

# 房地产

## 专项债收购存量闲置土地推进，城中村改造提速扩容

### 周度观点：

#### ➤ 自然资源部：推进专项债收购存量闲置土地

11月11日，自然资源部发布《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》，主要明确如下要求：（1）收购范围：优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地、破产拍卖程序的土地等。（2）价格标准和程序：由土地储备机构委托经备案的土地估价机构估价，报人民政府批准确认。（3）收回后再供应：收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。若确有需求，供应面积不得超过当年收回收购房地产用地总面积的50%。

我们认为，专项债收购将改善土地市场供求关系，增强企业和地方政府流动性，促进市场止跌回稳。

#### ➤ 住建部、财政部：城中村改造提速扩容

11月15日，住建部、财政部部署各地进一步做好城中村改造工作，推动符合条件的项目尽快启动实施。具体包括三项要求：（1）扩大支持范围。城中村改造政策支持范围从最初的35个超大特大城市和城区常住人口300万以上的大城市，继续扩围至近300个地级及以上城市。（2）稳妥推进货币化安置。从实际出发，稳妥推进城中村改造货币化安置，城市危旧房改造可参照执行。（3）将城改作为城市更新的重要内容有力有序有效推进。我们认为，本次政策的细化部署，将10月17日提出的35个超大特大城市城改范围扩大至300个地级市，城市数量明显增加，有利于推进100万套城改的目标更早落地，进一步拉动房地产市场投资与销售。本次强调城中村改造为城市更新的重要内容，未来建议持续跟踪政策推进和落地情况。

#### ➤ 投资建议：

本轮市场复苏将经历流动性压力缓解、供给持续收缩、房价止跌回稳、销售开工复苏的阶段，目前供给端仍持续收缩待销售量价企稳。建议关注困境反转类**金地集团、新城控股**；保持拿地强度的龙头**招商蛇口、绿城中国、保利发展、滨江集团**；多元经营稳健发展的地方国企**浦东金桥、外高桥**。

### 行业跟踪：

#### ➤ 销售回顾（11.10-11.16）

重点监测34城合计成交总套数为17251万套，环比上周下降18.1%；2024年累计成交总套数为78.3万套，累计同比下降27.3%。其中，一线城市成交环比上周下降18.9%；二线城市环比上周下降22.1%；三线城市环比上周增长4.8%。重点监测20城合计成交二手房总套数为29428套，环比上周下降15.0%；2024年累计成交总套数为110.9万套，累计同比增长1.4%。

#### ➤ 土地供应（11.3-11.9）

本周百城土地宅地供应规划建筑面积2335万m<sup>2</sup>，2024年累计供应规划建面32636万m<sup>2</sup>，累计同比下降29.7%，供求比1.57。在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价3634元/m<sup>2</sup>，近四周平均挂牌均价5249元/m<sup>2</sup>，环比下降7.5%，同比增长27.2%。

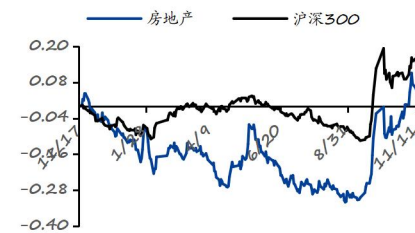
#### ➤ 土地成交（11.3-11.9）

本周百城土地住宅用地成交规划建筑面积511万m<sup>2</sup>，环比下降59.7%。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6433元/m<sup>2</sup>，环比上升50.4%，同比上升48.2%，整体溢价率为5.3%，2024年平均楼面价5733元/m<sup>2</sup>，同比下降14.5%，溢价率4.3%，较去年同期下降1.1pct。

#### ➤ 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、统计局数据点评：10月销售同比降幅大幅收窄——2024.11.15
- 2、房地产行业动态跟踪：支持地产税收政策正式落地——2024.11.13
- 3、房地产行业周报：“白名单”项目扩围增效，增量政策加速落地——2024.11.10



## 正文目录

|                            |    |
|----------------------------|----|
| 1 销售回顾 (11.10-11.16) ..... | 3  |
| 2 土地供应 (11.3-11.9) .....   | 7  |
| 3 土地成交 (11.3-11.9) .....   | 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（11.10-11.16）

重点监测 34 城合计成交总套数为 17251 万套，环比上周下降 18.1%；2024 年累计成交总套数为 78.3 万套，累计同比下降 27.3%。其中，一线城市成交 5536 套，环比上周下降 18.9%，2024 年累计成交 21.7 万套，累计同比下降 19.9%；二线城市成交 9270 套，环比上周下降 22.1%，2024 年累计成交 47.5 万套，累计同比下降 32.5%；三线城市成交 2445 套，环比上周增长 4.8%，2024 年累计成交 9.1 万套，累计同比下降 11.4%。

