

# 强于大市

# 房地产行业第 16 周周报 (4月13日-4月19日)

## 本周新房二手房成交同比降幅扩大; 郑州出台配售型保障房管理办法意见稿

新房、二手房成交面积环比由正转负, 同比降幅扩大; 土地市场环比量升价跌, 溢价率同比上升, 环比下降。

### 核心观点

- **新房成交面积环比由正转负, 同比降幅扩大。**40个城市新房成交面积为226.1万平方米, 环比下降4.0%, 同比下降45.7%, 同比降幅较上周扩大了2.5个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为13.3%、-14.2%、4.1%, 同比增速分别为-41.5%、-48.6%、-44.4%, 同比降幅较上周分别扩大了6.9、2.3、0.2个百分点。
- **二手房成交面积环比由正转负, 同比降幅扩大。**18个城市成交面积为209.1万平方米, 环比下降7.7%, 同比下降12.9%, 同比降幅较上周扩大了4.9个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为-8.4%、-8.4%、-5.0%, 同比增速分别为-5.4%、-14.8%、-19.4%。一线城市同比增速较上周下降了18.5个百分点, 二线城市同比降幅较上周收窄了2.5个百分点, 三线城市同比降幅较上周扩大了8.6个百分点。
- **新房库存面积同比下降, 环比上升, 去化周期环比均上升。**12个城市新房库存面积为9899万平方米, 环比增速为0.5%, 同比增速为-1.7%。去化周期为25.3个月, 环比上升0.9个月, 同比提升13.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为26.0、21.8、74.6个月, 一、二线城市环比分别上升1.1、0.6个月, 三四线城市环比下降0.9个月, 一、二、三四线城市同比分别提升11.9、12.5、48.6个月。
- **土地市场环比量升价跌, 溢价率同比上升, 环比下降。**百城成交土地规划建筑面积为905.3万平方米, 环比上升35.8%, 同比下跌70.7%; 成交土地总价为79.8亿元, 环比上升31.9%, 同比下跌76.4%; 楼面均价为881.0元/平, 环比下跌2.9%, 同比下跌19.4%; 土地溢价率为4.5%, 环比下降6.8个百分点, 同比提升1.0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183.5亿元, 同比下降18.0% (前值: -9.0%), 环比提升6.7%。总偿还量为141.3亿元, 同比下降24.9% (前值: 12.1%), 环比下降26.5%; 净融资额为42.2亿元。
- **板块收益有所上升。**房地产行业绝对收益为-2.9%, 较上周上升4.3pct, 房地产行业相对收益为-4.8%, 较上周下降0.2pct。房地产板块PE为10.36X, 较上周下降0.08X。北上资金对医药生物、银行、非银金融等加仓金额较大, 分别为11.59、7.83、7.26亿元。对房地产的持股占比变化为-0.56% (上周为-0.61%), 净买入1.16亿元 (上周净卖出2.88亿元)。
- **本周统计局公布3月销售与投资数据, 销售边际改善, 投资同比降幅扩大、持续承压。**3月销售同比降幅虽然有所收窄, 但相较于往年的“小阳春”, 仍然较弱, 且持续性仍待观察。根据我们跟踪的高频数据, 3月40城新房成交面积同比降幅为49%, 4月第1-3周同比降幅收窄至41%, 叠加去年基数相对3月来说没有那么高, 因此我们预计4月销售面积降幅可能会继续收窄。

### 政策

- **需求端:**4月18日长沙宣布取消限购政策, 不再审查购房资格, “以旧换新”政策落地, 规定在“以旧换新”范围内购买新房, 能够享受首套房首付比例和房贷利率, 上调公积金贷款额度等。长沙意在通过“以旧换新”以促进改善需求置换, 在当前环境下, 打开限制和鼓励置换是各城市需求端政策调整的主要方向。4月18日宁波上调公积金贷款额度, 4月19日厦门下调公积金贷款首付比例, 首套最低为20%、二套最低为30%。此外, 泰州、芜湖、淮安、常州宣布自2024年4月19日起阶段性取消个人住房贷款利率下限。
- **供给端:**4月16日郑州出台配售型保障房管理办法征求意见稿, 文件明确, 保障房土地以划拨方式供应, 新建项目单套住房建面控制在70-120平, 三居室套型比例控制在50%~60%; 申请门槛为取得本市户籍3年以上、人均住房建筑面积不足20平的家庭; 配售价格主要由土地价格、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成; 同时规定, 保障房禁止变更为商品房, 回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定, 折旧按每年1%的折旧率予以核减, 回购后按房屋现状再次配售, 配售价格与该房屋回购价格一致。保障房购房合同签订之日起满两年后, 方可购买其他房产。

### 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。

### 风险提示

- 房地产调控升级; 销售超预期下行; 融资收紧。

### 相关研究报告

《房地产行业2024年3月70个大中城市房价数据点评: 70城新房二手房房价环比跌幅均收窄; 一线城市新房房价环比跌幅小于二三线城市》(2024/04/18)

《房地产2024年3月统计局数据点评: 销售新开工降幅收窄, 投资降幅扩大持续承压》(2024/04/18)

《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政意见稿的点评: 深圳城中村改造提速推进, 新政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

## 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 .....	26
8 风险提示 .....	27
9 附录 .....	28

## 图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.2 万套，环比上升 2.8%，同比下降 41.9%.....	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 226.1 万平方米，环比下降 4.0%，同比下降 45.7%.....	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为.....	6
为 29.1%、-11.5%、4.8%.....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 13.3%、-14.2%、4.1% .....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -32.6%、-47.5%、-41.0% .....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 -41.5%、-48.6%、-44.4% .....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 156.0 万套，环比增速为 0.3%，同比增速为 -0.7% .....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.5%、0.2%、-0.5%.....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 2.7%、-10.7%、-0.6%.....	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、23.0、81.6 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 0.1%、2.3%、 -1.7%.....	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 78.2%、137.6%、 192.3%.....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9899 万平方米，环比增速为 0.5%，同比增速为 -1.7%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.5%、0.4%、-0.4%.....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 2.3%、-7.6%、-3.0% .....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 26.0、21.8、74.6 个月.....	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 4.3%、2.9%、 -1.2%.....	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 85.1%、134.1%、 187.5%.....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.1 万套，环比下降 7.6%，同比下降 11.4%.....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 209.1 万平方米，环比下降 7.7%，同比下降 12.9%.....	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 -7.5%、-8.4%、-4.9% .....	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 -8.4%、-8.4%、-5.0% .....	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 -3.7%、-14.1%、-17.8% .....	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 -5.4%、-14.8%、-19.4% .....	9

.....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 905.3 万平方米, 环比上升 35.8%, 同比下跌 70.7%.....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 79.8 亿元, 环比上升 31.9%, 同比下跌 76.4%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 881.0 元/平, 环比下跌 2.9%, 同比下跌 19.4%.....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.5%, 环比下降 6.8%, 同比上涨 1.0%.....	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 2735.5%、82.7%、6.3%.....	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 7.0%、-75.6%、-72.0%.....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 249.8%、14.6%、35.5%.....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -91.9%、-78.5%、-66.3%.....	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 -87.7%、-37.3%、27.5%.....	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 -92.5%、-11.7%、20.3%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.31%、6.11%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 74.5 万平方米, 环比上升 145.0%, 同比下跌 85.6%.....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 28.5 亿元, 环比上升 254.2%, 同比下跌 87.9%.....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3822.4 元/平方米, 环比上升 44.6%, 同比下降 16.5%.....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 14.1%, 环比上升 12.4%, 同比上升 7.6%.....	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 519.6%、87.7%.....	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 -89.4%、-80.3%.....	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 765.0%、122.0%.....	13
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -87.6%、-81.2%.....	13
图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 39.6%、18.3%.....	13
图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 17.11%、-4.88%.....	13
图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、8.11%、16.12%.....	13
图表 47. 2024 年第 16 周大事件.....	16
续 图表 47. 2024 年第 16 周大事件.....	17
图表 48. 房地产行业绝对收益为 -2.9%, 较上周上升 4.3 个百分点.....	18
图表 49. 房地产行业相对收益为 -4.8%, 较上周下降 0.2 个百分点.....	18



图表 50. 房地产板块 PE 为 10.36X, 较上周下降 0.08X.....	19
图表 51. 北上资金对医药生物、银行、非银金融等加仓金额较大, 分别为 11.59、7.83、7.26 亿元.....	19
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为保利地产、绿地控股、招商蛇口.....	20
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为中国金茂、越秀地产、建发国际集团..	20
图表 54. 2024 年第 16 周 (4 月 15 日-4 月 21 日) 重点公司公告汇总 .....	21
续 图表 54. 2024 年第 16 周 (4 月 15 日-4 月 21 日) 重点公司公告汇总 .....	22
图表 55. 2024 年第 16 周房地产行业国内债券总发行量为 183.5 亿元, 同比下降 18.0%.....	23
图表 56. 2024 年第 16 周国内债券总偿还量为 141.3 亿元, 同比下降 24.9%.....	23
图表 57. 2024 年第 16 周房地产行业国内债券净融资额为 42.2 亿元.....	24
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为安徽皖投置业有限责任公司、瑞金市国控建设投资有限公司、常高新集团有限公司, 发行量分别为 16.00、14.00、10.00 亿元.....	24
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为上海金茂、城投控股、电建地产、光大嘉宝、张江集团, 偿还量分别为 30.00、25.00、10.00、10.00、10.00 亿元.....	25
图表 60. 报告中提及上市公司估值表.....	26
图表 61. 城市数据选取清单.....	28

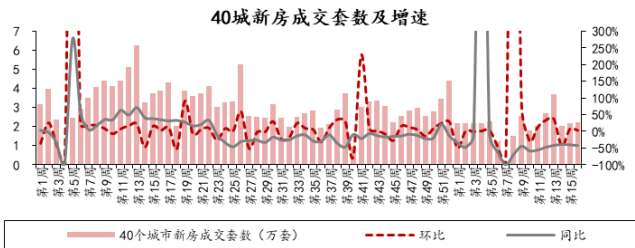
## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第16周：2024年4月13日-2024年4月19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、二、三四线城市对应的去化周期均有所上升。

### 1.1 重点城市新房成交情况跟踪

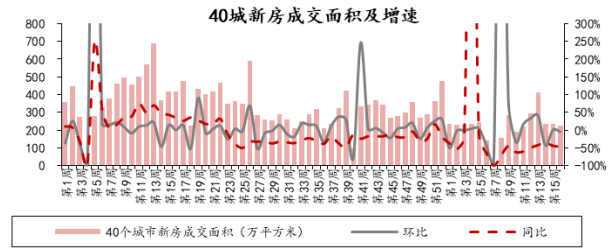
本周40个城市新房成交套数为2.2万套，环比上升2.8%，环比较上周下降了3.6个百分点，同比下降41.9%，同比降幅较上周扩大了2.3个百分点；新房成交面积为226.1万平方米，环比下降4.0%，环比较上周下降了4.3个百分点，同比下降45.7%，同比降幅较上周扩大了2.5个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.7、0.9、0.6万套，环比增速分别为29.1%、-11.5%、4.8%，同比增速分别为-32.6%、-47.5%、-41.0%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为52.9、109.8、63.4万平方米，环比增速分别为13.3%、-14.2%、4.1%，同比增速分别为-41.5%、-48.6%、-44.4%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为 2.2 万套，环比上升 2.8%，同比下降 41.9%



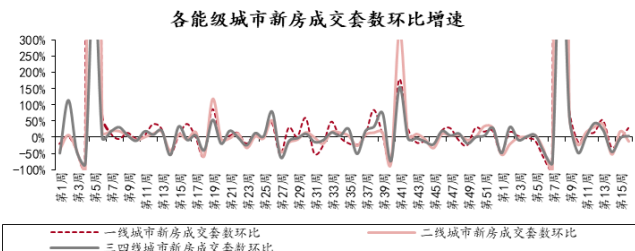
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40城新房成交面积为 226.1 万平方米，环比下降 4.0%，同比下降 45.7%



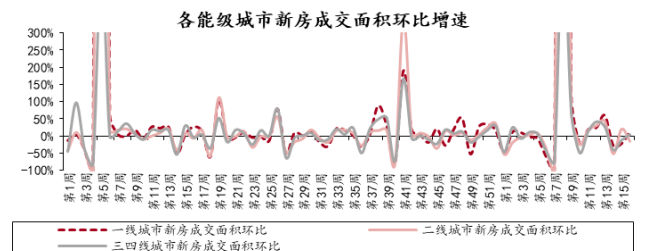
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 29.1%、-11.5%、4.8%



