

房地产行业跟踪周报

二手房成交面积环比恢复，“两会”提出完善商品房基础性制度

增持（维持）

2024年03月12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(2024.3.3-2024.3.10,下同)**: 上周房地产板块(中信)涨跌幅-3.9%, 同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.2%、0.0%, 超额收益分别为-4.13%、-3.89%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

■ 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163.4万方, 环比-33.3%, 同比-57.5%。2024年3月1日至3月8日累计成交195.8万方, 同比-53.5%。今年截至3月8日累计成交1718.5万方, 同比-45.0%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积138.2万方, 环比+8.2%, 同比-37.2%。2024年3月1日至3月8日累计成交160.5万方, 同比-36.4%。今年截至3月8日累计成交1191.5万方, 同比-17.8%。

(3) **库存及去化**: 14城新房累计库存9736.2万方, 环比+0.4%, 同比+2.9%; 14城新房去化周期为21.9个月, 环比变动+0.9个月, 同比变动+6.6个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为16.4个月、13.3个月、26.2个月、61.4个月, 环比分别变动+0.8个月、+0.8个月、+0.3个月、+2.3个月。

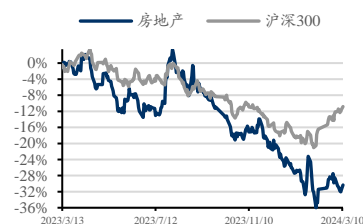
(4) **土地市场**: 2024年3月4日-2024年3月10日百城供应土地数量为462宗, 环比-7.4%, 同比-16.2%; 供应土地建筑面积为2564.6万方, 环比+9.8%, 同比-33.6%。2024年累计供应土地数量为4275宗, 同比+2.2%, 累计供应土地建筑面积为22676.4万方, 同比-15.7%。

■ **重点数据与政策**: **中央层面**: 2024年全国两会政府工作报告发布: 支持房地产合理融资需求、加大保障性住房供给, 完善商品房相关基础性制度; 财政部表示2024年将强化地方政府债务管理; 央行表示要保持融资和货币信贷合理增长; 住建部表示坚持房住不炒, 要完善“市场+保障”的住房供应体系。**地方层面**: 广州发布“人才30条”政策; 广东省推动房地产融资协调机制; 武汉房管局报送第二批融资需求“白名单”项目; 漳州开展首批人才公寓摇号选房工作; 贵州召开房地产融资协调机制工作会议; 甘肃庆阳、贵阳优化公积金政策; 郑州推出人才购房补贴优惠政策。

■ **周观点**: 3月第1周新房成交面积环比下降, 二手房成交面积环比提升, 但两者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。政府工作报告提出需要支持房地产合理融资需求, 完善商品房相关基础性制度。我们认为后续融资端政策有进一步放松的空间。推荐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

《新房二手房成交环比复苏, 多地发布购房补贴政策》

2024-03-04

《5年期LPR下调25bp, 房地产融资协调机制稳步推进》

2024-02-26

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	14
5. 投资建议	16
6. 风险提示	17

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（3.4-3.10）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.3.11）.....	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 (2024.3.11)

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*	767	42.64	57.79	100.24	140.52	17.98	13.26	7.65	5.46
600048.SH	保利发展*	1,082	183.47	205.64	234.87	266.18	5.90	5.26	4.61	4.07
000002.SZ	万科 A	1,095	226.18	205.45	206.75	216.55	4.84	5.33	5.30	5.06
600383.SH	金地集团*	176	61.07	58.66	61.82	66.58	2.88	3.00	2.85	2.64
601155.SH	新城控股*	218	13.94	40.89	48.81	54.43	15.67	5.34	4.47	4.01
002244.SZ	滨江集团*	200	37.41	45.03	53.62	61.97	5.34	4.44	3.73	3.22
600325.SH	华发股份*	175	25.78	29.04	32.15	35.26	6.78	6.02	5.44	4.96
0688.HK	中国海外发展	1,050	232.65	264.80	292.98	336.85	4.51	3.97	3.59	3.12
1109.HK	华润置地	1,443	280.92	298.30	326.15	354.75	5.14	4.84	4.42	4.07
0960.HK	龙湖集团	582	243.62	185.80	192.40	204.97	2.39	3.13	3.03	2.84
3319.HK	雅生活服务*	50	18.40	20.64	23.51	26.52	2.70	2.40	2.11	1.87
1755.HK	新城悦服务*	21	4.23	4.84	5.42	5.98	4.98	4.36	3.89	3.53
2869.HK	绿城服务*	79	5.48	6.87	8.30	9.63	14.35	11.43	9.46	8.16
1209.HK	华润万象生活*	455	22.06	28.41	36.67	45.21	20.65	16.03	12.42	10.07

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, 2024.03.11 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。

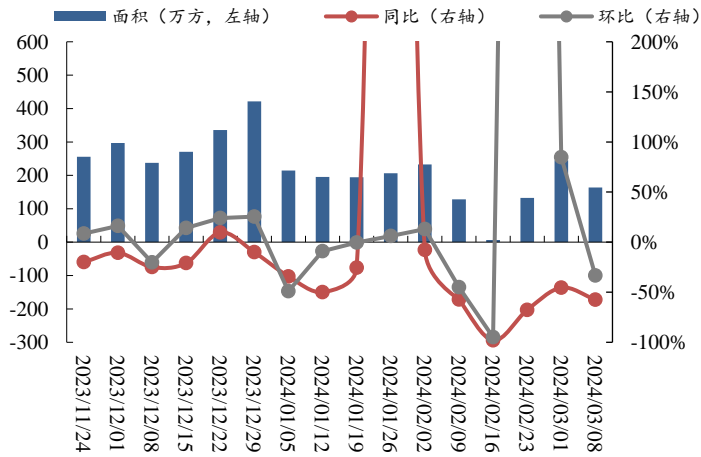
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比-33.3%，同比-57.5%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-35%、-20%、-22%、+39%。

