

房地产行业跟踪周报

新房二手房成交环比持续增长，杭州全域放开二手房限购

增持（维持）

2024年03月19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(2024.3.10-2024.3.17,下同):**上周房地产板块(中信)涨跌幅+4.4%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.7%、+2.0%，超额收益分别为+3.66%、+2.34%。29个中信行业板块中房地产位列第7。

■ 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195.6万方，环比+19.2%，同比-53.7%。2024年3月1日至3月15日累计成交392.1万方，同比-53.3%。今年截至3月15日累计成交1914.9万方，同比-46.1%。

(2) **二手房市场:** 上周17城二手房成交面积162.6万方，环比+16.5%，同比-22.6%。2024年3月1日至3月15日累计成交324.5万方，同比-31.3%。今年截至3月8日累计成交1355.5万方，同比-18.3%。

(3) **库存及去化:** 14城新房累计库存9742.8万方，环比+5.2%，同比+2.5%；14城新房去化周期为22.9个月，环比变动+2.0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17.4个月、14.3个月、23.9个月、63.6个月，环比分别变动+1.0个月、+1.4个月、+7.3个月、+2.1个月。

(4) **土地市场:** 2024年3月11日-2024年3月17日百城供应土地数量为387宗，环比-24.1%，同比-16.4%；供应土地建筑面积为1488.7万方，环比-51.3%，同比-44.4%。2024年累计供应土地数量为4884宗，同比+5.1%，累计供应土地建筑面积为25870.9万方，同比-12.5%。

■ **重点数据与政策:** **中央层面:** 金融监管总局表示目前金融安全基本盘非常稳固；央行表示要营造国际化的一流营商环境；金融监管总局表示要加快推进城市房地产融资协调机制落地见效；央行表示要做好金融支持地方政府债务风险化解工作；国家发改委发布发布促进国家级新区高质量建设行动计划。**地方层面:** 上海鼓励商业银行提供差异化贷款产品；深圳就安居型商品房产产权管理有关事项公开征求意见；南京城乡建设计划总投资638.5亿元；杭州全面放开二手房限购政策；香港计划取消部分楼市调控措施；广州、合肥、海南等多地公布房企白名单；苏州、天津、自贡、淄博等地优化公积金政策。

■ **周观点:** 3月第2周新房及二手房成交环比均有显著复苏，2023年高基数背景下同比仍承压。上周杭州放开全域二手房限购，提振市场购房需求。3月以来，多城带看量环比复苏但销售转化率仍处低位。我们认为更多核心城市的地产政策有望全面放开，同时需要关注“白名单”项目信贷支持的推进力度。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

《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》

2024-03-12

《新房二手房成交环比复苏，多地发布购房补贴政策》

2024-03-04

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	15
5. 投资建议	17
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（3.11-3.17）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.3.15）.....	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 (2024.3.15)

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*	852	42.64	57.79	100.24	140.52	19.97	14.74	8.50	6.06
600048.SH	保利发展*	1,160	183.47	205.64	234.87	266.18	6.32	5.64	4.94	4.36
000002.SZ	万科 A	1,130	226.18	205.45	206.75	216.55	5.00	5.50	5.46	5.22
600383.SH	金地集团*	184	61.07	58.66	61.82	66.58	3.02	3.14	2.98	2.77
601155.SH	新城控股*	228	13.94	40.89	48.81	54.43	16.39	5.59	4.68	4.20
002244.SZ	滨江集团*	212	37.41	45.03	53.62	61.97	5.67	4.71	3.96	3.42
600325.SH	华发股份*	193	25.78	29.04	32.15	35.26	7.47	6.63	5.99	5.46
0688.HK	中国海外发展	1,103	232.65	264.80	292.98	336.85	4.74	4.16	3.76	3.27
1109.HK	华润置地	1,649	280.92	296.10	324.68	352.15	5.87	5.57	5.08	4.68
0960.HK	龙湖集团	654	243.62	138.44	139.92	147.33	2.69	4.73	4.68	4.44
3319.HK	雅生活服务*	44	18.40	20.64	23.51	26.52	2.40	2.14	1.88	1.67
1755.HK	新城悦服务*	18	4.23	4.84	5.42	5.98	4.25	3.72	3.32	3.01
2869.HK	绿城服务*	82	5.48	6.87	8.30	9.63	14.93	11.90	9.85	8.49
1209.HK	华润万象生活*	515	22.06	28.41	36.67	45.21	23.35	18.13	14.05	11.40

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, 2024.03.15 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。

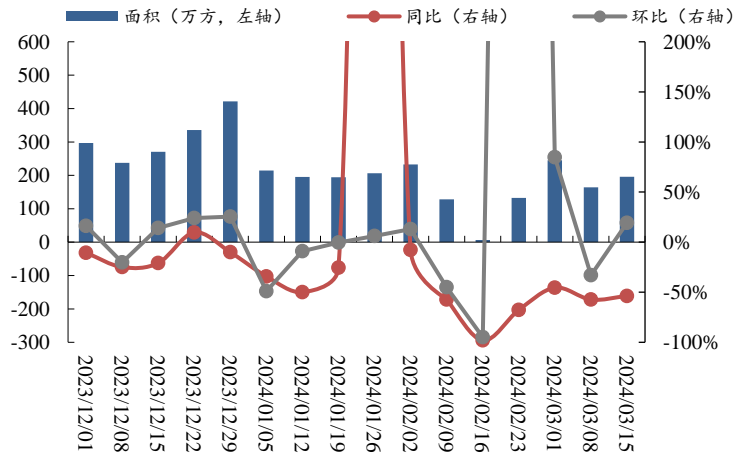
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+19.2%，同比-53.7%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+57%、+51%、+17%、+2%。

