

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

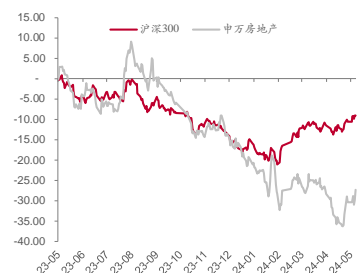
执业证书编号：S0740523080001

Email: houxd@zts.com.cn

基本状况

上市公司数 107
行业总市值(亿元) 10,845.04
行业流通市值(亿元) 4,979.85

行业-市场走势对比



相关报告

重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				评级
		2023	2024E	2025E	2026E	2023	2024E	2025E	2026E	
保利发展	10.2	1.0	1.13	1.21	1.27	10.1	9.0	8.4	8.0	买入
招商蛇口	9.7	0.7	0.9	1.07	1.15	14.8	10.7	9.0	8.4	买入
招商积余	11.4	0.7	0.85	1.02	1.19	16.4	13.4	11.2	9.6	买入
华润万象生活	27.2	1.3	1.59	1.9	2.23	19.3	15.6	13.0	11.1	买入
保利物业	32.6	2.5	2.95	3.42	3.93	11.8	10.0	8.7	7.5	买入

备注：股价使用 2024 年 5 月 31 日收盘价

房地产行业周报-20240531

一周行情回顾

本周，申万房地产指数下跌 4.72%，沪深 300 指数下跌 0.6%，相对收益为-4.12%，板块表现弱于大盘

行业基本面

本周(5.24-5.30)，中泰地产组跟踪的 58 个重点城市一手房合计成交 31828 套，同比增速-35.3%，环比增速 22.3%；合计成交面积 366.1 万平方米，同比增速-33.9%，环比增速 20%。

本周(5.24-5.30)，中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 21971 套，同比增速 2.5%，环比增速 4.8%；合计成交面积 208.4 万平方米，同比增速-0.1%，环比增速-2.6%。

本周(5.24-5.30)，中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19998.1 万平方米，环比增速-0.1%，去化周期 145.7 周。

本周(5.20-5.26)，土地供给方面，本周供应土地 3168.6 万平方米，同比增速 26.9%；供应均价 1636 元/平方米，同比增速 64.8%。土地成交方面，本周成交土地 194 2.2 万平方米，同比增速 3.2%；土地成交金额 217.4 亿元，同比增速 9.6%。本周土地成交楼面价 1119 元/平方米，溢价率 0.4%。

本周(5.24-5.31)房地产企业合计发行信用债 118.02 亿元，同比增速 555.43%，环比增速-32.70%。

投资建议：

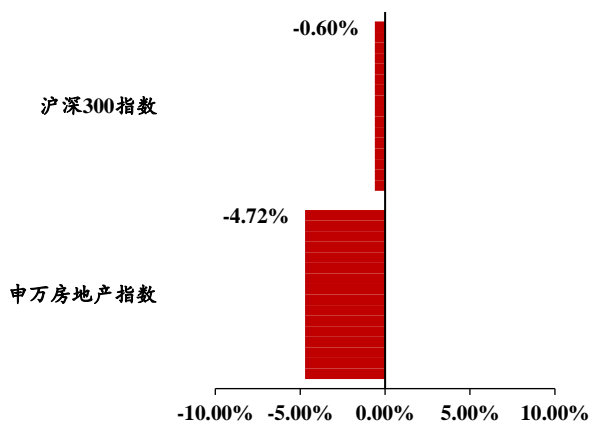
近期，从中央到地方，各类重磅政策频频出台，积极信号不断释放。中央层面通过降低住房贷款利率等手段，力挺房地产市场企稳回升，市场预期得到大幅改善。地方层面，上海、深圳、广州等一线城市相继进一步放开限购及下调首付、按揭利率。当前，房地产政策环境持续宽松，市场信心逐步恢复。随着后续更多宽松政策的预期释放，板块估值有望得到一定程度的修复。投资者可关注业绩表现稳健的房企，如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时，在物业板块，华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等公司也值得关注。

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

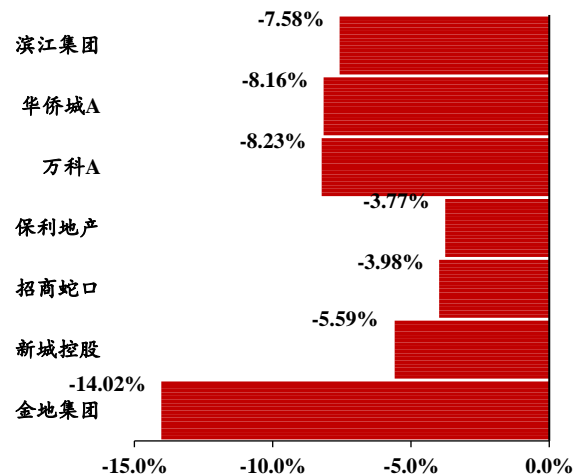
本周，申万房地产指数下跌 4.72%，沪深 300 指数下跌 0.6%，相对收益为-4.12%，板块表现弱于大盘。个股表现方面，申万房地产板块涨跌幅排名前 5 位的房地产个股分别为：张江高科、三湘印象、世荣兆业、浙江广厦、铁岭新城，涨跌幅排名后 5 位的房地产个股分别为新华联、中迪投资、中润资源、渝开发、我爱我家

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】5月31日，住房和城乡建设部、财政部和中国人民银行联合发布了《全国住房公积金 2023 年年度报告》。根据报告，2023 年，住房公积金实缴单位 494.76 万个，实缴职工 17454.68 万人，分别比上年增长 9.29% 和 2.80%。新开户单位 77.15 万个，新开户职工 2017.11 万人。2023 年，住房公积金缴存额 34697.69 亿元，比上年增长 8.65%。截至 2023 年末，住房公积金累计缴存总额 291623.52 亿元，缴存余额 100589.80 亿元，分别比上年末增长 13.50%、8.80%。2023 年，住房公积金提取人数 7620.10 万人，占实缴职工人数的 43.66%；提取额 26562.71 亿元，比上年增长 24.34%；提取率 76.55%，比上年提高 9.66 个百分点。截至 2023 年末，住房公积金累计提取总额 191033.72 亿元，占累计缴存总额的 65.51%。2023 年，支持 1846.09 万人提取住房公积金 2031.28 亿元用于租赁住房。支持 4.42 万人提取住房公积金 8.26 亿元用于老旧小区改造。2023 年，支持 4616.66 万人提取住房公积金用于购买、建造、翻建、大修自住住房和偿还购房贷款本息，共计 17626.43 亿元。

