

房地产行业跟踪周报

新房成交持续承压，长沙全面取消限购

增持（维持）

2024年04月23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(2024.4.15-2024.4.21,下同):上周房地产板块(中信)涨跌幅-3.0%,同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.9%、-0.3%,超额收益分别为-4.87%、-2.65%。29个中信行业板块中房地产位列第22。

■ 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189.1万方,环比-10.9%,同比-46.8%。2024年4月1日至4月19日累计成交510.2万方,同比-42.9%。今年截至4月19日累计成交3146.2万方,同比-44.2%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积190.5万方,环比-7.9%,同比-11.5%。2024年4月1日至4月19日累计成交496.8万方,同比-4.6%。今年截至4月19日累计成交2241.8万方,同比-18.1%。

(3) **库存及去化**: 上周14城新房累计库存9593.5万方,环比+0.5%,同比+2.1%;14城新房去化周期为22.5个月,环比变动+0.7个月,同比变动+7.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为17.9个月、14.4个月、20.9个月、54.6个月,环比分别变动+0.4个月、+1.0个月、+0.5个月、+0.4个月。

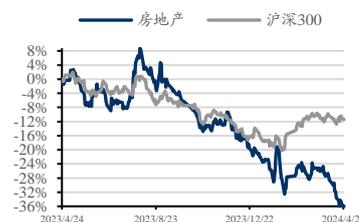
(4) **土地市场**: 2024年4月14日-2024年4月21日百城供应土地数量为412宗,环比-7.4%,同比-34.1%;供应土地建筑面积为1627.2万方,环比-17.4%,同比-49.2%。截至4月21日,2024年累计供应土地数量为7378宗,同比+0.7%,累计供应土地建筑面积为38531.0万方,同比-15.3%。

■ **重点数据与政策**: **中央层面**: 央行召开金融稳定会议;发改委表示中国经济延续回升向好态势;财政部表示有信心、有能力实现5%左右增长预期目标。**地方层面**: 广州黄埔发放全国首张城中村改造房票;深圳推出白石洲项目试点“以旧换新”模式;长沙鼓励“以旧换新”并取消限购;郑州启动“卖旧买新”试点工作发布《配售型保障性住房》意见稿;厦门降低首付比例;第一批“白名单”中超2100个项目完成审批;多地阶段性取消首套房贷款利率下限;北京、郑州、成都等地优化公积金政策。

■ **周观点**: 4月第3周新房成交环比下降,同比保持较大降幅,二手房成交环比和同比均小幅下降。上周长沙全面取消限购,多个城市推出“以旧换新”模式,第一批“白名单”中超2100个项目完成审批。地产企业端和居民端的政策均在稳步推进当中,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。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: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

《现阶段投资物业股需思考的三个重要问题》

2024-04-19

《二手房成交环比回升,多地优化公积金政策》

2024-04-15

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（4.15-4.19）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.4.19）.....	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 (2024.4.19)

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*	747	63.19	93.60	115.46	135.34	11.81	7.98	6.47	5.52
600048.SH	保利发展	970	120.37	161.37	182.90	—	8.06	6.01	5.30	—
000002.SZ	万科 A	799	121.63	118.05	119.56	105.87	6.57	6.77	6.69	7.55
600383.SH	金地集团*	145	61.07	61.82	66.58	71.24	2.37	2.34	2.18	2.03
601155.SH	新城控股*	182	8.46	9.29	10.02	54.43	21.54	19.62	18.19	3.35
002244.SZ	滨江集团*	188	37.41	53.58	61.97	68.17	5.02	3.50	3.03	2.75
0688.HK	中国海外发展	1,144	256.10	272.05	290.91	304.80	4.47	4.21	3.93	3.75
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	559	128.50	129.55	133.35	145.82	4.35	4.31	4.19	3.83
1755.HK	新城悦服务*	18	4.45	4.92	5.40	5.91	4.12	3.73	3.40	3.10
2869.HK	绿城服务*	89	6.05	7.60	9.11	11.03	14.75	11.75	9.80	8.09
1209.HK	华润万象生活*	521	29.29	36.19	44.14	53.14	17.79	14.39	11.80	9.80

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, 2024.4.19 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。

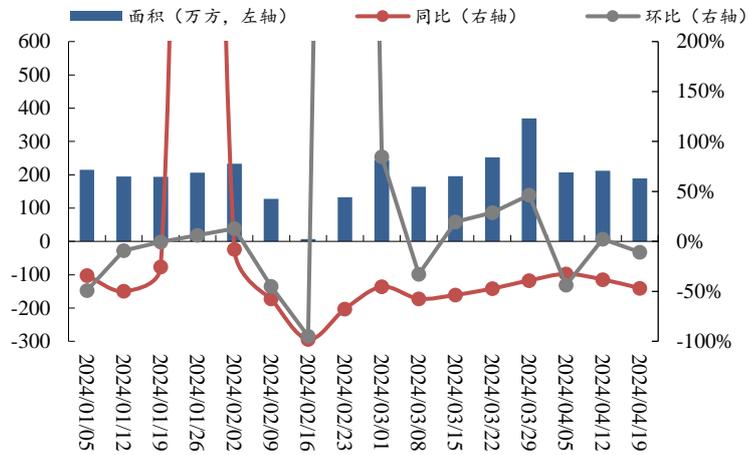
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比-10.9%，同比-46.8%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+19%、-1%、+33%、+6%。

