

房地产

集体用地流转加速，5 年期 LPR 下调

周度观点：

➤ 三中全会：《决定》针对集体用地流转、地产发展新展模式展开

7 月 21 日，《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》发布，地产相关表述的两大重点如下。（1）集体用地流转提速。会议决定明确农村集体用地盘活加速。（2）深化房地产新模式。进一步明确保障房+商品房双轨制市场，同时充分授权地方政府，对商品房市场的约束性政策进行全面松绑。

我们认为，三中全会决议后，地产市场供给端规模将进一步收缩，形成保障房+商品房的双轨制市场；需求端则响应决议要求不断松绑限制性政策。在行业回归市场化过程中，房地产企业将通过持续的供给缩减，维持房价及利润的企稳，以盈利修复带动的 ROE 企稳，将成为未来地产股交易核心。

➤ 人行：5 年期 LPR 下降 10bp

7 月 22 日，中国人民银行发布新一期贷款市场报价利率（LPR），1 年期和 5 年期以上 LPR 均下降 10bp。此次为年内第二次下调 LPR 利率，相较于今年 2 月对 LPR5Y 的 25bp 的下调，本次下调幅度更温和。今年已出台系列新政，旨在降低新增贷款利率，而本次则通过调降 LPR，同时降低存量与新增贷款利率，有利于推动新老利率差异缩窄。

我们认为，本轮 LPR 调降是系列地产新政的延续，有利于降低居民按揭贷款还款成本，提振居民信心，促进房地产市场健康平稳发展。

➤ 投资建议：

我们认为，保持拿地强度的房企，在推盘规模增加叠加基准期较低的环境下，在相对较弱的市场环境中将持续体现相对收益。建议关注上半年拿地较高，7、8 月销售预期改善房企：招商蛇口、保利发展、华润置地、绿城中国、越秀地产。

行业跟踪：

➤ 销售回顾（7.20-7.26）

重点监测 34 城商品住宅合计成交总套数为 1.3 万套，环比上周下降 7.8%；2024 年累计成交总套数为 48 万套，累计同比下降 35.4%。其中，一线城市环比上周下降 5.4%，24 年累计同比下降 30.9%；二线城市环比上周增长 8.2%，24 年累计同比下降 37.1%；三线城市环比上周增长 2.8%，24 年累计同比下降 27.5%。

重点监测 20 城二手住宅合计成交总套数为 2.3 万套，环比上周下降 1.9%；2024 年累计成交总套数为 66.6 万套，累计同比下降 2.2%。

➤ 土地供应（7.15-7.21）

百城土地宅地供应规划建筑面积 476 万 m²，2024 年累计供应规划建面 13841 万 m²，累计同比下降 40.4%，供求比 1.38。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4270 元/m²，近四周平均挂牌均价 4513 元/m²，环比下降 10.1%，同比下降 24.7%。

➤ 土地成交（7.15-7.21）

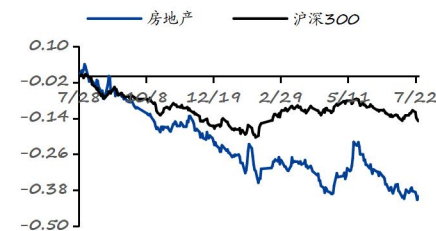
百城土地宅地供应规划建筑面积 476 万 m²，2024 年累计供应规划建面 13841 万 m²，累计同比下降 40.4%，供求比 1.38。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4270 元/m²，近四周平均挂牌均价 4513 元/m²，环比下降 10.1%，同比下降 24.7%。

➤ 风险提示：地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

强于大市（维持评级）

一年内行业相对大盘走势



团队成员

分析师：陈立(S0210523080003)

cl30270@hfzq.com.cn

联系人：于怡然(S0210124060064)

yyr30611@hfzq.com.cn

相关报告

- 1、房地产行业周报：三中全会强调防范化解风险，新型城镇化持续推进——2024.07.21
- 2、房地产行业点评：投资底部企稳，销售降幅收窄——2024.07.15
- 3、房地产行业周报：上海土拍恢复“价高者得”规则——2024.07.13

正文目录

1 销售回顾（7.20-7.26）	3
2 土地供应（7.15-7.21）	7
3 土地成交（7.15-7.21）	10
4 风险提示	13

图表目录

图表 1: 重点监测城市商品住宅成交情况（套、%）	3
图表 2: 房管局商品房网签数据（套、%）	4
图表 3: 重点监测城市二手住宅成交情况（套、%）	5
图表 4: 二手房周成交数据（套、%）	6
图表 5: 百城土地供应情况（万 m^2 、%）	7
图表 6: 百城土地挂牌楼面价（元/ m^2 、%）	7
图表 7: 百城土地供应量（万 m^2 、%）	8
图表 8: 百城土地供应价（元/ m^2 、%）	9
图表 9: 百城土地成交建筑面积（万 m^2 、%）	10
图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率（元/ m^2 、%）	10
图表 11: 百城土地成交量（万 m^2 、%）	11
图表 12: 百城土地成交价及溢价率（万 m^2 、%）	12

