

强于大市

房地产行业第6-7周周 (2月3日-2月16日)

春节期间新房成交差，二手带看及成交较强

因春节假期，第6-7周新房成交面积环比由正转负，同比降幅扩大；二手房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负；土地市场环比量跌价升，溢价率同环比均下降。

核心观点

- 春节新房成交量及到访量情况：**2024年春节周（2024年2月9日-2024年2月15日）我们跟踪的15个重点城市新房成交套数427套，较2023年春节周（2023年1月21日-2023年1月27日）下降70.2%，较2022年春节周（2022年1月31日-2022年2月6日）下降73.5%。其中一、二、三四线城市较2023年春节周增速分别为-57.1%、-25.6%、-88.3%，较2022年春节周增速分别为-97.9%、-15.9%、-53.6%。根据克而瑞，44个重点城市在2024年春节周成交量仅为23.4万平，同比2023年春节下降40%，较2022年春节下降82%。其中一、二、三四线城市同比2023年春节增速分别为-80%、+44%、-43%，较2022年春节增速分别为-95%、-96%、-20%。即便年前核心一二线继续松绑限购、放松限贷，对于购房者的刺激作用依然有限。此外，2024年春节假期房企推盘积极性普遍不高，受楼市低迷行情影响，房企多以顺销、去库存为主，并未进行大规模加推，且折扣力度基本延续前期优惠，新房市场热度不高，根据克而瑞，50个重点城市在春节两周（2024年2月2日-2月15日）的新增供应量仅为396万平，同比2023年春节下降11%，较2022年春节下降了53%，部分弱二三线城市例如济南、青岛、长春等部分售楼处甚至处于关门歇业阶段。根据克而瑞，结合17个典型城市认购重点监测城市项目平均来访客户组数和认购套数来看，多数项目来访组数在20-50组不等，春节期间也多以2-3套零星成交。其中北京得益于节前新政刺激，春节期间单盘认购套数增至4套。西安、重庆今年春节单盘来访、认购表现也显著好于2023年同期，不过较节前热度下滑。余下大多数城市春节项目来访、认购较为惨淡，郑州、徐州等跌幅均在5成以上。
- 春节二手房成交量及看房量情况：**根据贝壳研究院，2024年春节假期重点50城二手房看房量和交易量较2023年春节大幅回升，日均交易量较2023年春节增长70%。2024年春节一线城市日均看房量比2023年春节增加90%；二线城市增加180%，三线城市增加140%。2024年春节一线城市交易量比2023年同期微降3%，二线城市增加98%，三线城市增加65%。具体而言，北京看房及交易量较2023年略有下降，深圳交易量较2023年翻倍；苏州、郑州、西安、南京、武汉、合肥、成都、宁波、佛山、济南、无锡、银川、洛阳、惠州、常州等城市交易量都较2023年翻倍。我们认为，春节假期二手房成交数据好于新房的原因可能有：1）二手房“以价换量”情况突出，购房者的议价空间较大；2）前期宽松政策利好“卖一买一”的置换需求，使得二手房市场保持一定活跃度；3）春节期间新房供应较少，而二手房挂牌量2023年以来维持在较高水平，购房者在二手房市场有更多的房源选择。此外，新房成交数据为备案数据，或存在一定的滞后性；而贝壳研究院披露的二手房数据为监测实际市场数据。
- 同比情况下，新房成交面积环比由正转负，同比降幅扩大。**第6-7周（2月3日-2月16日）40个城市新房成交面积为154.4万平方米，环比下降68.0%，环比降幅较第5周扩大了72.2个百分点，同比下降85.3%，同比降幅较第5周扩大了56.8个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-80.5%、-64.7%、-63.7%，同比增速分别为-83.8%、-85.4%、-86.0%，一、二、三四线城市同比降幅较第5周分别扩大了101.9、62.5、60.1个百分点。
- 同比情况下，二手房成交面积环比降幅扩大，同比由正转负。**第6-7周（2月3日-2月16日）18个城市成交面积为83.6万平方米，环比下降74.6%，环比降幅较第5周扩大了64.3个百分点，同比下降73.3%，同比降幅较第5周扩大了88.3个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为-75.0%、-75.2%、-72.7%，同比增速分别为-77.6%、-71.9%、-68.1%。一、二、三四线城市同比降幅较第5周分别扩大了76.7、95.3、95.5个百分点。
- 新房库存面积同环比均下降，去化周期环比下降同比上升。**截至第7周末，12个城市新房库存面积为9006万平方米，环比增速为-8.3%，同比增速为-15.6%。去化周期为15.7个月，环比降低3.0个月，同比下降2.0个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为16.4、11.7、82.0个月，一、二线城市环比分别降低2.7、4.1个月，三四线城市环比提升5.0个月，一、二线城市同比分别降低3.8、0.9个月。
- 土地市场环比量跌价升，溢价率同环比均下降。**第5-6周（1月29日-2月11日）百城成交土地规划建筑面积为4081.6万平方米，环比下降29.2%，同比下降35.7%；成交土地总价为538.4亿元，环比下降16.2%，同比上涨5.4%；成交土地楼面均价为1319.2元/平，环比下降41.4%，同比下降13.4%；百城成交土地溢价率为1.9%，环比下降0.8个百分点，同比下降0.3个百分点。
- 本周房企国内债券发行规模环比上升，同比下降。**第6周房地产行业国内债券总发行量为101亿元，环比下降55.4%。总偿还量为60.3亿元，同比下降40.4%（前值：68.5%），环比下降12.1%；净融资额为40.7亿元。第7周为春节假期，房地产行业国内债券总发行量为0，总偿还量为41.4亿元，净融资额为-41.4亿元。
- 板块收益有所上升。**第6周（2024年2月5日-8日）房地产行业绝对收益为1.0%，较第5周上升12.5pct，房地产行业相对收益为-4.8%，较第5周上升2.1pct。房地产板块PE为10.14X，较第5周上升0.22X。北上资金对银行、食品饮料、非银金融加仓金额较大，分别34.68、31.86、24.54亿元。对房地产的持股占比变化为-0.74%（第5周为-0.06%），净买入0.23亿元（第5周净卖出4.17亿元）。

政策

- 城市房地产融资协调机制正加速落地并取得积极进展。**2月6日，国家金融监督管理总局召开专题会议，进一步部署落实城市房地产融资协调机制相关工作，并表示相关工作已取得积极进展，多数城市已经建立了这一机制，提出了项目“白名单”并推送给商业银行，商业银行积极响应，有效对接项目名单，已提供一批新增融资和贷款展期。据澎湃新闻不完全统计，截至2月中旬，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行五大国有银行至少获取、对接了超过8200个项目。根据住建部，截至1月底，26个省份170个城市已建立该机制，提出了第一批项目“白名单”，涉及房地产项目3218个；商业银行已向27个城市83个项目发放贷款共178.6亿元。碧桂园、旭辉控股、融创中国、绿地控股、建业地产、金科股份等多家出险房企，宣布公司项目入围“白名单”，进一步增加了各方化险信心。
- 节前一线城市密集放松限购。**1月27日广州120平以上住房限购放开。上海在放松青浦、奉贤限购政策后，1月31日松绑单身人士在外环外购房的限制。2月6日北京放开通州区限购，在通州区落户和就业的家庭，取消落户、社保3年要求。2月7日晚深圳发布新政，本市户籍居民购房不限落户年限或社保，非本市户籍社保5年转3年。目前来看，广州限购政策已相对宽松，力度最强，其次是深圳，北京和上海力度相对较弱。我们认为节前一线城市限购虽然密集放松，但是由于临近春节返乡的节点，备案数据尚不能准确反映政策后市场真实情况，因此实际政策效果仍待进一步观察。

投资建议

- 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企国企，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企国企：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部门对房地产政策优化的点评：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）
- 《房地产行业2023年1-11月统计局数据点评：销售面积降幅收窄，低基数下开工投资改善》（2023/12/18）
- 《房地产行业2023年11月70个大中城市房价数据点评：70城二手房房价下行压力加大，一线城市二手房市场“以价换量”态势明显》（2023/12/18）

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	9
2 百城土地市场跟踪	11
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	11
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	13
3 本周行业政策梳理	15
4 本周板块表现回顾	19
5 本周重点公司公告	22
6 本周房企债券发行情况	23
7 投资建议	25
8 风险提示	26
9 附录	27

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.3 万套，环比下降 70.3%，同比下降 86.2%...	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 154.4 万平方米，环比下降 68.0%，同比下降 85.3%	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 0.2%、-67.2%、-65.0%	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-80.5%、-64.7%、-63.7%	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-86.1%、-85.4%、-88.1%	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-83.8%、-85.4%、-86.0%	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 132.7 万套，环比增速为-14.3%，同比增速为-25.2%	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-22.2%、-8.4%、-0.1%	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-22.3%、-37.5%、-2.2%	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 16.4、11.7、82.0 个月	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-14.0%、-25.8%、6.5%	8
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-18.8%、-7.3%、169.7%	8
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9006 万平方米，环比增速为-8.3%，同比增速为-15.6%	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-37.3%、-15.1%、-0.1%	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-3.2%、-36.1%、-4.9%	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 18.1、10.9、72.0 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 9.6%、-25.2%、6.1%	9
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 6.4%、-6.2%、153.1%	9
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 0.8 万套，环比下降 74.9%，同比下降 74.4%	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 83.6 万平方米，环比下降 74.6%，同比下降 73.3%	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-75.8%、-75.0%、-	

73.7%	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-75.0%、-75.2%、-72.7%	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-78.8%、-72.4%、-68.6%	10
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-77.6%、-71.9%、-68.1%	10
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 4081.6 万平方米，环比下降 29.2%，同比下降 35.7%	11
图表 26. 百城成交土地总价为 538.4 亿元，环比下降 16.2%，同比上涨 5.4%.....	11
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1319.2 元/平，环比下降 41.4%，同比下降 13.4%	11
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.9%，环比下降 0.8 个百分点，同比下降 0.3 个百分点	11
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-65.5%、-0.5%、-36.0%.....	12
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-64.9%、-16.7%、-40.7%	12
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 33.3%、-20.1%、-27.3%	12
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-22.5%、17.6%、16.0%	12
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 286.4%、-19.7%、13.6%	12
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 120.9%、41.2%、95.5%	12
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.33%、0.25%、2.43%.....	12
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 765.8 万平方米，环比下降 27.8%，同比下降 28.4%	13
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 323.9 亿元，环比下降 10.4%，同比下降 31.2%	13
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4229.1 元/平方米，环比下降 38.2%，同比下降 48.0%	13
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 7.3%，环比下降 0.4 个百分点，同比提升 0.02 个百分点	13
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-10.8%、-41.4%	13
图表 41. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-9.6%、30.2%、-45.3%	13
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-44.3%、-28.5%	14
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 864.4%、350.2%、-75.0%	14
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-37.6%、22.0% ..	14

图表 45. 一、二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为 966.74%、245.74%、-54.29%.....	14
图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 2.05%、0.00%、8.55%	14
图表 47. 2024 年第 6 周大事件	17
续图表 47. 2024 年第 6 周大事件	18
图表 48. 房地产行业绝对收益为 1.0%，较上周上升 12.5 个百分点.....	19
图表 49. 房地产行业相对收益为-4.8%，较上周上升 2.1 个百分点	19
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.14X，较上周上升 0.22X.....	20
图表 51. 北上资金对银行、食品饮料、非银金融加仓金额较大，分别 34.68、31.86、24.54 亿元.....	20
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、华侨城 A、新城控股	21
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为美的置业、旭辉控股集团、碧桂园	21
图表 54. 2024 年第 6 周（2 月 5 日-2 月 11 日）重点公司公告汇总.....	22
图表 55. 2024 年第 6 周房地产行业国内债券总发行量为 101 亿元，同比下降 3.0%，环比下降 55.4%	23
图表 56. 2024 年第 6 周国内债券总偿还量为 60.3 亿元，同比下降 40.4%，环比下降 71.2%	23
图表 57. 2024 年第 6 周房地产行业国内债券净融资额为 40.7 亿元.....	24
图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为龙湖拓展、东龙控股、浙江滨海，偿还量分别为 14.40、10.00、9.00 亿元.....	24
图表 59. 报告中提及上市公司估值表	25
图表 60. 城市数据选取清单	27