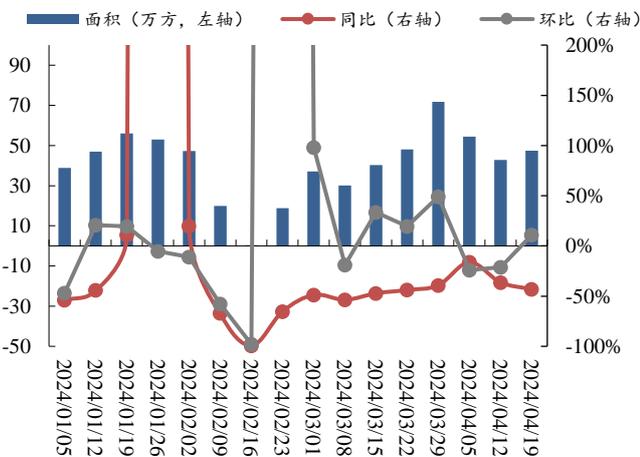
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 189.1 万方，环比-10.9%，同比-46.8%。2024 年 4 月 1 日至 4 月 19 日累计成交 510.2 万方，同比-42.9%。今年截至 4 月 19 日累计成交 3146.2 万方，同比-44.2%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



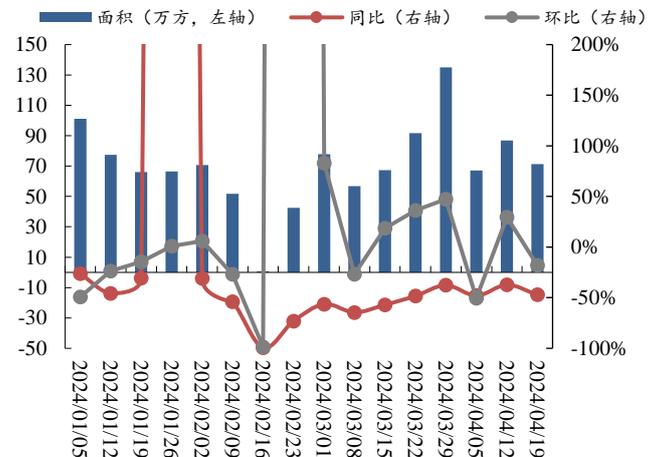
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



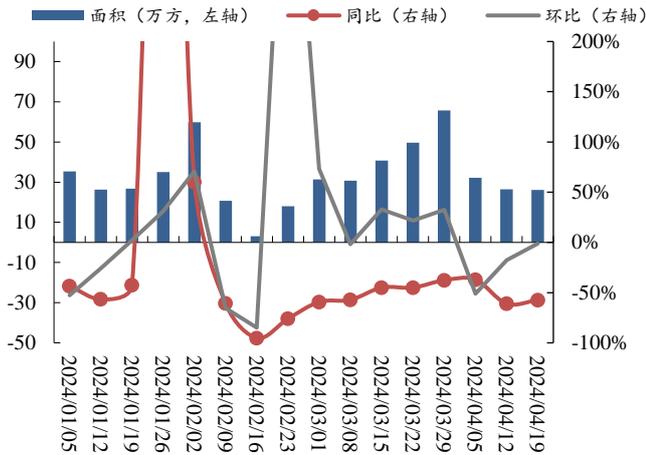
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



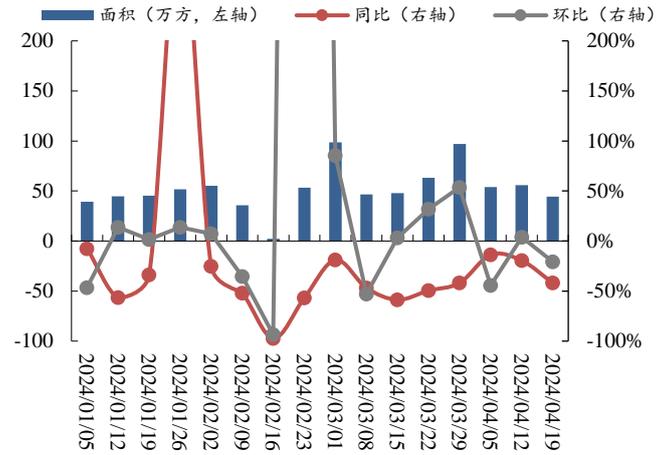
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

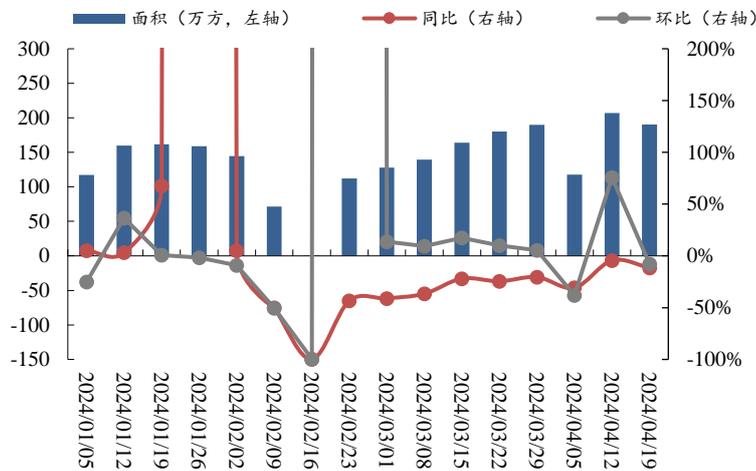
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

