

# 强于大市

# 房地产行业第 15 周周报 (4月6日-4月12日)

本周新房成交同比降幅扩大、二手房同比降幅收窄；北京、广州上调公积金贷款额度

新房成交面积环比降幅收窄，同比降幅扩大；二手房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄；土地市场环比量价齐跌，溢价率同环比均上升。

## 相关研究报告

- 《房地产 2024 年 1-2 月统计局数据点评：销售新开工降幅显著扩大，竣工增速如期下滑》(2024/03/22)
- 《房地产行业 2024 年 2 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城房价下行压力仍然较大，二手房房价下跌趋势放缓》(2024/03/16)
- 《淡季楼市地成交低迷；房企现金流形势紧迫—房地产行业 2024 年 2 月报》(2024/3/16)
- 《房贷成本有望进一步下行；标本兼治化解房地产风险仍是重点工作—2024 年政府工作报告点评》(2024/03/06)
- 《70 城房价持续面临下行压力，但各能级城市房价环比跌幅有所收窄—房地产行业 2024 年 1 月 70 个大中城市房价数据点评》(2024/02/27)
- 《楼市成交仍然低迷；“项目白名单”与核心城市限购优化政策加速落地—房地产行业 2024 年 1 月报》(2024/02/20)
- 《关于广州限购政策及相关部门对房地产政策优化的点评：广州限购优化带来增量购买力；近期各部门对房地产供需两端均作出积极表态和政策支持，有助提升市场信心》(2024/01/29)
- 《热点城市追踪系列之哈尔滨——冰雪主题爆火背后的楼市真相》(2024/01/24)
- 《房地产行业 2023 年 12 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城房价持续下行，二手房压力大于新房》(2024/01/18)
- 《房地产行业 2023 年 12 月统计局数据点评：行业销售额回落至 2016 年；预计 2024 年销售与投资仍将低位运行》(2024/01/18)
- 《广州房票安置制度点评：广州发放一线城市首批房票，缓解政府集中支付压力的同时助力去库存》(2024/01/11)
- 《关于深圳城中村改造新意见稿的点评：深圳城中村改造提速推进，新意见稿最大变化在于向一二三分离倾斜》(2024/01/07)
- 《房地产行业 2024 年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》(2024/01/03)

中银国际证券股份有限公司  
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

## 核心观点

- **新房成交面积环比降幅收窄，同比降幅扩大。**40 个城市新房成交面积为 232.0 万平方米，环比下降 1.3%，同比下降 43.6%，同比降幅较上周扩大了 9.2 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -22.3%、21.4%、-17.5%，同比增速分别为 -34.6%、-46.3%、-46.1%，同比降幅较上周分别扩大了 22.0、3.0、10.3 个百分点。
- **二手房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄。**18 个城市成交面积为 223.7 万平方米，环比上升 73.6%，同比下降 9.1%，同比降幅较上周收窄了 19.8 个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为 65.4%、75.3%、76.5%，同比增速分别为 13.1%、-17.3%、-17.3%。一线城市同比增速较上周提升了 29.9 个百分点，二、三线城市同比降幅较上周收窄了 16.2、16.9 个百分点。
- **新房库存面积同比下降，环比上升，去化周期同环比均上升。**12 个城市新房库存面积为 9852 万平方米，环比增速为 0.1%，同比增速为 -2.4%。去化周期为 24.4 个月，环比上升 0.5 个月，同比提升 11.2 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 24.9、21.2、75.4 个月，一、三四线城市环比分别上升 1.1、3.9 个月，二线城市环比下降 0.4 个月，一、二、三四线城市同比分别提升 9.4、11.2、48.5 个月。
- **土地市场环比量价齐跌，溢价率同环比均上升。**百城成交土地规划建筑面积为 609.7 万平方米，环比下跌 71.9%，同比下跌 76.5%；成交土地总价为 56.0 亿元，环比下跌 90.1%，同比下跌 77.7%；楼面均价为 919 元/平，环比下跌 64.9%，同比下跌 5.0%；土地溢价率为 11.6%，环比提升 9.0 个百分点，同比提升 7.8 个百分点。
- **本周房企国内债券发行规模同比下降，环比上升。**房地产行业国内债券总发行量为 172.0 亿元，同比下降 9.0%（前值：-44.8%），环比提升 113.9%。总偿还量为 192.2 亿元，同比上升 12.1%（前值：27.7%），环比提升 147.6%；净融资额为 -20.2 亿元。
- **板块收益有所下降。**房地产行业绝对收益为 -7.1%，较上周下降 5.7pct，房地产行业相对收益为 -4.6%，较上周下降 2.2pct。房地产板块 PE 为 10.44X，较上周下降 0.75X。北上资金对有色金属、电子、农林牧渔等加仓金额较大，分别为 33.5、15.87、2.16 亿元。对房地产的持股占比变化为 -0.61%（上周为 -0.04%），净卖出 2.88 亿元（上周净卖出 1.90 亿元）。
- **3 月居民中长期贷款受季节性因素影响，环比大幅增加；同比仍然减少，购房需求仍然较弱。**本周统计局披露 3 月金融数据，3 月居民中长期贷款 4516 亿元，环比多增 5554 亿元，主要是由于季节性因素造成（2 月传统淡季叠加春节），3 月购房需求环比增加，不过同比仍然少增 1832 亿元，反映了购房需求整体仍然较弱。

## 政策

- **中央层面：1) 4 月 9 日，住建部召开保障性住房建设工作现场会，**指出加大保障房建设和供给，完善“市场+保障”的住房供应体系，不断满足工薪收入群体刚性住房需求。根据住建部披露，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。**其中，西安今年计划筹建 1.5 万套保障性住房；深圳已启动 13 个项目、共计 1 万套保障性住房建设；杭州今年筹建的 12 个保障性住房项目已开工 3 个，剩余 9 个项目将在 6 月底前开工建设。会议强调各地要切实推动保障性住房建设落地落实见到成效，尚未出台实施意见和配套政策的城市要认真学习借鉴，加快推动政策出台，尽快形成保障性住房政策体系。**2) 4 月 10 日，上海召开经营性物业贷款集中签约仪式，**包括了龙湖、张江、大华在内的 12 家房企获 146 亿贷款支持，其中民营房企有 10 家，共获贷款 126 亿元。
- **地方层面，1) 4 月 8 日，北京与广州同时上调公积金贷款额度。**其中，北京对使用公积金贷款购买绿色建筑、装配式建筑的贷款额度最高可上浮 40 万元；广州提高了一人以及两人或以上的贷款额度，最高分别可达 70 万元和 120 万元，对购买绿色建筑或装配式建筑的，最高额度可上浮 10%-20%。我们认为，公积金政策的优化调整有利于降低置业成本，一线城市政策工具仍有空间，预计未来仍将继续调整。**2) 更多城市加入了取消首套房贷款利率下行的行列，**本周江西南昌、赣州、九江和新余宣布阶段性取消首套房贷款利率下限。

## 投资建议

- **面对市场持续承压的态势，各地因城施策进一步放松需求端政策，**或对市场的企稳和购房者置业情绪的修复有一定效果，但整体来看，需求信心仍然不足，这与当下的宏观形势有关。供给端方面，房地产融资协调机制、经营性物业贷款等政策取得积极进展，新增融资是当下行业亟需的有效支持。全年投资可能在保障房建设的推进下降幅收窄，但销售的持续下滑不可避免。从投资角度来看，整个行业今年存在较大的资金缺口，能够安全度过瓶颈期、以及受益于政策支持而摆脱困境的房企是今年重点关注标的。从长期主线来看，建议关注底部反转的行情机会。
- **现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面较好的央企国企：**保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。**2) 安全系数相对较高的民企：**滨江集团。**3) 有城中村改造和保障房建设、或 REITs 相关主题机会的：**中交地产、南山控股。

## 风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

## 目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪 .....	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪 .....	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪 .....	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪 .....	8
2 百城土地市场跟踪 .....	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪 .....	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪 .....	12
3 本周行业政策梳理 .....	14
4 本周板块表现回顾 .....	18
5 本周重点公司公告 .....	21
6 本周房企债券发行情况 .....	23
7 投资建议 .....	25
8 风险提示 .....	26
9 附录 .....	27

## 图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.1 万套, 环比上升 4.9%, 同比下降 40.0%.....	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 232.0 万平方米, 环比下降 1.3%, 同比下降 43.6%.6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....	6
为-6.1%、19.5%、-6.9% .....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-22.3%、21.4%、-17.5% .....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-26.0%、-44.0%、-43.4% .....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-34.6%、-46.3%、-46.1% .....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 155.5 万套, 环比增速为 0.1%, 同比增速为-0.8% .....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.2%、0.0%、-0.5% 7	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 2.4%、-10.6%、0.1% 7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 28.3、22.4、82.9 个月 .....	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 2.6%、-1.7%、 5.4% .....	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 61.2%、116.6%、 186.1% .....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9852 万平方米, 环比增速为 0.1%, 同比增速为 -2.4%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.2%、-0.1%、-0.5% .....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 1.0%、-7.7%、-2.4% .....	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 24.9、21.2、75.4 个月8	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 4.7%、-1.6%、 5.4% .....	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 60.5%、111.8%、 179.7% .....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.3 万套, 环比上升 70.8%, 同比下降 7.7%9	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 223.7 万平方米, 环比上升 73.6%, 同比下降 9.1% .....	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 60.9%、73.5%、73.6% .....	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 65.4%、75.3%、76.5% .....	9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.5%、-16.1%、-16.1% .....	9

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 13.1%、-17.3%、-17.3% .....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 609.7 万平方米, 环比下跌 71.9%, 同比下跌 76.5% .....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 56.0 亿元, 环比下跌 90.1%, 同比下跌 77.7% .....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 919.0 元/平, 环比下跌 64.9%, 同比下跌 5.0% .....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 11.6%, 环比上升 9.0%, 同比上涨 7.8% .....	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -95.2%、-78.8%、-68.1% .....	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 -97.6%、-74.9%、-75.3% .....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 -97.3%、-93.7%、-70.5% .....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -94.8%、-67.6%、-79.8% .....	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -43.3%、-70.4%、-7.6% .....	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 116.9%、29.0%、-18.2% .....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.13%、16.29% .....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 30.4 万平方米, 环比下降 87.6%, 同比下跌 98.8% .....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 8.0 亿元, 环比下降 95.9%, 同比下跌 95.1% .....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 2643.1 元/平方米, 环比下降 67.0%, 同比上升 292.3% .....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.0%, 环比下降 1.7%, 同比下降 6.0% .....	12
图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -97.2%、-74.3% .....	12
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -99.2%、-98.5% .....	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 -99.0%、-83.7% .....	13
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -97.3%、-92.5% .....	13
图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 -62.9%、-36.6% .....	13
图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 238.50%、412.99% .....	13
图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率均为 0.00% .....	13
图表 47. 2024 年第 15 周大事件 .....	16
续 图表 47. 2024 年第 15 周大事件 .....	17
图表 48. 房地产行业绝对收益为 -7.1%, 较上周下降 5.7 个百分点 .....	18
图表 49. 房地产行业相对收益为 -4.6%, 较上周下降 2.2 个百分点 .....	18
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.44X, 较上周下降 0.75X .....	19
图表 51. 北上资金对有色金属、电子、农林牧渔等加仓金额较大, 分别为 33.5、	



15.87、2.16 亿元 .....	19
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、绿地控股、华侨城 A .....	20
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为中国金茂、建发国际集团、碧桂园 .....	20
图表 54. 2024 年第 15 周（4 月 8 日-4 月 14 日）重点公司公告汇总 .....	21
续 图表 54. 2024 年第 15 周（4 月 8 日-4 月 14 日）重点公司公告汇总 .....	22
图表 55. 2024 年第 15 周房地产行业国内债券总发行量为 172.0 亿元, 同比下降 9.0% .....	23
图表 56. 2024 年第 15 周国内债券总偿还量为 192.2 亿元, 同比上升 12.1% .....	23
图表 57. 2024 年第 15 周房地产行业国内债券净融资额为 -20.2 亿元 .....	23
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为城投控股、华润置地控股、苏高新集团, 发行量分别为 26.00、20.00、12.00 亿元 .....	24
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为电建地产、中环集团、大悦城控股, 偿还量分别为 27.60、23.20、15.00 亿元 .....	24
图表 60. 报告中提及上市公司估值表 .....	25
图表 61. 城市数据选取清单 .....	27

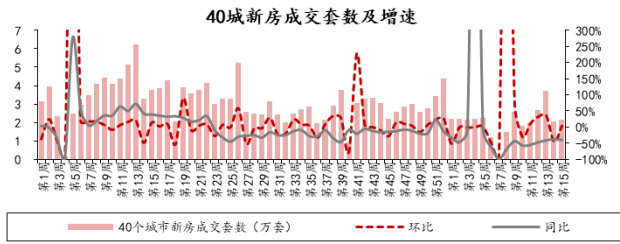
## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第15周：2024年4月6日-2024年4月12日）相比于上周，新房成交面积有所下降，二手房成交面积有所上升，新房库存面积有所上升，一、三四线城市对应的去化周期均有所上升，二线城市对应的去化周期均有所下降。

### 1.1 重点城市新房成交情况跟踪

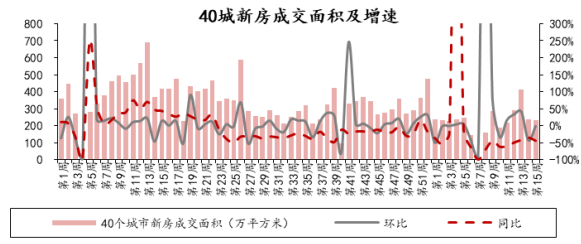
本周40个城市新房成交套数为2.1万套，环比上升4.9%，环比较上周上升了49.5个百分点，同比下降40.0%，同比降幅较上周扩大了1.5个百分点；新房成交面积为232.0万平方米，环比下降1.3%，环比较上周上升了41.8个百分点，同比下降43.6%，同比降幅较上周扩大了9.2个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.5、1.1、0.5万套，环比增速分别为-6.1%、19.5%、-6.9%，同比增速分别为-26.0%、-44.0%、-43.4%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为46.7、128.0、57.3万平方米，环比增速分别为-22.3%、21.4%、-17.5%，同比增速分别为-34.6%、-46.3%、-46.1%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 4.9%，同比下降 40.0%



