

房地产

证券研究报告/行业研究周报

2024年4月14日

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

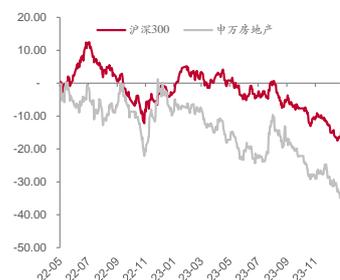
执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	107
行业总市值(亿元)	9,872.70
行业流通市值(亿元)	4,521.99

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	7.9	1.5	1.7	2.1	2.7	5.2	4.6	3.8	2.9	买入
招商蛇口	8.2	0.4	1.1	1.3	1.7	20.0	7.7	6.2	4.9	买入
滨江集团	6.0	1.2	1.4	1.8	2.3	5.0	4.2	3.4	2.6	买入
万科A	7.1	2.0	2.2	2.5	2.5	3.6	3.2	2.9	2.8	买入
华发股份	6.2	1.1	1.4	1.6	1.8	5.6	4.4	3.9	3.5	买入

备注：股价使用 2024 年 4 月 12 日收盘价

房地产行业周报-20240413

■ 一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 7.13%，沪深 300 指数下跌 2.58%，相对收益为-4.56%，板块表现弱于大盘。

■ 行业基本面

本周（4.5-4.11），中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 21788 套，同比增速-46.7%，环比增速-36.7%；合计成交面积 234.3 万平方米，同比增速-44.7%，环比增速-38.9%。

本周（4.5-4.11），中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 19755 套，同比增速-9.7%，环比增速 9.4%；合计成交面积 183.9 万平方米，同比增速-13.8%，环比增速 7.2%。

本周（4.5-4.11），中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19807.8 万平方米，环比增速 0%，去化周期 161.9 周。

本周（4.1-4.7），土地供给方面，本周供应土地 1807.8 万平方米，同比增速-28.3%；供应均价 1013 元/平方米，同比增速-59.5%。土地成交方面，本周成交土地 824.7 万平方米，同比增速-77.9%；土地成交金额 76.7 亿元，同比增速-87.7%。本周土地成交楼面价 930 元/平方米，溢价率 7.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、7.9%、7.5%。

本周（4.5-4.11）房地产企业合计发行信用债 107 亿元，同比增速 59.7%，环比增速-14.5%。

■ 投资建议：

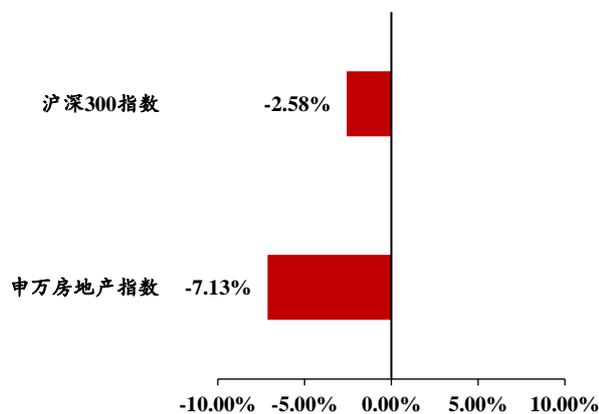
4 月 11 日，住房和城乡建设部在浙江省杭州市召开的保障性住房建设工作现场会透露，今年以来，各地正在加快推进配售型保障性住房建设，许多城市在明确保障对象标准、以需定建、用地保障、资金监管等工作机制上形成了一些好的经验做法。据住房和城乡建设部相关负责人介绍，截至目前，全国已有 65 个城市报送 2024 年保障性住房建设计划和项目。保障房建设的推进有利于进一步促进房产行业发展。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

■ 风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

1. 一周行情回顾

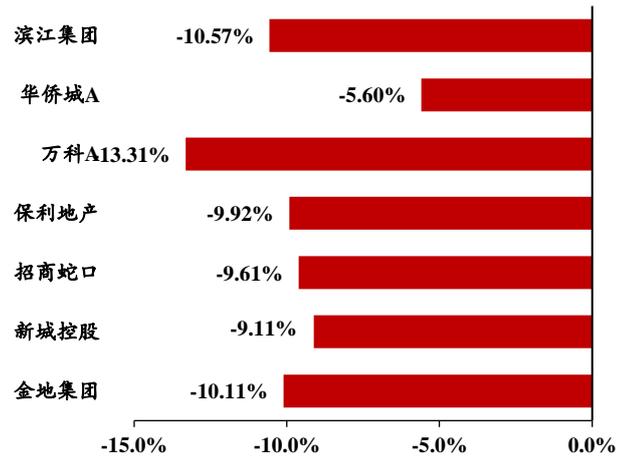
本周，申万房地产指数下跌 7.13%，沪深 300 指数下跌 2.58%，相对收益为-4.56%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：中润资源、大名城、万通地产、同达创业、雅戈尔，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为铁岭新城、我爱我家、迪马股份、万科 A、中洲控股。

图表 1: 本周板块涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 2: 本周龙头企业涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】4月11日，住房和城乡建设部在浙江省杭州市召开的保障性住房建设工作现场会透露，今年以来，各地正在加快推进配售型保障性住房建设，许多城市在明确保障对象标准、以需定建、用地保障、资金监管等工作机制上形成了一些好的经验做法。据住房和城乡建设部相关负责人介绍，截至目前，全国已有 65 个城市报送 2024 年保障性住房建设计划和项目。

【地方政策】4月10日，江西省南昌市、赣州市、九江市和新余市宣布，从 2024 年 4 月 1 日起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。这一政策旨在进一步降低居民购房成本，支持刚性和改善性住房需求。