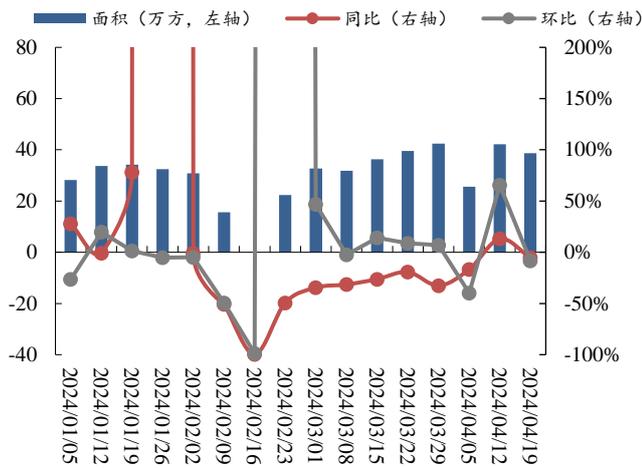
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积190.5万方，环比-7.9%，同比-11.5%。2024年4月1日至4月19日累计成交496.8万方，同比-4.6%。今年截至4月19日累计成交2241.8万方，同比-18.1%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



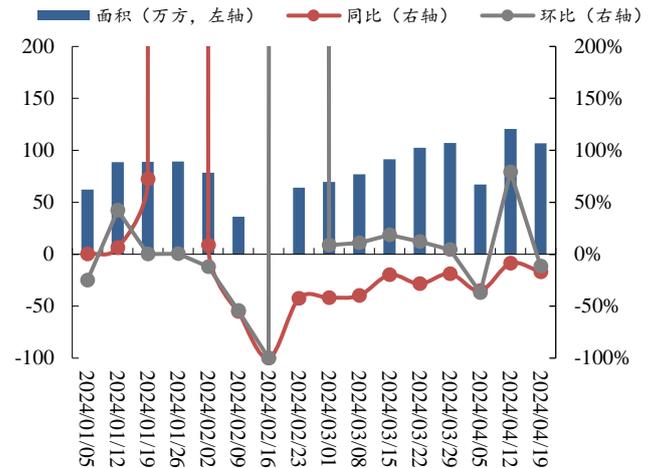
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7: 2座一线城市二手房成交面积及同环比



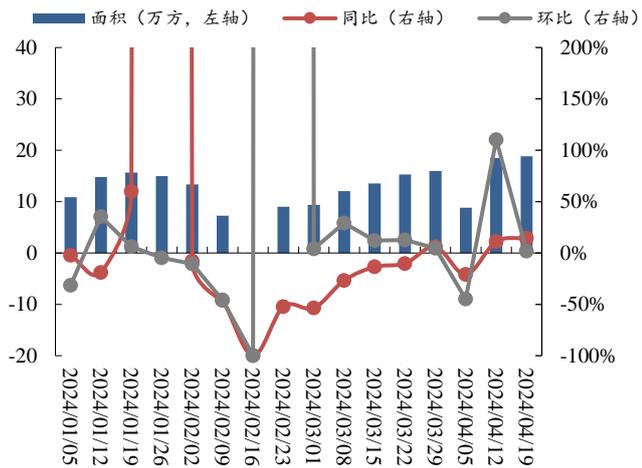
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图8: 5座新一线城市二手房成交面积及同环比



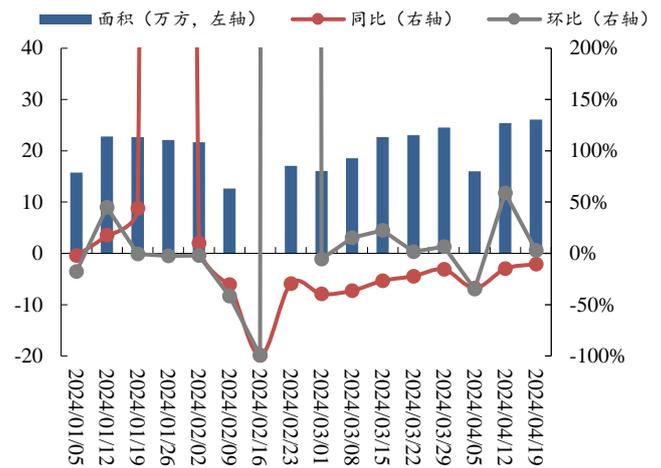
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

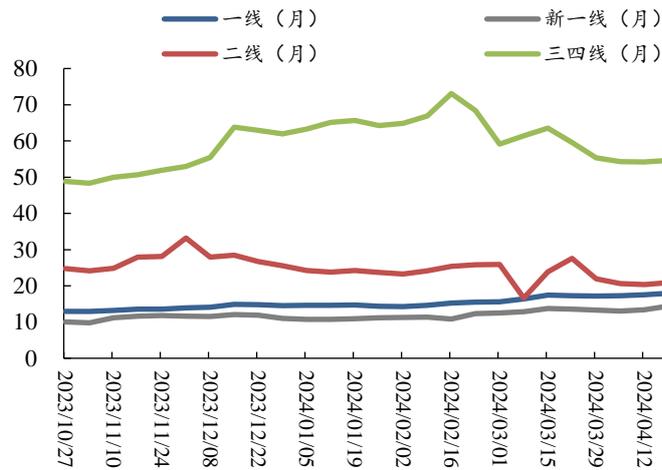
图10: 7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

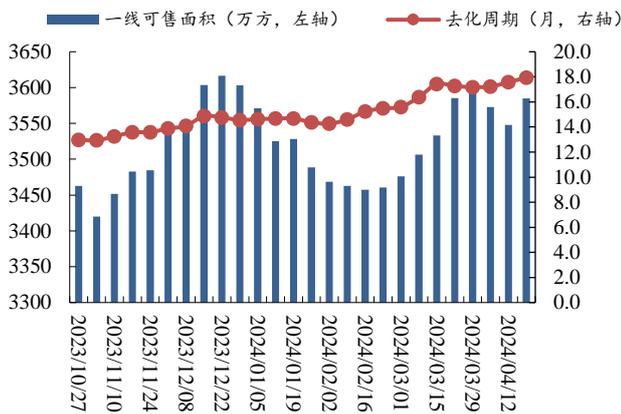
从库存和去化周期看,上周14城新房累计库存9593.5万方,环比+0.5%,同比+2.1%;14城新房去化周期为22.5个月,环比变动+0.7个月,同比变动+7.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为17.9个月、14.4个月、20.9个月、54.6个月,环比分别变动+0.4个月、+1.0个月、+0.5个月、+0.4个月。