图表 1：重点监测城市商品住宅成交情况（套、%）

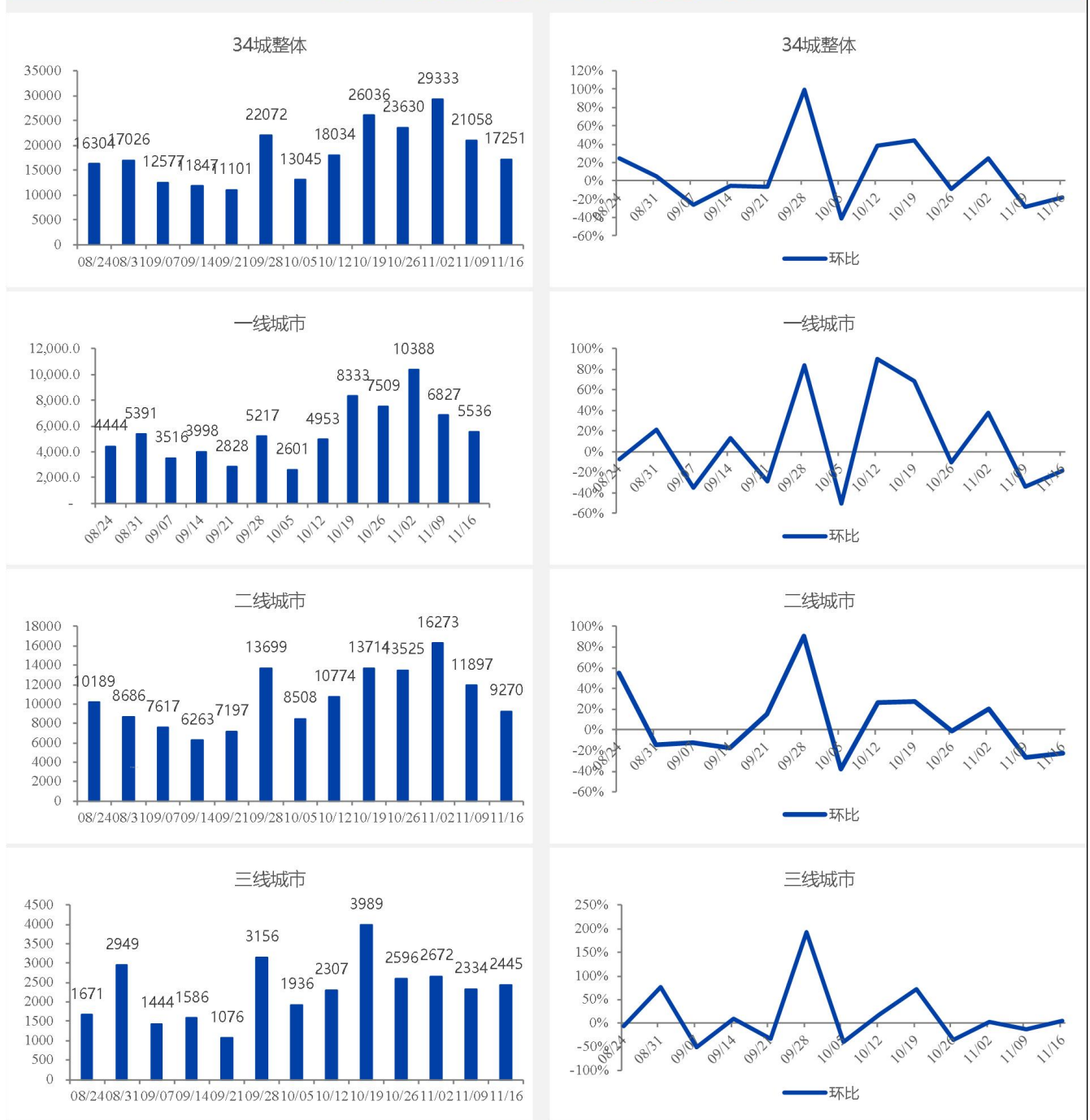
| 34城当周商品住宅成交套数 |     |        |        |                |        |
|---------------|-----|--------|--------|----------------|--------|
| 城市等级          | 城市  | 本周成交套数 | 环比     | 今年累计成交<br>(万套) | 累计同比   |
| 一线城市          | 北京  | 922    | -19.7% | 4.2            | -26.4% |
|               | 上海  | 1952   | -18.2% | 9.2            | -25.1% |
|               | 广州  | 1052   | -23.0% | 5.6            | -12.3% |
|               | 深圳  | 1610   | -16.5% | 2.7            | -1.4%  |
| 一线合计          |     | 5536   | -18.9% | 21.7           | -19.9% |
| 二线城市          | 杭州  | 464    | -43.5% | 3.5            | -35.6% |
|               | 武汉  | 1311   | -36.0% | 6.5            | -31.8% |
|               | 成都  | 2459   | 13.5%  | 8.0            | -38.3% |
|               | 青岛  | 646    | -68.0% | 5.6            | -37.8% |
|               | 苏州  | 692    | -24.0% | 2.5            | -36.2% |
|               | 福州  | 442    | 31.9%  | 1.5            | 2.7%   |
|               | 济南  | 796    | -12.6% | 4.1            | -24.8% |
|               | 无锡  | 0      | -      | 1.2            | -34.3% |
|               | 东莞  | 527    | 7.1%   | 2.0            | -12.7% |
|               | 惠州  | 152    | 28.8%  | 0.6            | -35.8% |
|               | 大连  | 108    | 25.6%  | 0.9            | 151.4% |
|               | 宁波  | 204    | 7.9%   | 1.5            | -36.1% |
|               | 佛山  | 853    | -18.5% | 3.7            | -25.2% |
| 温州            | 576 | -8.4%  | 4.6    | -8.9%          |        |
| 二线合计          |     | 9270   | -22.1% | 47.5           | -32.5% |
| 三线城市          | 泉州  | 40     | -67.7% | 0.2            | -22.4% |
|               | 江门  | 143    | -11.7% | 0.8            | -30.4% |
|               | 莆田  | 31     | -20.5% | 0.2            | -34.2% |
|               | 泰安  | 105    | -71.8% | 0.8            | -32.9% |
|               | 扬州  | 224    | 3.7%   | 0.9            | -14.4% |
|               | 衢州  | 67     | 52.3%  | 0.2            | 122.2% |
|               | 荆门  | 245    | 16.7%  | 0.4            | -29.1% |
|               | 芜湖  | 408    | -4.9%  | 1.7            | 47.9%  |
|               | 肇庆  | 73     | -14.1% | 0.5            | 599.3% |
|               | 渭南  | 59     | 145.8% | 0.1            | 16.3%  |
|               | 茂名  | 680    | 73.9%  | 1.8            | -11.7% |
|               | 平凉  | 137    | 52.2%  | 0.6            | -29.5% |
|               | 拉萨  | 143    | -1.4%  | 0.5            | -40.4% |
|               | 鹤壁  | 60     | 27.7%  | 0.3            | -47.1% |
| 韶关            | 70  | -11.4% | 0.4    | -18.0%         |        |
| 三线合计          |     | 2445   | 4.8%   | 9.1            | -11.4% |
| 34城合计         |     | 17251  | -18.1% | 78.3           | -27.3% |

