

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024年2月17日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 107
行业总市值(亿元) 10,662.40
行业流通市值(亿元) 4,996.14

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	10.0	1.5	1.7	2.1	2.7	6.5	5.9	4.8	3.7	买入
招商蛇口	9.1	0.4	1.1	1.3	1.7	22.2	8.6	7.0	5.5	买入
滨江集团	7.6	1.2	1.4	1.8	2.3	6.3	5.3	4.3	3.3	买入
万科A	10.1	2.0	2.2	2.5	2.5	5.2	4.5	4.1	4.0	买入
华发股份	7.3	1.1	1.4	1.6	1.8	6.5	5.2	4.5	4.1	买入

备注：股价使用 2024 年 2 月 8 日收盘价

房地产行业周报-20240215

一周行情回顾

本周恰逢春节假期休市，未有行情数据回顾。

行业基本面

本周(2.9-2.15)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 1232 套，同比增速-97.1%，环比增速-94.5%；合计成交面积 9.3 万平方米，同比增速-97.9%，环比增速-96.1%。

本周(2.9-2.15)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 197 套，同比增速-98.9%，环比增速-98.1%；合计成交面积 2 万平方米，同比增速-98.8%，环比增速-98.1%。

本周(2.9-2.15)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19801.6 万平方米，环比增速 0%，去化周期 124.1 周。

本周(2.5-2.11)，土地供给方面，本周供应土地 1086.2 万平方米，同比增速-62.6%；供应均价 1492 元/平方米，同比增速 28.8%。土地成交方面，本周成交土地 410.1 万平方米，同比增速-83.1%；土地成交金额 35.2 亿元，同比增速-89%。本周土地成交楼面价 859 元/平方米，溢价率 2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0%、3.5%。

本周(2.9-2.15)因春节影响未有信用债发行。

投资建议：

本周恰逢春节假期，新房交易数据更新及二手房成交活动近乎暂停，带来高频数据更新上的扰动。假期期间据不完全统计，全国各地政府纷纷推出房展会活动及返乡置业的优惠政策吸引客户置业。当下，房地产行业尚未见明显好转，但自上而下的政策宽松传导已初见成效，随着后续购房政策的持续推出，有望带动房地产市场的修复。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口和万科 A、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

1. 一周行情回顾

本周恰逢春节假期休市，未有行情数据回顾。

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】2月14日据住房和城乡建设部消息，城镇房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度试点工作正在加快推进。该部门工程质量安全监管司会同房地产市场监管司等在北京召开研讨会，旨在推动城镇房屋安全管理制度的建立与完善。此会议的重要性在于，通过设立这三项制度，可以有效解决我国城镇房屋安全的突出问题，补齐现有房屋安全治理体系的短板。这是对基础性制度安排的深化，对于统筹住房城乡建设事业的高质量发展和高水平安全具有深远影响。

【地方政策】2月9日消息，安徽省六安市叶集区于2月8日发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，支持购房人及企业团购新房和公寓。在购房契税补贴方面，购买叶集区城市规划区内新建商品住宅、公寓的购房人，在政策执行期内完成网签备案的，可按缴纳契税的50%申请补贴。此外，政策还鼓励企业等用人单位团购房屋作为职工宿舍，一次性团购区内城市规划区内新建商品住宅、公寓5套及以上的，除了享受购房契税补贴和发放购房消费券政策外，还可按购房合同价款的1%申请团购补贴，但产权证须办在团购单位名下。

【地方政策】2月10日消息，安徽省亳州市利辛县为支持刚性和改善性住房需求，促进房地产业平稳健康发展，发布多项措施。其中包括实施购房契税补贴政策，凡购买新建商品住房的购房人可按实际缴纳契税的50%申请补贴，但需在商品住房交付后一年内缴清契税，方可申请补贴。此外，利辛县还优化了住房公积金贷款额度支持政策，符合条件并使用住房公积金贷款购买新建商品住房的，单职工家庭申请贷款额度最高可享受45万元，双职工家庭最高可享受55万元。这些措施旨在鼓励开发企业让利销售，进一步稳定房地产市场。

【地方政策】2月15日，江苏省兴化市发布购房补贴政策，该政策将在2024年2月14日至2月17日的新春房展会期间实施。在此期间，购买兴化市范围内新建商品住房的购房者，将根据购房总价款的不同，享受不同额度的补贴。具体来说，购房总价款300万元及以上的给予6万元补贴，购房总价款200万元及以上的给予5万元补贴，购房总价款120万元及以上的给予4万元补贴，购房总价款120万元以下的给予3万元补贴。

表 1: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	2月14日据住房和城乡建设部消息，城镇房屋体检、房屋养老金、房屋保险三项制度试点工作正在加快推进。该部门工程质量安全监管司会同房地产市场监管司等在北京召开研讨会，旨在推动城镇房屋安全管理制度的建立与完善。此会议的重要性在于，通过设立这三项制度，可以有效解决我国城镇房屋安全的突出问题，补齐现有房屋安全治理体系的短板。这是对基	住房和城乡建设部	2024/2/14

