

房地产组

分析师：杜昊旻（执业
S1130521090001）

duhaomin@gjzq.com.cn

分析师：方鹏（执业 S1130524030001）

fang_peng@gjzq.com.cn

二手房价环比跌幅继续收窄，杭州放开二手限购

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均上涨。本周（3.9-3.15）申万 A 股房地产板块涨跌幅为+4.5%，在各板块中位列第 8；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+4.1%，在各板块中位列第 6。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+4.1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+2.9%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.7%；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+1.2%和+3.4%。

本周上海一批次首轮土拍火热。本周（3.9-3.15）全国 300 城宅地成交建面 307 万 m²，单周环比+61%，单周同比+129%，平均溢价率 6%。3 月 14-15 日上海土拍 5 宗地块全部成交，其中 4 宗摇号，1 宗溢价，整体溢价率达 9.1%，创 2022 年以来新高。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 3282 万 m²，累计同比-51%；年初至今，华润置地、中建三局、中国铁建、滨江集团、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售环比上升，同比下降，沪深蓉节后持续修复中。本周（3.9-3.15）35 个城市商品房成交合计 241 万平方米，周环比+13%，周同比-50%（按春节农历周算同比-47%）。其中：一线城市周环比+1%，周同比-46%；二线城市周环比+20%，周同比-53%；三四线城市周环比-2%，周同比-38%。

本周二手房成交环比上升，同比下降，节后第四周同比跌幅继续缩小。本周（3.9-3.15）15 个城市二手房成交合计 175 万平方米，周环比+9%，周同比-25%（按春节农历周算同比-19%）。其中：一线城市周环比+15%，周同比-25%；二线城市周环比+8%，周同比-26%；三四线城市周环比+4%，周同比+3%。

一手房价格环比跌幅持平，二手房价格环比降幅收窄。3 月 15 日国家统计局公布 2 月 70 大中城市房价数据。新房方面，70 城整体价格环比下降 0.4%，与上月持平；其中一线、三线新房价格分别环比下降 0.3%、0.4%，均与上月降幅一致，二线降幅则收窄 0.1 个百分点。二手房方面，70 城整体价格环比下降 0.6%，较上月收窄 0.1 个百分点，连续两个月收窄，但均不及去年同期；其中，一线二手房价格环比下降 0.8%，降幅环比收窄 0.2 个百分点；二、三线价格均环比下降 0.6%，二线降幅与上月一致，三线则收窄 0.1 个百分点。当前二手房市场“以价换量”现象明显，而二手房成交热度的上升将有利于价格的企稳，进而带动二手房价格跌幅收窄。

杭州落实城市调控自主权，放开二手房限购。3 月 14 日，杭州全面取消二手房限购，增值税征免年限取消“唯一住房”的要求，统一调整为 2 年。杭州二手房市场存在一定的下行压力。从量上看，2024 年 2 月二手房成交面积 17.9 万方，同比-70.4%，环比-66.2%；1-2 月合计成交 70.9 万方，累计同比-16.0%。从价上看，二手房价格自 2022 年 5 月达到阶段高点后震荡下行，截至 2 月的回撤幅度 13.8%。针对二手房市场疲弱的现象，结合此前住建部充分赋予各城市自主决策权，杭州因城施策、精准施策，希望通过活跃二手房市场，进而实现一二手房联动，促进整个市场平稳健康发展，预计新政有望呈现脉冲效应。但当前核心城市仍有政策放松空间，市场的筑底企稳有待政策在供需两端持续发力，改善居民预期，提振市场信心。同时杭州新政具有一定的示范效应，后续其他城市或有望跟进。

投资建议

核心二线城市杭州取消二手限购具备风向标意义，有望带动后续各地进行新一轮松绑，成交量的提升也有助于房价的逐渐企稳。推荐受益于深耕高能级城市、主打改善产品的国资房企，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

二手房价格环比降幅继续收窄.....	4
杭州取消二手房限购.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	6
宅地成交.....	6
新房成交.....	8
二手房成交.....	9
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	11
地产公司动态.....	13
物管行业政策和新闻.....	14
非开发公司动态.....	14
行业估值.....	15
风险提示.....	16

图表目录

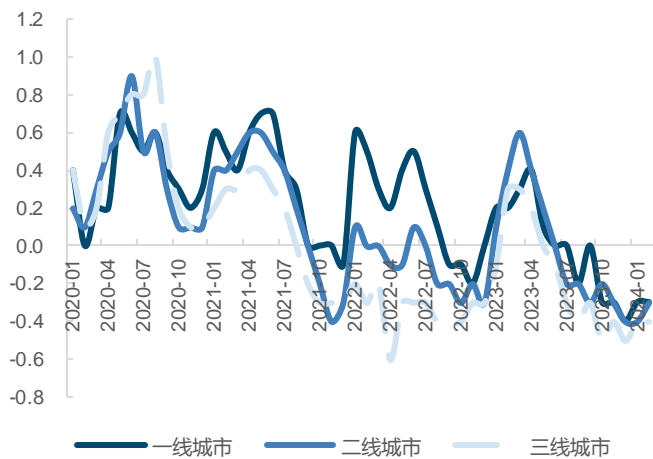
图表 1： 70 大中城市新建商品住宅价格环比.....	4
图表 2： 70 大中城市新建商品住宅价格涨跌情况.....	4
图表 3： 70 大中城市二手住宅价格环比.....	4
图表 4： 70 大中城市二手住宅价格涨跌情况.....	4
图表 5： 2024 年 1-2 月杭州二手房成交面积累计同比下降.....	5
图表 6： 杭州二手房均价自 2022 年中期以来呈下行趋势.....	5
图表 7： 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 8： WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 9： 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	5
图表 10： 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	5
图表 11： 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 12： 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 13： 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 14： 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7

图表 15: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m^2) 及同比.....	7
图表 16: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	7
图表 17: 35 城新房成交面积及同比增速.....	8
图表 18: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	8
图表 19: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	8
图表 20: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 21: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 22: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 23: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 24: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 25: 12 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 26: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 27: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 28: 地产行业政策新闻汇总.....	11
图表 29: 地产公司动态.....	13
图表 30: 物管行业资讯.....	14
图表 31: 非开发公司动态.....	14
图表 32: A 股地产 PE-TTM.....	15
图表 33: 港股地产 PE-TTM.....	15
图表 34: 港股物业股 PE-TTM.....	16
图表 35: 覆盖公司估值情况.....	16

二手房价格环比降幅继续收窄

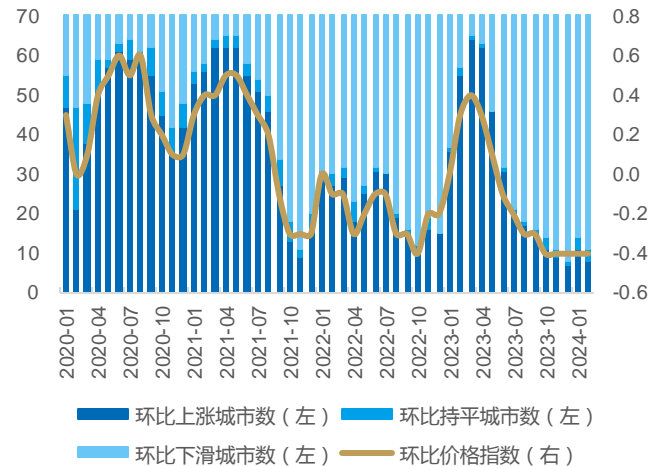
一手房价格环比跌幅持平，二手房价格环比降幅收窄。3月15日国家统计局公布2月70大中城市房价数据。新房方面，70城整体价格环比下降0.4%，与上月持平；其中一线、三线新房价格分别环比下降0.3%、0.4%，均与上月降幅一致，二线降幅则收窄0.1个百分点。二手房方面，70城整体价格环比下降0.6%，较上月收窄0.1个百分点，连续两个月收窄，但均不及去年同期；其中，一线二手房价格环比下降0.8%，降幅环比收窄0.2个百分点；二、三线价格均环比下降0.6%，二线降幅与上月一致，三线则收窄0.1个百分点。当前二手房市场“以价换量”现象明显，而二手房成交热度的上升将有利于价格的企稳，进而带动二手房价格跌幅收窄。

