

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024年3月2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：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

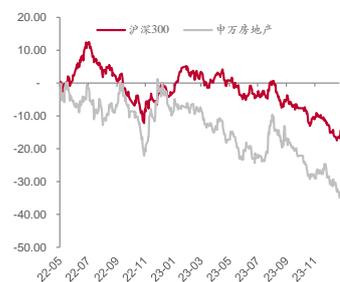
执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 107
行业总市值(亿元) 11,082.14
行业流通市值(亿元) 5,140.98

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	9.6	1.5	1.7	2.1	2.7	6.3	5.6	4.6	3.5	买入
招商蛇口	9.3	0.4	1.1	1.3	1.7	22.6	8.8	7.1	5.6	买入
滨江集团	7.3	1.2	1.4	1.8	2.3	6.0	5.1	4.1	3.1	买入
万科A	9.9	2.0	2.2	2.5	2.5	5.1	4.4	4.0	3.9	买入
华发股份	7.0	1.1	1.4	1.6	1.8	6.2	5.0	4.3	3.9	买入

备注：股价使用 2024 年 3 月 1 日收盘价

房地产行业周报-20240301

■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 0.22%，沪深 300 指数上涨 0.75%，相对收益为-0.97%，板块表现弱于大盘。

■ 行业基本面

本周(2.23-2.29)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 24465 套，同比增速-56.8%，环比增速 82.9%；合计成交面积 252.1 万平方米，同比增速-59.8%，环比增速 74.8%。

本周(2.23-2.29)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 15053 套，同比增速-43.4%，环比增速 45.9%；合计成交面积 133.1 万平方米，同比增速-46.5%，环比增速 29.5%。

本周(2.23-2.29)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19820.8 万平方米，环比增速 0.3%，去化周期 142.1 周。

本周(2.19-2.25)，土地供给方面，本周供应土地 1771 万平方米，同比增速 320%；供应均价 1299 元/平方米，同比增速 352.6%。土地成交方面，本周成交土地 2423.6 万平方米，同比增速 379.2%；土地成交金额 299.2 亿元，同比增速 1847%。本周土地成交楼面价 1235 元/平方米，溢价率 4.8%。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 8.6%、4.2%、1.4%。

本周(2.23-2.29)房地产企业合计发行信用债 68 亿元，同比增速-13.6%，环比增速 51.1%。

■ 投资建议：

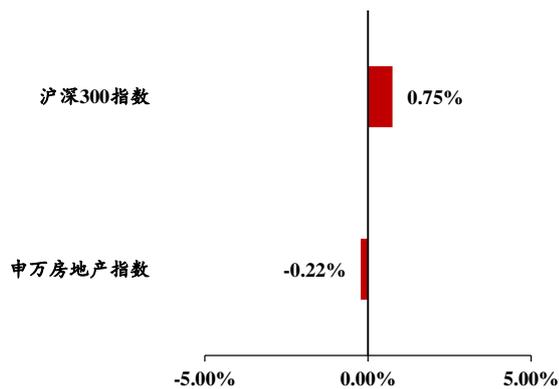
2月27日，住房城乡建设部发布关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知，住房发展年度计划要明确年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，测算房地产项目合理融资需求。保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构，要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。这意味着在新的一年里，国家更加精准支持房地产项目合理融资需求，房企将迎来政策利好。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口和万科A、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

■ 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

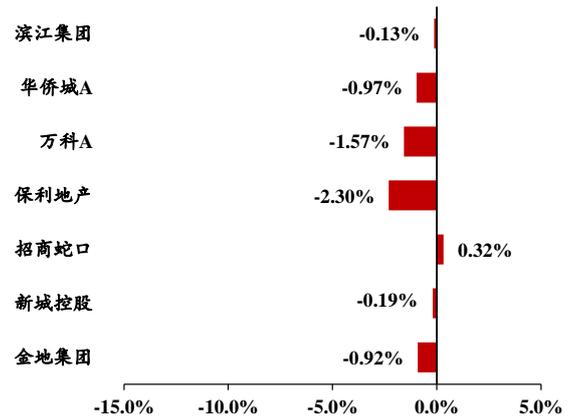
本周，申万房地产指数下跌 0.22%，沪深 300 指数上涨 0.75%，相对收益为-0.97%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：皇庭国际、万通地产、迪马股份、国创高新、中国武夷，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为京汉股份、同达创业、光大嘉宝、沙河股份、中珠医疗。

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27日，住房和城乡建设部发布关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知，提出科学编制 2024 年、2025 年住房发展年度计划，各城市要根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制 2024 年、2025 年住房发展年度计划。此外，住房发展年度计划要明确年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，测算房地产项目合理融资需求。保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构。要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。

【中央政策】2月28日，据中国银行官微发布，中国银行董事长、党委书记葛海蛟于 2 月 27 日至 28 日在四川成都、湖南长沙进行了城市房地产融资协调机制的专题调研。此次调研聚焦房地产融资问题，截至目前，全国已有 171 个城市通过该协调机制向中国银行推送了相关项目。中国银行方面表示，已经批复及正在审批的项目超过 100 个，涉及金额超过 300 亿元。同时，还有近 2500 个项目正在进行评估。

【地方政策】2月28日，北京市住建委宣布，“加梯地图（1.0 版）”正式上线，为市民提供线上申请加装电梯的服务。符合加梯条件的住宅单元，只需超过三分之二的居民在地图上同意，即可优先列入各区加梯计划。据北京市住建委介绍，此项新举措旨在方便市民，提高老楼加装电梯的效率。通过“加梯地图”，居民可轻松了解加装电梯的流程和条件，并在线上完成申请。北京市还制定了明确的加梯计划，预计在

