

房地产

春节二手房量价稳定，政策有望进一步提振市场

➤ 融资端：房企白名单有望改善企业融资僵局

根据住建部2月6日发布的信息，截至1月底，170个城市提出了第一批房地产项目“白名单”推送至商业银行，共涉及房地产项目3218个。经过审查，商业银行已向27个城市83个项目发放贷款178.6亿元，多家房企的多个项目入围白名单，有望缓解房企的融资压力，保障项目的平稳运行。

➤ 政策端：放宽限购条件、实施“带押过户”促进二手房市场活跃性

多地推出政策活跃二手房市场，北京、上海、深圳和广州四大一线城市均松绑住房限购政策，引领楼市向好预期改善；云南、湖北、内蒙古和黑龙江等地区实施二手房“带押过户”政策，提升二手房交易活跃性；重庆和福建福州闽清县推出了促进春节期间房产交易的补贴和激励方案。

➤ 一手房：春节期间一手房市场平淡

根据克而瑞发布的商品房新增供应数据，春节两周新建商品房新增供应396.44万平方米，同比下降11%，较2022年同期下降了53%。根据中指研究院发布的成交数据，春节假期25个代表城市新建商品住宅成交面积为21.70万平方米，同比下降27%，一手房市场供需两端表现均较为平淡。

➤ 二手房：春节假期二手房楼市活跃度较高，交易量较2023年回升

根据贝壳研究院监测数据显示，2024年春节假期一线/二线/三线城市日均看房量同比分别为90%/140%/180%；二手房交易量回暖，同比增加超70%。一线/二线/三线城市二手房交易量同比分别为-3%/98%/65%。从城市来看，一线城市中，北京的看房及交易量较去年略有下降，深圳交易量较去年翻倍；十余个二三线城市交易量较去年翻倍。

➤ 房价：二手房价走势稳定，一线城市二手房价略有下行压力

根据房天下公布的全国70城市二手房均价数据，2024年2月二手房均价为15,261元/平方米，同比下降4.54%，环比下降0.61%。其中一线/二线/三四线城市房价同比分别为-2.12%/-6.40%/-6.97%，环比分别为-0.64%/-0.63%/-0.52%。一线城市房价略有下行压力，在限购条件放宽等政策的推动下，一线城市二手房市场有望得到进一步的改善。

➤ 二级市场：春节期间港股房企表现优异，多家企业涨幅超过5%

2月16日恒生综合行业指数—地产建筑业(HSCIPC.HI)收盘1460.30，与2月8日收盘1428.21相比上涨2.25%。2月9日-2月16日，港股关注的7家企业全部股价上涨，大悦城地产涨幅最大为12.73%；除此之外，龙湖地产、绿地香港、越秀地产和中国海外发展涨幅均超过5%；保利置业涨幅最小为1.45%。

➤ 投资建议

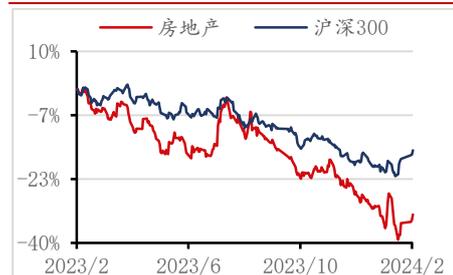
2024年以来，中央和地方出台多项政策促进房地产健康稳定发展，为二手房市场注入了更多的消费活力，提供了更灵活的交易空间。春节期间内地二手房市场交易量价较为稳定，成交面积总体回暖，一线城市房价比较平稳，随着因城施策的房地产政策不断完善和落地，二手房市场情绪有望进一步回暖，交易活跃性有望进一步提振。建议关注资金实力更强、土储优质的国央企；随着二手房市场有效改善，关注二手房交易龙头企业。

风险提示：行业修复不及预期；政策提振不及预期；信用风险加剧。

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：郭荆璞

执业证书编号：S0590523070003

邮箱：jgguo@glsc.com.cn

联系人：姜好幸

邮箱：hxjiang@glsc.com.cn

相关报告

- 《房地产：多地放松限购，一季度销售有望边际改善》2024.02.18
- 《房地产：行业资金压力不减，地产融资政策维持宽松》2024.02.07

正文目录

1. 开年政策密集落地，助力楼市稳定发展.....	3
1.1 房企白名单有望改善企业融资僵局.....	3
1.2 多地区实施“带押过户”等政策活跃二手房市场.....	3
2. 一手房市场平淡，二手房交易量春节期间同比回升.....	4
2.1 新建商品房市场表现较为平淡.....	4
2.2 二手房市场回暖.....	5
3. 春节期间房地产市场表现及投资建议.....	7
3.1 春节期间港股房企表现优异，多家企业涨幅超过5%.....	7
3.2 投资建议：建议关注二手房交易龙头企业.....	7
4. 风险提示.....	8

