

房地产行业跟踪周报

二手房成交环比回升，多地优化公积金政策 增持（维持）

2024年04月15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(2024.4.8-2024.4.14, 下同):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅-7.3%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.6%、-2.7%，超额收益分别为-4.7%、-4.5%。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206.2万方，环比-0.6%，同比-39.9%。2024年4月1日至4月12日累计成交315.1万方，同比-42.1%。今年截至4月12日累计成交2951.1万方，同比-44.2%。

(2) **二手房市场:** 上周17城二手房成交面积205.3万方，环比+74.6%，同比-5.0%。2024年4月1日至4月12日累计成交304.9万方，同比+0.7%。今年截至4月12日累计成交2049.9万方，同比-18.8%。

(3) **库存及去化:** 上周14城新房累计库存9541.4万方，环比-0.4%，同比+1.5%；14城新房去化周期为21.8个月，环比变动+0.4个月，同比变动+7.1个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为17.6个月、13.4个月、20.4个月、54.4个月，环比分别变动+0.3个月、+0.4个月、-0.3个月、+0.1个月。

(4) **土地市场:** 2024年4月8日-2024年4月14日百城供应土地数量为388宗，环比+27.6%，同比-22.4%；供应土地建筑面积为1606.2万方，环比-11.2%，同比-45.0%。截至4月14日，2024年累计供应土地数量为6900宗，同比+3.0%，累计供应土地建筑面积为36505.3万方，同比-13.7%。

■ **重点数据与政策:** **中央层面:** 央行设立科技创新和技术改造再贷款；经济日报建议优化“以旧换新”政策；住建部强调加快保障性住房建设是完善住房制度和供应体系的重要改革；财政部引导金融机构加大对重点领域企业技术改造的贷款支持力度；国务院发布加强监管防范风险若干意见。**地方层面:** 北京、广州、苏州等地优化公积金政策；南京、张家港等地出台人才补贴政策、卖旧买新政策；广东“白名单”项目房企融资正稳步推进；长沙规范存量房交易秩序。

■ **周观点:** 4月第2周新房成交环比持平，同比保持较大降幅，二手房成交环比显著回升，同比降幅缩窄至5%。上周多个核心城市优化公积金政策，南京、张家港等地出台人才补贴政策、卖旧买新政策，期待4、5月更多核心城市的地产政策逐步打开，提振市场信心和信心。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

《日本不动产有望迎来主升浪》

2024-04-15

《新房二手房成交环比下降，多地推行房产“以旧换新”政策》

2024-04-09

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（4.8-4.12）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.4.12）.....	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 (2024.4.12)

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*	741	63.19	93.60	115.46	135.34	11.73	7.92	6.42	5.48
600048.SH	保利发展	946	120.37	161.37	182.90	—	7.86	5.86	5.17	—
000002.SZ	万科 A	847	121.63	122.89	124.65	105.88	6.96	6.89	6.80	8.00
600383.SH	金地集团*	149	61.07	61.82	66.58	71.24	2.43	2.40	2.23	2.08
601155.SH	新城控股*	189	8.46	9.29	10.02	54.43	22.34	20.35	18.86	3.47
002244.SZ	滨江集团*	187	37.41	53.58	61.97	68.17	5.00	3.49	3.02	2.74
0688.HK	中国海外发展	1,152	256.10	272.05	290.91	304.80	4.50	4.24	3.96	3.78
1109.HK	华润置地	1,521	313.65	316.36	339.93	375.13	4.85	4.81	4.47	4.05
0960.HK	龙湖集团	578	128.50	130.87	136.00	145.82	4.50	4.42	4.25	3.96
1755.HK	新城悦服务*	19	4.45	4.92	5.40	5.91	4.23	3.83	3.49	3.18
2869.HK	绿城服务*	90	6.05	7.60	9.11	11.03	14.94	11.90	9.93	8.20
1209.HK	华润万象生活*	545	29.29	36.19	44.14	53.14	18.60	15.05	12.34	10.25

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, 2024.4.12 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。

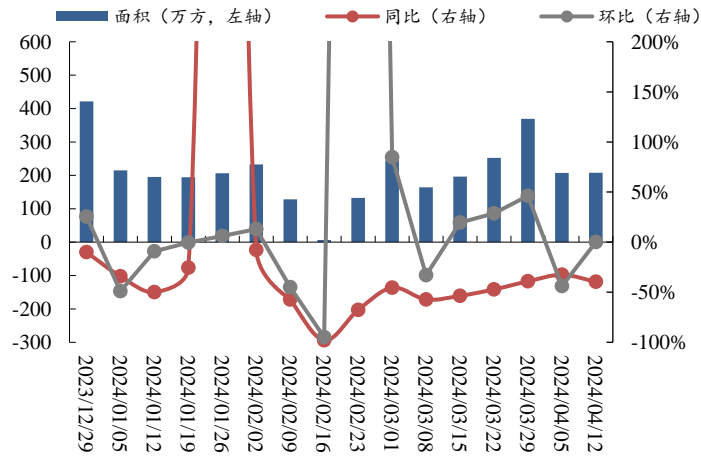
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比-0.6%，同比-39.9%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-31%、-35%、+29%、+11%。

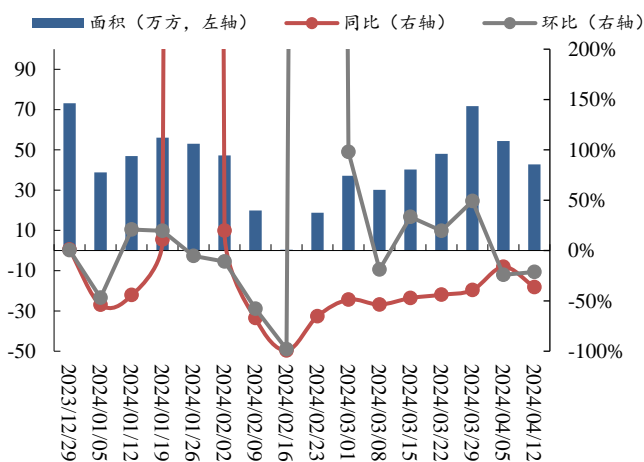
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 206.2 万方，环比-0.6%，同比-39.9%。2024 年 4 月 1 日至 4 月 12 日累计成交 315.1 万方，同比-42.1%。今年截至 4 月 12 日累计成交 2951.1 万方，同比-44.2%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



