

强于大市

房地产行业第5周周报（1月27日-2月2日）

上海苏州限购优化，多地落地“项目白名单”

新房成交面积环比增幅扩大；二手房成交面积环比降幅扩大；土地市场环比重跌价升，溢价率环比下降同比上升。

核心观点

- **新房成交面积环比增幅扩大，同比增速为负**（上周由于去年同期正值春节期间，故同比增幅较大）。新房成交面积为246.2万平方米，环比上涨4.1%，环比涨幅较上周扩大了0.1个百分点，同比下降10.5%。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-8.2%、9.4%、5.6%，同比增速分别为34.3%、-19.9%、-21.3%。
- **二手房成交面积环比降幅扩大，同比增速为正**（上周由于去年同期正值春节期间，故同比增幅较大）。18个城市成交面积为155.6万平方米，环比下降10.2%，环比降幅较上周扩大了9.4个百分点，同比上涨15.0%。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为-5.0%、-11.6%、-10.9%，同比增速分别为-0.9%、23.4%、27.4%。
- **新房库存面积同环比均下降，去化周期环比下降、同比上升**。12个城市新房库存面积为9844万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-6.0%。去化周期为15.7个月，环比减少0.2个月，同比提升1.3个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.9、14.0、57.9个月，环比分别减少0.2、0.1、0.3个月。
- **土地市场环比量跌价升，溢价率环比下降同比上升**。百城成交土地规划建筑面积为2432.2万平方米，环比下降23.6%，同比上涨202.0%；成交土地总价为334.7亿元，环比上涨2.2%，同比上涨349.3%；楼面均价为1376.0元/平，环比上涨33.8%，同比上涨48.8%；土地溢价率为2.3%，环比下降20.2个百分点，同比提升1.6个百分点。
- **本周房企国内债券发行规模环比增长**。房地产行业国内债券总发行量为221.3亿元，环比上升4.9%。总偿还量为170.6亿元，同比上升68.5%（前值：165.2%），环比下降18.6%；净融资额为50.7亿元。
- **板块收益有所下降**。房地产行业绝对收益为-11.5%，较上周下降20.5pct，房地产行业相对收益为-6.9%，较上周下降13.9pct。房地产板块PE为9.92X，较上周下降1.15X。北上资金对电力设备、电子、计算机加仓金额较大，分别30.62、30.51、21.74亿元。对房地产的持股占比变化为-0.06%（上周为-0.7%），净卖出4.17亿元（上周净买入7.77亿元）。

政策

- **近期高能级城市的限购政策持续优化**。继1月27日广州120平以上住房限购放开后，本周苏州、上海也优化了限购政策。1月30日，苏州宣布全面取消限购，上海住建委、房管局发布通知，次日起，在上海市连续缴纳社保或个税满5年的非沪籍居民，可在外环外（崇明区除外）限购1套住房。我们认为接下来，核心城市限购放松有望进一步扩围，有望一定程度上推动市场信心修复，政策效果待市场检验。
- **多地响应住建部要求，并落地“项目白名单”**。根据央视报道，截至1月末，26个省份170个城市已建立城市房地产融资协调机制，提出第一批项目“白名单”并推送给商业银行，涉及房地产项目3218个；商业银行接到名单后，已向27个城市83个项目发放贷款共178.6亿元；第一批项目名单中84%的项目属于民营房企和混合所有制房企开发的项目。根据新京报，旭辉、碧桂园、世茂、雅居乐、万科、龙湖、金地、金科、奥园等房企均有项目获批进入“白名单”，涉及多个出险房企。根据我们的不完全统计，南宁（107个项目）、哈尔滨（19个项目、27亿元融资金额）、青岛（84个、250亿元）、重庆（314个、830亿元）、成都（227个）、云南省（619个、1519亿元，其中昆明212个、916亿元）、西安（54个、180亿元）、湖北省（221个、712亿元，其中武汉101个、542亿元）、天津（22个、50亿元）、大连（82个、219亿元）等城市第一批项目申报逐渐落地，合计1749个项目，涉及融资金额3787亿元，积极响应城市房地产融资协调机制部署会的号召，且出险房企也受益，意味着房地产融资支持政策取得了实质性推进，有利于稳定预期、稳定市场。此外，本周全国首批城中村改造专项借款成功落地西安。1月30日，西安市高新区、浐灞生态区2个城中村改造项目获得国开行陕西省分行全国首批城中村改造专项借款5亿元。

投资建议

- **从行业基本面来看，开年地产需求仍然较弱，本周公布的1月百强房企数据显示，1月百强房企权益销售金额同比下降34.7%，降幅较12月扩大了0.9个百分点，销售仍然低迷。不过，近期供需端政策对整体房地产行业信心的重塑和预期回升起到了一定的积极作用，短期有望带动板块估值修复。行业政策风向下，当前估值较低、经营基本面较好、重仓高能级城市、受益于行业格局优化的央国企，以及拥有充沛优质存量型物业资产、现金流有望边际改善的房企价值凸显。此外，稳健经营的优质民企和混合所有制房企或将受益于近期更有针对性的融资支持政策，若能在本轮周期中生存下来，或具备更大的估值修复弹性。**
- **现阶段我们建议关注四条主线：1）无流动性风险且拿地销售基本面较好的央国企：保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。2）安全系数相对较高的民企：滨江集团、美的置业。3）底部回升、弹性较大的公司：金地集团、龙湖集团。4）有城中村改造和保障房建设、或REITs相关主题机会的：中交地产、城建发展、中华企业、南山控股。**

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

《关于广州限购政策及相关政策对房地产行业政策优化的点评：广州限购优化带来增量购买力；近期各部门对房地产供需两端均作出积极表态和政策支持，有助提升市场信心》（2024/01/29）

《热点城市追踪系列之哈尔滨——冰雪主题爆发背后的楼市真相》（2024/01/24）

《房地产行业2023年12月70个大中城市房价数据点评：70城房价持续下行，二手房压力大于新房》（2024/01/18）

《房地产行业2023年12月统计局数据点评：行业销售额回落至2016年；预计2024年销售与投资仍将低位运行》（2024/01/18）

《广州房票安置制度点评：广州发放一线城市首批房票，缓解政府集中支付压力的同时助力去库存》（2024/01/11）

《关于深圳城中村改造新政意见稿的点评：深圳城中村改造提速推进，新政意见稿最大变化在于向一二级分离倾斜》（2024/01/07）

《房地产行业2024年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》（2024/01/03）

《京沪房地产政策调整点评：京沪房地产信贷政策、普宅标准同步放松，市场信心有望提振带动成交复苏》（2023/12/15）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	8
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	17
5 本周重点公司公告	20
6 本周房企债券发行情况	23
7 投资建议	26
8 风险提示	27
9 附录	28

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.2 万套，环比上涨 2.1%，同比下降 9.8%.....	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 246.2 万平方米，环比上涨 4.1%，同比下降 10.5%.	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为.....	6
为-9.4%、7.4%、5.0%.....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-8.2%、9.4%、5.6% .	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 39.4%、-19.8%、-21.7%	6
.....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 34.3%、-19.9%、-21.3%	6
.....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 154.3 万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-3.4%	7
.....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.7%、-0.3%、0.8%	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-1.0%、-8.0%、-17.3%	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 18.3、15.1、65.3 个月	7
.....	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-1.5%、-0.3%、-0.2%	7
.....	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为-10.4%、20.1%、104.1%	7
.....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9844 万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-6.0%	8
.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.7%、-0.5%、0.8%	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-4.4%、-6.0%、-19.8%	8
.....	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 15.9、14.0、57.9 个月	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-1.5%、-0.6%、-0.5%	8
.....	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-46.5%、21.9%、93.8%	8
.....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.6 万套，环比下降 10.8%，同比上涨 11.1%	9
.....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 155.6 万平方米，环比下降 10.2%，同比上涨 15.0%	9
.....	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-5.0%、-12.3%、-12.2%	9
.....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-5.0%、-11.6%、-10.9%	9
.....	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-3.7%、18.9%、28.4%	9
.....	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-0.9%、23.4%、27.4%	9

.....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 2432.2 万平方米, 环比下降 23.6%, 同比上涨 202.0%.....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 334.7 亿元, 环比上涨 2.2%, 同比上涨 349.3%...10	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1376.0 元/平, 环比上涨 33.8%, 同比上涨 48.8%.....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.3%, 环比下降 20.2 个百分点, 同比提升 1.6 个百分点.....	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -78.9%、6.3%、-25.5%.....	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 52.0%、136.0%、261.7%.....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 233.6%、36.0%、-44.9%.....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 2252.6%、384.8%、174.2%.....	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 1484.5%、27.8%、-26.1%.....	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 1447.9%、105.5%、-24.2%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、2.92%、2.16%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 488.9 万平方米, 环比下降 16.8%, 同比上涨 416.0%.....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 182.7 亿元, 环比下降 6.1%, 同比上涨 397.6%.....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3738.0 元/平方米, 环比上涨 12.9%, 同比下降 3.6%.....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.6%, 环比下降 4.7 个百分点, 同比提升 2.2 个百分点.....	12
图表 40. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积环比增速分别为 33.6%、-34.9%.....	12
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 538.8%、351.7%.....	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 33.6%、-34.9%.....	13
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 538.8%、351.7%.....	13
图表 44. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价环比增速分别为 5.0%、-23.8%.....	13
图表 45. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为 249.08%、-64.50%.....	13
图表 46. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 3.96%、4.85%.....	13
图表 47. 2024 年第 5 周大事件.....	16
图表 48. 房地产行业绝对收益为 -11.5%, 较上周下降 20.5 个百分点.....	17
图表 49. 房地产行业相对收益为 -6.9%, 较上周下降 13.9 个百分点.....	17

图表 50. 房地产板块 PE 为 9.92X, 较上周下降 1.15X.....	18
图表 51. 北上资金对电力设备、电子、计算机加仓金额较大, 分别 30.62、30.51、21.74 亿元.....	18
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、万科 A、保利地产.....	19
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、建发国际集团、越秀地产.....	19
图表 54. 2024 年第 5 周 (1 月 29 日-2 月 4 日) 重点公司公告汇总.....	21
续 图表 54. 2024 年第 5 周 (1 月 29 日-2 月 4 日) 重点公司公告汇总.....	22
图表 55. 2024 年第 5 周房地产行业国内债券总发行量为 221.3 亿元, 同比上升 265.7%, 环比上升 4.9%.....	23
图表 56. 2024 年第 5 周国内债券总偿还量为 170.6 亿元, 同比上升 68.5%, 环比下降 18.6%.....	23
图表 57. 2024 年第 5 周房地产行业国内债券净融资额为 50.7 亿元.....	24
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为保利发展、前海联易融、华发股份, 发行量分别为 40.00、22.35、17.50 亿元.....	24
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为陆家嘴、万科、保利发展, 偿还量分别为 20.00、20.00、16.30 亿元.....	25
图表 60. 报告中提及上市公司估值表.....	26
图表 61. 城市数据选取清单.....	28

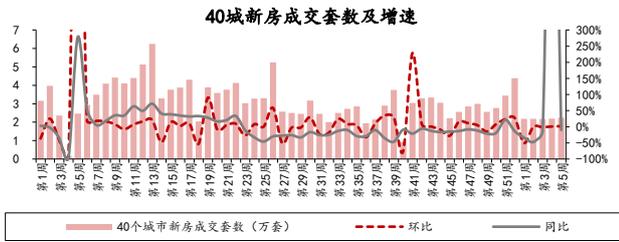
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第5周：2024年1月27日-2024年2月2日）相比于上周，新房成交面积有所增加，二手房成交面积有所减少，新房库存面积有所减少，一、二、三四线城市对应的去化周期均有所减少。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

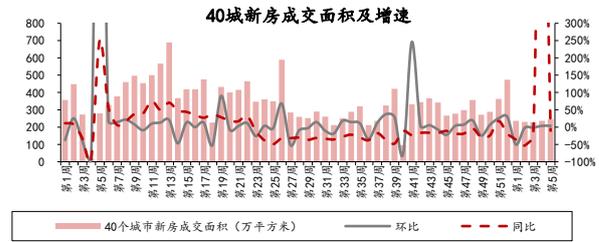
本周40个城市新房成交套数为2.2万套，环比上涨2.1%，环比涨幅较上周扩大了0.9个百分点，同比下降9.8%，同比降幅较上周扩大了1241.3个百分点；新房成交面积为246.2万平方米，环比上涨4.1%，环比涨幅较上周扩大了0.1个百分点，同比下降10.5%，同比降幅较上周扩大了1066.0个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.6、1.0、0.6万套，环比增速分别为-9.4%、7.4%、5.0%，同比增速分别为39.4%、-19.8%、-21.7%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为53.0、122.7、70.5万平方米，环比增速分别为-8.2%、9.4%、5.6%，同比增速分别为34.3%、-19.9%、-21.3%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为2.2万套，环比上涨2.1%，同比下降9.8%



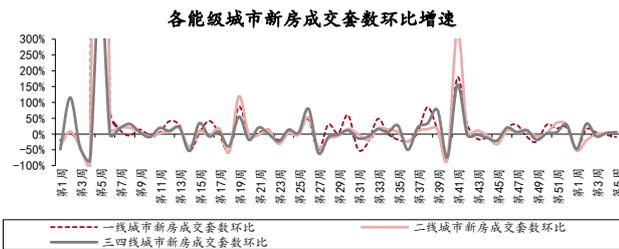
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40城新房成交面积为246.2万平方米，环比上涨4.1%，同比下降10.5%



