

房地产行业跟踪周报

新房二手房成交环比复苏，多地发布购房补贴政策

增持（维持）

2024年03月04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(2024.2.26-2024.3.3, 下同):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅-0.5%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.4%、+2.4%，超额收益分别为-1.92%、-2.96%。29个中信行业板块中房地产位列第23。

■ 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243.9万方，环比+84.0%，同比-45.7%。今年截至3月1日累计成交1554.0万方，同比-43.3%。

(2) **二手房市场:** 上周17城二手房成交面积127.7万方，环比13.8%，同比-41.0%。今年截至3月1日累计成交1053.3万方，同比-14.3%。

(3) **库存及去化:** 14城新房累计库存9700.1万方，环比-0.2%，同比+2.4%；14城新房去化周期为21.0个月，环比变动-0.2个月，同比变动+5.9个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为15.6个月、12.5个月、25.9个月、59.1个月，环比分别变动+0.1个月、+0.2个月、+0.0个月、-9.3个月。

(4) **土地市场:** 2024年2月26日-2024年3月3日百城供应土地数量为453宗，环比+52.5%，同比-21.2%；供应土地建筑面积为1956.6万方，环比+9.6%，同比-48.9%。2024年累计供应土地数量为3611宗，同比-0.6%，累计供应土地建筑面积为19009.4万方，同比-17.5%。

■ **重点数据与政策:** **中央层面:** 央行强调要做好金融五篇大文章，用好用足货币政策工具；央行支持上海国际金融中心建设和扩大金融高水平开放；住建部提出3月15日前地级及以上城市要建立融资协调机制；住建部表示目前国家层面保障性住房政策体系已经齐备，关键是抓好落实。**地方层面:** 北京发布2024年度拟供保障性租赁住房用地项目信息；南京本地无房贷即可享受首套房政策；香港非自用住宅物业的按揭成数上限上升、取消印花税；武汉、长春、绍兴等地发布公积金新政；济南、福州、天津、沈阳等地发布购房补贴政策。

■ **周观点:** 2月第5周新房和二手房成交面积环比有所复苏，同比仍保持较大降幅。随着春节前放松政策逐步起效，叠加3月传统销售旺季的到来，若开发商加大供货推盘力度，地产销售有望温和复苏。同时住建部再次提及地级市要建立融资协调机制，期待供给侧融资逐步恢复稳定。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

《5年期LPR下调25bp，房地产融资协调机制稳步推进》

2024-02-26

《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

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	18
6. 风险提示	18

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（2.26-3.3）重点房企涨跌幅排名.....	15
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.3.1）.....	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 (2024.3.1)

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*	841	42.64	57.79	100.24	140.52	19.72	14.55	8.39	5.98
600048.SH	保利发展*	1,147	183.47	205.64	234.87	266.18	6.25	5.58	4.88	4.31
000002.SZ	万科 A	1,180	226.18	205.02	206.89	216.38	5.22	5.76	5.70	5.45
600383.SH	金地集团*	193	61.07	58.66	61.82	66.58	3.16	3.29	3.12	2.90
601155.SH	新城控股*	233	13.94	40.89	48.81	54.43	16.75	5.71	4.78	4.29
002244.SZ	滨江集团*	226	37.41	45.03	53.62	61.97	6.03	5.01	4.21	3.64
600325.SH	华发股份*	192	25.78	29.04	32.15	35.26	7.46	6.62	5.98	5.46
0688.HK	中国海外发展	1,149	232.65	263.00	291.60	334.74	4.94	4.37	3.94	3.43
1109.HK	华润置地	1,560	280.92	300.46	328.65	358.17	5.55	5.19	4.75	4.36
0960.HK	龙湖集团	607	243.62	206.39	211.82	226.84	2.49	2.94	2.86	2.67
3319.HK	雅生活服务*	52	18.40	20.64	23.51	26.52	2.85	2.54	2.23	1.97
1755.HK	新城悦服务*	24	4.23	4.84	5.42	5.98	5.66	4.96	4.42	4.01
2869.HK	绿城服务*	82	5.48	6.87	8.30	9.63	14.99	11.94	9.89	8.52
1209.HK	华润万象生活*	485	22.06	28.41	36.67	45.21	21.98	17.06	13.22	10.72

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, 2024.03.01 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。

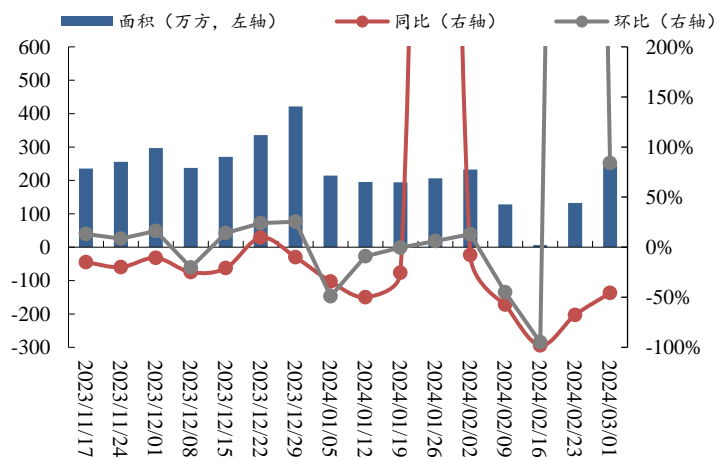
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+84.0%，同比-45.7%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+97%、+70%、+143%、+89%。

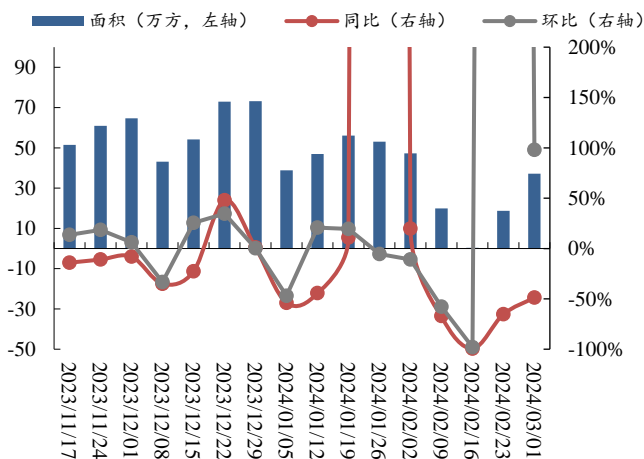
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 243.9 万方，环比+84.0%，同比-45.7%。今年截至 3 月 1 日累计成交 1554.0 万方，同比-43.3%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