【中央政策】5月29日，住房和城乡建设部将采取三项举措加强建筑施工特种作业操作资格证书监管。应急管理部新闻发布会上，住房和城乡建设部工程质量安全监管司副司长韩煜介绍，为提升建筑施工安全水平，住建部将采取三项举措加强监管。

近年来，建筑施工特种作业人员具有从业规模大、流动性强、作业危险性高的特点，对从业人员的规范管理直接关系到建筑施工安全。下一步，住建部将压实用工企业自查自改主体责任、加大检查和执法力度以及加强部门联动，进一步规范特种作业人员管理。

【地方政策】5月28日，据深圳发布，按照《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》等政策精神和因城施策原则，根据深圳市政府调控要求，自5月29日起，深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。

首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的30%调整为20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的40%调整为30%。

首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR-10BP调整为LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的LPR+30BP调整为LPR-5BP。

【地方政策】5月30日，武昌区政府宣布，区住房保障和房屋管理局等六部门联合发布《关于进一步促进武昌区房地产市场高质量发展措施的通知》，旨在加快房地产发展新模式，满足居民住房需求。该通知包含七条措施，主要涉及购房契税补贴、人才安居工程、“卖旧买新”交易新模式、优化适龄儿童入学等。

根据通知，2024年5月1日至12月31日，在武昌区购买首套新建商品住房的居民，可享受契税实缴额度50%的补贴。

【地方政策】5月31日，浙江省杭州市临平区发布《关于促进房地产市场健康平稳发展举措的通知》，本通知自2024年6月1日起实施。

文件提出，优化公积金服务政策。本通知生效日起，除购房人住房公积金可支付购房首付款外，在本市缴纳住房公积金的，可以家庭为单位（包括直系亲属）申请提取住房公积金用于支付购房首付款。

表3: 本周新闻汇总

类型	内容	来源	日期
中央政策	5月31日，住房和城乡建设部、财政部和中国人民银行联合发布了《全国住房公积金2023年年度报告》。根据报告，2023年，住房公积金实缴单位494.76万个，实缴职工17454.68万人，分别比上年增长9.29%和2.80%。新开户单位77.15万个，新开户职工2017.11万人。2023年，住房公积金缴存额34697.69亿元，比上年增长8.65%。截至2023年末，住房公积金累计缴存总额291623.52亿元，缴存余额100589.80亿元，分别比上年末增长13.50%、8.80%。2023年，住房公积金提取人数7620.10万人，占实缴职工人数的43.66%；提取额26562.71亿元，比上年增长24.34%；提取率76.55%，比上年提高9.66个百分点。截至2023年末，住房公积金累计提取总额191033.72亿元，占累计缴存总额的65.51%。2023年，支持1846.09万人提取住房	财政部，住建部	2024/5/31

	<p>公积金 2031.28 亿元用于租赁住房。支持 4.42 万人提取住房公积金 8.26 亿元用于老旧小区改造。2023 年，支持 4616.66 万人提取住房公积金用于购买、建造、翻建、大修自住住房和偿还购房贷款本息，共计 17626.43 亿元。</p>		
中央政策	<p>5 月 29 日，住房和城乡建设部将采取三项举措加强建筑施工特种作业操作资格证书监管。应急管理部部长韩焜介绍，住房和城乡建设部工程质量安全监管司副司长韩焜介绍，为提升建筑施工安全水平，住建部将采取三项举措加强监管。</p> <p>近年来，建筑施工特种作业人员具有从业规模大、流动性强、作业危险性高的特点，对从业人员的规范管理直接关系到建筑施工安全。下一步，住建部将压实用工企业自查自改主体责任、加大检查和执法力度以及加强部门联动，进一步规范特种作业人员管理。</p>	住建部	2024/5/29
地方政策	<p>5 月 28 日，据深圳发布，按照《中国人民银行国家金融监督管理总局关于调整个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》《中国人民银行关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知》等政策精神和因城施策原则，根据深圳市政府调控要求，自 5 月 29 日起，深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。</p> <p>首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的 30% 调整为 20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的 40% 调整为 30%。</p> <p>首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的 LPR-10BP 调整为 LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的 LPR+30BP 调整为 LPR-5BP。</p>	深圳市	2024/5/28
地方政策	<p>5 月 30 日，武昌区政府宣布，区住房保障和房屋管理局等六部门联合发布《关于进一步促进武昌区房地产市场高质量发展措施的通知》，旨在加快房地产发展新模式，满足居民住房需求。该通知包含七条措施，主要涉及购房契税补贴、人才安居工程、“卖旧买新”交易新模式、优化适龄儿童入学等。</p> <p>根据通知，2024 年 5 月 1 日至 12 月 31 日，在武昌区购买首套新建商品住房的居民，可享受契税实缴额度 50% 的补贴。</p>	武汉市	2024/5/30
地方政策	<p>5 月 31 日，浙江省杭州市临平区发布《关于促进房地产市场健康平稳发展举措的通知》，本通知自 2024 年 6 月 1 日起实施。</p> <p>文件提出，优化公积金服务政策。本通知生效日起，除购房人住房公积金可支付购房首付款外，</p>	杭州市	2024/5/31

	在本市缴纳住房公积金的，可以家庭为单位（包括直系亲属）申请提取住房公积金用于支付购房首付款。		
--	------------------------------------------------	--	--

来源：各地方政府网站、观点网、中泰证券研究所

3. 个股公告及新闻跟踪

【招商局置地】5月27日，招商局置地发布公告，将派发截至2023年12月31日止年度的末期股息，每股0.012港元。为符合获取股息分派而递交股份过户文件的最后时限为2024年7月9日16:30。暂停办理股份过户登记手续之日期由2024年7月10日至2024年7月12日。

【嘉创地产】5月26日消息，嘉创地产发布盈利预警，预计截至3月31日的财政年度，公司权益拥有人应占溢利将同比下跌约80%。主要原因是受经济增速放缓及房地产市场环境疲软等外部因素影响，导致物业销售收入减少，同时公司需为存货减值损失作出准备。

【豫园集团】5月28日，上海豫园旅游商城(集团)股份有限公司发布公告，宣布终止向特定对象发行股票审核的决定。

豫园股份于2024年5月11日召开了第十一届董事会第二十六次会议及第十一届监事会第十七次会议，会议审议通过了终止2023年度向特定对象发行A股股票事项并撤回申请文件的议案。随后，公司于2024年5月13日在上海证券交易所网站披露了相关公告(公告编号:2024-060)。2024年5月17日，公司与保荐人中信证券股份有限公司、德邦证券股份有限公司向上交所提交了撤回发行股票申请文件和撤销保荐的申请。最终，公司于2024年5月27日收到上交所出具的终止审核决定(上证上审(再融资)[2024]127号)，并于2024年5月29日发布了公告

