

房地产

2024年03月03日

新房、二手房成交环比增长，2月销售保持低位运行

——行业周报

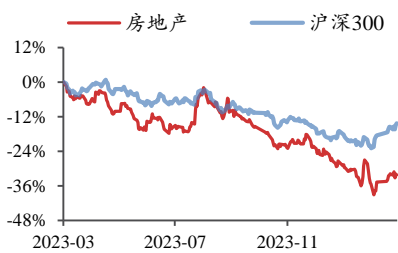
投资评级：看好（维持）

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

《2024年1-2月百强销售金额点评：销售规模延续降势，建发房产单月降幅表现最优——行业点评报告》
-2024.3.1

《上海新房环比领跑全国，住宅价格同比延续降势——行业点评报告》
-2024.2.26

《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》
-2024.2.25

● 核心观点：新房、二手房成交环比增长，2月销售保持低位运行

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，成交溢价率环比增长。根据克而瑞发布数据显示，2024年2月，TOP100房企仅实现销售操盘金额1858.6亿元，环比降低20.9%，同比降低60%。地产市场继续承压，销售整体保持低位运行。但我们认为目前稳地产信号明确，住建部要求各地科学编制今明两年住房发展计划，有利于引导市场平稳健康发展。住建部、金融监管总局要求各地融资协调机制“应建尽建”，高效解决项目融资问题。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。

● 政策端：科学编制两年住房发展计划，各地融资协调机制“应建尽建”

中央层面：住建部：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，科学编制2024年、2025年住房发展年度计划。**住建部、金融监管总局：**各地要扎实做好融资协调机制有关工作，按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。

地方层面：贵阳：2月26日消息，贵阳已梳理出两批房地产支持项目名单，首批3个项目成功获得2.05亿元的融资贷款。**陕西省：**截至2月23日，陕西省11个市（区）均建立房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目首批“白名单”并推送商业银行，共涉及114个项目。**长春：**自2024年3月1日起，对生育抚养二孩及以上的多子女家庭，首次申请住房公积金贷款的，单笔贷款最高额度由原来的可上浮30%调整为可上浮40%。

● 市场端：新房、二手房成交同比下降，杭州龙年首拍成功收官

销售端：2024年第9周，全国64城商品住宅成交面积268万平方米，同比下降43%，环比增加48%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达1719万平方米，累计同比下降42%。全国17城二手房成交面积为135万平方米，同比增速-40%，前值-42%；年初至今累计成交面积1068万平方米，同比增速-15%，前值-9%。

投资端：2024年第9周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1786万平方米，成交土地规划建筑面积2580万平方米，同比下降5%，成交溢价率为4.2%。2月27日，杭州2024年度首批7宗宅地挂牌出让。最终，7宗宅地全部溢价成交，揽金约111.62亿元。其中绿城、滨江集团、华润置地联合体均有斩获。

● 融资端：国内信用债发行同环比增长

2024年第9周，信用债发行96亿元，同比增加17%，环比增加113%，平均加权利率2.91%，环比增加11BPs；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、 科学编制两年住房发展计划，各地融资协调机制“应建尽建”	3
2、 销售端：新房、二手房成交同比下降，环比增长	6
2.1、 64 大中城市新房成交环比增长	6
2.2、 17 城二手房成交同比下降	8
3、 投资端：土地成交溢价率环比增长，杭州龙年首拍成功收官	9
4、 融资端：国内信用债发行同环比增长	10
5、 一周行情回顾	11
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	6
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长	6
图 3： 2024 年第 9 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长	7
图 4： 2024 年第 9 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 9 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长	7
图 6： 2024 年第 9 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长	7
图 7： 2024 年初至今低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	8
图 9： 一线城市二手房市场单周成交情况相对更好	8
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比下降	9
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增长	10
图 13： 信用债单周发行规模环比增长	11
图 14： 信用债累计发行规模同比增长	11
图 15： 房地产指数下跌 0.72%，板块表现弱于大市	12

表 1： 科学编制两年住房发展计划，各地融资协调机制“应建尽建”	4
表 2： 本周房地产行业个股中张江高科、万通发展、皇庭国际涨幅靠前	12
表 3： 本周房地产行业个股中新能泰山、数源科技、光大嘉宝跌幅靠前	12

1、科学编制两年住房发展计划，各地融资协调机制“应建尽建”

中央层面：(1) 住建部：住房城乡建设部表示，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。**(2) 住建部、金融监管总局：**2月29日，中国住房和城乡建设部与金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制视频调度会。会议强调，各地要扎实做好融资协调机制有关工作，抓项目“白名单”质量、抓工作进度、抓项目建设、抓宣传引导。按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。**(3) 住建部、金融监管总局：**自1月份城市房地产融资协调机制工作部署以来，各地和相关金融机构迅速行动，建机制、提名单、抓落实，工作取得良好开局。截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行快速进行项目筛选，审批通过贷款超2000亿元。**(4) 国家金融监督管理总局河南监管局：**截至2月27日，河南全省银行机构已对协调机制推送的项目授信67.1亿元，发放融资26.79亿元。其中，郑州市已授信35.18亿元，已发放19.18亿元。**(5) 工商银行：**3月1日，从工商银行获悉，自城市房地产融资协调机制建立以来，工商银行迅速响应，成立了“房地产融资协调机制专项工作小组”。据了解，截至2月22日，工商银行已对接约3800个项目，完成审批项目近100个，审批金额约400亿元。在广州、北京、苏州、郑州等25个城市，工商银行已对近40个项目新增融资约80亿元。

