

房地产行业跟踪周报

5年期LPR下调25bp, 房地产融资协调机制稳步推进

增持（维持）

2024年02月26日

证券分析师 房诚琦

执业证书: S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书: S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书: S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周(2024.2.19-2024.2.25, 下同):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅4.9%, 同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为3.7%、5.2%, 超额收益分别为1.19%、-0.27%。29个中信行业板块中房地产位列第16。

■ 房地产基本面与高频数据:

(1) **新房市场:** 上周38城新房成交面积132.6万方, 环比+1929.1%, 同比-67.7%; 2024年2月1日至2月23日累计成交336.6万方, 同比-69.4%。今年截至2月23日累计成交1310.1万方, 同比-42.9%。

(2) **二手房市场:** 上周17城二手房成交面积15.7万方, 环比15733%, 同比-58%; 2024年2月1日至2月23日累计成交35.7万方, 同比-65%。今年截至2月23日累计成交154.1万方, 同比-18%。

(3) **库存及去化:** 14城新房累计库存9778.7万方, 环比+2.5%, 同比+3.0%; 14城新房去化周期为21.4个月, 环比变动+0.7个月, 同比变动+6.0个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为15.5个月、12.7个月、25.9个月、68.4个月, 环比分别变动+0.2个月、+1.9个月、+0.5个月、-4.7个月。

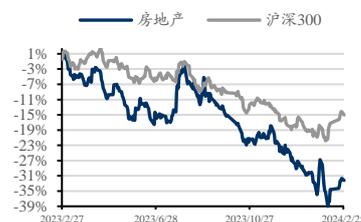
(4) **土地市场:** 2024年2月19日-2024年2月25日百城供应土地数量为268宗, 环比+972.0%, 同比-54.1%; 供应土地建筑面积为1651.7万方, 环比+291.7%, 同比-50.8%。2024年累计供应土地数量为2417宗, 同比-21.0%, 累计供应土地建筑面积为13071.2万方, 同比-32.0%。

■ **重点数据与政策: 中央层面:** 中央深改委会议中提出要增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力; 央行发布5年期以上LPR单次下调25个基点; 住建部表示房地产融资协调机制正稳步推进; 证监会表示将积极推进符合条件的消费基础设施REITs项目落地。**地方层面:** 北京保障性租赁住房采取市场化运营; 深圳住建局表示将以更大力度加快建设筹集保障性住房; 广东省住建厅表示房地产融资协调机制正稳步推进; 海南、天津、济南、沈阳等地优化公积金、首付、贷款期限等相关政策; 郑州出台人才购房补贴政策; 合肥进一步放开落户政策; 扬州取消限售政策; 重庆开展租赁住房贷款支持计划试点; 郑州探索开展一手房带押过户。

■ **周观点:** 2月第4周新房和二手房成交面积同比均大幅下跌, 由于春节期间低基数环比均大幅提升。今年以来中央密集发声加大房地产支持力度, 一线城市限购政策在节前均有不同程度的放松; 房地产融资协调机制稳步推进当中。预计3月市场有望温和复苏。我们推荐关注1) 当前估值较低、可能受到市值管理考核要求的央企, 未来预计将通过增持、回购、提高分红比例等手段传递信心, 稳定预期。推荐: 保利发展、招商蛇口、越秀地产, 建议关注: 华润置地、中国海外发展。2) 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。推荐: 万科A、新城控股, 建议关注: 龙湖集团。3) 城中村改造受益标的: 珠江股份、城建发展; 4) 物业公司: 华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务; 5) 代建及中介公司: 绿城管理控股、贝壳。

■ **风险提示:** 房地产调控政策放宽不及预期; 行业下行持续, 销售不及预期; 行业信用风险持续蔓延, 流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《如何在即将开启的美国地产新周期中, 寻找对应的中国机会?》

2024-02-23

《新房成交环比增长, 上海苏州优化限购政策》

2024-02-05

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	10
2.3. 房地产行业融资情况.....	11
3. 行情回顾	13
4. 行业政策跟踪	15
5. 投资建议	16
6. 风险提示	17

图表目录

图 1:	全国 38 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 3:	6 座新一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 4:	7 座二线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 6:	全国 17 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 8:	5 座新一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 9:	3 座二线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 11:	各能级城市去化周期.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	11
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	12
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（2.19-2.23）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.2.23）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周重点政策汇总.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：中国房地产行业已进入到全新发展阶段，由高速发展向高质量发展转变、由“强者恒强”向“稳者恒强”转变、由解决基本居住需求向满足人民群众对美好居住品质的向往转变。近两年，房地产行业经历了大幅的波动，行业格局变化不断，销售、拿地、融资多方面规模房企间的分化愈发明显，尤以央国企和民企的分化尤为甚。我们认为，这种分化的趋势很难在短期内发生改变，行业的新时代已来临，能够穿越这轮行业收缩期的房企都将迎来竞争环境明显优化的行业新格局。推荐有扩张意愿和能力的进取型央国企以及优质民企，如保利发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产。建议关注华发股份等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，物业公司短期交易向死而生预期修复的标的，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能存活分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、雅生活服务、保利物业、越秀服务。

(3) 房地产代建：代建行业历经 30 余年发展，商业模式趋于成熟。随着近年来保障性租赁住房相关政策的不出台以及房地产下行周期的特殊背景，政府代建、商业代建和资本代建业务的渗透率均不断提升。我们认为房地产代建开发的金融化、专业化是大势所趋，代建行业有望在未来 5 年维持平稳增长，行业规模可观。由于代建业务对企业的产品口碑、信用资质、服务意识和标准化知识体系等方面均有较高要求，行业龙头企业先发优势明显，预计未来能获取更高市占率。推荐经营能力优秀、品牌价值突出、规模优势明显代建龙头企业：绿城管理控股。

(4) 房地产经纪：2022 年 8 月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20 城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，建议关注：我爱我家、贝壳。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2024.2.23)