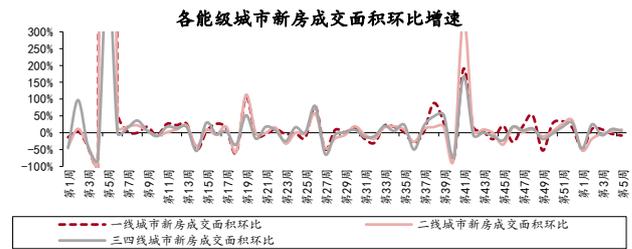
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-9.4%、7.4%、5.0%



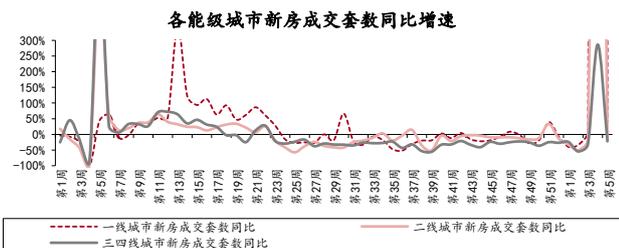
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-8.2%、9.4%、5.6%



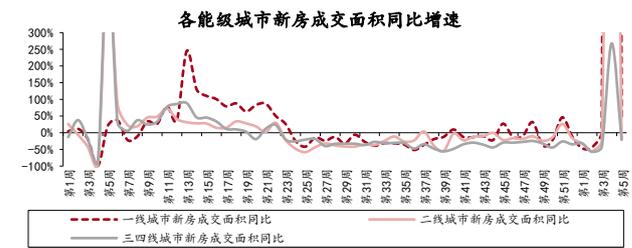
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为39.4%、-19.8%、-21.7%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为34.3%、-19.9%、-21.3%



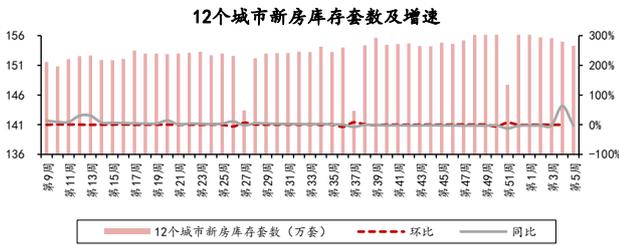
资料来源：同花顺，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为154.3万套，环比增速为-0.4%，同比增速为-3.4%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为68.1、82.2、4.0万套，环比增速分别-0.7%、-0.3%、0.8%，同比增速分别为-1.0%、-8.0%、-17.3%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为37.6、6.3、15.2、9.0万套，环比增速分别为-0.8%、-0.4%、-0.4%、-1.0%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-4.4%、33.1%、-3.5%、0.1%。

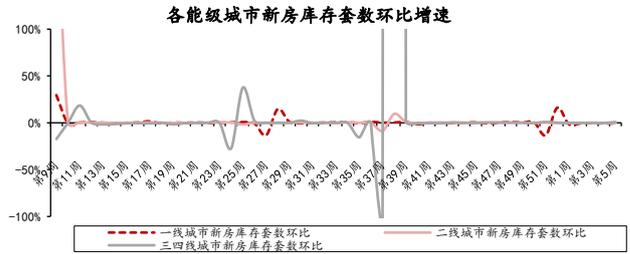
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为17.9个月，环比降低0.2个月，同比降低0.1个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为18.3、15.1、65.3个月，一、二、三四线城市环比分别降低0.3、0.04、0.1个月，一线城市同比降低2.1个月，二、三四线城市同比分别提升2.5、33.3个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为27.6、6.3、14.2、31.9个月，北京、上海、广州环比分别降低0.6、0.1、0.3个月，深圳环比提升1.6个月，北京、广州同比分别降低18.3、4.5个月，上海、深圳同比分别提升2.6、7.1个月。

图表 7.12 个城市新房库存套数为 154.3 万套，环比增速为 -0.4%，同比增速为 -3.4%



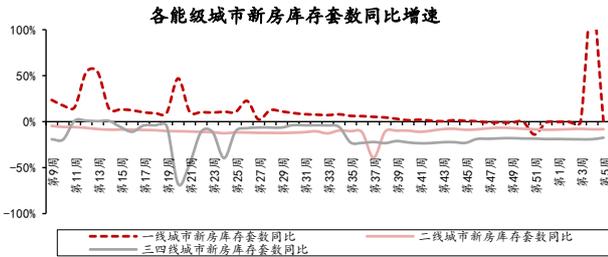
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.7%、-0.3%、0.8%



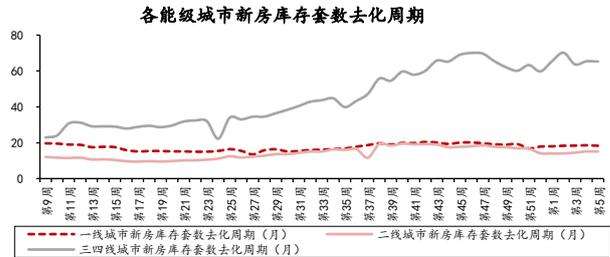
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -1.0%、-8.0%、-17.3%



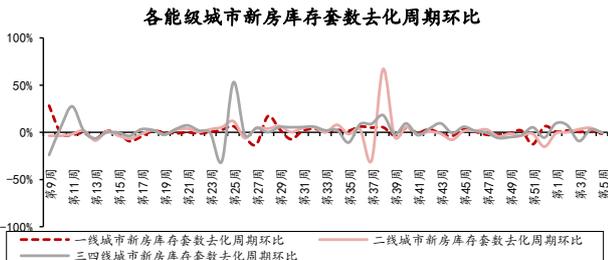
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 18.3、15.1、65.3 个月



资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 -1.5%、-0.3%、-0.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 -10.4%、20.1%、104.1%



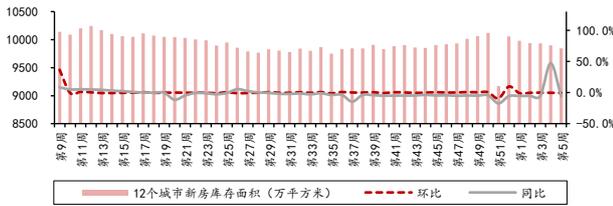
资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9844万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-6.0%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6328、5383、491万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.7%、-0.5%、0.8%，同比增速分别为-4.4%、-6.0%、-19.8%。

在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为15.7个月，环比减少0.2个月，同比提升1.3个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.9、14.0、57.9个月，一、二、三四线城市环比分别减少0.2、0.1、0.3个月，一线城市同比减少13.8个月，二、三四线城市同比分别提升2.5、28.0个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9844万平方米，环比增速为-0.5%，同比增速为-6.0%

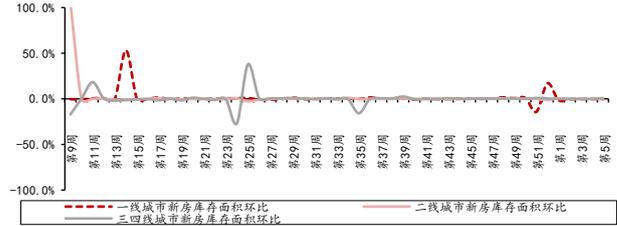
12个城市新房库存面积及增速



资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.7%、-0.5%、0.8%

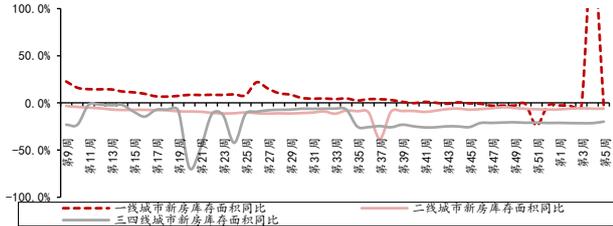
各能级城市新房库存面积环比增速



资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-4.4%、-6.0%、-19.8%

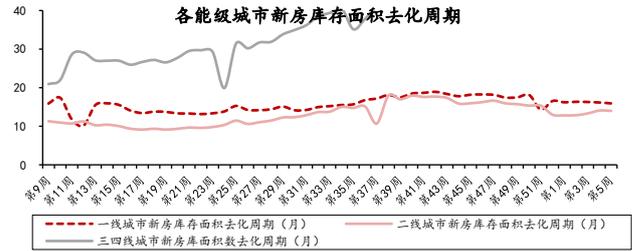
各能级城市新房库存面积同比增速



资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为15.9、14.0、57.9个月

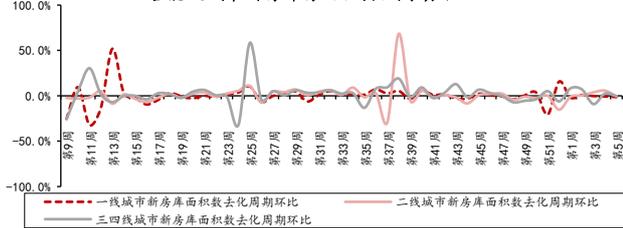
各能级城市新房库存面积去化周期



资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-1.5%、-0.6%、-0.5%

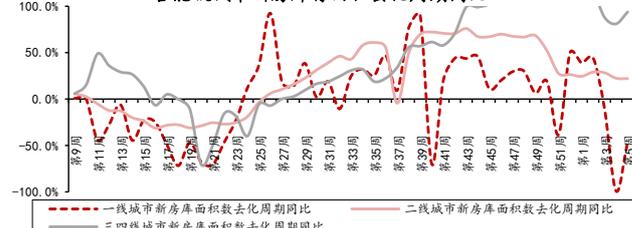
各能级城市新房库存面积去化周期环比



资料来源：同花顺，中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为-46.5%、21.9%、93.8%

各能级城市新房库存面积去化周期同比

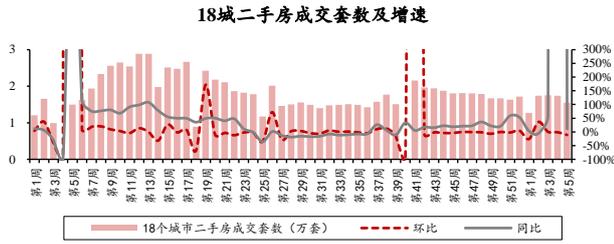


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

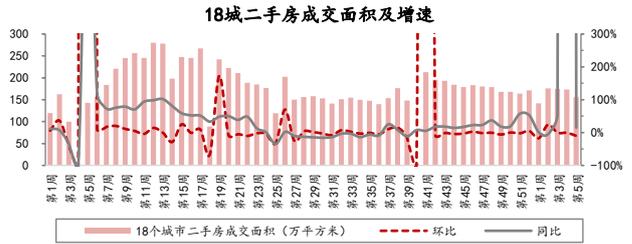
本周18个城市二手房成交套数为1.6万套，环比下降10.8%，同比上涨11.1%；成交面积为155.6万平方米，环比下降10.2%，同比上涨15.0%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.3、0.9、0.3万套，环比增速分别为-5.0%、-12.3%、-12.2%，同比增速分别为-3.7%、18.9%、28.4%，一、二、三四线城市成交面积分别为30.8、89.5、35.3万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-5.0%、-11.6%、-10.9%，同比增速分别为-0.9%、23.4%、27.4%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 1.6 万套，环比下降 10.8%，同比上涨 11.1%



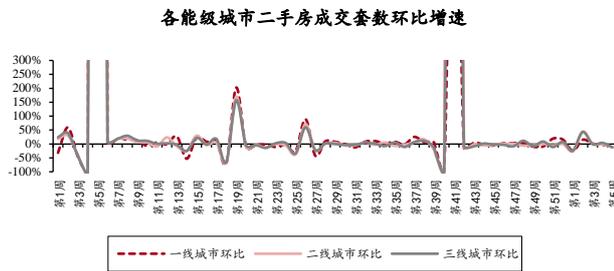
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 155.6 万平方米，环比下降 10.2%，同比上涨 15.0%



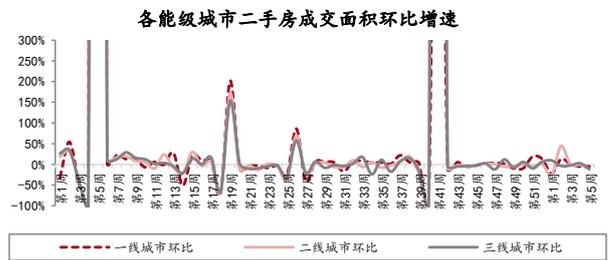
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-5.0%、-12.3%、-12.2%



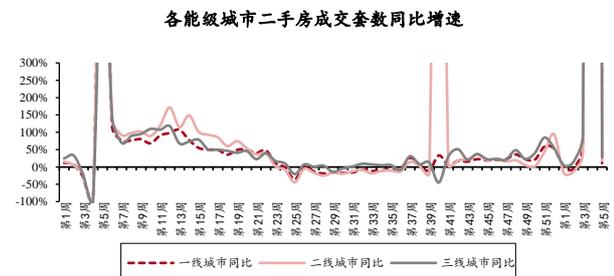
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-5.0%、-11.6%、-10.9%