地方层面：(1) 贵阳：2月26日消息，贵阳已梳理出两批房地产支持项目名单，首批3个项目成功获得2.05亿元的融资贷款。**(2) 九江：**2月26日，九江市柴桑区成功办理了该市首笔提取住房公积金支付购房首付款业务。这一业务的落地实施，得益于九江市住建局最新发布的《九江市提取住房公积金支付购房首付款业务实施细则》。根据新细则，住房公积金缴存人在九江市范围内购买住房时，可以申请提取本人及配偶的住房公积金账户余额，用于支付购房首付款。**(3) 荆州：**2月26日，湖北省荆州市发布了一系列针对房地产市场的政策措施，旨在促进市场平稳健康发展。这些措施包括满足居民合理住房需求和助企纾困两个方面，共16条具体政策。在满足居民住房需求方面，荆州市提出了五项措施：实行房款契税补贴，降低个人住房贷款的首付比例和利率，优化住房公积金政策，优化财税减免政策，以及全面推进“带押过户”。其中，对于全日制大专以上毕业生和“招硕引博”人才，荆州市提供了不同额度的购房补贴。**(4) 绍兴：**据“绍兴发布”微信公众号披露，近日，浙江绍兴市住房公积金管理委员会印发了《关于住房公积金支持安居优居的通知》。同时，优化贷款最高额度，上调嵊州、新昌两地的住房公积金贷款最高额度，将全市住房公积金贷款最高可贷额度统一上调为单职工家庭70万元、双职工家庭100万元。**(5) 武汉：**达到法定就业年龄，具有完全民事行为能力，目前已连续在武汉市灵活就业窗口缴纳企业职工基本养老保险6个月及以上，且缴纳时长满6个月，以非全日制、个体经营、新业态等方式就业的灵活就业人员，如城镇个体工商户及其雇用人员、自由职业人员等，都可自愿参与。**(6) 福州：**2月27日，福建省福州市长乐区出台了《“好年华聚福州”长乐区人才住房保障办法实施细则》，为经认定的各类人才提供最高达150万元的购房补贴。根据《实施细则》，人才购房补贴分为六个层次，其中1型保障对象可获得最高150万元补贴，而6型保障对象则为5万元。

(7) 陕西省: 据观点新媒体了解,截至2月23日,陕西省11个市(区)均建立房地产融资协调机制,提出可以给予融资支持的房地产项目首批“白名单”并推送商业银行,共涉及114个项目。目前,已有多项“白名单”项目获得银行融资和授信。

(8) 烟台: 近日,烟台市政府发布《关于增强经济活力巩固回升向好态势推动烟台在新台阶实现高质量发展的若干政策措施》。其中提出,制定高品质住宅开发建设支持政策,建立高品质住宅开发建设标准体系和评审管理推进体系,2024年落地高品质住宅项目10个以上,推动房地产业高质量发展。**(9) 长春:** 2月27日,长春市住房公积金管理委员会宣布调整住房公积金贷款政策。自2024年3月1日起,借款人及配偶申请住房公积金贷款时,贷款额度和双方住房公积金账户余额关联倍数由原来的20倍调整为30倍。对生育抚养二孩及以上的多子女家庭,首次申请住房公积金贷款的,单笔贷款最高额度由原来的可上浮30%调整为可上浮40%。**(10) 湖北省:**

2月27日,湖北省住房公积金异地委扣还贷实现全省通办。据了解,这一变革得益于湖北省住房公积金数据互联共享平台的建设,该平台迈出了坚实的一步,全省17个中心已全部接入运行。这也意味着湖北异地委扣还贷实现全省通办。在委托扣划还贷期间,委托人公积金账户最低保留金额为100元。**(11) 常州:** 将未就业退役军人纳入住房公积金保障范围,允许其以灵活就业人员身份缴存住房公积金,并将其账户设立纳入“军人退役一件事”平台,简化手续。此外,退役军人若在退役5年内,在常州市购房并首次使用住房公积金贷款,可享受最高140万元的贷款额度,较普通额度增加20万元。**(12) 广州:** “截至2月26日,广州市首批推送项目已有9个获得融资,累计金额8.68亿元。”2月28日,中国房地产报记者从广州市住房和城乡建设局获得了关于房地产融资“白名单”的最新消息。广州市住房和城乡建设局介绍,第一批名单中,民营、混合所有制企业项目37个,占比达78.72%。第二批项目“白名单”已初步形成,正由市区两级融资协调机制工作组进行核实优化,将于近期推出,预计民营、混合所有制企业项目占比约80%。**(13) 湖北省:** 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。

(14) 天津: 3月1日,天津市蓟州区发布新建商品住宅购房补贴政策。该政策规定,自3月1日至3月31日,在蓟州区购买新建商品住宅并在此期间缴纳购房契税的购房者,可申请总购房款1%的补贴,补贴金额最高不超过5万元。购房人需为自然人,非自然人购房不享受此补贴。

表1: 科学编制两年住房发展计划,各地融资协调机制“应建尽建”

时间	政策
2024/2/26	贵阳: 2月26日消息,贵阳已梳理出两批房地产支持项目名单,首批3个项目成功获得2.05亿元的融资贷款。
2024/2/26	九江: 2月26日,九江市柴桑区成功办理了该市首笔提取住房公积金支付购房首付款业务。这一业务的落地实施,得益于九江市住建局最新发布的《九江市提取住房公积金支付购房首付款业务实施细则》。根据新细则,住房公积金缴存人在九江市范围内购买住房时,可以申请提取本人及配偶的住房公积金账户余额,用于支付购房首付款。
2024/2/26	荆州: 2月26日,湖北省荆州市发布了一系列针对房地产市场的政策措施,旨在促进市场平稳健康发展。这些措施包括满足居民合理住房需求和助企纾困两个方面,共16条具体政策。在满足居民住房需求方面,荆州市提出了五项措施: 实行房款契税补贴,降低个人住房贷款的首付比例和利率,优化住房公积金政策,优化财税减免政策,以及全面推进“带押过户”。其中,对于全日制大专以上毕业生和“招硕引博”人才,荆州市提供了不同额度的购房补贴。
2024/2/26	绍兴: 据“绍兴发布”微信公众号披露,近日,浙江绍兴市住房公积金管理委员会印发了《关于住房公积金支持安居优居的通知》。同时,优化贷款最高额度,上调嵊州、新昌两地的住房公积金贷款最高额度,将全市住房公积金贷款最高可贷额度统一上调为单职工家庭70万元、双职工家庭100万元。