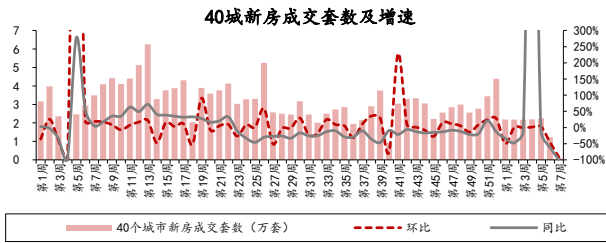
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第6-7周：2024年2月3日-2024年2月16日）相比于第5-6周，新房成交面积有所减少，二手房成交面积有所减少。截至第7周末，新房库存面积环比有所减少，一、二、三四线城市对应的去化周期环比均有所增加。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

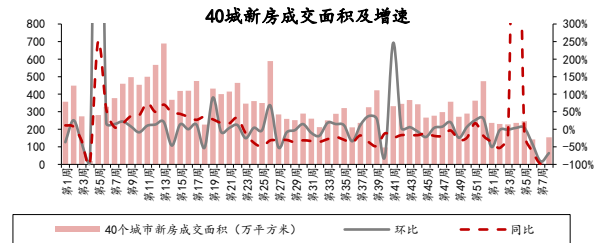
第6-7周40个城市新房成交套数为1.3万套，环比下降70.3%，同比下降86.2%；新房成交面积为154.4万平方米，环比下降68.0%，同比下降85.3%。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.2、0.7、0.4万套，环比增速分别0.2%、-67.2%、-65.0%，同比增速分别为-86.1%、-85.4%、-88.1%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为21.6、82.8、49.9万平方米，环比增速分别为-80.5%、-64.7%、-63.7%，同比增速分别为-83.8%、-85.4%、-86.0%。

图表 1.40 个城市新房成交套数为 1.3 万套，环比下降 70.3%，同比下降 86.2%



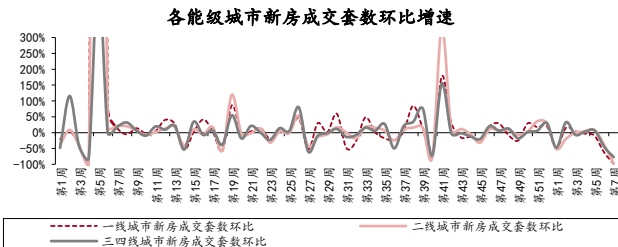
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2.40 城新房成交面积为 154.4 万平方米，环比下降 68.0%，同比下降 85.3%



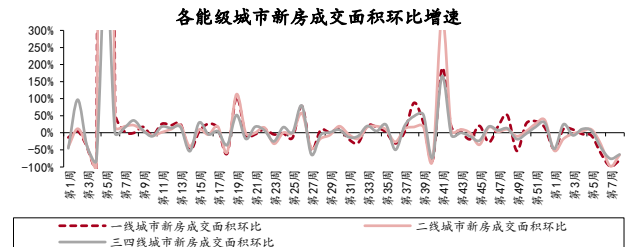
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 0.2%、-67.2%、-65.0%



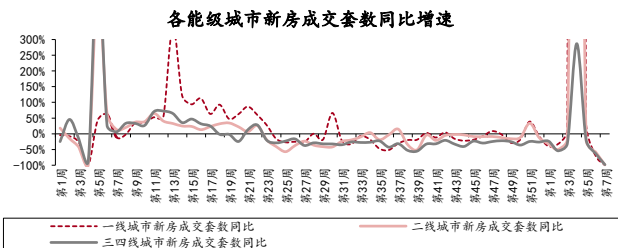
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -80.5%、-64.7%、-63.7%



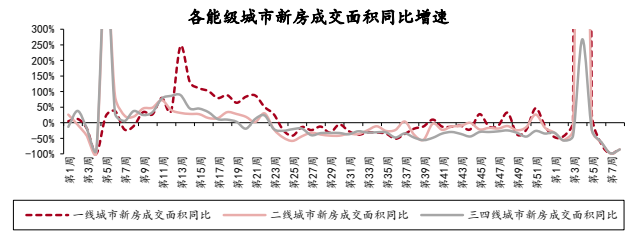
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -86.1%、-85.4%、-88.1%



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 -83.8%、-85.4%、-86.0%



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

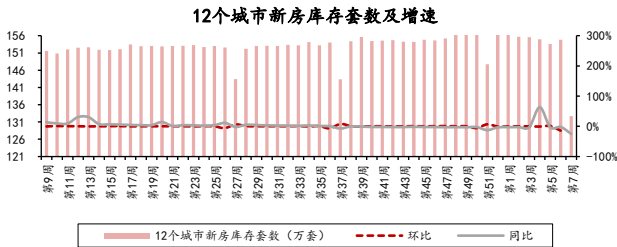
第6周，12个城市新房库存套数为154.9万套，环比增速为0.8%，同比增速为-2.3%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为68.4、82.6、3.8万套，环比增速分别0.5%、0.5%、16.3%，同比增速分别为-0.4%、-7.8%、-3.5%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.0、6.3、15.2、9.0万套，环比增速分别为1.0%、-0.6%、-0.2%、0.4%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-3.7%、32.9%、-3.4%、1.6%。

第7周，12个城市新房库存套数为132.7万套，环比增速为-14.3%，同比增速为-25.2%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为53.2、75.7、3.8万套，环比增速分别-22.2%、-8.4%、-0.1%，同比增速分别为-22.3%、-37.5%、-2.2%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为37.9、6.3、0.0、9.0万套，环比增速分别为-0.1%、0.0%、-100.0%、0.3%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-3.6%、35.2%、-100.0%、1.5%。

在新房库存套数去化周期方面，第6周，12个城市新房库存套数去化周期为18.7个月，环比提升0.8个月，同比提升0.8个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为19.0、15.7、76.9个月，一、二、三四线城市环比分别提升0.7、0.6、11.7个月，一线城市同比降低1.5个月，二、三四线城市同比分别提升3.2、46.5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27.8、6.6、15.0、33.6个月，北京、上海、广州、深圳环比分别提升0.2、0.3、0.8、1.7个月，北京、广州同比分别降低18.8、3.4个月，上海、深圳同比分别提升3.0、8.4个月。

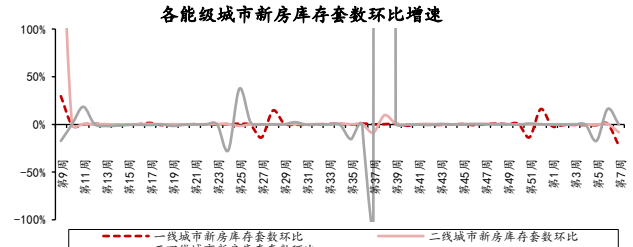
在新房库存套数去化周期方面，第7周，12个城市新房库存套数去化周期为15.7个月，环比降低3.0个月，同比降低2.0个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为16.4、11.7、82.0个月，一、二线城市环比分别降低2.7、4.1个月，三四线城市环比提升5.0个月，一、二线城市同比分别降低3.8、0.9个月，三四线城市同比提升51.6个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为29.8、7.6、0.0、37.2个月，北京、上海、深圳环比分别提升2.0、1.1、3.6个月，广州环比降低15.0个月，北京、广州同比分别降低13.6、17.3个月，上海、深圳同比分别提升3.9、11.0个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为132.7万套，环比增速为-14.3%，同比增速为-25.2%



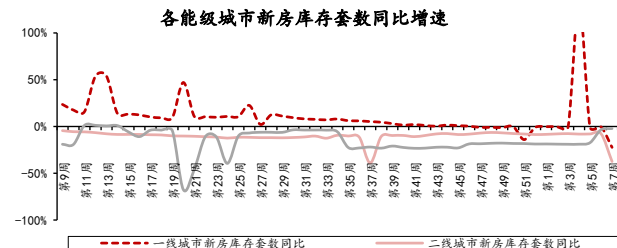
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-22.2%、-8.4%、-0.1%



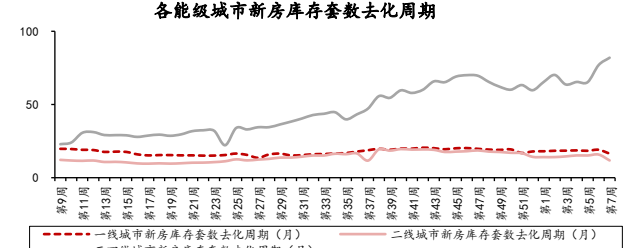
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-22.3%、-37.5%、-2.2%



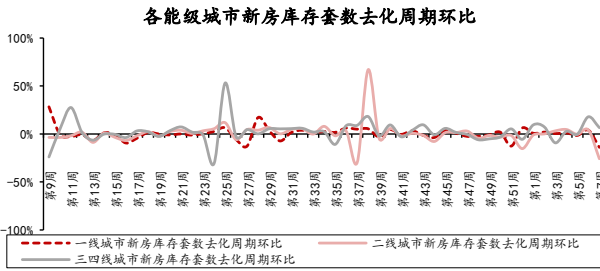
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为16.4、11.7、82.0个月



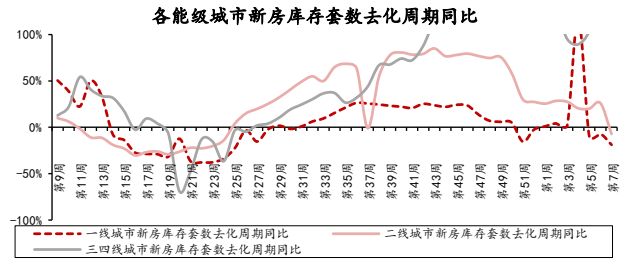
资料来源：同花顺，中银证券

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-14.0%、-25.8%、6.5%



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-18.8%、-7.3%、169.7%



资料来源：同花顺，中银证券

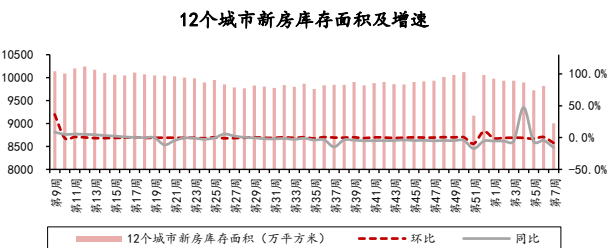
第 6 周，12 个城市新房库存面积为 9821 万平方米，环比增速为 1.0%，同比增速为-4.4%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 6364、5393、436 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为 0.6%、0.2%、16.8%，同比增速分别为-3.4%、-5.7%、-6.0%。

第 7 周，12 个城市新房库存面积为 9006 万平方米，环比增速为-8.3%，同比增速为-15.6%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为 3992、4579、435 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-37.3%、-15.1%、-0.1%，同比增速分别为-3.2%、-36.1%、-4.9%。

在新房库存面积去化周期方面，第 6 周，12 个城市新房库存面积去化周期为 16.5 个月，环比提升 0.7 个月，同比提升 2.1 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 16.5、14.5、67.8 个月，一、二、三四线城市环比分别提升 0.6、0.5、9.9 个月，一线城市同比减少 0.8 个月，二、三四线城市同比分别提升 3.1、39.2 个月。

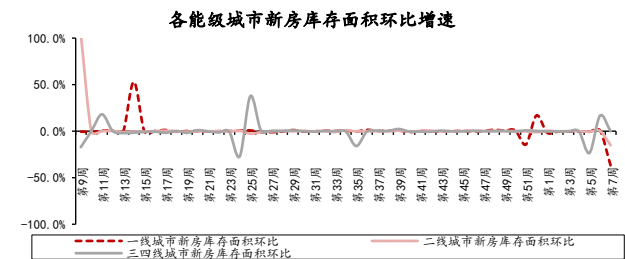
在新房库存面积去化周期方面，第 7 周，12 个城市新房库存面积去化周期为 16.0 个月，环比降低 0.5 个月，同比提升 1.4 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 18.1、10.9、72.0 个月，一、三四线城市环比分别降低 0.5、3.7 个月，二线城市环比提升 1.6 个月，一、二线城市同比分别提升 1.4、1.1 个月，三四线城市同比降低 0.7 个月。