1 销售回顾（7.20-7.26）

重点监测 34 城合计成交总套数为 1.5 万套，环比上周增长 2.9%；2024 年累计成交总套数为 49.5 万套，累计同比下降 34.6%。其中，一线城市成交 4785 套，环比上周下降 5.4%，2024 年累计成交 12.9 万套，累计同比下降 30.9%；二线城市成交 8703 套，环比上周增长 8.2%，2024 年累计成交 31.2 万套，累计同比下降 37.1%；三线城市成交 1675 套，环比上周增长 2.8%，2024 年累计成交 5.4 万套，累计同比下降 27.5%。

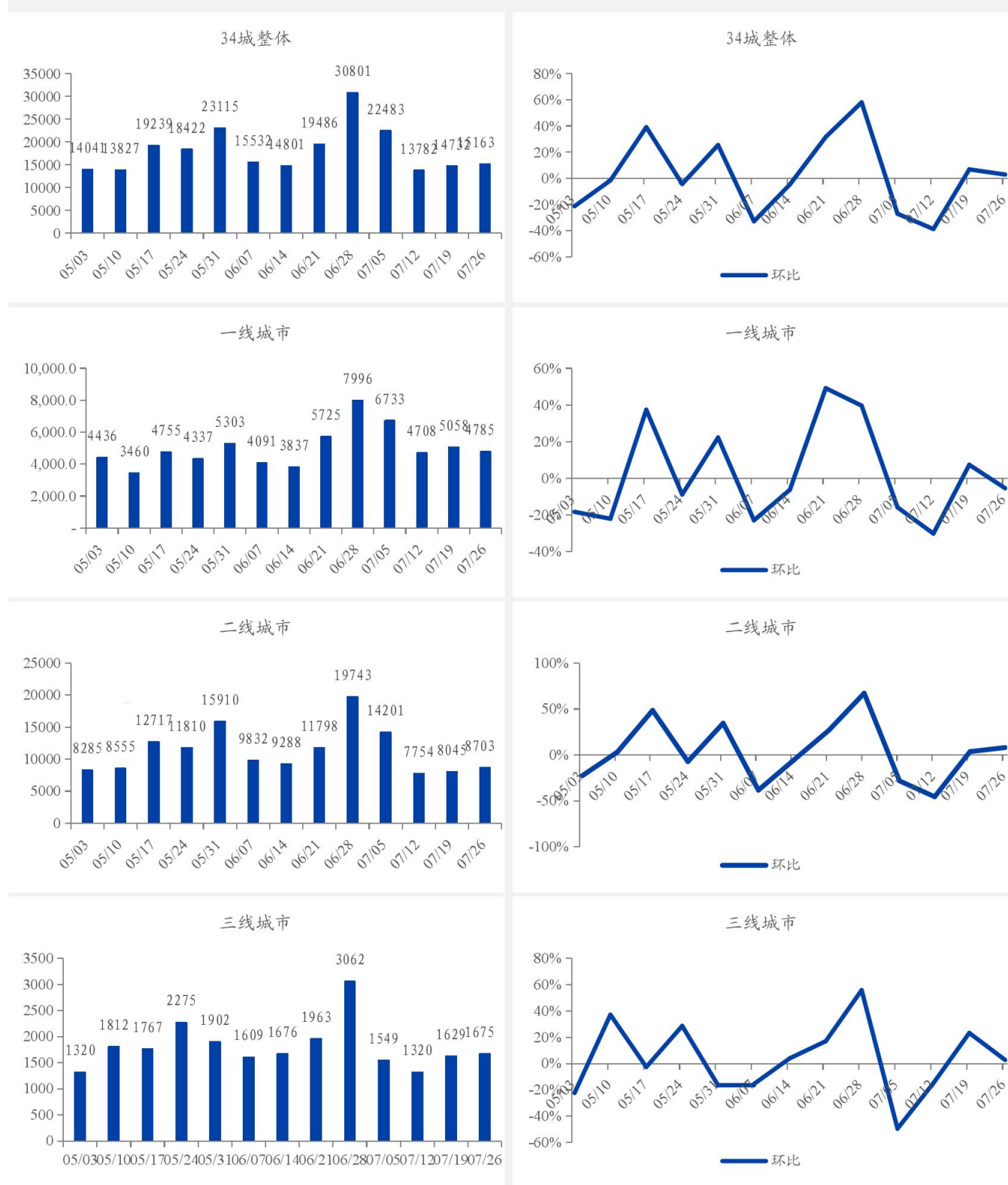
图表 1：重点监测城市商品住宅成交情况（套、%）

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	783	-1.9%	2.6	-34.2%
	上海	2653	6.0%	5.7	-33.4%
	广州	736	-36.7%	3.2	-26.7%
	深圳	613	3.0%	1.4	-22.2%
一线合计		4785	-5.4%	12.9	-30.9%
二线城市	杭州	703	20.4%	2.3	-30.3%
	武汉	1531	-13.8%	3.9	-40.5%
	成都	1493	-1.6%	5.5	-39.5%
	青岛	1230	44.4%	3.8	-38.7%
	苏州	547	10.1%	1.6	-44.1%
	福州	364	-11.4%	1.0	-12.9%
	济南	581	209.0%	2.5	-35.1%
	无锡	279	26.8%	0.8	-42.8%
	东莞	231	-2.1%	0.9	-39.4%
	惠州	99	-10.0%	0.4	-52.7%
	大连	105	-52.9%	0.7	313.2%
	宁波	171	55.5%	1.2	-39.6%
	佛山	783	14.1%	2.2	-39.2%