时间	政策
2024/2/26	武汉：达到法定就业年龄，具有完全民事行为能力，目前已连续在武汉市灵活就业窗口缴纳企业职工基本养老保险6个月及以上，且缴纳时长满6个月，以非全日制、个体经营、新业态等方式就业的灵活就业人员，如城镇个体工商户及其雇用人员、自由职业人员等，都可自愿参与。
2024/2/27	住建部：住房城乡建设部表示，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。
2024/2/27	福州：2月27日，福建省福州市长乐区出台了《“好年华聚福州”长乐区人才住房保障办法实施细则》，为经认定的各类人才提供最高达150万元的购房补贴。根据《实施细则》，人才购房补贴分为六个层次，其中1型保障对象可获得最高150万元补贴，而6型保障对象则为5万元。
2024/2/27	陕西省：据观点新媒体了解，截至2月23日，陕西省11个市（区）均建立房地产融资协调机制，提出可以给予融资支持的房地产项目首批“白名单”并推送商业银行，共涉及114个项目。目前，已有多个“白名单”项目获得银行融资和授信。
2024/2/27	烟台：近日，烟台市政府发布《关于增强经济活力巩固回升向好态势推动烟台在新台阶实现高质量发展的若干政策措施》。其中提出，制定高品质住宅开发建设支持政策，建立高品质住宅开发建设标准体系和评审管理推进体系，2024年落地高品质住宅项目10个以上，推动房地产业高质量发展。
2024/2/27	长春：2月27日，长春市住房公积金管理委员会宣布调整住房公积金贷款政策。自2024年3月1日起，借款人及配偶申请住房公积金贷款时，贷款额度和双方住房公积金账户余额关联倍数由原来的20倍调整为30倍。对生育抚养二孩及以上的多子女家庭，首次申请住房公积金贷款的，单笔贷款最高额度由原来的可上浮30%调整为可上浮40%。
2024/2/27	湖北省：2月27日，湖北省住房公积金异地委托还贷实现全省通办。据了解，这一变革得益于湖北省住房公积金数据互联共享平台的建设，该平台迈出了坚实的一步，全省17个中心已全部接入运行。这也意味着湖北异地委托还贷实现全省通办。在委托扣划还贷期间，委托人公积金账户最低保留金额为100元。
2024/2/28	常州：将未就业退役军人纳入住房公积金保障范围，允许其以灵活就业人员身份缴存住房公积金，并将其账户设立纳入“军人退役一件事”平台，简化手续。此外，退役军人若在退役5年内内在常州市购房并首次使用住房公积金贷款，可享受最高140万元的贷款额度，较普通额度增加20万元。
2024/2/29	住建部、金融监管总局：2月29日，中国住房和城乡建设部与金融监管总局联合召开城市房地产融资协调机制视频调度会。会议强调，各地要扎实做好融资协调机制有关工作，抓项目“白名单”质量、抓工作进度、抓项目建设、抓宣传引导。按照协调机制“应建尽建”原则，3月15日前，地级及以上城市要建立融资协调机制，既要高质量完成“白名单”推送，又要高效率协调解决项目的难点问题。
2024/2/29	住建部、金融监管总局：自1月份城市房地产融资协调机制工作部署以来，各地和相关金融机构迅速行动，建机制、提名单、抓落实，工作取得良好开局。截至2月28日，全国31个省份276个城市已建立城市融资协调机制，共提出房地产项目约6000个，商业银行快速进行项目筛选，审批通过贷款超2000亿元。
2024/2/29	广州：“截至2月26日，广州市首批推送项目已有9个获得融资，累计金额8.68亿元。”2月28日，中国房地产报记者从广州市住房和城乡建设局获得了关于房地产融资“白名单”的最新消息。广州市住房和城乡建设局介绍，第一批名单中，民营、混合所有制企业项目37个，占比达78.72%。第二批项目“白名单”已初步形成，正由市区两级融资协调机制工作组进行核实优化，将于近期推出，预计民营、混合所有制企业项目占比约80%。
2024/2/29	湖北省：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托还贷。
2024/3/1	国家金融监督管理总局河南监管局：截至2月27日，河南全省银行机构已对协调机制推送的项目授信67.1亿元，发放融资26.79亿元。其中，郑州市已授信35.18亿元，已发放19.18亿元。
2024/3/1	工商银行：3月1日，从工商银行获悉，自城市房地产融资协调机制建立以来，工商银行迅速响应，成立了“房地产融资协调机制专项工作小组”。据了解，截至2月22日，工商银行已对接约3800个项目，完成审批项目近100个，审批金额约400亿元。在广州、北京、苏州、郑州等25个城市，工商银行已对近40个项目新增

时间	政策
----	----

融资约 80 亿元。

2024/3/1

天津：3月1日，天津市蓟州区发布新建商品住宅购房补贴政策。该政策规定，自3月1日至3月31日，在蓟州区购买新建商品住宅并在此期间缴纳购房契税的购房者，可申请总购房款1%的补贴，补贴金额最高不超过5万元。购房人需为自然人，非自然人购房不享受此补贴。

