

房地产行业跟踪周报

新房成交环比增长，上海苏州优化限购政策 增持（维持）

2024年02月05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(2024.1.29-2024.2.4,下同): 上周房地产板块(中信)涨跌幅-12.0%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-4.6%、-9.3%，超额收益分别为-7.39%、-2.74%。29个中信行业板块中房地产位列第19。

■ 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232.9万方，环比+13.0%，同比-7.8%；2024年2月1日至2月2日累计成交69.6万方，同比-16.3%。今年截至2月2日累计成交1043.1万方，同比-16.4%。

(2) **二手房市场:** 上周17城二手房成交面积142.9万方，环比-9.7%，同比+3.9%；2024年2月1日至1月26日累计成交46.7万方，同比+4.5%。今年截至2月2日累计成交739.5万方，同比+47.7%。

(3) **库存及去化:** 上周14城新房累计库存9674.9万方，环比+0.1%，同比+0.5%；14城新房去化周期为19.4个月，环比变动+0.0个月，同比变动+4.0个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为14.3个月、11.2个月、23.2个月、64.8个月，环比分别变动-0.1个月、+0.1个月、-0.5个月、+0.6个月。

(4) **土地市场:** 2024年1月29日-2024年2月4日百城供应土地数量为431宗，环比+389.8%，同比+66.4%；供应土地建筑面积为2414.1万方，环比+262.2%，同比+72.3%。2024年累计供应土地数量为1714宗，同比-4.2%，累计供应土地建筑面积为9062.9万方，同比-20.1%。

■ **重点数据与政策:** **中央层面:** 国务院副总理何立峰指出要尽快推动房地产融资具体项目落实；1月30日央行开展5630亿元7天期逆回购操作，利率1.8%，与此前持平；多省市公布2023年GDP及增速；四部门将全面推进不动产登记“全程网办”；央行2月5日起降准0.5个百分点。**地方层面:** 上海优化外环外住房限购政策；苏州全面解除限购政策；广州白云区获1426亿城中村改造贷款；南宁获房地产项目“白名单”第一笔贷款；重庆、青岛、武汉等多地已筛选出首批房地产项目“白名单”；辽宁、郑州、盐城等多地加大购房补贴力度；南京、成都、西安、厦门等地优化公积金及贷款相关政策。

■ **周观点:** 2月第1周新房成交面积环比小幅增长，同比小幅下跌；二手房销售面积环比小幅下降，同比小幅增长。近期中央密集发声加大房地产支持力度，继广州放松限购后，苏州、上海也陆续放松限购政策；同时城中村改造和房地产项目“白名单”也在稳步推进当中。考虑到政策见效需要时间，预计节后地产有望边际复苏。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)代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

■ **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

《上海跟进楼市政策，放松外环外限购》

2024-01-30

《中央密集发声支持房地产，广州放松限购政策》

2024-01-29

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（1.29-2.2）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.2.2）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前二.....	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 (2024.2.2)

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*	797	42.64	57.79	100.24	140.52	18.70	13.80	7.95	5.67
600048.SH	保利发展*	1,122	183.47	205.64	234.87	266.18	6.11	5.45	4.78	4.21
000002.SZ	万科 A	1,132	226.18	206.71	208.40	218.16	5.01	5.48	5.43	5.19
600383.SH	金地集团*	183	61.07	58.66	61.82	66.58	3.00	3.12	2.96	2.75
601155.SH	新城控股*	217	13.94	40.89	48.81	54.43	15.60	5.32	4.45	3.99
002244.SZ	滨江集团*	213	37.41	45.03	53.62	61.97	5.69	4.73	3.97	3.43
600325.SH	华发股份*	184	25.78	29.04	32.15	35.26	7.13	6.33	5.72	5.21
0688.HK	中国海外发展	1,181	232.65	259.14	286.26	323.34	5.08	4.56	4.13	3.65
1109.HK	华润置地	1,538	280.92	305.44	335.87	368.10	5.47	5.03	4.58	4.18
0960.HK	龙湖集团	526	243.62	230.15	239.34	256.06	2.16	2.29	2.20	2.05
3319.HK	雅生活服务*	39	18.40	20.64	23.51	26.52	2.15	1.91	1.68	1.49
1755.HK	新城悦服务*	20	4.23	4.84	5.42	5.98	4.76	4.16	3.72	3.37
2869.HK	绿城服务*	71	5.48	6.87	8.30	9.63	12.95	10.32	8.54	7.36
1209.HK	华润万象生活*	474	22.06	28.41	36.67	45.21	21.50	16.70	12.94	10.49

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, 2024.02.02 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。

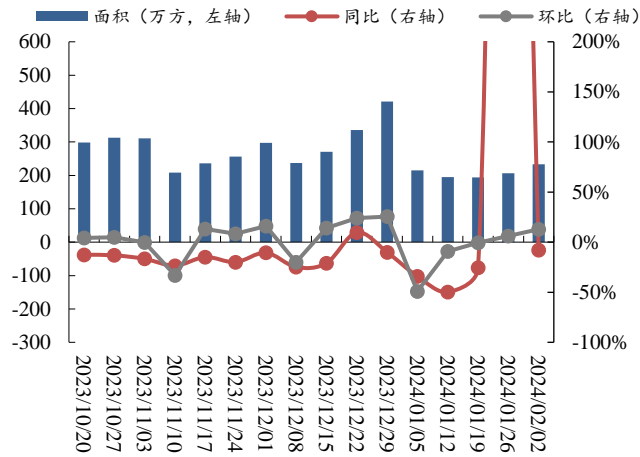
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售面积环比上升 13.0%，同比上升-7.8%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-37%、8%、13%、-8%。