【泰禾集团】5月31日，泰禾集团披露，其发行的两只中期票据“17泰禾MTN001”和“17泰禾MTN002”此前已发生实质性违约。

存续期管理机构正与交易商协会、债券持有人及相关中介保持沟通，并按照信息披露规则进行信息披露工作。主承销商将持续督导发行人召集持有人会议，制定并落实偿付方案。

【保利发展】3月14日，保利发展曾发布过一份关于发行100亿公司债券的公告，时隔两个半月后，这一发债计划有了新的进展。5月30日，根据上海证券交易所的信息披露，保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券的项目已获受理。

表4: 本周公司公告及新闻汇总

公司名称	内容	日期
------	----	----

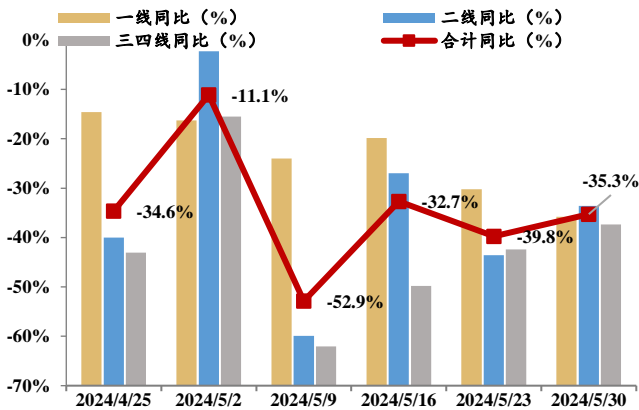
招商局置地	<p>5月27日，招商局置地发布公告，将派发截至2023年12月31日止年度的末期股息，每股0.012港元。</p> <p>为符合获取股息分派而递交股份过户文件的最后时限为2024年7月9日16:30。暂停办理股份过户登记手续之日期由2024年7月10日至2024年7月12日。</p>	2024/5/27
嘉创地产	<p>5月26日消息，嘉创地产发布盈利预警，预计截至3月31日的财政年度，公司权益拥有人应占溢利将同比下跌约80%。</p> <p>主要原因是受经济增速放缓及房地产市场环境疲软等外部因素影响，导致物业销售收入减少，同时公司需为存货减值损失作出准备。</p>	2024/5/26
豫园股份	<p>5月28日，上海豫园旅游商城（集团）股份有限公司发布公告，宣布终止向特定对象发行股票审核的决定。</p> <p>豫园股份于2024年5月11日召开了第十一届董事会第二十六次会议及第十一届监事会第十七次会议，会议审议通过了终止2023年度向特定对象发行A股股票事项并撤回申请文件的议案。随后，公司于2024年5月13日在上海证券交易所网站披露了相关公告（公告编号：2024-060）。2024年5月17日，公司与保荐人中信证券股份有限公司、德邦证券股份有限公司向上交所提交了撤回发行股票申请文件和撤销保荐的申请。最终，公司于2024年5月27日收到上交所出具的终止审核决定（上证上审（再融资）〔2024〕127号），并于2024年5月29日发布了公告。</p>	2024/5/28
泰禾集团	<p>5月31日，泰禾集团披露，其发行的两只中期票据“17泰禾MTN001”和“17泰禾MTN002”此前已发生实质性违约。</p> <p>存续期管理机构正与交易商协会、债券持有人及相关中介保持沟通，并按照信息披露规则进行信息披露工作。主承销商将持续督导发行人召集持有人会议，制定并落实偿付方案。</p>	2024/5/31
保利发展	<p>3月14日，保利发展曾发布过一份关于发行100亿公司债券的公告，时隔两个半月后，这一发债计划有了新的进展。</p> <p>5月30日，根据上海证券交易所的信息披露，保利发展控股集团股份有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券的项目已获受理。</p>	2024/5/30

来源：观点网、中泰证券研究所

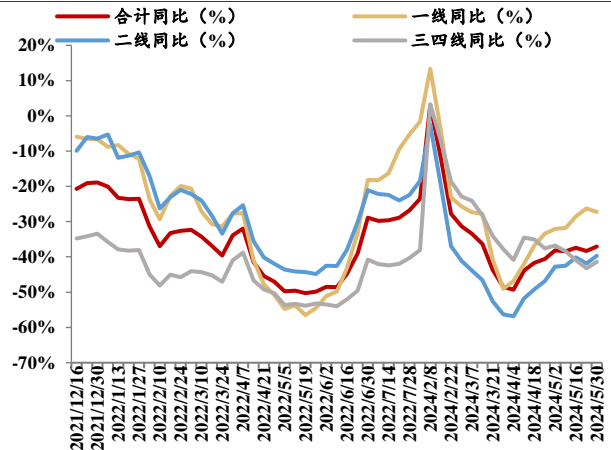
4. 行业基本面

4.1 重点城市一手房成交分析

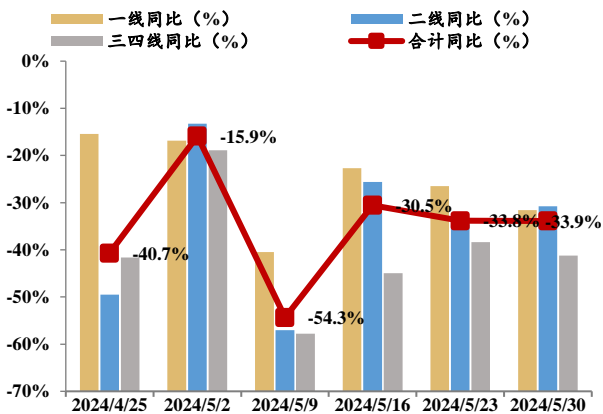
本周(5.24-5.30),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交31828套,同比增速-35.3%,环比增速22.3%;合计成交面积366.1万平方米,同比增速-33.9%,环比增速20%。分能级来看,一线城市、二线城市和三四线城市成交套数同比增速为-35.8%、-33.6%和-37.4%,环比增速为-3.7%、31.9%和36.2%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-31.6%、-30.8%和-41.2%,环比增速为-8%、26%和34.7%。

图表5: 一手房成交套数同比分析(周度)


