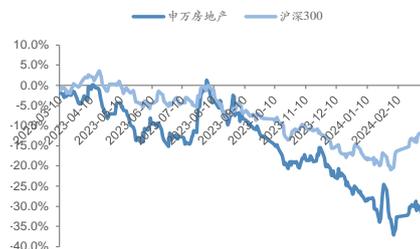


## 房地产行业周报

### 政策暖风频吹，销售静待复苏

### 强于大市(维持评级)

#### 一年内行业相对大盘走势



#### 周度观点:

##### ➤ 政府工作报告定调防风险、构建新模式

2024年政府工作报告发布，针对房地产行业，主要针对以下三个方面：1) **优化房地产政策**：对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。2) **因城施策**：根据不同城市的房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。3) **加大保障性住房建设和供给**：满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，完善商品房相关基础性制度。

##### ➤ 住建部明确城市政府地产调控自主权

十四届全国人大二次会议举行民生主题记者会，住房和城乡建设部部长倪虹回答中外记者提问。明确聚焦稳市场、防风险、促转型这三方面开展工作。稳市场，城市政府要用好调控自主权，因城施策、精准施策、一城一策；防风险，一视同仁支持不同所有制房地产企业合理融资需求，对严重资不抵债、失去经营能力的房企，要按照法治化、市场化的原则，该破产的破产，该重组的重组；促转型，让人民群众能够安居乐业，解决好新市民、青年人和农民工等的住房问题。

➤ **投资建议**：我们认为，两会对当前房地产行业定调基础下，调控政策有望加速宽松，进一步带动地产销售底部企稳复苏。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 (3.1-3.7)

重点监测34城合计成交总套数为1.33万套，环比上周下降29.4%；2024年累计成交总套数为12.9万套，累计同比下降42.3%。其中，一线城市成交2655套，环比上周下降20.3%，2024年累计成交3万套，累计同比下降38.1%；二线城市成交0.86万套，环比上周下降34.3%，2024年累计成交8.1万套，累计同比下降45.3%；三四线城市成交2004套，环比上周下降15.2%，2024年累计成交1.7万套，累计同比下降32.7%。

##### ➤ 土地供应 (2.26-3.3)

百城土地宅地供应规划建筑面积449万m<sup>2</sup>，2024年累计供应规划建面2723万m<sup>2</sup>，累计同比下降18.8%，供求比1.08。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价5940元/m<sup>2</sup>，近四周平均挂牌均价5591元/m<sup>2</sup>，环比下降2%，同比下降19.2%。

##### ➤ 土地成交 (2.26-3.3)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积292万m<sup>2</sup>，2024年累计成交2519万m<sup>2</sup>，累计同比下降15.8%。

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8217元/m<sup>2</sup>，环比下降13%，同比增长378%，整体溢价率为4.4%，2024年平均楼面价5842元/m<sup>2</sup>，同比增长30.2%，溢价率4.1%，较去年同期下降1.2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

- 《20240303 供需偏弱叠加高基数，销售进一步探底——房地产行业周报》
- 《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》



## 正文目录

1	销售回顾 (3.1-3.7) .....	3
2	土地供应 (2.26-3.3) .....	5
3	土地成交 (2.26-3.3) .....	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 (3.1-3.7)