图表1：70大中城市新建商品住宅价格环比



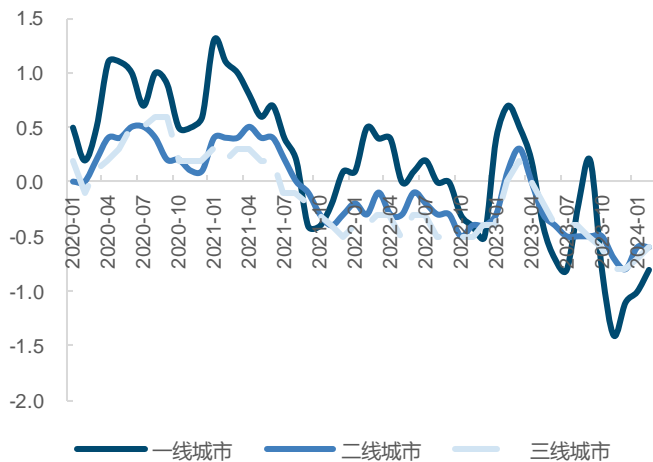
来源：国家统计局，国金证券研究所

图表2：70大中城市新建商品住宅价格涨跌情况



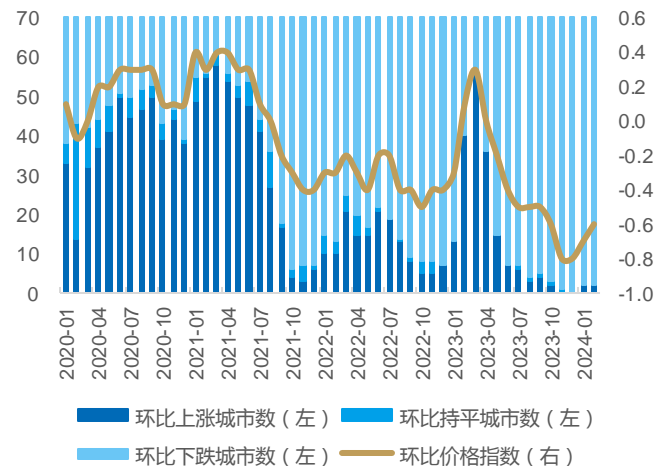
来源：国家统计局，国金证券研究所

图表3：70大中城市二手住宅价格环比



来源：国家统计局，国金证券研究所

图表4：70大中城市二手住宅价格涨跌情况

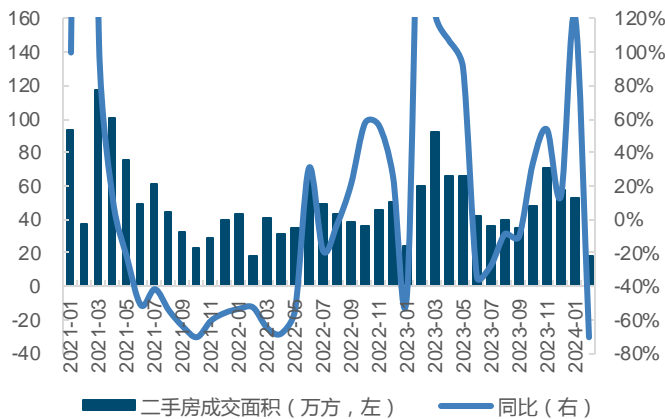


来源：国家统计局，国金证券研究所

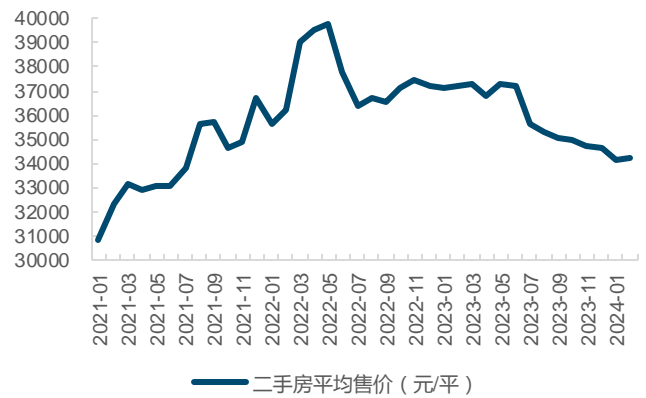
杭州取消二手房限购

杭州落实城市调控自主权，放开二手房限购。3月14日，杭州全面取消二手房限购，增值税征免年限取消“唯一住房”的要求，统一调整为2年。杭州二手房市场存在一定的下行压力。从量上看，2024年2月二手房成交面积17.9万方，同比-70.4%，环比-66.2%；1-2月合计成交70.9万方，累计同比-16.0%。从价上看，二手房价格自2022年5月达到阶段高点后震荡下行，截至2月的回撤幅度13.8%。针对二手房市场疲弱的现象，结合此前住建部充分赋予各城市自主决策权，杭州因城施策、精准施策，希望通过活跃二手房市场，进而实现一二手房联动，促进整个市场平稳健康发展，预计新政有望呈现脉冲效应。但当前核心城市仍有政策放松空间，市场的筑底企稳有待政策在供需两端持续发力，改善居民预期，提振市场信心。同时杭州新政具有一定的示范效应，后续其他城市或有望跟进。

图表5: 2024年1-2月杭州二手房成交面积累计同比下降



图表6: 杭州二手房均价自2022年中期以来呈下行趋势



来源: ifind, 国金证券研究所

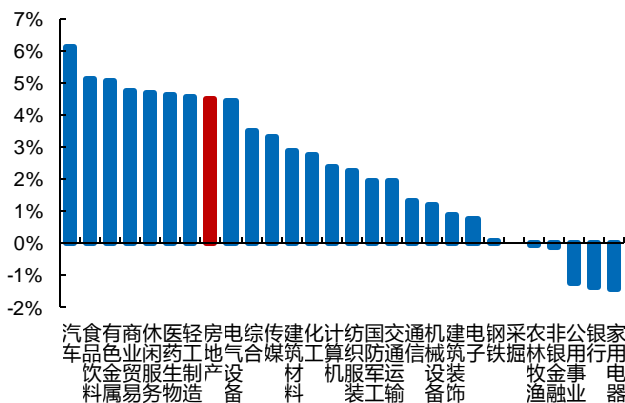
来源: ifind, 国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

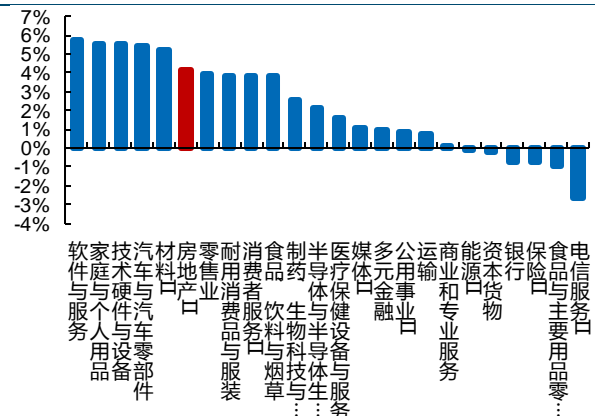
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+4.5%，在各板块中位列第 8；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+4.1%，在各板块中位列第 6。本周地产涨跌幅前 5 名为汇景控股、华音国际控股、财信发展、山子股份、中洲控股，涨跌幅分别为+53.6%、+34%、+25.4%、+23%、+20.1%；末 5 名为弘阳地产、卓朗科技、禹洲集团、ESR、时代中国控股，涨跌幅分别为-16.9%、-13.8%、-13.6%、-12.5%、-9.6%。

