

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024年3月16日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 107  
总市值(亿元) 10,990.25  
自由流通市值(亿元) 5,057.78

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价	EPS				PE				评级
	(元)	2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	9.7	1.5	1.7	2.1	2.7	6.3	5.7	4.7	3.5	买入
招商蛇口	9.4	0.4	1.1	1.3	1.7	22.9	8.9	7.2	5.6	买入
滨江集团	6.8	1.2	1.4	1.8	2.3	5.7	4.8	3.9	3.0	买入
万科A	9.5	2.0	2.2	2.5	2.5	4.9	4.2	3.8	3.8	买入
华发股份	7.0	1.1	1.4	1.6	1.8	6.3	5.0	4.3	3.9	买入

备注：股价使用2024年3月15日收盘价

房地产行业周报-20240316

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨4.47%，沪深300指数上涨0.71%，相对收益为3.77%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(3.8-3.14)，中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交24108套，同比增速-49.9%，环比增速0.1%；合计成交面积242.9万平方米，同比增速-55.1%，环比增速4.2%。

本周(3.8-3.14)，中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交18826套，同比增速-32.1%，环比增速18.4%；合计成交面积173.1万平方米，同比增速-33.6%，环比增速13.3%。

本周(3.7-3.14)，中泰地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积19185万平方米，环比增速0.4%，去化周期146.9周。

本周(3.4-3.10)，土地供给方面，本周供应土地3058万平方米，同比增速30.9%；供应均价1079元/平方米，同比增速-30.6%。

本周(3.7-3.14)房地产企业合计发行信用债134亿元，同比增速19.9%，环比增速97%。

投资建议：

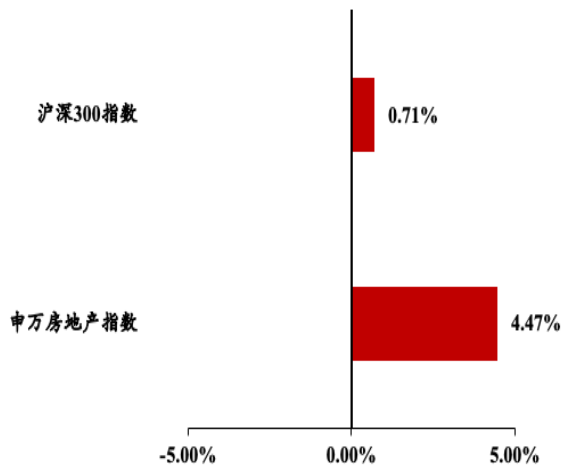
3月9日，住建部部长倪虹表示，2023年，面对个别房企资金链断裂、房地产市场调整这些风险挑战，在党中央、国务院的坚强领导下，住建部会同有关部门出台了一系列的政策措施，认房不认贷，降低贷款首付比例和利率，支持居民换购住房税费优惠，指导地方政府因城施策，精准施策，一城一策，抓好保交楼，可以说实现了、守住了不发生系统性风险的底线。房地产行业当前依然在调整期，但我们看到政策层面不断加码，行业估值随着未来潜在的基本面反转预期有望企稳回升。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

## 1. 一周行情回顾

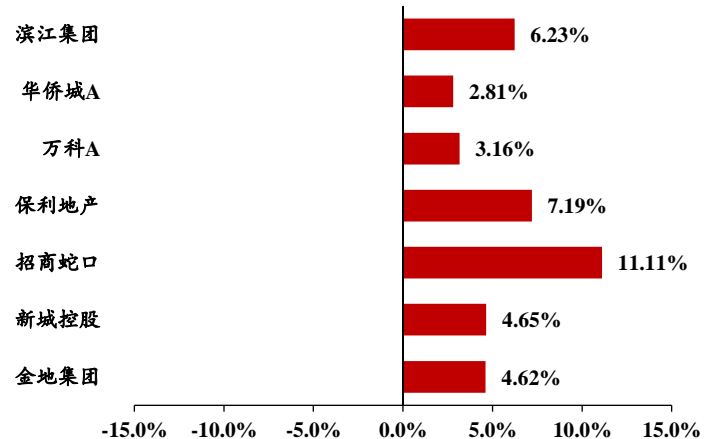
本周，申万房地产指数上涨 4.47%，沪深 300 指数上涨 0.71%，相对收益为 3.77%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：财信发展、我爱我家、ST 银亿、中洲控股、万通地产，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为天津松江、皇庭国际、国创高新、ST 爱旭、电子城。

图表 1: 本周板块涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 2: 本周龙头企业涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

## 2. 行业新闻跟踪

**【中央政策】**3月9日下午3时，十四届全国人大二次会议在梅地亚中心新闻发布厅举行民生主题记者会。会上，住建部部长倪虹表示，2023年，面对个别房企资金链断裂、房地产市场调整这些风险挑战，在党中央、国务院的坚强领导下，住建部会同有关部门出台了一系列的政策措施，认房不认贷，降低贷款首付比例和利率，支持居民换购住房税费优惠，指导地方政府因城施策，精准施策，一城一策，抓好保交楼，可以说实现了、守住了不发生系统性风险的底线。倪虹指出，对于房地产，我们不能光看短期，还要看中长期。当前我国房地产市场在调整，稳定市场的任务依然艰巨，从我国城镇化的发展进程看，从我国城镇 300 多亿平方米存量住房需要更新改造来看，房地产还是有很大的潜力和空间的。

**【地方政策】**3月15日，苏州市人民政府在其官方网站上发布了一项新的通知，关于住房公积金支持房票安置及住房“以旧换新”的具体规定。该通知明确指出，对于房票安置对象，只要房票持有人及其直系亲属符合住房公积金提取、贷款的相关条件，他们可以凭借商品房买卖合同、开发商出具的付款凭证等文件，申请办理住房公积金提取、贷款业务。

**【地方政策】**3月14日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》。《通知》明确优化二手住房限购政策，在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。同时明确优化增值税征免年限，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。《通知》还要求加

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。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

【地方政策】3 月 13 日，天津市住房公积金管理中心发布通知，调整个人住房公积金贷款首付款比例。根据通知，购买家庭首套住房的职工申请个人住房公积金贷款时，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时，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%。该通知自 2024 年 3 月 18 日起施行，有效期为 5 年。

