

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024年3月30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
行业总市值(亿元) 10,681.98
行业流通市值(亿元) 4,887.72

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	9.1	1.5	1.7	2.1	2.7	6.0	5.4	4.4	3.3	买入
招商蛇口	9.5	0.4	1.1	1.3	1.7	23.0	8.9	7.2	5.7	买入
滨江集团	6.7	1.2	1.4	1.8	2.3	5.5	4.7	3.8	2.9	买入
万科A	9.0	2.0	2.2	2.5	2.5	4.6	4.0	3.7	3.6	买入
华发股份	7.1	1.1	1.4	1.6	1.8	6.3	5.0	4.4	3.9	买入

备注：股价使用 2024 年 3 月 29 日收盘价

房地产行业周报-20240329

■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 1.74%，沪深 300 指数下跌 0.21%，相对收益为-1.53%，板块表现弱于大盘。

■ 行业基本面

本周（3.22-3.28），中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 40067 套，同比增速-36.2%，环比增速 31.5%；合计成交面积 442.8 万平方米，同比增速-38.8%，环比增速 37.8%。

本周（3.22-3.28），中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 22079 套，同比增速-22.4%，环比增速 4.9%；合计成交面积 206.7 万平方米，同比增速-24.6%，环比增速 6.5%。

本周（3.22-3.28），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19854.3 万平方米，环比增速-0.2%，去化周期 162.5 周。

本周（3.18-3.24），土地供给方面，本周供应土地 2007.8 万平方米，同比增速 13.3%；供应均价 1337 元/平方米，同比增速-46.5%。土地成交方面，本周成交土地 186.5 万平方米，同比增速-33.9%；土地成交金额 287.5 亿元，同比增速 47.4%。本周土地成交楼面价 1934 元/平方米，溢价率 6.5%。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 8.8%、7.7%、2.2%。

本周（3.22-3.28）房地产企业合计发行信用债 155.9 亿元，同比增速-15.3%，环比增速 1.2%。

■ 投资建议：

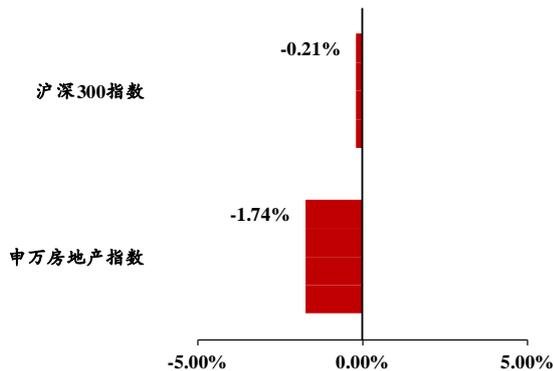
3 月 22 日，国务院常务会议召开，会议明确要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口和绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

■ 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

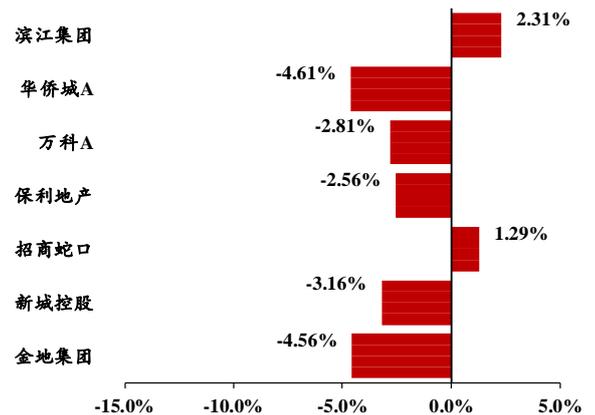
本周，申万房地产指数下跌 1.74%，沪深 300 指数下跌 0.21%，相对收益为-1.53%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中国国贸、京投发展、西藏城投、大名城、大龙地产，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为迪马股份、鲁商发展、天津松江、皇庭国际、北辰实业。

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22日，国务院常务会议召开，会议明确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。

【中央政策】3月27日，自然资源部在3月份的例行新闻发布会上通报了全国不动产“带押过户”改革的最新进展。截至2024年2月底，全国已有超过2000个县市实施了“交地、交房即交证”的改革措施，共颁发了549.1万本权证，惠及了6.04万个项目和1263万企业群众。各地正在积极推进不动产“带押过户”改革，全国累计已办理带押过户业务16.8万件，涉及的带押金额高达2591亿。

【地方政策】3月22日，湖南省直单位住房公积金管理中心在其官网发布《关于调整2024年个贷倍数的通知》。根据长沙市住房公积金管理委员会的相关文件精神，自2024年4月1日起，湖南省直公积金中心缴存职工的可贷额度将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。

【地方政策】3月25日，辽宁锦州即将迎来春季购房节，活动期间购房者将享有契税补贴政策。由微信公众号“锦州不动产登记”发布的消息显示，2024年锦州春季惠民购房节定于3月29日至4月1日举行。在活动期间，凡是购买参展单位在锦州市城市规划区内销售的国有土地上新建商品住房的个人，将获得不同比例的已缴契税补贴。具体来看，购买首套或二套新建商品住房的个人可以获得70%的契税补贴；