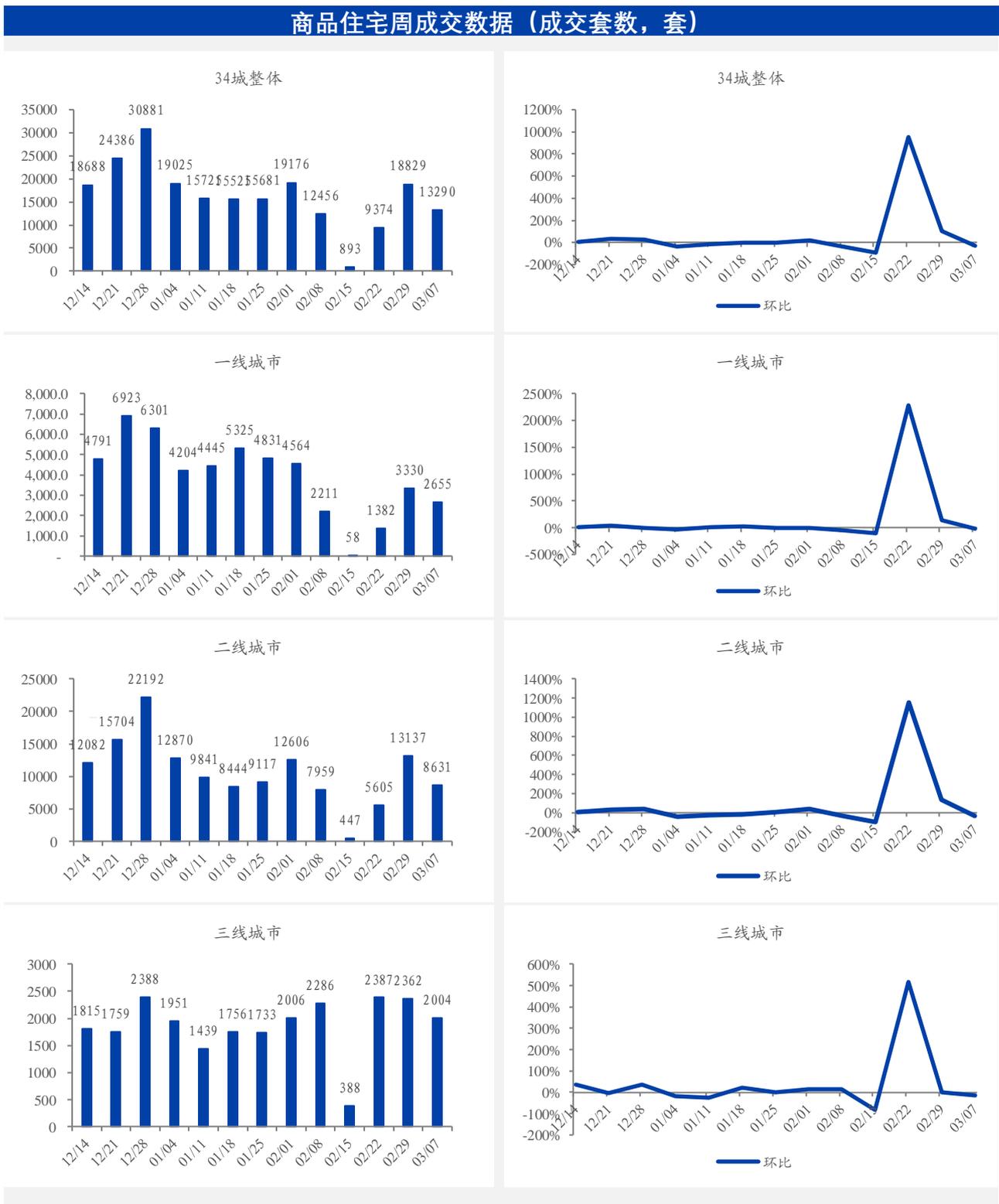
重点监测 34 城合计成交总套数为 1.33 万套，环比上周下降 29.4%；2024 年累计成交总套数为 12.9 万套，累计同比下降 42.3%。其中，一线城市成交 2655 套，环比上周下降 20.3%，2024 年累计成交 3 万套，累计同比下降 38.1%；二线城市成交 0.86 万套，环比上周下降 34.3%，2024 年累计成交 8.1 万套，累计同比下降 45.3%；三四线城市成交 2004 套，环比上周下降 15.2%，2024 年累计成交 1.7 万套，累计同比下降 32.7%。