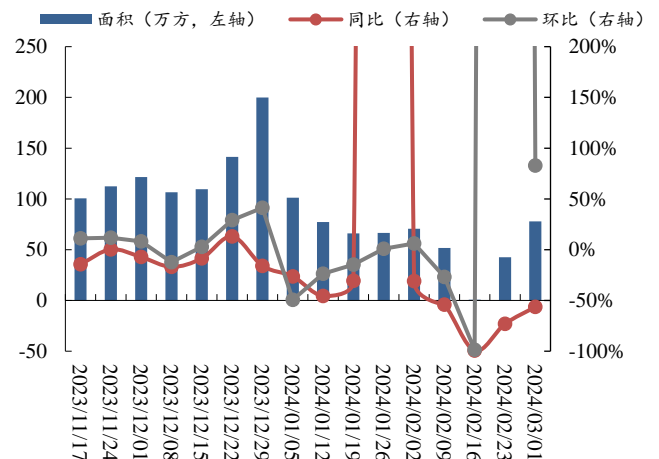
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



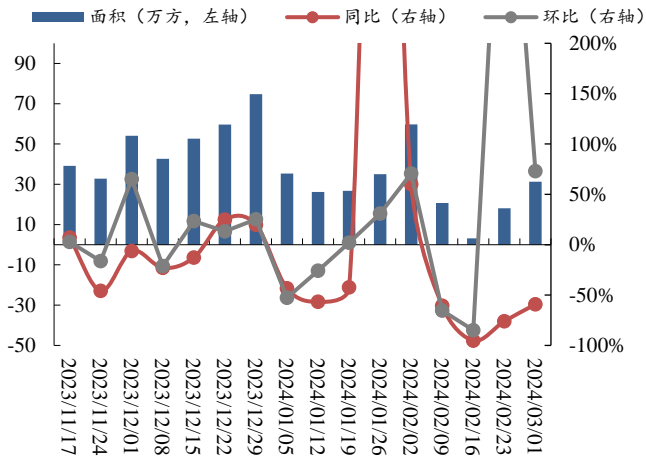
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



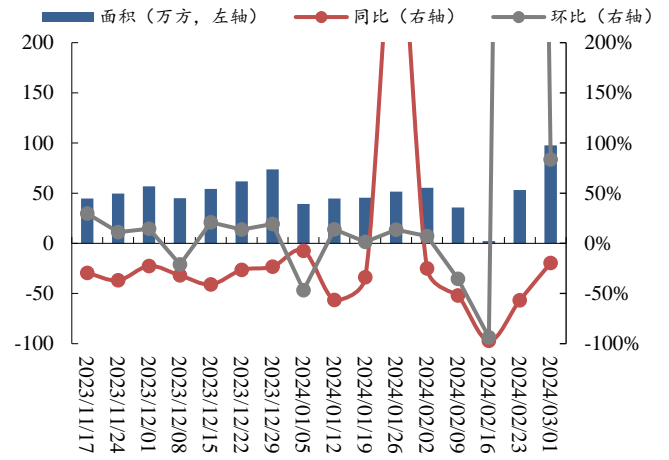
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

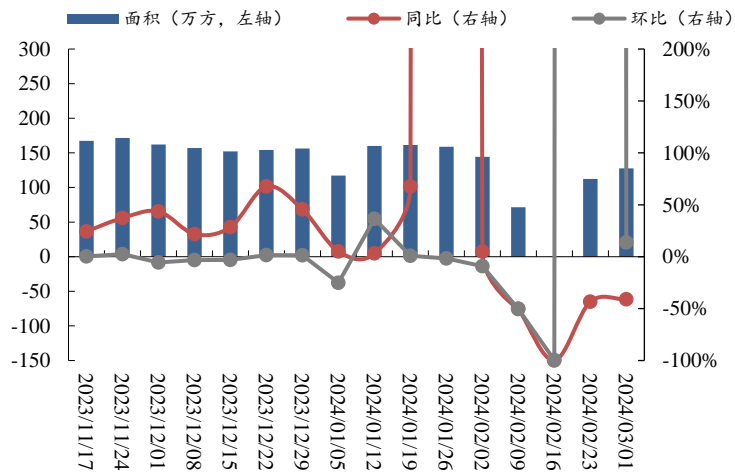
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

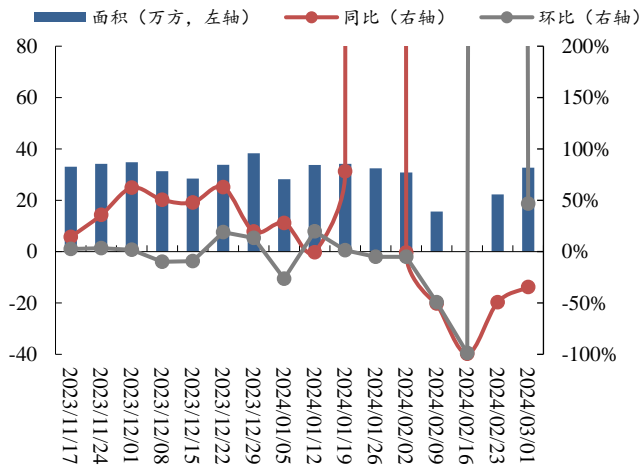
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积127.7万方，环比13.8%，同比-41.0%。
今年截至3月1日累计成交1053.3万方，同比-14.3%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