【地方政策】4月11日，山东省泰安市住房和城乡建设局宣布，为促进房地产市场平稳健康发展并刺激消费，该局推出了一系列惠民利企政策。购房者将获得房屋所在区政府或功能区管委会提供的 5 万元购房补贴。开发企业也被鼓励提供与政府相同标准的购房优惠。个人购买新建商品住房还可享受额外的奖励，由相应的县（市、区）政府或功能区管委会按购房款的 0.7% 发放。

【地方政策】4月12日，南京江宁区发布楼市新政，支持刚性和改善性住房需求，鼓励“卖旧换新”。购房人出售区内住宅并购买新建商品住宅或竞配建住宅，将获得额外补助。南京市户籍居民可获得 0.5 万元消费券，非南京户籍居民则可获得 1 万元消费券。政策将于 2024 年 4 月 1 日至 12 月 31 日实施。

【地方政策】4月12日，澳门特别行政区行政会举行新闻发布会表示，已完成讨论调整澳门不动产需求管理措施的政策方案及其中有关税务措施的法案，内容包括取消特别印花稅、額外印花稅及取得印花稅。有关法案将送立法会以紧急程序处理。

表3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	4月11日，住房城乡建设部在浙江省杭州市召开的保障性住房建设工作现场会透露，今年以来，各地正在加快推进配售型保障性住房建设，许多城市在明确保障对象标准、以需定建、用地保障、资金监管等工作机制上形成了一些好的经验做法。据住房城乡建设部相关负责人介绍，截至目前，全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。	住房城乡建设部	2024/4/11
地方政策	4月10日，江西省南昌市、赣州市、九江市和新余市宣布，从2024年4月1日起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。这一政策旨在进一步降低居民购房成本，支持刚性和改善性住房需求。	江西省南昌市、赣州市、九江市和新余市政府	2023/4/10
地方政策	4月11日，山东省泰安市住房和城乡建设局宣布，为促进房地产市场平稳健康发展并刺激消费，该局推出了一系列惠民利企政策。购房者将获得房屋所在区政府或功能区管委会提供的5万元购房补贴。开发企业也被鼓励提供与政府相同标准的购房优惠。个人购买新建商品住房还可享受额外的奖励，由相应的县（市、区）政府或功能区管委会按购房款的0.7%发放。	山东省泰安市住房和城乡建设局	2023/4/11
地方政策	4月12日，南京江宁区发布楼市新政，支持刚性和改善性住房需求，鼓励“卖旧换新”。购房人出售区内住宅并购买新建商品住宅或竞配建住宅，将获得额外补助。南京市户籍居民可获得0.5万元消费券，非南京户籍居民则可获得1万元消费券。政策将于2024年4月1日至12月31日实施。	南京江宁区政府	2023/4/12
地方政策	4月12日，澳门特别行政区行政会举行新闻发布会表示，已完成讨论调整澳门不动产需求管理措施的政策方案及其中有关税务措施的法案，内容包括取消特别印花稅、額外印花稅及取得印花稅。有关法案将送立法会以紧急程序处理。	澳门特别行政区行政会	2023/4/12

来源：各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【中国金茂】4月10日，中国金茂公布了2024年第一季度的销售业绩。在截至3月31日的三个月内，公司及其附属公司累计签约销售金额达到175.2亿元，签约销售建筑面积约为95.4万平方米。其中，2024年3月份，中国金茂单月实现签约销售金额69.7亿元，签约销售建筑面积约34.23万平方米。此外，截至3月31日，集团已录得已认购物业销售金额共计29.2亿元。22.74%。

【保利发展】4月11日，保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”）发布公告，宣布调整境外主体信用评级机构。此举是鉴于公司近期无继续在境外发行债券的计划。保利发展通过其全资子公司恒利（香港）置业有限公司的全资子公司Poly Real Estate Finance Ltd.，曾在2013年、2014年、2018年和2019年发行五年期固息债券，累计发行规模达到25亿美元。截至2023年末，这些境外债券的存续规模占公司有息负债的比例仅为1%。目前，这些债券已经全部按期完成回购交割或到期兑付，本息已全部结清。随着债券的结清，相关债项的跟踪信用评级服务也已终止。

【远洋集团】4月12日，远洋集团控股有限公司发布未经审核营运数据公告。公告显示，远洋集团3月份实现协议销售额约23亿元，销售楼面面积约24.09万平方米，协议销售均价为每平方米约9500元。截至2024年3月31日止三个月，远洋集团累计实现协议销售额约43.2亿元，累计销售楼面面积达45.86万平方米，累计协议销售均价为每平方米约9400元。

【富力地产】4月12日，富力地产发布公告，公布了最新销售数据。根据公告，该集团在3月份的总销售收入约为人民币10.8亿元，销售面积约67,300平方米。今年1-3月，富力地产累计总销售收入约为人民币27.1亿元，累计销售面积约185,300平方米。

【城建发展】4月12日，北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建发展”）发布2023年年度报告摘要。报告显示，该公司2023年营业收入约为203.63亿元，较去年下降17.09%；实现净利润约5.59亿元，上年同期亏损9.26亿元。

表4：本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
中国金茂	4月10日，中国金茂公布了2024年第一季度的销售业绩。在截至3月31日的三个月内，公司及其附属公司累计签约销售金额达到175.2亿元，签约销售建筑面积约为95.4万平方米。其中，2024年3月份，中国金茂单月实现签约销售金额69.7亿元，签约销售建筑面积约34.23万平方米。此外，截至3月31日，集团已录得已认购物业销售金额共计29.2亿元。22.74%。	2024/4/10
保利发展	4月11日，保利发展控股集团股份有限公司（以下简称“保利发展”）发布公告，宣布调整境外主体信用评级机构。此举是鉴于公司近期无继续在境外发行债券的计划。保利发展通过其全资子公司恒利（香港）置业有	2024/4/11

