

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：方鹏（执业 S1130524030001）
fang_peng@gjzq.com.cn

开发投资降幅收窄，国常会定调优化地产政策

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均下跌。本周（3.16-3.22）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1.3%，在各板块中位列第 23；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3.3%，在各板块中位列第 21。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-3.2%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.1%，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-2.1%和-2.5%。

本周宁波首拍两宗地块、北京顺义地块热度较高。本周（3.16-3.22）全国 300 城宅地成交建面 94 万 m²，单周环比-69%，单周同比-71%，平均溢价率 9%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 3376 万 m²，累计同比-52%；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，重点城市逐步修复中。本周（3.16-3.22）35 个城市商品房成交合计 327 万平方米，周环比+35%，周同比-43%。其中：一线城市周环比+14%，周同比-53%；二线城市周环比+44%，周同比-41%；三四线城市周环比+22%，周同比-18%。

本周二手房成交环比上升，同比下降，二手房持续修复中。本周（3.16-3.22）15 个城市二手房成交合计 199 万平方米，周环比+13%，周同比-27%。其中：一线城市周环比+5%，周同比-23%；二线城市周环比+14%，周同比-30%；三四线城市周环比+29%，周同比+42%。

首两月地产主要数据同比下滑，开发投资额降幅收窄。3月18日国家统计局披露 2024 年 1-2 月份全国房地产市场基本情况，由于今年春节假期人员大范围流动、去年高基数等原因，房地产各主要数据均同比下滑，其中开发投资额同比-9.0%，较 2023 全年降幅收窄 0.6pct。我们认为房地产融资协调机制持续落地，节前多地上报首批项目名单并获批，当前多地正统筹第二批项目名单，资金投向项目后，助力推动项目建设，并且多地获得城中村改造专项借款的投放，三大工程加速落地，均将为房地产开发投资提供一定支撑。我们预计全年资金支持及政策调控将持续发力，共同助力房地产市场平稳健康发展。

国常会定调房地产，支持政策有望进一步加码。3月22日总理主持召开国务院常务会议，会议定调“房地产事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局”，而稳地产是稳就业稳增长的重要措施，后续有望进一步优化调整房地产政策。会议在供需两端指出：在需求端，要有效激发潜在需求，预计一线持续优化限购政策，其他城市全面取消限制措施的趋势将延续，同时各地将因城施策出台各类配套支持措施。在供给端，一方面加大高品质住房供给，改革商品房相关基础性制度，另一方面加快完善“市场+保障”的住房供应体系，预计商品房逐步回归市场化，保障房建设筹集按年度目标稳步推进，在房地产持续筑底调整的背景下，加速构建房地产发展新模式。

投资建议

此前住建部部长在两会记者会上指出城市政府要用好调控自主权，本次国常会继续强调要有效激发潜在需求，预计后续各地的需求端支持政策有望加速落地，商品房逐渐回归市场化，口碑好服务好品质高的产品将更受市场认可。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

房地产开发投资降幅收窄.....	4
国常会定调优化地产政策.....	5
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.....	16
物管行业政策和新闻.....	18
非开发公司动态.....	18
行业估值.....	19
风险提示.....	20

图表目录

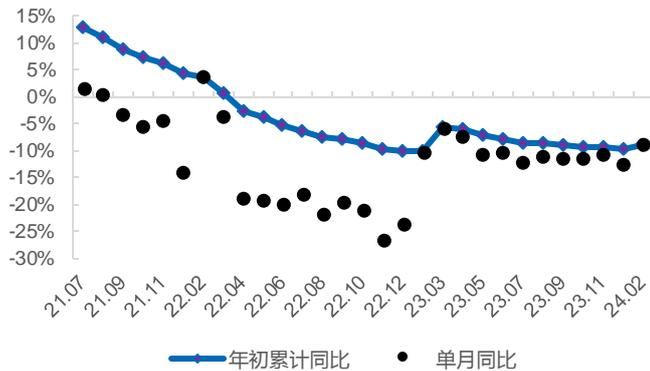
图表 1: 1-2 月商品房开发投资额累计同比-9.0%.....	4
图表 2: 1-2 月商品房新开工面积累计同比-29.7%.....	4
图表 3: 1-2 月商品房销售额累计同比-29.3%.....	4
图表 4: 1-2 月商品房销售面积累计同比-20.5%.....	4
图表 5: 2024 年 1-2 月销售均价下滑.....	4
图表 6: 近期国常会涉及房地产的相关表述.....	5
图表 7: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 8: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 9: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 10: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 11: 本周恒生指数、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.....	8
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.....	9
图表 19: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
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.....	12
图表 29: 地产公司动态.....	16
图表 30: 物管行业资讯.....	18
图表 31: 非开发公司动态.....	18
图表 32: A 股地产 PE-TTM.....	19
图表 33: 港股地产 PE-TTM.....	19
图表 34: 港股物业股 PE-TTM.....	19
图表 35: 覆盖公司估值情况.....	20

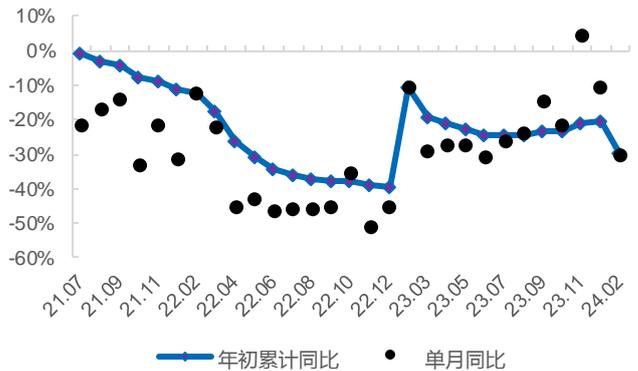
房地产开发投资降幅收窄

首两月地产主要数据同比下滑，开发投资额降幅收窄。3月18日国家统计局披露2024年1-2月份全国房地产市场基本情况，由于今年春节假期人员大范围流动、去年高基数等原因，房地产各主要数据均同比下滑，其中开发投资额同比-9.0%，较2023全年降幅收窄0.6pct。我们认为房地产融资协调机制持续落地，节前多地上报首批项目名单并获批，当前多地正统筹第二批项目名单，资金投向项目后，助力推动项目建设，并且多地获得城中村改造专项借款的投放，三大工程加速落地，均将为房地产开发投资提供一定支撑。我们预计全年资金支持及政策调控将持续发力，共同助力房地产市场平稳健康发展。

图表1: 1-2月商品房开发投资额累计同比-9.0%



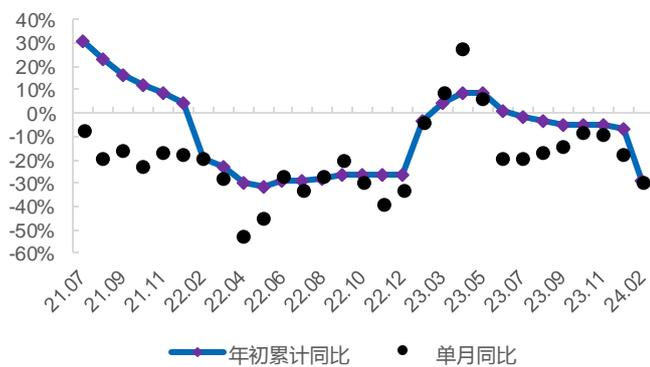
图表2: 1-2月商品房新开工面积累计同比-29.7%



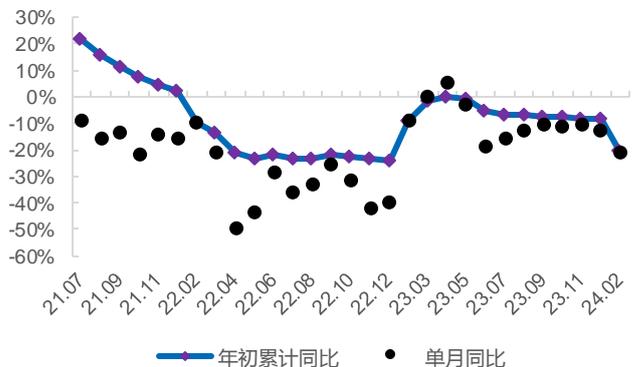
来源: 国家统计局, 国金证券研究所

来源: 国家统计局, 国金证券研究所

图表3: 1-2月商品房销售额累计同比-29.3%



图表4: 1-2月商品房销售面积累计同比-20.5%



来源: 国家统计局, 国金证券研究所

来源: 国家统计局, 国金证券研究所

图表5: 2024年1-2月销售均价下滑



来源: 国家统计局, 国金证券研究所

国常会定调优化地产政策

国常会定调房地产，支持政策有望进一步加码。3月22日总理主持召开国务院常务会议，会议定调“房地产事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局”，而稳地产是稳就业稳增长的重要措施，后续有望进一步优化调整房地产政策。会议在供需两端指出：在需求端，要有效激发潜在需求，预计一线持续优化限购政策，其他城市全面取消限购措施的趋势将延续，同时各地将因城施策出台各类配套支持措施。在供给端，一方面加大高品质住房供给，改革商品房相关基础性制度，另一方面加快完善“市场+保障”的住房供应体系，预计商品房逐步回归市场化，保障房建设筹集按年度目标稳步推进，在房地产持续筑底调整的背景下，加速构建房地产发展新模式。