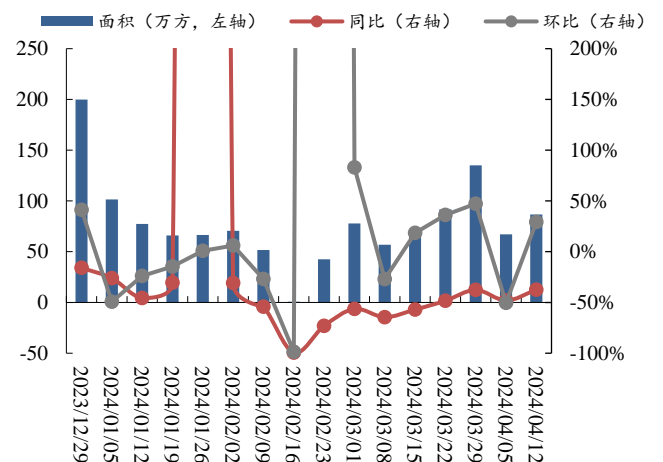
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



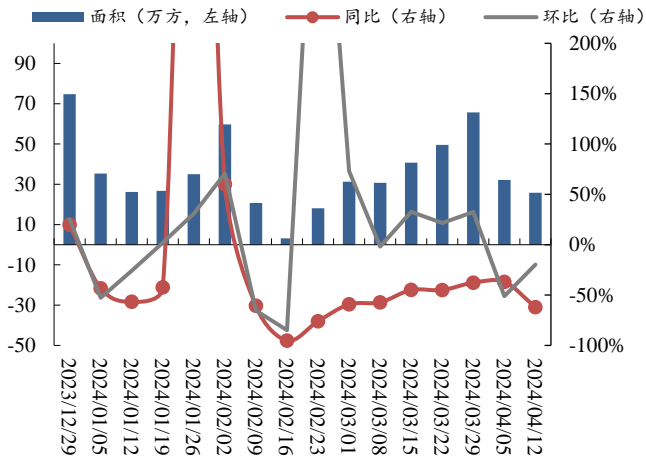
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



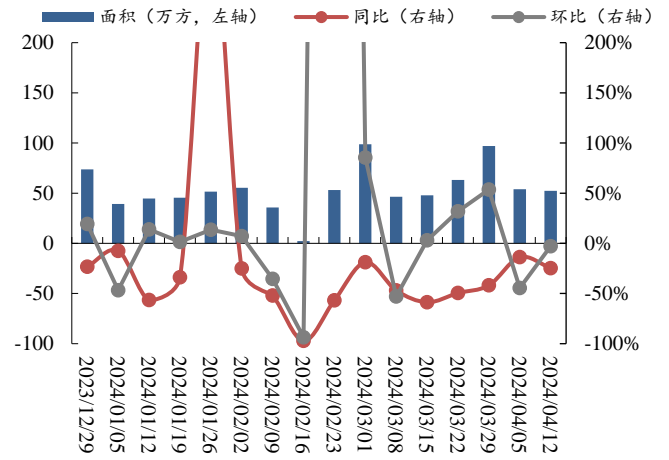
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

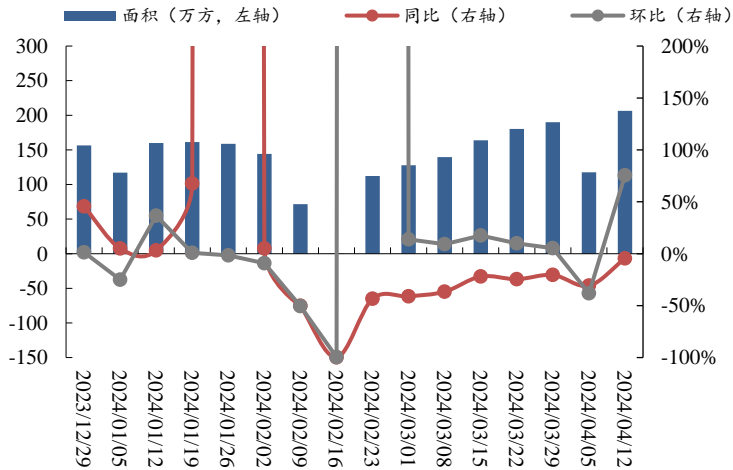
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

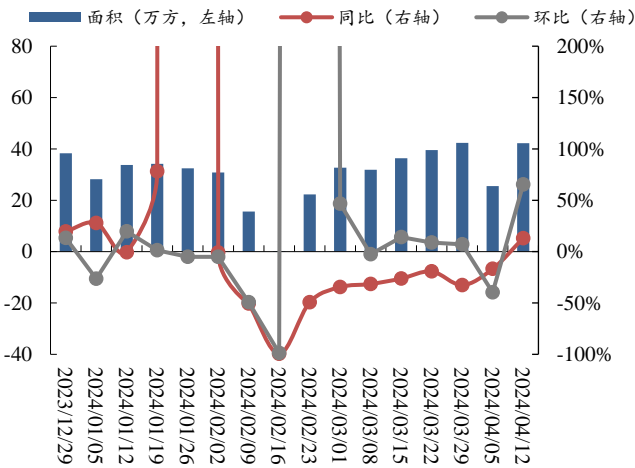
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积205.3万方，环比+74.6%，同比-5.0%。2024年4月1日至4月12日累计成交304.9万方，同比+0.7%。今年截至4月12日累计成交2049.9万方，同比-18.8%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



