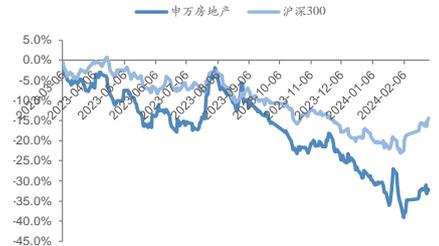


房地产行业周报

供需偏弱叠加高基数，销售进一步探底

强于大市(维持评级)

一年内行业相对大盘走势



周度观点:

➤ 供需仍弱，2月销售进一步下探

克而瑞统计，2024年1-2月，房地产市场继续承压，整体保持低位运行。百强房企销售操盘金额同比降低60%，创近年新低。春节基准期因素下，叠加房企推盘意愿较低，整体市场呈现持续供需双弱格局，2月份春节期间，新房供求同环比大幅下降，重点30城供应和成交同比降幅超7成，销售复苏力度仍待观察。

➤ 典型房企保持聚焦核心，土地市场结构性复苏

克而瑞统计，2月300城土地市场成交量同比下降超过50%，核心城市成交以商办为主，宅地出让少见。百强层面，新增土储货值百强门槛值为10.1亿元，同比下降35%。当前环境下，房企保持聚焦核心的拿地策略，核心城市优质地块出让供应增加驱动部分典型头部房企拿地规模逆势增长。根据克而瑞统计，30家典型房企的单月拿地金额为288亿元，环比回升52%。

➤ **投资建议:** 我们认为，当前房地产调控政策仍旧处于宽松周期，持续宽松的调控政策有望托底行业，龙头房企经营情况有望迎来改善。建议关注重点龙头房企：保利发展、招商蛇口、滨江集团，以及区域型地方国企：浦东金桥。

行业跟踪:

➤ 销售回顾 (2.23-2.29)

重点监测34城合计成交总套数为1.9万套，环比上周增长100.9%；2024年累计成交总套数为11.5万套，累计同比下降41.7%。其中，一线城市成交3330套，环比上周增长141%，2024年累计成交2.8万套，累计同比下降37.1%；二线城市成交1.3万套，环比上周增长134.4%，2024年累计成交7.3万套，累计同比下降44.6%；三线城市成交2362套，环比上周下降1%，2024年累计成交1.5万套，累计同比下降33.9%。

➤ 土地供应 (2.19-2.25)

百城土地宅地供应规划建筑面积297万m²，2024年累计供应规划建面2205万m²，累计同比下降19.5%，供求比0.99。在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价5925元/m²，近四周平均挂牌均价5671元/m²，环比下降13.9%，同比下降14.3%。

➤ 土地成交 (2.19-2.25)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积254万m²，2024年累计成交2222万m²，累计同比下降24%。土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为9568元/m²，环比增长1266.9%，同比增长34.5%，整体溢价率为5.6%，2024年平均楼面价5536元/m²，同比增长21.7%，溢价率4%，较去年同期下降1.3个百分点。

➤ **风险提示:** 地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

团队成员

分析师 陈立
执业证书编号: S0210523080003
邮箱: c130270@hffzq.com.cn

相关报告

- 《20240204 销售底部徘徊，土地市场分化——房地产行业周报》
- 《20240114 建立地产融资协调机制，上海青浦奉贤放松限购——房地产行业周报》
- 《20231224 住建部定调楼市政策，维护行业平稳发展——房地产行业周报》



正文目录

1	销售回顾 (2.23-2.29)	3
2	土地供应 (2.19-2.25)	5
3	土地成交 (2.19-2.25)	8
4	风险提示.....	11

图表目录

图表 1: 重点跟踪城市成交情况 (套、%)	3
图表 2: 房管局商品房网签数据 (套、%)	4
图表 3: 百城土地供应情况 (万 m^2 、%)	5
图表 4: 百城土地挂牌楼面价 (元/ m^2 、%)	5
图表 5: 百城土地供应量 (万 m^2 、%)	6
图表 6: 百城土地供应价 (元/ m^2 、%)	7
图表 7: 百城土地成交建筑面积 (万 m^2 、%)	8
图表 8: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 、%)	8
图表 9: 百城土地成交量 (万 m^2 、%)	9
图表 10: 百城土地成交价及溢价率 (万 m^2 、%)	10

