

中央部署传递新信号，托举并用支持楼市发展

房地产市场周报（03.04-03.10）

2024年03月11日

上证指数-沪深300走势图



	%	1M	3M	12M
上证指数		7.07	3.33	-5.00
沪深300		6.67	5.58	-9.53

王与碧

分析师

执业证书编号:S0530522120001
wangyubi@hncasing.com

相关报告

- 1 房地产市场周报：成交绝对量仍处低位，政策支持力度还需加大 2024-03-11
- 2 大类资产跟踪周报（02.26-03.01）：债牛未尽，国内股市横盘整理 2024-03-05
- 3 房地产市场周报：金融政策持续发力，市场预期有待修复 2024-02-29

投资要点

- **本周观点：**长期来看，受人口老龄化和城镇化进程放缓等因素的影响，房地产市场的长期需求增长空间或将有所收缩，但需求总量规模仍然可观，根据贝克研究院数据，未来5-10年房地产市场的新房增量需求中枢大约在10亿平方米左右，特别是核心城市的住房需求仍有增长空间。中期来看，房地产市场仍处于持续时间最长、幅度最大的一轮下行周期，周期拐点有待观察。短期来看，进入3月后，楼市成交量有所收缩，节后需求增长的持续性不强，购房者观望情绪仍然较重，“金三银四”传统旺季的市场表现还有待观察。根据全国两会政府工作报告的相关部署，下阶段政策将聚焦于化解房地产领域风险，特别是房企债务违约风险，同时需求端政策也有望发力。整体来看，托举并用仍是当前房地产市场调控的主基调，期待政策的进一步加码。此外，住建部部长倪虹强调：“现在已经充分赋予了城市调控自主权，城市政府扛起责任”，预计各地方政府将在“因城施策”框架下进一步调整相关行政限制，为改善性住房需求的释放提供政策支持。
- **本周房地产政策动态及市场重要消息：**（1）3月5日，李强总理作政府工作报告。报告指出：更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险。（2）住建部部长倪虹指出：关于落实好《政府工作报告》所部署的任务，将聚焦稳市场、防风险、促转型这三方面开展工作。（3）3月8日，上海市人民政府办公厅印发《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》，方案提出优化居住服务消费供给。
- **本周商品房与土地市场重点高频数据：**本周商品房成交量同环比均明显下降，土地成交面积与溢价率均环比下降，市场整体热度仍然偏低。2024年3月4日至3月10日，30大中城市商品房周度成交面积为122.94万平方米，环比减少22.74%，同比减少58.77%；100大中城市成交土地面积环比减少40.07%，同比增加32.42%，土地需求同比明显增长主要是由于去年同期基数较低；100大中城市成交土地溢价率为1.55%，相比上一周下降1.66pct。
- **投资建议：**（1）目前房地产市场相关政策正在持续发力，后续仍有进一步加码的空间。从中央经济工作会议的部署来看，“三大工程”将是今年的重点任务，可重点关注以中国建筑、中国电建等为代表的中字头基建类央企；（2）随着稳需求、保交楼的推进，楼市销售或将趋稳，可关注保利、招商蛇口等基本面较稳固的大型国有房企；（3）在房地产融资协调机制持续推进的背景下，龙湖、金地等部分被列入房企融资“白名单”的头部民企的信用风险有望得到缓解。
- **风险提示：**政策效果不及预期；房企信用风险蔓延。

内容目录

1 本周观点	4
2 本周政策动态及重要消息	5
2.1 政府工作报告：更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险.....	5
2.2 住建部部长倪虹：将聚焦稳市场、防风险、促转型这三方面开展工作.....	5
2.3 上海：优化居住服务消费供给.....	5
3 商品房市场高频数据	6
3.1 商品房销售情况跟踪.....	6
3.2 住宅价格动态跟踪.....	7
3.3 商品房库存情况跟踪.....	9
4 土地市场高频数据	10
4.1 土地供应与成交情况跟踪.....	10
4.2 土地价格动态跟踪.....	11
4.3 土地库存情况跟踪.....	12
5 房地产开发投资高频数据	13
5.1 房地产开发投资完成额情况.....	13
5.2 全国房屋开发过程跟踪.....	13
5.3 房地产开发资金情况跟踪.....	14
6 房地产市场与宏观经济	15
6.1 房地产与财政收入.....	15
6.2 房地产与货币金融.....	16
6.3 房地产相关产业链动态.....	17
7 房地产市场与资本市场	18
7.1 债券市场.....	18
7.2 权益市场.....	18
7.3 商品市场.....	19
8 投资建议	19
9 风险提示	19