而购买二手普通商品住房的个人则能享受 50% 的契税补贴；此外，购买首套非住宅商品房的个人也将得到 20% 的契税补贴。

【地方政策】3 月 28 日，据株洲市住房公积金管理中心消息，从今年 4 月 1 日起，该市将对第二套房实施“可提可贷”等 3 项公积金政策进行优化调整，并于 7 月 1 日启动灵活就业人员住房公积金政策的优化。在此新政下，购买第二套改善性住房的缴存人家庭，可以提取不超过购房首付款金额的住房公积金，并申请公积金贷款，这其中包括将商业贷款转为公积金贷款的选项。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	3 月 22 日，国务院常务会议召开，会议明确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。	国务院常务会议	2024/3/22
中央政策	3 月 27 日，自然资源部在 3 月份的例行新闻发布会上通报了全国不动产“带押过户”改革的最新进展。截至 2024 年 2 月底，全国已有超过 2000 个县市实施了“交地、交房即交证”的改革措施，共颁发了 549.1 万本权证，惠及了 6.04 万个项目和 1263 万企业群众。各地正在积极推进不动产“带押过户”改革，全国累计已办理带押过户业务 16.8 万件，涉及的带押金额高达 2591 亿。	自然资源部	2024/3/27
地方政策	3 月 22 日，湖南省直单位住房公积金管理中心在其官网发布《关于调整 2024 年个贷倍数的通知》。根据长沙市住房公积金管理委员会的相关文件精神，自 2024 年 4 月 1 日起，湖南省直公积金中心缴存职工的可贷额度将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。	湖南省直单位住房公积金管理中心	2024/3/22
地方政策	3 月 25 日，辽宁锦州即将迎来春季购房节，活动期间购房者将享有契税补贴政策。由微信公众号“锦州不动产登记”发布的消息显示，2024 年锦州春季惠民购房节定于 3 月 29 日至 4 月 1 日举行。在活动期间，凡是购买参展单位在锦州市城市规划区内销售的国有土地上新建商品住房的个人，将获得不同比例的已缴契税补贴。具体来看，购买首套或二套新建商品住房的个人可以获得 70% 的契税补贴；而购买二手普通商品住房的个人则能享受 50% 的契税补贴；此外，购买首套非住宅商品房的个人也将得到 20% 的契税补贴。	辽宁锦州	2024/3/25

地方政策	3月28日，据株洲市住房公积金管理中心消息，从今年4月1日起，该市将对第二套房实施“可提可贷”等3项公积金政策进行优化调整，并于7月1日启动灵活就业人员住房公积金政策的优化。在此新政下，购买第二套改善性住房的缴存人家庭，可以提取不超过购房首付款金额的住房公积金，并申请公积金贷款，这其中包括将商业贷款转为公积金贷款的选项。	株洲市住房公积金管理中心	2023/3/28
------	---	--------------	-----------

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

【绿城中国】3月22日，绿城中国控股有限公司发布截至2023年12月31日的年度全年业绩公告。公告显示，绿城中国在2023年取得了约1313.83亿元的收入，同比增长3.3%。股东应占净利润约为31.18亿元，同比增长13.1%，股东应占核心净利润约为64.17亿元。每股基本盈利为1.22元，同比增长18.4%。

【万科】3月25日，惠誉评级已将中资房企万科企业股份有限公司（万科）的长期外币发行人违约评级自‘BBB’下调至‘BB+’。同时，将万科的全资子公司万科地产（香港）有限公司（万科地产香港）的长期发行人违约评级、高级无抵押评级以及其未偿付高级票据的评级自‘BBB’下调至‘BB’。与此同时，惠誉将上述所有评级列入负面观察名单。

【中国奥园】3月25日，中国奥园集团股份有限公司宣布其境外债务重组进展情况。公告显示，自3月28日起，于重组生效日期获发行新股份的债权人可通过预约，在位于香港九龙尖沙咀的奥园办公室领取新发行股份的实物股份证书。领取时，债权人需出示相关文件，包括账户持有人函副本、法团授权证明及个人身份证明等。

【宝龙地产】3月26日，宝龙地产控股有限公司发布有关整体解决方案的最新资料。公告显示，于2024年3月26日下午5时正，持有范围内债务约77.9%的计划债权人已签署重组支持协议并成为参与债权人。宝龙地产感谢该等计划债权人的支持，并相信持有范围内债务超过75%的大多数计划债权人给予支持，充分显示该等债权人对公司抱持信心。

【迪马股份】3月27日，重庆市迪马实业股份有限公司发布了一份关于注销子公司的公告。根据该公告，迪马股份在第八届董事会第十五次会议上决定注销七家全资子公司。被注销的子公司包括郑州东琮商贸有限公司、郑州东昭房地产开发有限公司、长沙福浩盛永企业管理有限公司、长沙东原启睿房地产开发有限责任公司、云南中诚东原房地产开发有限公司、深圳迪睿智慧科技有限公司和天津迪马数字科技有限公司。

