

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024 年 2 月 25 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：李鑫

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 109  
行业总市值(亿元) 12,696.21  
行业流通市值(亿元) 5,870.25

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	6.7	6.0	4.9	3.7	买入
招商蛇口	9.3	0.4	1.1	1.3	1.7	23.5	9.1	7.4	5.8	买入
滨江集团	7.6	1.2	1.4	1.8	2.3	6.5	5.5	4.5	3.4	买入
万科 A	10.2	2.0	2.2	2.5	2.5	5.5	4.8	4.3	4.2	买入
华发股份	7.3	1.1	1.4	1.6	1.8	6.6	5.3	4.6	4.1	买入

备注：股价使用 2024 年 2 月 23 日收盘价

房地产行业周报-20240224

■ 一周行情回顾

■ 本周，申万房地产指数上涨 4.5%，沪深 300 指数上涨 3.71%，相对收益为 0.79%，板块表现强于大盘。

■ 行业基本面

本周 (2.16-2.22)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 13378 套，同比增速-71.6%，环比增速 868.7%；合计成交面积 144.2 万平方米，同比增速-71.4%，环比增速 1209%。

本周 (2.16-2.22)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 10085 套，同比增速-54.7%，环比增速 4917.4%；合计成交面积 101.6 万平方米，同比增速-51.7%，环比增速 4985.1%。

本周 (2.15-2.22)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19768.6 万平方米，环比增速-0.2%，去化周期 128.9 周。

本周 (2.11-2.18)，土地供给方面，本周供应土地 421.7 万平方米，同比增速-62.8%；供应均价 287 元/平方米，同比增速-80.4%。土地成交方面，本周成交土地 492 万平方米，同比增速-40.3%；土地成交金额 14.6 亿元，同比增速-83.1%。

本周 (2.16-2.22) 房地产企业合计发行信用债 45 亿元，同比增速-39.19%，环比增速-78.36%。本月至今 (2.1-2.22) 房地产企业合计发行信用债 119 亿元，同比增速-48.9%，环比增速-70.3%。

■ 投资建议：

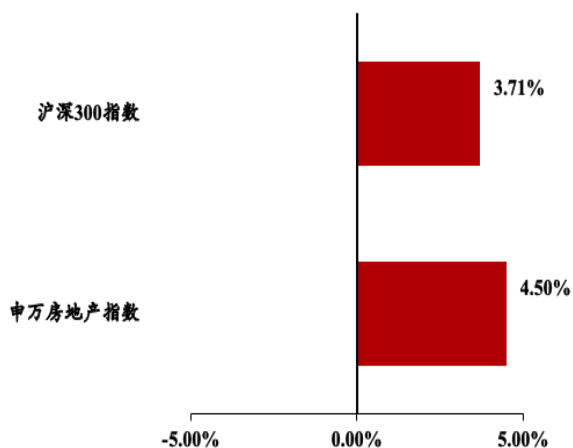
2 月 23 日，国家统计局发布 70 大中城市住房价格情况：2024 年 1 月份，70 个大中城市中商品住宅销售价格环比下降城市个数减少，商品住宅销售价格环比降幅整体收窄、同比整体延续降势。最近中央和各地方都推出了相应的房产政策，多地推出新的住房公积金政策，为购房者提供积极的政策环境。2 月 20 日，LPR 迎来 2024 年首度下调，5 年期以上品种大幅下降 25 个基点，1 年期品种保持不变。在 LPR 调整的利好大环境下当下，叠加后续购房政策的持续推出，有望带动房地产市场的修复。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口和万科 A、绿城中国。在物业板块，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

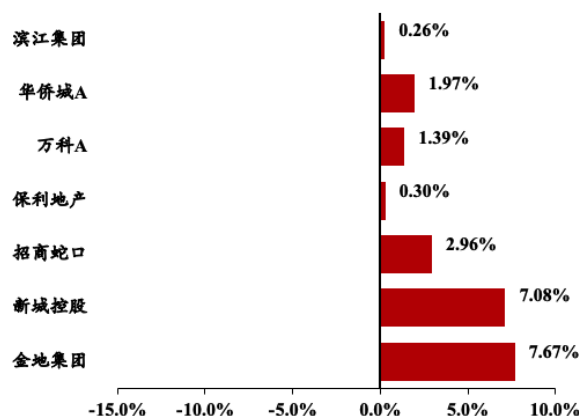
本周，申万房地产指数上涨 4.5%，沪深 300 指数上涨 3.71%，相对收益为 0.79%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：荣丰控股、皇庭国际、天津松江、迪马股份、中迪投资，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为上海临港、金融街、大悦城、雅戈尔、广宇发展。

图表 1: 本周板块涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 2: 本周龙头企业涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

## 2. 行业新闻跟踪

**【中央政策】**2月20日下午，住房和城乡建设部召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议，部党组成员、副部长董建国主持调度会并作出工作部署。各省、自治区和 50 个重点城市住房城乡建设部门负责同志参加。各地要精准提出房地产项目“白名单”截至 2 月 20 日，全国 29 个省份 214 个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及 5349 个项目；已有 57 个城市 162 个项目已获得银行融资共 294.3 亿元，较春节假期前增加 113 亿元。

**【地方政策】**2月23日，据成都发布消息，市委全面深化改革委员会会议召开。会议指出，要进一步完善土地利用管理长效机制，探索低效用地再开发的政策体系，健全以城市更新方式推动低效用地再开发机制。深化“四大结构”优化调整机制，研究建立重点产品碳足迹管理体系，攻坚推进垃圾减量分类，深化“碳惠天府”正向引导机制。

**【地方政策】**2月22日，湖南省益阳市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金使用政策的通知》。益阳市将提高公积金贷款额度至 45 万元，并对多子女家庭再上浮 20%。同时，益阳市还将加大住房公积金贷款支持力度。根据通知，借款人家庭贷款次数只计算借款人及配偶在全国的住房公积金贷款记录，不包含商业银行个人住房贷款记录。此外，提供住房公积金贷款的单元建筑面积提高到 200 平方米以内，申请纯住房公积金贷款的最低首付款比例调整为 20%。

