

强大于市

房地产行业第23周周报（6月1日-6月7日）

本周成交同比改善环比转负；国常会再度明确去库存、稳市场

相关研究报告

《为什么是3000亿？》（2024/05/21）

《这轮地产政策能刺激多少需求？》（2024/05/21）

《这次地产不一样？》（2024/05/13）

《房地产行业2024年4月70个大中城市房价数据点评：70城房价环比创下九年多来最大跌幅；刚需产品房价下行压力较大》（2024/05/19）

《房地产2024年4月统计局数据点评：销售投资降幅扩大，开发投资降幅收窄》（2024/05/16）

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

新房成交面积环比由正转负，同比降幅收窄；二手房成交面积环比由正转负，同比增幅扩大；新房库存面积与去化周期环比均下降。

核心观点

- **新房成交面积环比由正转负，同比降幅收窄。**40个城市新房成交面积为230.3万平方米，环比下降28.6%，同比下降28.8%，同比降幅较上周收窄了0.3个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-21.6%、-27.8%、-34.9%，同比增速分别为-37.4%、-22.1%、-32.2%，一、三四线城市同比降幅较上周分别扩大了13.7、17.9个百分点，二线城市同比降幅较上周收窄了14.4个百分点。
- **二手房成交面积环比由正转负，同比增幅扩大。**18个城市成交面积为195.0万平方米，环比下降1.5%，同比上升13.3%，同比增速较上周提升了10.1个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为-12.3%、2.5%、-1.9%，同比增速分别为20.1%、22.0%、-18.4%，一线城市同比增速较上周下降了5.1个百分点，二线城市同比增速较上周上升了13.6个百分点，三线城市同比降幅较上周收窄了19.5个百分点。
- **新房库存面积与去化周期环比均下降。**12个城市新房库存面积为9922万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-1.2%。去化周期为19.4个月，环比下降0.3个月，同比提升7.2个月。一、二、三四线城市去化周期分别为19.9、16.5、64.4个月，环比分别下降0.3、0.3、1.4个月，同比分别提升6.6、6.7、35.1个月。
- **土地市场环比量价齐升，溢价率环比上升。**百城成交土地规划建筑面积为1385.6万平方米，环比上升4.1%，同比下跌62.0%；成交土地总价为333.4亿元，环比上升86.0%，同比下跌66.5%；楼面均价为2406元/平，环比上升78.8%，同比下跌11.8%；土地溢价率为1.8%，环比上升1.6个百分点，同比下跌0.7个百分点。
- **本周房企国内债券发行规模同比下降，环比上升。**房地产行业国内债券总发行量为89.2亿元，同比下降38.2%（前值：-81.5%）。总偿还量为145.7亿元，同比上升74.2%（前值：5.0%）；净融资额为-56.4亿元。
- **板块收益有所上升。**房地产行业绝对收益为-2.2%，较上周上升2.6pct，房地产行业相对收益为-2.0%，较上周上升2.1pct。房地产板块PE为15.61X，较上周下降0.19X。北上资金对公用事业、电子、电力设备等加仓金额较大，分别为32.77、32.55、18.67亿元。对房地产的持股占比变化为-0.73%（上周为-0.75%），净买入-4.44亿元（上周净买入0.55亿元）。
- **根据贝壳研究院最新数据，随着“517”楼市新政落地，5月百城首套房贷利率降至3.45%，二套房降至3.90%，分别较上月下降12、26BP。**百城二套房平均利率自2019年以来首次降至4%以内。其中，一线城市首、二套房贷利率分别为3.59%、3.98%，分别较上月下降29、31BP；二线城市首、二套房利率分别为3.40%、3.84%，分别较上月下降19、33BP；三四线城市首、二套房利率分别为3.46%、3.92%，较上月分别下降9、23BP。**商贷首付比例方面，截至5月末，百城中超八成城市明确执行最低首套房首付15%、二套房首付20%，沪深首、二套房首付比最低20%、30%。**

政策

- **6月7日，国常会听取关于当前房地产市场形势和下一步工作考虑的汇报。**1)会议再度明确“去库存”，“继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施”、“对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进”等表述，意味着相关措施正在研究储备过程中，新一轮的支持政策或将逐渐开启。2)会议提及“顺应人民群众对优质住房的新期待”，未来“好房子”建设和供给逐渐成为共识，有利于“好房子”建设的配套政策预计将持续跟进。与此同时，促进“好房子”需求释放的政策也有望优化调整，给予改善性住房需求更多政策支持。**整体来看，本次会议进一步明确了未来楼市政策方向，去库存、稳市场的举措有望不断跟进，也为市场释放了积极信号。**
- **地方层面，本周政策主要以各省和城市对“517”政策的落实为主，这一轮的政策落实较此前几轮更加迅速和全面。**截至6月11日，湖南、陕西、湖北、河北、黑龙江、广西、甘肃（14城）、山西、广东、江西、河南、海南、吉林、青海、云南、宁夏、辽宁、新疆、福建、西藏、山东、安徽、浙江、四川、江苏、内蒙古等省份首、二套房首付比例均统一下降至15%、25%，取消房贷利率下限。在“517”政策的基础上，更多城市出台了宽松的规则，例如青岛将商业贷款首套房的认定范围缩小至区，即在所在区无房即可享受商业贷款和公积金贷款对于首套的优惠政策，胶州更是推出了首付款可以先付50%的政策，即首付仅7.5%，买房门槛再度降低。
- **供给端“以旧换新”政策持续推进。**1)6月3日，上海房地产行业协会与经纪行业协会共同启动“以旧换新”活动。招蛇、象屿、金地、中国能建、中国铁建、中建东孚、上海纺织、金融街、新华、外高桥、隽珩、中交城投、金茂等13家企业21个项目和10家经纪机构参加活动。2)6月3日，西安房地产行业协会、中介行业协会联合发布《西安市住房“以旧换新”活动倡议书》，首批参与“以旧换新”的房企项目共64个，经纪机构11家，商业银行6家。3)5月31日，浙江衢州试行政策性住房市场收购“以旧换新”政策，鼓励国企以限定数量、限定范围、限定时间的项目制方式收购符合条件的二手房源；试行超低价住房国企收购“以旧换新”政策，由国企筹集一定额度资金，以房票形式开展收购。居民可通过房票形式换购新房。4)5月31日，江西南昌市南昌县举行促进房地产市场“以旧换新”活动政策说明会，在江西省范围内出售二手房、在南昌县范围内购买新房的家庭，按规定条件、在规定时间内进行“卖旧买新”即可享受“消费补贴”“购房补贴”“利率优惠”“佣金返还”等四大优惠政策。目前，南昌已征集首批房企21家、银行机构10家、经纪机构5家参与此次“以旧换新”活动。