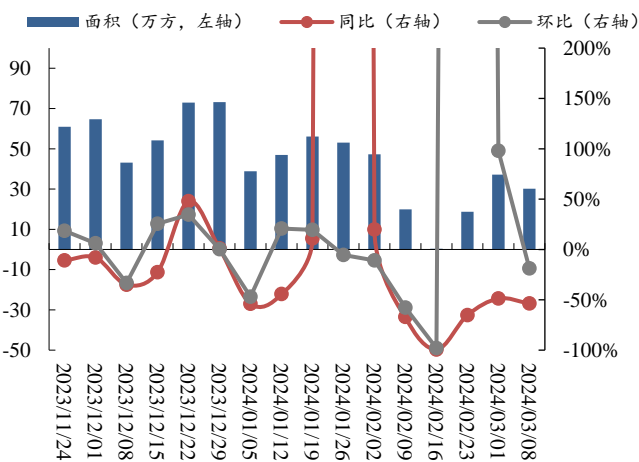
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 163.4 万方，环比-33.3%，同比-57.5%。2024 年 3 月 1 日至 3 月 8 日累计成交 195.8 万方，同比-53.5%。今年截至 3 月 8 日累计成交 1718.5 万方，同比-45.0%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



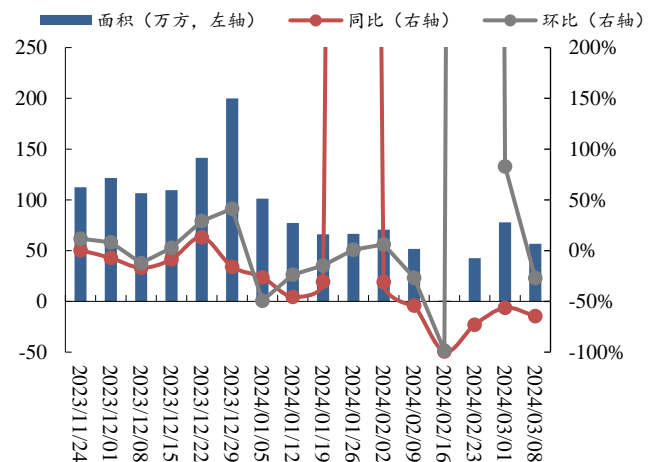
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



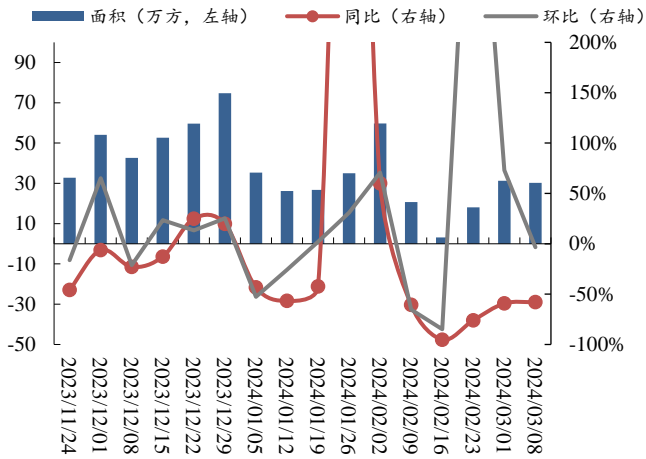
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



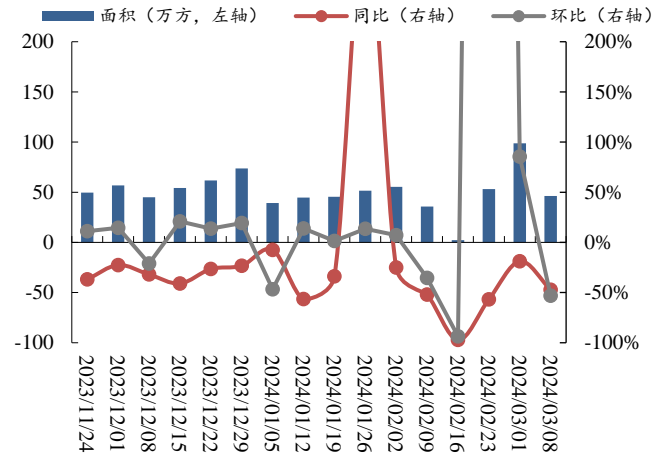
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

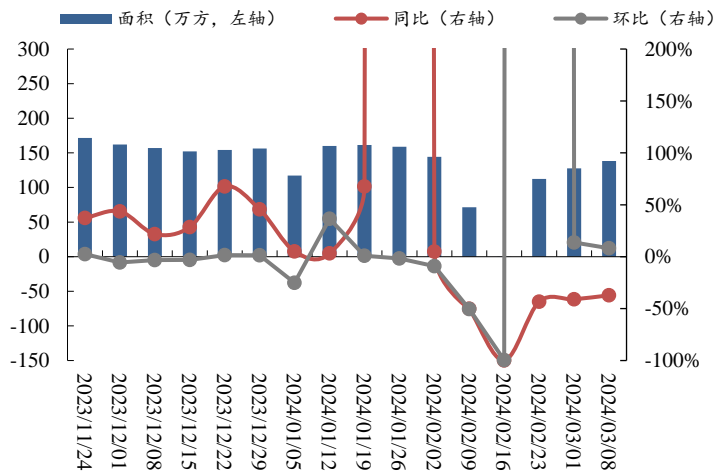
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

