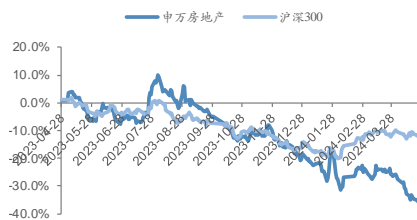


## 房地产行业周报

### 广州优化不动产登记，上海推进“城中村”改造

## 强于大市(维持评级)

### 一年内行业相对大盘走势



#### 周度观点:

##### 广州：优化不动产登记服务，创新开展土地“带押过户”

4月22日，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》，出台不动产登记“产业十条”，在一、二手房带押过户基础上创新开展土地“带押过户”，并为产业服务打造绿色通道。创新开展土地“带押过户”有利于优化土地二级市场营商环境，缓解企业融资困境，未来随着“带押过户”在工业厂房、商业等类型不动产上的推广，在企业处置不良资产、兼并重组等应用上也有着积极作用。

##### 上海：今年预计启动至少15个“城中村”改造项目

4月23日，上海市住建委副主任、市房管局局长王祯在做客《2024民生访谈》时表示，当前上海“城中村”改造已进入关键阶段，今年的重点是要提速、扩容、增效，预计启动不少于15个“城中村”改造项目，并计划分区域于2032年底全部完成。

我们认为，“城中村”改造的持续推进，不仅有利于改善居民的生活环境，消除城市治理短板，还可以促进区域经济发展，扩大内需，促进城市高质量发展。同时，对于具有一二级联动开发能力的企业具有积极影响。

##### 投资建议:

我们认为，政策层面对房地产行业的持续放松，有望逐渐向基本面复苏持续传导，在房地产调控权限逐渐下放至地方政府的过程中，商品房市场有望逐渐回归市场化，驱动供需改善带动行业触底回升。建议关注重点龙头房企：保利发展、招商蛇口、滨江集团，以及区域型地方国企：浦东金桥。

#### 行业跟踪:

##### 销售回顾(4.20-4.26)

重点监测34城合计成交总套数为1.8万套，环比上周增长16.5%；2024年累计成交总套数为26.0万套，累计同比下降42.6%。其中，一线城市成交5421套，环比上周增长20.5%，2024年累计成交6.4万套，累计同比下降39.0%；二线城市成交10686套，环比上周增长18.4%，2024年累计成交16.5万套，累计同比下降45.0%；三四线城市成交1526套，环比上周下降5.3%，2024年累计成交3.1万套，累计同比下降35.8%。

##### 土地供应(4.15-4.21)

百城土地宅地供应规划建筑面积234万㎡，2024年累计供应规划建面6061万㎡，累计同比下降23.9%，供求比1.29。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价5431元/㎡，近四周平均挂牌均价5851元/㎡，环比增长6.5%，同比增长6.4%。

##### 土地成交(4.15-4.21)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积456万㎡，2024年累计成交4712万㎡，累计同比下降20.8%。

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为8495元/㎡，环比增长214.7%，同比下降40.0%，整体溢价率为3.5%，2024年平均楼面价6434元/㎡，同比增长5.1%，溢价率5.0%，较去年同期下降1.7个百分点。

##### 风险提示：地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

#### 团队成员

分析师 陈立  
执业证书编号：S0210523080003  
邮箱：c130270@hfzq.com.cn

#### 相关报告

- 《20240421 首批“白名单”项目获批金额超5200亿元——房地产行业周报》
- 《20240414 北京、广州上调公积金贷款额度，65城报送2024年保障房建设计划和项目——房地产行业周报》
- 《20240407 <广州市城中村改造条例>立法通过，百强房企销售持续承压——房地产行业周报》