2024 年实现老楼加装电梯新开工 1000 部、完工 600 部，以进一步改善老旧小区居住环境。

【地方政策】2 月 29 日，辽宁省沈阳市房产局宣布延长“卖旧买新”活动时限至 2024 年 12 月 31 日。该活动旨在支持当地房地产市场平稳健康发展，满足居民住房需求。沈阳市将对出售自有住房并购买新建商品住房的居民提供每平方米 100 元的财政补贴，规定卖旧买新时间无先后顺序。

【地方政策】2 月 29 日，湖北省住建厅宣布，湖北住房公积金数据互联共享平台建设取得重要进展，全省 17 个中心已全部接入运行。这意味着省内各城市的住房公积金可以异地委扣还贷。这一举措将为广大湖北省内的职工提供更加便捷的住房公积金服务。在此之前，职工需要到所在地的住房公积金管理中心办理委扣还贷业务，而如今，通过数据互联共享平台，职工可以在异地进行委扣还贷，节省了时间和精力。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	2 月 27 日，住房和城乡建设部发布关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知，提出科学编制 2024 年、2025 年住房发展年度计划，各城市要根据当地实际情况，准确研判住房需求，完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求，科学编制 2024 年、2025 年住房发展年度计划。此外，住房发展年度计划要明确年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，测算房地产项目合理融资需求。保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构。要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。	住房和城乡建设部	2024/2/27
中央政策	2 月 28 日，据中国银行官微发布，中国银行董事长、党委书记葛海蛟于 2 月 27 日至 28 日在四川成都、湖南长沙进行了城市房地产融资协调机制的专题调研。此次调研聚焦房地产融资问题，截至目前，全国已有 171 个城市通过该协调机制向中国银行推送了相关项目。中国银行方面表示，已经批复及正在审批的项目超过 100 个，涉及金额超过 300 亿元。同时，还有近 2500 个项目正在进行评估。	中国银行	2024/2/28
地方政策	2 月 28 日，北京市住建委宣布，“加梯地图（1.0 版）”正式上线，为市民提供线上申请加装电梯的服务。符合加梯条件的住宅单元，只需超过三分之二的居民在地图上同意，即可优先列入各区加梯计划。据北京市住建委介绍，此项新举措旨在方便市民，提高老楼加装电梯的效率。通过“加梯地图”，居民可轻松了解加装电梯的流程和条件，并在线上完成申请。	北京市住建委	2024/2/28

	北京市还制定了明确的加梯计划，预计在 2024 年实现老楼加装电梯新开工 1000 部、完工 600 部，以进一步改善老旧小区居住环境。		
地方政策	2 月 29 日，辽宁省沈阳市房产局宣布延长“卖旧买新”活动时限至 2024 年 12 月 31 日。该活动旨在支持当地房地产市场平稳健康发展，满足居民住房需求。沈阳市将对出售自有住房并购买新建商品住房的居民提供每平方米 100 元的财政补贴，规定卖旧买新时间无先后顺序。	辽宁省沈阳市房产局	2024/2/29
地方政策	2 月 29 日，湖北省住建厅宣布，湖北住房公积金数据互联共享平台建设取得重要进展，全省 17 个中心已全部接入运行。这意味着省内各城市的住房公积金可以异地委扣还贷。这一举措将为广大湖北省内的职工提供更加便捷的住房公积金服务。在此之前，职工需要到所在地的住房公积金管理中心办理委扣还贷业务，而如今，通过数据互联共享平台，职工可以在异地进行委扣还贷，节省了时间和精力。	湖北省住房和城乡建设局	2023/2/29

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

【阳光城集团】2 月 27 日，阳光城集团股份有限公司发布公告称，截至 2024 年 2 月 23 日，公司已到期未支付的债务（包含金融机构借款、合作方款项等）本金合计金额高达 771.18 亿元。其中，境外公开市场债券未按期支付本金累计 22.44 亿美元，境内公开市场债券未按期支付本金累计 194.75 亿元。

【中交地产】2 月 28 日，中交地产股份有限公司（证券代码:000736）发布关于为项目公司提供财务资助进展情况的公告。公告显示，中交地产与合作方按合作比例，向包括成都金牛幸福汇轨道城市发展有限公司在内的 6 家项目公司提供财务资助，总额不超过 58,973.554 万元。

【宏辉集团】2 月 28 日，宏辉集团发布截至 2023 年 12 月 31 日止六个月的中期业绩，期内集团录得营业额约港币 18,558,000 元，较上个财政年度同期约港币 17,368,000 元上升约 6.9%。营业额上升主要由于贷款融资业务营业额增加。

【达力集团】2 月 29 日，达力集团有限公司（香港联交所股份代号:29）公布截至 2023 年 12 月 31 日止六个月之中期业绩。报告显示，该公司及其附属公司未经审核的综合收入 38,307 千港币，较 2022 年同期的 39,606 千港币有所下降。中期内，达力集团未经审核的毛利为 24,914 千港币，低于去年同期的 26,934 千港币。

【旭辉集团】2月29日，旭辉集团官微发布，公司2024年1-2月于全国交付16个项目超7000套新房。其中，六安旭辉中心二期于2月18日实景交付10栋楼，让848户业主兑现美好生活；2月29日，武汉钰龙旭辉半岛二期3#楼提前2个月为221户兑付新家。