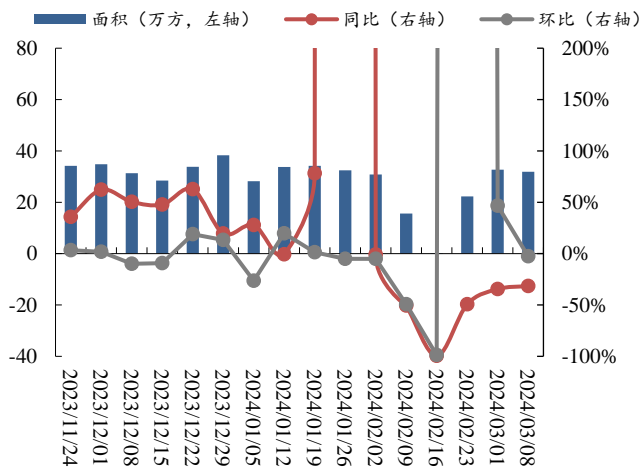
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积138.2万方，环比+8.2%，同比-37.2%。2024年3月1日至3月8日累计成交160.5万方，同比-36.4%。今年截至3月8日累计成交1191.5万方，同比-17.8%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



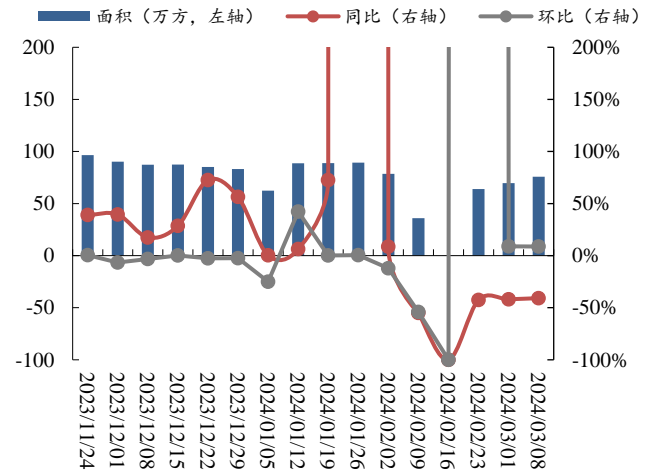
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



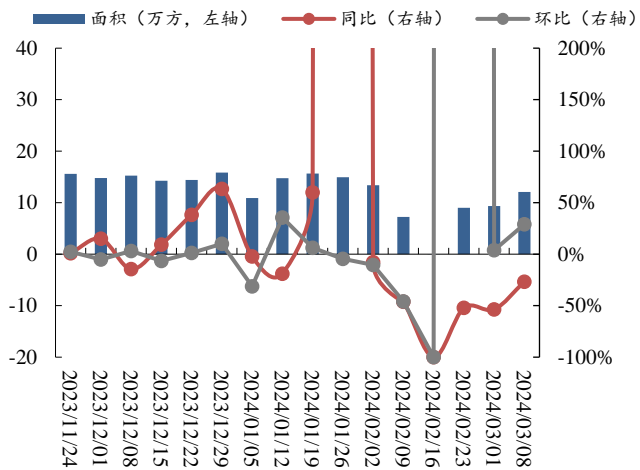
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



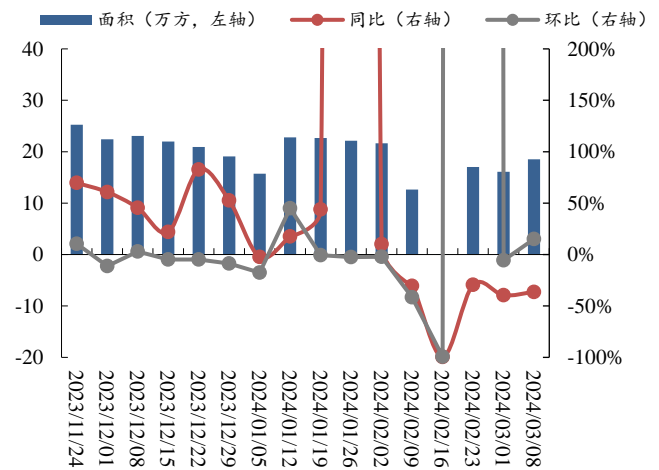
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

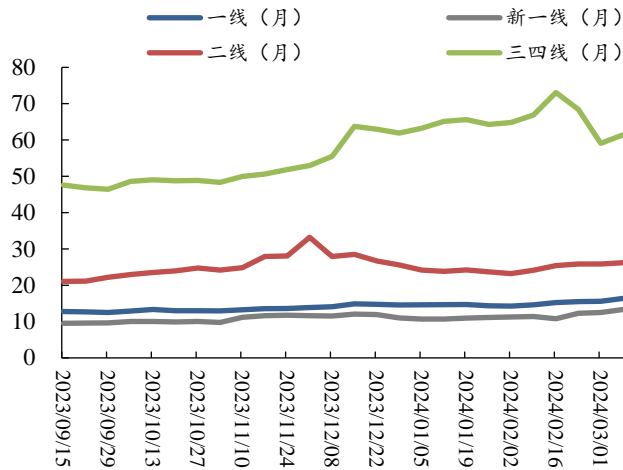
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

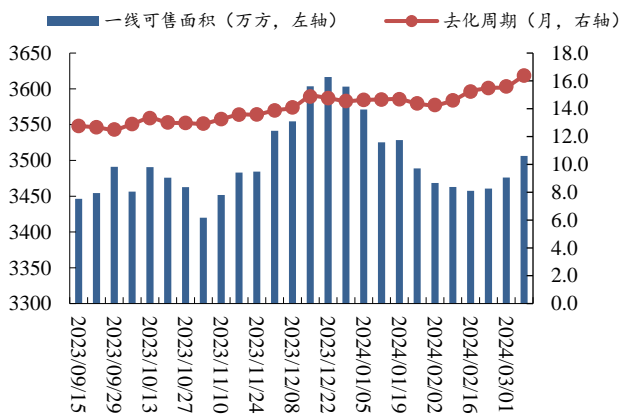
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9736.2 万方，环比+0.4%，同比+2.9%；14城新房去化周期为 21.9 个月，环比变动+0.9 个月，同比变动+6.6 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 16.4 个月、13.3 个月、26.2 个月、61.4 个月，环比分别变动+0.8 个月、+0.8 个月、+0.3 个月、+2.3 个月。