表4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
------	----	----

绿城中国	3月22日,绿城中国控股有限公司发布截至2023年12月31日的年度全年业绩公告。公告显示,绿城中国在2023年取得了约1313.83亿元的收入,同比增长3.3%。股东应占净利润约为31.18亿元,同比增长13.1%,股东应占核心净利润约为64.17亿元。每股基本盈利为1.22元,同比增长18.4%。	2024/3/22
万科	3月25日,惠誉评级已将中资房企万科企业股份有限公司(万科)的长期外币发行人违约评级自‘BBB’下调至‘BB+’。同时,将万科的全资子公司万科地产(香港)有限公司(万科地产香港)的长期发行人违约评级、高级无抵押评级以及其未偿付高级票据的评级自‘BBB’下调至‘BB’。与此同时,惠誉将上述所有评级列入负面观察名单。	2024/3/25
奥园集团	3月25日,中国奥园集团股份有限公司宣布其境外债务重组进展情况。公告显示,自3月28日起,于重组生效日期获发行新股份的计划债权人可通过预约,在位于香港九龙尖沙咀的奥园办公室领取新发行股份的实物股份证书。领取时,债权人需出示相关文件,包括账户持有人函副本、法团授权证明及个人身份证明等。	2024/3/25
宝龙地产	3月26日,宝龙地产控股有限公司发布有关整体解决方案的最新资料。公告显示,于2024年3月26日下午5时正,持有范围内债务约77.9%的计划债权人已签署重组支持协议并成为参与债权人。宝龙地产感谢该等计划债权人的支持,并相信持有范围内债务超过75%的大多数计划债权人给予支持,充分显示该等债权人对公司抱持信心。	2024/3/26
迪马股份	3月27日,重庆市迪马实业股份有限公司发布了一份关于注销子公司的公告。根据该公告,迪马股份在第八届董事会第十五次会议上决定注销七家全资子公司。被注销的子公司包括郑州东琮商贸有限公司、郑州东昭房地产开发有限公司、长沙福浩盛永企业管理有限公司、长沙东原启睿房地产开发有限责任公司、云南中诚东原房地产开发有限公司、深圳迪睿智慧科技有限公司和天津迪马数字科技有限公司。	2024/3/27

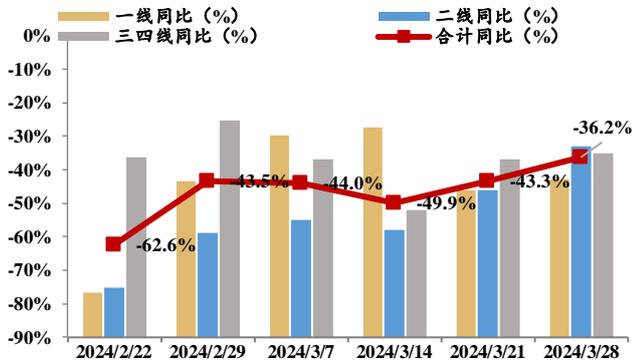
来源: Wind、公司公告、中泰证券研究所

4. 行业基本面

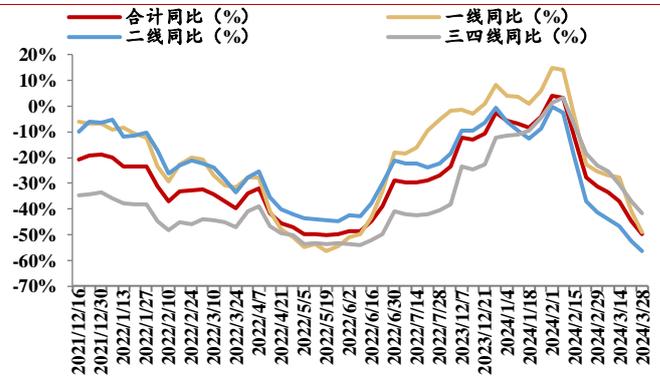
4.1 重点城市一手房成交分析

本周(3.22-3.28),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交40067套,同比增速-36.2%,环比增速31.5%;合计成交面积442.8万平方米,同比增速-38.8%,环比增速37.8%。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

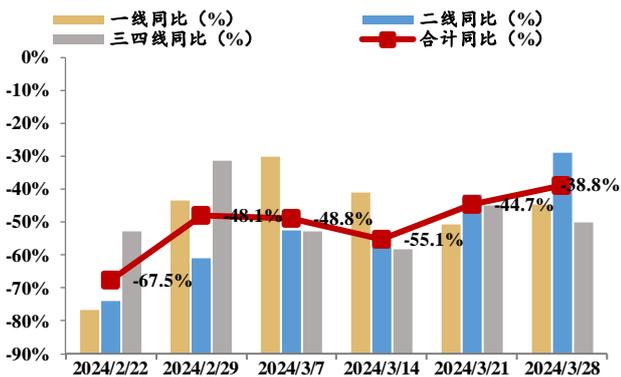
为-42.9%、-33%和-35.2%，环比增速为21.5%、47.3%和20.3%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-44.7%、-28.8%和-50.1%，环比增速为29.8%、55.4%和14.6%