	温州	576	-7.4%	3.3	-14.7%
二线合计		8703	8.2%	31.2	-37.1%
三线城市	泉州	10	-9.1%	0.1	29.0%
	江门	197	-7.1%	0.5	-44.2%
	莆田	29	31.8%	0.1	-39.4%
	泰安	152	50.5%	0.5	-46.8%
	扬州	114	-16.2%	0.6	-28.3%
	衢州	11	-31.3%	0.2	773.1%
	荆门	46	-47.7%	0.3	-43.8%
	芜湖	251	21.8%	0.7	-12.5%
	肇庆	113	-45.9%	0.3	709.6%
	渭南	21	23.5%	0.1	16.8%
	茂名	226	-11.4%	1.2	-19.1%
	平凉	237	85.2%	0.4	-27.7%
	拉萨	96	23.1%	0.2	-53.6%
	鹤壁	70	27.3%	0.2	-56.2%
	韶关	112	5.7%	0.3	-32.1%
三线合计		1675	2.8%	5.4	-27.5%
34城合计		15163	2.9%	49.5	-34.6%

来源：Wind、华福证券研究所

图表 2: 房管局商品房网签数据 (套、%)

商品住宅周成交数据 (成交套数, 套)



来源: Wind、华福证券研究所

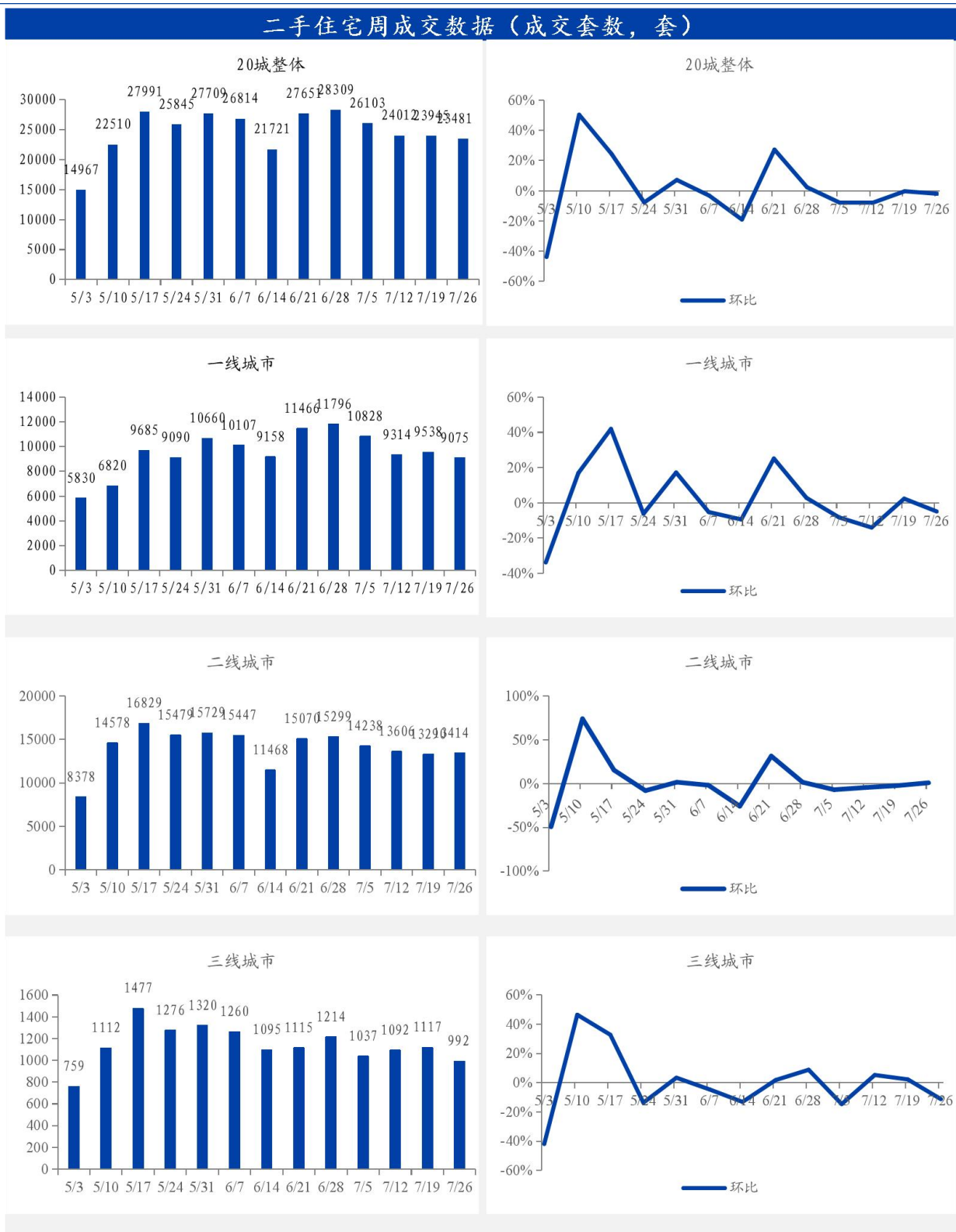
重点监测 20 城合计成交总套数为 2.3 万套，环比上周下降 1.9%%；2024 年累计成交总套数为 66.6 万套，累计同比下降 2.2%。其中，一线城市成交 9075 套，环比上周下降 4.9%，2024 年累计成交 24.3 万套，累计同比上升 6.2%；二线城市成交 13414 套，环比上周增长 0.9%，2024 年累计成交 38.9 万套，累计同比下降 7.0%；三线城市成交 992 套，环比上周下降 11.2%，2024 年累计成交 3.3 万套，累计同比增长 44.8%。