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	381	-39.1%	0.9	-7.9%
	上海	1083	-9.8%	1.2	-49.7%
	广州	779	-35.5%	0.6	-42.3%
	深圳	412	38.7%	0.3	-30.7%
<b>一线合计</b>		<b>2655</b>	<b>-20.3%</b>	<b>3.0</b>	<b>-38.1%</b>
二线城市	杭州	297	-42.3%	0.4	-60.9%
	南京	356	-0.6%	0.3	-73.1%
	武汉	1048	-23.9%	0.9	-60.4%
	成都	1834	1.9%	1.5	-32.3%
	青岛	978	-44.2%	1.1	-23.1%
	苏州	351	-15.8%	0.4	-50.6%
	福州	0	-100.0%	0.1	-59.3%
	济南	1701	143.7%	0.8	-46.0%
	无锡	242	66.9%	0.2	-42.2%
	东莞	233	-40.4%	0.3	-46.9%
	惠州	137	80.3%	0.1	-66.2%
	大连	164	-35.4%	0.3	150.6%
	宁波	162	-19.0%	0.3	-44.8%
	佛山	599	-4.6%	0.5	-62.3%
温州	519	-88.0%	1.0	-25.8%	
<b>二线合计</b>		<b>8631</b>	<b>-34.3%</b>	<b>8.1</b>	<b>-45.3%</b>
三四线城市	泉州	10	-73.0%	0.1	1201.8%
	江门	178	-29.6%	0.1	-61.4%
	莆田	35	-16.7%	0.0	-36.5%
	泰安	340	42.3%	0.2	-27.7%
	扬州	117	-36.1%	0.2	-30.6%
	衢州	18	-43.8%	0.0	105.2%
	荆门	94	1.1%	0.1	-60.1%
	芜湖	243	25.3%	0.2	-15.7%
	肇庆	85	-26.7%	0.1	141.6%
	渭南	15	-50.0%	0.0	-1.7%
	茂名	435	-25.9%	0.5	10.5%
	平凉	241	-19.7%	0.1	10.0%
	拉萨	57	-6.6%	0.1	-75.8%
	鹤壁	54	-39.3%	0.0	-82.8%
	韶关	92	-35.7%	0.1	-60.9%
	<b>三线合计</b>		<b>2004</b>	<b>-15.2%</b>	<b>1.7</b>
<b>34城合计</b>		<b>13290</b>	<b>-29.4%</b>	<b>12.9</b>	<b>-42.3%</b>

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 (2.26-3.3)

百城土地宅地供应规划建筑面积 449 万 m<sup>2</sup>，2024 年累计供应规划建面 2723 万 m<sup>2</sup>，累计同比下降 18.8%，供求比 1.08。其中，一线城市无土地供应；二线城市供应规划建筑面积 217 万 m<sup>2</sup>，今年累计供应 1071 万 m<sup>2</sup>，累计同比下降 10.2%，累计供求比 1.16；三四线城市供应规划建筑面积 231 万 m<sup>2</sup>，今年累计供应 1521 万 m<sup>2</sup>，累计同比下降 21.4%，累计供求比 1.09。

图表 3: 百城土地供应情况 (万 m<sup>2</sup>、%)

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	0	-100.0%	130	-41.9%	197	0.66
二线	217	67.7%	1071	-10.2%	921	1.16
三四线	231	61.4%	1521	-21.4%	1400	1.09
<b>合计</b>	<b>449</b>	<b>50.9%</b>	<b>2723</b>	<b>-18.8%</b>	<b>2519</b>	<b>1.08</b>

