

房地产周报 20240226：新房销售降幅扩大，城市房地产融资协调机制正加速落地

2024年2月27日

看好/维持

房地产

行业报告

市场行情：本周 A 股地产板块表现弱于大盘、H 股地产板块表现强于大盘。本周（2.19-2.23）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅 4.50%（上周 1.00%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅 5.07%（上周 5.84%）；H 股（2.19-2.23）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅 3.48%（上周 5.72%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅 2.36%（上周 3.77%）。

行业销售：新房销售降幅扩大。从数据来看，27 城商品房年内累计销售面积（1.1~2.24）同比增速为-28.75%，对应前值（1.1~2.17）为-21.87%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~2.24）同比增速为-27.93%，对应前值（1.1~2.17）为-22.41%。27 城商品房销售面积本月至今（2.1~2.24）同比增速为-61.23%，上月（1.1-1.31）整月同比增速为 6.79%。其中一线城市（4 城）本月至今（2.1~2.24）同比增速为-67.94%，上月（1.1-1.31）整月同比增速为 6.20%。

二手房销售同比转跌。从数据来看，13 城二手房年内累计销售面积（1.1~2.25）同比增速为-5.43%，对应前值（1.1~2.18）为 3.63%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~2.25）同比增速为-11.88%，对应前值（1.1~2.18）为-2.85%。13 城商品房销售面积本月至今（2.1~2.25）同比增速为-53.99%，上月（1.1-1.31）整月同比增速为 56.21%。其中一线城市（2 城）本月至今（2.1~2.25）同比增速为-62.69%，上月（1.1-1.31）整月同比增速为 62.02%。

行业要闻：住建部召开会议，推动城市房地产融资协调机制加快落地见效。2 月 20 日，住建部召开视频调度会议，推动城市房地产融资协调机制加快落地见效。会议要求，各商业银行要按照规程对“白名单”项目审查后放贷，对不予放贷的项目向金融监管部门报送“无法贷款的原因”，由城市政府及时协调解决。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。本周，山东、广东和内蒙古住建厅都陆续披露了城市房地产融资协调机制落地进展。

投资建议：推进城中村改造和探索住房双轨新模式，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点。我们认为重点布局一二线城市，具有信用优势的优质央企国企，将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企，有望凭借当前的信用和布局优势，在行业企稳与转型之际抢占先机。

风险提示：行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

未来 3-6 个月行业大事：

2024 年 3 月中旬统计局公布 1-2 月房地产数据

资料来源：恒生聚源

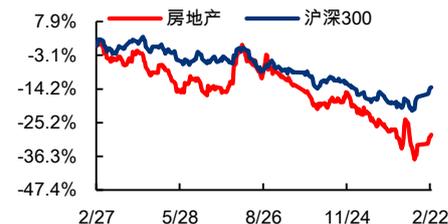
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	12306.9	1.48%
流通市值(亿元)	11262.3	1.71%
行业平均市盈率	-64.71	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

1. 市场行情

表1: 本周 A 股地产板块与大盘涨跌幅

	本周涨幅 (2024/02/23)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↑ 4.50%	1.00%	-0.17%
中证A股 (930903. CSI)	↓ 5.07%	5.84%	-0.08%
沪深300 (000300. SH)	↓ 3.71%	5.83%	-0.01%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表2: 本周 A 股各板块周涨跌幅前 5 位

本周板块涨幅前五 (2024/02/23)		本周板块跌幅前五 (2024/02/23)	
传媒	13.39%	非银金融	2.80%
计算机	11.59%	钢铁	2.68%
通信	11.13%	家用电器	2.50%
社会服务	8.28%	农林牧渔	2.29%
煤炭	8.14%	医药生物	2.09%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表3: 本周 A 股房地产板块周涨跌幅前 5 位

本周板块涨幅前五 (2024/02/23)		本周板块跌幅前五 (2024/02/23)	
皇庭国际	32.11%	临港B股	-2.22%
迪马股份	28.28%	京基智农	-2.79%
中迪投资	26.54%	大悦城	-3.78%
空港股份	26.00%	金融街	-4.70%
*ST同达	25.05%	上海临港	-4.71%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表4: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	本周涨幅 (2024/02/23)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↑ 2.36%	3.77%	-0.01%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↓ 3.48%	5.72%	-0.11%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表5: 本周 H 股各板块周涨跌幅前 5 位