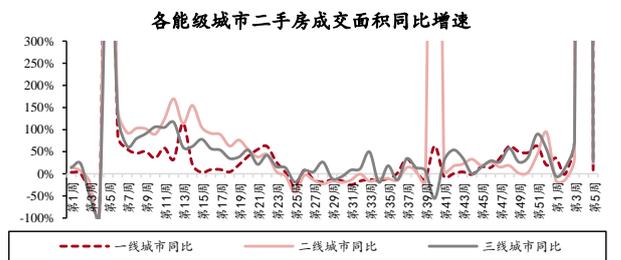
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-3.7%、18.9%、28.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-0.9%、23.4%、27.4%



资料来源：同花顺，中银证券

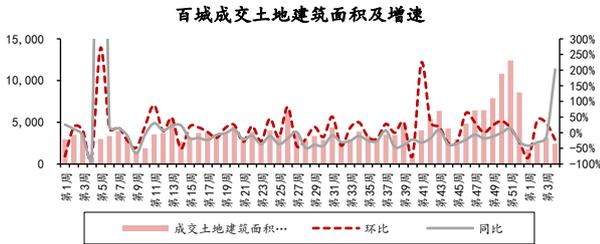
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 4 周（1 月 22 日-1 月 28 日）的数据，土地市场环比量跌价升，同比量价均升，溢价率环比下降同比上升。从城市能级来看，一线城市环比量跌价升，同比量价均升，二线城市同环比均量价均升，三线城市环比量价均跌，同比量升价跌。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

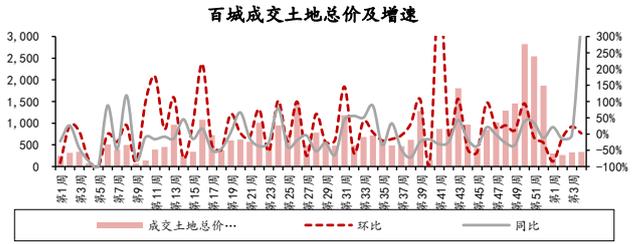
百城全类型成交土地规划建筑面积为 2432.2 万平方米，环比下降 23.6%，同比上涨 202.0%；成交土地总价为 334.7 亿元，环比上涨 2.2%，同比上涨 349.3%；成交土地楼面均价为 1376.0 元/平，环比上涨 33.8%，同比上涨 48.8%；百城成交土地溢价率为 2.3%，环比下降 20.2 个百分点，同比提升 1.6 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 2432.2 万平方米，环比下降 23.6%，同比上涨 202.0%



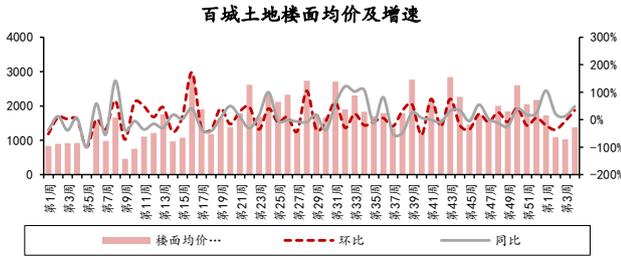
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 334.7 亿元，环比上涨 2.2%，同比上涨 349.3%



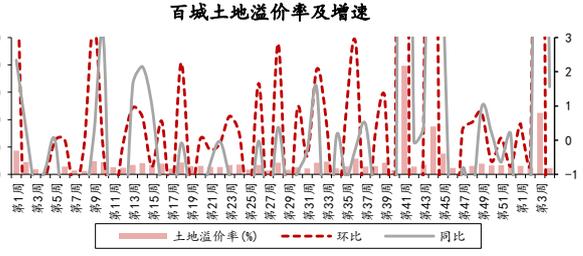
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1376.0 元/平，环比上涨 33.8%，同比上涨 48.8%



资料来源：中指院，中银证券

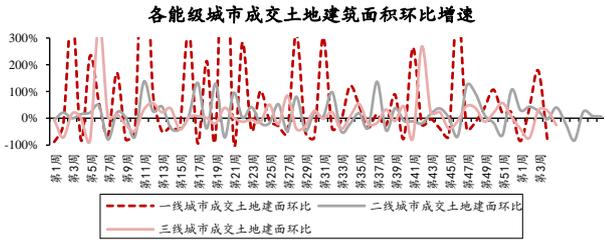
图表 28. 百城成交土地溢价率为 2.3%，环比下降 20.2 个百分点，同比提升 1.6 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

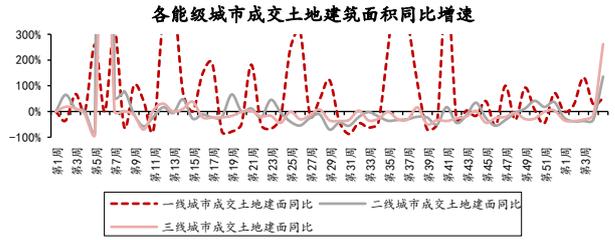
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 63.3、737.5、1631.4 万平方米，环比增速分别为-78.9%、6.3%、-25.5%，同比增速为 52.0%、136.0%、261.7%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 64.9、168.4、101.4 亿元，环比增速分别为 233.6%、36.0%、-44.9%，同比增速为 2252.6%、384.8%、174.2%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 10242、2283、622 元/平，环比增速分别为 1484.5%、27.8%、-26.1%，同比增速为 1447.9%、105.5%、-24.2%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、2.92%、2.16%，一线城市环比持平，二、三线城市环比分别下降 24.7、19.7 个百分点，一线城市同比持平，二、三线城市同比分别上升 0.8、1.9 个百分点。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-78.9%、6.3%、-25.5%



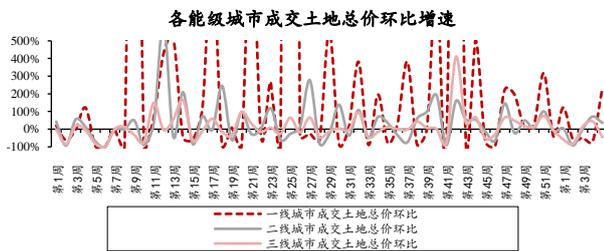
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 52.0%、136.0%、261.7%



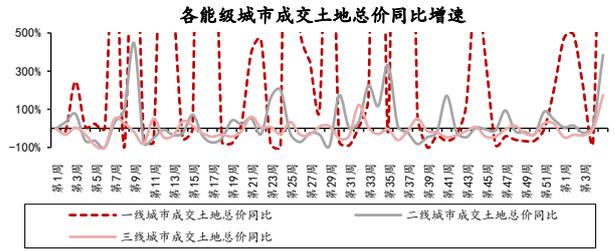
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 233.6%、36.0%、-44.9%



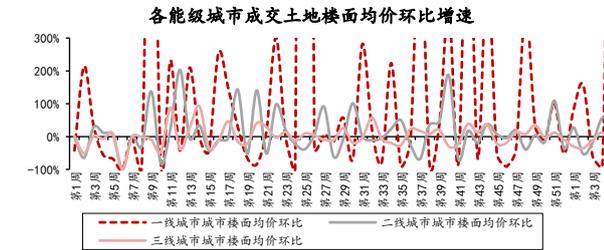
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 2252.6%、384.8%、174.2%



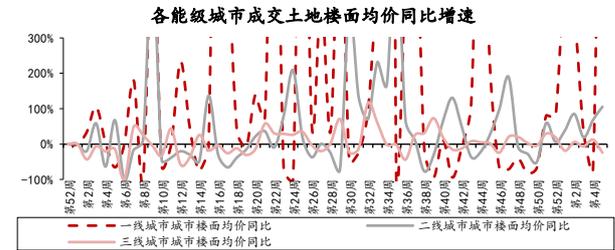
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 1484.5%、27.8%、-26.1%



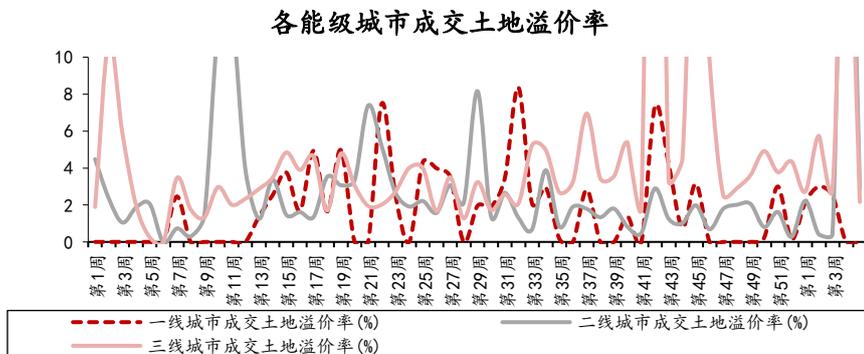
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 1447.9%、105.5%、-24.2%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、2.92%、2.16%



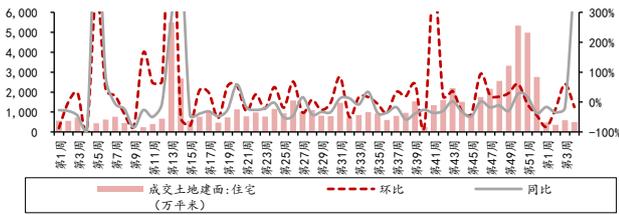
资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

百城成交住宅土地规划建筑面积为 488.9 万平方米，环比下降 16.8%，同比上涨 416.0%；成交住宅土地总价为 182.7 亿元，环比下降 6.1%，同比上涨 397.6%；成交住宅土地楼面均价为 3738.0 元/平方米，环比上涨 12.9%，同比下降 3.6%；百城成交住宅类用地溢价率为 4.6%，环比下降 4.7 个百分点，同比提升 2.2 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 488.9 万平方米，环比下降 16.8%，同比上涨 416.0%

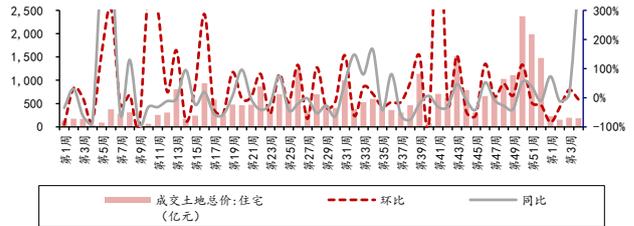
百城成交土地：住宅用地建筑面积及增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 182.7 亿元，环比下降 6.1%，同比上涨 397.6%

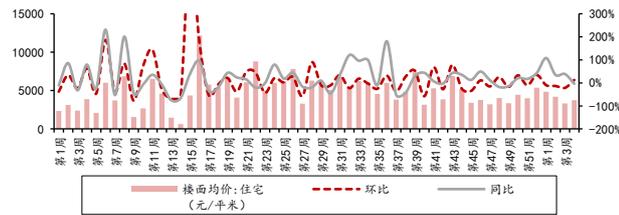
百城成交土地：住宅用地土地总价及增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3738.0 元/平方米，环比上涨 12.9%，同比下降 3.6%

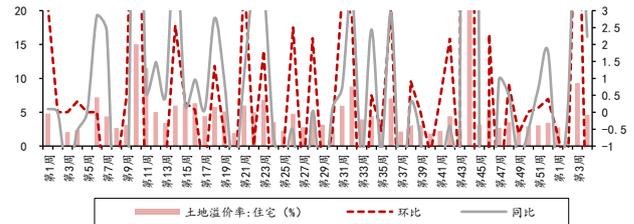
百城成交土地：住宅用地楼面均价及增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 4.6%，环比下降 4.7 个百分点，同比提升 2.2 个百分点

百城成交土地：住宅土地溢价率及增速

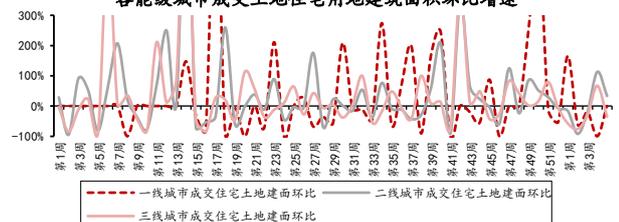


资料来源：中指院，中银证券

从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积为 0.0、208.0、280.9 万平方米，二、三线城市环比增速分别为 33.6%、-34.9%，二、三线城市同比增速分别为 538.8%、351.7%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价为 0.0、133.4、49.3 亿元，二、三线城市环比增速分别为 40.3%、-50.4%，二、三线城市同比增速分别为 2129.8%、60.4%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 6416、1755 元/平，二、三线城市环比增速分别为 5.0%、-23.8%，二、三线城市同比增速分别为 249.08%、-64.50%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率为 3.96%、4.85%，二、三线城市环比分别下降 18.2、0.7 个百分点，二线城市同比下降 1.7 个百分点，三线城市同比提升 3.1 个百分点。

图表 40. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积环比增速分别为 33.6%、-34.9%

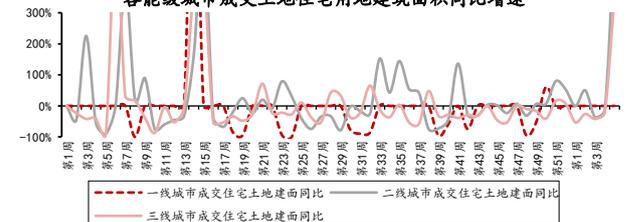
各能级城市成交土地住宅用地建筑面积环比增速



资料来源：中指院，中银证券

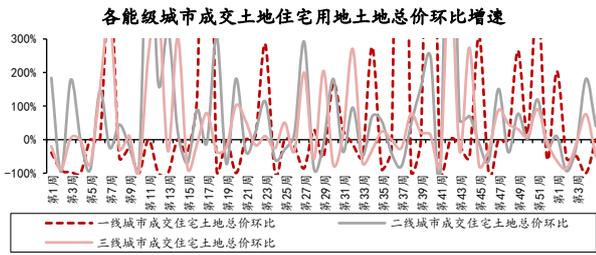
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 538.8%、351.7%

