

房地产行业跟踪周报

新房二手房成交环比持续增长，北京放松离异购房政策

增持（维持）

2024年04月01日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周(2024.3.25-2024.3.31,下同)**: 上周房地产板块(中信)涨跌幅-1.9%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.2%、-1.4%，超额收益分别为-1.70%、-0.46%。29个中信行业板块中房地产位列第20。

■ 房地产基本面与高频数据:

(1) **新房市场**: 上周38城新房成交面积369.5万方，环比+46.3%，同比-39.1%。2024年3月1日至3月29日累计成交1014.7万方，同比-44.7%。今年截至3月29日累计成交2537.4万方，同比-45.3%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积189.9万方，环比+5.3%，同比-20.5%。2024年3月1日至3月29日累计成交696.0万方，同比-25.3%。今年截至3月29日累计成交1727.0万方，同比-19.2%。

(3) **库存及去化**: 上周14城新房累计库存9724.1万方，环比-2.3%，同比+1.6%；14城新房去化周期为21.7个月，环比变动-1.0个月，同比变动+6.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为17.2个月、13.3个月、22.0个月、55.4个月，环比分别变动-0.1个月、-0.2个月、-5.6个月、-4.2个月。

(4) **土地市场**: 2024年3月25日-2024年3月31日百城供应土地数量为405宗，环比+10.4%，同比-37.3%；供应土地建筑面积为1991.1万方，环比-0.8%，同比-54.6%。2024年累计供应土地数量为6060宗，同比+5.0%，累计供应土地建筑面积为32000.8万方，同比-12.7%。

■ **重点数据与政策**: **中央层面**: 中国银行间市场交易商协会持续推进银行间债券市场高水平对外开放；央行行长潘功胜表示中国经济保持回升向好态势；自然资源部3月例行新闻发布会发布带押过户带押金额、全国宅地交易量、新增保障性住房用地等数据。**地方层面**: 北京取消离异3年内不得京内购房政策；杭州临平区推出购房“以旧换新”政策；河北、湖南、哈尔滨等多地调整公积金政策；山西农发行通过全省首批城中村改造专项借款306亿元；绍兴首次出台融杭规划；青岛阶段性取消首套房商贷利率下限；哈尔滨发布住房补贴政策。

■ **周观点**: 3月第4周新房环比大幅增长，二手房环比小幅增长，新房及二手房的同比由于高基数原因均保持较大降幅。上周北京取消离异3年内不得京内购房政策，多地调整公积金政策。3月小阳春虽有季节性复苏，但成色稍显不足。期待4、5月更多核心城市的地产政策逐步打开，进一步提振市场需求和信心。同时需要关注“白名单”项目信贷支持的推进力度。推荐1)当前估值较低、可能受到市值管理考核要求的央企，未来预计将通过增持、回购、提高分红比例等手段传递信心，稳定预期。推荐：保利发展、招商蛇口、越秀地产，建议关注：华润置地、中国海外发展。2)拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：万科A、新城控股，建议关注：龙湖集团。3)城中村改造受益标的：珠江股份、城建发展；4)物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；5)代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

■ **风险提示**: 房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延,流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《新房二手房成交环比持续增长，杭州全域放开二手房限购》

2024-03-19

《二手房成交面积环比恢复，“两会”提出完善商品房基础性制度》

2024-03-12

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	10
2.3. 房地产行业融资情况.....	11
3. 行情回顾	13
4. 行业政策跟踪	14
5. 投资建议	17
6. 风险提示	17

图表目录

图 1:	全国 38 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 3:	6 座新一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 4:	7 座二线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 6:	全国 17 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 8:	5 座新一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 9:	3 座二线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 11:	各能级城市去化周期.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	11
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	12
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（3.25-3.31）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.3.29）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周重点政策汇总.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：中国房地产行业已进入到全新发展阶段，由高速发展向高质量发展转变、由“强者恒强”向“稳者恒强”转变、由解决基本居住需求向满足人民群众对美好居住品质的向往转变。近两年，房地产行业经历了大幅的波动，行业格局变化不断，销售、拿地、融资多方面规模房企间的分化愈发明显，尤以央国企和民企的分化为甚。我们认为，这种分化的趋势很难在短期内发生改变，行业的新时代已来临，能够穿越这轮行业收缩期的房企都将迎来竞争环境明显优化的行业新格局。推荐有扩张意愿和能力的进取型央国企以及优质民企，如保利发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产。建议关注华发股份等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，物业公司短期交易向死而生预期修复的标的，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能存活分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、雅生活服务、保利物业、越秀服务。

(3) 房地产代建：代建行业历经 30 余年发展，商业模式趋于成熟。随着近年来保障性租赁住房相关政策的不出台以及房地产下行周期的特殊背景，政府代建、商业代建和资本代建业务的渗透率均不断提升。我们认为房地产代建开发的金融化、专业化是大势所趋，代建行业有望在未来 5 年维持平稳增长，行业规模可观。由于代建业务对企业的产品口碑、信用资质、服务意识和标准化知识体系等方面均有较高要求，行业龙头企业先发优势明显，预计未来能获取更高市占率。推荐经营能力优秀、品牌价值突出、规模优势明显代建龙头企业：绿城管理控股。

(4) 房地产经纪：2022 年 8 月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20 城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，建议关注：我爱我家、贝壳。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2024.3.29)

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润 (亿元)				PE (倍)			
			2023A/E	2024E	2025E	2026E	2023A/E	2024E	2025E	2026E
001979.SZ	招商蛇口*	845	63.19	93.60	115.46	135.34	13.38	9.03	7.32	6.25
600048.SH	保利发展	1,122	120.37	161.37	182.90	—	9.32	6.95	6.13	—
000002.SZ	万科 A	1,105	121.63	150.90	156.19	107.23	9.08	7.32	7.07	10.30
600383.SH	金地集团*	178	61.07	61.82	66.58	71.24	2.92	2.88	2.68	2.50
601155.SH	新城控股*	221	8.46	9.29	10.02	54.43	26.13	23.79	22.06	4.06
002244.SZ	滨江集团*	202	37.41	53.58	61.97	68.17	5.41	3.77	3.26	2.97
0688.HK	中国海外发展	1,068	256.10	279.63	307.41	310.77	4.17	3.82	3.48	3.44
1109.HK	华润置地	1,587	313.65	317.97	341.82	371.26	5.06	4.99	4.64	4.27
0960.HK	龙湖集团	632	128.50	133.32	137.79	144.86	4.92	4.74	4.59	4.36
1755.HK	新城悦服务*	19	4.45	4.92	5.40	5.91	4.20	3.80	3.46	3.17
2869.HK	绿城服务*	77	6.05	7.60	9.11	11.03	12.68	10.10	8.43	6.96
1209.HK	华润万象生活*	492	29.29	36.19	44.14	53.14	16.80	13.60	11.15	9.26