图表6：近期国常会涉及房地产的相关表述

时间	涉房内容
2023/6/29	要打好政策组合拳，促进家居消费的政策要与老旧小区改造、住宅适老化改造、便民生活圈建设、完善废旧物资回收网络等政策衔接配合、协同发力，形成促消费的合力。
2023/7/21	审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。
2023/7/31	要调整优化房地产政策，根据不同需求、不同城市等推出有利于房地产市场平稳健康发展的政策举措，加快研究构建房地产业新发展模式。
2023/8/25	审议通过《关于规划建设保障性住房的指导意见》。会议指出推进保障性住房建设，有利于保障和改善民生，有利于扩大有效投资，是促进房地产市场平稳健康发展、推动建立房地产业发展新模式的重要举措。要做好保障性住房的规划设计，用改革创新的办法推进建设，确保住房建设质量，同时注重加强配套设施建设和公共服务供给。
2024/3/22	房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。去年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线。要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。

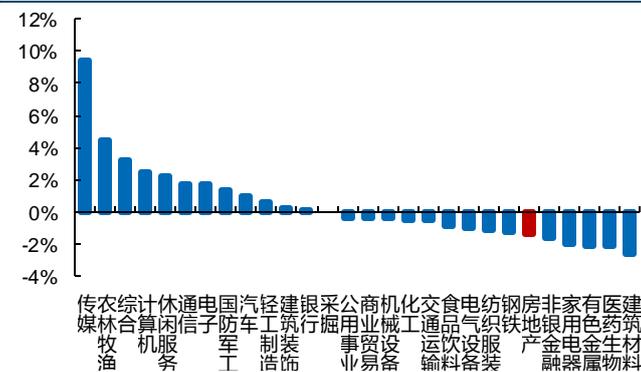
来源：中国政府网，新华网，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

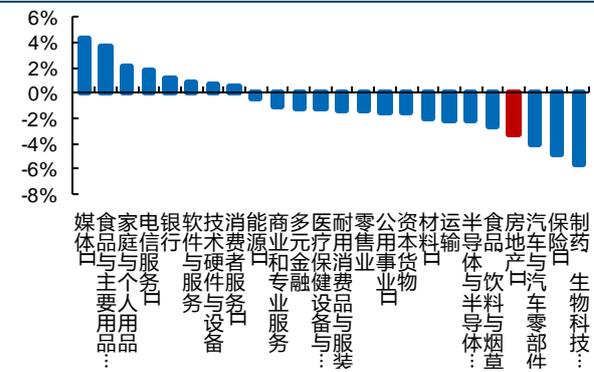
本周申万A股房地产板块涨跌幅为-1.3%，在各板块中位列第23；WIND港股房地产板块涨跌幅为-3.3%，在各板块中位列第21。本周地产涨跌幅前5名为建发国际集团、迪马股份、金辉控股、京投发展、弘阳地产，涨跌幅分别为+22.8%、+14.3%、+12.8%、+12.3%、+10.2%；末5名为德信中国、珠光控股、合景泰富集团、华音国际控股、ESR，涨跌幅分别为-23.5%、-15.4%、-14.5%、-14.1%、-13.2%。

图表7：申万A股房地产板块本周涨跌幅排序



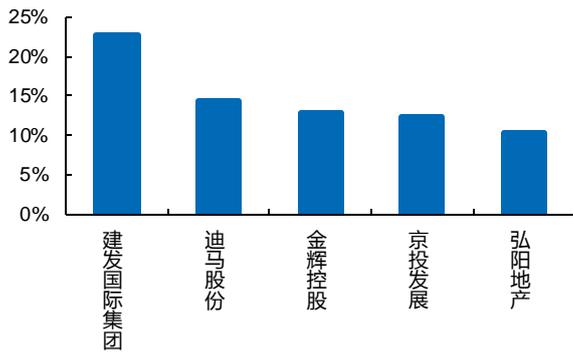
来源：wind，国金证券研究所

图表8：WIND港股房地产板块本周涨跌幅排序

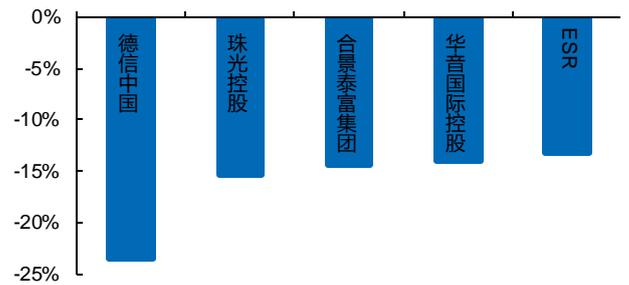


来源：wind，国金证券研究所

图表9: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表10: 本周地产个股涨跌幅末5名



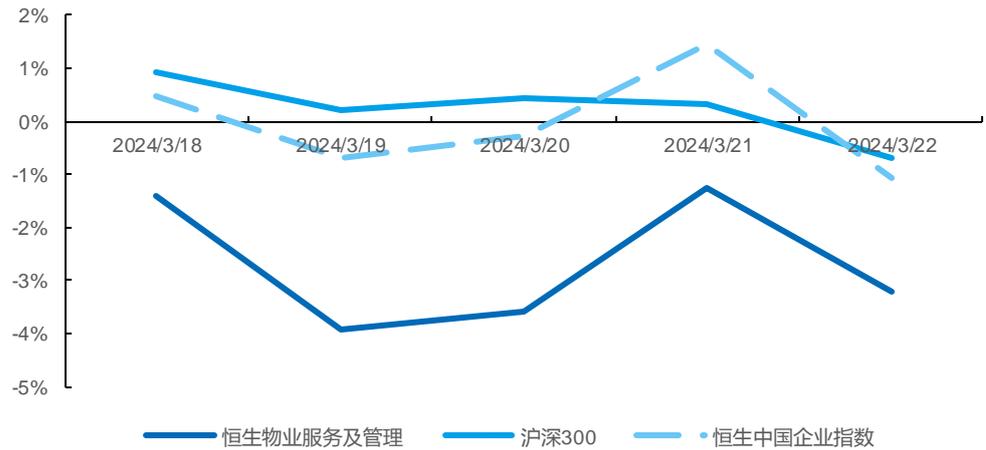
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

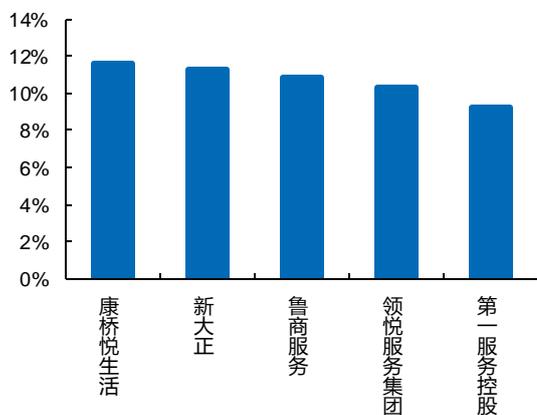
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-3.2%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.1%，沪深300指数涨跌幅为-0.7%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-2.1%和-2.5%。本周物业涨跌幅前5名为康桥悦生活、新大正、鲁商服务、领悦服务集团、第一服务控股，涨跌幅分别为+11.5%、+11.2%、+10.8%、+10.3%、+9.2%；末5名为宋都服务、众安智慧生活、中海物业、雅生活服务、碧桂园服务，涨跌幅分别为-24.2%、-16.2%、-11.5%、-6.5%、-6.3%。

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

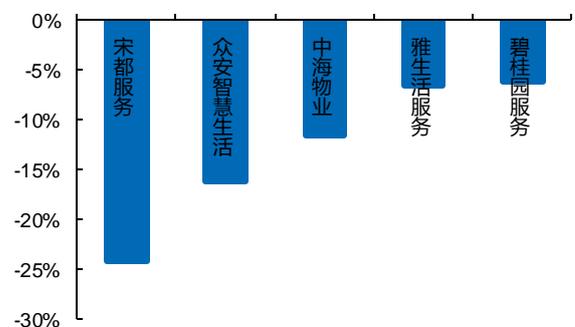


来源: wind, 国金证券研究所

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

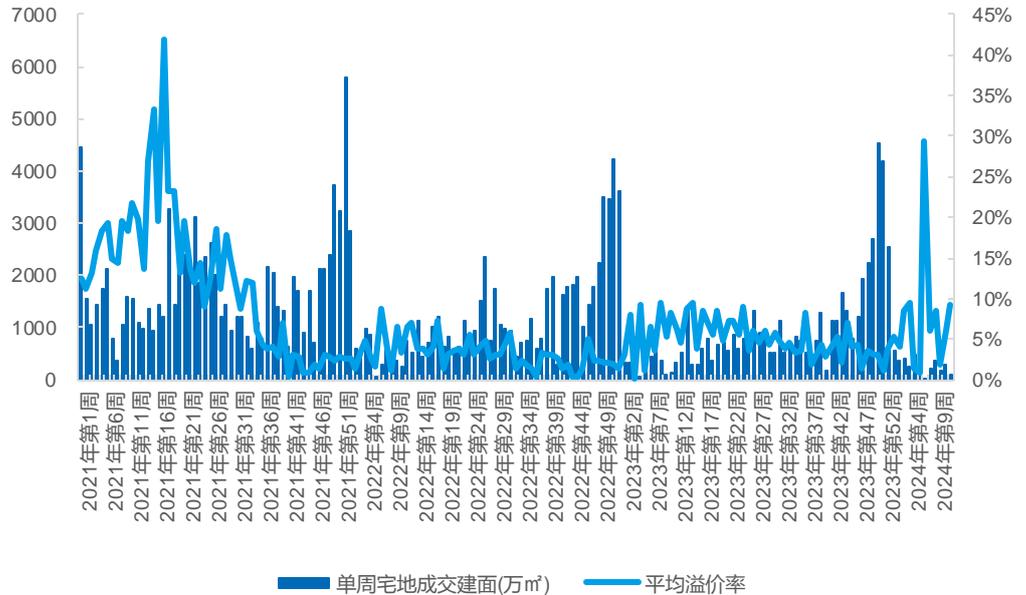
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