本周板块涨幅前五 (2024/02/23)		本周板块跌幅前五 (2024/02/23)	
恒生原材料业指数	10.30%	恒生电讯业指数	3.39%
恒生能源业指数	9.45%	恒生地产建筑业指数	3.18%
恒生公用事业指数	4.85%	恒生金融业指数	1.70%
恒生工业制品业指数	4.21%	恒生资讯科技业指数	1.47%
恒生医疗保健业	3.65%	恒生非必需性消费业	1.22%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表6：本周 H 股恒生地产及物业管理板块周涨跌幅前 5 位

本周板块涨幅前五 (2024/02/23)		本周板块跌幅前五 (2024/02/23)	
龙湖集团	14.50%	碧桂园服务	-0.82%
融创服务	10.11%	合生创展集团	-1.01%
中海物业	9.74%	金辉控股	-3.53%
中国海外宏洋集团	8.24%	金科服务	-7.88%
雅生活服务	7.65%	鼎丰集团汽车	-23.17%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

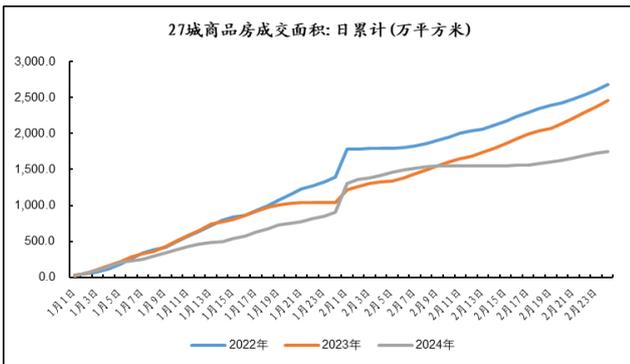
2. 新房销售

表7：跟踪城市商品房成交面积

	年内日累计同比 (截至2月24日) (截至2月17日)		月同比 (2024-2-1~2024-02-24) (2024-1)	
	27城	-28.75%	-21.87%	-61.23%
其中：4个一线城市	-27.93%	-22.41%	-67.94%	6.20%

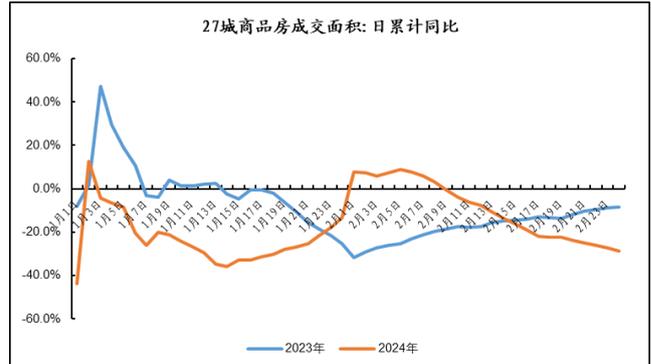
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



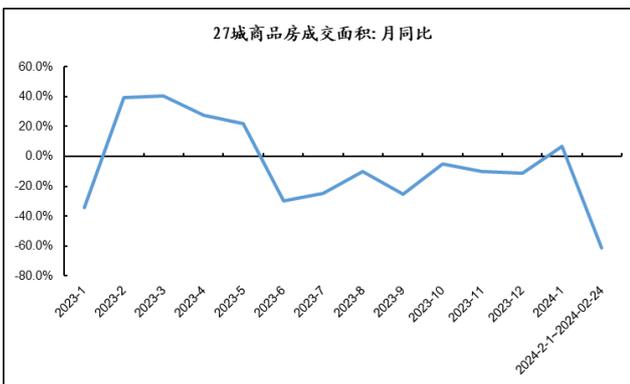
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图2：跟踪城市商品房成交面积：日累计同比



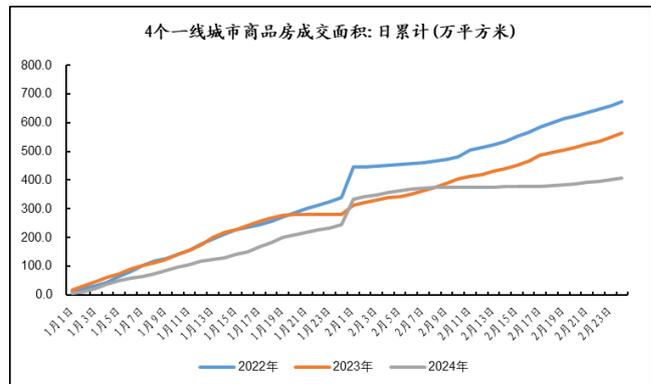
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图3：跟踪城市商品房成交面积：月同比