投资建议

- **目前政策的力度明显加大，需求端的刺激+供给端的化解风险，将在未来一段时间内持续发酵。各城继续落实“517”政策，这一次政策的落实更加迅速和全面，有效提振市场信心，我们认为短期或将对板块行情产生一定支撑作用，也将带动一波市场集中成交，但是否能有更显著的持续性行情仍取决于最终全国基本面能否兑现。**

- 现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面仍然较好的房企：招商蛇口、华润置地、保利发展、绿城中国、滨江集团、越秀地产、建发国际集团。2) 政策宽松后预期能够有显著改善的底部弹性标的：金地集团、万科、龙湖集团。3) 二手房成交量提升带动的房地产经纪公司：我爱我家、贝壳。

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行； 融资收紧。

目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪	8
2 百城土地市场跟踪	10
2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪	10
2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪	12
3 本周行业政策梳理	14
4 本周板块表现回顾	17
5 本周重点公司公告	20
6 本周房企债券发行情况	22
7 投资建议	24
8 风险提示	25
9 附录	26

图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.3 万套，环比下降 23.3%，同比下降 26.6% ...6	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 230.3 万平方米，环比下降 28.6%，同比下降 28.8%6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别..... 6 为-9.3%、-26.0%、-29.4%	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-21.6%、-27.8%、-34.9%6	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-23.4%、-27.8%、-28.1%6	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-37.4%、-22.1%、-32.2%6	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 156.9 万套，环比增速为 0.1%，同比增速为-1.5%7	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.5%、0.5%、-0.3% 7	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 1.0%、-10.0%、3.5% 7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 21.8、17.2、73.7 个月7	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-1.5%、-1.6%、 -1.1%.....7	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为45.1%、63.0%、 130.0%	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9922 万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速 为-1.2%.....8	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.3%、0.3%、-0.4%8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 1.8%、-6.1%、0.6%8	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 19.9、16.5、64.4 个月8	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-1.3%、-1.9%、 -2.2%.....8	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为49.4%、68.5%、 119.9%	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比下降 2.8%，同比上升 16.9%9	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 195.0 万平方米，环比下降 1.5%，同比上升 13.3%	9
图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-15.0%、1.9%、-3.1%	9

.....9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别-12.3%、2.5%、-1.9%
.....9
图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 21.6%、25.2%、-16.2%
.....9
图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 20.1%、22.0%、-18.4%
.....9

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1385.6 万平方米，环比上升 4.1%，同比下跌 62.0%	10
图表 26. 百城成交土地总价为 333.4 亿元，环比上升 86.0%，同比下跌 66.5% ...	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2406.2 元/平，环比上升 78.8%，同比下跌 11.8%	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.8%，环比上升 1.6%，同比下跌 0.7%	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-8.4%、49.9%、-15.3%	
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-29.9%、-59.8%、-66.7%	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 144.2%、119.1%、4.1%	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 52.9%、-84.6%、-74.4%	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 166.7%、46.2%、22.9%	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 118.0%、-61.6%、-23.3%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 4.61%、2.86%、1.01%	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 166.5 万平方米，环比下降 25.2%，同比下跌 81.9%	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 157.7 亿元，环比上升 50.1%，同比下跌 81.6%	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 9475.3 元/平方米，环比上升 100.7%，同比上升 1.6%	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.2%，环比上升 3.1%，同比下跌 1.4%	12
图表 40.二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-7.7%、-28.2%.....	13
图表 41. 二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-94.0%、-64.5%	13
图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 73.6%、217.3%、-35.5%.....	13
图表 43. 一、二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 4.6%、-93.9%、-88.3%	13
图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 243.7%、-10.1%	13
图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 2.15%、-67.02%	13
图表 46.一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 6.76%、4.56%、0.05%	

.....	13
图表 47. 2024 年第 23 周大事件	16
图表 48. 房地产行业绝对收益为-2.2%，较上周上升 2.6 个百分点	17
图表 49. 房地产行业相对收益为-2.0%，较上周上升 2.1 个百分点	17
图表 50. 房地产板块 PE 为 15.61X，较上周下降 0.19X	18
图表 51. 北上资金对公用事业、电子、电力设备等加仓金额较大，分别为 32.77、	

32.55、18.67 亿元	18
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为保利地产、金地集团、招商蛇口	19
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为越秀地产、美的置业、中国金茂	19
图表 54. 2024 年第 23 周（6 月 3 日-6 月 9 日）重点公司公告汇总	20
续图表 54. 2024 年第 23 周（6 月 3 日-6 月 9 日）重点公司公告汇总	21
图表 55. 2024 年第 23 周房地产行业国内债券总发行量为 113.2 亿元，同比下降 33.4%	22
图表 56. 2024 年第 23 周国内债券总偿还量为 131.3 亿元，同比下降 23.9%	22
图表 57. 2024 年第 23 周房地产行业国内债券净融资额为-18.1 亿元	22
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为保利置业、首创城发、苏州高新，发行量分别为 15.00、12.25、12.00 亿元	23
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为中华企业、珠实集团、招商蛇口，偿还量分别为 31.50、29.00、11.60 亿元	23
图表 60. 报告中提及上市公司估值表	24
图表 61. 城市数据选取清单	26

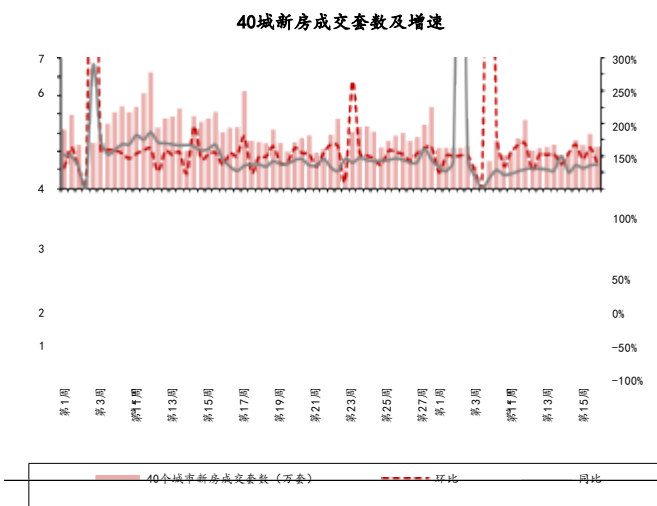
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 23 周：2024 年 6 月 1 日-2024 年 6 月 7 日）相比于上周，新房成交面积环比由正转负，同比降幅收窄、二手房成交面积环比由正转负，同比增幅扩大，新房库存面积有所下降，一、二、三四线城市对应的去化周期均有所下降。