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



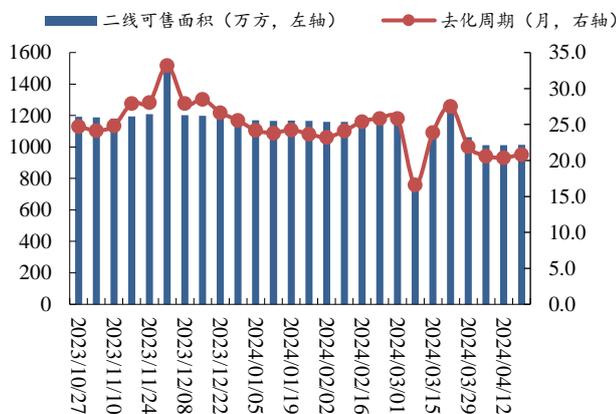
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



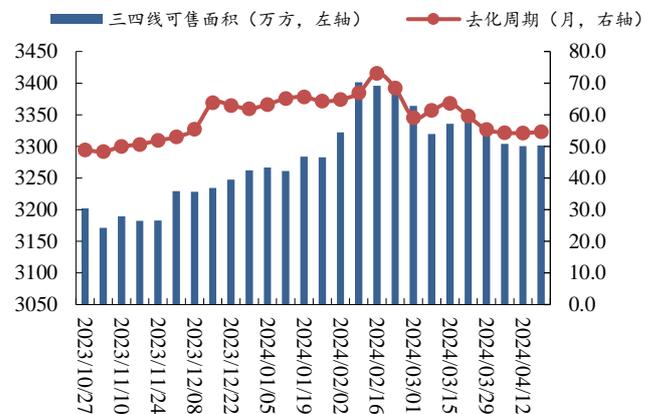
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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	8.1	6.8	18.5%	-69.5%	-65.9%	-35.4%	22.8
	济南	9.4	9.2	2.3%	-59.9%	-58.8%	201.6%	-
	青岛	11.7	17.7	-34.0%	-49.3%	-27.6%	-33.4%	-
长三角	上海	20.5	20.7	-0.9%	-32.2%	-28.7%	-41.6%	9.1
	杭州	4.7	9.2	-48.6%	-71.1%	-56.6%	-51.5%	3.7
	南京	9.1	6.3	44.7%	-37.1%	-55.0%	-68.8%	25.5
	苏州	6.2	7.0	-10.5%	-54.9%	-49.8%	-51.4%	21.4
	宁波	2.9	3.5	-16.9%	-63.6%	-57.8%	-51.2%	19.5
	嘉兴	3.5	9.7	-64.0%	79.7%	137.0%	98.6%	-
	无锡	3.7	3.5	6.0%	-56.0%	-71.1%	-55.2%	-
	扬州	4.3	1.7	152.1%	229.7%	23.8%	-32.0%	-
	温州	5.1	6.6	-22.3%	-59.1%	-52.2%	-32.6%	33.0
粤港澳	深圳	5.7	5.4	5.5%	-40.7%	-20.2%	-29.0%	27.7
	广州	13.1	9.9	32.6%	-23.1%	-31.6%	-41.0%	25.0
	佛山	6.8	6.7	2.7%	-54.6%	-44.1%	-56.4%	-
	惠州	1.8	2.4	-26.1%	-32.5%	-34.7%	-62.4%	-
中西部	成都	25.7	32.7	-21.6%	-45.7%	-39.1%	-38.2%	-
	武汉	13.7	14.0	-2.0%	-30.0%	-40.2%	-55.6%	-

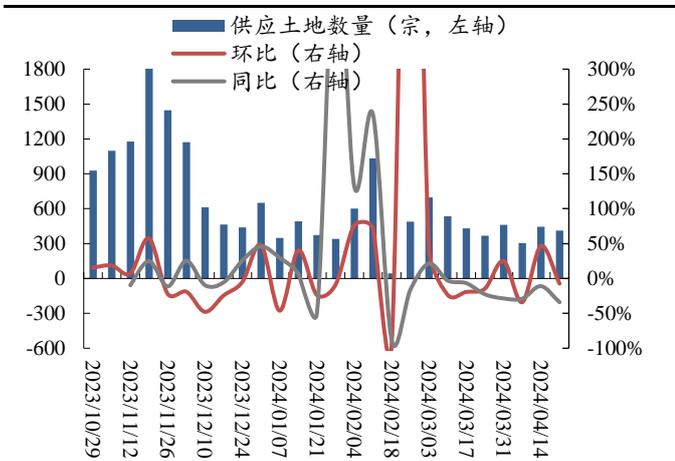
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

注: 去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

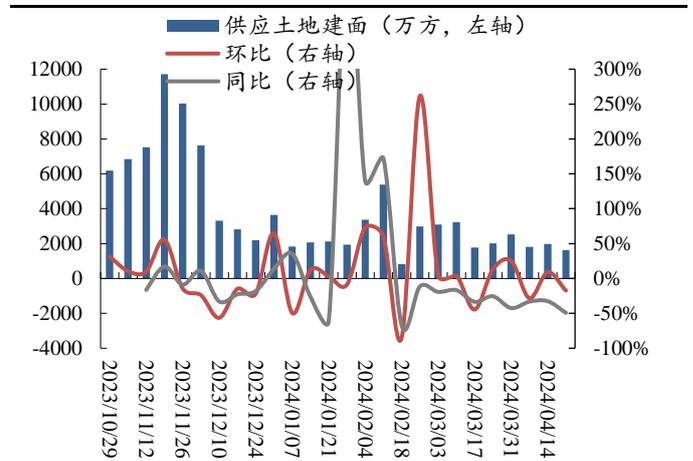
土地供应方面, 2024年4月14日-2024年4月21日百城供应土地数量为412宗, 环比-7.4%, 同比-34.1%; 供应土地建筑面积为1627.2万方, 环比-17.4%, 同比-49.2%。截至4月21日, 2024年累计供应土地数量为7378宗, 同比+0.7%, 累计供应土地建筑面积为38531.0万方, 同比-15.3%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