图表7: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



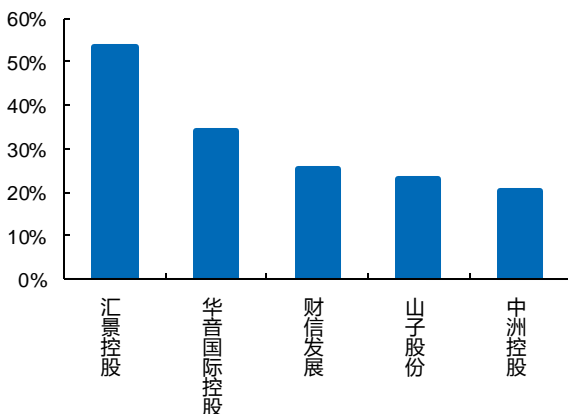
来源: wind, 国金证券研究所

图表8: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



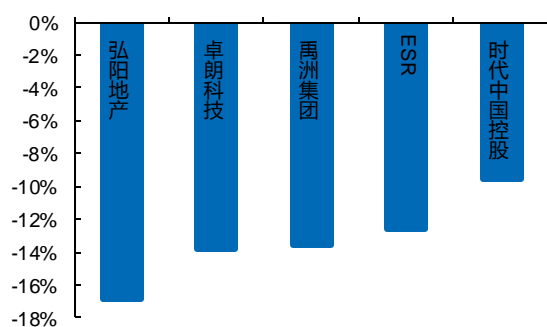
来源: wind, 国金证券研究所

图表9: 本周地产个股涨跌幅前5名



来源: wind, 国金证券研究所

图表10: 本周地产个股涨跌幅末5名

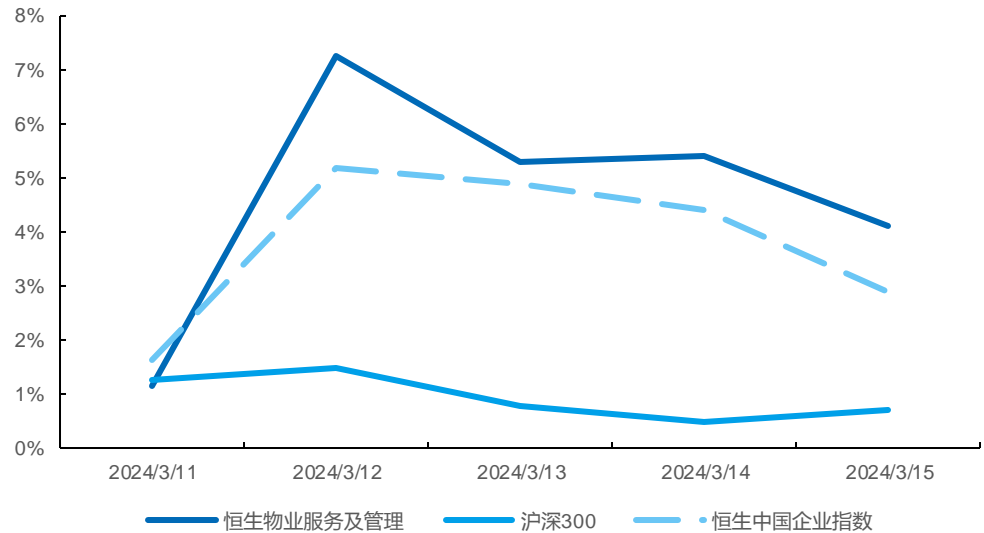


来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+4.1%，恒生中国企业指数涨跌幅为+2.9%，沪深300指数涨跌幅为+0.7%；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+1.2%和+3.4%。本周物业涨跌幅前5名为康桥悦生活、华润万象生活、佳兆业美好、兴业物联、中海物业，涨跌幅分别为+15.6%、+13.1%、+10.6%、+9.6%、+7.8%；末5名为融信服务、新城悦服务、朗诗绿色生活、雅生活服务、中骏商管，涨跌幅分别为-21.8%、-14.8%、-12.4%、-11%、-9.4%。

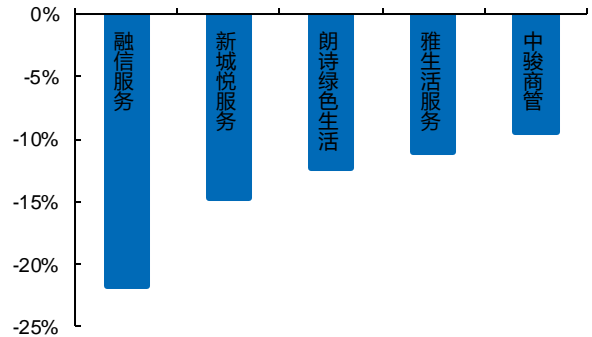
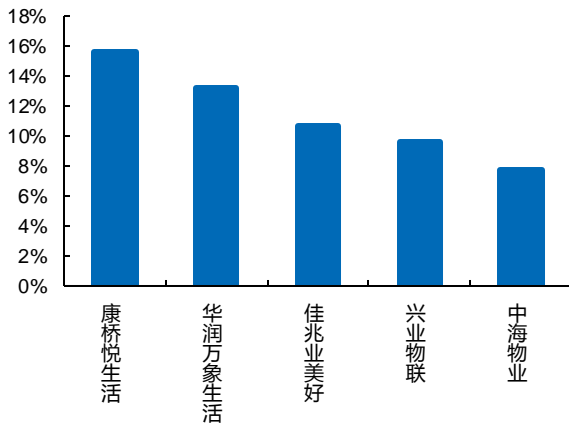
图表11：本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅



来源：wind，国金证券研究所

图表12：本周物业个股涨跌幅前5名

图表13：本周物业个股涨跌幅末5名



来源：wind，国金证券研究所

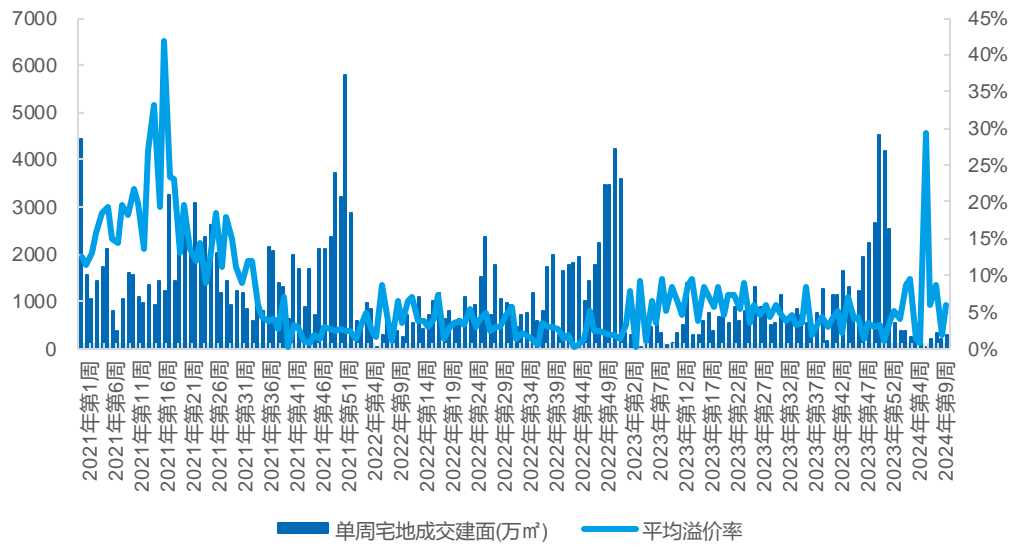
来源：wind，国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