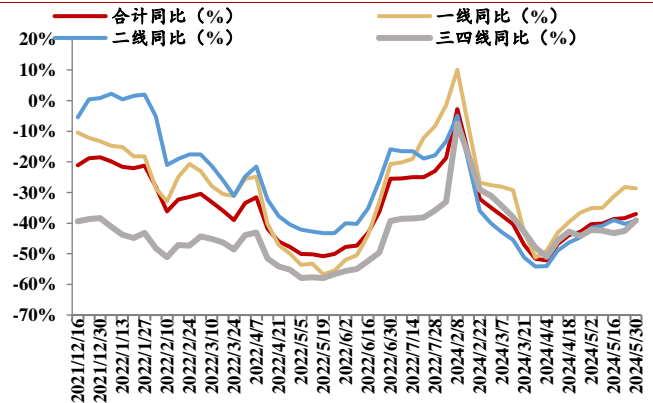
来源: Wind、中泰证券研究所

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

图表7: 一手房成交面积同比分析(周度)


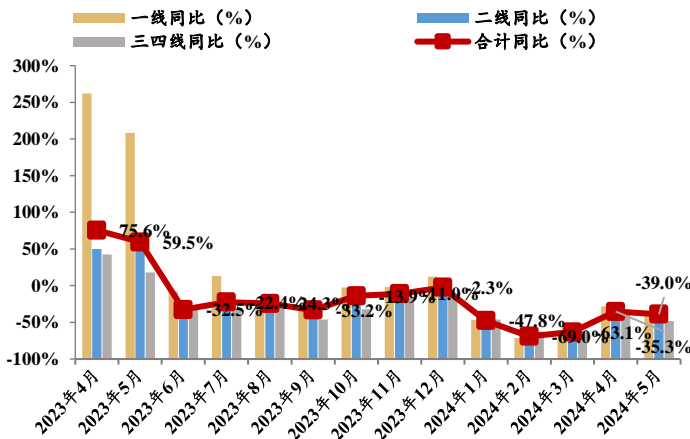
来源: Wind、中泰证券研究所

图表8: 一手房成交面积同比分析(8周移动平均)


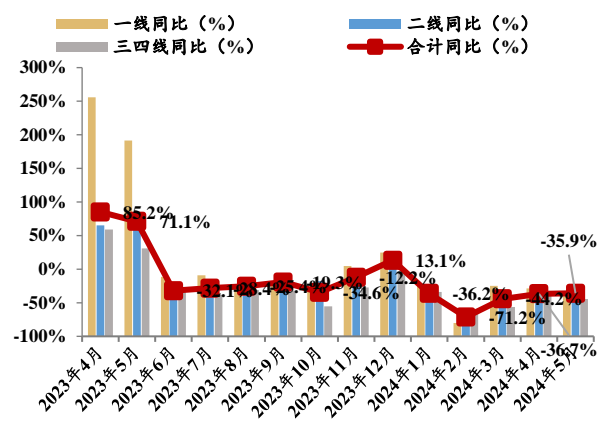
来源: Wind、中泰证券研究所

本月至今(5.1-5.30),中泰地产组跟踪的58个重点城市一手房合计成交114710套,同比增速-39%,环比增速-17.9%;合计成交面积1271.1万平方米,同比增速-35.9%,环比增速-13.9%。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-34.2%、-35.1%和-48.1%,环比增速为-7.7%、-10.5%和-34.5%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为-35.3%、-31.6%和-44.2%,环比增速为-11.7%、-7.4%和-26.9%。

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)

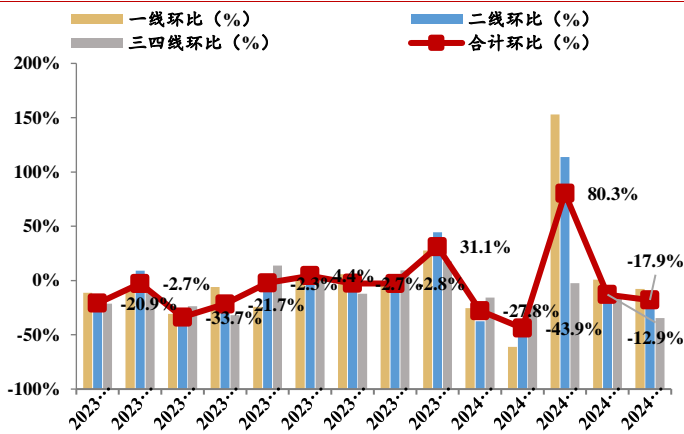


来源: Wind、中泰证券研究所



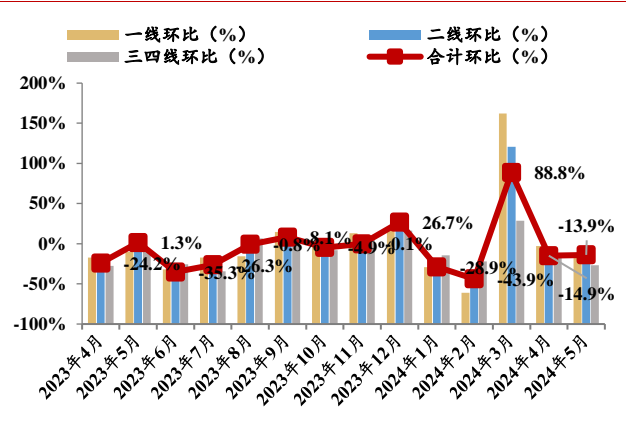
来源: Wind、中泰证券研究所

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

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	一手房			
		最新一周	同比增速 (%)	环比增速 (%)	8周周均
合计	套数 (套)	31828	-35.3%	22.3%	26960
一线城市	成交面积 (万平)	366.1	-33.9%	20.0%	288
	套数 (套)	7584	-35.8%	-3.7%	7948
二线城市	成交面积 (万平)	65.4	-31.6%	-8.0%	66
	套数 (套)	14846	-33.6%	31.9%	11114
三四线城市	成交面积 (万平)	208.4	-30.8%	26.0%	145
	套数 (套)	9398	-37.4%	36.2%	7898
重点城市					
北京	套数 (套)	1756	-32.2%	-12.6%	2061
	成交面积 (万平)	16.1	-27.7%	7.9%	15