各能级城市成交土地住宅用地建筑面积同比增速



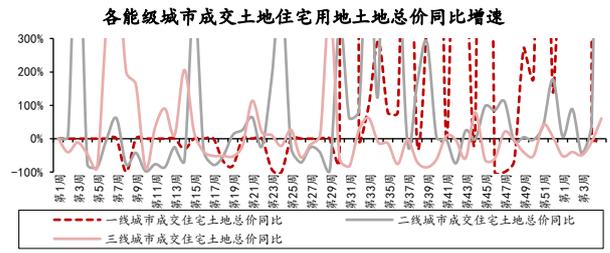
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 33.6%、-34.9%



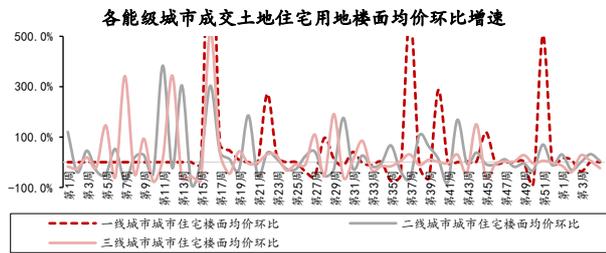
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 538.8%、351.7%



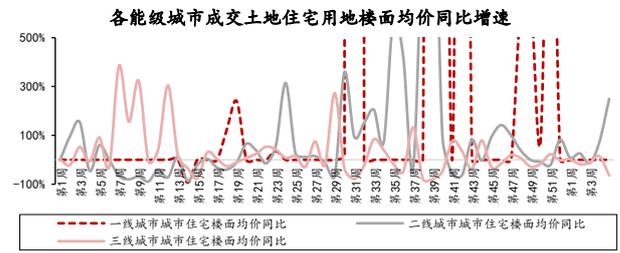
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价环比增速分别为 5.0%、-23.8%



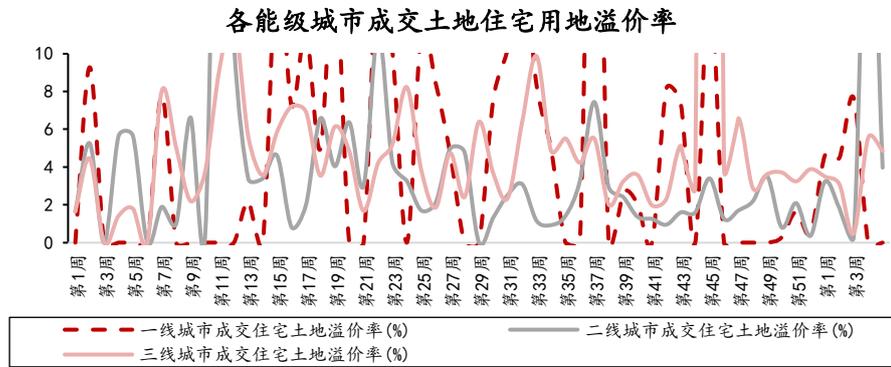
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为 249.08%、-64.50%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 3.96%、4.85%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面：金融监管总局：局部署落实城市房地产融资协调机制相关工作，要按照公平公正原则，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。**住建部：**1) 各城市可以因地制宜调整房地产政策，为适应房地产市场供求关系的重大变化，必须加速构建新的发展模式，以长短结合、标本兼治的方式促进市场平稳健康发展。2) 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，强调推动房地产融资机制落地实施，平等对待不同所有制的房地产企业，满足其合理融资需求，促进市场平稳健康发展。3) 住建部召开房地产融资会议，设定五个标准筛选可获融资支持项目，包括在建状态、抵押物匹配等，预计月底确定首批白名单。**央行：**上海地区存量首套房贷利率基本完成下调，涉及贷款笔数达 27.19 万，每年预计节省利息 14.5 亿。**自然资源部：**通知要求进一步提升不动产登记便利度，促进营商环境优化，推动高质量发展。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。

地方层面：上海：1) 在上海市连续缴纳社保或个税满 5 年的非沪籍居民，可在外环外(崇明区除外)限购 1 套住房。我们认为接下来，核心城市限购放松有望进一步扩围，有望一定程度上推动市场信心修复，政策效果待市场检验。2) 本次拟出让 11 宗地块，总出让面积约 33.87 万 m^2 ，规划建筑面积约 63.37 万 m^2 ，8 宗采取挂牌方式、3 宗采取招挂复合方式出让，首轮供地预计在 2 月 6 日-2 月 8 日之间。地块分别位于静安区(2 宗)、杨浦区(1 宗)、嘉定区(1 宗)、奉贤区(1 宗)、宝山区(1 宗)、普陀区(1 宗)、闵行区(2 宗)和浦东新区(2 宗)。**广州：**1) 1 月 27 日起放开 120 平方米以上住房限购。《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。2) 广州市白云区 14 个城中村改造项目获国开行与农发行 1426 亿元授信，首批 15 亿元资金已到位，专项支持前期准备、征收补偿及安置建设等工作。**福建省：**福建省 2024 年计划投入 467 亿元，用于改造 23.38 万户老旧小区及推进上千公里城镇污水管网建设，同时提升公园绿地和城市建成区可渗透面积比例，以改善居住环境和基础设施水平。**辽宁省：**辽宁省人民政府印发《辽宁省推动经济稳中求进若干政策举措》。其中，在房地产方面规定，降低房地产市场交易成本。对一年内出售自有住房并购买新建商品住房的，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。**海南省：**海南省住建厅针对房地产回暖趋势，计划因城施策调整政策，强化资金监管，提供融资支持，以促进市场平稳健康发展。**内蒙古：**内蒙古自治区住房和城乡建设厅、国家金融监督管理总局内蒙古监管局联合发布通知，决定建立城市房地产融资协调机制。按照部署，1 月底前，具备条件的盟市将推送第一批项目名单；2 月底前，各盟市将完成第二批项目名单的推送工作。**重庆市：**重庆市筛选出 314 个房地产项目形成“白名单”，并送达 28 家银行以促进融资，总融资需求达 830 亿元，旨在保障房地产市场平稳运行。**天津：**天津市规自局公布 2024 年首批住宅用地清单，含 11 宗地块分布于七大区域，总占地面积 83.3 公顷，以稳定市场预期并优化营商环境。**武汉：**武汉已经确定了第一批房地产项目融资“白名单”，涉及房地产项目 101 个、开发企业 94 家、18 家融资机构。“目前，第一批房地产项目融资“白名单”已向各金融机构推送，第二批也正在梳理中。**南京：**南京市住房公积金管理中心发布新规，允许符合条件的法拍房买受人申请公积金贷款。**成都：**1) 成都住房公积金提取政策发布：支持老旧小区加装电梯提取、支持跨城市购房提取。据介绍，此次调整将未备案租房提取额度从每月 1000 元提高至 1200 元，是继 2023 年 1 月全面、大幅提升租房提取额度后，对未备案租房提取额度的再次提高，将惠及超 99.5% 的租房提取人，助力新市民、青年人租房安居。2) 完成融资“白名单”第一批审核 涉及 208 家企业 227 个项目。2 月份将提出第二批清单的进度要求，组织企业申报、区(市)县住建部门初审，由协调机制及时统一向市内金融机构、省住建厅、住建部推送。**昆明：**1 月 31 日项目“白名单”已向在昆各政策性银行、大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行等 24 家主要银行推送，梳理出首批房地产项目“白名单”212 个，融资需求约 916 亿。**海口：**海口市住建局发布新政策，与本地单位签 1 年以上合同的员工及高层次、外籍“高精尖缺”人才购房享同等待遇，有效期 5 年。**广西南宁：**广西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”。“白名单”中的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。**香港：**1) 与楼按相关的一个月港元拆息连跌 2 日，跌 2.49 点子至 4.5647%。2) 楼市表现受许多不同因素影响，主要因素是利率相对高企和地缘政治的影响，现时楼市出现调整仍然属于有序调整。**香港房屋局：**「先免后徵」的机制在推出之后三个多月，已收到 500 多宗外来人才的申请。有关调整能在适切回应市场变化，以及在保持需求管理措施的成效和照顾香港永久性居民的置业需要之间取得合适平衡。会继续密切监察住宅物业市场情况，以确保楼市稳健发展。**苏州：**据财联社报道，即日起苏州六大区

全面放开一手房、二手房限售限购政策，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。**江西九江**：近日九江市制定的《实施细则》指出，九江市住房公积金缴存职工在该市行政区域内购买一手房的，可向市住房公积金管理中心申请提取住房公积金个人账户存储余额支付购房首付款，提取金额不得超过《商品房认购协议》中注明的购房首付款。**福州闽清县**：2024年1月20日-3月31日期间，购买75㎡(不含75㎡)以内的，每套给予1万元的奖励；75㎡(含75㎡)至120㎡(含120㎡)，每套给予2万元的奖励；120㎡(不含120㎡)至144㎡(含144㎡)，每套给予1.5万元的奖励。实施期内全县购房奖励金补助总额不超过500万元。**郑州经开区**：青年人才首次购房享受全额契税补贴，具体补贴方式采取“先征后补”的形式，符合郑州市青年人才首次购房补贴条件的房屋所有权人只能享受一次契税补贴，补贴金额为所缴契税总额的100%。**湖北鄂州**：鄂州市推出住房公积金新政策，包括优化房屋套数认定、延长支持期限、放开户籍限制等，旨在提升使用效率和便利性，满足市民住房需求。**西藏林芝**：西藏自治区林芝市新政策出台，自然人购买新建商品房可获3%补贴，农牧民更可享4%，每套上限5万元，刺激房地产市场同时强调补贴纪律。此外，各地第一批项目申报逐渐落地，积极响应城市房地产融资协调机制部署会的号召，意味着房地产融资支持政策取得了实质性推进，有利于稳定预期、稳定市场。此外，本周全国首批城中村改造专项借款成功落地西安。1月30日，西安市高新区、浐灞生态区2个城中村改造项目获得国开行陕西省分行全国首批城中村改造专项借款5亿元。