图表 3：重点监测城市二手住宅成交情况（套、%）

20城当周二手房成交套数					
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	3381	-4.5%	8.9	-3.0%
	上海	4499	-5.5%	12.3	-
	深圳	1195	-3.1%	3.1	45.8%
一线合计		9075	-4.9%	24.3	6.2%
二线城市	杭州	938	-16.7%	2.9	21.6%
	成都	4991	3.4%	12.1	-7.2%
	青岛	1374	16.7%	3.7	1.3%
	苏州	1348	-8.3%	3.8	-13.7%
	厦门	455	-17.7%	1.5	-13.3%
	大连	1596	44.7%	2.6	187.9%
	无锡	701	-7.0%	2.4	-9.4%
	东莞	428	-12.5%	1.3	-28.7%
	佛山	1408	-13.5%	4.2	-7.7%
	金华	175	7.4%	0.5	-37.9%
二线合计		13414	0.9%	38.9	-7.0%
三线城市	扬州	348	4.2%	1.2	-7.4%
	江门	192	-0.5%	0.6	-5.7%
	清远	355	-7.8%	1.2	-
	平凉	11	-91.5%	0.2	-27.9%
	渭南	86	13.2%	0.2	19.5%
三线合计		992	-11.2%	3.3	44.8%
20城合计		23481	-1.9%	66.6	-2.2%

数据来源：Wind、华福证券研究所
*由于上海 2023 年 9 月前数据缺失导致累计同比不可比，因此一线城市、20 城合计累计同比不统计上海

图表 4: 二手房周成交数据 (套、%)



数据来源: Wind、华福证券研究所



2 土地供应（7.15-7.21）

百城土地宅地供应规划建筑面积 476 万 m²，2024 年累计供应规划建面 13841 万 m²，累计同比下降 40.4%，供求比 1.38。其中，一线城市供应规划建筑面积 15 万 m²，今年累计供应 561 万 m²，累计同比下降 54.7%，累计供求比 1.11；二线城市供应规划建筑面积 84 万 m²，今年累计供应 5660 万 m²，累计同比下降 40.6%，累计供求比 1.33；三四线城市供应规划建筑面积 378 万 m²，今年累计供应 7619 万 m²，累计同比下降 38.9%，累计供求比 1.46。

图表 5：百城土地供应情况（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	15	-42.7%	561	-54.7%	504	1.11
二线	84	-13.3%	5660	-40.6%	4262	1.33
三四线	378	94.3%	7619	-38.9%	5233	1.46
合计	476	50.2%	13841	-40.4%	9999	1.38

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 4270 元/m²，近四周平均挂牌均价 4513 元/m²，环比下降 10.1%，同比下降 24.7%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 31279 元/m²，近四周平均起拍楼面 29224 元/m²，环比下降 15.5%，同比增长 21.2%，二线城市供应土地挂牌楼面价 4360 元/m²，近四周平均起拍楼面 5329 元/m²，环比下降 12%，同比下降 26%，三四线城市供应土地挂牌楼面价 3165 元/m²，近四周平均起拍楼面价 3110 元/m²，环比增长 3.9%，同比下降 15.4%。