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 城合计成交二手房总套数为 29428 套，环比上周下降 15.0%；2024 年累计成交总套数为 110.9 万套，累计同比增长 1.4%。其中，一线城市成交 13428 套，环比上周减少 14.1%，2024 年累计成交 47.1 万套，累计同比上升 11.6%；二线城市成交 14757 套，环比上周下降-16.6%，2024 年累计成交 58.7 万套，累计同比减少 5.4%；三线城市成交 1243 套，环比上周下降 0.8%，2024 年累计成交 5.0 万套，累计同比增长 51.2%。

**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  | 3866         | -8.5%         | 14.5         | 7.8%         |
|              | 上海  | 5068         | -17.6%        | 19.8         | -            |
|              | 广州  | 2678         | -2.9%         | 7.7          | -1.8%        |
|              | 深圳  | 1816         | -15.3%        | 5.2          | 58.8%        |
| <b>一线合计</b>  |     | <b>13428</b> | <b>-14.1%</b> | <b>47.1</b>  | <b>11.6%</b> |
| 二线城市         | 杭州  | 1168         | -29.2%        | 4.6          | 13.4%        |
|              | 南京  | 0            | -             | 3.8          | -53.5%       |
|              | 成都  | 6272         | -7.8%         | 19.0         | -0.8%        |
|              | 青岛  | 1116         | -51.8%        | 5.9          | 7.0%         |
|              | 苏州  | 1337         | -12.2%        | 5.8          | -7.8%        |
|              | 厦门  | 795          | 2.3%          | 2.4          | -0.8%        |
|              | 大连  | 794          | -5.6%         | 4.2          | 103.8%       |
|              | 无锡  | 1023         | 0.4%          | 3.7          | -3.7%        |
|              | 东莞  | 670          | -6.4%         | 2.2          | -16.0%       |
|              | 佛山  | 1388         | -20.2%        | 6.3          | -6.7%        |
| 金华           | 194 | -35.5%       | 0.8           | -27.9%       |              |
| <b>二线合计</b>  |     | <b>14757</b> | <b>-16.6%</b> | <b>58.7</b>  | <b>-5.4%</b> |
| 三线城市         | 扬州  | 487          | 5.2%          | 1.7          | -0.8%        |
|              | 江门  | 206          | 22.6%         | 0.8          | -5.3%        |
|              | 清远  | 380          | -8.9%         | 1.8          | -            |
|              | 平凉  | 72           | -33.3%        | 0.3          | -15.5%       |
| 渭南           | 98  | 1.0%         | 0.3           | 15.1%        |              |
| <b>三线合计</b>  |     | <b>1243</b>  | <b>-0.8%</b>  | <b>5.0</b>   | <b>51.2%</b> |
| <b>20城合计</b> |     | <b>29428</b> | <b>-15.0%</b> | <b>110.9</b> | <b>1.4%</b>  |