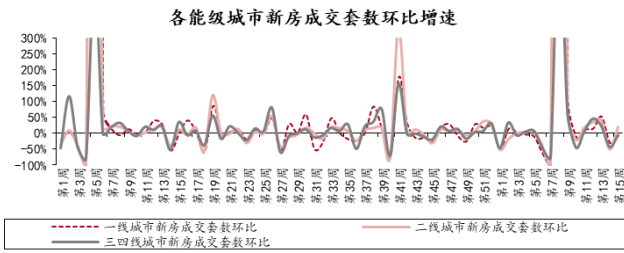
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40城新房成交面积为 232.0 万平方米，环比下降 1.3%，同比下降 43.6%



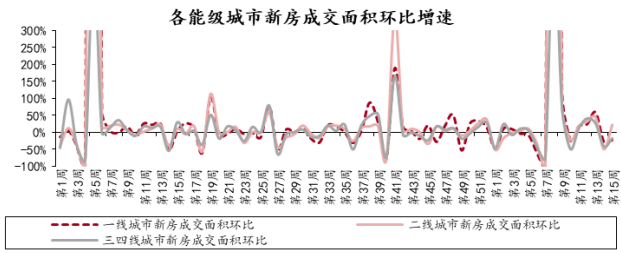
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 -6.1%、19.5%、-6.9%



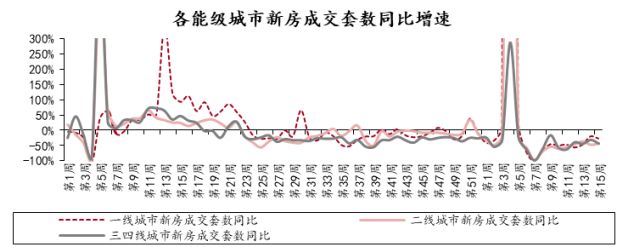
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -22.3%、21.4%、-17.5%



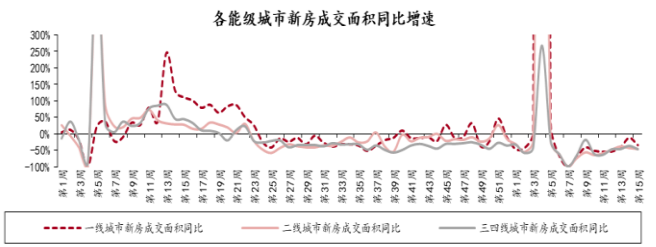
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -26.0%、-44.0%、-43.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 -34.6%、-46.3%、-46.1%



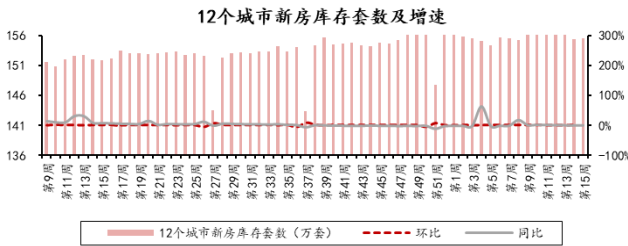
资料来源：同花顺，中银证券

## 1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为155.5万套，环比增速为0.1%，同比增速为-0.8%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为69.4、81.7、4.4万套，环比增速分别为0.2%、0.0%、-0.5%，同比增速分别为2.4%、-10.6%、0.1%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.8、6.5、15.2、8.9万套，环比增速分别为0.7%、0.2%、-0.4%、-1.0%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-1.9%、42.2%、-0.4%、6.5%。

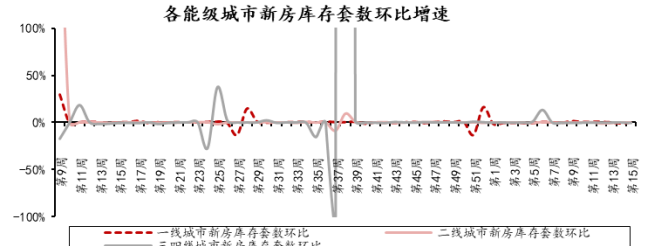
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为27.5个月，环比上升0.4个月，同比提升12.2个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为28.3、22.4、82.9个月，一、三四线城市环比分别上升0.7、4.2个月，二线城市环比下降0.4个月，一、二、三四线城市同比分别提升10.7、12.1、53.9个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为46.6、9.7、20.4、43.4个月，北京环比上升5.5个月，上海、广州、深圳环比分别下降0.2、0.9、0.1个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升11.0、5.7、7.4、23.3个月。

图7. 12个城市新房库存套数为155.5万套，环比增速为0.1%，同比增速为-0.8%



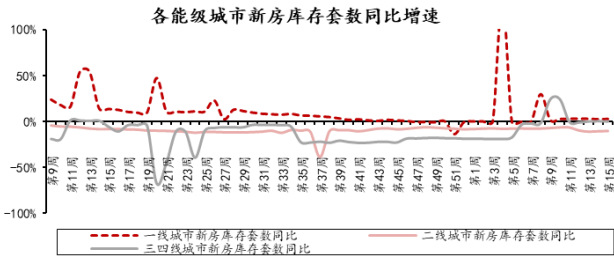
资料来源：同花顺，中银证券

图8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为0.2%、0.0%、-0.5%



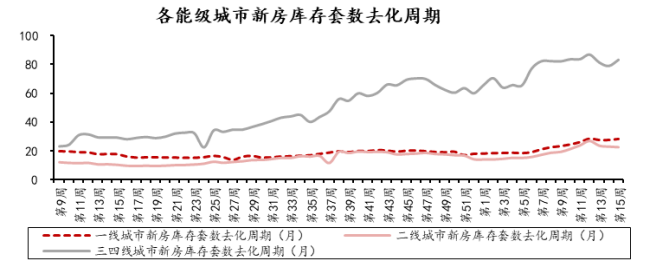
资料来源：同花顺，中银证券

图9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为2.4%、-10.6%、0.1%



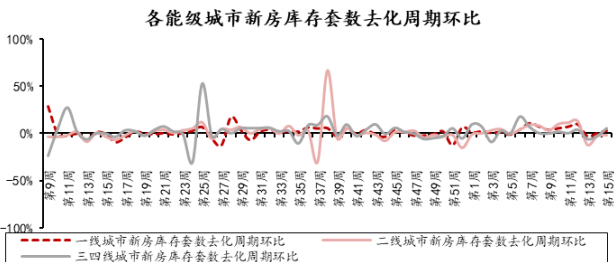
资料来源：同花顺，中银证券

图10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为28.3、22.4、82.9个月



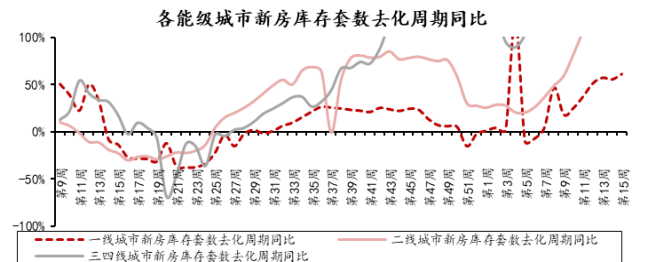
资料来源：同花顺，中银证券

图11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为2.6%、-1.7%、5.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为61.2%、116.6%、186.1%

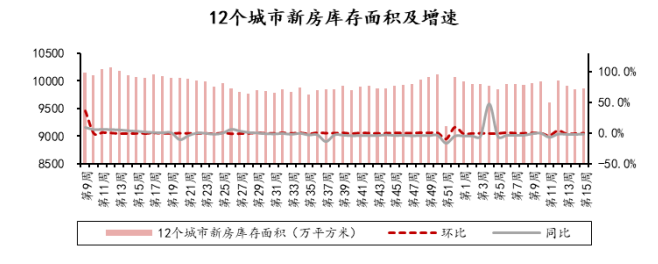


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9852万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-2.4%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6515、5225、541万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为0.2%、-0.1%、-0.5%，同比增速分别为1.0%、-7.7%、-2.4%。

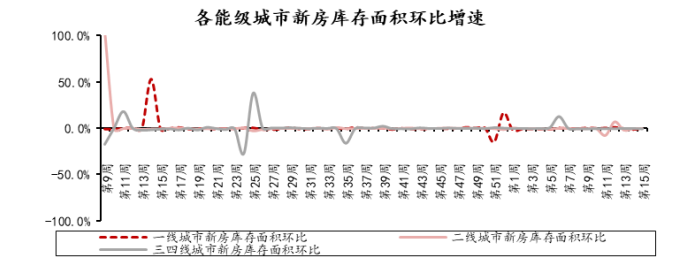
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为24.4个月，环比上升0.5个月，同比提升11.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为24.9、21.2、75.4个月，一、三四线城市环比分别上升1.1、3.9个月，二线城市环比下降0.4个月，一、二、三四线城市同比分别提升9.4、11.2、48.5个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9852万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-2.4%



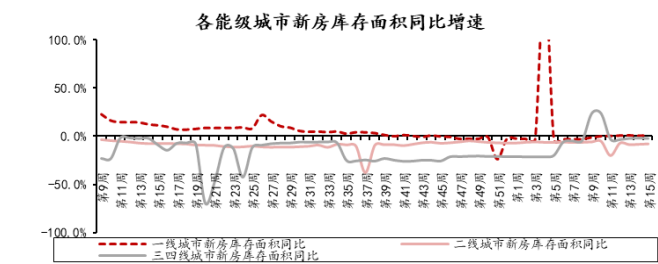
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为0.2%、-0.1%、-0.5%



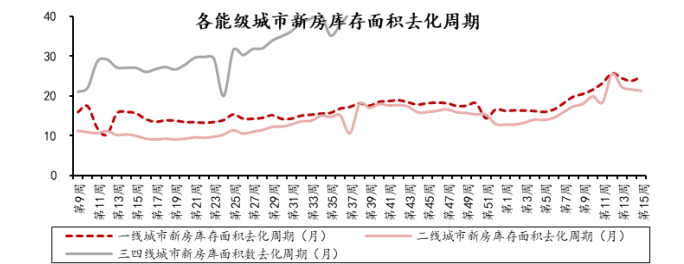
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为1.0%、-7.7%、-2.4%



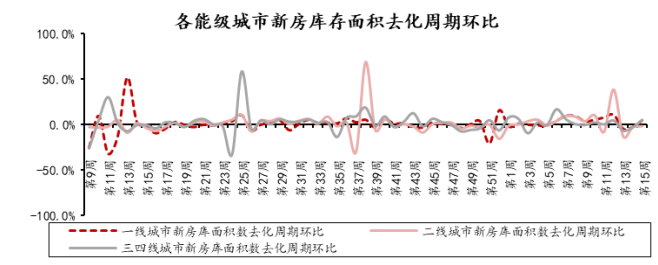
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为24.9、21.2、75.4个月



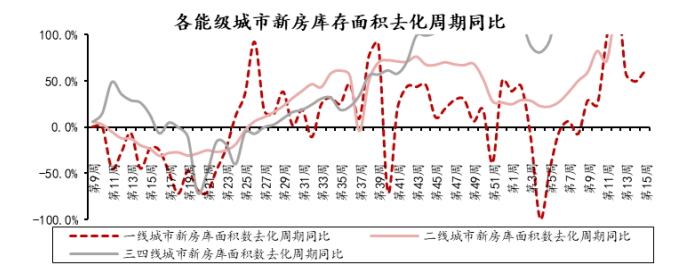
资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为4.7%、-1.6%、5.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为60.5%、111.8%、179.7%



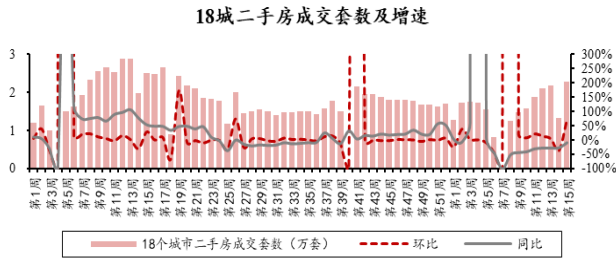
资料来源：同花顺，中银证券

### 1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

本周18个城市二手房成交套数为2.3万套，环比上升70.8%，同比下降7.7%；成交面积为223.7万平方米，环比上升73.6%，同比下降9.1%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.5、1.4、0.4万套，环比增速分别为60.9%、73.5%、73.6%，同比增速分别为12.5%、-16.1%、-16.1%，一、二、三四线城市成交面积分别为42.2、136.7、44.8万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为65.4%、75.3%、76.5%，同比增速分别为13.1%、-17.3%、-17.3%。

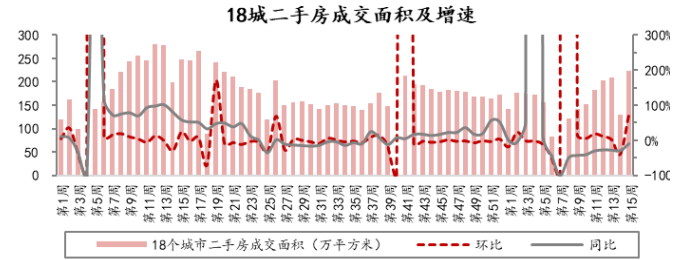


图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.3 万套，环比上升 70.8%，同比下降 7.7%



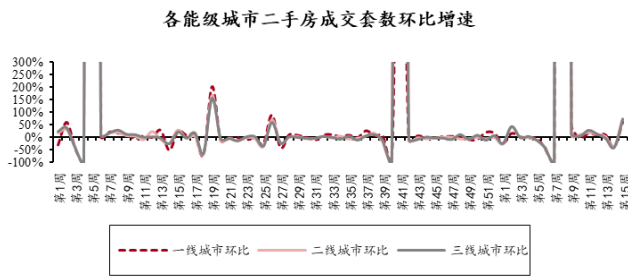
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 223.7 万平方米，环比上升 73.6%，同比下降 9.1%