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润 (亿元)				PE (倍)			
			2022A	2023E	2024E	2025E	2022A	2023E	2024E	2025E
001979.SZ	招商蛇口*	851	42.64	57.79	100.24	140.52	19.95	14.72	8.49	6.05
600048.SH	保利发展*	1,197	183.47	205.64	234.87	266.18	6.52	5.82	5.10	4.50
000002.SZ	万科 A	1,217	226.18	206.71	208.40	218.16	5.38	5.89	5.84	5.58
600383.SH	金地集团*	196	61.07	58.66	61.82	66.58	3.22	3.35	3.18	2.95
601155.SH	新城控股*	235	13.94	40.89	48.81	54.43	16.88	5.75	4.82	4.32
002244.SZ	滨江集团*	236	37.41	45.03	53.62	61.97	6.30	5.23	4.39	3.80
600325.SH	华发股份*	200	25.78	29.04	32.15	35.26	7.75	6.88	6.21	5.67
0688.HK	中国海外发展	1,245	232.65	260.75	291.73	334.18	5.35	4.78	4.27	3.73
1109.HK	华润置地	1,695	280.92	305.44	335.87	368.10	6.03	5.55	5.05	4.60
0960.HK	龙湖集团	667	243.62	237.89	253.32	281.92	2.74	2.80	2.63	2.37
3319.HK	雅生活服务*	48	18.40	20.64	23.51	26.52	2.59	2.31	2.03	1.80
1755.HK	新城悦服务*	23	4.23	4.84	5.42	5.98	5.44	4.76	4.25	3.85
2869.HK	绿城服务*	87	5.48	6.87	8.30	9.63	15.90	12.67	10.49	9.04
1209.HK	华润万象生活*	502	22.06	28.41	36.67	45.21	22.73	17.65	13.68	11.09

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: (1) 港股总市值原始单位为亿港元, 已转换为人民币, 2024.02.23 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9175 人民币; (2) 标*上市公司为已覆盖公司, 其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期。

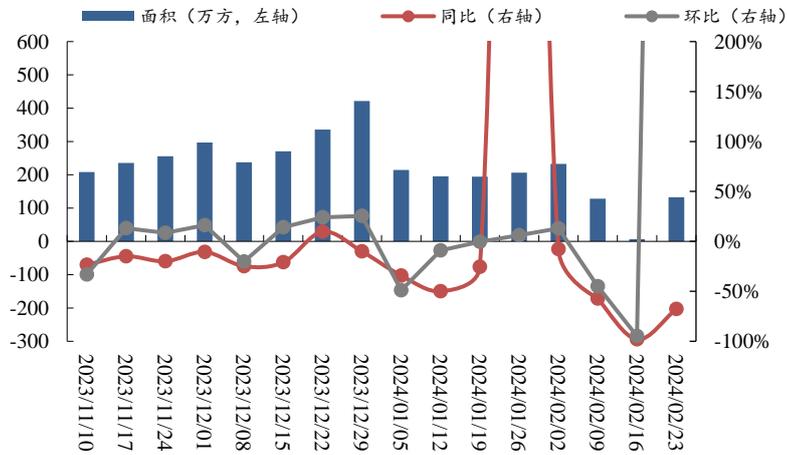
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+1929.1%，同比-67.7%。北京、上海、深圳新房成交面积环比分别为+3068%、+5479%、+1154%。

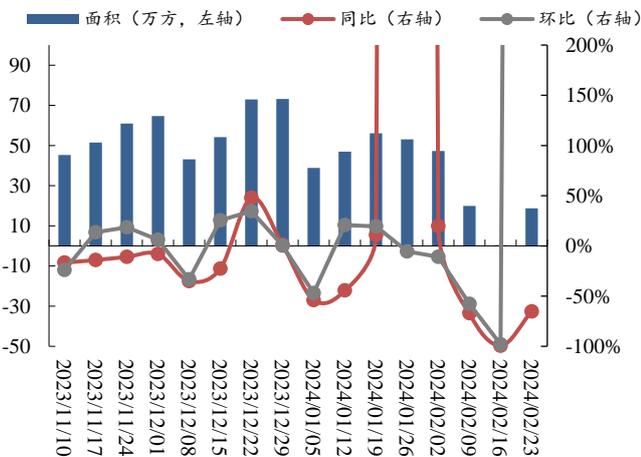
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 132.6 万方，环比+1929.1%，同比-67.7%；2024 年 2 月 1 日至 2 月 23 日累计成交 336.6 万方，同比-69.4%。今年截至 2 月 23 日累计成交 1310.1 万方，同比-42.9%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



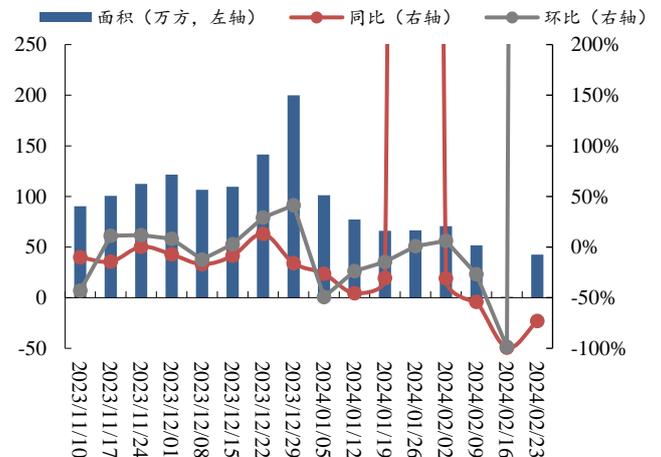
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



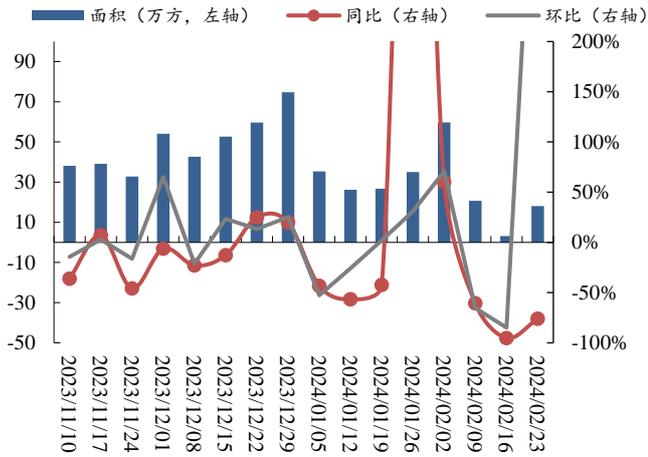
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