上海	套数 (套)	2734	-35.2%	-10.7%	2939
广州	成交面积 (万平)	25.3	-38.0%	-22.9%	28
	套数 (套)	2520	-40.8%	14.1%	2352
深圳	成交面积 (万平)	18.1	-27.0%	5.4%	17
	套数 (套)	574	-23.5%	-3.4%	597
杭州	成交面积 (万平)	5.8	-23.1%	-4.2%	6
	套数 (套)	1596	-2.3%	47.2%	924
南京	成交面积 (万平)	21.3	-11.8%	30.7%	12
	套数 (套)	647	-46.7%	15.5%	581
武汉	成交面积 (万平)	9.1	-61.6%	23.6%	9
	套数 (套)	2046	-52.4%	7.7%	1633
成都	成交面积 (万平)	24.8	-49.3%	1.4%	19
	套数 (套)	2829	-26.3%	9.5%	2244
青岛	成交面积 (万平)	62.2	-15.7%	8.7%	46
	套数 (套)	2329	-35.5%	60.7%	1621
福州	成交面积 (万平)	27.3	-43.0%	54.2%	19
	套数 (套)	0	-100.0%	-	0
济南	成交面积 (万平)	0.0	-100.0%	-	0
	套数 (套)	1756	-21.9%	26.5%	1742
宁波	成交面积 (万平)	18.1	-19.7%	-2.5%	16
	套数 (套)	963	23.8%	101.9%	397
南宁	成交面积 (万平)	11.1	1.6%	90.0%	5
	套数 (套)	919	-55.5%	9.9%	810
	成交面积 (万平)	7.0	-57.5%	14.1%	6
苏州	套数 (套)	1363	5.4%	163.1%	742
	成交面积 (万平)	22.4	23.4%	253.6%	9
无锡	套数 (套)	398	-29.2%	-	420
	成交面积 (万平)	4.9	-29.2%	-	5

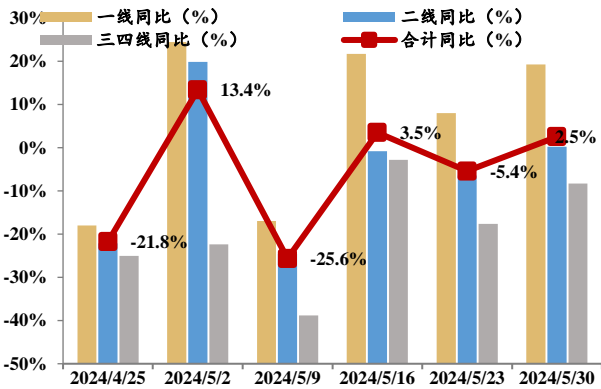
来源: Wind、中泰证券研究所

4.2.重点城市二手房成交分析

本周(5.24-5.30),中泰地产组跟踪的15个重点城市二手房合计成交21971套,同比增速2.5%,环比增速4.8%;合计成交面积208.4万平方米,同比增速-0.1%,环比增速-2.6%。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19.3%、0.2%和-8.3%,环比增速为7.5%、1.8%和13.2%;一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为20.5%、-1.4%和-15.2%,环比增速为7%、-8.3%和9.7%

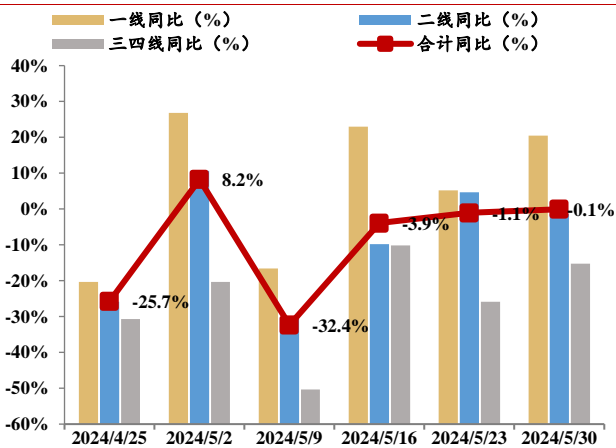
图表 14: 二手房成交套数同比分析 (周度)

图表 15: 二手房成交套数同比分析 (8周移动平均)



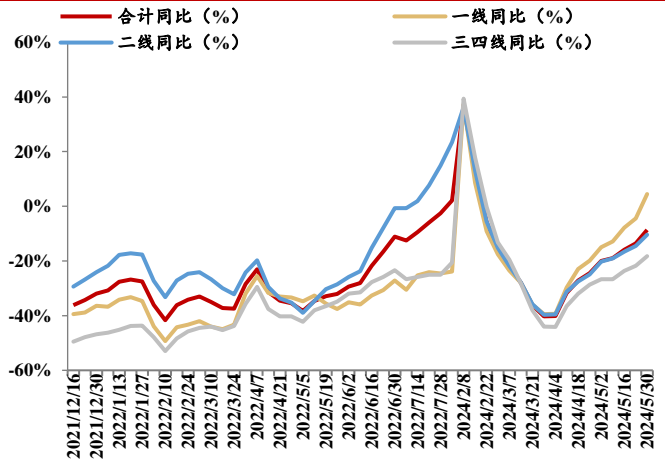
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 16: 二手房成交面积同比分析 (周度)



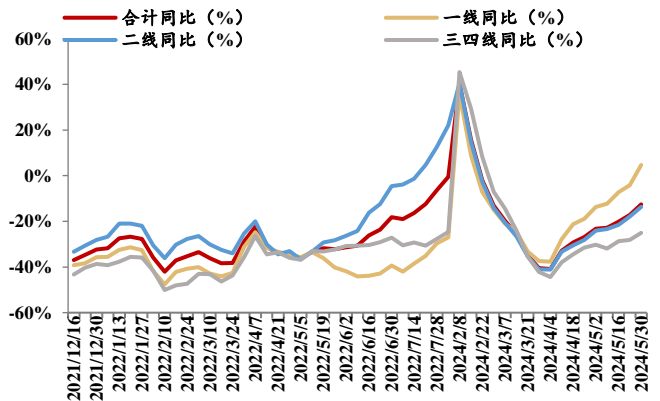
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 18: 二手房成交套数同比分析 (月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

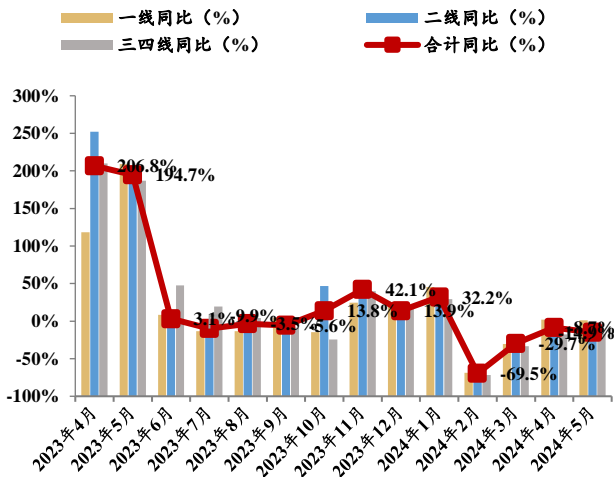
图表 17: 二手房成交面积同比分析 (8周移动平均)