## 正文目录

1	销售回顾 (4. 20-4. 26)	3
2	土地供应 (4. 15-4. 21)	5
3	土地成交 (4. 15-4. 21)	8
4	风险提示	11

## 图表目录

图表 1:	重点跟踪城市成交情况 (套、%)	3
图表 2:	房管局商品房网签数据 (套、%)	4
图表 3:	百城土地供应情况 (万 $m^2$ 、%)	5
图表 4:	百城土地挂牌楼面价 (元/ $m^2$ 、%)	5
图表 5:	百城土地供应量 (万 $m^2$ 、%)	6
图表 6:	百城土地供应价 (元/ $m^2$ 、%)	7
图表 7:	百城土地成交建筑面积 (万 $m^2$ 、%)	8
图表 8:	百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ $m^2$ 、%)	8
图表 9:	百城土地成交量 (万 $m^2$ 、%)	9
图表 10:	百城土地成交价及溢价率 (万 $m^2$ 、%)	10

## 1 销售回顾 (4.20-4.26)

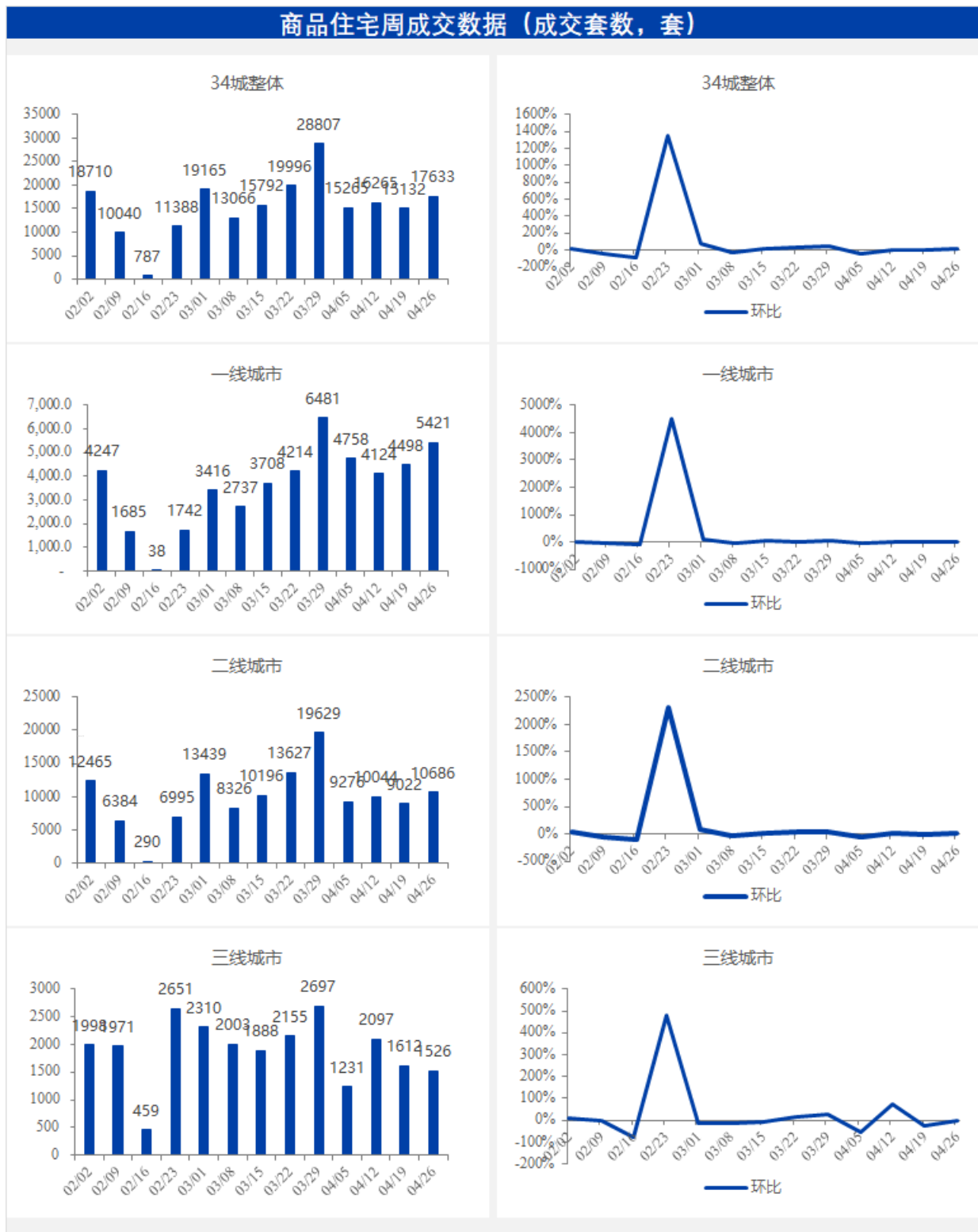
重点监测 34 城合计成交总套数为 1.8 万套，环比上周增长 16.5%；2024 年累计成交总套数为 26.0 万套，累计同比下降 42.6%。其中，一线城市成交 5421 套，环比上周增长 20.5%，2024 年累计成交 6.4 万套，累计同比下降 39.0%；二线城市成交 10686 套，环比上周增长 18.4%，2024 年累计成交 16.5 万套，累计同比下降 45.0%；三四线城市成交 1526 套，环比上周下降 5.3%，2024 年累计成交 3.1 万套，累计同比下降 35.8%。