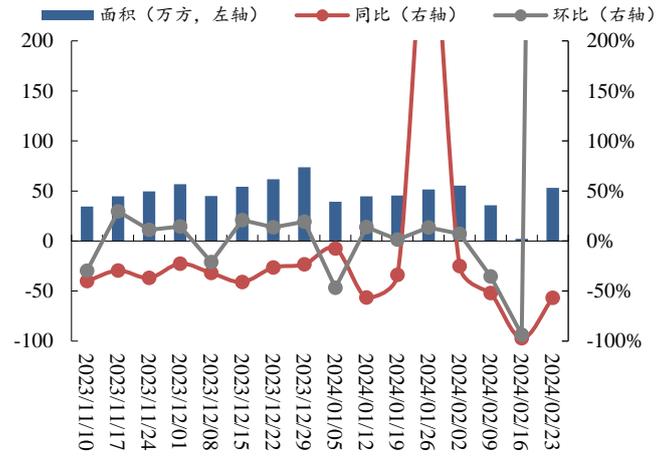
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：7座二线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

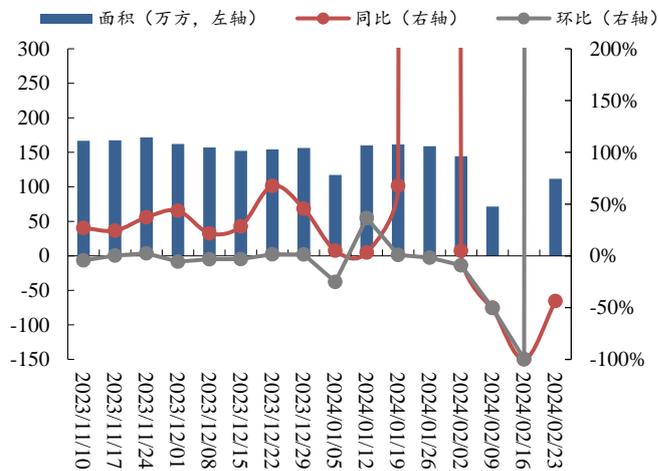
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

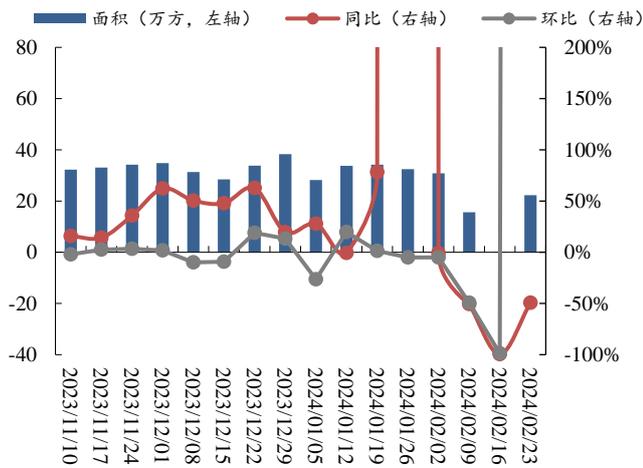
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积15.7万方，环比15733%，同比-58%；2024年2月1日至2月23日累计成交35.7万方，同比-65%。今年截至2月23日累计成交154.1万方，同比-18%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



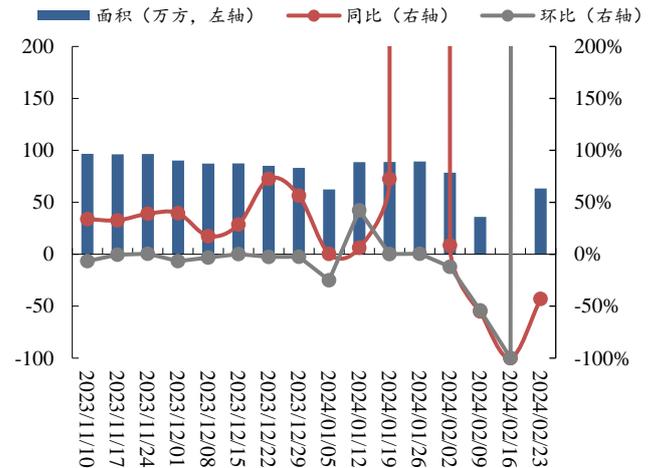
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7: 2座一线城市二手房成交面积及同环比



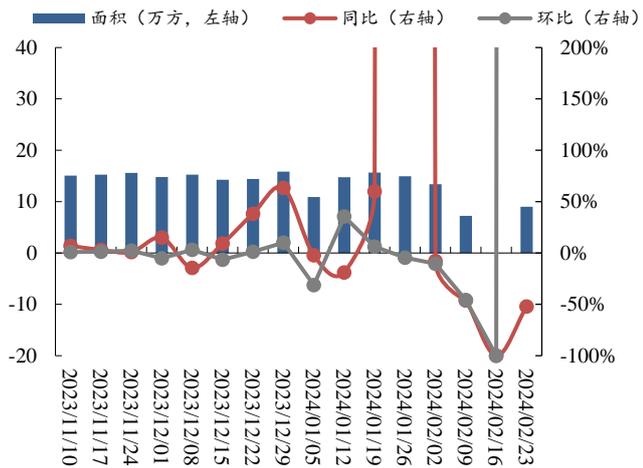
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图8: 5座新一线城市二手房成交面积及同环比