表4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
阳光城集团	2月27日，阳光城集团股份有限公司发布公告称，截至2024年2月23日，公司已到期未支付的债务（包含金融机构借款、合作方款项等）本金合计金额高达771.18亿元。其中，境外公开市场债券未按期支付本金累计22.44亿美元，境内公开市场债券未按期支付本金累计194.75亿元。	2024/2/27
中交地产	2月28日，中交地产股份有限公司（证券代码：000736）发布关于为项目公司提供财务资助进展情况的公告。公告显示，中交地产与合作方按合作比例，向包括成都金牛幸福汇轨道城市发展有限公司在内的6家项目公司提供财务资助，总额不超过58,973.554万元。	2024/2/28
宏辉集团	2月28日，宏辉集团发布截至2023年12月31日止六个月的中期业绩，期内集团录得营业额约港币18,558,000元，较上个财政年度同期约港币17,368,000元上升约6.9%。营业额上升主要由于贷款融资业务营业额增加。	2024/2/28
达力集团	2月29日，达力集团有限公司（香港联交所股份代号：29）公布截至2023年12月31日止六个月之中期业绩。报告显示，该公司及其附属公司未经审核的综合收入38,307千港币，较2022年同期的39,606千港币有所下降。中期内，达力集团未经审核的毛利为24,914千港币，低于去年同期的26,934千港币。	2024/2/29
旭辉集团	2月29日，旭辉集团官微发布，公司2024年1-2月于全国交付16个项目超7000套新房。其中，六安旭辉中心二期于2月18日实景交付10栋楼，让848户业主兑现美好生活；2月29日，武汉钰龙旭辉半岛二期3#楼提前2个月为221户兑付新家。	2024/2/29

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

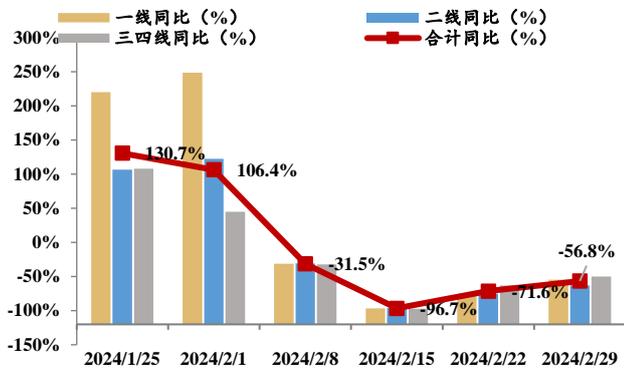
4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

本周(2.23-2.29)，中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交24465套，同比增速-56.8%，环比增速82.9%；合计成交面积252.1万平方米，同比增速-59.8%，环比增速74.8%。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

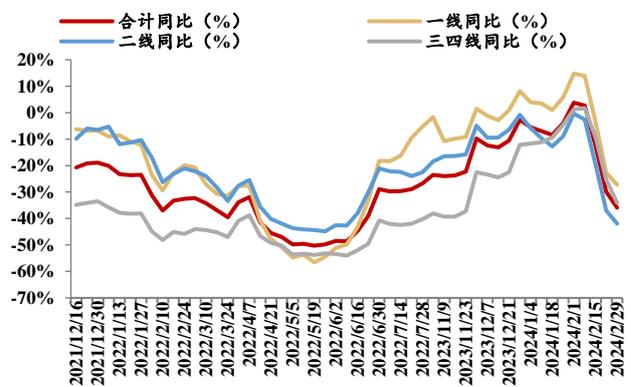
为-54.7%、-63.2%和-50.3%，环比增速为97.5%、78.9%和80.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-54%、-64.5%和-55.3%，环比增速为120.9%、69.3%和65.6%。

图表5：一手房成交套数同比分析（周度）



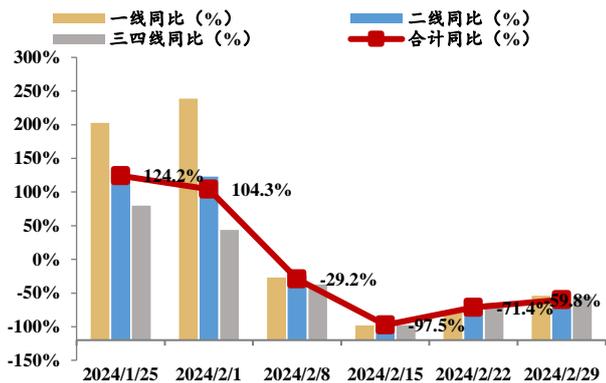
来源：Wind、中泰证券研究所

图表6：一手房成交套数同比分析（8周移动平均）



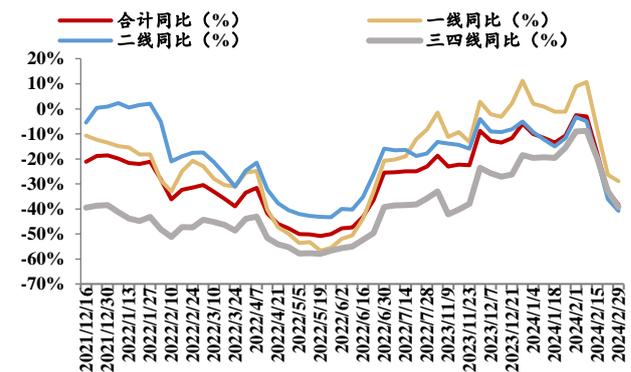
来源：Wind、中泰证券研究所

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

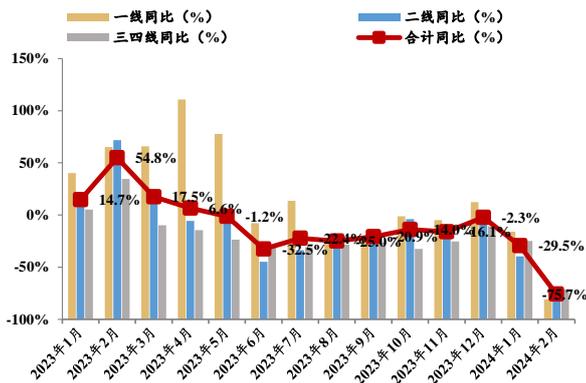
图表8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）