【地方政策】3 月 13 日，北京住房公积金管理中心：该中心已于 3 月 6 日组织召开京津冀公积金协同发展联席会，对过往工作进行了系统总结。2023 年北京住房公积金管理中心实施了一系列支持疏解至雄安新区的职工优惠政策，包括购房贷款和租房提取等，其中已累计发放雄安新区购房贷款 9477 万元，共涉及 119 笔贷款。该中心还推动了京津冀区域内的公积金服务便利化。目前，包括租购租房提取、公积金补缴等在内的 17 个服务事项已经实现了京津冀“一网通办”。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	3 月 9 日下午 3 时，十四届全国人大二次会议在梅地亚中心新闻发布厅举行民生主题记者会。会上，住建部部长倪虹表示，2023 年，面对个别房企资金链断裂、房地产市场调整这些风险挑战，在党中央、国务院的坚强领导下，住建部会同有关部门出台了一系列的政策措施，认房不认贷，降低贷款首付比例和利率，支持居民换购住房税费优惠，指导地方政府因城施策，精准施策，一城一策，抓好保交楼，可以说实现了、守住了不发生系统性风险的底线。倪虹指出，对于房地产，我们不能光看短期，还要看中长期。当前我国房地产市场在调整，稳定市场的任务依然艰巨，从我国城镇化的发展进程看，从我国城镇 300 多亿平方米存量住房需要更新改造来看，房地产还是有很大的潜力和空间的。	住建部	2024/3/9
地方政策	3 月 15 日，苏州市人民政府在其官方网站上发布了一项新的通知，关于住房公积金支持房票安置及住房“以旧换新”的具体规定。该通知明确指出，对于房票安置对象，只要房票持有人及其直系亲属符合住房公积金提取、贷款的相关条件，他们可以凭借商品房买卖合同、开发商出具的付款凭证等文件，申请办理住房公积金提取、贷款业务。	苏州市人民政府	2023/3/15
地方政策	3 月 14 日，杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市	杭州市	2023/3/14

	<p>场调控措施的通知》。《通知》明确优化二手住房限购政策，在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格。同时明确优化增值税征免年限，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。《通知》还要求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。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。</p>		
地方政策	<p>3月13日，天津市住房公积金管理中心发布通知，调整个人住房公积金贷款首付款比例。根据通知，购买家庭首套住房的职工申请个人住房公积金贷款时，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时，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%。该通知自2024年3月18日起施行，有效期为5年。</p>	天津市住房公积金局	2023/3/13
地方政策	<p>3月13日，北京住房公积金管理中心：该中心已于3月6日组织召开京津冀公积金协同发展联席会，对过往工作进行了系统总结。2023年北京住房公积金管理中心实施了一系列支持疏解至雄安新区的职工优惠政策，包括购房贷款和租房提取等，其中已累计发放雄安新区购房贷款9477万元，共涉及119笔贷款。该中心还推动了京津冀区域内的公积金服务便利化。目前，包括租购房提取、公积金补缴等在内的17个服务事项已经实现了京津冀“一网通办”。</p>	北京住房公积金管理中心	2023/3/13

来源：各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、观点网、中泰证券研究所

### 3. 个股公告及新闻跟踪

【世茂股份】3月14日，上海世茂股份有限公司发布公告，关于子公司转让股权债权。公告显示，上海世茂股份有限公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司，拟与深圳市坪山城投置业有限公司签署《股权转让协议》。据此，苏州世茂投资拟将其持有的深圳市坪山区域投宏源投资有限公司60%股权转让给坪山城投，股权转让对价为人民币30,000,000.00元。公告称，苏州世茂投资与合作方坪山城投共同开发坪山世茂广场项目，该项目共分两期开发，其中一期已完工，目前已进入销售阶段，二期工程尚处于建设阶段。转让完成后，由合作方坪山城投继续开发经营坪山世茂广场项目。

【格力地产】3月12日，格力地产股份有限公司发布关于控股股东部分股权质押解除及再质押的公告。据公告披露，该公司的控股股东珠海投资控股有限公司及其一致行动人珠海玖思投资有限公司合计持有格力地产股份 8.47 亿股，占公司总股本的 44.95%。海投公司于 2024 年 3 月 11 日解除了之前质押给信银理财有限责任公司的 9000 万股股份。紧接着，在 2024 年 3 月 12 日，海投公司将这些股份再次质押给上海浦东发展银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行。质押股份占其所持股份的 10.62%，占公司总股本的 4.77%。公告强调，海投公司资信状况良好，具备偿还能力，因此质押风险被认为是可控的。本次股份质押预计不会对格力地产的实际控制权、主营业务、融资授信及融资成本、持续经营能力等产生重大影响。

【泛海控股】3月15日，泛海控股股份有限公司发布公告，宣布公司董事长栾先舟先生于 2024 年 3 月 14 日因工作调整提出辞职，辞去董事长、董事及董事会专门委员会的全部职务。公告称，栾先舟先生持有公司 0.12% 的股份，其辞职未对公司董事会成员人数及生产经营造成重大影响。在新任董事长补选前，副董事长刘国升先生将代行职责，董事会将依法尽快完成补选工作。

【华远地产】3月13日，华远地产股份有限公司发布了一份关于为控股子公司提供担保的进展公告。据公告披露，华远地产在 2024 年 2 月 1 日至 2 月 29 日期间，为其控股子公司增加了 4162.29 万元的担保金额。公告指出，截至公告发布日，华远地产为资产负债率超过 70% 的控股子公司提供的担保余额达到 41.46 亿元，而为资产负债率低于 70% 的控股子公司提供的担保余额则为 5.34 亿元。

【上海建工】3月13日，上海建工披露了投资者关系活动记录表，内容显示该公司在手的 PPP 等城建投资类项目约 780 亿元，已完成投资约 60%，其中大部分项目已陆续进入运营状态。这些项目主要分布在长三角地区、华南地区以及成都及周边。

