

房地产

多地放松限购，一季度销售有望边际改善

➤ 港股地产股走强，重点房企普遍上涨

港股龙年第一周房地产管理和开发板块行业指数上涨 2.36%，恒生指数上涨 3.77%。个股表现来看，港股重点关注的 7 家房企全部上涨，新鸿基地产、华润置地、中国海外发展、万科企业、越秀地产、贝壳、长实集团龙年第一周分别增长 2.10%、5.96%、5.11%、8.70%、8.96%、7.74%、1.98%。

➤ 深圳等多地放松限购，配合融资改善，一季度地产销售有望回暖

继 1 月份广州上海等地优化限购政策后，北京、深圳两大一线城市相继出台政策放松限购。2 月 6 日，北京市取消在通州区落户或就业的家庭购买商品住房时在通州落户或纳税、社保满三年的限制；2 月 7 日深圳市住建局发布通知，本市户籍家庭限购 2 套住房，成年单身人士限购 1 套住房；非本市户籍连续缴纳 3 年个税或社保，限购 1 套住房。多个一线城市放松限购，需求端有望得到释放。

融资方面，2 月 6 日，金融监管总局召开专题会议，进一步部署落实城市房地产融资协调机制相关工作。要求各监管局成立工作专班，商业银行主动对接协调机制。依托于房地产融资协调机制，房企融资需求有望得到进一步满足，缓解资金端压力。

➤ 重点公司 1 月销售额仍有压力

近期多家重点房企发布 2024 年 1 月销售情况简报，多家重点关注企业 1 月份销售金额和销售面积同比下跌，房企销售表现有压力。A 股房企中，招商蛇口、万科 A、保利发展销售金额分别为 120.21、194.5、203.23 亿元，同比-23.76%、-32.06%、-31.21%；销售面积分别为 58.09、125.4、118.8 万平方米，同比-9.39%、-25.04%、-35.41%。港股房企中，华润置地、中国海外发展、越秀地产销售金额分别为 114.2、105.04、65.45 亿元，同比-28.70%、-20.40%、-26.30%；销售面积分别为 53.03、56.04、22.9 万平方米，同比-25.90%、-21.20%、-3.20%。

➤ 投资建议

我们认为房地产市场波动式回暖，一季度房地产市场表现有望在政策推动下缓慢修复。随着一线城市相继优化限购政策、金融监管总局推动地产金融协调机制落实，居民需求释放，房企资金有望得到改善。我们建议重点关注资金实力较强、土储更为优质充裕的国央企，以及在本轮行业出清中率先完成信用修复的优质民企。此外二手房市场有一定复苏，建议关注存量房龙头企业。

风险提示：政策提振不及预期；竣工情况不及预期。

投资建议： 强于大市（维持）
上次建议： 强于大市

相对大盘走势



作者

分析师：杨灵修
执业证书编号：S0590523010002
邮箱：yanglx@glsc.com.cn

联系人：姜好幸
邮箱：hxjiang@glsc.com.cn

相关报告

- 《房地产：行业资金压力不减，地产融资政策维持宽松》2024.02.07
- 《房地产：日本房地产市场：调整后走向成熟》2024.01.30

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后 6 到 12 个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的 6 到 12 个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。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；美国市场以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表指数涨幅 20%以上
		增持	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于 5%~20%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~5%之间
		卖出	相对同期相关证券市场代表指数跌幅 10%以上
	行业评级	强于大市	相对同期相关证券市场代表指数涨幅 10%以上
		中性	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~10%之间
		弱于大市	相对同期相关证券市场代表指数跌幅 10%以上

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到国联证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任有私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

联系我们

北京：北京市东城区安定门外大街 208 号中粮置地广场 A 塔 4 楼
无锡：江苏省无锡市金融一街 8 号国联金融大厦 12 楼
 电话：0510-85187583

上海：上海市浦东新区世纪大道 1198 号世纪汇二座 25 楼
深圳：广东省深圳市福田区益田路 6009 号新世界中心大厦 45 楼