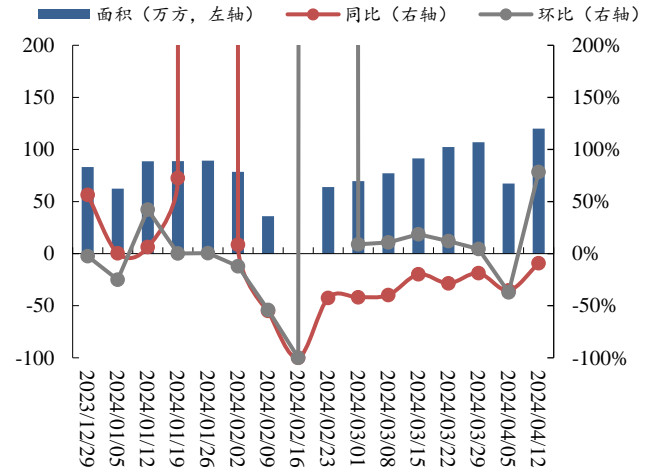
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



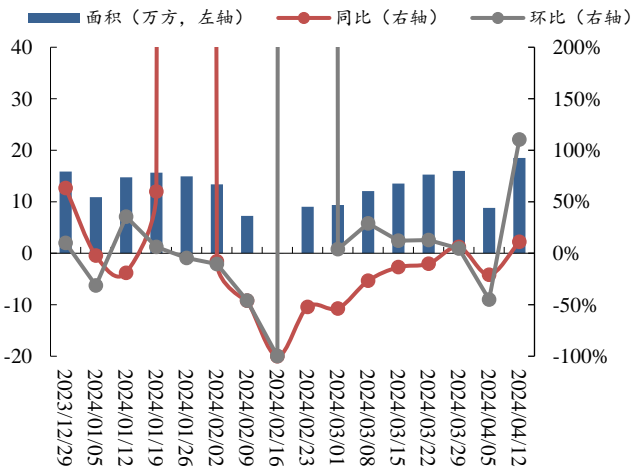
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



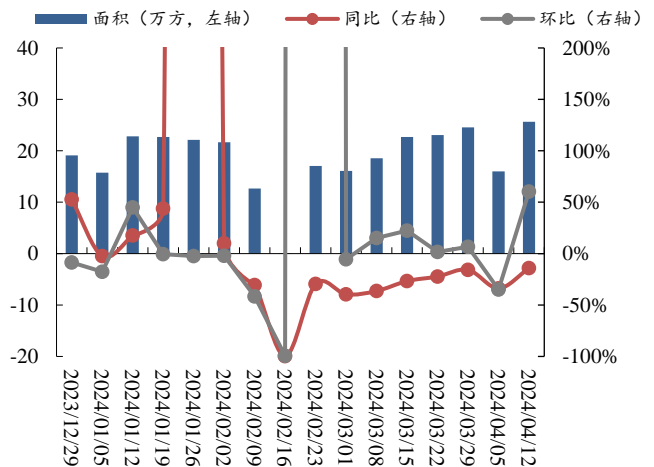
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

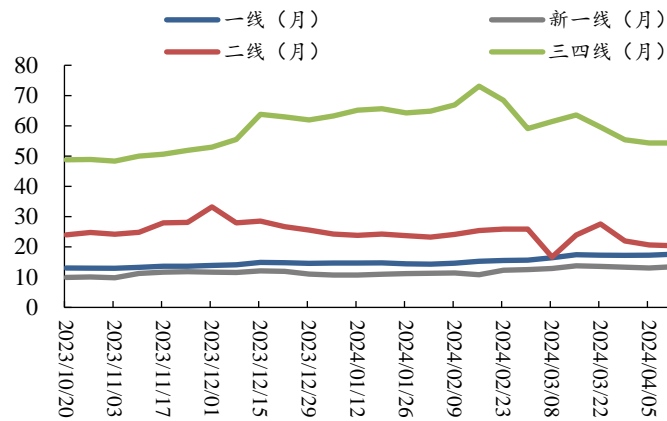
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

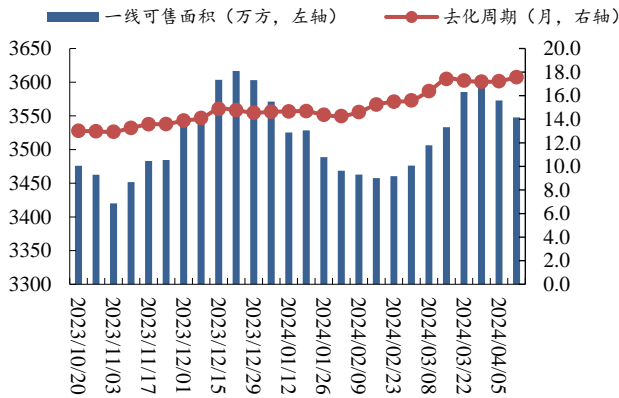
从库存和去化周期看，上周14城新房累计库存9541.4万方，环比-0.4%，同比+1.5%；14城新房去化周期为21.8个月，环比变动+0.4个月，同比变动+7.1个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为17.6个月、13.4个月、20.4个月、54.4个月，环比分别变动+0.3个月、+0.4个月、-0.3个月、+0.1个月。