同时，废止《益阳市住房公积金个人住房贷款管理办法》第四章第十条“对引进的优秀人才，首次贷款的，按同档次增加 10%”条款。

【地方政策】2月22日，深圳市住房和建设局召开2024年高质量发展十大重点任务部署会，市住房建设局各处室、事业单位主要负责人和市城市更新局相关负责人签署了《深圳市住房和建设局2024年高质量发展十大重点任务责任状》。会议强调，坚持加大保障性住房建设筹集力度，解决好新市民、青年人住房困难问题；坚持推动房地产业高质量发展，着力构建房地产发展新模式；坚持抓好“百千万工程”，推进城乡建设协调发展；坚持打好城中村改造攻坚战，以更大力度推进城市更新；坚持推进建筑业、工程设计服务业高质量发展，全力促进向知识与资金“双密集”产业转型升级。

【地方政策】2月22日，海南省住房公积金管理局宣布，根据《海南省住房公积金个人住房贴息贷款管理办法》的规定，该局将于2024年3月份正式开展住房公积金个人住房贴息贷款业务。此举旨在为缴存人提供更多元化的贷款选择。选择办理贴息贷款的借款人将享有与住房公积金贷款借款人同等的权利和义务。对于计划在3月份申请住房公积金贷款的缴存人来说，他们可以根据自己的需求，自愿选择住房公积金贴息贷款或继续选择住房公积金贷款轮候办理。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	2月20日下午，住房和城乡建设部召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议，部党组成员、副部长董建国主持调度会并作出工作部署。各省、自治区和50个重点城市住房城乡建设部门负责同志参加。各地要精准提出房地产项目“白名单”截至2月20日，全国29个省份214个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及5349个项目；已有57个城市162个项目已获得银行融资共294.3亿元，较春节假期前增加113亿元。	住房城乡建设部	2024/2/20
地方政策	2月23日，据成都发布消息，市委全面深化改革委员会会议召开。会议指出，要进一步完善土地利用管理长效机制，探索低效用地再开发的政策体系，健全以城市更新方式推动低效用地再开发机制。深化“四大结构”优化调整机制，研究建立重点产品碳足迹管理体系，攻坚推进垃圾减量分类，深化“碳惠天府”正向引导机制。	四川省成都市	2023/2/23

地方政策	2月22日，湖南省益阳市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金使用政策的通知》。益阳市将提高公积金贷款额度至45万元，并对多子女家庭再上浮20%。同时，益阳市还将加大住房公积金贷款支持力度。根据通知，借款人家庭贷款次数只计算借款人及配偶在全国的住房公积金贷款记录，不包含商业银行个人住房贷款记录。此外，提供住房公积金贷款的单元建筑面积提高到200平方米以内，申请纯住房公积金贷款的最低首付款比例调整为20%。同时，废止《益阳市住房公积金个人住房贷款管理办法》第四章第十条“对引进的优秀人才，首次贷款的，按同档次增加10%”条款。	湖南益阳市	2023/2/22
地方政策	2月22日，深圳市住房和建设局召开2024年高质量发展十大重点任务部署会，市住房建设局各处室、事业单位主要负责人和市城市更新局相关负责人签署了《深圳市住房和建设局2024年高质量发展十大重点任务责任状》。会议强调，坚持加大保障性住房建设筹集力度，解决好新市民、青年人住房困难问题；坚持推动房地产业高质量发展，着力构建房地产发展新模式；坚持抓好“百千万工程”，推进城乡建设协调发展；坚持打好城中村改造攻坚战，以更大力度推进城市更新；坚持推进建筑业、工程设计服务业高质量发展，全力促进向知识与资金“双密集”产业转型升级。	广东省深圳市	2023/2/22
地方政策	2月20日消息，据福州住房公积金中心，2023年度福州市职工办理租房提取业务共计18.24万人次，提取总额达8.38亿元。近年来，福州住房公积金中心充分发挥公积金互助保障功能，积极贯彻落实“租购并举”的住房保障制度，通过优化政策、因城施策、畅通渠道、加大租房提取保障力度等多元化、多层次举措助力无房职工家庭解决“租”房问题。	福建省福州市	2023/2/20
地方政策	2月22日，海南省住房公积金管理局宣布，根据《海南省住房公积金个人住房贴息贷款管理办法》的规定，该局将于2024年3月份正式开展住房公积金个人住房贴息贷款业务。此举旨在为缴存人提供更多元化的贷款选择。选择办理贴息贷款的借款人将享有与住房公积金贷款借款人同等的权利和义务。对于计划在3月份申请住房公积金贷款的缴存人来说，他们可以根据自己的需求，自愿选择住房公积金贴息贷款或继续选择住房公积金贷款轮候办理。	海南省住房公积金管理局	2023/2/22

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

【冠城大通】2月19日，冠城大通股份有限公司发布回购报告书，计划以集中竞价方式回购公司股份。公告显示，回购金额预计在5000万元至1亿元之间，回购价格不超过3.58元/股。回购股份将用于维护上市公司价值及股东权益。此次回购的期限为自董事会审议通过之日起不超过3个月，资金来源为公司自有资金。同时，公司董监高、控股股东等在未来3个月、6个月内不存在减持计划。

【湛江核建】2月20日，湛江核建投资发展有限公司于近日正式成立，注册资本为2000万元。该公司的主要经营范围包括以自有资金从事投资活动、工程管理服务、物业管理以及房地产开发经营等。据企查查股权穿透显示，该公司由中国核建旗下中核建投资有限公司和中国核工业华兴建设有限公司分别持股51%和49%。

【世茂股份】2月20日，上海世茂股份有限公司公告披露，其控股股东峰盈国际有限公司或一致行动人上海伯拉企业管理有限公司自2023年5月31日起计划增持公司股票，金额在1亿至2亿元之间，增持价格不超1.80元/股。2023年5月31日至2024年2月20日，峰盈国际及其一致行动人上海伯拉已增持1.14亿股，占总股本的3.05%，增持金额为1.28亿元。目前，增持计划尚未实施完毕。公告指出，增持前峰盈国际持股43.73%，与实控人许荣茂控制的其他两家公司共持股73.14%。增持后，四家公司合计持股比例升至74.33%。此次增持资金来自自有资金，增持方式为集中竞价交易。