数据来源：Wind、华福证券研究所

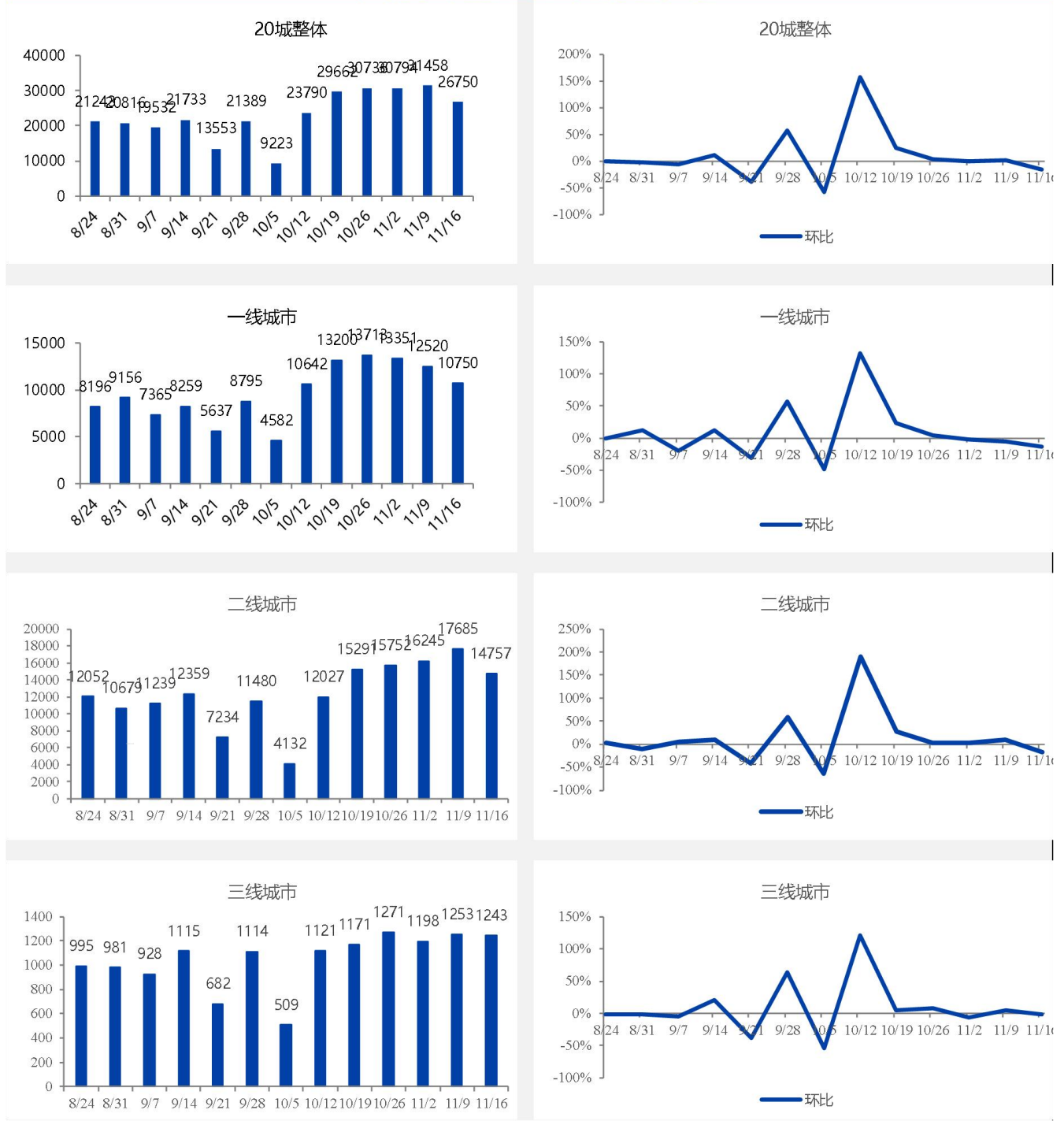
\*由于上海 2023 年 9 月前数据缺失导致累计同比不可比，因此一线城市、20 城合计累计同比不统计上海