图表目录

图表 1: 各省市房企白名单实施情况.....	3
图表 2: 2024 年 1 月至今二手房相关政策要闻.....	4
图表 3: 商品房成交面积.....	5
图表 4: 商品房成交套数.....	5
图表 5: 春节假期商品住宅新增供应面积.....	5
图表 6: 春节假期新建商品住宅成交面积.....	5
图表 7: 春节假期重点城市日均看房量（次）.....	6
图表 8: 春节假期二手房日均交易量（套）.....	6
图表 9: 二手房成交面积.....	6
图表 10: 二手房成交套数.....	6
图表 11: 二手房成交价格及同比.....	7
图表 12: 二手房成交价格及环比.....	7
图表 13: 恒生综合行业指数—地产建筑业（HSCIPC.HI）.....	7
图表 14: 港股重点关注房企表现.....	7

1. 开年政策密集落地，助力楼市稳定发展

1.1 房企白名单有望改善企业融资僵局

纾难解困，房企白名单有望改善企业融资僵局。根据住建部2月6日发布的信息，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。多家房企的多个项目入围白名单，有望缓解房企的融资压力，促进房地产市场平稳健康发展。

图表1：各省市房企白名单实施情况

时间	地区	内容
1月30日	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”。
1月31日	重庆	重庆市已筛选出首批314个房地产项目，形成“白名单”，并已将名单送达至28家主要银行，包括大型银行、股份制银行、异地城商行及三家市属法人银行。
1月31日	云南昆明	按照住房城乡建设部专题部署会要求，昆明通过房地产融资协调机制，已梳理出第一批房地产项目“白名单”212个，融资需求约916亿元。
1月31日	四川成都	成都市各区（市）县组织企业进行项目融资申报并完成第一批名单审核。第一批名单共有208家项目企业227个项目，企业首选拟对接第一批名单审核28家。
1月31日	山东青岛	青岛已筛选出首批84个房地产项目，进入“白名单”，涉及融资需求约250.2亿元，涵盖19家融资机构。该名单已推送至金融机构，包括地方国企、本土民企及混合所有制企业开发的项目。
2月1日	湖北武汉	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。
2月2日	天津	天津市筛选出了第一批共22个房地产项目，形成“白名单”，并涉及近50亿元的融资需求。这些项目已推送至全市各金融机构，以寻求融资支持。
2月4日	吉林长春	长春市住房保障和房屋管理局已经确定了第一批房地产项目融资“白名单”，共有26个房地产项目入围。目前，第二批申报工作正在推进中。
2月5日	湖南长沙	长沙市首批房地产项目融资“白名单”出炉，申请融资总额达208.38亿元。
2月6日	河南	据河南省住房和城乡建设厅消息，河南首批房地产项目“白名单”出炉已推送至金融机构。
2月12日	西藏	全区城市房地产融资协调机制推进会上获悉，西藏已确定房地产融资项目“白名单”24个。
2月18日	湖南	湖南省住房和城乡建设厅表示，截至2月17日，全省14个市州均已建立房地产融资协调机制，纳入“白名单”项目共576个，当前已有24个项目获得银行新增融资16.48亿元。

资料来源：观点网，国联证券研究所整理

1.2 多地区实施“带押过户”等政策活跃二手房市场

多地区放宽限购条件、实施“带押过户”政策促进二手房市场活跃性。北京、上海、深圳和广州四大一线城市均松绑住房限购政策，引领楼市向好预期改善。云南、湖北、内蒙古和黑龙江等地区实施二手房“带押过户”政策，降低二手房出售限制，激发二手房市场的交易活跃度。重庆和福建福州闽清县推出了促进春节期间房产交易的补贴和激励方案，在2024年春节假期前后对居民新购商品房和存量住房实施现金购房补贴。

