

强于大市

房地产行业第 13 周周报 (3月23日-3月29日)

本周新房成交环比持续改善、同比降幅收窄；北京离婚限购政策松绑

相关研究报告

- 《房地产 2024 年 1-2 月统计局数据点评：销售新开工降幅显著扩大，竣工增速如期下滑》(2024/03/22)
- 《房地产行业 2024 年 2 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城房价下行压力仍然较大，二手房房价下跌趋势放缓》(2024/03/16)
- 《淡季楼市地成交低迷；房企现金流形势紧迫—房地产行业 2024 年 2 月报》(2024/3/16)
- 《房贷成本有望进一步下行；标本兼治化解房地产风险仍是重点工作—2024 年政府工作报告点评》(2024/03/06)
- 《70 城房价持续面临下行压力，但各能级城市房价环比跌幅有所收窄—房地产行业 2024 年 1 月 70 个大中城市房价数据点评》(2024/02/27)
- 《楼市成交仍然低迷；“项目白名单”与核心城市限购优化政策加速落地—房地产行业 2024 年 1 月报》(2024/02/20)
- 《关于广州限购政策及相关部门对房地产政策优化的点评：广州限购优化带来增量购买力；近期各部门对房地产供需两端均作出积极表态和政策支持，有助提升市场信心》(2024/01/29)
- 《热点城市追踪系列之哈尔滨——冰雪主题爆火背后的楼市真相》(2024/01/24)
- 《房地产行业 2023 年 12 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城房价持续下行，二手房压力大于新房》(2024/01/18)
- 《房地产行业 2023 年 12 月统计局数据点评：行业销售额回落至 2016 年；预计 2024 年销售与投资仍将低位运行》(2024/01/18)
- 《广州房票安置制度点评：广州发放一线城市首批房票，缓解政府集中支付压力的同时助力去库存》(2024/01/11)
- 《关于深圳城中村改造新政意见稿的点评：深圳城中村改造提速推进，新政意见稿最大变化在于向一二三级分倾斜》(2024/01/07)
- 《房地产行业 2024 年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》(2024/01/03)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348
yifeng.xia@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710
jialu.xu@bocichina.com
证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

新房成交面积环比增幅扩大，同比降幅缩窄；二手房成交面积环比增幅缩窄，同比降幅扩大；土地市场环比量价均跌，溢价率环比下降。

核心观点

- 新房成交面积环比增幅扩大，同比降幅缩窄。**新房成交面积为 411.7 万平方米，环比上涨 41.1%，环比较上周上涨了 8.0 个百分点，同比下降 41.1%，同比降幅较上周缩小了 7.6 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 59.7%、44.3%、25.5%，同比增速分别为 -41.5%、-38.7%、-46.3%。一、二线城市同比降幅较上周分别缩小了 12.2、9.5 个百分点，三四线城市同比降幅较上周扩大了 0.1 个百分点。
- 二手房成交面积环比增幅缩窄，同比降幅扩大。**二手房成交面积为 209.7 万平方米，环比上涨 2.9%，环比涨幅较上周缩小了 9.2 个百分点，同比下降 27.4%，同比降幅较上周扩大了 0.6 个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为 7.0%、4.2%、-4.3%，同比增速分别为 -32.6%、-20.3%、-35.4%。一、三线城市同比降幅较上周分别扩大了 13.3、0.8 个百分点，二线城市同比降幅较上周缩小了 8.2 个百分点。
- 新房库存面积与去化周期环比均下滑。**12 个城市新房库存面积为 9908 万平方米，环比增速为 -1.0%，同比增速为 -2.8%。去化周期为 24.6 个月，环比下降 2.1 个月，同比提升 11.3 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 24.5、22.2、73.5 个月，一、二、三四线城市环比分别下降 1.2、3.2、5.0 个月，一、二、三四线城市同比分别提 9.0、12.0、46.4 个月。
- 土地市场环比量价均跌，溢价率环比下降。**百城成交土地规划建筑面积为 824.0 万平方米，环比下跌 43.7%，同比下跌 76.5%；成交土地总价为 108.2 亿元，环比下跌 67.5%，同比下跌 75.3%；成交土地楼面均价为 1313 元/平，环比下跌 42.4%，同比上涨 4.8%；百城成交土地溢价率为 1.1%，环比下降 0.8%，同比下跌 1.1%。
- 本周房企国内债券发行规模同环比均上升。**房地产行业国内债券总发行量为 276.0 亿元，同比上升 32.4%（前值：-39.3%）。总偿还量为 264.0 亿元，同比下降 2.4%（前值：-3.2%）；净融资额为 12.0 亿元。
- 板块收益有所下降。**房地产行业绝对收益为 -1.7%，较上周下降 0.4pct，房地产行业相对收益为 -1.5%，较上周下降 0.9pct。房地产板块 PE 为 11.14X，较上周上升 0.87X。北上资金对银行、食品饮料、汽车等加仓金额较大，分别为 30.57、16.61、8.34 亿元。对房地产的持股比例变化为 -0.65%（上周为 -0.67%），净卖出 0.90 亿元（上周净卖出 2.36 亿元）。
- 3 月百强房企销售同比降幅虽然收窄，但整体房企销售仍然低迷。**从克而瑞公布的百强房企销售数据来看，3 月百强房企全口径销售金额同比下降 47.2%，同比降幅较 2 月收窄了 14.6 个百分点；1-3 月百强房企全口径销售金额累计同比下降 49.1%。

政策

- 本周，多个城市需求端政策持续调整，政策优化力度有明显加大趋势，对于满足刚需及改善性需求的政策力度均加大。**1) 深圳取消“7090”政策，继 3 月 15 日上海于第二轮土拍中松绑“7090”政策后，3 月 26 日深圳发布关于停止执行《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》。我们认为，一线城市松绑 7090 政策，意味着未来或将有更多大户型新房产品进入市场，以更好地适应当下改善性住房需求。2) 3 月 27 日北京废止离异 3 年内不得京内购房政策。3) 哈尔滨、常熟、日照发布购房补贴新政。哈尔滨以购房款直接补贴为主，针对人才给予 3-10 万元购房款补贴、针对非本地户口购买新房提供购房款 2-3% 的补贴、针对“卖旧买新”的需求给予 100 元/平的补贴。常熟以契税补贴为主，仅针对人才有购房款补贴，针对 144 平以下首套住房，补贴契税缴纳标准的 50%；对人才群体给予购房价 1% 的补贴；改善型购房者享受限时“卖旧买新”购房契税补贴，在不同时间段购置新房的，由先到后，给予契税缴纳份额 100%、80%、50% 三档补贴。新政的实施有助于缓解市民购房压力，提高购房意愿，一方面，有助于首次购房者和刚需购房群体切实降低购房成本，另一方面，帮助住房升级置换。日照针对符合条件的青年人、新市民发放购房款总额 20% 的购房优惠券补贴，购置 90-144 平新房进行契税补贴。4) 另有青岛、福州、株洲、台州、毕节、安庆、秦皇岛、枣庄、贵港、三明、日照等城市进一步优化了公积金贷款政策。

投资建议

- 面对房地产市场持续承压的态势，近期多个城市进一步放松了需求端政策，也是对此前国常会优化房地产政策导向的落实，有助于进一步稳定政策预期，或对二季度市场的企稳有一定积极效果。**随着行业供需两端政策持续优化调整，居民购房意愿或迎来温和复苏，叠加“项目白名单”融资支持的持续落地，项目建设推进也有利于提振市场信心。我们认为，今年核心主线仍然聚焦在流动性风险的缓释上。在行业面临较大资金缺口压力之下，能够安全度过瓶颈期、以及受益于政策支持而摆脱困境的房企成为今年重点关注标的。从长期主线来看，建议关注底部反转的行情机会。
- 现阶段我们建议关注四条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面较好的央国企：**保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。2) 安全系数相对较高的民企：滨江集团、美的置业。3) 底部回升、弹性较大的公司：金地集团、龙湖集团。4) 有城中村改造和保障房建设、或 REITs 相关主题机会的：中交地产、城建发展、南山控股。

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	8
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	19
5 本周重点公司公告	22
6 本周房企债券发行情况	24
7 投资建议	27
8 风险提示	28
9 附录	29

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 3.7 万套，环比上涨 37.2%，同比下降 41.2%...6	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 411.7 万平方米，环比上涨 41.1%，同比下降 41.1%6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....6 为 53.3%、40.6%、22.0%.....6	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 59.7%、44.3%、25.5%6	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-46.4%、-36.9%、-44.3%6	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-41.5%、-38.7%、-46.3%6	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 156.1 万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-0.8%7	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、-0.5%、0.0% 7	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 2.6%、-11.3%、0.1%.7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 27.6、23.5、81.1 个月7	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-3.3%、-12.1 %、 -6.2%.....7	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 57.2%、120.9%、 178.1%.....7	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9908 万平方米，环比增速为-1.0%，同比增速 为-2.8%.....8	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.2%、-1.8%、0.0%8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 0.8%、-8.5%、-2.3%8	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 24.5、22.2、73.5 个月8	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-4.8%、-12.6%、 -6.3%.....8	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 58.0%、116.7%、 171.6%.....8	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.2 万套，环比上涨 2.8%，同比下降 26.6%9	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 209.7 万平方米，环比上涨 2.9%，同比下降 27.4%.....9	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 8.8%、3.0%、-4.3%9	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 7.0%、4.2%、-4.3%9	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-32.6%、-19.9%、-31.9%9	9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-32.6%、-20.3%、-35.4%	9

.....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 824.0 万平方米, 环比下跌 43.7%, 同比下跌 76.5%.....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 108.2 亿元, 环比下跌 67.5%, 同比下跌 75.3%...10	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1312.5 元/平, 环比下跌 42.4%, 同比上涨 4.8%.....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.1%, 环比下降 0.8%, 同比下跌 1.1%.....10	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-23.6%、-66.8%、-22.2%.....	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-70.5%、-70.0%、-79.7%.....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-97.3%、-29.0%、-54.6%.....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-97.0%、-53.8%、-77.6%.....	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-96.5%、114.1%、-41.7%.....	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-89.9%、53.9%、10.0%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.99%、0.84%.....11	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 59.7 万平方米, 环比下跌 67.4%, 同比下跌 89.9%.....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 43.2 亿元, 环比下跌 79.4%, 同比下跌 85.1%12	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7231.1 元/平方米, 环比下跌 36.7%, 同比上涨 47.2%.....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 5.5%, 环比上涨 1.9%, 同比上涨 0.8%12	12
图表 40. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积环比增速分别为-100.0%、1.0%、-86.9%.....	12
图表 41.一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-100.0%、-76.2%、-95.5%.....	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-100.0%、-9.2%、-85.4%.....	13
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-76.5%、-96.7%.....13	13
图表 44 二、三线城市住宅成交土地楼面均价环比增速为-10.1%、11.6%.....13	13
图表 45. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为-1.6%、-27.1%...13	13
图表 46. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 10.14%、2.04%.....13	13
图表 47. 2024 年第 13 周大事件.....	17
续 图表 47. 2024 年第 13 周大事件.....	18
图表 48. 房地产行业绝对收益为-1.7%, 较上周下降 0.4 个百分点.....19	19
图表 49. 房地产行业相对收益为-1.5%, 较上周下降 0.9 个百分点.....19	19
图表 50. 房地产板块 PE 为 11.14X, 较上周上升 0.87X.....20	20
图表 51. 北上资金对银行、食品饮料、汽车等加仓金额较大, 分别为 30.57、16.61、	

8.34 亿元	20
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、万科 A	21
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为中国海外发展、龙湖集团、华润置地 ..	21
图表 54. 2024 年第 13 周（3 月 25 日-3 月 31 日）重点公司公告汇总	22
续 图表 54. 2024 年第 13 周（3 月 25 日-3 月 31 日）重点公司公告汇总	23
图表 55. 2024 年第 13 周房地产行业国内债券总发行量为 276.0 亿元, 同比上升 32.4%	24
图表 56. 2024 年第 13 周国内债券总偿还量为 264.0 亿元, 同比下降 2.4%	24
图表 57. 2024 年第 13 周房地产行业国内债券净融资额为 12.0 亿元	25
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为保利发展、信达投资、招商蛇口, 发行量分别为 44.00、27.70、21.00 亿元	25
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为印力商业置业、保利发展、招商蛇口, 偿还量分别为 35.40、25.00、21.00 亿元	26
图表 60. 报告中提及上市公司估值表	27
图表 61. 城市数据选取清单	29

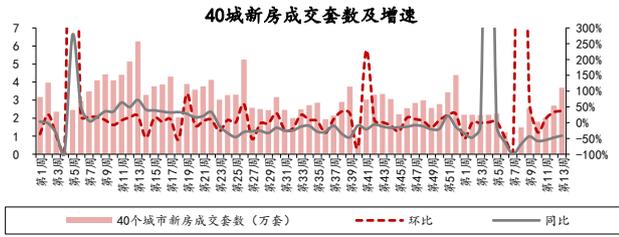
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第13周：2024年3月23日-2024年3月29日）相比于上周，新房成交面积有所增加，二手房成交面积有所增加，新房库存面积有所下降，一、二、三四线城市对应的去化周期均有所下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