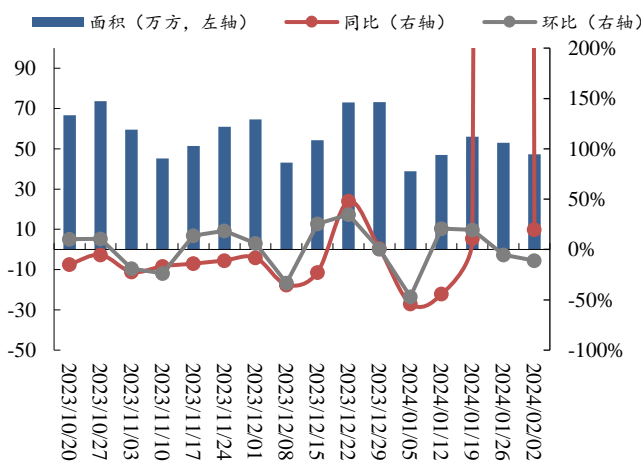
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 232.9 万方，环比+13.0%，同比-7.8%；2024 年 2 月 1 日至 2 月 2 日累计成交 69.6 万方，同比-16.3%。今年截至 2 月 2 日累计成交 1043.1 万方，同比-16.4%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



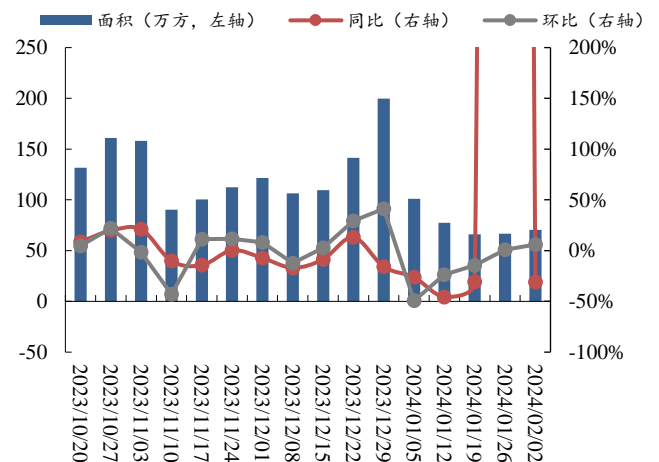
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



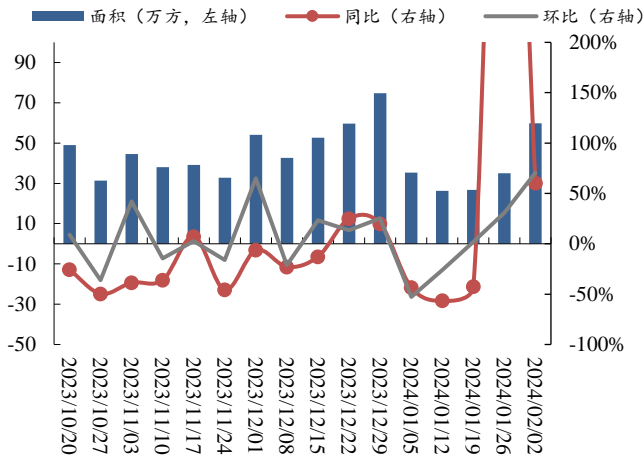
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



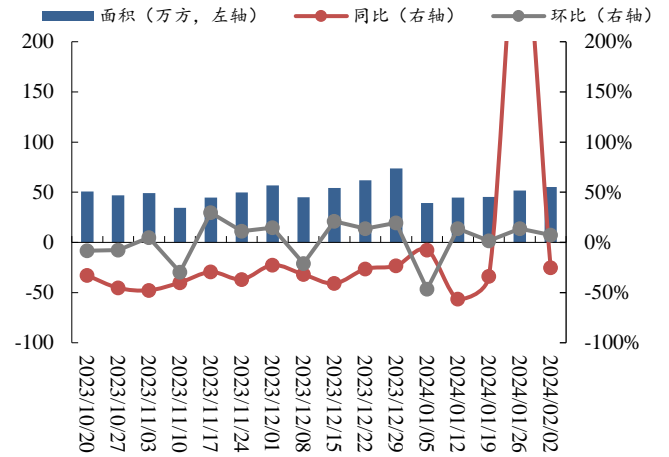
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

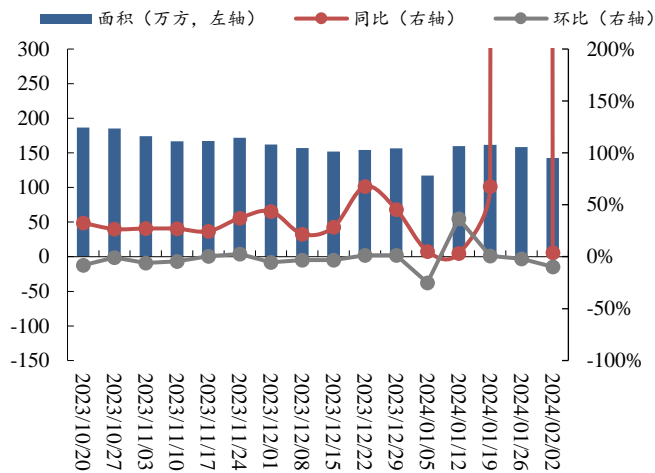
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

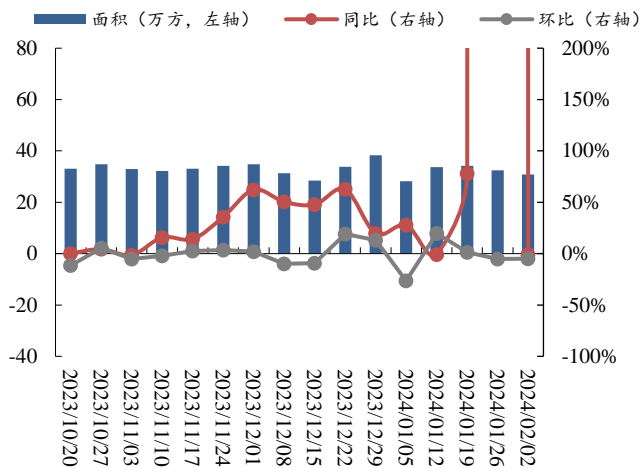
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积142.9万方，环比-9.7%，同比+3.9%；2024年2月1日至1月26日累计成交46.7万方，同比+4.5%。今年截至2月2日累计成交739.5万方，同比+47.7%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