资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图4：跟踪一线城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



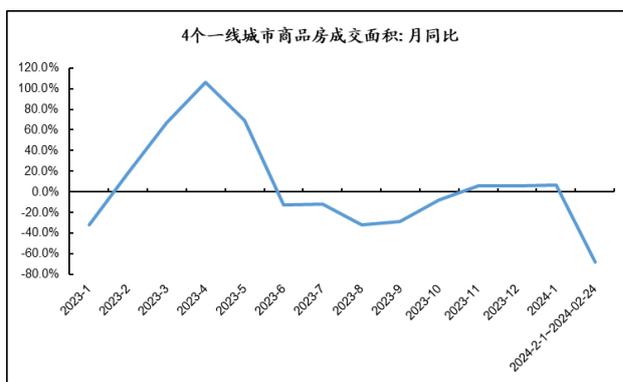
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图5: 跟踪一线城市商品房成交面积: 日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图6: 跟踪一线城市商品房成交面积: 月同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

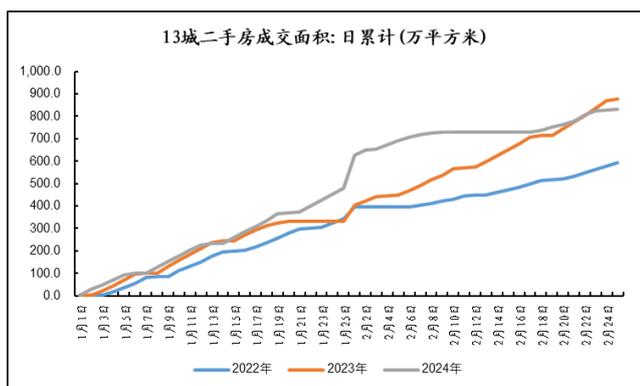
3. 二手房销售

表8: 跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比 (截至2月25日) (截至2月18日)		月同比 (2024-2-1~2024-02-25) (2024-1)	
	13城	↓ -5.43%	3.63%	↓ -53.99%
其中: 2个一线城市	↓ -11.88%	-2.85%	↓ -62.69%	62.02%

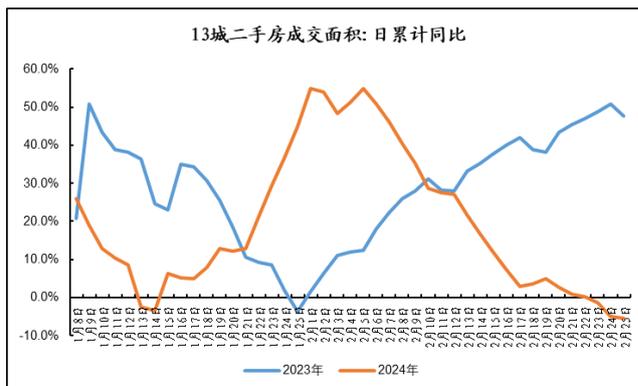
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



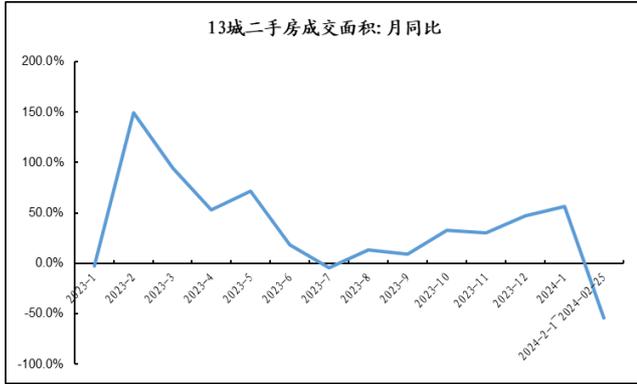
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计同比



