

评级：增持（维持）

分析师：由子沛

执业证书编号：S0740523020005

Email: youzpz@zts.com.cn

分析师：李焱

执业证书编号：S0740520110003

Email: liyao01@zts.com.cn

分析师：侯希得

执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数	107
行业总市值(亿元)	9,646.57
行业流通市值(亿元)	4,393.23

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价	EPS				PE				评级
	(元)	2022	2023E	2024E	2025E	2022	2023E	2024E	2025E	
保利发展	8.6	1.5	1.7	2.1	2.7	5.6	5.1	4.2	3.2	买入
招商蛇口	8.3	0.4	1.1	1.3	1.7	20.2	7.8	6.3	5.0	买入
滨江集团	6.4	1.2	1.4	1.8	2.3	5.4	4.5	3.6	2.8	买入
万科A	6.9	2.0	2.2	2.5	2.5	3.5	3.1	2.8	2.7	买入
华发股份	6.3	1.1	1.4	1.6	1.8	5.6	4.5	3.9	3.5	买入

备注：股价使用2024年4月26日收盘价

房地产行业周报-20240428

一周行情回顾

本周，申万房地产指数上涨3.1%，沪深300指数上涨1.2%，相对收益为1.89%，板块表现强于大盘。

行业基本面

本周(4.19-4.25)，中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交29389套，同比增速-37.2%，环比增速16.1%；合计成交面积291.6万平方米，同比增速-43%，环比增速4.8%。

本周(4.19-4.25)，中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交22049套，同比增速-21.8%，环比增速0.1%；合计成交面积208.4万平方米，同比增速-25.7%，环比增速1.8%。

本周(4.19-4.25)，中泰地产组跟踪的17个重点城市商品房库存面积19888.6万平方米，环比增速0.1%，去化周期163周。

本周(4.15-4.21)，土地供给方面，本周供应土地1836.8万平方米，同比增速-6.7%；供应均价1094元/平方米，同比增速0%。土地成交方面，本周成交土地1740.6万平方米，同比增速16%；土地成交金额470.4亿元，同比增速312.6%。

本周(4.19-4.25)房地产企业合计发行信用债149.52亿元，同比增速29.7%，环比增速1.9%。本月至今(4.1-4.25)房地产企业合计发行信用债419.62亿元，同比增速-20.4%，环比增速1.3%。

投资建议：

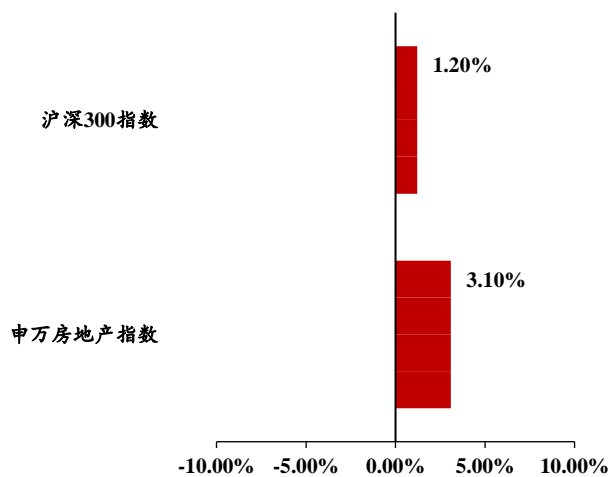
本周，多地优化公积金贷款标准，提高公积金贷款额度，扩大多子女家庭贷款政策支持范围，同时也有些地方进一步出台购房补贴、装修补贴等买房新政。我们可以看出，当前楼市虽然基本面未见好转，但政策自上而下均处在持续宽松阶段，随着后续的进一步政策宽松预期释放，板块估值有望得到一定的修复。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

风险提示：销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

1. 一周行情回顾

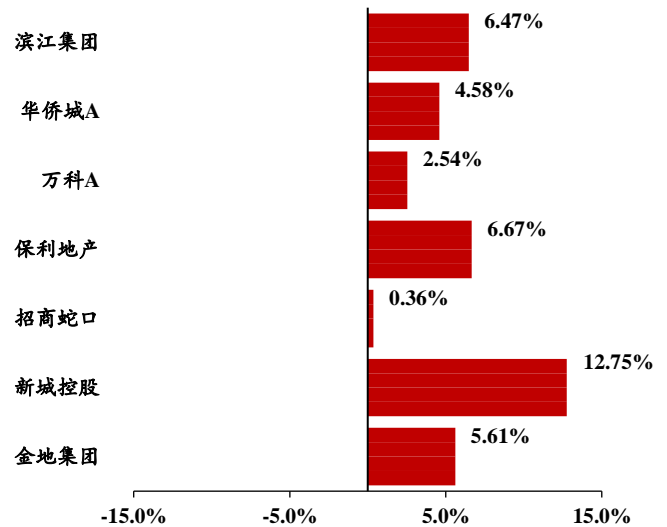
本周，申万房地产指数上涨 3.1%，沪深 300 指数上涨 1.2%，相对收益为 1.89%，板块表现强于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：亚太实业、南国置业、中珠医疗、空港股份、浙江广厦，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为同达创业、世茂股份、中迪投资、中润资源、金科股份。

图表 1: 本周板块涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 2: 本周龙头企业涨跌幅



来源: Wind、中泰证券研究所

2. 行业新闻跟踪

【中央政策】4月25日消息，财政部、税务总局近日发布“关于农村集体产权制度改革土地增值税政策的公告”（财政部 税务总局公告 2024 年第 3 号）。

为进一步推进农村集体产权制度改革，现就有关土地增值税政策公告如下：村民委员会、村民小组按照农村集体产权制度改革要求，将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到农村集体经济组织名下的，暂不征收土地增值税。本公告所称的农村集体经济组织，应按规定在农业农村部门办理注册登记，被赋予以字母“N”开头的统一社会信用代码，并取得《农村集体经济组织登记证》。

【中央政策】近日，住房城乡建设部党组书记、部长倪虹到部标准定额研究所调研工程建设标准和工程造价改革、智库建设等工作，并主持召开座谈会。倪虹指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，人民群众对住房城乡建设的要求从“有没有”转向“好不好”，住房城乡建设事业转型发展离不开标准的引领支撑。他表示，要深化工程建设标准体系改革，抓好强制性工程建设规范制定，鼓励企业创新制定引领行业发展的标准，为提升工程建设质量和建筑品质提供坚实保障。要扎实推进工程造价改革，探索向工程审计转型，强化工程造价市场形成机制。要加强国际交流，深化与“一带一路”沿线国家工程建设项目合作，推动工程建设标准国际化。

【地方政策】4月24日，甘肃省武威市住房公积金管理中心发布《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》。文件涉及优化提取公积金付房租、房屋套数认定标准等已有政策；同时本次政策还新增提取公积金付首付款和买装配式建筑、星级绿色住宅公积金贷款额度上浮两项政策。”