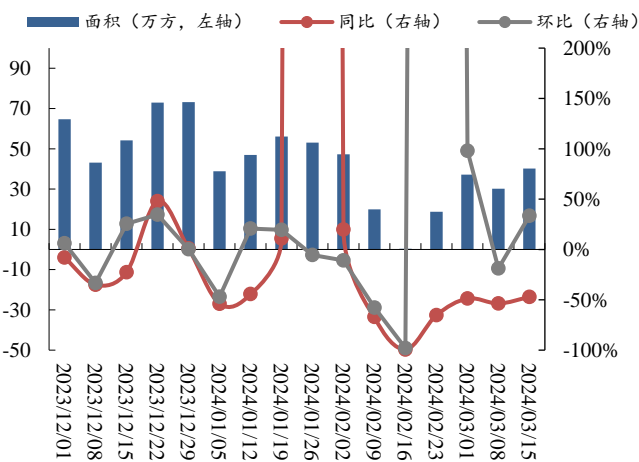
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 195.6 万方，环比+19.2%，同比-53.7%。2024 年 3 月 1 日至 3 月 15 日累计成交 392.1 万方，同比-53.3%。今年截至 3 月 15 日累计成交 1914.9 万方，同比-46.1%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



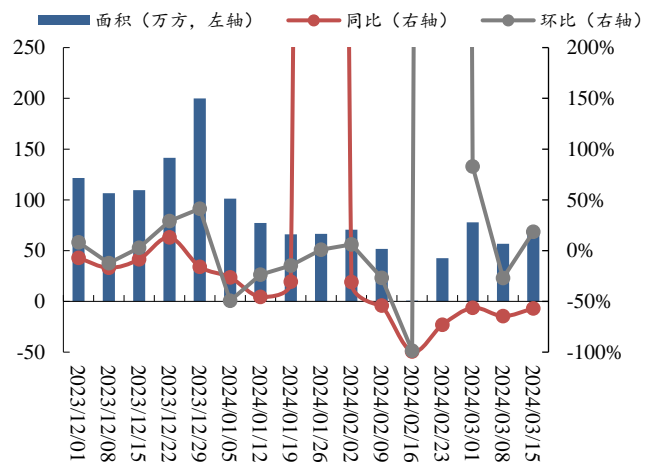
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



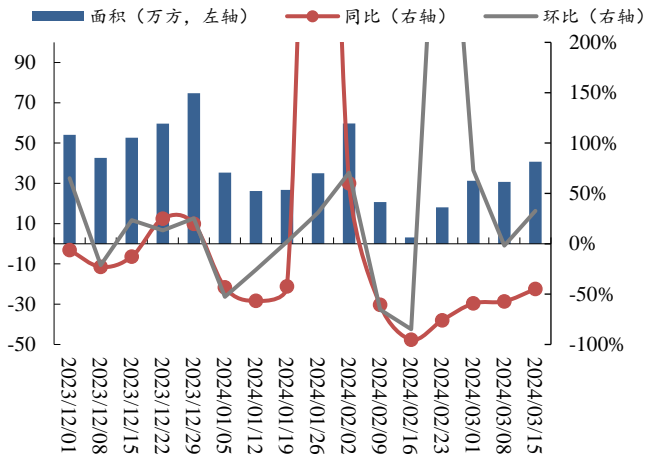
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



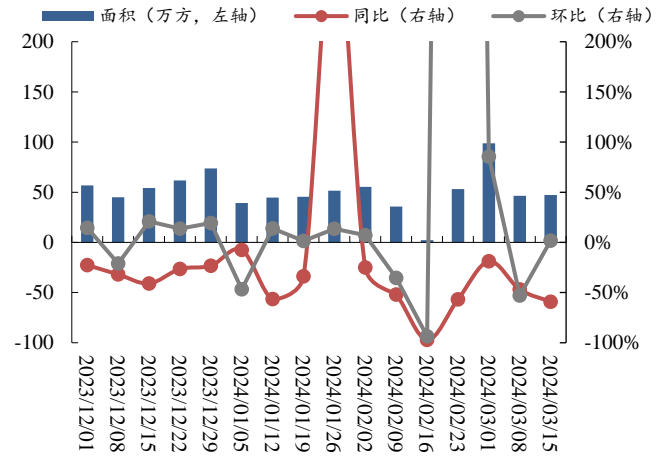
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

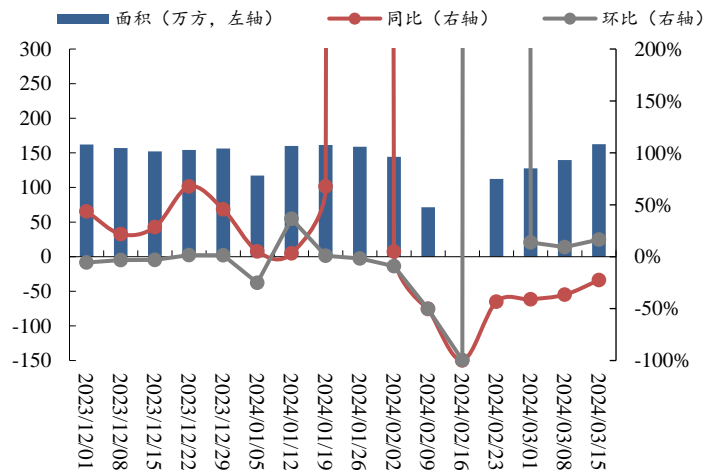
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

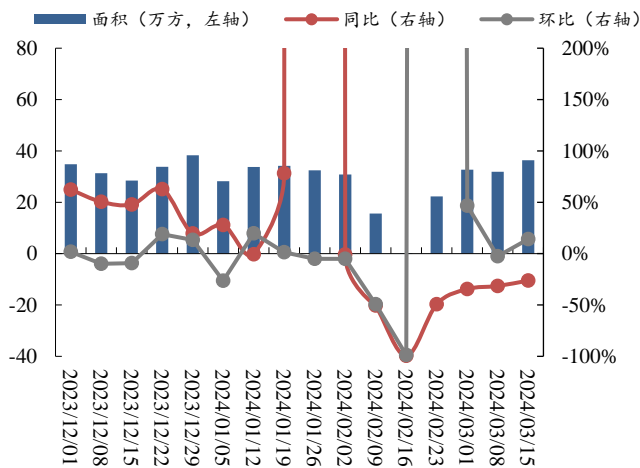
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积162.6万方，环比+16.5%，同比-22.6%。2024年3月1日至3月15日累计成交324.5万方，同比-31.3%。今年截至3月8日累计成交1355.5万方，同比-18.3%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