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）


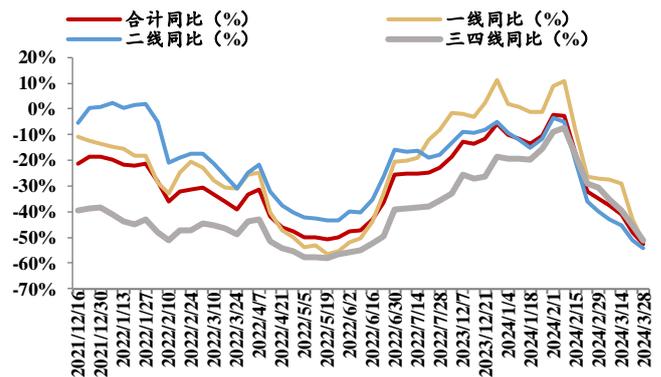
来源：Wind、中泰证券研究所

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

图表 7：一手房成交面积同比分析（周度）


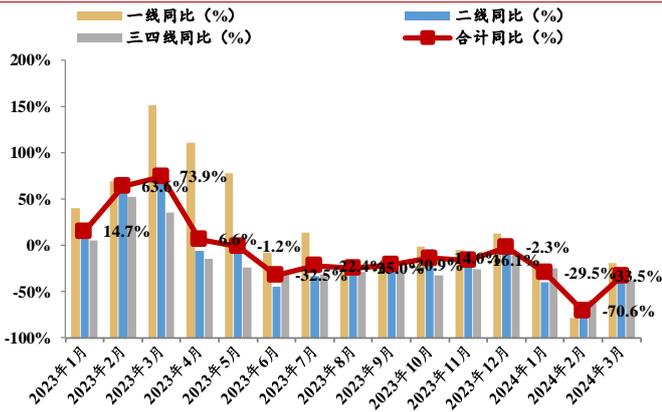
来源：Wind、中泰证券研究所

图表 8：一手房成交面积同比分析（8周移动平均）


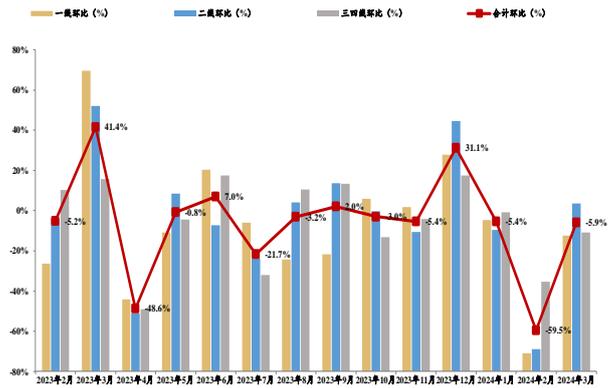
来源：Wind、中泰证券研究所

本月至今（3.1-3.28），中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交118735套，同比增速-33.5%，环比增速-5.9%；合计成交面积1240.2万平方米，同比增速-35.3%，环比增速-1.1%。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-19.6%、-36.3%和-38.6%，环比增速为-12.5%、3.5%和-10.9%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-18.4%、-32.6%和-47.6%，环比增速为-10.9%、8.5%和-8.8%

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）

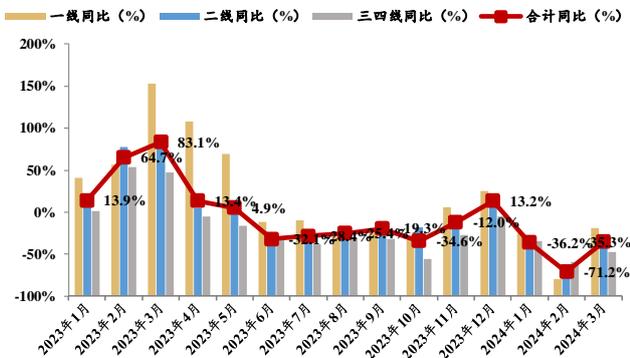


来源: Wind、中泰证券研究所



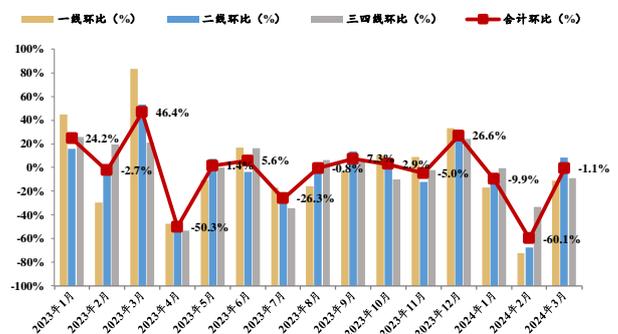
来源: Wind、中泰证券研究所

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)	40067	-36.2%	31.5%	24270
	成交面积 (万平)	442.8	-38.8%	37.8%	250
一线城市	套数 (套)	9160	-42.9%	21.5%	5542
	成交面积 (万平)	83.7	-44.7%	29.8%	46
二线城市	套数 (套)	18107	-33.0%	47.3%	9343
	成交面积 (万平)	246.7	-28.8%	55.4%	121
三四线城市	套数 (套)	12800	-35.2%	20.3%	9385
	成交面积 (万平)	112.5	-50.1%	14.6%	82
部分重点城市					
北京	套数 (套)	2244	-48.5%	-1.4%	1573
	成交面积 (万平)	19.2	-60.4%	14.0%	12
上海	套数 (套)	3898	-29.0%	51.0%	1969
	成交面积 (万平)	36.9	-14.6%	39.6%	18
广州	套数 (套)	2299	-48.7%	10.8%	1586
	成交面积 (万平)	19.1	-54.1%	27.2%	12
深圳	套数 (套)	719	-57.7%	18.3%	414

	成交面积 (万平)	8.4	-52.6%	37.5%	4
杭州	套数 (套)	1405	-25.1%	48.8%	563
	成交面积 (万平)	22.8	-11.4%	72.0%	9
南京	套数 (套)	720	-62.2%	42.6%	388
	成交面积 (万平)	9.0	-64.3%	30.2%	5
武汉	套数 (套)	2029	-48.5%	13.6%	1374
	成交面积 (万平)	23.7	-47.9%	14.1%	15
成都	套数 (套)	2313	-42.8%	3.5%	1606
	成交面积 (万平)	45.0	-39.6%	17.1%	31
青岛	套数 (套)	3799	-9.3%	98.6%	1540
	成交面积 (万平)	45.0	-9.1%	109.0%	18
福州	套数 (套)	0	-100.0%	#DIV/0!	83
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	#DIV/0!	1
济南	套数 (套)	2638	-11.2%	28.5%	1593
	成交面积 (万平)	40.9	40.9%	68.0%	18
宁波	套数 (套)	967	-64.0%	207.0%	320
	成交面积 (万平)	12.0	-61.2%	208.4%	4
南宁	套数 (套)	2513	20.9%	97.4%	966
	成交面积 (万平)	18.5	6.1%	94.8%	7
苏州	套数 (套)	1345	-7.0%	68.5%	595
	成交面积 (万平)	24.4	-22.8%	58.0%	10
无锡	套数 (套)	378	-63.7%	-	317
	成交面积 (万平)	5.4	-54.7%	-	3