【地方政策】4月23日，上海市杨浦区住房保障和房屋管理局召开房屋安全工作会议，学习传达市、区房屋安全有关会议精神，就做好房管系统重点领域房屋安全排查整治工作进行部署。杨浦区房管局党组书记、局长戴弘指出，安全生产是城市发展和社会运行的基础保障，安全工作没有99分，只有100分和0分的区别。要强化使命担当，责任压紧压实。房管领域各项工作时间紧、任务重，各科室务必深刻认识当前形势的严峻性、紧迫性，切实增强忧患意识、底线思维，对照“三管三必须”要求，严格落实房屋安全监督管理。

【地方政策】4月22日，据广州日报报道，广州市规划和自然资源局发布《关于优化不动产登记服务支持产业发展若干举措的通知》。文件显示，各不动产登记大厅在企业办事专窗基础上，产业服务专窗提供全流程绿色通道服务，产业主体办理不动产购买、抵押、变更、注销等相关登记业务无需预约、无需叫号，不动产税务、登记一窗联办、专人专线、即来即办。推行产业项目不动产登记业务“全程网办”“一窗办理”“一小时办结”服务。企业线上办理不动产登记业务，通过区块链可信身份认证、电子合同、电子签章、电子证照等实现“全程网办”，无需现场跑动。企业现场办理不动产登记业务，通过产业服务专窗，实现不动产网签、登记、税务、水电气过户“一窗办理”，对于不动产转移、抵押等登记业务，执行“一小时办结”。”取。

表 3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	<p>4月25日消息，财政部、税务总局近日发布“关于农村集体产权制度改革土地增值税政策的公告”（财政部 税务总局公告2024年第3号）。</p> <p>为进一步推进农村集体产权制度改革，现就有关土地增值税政策公告如下：村民委员会、村民小组按照农村集体产权制度改革要求，将国有土地使用权、地上的建筑物及其附着物转移、变更到农村集体经济组织名下的，暂不征收土地增值税。本公告所称的农村集体经济组织，应按规定在农业农村部门办理注册登记，被赋予以字母“N”开头的统一社会信用代码，并取得《农村集体经济组织登记证》。</p>	财政部，税务局	2024/4/25
中央政策	<p>近日，住房城乡建设部党组书记、部长倪虹到部标准定额研究所调研工程建设标准和工程造价改革、智库建设等工作，并主持召开座谈会。倪虹指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，人民群众对住房城乡建设的要求从“有没有”转向“好不好”，住房城乡建设事业转型发展离不开标准的引领支撑。他表示，要深化工程建设标准体系改革，抓好</p>	住建部	2024/4/25

	<p>强制性工程建设规范制定，鼓励企业创新制定引领行业发展的标准，为提升工程建设质量和建筑品质提供坚实保障。要扎实推进工程造价改革，探索向工程审计转型，强化工程造价市场形成机制。要加强国际交流，深化与“一带一路”沿线国家工程建设项目合作，推动工程建设标准国际化。</p>		
地方政策	<p>4月24日，甘肃省武威市住房公积金管理中心发布《关于调整优化住房公积金使用政策的通知》。文件涉及优化提取公积金付房租、房屋套数认定标准等已有政策；同时本次政策还新增提取公积金付首付款和买装配式建筑、星级绿色住宅公积金贷款额度上浮两项政策。</p>	甘肃武威	2023/4/24
地方政策	<p>4月23日，上海市杨浦区住房保障和房屋管理局召开房屋安全工作会议，学习传达市、区房屋安全有关会议精神，就做好房管系统重点领域房屋安全排查整治工作进行部署。杨浦区房管局党组书记、局长戴弘指出，安全生产是城市发展和社会运行的基础保障，安全生产工作没有99分，只有100分和0分的区别。要强化使命担当，责任压紧压实。房管领域各项工作时间紧、任务重，各科室务必深刻认识当前形势的严峻性、紧迫性，切实增强忧患意识、底线思维，对照“三管三必须”要求，严格落实房屋安全监督管理。</p>	上海市杨浦区住房保障和房屋管理局	2023/4/23
地方政策	<p>4月22日，据广州日报报道，广州市规划和自然资源局发布《关于优化不动产登记服务支持产业发展若干举措的通知》。文件显示，各不动产登记大厅在企业办事专窗基础上，产业服务专窗提供全流程绿色通道服务，产业主体办理不动产购买、抵押、变更、注销等相关登记业务无需预约、无需叫号，不动产税务、登记一窗联办、专人专线、即来即办。推行产业项目不动产登记业务“全程网办”“一窗办理”“一小时办结”服务。企业线上办理不动产登记业务，通过区块链可信身份认证、电子合同、电子签章、电子证照等实现“全程网办”，无需现场跑动。企业现场办理不动产登记业务，通过产业服务专窗，实现不动产网签、登记、税务、水电气过户“一窗办理”，对于不动产转移、抵押等登记业务，执行“一小时办结”。</p>	广州市规划和自然资源局	2023/4/22

来源：各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【德信中国】4月26日，德信中国控股有限公司公告披露截至2023年12月31日止年度的年度业绩。据观点新媒体获悉，截至2023年12月31日止年度，德信中国录得总收入约为人民币245.1亿元，同比上升约10.7%，公司毛利约为人民币17.99亿元，同比减少约17.4%，毛利率约为7.3%，同比减少约2.5个百分点。截至2023年12月31日止年度，该公司录得净亏损约为人民币19.6亿元。截至2023年12月31日止年度，本公司拥有人应占亏损同比减少约685.7%至约人民币21.89亿元。具体而言，物业销售收入约为人民币239.76亿元，同增加约12.9%，占本集团总收入的约97.8%；物业建筑及项目管理服务收入约为人民币2.46亿元，同比减少约57.4%，占本集团总收入的约1.0%；管理及咨询服务收入约为人民币1.42亿元，同比减少约14.2%，占本集团总收入的约0.6%；商业物业租赁的租金收入约为人民币9150万元，同比减少约12.0%，占本集团总收入的约0.4%；以及酒店运营收入约为人民币5410万元，同比减少约0.6%，占本集团总收入的约0.2%。

【中国海外发展集团】4月24日，中国海外发展有限公司发布了2024年第一季度的业务回顾、经营情况及财务表现公告。根据公告，合约物业销售方面，第一季度，中国海外发展连同其联营公司及合营公司实现合约物业销售额为人民币602.1亿元，相应销售面积为202万平方米。期内，在中国内地两个城市新增两幅土地，新增总建筑面积14万平方米，总地价人民币16.0亿元。财务表现方面，截至2024年3月31日止3个月，中国海外发展录得收入为人民币365.0亿元，同比上升14.4%，经营溢利为人民币66.5亿元，剔除汇兑净损益后的经营溢利同比上升22.2%。中国海外表示，集团继续保持稳健的财务状况与强劲的成本优势，净借贷比率和融资成本维持于行业低水平。

【苏州新建元】4月24日，苏州新建元控股集团有限公司发布2023年第一期公司债券“23建元01”的年度付息公告。该债券发行总额为10亿元，期限为7年，附带第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。票面利率设定为3.60%，采用单利按年计息方式，不计复利，逾期不另计利息。根据公告，该债券的计息期限及付息日自2023年5月4日起至2030年5月3日止，每年的5月4日为付息日，若遇法定节假日则顺延至下一个交易日。本年度计息期限为2023年5月4日至2024年5月3日，付息金额为每手面值1000元债券派发36元（含税）利息。