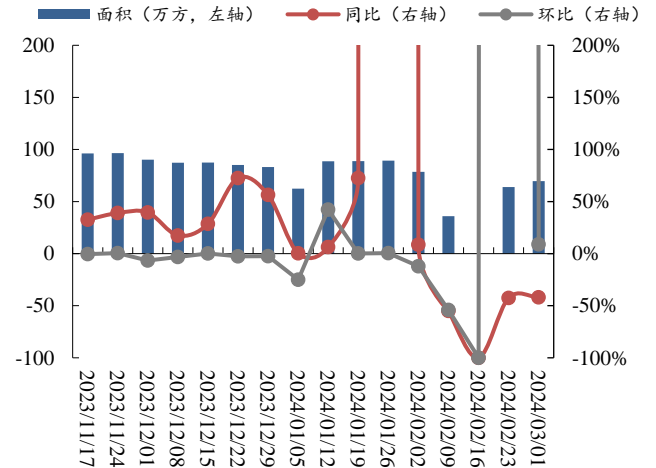
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7: 2座一线城市二手房成交面积及同环比



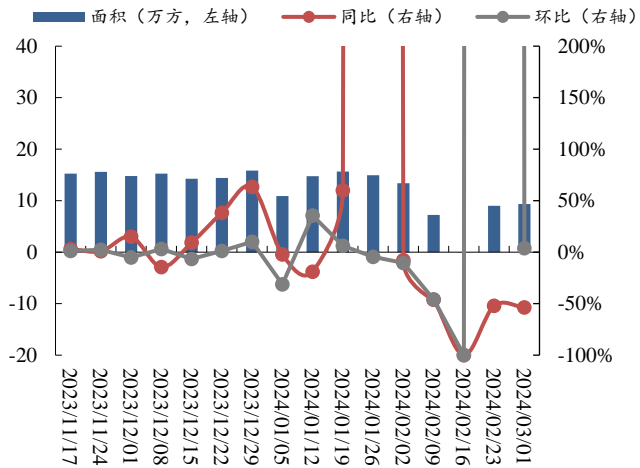
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图8: 5座新一线城市二手房成交面积及同环比



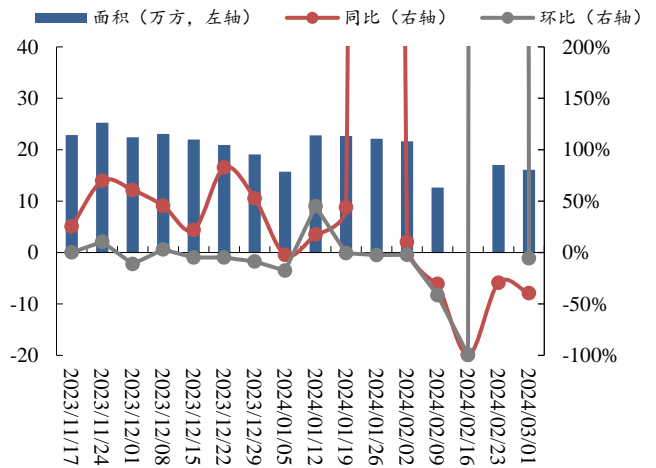
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

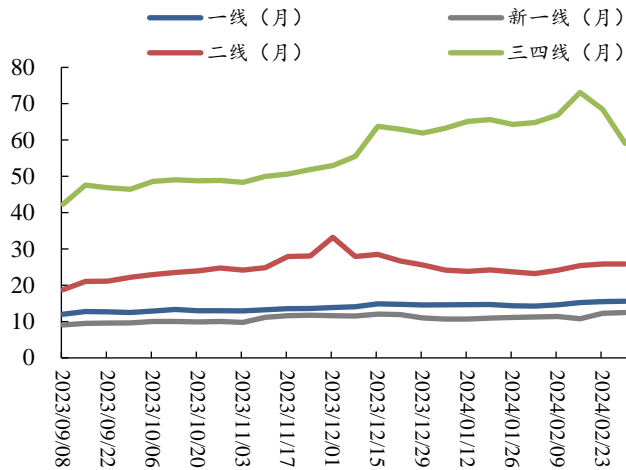
图10: 7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

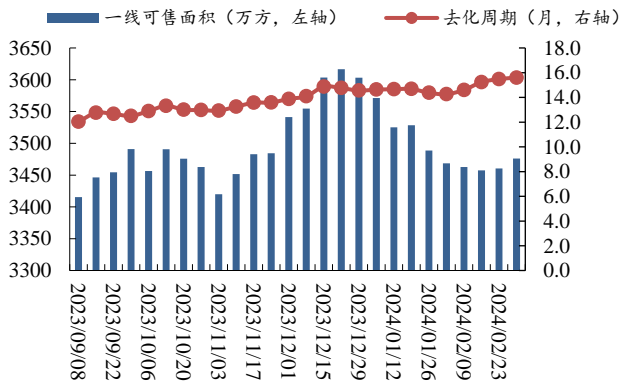
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9700.1 万方，环比-0.2%，同比+2.4%；14城新房去化周期为 21.0 个月，环比变动-0.2 个月，同比变动+5.9 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 15.6 个月、12.5 个月、25.9 个月、59.1 个月，环比分别变动+0.1 个月、+0.2 个月、+0.0 个月、-9.3 个月。

图11: 各能级城市去化周期



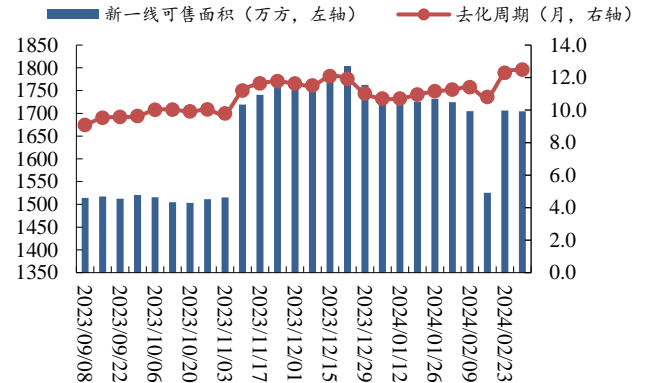
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



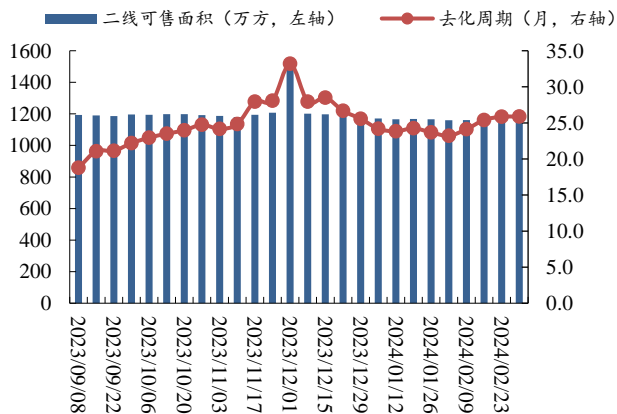
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