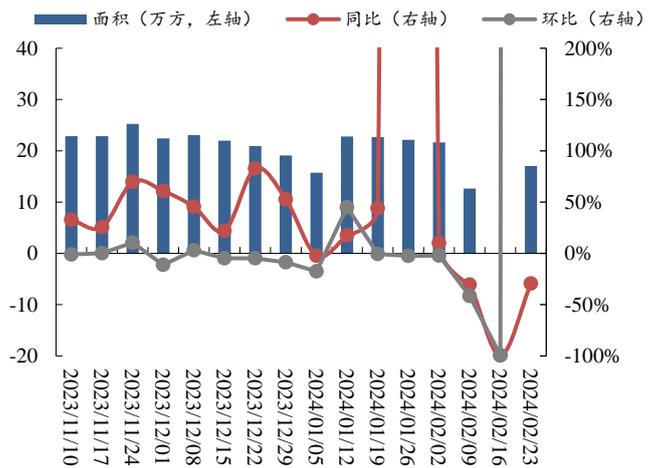
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图9: 3座二线城市二手房成交面积及同环比



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

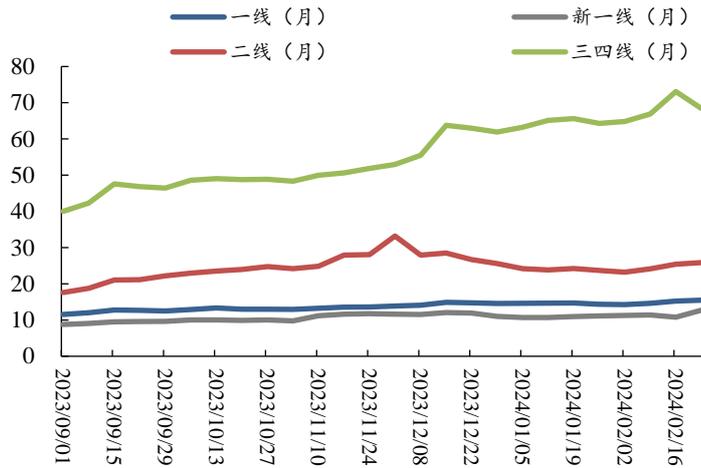
图10: 7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

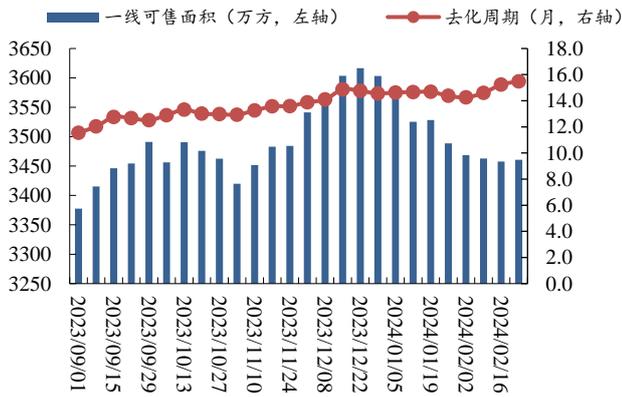
从库存和去化周期看, 14城新房累计库存 9778.7 万方, 环比+2.5%, 同比+3.0%; 14城新房去化周期为 21.4 个月, 环比变动+0.7 个月, 同比变动+6.0 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 15.5 个月、12.7 个月、25.9 个月、68.4 个月, 环比分别变动+0.2 个月、+1.9 个月、+0.5 个月、-4.7 个月。

图11: 各能级城市去化周期



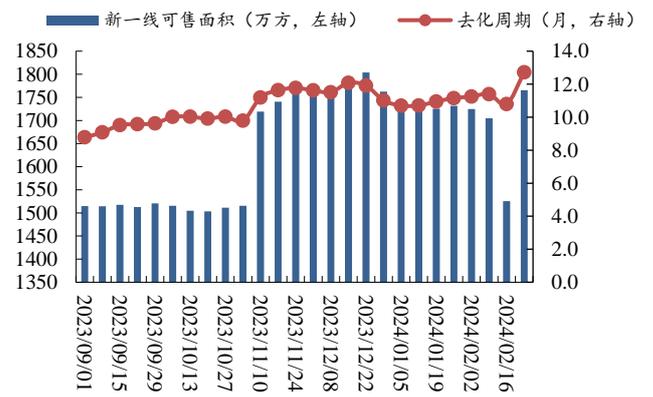
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



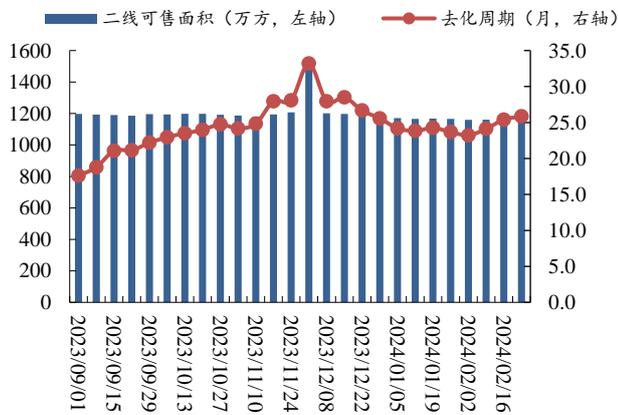
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



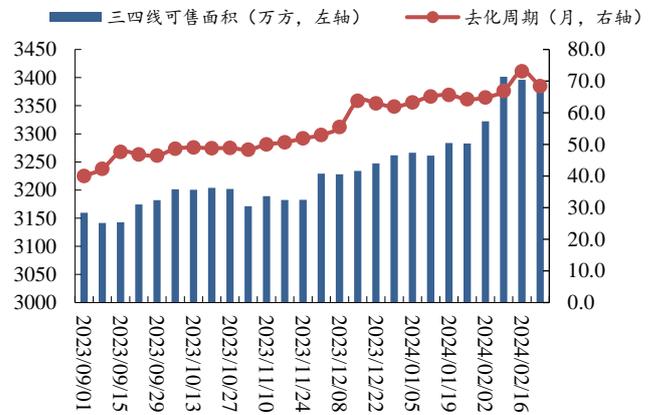
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16: 主要城市成交信息汇总