图表 6：百城土地挂牌楼面价（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	31279	29224	-15.5%	21.2%
二线	4360	5329	-12.0%	-26.0%
三四线	3165	3110	3.9%	-15.4%
合计	4270	4513	-10.1%	-24.7%

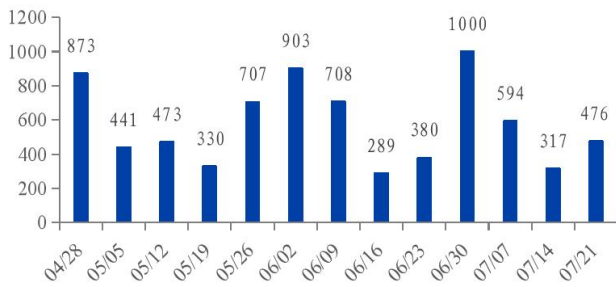
来源：Wind、华福证券研究所



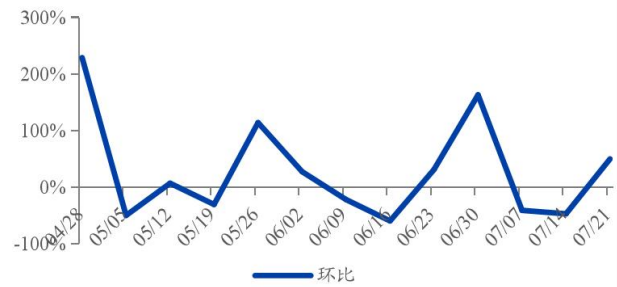
图表 7: 百城土地供应量 (万㎡、%)

百城宅地供应数据 (规划建筑面积, 万平方米)