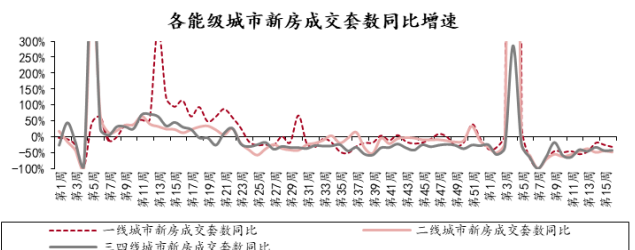
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 13.3%、-14.2%、4.1%



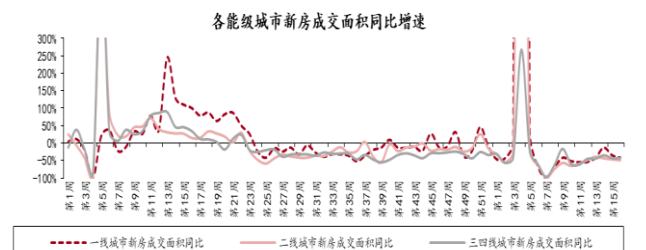
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -32.6%、-47.5%、-41.0%



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 -41.5%、-48.6%、-44.4%



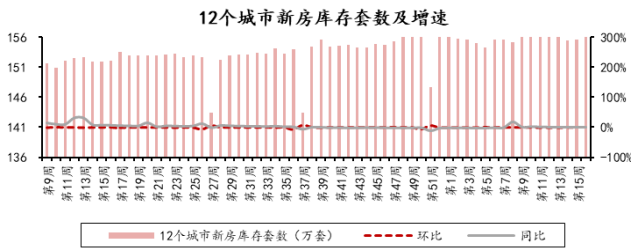
资料来源：同花顺，中银证券

## 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156.0万套，环比增速为0.3%，同比增速为-0.7%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为69.7、81.8、4.4万套，环比增速分别为0.5%、0.2%、-0.5%，同比增速分别为2.7%、-10.7%、-0.6%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为39.0、6.6、15.2、8.9万套，环比增速分别为0.4%、2.0%、0.2%、0.1%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-1.1%、48.3%、-1.8%、4.1%。

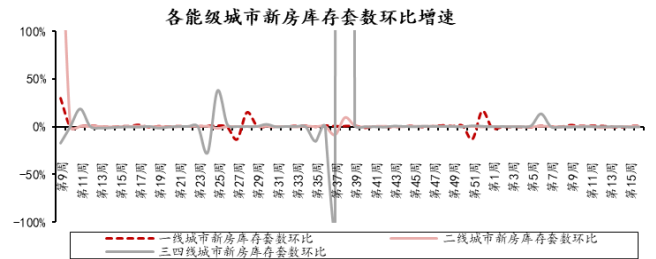
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为27.6个月，环比上升0.1个月，同比提升13.7个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为28.3、23.0、81.6个月，一线城市环比持平，二线城市环比上升0.6个月，三四线城市环比下降1.4个月，一、二、三四线城市同比分别提升12.4、13.3、53.7个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为50.7、9.7、18.9、42.4个月，北京环比上升4.1个月，上海环比持平，广州、深圳环比分别下降1.5、0.9个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升19.2、6.2、7.1、23.7个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为156.0万套，环比增速为0.3%，同比增速为-0.7%



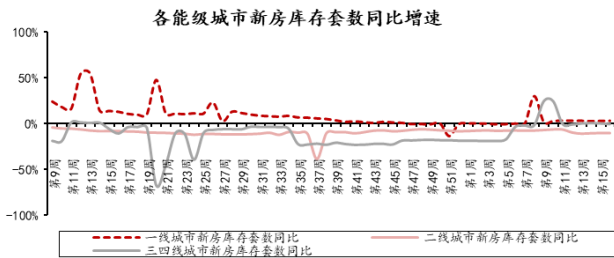
资料来源：同花顺，中银证券

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



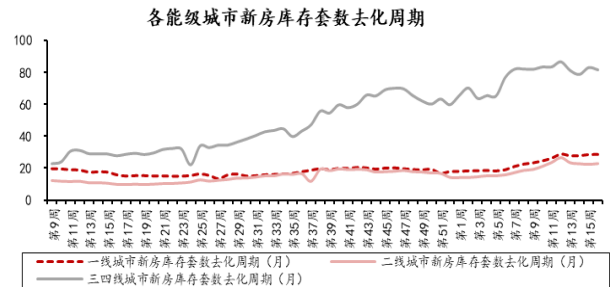
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为2.7%、-10.7%、-0.6%



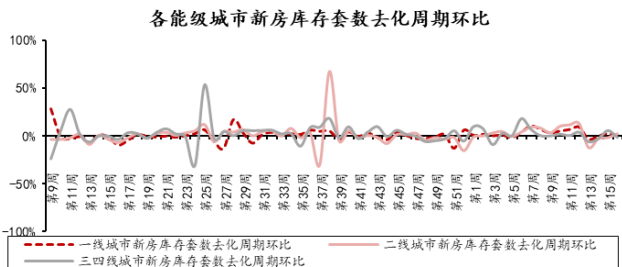
资料来源：同花顺，中银证券

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、23.0、81.6个月



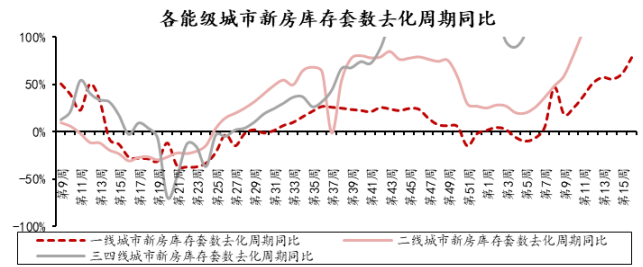
资料来源：同花顺，中银证券

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0.1%、2.3%、-1.7%



资料来源：同花顺，中银证券

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78.2%、137.6%、192.3%



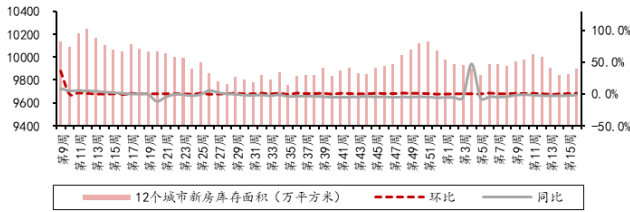
资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9899万平方米，环比增速为0.5%，同比增速为-1.7%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6549、5244、538万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为0.5%、0.4%、-0.4%，同比增速分别为2.3%、-7.6%、-3.0%。

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25.3个月，环比上升0.9个月，同比提升13.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为26.0、21.8、74.6个月，一、二线城市环比分别上升1.1、0.6个月，三四线城市环比下降0.9个月，一、二、三四线城市同比分别提升11.9、12.5、48.6个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9899万平方米，环比增速为0.5%，同比增速为-1.7%

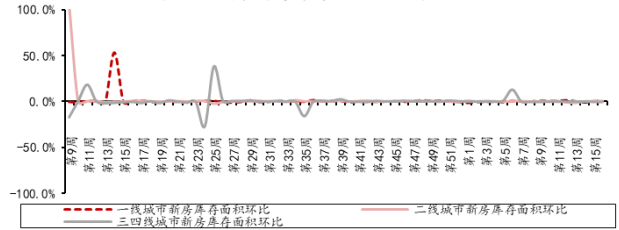
12个城市新房库存面积及增速



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0.5%、0.4%、-0.4%

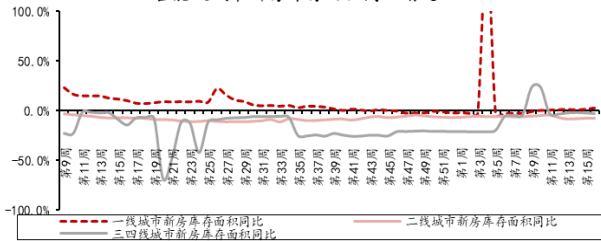
各线城市新房库存面积环比增速



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2.3%、-7.6%、-3.0%

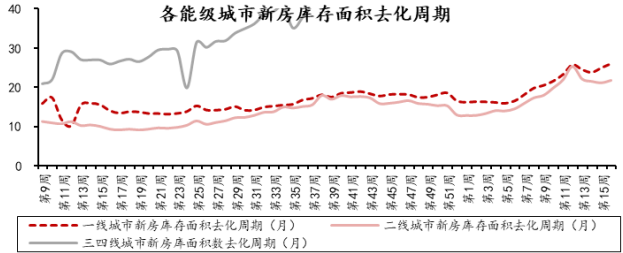
各线城市新房库存面积同比增速



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26.0、21.8、74.6个月

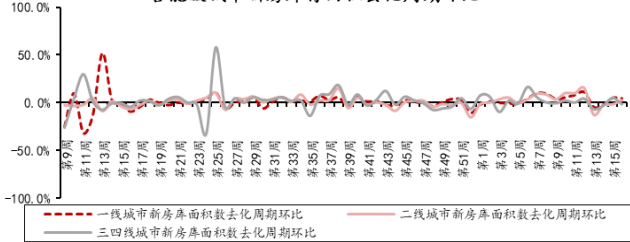
各线城市新房库存面积去化周期



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4.3%、2.9%、-1.2%

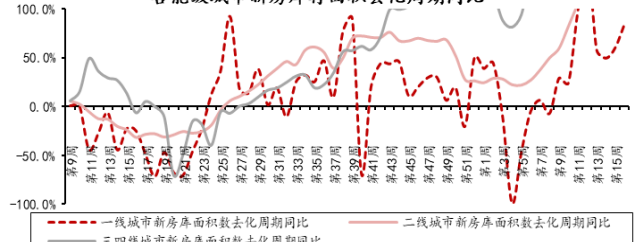
各线城市新房库存面积去化周期环比



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85.1%、134.1%、187.5%

各线城市新房库存面积去化周期同比



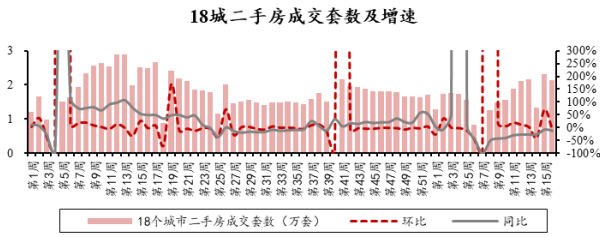
资料来源：同花顺，中银证券

### 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2.1万套，环比下降7.6%，同比下降11.4%；成交面积为209.1万平方米，环比下降7.7%，同比下降12.9%。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0.4、1.3、0.4万套，环比增速分别为-7.5%、-8.4%、-4.9%，同比增速分别为-3.7%、-14.1%、-17.8%，一、二、三四线城市成交面积分别为38.7、125.3、45.1万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-8.4%、-8.4%、-5.0%，同比增速分别为-5.4%、-14.8%、-19.4%。

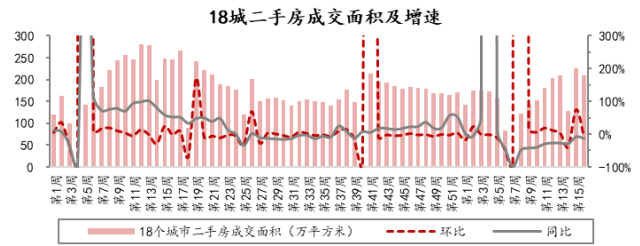


图表 19. 18个城市二手房成交套数为 2.1 万套，环比下降 7.6%，同比下降 11.4%



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 209.1 万平方米，环比下降 7.7%，同比下降 12.9%



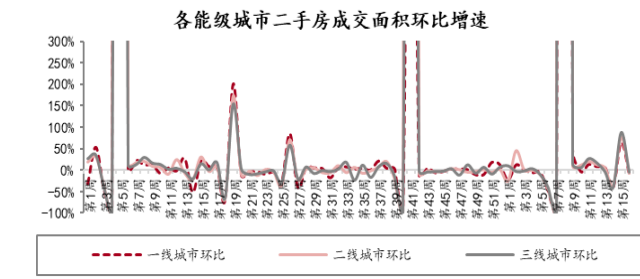
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-7.5%、-8.4%、-4.9%



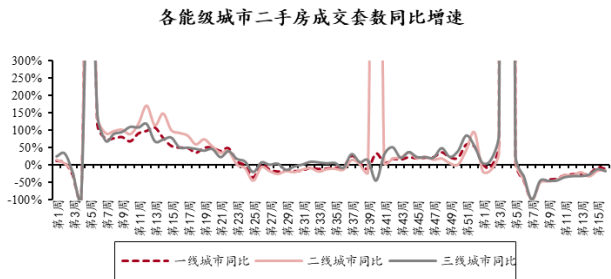
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-8.4%、-8.4%、-5.0%