【上海南房集团】4月23日，上海南房（集团）有限公司发布了2023年度公司债券年度报告。公告显示，2023年度，发行人实现营业总收入8.41亿元，较上年度的15.49亿元同比减少45.71%。毛利率为54.52%（上年同期为33.48%）。报告期利润总额3.82亿元，非经常性损益总额763.78万元。分业务看，于报告期内，动拆迁劳务营业收入4.58亿元，房产销售营业收入1.34亿元，物业管理收入0.82亿元，房产出租收入0.81亿元，保障房代建及建设施工业务收入0.06亿元，其他收入0.80亿元。

【保利发展】4月25日，保利发展控股集团股份有限公司举办2023年度网上业绩发布会。会上，管理层在回应公司去年毛利率、净利率下滑的情况时表示，是因为土地市场较高价格获取项目陆续进入结转周期，叠加售价下行，导致公司2023年结转毛利率同比下降。同时，叠加计提减值等因素，导致出现净利率下降。保利发展还称，目前公司增量项目毛利率较高，如2022年获取项目销售毛利率超20%，且占存货比重逐步提升，预计可带动公司整体毛利率企稳甚至回升。

表4: 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
德信中国	4月26日，德信中国控股有限公司公告披露截至2023年12月31日止年度的年度业绩。据观点新媒体获悉，截至2023年12月31日止年度，德信中国录得总收入约为人民币245.1亿元，同比上升约10.7%，公司毛利约为人民币17.99亿元，同比减少约17.4%，毛利率约为7.3%，同比减少约2.5个百分点。截至2023年12月31日止年度，该公司录得净亏损约为人民币19.6亿元。截至2023年12月31日止年度，本公司拥有人应占亏损同比减少约685.7%至约人民币21.89亿元。具体而言，物业销售收入约为人民币239.76亿元，同增加约12.9%，占本集团总收入的约97.8%；物业建筑及项目管理服务收入约为人民币2.46亿元，同比减少约57.4%，占本集团总收入的约1.0%；管理及咨询服务收入约为人民币1.42亿元，同比减少约14.2%，占本集团总收入的约0.6%；商业物业租赁的租金收入约为人民币9150万元，同比减少约12.0%，占本集团总收入的约0.4%；以及酒店运营收入约为人民币5410万元，同比减少约0.6%，占本集团总收入的约0.2%。	2024/4/26
中国海外发展集团	4月24日，中国海外发展有限公司发布了2024年第一季度的业务回顾、经营情况及财务表现公告。根据公告，合约物业销售方面，第一季度，中国海外发展连同其联营公司及合营公司实现合约物业销售额为人民币602.1亿元，相应销售面积为202万平方米。期内，在中国内地两个城市新增两幅土地，新增总建筑面积14万平方米，总地价人民币16.0亿元。财务表现方面，截至2024年3月31日止3个月，中国海外发展录得收入为人民币365.0亿元，同比上升14.4%，经营溢利为人民币66.5亿元，剔除汇兑净损益后的经营溢利同比上升22.2%。中国海外表示，集团继续保持稳健的财务状况与强劲的成本优势，净借贷比率和融资成本维持于行业低水平。	2024/4/24
苏州新建元	4月24日，苏州新建元控股集团有限公司发布2023年第一期公司债券“23建元01”的年度付息公告。该债券发行总额为10亿元，期限为7年，附带第5年末发行人调整票面利率选择权及投资者回售选择权。票面利率设定为3.60%，采用单利按年计息方式，不计复利，逾期不另计利息。根据公告，该债券的计息期限及付息日自2023年5月4日起至2030年5月3	2024/4/24

	日止, 每年的5月4日为付息日, 若遇法定节假日则顺延至下一个交易日。本年度计息期限为2023年5月4日至2024年5月3日, 付息金额为每手面值1000元债券派发36元(含税)利息。	
上海南房集团	4月23日, 上海南房(集团)有限公司发布了2023年度公司债券年度报告。公告显示, 2023年度, 发行人实现营业总收入8.41亿元, 较上年度的15.49亿元同比减少45.71%。毛利率为54.52%(上年同期为33.48%)。报告期利润总额3.82亿元, 非经常性损益总额763.78万元。分业务看, 于报告期内, 动拆迁劳务营业收入4.58亿元, 房产销售营业收入1.34亿元, 物业管理收入0.82亿元, 房产出租收入0.81亿元, 保障房代建及建设施工业务收入0.06亿元, 其他收入0.80亿元。	2024/4/23
保利发展	4月25日, 保利发展控股集团股份有限公司举办2023年度网上业绩发布会。会上, 管理层在回应公司去年毛利率、净利率下滑的情况时表示, 是因为土地市场较高价格获取项目陆续进入结转周期, 叠加售价下行, 导致公司2023年结转毛利率同比下降。同时, 叠加计提减值等因素, 导致出现净利率下降。保利发展还称, 目前公司增量项目毛利率较高, 如2022年获取项目销售毛利率超20%, 且占存货比重逐步提升, 预计可带动公司整体毛利率企稳甚至回升。	2024/4/25

来源: 各地方政府网站、澎湃新闻、财经网、
观点网、中泰证券研究所

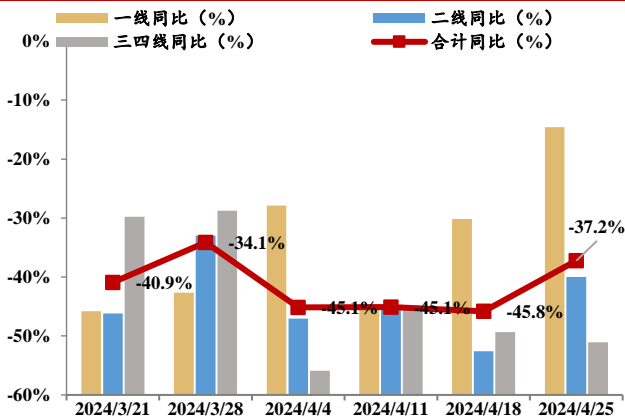
4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

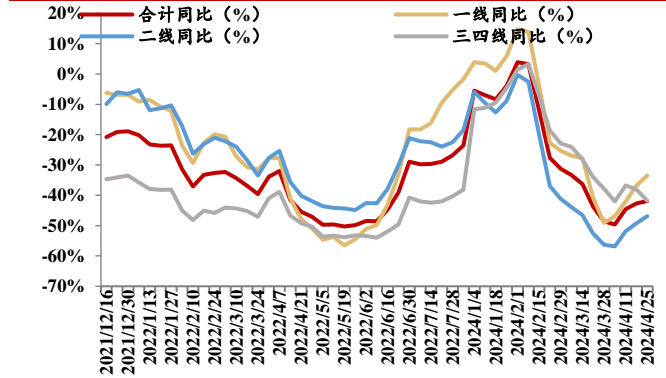
本周(4.19-4.25), 中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交29389套, 同比增速-37.2%, 环比增速16.1%; 合计成交面积291.6万平方米, 同比增速-43%, 环比增速4.8%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-14.6%、-40%和-51.1%, 环比增速为20.5%、26.9%和-2%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-15.4%、-49.5%和-49.7%, 环比增速为33.9%、9.1%和-20.9%。