图11: 各能级城市去化周期



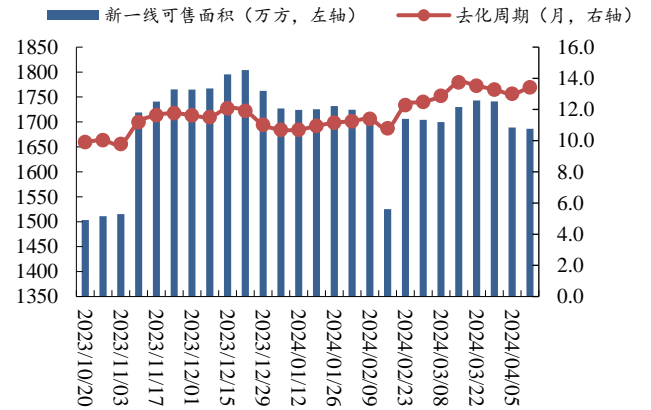
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



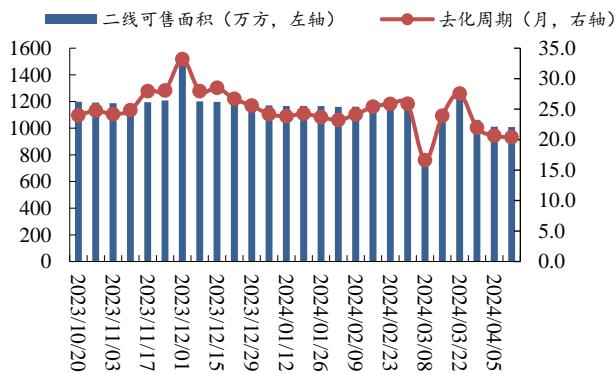
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



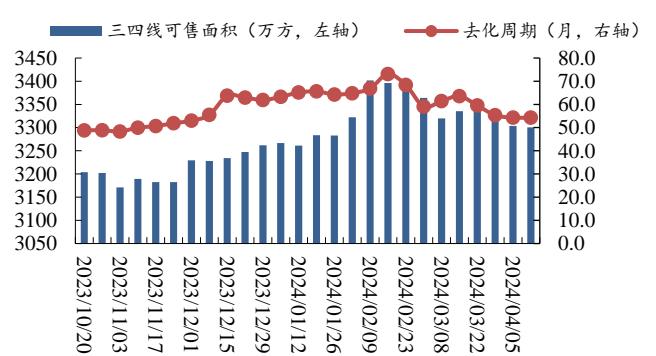
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	6.8	9.9	-31.0%	-64.6%	-63.5%	-31.2%	22.0
	济南	9.2	7.4	23.7%	-56.4%	-58.2%	190.0%	-
	青岛	17.7	12.2	45.0%	-9.4%	-13.8%	-32.3%	-
长三角	上海	20.7	31.9	-35.2%	-19.3%	-30.4%	-42.2%	8.9
	杭州	7.9	15.3	-48.5%	-57.5%	-54.7%	-50.8%	3.0
	南京	6.3	5.1	22.7%	-63.1%	-61.4%	-70.7%	25.2
	苏州	7.0	5.6	23.6%	-53.2%	-44.8%	-51.1%	21.0
	宁波	2.8	6.2	-54.5%	-66.0%	-54.2%	-51.0%	19.3
	嘉兴	9.7	12.0	-18.7%	388.4%	165.7%	99.5%	-
	无锡	3.5	4.9	-28.4%	-57.4%	-78.8%	-55.1%	-
	扬州	1.7	1.5	13.2%	-37.4%	-28.0%	-38.4%	-
	温州	6.6	12.7	-48.4%	-47.3%	-50.7%	-31.4%	32.6
	粤港澳	深圳	5.4	4.9	10.5%	-22.6%	-0.8%	-27.6%
广州		9.9	7.7	28.6%	-35.6%	-38.7%	-42.3%	24.7
佛山		6.7	9.5	-29.7%	-45.2%	-39.0%	-56.6%	-
惠州		2.4	1.4	66.6%	-36.2%	-23.4%	-63.8%	-
中西部	成都	32.7	14.6	123.8%	-28.9%	-35.2%	-37.6%	-
	武汉	14.0	14.1	-0.7%	-37.5%	-42.4%	-56.7%	-

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8日-2024年4月14日百城供应土地数量为388宗, 环比+27.6%, 同比-22.4%; 供应土地建筑面积为1606.2万方, 环比-11.2%, 同比-45.0%。截至4月14日, 2024年累计供应土地数量为6900宗, 同比+3.0%, 累计供应土地建筑面积为36505.3万方, 同比-13.7%。

图17: 百城土地供应数量

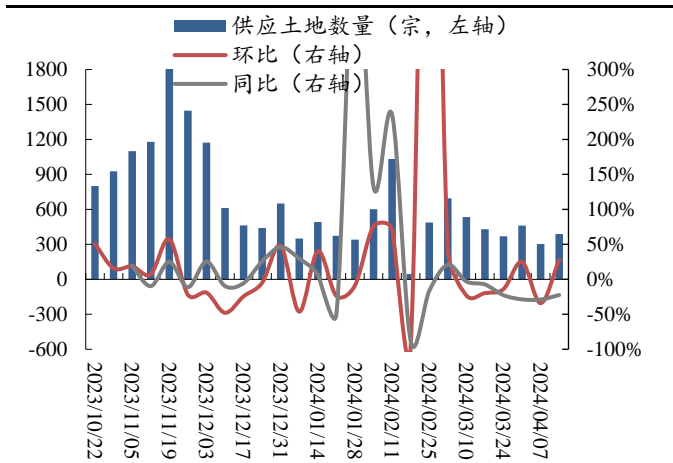
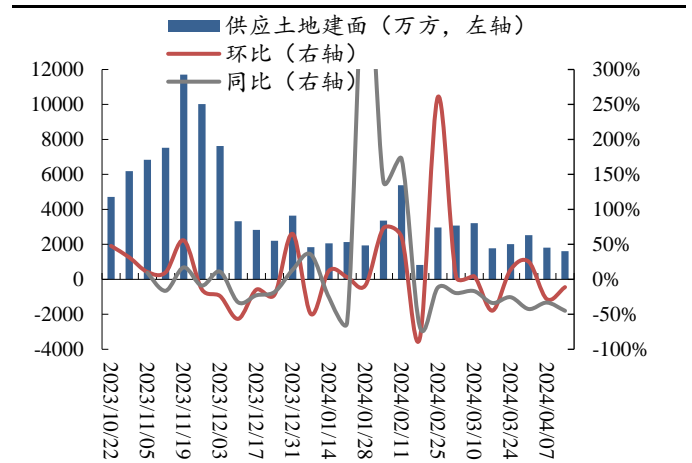