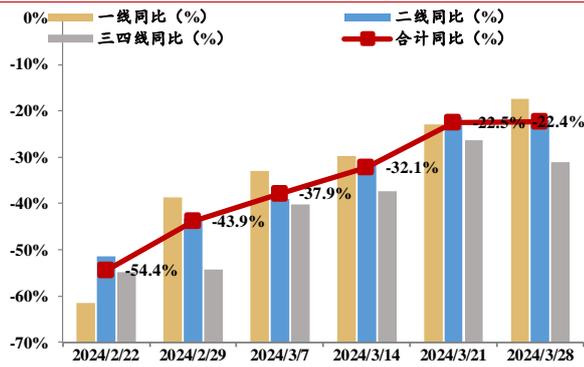
来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

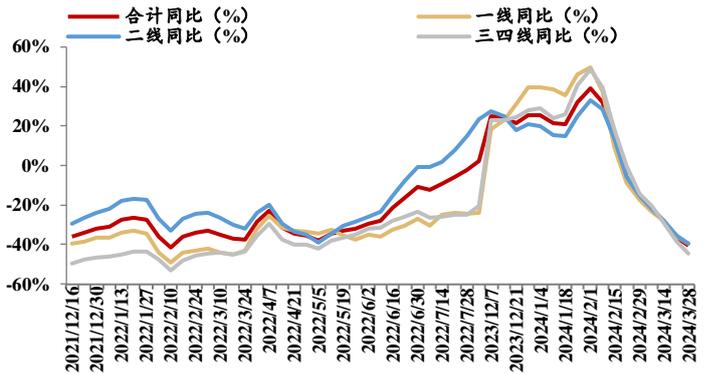
本周(3.22-3.28),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交22079套,同比增速-22.4%,环比增速4.9%;合计成交面积206.7万平方米,同比增速-24.6%,环比增速6.5%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-17.3%、-22%和-31.1%,环比增速为2.6%、8%和-4.1%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-17%、-25.6%和-29.3%,环比增速为1.3%、9.2%和3.4%

图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)

图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均)



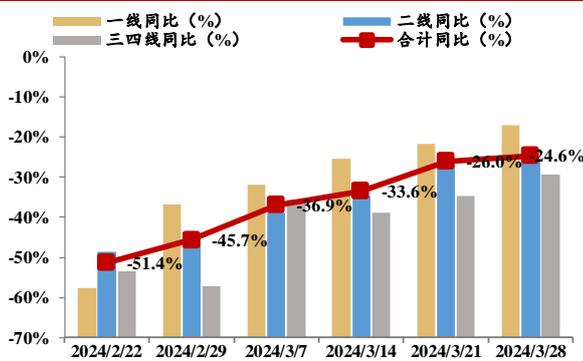
来源: Wind、中泰证券研究所



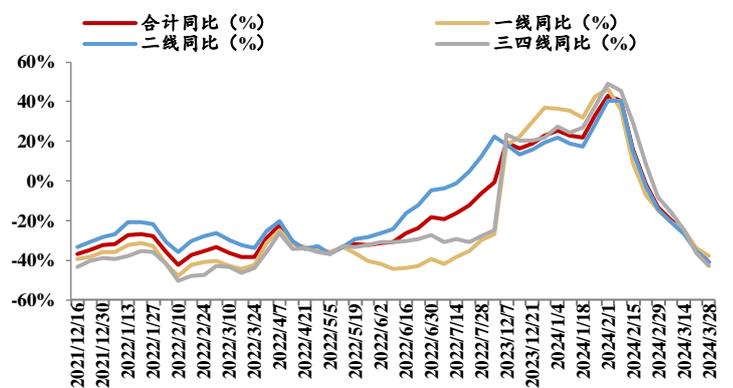
来源: Wind、中泰证券研究所

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

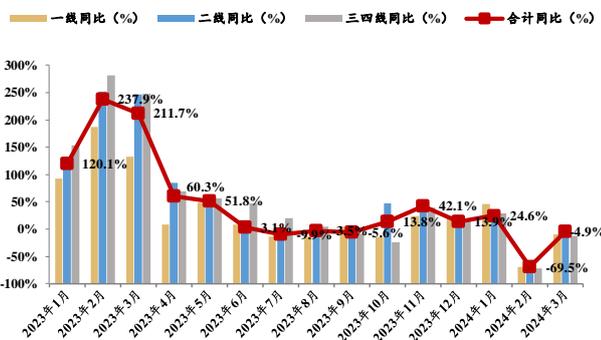


来源: Wind、中泰证券研究所

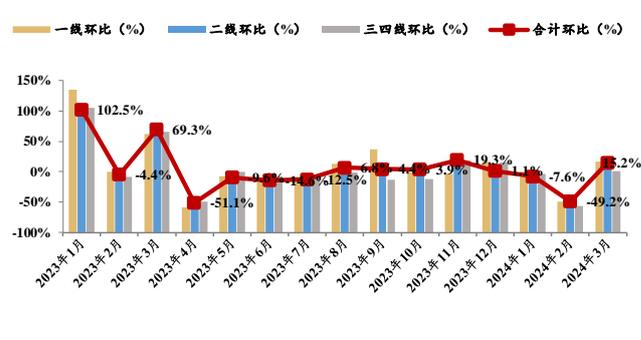
本月至今 (3.1-3.28), 中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 77849 套, 同比增速-4.9%, 环比增速 15.2%; 合计成交面积 726.7 万平方米, 同比增速-5.6%, 环比增速 10%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 -10.1%、-1%和-12%, 环比增速为 16.5%、18.5%和 0.9%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 88.6%、75%和 70.3%, 环比增速为 15.1%、11.7%和-1.8%