\*由于广州数据滞后性，因此广州数据截至 2024.11.10



图表 4: 二手房周成交数据 (套, %)

二手房周成交数据 (成交套数, 套)



数据来源: Wind、华福证券研究所  
\*由于数据滞后性, 暂不统计广州



## 2 土地供应 (11.3-11.9)

百城土地宅地供应规划建筑面积 2335 万 $m^2$ ，2024 年累计供应规划建面 32636 万 $m^2$ ，累计同比下降 29.7%，供求比 1.57。其中，一线城市供应规划建筑面积 67 万 $m^2$ ，今年累计供应 1300 万 $m^2$ ，累计同比下降 40.8%，累计供求比 1.42；二线城市供应规划建筑面积 505 万 $m^2$ ，今年累计供应 10808 万 $m^2$ ，累计同比下降 37.6%，累计供求比 1.44；三四线城市供应规划建筑面积 1763 万 $m^2$ ，今年累计供应 20528 万 $m^2$ ，累计同比下降 23.7%，累计供求比 1.67。

图表 5: 百城土地供应情况 (万 $m^2$ 、%)

| 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   | 67       | -44.9% | 1300   | -40.8% | 915    | 1.42 |
| 二线   | 505      | -13.1% | 10808  | -37.6% | 7503   | 1.44 |
| 三四线  | 1763     | -7.8%  | 20528  | -23.7% | 12309  | 1.67 |
| 合计   | 2335     | -10.7% | 32636  | -29.7% | 20726  | 1.57 |

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 3634 元/ $m^2$ ，近四周平均挂牌均价 5249 元/ $m^2$ ，环比下降 7.5%，同比增长 27.2%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 11304 元/ $m^2$ ，近四周平均起拍楼面价 29193 元/ $m^2$ ，环比下降 5.9%，同比增长 54.8%，二线城市供应土地挂牌楼面价 4148 元/ $m^2$ ，近四周平均起拍楼面价 6129 元/ $m^2$ ，环比下降 6.6%，同比增长 22.7%，三四线城市供应土地挂牌楼面价 3198 元/ $m^2$ ，近四周平均起拍楼面价 3882 元/ $m^2$ ，环比下降 6.2%，同比增长 15.2%。

图表 6: 百城土地挂牌楼面价 (元/ $m^2$ 、%)