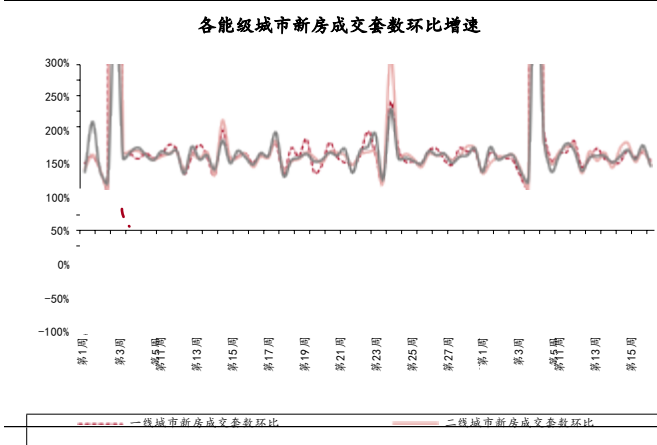
1.1 重点城市新房成交情况跟踪

本周 40 个城市新房成交套数为 2.3 万套，环比下降 23.3%，较上周下降了 48.5 个百分点，同比下降 26.6%，同比降幅较上周缩小了 2.5 个百分点；新房成交面积为 230.3 万平方米，环比下降 28.6%，较上周下降了 54.9 个百分点，同比下降 28.8%，同比降幅上周收窄了 0.3 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.6、1.0、0.6 万套，环比增速分别为-9.3%、-26.0%、-29.4%，同比增速分别为-23.4%、-27.8%、-28.1%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 49.0、121.8、59.5 万平方米，环比增速分别为-21.6%、-27.8%、-34.9%，同比增速分别为-37.4%、-22.1%、-32.2%。

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.3 万套，环比下降 23.3%，同比下降 26.6%

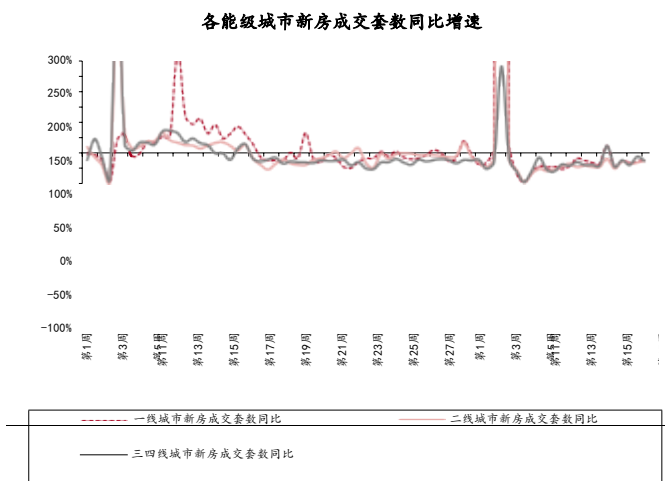


图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-9.3%、-26.0%、-29.4%



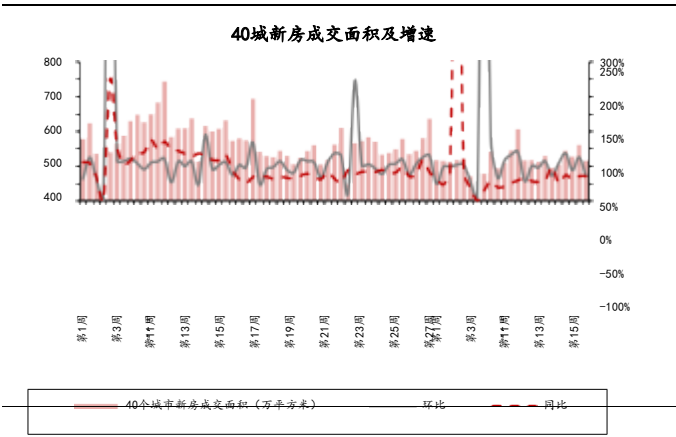
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-23.4%、-27.8%、-28.1%



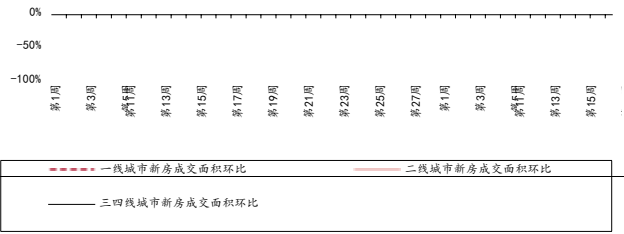
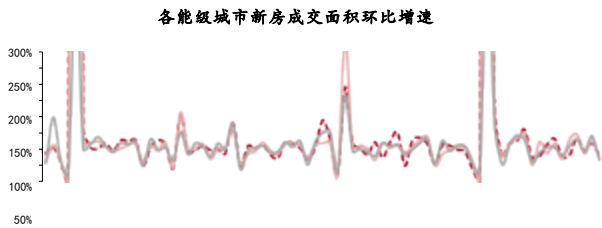
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40 城新房成交面积为 230.3 万平方米，环比下降 28.6%，同比下降 28.8%



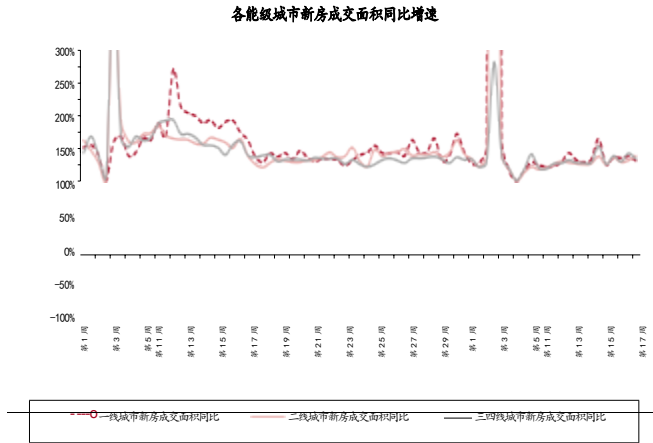
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -21.6%、-27.8%、-34.9%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 -37.4%、-22.1%、-32.2%