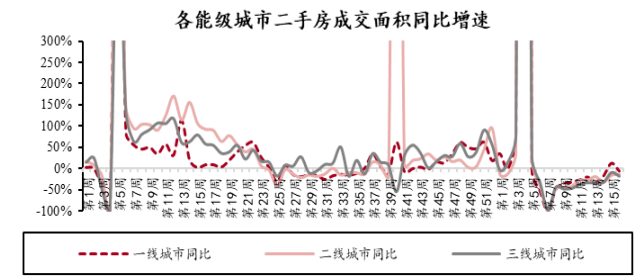
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-3.7%、-14.1%、-17.8%



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-5.4%、-14.8%、-19.4%



资料来源：同花顺，中银证券

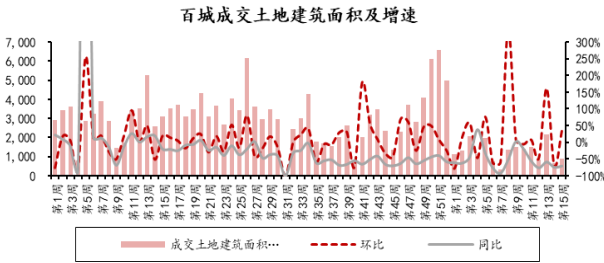
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 15 周（4 月 8 日-4 月 14 日）的数据，土地市场环比量升价跌，溢价率同比上升，环比下降。从城市能级来看，一、二线城市环比量升价跌，三线城市环比量价齐升；一线城市同比量升价跌，二线城市同比量价齐跌，三线城市同比量跌价升；一线城市溢价率同环比均下跌，二线城市溢价率同比下降、环比上升，三线城市溢价率同比上升、环比下降。

### 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

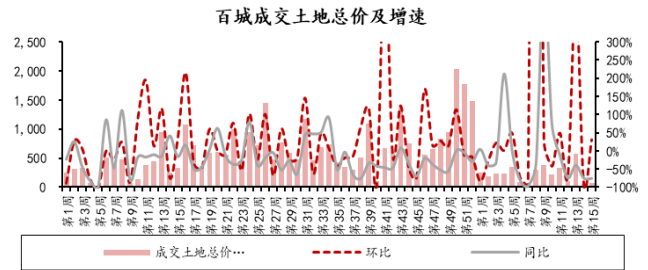
百城全类型成交土地规划建筑面积为 905.3 万平方米，环比上升 35.8%，同比下跌 70.7%；成交土地总价为 79.8 亿元，环比上升 31.9%，同比下跌 76.4%；成交土地楼面均价为 881.0 元/平，环比下跌 2.9%，同比下跌 19.4%；百城成交土地溢价率为 4.5%，环比下降 6.8%，同比上涨 1.0%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 905.3 万平方米，环比上升 35.8%，同比下跌 70.7%



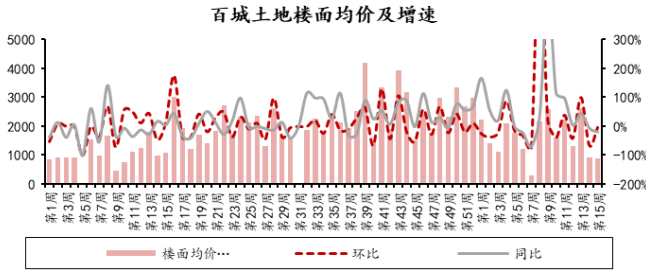
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 79.8 亿元，环比上升 31.9%，同比下跌 76.4%



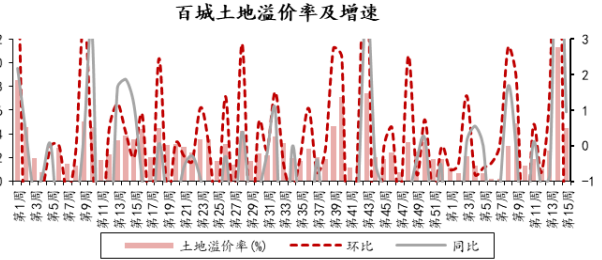
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 881.0 元/平，环比下跌 2.9%，同比下跌 19.4%



资料来源：中指院，中银证券

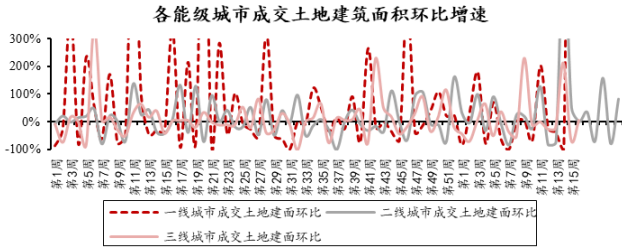
图表 28. 百城成交土地溢价率为 4.5%，环比下降 6.8%，同比上涨 1.0%



资料来源：中指院，中银证券

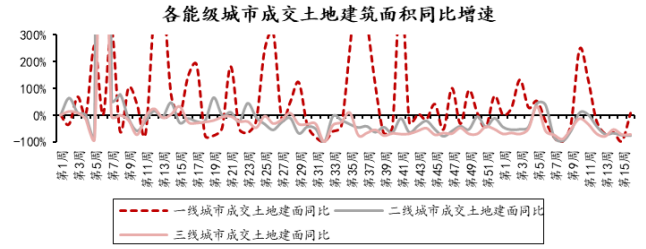
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 100.5、239.4、565.5 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 2735.5%、82.7%、6.3%，同比增速分别为 7.0%、-75.6%、-72.0%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 5.4、30.1、44.2 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 249.8%、14.6%、35.5%，同比增速分别为 -91.9%、-78.5%、-66.3%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 538、1258、782 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -87.7%、-37.3%、27.5%，同比增速分别为 -92.5%、-11.7%、20.3%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、1.31%、6.11%，一、二、三线城市环比增速分别为 0.0%、1.2%、-9.6%，一、二、三线城市同比增速分别为 -1.7%、-0.3%、1.9%。

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 2735.5%、82.7%、6.3%



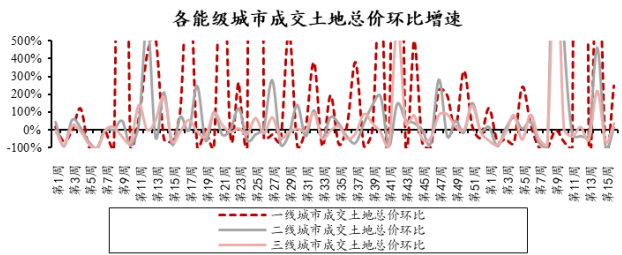
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为 7.0%、-75.6%、-72.0%



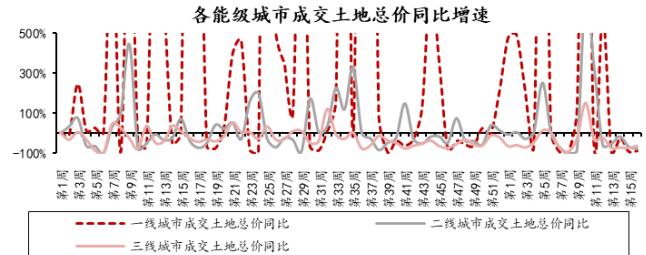
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 249.8%、14.6%、35.5%



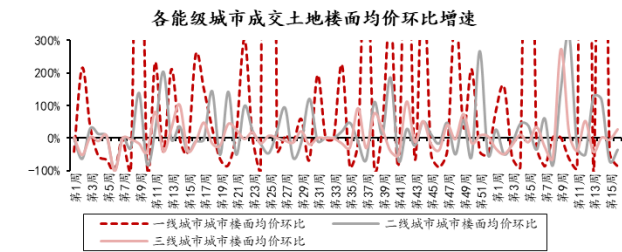
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -91.9%、-78.5%、-66.3%



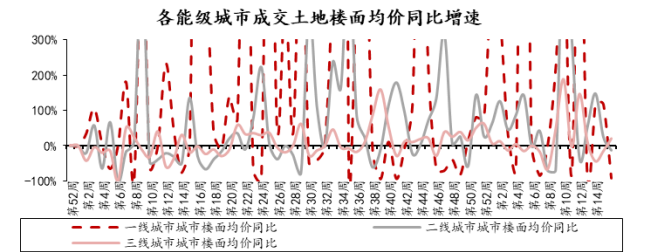
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -87.7%、-37.3%、27.5%



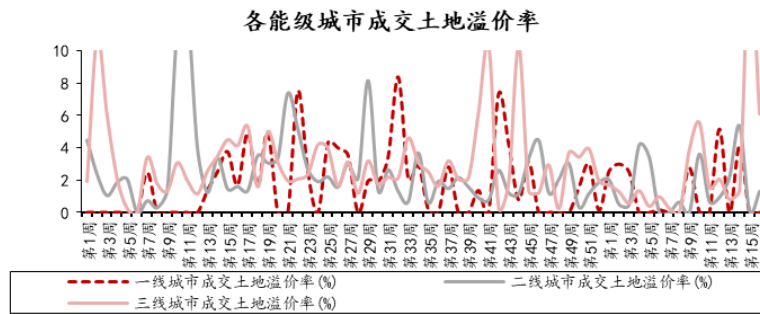
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 -92.5%、-11.7%、20.3%



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%、1.31%、6.11%

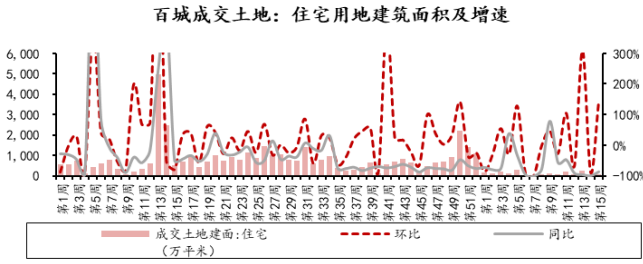


资料来源：中指院，中银证券

## 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

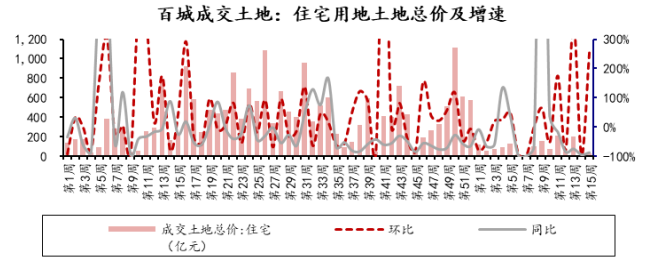
百城成交住宅土地规划建筑面积为 74.5 万平方米，环比上升 145.0%，同比下跌 85.6%；成交住宅土地总价为 28.5 亿元，环比上升 254.2%，同比下跌 87.9%；成交住宅土地楼面均价为 3822.4 元/平方米，环比上升 44.6%，同比下降 16.5%；百城成交住宅类用地溢价率为 14.1%，环比上升 12.4%，同比上升 7.6%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 74.5 万平方米，环比上升 145.0%，同比下跌 85.6%



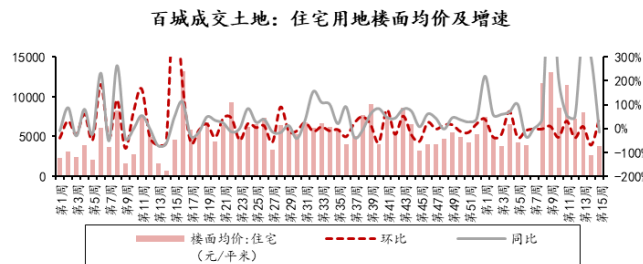
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 28.5 亿元，环比上升 254.2%，同比下跌 87.9%



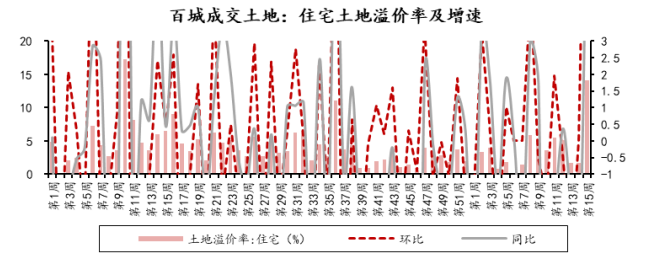
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 3822.4 元/平方米，环比上升 44.6%，同比下降 16.5%



资料来源：中指院，中银证券

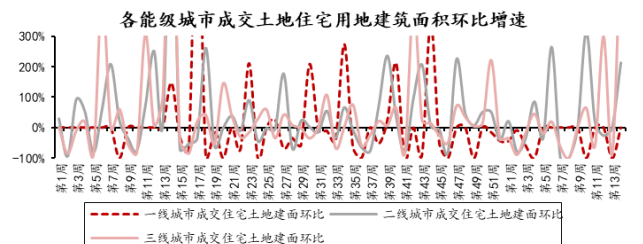
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 14.1%，环比上升 12.4%，同比上升 7.6%