来源：Wind、中泰证券研究所

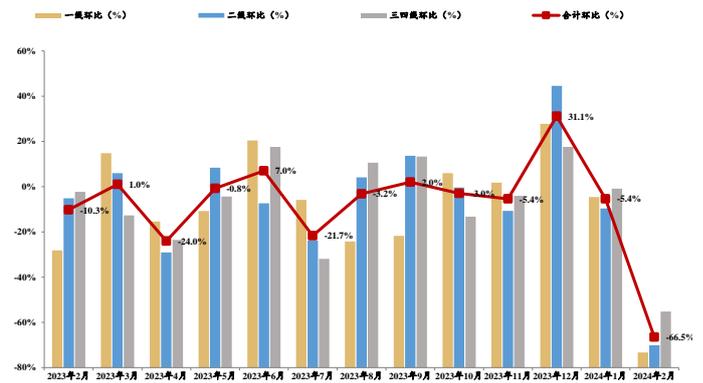
本月至今(2.1-2.29)，中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交142750套，同比增速-29.5%，环比增速-5.4%；合计成交面积1438.5万平方米，同比增速-36.2%，环比增速-9.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-16%、-39.6%和-24.9%，环比增速为-4.6%、-9.6%和-0.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-24.9%、-41.5%和-34.1%，环比增速为-16.7%、-11.7%和-0.6%。

图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度)



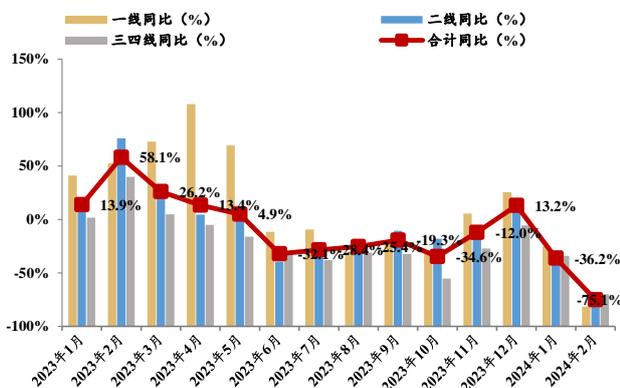
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度)



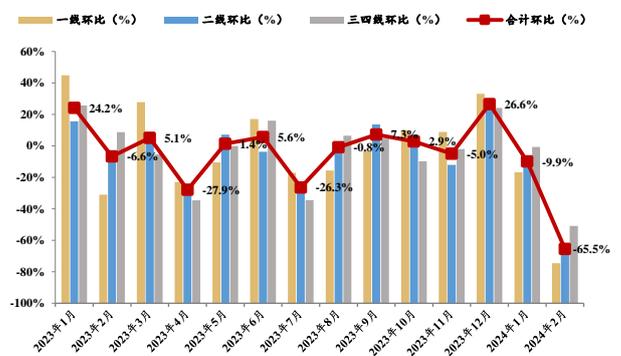
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度)



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

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)	24465	-56.8%	82.9%	23727
	成交面积 (万平)	252.1	-59.8%	74.8%	243
一线城市	套数 (套)	4931	-54.7%	97.5%	6040
	成交面积 (万平)	43.0	-54.0%	120.9%	50
二线城市	套数 (套)	9124	-63.2%	78.9%	9199
	成交面积 (万平)	112.7	-64.5%	69.3%	116
三四线城市	套数 (套)	10410	-50.3%	80.1%	8488
	成交面积 (万平)	96.4	-55.3%	65.6%	77
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1279	-55.5%	49.4%	2285
	成交面积 (万平)	9.6	-62.6%	71.3%	18
上海	套数 (套)	1592	-61.8%	89.1%	1977
	成交面积 (万平)	12.7	-64.0%	77.8%	17
广州	套数 (套)	1786	-42.9%	172.3%	1369

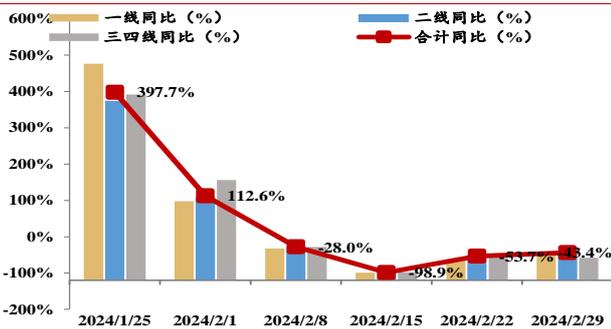
	成交面积 (万平)	18.0	-29.6%	239.9%	10
深圳	套数 (套)	274	-61.8%	91.6%	409
	成交面积 (万平)	2.6	-61.8%	89.3%	4
杭州	套数 (套)	616	-67.8%	143.5%	569
	成交面积 (万平)	11.6	-56.0%	226.4%	9
南京	套数 (套)	298	-81.6%	10.8%	301
	成交面积 (万平)	4.5	-79.2%	24.1%	5
武汉	套数 (套)	1709	-62.5%	137.0%	1737
	成交面积 (万平)	17.6	-66.6%	141.1%	18
成都	套数 (套)	1800	-47.4%	81.3%	1546
	成交面积 (万平)	31.7	-45.4%	55.3%	31
青岛	套数 (套)	1724	-59.0%	209.0%	1315
	成交面积 (万平)	20.0	-69.1%	192.7%	16
福州	套数 (套)	251	-65.7%	61.9%	359
	成交面积 (万平)	1.8	-71.8%	15.7%	2
济南	套数 (套)	1109	-64.7%	5.9%	1497
	成交面积 (万平)	9.9	-67.6%	3.9%	16
宁波	套数 (套)	160	-86.9%	25.0%	309
	成交面积 (万平)	2.0	-86.3%	26.5%	4
南宁	套数 (套)	622	-63.8%	18.9%	758
	成交面积 (万平)	4.3	-69.8%	46.8%	5
苏州	套数 (套)	640	-60.3%	77.8%	489
	成交面积 (万平)	7.2	-65.4%	-13.8%	7
无锡	套数 (套)	195	-71.1%	-	320
	成交面积 (万平)	2.1	-72.7%	-	3