【珠海华发】2月20日，珠海华发集团有限公司发布2024年度第三期中期票据发行文件。据观点新媒体了解，本期中期票据基础发行规模为10亿元，全部用于偿还到期有息债务。本期债券期限为3+2年期，附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权，采用固定利率计息，起息日为2月23日。募集说明书显示，截至募集说明书签署日，华发集团及其下属子公司待偿还人民币债券余额1176.5998亿元，其中，公司债券余额332.80亿元，企业债余额37.00亿元，债务融资工具余额562.62亿元，ABS余额171.0386亿元，ABN余额49.5412亿元，证券公司债券17.60亿元，证券公司短期融资券1.00亿元，人民币离岸债券5.00亿元；美元债券余额12.50亿美元。

表4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
冠城大通	2月19日，冠城大通股份有限公司发布回购报告书，计划以集中竞价方式回购公司股份。公告显示，回购金额预计在5000万元至1亿元之间，回购价格不超过3.58元/股。回购股份将用于维护上市公司价值及股东权益。此次回购的期限为自董事会审议通过之日起不超过3个月，资金来源为公司自有资金。同时，公司董监高、控股股东等在未来3个月、6个月内不存在减持计划。	2024/2/19

中国核建	2月20日, 湛江核建投资发展有限公司于近日正式成立, 注册资本为2000万元。该公司的主要经营范围包括以自有资金从事投资活动、工程管理服务、物业管理以及房地产开发经营等。据企查查股权穿透显示, 该公司由中国核建旗下中核建投资有限公司和中国核工业华兴建设有限公司分别持股51%和49%。	2024/2/20
世茂股份	2月20日, 上海世茂股份有限公司公告披露, 其控股股东峰盈国际有限公司或一致行动人上海伯拉企业管理有限公司自2023年5月31日起计划增持公司股票, 金额在1亿至2亿元之间, 增持价格不超1.80元/股。2023年5月31日至2024年2月20日, 峰盈国际及其一致行动人上海伯拉已增持1.14亿股, 占总股本的3.05%, 增持金额为1.28亿元。目前, 增持计划尚未实施完毕。公告指出, 增持前峰盈国际持股43.73%, 与实控人许荣茂控制的其他两家公司共持股73.14%。增持后, 四家公司合计持股比例升至74.33%。此次增持资金来自自有资金, 增持方式为集中竞价交易。	2024/2/20
珠海华发	2月20日, 珠海华发集团有限公司发布2024年度第三期中期票据发行文件。据观点新媒体了解, 本期中期票据基础发行规模为10亿元, 全部用于偿还到期有息债务。本期债券期限为3+2年期, 附第3年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权, 采用固定利率计息, 起息日为2月23日。募集说明书显示, 截至募集说明书签署日, 华发集团及其下属子公司待偿还人民币债券余额1176.5998亿元, 其中, 公司债券余额332.80亿元, 企业债余额37.00亿元, 债务融资工具余额562.62亿元, ABS余额171.0386亿元, ABN余额49.5412亿元, 证券公司债券17.60亿元, 证券公司短期融资券1.00亿元, 人民币离岸债券5.00亿元; 美元债券余额12.50亿美元。	2024/2/20

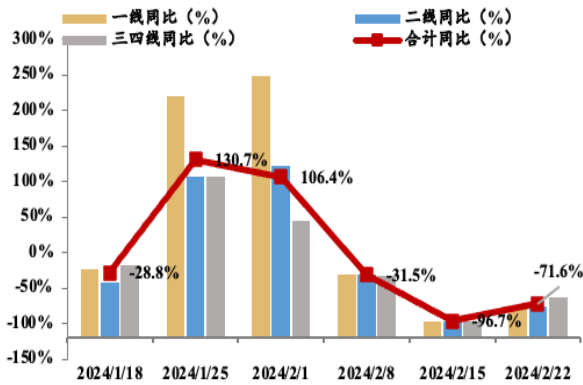
来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

## 4. 行业基本面

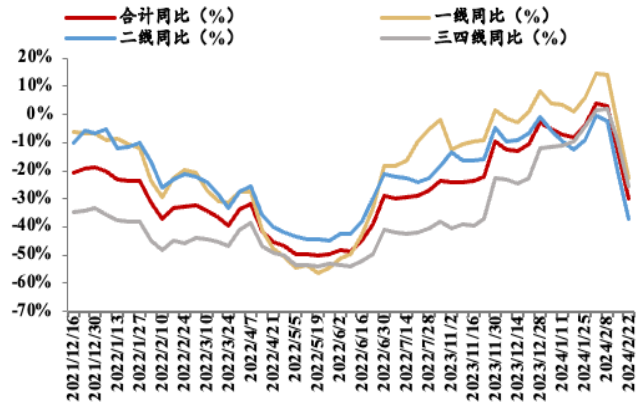
### 4.1 重点城市一手房成交分析

本周(2.16-2.22), 中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交13378套, 同比增速-71.6%, 环比增速868.7%; 合计成交面积144.2万平方米, 同比增速-71.4%, 环比增速1209%。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-76.8%、-75.2%和-63.3%, 环比增速为764%、661.3%和1269.7%; 一线城市、二线

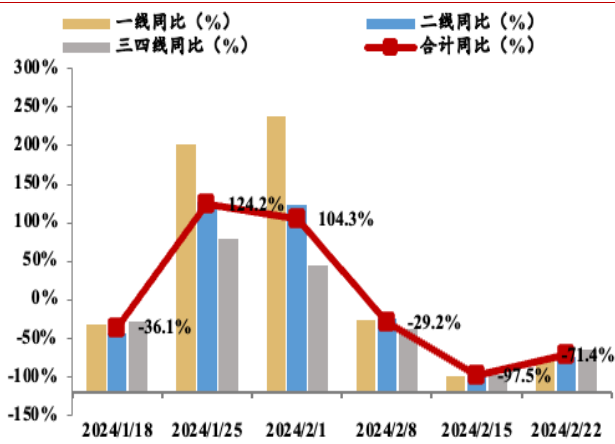
城市和三四线城市成交面积同比增速为-76.7%、-74%和-64.9%，环比增速为1250.7%、949.1%和1700.2%。