	基础性制度安排的深化，对于统筹住房城乡建设事业的高质量发展和高水平安全具有深远影响。		
地方政策	2月9日消息，安徽省六安市叶集区于2月8日发布了《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》，支持购房人及企业团购新房和公寓。在购房契税补贴方面，购买叶集区城市规划区内新建商品住宅、公寓的购房人，在政策执行期内完成网签备案的，可按缴纳契税的50%申请补贴。此外，政策还鼓励企业等用人单位团购房屋作为职工宿舍，一次性团购区内城市规划区内新建商品住宅、公寓5套及以上的，除了享受购房契税补贴和发放购房消费券政策外，还可按购房合同价款的1%申请团购补贴，但产权证须办在团购单位名下。	安徽省六安市叶集区	2024/2/9
地方政策	2月10日消息，安徽省亳州市利辛县为支持刚性和改善性住房需求，促进房地产业平稳健康发展，发布多项措施。其中包括实施购房契税补贴政策，凡购买新建商品住房的购房人可按实际缴纳契税的50%申请补贴，但需在商品住房交付后一年内缴清契税，方可申请补贴。此外，利辛县还优化了住房公积金贷款额度支持政策，符合条件并使用住房公积金贷款购买新建商品住房的，单职工家庭申请贷款额度最高可享受45万元，双职工家庭最高可享受55万元。这些措施旨在鼓励开发企业让利销售，进一步稳定房地产市场。	安徽省亳州市利辛县	2024/2/10
地方政策	2月15日，江苏省兴化市发布购房补贴政策，该政策将在2024年2月14日至2月17日的新春房展会期间实施。在此期间，购买兴化市范围内新建商品住房的购房者，将根据购房总价款的不同，享受不同额度的补贴。具体来说，购房总价款300万元及以上的给予6万元补贴，购房总价款200万元及以上的给予5万元补贴，购房总价款120万元及以上的给予4万元补贴，购房总价款120万元以下的给予3万元补贴。	江苏省兴化市	2023/2/15

来源：各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【格力地产】2月2日，格力地产股份有限公司发布公告，预计2024年度对属下控股公司新增担保总额不超过170亿元，属下控股公司之间相互提供新增担保总额不超过90亿元。被担保方包括珠海格力房产、珠海洪湾中心渔港发展等多家子公司。公告指出，本次担保额度尚需提交公司股东大会审议批准。预计的担保额度有效期为自公司2024年第一次临时股东大会审议通过之日起12个月内。在年度预计总额未突破的前提下，各属下控股公司的担保额度可按照实际情况内部调剂使用。截至2023年12月31日，格力地产对属下控股公司担保余额为100.32亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为158.36%；属下控股公司之间相互实际担保余额为52.11亿元，占公司最近一期经审计净资产的比例为82.26%。

【正荣地产】2月5日，正荣地产控股股份有限公司发布公告，关于公开发行的2020年公司债券（第一期）（品种二）的2024年分期偿还本金安排。公告指出，债券代码为163782.SH，简称为H20正荣2。本次偿还比例为0.10%，债权登记日为2024年2月7日，分期偿还本金日为2024年2月8日。根据公告，本期债券的本金兑付期限已调整为自2023年7月27日起42个月。在议案表决通过后的特定时间，将支付截至2023年7月27日未偿还债券本金的0.10%及对应利息。而该日期前未偿还本金的99.80%的应计未付利息，将计入每张债券单价，不单独派发利息。

【富力地产】广州富力地产股份有限公司刊发晚间公告，于2024年2月6日，卖方富力地产（香港）有限公司（富力地产全资附属公司）与买方London One Limited订立意向书，据此，卖方及买方同意于获得贷款人同意后十（10）个营业日内订立最终协议。根据最终协议，卖方有条件同意出售待售股份及转让待售贷款，而买方将有条件同意收购待售股份及接纳待售贷款的转让。待售股份的代价1.00港元将以现金支付，而待售贷款的代价为买方根据交换要约将予收取的全部现有票据，所有该等现有票据的最低本金额将为8亿美元（相当于约62.47亿港元）。

【招商蛇口】2月7日，招商局蛇口工业区控股股份有限公司公告，根据公司实际情况，拟在不改变募集资金投入总额的前提下，调整部分募投项目的募集资金使用金额。本次调整中，“合肥滨奥花园项目”、“南京百家臻园项目”拟增加投入募集资金41,600.00万元、32,000.00万元，主要用于项目建安成本；“上海虹桥公馆三期项目”、“合肥臻和园项目”及“徐州山水间花园二期项目”拟投入募集资金分别减少41,500.00万元、15,500.00万元及16,600.00万元，后续公司将根据项目实际需要以自筹资金和自有资金投入予以解决。

【旭辉控股】2月14日，旭辉控股集团公告，于公告当日，旭辉卖方（公司间接非全资附属公司）与买方（独立第三方）等订立买卖协议。据此，旭辉卖方有条件同意向买方出售其于该物业（指位于悉尼的16幅相连地块）的60%权益，代价为6630万澳元（相当于约3.39亿港元）。另悉，于公告日期，已为该物业取得开发许可，惟尚未动工。

表 2: 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
------	----	----

格力地产	2月2日,格力地产股份有限公司发布公告,预计2024年度对属下控股公司新增担保总额不超过170亿元,属下控股公司之间相互提供新增担保总额不超过90亿元。被担保方包括珠海格力房产、珠海洪湾中心渔港发展等多家子公司。公告指出,本次担保额度尚需提交公司股东大会审议批准。预计的担保额度有效期为自公司2024年第一次临时股东大会审议通过之日起12个月内。在年度预计总额未突破的前提下,各属下控股公司的担保额度可按照实际情况内部调剂使用。截至2023年12月31日,格力地产对属下控股公司担保余额为100.32亿元,占公司最近一期经审计净资产的比例为158.36%;属下控股公司之间相互实际担保余额为52.11亿元,占公司最近一期经审计净资产的比例为82.26%。	2024/2/2
正荣地产	2月5日,正荣地产控股股份有限公司发布公告,关于公开发行的2020年公司债券(第一期)(品种二)的2024年分期偿还本金安排。公告指出,债券代码为163782.SH,简称为H20正荣2。本次偿还比例为0.10%,债权登记日为2024年2月7日,分期偿还本金日为2024年2月8日。根据公告,本期债券的本金兑付期限已调整为自2023年7月27日起42个月。在议案表决通过后的特定时间,将支付截至2023年7月27日未偿还债券本金的0.10%及对应利息。而该日期前未偿还本金的99.80%的应计未付利息,将计入每张债券单价,不单独派发利息。	2024/2/5
富力地产	广州富力地产股份有限公司刊发晚间公告,于2024年2月6日,卖方富力地产(香港)有限公司(富力地产全资附属公司)与买方London One Limited订立意向书,据此,卖方及买方同意于获得贷款人同意后十(10)个营业日内订立最终协议。根据最终协议,卖方有条件同意出售待售股份及转让待售贷款,而买方将有条件同意收购待售股份及接纳待售贷款的转让。待售股份的代价1.00港元将以现金支付,而待售贷款的代价为买方根据交换要约将予收取的全部现有票据,所有该等现有票据的最低本金额将为8亿美元(相当于约62.47亿港元)。	2024/2/6
招商蛇口	2月7日,招商局蛇口工业区控股股份有限公司公告,根据公司实际情况,拟在不改变募集资金投入总额的前提下,调整部分募投项目的募集资金使用金额。本次调整中,“合肥滨奥花园项目”、“南京百家臻园项目”拟增加投入募集资金41,600.00万元、32,000.00万元,主要用于项目建安成本;“上海虹桥公馆三期项目”、“合肥臻和园项目”及“徐州山水间花园二期项目”拟投入募集资金分别减少41,500.00万元、15,500.00万元及16,600.00万元,后续公司将根据项目实际需要以自筹	2024/2/7

