

► 2024Q1，各地土地市场表现如何？

2024 第一季度，全国土地市场表现同比去年第一季度呈下滑趋势，土地出让金同比下滑 14%，但青海、上海两地土地出让金同比增幅较大，分别为 1007%、709%；较去年第四季度下滑幅度较大，土地出让金环比下滑 77%。

从省层面观察，我们分为五类区域：

(1) 江苏、浙江、福建、山东、北京、上海、广东：上海、北京、福建、山东土地出让金同比增加 709%、66%、59%和 35%。广东、江苏、浙江土地出让金同比下滑，均超 25%。

(2) 湖北、安徽、江西、河南：除湖北外，安徽、江西、河南土地出让金均同比下滑，分别达 59%、51%和 23%。

(3) 湖南、四川、重庆、陕西、新疆：重庆、陕西土地出让金同比增加 46%、14%。四川、新疆、湖南土地出让金同比下滑幅度均超过 30%，分别达 44%、35%和 33%。

(4) 天津、云南、广西：广西、云南土地出让金同比下滑幅度均超过 50%，分别达 100%、56%；天津土地出让金同比增加 137%。广西 2024 第一季度土地出让金为 0。

(5) 其他尾部区域：仅青海、黑龙江、河北土地出让金同比增加，分别达 1007%、74%和 20%；其余省份土地出让金均同比下滑，其中吉林、贵州土地出让金下滑幅度均超 60%，分别达 75%、64%。

► 2024Q1，房企拿地有哪些新变化？

2024 第一季度主要房企拿地总金额为 1291 亿元，同比增长 25.6%，除山东、湖北、重庆、陕西、青海、黑龙江和河北外，其余省市土地出让金规模对比 2023 第一季度均出现不同程度下滑。

从各省拿地房企的属性来看，2023 年第一季度全国范围内国有企业拿地占比为 67%，而 2024 年第一季度，全国国有企业拿地占比达到了 82%，国有企业拿地的金额出现了大幅增长。

全国层面来看，2024 年第一季度商品房销售明显下降，商品房销售额同比去年下降 31.6%。从环比来看，2023 年 2 月销售面积有所提升，增长 1.27%，销售额环比下降 6.53%。从 30 个大中城市商品房成交数据来看，自开年以来商品房成交持续下降，降幅在 2 月升到最高水平，3 月略有放缓。

进一步从省层面来看，不少省份商品房销售在进入 2024 年后出现了进一步下滑，如：江西、广西、贵州等区域商品房销售显著下滑，同比降幅达 40%以上；从销售面积来看，除北京、西藏有所回升之外，其余省份均进一步下滑；从销售额来看，福建、重庆、贵州三省有明显的回升，其余省份多数下滑。

► 风险提示：1) 房地产政策不及预期；2) 宏观经济、地方政府债务压力、城投信用风险事件超预期。



分析师 谭逸鸣

执业证书：S0100522030001

邮箱：tanyiming@mszq.com

研究助理 韩晨晨

执业证书：S0100123070055

邮箱：hanchenchen@mszq.com

相关研究

1. 固收周度点评 20240421：陆后又平，后市怎么看？-2024/04/21
2. 二永债周度跟踪 20240421：关注长久期二永交易机会-2024/04/21
3. 可转债周报 20240421：中小市值转债超跌后，何去何从？-2024/04/21
4. 批文审核周度跟踪 20240421：本周“通过”、“终止”批文规模均增加-2024/04/21
5. 城投、产业、金融债利差跟踪周报 20240421：AA-中短债持续领涨-2024/04/21

# 目录

<b>1 2024Q1, 各地土地市场表现如何?</b> .....	<b>3</b>
1.1 2024Q1, 各省层面土地市场表现如何? .....	3
1.2 2024Q1, 各地市土地市场表现如何? .....	4
<b>2 2024Q1, 房企拿地有哪些新变化?</b> .....	<b>14</b>
2.1 2024Q1, 房企拿地对土地市场有何影响? .....	14
2.2 2024Q1, 商品房销售及去化情况如何? .....	19
<b>3 风险提示</b> .....	<b>22</b>
<b>插图目录</b> .....	<b>23</b>

## 1 2024Q1，各地土地市场表现如何？

### 1.1 2024Q1，各省层面土地市场表现如何？

2024 年第一季度，全国土地市场表现同比 2023 年第一季度呈下滑趋势，土地出让金同比下滑 14%，但青海、上海两地土地出让金同比增幅较大，分别为 1007%、709%；较去年第四季度下滑幅度较大，土地出让金环比下滑 77%。

我们结合各省经济财政债务、市场关注度等情况，参考市场分类，将全国各省份大致分为以下几类，来对应重点观察土地市场的变化：

**(1) 江苏、浙江、福建、山东、北京、上海、广东：**上海、北京、福建、山东土地出让金同比增加 709%、66%、59%和 35%。广东、江苏、浙江土地出让金同比下滑，均超 25%。且江苏、福建、山东、上海、广东土地出让金环比下滑均超 70%。

**(2) 湖北、安徽、江西、河南：**除湖北外，安徽、江西、河南土地出让金均同比下滑，分别达 59%、51%和 23%。且湖北、江西、安徽、河南四区域土地出让金均环比下滑，分别达 91%、90%、84%、65%。

**(3) 湖南、四川、重庆、陕西、新疆：**重庆、陕西土地出让金同比增加 46%、14%。四川、新疆、湖南土地出让金同比下滑幅度均超过 30%，分别达 44%、35%和 33%。四川、湖南、重庆土地出让金环比大幅下滑，分别为 89%、84%、79%；陕西地区环比降幅较小，为 32%。

**(4) 天津、云南、广西：**广西、云南土地出让金同比下滑幅度均超过 50%，分别达 100%、56%；天津土地出让金同比增加 137%。广西 2024 年第一季度土地出让金为 0。

**(5) 其他区域：**仅青海、黑龙江、河北土地出让金同比增加，分别达 1007%、74%和 20%；其余省份土地出让金均同比下滑，其中吉林、贵州土地出让金下滑幅度均超 60%，分别达 75%、64%。

图1：2024年第一季度各省土地市场表现一览（亿元，%）

省份	2023 GDP	2023年土地出让金	2023政府性基金收入预算数	2024年累计土地出让金	2024政府性基金收入预算数	2023预算完成比例	2024预算完成比例	2023年土地出让金同比2022年变动	24Q1土地出让金同比23Q1	24Q1土地出让金环比23Q4	2024年期规模	2024年期/存量	2023年债务率	2023年广义债务率	2018-2023土地出让金同比增速
江苏	128222	8992	9636	417	8777	93%	5%	-95%	-39%	-92%	11489	34%	88%	485%	
浙江	82553	5820	8866	809	7464	66%	11%	-86%	-29%	-52%	5015	22%	104%	480%	
福建	54355	1599	2710	177	2821	59%	6%	-89%	59%	-78%	1666	26%	146%	402%	
山东	92069	3226	6384	408	4926	51%	8%	-87%	35%	-75%	3985	24%	132%	397%	
北京	43761	2032	2004	507	2002	101%	25%	-75%	66%	-3%	1633	28%	106%	415%	
上海	47219	2424	3019	233	3023	80%	8%	-90%	709%	-80%	999	24%	70%	182%	
广东	135673	3415	5352	271	4592	64%	6%	-92%	-40%	-73%	3423	33%	112%	279%	
湖北	55804	1911	3206	106	2967	60%	4%	-94%	4%	-91%	2112	25%			
安徽	47051	1790	3377	109	2758	53%	4%	-94%	-59%	-84%	1560	24%	124%	313%	
江西	32200	1423	1921	71	1920	74%	4%	-95%	-51%	-90%	2333	31%	120%	358%	
河南	59132	1468	3080	204	2158	48%	9%	-86%	-23%	-65%	2013	27%	122%	305%	
湖南	50013	1725	3118	149	2650	55%	6%	-91%	-33%	-84%	2281	26%	137%	353%	
四川	60133	2617	2400	129	3910	109%	3%	-95%	-44%	-89%	2307	23%	107%	372%	
重庆	30146	747	1827	85	1880	41%	5%	-89%	46%	-79%	1693	23%	148%	417%	
陕西	33786	1371	2656	324	1997	52%	16%	-76%	14%	-32%	1052	26%	111%	325%	
新疆	19126	214	848	31	606	25%	5%	-85%	-35%	-65%	442	26%	120%	792%	
天津	16737	635	993	56	721	64%	8%	-91%	137%	-75%	2715	67%	226%	550%	
广西	27202	452	1306	0	899	35%	0%	-100%	-100%	-100%	930	29%	152%	396%	
云南	30021	340	805	32	780	42%	4%	-91%	-56%	-74%	1569	66%	172%	387%	
宁夏	5315	77	159	9	166	49%	6%	-88%	-4%	-53%	50	22%	119%	154%	
甘肃	11864	141	607	15	525	23%	3%	-89%	-32%	-73%	303	45%	129%	270%	
黑龙江	15884	87	174	17	400	50%	4%	-80%	74%	-26%	37	17%	132%	156%	
吉林	13531	277	477	17	643	58%	3%	-94%	-75%	-85%	180	17%	155%	254%	
青海	3799	7	186	6	88	4%	6%	-17%	1007%	324%	65	60%	144%	167%	
辽宁	30209	307	1099	41	884	28%	5%	-87%	-16%	-61%	75	32%	166%	186%	
内蒙古	24627	319	570	43	678	56%	6%	-86%	-14%	-63%	84	54%	142%	178%	
河北	43944	1873	2668	380	2809	70%	14%	-80%	20%	-46%	575	24%	136%	232%	
山西	25698	470	833	36	656	56%	5%	-92%	-36%	-84%	395	28%	94%	204%	
贵州	20913	953	1480	26	1307	64%	2%	-97%	-64%	-96%	627	27%	177%	365%	