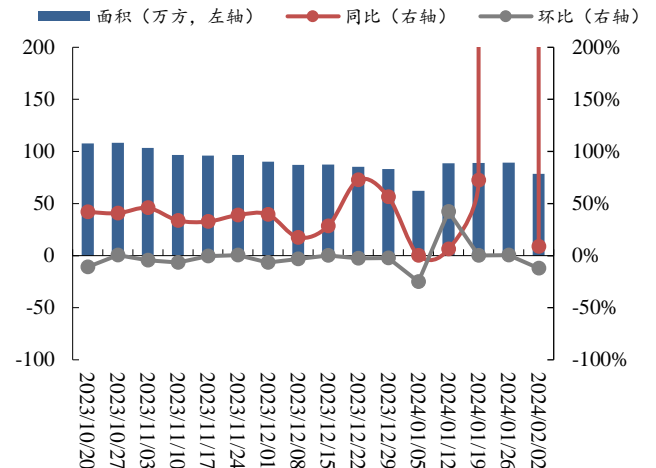
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



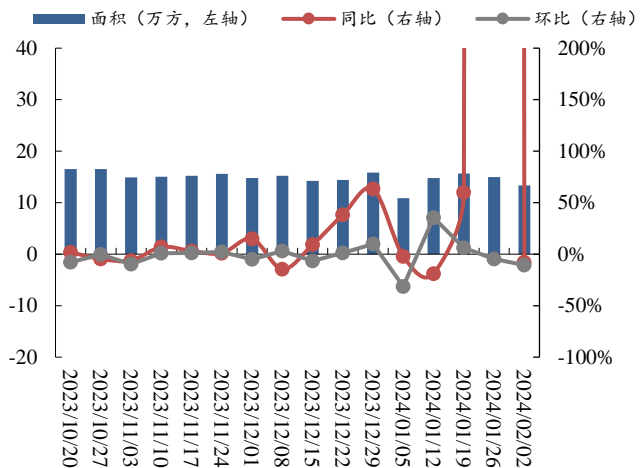
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



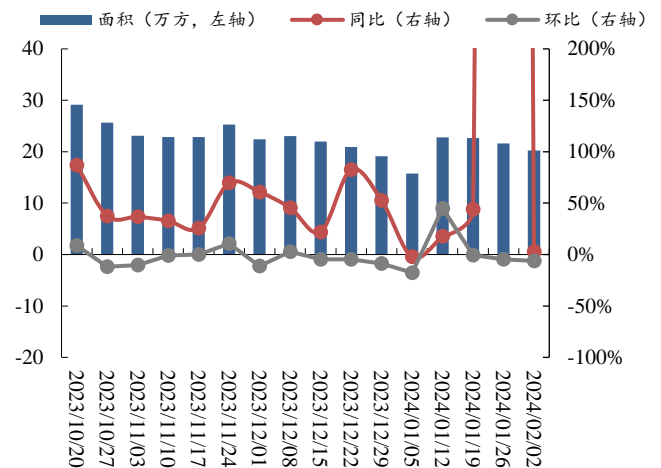
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

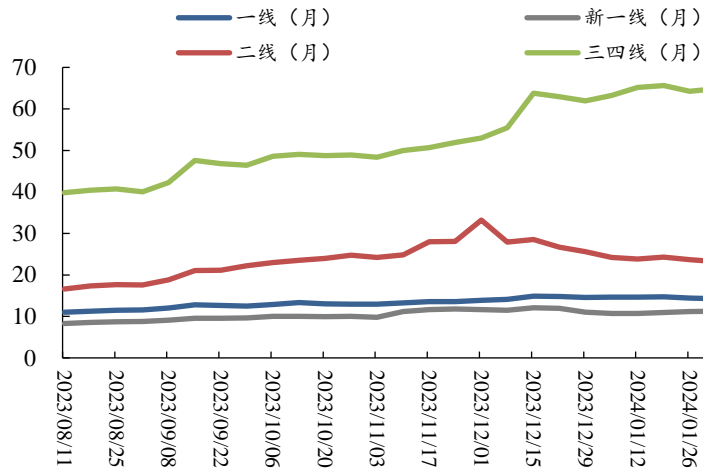
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

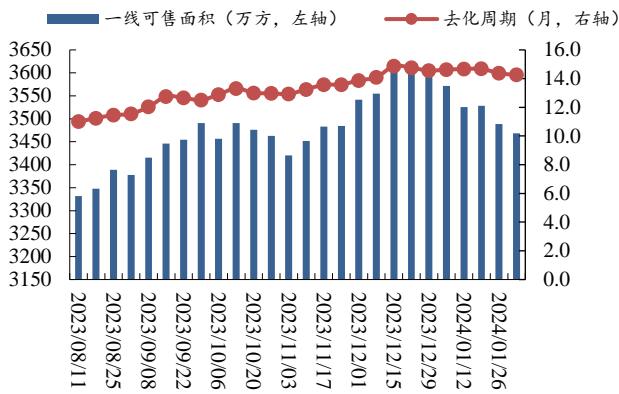
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9674.9 万方，环比+0.1%，同比+0.5%；14城新房去化周期为 19.4 个月，环比变动+0.0 个月，同比变动+4.0 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 14.3 个月、11.2 个月、23.2 个月、64.8 个月，环比分别变动-0.1 个月、+0.1 个月、-0.5 个月、+0.6 个月。

图11: 各能级城市去化周期



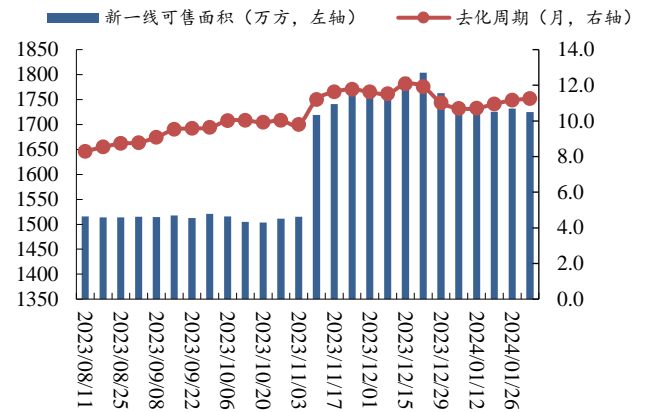
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