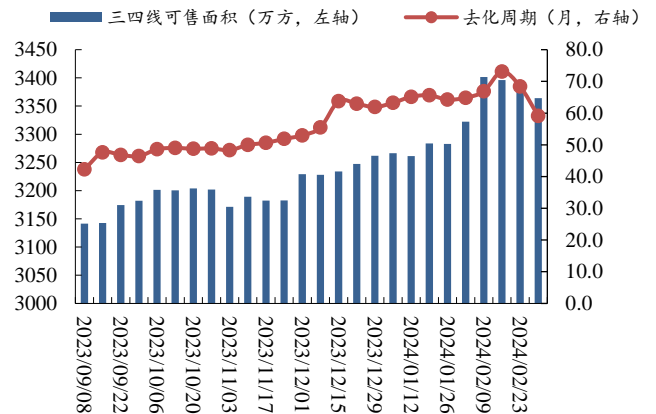
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	7.7	3.9	97.0%	-38.2%	-17.1%	-7.0%	18.3
	济南	15.1	9.6	57.2%	-38.7%	140.1%	110.1%	-
	青岛	22.2	6.0	271.7%	-28.9%	5.6%	-21.2%	-
长三角	上海	13.3	7.8	69.8%	-53.6%	-20.1%	-51.4%	8.2
	杭州	6.3	4.0	55.0%	-67.6%	-65.4%	-59.5%	2.8
	南京	4.9	3.8	29.4%	-79.4%	-84.9%	-72.0%	23.3
	苏州	5.3	4.8	10.6%	-68.3%	-74.6%	-50.5%	19.4
	宁波	2.6	1.8	42.3%	-81.2%	-71.9%	-42.2%	22.9
	嘉兴	6.5	1.9	250.7%	12.8%	-50.1%	121.1%	-
	无锡	1.9	0.5	283.7%	-67.3%	-	-47.0%	-
	扬州	2.3	0.9	148.1%	-27.8%	-85.8%	-27.6%	-
	温州	45.1	18.0	150.6%	133.1%	-38.6%	-27.8%	37.7
粤港澳	深圳	3.2	1.7	89.2%	-39.7%	-21.0%	-30.7%	26.2
	广州	12.9	5.3	143.2%	-50.3%	-49.6%	-38.4%	21.0
	佛山	7.6	3.9	94.6%	-74.9%	-61.6%	-59.5%	-
	惠州	0.9	0.5	97.3%	-81.8%	-83.9%	-66.7%	-
中西部	成都	23.6	15.9	48.8%	-42.4%	-18.3%	-34.3%	-
	武汉	15.5	8.0	92.9%	-66.3%	-65.0%	-57.2%	-

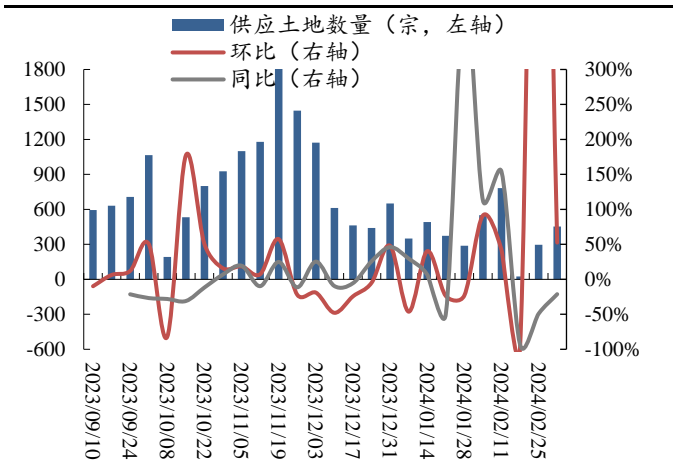
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

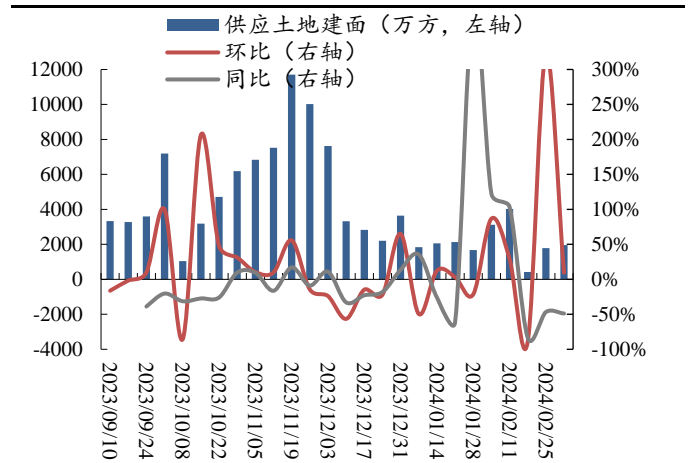
土地供应方面, 2024年2月26日-2024年3月3日百城供应土地数量为453宗, 环比+52.5%, 同比-21.2%; 供应土地建筑面积为1956.6万方, 环比+9.6%, 同比-48.9%。2024年累计供应土地数量为3611宗, 同比-0.6%, 累计供应土地建筑面积为19009.4万方, 同比-17.5%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

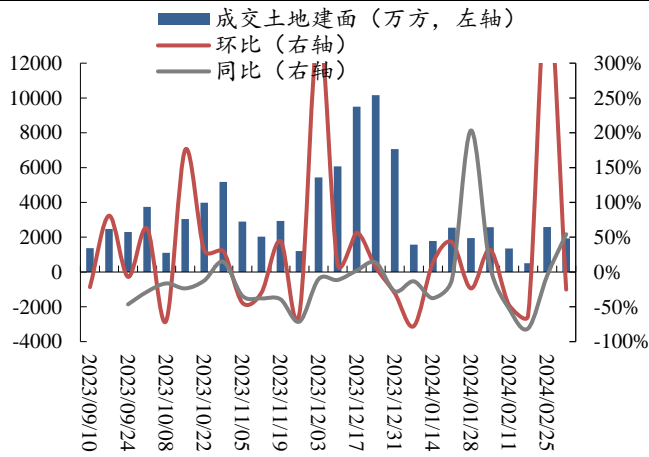
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