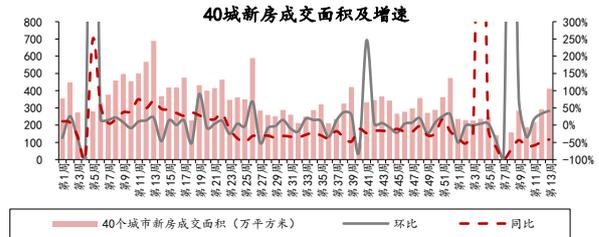
本周40个城市新房成交套数为3.7万套，环比上涨37.2%，环比较上周上涨了4.2个百分点，同比下降41.2%，同比降幅较上周缩小了6.1个百分点；新房成交面积为411.7万平方米，环比上涨41.1%，环比较上周上涨了8.0个百分点，同比下降41.1%，同比降幅较上周缩小了7.6个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.8、1.8、1.0万套，环比增速分别为53.3%、40.6%、22.0%，同比增速分别为-46.4%、-36.9%、-44.3%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为83.0、212.4、116.3万平方米，环比增速分别为59.7%、44.3%、25.5%，同比增速分别为-41.5%、-38.7%、-46.3%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为3.7万套，环比上涨37.2%，同比下降41.2%



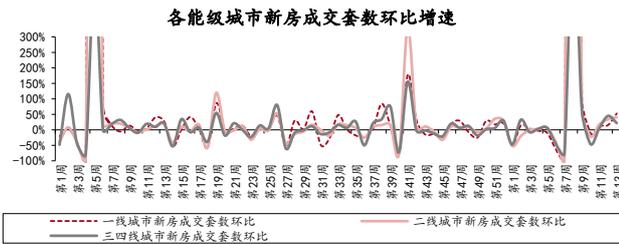
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40城新房成交面积为411.7万平方米，环比上涨41.1%，同比下降41.1%



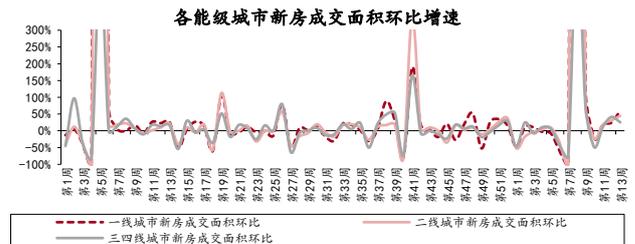
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为53.3%、40.6%、22.0%



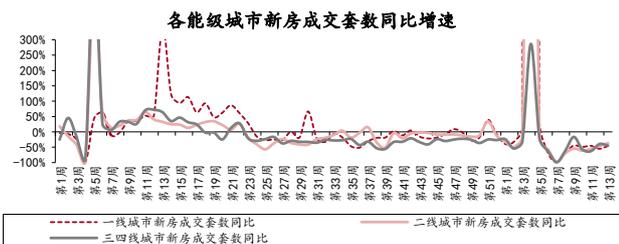
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为59.7%、44.3%、25.5%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-46.4%、-36.9%、-44.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-41.5%、-38.7%、-46.3%



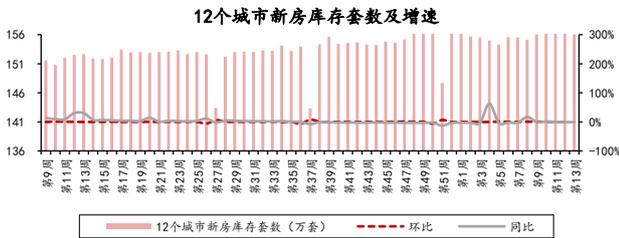
资料来源：同花顺，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为156.1万套，环比增速为-0.3%，同比增速为-0.8%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为70.0、81.6、4.5万套，环比增速分别为-0.1%、-0.5%、0.0%，同比增速分别为2.6%、-11.3%、0.1%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.9、6.7、15.3、9.1万套，环比增速分别为0.1%、-0.9%、0.7%、-1.2%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-2.0%、43.2%、-0.7%、8.0%。

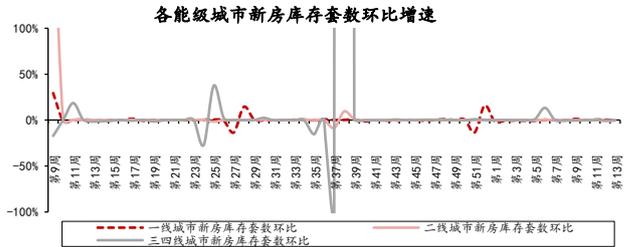
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为27.3个月，环比下降1.6个月，同比提升11.9个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为27.6、23.5、81.1个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.9、3.2、5.4个月，一、二、三四线城市同比分别提升10.0、12.9、52.0个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为40.9、10.4、20.8、43.0个月，北京环比上升0.6个月，上海、广州、深圳环比分别下降0.9、1.0、3.2个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升4.9、6.5、7.5、22.9个月。

图表 7.12 个城市新房库存套数为 156.1 万套，环比增速为 -0.3%，同比增速为 -0.8%



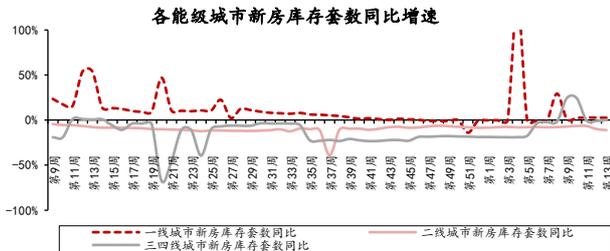
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.1%、-0.5%、0.0%



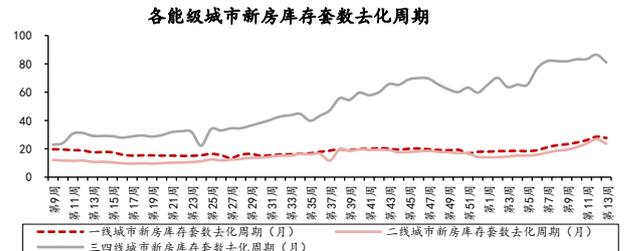
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 2.6%、-11.3%、0.1%



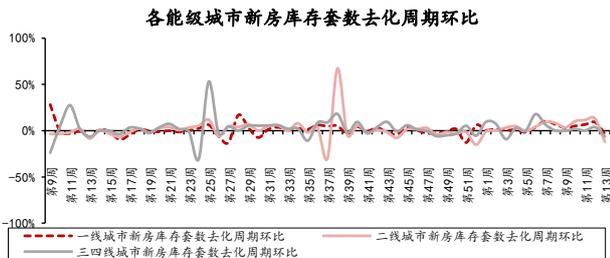
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 27.6、23.5、81.1 个月



资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 -3.3%、-12.1%、-6.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 57.2%、120.9%、178.1%



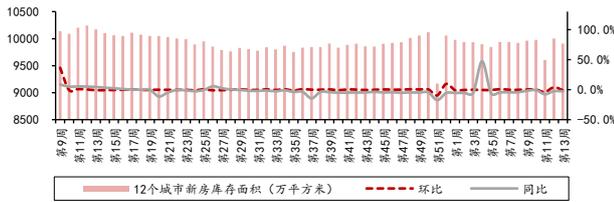
资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9908万平方米，环比增速为-1.0%，同比增速为-2.8%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6566、5236、544万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为0.2%、-1.8%、0.0%，同比增速分别为0.8%、-8.5%、-2.3%。

在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为24.6个月，环比下降2.1个月，同比提升11.3个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为24.5、22.2、73.5个月，一、二、三四线城市环比分别下降1.2、3.2、5.0个月，一、二、三四线城市同比分别提9.0、12.0、46.4个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9908万平方米，环比增速为-1.0%，同比增速为-2.8%

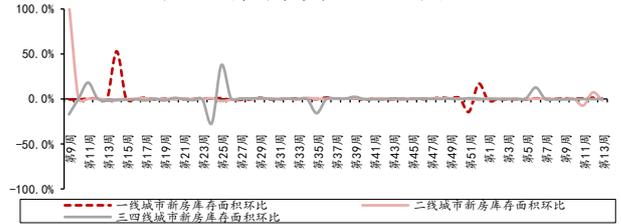
12个城市新房库存面积及增速



资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为0.2%、-1.8%、0.0%

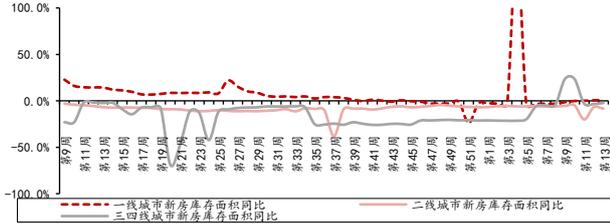
各能级城市新房库存面积环比增速



资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为0.8%、-8.5%、-2.3%

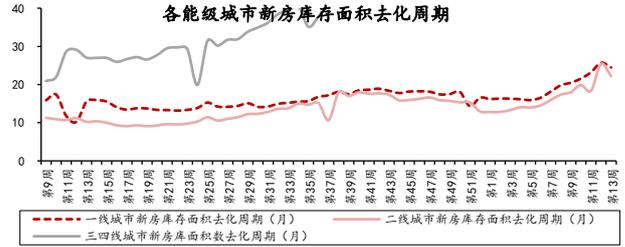
各能级城市新房库存面积同比增速



资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为24.5、22.2、73.5个月

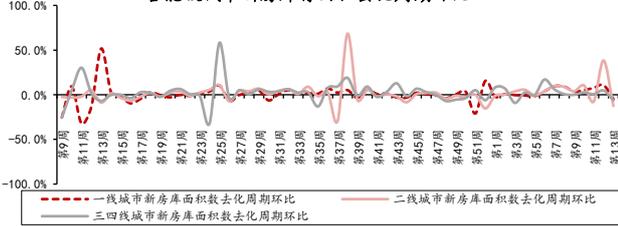
各能级城市新房库存面积去化周期



资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-4.8%、-12.6%、-6.3%

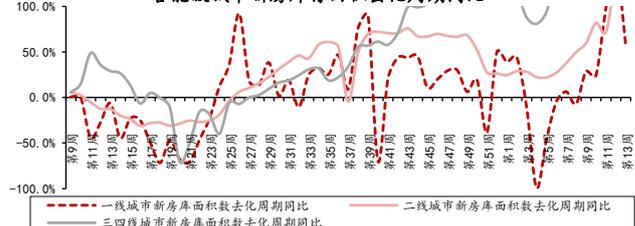
各能级城市新房库存面积去化周期环比



资料来源：同花顺，中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为58.0%、116.7%、171.6%

各能级城市新房库存面积去化周期同比

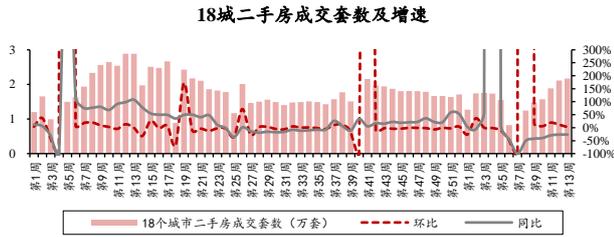


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

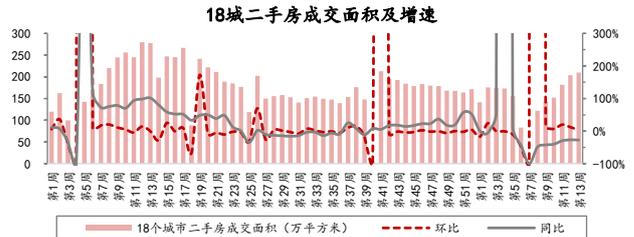
本周18个城市二手房成交套数为2.2万套，环比上涨2.8%，同比下降26.6%；成交面积为209.7万平方米，环比上涨2.9%，同比下降27.4%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.5、1.3、0.4万套，环比增速分别为8.8%、3.0%、-4.3%，同比增速分别为-32.6%、-19.9%、-31.9%，一、二、三四线城市成交面积分别为42.4、124.7、42.7万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为7.0%、4.2%、-4.3%，同比增速分别为-32.6%、-20.3%、-35.4%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.2 万套，环比上涨 2.8%，同比下降 26.6%



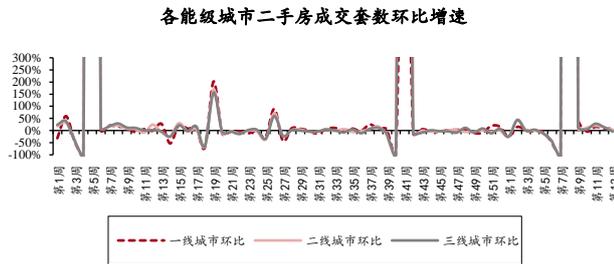
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 209.7 万平方米，环比上涨 2.9%，同比下降 27.4%



