



房地产周报 20240304：新房销售降幅扩大，加速落实融资协调机制与保障房建设

2024年3月5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 股地产板块表现弱于大盘。本周（2.26-3.1）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅-0.72%（上周 4.50%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅 2.37%（上周 5.07%）；H 股（2.26-3.1）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅-3.68%（上周 3.48%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅-0.82%（上周 2.36%）。

行业销售：新房销售降幅继续扩大。从数据来看，31 城商品房年内累计销售面积（1.1~2.28）同比增速为-31.79%，对应前值（1.1~2.21）为-28.43%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~2.28）同比增速为-30.07%，对应前值（1.1~2.21）为-25.27%。31 城商品房销售面积本月至今（2.1~2.28）同比增速为-56.75%，上月（1.1-1.31）整月同比增速为 0.47%。其中一线城市（4 城）本月至今（2.1~2.28）同比增速为-64.25%，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，16 城二手房年内累计销售面积（1.1~2.28）同比增速为-6.72%，对应前值（1.1~2.21）为 1.72%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~2.28）同比增速为-13.40%，对应前值（1.1~2.21）为-5.76%。16 城商品房销售面积本月至今（2.1~2.28）同比增速为-51.66%，上月（1.1-1.31）整月同比增速为 64.82%。其中一线城市（2 城）本月至今（2.1~2.28）同比增速为-57.33%，上月（1.1-1.31）整月同比增速为 62.02%。

行业要闻：住建部、金融监管总局联合召开会议，继续推动城市房地产融资协调机制加快落地。2 月 29 日，住建部、金融监管总局联合召开会议强调，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。要严格按照标准做好项目筛选，督促及时将不合格项目。本周，住建部还召开全国保障性住房建设工作现场会，推动保障房建设。

投资建议：我们认为当前市场信心不足的情况下，2 月并未出现传统的“返乡置业潮”，导致了市场销售的进一步惨淡。随着核心一二线城市限购的持续松绑，在进一步政策支持下，局部核心城市有望迎来一定的市场修复。

我们认为推进城中村改造和保障房建设，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点，是拉动地产投资和市场需求的重要抓手。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。

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：

3 月中旬统计局公布 1-2 月房地产数据

资料来源：国家统计局

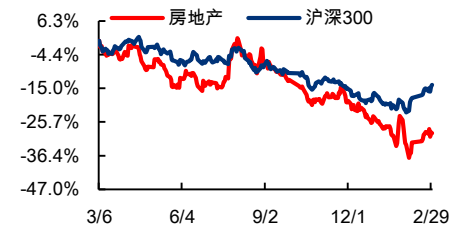
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	12239.22	1.45%
流通市值(亿元)	11208.52	1.67%
行业平均市盈率	-64.35	/

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 (2024/03/01)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↓ -0.72%	4.50%	-0.13%
中证A股 (930903. CSI)	↓ 2.37%	5.07%	-0.05%
沪深300 (000300. SH)	↓ 1.38%	3.71%	0.02%

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 (2024/03/01)		本周板块跌幅前五 (2024/03/01)	
计算机	7.53%	房地产	-0.72%
电子	7.02%	煤炭	-1.00%
通信	6.05%	公用事业	-1.05%
机械设备	5.60%	交通运输	-1.29%
家用电器	5.55%	银行	-2.33%

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 (2024/03/01)		本周板块跌幅前五 (2024/03/01)	
张江高科	16.93%	保利发展	-4.20%
万通发展	11.36%	滨江集团	-4.23%
皇庭国际	9.16%	光大嘉宝	-4.87%
亚通股份	7.91%	数源科技	-6.35%
西藏城投	7.15%	新能泰山	-6.52%

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 (2024/03/01)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↓ -0.82%	2.36%	0.02%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↓ -3.68%	3.48%	-0.09%