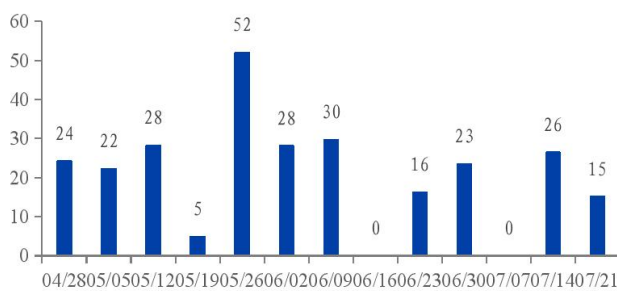
百城整体



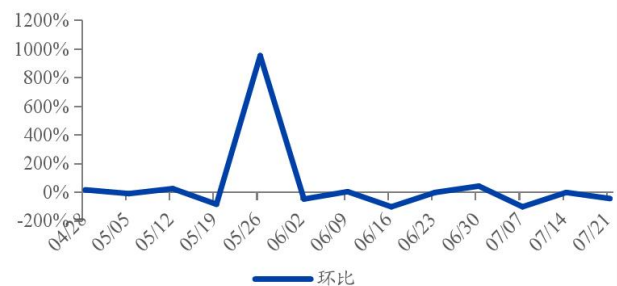
百城整体



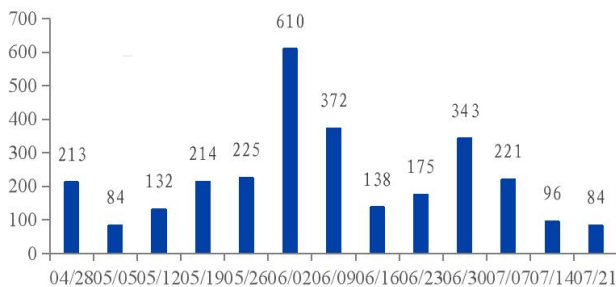
一线城市



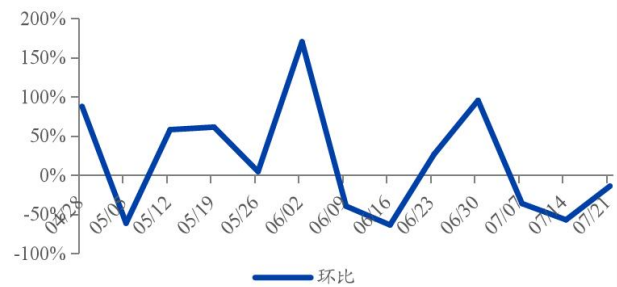
一线城市



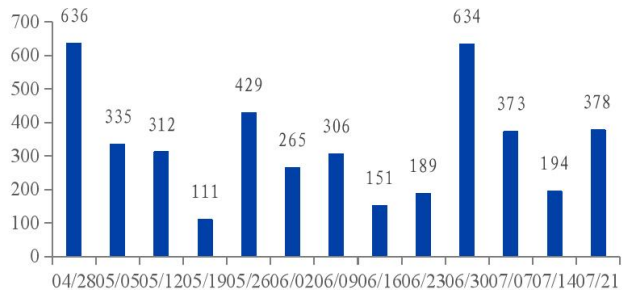
二线城市



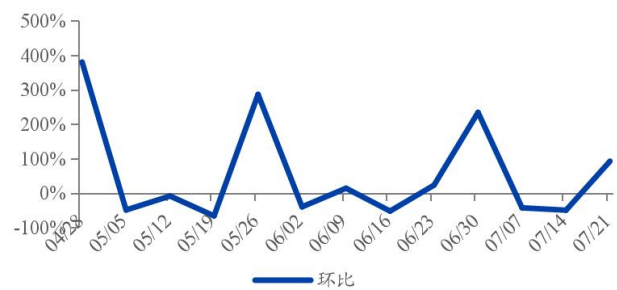
二线城市



三线城市



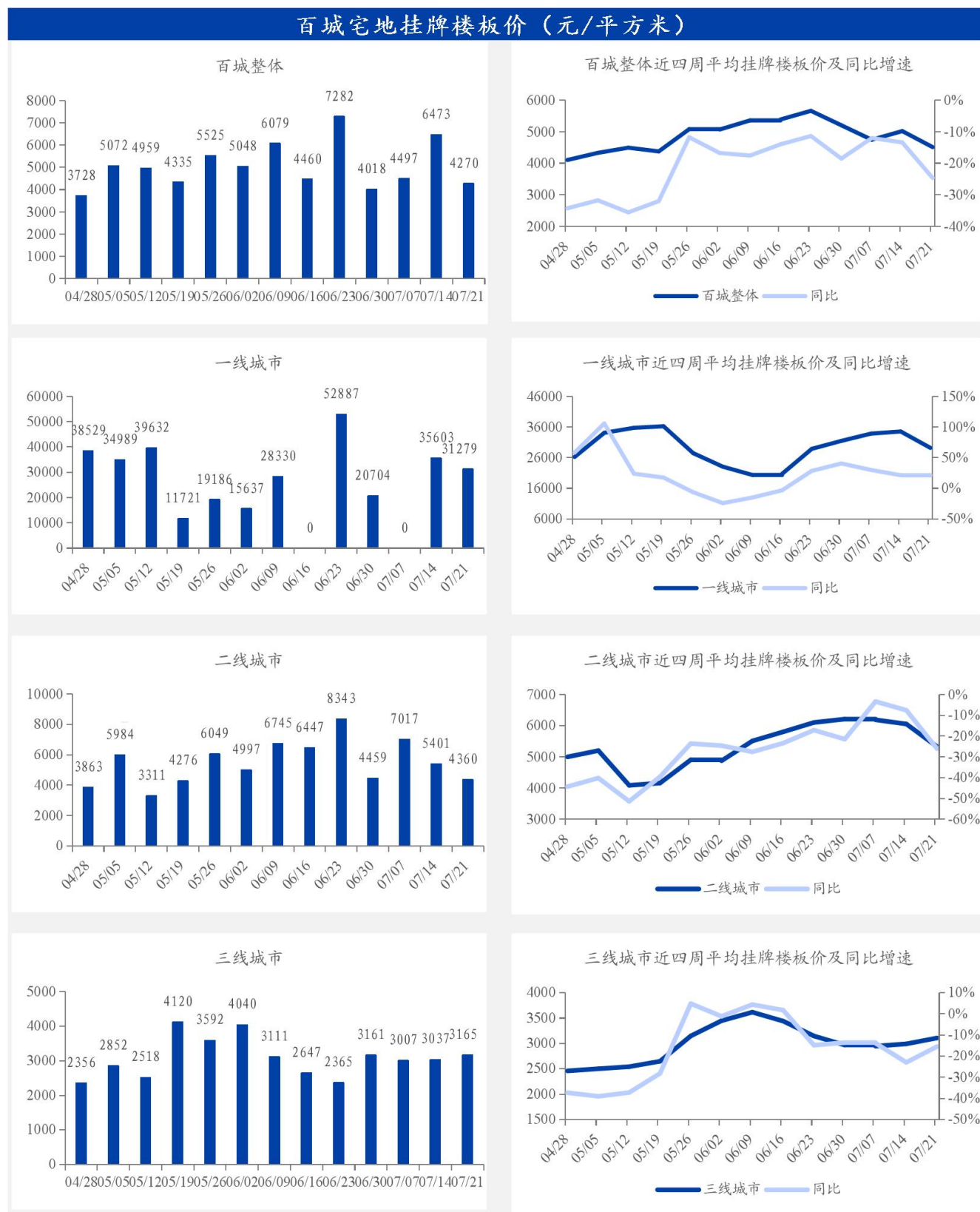
三线城市



来源: Wind、华福证券研究所



图表 8: 百城土地供应价 (元/m²、%)



来源: Wind、华福证券研究所

3 土地成交（7.15-7.21）

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 388 万 m²，2024 年累计成交 9999 万 m²，累计同比下降 35.9%。其中，一线城市成交建筑面积 0 万 m²，今年累计成交 504 万 m²，累计同比下降 51.1%；二线城市成交建筑面积 108 万 m²，今年累计成交 4262 万 m²，累计同比下降 29.6%；三线城市成交建筑面积 280 万 m²，今年累计成交 5233 万 m²，累计同比下降 38.5%。

