

房地产行业研究

买入（维持评级）

行业周报

证券研究报告

房地产组

分析师：杜昊旻（执业
S1130521090001）
duhaomin@gjzq.com.cn分析师：王祎馨（执业
S1130523090003）
wangyixin@gjzq.com.cn联系人：方鹏
fang_peng@gjzq.com.cn

房地产重在防风险，一线政策放松预期增强

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均下跌。本周（3.2-3.8）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-4.5%，在各板块中位列第 28；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3.3%，在各板块中位列第 19。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-4.8%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.3%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.2%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-3.6%和-5%。

本周成都锦江土拍热度较高，南京土拍冷淡。本周（3.2-3.8）全国 300 城宅地成交建面 144 万 m²，单周环比-58%，单周同比+43%，平均溢价率 2%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 2901 万 m²，累计同比-56%；年初至今，华润置地、中建三局、滨江集团、招商蛇口、腾讯的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售同环比均下降，节后修复势头被打断。本周（3.2-3.8）35 个城市商品房成交合计 214 万平米，周环比-25%，周同比-48%（按春节农历周算同比-44%）。其中：一线城市周环比+3%，周同比-34%；二线城市周环比-34%，周同比-55%；三四线城市周环比-11%，周同比-10%。

本周二手房成交环比上升，同比下降，节后第三周同比跌幅继续缩小。本周（3.2-3.8）15 个城市二手房成交合计 159 万平米，周环比+14%，周同比-33%（按春节农历周算同比-14%）。其中：一线城市周环比-2%，周同比-32%；二线城市周环比+19%，周同比-34%；三四线城市周环比+16%，周同比-9%。

今年房地产工作重在防风险。3 月 5 日，十四届全国人大二次会议开幕，总理作政府工作报告。其中房地产与地方债务、中小金融机构并列，再次被列入“防风险”的任务板块，意味着今年房地产的首要任务是标本兼治防范并化解风险。在实施上有以下三个重点：①在需求端优化房地产政策，减少限制性措施，更好满足人民群众改善生活需要，后续一线调控或持续趋松，二三线或应放尽放；②在融资端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，要压实企业主体责任、部门监管责任、地方属地责任；③在供给端加快构建保障房+商品房的房地产发展新模式，通过加大保障房建设和供给，完善商品房制度，以此满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

一线政策放松预期加强。3 月 9 日下午，十四届全国人大二次会议举行民生主题记者会，住建部部长倪虹指出今年住建部将聚焦稳市场、防风险、促转型来开展工作。稳市场需因城施策精准施策，现在已充分赋予各城市调控自主权，各地政府要扛起责任，优化政策，稳定市场，当前一线城市仍实行限购等措施，预计政策或持续宽松。防风险需一视同仁支持房企合理的融资需求，各地的城市房地产融资协调机制正持续落地，为白名单项目提供金融支持，减轻房企资金压力。构建房地产发展新模式是促转型的治本之策，需持续完善保障房+商品房的供应体系，保障房托底，商品房满足多层次多样化住房需求，预计商品房将逐步回归市场化。

投资建议

政府工作报告指出标本兼治化解三大风险，此处房地产再进防风险的任务板块，预计今年将在需求端、融资端出台更多政策以保障市场平稳，缓解房企资金压力，核心城市有望延续政策优化的趋势，金融支持地产融资将持续落地。推荐受益于深耕高能级城市、主打改善性产品的国资房企，如建发国际集团、越秀地产、招商蛇口、华润置地；推荐受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度持续提升，拥有核心竞争力的房产中介平台贝壳。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；房企出现债务违约

内容目录

房地产工作重在防风险.....	4
一线政策放松预期加强.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	7
宅地成交.....	7
新房成交.....	8
二手房成交.....	10
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	12
地产公司动态.....	13
物管行业政策和新闻.....	15
非开发公司动态.....	15
行业估值.....	16
风险提示.....	17

图表目录

图表 1: 近五年两会政府工作报告房地产相关内容梳理.....	4
图表 2: 住建部部长在全国人大民生主题记者会上的关键表述.....	5
图表 3: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 4: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 5: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 6: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 7: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 8: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 9: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 10: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 11: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	7
图表 12: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	8
图表 13: 35 城新房成交面积及同比增速.....	8
图表 14: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	9

图表 15: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 16: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 17: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 18: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 20: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 21: 12 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 22: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 23: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 24: 地产行业政策新闻汇总.....	12
图表 25: 地产公司动态.....	13
图表 26: 物管行业资讯.....	15
图表 27: 非开发公司动态.....	15
图表 28: A 股地产 PE-TTM.....	16
图表 29: 港股地产 PE-TTM.....	16
图表 30: 港股物业股 PE-TTM.....	16
图表 31: 覆盖公司估值情况.....	17

房地产工作重在防风险

今年房地产工作重在防风险。3月5日，十四届全国人大二次会议开幕，总理作政府工作报告。其中房地产与地方债务、中小金融机构并列，再次被列入“防风险”的任务板块，意味着今年房地产的首要任务是标本兼治防范并化解风险。在实施上有以下三个重点：①在需求端优化房地产政策，减少限制性措施，更好满足人民群众改善生活需要，后续一线调控或持续趋松，二三线或应放尽放；②在融资端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，要压实企业主体责任、部门监管责任、地方属地责任；③在供给端加快构建“保障房+商品房”的房地产发展新模式，通过加大保障房建设和供给，完善商品房制度，以此满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

图表1：近五年两会政府工作报告房地产相关内容梳理

两会政府工作报告房地产相关内容	
2024	<p>①坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定。</p> <p>②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。</p> <p>③健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。</p>
2023	<p>①房地产市场风险隐患较多。</p> <p>②有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。</p> <p>③加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。</p>
2022	<p>①继续保障好群众住房需求。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，探索新的发展模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。</p> <p>②加快发展保障性租赁住房。</p>
2021	<p>①坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，稳地价、稳房价、稳预期。</p> <p>②切实增加保障性租赁住房和共有产权住房供给，规范发展长租房市场，降低租赁住房税费负担，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。</p>
2020	<p>①深入推进新型城镇化。</p> <p>②因城施策，促进房地产市场平稳健康发展。完善便民、无障碍设施，让城市更宜业宜居。</p>

来源：中国政府网，国金证券研究所

一线政策放松预期加强

一线政策放松预期加强。3月9日下午，十四届全国人大二次会议举行民生主题记者会，住建部部长倪虹指出今年住建部将聚焦稳市场、防风险、促转型来开展工作。稳市场需因城施策精准施策，现在已充分赋予各城市调控自主权，各地政府要扛起责任，优化政策，稳定市场，当前一线城市仍实行限购等措施，预计政策或持续宽松。防风险需一视同仁支持房企合理的融资需求，各地的城市房地产融资协调机制正持续落地，为白名单项目提供金融支持，减轻房企资金压力。构建房地产发展新模式是促转型的治本之策，需持续完善“保障房+商品房”的供应体系，保障房托底，商品房满足多层次多样化住房需求，预计商品房将逐步回归市场化。