	限公司的全资子公司 Poly Real Estate Finance Ltd.，曾在 2013 年、2014 年、2018 年和 2019 年发行五年期固息债券，累计发行规模达到 25 亿美元。截至 2023 年末，这些境外债券的存续规模占公司有息负债的比例仅为 1%。目前，这些债券已经全部按期完成回购交割或到期兑付，本息已全部结清。随着债券的结清，相关债项的跟踪信用评级服务也已终止。	
远洋集团	4 月 12 日，远洋集团控股有限公司发布未经审核营运数据公告。公告显示，远洋集团 3 月份实现协议销售额约 23 亿元，销售楼面面积约 24.09 万平方米，协议销售均价为每平方米约 9500 元。截至 2024 年 3 月 31 日止三个月，远洋集团累计实现协议销售额约 43.2 亿元，累计销售楼面面积达 45.86 万平方米，累计协议销售均价为每平方米约 9400 元。	2024/4/12
富力地产	4 月 12 日，富力地产发布公告，公布了最新销售数据。根据公告，该集团在 3 月份的总销售收入约为人民币 10.8 亿元，销售面积约 67,300 平方米。今年 1-3 月，富力地产累计总销售收入约为人民币 27.1 亿元，累计销售面积约 185,300 平方米。	2024/4/12
城建发展	4 月 12 日，北京城建投资发展股份有限公司（以下简称“城建发展”）发布 2023 年年度报告摘要。报告显示，该公司 2023 年营业收入约为 203.63 亿元，较去年下降 17.09%；实现净利润约 5.59 亿元，上年同期亏损 9.26 亿元。	2024/4/12

来源：Wind、公司公告、中泰证券研究所

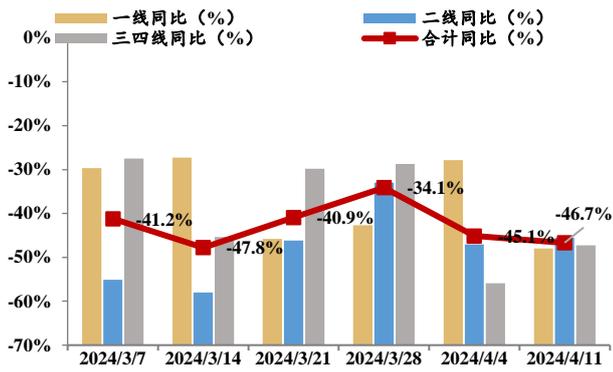
4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

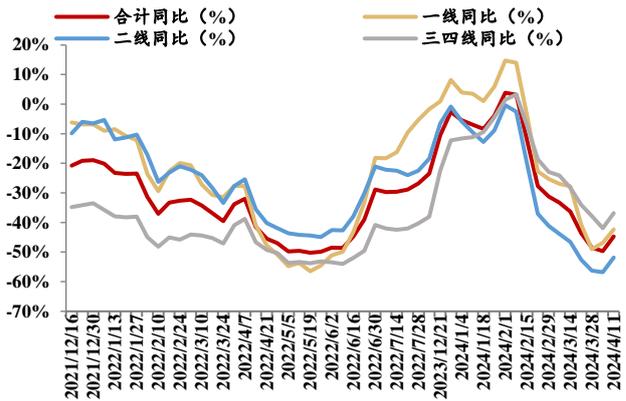
本周(4.5-4.11)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 21788 套，同比增速-46.7%，环比增速-36.7%；合计成交面积 234.3 万平方米，同比增速-44.7%，环比增速-38.9%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-48%、-45.5%和-47.2%，环比增速为-48.7%、-31.7%和-29.2%；一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-38.4%、-43.8%和-50.9%，环比增速为-50.2%、-35.5%和-32.6%。

图表 5：一手房成交套数同比分析（周度）

图表 6：一手房成交套数同比分析（8 周移动平均）



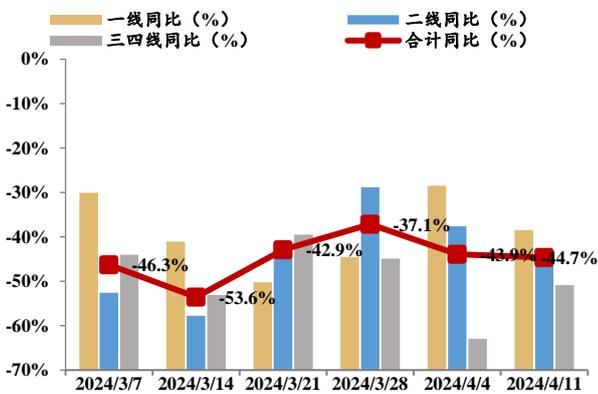
来源: Wind、中泰证券研究所



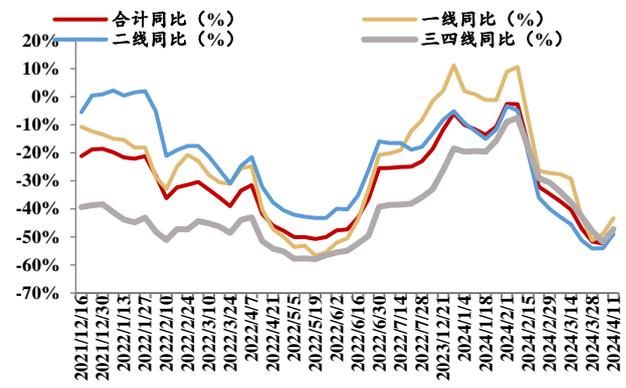
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度)

图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)