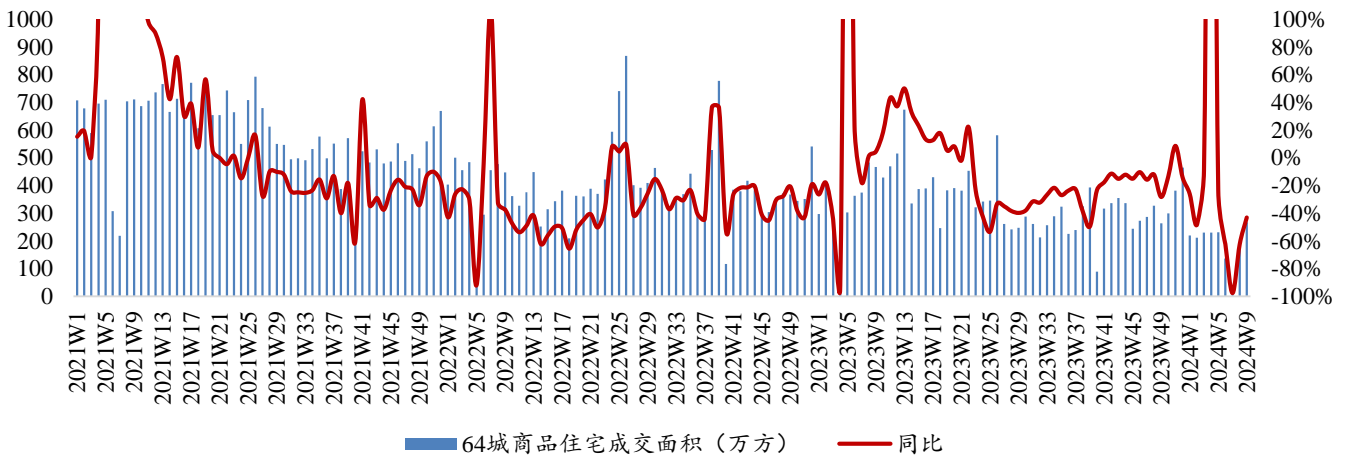
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房、二手房成交同比下降，环比增长

2.1、64大中城市新房成交环比增长

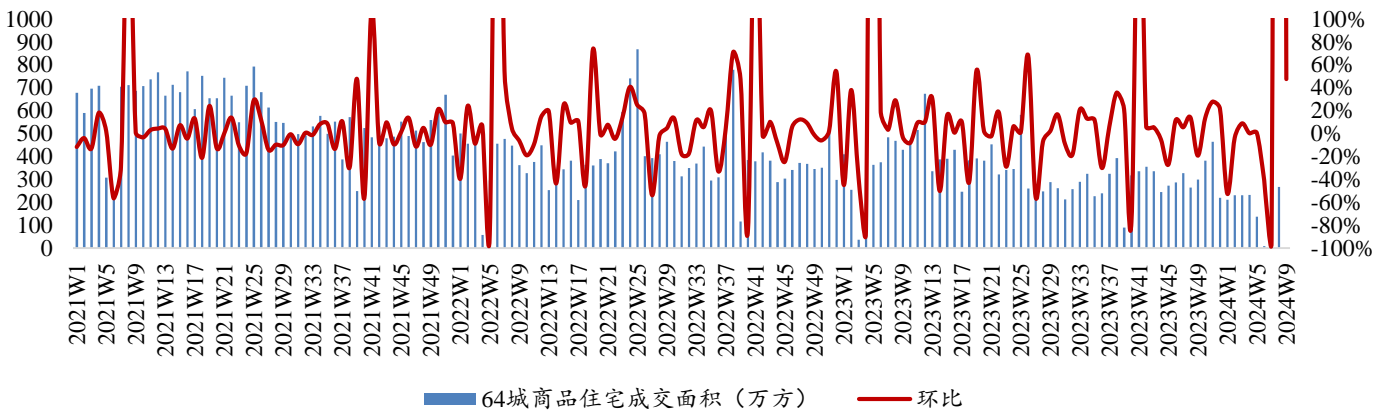
根据房管局数据，2024年第9周，全国64城商品住宅成交面积268万平方米，同比下降43%，环比增加48%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达1719万平方米，累计同比下降42%。