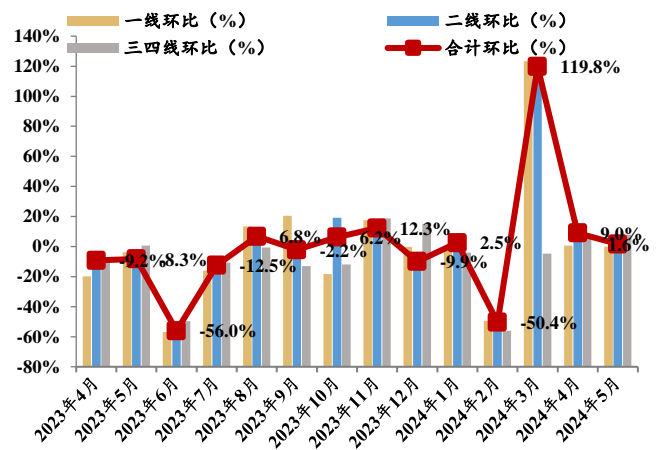
来源: Wind、中泰证券研究所

图表 19: 二手房成交套数环比分析 (月度)

本月至今 (5.1-5.30), 中泰地产组跟踪的 15 个重点城市二手房合计成交 84909 套, 同比增速-14.9%, 环比增速 1.6%; 合计成交面积 812.8 万平方米, 同比增速-17.2%, 环比增速 4.4%。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 1.2%、-19.3%和-16.6%, 环比增速为-0.1%、0.8%和 8%; 一线城市、二线城市和三四线城市成交面积同比增速为 3.7%、-21.9%和-20.6%, 环比增速为 18.3%、10.2%和 0.4%。



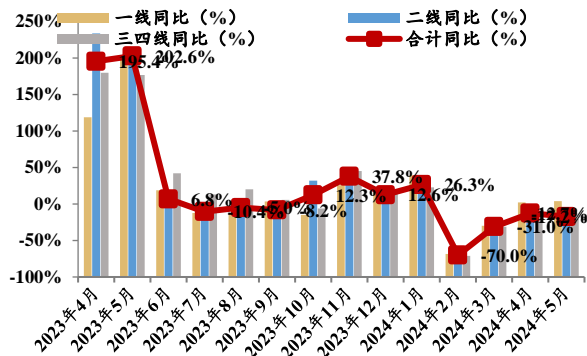
来源: Wind、中泰证券研究所



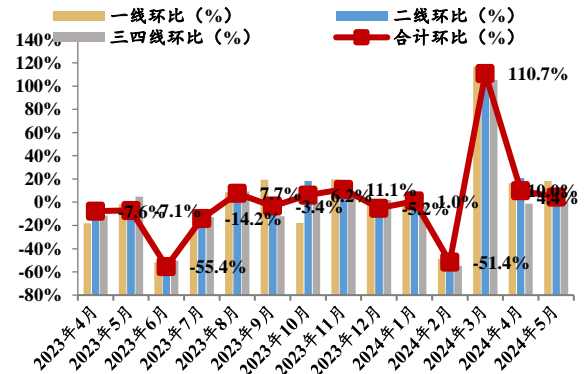
来源: Wind、中泰证券研究所

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

二手房					
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)	21971	2.5%	4.8%	20090
	成交面积 (万平)	208.4	-0.1%	-2.6%	190
一线城市	套数 (套)	5145	19.3%	7.5%	4578
	成交面积 (万平)	46.0	20.5%	7.0%	40
二线城市	套数 (套)	13354	0.2%	1.8%	12573
	成交面积 (万平)	128.6	-1.4%	-8.3%	120
三四线城市	套数 (套)	3472	-8.3%	13.2%	2939
	成交面积 (万平)	33.8	-15.2%	9.7%	30
重点城市					
北京	套数 (套)	3963	11.9%	9.1%	3444
	成交面积 (万平)	34.3	11.2%	6.8%	30
深圳	套数 (套)	1182	53.3%	2.3%	1134
	成交面积 (万平)	11.7	60.0%	7.6%	11

杭州	套数 (套)	1367	21.7%	9.3%	1103
	成交面积 (万平)	12.6	1.2%	5.2%	10
南京	套数 (套)	2238	2.8%	6.3%	1824
	成交面积 (万平)	20.3	1.7%	3.7%	17
成都	套数 (套)	4614	-1.0%	-1.6%	4551
	成交面积 (万平)	49.8	-4.2%	-1.5%	49
青岛	套数 (套)	1589	27.9%	29.5%	1467
	成交面积 (万平)	15.6	37.6%	23.2%	15
厦门	套数 (套)	546	-23.5%	-9.0%	572
	成交面积 (万平)	5.1	-28.9%	-3.8%	5
南宁	套数 (套)	736	27.6%	-10.6%	650
	成交面积 (万平)	6.9	14.0%	-10.5%	6
苏州	套数 (套)	1338	-29.2%	-3.4%	1443
	成交面积 (万平)	18.4	-14.8%	-43.5%	18
无锡	套数 (套)	926	-2.0%	-10.7%	964
	成交面积 (万平)	0.0	0.0%	0.0%	0
东莞	套数 (套)	416	-54.6%	-36.6%	562
	成交面积 (万平)	3.9	-55.9%	-42.8%	6
扬州	套数 (套)	456	-6.4%	0.9%	440
	成交面积 (万平)	4.3	-5.2%	-1.8%	4
佛山	套数 (套)	2230	21.2%	36.3%	1557
	成交面积 (万平)	21.9	14.2%	33.6%	16
金华	套数 (套)	138	-54.6%	19.0%	177
	成交面积 (万平)	1.6	-70.3%	31.4%	2
江门	套数 (套)	232	-2.9%	12.1%	203
	成交面积 (万平)	2.1	8.0%	6.2%	2

来源: Wind、中泰证券研究所

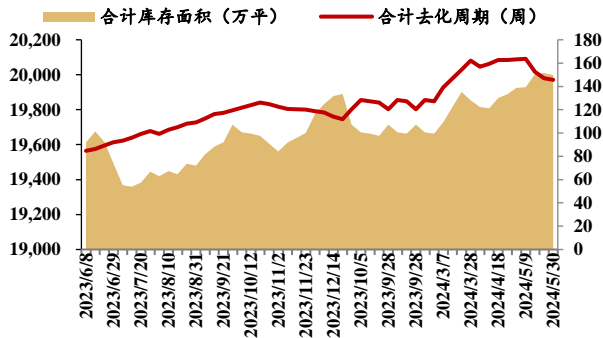
注: 一线城市 (2个) 包括北京、深圳; 二线城市 (8个) 包括杭州、南京、成都、青岛、厦门、南宁、苏州和无锡; 三四线城市 (6个) 包括东莞、扬州、岳阳、佛山、金华和江门; 除南京采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径。