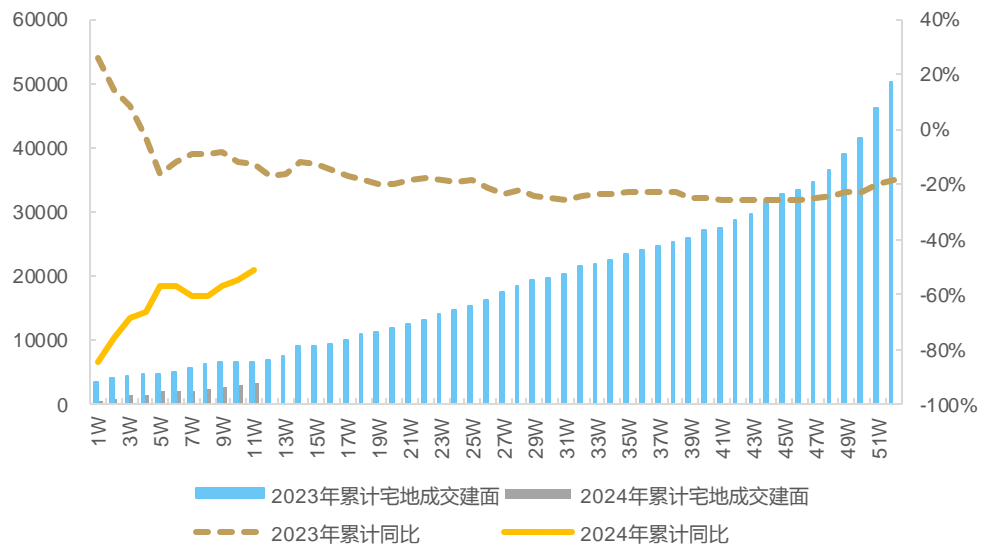
根据中指研究院数据，2024年第11周，全国300城宅地成交建面307万m²，单周环比61%，单周同比129%，平均溢价率6%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面3282万m²，累计同比-51%；年初至今，华润置地、中建三局、中国铁建、滨江集团、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五，分别为136、99、83、66、65亿元。

图表14: 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

图表15: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万㎡) 及同比



来源: 中指研究院, 国金证券研究所

图表16: 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㎡)	总规划建面 (万㎡)	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
1	华润置地	6	136	73	94	1	18299
2	中建三局	5	99	36	49	5	25769
3	中国铁建	9	83	110	120	6	9208
4	滨江集团	4	66	22	27	24	28725
5	招商蛇口	2	65	35	35	16	18734
6	腾讯	1	64	29	29	0	22485
7	石家庄城发投集团	28	58	172	173	0	4526
8	北京住总集团	3	54	25	25	0	21656
9	中国雄安集团	4	42	132	133	0	3216
10	中建五局	2	39	11	11	14	36296

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)
11	京能置业	1	38	9	9	15	42573
12	绿城中国	3	36	15	15	21	24690
13	国贸地产	2	36	10	14	8	43121
14	保利发展	4	35	44	51	0	7262
15	中国中铁	8	34	35	64	5	9174
16	杭州西湖房地产	2	32	11	11	19	28215
17	湖南运达	1	30	18	18	47	16180
18	济南高新控股	7	30	63	63	0	4718
19	港中旅成得置业	1	29	5	5	15	63464
20	中建东孚	1	27	10	10	5	27974

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2024 年第 11 周（3 月 15 日）

新房成交

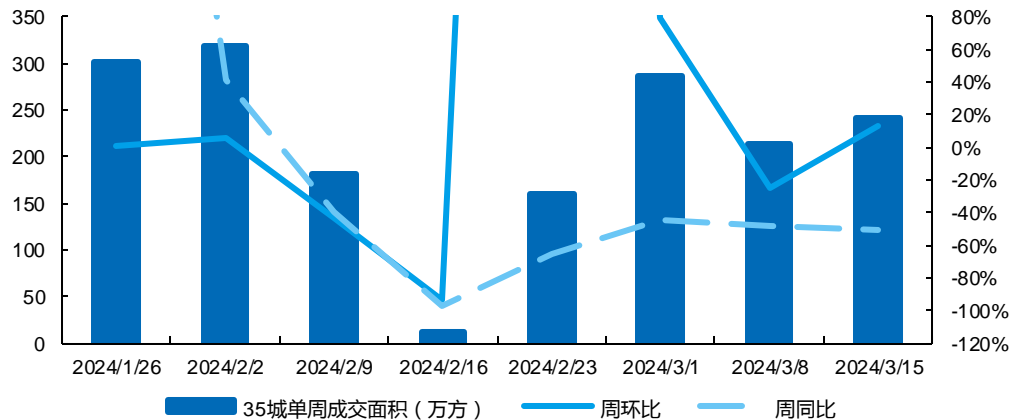
根据 wind 数据，本周（3 月 9 日-3 月 15 日）35 个城市商品房成交合计 241 万平米，周环比+13%，周同比-50%，月度累计同比-52%，年度累计同比-37%。其中：

一线城市：周环比+1%，周同比-46%，月度累计同比-43%，年度累计同比-31%；

二线城市：周环比+20%，周同比-53%，月度累计同比-56%，年度累计同比-40%；

三四线城市：周环比-2%，周同比-38%，月度累计同比-30%，年度累计同比-16%。

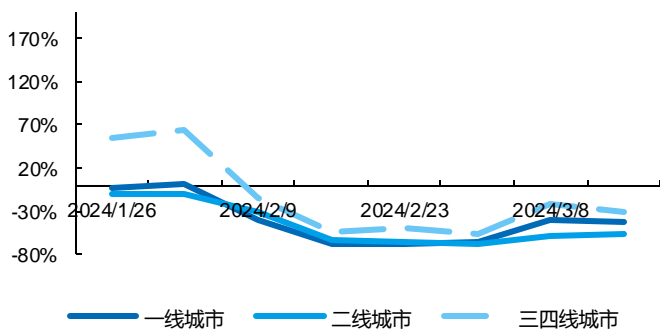
图表 17：35 城新房成交面积及同比增速



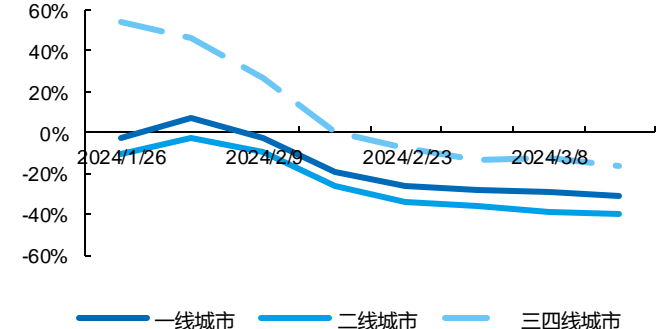
来源：wind，国金证券研究所

图表 18：各能级城市新房成交面积月初至今累计同比

图表 19：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20: 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	15.1	-5%	-38%	32.0	-32%	197	0%
上海	20.4	1%	-53%	43.9	-46%	199	-46%
广州	15.2	3%	-19%	31.6	-34%	123	-27%
深圳	5.6	12%	-70%	11.2	-64%	47	-44%
杭州	5.3	20%	-68%	10.4	-74%	95	-55%
宁波	6.3	196%	-36%	8.8	-62%	41	-46%
南京	7.7	50%	-67%	13.7	-77%	56	-69%
苏州	6.3	-29%	-62%	15.9	-58%	81	-44%
武汉	15.5	12%	-65%	32.3	-68%	190	-46%
济南	18.8	-8%	-33%	47.0	-27%	183	-30%
青岛	17.6	34%	-49%	34.1	-50%	179	-31%
成都	38.5	14%	-34%	78.8	-41%	358	-28%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	2.6	-	-75%	2.6	-75%	37	-47%
佛山	14.9	12%	-56%	30.6	-57%	143	-38%
南宁	6.5	15%	-71%	12.8	-72%	55	-62%
无锡	5.4	42%	-56%	9.2	-59%	37	-50%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.2	227%	-73%	0.3	-84%	2	-60%
温州	9.6	6%	-45%	20.6	-35%	158	-24%
金华	4.8	1391%	-19%	5.4	-8%	19	229%
惠州	3.3	28%	-49%	6.1	-58%	22	-55%
泉州	0.2	27%	-55%	0.4	-87%	12	257%
扬州	1.8	-3%	-69%	3.7	-64%	27	-31%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.4	119%	-49%	2.0	-59%	9	-33%
汕头	3.0	-11%	17%	6.9	18%	31	21%
江门	3.0	23%	-43%	5.7	-53%	32	-35%
清远	4.4	-3%	-	10.1	-	39	-
莆田	0.5	23%	-63%	1.0	-65%	8	-42%
芜湖	1.8	-43%	-73%	5.3	-38%	27	-35%
岳阳	4.2	-3%	-36%	9.2	-37%	29	-26%
韶关	1.3	16%	-44%	2.5	0%	11	-56%