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

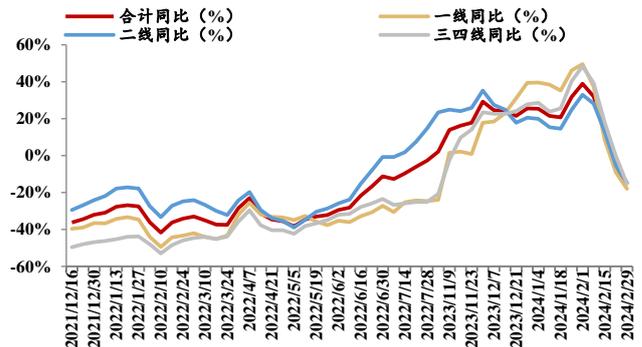
本周(2.23-2.29)，中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交15053套，同比增速-43.4%，环比增速45.9%；合计成交面积133.1万平方米，同比增速-46.5%，环比增速29.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-40.3%、-40.7%和-58.1%，环比增速为96.3%、36.1%和21.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-38.8%、-45.4%和-59.6%，环比增速为79.7%、17.6%和20.5%。

图表 14：二手房成交套数同比分析（周度）



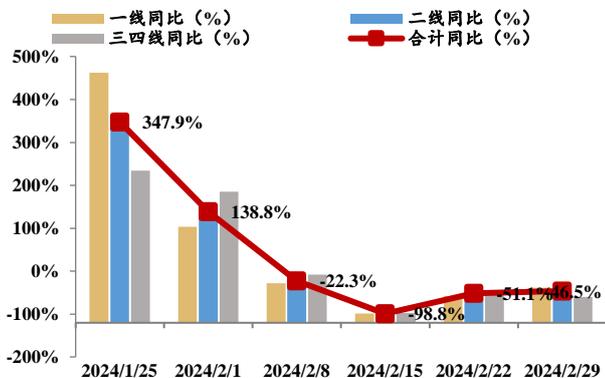
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 15：二手房成交套数同比分析（8周移动平均）



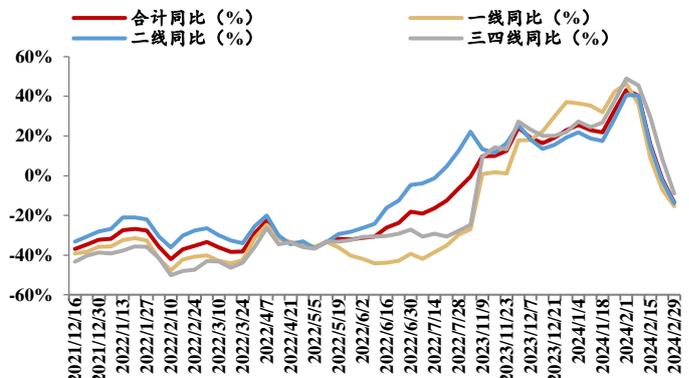
来源：Wind、中泰证券研究所

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

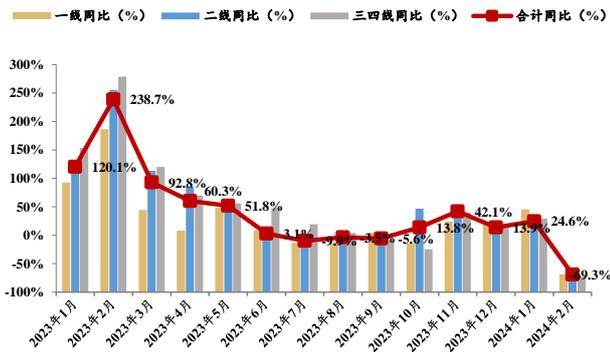
图表 17：二手房成交面积同比分析（8周移动平均）



来源：Wind、中泰证券研究所

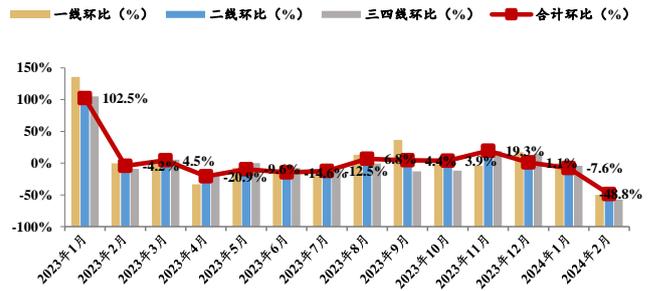
本月至今(2.1-2.29)，中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交77474套，同比增速24.6%，环比增速-7.6%；合计成交面积769万平方米，同比增速26.3%，环比增速-4.3%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为45.3%、17.1%和29.3%，环比增速为-0.4%、-11%和-4.1%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为39.5%、23.4%和22.7%，环比增速为-1.9%、-5.8%和-1.2%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)