图表 9：百城土地成交建筑面积（万 m²，%）

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	-100.0%	504	-51.1%
二线	108	4.4%	4262	-29.6%
三四线	280	183.0%	5233	-38.5%
合计	388	67.1%	9999	-35.9%

来源：Wind、华福证券研究所

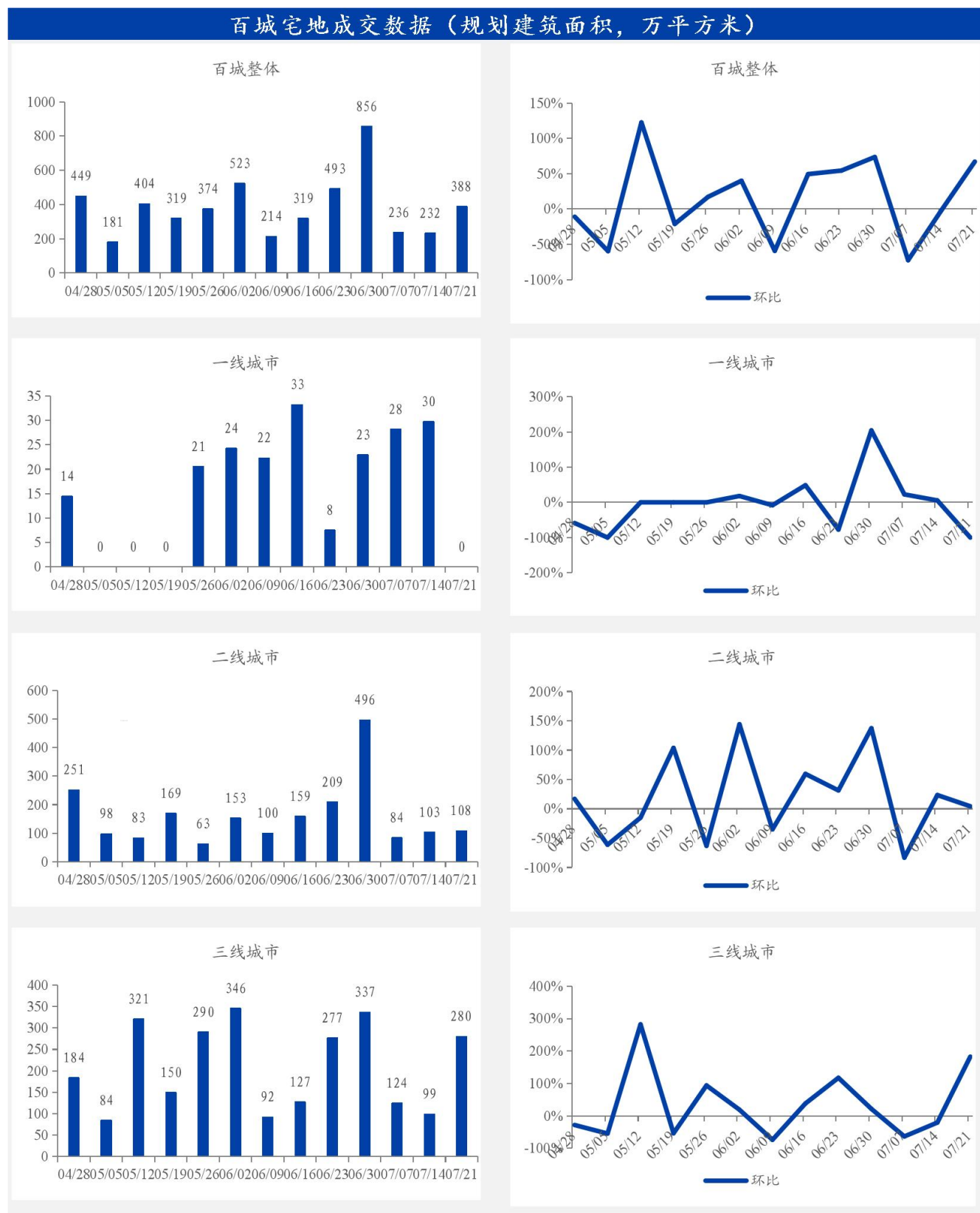
土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 5424 元/m²，环比下降 33.9%，同比下降 24.0%，整体溢价率为 10.0%，2024 年平均楼面价 5985 元/m²，同比下降 12.8%，溢价率 4.4%，较去年同期下降 2.1 个百分点。其中，一线城市本周没有成交,2024 年平均楼面价 28053,元/m²，同比增长 13.4%，溢价率 4.8%，较去年同期溢价率下降 3.3 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 12103 元/m²，整体溢价率为 13.7%，2024 年平均楼面价 7056 元/m²，同比下降 16.4%，溢价率 4.9%，较去年同期溢价率下降 1.4 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 2847 元/m²，整体溢价率为 4.5%，2024 年平均楼面价 2987 元/m²，同比下降 16.4%，溢价率 2.8%，较去年同期溢价率下降 2.2 个百分点。

