

房地产

投资建议： 强于大市（维持）
上次建议： 强于大市

4月数据点评：销售降幅收窄，拿地持续优化

行业事件：

中指院统计，2024年1-4月，TOP100房企销售总额为12464亿元，同比下降47.7%；销售面积7048万平方米，同比下降48.9%；权益拿地金额为2852亿元，同比下降2.6%；权益拿地面积为4527万平方米，同比增长22.3%；权益新增货值7335亿元，同比增长10.5%。

销售：降幅略有收窄，市场缓慢修复

2024年1-4月，TOP100房企销售总额为12464亿元，同比下降47.7%；销售面积7048万平方米，同比下降48.9%。TOP100房企房企权益销售额为8703亿元，同比下降48.2%，权益销售面积为5065万平方米，同比下降49.3%。整体来看，销售金额和面积降幅较3月均有所收窄。百亿销售金额房企数为28家，同比减少31家；TOP100房企销售金额门槛为25.6亿元，同比下降47.4%。市场需求持续疲软，行业出清仍有压力，但降幅较3月有所收窄，考虑到2023年1-4月基数较大，我们认为市场有望迎来缓慢修复。

拿地：增速逐渐放缓，策略持续优化

2024年1-4月，TOP100房企权益拿地金额为2852亿元，同比下降2.6%，较3月增速转负；权益拿地面积为4527万平方米，同比增长22.3%，与3月增幅持平；全口径新增货值9612亿元，同比增长1.9%；权益新增货值7335亿元，同比增长10.5%。新增货值增速放缓，拿地金额低于23年水平，仍处于历史低位，但拿地面积增速不变。房企拿地策略较为谨慎，同时侧重在核心区域精准布局，优化产品组合以应对市场变化，追求高质量、低成本的风险可控项目。

政策：供需两端持续宽松，存量与增量双管齐下

4月各地持续推出宽松政策：南京放宽落户并拟推“以旧换新”试点；北京离婚不满一年符合条件者享首套房信贷政策；深圳鼓励“以旧换新”购房；海口实施保障性租赁住房新办法；成都全面取消限购。4月30日，中共中央政治局会议中，强调要持续防范化解房地产风险，继续“因城施策”。同时要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待，统筹研究消化存量房和优化增量房的政策措施，抓紧构建房地产发展新模式，促进房地产高质量发展。

投资建议

整体来看楼市销售短期内仍然承压，但随着政策持续放宽，预期市场将逐步企稳。长期视角看，供需两端政策的持续发力有望增强市场信心，刺激需求释放。房地产行业正处于转型升级关键期，房企需灵活适应市场，提升产品竞争力，同时探索新业务模式，开拓新增长点。建议关注土储优质、资金稳健的央企国企，以及改善性产品塑造能力较强的房企。

风险提示：市场修复不及预期，政策落地不及预期。

相对大盘走势



作者

分析师：杨灵修
执业证书编号：S0590523010002
邮箱：yanglx@glsc.com.cn

联系人：姜好幸
邮箱：hxjiang@glsc.com.cn

相关报告

- 《房地产：全面强化房地产风险管理，促进房地产高质量发展》2024.05.04
- 《房地产：销售端边际改善，投资端压力仍在》2024.04.18

分析师声明

本报告署名分析师在此声明：我们具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格或相当的专业胜任能力，本报告所表述的所有观点均准确地反映了我们对标的证券和发行人的个人看法。我们所得报酬的任何部分不曾与，不与，也将不会与本报告中的具体投资建议或观点有直接或间接联系。

评级说明

投资建议的评级标准		评级	说明
报告中投资建议所涉及的评级分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即：以报告发布日后的6到12个月内的公司股价（或行业指数）相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。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；美国市场以纳斯达克综合指数或标普500指数为基准；韩国市场以柯斯达克指数或韩国综合股价指数为基准。	股票评级	买入	相对同期相关证券市场代表指数涨幅20%以上
		增持	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于5%~20%之间
		持有	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~5%之间
	行业评级	卖出	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上
		强于大市	相对同期相关证券市场代表指数涨幅10%以上
		中性	相对同期相关证券市场代表指数涨幅介于-10%~10%之间
		弱于大市	相对同期相关证券市场代表指数跌幅10%以上

一般声明

除非另有规定，本报告中的所有材料版权均属国联证券股份有限公司（已获中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）及其附属机构（以下统称“国联证券”）。未经国联证券事先书面授权，不得以任何方式修改、发送或者复制本报告及其所包含的材料、内容。所有本报告中使用的商标、服务标识及标记均为国联证券的商标、服务标识及标记。

本报告是机密的，仅供我们的客户使用，国联证券不因收件人收到本报告而视其为国联证券的客户。本报告中的信息均来源于我们认为可靠的已公开资料，但国联证券对这些信息的准确性及完整性不作任何保证。本报告中的信息、意见等均仅供客户参考，不构成所述证券买卖的出价或征价邀请或要约。该等信息、意见并未考虑到获取本报告人员的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专家的意见。对依据或者使用本报告所造成的一切后果，国联证券及/或其关联人员均不承担任何法律责任。

本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告出具日的观点和判断。该等意见、评估及预测无需通知即可随时更改。过往的表现亦不应作为日后表现的预示和担保。在不同时期，国联证券可能会发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告。

国联证券的销售人员、交易人员以及其他专业人士可能会依据不同假设和标准、采用不同的分析方法而口头或书面发表与本报告意见及建议不一致的市场评论和/或交易观点。国联证券没有将此意见及建议向报告所有接收者进行更新的义务。国联证券的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见或建议不一致的投资决策。

特别声明

在法律许可的情况下，国联证券可能会持有本报告中提及公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司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。因此，投资者应当考虑到国联证券及/或其相关人员可能存在影响本报告观点客观性的潜在利益冲突，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。

版权声明

未经国联证券事先书面许可，任何机构或个人不得以任何形式翻版、复制、转载、刊登和引用。否则由此造成的一切不良后果及法律责任有私自翻版、复制、转载、刊登和引用者承担。

联系我们

北京：北京市东城区安定门外大街208号中粮置地广场A塔4楼
无锡：江苏省无锡市金融一街8号国联金融大厦12楼
 电话：0510-85187583

上海：上海浦东新区世纪大道1198号世纪汇一座37楼
深圳：广东省深圳市福田区益田路4068号卓越时代广场1期13楼