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

注：债务率=地方政府债券/（一般公共预算支出+政府性基金预算支出）

广义债务率=（地方政府债券+城投有息债务）/（一般公共预算支出+政府性基金预算支出）

土地出让金同比增速中，蓝色表示正增长，灰色表示负增长。

## 1.2 2024Q1，各地市土地市场表现如何？

进一步从地市级层面来看，各省内地级市的土地成交情况如何？

### （1）江苏、浙江、福建、山东、广东区域内：

**2024 第一季度，土地出让金同比增加：**其中江苏的淮安、泰州、扬州；浙江的舟山、丽水；福建的厦门、泉州；山东的滨州、济南；广东的潮州、梅州土地出让金同比增幅较大，均在 100%以上。而江苏盐城、南通、连云港；浙江宁波；福建漳州的土地出让金同比增幅均在 20%以下。

**2024 第一季度，土地出让金同比下滑：**其他地市中，**江苏：**下滑最严重的为宿迁市、徐州市、南京市，同比分别达 80%、66%、62%。**浙江：**下滑最严重的为温州市、台州市，同比分别达 67%、63%。**福建：**下滑最严重的为南平市、龙岩市，同比分别达 95%、83%。**山东：**日照下滑幅度最大，达 46%。**广东：**同比下滑幅度最大的是茂名市、河源市、广州市，下跌均超过 50%。

**图2：江苏各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)**

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
江苏	盐城市	33.7	38.1	-81.52%	13.12%		22%	797%	596	27%
江苏	扬州市	7.8	17.6	-95.98%	124.96%		16%	610%	495	35%
江苏	镇江市	18.8	16.3	-91.59%	-13.51%		47%	931%	424	35%
江苏	南通市	35.4	41.0	-93.52%	15.62%		18%	619%	925	33%
江苏	常州市	77.1	29.2	-96.82%	-62.06%		19%	479%	824	32%
江苏	泰州市	11.4	25.5	-91.59%	122.80%		16%	831%	880	36%
江苏	苏州市	170.6	101.9	-84.04%	-40.27%		8%	387%	1815	36%
江苏	淮安市	7.7	20.4	-92.53%	165.46%		17%	700%	583	39%
江苏	南京市	207.1	78.1	-79.67%	-62.27%		18%	553%	2023	37%
江苏	无锡市	10.0	8.4	-98.22%	-16.11%		14%	469%	992	28%
江苏	连云港市	11.3	11.3	-93.45%	0.37%		17%	828%	372	32%
江苏	徐州市	71.9	24.8	-93.15%	-65.55%		18%	489%	594	31%
江苏	宿迁市	20.6	4.0	-96.78%	-80.42%		22%	457%	214	32%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

注：债务率=地方政府债券/（一般公共预算支出+政府性基金预算支出）

广义债务率=（地方政府债券+城投有息债务）/（一般公共预算支出+政府性基金预算支出）

土地出让金规模中，灰色表示历年 Q1 数据，红色表示 2024Q1 数据。（下同）

**图3：浙江各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)**

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
浙江	湖州市	78.6	50.1	-77.83%	-36.25%		34%	1074%	615	20%
浙江	衢州市	12.4	15.8	-80.72%	27.01%		48%	460%	135	28%
浙江	杭州市	458.6	314.8	-3.83%	-31.35%		19%	429%	1081	21%
浙江	台州市	109.4	40.6	-50.06%	-62.85%		29%	510%	184	21%
浙江	舟山市	1.7	26.6	358.29%	1461.53%		30%	867%	135	22%
浙江	绍兴市	85.9	56.7	-61.18%	-34.05%		24%	925%	779	23%
浙江	金华市	48.9	63.0	-79.20%	28.76%		28%	405%	342	25%
浙江	宁波市	124.9	137.0	-44.84%	9.62%		20%	456%	670	22%
浙江	温州市	143.0	47.1	-65.15%	-67.09%		35%	417%	250	23%
浙江	嘉兴市	67.2	46.0	-49.96%	-31.58%		28%	650%	454	17%
浙江	丽水市	6.0	11.3	-70.04%	86.81%		61%	439%	33	11%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

**图4：福建各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)**

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
福建	南平市	13.8	0.7	-97.92%	-95.17%		41%	815%	79	24%
福建	龙岩市	11.1	1.8	-94.76%	-83.37%		32%	1152%	106	35%
福建	莆田市	5.2	9.3	-58.03%	78.96%		39%	675%	14	7%
福建	福州市	16.1	39.8	-87.43%	147.39%		17%	355%	180	24%
福建	泉州市	9.2	27.3	-75.15%	197.08%		19%	597%	354	27%
福建	漳州市	36.9	40.4	-21.58%	9.53%		25%	767%	296	34%
福建	厦门市	9.5	52.0	-76.14%	446.81%		26%	503%	430	30%
福建	三明市	1.6	0.7	-95.15%	-57.81%		28%	754%	45	33%
福建	宁德市	7.7	5.1	-49.23%	-33.54%		24%	427%	11	8%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图5：山东各地市 2024Q1 土地市场表现（亿元）

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
山东	德州市	20.0	16.3	-80.68%	-18.51%		35%	354%	20	10%
山东	滨州市	2.6	14.0	-86.83%	443.50%		43%	342%	10	9%
山东	东营市	19.3	17.2	-51.65%	-10.67%		23%	313%	18	16%
山东	济宁市	36.2	41.4	-70.14%	14.33%		31%	419%	225	25%
山东	烟台市	20.6	19.8	-83.71%	-4.00%		21%	467%	124	17%
山东	济南市	7.9	74.4	-56.39%	842.97%		25%	561%	485	22%
山东	菏泽市	39.3	31.3	-81.05%	-20.36%		34%	332%	42	19%
山东	聊城市	30.3	17.9	-73.49%	-40.86%		39%	284%	21	21%
山东	枣庄市	14.9	36.2	-78.36%	142.85%		37%	282%	13	10%
山东	日照市	18.7	10.1	-78.62%	-46.13%		26%	324%	52	21%
山东	威海市	3.5	17.0	-75.67%	388.38%		29%	578%	110	18%
山东	潍坊市	34.4	32.5	-82.90%	-5.39%		31%	491%	391	33%
山东	临沂市	23.1	21.1	-48.65%	-8.48%		28%	376%	94	14%
山东	淄博市	8.5	17.2	-75.01%	101.69%		27%	488%	165	21%
山东	青岛市	17.1	24.0	-81.98%	40.20%		23%	817%	1196	25%
山东	泰安市	6.3	17.3	-26.69%	175.41%		29%	541%	58	15%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图6：广东各地市 2024Q1 土地市场表现（亿元）

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
广东	揭阳市	5.7	3.3	-74.32%	-41.47%		21%			
广东	茂名市	10.7	1.4	-96.12%	-86.57%		20%	369%		
广东	云浮市	1.7	2.2	-55.66%	28.20%		43%	453%	1	20%
广东	清远市	8.2	4.1	-84.68%	-49.98%		43%	440%		
广东	惠州市	36.0	18.4	-67.90%	-48.78%		22%	235%		
广东	中山市	11.8	6.0	-61.08%	-49.22%		23%	240%	31	43%
广东	佛山市	66.9	46.1	-62.78%	-31.13%		21%	299%	95	29%
广东	湛江市	6.2	3.0	-75.21%	-51.83%		29%	549%	31	22%
广东	广州市	150.2	60.9	-87.31%	-59.43%		18%	492%	1077	32%
广东	潮州市	0.5	1.7	-56.47%	201.88%		30%	556%		
广东	韶关市	2.2	3.6	-53.92%	65.23%		45%	492%	3	53%
广东	江门市	6.6	5.1	-91.63%	-22.72%		27%	413%	57	20%
广东	梅州市	0.7	2.6	-54.82%	262.64%		58%	693%	11	42%
广东	汕尾市	1.9	4.9	-44.35%	152.97%		42%	587%	2	14%
广东	阳江市	1.4	4.1	-57.97%	185.90%		28%	400%	3	11%
广东	汕头市	3.7	2.7	-80.83%	-8.26%		32%	435%	3	5%
广东	河源市	4.0	0.9	-28.51%	-77.32%		48%	797%	1	3%
广东	肇庆市	7.0	5.1	-77.46%	-26.80%		41%	702%	45	36%
广东	深圳市	103.2	60.0	165.12%	-41.89%		8%	264%	1156	38%
广东	东莞市	12.7	11.6	-75.46%	-8.26%		14%	199%	31	29%
广东	珠海市	6.7	23.4	-28.57%	247.66%		31%	797%	428	38%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