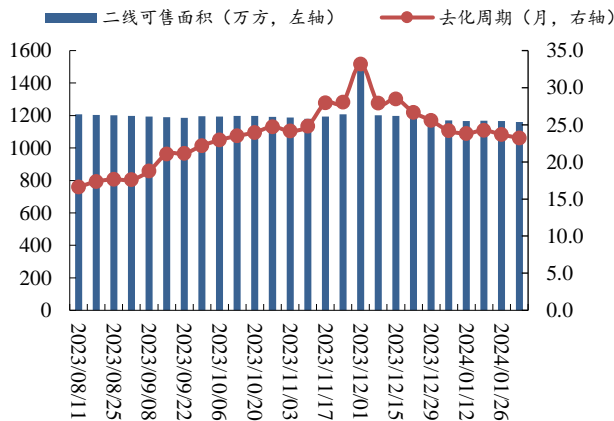
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



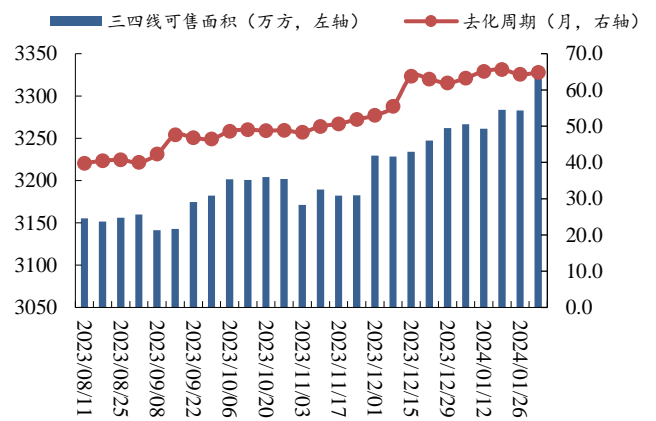
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	13.6	21.8	-37.5%	52.3%	13.6%	58.2%	17.2
	济南	16.9	10.8	55.8%	45.1%	3.1%	364.7%	-
	青岛	16.0	14.1	13.8%	33.4%	29.6%	36.6%	-
长三角	上海	19.5	18.0	8.4%	7.6%	-26.3%	-34.6%	7.3
	杭州	6.9	4.8	44.4%	-52.6%	-49.4%	-43.3%	2.5
	南京	5.1	5.6	-8.8%	-61.1%	-66.9%	-58.7%	21.6
	苏州	6.0	6.4	-6.2%	-44.4%	-51.9%	-20.5%	18.2
	宁波	8.3	9.4	-11.9%	38.9%	-11.6%	32.1%	20.1
	嘉兴	5.6	4.5	26.2%	578.1%	577.4%	2651.8%	-
	无锡	3.2	3.8	-17.0%	404.8%		-21.6%	-
	扬州	3.9	2.3	69.4%	116.2%	146.2%	26.6%	-
	温州	10.5	12.7	-17.7%	-22.5%	-42.9%	-54.8%	43.5
	粤港澳	深圳	3.7	4.1	-8.3%	6.8%	-2.2%	7.7%
广州		10.5	9.2	13.2%	17.1%	17.9%	-0.8%	20.0
佛山		7.5	7.1	6.4%	-8.5%	2.2%	-14.5%	-
惠州		1.4	1.3	0.6%	-19.2%	-36.7%	-25.1%	-
中西部	成都	26.0	22.2	17.2%	-13.3%	-38.6%	-7.8%	-
	武汉	10.5	13.5	-21.9%	-51.1%	-57.4%	-30.1%	-

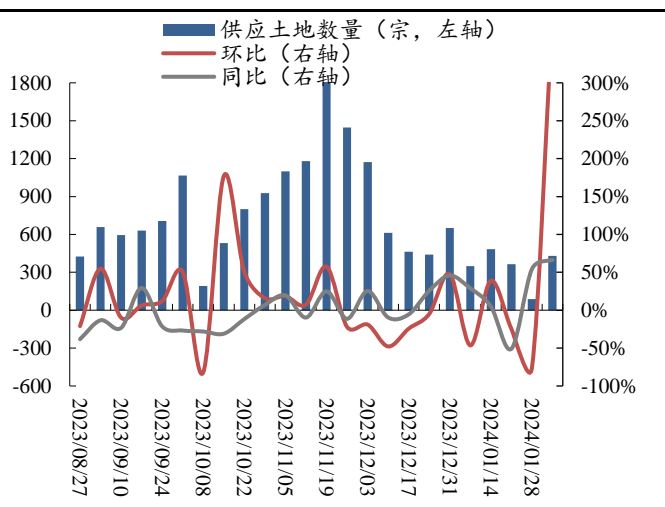
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

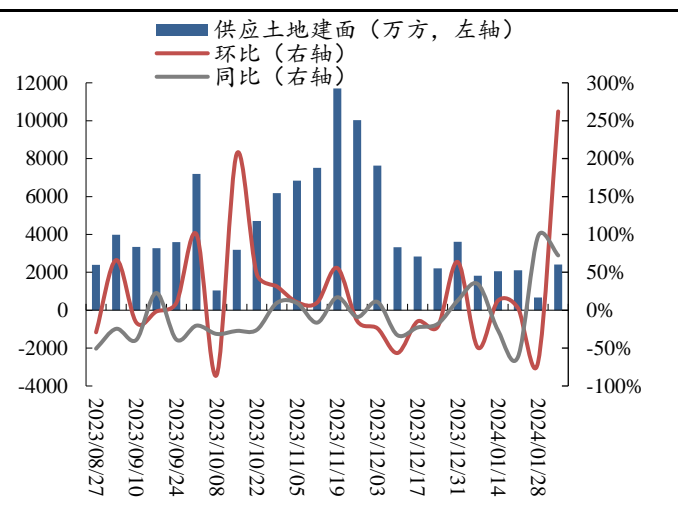
土地供应方面, 2024年1月29日-2024年2月4日百城供应土地数量为431宗, 环比+389.8%, 同比+66.4%; 供应土地建筑面积为2414.1万方, 环比+262.2%, 同比+72.3%。2024年累计供应土地数量为1714宗, 同比-4.2%, 累计供应土地建筑面积为9062.9万方, 同比-20.1%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

