



房地产

优于大市（维持）

证券分析师

金文曦

资格编号：S0120522100001

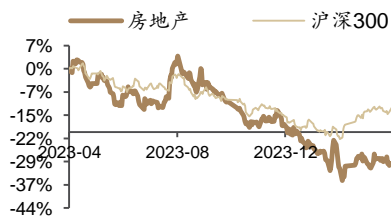
邮箱：jinwx@tebon.com.cn

研究助理

蔡萌萌

邮箱：caimm@tebon.com.cn

市场表现



相关研究

- 《房地产行业周报（2024.3.18-3.22）-多地新房二手房成交环比改善，国常会明确优化地产政策》，2024.3.26
- 《房地产行业周报（2024.2.26-3.1）-房地产融资协调机制“应建尽建”，30大中城市成交改善》，2024.3.5
- 《房地产行业周报（2024.2.19-2.23）-房地产融资协调机制持续落地，5年期以上LPR单边调降》，2024.2.27
- 《2024年房地产投资策略-政策优化+“三大工程”，重塑行业正循环》，2024.2.7
- 《房地产行业周报（2024.1.29-2.2）-上海松绑住房限购，首批地产“白名单”陆续落地》，2024.2.6

重点城市新房二手成交环比改善，深圳取消“7090”

房地产行业周报（2024.3.25-3.31）

投资要点：

● 市场回顾

2024.3.25-3.29，上证综指数下跌-0.23%，沪深300指数下跌-0.21%，房地产板块下跌-1.74%，房地产板块跑输上证综指1.52个百分点，跑输沪深300指数1.53个百分点。年初至今，上证综指上涨2.23%，沪深300指数上涨3.1%，房地产板块下跌-9.52%，房地产板块跑输上证综指11.75个百分点，跑输沪深300指数12.62个百分点。

上周，重点关注的A股地产股中中国国贸、京投发展、西藏城投涨幅居前，迪马股份、福瑞达、皇庭国际跌幅较大；重点关注的H股地产股中绿景中国地产、绿城服务涨跌居前；重点关注的港股物业及代建公司融信服务、佳兆业美好涨幅居前。

● 数据追踪

上周百大城市土地成交累计同比-22%。上周100大中城市成交住宅土地规划建筑面积415.19万平方米，累计同比-22.01%。其中，一线城市成交住宅土地规划建筑面积24.35万平方米，累计同比+33.53%，二线城市成交住宅土地规划建筑面积221.45万平方米，累计同比-3.5%。

30大中城市商品房销售面积累计同比降幅收窄。上周30大中城市商品房成交331万平方米，累计同比-43%。其中，一线城市商品房成交78.28万平方米，累计同比-40.11%，二线城市商品房成交182.74万平方米，累计同比-42.54%。

● 行业动态

深圳：深圳市房地产中介协会消息，2024Q1深圳二手房成交11742套，较2023Q1的10313套增长13.9%，3月市场活跃度明显提升。根据深房中协统计，2024年3月全市二手房录得5196套，环比增长116.6%，同比增长5.1%，已升破5000套行业荣枯线标准。

深圳：取消“7090政策”。“7090政策”即单套住房建筑面积90平方米以内的住房面积所占比重，必须达到住宅面积的70%以上。

北京：“离异3年内不得京内购房”的限购政策文件被废止。

● 投资建议

近期，重点城市新房二手成交持续改善，广州出台全国首个专门针对城中村改造的地方性法规条例，关注受益于重点城市销售改善和城中村改造推进的标的。建议关注：

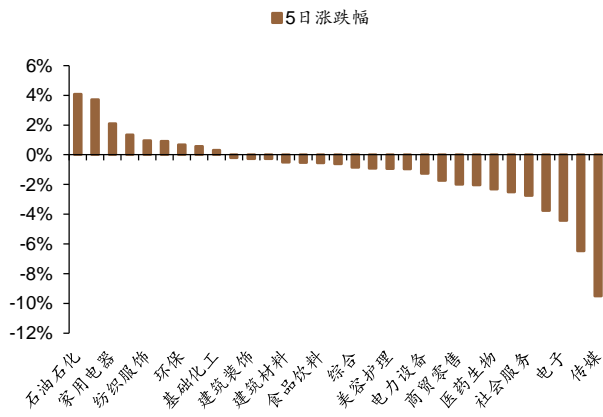
- 布局核心城市群且土储质量优质，经营边际安全的开发商与全国品牌房企，如滨江集团、建发股份、华发股份、招商蛇口、建发国际集团、华润置地、保利发展等；
- 有望受益于城中村改造的开发商，如城建发展、中华企业、城投控股、天健集团、越秀地产等。

● 风险提示：房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期。

图表目录

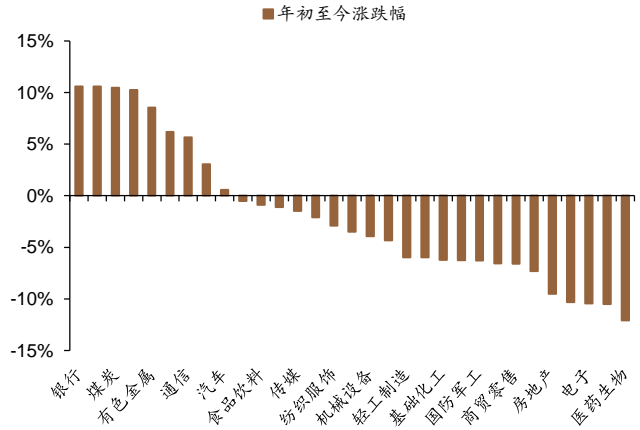
| | |
|--|---|
| 图 1: 上周申万地产指数下跌 1.74%..... | 3 |
| 图 2: 年初至今申万地产指数下跌 9.52% | 3 |
| 图 3: 上周 A 股地产股中国国贸、京投发展、西藏城投涨幅居前..... | 3 |
| 图 4: 上周 A 股地产股中迪马股份、福瑞达、皇庭国际跌幅较大..... | 3 |
| 图 5: 年初至今, A 股地产股中中国国贸、浦东金桥、沙河股份涨幅居前 | 3 |
| 图 6: 年初至今, A 股地产股中铁岭新城、皇庭国际、天地源跌幅较大..... | 3 |
| 图 7: 上周重点 H 股地产股中绿景中国地产、绿城服务涨幅居前..... | 4 |
| 图 8: 年初至今重点 H 股地产股中正商实业上涨 53.49%..... | 4 |
| 图 9: 上周重点关注的物业股中, 融信服务、佳兆业美好涨幅居前..... | 4 |
| 图 10: 年初至今重点关注的物业股中, 融信服务涨幅居前 | 4 |
| 图 11: 上周样本 100 大中城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-22.01%..... | 5 |
| 图 12: 上周一线城市住宅成交土地规划建筑面积 24.35 万平方米 | 5 |
| 图 13: 上周样本二线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-3.5%..... | 5 |
| 图 14: 上周样本三线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-35.11%..... | 5 |
| 图 15: 上周 100 大中城市成交住宅土地溢价率环比前一周有所上升 | 5 |
| 图 16: 上周 30 大中城市商品房成交套数累计同比-41.74%, 降幅较前一周收窄 | 6 |
| 图 17: 上周一线城市商品房成交套数累计同比-40.93%..... | 6 |
| 图 18: 上周样本二线城市商品房成交套数累计同比-42.54%, 累计同比降幅收窄 | 6 |
| 图 19: 上周样本三线城市商品房成交套数累计同比-41%..... | 6 |
| 图 20: 上周 30 大中城市商品房成交 331 万方, 累计同比-43%..... | 6 |
| 图 21: 上周一线城市商品房成交 78.28 万方, 累计同比-40.11%..... | 6 |
| 图 22: 上周样本二线城市商品房成交 182.74 万方, 累计同比-42.54% | 7 |
| 图 23: 上周样本三线城市商品房成交 63.33 万方, 累计同比-48% | 7 |
| 图 24: 上周 30 大中城市商品房成交面积当周值处于七年来同期偏低水平 | 7 |
| 图 25: 上周重点 12 城二手房成交 165.97 万方, 环比持续增长 | 8 |
| 图 26: 上周重点 12 城二手房当周成交仅低于 2023 年同期..... | 8 |
| 图 27: 上周北京商品房成交 13.85 万方, 环比+32.61%; 二手房成交 38.89 万方, 环比+29.39% | 8 |
| 图 28: 上周上海商品房成交 51 万方, 环比+113.66%; 二手房成交 39.58 万方, 环比+2.86% | 8 |
| 图 29: 上周深圳新房成交 10.42 万方, 环比+66%; 二手房成交 10 万方, 环比-2.93% .9 | 9 |
| 图 30: 上周广州商品房成交 14 万方, 环比+8.23% | 9 |