## (2) 湖北、安徽、江西、河南区域内：

**2024 第一季度，土地出让金同比增加：**湖北鄂州、武汉、黄冈；江西鹰潭；河南平顶山、三门峡、焦作土地出让金同比增加超 100%。另外，湖北随州；安徽铜陵；江西吉安；河南漯河、信阳土地出让同比也有所增加。

**2024 第一季度，土地出让金同比下滑：**其他地市中，**湖北：**荆州、荆门、十堰、咸宁、黄石、襄阳土地出让金同比下滑均超过 50%。**安徽：**蚌埠、黄山、阜阳、芜湖。滁州、池州、淮南同比下滑均超过 70%，合肥同比下滑了 64%。**江西：**南昌、抚州、九江土地出让同比下滑超 60%。**河南：**大部分地市土地出让规模均同比下滑，其中驻马店、鹤壁、新乡分别同比下滑 70%、67%、62%。

图7：湖北各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
湖北	荆州市	12.0	4.6	-94.88%	-61.61%				61	17%
湖北	鄂州市	2.0	8.9	-85.48%	-350.19%				17	32%
湖北	荆门市	7.9	1.3	-94.31%	-83.75%		20%	774%	80	18%
湖北	十堰市	7.4	2.9	-95.37%	-60.75%		29%	531%	41	14%
湖北	武汉市	6.4	35.7	-94.04%	456.26%				596	24%
湖北	咸宁市	6.9	1.7	-95.53%	-76.21%		23%	522%	48	22%
湖北	宜昌市	9.3	9.2	-88.98%	-1.24%				198	30%
湖北	随州市	1.7	2.1	-57.41%	20.93%		19%	636%	19	16%
湖北	孝感市	7.8	7.5	-80.89%	-3.85%				47	19%
湖北	黄石市	5.7	1.7	-97.72%	-70.64%		24%		264	34%
湖北	黄冈市	4.2	18.0	66.63%	333.92%		24%	450%	14	9%
湖北	襄阳市	26.6	6.2	-94.49%	-76.70%				135	18%
湖北	恩施土家族苗族自 治州	1.3	3.9	-80.70%	198.05%		42%	496%	2	10%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图8：安徽各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
安徽	蚌埠市	11.5	3.4	-86.97%	-70.07%		35%	861%	85	22%
安徽	宣城市	10.9	9.6	-78.31%	-12.27%		35%	637%	156	37%
安徽	铜陵市	3.8	4.3	-92.86%	14.14%		35%		52	18%
安徽	黄山市	3.7	0.7	-97.60%	-81.18%		42%	486%	20	39%
安徽	阜阳市	12.7	3.0	-85.58%	-76.32%		46%		144	28%
安徽	芜湖市	39.2	6.1	-79.34%	-84.54%		26%	353%	32	7%
安徽	安庆市	16.9	12.6	-10.56%	-25.35%		32%	676%	62	19%
安徽	滁州市	22.3	2.2	-96.93%	-90.29%		34%	599%	168	32%
安徽	池州市	1.5	0.2	-97.37%	-83.20%		33%	480%	17	28%
安徽	马鞍山市	3.1	5.7	-90.03%	79.74%		32%		77	19%
安徽	合肥市	105.5	38.4	-80.18%	-63.65%		18%	303%	167	19%
安徽	宿州市	16.0	13.3	3.69%	-16.59%		37%	609%	55	22%
安徽	淮南市	7.8	2.0	-82.49%	-74.46%		37%	603%	34	12%
安徽	六安市	3.0	1.5	-94.17%	-51.71%		52%	576%	33	16%
安徽	淮北市	3.3	2.5	-90.36%	-24.25%		26%		71	22%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图9：江西各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
江西	鹰潭市	0.8	2.6	-93.78%	220.34%			681%	103	33%
江西	景德镇市	4.6	3.3	-98.19%	-27.54%			718%	221	49%
江西	萍乡市	26.4	12.0	-75.12%	-54.66%				99	37%
江西	赣州市	14.3	8.0	-91.19%	-43.70%		41%	739%	289	29%
江西	吉安市	4.8	6.3	-84.91%	31.32%		41%	607%	52	17%
江西	南昌市	26.7	6.1	-90.76%	-77.10%			634%	273	28%
江西	抚州市	23.1	6.3	-90.11%	-72.60%		45%	525%	70	21%
江西	宜春市	10.7	7.5	-90.16%	-29.90%		31%	499%	125	25%
江西	上饶市	17.3	12.1	-82.60%	-29.79%			761%	253	24%
江西	九江市	16.9	6.0	-87.62%	-64.68%			502%	98	20%
江西	新余市	1.4	1.0	-91.42%	-27.12%			457%	57	40%

资料来源：中指数据库，wind，民生证券研究院

图10: 河南各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
河南	周口市	20.0	10.9	-65.14%	-45.36%			510%	60	18%
河南	安阳市	7.5	4.2	-86.08%	-44.04%		29%	324%	20	23%
河南	洛阳市	33.4	25.0	-63.66%	-25.22%				206	26%
河南	新乡市	17.0	6.5	-86.29%	-61.71%				21	11%
河南	南阳市	20.2	19.4	-47.76%	-4.06%		27%	375%	36	27%
河南	漯河市	0.8	0.9	-97.16%	6.97%		26%	418%	50	39%
河南	鹤壁市	2.4	0.8	-89.99%	-67.43%					
河南	郑州市	88.2	72.3	-45.99%	-18.01%		25%	516%	296	21%
河南	信阳市	6.0	6.7	-64.25%	12.91%				20	16%
河南	许昌市	7.2	6.0	-78.51%	-16.74%				68	28%
河南	平顶山市	5.3	11.4	-37.19%	117.87%				60	36%
河南	驻马店市	18.5	5.6	-88.50%	-69.93%				64	28%
河南	商丘市	12.5	11.1	-9.72%	-11.32%			562%	153	44%
河南	濮阳市	8.4	4.7	-44.13%	-44.79%		34%	477%	26	25%
河南	开封市	15.2	6.8	-82.61%	-55.14%			537%	110	33%
河南	三门峡市	1.1	2.2	-71.99%	106.94%				57	32%
河南	焦作市	1.9	7.9	57.38%	309.53%		26%	414%	13	9%

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

### (3) 湖南、四川、陕西、新疆区域内:

**2024 第一季度, 土地出让金同比增加:** 湖南张家界、长沙; 四川巴中、绵阳、乐山、攀枝花; 陕西宝鸡、商洛、延安、咸阳; 新疆伊犁哈萨克自治州、阿勒泰地区土地出让金同比增幅超 50%。

**2024 第一季度, 土地出让金同比下滑:** 湖南: 娄底、邵阳、怀化、常德、衡阳、株洲土地出让金同比下滑均超过 70%。四川: 泸州、内江、广安、遂宁土地出让金同比下跌幅度均超过 85%, 自贡、甘孜藏族自治州土地出让金同比下跌幅度最大, 约 100%。陕西: 除榆林、汉中、渭南、铜川外, 各地市均同比上升, 且榆林、汉中、渭南、铜川土地出让金同比下跌幅度均超过 70%。新疆: 哈密、吐鲁番、乌鲁木齐、和田地区土地出让金同比下跌幅度均超过 80%。

图11: 湖南各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
湖南	娄底市	9.8	1.4	-96.53%	-85.24%		34%	667%	39	21%
湖南	邵阳市	10.6	0.9	-97.25%	-91.35%		35%	652%	69	28%
湖南	怀化市	14.4	2.9	-91.48%	-79.64%		52%	627%	72	34%
湖南	常德市	25.1	3.6	-93.91%	-85.86%		25%	744%	249	24%
湖南	岳阳市	34.4	45.5	-14.39%	32.21%		23%	646%	164	28%
湖南	长沙市	37.4	59.3	-85.60%	58.82%		21%	458%	482	19%
湖南	衡阳市	34.6	8.1	-92.73%	-76.61%		32%	642%	170	23%
湖南	株洲市	15.2	3.4	-96.71%	-77.56%		32%	812%	375	32%
湖南	益阳市	4.6	1.4	-88.00%	-68.79%		32%	663%	42	31%
湖南	永州市	20.4	9.4	-68.35%	-54.12%		37%	390%	45	26%
湖南	湘潭市	12.9	9.6	-58.11%	-26.06%		65%	927%	46	31%
湖南	郴州市	2.9	2.4	-83.93%	-16.16%		38%	682%	108	29%
湖南	张家界市	0.3	0.9	18.17%	257.51%		70%	803%	30	26%