图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9006 万平方米，环比增速为-8.3%，同比增速为-15.6%



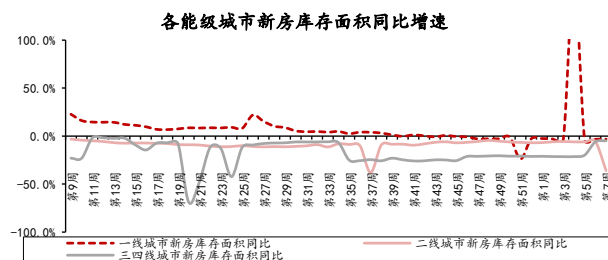
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-37.3%、-15.1%、-0.1%



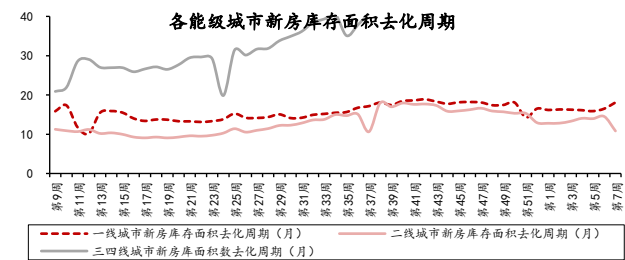
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-3.2%、-36.1%、-4.9%



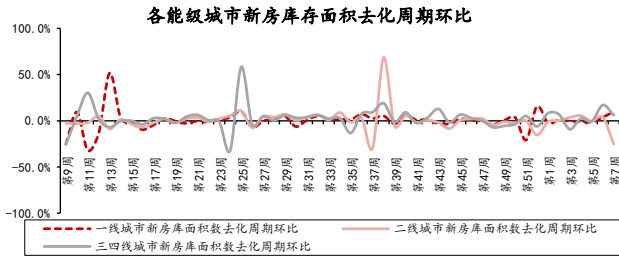
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 18.1、10.9、72.0 个月



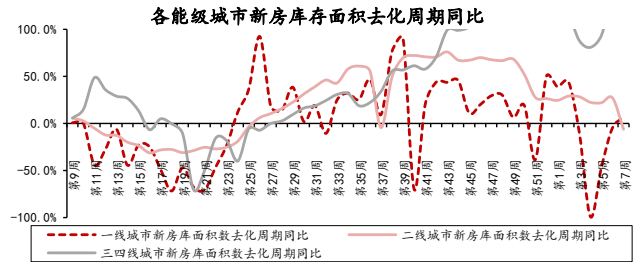
资料来源：同花顺，中银证券

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 9.6%、-25.2%、6.1%



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 6.4%、-6.2%、153.1%

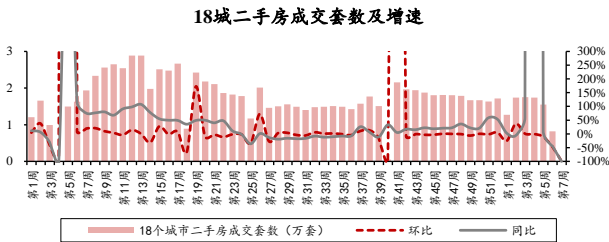


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

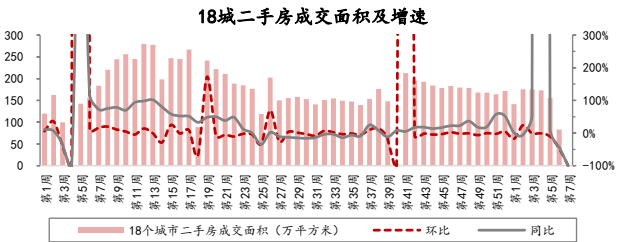
第 6-7 周 18 个城市二手房成交套数为 0.8 万套，环比下降 74.9%，同比下降 74.4%；成交面积为 83.6 万平方米，环比下降 74.6%，同比下降 73.3%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 0.2、0.5、0.2 万套，环比增速分别为 -75.8%、-75.0%、-73.7%，同比增速分别为 -78.8%、-72.4%、-68.6%，一、二、三四线城市成交面积分别为 15.8、47.4、20.5 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为 -75.0%、-75.2%、-72.7%，同比增速分别为 -77.6%、-71.9%、-68.1%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 0.8 万套，环比下降 74.9%，同比下降 74.4%



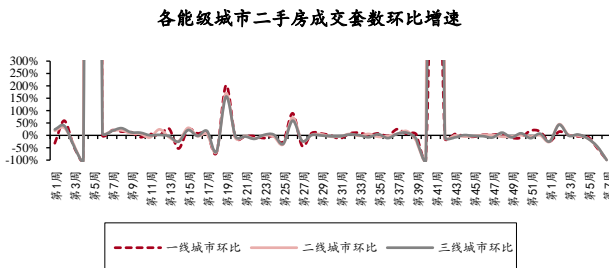
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 83.6 万平方米，环比下降 74.6%，同比下降 73.3%



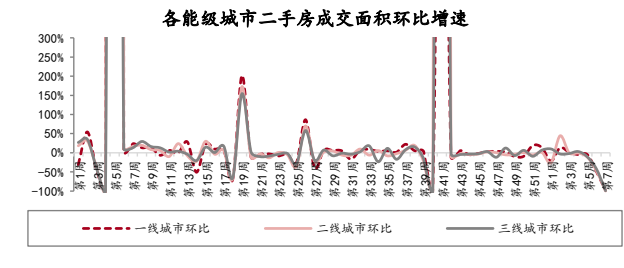
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 -75.8%、-75.0%、-73.7%



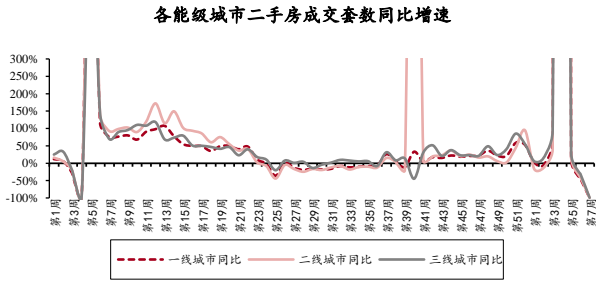
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -75.0%、-75.2%、-72.7%



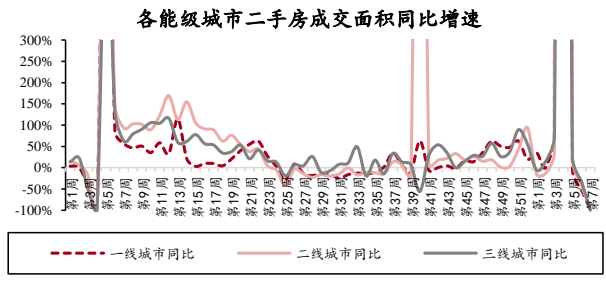
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-78.8%、-72.4%、-68.6%



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-77.6%、-71.9%、-68.1%



资料来源：同花顺，中银证券

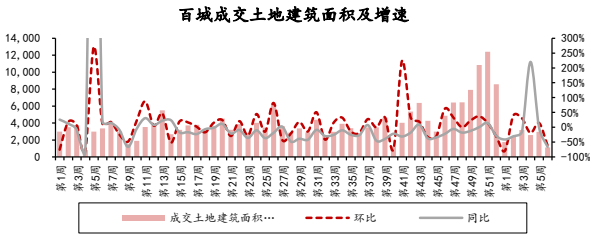
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 5-6 周（1 月 29 日-2 月 11 日）的数据，土地市场同环比均量价齐跌，溢价率同环比均下降。从城市能级来看，一、三线城市均同环比均量跌价升，二线城市环比量价均跌，同比量跌价升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

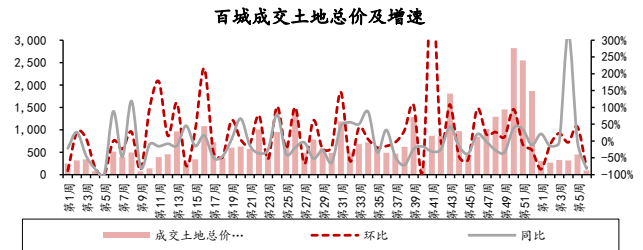
百城全类型成交土地规划建筑面积为 4081.6 万平方米，环比下降 29.2%，同比下降 35.7%；成交土地总价为 538.4 亿元，环比下降 16.2%，同比上涨 5.4%；成交土地楼面均价为 1319.2 元/平，环比下降 41.4%，同比下降 13.4%；百城成交土地溢价率为 1.9%，环比下降 0.8 个百分点，同比下降 0.3 个百分点。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 4081.6 万平方米，环比下降 29.2%，同比下降 35.7%



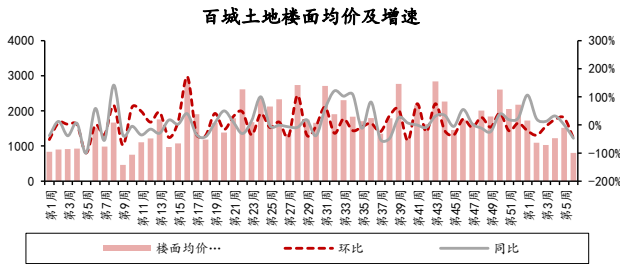
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 538.4 亿元，环比下降 16.2%，同比上涨 5.4%



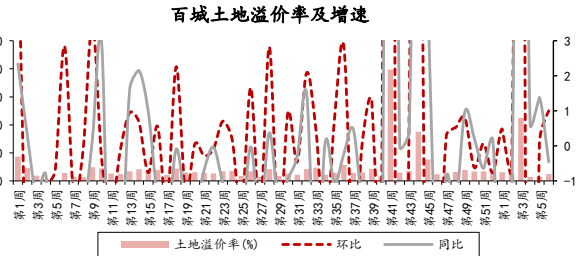
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1319.2 元/平，环比下降 41.4%，同比下降 13.4%



资料来源：中指院，中银证券

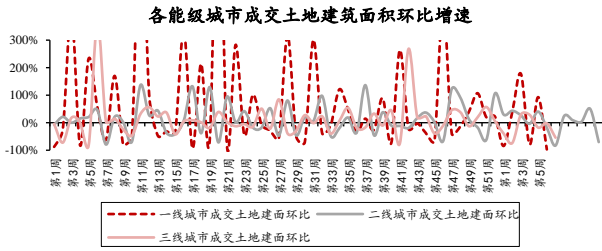
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.9%，环比下降 0.8 个百分点，同比下降 0.3 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

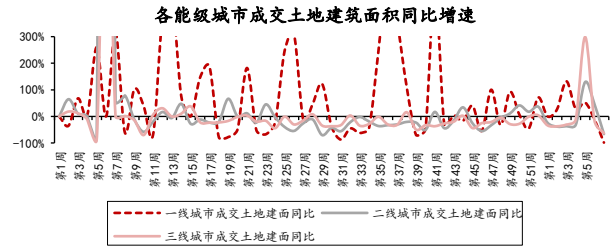
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 125.6、1403.4、2552.6 万平方米，环比增速分别为 -65.5%、-0.5%、-36.0%，同比增速为 -64.9%、-16.7%、-40.7%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 115.0、213.3、210.1 亿元，环比增速分别为 33.3%、-20.1%、-27.3%，同比增速为 -22.5%、17.6%、16.0%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 9152.6、1520.0、823.2 元/平，环比增速分别为 286.4%、-19.7%、13.6%，同比增速为 120.9%、41.2%、95.5%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.33%、0.25%、2.43%，一线城市环比上升 0.3 个百分点，二、三线城市环比分别下降 14.9、9.0 个百分点，一、二、三线城市同比分别下降 2.1、0.5、1.0 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-65.5%、-0.5%、-36.0%



