

房地产行业周报

需求端优化信贷政策，供给端“以购代建”去库存

强于大市(维持评级)

一年内行业相对大盘走势



周度观点:

➤ 需求端：调整贷款利率与首付比例

5月17日，中国人民银行和国家金融监管总局出台了三条重大利好政策，主要对贷款利率和首付比例进行了调整。具体来看：1、下调最低首付比例：下调后首付比例首套不低于15%，二套不低于25%；2、取消全国层面住房贷款利率政策下限并将调控权下放给地方；3、下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。

➤ 供给端：“以购代建”去库存

5月17日，全国切实做好保交房工作视频会议在京召开。中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰提出，要打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。会议指出，地方政府应酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。同日，央行在例行政策吹风会上也提出，将设立3000亿保障性住房再贷款，支持地方国企收购已建成未出售的商品房，预计将带动银行贷款5000亿元。

我们认为，本次需求端和供给端重大利好政策的“组合拳”对于房地产市场销售的复苏和信心的重塑都将产生实质性影响，充分体现国家对于房地产市场的重视和支持，有利于加快构建房地产发展新模式。

➤ 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 (5.11-5.17)

重点监测34城合计成交总套数为1.9万套，环比上周增长38.2%；2024年累计成交总套数为30.7万套，累计同比下降46.0%。其中，一线城市成交4755套，环比上周增长37.4%，2024年累计成交7.7万套，累计同比下降37.9%；二线城市成交12701套，环比上周增长48.5%，2024年累计成交19.5万套，累计同比下降50.2%；三四线城市成交1655套，环比上周下降8.7%，2024年累计成交3.6万套，累计同比下降34.6%。

➤ 土地供应 (5.6-5.12)

百城土地宅地供应规划建筑面积462万㎡，2024年累计供应规划建面7976万㎡，累计同比下降23.5%，供求比1.37。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价4726元/㎡，近四周平均挂牌均价4446元/㎡，环比增长2.5%，同比下降35.5%。

➤ 土地成交 (5.6-5.12)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积402万㎡，2024年累计成交5803万㎡，累计同比下降23.6%。

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3628元/㎡，环比下降54.8%，同比下降53.7%，整体溢价率为0.6%，2024年平均楼面价6229元/㎡，同比下降2.5%，溢价率4.6%，较去年同期下降2.2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

《20240512 城市更新积极推动，杭州、西安全面取消限购——房地产行业周报》

《20240505 购房政策持续放松，因城施策不断加强——房地产行业周报》

《20240427 广州优化不动产登记，上海推进“城中村”改造——房地产行业周报》



正文目录

| | | |
|---|------------------|----|
| 1 | 销售回顾 (5.11-5.17) | 3 |
| 2 | 土地供应 (5.6-5.12) | 5 |
| 3 | 土地成交 (5.6-5.12) | 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 (5.11-5.17)