1 销售回顾 (2.23-2.29)

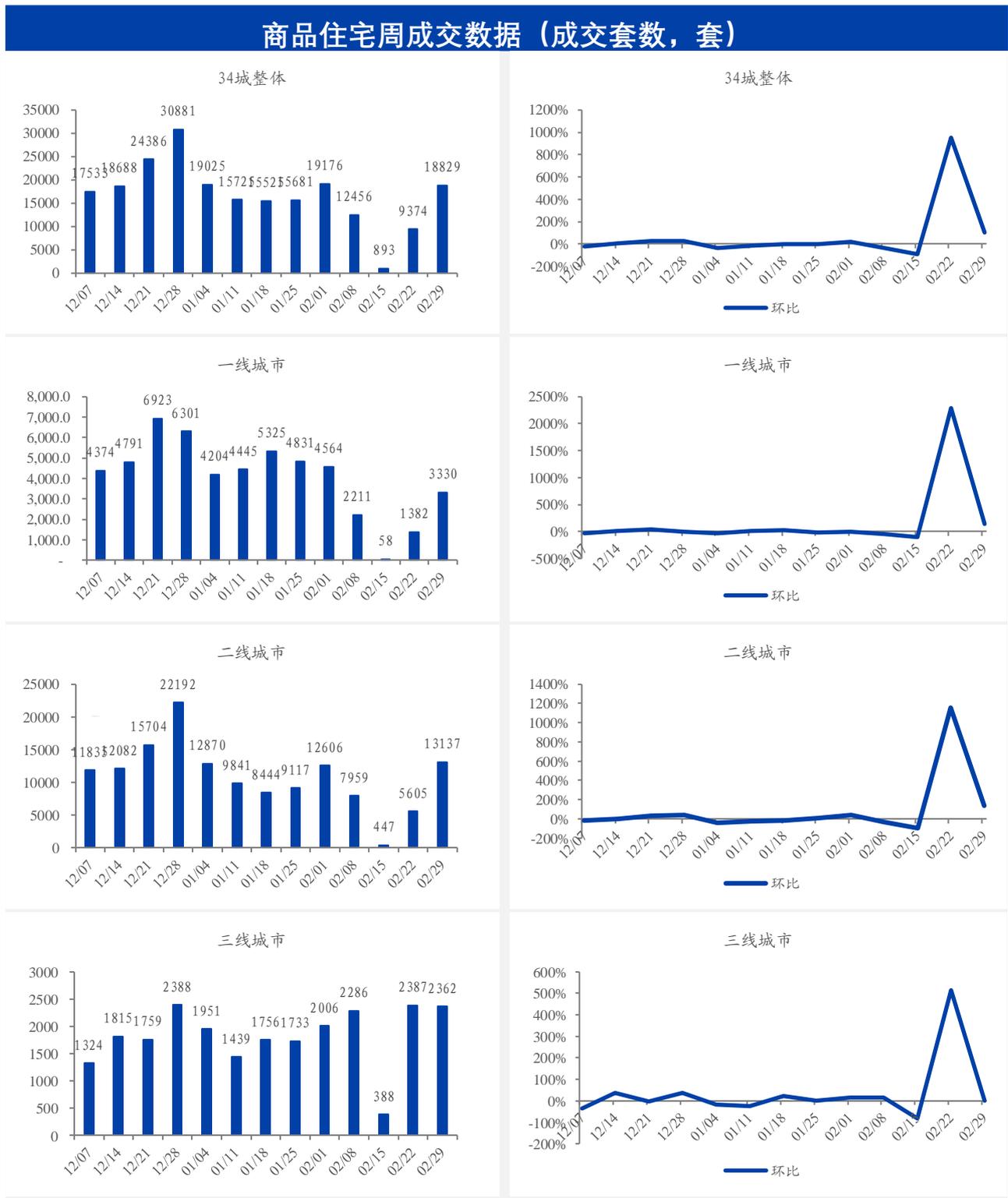
重点监测 34 城合计成交总套数为 1.9 万套，环比上周增长 100.9%；2024 年累计成交总套数为 11.5 万套，累计同比下降 41.7%。其中，一线城市成交 3330 套，环比上周增长 141%，2024 年累计成交 2.8 万套，累计同比下降 37.1%；二线城市成交 1.3 万套，环比上周增长 134.4%，2024 年累计成交 7.3 万套，累计同比下降 44.6%；三线城市成交 2362 套，环比上周下降 1%，2024 年累计成交 1.5 万套，累计同比下降 33.9%。