图表2：2024年1月至今二手房相关政策要闻

分类	时间	地区	部门	内容
放宽限购条件	1月27日	广东广州	广州市人民政府办公厅	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。
	1月30日	上海	上海市房屋管理局	在本市连续缴纳社会保险或个人所得税已满5年及以上的非本市户籍居民，可在外环以外区域（崇明区除外）限购1套住房（含新建商品住房和二手住房）。
	2月6日	北京	北京市住房和城乡建设委员会	放宽限购条件，符合四种新规定条件之一的家庭可在通州区购买1套商品住房。
	2月7日	深圳	深圳市住房和建设局	本市户籍居民家庭限购2套住房，本市户籍成年单身人士（含离异）限购1套住房；取消落户年限以及缴纳个人所得税、社会保险年限要求。非本市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）能提供购房之日前3年在本市连续缴纳个人所得税或社会保险证明的，限购1套住房。
带押过户	1月3日	云南曲靖	曲靖市人民政府办公室	推行存量房（已办理不动产权转移登记）“带抵押过户”合并登记服务，优化存量房网签、登记服务流程。开展“带抵押过户”公积金贷款试点工作。
	1月16日	湖北襄阳	襄阳市住建局等七部门	二手房交易可免费选择存量房交易资金监管系统监管，疏通跨行办理二手房“带押过户”政策堵点，全面推动二手房“带押过户”业务落地。
	2月2日	内蒙古	国家金融监督管理总局内蒙古监管局	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。
提高贷款限额	2月11日	黑龙江	黑龙江省人民政府	实施“带押过户”、“商转公”、“交房即交证”等惠民模式，激发二手房市场交易活跃度，带动新建商品房市场消费。
	2月2日	广东佛山	广东省佛山市住房公积金管理中心	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。
补贴	1月5日	江苏苏州	江苏苏州姑苏区人民政府	1月5日，江苏省苏州市姑苏区人民政府发布了“卖旧买新”购房契税补贴实施细则，符合条件的购房者在“卖旧买新”过程中，可获得购房契税的全额补贴。
	1月24日	重庆	重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室	2024年1月1日至2024年3月31日，凡在重庆市中心城区新购商品房（含车库）或存量住房（均以网签备案时间为准）并完成契税缴纳的，由中心城区各区政府（管委会）给予购房补贴。
	1月26日	福建福州 闽清县	福建省福州市闽清县住房和城乡建设局	2024年1月20日至2024年3月31日期间，购房奖励补助包括奖励金补助和契税补助。

资料来源：各地区政府公开网站，国联证券研究所整理

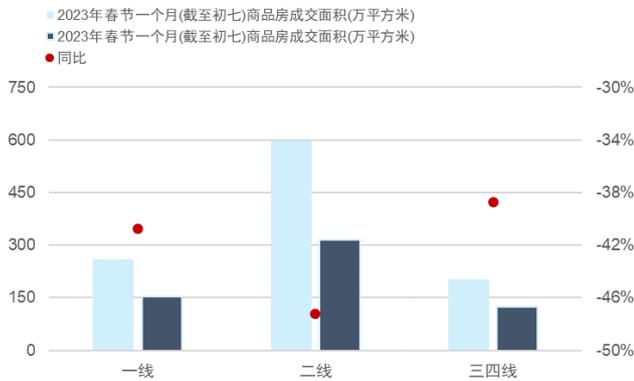
2. 一手房市场平淡，二手房交易量春节期间同比回升

2.1 新建商品房市场表现较为平淡

春节期间商品房成交面积同比回落。根据30大中城市的商品房成交数据，2024年春节一个月期间（1月17日-2月16日）商品房成交总面积为594.26万平方米，与2023年同期相比下降43.99%；商品房成交套数为54,968套，与2023年同期相比下降41.51%。其中一线/二线/三四线城市二手房成交面积与2023年同期相比均有所

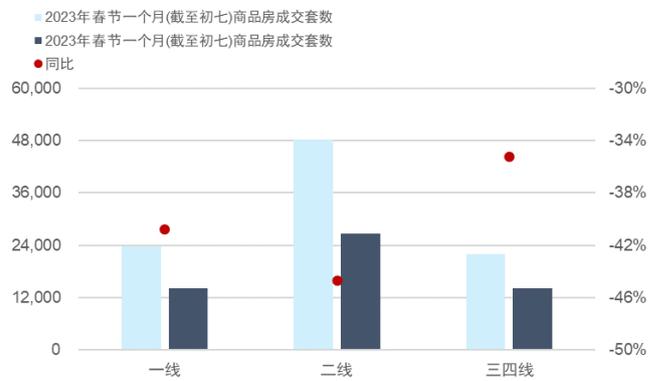
下滑，同比分别为-40.77%/-47.18%/-38.73%。一线/二线/三四线城市成交套数与2023年同期相比均有所下滑，同比分别为-40.81%/-44.71%/-35.22%。