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院



图12: 四川各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土 地出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
四川	泸州市	10.9	0.6	-98.72%	-94.08%		36%	682%	89	18%
四川	广元市	2.4	1.0	-97.94%	-57.31%		47%	652%	13	21%
四川	贵阳市	18.4	8.8	-77.29%	-52.06%		56%	452%	11	16%
四川	眉山市	18.3	13.1	-89.28%	-28.39%		41%	431%	127	35%
四川	成都市	106.5	55.1	-86.45%	-48.27%		24%	732%	988	17%
四川	绵阳市	5.6	4.3	-95.84%	-23.26%		26%	701%	114	26%
四川	乐山市	5.0	8.8	-79.99%	75.59%		31%	519%	36	14%
四川	雅安市	0.3	0.8	-95.72%	185.86%		36%	409%	0	0%
四川	内江市	3.1	0.4	-99.22%	-87.43%		39%	614%	20	16%
四川	德阳市	4.6	5.0	-91.68%	7.33%		25%	420%	52	26%
四川	南充市	18.1	10.0	-74.17%	-44.80%		41%	562%	14	33%
四川	广安市	10.3	0.6	-96.88%	-94.50%			448%	21	30%
四川	宜宾市	5.6	6.1	-84.80%	8.14%		29%	634%	74	16%
四川	巴中市	1.3	4.9	-57.31%	277.98%		103%	651%	52	43%
四川	遂宁市	2.9	0.0	-99.90%	-99.17%		44%	608%	37	19%
四川	达州市	7.0	8.1	-85.23%	14.76%		38%		34	16%
四川	攀枝花市	0.4	0.6	-94.04%	56.29%		20%	375%	6	17%
四川	自贡市	7.3	0.0		-99.33%		42%	629%	25	17%
四川	阿坝藏族羌族自治州	0.2	0.0	-78.28%	-87.28%		30%			
四川	凉山彝族自治州	1.8	0.8	-97.76%	-54.50%		22%	335%		
四川	甘孜藏族自治州	0.1	0.0	-100.00%	-100.00%		28%			

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

图13: 陕西各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土 地出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
陕西	延安市	2.0	7.0	2.76%	257.64%		29%	454%	26	16%
陕西	咸阳市	6.3	21.3	-20.87%	237.32%		18%	370%	79	66%
陕西	榆林市	12.5	2.4	-90.66%	-80.49%		9%	138%	47	32%
陕西	汉中市	0.8	0.1	-99.20%	-91.41%					
陕西	西安市	252.1	261.9	-28.46%	3.87%		34%	715%	576	25%
陕西	安康市	5.7	8.4	-29.31%	47.64%			793%	1	18%
陕西	渭南市	2.0	0.6	-94.62%	-71.22%			679%	45	29%
陕西	商洛市	0.6	2.7	14.83%	392.55%			896%	6	50%
陕西	宝鸡市	1.9	19.5	30.44%	914.66%			423%	38	69%
陕西	铜川市	1.4	0.1	-92.04%	-92.96%		43%	665%		

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

图14: 新疆各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土 地出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
新疆	哈密市	2.8	0.4	-93.78%	-86.20%		32%	397%	16	36%
新疆	吐鲁番市	1.1	0.1	-91.10%	-89.67%					
新疆	乌鲁木齐市	11.1	1.0	-93.12%	-91.18%		37%	880%	173	21%
新疆	阿克苏地区	8.0	2.8	-65.59%	-64.28%		36%	435%	5	4%
新疆	喀什地区	1.5	0.9	-85.63%	-37.27%		51%			
新疆	克拉玛依市	1.0	0.4	-73.86%	-56.86%		21%	348%	32	52%
新疆	和田地区	2.2	0.2	-31.24%	-89.21%					
新疆	巴音郭楞蒙古自治州	4.3	1.1	-56.91%	-75.36%		39%	540%	3	10%
新疆	昌吉回族自治州	2.4	1.0	-91.18%	-57.08%		26%	360%	40	31%
新疆	塔城地区	2.0	1.3	-36.98%	-35.14%		41%	570%	3	23%
新疆	伊犁哈萨克自治州	3.2	10.3	36.57%	216.90%		28%	644%	56	34%
新疆	阿勒泰地区	2.2	5.8	54.01%	165.98%		96%	699%		
新疆	克孜勒苏柯尔克孜自治州	0.0	0.0	-98.00%	22.17%		112%			
新疆	博尔塔拉蒙古自治州	0.4	0.4	-95.07%	11.30%		68%	848%		

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

(4) 广西、云南区域内:

柳州市 2024 年第一季度土地出让金同比上升 372%、环比上升 102%; 昆明市 2024 年第一季度土地出让金同比下滑 45%、环比下滑 74%。

图15: 广西各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
广西	梧州市	4.6	3.1	-90.84%	-32.86%		36%	570%	11	19%
广西	百色市	7.4	1.8	-85.16%	-75.54%		36%	565%	19	25%
广西	桂林市	9.6	2.0	-78.08%	-79.30%		33%	871%	31	48%
广西	南宁市	22.1	4.3	-86.90%	-80.52%		27%	431%	101	36%
广西	崇左市	3.1	0.9	-82.99%	-72.41%		40%	761%	17	38%
广西	贺州市	3.4	1.2	-84.45%	-64.11%		38%			
广西	贵港市	6.2	3.9	10.79%	-36.78%		30%	581%	10	41%
广西	河池市	0.4	0.7	-76.61%	69.12%		40%	582%		
广西	柳州市	4.5	21.4	102.81%	372.07%		28%	909%	162	22%
广西	来宾市	1.0	0.5	-52.99%	-51.03%		47%	639%		
广西	钦州市	8.7	1.4	-78.34%	-83.73%		31%	703%	18	24%
广西	玉林市	4.2	4.0	-68.56%	-6.15%		27%	487%	6	11%
广西	北海市	0.6	1.3	64.25%	112.28%		19%	292%		
广西	防城港市	2.3	3.7	0.07%	60.13%		28%	533%	2	2%

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

图16: 云南各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土 地出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
云南	临沧市	0.7	1.1	-70.10%	63.72%		50%	792%	2	20%
云南	昭通市	3.4	0.6	-91.03%	-82.06%		66%	1031%	5	100%
云南	昆明市	18.6	10.3	-74.07%	-44.51%		33%	833%	574	69%
云南	普洱市	1.1	0.7	-91.51%	-36.35%		47%	617%	0	33%
云南	保山市	5.0	1.1	-90.81%	-77.72%		50%	684%	2	17%
云南	大理白族自治州	4.0	3.2	105.91%	-21.04%		41%	646%		
云南	曲靖市	6.9	3.1	-75.33%	-55.66%		23%	498%	2	7%
云南	玉溪市	8.4	2.4	-59.47%	-70.91%		29%	486%	4	6%
云南	丽江市	0.4	1.0	-31.48%	172.16%		62%	699%	1	25%
云南	迪庆藏族自治州	0.0	0.0	-100.00%			56%			
云南	怒江傣族自治州	0.2	0.2	-80.54%	4.04%		58%			
云南	楚雄彝族自治州	3.7	3.4	-63.80%	-9.68%		32%	508%	10	100%
云南	德宏傣族景颇族自治州	2.1	0.3	-95.18%	-87.09%		71%	707%	4	29%
云南	红河哈尼族彝族自治州	10.9	1.5	-75.09%	-86.69%		28%	654%	24	40%
云南	文山壮族苗族自治州	6.5	3.2	-64.33%	-50.85%		54%	751%		
云南	西双版纳傣族自治州	1.5	0.1	-90.88%	-90.88%		33%			

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

#### (4) 其他区域

其他地市中, 宁夏的固原市和银川市、甘肃的武威市、黑龙江的伊春市、齐齐哈尔市以及吉林通化市、白城市 2024 年第一季度土地出让金同比大幅上涨, 涨幅均超过 100%。而甘肃的嘉峪关市、黑龙江的大兴安岭地区、吉林的长春市土地出让金收入同比大幅下滑, 均超 90%。