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)



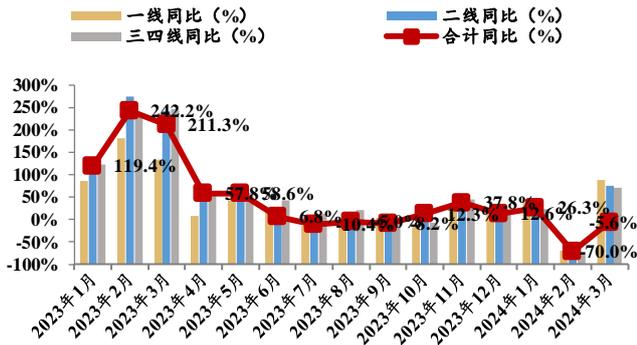
来源: Wind、中泰证券研究所



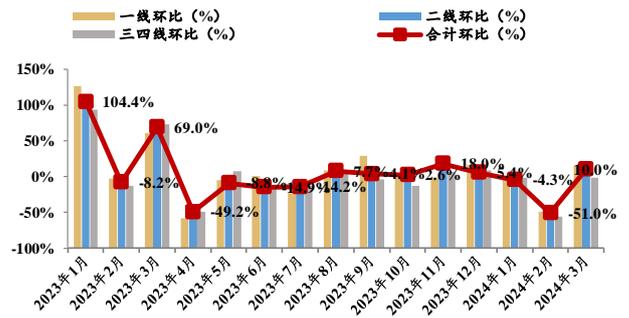
来源: Wind、中泰证券研究所

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)	22079	-22.4%	4.9%	14201
	成交面积 (万平)	206.7	-24.6%	6.5%	134
一线城市	套数 (套)	5054	-17.3%	2.6%	3351
	成交面积 (万平)	43.1	-17.0%	1.3%	29
二线城市	套数 (套)	13975	-22.0%	8.0%	8806
	成交面积 (万平)	130.2	-25.6%	9.2%	83
三四线城市	套数 (套)	3050	-31.1%	-4.1%	2044
	成交面积 (万平)	33.4	-29.3%	3.4%	22
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3958	-24.7%	5.4%	2553
	成交面积 (万平)	33.2	-25.0%	3.5%	22
深圳	套数 (套)	1096	28.0%	-6.4%	798
	成交面积 (万平)	9.8	29.7%	-5.4%	7
杭州	套数 (套)	1380	0.4%	8.2%	683
	成交面积 (万平)	13.4	3.6%	16.3%	6
南京	套数 (套)	2145	-26.8%	8.6%	1401
	成交面积 (万平)	18.7	-26.2%	7.9%	12
成都	套数 (套)	4807	-28.3%	3.0%	3281
	成交面积 (万平)	50.3	-27.2%	2.0%	36
青岛	套数 (套)	1637	-12.0%	9.6%	972
	成交面积 (万平)	16.1	-10.9%	12.4%	10
厦门	套数 (套)	556	-34.6%	8.8%	360
	成交面积 (万平)	6.9	-12.3%	41.5%	4
南宁	套数 (套)	716	-8.2%	1.6%	465
	成交面积 (万平)	6.8	-14.7%	4.5%	4
苏州	套数 (套)	1632	-24.0%	22.0%	955
	成交面积 (万平)	17.9	-13.9%	17.1%	11
无锡	套数 (套)	1102	-13.6%	13.6%	690

	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	622	-38.6%	-4.9%	414
	成交面积 (万平)	5.8	-41.8%	-6.2%	4
扬州	套数 (套)	519	-4.1%	-5.8%	375
	成交面积 (万平)	7.4	50.6%	46.7%	4
佛山	套数 (套)	1542	-16.4%	-2.1%	992
	成交面积 (万平)	16.6	-16.3%	-5.3%	12
金华	套数 (套)	151	-80.3%	-19.7%	110
	成交面积 (万平)	1.6	-82.0%	-8.6%	1
江门	套数 (套)	216	-17.6%	1.4%	152
	成交面积 (万平)	2.0	-42.7%	11.2%	1

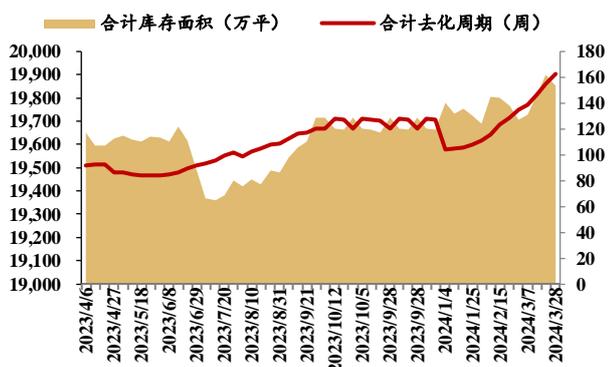
来源: Wind、中泰证券研究所

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

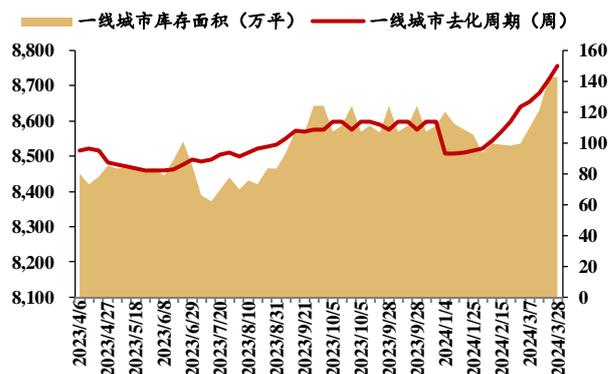
本周 (3.22-3.28), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19854.3 万平方米, 环比增速-0.2%, 去化周期 162.5 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0%、-0.3%、-0.7%, 去化周期分别为 149.9 周、186.9 周、150.7 周。