图11: 各能级城市去化周期



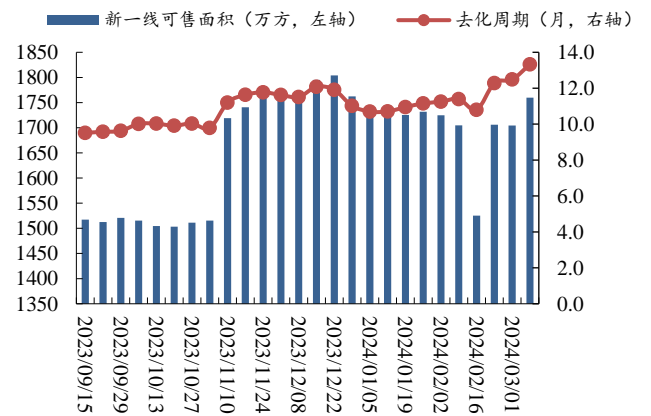
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



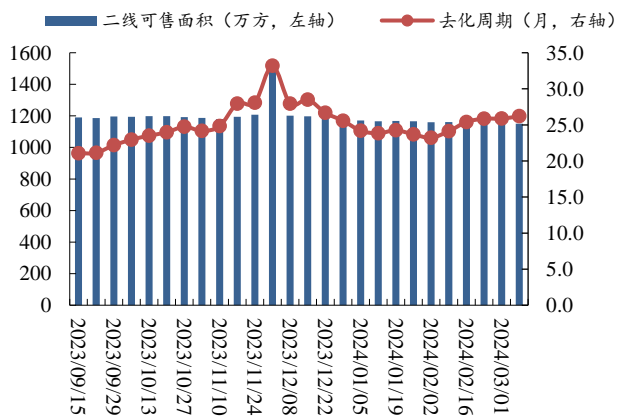
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



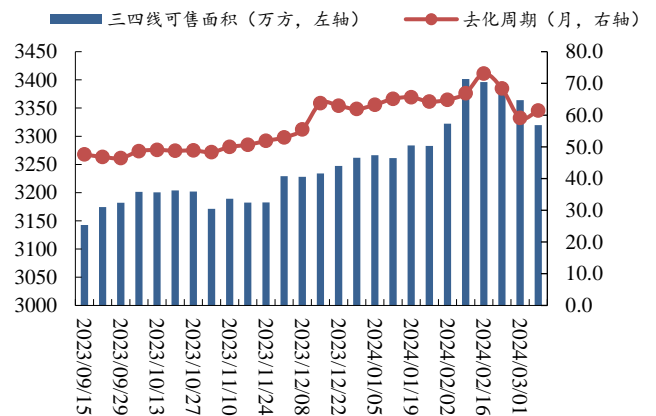
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	5.0	7.7	-35.0%	-59.8%	-54.2%	-12.5%	19.6
	济南	17.5	15.1	16.3%	-27.6%	-5.7%	114.1%	-
	青岛	11.0	22.2	-50.5%	-58.7%	-47.0%	-26.8%	-
长三角	上海	10.6	13.3	-20.4%	-56.6%	-47.7%	-51.8%	8.7
	杭州	3.6	6.3	-42.2%	-77.2%	-74.6%	-61.3%	3.9
	南京	4.4	4.9	-11.2%	-80.8%	-83.1%	-73.4%	23.8
	苏州	4.6	5.3	-12.9%	-69.0%	-69.5%	-53.1%	19.9
	宁波	2.1	2.6	-17.9%	-78.1%	-78.9%	-47.3%	23.0
	嘉兴	2.4	6.5	-62.9%	-39.8%	-45.3%	88.9%	-
	无锡	3.1	1.9	66.5%	-61.5%	-61.5%	-49.4%	-
	扬州	1.7	2.3	-25.0%	-48.1%	-49.1%	-29.8%	-
	温州	6.8	45.1	-85.0%	-46.5%	-23.3%	-29.3%	38.4
粤港澳	深圳	4.5	3.2	39.3%	-38.4%	-35.1%	-31.9%	26.9
	广州	10.1	12.9	-22.1%	-51.9%	-49.2%	-40.5%	21.4
	佛山	7.0	7.6	-7.8%	-68.8%	-66.9%	-60.9%	-
	惠州	1.6	0.9	79.2%	-71.4%	-72.5%	-67.5%	-
中西部	成都	22.4	23.6	-5.0%	-46.6%	-41.7%	-35.9%	-
	武汉	10.8	15.5	-30.5%	-71.5%	-70.6%	-59.0%	-

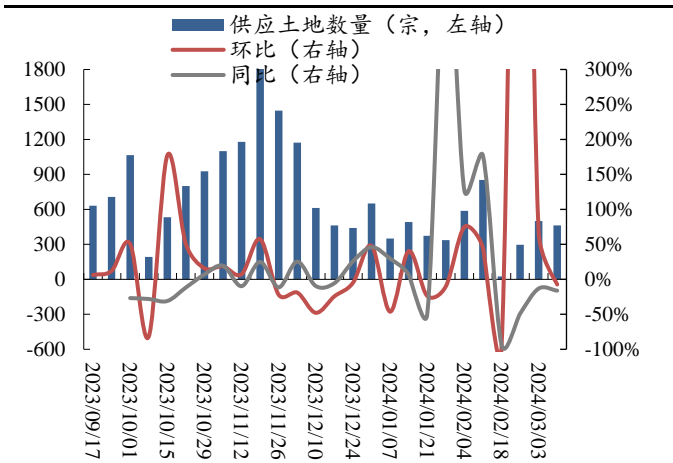
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