图17: 宁夏、甘肃、黑龙江各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
宁夏	吴忠市	6.6	1.6	-75.77%	-75.04%		29%			
宁夏	固原市	0.6	1.9	1060.38%	222.20%		53%			
宁夏	石嘴山市	0.3	0.2	-90.82%	-53.56%					
宁夏	银川市	2.1	5.7	-47.44%	171.72%				12	8%
甘肃	嘉峪关市	2.5	0.0	-99.40%	-98.52%					
甘肃	白银市	4.6	3.5	-31.43%	-22.35%					
甘肃	陇南市	0.5	0.2	-95.95%	-51.41%					
甘肃	金昌市	1.5	0.6	-52.68%	-62.07%					
甘肃	平凉市	2.3	0.4	-65.23%	-80.90%				11	51%
甘肃	张掖市	1.5	1.6	-40.25%	5.69%					
甘肃	庆阳市	1.1	2.7	8.66%	139.04%		37%			
甘肃	武威市	0.4	1.7	-49.26%	298.07%					
甘肃	酒泉市	1.1	1.3	-65.28%	19.48%					
甘肃	天水市	0.5	0.3	-92.55%	-51.17%		43%	411%	2	33%
甘肃	定西市	0.5	0.4	-59.44%	-9.34%		57%	795%	2	19%
甘肃	兰州市	2.9	1.8	-85.50%	-37.94%		33%	782%	19	42%
黑龙江	伊春市	0.2	0.5	29.37%	229.62%		63%			
黑龙江	哈尔滨市	3.6	8.5	-15.63%	134.04%		58%	907%	20	21%
黑龙江	齐齐哈尔市	0.7	2.4	70.14%	247.02%		41%	648%		
黑龙江	大庆市	2.3	1.4	-41.13%	-38.30%		18%	434%	7	12%
黑龙江	绥化市	0.2	0.5	-76.19%	178.20%		45%			
黑龙江	鸡西市	0.3	0.1	-75.64%	-68.68%		40%			
黑龙江	黑河市	0.6	2.0	762.13%	205.33%		35%			
黑龙江	佳木斯市	0.6	0.1	-95.83%	-82.82%		56%			
黑龙江	双鸭山市	0.7	0.2	-79.47%	-71.29%		70%		3	100%
黑龙江	鹤岗市	0.0	0.5	70.37%	992.09%		57%			
黑龙江	牡丹江市	0.3	0.7	-59.72%	93.84%		60%	782%	6	13%
黑龙江	大兴安岭地区	0.1	0.0	-99.28%	-99.21%		31%			
黑龙江	七台河市	0.2	0.1	-73.92%	-47.25%		89%			

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

图18: 吉林、青海、辽宁各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
吉林	长春市	58.3	5.2	-95.01%	-91.03%		41%	536%	93	16%
吉林	松原市	1.0	1.0	-66.84%	2.31%		29%		20	100%
吉林	吉林市	1.9	0.7	-46.25%	-66.34%		62%		1	6%
吉林	白山市	0.7	0.5	-56.95%	-36.12%		34%			
吉林	辽源市	1.4	4.3	69.49%	195.84%		43%			
吉林	四平市	0.9	0.7	149.59%	-25.58%		28%			
吉林	通化市	0.3	1.5	14.52%	345.36%		39%		2	40%
吉林	白城市	0.2	1.6	153.92%	877.88%		26%			
青海	海东市	0.1	0.2	-68.20%	64.02%		59%			
青海	西宁市	0.1	0.0	-86.73%	-65.16%		33%	427%	44	69%
青海	海北	0.0	0.2				41%			
青海	海南	0.0	0.3	12.65%	1338.44%		26%			
青海	黄南	0.0	0.0	-56.22%						
青海	果洛	0.0	0.0	-16.41%			67%			
青海	西藏自治区	0.2	0.0	-98.57%	-99.34%		31%			
辽宁	阜新市	0.1	0.0	-95.74%	-52.29%		42%			
辽宁	葫芦岛市	1.2	0.8	24.01%	-34.32%		60%	688%		
辽宁	丹东市	0.6	0.5	-60.74%	-21.77%		42%			
辽宁	营口市	1.5	0.3	-89.36%	-82.89%		81%	730%	7	29%
辽宁	朝阳市	0.6	2.4	-63.29%	278.17%		33%			
辽宁	锦州市	1.7	4.1	279.32%	135.80%		46%	576%		
辽宁	沈阳市	11.3	10.3	-74.98%	-9.04%		28%	266%	37	56%
辽宁	鞍山市	2.7	5.1	141.23%	89.87%		48%	543%	1	13%
辽宁	辽阳市	1.8	1.2	779.22%	-34.53%		49%			
辽宁	大连市	25.3	8.2	-82.65%	-67.57%		33%	358%	13	18%
辽宁	铁岭市	0.1	0.8	97.98%	470.01%		51%	830%	15	75%
辽宁	盘锦市	1.0	1.3	27.24%	23.47%		78%	760%	2	23%
辽宁	本溪市	0.4	0.1	-78.07%	-82.16%		40%			
辽宁	抚顺市	0.1	5.8	1633.43%	8070.51%		47%			

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

图19: 内蒙古、河北各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土地 出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
内蒙古	鄂尔多斯市	18.1	13.4	-66.97%	-25.94%		32%	206%	10	84%
内蒙古	乌兰察布市	1.1	3.3	-74.97%	192.72%		86%			
内蒙古	巴彦淖尔市	1.1	1.6	-72.29%	47.45%		52%			
内蒙古	呼和浩特市	9.9	6.2	-69.28%	-36.97%		38%			
内蒙古	乌海市	4.6	1.1	-65.03%	-75.72%		41%			
内蒙古	兴安盟	0.9	1.1	-43.75%	22.34%					
内蒙古	锡林郭勒盟	0.4	1.9	-31.56%	368.44%					
内蒙古	赤峰市	7.8	2.7	-68.60%	-64.62%		34%	654%		
内蒙古	呼伦贝尔市	0.8	1.0	-64.43%	29.80%		45%			
内蒙古	包头市	3.1	8.4	9.98%	168.53%				6	38%
内蒙古	通辽市	1.1	1.5	-80.43%	30.88%		46%			
河北	石家庄市	79.5	119.1	-14.62%	49.82%		31%	392%	43	12%
河北	唐山市	26.4	32.9	-70.18%	24.57%		29%	401%	106	24%
河北	承德市	9.0	3.2	-60.95%	-64.67%		41%	473%	2	4%
河北	张家口市	5.6	7.4	-88.16%	33.42%		72%	550%	41	39%
河北	邢台市	21.1	23.5	-60.20%	11.67%		43%	440%	26	28%
河北	保定市	61.9	90.9	-24.72%	46.91%		44%	321%	10	15%
河北	秦皇岛市	11.1	5.1	-88.82%	-53.69%		37%	324%	10	24%
河北	沧州市	24.8	29.6	-38.62%	19.16%		23%	367%	10	5%
河北	衡水市	11.7	8.0	-61.82%	-31.30%		35%	297%		
河北	廊坊市	32.7	30.2	-1.13%	-7.54%		31%	244%	2	5%
河北	邯郸市	32.9	29.4	-54.02%	-10.67%		32%	335%	94	30%

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

图20: 山西、贵州各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)

省份	城市	2023Q1 土地出让金	2024Q1土 地出让金	2024Q1比 2023Q4	2024Q1比 2023Q1	2020-2024 土地出让金规模	2023年 债务率	2023年 广义债务率	2024年 到期规模	2024 到期/存量
山西	阳泉市	0.4	0.7	-94.58%	74.37%					
山西	太原市	20.8	5.7	-91.77%	-72.45%		21%	318%	129	23%
山西	临汾市	4.7	3.4	-88.84%	-27.23%				48	49%
山西	大同市	4.4	3.2	-85.66%	-27.29%				2	10%
山西	朔州市	1.9	0.4	-95.13%	-80.26%				4	30%
山西	晋中市	5.2	2.4	-73.21%	-54.51%		26%	260%	18	37%
山西	运城市	4.1	2.8	-84.02%	-31.38%				22	26%
山西	忻州市	4.2	1.7	-74.11%	-59.76%		34%	284%		
山西	长治市	3.9	7.3	-75.73%	86.30%				2	16%
山西	吕梁市	3.0	5.7	-44.11%	92.54%					
山西	晋城市	3.9	2.7	-66.49%	-31.32%				26	30%
贵州	毕节市	4.8	1.3	-98.45%	-72.96%		60%	651%	16	22%
贵州	贵阳市	13.0	3.2	-98.85%	-75.48%		67%	633%	132	20%
贵州	六盘水市	2.7	0.2	-99.68%	-90.66%		60%	862%	42	28%
贵州	遵义市	20.7	7.1	-85.26%	-65.55%		51%	637%	140	28%
贵州	安顺市	7.8	4.4	-83.83%	-44.00%		66%	751%	30	31%
贵州	铜仁市	2.6	1.0	-98.44%	-59.75%		72%	753%	26	32%
贵州	黔东南苗族侗族自治州	2.9	0.5	-96.79%	-81.14%		66%	695%	12	19%
贵州	黔南布依族苗族自治州	4.0	1.1	-98.84%	-73.31%		73%	452%	17	39%
贵州	黔西南布依族苗族自治州	15.2	7.3	-71.75%	-51.71%		58%	658%	29	28%