来源: Wind、中泰证券研究所

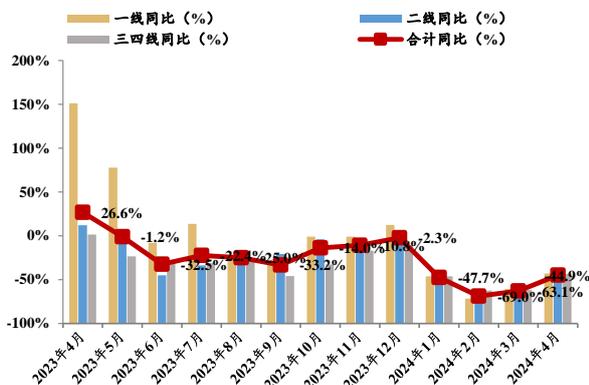


来源: Wind、中泰证券研究所

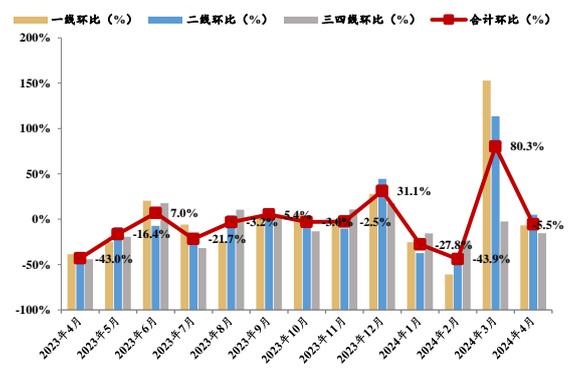
本月至今 (4.1-4.11), 中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 35236 套, 同比增速-44.9%, 环比增速-5.5%; 合计成交面积 376.9 万平方米, 同比增速-42.8%, 环比增速 4%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-43.1%、-46.9%和-43.6%, 环比增速为-6.8%、5%和-15.5%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-36.8%、-40.6%和-51.2%, 环比增速为 2.9%、17.8%和-17.1%。

图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度)

图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度)

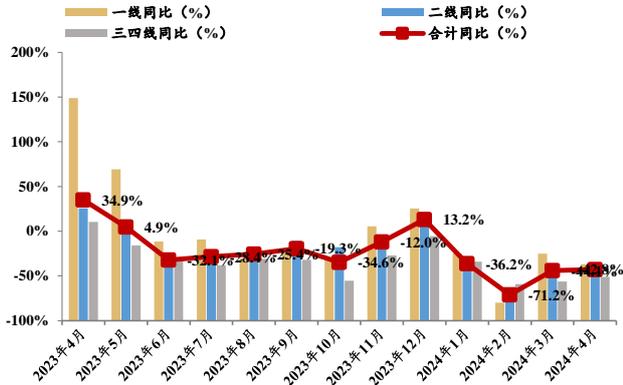


来源: Wind、中泰证券研究所



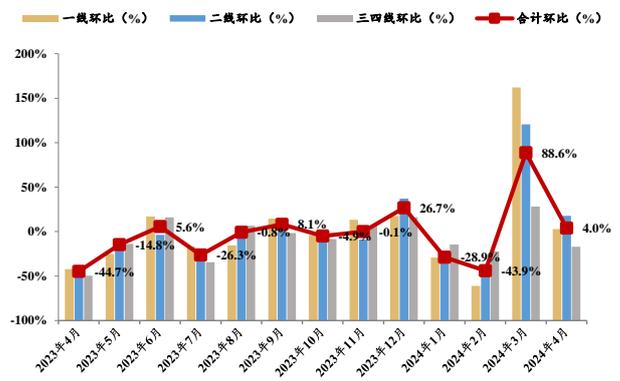
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 13: 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	21788	-46.7%	-36.7%	28664
	成交面积 (万平)	234.3	-44.7%	-38.9%	299
一线城市	套数 (套)	5836	-48.0%	-48.7%	7047
	成交面积 (万平)	51.9	-38.4%	-50.2%	60
二线城市	套数 (套)	9486	-45.5%	-31.7%	11001
	成交面积 (万平)	126.7	-43.8%	-35.5%	145
三四线城市	套数 (套)	6466	-47.2%	-29.2%	10615
	成交面积 (万平)	98.1	-44.9%	47.3%	81
部分重点城市					
北京	套数 (套)	1333	-53.5%	-52.9%	1776
	成交面积 (万平)	16.2	-30.1%	-37.0%	15
上海	套数 (套)	2288	-57.0%	-58.8%	2823
	成交面积 (万平)	19.0	-46.7%	-63.0%	25
广州	套数 (套)	1641	-27.0%	-26.3%	1919
	成交面积 (万平)	11.1	-38.7%	-37.7%	15
深圳	套数 (套)	574	-26.5%	-25.9%	530
	成交面积 (万平)	5.5	-23.5%	-40.0%	6
杭州	套数 (套)	601	-62.3%	-68.7%	810
	成交面积 (万平)	9.5	-55.8%	-77.2%	14
南京	套数 (套)	424	-67.2%	-22.1%	461
	成交面积 (万平)	7.0	-59.2%	-24.7%	7
武汉	套数 (套)	1325	-42.3%	-18.1%	1494
	成交面积 (万平)	15.8	-43.6%	-18.7%	17
成都	套数 (套)	2000	-29.3%	30.4%	1839
	成交面积 (万平)	43.3	-28.8%	-6.2%	37
青岛	套数 (套)	1769	-6.6%	21.4%	1739