图1：64大中城市新房成交面积同比下降

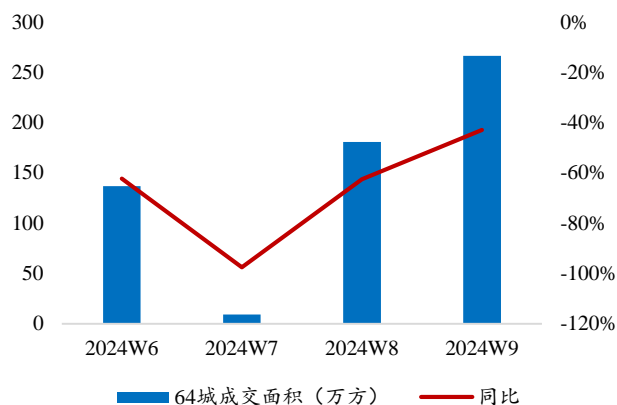


数据来源：Wind、开源证券研究所

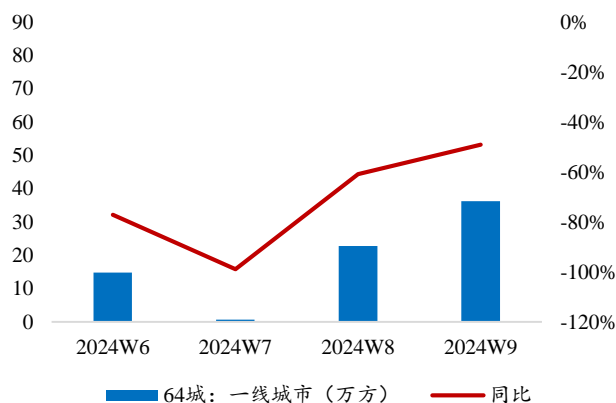
图2：64大中城市新房成交面积环比增长



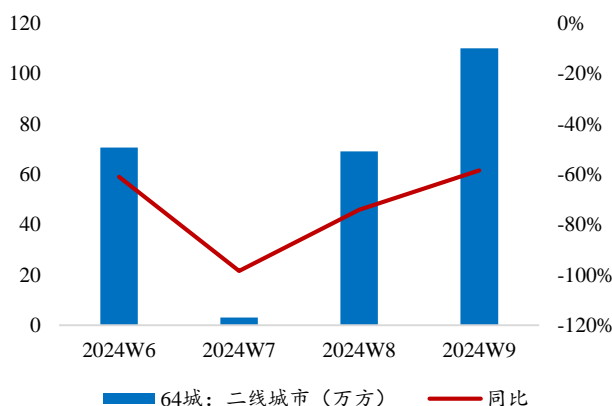
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第9周64大中城市成交面积同比下降环比增长


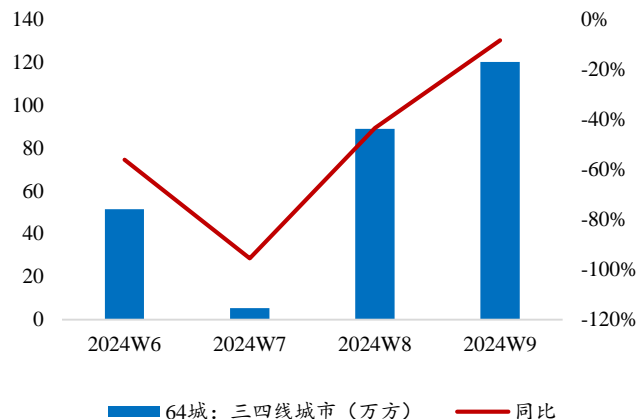
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第9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

图5：2024年第9周64大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长


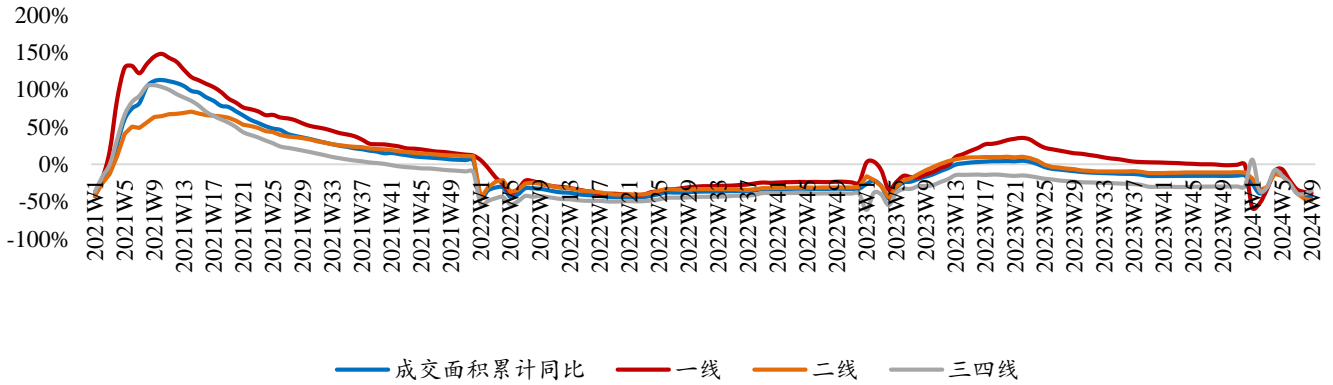
数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：2024年第9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9周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-42%。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-47%、-58%、-8%，年初至今累计增速-38%、-48%、-35%。