	资金和自有资金投入予以解决。	
旭辉控股	2月14日，旭辉控股集团公告，于公告当日，旭辉卖方（公司间接非全资附属公司）与买方（独立第三方）等订立买卖协议。据此，旭辉卖方有条件同意向买方出售其于该物业（指位于悉尼的16幅相连地块）的60%权益，代价为6630万澳元（相当于约3.39亿港元）。另悉，于公告日期，已为该物业取得开发许可，惟尚未动工。	2024/2/14

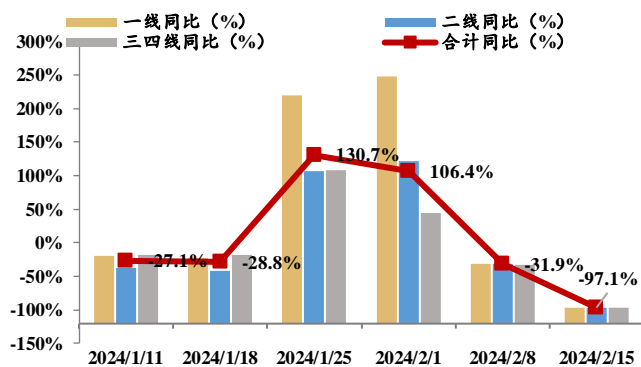
来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

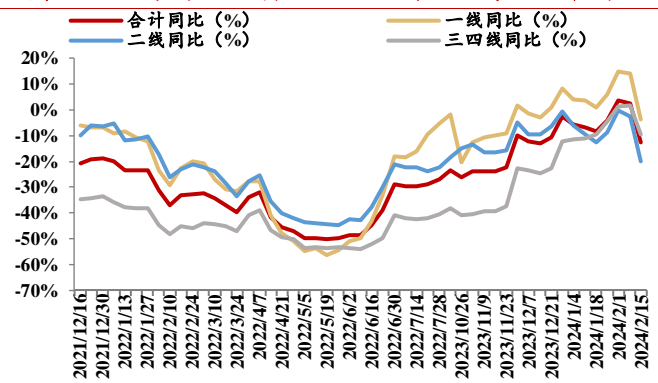
本周(2.9-2.15)，中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交1232套，同比增速-97.1%，环比增速-94.5%；合计成交面积9.3万平方米，同比增速-97.9%，环比增速-96.1%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-96.8%、-96.9%和-97.4%，环比增速为-94.1%、-94%和-95.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-98.2%、-97.7%和-98.1%，环比增速为-96.5%、-96%和-96.1%。

图表3：一手房成交套数同比分析（周度）



来源：Wind、中泰证券研究所

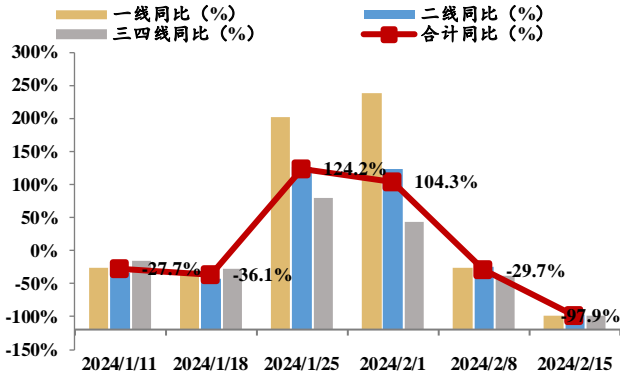
图表4：一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



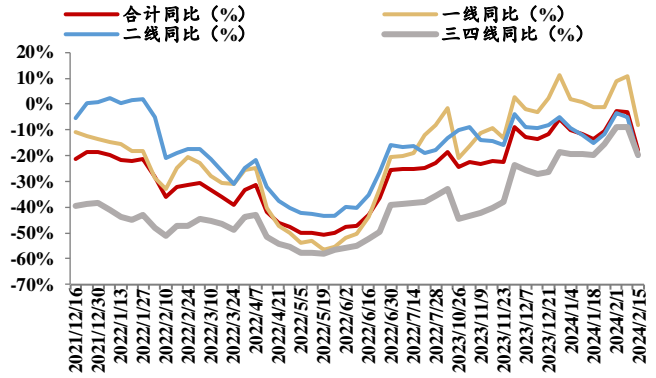
来源：Wind、中泰证券研究所

图表5：一手房成交面积同比分析（周度）

图表6：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



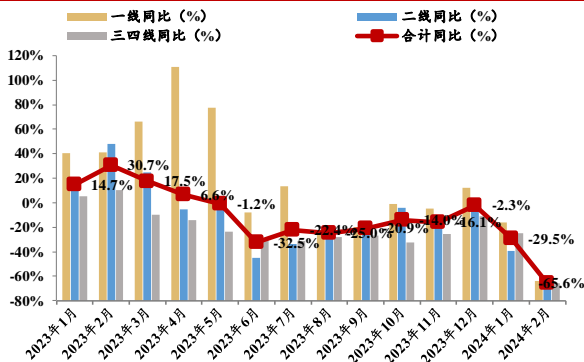
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