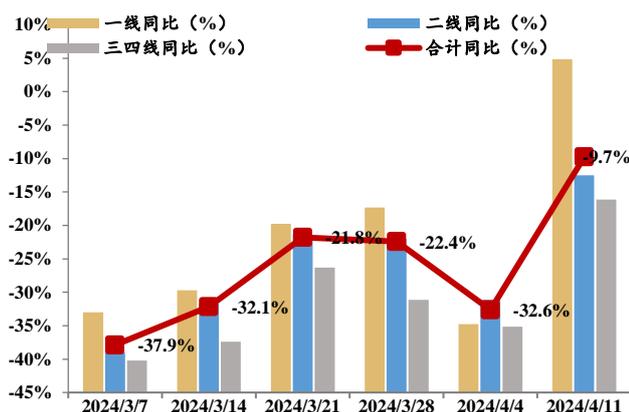
	成交面积 (万平)	19.9	-15.5%	8.4%	21
福州	套数 (套)	0	-100.0%	-	55
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
济南	套数 (套)	1291	-50.1%	-55.5%	1940
	成交面积 (万平)	12.1	-51.0%	-44.6%	21
宁波	套数 (套)	244	-51.5%	-63.9%	395
	成交面积 (万平)	3.0	-50.5%	-65.0%	5
南宁	套数 (套)	464	-76.9%	-65.4%	1069
	成交面积 (万平)	3.0	-83.0%	-66.9%	8
苏州	套数 (套)	585	-43.7%	-56.9%	776
	成交面积 (万平)	6.7	-50.3%	-57.2%	12
无锡	套数 (套)	783	-10.8%	-	423
	成交面积 (万平)	6.3	-32.8%	-	4

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

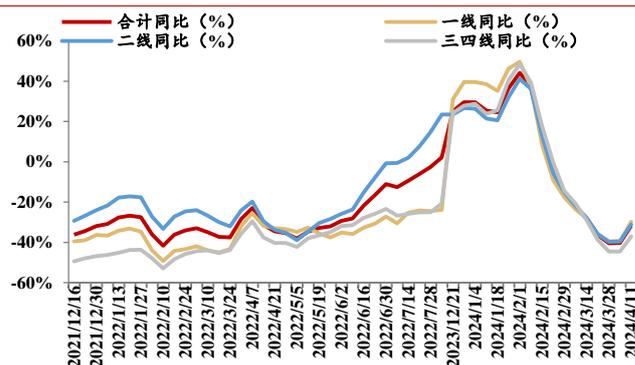
本周(4.5-4.11),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交19755套,同比增速-9.7%,环比增速9.4%;合计成交面积183.9万平方米,同比增速-13.8%,环比增速7.2%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为4.8%、-12.5%和-16.1%,环比增速为-2.2%、14.1%和8.9%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为6.5%、-17.8%和-18.6%,环比增速为0.4%、9.2%和8.7%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

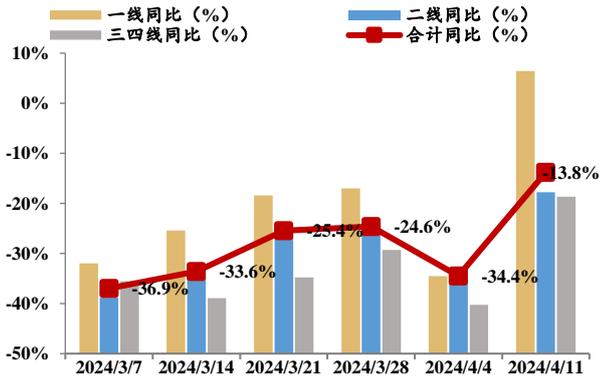
图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均)



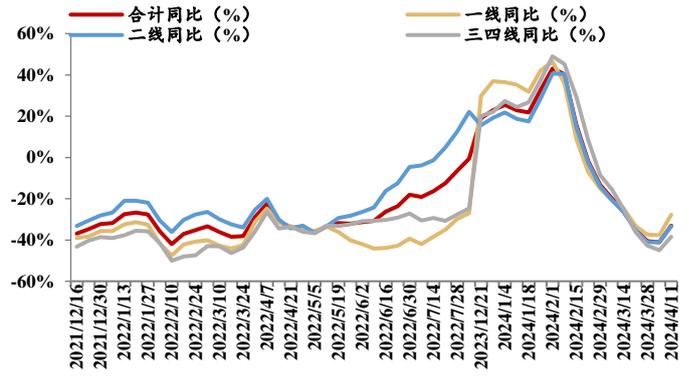
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度)

图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均)



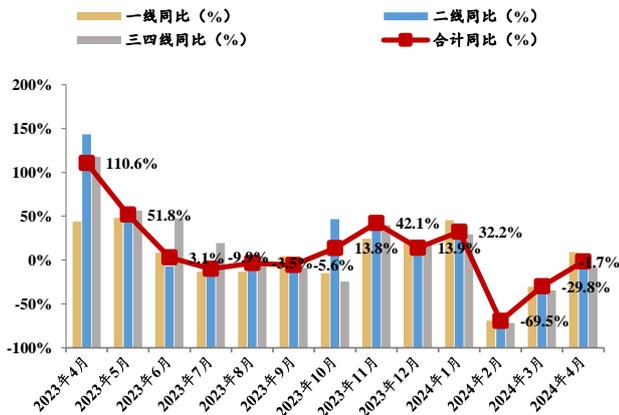
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

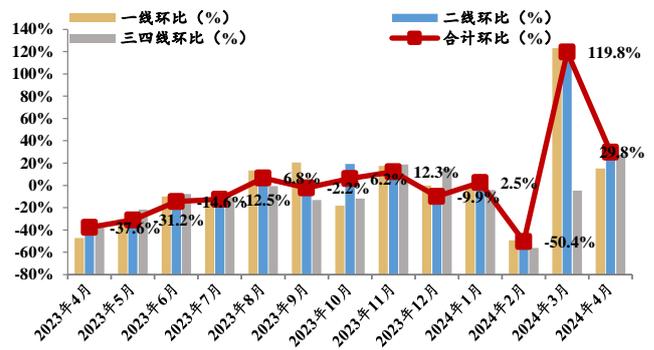
本月至今 (4.1-4.11), 中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 31247 套, 同比增速-1.7%, 环比增速 29.8%; 合计成交面积 295.4 万平方米, 同比增速-4.6%, 环比增速 29.5%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 9.1%、-3.3%和-7.9%, 环比增速为 15.1%、35.8%和 27.6%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 9.8%、-6.4%和-12.1%, 环比增速为 8.6%、16.4%和-7.9%。