图表 47. 2024 年第 5 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/1/29	金融监管总局：局部署落实城市房地产融资协调机制相关工作，要按照公平公正原则，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。
	2024/1/29	住建部：1) 各城市可以因地制宜调整房地产政策，为适应房地产市场供求关系的重大变化，必须加速构建新的发展模式，以长短结合、标本兼治的方式促进市场平稳健康发展。2) 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，强调推动房地产融资机制落地实施，平等对待不同所有制的房地产企业，满足其合理融资需求，促进市场平稳健康发展。
	2024/1/31	住建部：住建部召开房地产融资会议，设定五个标准筛选可获融资支持项目，包括在建状态、抵押物匹配等，预计月底确定首批白名单。
	2024/2/1	央行：上海地区存量首套房贷利率基本完成下调，涉及贷款笔数达 27.19 万，每年预计节省利息 14.5 亿。
	2024/2/2	自然资源部：通知要求进一步提升不动产登记便利度，促进营商环境优化，推动高质量发展。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。
地方	2024/1/29	广州：1 月 27 日起放开 120 平方米以上住房限购。《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。
	2024/1/30	福建省：福建省 2024 年计划投入 467 亿元，用于改造 23.38 万户老旧小区及推进上千公里城镇污水管网建设，同时提升公园绿地和城市建成区可渗透面积比例，以改善居住环境和基础设施水平。
	2024/1/30	辽宁省：辽宁省人民政府印发《辽宁省推动经济稳中求进若干政策举措》。其中，在房地产方面规定，降低房地产市场交易成本。对一年内出售自有住房并购买新建商品住房的，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。
	2024/1/30	海口：海口市住建局发布新政策，与本地单位签 1 年以上合同的员工及高层次、外籍“高精尖缺”人才购房享同等待遇，有效期 5 年。
	2024/1/30	福州闽清县：2024 年 1 月 20 日-3 月 31 日期间，购买 75 ㎡(不含 75 ㎡)以内的，每套给予 1 万元的奖励；75 ㎡(含 75 ㎡)至 120 ㎡(含 120 ㎡)，每套给予 2 万元的奖励；120 ㎡(不含 120 ㎡)至 144 ㎡(含 144 ㎡)，每套给予 1.5 万元的奖励。实施期内全县购房奖励金补助总额不超过 500 万元。
	2024/1/30	郑州经开区：青年人才首次购房享受全额契税补贴，具体补贴方式采取“先征后补”的形式，符合郑州市青年人才首次购房补贴条件的房屋所有权人只能享受一次契税补贴，补贴金额为所缴契税总额的 100%。
	2024/1/31	上海：上海市优化住房限购政策，对非户籍居民购房政策进行调整，连续缴纳社保或个税满五年的非户籍居民可在外环外限购一套住房，以促进职住平衡和产城融合。
	2024/1/31	广州：广州市白云区 14 个城中村改造项目获国开行与农发行 1426 亿元授信，首批 15 亿元资金已到位，专项支持前期准备、征收补偿及安置建设等工作。
	2024/1/31	苏州：据财联社报道，即日起苏州六大区全面放开一手房、二手房限售限购政策，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。
	2024/1/31	江西九江：近日九江市制定的《实施细则》指出，九江市住房公积金缴存职工在该市行政区域内购买一手房的，可向市住房公积金管理中心申请提取住房公积金个人账户存储余额支付购房首付款，提取金额不得超过《商品房认购协议》中注明的购房首付款。
	2024/1/31	广西南宁：广西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”。“白名单”中的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。
	2024/2/1	香港房屋局：「先免后徵」的机制在推出之后三个多月，已收到 500 多宗外来人才的申请。有关调整能在适切回应市场变化，以及在保持需求管理措施的成效和照顾香港永久性居民的置业需要之间取得合适平衡。会继续密切监察住宅物业市场情况，以确保楼市稳健发展。
	2024/2/1	上海：本次拟出让 11 宗地块，总出让面积约 33.87 万㎡，规划建筑面积约 63.37 万㎡，8 宗采取挂牌方式、3 宗采取招挂复合方式出让，首轮供地预计在 2 月 6 日-2 月 8 日之间。地块分别位于静安区（2 宗）、杨浦区（1 宗）、嘉定区（1 宗）、奉贤区（1 宗）、宝山区（1 宗）、普陀区（1 宗）、闵行区（2 宗）和浦东新区（2 宗）。
	2024/2/1	重庆市：重庆市筛选出 314 个房地产项目形成“白名单”，并送达 28 家银行以促进融资，总融资需求达 830 亿元，旨在保障房地产市场平稳运行。
	2024/2/1	海南省：海南省住建厅针对房地产回暖趋势，计划因城施策调整政策，强化资金监管，提供融资支持，以促进市场平稳健康发展。
	2024/2/1	内蒙古：内蒙古自治区住房和城乡建设厅、国家金融监督管理总局内蒙古监管局联合发布通知，决定建立城市房地产融资协调机制。按照部署，1 月底前，具备条件的盟市将推送第一批项目名单；2 月底前，各盟市将完成第二批项目名单的推送工作。
	2024/2/1	成都：成都住房公积金提取政策发布：支持老旧小区加装电梯提取、支持跨城市购房提取。据介绍，此次调整将未备案租房提取额度从每月 1000 元提高至 1200 元，是继 2023 年 1 月全面、大幅提升租房提取额度后，对未备案租房提取额度的再次提高，将惠及超 99.5% 的租房提取人，助力新市民、青年人租房安居。
	2024/2/1	昆明：1 月 31 日项目“白名单”已向在昆各政策性银行、大型商业银行、股份制商业银行、城市商业银行等 24 家主要银行推送，梳理出首批房地产项目“白名单”212 个，融资需求约 916 亿。
	2024/2/1	湖北鄂州：鄂州市推出住房公积金新政策，包括优化房屋套数认定、延长支持期限、放开户籍限制等，旨在提升使用效率和便利性，满足市民住房需求。
	2024/2/1	西藏林芝：西藏自治区林芝市新政策出台，自然人购买新建商品房可获 3% 补贴，农牧民更可享 4%，每套上限 5 万元，刺激房地产市场同时强调补贴纪律。
2024/2/2	香港：1) 与楼按相关的一个月港元拆息连跌 2 日，跌 2.49 点至 4.5647%。2) 楼市表现受许多不同因素影响，主要因素是利率相对高企和地缘政治的影响，现时楼市出现调整仍然属于有序调整。	
2024/2/2	天津：天津市规自局公布 2024 年首批住宅用地清单，含 11 宗地块分布于七大区域，总占地面积 83.3 公顷，以稳定市场预期并优化营商环境。	
2024/2/2	武汉：武汉已经确定了第一批房地产项目融资“白名单”，涉及房地产项目 101 个、开发企业 94 家、18 家融资机构。“目前，第一批房地产项目融资“白名单”已向各金融机构推送，第二批也正在梳理中。	
2024/2/2	成都：完成融资“白名单”第一批审核 涉及 208 家企业 227 个项目。2 月份将提出第二批清单的进度要求，组织企业申报、区（市）县住建部门初审，由协调机制及时统一向区域内金融机构、省住建厅、住建部推送。	
2024/2/2	南京：南京市住房公积金管理中心发布新规，允许符合条件的法拍房买受人申请公积金贷款。	

资料来源：中国人民银行、金融监管总局、住建部、自然资源部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

4 本周板块表现回顾

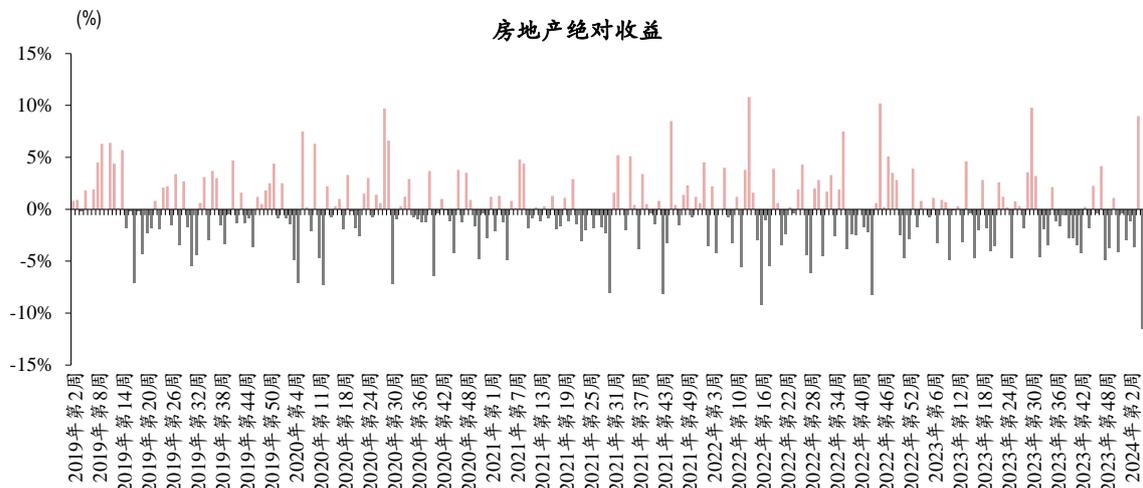
本周（1月27日-2月2日），在大盘表现方面，上证指数收于2730.15点，较上周下跌180.07点，跌幅为6.2%；创业板指收于1550.37点，较上周下跌132.10点，跌幅为7.9%；沪深300指数收于3179.63点，较上周下跌154.19点，跌幅为4.6%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为银行、家用电器、煤炭，综合涨跌幅分别为-0.6%、-2.1%、-2.3%；涨跌幅靠后的行业依次为综合、社会服务、计算机，涨跌幅分别为-15.2%、-15.1%、-14.2%。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-11.5%，较上周下降20.5pct，房地产行业相对收益为-6.9%，较上周下降13.9pct。房地产板块PE为9.92X，较上周下降1.15X。

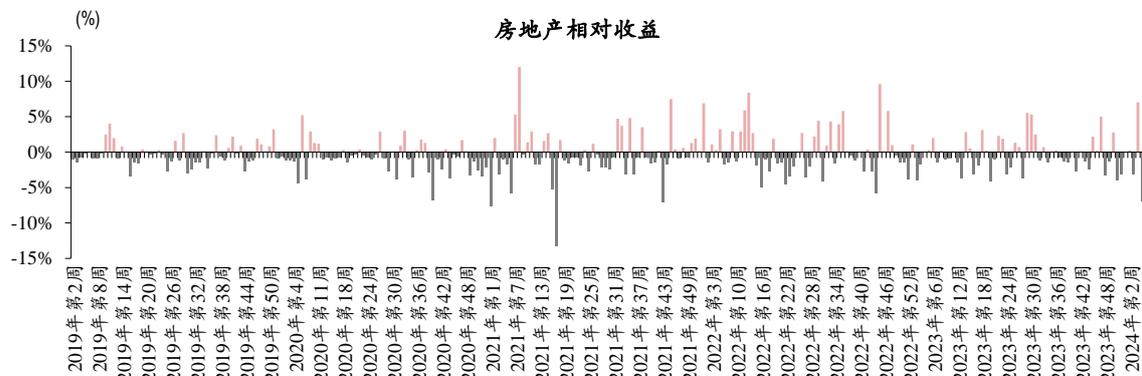
本周（1.29-2.4），北上资金对电力设备、电子、计算机加仓金额较大，分别30.62、30.51、21.74亿元。对房地产的持股占比变化为-0.06%（上周为-0.7%），净卖出4.17亿元（上周净买入7.77亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-11.5%，较上周下降 20.5 个百分点



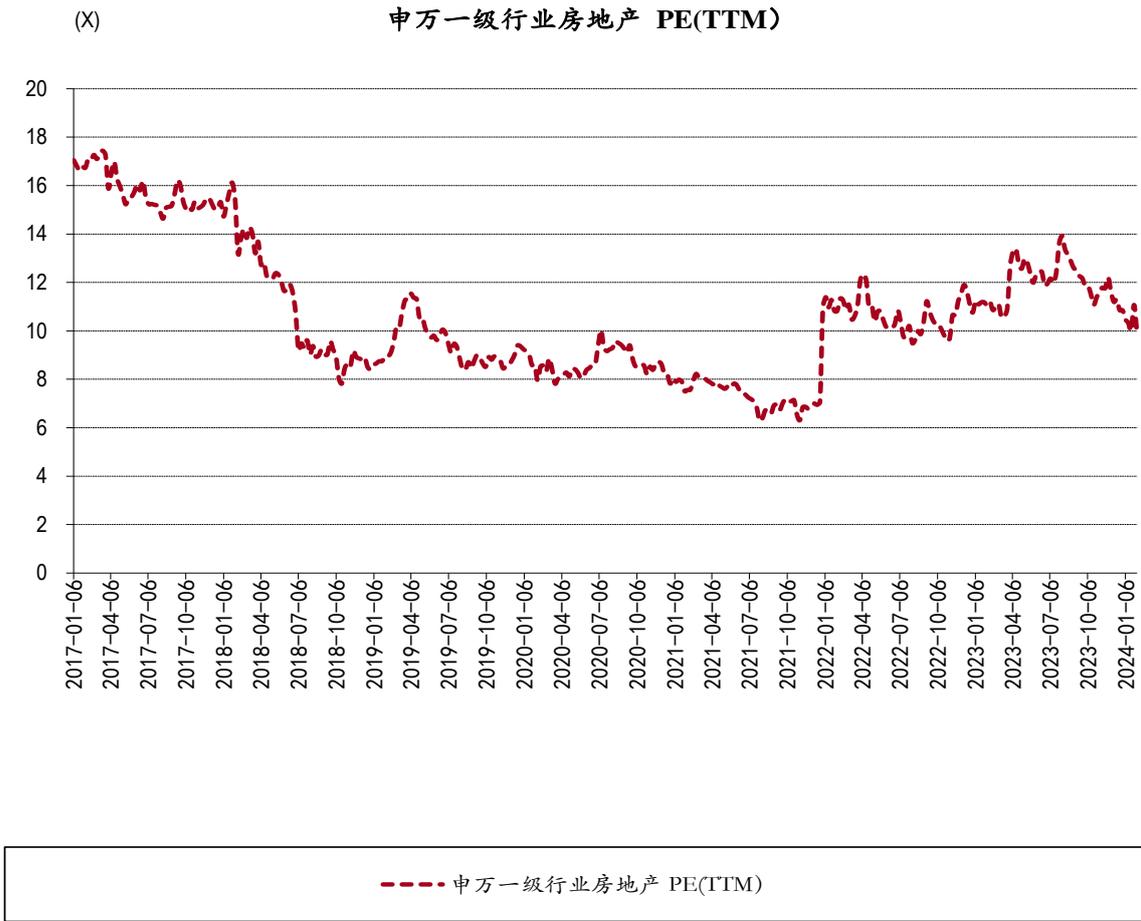
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为-6.9%，较上周下降 13.9 个百分点



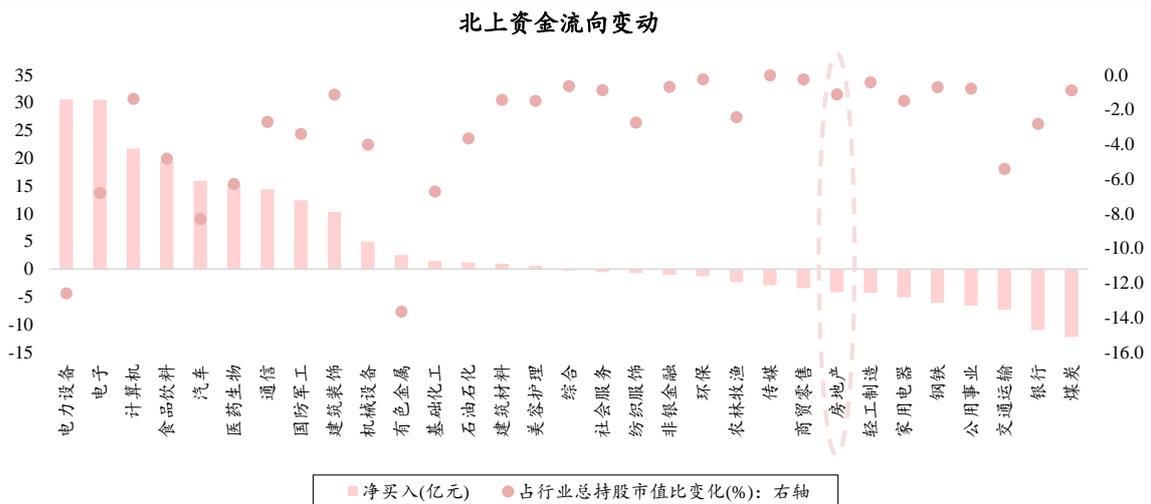
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 9.92X, 较上周下降 1.15X