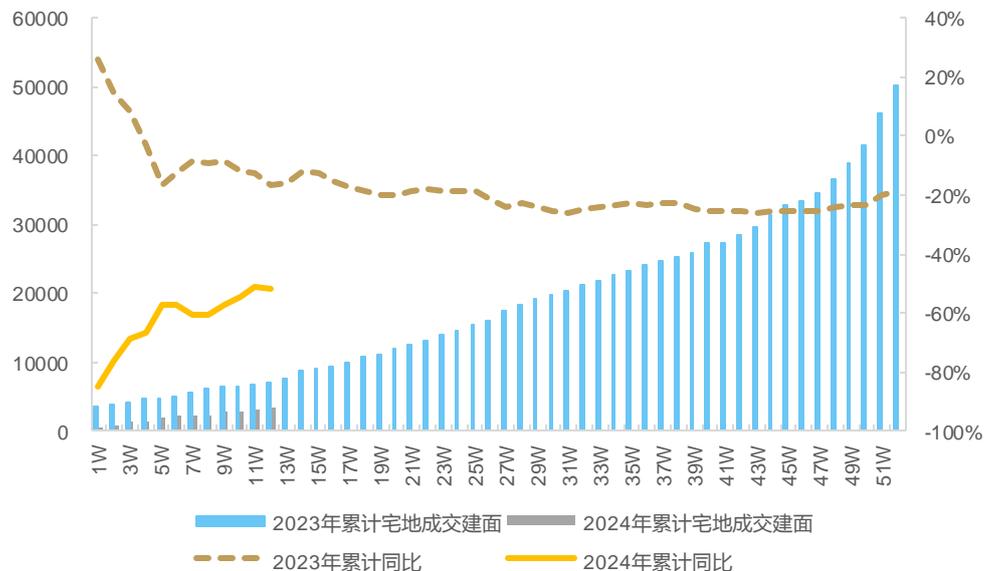
根据中指研究院数据，2024年第12周，全国300城宅地成交建面94万 m^2 ，单周环比-69%，单周同比-71%，平均溢价率9%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面3376万 m^2 ，累计同比-52%；年初至今，华润置地、中建三局、中国铁建、滨江集团、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五，分别为136、99、92、66、65亿元。

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 m^2 ）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	中国铁建	10	92	121	131	6	9037
4	滨江集团	4	66	22	27	24	28725
5	招商蛇口	2	65	35	35	16	18734
6	石家庄城投集团	29	58	172	173	0	4531
7	北京住总集团	3	54	25	25	0	21656
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	京能置业	1	38	9	9	15	42573
11	绿城中国	3	36	15	15	21	24690
12	国贸地产	2	36	10	14	8	43121
13	保利发展	4	35	44	51	0	7262
14	中国中铁	8	34	35	64	5	9174
15	杭州西湖房地产	2	32	11	11	19	28215
16	湖南运达	1	30	18	18	47	16180
17	济南高新控股	7	30	63	63	0	4718
18	中建东孚	1	27	10	10	5	27974
19	湖北文化旅游	1	26	11	22	0	23914
20	钱江新城	1	23	21	21	0	11171

来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 截至2024年第12周(3月22日)

新房成交

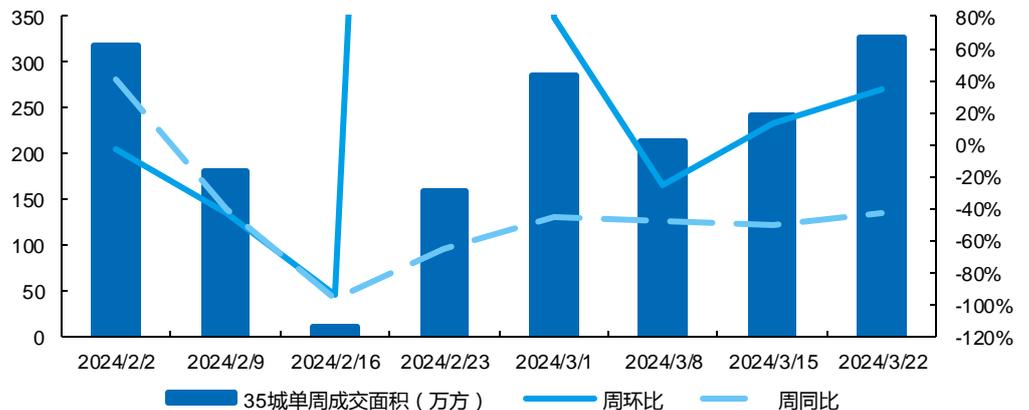
根据wind数据, 本周(3月16日-3月22日)35个城市商品房成交合计327万平方米, 周环比+35%, 周同比-43%, 月度累计同比-48%, 年度累计同比-37%。其中:

一线城市: 周环比+14%, 周同比-53%, 月度累计同比-47%, 年度累计同比-34%;

二线城市: 周环比+44%, 周同比-41%, 月度累计同比-51%, 年度累计同比-40%;

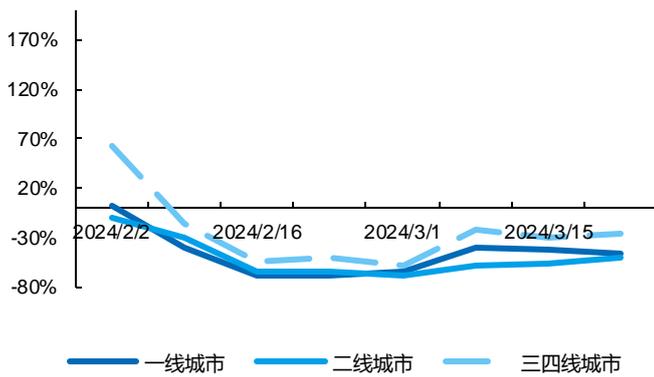
三四线城市: 周环比+22%, 周同比-18%, 月度累计同比-26%, 年度累计同比-16%。

图表17: 35城新房成交面积及同比增速

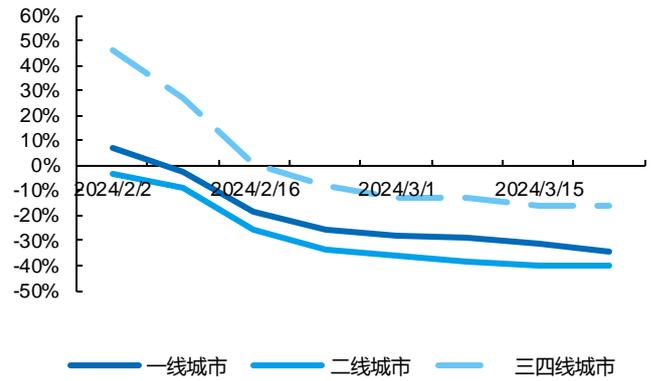


来源: wind, 国金证券研究所

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	15.0	-1%	-65%	47.0	-47%	212	-12%
上海	28.0	37%	-24%	71.8	-39%	227	-44%
广州	15.6	2%	-57%	47.1	-44%	138	-32%
深圳	5.9	6%	-71%	17.1	-67%	53	-50%
杭州	13.7	157%	-52%	24.1	-65%	109	-55%
宁波	6.7	7%	-47%	15.5	-57%	48	-46%
南京	6.5	-15%	-70%	20.2	-75%	62	-69%
苏州	15.9	151%	-35%	31.8	-49%	97	-42%
武汉	23.7	53%	-43%	55.9	-61%	214	-46%
济南	25.2	34%	-15%	72.2	-24%	208	-28%
青岛	24.9	42%	-35%	59.0	-45%	204	-32%
成都	41.3	7%	-41%	120.1	-41%	399	-30%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	4.7	79%	-58%	7.3	-66%	42	-49%
佛山	17.2	16%	-54%	47.8	-56%	160	-40%
南宁	11.2	73%	-49%	24.0	-64%	67	-60%
无锡	4.6	-14%	-65%	13.9	-61%	42	-53%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.1	-64%	-87%	0.3	-85%	2	-63%
温州	22.1	131%	-26%	42.7	-31%	180	-24%
金华	12.7	101%	13%	19.6	14%	34	96%
惠州	5.7	75%	-5%	11.8	-43%	27	-49%
泉州	1.0	363%	144%	1.3	-59%	12	245%
扬州	2.3	30%	-69%	6.1	-66%	29	-37%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.2	-12%	-52%	3.2	-57%	10	-36%
汕头	4.1	36%	60%	11.0	31%	35	25%
江门	2.5	-16%	-52%	8.2	-53%	34	-37%
清远	6.2	41%	-	16.3	-	45	-
莆田	0.4	-13%	-73%	1.5	-68%	9	-46%