图 1：上周申万地产指数下跌 1.74%



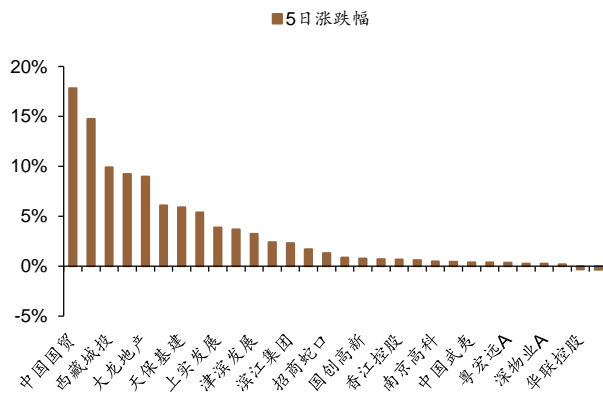
资料来源：iFind，德邦研究所

图 2：年初至今申万地产指数下跌 9.52%



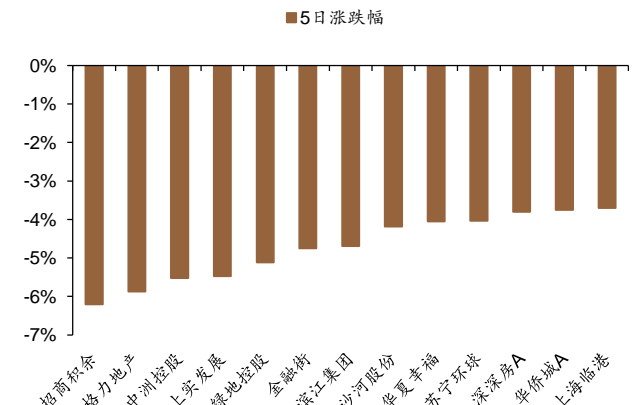
资料来源：iFind，德邦研究所

图 3：上周 A 股地产股中国国贸、京投发展、西藏城投涨幅居前



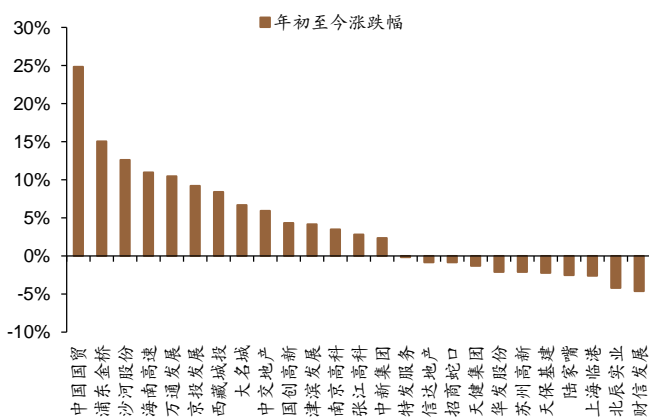
资料来源：iFind，德邦研究所

图 4：上周 A 股地产股中迪马股份、福瑞达、皇庭国际跌幅较大



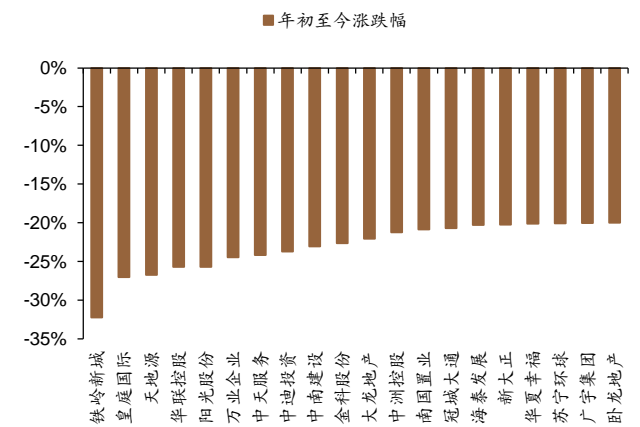
资料来源：iFind，德邦研究所

图 5：年初至今，A 股地产股中中国国贸、浦东金桥、沙河股份涨幅居前



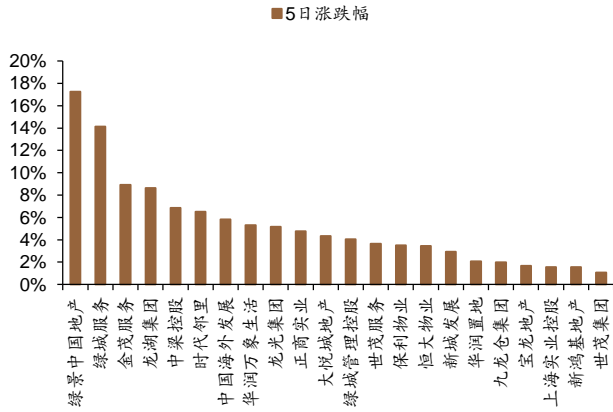
资料来源：iFind，德邦研究所

图 6：年初至今，A 股地产股中铁岭新城、皇庭国际、天地源跌幅较大



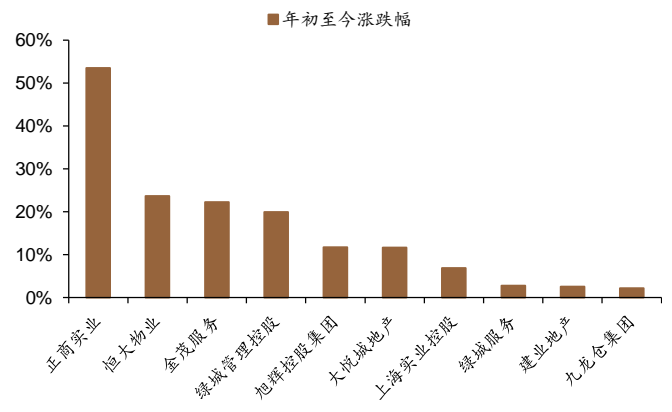
资料来源：iFind，德邦研究所

图 7：上周重点 H 股地产股中绿城中国地产、绿城服务涨幅居前



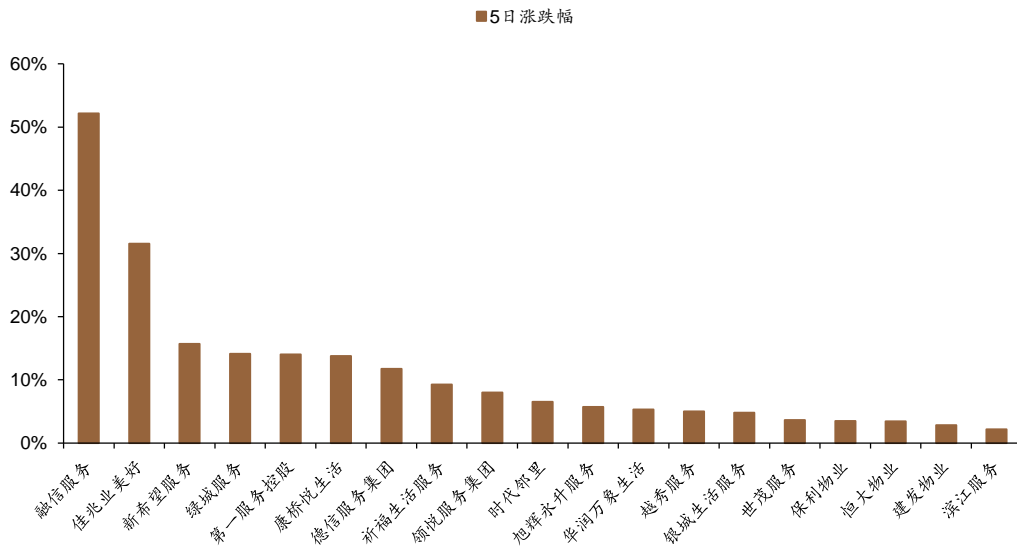
资料来源：iFind, 德邦研究所

图 8：年初至今重点 H 股地产股中正商实业上涨 53.49%



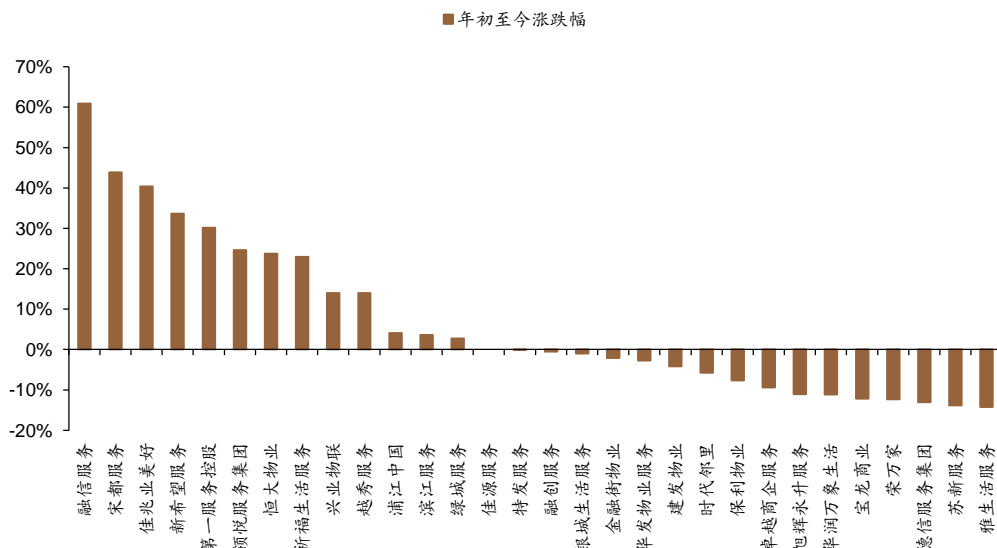
资料来源：iFind, 德邦研究所

图 9：上周重点关注的物业股中，融信服务、佳兆业美好涨幅居前



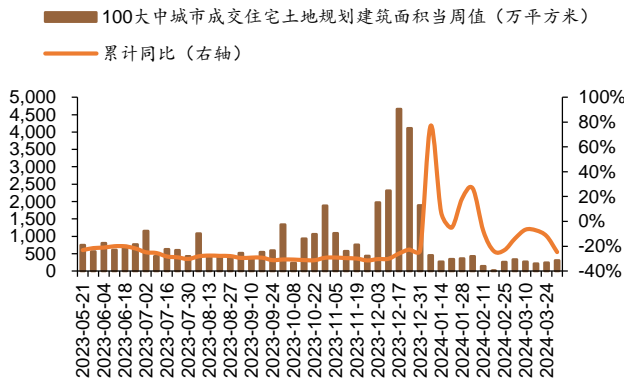
资料来源：iFind, 德邦研究所

图 10：年初至今重点关注的物业股中，融信服务涨幅居前



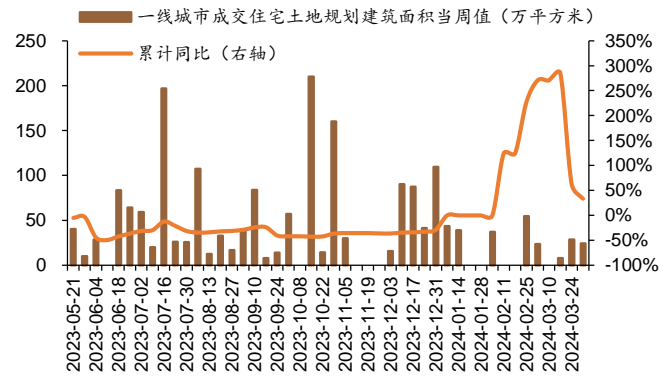
资料来源：iFind, 德邦研究所

图 11: 上周样本 100 大中城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-22.01%



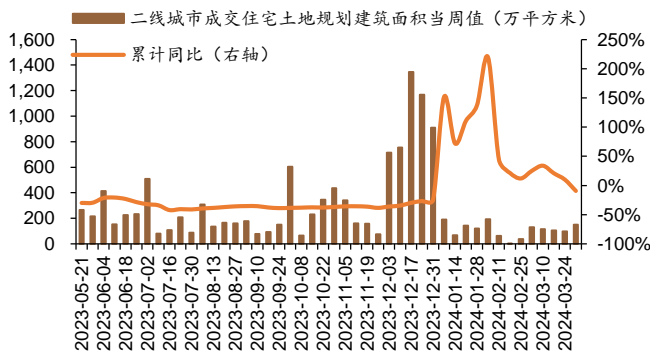
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 12: 上周一线城市住宅成交土地规划建筑面积 24.35 万平方米



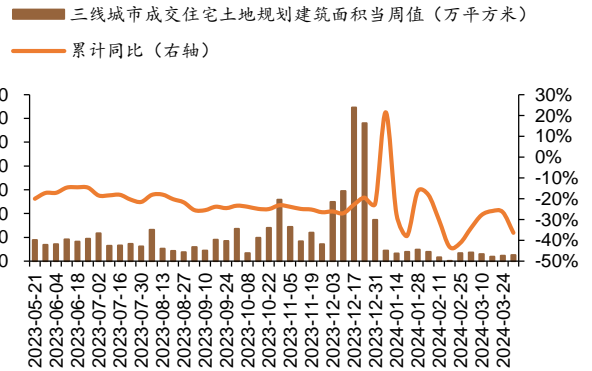
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 13: 上周样本二线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-3.5%



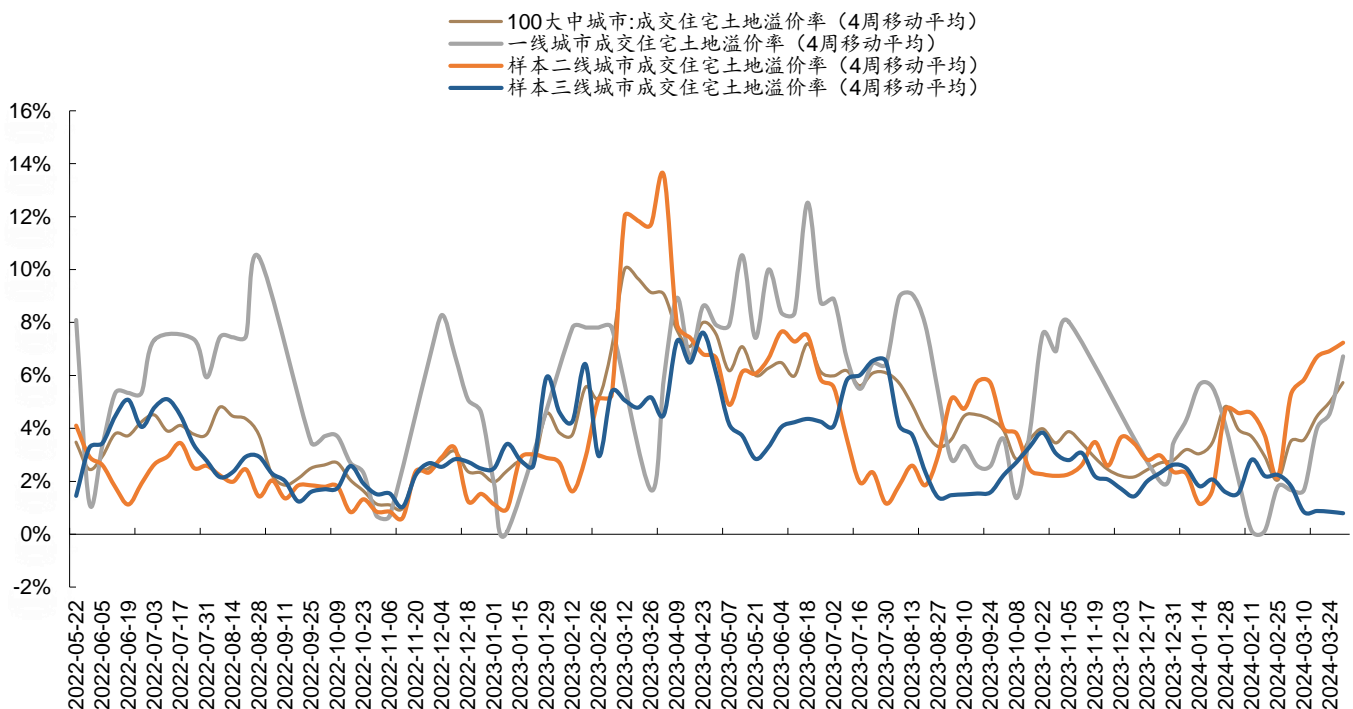
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 14: 上周样本三线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-35.11%



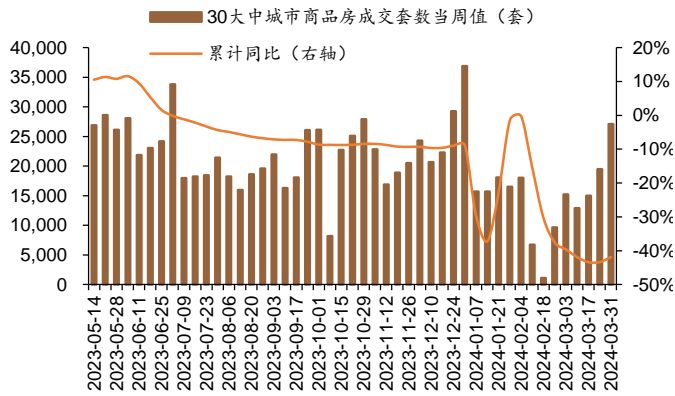
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 15: 上周 100 大中城市成交住宅土地溢价率环比前一周有所上升



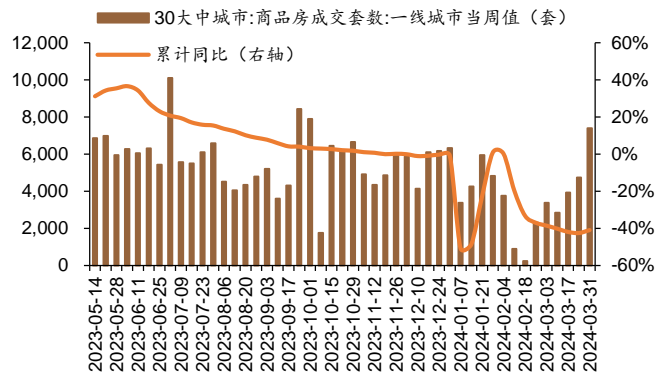
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 16: 上周 30 大中城市商品房成交套数累计同比-41.74%，降幅较前一周收窄



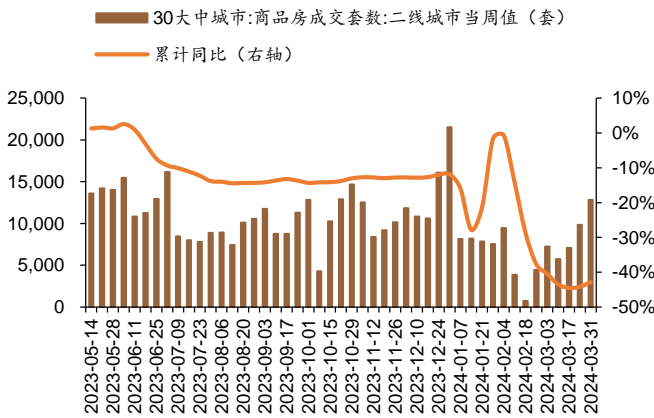
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 17: 上周一线城市商品房成交套数累计同比-40.93%



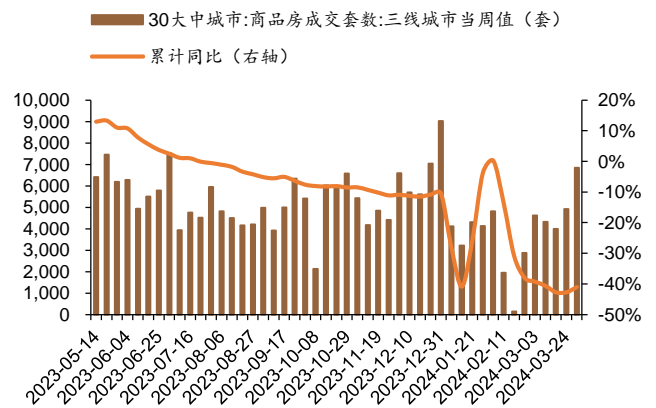
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 18: 上周样本二线城市商品房成交套数累计同比-42.54%，累计同比降幅收窄



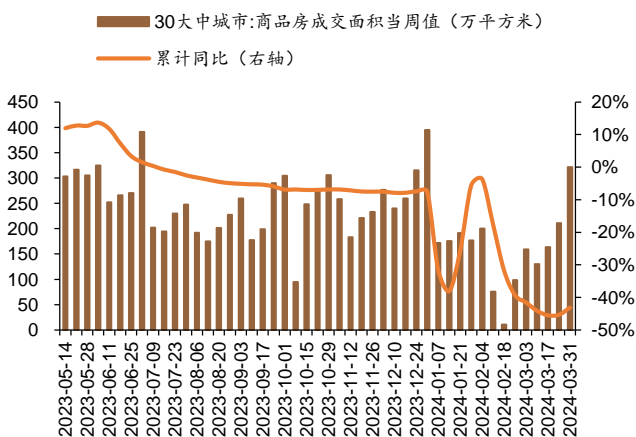
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 19: 上周样本三线城市商品房成交套数累计同比-41%



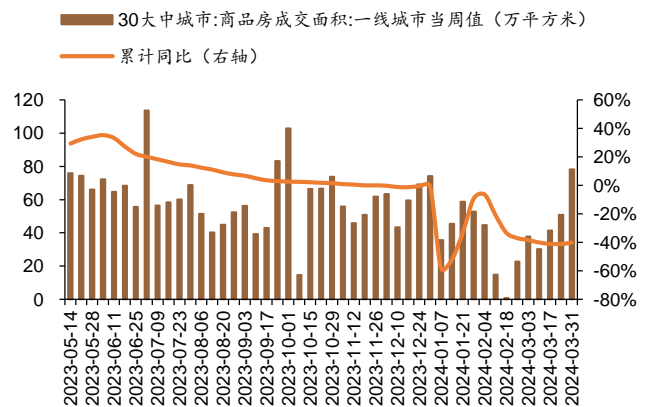
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 20: 上周 30 大中城市商品房成交 331 万方，累计同比-43%



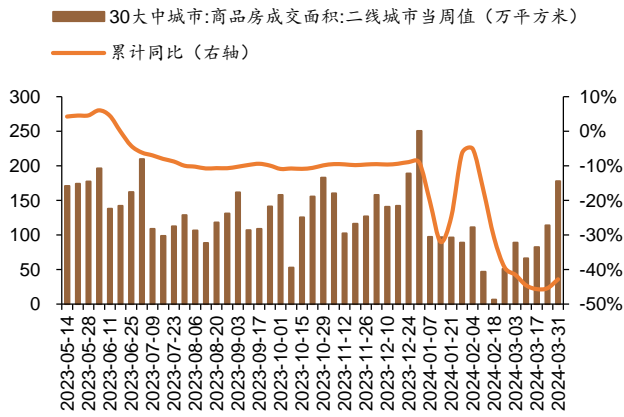
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 21: 上周一线城市商品房成交 78.28 万方，累计同比-40.11%



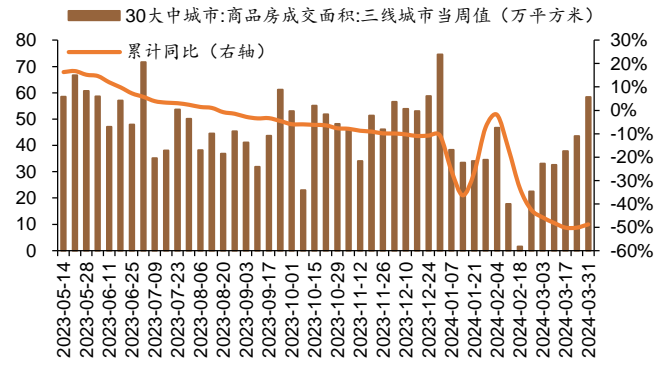
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 22: 上周样本二线城市商品房成交 182.74 万方, 累计同比 -42.54%



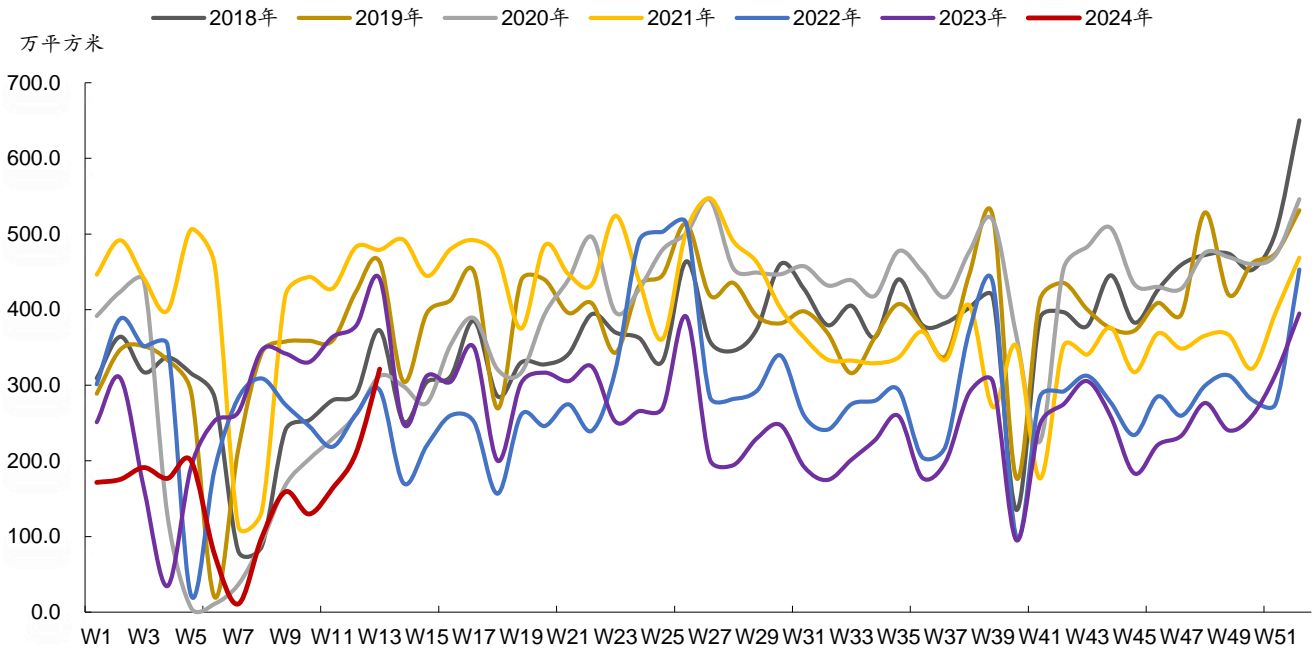
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 23: 上周样本三线城市商品房成交 63.33 万方, 累计同比-48%



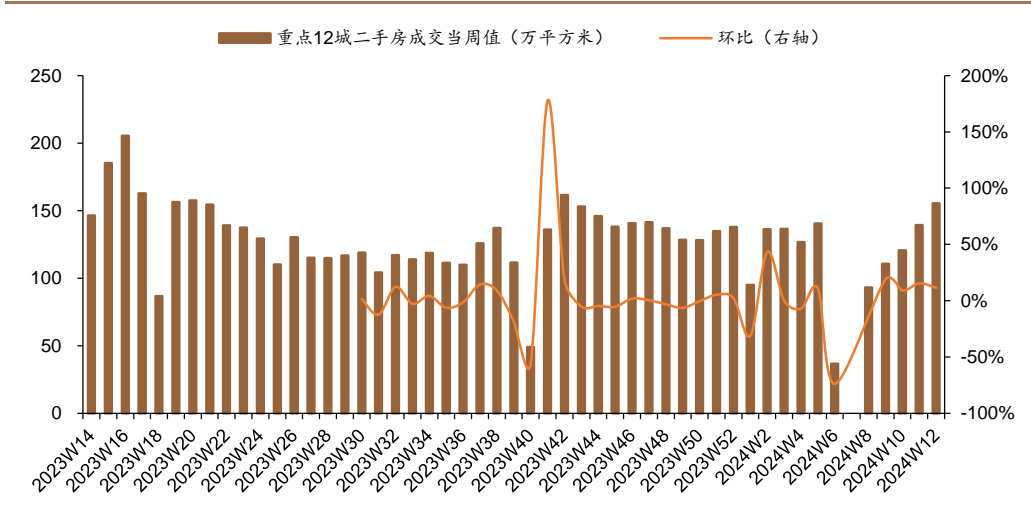
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 24: 上周 30 大中城市商品房成交面积当周值处于七年来同期偏低水平



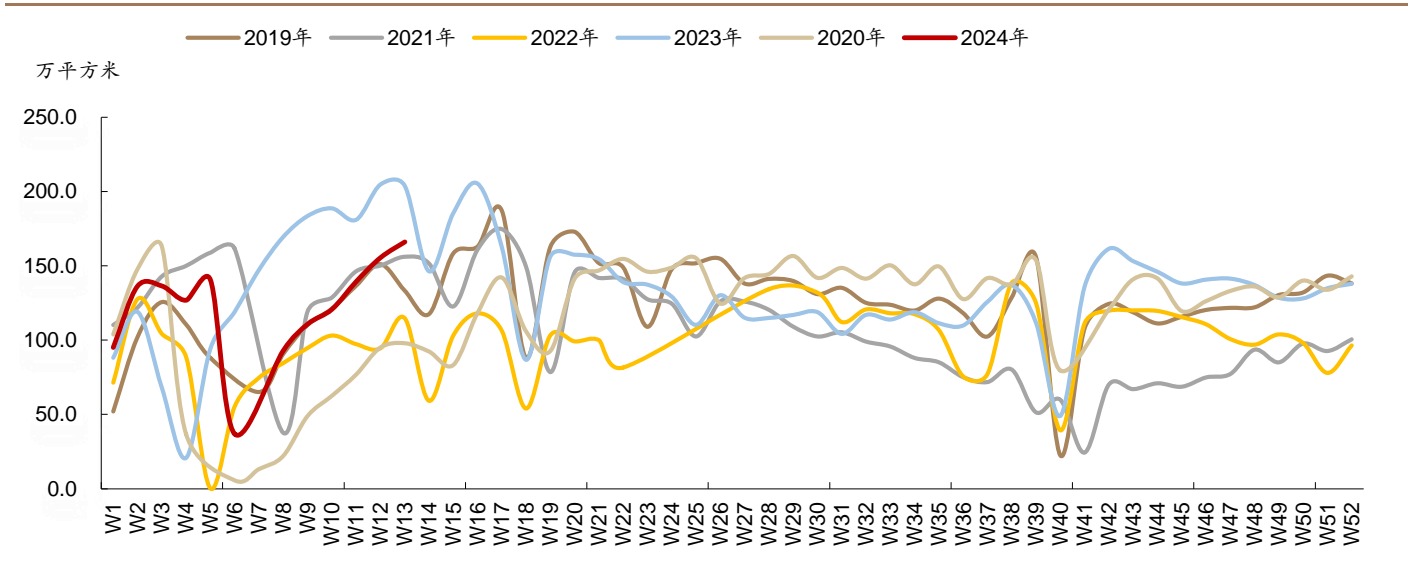
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 25：上周重点 12 城二手房成交 165.97 万方，环比持续增长



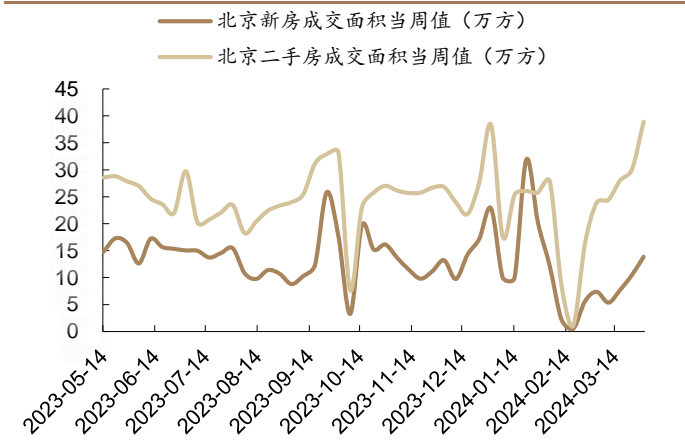
资料来源：Wind，德邦研究所

图 26：上周重点 12 城二手房当周成交仅低于 2023 年同期



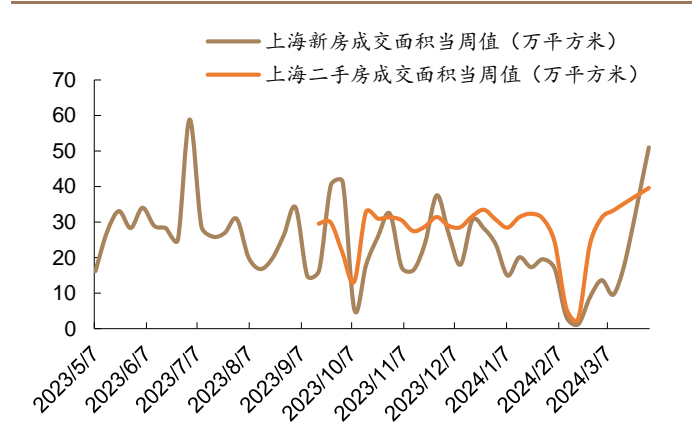
资料来源：Wind，德邦研究所

图 27：上周北京商品房成交 13.85 万方，环比+32.61%；二手房成交 38.89 万方，环比+29.39%



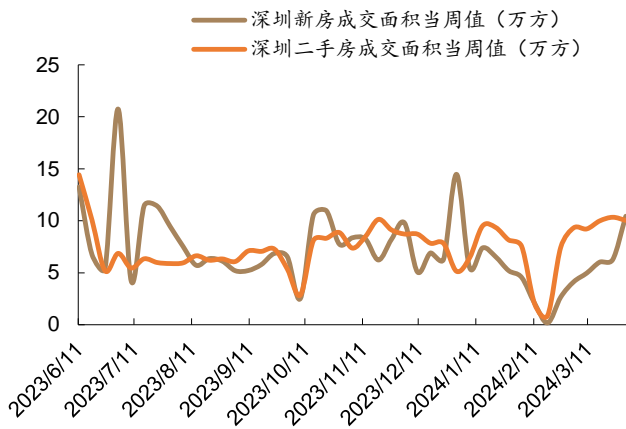
资料来源：Wind，德邦研究所

图 28：上周上海商品房成交 51 万方，环比+113.66%；二手房成交 39.58 万方，环比+2.86%



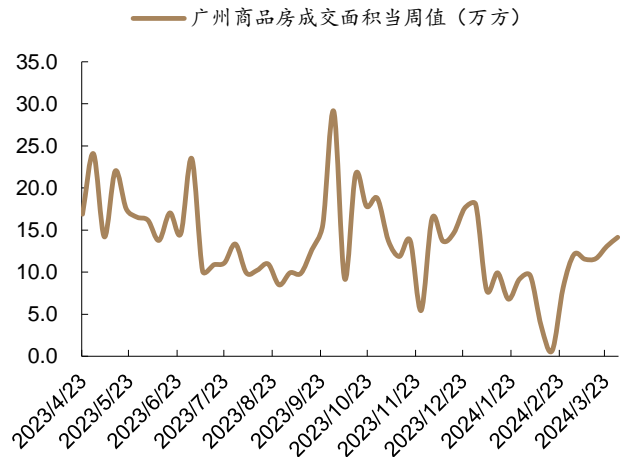
资料来源：Wind，德邦研究所

图 29: 上周深圳新房成交 10.42 万方, 环比+66%; 二手房成交 10 万方, 环比-2.93%



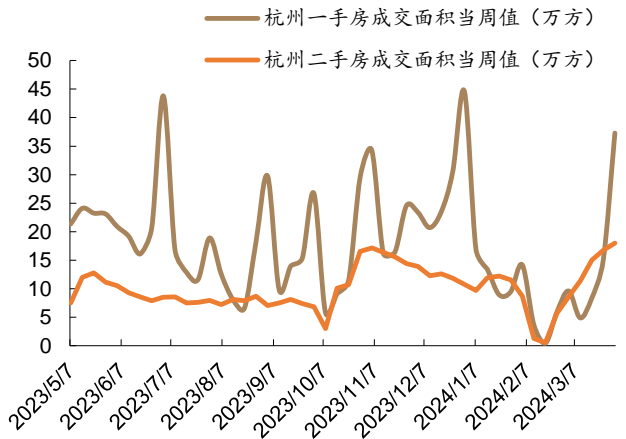
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 30: 上周广州商品房成交 14 万方, 环比+8.23%



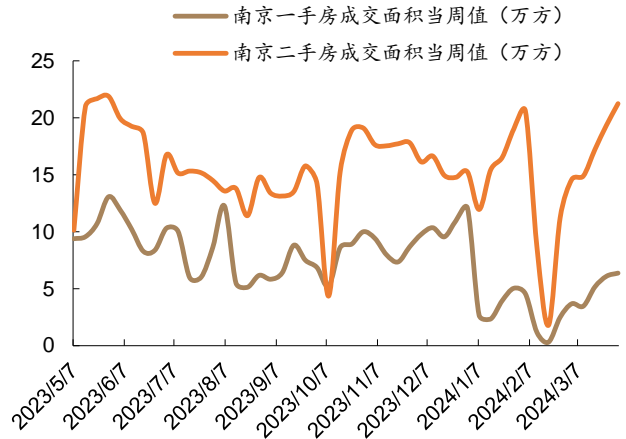
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 31: 上周杭州新房成交 37 万方, 环比+147%; 二手房成交 18 万方, 环比+7%



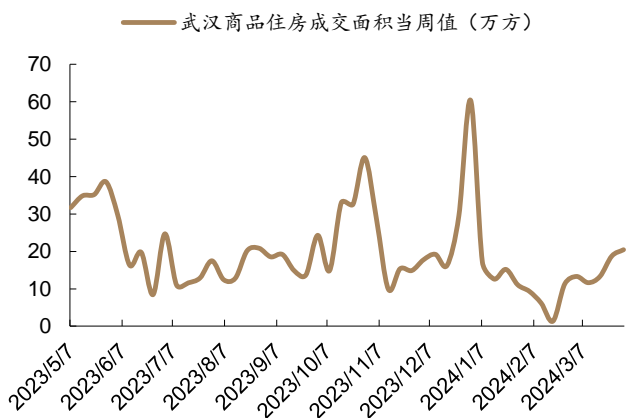
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 32: 上周南京新房成交 6.36 万方, 环比+4.54%; 二手房成交 21.23 万方, 环比+9.82%



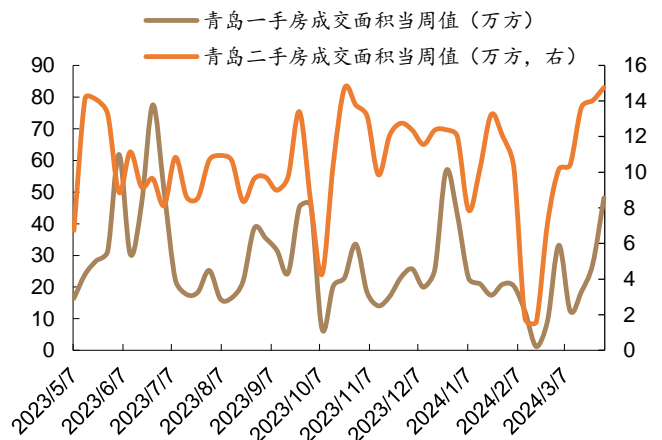
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 33: 上周武汉商品住房成交 20.48 万方, 环比+9.12%



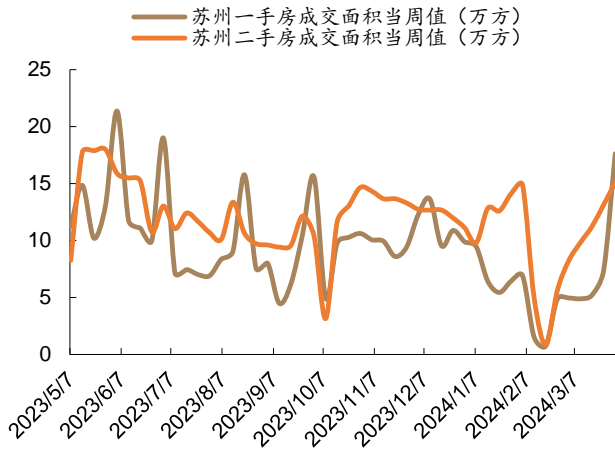
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 34: 上周青岛新房成交 48.12 万方; 二手房成交 14.76 万方, 环比+5.27%



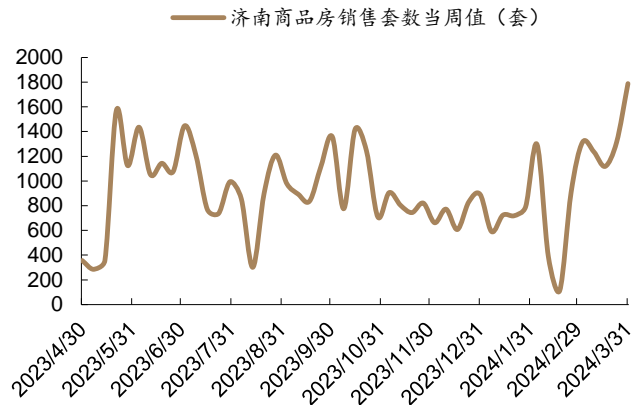
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 35: 上周苏州新房成交 17.61 万方, 环比+139.18%; 二手房成交 15.1 万方, 环比+14.90%



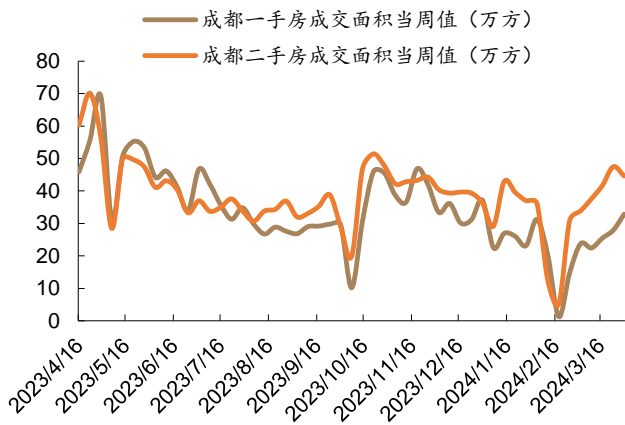
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 36: 上周济南成交 1789 套, 环比+36.15%



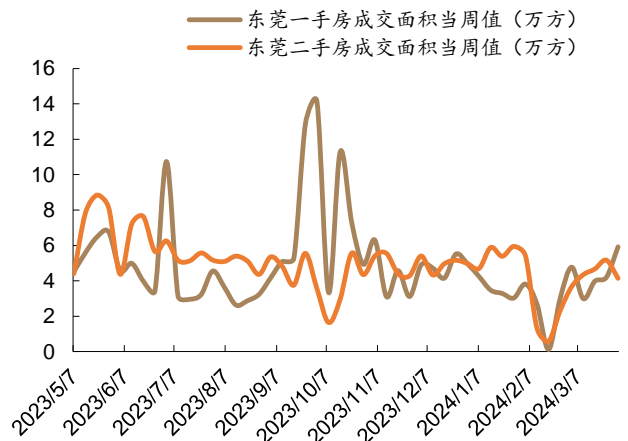
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 37: 上周成都新房成交 32.84 万方, 环比+17.72%; 二手房成交 44.59 万方, 环比-6.07%



资料来源: iFind, 德邦研究所

图 38: 上周东莞新房成交 5.92 万方, 环比+40.98%; 二手房成交 4.14 万方, 环比-19.87%



资料来源: iFind, 德邦研究所

风险提示:

房地产政策调控效果不及预期; 商品房销售复苏不及预期; 房地产竣工项目数量不及预期。

信息披露

分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

投资评级说明

| 1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； 2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。 | 类别 | 评级 | 说明 |
|--|--------|------|--------------------------------|
| 1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； 2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。 | 股票投资评级 | 买入 | 相对强于市场表现 20%以上； |
| | | 增持 | 相对强于市场表现 5%~20%； |
| | | 中性 | 相对市场表现在-5%~+5%之间波动； |
| | | 减持 | 相对弱于市场表现 5%以下。 |
| 1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； 2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。 | 行业投资评级 | 优于大市 | 预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上； |
| | | 中性 | 预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间； |
| | | 弱于大市 | 预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。 |

法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦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。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营范围包括证券投资咨询业务。