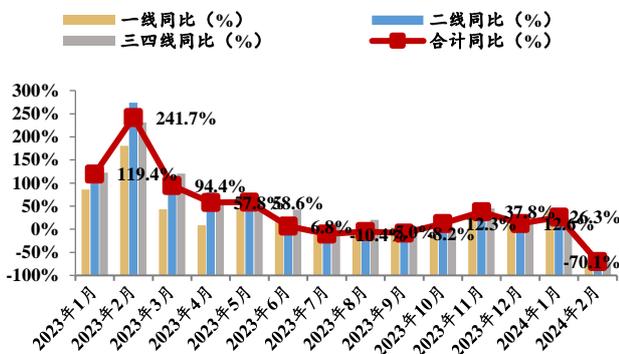
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)



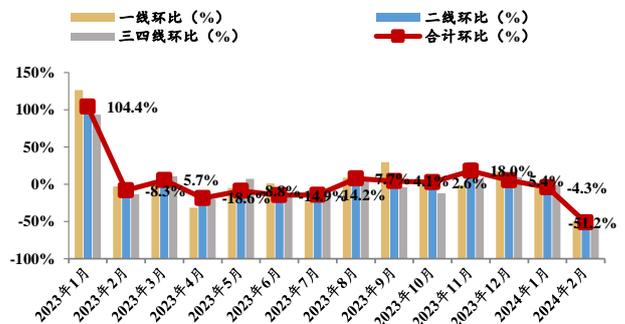
来源: Wind、中泰证券研究所

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

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)	15053	-43.4%	45.9%	13456
	成交面积 (万平)	133.1	-46.5%	29.5%	132
一线城市	套数 (套)	4026	-40.3%	96.3%	3169
	成交面积 (万平)	34.3	-38.8%	79.7%	28
二线城市	套数 (套)	9218	-40.7%	36.1%	8203
	成交面积 (万平)	80.9	-45.4%	17.6%	81
三四线城市	套数 (套)	1809	-58.1%	21.2%	2084
	成交面积 (万平)	17.9	-59.6%	20.5%	23
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3034	-48.1%	111.9%	2435
	成交面积 (万平)	25.4	-46.8%	101.0%	21
深圳	套数 (套)	992	10.6%	60.3%	734
	成交面积 (万平)	8.8	8.7%	37.6%	7
杭州	套数 (套)	532	-65.4%	91.4%	575
	成交面积 (万平)	5.0	-64.9%	93.5%	6

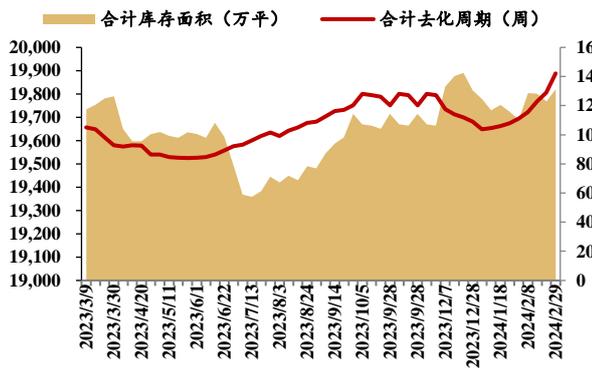
南京	套数 (套)	1435	-35.7%	47.8%	1377
	成交面积 (万平)	12.6	-34.6%	41.8%	12
成都	套数 (套)	3204	-45.2%	0.7%	2977
	成交面积 (万平)	35.2	-40.2%	4.1%	33
青岛	套数 (套)	1019	-44.1%	52.5%	885
	成交面积 (万平)	9.8	-39.6%	54.7%	9
厦门	套数 (套)	375	-53.4%	48.8%	389
	成交面积 (万平)	3.4	-51.9%	15.4%	4
南宁	套数 (套)	986	132.0%	170.9%	405
	成交面积 (万平)	6.7	55.4%	186.5%	4
苏州	套数 (套)	804	-46.0%	55.8%	997
	成交面积 (万平)	8.1	-45.2%	-31.6%	13
无锡	套数 (套)	863	-37.5%	59.8%	599
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	415	-49.3%	33.4%	469
	成交面积 (万平)	4.0	-50.0%	28.4%	5
扬州	套数 (套)	357	-44.1%	18.2%	288
	成交面积 (万平)	3.5	-54.9%	25.9%	3
佛山	套数 (套)	898	-59.8%	22.2%	1052
	成交面积 (万平)	9.4	-57.8%	19.5%	12
金华	套数 (套)	19	-95.3%	-47.2%	110
	成交面积 (万平)	0.2	-96.1%	-47.9%	1
江门	套数 (套)	120	-45.2%	10.1%	164
	成交面积 (万平)	0.9	-53.7%	10.9%	1

来源: Wind、中泰证券研究所

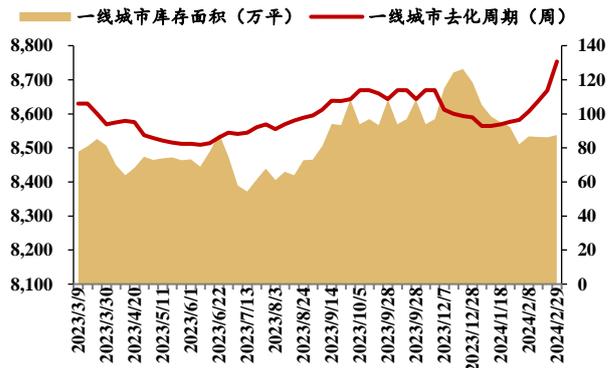
注: 一线城市 (2个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