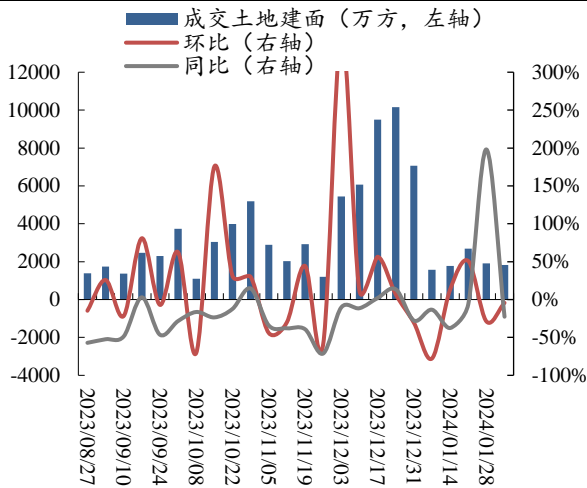
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

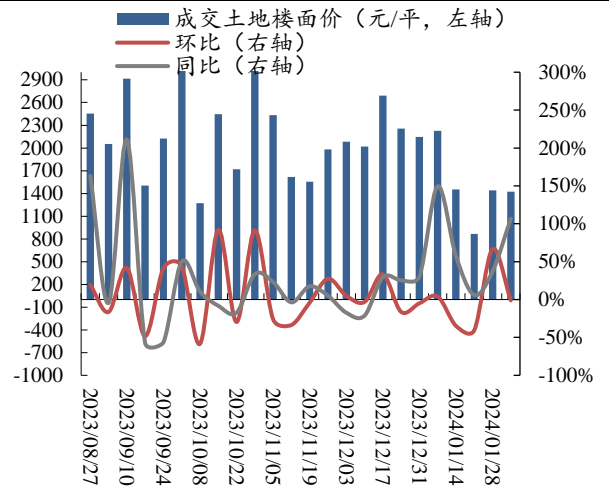
土地成交方面，2024年1月29日-2024年2月4日百城土地成交建筑面积1833.2万方，环比-4.3%，同比-22.6%；成交楼面价1424元/平，环比-1.1%、同比+106.7%；土地溢价率+1.1%，环比-4.0pct，同比-1.1pct。2024年累计成交土地建筑面积为9795.7万方，同比-7.2%。

图19: 百城土地成交建筑面积



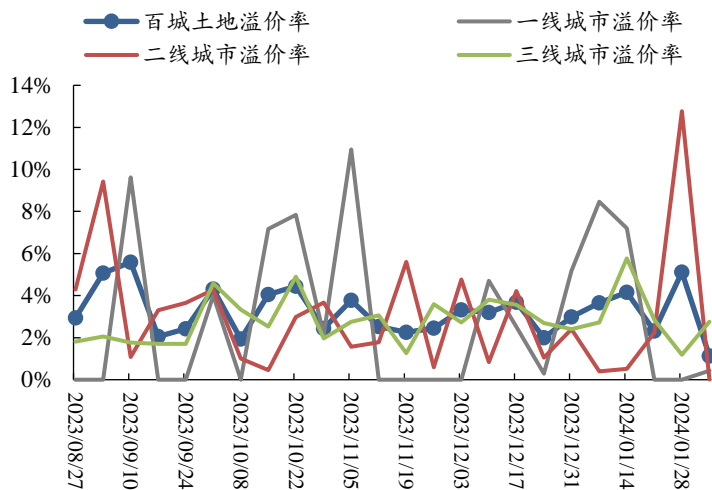
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

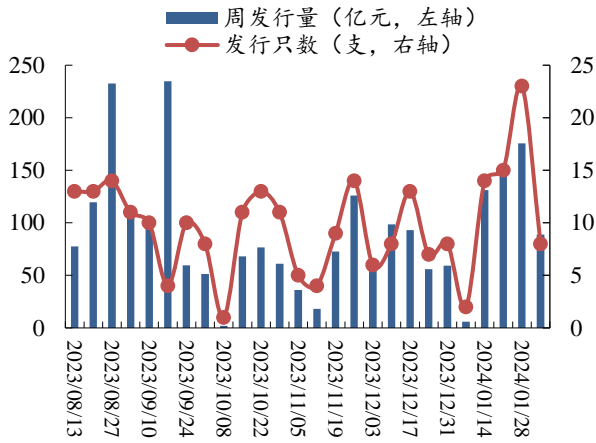


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

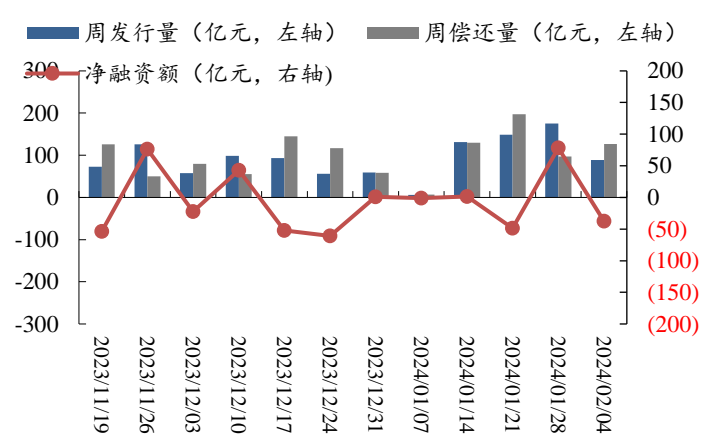
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计8支，发行金额合计88.7亿元，环比-49.5%，同比+58.4%；上周偿还金额126.4亿元，净融资额为-37.7亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债62支，合计发行金额550.2亿元，同比+26.7%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