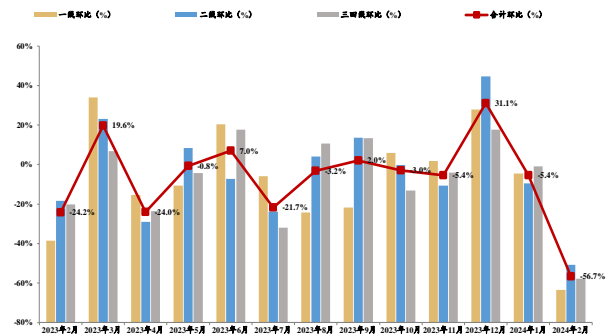
本月至今 (2.1-2.15), 中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 28124 套, 同比增速-65.6%, 环比增速-56.7%; 合计成交面积 298.4 万平方米, 同比增速-65.3%, 环比增速-53.8%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-63.7%、-66.3%和-65.9%, 环比增速为-63.5%、-50.8%和-57.8%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-64%、-63.4%和-68.6%, 环比增速为-61.6%、-49.3%和-55.3%。

图表 7: 一手房成交套数同比分析 (月度)



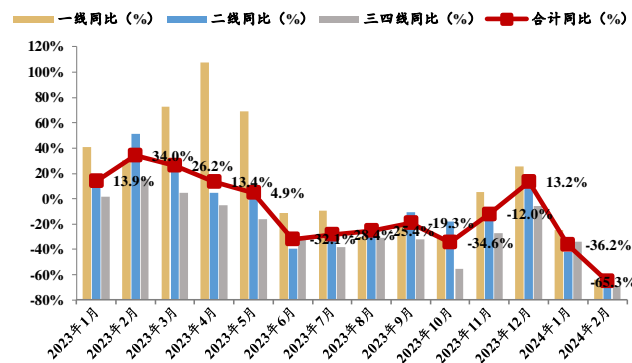
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 8: 一手房成交套数环比分析 (月度)



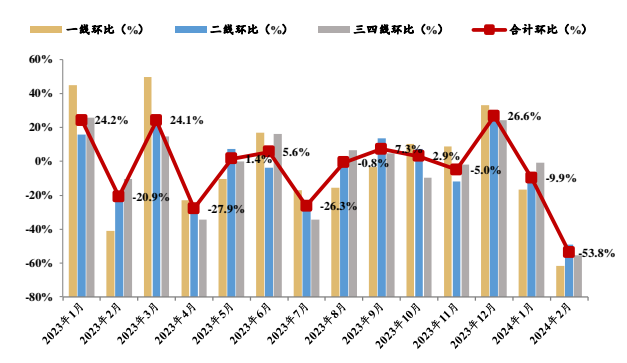
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 9: 一手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 一手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 11: 58 城一手房成交套数及成交面积

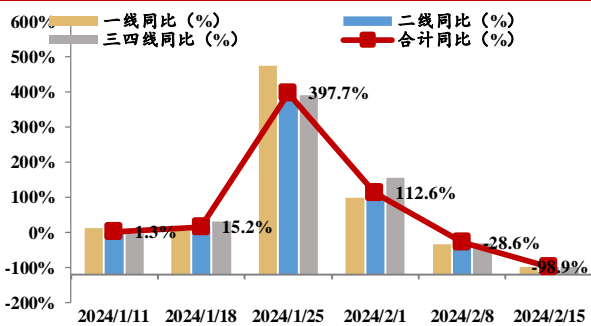
城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8周周均
合计	套数 (套)	1232	-97.1%	-94.5%	31628
	成交面积 (万平)	9.3	-97.9%	-96.1%	320
一线城市	套数 (套)	289	-96.8%	-94.1%	8199
	成交面积 (万平)	1.4	-98.2%	-96.5%	70
二线城市	套数 (套)	563	-96.9%	-94.0%	12918
	成交面积 (万平)	5.0	-97.7%	-96.0%	160
三四线城市	套数 (套)	380	-97.4%	-95.2%	10510
	成交面积 (万平)	2.8	-98.1%	-96.1%	90
部分重点城市					
北京	套数 (套)	236	-90.2%	-89.8%	2989
	成交面积 (万平)	0.9	-95.3%	-93.9%	26
上海	套数 (套)	17	-99.6%	-98.3%	2785
	成交面积 (万平)	0.2	-99.6%	-98.8%	26
广州	套数 (套)	8	-99.6%	-99.3%	1901
	成交面积 (万平)	0.1	-99.4%	-99.0%	13
深圳	套数 (套)	28	-95.4%	-92.8%	525
	成交面积 (万平)	0.3	-95.9%	-92.9%	6
杭州	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	1128
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	16
南京	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	461
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	7
武汉	套数 (套)	342	-90.7%	-79.1%	2814
	成交面积 (万平)	2.3	-94.1%	-86.4%	29
成都	套数 (套)	42	-98.3%	-97.4%	1753
	成交面积 (万平)	0.6	-98.6%	-98.4%	37
青岛	套数 (套)	110	-93.7%	-92.8%	1868
	成交面积 (万平)	1.4	-93.1%	-92.4%	22
福州	套数 (套)	4	-99.5%	-98.2%	488
	成交面积 (万平)	0.0	-99.2%	-97.4%	3
济南	套数 (套)	59	-98.4%	-95.6%	1704
	成交面积 (万平)	0.6	-98.4%	-96.4%	18
宁波	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	458
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	6
南宁	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	1326
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	9
苏州	套数 (套)	6	-99.2%	-98.8%	570
	成交面积 (万平)	0.1	-99.4%	-98.2%	8
无锡	套数 (套)	0	-100.0%	-	349
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	4

