

## 房地产

2024年02月25日

## 新房、二手房成交同比下降，稳地产稳增长信号明确

——行业周报

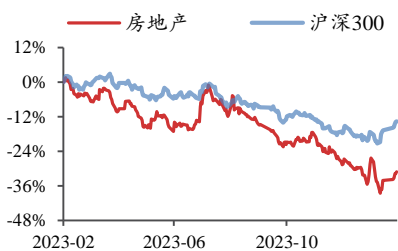
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《春节期间销售市场平淡，地产金融支持全面提速——行业周报》

-2024.2.18

《深圳优化限购政策，需求端精准发力有望提振市场——行业点评报告》

-2024.2.8

《沪、苏限购政策放松，多地“项目白名单”完成报送——行业周报》

-2024.2.4

### ● 核心观点：新房、二手房成交同比下降，稳地产稳增长信号明确

我们跟踪的 64 城新房和 17 城二手房成交面积同比下降，环比增长。土地成交面积同比下降，成交溢价率环比下降。根据国家统计局数据，2024 年 1 月份，中国新建商品住宅销售价格同比整体呈下降趋势，核心一二线城市热度转降、三四线返乡置业缺席。但目前稳地产稳增长信号明确，中央层面各银行积极成立专项工作小组，加快“项目白名单”融资审批。同时央行下调 5 年期以上 LPR 报价 25bp 至 3.95%，创史上最大调整。地方层面各城市积极发布购房优惠政策及调整限贷等措施，纷纷建立城市房地产融资转向协调机制，解决项目融资问题。我们预计未来房地产政策将延续宽松基调，购房需求仍有释放空间，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

### ● 政策端：住宅价格同比整体延续降势，5 年期 LPR 迎最大降幅

**中央层面：国家统计局：**2 月 23 日，据国家统计局数据，2024 年 1 月份，中国新建商品住宅销售价格同比整体呈下降趋势。一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 0.5%，降幅比 12 月扩大 0.4 个百分点。**央行：**2 月 LPR 报价出炉：1 年期 LPR 为 3.45%，上次为 3.45%；5 年期以上 LPR 为 3.95%，上次为 4.2%。**国开行：**截至 2 月 20 日已发放城中村改造专项借款 360 多亿元，涉及 32 个城市 223 个项目，惠及城中村居民 26 万户，支持建设安置房 54 万套。

**地方层面：海南省：**2 月 19 日，海南省将首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由 25% 下调至 20%。**深圳：**以更大力度加快建设筹集保障性住房，全年建设筹集保障房 10 万套（间）、供应分配 6.5 万套（间）；全年完成 100 个以上老旧小区改造。**上海：**2 月 20 日，上海首单全国超大特大城市城中村改造专项借款落地，规模 15.58 亿元。

### ● 市场端：新房、二手房成交同比下降，北京龙年首拍成功收官

**销售端：**2024 年第 8 周，全国 64 城商品住宅成交面积 161 万平米，同比下降 67%，环比增加 1662%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 1419 万平米，累计同比下降 44%。全国 17 城二手房成交面积为 116 万平米，同比增速-44%，前值-100%；年初至今累计成交面积 930 万平米，同比增速-9%，前值-1%。

**投资端：**2024 年第 8 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 422 万平方米，成交土地规划建筑面积 492 万平方米，同比下降 82%，成交溢价率为 0.1%。2 月 22 日，北京两宗地块竞拍，总规划建面约 16.3 万 m<sup>2</sup>。最终，两宗地块分别由中旅投资、中建壹品以地价上限摇号，揽金总计 77.625 亿元。

### ● 融资端：国内信用债发行同环比下降

2024 年第 8 周，信用债发行 45 亿元，同比减少 55%，较第 6 周减少 21%，平均加权利率 2.88%，环比减少 62BPs；无新增海外债发行。

**● 风险提示：**(1) 市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期，房企资金风险进一步加大；(2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

## 目 录

1、住宅价格同比整体延续降势，5年期 LPR 迎最大降幅 .....	3
2、销售端：新房、二手房成交同比下降，环比增长 .....	6
2.1、64 大中城市新房成交同比下降 .....	6
2.2、17 城二手房成交同比下降 .....	8
3、投资端：土地成交面积同比下降，北京龙年首拍成功收官 .....	9
4、融资端：国内信用债发行同环比下降 .....	11
5、一周行情回顾 .....	12
6、投资建议：维持行业“看好”评级 .....	13
7、风险提示 .....	13

## 图表目录

图 1：64 大中城市新房成交面积同比下降 .....	7
图 2：64 大中城市新房成交面积环比增长 .....	7
图 3：2024 年第 8 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长 .....	7
图 4：2024 年第 8 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长 .....	7
图 5：2024 年第 8 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长 .....	8
图 6：2024 年第 8 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长 .....	8
图 7：2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好 .....	8
图 8：17 城二手房成交同比下降 .....	9
图 9：二线城市二手房市场单周成交情况相对更好 .....	9
图 10：100 大中城市土地成交面积同比下降 .....	10
图 11：100 大中城市土地成交总价同比下降 .....	10
图 12：100 大中城市土地成交溢价率环比下降 .....	11
图 13：信用债单周发行规模环比下降 .....	11
图 14：信用债累计发行规模同比增长 .....	11
图 15：房地产指数上涨 4.5%，板块表现强于大市 .....	12
表 1：住宅价格同比整体延续降势，5 年期 LPR 迎最大降幅 .....	5
表 2：本周房地产行业个股中荣丰控股、皇庭国际、*ST 松江涨幅靠前 .....	12
表 3：本周房地产行业个股中上海临港、金融街、大悦城跌幅靠前 .....	12