表 4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
世茂股份	3月14日，上海世茂股份有限公司发布公告，关于子公司转让股权债权。公告显示，上海世茂股份有限公司全资子公司苏州世茂投资发展有限公司，拟与深圳市坪山城投置业有限公司签署《股权转让协议》。据此，苏州世茂投资拟将其持有的深圳市坪山区域城发源投资有限公司 60% 股权转让给坪山城投，股权转让对价为人民币 30,000,000.00 元。公告称，苏州世茂投资与合作方坪山城投共同开发坪山世茂广场项目，该项目共分两期开发，其中一期已完工，目前已进入销售阶段，二期工程尚处于建设阶段。转让完成后，由合作方坪山城投继续开发经营坪山世茂广场项目。	2024/3/14
格力地产	3月12日，格力地产股份有限公司发布关于控股股东部分股权质押解除及再质押的公告。据公告披露，该公司的控股股东珠海投资控股有限公司及其一致行动人珠海玖思投资有限公司合计持有格力地产股份 8.47 亿股，占公司总股本的 44.95%。海投公司于 2024 年 3 月 11 日解除了之前质押给信银理财有限责任公司的 9000	2024/3/12

	<p>万股股份。紧接着，在 2024 年 3 月 12 日，海投公司将这些股份再次质押给上海浦东发展银行股份有限公司横琴粤澳深度合作区分行。质押股份占其所持股份的 10.62%，占公司总股本的 4.77%。公告强调，海投公司资信状况良好，具备偿还能力，因此质押风险被认为是可控的。本次股份质押预计不会对格力地产的实际控制权、主营业务、融资授信及融资成本、持续经营能力等产生重大影响。</p>	
泛海控股	<p>3 月 15 日，泛海控股股份有限公司发布公告，宣布公司董事长栾先舟先生于 2024 年 3 月 14 日因工作调整提出辞职，辞去董事长、董事及董事会专门委员会的全部职务。公告称，栾先舟先生持有公司 0.12% 的股份，其辞职未对公司董事会成员人数及生产经营造成重大影响。在新任董事长补选前，副董事长刘国升先生将代行职责，董事会将依法尽快完成补选工作。</p>	2024/3/15
华远地产	<p>3 月 13 日，华远地产股份有限公司发布了一份关于为控股子公司提供担保的进展公告。据公告披露，华远地产在 2024 年 2 月 1 日至 2 月 29 日期间，为其控股子公司增加了 4162.29 万元的担保金额。公告指出，截至公告发布日，华远地产为资产负债率超过 70% 的控股子公司提供的担保余额达到 41.46 亿元，而为资产负债率低于 70% 的控股子公司提供的担保余额则为 5.34 亿元。</p>	2024/3/13
上海建工	<p>3 月 13 日，上海建工披露了投资者关系活动记录表，内容显示该公司在手的 PPP 等城建投资类项目约 780 亿元，已完成投资约 60%，其中大部分项目已陆续进入运营状态。这些项目主要分布在长三角地区、华南地区以及成都及周边。</p>	2024/3/13

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

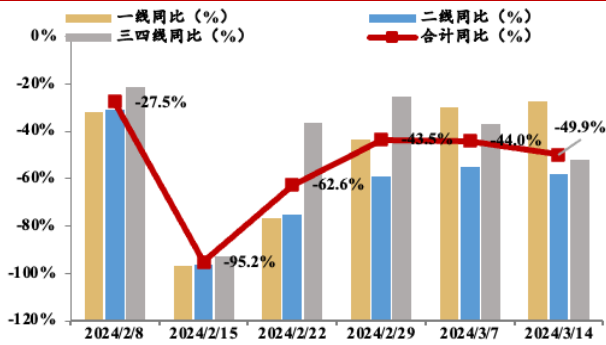
## 4. 行业基本面

### 4.1 重点城市一手房成交分析

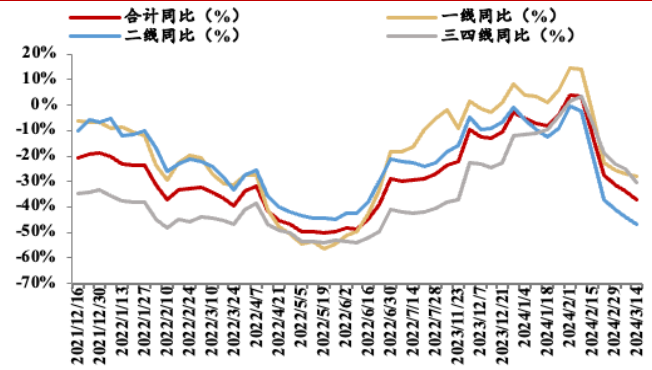
本周(3.8-3.14)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 24108 套，同比增速-49.9%，环比增速 0.1%；合计成交面积 242.9 万平方米，同比增速-55.1%，环比增速 4.2%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-27.3%、-58%和-52.1%，环比增速为 4.7%、4.5%和-8.7%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-41.1%、-57.7%和-58.3%，环比增速为-2.1%、5.4%和 7.3%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



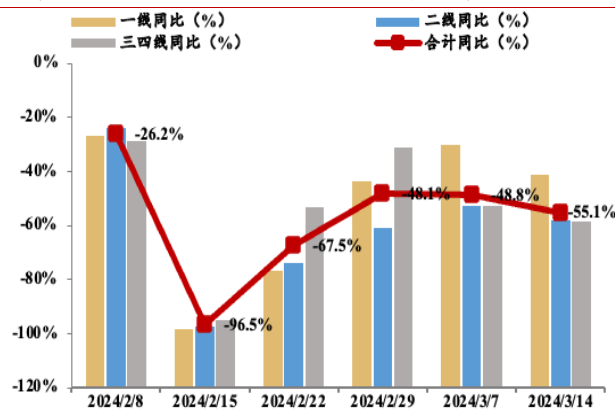
来源: Wind、中泰证券研究所



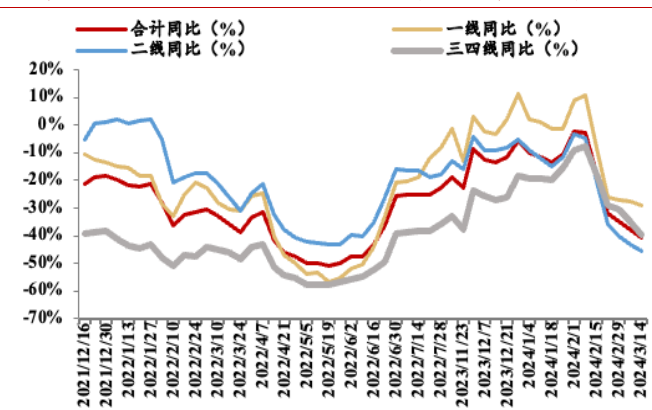
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 7: 一手房成交面积同比分析(周度)