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

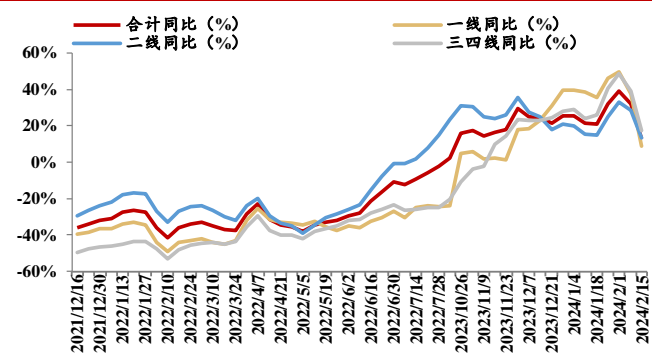
本周(2.9-2.15),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交197套,同比增速-98.9%,环比增速-98.1%;合计成交面积2万平方米,同比增速-98.8%,环比增速-98.1%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-98.8%、-99.2%和-97.9%,环比增速为-97.8%、-98.6%和-96.4%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-98.7%、-99.3%和-97.1%,环比增速为-97.8%、-98.7%和-96.7%。

图表 12: 二手房成交套数同比分析(周度)



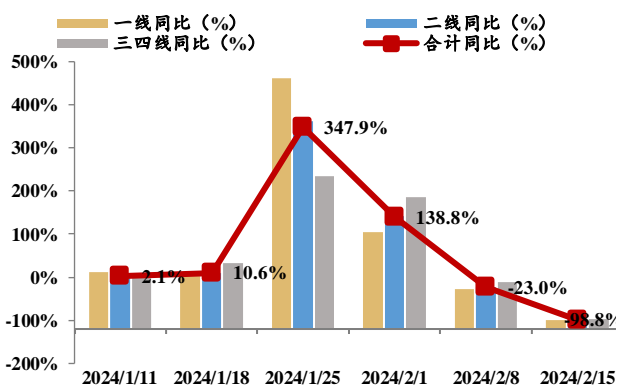
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 13: 二手房成交套数同比分析(8周移动平均)



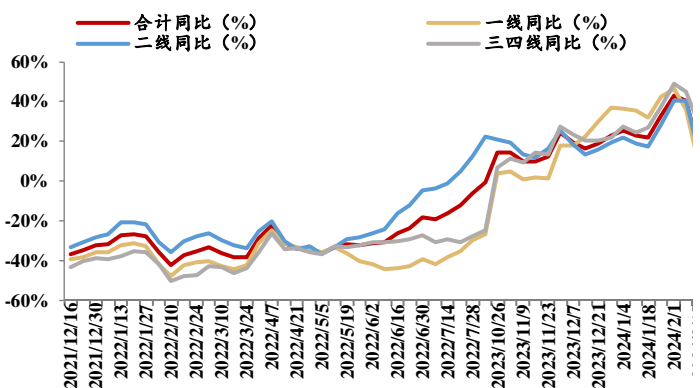
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 14: 二手房成交面积同比分析(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)

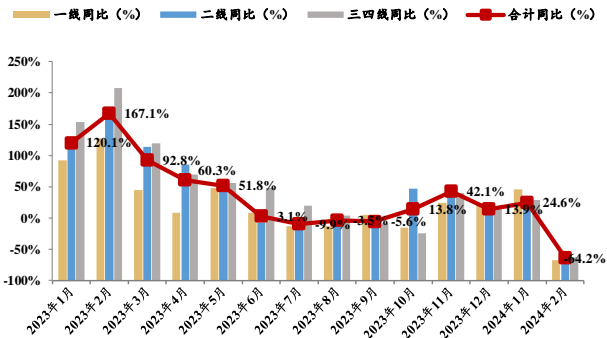


来源: Wind、中泰证券研究所

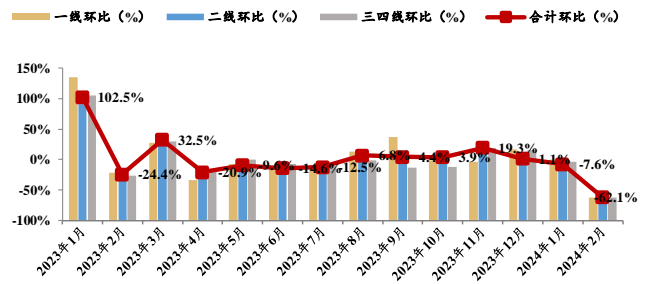
本月至今(2.1-2.15),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交13226套,同比增速-64.2%,环比增速-62.1%;合计成交面积135万平方米,同比增速-61.2%,环比增速-60.8%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-67.2%、-63.1%和-63.4%,环比增速为-62.6%、-61.8%和-62.5%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-57.8%、-57%和-46.3%,环比增速为-61.5%、-62.1%和-55.5%。

图表 16: 二手房成交套数同比分析(月度)

图表 17: 二手房成交套数环比分析(月度)