**图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）**


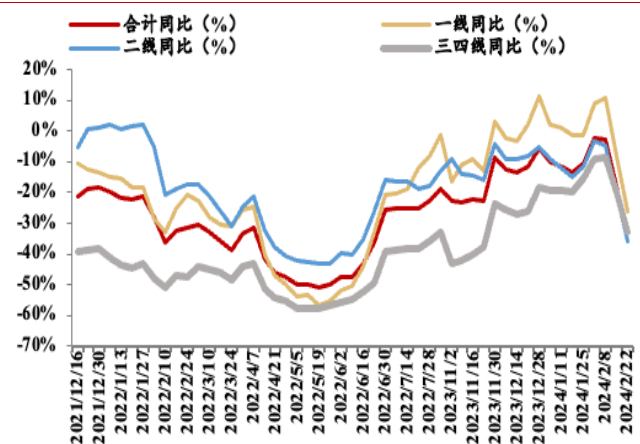
来源：Wind、中泰证券研究所

**图表 6：一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 7：一手房成交面积同比分析（周度）**


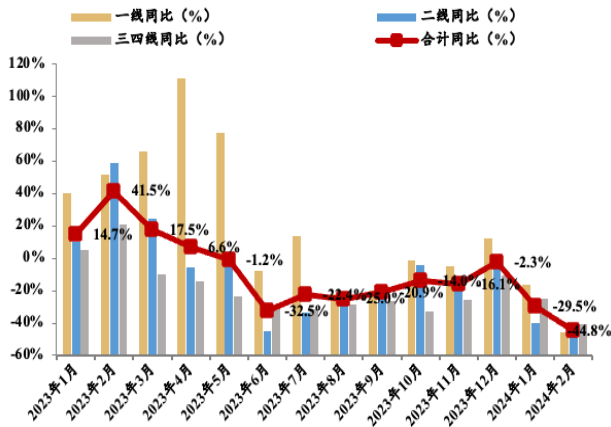
来源：Wind、中泰证券研究所

**图表 8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）**


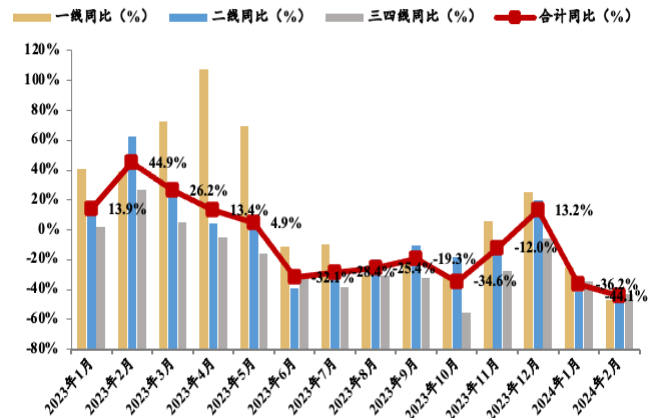
来源：Wind、中泰证券研究所

本月至今（2.1-2.22），中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 45111 套，同比增速-44.8%，环比增速-30.6%；合计成交面积 479.9 万平方米，同比增速-44.1%，环比增速-25.7%。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-45.4%、-47.8%和-40.9%，环比增速为-45%、-23.8%和-26.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-47.1%、-43.6%和-43.4%，环比增速为-43.5%、-22%和-19.3%。

**图表 9：一手房成交套数同比分析（月度）**
**图表 10：一手房成交套数环比分析（月度）**



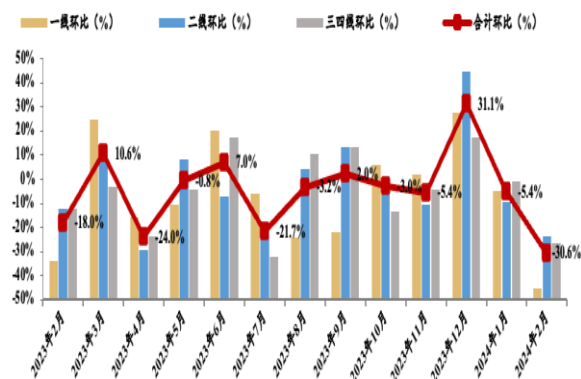
来源: Wind、中泰证券研究所



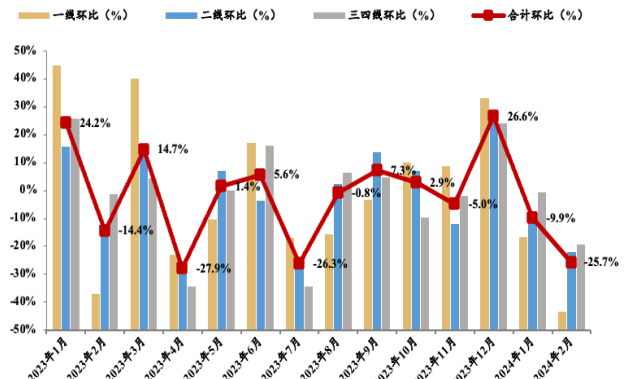
来源: Wind、中泰证券研究所

图 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)

图 12: 一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 13: 58 城一手房成交套数及成交面积

一手房					
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)	13378	-71.6%	868.7%	25761
	成交面积 (万平)	144.2	-71.4%	1209.0%	261
一线城市	套数 (套)	2497	-76.8%	764.0%	6754
	成交面积 (万平)	19.4	-76.7%	1250.7%	56
二线城市	套数 (套)	5101	-75.2%	661.3%	10168
	成交面积 (万平)	66.6	-74.0%	949.1%	127
三四线城市	套数 (套)	5780	-63.3%	1269.7%	8839
	成交面积 (万平)	58.2	-64.9%	1700.2%	78
重点城市					
北京	套数 (套)	856	-71.3%	262.7%	2536
	成交面积 (万平)	5.6	-75.2%	513.1%	21
上海	套数 (套)	842	-77.3%	4852.9%	2284
	成交面积 (万平)	7.2	-77.5%	4335.1%	20
广州	套数 (套)	656	-81.0%	8100.0%	1441
	成交面积 (万平)	5.3	-76.3%	5799.8%	10