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

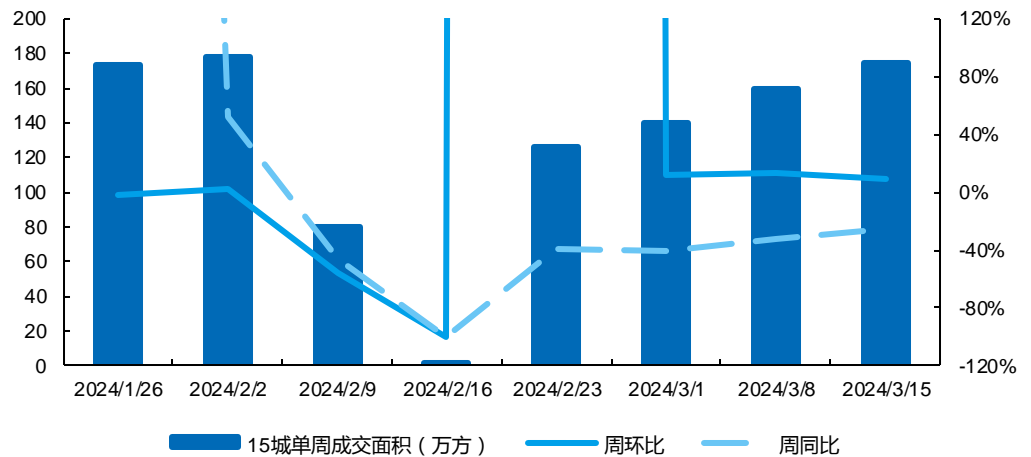
根据 wind 数据, 本周 (3月9日-3月15日) 15个城市二手房成交合计 175 万平米, 周环比+9%, 周同比-25%, 月度累计同比-34%, 年度累计同比-13%。其中:

一线城市: 周环比+15%, 周同比-25%, 月度累计同比-34%, 年度累计同比-18%;

二线城市: 周环比+8%, 周同比-26%, 月度累计同比-36%, 年度累计同比-12%;

三四线城市: 周环比+4%, 周同比+3%, 月度累计同比-9%, 年度累计同比-7%。

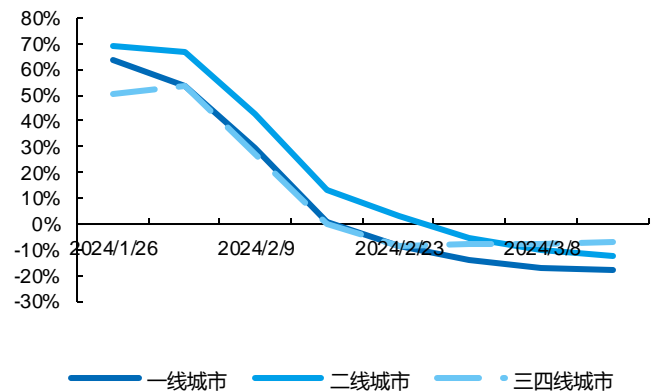
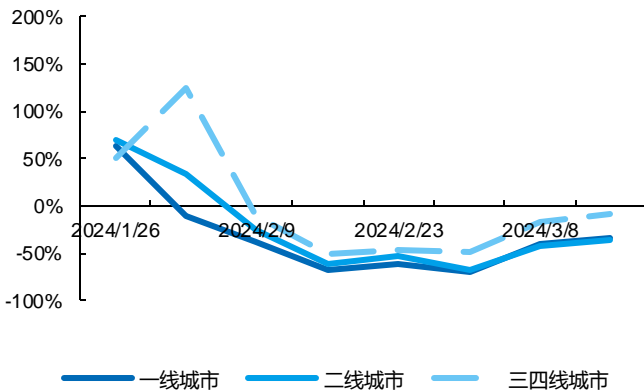
图表21: 15城二手房成交面积及同比增速(周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表22: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表23: 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24: 15城二手房成交明细(万平方米)

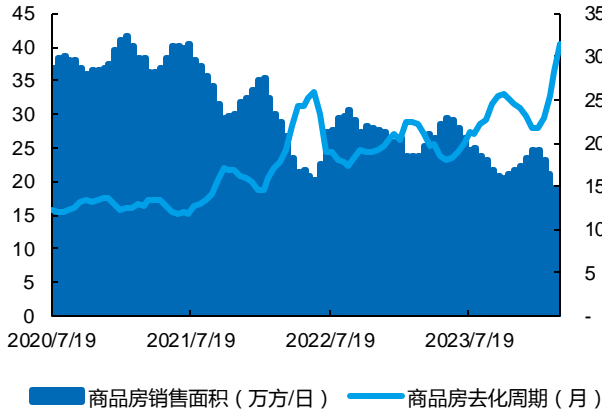
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	29.5	17%	-32%	58.2	-41%	239	-26%
深圳	9.9	10%	4%	20.5	-4%	79	20%
杭州	8.2	16%	-37%	16.2	-45%	65	-20%
南京	15.7	18%	-35%	31.9	-39%	140	-21%
苏州	11.8	6%	-38%	25.1	-42%	137	-3%
成都	47.3	4%	-4%	100.3	-27%	394	-10%
厦门	4.3	22%	-44%	8.6	-48%	47	-12%
南宁	6.1	17%	4%	12.4	5%	41	5%
青岛	14.3	32%	-17%	26.5	-35%	104	-11%
佛山	13.3	-16%	-36%	30.7	-34%	137	-5%
东莞	5.0	5%	-45%	10.6	-50%	52	-22%
金华	1.3	90%	-78%	2.3	-80%	13	-48%
江门	1.7	10%	-34%	3.5	-42%	16	-18%
扬州	4.8	23%	-12%	9.5	-28%	33	-24%
衢州	1.8	-29%	-	4.5	-	14	-

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。

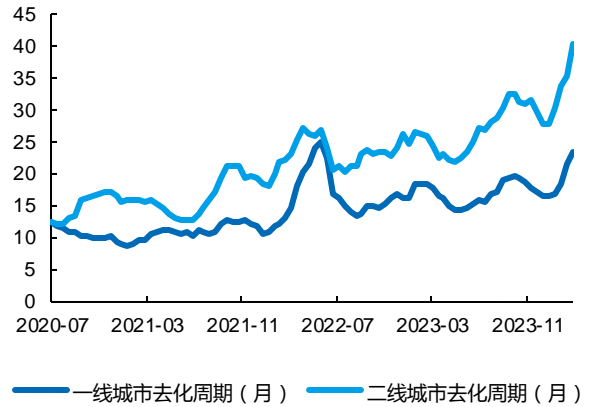
重点城市库存与去化周期

本周 12 城商品房库存（可售面积）为 1.63 亿平方米，环比+1.3%，同比+2.1%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算，去化周期为 31.4 月，较上周+2.2 个月，较去年同比+9.4 个月。