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: (1) 港股总市值原始单位为亿港元, 已转换为人民币, 2024.03.29 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9075 人民币; (2) 标*上市公司为已覆盖公司, 其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期。

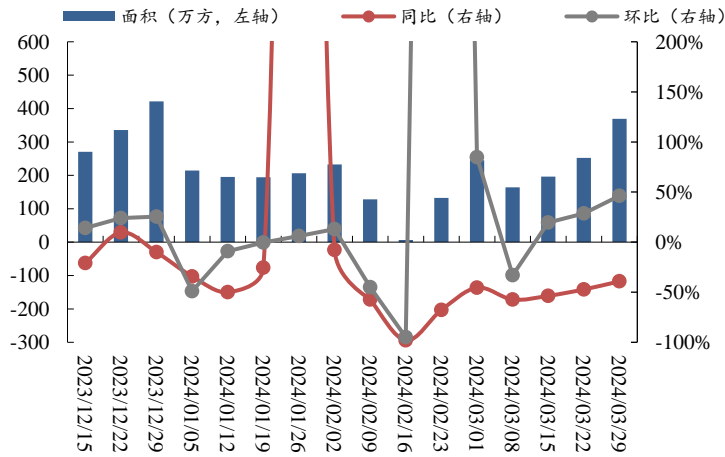
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+46.3%，同比-39.1%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+33%、+72%、+33%、+26%。

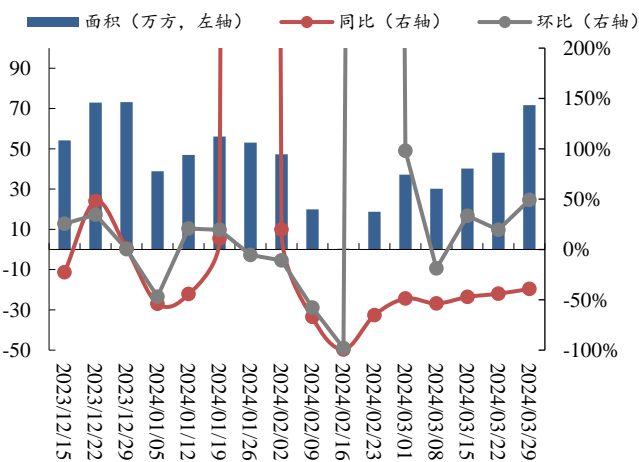
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 369.5 万方，环比+46.3%，同比-39.1%。2024 年 3 月 1 日至 3 月 29 日累计成交 1014.7 万方，同比-44.7%。今年截至 3 月 29 日累计成交 2537.4 万方，同比-45.3%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



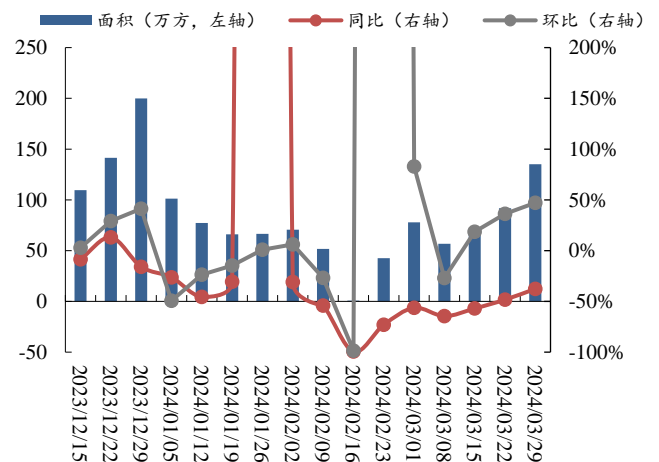
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



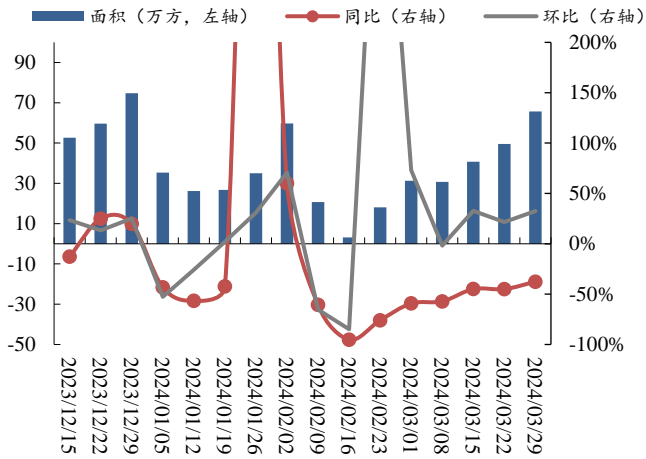
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



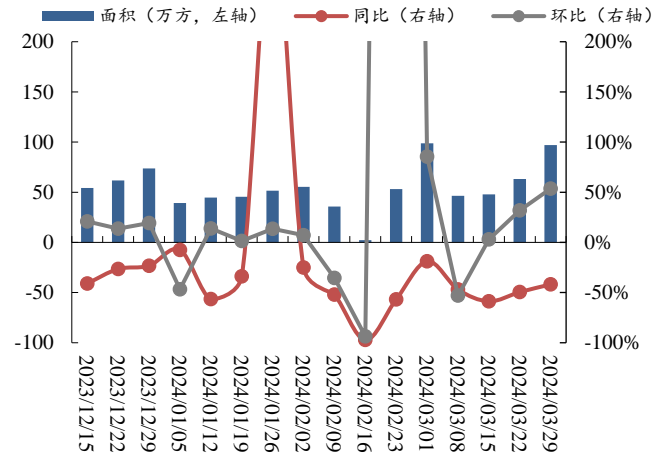
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图4：7座二线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