## 1、住宅价格同比整体延续降势，5年期LPR迎最大降幅

**中央层面：(1) 国务院：**2月19日，国务院原则同意了《上海东方枢纽国际商务合作区建设总体方案》。这是继浦东新区、虹桥商务区之后，上海市再度获批的大规模商务区域。据了解，上海东方枢纽国际商务合作区位于上海市浦东新区，规划面积约为100平方公里。该区域内将建设一系列的商务设施，包括办公楼、酒店、购物中心等，以满足国际商务活动的需求。**(2) 恒丰银行：**据悉，自1月底收到首批名单以来，恒丰银行积极对接协调机制推送项目350个，融资需求1772亿元，涉及山东、云南、江苏、四川等地。截至目前，已批复授信金额40亿元，投放贷款14.88亿元。**(3) 渤海银行：**2月19日，渤海银行推动的城市房地产融资协调机制已经初见成效，收到了白名单项目1405个。据了解，截至2月18日，渤海银行各级分行均已成立专项工作小组，积极与区域协调机制对接。这1405个白名单项目涉及的融资需求高达4862.74亿元。对于这些项目，渤海银行按照市场化、法制化原则主动对接、积极参与，目前已经有多个白名单项目进入了审批阶段。**(4) 央行：**2月LPR报价出炉：1年期LPR为3.45%，上次为3.45%；5年期以上LPR为3.95%，上次为4.2%。**(5) 住建部：**据住建部公布，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。**(6) 平安银行：**2月20日，平安银行在国家金融监督管理总局的部署推动下，迅速行动并统筹安排，第一时间成立了房地产融资协调机制专项工作小组。据了解，平安银行主动与地方政府、住建部门和监管机构协同配合，目前对接项目已超过1300个。**(7) 住建部：**部长倪虹在2月21日主持召开住房城乡建设部开年工作动员会上强调，要扎实做好老旧小区改造、城中村改造和保障房建设等民生实事。**(8) 浦发银行：**2月15日，据浦发银行近日消息，为深入贯彻落实中央金融工作会议精神，因城施策用好政策工具箱，浦发银行积极对接当地房地产融资协调机制并取得房地产项目白名单，建立授信绿色通道，加快房地产项目风险评估和信用审批，精准支持合理融资需求，促进房地产市场的平稳健康发展。**(9) 国家开发银行：**据了解，截至2024年2月20日，国开行已发放城中村改造专项借款360多亿元，涉及北京、上海、广州等32个城市223个项目，惠及城中村居民26万户，支持建设安置房54万套。**(10) 国家统计局：**2月23日，据国家统计局数据，2024年1月份，中国新建商品住宅销售价格同比整体呈下降趋势。一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.5%，降幅比12月扩大0.4个百分点。其中，北京和上海分别上涨1.3%和4.2%，而广州和深圳分别下降3.6%和4.1%。二线城市新建商品住宅销售价格由12月上涨0.1%转为下降0.4%。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降2.1%，降幅比12月扩大0.3个百分点。

**地方层面：(1) 海南省：**2月19日，海南省住房公积金管理局印发《关于调整住房公积金首套个人住房贷款最低首付比例的通知》(以下简称《通知》)，将首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由25%下调至20%。**(2) 山东省：**2月20日，据大众日报消息，山东省住房城乡建设厅表示，山东已在全省16个城市全面建立了城市房地产融资协调机制。**(3) 上海：**2月20日，上海首单全国超大特大城市城中村改造专项借款落地，规模15.58亿元。国家开发银行上海市分行向上海金桥(集团)有限公司发放首笔城中村改造专项借款，用于浦东新区唐镇小湾村、暮二村等地块城中村改造项目的前期工作和征收补偿。该项目已被列入住建部2024年城中村改造专项借款项目清单。**(4) 济南：**在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例将调整为不低于20%；购买第二套普通自住住房

申请住房公积金贷款的，最低首付款比例将调整为不低于 30%。

**(5) 郑州：**2 月 21 日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市人才首次购房补贴发放实施细则》，对在郑州工作并经省市认定的 A、B、C、D 类高层次人才，首次购房将给予 50% 的房价补贴，最高不超过 300 万元。

**(6) 合肥：**2 月 21 日，据本地媒体消息，合肥市委书记虞爱华于 2 月 20 日主持召开了优化落户政策专题会。会议强调了进一步放宽落户条件、降低落户门槛的重要性。对于在肥稳定就业的人群，会议提出要放宽参加工作、缴纳城镇社保和住房公积金等时限条件，缩短落户等待期。

**(7) 天津：**2 月 21 日，天津市住房公积金管理中心公布了《关于调整个人住房公积金贷款首付款比例的通知（征求意见稿）》。该通知提出，职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，应支付不低于住房交易价格 20% 的首付款；购买家庭第二套住房的，应支付不低于住房交易价格 30% 的首付款。采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的 80%。个人住房公积金贷款其他政策保持不变。

**(8) 扬州：**2 月 21 日消息，扬州市住建局正式发布《关于鼓励市区商品住房“以旧换新”的通知》，取消限售政策，并推出契税补贴等措施，以帮卖模式助推“以旧换新”。该政策即日起实施，有效期至 2025 年 6 月 30 日。

**(9) 厦门：**2 月 21 日，厦门市启动 2024 年首批人才住房配售，面向本市无住房的 A、B、C 类高层次人才家庭。本批次共计约 402 套房源，包括现房和期房，分为高层次 A、B、C 类人才住房。申请家庭需在本市无住房，并以高层次人才家庭为单位申请，每个家庭限申请一套。

**(10) 大连：**2 月 21 日，大连市首笔房地产融资“白名单”项目资金正式落地。自大连市房地产融资协调机制实施以来，截至 2 月 20 日，已有 50 家项目公司与 103 家金融分支机构进行对接。其中，13 个项目已获得金融机构的初步合作意向，涉及融资金额达 24.4 亿元。目前，各项目正在进行调研、资产评估和资料审核等贷款审批程序。

**(11) 郑州：**《郑州市 2024 年优化营商环境工作要点（征求意见稿）》提出，探索开展一手房带押过户，实现新增商品房在建工程抵押状态下办理交易过户相关业务。

**(12) 沈阳：**2 月 21 日，辽宁省沈阳市召开优化住房公积金提取和放宽二手房公积金贷款期限政策新闻发布会。3 月 1 日起，取消职工现金购买自住住房须在购房两年内申请提取住房公积金的时间限制；职工购买二手房公积金贷款期限由“35 年减房龄”延长为“40 年减房龄”二手房最高贷款期限为 30 年。