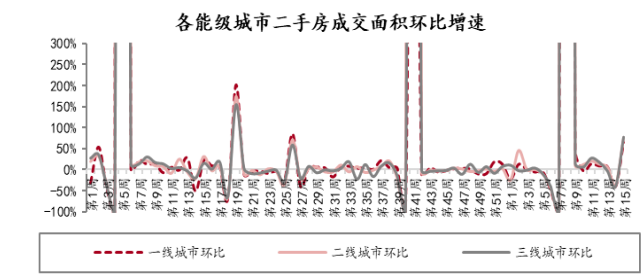
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 60.9%、73.5%、73.6%



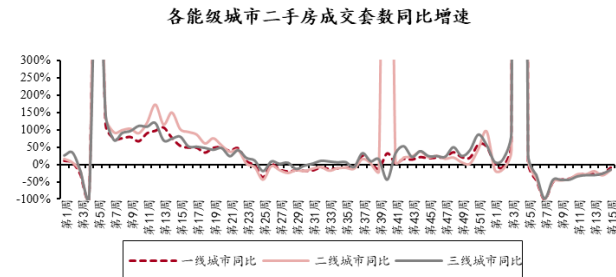
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 65.4%、75.3%、76.5%



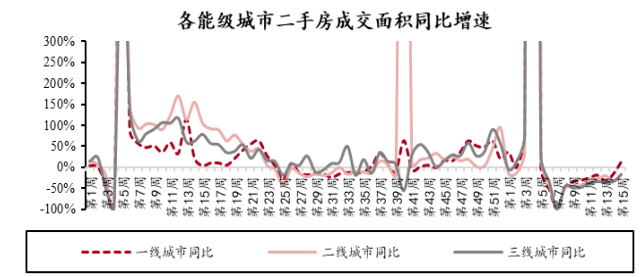
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.5%、-16.1%、-16.1%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 13.1%、-17.3%、-17.3%



资料来源：同花顺，中银证券

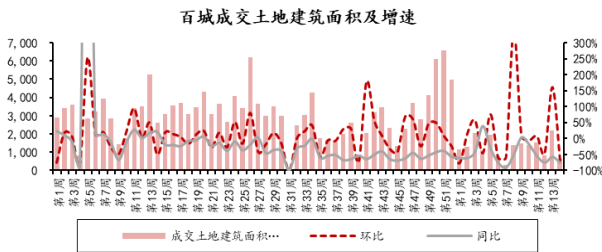
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 14 周（4 月 1 日-4 月 7 日）的数据，土地市场环比量价齐跌，溢价率同环比均上升。从城市能级来看，一、二、三线城市环比量价齐跌，一、二线城市同比量跌价升，三线城市同比量价齐跌；一、二线城市溢价率同环比均下跌，三线城市溢价率同环比均上升。

### 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

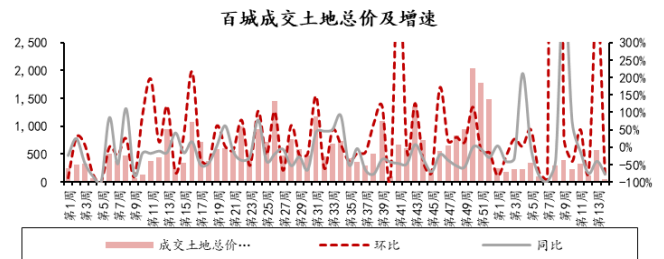
百城全类型成交土地规划建筑面积为 609.7 万平方米，环比下跌 71.9%，同比下跌 76.5%；成交土地总价为 56.0 亿元，环比下跌 90.1%，同比下跌 77.7%；成交土地楼面均价为 919.0 元/平，环比下跌 64.9%，同比下跌 5.0%；百城成交土地溢价率为 11.6%，环比上升 9.0%，同比上涨 7.8%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 609.7 万平方米，环比下跌 71.9%，同比下跌 76.5%



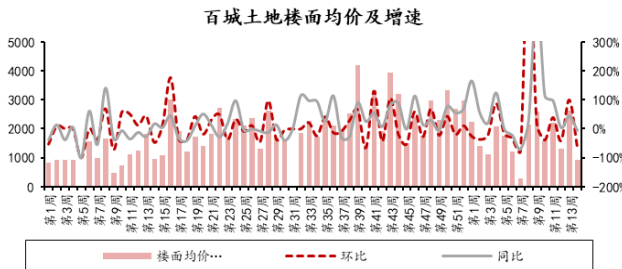
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 56.0 亿元，环比下跌 90.1%，同比下跌 77.7%



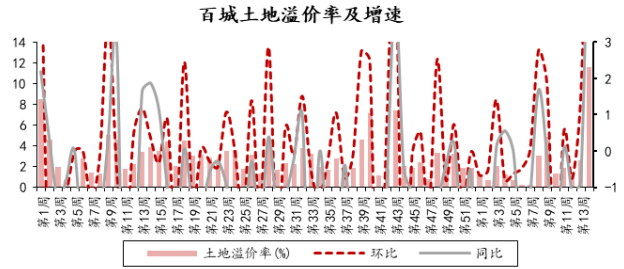
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 919.0 元/平，环比下跌 64.9%，同比下跌 5.0%



资料来源：中指院，中银证券

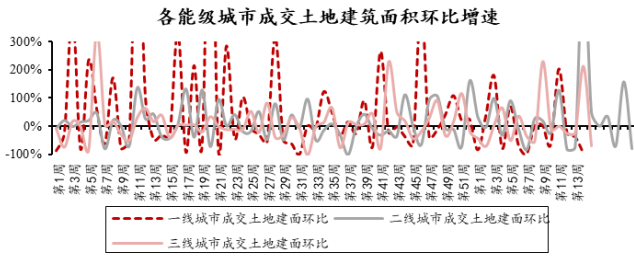
图表 28. 百城成交土地溢价率为 11.6%，环比上升 9.0%，同比上涨 7.8%



资料来源：中指院，中银证券

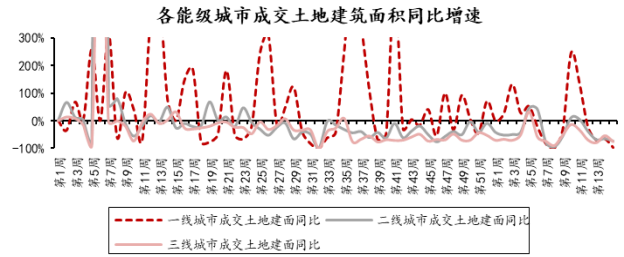
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 3.5、126.5、479.7 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -95.2%、-78.8%、-68.1%，同比增速分别为 -97.6%、-74.9%、-75.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 1.5、26.1、28.4 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -97.3%、-93.7%、-70.5%，同比增速分别为 -94.8%、-67.6%、-79.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 4363、2061、592 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -43.3%、-70.4%、-7.6%，同比增速分别为 116.9%、29.0%、-18.2%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.13%、16.29%，一、二、三线城市环比增速分别为 -4.1%、-5.3%、14.9%，一、二、三线城市同比增速分别为 -3.8%、-1.3%、11.8%。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-95.2%、-78.8%、-68.1%



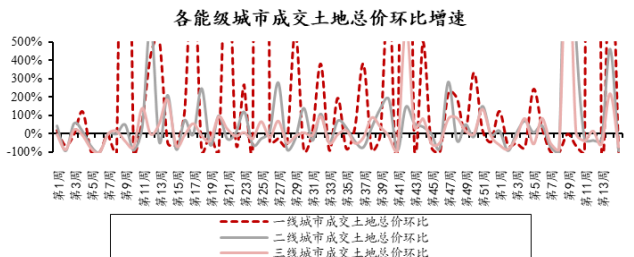
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-97.6%、-74.9%、-75.3%



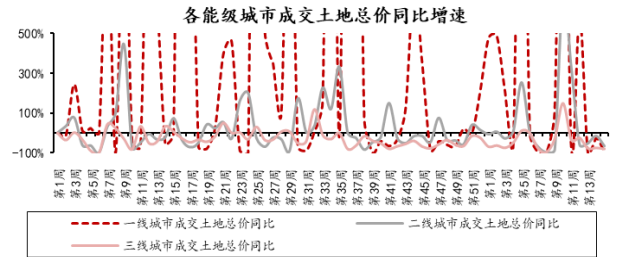
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-97.3%、-93.7%、-70.5%



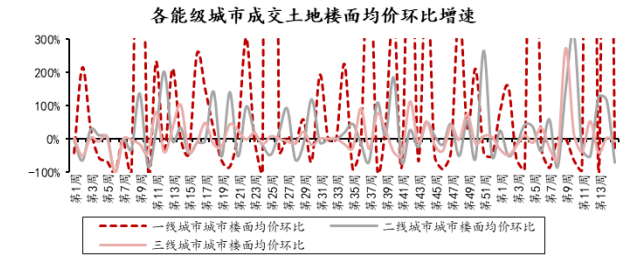
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-94.8%、-67.6%、-79.8%



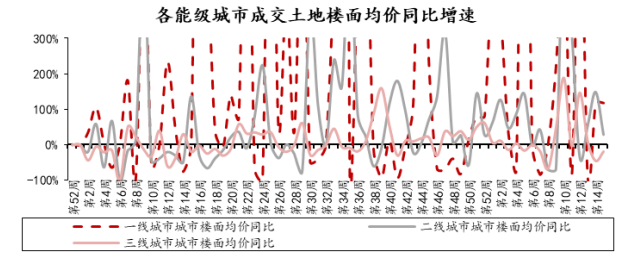
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-43.3%、-70.4%、-7.6%



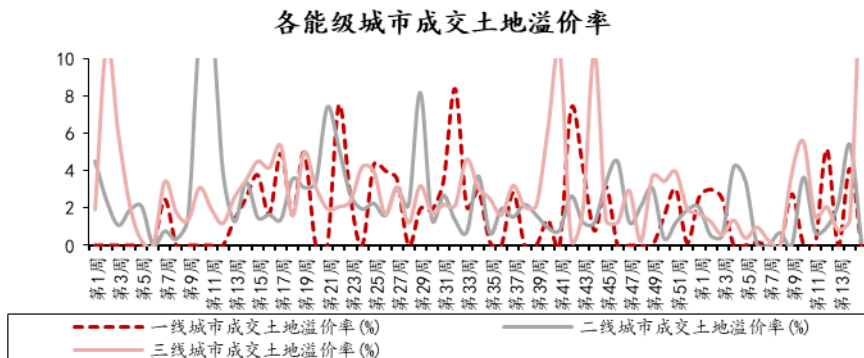
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为116.9%、29.0%、-18.2%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.13%、16.29%

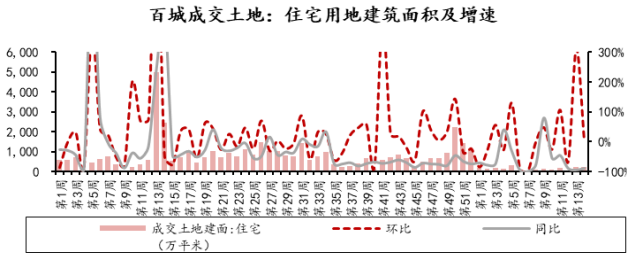


资料来源：中指院，中银证券

## 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

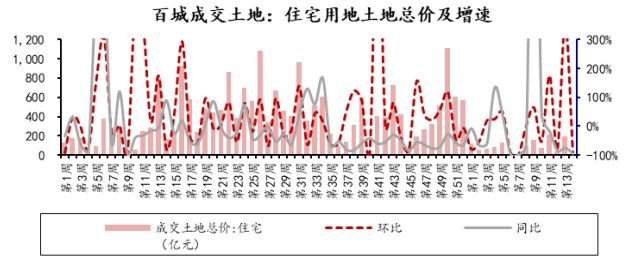
百城成交住宅土地规划建筑面积为 30.4 万平方米，环比下降 87.6%，同比下跌 98.8%；成交住宅土地总价为 8.0 亿元，环比下降 95.9%，同比下跌 95.1%；成交住宅土地楼面均价为 2643.1 元/平方米，环比下降 67.0%，同比上升 292.3%；百城成交住宅类用地溢价率为 0.0%，环比下降 1.7%，同比下降 6.0%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 30.4 万平方米，环比下降 87.6%，同比下跌 98.8%



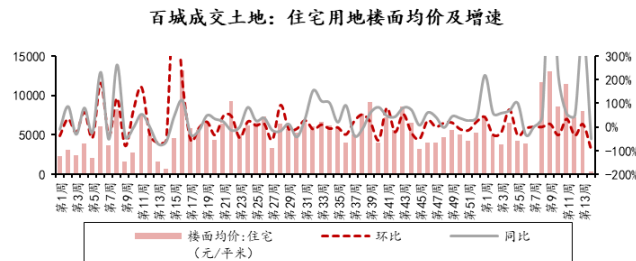
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 8.0 亿元，环比下降 95.9%，同比下跌 95.1%



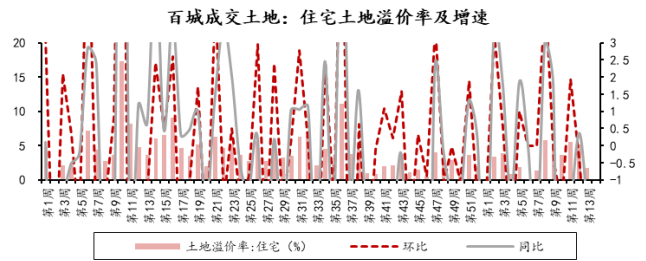
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 2643.1 元/平方米，环比下降 67.0%，同比上升 292.3%