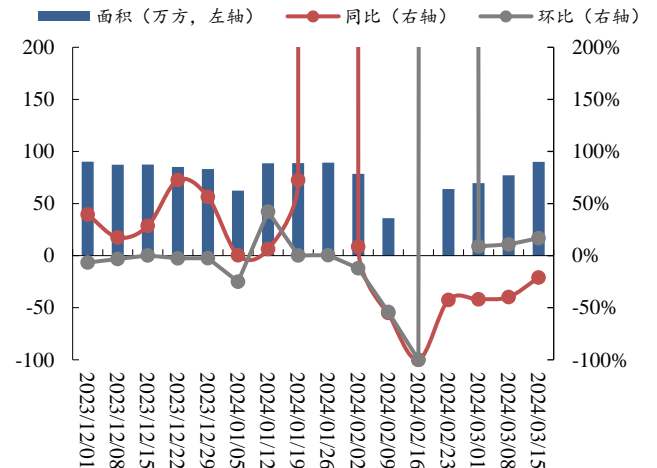
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7: 2座一线城市二手房成交面积及同环比



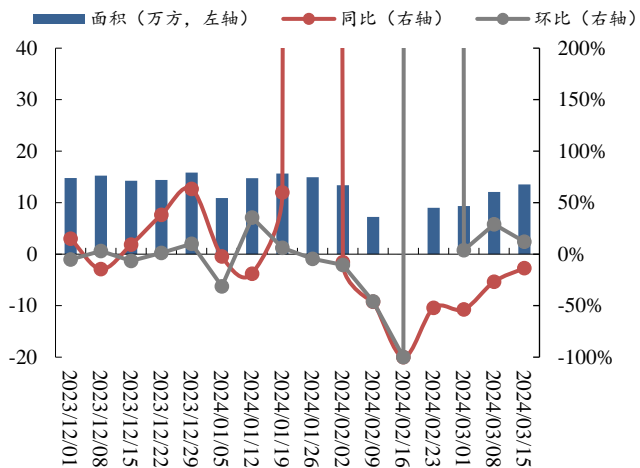
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图8: 5座新一线城市二手房成交面积及同环比



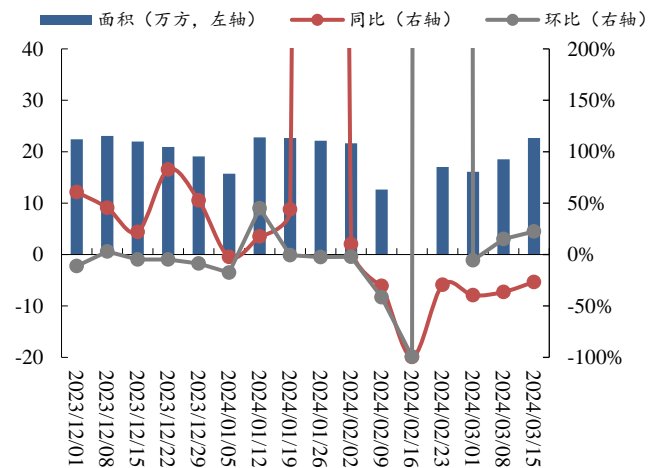
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

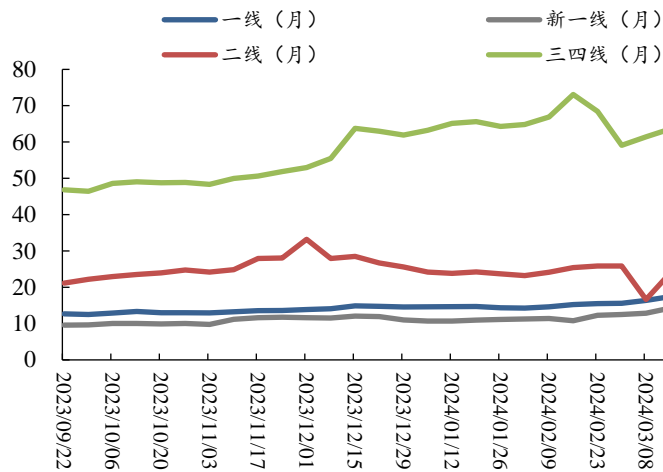
图10: 7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

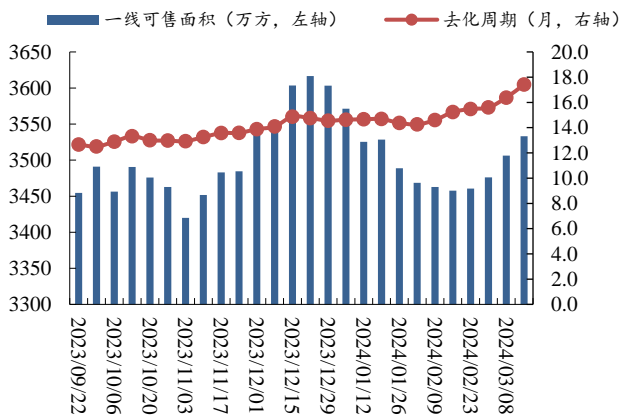
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9742.8 万方，环比+5.2%，同比+2.5%；14城新房去化周期为 22.9 个月，环比变动+2.0 个月，同比变动+6.6 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 17.4 个月、14.3 个月、23.9 个月、63.6 个月，环比分别变动+1.0 个月、+1.4 个月、+7.3 个月、+2.1 个月。

图11: 各能级城市去化周期



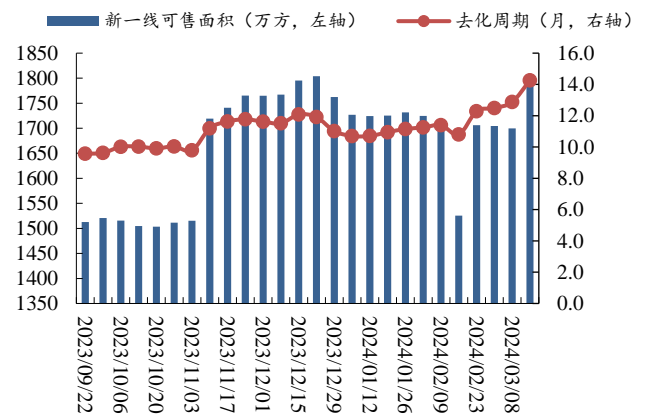
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