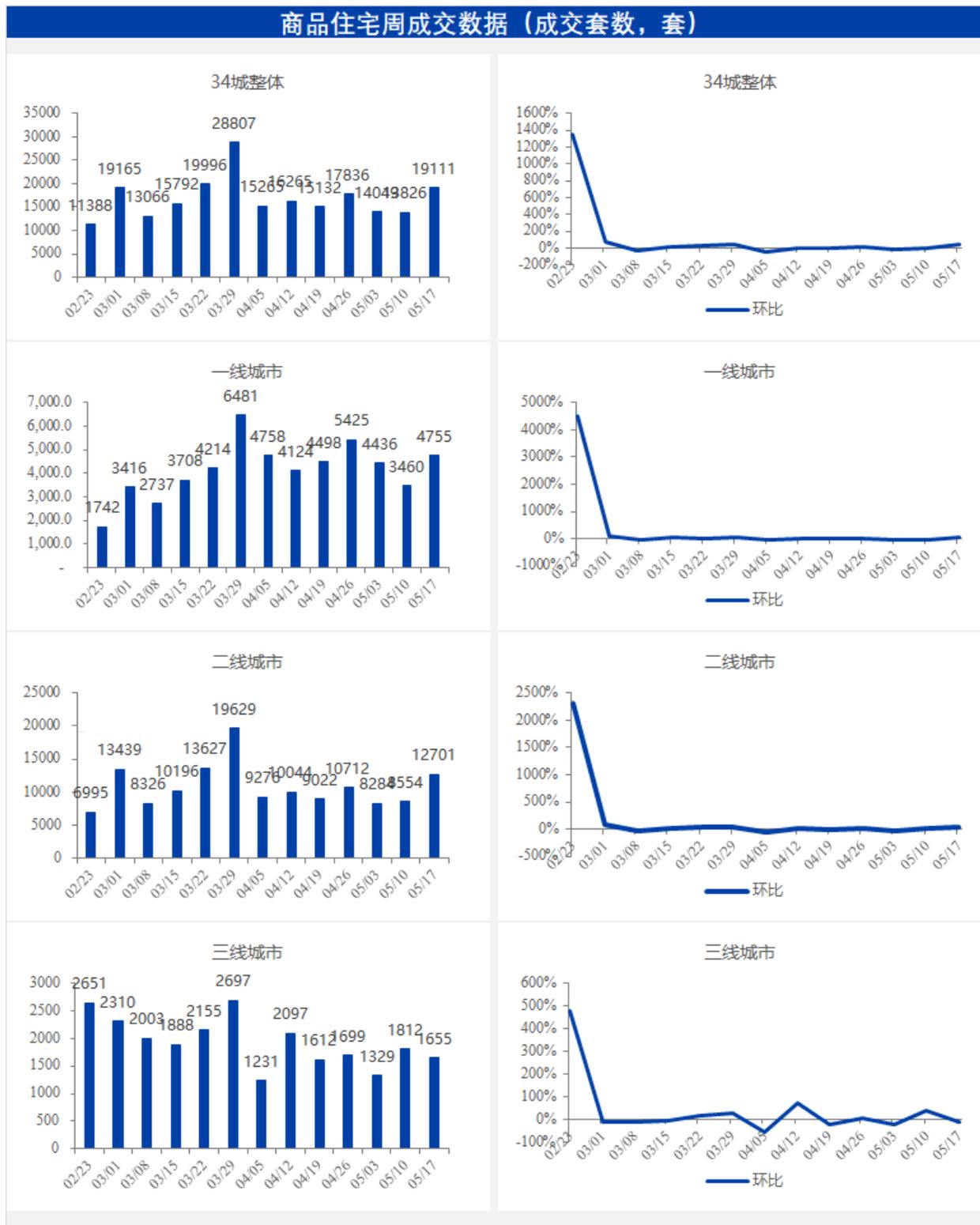
重点监测 34 城合计成交总套数为 1.9 万套，环比上周增长 38.2%；2024 年累计成交总套数为 30.7 万套，累计同比下降 46.0%。其中，一线城市成交 4755 套，环比上周增长 37.4%，2024 年累计成交 7.7 万套，累计同比下降 37.9%；二线城市成交 12701 套，环比上周增长 48.5%，2024 年累计成交 19.5 万套，累计同比下降 50.2%；三四线城市成交 1655 套，环比上周下降 8.7%，2024 年累计成交 3.6 万套，累计同比下降 34.6%。