图表目录

图 1：30 大中城市商品房成交情况：.....	6
图 2：30 大中城市商品房成交情况:累计同比.....	6
图 3：30 大中城市各线城市商品房成交面积:周环比.....	6
图 4：30 大中城市各线城市商品房成交面积:累计同比.....	6
图 5：全国商品房销售面积.....	7
图 6：全国商品房销售额.....	7
图 7：上海商品房成交均价.....	7
图 8：全国二手房出售挂牌价指数周环比.....	7
图 9：70 个大中城市新建商品住宅价格指数:当月同比.....	8
图 10：70 个大中城市新建商品住宅价格环比变化情况.....	8
图 11：70 个大中城市二手住宅价格:当月同比.....	8
图 12：70 个大中城市二手住宅价格环比变化情况.....	8
图 13：十大城市商品房可售面积.....	9

图 14: 十大城市商品房周度库存去化周期	9
图 15: 全国商品房待售面积	9
图 16: 全国商品房月度库存去化周期	9
图 17: 100 大中城市:供应土地数量:当周值	10
图 18: 100 大中城市:成交土地数量:当周值	10
图 19: 100 大中城市:供应土地规划建筑面积:当周值	10
图 20: 100 大中城市:成交土地规划建筑面积:当周值	10
图 21: 100 大中城市:供应土地挂牌均价:当周值	11
图 22: 100 大中城市:成交土地楼面均价:当周值	11
图 23: 100 大中城市:成交土地溢价率:当周值	11
图 24: 按能级分 100 大中城市:成交土地溢价率:当周值	11
图 25: 房地产开发投资完成额:累计值	13
图 26: 住宅开发投资完成额:累计同比	13
图 27: 全国房屋施工、新开工、竣工面积(累计值, 万平方米).....	13
图 28: 全国房屋施工、新开工、竣工面积累计同比	13
图 29: 房地产开发计划总投资:累计值	14
图 30: 土地购置费:累计值	14
图 31: 房地产开发本年实际到位资金	14
图 32: 房地产开发上年资金结余	14
图 33: 累计国有土地使用权出让收入	15
图 34: 国有土地使用权出让金收入安排的支出	15
图 35: 房地产相关主要税种月度收入(亿元).....	15
图 36: 房地产相关主要税种收入当月同比	15
图 37: 贷款市场报价利率	16
图 38: 抵押补充贷款	16
图 39: 房地产开发贷款	16
图 40: 住户中长期贷款	16
图 41: 挖掘机开工小时数	17
图 42: 中国建材家居景气指数(BHI).....	17
图 43: 全国水泥产量	17
图 44: 全国钢材产量	17
图 45: 全国家具类零售额:当月同比	17
图 46: 全国家用电器和音像器材类零售额:当月同比	17
图 47: 房地产行业指数与国债利率	18
图 48: 房地产行业指数与企业债利率	18
图 49: 房地产行业指数与上证指数	18
图 50: 房地产行业指数与金融行业指数	18
图 51: 房地产行业指数与焦煤价格	19
图 52: 房地产行业指数与螺纹钢价格	19

1 本周观点

长期来看，受人口老龄化和城镇化进程放缓等因素的影响，房地产市场的长期需求增长空间或将有所收缩，但需求总量规模仍然可观，特别是核心城市的住房需求有望持续增长。当前，我国房地产的发展模式正在经历关键转型期，在供求关系发生重大变化的背景下，房地产市场已进入存量时代。人口是决定房地产市场长期需求的最主要因素，根据国家统计局数据，2023 年末全国人口比上年末减少 208 万人。从城乡构成看，城镇常住人口 93267 万人，比上年末增加 1196 万人；乡村常住人口 47700 万人，减少 1404 万人；城镇化率为 66.16%，比上年末提高 0.94 个百分点。虽然我国人口已出现负增长的趋势，但我国城镇化进程尚未结束，我国与发达国家的城镇化率仍有较大差距；截至 2023 年，美国、日本、韩国的城镇化率分别为 83.3%、92.04%、81.46%，通过横向相比可见，我国城镇化率预计还有 15% 左右的增长空间，城市人口流入将带动住房需求的增长。根据贝克研究院数据，未来 5-10 年房地产市场的新房增量需求中枢大约在 10 亿平方米左右，需求总量规模仍然较为可观。此外，人口向大城市聚集也是大势所趋，一线和二线城市核心城市的商品房销售仍有增长空间。