资料来源: 中指数据库, wind, 民生证券研究院

## 2 2024Q1，房企拿地有哪些新变化？

### 2.1 2024Q1，房企拿地对土地市场有何影响？

#### 2.1.1 各省市房企拿地情况如何？

我们以 2024 年第一季度中指数据库中的百强房企（剔除城投平台）为样本，推演观察房企拿地的整体图景边际变化。

从全国层面来看，2024 年第一季度主要房企拿地总金额同比 2023 年第一季度上涨 25.6%；从土地市场的情况来看，2024 年第一季度全国整体土地出让金同比下滑 14.5%，除山东、湖北、重庆、陕西、青海、黑龙江和河北外，其余省市土地出让金规模对比 2023 年第一季度均出现不同程度下滑。

对比 2022 年第一季度和 2023 年第一季度土地出让金同比增速，今年下滑趋势有所增加。

各省市的房企拿地及土地出让基本呈现如下特征：

1) 从房企拿地金额及占比来看，区域间冷热分化明显，部分省份 TOP100 房企拿地金额同比增长，也有部分省市依然延续下滑态势。

2) 对房企拿地依赖度较高（即此前房企拿地占比较高）的区域而言，土地市场表现受房地产市场的影响较大，土地出让随着房企拿地的增加而大幅上涨，边际变化明显，例如，上海、北京。

3) 对房企拿地依赖度较低的河南、贵州、云南等地而言，TOP100 房企拿地金额的占比较低，因而房企拿地变动对土地市场的影响相对较弱，土地出让金同比下滑幅度相对小一些，甚至上涨，但其基数确实也低一些，也是我们要考虑的因素。

4) 此外，亦有如福建、陕西、青海等地，房企拿地金额或是土地出让金同比增长十分显著的区域，此类区域在今年土地和房地产市场表现也相对好一些。

**图21：全国各省近五年第一季度房企拿地及土地出让情况（亿元）**

省份	百强房企拿地金额							土地出让金							百强房企拿地占比				
	2020Q1	2021Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2024同比 2023变动	2020Q1-2024Q1 同比增速	2020Q1	2021Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2024同比 2023变动	2020Q1-2024Q1 同比增速	2020Q1	2021Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1
上海	474	633	165	64	282	338%		535	698	248	29	233	709%		89%	91%	67%	224%	121%
北京	1033	253	466	153	198	29%		673	283	514	304	507	66%		153%	89%	91%	50%	39%
福建	190	212	201	18	46	162%		291	332	392	111	177	59%		65%	64%	51%	16%	26%
广东	407	617	97	127	152	20%		732	1073	278	448	271	-40%		56%	58%	35%	28%	56%
浙江	845	1567	241	300	268	-11%		1509	2351	900	1137	809	-29%		56%	67%	27%	26%	33%
江苏	481	905	13	216	61	-72%		1195	1589	504	683	417	-39%		40%	57%	3%	32%	15%
山东	124	133	4	0	0	-		794	889	524	303	408	35%		16%	15%	1%	0%	0%
河南	151	168	11	0	14	-		560	611	196	266	204	-23%		27%	27%	5%	0%	7%
安徽	139	276	132	12	28	133%		408	566	428	268	109	-59%		34%	49%	31%	5%	26%
湖北	227	145	41	12	12	-2%		303	434	267	102	106	4%		75%	33%	15%	12%	12%
江西	103	82	7	6	0	-100%		423	367	272	147	71	-51%		24%	22%	2%	4%	0%
湖南	69	74	0	5	7	27%		338	445	179	223	149	-33%		20%	17%	0%	2%	4%
四川	122	198	53	27	10	-65%		472	535	285	230	129	-44%		26%	37%	18%	12%	7%
重庆	69	92	68	0	9	-		232	216	125	58	85	46%		30%	43%	55%	0%	10%
陕西	101	85	19	58	175	202%		238	244	136	285	324	14%		42%	35%	14%	20%	54%
新疆	0	13	0	0	0	-		50	46	37	34	0	-100%		0%	29%	0%	0%	0%
广西	90	112	4	3	0	-100%		212	250	115	78	0	-100%		42%	45%	3%	3%	0%
天津	71	101	0	0	29	-		139	160	8	24	56	137%		51%	63%	0%	0%	52%
云南	39	2	6	0	0	-		124	100	66	73	32	-56%		31%	2%	9%	0%	0%
吉林	35	11	0	0	0	-		159	101	49	67	17	-75%		22%	11%	0%	0%	0%
青海	1	67	0	0	0	-		17	74	17	1	6	1007%		7%	90%	0%	0%	0%
宁夏	0	1	0	0	0	-		3	26	4	10	0	-100%		0%	6%	0%	0%	0%
山西	20	31	0	9	0	-100%		107	132	73	57	36	-36%		18%	23%	0%	17%	0%
辽宁	76	76	3	11	0	-100%		150	181	69	49	41	-16%		51%	42%	4%	22%	0%
甘肃	15	7	0	0	0	-		58	65	47	22	15	-32%		26%	11%	0%	0%	0%
贵州	61	63	11	0	0	-		188	239	131	74	26	-64%		33%	26%	8%	0%	0%
河北	126	56	4	6	0	-		383	430	294	317	380	20%		33%	13%	1%	2%	0%
黑龙江	31	27	0	0	0	-		83	51	8	10	17	74%		37%	53%	0%	0%	0%
内蒙古	22	29	0	0	0	-		73	53	42	50	43	-14%		30%	54%	0%	0%	0%

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

注：2024 同比 2023 变动，是指 Q1 的同比变动；

TOP100 房企指 2019H1-2023H1 拿地金额排名前 100 中的房地产企业（已排除城投平台）；

TOP100 房企拿地占比=TOP100 房企拿地金额/当期土地出让金；

标蓝数据或为拿地金额与土地出让金统计方法的不一致而产生的溢出，溢出区域主要集中在北上等房企分布较多区域，其他地区口径误差不大。

具体到各省层面来看，用历年房企拿地金额占当期土地出让金的比重来大致衡量各省份土地出让金对于房企拿地的依赖程度，对应重点观察：

### (1) 上海、北京、福建、广东、浙江、江苏、山东：

从历年房企拿地占比来看，浙江、山东、江苏等地对房企拿地依赖度较低，其他省市的依赖度则在全国处于较高水平；2024 年以来，除浙江、江苏外，其余省份房企拿地占比均出现不同程度的下滑。

房企拿地金额来看，上海、北京、广东、福建四省房企拿地金额相较于 2023 年第一季度均有一定程度的回升；对应土地出让情况来看，上海、北京、福建三省土地出让金有所增加，其中上海的上升幅度最大。

### (2) 河南、安徽、湖北、江西：

从历年房企拿地占比来看，河南、安徽百强房企拿地依赖度相比 2023 年第一季度有所回升，湖北省百强房企拿地占比延续去年同期水平，江西省房企拿地依赖度相比 2023 年第一季度有所下降。

房企拿地金额来看，江西 2024 年第一季度的同比下滑幅度较大，安徽省有较大幅度的上升；对应土地出让情况来看，江西 2024 年第一季度房企拿地同比下滑 100%，土地出让下滑 51%。

### (3) 湖南、四川、重庆、陕西、新疆：

从房企拿地占比来看，2024 年第一季度百强房企新疆未拿地，而其他地区

在全国均属于中等偏上水平。房企拿地金额来看，四川同比下降幅度较大，为65%；陕西房企拿地金额同比上升202%。对应土地出让情况来看，四川2024年第一季度房企拿地同比下滑65%，土地出让下滑44%；陕西2024年第一季度房企拿地同比增加202%，土地出让增加14%。土地出让金同比下降幅度与房企拿地较为一致。

#### (4) 广西、天津、云南：

从历年房企拿地占比来看，2024年第一季度广西、云南百强房企未拿地。天津拿地同比有较大幅度的增长。房企拿地金额来看，广西降幅高达100%，对应土地出让情况来看，土地出让金降幅也较大，为100%，或因其房企拿地依赖度较高。

#### (5) 其他区域：

2024年第一季度主要房企在其他尾部区域均未拿地；对应观察土地出让情况，青海、河北、黑龙江房企虽未拿地，但2024年第一季度土地出让同比上升，青海增幅达1007%。或与房企拿地依赖度较低有关。