图表 10：百城土地成交楼面价及溢价率（元/m²，%）

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	-100.0%	-100.0%	0.0%	28053	13.4%	4.8%	8.1%
二线	12103	93.6%	10.0%	13.7%	7056	-16.4%	4.9%	6.3%
三四线	2847	-18.1%	-11.9%	4.5%	2987	-16.4%	2.8%	5.0%
合计	5424	-33.9%	-24.0%	10.0%	5985	-12.8%	4.4%	6.5%

来源：Wind、华福证券研究所

图表 11: 百城土地成交量 (万㎡、%)

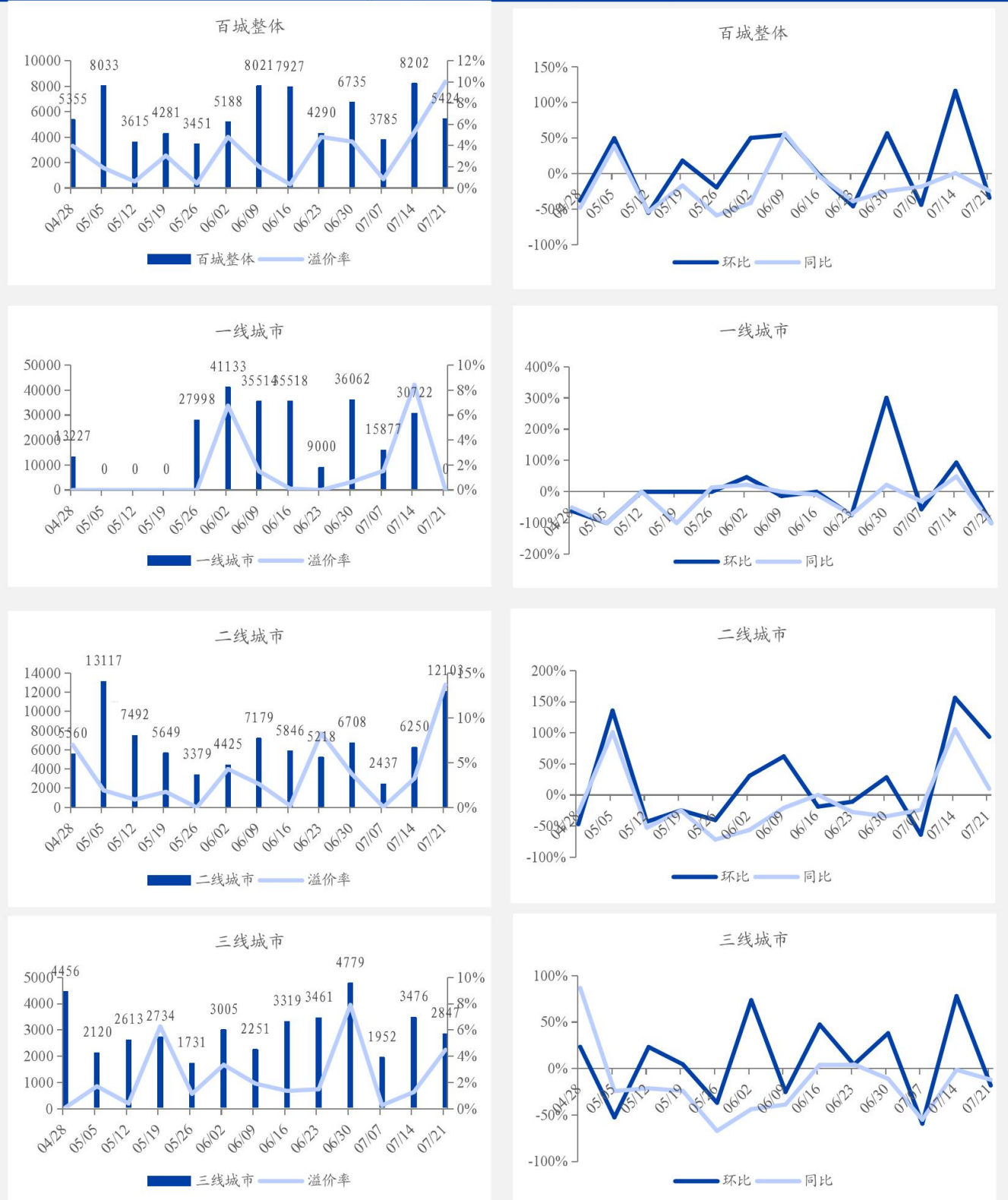


来源: Wind、华福证券研究所



图表 12: 百城土地成交价及溢价率 (万元、%)

百城宅地成交楼面价及溢价率 (元/平方米)



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