图表 8: 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)



来源: Wind、中泰证券研究所

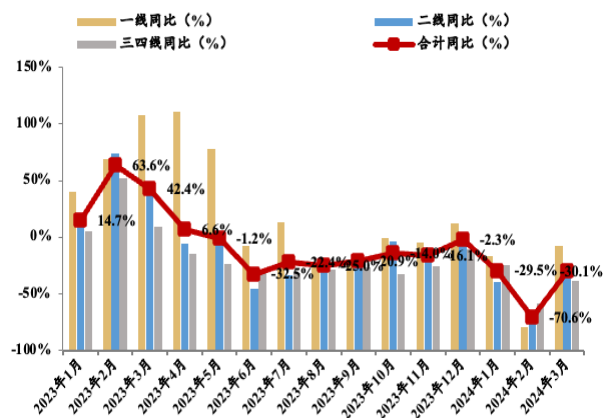


来源: Wind、中泰证券研究所

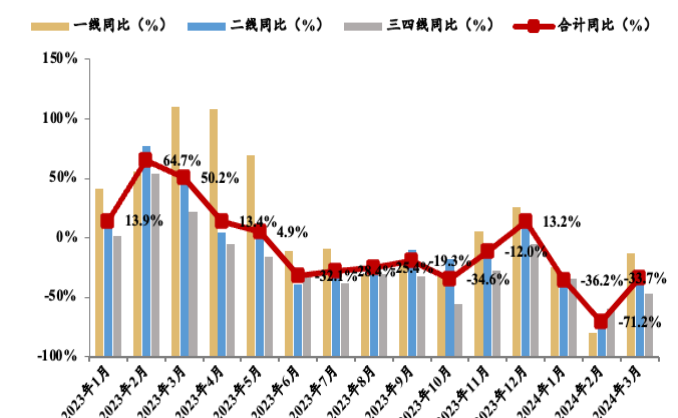
本月至今(3.1-3.14),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交52398套,同比增速-30.1%,环比增速-13.7%;合计成交面积521.8万平方米,同比增速-33.7%,环比增速-13.4%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-7.3%、-35%和-38.1%,环比增速为-7.4%、-7.5%和-24.6%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-12.8%、-31.8%和-47.1%,环比增速为-7.5%、-7.6%和-26%。

图表 9: 一手房成交套数同比分析(月度)

图表 10: 一手房成交套数环比分析(月度)

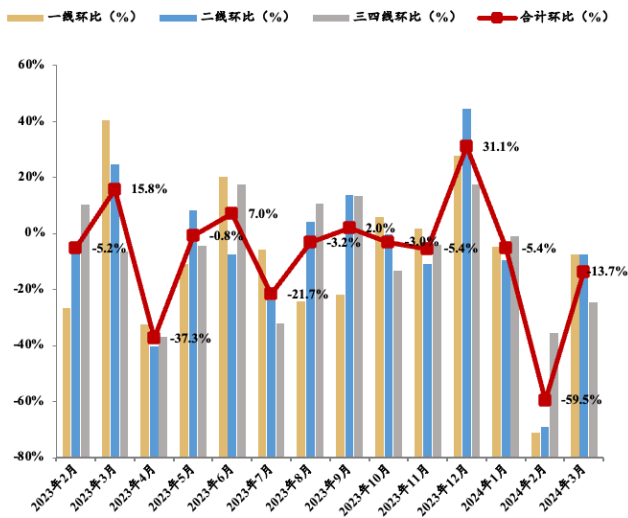


来源: Wind、中泰证券研究所



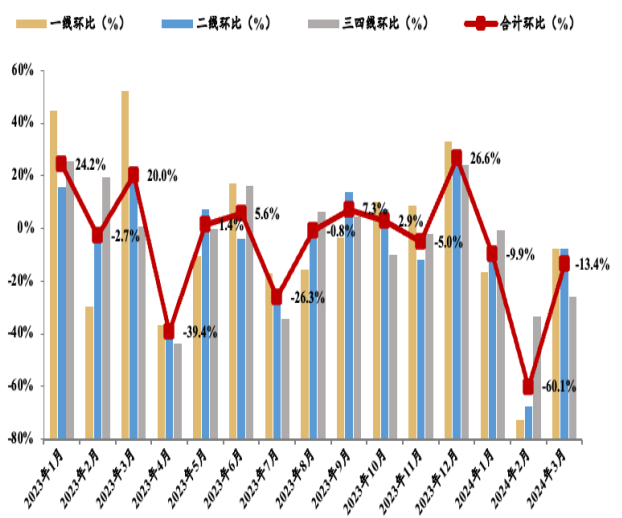
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 13: 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	24108	-49.9%	0.1%	23581
	成交面积 (万平)	242.9	-55.1%	4.2%	239
一线城市	套数 (套)	7039	-27.3%	4.7%	5633
	成交面积 (万平)	53.0	-41.1%	-2.1%	47
二线城市	套数 (套)	9676	-58.0%	4.5%	8927
	成交面积 (万平)	123.3	-57.7%	5.4%	112
三四线城市	套数 (套)	7393	-52.1%	-8.7%	9021
	成交面积 (万平)	66.6	-58.3%	7.3%	80
重点城市					
北京	套数 (套)	1924	-20.7%	71.6%	1841
	成交面积 (万平)	12.2	-46.7%	-18.8%	15
上海	套数 (套)	2359	-45.7%	-22.3%	1890
	成交面积 (万平)	19.3	-48.3%	-9.4%	16
广州	套数 (套)	2197	5.8%	6.4%	1532
	成交面积 (万平)	16.4	-13.7%	27.4%	11
深圳	套数 (套)	559	-33.2%	10.9%	371
	成交面积 (万平)	5.1	-52.3%	3.8%	4
杭州	套数 (套)	372	-75.1%	0.8%	446
	成交面积 (万平)	4.6	-75.0%	3.3%	7
南京	套数 (套)	509	-67.5%	43.0%	344
	成交面积 (万平)	7.1	-67.6%	43.8%	5
武汉	套数 (套)	1379	-62.4%	-0.4%	1523
	成交面积 (万平)	15.1	-66.3%	5.1%	16
成都	套数 (套)	2004	-50.0%	9.3%	1512