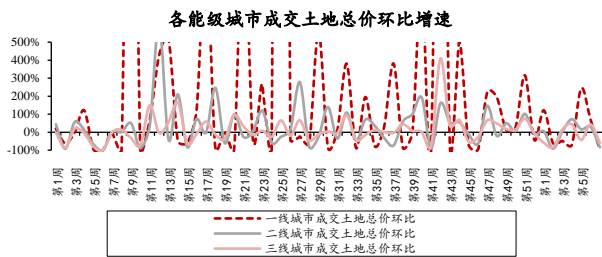
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-64.9%、-16.7%、-40.7%



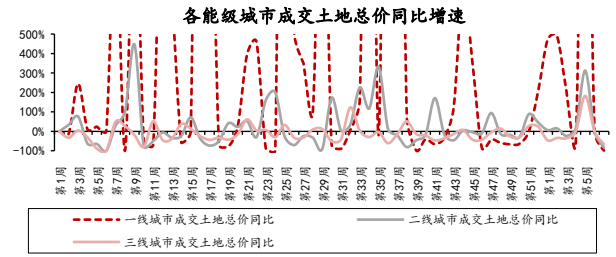
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 33.3%、-20.1%、-27.3%



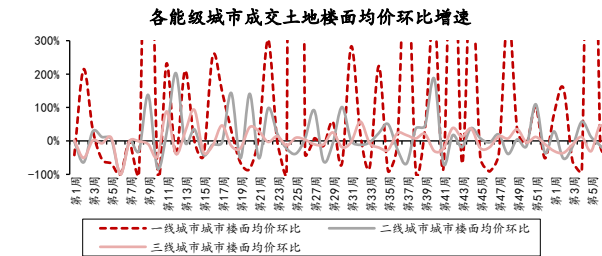
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -22.5%、17.6%、16.0%



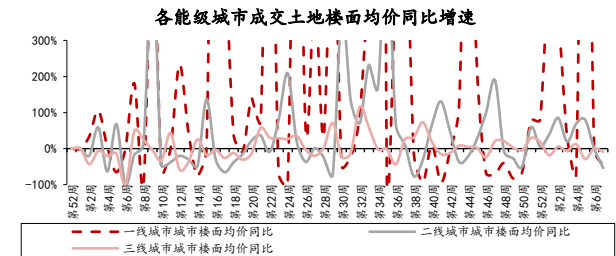
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 286.4%、-19.7%、13.6%



资料来源：中指院，中银证券

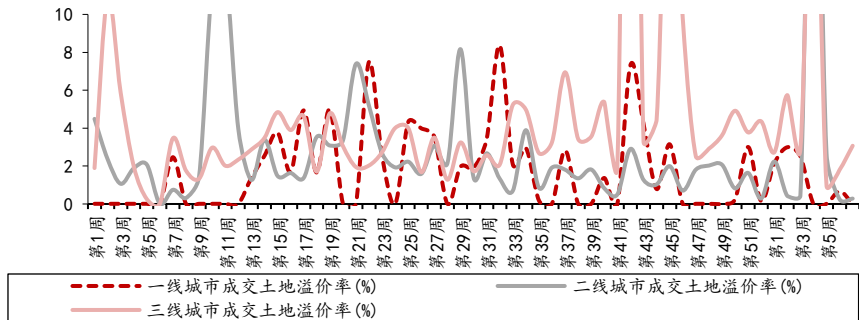
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 120.9%、41.2%、95.5%



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 0.33%、0.25%、2.43%

各能级城市成交土地溢价率

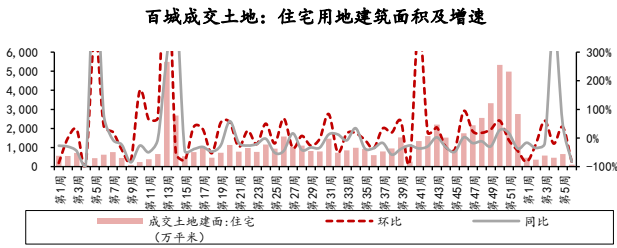


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

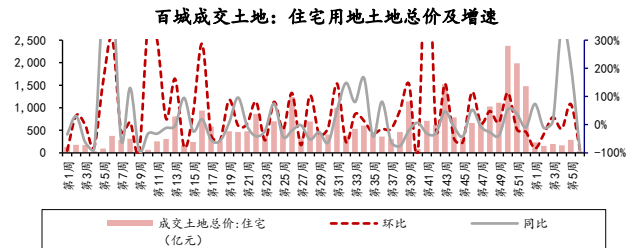
百城成交住宅土地规划建筑面积为 765.8 万平方米，环比下降 27.8%，同比下降 28.4%；成交住宅土地总价为 323.9 亿元，环比下降 10.4%，同比下降 31.2%；成交住宅土地楼面均价为 4229.1 元/平方米，环比下降 38.2%，同比下降 48.0%；百城成交住宅类用地溢价率为 7.3%，环比下降 0.4 个百分点，同比提升 0.02 个百分点。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 765.8 万平方米，环比下降 27.8%，同比下降 28.4%



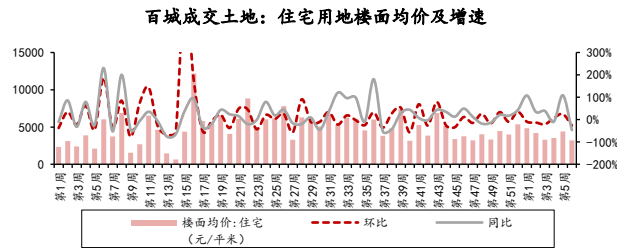
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 323.9 亿元，环比下降 10.4%，同比下降 31.2%



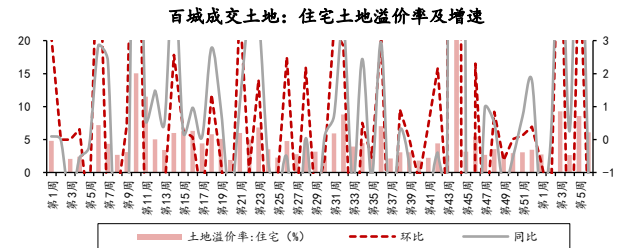
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 4229.1 元/平方米，环比下降 38.2%，同比下降 48.0%



资料来源：中指院，中银证券

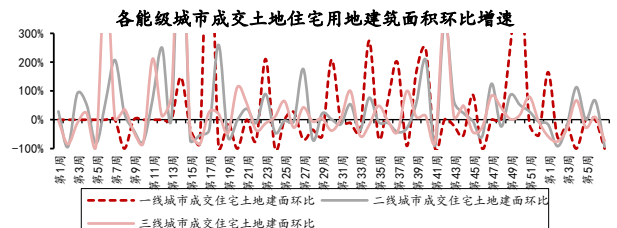
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 7.3%，环比下降 0.4 个百分点，同比提升 0.02 个百分点



资料来源：中指院，中银证券

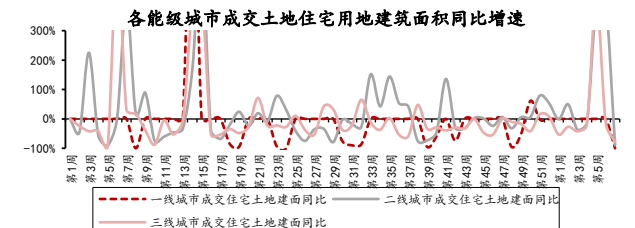
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积为 48.1、279.5、438.3 万平方米，二、三线城市环比增速分别为-10.8%、-41.4%，一、二、三线城市同比增速分别为-9.6%、30.2%、-45.3%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价为 98.48、116.71、108.67 亿元，二、三线城市环比增速分别为-44.3%、-28.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 864.4%、350.2%、-75.0%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 20483、4176、2480 元/平，二、三线城市环比增速分别为-37.6%、22.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 966.74%、245.74%、-54.29%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率为 2.05%、0.00%、8.55%，二线城市环比下降 13.3 个百分点，三线城市环比提升 4.7 个百分点，一、二线城市同比分别下降 5.8、1.9 个百分点，三线城市同比提升 0.5 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-10.8%、-41.4%



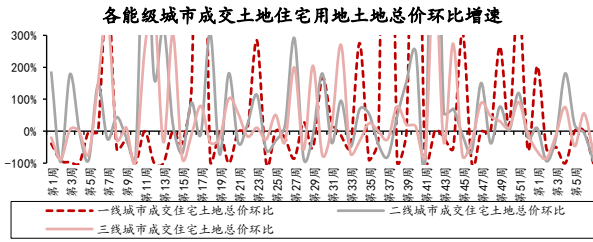
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-9.6%、30.2%、-45.3%



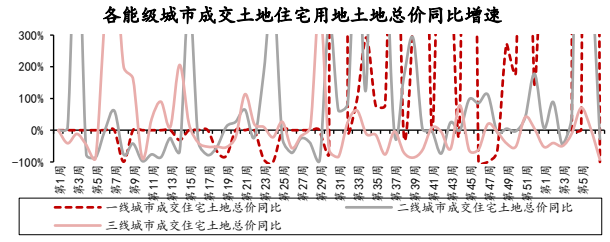
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-44.3%、-28.5%



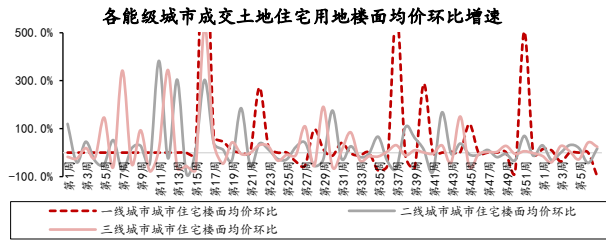
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 864.4%、350.2%、-75.0%



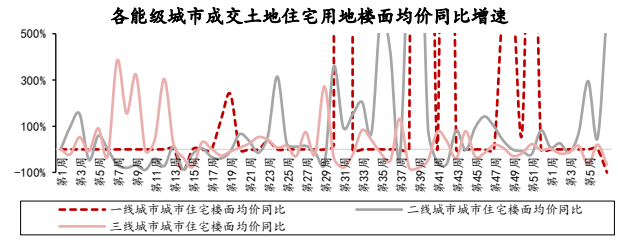
资料来源：中指院，中银证券

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-37.6%、22.0%



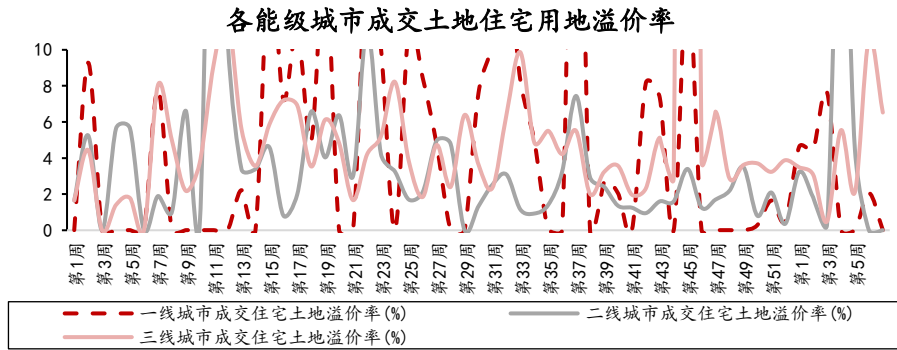
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 一、二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为 966.74%、245.74%、-54.29%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 2.05%、0.00%、8.55%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面：住建部：1) 据统计，2023年，新改造水电气热等各类老化管线7.6万公里，加装电梯3.6万部，实施建筑节能改造1.16亿平方米，增设停车位85万个、电动汽车充电桩3.66万个、电动自行车充电桩28.8万个，增设养老、托育等各类社区服务设施2.1万个，新增文化休闲、体育健身场地637万平方米。2) 截至1月底，26个省份170个城市已建立城市房地产融资协调机制，提出了第一批房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及房地产项目3218个。商业银行接到名单后，按规程审查项目，已向27个城市83个项目发放贷款共178.6亿元。此外，2月6日，国家金融监督管理总局召开专题会议，进一步部署落实城市房地产融资协调机制相关工作，并表示相关工作已取得积极进展，多数城市已经建立了这一机制、提出了项目“白名单”并推送给商业银行，商业银行积极响应，有效对接项目名单，已提供一批新增融资和贷款展期。据澎湃新闻不完全统计，截至2月中旬，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行五大国有银行至少获取、对接了超过8200个项目。碧桂园、旭辉控股、融创中国、绿地控股、建业地产、金科股份等多家出险房企，宣布公司项目入围“白名单”，进一步增加了各方化险信心。