资料来源: 公司公告, 中银证券

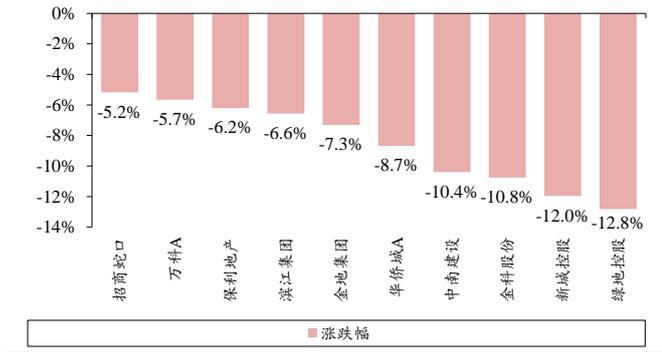
图表 51. 北上资金对电力设备、电子、计算机加仓金额较大, 分别 30.62、30.51、21.74 亿元



资料来源: 公司公告, 中银证券

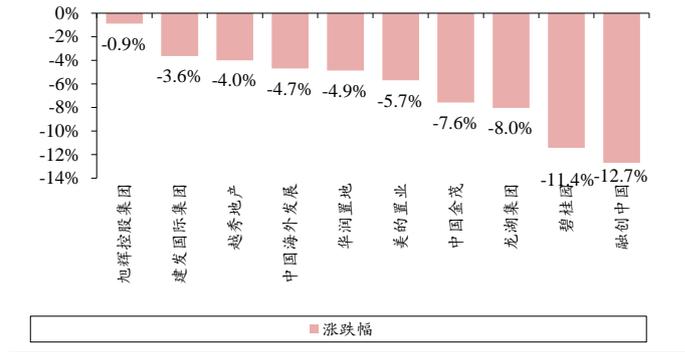
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、万科 A、保利地产, 涨跌幅分别为-5.2%、-5.7%、-6.2%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为绿地控股、新城控股、金科股份, 涨跌幅分别为-12.8%、-12.0%、-10.8%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、建发国际集团、越秀地产, 涨跌幅分别为-0.9%、-3.6%、-4.0%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为融创中国、碧桂园、龙湖集团, 涨跌幅分别为-12.7%、-11.4%、-8.0%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、万科 A、保利地产



资料来源：同花顺，中银证券

图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为旭辉控股集团、建发国际集团、越秀地产



资料来源：同花顺，中银证券

5 本周重点公司公告

拿地公告：滨江集团：公司在杭州等地拿地 2 宗，规划建筑面积 6 万平方米，成交总价 36.2 亿元。

经营数据公告：金地集团：公司 2023 年度预计实现归母净利润 7.5 亿元到 9 亿元（2022 年：61 亿元）。**华发股份：**1) 2023 年累计合同销售金额 1259.9 亿元，同比增长 4.8%；累计合同销售面积 399.4 万平，同比下降 0.4%；2) 公司在核心一、二线城市拿地 23 宗，规划建筑面积 496.8 万平方米。**大悦城：**公司 2023 年度预计实现归母净利润-17 亿元到-13 亿元（2022 年：-28.8 亿元）。**金融街：**公司 2023 年度预计实现归母净利润-21 亿元到 -17 亿元（2022 年：8.4 亿元）。**万通发展：**公司 2023 年预计归母净利润为-4.9 亿元到-3.6 亿元（2022 年：-3.2 亿元）。**中交地产：**公司 2023 年预计归母净利润约为-17 亿元（2022 年：3394 万元）。**金科股份：**公司 2023 年预计实现归母净利润-48 亿元到 -78 亿元（2022 年：-213.9 亿元）。**南山控股：**公司 2023 年预计归母净利润为 1.4 亿元至 1.8 亿元，预计同比增长-76.4%（2022 年：6.8 亿元）。**中南建设：**公司 2023 年度预计实现归母净利润-30 亿元到-50 亿元，预计比上年同期上升 545.5%—67.3%（2022 年：-91.7 亿元）。**世联行：**公司 2023 年度预计实现归母净利润-20000 万元到 -30000 万元（2022 年：-34323 万元）。**我爱我家：**公司 2023 年度预计实现归母净利润-8.5 亿元到-7.5 亿元（2022 年：-3 亿元）。**新大正：**公司 2023 年度预计实现归母净利润 31 亿元至 32 亿元，预计实现同比增长 19.32%-23.17%（2022 年：25.9 亿元）。**光明地产：**2023 年累计权益合同销售金额 69.02 亿元，同比下降 20.23%；累计权益合同销售面积 28.81 万平，同比增长 12.04%；累计权益出租房总收入为 17340 万元。**光大嘉宝：**1) 公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%；2) 公司 2023 年预计归母净利润为-20 亿元左右。**华侨城 A：**公司 2023 年度预计实现归母净利润-7.2 亿元到-5.1 亿元，预计比上年同期上升 53.23% —33.98%（2022 年：-109 亿元）。

股权变动公告：我爱我家：公司向云南燧晖商贸有限公司转让全资子公司西藏云禾商贸有限责任公司 100% 股权，交易完成后，公司不再持有西藏云禾股权。

其他重大交易公告：华润置地：公司宣布由 2024 年 2 月 23 日上午九点起，在交易所买卖的每手股份单位由 2000 股股份更改为 500 股股份。**招商蛇口：**1) 公司为全资子公司深圳商安置业有限公司担保贷款 2.7 亿元，期限为 10 年；2) 公司为控股子公司长沙招裕房地产有限公司担保权益贷款 4.75 亿元，期限 3 年；3) 公司为控股子公司招商安业投资发展有限公司申请权益保函金额 43932 万元，期限一年。**中华企业：**公司股票交易连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。**中华企业：**公司股票连续 3 个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%。**张江高科：**公司拟发行 2023 年第二期公司债，拟发行规模 32.7 亿元，期限不超过五年。**特发服务：**公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 30%。

图表 54. 2024 年第 5 周 (1 月 29 日-2 月 4 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
拿地公告	滨江集团	公司在杭州等地拿地 2 宗, 规划建筑面积 6 万平方米, 成交总价 36.2 亿元。
	金地集团	公司 2023 年度预计实现归母净利润 7.5 亿元到 9 亿元 (2022 年: 61 亿元)。
经营数据公告	卓朗科技	公司 2023 年预计实现归母净利润-238 万元到-159 万元 (2022 年: 4 亿元)。
	华发股份	1) 2023 年累计合同销售金额 1259.9 亿元, 同比增长 4.8%; 累计合同销售面积 399.4 万平, 同比下降 0.4%; 2) 公司在核心一、二线城市拿地 23 宗, 规划建筑面积 496.8 万平方米。
	格力地产	公司 2023 年预计归母净利润为-6.5 亿元到-8.5 亿元 (2022 年: -20 亿元)。
	万业企业	1) 公司 2023 年第四季度累计合同销售金额 145 万元, 同比下降 54.5%; 累计合同销售面积 487 平, 同比下降 59.1%; 2) 公司 2023 年度预计实现归母净利润 1.2 亿元到 1.8 亿元 (2022 年: 4.2 亿元)。
	ST 世茂	公司 2023 年预计归母净利润为-50.1 亿元到-33.4 亿元 (2022 年: -45.31 亿元)。
	大悦城	公司 2023 年度预计实现归母净利润-17 亿元到-13 亿元 (2022 年: -28.8 亿元)。
	金融街	公司 2023 年度预计实现归母净利润-21 亿元到 -17 亿元 (2022 年: 8.4 亿元)。
	首开股份	公司 2023 年度预计实现归母净利润-68 亿元到-58 亿元 (2022 年: -4.6 亿元)。
	万通发展	公司 2023 年预计归母净利润为-4.9 亿元到-3.6 亿元 (2022 年: -3.2 亿元)。
	深深房 A	公司 2023 年预计归母净利润为-28000 万元到-19000 万元 (2022 年: 15372 万元)。
	中交地产	公司 2023 年预计归母净利润约为-17 亿元 (2022 年: 3394 万元)。
	南京高科	1) 公司 2023 年三季度实现营业收入 42.3 亿元, 归母净利润 16.7 亿元; 2) 公司拟发行 2020 年第一期公司债, 拟发行规模 5 亿元, 期限 366 天。
	金科股份	公司 2023 年预计实现归母净利润-48 亿元到 -78 亿元 (2022 年: -213.9 亿元)。
	南山控股	公司 2023 年预计归母净利润为 1.4 亿元至 1.8 亿元, 预计同比增长-76.4% (2022 年: 6.8 亿元)。
	城建发展	公司 2023 年度预计实现归母净利润 46990 万元到 70427 万元, 实现扭亏为盈 (2022 年: -92617 万元)。
	城投控股	2023 年第四季度累计合同销售金额 53.5 亿元, 累计合同销售面积 5.4 万平。
	华夏幸福	公司 2023 年度预计实现归母净利润-90 亿元到-61 亿元 (2022 年: 15.8 亿元)。
	荣盛发展	公司 2023 年预计归母净利润为 4 亿元到 6 亿元, 扭亏为盈 (2022 年: -163 亿元)。
	市北高新	公司 2023 年预计归母净利润为-14000 万元到-18000 万元 (2022 年: 7831 万元)。
	中南建设	公司 2023 年度预计实现归母净利润-30 亿元到-50 亿元, 预计比上年同期上升 545.5%—67.3% (2022 年: -91.7 亿元)。
	顺发恒业	公司 2023 年预计归母净利润为 29100 万元到 37000 万元, 同比增长 80%—128%。
	深振业 A	公司 2023 年度预计实现归母净利润-68000 万元到-96000 万元 (2022 年: 41961 万元)。
	北辰实业	1) 公司 2023 年度预计实现归母净利润 5800 万元至 8500 万元, 实现扭亏为盈 (2022 年: -15.7 亿元); 2) 郭川先生辞去公司执行董事、副总经理、董事会秘书职务, 由胡浩先生暂时代为履行相应职责。
	世联行	公司 2023 年度预计实现归母净利润-20000 万元到 -30000 万元 (2022 年: -34323 万元)。
	我爱我家	公司 2023 年度预计实现归母净利润-8.5 亿元到-7.5 亿元 (2022 年: -3 亿元)。
	香江控股	公司 2023 年度预计实现归母净利润 6600 万元到 9000 万元 (2022 年: 24341 万元)。
	华联控股	公司 2023 年预计归母净利润为 5500 万元到 8000 万元, 预计同比增长-84.5% (2022 年: 43575 万元)。
	财信发展	公司 2023 年度预计实现归母净利润-3.8 亿元至-1.9 亿元 (2022 年: 2.3 亿元)。
	合肥城建	公司 2023 年度预计实现归母净利润 1.8 亿元到 2.5 亿元 (2022 年: 3.3 亿元)。
	新大正	公司 2023 年度预计实现归母净利润 31 亿元至 32 亿元, 预计实现同比增长 19.32%-23.17% (2022 年: 25.9 亿元)。
	中洲控股	公司 2023 年度预计实现归母净利润-18.5 亿元 (2022 年: 7966 万元)。
	苏州高新	1) 公司 2023 年前三季度实现营业收入 60 亿元, 归母净利润为 2.7 亿元; 2) 拟发行 2024 年第一期中期票据, 本期发行规模为 3.5 亿元, 票面利率以实际为准, 期限为五年。
	光明地产	2023 年累计权益合同销售金额 69.02 亿元, 同比下降 20.23%; 累计权益合同销售面积 28.81 万平, 同比增长 12.04%; 累计权益出租房总收入为 17340 万元。
	皇庭国际	公司 2023 年度预计实现归母净利润-15 亿元到-10 亿元。(2022 年: -12 亿元)。
南国置业	公司 2023 年度预计实现归母净利润-19.5 亿元到-13.5 亿元 (2022 年: -8.2 亿元)。	
光大嘉宝	1) 公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%; 2) 公司 2023 年预计归母净利润为-20 亿元左右。	
冠城大通	公司 2023 年度预计实现归母净利润-35000 万元到-45000 万元 (2022 年: 7022 万元)。	
华远地产	公司 2023 年预计归母净利润为-16.5 亿元到-12.5 亿元 (2022 年: -382171 万元)。	
电子城	公司 2023 年预计归母净利润为-19,000 万元至-12,000 万元 (2022 年: 59186.5 万元)。	
栖霞建设	公司 2023 年度预计实现归母净利润-9800 万元到-5000 万元 (2022 年: 18866 万元)。	
东百集团	公司 2023 年度预计实现归母净利润 3100 万元到 4000 万元, 同比增长 42.3%到 83.6%。(2022 年: 2178 万元)。	
凤凰股份	公司 2023 年预计归母净利润为 750 万元至 1,100 万元 (2022 年: -3.9 亿元)。	
莱茵体育	公司 2023 年预计归母净利润为 5000 万元至 7500 万元 (2022 年: -1687.3 万元)。	
京投发展	公司 2023 年度预计实现归母净利润-98985 万元至-90985 万元 (2022 年: 20219 万元)。	
珠江股份	1) 公司 2023 年预计归母净利润为-0.8 亿元至-0.50 亿元 (2022 年: -18.6 亿元); 2) 2023 年第四季度累计权益合同销售面积 3814 万平。	
天地源	公司 2023 年预计归母净利润为-28000 万元到-35000 万元 (2022 年: 34266 万元)。	
济南高新	公司 2023 年度预计实现归母净利润-8000 万元 (2022 年: 1835 万元)。	
中润资源	公司 2023 年度预计实现归母净利润 2300 万元到 3400 万元 (2022 年: 25299 万元)。	
明牌珠宝	公司 2023 年预计归母净利润为 15000 万元到 22000 万元, 扭亏为盈 (2022 年: -16253 万元)。	
广宇集团	公司 2023 年度预计实现归母净利润 4500 万元至 6750 万元 (2022 年: 11303 万元)	
粤宏远 A	公司 2023 年预计归母净利润为 5200 万元至 7200 万元 (2022 年: 4155.2 万元)。	
阳光股份	公司 2023 年度预计实现归母净利润-26500 万元到-18000 万元 (2022 年: -38419 万元)。	
空港股份	公司 2023 年预计归母净利润为-9700 万元至-14550 万元 (2022 年: -3191 万元)。	
铁岭新城	公司 2023 年度预计实现归母净利润-8770 万元到 -11400 万元, 预计同比增长 142.80%-215.61% (2022 年: -3612 万元)。	
国创高新	公司 2023 年度预计实现归母净利润-11000 万元到 -16000 万元。(2022 年: -53854 万元)。	