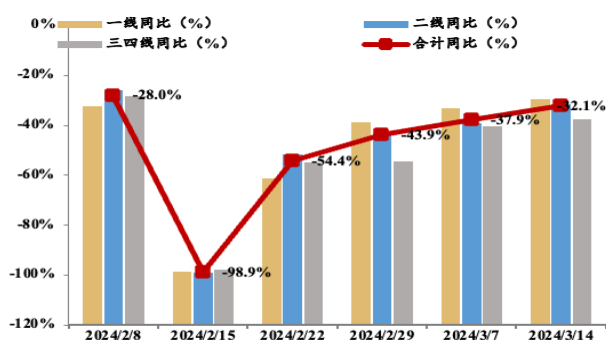
	成交面积 (万平)	38.9	-50.9%	15.6%	30
青岛	套数 (套)	1286	-52.8%	11.7%	1226
	成交面积 (万平)	15.8	-51.5%	10.7%	15
福州	套数 (套)	0	-100.0%	-	227
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	1
济南	套数 (套)	1756	-39.0%	-26.8%	1743
	成交面积 (万平)	18.5	-37.3%	-26.4%	19
宁波	套数 (套)	469	-45.2%	189.5%	346
	成交面积 (万平)	6.1	-39.1%	212.6%	4
南宁	套数 (套)	828	-68.3%	0.7%	772
	成交面积 (万平)	6.0	-72.0%	5.5%	5
苏州	套数 (套)	505	-61.8%	17.4%	473
	成交面积 (万平)	5.8	-62.3%	-33.8%	7
无锡	套数 (套)	568	-46.0%	-	315
	成交面积 (万平)	5.4	-56.2%	-	3

来源: Wind、中泰证券研究所

## 4.2.重点城市二手房成交分析

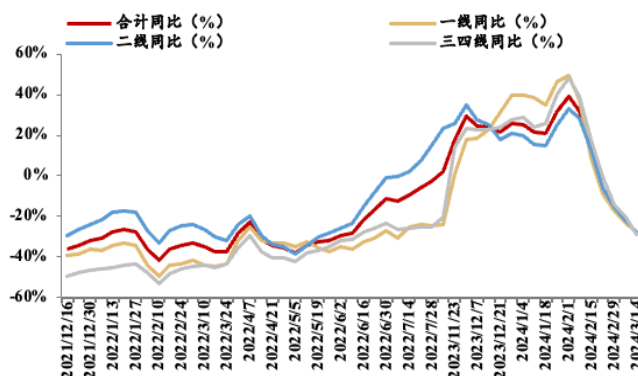
本周(3.8-3.14),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交18826套,同比增速-32.1%,环比增速18.4%;合计成交面积173.1万平方米,同比增速-33.6%,环比增速13.3%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-29.7%、-31.7%和-37.4%,环比增速为18%、19.7%和13.5%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-25.4%、-34.7%和-38.9%,环比增速为20.3%、13.6%和3%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

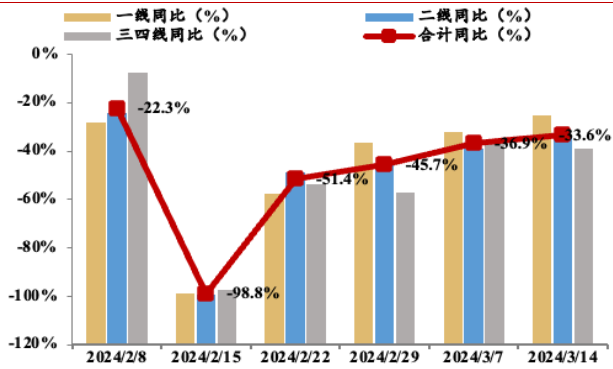
图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均)



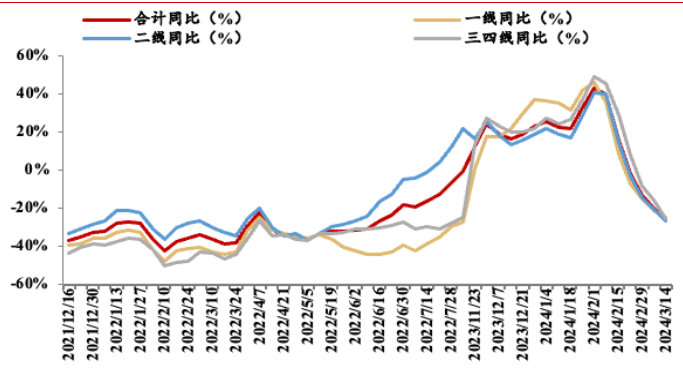
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度)

图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均)