**(13) 深圳：**以更大力度加快建设筹集保障性住房，全年建设筹集保障房 10 万套（间）、供应分配 6.5 万套（间；全年完成 100 个以上老旧小区改造。

**(14) 广东省：**截至 2 月 21 日，广州、深圳、汕头、佛山、肇庆、惠州、韶关、梅州、阳江、东莞、中山、云浮等 12 个城市共提出房地产项目 168 个，融资总需求 1314 亿元；其中 12 个项目已获得新增融资贷款 12.3 亿元。从获得融资的情况来看，12.3 亿元中有 12.1 亿元由民营房企或混合所有制房企获得，占融资总额的 98%。

**(15) 山西省：**截至 2 月 21 日，山西省内的 11 个市和山西转型综改示范区已经建立并运行了城市房地产融资协调机制。同时提出了第一批可以获得融资支持的房地产项目白名单，并将这些项目推送给了商业银行，总共涉及 131 个项目，总融资需求达到了 219.14 亿元。

**(16) 南京：**2 月 23 日据南京房协消息，南京市已建立城市房地产融资协调机制。该机制旨在解决南京市部分房地产项目的融资问题，通过研究提出可给予融资支持的房地产项目名单。2024 年 1 月份，南京市向商业银行推送了第一批房地产项目“白名单”，涉及 3 个项目，融资需求达 17.14 亿元。

**表1: 住宅价格同比整体延续降势, 5年期 LPR 迎最大降幅**

时间	政策
2024/2/19	国务院: 2月19日, 国务院原则同意了《上海东方枢纽国际商务合作区建设总体方案》。这是继浦东新区、虹桥商务区之后, 上海市再度获批的大规模商务区域。据了解, 上海东方枢纽国际商务合作区位于上海市浦东新区, 规划面积约为100平方公里。该区域内将建设一系列的商务设施, 包括办公楼、酒店、购物中心等, 以满足国际商务活动的需求。
2024/2/19	恒丰银行: 据悉, 自1月底收到首批名单以来, 恒丰银行积极对接协调机制推送项目350个, 融资需求1772亿元, 涉及山东、云南、江苏、四川等地。截至目前, 已批复授信金额40亿元, 投放贷款14.88亿元。
2024/2/19	渤海银行: 2月19日, 渤海银行推动的城市房地产融资协调机制已经初见成效, 收到了白名单项目1405个。据了解, 截至2月18日, 渤海银行各级分行均已成立专项工作小组, 积极与区域协调机制对接。这1405个白名单项目涉及的融资需求高达4862.74亿元。对于这些项目, 渤海银行按照市场化、法制化原则主动对接、积极参与, 目前已经有多个白名单项目进入了审批阶段。
2024/2/19	海南省: 2月19日, 海南省住房公积金管理局印发《关于调整住房公积金首套个人住房贷款最低首付比例的通知》(以下简称《通知》), 将首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由25%下调至20%。
2024/2/20	央行: 2月LPR报价出炉: 1年期LPR为3.45%, 上次为3.45%; 5年期以上LPR为3.95%, 上次为4.2%。
2024/2/20	住建部: 据住建部公布, 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。
2024/2/20	平安银行: 2月20日, 平安银行在国家金融监督管理总局的部署推动下, 迅速行动并统筹安排, 第一时间成立了房地产融资协调机制专项工作小组。据了解, 平安银行主动与地方政府、住建部门和监管机构协同配合, 目前对接项目已超过1300个。
2024/2/20	山东省: 2月20日, 据大众日报消息, 山东省住房城乡建设厅表示, 山东已在全省16个城市全面建立了城市房地产融资协调机制。
2024/2/20	上海: 2月20日, 上海首单全国超大特大城市城中村改造专项借款落地, 规模15.58亿元。国家开发银行上海市分行向上海金桥(集团)有限公司发放首笔城中村改造专项借款, 用于浦东新区唐镇小湾村、暮二村等地块城中村改造项目的前期工作和征收补偿。该项目已被列入住建部2024年城中村改造专项借款项目清单。
2024/2/21	住建部: 部长倪虹在2月21日主持召开的住房城乡建设部开年工作动员会上强调, 要扎实做好老旧小区改造、城中村改造和保障房建设等民生实事。
2024/2/21	济南: 在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的, 最低首付款比例将调整为不低于20%; 购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款的, 最低首付款比例将调整为不低于30%。
2024/2/21	郑州: 2月21日, 郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市人才首次购房补贴发放实施细则》, 对在郑州工作并经省市认定的A、B、C、D类高层次人才, 首次购房将给予50%的房价补贴, 最高不超过300万元。
2024/2/21	合肥: 2月21日, 据本地媒体消息, 合肥市委书记虞爱华于2月20日主持召开了优化落户政策专题会。会议强调了进一步放宽落户条件、降低落户门槛的重要性。对于在肥稳定就业的人群, 会议提出要放宽参加工作、缴纳城镇社保和住房公积金等时限条件, 缩短落户等待期。
2024/2/21	天津: 2月21日, 天津市住房公积金管理中心公布了《关于调整个人住房公积金贷款首付款比例的通知(征求意见稿)》。该通知提出, 职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的, 应支付不低于住房交易价格20%的首付款; 购买家庭第二套住房的, 应支付不低于住房交易价格30%的首付款。采用住房抵押担保方式的, 抵押值最高不得超过抵押物价值的80%。个人住房公积金贷款其他政策保持不变。
2024/2/21	扬州: 2月21日消息, 扬州市住建局正式发布《关于鼓励市区商品住房“以旧换新”的通知》, 取消限售政策, 并推出契税补贴等措施, 以帮卖模式助推“以旧换新”。该政策即日起实施, 有效期至2025年6月30日。
2024/2/21	厦门: 2月21日, 厦门市启动2024年首批人才住房配售, 面向本市无住房的A、B、C类高层次人才家庭。本批次共计约402套房源, 包括现房和期房, 分为高层次A、B、C类人才住房。申请家庭需在本市无住房, 并以高层次人才家庭为单位申请, 每个家庭限申请一套。
2024/2/21	大连: 2月21日, 大连市首笔房地产融资“白名单”项目资金正式落地。自大连市房地产融资协调机制实施