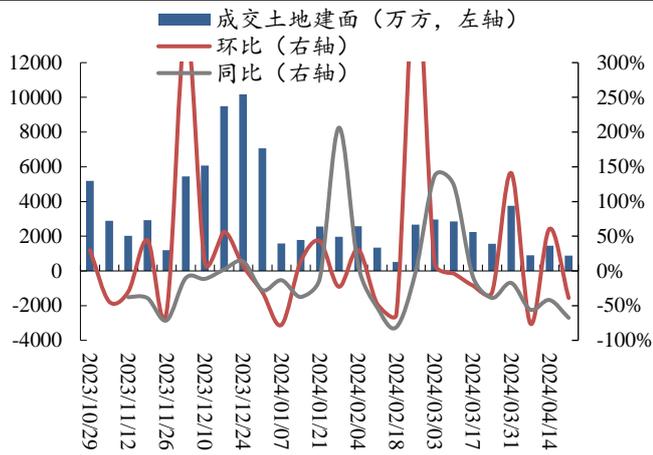
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

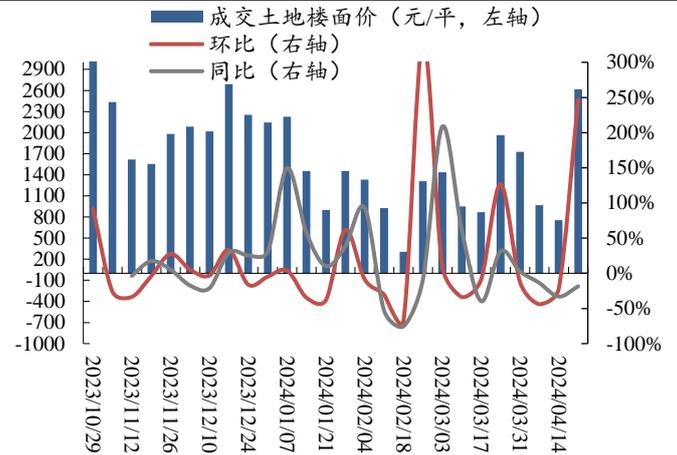
土地成交方面，2024年4月15日-2024年4月21日百城土地成交建筑面积891.6万方，环比-38.9%，同比-67.6%；成交楼面价2615元/平，环比+246.8%、同比-18.6%；土地溢价率+4.7%，环比+0.2pct，同比-2.5pct。截至4月21日，2024年累计成交土地建筑面积为31609.1万方，同比-17.2%。

图19: 百城土地成交建筑面积



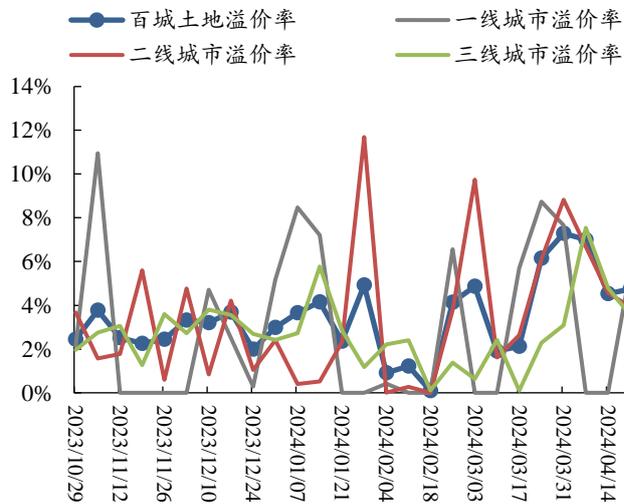
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

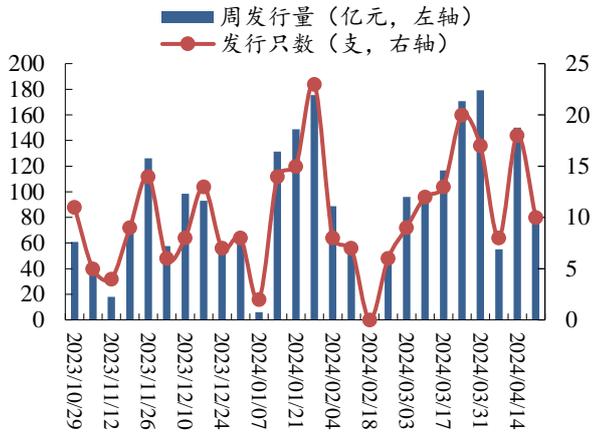


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

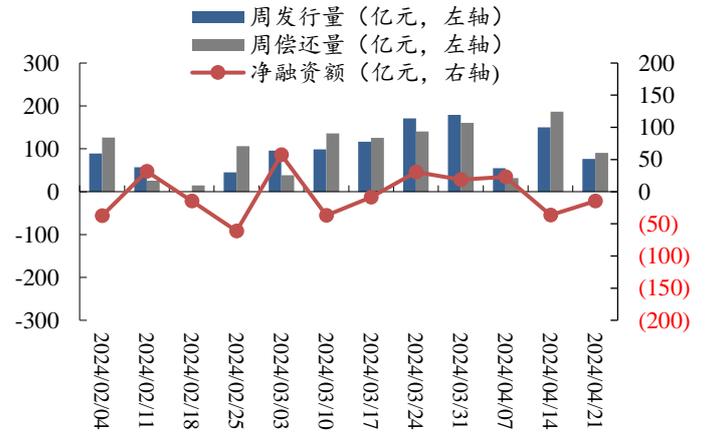
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计10支，发行金额合计76.0亿元，环比-49.3%，同比+1.1%；上周偿还金额+90.6亿元，净融资额为-14.6亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债182支，合计发行金额1594.9亿元，同比-13.9%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