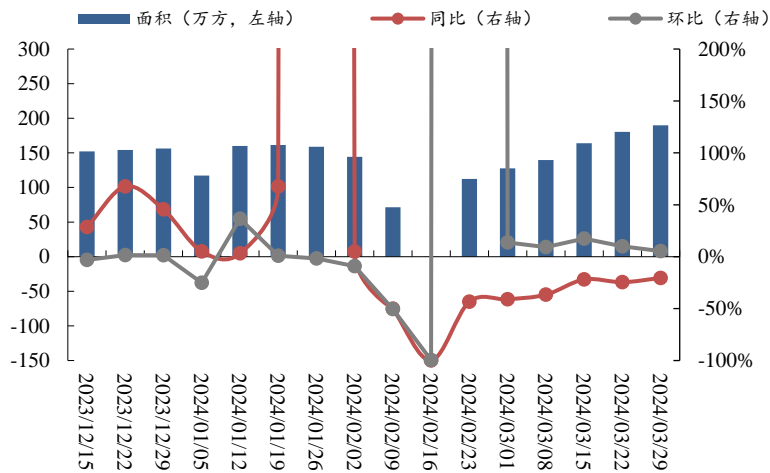
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

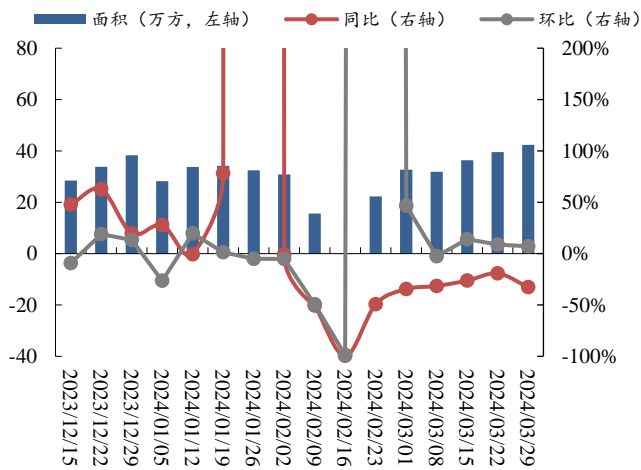
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积189.9万方，环比+5.3%，同比-20.5%。2024年3月1日至3月29日累计成交696.0万方，同比-25.3%。今年截至3月29日累计成交1727.0万方，同比-19.2%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



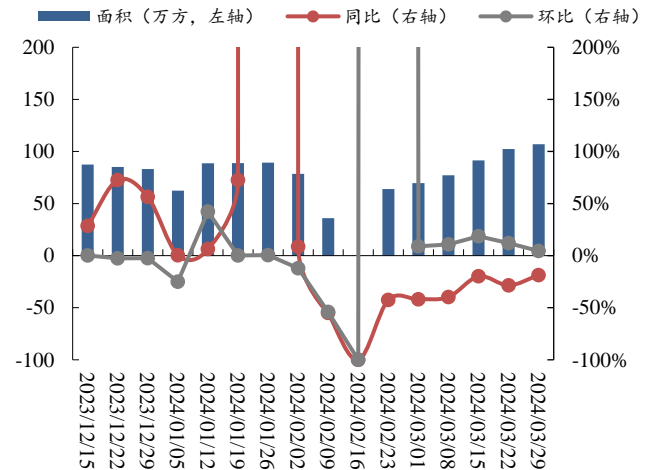
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



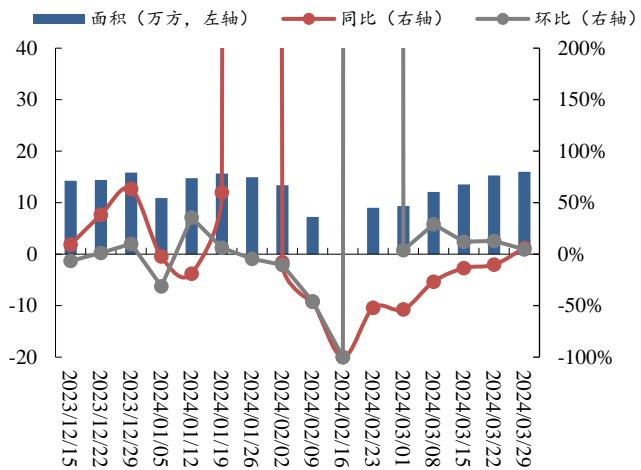
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



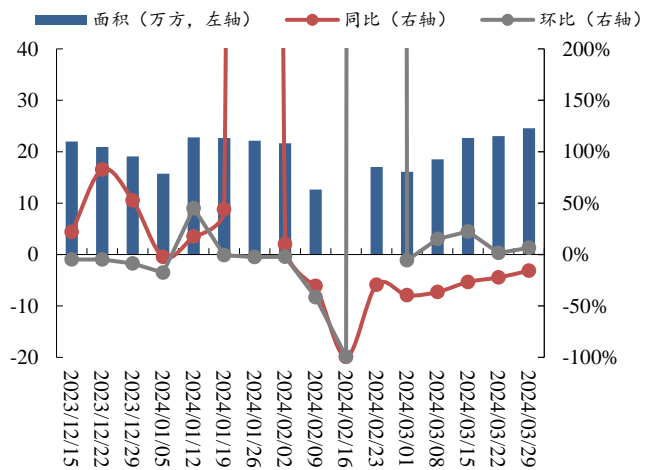
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