图表3：商品房成交面积



资料来源：WIND，国联证券研究所

图表4：商品房成交套数



资料来源：WIND，国联证券研究所

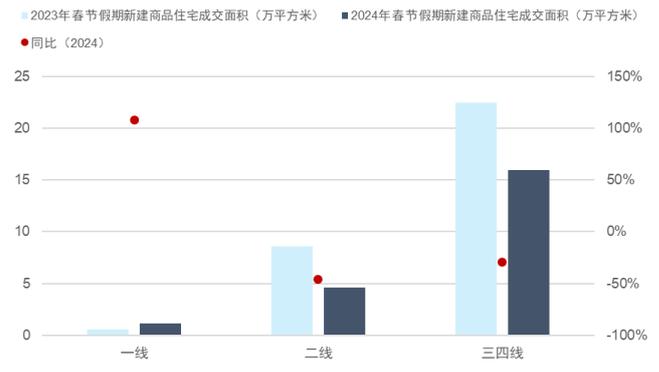
春节假期新建商品房市场总体平淡。受到楼市整体情绪的影响，春节假期房企的推盘量保守。根据克而瑞追踪的2月8日-2月15日的新增供应数据，春节两周商品房新增供应396.44万平方米，同比下降11%，较2022年同期下降了53%。其中一线/二线/三四线城市二手房成交面积同比分别为73%/-50%/5%，一线城市供应回暖。基于中指研究院发布的成交数据来看，2月10日-2月17日25个代表城市新建商品住宅成交面积为21.70万平方米，同比下降27%。其中一线/二线/三四线城市商品房成交面积同比分别为108%/-46%/-29%。

图表5：春节假期商品住宅新增供应面积



资料来源：克而瑞，国联证券研究所

图表6：春节假期新建商品住宅成交面积



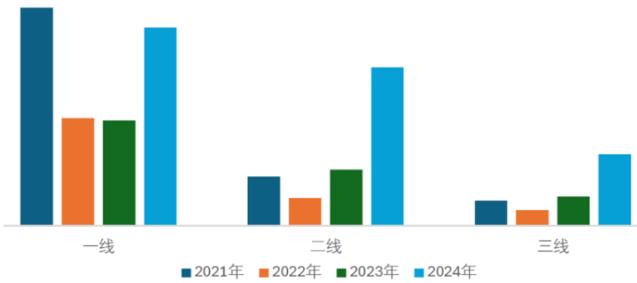
资料来源：中指研究院，国联证券研究所

2.2 二手房市场回暖

春节期间二手房交易活跃度回暖，交易量同比增加超七成。根据贝壳研究院监测数据显示，2024年春节假期共有8天，按日均统计，一线/二线/三线城市看房量同比分别为90%/180%/140%，一线城市看房量略低于2021年，远高于2022和2023年，二三线城市看房量高于过去三年。同时2024年春节假期二手房交易量回暖，同

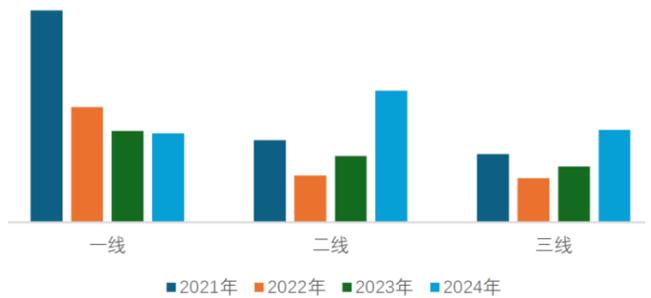
比增加超 70%。一线/二线/三线城市二手房交易量同比分别为-3%/98%/65%。从城市来看，一线城市中，北京的看房及交易量较去年略有下降，深圳交易量较去年翻倍；十余个二三线城市交易量较去年翻倍。

