

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

一线城市持续松绑，一季度市场供需两弱

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均下跌。本周（3.23-3.29）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1.7%，在各板块中位列第 19；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-0.1%，在各板块中位列第 11。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.9%，沪深 300 指数涨跌幅为-0.2%；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-2.3%和-1.2%。

本周杭州二批次土拍呈分化态势。本周（3.23-3.29）全国 300 城宅地成交建面 424 万 m²，单周环比+188%，单周同比-16%，平均溢价率 9%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 3869 万 m²，累计同比-49%；年初至今，华润置地、滨江集团、中建三局、绿城中国、中国铁建的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售集中备案，环比连续三周上升，同比下降且降幅收窄。本周（3.23-3.29）35 个城市商品房成交合计 487 万平方米，周环比+49%，周同比-31%。其中：一线城市周环比+64%，周同比-41%；二线城市周环比+48%，周同比-27%；三四线城市周环比+16%，周同比-32%。

本周二手房成交环比上升，同比下降，春节后二手房持续修复中。本周（3.23-3.29）15 个城市二手房成交合计 206 万平方米，周环比+2%，周同比-24%。其中：一线城市周环比+2%，周同比-26%；二线城市周环比+3%，周同比-24%；三四线城市周环比-17%，周同比-5%。

一线城市政策调控持续趋松。近期，上海、深圳在土地端分别优化及废止了“7090”政策，商品房更加市场化；北京在需求端废止了 2021 年 8 月颁布的“离异 3 年内不得京内购房”文件，释放部分需求。我们认为一线城市陆续松绑是对 3 月 22 日的国常会提出“要进一步优化房地产政策，有效激发潜在需求”的积极响应，有助于满足刚性需求和多样化改善性住房需求，表明为适应当前我国房地产市场供求关系已发生巨大变化，以往在楼市过热时期出台的一系列限制性政策措施，正在被逐渐优化或取消，预计后续政策将持续放松。同时广州城中村改造已正式立法，对改造过程中各环节堵点痛点进行了规范，亦为其他城市提供了典范，预计城中村改造进度有望提速，有利于托底地产投资及需求。

一季度市场供需两端较为疲软。根据克而瑞，在供给端，重点 30 城 3 月新房供应 993 万方，单月环比+175%，同比-51%，一季度整体供应量 2095 万方，环比-44%，同比-38%，主因部分城市的房地产市场持续深度调整，房企以销定投以销定产，投资及供给大幅减少。在需求端，受到供给约束、23 年高基数、当前市场热度一般等因素影响，3 月小阳春成色不足，重点 30 城 3 月新房成交 991 万方，环比+92%，同比-56%，一季度整体成交量 2412 万方，环比-43%，同比-52%。从城市能级看，一线城市的供需均强于二三线城市。新房市场低位持续筑底，有待政策进一步支持。

投资建议

继政府工作报告及国常会定调后，一线城市政策调控持续放松，同时一季度市场供需两端的表现均较为疲软，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

一季度市场供需两弱.....	4
一线城市持续松绑.....	6
行情回顾.....	6
地产行情回顾.....	6
物业行情回顾.....	7
数据跟踪.....	8
宅地成交.....	8
新房成交.....	9
二手房成交.....	11
重点城市库存与去化周期.....	12
地产行业政策和新闻.....	13
地产公司动态.....	18
物管行业政策和新闻.....	20
非开发公司动态.....	20
行业估值.....	22
风险提示.....	24

图表目录

图表 1: 2024 年 3 月及一季度重点 30 城新房住宅供应情况.....	4
图表 2: 2024 年 3 月及一季度重点 30 城新房住宅成交情况.....	5
图表 3: 一线城市近期政策情况.....	6
图表 4: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 5: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	6
图表 6: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	7
图表 7: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	7
图表 8: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	7
图表 9: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	7
图表 10: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	7
图表 11: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	8
图表 12: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m ²) 及同比.....	8
图表 13: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	9
图表 14: 35 城新房成交面积及同比增速.....	9

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

一季度市场供需两弱

一季度市场供需两端较为疲软。根据克而瑞，在供给端，重点30城3月新房供应993万方，单月环比+175%，同比-51%，一季度整体供应量2095万方，环比-44%，同比-38%，主因部分城市的房地产市场持续深度调整，房企以销定投以销定产，投资及供给大幅减少。在需求端，受到供给约束、23年高基数、当前市场热度一般等因素影响，3月小阳春成色不足，重点30城3月新房成交991万方，环比+92%，同比-56%，一季度整体成交量2412万方，环比-43%，同比-52%。从城市能级看，一线城市的供需均强于二三线城市。新房市场低位持续筑底，有待政策进一步支持。

图表1: 2024年3月及一季度重点30城新房住宅供应情况

能级	城市	3月	环比	同比	一季度	环比	同比
一线	北京	66	1207%	-12%	82	-41%	-37%
	上海	70	409%	-28%	130	-61%	-26%
	广州	62	448%	-40%	100	-35%	-34%
	深圳	60	211%	1%	92	-41%	-6%
	合计	257	423%	-23%	403	-48%	-27%
二三线	成都	112	175%	-55%	261	-23%	-32%
	西安	83	145%	17%	177	-34%	37%
	天津	62	168%	-48%	132	-30%	-36%
	杭州	80	440%	-31%	132	-58%	-46%
	武汉	63	341%	-59%	109	-41%	-49%
	佛山	40	223%	-53%	85	3%	-34%
	青岛	25	52%	-66%	74	-29%	-41%
	济南	30	232%	-57%	64	-41%	-48%
	长沙	16	-20%	-71%	60	-59%	-37%
	苏州	33	268%	-63%	59	-58%	-52%
	重庆	18	15%	-74%	57	-44%	-52%
	郑州	22	162%	-15%	53	-23%	-3%
	珠海	13	76%	-62%	47	-50%	15%
	南京	14	104%	-78%	43	-66%	-65%
	东莞	8	-12%	-77%	42	-35%	-28%
	南宁	15	-15%	-78%	39	-54%	-62%
	合肥	16	256%	-77%	37	-57%	-70%
	宁波	16	673%	-62%	36	-39%	-52%
	长春	24	364%	-19%	36	-59%	-20%
	无锡	4	-61%	-84%	28	-56%	-45%
	昆明	14	70%	-61%	28	-41%	-42%
	常州	11	32%	-45%	24	-56%	-52%
嘉兴	9	169%	-61%	22	10%	-36%	
厦门	2	-47%	-95%	16	-63%	-66%	
徐州	3	-3%	-90%	15	-57%	-71%	
福州	5	-17%	-61%	14	-60%	-63%	
合计	736	136%	-57%	1692	-43%	-40%	
总计		993	175%	-51%	2095	-44%	-38%

来源：克而瑞，国金证券研究所 注：3月数据根据3月前25日左右数据预估得到

图表2: 2024年3月及一季度重点30城新房住宅成交情况

能级	城市	3月	环比	同比	一季度	环比	同比
一线	北京	31	108%	-53%	87	-43%	39%
	上海	56	224%	-44%	118	-40%	53%
	广州	60	138%	-46%	126	-38%	-44%
	深圳	25	105%	-41%	64	-40%	-29%
	合计	171	147%	-46%	395	-40%	-44%
二三线	成都	103	60%	-26%	277	-36%	-18%
	西安	62	20%	-20%	180	-44%	-4%
	天津	66	67%	-56%	155	-35%	-51%
	杭州	41	78%	-72%	116	-63%	-66%
	武汉	52	132%	-67%	112	-61%	-68%
	青岛	36	18%	-74%	108	-39%	-59%
	重庆	40	40%	-49%	104	-31%	-49%
	济南	51	237%	-40%	100	-11%	-51%
	佛山	41	139%	-60%	89	-31%	-58%
	郑州	28	94%	-61%	78	-41%	-58%
	苏州	25	73%	-67%	71	-46%	-55%
	长春	44	493%	-21%	69	-45%	-42%
	长沙	25	123%	-71%	60	-59%	-68%
	宁波	37	319%	-25%	60	-2%	-43%
	昆明	19	43%	-63%	55	-34%	-54%
	南京	23	130%	-76%	51	-61%	-73%
	南宁	20	83%	-70%	46	-59%	-68%
	合肥	18	63%	-67%	44	-51%	-65%
	珠海	15	50%	-62%	42	-31%	-42%
	常州	16	62%	-56%	40	-14%	-51%
	无锡	15	115%	-67%	39	-28%	-51%
	东莞	16	92%	-58%	39	-36%	-53%
徐州	11	45%	-68%	29	-48%	-65%	
厦门	8	87%	-75%	21	-61%	-60%	
福州	5	-5%	-75%	19	-53%	-64%	
嘉兴	4	56%	-79%	13	-43%	-66%	
合计	820	83%	-58%	2017	-44%	-53%	
总计		991	92%	-56%	2412	-43%	-52%

来源: 克而瑞, 国金证券研究所 注: 3月数据根据3月前25日左右数据预估得到

一线城市持续松绑

一线城市政策调控持续趋松。近期，上海、深圳在土地端分别优化及废止了“7090”政策（2006年住建部要求新审批、新开工的商品住房总面积中，套型建筑面积90平以下住房面积所占比重必须达到70%以上），商品房更加市场化；北京在需求端废止了2021年8月颁布的“离异3年内不得京内购房”文件，释放部分需求。我们认为一线城市陆续松绑是对3月22日的国常会提出“要进一步优化房地产政策，有效激发潜在需求”的积极响应，有助于满足刚性需求和多样化改善性住房需求，表明为适应当前我国房地产市场供求关系已发生巨大变化，以往在楼市过热时期出台的一系列限制性政策措施，正在被逐渐优化或取消，预计后续政策将持续放松。同时广州城中村改造已正式立法，对改造过程中各环节堵点痛点进行了规范，亦为其他城市提供了典范，预计城中村改造进度有望提速，有利于托底地产投资及需求。

图表3：一线城市近期政策情况

时间	城市	主要内容
3月20日	上海	以往上海多层、小高层、高层的中小套型住宅建筑面积上限分别为90平、95平和100平，中小套型占比为60%-80%。根据今年首批首轮出让土地的公开信息，此次出让地块中，多层、小高层、高层的中小套型住宅建筑面积上限升至100平、110平和120平，中小套型占比降至50%-70%。
3月26日	深圳	深圳市规自局发布关于停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》的通知，此举意味着“7090政策”的户型比例要求在深圳正式退出。
3月27日	北京	废止“夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房”。
3月29日	广州	《广州市城中村改造条例》经广东省十四届人大常委会第九次会议审议批准，成为全国首个专门针对城中村改造的地方性法规条例。《条例》明确了城中村改造的资金来源渠道和优惠政策清单，补偿方案异议“过半数”应开听证会，征求意见稿中补偿安置方案需“三分之二”同意被取消等。