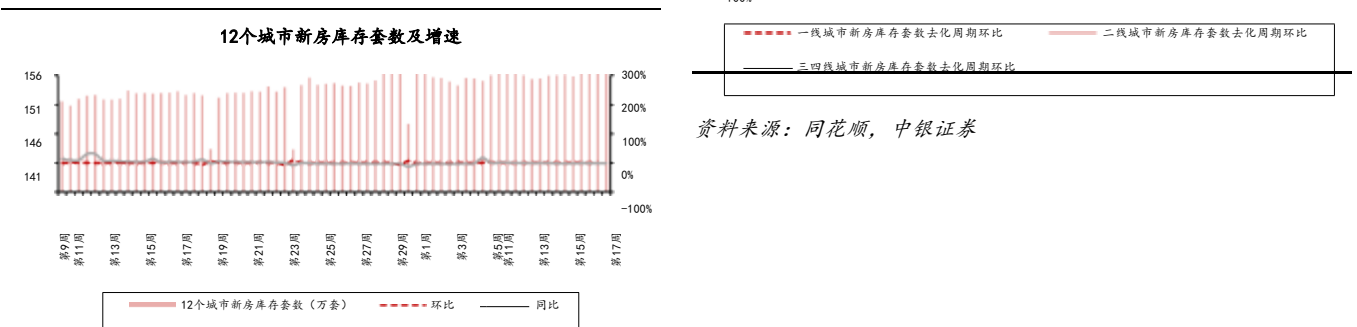
资料来源：同花顺，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为156.9万套，环比增速为0.1%，同比增速为-1.5%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为69.4、83.0、4.5万套，环比增速分别为-0.5%、0.5%、-0.3%，同比增速分别为1.0%、-10.0%、3.5%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.7、6.9、15.1、8.7万套，环比增速分别为-0.4%、0.0%、0.0%、-1.7%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-2.5%、49.3%、-3.1%、-1.3%。

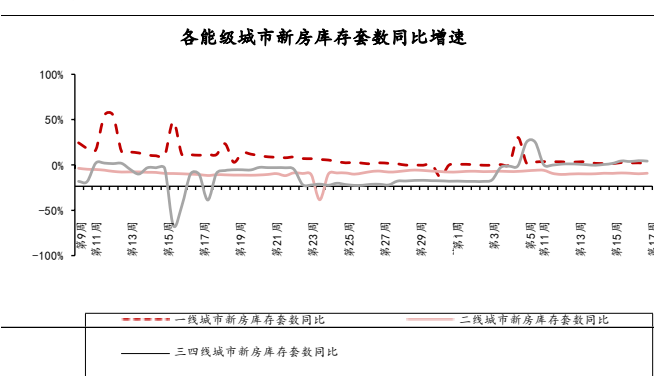
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为21.2个月，环比下降0.3个月，同比提升7.3个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为21.8、17.2、73.7个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.3、0.3、0.8个月，一、二、三四线城市同比分别提升6.8、6.6、41.7个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为42.3、7.2、14.6、32.4个月，北京环比提升0.7个月，上海、广州、深圳环比分别下降0.1、0.6、0.4个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升11.8、3.6、4.2、13.7个月。

图表 7.12 个城市新房库存套数为 156.9 万套，环比增速为 0.1%，同比增速为 -1.5%



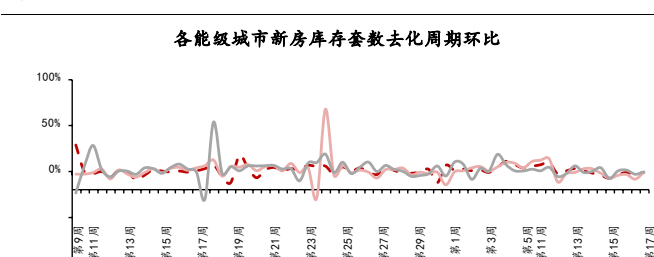
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 1.0%、-10.0%、3.5%

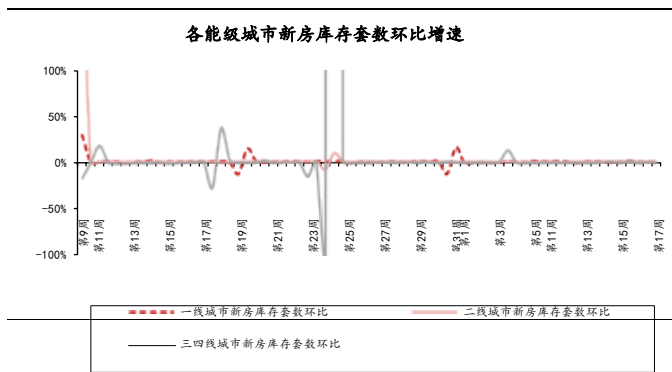


资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 -1.5%、-1.6%、-1.1%

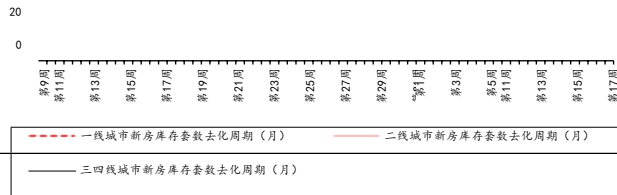
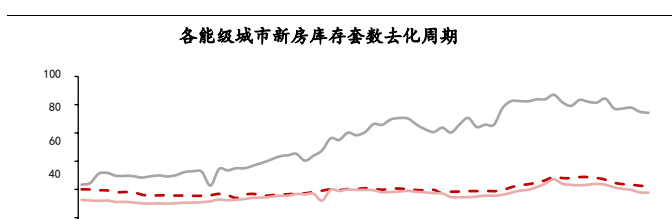


图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 -0.5%、0.5%、-0.3%



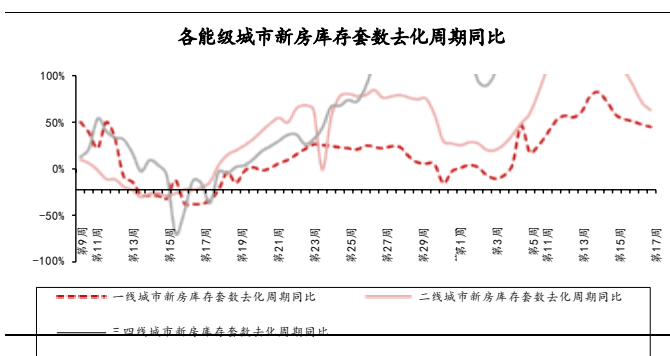
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 21.8、17.2、73.7 个月