深圳	套数 (套)	143	-76.2%	410.7%	493
	成交面积 (万平)	1.4	-78.7%	408.9%	5
杭州	套数 (套)	253	-80.0%	12550.0%	730
	成交面积 (万平)	3.5	-79.5%	13461.5%	11
南京	套数 (套)	269	-80.0%	-	306
	成交面积 (万平)	3.6	-78.9%	-	5
武汉	套数 (套)	721	-79.6%	110.8%	2167
	成交面积 (万平)	7.3	-82.4%	221.4%	22
成都	套数 (套)	993	-66.1%	2264.3%	1540
	成交面积 (万平)	20.4	-64.1%	3114.7%	33
青岛	套数 (套)	558	-76.8%	407.3%	1405
	成交面积 (万平)	6.8	-79.0%	389.0%	17
福州	套数 (套)	155	-66.0%	3775.0%	408
	成交面积 (万平)	1.5	-60.8%	3256.3%	3
济南	套数 (套)	1047	-76.2%	1674.6%	1612
	成交面积 (万平)	9.6	-78.3%	1552.3%	17
宁波	套数 (套)	128	-80.5%	3100.0%	345
	成交面积 (万平)	1.5	-79.4%	2942.5%	4
南宁	套数 (套)	523	-69.5%	-	864
	成交面积 (万平)	2.9	-77.6%	-	5
苏州	套数 (套)	360	-64.9%	5900.0%	495
	成交面积 (万平)	8.4	-31.1%	9773.3%	7
无锡	套数 (套)	94	-89.0%	-	296
	成交面积 (万平)	0.9	-90.7%	-	3

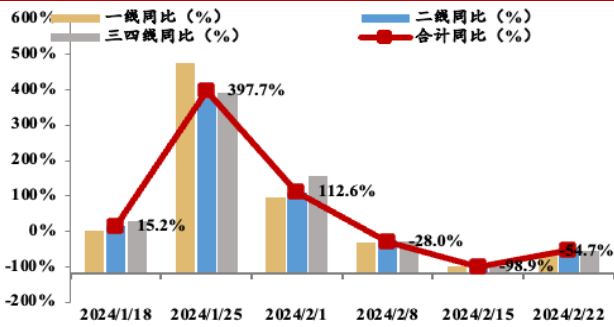
来源: Wind、中泰证券研究所

## 4.2.重点城市二手房成交分析

本周(2.16-2.22),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交10085套,同比增速-54.7%,环比增速4917.4%;合计成交面积101.6万平方米,同比增速-51.7%,环比增速4985.1%。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-61.4%、-52%和-54.9%,环比增速为3698.1%、7418.4%和2388.3%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-57.7%、-49.2%和-53.6%,环比增速为3825.2%、8148%和2050.5%。

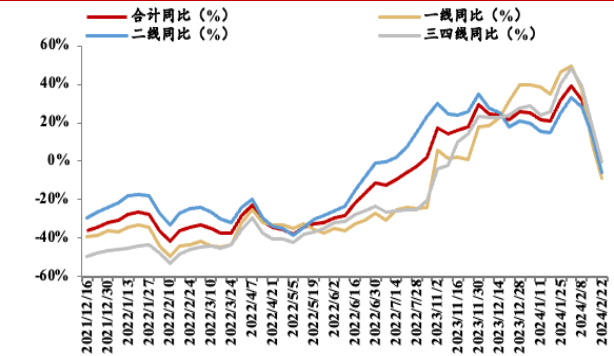
图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)

图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均)



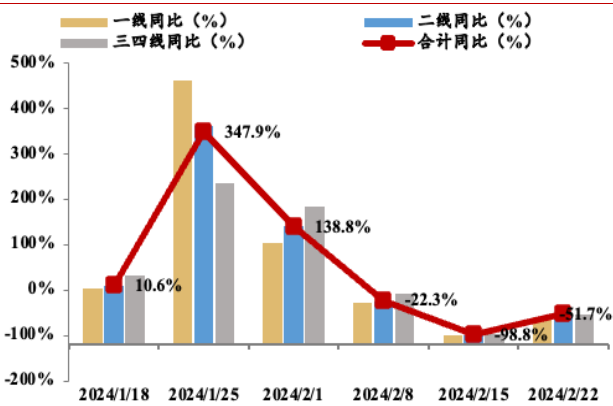
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析(周度)



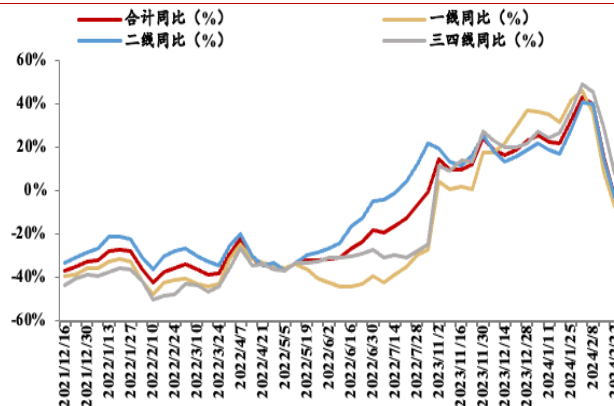
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 17: 二手房成交面积同比分析(8周移动平均)



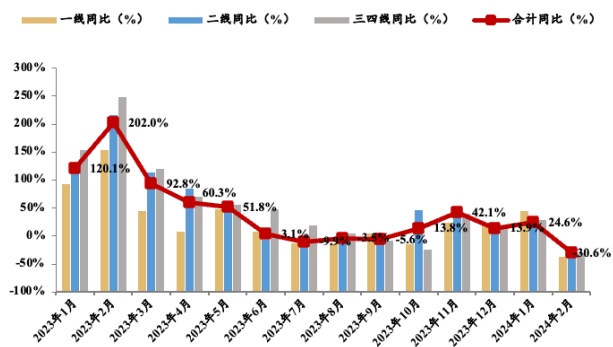
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 18: 二手房成交套数同比分析(月度)

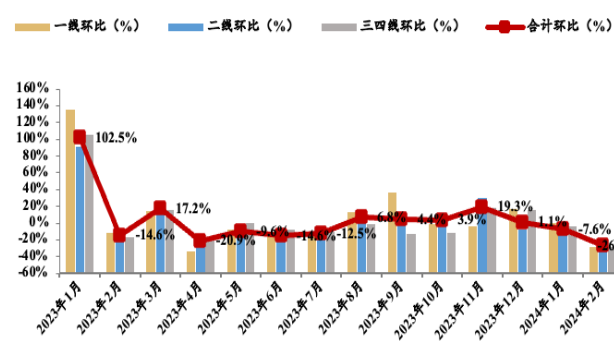


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 二手房成交套数环比分析(月度)