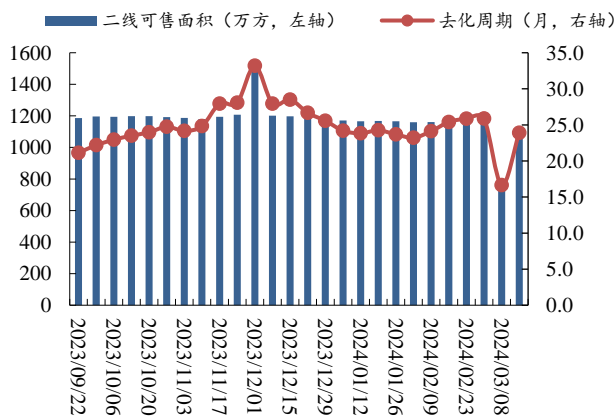
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



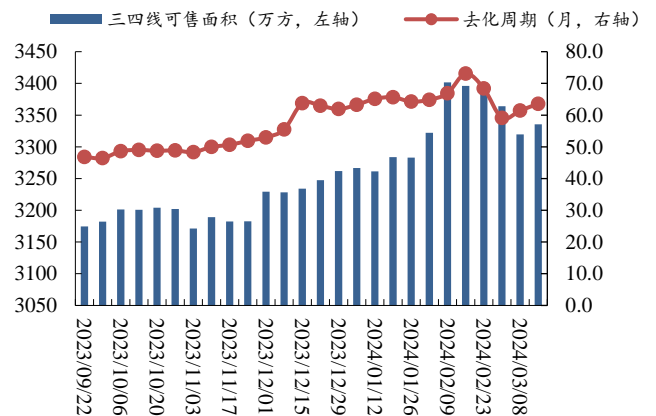
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	7.9	5.0	57.5%	-54.4%	-50.8%	-17.8%	20.7
	济南	14.9	17.5	-15.1%	-39.3%	-23.0%	133.2%	-
	青岛	14.0	11.0	27.0%	-55.1%	-50.3%	-30.9%	-
长三角	上海	15.9	10.6	50.9%	-55.2%	-49.7%	-52.2%	9.5
	杭州	4.4	3.6	22.6%	-72.0%	-72.0%	-62.2%	4.7
	南京	6.3	4.4	42.9%	-68.2%	-76.8%	-72.8%	24.0
	苏州	5.2	4.6	11.9%	-66.7%	-66.8%	-54.8%	21.1
	宁波	6.3	2.1	195.8%	-36.6%	-59.1%	-45.9%	22.6
	嘉兴	4.6	2.4	91.6%	59.6%	-13.7%	85.1%	-
	无锡	3.8	3.1	21.1%	-66.6%	-64.5%	-52.8%	-
	扬州	1.1	1.7	-34.4%	-82.1%	-66.1%	-38.6%	-
	温州	8.1	6.8	19.6%	-46.0%	-34.6%	-30.6%	40.2
粤港澳	深圳	4.6	4.5	2.1%	-27.3%	-33.8%	-31.4%	27.3
	广州	11.8	10.1	17.1%	-30.5%	-39.6%	-39.4%	22.5
	佛山	9.2	7.0	31.5%	-60.8%	-63.3%	-60.9%	-
	惠州	1.6	1.6	0.3%	-67.4%	-71.9%	-67.5%	-
中西部	成都	25.0	22.4	11.6%	-35.8%	-41.8%	-35.9%	-
	武汉	12.5	10.8	16.3%	-64.8%	-67.5%	-59.7%	-

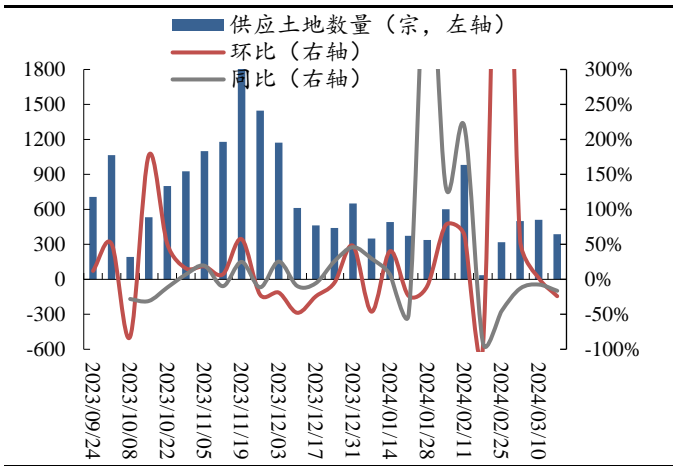
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

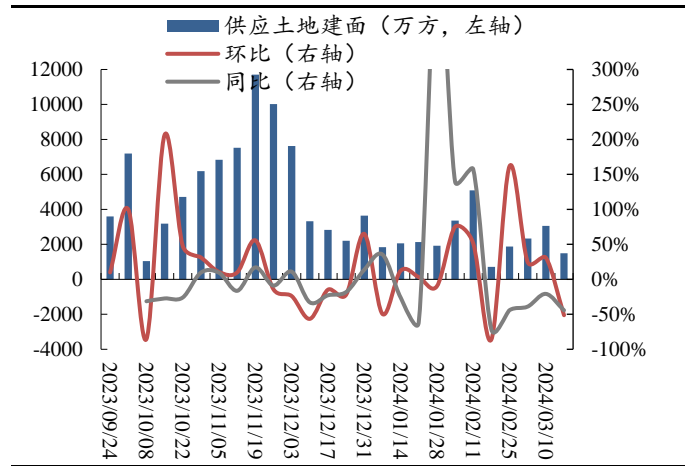
土地供应方面, 2024年3月11日-2024年3月17日百城供应土地数量为387宗, 环比-24.1%, 同比-16.4%; 供应土地建筑面积为1488.7万方, 环比-51.3%, 同比-44.4%。2024年累计供应土地数量为4884宗, 同比+5.1%, 累计供应土地建筑面积为25870.9万方, 同比-12.5%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