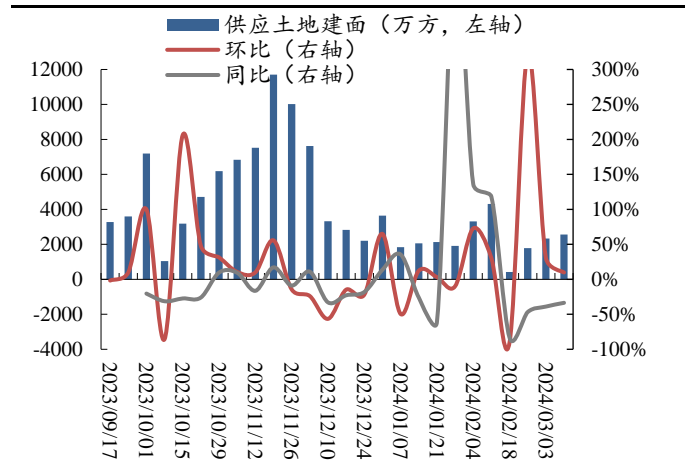
土地供应方面, 2024年3月4日-2024年3月10日百城供应土地数量为462宗, 环比-7.4%, 同比-16.2%; 供应土地建筑面积为2564.6万方, 环比+9.8%, 同比-33.6%。2024年累计供应土地数量为4275宗, 同比+2.2%, 累计供应土地建筑面积为22676.4万方, 同比-15.7%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

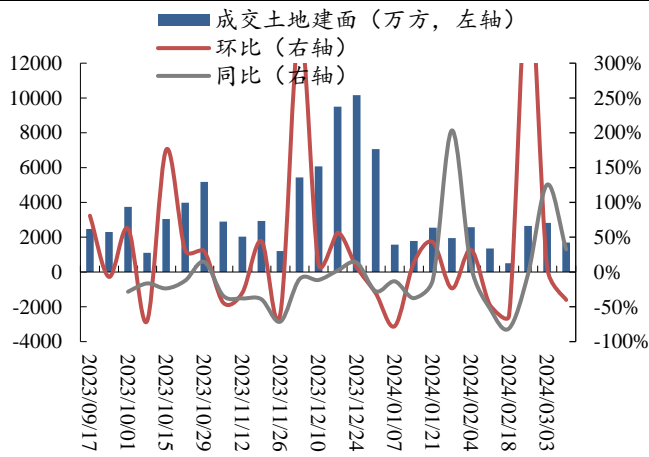
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

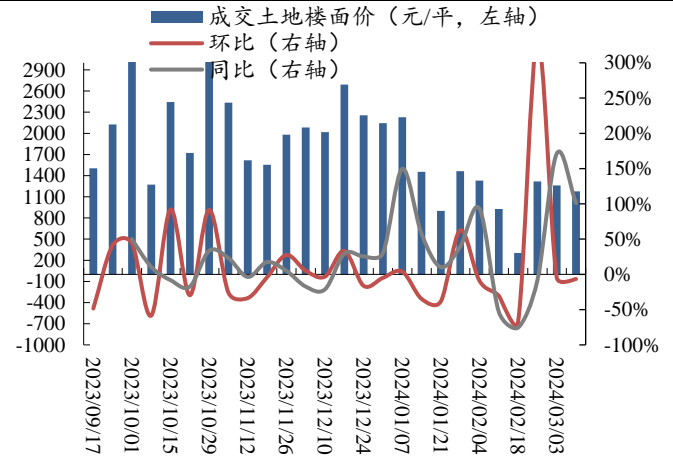
土地成交方面，2024年3月4日-2024年3月10日百城土地成交建筑面积1689.3万方，环比-40.1%，同比+32.4%；成交楼面价1178元/平，环比-6.6%、同比+101.0%；土地溢价率+1.6%，环比-1.7pct，同比-2.3pct。2024年累计成交土地建筑面积为19442.8万方，同比-8.8%。

图19: 百城土地成交建筑面积



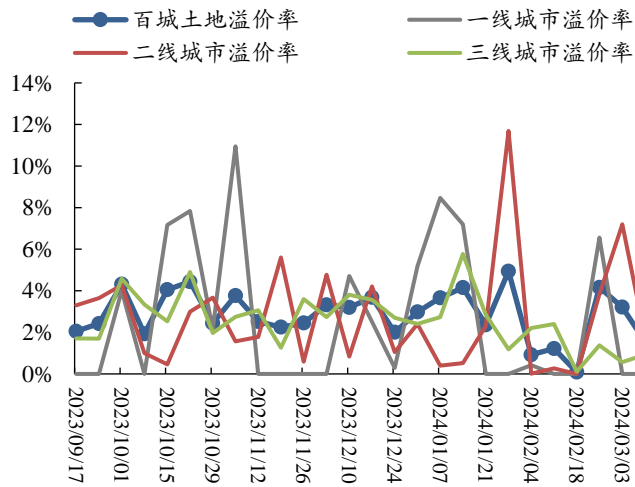
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