资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 45.1%、63.0%、130.0%

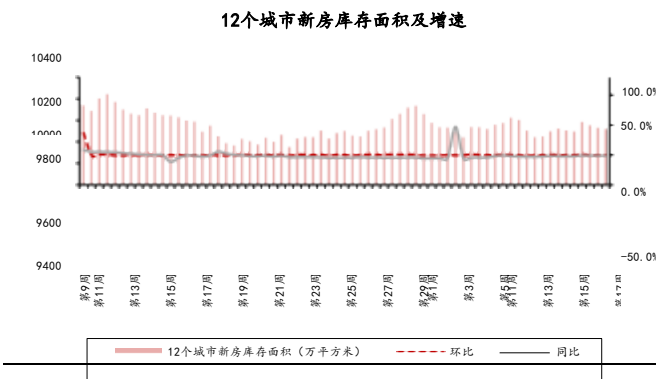


资料来源：同花顺，中银证券

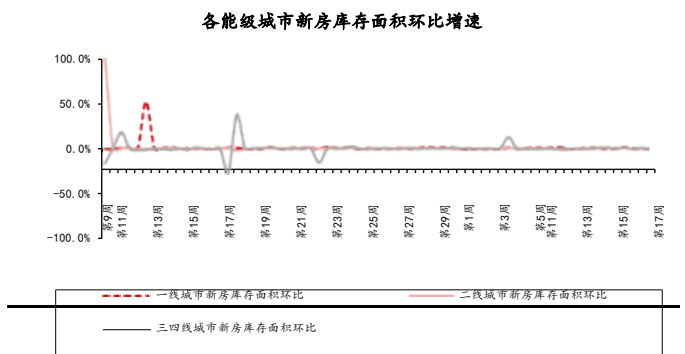
12个城市新房库存面积为9922万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-1.2%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6558、5281、550万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-0.3%、0.3%、-0.4%，同比增速分别为1.8%、-6.1%、0.6%。

在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为19.4个月，环比下降0.3个月，同比提升7.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为19.9、16.5、64.4个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.3、0.3、1.4个月，一、二、三四线城市同比分别提升6.6、6.7、35.1个月。

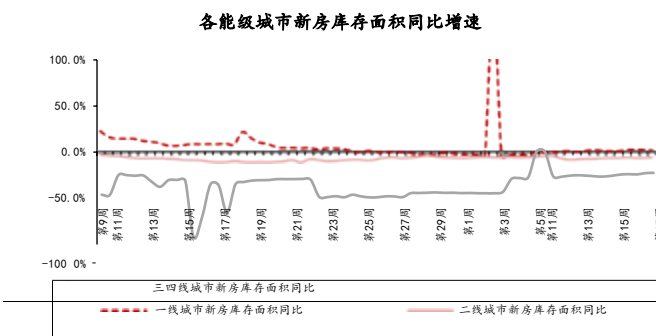
图表 13. 12个城市新房库存面积为9922万平方米，环比增速为-0.1%，同比增速为-1.2%



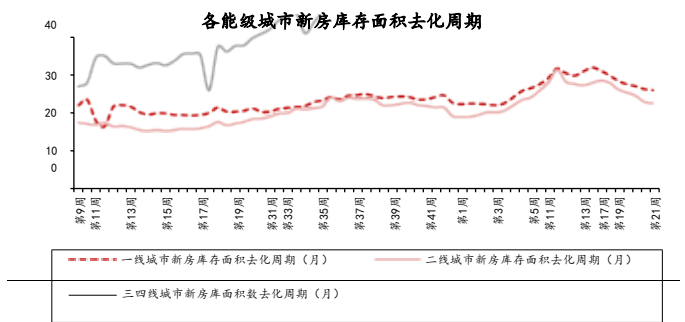
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为-0.3%、0.3%、-0.4%



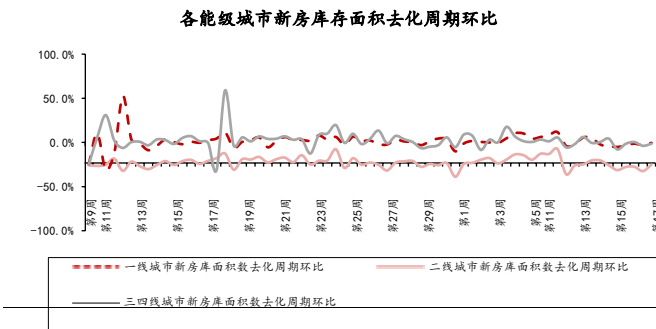
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为1.8%、-6.1%、0.6%



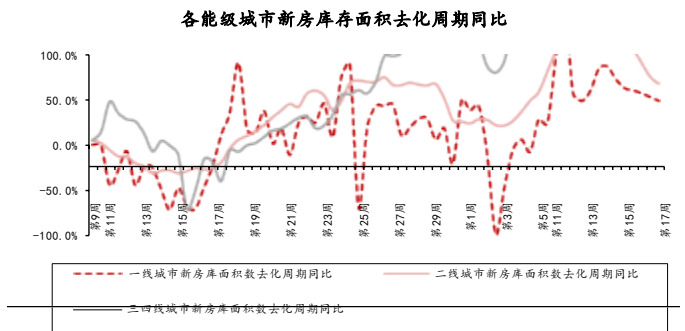
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为19.9、16.5、64.4个月



图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-1.3%、-1.9%、-2.2%



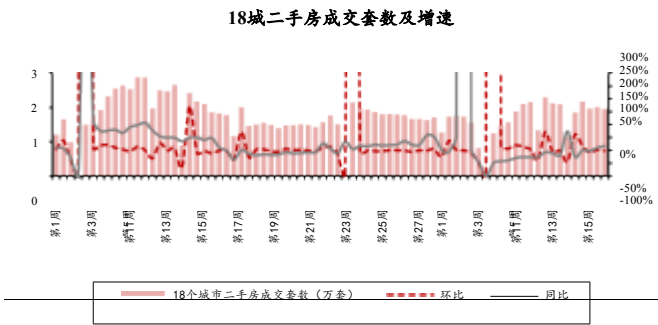
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为49.4%、68.5%、119.9%



1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

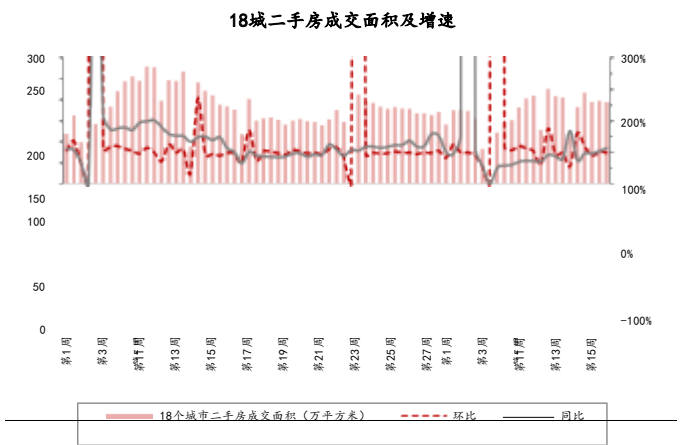
本周 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比下降 2.8%，同比上升 16.9%；成交面积为 195.0 万平方米，环比下降 1.5%，同比上升 13.3%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 0.4、1.2、0.3 万套，环比增速分别为-15.0%、1.9%、-3.1%，同比增速分别为 21.6%、25.2%、-16.2%；一、二、三四线城市成交面积分别为 36.8、120.8、37.4 万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-12.3%、2.5%、-1.9%，同比增速分别为 20.1%、22.0%、-18.4%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比下降 2.8%，同比上升 16.9%