图表5: 一手房成交套数同比分析(周度)

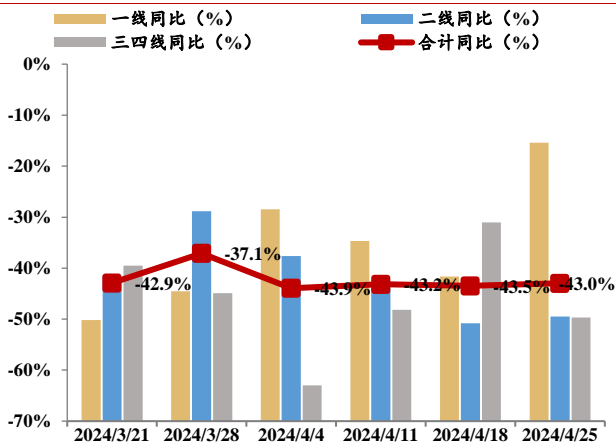
图表6: 一手房成交套数同比分析(8周移动平均)



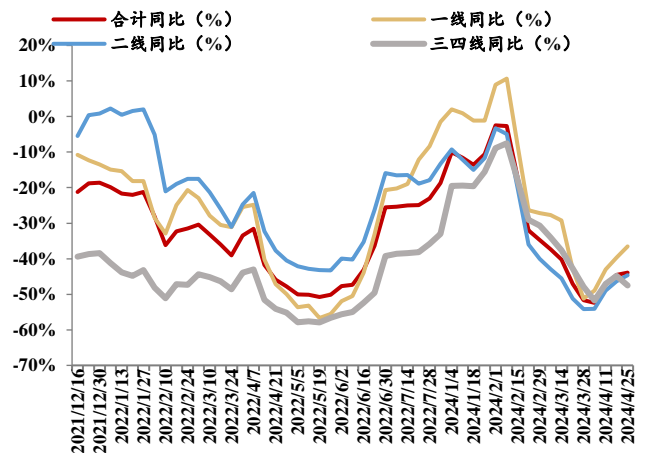
来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

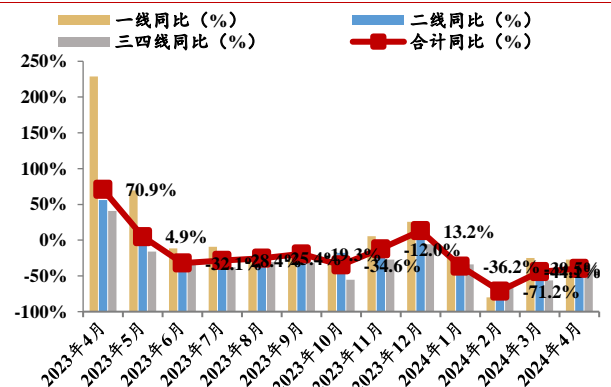
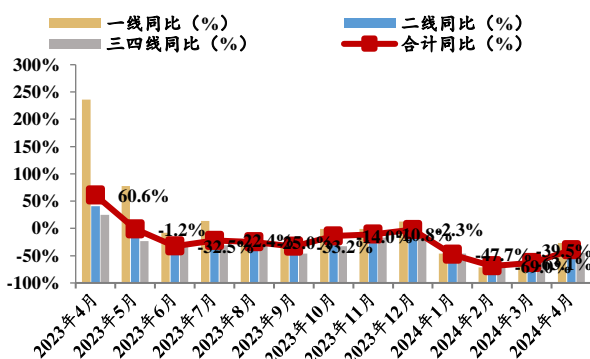
图表 7: 一手房成交面积同比分析 (周度)
图表 8: 一手房成交面积同比分析 (8 周移动平均)


来源: Wind、中泰证券研究所



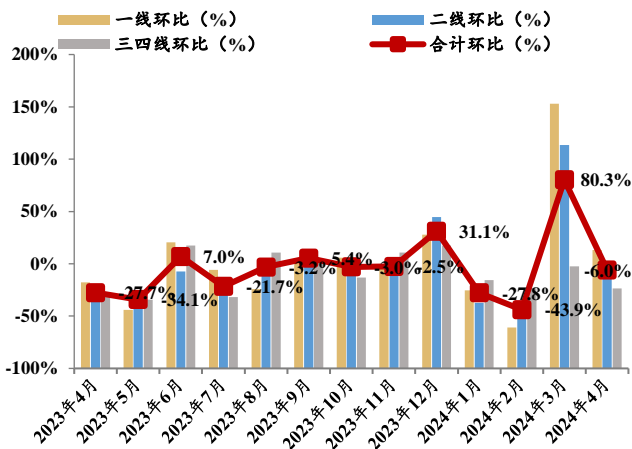
来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今 (4.1-4.25), 中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 95267 套, 同比增速-39.5%, 环比增速-6%; 合计成交面积 1005.7 万平方米, 同比增速-39.5%, 环比增速-2.4%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-26.6%、-43.1%和-45.2%, 环比增速为 13%、-2.8%和-23.4%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-27.3%、-42.9%和-42.1%, 环比增速为 11.8%、-1%和-14.5%。

图表 9: 一手房成交套数同比分析 (月度)
图表 10: 一手房成交套数环比分析 (月度)


来源: Wind、中泰证券研究所

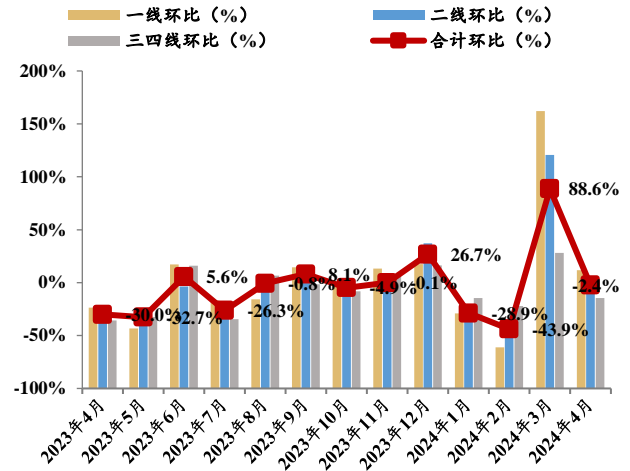
图表 11: 一手房成交面积同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