图表 1：重点跟踪城市成交情况（套、%）

34城当周商品住宅成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交 (万套)	累计同比
一线城市	北京	796	20.4%	1.5	-37.0%
	上海	2667	28.4%	2.8	-40.6%
	广州	1345	11.7%	1.4	-41.9%
	深圳	613	10.3%	0.7	-28.7%
<b>一线合计</b>		<b>5421</b>	<b>20.5%</b>	<b>6.4</b>	<b>-39.0%</b>
二线城市	杭州	538	47.0%	1.0	-53.8%
	南京	564	-30.0%	0.7	-67.5%
	武汉	1010	-14.8%	1.8	-55.9%
	成都	2505	29.6%	3.0	-39.0%
	青岛	1093	15.3%	2.1	-33.0%
	苏州	572	20.4%	0.8	-50.2%
	福州	443	1.4%	0.5	-20.7%
	济南	839	21.4%	1.5	-44.1%
	无锡	278	-6.7%	0.4	-54.3%
	东莞	257	-16.6%	0.5	-46.1%
	惠州	100	-33.8%	0.2	-64.3%
	大连	215	43.3%	0.5	260.5%
	宁波	262	6.5%	0.6	-52.7%
	佛山	728	18.6%	1.0	-57.0%
温州	1249	220.3%	1.9	-27.9%	
<b>二线合计</b>		<b>10686</b>	<b>18.4%</b>	<b>16.5</b>	<b>-45.0%</b>
三线城市	泉州	33	37.5%	0.1	501.9%
	江门	175	34.6%	0.3	-58.0%
	莆田	47	6.8%	0.1	-42.2%
	泰安	45	-19.6%	0.3	-47.8%
	扬州	202	-40.4%	0.3	-37.4%
	衢州	10	-69.7%	0.1	501.5%
	荆门	28	-6.7%	0.1	-69.9%
	芜湖	288	67.4%	0.4	-24.4%
	肇庆	115	125.5%	0.2	305.4%
	渭南	16	-23.8%	0.0	42.7%
	茂名	300	-6.5%	0.7	-10.3%
	平凉	85	-43.0%	0.3	-8.6%
	拉萨	56	21.7%	0.1	-67.7%
	鹤壁	78	-40.9%	0.1	-67.5%
	韶关	81	-8.0%	0.1	-42.8%
	<b>三线合计</b>		<b>1526</b>	<b>-5.3%</b>	<b>3.1</b>
<b>34城合计</b>		<b>17633</b>	<b>16.5%</b>	<b>26.0</b>	<b>-42.6%</b>

数据来源：Wind、华福证券研究所

图表 2：房管局商品房网签数据（套、%）



数据来源：Wind、华福证券研究所

## 2 土地供应 (4.15-4.21)

百城土地宅地供应规划建筑面积 234 万 m<sup>2</sup>，2024 年累计供应规划建面 6061 万 m<sup>2</sup>，累计同比下降 23.9%，供求比 1.29。其中，一线城市供应规划建筑面积 21 万 m<sup>2</sup>，今年累计供应 282 万 m<sup>2</sup>，累计同比下降 38.6%，累计供求比 0.96；二线城市供应规划建筑面积 94 万 m<sup>2</sup>，今年累计供应 2504 万 m<sup>2</sup>，累计同比下降 16.2%，累计供求比 1.29；三四线城市供应规划建筑面积 119 万 m<sup>2</sup>，今年累计供应 3275 万 m<sup>2</sup>，累计同比下降 27.5%，累计供求比 1.32。