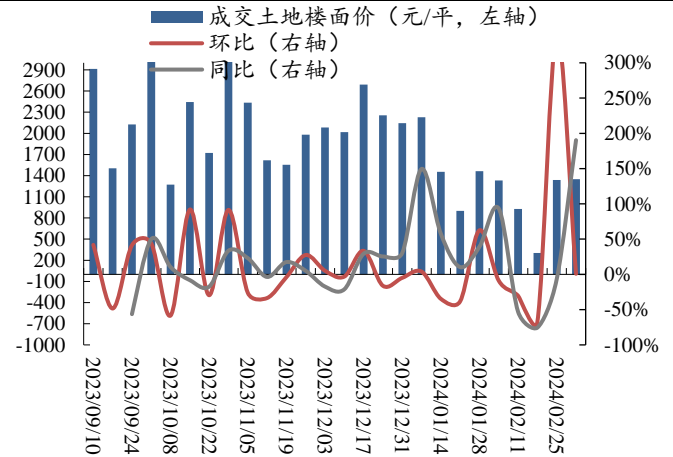
土地成交方面，2024年2月26日-2024年3月3日百城土地成交建筑面积1928.9万方，环比-25.2%，同比+54.3%；成交楼面价1350元/平，环比+0.8%、同比+190.3%；土地溢价率+2.7%，环比-1.5pct，同比+0.8pct。2024年累计成交土地建筑面积为16792.3万方，同比-16.2%。

图19: 百城土地成交建筑面积



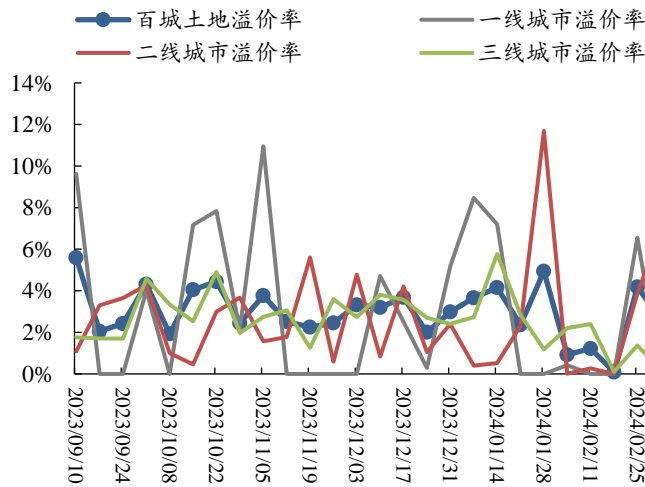
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

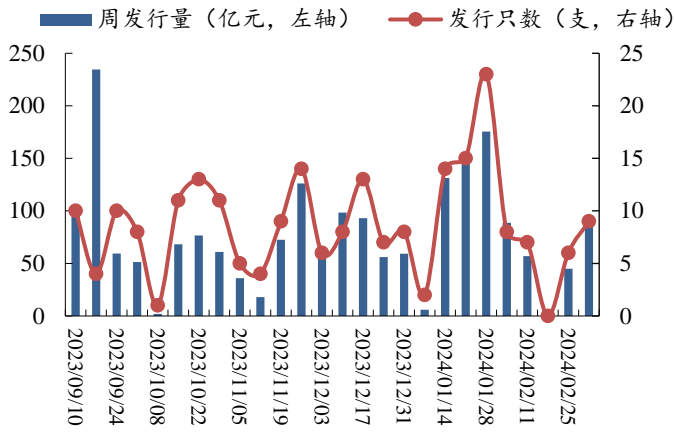


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

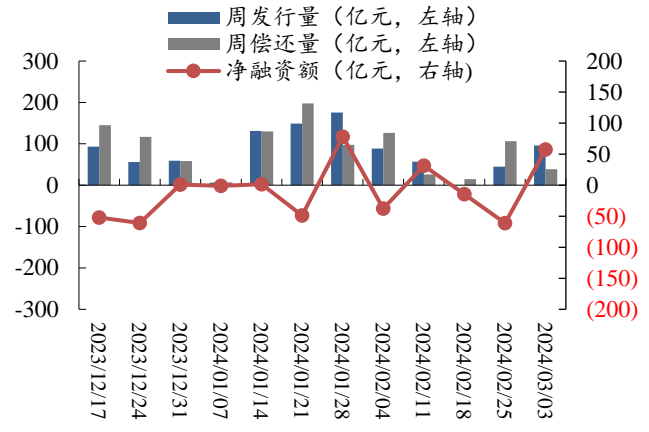
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计9支，发行金额合计96.0亿元，环比+113.3%，同比-6.2%；上周偿还金额38.5亿元，净融资额为57.5亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债84支，合计发行金额748.2亿元，同比-8.5%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



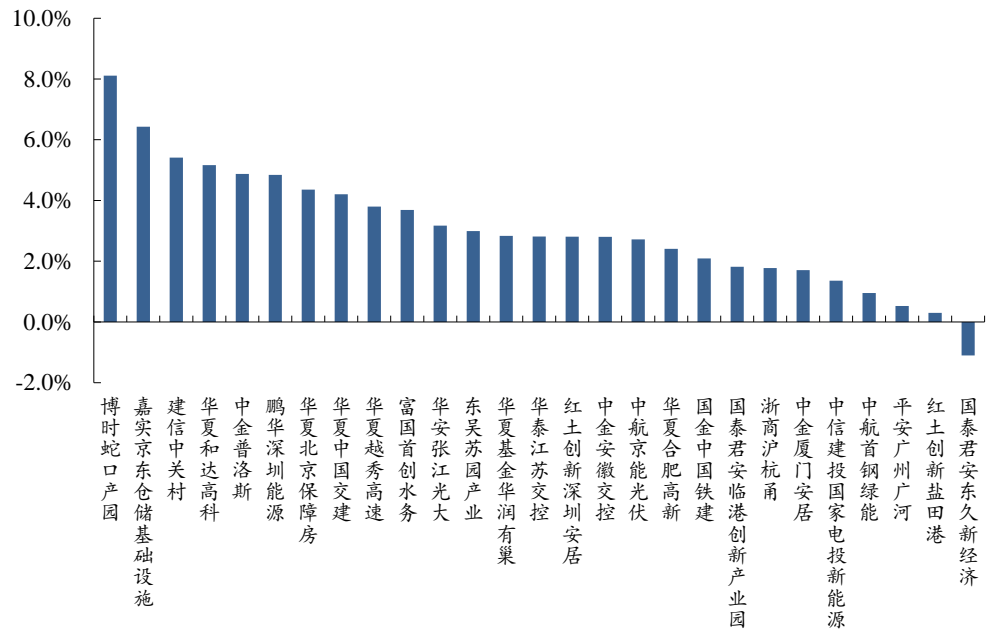
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