地方层面：北京：1) 推出8宗预申请地块，总土地面积45.7万平方米，总起价175.76亿元。8宗地块分布在海淀区、怀柔区、城市副中心街区、顺义区、昌平区、大兴区以及丰台区，其中海淀区2宗。2) 制定本市保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”实施方案，拓宽资金来源，优先保障建设用地指标，提出试点项目清单。积极推进城市地下管网建设和地下空间利用。全年商品住宅供地规模300公顷左右。用好地方政府专项债券，推动一批基础设施REITs项目上市发行。3) 北京市住建委表示，本次调整后，在通州区落户或就业的家庭，如需购买通州区商品住房，符合本市限购条件即可，取消了在通州落户或纳税、社保满三年的限制，更有利于促进疏解单位、企业从业人员在城市副中心安居置业，实现职住平衡。**上海：**1) 上海浦东新区拟协议出让唐镇“城中村”改造地块，该地块面积2.95公顷，容积率为1.8，属于“城中村”改造项目，涉及虹一村、一心村。2) 推出今年第二批集中供应楼盘，此次涉及的楼盘共有24个，总建筑面积约54.9万平方米，共计4632套，备案均价为74604元/平方米。**广州：**广州开发区、黄埔区九佛街“五村七片”（莲塘-重岗-燕塘-蟹庄-山龙）统筹改造项目获得全国首批城中村改造专项借款授信124亿元。**深圳：**1) 国家金融监督管理总局深圳监管局在2024年工作会议上提出，将全面强化五大监管，加快深圳房地产融资协调机制落地，持续加强风险防控和信用管理，推动重点机构改革转型。2) 为保障性住房方面，深圳预计2024年将建设筹集保障性住房10万套（间），供应分配6.5万套（间）。同时，141个老旧小区将开工改造，预计惠及3.9万户居民，完成改造的老旧小区将超过100个。**深圳光明区：**2023年光明区新房供应万套但成交减少32.2%，楼盘间价格战激烈，或为购房者提供机会；2024年供应预计仍高，多项目将入市。**香港：**1) 调整包括把额外印花税的适用年期由三年减至两年；把买家印花税和新住宅印花税的税率由15%减至7.5%；以及提供机制，暂免外来人才在港购置住宅物业时需缴付买家印花税和新住宅印花税，即俗称“先免后征”。2) 截至去年12月底，香港私宅一手市场供应情况有所变化。其中，第四季开始施工的私宅数量约为5500伙，环比增长71.9%，同比增长1.9%；而已落成的私宅数量为3800伙，环比增长52%，同比下跌17.4%。3) 1月份楼宇买卖合同总值337亿港元，按月微升0.3%，按年则升3.6%。其中，住宅楼宇买卖合同占3477份，按月增加18.7%，按年上升14%。住宅楼宇买卖合同总值278亿港元，按月显著上升14.3%，按年亦有9.3%的增长。4) 房屋局表示，预计未来数月将有8幅住宅用地转为熟地，可提供约4900个单位。随着政府持续有序地增加房屋土地供应，相信未来3至4年的私人住宅预计供应量将维持在较高水平。5) 香港金融管理局总裁余伟文表示，截至去年第四季末，香港的负资产案例已超过25000宗。他评估负资产风险关键在于观察拖欠比率是否偏高。目前按保贷款中的拖欠比率仅为0.02%，未来拖欠比率是否会上升需关注劳工市场状况和香港经济状况等多个因素。**广东：**广东召开住房城乡建设工作会议，包括围绕“稳预期、防风险”，推动建立房地产业新发展模式，坚持“房住不炒”定位，加快构建房地产业新发展模式。同时，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。**天津：**天津房地产融资“白名单”出炉，其中项目涉及17家民营企业、4家国有企业和1家混合所有制企业。**湖北省：**湖北首批221个房地产融资“白名单”，从企业性质看，央企、国企项目占31.5%，混合所有制企业占8.3%，民企及其他类型企业则占60.2%，涉及17个市州，总融资需求达712亿元。**山西：**山西省自然资源厅发布消息，截至2023年年底，山西省已成功实现10.2万余套住房的“房证同交”，为购房者提供了实实在在的保障。**内蒙古：**截至目前，内蒙古监管局辖内大型银行发放“带押过户”模式个人二手住房贷款167笔、7017.8万元。**成都：**成都市住建局公布2024年首批在建项目清单，包括68个项目，预计总投资额达401.9亿元。清单涵盖市政基础设施、城市有机更新、公建配套设施等多个领域。**郑州：**郑州市所申报的58个城中村改造项目全部通过住建部审批，预计2024年将获得508亿元的专项借款额度。**长春：**1) 长春

市住房保障和房屋管理局已确定首批 26 个房地产项目入围融资“白名单”，为市场提供更多融资机会和投资选择，显示出政府对房地产市场的积极态度。入围项目涵盖住宅、商业、办公等领域，有望推动长春市房地产市场发展。第二批申报工作正在进行中。2) 根据《细则》，在房地产促销活动期间，对购买长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区）参展新建商品住房购房消费者，发放每张 1.5 万元的购房消费券，总金额 1 亿元，每人仅可领取 1 张购房消费券。**长沙**：长沙首批房地产融资“白名单”出炉，共 78 个项目申请 208 亿融资，目前正在统计第二批申报名单。**青岛**：青岛市首次实行“融资白名单”制度，高新区高实城一期等项目获得交通银行共计 13 亿元授信。首批贷款预计将在春节前发放。**广东佛山**：调整公积金贷款额度，购买首套住房的，单缴存职工家庭贷款最高额度提高至 60 万元，双缴存职工家庭贷款最高额度提高至 100 万元，其中购买首套自住住房且符合二星级以上绿色建筑标准的、已认定为装配式建筑项目的和属于多孩家庭其中一项条件，可分别上浮 10%，上浮比例可累加。**福建连城**：新政策规定，首套住房商业贷款利率下调至 3.7%；若购房者在政策期间内退房并取消合同备案，需退还全部契税奖励。同一购房人注销合同后重新购买同一项目房产，不再享受契税优惠。**福建福清**：福清市自然资源和规划局发布公告，决定于 2024 年 2 月 23 日公开拍卖三幅国有建设用地使用权。这三幅地块分别位于宏路街道、龙山街道和江镜镇，总面积为 53100 平方米，起拍价为 4.52 亿元。**福建龙岩**：福建龙岩市住房公积金管理委员会宣布自 2 月 5 日起执行新的公积金政策，提高最高可贷额度并支持加装电梯提取。在新罗区购房的最高可贷额度有所提升，单职工由 45 万元增至 55 万元，双职工由 55 万元增至 65 万元；其他县购房的最高可贷额度也相应提高。此外，为改善居住环境，公积金政策现允许缴存职工在自住住房加装电梯时提取本人、配偶及双方父母的公积金余额，但不超过实际支付金额。**安徽芜湖**：芜湖市下调首套房贷利率至 3.7%，购房者贷款成本降低，月供或减少 120 元。**安徽蚌埠**：安徽省蚌埠市人民政府发布消息，本次《措施》的补贴对象为在市区购买首套新建商品住房的博士、硕士、全日制本科和专科（含中职、技工院校）学历毕业生等人才；在市区购买首套新建商品住房的外地来蚌创业就业人员；在市区购买首套新建商品住房的三县进入蚌埠市城区创业就业农民；在市区购买新建商品住房的，市区生育二孩、三孩的家庭。符合条件的精英人才最高可享受 8 万元购房补贴。**宁波象山县**：2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止，在象山县购买新建商品住宅的个人可申请购房补贴。对符合条件的新建商品住宅（预售、现售）购房人一次性给予网签备案合同总价 1% 的货币补贴，最高不超过 3 万元。**河南洛阳伊川县**：自 2014 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期间购买伊川县新建商品房（不含二手房、经济适用房）的购房户，在房管部门取得网签备案合同，但尚未缴纳契税的购房者，且在 2024 年 2 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期间缴纳契税，按照缴纳契税总额 20% 的比例给予补贴。**云南临沧**：调整公积金政策，单职工家庭的贷款最高额度将从 50 万元提高至 60 万元，双职工家庭的贷款最高额度将从 70 万元提高至 80 万元，二孩及以上职工家庭可上浮 20%。**湖北荆门**：湖北省荆门市发布购房补贴政策，明确非中心城区户籍家庭（或产业工人）购房符合相关规定每户补贴 2 万元。**贵州三都县**：推出购房契税返消费券政策，每套商品房缴纳契税所返的消费券最高限额为 1 万元，发放金额将根据购房者首次缴纳的契税金额进行测算。**浙江省衢州市常山县**：常山县公布一项涉及购房补贴的房地产新政策，该政策包含 21 项措施，预计于 2024 年 2 月 5 日正式实施。新政中提出，对于生育三个孩子的家庭，如果其城区人均居住面积小于 30 平方米，并在常山县城区购买新建商品住房且面积不小于 120 平方米，将有资格一次性获得价值 20 万元的房票；若这些家庭已领取农民“集聚券”，则可额外获得 10 万元房票。需要注意的是，这些房票仅可用于抵扣购房款，禁止转让。**福建三明市尤溪县**：福建省三明市尤溪县近日发布政策，引导房企推出折扣、团购、消费券等活动以刺激购房需求，旨在提升房地产市场活跃度并稳定市场。**海南省陵水黎族自治县**：陵水将调整商品住房限售政策，网签备案满 2 年即可上市销售。**河南安阳市**：发布新政策，允许不超过预售总套数 10% 的“工抵房”直接网签备案，无需将首付款存入监管账户，但须以工抵价格开票。**广西平果市**：推行购房契税补贴政策，在 2024 年期间，凡在平果市辖区内购买新建商品住房的家庭可享受财政发放契税补贴，补贴按照先缴后补原则发放。**衢州常山县**：出台 21 条房地产新政，最高 5 万元购房补助，该政策对购买常山县新建商品住宅并完成网签备案及按揭贷款的个人，限定前 300 套，依网签时间先后顺序给予购房补助，先到先得、定期公布、达限即止。**南阳社旗县**：发布房地产新政，包括购房补贴、发放购房券和购车位券、放宽住房公积金使用条件以及支持团购在售商品住房等。**湖州德清县**：按出让要求，该地块的建设规划中，人才房的建筑面积不得少于 45000 平方米，总套数为 502 套。自持这部分房产的期限不得少于 5 年。对于商业部分，地上商业建筑面积占比限制在不大于 13% 且不小于 12000 平方米，同时商业部分的自持期限不得少于 15 年。