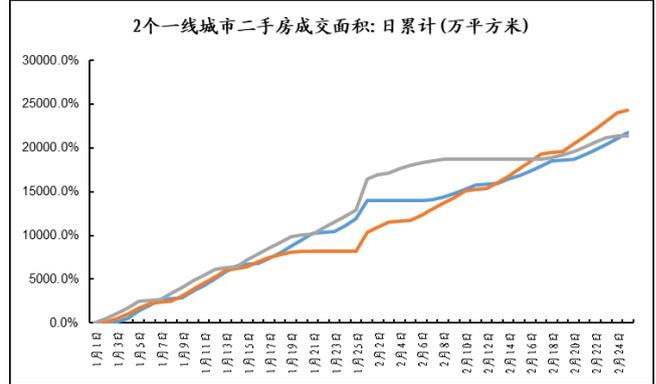
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9：跟踪城市二手房成交面积：月同比



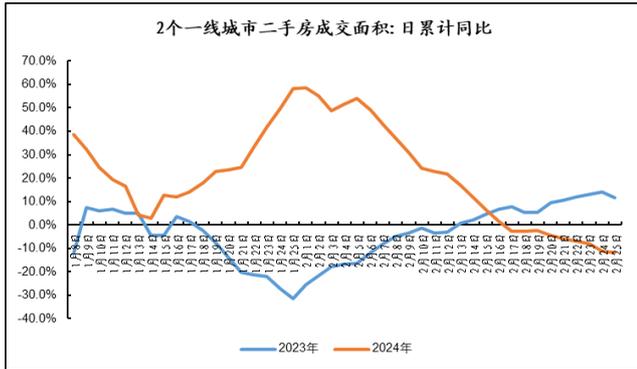
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：跟踪一线城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



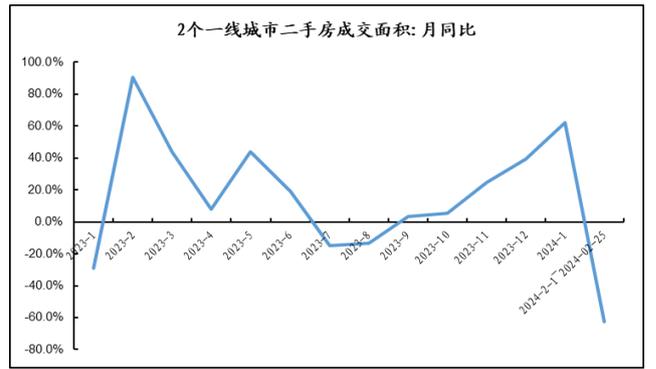
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：跟踪一线城市二手房成交面积：日累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：跟踪一线城市二手房成交面积：月同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

4. 行业要闻(2024.2.19~2024.2.25)

表9：本周主要地产要闻梳理

日期	要闻发布主体机构	要闻内容	要闻涉及领域	要闻涉及区域
2024/2/19	海南省住房公积金管理局	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。	公积金首付	海南
2024/2/20	住房和城乡建设部	住建部召开视频调度会议，推动城市房地产融资协调机制加快落地见效。会议要求，各商业银行要按照规程对“白名单”项目审查后放贷，对不予放贷的项目向金融监管部门报送“无法贷款的原因”，由城市政府及时协调解决。另外，要确保资金全部用于项目开发建设，严防资金被挪用于购地、偿还债务或其他投资。	城市房地产融资协调机制	全国
2024/2/20	住房和城乡建设部	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。另据中国银行、建	城市房地产融资协调机制	全国