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)



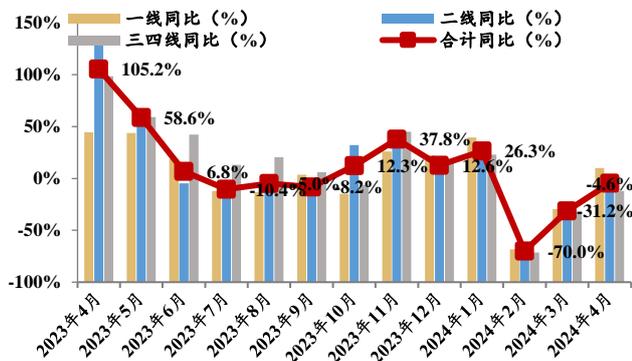
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)



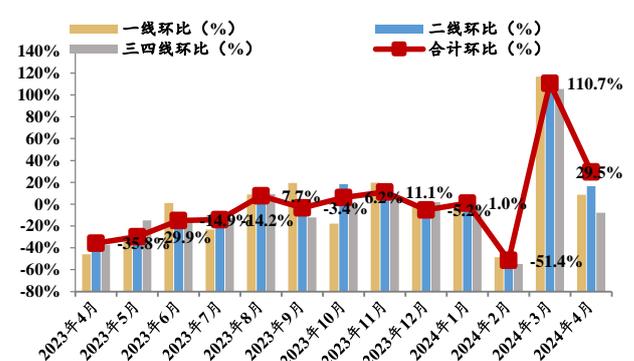
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 22: 15 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	19755	-9.7%	9.4%	17594
	成交面积 (万平)	183.9	-13.8%	7.2%	165
一线城市	套数 (套)	4368	4.8%	-2.2%	4144
	成交面积 (万平)	38.7	6.5%	0.4%	36
二线城市	套数 (套)	12681	-12.5%	14.1%	10973
	成交面积 (万平)	118.3	-17.8%	9.2%	104
三四线城市	套数 (套)	2706	-16.1%	8.9%	2478
	成交面积 (万平)	26.9	-18.6%	8.7%	25
部分重点城市					
北京	套数 (套)	3192	-2.7%	-8.0%	3127
	成交面积 (万平)	27.9	-0.8%	-6.2%	27
深圳	套数 (套)	1176	32.7%	18.0%	1017
	成交面积 (万平)	10.7	31.7%	22.9%	9
杭州	套数 (套)	849	-15.5%	-26.9%	900
	成交面积 (万平)	8.1	-26.1%	-26.1%	8
南京	套数 (套)	1884	-12.0%	5.4%	1669
	成交面积 (万平)	16.9	-10.7%	7.3%	15
成都	套数 (套)	4648	-13.6%	30.5%	4076
	成交面积 (万平)	50.1	-10.6%	27.9%	44
青岛	套数 (套)	1730	8.2%	17.8%	1309
	成交面积 (万平)	17.9	20.3%	16.3%	13
厦门	套数 (套)	579	-23.1%	29.8%	442
	成交面积 (万平)	5.6	-17.4%	43.5%	4
南宁	套数 (套)	530	-9.6%	-5.4%	552
	成交面积 (万平)	5.0	-22.0%	-2.1%	5
苏州	套数 (套)	1407	-26.5%	10.4%	1141
	成交面积 (万平)	14.8	-23.0%	-18.2%	14
无锡	套数 (套)	1054	-5.3%	23.9%	886
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	638	-19.3%	39.0%	515
	成交面积 (万平)	6.0	-19.0%	42.2%	5
扬州	套数 (套)	454	-5.2%	24.4%	440
	成交面积 (万平)	4.3	-0.1%	34.7%	4
佛山	套数 (套)	1250	-18.4%	-4.3%	1206
	成交面积 (万平)	12.9	-21.2%	-6.4%	13
金华	套数 (套)	161	-21.5%	6.6%	139
	成交面积 (万平)	1.7	-41.0%	10.9%	1
江门	套数 (套)	203	-7.7%	0.0%	178

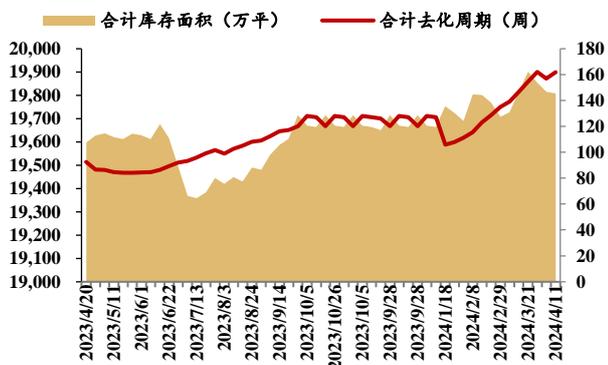
成交面积 (万平)	2.0	-4.8%	-1.7%	2
-----------	-----	-------	-------	---

来源: Wind、中泰证券研究所

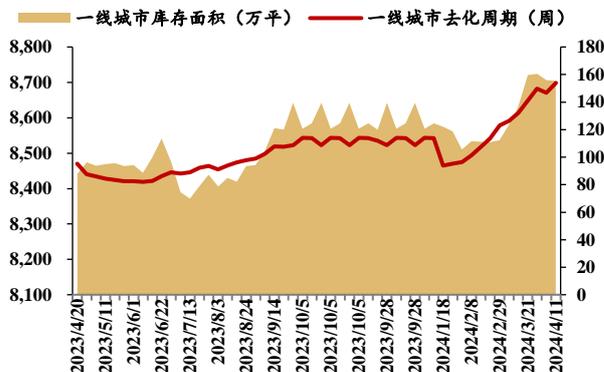
注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