图7：2024年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好

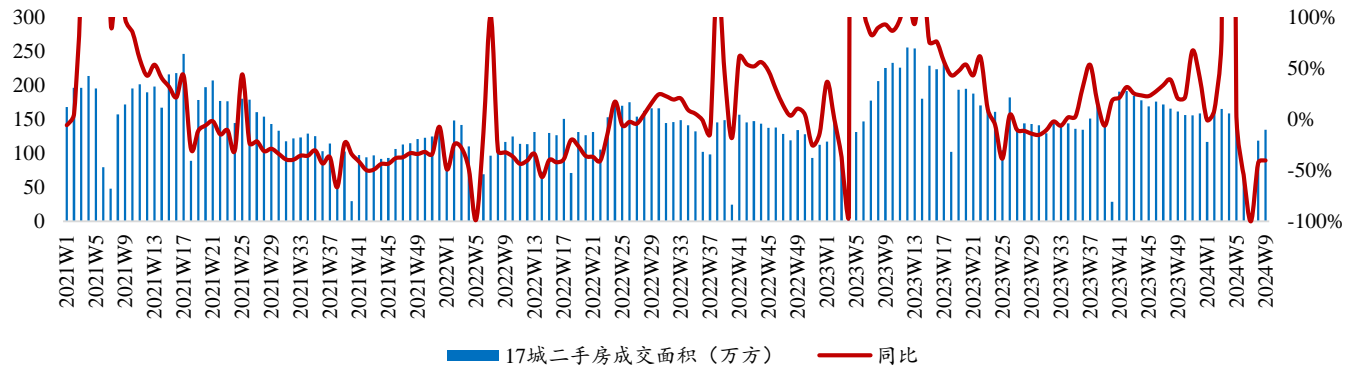


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、17城二手房成交同比下降

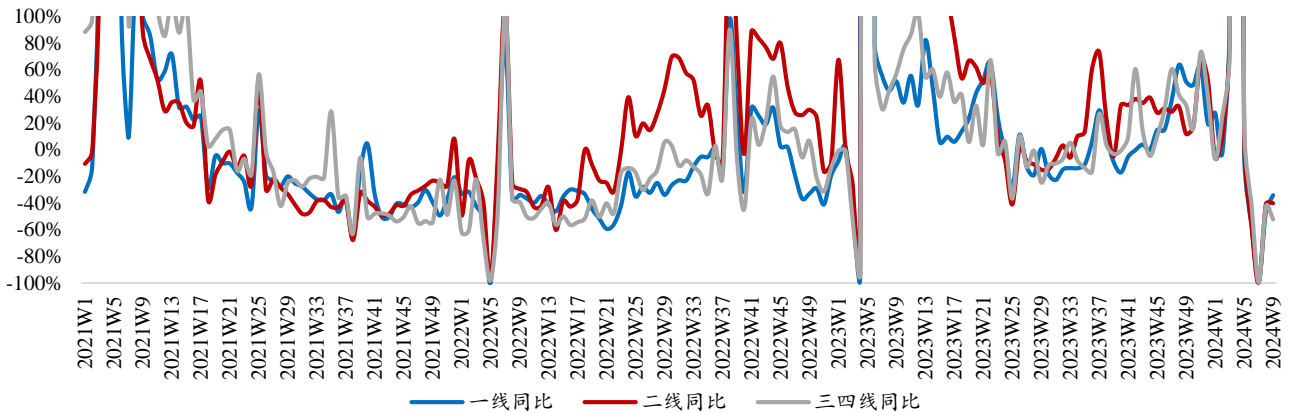
2024年第9周，全国17城二手房成交面积为135万平方米，同比增速-40%，前值-42%；年初至今累计成交面积1068万平方米，同比增速-15%，前值-9%。

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9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好

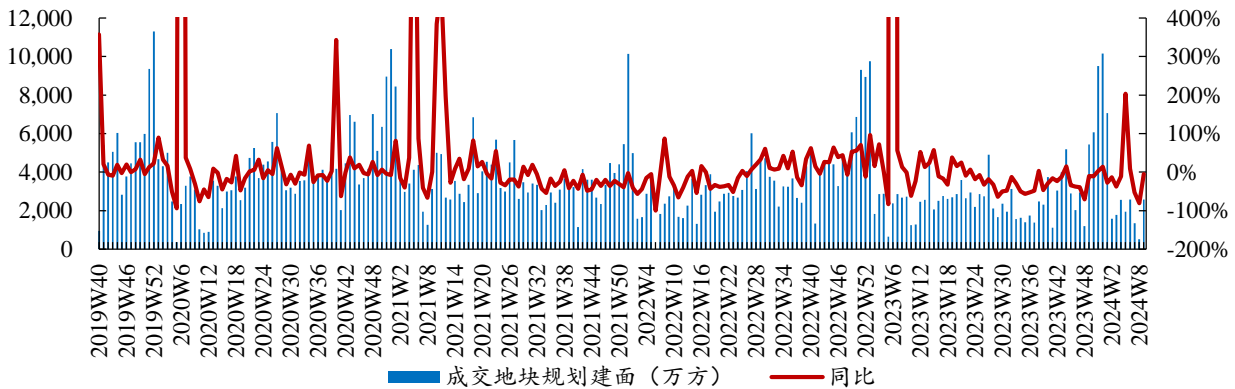


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交溢价率环比增长，杭州龙年首拍成功收官

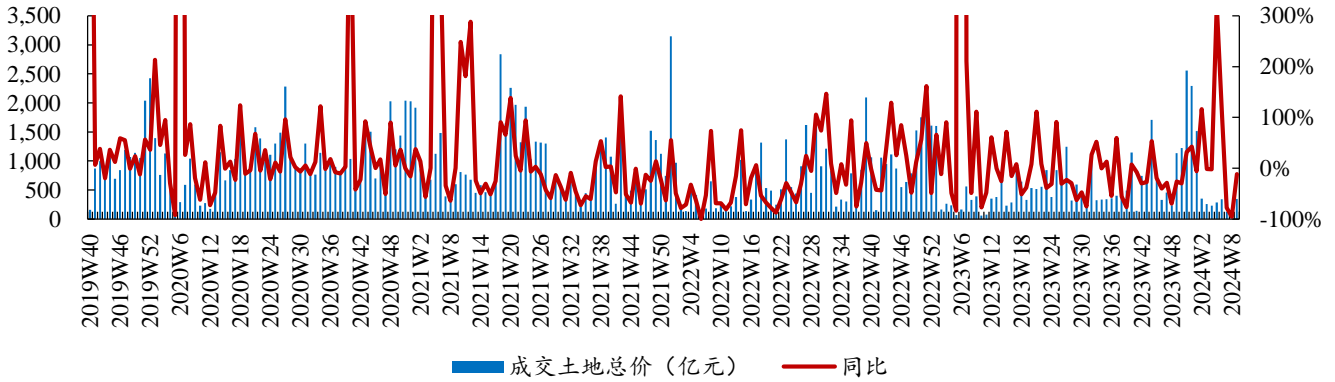
2024年第9周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1786万平方米，成交土地规划建筑面积2580万平方米，同比下降5%，成交溢价率为4.2%。一线城市成交土地规划建筑面积84万平方米，同比下降79%；二线城市成交土地规划建筑面积875万平方米，同比增加40%；三线城市成交土地规划建筑面积1621万平方米，同比下降4%。**杭州**：2月27日，杭州2024年度首批7宗宅地挂牌出让，总出让面积16.65万m²，总建筑面积约42.54万m²，总起价93.72亿。7宗宅地分别位于上城区（2宗）、萧山区（2宗）、余杭区（1宗）、拱墅区（1宗）、钱塘区（1宗），延续价高者得的出让方式。最终，7宗宅地全部溢价成交，揽金约111.62亿元。其中绿城、滨江集团、华润置地联合体均有斩获；**天津**：2月28日，天津出让河西区陈塘科技商务区郁江道与枫林北路交口36.8亩地块，共有中海、龙湖两家房企参与竞争，最终经过9轮竞价，由中海以总价9.65亿竞得，成交楼面价19680元/m²，溢价率5.81%；**深圳**：2月29日，深圳龙年首宗涉宅地，龙华A808-0025号地块成功出让，由中建壹品&湖北文旅集团以总价51.79亿竞得，成交楼面价23914元/m²，溢价率0.19%；**合肥**：2月29日，合肥迎来龙年首场土拍角逐战，此次共出让涉宅地块3宗，涉及滨科城2宗、包河区1宗。总出让面积约14.9万m²，总规划建面约15.45万m²，总起价25.02亿。最终，招商12.99亿拿下滨科01地块、越秀14.14亿拿下滨科02地块、伟星5.15亿竞得包河01地块，揽金约32.3亿；**天津**：2月29日，天津海教园成交4宗涉宅地块，位置均在南开大学北侧。共涉及土地面积19.73万m²，总规划建面约24.66万m²，总起始价约19.253亿元。最终4块地均以底价成交，保利、中铁建设各落两子。