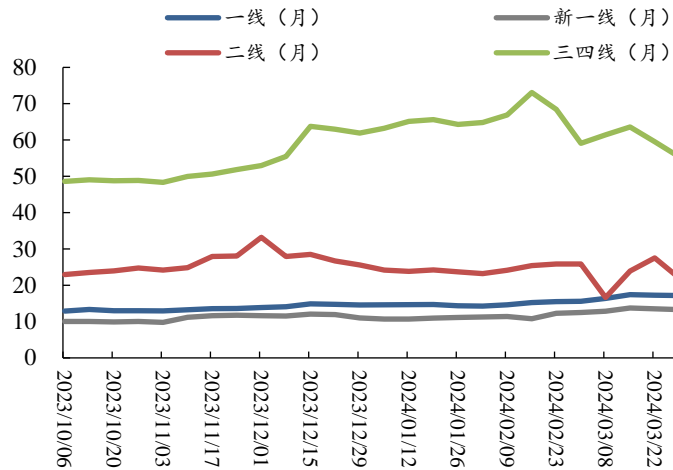
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

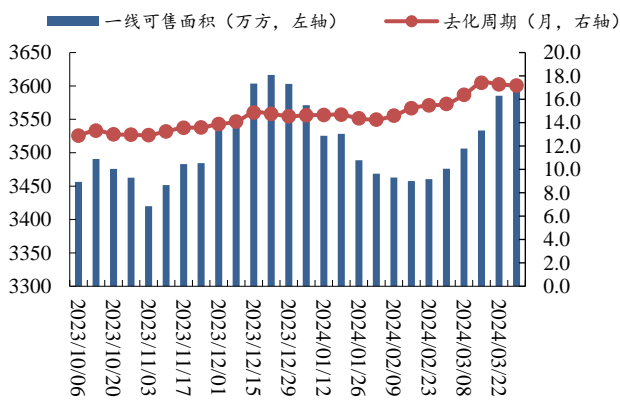
从库存和去化周期看，上周14城新房累计库存9724.1万方，环比-2.3%，同比+1.6%；14城新房去化周期为21.7个月，环比变动-1.0个月，同比变动+6.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为17.2个月、13.3个月、22.0个月、55.4个月，环比分别变动-0.1个月、-0.2个月、-5.6个月、-4.2个月。

图11: 各能级城市去化周期



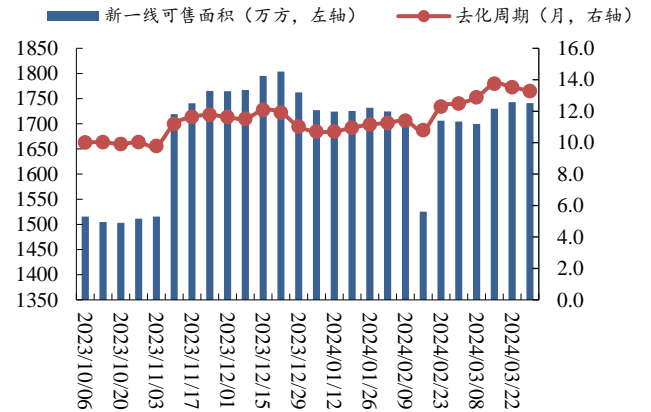
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



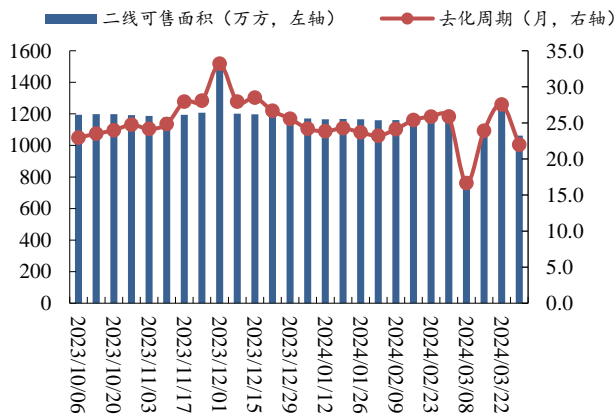
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



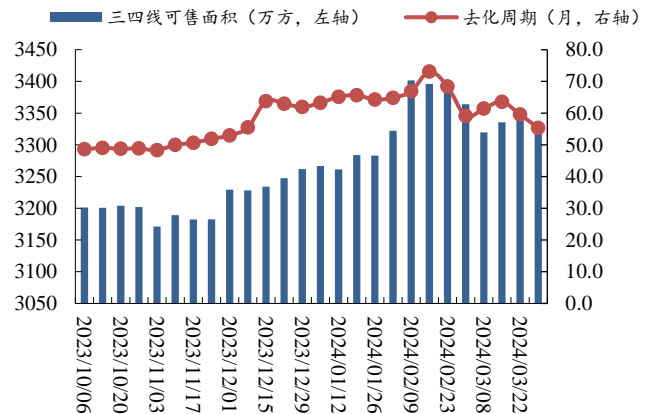
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16: 主要城市成交信息汇总

区域	城市	上周成交 (万方)	上上周成交 (万方)	新房成交面积环比 (%)	新房成交面积同比 (%)	新房成交月累计同比 (%)	新房成交年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	12.4	9.3	33.0%	-41.9%	-51.1%	-24.8%	21.0
	济南	21.7	16.3	33.3%	-22.0%	-24.4%	171.6%	-
	青岛	31.1	21.5	44.3%	-40.9%	-40.0%	-33.9%	-
长三角	上海	36.3	21.2	71.5%	-38.1%	-32.9%	-48.2%	9.1
	杭州	26.6	11.2	136.8%	4.1%	-36.9%	-53.2%	3.6
	南京	8.8	5.9	50.4%	-58.8%	-72.2%	-71.4%	24.0
	苏州	16.7	7.3	128.9%	-30.8%	-47.5%	-51.0%	20.3
	宁波	10.8	6.7	61.0%	-58.4%	-59.7%	-52.5%	19.7
	嘉兴	15.2	3.8	301.9%	56.8%	31.9%	69.2%	-
	无锡	3.2	3.8	-14.8%	-69.8%	-65.5%	-56.3%	-
	扬州	4.7	2.0	140.9%	25.9%	-53.5%	-38.4%	-
	温州	31.7	18.3	73.5%	-34.9%	-19.9%	-31.9%	33.4
粤港澳	深圳	6.6	5.2	25.8%	-22.9%	-25.7%	-30.1%	26.8
	广州	16.4	12.3	33.0%	-44.4%	-47.0%	-42.7%	23.1
	佛山	12.0	8.9	35.6%	-48.4%	-59.1%	-59.6%	-
	惠州	2.0	1.8	14.7%	-62.4%	-67.9%	-67.0%	-
中西部	成都	32.7	28.0	16.8%	-28.6%	-37.7%	-35.6%	-
	武汉	19.2	17.9	7.3%	-59.3%	-60.8%	-58.8%	-