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
芜湖	2.3	32%	-36%	7.7	-37%	29	-35%
岳阳	5.2	24%	2%	14.4	-27%	35	-23%
韶关	1.6	25%	-22%	4.1	0%	13	-53%

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

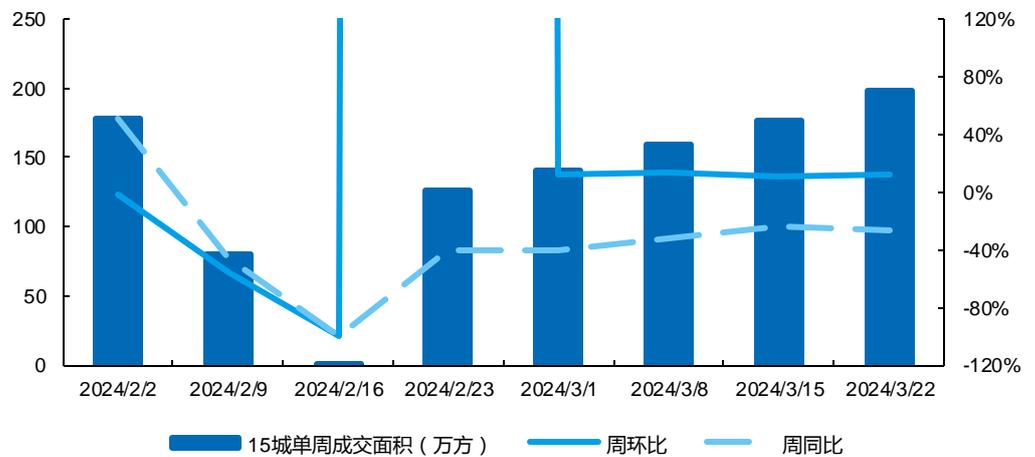
根据 wind 数据, 本周 (3 月 16 日-3 月 22 日) 15 个城市二手房成交合计 199 万平方米, 周环比+13%, 周同比-27%, 月度累计同比-32%, 年度累计同比-15%。其中:

一线城市: 周环比+5%, 周同比-23%, 月度累计同比-31%, 年度累计同比-19%;

二线城市: 周环比+14%, 周同比-30%, 月度累计同比-33%, 年度累计同比-15%;

三四线城市: 周环比+29%, 周同比+42%, 月度累计同比+6%, 年度累计同比-2%。

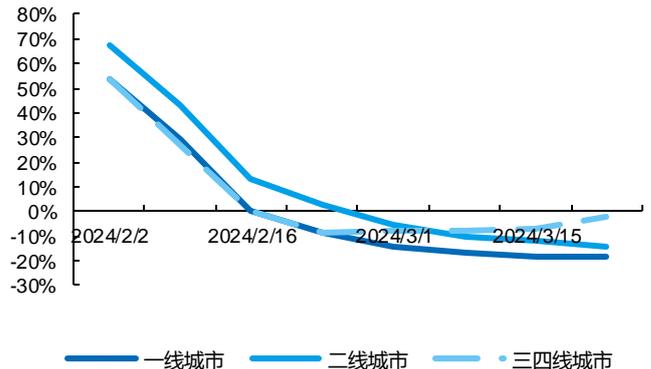
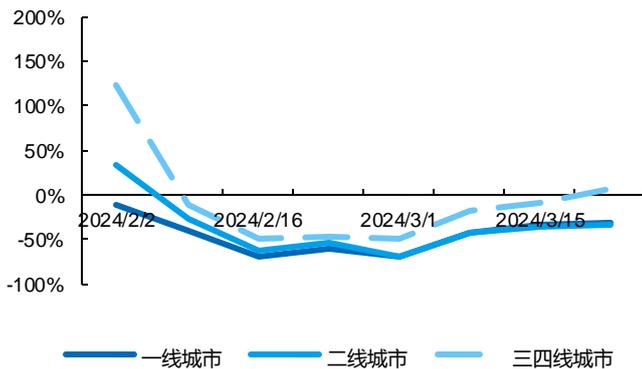
图表21: 15城二手房成交面积及同比增速(周)



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	32.7	11%	-25%	90.9	-36%	272	-26%
深圳	8.7	-12%	-12%	29.1	-7%	88	16%
杭州	10.1	5%	-24%	27.7	-35%	76	-19%
南京	17.7	13%	-25%	49.5	-35%	157	-22%
苏州	15.8	34%	-25%	40.9	-36%	153	-6%

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	52.5	11%	-30%	152.7	-28%	446	-13%
厦门	4.9	13%	-44%	13.5	-47%	52	-17%
南宁	6.4	4%	-20%	18.8	-5%	48	1%
青岛	13.7	-4%	-26%	40.2	-32%	118	-13%
佛山	17.2	30%	-28%	47.9	-32%	154	-9%
东莞	6.1	21%	-44%	16.7	-48%	58	-25%
金华	2.3	71%	-66%	4.6	-75%	16	-52%
江门	1.8	7%	-25%	5.3	-37%	18	-18%
扬州	7.2	48%	41%	16.7	-8%	40	-17%
衢州	1.7	-5%	-	6.2	-	16	-

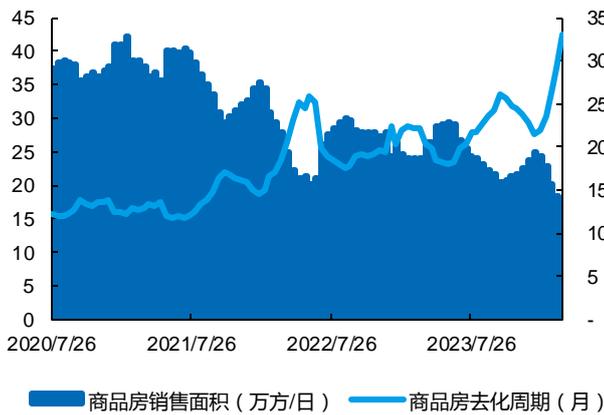
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

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 1.64 亿平米, 环比+1.3%, 同比+2.5%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 33.1 月, 较上周+1.9 个月, 较去年同比+12.4 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	2,416	-9%	2.9	27.7	1.66
上海	791	39%	3.2	8.2	0.70
广州	2,424	8%	1.9	42.8	2.64
深圳	923	3%	0.8	40.3	-0.06
杭州	894	8%	1.8	16.7	3.69
南京	2,824	-1%	0.9	100.4	10.66
苏州	1,352	0%	1.2	36.1	-0.92
福州	1,241	-8%	0.3	130.5	26.02
南宁	837	0%	1.1	25.3	1.97
泉州	757	10%	0.1	174.1	28.75
温州	1,543	11%	2.1	24.0	-1.33
莆田	416	15%	0.1	129.9	12.67

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
2024/3/18	海南省市场利率 定价自律机制	3月19日起,符合当地购房政策条件的居民家庭(含本省户籍、非本省户籍和人才)贷款购买商品住房,其住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和住房贷款利率下限执行当地个人住房信贷政策标准。
2024/3/18	广西	安排专项资金对2024年一季度购买首套、二套新建商品住房或新建车位的予以契税补贴。本次契税补贴申请时间有“期限”。申请补贴的个人,其商品房买卖合同首次网签及首次备案时间和契税完税凭证时间均需在2024年1月1日起至2024年3月31日期间(含当日)。自治区按照“先缴后补、市县先补、分级结算、补完即止”的原则,对实施契税补贴的市、县(市、区)予以30%的补助。
2024/3/18	五指山	优化调整五指山市住房仅限本市居民家庭购买的限制性条件:改为本市商品住房面向海南省户籍居民家庭销售。优化调整五指山市二手房交易转让年限等限制性条件:自2018年3月30日后居民家庭以及企事业单位、社会组织购买的住房(含二手房),需取得不动产权证满2年后方可转让。优化调整满足多子女家庭住房需求:多孩(未成年子女两个及以上)家庭购买商品住房的,可在现行政策允许购买套数的基础上多买一套。优化调整五指山市存量商办类项目产权可分割销售最小单元建筑面积的规定:在坚持不得将商业、办公类项目变相开发建设成为“类住宅”项目的前提下,对于存量建设用地开发建设的项目,商业、办公类项目产权分割销售最小单元建筑面积不得小于150平方米。加大人才购房支持力度和支持重点企业职工购房:引进的各类人才在海南落户之日起购买五指山市商品住房,享受本地居民同等待遇;实际引进海南工作但尚未落户的各类人才,符合条件的其家庭成员(包括本人、配偶和未成年子女)在海南省无住房或仅有1套住房的,本人可在五指山市购买1套商品住房;海南省范围内的机关事业单位、企事业单位法定机构的工作人员,自录用或聘用或调入之日起,在五指山市无住房的,可在购买一套商品住房。
2024/3/18	丽水市莲都区	购买在碧湖镇、大港头镇范围取得新建商品房预售许可证的商品住宅且商品房买卖合同网签备案时间为2024年3月1日至2024年12月31日(含起止日)给予购房补贴。具体包含职工购房补贴:向企业高层职工给予10万元/套购房补贴;向企业中层职工给予8万元/套购房补贴;向企业普通职工给予5万元/套购房补贴。人才购房补贴:向F类及以上人才给予15万元/套购房补贴;向本科学历、中级专业技术职务任职资格人才给予10万元/套购房补贴;向专科学历人群给予8万元/套购房补贴;向职高学历人群给予5万元/套购房补贴。经营主体购房补贴:注册地在碧湖镇、大港头镇范围的经营主体,注册时间在2023年12月31日(含)前,市场主体年报正常报送,其法定代表人、负责人、经营者、投资人、执行事务合伙人,享受5万元/套购房补贴。青年购房补贴:房屋网签备案时购房人年龄为18-40周岁的青年人群,给予5万元/套的购房补贴。企业购房补贴:企业一次性购买满10套、20套住房,分别给予企业按总购房款5%、8%的购房补贴。乡贤购房补贴:莲都区范围各镇(街道)、村两级乡贤理事会登记在册的人员,享受5万元/套购房补贴。多孩家庭购房补贴:二孩家庭给予5万元/套的购房补贴;三孩家庭给予10万元/套的购房补贴。要求最小的孩子未满18周岁
2024/3/18	吉林	吉林市拟延长住房公积金贷款期限。住房公积金贷款期限延长至法定退休年龄后五年。同时,提高住房公积金贷款额度计算倍数、缴存职工贷款额度计算倍数由夫妻双方账户余额之和的10倍提高至15倍,账户余额之和不足3万元的按3万元计算,最低可贷款额度提高至45万元。
2024/3/18	新乡	缴存公积金的多子女职工家庭,购买首套自住住房且符合住房公积金贷款条件的,在本市公积金贷款最高额度的基础上,再提高不超过15万元的贷款额度,单方正常缴存最高可贷款额度不超过60万元,夫妻双方正常缴存最高可贷款额度不超过80万元。
2024/3/19	石家庄	自2024年4月份起,石家庄市恢复执行全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限(LPR-20bp),二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。
2024/3/19	济南	2024年计划供应土地7.8万亩。加快优质地块谋划,出让一批优质居住用地。优化完善住宅用地供应政策,助力房地产市场企稳回暖。加强城中村改造、保障性住房和“平急两用”公共基础设施的供地支持力度,保障房地产领域“三大工程”顺利实施。