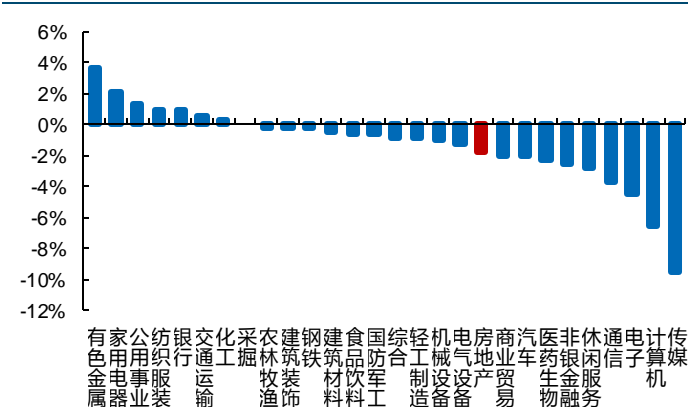
来源：上海政府官网，广东发布，界面新闻，每日经济新闻，国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

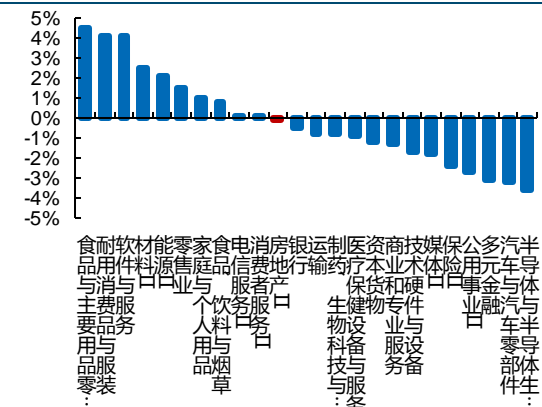
本周申万A股房地产板块涨跌幅为-1.7%，在各板块中位列第19；WIND港股房地产板块涨跌幅为-0.1%，在各板块中位列第11。本周地产涨跌幅前5名为中国国贸、易居企业控股、绿景中国地产、京投发展、ESR，涨跌幅分别为+17.8%、+17.6%、+17.2%、+14.7%、+12.3%；末5名为德信中国、绿地香港、花样年控股、珠光控股、迪马股份，涨跌幅分别为-16.9%、-16.3%、-13.9%、-13.5%、-12.5%。

图表4：申万A股房地产板块本周涨跌幅排序



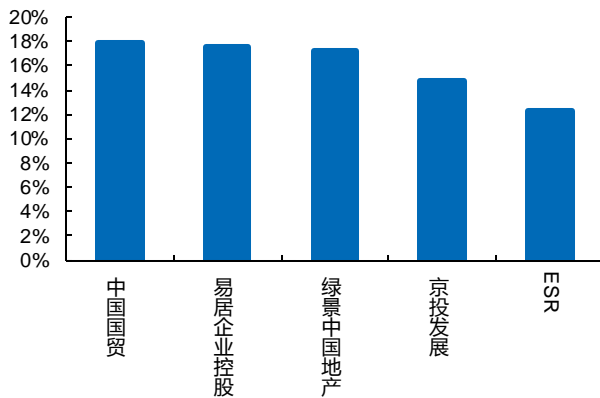
来源：wind，国金证券研究所

图表5：WIND港股房地产板块本周涨跌幅排序

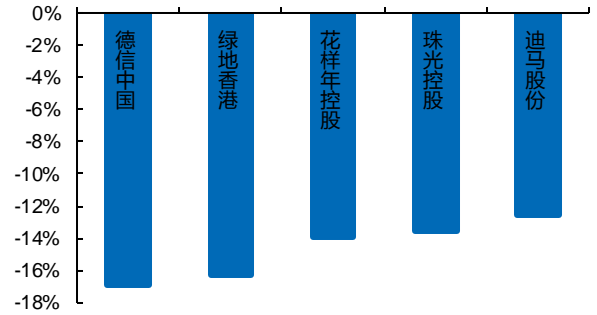


来源：wind，国金证券研究所

图表6: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表7: 本周地产个股涨跌幅末5名



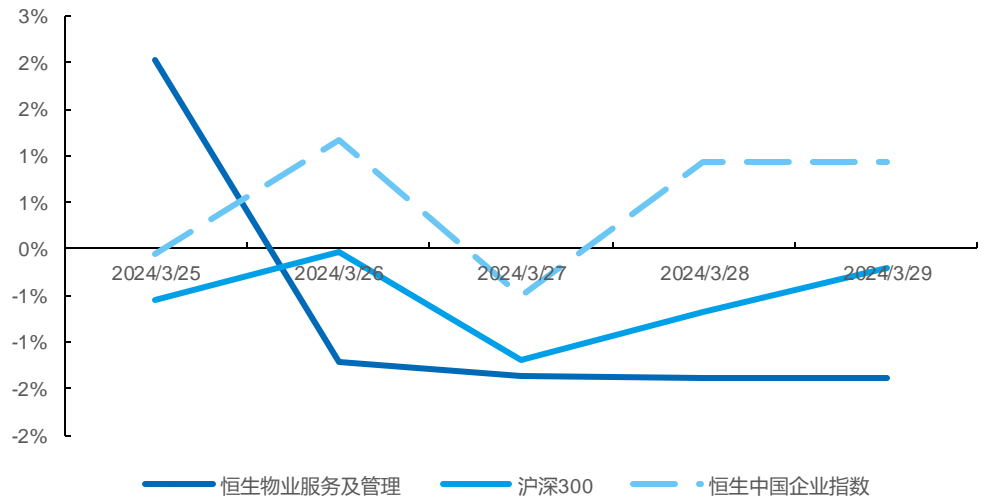
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

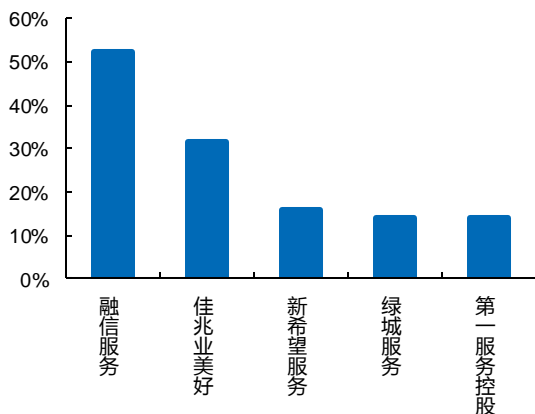
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.9%，沪深300指数涨跌幅为-0.2%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-2.3%和-1.2%。本周物业涨跌幅前5名为融信服务、佳兆业美好、新希望服务、绿城服务、第一服务控股，涨跌幅分别为+52.2%、+31.5%、+15.7%、+14.1%、+14%；末5名为建业新生活、中海物业、合景悠活、宝龙商业、彩生活，涨跌幅分别为-32.4%、-25%、-12%、-7.5%、-6.9%。

图表8: 本周恒生指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

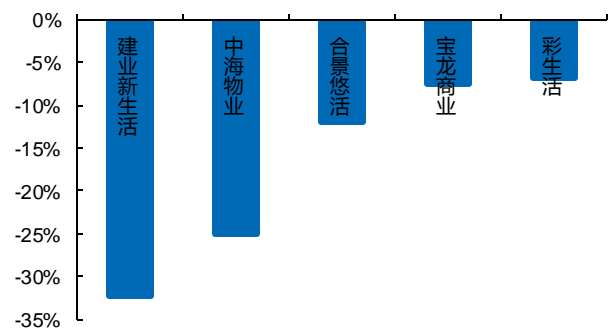


来源: wind, 国金证券研究所

图表9: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表10: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

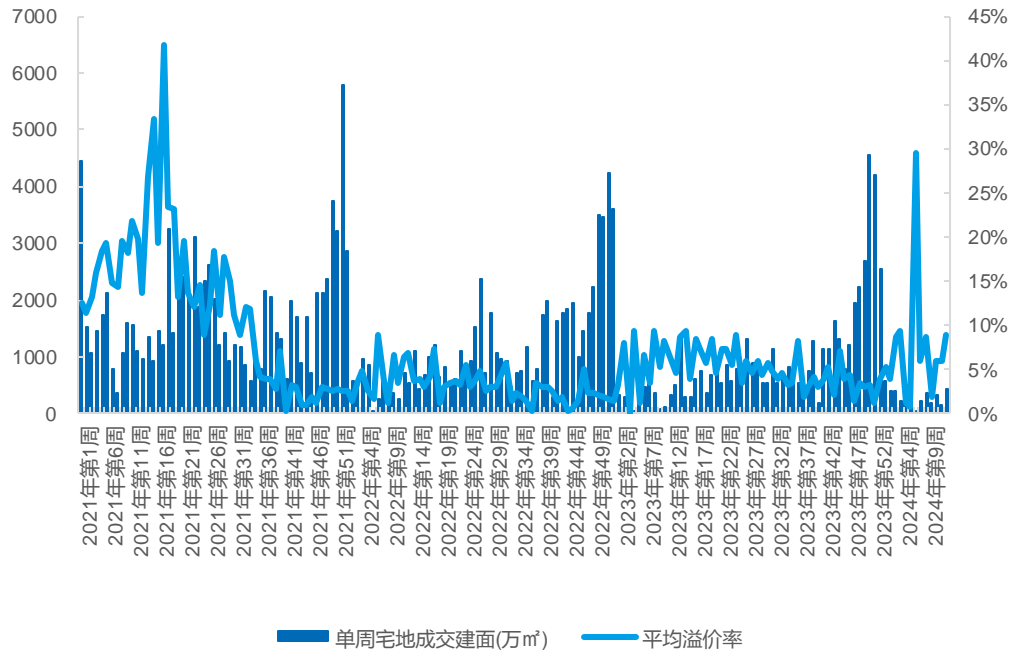
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

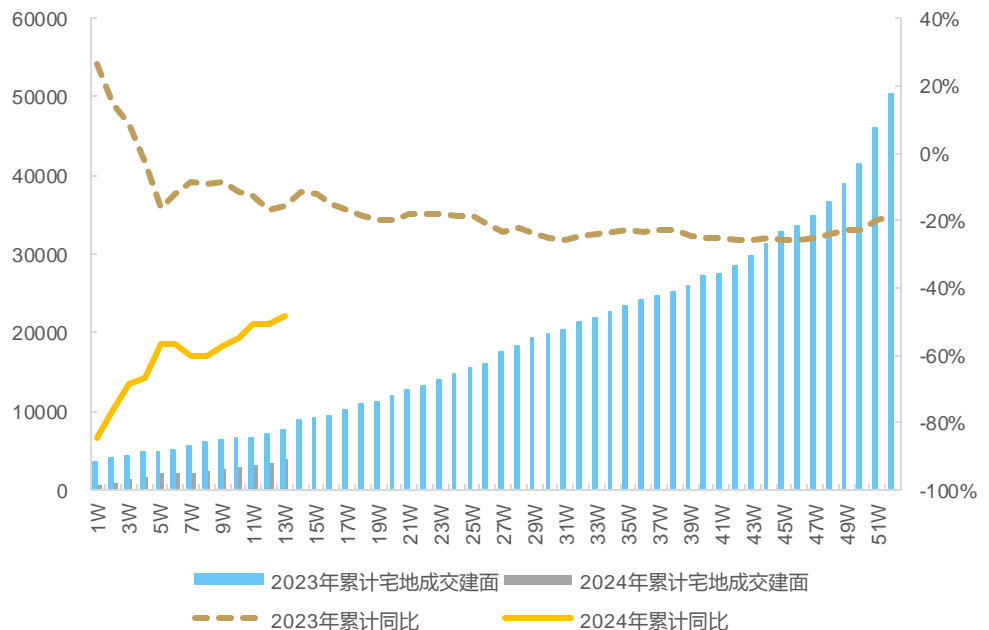
根据中指研究院数据，2024年第13周，全国300城宅地成交建面424万 m^2 ，单周环比188%，单周同比-16%，平均溢价率9%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面3869万 m^2 ，累计同比-49%；年初至今，华润置地、滨江集团、中建三局、绿城中国、中国铁建的权益拿地金额位居行业前五，分别为136、103、99、97、92亿元。