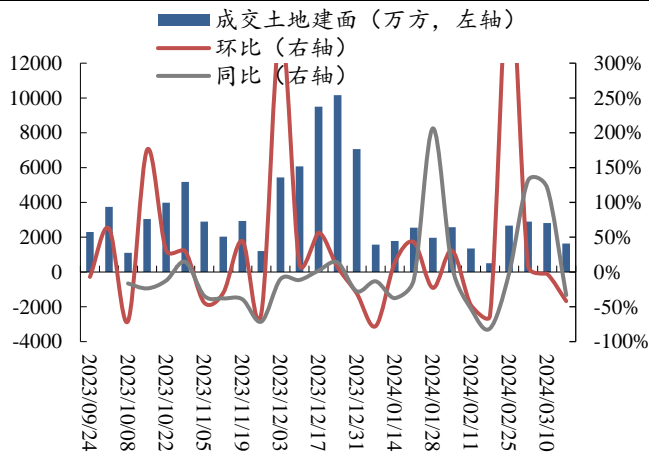
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

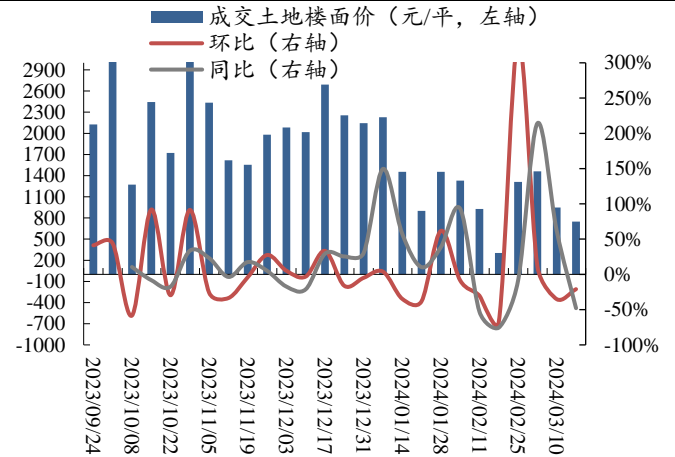
土地成交方面，2024年3月11日-2024年3月17日百城土地成交建筑面积1640.3万方，环比-41.8%，同比-33.1%；成交楼面价749元/平，环比-21.0%、同比-47.9%；土地溢价率+3.4%，环比+1.8pct，同比-1.1pct。2024年累计成交土地建筑面积为22325.8万方，同比-6.1%。

图19: 百城土地成交建筑面积



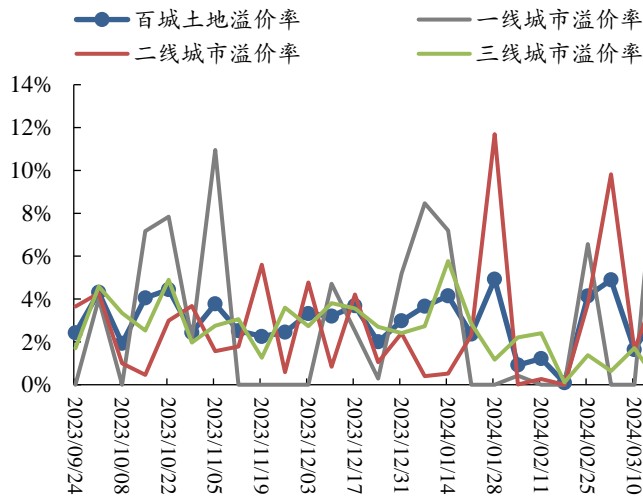
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

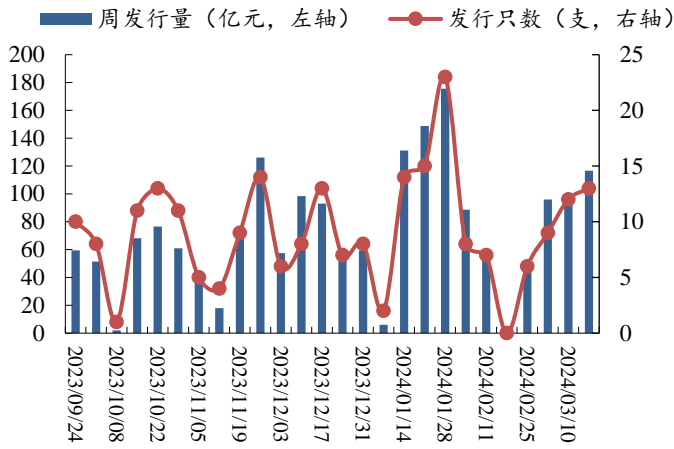


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

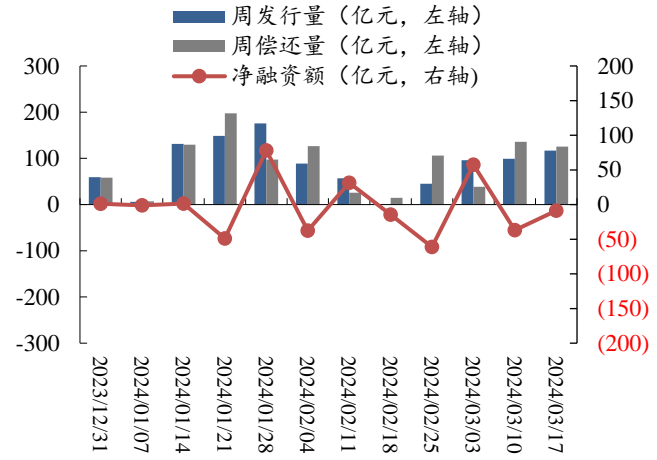
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计13支，发行金额合计116.8亿元，环比+17.9%，同比-45.6%；上周偿还金额125.5亿元，净融资额为-8.8亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债109支，合计发行金额964.0亿元，同比-19.0%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