进一步，我们关注各梯队中房企拿地下滑较多的省份，聚焦省内房企拿地的布局情况，在2024年第一季度发生了怎样的变化？

## 2.1.2 房企拿地下滑较多的省份，拿地布局有何变化？

此处仅展示TOP100房企有拿地的各省份地市情况，如若一季度房企拿地近乎为0亿元，则不展示。

#### (1) 第一梯队：浙江、江苏房企拿地布局有何变化？

在浙江省布局拿地的重点房企有滨江集团、绿城中国、万科、保利发展等企业，杭州、宁波、温州、金华为拿地的主要城市。

2024年第一季度，除滨江集团、建发房产外，其余重点房企在浙江省拿地金额出现了不同程度的下滑，但建杭置业在浙江的拿地金额同比去年下降较大，下降幅度达80%。

对应各市的土地出让情况，丽水、舟山在房企拿地减少较多的情况下，土地出让金实现增长，舟山2024Q1出现了1462%的同比正增长。



**图22：浙江省第一季度主要房企布局情况（亿元）**

城市	滨江集团			绿城中国			华润置地			万科			建发房产			保利发展			招商蛇口			大悦城			建杭置业			龙湖集团			百强房企拿地金额			土地出让金		
	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1			
杭州	22	92	114	0	38	28	0	21	16	0	0	0	0	18	19	0	0	0	0	24	0	0	62	0	44	11	0	0	0	26	257	249	145	459	315	
宁波	27	0	0	17	0	17	40	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	0	0	131	22	17	266	125	137			
温州	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	86	143	47				
金华	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	55	49	63			
绍兴	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	0	0	0	11	0	0	45	86	57			
嘉兴	0	0	0	0	11	0	17	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33	11	0	11	67	46				
台州	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	36	0	0	88	109	41		
湖州	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	70	79	50				
衢州	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	10	12	16				
丽水	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	0	0	20	6	11				
舟山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	27			
总计	49	92	114	42	49	45	57	21	16	0	7	0	0	18	19	0	0	0	0	24	0	0	62	0	54	11	10	15	0	241	300	268	900	1137	809	

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

注：展示 2022 年第一季度、2023 年第一季度与 2024 年第一季度拿地金额为前 10 的房企，下同。

在江苏省布局拿地的重点房企有招商蛇口、碧桂园、万科、融创中国等，南京、苏州、无锡为拿地的主要城市。

2024 年第一季度，重点房企在江苏南京、无锡、徐州拿地的金额均明显减少。对应土地出让情况，泰州、扬州、淮安土地出让金涨幅较大，南京、苏州由于房企拿地的减少，土地出让金有较大幅度的下降。

**图23：江苏省第一季度主要房企布局情况（亿元）**

城市	招商蛇口			保利发展			华润置地			万科			碧桂园			建发房产			绿城中国			绿城中国			龙湖集团			融创中国			百强房企拿地金额			土地出让金		
	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1			
南京	0	18	0	0	24	0	0	0	0	0	28	0	0	0	0	22	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	111	5	6	207	78				
苏州	0	9	0	0	4	0	0	56	0	7	0	0	0	0	0	8	0	0	14	39	0	14	39	0	20	0	0	87	25	37	171	102				
无锡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	47	0	0	47	0	0	0	0	0	0	0	0	21	10	8				
盐城	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	48	34	38				
南通	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	0	90	35	41				
徐州	0	0	0	0	19	5	0	0	0	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	19	11	99	72	25					
常州	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	69	77	29					
淮安	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14	8	20					
泰州	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	11	25					
宿迁	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11	21	4					
扬州	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	16	8	18					
镇江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	59	19	16					
连云港	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	11	11					
总计	0	27	0	0	47	5	0	56	0	0	34	5	0	0	0	29	0	13	62	39	13	62	39	0	20	0	0	0	0	0	504	683	417			

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

## (2) 第二梯队：湖北房企拿地布局有何变化？

在湖北省布局拿地的重点房企有南山控股、武汉城建、万科、招商蛇口、香港置地等，房企拿地多分布于武汉市。

2024 年第一季度，武汉市的房企拿地金额相比去年同期有所增加，TOP100 房企中有 2 家参与拿地，分别在武汉，总金额 10 亿元，宜昌，总金额 2 亿元。从各城市土地出让金的情况来看，除武汉、鄂州、黄冈外，湖北各城市的土地出让金均有不同程度的下降。

图24：湖北省第一季度主要房企布局情况（亿元）

城市	武汉城建			建发房产			万科			南山控股			招商蛇口			中建三局			龙湖集团			香港置地			新希望地产			电建地产			百强房企拿地金额			土地出让金		
	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1			
武汉	27	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	0	10	104	6	36
黄石	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	6	2
孝感	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15	8	8
鄂州	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	2	9
黄冈	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13	4	18
荆州	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	12	5
宜昌	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	15	9			
荆门	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	8	1
襄阳	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	13	27			
十堰	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	11			
总计	27	0	0	0	0	10	0	0	0	0	0	0	0	0	0	20	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	41	12	12	214	55	87

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

### (3) 第三、四梯队：四川的房企拿地布局有何变化？

在四川省布局拿地的重点房企有兴城人居、保利发展、万科、龙湖集团、中国铁建等，房企拿地多分布于成都市。

2024年第一季度，成都市的房企拿地金额相比去年同期有所减少，TOP100房企中主要是中国铁建参与。

图25：四川省第一季度主要房企布局情况（亿元）

城市	兴城人居			保利发展			万科			龙湖集团			华润置地			中国铁建			金科股份			中国海外发展			碧桂园			建发房产			百强房企拿地金额			土地出让金		
	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1	2022Q1	2023Q1	2024Q1			
成都	18	3	0	7	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	27	10	181	109	55
绵阳	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17	5	5
德阳	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	18	6	4
泸州	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	11	1
广元	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	2	1
资阳	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10	18	9
眉山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	18	13
乐山	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3	5	9
雅安	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
内江	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	3	0
南充	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6	18	10
广安	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5	10	1
宜宾	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	6	6
遂宁	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	3	0
达州	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	7	8
攀枝花	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1
自贡	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8	7	0
总计	18	3	0	7	11	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9	0	0	9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	53	27	10	276	227	123

资料来源：中指数据库，民生证券研究院

## 2.1.3 各省拿地房企的属性有何变化？

从整体情况来看，2023年第一季度全国范围内国有企业拿地占比为67%，而2024年第一季度，全国国有企业拿地占比达到了82%，国有企业拿地的金额出现了大幅增长。

再看各省参与拿地的房企属性，其中国有企业的占比情况：

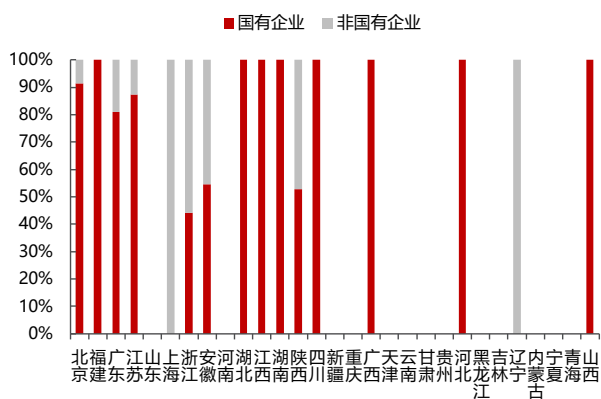
(1) 从2023年第一季度的情况来看，各省份国企拿地的平均占比为67%，其中，湖北、福建、江西、湖南、河北、山西省份国企拿地较多，TOP100房企中国企拿地占比达到100%；

(2) 从2024年第一季度的情况来看，各省份国企拿地的平均占比上升至82%，绝大多数区域国企拿地占比进一步大幅上升。除江苏、山东、浙江外，其他所有省份国企拿地占比均超过90%。安徽省国企拿地占比从2023年第一季度的55%跃至100%，可能是由于该省本身房企拿地金额基数小。当前民企信用风险仍在演绎，商品房销售预期亦不佳，现金流承压，拿地较少，因此资金实力较

强的国企拿地占比随之上升。

而江苏、浙江等区域的国企占比有不同程度下降，江苏省降幅最大，达到68%。

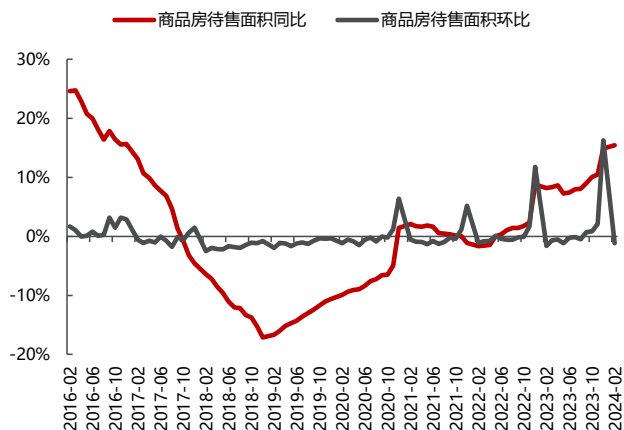
图26: 2023 第一季度拿地房企属性-按拿地金额 (%)