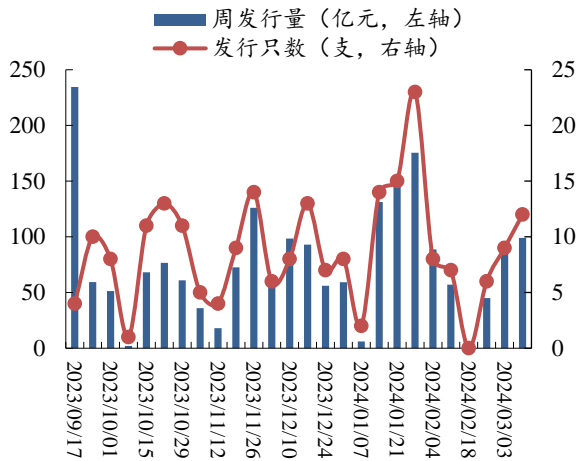


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

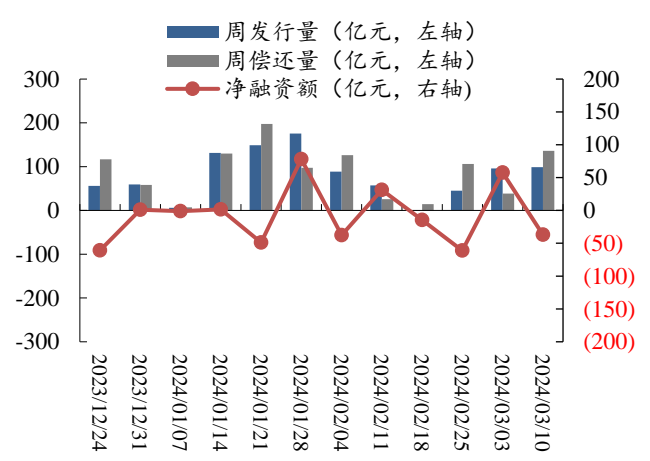
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计12支，发行金额合计99.0亿元，环比+3.1%，同比-37.7%；上周偿还金额136.0亿元，净融资额为-37.0亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债96支，合计发行金额847.2亿元，同比-13.2%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



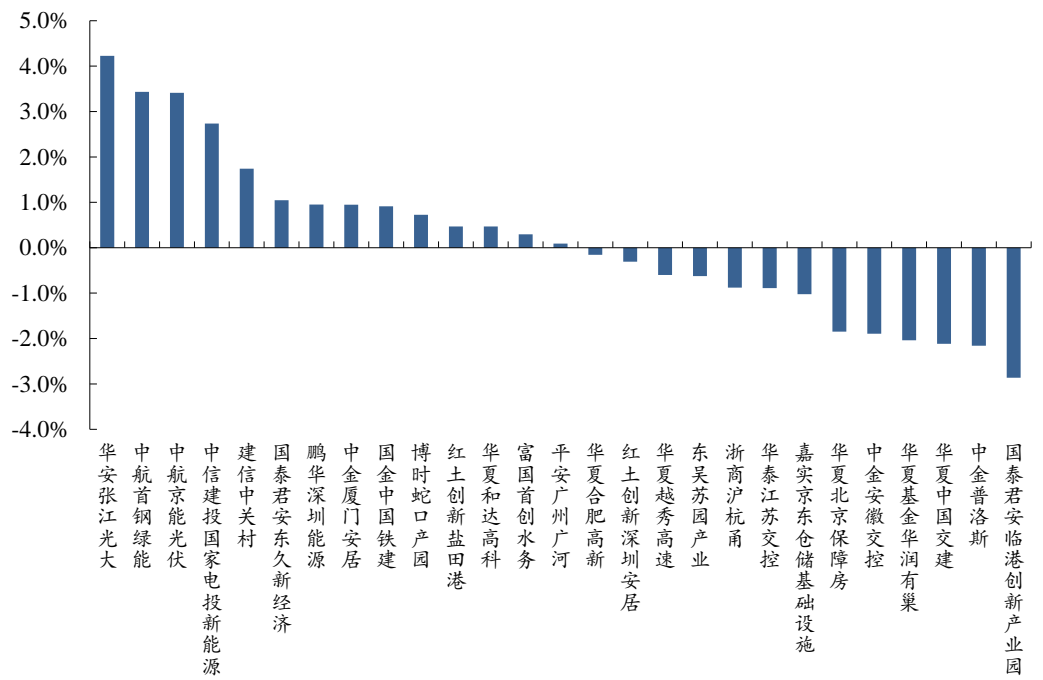
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