图表11：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12：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13: 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	滨江集团	5	103	35	40	24	28669
3	中建三局	5	99	36	49	5	25769
4	绿城中国	7	97	44	44	13	21942
5	中国铁建	15	92	122	134	6	8883
6	石家庄城投集团	29	78	172	173	0	4531
7	国贸地产	3	68	15	20	17	47050
8	招商蛇口	2	65	35	35	16	18734
9	中国雄安集团	5	54	163	164	0	3328
10	北京住总集团	3	54	25	25	0	21656
11	保利发展	5	47	53	61	3	8264
12	建发房产	3	43	24	24	6	17730
13	中建五局	2	39	11	11	14	36296
14	京能置业	1	38	9	9	15	42573
15	中国中铁	9	35	38	70	5	8444
16	杭州西湖房地产	2	32	11	11	19	28215
17	湖南运达	1	30	18	18	47	16180
18	济南高新控股	7	30	63	63	0	4718
19	中建东孚	1	27	10	10	5	27974
20	大悦城	3	26	16	34	9	21661

来源: 中指研究院, 国金证券研究所 注: 截至2024年第13周(3月29日)

新房成交

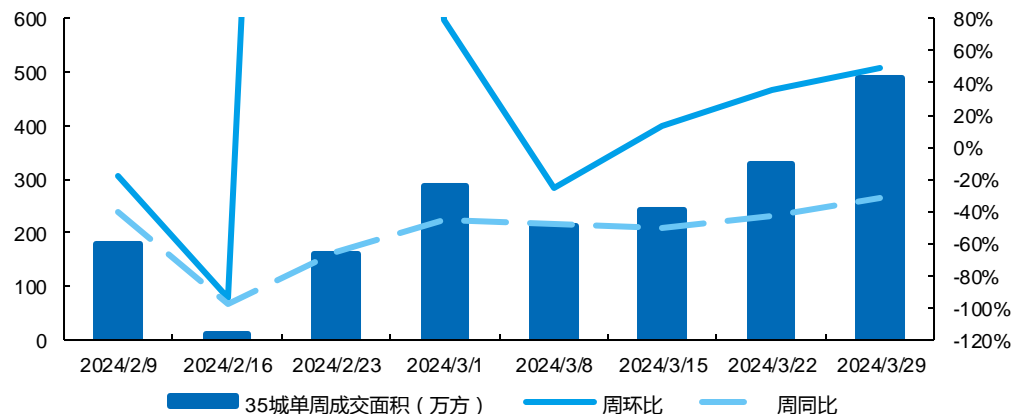
根据wind数据, 本周(3月23日-3月29日)35个城市商品房成交合计487万平方米, 周环比+49%, 周同比-31%, 月度累计同比-43%, 年度累计同比-37%。其中:

一线城市: 周环比+64%, 周同比-41%, 月度累计同比-45%, 年度累计同比-35%;

二线城市: 周环比+48%, 周同比-27%, 月度累计同比-44%, 年度累计同比-39%;

三四线城市: 周环比+16%, 周同比-32%, 月度累计同比-28%, 年度累计同比-18%。

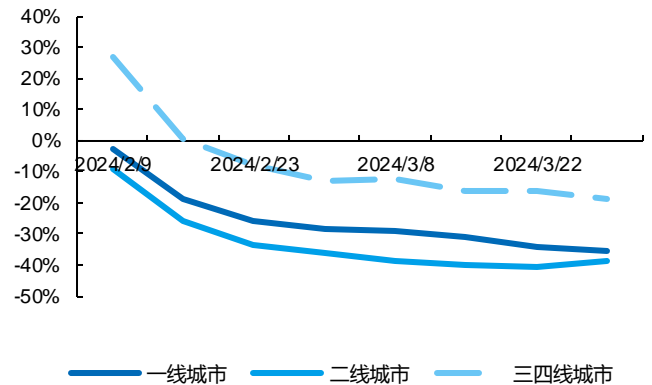
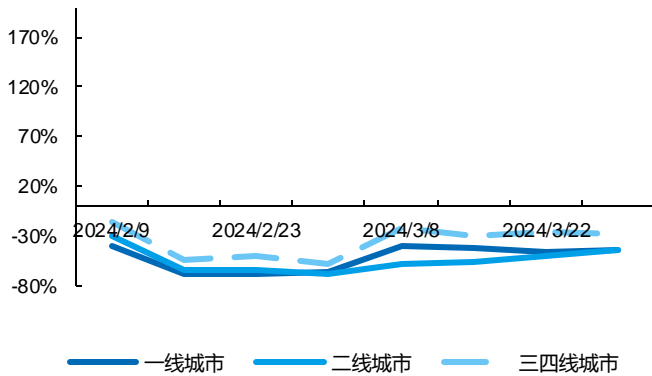
图表14: 35城新房成交面积及同比增速



来源: wind, 国金证券研究所

图表15: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比

图表16: 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17: 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	26.3	76%	-40%	73.3	-45%	238	-16%
上海	45.0	61%	-28%	116.8	-35%	272	-42%
广州	23.7	52%	-57%	70.8	-49%	162	-37%
深圳	10.6	79%	-42%	27.7	-61%	64	-48%
杭州	45.5	232%	73%	69.7	-26%	154	-42%
宁波	10.8	61%	-68%	26.3	-62%	59	-52%
南京	9.5	46%	-63%	29.7	-72%	72	-68%
苏州	31.9	101%	8%	63.6	-30%	129	-35%
武汉	22.1	-6%	-57%	78.1	-60%	236	-47%
济南	45.6	81%	51%	117.8	-6%	253	-21%
青岛	40.8	63%	-37%	99.8	-42%	244	-33%
成都	52.1	26%	-28%	172.2	-38%	451	-30%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	20.0	16%	-55%	67.8	-56%	180	-42%
南宁	20.4	83%	18%	44.4	-47%	87	-53%
无锡	5.4	16%	-55%	19.2	-60%	47	-53%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.2	133%	-76%	0.5	-83%	2	-64%
温州	37.3	69%	-30%	80.0	-30%	217	-25%
金华	6.1	-52%	-48%	25.7	-11%	40	38%
惠州	3.3	-43%	-44%	15.1	-43%	31	-49%
泉州	0.9	-10%	140%	2.2	-39%	13	235%
扬州	2.8	21%	-50%	8.9	-62%	32	-39%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.5	23%	-62%	4.7	-59%	12	-41%
汕头	3.5	-13%	38%	14.5	33%	38	26%
江门	4.8	93%	-29%	13.1	-46%	39	-36%
清远	5.1	-18%	-	21.4	-	50	-

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
莆田	0.5	10%	-80%	2.0	-72%	9	-50%
芜湖	3.1	35%	-73%	10.8	-55%	32	-43%
岳阳	6.3	21%	-4%	20.7	-21%	41	-20%
韶关	2.4	45%	21%	6.5	0%	15	-48%

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

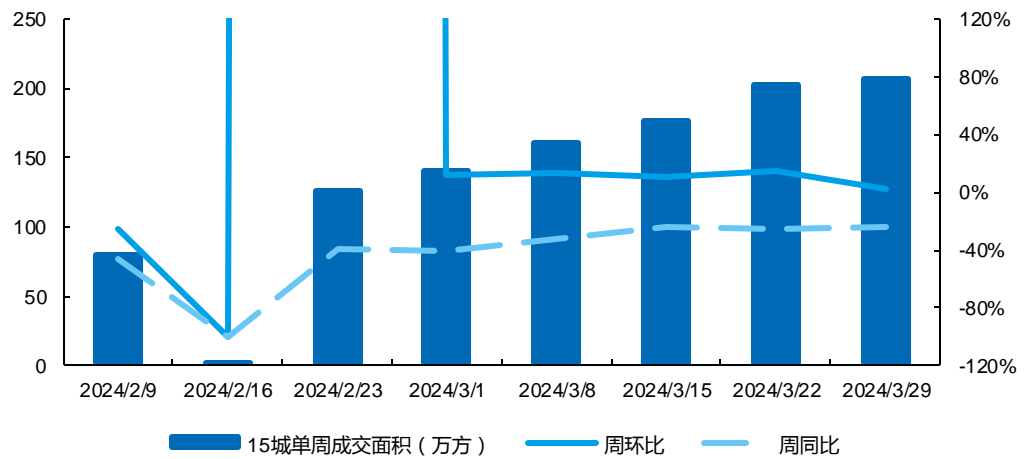
根据 wind 数据, 本周 (3 月 23 日-3 月 29 日) 15 个城市二手房成交合计 206 万平方米, 周环比+2%, 周同比-24%, 月度累计同比-29%, 年度累计同比-16%。其中:

一线城市: 周环比+2%, 周同比-26%, 月度累计同比-29%, 年度累计同比-19%;

二线城市: 周环比+3%, 周同比-24%, 月度累计同比-31%, 年度累计同比-16%;

三四线城市: 周环比-17%, 周同比-5%, 月度累计同比+3%, 年度累计同比-2%。

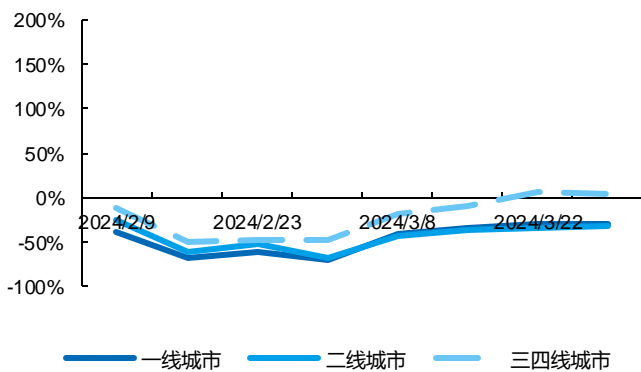
图表 18: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