图10：100大中城市土地成交面积同比下降



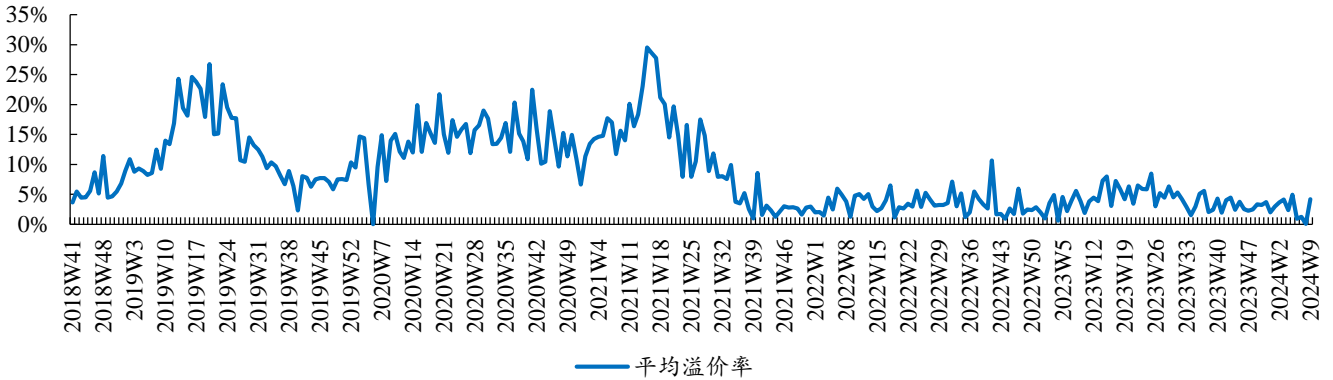
数据来源：Wind、开源证券研究所

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增长

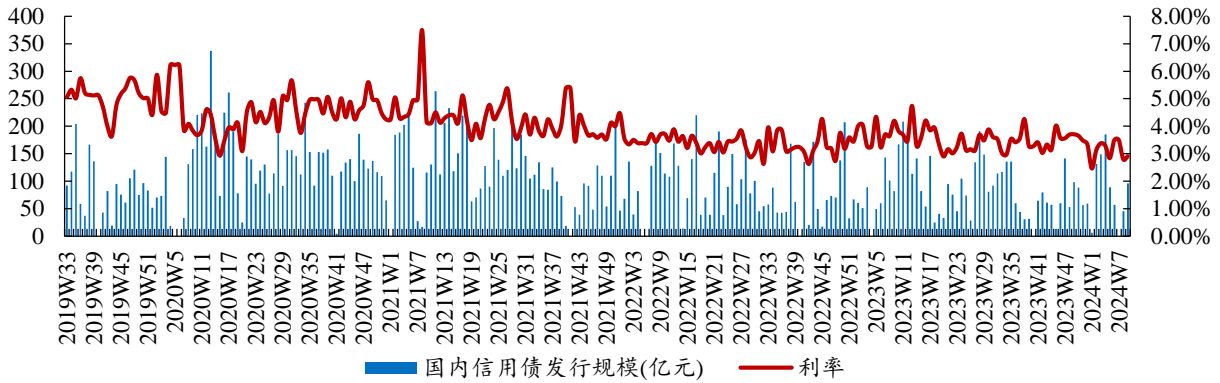


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行同环比增长

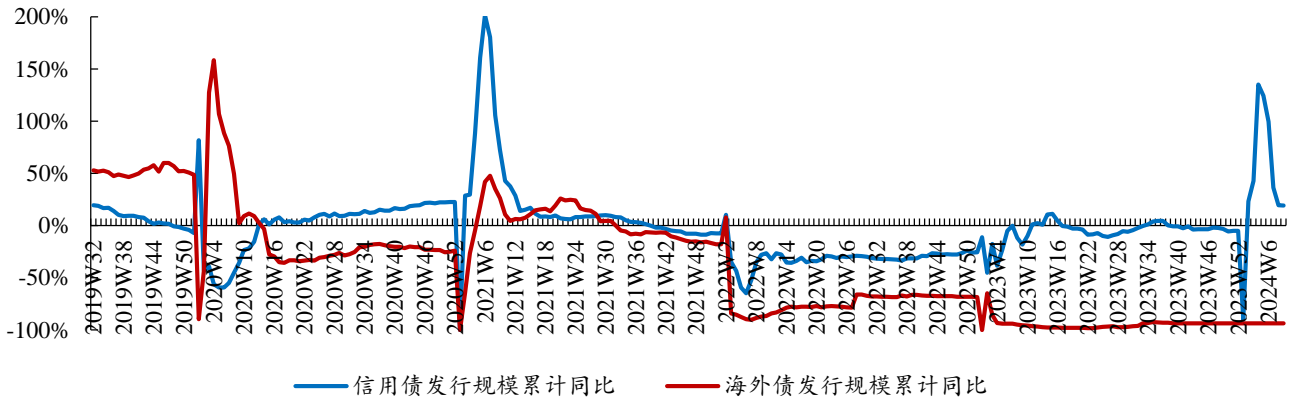
2024年第9周，信用债发行96亿元，同比增加17%，环比增加113%，平均加权利率2.91%，环比增加11BPs；无新增海外债发行。

图13: 信用债单周发行规模环比增长



数据来源: Wind、开源证券研究所

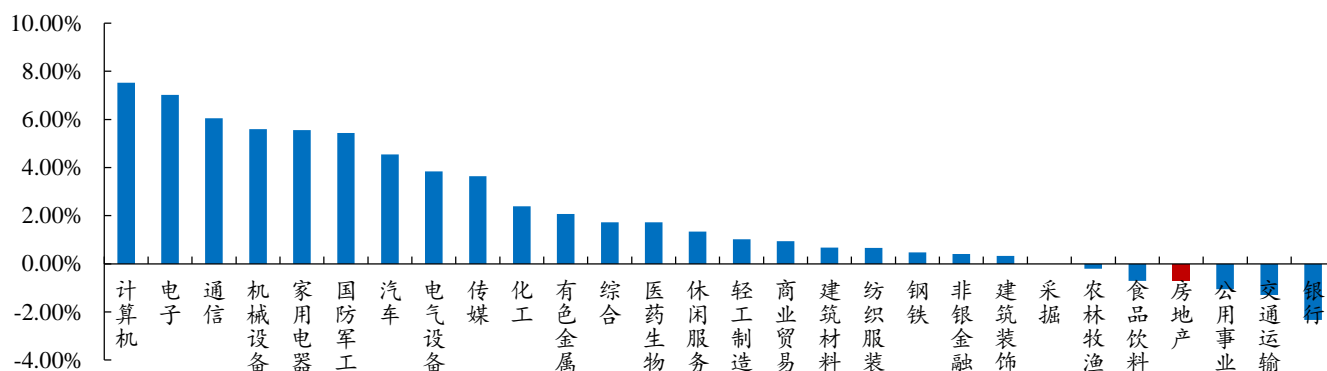
图14: 信用债累计发行规模同比增长



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26-3月1日, 下同) 房地产指数下跌0.72%, 沪深300指数上涨1.38%, 相对收益为-2.09%, 板块表现弱于大市, 在28个板块排名中排第25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: 张江高科、万通发展、皇庭国际、亚通股份、西藏城投, 涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为新能泰山、数源科技、光大嘉宝、滨江集团、保利发展。

图15：房地产指数下跌 0.72%，板块表现弱于大市


数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中张江高科、万通发展、皇庭国际涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600895.SH	张江高科	16.93%	15.56%	17.65%
2	600246.SH	万通发展	11.36%	9.98%	12.07%
3	000056.SZ	皇庭国际	9.16%	7.79%	9.88%
4	600692.SH	亚通股份	7.91%	6.54%	8.63%
5	600773.SH	西藏城投	7.15%	5.77%	7.87%
6	600641.SH	万业企业	6.26%	4.89%	6.98%