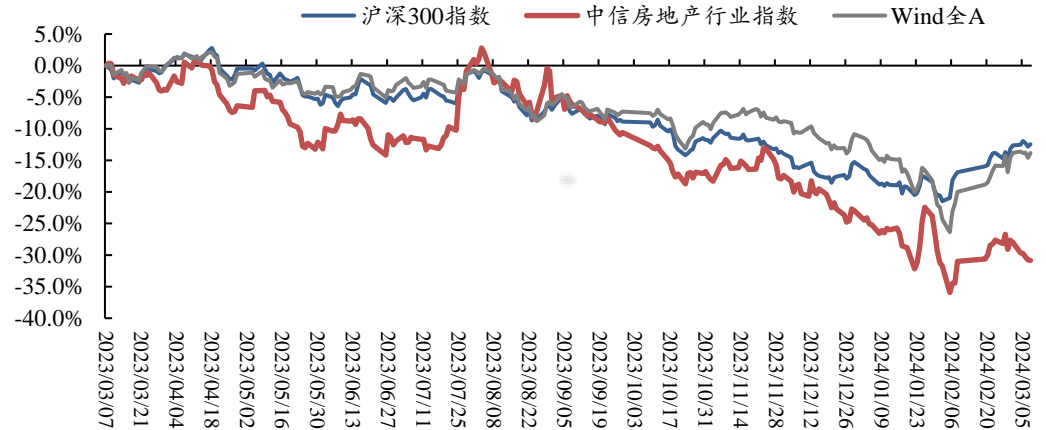


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

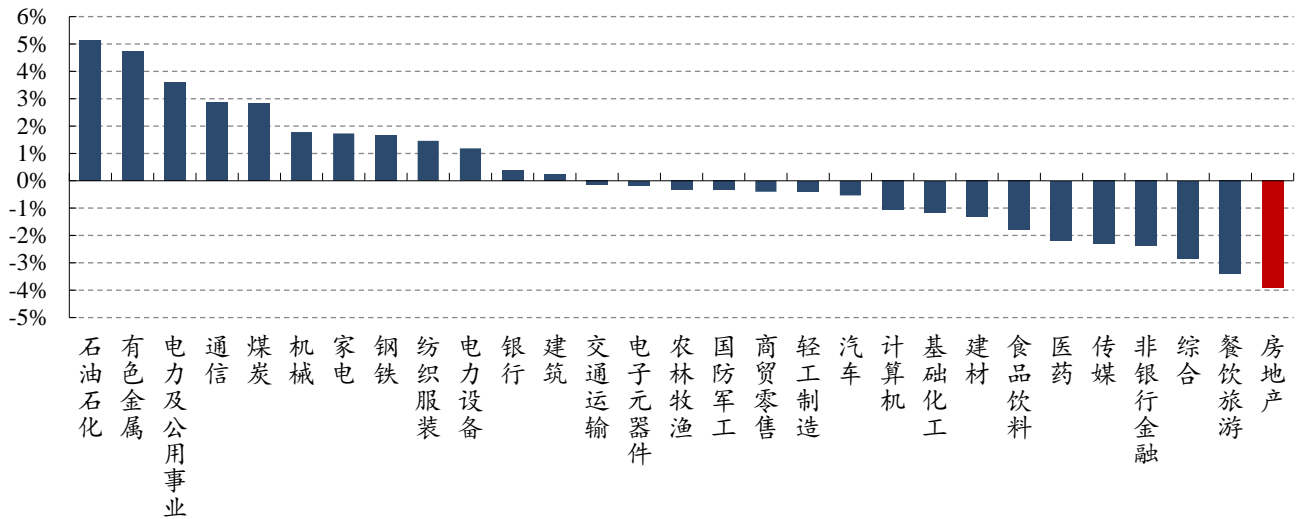
上周房地产板块（中信）涨跌幅-3.9%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.2%、0.0%，超额收益分别为-4.13%、-3.89%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

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 23 支, 较前周减少 34 支, 下跌股数为 100 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为东湖高新、皇庭国际、中润资源、新华联、高新发展, 涨幅分别为 27.8%、22.6%、19.9%、17.6%、16.4%。跌幅前五为同达创业、滨江集团、世纪星源、华发股份、招商蛇口, 跌幅分别为-16.8%、-11.4%、-9.8%、-9.2%、-8.8%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 2 支，较前周减少 3 支，涨幅位居前二的为华夏幸福、融信中国，涨幅分别为 0.7%、0.5%。跌幅前五为旭辉控股集团、滨江集团、碧桂园、美的置业、禹洲集团，跌幅分别为-13.4%、-11.4%、-11.1%、-11.0%、-10.0%。

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)
600133.SH	东湖高新	27.8%	31.7%	10.08	12.88
000056.SZ	皇庭国际	22.6%	26.6%	2.74	3.36
000506.SZ	中润资源	19.9%	23.9%	3.31	3.97
000620.SZ	新华联	17.6%	21.5%	1.48	1.74
000628.SZ	高新发展	16.4%	20.4%	73.00	85.00

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。

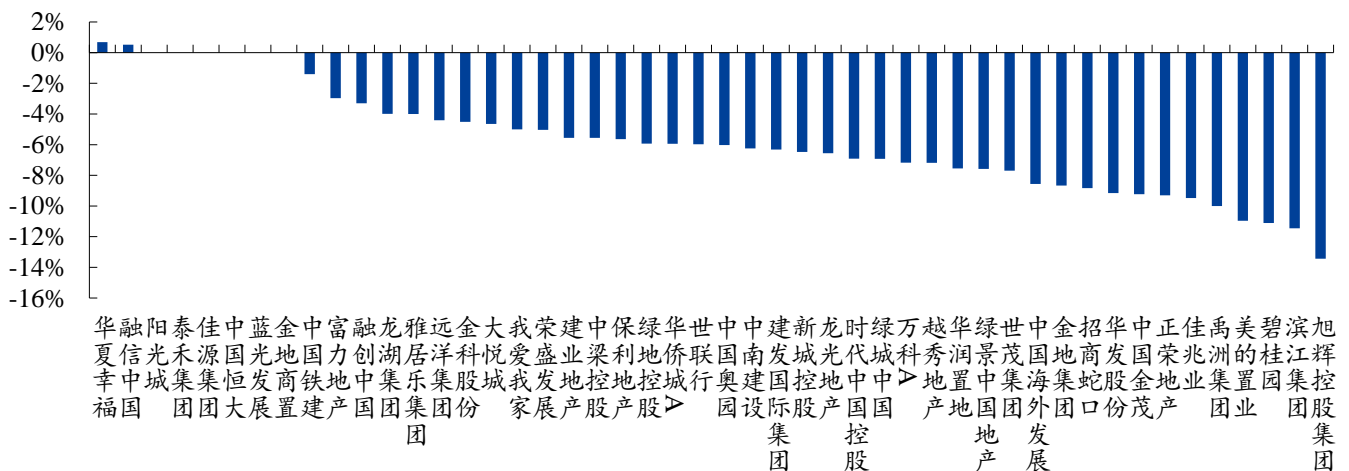
表3: 上周涨跌幅后五

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)
600647.SH	同达创业	-16.8%	-12.8%	11.28	9.39
002244.SZ	滨江集团	-11.4%	-7.5%	7.25	6.42
000005.SZ	世纪星源	-9.8%	-5.9%	0.92	0.83
600325.SH	华发股份	-9.2%	-5.2%	6.99	6.35
001979.SZ	招商蛇口	-8.8%	-4.9%	9.28	8.46