资料来源: 公司公告, 中银证券

续 图表 54. 2024 年第 5 周 (1 月 29 日-2 月 4 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
公告类型	廊坊发展	公司 2023 年预计归母净利润为-1100 万元到-1500 万元 (2022 年: -838 万元)。
	万里股份	公司 2023 年预计归母净利润为-2700 万元到-2000 万元 (2022 年: -3268 万元)。
	京能置业	1) 公司 2023 年度预计实现归母净利润-4.5 亿元至-3.7 亿元 (2022 年: 1697 万元); 2) 公司 2023 年第四季度累计权益合同销售金额 26.4 亿元; 累计合同销售面积 18.24 万平。”
	三六五网	公司 2023 年度预计实现归母净利润-11000 万元到-7500 万元 (2022 年: 599 万元)。
	亚太实业	公司 2023 年预计归母净利润为-13500 万元到-9200 万元 (2022 年: 139.3 万元)。
	云南城投	公司 2023 年预计归母净利润为-9000 万元到-6000 万元 (2022 年: -81169.8 万元)。
	ST 新联	公司 2023 年预计归母净利润为 30000 万元到 45000 万元, 扭亏为盈 (2022 年: -341621 万元)。
	华侨城 A	公司 2023 年度预计实现归母净利润-7.2 亿元到-5.1 亿元, 预计比上年同期上升 53.23% —33.98% (2022 年: -109 亿元)。
	津投城开	公司 2023 年度预计实现归母净利润 3200 万元到 4800 万元, 实现扭亏为盈 (2022 年: -29605 万元)。
	康星股份	公司 2023 年度预计实现归母净利润-5270 万元 (2022 年: 1422 万元)。
	*ST 同达	1) 公司 2023 年度预计实现归母净利润 700 万元到 1000 万元, 实现扭亏为盈 (2022 年: -1011 万元)。
	高管变动公告	合肥城建
股权变动公告	卓朗科技	1) 公司 (控股) 股东天津天朗参号企业管理合伙企业解除质押 3.1 亿股股份, 占公司总股本的 9.2%, 解除质押后, 天朗参号累计质押股份 8000 万股, 占公司总股本的 2.4%。2) 公司 (控股) 股东张坤宇先生质押 1000 万股股份, 占公司总股本的 0.3%, 质押后, 张坤宇先生累计质押股份 5000 万股, 占公司总股本的 1.4%。
	ST 实达	公司 (控股) 股东福建大数据产业投资有限公司拟增持公司股份金额不少于 1,000 万元且不超过 2,000 万元, 目前累计持有股份 5.8 亿股, 占公司总股本的 26.91%。
	我爱我家	公司向云南燧晖商贸有限公司转让全资子公司西藏云禾商贸有限责任公司 100% 股权, 交易完成后, 公司不再持有西藏云禾股权。
	东湖高新	公司拟对光谷软件基金及联创公司股权清理暨关联交易, 金额为 3200 万元, 占净资产 0.43%。
	荣丰控股	公司 (控股) 股东盛世达投资有限公司增持公司 11 万股股份, 占公司总股本的 0.08%, 增持完成后, A 累计持有股份 6006.9 万股, 占公司总股本的 40.9%。
	第一服务控股	公司收购辽宁佰亿通投资控股有限公司 51% 股权。
	其他重大交易公告	华润置地
招商蛇口		1) 公司为全资子公司深圳商安置业有限公司担保贷款 2.7 亿元, 期限为 10 年; 2) 公司为控股子公司长沙招裕房地产有限公司担保权益贷款 4.75 亿元, 期限 3 年; 3) 公司为控股子公司招商安业投资发展有限公司申请权益保函金额 43932 万元, 期限一年。
恒大物业		公司的股份由 2024 年 1 月 29 日上午 10:19 起, 在香港联合交易所有限公司短暂停止买卖。
恒大物业		公司股份于 2024 年 1 月 30 日起恢复买卖。
中国金茂		公司向南京嘉泰提供 6.1 亿元的诚意金借款, 年利率为 5.5%。
中国恒大		公司的股份由 2024 年 1 月 29 日上午 10:18 起, 在香港联合交易所有限公司短暂停止买卖
中华企业		公司股票交易连续 2 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。
中华企业		公司股票连续 3 个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 20%。
张江高科		公司拟发行 2023 年第二期公司债, 拟发行规模 32.7 亿元, 期限不超过五年。
ST 世茂		公司截止 2024 年 1 月 31 日, 公司及子公司在公开市场债务、非公开市场的银行和非银金融机构债务累计 114.51 亿元未能按期支付。
外高桥		公司出资 2 亿元参与设立上海外高桥私募投资基金合伙企业 (有限合伙), 占基金出资总额的 50%。
浦东金桥		公司股票交易连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。
南京高科		公司拟发行 2024 年第一期公司债, 拟发行规模 5 亿元, 期限 366 天。
市北高新		公司拟发行 2024 年第一期公司债, 拟发行规模不超过 30 亿元。
*ST 泛海		公司股票因触及交易类强制退市情形被深圳证券交易所作出终止上市决定, 不进入退市整理期, 公司股票将于本所作出终止上市决定后十五个交易日内摘牌。
*ST 泛海		该公司股票因违反深交所有关规定, 终止上市。
上实发展		公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。
华联控股		公司拟用于回购股份的资金总额由原来的“不低于人民币 5000 万元 (含) 且不超过人民币 1 亿元 (含)”调整为“不低于人民币 1.5 亿元 (含) 且不超过人民币 3 亿元 (含)”。
中国武夷		公司 2023 年第四季度在国际工程业务新签订单 3 个, 累计金额为 15.2 亿元。
合肥城建		公司拟发行 2024 年第一期中期票据, 拟发行规模 3 亿元, 票面利率 3.15%, 期限 3 年。
特发服务		公司股票连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 30%。
中关村		公司为控股子公司山东华素制药有限公司担保融资贷款 1000 万元, 期限 1 年
东湖高新		公司为控股子公司上海泰欣环境工程有限公司担保申请不超过 1 亿元贷款。
亚太实业	公司为控股子公司沧州临港亚诺化工有限公司担保贷款流动资金 3000 万元, 期限不超过 3 年, 利率不超过 4.5%。	

资料来源: 公司公告, 中银证券

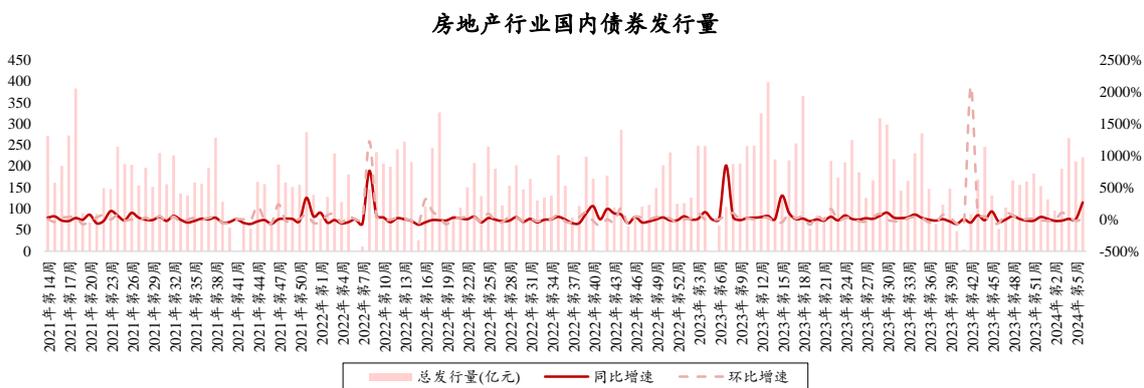
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比上升。2024 年第 5 周（2024 年 1 月 31 日-2024 年 2 月 4 日）房地产行业国内债券总发行量为 221.3 亿元，环比上升 4.9%。总偿还量为 170.6 亿元，同比上升 68.5%（前值：165.2%），环比下降 18.6%；净融资额为 50.7 亿元。

累计来看，今年 1-5 周房企国内债券发行总规模为 989.0 亿元，同比上升 44.9%；总偿还量 954.7 亿元，同比上升 55.5%；净融资额为 34.3 亿元。

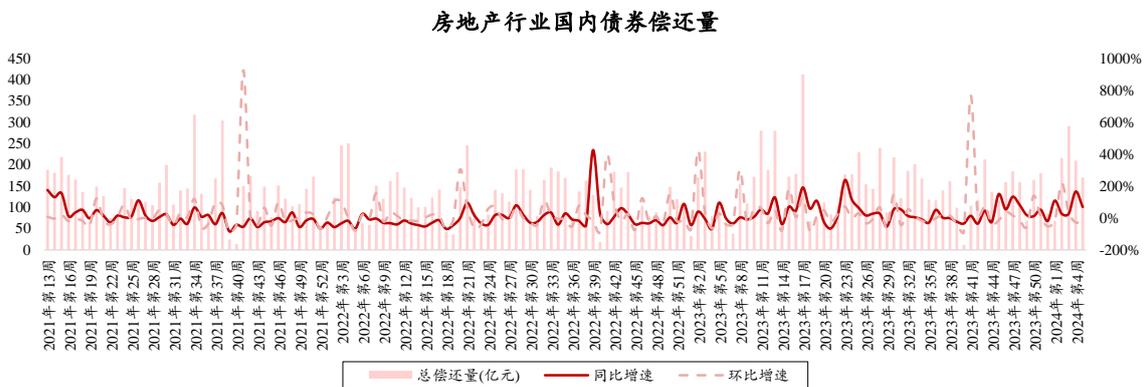
具体来看，本周债券发行量最大的房企为保利发展、前海联易融、华发股份，发行量分别为 40.00、22.35、17.50 亿元。本周债券偿还量最大的房企为陆家嘴、万科、保利发展，偿还量分别为 20.00、20.00、16.30 亿元。

图表 55. 2024 年第 5 周房地产行业国内债券总发行量为 221.3 亿元，同比上升 265.7%，环比上升 4.9%



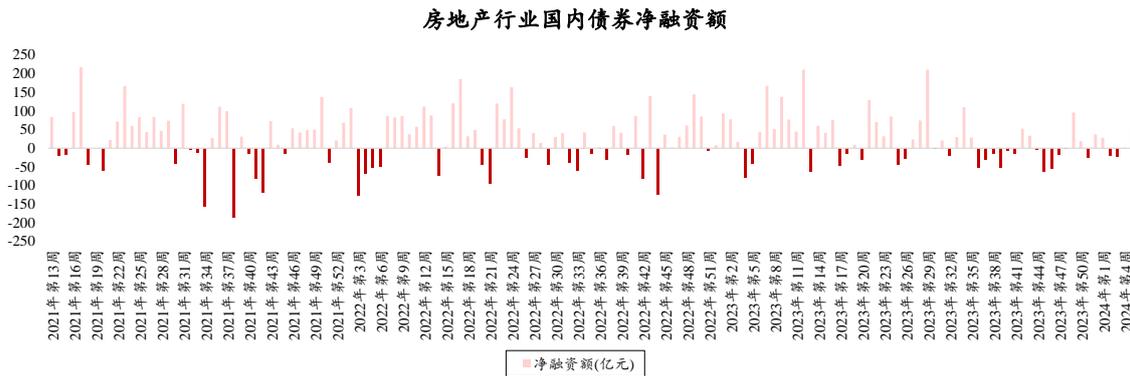
资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 5 周国内债券总偿还量为 170.6 亿元，同比上升 68.5%，环比下降 18.6%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 5 周房地产行业国内债券净融资额为 50.7 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券发行量最大的房企为保利发展、前海联易融、华发股份，发行量分别为 40.00、22.35、17.50 亿元