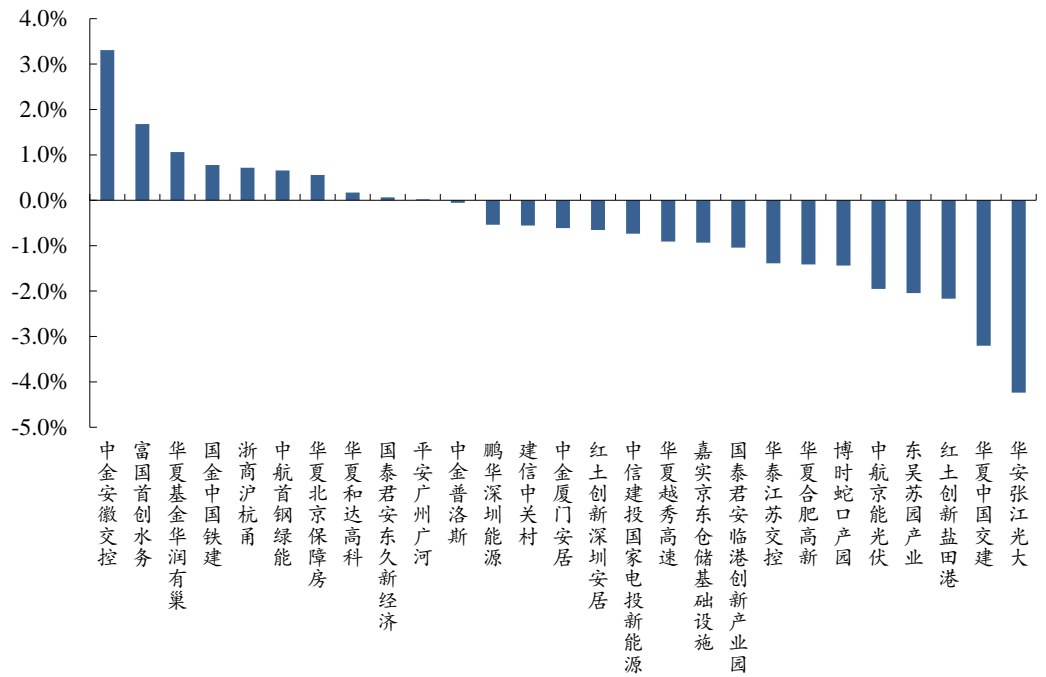
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

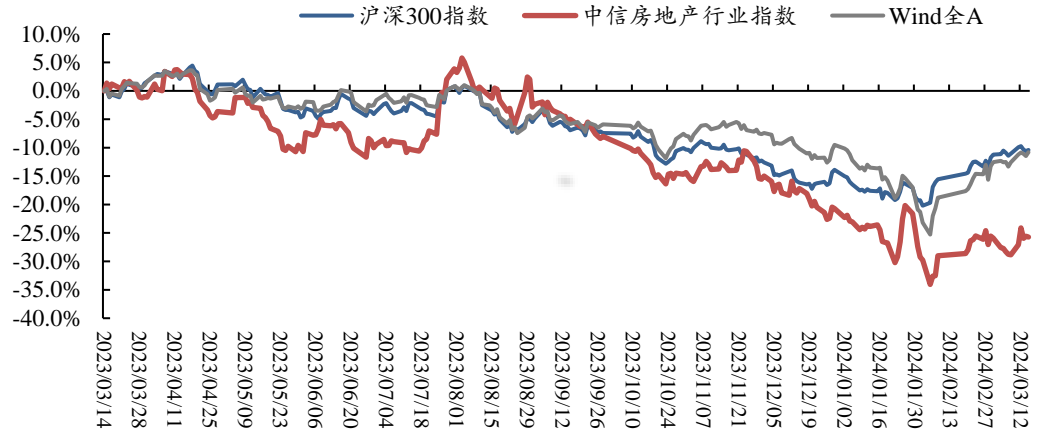


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

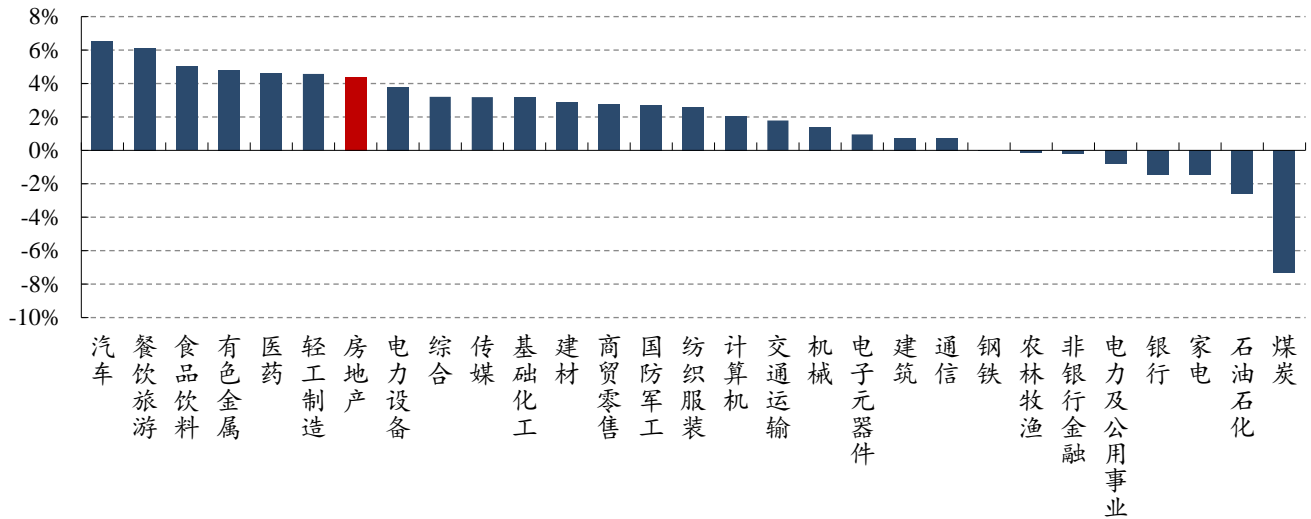
上周房地产板块（中信）涨跌幅+4.4%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.7%、+2.0%，超额收益分别为+3.66%、+2.34%。29个中信行业板块中房地产位列第7。