图表 1: 重点跟踪城市成交情况 (套、%)

34城当周商品住宅成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交 (万套)	累计同比
一线城市	北京	626	132.7%	0.9	-3.5%
	上海	1200	83.2%	1.1	-50.3%
	广州	1207	251.9%	0.6	-40.9%
	深圳	297	158.3%	0.3	-30.0%
一线合计		3330	141.0%	2.8	-37.1%
二线城市	杭州	515	136.2%	0.4	-60.4%
	南京	358	33.1%	0.3	-71.8%
	武汉	1377	135.8%	0.8	-60.2%
	成都	1800	81.3%	1.4	-32.9%
	青岛	1754	306.0%	1.0	-20.1%
	苏州	417	26.0%	0.3	-48.4%
	福州	151	81.9%	0.1	-54.1%
	济南	698	-0.7%	0.6	-53.1%
	无锡	145	245.2%	0.2	-36.9%
	东莞	391	64.3%	0.2	-43.0%
	惠州	76	145.2%	0.1	-65.8%
	大连	254	568.4%	0.3	159.2%
	宁波	200	56.3%	0.3	-39.7%
	佛山	628	142.5%	0.4	-61.8%
温州	4336	258.3%	0.9	-27.1%	
二线合计		13137	134.4%	7.3	-44.6%
三线城市	泉州	37	-19.6%	0.1	1710.3%
	江门	253	110.8%	0.1	-62.0%
	莆田	42	-23.6%	0.0	-35.4%
	泰安	239	66.0%	0.2	-28.1%
	扬州	183	195.2%	0.1	-29.3%
	衢州	32	300.0%	0.0	91.8%
	荆门	93	12.0%	0.1	-62.3%
	芜湖	194	-45.0%	0.2	-22.3%
	肇庆	116	-18.9%	0.1	121.7%
	渭南	30	87.5%	0.0	-3.7%
	茂名	587	-37.5%	0.4	15.2%
	平凉	300	-1.0%	0.1	3.5%
	拉萨	61	48.8%	0.1	-77.4%
	鹤壁	89	43.5%	0.0	-83.5%
	韶关	143	146.6%	0.0	-63.8%
	三线合计		2362	-1.0%	1.5
34城合计		18829	100.9%	11.5	-41.7%

数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 2: 房管局商品房网签数据 (套、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

2 土地供应 (2.19-2.25)

百城土地宅地供应规划建筑面积 297 万 m²，2024 年累计供应规划建面 2205 万 m²，累计同比下降 19.5%，供求比 0.99。其中，一线城市供应规划建筑面积 24 万 m²，今年累计供应 130 万 m²，累计同比下降 25.3%，累计供求比 0.75；二线城市供应规划建筑面积 130 万 m²，今年累计供应 833 万 m²，累计同比下降 5.2%，累计供求比 1.02；三四线城市供应规划建筑面积 143 万 m²，今年累计供应 1242 万 m²，累计同比下降 26.3%，累计供求比 1.01。