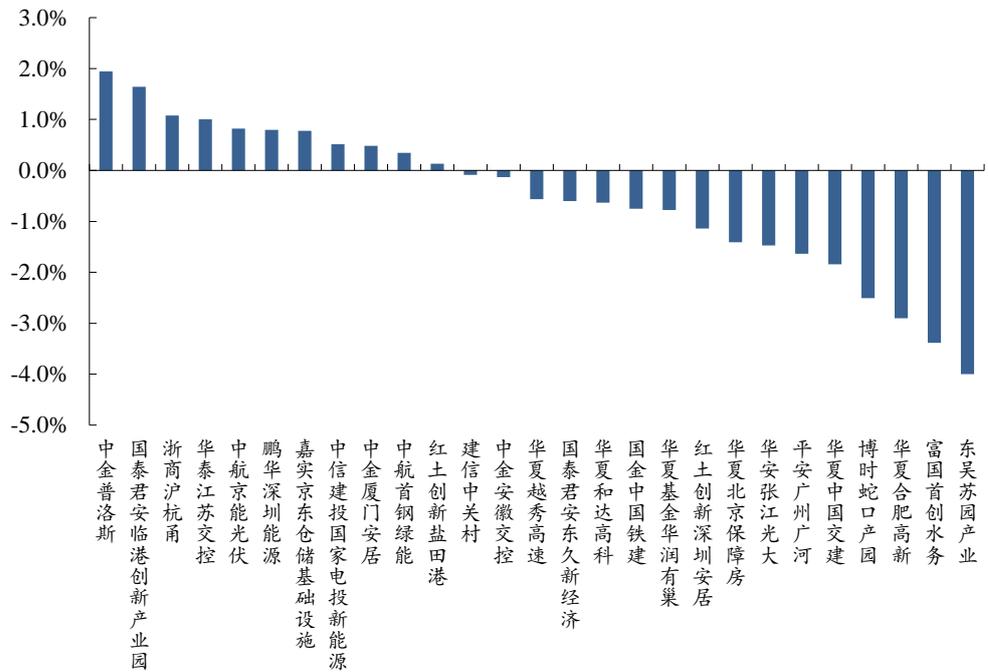
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

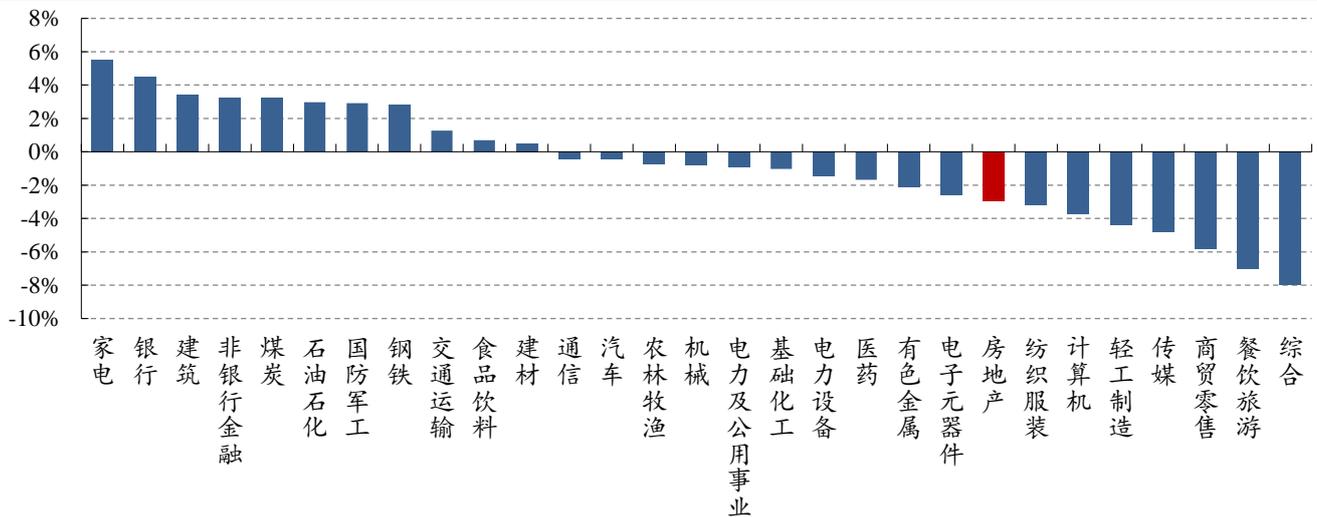
上周房地产板块（中信）涨跌幅-3.0%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+1.9%、-0.3%，超额收益分别为-4.87%、-2.65%。29个中信行业板块中房地产位列第22。