图18: 百城土地供应规划建筑面积

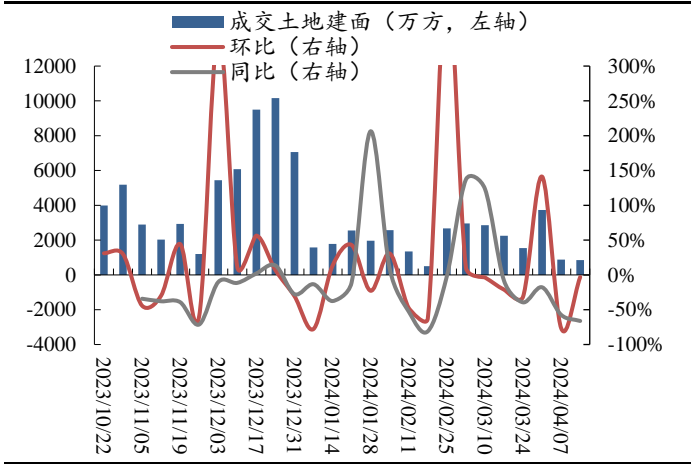


数据来源：Wind，东吴证券研究所

数据来源：Wind，东吴证券研究所

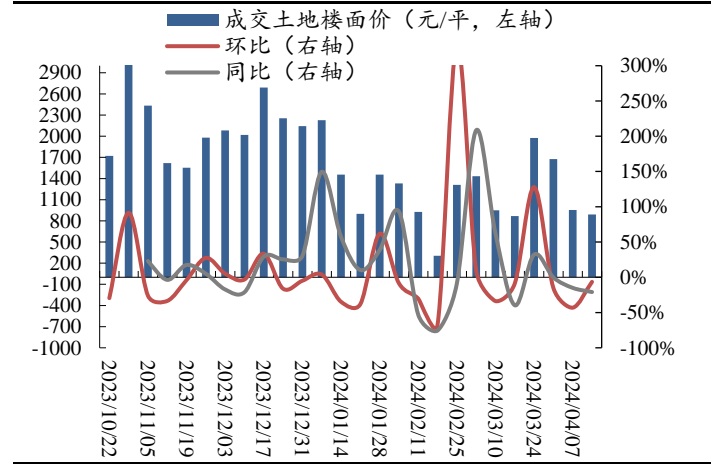
土地成交方面，2024年4月8日-2024年4月14日百城土地成交建筑面积850.3万方，环比-3.1%，同比-66.1%；成交楼面价891元/平，环比-6.5%、同比-20.9%；土地溢价率+3.8%，环比-3.1pct，同比+0.8pct。截至4月14日，2024年累计成交土地建筑面积为30039.7万方，同比-15.2%。

图19：百城土地成交建筑面积



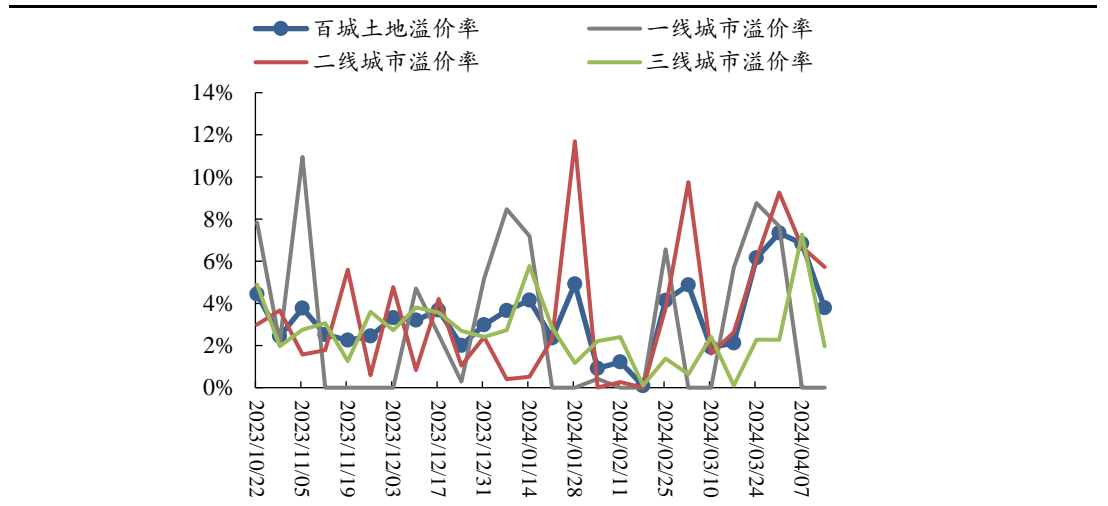
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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



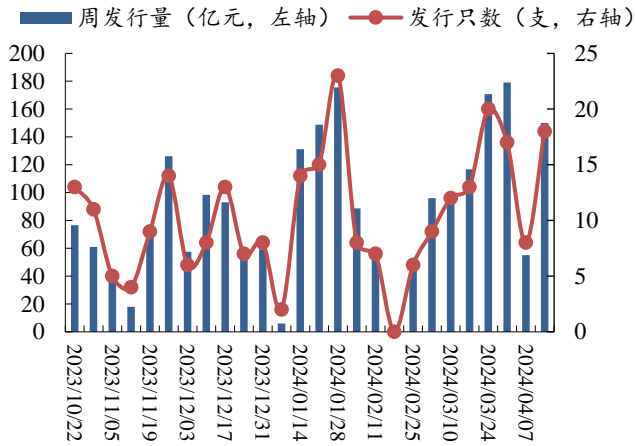
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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18支，发行金额合计150.0亿元，环比+172.2%，同比+63.0%；上周偿还金额+186.5亿元，净融资额为-36.5亿元。