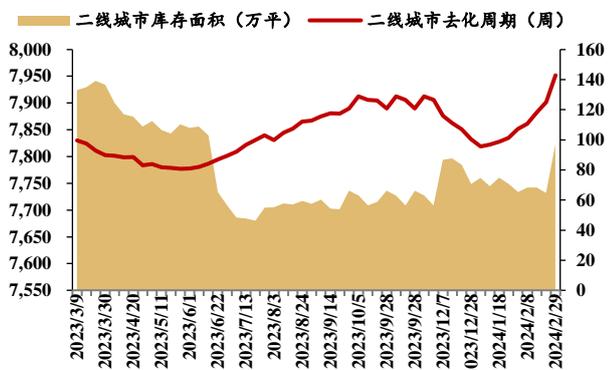
本周 (2.23-2.29), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19820.8 万平方米, 环比增速 0.3%, 去化周期 142.1 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.1%、1.2%、-1.3%, 去化周期分别为 130.8 周、142.9 周、177.3 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期


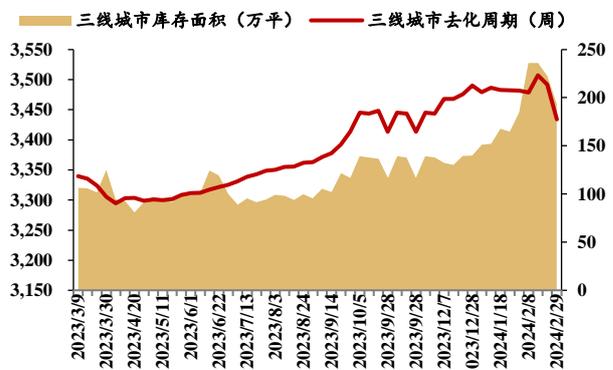
来源: Wind、中泰证券研究所

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


来源: Wind、中泰证券研究所

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

表 27: 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	19821	0.3%	139.5	142.1	142.1
一线城市	8538	0.1%	65.3	130.8	130.8
二线城市	7823	1.2%	54.7	142.9	142.9
三四线城市	3460	-1.3%	19.5	177.3	177.3
重点城市					
北京	2355	0.5%	21.7	108.7	108.7
上海	2910	0.0%	25.6	113.7	113.7
广州	2362	-0.3%	12.7	185.5	185.5
深圳	911	0.3%	5.3	173.2	173.2
杭州	844	13.8%	16.8	50.2	50.2
南京	2834	-0.1%	8.1	348.5	348.5
南宁	837	0.0%	9.9	84.7	84.7
福州	1242	0.1%	3.4	368.6	368.6

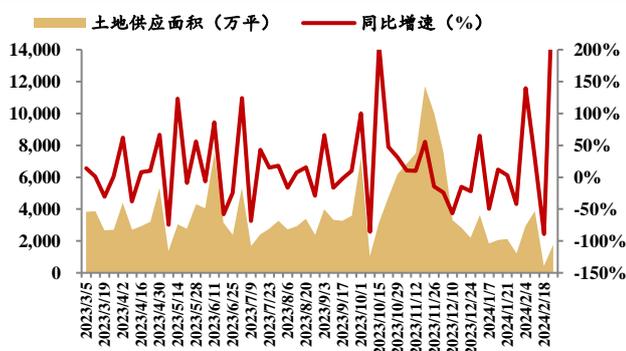
厦门	304	-0.7%	3.2	95.6	95.6
宁波	428	-0.4%	4.7	91.2	91.2
苏州	1334	-0.4%	8.7	154.0	154.0
江阴	0	-	1.0	0.0	0.0
温州	1552	-2.6%	13.8	112.6	112.6
泉州	752	-0.1%	1.2	618.1	618.1
莆田	420	-0.3%	0.9	483.7	483.7
宝鸡	553	-0.5%	2.6	211.8	211.8
东营	182	0.0%	0.0	-	-

来源: Wind、中泰证券研究所

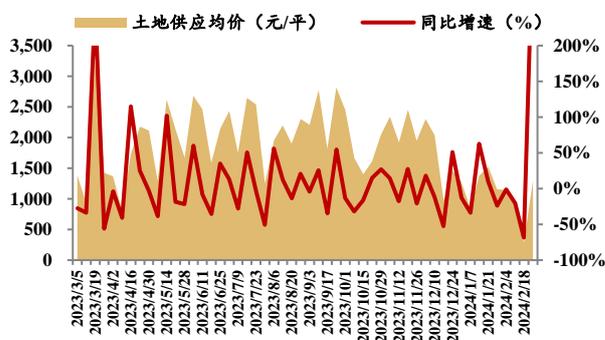
注: 一线城市(4个)包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市(7个)包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市(4个)包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

本周(2.19-2.25), 土地供给方面, 本周供应土地 1771 万平方米, 同比增速 320%; 供应均价 1299 元/平方米, 同比增速 352.6%。土地成交方面, 本周成交土地 2423.6 万平方米, 同比增速 379.2%; 土地成交金额 299.2 亿元, 同比增速 1847%。本周土地成交楼面价 1235 元/平方米, 溢价率 4.8%。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 8.6%、4.2%、1.4%。