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 (2024/03/01)		本周板块跌幅前五 (2024/03/01)	
恒生非必需性消费业	3.31%	恒生能源业指数	-2.11%
恒生工业制品业指数	1.50%	恒生地产建筑业指数	-2.45%
恒生医疗保健业	0.38%	恒生电讯业指数	-3.06%
恒生原材料业指数	-0.56%	恒生必需性消费业	-3.18%
恒生公用事业指数	-0.57%	恒生地产及物业管理	-3.68%

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 (2024/03/01)		本周板块跌幅前五 (2024/03/01)	
雅生活服务	9.84%	美的置业	-8.18%
新鸿基地产	4.47%	龙湖集团	-9.03%
恒基地产	2.05%	碧桂园	-13.70%
融创服务	1.02%	金辉控股	-13.82%
中国海外宏洋集团	0.51%	鼎丰集团汽车	-22.54%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

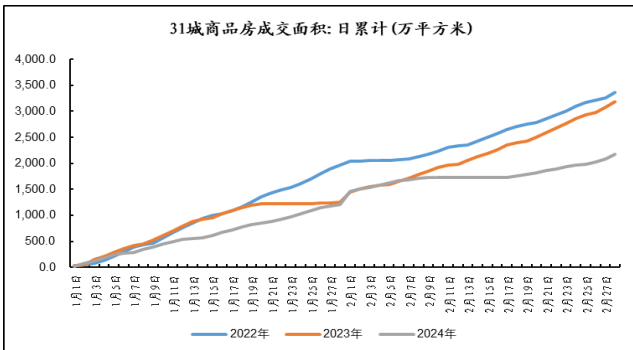
2. 新房销售

表7: 跟踪城市商品房成交面积

	年内日累计同比		月同比	
	(截至2月28日)	(截至2月21日)	(2024-2-1~2024-02-28)	(2024-1)
31城	-31.79%	-28.43%	-56.75%	0.47%
其中: 4个一线城市	-30.07%	-25.27%	-64.25%	6.20%

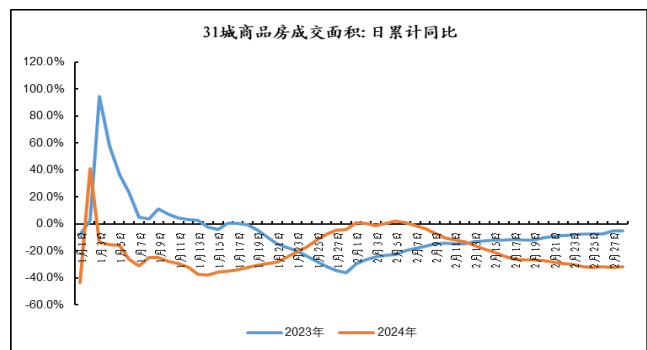
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图1: 跟踪城市商品房成交面积: 日累计(万平方米)



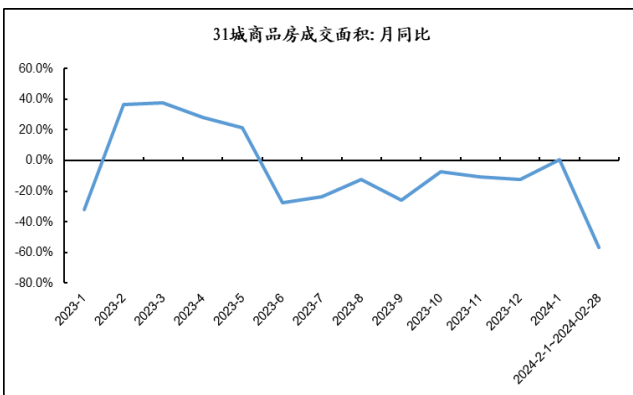
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图2: 跟踪城市商品房成交面积: 日累计同比