图表25：12城商品房的库存和去化周期



图表26：12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27：12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	2,399	-9%	3.1	26.1	1.22
上海	762	36%	3.4	7.5	0.73
广州	2,379	6%	2.0	40.1	0.99
深圳	926	4%	0.8	40.3	1.00
杭州	883	5%	2.0	15.0	3.98
南京	2,830	0%	1.1	89.7	4.63
苏州	1,342	0%	1.2	37.0	2.63
福州	1,241	-8%	0.4	104.5	16.37
南宁	837	0%	1.2	23.3	2.29
泉州	755	10%	0.2	145.3	0.81
温州	1,557	11%	2.1	25.3	-0.03
莆田	417	16%	0.1	117.3	3.44

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28：地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/3/11	蚌埠	对大专及以上学历在蚌埠市灵活就业的高校毕业生，购买市区首套住房且为新建商品住房的，其中博士研究生、正高级职称人员以及高级技师补贴标准为 600 元/平（不超过 8 万元），硕士研究生、副高级职称人员及技师补贴标准为 500 元/平（不超过 6 万元），全日制本科生、中级职称人员及高级工补贴标准为 300 元/平（不超过 4 万元），全日制专科生及中级工补贴标准为 150 元/平（不超过 2 万元）。对于市区生育二孩、三孩的家庭，在市区购买新建商品住房的，由财政按每套建筑面积最高不超过 90 平方米，每平方米给予 150 元补贴，补贴以货币形式一次性发放。特殊人群购房补贴标准：在市区购买首套住房且为新建商品住房的，由财政按每套建筑面积最高不超过 90 平方米，每平方米给予 150 元补贴，补贴以货币形式一次性发放。在市区购买首套住房且为新建商品住房的，由财政按每套建筑面积最高不超过 90 平方米，每平方米给予 150 元补贴，补贴以货币形式一次性发放。

时间	城市/机构	内容
2024/3/11	自贡	<p>个人住房商业性贷款不认定为住房套数。普通商品房最高贷款额度提高到 65 万元。其中：双缴存职工 65 万元，单缴存职工 50 万元。再交易房最高贷款额度提高到 50 万元。其中：双缴存职工 50 万元，单缴存职工 40 万元。再交易房房龄 15 年及以上不予贷款延长到 25 年以上不予贷款。再交易房房龄在 15 年（含）以内的：首套房最低首付款比例为 20%，二套房最低首付款比例降低为 30%。再交易房房龄在 15 年（不含）至 25 年（含）的：首套房最低首付款比例为 30%，二套房最低首付款比例为 40%。再交易房最长贷款期限延长至 30 年。普通商品房二套房最低首付款比例为 30%。贷款期限延长至退休后 5 年。政策执行中，普通商品房贷款认定时间以购房合同签订时间为准，再交易房贷款和“商转公”贷款认定时间以公积金中心受委托银行收件时间为准。</p>
2024/3/12	运城	<p>住房公积金贷款最高额度由 80 万元提高到 100 万元；租房提取额度由原来的每个家庭每年 2.4 万元提高到 3.6 万元，租房提取频次调整为按年、按季、按月或按需提取，多子女家庭租房提取额度上浮 30%；在正常缴存、还贷情况下，允许使用公积金用于提前部分冲还公积金贷款；优化贷款次数认定，原发放的同一家庭同一套住房多次贷款视作 1 次贷款；职工住房公积金贷款年限由原来的退休后延 5 年，调整为统一延长至 65 岁。</p>
2024/3/13	天津	<p>于 3 月 18 日起调整个人住房公积金贷款首付款比例。职工申请住房公积金贷款购买家庭首套住房的，应支付不低于住房交易价格 20% 的首付款；购买家庭第二套住房的，应支付不低于住房交易价格 30% 的首付款。采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的 80%。</p>
2024/3/13	深圳	<p>《深圳市安居型商品房产产权管理有关事项处理办法（征求意见稿）》明确了安居型商品房产产权管理有关事项，包括安居型商品房取得完全产权的办理条件、办理流程、补缴价款规则，以及继承等内容。权利人签订安居型商品房买卖合同满十年，申请取得完全产权的，应当符合规定的条件且补缴价款；若不申请取得完全产权的，不需要补缴价款，该套住房性质维持不变，权利人按照规定占有、使用该套住房的权利不变，符合条件的按照规定继承。权利人申请取得完全产权的，可以随时提出，且补缴价款不会因为申请时间不同而发生变化。因此，申请人无须在政策正式实施后集中办理。申请人将安居型商品房上市交易后，按照相关规定不得以无房身份再次租购本市保障性住房。</p>
2024/3/13	深圳	<p>深圳发布《深圳市住房和建设局关于规范我市转租和受托经营房屋租赁行为的通知》，明确提出规范“二房东”、住房租赁资金监管、防止“房中房”、规范房源信息发布等。根据《通知》，“二房东”需备案。明确通过转租或者受托经营方式开展业务的企业、机构（简称“房屋租赁企业”）和转租住房数量达到十套（间）及以上的自然人，应当依法办理商事登记，取得营业执照，经营范围应当注明“房屋租赁”；开展住房租赁业务的，经营范围应当注明“住房租赁”。转租十套（间）的自然人，这一类人也是规范的重点对象。要求房屋租赁企业（含办理商事登记的自然人）应按规定与银行设立住房租赁资金监管账户，用于收取承租人租金、押金，且单次收取承租人租金超过三个月，或者单次收取承租人押金超过一个月的，对超过部分的资金，由银行监管。明确禁止住房租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人将原始设计的房间再次分割改造为“房中房”对外出租等。规范房源信息发布。房屋租赁企业和按照规定办理商事登记的自然人发布的房源信息，应当明确房源位置、用途面积、图片、价格等内容。满足真实状况、真实价格的要求同一企业的同一房源在同一网络信息平台限发布一次，在不同渠道发布的房源信息应当一致。已成交或者撤销委托的房源信息应在五个工作日内从所有发布渠道上撤销。</p>
2024/3/14	杭州	<p>加大规划建设保障性住房力度，加快房源筹建，2024 年开工建设配售型保障性住房不少于 6000 套，着力解决工薪收入群体住房困难。在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。本市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为 2 年。继续加大推进城市有机更新力度，优化房屋征迁补偿安置方式，满足多样化安置需求。加快建立健全房地产融资协调机制，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，全力支持房地产在建项目融资和建设交付，保障购房人合法权益。</p>
2024/3/14	临沂	<p>职工符合临沂市住房公积金贷款条件的，购买高品质住宅自住住房贷款额度上限在原有基础上上浮 10 万元。</p>