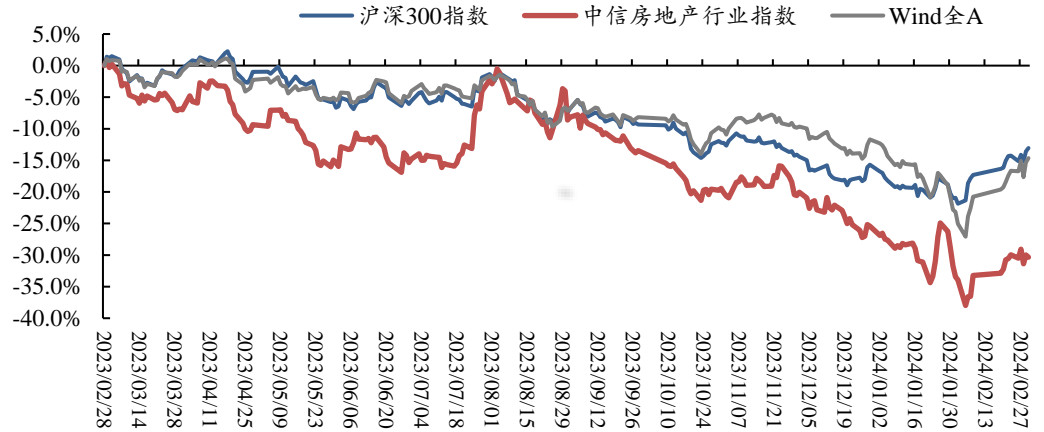


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

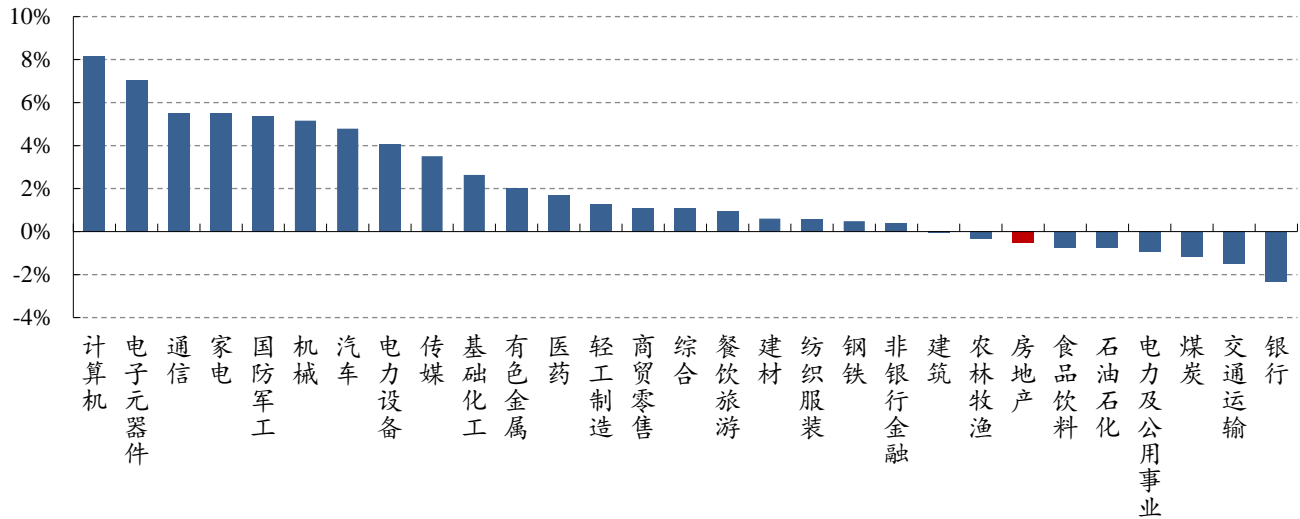
上周房地产板块（中信）涨跌幅-0.5%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.4%、+2.4%，超额收益分别为-1.92%、-2.96%。29个中信行业板块中房地产位列第23。

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 56 支, 较前周减少 58 支, 下跌股数为 58 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为 S*ST 前锋、高新发展、张江高科、*ST 紫学、世纪星源, 涨幅分别为 29.4%、20.7%、16.9%、15.1%、15.0%。跌幅前五光大嘉宝、京蓝科技、中珠医疗、滨江集团、保利地产, 跌幅分别为-4.9%、-4.7%、-4.6%、-4.2%、-4.2%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 5 支，较前周减少 33 支，涨幅位居前五的为旭辉控股集团、建业地产、正荣地产、华夏幸福、世联行，涨幅分别为 9.8%、4.7%、3.6%、2.1%、1.0%。跌幅前五为远洋集团、碧桂园、世茂集团、佳兆业、富力地产，跌幅分别为-13.9%、-13.7%、-13.3%、-12.8%、-10.6%。

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)
600733.SH	S*ST 前锋	29.4%	30.0%	4.93	6.38
000628.SZ	高新发展	20.7%	21.2%	60.48	73.00
600895.SH	张江高科	16.9%	17.5%	18.72	21.89
000526.SZ	*ST 紫学	15.1%	15.7%	52.40	60.32
000005.SZ	世纪星源	15.0%	15.5%	0.80	0.92