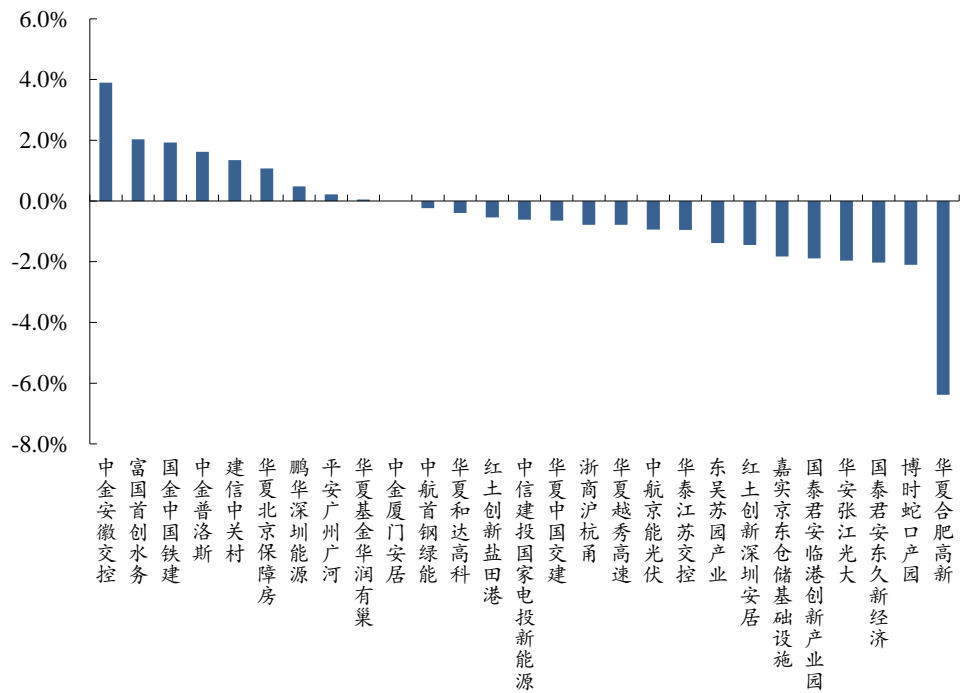
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

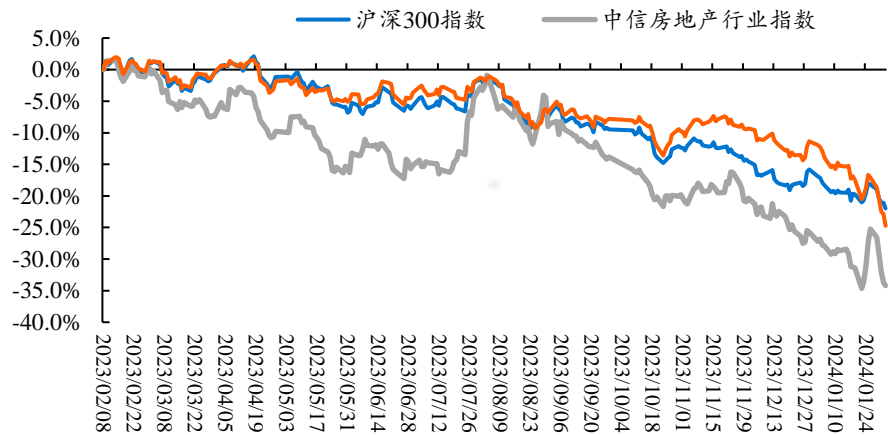


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

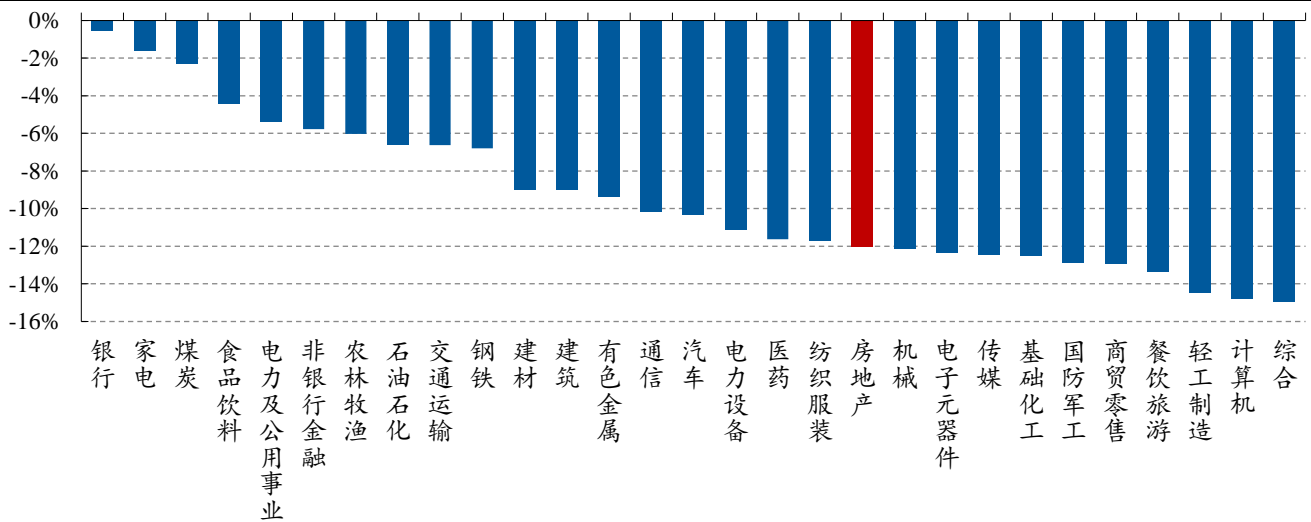
上周房地产板块（中信）涨跌幅-12.0%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-4.6%、-9.3%，超额收益分别为-7.39%、-2.74%。29个中信行业板块中房地产位列第19。

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 2 支，较前周减少 104 支，下跌股数为 122 支。上周市场上房地产股涨幅居前三的为浦东金桥、*ST 紫学、深大通，涨幅分别为 12.3%、2.0%、0.0%。跌幅前五为荣丰控股、阳光股份、大千生态、万方发展、深赛格，跌幅分别为-30.8%、-27.2%、-25.8%、-25.6%、-24.8%。