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 18 支，较前周增长 9 支，下跌股数为 104 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为广汇物流、*ST 紫学、广宇发展、上海临港、万通地产，涨幅分别为 14.5%、5.9%、5.4%、5.2%、3.4%。跌幅前五为*ST 坊展、高新发展、万方发展、财信发展、东旭蓝天，跌幅分别为-23.7%、-19.6%、-18.1%、-18.0%、-17.5%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 9 支，较前周增长 5 支，涨幅位居前五的为中国金茂、中国铁建、越秀地产、保利地产、融创中国，涨幅分别为 9.8%、7.4%、3.8%、2.5%、2.2%。跌幅前五为时代中国控股、雅居乐集团、建业地产、中南建设、我爱我家，跌幅分别为-41.9%、-18.3%、-15.8%、-14.6%、-13.7%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
600603.SH	广汇物流	14.5%	17.5%	7.16	8.20
000526.SZ	*ST 紫学	5.9%	8.9%	58.55	61.99
000537.SZ	广宇发展	5.4%	8.4%	9.48	9.99
600848.SH	上海临港	5.2%	8.2%	9.35	9.84
600246.SH	万通地产	3.4%	6.3%	7.76	8.02

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

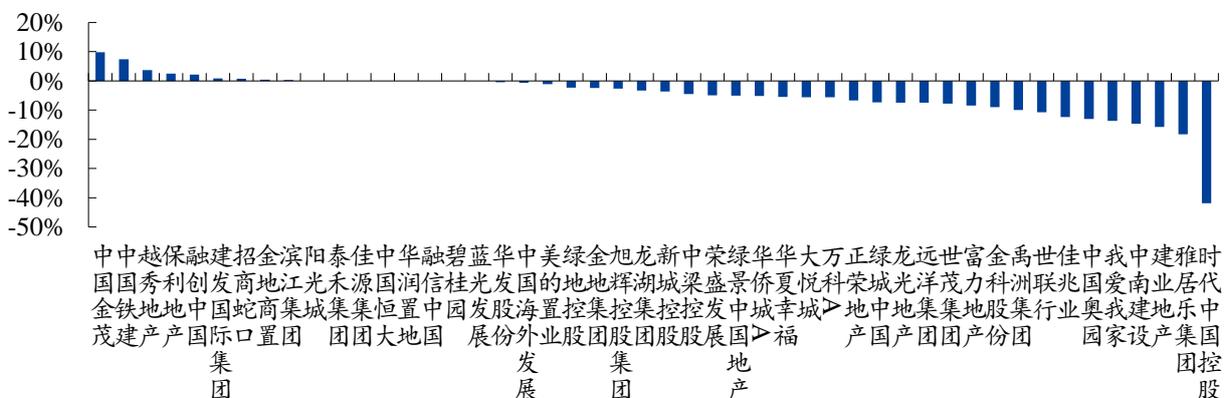
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
600149.SH	*ST 坊展	-23.7%	-20.7%	4.48	3.42
000628.SZ	高新发展	-19.6%	-16.6%	55.86	44.91
000638.SZ	万方发展	-18.1%	-15.1%	5.08	4.16
000838.SZ	财信发展	-18.0%	-15.1%	3.27	2.68
000040.SZ	东旭蓝天	-17.5%	-14.5%	3.03	2.50

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

图27: 上周 (4.15-4.19) 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：央行召开金融稳定会议；发改委表示中国经济延续回升向好态势；财政部表示有信心、有能力实现 5%左右增长预期目标。**地方层面：**广州黄埔发放全国首张城中村改造房票；深圳推出白石洲项目试点“以旧换新”模式；长沙鼓励“以旧换新”并取消限购；郑州启动“卖旧买新”试点工作并发布《配售型保障性住房》意见稿；厦门降低首付比例；第一批“白名单”中超 2100 个项目完成审批；多地阶段性取消首套房贷款利率下限；北京、郑州、成都等地优化公积金政策。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/04/15	央行	金融稳定会议	金融结构	金融稳定会议中指出： 1) 要继续按照“稳定大局、统筹协调、分类施策、精准拆弹”的方针，持续有效防控化解重点领域风险；2) 要加强从宏观视角分析，健全风险监测评估体系，完善系统性风险认定机制，强化风险提示和早期预警；3) 要有力有序有效处置存量风险，进一步健全具有硬约束的风险早期纠正机制，遏制增量风险；4) 要持续完善风险处置机制，强化金融稳定保障体系，构建防范化解金融风险长效机制。
2024/04/16	统计局	/	部委	副局长盛来运表示： ①房地产目前经历的调整是符合产业成长周期的正常现象，阶段性调整将有助于该行业构建新的模式，并推动高质量发展。 ②传统产能的市场出清将促使开发商建造更优质的住房并提供更好的服务，这将最终惠及消费者。 ③住房存量中，90 平方米以下的中小户型仍占大多数，中国房地产市场的改善性需求和刚性需求依然庞大。 ④中国房地产市场具备持续健康发展的基础条件，我们应当理性对待这一轮房地产调整。
2024/04/17	发改委	/	部委	召开新闻发布会： ①经济发开展局良好：今年以来中国经济延续了回升向好态势，主要经济指标增速稳中有升、经济结构调整稳中有进。 ②增强宏观政策取向一致性：更高效率推动落实既定政策和重点任务，更大力度推进解决主要矛盾问题，更高质量做好重大政策谋划和预研储备。 ③明确超长期特别国债支持重点：聚焦高水平科技、城乡融合发展、区域协调发展、人口高质量发展、美丽中国建设等方面的重点任务。2024 年先发行 1 万亿元超长期特别国债。 ④已完成今年专项债券项目的初步筛选工作：将进一步加快计划下达、加强计划执行，同时认真抓好项目建设和监管，持续提高中央预算内资金使用效益。 ⑤多措并举调动民间投资积极性：将通过政府投资、激励有效带动全社会投资，落实好引导民间投资各项政策。 ⑥推动消费从疫后恢复转向持续扩大：稳就业促增收，切实提高居民消费能力方面；扩需求优供给，持续打造消费新增长点；重权益守底线，着力营造放心消费环境。
2024/04/18	央行	货币政策	金融结构	相关负责人在国新办发布会上表示： ①未来货币政策还有空间，将密切观察政策效果、用好储备政策； ②一季度贷款投放比例向历史平均水平回归，为未来三个季度信贷增长留足空间； ③当前货币总量增长可能放缓，但不代表金融支持实体经济的力度减少，真正需要资金的高效企业