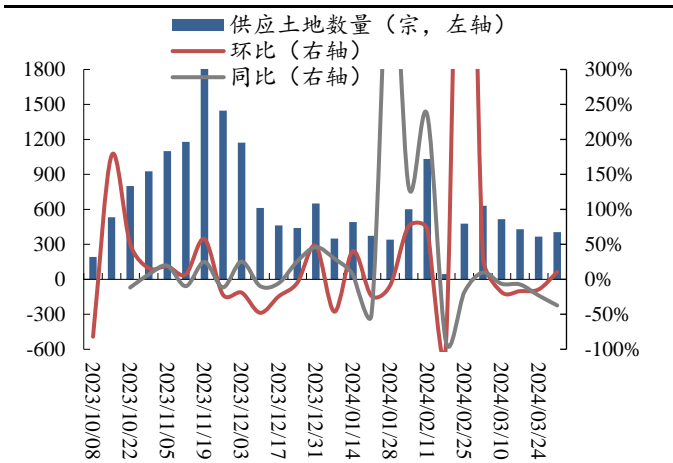
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

注: 去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

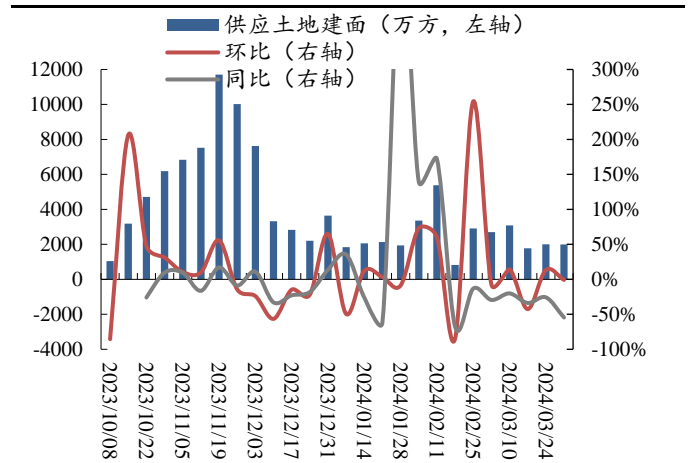
土地供应方面, 2024年3月25日-2024年3月31日百城供应土地数量为405宗, 环比+10.4%, 同比-37.3%; 供应土地建筑面积为1991.1万方, 环比-0.8%, 同比-54.6%。2024年累计供应土地数量为6060宗, 同比+5.0%, 累计供应土地建筑面积为32000.8万方, 同比-12.7%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

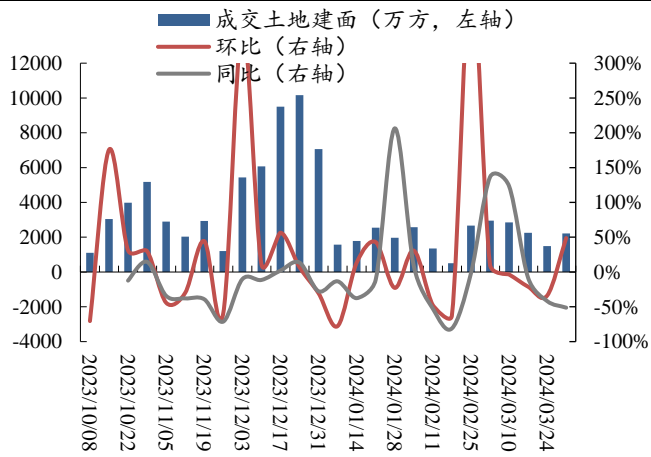
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

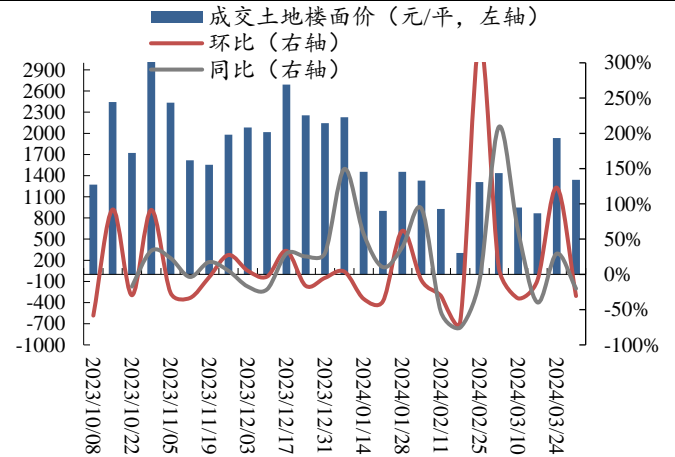
土地成交方面，2024年3月25日-2024年3月31日百城土地成交建筑面积2212.0万方，环比+48.8%，同比-51.2%；成交楼面价1341元/平，环比-30.7%、同比-20.1%；土地溢价率+8.5%，环比+2.0pct，同比+1.2pct。2024年累计成交土地建筑面积为26728.4万方，同比-13.4%。

图19: 百城土地成交建筑面积



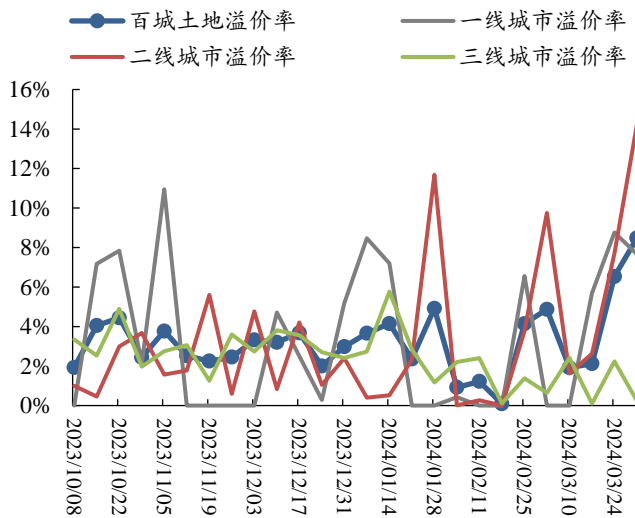
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图20: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图21: 百城土地成交溢价率