资料来源：中指院，中银证券

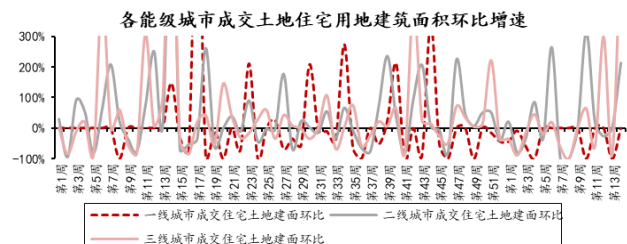
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.0%，环比下降 1.7%，同比下降 6.0%



资料来源：中指院，中银证券

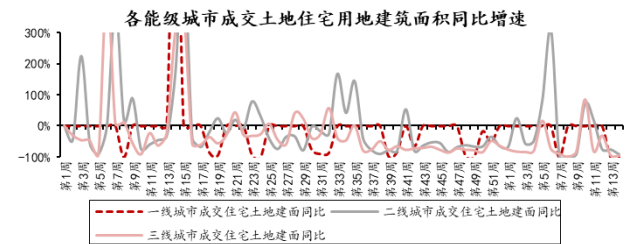
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一线城市无住宅类用地成交，二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 4.0、26.4 万平，环比增速分别为 -97.2%、-74.3%，同比增速分别为 -99.2%、-98.5%；二、三线城市住宅类成交土地总价为 1.7、6.4 亿元，环比增速分别为 -99.0%、-83.7%，同比增速分别为 -97.3%、-92.5%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 4100、2420 元/平，环比增速分别为 -62.9%、-36.6%，同比增速分别为 238.50%、412.99%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率均为 0.00%，其中一线城市同比下降 15.0 个百分点，二线城市环比持平，同比下降 4.6 个百分点，三线城市环比下降 2.3 个百分点，同比下降 5.9 个百分点。

图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -97.2%、-74.3%



资料来源：中指院，中银证券

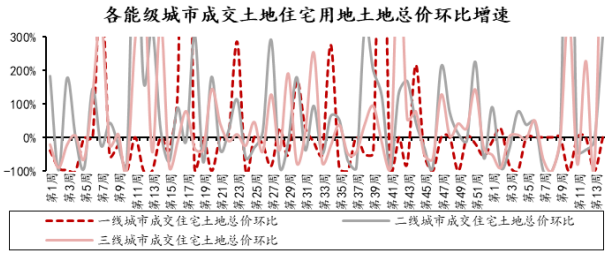
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -99.2%、-98.5%



资料来源：中指院，中银证券

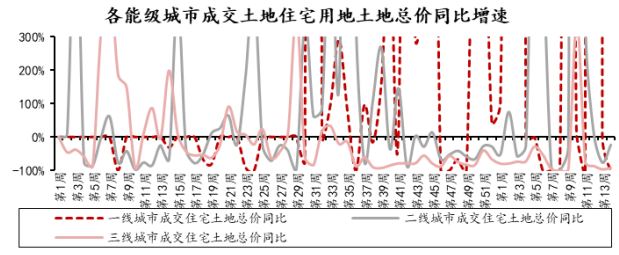


图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 -99.0%、-83.7%



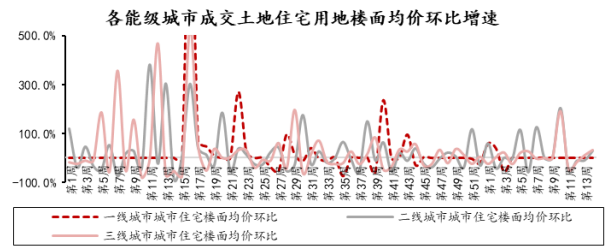
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -97.3%、-92.5%



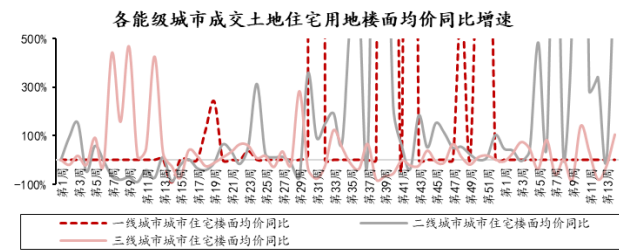
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 -62.9%、-36.6%



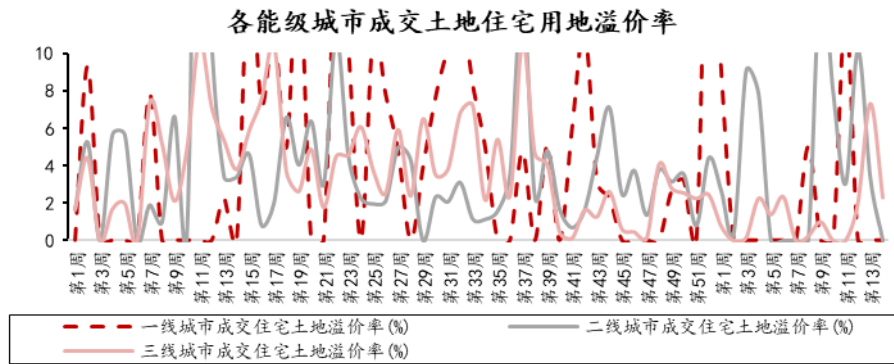
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 238.50%、412.99%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率均为 0.00%



资料来源：中指院，中银证券

### 3 本周行业政策梳理

**中央层面：**1) 4月9日，住建部召开保障性住房建设工作现场会，指出加大保障房建设和供给，完善“市场+保障”的住房供应体系，不断满足工薪收入群体刚性住房需求。根据住建部披露，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。其中，西安今年计划筹建1.5万套保障性住房；深圳已启动13个项目、共计1万套保障性住房建设；杭州今年筹建的12个保障性住房项目已开工3个，剩余9个项目将在6月底前开工建设。会议强调各地要切实推动保障性住房建设落地落实见到成效，尚未出台实施意见和配套政策的城市要充分学习借鉴，加快推动政策出台，尽快形成保障性住房政策体系。2) 4月10日，上海召开经营性物业贷款集中签约会议，4月10日，上海召开经营性物业贷款集中签约会议，包括了龙湖、张江、大华在内的12家房企获146亿贷款支持，其中民营房企有10家，共获贷款126亿元。3) 央行：4月3日，会议指出，因城施策精准实施差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。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。

**地方层面：**1) 4月8日，北京与广州同时上调公积金贷款额度。其中，北京对使用公积金贷款购买绿色建筑、装配式建筑的贷款额度最高可上浮40万元；广州提高了一人以及两人或以上的贷款额度，最高分别可达70万元和120万元，对购买绿色建筑或装配式建筑的，最高额度可上浮10%-20%。我们认为，公积金政策的优化调整有利于降低置业成本，一线城市政策工具仍然丰富，预计未来仍将继续调整。2) 更多城市加入了取消首套房贷利率下限的行列，本周江西南昌、赣州、九江和新余宣布阶段性取消首套房贷利率下限。

**北京：**北京住房公积金管理中心发布《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法（征求意见稿）》，旨在鼓励绿色建筑发展，为购买装配式、二星级以上绿色或超低能耗建筑的职工提供最高40万元的贷款额度上浮优惠。

**广州：**4月8日，广州住房公积金管理中心发布通知，调整了个人住房公积金贷款的最高额度。根据新规定，一人申请贷款的最高额度提升至70万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度则提升至120万元。

**深圳：**4月7日，深圳市龙岗区城市更新和土地整备局公开征求城市更新项目专项资金方面的修订意见。此次修订涉及回迁过渡费的资金监管增加、取消了“缴交政府控股的金融机构保函”方式，并明确保函到期前60日必须提供后续金融机构保函的要求。

**香港：**香港发展局副局长林智文表示，如果相关政策局和部门提出推动低空经济的土地空间需求，北部都会区及交椅洲人工岛的研究团队将在规划时积极配合。他们将按照有关政策局及部门所提出的低空经济规划，积极探讨在这两个地方提供低空经济所需的土地及基建设施，以配合低空经济发展的需要。

**杭州：**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。

**贵州贵阳：**4月3日，据微信公众号“贵阳公积金”消息，贵州省贵阳市住房公积金管理中心发布住房公积金十条措施。

**宁夏银川：**宁夏回族自治区银川市近日发布促进房地产市场方面的政策，该政策将执行至2025年6月30日。其中，公积金贷款额度也进行了调整。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。对于二孩家庭和三孩及以上家庭，贷款额度分别额外上浮10万元和20万元。

**江苏盐城：**4月7日，盐城市住房公积金管理委员会发布新政策，包括支持老旧小区改造，并扩大加装电梯提取公积金的范围，允许缴存人及其配偶提取公积金用于支付双方父母住宅加装电梯费用。

**江苏海安：**江苏海安的商品房“以旧换新”政策正式实施，标志着购房模式的创新举措在全省率先落地。

**山东潍坊：**潍坊市住房和城乡建设局等十部门近日发布促进房地产市场平稳健康发展的措施，有效期至2025年12月31日。据悉，措施涵盖支持开发投资、优化用地供应、加强公共服务设施配建、满足合理融资需求等多个方面。

**浙江丽水**：4月3日，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%。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。

**江苏无锡**：江苏无锡梁溪区推出商品房“以旧换新”政策，由国资公司指定主体回购二手住房并置换新房。该政策为继济南、青岛、南通之后的新一轮试行，要求一对一置换且二手房总价不超新房60%。

**河南新乡**：4月2日，购房群众无论是否在城区就业，其子女接受义务教育的，享受与现有城镇居民子女同等入学、转学政策；其子女接受公办职业教育或公办幼儿教育的，享受现有居民同等政策。

**湖北武汉**：4月8日消息，武汉市多部门联合发布《关于推进新型住宅设计创新试点工作的通知》，旨在提升人居环境品质，推动住宅产业向高品质和多样化发展。该政策与“第四代住宅”概念相契合，标志着房地产行业供给侧结构性改革的新阶段。

**湖南长沙**：4月8日，长沙市住建局、市资规局、市市监局等七部门联合发布《关于进一步规范存量房交易秩序的通知》，明确要求，各相关部门需从多方面出发，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查处力度等，以进一步规范市场秩序。

**辽宁沈阳**：沈阳市政府新闻办公室宣布，2024年4月1日至9月30日期间，职工及其配偶可提取公积金支付购房首付。同时，“商转公”贷款政策得到优化，商业贷款偿还期限由5年缩短至3年。

**浙江舟山**：4月8日，舟山市发布新规，在城镇地区租赁住房商品房屋的人员，只需按规定在住建部门办理房屋租赁登记备案并满6个月，且本人、配偶及未成年子女在市辖区(县)城镇地区未取得房屋所有权的，经房屋权利人同意后，即可在租赁住房商品房屋处落户，或在租赁住房商品房屋所在地社区公共集体户内落户。

**江苏苏州**：苏州市住房公积金管理中心于4月8日宣布推出名为“乐居苏城”的存贷产品，这是全国第二、江苏省内首个此类产品。这一新政策允许灵活就业人员在缴存公积金时享受更大的灵活性，即“灵活缴存、随时支取”，实现了“零存零取”的便捷模式。同时，这些人员还可以享受到住房公积金政策下的其他补贴。此举有望为灵活就业人员在住房资金管理方面提供更多的选择和便利。

**海南琼中**：4月8日，琼中调整房地产政策，放宽限购限售，支持本地居民、多孩家庭及人才购房，取消酒店式公寓限购。

**江苏张家港**：4月9日，张家港市住建局正式发布《关于进一步促进张家港市房地产市场平稳健康发展的相关措施》，在2024年1月1日—2024年12月31日期间出售自有住房，并在出售后3个月内、3~6个月内、6~12个月内购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。对于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。张家港市同时试点推进“共有产权”住房，还继续推广“房票”安置。

**安徽桐城**：4月9日，安徽省安庆市桐城市住房和城乡建设局发布购房补贴与公积金政策优化相关通知。根据该通知，桐城市将实施人才购房补贴政策，针对符合条件的高层次人才在当地购房时给予补贴。同时，政策规定，若享受补贴的高层次人才在工作不满三年离开桐城，需返还相应补助。全职新引进的高层次人才在符合条件并购买首套商品住房时，也可享受补贴，补贴标准根据人才类别分为50万元、30万元、20万元和10万元四档。

**山东青岛、烟台和济宁**：4月10日，中国人民银行山东省分行透露，山东青岛、烟台和济宁三地自4月1日起阶段性取消新发放个人首套房商业性住房贷款利率下限。据了解，各金融机构将根据市场化、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。

**江西南昌、赣州、九江和新余**：从2024年4月1日起阶段性取消首套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。据了解，取消首套房贷款利率下限后，金融机构可以根据市场变化情况及时、灵活地调整当地首套房贷利率，实际房贷利率有望进一步下行。此举将有助于降低购房者的购房成本，更好地支持刚性和改善性住房需求，支持居民投资和消费增长。省内相关城市已实施配套政策，如税收优惠、优化贷款首付比例等，共同为购房者提供更佳环境。

**河南郑州**：4月10日，郑州市住房保障和房地产管理局宣布2024年度“双随机、一公开”抽查计划，旨在强化信用风险分级分类监管，提升市场监管效率。该计划将根据市场主体的信用风险等级采取不同抽查策略，对低风险主体降低抽查频次，对高风险或有不良记录的主体加大抽查力度，以保障市场公平竞争。此举有望提高监管精准性，实现信用风险分类结果应用率超90%。



**河北邯郸:** 4月10日, 河北省邯郸市住房公积金管理部门宣布, 为了增强对新入职职工和青年人购房的支持, 满足职工的基本购房需求, 将调整住房公积金贷款额度的计算公式。新的政策将从2024年4月11日起执行。根据《关于调整住房公积金贷款额度计算公式中余额系数、年限系数的通知》, 公积金贷款额度计算中的余额系数将从10提升至15, 缴存年限系数也将从6万元增至10万元。因此, 调整后的贷款额度计算公式将为: 住房公积金缴存年限×10万元+住房公积金缴存余额×15。