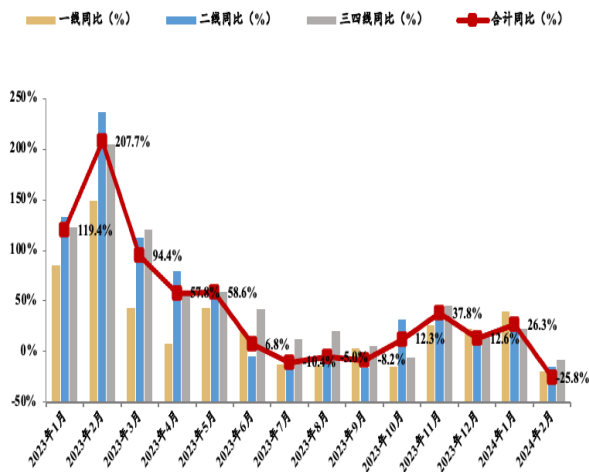
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

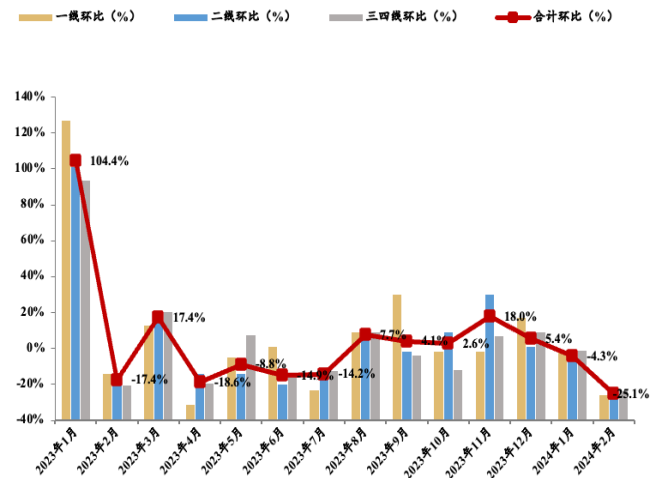
本月至今(2.1-2.22),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交25633套,同比增速-30.6%,环比增速-26.6%;合计成交面积258.2万平方米,同比增速-25.8%,环比增速-25.1%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-37.5%、-27.9%和-30.2%,环比增速为-28.6%、-25.3%和-28.4%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-19.1%、-15.2%和-7.6%,环比增速为-26.2%、-25.1%和-23.5%。

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 22: 15 城二手房成交套数及成交面积

二手房					
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)	10085	-54.7%	4917.4%	13150
	成交面积 (万平)	101.6	-51.7%	4985.1%	132
一线城市	套数 (套)	2051	-61.4%	3698.1%	3132
	成交面积 (万平)	19.1	-57.7%	3825.2%	28
二线城市	套数 (套)	6541	-52.0%	7418.4%	7912
	成交面积 (万平)	67.7	-49.2%	8148.0%	81
三四线城市	套数 (套)	1493	-54.9%	2388.3%	2106
	成交面积 (万平)	14.9	-53.6%	2050.5%	23
重点城市					
北京	套数 (套)	1432	-68.3%	4111.8%	2448
	成交面积 (万平)	12.7	-66.6%	4264.4%	21
深圳	套数 (套)	619	-23.1%	2995.0%	684
	成交面积 (万平)	6.4	-11.1%	3174.7%	6
杭州	套数 (套)	278	-75.9%	27700.0%	605
	成交面积 (万平)	2.6	-74.4%	18257.5%	6
南京	套数 (套)	971	-49.6%	5611.8%	1302
	成交面积 (万平)	8.9	-46.7%	4813.9%	12
成都	套数 (套)	3182	-40.7%	7855.0%	2913
	成交面积 (万平)	33.9	-37.8%	8212.6%	33
青岛	套数 (套)	668	-58.1%	7322.2%	856
	成交面积 (万平)	6.4	-56.5%	6093.2%	9
厦门	套数 (套)	252	-62.4%	8300.0%	387
	成交面积 (万平)	2.9	-48.0%	10226.7%	5
南宁	套数 (套)	134	-74.1%	-	286
	成交面积 (万平)	1.2	-76.5%	-	3

苏州	套数 (套)	516	-57.4%	6350.0%	1009
	成交面积 (万平)	11.8	-20.1%	13566.5%	14
无锡	套数 (套)	540	-55.0%	5900.0%	555
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	311	-57.4%	5083.3%	484
	成交面积 (万平)	3.1	-54.4%	4728.7%	5
扬州	套数 (套)	302	-47.5%	4214.3%	265
	成交面积 (万平)	2.8	-46.7%	3430.1%	2
佛山	套数 (套)	735	-48.8%	1533.3%	1064
	成交面积 (万平)	7.8	-46.9%	1407.7%	13
金华	套数 (套)	36	-88.6%	-	125
	成交面积 (万平)	0.3	-89.1%	-	1
江门	套数 (套)	109	-56.4%	5350.0%	169
	成交面积 (万平)	0.9	-61.5%	2743.7%	2

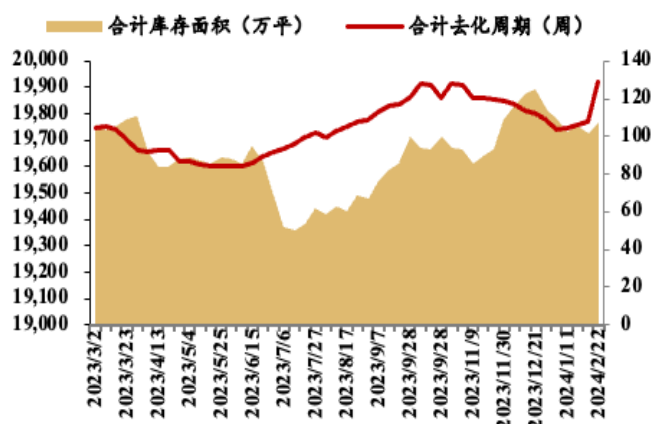
来源: Wind、中泰证券研究所

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

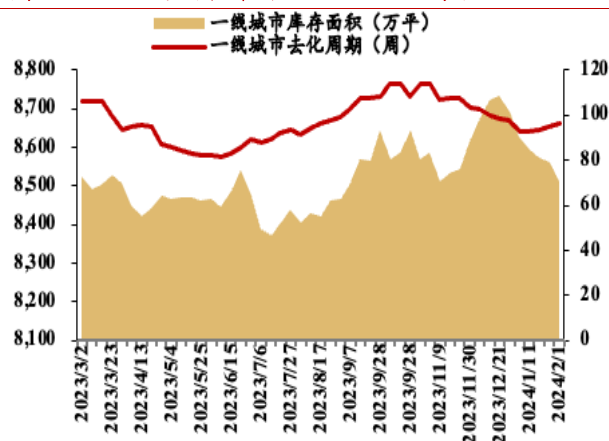
本周 (2.15-2.22), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19768.6 万平方米, 环比增速-0.2%, 去化周期 128.9 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0%、-0.1%、-0.6%, 去化周期分别为 113.7 周、124.9 周、213.7 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