来源: Wind、中泰证券研究所

图表 12: 一手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

表 13: 58 城一手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	29389	-37.2%	16.1%	29380
	成交面积 (万平)	291.6	-43.0%	4.8%	309
一线城市	套数 (套)	10027	-14.6%	20.5%	8304
	成交面积 (万平)	83.6	-15.4%	33.9%	70
二线城市	套数 (套)	11889	-40.0%	26.9%	11746
	成交面积 (万平)	135.5	-49.5%	9.1%	154
三四线城市	套数 (套)	7473	-51.1%	-2.0%	9329
	成交面积 (万平)	72.6	-49.7%	-20.9%	86
重点城市					
北京	套数 (套)	2790	-11.4%	59.0%	2034
	成交面积 (万平)	17.7	-36.6%	27.5%	17
上海	套数 (套)	3644	-12.0%	41.3%	3293
	成交面积 (万平)	36.7	-0.5%	53.0%	30
广州	套数 (套)	2814	-15.4%	-15.7%	2332
	成交面积 (万平)	20.1	-13.9%	11.7%	16
深圳	套数 (套)	779	-30.8%	20.0%	646
	成交面积 (万平)	9.0	-15.3%	38.7%	7
杭州	套数 (套)	1087	-35.2%	100.2%	905
	成交面积 (万平)	11.2	-49.8%	53.1%	14
南京	套数 (套)	620	-50.9%	-16.8%	553
	成交面积 (万平)	9.4	-45.5%	0.3%	8
武汉	套数 (套)	1615	-22.3%	10.1%	1575
	成交面积 (万平)	18.0	-25.8%	-3.3%	18

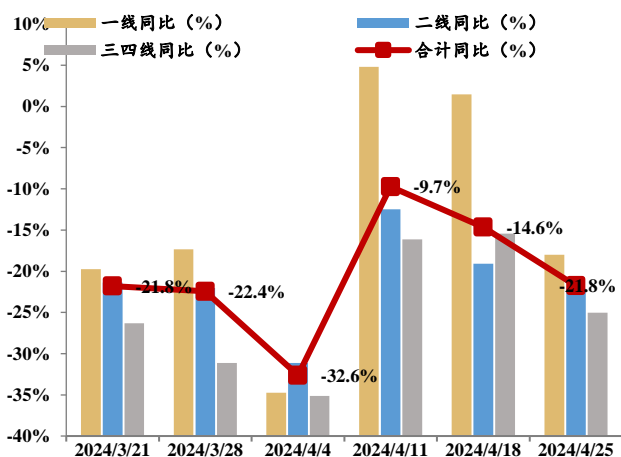
成都	套数 (套)	1989	-62.7%	5.1%	1975
	成交面积 (万平)	35.8	-64.8%	-8.9%	40
青岛	套数 (套)	1903	-14.5%	61.7%	1807
	成交面积 (万平)	22.0	-21.1%	57.4%	21
福州	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
济南	套数 (套)	2235	17.4%	41.3%	2107
	成交面积 (万平)	17.0	-13.7%	2.4%	22
宁波	套数 (套)	248	-58.0%	-4.6%	418
	成交面积 (万平)	3.0	-57.0%	-1.7%	5
南宁	套数 (套)	1086	-37.4%	82.2%	1115
	成交面积 (万平)	6.7	-46.2%	66.0%	8
苏州	套数 (套)	717	-43.3%	-1.6%	808
	成交面积 (万平)	7.8	-51.0%	7.3%	12
无锡	套数 (套)	389	-59.5%	-	483
	成交面积 (万平)	4.5	-60.2%	-	5

来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

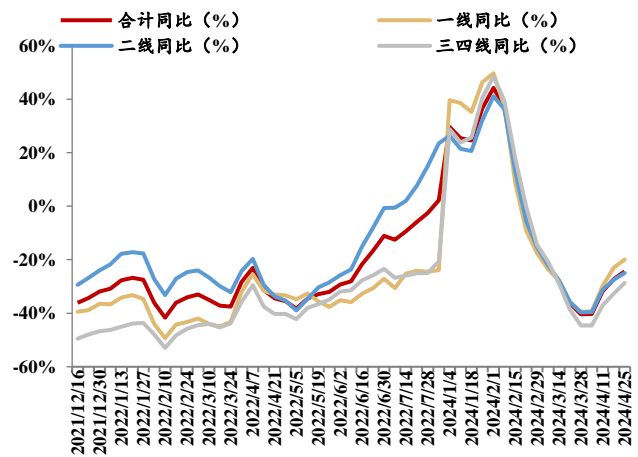
本周(4.19-4.25),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交22049套,同比增速-21.8%,环比增速0.1%;合计成交面积208.4万平方米,同比增速-25.7%,环比增速1.8%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-18%、-22.1%和-25%,环比增速为-6.7%、2.2%和1.8%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-20.4%、-25.9%和-30.7%,环比增速为-9.9%、6.2%和0.3%。

图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)

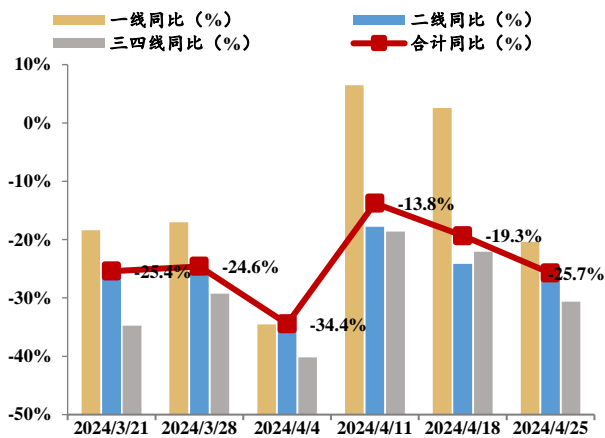


来源: Wind、中泰证券研究所

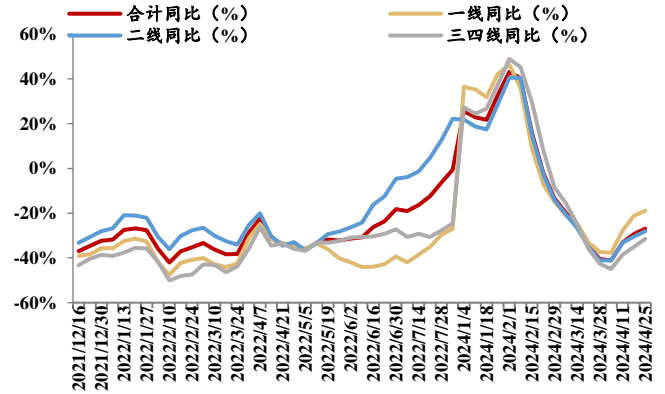
图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均)



来源: Wind、中泰证券研究所

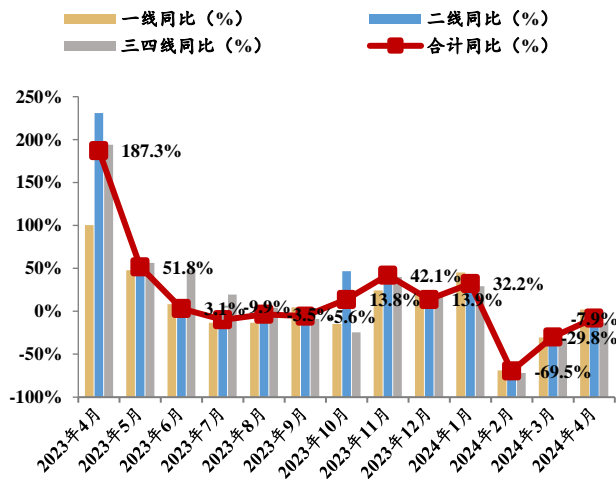
图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度)