来源: Wind、中泰证券研究所

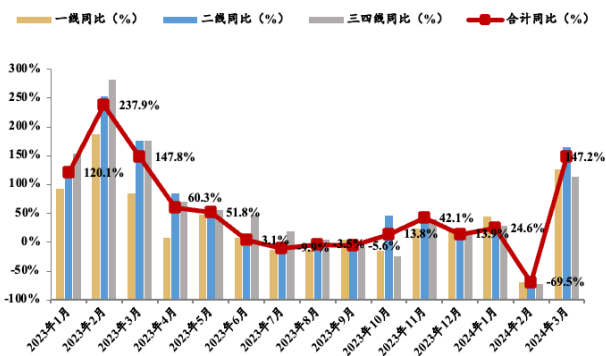


来源: Wind、中泰证券研究所

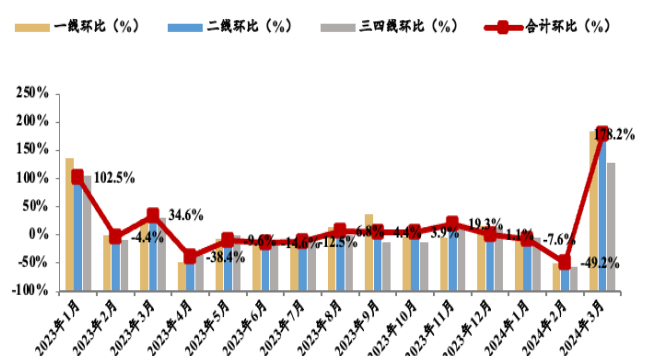
本月至今(3.1-3.14),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交35929套,同比增速8.8%,环比增速15.1%;合计成交面积338万平方米,同比增速8.9%,环比增速9.2%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为0.5%、15%和-2.5%,环比增速为15.1%、19.9%和-2.7%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为13.7%、13.9%和5.7%,环比增速为14%、12.2%和-6.6%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)

图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)



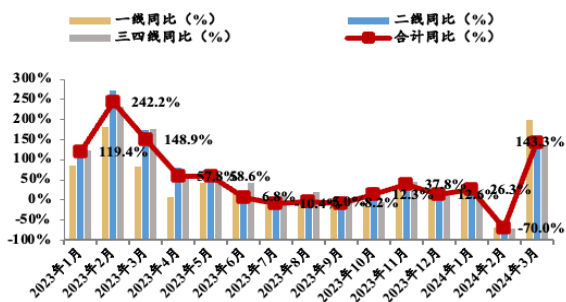
来源: Wind、中泰证券研究所



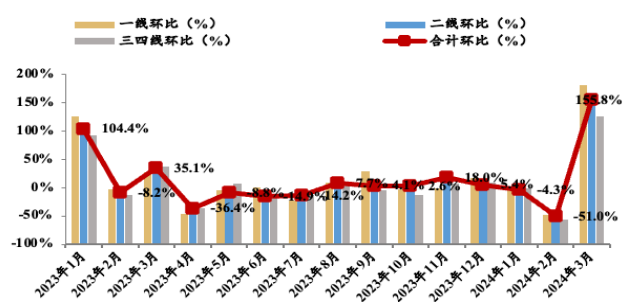
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)

图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 22: 15 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	18826	-32.1%	18.4%	13200
	成交面积 (万平)	173.1	-33.6%	13.3%	128

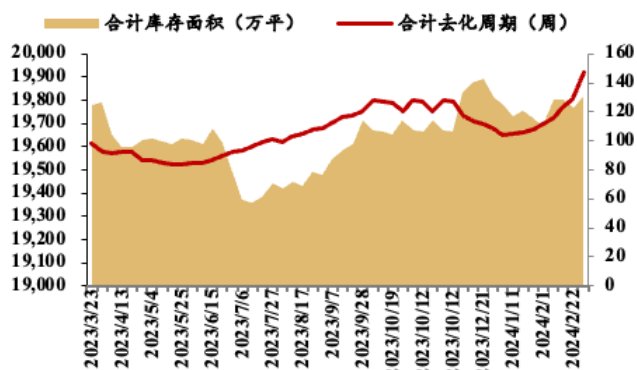
一线城市	套数 (套)	4414	-29.7%	18.0%	3135
	成交面积 (万平)	38.9	-25.4%	20.3%	28
二线城市	套数 (套)	11789	-31.7%	19.7%	8077
	成交面积 (万平)	108.2	-34.7%	13.6%	79
三四线城市	套数 (套)	2623	-37.4%	13.5%	1988
	成交面积 (万平)	26.1	-38.9%	3.0%	21
<b>重点城市</b>					
北京	套数 (套)	3320	-36.6%	19.6%	2411
	成交面积 (万平)	28.8	-33.0%	22.1%	21
深圳	套数 (套)	1094	4.7%	13.4%	724
	成交面积 (万平)	10.0	11.1%	15.4%	7
杭州	套数 (套)	1037	-28.6%	46.3%	564
	成交面积 (万平)	9.6	-28.0%	46.4%	5
南京	套数 (套)	1722	-34.2%	20.3%	1377
	成交面积 (万平)	15.1	-34.5%	17.2%	12
成都	套数 (套)	4437	-32.3%	11.8%	2994
	成交面积 (万平)	48.1	-27.9%	4.1%	33
青岛	套数 (套)	1456	-22.6%	47.7%	880
	成交面积 (万平)	14.0	-18.4%	40.7%	9
厦门	套数 (套)	434	-54.0%	6.4%	355
	成交面积 (万平)	4.3	-48.6%	21.5%	4
南宁	套数 (套)	613	65.7%	3.7%	369
	成交面积 (万平)	5.8	41.6%	12.5%	4
苏州	套数 (套)	1144	-40.9%	15.6%	930
	成交面积 (万平)	11.3	-39.0%	3.7%	12
无锡	套数 (套)	946	-37.6%	24.0%	608
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	510	-45.6%	0.8%	425
	成交面积 (万平)	5.0	-44.8%	4.8%	4
扬州	套数 (套)	521	-11.5%	20.9%	331
	成交面积 (万平)	4.6	-16.3%	19.5%	3
佛山	套数 (套)	1222	-36.4%	11.0%	965
	成交面积 (万平)	13.6	-32.2%	-4.8%	12
金华	套数 (套)	190	-62.8%	95.9%	110
	成交面积 (万平)	1.3	-76.5%	31.8%	1
江门	套数 (套)	180	-22.1%	1.7%	158
	成交面积 (万平)	1.7	-35.9%	10.8%	1