图表 3: 百城土地供应情况 (万 m²、%)

城市等级	供应规划建筑面积	环比	今年累计供应	累计同比	今年累计成交	供求比
一线	24	-	130	-25.3%	174	0.75
二线	130	2414.5%	833	-5.2%	813	1.02
三四线	143	968.1%	1242	-26.3%	1235	1.01
合计	297	1500.8%	2205	-19.5%	2222	0.99

数据来源: wind、华福证券研究所

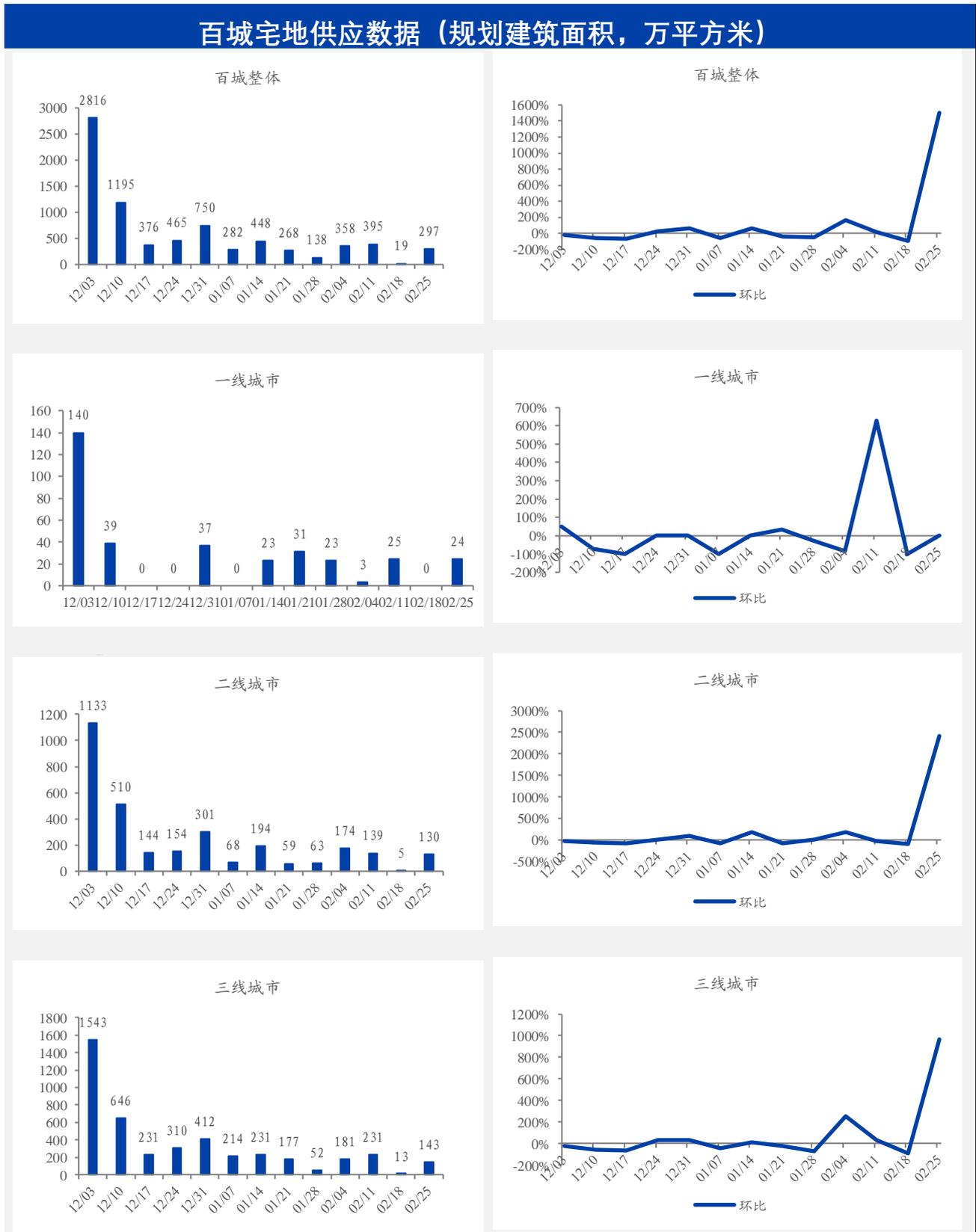
在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 5925 元/m²，近四周平均挂牌均价 5671 元/m²，环比下降 13.9%，同比下降 14.3%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 19471 元/m²，近四周平均起拍楼面 28303 元/m²，环比下降 4.6%，同比增长 60.5%；二线城市供应土地挂牌楼面价 5809 元/m²，近四周平均起拍楼面 6729 元/m²，环比下降 22.3%，同比增长 2.4%；三四线城市供应土地挂牌楼面价 3729 元/m²，近四周平均起拍楼面价 2753 元/m²，环比增长 12.6%，同比下降 11.2%。