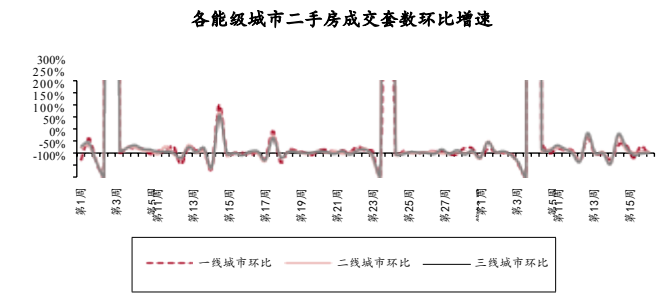
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 195.0 万平方米，环比下降 1.5%，同比上升 13.3%



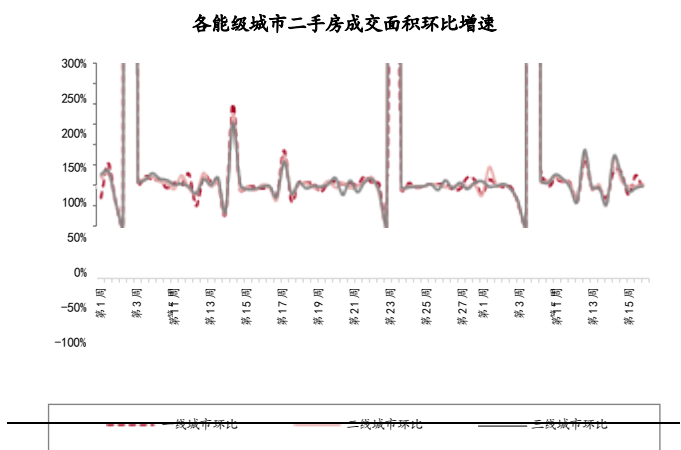
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 -15.0%、1.9%、-3.1%



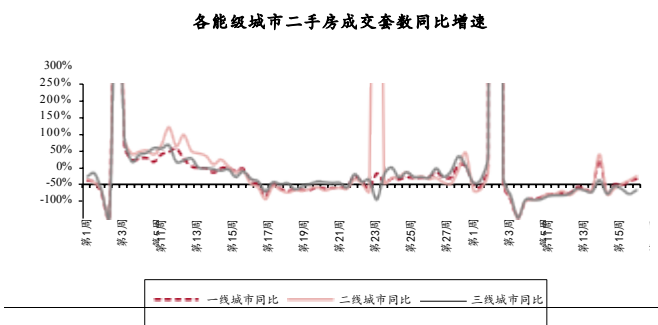
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -12.3%、2.5%、-1.9%



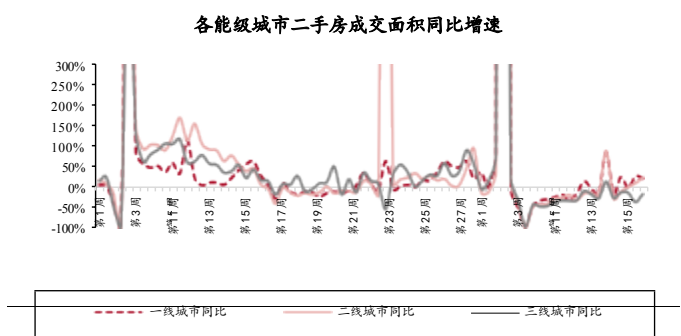
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 21.6%、25.2%、-16.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 20.1%、22.0%、-18.4%



资料来源：同花顺，中银证券

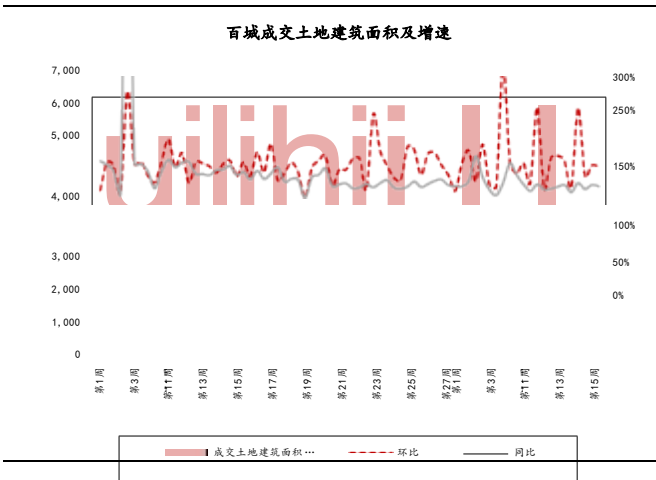
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 22 周（5 月 27 日-6 月 2 日）的数据，土地市场环比量价齐升，溢价率同比下降，环比上升。从城市能级来看，一线城市同环比均量跌价升，二线城市环比量价齐升，同比量价齐跌，三线城市环比量跌价升，同比量价齐跌；一、二线城市溢价率同环比上升，三线城市溢价率环比上升，同比下降。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

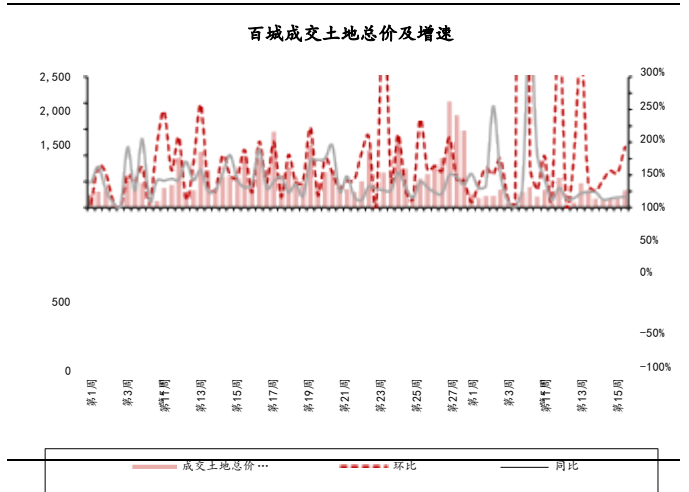
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1385.6 万平方米，环比上升 4.1%，同比下跌 62.0%；成交土地总价为 333.4 亿元，环比上升 86.0%，同比下跌 66.5%；成交土地楼面均价为 2406.2 元/平，环比上升 78.8%，同比下跌 11.8%；百城成交土地溢价率为 1.8%，环比上升 1.6%，同比下跌 0.7%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1385.6 万平方米，环比上升 4.1%，同比下跌 62.0%