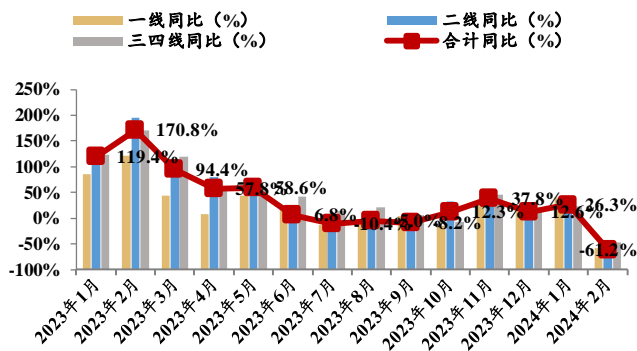
来源: Wind、中泰证券研究所



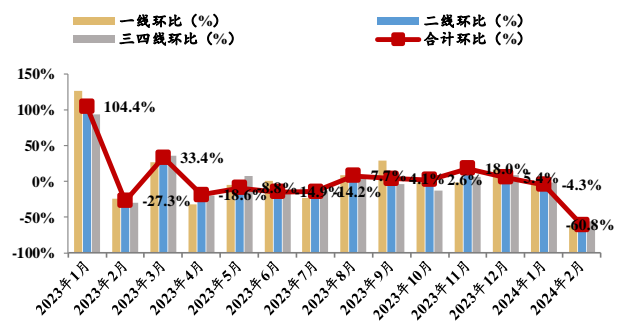
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 18: 二手房成交面积同比分析(月度)

图表 19: 二手房成交面积环比分析(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 20: 15城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8周周均
合计	套数(套)	197	-98.9%	-98.1%	14128
	成交面积(万平)	2.0	-98.8%	-98.1%	141
一线城市	套数(套)	54	-98.8%	-97.8%	3415
	成交面积(万平)	0.5	-98.7%	-97.8%	30
二线城市	套数(套)	86	-99.2%	-98.6%	8466
	成交面积(万平)	0.8	-99.3%	-98.7%	86
三四线城市	套数(套)	57	-97.9%	-96.4%	2247
	成交面积(万平)	0.7	-97.1%	-96.7%	25
部分重点城市					
北京	套数(套)	34	-99.1%	-98.3%	2760
	成交面积(万平)	0.3	-99.1%	-98.4%	24
深圳	套数(套)	20	-97.3%	-95.0%	656
	成交面积(万平)	0.2	-97.1%	-95.1%	6
杭州	套数(套)	0	-100.0%	-100.0%	680
	成交面积(万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	7
南京	套数(套)	17	-99.0%	-98.9%	1415
	成交面积(万平)	0.2	-98.8%	-98.7%	13

成都	套数 (套)	40	-99.1%	-97.8%	2999
	成交面积 (万平)	0.4	-99.1%	-98.1%	34
青岛	套数 (套)	9	-99.3%	-98.2%	929
	成交面积 (万平)	0.1	-99.1%	-98.1%	10
厦门	套数 (套)	3	-99.4%	-99.2%	429
	成交面积 (万平)	0.0	-99.4%	-99.3%	5
南宁	套数 (套)	0	-100.0%	-100.0%	326
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-100.0%	3
苏州	套数 (套)	8	-99.3%	-99.3%	1105
	成交面积 (万平)	0.1	-99.3%	-99.3%	14
无锡	套数 (套)	9	-99.0%	-97.3%	585
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	6	-99.1%	-97.9%	535
	成交面积 (万平)	0.1	-98.9%	-97.9%	5
扬州	套数 (套)	7	-98.5%	-97.6%	242
	成交面积 (万平)	0.1	-98.3%	-97.0%	2
佛山	套数 (套)	42	-96.7%	-94.7%	1158
	成交面积 (万平)	0.5	-94.7%	-96.1%	14
金华	套数 (套)	0	-100.0%	-	133
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	2
江门	套数 (套)	2	-98.9%	-99.0%	180
	成交面积 (万平)	0.0	-98.3%	-98.4%	2

来源: Wind、中泰证券研究所

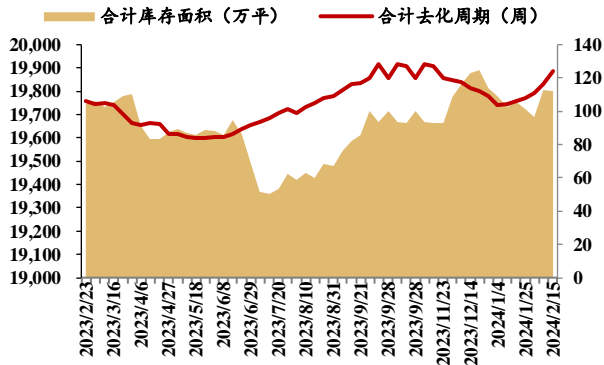
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

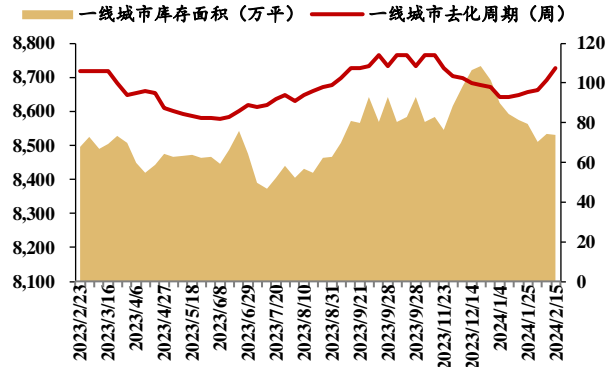
本周 (2.9-2.15), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19801.6 万平方米, 环比增速 0%, 去化周期 124.1 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0%、0%、0%, 去化周期分别为 107.3 周、120.5 周、223.3 周。