4. 行业政策跟踪

中央层面：国务院副总理何立峰指出要尽快推动房地产融资具体项目落实；1月30日央行开展5630亿元7天期逆回购操作，利率1.8%，与此前持平；多省市公布2023年GDP及增速；四部门将全面推进不动产登记“全程网办”；央行2月5日起降准0.5个百分点。**地方层面：**上海优化外环外住房限购政策；苏州全面解除限购政策；广州白云区获1426亿城中村改造贷款；南宁获房地产项目“白名单”第一笔贷款；重庆、青岛、武汉等多地已筛选出首批房地产项目“白名单”；辽宁、郑州、盐城等多地加大购房补贴力度；南京、成都、西安、厦门等地优化公积金及贷款相关政策。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/01/29	央行	金融市场	金融机构	央行发布2023年金融市场情况：①债券市场共发行71万亿元，同比增长14.8%，其中国债发行11万亿元，地方政府债券发行9.3亿元，金融债券发行10.2万亿元；②债券市场托管余额为137万亿元。
2024/01/29	国务院	房地产融资	政府	国务院副总理何立峰在相关会议上指出：强调各地要抓紧建立并高效运转城市房地产融资协调机制，尽快推动房地产融资具体项目落实，坚决防止出现新的违规挪用预售资金情况。
2024/01/30	央行	政策方向	金融机构	开展5630亿元7天期逆回购操作，利率1.8%，与此前持平。当日有650亿逆回购到期，即净投放4650亿元。
2024/01/31	多省	经济数据	省	多个省市公布2023年GDP及增速，其中按照GDP总量排名前五的是：广东省13.57万亿元，增速4.8%；江苏省12.82万亿元，增速5.8%；山东省9.21万亿元，增速6.0%；浙江省8.26万亿元，增速6.0%；四川省6.01万亿元，增速6.0%。
2024/01/31	国家统计局	经济数据	副部级单位	中国1月官方制造业PMI为49.2，环比上涨0.2个百分点，制造业景气水平有所回升；非制造业PMI为50.7，环比上涨0.3个百分点，非制造业延续平稳扩张走势。
2024/01/31	金融监管总局	政策方向	金融机构	在2024年工作会议指出：①积极稳妥防控重点领域风险，强化信用风险管理，加大不良资产处置力度；②加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，督促金融机构大力支持保障性住房等“三大工程”建设、落实经营性物业贷款管理要求；③配合防范化解地方债务风险，指导金融机构按照市场化方式开展债务重组、置换。
2024/02/01	国家统计局	经济数据	副部级单位	1月财新中国制造业PMI为50.8，与上月持平，连续三个月高于荣枯线。自2021年6月以来，该指数首次连续三个月位于扩张区间。
2024/02/01	自然资源部等四部门	不动产登记	部委	自然资源部等四部门提出：①加快实现不动产登记全业务类型“网上可办”、“网上好办”，提升转移登记、抵押登记等高频业务“全程网办”比例。②加快推广不动产登记电子证书证明的社会化应用，逐步实现应用场景全覆盖；探索不动产权利人线上授权委托查询和利害关系人线上查询。③打通上游相关业务环节，创新项目建设全生命周期以及土地转让和抵押阶段的登记服务，通过信息共享、并行办理，实现“交地即交证”。
2024/02/03	中共中央、国务院	政策方向	政府	强化农村改革创新，启动实施第二轮土地承包到期后再延长30年整省试点，健全土地流转价格形成机制，探索防止流转费用不合理上涨有效办法。

2024/02/04	央行	政策方向	金融机构	2月5日起降准0.5个百分点，预计向市场提供长期流动性约1万亿元。
2024/02/04	住建部	城乡改造	部委	2023年全国开工改造城镇老旧小区5.37万个、惠及居民897万户，共完成投资近2400亿元，超额完成年度任务。
2024/01/29	辽宁	购房补贴	省	发布“卖旧买新”新政，对一年内出售自有住房并购买新房的，可由购房地给予一定额度的购房补贴，卖旧买新时间不分先后。
2024/01/29	郑州	购房补贴	二线	青年人才在郑州经开区首次购买新房可享受全额契税补贴，以“先征后补”形式执行。
2024/01/29	盐城	购房补贴	三线	经开区发布区级购房补贴：①在盐城经开区购买新房的，给予总价1.5%的购房补贴，最高不超2万元；②市区（不含大丰区）被征收群众使用结算凭证资金在经开区购买新房的，在享受原奖励的基础上，再给予凭证金额5%的奖励（房地产开发企业承担2.5%，区财政承担2.5%）；③2023年6月30日至2024年12月31日期间出售市区（除大丰区）自有住房，在经开区购房一次性给予总价0.5%的购房补贴；④对企业团购10套及以上新房用于保障职工住房的，一次性给予总价0.5%的购房补贴。
2024/01/29	三明	购房补贴	三线	三元区将举办春节房展会：①面向购买50万及以上新房产品的购房者发放2万/套消费券，可在购房合同总价中减去相应金额；②购买新房、车位或50万及以上商办产品的购房者，在取得产权证和全额契税发票后可获得50%契税补贴。
2024/01/29	福建	城乡建设	省	发布2024年住房城乡建设规划，全省计划开工改造约23.4万户老旧小区，投入467亿元推动厦门、福州两地的城中村改造项目。
2024/01/30	南宁	房地产融资	二线	广西南宁市获房地产项目“白名单”第一笔贷款，目前南宁市已建立房地产融资协调机制，并向当地金融机构推送了第一批107个房地产项目“白名单”。其中北投荷院项目已获得民生银行南宁分行3.3亿元开发贷款。
2024/01/30	广州	城中村改造	一线	白云区罗冲围片区潭村、民科园片区大沥村等14个城中村改造项目获1426亿改造贷款，其中首批资金15亿元已发放。
2024/01/30	上海	限购政策	一线	优化住房限购政策，非户籍在沪连续缴社保个税5年可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房。
2024/01/30	苏州	限购限售政策	二线	发布楼市新政：①限购：六大区全面放开一手、二手房限购政策，即购房人不论户籍地、无需社保、不限套数及面积，皆可进行购买；②限售：昆山、太仓、常熟不限售，苏州六区、张家港新房取证两年内不可上市，全区域二手房不再限制转让年限；购房取证后，有新生儿的家庭（二孩及以上），解除新房转让年限；
2024/01/30	九江	公积金政策	三线	发布公积金提取新政，购买一手房可提取公积金，提取额不超过首付款。
2024/01/31	重庆	房地产融资	二线	已筛选出首批314个房地产项目“白名单”，并送达至28家主要银行，总融资需求约830亿元，涉及22家融资机构。
2024/01/31	内蒙古	房地产融资	省	将定期分批推出项目“白名单”并向区域内金融机构推送，做到成熟一批、推送一批，预计1月底前由具备条件的盟市推送首批项目名单，2月底前再推送第二批项目名单。
2024/01/31	成都	房地产融资	二线	已完成首批融资项目白名单审核，共有208家企业227个项目，企业首选拟对接首批名单审核28家。
2024/01/31	青岛	房地产融资	二线	已梳理出首批房地产项目“白名单”84个，白名单涵盖地方国企、本土民企、本土混合所有制企业开发项目，融资需求约250.2亿元，共涉及19家融资机构。
2024/01/31	昆明	房地产融资	二线	已梳理出首批房地产项目“白名单”212个，融资需求约916亿元，1月31日已推送至在昆24家主要银行。