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 (3.4-3.10) 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：2024 年全国两会政府工作报告发布：支持房地产合理融资需求、加大保障性住房供给，完善商品房相关基础性制度；财政部表示 2024 年将强化地方政府债务管理；央行表示要保持融资和货币信贷合理增长；住建部表示坚持房住不炒，要完善“市场+保障”的住房供应体系。**地方层面：**广州发布“人才 30 条”政策；广东省推动房地产融资协调机制；武汉房管局报送第二批融资需求“白名单”项目；漳州开展首批人才公寓摇号选房工作；贵州召开房地产融资协调机制工作会议；甘肃庆阳、贵阳优化公积金政策；郑州推出人才购房补贴优惠政策。

表4: 上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/03/05	两会	政府工作报告	/	政府工作报告指出： ①2023 年 GDP 增长 5.2%，城镇新增就业 1244 万人，全年新增税费优惠超过 2.2 万亿元。②2024 年主要预期目标 GDP 增长 5%左右，城镇新增就业 1200 万人以上，CPI 涨幅 3%左右。③2024 年财政赤字率拟按 3%安排，拟安排地方政府专项债券 3.9 万亿元。④从今年开始拟连续几年发行超长期特别国债，专项用于国家重大战略实施和重点领域安全能力建设，今年先发行 1 万亿元。⑤将支持不同所有制房地产企业的合理融资需求，确保公平对待。因城施策优化房地产市场调控，确保房地产市场稳定发展。⑥加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。
2024/03/06	发改委、财政部、央行	/	部委	1、发改委主任郑栅洁： ①今年 5%左右的经济增长目标，与经济增长的潜力基本匹配，是奋力一跳能够实现的目标；②我国拥有超大规模市场，这是经济发展最大的资源之一，今年经济发展的有利条件强于不利因素；③今年将加大宏观政策的调控力度，强化财税、货币、就业、产业、区域等政策的统筹协调；④推动大规模设备更新和消费品以旧换新等增量政策，重点聚焦 7 大领域，包括工业、农业、建筑、教育、交通、文旅、医疗等领域；⑤今后几年连续发行超长期特别国债，专项用于国家的重大战略实施和重点领域安全能力的建设，简称“两重”。 2、财政部部长蓝佛安： ①继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策；②今年将有针对性地研究出台结构性的减税降费政策，以重点支持科技创新和制造业发展。 3、央行行长潘功胜： ①整个中国银行业的存款准备金率平均是 7%，后续仍有降准空间；②中国货币政策工具箱依然丰富，货币政策仍有足够空间；③将继续加强境内外市场互联互通，支持优秀的中国企业到境外上市；④将把维护价格稳定、推动价格温和回升作为货币政策的重要考量。
2024/03/07	财政部	政府债务管理	部委	2024 年将强化地方政府债务管理，加大化解存量隐性债务力度，并严肃财经纪律，以有效防范和化解地方政府债务风险，保障国家财政稳健运行。
2024/03/07	央行	融资、信贷	金融机构	货币政策司发表专栏文章中提出，保持融资和货币信贷合理增长，支持采取债务重组等方式盘活信贷存量，提高资金使用效率。
2024/03/10	住建部	/	部委	1、构建房地产发展新模式：

①理念上：坚持房住不炒，完善“市场+保障”的住房供应体系，建立租购并举的住房制度；②机制上：建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制，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实施上：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。

2、因城施策，稳定房地产的市场，并支持不同所有制房地产企业合理融资需求。

3、当前稳定市场的任务依然艰巨，但从我国城镇化的发展进程及城镇 300 多亿 m^2 存量住房更新改造来看，房地产仍有很大的潜力和空间。

2024/03/04	贵州	房地产融资	省	监管局召开房地产融资协调机制工作会议，推动市场健康发展。
2024/03/04	漳州	人才补贴	三线	开展首批人才公寓（第一期）摇号选房工作，共涉及 30 名申请人，将于 3 月 6 日选房。
2024/03/05	广州	购房、租房补贴	一线	①发布“人才 30 条”政策，针对不同层次人才购房给予最高 50-300 万元购房补贴。 ②提高户籍家庭住房租赁补贴标准至 37 元/ m^2 /月。
2024/03/05	大连	购房补贴	二线	房交会期间购买商品房网签的给予 200 元/ m^2 购房补贴。
2024/03/06	广东	房地产融资	省	住建厅联合金融监管局推动房地产融资协调机制，20 个城市 40 个项目获 43 亿融资支持。
2024/03/06	庆阳	公积金政策	三线	①提高公积金最高贷款额度，单人缴存 50→60 万元，夫妻双方缴存 60→70 万元，多子女家庭额外上浮 10 万元； ②支持提取公积金支付首付款。
2024/03/07	武汉	房地产融资	二线	房管局报送第二批融资需求“白名单”项目，共涉及 72 个房地产项目和 66 家开发企业，总融资需求为 416.84 亿元。
2024/03/07	三亚	商品房代理预售整治	三亚	开展商品房代理预（销）售专项整治行动，严查加价销售、违规收费、捂盘惜售等违规问题。
2024/03/09	广州	房贷政策	一线	已有部分银行实施新政策，在限购区域内，购房者若将两套房挂牌放租或放售，购买第三套房时可按首套房贷款政策执行。
2024/03/09	佛山	带押确权	三线	允许在建工程抵押的新建商品房进行“带押确权”，无需开发商解押即可销售。
2024/03/09	贵阳	公积金政策	二线	优化公积金异地贷款政策，取消对异地户籍限制。
2024/03/10	郑州	人才补贴	二线	郑州新春购房季暨青年人才购房节启动，华润、招商、万科等 44 家企业（集团）携 66 个楼盘参展，共推出近 3 万套在售优质房源、5352 套特惠房源。活动在享受郑州市人才购房补贴优惠政策的同时，还有 30%契税补贴。

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

5. 投资建议

3月第1周新房成交面积环比下降，二手房成交面积环比提升，但两者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。政府工作报告提出需要支持房地产合理融资需求，完善商品房相关基础性制度。我们认为后续融资端政策有进一步放松的空间。推荐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。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“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>