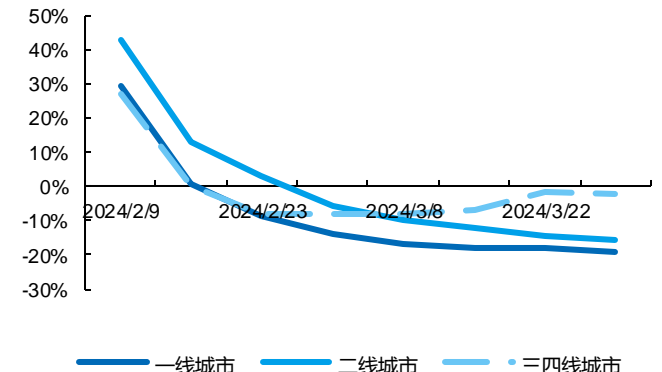
来源: wind, 国金证券研究所

图表 19: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表 20: 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 21: 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	36.0	10%	-29%	126.9	-34%	308	-26%
深圳	8.0	-23%	-13%	39.0	-4%	98	15%
杭州	11.7	-1%	-11%	41.1	-27%	90	-16%
南京	19.3	9%	-25%	68.9	-33%	177	-22%

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
苏州	18.0	14%	-19%	58.9	-32%	171	-7%
成都	49.6	-5%	-27%	202.4	-28%	496	-15%
厦门	6.9	42%	-16%	20.4	-39%	59	-16%
南宁	6.9	9%	-18%	25.7	-9%	54	-2%
青岛	16.1	17%	1%	56.4	-25%	134	-12%
佛山	16.8	-2%	-21%	64.7	-30%	171	-10%
东莞	6.0	-2%	-37%	22.7	-45%	64	-26%
金华	1.7	-26%	-83%	6.2	-78%	17	-59%
江门	2.2	24%	-41%	7.5	-39%	20	-22%
扬州	5.1	-30%	-8%	21.7	-8%	45	-16%
衢州	1.6	-8%	-	7.7	-	17	-

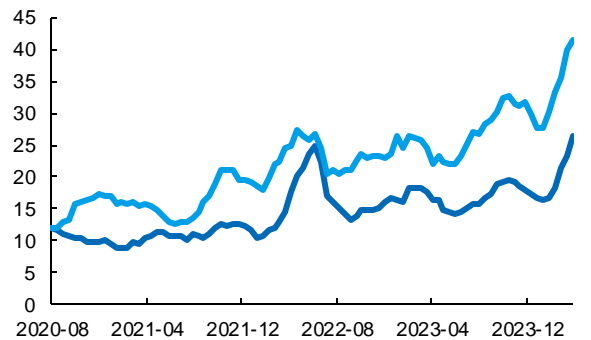
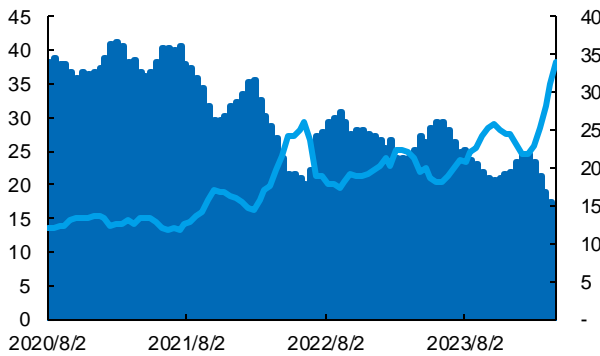
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

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 亿平方米, 环比+0.4%, 同比+2%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 33.9 月, 较上周+1 个月, 较去年同比+14 个月。

图表 22: 12 城商品房的库存和去化周期

图表 23: 12 城各城市能级的库存去化周期



■ 商品房销售面积 (万方/日) — 商品房去化周期 (月)

— 一线城市去化周期 (月) — 二线城市去化周期 (月)

来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 24: 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	2,429	-9%	2.6	30.6	2.89
上海	785	39%	3.1	8.5	0.26
广州	2,437	10%	1.8	45.2	2.39
深圳	914	5%	0.7	42.5	2.20
杭州	842	7%	1.7	16.1	1.65
南京	2,829	-1%	0.8	117.6	17.16
苏州	1,343	-2%	1.4	31.4	-4.76
福州	1,241	-8%	0.2	166.9	36.35
南宁	837	0%	1.0	28.8	3.54
泉州	761	11%	0.1	170.8	-3.32
温州	1,521	6%	2.4	21.0	-2.94
莆田	416	16%	0.1	135.0	5.07

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25: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/3/25	日照	<p>符合条件的新市民（含城乡二孩及以上家庭）、青年人才等可以申请政府发放的购房优惠券补贴，补贴数额为购房款总额的 20%，购买现房并直接办证的，优惠券可用于抵顶首付款的 50%。同时，《若干措施》规定，除执行落实国家和省关于调整房地产交易环节契税和个人所得税优惠政策外，发布之日起至 2024 年 12 月 31 日前，新购买面积为 90—144 平方米的新建商品住房（仅限现房，不含预售房屋），缴纳契税并办理不动产权证的，给予购房补贴，补贴标准为实际缴纳的契税与按 1% 税率计算的差额。2024 年 12 月 31 日前，缴纳契税并办理商品住房、拆迁分户房不动产权证书的自然人（多产权人的，为第一顺位自然人），按照实际承担契税额 50% 的比例发放不动产办证消费券（本项政策与本文件其他条款政策不能重复享受）。《若干措施》在公积金方面也提出了 6 项支持政策，2025 年 3 月 31 日前，在日照市购买首套和二套自住住房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度保持一致。借款人及配偶双方满足贷款条件的，最高贷款额度由 60 万元提高至 80 万元；单方满足贷款条件的，最高贷款额度由 40 万元提高至 60 万元。对于生育二孩及以上家庭，借款人及配偶双方满足贷款条件的，最高贷款额度提高至 100 万元，单方满足贷款条件的，最高贷款额度提高至 80 万元。此外，使用住房公积金贷款购买装配式住宅、高品质住宅，最高贷款额度上浮 20%，即借款人及配偶双方满足贷款条件的，最高贷款额度提高至 96 万元，单方满足贷款条件的，最高贷款额度提高至 72 万元。高品质住宅以住建部门认定为准。</p>
2024/3/25	西双版纳	<p>一是调整提高住房公积金贷款金额不高于借款人（及配偶）住房公积金缴存余额合计的倍数。调整前，住房公积金贷款金额不高于借款人（及配偶）住房公积金缴存余额合计的 10 倍。调整后，住房公积金贷款金额不高于借款人（及配偶）住房公积金缴存余额合计的 20 倍。二是调整提高住房公积金贷款额度。调整前，贷款额度为双职工最高 60 万元，单职工最高 50 万元。调整后，贷款额度为双职工最高 80 万元，单职工最高 60 万元。三是落实多子女家庭住房公积金贷款支持政策。按照新政，生育二孩的住房公积金缴存职工家庭购买首套住房的住房公积金贷款额度在我州最高贷款限额的基础上上浮 10%，生育三孩及多子女住房公积金缴存职工家庭购买首套住房的住房公积金贷款额度在我州最高贷款限额的基础上上浮 20%。因婚姻关系变更重组家庭承担两个（含）以上未成年子女抚养义务的，可参照执行。在调整优化住房公积金提取政策方面，调整缴存职工租房提取住房公积金政策，缴存职工租住商品住房的，提供当地房地产管理部门出具的提取申请人和配偶无房证明。租住公共租赁住房的，提供房屋租赁合同和租金缴纳证明。同时，在西双版纳州住房公积金管理中心正常偿还住房公积金贷款本息的借款人（含共同借款人），可以申请办理“按月冲还贷”提取业务。</p>
2024/3/26	台州	<p>扩大台州市住房公积金人才贷款优惠政策适用范围。将技能型人才列入台州市住房公积金人才优惠政策适用范围，扩大高校毕业生享受住房公积金贷款优惠政策范围。同时，加大对台州市人才的住房公积金贷款支持力度。高层次人才、技能型人才、高校毕业生符合住房公积金贷款申请条件，在台州购买首套商品住房，使用人才房票补贴支付购房款后，加大住房公积金贷款支持力度，优化升级后的贷款额度按照以下标准执行。一，将高层次人才住房公积金贷款额度从最高可贷款额度的 3 倍调整为全额可贷，优化升级后的以下类型人才在扣除人才房票补贴和住房公积金提取金额后，在规定比例范围内，可全额享受住房公积金贷款：台州市高层次人才分类目录内特优及以上高层次人才；新引进担任本市学校、医院主要负责人（非项目合作模式）的地市级以上名校长、三级医院优秀院长；新引进担任本市高校二级学院院长的国内外高校院所知名专家；县（市、区）专项高级层次目录高级人才；台州湾新区全职新引进或新认定的高级人才。二，将全日制博士、在职博士的住房公积金贷款额度调整为当前本市最高贷款限额的 1.5 倍，技能型人才享受同等的公积金贷款支持额度，优化升级后的以下类型人才在扣除人才房票补贴和住房公积金提取金额后，在规定比例范围内，贷款额度可按照当前本市最高贷款限额的 1.5 倍计算。涉及评为四星、五星“台州技工”和浙江工匠；新引进出站留台博士后；新引进全日制博士、在职博士。三，扩大高校毕业生享受住房公积金贷款优惠政策范围，优化升级后的以下人才在扣除人才房票补贴和住房公积金提取金额后，在规定比例范围内，贷款额度可按照当前</p>