从商品房的库存来看，全国商品房库存今年来同比有所增长，商品房待售面积延续去年趋势持续增加；从环比来看，开年以来商品房待售面积有较大幅度的增加。

从去化周期来看，自 2021 年下半年房地产政策收紧以来，商品房库存去化周期逐渐拉长，相比于 2023 年，2024 年第一季度商品房库存去化周期处于较高水平，2024 年 2 月去化周期达到 2016 年以来最高水平。

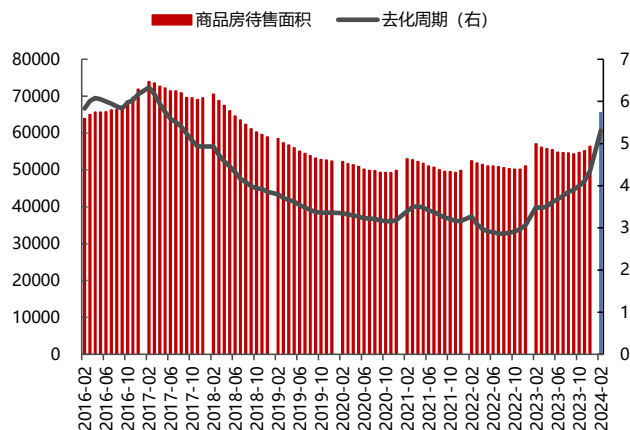
图30：2016 年以来全国商品房待售面积变化情况 (%)



资料来源：wind，民生证券研究院

注：每年 1 月数据由于国家统计局不公布而缺失；

图31：2016 年以来全国商品房库存及去化情况 (万平方米、月)



资料来源：wind，国家统计局，民生证券研究院

注：每年 1 月数据由于国家统计局不公布而缺失；

标蓝数据为 2024 年以来商品房待售面积；

去化周期=商品房待售面积/过去 12 月商品房销售面积月均值

进一步从省层面来看，不少省份商品房销售在进入 2024 年后出现了进一步下滑，如：江西、广西、贵州等区域商品房销售显著下滑，销售面积同比降幅达 40%以上；从销售面积来看，除北京、西藏有所回升之外，其余省份均进一步下滑；从销售额来看，福建、重庆、贵州三省有明显的回升，其余省份多数下滑。

图32：全国各省 2024 年第一季度商品房销售情况（亿元、万平方米）

省份	商品房销售额			商品房销售面积			2023年2月-2024年2月 商品房销售额环比增幅
	2023 1-2月	2024 1-2月	同比变动	2023 1-2月	2024 1-2月	同比变动	
上海	1061	613	-42%	217	201	-7%	
北京	417	355	-15%	103	115	11%	
福建	821	591	-28%	741	553	-25%	
广东	1868	1195	-36%	1337	901	-33%	
浙江	1717	1055	-39%	798	644	-19%	
江苏	1608	1065	-34%	1215	1031	-15%	
山东	903	757	-16%	1090	980	-10%	
河南	654	452	-31%	1052	739	-30%	
安徽	689	382	-44%	865	517	-40%	
湖北	594	393	-34%	694	599	-14%	
江西	423	237	-44%	575	337	-41%	
湖南	449	298	-34%	705	484	-31%	
四川	1215	777	-36%	1610	1127	-30%	
重庆	353	275	-22%	511	413	-19%	
陕西	301	289	-4%	309	251	-19%	
新疆	121	99	-18%	197	160	-18%	
广西	316	183	-42%	562	340	-40%	
天津	253	178	-30%	154	108	-30%	
云南	275	190	-31%	389	293	-25%	
吉林	65	51	-21%	99	81	-18%	
青海	20	15	-28%	28	21	-23%	
宁夏	65	38	-42%	97	59	-39%	
山西	102	94	-8%	150	137	-8%	
辽宁	180	123	-32%	219	168	-23%	
甘肃	112	88	-21%	171	158	-8%	
贵州	338	191	-44%	636	368	-42%	
河北	255	245	-4%	337	315	-7%	
黑龙江	38	36	-5%	60	57	-5%	
内蒙古	73	68	-7%	118	117	-1%	

资料来源：wind，国家统计局，民生证券研究院

注：每年 1 月数据由于国家统计局不公布而缺失；

商品房销售额环比增幅中，红色代表相比上月负增长，灰色代表相比上月正增长。

### 3 风险提示

- 1) **房地产政策不及预期。**年内房地产政策有边际放松，后续如若不及预期或对土地市场产生影响。
- 2) **宏观经济、地方政府债务压力、城投信用风险事件超预期。**

## 插图目录

图 1: 2024 年第一季度各省土地市场表现一览 (亿元, %)	4
图 2: 江苏各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	5
图 3: 浙江各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	5
图 4: 福建各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	5
图 5: 山东各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	6
图 6: 广东各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	6
图 7: 湖北各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	7
图 8: 安徽各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	7
图 9: 江西各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	7
图 10: 河南各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	8
图 11: 湖南各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	8
图 12: 四川各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	9
图 13: 陕西各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	9
图 14: 新疆各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	9
图 15: 广西各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	10
图 16: 云南各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	10
图 17: 宁夏、甘肃、黑龙江各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	11
图 18: 吉林、青海、辽宁各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	12
图 19: 内蒙古、河北各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	12
图 20: 山西、贵州各地市 2024Q1 土地市场表现 (亿元)	13
图 21: 全国各省近五年第一季度房企拿地及土地出让情况 (亿元)	15
图 22: 浙江省第一季度主要房企布局情况 (亿元)	17
图 23: 江苏省第一季度主要房企布局情况 (亿元)	17
图 24: 湖北省第一季度主要房企布局情况 (亿元)	18
图 25: 四川省第一季度主要房企布局情况 (亿元)	18
图 26: 2023 第一季度拿地房企属性-按拿地金额 (%)	19
图 27: 2024 第一季度拿地房企属性-按拿地金额 (%)	19
图 28: 2020 年以来全国商品房销售 (亿元、万平方米)	19
图 29: 30 大中城市商品房成交面积 (万平方米)	19
图 30: 2016 年以来全国商品房待售面积变化情况 (%)	20
图 31: 2016 年以来全国商品房库存及去化情况 (万平方米、月)	20
图 32: 全国各省 2024 年第一季度商品房销售情况 (亿元、万平方米)	21

## 分析师承诺

本报告署名分析师具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并登记为注册分析师，基于认真审慎的工作态度、专业严谨的研究方法与分析逻辑得出研究结论，独立、客观地出具本报告，并对本报告的内容和观点负责。本报告清晰地反映了研究人员的研究观点，结论不受任何第三方的授意、影响，研究人员不曾因、不因、也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 评级说明

投资建议评级标准	评级	说明
以报告发布日后的 12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的涨跌幅为基准。其中：A 股以沪深 300 指数为基准；新三板以三板成指或三板做市指数为基准；港股以恒生指数为基准；美股以纳斯达克综合指数或标普 500 指数为基准。	推荐	相对基准指数涨幅 15%以上
	谨慎推荐	相对基准指数涨幅 5% ~ 15%之间
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上
行业评级	推荐	相对基准指数涨幅 5%以上
	中性	相对基准指数涨幅-5% ~ 5%之间
	回避	相对基准指数跌幅 5%以上

## 免责声明

民生证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。

本报告仅供本公司境内客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告仅为参考之用，并不构成对客户的投资建议，不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，客户应当充分考虑自身特定状况，不应单纯依靠本报告所载的内容而取代个人的独立判断。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而导致的任何可能的损失负任何责任。

本报告是基于已公开信息撰写，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，且预测方法及结果存在一定程度局限性。在不同时期，本公司可发出与本报告所刊载的意见、预测不一致的报告，但本公司没有义务和责任及时更新本报告所涉及的内容并通知客户。

在法律允许的情况下，本公司及其附属机构可能持有报告中提及的公司所发行证券的头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或正在争取提供投资银行、财务顾问、咨询服务等相关服务，本公司的员工可能担任本报告所提及的公司的董事。客户应充分考虑可能存在的利益冲突，勿将本报告作为投资决策的唯一参考依据。

若本公司以外的金融机构发送本报告，则由该金融机构独自为此发送行为负责。该机构的客户应联系该机构以交易本报告提及的证券或要求获悉更详细的信息。本报告不构成本公司向发送本报告金融机构之客户提供的投资建议。本公司不会因任何机构或个人从其他机构获得本报告而将其视为本公司客户。

本报告的版权仅归本公司所有，未经书面许可，任何机构或个人不得以任何形式、任何目的进行翻版、转载、发表、篡改或引用。所有在本报告中使用的商标、服务标识及标记，除非另有说明，均为本公司的商标、服务标识及标记。本公司版权所有并保留一切权利。

## 民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F； 200120

北京：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层； 100005

深圳：广东省深圳市福田区益田路 6001 号太平金融大厦 32 层 05 单元； 518026