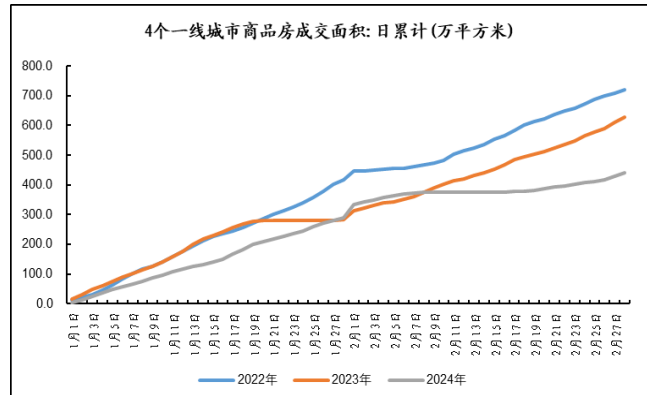
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图3: 跟踪城市商品房成交面积: 月同比



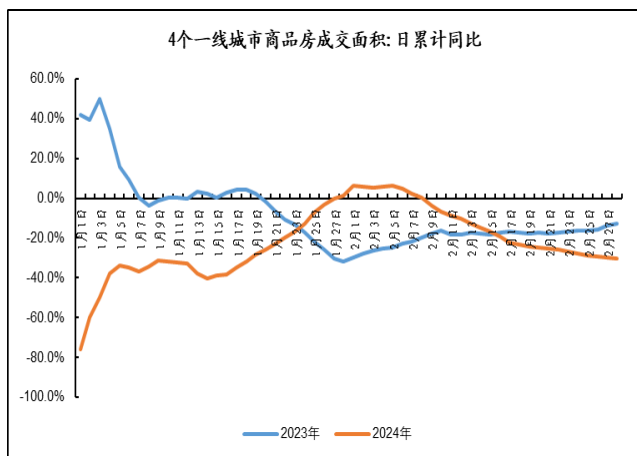
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图4: 跟踪一线城市商品房成交面积: 日累计(万平方米)



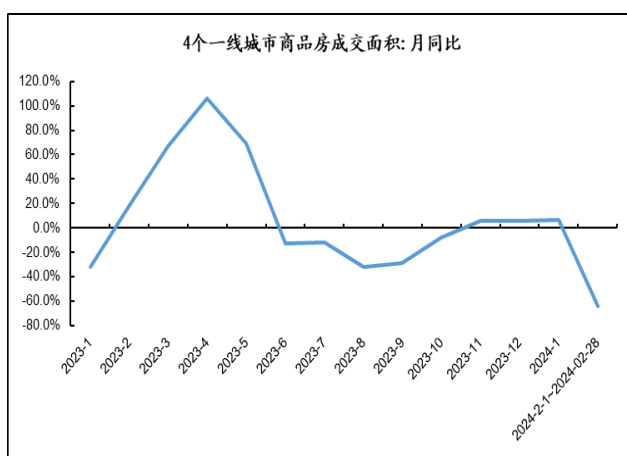
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

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

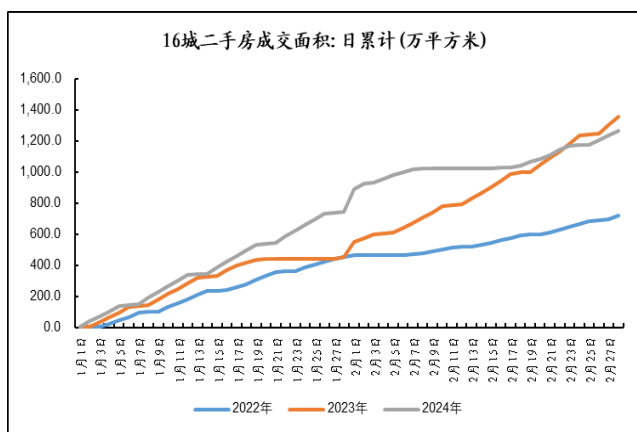
3. 二手房销售

表8: 跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比		月同比	
	(截至2月28日)	(截至2月21日)	(2024-2-1~2024-02-28)	(2024-1)
16城	↓ -6.72%	1.72%	↓ -51.66%	64.82%
其中: 2个一线城市	↓ -13.40%	-5.76%	↓ -57.33%	62.02%