图表7：春节假期重点城市日均看房量（次）



资料来源：贝壳研究院，国联证券研究所

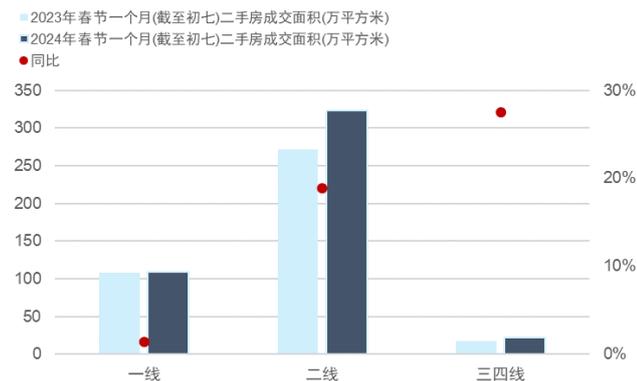
图表8：春节假期二手房日均交易量（套）



资料来源：贝壳研究院，国联证券研究所

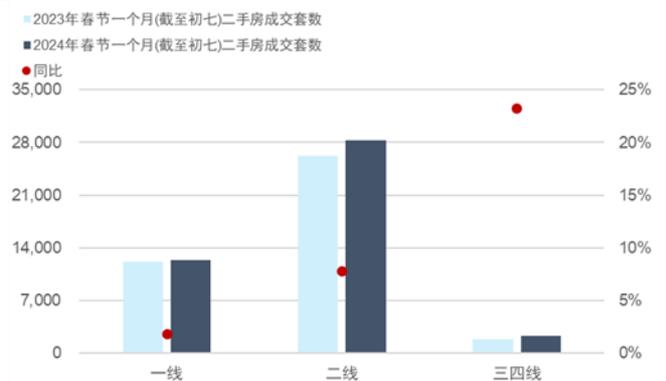
春节期间二三四线城市二手房交易活跃。跟踪 13 座城市房管局发布的二手房成交数据，2024 年春节一个月期间（1 月 17 日-2 月 16 日）13 城二手房成交总面积为 454.33 万平方米，与 2023 年同期相比增长 14.54%；二手房成交 42,790 套，与 2023 年同期相比增长 6.67%。其中一线/二线/三四线城市二手房成交面积与 2023 年同期相比均有所上涨，同比分别为 1.37%/18.91%/27.54%。一线/二线/三四线城市二手房成交套数与 2023 年同期相比均有所上涨，同比分别为 1.80%/7.77%/23.27%。基于成交面积和成交套数数据，一线城市成交户均面积下降，二三四线城市户均面积上升。

图表9：二手房成交面积



资料来源：WIND，国联证券研究所

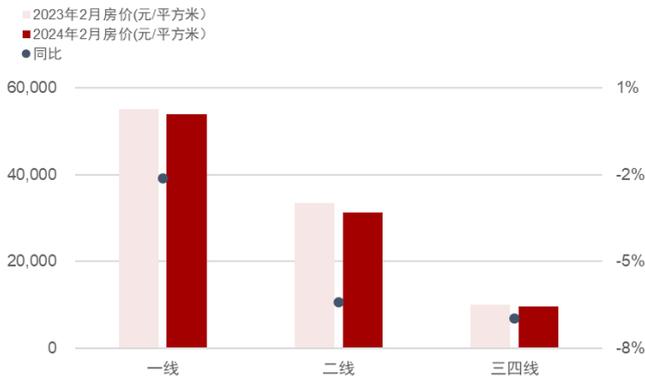
图表10：二手房成交套数



资料来源：WIND，国联证券研究所

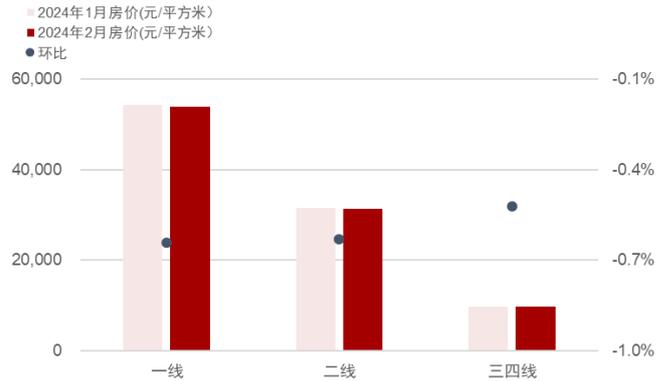
2024 年 2 月二手房均价有所下滑，一线城市房价较为坚挺。根据房天下公布的全国 70 城市二手房均价数据，2024 年 2 月二手房均价为 15,261 元/平方米，同比下降 4.54%，环比下降 0.61%。其中一线/二线/三四线城市房价同比分别为-2.12%/-6.40%/-6.97%，环比分别为-0.64%/-0.63%/-0.52%。一线城市房价降幅较小，在限购条件放宽等政策的推动下，一线城市二手房市场有望得到进一步的改善。