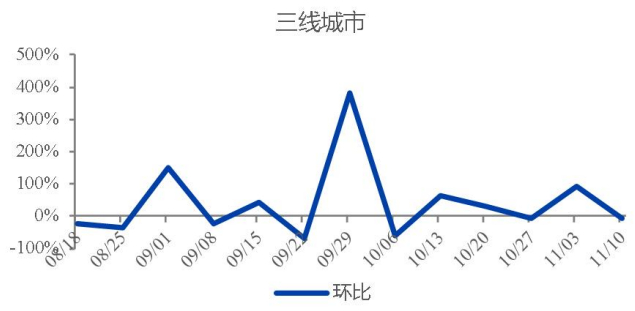
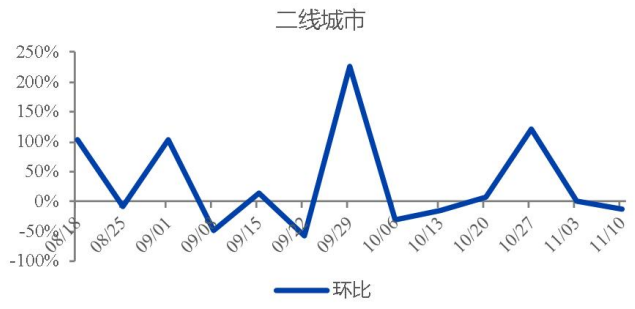
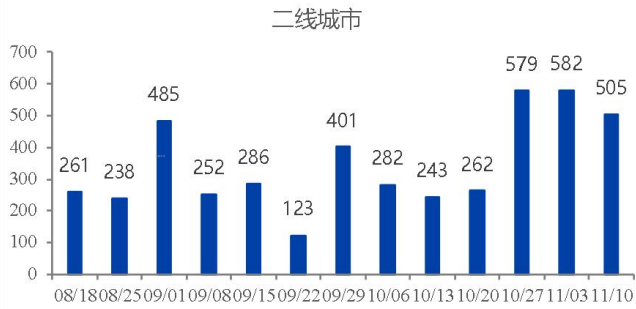
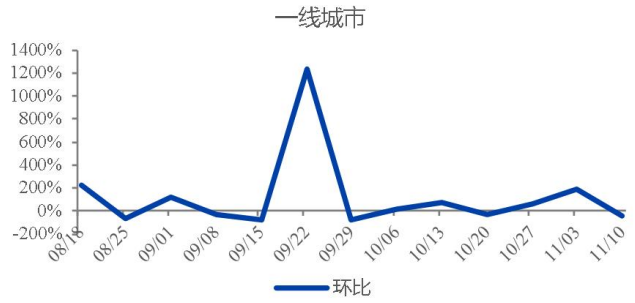
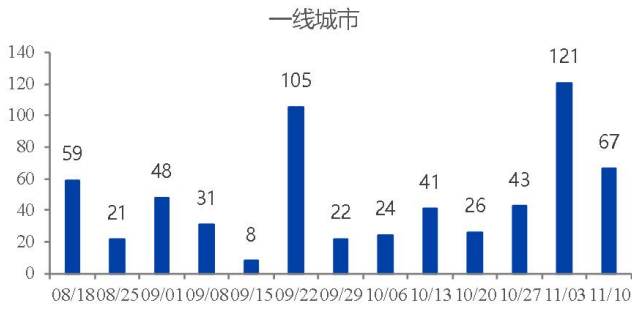
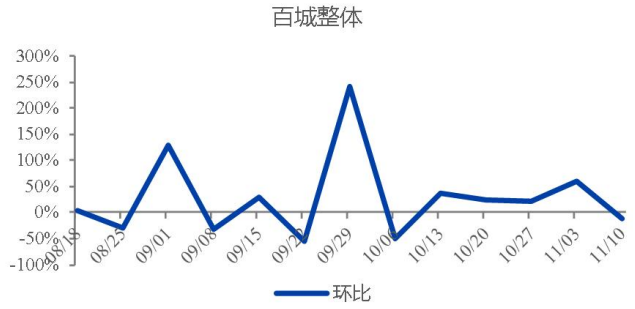
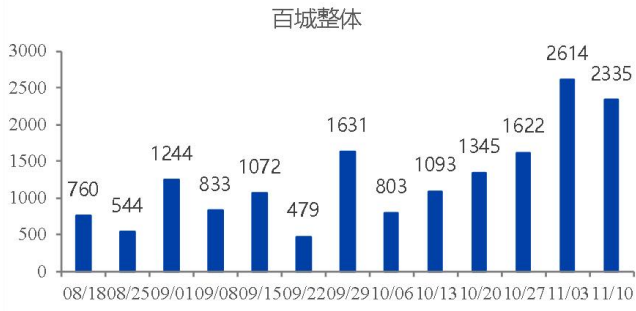
|     | 本周土地挂牌均价 | 近四周平均楼面价 | 环比增速  | 同比增速  |
|-----|----------|----------|-------|-------|
| 一线  | 11304    | 29193    | -5.9% | 54.8% |
| 二线  | 4148     | 6129     | -6.6% | 22.7% |
| 三四线 | 3198     | 3882     | -6.2% | 15.2% |
| 合计  | 3634     | 5249     | -7.5% | 27.2% |

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)



来源: Wind、华福证券研究所



图表 8: 百城土地供应价 (元/m<sup>2</sup>、%)



来源: Wind、华福证券研究所



### 3 土地成交 (11.3-11.9)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 511 万 $m^2$ ，环比下降 59.7%，2024 年累计成交 20726 万 $m^2$ ，累计同比下降 25.9%。其中，一线城市成交建筑面积 21 万 $m^2$ ，今年累计成交 915 万 $m^2$ ，累计同比下降 51.7%；二线城市成交建筑面积 109 万 $m^2$ ，今年累计成交 7503 万 $m^2$ ，累计同比下降 25.3%；三线城市成交建筑面积 380 万 $m^2$ ，今年累计成交 12309 万 $m^2$ ，累计同比下降 23.2%。

图表 9: 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   | 21       | -      | 915    | -51.7% |
| 二线   | 109      | -66.2% | 7503   | -25.3% |
| 三四线  | 380      | -59.6% | 12309  | -23.2% |
| 合计   | 511      | -59.7% | 20726  | -25.9% |