图表2: 住建部部长在全国人大民生主题记者会上的关键表述

关键词	相关表述
1 城市更新	去年全国实施各类城市更新项目 6.6 万个，完成投资 2.6 万亿元，其中新开工改造城镇老旧小区 5.3 万，打算今年再改造 5 万个老旧小区。
2 房地产发展新模式	①理念：要始终坚持“房住不炒”的定位，完善“市场+保障”的住房供应体系； ②机制：一是建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，二是完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制； ③实施：一是规划建设保障性住房，推进“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造，二是下力气建设好房子。
3 政策	现在已经充分赋予了城市调控自主权，城市政府就要扛起责任，要根据人口情况、供需情况以及保障需求，编制好、实施好住房发展规划，因城施策优化房地产政策，稳定房地产市场。
5 融资	一视同仁支持不同所有制房地产企业合理融资需求。目前，全国 31 个省份 312 个城市建立了这个机制，上报的“白名单”项目达到了 6000 多个，其中 82.8% 是民营企业和混合所有制企业的项目。截至 2 月底，商业银行已经审批贷款超过 2000 亿元。
6 潜力空间	房地产市场不能光看短期，还要看中长期。当前我国房地产市场调整转型，稳定市场任务依然艰巨。但是从我国城镇化发展进程看，从全国城镇住房存量的更新改造需求看，房地产还是有很大的潜力和空间。
7 出清	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。对于有损害群众利益行为的，坚决依法查处，让他们付出应有的代价。
8 未来方向	房企今后拼的是高质量、新科技、好服务。谁能抓住机遇、转型发展，谁能为群众建设好房子、提供好服务，谁就能有市场有发展有未来。

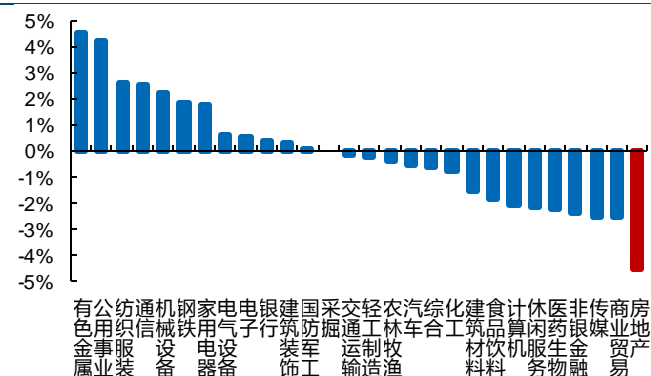
来源：住建部，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

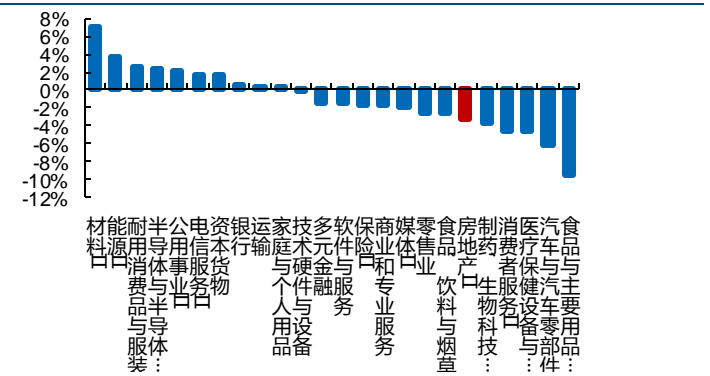
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-4.5%，在各板块中位列第 28；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3.3%，在各板块中位列第 19。本周地产涨跌幅前 5 名为中润资源、*ST 新联、苏州高新、电子城、九龙仓置业，涨跌幅分别为+19.9%、+17.6%、+10.7%、+7%、+5.9%；末 5 名为汇景控股、易居企业控股、华音国际控股、国瑞健康、金辉控股，涨跌幅分别为-28.2%、-25.4%、-22.1%、-16.1%、-15.1%。

图表3: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



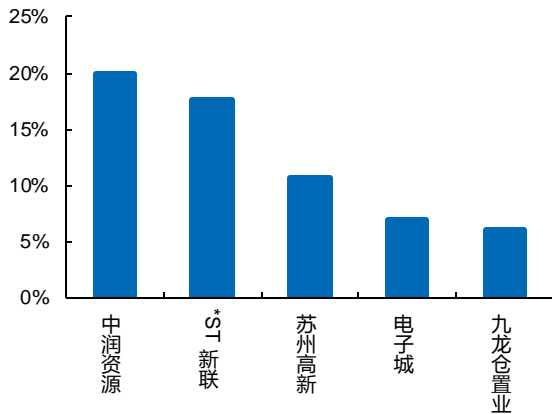
来源：wind，国金证券研究所

图表4: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序

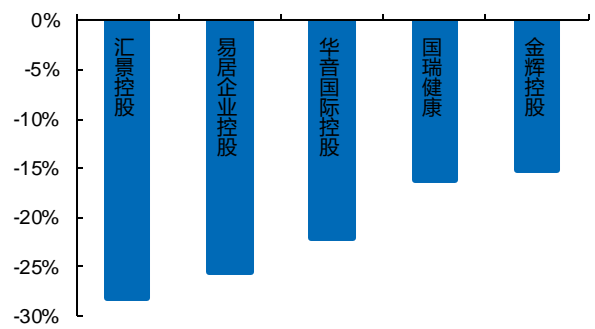


来源：wind，国金证券研究所

图表5: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表6: 本周地产个股涨跌幅末5名



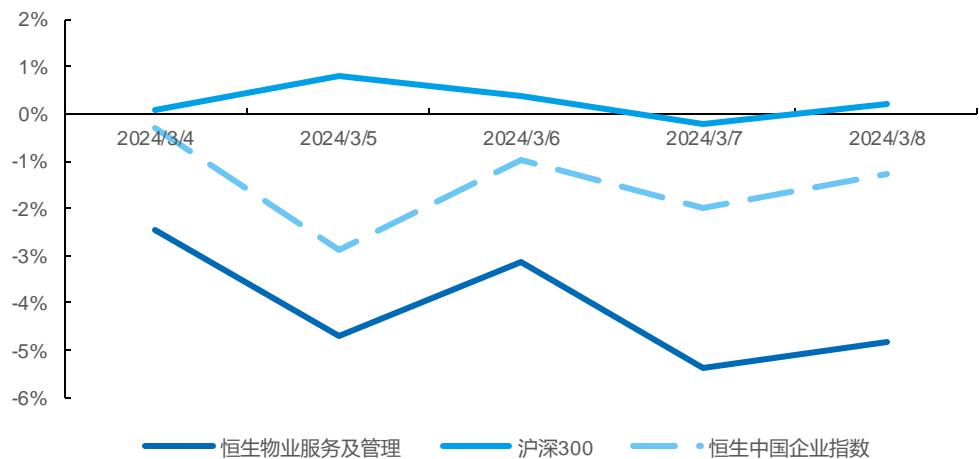
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