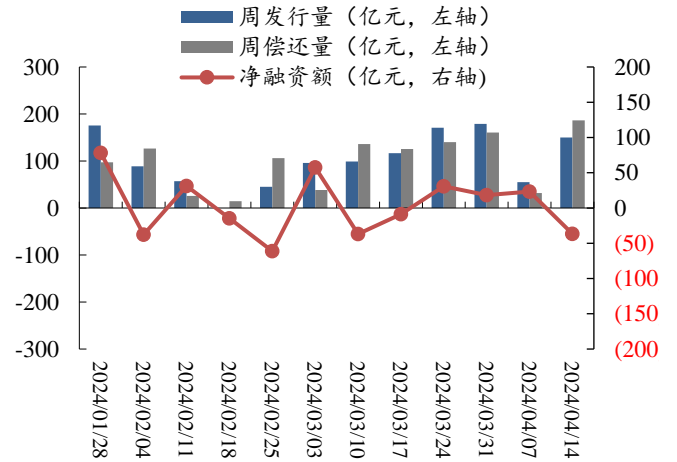
2024 年至今，房地产企业合计发行信用债 172 支，合计发行金额 1518.9 亿元，同比-14.5%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



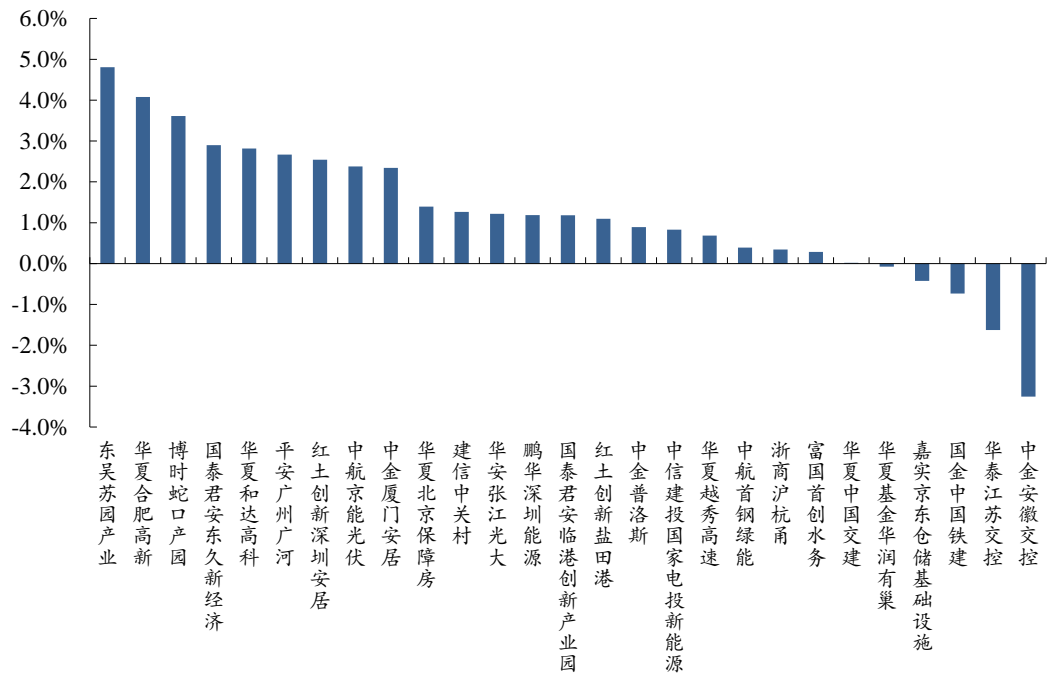
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