资料来源：中指院，中银证券

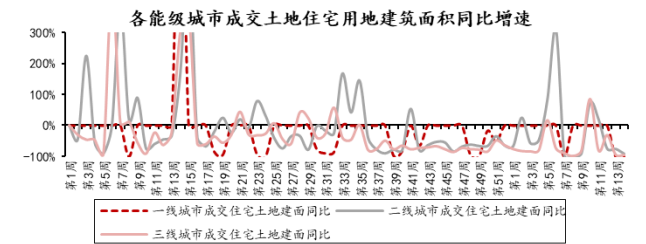
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一线城市无住宅类用地成交，二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 25.0、49.5 万平，环比增速分别为 519.6%、87.7%，同比增速分别为 -89.4%、-80.3%；二、三线城市住宅类成交土地总价为 14.3、14.2 亿元，环比增速分别为 765.0%、122.0%，同比增速分别为 -87.6%、-81.2%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 5724、2863 元/平，环比增速分别为 39.6%、18.3%，同比增速分别为 17.11%、-4.88%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、8.11%、16.12%，其中二线城市环比上升 8.1 个百分点，同比上升 7.3 个百分点，三线城市环比上升 13.8 个百分点，同比上升 8.5 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 519.6%、87.7%



资料来源：中指院，中银证券

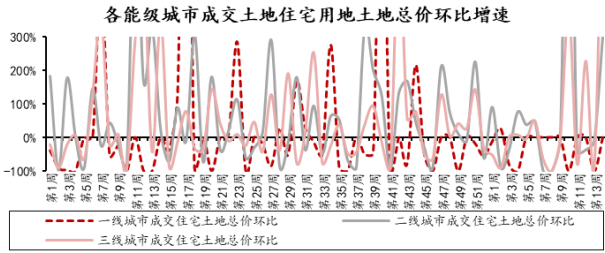
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -89.4%、-80.3%



资料来源：中指院，中银证券

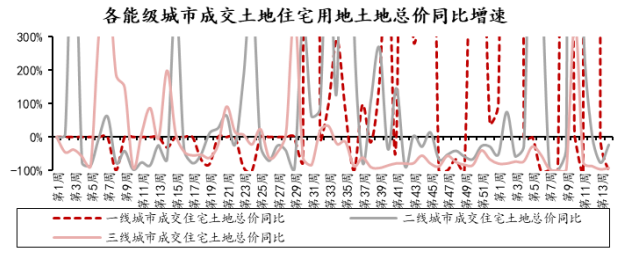


图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 765.0%、122.0%



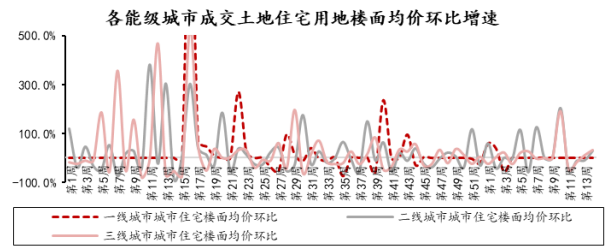
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -87.6%、-81.2%



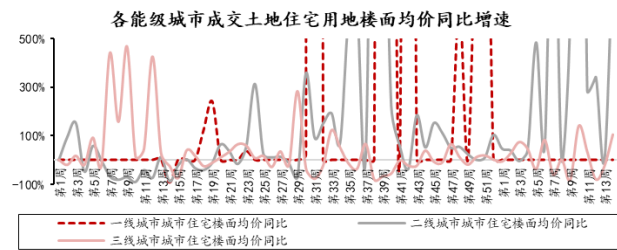
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 39.6%、18.3%



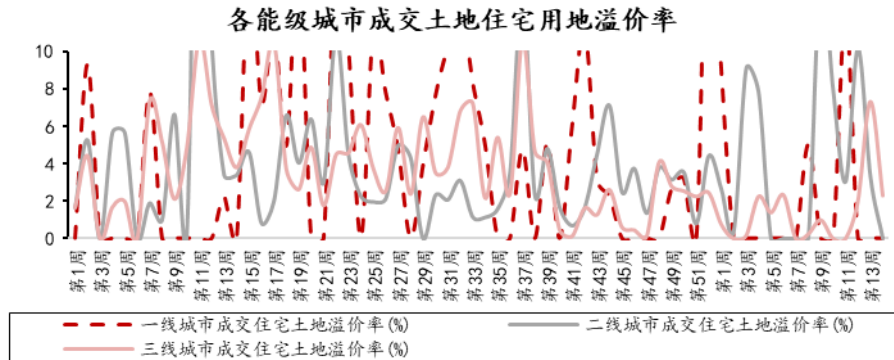
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 17.11%、-4.88%



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分别为 0.00%、8.11%、16.12%



资料来源：中指院，中银证券

### 3 本周行业政策梳理

**需求端:** 4月18日长沙宣布取消限购政策,不再审查购房资格,“以旧换新”政策落地,规定在“以旧换新”范围内购买新房,能够享受首套房首付比例和房贷利率,上调公积金贷款额度等。长沙意在通过“以旧换新”以促进改善需求置换,在当前环境下,打开限制和鼓励置换是各城市需求端政策调整的主要方向。4月18日宁波上调公积金贷款额度,4月19日厦门下调公积金贷款首付比例,首套最低为20%、二套最低为30%。此外,泰州、芜湖、淮安、常州宣布自2024年4月19日起阶段性取消个人住房贷款利率下限。

**供给端:** 4月16日郑州出台配售型保障房管理办法征求意见稿,文件明确,保障房土地以划拨方式供应,新建项目单套住房建面控制在70-120平,三居室套型比例控制在50%~60%;申请门槛为取得本市户籍3年以上、人均住房建筑面积不足20平的家庭;配售价格主要由土地价格、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成;同时规定,保障房禁止变更为商品房,回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定,折旧按每年1%的折旧率予以核减,回购后按房屋现状再次配售,配售价格与该房屋回购价格一致。保障房购房合同签订之日起满两年后,方可购买其他房产。

**中央层面:** 1) **财政部与住建部:** 联合发布《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》,规范补助资金管理,提高使用效益,保障城镇低收入家庭和困难群众住房需求。2) **住建部:** 认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,提出了落实《行动方案》的配套政策措施,着重对安全隐患突出、技术落后、不满足相关标准规范的设备进行更新改造。重点任务有10项,具体为:住宅老旧电梯更新、既有住宅加装电梯,供水、供热、污水处理、环卫和建筑施工设备更新改造,建筑节能和液化石油气充装站改造以及城市生命线工程建设。

#### 地方层面:

**北京:** 1) 北京住房公积金管理中心于4月17日发布通知,优化了老旧小区改造后的公积金贷款期限标准。新规定将房屋可贷年限的计算方式从“低于房屋剩余使用年限减3年”调整为“低于剩余土地使用年限减3年”,使得部分房屋的贷款年限最高可延长20年。这一调整有效解决了因房屋使用年限较长导致贷款年限较短的问题,有助于减轻借款人购房及还款压力。2) 北京市2024年积分落户申报将于4月18日启动,申报期限30天。结果将于7月15日在“首都之窗”公示,年度落户规模为6000人,实行同分同落政策。

**广州:** 1) 4月15日,据媒体报道,广州黄埔区正式印发房票安置细则,标志着该区进入房票时代。这一政策是广州旧改的关键步骤,旨在通过房票安置方式,推进城中村改造。房票的使用范围、计算方式、可购买房源、贷款及转让规定等成为关注焦点。根据细则,房票将首先在黄埔区政府同意的试点项目中实施,而房票的面值由基础补偿金额及政策性奖励构成,后者不超过基础补偿金额的5%。黄埔区将设立“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。每张房票可转让一次,未使用部分可在到期后申请现金补偿。2) 4月16日,广州市人民政府在网站上公布了《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》。该办法强调在“三旧”改造工作中,必须优先保障相关权益,实行先补偿后搬迁的原则。同时,对于拒不交出集体土地使用权的“留守户”,属地方政府将依法处理,必要时可申请法院强制执行。3) 广州黄埔区在4月18日的城中村改造项目房票安置启动活动上,发放了全国首张城中村改造项目房票。该房票作为创新的拆迁补偿方式,旨在提高拆迁效率,改善村民居住环境。广州市政府将根据国家政策和法规,有序推进此试点,并计划继续探索类似创新方式支持城市更新和民生改善。

**香港:** 1) 4月16日,香港置业研究部数据显示,截至4月15日,香港二手住宅市场共录得2476宗注册,较上月同期的1063宗大幅增长超1.3倍。香港置业研究部董事王品弟指出,这一增长主要受撤辣政策效应影响,且该影响会陆续反映于4月的注册数字。若以目前注册进度推算,料全月录注册量有机会突破5000宗水平,届时将创近13个月新高。2) 青衣小区隔离设施已改装为青年发展及国民教育基地,由香港青少年军总会管理,本月开始营运;河套区南端用地转移到其他地方重组再用,土木工程拓展署正开展土地平整工程。

**澳门:** 1) 4月12日, 澳门特别行政区行政会举行新闻发布会表示, 已完成讨论调整澳门不动产需求管理措施的政策方案及其中有关税务措施的法案, 内容包括取消特别印花税、额外印花税及取得印花税。2) 4月18日, 澳门特区立法会下午举行全体会议, 通过了《取消与不动产需求管理相关的税务措施》法案。该法案具体内容包括取消特别印花税、额外印花税和取得印花税, 自公布翌日生效。据报道, 澳门特区政府经济财政司司长李伟农表示, 此次政策的初心是政府希望房地产稳定供应、健康可持续发展。

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

**武汉:** 4月10日, 湖北省武汉市江夏区发布《江夏区关于推动高层次人才和创新创业人才团队聚集的若干措施》, 简称“汤逊湖人才十条”, 旨在满足江夏区“3311”产业需求。该措施预计至2026年, 将吸引和培育多名顶尖及领军人才, 以及引进50个产业高端创新创业人才团队。在人才购房方面, 江夏区提供大力度补贴。新引进的汤逊湖A类人才在江夏区首次购房可获100%房票补贴, B至E类人才也可获得不同比例的补贴。此举有望吸引更多高层次人才到江夏区发展, 进一步推动区域产业升级和创新发展。

**河南郑州:** 1) 郑州市召开专题会议, 河南省委常委、郑州市委书记安伟强调, 要牢记责任、全力攻坚, 严格落实“一楼一策一专班”推进机制, 积极争取项目列入“白名单”, 保障项目融资, 确保“应进尽进、应贷尽贷”; 积极运用市场化、法治化手段, 分批分类、依法依规解决问题, 加快项目建设进度, 努力实现高质量完工、如期交付, 确保保交楼工作推进顺利, 稳定社会和市场预期; 加强统筹协调, 加快推进保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设, 加快构建房地产发展新模式。要健全完善专班工作机制, 压实企业主体责任、区县属地责任、领导分包责任和部门协同责任, 加强日常调度、督导考核、风险处置、工作保障, 有力有效解决难题, 推动各项任务落实, 确保全市房地产业平稳健康发展、社会大局平安稳定。2) 郑州住房公积金管理中心计划推出“商转公贷款”业务, 旨在优化市民的住房贷款结构并降低负担。该中心已发布《郑州住房公积金管理中心关于商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款有关事项的通知(征求意见稿)》, 现正公开征集社会意见, 以期尽快实施新政策。

**福建福州:** 4月8日, 福州住房公积金中心城区管理部成功发放首笔灵活就业人员住房公积金贷款, 发放金额为80万元, 期限为23年。

**安徽淮北:** 4月15日消息, 安徽省淮北市发布关于住房公积金使用政策的通知以提高住房公积金贷款额度。单职工贷款政策保持不变。双职工家庭双方正常缴存住房公积金的, 住房公积金贷款最高额度由60万元提高到70万元。淮北市公积金中心表示, 如职工符合多子女家庭要求, 则最高贷款上限同步上浮, 即相对应档次最高可贷额度分别为: 60万元、72万元和84万元。如职工购房被评定为一星、二星、三星的绿色建筑商品房, 则最高贷款上限同步上浮, 分别上浮10%、15%和20%。多子女政策和绿色建筑政策不能叠加使用, 可就高选择其中一个使用。

**河南省三门峡:** 为支持房地产市场平稳健康发展, 三门峡市调整了部分住房公积金贷款和提取政策。主要调整包括放宽商转公业务购房年限限制, 从原来的2年以内购买自住住房改为发证日期在10年以内即可申请; 提高首套房首次公积金贷款的最高限额, 由原来的40万元提高到50万元。新政策将于5月6日开始执行。