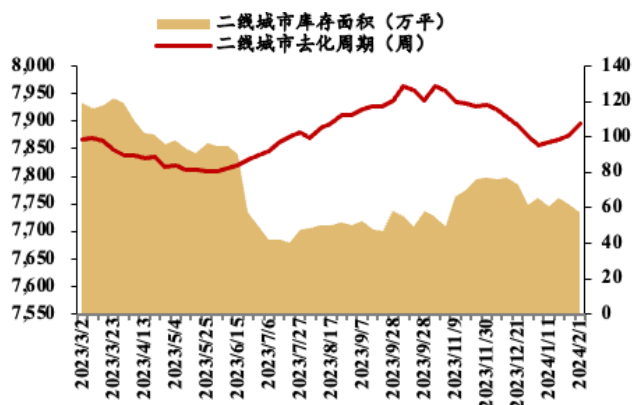
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



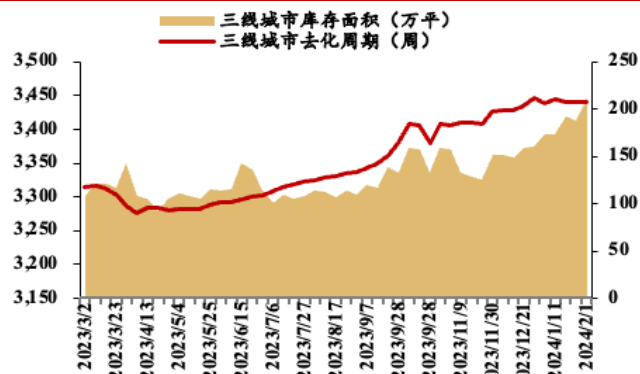
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期

图表 26: 三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

表 27: 17 城库存面积及去化周期

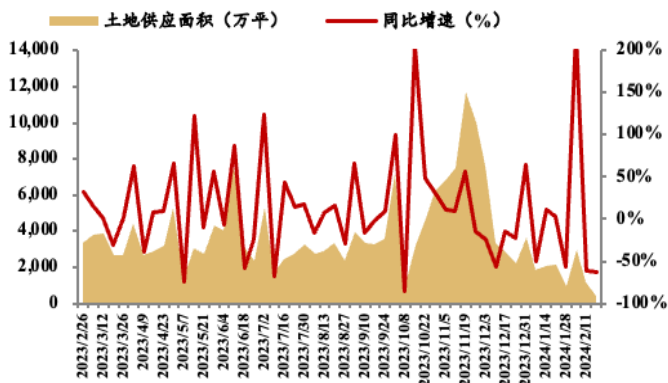
17 城库存面积及去化周期					
	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19769	-0.2%	153.3	128.9	111.2
一线城市	8531	0.0%	75.1	113.7	96.5
二线城市	7732	-0.1%	61.9	124.9	107.1
三四线城市	3506	-0.6%	16.4	213.7	207.2
重点城市					
北京	2344	-0.2%	23.7	98.9	90.3
上海	2908	0.2%	29.4	99.0	84.8
广州	2371	0.0%	15.9	148.8	115.0
深圳	908	-0.2%	6.1	150.0	121.0
杭州	742	-0.1%	18.6	40.0	33.8
南京	2838	-0.1%	9.2	308.9	255.6
南宁	837	0.0%	11.0	75.8	64.3
福州	1240	-0.2%	3.7	335.8	303.7
厦门	306	-0.3%	4.3	71.0	62.6
宁波	430	-0.3%	5.3	81.1	74.7
苏州	1339	-0.2%	9.8	136.9	118.7
江阴	0	-	1.2	0.0	0.0
温州	1593	-1.0%	10.5	152.2	161.7
泉州	752	-0.1%	1.2	602.9	513.5
莆田	421	-0.3%	0.9	471.0	413.3
宝鸡	556	-0.5%	2.6	210.4	178.3
东营	182	0.0%	0.0	-	-

来源: Wind、中泰证券研究所

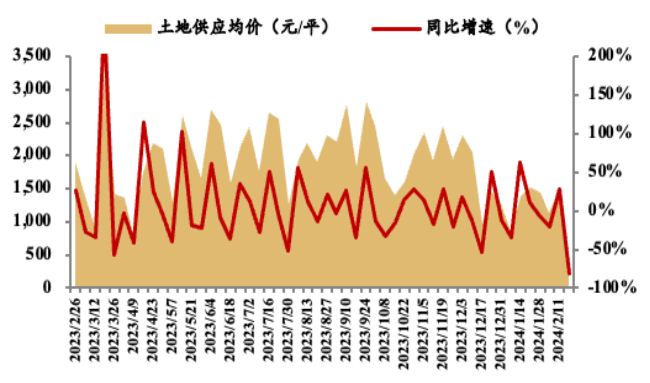
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