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 107 支, 较前周增长 84 支, 下跌股数为 16 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为 S*ST 前锋、财信发展、银亿股份、大千生态、中洲控股, 涨幅分别为 32.1%、25.4%、23.0%、21.4%、20.1%。跌幅前五为 *ST 松江、皇庭国际、*ST 紫学、广汇物流、ST 新梅, 跌幅分别为 -13.8%、-10.4%、-4.0%、-4.0%、-3.6%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 32 支，较前周增长 30 支，涨幅位居前五的为我爱我家、华润置地、龙湖集团、旭辉控股集团、招商蛇口，涨幅分别为 23.4%、14.3%、12.4%、12.1%、11.1%。跌幅前五为禹洲集团、时代中国控股、中梁控股、融信中国、雅居乐集团，跌幅分别为-13.6%、-9.6%、-9.0%、-7.2%、-4.2%。

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)
600733.SH	S*ST 前锋	32.1%	27.7%	6.11	8.07
000838.SZ	财信发展	25.4%	21.1%	2.79	3.50
000981.SZ	银亿股份	23.0%	18.6%	1.26	1.55
603955.SH	大千生态	21.4%	17.0%	11.55	14.02
000042.SZ	中洲控股	20.1%	15.8%	4.07	4.89

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。

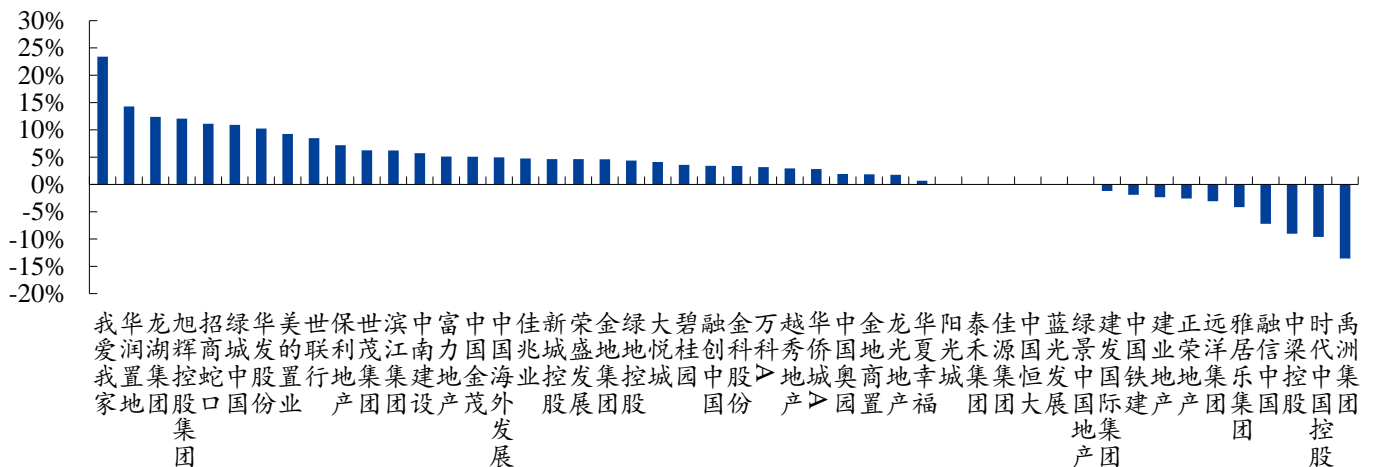
表3: 上周涨跌幅后五

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)
600225.SH	*ST 松江	-13.8%	-18.1%	3.78	3.26
000056.SZ	皇庭国际	-10.4%	-14.8%	3.36	3.01
000526.SZ	*ST 紫学	-4.0%	-8.4%	62.11	59.61
600603.SH	广汇物流	-4.0%	-8.4%	7.46	7.16
600732.SH	ST 新梅	-3.6%	-7.9%	15.39	14.84

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 (3.11-3.17) 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：金融监管总局表示目前金融安全基本盘非常稳固；央行表示要营造国际化的一流营商环境；金融监管总局表示要加快推进城市房地产融资协调机制落地见效；央行表示要做好金融支持地方政府债务风险化解工作；国家发改委发布发布促进国家级新区高质量建设行动计划。**地方层面：**上海鼓励商业银行提供差异化贷款产品；深圳就安居型商品房产产权管理有关事项公开征求意见；南京城乡建设计划总投资 638.5 亿元；杭州全面放开二手房限购政策；香港计划取消部分楼市调控措施；广州、合肥、海南等多地公布房企白名单；苏州、天津、自贡、淄博等地优化公积金政策。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/03/11	金融监管总局	房地产融资、保障性住房	部委	①我国银行业、保险业运行平稳，尤其是主要金融机构经营稳健，可以说我国金融安全基本盘非常稳固。②以发展的眼光看待风险，用辩证的思维审视风险，在服务经济社会高质量发展的进程中实现金融自身的高质量发展。③把握好防范处置金融风险的时度效，防范出现处置风险的风险，确保经济社会大局稳定。④加大对国家重大工程、重点项目的资金供给。同时推动落实城市房地产融资协调机制，大力支持保障房等“三大工程”建设。
2024/03/12	央行	金融业高水平开放	金融机构	将坚定推动金融业高水平开放，营造国际化的一流营商环境。重点包括有序推进金融服务业开放、金融市场高水平对外开放、人民币国际化，并持续完善金融监管以确保金融稳定与安全。
2024/03/13	金融监管总局	房地产融资协调机制	部委	①促进金融与房地产良性循环，加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，提高项目“白名单”对接效率。②一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。③大力支持保障性住房等“三大工程”建设，促进构建房地产发展新模式。
2024/03/14	央行	地方政府债务	金融机构	党委扩大会议表示：要聚焦稳妥有效防范化解重点领域风险，做好金融支持地方政府债务风险化解工作，因城施策精准落实好差别化住房信贷政策，满足各类房地产企业合理融资需求。
2024/03/17	国家发改委	三大工程	部委	①发布促进国家级新区高质量建设行动计划，鼓励金融机构依法依规支持新区保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造等“三大工程”重大项目建设。在严格防范地方政府债务风险的前提下，允许地方安排地方政府专项债券支持符合条件的基础设施项目建设。②到 2025 年，城镇新建建筑全面执行绿色建筑标准，预计城镇新建超低能耗、近零能耗建面比 2023 年增长 0.2 亿 m ² 以上，完成既有建筑节能改造面积比 2023 年增长 2 亿 m ² 以上，城镇建筑可再生能源替代率达到 8%。
2024/03/17	金融监管总局	/	部委	召开专家座谈会，分析研究当前经济金融形势并听取意见建议，主要提及防范化解重点领域金融风险、提升金融服务实体经济、推进金融高质量发展等。
2024/03/11	广州	房企白名单	一线	公布第二批融资白名单共 116 个项目（第一批 47 个项目），其中增城 35 个，黄埔 20 个，南沙 17 个，番禺 14 个，花都 11 个，天河 8 个，从化 4 个，白云 3 个，荔湾 2 个，越秀和海珠各 1 个。