时间	城市/机构	内容
2024/3/19	牡丹江市绥芬河市	<p>提高租赁自住住房提取额度：在本行政区域内租房提取每户、每年最高可提取 15500 元；二孩家庭租房提取额度每户、每年提高至 16500 元；三孩家庭租房提取额度可再行提高 1000 元，即每户、每年可提取 17500 元。取消租赁自住住房一年提取一次的限制：缴存职工可根据实际需求选择按季度、半年、全年进行提取。放宽全款购买自住住房提取住房公积金时限：全国范围内全款购买自住住房申请办理提取住房公积金的，提取时限由不动产权证书发证之日 1 年内办理放宽至 2 年；全款购买绥芬河本地自住住房申请办理提取住房公积金的，提取时限由不动产权证书或房屋买卖合同发放之日 1 年内办理放宽至 2 年。交易同一套自住住房进行提取后 1 年内，不得办理该套自住住房再交易的提取业务。支持新市民、青年人家庭租房提取需求：新市民、青年人在公积金缴存地无住房即为符合租房提取条件。新增退休职工一次性冲还本地公积金贷款业务：退休职工公积金账户余额大于本地公积金贷款余额，则可以一次性冲还贷款余额，并进行贷款及个人公积金账户销户。退休职工公积金账户余额小于本地公积金贷款余额，可先进行提前部分还款，确保公积金账户余额大于剩余公积金贷款余额后，再进行一次性冲还贷款余额，并进行贷款及个人公积金账户销户。取消偿还异地公积金贷款提取的地域范围限制：偿还异地公积金贷款办理提取的，取消地域范围限制，即在全国范围内使用公积金贷款购买住房的，均可按规定提取年度还款额。</p>
2024/3/20	惠州	<p>自 3 月起，将首套房贷利率从 LPR-50BP 回调至 LPR-35BP，即从 3.45% 回调至 3.6%。</p> <p>调整住房公积金贷款额度上限：住房公积金个人住房贷款最高额度由 60 万元调整为 80 万元；购买新建装配式住宅、被动式超低能耗自住住宅(星级及以上绿色建筑标准)等高品质住宅的，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 90 万元；高层次人才购买家庭首套住房的，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 100 万元；申请商业贷款转住房公积金贷款的，最高额度统一为 80 万元；符合国家生育政策的二孩和三孩家庭，住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 100 万元。调整灵活就业人员贷款政策：灵活就业人员住房公积金贷款缴存条件由连续正常缴存住房公积金“24 个月(含)以上”调整为“6 个月(含)以上”；灵活就业人员住房公积金贷款额度计算公式调整为同单位缴存职工一致。本通知自 2024 年 3 月 21 日起施行。</p>
2024/3/20	烟台	<p>凡在 2024 年 3 月 20 日至 2024 年 5 月 31 日期间缴纳商品房契税且符合补贴范围的，按缴纳契税总额的 20% 给予补贴（以契税实际缴纳日期为准）。按照通告，此次补贴范围为在三门峡市区内已购买商品房的（不含二手房）但尚未缴纳契税的购房人。</p>
2024/3/20	三门峡	<p>在普洱市行政区域内购房的，取消在申请住房公积金贷款时需提供借款申请人家庭成员（含借款申请人、配偶及未成年子女）在缴存地和贷款申请地家庭的住房情况查询证明。实行二套房与首套房同等最高贷款额度：借款人单方缴存住房公积金的，申请个人住房公积金贷款的最高额度为 60 万元；借款人夫妻双方缴存住房公积金的，申请个人住房公积金贷款最高额度为 70 万元。贷款额度不再按首套房和二套房来区分，但首付款比例、贷款利率仍按原规定分首套房和二套房执行。取消提取和贷款间隔时限，开展即提即贷业务。进一步扩大异地贷款受理范围，允许全国范围内公积金缴存人在普洱市辖区内购房申请住房公积金贷款时，不受户籍和工作所在地限制，贷款政策与普洱本地缴存人保持一致。</p>
2024/3/20	普洱	<p>提出实施购房补贴政策、支持提取住房公积金支付新建预售商品住房首付款、优化个人住房贷款中住房套数认定标准、阶段性调整首套住房商业性个人住房贷款利率下限、实施差异化住房信贷政策、鼓励存量个人住房贷款利率有序调整和居民换购住房个人所得税予以退税优惠等 7 项措施，以减轻购房成本。买卖合同签订时间、合同登记备案时间和契税完税凭证均在 2024 年 1 月 1 日—12 月 31 日，按缴纳契税的 100% 发放购房补贴。购房补贴不直接发放现金，通过金融机构发放消费券，在象山县范围内开展线下消费。</p>
2024/3/20	来宾市象山县	<p>“先提后贷”政策：缴存职工购买本市行政区域内自住住房申请住房公积金贷款的，可先提取该套住房未纳入住房公积金贷款额度计算的住房公积金缴存余额，购房提取金额不超过已支付的购房首付款。贷款金额(含公积金贷款、组合贷款)和提取购房款金额之和不超过购房总金额。住房公积金贷款额度保底政策：缴存职工购房时未提取住房公积金且有足够的偿还能力的，单方缴存住房公积金按照“存贷挂钩”缴存余额 30 倍计算住房公积金贷款额度不足 35 万元的，按 35 万元计算可贷额度；夫妻双方缴存住</p>
2024/3/20	宜宾	