图表 4: 百城土地挂牌楼面价 (元/m²、%)

	本周土地挂牌均价	近四周平均楼面价	环比增速	同比增速
一线	19471	28303	-4.6%	60.5%
二线	5809	6729	-22.3%	2.4%
三四线	3729	2753	12.6%	-11.2%
合计	5925	5671	-13.9%	-14.3%

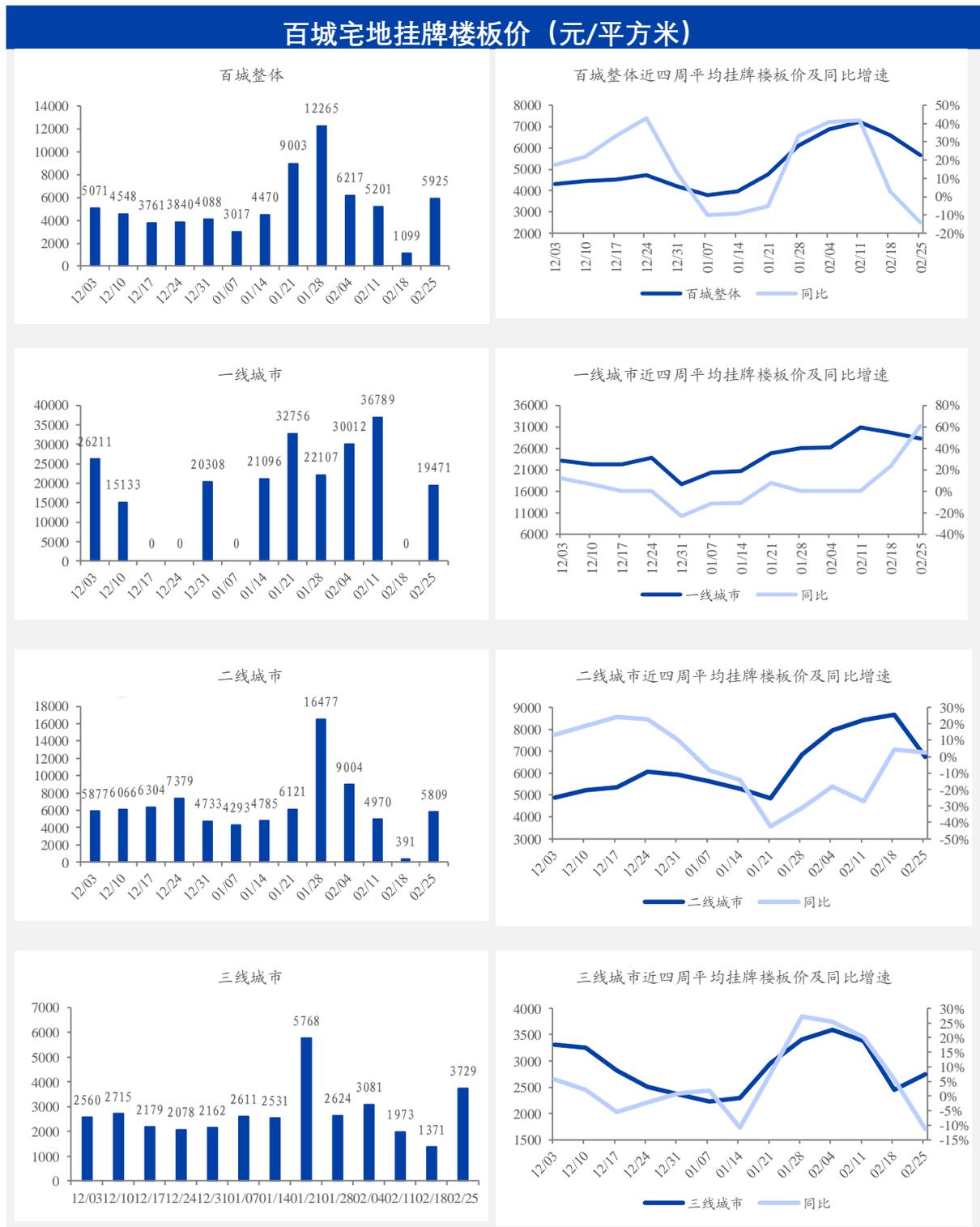
数据来源: wind、华福证券研究所

图表 5: 百城土地供应量 (万m², %)



数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 6: 百城土地供应价 (元/m²、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

3 土地成交 (2.19-2.25)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 254 万 m²，2024 年累计成交 2222 万 m²，累计同比下降 24%。其中，一线城市成交建筑面积 55 万 m²，今年累计成交 174 万 m²，累计同比增长 226.7%；二线城市成交建筑面积 38 万 m²，今年累计成交 813 万 m²，累计同比增长 11.9%；三四线城市成交建筑面积 162 万 m²，今年累计成交 1235 万 m²，累计同比下降 42.4%。

图表 7: 百城土地成交建筑面积 (万 m², %)

城市等级	成交规划建筑面积	环比	今年累计成交	累计同比
一线	55	-	174	226.7%
二线	38	42256.0%	813	11.9%
三四线	162	2770.2%	1235	-42.4%
合计	254	4334.7%	2222	-24.0%