2024/01/31	上海	房贷利率	一线	存量首套房贷利率下调已基本完成，此次利率下调幅度约为 54 个基点，已认定需调整利率的存量首套房贷余额达 2692 亿元，涉及 27.2 万笔贷款。
2024/01/31	海南	政策方向、保交楼、房地产融资	省	省住建厅工作会议指出：①将坚持因城施策，做好调控政策储备。按照“大稳定、小调整”要求，精准、适度优化调整现行政策；②将继续统筹做好保交楼和保交付工作。加强预售资金监管，坚持现房销售制度，控制存量风险、遏制新增风险；③用好房地产融资协调机制，支持房地产企业合理融资。
2024/01/31	西安	城中村改造	二线	高新区、灞桥生态区 2 个城中村改造项目获得城中村改造专项借款 5 亿元。
2024/01/31	成都	公积金政策	二线	将未备案租房提取公积金额度从每月 1000 元提高至 1200 元；同时支持老旧小区加装电梯提取，支持跨城市购房提取，将于 3 月 1 日生效。
2024/01/31	鄂州	公积金政策	三线	执行“认房不认贷”；贷款额度上浮 20%；允许父母或子女作为共同借款担保人；放开户籍限制，异地互认互贷范围扩展至全国。
2024/01/31	林芝	购房补贴	三线	购买新建商品房的自然人，可获得购房总价 3% 的一次性补贴，农牧民购房补贴比例提高至 4%。每人最多享受两套补贴，每套补贴上限为 5 万元。
2024/02/01	多省	城中村改造	省	首批专项借款陆续发放，涉及百余个项目，其中：①国家开发银行 1 月 30 日发放专项借款 90.8 亿元，涉及广州、郑州、济南、南京、石家庄、大连等地近百个项目，惠及村（居）民超过 10 万户，建设安置房 23.84 万套。②中国农业发展银行 1 月 30 日为石家庄新华项目发放贷款 7900 万元；同时还在济南、成都、武汉、宁波、合肥、贵阳、沈阳等地实现城中村改造项目贷款投放。
2024/02/01	武汉	房地产融资	二线	已确定首批项目融资“白名单”并向各金融机构推送，涉及 101 个房地产项目、94 家房企和 18 家融资机构，多家民营房企入围；目前第二批也在梳理中。
2024/02/01	哈尔滨	房地产融资	二线	已确定首批项目融资“白名单”，涉及 19 个房地产项目，融资需求超 27 亿元；目前已开展第二批申报名单的统计。
2024/02/01	南京	公积金政策	二线	自 2024 年 2 月 1 日起，可申请公积金贷款购买司法拍卖房，该政策适用于市内各级人民法院组织的网络司法拍卖活动。
2024/02/01	厦门	公积金政策	二线	缴纳公积金满 6 个月（原 12 个月）可申请公积金贷款，最高贷款额度上浮至 144 万元（原 120 万），单笔贷款额度增加 20%。
2024/02/03	湖北	房地产融资	省	推出首批 221 个房地产项目“白名单”，涉及 17 个市州，总融资需求 712 亿元。
2024/02/03	天津	房地产融资	二线	第一批共 22 个房地产项目“白名单”选定，涉及 17 家民营企业、4 家国有企业和 1 家混合所有制企业，总融资需求近 50 亿元。
2024/02/03	连城	贷款利率	三线	首套住房商业贷款利率下调至 3.7%，买房简化入学手续，可凭购房合同登记申请入学。
2024/02/03	郑州	城中村改造	二线	申报 58 个国家首批城中村改造项目通过住建部审批，预计 2024 年将获得 508 亿元的专项借款额度。
2024/02/04	佛山	公积金政策	三线	2024 年 3 月 1 日起实施单缴存职工家庭贷款最高额度 30→60 万元，双缴存职工家庭贷款最高额度 60→100 万元。
2024/02/04	临沧	公积金政策	三线	单缴存职工家庭贷款最高额度 50→60 万元，双缴存职工家庭贷款最高额度 70→80 万元。
2024/02/04	广东	政策方向	省	住建厅会议提出，2024 年重点做好十个方面的工作，其中： 1) 围绕“稳预期、防风险”，推动建立房地产业新发展模式； 2) 坚持“房住不炒”定位，加快构建房地产业新发展模式；

				3) 加快建立城市房地产融资协调机制, 持续做好个别头部房企债务风险化解工作, 推动化解一批问题楼盘; 4) 推动构建党委领导、政府组织、居民参与、企业服务的物业管理新格局。
2024/02/04	长春	房地产融资	二线	推出首批 26 个房地产项目“白名单”, 涵盖了住宅、商业、办公等多个领域。
2024/02/04	蚌埠	购房补贴	三线	符合条件的精英人才最高可享受 8 万元购房补贴。

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

2月第1周新房成交面积环比小幅增长, 同比小幅下跌; 二手房销售面积环比小幅下降, 同比小幅增长。近期中央密集发声加大房地产支持力度, 继广州放松限购后, 苏州、上海也陆续放松限购政策; 同时城中村改造和房地产项目“白名单”也在稳步推进当中。考虑到政策见效需要时间, 预计节后地产有望边际复苏。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) 代建及中介公司: 绿城管理控股、贝壳。

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。

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>