图表 3：百城土地供应情况 (万 m<sup>2</sup>、%)

城市等级	供应规划建筑面积	环比	今年累计供应	累计同比	今年累计成交	供求比
一线	21	-	282	-38.6%	292	0.96
二线	94	-10.2%	2504	-16.2%	1947	1.29
三四线	119	-51.6%	3275	-27.5%	2472	1.32
<b>合计</b>	<b>234</b>	<b>-33.4%</b>	<b>6061</b>	<b>-23.9%</b>	<b>4712</b>	<b>1.29</b>

数据来源：wind、华福证券研究所

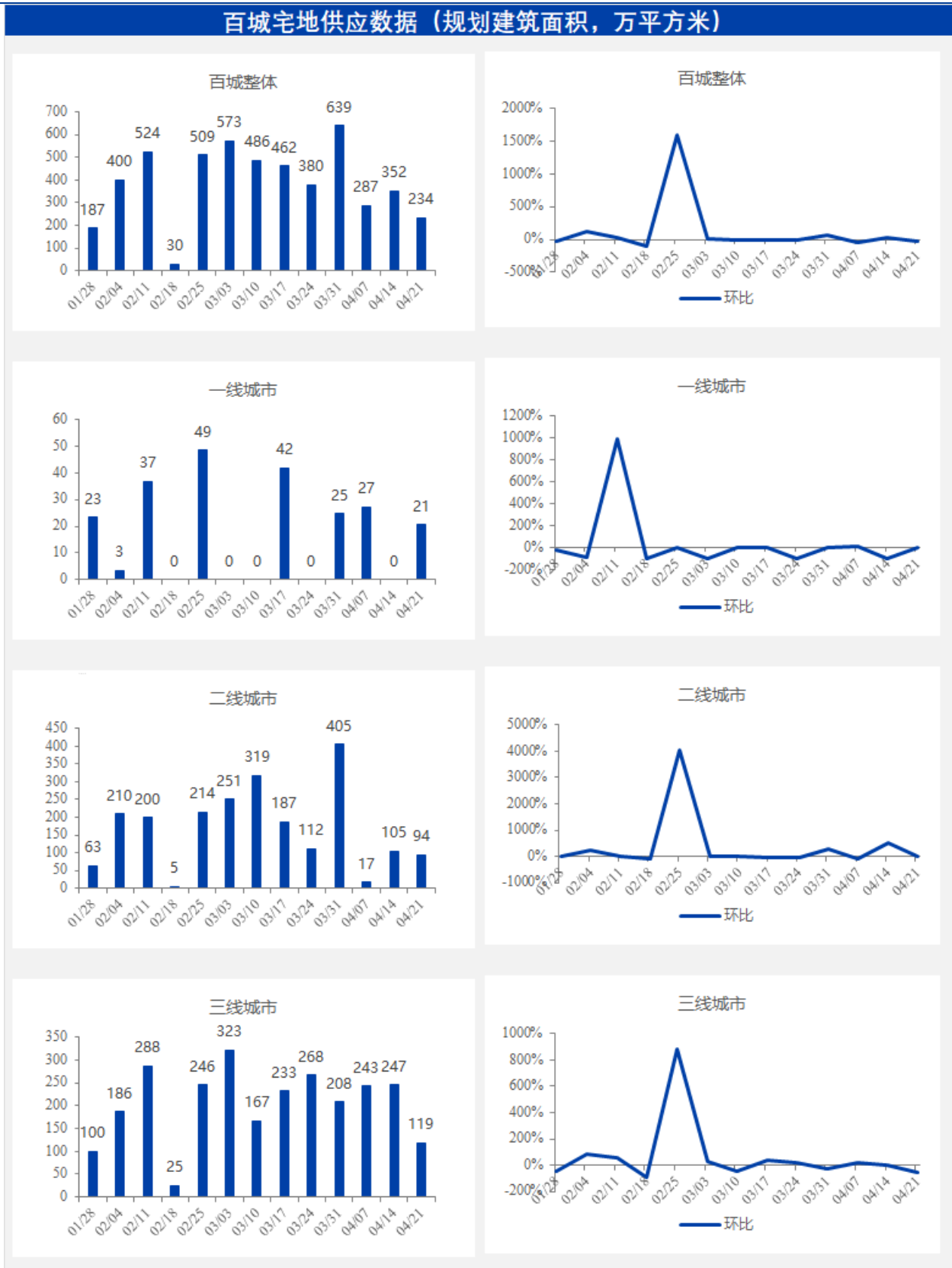
在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 5431 元/m<sup>2</sup>，近四周平均挂牌均价 5851 元/m<sup>2</sup>，环比增长 6.5%，同比增长 6.4%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 27998 元/m<sup>2</sup>，近四周平均起拍楼面 28338 元/m<sup>2</sup>，环比下降 0.5%，同比下降 26.9%；二线城市供应土地挂牌楼面价 3602 元/m<sup>2</sup>，近四周平均起拍楼面 7300 元/m<sup>2</sup>，环比增长 0.2%，同比下降 8.2%；三四线城市供应土地挂牌楼面价 2994 元/m<sup>2</sup>，近四周平均起拍楼面价 2748 元/m<sup>2</sup>，环比下降 10.3%，同比下降 15.1%。