图表 47. 2024 年第 6 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/2/5	住建部：据统计，2023 年，新改造水电气热等各类老化管线 7.6 万公里，加装电梯 3.6 万部，实施建筑节能改造 1.16 亿平方米，增设停车位 85 万个、电动汽车充电桩 3.66 万个、电动自行车充电桩 28.8 万个，增设养老、托育等各类社区服务设施 2.1 万个，新增文化休闲、体育健身场地 637 万平方米。
	2024/2/7	住建部：截至 1 月底，26 个省份 170 个城市已建立城市房地产融资协调机制，提出了第一批房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及房地产项目 3218 个。商业银行接到名单后，按规程审查项目，已向 27 个城市 83 个项目发放贷款共 178.6 亿元。
地方	2024/2/5	北京：1) 推出 8 宗预申请地块，总土地面积 45.7 万平方米，总起价 175.76 亿元。8 宗地块分布在海淀区、怀柔区、城市副中心街区、顺义区、昌平区、大兴区以及丰台区，其中海淀区 2 宗。2) 制定本市保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”实施方案，拓宽资金来源，优先保障建设用地指标，提出试点项目清单。积极推进城市地下管网建设和地下空间利用。全年商品住宅供地规模 300 公顷左右。用好地方政府专项债券，推动一批基础设施 REITs 项目上市发行。
	2024/2/5	香港：1) 调整包括把额外印花税的适用年期由三年减至两年；把买家印花税和新住宅印花税的税率由 15% 减至 7.5%；以及提供机制，暂免外来人才在港购置住宅物业时需缴付买家印花税和新住宅印花税，即俗称“先免后征”。2) 截至去年 12 月底，香港私宅一手市场供应情况有所变化。其中，第四季开始施工的私宅数量约为 5500 伙，环比增长 71.9%，同比增长 1.9%；而已落成的私宅数量为 3800 伙，环比增长 52%，同比下跌 17.4%。3) 1 月份楼宇买卖合同总值 337 亿港元，按月微升 0.3%，按年则升 3.6%。其中，住宅楼宇买卖合同约 3477 份，按月增加 18.7%，按年上升 14%。住宅楼宇买卖合同总值 278 亿港元，按月显著上升 14.3%，按年亦有 9.3% 的增长。4) 房屋局表示，预计未来数月将有 8 幅住宅用地转为熟地，可提供约 4900 个单位。随着政府持续有序地增加房屋土地供应，相信未来 3 至 4 年的私人住宅预计供应量将维持在较高水平。
	2024/2/5	上海：上海浦东新区拟协议出让唐镇“城中村”改造地块，该地块面积 2.95 公顷，容积率为 1.8，属于“城中村”改造项目，涉及虹一村、一心村。
	2024/2/5	深圳：国家金融监督管理总局深圳监管局在 2024 年工作会议上提出，将全面强化五大监管，加快深圳房地产融资协调机制落地，持续加强风险防控和信用管理，推动重点机构改革转型。
	2024/2/5	广东：广东召开住房城乡建设工作会议，包括围绕“稳预期、防风险”，推动建立房地产业新发展模式，坚持“房住不炒”定位，加快构建房地产业新发展模式。同时，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。
	2024/2/5	天津：天津房地产融资“白名单”出炉，其中项目涉及 17 家民营企业、4 家国有企业和 1 家混合所有制企业。
	2024/2/5	湖北省：湖北首批 221 个房地产融资“白名单”，从企业性质看，央企、国企项目占 31.5%，混合所有制企业占 8.3%，民企及其他类型企业则占 60.2%，涉及 17 个市州，总融资需求达 712 亿元。
	2024/2/5	山西：山西省自然资源厅发布消息，截至 2023 年年底，山西省已成功实现 10.2 万余套住房的“房产证同交”，为购房者提供了实实在在的保障。
	2024/2/5	内蒙古：截至目前，内蒙古监管局辖内大型银行发放“带押过户”模式个人二手住房贷款 167 笔、7017.8 万元。
	2024/2/5	深圳：为保障性住房方面，深圳预计 2024 年将建设筹集保障性住房 10 万套（间），供应分配 6.5 万套（间）。同时，141 个老旧小区将开工改造，预计惠及 3.9 万户居民，完成改造的老旧小区将超过 100 个。
	2024/2/5	成都：成都市住建局公布 2024 年首批在建项目清单，包括 68 个项目，预计总投资额达 401.9 亿元。清单涵盖市政基础设施、城市有机更新、公建配套设施等多个领域。
	2024/2/5	郑州：郑州市所申报的 58 个城中村改造项目全部通过住建部审批，预计 2024 年将获得 508 亿元的专项借款额度。
	2024/2/5	长春：长春市住房保障和房屋管理局已确定首批 26 个房地产项目入围融资“白名单”，为市场提供更多融资机会和投资选择，显示出政府对房地产市场的积极态度。入围项目涵盖住宅、商业、办公等领域，有望推动长春市房地产市场发展。第二批申报工作正在进行中。
	2024/2/5	广东佛山：调整公积金贷款额度，购买首套住房的，单缴存职工家庭贷款最高额度提高至 60 万元，双缴存职工家庭贷款最高额度提高至 100 万元，其中购买首套自住住房且符合二星级以上绿色建筑标准的、已认定为装配式建筑项目的和属于多孩家庭其中一项条件，可分别上浮 10%，上浮比例可累加。
	2024/2/5	福建连城：新政策规定，首套住房商业贷款利率下调至 3.7%；若购房者在政策期间内退房并取消合同备案，需退还全部契税奖励。同一购房人注销合同后重新购买同一项目房产，不再享受契税优惠。
	2024/2/5	福建福清：福清市自然资源和规划局发布公告，决定于 2024 年 2 月 23 日公开拍卖三幅国有建设用地使用权。这三幅地块分别位于宏路街道、龙山街道和江镜镇，总面积为 53100 平方米，起拍价为 4.52 亿元。
2024/2/5	安徽芜湖：芜湖市下调首套房贷利率至 3.7%，购房者贷款成本降低，月供或减少 120 元。	
2024/2/5	安徽蚌埠：安徽省蚌埠市人民政府发布消息，本次《措施》的补贴对象为在市区购买首套新建商品住房的博士、硕士、全日制本科和专科（含中职、技工院校）学历毕业生等人才；在市区购买首套新建商品住房的外地来蚌创业就业人员；在市区购买首套新建商品住房的三县进入蚌埠市城区创业就业农民；在市区购买新建商品住房的，市区生育二孩、三孩的家庭。符合条件的精英人才最高可享受 8 万元购房补贴。	
2024/2/5	宁波象山：2023 年 10 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止，在象山县购买新建商品住宅的个人可申请购房补贴。对符合条件的新建商品住宅（预售、现房）购房人一次性给予网签备案合同总价 1% 的货币补贴，最高不超过 3 万元。	
2024/2/5	河南洛阳伊川县：自 2014 年 1 月 1 日至 2023 年 3 月 31 日期间购买伊川县新建商品房（不含二手房、经济适用房）的购房户，在房管部门取得网签备案合同，但尚未缴纳契税的购房者，且在 2024 年 2 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日期间缴纳契税，按照缴纳契税总额 20% 的比例给予补贴。	
2024/2/5	云南临沧：调整公积金政策，单职工家庭的贷款最高额度将从 50 万元提高至 60 万元，双职工家庭的贷款最高额度将从 70 万元提高至 80 万元，二孩及以上职工家庭可上浮 20%。	

资料来源：住建部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

续图表 47. 2024 年第 6 周大事件

类型	时间	内容
地方	2024/2/6	香港：香港金融管理局总裁余伟文表示，截至去年第四季末，香港的负资产案例已超过 25000 宗。他评估负资产风险关键在于观察拖欠比率是否偏高。目前按揭贷款中的拖欠比率仅为 0.02%，未来拖欠比率是否会上升需关注劳工市场状况和香港经济状况等多个因素。
	2024/2/6	广州：广州开发区、黄埔区九佛街“五村七片”（莲塘-重岗-燕塘-蟹庄-山龙）统筹改造项目获得全国首批城中村改造专项借款授信 124 亿元。
	2024/2/6	长沙：长沙首批房地产融资“白名单”出炉，共 78 个项目申请 208 亿融资，目前正在统计第二批申报名单。
	2024/2/6	青岛：青岛市首次实行“融资白名单”制度，高新区高实城一期等项目获得交通银行共计 13 亿元授信。首批贷款预计将在春节前发放。
	2024/2/6	福建龙岩：福建龙岩市住房公积金管理委员会宣布自 2 月 5 日起执行新的公积金政策，提高最高可贷额度并支持加装电梯提取。在新罗区购房的最高可贷额度有所提升，单职工由 45 万元增至 55 万元，双职工由 55 万元增至 65 万元；其他县购房的最高可贷额度也相应提高。此外，为改善居住环境，公积金政策现允许缴存职工在自住住房加装电梯时提取本人、配偶及双方父母的公积金余额，但不超过实际支付金额。
	2024/2/6	湖北荆门：湖北省荆门市发布购房补贴政策，明确非中心城区户籍家庭（或产业工人）购房符合相关规定每户补贴 2 万元。
	2024/2/6	深圳光明区：2023 年光明区新房供应万套但成交减少 32.2%，楼盘间价格战激烈，或为购房者提供机会；2024 年供应预计仍高，多项目将入市。
	2024/2/6	贵州三都县：推出购房契税返消费券政策，每套商品房缴纳契税所返的消费券最高限额为 1 万元，发放金额将根据购房者首次缴纳的契税金额进行测算。
	2024/2/6	浙江省衢州市常山县：常山县公布一项涉及购房补贴的房地产新政策，该政策包含 21 项措施，预计于 2024 年 2 月 5 日正式实施。新政中提出，对于生育三个孩子的家庭，如果其城区人均居住面积小于 30 平方米，并在常山县城区购买新建商品住房且面积不小于 120 平方米，将有资格一次性获得价值 20 万元的房票；若这些家庭已领取农民“集聚券”，则可额外获得 10 万元房票。需要注意的是，这些房票仅可用于抵扣购房款，禁止转让。
	2024/2/6	福建三明市尤溪县：福建省三明市尤溪县近日发布政策，引导房企推出折扣、团购、消费券等活动以刺激购房需求，旨在提升房地产市场活跃度并稳定市场。
	2024/2/6	海南省陵水黎族自治县：陵水将调整商品住房限售政策，网签备案满 2 年即可上市销售。
	2024/2/7	北京：北京市住建委表示，本次调整后，在通州区落户或就业的家庭，如需购买通州区商品住房，符合本市限购条件即可，取消了在通州落户或纳税、社保满三年的限制，更有利于促进疏解单位、企业从业人员在城市副中心安居置业，实现职住平衡。
	2024/2/7	上海：推出今年第二批集中供应楼盘，此次涉及的楼盘共有 24 个，总建筑面积约 54.9 万平方米，共计 4632 套，备案均价为 74604 元/平方米。
	2024/2/7	长春：根据《细则》，在房地产促销活动期间，对购买长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区）参展新建商品住房购房消费者，发放每张 1.5 万元的购房消费券，总金额 1 亿元，每人仅可领取 1 张购房消费券。
	2024/2/7	河南安阳市：发布新政策，允许不超过预售总套数 10% 的“工抵房”直接网签备案，无需将首付款存入监管账户，但须以工抵价格开票。
	2024/2/7	广西平果市：推行购房契税补贴政策，在 2024 年期间，凡在平果市辖区内购买新建商品住房的家庭可享受财政发放契税补贴，补贴按照先缴后补原则发放。
	2024/2/7	衢州常山县：出台 21 条房地产新政，最高 5 万元购房补助，该政策对购买常山县新建商品住宅并完成网签备案及按揭贷款的个人，限定前 300 套，依网签时间先后顺序给予购房补助，先到先得、定期公布、达限即止。
	2024/2/7	南阳社旗县：发布房地产新政，包括购房补贴、发放购房券和购车位券、放宽住房公积金使用条件以及支持团购在售商品住房等。
	2024/2/7	湖州德清县：按出让要求，该地块的建设规划中，人才房的建筑面积不得少于 45000 平方米，总套数为 502 套。自持这部分房产的期限不得少于 5 年。对于商业部分，地上商业建筑面积占比限制在不大于 13% 且不小于 12000 平方米，同时商业部分的自持期限不得少于 15 年。