时间	城市/机构	内容
		<p>本市最高贷款限额计算,不受贷款计算公式影响。涉及新引进全日制硕士毕业生;新引进本科(技师)毕业生;新引进专科(高级工)毕业生。</p> <p>一、住房公积金贷款住房套数认定标准:关于住房公积金个人住房贷款住房套数认定标准,是指缴存人、房屋共有人及其家庭在申请住房公积金个人住房贷款时,在贵港市范围内拥有的住房套数(不含已卖出、已赠与、已析产及农村宅基地自建住房)。二、改善性二套住房贷款范围:有下列情形之一的,视同对借款人执行第二套差别化住房公积金贷款政策:1.借款人首次申请使用住房公积金贷款购建自住住房时,其家庭已在贵港市辖区(含三区两县市)内且已在广西云原生不动产登记管理平台中登记有一套住房的。2.借款人在全国范围内已使用过一次住房公积金贷款购建自住住房且已结清满六个月,又再次申请住房公积金贷款购建自住住房的。3.贷款人通过查询征信记录、面测、面谈(必要时家访)等形式的尽责调查,确信借款人家庭在我市已有一套住房的。三、不支持向购建第三套及以上住房或在全国范围内已使用过两次及以上住房公积金贷款的缴存人家庭发放贷款。不支持向在全国范围内尚有未结清住房公积金贷款的家庭再次发放贷款。</p> <p>提升最高额度,住房公积金双缴职工购买新建商品房(包括新建的期房和现房)的,最高贷款额度由60万元提高到70万元;符合我市人才引进新政的单缴职工购买新建商品房的最高贷款额度由60万元提高到70万元。增加可贷额度,对于住房公积金缴存余额较少的职工,如具备足够的偿还能力,可以采取增加其他住房抵押或他人公积金质押的方式,增加可贷额度。优化住房套数认定标准。住房公积金贷款的住房套数按借款人和配偶在购房所在市城区或县(市)不动产部门登记的住房套数,加上未结清的住房商业按揭贷款笔数进行认定。扩大“可取可贷”范围。在本市购买住房为首套房和二套房的,均可享受“可取可贷”政策;且办理贷款时一并办理提取业务的,不受提取次数限制。调整购房提取政策。购房提取住房公积金次数限制调整为:缴存人及配偶因购买(建造、翻建)提取住房公积金的次数不得超过两次(同套房合并计算一次)。但在本市行政区域内购买新建商品住房为所在市城区或县(市)首套房、二套房的不受提取次数限制。全面试行二手房“带押转贷”业务。从4月1日起,经原贷款机构同意,对客户购买二手房交易成功的,无需卖方先结清原贷款解除原抵押,买方即可办理公积金贷款业务,将所购住房原来的贷款转成公积金贷款。开展提取公积金结清商贷业务试点工作。开展提取公积金结清商贷业务试点工作。</p>
2024/3/26	贵港	
2024/3/27	郴州	<p>通知提出,在本市购买自住住房申请住房公积金贷款的,贷款职工家庭夫妻双方正常缴存住房公积金最高贷款额度由50万元提高到80万元,职工单方正常缴存住房公积金最高贷款额度由30万元提高到50万元。此次政策调整关于购买首套房和二套房的住房公积金最高贷款额度有差别吗?枣庄市住房公积金管理中心解释称,在本市购买自住住房申请住房公积金贷款的,首套房和二套房住房公积金最高贷款额度保持一致,不进行区分。此次政策调整何时执行,已发放的贷款能否调整额度?枣庄市住房公积金管理中心表示,此次政策调整自通知下发之日起执行。在本通知下发之日起受理的住房公积金贷款执行本通知规定,已受理或已发放的住房公积金贷款仍执行原规定。例如,已发放的50万元贷款不能调整为80万元。符合国家生育政策的多子女职工家庭,在本市购买自住住房申请住房公积金贷款的,最高贷款额度上浮20%。</p> <p>个人住房公积金贷款可贷款额度为:借款人住房公积金账户余额$\times 20$+配偶住房公积金账户余额$\times 20$(账户余额不足1万元的按1万元计算)秦皇岛市将积极推进公积金异地贷款政策,取消异地贷款户籍限制(不包括异地灵活缴存职工)。在秦皇岛市行政区域以外地市正常缴存住房公积金的职工,在本市购买自住住房,可凭《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》或《住房公积金业务办理个人信息表》,申请办理住房公积金贷款。同时,为防范和控制住房公积金资金流动性风险,保障职工刚需和改善性购房资金需求,该项政策实行与个贷率挂钩的机制(个贷率=住房公积金个人住房贷款余额/住房公积金缴存余额$\times 100\%$)。当个贷率达到预警临界点85%时,市住房公积金管理中心自次月起停止执行该项政策。降低首次个人住房公积金贷款首付比例。缴存职工首次申请个人住房公积金贷款购买住房的,最低首付款比例不低于20%。缴存职工还清首次个人住房公积金贷款,再次申请住房公积金贷款购买住房的,最低首付款比例不低于30%。</p>
2024/3/27	枣庄	
2024/3/27	秦皇岛	
2024/3/27	莆田	<p>职工夫妻双方均有缴存住房公积金,最高贷款额度由原来的60万元调整到70万元,单方缴存住</p>

时间	城市/机构	内容
		<p>房公积金的，最高贷款额度由原来的 45 万元调整到 50 万元。生育、抚养二孩及以上的，最高贷款额度在现行我市最高贷款额度的基础上上浮 10 万元(即双缴存职工 80 万元，单缴存职工 60 万元)。莆田市住房公积金管理委员会称，为促进莆田市房地产市场平稳健康发展，缓解职工的购房资金压力，结合本市公积金个贷使用率，适时提高贷款额度。同时，文件要求，调整贷款申请条件。将住房公积金贷款申请条件中的“申请贷款时前 12 个月连续足额缴存住房公积金”调整为“申请贷款时前 6 个月连续足额缴存住房公积金”。</p>
2024/3/27	福州	<p>一、取消购房和还贷提取均须以“同一套房”申请的限制条件。职工家庭因购买自住住房或偿还购房贷款本息申请提取住房公积金的，可以夫妻双方名下任意一套住房来申请提取。二、放宽特殊病症提取的限制条件。职工本人或配偶、子女、双方父母发生省级劳动保障部门规定的特殊病症导致职工家庭生活严重困难的，职工本人及其配偶可申请提取住房公积金，提取总额不超过近三年实际发生的医疗费用扣除医疗保险支付部分后的余额。三、规范死亡提取办理材料。职工死亡或者被宣告死亡，第一顺序法定继承人申请提取住房公积金的，可直接申请将死亡职工住房公积金账户内的存储余额转入死亡职工本人名下的银行储蓄账户，免提交关于继承权等公证书或人民法院的生效法律文书。四、提高多子女家庭购房贷款额度。符合生育政策的多子女家庭购买自住住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款额度测算时，其中二孩家庭另加 20 万元，且最高贷款额度为双职工 100 万元、单职工 70 万元；三孩家庭另加 40 万元，且最高贷款额度为双职工 120 万元、单职工 90 万元。五、开展商业性住房贷款转住房公积金贷款业务。当福州住房公积金管理机构个贷使用率在 90%（含）以下时，职工家庭符合住房公积金贷款申请条件的，可申请办理商业性住房贷款转住房公积金贷款业务，具体实施办法由福州住房公积金管理委员会办公室进行修订。六、优化省内异地贷款条件。当福州住房公积金管理机构个贷使用率在 90%（含）以下时，福建省内（除福州都市圈外）的住房公积金缴存职工申请住房公积金贷款购买福州行政区域范围内自住住房的，不受户籍条件限制</p>
2024/3/28	株洲	<p>一、优化灵活就业人员缴存使用住房公积金政策。凡年满 18 周岁且未达到法定退休年龄，具有完全民事行为能力的灵活就业人员均可自愿缴存住房公积金。缴存基数在规定的上下限范围内根据实际收入自主申报，缴存比例在 10~24%之间自主选择，可以预缴和补缴，可享受低息贷款、依法计息、加息补贴(标准暂定 0.5%)、个税减免、提取自由等优惠政策。二、实施第二套房“可提可贷”政策。缴存人家庭在我市购买第二套改善性住房的，提取不超过购房首付款的住房公积金后，还可申请住房公积金贷款(含商转公)。三、全面支持“商转公”贷款。缴存人因购建自住住房办理的商业银行个人住房贷款，符合条件的均可申请转为住房公积金贷款。所购住房已取得不动产权证的，用本套房设定抵押；未取得不动产权证的，可用其他住房设定抵押，待出证后再置换抵押物。四、支持因重大疾病造成家庭生活严重困难提取住房公积金。缴存人本人、配偶及直系亲属因重大疾病（患者为我市医保参保人员）造成家庭生活严重困难，符合条件的可以申请提取住房公积金，提取额不超过近 12 个月大病自付费扣除缴存人半年收入（缴存基数的 6 倍）后的差额。</p>
2024/3/28	新余	<p>现取消我市首套住房商业性个人住房贷款利率下限，自公告次日起执行。如后续评估期内（上季度末月至本季度第二个月为评估期）出现新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均上涨情况，则自下一个季度起，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。</p>
2024/3/28	巴中	<p>在优化购房补贴政策方面，通知提出，在市中心城区购买新建商品住房，按规定给予每平方米 200 元购房装修补贴，每户最高补贴不超过 3 万元。在市中心城区购买新建商业用房，按规定给予总房款 2%的购房装修补贴，最高不超过 50 万元。此外，对购买市中心城区新建地下车位且购买价格每个不高于 3.5 万元（含 3.5 万元）的，给予购买人每个车位 3000 元补贴；购买价格每个在 3.5 万—4.5 万元（不含 3.5 万元、含 4.5 万元）的，给予购买人每个车位 1500 元补贴。每户最多享受 2 个车位补贴政策。新政还提出，引进人才转正后一次性发放安家补助，鼓励引进人才领取购房券兑现安家补助，对选择领取购房券的，购房券金额在领取现金金额的基础上上浮 25%，所需资金由原渠道解决。引进人才领取的购房券，仅限本人是商品房买受人或共同买受人在市中心城区购买商品房使用，购房券可以用于支付商品房首付款，也可以用于偿还商品房贷款，禁止流通、转让。引进人才在服务期内调离（含辞聘、解聘）巴中市，需在离职前按比例返还安家补助。支持房地产企业促销方面，鼓励房地产</p>