				反而会获得更多融资；④一季度社会融资规模增速与经济增长和价格水平预期目标是基本匹配，虽同比有所回落，但仍处于历史上较高水平。
2024/04/21	财政部	/	部委	部长蓝佛安指出： ①中国将加快发展新质生产力，持续推动绿色转型，着力扩大国内有效需求，有信心、有能力实现今年5%左右的增长预期目标；②中国经济韧性强、潜力大、活力足，长期向好的基本面没有改变。
2024/04/15	成都	公积金政策	二线	拟提高多子女家庭公积金最高贷款额度，单职工家庭由40→50万元，双职工家庭由80→90万元。
2024/04/15	郑州	公积金政策	二线	拟开展“商转公”业务，符合相关条件可办理申请。
2024/04/15	淮北	公积金政策	三线	双职工家庭贷款额度提升10万元，最高达70万元；取消异地购房、还贷提取户籍限制，于4月15日开始执行。
2024/04/15	三门峡	公积金政策	三线	首套首贷最高额度由40→50万元；放宽商转公业务购房年限限制，由发证2年内→发证10年内，将于5月6日开始执行。
2024/04/15	郑州	卖旧买新	二线	启动二手住房“卖旧买新、以旧换新”试点工作，试点阶段内限额500套，若收购套数已满，则报名提前结束，试点期限为2024年4月20日至6月30日。
2024/04/16	广州	房票政策	一线	黄埔区正式印发房票安置细则，将设立“房源超市”，优先纳入改造主体提供的房源，房票使用不受限购政策限制，且购房时房票面值不足部分可通过贷款补足。
2024/04/16	深圳	以旧换新	一线	乐有家携手绿景地产推出白石洲项目试点“以旧换新”模式，该模式允许客户在缴纳订金后锁定新房房源两个月，同时乐有家协助快速销售旧房，完成新房交易。
2024/04/17	/	房企融资	/	截至3月末，商业银行对协调机制推送的全部第一批“白名单”项目完成审查，其中审批同意项目数量超2100个，总金额超5200亿元人民币。
2024/04/17	北京	公积金政策	一线	优化老旧小区改造后住房公积金贷款期限，可贷年限由“低于房屋剩余使用年限减3年”→“低于剩余土地使用年限减3年”，部分房屋贷款年限最高可延长20年。
2024/04/17	郑州	保障性住房	二线	发布《配售型保障性住房》意见稿： ①“保住房”应控制套型、面积，满足保障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在70—120平方米，三居室套型比例按项目情况控制在50%—60%。②“保住房”项目的配套设施及公共服务设施应同步规划、同步建设、同步交付。③“保住房”实行封闭管理，禁止以任何方式将“保住房”变更为商品住房流入市场。
2024/04/18	广州	房票政策	一线	开发区、黄埔区首个城中村改造项目房票安置启动，发放全国首张城中村改造房票，正式试行房票安置方式。
2024/04/18	长沙	楼市政策	二线	发布楼市新政： ①取消限购：不再审查购房者资格条件；②购买新房申请公积金贷款，在原有基础上上调最高贷款额度；③支持改善需求：“以旧换新”可享受首套房首付比和按揭利率优惠。
2024/04/18	厦门	首付比例	二线	建设、工商、农业等分行已确认，岛内首套房首付比例由25%→20%，二套房首付比例由35%→30%。
2024/04/18	福州	预售金监管	二线	六部门联合发布商品房预售金监管办法，明确预售款须入监管账户，按工程进度释放；监管额度不高于工程总造价的1.1倍，结合房企的信用评级等级实行差异化监管。
2024/04/18	宁波	公积金政策	二线	将公积金保底额度由15→25万元；提取公积金购房时，首付比例以购房合同约定为准；还贷提取次数由每年一次放宽至可按月提取。

2024/04/18	徐州	公积金政策	三线	1)公积金贷款测算额度增加不超过公积金缴存余额 15 倍的条件, 与原测算公式取较大值作为贷款测算额度, 取消提取加贷款不超过 120 万元的限制; 2)购买高品质住宅, 最高可贷额度上浮 20%。
2024/04/18	济宁	公积金政策	三线	提高公积金最高贷款额度, 多子女家庭最高额度由 80→100 万; 购买高品质住宅的家庭最高额度由 80→90 万。
2024/04/21	长沙	公积金政策	二线	一般家庭最高可贷额度由 70→80 万元, 三孩家庭最高可贷额度由 80→90 万元。
2024/04/21	承德	公积金政策	三线	二孩家庭单人最高额度由 70→80 万元, 双人由 90→100 万元; 三孩家庭单人最高额度由 80→90 万元, 双人由 100→110 万元。
2024/04/21	来宾	公积金政策	三线	购房提取时限由 2 年延长 3 年; 三孩家庭贷款最高额度由 60→80 万元。
2024/04/21	多地	房贷利率	/	江苏常州、南通、泰州、淮安, 安徽芜湖等地阶段性取消首套房贷款利率下限。

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

5. 投资建议

4月第3周新房成交环比下降, 同比保持较大降幅, 二手房成交环比和同比均小幅下降。上周长沙全面取消限购, 多个城市推出“以旧换新”模式, 第一批“白名单”中超过 2100 个项目完成审批。地产企业端和居民端的政策均在稳步推进当中, 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。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: 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>