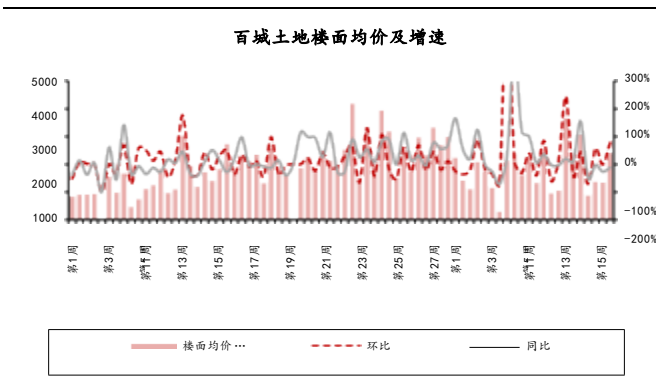
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 333.4 亿元，环比上升 86.0%，同比下跌 66.5%



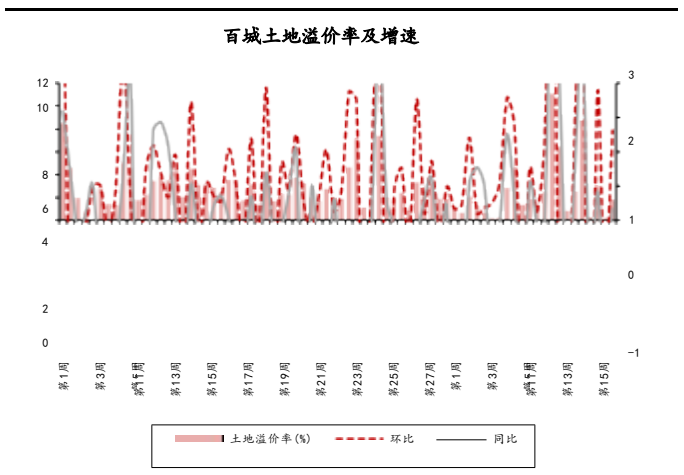
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 2406.2 元/平，环比上升 78.8%，同比下跌 11.8%



资料来源：中指院，中银证券

图表 28. 百城成交土地溢价率为 1.8%，环比上升 1.6%，同比下跌 0.7%

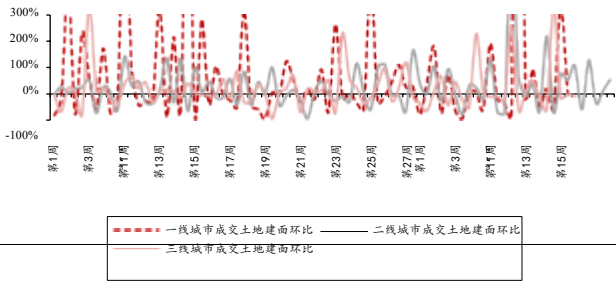


资料来源：中指院，中银证券

从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 136.8、568.8、680.1 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-8.4%、49.9%、-15.3%，同比增速分别为-29.9%、-59.8%、-66.7%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 169.3、94.6、69.5 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 144.2%、119.1%、4.1%，同比增速分别为 52.9%、-84.6%、-74.4%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 12379、1664、1021 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 166.7%、46.2%、22.9%，同比增速分别为 118.0%、-61.6%、-23.3%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 4.61%、2.86%、1.01%，一、二、三线城市环比增速分别为 4.6%、2.9%、0.8%，一、二、三线城市同比增速分别为 2.1%、0.2%、-1.4%。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-8.4%、49.9%、-15.3%

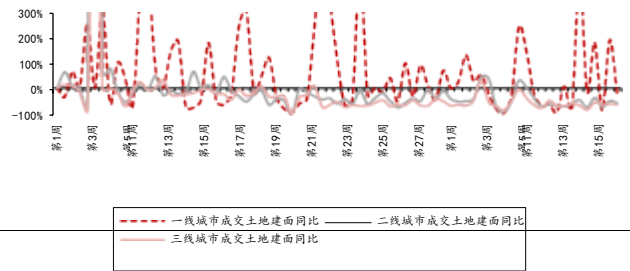
各能级城市成交土地建筑面积环比增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-29.9%、-59.8%、-66.7%

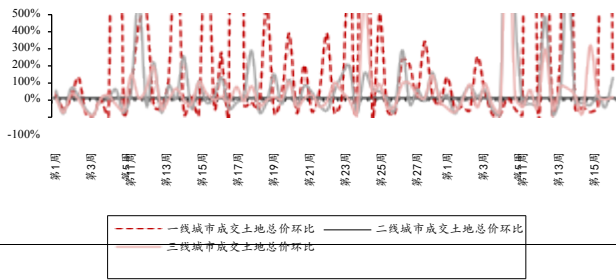
各能级城市成交土地建筑面积同比增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为144.2%、119.1%、4.1%

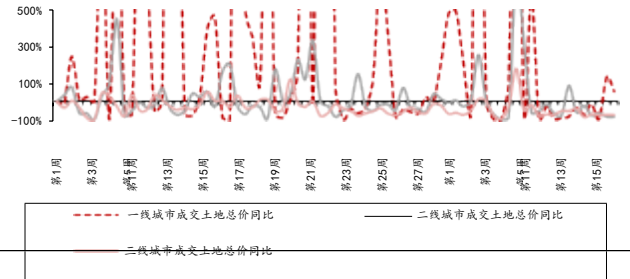
各能级城市成交土地总价环比增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为52.9%、-84.6%、-74.4%

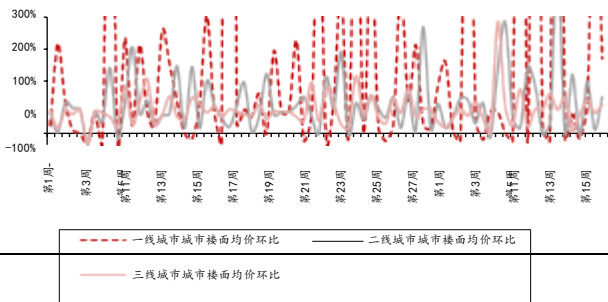
各能级城市成交土地总价同比增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为166.7%、46.2%、22.9%