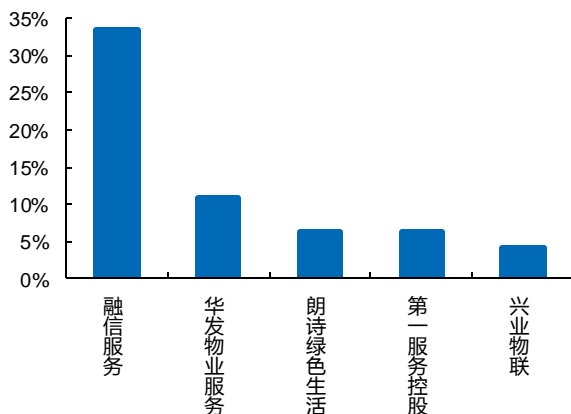
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-4.8%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.3%，沪深300指数涨跌幅为+0.2%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-3.6%和-5%。本周物业涨跌幅前5名为融信服务、华发物业服务、朗诗绿色生活、第一服务控股、兴业物联，涨跌幅分别为+33.3%、+10.8%、+6.4%、+6.3%、+4%；末5名为康桥悦生活、正荣服务、世茂服务、合景悠活、新城悦服务，涨跌幅分别为-25%、-19.7%、-17.6%、-12.4%、-12%。

图表7: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

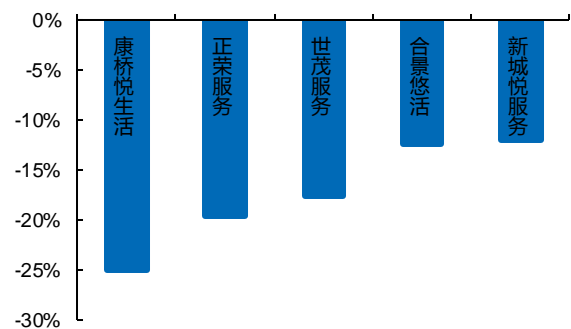


来源: wind, 国金证券研究所

图表8: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表9: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

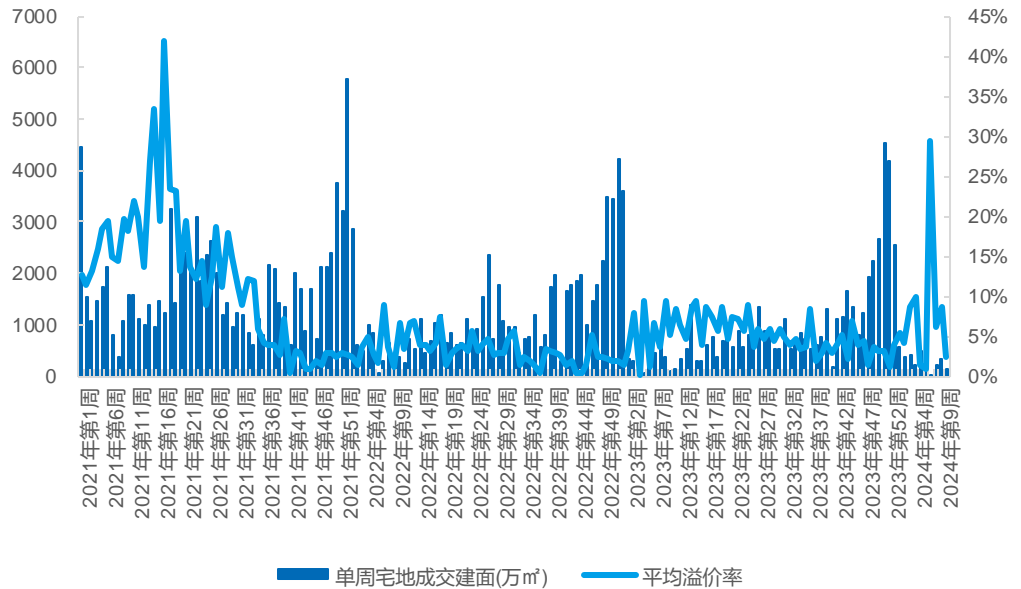
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

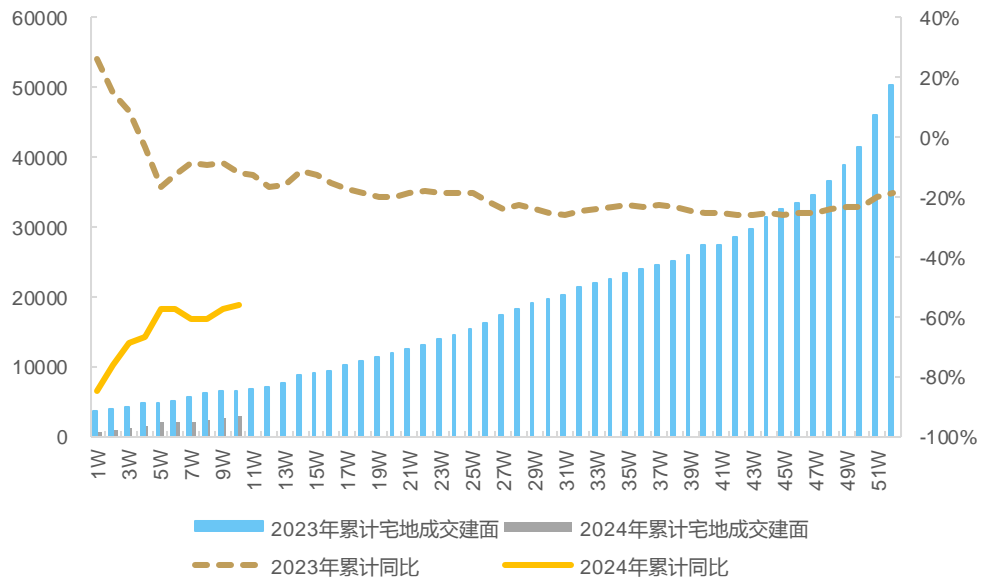
根据中指研究院数据，2024年第10周，全国300城宅地成交建面144万 m^2 ，单周环比-58%，单周同比43%，平均溢价率2%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面2901万 m^2 ，累计同比-56%；年初至今，华润置地、中建三局、滨江集团、招商蛇口、腾讯科技（北京）有限公司的权益拿地金额位居行业前五，分别为136、99、66、65、64亿元。

图10：全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图11：全国300城累计宅地成交建面（万m²）及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表12: 2024年初至今权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万m ²)	总规划建面 (万m ²)	溢价水平(%)	楼面均价(元/m ²)
1	华润置地	6	136	73	94	1	18299
2	中建三局	5	99	36	49	5	25769
3	滨江集团	4	66	22	27	24	28725
4	招商蛇口	2	65	35	35	16	18734
5	腾讯	1	64	29	29	0	22485
6	中国铁建	8	58	105	111	3	5460
7	北京住总集团	2	48	21	21	0	23148
8	中国雄安集团	4	42	132	133	0	3216
9	中建五局	2	39	11	11	14	36296
10	石家庄城发投集团	21	39	140	140	0	4205
11	京能置业	1	38	9	9	15	42573
12	保利发展	3	32	37	37	0	8761
13	杭州西湖房地产	2	32	11	11	19	28215
14	湖南运达	1	30	18	18	47	16180
15	济南高新控股	7	30	63	63	0	4718
16	港中旅成得置业	1	29	5	5	15	63464
17	绿城中国	2	28	13	13	16	21712
18	湖北文化旅游	1	26	11	22	0	23914
19	钱江新城	1	23	21	21	0	11171
20	北京城建集团	2	23	14	17	0	13924

来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 截至2024年第10周(3月8日)