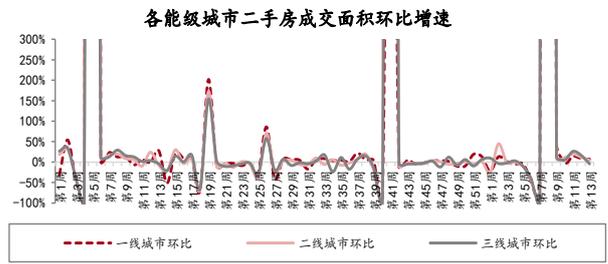
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 8.8%、3.0%、-4.3%



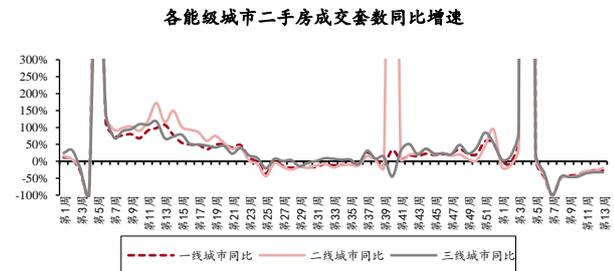
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 7.0%、4.2%、-4.3%



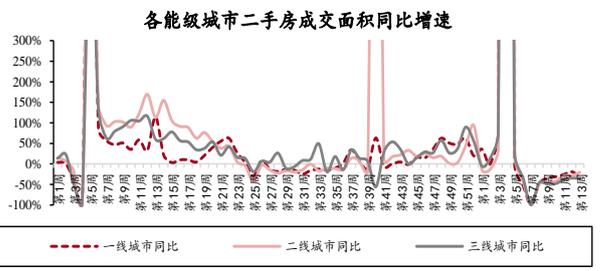
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 -32.6%、-19.9%、-31.9%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 -32.6%、-20.3%、-35.4%



资料来源：同花顺，中银证券

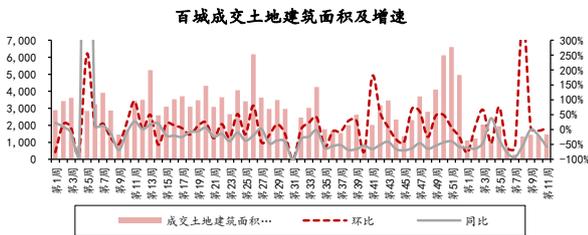
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 12 周（3 月 18 日-3 月 24 日）的数据，土地市场环比量价均跌，溢价率环比下降。从城市能级来看，一、三线城市环比量价均跌，二线城市环比量跌价升，一、二线城市同比量价均跌，三线城市同比量跌价升；一、三线城市溢价率同环比均下降，二线城市溢价率同环比均上升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

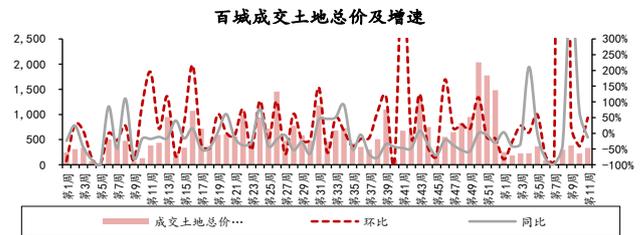
百城全类型成交土地规划建筑面积为 824.0 万平方米，环比下跌 43.7%，同比下跌 76.5%；成交土地总价为 108.2 亿元，环比下跌 67.5%，同比下跌 75.3%；成交土地楼面均价为 1312.5 元/平，环比下跌 42.4%，同比上涨 4.8%；百城成交土地溢价率为 1.1%，环比下降 0.8%，同比下跌 1.1%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 824.0 万平方米，环比下跌 43.7%，同比下跌 76.5%



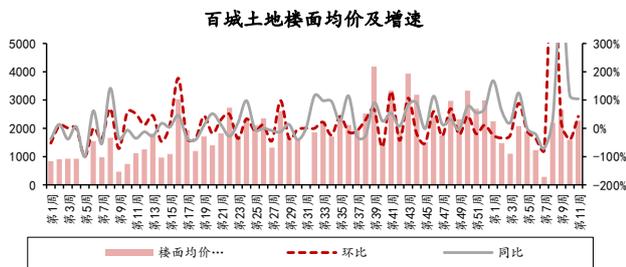
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 108.2 亿元，环比下跌 67.5%，同比下跌 75.3%



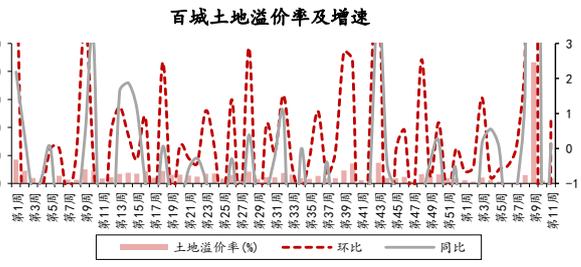
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1312.5 元/平，环比下跌 42.4%，同比上涨 4.8%



资料来源：中指院，中银证券

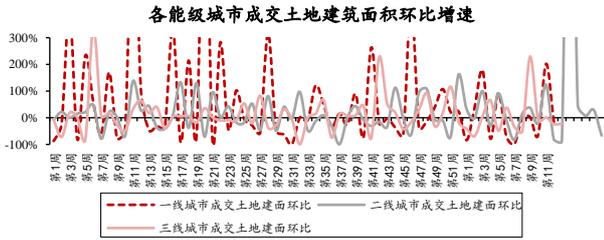
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.1%，环比下降 0.8%，同比下跌 1.1%



资料来源：中指院，中银证券

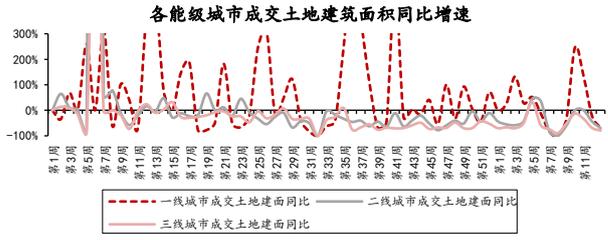
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 119.8、232.2、472.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-23.6%、-66.8%、-22.2%，同比增速分别为-70.5%、-70.0%、-79.7%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 4.3、74.2、29.6 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-97.3%、-29.0%、-54.6%，同比增速分别为-97.0%、-53.8%、-77.6%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 363、3195、628 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为-96.5%、114.1%、-41.7%，同比增速分别为-89.9%、53.9%、10.0%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.99%、0.84%，一、二、三线城市环比增速分别为-5.2%、0.9%、-1.2%，一、二、三线城市同比增速分别为-1.4%、0.7%、-1.7%。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-23.6%、-66.8%、-22.2%



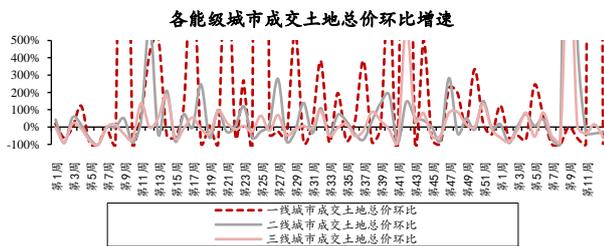
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-70.5%、-70.0%、-79.7%



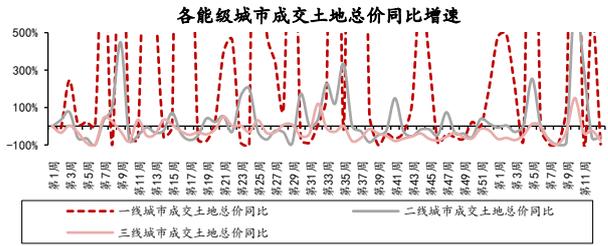
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-97.3%、-29.0%、-54.6%



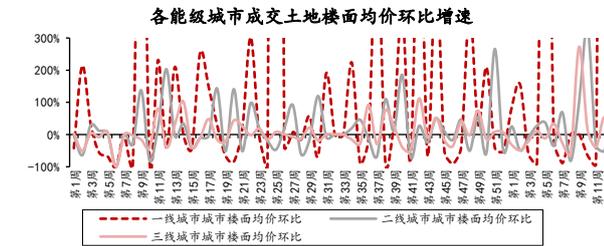
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-97.0%、-53.8%、-77.6%



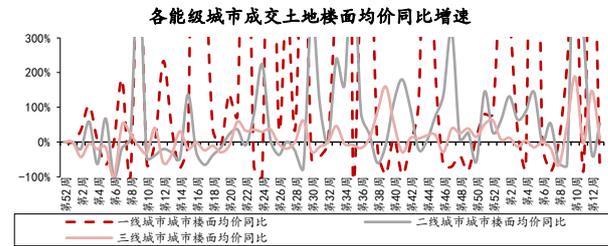
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-96.5%、114.1%、-41.7%



资料来源：中指院，中银证券

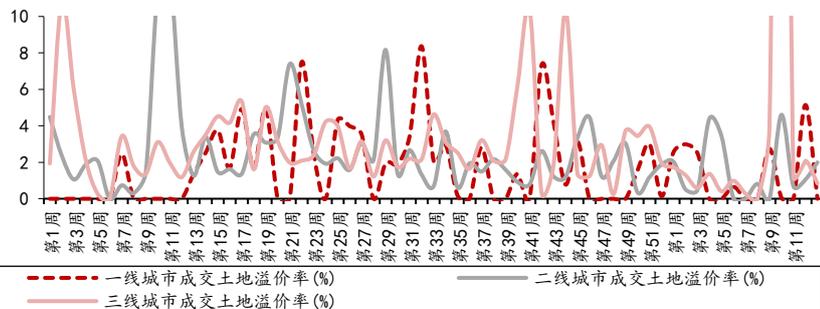
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-89.9%、53.9%、10.0%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.99%、0.84%

各能级城市成交土地溢价率



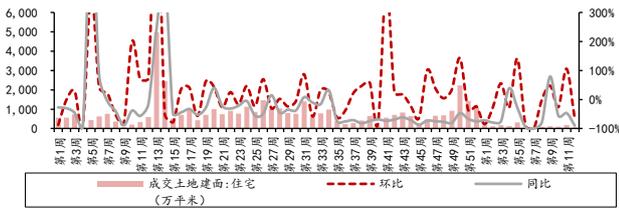
资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

百城成交住宅土地规划建筑面积为 59.7 万平方米，环比下跌 67.4%，同比下跌 89.9%；成交住宅土地总价为 43.2 亿元，环比下跌 79.4%，同比下跌 85.1%；成交住宅土地楼面均价为 7231.1 元/平方米，环比下跌 36.7%，同比上涨 47.2%；百城成交住宅类用地溢价率为 5.5%，环比上涨 1.9%，同比上涨 0.8%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 59.7 万平方米，环比下跌 67.4%，同比下跌 89.9%

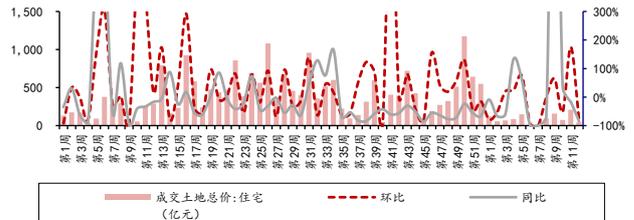
百城成交土地：住宅用地建筑面积及增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 43.2 亿元，环比下跌 79.4%，同比下跌 85.1%

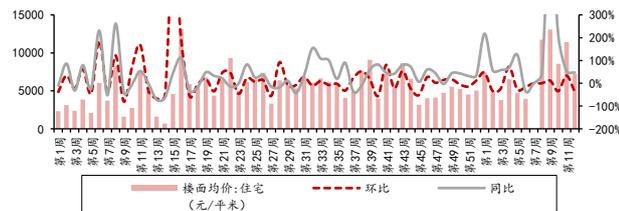
百城成交土地：住宅用地土地总价及增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 7231.1 元/平方米，环比下跌 36.7%，同比上涨 47.2%

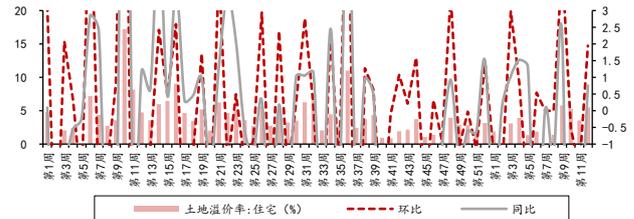
百城成交土地：住宅用地楼面均价及增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 5.5%，环比上涨 1.9%，同比上涨 0.8%