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 | 772 | 11.1% | 1.7 | -34.8% |
| | 上海 | 2139 | 54.0% | 3.3 | -39.3% |
| | 广州 | 1294 | 23.0% | 1.8 | -41.1% |
| | 深圳 | 550 | 69.8% | 0.8 | -30.3% |
| 一线合计 | | 4755 | 37.4% | 7.7 | -37.9% |
| 二线城市 | 杭州 | 576 | -5.7% | 1.1 | -52.5% |
| | 南京 | 593 | -3.6% | 0.9 | -64.6% |
| | 武汉 | 1973 | 195.4% | 2.1 | -56.3% |
| | 成都 | 2778 | 40.7% | 3.6 | -39.4% |
| | 青岛 | 1520 | 78.8% | 2.5 | -32.1% |
| | 苏州 | 551 | 45.8% | 0.9 | -51.1% |
| | 福州 | 332 | -2.4% | 0.6 | -15.6% |
| | 济南 | 1491 | 90.4% | 1.8 | -36.4% |
| | 无锡 | 258 | 230.8% | 0.5 | -53.4% |
| | 东莞 | 296 | 3.9% | 0.6 | -47.0% |
| | 惠州 | 149 | -26.2% | 0.2 | -60.9% |
| | 大连 | 182 | 48.0% | 0.5 | 292.5% |
| | 宁波 | 329 | -14.3% | 0.7 | -50.0% |
| | 佛山 | 1040 | 25.8% | 1.3 | -82.4% |
| 温州 | 554 | 33.2% | 2.1 | -25.5% | |
| 二线合计 | | 12701 | 48.5% | 19.5 | -50.2% |
| 三线城市 | 泉州 | 79 | 295.0% | 0.1 | 521.6% |
| | 江门 | 159 | 47.2% | 0.3 | -57.3% |
| | 莆田 | 39 | 50.0% | 0.1 | -45.6% |
| | 泰安 | 60 | -31.0% | 0.4 | -48.4% |
| | 扬州 | 210 | 89.2% | 0.3 | -35.9% |
| | 衢州 | 29 | 45.0% | 0.1 | 547.8% |
| | 荆门 | 48 | -59.7% | 0.1 | -66.7% |
| | 芜湖 | 199 | -20.4% | 0.5 | -19.4% |
| | 肇庆 | 64 | -45.8% | 0.2 | 367.3% |
| | 渭南 | 15 | -46.4% | 0.0 | 43.3% |
| | 茂名 | 459 | 1.5% | 0.9 | -16.2% |
| | 平凉 | 41 | -73.9% | 0.3 | -13.7% |
| | 拉萨 | 69 | 7.8% | 0.1 | -65.1% |
| | 鹤壁 | 91 | -16.5% | 0.1 | -62.3% |
| | 韶关 | 172 | 5.5% | 0.2 | -38.5% |
| | 三线合计 | | 1655 | -8.7% | 3.6 |
| 34城合计 | | 19111 | 38.2% | 30.7 | -46.0% |

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 (5.6-5.12)

百城土地宅地供应规划建筑面积 462 万 m²，2024 年累计供应规划建面 7976 万 m²，累计同比下降 23.5%，供求比 1.37。其中，一线城市供应规划建筑面积 28 万 m²，今年累计供应 357 万 m²，累计同比下降 36.4%，累计供求比 1.16；二线城市供应规划建筑面积 122 万 m²，今年累计供应 3052 万 m²，累计同比下降 23.4%，累计供求比 1.26；三四线城市供应规划建筑面积 312 万 m²，今年累计供应 4568 万 m²，累计同比下降 22.4%，累计供求比 1.49。

图表 3：百城土地供应情况 (万 m²、%)

| 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 | 28 | 26.8% | 357 | -36.4% | 307 | 1.16 |
| 二线 | 122 | 45.8% | 3052 | -23.4% | 2426 | 1.26 |
| 三四线 | 312 | -6.8% | 4568 | -22.4% | 3069 | 1.49 |
| 合计 | 462 | 4.8% | 7976 | -23.5% | 5803 | 1.37 |