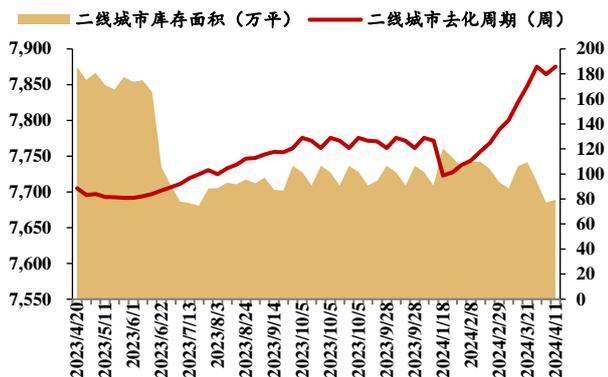
本周 (4.5-4.11), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19807.8 万平方米, 环比增速 0%, 去化周期 161.9 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0%、0.1%、-0.3%, 去化周期分别为 154 周、185.7 周、139.8 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期


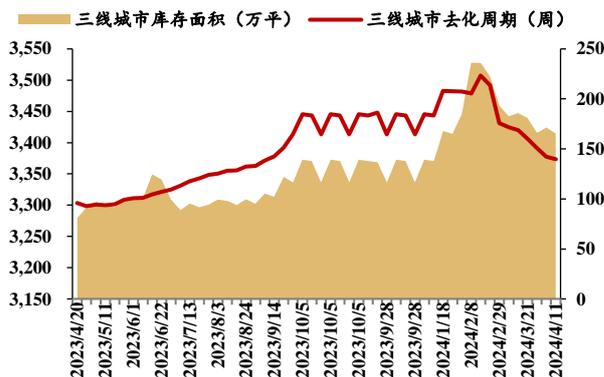
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 24: 一线城市库存面积及去化周期


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 26: 三线城市库存面积及去化周期


来源: Wind、中泰证券研究所

表 27: 17 城库存面积及去化周期

库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
-----------	----------	---------------	----------	------------

合计	19808	0.0%	122.3	161.9	161.9
一线城市	8704	0.0%	56.5	154.0	154.0
二线城市	7689	0.1%	41.4	185.7	185.7
三四线城市	3414	-0.3%	24.4	139.8	139.8
重点城市					
北京	2414	0.4%	18.1	133.6	133.6
上海	2957	-0.2%	20.7	143.1	143.1
广州	2427	0.0%	12.7	191.4	191.4
深圳	906	-0.6%	5.1	178.0	178.0
杭州	724	0.6%	11.7	61.8	61.8
南京	2838	0.2%	6.0	473.6	473.6
南宁	837	0.0%	6.6	126.2	126.2
福州	1241	0.0%	1.1	1097.3	1097.3
厦门	297	-0.1%	1.5	194.4	194.4
宁波	415	-0.3%	4.9	85.2	85.2
苏州	1337	-0.4%	9.5	140.5	140.5
江阴	0	-	1.2	0.0	0.0
温州	1520	-0.3%	17.7	85.7	85.7
泉州	760	-0.1%	1.0	725.8	725.8
莆田	416	-0.3%	0.8	520.9	520.9
宝鸡	537	-0.6%	3.6	148.2	148.2
东营	182	0.0%	0.0	-	-

来源：Wind、中泰证券研究所

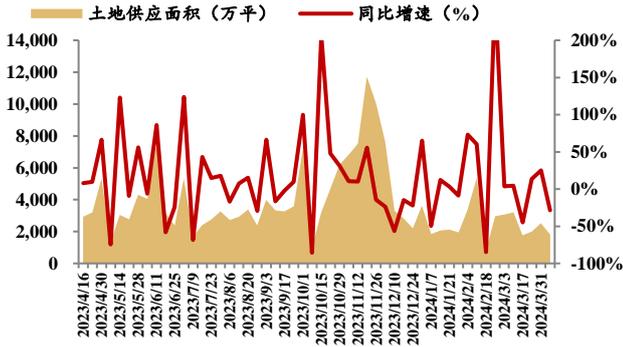
注：一线城市（4个）包括北京、上海、深圳和广州；二线城市（7个）包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州；三四线城市（4个）包括泉州、莆田、宝鸡和东营；除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

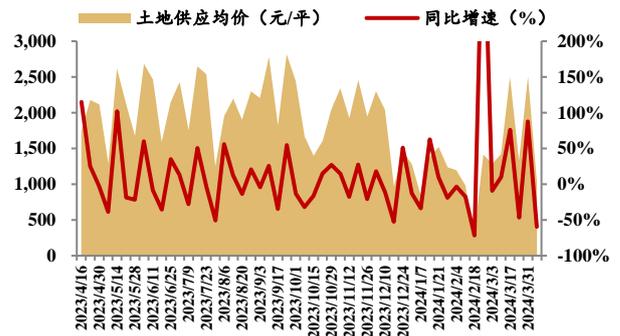
本周（4.1-4.7），土地供给方面，本周供应土地 1807.8 万平方米，同比增速-28.3%；供应均价 1013 元/平方米，同比增速-59.5%。土地成交方面，本周成交土地 824.7 万平方米，同比增速-77.9%；土地成交金额 76.7 亿元，同比增速-87.7%。本周土地成交楼面价 930 元/平方米，溢价率 7.5%。分能级来看，一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 0%、7.9%、7.5%。