2024/03/11	合肥	房企白名单	二线	目前已有 32 个房地产开发项目被列入“白名单”，其中 8 个项目成功获得新增银行授信，总额度约 67 亿元，民营企业开发项目占据 5 席；另有 7 个项目获得融资贷款，放款资金达到约 13.6 亿元。
2024/03/11	海南	房企白名单	省	住建厅联合金融监管局推动房地产融资协调机制，已推送首批 31 个项目，其中 17 个项目已完成审批并签订贷款合同，累计发放融资达 17 亿元。
2024/03/12	上海	差异化贷款产品	一线	鼓励商业银行提高对新型消费贷款需求的适配性，主要从利率、期限和还款方式等方面提供差异化贷款产品等措施。
2024/03/12	南京	城乡建设	二线	城乡建设计划总投资 638.5 亿元，涵盖 7 大类 424 个 A 类项目（新建项目 202 个），涉及交通基础设施建设、生态环境建设、市政公用基础设施建设、城市更新、安居保障建设等领域。
2024/03/12	自贡	公积金政策	三线	优化公积金政策：①首套认定标准：个人住房商业性贷款不认定为住房套数；②提高贷款额度：双缴存职工由最高 50 万元提升至 65 万元，单缴存职工由最高 40 万元提升至 50 万元。
2024/03/12	丰城	购房补贴	三线	50%购房契税补贴政策期限由 12 月 31 日提前到 5 月 31 日结束。
2024/03/13	浙江金融监管局	尽职免责标准	/	明确小微企业、民营企业、科创企业、房地产等领域的尽职免责标准，并决定适度提高重点领域不良容忍度。
2024/03/13	香港	楼市调控措施、公营房屋建屋量	/	①提交楼市“撤辣”草案，计划取消部分楼市调控措施，但同时保留恢复辣招的可能性，为未来政策调整留下空间。②未来五年公营房屋建屋量预计增至 17.2 万，较上一个五年期的 15.8 万个单位增 9%。
2024/03/13	深圳	安居型商品房产权管理	一线	就安居型商品房产权管理有关事项公开征求意见： ①申请条件：签订安居型商品房买卖合同满十年，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。②补缴价款规则：补缴价款=（原市场价格-原购买价格）×50%-税费。其中，原市场价格统一按照原购买价格除以 70% 计算，税费指实际支付的契税、印花税、交易服务费等。③上市交易：将安居型商品房上市交易后，不得以无房身份再次租购本市保障性住房。④继承规则：继承人具有本市户籍，且未在本市拥有自有住房（含住宅建设用地）。⑤办理流程：将采用以全流程网办为主的办理方式，常态化提供业务办理服务。
2024/03/13	天津	公积金政策	二线	调整公积金贷款首付比例，首套两成（原为三成），二套三成（原为四成）。
2024/03/13	运城	公积金政策	三线	调整公积金贷款最高贷款额度（80 万元到 100 万元），延长公积金贷款年限（由原先的退休后延 5 年改为统一延长至 65 岁）。
2024/03/13	潍坊	房企白名单	三线	10 个项目被列入首批“白名单”，均已成功获得意向授信，总金额达 26.2 亿元。
2024/03/13	湛江	房企白名单	三线	14 个项目被列入首批“白名单”，已有 6 个项目落地增加授信并放款 3.0 亿元。
2024/03/14	杭州	增值税征免、保障性住房、城市更新、房地产融资	二线	发布《关于进一步优化房地产市场调控措施的通知》：①在本市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格，同时将本市范围内个人出售住房增值税征免年限统一调整为 2 年。②加大规划建设保障性住房力度，2024 年开工建设配售型保障性住房不少于 6000 套。③加大推进城市有机更新力度，优化房屋拆迁补偿安置方式，满足多样化安置需求。④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。

2024/03/17	苏州	公积金政策	二线	支持公积金用于房票安置和住房“以旧换新”，符合提取、贷款条件的房票持有人、置换购房人及其直系亲属，可凭相关文件申请办理业务。
2024/03/17	临沂	公积金政策	三线	支持职工购高品质住宅，公积金贷款额度上浮10万，即单职工最高贷60万元，双职工最高贷90万元，多子女家庭最高上浮至110万元。
2024/03/17	淄博	公积金政策	三线	取消公积金首套和二套区分，最高贷款额度均保持一致。即单职工首套最高贷仍为60万元，二套最高贷60万元（原40万）；双职工首套和二套最高贷均为80万元（原分别是60万元、50万元）；多子女家庭或购买装配式住宅的，继续执行最高上浮20%政策。

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

5. 投资建议

3月第2周新房及二手房成交环比均有显著复苏，2023年高基数背景下同比仍承压。上周杭州放开全域二手房限购，提振市场购房需求。3月以来，多城带看量环比复苏但销售转化率仍处低位。我们认为更多核心城市的地产政策有望全面放开，同时需要关注“白名单”项目信贷支持的推进力度。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>