数据来源：wind、华福证券研究所

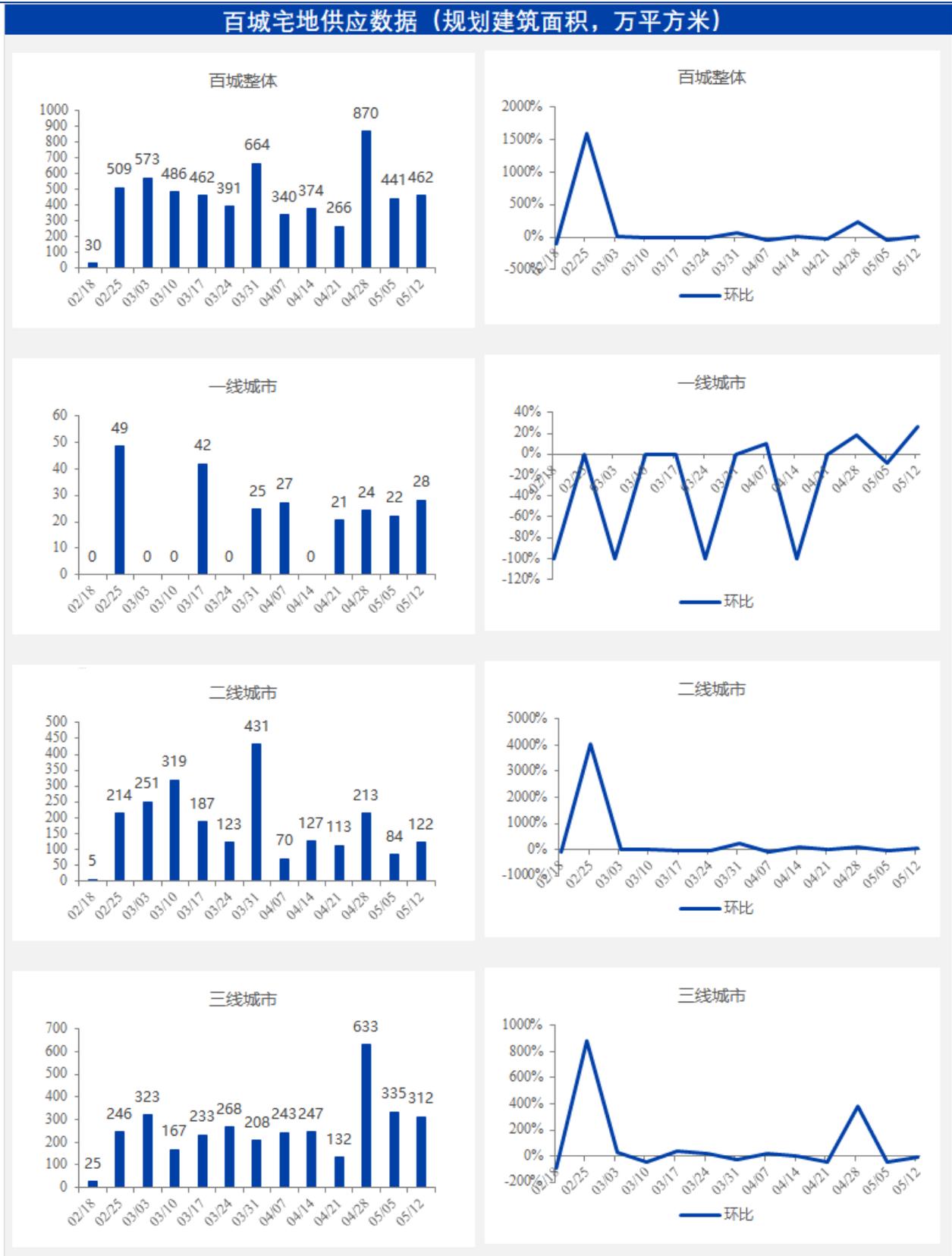
在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4726 元/m²，近四周平均挂牌均价 4446 元/m²，环比增长 2.5%，同比下降 35.5%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 39632 元/m²，近四周平均起拍楼面 35760 元/m²，环比增长 4.8%，同比增长 7.6%；二线城市供应土地挂牌楼面价 2282 元/m²，近四周平均起拍楼面 3870 元/m²，环比下降 25.6%，同比下降 55.3%；三四线城市供应土地挂牌楼面价 2518 元/m²，近四周平均起拍楼面价 2548 元/m²，环比增长 1.6%，同比下降 37.1%。

图表 4：百城土地挂牌楼面价 (元/m²、%)

| | 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 | 39632 | 35760 | 4.8% | 7.6% |
| 二线 | 2282 | 3870 | -25.6% | -55.3% |
| 三四线 | 2518 | 2548 | 1.6% | -37.1% |
| 合计 | 4726 | 4446 | 2.5% | -35.5% |