新房成交

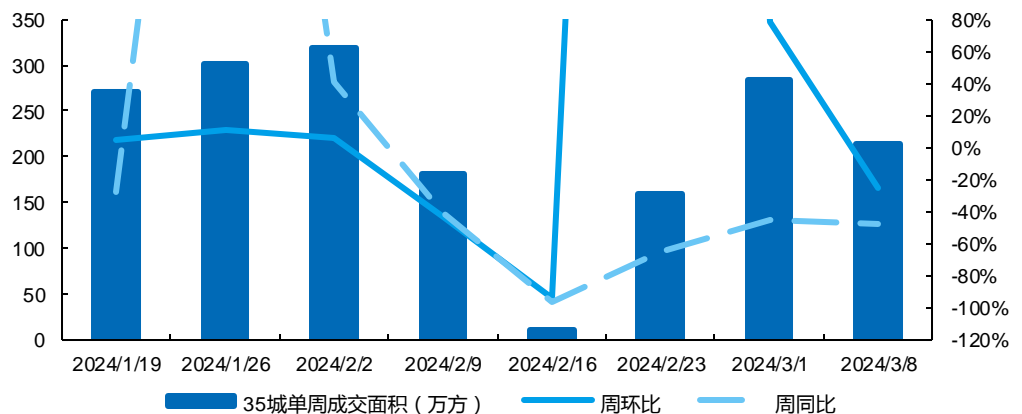
根据wind数据, 本周(3月2日-3月8日)35个城市商品房成交合计214万平方米, 周环比-25%, 周同比-48%, 月度累计同比-52%, 年度累计同比-35%。其中:

一线城市: 周环比+3%, 周同比-34%, 月度累计同比-39%, 年度累计同比-29%;

二线城市: 周环比-34%, 周同比-55%, 月度累计同比-58%, 年度累计同比-39%;

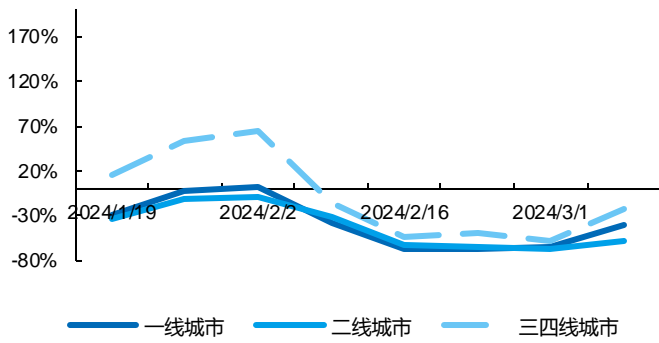
三四线城市: 周环比-11%, 周同比-10%, 月度累计同比-22%, 年度累计同比-13%。

图表13: 35城新房成交面积及同比增速

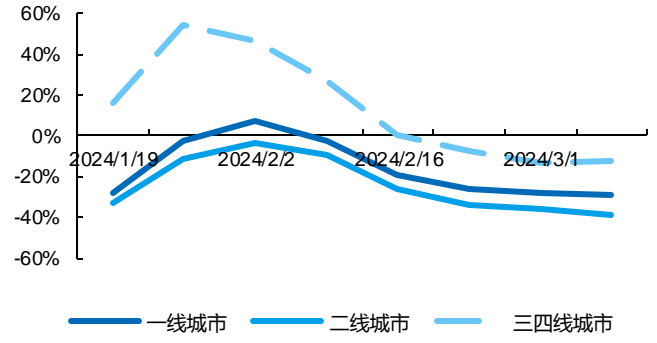


来源: wind, 国金证券研究所

图表14: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表15: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表16: 35城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	15.8	34%	-15%	17.0	-25%	182	5%
上海	20.3	16%	-33%	23.5	-39%	179	-45%
广州	14.7	-31%	-40%	16.3	-44%	107	-28%
深圳	5.0	38%	-54%	5.6	-57%	42	-37%
杭州	4.5	-59%	-76%	5.0	-78%	90	-54%
宁波	2.1	-18%	-80%	2.5	-81%	35	-47%
南京	5.1	-12%	-80%	6.0	-83%	48	-69%
苏州	8.9	-3%	-42%	9.6	-55%	74	-41%
武汉	13.9	-24%	-67%	16.8	-70%	175	-44%
济南	20.4	9%	-29%	28.2	-23%	164	-30%
青岛	13.2	-47%	-52%	16.4	-52%	161	-29%
成都	33.7	1%	-42%	40.3	-46%	319	-28%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	13.3	0%	-54%	15.7	-58%	128	-35%
南宁	5.6	4%	-66%	6.3	-72%	49	-61%
无锡	3.8	79%	-62%	3.8	-62%	32	-49%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.1	-39%	-92%	0.1	-93%	2	-58%
温州	9.0	-82%	-14%	11.1	-24%	148	-22%
金华	0.3	-88%	-	0.6	-	13	-
惠州	2.5	55%	-59%	2.9	-65%	18	-56%
泉州	0.2	-61%	-92%	0.2	-93%	11	309%
扬州	1.9	-26%	-48%	1.9	-58%	25	-24%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.6	-63%	-65%	0.7	-72%	8	-30%
汕头	3.4	7%	32%	3.9	19%	28	22%
江门	2.4	-42%	-54%	2.8	-60%	29	-34%
清远	4.5	-12%	-	5.7	-	-	-
莆田	0.4	-45%	-62%	0.5	-67%	8	-40%
芜湖	3.1	33%	154%	3.6	64%	25	-28%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
岳阳	4.3	38%	-27%	5.0	-38%	25	-24%
韶关	1.1	-32%	-52%	1.2	0%	10	-57%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

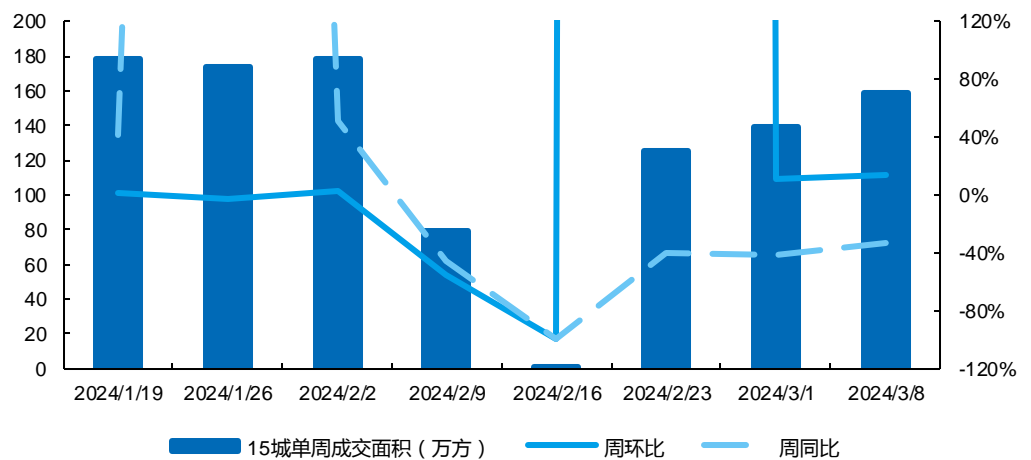
根据 wind 数据, 本周 (3 月 2 日-3 月 8 日) 15 个城市二手房成交合计 159 万平方米, 周环比+14%, 周同比-33%, 月度累计同比-42%, 年度累计同比-12%。其中:

一线城市: 周环比-2%, 周同比-32%, 月度累计同比-41%, 年度累计同比-17%;

二线城市: 周环比+19%, 周同比-34%, 月度累计同比-43%, 年度累计同比-10%;

三四线城市: 周环比+16%, 周同比-9%, 月度累计同比-17%, 年度累计同比-8%。

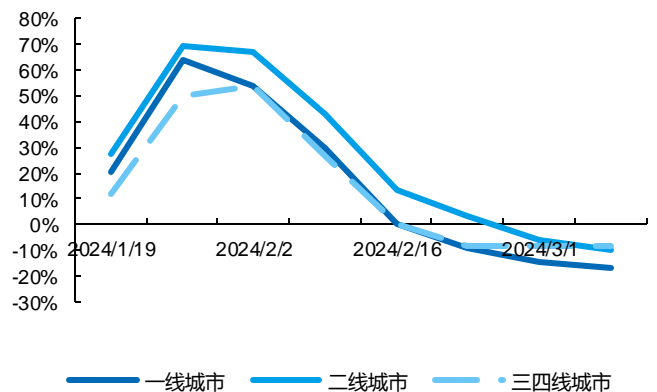
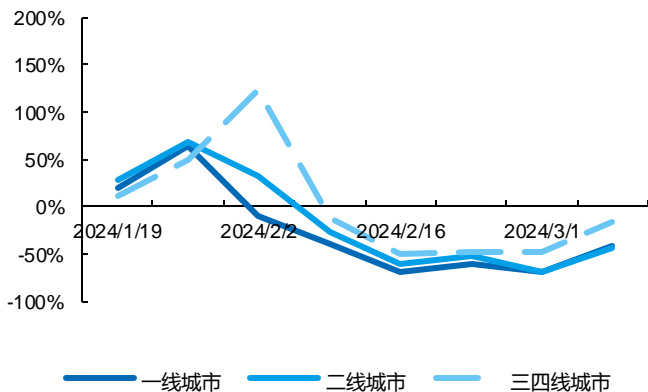
图表 17: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表 18: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表 19: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 20: 15 城二手房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	25.2	-1%	-39%	28.7	-48%	210	-25%
深圳	9.0	-4%	2%	10.6	-10%	69	23%
杭州	5.6	5%	-56%	6.6	-61%	55	-18%
南京	13.3	1%	-38%	16.1	-43%	124	-19%
苏州	11.1	20%	-40%	13.3	-44%	126	3%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
成都	45.6	18%	-29%	52.9	-39%	346	-11%
厦门	3.5	4%	-44%	4.3	-52%	42	-7%
南宁	5.2	17%	20%	6.3	5%	35	4%
青岛	10.8	9%	-36%	12.3	-47%	90	-10%
佛山	15.8	75%	-17%	17.5	-33%	124	0%
东莞	4.8	22%	-46%	5.6	-54%	47	-18%
金华	0.7	-26%	-84%	1.0	-83%	12	-42%
江门	1.5	36%	-48%	1.8	-48%	15	-15%
扬州	3.9	4%	-32%	4.6	-39%	28	-25%
衢州	2.5	27%	-	2.7	-	-	-

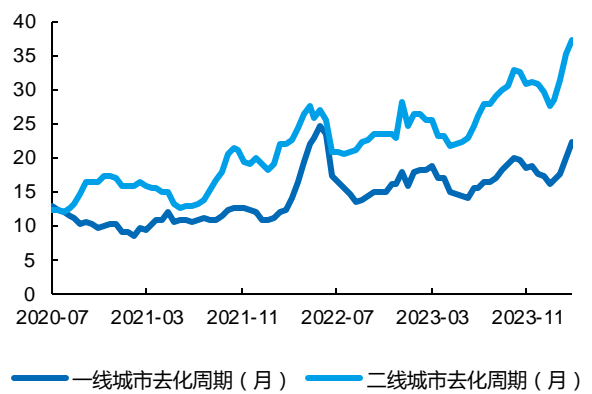
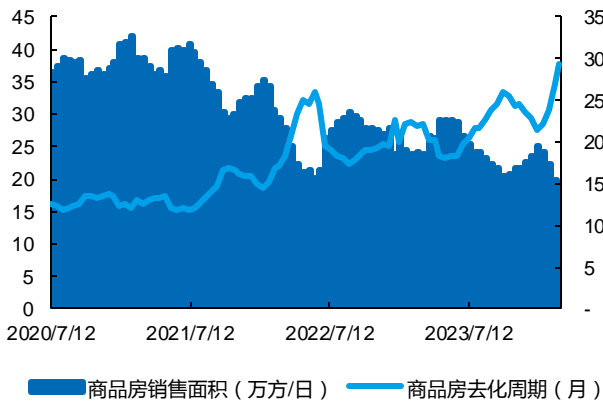
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

重点城市库存与去化周期

本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.62 亿平方米, 环比+0.8%, 同比+1.6%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 29.4 月, 较上周+1.1 个月, 较去年同比+7.1 个月。

图表 21: 12 城商品房的库存和去化周期

图表 22: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 23: 12 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积 (万方)	同比去年同期	3 个月移动日均成交面积 (万方)	去化周期 (月)	同期增减 (月)
北京	2,392	-9%	3.2	24.9	0.18
上海	746	32%	3.7	6.8	0.25
广州	2,373	6%	2.0	39.1	0.38
深圳	921	4%	0.8	39.3	0.19
杭州	848	4%	2.2	12.7	2.34
南京	2,835	-1%	1.1	85.1	7.33
苏州	1,330	-2%	1.3	34.4	1.07
福州	1,241	-8%	0.5	88.1	5.24
南宁	837	0%	1.3	21.0	1.62
泉州	755	10%	0.2	144.5	6.55
温州	1,539	10%	2.0	25.3	-0.39
莆田	419	16%	0.1	113.8	2.50