资料来源：住建部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

4 本周板块表现回顾

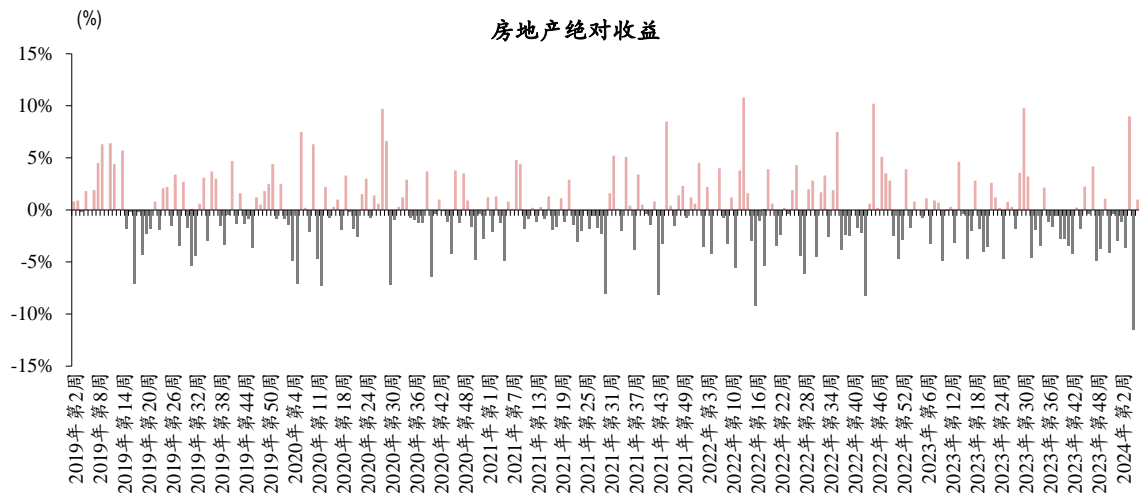
第6周(2月3日-2月8日),在大盘表现方面,上证指数收于2865.90点,较上周上涨135.75点,涨幅为5.0%;创业板指收于1726.86点,较上周上涨176.48点,涨幅为11.4%;沪深300指数收于3364.93点,较上周上涨185.30点,涨幅为5.8%。

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医药生物、国防军工、美容护理,综合涨跌幅分别为10.3%、9.3%、9.0%;涨跌幅靠后的行业依次为建筑装饰、综合、纺织服饰,涨跌幅分别为-0.7%、-0.6%、0.7%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为1.0%,较上周上升12.5pct,房地产行业相对收益为-4.8%,较上周上升2.1pct。房地产板块PE为10.14X,较上周上升0.22X。

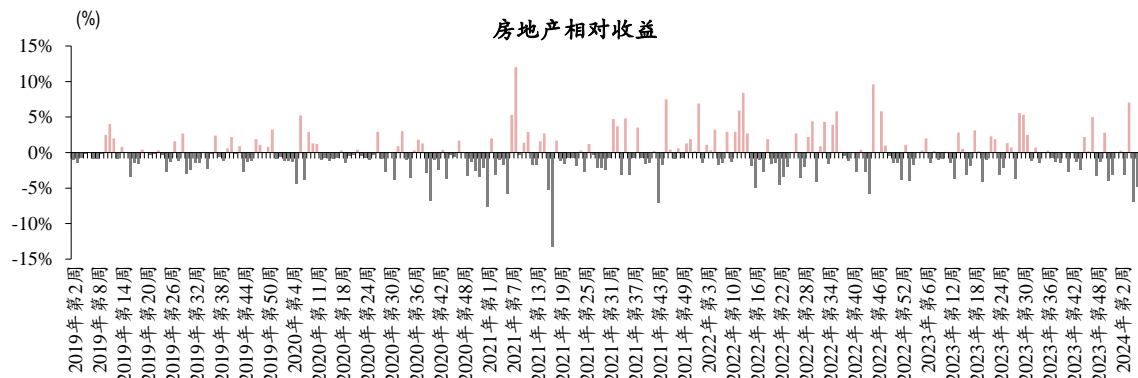
本周(2.5-2.11),北上资金对银行、食品饮料、非银金融加仓金额较大,分别34.68、31.86、24.54亿元。对房地产的持股占比变化为-0.74%(上周为-0.06%),净买入0.23亿元(上周净卖出4.17亿元)。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 1.0%，较上周上升 12.5 个百分点



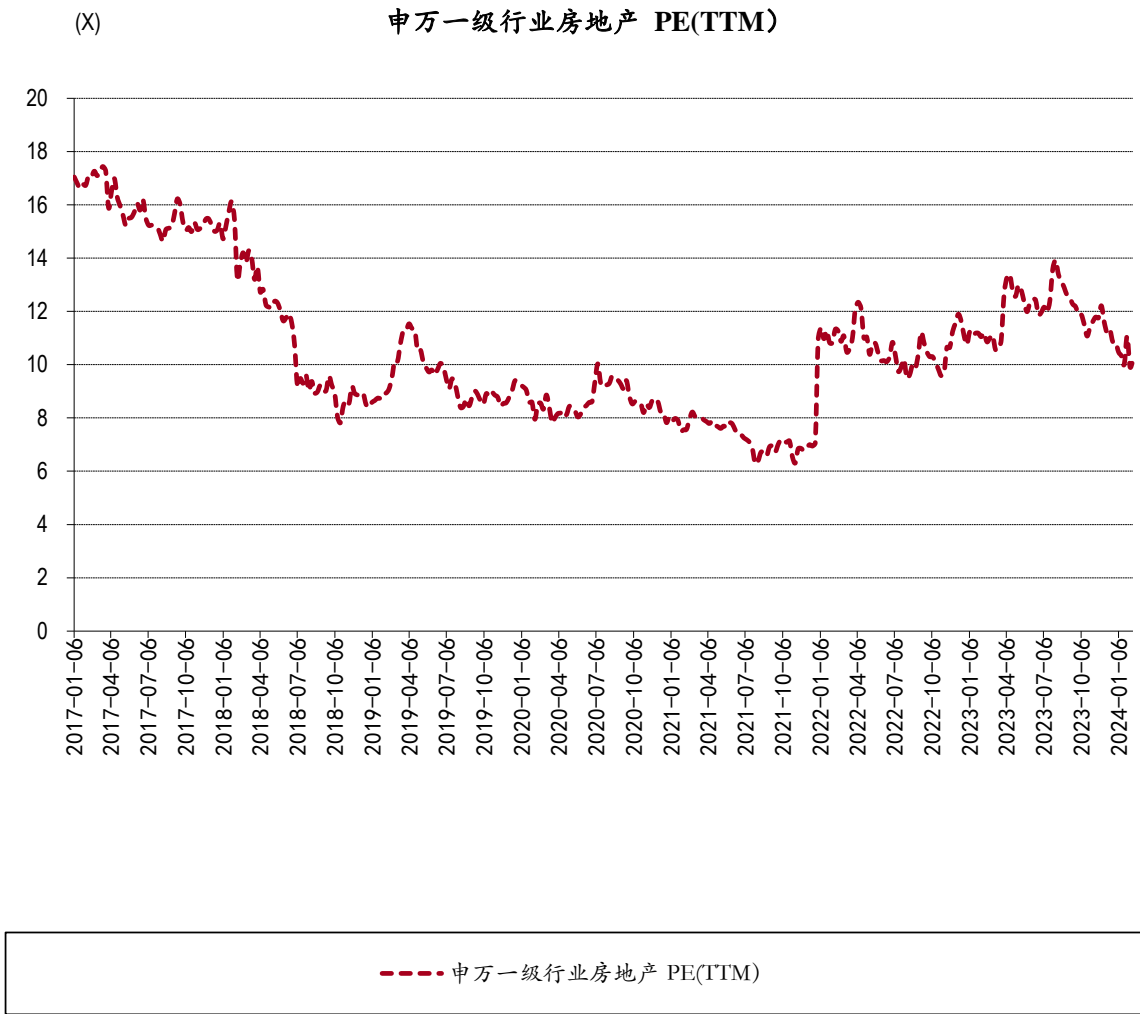
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为 -4.8%，较上周上升 2.1 个百分点



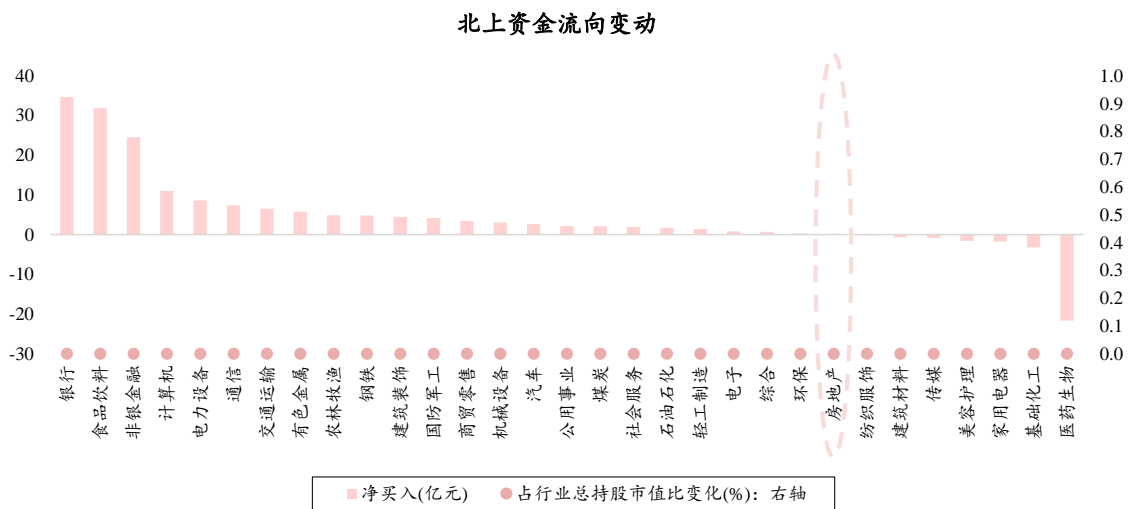
资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 10.14X, 较上周上升 0.22X



资料来源: 公司公告, 中银证券

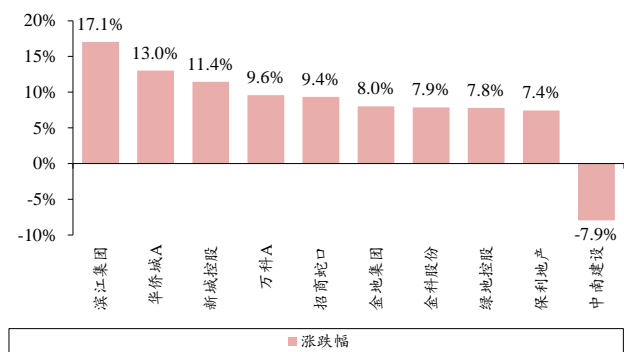
图表 51. 北上资金对银行、食品饮料、非银金融加仓金额较大, 分别 34.68、31.86、24.54 亿元



资料来源: 公司公告, 中银证券

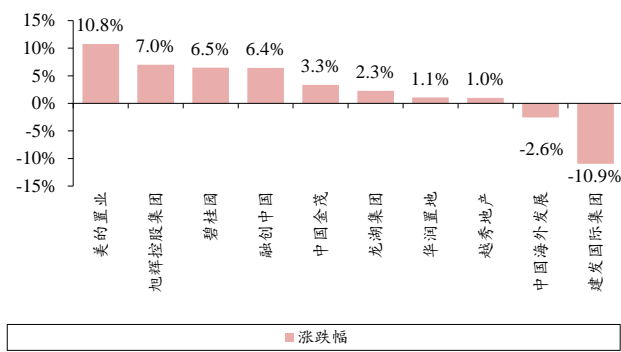
在我们重点跟踪房地产行业股票中，本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、华侨城 A、新城控股，涨跌幅分别为 17.1%、13.0%、11.4%，涨跌幅靠后的三家公司依次为中南建设、保利地产、绿地控股，涨跌幅分别为-7.9%、7.4%、7.8%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、旭辉控股集团、碧桂园，涨跌幅分别为 10.8%、7.0%、6.5%，涨跌幅靠后的三家公司依次为建发国际集团、中国海外发展、越秀地产，涨跌幅分别为-10.9%、-2.6%、1.0%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为滨江集团、华侨城 A、新城控股



资料来源：同花顺，中银证券

图表 53. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为美的置业、旭辉控股集团、碧桂园



资料来源：同花顺，中银证券

5 本周重点公司公告

经营数据公告：中国海外发展：2024年1月公司实现合同销售金额105亿元，同期减少20.4%；合同销售面积56万平方米，同期减少21.2%。**保利发展：**2024年1月公司合同销售金额203.2亿元，同比减少31.2%；合同销售面积118.8万平，同比减少35.4%。**金地集团：**2024年1月公司合同销售金额55.1亿元，同比下降40.2%；合同销售面积30万平，同比下降45.7%。**新城控股：**2024年1月公司实现合同销售金额36.9亿元，同期减少36.1%；合同销售面积51.2万平方米，同期减少28.1%。**大悦城地产：**2023年公司实现合同销售金额180.8亿元，同比下降37%；合同销售面积72.5万平，同比下降10%。