**湖北荆州:** 4月10日, 荆州市住房公积金中心发布“新十条”, 旨在推动就地城镇化并支持房地产市场健康发展。新政策包括放宽公积金缴存限制、提取条件, 优化服务网点, 并设立专门柜台, 方便市民办理业务。其中, 对灵活就业人员缴存基数下限调整、支持提取公积金支付购房首付、放宽“商转公”条件、实施“认房不认贷”政策等, 均为重要举措。

**山东泰安:** 4月11日, 山东省泰安市住房和城乡建设局为刺激房地产市场消费, 推出惠民利企政策。在泰安市主城区购买新建商品住房的居民将获得5万元购房补贴, 开发企业也被鼓励提供购房优惠。个人购买新建商品住房还可享受额外的0.7%购房款奖励。

**浙江:** 浙江省住房和城乡建设厅联合相关部门发布全国首个针对城镇老旧小区自主更新的指导意见。该政策旨在解决老旧小区危旧住宅问题, 推动城市持续健康发展。浙江省2000年以前建成的房屋达到72.12万幢, 其中1990年以前建造的城镇住宅有20.85万幢。由于这些建筑的建设标准较低, 加上长期失修失管, 传统的环境提升改造方式已无法满足其更新需求。该政策的出台标志着对于城市更新的积极探索。

**甘肃兰州:** 中国人民银行甘肃省分行于4月11日公布, 2024年2月甘肃兰州新发放首套房贷加权平均利率降至3.79%, 创历史新低。该政策使得购买首套房的消费者能享受更低贷款利率, 以100万贷款为例, 30年期总利息支出减少逾8万元。此举措有助于减轻购房者负担, 促进房市发展。自首套房贷利率政策动态调整机制实施以来, 兰州、平凉、白银三地已取消利率下限, 其中兰州是全国首批取消的城市之一。

图表 47. 2024 年第 15 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/4/8	央行: 4月3日, 会议指出, 因城施策精准实施差别化住房信贷政策, 更好支持刚性和改善性住房需求, 一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求, 促进房地产市场平稳健康发展。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。
	2024/4/8	贵州贵阳: 4月3日, 据微信公众号“贵阳公积金”消息, 贵州省贵阳市住房公积金管理中心发布住房公积金十条措施。
地方	2024/4/8	宁夏银川: 宁夏回族自治区银川市近日发布促进房地产市场方面的政策, 该政策将执行至2025年6月30日。其中, 公积金贷款额度也进行了调整。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。对于二孩家庭和三孩及以上家庭, 贷款额度分别额外上浮10万元和20万元。
	2024/4/8	江苏盐城: 4月7日, 盐城市住房公积金管理委员会发布新政策, 包括支持老旧小区改造, 并扩大加装电梯提取公积金的范围, 允许缴存人及其配偶提取公积金用于支付双方父母住宅加装电梯费用。
	2024/4/8	江苏海安: 江苏海安的商品房“以旧换新”政策正式实施, 标志着购房模式的创新举措在全省率先落地。
	2024/4/8	山东潍坊: 潍坊市住房和城乡建设局等十部门近日发布促进房地产市场平稳健康发展的措施, 有效期至2025年12月31日。据悉, 措施涵盖支持开发投资、优化用地供应、加强公共服务设施配建、满足合理融资需求等多个方面。
	2024/4/8	浙江丽水: 4月3日, 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%。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。
	2024/4/8	江苏无锡: 江苏无锡梁溪区推出商品房“以旧换新”政策, 由国资公司指定主体回购二手住房并置换新房。该政策为继济南、青岛、南通之后的新一轮试行, 要求一对一置换且二手房总价不超新房60%。
	2024/4/8	河南新乡: 4月2日, 购房群众无论是否在城区就业, 其子女接受义务教育的, 享受与现有城镇居民子女同等入学、转学政策; 其子女接受公办职业教育或公办幼儿教育的, 享受现有居民同等政策。
	2024/4/9	北京: 北京住房公积金管理中心发布《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法(征求意见稿)》, 旨在鼓励绿色建筑发展, 为购买装配式、二星级以上绿色或超低能耗建筑的职工提供最高40万元的贷款额度上浮优惠。
	2024/4/9	广东广州: 4月8日, 广州住房公积金管理中心发布通知, 调整了个人住房公积金贷款的最高额度。根据新规定, 一人申请贷款的最高额度提升至70万元, 两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度则提升至120万元。
	2024/4/9	广东深圳: 4月7日, 深圳市龙岗区城市更新和土地整备局公开征求城市更新项目专项资金方面的修订意见。此次修订涉及回迁过渡费的资金监管增加、取消了“缴交政府控股的金融机构保函”方式, 并明确保函到期前60日必须提供后续金融机构保函的要求。
	2024/4/9	湖北武汉: 4月8日消息, 武汉市多部门联合发布《关于推进新型住宅设计创新试点工作的通知》, 旨在提升人居环境品质, 推动住宅产业向高品质和多样化发展。该政策与“第四代住宅”概念相契合, 标志着房地产行业供给侧结构性改革的新阶段。
	2024/4/9	辽宁沈阳: 沈阳市政府新闻办公室宣布, 2024年4月1日至9月30日期间, 职工及其配偶可提取公积金支付购房首付。同时, “商转公”贷款政策得到优化, 商业贷款偿还期限由5年缩短至3年。
	2024/4/9	浙江舟山: 4月8日, 舟山市发布新规, 在城镇地区租赁住房商品房屋的人员, 只需按规定在住建部门办理房屋租赁登记备案并满6个月, 且本人、配偶及未成年子女在市辖区(县)城镇地区未取得房屋所有权, 经房屋权利人同意后, 即可在租赁住房商品房屋处落户, 或在租赁住房商品房屋所在地社区公共集体户内落户。

资料来源: 央行、各地政府官网、地产观点网、中银证券



续 图表 47. 2024 年第 15 周大事件

类型	时间	内容
	2024/4/9	江苏苏州：苏州市住房公积金管理中心于 4 月 8 日宣布推出名为“乐居苏城”的存贷产品，这是全国第二、江苏省内首个此类产品。这一新政策允许灵活就业人员在缴存公积金时享受更大的灵活性，即“灵活缴存、随时支取”，实现了“零存零取”的便捷模式。同时，这些人员还可以享受到住房公积金政策下的其他补贴。此举有望为灵活就业人员在住房资金管理方面提供更多的选择和便利。
	2024/4/9	海南琼中：4 月 8 日，琼中调整房地产政策，放宽限购限售，支持本地居民、多孩家庭及人才购房，取消酒店式公寓限购。
	2024/4/10	江苏张家港：4 月 9 日，张家港市住建局正式发布《关于进一步促进张家港市房地产市场平稳健康发展的相关措施》，在 2024 年 1 月 1 日—2024 年 12 月 31 日期间出售自有住房，并在出售后 3 个月内、3~6 个月内、6~12 个月内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。对于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。张家港市同时试点推进“共有产权”住房，还继续推广“房票”安置。
	2024/4/10	安徽桐城：4 月 9 日，安徽省安庆市桐城市住房和城乡建设局发布购房补贴与公积金政策优化相关通知。根据该通知，桐城市将实施人才购房补贴政策，针对符合条件的高层次人才在当地购房时给予补贴。同时，政策规定，若享受补贴的高层次人才在工作不满三年离开桐城，需返还相应补助。全职新引进的高层次人才在符合条件并购买首套商品住房时，也可享受补贴，补贴标准根据人才类别分为 50 万元、30 万元、20 万元和 10 万元四档。
	2024/4/11	山东青岛、烟台和济宁：4 月 10 日，中国人民银行山东省分行透露，山东青岛、烟台和济宁三地自 4 月 1 日起阶段性取消新发放个人首套房商业性住房贷款利率下限。据了解，各金融机构将根据市场化、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。
	2024/4/11	江西南昌、赣州、九江和新余：从 2024 年 4 月 1 日起阶段性取消首套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。据了解，取消首套房贷款利率下限后，金融机构可以根据市场变化情况及时、灵活地调整当地首套房贷款利率，实际房贷利率有望进一步下行。此举将有助于降低购房者的购房成本，更好地支持刚性和改善性住房需求，支持居民投资和消费增长。省内相关城市已实施配套政策，如税收优惠、优化贷款首付比例等，共同为购房者提供更佳环境。
	2024/4/11	河南郑州：4 月 10 日，郑州市住房保障和房地产管理局宣布 2024 年度“双随机、一公开”抽查计划，旨在强化信用风险分级分类监管，提升市场监管效率。该计划将根据市场主体的信用风险等级采取不同抽查策略，对低风险主体降低抽查频次，对高风险或有不良记录的主体加大抽查力度，以保障市场公平竞争。此举有望提高监管精准性，实现信用风险分类结果应用率超 90%。
	2024/4/11	河北邯郸：4 月 10 日，河北省邯郸市住房公积金管理部门宣布，为了增强对新入职职工和青年人购房的支持，满足职工的基本购房需求，将调整住房公积金贷款额度的计算公式。新的政策将从 2024 年 4 月 11 日起执行。根据《关于调整住房公积金贷款额度计算公式中余额系数、年限系数的通知》，公积金贷款额度计算中的余额系数将从 10 提升至 15，缴存年限系数也将从 6 万元增至 10 万元。因此，调整后的贷款额度计算公式将为：住房公积金缴存年限×10 万元+住房公积金缴存余额×15。
	2024/4/11	湖北荆州：4 月 10 日，荆州市住房公积金中心发布“新十条”，旨在推动就地城镇化并支持房地产市场健康发展。新政策包括放宽公积金缴存限制、提取条件，优化服务网点，并设立专门柜台，方便市民办理业务。其中，对灵活就业人员缴存基数下限调整、支持提取公积金支付购房首付、放宽“商转公”条件、实施“认房不认贷”政策等，均为重要举措。
	2024/4/12	山东泰安：4 月 11 日，山东省泰安市住房和城乡建设局为刺激房地产市场消费，推出惠民利企政策。在泰安市主城区购买新建商品住房的居民将获得 5 万元购房补贴，开发企业也被鼓励提供购房优惠。个人购买新建商品住房还可享受额外的 0.7% 购房款奖励。
	2024/4/12	浙江杭州：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。
	2024/4/12	浙江：浙江省住房和城乡建设厅联合相关部门发布全国首个针对城镇老旧小区自主更新的指导意见。该政策旨在解决老旧小区危旧住宅问题，推动城市持续健康发展。浙江省 2000 年以前建成的房屋达到 72.12 万幢，其中 1990 年以前建造的城镇住宅有 20.85 万幢。由于这些建筑的建设标准较低，加上长期失修失管，传统的环境提升改造方式已无法满足其更新需求。该政策的出台标志着对于城市更新的积极探索。
	2024/4/12	甘肃兰州：中国人民银行甘肃省分行于 4 月 11 日公布，2024 年 2 月甘肃兰州新发放首套房贷加权平均利率降至 3.79%，创历史新低。该政策使得购买首套房的消费者能享受更低贷款利率，以 100 万贷款为例，30 年期总利息支出减少逾 8 万元。此举有助于减轻购房者负担，促进房市发展。自首套房贷利率政策动态调整机制实施以来，兰州、平凉、白银三地已取消利率下限，其中兰州是全国首批取消的城市之一。
	2024/4/12	香港：香港发展局副局长林智文表示，如果相关政策局和部门提出推动低空经济的土地空间需求，北部都会区及交椅洲人工岛的研究团队将在规划时积极配合。他们将按照有关政策局及部门所提出的低空经济规划，积极探讨在这两个地方提供低空经济所需的土地及基础设施，以配合低空经济发展的需要。

资料来源：央行、各地政府官网、地产观点网、中银证券

## 4 本周板块表现回顾

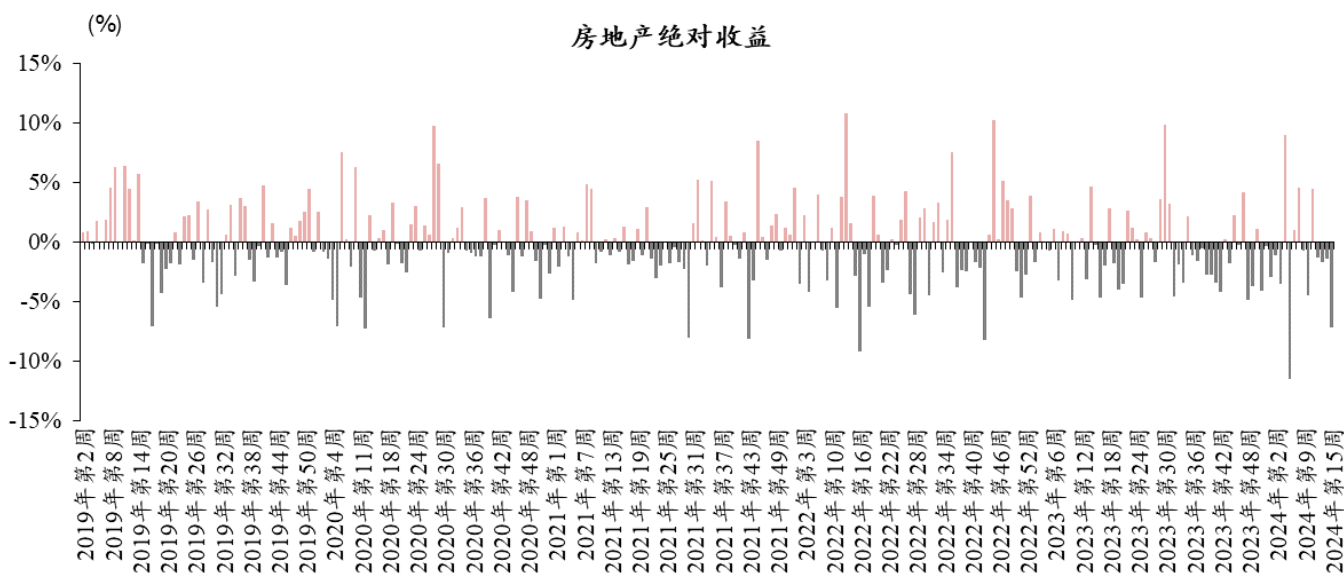
本周（4月6日-4月12日），在大盘表现方面，上证指数收于3019.47点，较上周下降49.82点，跌幅为-1.6%；创业板指收于1762.88点，较上周下降77.53点，跌幅为-4.2%；沪深300指数收于3475.84点，较上周下降91.96点，跌幅为-2.6%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为公用事业、煤炭、有色金属，综合涨跌幅分别为4.8%、4.4%、4.1%；涨跌幅靠后的行业依次为房地产、农林牧渔、非银金融，涨跌幅分别为-4.6%、-3.5%、-3.1%。