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

地产行业政策和新闻

图表24: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/3/4	秦皇岛	符合河北省和秦皇岛市人才引进政策的缴存职工，首次申请住房公积金贷款，单缴职工家庭最高贷款额度为 80 万元，双缴职工家庭最高贷款额度为 100 万元。符合河北省和秦皇岛市人才引进政策的缴存职工第二次申请住房公积金贷款，单缴职工家庭最高贷款额度为 70 万元，双缴职工家庭最高贷款额度为 90 万元。生育二孩、三孩的缴存职工，首次申请住房公积金贷款，单缴职工家庭最高贷款额度为 80 万元，双缴职工家庭最高贷款额度为 100 万元。生育二孩、三孩的缴存职工，第二次申请住房公积金贷款，单缴职工家庭最高贷款额度为 70 万元，双缴职工家庭最高贷款额度为 90 万元。使用住房公积金贷款购买二星级以上绿色建筑且为超低能耗建筑的自住住房时，在不超过我市住房公积金最高贷款额度且还款能力符合政策规定的前提下，贷款额度上浮 10%。
2024/3/4	贵阳	取消异地户籍限制。购房者只要在外地正常缴存住房公积金，即使户籍地不是贵阳市或者贵安新区，在贵阳贵安购买自住住房，符合贵阳市住房公积金贷款条件的，就可以申请贵阳公积金异地贷款。同时，购买二手房也可异地公积金贷款。本次政策优化还将贷款房屋类型由新建商品住房扩大至二手房，二手房购买者也能享受到这一政策优惠。购房者购买贵阳贵安的新建商品住房或者二手房均可申请贵阳公积金异地贷款。
2024/3/5	政府工作报告	健全风险防控长效机制。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
2024/3/5	国家发改委	稳妥有序处置风险隐患。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。 加强重大经济金融风险防控，牢牢守住不发生系统性风险的底线。一是促进房地产市场平稳健康发展。压实企业主体责任和城市属地责任，高质量完成保交楼任务。一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求。因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求。加快推进保障性住房建设。加快构建房地产发展新模式。
2024/3/5	庆阳	凡夫妻双方正常缴存住房公积金的，最高可贷额度由 60 万元提高到 70 万元，一方正常缴存住房公积金的，最高可贷额度由 50 万元提高到 60 万元。养育多子女的缴存职工，在庆阳市购买自住住房申请住房公积金贷款的，最高可贷额度上浮 10 万元，不超过 80 万元。缴存职工购买取得相关标识证书的装配式建筑、星级绿色住宅，贷款额度予以适当上浮，最高不超过 80 万元。养育多子女的缴存职工，在庆阳市无自有住房、租赁商品住房的，年提取额度上浮 6000 元，月提取额度上浮 500 元。新市民、青年人在庆阳市无自有住房、租赁商品房的，支持全额提取住房公积金每月缴存额支付房租。缴存职工在庆阳市购买已具备预售条件的新建商品住房，可申请提取住房公积金用于支付购房首付款。缴存职工本人及配偶双方父母因城镇老旧小区改造加装电梯的，均可提取住房公积金用于支付分摊到户的工程费用。
2024/3/7	广州	即日起，在广州，如果已有两套房，两套全部放盘租或者放售备案，可首付三成，按首套利率贷款。如果把广州有贷款的房子放租或者放售备案，也可首付三成，按首套利率贷款。
2024/3/8	佛山	开发商无需解押也可以带押确权，新建现楼无需开发商解押也能卖房。全市范围内已办理在建工程抵押的新建商品房，可以申请办理在建工程抵押权注销登记、不动产首次登记和一般抵押权设立登记的组合办理以及批量办理，即“带押确权”。全市范围内已办理新建商品房首次登记和抵押权设立登记的新建现售商品房(即“一手现房”)，在完成房屋带押销售及网签等事项后可以带押申请办理一手房转移登记和购房人抵押权设立登记，放贷后办理出售方抵押权注销登记，即“一手房带押过户”。
2024/3/9	住建部	要始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”的定位，完善“市场+保障”的住房供应体系，政府保障基本住房需求、市场满足多层次多样化住房需求，建立租购并举的住房制度。建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，从要素资源科学配置入手，以人定房，以房定地、以房定钱。完善房屋从开发建设到维护使用的全生命周期管理机制。在供给方面，要改革商品房开发、融资、销售等基础性制度，

时间	城市/机构	内容
		有力有序推行现房销售。在使用方面，要加快建立房屋体检、房屋养老金、房屋保险等制度。
		对于房地产市场，我们不能光看短期，还要看中长期。当前，我国房地产市场调整转型，稳定市场任务依然艰巨。但是，从我国城镇化发展进程看，从全国城镇住房存量的更新改造需求看，房地产还是有很大的潜力和空间。
		强调因城施策、精准施策、一城一策，赋予城市调控自主权，根据人口、供需及保障需求，编制好、实施好住房发展规划，因城施策优化房地产政策，稳定房地产市场。一视同仁支持不同所有制房地产企业合理融资需求。

来源：各政府官网，住建部，新华社，南方Plus，国金证券研究所

地产公司动态

图表25：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
碧桂园	2024/3/4	经营业绩	2024年1-2月，权益合同销售金额约92.1亿元，同比-80.35%；2024年2月，权益合同销售金额约37.2亿元，同比-85.03%。
正荣地产	2024/3/4	经营业绩	2024年1-2月，合约销售金额约10.90亿元，同比-63.37%；2024年2月，合约销售金额约4.71亿元，同比-70.93%。
ST世茂	2024/3/4	回购进展	在2023年6月27日至2023年9月26日与2024年1月10日至2024年3月4日期间，累计斥资1.37亿元回购1.08亿股，占公司总股本的2.89%。
雅居乐集团	2024/3/4	经营业绩	2024年1-2月，预售金额39.2亿元，同比-68.79%；2024年2月，预售金额15.4亿元，同比-74.84%。
中南建设	2024/3/4	经营业绩	2024年1-2月，合同销售金额28亿元，同比-63.35%；2024年2月，合同销售金额12.7亿元，同比-71.14%。
中国金茂	2024/3/4	发行REITs	项目公司转让完成的全部先决条件均已达成。紧随项目公司转让后，集团透过该REIT实际持有项目公司34%的股权，且项目公司不再为公司附属公司，项目公司的账目亦不再合并入公司的账目。
美的置业	2024/3/4	经营业绩	2024年1-2月，合同销售金额约61.7亿元，同比-58.92%。
保利发展	2024/3/4	回购进展	截至2024年2月29日，通过集中竞价交易方式累计斥资7.83亿元回购8162.96万股，占公司总股本的0.68%。
保利发展	2024/3/5	经营业绩	2024年1-2月，签约金额359.48亿元，同比-43.68%；2024年2月，签约金额156.24亿元，同比-54.43%。
金地集团	2024/3/5	担保	公司将为北京金地鸿运房地产开发有限公司向交通银行申请的不超过40亿元的经营性物业抵押贷款提供股权质押和保证担保，融资期限最长不超过15年。
绿城中国	2024/3/5	经营业绩	2024年1-2月，自投项目合同销售金额约156亿元，同比-37.10%，代建项目合同销售金额约93亿元，同比40.91%，总合同销售金额约249亿元，同比-20.70%；2024年2月，自投项目合同销售金额约70亿元，同比-55.70%，代建项目合同销售金额约51亿元，同比41.67%，总合同销售金额约121亿元，同比-37.63%。
合景泰富集团	2024/3/5	经营业绩	2024年1-2月，预售金额14.5亿元，同比-81.60%；2024年2月，预售金额6.2亿元，同比-85.6%。
融创中国	2024/3/5	经营业绩	2024年1-2月，合同销售金额64.9亿元，同比-64.12%；2024年2月，合同销售金额27.3亿元，同比-74.86%。
保利发展	2024/3/6	增持进展	截止2024年3月6日，保利集团增持公司股份2678.01万股，占公司总股本的0.22%，增持金额为25000.01万元，已达到增持计划金额的下限。
金地集团	2024/3/6	担保	公司将为唐山金乾鼎升房地产开发有限公司向招商银行申请的不超过2.5亿元的经营性物业抵押贷款提供保证担保，公司之子公司北京中和信德企业管理咨询有限公司为前述融资事项的全部债务提供股权质押担保，融资期限最长不超过3年。