发行起始日	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	到期日	债券类型
2024-01-29	24 宁经开 MTN001	宁乡经建投	地方国有企业	2.23	2029-01-31	中期票据
2024-01-30	24 柳建 01	建设投资	地方国有企业	3.00	2029-02-01	公司债
2024-01-29	24 金桥优	金桥集团	地方国有企业	9.90	2041-10-31	资产支持证券
2024-01-29	24 金桥次	金桥集团	地方国有企业	0.01	2041-10-31	资产支持证券
2024-01-29	至信 37 优	前海联易融	私营	9.77	2025-01-27	资产支持证券
2024-01-29	至信 37 次	前海联易融	私营	0.01	2025-01-27	资产支持证券
2024-01-29	24 高淳国资 SCP001	高淳国资集团	地方国有企业	5.00	2024-10-26	短期融资券
2024-01-30	悦诚 07 优	前海联易融	私营	4.63	2025-01-15	资产支持证券
2024-01-30	悦诚 07 次	前海联易融	私营	0.01	2025-01-15	资产支持证券
2024-01-30	24 淮新 D1	淮安新城	地方国有企业	7.10	2025-02-01	公司债
2024-01-31	24 伊宁国资 MTN001	伊宁城投	地方国有企业	4.00	2027-02-01	中期票据
2024-02-01	24 桐建 02	桐鑫建设	地方国有企业	5.20	2029-02-05	公司债
2024-01-31	24 保利发展 CP002	保利发展	中央企业	25.00	2024-07-30	短期融资券
2024-02-01	24 华发集团 MTN002	华发集团	地方国有企业	10.00	2029-02-02	中期票据
2024-01-29	24 建湖城投 PPN002	建湖城投	地方国有企业	3.00	2027-01-30	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-01-31	24 开乾 01	开乾集团	地方国有企业	6.43	2029-02-02	公司债
2024-01-31	24 保利 01	保利发展	中央企业	15.00	2029-02-02	公司债
2024-01-31	24 明债 01	光明地产	地方国有企业	6.00	2027-02-01	公司债
2024-02-01	24 西安高新 MTN004	高新控股	地方国有企业	10.00	2027-02-04	中期票据
2024-02-01	24 长沙经开 MTN001	长沙经开集团	地方国有企业	13.45	2029-02-02	中期票据
2024-01-31	24 即墨城投 SCP001	即墨城投	地方国有企业	4.00	2024-10-28	短期融资券
2024-01-31	24 招商蛇口 SCP001	招商蛇口	中央企业	13.00	2024-04-30	短期融资券
2024-02-01	24 高淳国资 CP001	高淳国资集团	地方国有企业	5.00	2025-02-05	短期融资券
2024-01-31	24 东龙 01	东龙控股	地方国有企业	10.00	2029-02-02	公司债
2024-02-01	24 华发 02	华发股份	地方国有企业	7.50	2029-02-02	公司债
2024-02-02	24 淮新 D2	淮安新城	地方国有企业	2.50	2025-02-06	公司债
2024-02-02	24 京城投 MTN002	城建发展	地方国有企业	15.00	2029-02-05	中期票据
2024-02-02	24 黑牡丹 GN001	黑牡丹	地方国有企业	2.00	2027-02-06	中期票据
2024-02-02	24 郑州高新 MTN001	高新投控公司	地方国有企业	10.00	2027-02-05	中期票据
2024-02-02	24 陕建 1A	前海联易融	私营	7.92	2025-01-24	资产支持证券
2024-02-02	24 陕建 1C	前海联易融	私营	0.01	2025-01-24	资产支持证券
2024-02-02	24 宝应开发 PPN001			4.66	2025-05-29	非公开定向债务融资工具(PPN)

资料来源：同花顺，中银证券

图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为陆家嘴、万科、保利发展，偿还量分别为 20.00、20.00、16.30 亿元

偿还日	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿元)	发行利率(%)	债券类型
2024-02-01	19 荆建投债	荆州区建投	地方国有企业	提前偿还	1.10	7.2	企业债
2024-01-31	19 马鞍山南 PPN001	马经发	地方国有企业	到期	0.20	4.4	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-01-30	PR 仁皇优	上海仁杰河滨园房地产	中外合资	提前偿还	0.05	4.2	资产支持证券
2024-02-02	21 侨城 01	华侨城	中央企业	提前偿还	0.50	3	公司债
2024-02-02	21 侨城 03	华侨城	中央企业	提前偿还	0.80	3	公司债
2024-02-01	21 洞头债 01	洞头城发	地方国有企业	提前偿还	1.00	5.05	企业债
2024-01-29	21 安居 01	深圳市人才安居	地方国有企业	到期	10.00	3.69	公司债
2024-01-29	21 万科 MTN001	万科	地方国有企业	到期	20.00	3.76	中期票据
2024-01-29	21 浦口康居 MTN002	康居集团	地方国有企业	到期	4.00	4.53	中期票据
2024-02-03	PR 亦庄优	亦庄国际	其他	提前偿还	9.42	3.99	资产支持证券
2024-02-03	20 亦庄次	亦庄国际	其他	提前偿还	0.01	--	资产支持证券
2024-02-01	21 鹤江建投债	鹤江建投	地方国有企业	提前偿还	1.80	4.95	企业债
2024-02-02	21 招商积余 MTN001	招商积余	中央企业	到期	15.00	3.87	中期票据
2024-01-29	G21 定城 1	定海城乡	地方国有企业	回售	5.20	5.53	公司债
2024-01-29	21 保利 01	保利发展	中央企业	回售	16.30	3.68	公司债
2024-02-02	21 美置 02	美的置业	私营	回售	5.00	4.6	公司债
2024-02-03	21 陆家嘴 01	陆家嘴	地方国有企业	到期	20.00	3.78	企业债
2024-02-04	21 万宝投资 MTN001	万宝投资集团	地方国有企业	回售	6.60	6.7	中期票据
2024-02-04	21 即墨 01	即墨城投	地方国有企业	回售	10.00	4.3	公司债
2024-02-02	21 济宁城投 PPN001	济宁城投	地方国有企业	到期	6.50	5.2	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-01-31	中金优 B	中华企业	地方国有企业	回售	6.87	4.78	资产支持证券
2024-01-31	中金次级	中华企业	地方国有企业	提前偿还	0.50	--	资产支持证券
2024-01-31	PR 心 A	市北高新	地方国有企业	提前偿还	0.05	3.73	资产支持证券
2024-01-29	PR01 优	世博发展	地方国有企业	提前偿还	0.02	3.89	资产支持证券
2024-01-30	21 印力 2A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.08	4.3	资产支持证券
2024-01-30	22 京住总 PPN001	北京住总	地方国有企业	提前偿还	0.30	1	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-01-30	22 印力 A	印力商用置业	私营	提前偿还	0.09	4.5	资产支持证券
2024-01-29	九江 2 优 A	天杰物业	其他	提前偿还	0.06	3.75	资产支持证券
2024-01-29	九江 2 优 B	天杰物业	其他	提前偿还	0.06	3.75	资产支持证券
2024-01-31	粤海 GDL1	广东粤海置地集团	外商独资	提前偿还	0.01	3.35	资产支持证券
2024-01-29	22 上资优	上城资本	地方国有企业	提前偿还	0.11	2.99	资产支持证券
2024-02-03	23 淮安 02	淮安开发	地方国有企业	回售	9.40	3.2	公司债
2024-01-31	23 首房优	北京首房商业管理	其他	提前偿还	0.01	3.6	资产支持证券
2024-02-02	23 中山火炬 SCP001	中山火炬公资	地方国有企业	到期	3.00	2.74	短期融资券
2024-02-02	23 浙江滨海 SCP001	浙江滨海	地方国有企业	到期	9.00	2.98	短期融资券
2024-02-02	23 高邮建投 SCP001	高邮建投	地方国有企业	到期	1.00	3.1	短期融资券
2024-02-01	23 和远 A1	前海联易融	私营	提前偿还	0.36	2.88	资产支持证券
2024-01-31	23 临沂城投 SCP001	临沂城投	地方国有企业	到期	5.00	2.46	短期融资券
2024-01-31	23 安鑫优	前海联易融	私营	提前偿还	0.02	4.2	资产支持证券
2024-01-31	23 即墨 01	即墨城投	地方国有企业	到期	1.20	4.34	资产支持证券

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

从行业基本面来看，开年地产需求仍然较弱，本周公布的1月百强房企数据显示，1月百强房企权益销售金额同比下降34.7%，降幅较12月扩大了0.9个百分点，销售仍然低迷。不过，近期供需端政策对整体房地产行业信心的重塑和预期回升起到了一定的积极作用，短期有望带动板块估值修复。行业政策风口下，当前估值较低、经营基本面较好、重仓高能级城市、受益于行业格局优化的央国企，以及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价值凸显。此外，稳健经营的优质民企和混合所有制房企或将受益于近期更有针对性的融资支持政策，若能在本轮周期中生存下来，或具备更大的估值修复弹性。

现阶段我们建议关注四条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面较好的央国企：保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。2) 安全系数相对较高的民企：滨江集团、美的置业。3) 底部回升、弹性较大的公司：金地集团、龙湖集团。4) 有城中村改造和保障房建设、或REITs相关主题机会的：中交地产、城建发展、中华企业、南山控股。

图表 60. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2022A	2023E	2022A	2023E	
600048.SH	保利发展	买入	9.37	1,121.63	1.53	1.74	6.11	5.39	16.40
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	8.80	797.35	0.47	0.74	18.70	11.82	11.23
1109.HK	华润置地	未有评级	21.39	1,675.77	3.94	4.18	5.97	5.62	34.22
1908.HK	建发国际集团	买入	12.03	250.61	2.23	3.38	5.94	3.91	16.69
0123.HK	越秀地产	买入	4.59	202.88	0.98	1.13	5.13	4.46	11.78
3900.HK	绿城中国	买入	5.39	149.89	1.02	1.12	5.80	5.29	14.23
002244.SZ	滨江集团	买入	6.84	212.82	1.20	1.35	5.69	5.07	7.56
3990.HK	美的置业	未有评级	3.77	59.43	1.20	1.26	3.44	3.29	17.32
600383.SH	金地集团	买入	4.06	183.29	1.35	1.44	3.00	2.82	14.45
0960.HK	龙湖集团	未有评级	7.92	573.48	3.70	3.54	2.35	2.45	21.56
600675.SH	中华企业	未有评级	3.27	199.34	0.00	-	-	-	2.50
600266.SH	城建发展	未有评级	4.23	91.14	-0.43	0.45	-	9.32	11.24
000736.SZ	中交地产	未有评级	9.81	68.22	0.05	-	-	-	4.74
002314.SZ	南山控股	未有评级	2.63	71.21	0.25	0.29	10.47	9.00	3.78

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日2月2日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。港元按汇率0.93换算。

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来自于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 61. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>【新房】合计 40 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (10 个): 南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波</p> <p>三四线城市 (26 个): 金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p>其中商品房: 深圳, 南宁, 广州, 金华, 宝鸡, 台州, 常德, 吉安, 娄底, 池州, 舟山; 商品住宅: 上海, 北京, 杭州, 南京, 武汉, 青岛, 苏州, 宁波, 福州, 东莞, 惠州, 济南, 扬州, 温州, 江门, 韶关, 成都, 佛山, 莆田, 泰安, 焦作, 肇庆, 荆门, 龙岩, 东营, 清远, 衢州, 云浮, 海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p>【二手房】合计 18 个城市</p> <p>一线城市 (2 个): 北京, 深圳</p> <p>二线城市 (7 个): 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都</p> <p>三四线城市 (9 个): 东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p>其中商品房: 金华, 韶关, 吉安; 商品住宅: 北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>【库存】合计 12 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (5 个): 杭州、南京、苏州、宁波、福州</p> <p>三四线城市 (3 个): 韶关、莆田、东营</p> <p>其中商品房: 北京, 深圳, 广州, 南京; 商品住宅: 上海, 杭州, 苏州, 宁波, 福州, 韶关, 莆田, 东营。</p> <p>由于南京 (套数、面积)、东营 (套数、面积)、广州 (面积) 同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p>【土地市场】百城数据, 合计 122 个城市。</p> <p>一线城市 (4 个): 北京, 上海, 广州, 深圳。</p> <p>二线城市 (26 个): 合肥, 福州, 厦门, 济南, 大连, 哈尔滨, 石家庄, 长春, 南昌, 太原, 珠海, 兰州, 成都, 重庆, 杭州, 武汉, 西安, 天津, 苏州, 南京, 郑州, 长沙, 沈阳, 青岛, 宁波, 佛山。</p> <p>三线城市 (92 个): 潍坊, 扬州, 海口, 汕头, 洛阳, 乌鲁木齐, 临沂, 唐山, 镇江, 盐城, 湖州, 赣州, 泰州, 济宁, 呼和浩特, 咸阳, 漳州, 揭阳, 江门, 桂林, 邯郸, 芜湖, 三亚, 阜阳, 淮安, 遵义, 银川, 衡阳, 上饶, 柳州, 淄博, 莆田, 绵阳, 湛江, 商丘, 宜昌, 沧州, 连云港, 南阳, 九江, 新乡, 信阳, 襄阳, 岳阳, 蚌埠, 驻马店, 滁州, 威海, 宿迁, 株洲, 宁德, 邢台, 潮州, 秦皇岛, 肇庆, 荆州, 周口, 马鞍山, 清远, 宿州, 鞍山, 安庆, 菏泽, 宜春, 黄冈, 泰安, 南充, 六安, 大庆, 舟山, 衢州, 吉林, 昆明, 无锡, 温州, 泉州, 南宁, 贵阳, 金华, 常州, 惠州, 嘉兴, 南通, 徐州, 中山, 保定, 台州, 绍兴, 烟台, 廊坊, 东莞, 嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371