**长三角地区:** 2024年长三角住房公积金一体化推进会召开, 并发布了年度工作方案。该方案允许长三角区域内城市居民通过“一网通办”平台, 实现异地办理提取公积金业务。

**福建福州:** 福州六部门联合加强商品房预售资金监管, 商品房预售资金将全部进入监管账户, 房地产开发企业需与监管银行签订监管协议, 并严格按照规定用途使用预售资金。监管账户内资金将根据项目工程建设进度逐步释放, 确保资金用于本项目工程建设, 降低购房风险。

**湖南长沙:** 长沙全市范围内“以旧换新”购买新房, 可按照“认房不认贷”政策, 享受首套房首付比和按揭利率优惠; 购买新房申请住房公积金贷款, 在原有基础上上调最高贷款额度; 不再审查购房者资格条件。

**福建厦门:** 4月18日, 据新京报报道, 厦门岛内首套房和二套房的首付比例已经下调。相关媒体报道称, 建设银行、工商银行和农业银行的厦门分行已经确认了这一消息。现在, 厦门岛内购买首套房的首付比例最低为20%, 购买二套房的首付比例最低为30%, 这一政策从4月17日开始执行。



**浙江宁波：**宁波市住房公积金管理委员会宣布，自 2024 年 5 月 1 日起，将调整公积金贷款政策，保底额度从 15 万元上调至 25 万元。新政策规定，职工个人住房公积金贷款可贷额度不足 25 万元的，按 25 万元/户计算。购买自住住房提取公积金时，首付比例以购房合同约定为准。此外，还贷提取次数由每年一次放宽至每月提取。

**江苏徐州：**4 月 18 日，徐州市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款政策》的通知。通知提出，调整公积金贷款最低首付比例。购买新建商品房或存量房，首次使用公积金贷款的，最低首付比例为 20%，第二次使用公积金贷款的，最低首付比例为 30%。

**山东济宁：**4 月 17 日，山东省济宁市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金个人住房贷款最高额度的通知。通知显示，提高住房公积金贷款最高额度，多子女家庭，购买首套或二套自住住房的，住房公积金贷款最高额度提高至 100 万元；购买高品质住宅的职工家庭，住房公积金贷款最高额度提高至 90 万元。

图表 47. 2024 年第 16 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/4/16	财政部与住建部：联合发布《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》，规范补助资金管理，提高使用效益，保障城镇低收入家庭和困难群众住房需求。
	2024/4/17	住建部：认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，提出了落实《行动方案》的配套政策措施，着重对安全隐患突出、技术落后、不满足相关标准规范的设备进行更新改造。重点任务有 10 项，具体为：住宅老旧电梯更新、既有住宅加装电梯，供水、供热、污水处理、环卫和建筑施工设备更新改造，建筑节能和液化石油气充装站改造以及城市生命线工程建设。
地方	2024/4/15	南京：南京江宁区发布楼市新政，支持刚性和改善性住房需求，鼓励“卖旧换新”。购房人出售区内住宅并购买新建商品住宅或竞配建住宅，将获得额外补助。南京市户籍居民可获得 0.5 万元消费券，非南京户籍居民则可获得 1 万元消费券。政策将于 2024 年 4 月 1 日至 12 月 31 日实施。
	2024/4/15	武汉：4 月 10 日，湖北省武汉市江夏区发布《江夏区关于推动高层次人才和创新创业人才团队聚集的若干措施》，简称“汤逊湖人才十条”，旨在满足江夏区“3311”产业需求。该措施预计至 2026 年，将吸引和培育多名顶尖及领军人才，以及引进 50 个产业高端创新创业人才团队。在人才购房方面，江夏区提供大力度补贴。新引进的汤逊湖 A 类人才在江夏区首次购房可获 100% 房票补贴，B 至 E 类人才也可获得不同比例的补贴。此举有望吸引更多高层次人才到江夏区发展，进一步推动区域产业升级和创新发展。
	2024/4/15	澳门：4 月 12 日，澳门特别行政区行政会举行新闻发布会表示，已完成讨论调整澳门不动产需求管理措施的政策方案及其中有关税务措施的法案，内容包括取消特别印花税、额外印花税及取得印花税。
	2024/4/16	河南郑州：1) 郑州市召开专题会议，河南省委常委、郑州市委书记安伟强调，要牢记责任、全力攻坚，严格落实“一楼一策一专班”推进机制，积极争取项目入列“白名单”，保障项目融资，确保“应进尽进、应贷尽贷”；积极运用市场化、法治化手段，分批分类、依法依规解决问题，加快项目建设进度，努力实现高质量完工、如期交付，确保保交楼工作推进顺利，稳定社会和市场预期；加强统筹协调，加快推进保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设，加快构建房地产发展新模式。要健全完善专班工作机制，压实企业主体责任、区县属地责任、领导分包责任和部门协同责任，加强日常调度、督导考核、风险处置、工作保障，有力有效解决难题，推动各项任务落实，确保全市房地产业平稳健康发展、社会大局平安稳定。2) 郑州住房公积金管理中心计划推出“商转公贷款”业务，旨在优化市民的住房贷款结构并降低负担。该中心已发布《郑州住房公积金管理中心关于商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款有关事项的通知(征求意见稿)》，现正公开征集社会意见，以期尽快实施新政策。
	2024/4/16	福建福州：4 月 8 日，福州住房公积金中心城区管理部成功发放首笔灵活就业人员住房公积金贷款，发放金额为 80 万元，期限为 23 年。
	2024/4/16	安徽淮北：4 月 15 日消息，安徽省淮北市发布关于住房公积金使用政策的通知以提高住房公积金贷款额度。单职工贷款政策保持不变。双职工家庭双方正常缴存住房公积金的，住房公积金贷款最高额度由 60 万元提高到 70 万元。淮北市公积金中心表示，如职工符合多子女家庭要求，则最高贷款上限同步上浮，即相对应档次最高可贷额度分别为：60 万元、72 万元和 84 万元。如职工购房被评定为一星、二星、三星的绿色建筑商品房，则最高贷款上限同步上浮，分别上浮 10%、15% 和 20%。多子女政策和绿色建筑政策不能叠加使用，可就高选择其中一个使用。
	2024/4/16	河南省三门峡：为支持房地产市场平稳健康发展，三门峡市调整了部分住房公积金贷款和提取政策。主要调整包括放宽商转公业务购房年限限制，从原来的 2 年以内购买自住住房改为发证日期在 10 年以内即可申请；提高首套房首次公积金贷款的最高限额，由原来的 40 万元提高到 50 万元。新政策将于 5 月 6 日开始执行。
	2024/4/17	香港：4 月 16 日，香港置业研究部数据显示，截至 4 月 15 日，香港二手住宅市场共录得 2476 宗注册，较上月同期的 1063 宗大幅增长超 1.3 倍。香港置业研究部董事王品弟指出，这一增长主要受撤辣政策效应影响，且该影响会陆续反映于 4 月的注册数字。若以目前注册进度推算，料全月录注册量有机会突破 5000 宗水平，届时将创近 13 个月新高。
	2024/4/17	广东广州：4 月 15 日，据媒体报道，广州黄埔区正式印发房票安置细则，标志着该区进入房票时代。这一政策是广州旧改的关键步骤，旨在通过房票安置方式，推进城中村改造。房票的面值范围、计算方式、可购买房源、贷款及转让规定等成为关注焦点。根据细则，房票将首先在黄埔区经政府同意的试点项目中实施，而房票的面值由基础补偿金额及政策性奖励构成，后者不超过基础补偿金额的 5%。黄埔区将设立“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。每张房票可转让一次，未使用部分可在到期后申请现金补偿。
	2024/4/18	北京：1) 北京住房公积金管理中心于 4 月 17 日发布通知，优化了老旧小区改造后的公积金贷款期限标准。新规定将房屋可贷年限的计算方式从“低于房屋剩余使用年限减 3 年”调整为“低于剩余土地使用年限减 3 年”，使得部分房屋的贷款年限最高可延长 20 年。这一调整有效解决了因房屋使用年限较长导致贷款年限较短的问题，有助于减轻借款人购房及还款压力。2) 北京市 2024 年积分落户申报将于 4 月 18 日启动，申报期限 30 天。结果将于 7 月 15 日在“首都之窗”公示，年度落户规模为 6000 人，实行同分同落政策。

资料来源：住建部、财政部、各地政府官网、地产观点网、中银证券



续 图表 47. 2024 年第 16 周大事件

类型	时间	内容
	2024/4/18	广州：4 月 16 日，广州市人民政府在网站上公布了《广州市旧村庄旧厂房旧城镇改造实施办法》。该办法强调在“三旧”改造工作中，必须优先保障相关权益，实行先补偿后搬迁的原则。同时，对于拒不交回集体土地使用权的“留守户”，属地区政府将依法处理，必要时可申请法院强制执行。
	2024/4/18	香港：青衣小区隔离设施已改装为青年发展及国民教育基地，由香港青少年军总会管理，本月开始营运；河套区南端用地转移到其他地方重组再用，土木工程拓展署正开展土地平整工程。
	2024/4/19	长三角地区：2024 年长三角住房公积金一体化推进会召开，并发布了年度工作方案。该方案允许长三角区域内城市居民通过“一网通办”平台，实现异地办理提取公积金业务。
	2024/4/19	澳门：4 月 18 日，澳门特区立法会下午举行全体会议，通过了《取消与不动产需求管理相关的税务措施》法案。该法案具体内容包括取消特别印花税、额外印花税和取得印花税，自公布翌日生效。据报道，澳门特区政府经济财政司司长李伟农表示，此次政策的初心是政府希望房地产稳定供应、健康可持续发展。
	2024/4/19	广州：广州黄埔区在 4 月 18 日的城中村改造项目房票安置启动活动上，发放了全国首张城中村改造项目房票。该房票作为创新的拆迁补偿方式，旨在提高拆迁效率，改善村民居住环境。广州市政府将根据国家政策和法规，有序推进此试点，并计划继续探索类似创新方式支持城市更新和民生改善。
	2024/4/19	福建福州：福州六部门联手加强商品房预售资金监管，商品房预售资金将全部进入监管账户，房地产开发企业需与监管银行签订监管协议，并严格按照规定用途使用预售资金。监管账户内资金将根据项目工程建设进度逐步释放，确保资金用于本项目工程建设，降低购房风险。
	2024/4/19	湖南长沙：长沙全市范围内“以旧换新”购买新房，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠；购买新房申请住房公积金贷款，在原有基础上上调最高贷款额度；不再审查购房者资格条件。
	2024/4/19	福建厦门：4 月 18 日，据新京报报道，厦门岛内首套房和二套房的首付比例已经下调。相关媒体报道称，建设银行、工商银行和农业银行的厦门分行已经确认了这一消息。现在，厦门岛内购买首套房的首付比例最低为 20%，购买二套房的首付比例最低为 30%，这一政策从 4 月 17 日开始执行。
	2024/4/19	浙江宁波：宁波市住房公积金管理委员会宣布，自 2024 年 5 月 1 日起，将调整公积金贷款政策，保底额度从 15 万元上调至 25 万元。新政策规定，职工个人住房公积金贷款可贷额度不足 25 万元的，按 25 万元/户计算。购买自住住房提取公积金时，首付比例以购房合同约定为准。此外，还贷提取次数由每年一次放宽至每月提取。
	2024/4/19	江苏徐州：4 月 18 日，徐州市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款政策》的通知。通知提出，调整公积金贷款最低首付比例。购买新建商品房或存量房，首次使用公积金贷款的，最低首付比例为 20%，第二次使用公积金贷款的，最低首付比例为 30%。
	2024/4/19	山东济宁：4 月 17 日，山东省济宁市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金个人住房贷款最高额度的通知。通知显示，提高住房公积金贷款最高额度，多子女家庭，购买首套或二套自住住房的，住房公积金贷款最高额度提高至 100 万元；购买高品质住宅的职工家庭，住房公积金贷款最高额度提高至 90 万元。