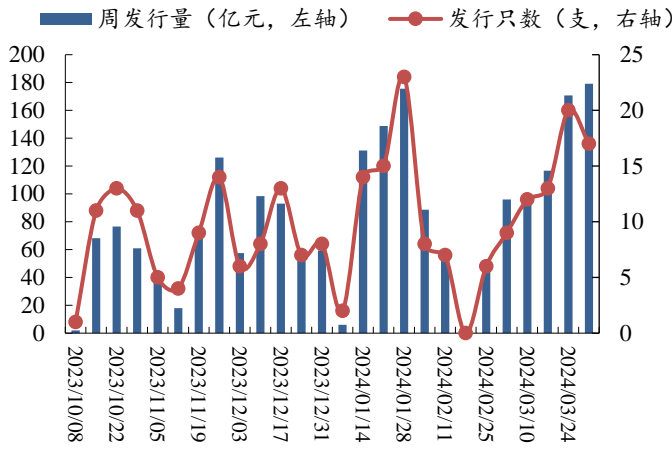


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

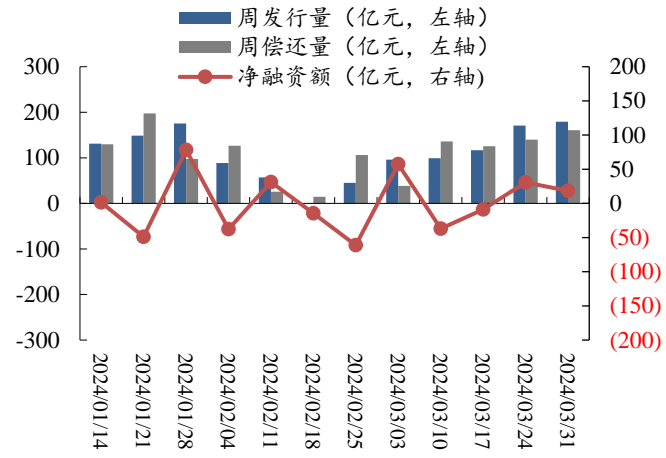
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计17支，发行金额合计179.1亿元，环比+4.9%，同比-13.9%；上周偿还金额160.7亿元，净融资额为+18.4亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债146支，合计发行金额1313.8亿元，同比-13.9%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



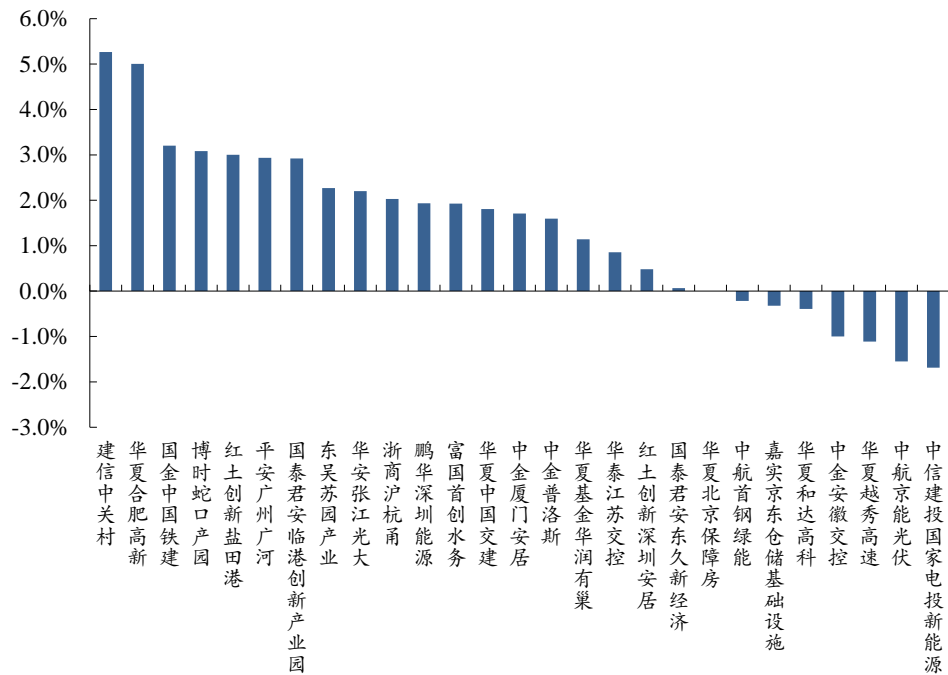
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额 (周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅 (%)

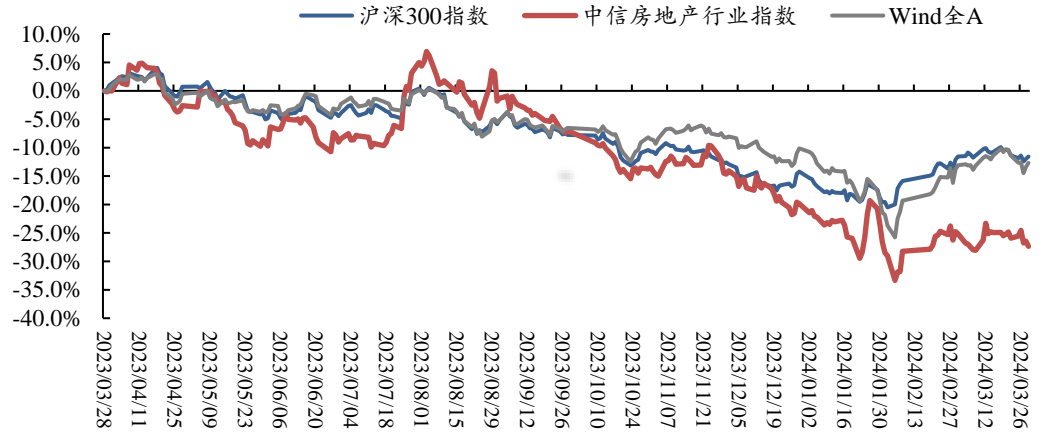


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

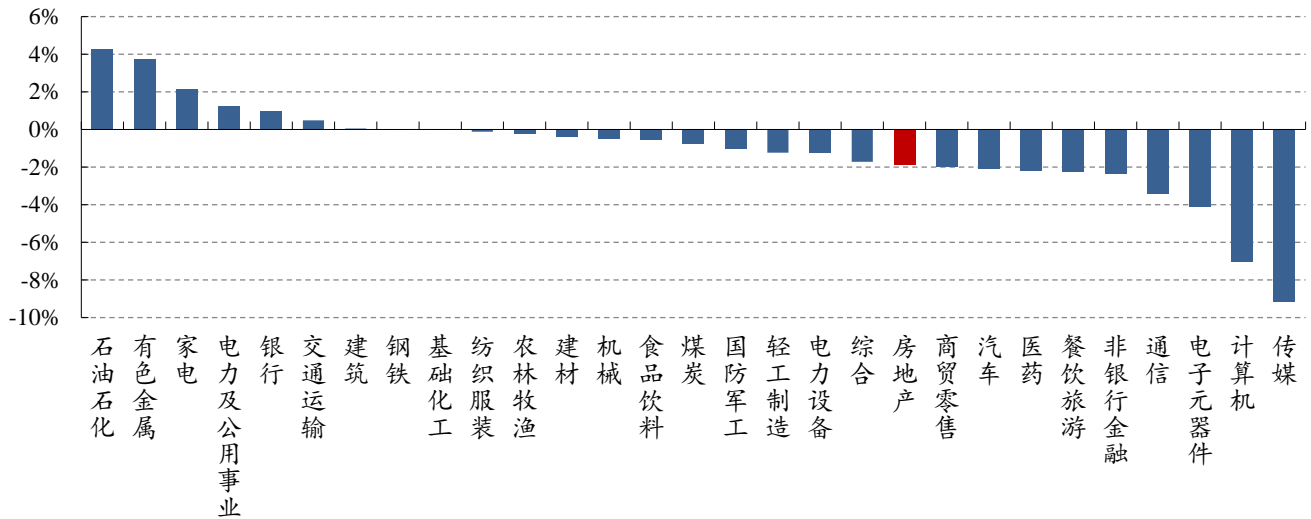
上周房地产板块（中信）涨跌幅-1.9%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.2%、-1.4%，超额收益分别为-1.70%、-0.46%。29个中信行业板块中房地产位列第20。

图25: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比 (近 1 年以来涨跌幅)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图26: 29个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

个股方面: 上周上涨个股共 35 支, 较前周减少 20 支, 下跌股数为 87 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为中国国贸、京投发展、西藏城投、大名城、大龙地产, 涨幅分别为 17.8%、14.7%、9.9%、9.2%、9.0%。跌幅前五为 ST 慧球、迪马股份、大港股份、鲁商置业、高新发展, 跌幅分别为-13.9%、-12.5%、-11.7%、-10.9%、-10.5%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 12 支，较前周增长 2 支，涨幅位居前五的为绿景中国地产、龙湖集团、中梁控股、中国海外发展、龙光地产，涨幅分别为 17.2%、8.6%、6.9%、5.8%、5.2%。跌幅前五为雅居乐集团、金地商置、佳兆业、融信中国、禹洲集团，跌幅分别为-12.5%、-10.2%、-9.6%、-9.6%、-9.2%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
600007.SH	中国国贸	17.8%	19.7%	20.53	24.19
600683.SH	京投发展	14.7%	16.6%	4.55	5.22
600773.SH	西藏城投	9.9%	11.8%	10.81	11.88
600094.SH	大名城	9.2%	11.1%	2.93	3.20
600159.SH	大龙地产	9.0%	10.9%	2.79	3.04

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

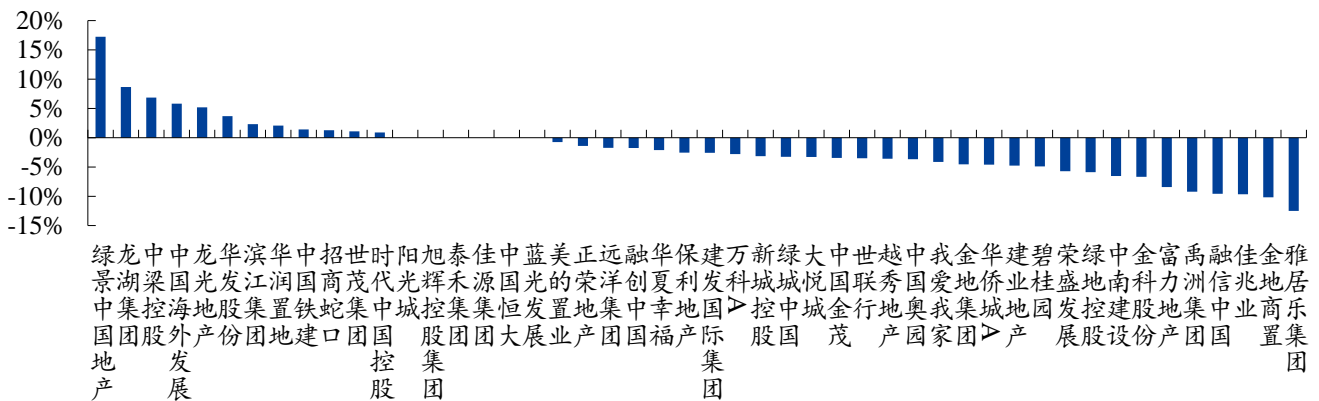
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
600556.SH	ST 慧球	-13.9%	-11.9%	5.70	4.91
600565.SH	迪马股份	-12.5%	-10.6%	1.52	1.33
002077.SZ	大港股份	-11.7%	-9.8%	15.68	13.85
600223.SH	鲁商置业	-10.9%	-9.0%	9.47	8.44
000628.SZ	高新发展	-10.5%	-8.6%	85.00	76.06

