

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

地市均已建立融资协调机制，房贷利率环比持平

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均下跌。本周（3.30-4.5）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1.5%，在各板块中位列第 24；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-0.8%，在各板块中位列第 17。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1.9%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.9%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.9%；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-2.9%和-2.8%。

本周土地市场表现低迷。本周（3.30-4.5）全国 300 城宅地成交建面 129 万 m^2 ，单周环比-76%，单周同比-91%，平均溢价率 0.45%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 4090 万 m^2 ，累计同比-54%；年初至今，华润置地、绿城中国、滨江集团、中建三局、中国铁建的权益拿地金额位居行业前五。

本周假期因素新房销售同环比均下降。本周（3.30-4.5）35 个城市商品房成交合计 260 万平米，周环比-47%，周同比-43%。其中：一线城市周环比-29%，周同比-21%；二线城市周环比-52%，周同比-50%；三四线城市周环比-45%，周同比-22%。

本周假期因素二手房成交同环比均下降。本周（3.30-4.5）15 个城市二手房成交合计 134 万平米，周环比-36%，周同比-31%。其中：一线城市周环比-40%，周同比-35%；二线城市周环比-35%，周同比-30%；三四线城市周环比-39%，周同比-7%。

所有地级及以上城市已建立房地产融资协调机制。根据 4 月 3 日住建部消息，所有地级及以上城市均已建立城市房地产融资协调机制，截至 3 月末有 1979 个项目获得银行授信 4690.3 亿元，1247 个项目获得贷款发放 1554.1 亿元。我们认为自年初两部首次提出要求建立城市房地产融资协调机制以来，经过约一个季度的持续推进，最终所有地级及以上城市成功建立城市房地产融资协调机制，且项目端融资支持实际落地超 1500 亿元，整体进展较快，金融支持地产成效初显。预计随着项目建设持续推进，部分银行授信额度将逐渐转化为资金实际投放，项目端融资支持规模将再上一个台阶，有望对房地产开发投资、施工、竣工等指标形成一定支撑，有利于缓解房企短期的资金压力，进而有利于实现保交楼，修复市场对于期房交付的信心。

百城房贷利率环比持平，但后续仍有下降空间。根据贝壳研究院，2024 年 3 月百城主流首二套房贷利率分别为 3.59%、4.16%，均与上月持平，较 2023 年同期分别下降 43BP 和 75BP，处于历史低位。同时根据我们的不完全统计，近期新余、九江、青岛、南昌、烟台、赣州、潮州、汕尾、济宁、福州等城市宣布自 4 月起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。我们认为随着房价的持续调整，多数城市将根据《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》调整房贷利率下限，带动百城房贷利率进一步下行，同时按揭成本的下降有助于激发部分购房需求，有利于市场逐渐企稳修复。

投资建议

一季度房企销售表现普遍不佳，供给端需求端支持政策或将加速落地。供给端融资协调机制缓解房企短期现金流压力，需求端除房贷利率有望持续下降外，核心城市的调控政策亦有望进一步宽松。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、中国海外发展**；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

地市已建立房地产融资协调机制.....	4
房贷利率环比持平.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	7
宅地成交.....	7
新房成交.....	8
二手房成交.....	10
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	12
地产公司动态.....	16
物管行业政策和新闻.....	17
非开发公司动态.....	18
行业估值.....	18
风险提示.....	20

图表目录

图表 1: 所有地级及以上城市已建立城市房地产融资协调机制.....	4
图表 2: 2024 年 3 月百城首套房贷利率一线为 3.88%，二线为 3.61%，三四线为 3.57%.....	4
图表 3: 2024 年 3 月百城二套房贷利率一线为 4.29%，二线为 4.17%，三四线为 4.15%.....	4
图表 4: 2024 年 3 月百城首二套房贷利率持平.....	5
图表 5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 7: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 8: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 9: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 10: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 11: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 12: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 13: 全国 300 城累计宅地成交建面（万㎡）及同比.....	7
图表 14: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	7

图表 15: 35 城新房成交面积及同比增速.....	8
图表 16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 17: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 18: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 19: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 21: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 22: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 23: 12 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 24: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 25: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 26: 地产行业政策新闻汇总.....	12
图表 27: 地产公司动态.....	16
图表 28: 物管行业资讯.....	17
图表 29: 非开发公司动态.....	18
图表 30: A 股地产 PE-TTM.....	18
图表 31: 港股地产 PE-TTM.....	19
图表 32: 港股物业股 PE-TTM.....	19
图表 33: 覆盖公司估值情况.....	19

地市已建立房地产融资协调机制

所有地级及以上城市已建立房地产融资协调机制。根据4月3日住建部消息，所有地级及以上城市均已建立城市房地产融资协调机制，截至3月末有1979个项目获得银行授信4690.3亿元，1247个项目获得贷款发放1554.1亿元。我们认为自年初两部委首次提出要求建立城市房地产融资协调机制以来，经过约一个季度的持续推进，最终所有地级及以上城市成功建立城市房地产融资协调机制，且项目端融资支持实际落地超1500亿元，整体进展较快，金融支持地产成效初显。预计随着项目建设持续推进，部分银行授信额度将逐渐转化为资金实际投放，项目端融资支持规模将再上一个台阶，有望对房地产开发投资、施工、竣工等指标形成一定支撑，有利于缓解房企短期的资金压力，进而有利于实现保交楼，修复市场对于期房交付的信心。

图表1：所有地级及以上城市已建立城市房地产融资协调机制

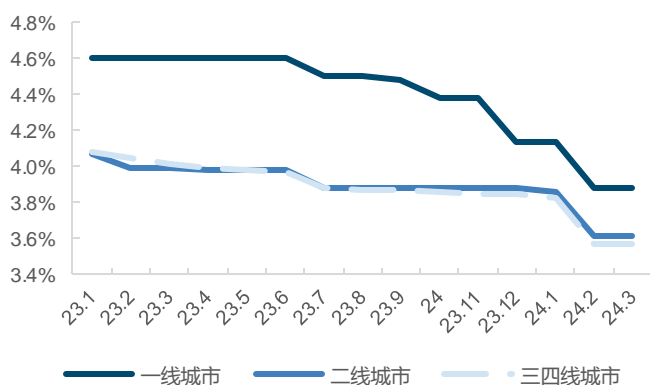
	日期	具体内容
首次提出	1月12日	住建部、国家金管总局发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，要求各地级及以上城市建立城市房地产融资协调机制。
持续推进	2月6日	截至1月底，26个省份170个城市已建立城市房地产融资协调机制，提出了第一批房地产项目白名单并推送给商业银行，共涉及房地产项目3218个。商业银行接到名单后，按规程审查项目，已向27个城市83个项目发放贷款共178.6亿元。第一批房地产项目名单中84%的项目属于民营房企和混合所有制房企开发的项目。
	2月21日	截至2月20日，全国29个省份214个城市已建立房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行，共涉及5349个项目；已有57个城市162个项目获得银行融资共294.3亿元，较春节假期前增加113亿元。另据中国银行、建设银行、农业银行、邮储银行和部分股份制银行有关数据，已对“白名单”项目审批贷款1236亿元，正在根据项目建设进度需要陆续发放贷款。
	3月9日	目前全国31个省份312个城市建立了城市房地产融资协调机制，上报的白名单项目达到6000多个。在这些项目中，82.8%是民营企业和混合所有制企业的项目。截至2月底，商业银行已经审批贷款超过2000亿元。
完成建立	4月3日	目前全国31个省份和新疆生产建设兵团均已建立省级房地产融资协调机制，所有地级及以上城市（不含直辖市）已建立城市房地产融资协调机制。截至3月31日，各地推送的“白名单”项目中，有1979个项目共获得银行授信4690.3亿元，1247个项目已获得贷款发放1554.1亿元。

来源：住建部，新华社，国金证券研究所

房贷利率环比持平

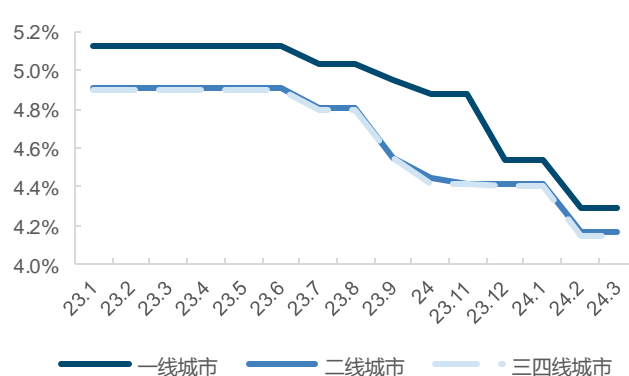
百城房贷利率环比持平，但后续仍有下降空间。根据贝壳研究院，2024年3月百城主流首二套房贷利率分别为3.59%、4.16%，均与上月持平，较2023年同期分别下降43BP和75BP，处于历史低位。同时根据我们的不完全统计，近期新余、九江、青岛、南昌、烟台、赣州、潮州、汕尾、济宁、福州等城市宣布自4月起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。我们认为随着房价的持续调整，多数城市将根据《关于阶段性调整差别化住房信贷政策的通知》调整房贷利率下限，带动百城房贷利率进一步下行，同时按揭成本的下降有助于激发部分购房需求，有利于市场逐渐企稳修复。

图表2：2024年3月百城首套房贷利率一线为3.88%，二线为3.61%，三四线为3.57%



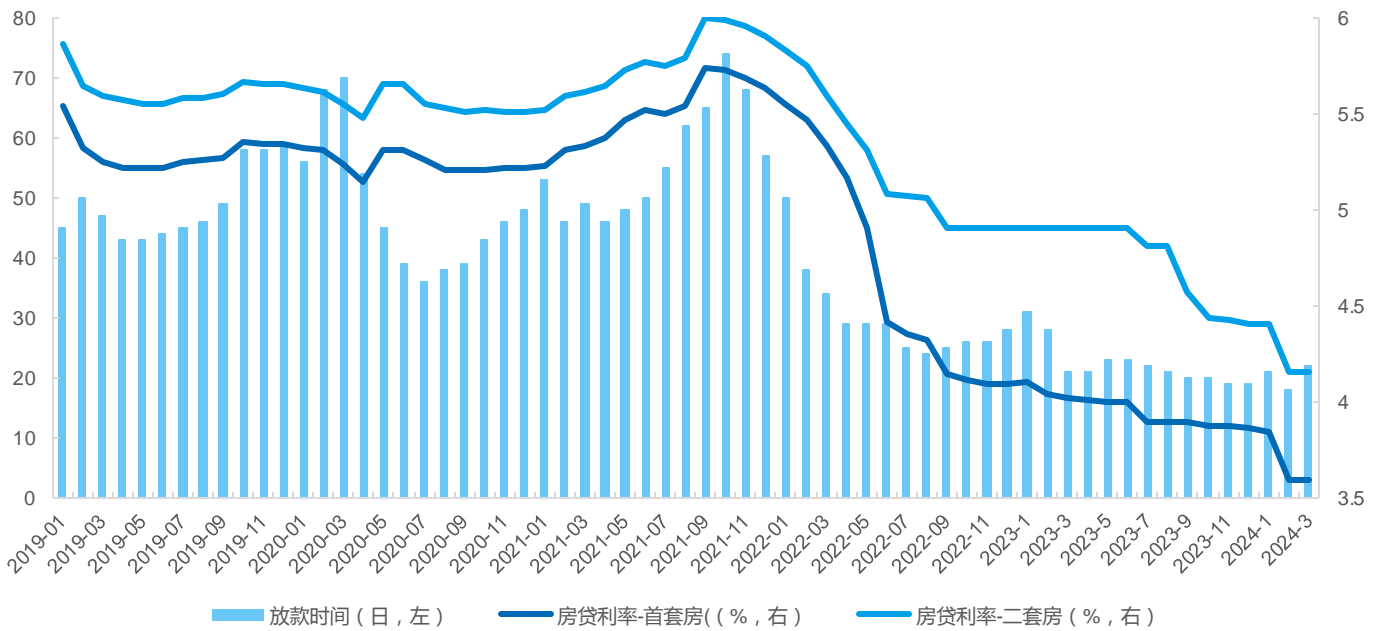
来源：贝壳研究院，国金证券研究所

图表3：2024年3月百城二套房贷利率一线为4.29%，二线为4.17%，三四线为4.15%



来源：贝壳研究院，国金证券研究所

图表4: 2024年3月百城首二套房贷利率持平



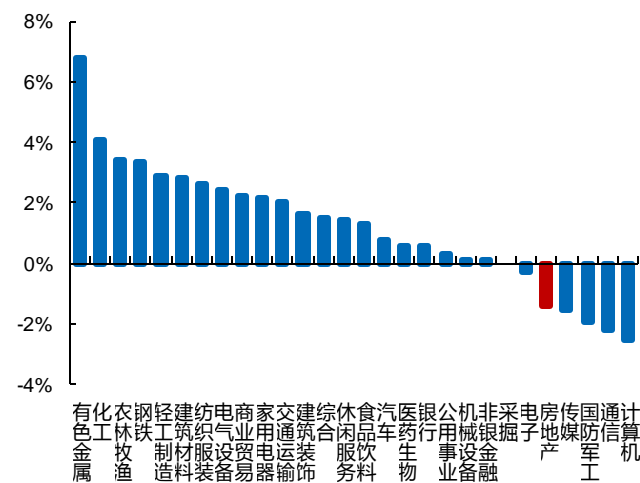
来源: 贝壳研究院, 国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

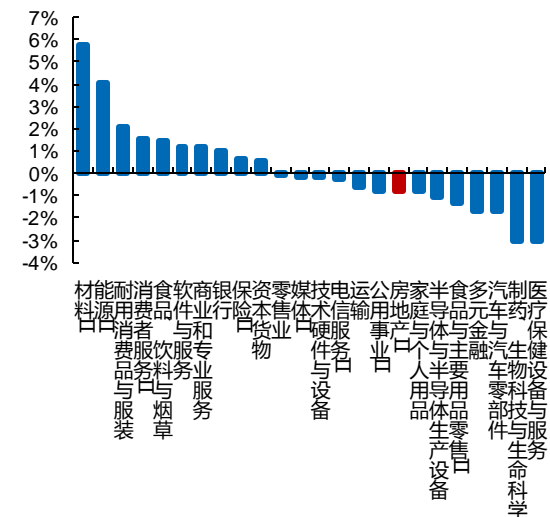
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1.5%，在各板块中位列第 24；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-0.8%，在各板块中位列第 17。本周地产涨跌幅前 5 名为中润资源、天誉置业、国瑞健康、空港股份、派斯林，涨跌幅分别为+21.6%、+16.7%、+13.8%、+11.5%、+8.2%；末 5 名为万科企业、正荣地产、珠光控股、汇景控股、中国奥园，涨跌幅分别为-20.1%、-18.6%、-18.4%、-17.9%、-17.7%。

图表5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



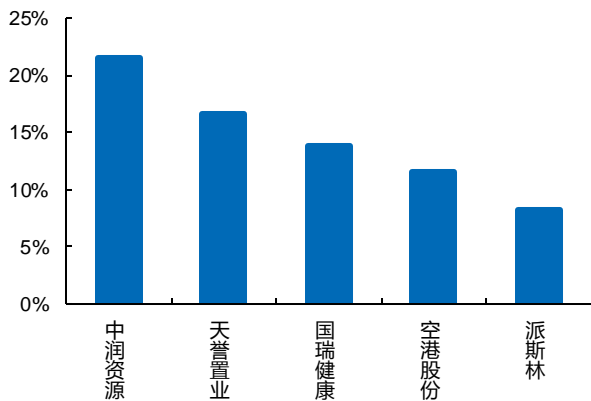
来源: wind, 国金证券研究所

图表6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序

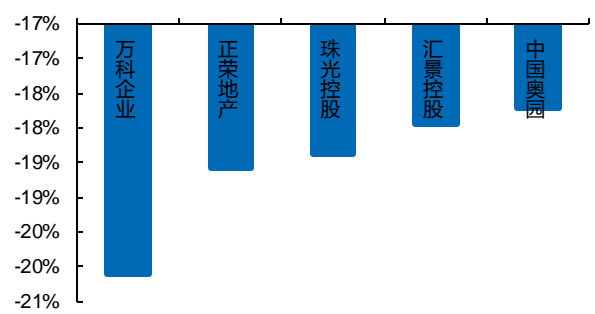


来源: wind, 国金证券研究所

图表7: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表8: 本周地产个股涨跌幅末5名



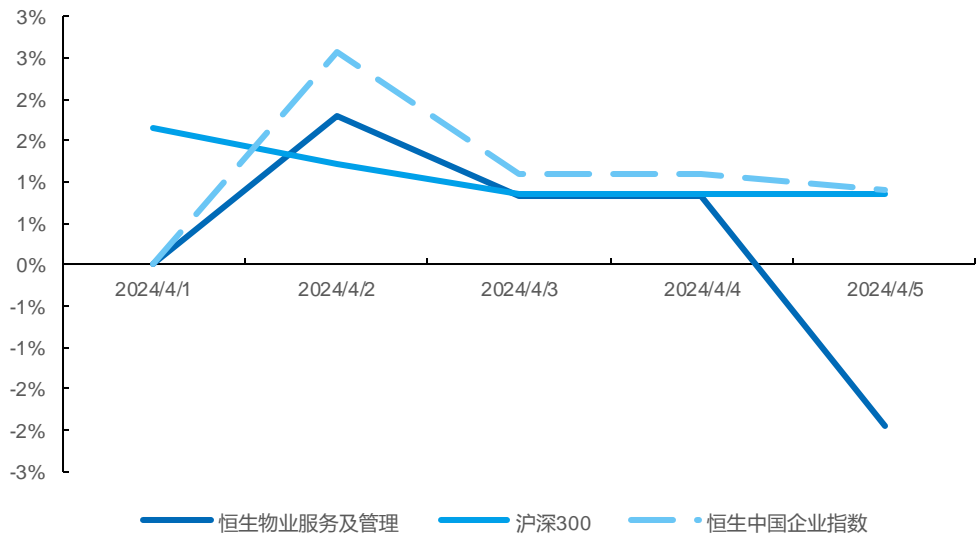
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

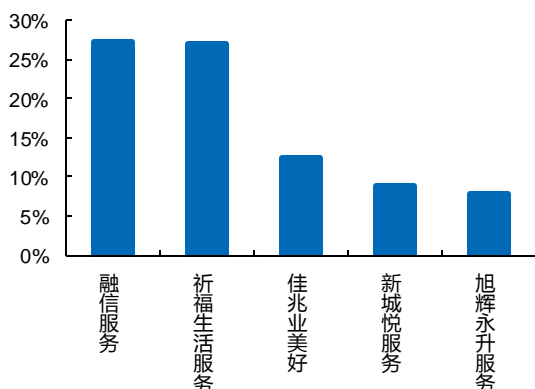
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-1.9%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.9%，沪深300指数涨跌幅为+0.9%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-2.9%和-2.8%。本周物业涨跌幅前5名为融信服务、祈福生活服务、佳兆业美好、新城悦服务、旭辉永升服务，涨跌幅分别为+27.1%、+27.1%、+12.3%、+8.9%、+7.8%；末5名为浦江中国、万物云、世茂服务、合景悠活、金科服务，涨跌幅分别为-11.8%、-10.7%、-10.6%、-9.6%、-8.5%。

图表9: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

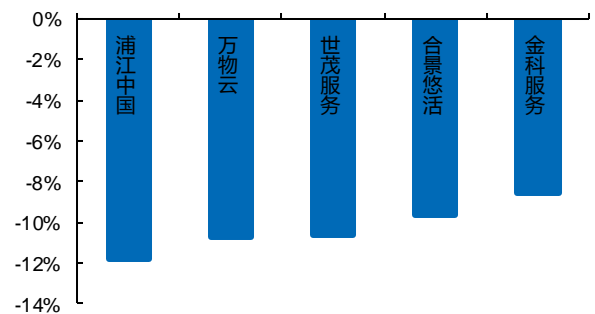


来源: wind, 国金证券研究所

图表10: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表11: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

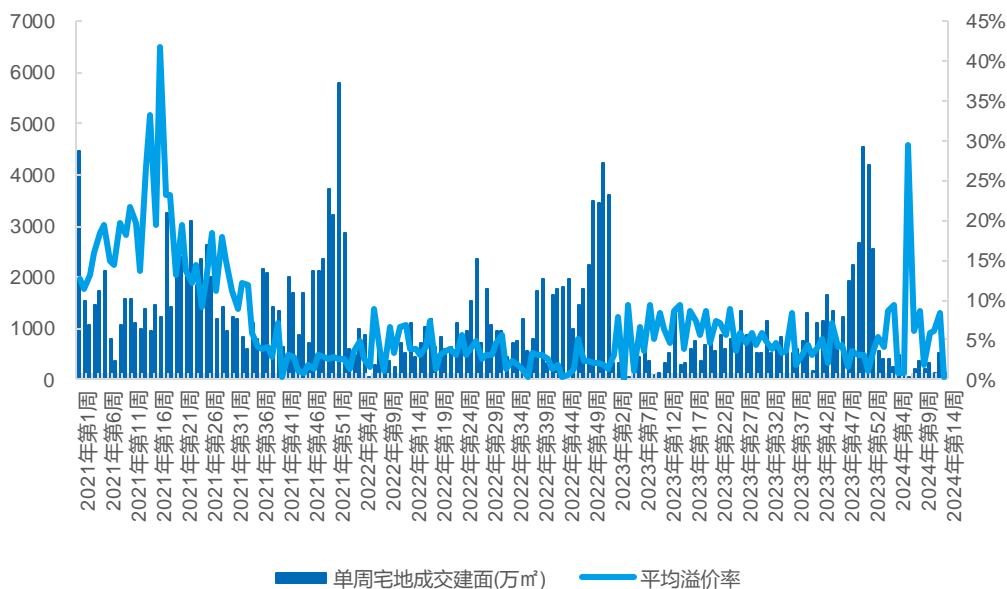
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

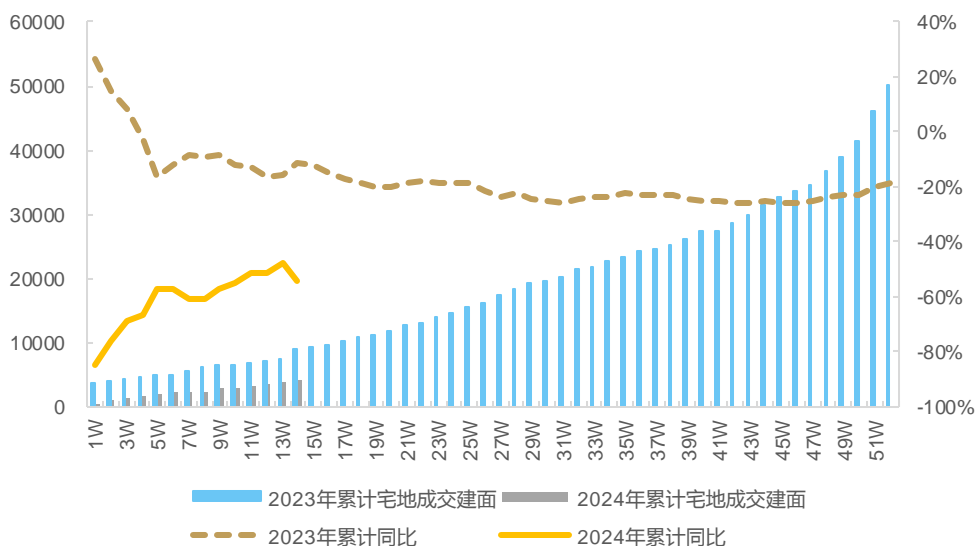
根据中指研究院数据，2024年第14周，全国300城宅地成交建面129万 m^2 ，单周环比-76%，单周同比-91%，平均溢价率0.45%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面4090万 m^2 ，累计同比-54%；年初至今，华润置地、绿城中国、滨江集团、中建三局、中国铁建的权益拿地金额位居行业前五，分别为136、117、103、99、92亿元。

图表12：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13：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14：2024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	绿城中国	8	117	51	51	13	22765
3	滨江集团	5	103	35	40	24	28669

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)
4	中建三局	5	99	36	49	5	25769
5	中国铁建	15	92	122	134	6	8883
6	石家庄城发投集团	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	23	23	6	18487
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	福州城建	3	33	30	30	0	10970
17	杭州西湖房地产	2	32	11	11	19	28215
18	湖南运达	1	30	18	18	47	16180
19	济南高新控股	7	30	63	63	0	4718
20	中建东孚	1	27	10	10	5	27974

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2024 年第 14 周（4 月 5 日）

新房成交

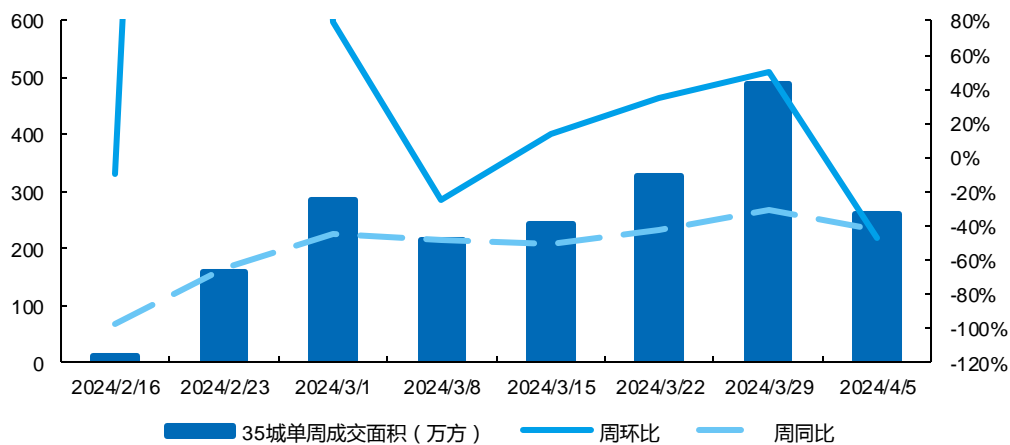
根据 wind 数据，本周（3 月 30 日-4 月 5 日）35 个城市商品房成交合计 260 万平米，周环比-47%，周同比-43%，月度累计同比-49%，年度累计同比-37%。其中：

一线城市：周环比-29%，周同比-21%，月度累计同比-50%，年度累计同比-34%；

二线城市：周环比-52%，周同比-50%，月度累计同比-51%，年度累计同比-40%；

三四线城市：周环比-45%，周同比-22%，月度累计同比-20%，年度累计同比-18%。

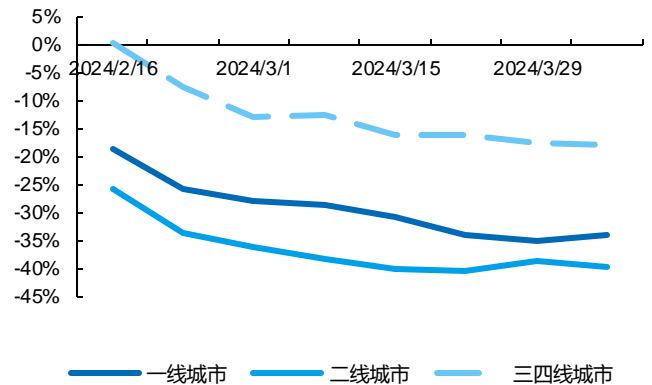
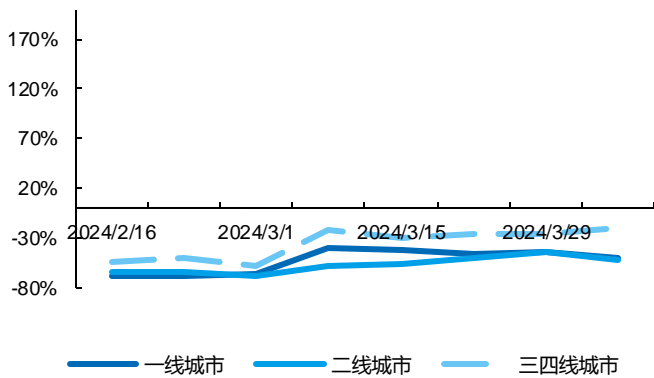
图表 15：35 城新房成交面积及同比增速



来源：wind，国金证券研究所

图表16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比

图表17: 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18: 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	16.6	-37%	-37%	9.3	-60%	254	-18%
上海	39.9	-11%	-16%	12.9	-55%	312	-40%
广州	11.6	-51%	-12%	8.2	-37%	174	-36%
深圳	6.7	-36%	-14%	4.8	1%	71	-46%
杭州	17.4	-62%	-35%	7.1	-61%	172	-42%
宁波	6.2	-42%	-26%	2.0	-60%	65	-50%
南京	7.6	-20%	-55%	7.0	-54%	79	-68%
苏州	6.6	-79%	-58%	4.2	-57%	135	-36%
武汉	16.9	-23%	-39%	9.5	-53%	253	-47%
济南	15.6	-66%	-30%	12.3	-24%	269	-22%
青岛	15.8	-61%	-59%	10.2	-36%	260	-35%
成都	32.0	-39%	-45%	30.0	-40%	483	-31%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	7.0	-	-	-	-	-	-
佛山	13.9	-30%	-34%	7.3	-49%	194	-42%
南宁	4.4	-79%	-75%	2.4	-81%	91	-55%
无锡	6.0	12%	-36%	-	-	-	-
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	-	-	-	-	-	-	-
温州	15.1	-60%	-51%	6.5	-54%	232	-27%
金华	0.3	-95%	-72%	0.1	-68%	40	34%
惠州	2.6	-22%	-36%	2.0	-14%	33	-48%
泉州	0.4	-50%	117%	0.4	328%	14	230%
扬州	1.6	-70%	-31%	1.6	-31%	36	-33%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.5	-64%	-55%	0.2	-73%	12	-42%
汕头	2.7	-23%	7%	1.8	-18%	41	24%
江门	2.1	-56%	-47%	1.2	-61%	41	-37%
清远	6.8	33%	-	6.1	-	57	-

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	0.8	63%	-34%	0.6	-25%	10	-49%
芜湖	1.8	-43%	-15%	1.4	-10%	34	-42%
岳阳	0.5	-91%	-90%	0.3	-93%	41	-27%
韶关	0.9	-60%	-43%	0.5	0%	16	-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

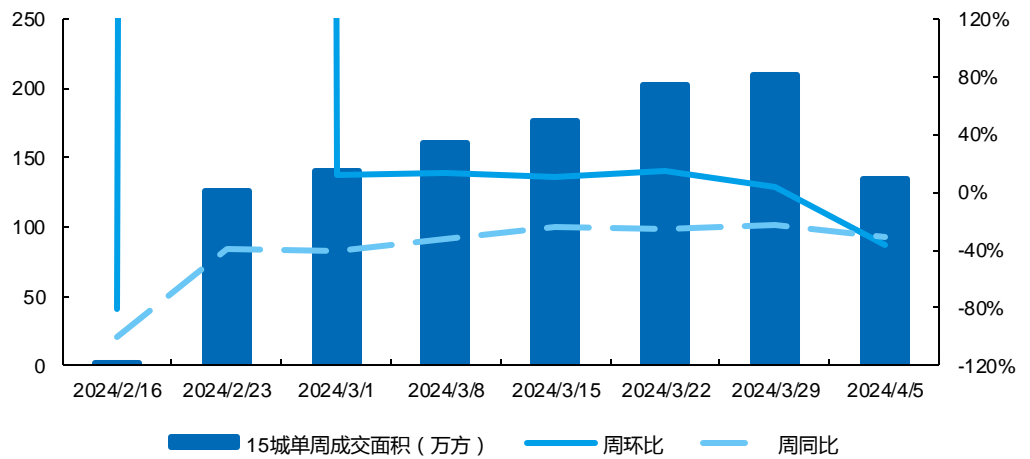
根据 wind 数据, 本周 (3 月 30 日-4 月 5 日) 15 个城市二手房成交合计 134 万平米, 周环比-36%, 周同比-31%, 月度累计同比-19%, 年度累计同比-17%。其中:

一线城市: 周环比-40%, 周同比-35%, 月度累计同比-25%, 年度累计同比-20%;

二线城市: 周环比-35%, 周同比-30%, 月度累计同比-20%, 年度累计同比-17%;

三四线城市: 周环比-39%, 周同比-7%, 月度累计同比+21%, 年度累计同比-3%。

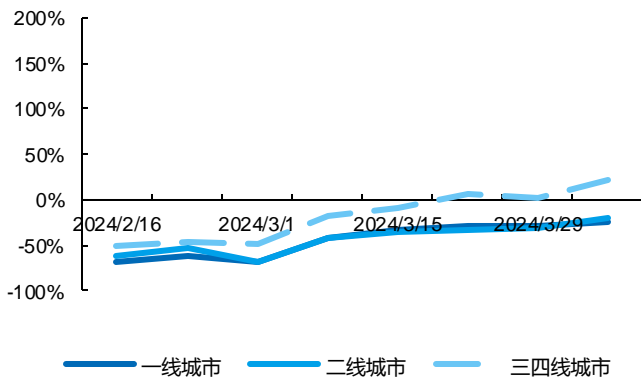
图表 19: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)



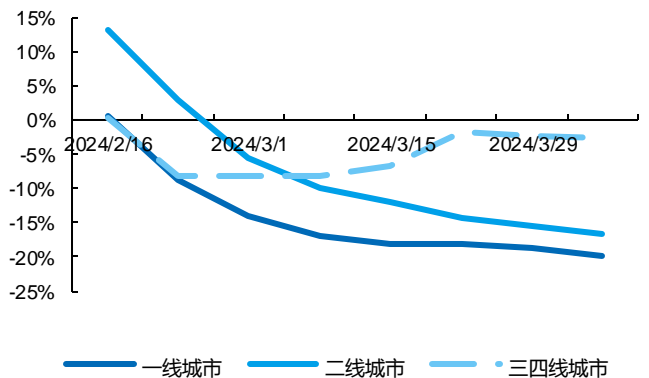
来源: wind, 国金证券研究所

图表 20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表 21: 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 22: 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	21.0	-42%	-41%	13.0	-35%	329	-27%
深圳	6.8	-33%	-6%	6.3	11%	107	15%
杭州	9.3	-31%	-6%	5.2	-31%	101	-14%
南京	11.0	-43%	-40%	9.8	-26%	188	-24%

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	14.6	-19%	-18%	14.5	9%	186	-8%
成都	30.8	-38%	-40%	29.7	-27%	526	-17%
厦门	3.0	-56%	-47%	2.7	-33%	62	-19%
南宁	3.6	-47%	-35%	3.4	-8%	58	-5%
青岛	13.8	-14%	19%	12.1	27%	148	-9%
佛山	11.3	-33%	-31%	8.4	-35%	182	-12%
东莞	3.3	-45%	-50%	3.0	-41%	67	-28%
金华	0.5	-70%	-74%	0.5	-49%	18	-60%
江门	1.4	-37%	-15%	1.4	25%	22	-21%
扬州	2.4	-53%	-44%	2.4	-29%	48	-18%
衢州	1.6	6%	-	1.6	-	19	-

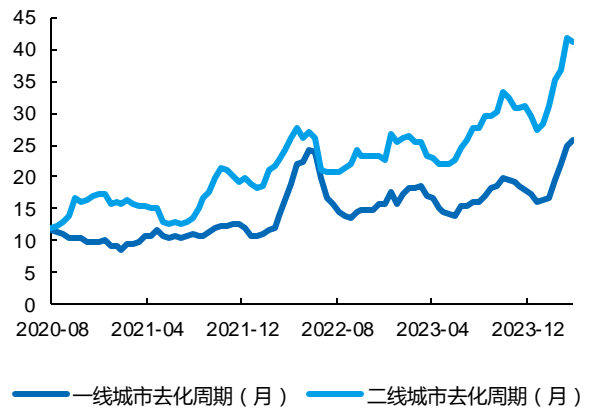
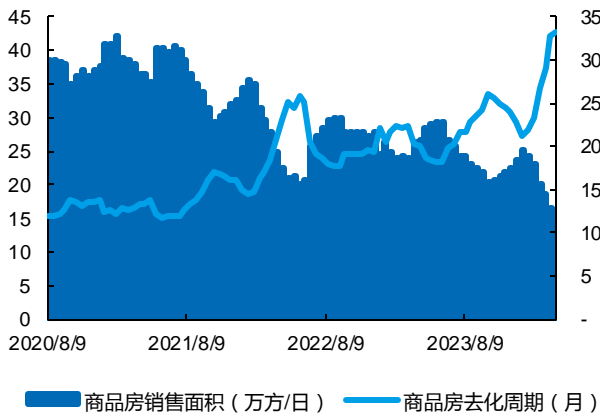
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

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 1.62 亿平米, 环比-0.4%, 同比+1.7%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 33.2 月, 较上周-0.4 个月, 较去年同比+13.5 个月。

图表 23: 12 城商品房的库存和去化周期

图表 24: 12 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 25: 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	2,402	-9%	2.6	31.0	0.34
上海	760	38%	3.2	7.8	-0.67
广州	2,427	10%	1.8	44.3	-0.81
深圳	911	5%	0.7	41.5	-0.96
杭州	720	-8%	1.7	13.9	0.08
南京	2,831	-1%	0.8	114.0	-3.53
苏州	1,342	-2%	1.4	32.8	1.40
福州	1,241	-7%	0.2	212.3	45.39
南宁	837	0%	1.0	28.9	0.07
泉州	761	11%	0.2	168.6	-2.19
温州	1,524	9%	2.5	20.1	-0.97
莆田	417	17%	0.1	129.8	-5.21

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26: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/4/1	郑州	郑州市住房保障和房地产管理局印发《郑州市促进房产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案（试行）》的通知。根据方案，2024年郑州全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000套。工作方式有两种：一是郑州城市发展集团有限公司收购二手住房，促成群众通过“卖旧买新、以旧换新”购买改善性新建商品住房。先行在金水区、郑东新区等区域进行试点，试点期间完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”500套，逐步在主城区全面实施，全年计划完成5000套。二是政府政策鼓励，群众通过市场交易实现“卖旧买新、以旧换新”。全年计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”5000套。通过以上两种方式换购新建商品住房的，郑州市现行的契税补贴30%政策延续到2024年12月31日。
2024/4/1	潮州、汕尾	从4月1日起，潮州、汕尾市将阶段性取消辖区首套房贷利率下限，实际利率由商业银行按照市场化、法制化原则，与借款人自主协商确定。至此，广东省已有15个城市取消首套房贷利率下限。
2024/4/1	盐城	发布《盐城市住房公积金管理委员会关于调整住房公积金使用政策的通知》，2024年5月1日起执行。文件显示，盐城市将支持老旧小区改造，扩大加装电梯提取住房公积金范围。缴存人及其配偶均可提取住房公积金用于支付双方父母既有住宅加装电梯费用，所有提取人合计提取金额不超过加装电梯家庭实际支付费用。满足多元化住房需求，扩大住房公积金贷款支持房屋范围。凡购买、建造、翻建、大修自住住房(含别墅)的，均可申请住房公积金贷款。盐城市公积金中心称，为满足缴存人对大户型住房的消费需求，促进和扩大消费，参考本市周边城市的规定，取消别墅限制，凡房屋规划用途为住宅的房屋均可申请住房公积金贷款。
2024/4/1	蚌埠	一、恢复重大疾病提取业务。二、简化异地购房提取材料。三、放宽购房提取范围。职工购买住房的，夫妻双方及产权共有人可在购房一年内申请提取一次住房公积金，产权共有人提取额按照所占产权份额计算；职工购买住房资金不足的，允许其父母、子女自愿提取住房公积金账户内存储余额，相互支持购房。累计提取额不得超过实际支付的购房款。四、放宽还贷提取时间限制。职工偿还个人住房贷款本息的，每年可提取一次；超过1年未提取的，按实际月数提取。贷款结清的，应自结清之日起一年内申请一次性提取。累计提取金额不得超过已偿还贷款本息。五、放宽灵活就业人员贷款条件。我市以灵活就业人员身份缴存的，贷款缴存条件调整为申请贷款之月前连续按期足额缴存住房公积金6个月以上即可申请住房公积金贷款。六、支持青年人购房需求。对我市购买家庭首套自住住房申请住房公积金贷款的青年人（35周岁以下），可将还贷时点一年内租赁住房提取金额与住房公积金账户余额合并计算可款额度。我市新就业毕业5年以内的全日制本科学历人员，连续按期足额缴存住房公积金6个月以上即可申请住房公积金贷款30万元，夫妻双方均符合条件的可申请60万元。七、取消提前还款限制。八、申请提取住房公积金支付首付款的缴存职工，在办理住房公积金个人住房贷款时不影响可贷额度计算。九、住房公积金个人住房贷款，月还款额与月收入比上限由50%调整为60%。
2024/4/1	济宁	一、自2024年4月1日起，我市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。各金融机构应按照市场化、法治化原则，结合本机构经营情况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。二、本次调整适用于我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。三、按照《通知》要求，若后续评估期内我市新建商品住宅销售价格连续3个月同比、环比均上涨，则自下一季度起，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。自4月1日（含）后完成房屋交易主管部门网签备案的借款人，可按新政策执行。
2024/4/2	无锡市梁溪区	在梁溪区范围内试行该集团指定主体回购居民存量二手商品住房，居民在该集团下属控股在售项目新购商品住房。置换房源须一对一，一套存量二手商品房置换一套新房，存量二手房总价不高于新购房源的60%。首批“以旧换新”有200个名额，置换客户持身份证、存量二手商品房房产证报名，填写《存量商品房置换申请表》并缴纳意向金1万元，经审核通过、符合置换条件的存量商品房根据“以旧换新”业务需要提交和签署相关文书。
2024/4/2	福州	福州市住房信贷政策阶段性调整如下：一、阶段性取消福州市首套住房商业性个人住房贷款利率

时间	城市/机构	内容
		<p>下限。在本政策范围内，商业银行可按市场化、法治化原则确定新发放首套住房商业性个人住房贷款的具体利率水平。如后续评估期内（上季度末月至本季度第二个月为评估期）新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均上涨，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。二、福州市五城区首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例由原不低于 25%，调整为不低于 20%；二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例由原不低于 35%，调整为不低于 30%。住房套数认定标准按照原政策执行。上述政策自 2024 年 4 月 3 日起实施。</p> <p>调整住房公积金个人住房贷款住房套数认定标准。1.住房套数认定范围调整为按购房所在地县（市、区）单独核查确认。借款申请人（夫妻双方）自有住房套数情况以购房所在地不动产登记部门和住建部门查询的结果为准。2.对《吉安市住房公积金管理实施细则》第三十一条“不向在本市范围内已有 2 套住房或使用了 2 次公积金贷款缴存人发放公积金贷款”进行修改，调整为“不向使用了 2 次公积金贷款或在购房所在地县（市、区）范围内已有 2 套住房的缴存人发放公积金贷款”。</p> <p>一、调整实施商品房契税补贴政策。将我县现有的契税补贴政策执行时间延长至 2025 年 5 月 15 日，纳税人申报补贴时间延长至 2025 年 5 月 31 日。二、放宽住房公积金提取政策。三、提高住房公积金贷款额度。缴存公积金的多子女职工家庭，购买首套自住住房且符合住房公积金贷款条件的，在我县公积金贷款最高额度的基础上，再提高不超过 15 万元的贷款额度。四、降低首付比例。首套住房商业性个人住房贷款，最低首付款比例统一为不低于 20%；二套及以上住房商业性个人住房贷款，最低首付款比例统一为不低于 30%。五、动态调整首套住房贷款利率。新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的，阶段性放宽首套住房贷款利率政策下限。六、鼓励居民换购住房。自 2023 年 7 月 1 日起至 2025 年 5 月 31 日，对出售自有住房并在现住房售后 1 年内重新购买住房的纳税人，对其出售住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中，新购住房金额大于或等于现住房转让金额的，全部退还已缴纳的个人所得税；新购住房金额小于现住房转让金额的，按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还已缴纳的个人所得税。七、优化地块容积率标准。八、分期缴纳土地出让金。九、支持房地产企业融资需求。十、合理确定按揭贷款保证金比例。十一、增加保障性住房供给。统筹县保障性安居工程资金，优先用于保障性租赁住房。支持我县国有投融资平台公司或国有非银行业金融机构作为投资主体，购买存量房屋(商业公寓)用作保障性租赁住房，有效解决青年人、新市民等群体的住房问题。同时鼓励社会资本积极参与。十二、探索房屋“以小换大”“以旧换新”模式。出台政策引导居民、房地产开发公司、房地产经纪机构等主体共同参与，通过旧房“优先卖”、新房“优先买”等方式进行房屋置换，更好满足群众改善性住房需求，以存量房市场的活跃促进新建商品房市场的发展。</p> <p>一、实行契税补贴。在沅江市行政区域内购买新建商品房的购房人，同时满足下列两项条件的可享受购房财政补贴：一是仅限于购买通过公开招拍挂取得国有土地开发新建的商品房；二是办理网签备案，并在本政策有效期内缴纳契税。对于符合上述两项条件的购房人，由市财政按其商品房所缴纳契税的 60%对购房人予以补贴。二、加大住房公积金使用支持力度。鼓励提取住房公积金支付首付，对符合购房提取住房公积金条件的职工，可鼓励预提住房公积金支付购房首付款。住房公积金最高贷款额度由 35 万元调整为 45 万元。提高纯公积金贷款比例，贷款额由不高于房价的 70%，提高到不高于房价的 80%。放宽住房公积金贷款房屋面积限制，单元建筑面积由 180 平方米以内提高到 200 平方米以内。调整家庭贷款次数认定，借款申请人家庭的贷款次数，以在益阳市内的住房公积金贷款和异地住房公积金贷款合并计算，个人住房商业贷款记录不计入借款申请人家庭贷款次数。支持灵活就业人员贷款购房，对个体工商户、自由职业者、进城务工人员等灵活就业人员自愿缴存住房公积金，并符合贷款条件的人员发放住房公积金贷款。三、加大金融支持力度。鼓励和引导各地方金融机构加大对房地产开发项目的信贷支持，合理确定个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，支持房地产开发企业合理融资需求，加大对优质项目的支持力度，不盲目抽贷、断贷、压贷，不搞“一刀切”，保持房地产开发贷款平稳有序投放。四、加快推进非住宅去库存。对已建成的库存非住宅商品房或出让但尚未完全开发建设的商业用地，在满足公共服务和基础配套设施承载力的前提下，可向有关部门申请，经沅江市人民政府批准后，调整为居住、养老、文化、旅游、体育等适应市场需求的用地进行开发建设。适当降低项目商住配比，放宽商住比限制，在项目规划时可由开发企业自行决定。</p>
2024/4/2	吉安	
2024/4/2	河南延津	
2024/4/2	湖南浠江	

时间	城市/机构	内容
		鼓励非住宅商品房自持，鼓励企业将商业、办公等非住宅商品房转化为自持物业。五、全面推行新建商品房“交房即交证”。
2024/4/2	漯河	<p>一、优化住宅用地供应。二、调整保障性住房配建政策。三、为购房人子女提供就学服务。四、保障各类人才在漯安居。五、实行购房契税补贴。凡在漯河中心城区新购买新建商品住房(含公寓类住宅),市财政给予所缴契税总额 50%的购房货币补贴,购房人缴纳契税后,由购房人凭相关购房手续申请购房补贴资金。六、完善二套房认定标准。取消不必要的需求限制政策,已结清购房贷款的家庭,为改善居住条件再次申请贷款购买商品住房,商业银行可执行首套房贷款政策。七、落实住房转让个人所得税征收政策。八、支持改善性换房需求。对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。其中,新购住房金额大于或等于现住房转让金额的,全部退还已缴纳的个人所得税;新购住房金额小于现住房转让金额的,按新购住房金额占现住房转让金额的比例退还出售现住房已缴纳的个人所得税。九、加大个人公积金贷款支持提高住房公积金贷款额度,夫妻双方连续足额缴存住房公积金的,最高贷款额度由 50 万元提高至 70 万元;一方连续足额缴存住房公积金的,最高贷款额度由 35 万元提高至 50 万元;对符合“百优计划”“双千计划”引进的高层次人才,在人才资格认定后 3 年内购买家庭首套住房使用公积金贷款最高额度分类别提高到 80 万元、60 万元。实行“一人购房全家帮”,我市公积金缴存人购买住房的,可提取本人及配偶公积金账户内的存储余额,不足的,还可提取购房人父母、子女公积金账户内的存储余额;偿还我市住房公积金贷款的,可提取本人及配偶公积金账户内的存储余额,也可提取直系亲属(父母、子女)公积金账户余额。对购买中心城区新建商品住房且符合提取条件的缴存人,支持提取住房公积金支付购房首付款。十、优化建设规划指标。十一、加大房屋征收货币化安置力度。城中村改造、城市更新中涉及的房屋征收,通过购买商品住房、发放安置房票等货币化为主的方式实施安置。未开工建设的安置房,原则上以货币化安置为主。十二、落实“认房不认贷”政策。十三、落实城市房地产项目融资协调机制。十四、加大金融纾困帮扶力度。</p> <p>一、加大公积金购房支持力度。以支持缴存职工基本住房及改善性住房需求为重点,对生育多子女家庭、双缴存职工家庭贷款最高额度调整为 60 万元,引进的较高层次人才住房公积金个人贷款最高额度为 70 万元。继续执行“又提又贷”。支持住房公积金异地购房贷款。二、给予商业贷款支持。信贷政策执行“认房不认贷”。首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例 20%,二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为 30%;首套住房商业性个人住房贷款利率下限为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点,二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点。三、优化购房财税支持政策。给予购房人政府消费券奖励,2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日期间,在我县购买新建住宅商品房,签订《商品房买卖合同》,全部缴清购房契税,由县住建局按缴纳契税总额的 80%发放补贴(首套房 90 平方米内),首套房 90 平方米以上按缴纳契税总额的 50%发放补贴;二套房 90 平方米以上的可按缴纳契税总额的 30%发放补贴。自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日,对在我县出售自有住房并在现住房出售后 1 年内,在我县市场重新购买住房的纳税人,对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。四、促进一二手房消费联动。建立二手房交易平台,收集有改善性需求的购房人手中的存量房源,引导有购买意向的群体通过交易平台购买,并提供办理过户、贷款等有关交易服务。不动产登记机构和银行业金融机构协同出台二手房“带押过户”政策措施。五、扩大商品房与安置房对接通道。扩大房源筹集面,由县住建局牵头筹集我县已竣工未售房源作为地质灾害搬迁安置房源。扩大安置覆盖面,积极引导国有公司通过购买商品住房作为保障房、安置房、员工宿舍、办公用房等,推动去化库存。</p> <p>凡在 2023 年 10 月 21 日至 2024 年 12 月 31 日购买丽江市古城区新建商品住房(不含商业、车位、车库等其他性质的房屋)并完成商品房网签及取得契税完税凭证的购房人,按所交纳契税额 50%测算作为购房补贴标准,单套住宅补贴限额不超过 2 万元。生育二孩的家庭(新生儿户口登记在古城区)按照所交纳契税总额 80%给予补贴,限额不超过 2.5 万元;生育三孩的家庭(新生儿户口登记在古城区)按照所交纳契税的 100%给予补贴,最高不超过 3 万元。</p>
2024/4/2	贵州贞丰	
2024/4/3	丽江市古城区	
2024/4/3	义乌	1.首次置业群体义乌实施“住有所居”购房补贴,个人及配偶名下在义乌没有商品住房的,从发文之

时间	城市/机构	内容
		<p>日起至 2024 年 6 月 30 日，购买建筑面积小于 150 平方米且备案总价不超过 350 万元的一手新建商品住房，按每平方米 1000 元以“房票”形式进行补贴。2.多孩家庭义乌提供“房票”补贴，符合国家全面二孩、三孩政策实施后生育的多孩家庭，无论父母、子女户籍是否在义乌，从发文之日起购买一手新建商品住房的，二孩家庭补贴 10 万元，三孩家庭补贴 20 万元，补贴以“房票”形式发放。3.义乌将继续推行集聚权益置换“房票”，集聚建设安置对象（含权益买受户）从发文之日起至 2024 年 5 月 31 日，购买一手新建商品住房的，在原集聚建设房票面值 15% 补助基础上，再按其面值给予 10% 的政策激励性补贴。4.继续加大推进城市有机更新力度，优化房屋拆迁补偿安置方式，有机更新“房票”可满足居民多样化安置需求。5.将继续推行人才购房补助政策，待实施细则正式发布后，人才购房补助资格将“即报即审”，按照安置协议书先后顺序，先购先得，其补助将以“房票”形式体现。6.除推行 5 类“房票”满足各类购房者需求外，义乌还将实施“购买一手新建商品住房，允许提取住房公积金用于支付首付款”政策，缴存职工可提取本人、配偶及直系亲属账户内的住房公积金用于支付购房首付款。7.推出优化家庭适龄子女就学政策。8.鼓励收购或自持转化商品住房用于发展租赁住房；推出规划审批容缺办理等政策；积极稳妥化解房地产项目风险等。9.为配套“住有所居”购房补贴政策，针对未缴存住房公积金但符合义乌市住房公积金缴存、贷款相关政策条件的市民，推出了“即缴即贷”政策，市民可在申请住房公积金开户并一次性缴存六个月的缴存额后，申请办理公积金贷款。</p> <p>一、支持住房公积金“既提又贷”。缴存人在贵阳贵安购买自住住房的，提取公积金缴存余额支付购房款后，仍可申请公积金贷款。二、取消两次住房公积金贷款间隔时间限制。首次住房公积金贷款结清后，可立即再次申请住房公积金贷款。三、扩大异地贷款的类型。将异地贷款的类型在期房、现房的基础上扩大到二手房。四、调整贷款额度计算公式。五、优化住房公积金贷款套数认定标准。根据缴存人购房所在区（市、县）和全国范围内公积金贷款次数认定公积金贷款套数。六、开展建造、翻建、大修自住住房公积金贷款。七、出台公积金支持人才专项政策。八、出台支持城中村改造公积金提取、贷款专项政策。九、全面推行公积金委托还款制度。十、持续推进减证便民。</p>
2024/4/3	贵阳	
2024/4/3	银川	<p>延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策至 2025 年 12 月 31 日，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。在公积金政策支持方面，单职工贷款最高额度由 60 万元提高至 70 万元，双职工贷款最高额度由 80 万元提高至 90 万元，二孩家庭、三孩及以上家庭贷款额度分别额外上浮 10 万元和 20 万元。公积金贷款的可贷额度按照公积金账户余额的 30 倍计算。</p> <p>将进一步优化灵活就业人员缴存使用政策。给予缴存住房公积金的灵活就业人员 0.5% 的缴存利息补贴。以灵活就业人员身份连续正常缴存满 6 个月及以上，本人及配偶无未结清住房公积金贷款的，可按需灵活提取。要加大对新市民、青年人住房公积金政策支持力度。新市民、青年人购买自住住房申请住房公积金贷款的，住房公积金贷款最高限额上浮 20%。在个人住房公积金贷款最高限额内，新市民、青年人的可贷额度上调为不超过贷款申请人夫妻双方近 12 月（含申请贷款当月）住房公积金账户月均余额的 30 倍。新市民、青年人提取住房公积金用于支付市场租赁自住住房租金的，提取限额上浮 20%。给予青年人首次首套住房公积金贷款利息补贴。另外，全面取消保留金额政策。终止执行“在我市有住房公积金贷款未结清的借款人及配偶住房公积金账户需留足公积金月缴存额 12 倍的保留金额，贷款结清前不得提取”的相关规定。缴存人符合提取条件的，可按规定的额度提取住房公积金，提取额度不再受保留金额限制。</p>
2024/4/3	丽水	
2024/4/3	许昌	<p>加大对白名单项目的金融支持力度，积极搭建政银企融资协商平台，持续推动房地产融资协调机制取得实效，6 月底前完成白名单项目的全部授信工作。推动落实认房不认贷政策，落实居民家庭申请贷款购买商品住房时，家庭成员在当地名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策，使更多购房人能够享受首套房贷款的首付比例和利率优惠。继续实行契税缴纳政府补贴政策，许昌市中心城区 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日期间商品房契税缴纳政府最高补贴比例为 20%，各县（市）适当延长契税缴纳政府补贴政策的时限，支持刚性和改善性住房需求。落实住房交易税收优惠，对出售自有住房并在现住房出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠的政策延期至 2025 年底，有</p>

时间	城市/机构	内容
2024/4/3	潍坊	<p>效盘活二手房市场，实现一、二手房联动发展。</p> <p>1.住房公积金最高贷款额度上限提高到 80 万元。2.在我市购买首套自住住房的多子女家庭，住房公积金最高贷款额度上限提高到 100 万元。3.符合申请住房公积金个人贷款条件的高层次人才，在我市首次购房申请住房公积金贷款的，最高贷款额度上限提高到 160 万元。购买高品质住宅的，在上述基础上各提高 10 万元。根据市住建局确认并推送的高品质住宅试点项目清单确定高品质住宅，享受政策优惠。</p>
2024/4/3	泸州	<p>一、扩大本市既有住宅增设电梯提取政策支持范围。父母自住住房加装电梯改造的，子女及其配偶均可提取住房公积金支付改造费用；子女自住住房加装电梯改造的，双方父母均可提取住房公积金支付改造费用。同一住房加装电梯改造提取，所有提取人合计提取金额不得超过增设电梯实际支付分摊金额（不含后期运行维护费、政府补贴）。二、上调多孩家庭住房公积金最高贷款额度。对于符合国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭申请住房公积金贷款最高额度上调 10 万元。三、住房公积金单笔贷款额度与缴存月系数挂钩。单笔最高贷款额度=最高贷款额度×缴存月系数。缴存月系数认定标准：连续正常缴存时间小于 12 个月的系数为 0.5；连续正常缴存时间在 12（含）-24 个月的系数为 0.8；连续正常缴存时间在 24 个月（含）以上的系数为 1.0。四、降低期房按揭贷款履约保证金比例。住房公积金合作项目的期房按揭贷款，开发企业缴交履约保证金标准由每笔公积金贷款发放额的 5%调整为 3%-5%。具体标准按照泸州市住房公积金管理中心对开发企业合作项目的评价结果确定。</p>
2024/4/5	鹤壁	<p>政府购房补贴政策方面，根据购房类别分为商业房和商品住宅两类来进行补贴。其中，购买商业房分两个档次:购买 30 平方米(含 30 平方米)以上的，每套享受 10000 元购房补贴;购买 30 平方米以下的，每套享受 5000 元购房补贴。购买商品住宅分两个档次:购买 144 平方米以下的，每套享受 10000 元购房补贴;购买 144 平方米(含 144 平方米)以上的，每套享受 5000 元购房补贴。按照公告，购房补贴实行先买先得原则，300 万元发完即止。</p>

来源：各政府官网，广州日报，郑州市房协，梁溪城发集团，国金证券研究所

地产公司动态

图表27：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
ST 世茂	2024/4/1	回购进展	2023 年 6 月 27 日-2023 年 9 月 26 日及 2024 年 1 月 10 日至 2024 年 4 月 1 日两段回购期内，公司累计斥资 1.48 亿元回购股份 1.18 亿股，占公司总股本的 3.14%。
金隅集团	2024/4/1	经营业绩	2023 年公司营业收入 1079.56 亿元，同比+4.99%；归母净利润 2526.28 万元，同比-97.92%。
京投发展	2024/4/1	经营业绩	2023 年公司营业收入 106.41 亿元，同比+91.65%；归母净利润-6.59 亿元，较 2022 年同期+2.02 亿元转盈为亏。
花样年控股	2024/4/2	经营业绩	2023 年公司营业收入 158.44 亿元，同比+62.4%；归母净利润-64.88 亿元，较 2022 年同期-60.71 亿元亏损增加。
福星股份	2024/4/2	回购进展	截至 2024 年 3 月 31 日，累计斥资 700.36 万元回购 225.30 万股，占公司总股本的 0.2%。
中南建设	2024/4/2	经营业绩	2024 年 1-3 月，合同销售金额 47.3 亿元，同比-38.1%；2024 年 3 月，合同销售金额 19.3 亿元，同比-56.14%。
美的置业	2024/4/2	经营业绩	2024 年 1-3 月，合同销售金额约 103.9 亿元，同比-56.07%；2024 年 3 月，合同销售金额约 42.2 亿元，同比-50.82%。
雅居乐集团	2024/4/2	经营业绩	2024 年 1-3 月，预售金额 53.6 亿元，同比-68.11%；2024 年 3 月，预售金额 14.3 亿元，同比-66.35%。
碧桂园	2024/4/2	经营业绩	2024 年 1-3 月，权益销售金额约 135.1 亿元，同比-83.07%；2024 年 3 月，权益销售金额约 43.0 亿元，同比-82.81%。
合景泰富集团	2024/4/2	经营业绩	2024 年 1-3 月，预售金额 25.2 亿元，同比-78.52%；2024 年 3 月，预售金额 10.7

公司名称	公告时间	类型	内容
中国海外发展	2024/4/3	经营业绩	亿元，同比-72.2%。 2024年1-3月，合约物业销售金额约602.06亿元，同比-28.0%；2024年3月，合约物业销售金额约412.11亿元，同比-4.1%。
中国海外宏洋集团	2024/4/3	经营业绩	2024年1-3月，合约物业销售金额约79.17亿元，同比-41.4%；2024年3月，合约物业销售金额约33.78亿元，同比-40.3%。
建发国际集团	2024/4/3	经营业绩	2024年1-3月，权益销售金额237.2亿元，同比-32.9%。
祥生控股集团	2024/4/3	经营业绩	2024年1-3月，权益销售金额13.17亿元，同比-75.70%；2024年3月权益销售金额3.05亿元，同比-85.48%。
万科A	2024/4/3	经营业绩	2024年1-3月，合同销售金额579.8亿元，同比-42.81%；2024年3月，合同销售金额245.1亿元，同比-42.51%。
正荣地产	2024/4/3	经营业绩	2024年1-3月，合约销售金额16.44亿元，同比-65.66%；2024年3月，合约销售金额5.54亿元，同比-69.41%。
金地商置	2024/4/5	经营业绩	2024年1-3月，合约销售金额37.37亿元，同比-62.16%；2024年3月，合约销售金额18.07亿元，同比-56.96%。
融创中国	2024/4/5	经营业绩	2024年1-3月，合约销售金额100.0亿元，同比-65.84%；2024年3月，合约销售金额35.1亿元，同比-68.61%。
绿城中国	2024/4/5	经营业绩	2024年1-3月，自投+代建合同销售金额532亿元，同比-13.21%；2024年3月，自投+代建合同销售金额283亿元，同比-5.35%。
时代中国控股	2024/4/5	经营业绩	2024年1-3月，合同销售金额15.26亿元，同比-72.01%；2024年3月，合同销售金额6.85亿元，同比-74.03%。
中梁控股	2024/4/5	经营业绩	2024年1-3月，合约销售金额52.4亿元，同比-54.16%；2024年3月，合约销售金额15.0亿元，同比-60%。

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28：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/4/4	山东省住房和城乡建设厅	<p>山东省住房和城乡建设厅在菏泽市召开全省物业领域安全生产暨“降投诉、优服务”工作现场会。会议期间，与会人员观摩菏泽市物业领域“降投诉、优服务”工作经验和项目现场，交流典型经验做法，部署年度重点任务。山东省住房和城乡建设厅党组成员、副厅长、一级巡视员周善东出席会议并讲话，菏泽市人民政府副市长肖友华致辞。会议指出，安全生产事关人民福祉，事关经济社会发展大局。要坚持“守底线”，充分认清物业领域安全生产的严峻形势，切实明确安全生产重点任务，落实物业企业自身安全生产主体责任和物业服务合同约定的安全管理防范职责。要强化“人防、技防、工程防、管理防”等治本措施，扎实开展物业领域安全生产治本攻坚三年行动，持续压紧压实安全生产责任。会议强调，要坚决“降投诉”，切实提高思想认识，精准分析投诉需求，针对性制定整治措施，标本兼治，协同推进，持续抓好物业领域问题矛盾专项整治。要坚守“优服务”，抓实抓强工作载体，加强行业党建分类指导，提升物业管理覆盖质量，完善物业管理基础制度体系；要做优做多典型示范，继续开展“齐鲁红色物业”星级服务企业、星级服务项目认定，扎实实施省管党费支持项目，持续组织开展“共建美好家园”活动，切实让群众感受到“齐鲁红色物业”建设工作的成效。要坚定“促发展”，积极建设“智慧物业”，提高服务效率，拓展服务范围，延伸产业链条，满足群众多样性生活需求，为城市、建筑等各类物业形态提供全生命周期的服务；要持续培育行业文化，聚力打造品牌矩阵，加大宣传力度，组织开展培训，努力为行业高质量发展提供良好环境。</p>

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

非开发公司动态

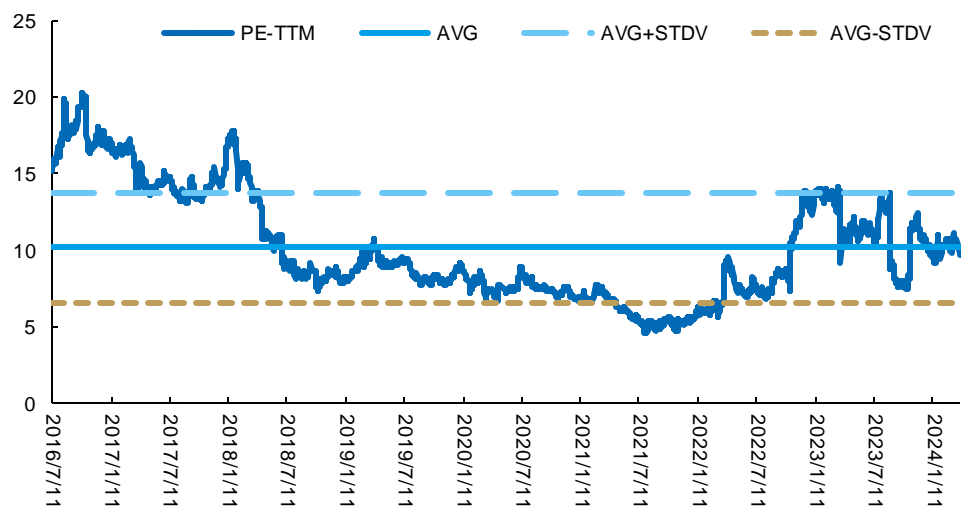
图表29: 非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
南都物业	2024/4/1	回购进展	截至2024年3月31日,公司累积斥资620.99万元回购71.92万股,占公司总股本的比例为0.38%。
金茂服务	2024/4/2	高管变动	谢炜先生辞任公司执行董事,李玉龙先生获董事会委任为本公司执行董事。
新大正	2024/4/2	回购	截至2024年3月31日,公司累积斥资1247.19万元回购116.05万股,占公司总股本的比例为0.51%。
贝壳-W	2024/4/2	回购	于2024年3月28日斥资599.96美元回购131.10万股,占公司总股本比例为0.035%
贝壳-W	2024/4/2	回购	于2024年4月1日斥资300万美元回购62.70万股,占公司总股本比例为0.017%。
万物云	2024/4/2	回购	斥资188.08万港元回购10万股,占公司总股本比例为0.0085%。
万物云	2024/4/3	回购	斥资182.76万港元回购10万股,占公司总股本比例为0.0085%。
贝壳-W	2024/4/3	回购	于2024年4月2日斥资300万美元回购62.89万股,占公司总股本比例为0.017%。
碧桂园服务	2024/4/3	购股权	终止2020购股权计划,拟采用2024购股权计划;2020年购股权计划项下有2506.2万份已授出但尚未行使的购股权。
碧桂园服务	2024/4/3	高管变动	郭战军因集团内部分工调整而辞去执行董事及公司环境、社会及管治委员会成员职务。任命赵军为独立非执行董事及审核委员会、提名委员会及环境、社会及管治委员会成员。
贝壳-W	2024/4/5	回购	于2024年4月3日斥资300万美元回购63.11万股,占公司总股本比例为0.017%。
贝壳-W	2024/4/5	回购	于2024年4月4日斥资300万美元回购63.42万股,占公司总股本比例为0.017%。
中海物业	2024/4/5	回购	斥资250.5万港元回购63万股,占公司总股本比例为0.0138%。

来源: 各公司公告, 国金证券研究所

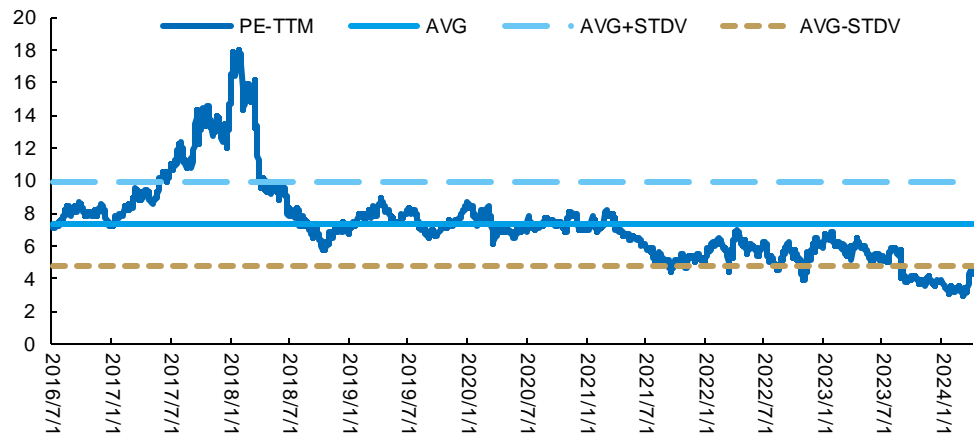
行业估值

图表30: A股地产PE-TTM



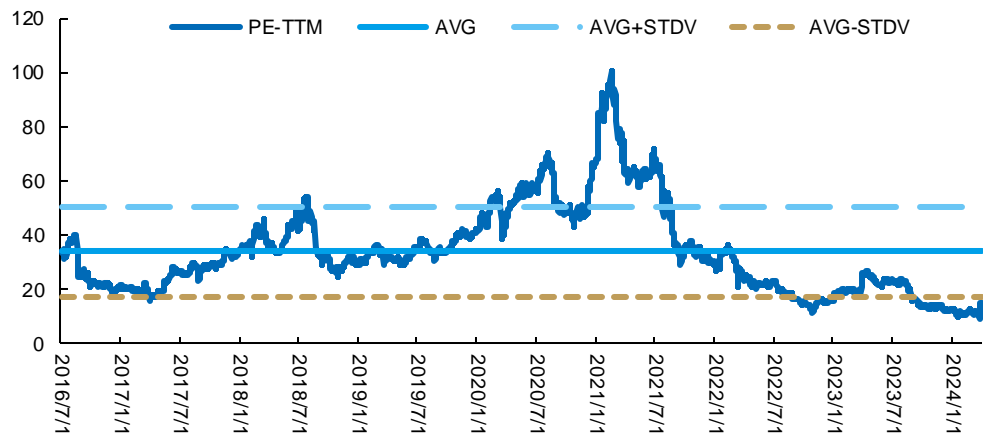
来源: wind, 国金证券研究所

图表31: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表32: 港股物业股 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表33: 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	883	7.3	7.1	6.9	121.6	125.1	127.5	-46%	3%	2%
600048.SH	保利发展	买入	1,050	8.7	7.3	6.1	120.4	144.3	172.9	-34%	20%	20%
001979.SZ	招商蛇口	买入	820	13.0	9.0	6.9	63.2	91.1	118.1	48%	44%	30%
600153.SH	建发股份	买入	313	2.2	4.6	3.7	142.7	67.3	84.7	127%	-53%	26%
002244.SZ	滨江集团	买入	209	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	1,190	4.6	4.1	3.7	256.1	290.0	322.2	10%	13%	11%
3900.HK	绿城中国	买入	129	4.1	3.6	2.7	31.2	36.1	47.0	13%	16%	30%
1908.HK	建发国际集团	买入	241	4.8	3.1	2.9	50.3	78.5	82.6	2%	56%	5%
0123.HK	越秀地产	买入	146	4.6	4.1	3.7	31.9	35.7	39.3	-19%	12%	10%
9979.HK	绿城管理控股	买入	121	12.4	9.8	7.9	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,224	12.5	11.3	11.2	98.0	107.9	109.6	245%	10%	2%
9666.HK	金科服务	买入	46	N.A.	8.6	8.0	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%

6098.HK	碧桂园服务	增持	143	49.0	14.0	10.0	2.9	10.2	14.4	-85%	250%	40%
1209.HK	华润万象生活	买入	540	18.4	14.8	12.9	29.3	36.5	41.8	33%	25%	14%
3316.HK	滨江服务	买入	42	8.6	7.5	6.6	4.9	5.7	6.5	20%	15%	14%
6626.HK	越秀服务	买入	39	8.0	6.9	6.0	4.9	5.6	6.5	17%	16%	15%
2156.HK	建发物业	买入	39	8.4	7.8	5.8	4.7	5.1	6.8	89%	9%	33%
平均值			409	10.5	7.4	6.3	57.6	63.9	72.7	30%	30%	18%
中位值			201	8.0	7.2	6.0	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 4 月 5 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