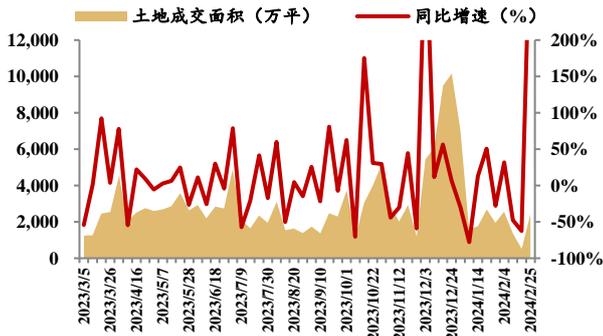
图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积


来源: Wind、中泰证券研究所

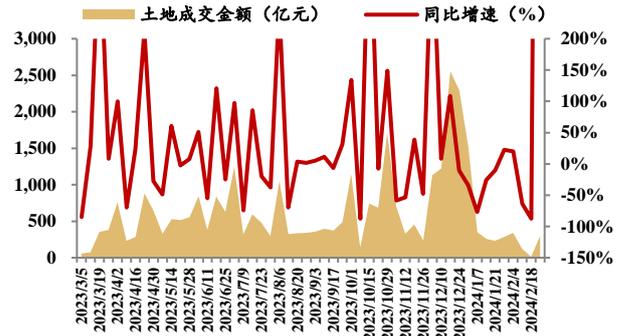
图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价


来源: Wind、中泰证券研究所

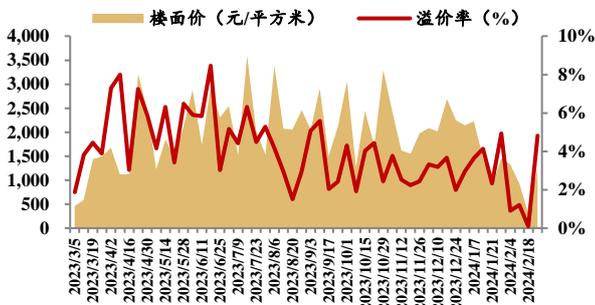
图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



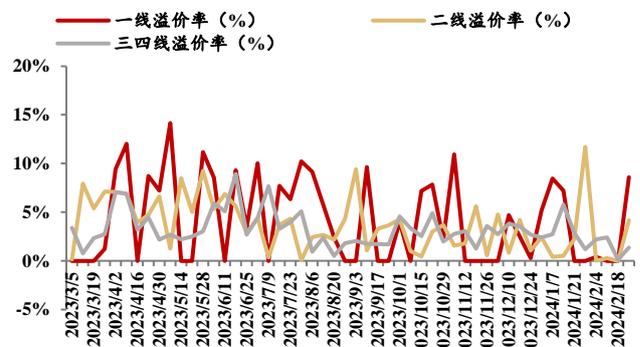
来源: Wind、中泰证券研究所



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


来源: Wind、中泰证券研究所

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

表 34: 近期房企拿地明细

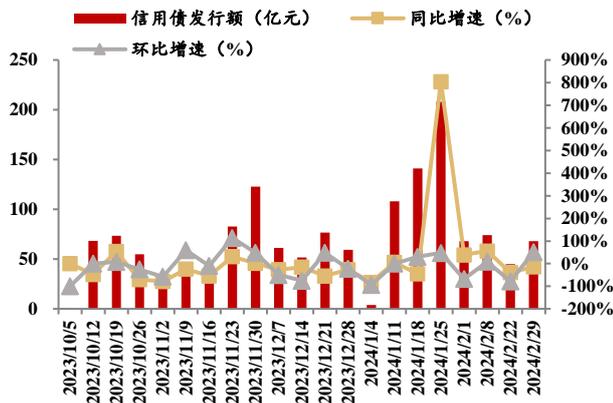
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
招商蛇口	长沙市	岳麓区	82,392.91	173,025.11	103,816.00	80.00	2023-12-05
招商蛇口	西安市	高新区	33,021.70	92,460.76	138,900.00	100.00	2023-12-06
龙湖集团	杭州市	钱塘区	62,334.00	155,835.00	265,287.00	100.00	2023-12-12
龙湖集团	成都市	郫都区	16,077.37	40,193.43	29,140.23	70.00	2023-12-15
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

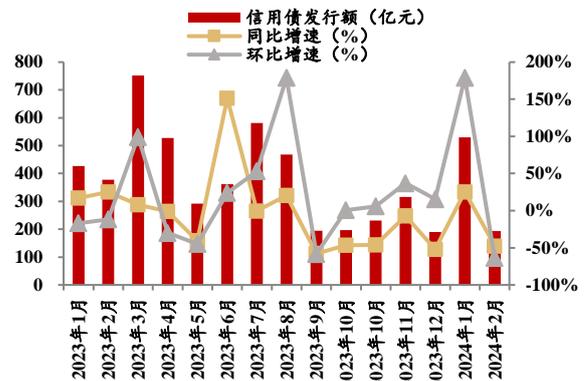
本周（2.23-2.29）房地产企业合计发行信用债 68 亿元，同比增速-13.6%，环比增速 51.1%。本月至今（2.23-2.29）房地产企业合计发行信用债 192.9 亿元，同比增速-47.5%，环比增速-63.6%。

图表 35: 房企信用债发行额（周度）



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额（月度）



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

2月27日，住房和城乡建设部发布关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知，住房发展年度计划要明确年度各类住房及用地供应规模、结构和区位，测算房地产项目合理融资需求。保障性住房要进一步明确供应套数和户型结构。要将房地产市场平稳健康发展、住房保障轮候时间等纳入目标管理。这意味着在新的一年里，国家更加精准支持房地产项目合理融资需求，房企将迎来政策利好。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。