图表11：二手房成交价格及同比



资料来源：WIND，国联证券研究所

图表12：二手房成交价格及环比



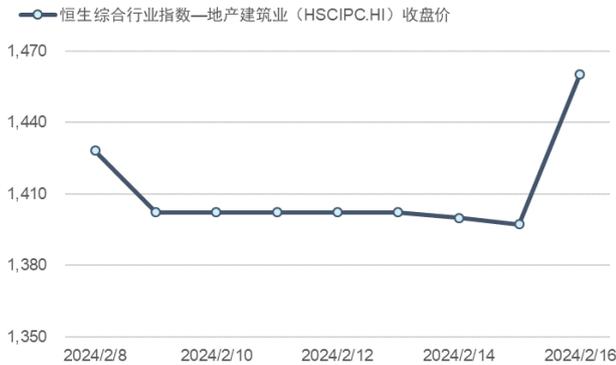
资料来源：WIND，国联证券研究所

3. 春节期间房地产市场表现及投资建议

3.1 春节期间港股房企表现优异，多家企业涨幅超过5%

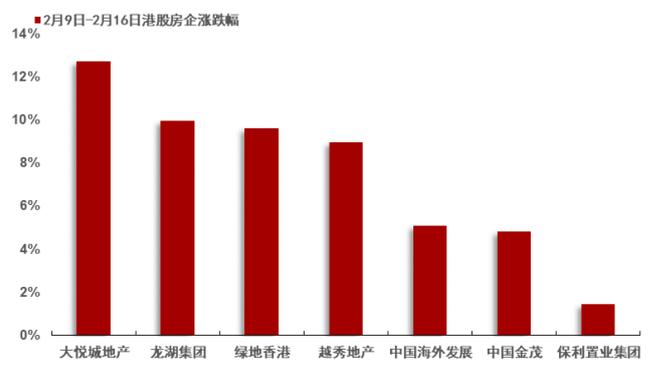
春节期间港股房企表现较好，大悦城地产涨幅超过10%。2月16日恒生综合行业指数—地产建筑业（HSCIPC.HI）收盘1460.30，与2月8日收盘1428.21相比上涨2.25%。2月9日-2月16日，港股关注的7家企业全部股价上涨，大悦城地产涨幅最大为12.73%；除此之外，龙湖地产、绿地香港、越秀地产和中国海外发展涨幅均超过5%；保利置业涨幅最小为1.45%。

图表13：恒生综合行业指数—地产建筑业(HSCIPC.HI)



资料来源：WIND，国联证券研究所

图表14：港股重点关注房企表现



资料来源：WIND，国联证券研究所

3.2 投资建议：建议关注二手房交易龙头企业

2024年以来，中央和地方出台多项政策促进房地产健康稳定发展，为二手房市场注入了更多的消费活力，提供了更灵活的交易空间。春节期间内地二手房市场交易量价较为稳定，成交面积总体回暖，一线城市房价比较平稳，随着因城施策的房地产政策不断完善和落地，二手房市场情绪有望进一步回暖，交易活跃性有望进一步提振。建议关注资金实力更强、土储优质的国央企；随着二手房市场有效改善，建议关注二手房交易龙头企业。

4. 风险提示

行业修复不及预期：房地产市场的恢复和修复受多方面因素影响，包括宏观经济、政策调控和市场信心等。如果这些因素发展不如预期，房地产行业的修复可能较为缓慢，开发商面临销售不畅、库存积压等问题。

政策提振不及预期：尽管政府出台了一系列支持性政策以促进房地产市场的稳定与发展，但实际政策的执行和效果可能受到地方层面执行的差异、政策配套的完备性等多方面因素的制约。

信用风险加剧：基于经济预期、政策调整、投资者过度杠杆等原因，可能导致借款人违约率上升，进而影响银行和金融机构的资产质量，增加信用风险。

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：上海浦东新区世纪大道1198号世纪汇一座37楼
深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