图表 21: 17 城合计库存面积及去化周期

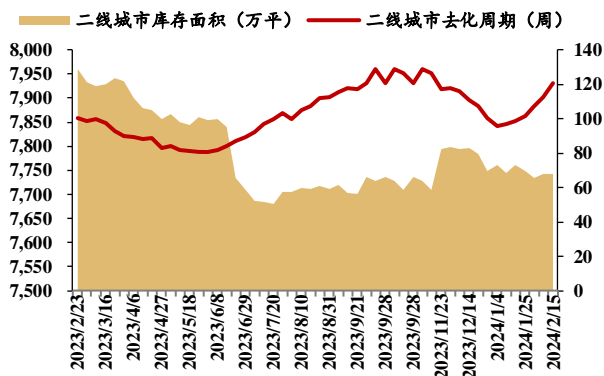
图表 22: 一线城市库存面积及去化周期



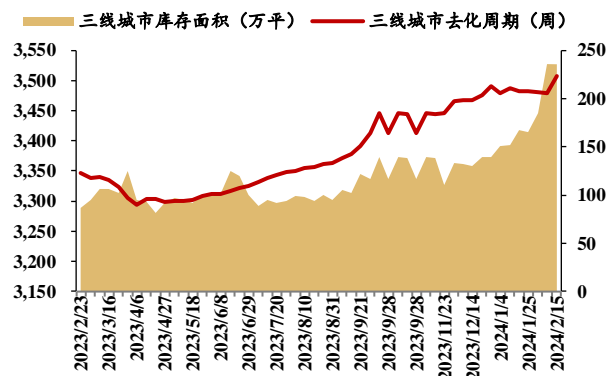
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 23: 二线城市库存面积及去化周期


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 24: 三线城市库存面积及去化周期


来源: Wind、中泰证券研究所

表 25: 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19802	0.0%	159.6	124.1	116.3
一线城市	8532	0.0%	79.5	107.3	101.2
二线城市	7742	0.0%	64.3	120.5	112.5
三四线城市	3527	0.0%	15.8	223.3	205.3
重点城市					
北京	2350	-0.2%	24.5	95.9	92.2
上海	2901	0.0%	31.7	91.5	86.1
广州	2371	0.1%	16.8	141.4	131.7
深圳	910	0.2%	6.5	139.8	128.8
杭州	743	0.0%	19.3	38.5	36.3
南京	2840	0.0%	9.9	287.2	265.6
南宁	837	0.0%	11.3	74.4	69.0
福州	1242	0.0%	3.9	320.5	308.1

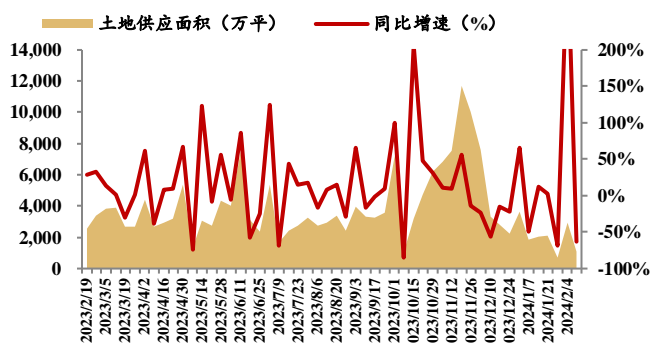
厦门	307	0.0%	4.5	68.9	63.0
宁波	431	0.0%	5.6	77.5	74.1
苏州	1342	0.0%	9.9	135.1	123.8
江阴	0	-	1.2	0.0	0.0
温州	1610	0.0%	9.6	168.0	160.5
泉州	753	0.0%	1.2	628.3	454.9
莆田	423	-0.1%	0.9	485.3	451.5
宝鸡	559	0.0%	2.9	190.4	171.0
东营	182	0.0%	0.0	-	-

来源: Wind、中泰证券研究所

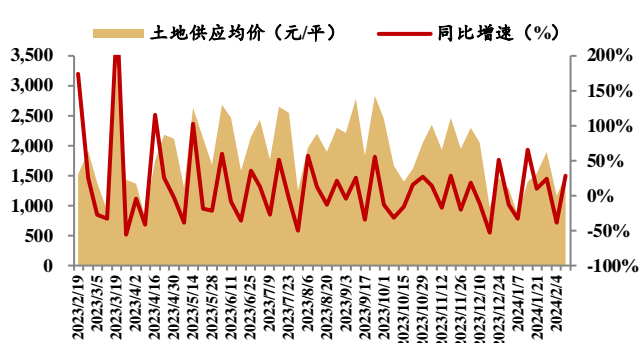
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

本周 (2.5-2.11), 土地供给方面, 本周供应土地 1086.2 万平方米, 同比增速-62.6%; 供应均价 1492 元/平方米, 同比增速 28.8%。土地成交方面, 本周成交土地 410.1 万平方米, 同比增速-83.1%; 土地成交金额 35.2 亿元, 同比增速-89%。本周土地成交楼面价 859 元/平方米, 溢价率 2%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0%、3.5%。