股权变动公告：万通发展：公司对部分已回购股份实施注销，注销股份数量为6662万股，占公司总股本0.03%。

其他重大交易公告：保利发展：公司成功发行2024年度第二期短期融资券，实际发行规模为25亿元，票面利率2.43%，期限6个月。**金融街：**公司按持股比例为四川雅恒房地产开发有限公司提供财务资助，财务资助金额9261万元。**城建发展：**公司拟发行2024年第二期中期票据，实际发行规模为15亿元，票面利率3.02%，期限3+2年。

图表 54. 2024 年第 6 周（2 月 5 日-2 月 11 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
经营数据公告	中国海外发展	2024年1月公司实现合同销售金额105亿元，同期减少20.4%；合同销售面积56万平方米，同期减少21.2%。
	保利发展	2024年1月公司合同销售金额203.2亿元，同比减少31.2%；合同销售面积118.8万平，同比减少35.4%。
	金地集团	2024年1月公司合同销售金额55.1亿元，同比下降40.2%；合同销售面积30万平，同比下降45.7%。
	新城控股	2024年1月公司实现合同销售金额36.9亿元，同期减少36.1%；合同销售面积51.2万平方米，同期减少28.1%。
	融创中国	2024年1月公司合同销售金额37.6亿元，同比下降48%；合同销售面积32.5万平，同比下降45%。
	雅居乐集团	2024年1月公司合同销售金额23.9亿元，同比下降63%；合同销售面积16.6万平，同比下降60%。
	远洋集团	2024年1月公司合同销售金额12亿元，同比下降63.5%；合同销售面积12.4万平，同比下降44%。
	大悦城地产	2023年公司实现合同销售金额180.8亿元，同比下降37%；合同销售面积72.5万平，同比下降10%。
高管变动公告	中梁控股	2024年1月公司合同销售金额20.1亿元，同比下降45%；合同销售面积18.3万平，同比下降52.6%。
	浦东金桥	聘任李建芳先生担任公司财务总监。
	北辰实业	公司聘任梁捷女士为本公司总经理，同时提名为公司董事会执行董事候选人。
	福星股份	公司董事冯东兴、冯俊秀不再担任董事会审计委员会委员，调整后，审计委员会成员共4位。
	渝开发	公司控股子公司重庆渝加颐置地有限公司因换发新营业执照，法定代表人由蒋珂变更为胡志敏。
股权变动公告	福瑞达	公司同意贾庆文先生辞去公司总经理职务，并授权副总经理高春明先生代为履行总经理职责。
	中绿电	公司同意聘任钱海先生为公司副总经理，同时免去其总经理助理职务；同意聘任阚芝南女士、伊成儒先生为公司总经理助理。
	万业企业	公司拟使用自有资金，以不高于公司董事会通过回购决议前30个交易日公司股票交易均价的150%的回购价格回购本公司A股股份，本次回购资金总额不低于人民币2.5亿元（含）且不超过人民币5亿元（含）。
	万通发展	公司对部分已回购股份实施注销，注销股份数量为6662万股，占公司总股本0.03%。
	大名城	公司股东华颖创投有限公司增持公司658.8万股股份，占公司总股本的0.3%，增持完成后，华颖创投累计持有5206.1万股股份，占公司总股本的2.1%。
	中洲控股	公司（控股）股东中洲集团质押1200万股股份，占公司总股本的1.8%，质押后，A累计质押股份2.7亿股，占公司总股本的40.6%。
其他重大交易公告	福星股份	公司拟使用自有资金，以最低价为2.94元/股，最高价为3.08元/股的价格区间回购公司股份66.8万股，占公司总股本的0.06%。
	济南高新	公司拟向舜正投资发行数量不超过1.6亿股的股票，发行价格为2.44元/股，募集资金总额不超过4亿元，增发完成后，公司控股股东一致行动人将新增舜正投资，公司控股股东高新城建及其一致行动人将合计持有公司40%的股份。
	保利发展	公司成功发行2024年度第二期短期融资券，实际发行规模为25亿元，票面利率2.43%，期限6个月。
	金融街	公司按持股比例为四川雅恒房地产开发有限公司提供财务资助，财务资助金额9261万元。
	浦东金桥	司作为有限合伙人认缴人民币30亿元合作设立金桥产业投资合伙企业（有限合伙），出资方式为现金货币，合伙期限为15年。
	城建发展	公司拟发行2024年第二期中期票据，实际发行规模为15亿元，票面利率3.02%，期限3+2年。
	黑牡丹	公司成功发行2024年第一次中期票据，实际发行规模为2亿元，发行利率2.99%，期限3年。
上实发展	2023年度公司累计获得政府补助额1239.4万元，占公司2022年度经审计归属于上市公司股东的净利润的10.1%。	
渝开发	公司拟发行2024年第一期公司债，拟发行规模不超过3.8亿元，期限不超过5年。	
*ST 泛海	公司股票已被深圳证券交易所决定终止上市，将在2024年2月7日被摘牌。	

资料来源：公司公告，中银证券

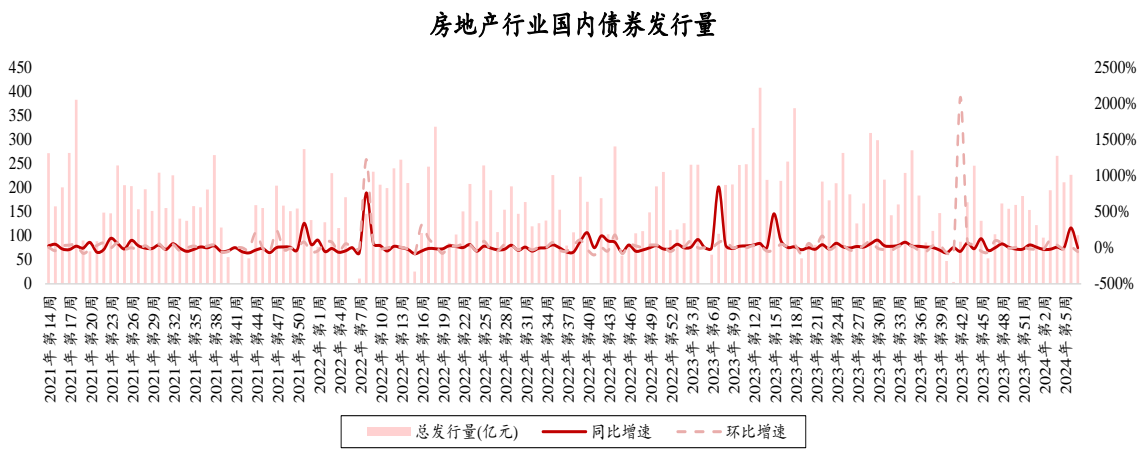
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比下降。2024 年第 6 周（2024 年 2 月 5 日-2024 年 2 月 11 日）房地产行业国内债券总发行量为 101 亿元，环比下降 55.4%。总偿还量为 60.3 亿元，同比下降 40.4%（前值：68.5%），环比下降 71.2%；净融资额为 40.7 亿元。第 7 周为春节假期，房地产行业国内债券总发行量为 0，总偿还量为 41.4 亿元，净融资额为 -41.4 亿元。

累计来看，今年 1-7 周房企国内债券发行总规模为 1095.2 亿元，同比上升 10.4%；总偿还量 1056.4 亿元，同比上升 48.1%；净融资额为 38.3 亿元。

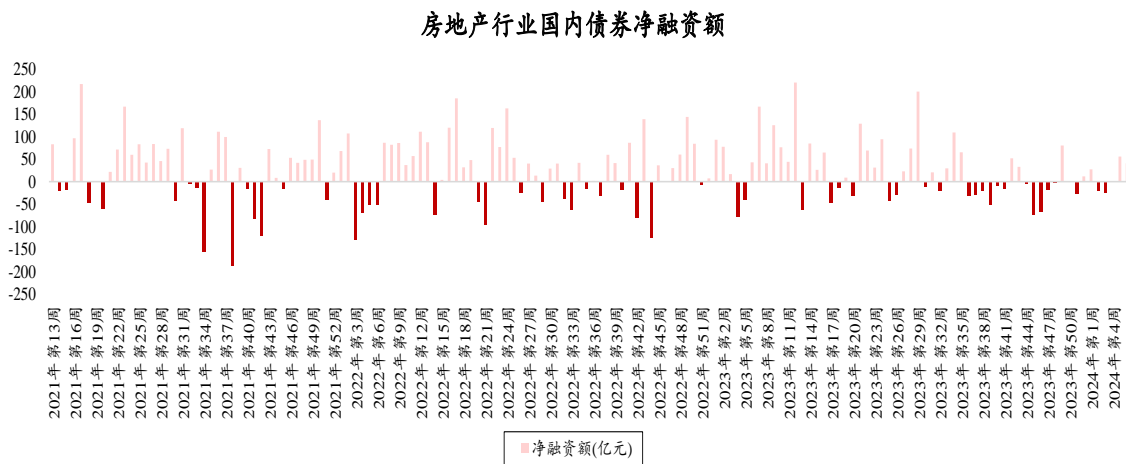
具体来看，本周债券偿还量最大的房企为龙湖拓展、东龙控股、浙江滨海，偿还量分别为 14.40、10.00、9.00 亿元。

图表 55. 2024 年第 6 周房地产行业国内债券总发行量为 101 亿元，同比下降 3.0%，环比下降 55.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 6 周国内债券总偿还量为 60.3 亿元，同比下降 40.4%，环比下降 71.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 6 周房地产行业国内债券净融资额为 40.7 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券偿还量最大的房企为龙湖拓展、东龙控股、浙江滨海，偿还量分别为 14.40、10.00、9.00 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
2024-02-17	17 龙湖绿色债 02	龙湖拓展	私营	到期	14.40	3.48	企业债
2024-02-14	23 张江 01	张江高科	地方国有企业	回售	8.00	2.83	公司债
2024-02-14	23 东控 D1	东龙控股	地方国有企业	到期	10.00	4.9	公司债
2024-02-17	23 浙江滨海 SCP002	浙江滨海	地方国有企业	到期	9.00	2.98	短期融资券

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

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 59. 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	9.97	1,193.45	1.53	1.74	6.50	5.73	16.40
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	9.12	826.35	0.47	0.74	19.38	12.25	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	10.67	222.17	2.23	3.38	5.26	3.47	16.69
0123.HK	越秀地产	买入	4.57	202.07	0.98	1.13	5.11	4.44	11.78
3900.HK	绿城中国	买入	5.35	148.88	1.02	1.12	5.76	5.25	14.23
002244.SZ	滨江集团	买入	7.55	234.91	1.20	1.35	6.28	5.59	7.56
3990.HK	美的置业	未有评级	4.12	65.02	1.20	1.26	3.77	3.60	17.32
600383.SH	金地集团	买入	4.04	182.39	1.35	1.44	2.99	2.81	14.45
0960.HK	龙湖集团	未有评级	7.76	577.25	3.60	3.45	2.37	2.47	21.00
600675.SH	中华企业	未有评级	3.09	188.37	0.00	-	-	-	2.50
600266.SH	城建发展	未有评级	3.99	85.97	-0.43	0.43	-	9.18	11.24
000736.SZ	中交地产	未有评级	8.97	62.38	0.05	-	-	-	4.74
002314.SZ	南山控股	未有评级	2.66	72.03	0.25	0.29	10.58	9.11	3.78

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日2月8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，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 60. 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 一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州 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 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 一线城市 (2 个): 北京, 深圳 二线城市 (7 个): 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都 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 一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州 二线城市 (5 个): 杭州、南京、苏州、宁波、福州 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。 一线城市 (4 个): 北京, 上海, 广州, 深圳。 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。 三四线城市 (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任何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予任何其他人，或将此报告全部或部分公开发表。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