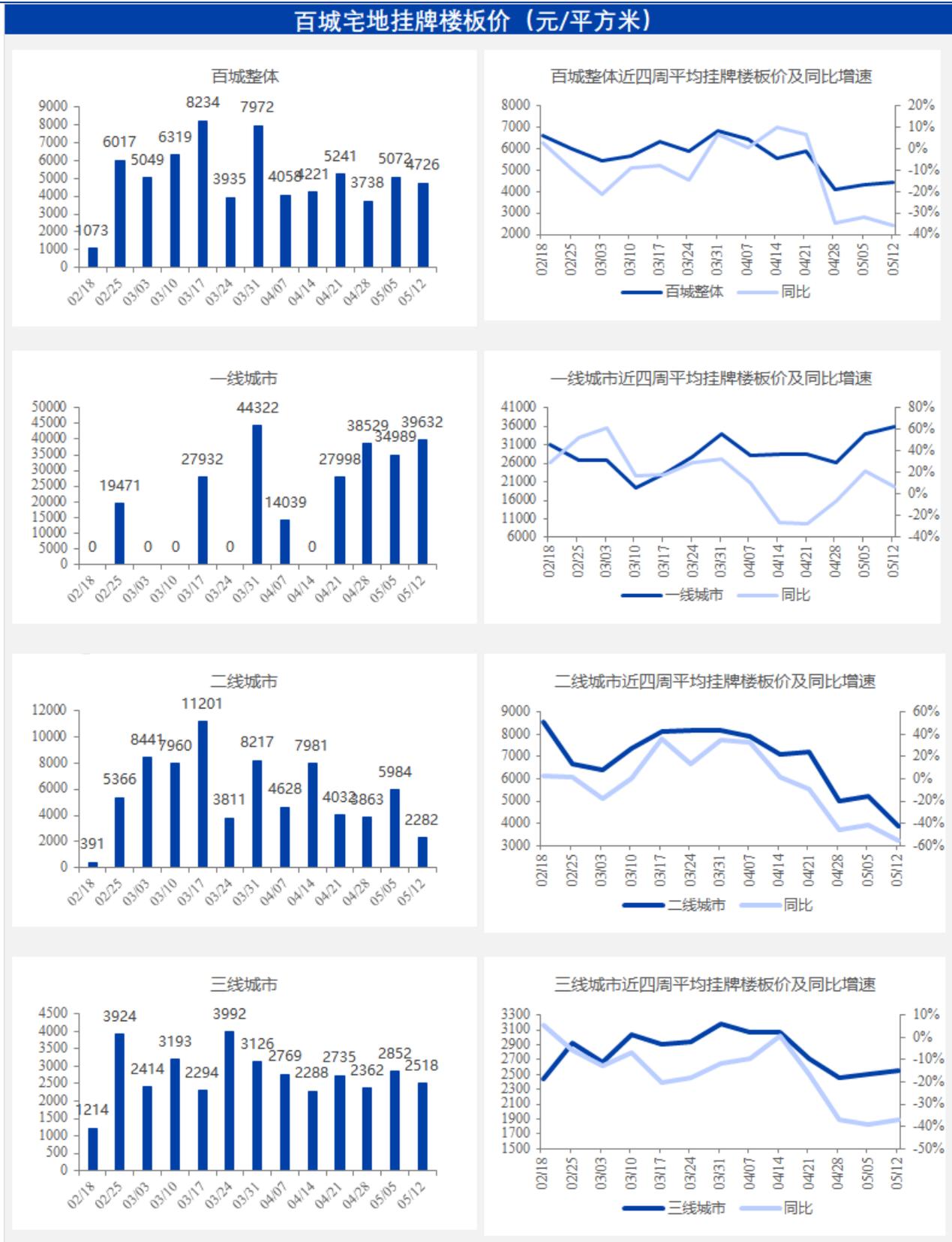
数据来源：wind、华福证券研究所

图表 5: 百城土地供应量 (万m²、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

图表 6: 百城土地供应价 (元/m²、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所

3 土地成交 (5.6-5.12)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 402 万 m^2 ，2024 年累计成交 5803 万 m^2 ，累计同比下降 23.6%。其中，一线城市成交建筑面积 0 万 m^2 ，今年累计成交 307 万 m^2 ，累计同比下降 39.0%；二线城市成交建筑面积 83 万 m^2 ，今年累计成交 2426 万 m^2 ，累计同比下降 10.6%；三四线城市成交建筑面积 319 万 m^2 ，今年累计成交 3069 万 m^2 ，累计同比下降 29.9%。

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 | 0 | - | 307 | -39.0% |
| 二线 | 83 | -15.0% | 2426 | -10.6% |
| 三四线 | 319 | 279.9% | 3069 | -29.9% |
| 合计 | 402 | 121.4% | 5803 | -23.6% |