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。

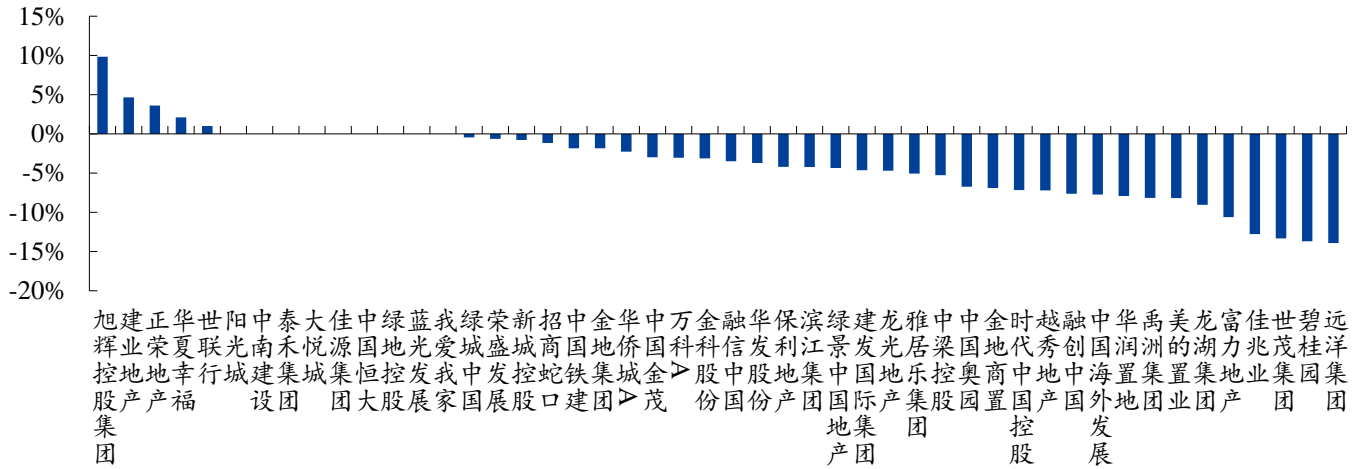
表3: 上周涨跌幅后五

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)
600622.SH	光大嘉宝	-4.9%	-4.3%	2.67	2.54
000711.SZ	京蓝科技	-4.7%	-4.2%	1.69	1.61
600568.SH	中珠医疗	-4.6%	-4.0%	1.53	1.46
002244.SZ	滨江集团	-4.2%	-3.7%	7.57	7.25
600048.SH	保利地产	-4.2%	-3.7%	10.00	9.58

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(2.26-3.3)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: 央行强调要做好金融五篇大文章, 用好用足货币政策工具; 央行支持上海国际金融中心建设和扩大金融高水平开放; 住建部提出 3 月 15 日前地级及以上城市要建立融资协调机制; 住建部表示目前国家层面保障性住房政策体系已经齐备, 关键是抓好落实。**地方层面:** 北京发布 2024 年度拟供保障性租赁住房用地项目信息; 南京本地无房贷即可享受首套房政策; 香港非自用住宅物业的按揭成数上限上升、取消印花税; 武汉、长春、绍兴等地发布公积金新政; 济南、福州、天津、沈阳等地发布购房补贴政策。

表4: 上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/02/27	央行	货币政策工具	金融机构	召开金融工作座谈会强调: ①各金融机构要提高政治站位, 强化组织保障, 明确每篇大文章的牵头部门, 统筹协调整体推进工作。②优化内部资源配置, 完善内部资金转移定价、绩效考核、尽职免责等政策安排, 根据各重点领域特点加强产品服务创新, 加大对五大重点领域的资金支持。③用好用足货币政策工具, 做好审贷放贷、资金申报和存续期管理, 将央行再贷款优惠政策通过各金融机构精准传导到各重点领域。
2024/02/28	央行	金融市场基础设施建设	金融机构	在沪举行工作座谈会提出: 支持上海国际金融中心建设和扩大金融高水平开放。 ①支持上海打造人民币金融资产配置中心; ②加强金融市场基础设施体系建设, 丰富和发展金融要素市场; ③优化升级人民币跨境支付系统功能, 拓宽覆盖范围; ④加大与上海在科技金融、绿色金融等方面的工作对接和推进力度, 共同做好“五篇大文章”; ⑤支持上海深化数字人民币试点, 探索创新场景应用测试。