数据来源: wind、华福证券研究所

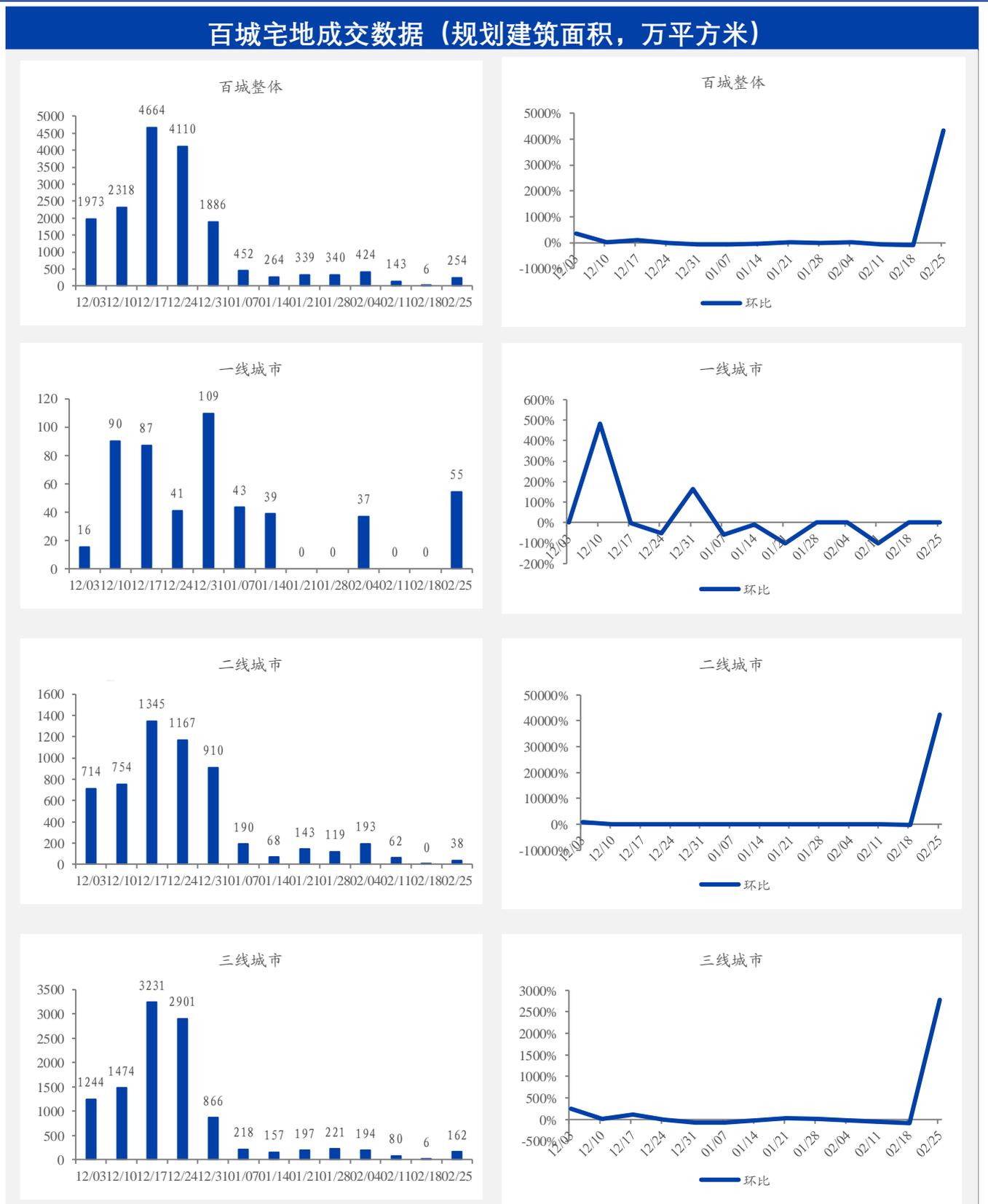
土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 9568 元/m²，环比增长 1266.9%，同比增长 34.5%，整体溢价率为 5.6%，2024 年平均楼面价 5536 元/m²，同比增长 21.7%，溢价率 4%，较去年同期下降 1.3 个百分点。其中，一线城市住宅用地平均成交楼面价为 29642 元/m²，整体溢价率为 6.7%，2024 年平均楼面价 24464 元/m²，同比下降 1.5%，溢价率 6.3%，较去年同期溢价率下降 1.5 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 5896 元/m²，整体溢价率为 8.6%，2024 年平均楼面价 5961 元/m²，同比下降 34.4%，溢价率 3.5%，较去年同期溢价率下降 2.6 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 3656 元/m²，整体溢价率为 1.6%，2024 年平均楼面价 2593 元/m²，同比增长 3.3%，溢价率 1.9%，较去年同期溢价率下降 1.7 个百分点。

图表 8: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/m², %)

城市等级	楼面价	环比	同比	溢价率	年初至今平均楼面价	同比	溢价率	去年溢价率
一线	29642	-	-	6.7%	24464	-1.5%	6.3%	7.8%
二线	5896	489.6%	-69.6%	8.6%	5961	-34.4%	3.5%	6.1%
三四线	3656	426.0%	59.7%	1.6%	2593	3.3%	1.9%	3.6%
合计	9568	1266.9%	34.5%	5.6%	5536	21.7%	4.0%	5.3%

