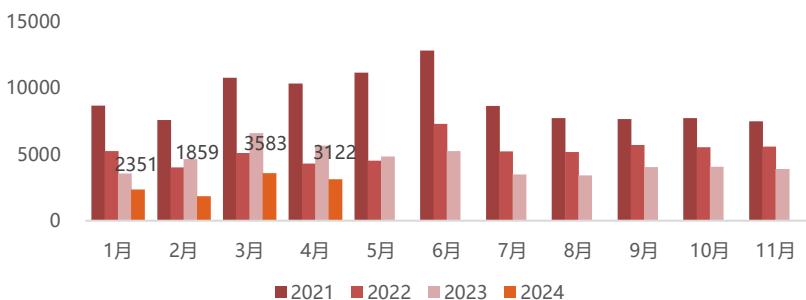
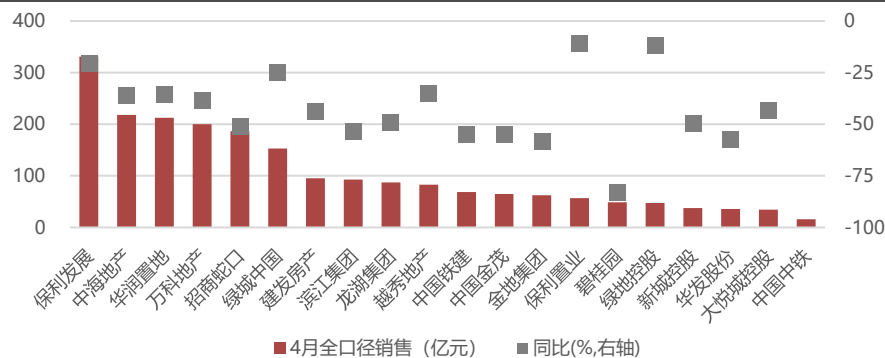


➤ **4月销售金额环比降低12.9%、同比降低44.9%，重点30城成交环比下降17%。**据克而瑞报道，2024年4月Top100开发商销售操盘金额为3121.7亿元，同比2023年4月下滑44.9%，相较于2022年4月下滑27.5%；环比2024年3月降低12.9%。

图1: Top100 开发商单月销售操盘金额 (亿元)


资料来源: 克而瑞, 民生证券研究院

➤ **市场供求较3月环比微降，各梯队销售门槛同比降低。**据克而瑞报道，2024年4月Top20全口径销售排名的开发商中，保利发展、中海地产和华润置地分别以331亿元、218亿元和212.7亿元排名前三；月度同比销售金额方面，Top20全口径销售排名的开发商同比均为负。同比下降超过50%的开发商有7家，其中碧桂园同比-83.02%，金地集团同比-58.43%。

图2: Top20 开发商全口径销售金额及同比


资料来源: 克而瑞, 民生证券研究院

➤ **一线市场修复程度显著好于二三线城市，政治局会议定调消化存量与优化增量。**分能级来看，一线和重点二三线均呈现同环比下跌，累计同比呈现下降趋势，小阳春势能减弱，4月绝对成交量好于一季度月均，一线同比降幅和累计同比降幅均为40%且低于二三线。2024年4月28日成都市明确全市范围内住房交易不再审核购房资格，全面放松限购，进一步优化房地产市场政策，4月30日，中央政治局会议提出统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。

➤ **投资建议: 建议关注 A 股重点城市积极投资拿地的企业如保利发展、招商蛇口；以及港股低估值高弹性的中国金茂，中国海外发展等优质行业龙头。**

➤ **风险提示: 房地产政策调控效果不及预期，销售回暖不及预期。**

推荐
维持评级

分析师 李阳

执业证书: S0100521110008

邮箱: liyang_yj@mszq.com

研究助理 徐得尊

执业证书: S0100122080038

邮箱: xudezun@mszq.com

相关研究

1. “以旧换新”政策点评: 南京、郑州相继推行房产以旧换新，盘活存量决心显著-2024/04/30
2. 2024年3月中国房地产销售数据点评: 百强房企销售操盘金额规模环比大幅提升，市场回暖-2024/04/02
3. 2024年2月中国房地产销售数据点评: 百强房企销售操盘金额规模底部运行，市场尚待转暖-2024/03/04
4. REITs 专题研究报告 (一): REITs 政策逐渐丰富，流动性问题有望改善-2024/02/28
5. 全国城市系列报告之华北区域 (一): 济南: 区块产品分化明显，政策频出助力复苏-2024/02/08

分析师承诺

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

评级说明

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

免责声明

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

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

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

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

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

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

民生证券研究院：

上海：上海市浦东新区浦明路 8 号财富金融广场 1 幢 5F；200120

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

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