时间	政策
	以来，截至2月20日，已有50家项目公司与103家金融分支机构进行对接。其中，13个项目已获得金融机构的初步合作意向，涉及融资金额达24.4亿元。目前，各项目正在进行调研、资产评估和资料审核等贷款审批程序。
2024/2/22	郑州：《郑州市2024年优化营商环境工作要点（征求意见稿）》提出，探索开展一手房带押过户，实现新增商品房在建工程抵押状态下办理交易过户相关业务。
2024/2/22	沈阳：2月21日，辽宁省沈阳市召开优化住房公积金提取和放宽二手房公积金贷款期限政策新闻发布会。3月1日起，取消职工现金购买自住住房须在购房两年内申请提取住房公积金的时间限制；职工购买二手房公积金贷款期限由“35年减房龄”延长为“40年减房龄”二手房最高贷款期限为30年。
2024/2/22	深圳：以更大力度加快建设筹集保障性住房，全年建设筹集保障房10万套（间）、供应分配6.5万套（间；全年完成100个以上老旧小区改造。
2024/2/22	广东省：截至2月21日，广州、深圳、汕头、佛山、肇庆、惠州、韶关、梅州、阳江、东莞、中山、云浮等12个城市共提出房地产项目168个，融资总需求1314亿元；其中12个项目已获得新增融资贷款12.3亿元。从获得融资的情况来看，12.3亿元中有12.1亿元由民营房企或混合所有制房企获得，占融资总额的98%。
2024/2/23	国家开发银行：据了解，截至2024年2月20日，国开行已发放城中村改造专项借款360多亿元，涉及北京、上海、广州等32个城市223个项目，惠及城中村居民26万户，支持建设安置房54万套。
2024/2/23	国家统计局：2月23日，据国家统计局数据，2024年1月份，中国新建商品住宅销售价格同比整体呈下降趋势。一线城市新建商品住宅销售价格同比下降0.5%，降幅比12月扩大0.4个百分点。其中，北京和上海分别上涨1.3%和4.2%，而广州和深圳分别下降3.6%和4.1%。二线城市新建商品住宅销售价格由12月上漲0.1%转为下降0.4%。三线城市新建商品住宅销售价格同比下降2.1%，降幅比12月扩大0.3个百分点。
2024/2/23	山西省：截至2月21日，山西省内的11个市和山西转型综改示范区已经建立并运行了城市房地产融资协调机制。同时提出了第一批可以获得融资支持的房地产项目白名单，并将这些项目推送给了商业银行，总共涉及131个项目，总融资需求达到了219.14亿元。
2024/2/23	南京：2月23日据南京房协消息，南京市已建立城市房地产融资协调机制。该机制旨在解决南京市部分房地产项目的融资问题，通过研究提出可给予融资支持的房地产项目名单。2024年1月份，南京市向商业银行推送了第一批房地产项目“白名单”，涉及3个项目，融资需求达17.14亿元。

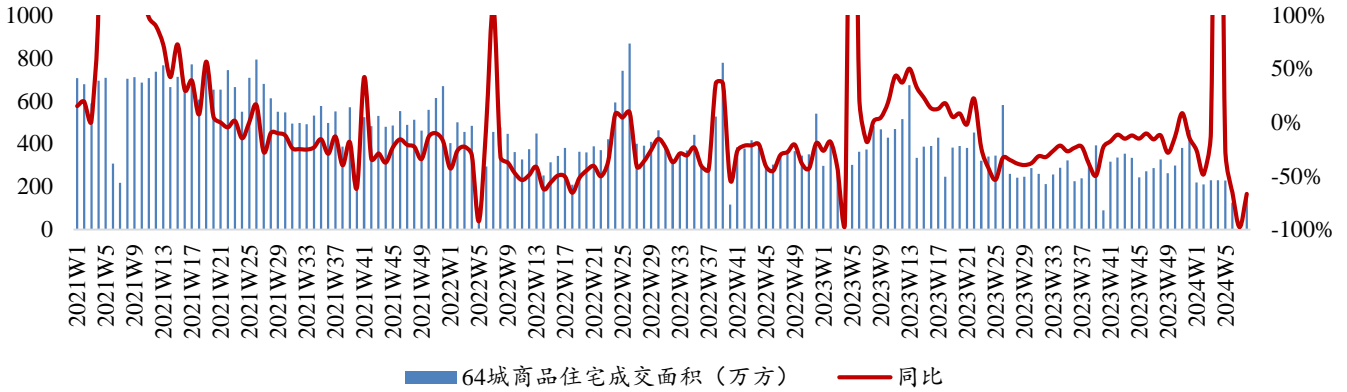
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房、二手房成交同比下降，环比增长

### 2.1、64大中城市新房成交同比下降

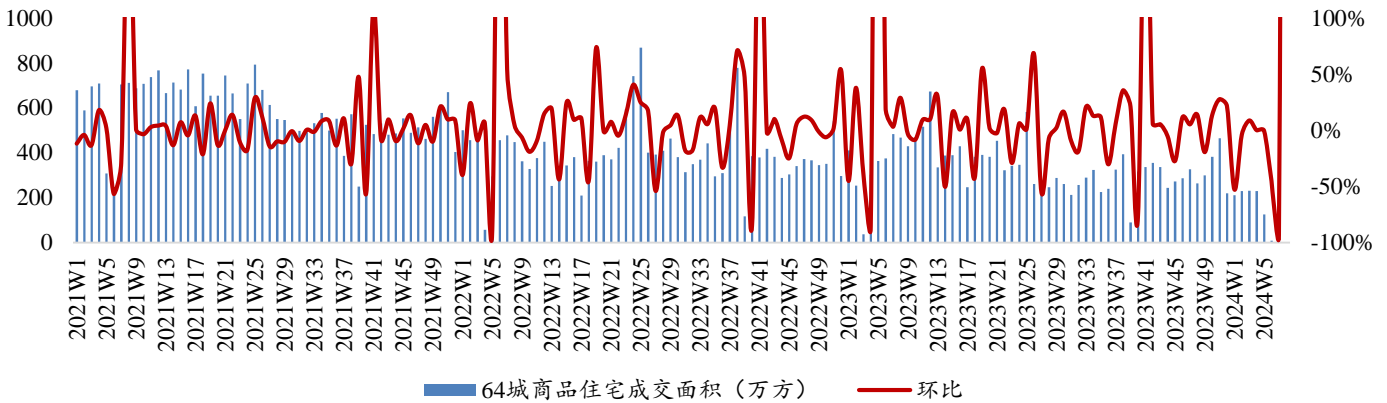
根据房管局数据，2024年第8周，全国64城商品住宅成交面积161万平米，同比下降67%，环比增加1662%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达1419万平米，累计同比下降44%。