来源: Wind、中泰证券研究所

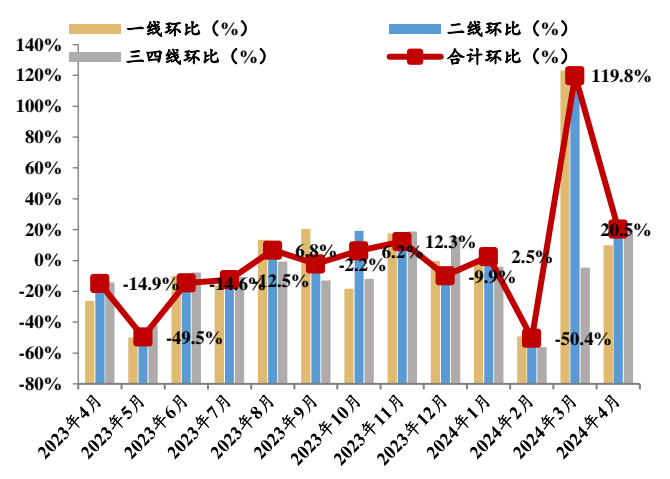
图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均)


来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今 (4.1-4.25), 中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 78958 套, 同比增速-7.9%, 环比增速 20.5%; 合计成交面积 742.3 万平方米, 同比增速-12.1%, 环比增速 20.8%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为 2%、-9.6%和-13.2%, 环比增速为 9.9%、24.6%和 19.8%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 1.7%、-13.9%和-18.9%, 环比增速为 14.9%、27.1%和 2.7%。

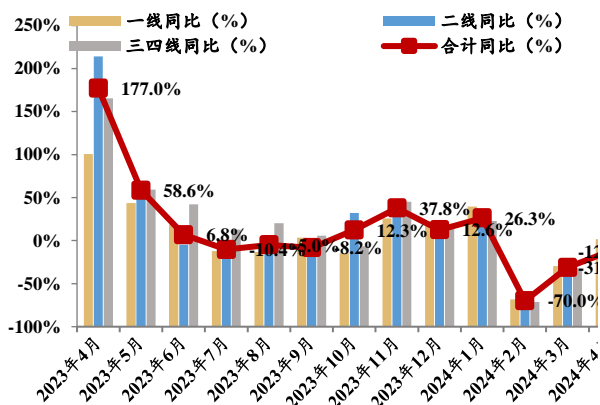
图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)


来源: Wind、中泰证券研究所

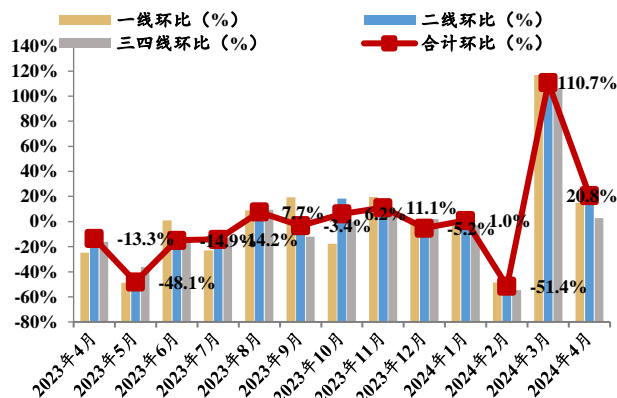
图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)


来源: Wind、中泰证券研究所

图表 20: 二手房成交面积同比分析 (月度)
图表 21: 二手房成交面积环比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 22: 15 城二手房成交套数及成交面积

城市	指标	最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8 周周均
合计	套数 (套)	22049	-21.8%	0.1%	19967
	成交面积 (万平)	208.4	-25.7%	1.8%	187
一线城市	套数 (套)	4623	-18.0%	-6.7%	4568
	成交面积 (万平)	39.1	-20.4%	-9.9%	40
二线城市	套数 (套)	14112	-22.1%	2.2%	12533
	成交面积 (万平)	136.0	-25.9%	6.2%	118
三四线城市	套数 (套)	3314	-25.0%	1.8%	2866
	成交面积 (万平)	33.3	-30.7%	0.3%	29
重点城市					
北京	套数 (套)	3529	-21.4%	-4.0%	3459
	成交面积 (万平)	29.4	-24.5%	-7.1%	30
深圳	套数 (套)	1094	-4.7%	-14.4%	1109
	成交面积 (万平)	9.7	-4.5%	-17.4%	10
杭州	套数 (套)	1173	4.1%	-15.2%	1121
	成交面积 (万平)	11.0	2.0%	-10.8%	10
南京	套数 (套)	2377	-20.6%	21.7%	1910
	成交面积 (万平)	21.4	-18.5%	25.0%	17
成都	套数 (套)	4905	-28.3%	-2.1%	4501
	成交面积 (万平)	55.5	-24.5%	1.1%	49
青岛	套数 (套)	1467	-18.4%	0.3%	1462
	成交面积 (万平)	15.9	-5.1%	4.3%	15
厦门	套数 (套)	652	-29.5%	2.2%	528
	成交面积 (万平)	7.5	-38.1%	20.6%	5
南宁	套数 (套)	792	16.1%	31.1%	639
	成交面积 (万平)	7.5	3.9%	35.3%	6
苏州	套数 (套)	1739	-30.4%	3.1%	1401

	成交面积 (万平)	17.2	-30.8%	2.6%	15
无锡	套数 (套)	1007	-20.1%	-6.2%	971
	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
东莞	套数 (套)	731	-40.9%	-1.2%	608
	成交面积 (万平)	7.0	-45.7%	0.0%	6
扬州	套数 (套)	523	-7.1%	8.1%	481
	成交面积 (万平)	4.8	-10.0%	11.7%	5
佛山	套数 (套)	1581	-23.3%	3.7%	1388
	成交面积 (万平)	16.3	-32.8%	0.6%	15
金华	套数 (套)	261	-10.3%	-2.2%	183
	成交面积 (万平)	2.6	-11.7%	-23.8%	2
江门	套数 (套)	218	-18.7%	-8.4%	206
	成交面积 (万平)	2.5	0.7%	13.2%	2

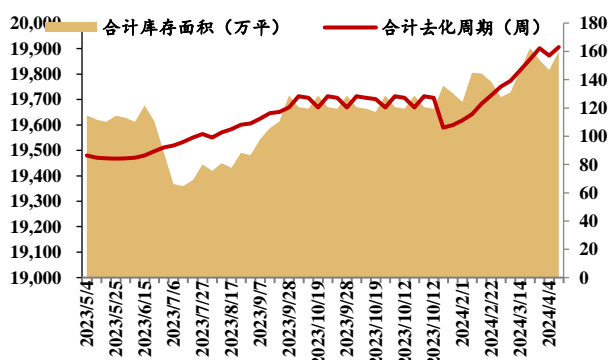
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (2 个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8 个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6 个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

