；②大力推进上市公司通过回



				购注销、加大分红等方式，更好回报投资者；③支持上市公司注入优质资产、市场化并购重组，激发经营活力。
2024/01/24	央行	政策方向	金融机构	<p>联合国金融监管总局印发《关于做好经营性物业贷款管理的通知》：①扩展使用范围：2024 年底前，对规范经营、发展前景良好的房企，可发放经营性物业贷款用于偿还其及集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。②明确贷款额度及期限：经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的 70%；贷款期限一般不超过 10 年，最长不超过 15 年。③明确业务管理口径：经营性物业贷款，是指以综合效益较好的经营性物业（商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等）为抵押，实际投向物业本身或与房地产相关领域的贷款。</p>
2024/01/24	住建部	保交楼	金融机构	<p>保交楼专项借款项目总体复工率达 99.9%；截至 2023 年末，350 万套保交楼项目已实现交付超 300 万套，交付率超 86%。</p> <p>在国新办新闻发布会上表态全力支持房地产：</p> <p>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加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，更加精准支持房地产项目合理融资需求；③因城施策进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策；④指导和要求银行等金融机构大力支持“平急两用”重大基础设施、城中村改造等“三大工程”建设。</p>
2024/01/25	金管局	政策方向	金融机构	<p>住建局、金融监管总局双部门同日召开会议，部署城市房地产融资协调机制：①针对当前部分房地产项目融资难题，各地要以项目为对象，提出可给予融资支持的房地产项目名单，并协调区域内金融机构发放贷款；②筛选确定可以给予融资支持的房地产项目名单，向本行政区域内金融机构推送，其中对符合授信条件的项目，要建立授信绿色通道；③国家将同步建立城市房地产融资协调机制项目信息平台，预计本月底前首批项目名单落地后即可争取贷款。</p>
2024/01/28	住建局、金融监管总局	政策方向	金融机构	<p>国务院印发《浦东新区综合改革试点实施方案》：①深化户籍制度改革，调整完善积分落户政策；②加强人才住房保障，统筹使用土地指标，优化房源供给机制。</p>
2024/01/22	上海	落户政策、住房保障	一线	<p>拟调整公屋比例，兴建更多居屋及绿置居，确保综合轮候时间缩短。</p>
2024/01/22	香港	公屋比例	/	<p>商贷转公积金住房贷款取消“借款申请人及配偶第一次申请公积金贷款”的条件。</p>
2024/01/22	长春	公积金贷款	二线	<p>发布土地利用新措施，允许土地分割转让，支持商业用地转为居住用地，鼓励推出改善性住宅产品和创新设计，促进城市更新。</p>
2024/01/22	湘潭	土地政策	三线	<p>北京：2023 年全市</p> <p>①新建商品房销售面积 1123 万 m<sup>2</sup>，同比增 8%；其中住宅 811 万 m<sup>2</sup>，同比增 9%。②房屋新开工面积 1257 万 m<sup>2</sup>，同比降 29%；其中住宅 715 万 m<sup>2</sup>，降 27%。房屋竣工面积 2042 万 m<sup>2</sup>，同比增 5%；其中住宅 1136 万 m<sup>2</sup>，同比增 4%。③房企到位资金 5823 亿，同比增 3%。其中，定金及预收款 2850 亿，同比增 3%；自筹资金 1251 亿，同比增 10%；国内贷款 740 亿，同比降 29%。</p>
2024/01/23	多省	行业数据	省	<p>天津：2023 年全市新建商品房销售面积 1177 万 m<sup>2</sup>，同比增 21%；商品房销售额 1893 亿，同比增 25%。</p> <p>政府工作报告指出：</p>
2024/01/23	上海	保障性住房	一线	<p>①坚持“房住不炒”定位，支持刚性和改善性住房需求，保持房地产市场平衡健康发展；②2024 年拟完成 12 万 m<sup>2</sup> 中心城区房屋改造、31 万 m<sup>2</sup> 不成套旧住房改造，启动 10 个城中村改造</p>