2024/02/29	住建部	房地产融资协调机制	部委	<p>联合金融监管总局召开城市房地产融资协调机制工作视频调度会议提出：</p> <p>①各城市要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，乘势而上，扩大融资协调机制成效；②3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金融机构要建立专门工作机制，优化贷款审批流程，完善审批制度，细化尽职免责规定。</p>
2024/02/29	住建部	建筑业供给侧结构性改革	部委	<p>部长倪虹主持召开企业座谈会要求：以系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设为契机，大力推动建筑业供给侧结构性改革、科技创新，巩固世界领先技术、为全社会提供高品质建筑产品，让人民群众住上更好的房子。</p> <p>在讨论国务院《政府工作报告》时提出要求：</p> <p>①积极的财政政策要适度加力、提质增效，稳健的货币政策要灵活适度、精准有效，增强宏观政策取向一致性，营造稳定透明可预期的政策环境；②要大力推进现代化产业体系建设，加快发展新质生产力；③着力扩大国内需求，坚定不移深化改革，扩大高水平对外开放，有效防范化解重点领域风险。</p>
2024/02/29	政治局会议	财政政策	中央会议	<p>住建部日前在西安召开全国保障性住房建设工作现场会。住建部相关负责人表示，国家层面保障性住房政策体系已经齐备，关键是抓好落实。各地要加快建立轮候机制，摸清工薪收入群体需求，以需定建，有力有效有序推进保障性住房建设。</p> <p>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即日起可在汉缴存住房公积金。</p>
2024/03/03	住建部	保障性住房	部委	<p>发布公积金新政：</p> <p>①调整贷款认定标准：职工家庭无公积金贷款记录或用过一次，但贷款已结清且当地无房，执行首套（此前需无公积金贷款记录）；在全国范围内有一次公积金贷款记录并已结清且在本市有住房的，执行二套（此前为有过一次公积金贷款记录且还清）；②提高装修房贷款额度：一个人申请最高贷款额度由增加5万元提高到8万元；两个人或以上共同申请由增加10万元提高到16万元；③降低二手房首付比例：竣工时间在20年-30年（含）的，最低首付款比例45%降至35%；30年以上的由50%降至45%；④惠及优粤卡人才：延长其缴存期限及提高贷款额度，持有A卡的，最高贷款额度提升5倍，持有B卡的提升2倍。</p>
2024/02/26	武汉	公积金政策	二线	<p>发布公积金新政：</p> <p>①调整贷款认定标准：职工家庭无公积金贷款记录或用过一次，但贷款已结清且当地无房，执行首套（此前需无公积金贷款记录）；在全国范围内有一次公积金贷款记录并已结清且在本市有住房的，执行二套（此前为有过一次公积金贷款记录且还清）；②提高装修房贷款额度：一个人申请最高贷款额度由增加5万元提高到8万元；两个人或以上共同申请由增加10万元提高到16万元；③降低二手房首付比例：竣工时间在20年-30年（含）的，最低首付款比例45%降至35%；30年以上的由50%降至45%；④惠及优粤卡人才：延长其缴存期限及提高贷款额度，持有A卡的，最高贷款额度提升5倍，持有B卡的提升2倍。</p>
2024/02/26	江门	公积金政策	三线	<p>发布公积金新政：</p> <p>①提高租赁提取公积金标准：提取额度从1500元/月·人提高至2000元/月·人；②上调嵊州、新昌最高贷款额度：单职工家庭70万元、双职工家庭100万元；③对新市民（非绍兴籍或户籍转入绍兴未满3年的）、青年人（未满35周岁）新购买自住住房的，首套首次公积金贷款额度可上浮20%，但不得超过最高额度的120%。</p>
2024/02/26	绍兴	公积金政策	三线	<p>发布多条公积金新政：</p> <p>①借款人及配偶申请公积金贷款时，贷款额度和双方住房公积金账户余额关联倍数由20倍调整为30倍；②二孩及以上家庭，首次申请最高贷款额度由上浮30%调整为40%；③对符合相关政策的高校毕业生，在主城区及开发区（不含双阳区、九台区）购买自住住房的，首次申请可不受公积金账户余额倍数限制，最高贷款额度由50万元调整至60万元。</p>
2024/02/27	长春	公积金政策	二线	<p>发布多条公积金新政：</p> <p>①借款人及配偶申请公积金贷款时，贷款额度和双方住房公积金账户余额关联倍数由20倍调整为30倍；②二孩及以上家庭，首次申请最高贷款额度由上浮30%调整为40%；③对符合相关政策的高校毕业生，在主城区及开发区（不含双阳区、九台区）购买自住住房的，首次申请可不受公积金账户余额倍数限制，最高贷款额度由50万元调整至60万元。</p>

2024/02/27	荆州	购房补贴、公积金贷款政策、首付政策、房地产企业开发贷	三线	发布多条楼市新政： ①人才购房可补贴 2-10 万元，其他人购房补贴 1 万元；购买新房给予 70% 契税补贴，二手房补贴 50%；②首套首付降至 20%，二套首付降至 30%；③夫妻双方公积金贷款最高额度从 45 万调整为 70 万；单方从 40 万调整为 50 万；持楚才卡的特殊人员可以享受最高贷款额度的 3 倍，博士 1.5 倍，硕士研究生 1.2 倍；多孩家庭购买第二套且仅申请过一次公积金贷款的，享受首套房贷款政策以及最高贷款额度的 1.5 倍；④90 m ² 及以下唯一住房征收 1% 契税；90 m ² 以上征收 1.5% 契税；全面推行二手房“带押过户”；⑤鼓励国有银行、股份制银行对“白名单”内的企业提供开发贷，地方银行和其他金融机构应大力支持“白名单”内企业开发贷需求。
2024/02/27	福州	购房补贴	二线	福州长乐区：不同类型人才给予 5-150 万元购房补贴；享受人才购房补贴的所购住房，10 年内不得上市交易。
2024/02/27	济南	购房补贴	二线	2024 年 3 月 1 日—31 日购买新建商品住宅网签前 5000 名的消费者(不含单位) 可获 1 万元消费券。
2024/02/28	北京	保障性租赁	一线	发布 2024 年度拟供保障性租赁住房用地项目信息： ①重点围绕“十四五”时期租赁住房筹集目标和北京城市总体规划实施进度，以及“一核一主一副、两轴多点一区”圈层间非首都功能疏解和梯次承接要求，更加注重空间供需结构的优化引导；②结合城市更新行动和中心城区疏解提质要求，通过增量供应和深挖存量，积极引导多主体供给、多渠道保障租赁住房用地供应。
2024/02/28	香港	取消印花税	/	非自用住宅物业的按揭成数上限由五成调升至六成；撤销所有住宅物业需求管理措施，即所有住宅物业交易无须再缴付额外印花税、买家印花税和新住宅印花税。
2024/02/28	天津	购房补贴	二线	天津宁河区：3 月购买新房且足额完税，给予总购房款 1% 的购房补贴，最高不超过 3 万元（含 3 万元）。
2024/02/28	东莞	购房补贴、租房补贴	二线	夫妻双方均属技能领军人才的，按可享受补贴标准较高一方发放租房补贴、购房补贴，不同类型人才给予 100-600 万元购房补贴，分 5 年等额发放。
2024/02/29	南京	首套房贷认定	二线	首套房贷认定，不再追溯外地贷款情况，本地无房贷即可享受首套房政策。
2024/02/29	宁波	购房补贴	二线	宁波江北区：2023 年 10 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间，购买新房给予最高不超过 6 万元的补贴，购买二手房最高补贴 3 万元。
2024/02/29	沈阳	购房补贴	二线	对出售自有住房并购买一套新房的购房人，给予购买新房 100 元/m ² 补贴，卖旧买新时间不分先后。

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

5. 投资建议

2月第5周新房和二手房成交面积环比有所复苏，同比仍保持较大降幅。随着春节前放松政策逐步起效，叠加3月传统销售旺季的到来，若开发商加大供货推盘力度，地产销售有望温和复苏。同时住建部再次提及地级市要建立融资协调机制，期待供给侧融资逐步恢复稳定。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。

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>