数据来源: wind、华福证券研究所

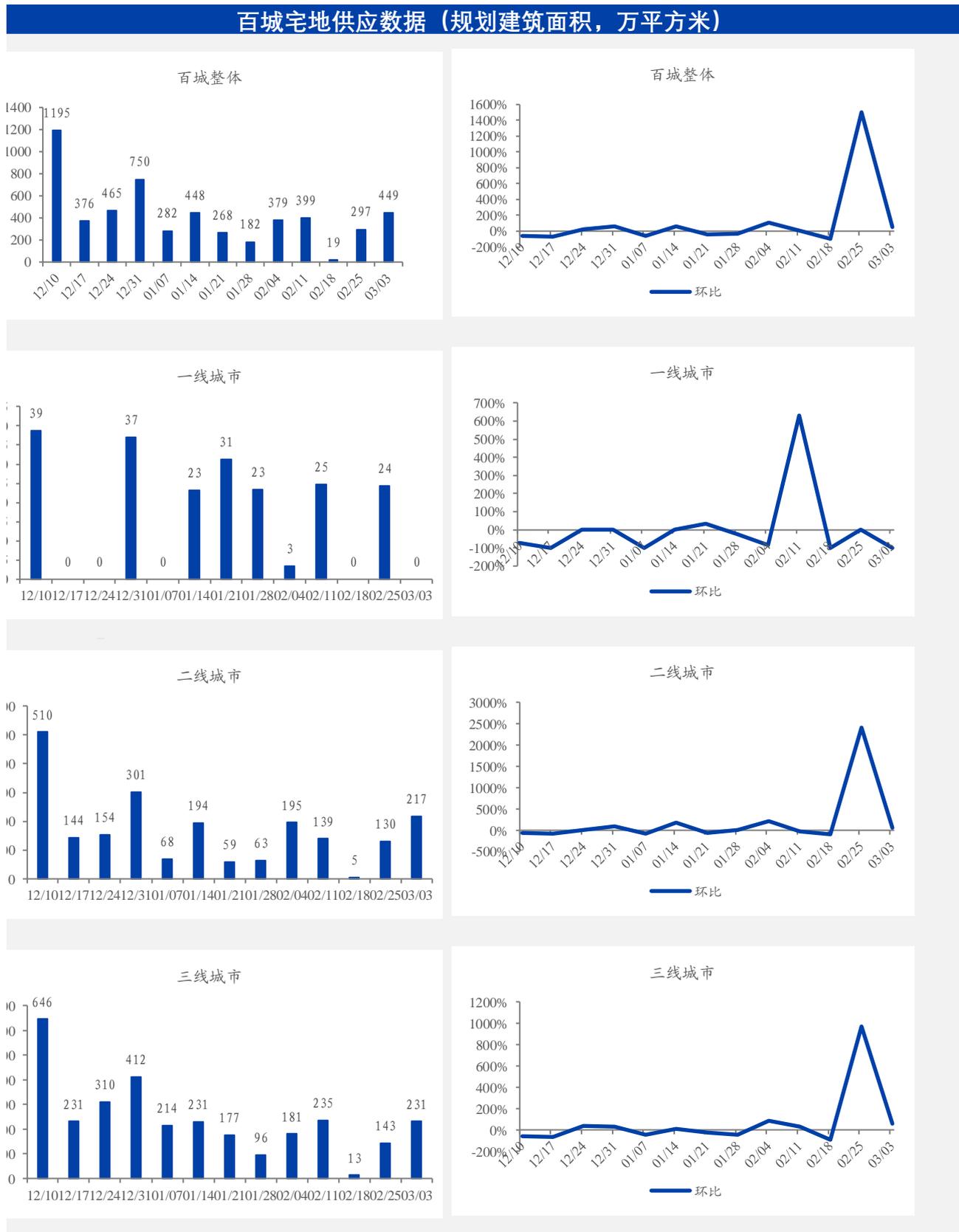
在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 5940 元/m<sup>2</sup>，近四周平均挂牌均价 5591 元/m<sup>2</sup>，环比下降 2%，同比下降 19.2%。其中，一线城市无土地供应；二线城市供应土地挂牌楼面价 9505 元/m<sup>2</sup>，近四周平均起拍楼面 7150 元/m<sup>2</sup>，环比增长 5.2%，同比下降 8%；三四线城市供应土地挂牌楼面价 2589 元/m<sup>2</sup>，近四周平均起拍楼面价 2585 元/m<sup>2</sup>，环比下降 5.7%，同比下降 15.4%。

图表 4: 百城土地挂牌楼面价 (元/m<sup>2</sup>、%)

	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	0	28185	-0.4%	69.4%
二线	9505	7150	5.2%	-8.0%
三四线	2589	2585	-5.7%	-15.4%
<b>合计</b>	<b>5940</b>	<b>5591</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-19.2%</b>