图1: 64大中城市新房成交面积同比下降



数据来源: Wind、开源证券研究所

图2: 64大中城市新房成交面积环比增长



数据来源: Wind、开源证券研究所

图3: 2024年第8周64大中城市成交面积同比下降环比增长

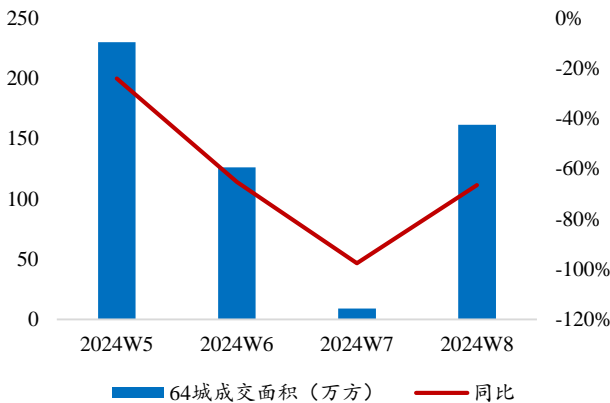
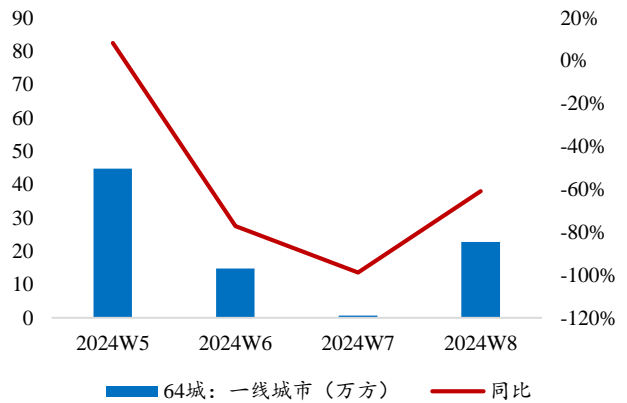


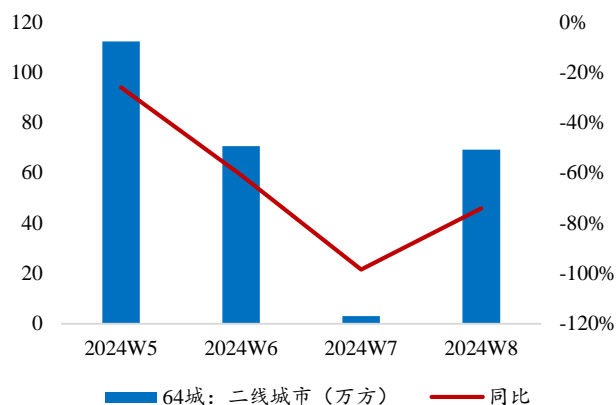
图4: 2024年第8周64大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源: Wind、开源证券研究所

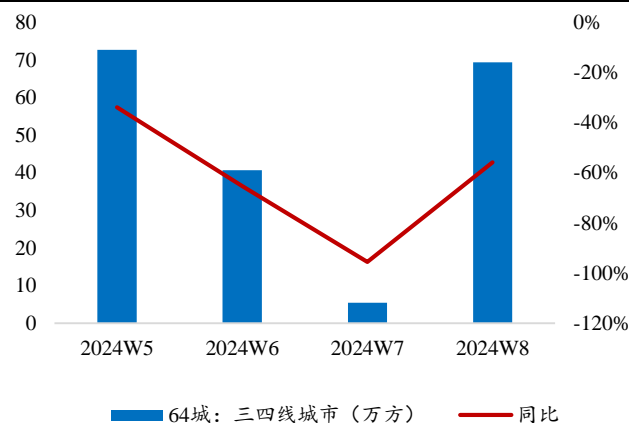
数据来源: Wind、开源证券研究所

图5：2024年第8周64大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

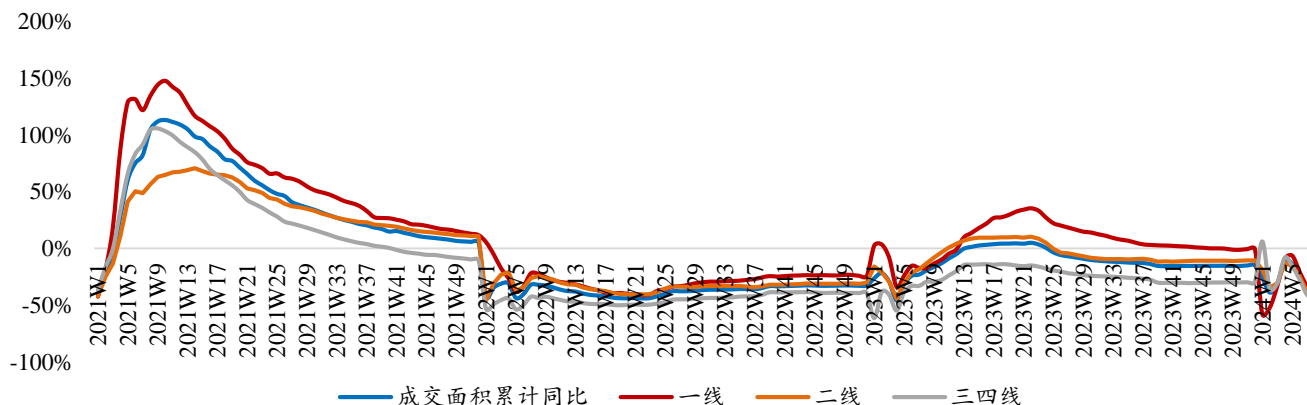
图6：2024年第8周64大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第8周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-44%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为-61%、-74%、-56%，年初至今累计增速-37%、-46%、-44%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好