数据来源：wind、华福证券研究所

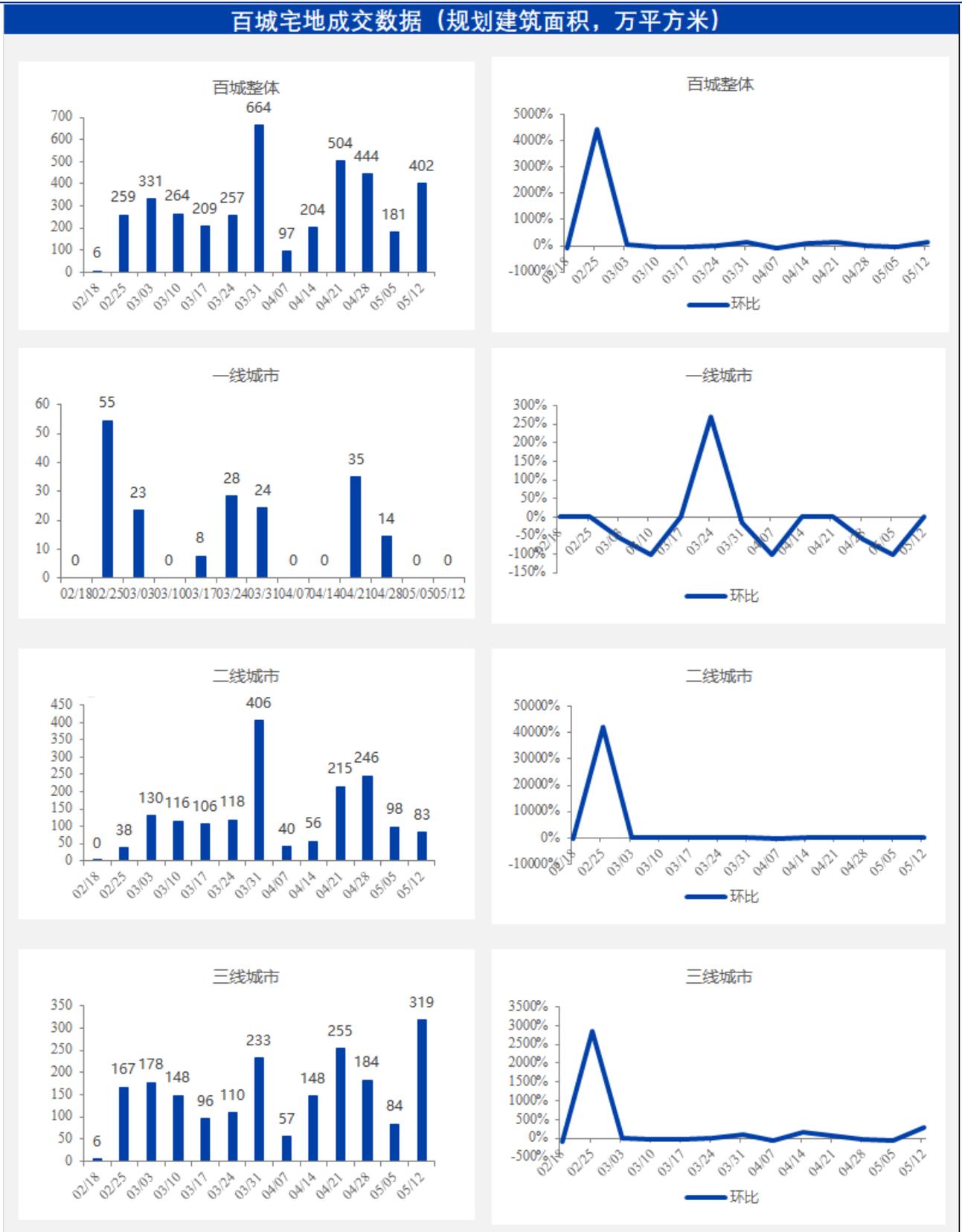
土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 3628 元/ m^2 ，环比下降 54.8%，同比下降 53.7%，整体溢价率为 0.6%，2024 年平均楼面价 6229 元/ m^2 ，同比下降 2.5%，溢价率 4.6%，较去年同期下降 2.2 个百分点。其中，一线城市住宅用地平均成交楼面价为 0 元/ m^2 ，整体溢价率为 0.0%，2024 年平均楼面价 26656 元/ m^2 ，同比增长 13.2%，溢价率 6.3%，较去年同期溢价率下降 2.1 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 7492 元/ m^2 ，整体溢价率为 0.0%，2024 年平均楼面价 7808 元/ m^2 ，同比下降 8.6%，溢价率 5.2%，较去年同期溢价率下降 1.8 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 2622 元/ m^2 ，整体溢价率为 0.5%，2024 年平均楼面价 2938 元/ m^2 ，同比下降 4.7%，溢价率 2.0%，较去年同期溢价率下降 2.9 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 | 0 | - | - | 0.0% | 26656 | 13.2% | 6.3% | 8.4% |
| 二线 | 7492 | -42.9% | -52.6% | 0.0% | 7808 | -8.6% | 5.2% | 7.0% |
| 三四线 | 2622 | 23.7% | -18.7% | 0.5% | 2938 | -4.7% | 2.0% | 5.0% |
| 合计 | 3628 | -54.8% | -53.7% | 0.6% | 6229 | -2.5% | 4.6% | 6.8% |