来源: Wind、中泰证券研究所

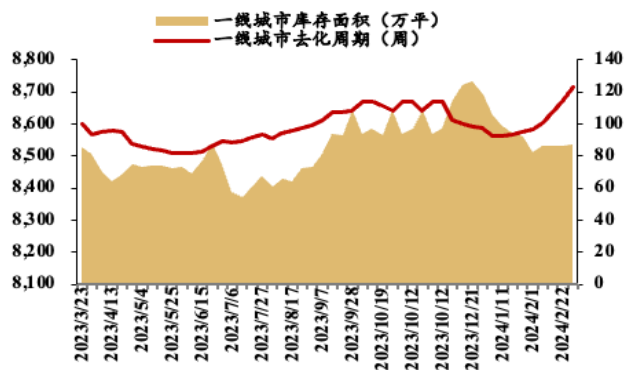
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

### 4.3.重点城市库存情况分析

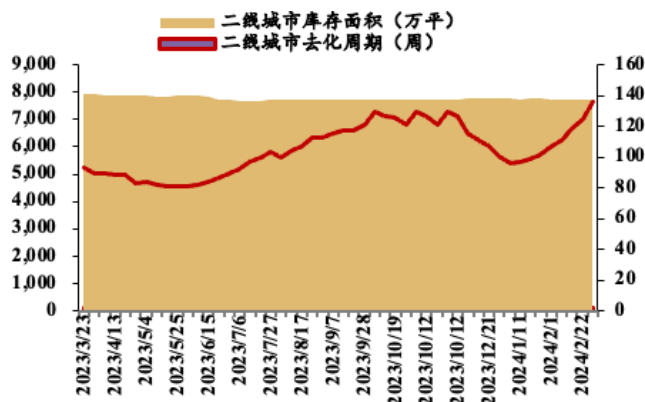
本周 (3.7-3.14), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19185 万平方米, 环比增速 0.4%, 去化周期 146.9 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0.6%, 0.4%, 0.2%, 去化周期分别为 123.1 周, 135.5 周。135.5 周。

**图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期**


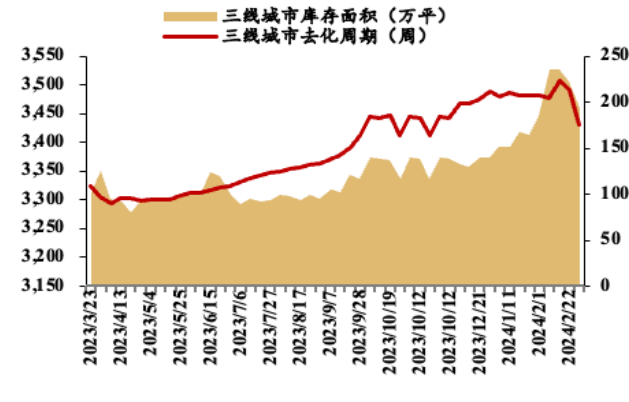
来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 24: 一线城市库存面积及去化周期**


来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 25: 二线城市库存面积及去化周期**


来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 26: 三线城市库存面积及去化周期**


来源: Wind、中泰证券研究所

**表 27: 17 城库存面积及去化周期**

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19815	0.4%	134.9	146.9	135.0
一线城市	8631	0.6%	65.3	132.1	123.1
二线城市	7736	0.4%	49.1	157.5	135.5

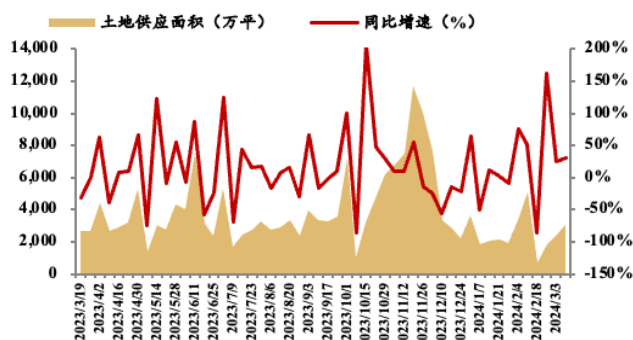
三四线城市	3447	0.2%	20.4	168.6	175.7
<b>重点城市</b>					
北京	2403	1.0%	21.4	112.2	104.5
上海	2932	0.8%	24.5	119.7	108.4
广州	2369	-0.2%	14.0	169.0	164.5
深圳	927	0.8%	5.4	172.0	163.3
杭州	759	3.3%	14.1	53.7	43.8
南京	2831	-0.2%	7.3	385.8	331.6
南宁	837	0.0%	8.6	97.6	81.2
福州	1241	0.0%	2.9	426.0	351.7
厦门	302	-0.5%	2.8	107.4	88.2
宁波	427	0.4%	4.8	88.5	87.6
苏州	1339	0.9%	8.5	157.4	141.9
江阴	0	-	1.2	0.0	0.0
温州	1552	0.9%	14.3	108.9	112.6
泉州	755	0.0%	1.2	626.3	595.9
莆田	416	-0.8%	0.8	498.1	483.7
宝鸡	542	-0.9%	2.9	185.6	211.5
东营	182	0.0%	0.0	-	-

来源: Wind、中泰证券研究所

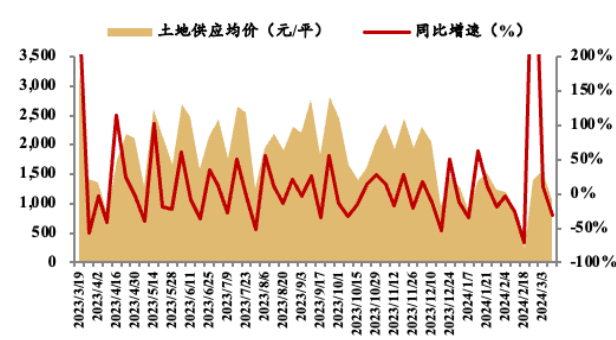
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

#### 4.4. 土地市场供给与成交分析

本周(3.4-3.10), 土地供给方面, 本周供应土地 3058 万平方米, 同比增速 30.9%; 供应均价 1079 元/平方米, 同比增速-30.6%。土地成交方面, 本周成交土地 2811.6 万平方米, 同比增速-2.9%; 土地成交金额 267 亿元, 同比增速-36.9%。本周土地成交楼面价 949 元/平方米, 溢价率 1.6%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、1.6%、1.7%。