#### 4.4. 土地市场供给与成交分析

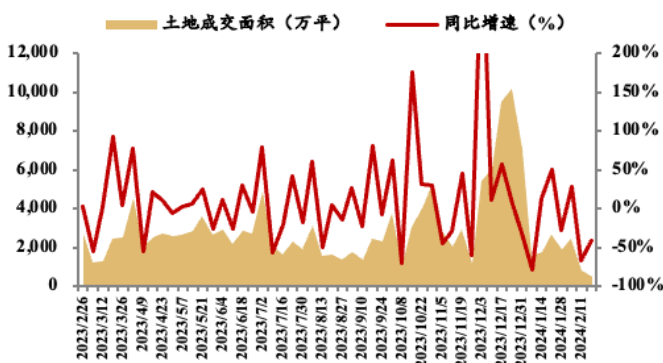
本周 (2.11-2.18), 土地供给方面, 本周供应土地 421.7 万平方米, 同比增速 -62.8%; 供应均价 287 元/平方米, 同比增速 -80.4%。土地成交方面, 本周成交土地 492 万平方米, 同比增速 -40.3%; 土地成交金额 14.6 亿元, 同比增速 -83.1%。本周土地成交楼面价 298 元/平方米, 溢价率 0.1%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、0%、0.1%。

**图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积**


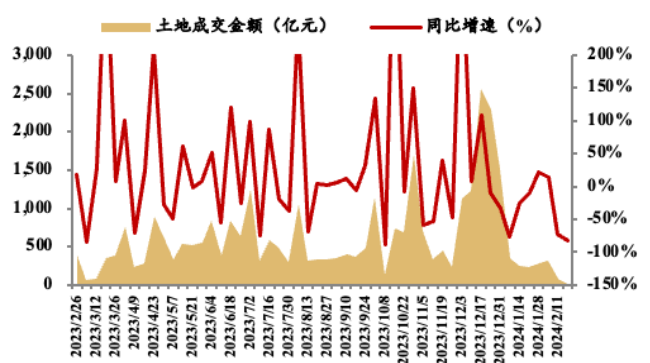
来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价**


来源: Wind、中泰证券研究所

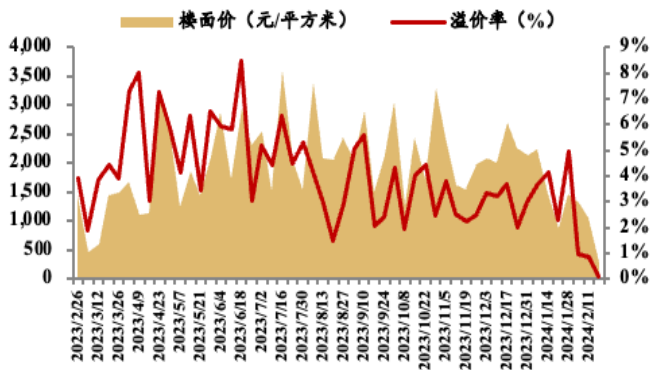
**图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积**


来源: Wind、中泰证券研究所

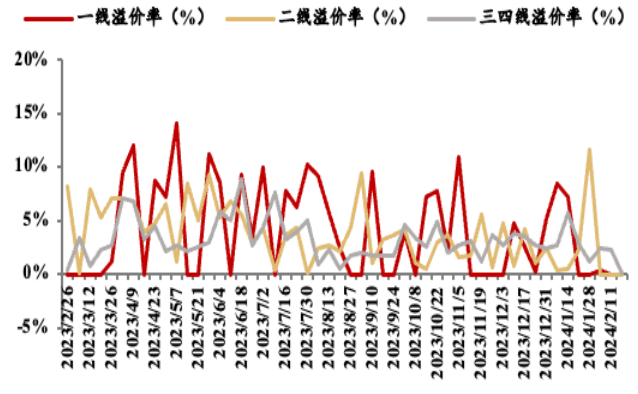
**图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额**


来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率**
**图表 33: 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



来源: Wind、中泰证券研究所

**表 34: 近期房企拿地明细**

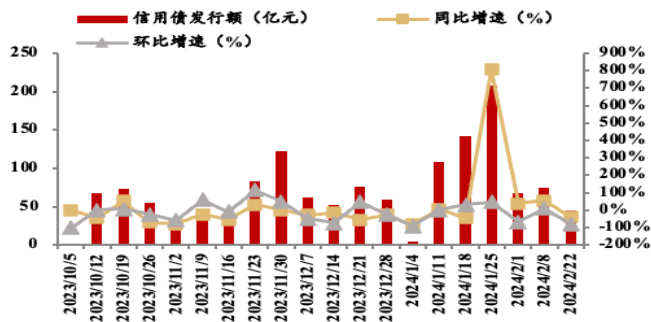
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
龙湖集团	成都市	金牛区	32,593.54	81,483.85	97,372.19	70.00	2023-11-15
华润置地	成都市	青羊区	44,300.65	88,601.30	184,290.70	100.00	2023-11-15
保利发展	成都市	金牛区	42,704.84	85,409.68	102,490.80	100.00	2023-11-15
招商蛇口	西安市	高新区	50,883.60	122,120.64	138,600.00	100.00	2023-11-24
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

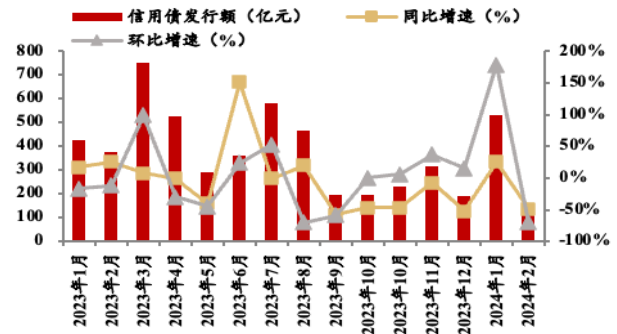
## 4.5. 房地产行业融资分析

本周(2.16-2.22)房地产企业合计发行信用债45亿元,同比增速-39.19%,环比增速-78.36%。本月至今(2.1-2.22)房地产企业合计发行信用债119亿元,同比增速-48.9%,环比增速-70.3%。

**图表 35: 房企信用债发行额(周度)**
**图表 36: 房企信用债发行额(月度)**



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

## 5. 投资观点

2月23日,国家统计局发布70大中城市住房价格情况:2024年1月份,70个大中城市中商品住宅销售价格环比下降城市个数减少,商品住宅销售价格环比降幅整体收窄、同比整体延续降势。最近中央和各地方都推出了相应的房产政策,多地推出新的住房公积金政策,为购房者提供积极的政策环境。2月20日,LPR迎来2024年首度下调,5年期以上品种大幅下降25个基点,1年期品种保持不变。在LPR调整的利好大环境下当下,叠加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。