资料来源：住建部、财政部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

## 4 本周板块表现回顾

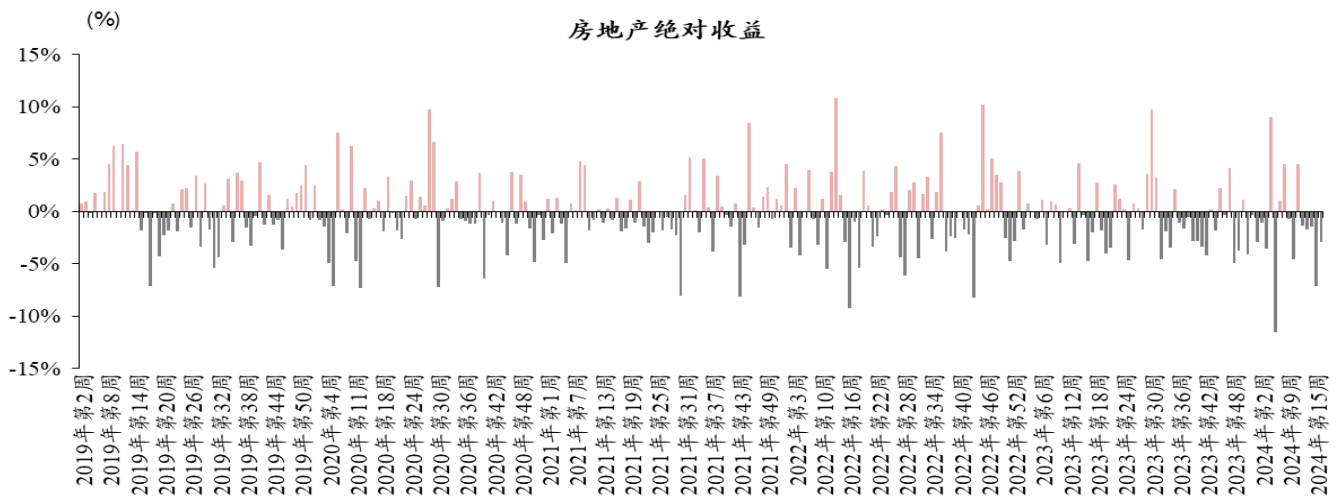
本周（4月13日-4月19日），在大盘表现方面，上证指数收于3065.26点，较上周上升45.79点，涨幅为1.5%；创业板指收于1756.00点，较上周下降6.88点，跌幅为-0.4%；沪深300指数收于3541.66点，较上周上涨65.82点，涨幅为1.9%。

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家用电器、银行、煤炭，综合涨跌幅分别为5.6%、4.5%、3.3%；涨跌幅靠后的行业依次为综合、社会服务、商贸零售，涨跌幅分别为-8.9%、-6.1%、-6.0%。

**板块收益有所上升。**房地产行业绝对收益为-2.9%，较上周上升4.3pct，房地产行业相对收益为-4.8%，较上周下降0.2pct。房地产板块PE为10.36X，较上周下降0.08X。

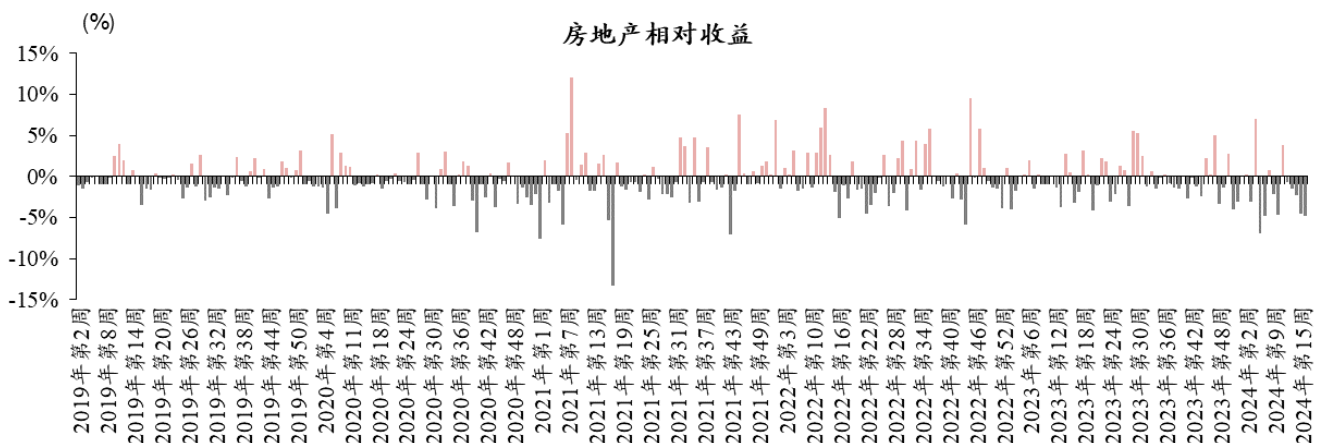
本周（4.15-4.21），北上资金对医药生物、银行、非银金融等加仓金额较大，分别为11.59、7.83、7.26亿元。对房地产的持股占比变化为-0.56%（上周为-0.61%），净买入1.16亿元（上周净卖出2.88亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-2.9%，较上周上升 4.3 个百分点



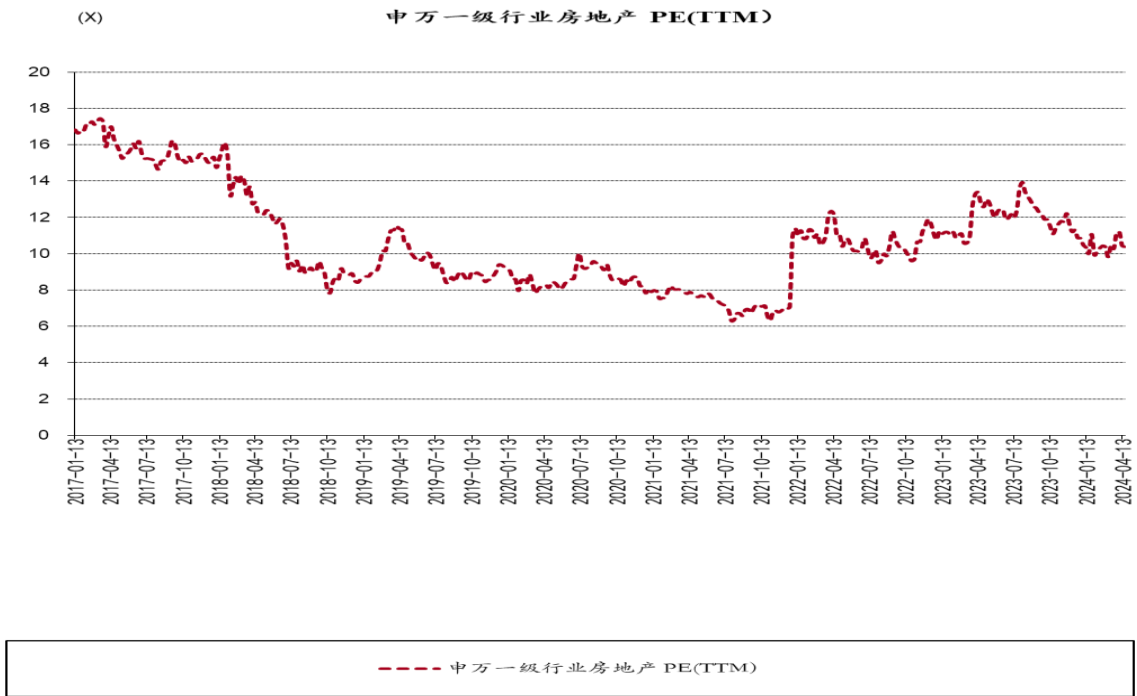
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为-4.8%，较上周下降 0.2 个百分点



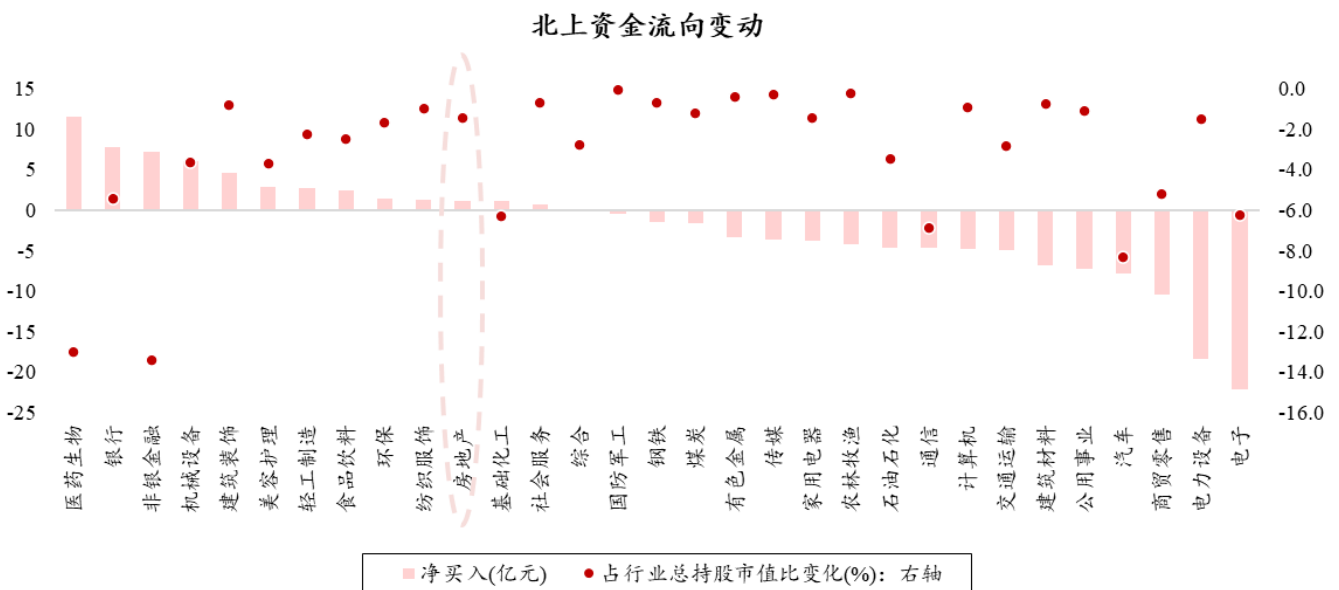
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 10.36X, 较上周下降 0.08X



资料来源: 公司公告, 中银证券

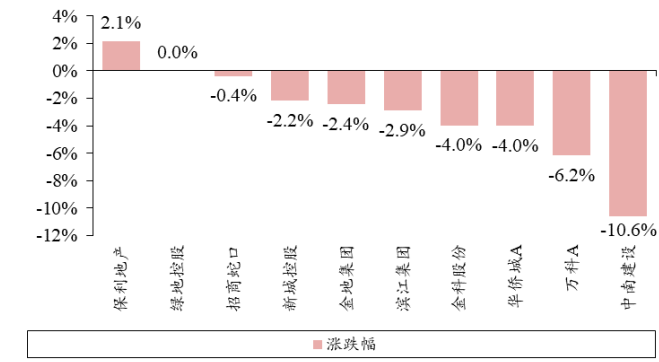
图表 51. 北上资金对医药生物、银行、非银金融等加仓金额较大, 分别为 11.59、7.83、7.26 亿元



资料来源: 公司公告, 中银证券

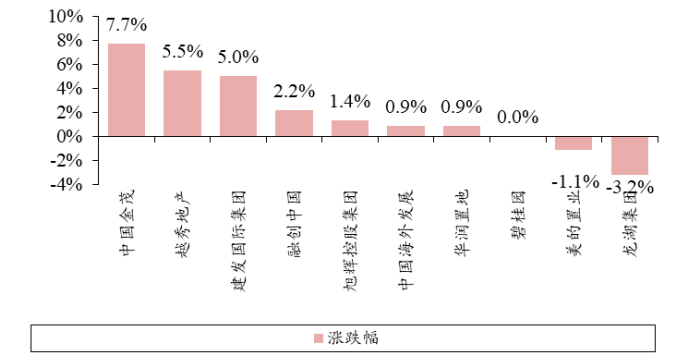
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为保利地产、绿地控股、招商蛇口, 涨跌幅分别为 2.1%、0.0%、-0.4%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为中南建设、万科 A、华侨城 A, 涨跌幅分别为-10.6%、-6.2%、-4.0%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为中国金茂、越秀地产、建发国际集团, 涨跌幅分别为 7.7%、5.5%、5.0%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为龙湖集团、美的置业、碧桂园, 涨跌幅分别为-3.2%、-1.1%、0.0%。

图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为保利地产、绿地控股、招商蛇口



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、越秀地产、建发国际集团



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：鑫苑服务：**1) 公司 2023 年营业收入 7.50 亿元，同比上升 9.19%；归属于母公司股东利润 0.28 亿元，同比上升 108.50%。2) 李轶梵先生将轮值退任，董事会建议重选李先生连任为独立非执行董事。