4.3.重点城市库存情况分析

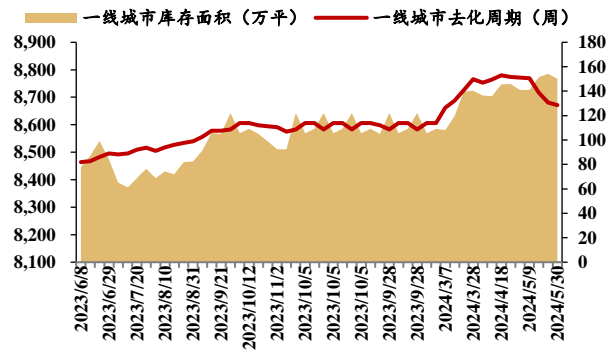
本周 (5.24-5.30), 中泰地产组跟踪的 17 个重点城市商品房库存面积 19998.1 万平方米, 环比增速-0.1%, 去化周期 145.7 周。分能级来看, 一线城市、二线城市和三四线城市库存面积环比增速分别为-0.2%、0.1%、0%, 去化周期分别为 128.6 周、163.6 周、160.2 周。

图表 23: 17 城合计库存面积及去化周期

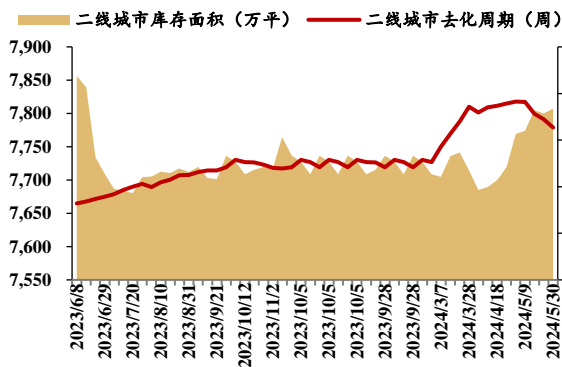
图表 24: 一线城市库存面积及去化周期



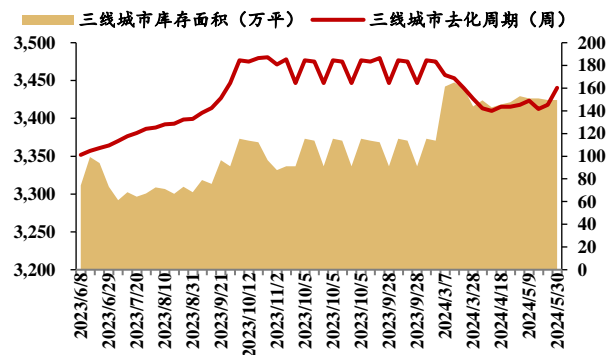
来源: Wind、中泰证券研究所



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: 一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
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	19998	-0.06%	137.3	145.7	147.1
一线城市	8767	-0.21%	68.2	128.6	130.7
二线城市	7807	0.09%	47.7	163.6	172.3
三四线城市	3424	0.00%	21.4	160.2	145.3
重点城市					
北京	2415	0.10%	16.3	148.3	151.0
上海	3009	-0.02%	28.9	103.9	106.6
广州	2458	-0.12%	16.5	148.6	146.7
深圳	885	-1.93%	6.4	138.4	145.1
杭州	766	0.18%	14.3	53.6	56.5
南京	2861	-0.01%	8.1	352.4	365.3
南宁	837	0.00%	7.4	113.2	114.9
福州	1241	0.00%	0.0	#DIV/0!	7704.1
厦门	299	1.07%	1.7	180.1	158.1
宁波	434	-0.10%	5.5	79.6	90.8

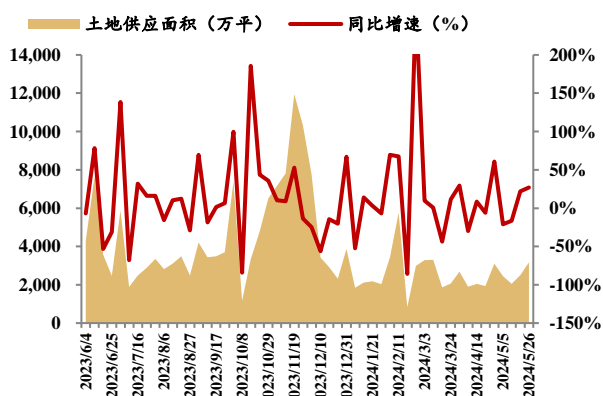
苏州	1369	0.24%	10.8	126.8	139.4
江阴	0	-	1.3	0.0	0.0
温州	1545	0.21%	14.5	106.2	91.4
泉州	762	-0.04%	0.6	1293.7	1228.0
莆田	413	0.05%	0.7	590.9	613.4
宝鸡	522	-0.59%	4.3	122.2	127.2
东营	182	0.00%	0.0	-	-

来源: Wind、中泰证券研究所

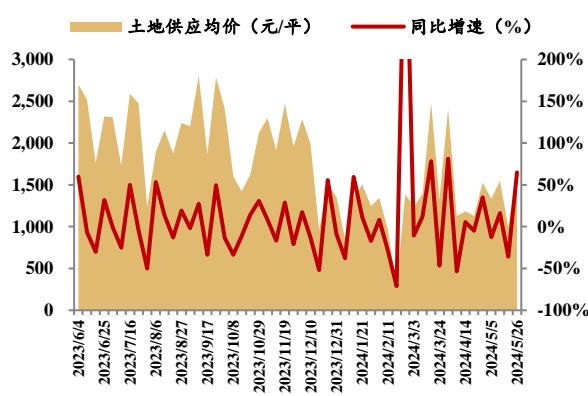
注: 一线城市 (4 个) 包括北京、上海、深圳和广州; 二线城市 (7 个) 包括杭州、南京、南宁、福州、厦门、宁波和苏州; 三四线城市 (4 个) 包括泉州、莆田、宝鸡和东营; 除厦门、宁波采用住宅口径外其他城市均采用商品房口径

4.4. 土地市场供给与成交分析

本周 (5.20-5.26), 土地供给方面, 本周供应土地 3168.6 万平方米, 同比增速 26.9%; 供应均价 1636 元/平方米, 同比增速 64.8%。土地成交方面, 本周成交土地 1942.2 万平方米, 同比增速 3.2%; 土地成交金额 217.4 亿元, 同比增速 9.6%。本周土地成交楼面价 1119 元/平方米, 溢价率 0.4%。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 0%、0%、0.9%。