百城成交土地：住宅土地溢价率及增速

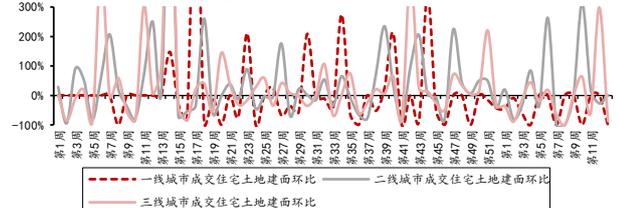


资料来源：中指院，中银证券

从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积为 0.0、45.6、14.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -100.0%、1.0%、-86.9%，一、二、三线城市同比增速分别为 -100.0%、-76.2%、-95.5%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价为 0.0、39.1、4.0 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -100.0%、-9.2%、-85.4%，二、三线城市同比增速分别为 -76.5%、-96.7%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 8573、2876 元/平，二、三线城市环比增速分别为 -10.1%、11.6%，二、三线城市同比增速分别为 -1.6%、-27.1%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 10.14%、2.04%，二、三线城市环比增速分别为 7.1、2.0 个百分点，二、三线城市同比增速分别为 6.8、-3.3 个百分点。

图表 40. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -100.0%、1.0%、-86.9%

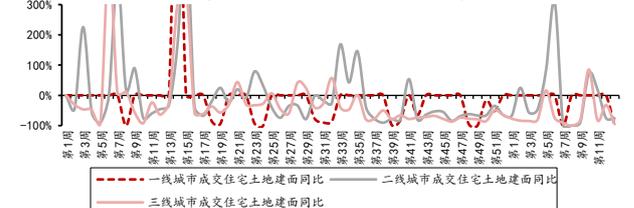
各能级城市成交土地住宅用地建筑面积环比增速



资料来源：中指院，中银证券

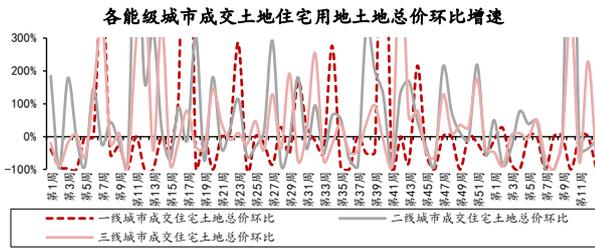
图表 41. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -100.0%、-76.2%、-95.5%

各能级城市成交土地住宅用地建筑面积同比增速



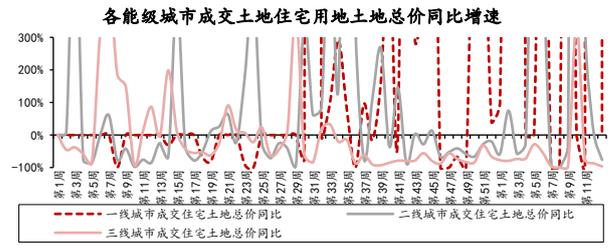
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 -100.0%、-9.2%、-85.4%



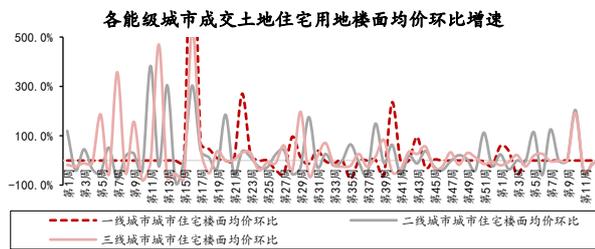
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -76.5%、-96.7%



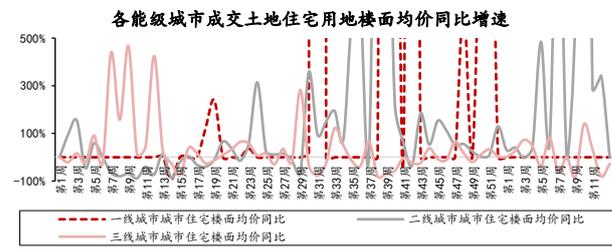
资料来源：中指院，中银证券

图表 44 二、三线城市住宅成交土地楼面均价环比增速为 -10.1%、11.6%



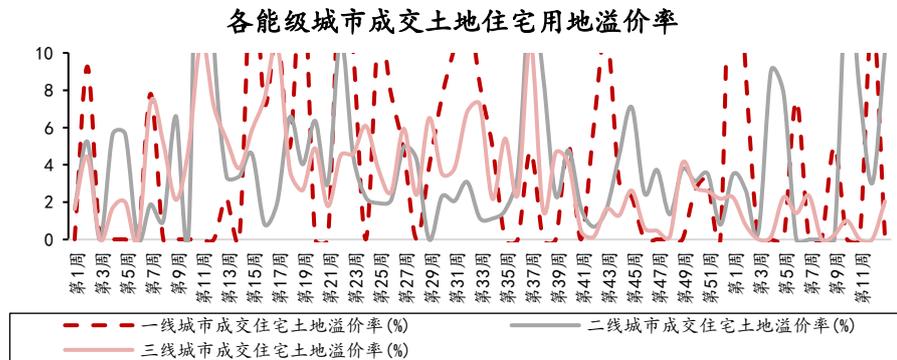
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 二、三线城市住宅成交土地楼面均价同比增速分别为 -1.6%、-27.1%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 10.14%、2.04%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面：自然资源部：2024年1-2月，全国住宅用地完成交易量同比下降18.8%，但70个大中型城市逆势增长1.4%。其中，一、二线城市增幅显著，分别为39.5%和42.0%，三线城市则减少36.4%。为保障住房供应，前两月全国新增划拨保障性住房用地479公顷。

地方层面：

北京：1) 3月27日，北京市住建委宣布废止2021年8月开始执行的“离异3年内不得京内购房”限购政策。2) 据北京市住建委消息，2024年北京将持续深化城市更新行动，计划再建设筹集保障性租赁住房7万套，持续推进老旧小区改造、老楼加装电梯等工作，推动40处老旧厂房、4个低效产业园区和不少于100万平方米的老旧楼宇改造。

深圳：3月26日，深圳市规划和自然资源局宣布废止《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知的通知》，此举意味着被称为“7090政策”的户型比例要求在深圳正式退出。该政策要求，住宅项目中90平方米以下住房面积占比需达70%以上，旨在调整房地产市场供应结构。深圳废除“7090政策”，终止90平方米以下住宅占比要求，响应市场变化调整地产政策。**我们认为，一线城市松绑7090政策，意味着未来或将有更多大户型新房产品进入市场，以更好地适应当下改善性住房需求。**

广州：3月30日，《广州市城中村改造条例》批准通过，将于2024年5月1日起施行。广州市城中村改造采取拆除新建、拆整结合和整治提升等方式。条例规定，广州城中村改造应当坚持政府主导、市场运作，规划先行、依法征收，公众参与、共建共治的原则。1) **集体土地怎么收？**条例规定，城中村改造项目涉及土地征收的，区人民政府应当对土地的位置、权属、地类、面积以及村民住宅、其他地上附着物和青苗等的权属、种类、数量等情况按规定进行土地现状调查，调查结果应当由拟征收的土地所有权人、使用权人签字确认。条例规定，征收集体土地应当按照公平合理、先补偿后搬迁的原则，巩固提升村民原有生活水平，维护长远利益。征地补偿安置方案应当包括征收范围、土地现状、征收目的、补偿方式和标准、安置对象、安置方式、社会保障等内容；涉及其他利害关系人的，还应当明确其相关合法权益。2) **集体土地上的房子怎么拆？**条例规定，拆除新建类城中村改造项目启动之前，区人民政府应当组织开展改造意愿征询，经改造项目所在村的农村集体经济组织三分之二以上成员和三分之二以上十八周岁以上村民同意后，纳入城中村改造年度计划并启动改造。3) **广州有一大批自发形成或者培育多年的产业型城中村，产业怎么办？**条例规定，在摸清城中村产业情况的基础上，统筹产业规划和产业发展需求，坚持就地改造和异地迁移相结合，合理安排产业转移承接园区，有序疏解城中村集聚产业。同时，按照合理布局、区域平衡的原则，保障产业用地需求或者配置一定比例的产业用房。4) **在保障小微企业和个体户的创业需求方面，**条例还规定，区人民政府可以根据改造项目用地规模、亩均产值、单位能耗、排污强度、劳动生产率等指标对用地效率进行分等定级，提供一定规模比例的低成本创业空间，并在用能、用水、排污权等方面实行差别化配置。

哈尔滨：3月28日，哈尔滨市人民政府发布《关于进一步推动哈尔滨市房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》，涉及人才购房等21项措施。1) **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，按照博士研究生10万元、硕士研究生5万元、本科及大中专毕业生3万元给予购房补贴。2) **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。3) **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。4) 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。5) **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。

青岛: 1) 3月25日, 山东省青岛市住房和城乡建设局发布《青岛市2024年促进房地产市场平稳健康发展若干政策的通知》, 提出八大政策举措, 旨在稳定房地产市场, 降低房企风险。新政策主要包括优化土地供应、支持房企融资、拓宽商品房与保障房转化渠道、金融支持住房租赁、提高预售资金管理效率、鼓励商办用房盘活、改进预售许可流程及推动房企转型升级等措施。青岛市将合理调控土地供应, 延长土地出让公告时间, 调整竞买保证金比例, 支持出让价款分期缴纳。同时, 通过推送项目至金融机构, 满足房企合理融资需求, 并探索开展租赁住房贷款支持计划试点。2) 3月29日, 青岛市住房公积金管理中心发布《关于调整我市住房公积金贷款政策的通知》, 决定调整青岛市部分住房公积金贷款政策, 并自通知发布之日起执行。在调整购买家庭第二套住房公积金贷款最高额度方面, 新政提出, 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。同时, 调整多子女家庭住房公积金支持政策。在青岛市缴存住房公积金的多子女家庭购买青岛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。此外, 青岛市实施购买高品质住宅、绿色建筑住房公积金贷款支持政策。根据住建部门出具的认定意见, 对居民购买青岛市新建高品质住宅或达到现行绿色建筑评价标准一星级及以上等级的新建商品住宅, 申请住房公积金贷款时, 按可贷额度上浮20%确定。新政提出, 贷款额度在满足青岛市规定的公积金贷款首付比例的前提下, 上述住房公积金贷款支持政策可叠加使用。政策叠加后, 最高贷款额度可达115万元。

南昌: 3月30日, 南昌发布《南昌市人民政府关于调整南昌市首套住房商业性个人住房贷款利率下限的公告》, 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。

福州: 3月29日, 福建省福州住房公积金中心发布消息, 福州住房公积金管理委员会已出台新政策, 自4月1日起正式实施。新政策共包含六项措施, 旨在更好地满足多子女家庭的刚性和改善性住房需求, 同时进一步减轻缴存职工的购房还贷压力。根据新政策, 多子女家庭在购买住房时, 公积金贷款额度将有所提高。具体而言, 二孩家庭在贷款额度测算时将额外增加20万元, 最高可达双职工100万元、单职工70万元; 三孩家庭则额外增加40万元, 最高可达双职工120万元、单职工90万元。

常熟: 3月31日, 江苏省常熟市发布促进房地产市场平稳健康发展11条工作措施, 实施购房补贴: 1) 实行契税补贴。对购买首套住房实行契税补贴。补贴时间: 2024年4月1日至2024年12月31日。补贴范围: 144平方米(含)以下首套住房。补贴标准: 契税缴纳标准的50%。2) 延续人才补贴。对专业技术人才、高技能人才等符合条件的人才群体给予购房价1%的补贴; 人才购房补贴政策延长至2024年12月31日, 可与市首套住房契税补贴政策重复享受。具体政策由人才办会同人社局负责解释。3) 执行“卖旧买新”。在2023年1月1日~2023年12月31日出售自有住房后, 并在2023年12月1日~2024年3月31日、4月1日~6月30日、7月1日~12月31日期间购置新建商品住房的购房家庭, 分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。在2024年1月1日~2024年12月31日期间出售自有住房, 并在出售后3个月内、3~6个月内、6~12个月内购置新建商品住房的购房家庭, 分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。

株洲: 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。对于已取得不动产权证的住房, 将以该房产作为抵押; 若尚未取得权证, 则可暂时以其他住房作抵押, 待产权证明出具后再进行抵押物的置换。这一措施为购房者提供了更大的资金灵活性, 同时促进了公积金政策的全面实施。

日照: 3月25日,住房和城乡建设局组织召开《关于促进日照市房地产市场平稳健康发展的若干措施》新闻通气会。《若干措施》主要对**新市民购房补贴(含城乡二孩及以上家庭)、青年人才购房补贴、推行货币化和“房票+购房优惠券”安置方式、公积金贷款支持、“购买新建商品住房(现房)补贴政策”“支持‘以旧换新’”“鼓励及时办理不动产权证书”**等十个方面优惠政策进行了明确。其中,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,在本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。借款申请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。

台州: 3月26日,浙江省台州市将对**人才住房公积金贷款优惠政策优化升级**。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。