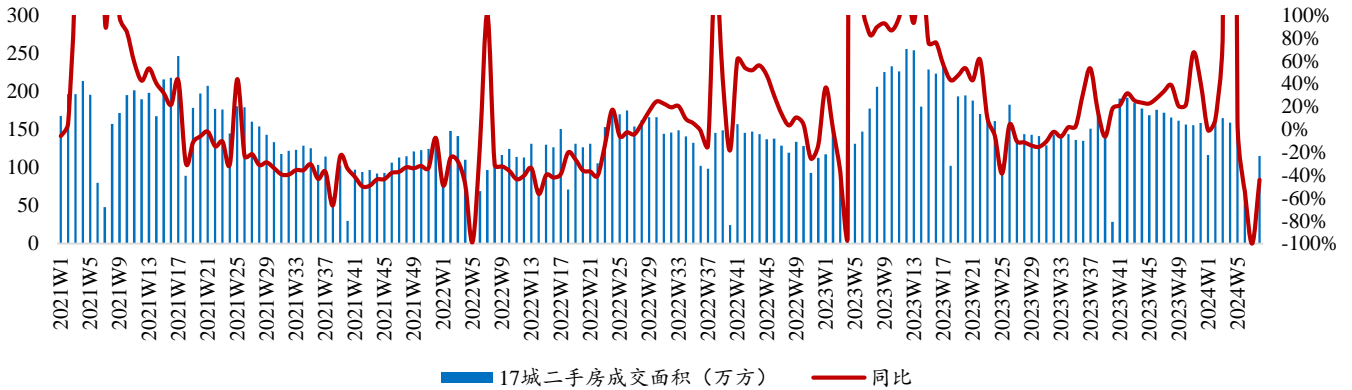
数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2.2、17城二手房成交同比下降

2024年第8周，全国17城二手房成交面积为116万平方米，同比增速-44%，前值-100%；年初至今累计成交面积930万平方米，同比增速-9%，前值-1%。

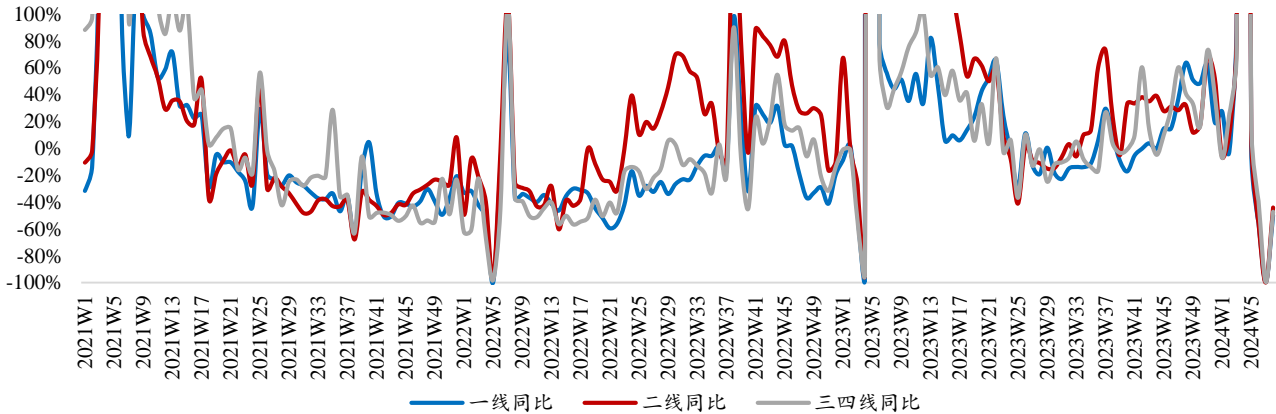


图8：17城二手房成交同比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：二线城市二手房市场单周成交情况相对更好



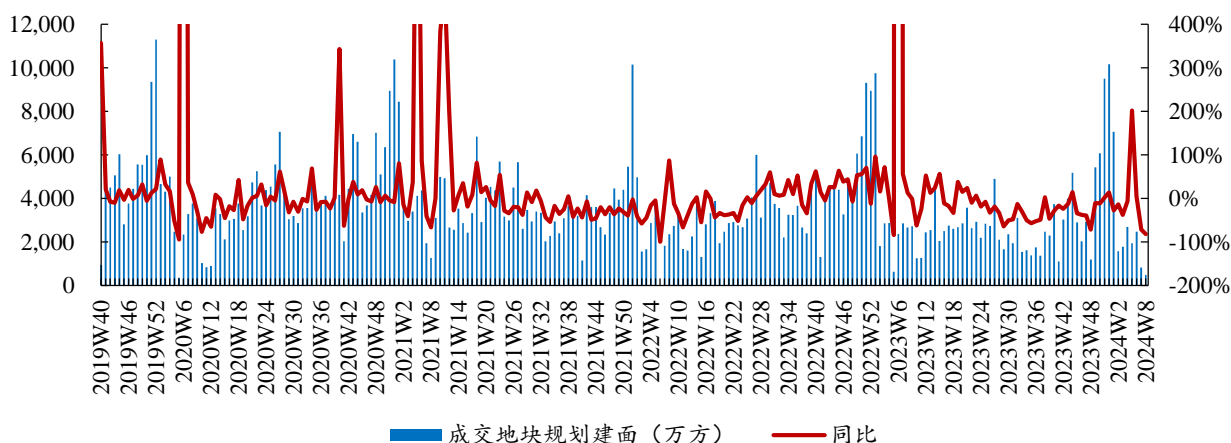
数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3、投资端：土地成交面积同比下降，北京龙年首拍成功收官