				项目；③2024年拟新增7万套保障性租赁住房，建设筹措保障性住房1万套以上。
2024/01/23	长春	公积金政策	二线	调整灵活就业人员住房公积金缴存使用协议，灵活就业人员将参照单位缴存职工的公积金提取规定，更灵活地提取其账户内余额。
2024/01/24	重庆	住房补贴	二线	发布楼市新政： ①1月至3月在重庆中心城区购房者可获50%至100%契税补贴；②调整房产税政策，个人新购高档住房免税面积提高至180m <sup>2</sup> （原100m <sup>2</sup> ）。
2024/01/24	泰州	商品房价	三线	实行商品房“优质优价”管理，为企业提供更高的定价自由度。
2024/01/25	北京	城市更新	一线	2023年实现老旧小区改造新开工355个、完工193个；2024年计划实现新开工300个小区、完工200个小区。
2024/01/25	徐州	购房补贴	三线	延长主城区住房卖旧换新政策至2024年底。补贴标准为：购买面积≤90m <sup>2</sup> 按合同价0.8%补贴，>90m <sup>2</sup> 按合同价1.2%补贴。
2024/01/25	连云港	购房补贴	三线	2023年12月13日至2024年12月31日期间团购市区新房，根据团购总房款最高可享0.7%的资金补贴。
2024/01/25	福州	购房补贴	二线	自然人购买一手商品房可获300元/m <sup>2</sup> 政府补贴（单套商品房最高补贴面积≤300m <sup>2</sup> ），商品房买卖合同网签备案时间须在2024年1月25日至2024年2月24日。
2024/01/26	广州	限购政策、保障房政策、融资政策	一线	优化调整房地产政策措施： 1) 放松限购政策： ①放开限购区内建面120m <sup>2</sup> 以上住房的限购政策；②限购区内支持“挂一买一，租一买一”，即出租、挂牌卖房均能核减家庭住房套数；③可申请一同办理具备合并不动产权证书条件的房屋转移和合并登记业务；④商服类物业不再限定转让对象。 2) 加大住房保障力度： 2024年计划筹建配售型保障性住房1万套、保障性租赁住房10万套，发放住房租赁补贴1.8万户。 3) 精准支持房地产项目合理融资需求： 将建立房地产融资协调机制，搭建政银企沟通平台，推动房地产开发企业和金融机构精准对接，提出可以给予融资支持的房地产项目名单。
2024/01/26	杭州	土地信息	二线	①完成2023年第十五批次土拍，成功出让6宗涉宅用地，分别是西湖区3宗、萧山区、钱塘区和临安区各1宗，成交总建面44.5万m <sup>2</sup> ，揽金66.7亿元；其中5宗宅地溢价成交，平均溢价率16.6%，绿城、滨江各有斩获。②发布2024年首批宅地挂牌公告，预计出让7宗宅地，分布是上城区、萧山区各2宗、拱墅区、余杭区和钱塘区各1宗，出让总建面约42.5万m <sup>2</sup> ，起始总价约93.7亿元，将于2024年2月27日进行交易。
2024/01/26	海口	购房政策	二线	推出优化人才购房政策：①高层次人才，购买商品住宅时，享受本地居民同等待遇；②实际工作但尚未落户的人才，在海南累计缴纳12个月以上的个税或社保，且家庭成员无住房，可购买第1套商品住房；③已购1套住宅且备案满2年的人才，在在海南累计缴纳36个月以上的个税或社保，可购买第2套商品住房；④引进人才的父母（含配偶父母）随迁落户后，家庭成员在海南无住房的，可购买1套商品住房；⑤人才落户满2年后，在购买商品住房方面享受本地居民同等待遇。

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4周新房成交面积环比小幅增长，受去年春节假期低基数影响，同比大幅增长；二手房销售面积环比小幅下降，同比受低基数影响大幅增长。近期中央密集发声加大房地产支持力度，广州率先响应中央要求放松限购，预计更多一线城市将跟进放松，供需两端政策将持续加码。我们推荐关注1)当前估值较低、可能受到市值管理考核要求的央企，未来预计将通过增持、回购、提高分红比例等手段传递信心，稳定预期。推荐：保利发展、招商蛇口、越秀地产，建议关注：华润置地、中国海外发展。2)拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：万科A、新城控股，建议关注：龙湖集团。3)城中村改造受益标的：珠江股份、城建发展；4)物业公司：华润万象生活、绿城服务、保利物业、越秀服务；5)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>