时间	城市/机构	内容
		<p>开发企业结合项目实际，在政府补贴的基础上，对在市中心城区组团购买 10 套及以上新建商品房的购房群体，另行给予让利优惠，优惠价格不计入商品房申报价格调控范围。同时，充分发挥驻外机构作用，用好用活异地商会平台，安排市级财政资金 200 万元，组织房地产开发企业开展专场营销，积极瞄准省外巴中籍人士聚集的重点城市和我市生态、环境、区位、价格等具有比较优势的城市，开展营销推介、招商引资等活动，扩大城市知名度和影响力，促进房地产市场销售。调整住房公积金使用政策方面，提高公积金贷款额度，双缴存人家庭最高贷款额度提高到 80 万元，单缴存人家庭最高贷款额度提高到 50 万元。</p> <p>一、优化加装电梯提取政策。二、优化无房租房提取政策。（一）提高多子女家庭提取额度，生育两个及以上子女的职工在缴存地无房租住商品住房的月提取标准由现行每位缴存职工 600 元提高到 800 元。（二）优化提取频次，取消“每年提取一次、每次提取间隔 12 个月”限制，支持职工按月提取，每位职工一个年度合计提取金额不超过提取标准计算的 12 个月房租。三、优化省内购房提取政策，取消省内户籍地和工作地限制，原我市省内购房提取住房公积金要求在户籍地或工作地的提取规定不再执行。四、优化偿还省内商业性住房贷款提取政策，取消省内户籍地和工作地限制，原我市偿还省内商业性住房贷款提取住房公积金要求在户籍地和工作地的提取规定不再执行。五、提高贷款最高可贷额度，在现有我市双、单职工首次最高可贷额度基础上提高 5 万元，不再区分首次、二次贷款，调整后最高可贷额度为：双职工三元、永安 65 万元，其他县（区）60 万元；单职工三元、永安 50 万元，其他县（区）45 万元。六、增加多子女家庭贷款额度。七、延长部分贷款政策执行期限，延长“取消第二次住房公积金贷款申请间隔期、实施办理住房公积金异地个人贷款业务、职工家庭首次申请使用纯住房公积金贷款首付比例由不低于 30% 降至 20%、第二次贷款首付比例由不低于 40% 降至 30%”的贷款政策执行期限。八、开办“商业性购房贷款转公积金贷款”业务。</p>
2024/3/28	三明	<p>调整购买家庭第二套住房公积金贷款最高额度。在青岛市行政区域内购买家庭第二套自住住房的，借款申请人及配偶均符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为 80 万元；借款申请人仅本人符合申贷条件的，公积金贷款最高额度调整为 50 万元。另外，调整多子女家庭住房公积金支持政策。在我市缴存住房公积金的多子女家庭购买我市首套或第二套自住住房申请住房公积金贷款的，可按家庭申请贷款时计算的可贷额度上浮 20% 确定。</p>
2024/3/29	青岛	<p>实施购房补贴。文件要求，支持人才购房需求。对照市委、市政府出台的《人才新政 30 条》有关条款，保持相应人才购房补贴支持力度，按照博士毕业生 10 万元、硕士毕业生 5 万元、本科及大专毕业生 3 万元给予购房补贴。鼓励外地户籍人员购买商品住房。2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对非哈市户籍的个人在 9 区购买首套或第二套新建商品住房的，在取得《不动产权证书》后，按实际购房款的 2% 给予一次性购房补贴；非哈市户籍的个人在 9 区购买新建非住宅商品房（商业、办公、公寓）的，在取得《不动产权证书》后，按实际购房款的 3% 给予一次性购房补贴。鼓励“卖旧买新”。2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对在 9 区出售原自有住房并购买一套新建商品住房的家庭，在取得《不动产权证书》后，按新房建筑面积 100 元/平方米的标准给予一次性购房补贴。卖旧房与买新房时间不分先后。补贴资金由市财政承担。文件明确，同时符合上述三项购房条件的购房人，可叠加享受购房补贴。同时，支持退役军人购房需求。2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对退役军人在 9 区购买首套或第二套新建商品住房的，在取得《不动产权证书》后，给予一次性购房补贴 3 万元，补贴资金由市财政承担。享受该项补贴政策的，不再享受上述购房补贴，且不再享受哈尔滨市政府及其所属部门出台的其他住房补贴政策。鼓励企业购买商业、办公用房。2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对已在哈市行政区域内注册登记，且上一年度总纳税额达 3000 万元以上的企业（不含房地产企业）在 9 区购买新建商业、办公用房（不含公寓）的，在取得《不动产权证书》后，按建筑面积 500 元/平方米的标准给予最高不超过 300 万元的一次性购房补贴。所购房屋 3 年内不得转让。补贴资金由市财政承担。优化公积金贷款政策。文件要求，优化住房公积金个人住房贷款套数认定标准。住房套数认定以职工家庭（包括借款申请人、配偶及未成年子女，下同）在购房地人民政府负责住房套数查询登记部门或认定责任部门出具的结果为准。职工家庭购房地无住房且在全国范围内第一次使用公积金贷款，执行首套房贷款政策；对公积金首次贷款结清且购房地无房产，在全</p>
2024/3/29	哈尔滨	

时间	城市/机构	内容
2024/3/29	湖州	<p>国范围内第二次使用公积金贷款职工家庭，执行首套房贷款政策。职工家庭在购房地购买第三套及以上住房或在全国范围内已使用过两次住房公积金贷款的，不予发放住房公积金贷款。</p> <p>取消个人住房公积金贷款（以下简称“公积金贷款”）累计额度的规定，实行公积金贷款累计次数限制，累计公积金贷款次数不得超过两次。公积金贷款累计额度取消后，前期已使用的公积金贷款合并计算为一次。湖州市住房公积金中心解释称，此次调整后，缴存职工家庭单笔最高贷款额度为 70 万元。多子女家庭购买首套自住住房的，单笔最高贷款额度为 91 万元，购买二套改善型住房的，单笔最高贷款额度为 84 万元。湖州市将完善个人住房公积金贷款期限缩短政策。在公积金贷款还款期限内，借款人及配偶每年可向住房公积金管理中心申请办理一次公积金贷款期限缩短业务，通过提高月还款额的方式来缩短剩余还款期限。办理后最高月还款额不得超过借款人及配偶申请缩短期限当月公积金缴存额之和的 1.5 倍或当月还款额的 1.5 倍。借款人家庭一年内只允许办理一次公积金贷款期限缩短业务。如 2024 年 4 月申请缩期后，再次办理要到 2025 年 4 月。优化偿还个人住房商业贷款提取政策。放宽偿还个人住房商业贷款（以下简称“住房商业贷款”）提取限制条件，取消偿还住房商业贷款提取“保留 6 个月的月缴存额”的限制，按实际住房商业贷款偿还金额提取个人住房公积金。在正常偿还公积金贷款的基础上，可同时办理提取个人住房公积金偿还住房商业贷款。此次调整后，偿还住房商业贷款提取是否还需要保留 6 个月的月缴存额？湖州市住房公积金中心解释称，不再需要保留 6 个月的住房公积金缴存额，按住房商业贷款实际偿还本息金额提取住房公积金。此项政策实施后，前期已办理的偿还住房商业贷款提取业务不予补提。同时文件要求，加大住房公积金支持租房提取力度。进一步支持租房提取，在每人提取最高不超过 1500 元/月的基础上，取消租房提取不得超过月缴存额限制。</p> <p>借款人遇失业等情况无力偿还借款本息的可延长贷款期限，通知提出，开通萍乡市住房公积金贷款期限变更业务，即在贷款期内对原合同约定的贷款期限进行变更。萍乡市住房公积金管理中心表示，借款人申请办理期限变更业务，须具备五个条件：正常还款一年以上，申请时需连续 12 期以上无还款逾期记录，且历史逾期还款的累计次数不超过 6(含)次；住房公积金账户必须是正常连续缴存状态；组合贷款期限变更，应征得组合贷款中商业银行的同意，且变更期限应保持一致；首次期限变更以合同期限为准，延长或缩短的期数以 12 的倍数(年)变更；借款人贷款期间仅可申请办理一次贷款期限变更业务。提高公积金贷款额度，同时，增加住房公积金贷款还款方式。在原“等额本息”的贷款还款方式上，增加“等额本金”还款方式。提高缴存职工购房贷款最高额度。双职工购建第一套自住住房的贷款最高额度由 70 万元提高至 80 万元；购建第二套自住住房贷款最高额度由 60 万元提高至 70 万元；购买二手房自住住房的贷款最高额度由 55 万元提高至 65 万元；单职工购买、建造、翻建、大修自住住房的贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元。调整灵活就业人员缴存基数标准及可贷额度。灵活就业人员住房公积金的月缴存额只须符合住房公积金“限高保低”政策规定，即不得超过住房公积金管理中心公布的当年最高月缴存额标准，不得低于最低月缴存额标准。月缴存额以“元”为单位，“元”以下采取四舍五入。可贷额度按其缴存账户余额的 20 倍测算。</p> <p>为支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，按照因城施策的工作要求，根据《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》（银发〔2022〕294 号）文件精神，决定阶段性取消我市首套住房商业性个人住房贷款利率下限，自 2024 年 4 月 1 日起实施。如后续评估期内（上季度末月至本季度第二个月为评估期）出现新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均上涨情况，则自下一个季度起，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。</p>
2024/3/29	萍乡	<p>借款人遇失业等情况无力偿还借款本息的可延长贷款期限，通知提出，开通萍乡市住房公积金贷款期限变更业务，即在贷款期内对原合同约定的贷款期限进行变更。萍乡市住房公积金管理中心表示，借款人申请办理期限变更业务，须具备五个条件：正常还款一年以上，申请时需连续 12 期以上无还款逾期记录，且历史逾期还款的累计次数不超过 6(含)次；住房公积金账户必须是正常连续缴存状态；组合贷款期限变更，应征得组合贷款中商业银行的同意，且变更期限应保持一致；首次期限变更以合同期限为准，延长或缩短的期数以 12 的倍数(年)变更；借款人贷款期间仅可申请办理一次贷款期限变更业务。提高公积金贷款额度，同时，增加住房公积金贷款还款方式。在原“等额本息”的贷款还款方式上，增加“等额本金”还款方式。提高缴存职工购房贷款最高额度。双职工购建第一套自住住房的贷款最高额度由 70 万元提高至 80 万元；购建第二套自住住房贷款最高额度由 60 万元提高至 70 万元；购买二手房自住住房的贷款最高额度由 55 万元提高至 65 万元；单职工购买、建造、翻建、大修自住住房的贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元。调整灵活就业人员缴存基数标准及可贷额度。灵活就业人员住房公积金的月缴存额只须符合住房公积金“限高保低”政策规定，即不得超过住房公积金管理中心公布的当年最高月缴存额标准，不得低于最低月缴存额标准。月缴存额以“元”为单位，“元”以下采取四舍五入。可贷额度按其缴存账户余额的 20 倍测算。</p>
2024/3/30	南昌	<p>为支持刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，按照因城施策的工作要求，根据《中国人民银行 中国银行保险监督管理委员会关于建立新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整长效机制的通知》（银发〔2022〕294 号）文件精神，决定阶段性取消我市首套住房商业性个人住房贷款利率下限，自 2024 年 4 月 1 日起实施。如后续评估期内（上季度末月至本季度第二个月为评估期）出现新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均上涨情况，则自下一个季度起，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。</p>

来源：各政府官网，国金证券研究所

地产公司动态

图表26: 地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
上实发展	2024/3/25	经营业绩	2023 年公司营业收入 98.55 亿元, 同比+87.79%; 归母净利润 1.29 亿元, 同比+5.19%。
绿地香港	2024/3/25	业绩预告	预计 2023 年归母净利润约-16 亿元至-19 亿元, 较 2022 年同期+4.81 亿元转盈为亏。
万达酒店发展	2024/3/25	经营业绩	2023 年公司营业收入 9.83 亿港元, 同比+20.36%; 归母净利润 1.65 亿元, 同比-14.54%。
中国武夷	2024/3/25	高管变动	选举郑景昌为第八届董事会董事长, 林中为第八届董事会副董事长。
金辉控股	2024/3/25	业绩预告	预计 2023 年归母净利润约-3 亿元至-8 亿元, 较 2022 年同期+17 亿元转盈为亏。
华润置地	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 2511.4 亿元, 同比+21.3%; 归母净利润 313.7 亿元, 同比+11.7%。
禹洲集团	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 214.77 亿元, 同比-19.67%; 归母净利润-107.84 亿元, 较 2022 年同期-64.93 亿元亏损增加。
龙光集团	2024/3/26	重组进展	持有现有票据未偿还本金总额超过 77.8% 的现有票据持有人已签署债权人支持协议
鑫达投资控股	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 1.14 亿元, 同比-41.59%; 归母净利润-0.18 亿元, 较 2022 年同期-3.06 亿元亏损减少。
宝龙地产	2024/3/26	重组进展	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。
合生创展集团	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 342.92 亿港元, 同比+25.83%; 归母净利润 29.22 亿港元, 同比-66.65%。
合生创展集团	2024/3/27	高管变动	谢宝鑫辞任公司执行董事、财务总监、授权代表、财务委员会及购股权委员会各自之成员; 罗泰彬获委任为本公司执行董事、财务总监、授权代表、财务委员会及购股权委员会各自之成员。
中国金茂	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 724.04 亿元, 同比-12.76%; 归母净利润-68.97 亿元, 较 2022 年同期 19.84 亿元转盈为亏。
佳源国际控股	2024/3/27	贷款	CHCC Global 将向公司提供 1 亿港元的贷款资金。
中骏集团控股	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 209.61 亿元, 同比-21.51%; 归母净利润-79.91 亿元, 较 2022 年同期+0.25 亿元转盈为亏。
宝龙地产	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 229.04 亿元, 同比-27.01%; 归母净利润-26.53 亿元, 较 2022 年同期+4.08 亿元转盈为亏。
中国奥园	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 275.33 亿元, 同比+47.15%; 归母净利润-95.34 亿元, 较 2022 年同期-78.43 亿元亏损增加。
时代中国控股	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 210.11 亿元, 同比-14.0%; 归母净利润-45.07 亿元, 较 2022 年同期-98.63 亿元亏损减少。
美的置业	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 735.65 亿元, 同比-0.1%; 归母净利润 9.14 亿元, 同比-47.1%。
合景泰富集团	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 158.07 亿元, 同比+17.5%; 归母净利润-187.33 亿元, 较 2022 年同期-92.41 亿元亏损增加。
融创中国	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 1,542.31 亿元, 同比+59.41%; 归母净利润-79.69 亿元, 较 2022 年同期-276.69 亿元亏损减少。
中国海外发展	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 2,025.24 亿元, 同比+12.31%; 归母净利润 256.10 亿元, 同比+10.08%。
富力地产	2024/3/28	业绩预告	预计 2023 年归母净亏损-195 亿元, 较 2022 年同期-157.79 亿元亏损增加。
世茂集团	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 594.64 亿元, 同比-5.67%; 归母净利润-210.30 亿元, 较 2022 年同期-214.92 亿元亏损减少。
ST 世茂	2024/3/28	出售资产	公司子公司南京世茂房地产开发有限公司原计划将其持有的南京市鼓楼区南通路 118