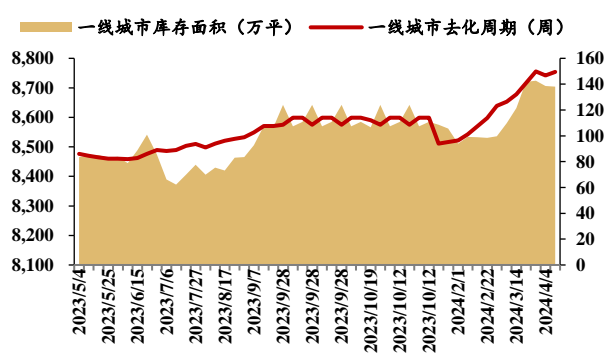
本周 (4.19-4.25), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19888.6 万平方米, 环比增速 0.1%, 去化周期 163 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为 0%、0.3%、0.1%, 去化周期分别为 151.8 周、190.4 周、143.7 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

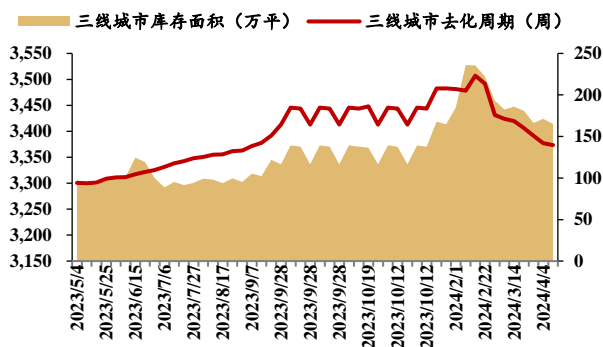
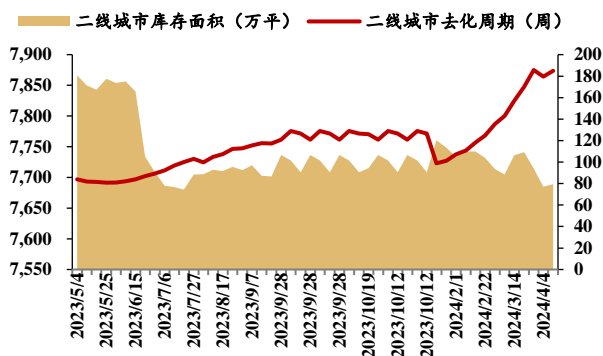
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 25: 二线城市库存面积及去化周期

图表 26: 三线城市库存面积及去化周期



来源: Wind、中泰证券研究所

来源: Wind、中泰证券研究所

表 27: 17 城库存面积及去化周期

	库存面积 (万平)	环比增速 (%)	3 个月周均销售 (万平)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
合计	19889	0.1%	122.0	163.0	159.5
一线城市	8748	0.0%	57.6	151.8	149.5
二线城市	7719	0.3%	40.5	190.4	184.9
三四线城市	3421	0.1%	23.8	143.7	139.8
重点城市					
北京	2430	0.1%	14.9	162.9	133.6
上海	2992	0.5%	23.6	127.0	132.2
广州	2432	0.1%	13.9	175.2	191.4
深圳	894	-1.9%	5.3	168.8	178.0
杭州	740	0.8%	11.3	65.7	61.8
南京	2837	0.1%	6.5	436.3	473.6
南宁	837	0.0%	6.5	128.5	126.2
福州	1241	0.0%	0.6	2022.9	1097.3
厦门	293	-1.0%	1.5	196.9	173.9
宁波	433	3.3%	4.6	94.4	85.2
苏州	1338	-0.1%	9.6	139.7	140.5
江阴	0	-	1.2	0.0	0.0
温州	1525	0.2%	17.4	87.4	85.7
泉州	762	-0.1%	1.0	787.0	725.8
莆田	417	0.7%	0.7	624.0	520.9
宝鸡	534	-0.3%	3.6	149.2	148.2

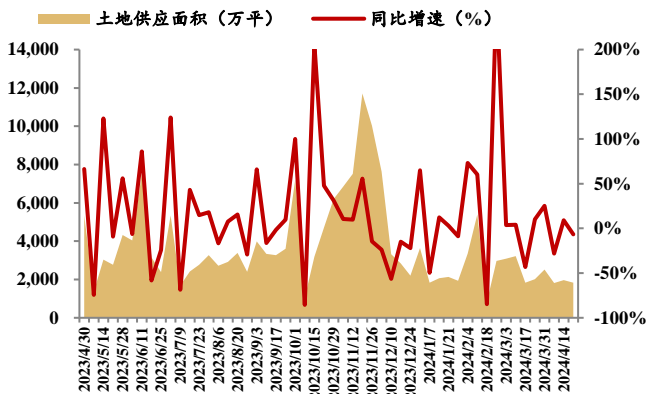
来源: Wind、中泰证券研究所

注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

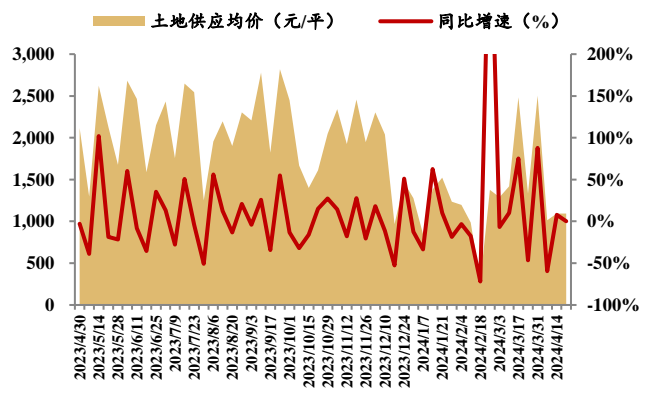
本周 (4.15-4.21), 土地供给方面, 本周供应土地 1836.8 万平方米, 同比增速 -6.7%; 供应均价 1094 元/平方米, 同比增速 0%。土地成交方面, 本周成交土地 1740.6 万平方米, 同比增速 16%; 土地成交金额 470.4 亿元, 同比增速 312.6%。本周土地成交楼面价 2702 元/平方米, 溢价率 3%。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市溢价率分别为 5.6%、1.3%、3.3%。

图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积



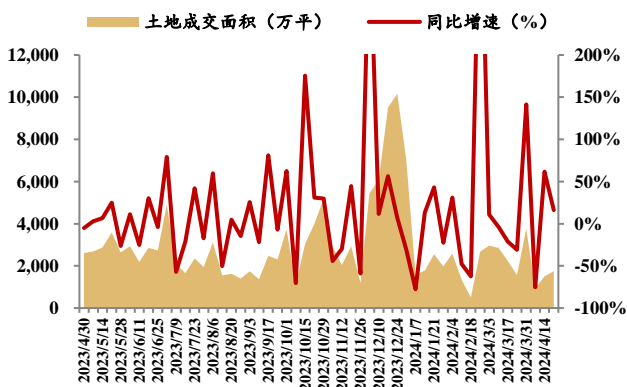
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价