图表 4：百城土地挂牌楼面价 (元/m<sup>2</sup>、%)

	本周土地挂牌均价	近四周平均楼面价	环比增速	同比增速
一线	27998	28338	-0.5%	-26.9%
二线	3602	7300	0.2%	-8.2%
三四线	2994	2748	-10.3%	-15.1%
<b>合计</b>	<b>5431</b>	<b>5851</b>	<b>6.5%</b>	<b>6.4%</b>

数据来源：wind、华福证券研究所

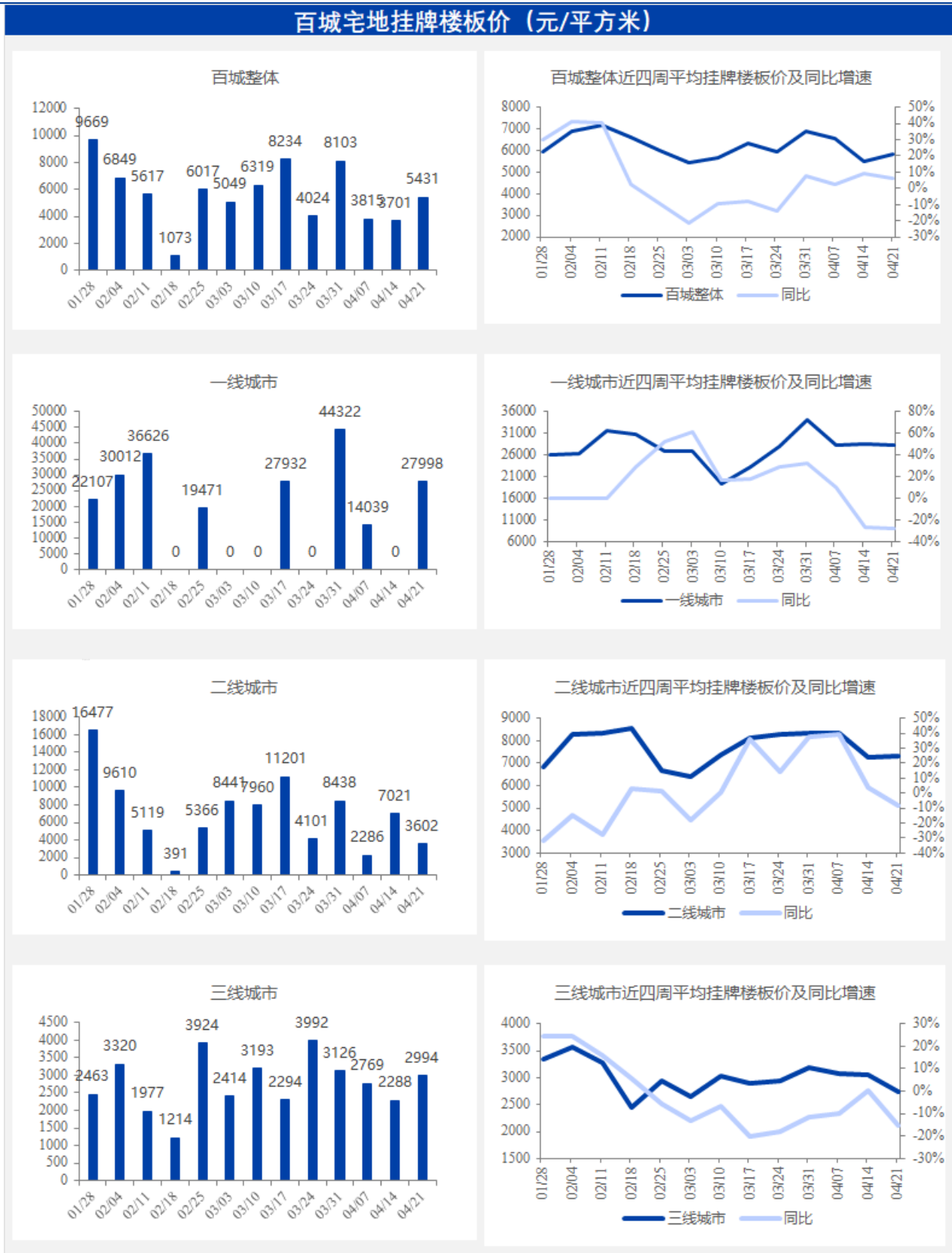
图表 5: 百城土地供应量 (万m<sup>2</sup>、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所