中期来看，房地产市场仍处于持续时间最长、幅度最大的一轮下行周期，周期拐点有待观察。截至 2023 年 12 月，全国商品房销售额当月值已连续 28 个月同比下降，持续时间远超上一轮较大的下行周期（2014 年 2 月至 2015 年 3 月）；2023 年 12 月当月销售面积与销售额同比降幅达分别达 23.04% 和 22.89%，市场的下行趋势仍未出现明显的反转迹象。从中短期来看，需求端预期是房地产市场能否复苏的关键因素；展望 2024 年全年，在宏观经济持续恢复、需求端政策逐步落实的基础上，居民购房置业意愿有望好转，叠加“三大工程”相关工作的推进，房地产市场可能将逐步走出下行周期，特别是核心城市的销售情况有望持续改善。值得注意的是，当前我国宏观经济仍处于弱复苏状态，受居民收入预期走弱以及房价承压等因素的影响，当前商品房销售规模暂未企稳，房地产开发投资的绝对量仍处低位，因此房地产市场的拐点仍有待观察。

短期来看，商品房与土地市场回暖动力仍然不足，全国两会政府工作报告定调聚焦化解、防控风险。进入 3 月后，楼市成交量有所收缩，节后需求增长的持续性不强，购房者观望情绪仍然较重，“金三银四”传统旺季的市场表现还有待观察。全国两会政府工作报告提出，要标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，表明当前房地产市场风险仍未出清，下阶段政策将聚焦于化解房地产领域风险，特别是房企债务违约风险。除化解、防范风险外，政府工作报告还提出，要加快构建房地产发展新模式、满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，预计下阶段政策将更多地从需求端发力。整体来看，在统筹发展和安全的工作指导下，托举并用仍是当前房地产市场调控的主基调，期待后续更强力的支持政策出台。此外，住建部部长倪虹表示，将聚焦稳市场、防风险、促转型这三方面开展房地产相关工作，倪虹强调：“现在已经充分赋予了城市调控自主权，城市政府扛起责任”，预计各地方政府将在“因城施策”框架下进一步调整相关行政限制，为改善性住房需求的释放提供政策支持。

2 本周政策动态及重要消息

2.1 政府工作报告：更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险

3月5日，第十四届全国人民代表大会第二次会议开幕，李强总理作政府工作报告。报告指出：更好统筹发展和安全，有效防范化解重点领域风险。坚持以高质量发展促进高水平安全，以高水平安全保障高质量发展，标本兼治化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，维护经济金融大局稳定。优化房地产政策，对不同所有制房地产企业合理融资需求要一视同仁给予支持，促进房地产市场平稳健康发展。适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，完善商品房相关基础性制度，满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

来源：中国政府网

2.2 住建部部长倪虹：将聚焦稳市场、防风险、促转型这三方面开展工作

住建部部长倪虹在十四届全国人大二次会议民生主题记者会上指出：关于落实好《政府工作报告》所部署的任务，我们将聚焦稳市场、防风险、促转型这三方面开展工作：第一，稳市场，城市政府要用好调控自主权。现在已经充分赋予了城市调控自主权，城市政府就要扛起责任，要根据人口情况、供需情况以及保障需求，编制好、实施好住房发展规划，因城施策优化房地产政策，稳定房地产市场。第二，防风险，一视同仁支持不同所有制房地产企业合理融资需求。当前，房地产的难点是资金。我们会同金融监管总局指导地方建立城市房地产融资协调机制，按照“一项目一方案”提出项目“白名单”，一视同仁支持房地产企业合理融资需求。第三，促转型，让人民群众能够安居乐业。我们一手抓配售型保障性住房建设，一手抓租赁型保障性住房供给，以“一张床、一间房、一套房”等多样化、多元化方式，着力解决好新市民、青年人和农民工等住房问题，让他们能够放开手脚为美好生活去奋斗。

来源：住建部

2.3 上海：优化居住服务消费供给

3月8日，上海市人民政府办公厅印发《本市促进服务消费提质扩容的实施方案》。方案提出，营建有温度的宜居之城。全面提升居住服务专业化水平，在物业服务、住房租赁、中介服务等领域培育一批具有竞争力的专业化、智能化、数字化行业龙头企业。优化居住服务消费供给的重点任务有：一、支持住房租赁企业发展；二、推进物业服务供给侧结构性改革；三、规范房地产中介服务行业发展。

来源：上海市人民政府

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/336233042055010101>