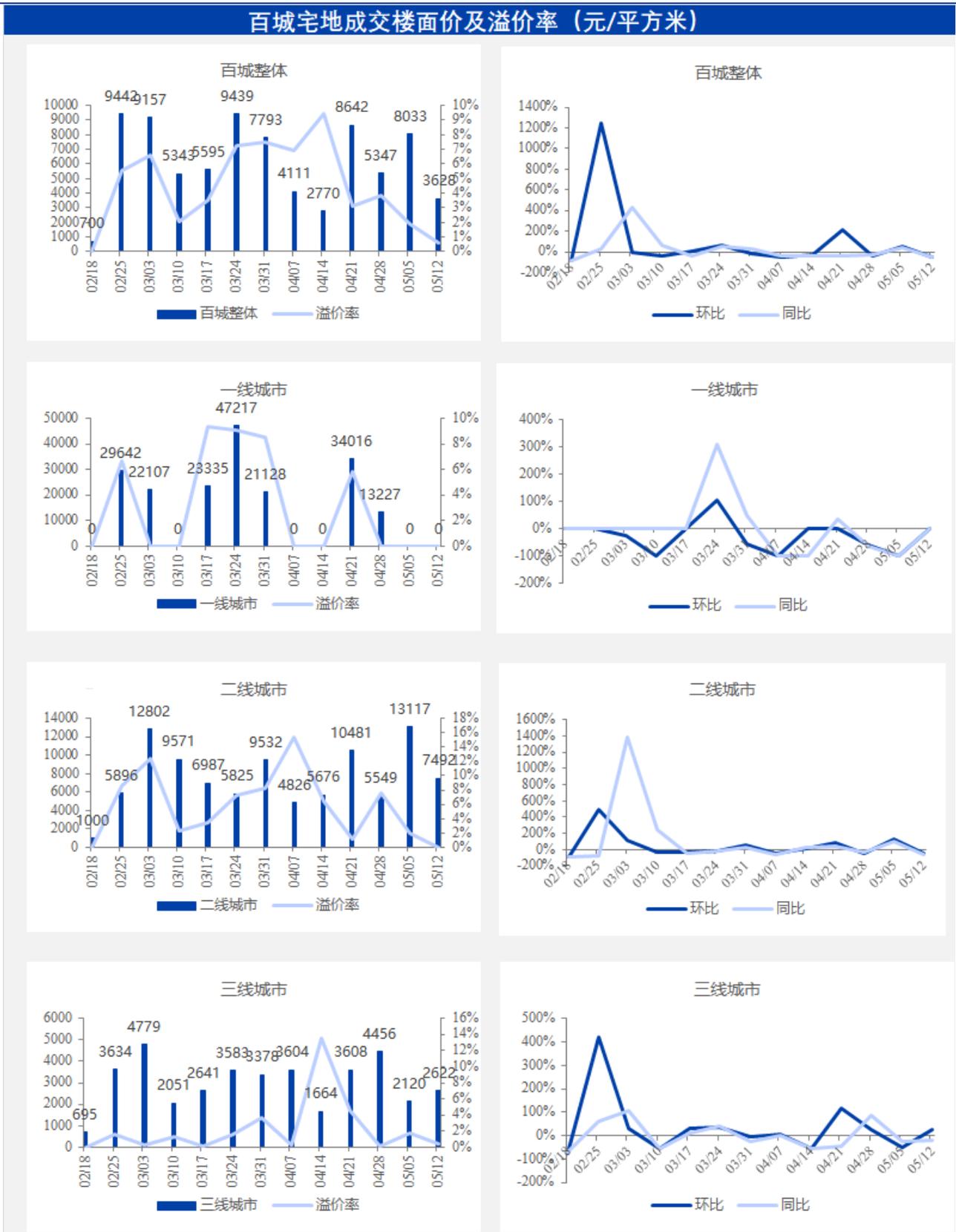
数据来源：wind、华福证券研究所

图表 9: 百城土地成交量 (万m²、%)



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m²、%)



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