公司名称	公告时间	类型	内容
融信中国	2024/3/6	经营业绩	2024年1-2月,总合约销售金额约9.91亿元,同比-57.43%;2024年2月,总合约销售金额约5.43亿元,同比-59.30%。
中国海外发展	2024/3/6	经营业绩	2024年1-2月,合约物业销售金额约189.95亿元,同比-53.2%;2024年2月,合约物业销售金额约84.91亿元,同比-69.0%。
保利置业集团	2024/3/6	经营业绩	2024年1-2月,合同销售金额约45亿元,同比-65.65%;2024年2月,合同销售金额约13亿元,同比-84.15%。
合生创展集团	2024/3/6	经营业绩	2024年1-2月,总合约销售金额约19.16亿元,同比-45.57%;2024年2月,总合约销售金额约6.3亿元,同比-71.27%。
华夏幸福	2024/3/7	重组进展	以誉诺金100%股权(含持有的11家标的项目公司股权)以及固安信息咨询持有的对誉诺金及11家标的项目公司的债权设立自益型信托,并以信托受益权份额抵偿上市公司对部分债权人不超过240.01亿元的金融债务。
首开股份	2024/3/7	经营业绩	2024年1-2月,签约金额42.99亿元,同比-47.25%。
建业地产	2024/3/7	经营业绩	2024年1-2月,物业合同销售金额13.9亿元,同比-72.2%;2024年2月,物业合同销售金额6.8亿元,同比-68.2%。
旭辉控股集团	2024/3/7	经营业绩	2024年1-2月,合同销售金额约59.6亿元,同比-53.55%;2024年2月,合同销售金额约22.4亿元,同比-71.32%。
禹洲集团	2024/3/7	重组进展	持有约占现有公开票据未偿还本金总额73.6%及其他现有债务工具未偿还本金总额64.9%的现有票据持有人已加入重组支持协议。
保利发展	2024/3/8	回购进展	截至2024年3月7日,通过集中竞价交易方式累计斥资10.01亿元回购1.05亿股,占公司总股本的0.88%,公司已按披露方案完成回购。
荣盛发展	2024/3/8	担保	公司将为荣盛张家口宣化新城开发有限公司与张家口农商行宣化支行拟继续合作业务1亿元提供保证担保,担保总额不超过1.28亿元,担保期限不超过6年。
万科A	2024/3/8	偿付本息	公司已按票据尚未偿还本金金额连同累计至到期日的利息资金合计6.47亿美元存入于代理行指定银行账户,以全数偿付到期票据本息。
ST世茂	2024/3/8	经营业绩	2024年1-2月,销售签约金额约8.3亿元,同比-45%;2024年2月,销售签约金额约4.7亿元,同比-52.53%。
新城控股	2024/3/8	经营业绩	2024年1-2月,合同销售金额约77.11亿元,同比-43.24%;2024年2月,合同销售金额约40.20亿元,同比-48.53%。
金地集团	2024/3/8	经营业绩	2024年1-2月,签约金额106亿元,同比-55.83%;2024年2月,签约金额51亿元,同比-65.53%。
龙湖集团	2024/3/8	业绩预告	预计2023年年度剔除公允价值变动等影响后核心归母净利润较2022年同期约225.4亿元下降约45%至50%。
祥生控股集团	2024/3/8	经营业绩	2024年1-2月,权益销售金额约10.11亿元,同比-69.54%;2024年2月,权益销售金额约4.22亿元,同比-77.38%。
中国金茂	2024/3/8	经营业绩	2024年1-2月,签约销售金额约105.5亿元,同比-56.28%;2024年2月,签约销售金额约41.50亿元,同比-70.63%。
弘阳地产	2024/3/8	经营业绩	2024年1-2月,合约销售金额约18.44亿元,同比-52.46%;2024年2月,合约销售金额约8.62亿元,同比-68.88%。
时代中国控股	2024/3/8	经营业绩	2024年1-2月,合同销售金额约8.41亿元,同比-70.10%;2024年2月,合同销售金额约3.09亿元,同比-84.24%。
鑫达投资控股	2024/3/8	业绩预告	预计2023年年度归母净利润约-2200万元至-3200万元,较2022年同期-3.06亿元亏损大幅减少。
世茂集团	2024/3/8	经营业绩	2024年1-2月,合约销售金额约43.5亿元,同比-49.54%;2024年2月,合约销售金额约22.3亿元,同比-45.74%。
中梁控股	2024/3/8	经营业绩	2024年1-2月,合约销售金额约37.4亿元,同比-51.30%;2024年2月,合约销

公司名称	公告时间	类型	内容
金地商置	2024/3/8	经营业绩	售金额约 17.3 亿元，同比-56.97%。 2024 年 1-2 月，合约销售金额约 19.30 亿元，同比-66.01%；2024 年 2 月，合约销售金额约 11.16 亿元，同比-67.00%。
宝龙地产	2024/3/8	经营业绩	2024 年 1-2 月，合约销售金额约 22.98 亿元，同比-57.12%；2024 年 2 月，合约销售金额约 11.77 亿元，同比-64.54%。
禹洲集团	2024/3/8	经营业绩	2024 年 1-2 月，合约销售金额约 13.06 亿元，同比-59.88%；2024 年 2 月，合约销售金额约 5.03 亿元，同比-71.26%。
首开股份	2024/3/8	发行中票	公司拟向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过 200 亿元(含)中期票据，期限为不超过 10 年(含 10 年)，拟用于偿还银行间市场存续的债务融资工具本息、项目开发建设、偿还公司负债、补充流动资金及适用的法律法规允许的其他用途。
越秀地产	2024/3/8	经营业绩	2024 年 1-2 月，合同销售金额约 103.61 亿元，同比-54.1%；2024 年 2 月，合同销售金额约 38.15 亿元，同比-72.2%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表26：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/3/5	政府工作报告	促进消费稳定增长。推动养老、育幼、家政等服务扩容提质，支持社会力量提供社区服务。 加强社会保障和服务。加强城乡社区养老服务网络建设，加大农村养老服务补短板力度。加强老年用品和服务供给，大力发展银发经济。推进建立长期护理保险制度。

来源：中国政府网，国金证券研究所

非开发公司动态

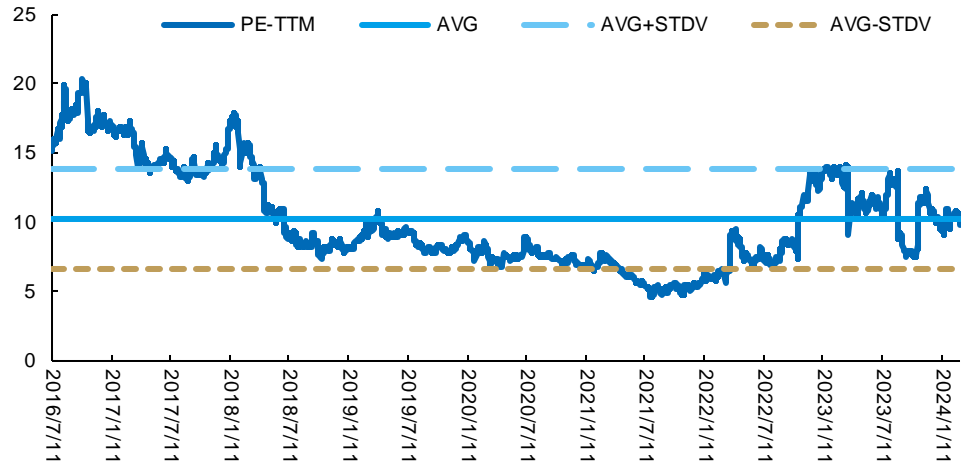
图表27：非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
新大正	2024/3/4	回购进展	截至 2024 年 2 月 29 日，累计斥资 1237.45 万元回购 114.95 万股，占公司总股本的 0.50%。
贝壳-W	2024/3/4	发行股票	发行 4950 万股 A 类普通股，该等股份以存托银行的名义登记用作日后因根据股份激励计划授出的奖励获行使或归属而发行的美国存托股份。
金科服务	2024/3/7	业绩预告	预计 2023 年年度实现归母净利润约-8 亿元至-11 亿元，较 2022 年同期约-18.19 亿元亏损缩小。
碧桂园服务	2024/3/7	业绩预告	预计 2023 年年度实现营收约 424 亿元至 428.14 亿元，较 2022 年同期约 413.67 亿元上升约 2.5%至 3.5%，归母净利润约 2.14 亿元至 3.40 亿元，较 2022 年同期约 19.43 亿元下降约 82.5%至 89%。
贝壳-W	2024/3/7	回购	于 3 月 6 日斥资 1546.49 万美元回购 363.64 万股股份。
朗诗绿色生活	2024/3/8	关联交易	向朗诗绿色管理集团收购上海普陀的物业，对价为 907.17 万元，将以朗诗绿色管理集团成员公司应付的等额款项进行抵销支付。