毕节: 3月25日,毕节市住房公积金管理委员会决定对住房公积金有关政策进行调整优化,提高新市民、青年人公积金贷款额度计算倍数至20倍。新政明确,继续实施在七星关区购买住房申请公积金贷款最高额度为双职工缴存家庭60万元、单职工缴存家庭50万元,在其他县(市、区)购买住房申请公积金贷款最高额度为双职工缴存家庭50万元、单职工缴存家庭40万元。在毕节市范围内购买住房的缴存职工,同一套住房在提取住房公积金支付购房款(首付款)的同时,也可以申请住房公积金贷款。同时,新政继续实施符合国家生育政策生育二孩、三孩的家庭,经卫健部门认定,申请住房公积金贷款时满足贷款条件的最高额度在现行毕节市住房公积金贷款最高额度的基础上上浮20%;住房公积金贷款额度计算方式为贷款申请人及共同贷款申请人公积金账户余额的20倍。

锦州: 辽宁锦州春季购房节将于3月29日至4月1日举行,购房者可享受不同比例的契税补贴。首套或二套新建商品住房的个人可获得70%契税补贴,二手普通商品住房的个人可获得50%契税补贴,首套非住宅商品房的个人可获得20%契税补贴。

安庆: 3月24日,安徽安庆调整公积金政策,首次贷款购房额度增10万元。新政策将从2024年4月1日开始实施,旨在优化和调整住房公积金贷款政策。首次申请使用住房公积金贷款购买住房的缴存人,最低首付比例为20%,已还清首贷者,第二次申请的最低首付比例为30%。首次使用住房公积金贷款购买住房的缴存人,其贷款额度将在可贷额度基础上增加10万元,但最高不得超过安庆市住房公积金贷款的最高限额。

秦皇岛: 3月28日,河北秦皇岛调整公积金贷款政策,推进异地贷款并优化额度计算方式。新规定将于2024年4月1日起施行,首次申请个人住房公积金贷款的职工最低首付款比例不低于20%,再次申请者提高至30%。

枣庄: 3月28日,山东省枣庄市住房公积金管理中心发布通知,对本市住房公积金政策进行优化。主要调整包括提高住房公积金贷款额度,夫妻双方正常缴存贷款额度由50万元升至80万元,单方正常缴存贷款额度由30万元升至50万元。该政策不区分首套房与二套房贷款额度,并自通知下发之日起执行。

贵港: 3月28日,广西壮族自治区贵港市住房公积金管理中心发布通知,调整了该市住房公积金贷款住房套数认定标准。新规定允许借款人在首次公积金贷款结清满六个月后,再次申请公积金贷款。

三明: 3月28日,福建省三明市住房公积金管理委员会发布《关于优化调整部分住房公积金提取和贷款政策的通知》,自2024年4月1日起施行,提额至双职工65万元,单职工50万元,多子女家庭增5万元支持,放宽提取限制。

湖北省: 3月25日,湖北全面建立城市房地产融资协调机制,已收到403个申报项目,总融资需求高达1349亿元。其中42个项目成功获得新增银行融资66.49亿元,首批77个“白名单”项目预计3月底前完成落地,共需融资168亿元。此举旨在优化资金流向,促进湖北省房地产市场稳定发展。

图表 47. 2024 年第 13 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/3/27	自然资源部：2024 年 1-2 月，全国住宅用地完成交易量同比下降 18.8%，但 70 个大中型城市逆势增长 1.4%。其中，一、二线城市增幅显著，分别为 39.5%和 42.0%，三线城市则减少 36.4%。为保障住房供应，前两月全国新增划拨保障性住房用地 479 公顷。
地方	2024/3/25	湖北省：湖北全面建立城市房地产融资协调机制，已收到 403 个申报项目，总融资需求高达 1349 亿元。其中 42 个项目成功获得新增银行融资 66.49 亿元，首批 77 个“白名单”项目预计 3 月底前完成落地，共需融资 168 亿元。此举旨在优化资金流向，促进湖北省房地产市场稳定发展。
	2024/3/25	山西省：山西省农发行分行审批通过首批城中村改造专项借款，规模达 306 亿元，支持太原市 28 个城中村改造项目。首批 2000 万元借款资金已投放落地。
	2024/3/25	青岛：青岛出台八大政策稳定房地产市场，优化土地供应，支持房企融资，促进商品房与保障房转化，推动市场平稳健康发展。
	2024/3/25	绍兴市：绍兴市首次出台融杭规划，推进 53 个重点项目，总投资超 3000 亿元。该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。
	2024/3/25	辽宁锦州：辽宁锦州春季购房节将于 3 月 29 日至 4 月 1 日举行，购房者可享受不同比例的契税补贴。首套或二套新建商品住房的个人可获得 70%契税补贴，二手普通商品住房的个人可获得 50%契税补贴，首套非住宅商品房的个人可获得 20%契税补贴。
	2024/3/25	西双版纳：调整提高住房公积金贷款额度，调整后贷款额度为双职工最高 80 万元，单职工最高 60 万元。
	2024/3/25	贵州毕节：贵州毕节市优化公积金政策，新市民和青年购房贷款额度提高至 20 倍。
	2024/3/26	北京：据北京市住建委消息，2024 年北京将持续深化城市更新行动，计划再建设筹集保障性租赁住房 7 万套，持续推进老旧小区改造、老楼加装电梯等工作，推动 40 处老旧厂房、4 个低效产业园区和不少于 100 万平方米的老旧楼宇改造。
	2024/3/26	湖南：湖南省宣布全面放开城镇落户限制，为户籍制度改革助力。自 2016 年 2 月 3 日起，农村户口迁往城镇的居民可申请回原地落户。在湖南城镇居住半年以上的中国籍居民，可凭居住证迁入城镇户口。落户顺序为：自有房产者在房地产登记；无房产者经亲友同意挂靠或在单位、人才机构、社区集体户登记。拥有农村宅基地使用权的公民，也可将户口迁入宅基地所在地。
	2024/3/26	深圳：深圳废除“7090 政策”，终止 90 平方米以下住宅占比要求，响应市场变化调整地产政策。
	2024/3/26	哈尔滨：哈尔滨市已批准提升公积金个人贷款上限，单职工的贷款最高额度增至 80 万元，双职工家庭的最高贷款额度提高至 100 万元。
	2024/3/26	厦门：2023 年厦门市缴存住房公积金 263.16 亿元，同比增长 9.71%；提取金额 188.64 亿元，同比增长 12.53%；发放个人住房贷款 113.74 亿元，同比增长 16.08%。
	2024/3/26	安徽安庆：安徽安庆调整公积金政策，首次贷款购房额度增 10 万元。新政策将从 2024 年 4 月 1 日开始实施，旨在优化和调整住房公积金贷款政策。首次申请使用住房公积金贷款购买住房的缴存人，最低首付比例为 20%，已还清首贷者，第二次申请的最低首付比例为 30%。首次使用住房公积金贷款购买住房的缴存人，其贷款额度将在可贷额度基础上增加 10 万元，但最高不得超过安庆市住房公积金贷款的最高限额。
	2024/3/26	日照：日照市住建局发布措施，对农村转移人口进城购买首套住房给予总款 20%或首付款 50%的住房补贴优惠，对青年人才补贴优惠总款的 20%或首付款的 50%，实行“房票+优惠券”的安置方式，补贴金额为总款的 20%，公积金最高额度从 60 万提高至 100 万。
	2024/3/26	北京通州：符合北京市住房限购政策的购房家庭(夫妻双方及未成年子女)，家庭成员中任一人符合在通州落户或就业的认定标准，该家庭即视为在通州区落户或就业，可以购买通州区房产。
	2024/3/26	杭州临平区：杭州市临平区推出“以旧换新”政策，允许购房者在未出售旧房的情况下锁定新房，若旧房未在约定时间内售出，可无责违约。
	2024/3/27	北京：为落实“房住不炒”定位，完善房地产市场调控长效机制，3 月 27 日，北京市住建委宣布废止两年前发布的一则文件。该文件发布于 2021 年 8 月，文中称“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。”
	2024/3/27	郑州：郑州市于 3 月 27 日召开房地产融资协调机制工作推进会，市长何雄出席并强调需优化房地产政策，加快推动城市房地产融资协调机制落地。该举措旨在为房地产项目提供精准融资支持，促进市场平稳发展。市长指出，要加快项目融资落实，简化流程，对符合条件的项目快审快放，同时提高项目推送质量，完成“白名单”推送，提升融资成功率。
	2024/3/27	浙江台州：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。
	2024/3/28	株洲：湖南株洲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，并启动灵活就业人员住房公积金政策的优化。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，包括将商业贷款转为公积金贷款。
2024/3/28	秦皇岛：河北秦皇岛调整公积金贷款政策，推进异地贷款并优化额度计算方式。新规定将于 2024 年 4 月 1 日起施行，首次申请个人住房公积金贷款的职工最低首付款比例不低于 20%，再次申请者提高至 30%。	
2024/3/28	枣庄：主要调整包括提高住房公积金贷款额度，夫妻双方正常缴存贷款额度由 50 万元升至 80 万元，单方正常缴存贷款额度由 30 万元升至 50 万元。	
2024/3/28	贵港：广西贵港市住房公积金管理中心近日发布通知，对公积金贷款住房套数认定标准进行调整。新规定明确，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。	
2024/3/28	凉山普格县：主要内容包括：提高公积金贷款额度，夫妻双方最高可达 45 万元，个人可达 40 万元；推行组合贷款业务，支持异地缴存职工在普格县购房；实施差别化财政补贴，对二孩及以上家庭、农村户籍等特定群体购买新建商品住房给予 200-150 元/平方米的补贴。	
2024/3/29	北京：2023 年，住房公积金业务收入共计 231.3 亿元，同比增长 5.0%；支出共计 115.25 亿元，同比增长 10.3%。	
2024/3/29	广州：《广州市城中村改造条例》批准通过，为全国首个城中村改造立法，针对城中村改造中的一些热点问题进行了明确规定，例如集体土地怎么收、征收补偿标准怎么定、征地补偿安置方案、保障性住房建设、村民的社会保障等。	
2024/3/29	济南：济南市要认真贯彻落实全省房地产工作座谈会精神，按照全省房地产融资协调机制工作会议暨政银企对接活动相关部署，充分发挥城市房地产融资协调机制作用，采取更加有力的举措，扎实做好房地产稳市场防风险工作。	
2024/3/29	杭州：2023 年末，累计发放个人住房贷款 72.5 万笔 3412.0 亿元，贷款余额 1806.4 亿元，分别比上年末增加 7.6%、11.1%、7.8%。个人住房贷款余额占缴存余额 88.4%，比上年末减少 4.8 个百分点。	

资料来源：自然资源部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

续 图表 47. 2024 年第 13 周大事件

类型	时间	内容
	2024/3/29	福州：福州公积金新政：多子女家庭购房贷款额度提升，二孩家庭最高 100 万、三孩家庭 120 万，取消“首套房”优惠限制，支持刚性和改善性住房需求。
	2024/3/29	哈尔滨：从 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日，非哈尔滨户籍人士在该市 9 个区域购买首套或第二套新建商品住房后，可获得实际购房款 2% 的一次性补贴；若购买新建非住宅商品房，则可获得 3% 的补贴。
	2024/3/29	青岛：青岛调整公积金贷款政策，二套房最高贷 80 万元，多子女家庭及绿色建筑有优惠。
	2024/3/29	福建三明：三明市公积金贷款政策 4 月 1 日施行，提额至双职工 65 万元，单职工 50 万元，多子女家庭增 5 万元支持，放宽提取限制。
	2024/3/30	南昌：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。
	2024/3/30	广东省：广东省统计局公布《2023 年广东国民经济和社会发展统计公报》显示，2023 年末，广东全省常住人口 12706 万人，比上年末增加 49 万人。其中城镇常住人口 9583 万人，占常住人口比重（常住人口城镇化率）75.42%，比上年末提高 0.63 个百分点。全年出生人口 103 万人，出生率 8.12%；死亡人口 68 万人，死亡率 5.36%；自然增长人口 35 万人，自然增长率 2.76%。广东连续四年成为唯一一个出生人口超 100 万的省份，连续六年成为第一生育大省。
	2024/3/31	上海：上海市推出 2024 年第四批次集中供应楼盘，涉及 25 个项目，总建筑面积为 73.8 万平，共 5536 套，备案均价 85201 元/平，分布在浦东、黄埔、徐汇、静安等 12 个区域。
	2024/3/31	常熟市：推出购房契税补贴政策，2024 年 4 月 1 日起对 144 平方米及以下首套房补贴 50% 契税，旨在刺激市场需求，促进“卖旧买新”良性循环及房地产健康发展。