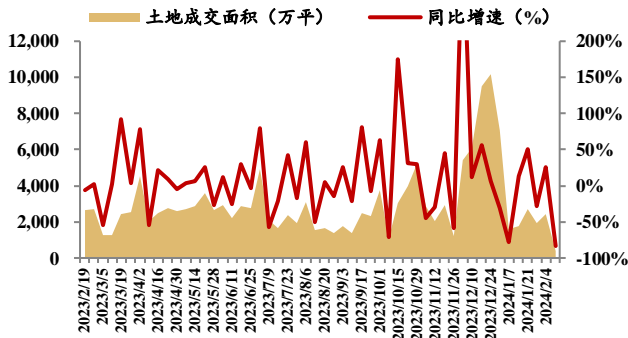
图表 26: 100 大中城市商品房土地供应面积


来源: Wind、中泰证券研究所

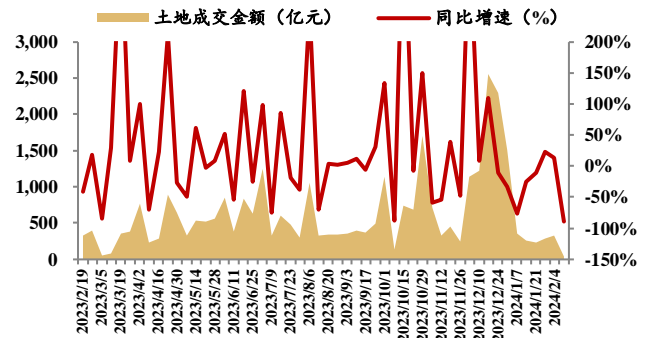
图表 27: 100 大中城市商品房土地供应均价


来源: Wind、中泰证券研究所

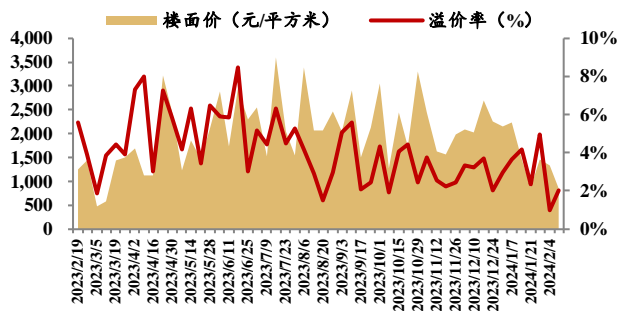
图表 28: 100 大中城市商品房土地成交面积
图表 29: 100 大中城市商品房土地成交金额



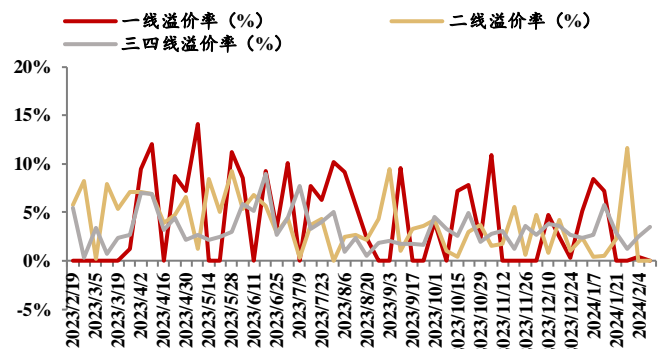
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 31: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率


来源: Wind、中泰证券研究所

表 32: 近期房企拿地明细

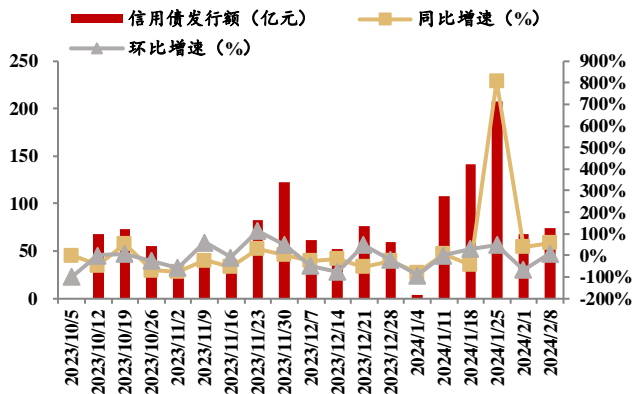
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
招商蛇口	西安市	高新区	50,883.60	122,120.64	138,600.00	100.00	2023-11-24
招商蛇口	长沙市	岳麓区	82,392.91	173,025.11	103,816.00	80.00	2023-12-05
招商蛇口	西安市	高新区	33,021.70	92,460.76	138,900.00	100.00	2023-12-06
龙湖集团	杭州市	钱塘区	62,334.00	155,835.00	265,287.00	100.00	2023-12-12
龙湖集团	成都市	郫都区	16,077.37	40,193.43	29,140.23	70.00	2023-12-15
招商蛇口	上海市	宝山区	129,405.70	375,276.53	459,481.00	100.00	2023-12-16
招商蛇口	西安市	灞桥区	70,518.00	176,295.00	121,560.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	西安市	灞桥区	32,964.00	82,410.00	55,590.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	西安市	灞桥区	40,021.00	100,052.50	68,810.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	上海市	松江区	129,624.71	337,024.25	525,080.00	100.00	2024-01-10

来源: Wind、中泰证券研究所

4.5. 房地产行业融资分析

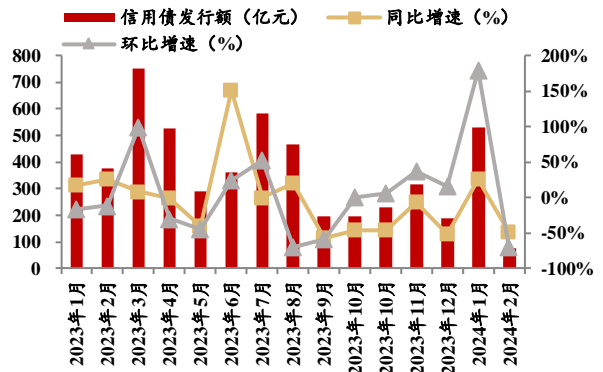
本周（2.9-2.15）因春节影响未有信用债发行。本月至今（2.1-2.15）房地产企业合计发行信用债 74 亿元（2.9-2.15，春节期间未发行信用债），同比增速-48.9%，环比增速-70.3%。

图表 33: 房企信用债发行额（周度）



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 34: 房企信用债发行额（月度）



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

本周恰逢春节假期，新房交易数据更新及二手房成交活动近乎暂停，带来高频数据更新上的扰动。假期期间据不完全统计，全国各地政府纷纷推出房展会活动及返乡置业的优惠政策吸引客户置业。当下，房地产行业尚未见明显好转，但自上而下的政策宽松传导已初见成效，随着后续购房政策的持续推出，有望带动房地产市场的修复。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口和万科 A、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。

重要声明:

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。
 。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。