图表 6: 百城土地供应价 (元/m<sup>2</sup>、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

### 3 土地成交 (4.15-4.21)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 456 万 $m^2$ ，2024 年累计成交 4712 万 $m^2$ ，累计同比下降 20.8%。其中，一线城市成交建筑面积 35 万 $m^2$ ，今年累计成交 292 万 $m^2$ ，累计同比下降 31.7%；二线城市成交建筑面积 174 万 $m^2$ ，今年累计成交 1947 万 $m^2$ ，累计同比下降 3.8%；三四线城市成交建筑面积 247 万 $m^2$ ，今年累计成交 2472 万 $m^2$ ，累计同比下降 29.3%。

图表 7：百城土地成交建筑面积（万 $m^2$ ，%）

城市等级	成交规划建筑面积	环比	今年累计成交	累计同比
一线	35	-	292	-31.7%
二线	174	218.8%	1947	-3.8%
三四线	247	70.6%	2472	-29.3%
合计	456	128.8%	4712	-20.8%

数据来源：wind、华福证券研究所

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 8495 元/ $m^2$ ，环比增长 214.7%，同比下降 40.0%，整体溢价率为 3.5%，2024 年平均楼面价 6434 元/ $m^2$ ，同比增长 5.1%，溢价率 5.0%，较去年同期下降 1.7 个百分点。其中，一线城市住宅用地平均成交楼面价为 34016 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 5.8%，2024 年平均楼面价 27319 元/ $m^2$ ，同比增长 29.9%，溢价率 6.4%，较去年同期溢价率下降 1.8 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 10214 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 1.4%，2024 年平均楼面价 7796 元/ $m^2$ ，同比下降 3.8%，溢价率 5.6%，较去年同期溢价率下降 1.2 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 3662 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 4.7%，2024 年平均楼面价 2890 元/ $m^2$ ，同比下降 8.2%，溢价率 2.3%，较去年同期溢价率下降 3.1 个百分点。