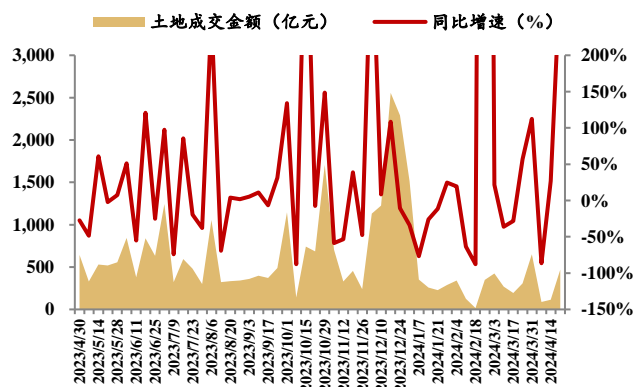
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积



来源: Wind、中泰证券研究所

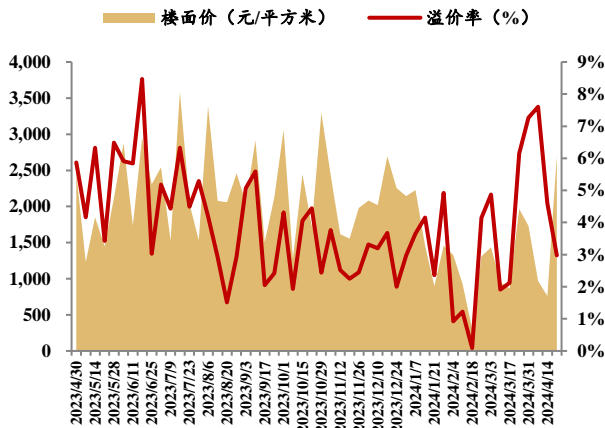
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



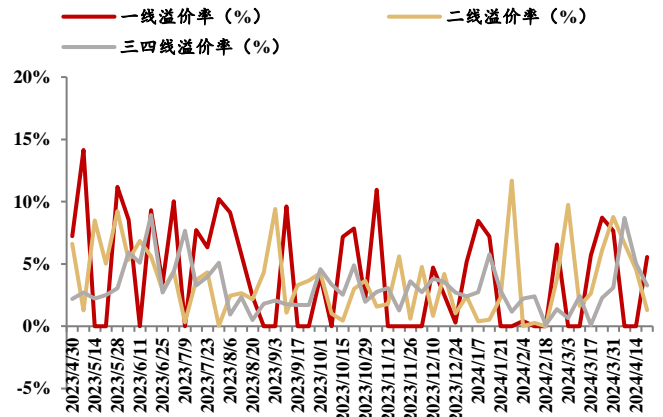
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 32: 100 大中城市商品成交土地楼面价及溢价率

图表 33: 100 大中城市商品房成交土地各线城市溢价率



来源: Wind、中泰证券研究所



来源: Wind、中泰证券研究所

表 34: 近期房企拿地明细

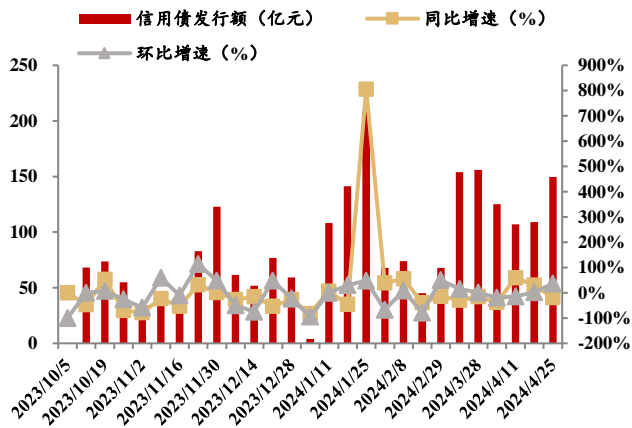
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
龙湖集团	成都市	郫都区	16,077.37	40,193.43	29,140.23	70.00	2023-12-15
招商蛇口	上海市	宝山区	129,405.70	375,276.53	459,481.00	100.00	2023-12-16
招商蛇口	西安市	灞桥区	70,518.00	176,295.00	121,560.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	西安市	灞桥区	32,964.00	82,410.00	55,590.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	西安市	灞桥区	40,021.00	100,052.50	68,810.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	上海市	松江区	129,624.71	337,024.25	525,080.00	100.00	2024-01-10
中国海外发展	天津市	河西区	24,517.80	49,035.60	96,500.00	100.00	2024-02-28
越秀地产	合肥市	滨湖新区	39,334.02	78,668.04	141,425.47	99.64	2024-02-29
中国海外发展	西安市	高新区	17,973.90	44,934.75	63,200.00	100.00	2024-03-22

来源: Wind、中泰证券研究所

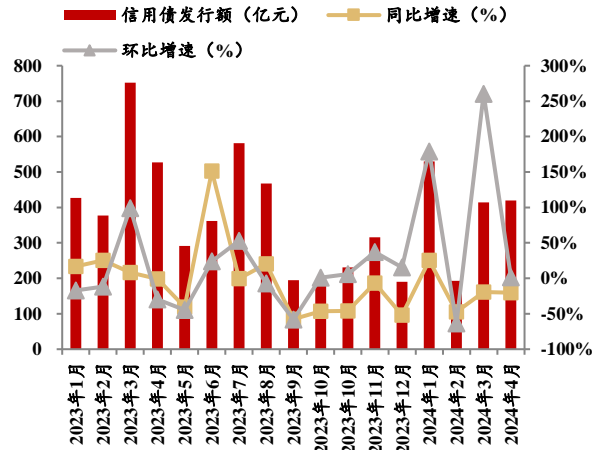
4.5. 房地产行业融资分析

本周(4.19-4.25)房地产企业合计发行信用债 149.52 亿元, 同比增速 29.7%, 环比增速 1.9%。本月至今(4.1-4.25)房地产企业合计发行信用债 419.62 亿元, 同比增速-20.4%, 环比增速 1.3%。

图表 35: 房企信用债发行额(周度)
图表 36: 房企信用债发行额(月度)



来源：Wind、中泰证券研究所



来源：Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

本周，多地优化公积金贷款标准，提高公积金贷款额度，扩大多子女家庭贷款政策支持范围，同时也有些地方进一步出台购房补贴、装修补贴等买房新政。我们可以看出，当前楼市虽然基本面未见好转，但政策自上而下均处在持续宽松阶段，随着后续的一步政策宽松预期释放，板块估值有望得到一定的修复。建议投资者可关注业绩稳健的房企如：越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国。在物业板块，建议关注华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等。

6. 风险提示

销售不及预期，房地产政策放松力度不及预期，研究报告中使用的公开资料可能存在信息滞后或更新不及时的风险。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准；香港市场以摩根士丹利中国指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）。

重要声明:

中泰证券股份有限公司（以下简称“本公司”）具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。
 。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，反映了作者的研究观点，力求独立、客观和公正，结论不受任何第三方的授意或影响。本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用，不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议，本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。

市场有风险，投资需谨慎。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所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意，在法律允许的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。事先未经本公司书面授权，任何机构和个人，不得对本报告进行任何形式的翻版、发布、复制、转载、刊登、篡改，且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。