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 6433 元/ $m^2$ ，环比上升 50.4%，同比上升 48.2%，整体溢价率为 5.3%，2024 年平均楼面价 5733 元/ $m^2$ ，同比下降 14.5%，溢价率 4.3%，较去年同期下降 1.1 个百分点。其中，本周一线城市住宅用地平均成交楼面价为 60911 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 13.4%，2024 年平均楼面价 30077 元/ $m^2$ ，整体溢价率 6.1%，较去年同期下降 1.3 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 4203 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 0.3%，2024 年平均楼面价 6589 元/ $m^2$ ，同比下降 19.7%，溢价率 4.6%，较去年同期溢价率下降 0.6 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 3956 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 0.8%，2024 年平均楼面价 3402 元/ $m^2$ ，同比下降 8.1%，溢价率 2.6%，较去年同期溢价率下降 1.0 个百分点。

图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ $m^2$ , %)

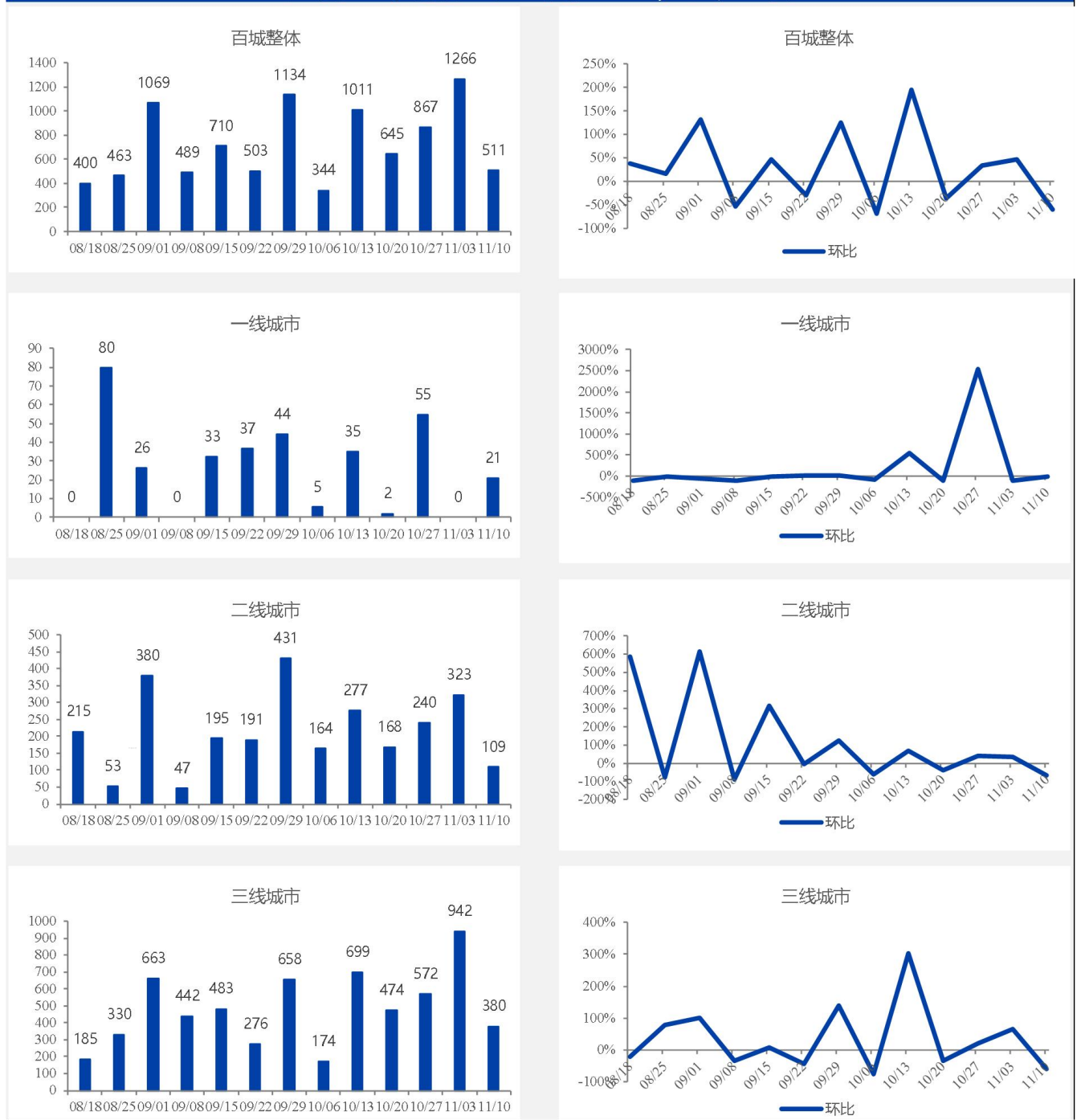
| 城市等级 | 楼面价   | 环比     | 同比     | 溢价率   | 年初至今平均楼面价 | 同比     | 溢价率  | 去年溢价率 |
|------|-------|--------|--------|-------|-----------|--------|------|-------|
| 一线   | 60911 | -      | -      | 13.4% | 30077     | 24.5%  | 6.1% | 7.4%  |
| 二线   | 4203  | -37.9% | -41.6% | 0.3%  | 6589      | -19.7% | 4.6% | 5.2%  |
| 三四线  | 3956  | 18.3%  | 25.3%  | 0.8%  | 3402      | -8.1%  | 2.6% | 3.6%  |
| 合计   | 6344  | 50.4%  | 48.2%  | 5.3%  | 5733      | -14.5% | 4.3% | 5.4%  |