**高管变动公告：佳兆业美好：**谢斌鸿先生已辞任公司执行董事；郭英成先生已获委任为本公司执行董事。

**融资公告：光大嘉宝：**公司完成发行 2024 年第一期中期票据，实际发行金额 10 亿元，期限为 2 年，发行利率为 5%。

**其他重大交易公告：中南建设：**截至 2024 年 4 月 18 日，公司股票收盘价已连续十个交易日均低于 1 元/股，存在可能被终止上市的风险。

图表 54. 2024 年第 16 周（4 月 15 日-4 月 21 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	上海临港	公司 2023 年营业收入 70.52 亿元，同比上升 17.55%；归母净利润 10.61 亿元，同比上升 5.13%。
	中华企业	1) 公司 2023 年第四季度签约面积 2.56 万平方米，同比增长 88.27%；2023 年第四季度签约金额 15.14 亿元，同比增长 28.90%。2) 公司 2023 年营业收入 131.87 亿元，同比上升 415.37%；归母净利润 5.55 亿元，同比上升 1073.36%。
	南京高科	2024 年 1-3 月，公司房地产业务实现权益合同销售面积 0.04 万平方米，同比减少 99.63%；实现权益合同销售金额 0.23 亿元，同比减少 96.08%。楼面均价 5.74 万元/平米。
	天健集团	公司 2023 年营业收入 269.99 亿元，同比上升 2.02%；归母净利润 15.17 亿元，同比下降 22.28%。
	城建发展	公司 2023 年营业收入 203.63 亿元，同比下降 17.09%；归母净利润 5.59 亿元，同比上升 160.34%。
	市北高新	公司 2023 年三季度 7.86 亿元，同比下降 16.61%；归母净利润-0.58 亿元，同比下降 1713.70%。
	旭辉永升服务	1) 公司 2023 年营业收入 65.37 亿元，同比上升 4.16%；归属于母公司股东利润 4.34 亿元，同比下降 9.51%。2) 公司名称更改为永升服务集团有限公司；股份简称更改为永升服务；公司网站更改为 www.ysservice.com.cn。
	大名城	公司 2023 年地产累计销售面积 22.90 万平方米，销售金额人民币 46.57 亿元；营业收入 116.95 亿元，同比上升 58.88%；归母净利润 2.23 亿元，同比增长 29.98%。
	中国武夷	公司 2023 年营业收入 94.87 亿元，同比上升 29.69%；归母净利润 0.39 亿元，同比上升 28.12%。
	中关村	2023 年营业收入 22.77 亿元，同比增长 10.50%；归母净利润 0.49 亿元，同比上升 223.24%。
	冠城大通	公司 2023 年营业收入 97.21 亿元，同比下降 12.74%；归母净利润-4.45 亿元，同比下降 732.13%。
	东湖高新	武汉软件新城发展有限公司 2023 年营业收入 1.01 亿元，同比下降 65.36%，归母净利润 0.17 亿元，同比下降 59.96%。
	东湖高新	上海泰欣环境工程有限公司 2023 年三季度营业收入 1.93 亿元，同比下降 41.41%；归母净利润 0.18 亿元，同比下降 67.17%。
	栖霞建设	2024 年 1-3 月公司商品房权益合同销售面积 0.60 万平方米，上年同期权益合同销售面积为 4.17 万平方米，同比下降 85.61%；公司商品房权益合同销售金额 1.48 亿元，上年同期权益合同销售金额 17.36 亿元，同比下降 91.47%；楼面均价为 24667 元/平米，上年同期楼面均价为 41630 元/平米。
	东百集团	2023 年营业收入 18.86 亿元，同比增长 12.84%；归母净利润 0.35 亿元，同比增长 60.89%。
	京投发展	公司 2024 年第一季度签约面积 4.08 万平米，同比增长 16.57%；新开工面积 6 万平米，同比下降-60.11%；签约销售金额 10.24 亿元，同比下降 31.96%。
	天地源	2024 年 1-3 月，公司实现合同销售面积 7.12 万平方米，同比下降 55.75%。实现权益合同销售面积 6.19 万平方米，同比下降 45.46%。公司实现合同销售金额 15.55 亿元，同比下降 40.52%。实现权益合同销售金额 14.12 亿元，同比下降 31.04%。
	粤宏远 A	公司 2023 年营业收入 3.52 亿元，同比下降 62.82%；归母净利润 0.66 亿元，同比上升 59.04%。
	空港股份	公司 2023 年营业收入 5.17 亿元，同比下降 20.89%；归母净利润-1.00 亿元，同比下降 213.32%。
	弘阳服务	1) 公司 2023 年营业收入 10.64 亿元，同比下降 3.58%；归属于母公司股东利润 0.11 亿元，同比下降 88.19%。2) 曾俊凯先生及曾子熙女士将于股东周年大会上连任董事职务。
康桥悦生活	1) 公司 2023 年营业收入 9.34 亿元，同比上升 17.79%；归属于母公司股东利润 0.38 亿元，同比下降 28.89%。2) 宋革委先生、樊耘博士及黄润滨先生将于股东周年大会上轮值退任。	
鑫苑服务	1) 公司 2023 年营业收入 7.50 亿元，同比上升 9.19%；归属于母公司股东利润 0.28 亿元，同比上升 108.50%。2) 李轶梵先生将轮值退任，董事会建议重选李先生连任为独立非执行董事。	
领悦服务集团	1) 公司 2023 年营业收入 6.09 亿元，同比上升 5.43%；归属于母公司股东利润 1.02 亿元，同比上升 32.28%。2) 刘玉奇先生将于股东周年大会上连任执行董事。	
星悦康旅	公司 2023 年营业收入 15.63 亿元，同比下降 4.10%；归属于母公司股东利润 1.57 亿元，同比下降 2.04%。	
*ST 新联	公司 2024 年第一季度营业收入 8.05 亿元，同比上升 64.10%；归母净利润 0.21 亿元，同比上升 102.14%。	
拿地公告	滨江集团	公司于 2024 年 4 月 16 日拿地两宗，地块编号分别为杭政储出[2024]25 号、杭政储出[2024]26 号，建设用地面积分别为 4.88 万平米和 8.29 万平米，土地总价分别为 35.95 亿元和 38.22 亿元，楼面均价分别为 7.36 万元和 4.61 万元。
融资公告	城建发展	公司成功发行了 2024 年第三期中期票据，发行金额 10 亿元，期限 3+2 年，票面利率 2.68%。
	黑牡丹	公司完成发行 2024 年第一期超短期融资券，实际发行总额 6.7 亿元，发行期限为 260 天，发行利率为 2.48%。
	光大嘉宝	公司完成发行 2024 年第一期中期票据，实际发行金额 10 亿元，期限为 2 年，发行利率为 5%。

资料来源：公司公告，中银证券

续 图表 54. 2024 年第 16 周 (4 月 15 日-4 月 21 日) 重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
高管变动公告	佳兆业集团	陈少环女士已辞去公司非执行董事及审核委员会成员职务，独立非执行董事刘雪生先生获委任为审核委员会成员。
	迪马股份	黄力进先生已辞去公司董事长及法定代表人、董事、董事会审计委员会成员职务。
	皇庭国际	1) 罗良女士已辞去公司董事以及董事会各专门委员会委员职务。2) 公司职工监事吴卫红女士因已达到法定退休年龄，不再继续担任公司职工监事职务。
	华远地产	常玲女士已辞去公司董事职务，同时辞去公司董事会提名与薪酬委员会委员职务。
	东百集团	徐俊先生已辞去公司董事、副总裁、董事会秘书；林建兴先生代行董事会秘书职责。
	远洋服务	朱晓星先生已辞任董事局副主席、非执行董事及审核委员会成员职务；侯敏先生已获委任为董事局副主席、非执行董事及审核委员会及薪酬委员会成员；独立非执行董事梁伟雄先生已获委任为薪酬委员会成员。
	佳兆业美好	谢斌鸿先生已辞任公司执行董事；郭英成先生已获委任为本公司执行董事。
上海实业	陆雁女士已辞去公司副总裁职务。	
股权变动公告	新湖中宝	新湖集团直接持有本公司股份 19.3 亿股，占本公司总股本的比例为 22.65%，本次质押后累计质押的股份数为 11.7 亿股，占其所持股份比例的 60.73%，占本公司总股本比例的 13.75%。
	万业企业	三林万业将其持有的公司无限售条件流通股股票 0.05 亿股质押给交通银行股份有限公司上海新区支行。
	万通发展	1) 万通控股于 2024 年 4 月 11 日对质押给自然人唐明舟股份中的 0.08 亿股股份进行了解质押，本次解除质押后，质押给自然人唐明舟的 0.12 亿股股份已全部解除质押。2) GLP 将向和盛财富转让其所持有的公司 0.99 亿股股份，占公司总股本的 5.00%。转让前，GLP 持有万通发展 1.51 亿股，持股比例为 7.61%。转让后，GLP 持有万通发展 0.52 亿股，持股比例降至 2.61%。
	苏宁环球	苏宁环球集团和张桂平先生质押 0.27 亿股，占公司总股本的 0.87%；苏宁环球集团、张桂平先生同时解除质押了 5.53 亿股，占公司总股本的 18.23%。
	ST 实达	公司公开挂牌转让全资子公司福州智晟商业管理有限公司的股权。
	合肥城建	公司成功收购金太阳 10% 股权，成为金太阳第二大股东。
	华丽家族	公司以现金方式向华泰证券出售其持有的华泰期货 40% 股权。本次交易完成后，公司不再持有华泰期货股权，华泰期货成为华泰证券全资子公司。
铁岭新城	北京和展中达科技有限公司将持有的 0.9 亿股股份解除质押后办理再质押，占公司总股本 10.91%。	
其他重大交易公告	ST 世茂	1) 公司股票 2024 年 4 月 12 日收盘价为 0.99 元/股，低于人民币 1 元，公司股票存在可能因股价低于面值被终止上市的风险。2) 公司全资子公司拟将账面价值为 6.16 亿元的资产转让给徐州麓曼，用于清偿关联方南昌新发展欠济南铁茂的借款。
	中绿电	公司拟通过产权交易机构以公开挂牌方式，将部分固定资产进行对外转让，挂牌底价不低于评估值 12.69 亿元。
	中南建设	截至 2024 年 4 月 18 日，公司股票收盘价已连续十个交易日均低于 1 元/股，存在可能被终止上市的风险。
	*ST 同达	4 月 18 日公司股票第六次收到上海证券交易所的终止上市风险提示。

资料来源：公司公告，中银证券

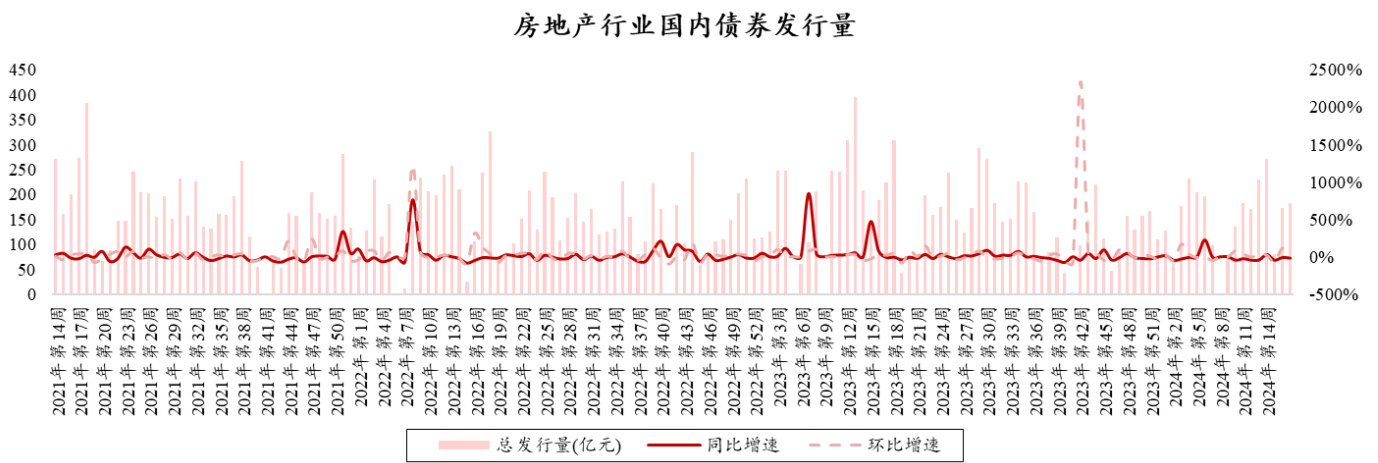
## 6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模环比上升，同比下降。2024年第16周（2024年4月15日-2024年4月21日）房地产行业国内债券总发行量为183.5亿元，同比下降18.0%（前值：-9.0%）。总偿还量为141.3亿元，同比下降24.9%（前值：12.1%）；净融资额为42.2亿元。