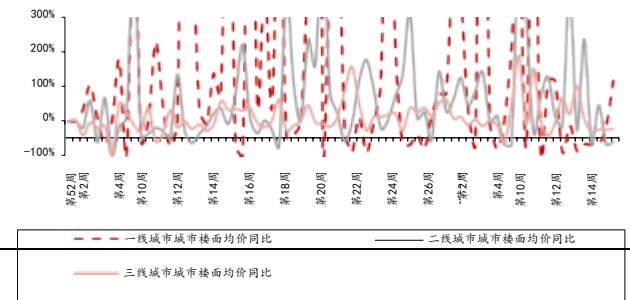
各能级城市成交土地楼面均价环比增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为118.0%、-61.6%、-23.3%

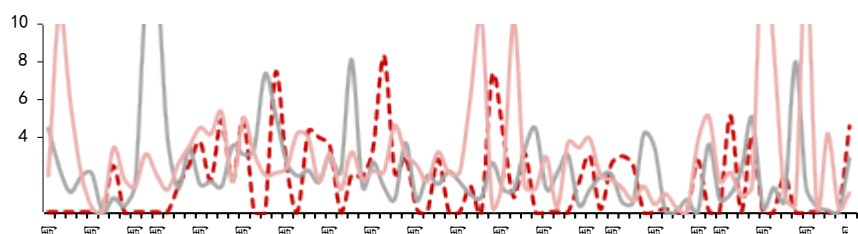
各能级城市成交土地楼面均价同比增速



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为4.61%、2.86%、1.01%

各能级城市成交土地溢价率



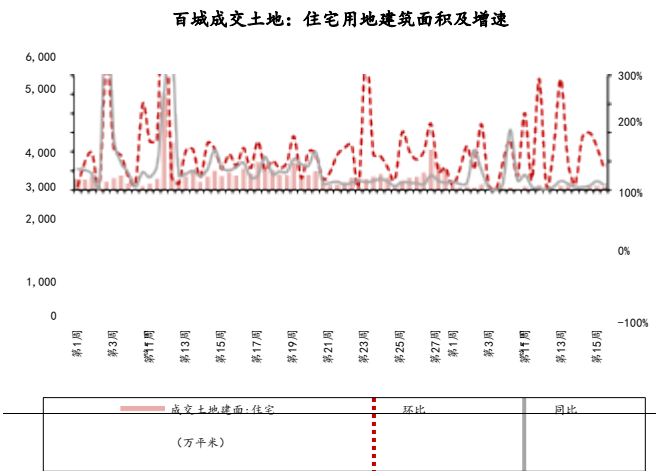


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

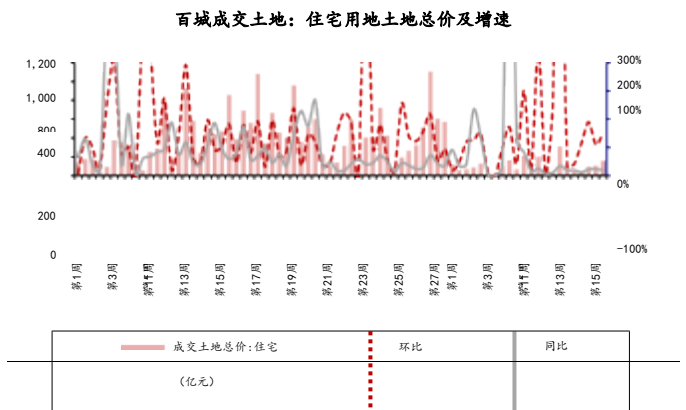
百城成交住宅土地规划建筑面积为 166.5 万平方米，环比下降 25.2%，同比下跌 81.9%；成交住宅土地总价为 157.7 亿元，环比上升 50.1%，同比下跌 81.6%；成交住宅土地楼面均价为 9475.3 元/平方米，环比上升 100.7%，同比上升 1.6%；百城成交住宅类用地溢价率为 3.2%，环比上升 3.1%，同比下跌 1.4%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 166.5 万平方米，环比下降 25.2%，同比下跌 81.9%



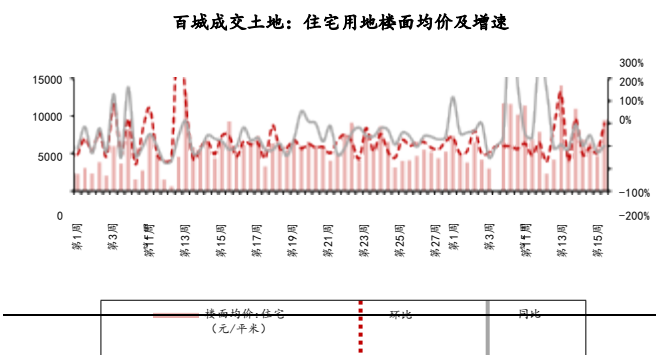
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 157.7 亿元，环比上升 50.1%，同比下跌 81.6%



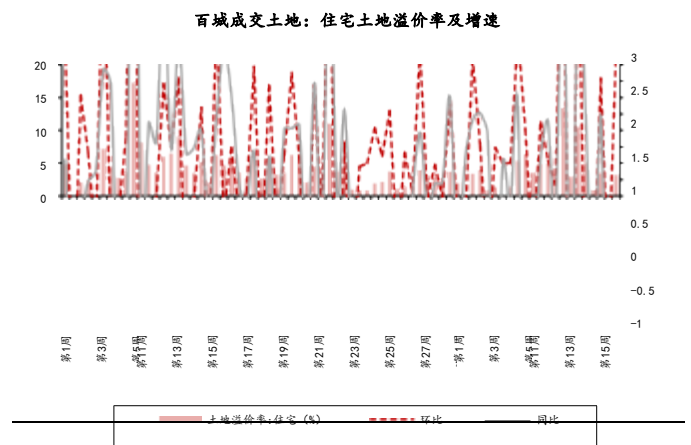
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 9475.3 元/平方米，环比上升 100.7%，同比上升 1.6%



资料来源：中指院，中银证券

图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.2%，环比上升 3.1%，同比下跌 1.4%



资料来源：中指院，中银证券

从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 30.1、136.3 万平，二、三线城市环比增速分别为-7.7%、-28.2%，二、三线城市同比增速分别为-94.0%、-64.5%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价为 99.8、34.1、23.8 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 73.6%、217.3%、-35.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 4.6%、-93.9%、-88.3%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 11326、1743 元/平，二、三线城市环比增速分别为 243.7%、-10.1%，二、三线城市同比增速分别为 2.15%、-67.02%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 6.76%、4.56%、0.05%，其中一线城市土地溢价率环比上升 6.8 个百分点，同比下降 3.3 个百分点，二线城市环比上升 4.6 个百分点，同比上升 0.1 个百分点，三线城市环比下降 0.1 个百分点，同比下降 4.5 个百分点。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/218022021055006100>