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

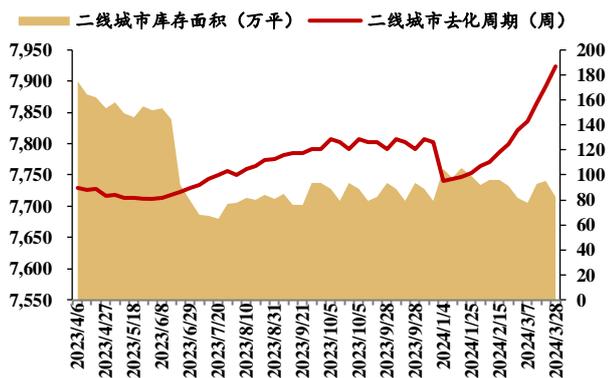
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



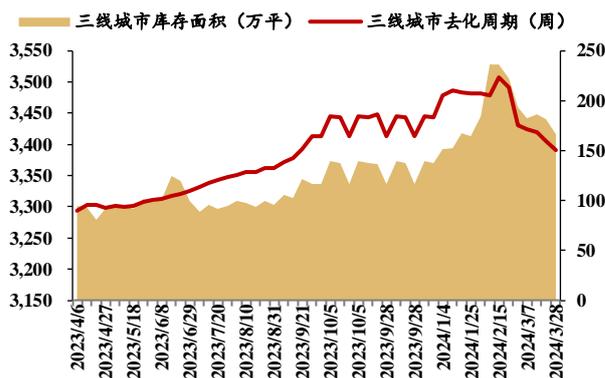
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期

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



来源: Wind、中泰证券研究所

表 27: 17 城库存面积及去化周期

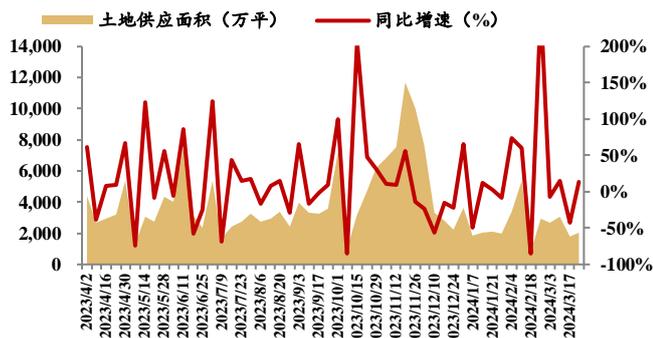
	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19854	-0.2%	122.1	162.5	154.7
一线城市	8724	0.0%	58.2	149.9	140.9
二线城市	7714	-0.3%	41.3	186.9	171.1
三四线城市	3416	-0.7%	22.7	150.7	160.0
重点城市					
北京	2413	-0.2%	18.5	130.6	118.1
上海	2964	-0.1%	21.6	137.2	130.2
广州	2431	0.4%	12.6	192.4	180.2
深圳	916	-0.1%	5.5	167.2	175.9
杭州	739	-3.7%	11.2	66.0	59.2
南京	2830	0.2%	5.7	500.9	425.9
南宁	837	0.0%	6.7	124.4	107.0
福州	1241	0.0%	1.9	664.0	533.0
厦门	298	-1.0%	2.1	143.3	144.7
宁波	418	-2.4%	4.6	91.4	92.1
苏州	1351	0.8%	9.2	147.2	153.1
江阴	0	-	1.2	0.0	0.0
温州	1527	-1.3%	16.4	93.1	102.4
泉州	755	-0.3%	1.0	733.5	627.6
莆田	416	-0.2%	0.7	577.8	542.1
宝鸡	536	-0.3%	3.3	163.8	171.5
东营	182	0.0%	0.0	-	-

来源: Wind、中泰证券研究所

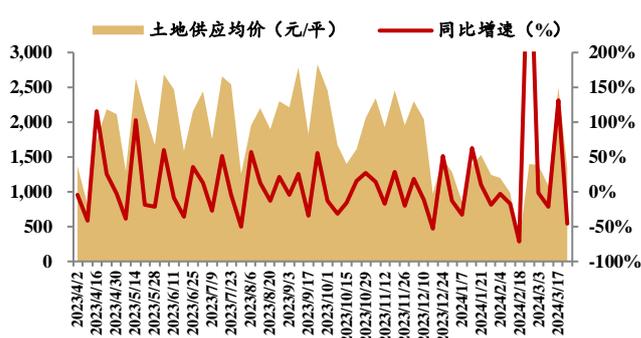
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