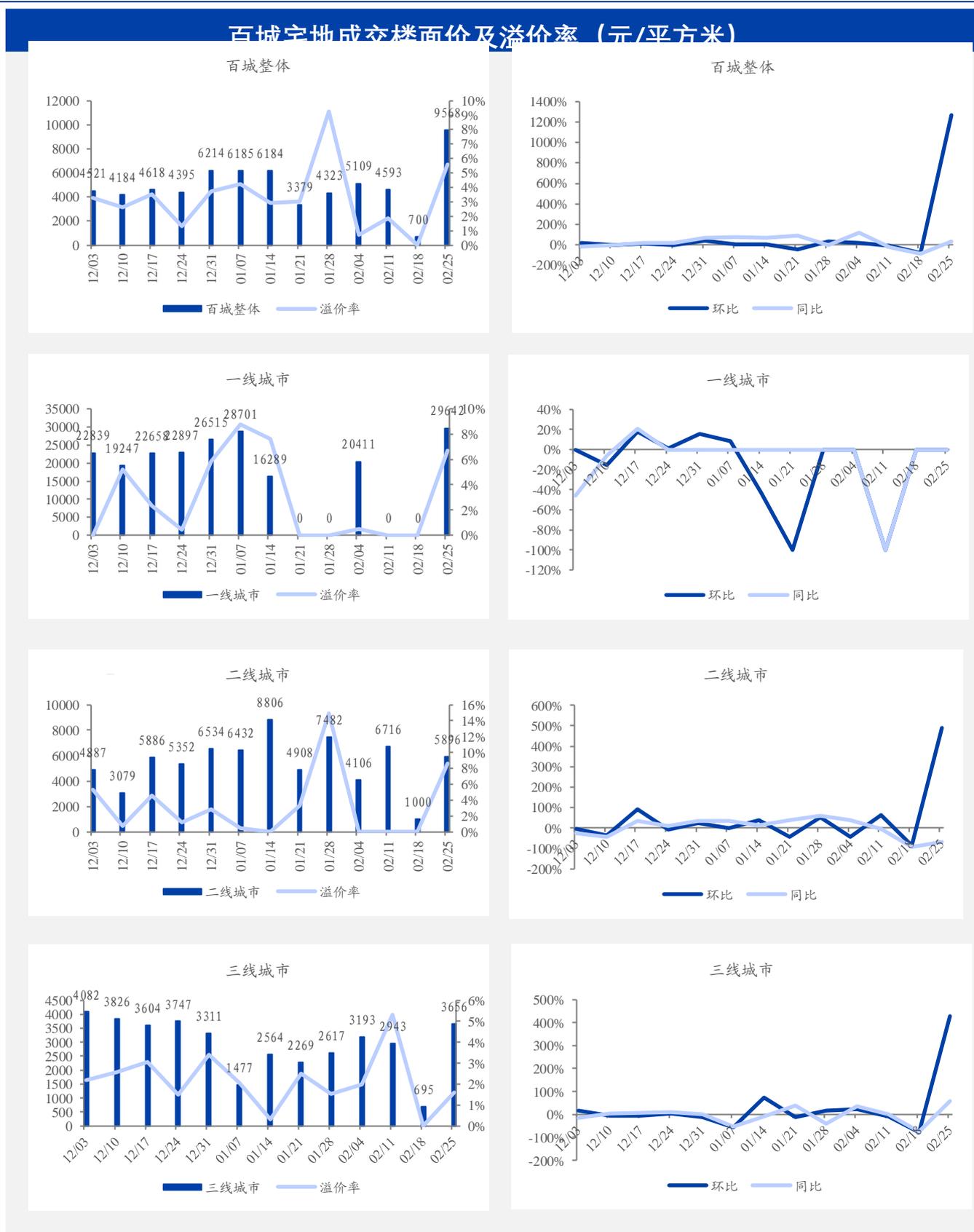
数据来源: wind、华福证券研究所

图表 9: 百城土地成交量 (万m²、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 10: 百城土地成交价及溢价率 (万m²、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所



4 风险提示

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，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。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也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。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。

投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

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；香港市场以恒生指数为基准；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）。

联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfyjs@hfbzq.com.cn