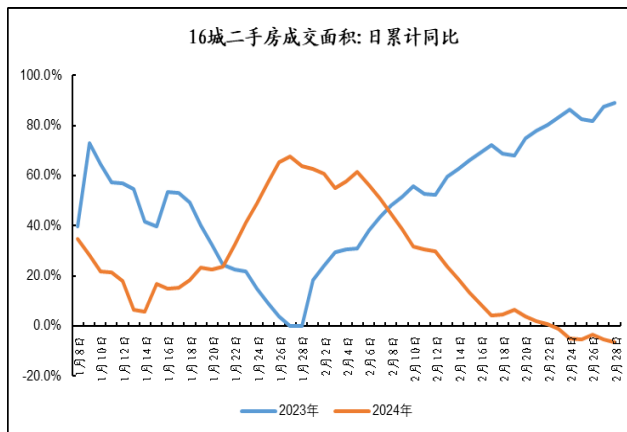
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



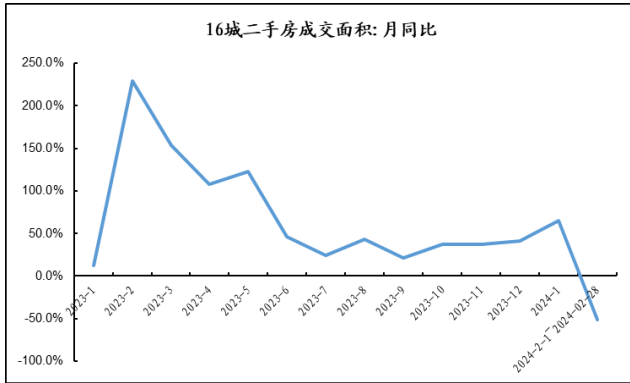
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计同比



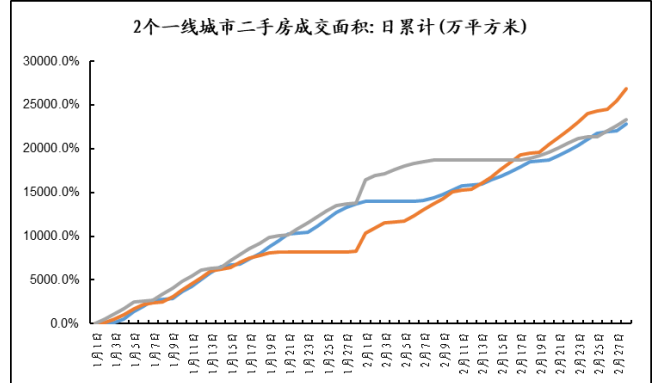
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9: 跟踪城市二手房成交面积: 月同比



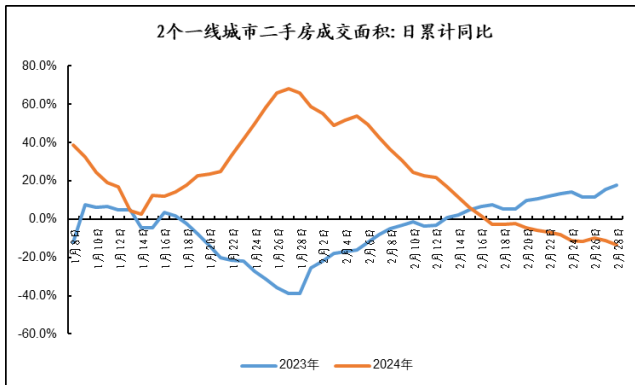
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图10: 跟踪一线城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