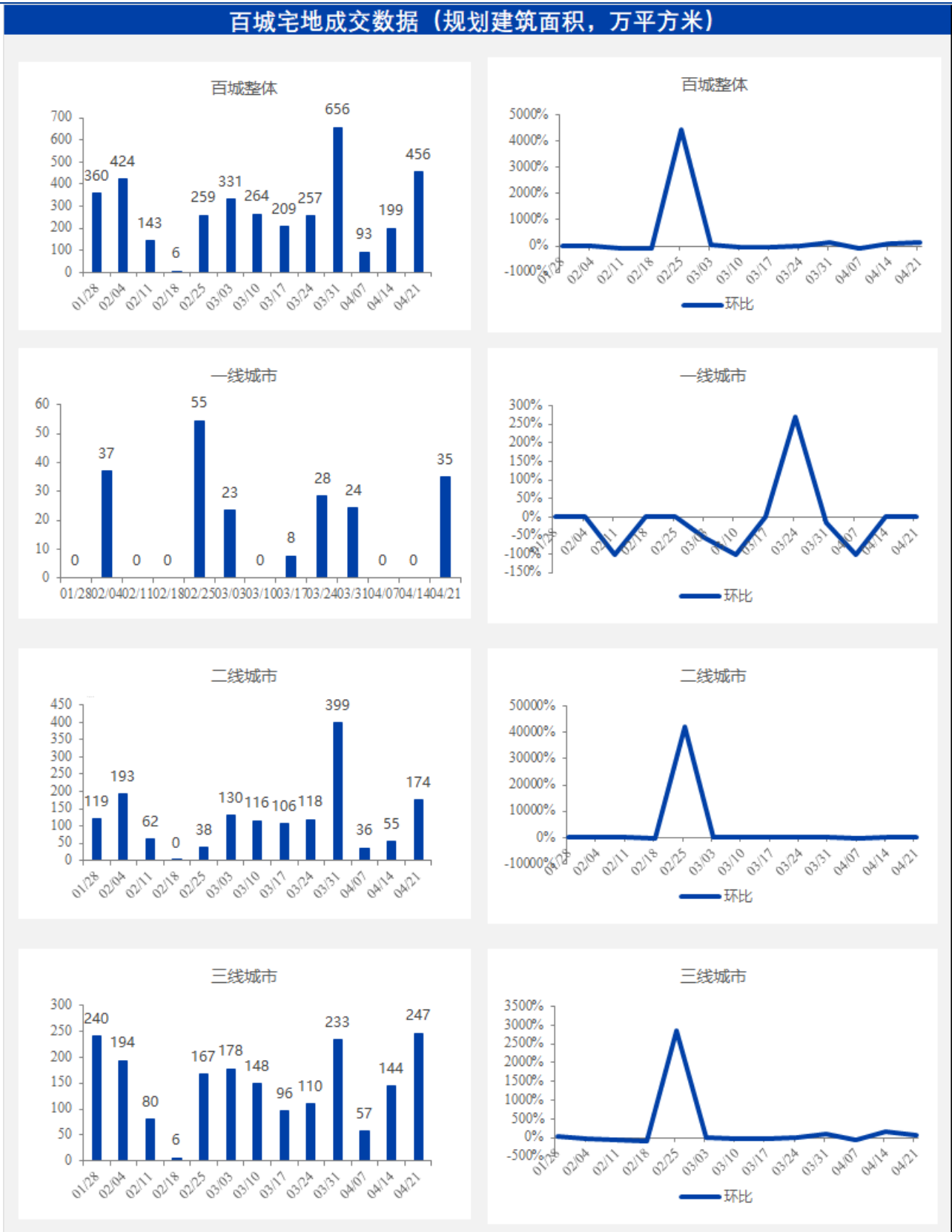
图表 8：百城土地成交楼面价及溢价率（元/ $m^2$ ，%）

城市等级	楼面价	环比	同比	溢价率	年初至今平均楼面价	同比	溢价率	去年溢价率
一线	34016	-	35.0%	5.8%	27319	29.9%	6.4%	8.3%
二线	10214	75.8%	34.4%	1.4%	7796	-3.8%	5.6%	6.8%
三四线	3662	140.8%	-45.0%	4.7%	2890	-8.2%	2.3%	5.4%
合计	8495	214.7%	-40.0%	3.5%	6434	5.1%	5.0%	6.7%