2024年第8周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积422万平方米，成交土地规划建筑面积492万平方米，同比下降82%，成交溢价率为0.1%。一线城市成交土地规划建筑面积0万平方米，同比下降100%；二线城市成交土地规划建筑面积60万平方米，同比下降94%；三线城市成交土地规划建筑面积432万平方米，同比下降74%。**福州**：福州市自然资源和规划局发布“关于近期公开出让经营性用地清单的公告”，拟于近期出让18宗经营性用地，总面积约619亩。这些地块包括商品住宅、安置型商品房、保障性租赁住房、商业及商务用地和工业用地。本次出让的18宗地块涉及台江1宗、晋安5宗、仓山12宗，出让起始总价118.38亿；**广州**：2月20日，广州挂牌出让天河区岐山路AT1010005、AT1010007地块，由华润置地联合体以底价36.45亿摘得，成交楼面价21330元/m<sup>2</sup>。地块建设用地面积48807m<sup>2</sup>(73.21亩)，规划建筑面积170890m<sup>2</sup>，用地性质为住宅用地；**北京**：2月21日，北京迎来龙年首宗宅地竞拍，今日竞拍地块为顺义区顺义新城第1街区01-03-21地块，R2二类居住属性，占地面积28400m<sup>2</sup>，建筑控制规模56800m<sup>2</sup>，容积率2.0、控高36米，

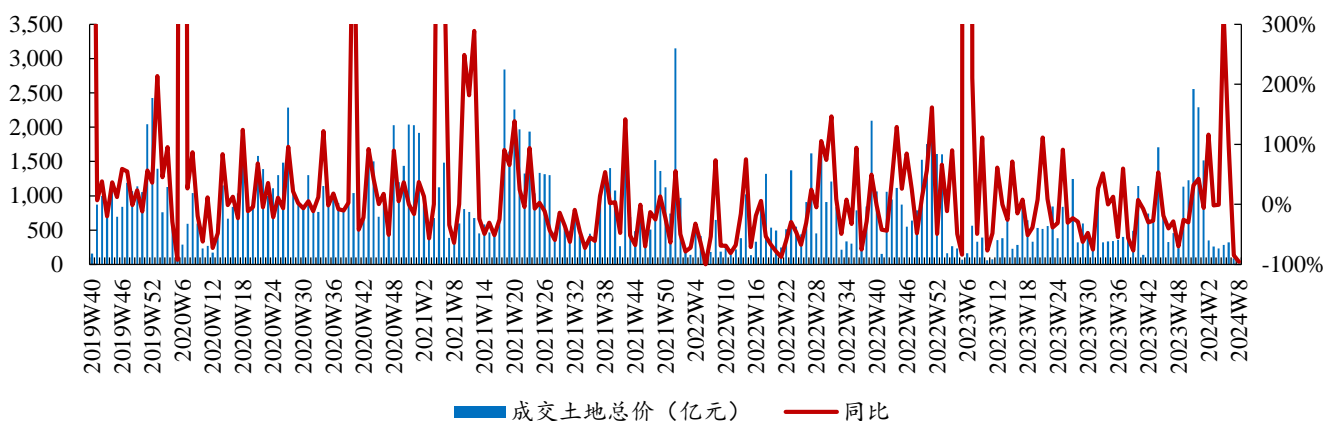
无配建，起始价 12.6 亿，销售指导价 4.6 万/ m<sup>2</sup>，浮动 8%。地块共吸引了金茂、住总、保利三家报名，但最终仅北京住总报价，以底价 12.6 亿拿下，成交楼面价 22183 元/ m<sup>2</sup>；北京：2 月 22 日，北京迎来海淀翠湖 HD00-0305-0024、大兴区西红门镇 DX04-0102-6035 两宗地块的竞拍，总出让面积约 7.23 万 m<sup>2</sup>，总规划建面约 16.3 万 m<sup>2</sup>，总起价 67.5 亿。最终，海淀翠湖地块由中旅投资以地价上限 28.865 亿+现房面积 10000 m<sup>2</sup> 摇得；大兴西红门地块由中建壹品以地价上限 48.76 亿摇中，揽金总计 77.625 亿；北京：北京昌平百善 0004 地块进场竞拍，和 2 月 21 日北京龙年首拍由住总底价 12.6 亿拿下的结局一样，昌平百善地块依旧由住总底价拿下，成交价 35 亿，综合楼面价 23517 元/ m<sup>2</sup>。

图10: 100 大中城市土地成交面积同比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图11: 100 大中城市土地成交总价同比下降