累计来看，今年1-16周房企国内债券发行总规模为2474.7亿元，同比下降16.3%；总偿还量2463.1亿元，同比上升10.3%；净融资额为11.6亿元。

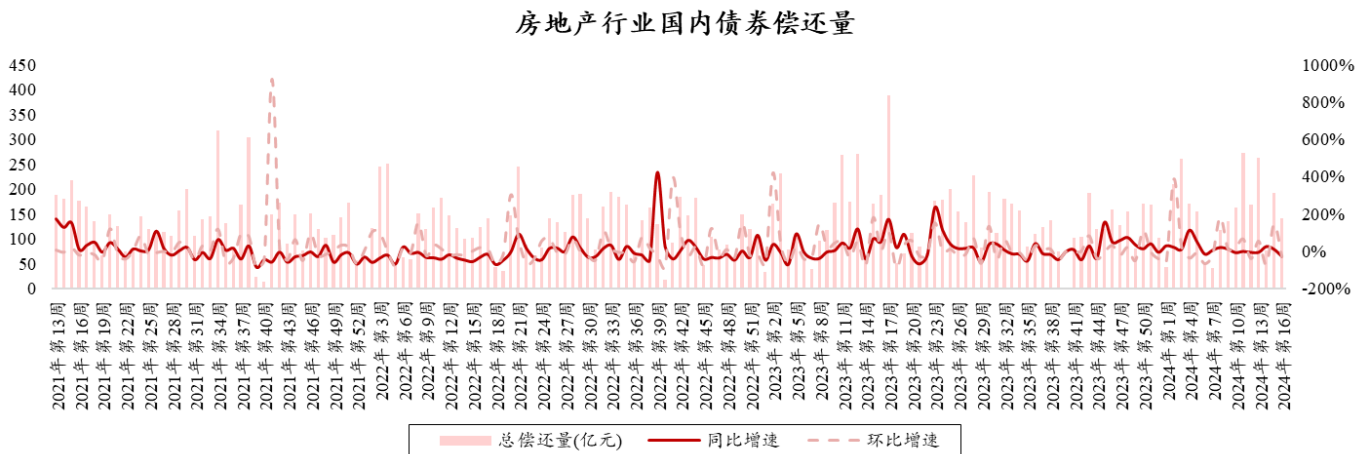
具体来看，本周债券发行量最大的房企为安徽皖投置业有限责任公司、瑞金市国控建设投资有限公司、常高新集团有限公司，发行量分别为16.00、14.00、10.00亿元。本周债券偿还量最大的房企为上海金茂、城投控股、电建地产、光大嘉宝、张江集团，偿还量分别为30.00、25.00、10.00、10.00、10.00亿元。

图表 55. 2024 年第 16 周房地产行业国内债券总发行量为 183.5 亿元，同比下降 18.0%



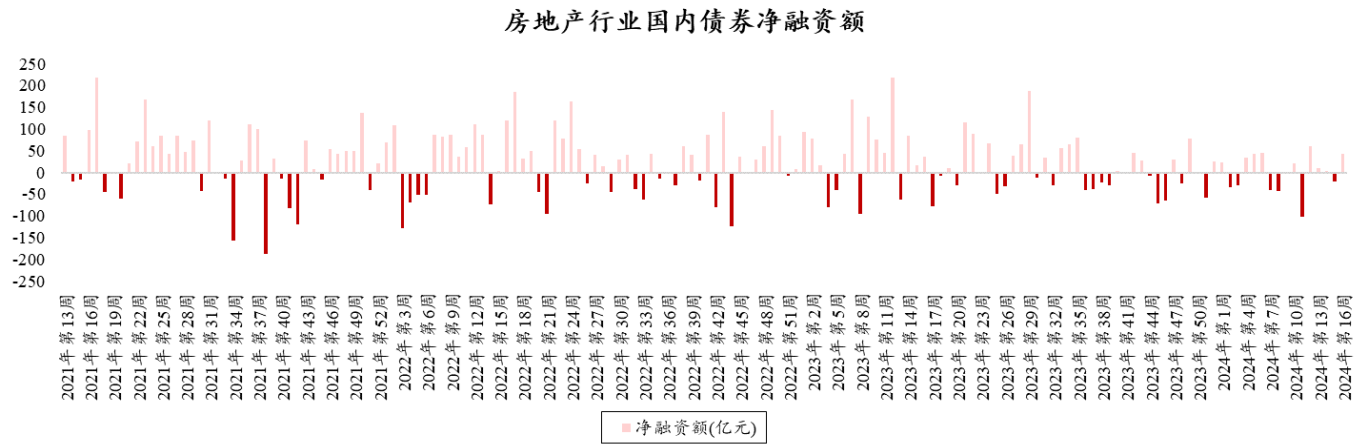
资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 16 周国内债券总偿还量为 141.3 亿元，同比下降 24.9%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 16 周房地产行业国内债券净融资额为 42.2 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安徽皖投置业有限责任公司、瑞金市国控建设投资有限公司、常高新集团有限公司，发行量分别为 16.00、14.00、10.00 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
2024-04-15	24 皖投置业 PPN001(项目收益)	安徽皖投置业有限责任公司	私营	16	2040-04-17	企业债
2024-04-15	24 瑞国控 02	瑞金市国控建设投资有限公司	地方国有企业	7	2031-04-17	企业债
2024-04-15	24 瑞国控 01	瑞金市国控建设投资有限公司	地方国有企业	7	2031-04-17	中期票据
2024-04-15	24 常高新 MTN001	常高新集团有限公司	地方国有企业	10	2034-04-17	中期票据
2024-04-19	24 遂河投债	遂宁市河东开发建设投资有限公司	地方国有企业	7	2031-04-23	中期票据
2024-04-17	24 即墨城投 PPN002	青岛市即墨区城市开发投资有限公司	地方国有企业	5	2029-04-19	短期融资券
2024-04-18	24 孝感高创 PPN001	孝感市高创投资有限公司	地方国有企业	5	2029-04-22	短期融资券
2024-04-18	24 临港经济 MTN001	上海临港经济发展(集团)有限公司	地方国有企业	5	2029-04-19	中期票据
2024-04-17	24 电建地产 MTN001	中国电建地产集团有限公司	中央企业	5	2029-04-18	公司债
2024-04-16	24 扬州 01	扬州经济技术开发区开发(集团)有限公司	地方国有企业	5	2029-04-18	公司债
2024-04-15	24 长集 01	长沙经济技术开发区集团有限公司	地方国有企业	5	2029-04-16	中期票据
2024-04-16	24 首开 MTN004	北京首都开发股份有限公司	地方国有企业	5	2029-04-17	公司债
2024-04-16	24 苏州高新 MTN004	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	3	2027-04-18	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-15	24 苏州高新 SCP021	苏州苏高新集团有限公司	地方国有企业	0.2767	2024-07-26	中期票据
2024-04-19	24 宁建发	南京建设发展集团有限公司	地方国有企业	3	2027-04-23	中期票据
2024-04-16	24 坪投 01	深圳市坪山区城市建设投资有限公司	地方国有企业	3	2027-04-18	公司债
2024-04-17	24 中国绿发 MTN001	中国绿发投资集团有限公司	中央企业	3	2027-04-19	中期票据
2024-04-17	24 徐州新盛 MTN005	徐州市新盛投资控股集团有限公司	地方国有企业	3	2027-04-19	中期票据
2024-04-15	24 厦门火炬 MTN001	厦门火炬集团有限公司	地方国有企业	3	2027-04-17	短期融资券
2024-04-19	24 高淳国资 MTN001	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	地方国有企业	2	2026-04-22	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-18	24 高淳国资 SCP003	南京高淳国有资产经营控股集团有限公司	地方国有企业	0.7397	2025-01-14	企业债
2024-04-19	24 宝应城投 PPN002	宝应县城市建设投资发展有限公司	地方国有企业	1	2025-04-23	短期融资券
2024-04-19	24 园博园 SCP002	江苏园博园建设开发有限公司	地方国有企业	0.7397	2025-01-17	项目收益票据(PRN)
2024-04-15	24 张江集 SCP002	上海张江(集团)有限公司	地方国有企业	0.737	2025-01-10	非公开定向债务融资工具(PPN)

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上海金茂、城投控股、电建地产、光大嘉宝、张江集团，偿还量分别为 30.00、25.00、10.00、10.00、10.00 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
2024-04-16	21 金茂投资 MTN001	上海金茂	中央企业	到期	30	3.74	中期票据
2024-04-17	19 沪城控 MTN001	城投控股	地方国有企业	到期	25	4.53	中期票据
2024-04-20	21 电建地产 MTN002	电建地产	中央企业	到期	10	4.18	中期票据
2024-04-20	23 光大嘉宝 MTN001	光大嘉宝	中央企业	回售	10	4.47	中期票据
2024-04-18	23 张江集 SCP004	张江集团	地方国有企业	到期	10	2.19	短期融资券
2024-04-21	21 苏州高新 MTN003(乡村振兴)	苏高新集团	地方国有企业	到期	3	4.32	中期票据
2024-04-18	23 苏州高新 SCP050	苏高新集团	地方国有企业	到期	3	2.64	短期融资券
2024-04-18	23 苏州高新 SCP049	苏高新集团	地方国有企业	到期	2	2.64	短期融资券
2024-04-18	21 苏新 01	苏州高新	地方国有企业	提前偿还	0.15	2	公司债
2024-04-20	21 安溪 01	安溪城建	地方国有企业	到期	6	5.5	公司债
2024-04-16	21 西安高新 PPN004	高新控股	地方国有企业	到期	5	5.15	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-19	23 厦门火炬 SCP001	火炬集团	地方国有企业	到期	5	2.55	短期融资券
2024-04-15	23 南京高科 SCP010	南京高科	地方国有企业	到期	5	2.9	短期融资券
2024-04-19	21 浦口康居 MTN003	康居集团	地方国有企业	到期	4	4.3	中期票据
2024-04-16	19 北辰 F1	北辰实业	地方国有企业	到期	3.74	3.55	公司债
2024-04-19	21 宁乡开 PPN002	宁乡经建投	地方国有企业	到期	3.6	6.12	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-16	23 园博园 SCP003	园博园	地方国有企业	到期	3	3.5	短期融资券
2024-04-16	19 木渎城开债	木渎城乡	地方国有企业	到期	2.40	4.94	企业债
2024-04-21	21 新城控股 MTN001	新城控股	私营	到期	2.4	6.6	中期票据
2024-04-18	23 宝应城投 PPN003	宝应城投	地方国有企业	到期	2.2	5.17	非公开定向债务融资工具(PPN)
2024-04-16	21 金融城建 GN001(碳中和债)	南京金融城	地方国有企业	到期	2	3.8	中期票据
2024-04-21	21 福州新区债 02	福州新区集团	地方国有企业	提前偿还	1.6	2.7	企业债
2024-04-18	建控 01 优	前海联易融	私营	到期	0.97	5.5	资产支持证券
2024-04-19	融柳先进制造 01A2	前海联易融	私营	提前偿还	0.026516	4	资产支持证券
2024-04-18	建控 01 次	前海联易融	私营	到期	0.01	--	资产支持证券
2024-04-20	17 伍家新城债	伍家城投	地方国有企业	到期	1.00	6.50	企业债
2024-04-15	20 邳峡航信 ABN001 优先 A3	邳峡市航信停车管理	地方国有企业	提前偿还	0.1501794	4.29	资产支持证券
2024-04-19	PR 鲁商优	鲁商置业	地方国有企业	提前偿还	0.04025	6.2	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	8.09	968.41	-	1.04	-	7.78	16.74
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	7.79	705.84	0.70	0.92	11.17	8.49	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	21.99	1,704.29	4.40	4.41	5.00	4.99	37.14
1908.HK	建发国际集团	买入	12.57	258.95	2.29	2.81	5.49	4.47	17.65
0123.HK	越秀地产	买入	3.60	157.39	0.79	0.85	4.55	4.23	13.82
600325.SH	华发股份	买入	6.03	165.95	-	1.34	-	4.50	6.73
3900.HK	绿城中国	买入	4.72	129.89	1.22	1.25	3.87	3.78	14.27
002244.SZ	滨江集团	买入	5.83	181.40	-	1.35	-	4.32	8.11
000736.SZ	中交地产	未有评级	8.96	62.31	-2.41	-	-3.72	-	2.32
002314.SZ	南山控股	未有评级	2.26	61.20	0.05	-	41.62	-	3.79

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日4月22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></p> <p><b>一线城市 (4 个):</b> 深圳、上海、北京、广州</p> <p><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</p> <p><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></p> <p><b>一线城市 (2 个):</b> 北京, 深圳</p> <p><b>二线城市 (7 个):</b> 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都</p> <p><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></p> <p><b>一线城市 (4 个):</b> 深圳、上海、北京、广州</p> <p><b>二线城市 (5 个):</b> 杭州、南京、苏州、宁波、福州</p> <p><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></p> <p><b>一线城市 (4 个):</b> 北京, 上海, 广州, 深圳。</p> <p><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。</p> <p><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