图表 28：100 大中城市商品房土地供应面积

图表 29：100 大中城市商品房土地供应均价



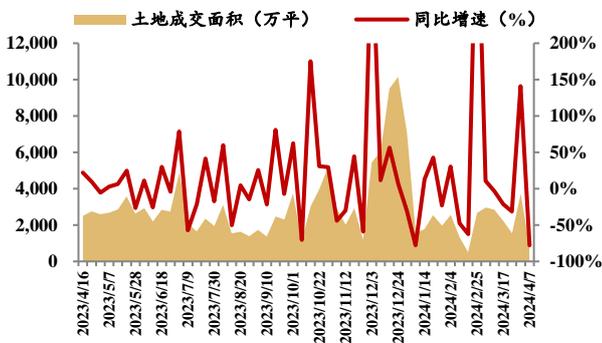
来源: Wind、中泰证券研究所



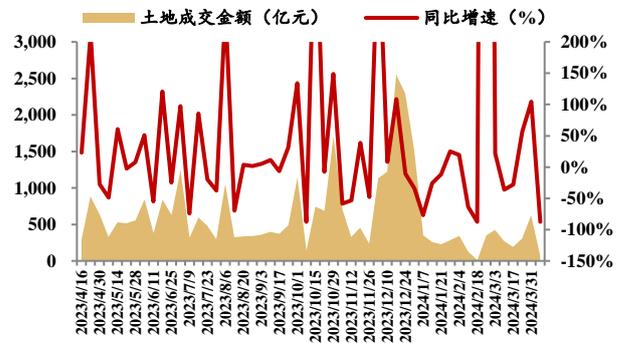
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积

图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



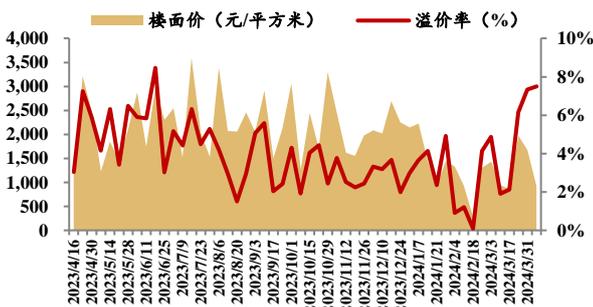
来源: Wind、中泰证券研究所



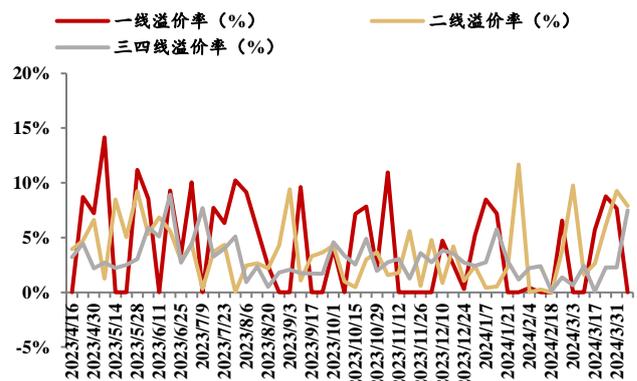
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
------	----	----	---------------	-----------------	--------------	-------------	------

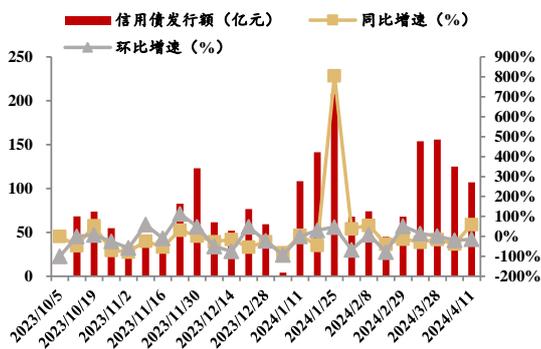
龙湖集团	成都市	郫都区	16,077.37	40,193.43	29,140.23	70.00	2023-12-15
招商蛇口	上海市	宝山区	129,405.70	375,276.53	459,481.00	100.00	2023-12-16
招商蛇口	西安市	灞桥区	70,518.00	176,295.00	121,560.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	西安市	灞桥区	32,964.00	82,410.00	55,590.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	西安市	灞桥区	40,021.00	100,052.50	68,810.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	上海市	松江区	129,624.71	337,024.25	525,080.00	100.00	2024-01-10
中国海外发展	天津市	河西区	24,517.80	49,035.60	96,500.00	100.00	2024-02-28
越秀地产	合肥市	滨湖新区	39,334.02	78,668.04	141,425.47	99.64	2024-02-29
中国海外发展	西安市	高新区	17,973.90	44,934.75	63,200.00	100.00	2024-03-22

来源: Wind、中泰证券研究所

4.5.房地产行业融资分析

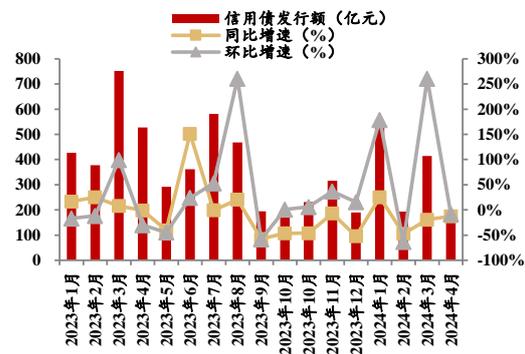
本周(4.5-4.11)房地产企业合计发行信用债107亿元,同比增速59.7%,环比增速-14.5%。本月至今(4.1-4.11)房地产企业合计发行信用债162.1亿元,同比增速-12.5%,环比增速-8.4%。

图表 35: 房企信用债发行额(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

4月11日,住房和城乡建设部在浙江省杭州市召开的保障性住房建设工作现场会透露,今年以来,各地正在加快推进配售型保障性住房建设,许多城市在明确保障对象标准、以需定建、用地保障、资金监管等工作机制上形成了一些好的经验做法。据住房和城乡建设部相关负责人介绍,截至目前,全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。保障房建设的推进有利于进一步促进房产行业发展。建议投资者可关注业绩稳健的房企如:越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国。在物业板块,建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上
备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。		

重要声明:

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，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，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。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。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司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投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。