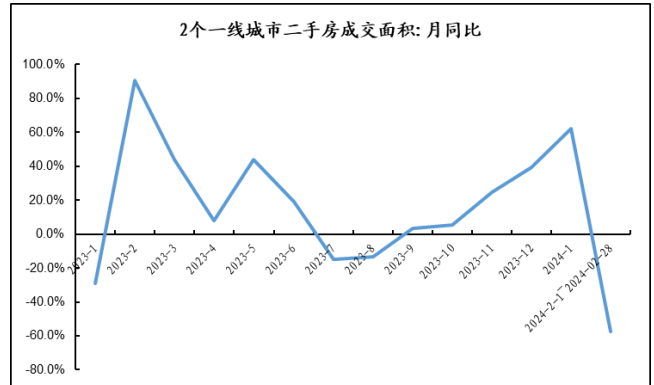
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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(2024.2.26~2024.3.3)

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	要闻类型
2024/2/26	武汉市住房公积金管理中心	武汉市灵活就业人员参加住房公积金制度试点全面启动, 支持灵活就业人员解决住房问题。	政策发布
2024/2/26	绍兴市住房公积金管理委员会	上调嵊州、新昌两地的住房公积金贷款最高额度, 全市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。	政策调整
2024/2/27	住房和城乡建设部	住建部发布通知, 要求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。要实现以人定房, 以房定地、以房定钱, 促进房地产市场供需平衡、结构合理, 防止市场大起大落。	发展规划

2024/2/27	北京市住房和城乡建设委员会	北京市住房和城乡建设委会同市住房资金管理中心发布《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法（征求意见稿）》，首次拟明确将住房租金纳入监管。对于单次收取超 3 个月租金的住房租赁企业，需将超收租金存入第三方专用账户，且租客可自行查询租金监管账户内金额。	政策发布
2024/2/27	长春市住房公积金管理委员会	自 3 月 1 日起，借款人及配偶申请住房公积金贷款时，贷款额度和双方公积金账户余额关联倍数由原来的 20 倍调整为 30 倍；多子女家庭首次公积金贷款单笔最高额度由原来的可上浮 30% 调整为可上浮 40%。	政策调整
2024/2/28	北京市规划和自然资源委员会	北京发布 2024 年度拟供保障性租赁住房用地项目信息，实现项目落图、落位。拟供用地的选址布局优先向现状和近期建设的轨道站点、大容量公共交通廊道节点周边以及“两区”、“三城一区”、中关村国家自主创新示范区等重点功能区、产业园区周边的生活空间区域集中。	发展规划
2024/2/29	住房和城乡建设部、金融监管总局	住建部、金融监管总局联合召开会议强调，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。要严格按照标准做好项目筛选，督促及时将不合格项目移出“白名单”。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。	专题会议
2024/2/29	中指研究院	中指研究院发布数据显示，1-2 月，TOP100 房企销售总额为 4762.4 亿元，同比下降 51.6%。其中 TOP100 房企 2 月单月销售额环比下降 29.3%。销售额超百亿房企 14 家，较去年同期减少 12 家。	专业机构数据库
2024/3/1	中指研究院	中指研究院报告显示，2 月，全国 100 个城市新建住宅平均价格为 16267 元/平方米，环比上涨 0.14%，涨幅较 1 月收窄 0.01 个百分点。自去年 9 月以来，百城新房价格已连续 6 个月环比上涨。与去年同期相比，百城新建住宅价格上涨 0.57%。	专业机构数据库
2024/3/3	住房和城乡建设部	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。	现场会议

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

我们认为当前市场信心不足的情况下，2 月并未出现传统的“返乡置业潮”。导致了市场销售的进一步惨淡。随着核心一二线城市限购的持续松绑，在进一步政策支持下，局部核心城市有望迎来一定的市场的修复。

我们认为推进城中村改造和保障房建设，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点，是拉动地产投资和市场需求的重要抓手。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—	2024-02-27
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

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	上海	深圳
西城区金融大街5号新盛大厦B座16层	虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦5层	福田区益田路6009号新世界中心46F
邮编：100033	邮编：200082	邮编：518038
电话：010-66554070	电话：021-25102800	电话：0755-83239601
传真：010-66554008	传真：021-25102881	传真：0755-23824526