来源：各政府官网，国金证券研究所

地产公司动态

图表29：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
光明地产	2024/3/11	发行中票	成功发行 2024 年度第二期中期票据，发行金额 5 亿元，期限 3 年，利率 3.6%。
中华企业	2024/3/11	业绩预告	预计 2023 年营收 131.90 亿元，同比+415.46%；归母净利润 5.57 亿元，2022 年同期为-0.57 亿元；扣非归母净利润 2.28 亿元，2022 年同期为-9.22 亿元。
保利发展	2024/3/11	发行中票	成功发行 2024 年度第二期中期票据，发行金额 19 亿元，期限 3 年，利率 2.78%。
金科股份	2024/3/11	融资担保	公司控股子公司对参股房地产项目公司增加担保额度，合计不超过 3.21 亿元。
中交地产	2024/3/11	融资	公司向厦门国际信托申请 3 亿元信托融资，由公司持有的中交地产（苏州）有限公司部分股权提供质押，可分期提款，各期期限不超过 24 个月，年利率不超过 7%。
华润置地	2024/3/11	经营业绩	2024 年 1-2 月，总合同销售金额约 206.1 亿元，同比-48.8%；2024 年 2 月，总合同销售金额约 91.9 亿元，同比-62.0%。
绿地香港	2024/3/11	经营业绩	2024 年 1-2 月，合约销售金额约 13.10 亿元，同比-41.20%；2024 年 2 月，合约销售金额约 4.86 亿元，同比-62.47%。
路劲	2024/3/11	业绩预告	预计 2023 年年度归母净利润约港币-39 亿元至-42 亿元，较 2022 年同期港币-4.95 亿元亏损增加。
港龙中国地产	2024/3/11	经营业绩	2024 年 1-2 月，合同销售金额约 19.15 亿元，同比-4.25%；2024 年 2 月，合同销售金额约 12.09 亿元，同比+1.00%。
远洋集团	2024/3/11	经营业绩	2024 年 1-2 月，协议销售金额约 20.2 亿元，同比-75.84%；2024 年 2 月，协议销售金额约 8.2 亿元，同比-83.83%。
首开股份	2024/3/12	股东借款	公司控股股东首开集团向公司提供的 15 亿元借款再续期 1 年，续期后利率不超过 4.5%。
滨江集团	2024/3/12	担保	公司将为全资子公司湖州滨悦房地产开发有限公司向平安银行和中信银行组成的银团申请的不超过 18 亿元的融资提供保证担保，保证范围为湖州滨悦公司本次未清偿债务的 100%（最高本金限额 5.52 亿元），担保期限不超过 3 年。
金地商置	2024/3/12	经营业绩	2023 年公司取得收入 174.52 亿元，同比+69%；归母净利润 3.43 亿元，同比-85%。
九龙仓集团	2024/3/12	经营业绩	2023 年公司取得收入港币 189.5 亿元，同比+5%；归母净利润港币 9.45 亿元，较 2022 年同期港币-17.05 亿元扭亏为盈。
保利发展	2024/3/13	发行债券	公司拟发行规模不超过 100 亿元公司债券，期限不超过 10 年，募集资金拟用于偿还有息债务、补充流动资金、项目建设、并购地产项目及适用的法律法规允许的其他用途。
保利发展	2024/3/13	高管变动	党委副书记、董事胡在新辞任，张方斌获提名为董事。
领地控股	2024/3/13	业绩预告	预计 2023 年年度净利润约-8 亿元至-11 亿元，较 2022 年同期-50.98 亿元亏损减少。
北辰实业	2024/3/13	高管变动	梁捷被选举为公司第九届董事会执行董事。
金地集团	2024/3/14	经营业绩	2023 年公司营业总收入 981.25 亿元，同比-18.37%；归母净利润 8.88 亿元，同比-85.48%。
招商蛇口	2024/3/14	经营业绩	2024 年 1-2 月，签约销售金额 210.52 亿元，同比-45.05%；2024 年 2 月，签约销售金额 90.31 亿元，同比-59.94%。
万科 A	2024/3/14	经营业绩	2024 年 1-2 月，合同销售金额 334.7 亿元，同比-43.03%；2024 年 2 月，合同销售金额 140.2 亿元，同比-53.45%。
光大嘉宝	2024/3/14	中票注册	公司 19 亿元中期票据获准注册。
ST 世茂	2024/3/14	出售资产	公司全资子公司苏州世茂投资拟将其持有的城投宏源投资 60%股权转让给坪山城投，股权转让对价 3000 万元，苏州世茂投资将不再持有城投宏源投资股权；公司全资子公司南昌悦盈拟将其持有的对城投宏源投资的债权 5.86 亿元转让给坪山城投，债权转让对价 2.16 亿元。
禹洲集团	2024/3/14	重组进展	持有约占现有公开票据未偿还本金总额 84.69%及其他现有债务工具未偿还本金总

公司名称	公告时间	类型	内容
			额 84.51% 的现有票据持有人已加入重组支持协议。
禹洲集团	2024/3/14	业绩预告	预计 2023 年年度总收入 214.77 亿元, 同比-19.67%; 归母净利润约-100 亿元至-110 亿元, 较 2022 年同期-120.15 亿元亏损减少。
保利置业集团	2024/3/14	高管变动	委任胡在新为执行董事及董事总经理, 以填补因王健辞任而产生的临时空缺。
万科 A	2024/3/15	股东支持	公司第一大股东深铁集团拟通过战略配售方式认购中金印力消费 REIT, 认购份额数量为不超过该基金募集份额总额的 30%。
华夏幸福	2024/3/15	重组进展	截至 2024 年 2 月 29 日, 公司 2192 亿元金融债务通过签约等方式实现债务重组金额累计约 1885.76 亿元, 相应减免债务利息、豁免罚息金额共计 194.99 亿元。公司利用“幸福精选平台”及“幸福优选平台”股权抵偿金融及经营债务合计金额约 160.28 亿元。
中梁控股	2024/3/15	业绩预告	预计 2023 年年度归母净利润约-40 亿元至-46 亿元, 较 2022 年同期-13 亿元亏损增加。
龙湖集团	2024/3/15	经营业绩	2024 年 1-2 月, 总合同销售金额 127.6 亿元, 同比-54.82%; 2024 年 2 月, 总合同销售金额 57.5 亿元, 同比-66.97%。
上坤地产	2024/3/15	经营业绩	2024 年 1-2 月, 合约销售金额 2.4 亿元, 同比-64.71%; 2024 年 2 月, 合约销售金额 1.2 亿元, 同比-69.23%。
富力地产	2024/3/15	经营业绩	2024 年 1-2 月, 总销售收入约 16.3 亿元, 同比-52.75%; 2024 年 2 月, 总销售收入约 6.5 亿元, 同比-69.19%。
新城发展	2024/3/15	业绩预告	预计 2023 年年度归母净利润约 8 亿元至 10 亿元, 较 2022 年同期 2.81 亿元增长 184.70% 至 255.87%。

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30: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/3/14	广州	市住建局印发了《广州市城镇房屋安全保险制度实施方案》, 提出在部分条件成熟的范围内率先试点, 借助保险的市场化作用, 为房屋使用安全责任人提供巡查、检测、监测、赔付服务, 降低房屋安全风险, 减轻政府管理压力, 建立健全城镇房屋全生命周期安全管理长效机制。广州将针对不同状态、不同类型城镇房屋, 系统设计房屋安全保险制度, 建立覆盖房屋建筑建设、使用全生命周期的保险制度。坚持预防为主, 保障安全, 加强房屋建设和使用全生命周期的质量风险、安全隐患管控, 消除风险隐患, 预防主体结构及其附属设施倒塌事故、消防安全事故及玻璃幕墙、外墙脱落事故。鼓励房屋使用安全责任人自行为房屋投保; 通过党建引领, 鼓励经济联合社为村集体物业及村民房屋投保; 鼓励小区业主委员会、物业管理委员会积极筹措资金为本小区房屋购买保险; 鼓励建筑玻璃幕墙相关维护责任主体投保建筑玻璃幕墙的相关商业保险。