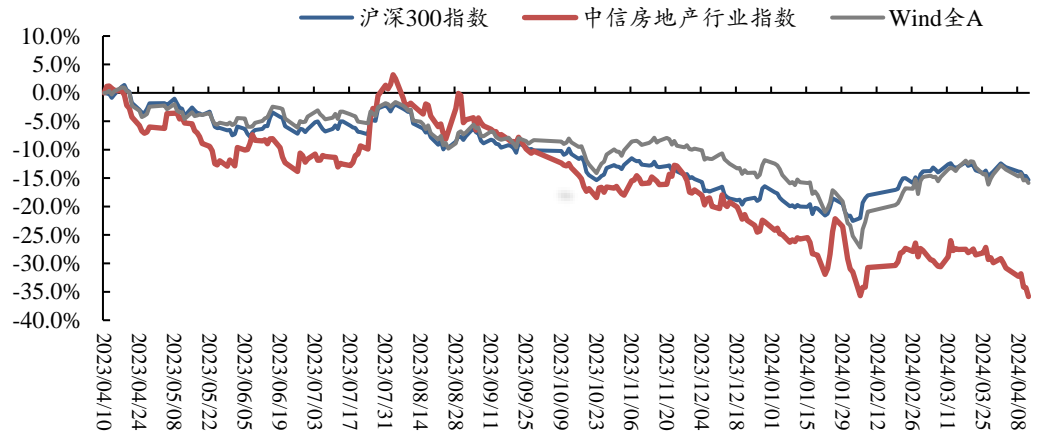


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

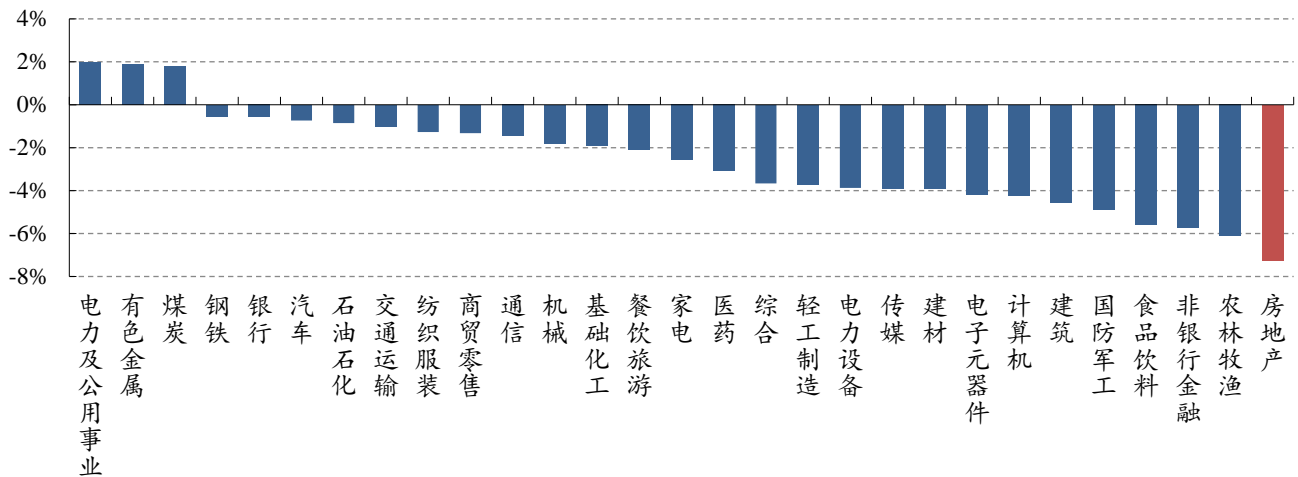
上周房地产板块（中信）涨跌幅-7.3%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.6%、-2.7%，超额收益分别为-4.7%、-4.5%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

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 9 支, 较前周减少 63 支, 下跌股数为 113 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为中润资源、大名城、万通地产、同达创业、*ST 坊展, 涨幅分别为 38.3%、13.3%、8.7%、5.5%、4.4%。跌幅前五为高新发展、*ST 新城、迪马股份、万科 A、中洲控股, 跌幅分别为 -23.5%、-18.6%、-13.4%、-13.3%、-12.8%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 4 支，较前周减少 7 支，涨幅位居前五的为中国金茂、时代中国控股、禹洲集团、美的置业、阳光城，涨幅分别为 5.2%、3.4%、1.7%、1.4%、0.0%。跌幅前五为世茂集团、正荣地产、雅居乐集团、旭辉控股集团、我爱我家，跌幅分别为-29.7%、-21.1%、-15.5%、-14.4%、-14.4%。

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	38.3%	45.6%	5.01	6.93
600094.SH	大名城	13.3%	20.5%	3.39	3.84
600246.SH	万通地产	8.7%	15.9%	7.14	7.76
600647.SH	同达创业	5.5%	12.8%	10.66	11.25
600149.SH	*ST 坊展	4.4%	11.7%	4.29	4.48

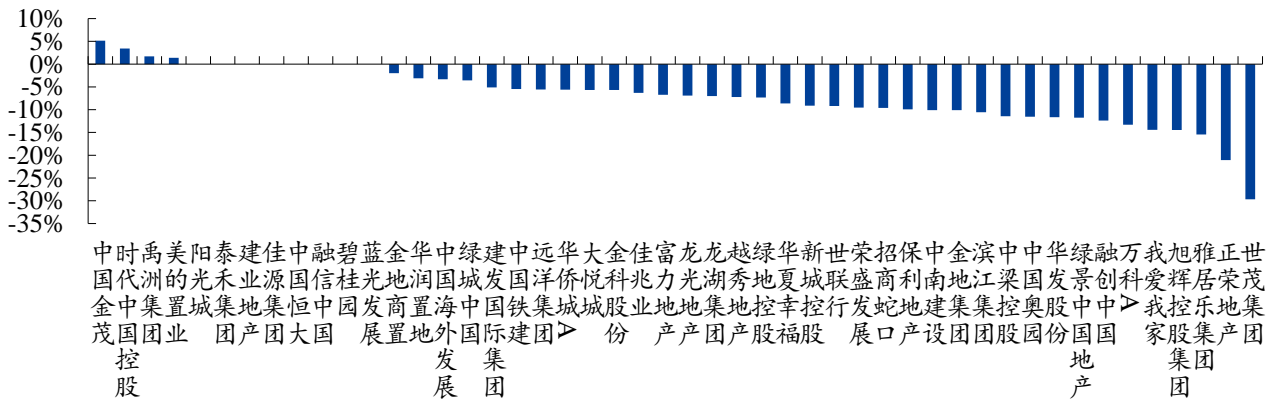
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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)
000628.SZ	高新发展	-23.5%	-16.2%	73.00	55.86
000809.SZ	*ST 新城	-18.6%	-11.3%	2.10	1.71
600565.SH	迪马股份	-13.4%	-6.2%	1.34	1.16
000002.SZ	万科 A	-13.3%	-6.0%	8.19	7.10
000042.SZ	中洲控股	-12.8%	-5.5%	4.70	4.10