来源: Wind、华福证券研究所



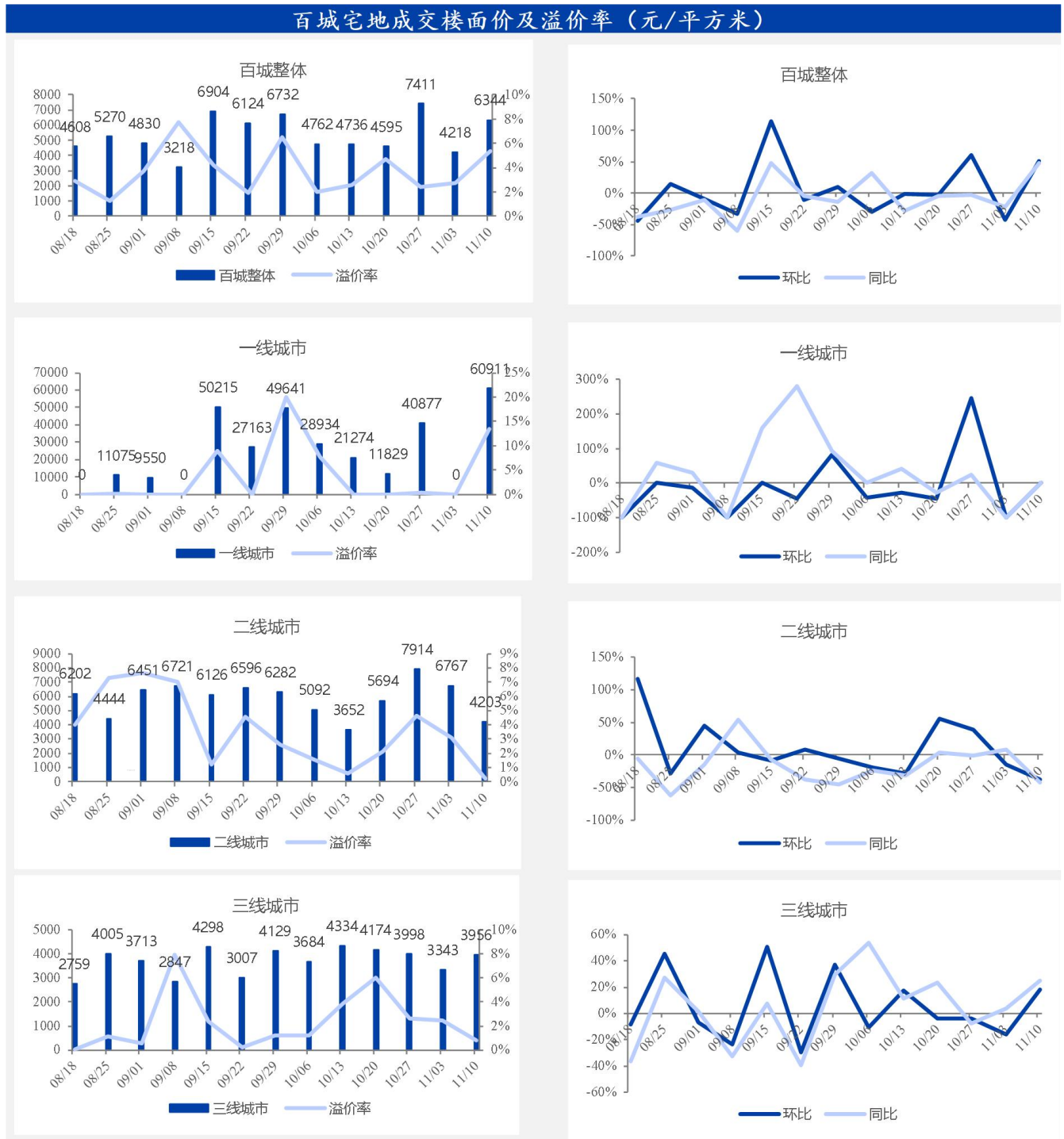
图表 11: 百城土地成交量 (万㎡、%)

百城宅地成交数据 (规划建筑面积, 万平方米)



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、%)



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：hfjys@hfzq.com.cn