公司名称	公告时间	类型	内容
			号部分商业房地产转让给南京麓漫贰号商业管理有限公司,用于清偿关联方济南君睐商业保理有限公司欠泰安恒铁投资合伙企业(有限合伙)的借款。
中国铁建	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入11379.93亿元,同比+3.8%;归母净利润+260.97亿元,同比-2.19%。
佳兆业集团	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入261.59亿元,同比+3.03%;归母净利润-199.32亿元,较2022年同期-132.13亿元亏损增加。
中梁控股	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入666.15亿元,同比+69.38%;归母净利润-42.46亿元,较2022年同期-13.46亿元亏损增加。
龙光集团	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入471.67亿元,同比+13.32%;归母净利润-89.35亿元,较2022年同期-85.24亿元亏损增加。
新城控股	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入1192亿元,同比+3.22%;归母净利润7.37亿元,同比-47.12%。
雅居乐集团	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入433.1亿元,同比-19.85%;归母净利润-138.01亿元,较2022年同期-149.81亿元亏损减少。
万科A	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入4657亿元,同比-7.56%;归母净利润121.63亿元,同比-46.39%。
旭辉控股集团	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入718.33亿元,同比+51.4%;归母净利润-89.83亿元,较2022年同期-130.49亿元亏损减少。
领地控股	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入184.94亿元,同比+32.3%;归母净利润-13.19亿元,较2022年同期-41.50亿元亏损减少。
港龙中国地产	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入175.79亿元,同比48%;归母净利润1.48亿元,同比+21.40%。
朗诗绿色管理	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入90.4亿元,同比-35.52%;归母净利润-8.61亿元,较2022年同期-25.89亿元亏损减少。
富力地产	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入362.39亿元,同比+2.97%;归母净利润-201.64亿元,较2022年同期-157.37亿元亏损增加。
远洋集团	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入464.59亿元,同比+0.72%;归母净利润-209.85亿元,较2022年同期-159.30亿元亏损增加。
弘阳地产	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入197.95亿元,同比-1.1%;归母净利润-72.15亿元,较2022年同期-38.82亿元亏损增加。
正荣地产	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入387.75亿元,同比+49.74%;归母净利润-84.68亿元,较2022年同期-128.77亿元亏损减少。
花样年控股	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入158.44亿元,同比+62.44%;归母净利润-64.88亿元,较2022年同期-60.71亿元亏损增加。
华侨城(亚洲)	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入12.63亿元,同比-58.9%;归母净利润-4.65亿元,较2022年同期-19.13亿元亏损减少。
金辉控股	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入342.49亿元,同比-3.03%;归母净利润-5.81亿元,较2022年同期+17.05亿元转盈为亏。
绿地香港	2024/3/28	经营业绩	2023年公司营业收入249.33亿元,同比-6.3%;归母净利润-17.52亿元,较2022年同期+4.81亿元转盈为亏。
时代中国控股	2024/3/28	高管变动	黄嗣宁已辞任本公司首席财务官;周莹已获委任为公司首席财务官。
远洋集团	2024/3/28	高管变动	选举现任董事王洪辉先生为远洋控股董事长,聘任王洪辉先生为公司总经理及法定代表人。原任职人员李明先生因远洋集团经营管理需要辞去远洋控股董事长、总经理及法定代表人职务,将继续担任远洋控股董事及公司董事局主席、执行董事、行政总裁。
华侨城A	2024/3/29	经营业绩	2023年公司营业收入557.44亿元,同比-27.39%;归母净利润-64.92亿元,较2022年同期-109.05亿元亏损减少。
华侨城A	2024/3/29	高管变动	王晓雯不再担任公司董事、总裁等职务,总裁空缺期间,将由公司副董事长刘凤喜

公司名称	公告时间	类型	内容
格力地产	2024/3/29	经营业绩	先生代行总裁职责。 2023 年公司营业收入 47.32 亿元，同比+16.95%；归母净利润-7.33 亿元，较 2022 年同期-20.57 亿元亏损减少。

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27：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/3/28	重庆	修订后的《重庆市消防条例》获市六届人大常委会第七次会议表决通过，将于今年 7 月 1 日起施行。《条例》规定，住宅区的物业服务企业应在服务区域内履行多项消防安全责任。其中，如未定期对共用消防设施、器材、消防安全标志等进行维护管理并保持完好有效，未落实消防车通道管理，保障疏散通道、安全出口、消防车通道畅通的，由消防救援机构责令限期改正；逾期不改正的，处五千元以上二万元以下罚款。此外，物业企业还应履行这些消防责任：承接物业服务项目时，查验消防设施状况，并告知业主；制定消防安全管理制度、操作规程，明确具体部门或者人员负责消防安全管理工作；开展防火检查，发现火灾隐患及时采取相应措施；定期向业主委员会或者业主、使用人通报消防安全情况，开展消防宣传，提示消防安全风险；制定灭火和应急疏散预案，每年至少组织开展一次消防演练。

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28：非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
贝壳-W	2024/3/25	回购进展	于 3 月 22 日斥资 1500 万美元回购 327.62 万股。
融创服务	2024/3/25	经营业绩	2023 年公司营业收入 70.10 亿元，同比-1.6%；归母净利润-4.35 亿元，同比-9.7%。
雅生活服务	2024/3/25	经营业绩	2023 年公司营业收入 154.43 亿元，同比+0.4%；归母净利润 4.61 亿元，同比-74.9%。
新希望服务	2024/3/25	经营业绩	2023 年公司营业收入 12.61 亿元，同比+10.7%；归母净利润 2.15 亿元，同比+5.9%。
万物云	2024/3/25	回购进展	斥资 155.28 万元回购 7.9 万股。
滨江服务	2024/3/25	经营业绩	2023 年公司营业收入 28.09 亿元，同比+41.7%；归母净利润 4.93 亿元，同比+19.6%。
德信服务集团	2024/3/25	业绩预告	预计 2023 年预期利润及全面收益总额不低于 0.6 亿元，较 2022 年同期 1.251 亿元收入减少。
华润万象生活	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 147.7 亿元，同比+22.9%；归母净利润 29.3 亿元，同比+32.8%。
金茂服务	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 27.04 亿元，同比+11.0%；归母净利润 3.37 亿元，同比+0.39%。
中海物业	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 130.5 亿元，同比+19.7%；归母净利润 13.42 亿元，同比+22.8%。
保利物业	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 150.62 亿元，同比+10.0%；归母净利润 13.80 亿元，同比+24.0%。
兴业物联	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 3.59 亿元，同比+11.8%；归母净利润 0.40 亿元，同比-14.8%。
贝壳-W	2024/3/26	回购进展	于 3 月 25 日斥资 700 万美元回购 151.06 万股。
远洋服务	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 31.33 亿元，同比-6.0%；归母净利润 0.42 亿元，同比-44.0%。
烨星集团	2024/3/26	业绩预告	预计 2023 年亏损较 2022 年同期减少 70%-75%。
众安智慧生活	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 3.51 亿元，同比+9.82%；归母净利润 0.49 亿元，同比-2.89%。
第一服务控股	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 12.11 亿元，同比+7.9%；归母净利润 0.57 亿元，同比+38.19%。
绿城服务	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 173.93 亿元，同比+17.1%；归母净利润 6.05 亿元，同比