时间	城市/机构	内容
2024/3/20	烟台	<p>房公积金按照“存贷挂钩”缴存余额 30 倍计算住房公积金贷款额度不足 50 万元的,按 50 万元计算可贷额度。最终贷款金额结合借款申请人及共同申请人的还贷能力、负债情况、贷款期限及所购房屋价值等因素综合确定。调整房屋套数认定方式:以缴存职工家庭人民银行《个人信用报告》住房公积金贷款记录、异地住房公积金贷款记录以及宜宾市住房公积金贷款记录作为住房公积金贷款房屋套数认定依据,无住房公积金贷款记录的,执行首套房住房公积金贷款政策;有一笔已结清的住房公积金贷款记录的,执行二套房住房公积金贷款政策。取消提取住房公积金后申请贷款时间间隔:取消缴存职工提取住房公积金后申请住房公积金贷款需间隔 6 个月的时间限制。调整“还款方式变更”“缩短贷款期限”时间限制:借款人在住房公积金贷款偿还期间,申请“还款方式变更”“缩短贷款期限”时间间隔由三年调整为一年。</p> <p>调整住房公积金贷款额度上限:住房公积金个人住房贷款最高额度由 60 万元调整为 80 万元。购买新建装配式住宅、被动式超低能耗自住住宅(二星级及以上绿色建筑标准)等高品质住宅的,住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 90 万元。高层次人才购买家庭首套住房的,住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 100 万元;申请商业贷款转住房公积金贷款的,最高额度统一为 80 万元。符合国家生育政策的二孩和三孩家庭,住房公积金个人住房贷款最高额度调整为 100 万元。调整灵活就业人员贷款政策:灵活就业人员住房公积金贷款缴存条件由连续正常缴存住房公积金“24 个月(含)以上”调整为“6 个月(含)以上”。灵活就业人员住房公积金贷款额度计算公式调整为同单位缴存职工一致。</p>
2024/3/20	贵州省瓮安县	<p>实施契税补贴:意见稿显示,瓮安县拟阶段性实行购房契税补贴。自 2024 年 5 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间,在本县新建商品房项目购买一手商品住房的,在 2024 年 11 月 30 日前完成网签备案,并缴纳契税的,按所缴契税金额的 50% 发放购物消费券;未达到缴税条件的,在完成商品房网签备案后,以合同成交金额的 1% 计算契税金额,按契税金额的 50% 发放购物消费券。开展商品房促销活动瓮安县计划发放购房消费券。对三孩及以上多子女和各类人才家庭发放购房消费券,购房消费券有效期内购买本县新建商品住房的,可抵扣购房价款(不得用于抵扣首付款),抵扣部分由县财政向房地产企业补贴。优化房地产开发模式。促进商品房去库存:支持企业商改住政策。探索房地产企业开发新模式。</p>
2024/3/20	湖南省	<p>自 2024 年 4 月 1 日起,湖南省直公积金中心缴存职工可贷额度按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的 14 倍计算。湖南中原研究院指出,湖南省直公积金中心个贷倍数由之前的 16 倍调整为 14 倍,和市直公积金同步,调整后,最高贷款额度未变公积金贷款最高贷款额度依旧为 70 万元,生育三孩的家庭最高可贷 80 万元。</p>
2024/3/20	固原	<p>将《固原市住房公积金个人住房贷款实施细则》第十一条中“借款人及其配偶个人账户住房公积金提取时间间隔不满 6 个月的(含对冲还贷)不予办理贷款”修改为“借款人及其配偶正常连续足额缴存住房公积金的,申请住房公积金贷款的,不受提取时间间隔的限制。若办理先提后贷业务的,须在提取后 3 个月之内办理贷款”。将《固原市住房公积金个人住房贷款实施细则》第十二条中“缴存职工申请公积金贷款最高额度不得超过借款人及配偶住房公积金账户余额的 20 倍”修改为“缴存职工申请公积金贷款最高额度不得超过借款人及配偶住房公积金账户余额的 25 倍”。将《固原市住房公积金个人住房贷款实施细则》第十三条中“贷款最长期限为 30 年,且不超过借款人国家法定退休年龄顺延 5 年”修改为“贷款最长期限为 30 年,且不超过借款人国家法定退休年龄顺延 5 年,特殊工种男缴存职工按 55 岁、女缴存职工按 45 岁计算退休年龄”。按月扣划住房公积金对冲还款(签约对冲)业务,不再要求“停止按月扣划住房公积金对冲还款(取消对冲)业务 6 个月后,方可重新申请按月扣划住房公积金对冲还款(签约对冲)业务”,缴存职工可随时选择签约对冲或取消对冲。将《固原市住房公积金提取实施细则》第十八条中“租住商品住房的,提取金额不应大于 1.50 万元/年”修改为“租住商品住房的,可按缴存城市房租水平和合理租住面积据实提取”。在《固原市住房公积金提取实施细则》增加“因缴存职工家庭遇到意外灾害或突发事件造成生活严重困难提取住房公积金;既有住宅加装电梯提取住房公积金”情形。</p>
2024/3/20	海南省澄迈县	<p>扩大澄迈县教师和医务人员申购范围。优先满足澄迈县教师和医务人员住房需求,鼓励到澄工作的教师和医务人员申购县域内安居房。澄迈县还将放宽海南省户籍居民家庭申购条件。申购县域内安</p>

时间	城市/机构	内容
		<p>居房的海南省户籍居民家庭应当同时具备三个条件。一是，海南省户籍居民家庭申请人及家庭成员无政策性住房和购房记录，或者在海南省城镇拥有 1 套住房且人均住房建筑面积低于澄迈县城镇居民家庭人均住房建筑面积；二是，家庭成员至少 1 人在提出申请之日前已在澄迈县连续 3 个月(含 3 个月)以上缴纳城镇从业人员基本养老保险或者个人所得税，并承诺购房后继续在澄迈县连续缴纳累计满 2 年城镇从业人员基本养老保险或者个人所得税，且每年在海南省实际居住时间不少于 183 天；三是，申请人具有完全民事行为能力。优先保障澄迈县引进人才购房需求。对未在澄迈县落户的企业单位员工家庭，申请人及家庭成员无政策性住房和购房记录，申请人及家庭成员无房或者在澄迈县城镇拥有 1 套住房且家庭人均住房建筑面积低于澄迈县城镇居民家庭人均住房建筑面积，符合条件的，可以在县域内申购 1 套安居房。</p>
2024/3/22	青岛	<p>一、优化开发用地土地规划政策。结合区(市)商品房库存、去化及土地市场需求等情况，合理把控供地规模、结构和节奏。鼓励国有平台公司与央企合作，发挥双方优势，降低平台公司拿地资金压力。根据市场需求，可适度延长出让公告时间、竞买保证金可按不低于起拍价的 20% 缴纳。支持出让价款分期缴纳，自出让合同签订之日起 30 日内须缴纳出让价款 50% (含定金) 的首付款，余款可按合同约定分期缴纳，最迟付款时间不得超过 1 年(自合同签订之日起计算)，分期缴纳出让价款的须按合同约定支付同期银行贷款利息。二、满足房企合理融资需求。三、拓宽商品房保障房转化通道。鼓励各区(市)通过回购、收转新建商品房建设筹集保障性租赁住房。重点低效片区(园区)内土地规划为住宅的，土地出让时保障性住房配建比例统一调整为 10%。四、金融支持住房租赁市场发展。五、提高预售资金精细化管理水平。六、鼓励盘活存量商办类用房。引导国有资本、社会资本等利用存量商办类用房发展养老、普惠托育服务业、配套幼儿园、保障性租赁住房及公共服务设施等。七、改进预售许可办理流程。在建房地产项目申请预售许可时，预售部分投入资金达到工程建设总投资 25% 以上，即可按楼栋申请办理商品房预售许可。八、推动房地产企业转型升级。</p>
2024/3/22	济南	<p>一、二套房最高贷款额度与首套房一致。在济南市行政区域内购买普通自住住房申请住房公积金贷款的，统一最高贷款限额为：一人缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度 50 万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度 80 万元。二、二孩及以上家庭(至少一个子女未成年)在我市购买普通自住住房申请公积金贷款，最高贷款额度按家庭当期最高贷款限额上浮 25%。三、购买高品质住宅申请公积金贷款，最高贷款额度按家庭当期最高贷款限额上浮 20%。高品质住宅以住建部门认定为准。四、生育支持政策、“青春聚济，筑梦泉城”政策和高品质住宅政策等按贷款额度就高原则，不重复享受。五、以上政策的实施以房屋网签时间为准，2024 年 3 月 23 日(含)之后网签的按新政策执行。本次调整未涉及的住房公积金贷款政策按原规定执行。</p>
2024/3/22	南宁	<p>一、多子女家庭(包括借款人、配偶及未成年子女，下同)申请贷款购买南宁市中心城区〔含兴宁区、江南区、青秀区、西乡塘区、邕宁区、良庆区、高新区、五象新区(经开区)，下同〕商品住房时，家庭成员在南宁市中心城区已有一套住房，有住房贷款未还清的，银行业金融机构按首套住房执行住房信贷政策。二、多子女家庭申请贷款购买南宁市中心城区商品住房时，家庭成员在南宁市中心城区已有两套住房，有住房贷款未还清的，银行业金融机构按二套住房执行住房信贷政策。三、多子女家庭指当前家庭按国家政策已生育、抚养两个及以上子女的(其中至少有一个未成年子女)。四、住房套数由南宁市不动产登记中心提供查询服务，并出具当前名下房屋登记信息的查询结果。住房套数认定范围为南宁市中心城区，通过继承、受赠等非购买途径取得的住房不计入住房套数。五、银行业金融机构根据借款人提供的户口簿、出生证明、离婚判决书、离婚协议书等材料，结合南宁市不动产登记中心出具的查询结果，执行相应的住房信贷政策。</p>
2024/3/22	唐山	<p>4 月 1 日以后，职工在唐山市行政区域内使用商业银行贷款或住房公积金贷款(含组合贷款)购买首套自住住房或第二套改善型住房的适用本《通知》。购房首付提取时限要求：2024 年 4 月 1 日及以后贷款购房的，满足条件均可申请提取。购买商品住房的，须在商品房买卖合同登记备案后半年内申请提取(合同备案日期不明确的，须在合同签订日期之后 7 个月内申请提取)；购买存量住房的，须在住房借款合同签订后半年内申请提取。超期后将无法申请贷款购房首付提取。提取额度确定：提取额度为购房合同签订日之前住房公积金账户余额，且职工及其他购房人合计提取额度不超过购房首付</p>