区域	城市	上周成交 (万方)	上上周成交 (万方)	新房成交面积环比 (%)	新房成交面积同比 (%)	新房成交月累计同比 (%)	新房成交年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	3.9	0.1	3067.7%	-64.9%	-73.5%	-2.9%	18.1
	济南	9.6	0.7	1330.3%	-71.2%	-76.8%	127.6%	-
	青岛	6.0	0.2	2635.4%	-79.3%	-62.3%	-19.3%	-
长三角	上海	7.8	0.1	5478.6%	-62.8%	-76.6%	-51.1%	8.2
	杭州	4.0	0.0	-	-77.1%	-79.4%	-58.3%	3.6
	南京	3.8	0.0	23071.5%	-78.4%	-80.8%	-70.2%	22.9
	苏州	4.8	0.1	4305.9%	-69.2%	-74.8%	-46.7%	19.4
	宁波	1.8	0.0	-	-81.8%	-72.4%	-30.4%	22.4
	嘉兴	1.9	0.0	-	-61.4%	-10.3%	182.3%	-
	无锡	0.5	1.1	-56.6%	-93.0%	-69.3%	-43.5%	-
	扬州	0.9	0.0	2965.4%	-77.1%	-65.9%	-27.6%	-
	温州	18.0	1.0	1704.6%	-22.4%	-42.6%	-51.3%	46.3
粤港澳	深圳	1.7	0.1	1154.2%	-71.8%	-66.3%	-29.4%	25.3
	广州	5.3	0.0	-	-66.3%	-68.5%	-34.8%	21.1
	佛山	3.9	0.1	7680.0%	-85.3%	-79.7%	-54.6%	-
	惠州	0.5	0.0	-	-92.6%	-87.6%	-63.4%	-
中西部	成都	15.9	0.0	55831.3%	-59.0%	-61.6%	-32.9%	-
	武汉	8.0	0.3	2295.8%	-79.8%	-81.3%	-55.3%	-

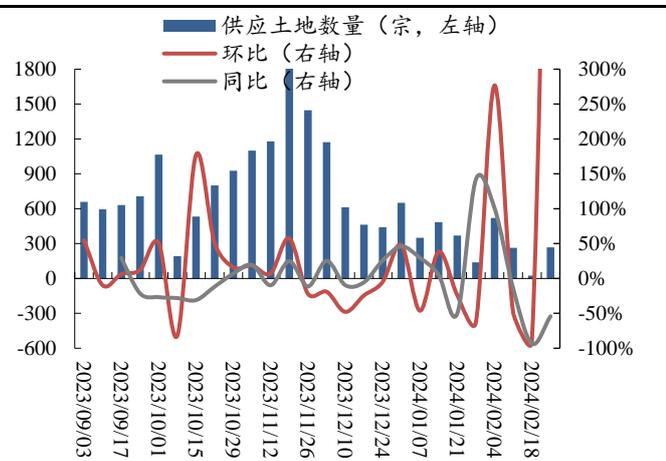
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

注: 去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

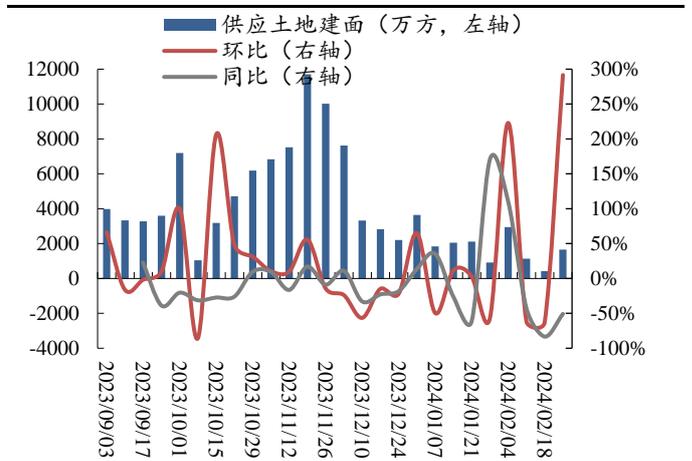
土地供应方面, 2024年2月19日-2024年2月25日百城供应土地数量为268宗, 环比+972.0%, 同比-54.1%; 供应土地建筑面积为1651.7万方, 环比+291.7%, 同比-50.8%。2024年累计供应土地数量为2417宗, 同比-21.0%, 累计供应土地建筑面积为13071.2万方, 同比-32.0%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

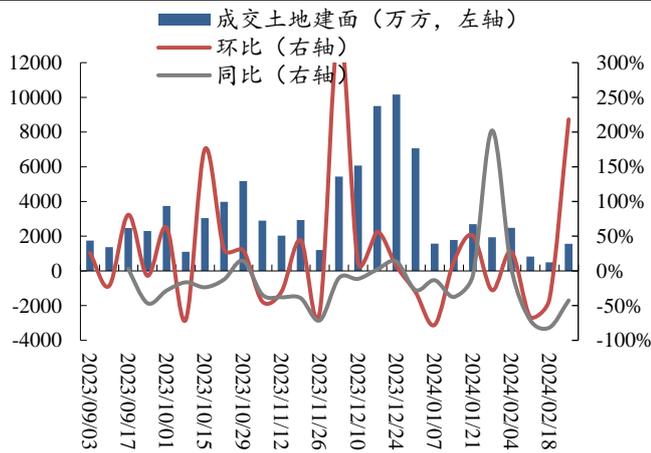
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