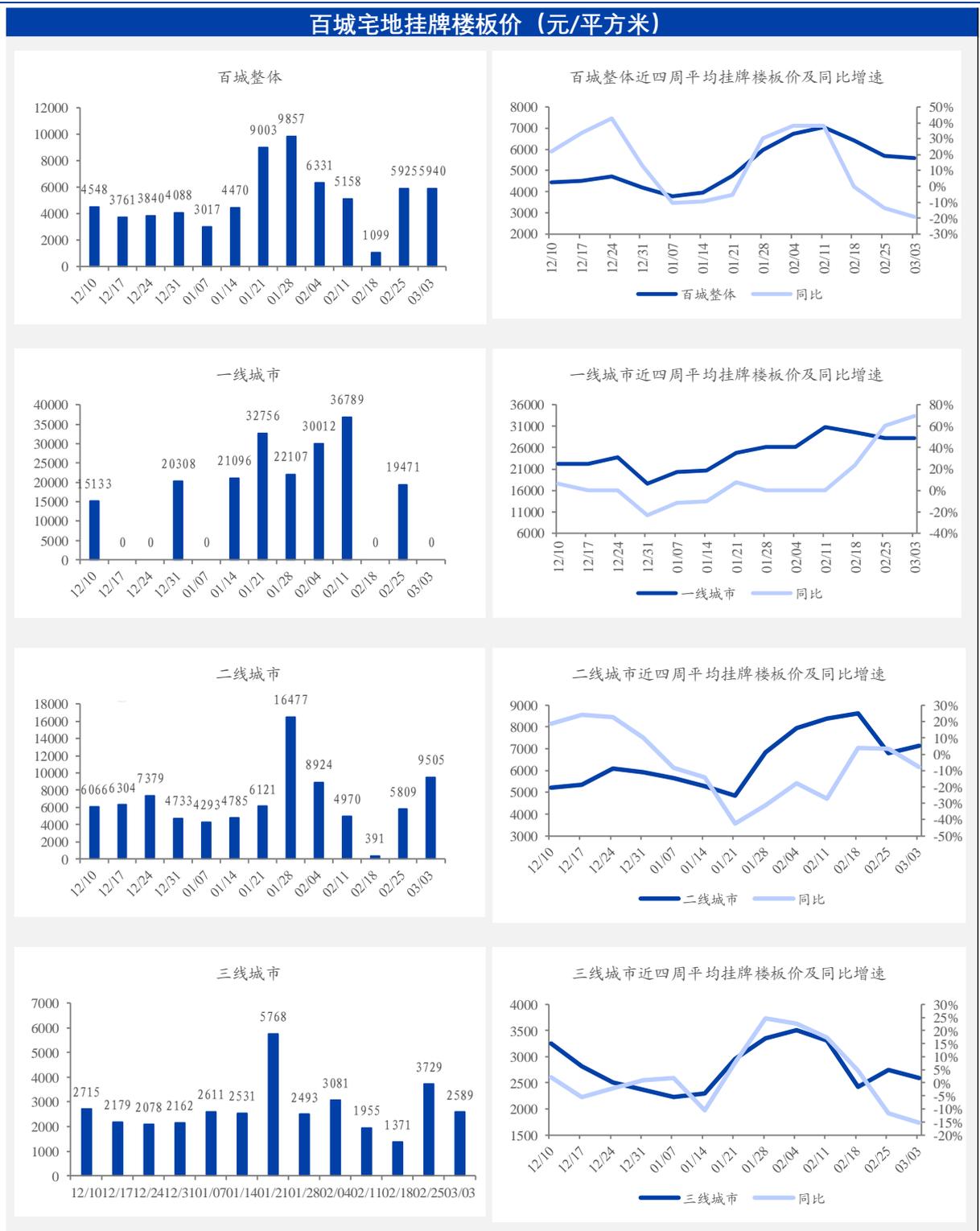
数据来源: wind、华福证券研究所

图表 5: 百城土地供应量 (万m<sup>2</sup>, %)



数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 6: 百城土地供应价 (元/m<sup>2</sup>、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

### 3 土地成交 (2.26-3.3)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 292 万 $m^2$ ，2024 年累计成交 2519 万 $m^2$ ，累计同比下降 15.8%。其中，一线城市成交建筑面积 23 万 $m^2$ ，今年累计成交 197 万 $m^2$ ，累计同比增长 270.7%；二线城市成交建筑面积 108 万 $m^2$ ，今年累计成交 921 万 $m^2$ ，累计同比增长 22.1%；三四线城市成交建筑面积 161 万 $m^2$ ，今年累计成交 1400 万 $m^2$ ，累计同比下降 35.9%。

图表 7: 百城土地成交建筑面积 (万 $m^2$ , %)

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	23	-57.1%	197	270.7%
二线	108	186.8%	921	22.1%
三四线	161	-3.6%	1400	-35.9%
合计	292	12.8%	2519	-15.8%