时间	城市/机构	内容
		款总额。对于贷款购买存量住房，如职工提供的借款合同中贷款金额大于或等于房地产转让合同成交价格，可提取额度核定为零，购房首付提取将无法办理。首套、第二套自住住房核定：在我市不动产信息尚未实现联网核查之前，申请提取人需提供全部购房人购房地不动产登记部门出具的《房屋信息查询结果》，以核定是否为首套或第二套自住住房。申请提取人的确定：申请提取人以购房合同备案信息为准，购房合同中有多个购房人的，购房人之间为配偶或父母子女关系的均可申请提取。首付提取对申请住房公积金贷款的影响：如职工住房公积金贷款额度核定与其住房公积金账户余额挂钩，那么购房首付提取可能会影响其贷款额度。建议结合自身贷款需求情况合理安排购房首付提取时间，避免影响贷款额度的核定。出现退房行为时购房首付提取资金需要退回：贷款购房首付提取职工申请首付提取后，若发生退房行为的，提取人应在 10 个工作日内向市住房公积金管理中心（以下简称市公积金中心）提出申请，将所提取的公积金全额退还，由市公积金中心将退回资金重新计入职工个人住房公积金缴存账户。市公积金中心将会同有关部门建立购房信息协查机制，对购房行为真实性进行核查，对退房后未及及时退回提取资金及其他违规提取行为，将依照有关规定进行处理。
2024/3/23	中山	自发文之日起，购房人在中山市购买商品住房无须提供个人住房证明。
2024/3/23	哈尔滨	自 2024 年 3 月 25 日起，哈尔滨住房公积金管理中心提高住房公积金个人贷款最高额度，单职工贷款最高额度由 60 万元提高至 80 万元，双职工贷款最高额度由 80 万元提高至 100 万元。

来源：各政府官网，财联社，澎湃新闻，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
金辉控股	2024/3/18	关联交易	公司间接非全资附属公司金辉集团担保北京金辉锦江在融资项下的还款责任，北京居业置业为受益人之第二顺位抵押担保协议，公司担保协议及第二顺位抵押担保协议总担保金额合共最多人民币 3 亿元。
ST 世茂	2024/3/18	违约情况	截止 3 月 18 日，公司及子公司未能按期支付债务累计 36.52 亿元。
招商蛇口	2024/3/18	经营业绩	2023 年公司营业收入 1750.08 亿元，同比-4.37%；归母净利润 63.19 亿元，同比+48.20%。
融创中国	2024/3/18	出售资产	公司与合作方（石家庄正太建设发展有限公司）就石家庄中央商务区项目达成一项须予披露交易。合作方将购买融创中国所持有的目标公司 80% 股权，交易价格约为 8.14 亿元。支付方式包括约 1.48 亿元用于抵消债务，以及约 6.66 亿元的现金支付。
富力地产	2024/3/18	出售资产	临时股东大会上，批准广州富力地产（香港）有限公司与 London One Limited 拟订立的协议，建议出售富力国际地产投资有限公司全部已发行股本及其项下拟进行之交易的决议案获通过。
远洋集团	2024/3/19	业绩预告	预计 2023 年归母净利润约-200 亿元至-230 亿元，较 2022 年同期-190 亿元亏损增加。
宝龙地产	2024/3/19	业绩预告	预计 2023 年年度净利润约-24 亿元至-26 亿元，较 2022 年同期+16.14 亿元转盈为亏；归母净利润约-10 亿元至-12 亿元，较 2022 年同期+24.51 亿元转盈为亏。
弘阳地产	2024/3/19	业绩预告	预计 2023 年年度净利润约-75 亿元至-85 亿元，较 2022 年同期-39.38 亿元亏损增加。
正荣地产	2024/3/19	业绩预告	预计 2023 年年度归母净利润约-80 亿元至-90 亿元，较 2022 年同期-128.77 亿元亏损减少。
万科 A	2024/3/19	申请贷款	公司之全资子公司上海中区地产有限公司和上海万科企业有限公司作为借款人，向兴业银行股份有限公司深圳分行申请银行贷款，贷款金额为人民币 14 亿元，期限为 14 年。
华侨城 A	2024/3/20	经营业绩	2024 年 1-2 月，总合同销售金额约 27.6 亿元，同比-39.0%；2024 年 2 月，总合同销售金额约 9.4 亿元，同比-48.35%。

公司名称	公告时间	类型	内容
敏捷控股	2024/3/20	高管变动	胡德胜获委任为公司执行董事。
路劲	2024/3/20	经营业绩	2023 年公司营业收入约 130.75 亿港元，同比-68.89%；归母净利润约-39.62 亿港元，较 2022 年同期-4.95 亿港元亏损增加。
禹洲集团	2024/3/20	业绩预告	预计 2023 年年度收入约 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。
金辉控股	2024/3/20	违约情况	截止 3 月 18 日，公司及子公司未能按期支付债务 3 亿美元票据。
滨江集团	2024/3/20	发行中票	成功发行 2024 年度第一期中期票据，发行金额 7 亿元，期限 2 年，利率 3.64%。
中骏集团控股	2024/3/20	业绩预告	预计 2023 年年度归母净利润约-78 亿元至-83 亿元，较 2022 年同期 2450 万元转盈为亏。
佳源国际控股	2024/3/20	申请贷款	CHCC Global Limited 将向公司提供本金 1 亿港元的贷款。
ST 世茂	2024/3/20	出售资产	公司子公司泉州世茂新里程置业有限公司拟向福建泉州市恒昌置业有限公司转让部分资产，合计总建筑面积 15.26 万平方米，转让对价为人民币 2.85 亿元。
保利置业集团	2024/3/21	经营业绩	2023 年公司营业收入 409.32 亿元，同比-0.47%；归母净利润 14.45 亿元，同比+77.01%。
中国奥园	2024/3/21	重组进展	境外债务重组计划已达成所有条件，于 3 月 20 日起正式生效。
中梁控股	2024/3/21	重组进展	各项重组条件均已达成，重组生效日期于 2024 年 3 月 20 日落实。
融创中国	2024/3/21	业绩预告	预计 2023 年年度归母净利润约-70 亿元至-90 亿元，较 2022 年同期-276.7 亿元亏损减少。
禹洲集团	2024/3/21	重组进展	约占现有公开票据未偿还本金总额 90.61%的现有票据持有人已加入重组支持协议，约占其他现有债务工具未偿还本金总额 90.45%的现有票据持有人已加入重组支持协议。
建发国际集团	2024/3/21	经营业绩	2023 年公司营业收入 1344.3 亿元，同比+34.9%；归母净利润 50.35 亿元，同比+2.0%。
北辰实业	2024/3/21	经营业绩	2023 年公司营业收入 157.51 亿元，同比+21.27%；归母净利润 0.68 亿元，较 2022 年同期-15.76 亿元转亏为盈。
绿城中国	2024/3/22	高管变动	吴文德已辞任本公司执行董事、执行总裁以及提名委员会及薪酬委员会成员；周长江先生获委任为本公司执行董事、执行总裁以及提名委员会及薪酬委员会成员。
绿城中国	2024/3/22	经营业绩	2023 年公司营业收入 1313.83 亿元，同比+3.3%；归母净利润 31.18 亿元，同比+13.1%。
宝龙地产	2024/3/22	重组进展	持有范围内债务约 72.5%的计划债权人已签署重组支持协议，其中持有现有票据约 90.9%的计划债权人已签署及/或提供指示以签署重组支持协议。
远洋集团	2024/3/22	经营业绩	公司未经审核年度营业收入 464.59 亿元，全面亏损总额 212.28 亿元。
佳兆业集团	2024/3/22	业绩预告	预计 2023 年年度净利润约-190 亿元至-210 亿元，较 2022 年同期-130 亿元亏损增加。
合生创展集团	2024/3/22	业绩预告	预计 2023 年综合溢利同比减少约 60%至 65%，股权持有人应占综合核心利润同比增加超过 100%。
大发地产	2024/3/22	高管变动	葛一旻已辞任执行董事及董事会主席，高山已获委任为执行董事及主席。
中国金茂	2024/3/22	增资	拟向参股项目公司青岛东方伊甸园文化旅游开发有限公司增资 4.5 亿元，持股比例增至 80.95%。
龙湖集团	2024/3/22	经营业绩	2023 年公司营业收入 1807.04 亿元，同比+5.7%；归母净利润 128.5 亿元，同比-47.25%。

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
2024/3/22	海南省	全省物业管理服务现场观摩会暨工作交流部署会在海口举办。截至 2023 年底, 海南共有住宅小区 6292 个, 引入专业化物业管理服务的小区 3804 个, 住宅物业管理面积约 2.3 亿平方米, 物业管理覆盖率约 60%。海南通过加强党建引领、赋权试点等工作, 在提升物业服务满意度和基层治理水平方面取得一定成效。但目前海南物业行业发展不充分, 物业服务行业“同价不同质”、老旧小区“一费定终身”, 导致服务跟不上等问题存在, 物业矛盾纠纷问题仍比较突出。接下来, 海南还将坚持党建引领, 把党建工作与物业管理工进一步深度融合, 建立完善社区物业党建联建和协调共治机制。同时, 以党建引领街道社区、业委会、物业服务企业、业主代表等多元主体同向发力, 各部门共同参与小区治理, 不断培育社区治理共同体意识, 融合各方资源、汇聚各方力量, 实现“小区吹哨、部门报到”, 打造共建共治共享的小区治理格局。海南还将完善物业管理服务的制度体系, 规范物业行业发展。