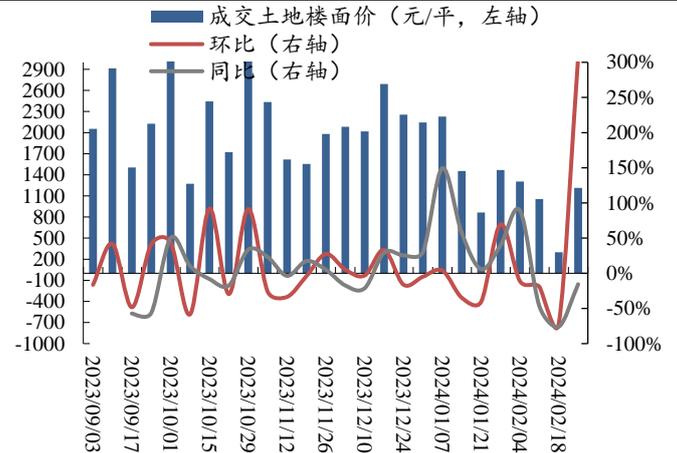
土地成交方面，2024年2月19日-2024年2月25日百城土地成交建筑面积1565.5万方，环比+218.2%，同比-42.5%；成交楼面价1213元/平，环比+307.0%、同比-15.6%；土地溢价率+6.3%，环比+6.2pct，同比+2.4pct。2024年累计成交土地建筑面积为13352.1万方，同比-28.9%。

图19: 百城土地成交建筑面积



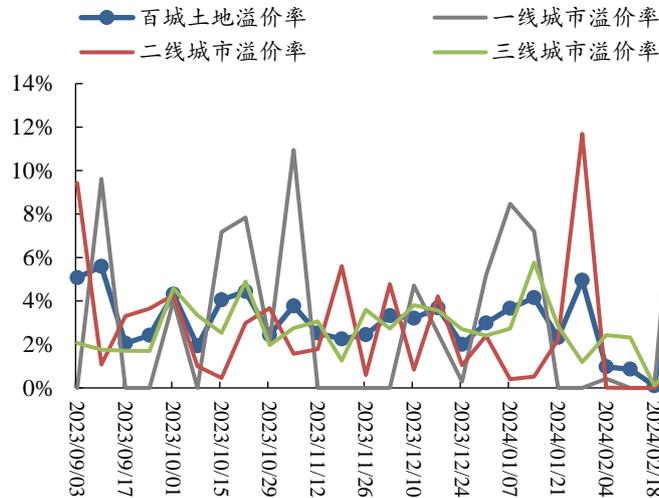
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图20: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图21: 百城土地成交溢价率

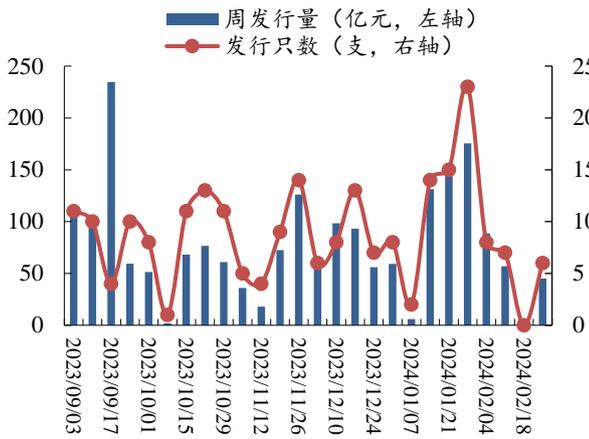


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

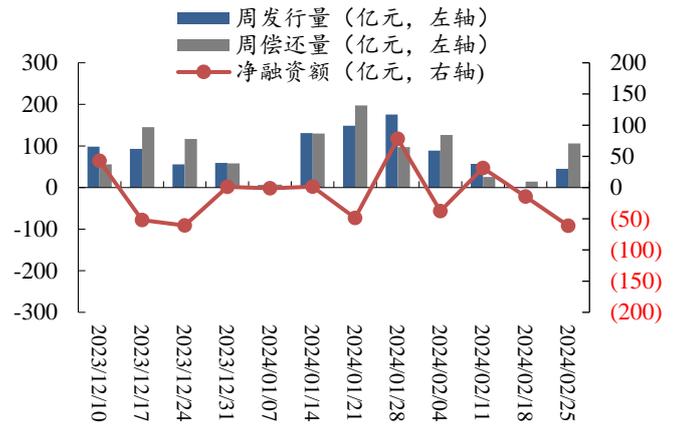
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计6支，发行金额合计45.0亿元，同比-70.6%；上周偿还金额106.2亿元，净融资额为-61.2亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债75支，合计发行金额652.2亿元，同比-8.8%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



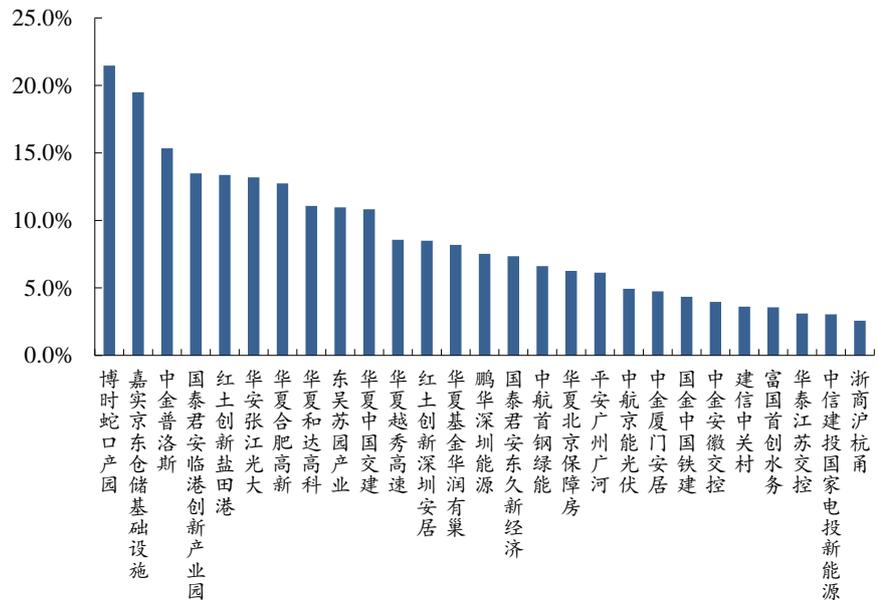
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额 (周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅 (%)

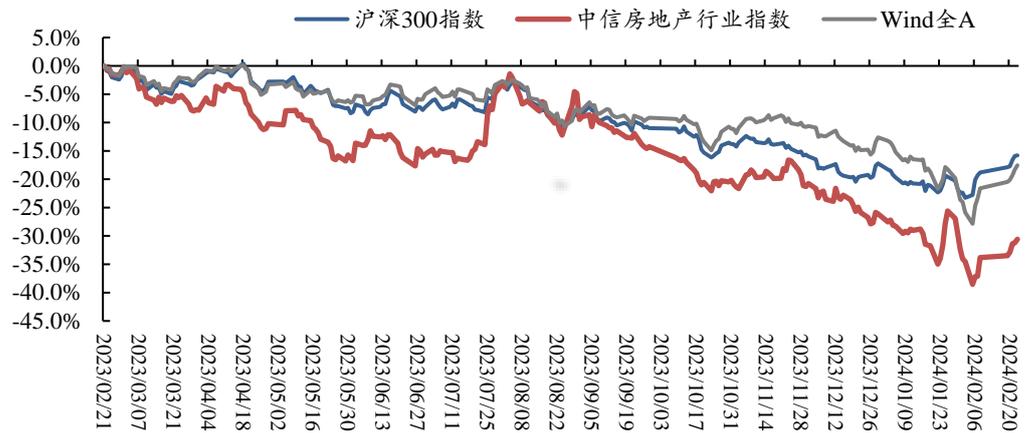


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

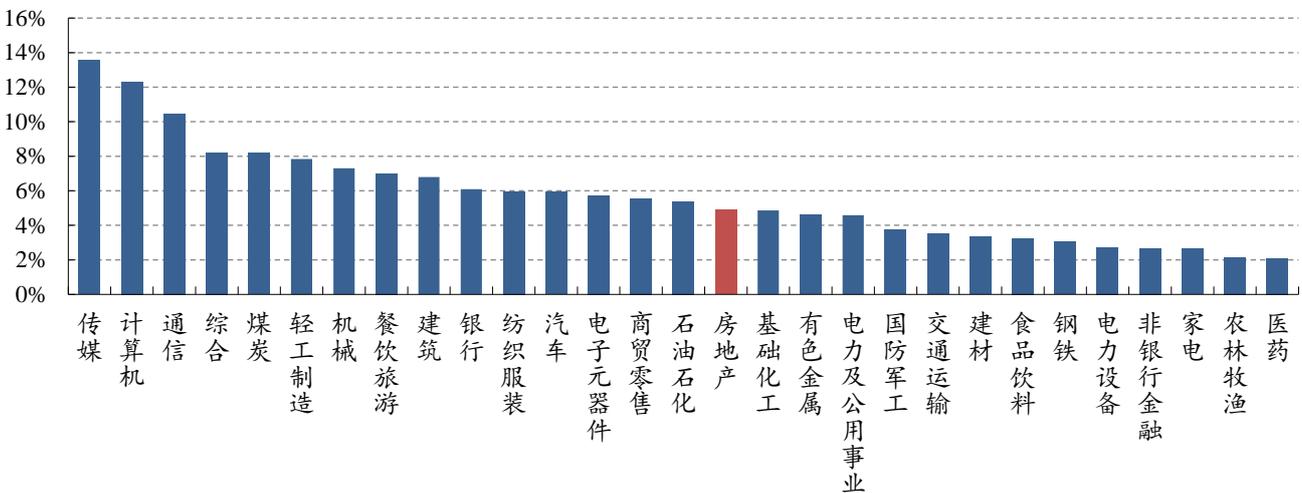
上周房地产板块（中信）涨跌幅 4.9%，同期沪深 300、万得全 A 指数涨跌幅分别为 3.7%、5.2%，超额收益分别为 1.19%、-0.27%。29 个中信行业板块中房地产位列第 16。

图25：房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图26：29 个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面：上周上涨个股共 114 支，较前周增长 70 支，下跌股数为 10 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为高新发展、荣丰控股、皇庭国际、万方发展、*ST 松江，涨幅分别为 54.6%、40.1%、32.1%、32.0%、30.2%。跌幅前五上海临港、金融街、中粮地产、广宇发展、*ST 紫学，跌幅分别为-4.7%、-4.7%、-3.8%、-2.2%、-1.4%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 39 支，较前周增长 12 支，涨幅位居前五的为世茂

集团、龙湖集团、禹洲集团、旭辉控股集团、中南建设，涨幅分别为 39.5%、25.9%、25.6%、25.0%、20.4%。跌幅前四为建业地产、大悦城、中梁控股、华发股份，跌幅分别为-4.4%、-3.8%、-3.4%、-0.7%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
000628.SZ	高新发展	54.6%	49.7%	39.11	60.48
000668.SZ	荣丰控股	40.1%	35.2%	5.66	7.93
000056.SZ	皇庭国际	32.1%	27.2%	1.90	2.51
000638.SZ	万方发展	32.0%	27.1%	3.69	4.87
600225.SH	*ST 松江	30.2%	25.3%	2.78	3.62