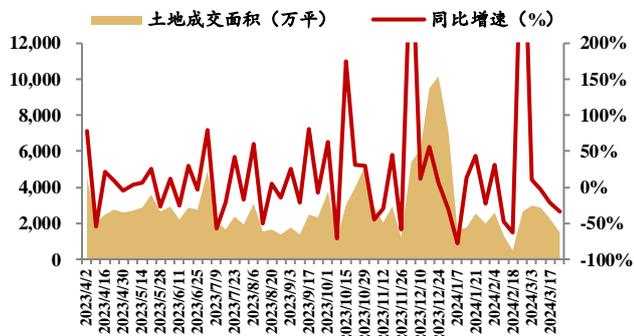
本周 (3.18-3.24), 土地供给方面, 本周供应土地 2007.8 万平方米, 同比增速 13.3%; 供应均价 1337 元/平方米, 同比增速-46.5%。土地成交方面, 本周成交土地 1486.5 万平方米, 同比增速-33.9%; 土地成交金额 287.5 亿元, 同比增速 47.4%。本周土地成交楼面价 1934 元/平方米, 溢价率 6.5%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 8.8%、7.7%、2.2%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积


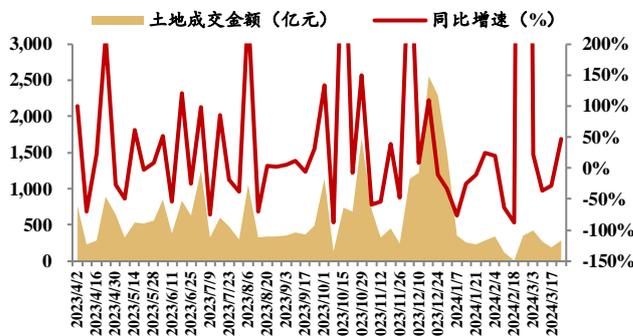
来源: Wind、中泰证券研究所

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

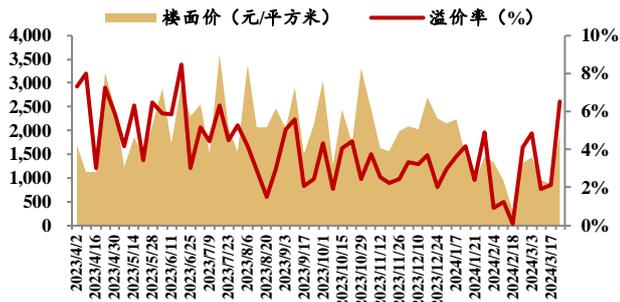
图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积


来源: Wind、中泰证券研究所

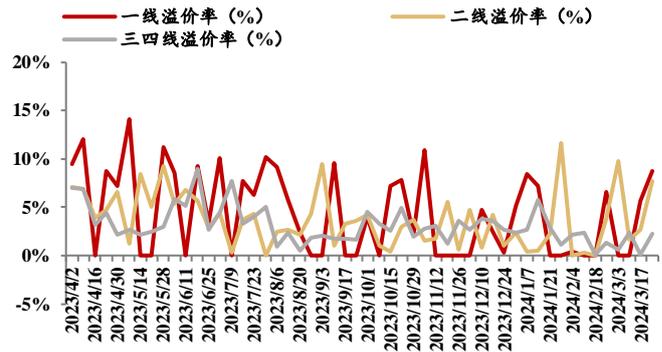
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额


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
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



来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

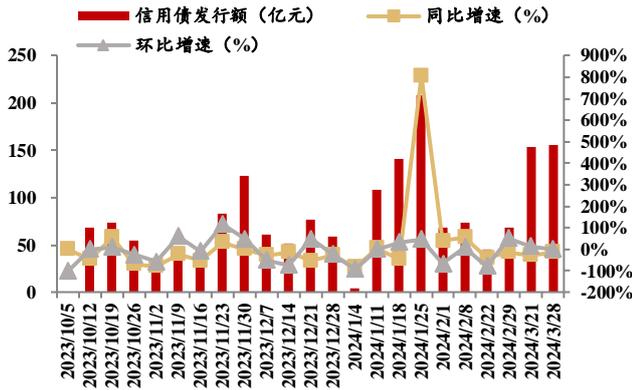
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
招商蛇口	长沙市	岳麓区	82,392.91	173,025.11	103,816.00	80.00	2023-12-05
招商蛇口	西安市	高新区	33,021.70	92,460.76	138,900.00	100.00	2023-12-06
龙湖集团	杭州市	钱塘区	62,334.00	155,835.00	265,287.00	100.00	2023-12-12
龙湖集团	成都市	郫都区	16,077.37	40,193.43	29,140.23	70.00	2023-12-15
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

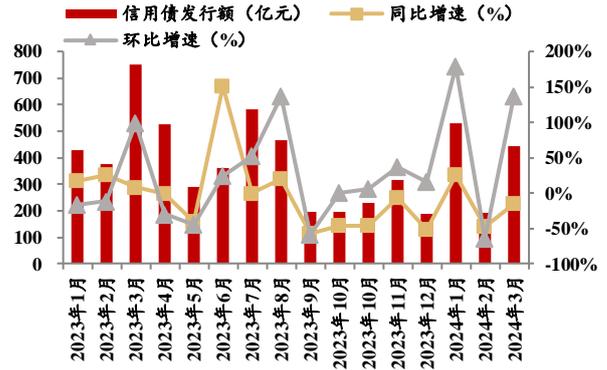
4.5. 房地产行业融资分析

本周(3.22-3.28)房地产企业合计发行信用债 155.9 亿元,同比增速-15.3%,环比增速 1.2%。本月至今(3.1-3.28)房地产企业合计发行信用债 443.84 亿元,同比增速-15.7%,环比增速 137.3%。

图表 35: 房企信用债发行额(周度)
图表 36: 房企信用债发行额(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

3月22日, 国务院常务会议召开, 会议明确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。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、招商蛇口和绿城中国。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。