**板块收益有所下降。**房地产行业绝对收益为-7.1%，较上周下降5.7pct，房地产行业相对收益为-4.6%，较上周下降2.2pct。房地产板块PE为10.44X，较上周下降0.75X。

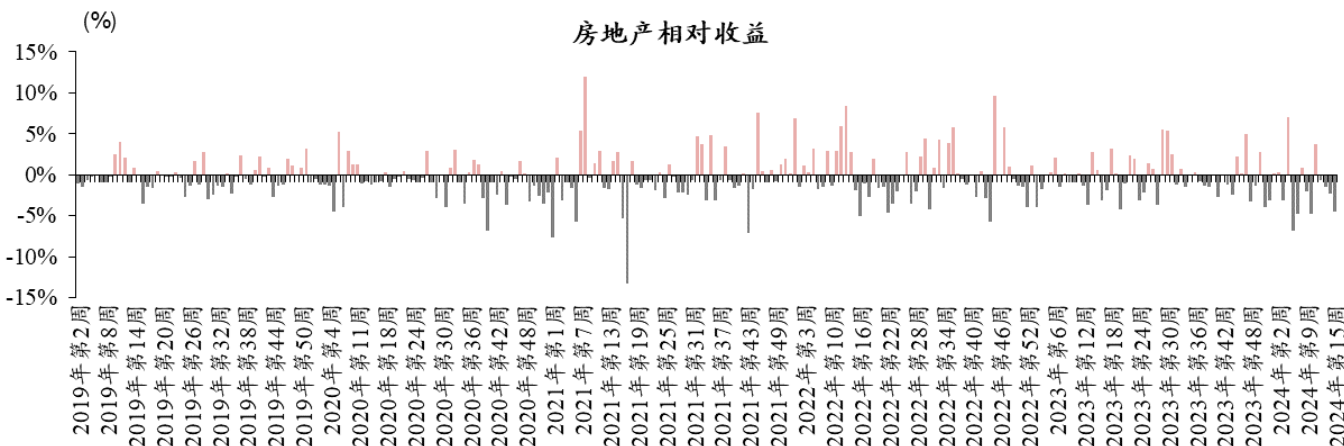
本周（4.8-4.14），北上资金对有色金属、电子、农林牧渔等加仓金额较大，分别为33.5、15.87、2.16亿元。对房地产的持股占比变化为-0.61%（上周为-0.04%），净卖出2.88亿元（上周净卖出1.90亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-7.1%，较上周下降 5.7 个百分点



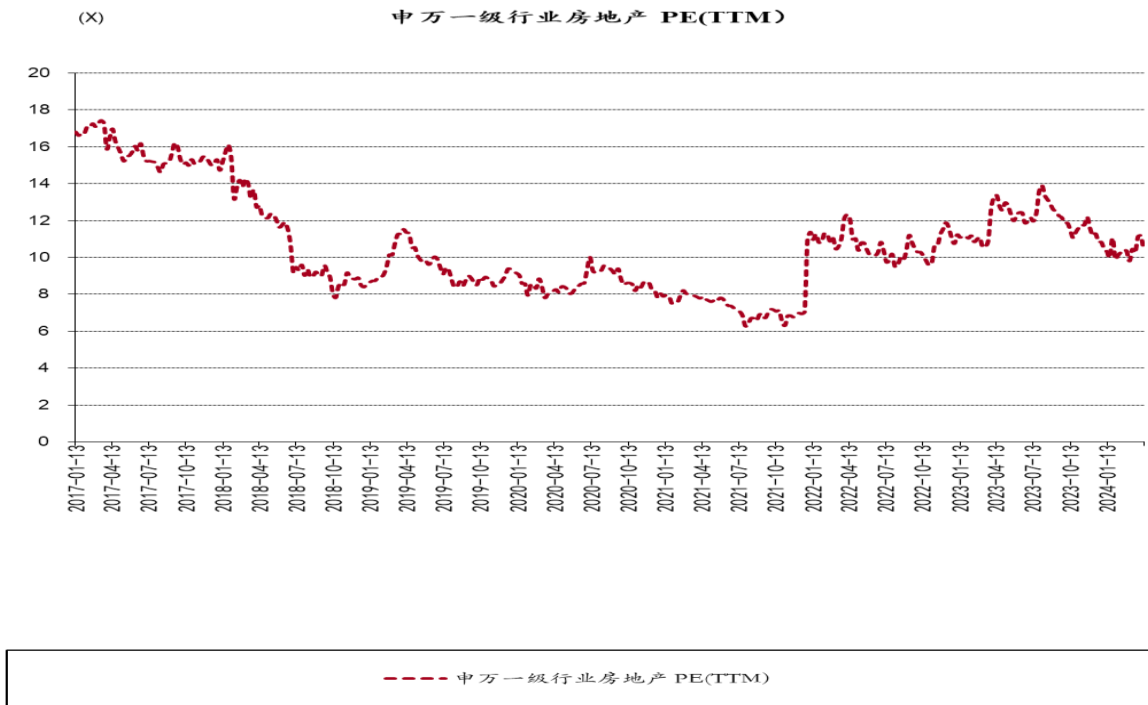
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为-4.6%，较上周下降 2.2 个百分点



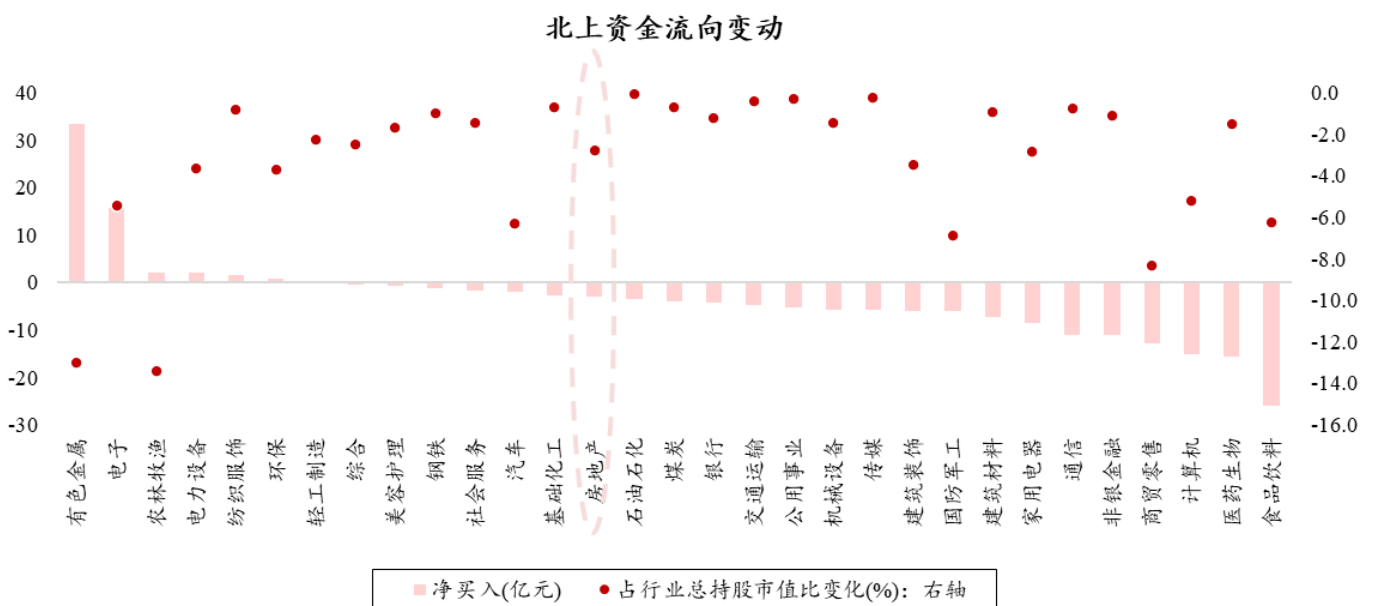
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 10.44X, 较上周下降 0.75X



资料来源: 公司公告, 中银证券

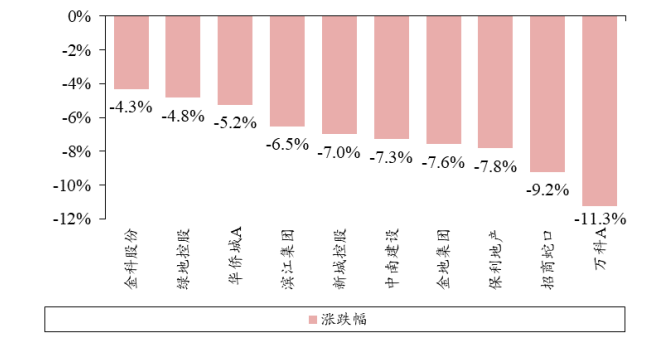
图表 51. 北上资金对有色金属、电子、农林牧渔等加仓金额较大, 分别为 33.5、15.87、2.16 亿元



资料来源: 公司公告, 中银证券

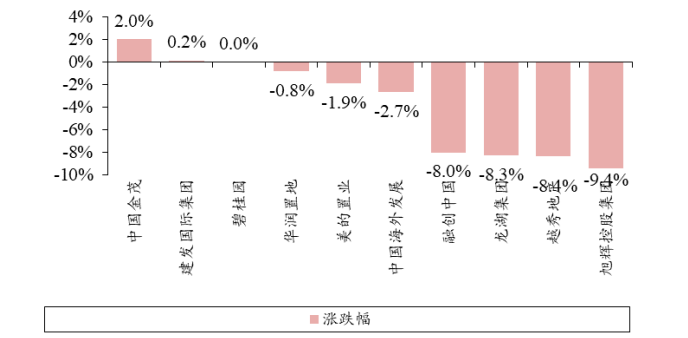
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、绿地控股、华侨城 A, 涨跌幅分别为-4.3%、-4.8%、-5.2%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为万科 A、招商蛇口、保利地产, 涨跌幅分别为-11.3%、-9.2%、-7.8%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、建发国际集团、碧桂园, 涨跌幅分别为 2.0%、0.2%、0.0%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、越秀地产、龙湖集团, 涨跌幅分别为-9.4%、-8.4%、-8.3%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、绿地控股、华侨城 A



资料来源：同花顺，中银证券

图表 53. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、建发国际集团、碧桂园



资料来源：同花顺，中银证券



## 5 本周重点公司公告

**经营数据公告：中国海外发展：**1) 2024年3月，公司物业合同销售金额412.1亿元，同比下降4.1%；合同销售面积103.5万平方米，同比下降49.7%；累计合同销售金额602.1亿元，同比下降28%；累计合同销售面积202.2万平方米，同比下降52.6%。2) 公司在西安拿地一宗，规划建筑面积6.4万平方米，成交总价6.32亿元，楼面均价9866.7元/平米；在宁夏银川拿地一宗，规划建筑面积8.8万平方米，成交总价2.2亿元，楼面均价2510.3元/平米；累计规划建筑面积141,863.2平米，累计金额16.0亿元。**新城控股：**3月份公司实现合同销售金额42.36亿元，同比下降46.52%；合同销售面积约56.94万平方米，同比下降37.93%。1-3月累计合同销售金额119.47亿元，同比下降44.44%，累计合同销售面积165.17万平方米，同比下降34.40%。**绿城中国：**2024年1-3月，公司合同销售面积109万平方米，合同销售金额372亿元。**金融街：**2023年营业收入125.7亿元，同比下降38.70%；归母净利润-19.5亿元，同比下降329.88%。**新大正：**公司2023年营业收入31.3亿元，同比增长20.35%；归母净利润1.6亿元，同比下降13.83%。

**股权变动公告：金融街：**2024年3月19日至2024年4月2日，大家人寿保险股份有限公司累计减持金融街股份0.3亿股，占金融街总股本的1.01%。转让完成后，大家人寿保险股份有限公司持有公司2.7亿股，持股比例为9.10%。

**高管变动公告：碧桂园服务：**1) 郭战军已辞任执行董事，赵军已获委任为本公司独立非执行董事。2) 终止2020年购股权计划及建议采纳2024年购股权计划。**华侨城A：**王晓雯离任公司董事、总裁、执行委员会委员、战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员、审计委员会委员职务，刘凤喜先生代行总裁职责。**鑫苑服务：**赵霞已获委任为本公司独立非执行董事及审核委员会成员。

**拿地公告：招商蛇口：**公司近期在南京建邺区购得住宅地块一宗，计容建筑面积6.56万平方米，成交总价11.99亿元，楼面均价18269.82元/平米。

**融资公告：华侨城A：**“21侨城05”已于2024年4月8日完成兑付，并在深圳证券交易所摘牌，不再存续。联合资信已终止对“21侨城05”的信用评级，并将不再更新“21侨城05”的评级结果。**张江高科：**公司成功发行2024年第一期中期票据，实际发行规模10亿元，票面利率2.57%，发行期限3年。**金融街：**“21金街02”存续期前3年票面利率为3.48%，经下调后本期债券存续期后2年票面利率为1.00%。**中南建设：**公司发行的公司债券已自2024年3月6日开市起停牌，具体特定债券的转让情况如下：1) 公司原债券19中南03转为新债券H9中南03，拟作为特定债券转让起始日为2024年4月10日，调整前计价方式为净价交易，调整后为全价交易；2) 公司原债券20中南02转为新债券H0中南02，拟作为特定债券转让起始日为2024年4月10日，调整前计价方式为净价交易，调整后为全价交易；3) 公司原债券21中南01转为新债券H1中南01，拟作为特定债券转让起始日为2024年4月10日，调整前计价方式为净价交易，调整后为全价交易。