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

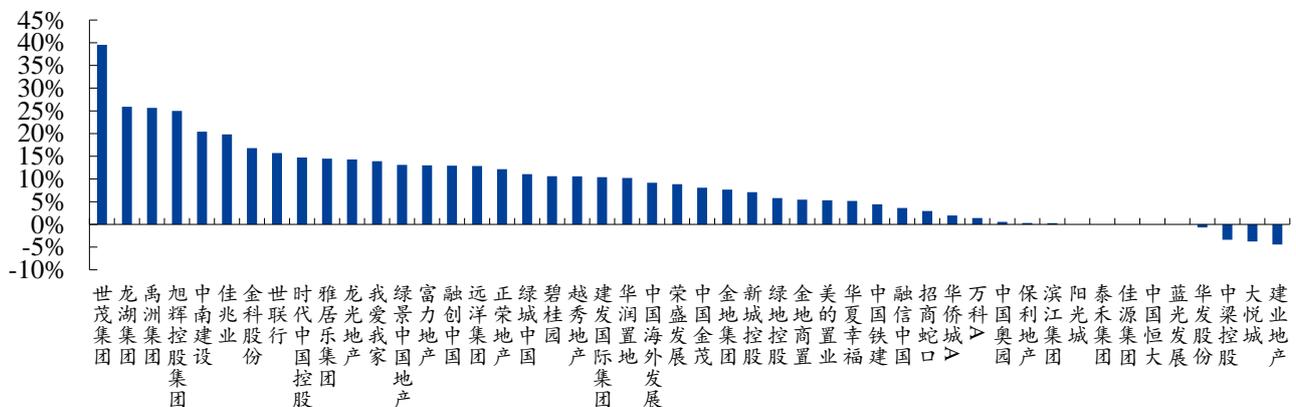
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
600848.SH	上海临港	-4.7%	-9.6%	11.26	10.73
000402.SZ	金融街	-4.7%	-9.6%	3.62	3.45
000031.SZ	中粮地产	-3.8%	-8.7%	2.91	2.80
000537.SZ	广宇发展	-2.2%	-7.1%	9.97	9.75
000526.SZ	*ST 紫学	-1.4%	-6.3%	53.16	52.40

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

图27: 上周 (2.19-2.23) 重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：中央深改委会议中提出要增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力；央行发布 5 年期以上 LPR 单次下调 25 个基点；住建部表示房地产融资协调机制正稳步推进；证监会表示将积极推进符合条件的消费基础设施 REITs 项目落地。**地方层面：**北京保障性租赁住房采取市场化运营；深圳住建局表示将以更大力度加快建设筹集保障性住房；广东省住建厅表示房地产融资协调机制正稳步推进；海南、天津、济南、沈阳等地优化公积金、首付、贷款期限等相关政策；郑州出台人才购房补贴政策；合肥进一步放开落户政策；扬州取消限售政策；重庆开展租赁住房贷款支持计划试点；郑州探索开展一手房带押过户。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/02/19	中央深改委	土地管理制度	中共中央	会议中提出，要提高土地要素配置精准性和利用效率，推动形成主体功能约束有效、国土开发协调有序的空间发展格局，增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力。会议审议通过《关于改革土地管理制度增强对优势地区高质量发展保障能力的意见》、《关于促进经济社会发展全面绿色转型的意见》等多项文件。
2024/02/20	央行	LPR	金融机构	央行发布 1 年期 LPR 为 3.45%，维持不变；5 年期以上 LPR 为 3.95%，此前为 4.2%，单次下调 25 个基点，为历史单次最大降幅。
2024/02/20	住建部	房地产融资协调机制	部委	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。在这一机制协调下，银行对房地产项目授信已超过 1600 亿元。
2024/02/21	财政部	国债发行	部委	将首次续发行 2024 年记账式附息国债，本次计划续发行规模为 990 亿元，实际续发行面值金额为 990 亿元，票面利率定为 2.37%。
2024/02/25	证监会	REITs	国务院直属机构	将同国家发展改革委积极推进符合条件的消费基础设施 REITs 项目落地，推动盘活存量资产、扩大有效投资和提振消费。
2024/02/19	海南	公积金政策	省	海南省住房公积金管理局印发通知，将首套住房公积金贷款最低首付比例由 25% 下调至 20%。二套住房公积金贷款最低首付比例 30% 维持不变
2024/02/20	泰州	公积金政策	三线	购买新建商品住房可在缴纳首付款时申请提取本人及配偶的公积金支付购房首付款。
2024/02/21	天津、济南	公积金政策	二线	天津、济南拟将首套住房公积金个人住房贷款最低首付比例由 30% 下调至 20%，二套住房公积金贷款最低首付比例 40% 下调至 30%。
2024/02/21	郑州	购房补贴	二线	出台人才购房补贴政策，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。
2024/02/21	合肥	落户政策	二线	进一步放开落户政策，主要为放宽参加工作、缴纳城镇社保和住房公积金等时限条件，缩短落户等待期等。
2024/02/21	扬州	限售政策	三线	取消限售政策（原限售 3 年），并推出契税补贴等措施，降低购房者的购房成本，鼓励市民进行“以旧换新”。

2024/02/21	沈阳	公积金政策	二线	沈阳发布公积金新政，取消现金购买自住住房须在购房两年内申请提取公积金的时间限制；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”，最高贷款期限为30年。
2024/02/21	重庆	租赁住房	二线	重庆开展租赁住房贷款支持计划试点，住房租赁基金收购首批7个项目共4207套存量商品房源，以70平方米以下小户型为主，投入租赁住房市场。
2024/02/22	郑州	带押过户政策	二线	《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。
2024/02/22	深圳	保障房政策	一线	深圳住建局：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。
2024/02/23	广东	房地产融资	省	广东省住建厅通报，截至2月21日，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，融资总额的98%由民营房企或混合所有制房企获得。
2024/02/25	成都	城市更新	二线	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。
2024/02/25	北京	保障性租赁住房	一线	保障性租赁住房采取市场化运营，租金可随市场变化调整，租金年度涨幅应低于周边租金涨幅。

数据来源：观点网、证券日报、经济日报、澎湃新闻、地方政府网站、东吴证券研究所

5. 投资建议

2月第4周新房和二手房成交面积同比均大幅下跌，由于春节期间低基数环比均大幅提升。今年以来中央密集发声加大房地产支持力度，一线城市限购政策在节前均有不同程度的放松；房地产融资协调机制稳步推进当中。预计3月市场有望温和复苏。我们推荐关注1)当前估值较低、可能受到市值管理考核要求的央企，未来预计将通过增持、回购、提高分红比例等手段传递信心，稳定预期。推荐：保利发展、招商蛇口、越秀地产，建议关注：华润置地、中国海外发展。2)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。推荐：万科A、新城控股，建议关注：龙湖集团。3)城中村改造受益标的：珠江股份、城建发展；4)物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；5)代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期;
- (2) 行业下行持续, 销售不及预期;
- (3) 行业信用风险持续蔓延, 流动性恶化超预期。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 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），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

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应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>