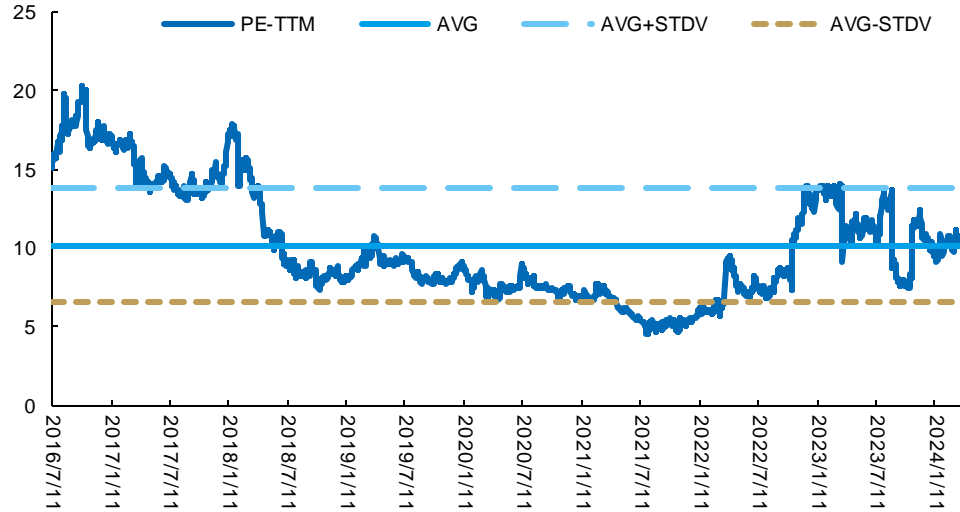
公司名称	公告时间	类型	内容
			+10.57%。
时代邻里	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 24.71 亿元, 同比-5.2%; 归母净利润-2.02 亿元, 较 2022 年同期-2.44 亿元亏损减少。
德商产投服务	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 3.40 亿元, 同比+27.2%; 归母净利润 0.39 亿元, 同比+16.70%。
建业新生活	2024/3/26	业绩预告	2023 年公司预计亏损净额 5 至 7 亿元, 较 2022 年同期预计综合纯利为 5.7 亿元转盈为亏。
合景悠活	2024/3/26	经营业绩	2023 年公司营业收入 38.49 亿元, 同比-4.4%; 归母净利润 0.30 亿元, 同比+788.13%。
宋都服务	2024/3/27	关联交易	宋都服务集团与宋都股份集团签订了一份收购物业及债务抵偿框架协议。该协议规定, 宋都服务集团将以人民币 1.0005 亿元的总代价收购位于中国浙江省杭州市桐庐县开元街的物业, 自 2013 年 3 月 11 日起至 2050 年 3 月 10 日止。
碧桂园服务	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 426.12 亿元, 同比+3.01%; 归母净利润 2.92 亿元, 同比-85%。
融信服务	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 9.01 亿元, 同比+2.8%; 归母净利润 0.11 亿元, 同比-31.4%。
中海物业	2024/3/27	回购进展	斥资 21.49 亿港元回购 50 万股。
中骏商管	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 12.48 亿元, 同比+5.5%; 归母净利润 2.57 亿元, 同比+23.5%。
京城佳业	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 18.29 亿元, 同比+16.7%; 归母净利润 1.14 亿元, 同比-0.53%。
恒大物业	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 124.87 亿元, 同比+5.74%; 归母净利润 15.4 亿元, 同比+8.33%。
旭辉永升服务	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 65.37 亿元, 同比+4.2%; 归母净利润 4.35 亿元, 同比-9.5%。
华发物业服务	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 17.76 亿元, 同比+11.05%; 归母净利润 2.49 亿元, 同比+28.84%。
金融街物业	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 15.14 亿元, 同比+9.1%; 归母净利润 1.28 亿元, 同比+5.77%。
祈福生活服务	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 3.45 亿元, 同比-9.88%; 归母净利润 0.86 亿元, 同比-9.78%。
浦江中国	2024/3/27	业绩预告	2023 年公司预计净亏损不超过人民币 0.81 亿元, 2022 年同期年度综合纯利为约人民币 0.25 亿元
金科服务	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 49.80 亿元, 同比-0.51%; 归母净利润-9.51 亿元, 较 2022 年同期-18.19 亿元亏损减少。
德信服务集团	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 9.56 亿元, 同比-0.31%; 归母净利润 0.62 亿元, 同比-50.03%。
烨星集团	2024/3/27	经营业绩	2023 年公司营业收入 3.41 亿元, 同比-0.6%; 归母净利润-0.14 亿元, 较 2022 年同期-0.56 亿元亏损减少。
银城生活服务	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 19.73 亿元, 同比+15.19%; 归母净利润 1.17 亿元, 同比+9.45%。
世茂服务	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 82.03 亿元, 同比-5.03%; 归母净利润 2.73 亿元, 较 2022 年同期-9.27 亿元转亏为盈。
建业新生活	2024/3/28	业绩预告	2023 年公司预计净亏损 5 亿至 7 元, 2022 年同期年度综合纯利为约人民币 5.7 亿元
中海物业	2024/3/28	回购进展	斥资 770.86 亿港元回购 180 万股。
旭辉永升服务	2024/3/28	回购进展	斥资 38.63 亿港元回购 30 万股。
新城悦服务	2024/3/28	业绩预告	2023 年公司营业收入 54.24 亿元, 同比+4.72%; 归母净利润 4.45 亿元, 同比+5.09%。
德信服务集团	2024/3/28	回购进展	斥资 756.2 亿港元回购 378.1 万股。
贝壳-W	2024/3/28	回购进展	于 3 月 27 日斥资 600 万美元回购 131.65 万股。
正荣服务	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 11.46 亿元, 同比+0.37%; 归母净利润-0.81 亿元, 较 2022 年同期-2.81 亿元亏损减少。

公司名称	公告时间	类型	内容
珠江股份	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 32.72 亿元, 同比-35.59%; 归母净利润-0.63 亿元, 较 2022 年同期-17.98 亿元亏损减少。
中奥到家	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 17.1 亿元, 同比+0.4%; 归母净利润 0.80 亿元, 同比+4.09%。
领悦服务集团	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 6.09 亿元, 同比+5.4%; 归母净利润 1.02 亿元, 同比+32.28%。
和泓服务	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 13.13 亿元, 同比+26.1%; 归母净利润 0.78 亿元, 同比+13.36%。
荣万家	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 18.32 亿元, 同比-9.1%; 归母净利润 1.26 亿元, 同比-47.8%。
朗诗绿色生活	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 9.31 亿元, 同比+4.7%; 归母净利润-1.34 亿元, 较 2022 年同期+0.28 亿元转盈为亏。
润华服务	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 7.68 亿元, 同比+11%; 归母净利润 0.41 亿元, 同比+3.22%。
彩生活	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 15.23 亿元, 同比+16.18%; 归母净利润 0.23 亿元, 同比-26.63%。
鑫苑服务	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 7.50 亿元, 同比+9.2%; 归母净利润 0.28 亿元, 较 2022 年同期-3.34 亿元转亏为盈。
浦江中国	2024/3/28	经营业绩	2023 年公司营业收入 9.20 亿元, 同比+0.23%; 归母净利润-0.74 亿元, 较 2022 年同期+0.13 亿元转盈为亏。

来源: 各公司公告, 国金证券研究所

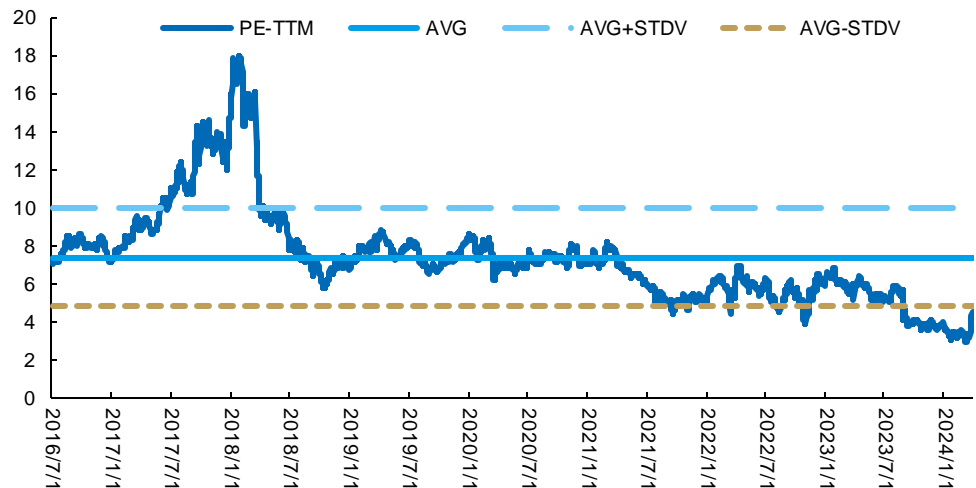
行业估值

图表 29: A 股地产 PE-TTM



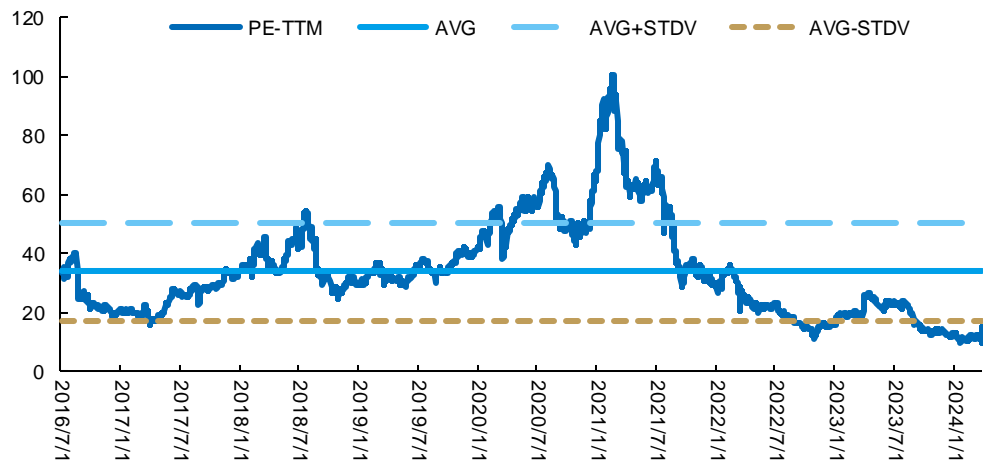
来源: wind, 国金证券研究所

图表30: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表31: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表32: 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		
				2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E
000002.SZ	万科A	增持	984	8.1	7.9	7.7	121.6	125.1	127.5	-46%	3%	2%
600048.SH	保利发展	买入	1,093	9.1	7.6	6.3	120.4	144.3	172.9	-34%	20%	20%
001979.SZ	招商蛇口	买入	856	13.5	9.4	7.3	63.2	91.1	118.1	48%	44%	30%
600153.SH	建发股份	买入	308	2.2	4.6	3.6	142.7	67.3	84.7	127%	-53%	26%
002244.SZ	滨江集团	买入	207	4.4	3.4	2.8	47.2	61.4	73.6	26%	30%	20%
600325.SH	华发股份	买入	194	6.9	6.2	5.6	28.1	31.2	34.8	9%	11%	11%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,118	4.4	3.9	3.5	256.1	290.0	322.2	10%	13%	11%
3900.HK	绿城中国	买入	143	4.6	4.0	3.0	31.2	36.1	47.0	13%	16%	30%
1908.HK	建发国际集团	买入	235	4.7	3.0	2.8	50.3	78.5	82.6	2%	56%	5%
0123.HK	越秀地产	买入	157	4.9	4.4	4.0	31.9	35.7	39.3	-19%	12%	10%

9979.HK	绿城管理控股	买入	117	12.1	9.6	7.7	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,217	12.4	11.3	11.1	98.0	107.9	109.6	245%	10%	2%
9666.HK	金科服务	买入	50	N.A.	9.4	8.7	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	152	52.0	14.8	10.6	2.9	10.2	14.4	-85%	250%	40%
1209.HK	华润万象生活	买入	512	17.5	14.0	12.3	29.3	36.5	41.8	33%	25%	14%
3316.HK	滨江服务	买入	43	8.7	7.6	6.6	4.9	5.7	6.5	20%	15%	14%
6626.HK	越秀服务	买入	41	8.3	7.2	6.2	4.9	5.6	6.5	17%	16%	15%
2156.HK	建发物业	买入	42	8.9	8.2	6.1	4.7	5.1	6.8	89%	9%	33%
平均值			415	10.7	7.6	6.4	57.6	63.9	72.7	30%	30%	18%
中位值			201	8.3	7.6	6.3	31.5	36.3	44.4	18%	16%	15%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2024 年 3 月 29 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) 保利发展、建发股份、滨江集团、华发股份尚未发布 2023 年年报, 2023 年为预测值。

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