数据来源: wind、华福证券研究所

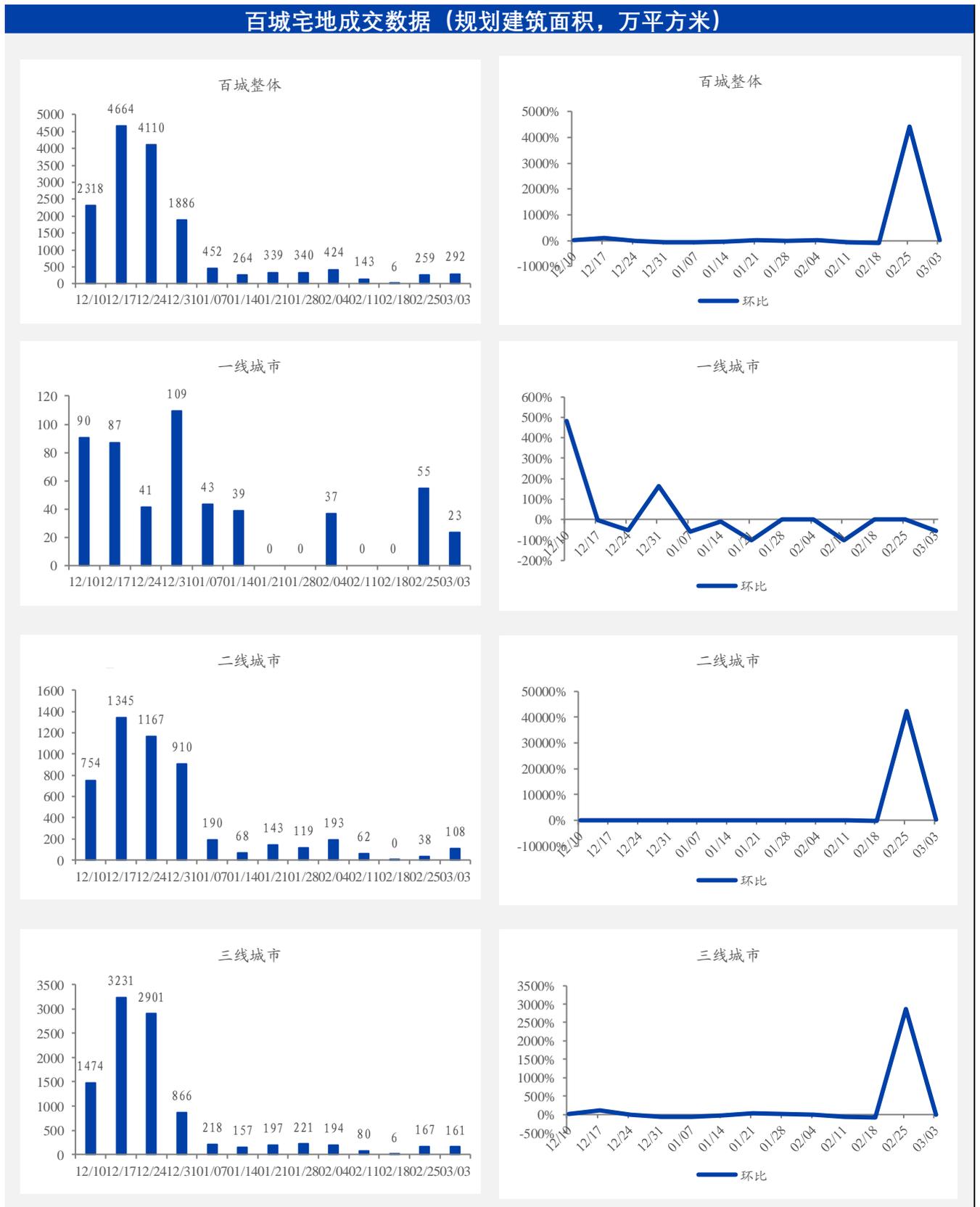
土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 8217 元/ $m^2$ ，环比下降 13%，同比增长 378%，整体溢价率为 4.4%，2024 年平均楼面价 5842 元/ $m^2$ ，同比增长 30.2%，溢价率 4.1%，较去年同期下降 1.2 个百分点。其中，一线城市住宅用地平均成交楼面价为 22107 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 0%，2024 年平均楼面价 24184 元/ $m^2$ ，同比下降 2.7%，溢价率 5.5%，较去年同期溢价率下降 2.3 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 10432 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 9.7%，2024 年平均楼面价 6484 元/ $m^2$ ，同比下降 26.2%，溢价率 4.6%，较去年同期溢价率下降 1.5 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 4712 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 0.3%，2024 年平均楼面价 2838 元/ $m^2$ ，同比增长 13.2%，溢价率 1.6%，较去年同期溢价率下降 2.2 个百分点。

图表 8: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ $m^2$ , %)