7	002377.SZ	国创高新	5.43%	4.06%	6.15%
8	000014.SZ	沙河股份	4.04%	2.67%	4.76%
9	000797.SZ	中国武夷	3.85%	2.47%	4.56%
10	600565.SH	迪马股份	3.15%	1.77%	3.87%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中新能泰山、数源科技、光大嘉宝跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000720.SZ	新能泰山	-6.52%	-7.90%	-5.81%
2	000909.SZ	数源科技	-6.35%	-7.72%	-5.63%
3	600622.SH	光大嘉宝	-4.87%	-6.25%	-4.15%
4	002244.SZ	滨江集团	-4.23%	-5.60%	-3.51%
5	600048.SH	保利发展	-4.20%	-5.58%	-3.48%
6	000608.SZ	阳光股份	-3.74%	-5.12%	-3.02%
7	600325.SH	华发股份	-3.72%	-5.10%	-3.00%
8	600639.SH	浦东金桥	-3.50%	-4.88%	-2.78%
9	600823.SH	ST 世茂	-3.33%	-4.71%	-2.62%
10	000656.SZ	金科股份	-3.13%	-4.50%	-2.41%

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，成交溢价率环比增长。根据克而瑞发布数据显示，2024 年 2 月，TOP100 房企仅实现销售操盘金额 1858.6 亿元，环比降低 20.9%，同比降低 60%。地产市场继续承压，销售整体保持低位运行。但我们认为目前稳地产信号明确，住建部要求各地科学编制今明两年住房发展计划，有利于引导市场平稳健康发展。住建部、金融监管总局要求各地融资协调机制“应建尽建”，高效解决项目融资问题。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

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

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

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