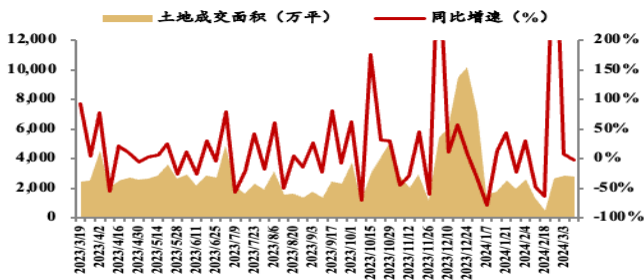
**图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积**


来源: Wind、中泰证券研究所

**图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价**


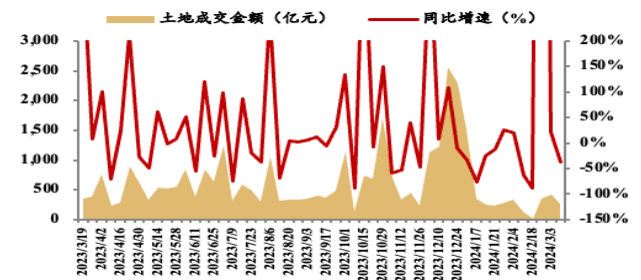
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积



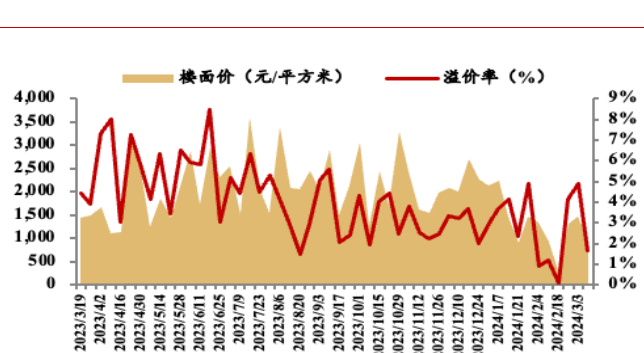
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



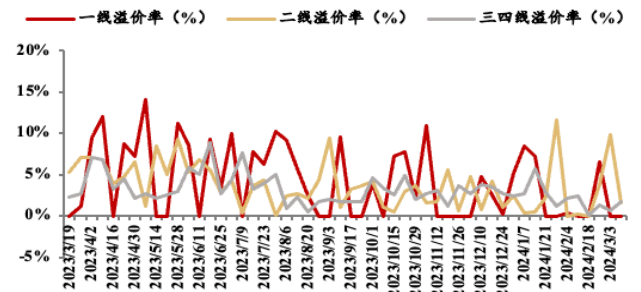
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

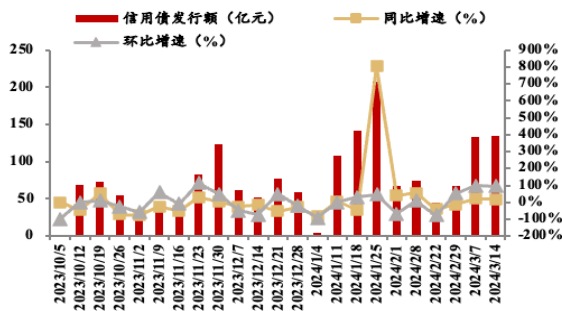
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
招商蛇口	长沙市	岳麓区	82,392.91	173,025.11	103,816.00	80.00	2023-12-05
招商蛇口	西安市	高新区	33,021.70	92,460.76	138,900.00	100.00	2023-12-06
龙湖集团	杭州市	钱塘区	62,334.00	155,835.00	265,287.00	100.00	2023-12-12
龙湖集团	成都市	郫都区	16,077.37	40,193.43	29,140.23	70.00	2023-12-15
招商蛇口	上海市	宝山区	129,405.70	375,276.53	459,481.00	100.00	2023-12-16
招商蛇口	西安市	灞桥区	70,518.00	176,295.00	121,560.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	西安市	灞桥区	32,964.00	82,410.00	55,590.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	西安市	灞桥区	40,021.00	100,052.50	68,810.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	上海市	松江区	129,624.71	337,024.25	525,080.00	100.00	2024-01-10

来源: Wind、中泰证券研究所

## 4.5. 房地产行业融资分析

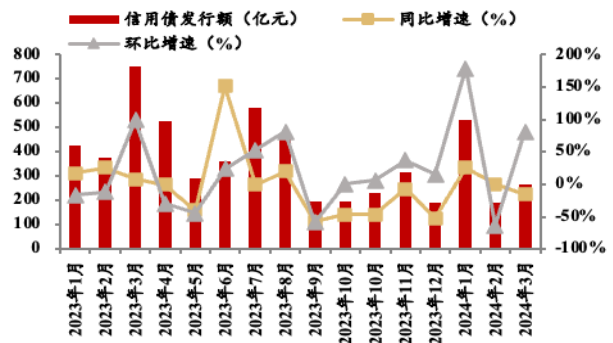
本周 (3.7-3.14) 房地产企业合计发行信用债 134 亿元, 同比增速 19.9%, 环比增速 97%。本月至今 (3.1-3.7) 房地产企业合计发行信用债 268.35 亿元, 同比增速 -15.7%, 环比增速 81.1%。

图表 35: 房企信用债发行额 (周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

## 5. 投资观点

3月9日, 住建部部长倪虹表示, 2023年, 面对个别房企资金链断裂、房地产市场调整这些风险挑战, 在党中央、国务院的坚强领导下, 住建部会同有关部门出台了一系列的政策措施, 认房不认贷, 降低贷款首付比例和利率, 支持居民换购住房税费优惠, 指导地方政府因城施策, 精准施策, 一城一策, 抓好保交楼, 可以说实现了、守住了不发生系统性风险的底线。房地产行业当前依然在调整期, 但我们看到政策层面不断加码, 行业估值随着未来潜在的基本面反转预期有望企稳回升。建议投资者可关注业绩稳健的房企如: 越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国。在物业板块, 建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

## 6. 风险提示

销售不及预期, 房地产政策放松力度不及预期, 研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

**投资评级说明:**

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

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；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，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）。

**重要声明:**

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。  
。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，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，可能会随时调整。本公司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。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司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投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。