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	22107	-25.4%	-	0.0%	24184	-2.7%	5.5%	7.8%
二线	10432	76.9%	1113.0%	9.7%	6484	-26.2%	4.6%	6.1%
三四线	4712	29.7%	102.0%	0.3%	2838	13.2%	1.6%	3.8%
合计	8217	-13.0%	378.0%	4.4%	5842	30.2%	4.1%	5.3%

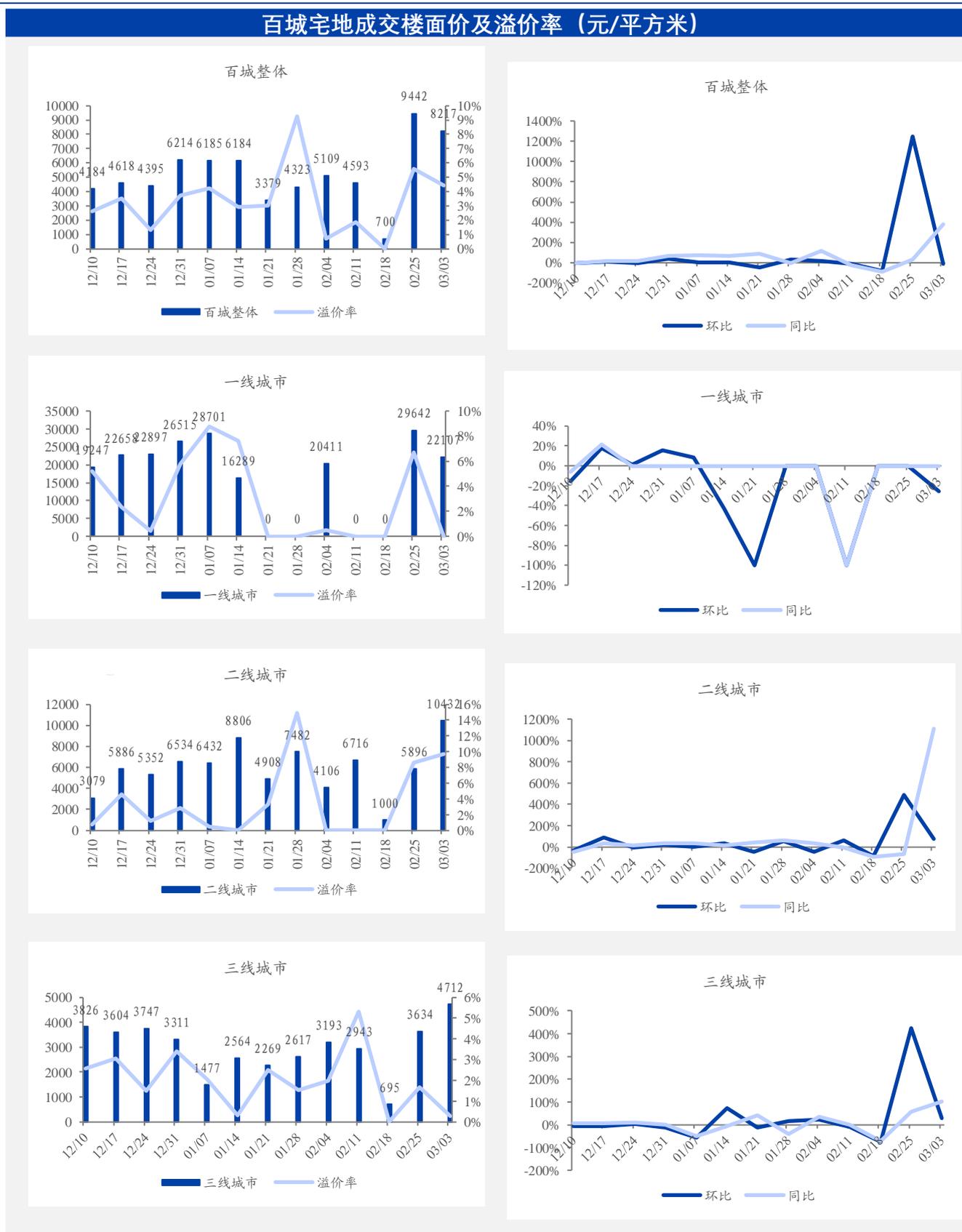
数据来源: wind、华福证券研究所

图表 9: 百城土地成交量 (万m<sup>2</sup>、%)



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m<sup>2</sup>、%)



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