资料来源：自然资源部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

4 本周板块表现回顾

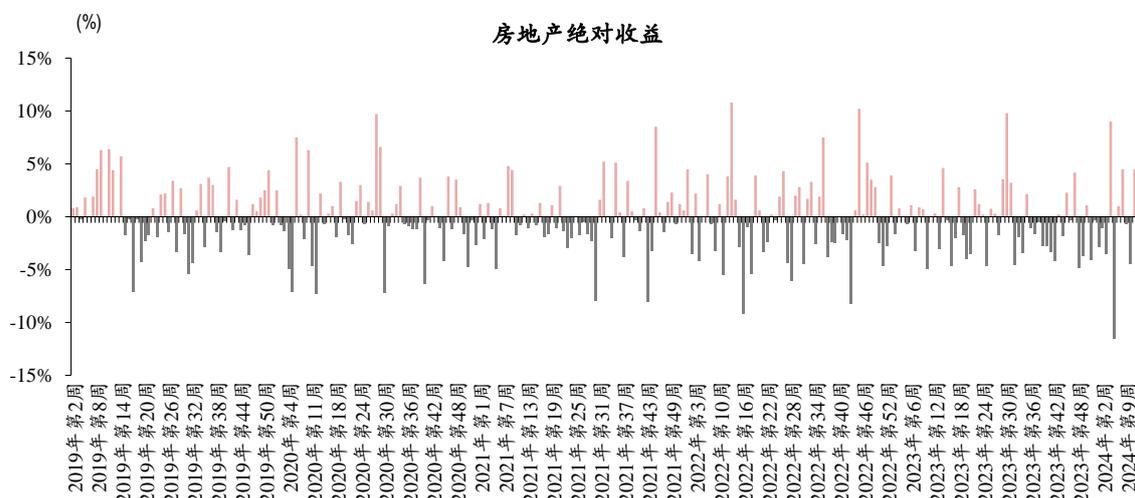
本周（3月23日-3月29日），在大盘表现方面，上证指数收于3041.17点，较上周下跌6.87点，跌幅为0.2%；创业板指收于1818.20点，较上周下降50.97点，跌幅为2.7%；沪深300指数收于3537.48点，较上周下跌7.52点，跌幅为0.2%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为石油石化、有色金属、家用电器，综合涨跌幅分别为4.1%、3.7%、2.1%；涨跌幅靠后的行业依次为传媒、计算机、电子，涨跌幅分别为-9.5%、-6.5%、-4.4%。

板块收益有所下降。房地产行业绝对收益为-1.7%，较上周下降0.4pct，房地产行业相对收益为-1.5%，较上周下降0.9pct。房地产板块PE为11.14X，较上周上升0.87X。

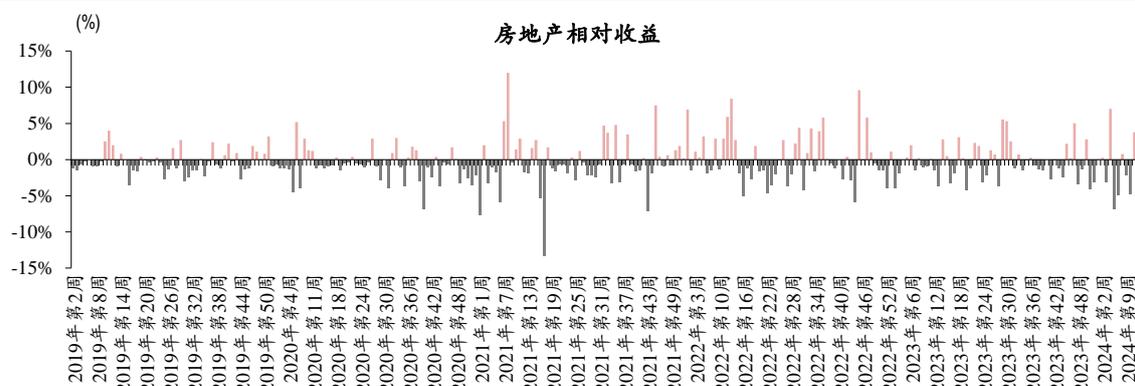
本周（3.25-3.31），北上资金对银行、食品饮料、汽车等加仓金额较大，分别为30.57、16.61、8.34亿元。对房地产的持股占比变化为-0.65%（上周为-0.67%），净卖出0.90亿元（上周净卖出2.36亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-1.7%，较上周下降 0.4 个百分点



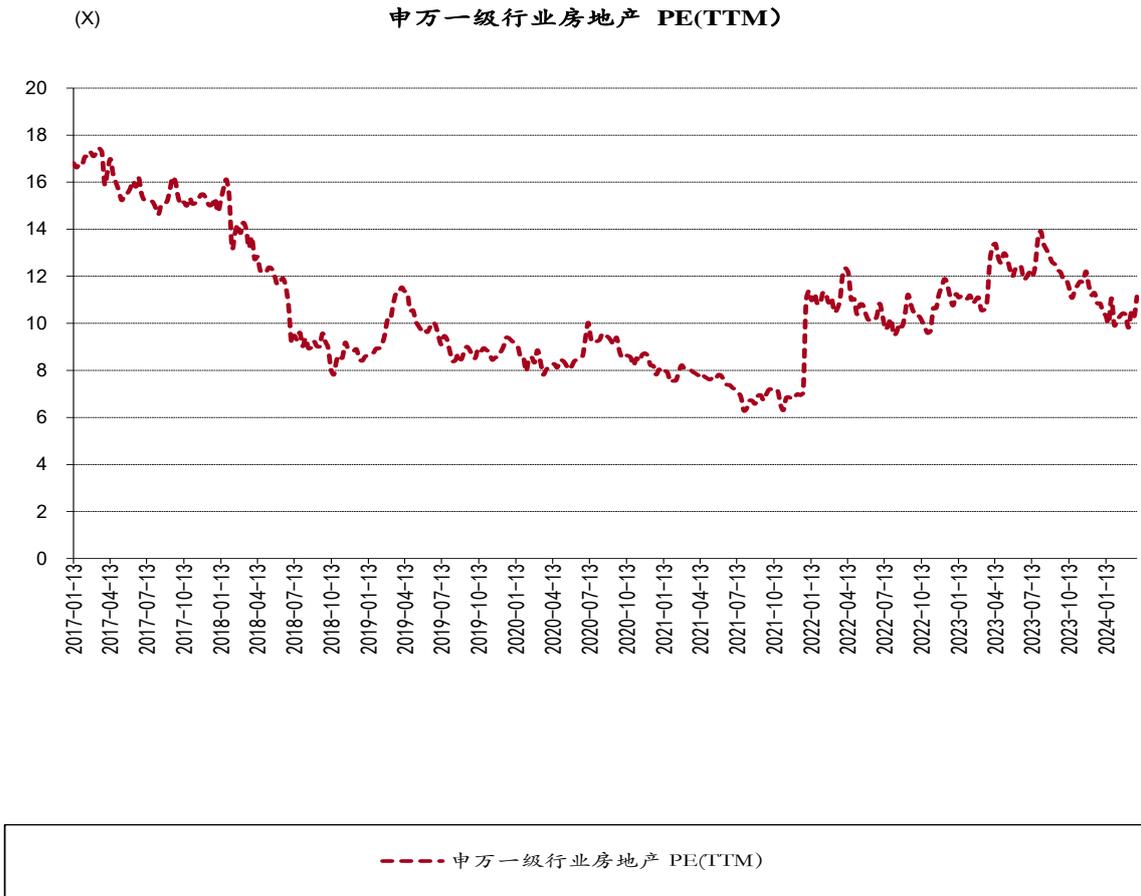
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为-1.5%，较上周下降 0.9 个百分点



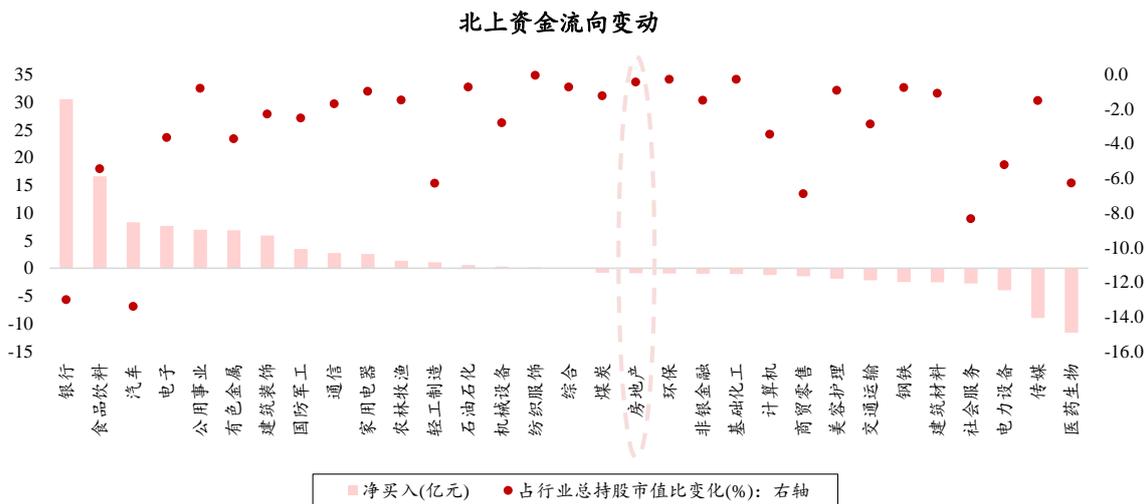
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 11.14X, 较上周上升 0.87X



资料来源: 公司公告, 中银证券

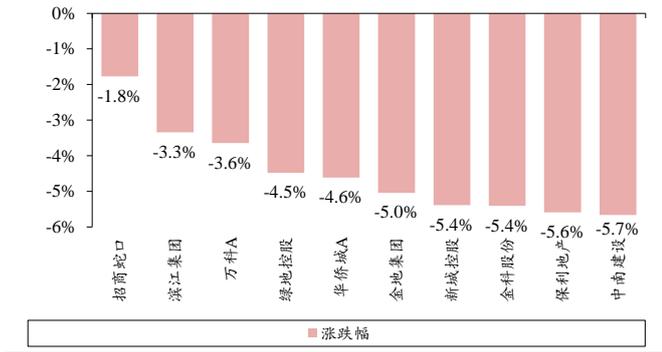
图表 51. 北上资金对银行、食品饮料、汽车等加仓金额较大, 分别为 30.57、16.61、8.34 亿元



资料来源: 公司公告, 中银证券

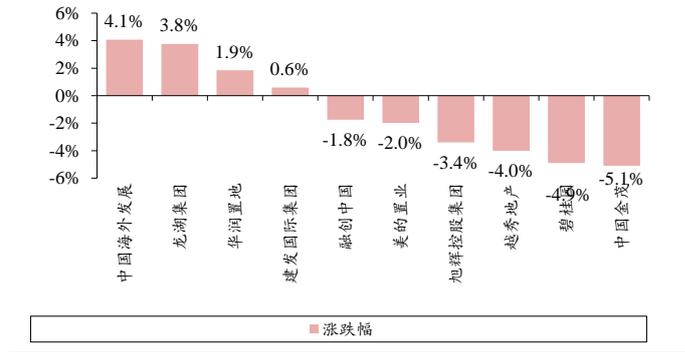
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、万科 A, 涨跌幅分别为-1.8%、-3.3%、-3.6%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为中南建设、保利地产、金科股份, 涨跌幅分别为-5.7%、-5.6%、-5.4%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国海外发展、龙湖集团、华润置地, 涨跌幅分别为 4.1%、3.8%、1.9%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为中国金茂、碧桂园、越秀地产, 涨跌幅分别为-5.1%、-4.9%、-4.0%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为招商蛇口、滨江集团、万科 A



资料来源：同花顺，中银证券

图表 53. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国海外发展、龙湖集团、华润置地



资料来源：同花顺，中银证券

5 本周重点公司公告

经营数据公告：**华润置地：**2023 年公司营业收入为 2511.4 亿元，同比增长 21.3%。**中国海外发展：**2023 年公司营业收入为 2025.2 亿元，同比增长 12.3%。**万科 A：**2023 年公司营业收入为 4657.4 亿元，同比下降 7.6%。**新城控股：**2023 年公司营业收入为 1191.7 亿元，同比下降 18.3%。**华侨城 A：**1) 2023 年公司营业收入为 557.4 亿元，同比下降 27.3%。2) 2023 年公司营业收入为 557.4 亿元，同比下降 27.3%。**张江高科：**2023 年公司营业收入为 20.3 亿元，同比增长 6.2%。**万通发展：**2023 年公司营业收入为 4.9 亿元，同比增长 15.4%。**南山控股：**2023 年公司营业收入为 120.6 亿元，同比下降 0.7%；归母净利润为 1.5 亿元，同比下降 77.4%。**世联行：**2023 年公司营业收入为 33.7 亿元，同比下降 15.3%。**大悦城地产：**2023 年公司营业收入为 132.7 亿元，同比下降 36.3%。

拿地公告：**滨江集团：**公司在杭州拿地 1 宗，规划用地面积 4.2 万平方米，成交总价 37.1 亿元。

融资公告：**张江高科：**公司拟发行 2024 年第一期中期债券，发行规模 10 亿元，期限 3 年。

高管变动公告：**大悦城：**大悦城地产有限公司董事会宣布，马德伟先生因已届退休年龄，决定退任非执行董事职务，自二零二四年三月二十七日起生效。

股权变动公告：**华发股份：**华发集团增持公司 3167.7 万股股份，占公司总股本的 1.15%，增持完成后，华发集团累计持有股份 8.16 亿股，占公司总股本的 29.64%。

图表 54. 2024 年第 13 周（3 月 25 日-3 月 31 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
经营数据公告	华润置地	2023 年公司营业收入为 2511.4 亿元，同比增长 21.3%。
	中国海外发展	2023 年公司营业收入为 2025.2 亿元，同比增长 12.3%。
	万科 A	2023 年公司营业收入为 4657.4 亿元，同比下降 7.6%。
	新城控股	2023 年公司营业收入为 1191.7 亿元，同比下降 18.3%。
	华侨城 A	2023 年公司营业收入为 557.4 亿元，同比下降 27.3%。
	华侨城 A	2023 年公司营业收入为 557.4 亿元，同比下降 27.3%。
	中海物业	2023 年公司归母净利润为 13.4 亿元，同比增长 22.8%。
	保利物业	2023 年公司营业收入为 150.6 亿元，同比增长 10.0%。
	融创中国	2023 年公司营业收入为 1542.3 亿元，同比增长 59.4%。
	恒大物业	2023 年营业收入 124.87 亿元，同比上升 5.7%；归母净利润 15.4 亿元，同比上升 8.5%。
	中国金茂	2023 年营业收入 729.03 亿元，同比下降 13%；归母净利润-68.97 亿元（19.84 亿元），由正转负。
	格力地产	2023 年公司营业收入为 47.3 亿元，同比增长 16.9%。
	绿城服务	2023 年公司营业收入为 173.9 亿元，同比增长 17.1%。
	张江高科	2023 年公司营业收入为 20.3 亿元，同比增长 6.2%。
	ST 世茂	2023 年营业收入 55 亿元，同比下降 4.21%；归属于上市公司股东的净利润-48.2 亿元，同比减少 6.46%。
	中国国贸	2023 年公司营业收入为 39.5 亿元，同比增长 14.9%。
	信达地产	2023 年公司营业收入为 114.2 亿元，同比下降 37.4%。
	万通发展	2023 年公司营业收入为 4.9 亿元，同比增长 15.4%。
	融创服务	2023 年公司营业收入为 70.1 亿元，同比下降 1.6%。
	深深房 A	2023 年公司营业收入为 5.3 亿元，同比下降 16.3%。
	南山控股	2023 年公司营业收入为 120.6 亿元，同比下降 0.7%；归母净利润为 1.5 亿元，同比下降 77.4%。
	城投控股	2023 年公司营业收入为 25.6 亿元，同比下降 69.8%；归母净利润为 1.3 亿元，扭亏为盈。
	旭辉永升服务	2023 年营业收入 65.37 亿元，同比上升 4.2%；归母净利润 4.3 亿元，同比下降 10.4%。
	龙光集团	2023 年公司营业收入为 471.7 亿元，同比增长 0.6%。
	世茂服务	2023 年公司营业收入为 82 亿元，同比下降 5.0%。
	万泽股份	2023 年公司营业收入为 9.8 亿元，同比增长 23.7%。
	深物业 A	2023 年公司营业收入为 29.6 亿元，同比下降 20.1%；归母净利润为 1.7 亿元，同比下降 13.6%。
	世联行	2023 年公司营业收入为 33.7 亿元，同比下降 15.3%。
	上实发展	2023 年公司营业收入为 98.6 亿元，同比增长 87.8%，归母净利润为 1.3 亿元，同比增长 5.2%。
	京粮控股	2023 年公司营业收入为 119 亿元，同比下降 7.4%；归母净利润为 1 亿元，同比下降 27.6%。
	天保基建	2023 年公司营业收入为 30.6 亿元，同比增长 24.2%。
	卓越商企服务	2023 年营业收入 39.27 亿元，同比上升 11.3%。
大悦城地产	2023 年公司营业收入为 132.7 亿元，同比下降 36.3%。	
东湖高新	2023 年 1-9 月营业收入 7.93 亿元，同比上升 12.8%。	
中骏商管	2023 年营业收入 12.48 亿元，同比上升 5.5%。	
津滨发展	2023 年公司营业收入为 30.6 亿元，同比增长 115.7%。	

资料来源：公司公告，中银证券

续 图表 54. 2024 年第 13 周 (3 月 25 日-3 月 31 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
	凤凰股份	2023 年公司营业收入为 6.5 亿元, 同比增长 6.4%; 归母净利润为 767 万元, 扭亏为盈。
	珠江股份	2023 年公司营业收入为 32.7 亿元, 同比下降 35.6%。
	远洋服务	2023 年公司营业收入为 31.3 亿元, 同比下降 6%。
	空港股份	2023 年公司营业收入为 5.2 亿元, 同比下降 20.9%。
	沙河股份	2023 年公司营业收入为 13.9 亿元, 同比增长 81.9%。
	时代邻里	2023 年公司营业收入为 24.7 亿元, 同比下降 5.2%。
	金融街物业	2023 年营业收入 13.88 亿元, 同比上升 9.1%。
	彩生活	2023 年公司营业收入为 15.2 亿元, 同比增长 16%。
	银城生活服务	2023 年公司营业收入为 19.7 亿元, 同比增长 15.2%。
	正荣服务	2023 年公司营业收入为 11.4 亿元, 同比增长 0.1%。
	鑫苑服务	2023 年公司营业收入为 7.5 亿元, 同比增长 9.2%。
	兴业物联	2023 年公司营业收入为 3.6 亿元, 同比增长 11.8%。
	浦江中国	2023 年公司营业收入为 9.2 亿元, 同比增长 1.0%。
	领悦服务集团	2023 年公司营业收入为 6.1 亿元, 同比增长 5.4%。
拿地公告	滨江集团	公司在杭州拿地 1 宗, 规划用地面积 4.2 万平米, 成交总价 37.1 亿元。
融资公告	张江高科	公司拟发行 2024 年第一期中期债券, 发行规模 10 亿元, 期限 3 年。
高管变动公告	格力地产	公司董事会聘任施惠女士担任公司证券事务代表之一。
	大悦城	大悦城地产有限公司董事会宣布, 马德伟先生因已届退休年龄, 决定退任非执行董事职务, 自二零二四年三月二十七日起生效。
股权变动公告	迪马股份	公司董事会于 2024 年 3 月 19 日收到董事长黄力进先生提交的书面辞职报告, 黄力进先生辞去公司董事长及法定代表人、董事、董事会审计委员会成员职务, 辞职后不再担任公司任何职务。
	中海物业	公司赎回 50 万股股份, 占发行总股份的 0.015%。
	新湖中宝	公司股东新湖集团质押公司股份 1540 万股股份, 占公司总股本的 0.2%, 此次质押完成后, 新湖集团累计质押公司 11.6 亿元股股份, 占公司总股本的 13.6%。
	华发股份	华发集团增持公司 3167.7 万股股份, 占公司总股本的 1.15%, 增持完成后, 华发集团累计持有股份 8.16 亿股, 占公司总股本的 29.64%。
	格力地产	公司股东海投公司解除质押 5200 万股股份, 占公式总股本的 2.8%, 解除质押后, 海投公司累计质押公司 3.6 亿股股份, 占公司总股本的 19.1%。
	西藏城投	公司拟向特定对象发行 A 股 1.3 亿股, 每股面值 1 元, 发行价格为 7.58 元/股。
	中洲控股	公司股东南昌联泰质押公司 3250 万股股份, 占公司总股本的 4.7%, 完成质押后, 南昌联泰累计质押公司 3250 万股股份。
其他重大交易公告	中洲控股	公司股东深圳联泰质押公司 1070 万股股份, 占公司总股本的 1.6%, 完成质押后, 深圳联泰累计质押公司 1070 万股股份。
	迪马股份	注销子公司: 郑州东琮、郑州东昭、长沙福浩、长沙东原启睿、云南中诚、深圳迪睿、天津迪马。
	京投发展	公司股票出现交易异常波动, 连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。
	东湖高新	参与出资设立工控东高基金, 基金总规模为人民币 50,000 万元, 公司认缴出资人民币 24,500 万元。

资料来源: 公司公告, 中银证券

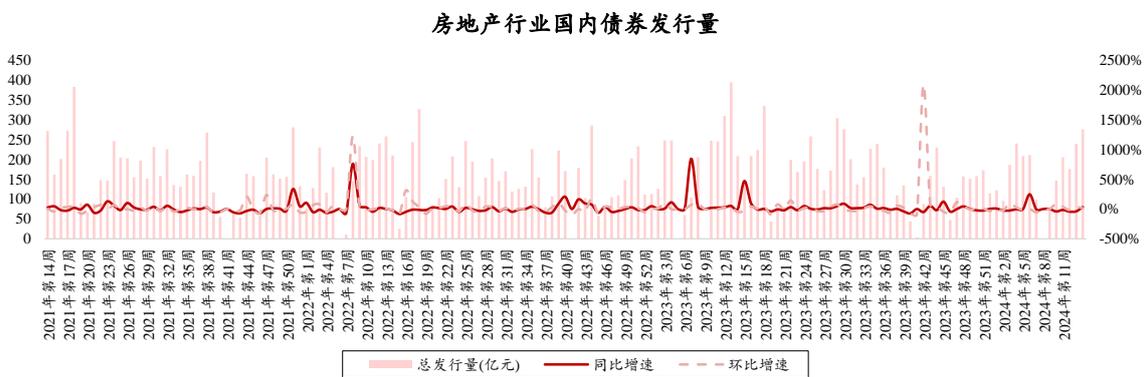
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均上升。2024 年第 13 周（2024 年 3 月 25 日-2024 年 3 月 31 日）房地产行业国内债券总发行量为 276.0 亿元，同比上升 32.4%（前值：-39.3%）。总偿还量为 264.0 亿元，同比下降 2.4%（前值：-3.2%）；净融资额为 12.0 亿元。

累计来看，今年 1-13 周房企国内债券发行总规模为 2159.8 亿元，同比下跌 9.9%；总偿还量 2134.2 亿元，同比上升 17.7%；净融资额为 25.6 亿元。

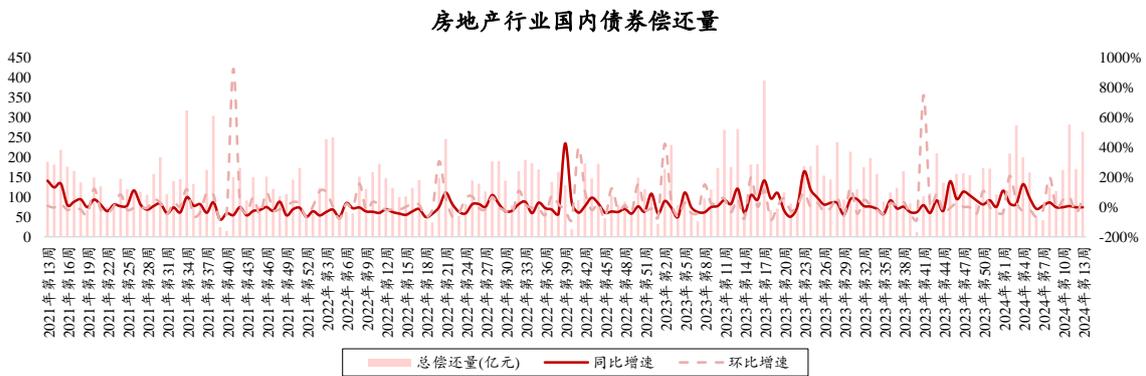
具体来看，本周债券发行量最大的房企为保利发展、信达投资、招商蛇口，发行量分别为 44.00、27.70、21.00 亿元。本周债券偿还量最大的房企为绿城地产、金地集团、苏州恒泰商置投资发展，偿还量分别为 26.37、26.00、15.01 亿元。

图表 55. 2024 年第 13 周房地产行业国内债券总发行量为 276.0 亿元，同比上升 32.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 13 周国内债券总偿还量为 264.0 亿元，同比下降 2.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 13 周房地产行业国内债券净融资额为 12.0 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券发行量最大的房企为保利发展、信达投资、招商蛇口，发行量分别为 44.00、27.70、21.00 亿元