图表 54. 2024 年第 15 周（4 月 8 日-4 月 14 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
经营数据公告	中国海外发展	1) 2024年3月，公司物业合同销售金额412.1亿元，同比下降4.1%；合同销售面积103.5万平方米，同比下降49.7%；累计合同销售金额602.1亿元，同比下降28%；累计合同销售面积202.2万平方米，同比下降52.6%。2) 公司在西安拿地一宗，规划建筑面积6.4万平方米，成交总价6.32亿元，楼面均价9866.7元/平米；在宁夏银川拿地一宗，规划建筑面积8.8万平方米，成交总价2.2亿元，楼面均价2510.3元/平米；累计规划建筑面积141,863.2平米，累计金额16.0亿元。
	新城控股	3月份公司实现合同销售金额42.36亿元，同比下降46.52%；合同销售面积约56.94万平方米，同比下降37.93%。1-3月累计合同销售金额119.47亿元，同比下降44.44%，累计合同销售面积165.17万平方米，同比下降34.40%。
	绿城中国	2024年1-3月，公司合同销售面积109万平方米，合同销售金额372亿元。
	金融街	2023年营业收入125.7亿元，同比下降38.70%；归母净利润-19.5亿元，同比下降329.88%。
	西藏城投	1) 2023年三季度营业收入14.3亿元，同比下降16.95%；归母净利润0.6亿元，同比下降28.6%。2) 公司拟发行债券发行规模发行规模不超过人民币20亿元（含20亿元），拟分期发行，债券期限不超过7年（含7年）
	浦东金桥	公司2023年营业收入65.9亿元，同比增长30.31%；归母净利润18.2亿元，同比下降14.85%。
	新大正	公司2023年营业收入31.3亿元，同比增长20.35%；归母净利润1.6亿元，同比下降13.83%。
	卧龙地产	公司2023年营业收入47.6亿元，同比增长0.44%；归母净利润1.7亿元，同比下降47.25%。
拿地公告	云南城投	2023年营业收入19.51亿元，同比下降24.03%；归母净利润-0.76亿元，同比增长90.95%。
	保利发展	公司西安市高新区科技六路南侧拿地一宗，计容建筑面积92,776平方米，成交总价合计为12.82亿元，楼面均价为13818元/平米。
	招商蛇口	公司近期在南京建邺区购得住宅地块一宗，计容建筑面积6.56万平方米，成交总价11.99亿元，楼面均价18269.82元/平米

资料来源：公司公告，中银证券

续 图表 54. 2024 年第 15 周 (4 月 8 日-4 月 14 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
拿地公告	大悦城	1) 公司新增一宗西安市浐灞国际港 GW1-8-4-1 号地块, 计容建筑面积 89,685 平方米, 成交总价合计为 6.351 亿元, 楼面均价为 7081.45 元/平米。2) 公司新增一宗西安市浐灞国际港 GW1-16-7 号地块, 计容建筑面积 55,163 平方米, 成交总价合计为 4.768 亿元, 楼面均价为 8643.47 元/平米。3) 公司新增一宗杭州市萧山区世纪城钱塘湾总部住宅地块, 计容建筑面积 191,276 平方米, 成交总价合计为 18.63 亿元, 楼面均价为 9739.85 元/平米。
	大悦城地产	公司在陕西西安收购土地使用权一宗, 收购价为 4.2 亿元, 总地盘面积 4.87 万平米, 总计容建筑面积 16.05 万平米。
融资公告	华侨城 A	“21 侨城 05” 已于 2024 年 4 月 8 日完成兑付, 并在深圳证券交易所摘牌, 不再存续。联合资信已终止对“21 侨城 05” 的信用评级, 并将不再更新“21 侨城 05” 的评级结果。
	张江高科	公司成功发行 2024 年第一期中期票据, 实际发行规模 10 亿元, 票面利率 2.57%, 发行期限 3 年。
	金融街	“21 金街 02” 存续期前 3 年票面利率为 3.48%, 经下调后本期债券存续期后 2 年票面利率为 1.00%。
	南京高科	公司成功发行 2024 年度第二期超短期融资券, 实际发行规模 5 亿元, 发行利率 2.35%, 发行期限 239 日。
	天健集团	公司成功发行 2023 年第一期公司债, 实际发行规模 7 亿元, 票面利率 3.98%, 期限 3 年。
	城投控股	公司拟发行 2024 年第一期中期票据, 拟发行规模 26 亿元, 期限 5 年。
	市北高新	公司拟发行 2024 年第一期中期票据, 拟发行规模 8 亿元, 期限 3 年。
	中南建设	公司发行的公司债券已于 2024 年 3 月 6 日开市起停牌, 具体特定债券的转让情况如下: 1) 公司原债券 19 中南 03 转为新债券 H9 中南 03, 拟作为特定债券转让起始日为 2024 年 4 月 10 日, 调整前计价方式为净价交易, 调整后为全价交易; 2) 公司原债券 20 中南 02 转为新债券 H0 中南 02, 拟作为特定债券转让起始日为 2024 年 4 月 10 日, 调整前计价方式为净价交易, 调整后为全价交易; 3) 公司原债券 21 中南 01 转为新债券 H1 中南 01, 拟作为特定债券转让起始日为 2024 年 4 月 10 日, 调整前计价方式为净价交易, 调整后为全价交易。
	远洋集团	1) 公司将获准根据发行授权发行最多 1,523,219,131 股股份, 公司将授予董事回购授权以行使本公司权力; 2) 公司提名李明、王洪辉、崔洪杰、柴娟、张忠亮、于志强、孙劲峰先生、韩小京先生、靳庆军先生、刘景伟先生及蒋琪先生供董事局向股东推荐在 股东周年大会上重选连任为董事。
	深振业 A	1) 公司拟发行 2024 年度第一期中期票据, 拟发行规模 5.0 亿元, 票面利率 4.4%, 期限 3 年。2) 2023 年三季度营业收入 8.3 亿元, 同比下降 44.30%, 归母净利润-0.01 亿元, 同比下降 100.61%。
	黑牡丹	公司成功发行 2024 年第一期定向债券融资工具, 实际发行规模 3.80 亿元, 发行利率 3.02%, 发行期限为 3.02%。
	光明地产	公司成功发行 2024 年第三期中期票据, 实际发行规模 8 亿元, 票面利率 3.57%, 期限 3 年。
高管变动公告	碧桂园服务	1) 郭战军已辞任执行董事, 赵军已获委任为本公司独立非执行董事。2) 终止 2020 年购股权计划及建议采纳 2024 年购股权计划。
	华侨城 A	王晓雯离任公司董事、总裁、执行委员会委员、战略委员会委员、薪酬与考核委员会委员、审计委员会委员职务, 刘凤喜先生代行总裁职责。
	中交地产	1) 刘兵已辞任公司财务总监。徐爱国已获任执行总裁兼公司总法律顾问, 梅瑰已获任公司财务总监。2) 2023 年公司营业收入 324.68 亿元, 同比降低 15.59%; 归母净利润-16.73 亿元
	鑫苑服务	赵震已获委任为本公司独立非执行董事及审核委员会成员。
股权变动公告	卓朗科技	公司本次重整以松江股份总股本 9.4 亿股为基数, 共计转增 24.8 亿股。转增完成后, 松江股份的总股本由 9.4 亿股增至 34.1 亿股。
	金融街	2024 年 3 月 19 日至 2024 年 4 月 2 日, 大家人寿保险股份有限公司累计减持金融街股份 0.3 亿股, 占金融街总股本的 1.01%。转让完成后, 大家人寿保险股份有限公司持有公司 2.7 亿股, 持股比例为 9.10%。
	莱茵体育	公司(控股) 股东高靖娜拟减持公司 0.06 亿股股份, 占公司总股本的 0.45%, 减持完成后, A 累计持有股份 1.10 亿股, 占公司总股本的 8.50%。
	济南高新	公司 2023 年向特定对象发行 A 股股票募集的发行对象为舜正投资, 发行 A 股股票数量不超过 1.6 亿股, 不超过本次发行前公司总股本的 30%, 募集资金预计不超过 0.4 亿元。
	津投城开	公司拟向津投资本发行 3.3 亿股股票, 发行价格为 1.50 元/股, 津投资本认购公司本次发行股票的认购金额为 5.0 亿元。
	福瑞达	公司非公开发行 2021 年可交换公司债券(第一期) 质押专户持有公司股份 0.2 亿股, 占公司总股本的 1.97%; 非公开发行 2021 年可交换公司债券(第二期) 质押专户持有公司股份 0.35 亿股, 约占公司总股本的 3.44%。
	亚太矿业	公司第一大股东亚太矿业之一致行动人兰州太华投资控股有限公司持有的公司 0.1 亿股股份将被法院依法进行强制变价、变卖、变现, 占其所持股份比例为 54.24%, 占公司总股本比例 3.79%。
其他重大交易公告	ST 世茂	中国建设银行(亚洲) 股份有限公司于 2024 年 4 月 5 日向香港特别行政区高等法院提出对公司间接控股股东世茂集团控股有限公司的清算呈请, 涉及世茂集团的财务义务金额为 15.80 亿港元。
	大名城	公司 A 股股票于 2024 年 4 月 3 日、2024 年 4 月 8 日、2024 年 4 月 9 日连续三个交易日日内收盘价格涨幅偏离值累计达到 20%, 股票交易异常波动。
	万泽股份	公司 2021 年股权激励计划限制性股票第一个解除限售期解除限售股份上市流通。
	上实发展	2024 年 4 月 10 日, 公司因未及时披露预计经营业绩发生亏损、未及时披露订立重要合同、2016 年至 2021 年年度报告存在虚假记载的违法行为收到上海监管局的行政处罚。
	东湖高新	公司拟将部分募投项目变更为武汉国际智造中心产业园项目一期、东湖高新智慧科技产业项目(一期) 及武汉中国光谷文化创意产业园 A2 区项目, 涉及募集资金 4.73 亿元。
	渝开发	全资子公司原流动资金贷款合同利率变更为借款年化利率执行浮动利率, 按调整当日一年期 LPR 执行, 按年调整, 调整日为次年 1 月 1 日。
	铁岭新城	1) 公司股票交易将被实施退市风险警示; 2) 公司更新后的 2023 年第三季度财务报告显示营业收入 0.49 亿元, 同比下降 61.14%。
ST 美谷	公司收购盛妆医美持有的连天美公司的 55% 股权, 交易价格为 7.0 亿元。	

资料来源: 公司公告, 中银证券

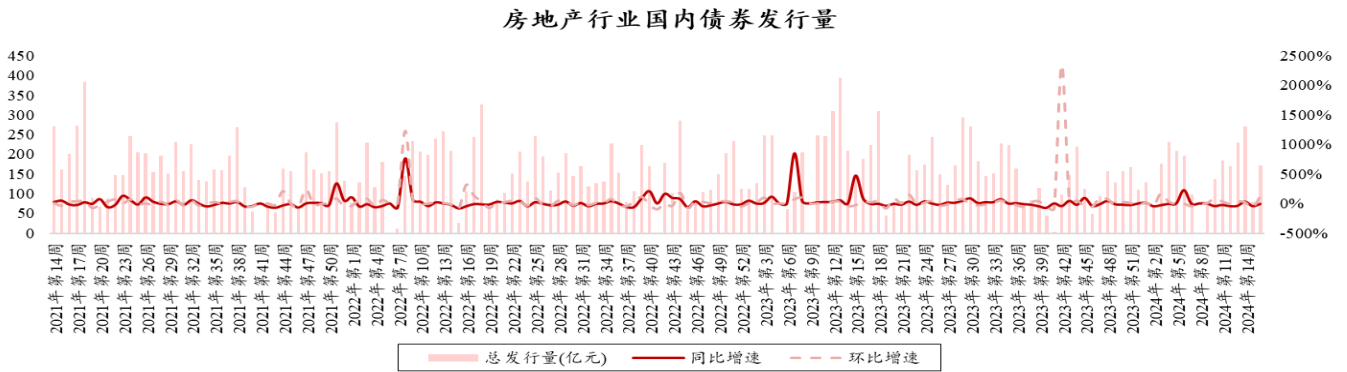
## 6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比下降，同比上升。2024 年第 15 周（2024 年 4 月 8 日-2024 年 4 月 14 日）房地产行业国内债券总发行量为 172.0 亿元，同比下降 9.0%（前值：-44.8%）。总偿还量为 192.2 亿元，同比上升 12.1%（前值：27.7%）；净融资额为-20.2 亿元。

累计来看，今年 1-15 周房企国内债券发行总规模为 2296.4 亿元，同比下跌 15.9%；总偿还量 2326.0 亿元，同比上升 13.7%；净融资额为-29.6 亿元。