来源：各公司公告，国金证券研究所

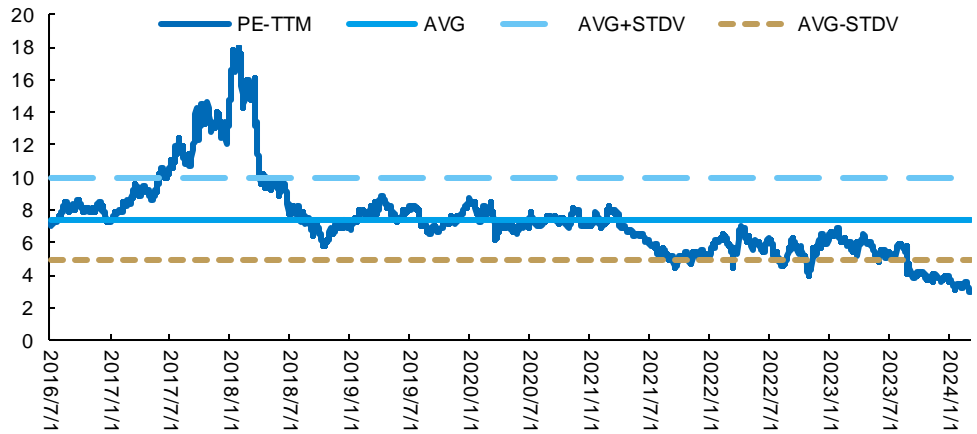
行业估值

图表28: A股地产 PE-TTM



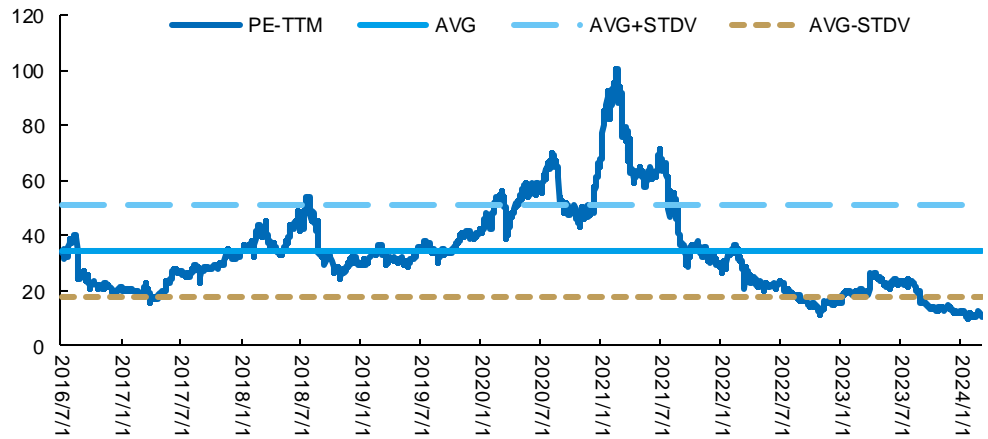
来源: wind, 国金证券研究所

图表29: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表30: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表31：覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润(亿元)			归母净利润同比增速		
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E
000002.SZ	万科A	增持	1,003	4.4	4.9	4.6	226.2	203.4	218.1	0%	-10%	7%
600048.SH	保利发展	买入	1,082	5.9	9.0	7.5	183.5	120.4	144.3	-33%	-34%	20%
001979.SZ	招商蛇口	买入	767	18.0	11.6	7.1	42.6	66.3	107.3	-59%	55%	62%
600153.SH	建发股份	买入	298	4.7	2.1	4.4	62.8	142.7	67.3	3%	127%	-53%
002244.SZ	滨江集团	买入	200	5.3	4.2	3.3	37.4	47.2	61.4	24%	26%	30%
600325.SH	华发股份	买入	175	6.8	6.2	5.6	25.8	28.1	31.2	-19%	9%	11%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,039	4.5	4.0	3.4	232.6	260.0	307.3	-42%	12%	18%
3900.HK	绿城中国	买入	139	5.0	2.7	2.3	27.6	50.8	61.2	-38%	84%	21%
1908.HK	建发国际集团	买入	199	4.0	3.2	2.3	49.3	62.3	85.1	40%	26%	37%
0123.HK	越秀地产	买入	175	4.4	4.3	3.7	39.5	41.0	47.1	10%	4%	15%
9979.HK	绿城管理控股	买入	90	12.2	9.4	7.9	7.4	9.7	11.5	32%	30%	19%
2423.HK	贝壳*	买入	1,113	39.1	11.7	10.2	28.4	95.1	108.6	24%	234%	14%
9666.HK	金科服务	买入	50	N.A.	11.8	10.4	-18.2	4.2	4.8	-272%	123%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	169	8.7	4.2	3.8	19.4	40.3	44.7	-52%	107%	11%
1209.HK	华润万象生活	买入	451	20.4	16.1	13.4	22.1	28.0	33.6	28%	27%	20%
3316.HK	滨江服务	买入	42	10.2	8.1	6.3	4.1	5.2	6.7	28%	27%	29%
6626.HK	越秀服务	买入	37	8.8	7.6	6.6	4.2	4.8	5.6	16%	16%	16%
2156.HK	建发物业	买入	39	15.9	9.3	8.1	2.5	4.2	4.8	55%	71%	15%
平均值			393	10.5	7.2	6.2	55.4	67.4	75.0	-14%	52%	17%
中位值			187	6.8	6.9	5.9	28.0	44.1	54.2	7%	27%	17%

来源：wind，国金证券研究所 注：1) 数据截至 2024 年 3 月 8 日；2) 预测数据为国金预测；贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定，各地均陆续出台房地产利好政策，若政策利好对市场信心的提振不及预期，市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象，而三四线城市成交量依然在低位徘徊，而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激，市场恢复力度相对较弱。

房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间，房企出现债务违约，将对市场信心产生更大的冲击。房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等，或导致房地产业良性循环实现难度加大。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；

增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；

中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；

减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明：

国金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。

形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。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，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券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多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806