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

图27: 上周 (3.25-3.31) 重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：中国银行间市场交易商协会持续推进银行间债券市场高水平对外开放；央行行长潘功胜表示中国经济保持回升向好态势；自然资源部3月例行新闻发布会发布带押过户带押金额、全国宅地交易量、新增保障性住房用地等数据。**地方层面：**北京取消离异3年内不得京内购房政策；杭州临平区推出购房“以旧换新”政策；河北、湖南、哈尔滨等多地调整公积金政策；山西农发行通过全省首批城中村改造专项借款306亿元；绍兴首次出台融杭规划；青岛阶段性取消首套房商贷利率下限；哈尔滨发布住房补贴政策。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/03/25	中国银行间市场交易商协会	外资吸引	/	积极落实《扎实推进高水平对外开放更大力度吸引和利用外资行动方案》要求，持续推进银行间债券市场高水平对外开放。目前共有13家外资金融机构通过市场化评价拓展了债券承销业务范围化。
2024/03/26	央行	经济形势	金融机构	行长潘功胜表示： ①中国经济保持回升向好态势，有能力实现全年5%左右的预期增长目标。②中国金融体系运行稳健，金融机构总体健康，风险抵御能力较强。③房地产市场已出现一些积极信号，长期健康稳定发展具有坚实的基础。 召开3月例行新闻发布会指出： ①截至2月底全国累计办理带押过户业务16.8万件，涉及带押金额2591亿。②1-2月全国宅地完成交易量4845万㎡，同比减少18.8%；70个大中城市宅地完成交易量2023万㎡，同比增长1.4%，其中一、二、三线城市同比分别增长39.5%、增长42.0%、减少36.4%。③前两月全国新增划拨供应的保障性住房用地479万㎡。
2024/03/27	自然资源部	宅地交易量	部委	行长潘功胜表示：中国正在制定金融稳定法，着力构建权责对等、激励约束相容的风险处置责任机制，科学合理的风险处置成本分摊机制。
2024/03/27	央行	风险处置责任机制	金融机构	首次出台融杭规划，推进53个重点项目，总投资超3000亿元。规划旨在通过八大同城发展行动，实现与杭州市的同城化发展，打造全省最具示范意义的同城化实践单元。
2024/03/25	绍兴	融资规划	三线	已在全省17个市州全面建立城市房地产融资协调机制，目前涉及的403个申报项目，总融资需求达1349亿元，其中，42个项目已成功获得新增银行融资66.5亿元。
2024/03/25	湖北	房地产融资协调机制	省	农发行分行在3月份审批通过全省首批城中村改造专项借款，规模达306亿元，旨在全力支持太原市28个城中村改造项目的建设。
2024/03/25	山西	城中村改造	省	优化公积金政策，针对新市民和青年人群体，在首次缴存住房公积金2年内，满足公积金贷款条件，在毕节市范围内购买首套住房申请住房公积金贷款，提高公积金贷款额度计算倍数至20倍（普通缴存职工计算倍数为15倍）。
2024/03/25	毕节	公积金政策	三线	临平区推出“以旧换新”政策，允许购房者在未出售旧房的情况下认购新房，若旧房未在约定时间内售出，可无责退认购金。
2024/03/26	杭州	以旧换新	二线	首次申请公积金贷款购房的缴存人，最低首付比例20%保持不变，已还清首贷者，第二次申请的最低首付比例为30%；首次
2024/03/26	安庆	公积金政策	三线	

2024/03/26	哈尔滨	公积金政策	二线	使用公积金贷款购房的缴存人，贷款额度可上浮 10 万元（双方缴存最高额度 70 万元，单方缴存最高额度 60 万元）。 提高公积金贷款额度，单职工家庭最高贷款额度 80 万元（此前 60 万元），双职工家庭最高贷款额度 100 万元（此前 80 万元）。
2024/03/27	北京	购房政策	一线	取消离异 3 年内不得京内购房政策（原文件规定原家庭在离异前拥有住房套数不符合该市商品住房限购政策规定的，自离异之日起 3 年内，任何一方均不得在北京购买商品住房）。
2024/03/28	秦皇岛	公积金政策	三线	1.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 × 20+配偶住房公积金账户余额 × 20（账户余额不足 1 万的按 1 万计算）；2.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）；3.首次申请个人住房公积金贷款的职工，其最低首付款比例不低于 20%（此前 30%）。
2024/03/28	株洲	公积金政策	三线	1.满足条件的灵活就业人员均可自愿缴存使用住房公积金；2.二套房“可提可贷”，缴存人家庭在株洲市购买第二套改善性住房的，可提取不超过购房首付款的住房公积金后，申请住房公积金贷款(含商转公)；3.全面支持“商转公”贷款。
2024/03/28	贵港	公积金政策	三线	借款人在首次公积金贷款结清满六个月后，可再次申请公积金贷款。
2024/03/29	青岛	住房贷款	二线	青岛阶段性取消首套房商贷利率下限，4 月 1 日起执行。本次调整适用于青岛市新发放首套住房商业性个人住房贷款，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限仍按现行规定执行。
2024/03/29	哈尔滨	购房补贴	二线	哈尔滨市发布进一步推动房地产市场平稳健康发展若干措施的通知，鼓励外地户籍人员购买商品住房。2024 年 1 月 1 日至 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住房（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。

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

5. 投资建议

3月第4周新房环比大幅增长，二手房环比小幅增长，新房及二手房的同比由于高基数原因均保持较大降幅。上周北京取消离异3年内不得京内购房政策，多地调整公积金政策。3月小阳春虽有季节性复苏，但成色稍显不足。期待4、5月更多核心城市的地产政策逐步打开，进一步提振市场需求和信心。同时需要关注“白名单”项目信贷支持的推进力度。推荐1)当前估值较低、可能受到市值管理考核要求的央企，未来预计将通过增持、回购、提高分红比例等手段传递信心，稳定预期。推荐：保利发展、招商蛇口、越秀地产，建议关注：华润置地、中国海外发展。2)拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：万科A、新城控股，建议关注：龙湖集团。3)城中村改造受益标的：珠江股份、城建发展；4)物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；5)代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期；
- (2) 行业下行持续，销售不及预期；
- (3) 行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 指数，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

- 买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；
- 增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；
- 中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；
- 减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；
- 卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

- 增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；
- 中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；
- 减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>