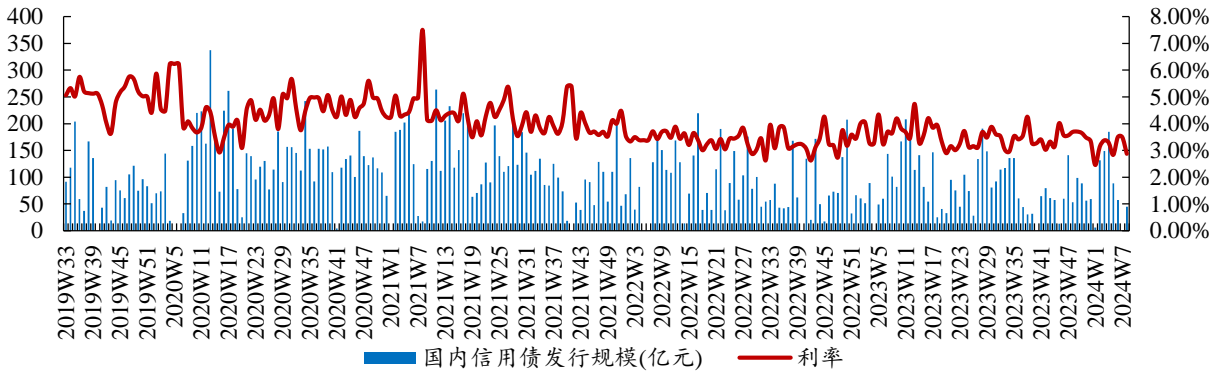
数据来源：Wind、开源证券研究所

**图12: 100大中城市土地成交溢价率环比下降**

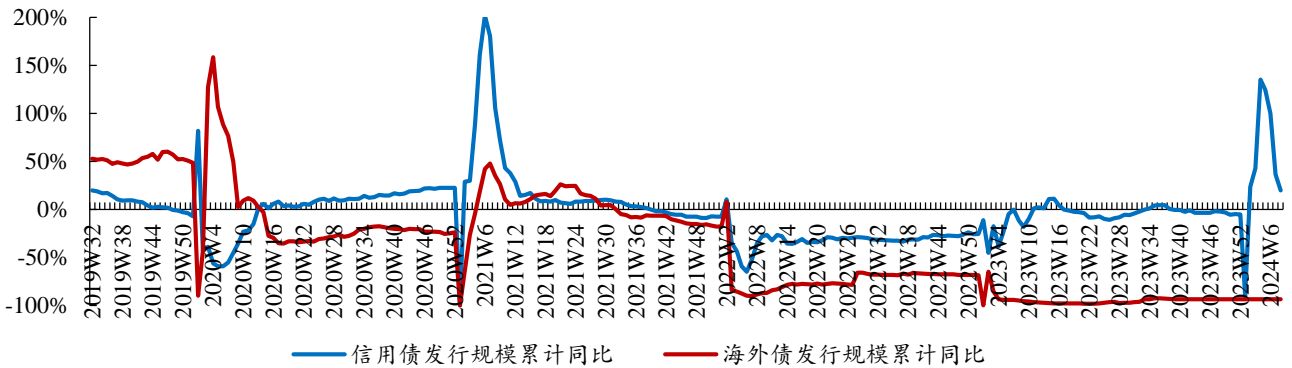

数据来源: Wind、开源证券研究所

#### 4、融资端：国内信用债发行同环比下降

2024年第8周，信用债发行45亿元，同比减少55%，较第6周减少21%，平均加权利率2.88%，环比减少62BPs；无新增海外债发行。

**图13: 信用债单周发行规模环比下降**


数据来源: Wind、开源证券研究所

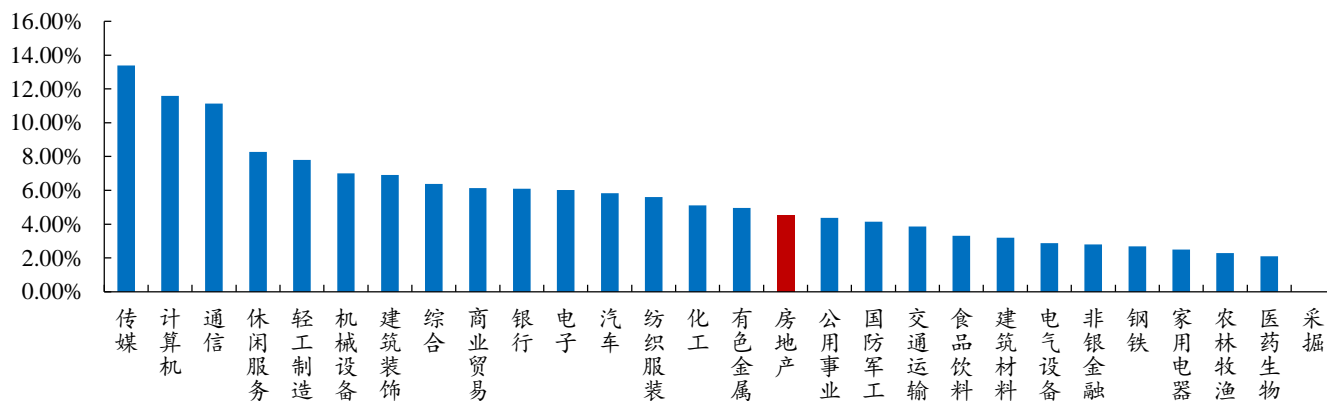
**图14: 信用债累计发行规模同比增长**


数据来源: Wind、开源证券研究所

## 5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2024年2月19-23日，下同）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%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排名第16位。个股表现方面，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、\*ST松江、新能泰山、迪马股份，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、京基智农、广宇发展。

图15：房地产指数上涨4.5%，板块表现强于大市



数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中荣丰控股、皇庭国际、\*ST松江涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000668.SZ	荣丰控股	40.11%	36.40%	35.61%
2	000056.SZ	皇庭国际	32.11%	28.40%	27.61%
3	600225.SH	*ST松江	30.22%	26.51%	25.72%
4	000720.SZ	新能泰山	29.12%	25.41%	24.63%
5	600565.SH	迪马股份	28.28%	24.57%	23.79%
6	000609.SZ	*ST中迪	26.54%	22.83%	22.04%
7	600463.SH	空港股份	26.00%	22.29%	21.51%
8	000809.SZ	铁岭新城	23.46%	19.75%	18.97%
9	000838.SZ	财信发展	22.95%	19.24%	18.45%
10	000042.SZ	中洲控股	22.32%	18.61%	17.82%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中上海临港、金融街、大悦城跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600848.SH	上海临港	-4.71%	-8.42%	-9.20%
2	000402.SZ	金融街	-4.70%	-8.41%	-9.19%
3	000031.SZ	大悦城	-3.78%	-7.49%	-8.28%
4	000048.SZ	京基智农	-2.79%	-6.50%	-7.29%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
5	000537.SZ	广宇发展	-2.21%	-5.92%	-6.70%
6	000620.SZ	新华联	-1.32%	-5.03%	-5.82%
7	600515.SH	*ST 基础	-1.32%	-5.03%	-5.82%
8	600663.SH	陆家嘴	-1.30%	-5.01%	-5.80%
9	600325.SH	华发股份	-0.68%	-4.39%	-5.18%
10	001914.SZ	招商积余	-0.52%	-4.23%	-5.02%

数据来源：Wind、开源证券研究所

## 6、投资建议：维持行业“看好”评级

我们跟踪的 64 城新房和 17 城二手房成交面积同比下降，环比增长。土地成交面积同比下降，成交溢价率环比下降。根据国家统计局数据，2024 年 1 月份，中国新建商品住宅销售价格同比整体呈下降趋势，核心一二线城市热度转降、三四线返乡置业缺席。但目前稳地产稳增长信号明确，中央层面各银行积极成立专项工作小组，加快“项目白名单”融资审批。同时央行下调 5 年期以上 LPR 报价 25bp 至 3.95%，创史上最大调整。地方层面各城市积极发布购房优惠政策及调整限贷等措施，纷纷建立城市房地产融资转向协调机制，解决项目融资问题。我们预计未来房地产政策将延续宽松基调，购房需求仍有释放空间。超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

## 7、风险提示

- (1) 市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期，房企资金风险进一步加大；
- (2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。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。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn