

房地产行业跟踪周报

新房二手房成交环比下降，多地推行房产“以旧换新”政策

增持（维持）

2024年04月09日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周（2024.4.1-2024.4.7，下同）：**上周房地产板块（中信）涨跌幅-2.1%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.9%、+3.1%，超额收益分别为-3.95%、-5.23%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

■ 房地产基本面与高频数据：

（1）新房市场：上周38城新房成交面积207.5万方，环比-43.8%，同比-32.5%。2024年4月1日至4月5日累计成交109.0万方，同比-44.4%。今年截至4月5日累计成交2744.9万方，同比-44.5%。

（2）二手房市场：上周17城二手房成交面积117.6万方，环比-38.1%，同比-30.8%。2024年4月1日至4月5日累计成交99.6万方，同比+14.1%。今年截至4月5日累计成交1844.6万方，同比-20.0%。

（3）库存及去化：上周14城新房累计库存9576.7万方，环比-1.5%，同比+1.5%；14城新房去化周期为21.4个月，环比变动-0.2个月，同比变动+6.7个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为17.2个月、13.0个月、20.6个月、54.3个月，环比分别变动+0.0个月、-0.3个月、-1.3个月、-1.0个月。

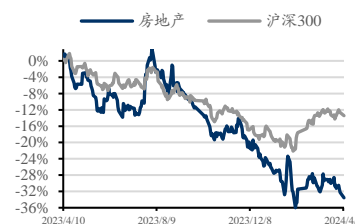
（4）土地市场：2024年4月1日-2024年4月7日百城土地成交建筑面积521.2万方，环比-85.8%，同比-74.6%；成交楼面价1084元/平，环比-30.0%、同比-3.3%；土地溢价率+10.4%，环比+3.7pct，同比+2.4pct。截至4月7日，2024年累计成交土地建筑面积为28766.1万方，同比-12.6%。

■ **重点数据与政策：****中央层面：**央行货币政策委员会第一季度例会表示加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度；住建部发布“白名单”相关贷款金额。**地方层面：**河北、湖南、秦皇岛多地调整公积金政策；青岛发布多项楼市新政；哈尔滨房地产“白名单”落地；福州、潮州、汕尾等多地取消首套房贷利率下限；常熟、义乌等多地发布购房补贴政策；郑州、南京等多地推行二手房以旧换新政策；青岛、义乌、潍坊等地发布“房票”相关政策。

■ **周观点：**4月第1周新房二手房成交面积受清明假期影响环比下跌，同比由于高基数原因均保持较大降幅。上周多地放松房地产政策，政策内容以购房补贴及房产“以旧换新”为主。3月小阳春虽有季节性复苏，但成色稍显不足。期待4、5月更多核心城市的地产政策逐步打开，进一步提振市场需求和信心。同时需要关注“白名单”项目信贷支持的推进力度。推荐1)当前估值较低、可能受到市值管理考核要求的央企，未来预计将通过增持、回购、提高分红比例等手段传递信心，稳定预期。推荐：保利发展、招商蛇口、越秀地产，建议关注：华润置地、中国海外发展。2)拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：万科A、新城控股，建议关注：龙湖集团。3)城中村改造受益标的：珠江股份、城建发展；4)物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；5)代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

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

行业走势



相关研究

《新房二手房成交环比持续增长，北京放松离异购房政策》

2024-04-01

《新房二手房成交环比持续增长，杭州全域放开二手房限购》

2024-03-19

内容目录

| | |
|----------------------|----|
| 1. 板块观点 | 4 |
| 2. 房地产基本面与高频数据 | 6 |
| 2.1. 房产市场情况..... | 6 |
| 2.2. 土地市场情况..... | 10 |
| 2.3. 房地产行业融资情况..... | 11 |
| 3. 行情回顾 | 13 |
| 4. 行业政策跟踪 | 15 |
| 5. 投资建议 | 17 |
| 6. 风险提示 | 17 |

图表目录

| | | |
|-------|-----------------------------------------------|----|
| 图 1: | 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比..... | 6 |
| 图 2: | 4 座一线城市新房成交面积及同环比..... | 6 |
| 图 3: | 6 座新一线城市新房成交面积及同环比..... | 6 |
| 图 4: | 7 座二线城市新房成交面积及同环比..... | 7 |
| 图 5: | 21 座三四线城市新房成交面积及同环比..... | 7 |
| 图 6: | 全国 17 城二手房成交面积及同环比..... | 7 |
| 图 7: | 2 座一线城市二手房成交面积及同环比..... | 8 |
| 图 8: | 5 座新一线城市二手房成交面积及同环比..... | 8 |
| 图 9: | 3 座二线城市二手房成交面积及同环比..... | 8 |
| 图 10: | 7 座三四线城市二手房成交面积及同环比..... | 8 |
| 图 11: | 各能级城市去化周期..... | 9 |
| 图 12: | 一线城市商品房库存及去化周期..... | 9 |
| 图 13: | 新一线城市商品房库存及去化周期..... | 9 |
| 图 14: | 二线城市商品房库存及去化周期..... | 9 |
| 图 15: | 三四线城市商品房库存及去化周期..... | 9 |
| 图 16: | 主要城市成交信息汇总..... | 10 |
| 图 17: | 百城土地供应数量..... | 10 |
| 图 18: | 百城土地供应规划建筑面积..... | 10 |
| 图 19: | 百城土地成交建筑面积..... | 11 |
| 图 20: | 百城土地成交楼面均价..... | 11 |
| 图 21: | 百城土地成交溢价率..... | 11 |
| 图 22: | 房企信用债发行额（周度）..... | 12 |
| 图 23: | 房企信用债净融资额（周度）..... | 12 |
| 图 24: | REITs 周涨跌幅（%）..... | 12 |
| 图 25: | 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）..... | 13 |
| 图 26: | 29 个中信行业板块上周涨跌幅..... | 13 |
| 图 27: | 上周（4.1-4.3）重点房企涨跌幅排名..... | 14 |
| 表 1: | 上市公司盈利预测与估值（2024.4.3）..... | 5 |
| 表 2: | 上周涨跌幅前五..... | 14 |
| 表 3: | 上周涨跌幅后五..... | 14 |
| 表 4: | 上周重点政策汇总..... | 15 |

1. 板块观点

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

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

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

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

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2024.4.3)

| 公司代码 | 公司名称 | 总市值 (亿元) | 归母净利润 (亿元) | | | | PE (倍) | | | |
|-----------|---------|-------------|------------|--------|--------|--------|---------|-------|-------|-------|
| | | | 2023A/E | 2024E | 2025E | 2026E | 2023A/E | 2024E | 2025E | 2026E |
| 001979.SZ | 招商蛇口* | 820 | 63.19 | 93.60 | 115.46 | 135.34 | 12.98 | 8.76 | 7.10 | 6.06 |
| 600048.SH | 保利发展 | 1,050 | 120.37 | 161.37 | 182.90 | — | 8.72 | 6.51 | 5.74 | — |
| 000002.SZ | 万科 A | 977 | 121.63 | 140.34 | 145.00 | 108.76 | 8.03 | 6.96 | 6.74 | 8.98 |
| 600383.SH | 金地集团* | 165 | 61.07 | 61.82 | 66.58 | 71.24 | 2.71 | 2.67 | 2.48 | 2.32 |
| 601155.SH | 新城控股* | 208 | 8.46 | 9.29 | 10.02 | 54.43 | 24.58 | 22.39 | 20.76 | 3.82 |
| 002244.SZ | 滨江集团* | 209 | 37.41 | 53.58 | 61.97 | 68.17 | 5.59 | 3.90 | 3.37 | 3.07 |
| 0688.HK | 中国海外发展 | 1,192 | 256.10 | 277.30 | 303.76 | 310.83 | 4.65 | 4.30 | 3.92 | 3.83 |
| 1109.HK | 华润置地 | 1,569 | 313.65 | 316.36 | 339.93 | 375.13 | 5.00 | 4.96 | 4.62 | 4.18 |
| 0960.HK | 龙湖集团 | 622 | 128.50 | 130.87 | 136.00 | 145.82 | 4.84 | 4.75 | 4.57 | 4.26 |
| 1755.HK | 新城悦服务* | 19 | 4.45 | 4.92 | 5.40 | 5.91 | 4.35 | 3.94 | 3.59 | 3.28 |
| 2869.HK | 绿城服务* | 84 | 6.05 | 7.60 | 9.11 | 11.03 | 13.84 | 11.02 | 9.20 | 7.59 |
| 1209.HK | 华润万象生活* | 541 | 29.29 | 36.19 | 44.14 | 53.14 | 18.46 | 14.94 | 12.25 | 10.17 |

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: (1) 港股总市值原始单位为亿港元, 已转换为人民币, 2024.4.3 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9075 人民币; (2) 标*上市公司为已覆盖公司, 其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期。

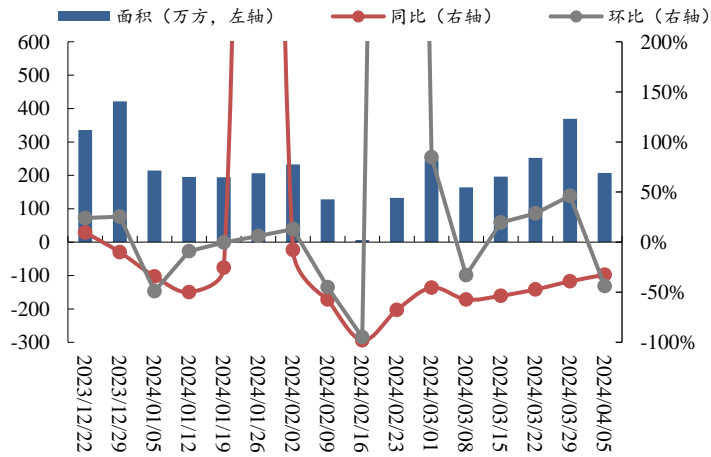
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比-43.8%，同比-32.5%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-21%、-12%、-53%、-26%。

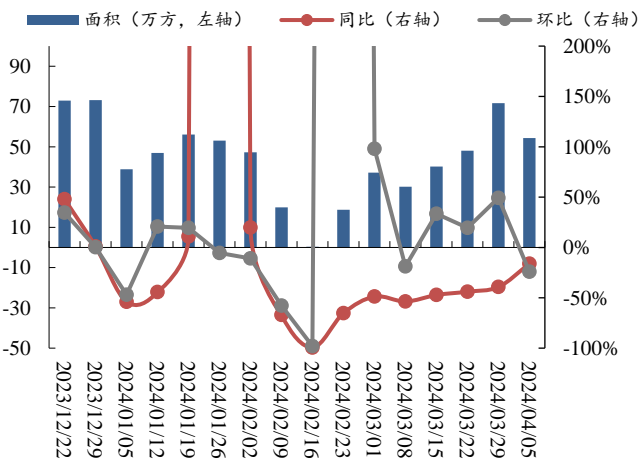
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 207.5 万方，环比-43.8%，同比-32.5%。2024 年 4 月 1 日至 4 月 5 日累计成交 109.0 万方，同比-44.4%。今年截至 4 月 5 日累计成交 2744.9 万方，同比-44.5%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



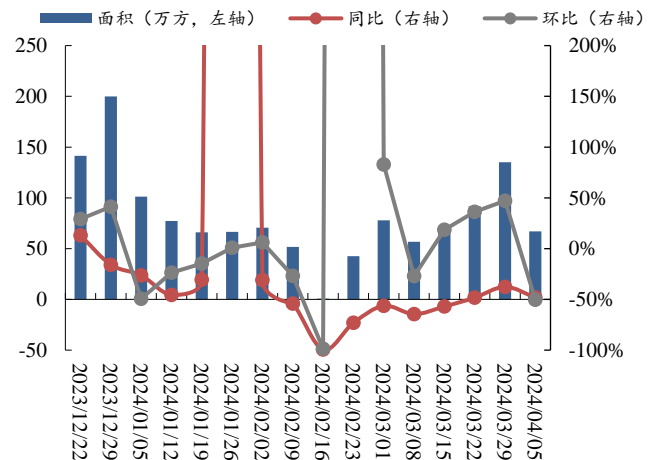
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



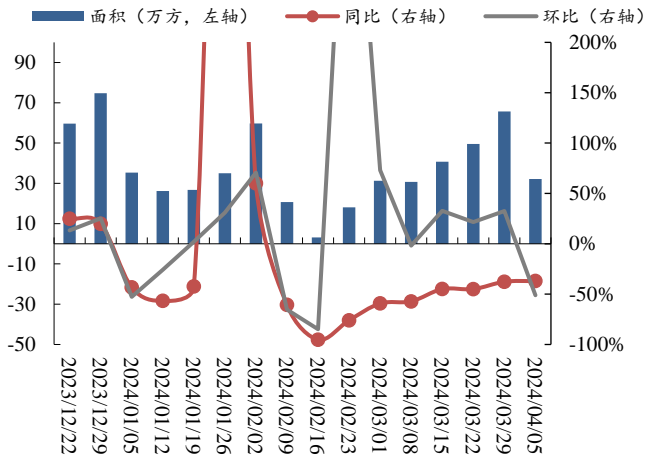
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



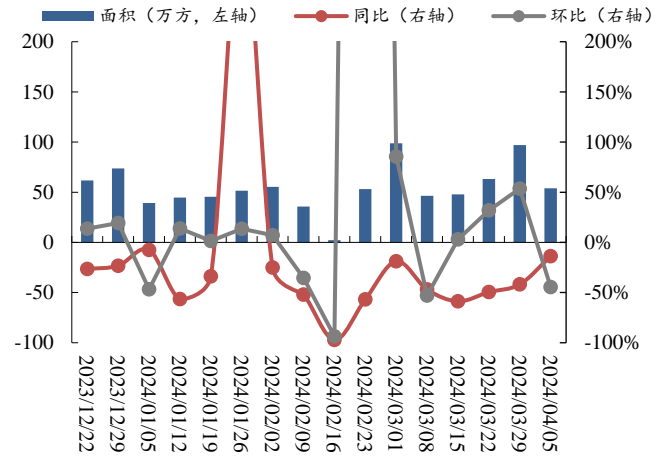
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图4：7座二线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

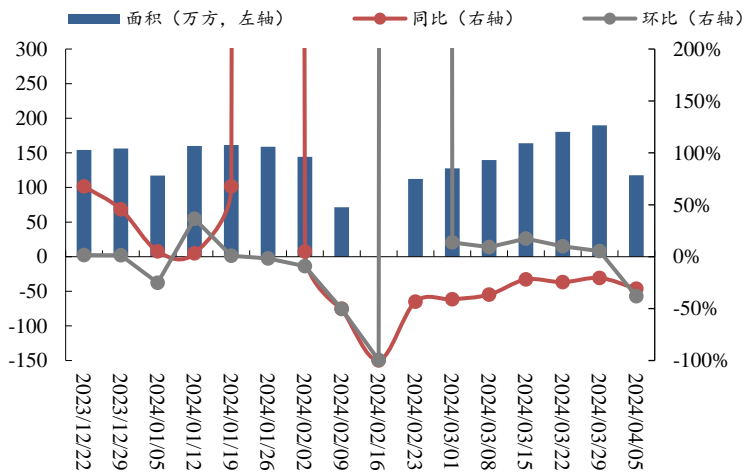
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

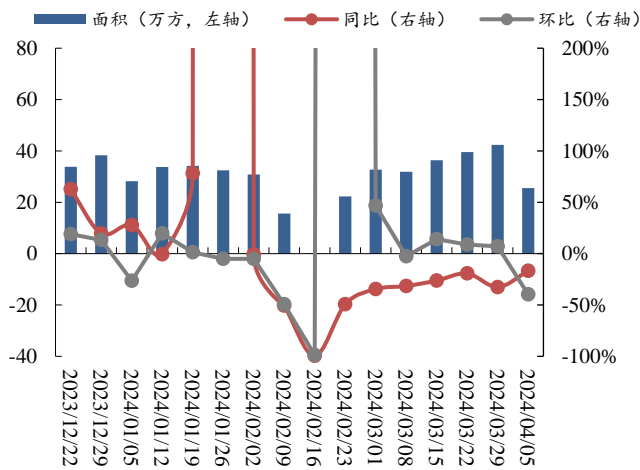
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积117.6万方，环比-38.1%，同比-30.8%。2024年4月1日至4月5日累计成交99.6万方，同比+14.1%。今年截至4月5日累计成交1844.6万方，同比-20.0%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



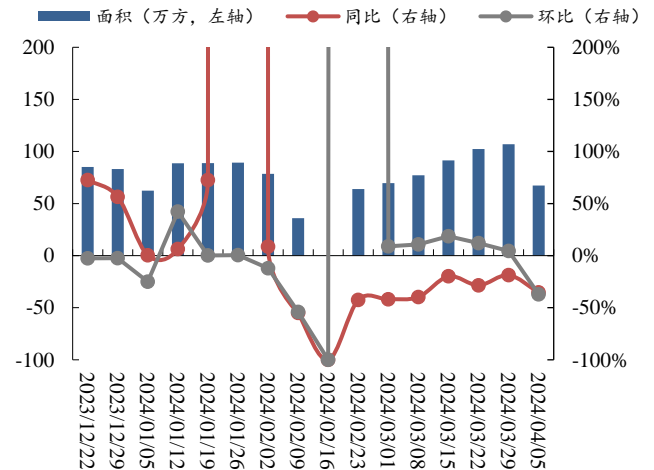
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



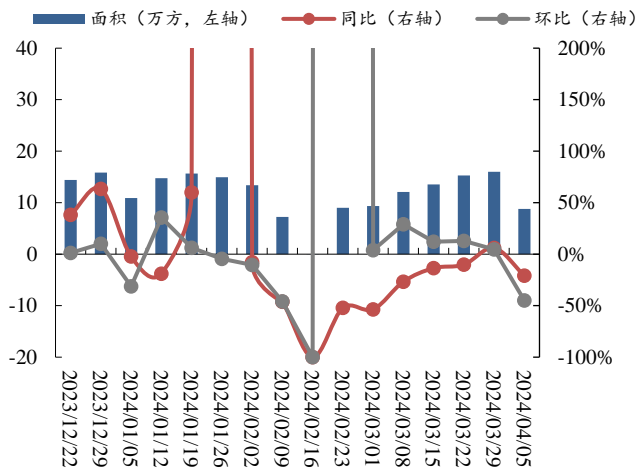
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



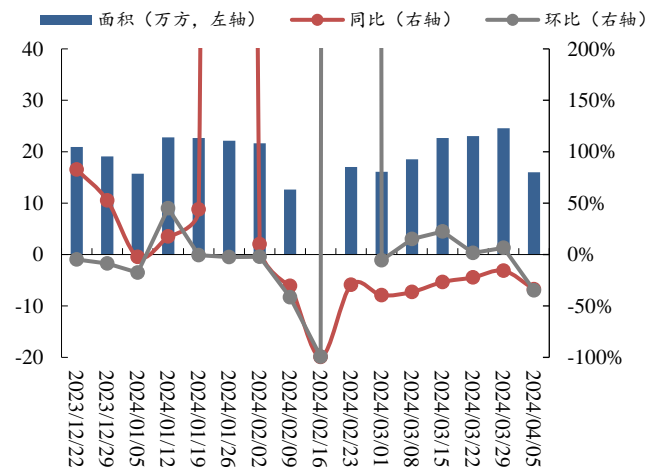
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

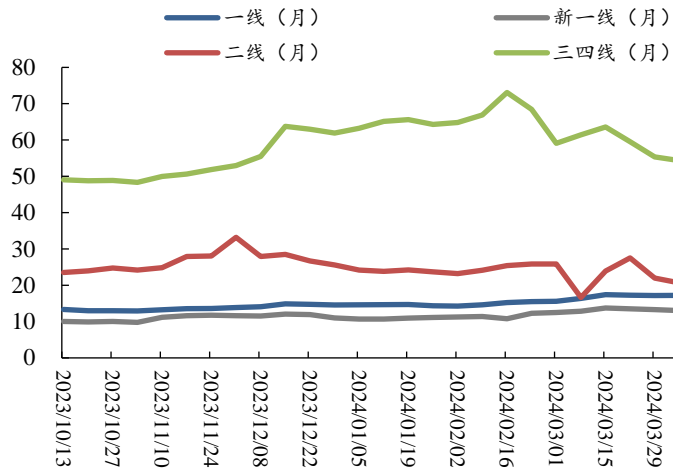
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

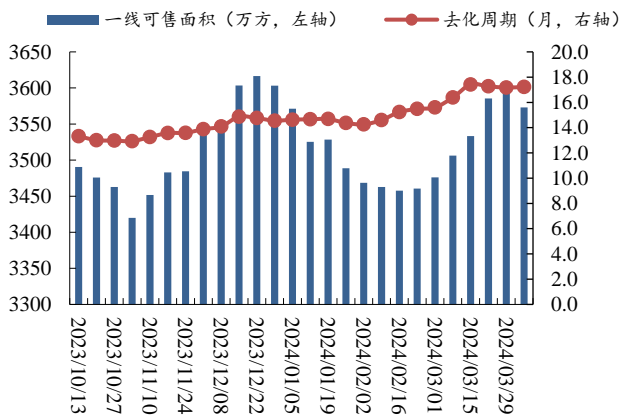
从库存和去化周期看，上周14城新房累计库存9576.7万方，环比-1.5%，同比+1.5%；14城新房去化周期为21.4个月，环比变动-0.2个月，同比变动+6.7个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为17.2个月、13.0个月、20.6个月、54.3个月，环比分别变动+0.0个月、-0.3个月、-1.3个月、-1.0个月。

图11: 各能级城市去化周期



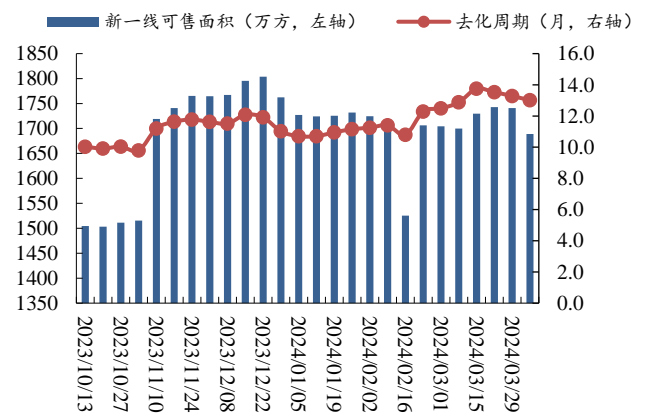
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



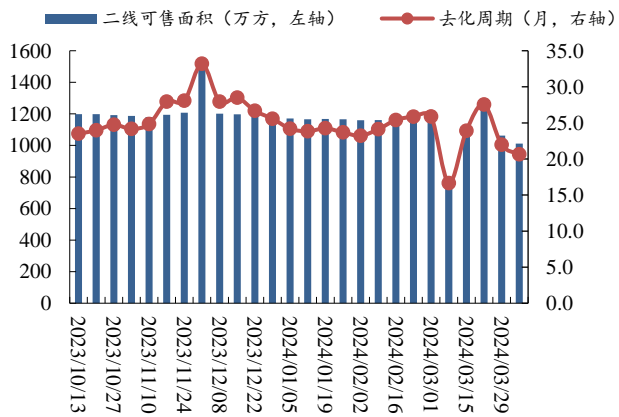
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



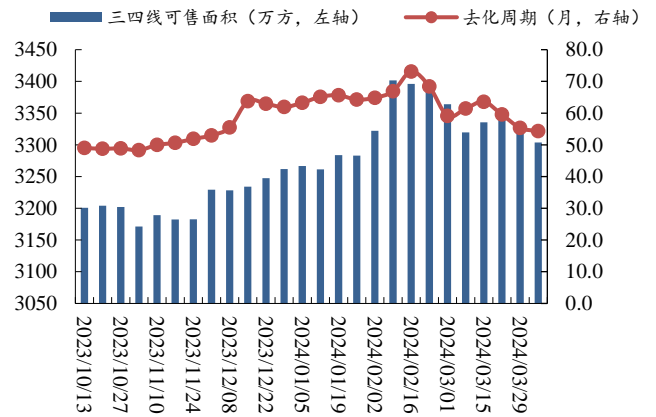
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16: 主要城市成交信息汇总

| 区域 | 城市 | 上周成交 (万方) | 上上周成交 (万方) | 新房成交面积环比 (%) | 新房成交面积同比 (%) | 新房成交月累计同比 (%) | 新房成交年累计同比 (%) | 去化周期 (月) |
|------|----|-----------|------------|--------------|--------------|---------------|---------------|----------|
| 华北区域 | 北京 | 9.9 | 12.4 | -20.6% | -54.5% | -61.3% | -28.1% | 21.4 |
| | 济南 | 7.4 | 21.7 | -65.7% | -60.0% | -56.8% | 179.3% | - |
| | 青岛 | 12.2 | 31.1 | -60.6% | -30.4% | -10.3% | -33.7% | - |
| 长三角 | 上海 | 31.9 | 36.3 | -12.1% | 28.9% | -45.8% | -43.6% | 8.8 |
| | 杭州 | 15.3 | 26.6 | -42.4% | -12.9% | -44.2% | -50.2% | 2.9 |
| | 南京 | 5.1 | 8.8 | -41.7% | -69.5% | -56.3% | -71.3% | 24.6 |
| | 苏州 | 5.6 | 16.7 | -66.3% | -49.8% | -31.6% | -50.9% | 20.7 |
| | 宁波 | 6.2 | 10.8 | -42.2% | -0.7% | -42.7% | -50.1% | 19.1 |
| | 嘉兴 | 12.0 | 15.2 | -21.4% | 254.6% | 16.2% | 85.0% | - |
| | 无锡 | 4.9 | 3.2 | 51.9% | -40.9% | -100.0% | -54.9% | - |
| | 扬州 | 1.5 | 4.7 | -68.3% | -40.0% | 11.9% | -38.5% | - |
| | 温州 | 12.7 | 31.7 | -59.8% | -7.3% | -49.3% | -30.7% | 32.4 |
| 粤港澳 | 深圳 | 4.9 | 6.6 | -25.7% | 1.1% | 3.5% | -28.1% | 27.0 |
| | 广州 | 7.7 | 16.4 | -53.0% | -43.2% | -44.6% | -42.7% | 24.0 |
| | 佛山 | 9.5 | 12.0 | -21.2% | -5.1% | -38.6% | -57.2% | - |
| | 惠州 | 1.4 | 2.0 | -28.9% | -42.9% | -12.4% | -65.9% | - |
| 中西部 | 成都 | 14.6 | 32.7 | -55.3% | -66.7% | -41.7% | -38.4% | - |
| | 武汉 | 14.1 | 19.2 | -26.4% | -35.7% | -50.9% | -57.6% | - |

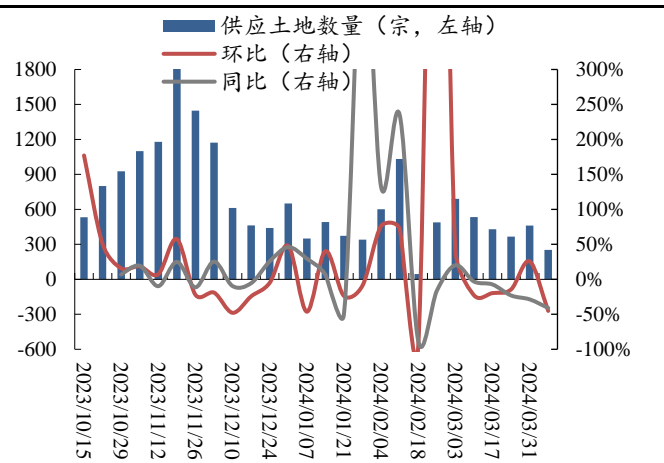
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

注: 去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

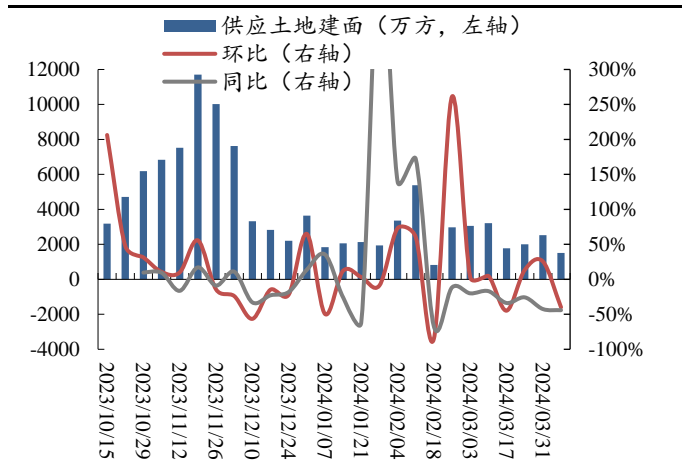
土地供应方面, 2024年4月1日-2024年4月7日百城供应土地数量为253宗, 环比-45.1%, 同比-40.9%; 供应土地建筑面积为1513.4万方, 环比-40.0%, 同比-44.1%。截至4月7日, 2024年累计供应土地数量为6457宗, 同比+4.2%, 累计供应土地建筑面积为34588.6万方, 同比-12.2%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

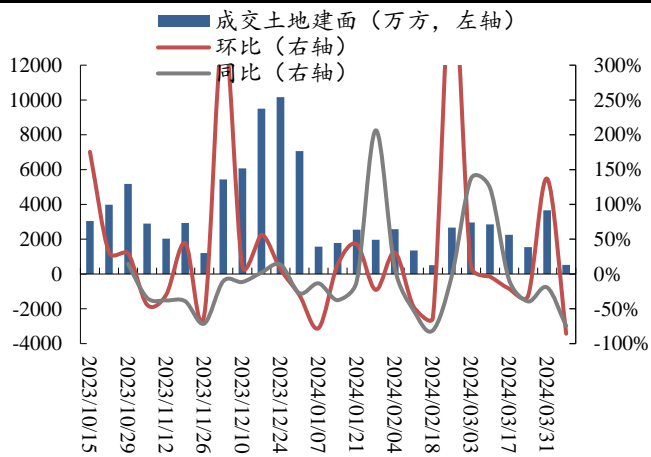
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

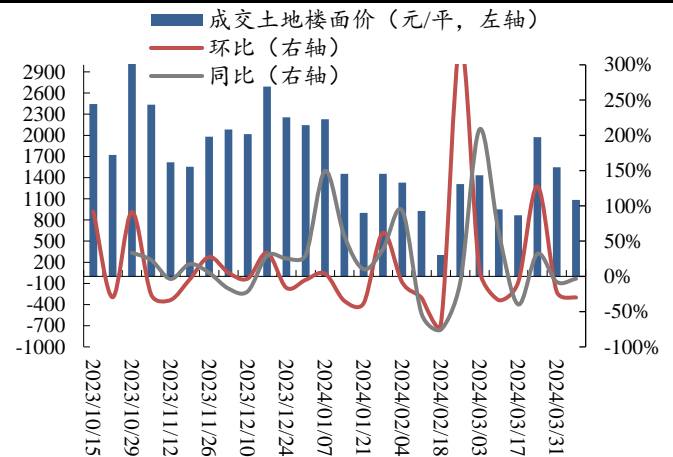
土地成交方面，2024年4月1日-2024年4月7日百城土地成交建筑面积521.2万方，环比-85.8%，同比-74.6%；成交楼面价1084元/平，环比-30.0%、同比-3.3%；土地溢价率+10.4%，环比+3.7pct，同比+2.4pct。截至4月7日，2024年累计成交土地建筑面积为28766.1万方，同比-12.6%。

图19: 百城土地成交建筑面积



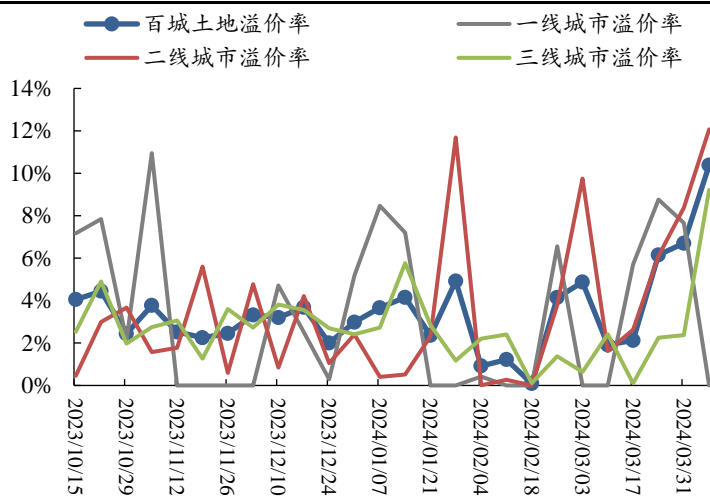
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图20: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图21: 百城土地成交溢价率

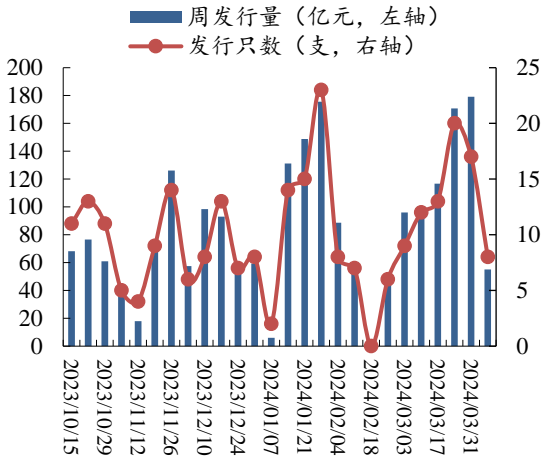


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

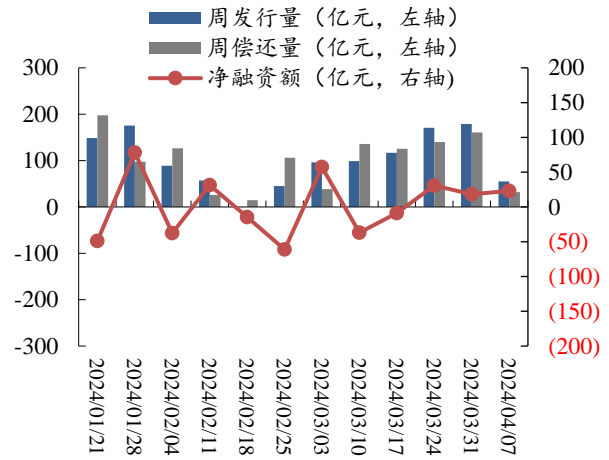
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计8支，发行金额合计55.1亿元，环比-69.2%，同比-65.3%；上周偿还金额+31.9亿元，净融资额为+23.2亿元。2024年截至4月7日，房地产企业合计发行信用债154支，合计发行金额1368.9亿元，同比-18.8%。

图22: 房企信用债发行额(周度)



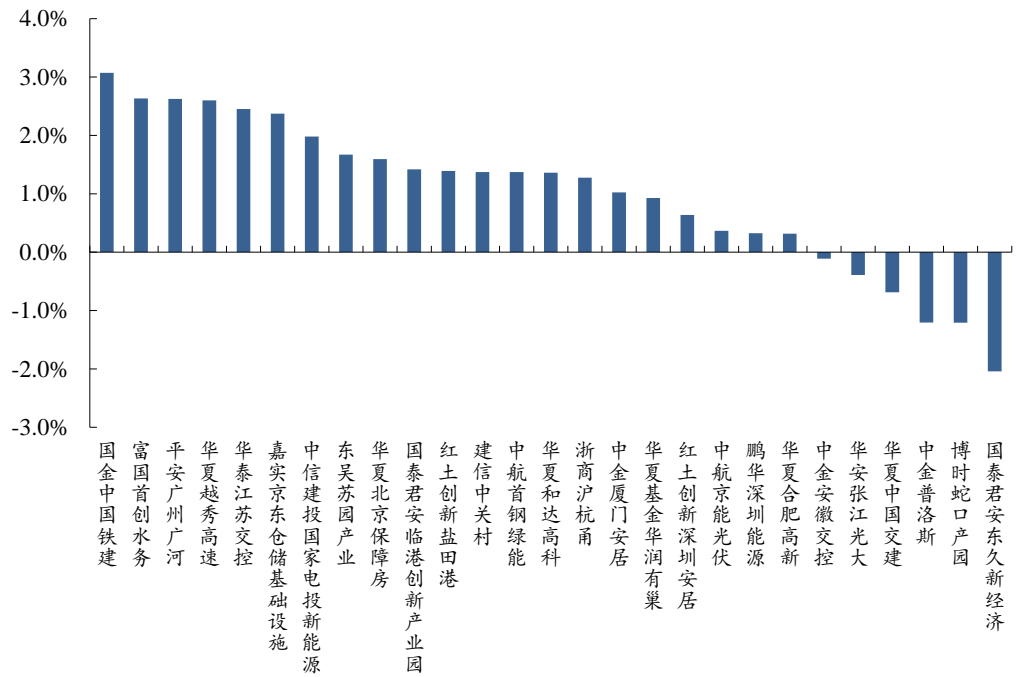
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅 (%)

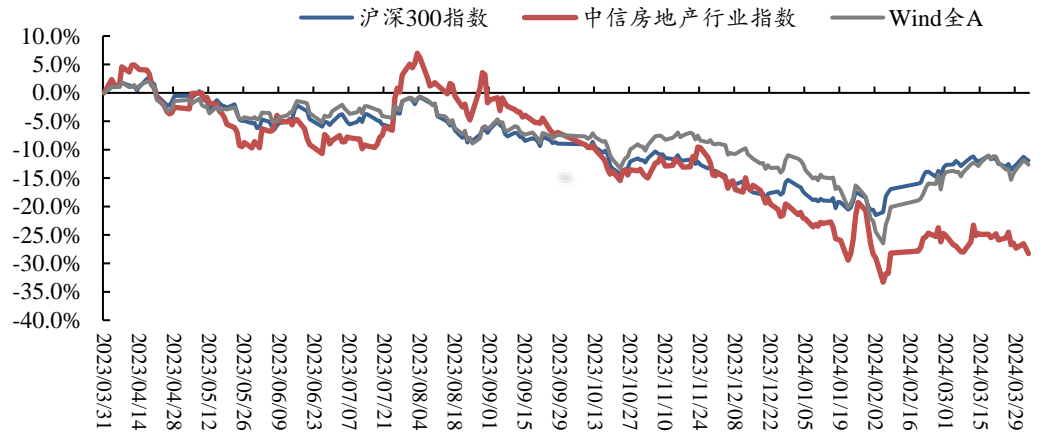


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

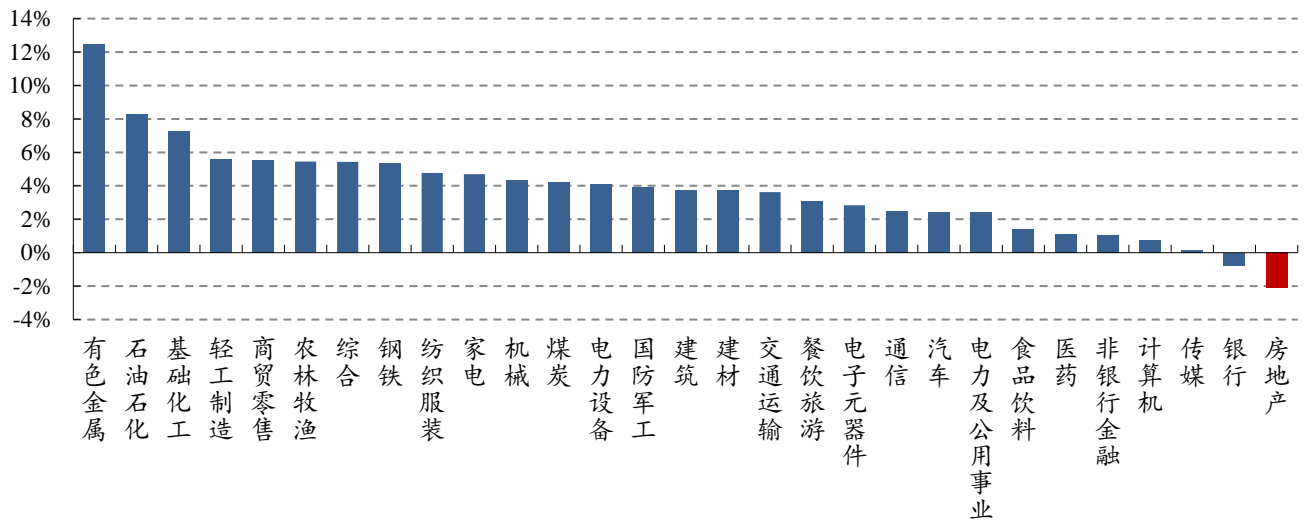
上周房地产板块（中信）涨跌幅-2.1%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.9%、+3.1%，超额收益分别为-3.95%、-5.23%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

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



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图26：29个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面：上周上涨个股共 71 支，较前周增长 36 支，下跌股数为 42 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为中润资源、空港股份、*ST 宏盛、浙江广厦、长春经开，涨幅分别为 21.6%、11.5%、11.4%、8.7%、8.2%。跌幅前五为京投发展、万科 A、中交地产、祥源文化、大龙地产，跌幅分别为-11.1%、-9.0%、-5.9%、-4.6%、-4.3%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 11 支，较前周减少 1 支，涨幅位居前五的为中国海外发展、我爱我家、荣盛发展、建发国际集团、富力地产，涨幅分别为 6.6%、6.2%、6.1%、2.8%、2.3%。跌幅前五为正荣地产、中国奥园、禹洲集团、中国金茂、雅居乐集团，跌幅分别为-18.6%、-17.7%、-14.5%、-13.4%、-12.7%。

表2: 上周涨跌幅前五

| 代码 | 简称 | 周累计跌幅 | 周相对跌幅 | 上上周五收盘价 (元/股) | 上周五收盘价 (元/股) |
|-----------|--------|-------|-------|---------------|--------------|
| 000506.SZ | 中润资源 | 21.6% | 22.9% | 4.12 | 5.01 |
| 600463.SH | 空港股份 | 11.5% | 12.9% | 8.23 | 9.18 |
| 600817.SH | *ST 宏盛 | 11.4% | 12.7% | 8.24 | 9.18 |
| 600052.SH | 浙江广厦 | 8.7% | 10.0% | 3.90 | 4.24 |
| 600215.SH | 长春经开 | 8.2% | 9.6% | 9.10 | 9.85 |

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

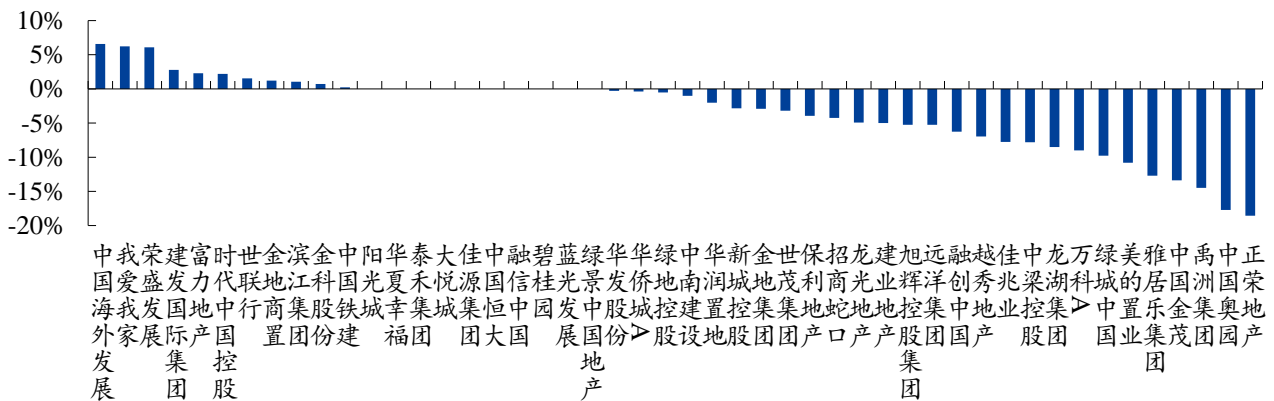
表3: 上周涨跌幅后五

| 代码 | 简称 | 周累计跌幅 | 周相对跌幅 | 上上周五收盘价 (元/股) | 上周五收盘价 (元/股) |
|-----------|------|--------|-------|---------------|--------------|
| 600683.SH | 京投发展 | -11.1% | -9.8% | 5.22 | 4.64 |
| 000002.SZ | 万科 A | -9.0% | -7.7% | 9.00 | 8.19 |
| 000736.SZ | 中交地产 | -5.9% | -4.6% | 10.37 | 9.76 |
| 600576.SH | 祥源文化 | -4.6% | -3.3% | 6.33 | 6.04 |
| 600159.SH | 大龙地产 | -4.3% | -3.0% | 3.04 | 2.91 |

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

图27: 上周 (4.1-4.3) 重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：央行货币政策委员会第一季度例会表示加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度；住建部发布“白名单”相关贷款金额。**地方层面：**河北、湖南、秦皇岛多地调整公积金政策；青岛发布多项楼市新政；哈尔滨房地产“白名单”落地；福州、潮州、汕尾等多地取消首套房贷利率下限；常熟、义乌等多地发布购房补贴政策；郑州、南京等多地推行二手房以旧换新政策；青岛、义乌、潍坊等地发布“房票”相关政策。

表4：上周重点政策汇总

| 日期 | 省/市 | 分类 | 城市级别 | 内容 |
|------------|-------|-------------|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024/04/03 | 央行 | 货币政策 | 金融机 构 | 央行货币政策委员会召开2024年第一季度例会指出，精准有效实施稳健的货币政策，更加注重做好逆周期调节，更好发挥货币政策工具的总量和结构双重功能，着力扩大内需、提振信心，推动经济良性循环。要加大已出台货币政策实施力度，保持流动性合理充裕，引导信贷合理增长、均衡投放，促进物价温和回升，保持物价在合理水平，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。在经济回升过程中，也要关注长期收益率的变化。做好五篇大文章，推动加快发展新质生产力。加大对大规模设备更新和消费品以旧换新的金融支持。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，着力构建房地产发展新模式。落实促进平台经济健康发展的金融政策措施。 |
| 2024/04/07 | 住建部 | 房地产融 资 | 部委 | 截至3月31日，各地推送的“白名单”中，共有1979个项目获得了商业银行授信，总额达4690亿元。其中1247个项目已经获得贷款发放，总额为1554亿元。 |
| 2024/03/28 | 秦皇岛 | 公积金政 策 | 三线 | 秦皇岛市调整个人住房公积金贷款政策，降低首次个人住房公积金贷款首付比例为不低于20%，自4月1日起施行。 |
| 2024/03/30 | 哈尔滨 | 房地产融 资 | 二线 | 哈尔滨房地产“白名单”落地，首批11个项目完成授信，授信金额达22.76亿元，放款金额达11.18亿元。 |
| 2024/03/31 | 常熟 | 购房补贴 | 三线 | 江苏常熟发布促进房地产市场平稳健康发展11条工作措施，对购买首套住房实行契税补贴。补贴时间为4月1日至12月31日；补贴范围为144平方米（含）以下首套住房；补贴标准为契税缴纳标准的50%，执行“卖旧买新”。 |
| 2024/04/01 | 潮州、汕尾 | 房贷利率 | 三线 | 潮州、汕尾多家银行透露，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。至此，广东省已有15个城市取消首套房贷利率下限。 |
| 2024/04/01 | 赣州 | 房贷利率 | 三线 | 江西赣州市4月1日起阶段性取消首套房商贷利率下限。 |
| 2024/04/01 | 郑州 | 二手房以 旧换新 | 二线 | 河南郑州发文促进二手房“卖旧买新、以旧换新”，提出两种方式，一是由郑州城市发展集团收购二手住房，促成群众购买改善性新房；二是政府政策鼓励，群众通过市场交易实现。对通过这两种方式换购新房的，郑州市现行的契税补贴30%政策延续到2024年12月31日。2024年郑州全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000套。 |
| 2024/04/02 | 福州 | 房贷利率 | 二线 | 福州市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限；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%。上述政策自2024年4月3日起实施。 |

| | | | | |
|------------|----|----------------------|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024/04/02 | 青岛 | 公积金政策、房票制度、房贷利率、带押过户 | 二线 | 发布楼市新政： ①推行“房票”制度； ②提高二套房公积金贷款额度，最高60→80万元，多子女家庭可上浮20%，高品质住宅或绿色建筑可上浮20%，以上贷款额度优惠政策可叠加； ③推动跨行“带押过户”全面落实； ④阶段性取消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。 |
| 2024/04/02 | 南宁 | 购房补贴 | 二线 | 武鸣区发布契税补贴：上半年购买新建商品住宅并缴纳契税的，给予100%契税补贴。 |
| 2024/04/03 | 多省 | 房地产融资 | 省 | 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，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。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。 |
| 2024/04/03 | 义乌 | 购房补贴 | 三线 | 浙江省义乌市将对现行房地产政策进行优化调整。针对多孩家庭义乌提供“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。 |
| 2024/04/04 | 泸州 | 公积金政策 | 三线 | 四川省泸州市发布《关于优化住房公积金部分政策的通知》，自2024年5月1日起执行。泸州市将上调多孩家庭住房公积金最高贷款额度，有效期至2027年4月30日。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。 |
| 2024/04/04 | 多市 | 以旧换新 | 市 | 目前已经有郑州、无锡市梁溪区、淄博、南通、南京、青岛、济南、宁波、连云港、亳州、阜阳等10个城市或地区推行房产“以旧换新”相关政策。业内人士表示，房产“以旧换新”是指房地产开发商或政府机构通过收购、置换、补贴等方式，鼓励和帮助已有住房的居民卖旧换新，从而促进新房销售和去化。 |
| 2024/04/06 | 海安 | 以旧换新 | 四线 | 江苏海安商品房“以旧换新”购房政策在江苏全省率先落地，首批惠及15套房置换业主。江苏海安童先生，原来108平的老房子，被评估了122万元，作为新房首付，置换资金以“房票”形式一次性兑换，定向购买当地一套新房。 |
| 2024/04/07 | 潍坊 | 公积金政策、房票政策 | 三线 | 发布楼市新政： ①全面推行“房票”安置；②1年内卖旧买新给予退税政策； ③公积金最高贷款额由60万元提至80万元；多孩家庭由80万元提至100万元；④高品质住宅试点项目预售资金监管留存比例可降低5个百分点、公积金最高贷款额较普通住宅可提高10万元。 |
| 2024/04/07 | 义乌 | 房票政策 | 三线 | 发布“房票”补贴政策： ①无商品住房的个人及配偶，购买不超过150m ² 且总价不超过350万元的新房，可获得补贴1000元/m ² ；②多孩家庭最高获20万元补贴，补贴以“房票”形式发放，可与首次置业补贴叠加使用。 |
| 2024/04/07 | 丽水 | 公积金政策 | 三线 | ①公积金贷款最高限额上浮20%；②全面取消保留金额政策，即终止执行“公积金贷款未结清的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。 |
| 2024/04/07 | 盐城 | 公积金政策 | 三线 | ①支持老旧小区改造；②扩大加装电梯提取公积金的范围，允许缴存人及配偶提取支付双方父母住宅加装电梯费用。 |

| | | | | |
|------------|----|-------|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2024/04/07 | 贵阳 | 公积金政策 | 二线 | ①支持住房公积金“既提又贷”；②取消两次住房公积金贷款间隔时间限制；③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；④调整贷款额度计算公式，按照存贷挂钩的原则，鼓励缴存人多存多贷，提高缴存人最低可贷额度；⑤出台支持城中村改造公积金提取、贷款专项政策，对城中村改造项目中的公积金缴存人给予贷款利息补贴。 |
| 2024/04/07 | 河北 | 房地产融资 | 省 | 110个项目被列入首批“白名单”，均已成功获得授信，总金额达256亿元。 |
| 2024/04/07 | 河南 | 房地产融资 | 省 | 215个项目被列入首批“白名单”，授信数量全国居首，审批金额450.5亿元，金额总量全国第三。 |

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

5. 投资建议

4月第1周新房二手房成交面积受清明假期影响环比下跌，同比由于高基数原因均保持较大降幅。上周多地放松房地产政策，政策内容以购房补贴及房产“以旧换新”为主。3月小阳春虽有季节性复苏，但成色稍显不足。期待4、5月更多核心城市的地产政策逐步打开，进一步提振市场需求和信心。同时需要关注“白名单”项目信贷支持的推进力度。推荐1)当前估值较低、可能受到市值管理考核要求的央企，未来预计将通过增持、回购、提高分红比例等手段传递信心，稳定预期。推荐：保利发展、招商蛇口、越秀地产，建议关注：华润置地、中国海外发展。2)拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：万科A、新城控股，建议关注：龙湖集团。3)城中村改造受益标的：珠江股份、城建发展；4)物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；5)代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

6. 风险提示

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

免责声明

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

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

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

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

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

东吴证券投资评级标准

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

公司投资评级:

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

行业投资评级:

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

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

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码: 215021

传真: (0512) 62938527

公司网址: <http://www.dwzq.com.cn>