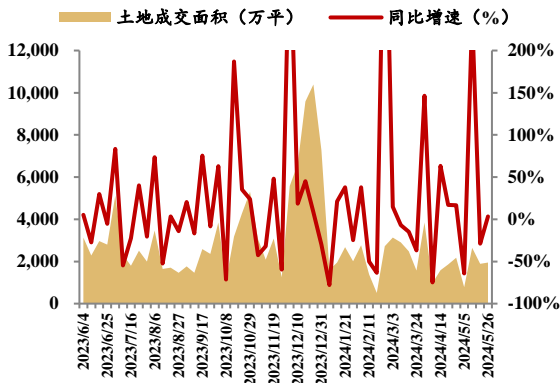
图表 28: 100 大中城市商品房土地供应面积


来源: Wind、中泰证券研究所

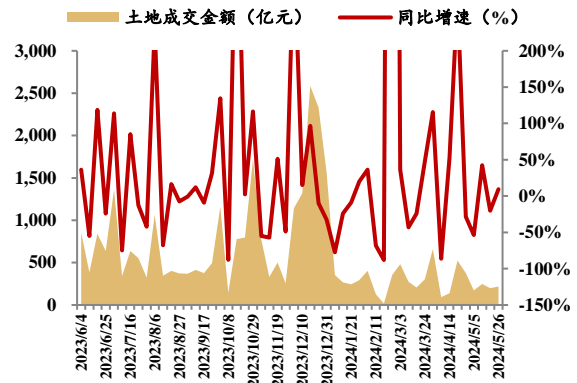
图表 29: 100 大中城市商品房土地供应均价


来源: Wind、中泰证券研究所

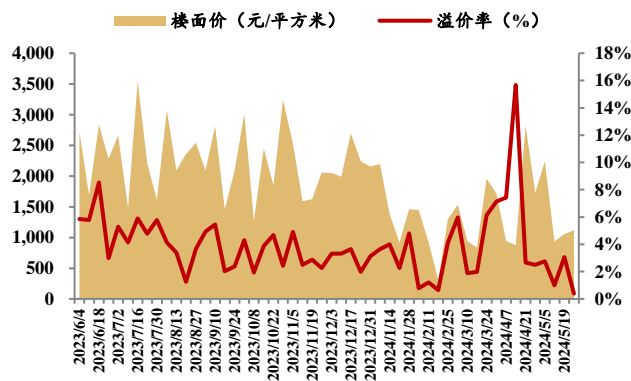
图表 30: 100 大中城市商品房土地成交面积
图表 31: 100 大中城市商品房土地成交金额



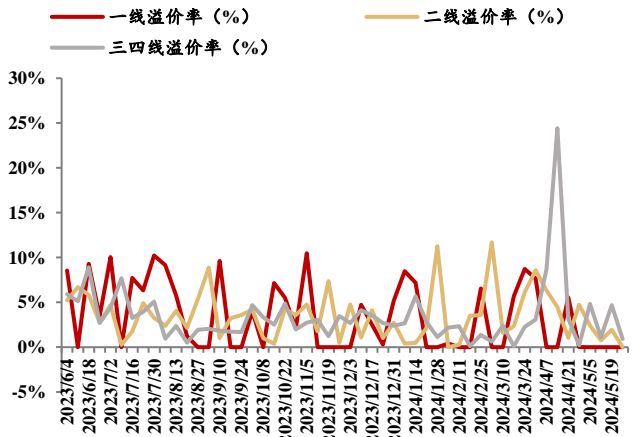
来源: Wind、中泰证券研究所



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

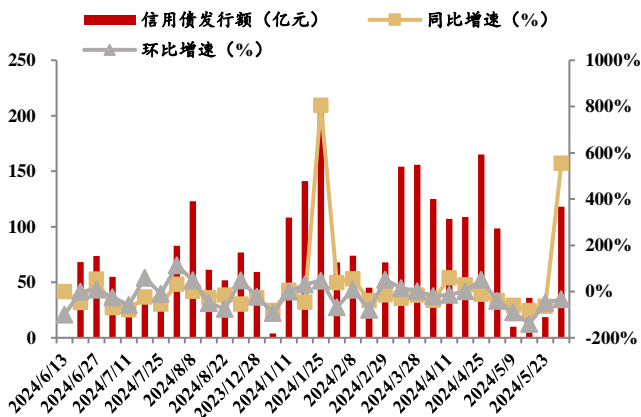
房企名称	城市	区域	土地面积 (平方米)	规划计容面积 (平方米)	土地总价 (万元)	权益比例 (%)	拿地时间
龙湖集团	成都市	郫都区	16,077.37	40,193.43	29,140.23	70.00	2023-12-15
招商蛇口	上海市	宝山区	129,405.70	375,276.53	459,481.00	100.00	2023-12-16
招商蛇口	西安市	灞桥区	70,518.00	176,295.00	121,560.00	100.00	2023-12-22
招商蛇口	西安市	灞桥区	32,964.00	82,410.00	55,590.00	100.00	2023-12-22
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

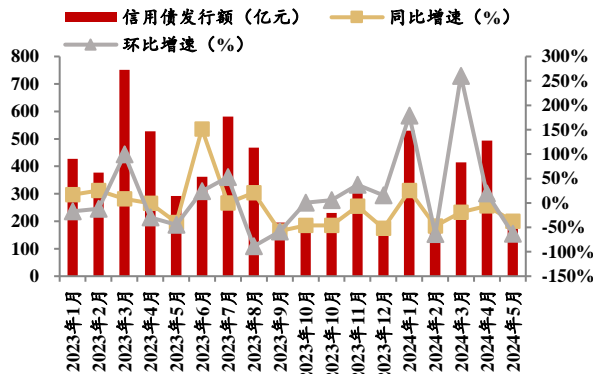
本周(5.24-5.31)房地产企业合计发行信用债118.02亿元,同比增速555.43%,环比增速-32.70%。本月至今(5.1-5.31)房地产企业合计发行信用债185.75亿元,同比增速-37.39%,环比增速-63.01%。

图表 35: 房企信用债发行额(周度)



来源: Wind、中泰证券研究所

图表 36: 房企信用债发行额(月度)



来源: Wind、中泰证券研究所

5. 投资观点

近期,从中央到地方,各类重磅政策频频出台,积极信号不断释放。中央层面通过降低住房贷款利率等手段,力挺房地产市场企稳回升,市场预期得到大幅改善。地方层面,上海、深圳、广州等一线城市相继进一步放开限购及下调首付、按揭利率。当前,房地产政策环境持续宽松,市场信心逐步恢复。随着后续更多宽松政策的预期释放,板块估值有望得到一定程度的修复。投资者可关注业绩表现稳健的房企,如越秀地产、华发股份、保利发展、招商蛇口、绿城中国等。同时,在物业板块,华润万象生活、中海物业、招商积余、保利物业、万物云、绿城服务等公司也值得关注。

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。