来源: 中国物业新闻网, 国金证券研究所

非开发公司动态

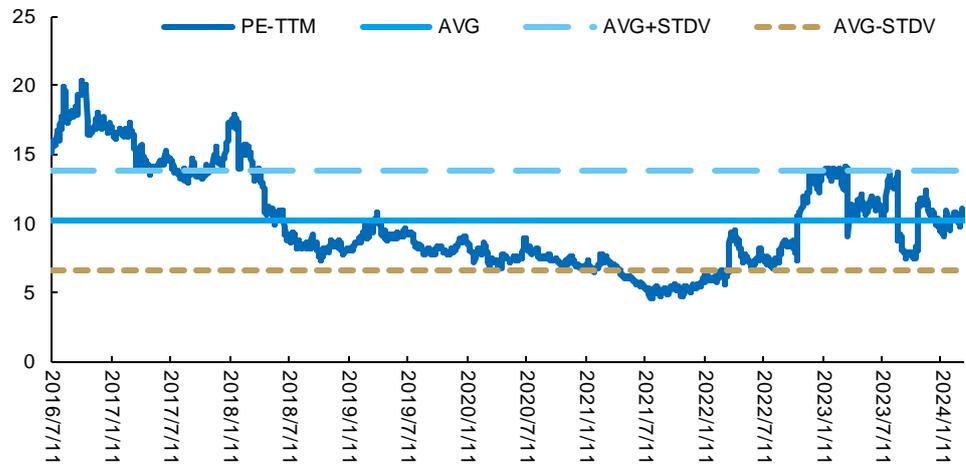
图表31: 非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
越秀服务	2024/3/18	经营业绩	2023 年公司营业收入 32.24 亿元, 同比+29.7%; 归母净利润 4.87 亿元, 同比+17.0%。
中天服务	2024/3/19	解禁	25,039 股限售股将于 3 月 22 日起上市流通, 约占公司股本总额的 0.0086%。
贝壳-W	2024/3/19	回购进展	于 3 月 18 日斥资 1500 万美元回购 320.64 万股。
建发合诚	2024/3/19	经营业绩	2023 年公司营业收入 39.46 亿元, 同比+212.92%; 归母净利润 6592.4 万元, 同比+16.35%。
贝壳-W	2024/3/20	回购进展	于 3 月 19 日耗资 1500 万美元回购 314.7 万股。
星盛商业	2024/3/20	经营业绩	2023 年公司营业收入 6.35 亿元, 同比+13.0%; 归母净利润 1.711 亿元, 同比+10.9%。
东原仁知服务	2024/3/20	经营业绩	2023 年公司营业收入 14.84 亿元, 同比+10.0%; 归母净利润 0.19 亿元, 同比-78.6%。
贝壳-W	2024/3/21	回购进展	于 3 月 20 日耗资 1500 万美元回购 317.7 万股。
建发物业	2024/3/21	经营业绩	2023 年公司营业收入 35.69 亿元, 同比+55.8%; 归母净利润 4.67 亿元, 同比+89.0%。
绿城管理控股	2024/3/21	经营业绩	2023 年公司营业收入 33.02 亿元, 同比+24.3%; 归母净利润 9.74 亿元, 同比+30.8%。
弘阳服务	2024/3/21	经营业绩	2023 年公司营业收入 10.64 亿元, 同比-3.6%; 归母净利润 0.11 亿元, 同比-88.2%。
绿城服务	2024/3/21	业绩预告	预计收入同比+17%; 归母净利润同比+10%; 核心经营利润同比+32%。
万物云	2024/3/22	经营业绩	2023 年公司营业收入 331.83 亿元, 同比+10.22%; 归母净利润 19.55 亿元, 同比+29.31%。
鑫苑服务	2024/3/22	关联交易	截至公告日, 鑫苑地产控股应向股市退还的到期未偿还合作诚意金为人民币 1.98 亿元, 双方签订“抵消协议”, 鑫苑置业集团拥有的 2181 个车位的销售所得款项将由鑫苑服务保留, 用于清偿等额的未偿还合作诚意金。
佳兆业美好	2024/3/22	经营业绩	2023 年公司营业收入 17.94 亿元, 同比+0.6%; 归母净利润 4.50 亿元, 同比+381.86%。
贝壳-W	2024/3/22	回购进展	于 3 月 21 日耗资 1500 万美元回购 317.1 万股。
鲁商服务	2024/3/22	经营业绩	2023 年公司营业收入 6.21 亿元, 同比-1.1%; 归母净利润 0.39 亿元, 同比-48.71%。
苏新服务	2024/3/22	经营业绩	2023 年公司营业收入 7.25 亿元, 同比+35.73%; 归母净利润 0.74 亿元, 同比+16.10%。

来源: 各公司公告, 国金证券研究所

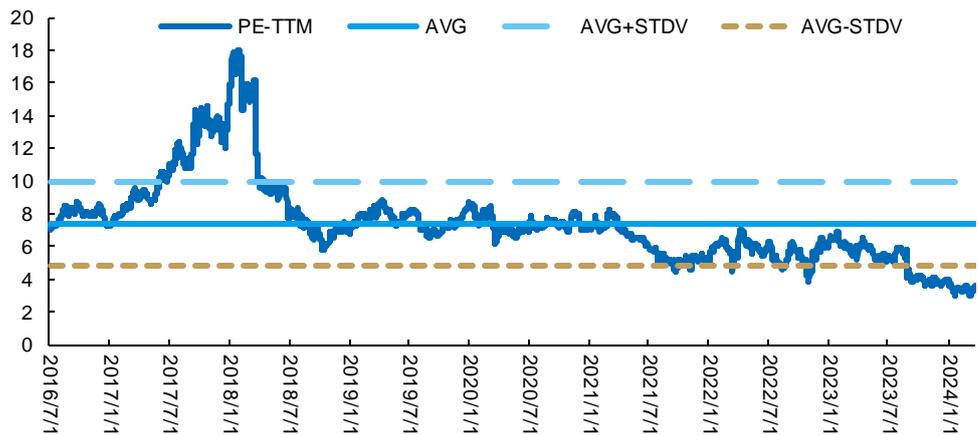
行业估值

图表 32: A 股地产 PE-TTM



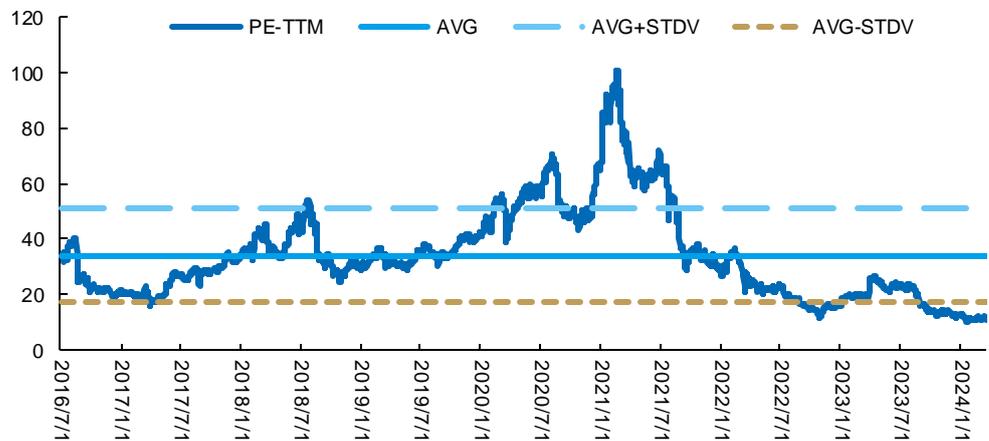
来源: wind, 国金证券研究所

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	1,008	4.5	5.0	4.6	226.2	203.4	218.1	0%	-10%	7%
600048.SH	保利发展	买入	1,122	6.1	9.3	7.8	183.5	120.4	144.3	-33%	-34%	20%
001979.SZ	招商蛇口	买入	845	19.8	13.4	9.3	42.6	63.2	91.1	-59%	48%	44%
600153.SH	建发股份	买入	303	4.8	2.1	4.5	62.8	142.7	67.3	3%	127%	-53%
002244.SZ	滨江集团	买入	202	5.4	4.3	3.3	37.4	47.2	61.4	24%	26%	30%
600325.SH	华发股份	买入	187	7.3	6.7	6.0	25.8	28.1	31.2	-19%	9%	11%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,057	4.5	4.1	3.4	232.6	260.0	307.3	-42%	12%	18%
3900.HK	绿城中国	买入	148	5.4	4.8	4.1	27.6	31.2	36.1	-38%	13%	16%
1908.HK	建发国际集团	买入	241	4.9	4.8	3.1	49.3	50.3	78.5	40%	2%	56%
0123.HK	越秀地产	买入	163	4.1	4.0	3.5	39.5	41.0	47.1	10%	4%	15%
9979.HK	绿城管理控股	买入	113	15.2	11.6	9.2	7.4	9.7	12.2	32%	31%	26%
2423.HK	贝壳*	买入	1,221	43.0	12.5	11.3	28.4	98.0	107.9	24%	245%	10%
9666.HK	金科服务	买入	51	N.A.	11.9	10.4	-18.2	4.2	4.8	-272%	123%	14%
6098.HK	碧桂园服务	买入	163	8.4	4.1	3.7	19.4	40.3	44.7	-52%	107%	11%
1209.HK	华润万象生活	买入	487	22.1	17.4	14.5	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	39	9.3	7.9	6.9	4.2	4.9	5.6	16%	17%	16%
2156.HK	建发物业	买入	40	16.3	8.6	8.0	2.5	4.7	5.1	55%	89%	9%
平均值			413	11.3	7.8	6.7	55.4	65.7	72.4	-14%	48%	17%
中位值			195	7.3	7.3	6.1	28.0	40.6	45.9	7%	26%	16%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2024 年 3 月 22 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; 3) 招商蛇口、绿城中国、建发国际集团、贝壳、绿城管理控股、越秀服务、建发物业已发布 2023 年报。

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