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图27: 上周 (4.8-4.12) 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：央行设立科技创新和技术改造再贷款；经济日报建议优化“以旧换新”政策；住建部强调加快保障性住房建设是完善住房制度和供应体系的重要改革；财政部引导金融机构加大对重点领域企业技术改造的贷款支持力度；国务院发布加强监管防范风险若干意见。**地方层面：**北京、广州、苏州等地优化公积金政策；南京、张家港等地出台人才补贴政策、卖旧买新政策；广东“白名单”项目房企融资正稳步推进；长沙规范存量房交易秩序。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/04/09	央行	贷款政策	金融机构	设立科技创新和技术改造再贷款，额度5000亿元，利率1.75%，旨在激励引导金融机构加大对科技型中小企业、重点领域技术改造和设备更新项目的金融支持力度。
2024/04/10	经济日报	以旧换新	官媒	官媒经济日报发文，未来应不断优化“以旧换新”政策，加大对二手房的税收及补贴政策支持力度，以实现整个换房链条的畅通。
2024/04/11	住建部	保障性住房	部委	召开全国保障性住房会，强调加快保障性住房建设是完善住房制度和供应体系的重要改革，各地应积极推动政策出台。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。
2024/04/11	财政部	贷款政策	部委	宣布推出新的财政金融联动政策，以引导金融机构加大对重点领域企业技术改造的贷款支持力度。
2024/04/14	国务院	资本市场发展意见	最高国家行政机关	发布关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见。 ①推动修订证券投资基金法,加强资本市场诚信体系建设,大幅提升违法违规成本。②推动债券和不动产投资信托基金(REITs)市场高质量发展。③大力推动中长期资金入市,优化保险资金权益投资政策环境。④严格上市公司持续监管,强化现金分红监管。
2024/04/08	北京	公积金政策	一线	公积金贷款购买装配式建筑，贷款额最高可上浮40万元。
2024/04/08	广州	公积金政策	一线	①单职工贷款最高额度由60万元提升至70万元，两人或两人以上贷款最高额度由100万元提升至120万元；②购买星级绿色建筑或装配式建筑，贷款最高额度可上浮10%；③购买二星及以上星级绿色建筑，贷款最高额度可上浮20%。
2024/04/08	苏州	公积金政策	二线	推出全国第二款“乐居苏城”存贷产品，旨在为灵活就业人员提供更为便捷的公积金服务。
2024/04/08	沈阳	公积金政策	二线	①可提取公积金支付首付；②放宽商转公贷款申请条件（商业贷款偿还期限由5年缩短至3年），并增加2家“商转公”贷款“顺位抵押”合作银行。
2024/04/08	长沙	存量房监管	二线	七部门联合规范存量房交易秩序，包括完善存量房交易管理、规范存量房交易合同备案、规范存量房交易资金监管、规范房地产经纪行业管理、强化存量房交易信息共享制度以及加大房地产经纪违法违规行为查处力度等。
2024/04/08	舟山	城镇落户条件	三线	放宽城镇落户条件：针对城镇租房人员，登记备案并满6个月，且本人、配偶及未成年子女在本市未取得房屋所有权，可在租赁房屋处或其社区公共集体户内落户。

2024/04/09	张家港	卖旧买新、人才政策	三线	发布“卖旧买新”和人才补贴政策： ①在2023年出售自有住房，并在23年12月-24年3月、24年4月-6月、24年7月-12月期间购置新建商品住房的家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴；②在2024年出售自有住房，并在3个月内、3-6个月内、6-12个月内购置新建商品住房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴；③符合购房补贴申领条件的人才，购买新建商品住房可提前申领一次性购房补贴；④试点推进“共有产权”住房，对房企和用工单位按照其持有产权部分所缴契税份额的50%给予补贴，同时对其每年所缴房产税份额的50%给予补贴，期限不高于3年。
2024/04/09	桐城	人才补贴	四线	实施人才购房补贴政策，根据人才类别分为50万元、30万元、20万元和10万元，若享受补贴的高层次人才在工作不满3年离开桐城，需返还相应补助。
2024/04/10	荆州	公积金政策	三线	①实行公积金“认房不认贷”政策；②支持提取公积金支付首付款；③全面放开贷款户籍及缴存地限制；④放宽商转公条件，缴存开户时间≥商贷发放2年时间，商贷尚未结清可办理；⑤放宽“一人购房全家帮”政策，取消新建商品住房限制，购买自住房允许提取直系亲属公积金余额；⑥调整灵活就业人员缴存基数下限为上一年度最低工资标准。
2024/04/10	邯郸	公积金政策	三线	提高公积金贷款额度计算公式中余额、年限系数，余额系数从10提升至15，缴存年限系数从6万元增至10万元，调整后贷款额度计算公式为公积金缴存年限×10万元+公积金缴存余额×15。
2024/04/10	哈尔滨	保障性住房	二线	配售型保障性住房项目中严禁配建商品房，商住比例应控制在10%以内。
2024/04/14	广东	房地产融资	省	截至3月底，已有177个“白名单”项目获得银行授信524亿元，83个项目已获得贷款发放119亿元，民营和混合制房企项目分别占授信额度和已获得融资的86.5%和86.9%。
2024/04/14	南京	购房补贴、人才政策、卖旧买新	二线	江宁区推出楼市新政： ①支持刚性住房需求：在区内购买首套新建商品住宅、竞配建住宅给予消费券，其中户籍0.5万元、非户籍1万元；②鼓励“卖旧换新”：在政策实施期间，“卖旧换新”购房者给予1万元消费券；③人才安居：在区内购买新建商品住宅/竞配建住宅给予购房补贴和5万元购车抵用券，其中本科给予购房款的0.5%/10万元，研究生及以上学历给予购房款的1%/20万元；④优化惠企安居：区内“四上企业”工作的员工购房给予购房款1%的补助；非“四上企业”工作的员工购房给予购房款0.5%的补助。

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

5. 投资建议

4月第2周新房成交环比持平，同比保持较大降幅，二手房成交环比显著回升，同比降幅缩窄至5%。上周多个核心城市优化公积金政策，南京、张家港等地出台人才补贴政策、卖旧买新政策，期待4、5月更多核心城市的地产政策逐步打开，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>