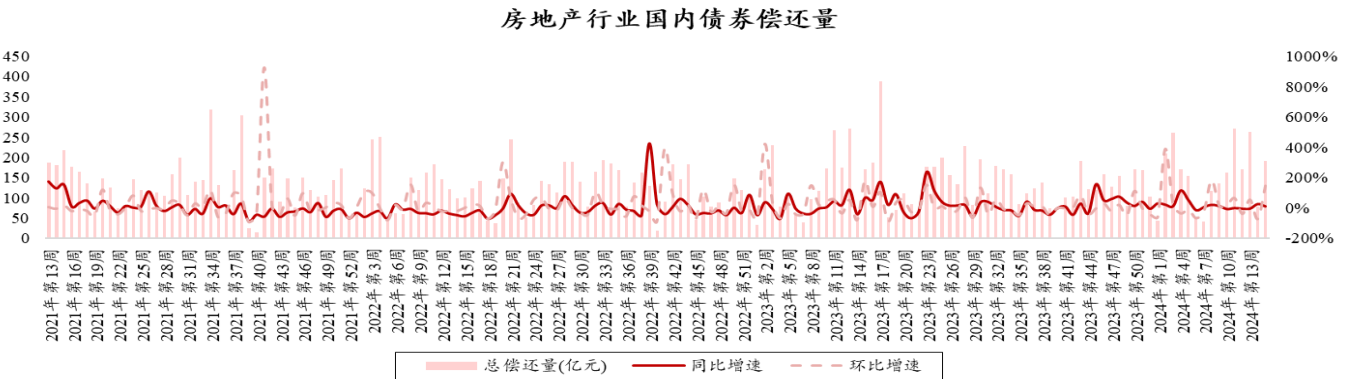
具体来看，本周债券发行量最大的房企为城投控股、华润置地控股、苏高新集团，发行量分别为 26.00、20.00、12.00 亿元。本周债券偿还量最大的房企为电建地产、中环集团、大悦城控股，偿还量分别为 27.60、23.20、15.00 亿元。

图表 55. 2024 年第 15 周房地产行业国内债券总发行量为 172.0 亿元，同比下降 9.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 15 周国内债券总偿还量为 192.2 亿元，同比上升 12.1%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 15 周房地产行业国内债券净融资额为-20.2 亿元



资料来源：同花顺，中银证券



图表 58. 本周债券发行量最大的房企为城投控股、华润置地控股、苏高新集团，发行量分别为 26.00、20.00、12.00 亿元

发行起始日	债券简称	发行人	发行人企业性质	发行额(亿)	到期日	债券类型
2024-04-11	24 沪城控 MTN001	城投控股	地方国有企业	26.00	2029-04-15	短期融资券
2024-04-12	24 华润置地 SCP005	华润置地控股	中央企业	10.00	2024-10-11	短期融资券
2024-04-12	24 华润置地 SCP004	华润置地控股	中央企业	10.00	2024-10-11	短期融资券
2024-04-10	24 苏州高新 MTN003	苏高新集团	地方国有企业	10.00	2027-04-12	中期票据
2024-04-09	24 苏州高新 SCP020	苏高新集团	地方国有企业	2.00	2024-05-30	短期融资券
2024-04-10	24 联发集 MTN003	联发集团	地方国有企业	11.50	2030-04-12	短期融资券
2024-04-08	24 温州城建 MTN001	温州城建	地方国有企业	10.00	2029-04-10	中期票据
2024-04-08	24 张江高科 MTN001	张江高科	地方国有企业	10.00	2027-04-10	短期融资券
2024-04-11	24 京城投 MTN003	城建发展	地方国有企业	10.00	2029-04-12	短期融资券
2024-04-11	24 光大嘉宝 MTN001	光大嘉宝	中央企业	10.00	2026-04-12	短期融资券
2024-04-08	24 亳州城建 SCP002	亳州城建集团	地方国有企业	9.00	2025-01-05	中期票据
2024-04-08	24 滨江房产 CP002	滨江集团	私营	7.00	2025-04-10	公司债
2024-04-11	24 黑牡丹 SCP001	黑牡丹	地方国有企业	6.70	2024-12-28	短期融资券
2024-04-12	24 河口 01	老河口建投	地方国有企业	6.36	2026-04-15	短期融资券
2024-04-10	24 海恒控股 MTN002	海恒集团	地方国有企业	5.40	2029-04-12	中期票据
2024-04-08	24 康田置业 MTN001	康田置业	地方国有企业	5.00	2029-04-09	中期票据
2024-04-09	24 南京高科 SCP002	南京高科	地方国有企业	5.00	2024-12-06	中期票据
2024-04-12	24 浦口康居 MTN002	康居集团	地方国有企业	4.00	2027-04-16	短期融资券
2024-04-09	24 黑牡丹 PPN001	黑牡丹	地方国有企业	3.80	2027-04-11	短期融资券
2024-04-08	24 栖霞科技 MTN001	栖霞科技	地方国有企业	3.00	2027-04-09	中期票据
2024-04-11	24 城铁 01	惠山城铁	地方国有企业	3.00	2029-04-15	短期融资券
2024-04-11	24 津沙公司 PPN001	重庆津沙企业经营管理	地方国有企业	2.40	2029-04-12	短期融资券
2024-04-09	24 扬州 D1	扬州经开	地方国有企业	1.80	2025-04-11	中期票据

资料来源：同花顺，中银证券

图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为电建地产、中环集团、大悦城控股，偿还量分别为 27.60、23.20、15.00 亿元

偿还日	债券简称	发行人	发行人企业性质	偿还类型	偿还量(亿元)	发行利率(%)	债券类型
2024-04-08	21 电建 01	电建地产	中央企业	回售	17.60	4.2	公司债
2024-04-14	21 电建地产 MTN001	电建地产	中央企业	到期	10.00	4.18	中期票据
2024-04-12	南国 01 优	电建地产	中央企业	提前偿还	0.001	3.98	资产支持证券
2024-04-11	19 中环 01	中环集团	地方国有企业	到期	23.20	3.80	公司债
2024-04-12	21 大悦城 MTN001	大悦城控股	中央企业	到期	15.00	3.73	中期票据
2024-04-09	21 番禺 01	番禺雅居乐	外商独资	到期	14.50	6.5	公司债
2024-04-09	21 粤珠江 MTN001	珠实集团	地方国有企业	到期	12.00	4.7	中期票据
2024-04-12	19 渝江北嘴 MTN001	渝江北嘴集团	地方国有企业	到期	10.00	4.75	中期票据
2024-04-10	19 首业 02	首创城发	地方国有企业	到期	10.00	4.38	公司债
2024-04-12	23 张江高科 SCP001	张江高科	地方国有企业	到期	10.00	2.2	短期融资券
2024-04-09	21 首开 PPN002	首开股份	地方国有企业	回售	9.70	1	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-12	21 温州城建 MTN001	温州城建	地方国有企业	回售	9.10	1	中期票据
2024-04-14	21 蛇口 02	招商蛇口	中央企业	到期	7.00	3.56	公司债
2024-04-09	21 光明房产 MTN001	光明地产	地方国有企业	到期	6.50	4.55	中期票据
2024-04-12	23 苏州高新 SCP047	苏高新集团	地方国有企业	到期	2.00	2.67	短期融资券
2024-04-10	23 苏州高新 SCP043	苏高新集团	地方国有企业	到期	2.00	2.56	短期融资券
2024-04-12	23 苏州高新 SCP040	苏高新集团	地方国有企业	到期	2.00	2.55	短期融资券
2024-04-13	23 滨江房产 CP002	滨江集团	私营	到期	6.00	4.59	短期融资券
2024-04-12	19 扬州经开 MTN001	扬州经开	地方国有企业	到期	5.00	5.50	中期票据
2024-04-08	23 京电子城 SCP004	电子城	地方国有企业	到期	5.00	3.38	短期融资券
2024-04-10	23 宝应开发 PPN002	宝应投资	地方国有企业	到期	4.50	4.38	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-12	21 栖霞科技 MTN001	栖霞科技	地方国有企业	到期	3.00	4.47	中期票据
2024-04-10	23 广州开发 SCP003	广州开发	地方国有企业	到期	2.50	2.84	短期融资券
2024-04-09	20 孝高创债	孝感高创公司	地方国有企业	提前偿还	1.92	6.28	企业债
2024-04-13	21 日照城投 MTN001	日照城建集团	地方国有企业	到期	1.30	4.5	中期票据
2024-04-08	21 彭水专项债	彭水城投公司	地方国有企业	提前偿还	1.20	6.3	企业债
2024-04-14	21 临债 02	上海临港	地方国有企业	回售	1.04	2.72	公司债
2024-04-08	23 绿城 01	绿城地产	中央企业	提前偿还	0.13	3.65	公司债
2024-04-08	22 华发实业 ABN001 优先	华发股份	地方国有企业	提前偿还	0.002	4.5	资产支持证券

资料来源：同花顺，中银证券



## 7 投资建议

面对市场持续承压的态势，各地因城施策进一步放松需求端政策，或对市场的企稳和购房者置业情绪的修复有一定效果，但整体来看，需求信心仍然不足，这与当下的宏观形势有关。供给端方面，房地产融资协调机制、经营性物业贷款等政策取得积极进展，新增融资是当下行业亟需的有效支持。全年投资可能在保障房建设的推进下降幅收窄，但销售的持续下滑不可避免。从投资角度来看，整个行业今年存在较大的资金缺口，能够安全度过瓶颈期、以及受益于政策支持而摆脱困境的房企是今年重点关注标的。从长期主线来看，建议关注底部反转的行情机会。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面较好的央国企：保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。2) 安全系数相对较高的民企：滨江集团。3) 有城中村改造和保障房建设、或 REITs 相关主题机会的：中交地产、南山控股。

图表 60. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2023A	2024E	2023A	2024E	
600048.SH	保利发展	买入	7.90	945.67	-	1.04	-	7.60	16.74
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	8.18	741.18	0.70	0.92	11.73	8.92	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	21.62	1,675.77	4.40	4.46	4.92	4.85	37.14
1908.HK	建发国际集团	买入	12.25	252.51	2.29	2.81	5.35	4.36	17.65
0123.HK	越秀地产	买入	3.42	149.74	0.79	0.85	4.33	4.03	13.82
3900.HK	绿城中国	买入	5.00	137.49	1.22	1.25	4.09	4.00	14.27
002244.SZ	滨江集团	买入	6.01	187.00	-	1.35	-	4.45	8.11
3990.HK	美的置业	未有评级	3.31	51.67	0.64	-	5.20	-	17.63
600383.SH	金地集团	买入	3.29	148.53	0.20	1.44	16.72	2.28	14.41
0960.HK	龙湖集团	未有评级	8.66	636.80	1.90	1.88	4.56	4.60	21.00
000736.SZ	中交地产	未有评级	9.18	63.84	-2.41	-	-3.82	-	2.32
002314.SZ	南山控股	未有评级	2.31	62.55	0.05	-	42.54	-	3.79

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日 4 月 12 日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

## 8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

## 9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 61. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p><b>【新房】合计 40 个城市</b>  <b>一线城市 (4 个):</b> 深圳、上海、北京、广州  <b>二线城市 (10 个):</b> 南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波  <b>三四线城市 (26 个):</b> 金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p><b>其中商品房:</b> 深圳, 南宁, 广州, 金华, 宝鸡, 台州, 常德, 吉安, 娄底, 池州, 舟山; <b>商品住宅:</b> 上海, 北京, 杭州, 南京, 武汉, 青岛, 苏州, 宁波, 福州, 东莞, 惠州, 济南, 扬州, 温州, 江门, 韶关, 成都, 佛山, 莆田, 泰安, 焦作, 肇庆, 荆门, 龙岩, 东营, 清远, 衢州, 云浮, 海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p><b>【二手房】合计 18 个城市</b>  <b>一线城市 (2 个):</b> 北京, 深圳  <b>二线城市 (7 个):</b> 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都  <b>三四线城市 (9 个):</b> 东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p><b>其中商品房:</b> 金华, 韶关, 吉安; <b>商品住宅:</b> 北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p><b>【库存】合计 12 个城市</b>  <b>一线城市 (4 个):</b> 深圳、上海、北京、广州  <b>二线城市 (5 个):</b> 杭州、南京、苏州、宁波、福州  <b>三四线城市 (3 个):</b> 韶关、莆田、东营</p> <p><b>其中商品房:</b> 北京, 深圳, 广州, 南京; <b>商品住宅:</b> 上海, 杭州, 苏州, 宁波, 福州, 韶关, 莆田, 东营。</p> <p>由于南京 (套数、面积)、东营 (套数、面积)、广州 (面积) 同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p><b>【土地市场】百城数据, 合计 122 个城市。</b>  <b>一线城市 (4 个):</b> 北京, 上海, 广州, 深圳。  <b>二线城市 (26 个):</b> 合肥, 福州, 厦门, 济南, 大连, 哈尔滨, 石家庄, 长春, 南昌, 太原, 珠海, 兰州, 成都, 重庆, 杭州, 武汉, 西安, 天津, 苏州, 南京, 郑州, 长沙, 沈阳, 青岛, 宁波, 佛山。  <b>三线城市 (92 个):</b> 潍坊, 扬州, 海口, 汕头, 洛阳, 乌鲁木齐, 临沂, 唐山, 镇江, 盐城, 湖州, 赣州, 泰州, 济宁, 呼和浩特, 咸阳, 漳州, 揭阳, 江门, 桂林, 邯郸, 芜湖, 三亚, 阜阳, 淮安, 遵义, 银川, 衡阳, 上饶, 柳州, 淄博, 莆田, 绵阳, 湛江, 商丘, 宜昌, 沧州, 连云港, 南阳, 九江, 新乡, 信阳, 襄阳, 岳阳, 蚌埠, 驻马店, 滁州, 威海, 宿迁, 株洲, 宁德, 邢台, 潮州, 秦皇岛, 肇庆, 荆州, 周口, 马鞍山, 清远, 宿州, 鞍山, 安庆, 菏泽, 宜春, 黄冈, 泰安, 南充, 六安, 大庆, 舟山, 衢州, 吉林, 昆明, 无锡, 温州, 泉州, 南宁, 贵阳, 金华, 常州, 惠州, 嘉兴, 南通, 徐州, 中山, 保定, 台州, 绍兴, 烟台, 廊坊, 东莞, 嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

### 公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

### 行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。



## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担任何由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分内容予任何其他人，或将此报告全部或部分内容发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

## 中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## 相关关联机构:

### 中银国际研究有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
致电香港免费电话:  
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065  
新加坡客户请拨打: 800 852 3392  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区  
西单北大街 110 号 8 层  
邮编: 100032  
电话: (8610) 8326 2000  
传真: (8610) 8326 2291

### 中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 8877

### 中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号  
7 Bryant Park 15 楼  
NY 10018  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### 中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371