发行起始日	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	到期日	债券类型
2024-03-25	24 保利发展 MTN003	保利发展	中央企业	25.00	2027-03-27	中期票据
2024-03-25	24 滁州经开 CP001	滁州经济	地方国有企业	6.40	2025-03-26	短期融资券
2024-03-25	24 洪山国投 MTN001	洪山国投	地方国有企业	2.00	2029-03-26	中期票据
2024-03-25	24 杨滨 01	杨浦滨江	地方国有企业	15.00	2027-03-27	公司债
2024-03-26	24 鼎力投资 MTN001	常德鼎力	地方国有企业	4.65	2029-03-27	中期票据
2024-03-26	24 临沂城投 MTN002	临沂城投	地方国有企业	9.87	2029-03-27	中期票据
2024-03-26	24 西安高新 MTN009	高新控股	地方国有企业	8.00	2027-03-28	中期票据
2024-03-28	24 阜宁城发 MTN001	阜宁城发集团	地方国有企业	3.00	2027-03-29	中期票据
2024-03-27	24 新运城发 MTN002	常新运发	地方国有企业	6.00	2027-03-28	中期票据
2024-03-26	24 招商蛇口 SCP004	招商蛇口	中央企业	11.00	2024-06-25	短期融资券
2024-03-27	24 荆门高新 MTN002	荆门高新	地方国有企业	6.00	2029-03-28	中期票据
2024-03-26	24 招商蛇口 SCP003	招商蛇口	中央企业	10.00	2024-06-25	短期融资券
2024-03-26	24 苏州高新 SCP018	苏高新集团	地方国有企业	3.00	2024-08-23	短期融资券
2024-03-27	24 大悦城 MTN001	大悦城控股	中央企业	20.00	2029-03-28	中期票据
2024-03-27	24 徐州新盛 MTN004	徐州新盛	地方国有企业	10.50	2029-03-28	中期票据
2024-03-26	24 电建 F1	电建地产	中央企业	7.60	2027-03-28	公司债
2024-03-26	24 电建 F2	电建地产	中央企业	10.00	2029-03-28	公司债
2024-03-27	24 侨城 01	华侨城	中央企业	12.00	2027-03-28	公司债
2024-03-25	24 老河口 PPN001	老河口建投	地方国有企业	5.00	2025-12-26	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-03-28	24 华远 04	华远地产	地方国有企业	7.00	2026-04-01	公司债
2024-03-28	24 华远 05	华远地产	地方国有企业	7.00	2027-04-01	公司债
2024-03-28	24 保利 04	保利发展	中央企业	9.50	2029-04-02	公司债
2024-03-28	24 保利 05	保利发展	中央企业	9.50	2031-04-02	公司债
2024-03-28	24 高淳国资 SCP002	高淳国资集团	地方国有企业	5.00	2024-10-28	短期融资券
2024-03-28	24 园博园 SCP001	园博园	地方国有企业	3.00	2024-12-24	短期融资券
2024-03-26	24 即墨城投 PPN001	即墨城投	地方国有企业	10.00	2029-03-27	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-03-29	24 金融城建 GN002	南京金融城	地方国有企业	12.00	2026-03-29	中期票据
2024-03-29	24 投资 03	信达投资	中央企业	15.00	2029-04-02	公司债
2024-03-29	24 投资 04	信达投资	中央企业	15.00	2029-04-02	公司债
2024-03-25	24 北碚新城 PPN001	北碚新城	地方国有企业	8.00	2029-03-26	非公开定向债务融资工具(PPN)

资料来源：同花顺，中银证券

图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为印力商业置业、保利发展、招商蛇口，偿还量分别为 35.40、25.00、21.00 亿元

偿还日	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿元)	发行利率(%)	债券类型
2024-03-27	17 苏州高新 MTN001	苏州高新	地方国有企业	到期	7.30	3.20	中期票据
2024-03-29	汇通海伦 B	广东海伦堡地产	私营	到期	4.50	--	资产支持证券
2024-03-25	19 开扶债	开乾集团	地方国有企业	到期	5.00	7.50	公司债
2024-03-26	19 常高 01	常高新集团	地方国有企业	到期	5.00	3.13	公司债
2024-03-28	19 望城 02	望城城投	地方国有企业	到期	8.50	3.65	公司债
2024-03-27	19 荣和 01	广西荣和	私营	到期	6.50	7.65	公司债
2024-03-30	20 卓越 02	卓越商管	外商独资	到期	2.60	6.66	公司债
2024-03-26	21 高淳国资 MTN001	高淳国资集团	地方国有企业	到期	5.00	5.07	中期票据
2024-03-29	21 陆嘴债 02	陆家嘴	地方国有企业	到期	20.00	3.6	企业债
2024-03-29	21 鼎力投资 MTN001	常德鼎力	地方国有企业	回售	5.00	6.5	中期票据
2024-03-29	21 即墨城投 MTN001	即墨城投	地方国有企业	回售	4.00	4.03	中期票据
2024-03-31	21 西安高新债	高新控股	地方国有企业	提前偿还	2.60	5.99	企业债
2024-03-31	21 保利发展 MTN001	保利发展	中央企业	到期	25.00	3.63	中期票据
2024-03-30	21 华远 02	华远地产	地方国有企业	到期	15.00	4.4	公司债
2024-03-29	21 聊城 01	聊城安泰	地方国有企业	提前偿还	2.00	5	公司债
2024-03-31	21 渝经开	重庆经开区	地方国有企业	到期	4.69	5.3	公司债
2024-03-29	21 坪山城投 PPN001	坪山城投	地方国有企业	到期	10.00	3.98	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-03-29	21 普陀国资 PPN001	普陀国资	地方国有企业	到期	5.00	4.95	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-03-25	PRA1	上海合创	其他	提前偿还	0.04	4.8	资产支持证券
2024-03-25	合创 A2	上海合创	其他	赎回	4.30	5.3	资产支持证券
2024-03-25	PR 南里 A1	南京白下	其他	提前偿还	2.84	3.88	资产支持证券
2024-03-25	熙南里 B1	南京白下	其他	提前偿还	3.28	4.4	资产支持证券
2024-03-25	熙南里次	南京白下	其他	提前偿还	0.33	--	资产支持证券
2024-03-29	悦享 01 优	建发房地产	其他	提前偿还	0.04	3.45	资产支持证券
2024-03-29	22 南京奥体 PPN001	南京奥体	地方国有企业	到期	1.80	3.49	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-03-26	23 金融城建 GN001	南京金融城	地方国有企业	到期	12.00	2.88	中期票据
2024-03-25	23 即墨 A1	即墨城投	地方国有企业	到期	1.50	4.8	资产支持证券
2024-03-28	23 信阳鼎信 MTN001	信阳鼎信	地方国有企业	回售	6.00	4.8	中期票据
2024-03-29	中悦 2 优	前海联易融	私营	到期	3.57	3.18	资产支持证券
2024-03-29	中悦 2 次	前海联易融	私营	到期	0.01	--	资产支持证券
2024-03-31	GC 鑫悦优	上海金茂	中央企业	提前偿还	0.08	4.68	资产支持证券
2024-03-25	悦诚 04 优	前海联易融	私营	到期	1.67	3.18	资产支持证券
2024-03-25	悦诚 04 次	前海联易融	私营	到期	0.01	--	资产支持证券
2024-03-25	23 前海南山 ABN001 优先	前海联易融	私营	到期	4.99	3.5	资产支持证券
2024-03-25	23 前海南山 ABN001 次	前海联易融	私营	到期	0.01	--	资产支持证券
2024-03-25	23 西安高新 SCP013	高新控股	地方国有企业	到期	8.00	3.05	短期融资券
2024-03-25	23 西安高新 SCP012	高新控股	地方国有企业	到期	9.00	3.05	短期融资券
2024-03-29	23 招商蛇口 SCP008	招商蛇口	中央企业	到期	10.00	2.45	短期融资券
2024-03-29	23 招商蛇口 SCP007	招商蛇口	中央企业	到期	11.00	2.45	短期融资券
2024-03-26	23 京电子城 SCP003	电子城	地方国有企业	到期	5.50	3.35	短期融资券
2024-03-27	23 印力 1A	印力商用置业	私营	提前偿还	35.40	4.5	资产支持证券
2024-03-27	23 苏州高新 SCP046	苏高新集团	地方国有企业	到期	2.00	2.63	短期融资券
2024-03-28	24 苏州高技 SCP003	苏州高新	地方国有企业	到期	3.00	2.44	短期融资券

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

面对房地产市场持续承压的态势，近期多个城市进一步放松了需求端政策，也是对此前国常会优化房地产政策导向的落实，有助于进一步稳定政策预期，或对二季度市场的企稳有一定积极效果。随着行业供需两端政策持续优化调整，居民购房意愿或迎来温和复苏，叠加“项目白名单”融资支持的持续落地，项目建设推进也有利于提振市场信心。我们认为，今年核心主线仍然聚焦在流动性风险的缓释上。在行业面临较大资金缺口压力之下，能够安全度过瓶颈期、以及受益于政策支持而摆脱困境的房企成为今年重点关注标的。从长期主线来看，建议关注底部反转的行情机会。

现阶段我们建议关注四条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面较好的央企国企：保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。2) 安全系数相对较高的民企：滨江集团、美的置业。3) 底部回升、弹性较大的公司：金地集团、龙湖集团。4) 有城中村改造和保障房建设、或 REITs 相关主题机会的：中交地产、城建发展、南山控股。

图表 60. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2022A	2023E	2022A	2023E	
600048.SH	保利发展	买入	9.13	1,092.90	1.53	1.74	5.96	5.25	16.40
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	9.45	856.25	0.47	0.92	20.08	10.30	11.23
1109.HK	华润置地	未有评级	22.52	1,764.91	3.94	4.12	6.28	6.01	34.22
1908.HK	建发国际集团	买入	12.43	258.95	2.23	3.38	6.14	4.04	16.69
0123.HK	越秀地产	买入	3.92	173.49	0.98	1.13	4.39	3.81	11.78
3900.HK	绿城中国	买入	5.68	158.00	1.02	1.12	6.11	5.57	14.23
002244.SZ	滨江集团	买入	6.65	206.91	1.20	1.35	5.53	4.93	7.56
3990.HK	美的置业	未有评级	3.62	57.13	1.20	0.00	3.31	-	17.32
600383.SH	金地集团	买入	3.77	170.20	1.35	1.44	2.79	2.62	14.45
0960.HK	龙湖集团	未有评级	10.06	748.46	3.60	1.85	3.07	5.97	21.00
600266.SH	城建发展	未有评级	3.92	84.46	-0.43	0.42	-	9.27	11.24
000736.SZ	中交地产	未有评级	10.37	72.12	0.05	-	-	-	4.74
002314.SZ	南山控股	未有评级	2.51	67.97	0.25	0.00	9.99	-	3.78

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日3月29日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 61. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p>【新房】合计 40 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (10 个): 南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波</p> <p>三四线城市 (26 个): 金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p>其中商品房: 深圳, 南宁, 广州, 金华, 宝鸡, 台州, 常德, 吉安, 娄底, 池州, 舟山; 商品住宅: 上海, 北京, 杭州, 南京, 武汉, 青岛, 苏州, 宁波, 福州, 东莞, 惠州, 济南, 扬州, 温州, 江门, 韶关, 成都, 佛山, 莆田, 泰安, 焦作, 肇庆, 荆门, 龙岩, 东营, 清远, 衢州, 云浮, 海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p>【二手房】合计 18 个城市</p> <p>一线城市 (2 个): 北京, 深圳</p> <p>二线城市 (7 个): 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都</p> <p>三四线城市 (9 个): 东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p>其中商品房: 金华, 韶关, 吉安; 商品住宅: 北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p>【库存】合计 12 个城市</p> <p>一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州</p> <p>二线城市 (5 个): 杭州、南京、苏州、宁波、福州</p> <p>三四线城市 (3 个): 韶关、莆田、东营</p> <p>其中商品房: 北京, 深圳, 广州, 南京; 商品住宅: 上海, 杭州, 苏州, 宁波, 福州, 韶关, 莆田, 东营。</p> <p>由于南京 (套数、面积)、东营 (套数、面积)、广州 (面积) 同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p>【土地市场】百城数据, 合计 122 个城市。</p> <p>一线城市 (4 个): 北京, 上海, 广州, 深圳。</p> <p>二线城市 (26 个): 合肥, 福州, 厦门, 济南, 大连, 哈尔滨, 石家庄, 长春, 南昌, 太原, 珠海, 兰州, 成都, 重庆, 杭州, 武汉, 西安, 天津, 苏州, 南京, 郑州, 长沙, 沈阳, 青岛, 宁波, 佛山。</p> <p>三线城市 (92 个): 潍坊, 扬州, 海口, 汕头, 洛阳, 乌鲁木齐, 临沂, 唐山, 镇江, 盐城, 湖州, 赣州, 泰州, 济宁, 呼和浩特, 咸阳, 漳州, 揭阳, 江门, 桂林, 邯郸, 芜湖, 三亚, 阜阳, 淮安, 遵义, 银川, 衡阳, 上饶, 柳州, 淄博, 莆田, 绵阳, 湛江, 商丘, 宜昌, 沧州, 连云港, 南阳, 九江, 新乡, 信阳, 襄阳, 岳阳, 蚌埠, 驻马店, 滁州, 威海, 宿迁, 株洲, 宁德, 邢台, 潮州, 秦皇岛, 肇庆, 荆州, 周口, 马鞍山, 清远, 宿州, 鞍山, 安庆, 菏泽, 宜春, 黄冈, 泰安, 南充, 六安, 大庆, 舟山, 衢州, 吉林, 昆明, 无锡, 温州, 泉州, 南宁, 贵阳, 金华, 常州, 惠州, 嘉兴, 南通, 徐州, 中山, 保定, 台州, 绍兴, 烟台, 廊坊, 东莞, 嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人士，或将此报告全部或部分公开发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371