数据来源：wind、华福证券研究所

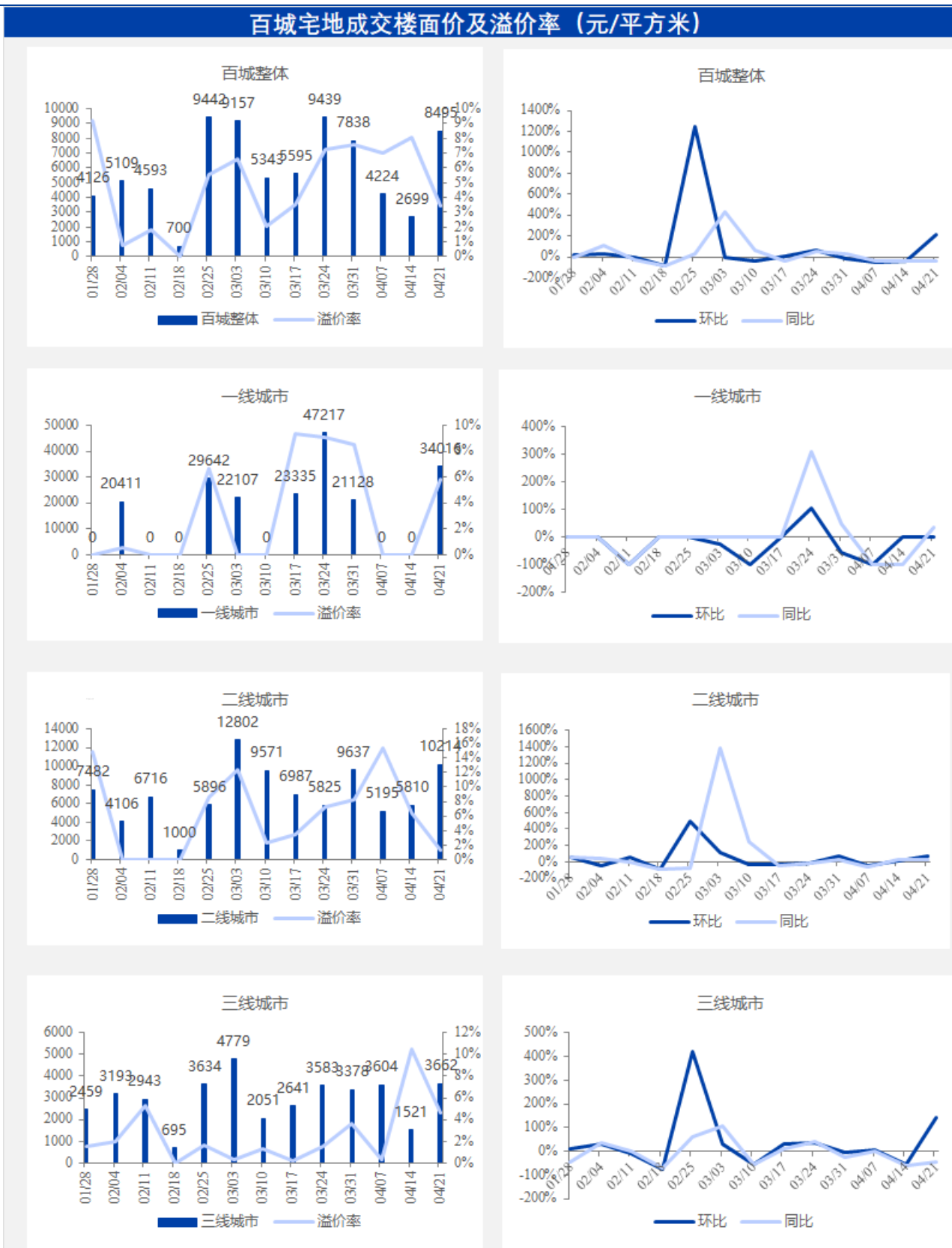


图表 9: 百城土地成交量 (万m<sup>2</sup>、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 10: 百城土地成交价及溢价率 (万m<sup>2</sup>、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所



#### 4 风险提示

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，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。

## 一般声明

华福证券有限责任公司（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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，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。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

## 特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也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。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

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；香港市场以恒生指数为基准；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）。

## 联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfyjs@hfzq.com.cn