来源: 广州日报, 国金证券研究所

非开发公司动态

图表31: 非开发公司动态

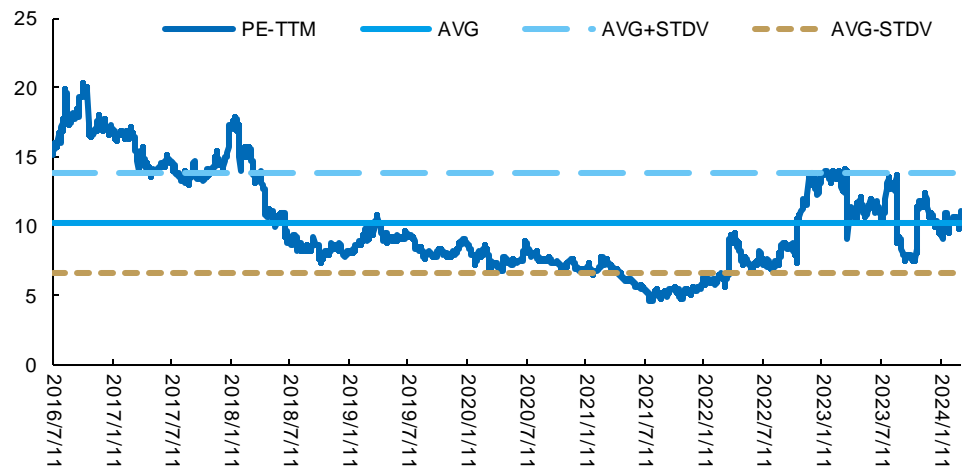
公司名称	公告时间	类型	内容
弘阳服务	2024/3/12	业绩预告	预计 2023 年年度净利润约 1000 万元至 2000 万元, 较 2022 年同期 9390 万元下降 79% 至 89%。
鑫苑服务	2024/3/13	经营业绩	2023 年 1-6 月总收益约 3.35 亿元, 同比约-6%; 归母净利润约 4070 万元, 同比约-37.29%。
鑫苑服务	2024/3/13	经营业绩	2022 年年度总收益约 6.87 亿元, 同比约-10.9%; 归母净利润约-3.34 亿元, 较 2022 年同期 1.23 亿元转盈为亏。

公司名称	公告时间	类型	内容
南都物业	2024/3/14	回购	于3月14日斥资167.07万元首次回购公司股份19.99万股，占公司总股本的比例为0.11%。
贝壳-W	2024/3/14	经营业绩	2023年净收入778亿元，同比+28.2%；净利润58.90亿元，较2022年同期-13.97亿元扭亏为盈。
贝壳-W	2024/3/14	经营业绩	2023年四季度净收入202亿元，同比+20.6%；净利润6.7亿元，同比+80.2%。
招商积余	2024/3/15	经营业绩	2023年营业收入156.27亿元，同比+19.99%；归母净利润7.36亿元，同比+23.96%。
第一服务控股	2024/3/15	业绩预告	预计2023年年度净利润同比增长不低于30%。
佳兆业美好	2024/3/15	业绩预告	预计2023年年度净亏损不超过5亿元，较2022年同期净利润约1.07亿元由盈转亏。
朗诗绿色生活	2024/3/15	业绩预告	预计2023年年度除税后净利润约-1.15亿元至-1.55亿元，较2022年同期2900万元转盈为亏。
康桥悦生活	2024/3/15	经营业绩	2023年营业收入9.34亿元，同比+17.8%；归母净利润0.38亿元，同比-28.9%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

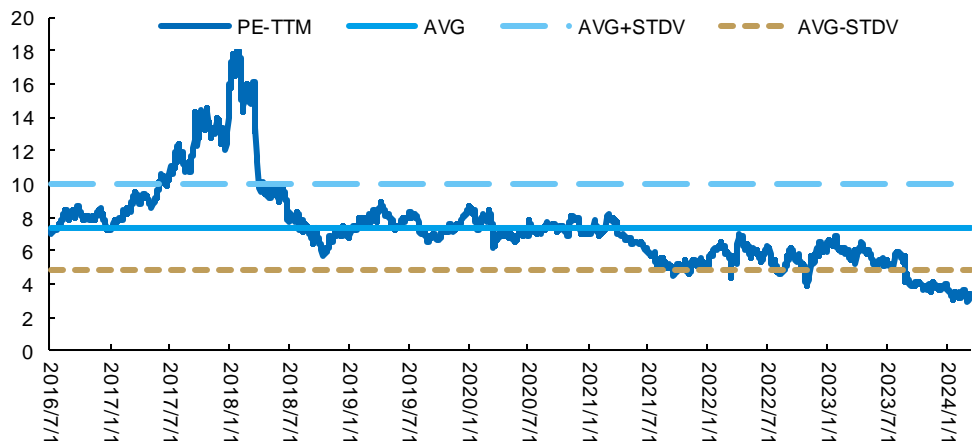
行业估值

图表32：A股地产PE-TTM



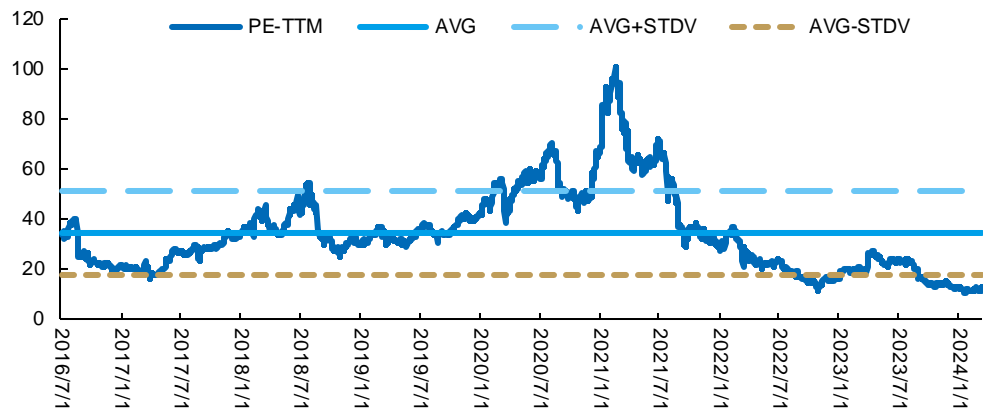
来源：wind，国金证券研究所

图表33：港股地产PE-TTM



来源：wind，国金证券研究所

图表34: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表35: 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	1,038	4.6	5.1	4.8	226.2	203.4	218.1	0%	-10%	7%
600048.SH	保利发展	买入	1,160	6.3	9.6	8.0	183.5	120.4	144.3	-33%	-34%	20%
001979.SZ	招商蛇口	买入	852	20.0	12.9	7.9	42.6	66.3	107.3	-59%	55%	62%
600153.SH	建发股份	买入	314	5.0	2.2	4.7	62.8	142.7	67.3	3%	127%	-53%
002244.SZ	滨江集团	买入	212	5.7	4.5	3.5	37.4	47.2	61.4	24%	26%	30%
600325.SH	华发股份	买入	193	7.5	6.9	6.2	25.8	28.1	31.2	-19%	9%	11%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,090	4.7	4.2	3.5	232.6	260.0	307.3	-42%	12%	18%
3900.HK	绿城中国	买入	154	5.6	3.0	2.5	27.6	50.8	61.2	-38%	84%	21%
1908.HK	建发国际集团	买入	196	4.0	3.2	2.3	49.3	62.3	85.1	40%	26%	37%
0123.HK	越秀地产	买入	180	4.5	4.4	3.8	39.5	41.0	47.1	10%	4%	15%
9979.HK	绿城管理控股	买入	99	13.3	10.2	8.6	7.4	9.7	11.5	32%	30%	19%
2423.HK	贝壳*	买入	1,248	43.9	12.7	11.6	28.4	98.0	107.9	24%	245%	10%
9666.HK	金科服务	买入	49	N.A.	11.5	10.0	-18.2	4.2	4.8	-272%	123%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	174	9.0	4.3	3.9	19.4	40.3	44.7	-52%	107%	11%
1209.HK	华润万象生活	买入	509	23.1	18.2	15.2	22.1	28.0	33.6	28%	27%	20%
3316.HK	滨江服务	买入	42	10.2	8.0	6.2	4.1	5.2	6.7	28%	27%	29%
6626.HK	越秀服务	买入	39	9.4	8.1	7.0	4.2	4.8	5.6	16%	16%	16%
2156.HK	建发物业	买入	39	15.7	9.2	8.0	2.5	4.2	4.8	55%	71%	15%
平均值			422	11.3	7.7	6.5	55.4	67.6	75.0	-14%	52%	17%
中位值			195	7.5	7.4	6.2	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 15 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