设银行、农业银行、邮储银行和部分股份制银行有关数据, 已对“白名单”项目审批贷款 1236 亿元, 正在根据项目建设进度需要陆续发放贷款。

2024/2/20	山东省住房和城乡建设厅	截至 2 月 19 日, 16 市均已建立城市房地产融资协调机制。济南、青岛、烟台、日照、济宁、东营、聊城 7 市已推送首批项目名单, 涉及项目 448 个, 融资需求 917.04 亿元, 其中, 青岛、烟台、日照、聊城 4 市融资已落地, 合计 15.632 亿元。淄博、枣庄等 9 市已形成第一批“白名单”项目 819 个, 融资需求 909.57 亿元, 已在住房城乡建设部系统内报送 80 亿元, 获授信 26.04 亿元, 审批落地 8.44 亿元。	城市房地产融资协调机制	山东
2024/2/21	扬州市住房和城乡建设局	江苏扬州取消限售政策, 鼓励市区商品住房“以旧换新”, 并实施“以旧换新”契税补贴政策, 契税补贴比例不超过 1.5%。	限售&购房补贴	扬州
2024/2/21	重庆建渝住房租赁基金	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。	保障房	重庆
2024/2/21	郑州市住房保障和房地产管理局	郑州市住房保障和房地产管理局公布人才首次购房补贴发放实施细则, 明确高层次人才首次购房补贴房价 50%, 最高补贴 300 万元。	购房补贴	郑州
2024/2/21	中指研究院	中指研究院报告显示, 今年 1 月份, 全国法拍市场挂牌各类法拍房源 10.04 万套, 同比增加 48.2%; 其中成交约 1.27 万套, 同比增加 18.3%, 成交总金额 273.1 亿元。	法拍房	-
2024/2/20	深圳市住房和建设局	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。	保障房&城市更新	深圳
2024/2/22	广东省住房和城乡建设厅	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。	城市房地产融资协调机制	广东
2024/2/23	内蒙古自治区住房和城乡建设厅	内蒙古自治区住建厅组织召开全区城市房地产融资协调机制工作视频推进会, 对各盟市落实城市房地产融资协调机制工作进展及 2024 年保交楼复工复产准备工作情况进行调度。截至 2 月 22 日, 各盟市第一批共推送房地产“白名单”项目 161 个, 融资总需求 157.9 亿元。全区已有两个项目共获得贷款 5250 万元。	城市房地产融资协调机制	内蒙古

资料来源: 政府官网, 政府机构公众号, 权威媒体官网, 东兴证券研究所

5. 投资建议

推进城中村改造和探索住房双轨新模式, 已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点。我们认为重点布局一二线城市, 具有信用优势的优质央国企, 将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企, 有望凭借当前的信用和布局优势, 在行业企稳与转型之际抢占先机。

6. 风险提示

行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产行业基金持仓 2023Q4: 基金地产股持仓显著下滑, 进一步低配地产行业—	2024-01-24
行业普通报告	房地产统计局 1-12 月数据点评: 12 月新房销售、开发投资、到位资金跌幅均有所扩大, 竣工持续改善—	2024-01-18
行业普通报告	房地产周报 20240102: 二手房销售继续回暖, 土地市场跌幅收窄	2024-01-02
行业普通报告	房地产周报 20231225: 住建部定调明年工作重点, 二手房销售回暖	2023-12-25
行业普通报告	房地产统计局 1-11 月数据点评: 11 月销售额降幅略微扩大, 低基数下新开工转正, 竣工持续改善—	2023-12-19
行业普通报告	【东兴地产】房地产周报 20231218: 新房销售持续下行, 京沪迎来多项楼市政策优化	2023-12-19
行业普通报告	房地产周报 20231211: 新房销售跌幅扩大, 银行发力支持非国有房企融资	2023-12-12
行业普通报告	房地产周报 20231204: 上交所及多家银行召开房企座谈会, 旨在满足房企合理融资需求	2023-12-04
行业深度报告	房地产行业 2024 年投资展望: 适应新形势, 探寻新发展	2023-11-30
行业普通报告	房地产周报 20231120: 三部门联合召开金融机构座谈会, 强调支持房地产企业合理融资	2023-11-20

资料来源: 东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写, 东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料, 我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正, 但文中的观点、结论和建议仅供参考, 报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价, 投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内, 与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下, 我公司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头寸并进行交易, 也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有, 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。如引用、刊发, 需注明出处为东兴证券研究所, 且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用, 未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导, 本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级 (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):
以报告日后的 6 个月内, 公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

强烈推荐: 相对强于市场基准指数收益率 15% 以上;

推荐: 相对强于市场基准指数收益率 5%~15% 之间;

中性: 相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间;

回避: 相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

行业投资评级 (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):
以报告日后的 6 个月内, 行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义:

看好: 相对强于市场基准指数收益率 5% 以上;

中性: 相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5% 之间;

看淡: 相对弱于市场基准指数收益率 5% 以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层

邮编: 100033

电话: 010-66554070

传真: 010-66554008

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层

邮编: 200082

电话: 021-25102800

传真: 021-25102881

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编: 518038

电话: 0755-83239601

传真: 0755-23824526