
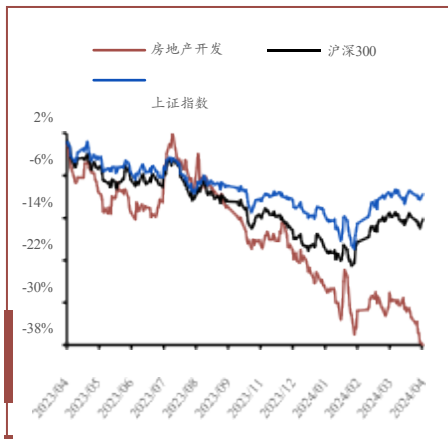


投资评级:看好(维持)
 证券研究报告

最近 12 月市场表现


分析师 毕春晖

 SAC 证书编号: S0160522070001
bich@ctsec.com

联系人 欧阳之光

oyzg@ctsec.com

相关报告

- 《房地产行业周报（2024 年第 13 周）》
2024-04-01
- 《房地产行业业绩前瞻报告》
2024-03-26
- 《房地产行业周报（2024 年第 12 周）》
2024-03-26

二手房成交环比改善
核心观点

- ❖ **本周板块回顾:** 申万房地产指数下跌 7.13%，沪深 300 指数较上周下跌 2.58%，板块跑输沪深 300 指数 4.56pct，在 31 个板块中排第 31 位。
- ❖ **行业数据回顾:** 本周 30 大中城市商品房成交面积 151 万平方米，环比-36.2%，同比-50.2%。细分城市能级来看，30 大中城市中，一线城市商品房成交面积 37 万平方米，环比-45.3%，同比-42.1%；二线城市商品房成交面积 88 万平方米，环比-31.1%，同比-47.1%；三线城市商品房成交面积 26 万平方米，环比-36.9%，同比-64.6%。我们重点监测的 14 城二手房成交面积 174 万平方米，环比+11.1%，同比-22.9%。细分城市能级来看，2 个一线城市二手房成交面积 35 万平方米，环比-0.4%，同比-4.9%；9 个二线城市二手房成交面积 132 万平方米，环比+14.2%，同比-26.0%；3 个三四线城市二手房成交面积 7 万平方米，环比+18.7%，同比-33.5%。
- ❖ **本周行业新闻跟踪:** 湖北省于武汉召开城市房地产融资协调机制工作新闻发布会，会上透露了省内房地产融资协调机制工作的最新进展及成效。安徽省安庆市桐城市住房和城乡建设局发布购房补贴与公积金政策优化相关通知。根据该通知，桐城市将实施人才购房补贴政策，针对符合条件的高层次人才在当地购房时给予补贴；乌鲁木齐市计划对 5 个城中村（自建房）进行改造试点，旨在通过拆除新建的方式，改善约 1.5 万居民的居住条件，并提升城市品质；张家港市住建局正式发布《关于进一步促进张家港市房地产市场平稳健康发展的相关措施》，进一步满足多样化住房需求，降低购房成本。
- ❖ **重点公司跟踪:** 本周滨江集团发行 7 亿元一般短期融资券，票面利率 3.55%。
- ❖ **投资建议:** 本周新房市场销售环比继续下跌，二手房销售环比上涨。政策端可以看到房地产融资协调机制工作在持续推进。虽然目前行业仍在调整，但我们认为在政策的持续支持下，销售会逐步修复，尤其是高能级城市将率先修复。我们看好前期在核心区域提前布局、以及在融资端具备更强信用优势的房企，此外，建议关注拥有城中村改造经验的地方性国企，建议关注：招商蛇口、保利发展、越秀地产、中海地产、华发股份、建发股份、滨江集团、龙湖集团、绿城中国。
- ❖ **风险提示:** 基本面不及预期，行业政策收紧，资金面收紧，个别企业出现信用风险等。

请阅读最后一页的重要声明！

表 1：重点公司投资评级：

代码	公司	总市值 (亿元)	收盘价 (04.15)	EPS (元)			PE			投资评级
				2022A	2023E	2024E	2022A	2023E	2024E	
001979.SZ	招商蛇口	749	8.27	0.41	0.65	0.88	20.17	12.72	9.39	增持
600048.SH	保利发展	949	7.93	1.53	1.76	1.87	5.18	4.51	4.24	增持
600325.SH	华发股份	174	6.31	1.12	0.98	1.03	5.63	6.44	6.13	增持
600153.SH	建发股份	298	9.91	1.93	4.74	2.24	5.13	2.09	4.42	未覆盖
002244.SZ	滨江集团	193	6.21	1.20	1.43	1.69	5.18	4.35	3.67	未覆盖
0123.HK	越秀地产	133	3.66	1.28	0.85	0.93	2.87	4.31	3.94	增持
0688.HK	中国海外发展	1,132	11.42	2.13	2.33	2.45	5.36	4.91	4.66	未覆盖
0960.HK	龙湖集团	576	9.40	4.08	3.53	1.91	2.30	2.67	4.92	未覆盖
3900.HK	绿城中国	121	5.27	1.03	1.43	1.35	5.12	3.67	3.92	未覆盖

数据来源：wind 4.15 数据，财通证券研究所

注：越秀地产、中国海外发展及龙湖集团收盘价为港币，除招商蛇口、保利发展、华发股份、越秀地产 EPS 为财通证券研究所预测值外，其余公司 2023 年及 2024 年预测值为 wind 一致性预测，招商蛇口 2023 年数据为年报公布数据。

内容目录

1	第 15 周板块行情回顾	5
1.1	第 15 周行业指数表现	5
1.2	第 15 周地产板块个股表现	5
2	本周行业销售概览	5
2.1	总体销售表现	6
2.1.1	30 大中城市商品房成交情况	6
2.1.2	14 城二手房成交情况	7
2.2	分城市能级销售情况	8
2.2.1	一线城市销售情况	8
2.2.2	二线城市销售情况	8
2.2.3	三四线城市销售情况	9
3	本周库存及去化情况	10
4	周度土地市场概览	11
5	本周行业重点新闻追踪	12
6	重点企业表现	16
6.1	本周重点标的表现	16
6.2	重点企业本周融资情况	17
6.3	重点企业下周债务到期情况	17
6.4	重点企业本周信息跟踪	17
7	风险提示	19

图表目录

图 1.	本周申万一级行业涨跌幅排名	5
图 2.	本周 30 大中城市商品房成交面积及同、环比情况	6
图 3.	本周一线城市商品房成交面积及同、环比情况	6
图 4.	本周二线城市商品房成交面积及同、环比情况	6

图 5. 本周三线城市商品房成交面积及同、环比情况	6
图 6. 本周 14 城二手房成交面积及同、环比情况	7
图 7. 本周一线城市二手房成交面积及同、环比情况	7

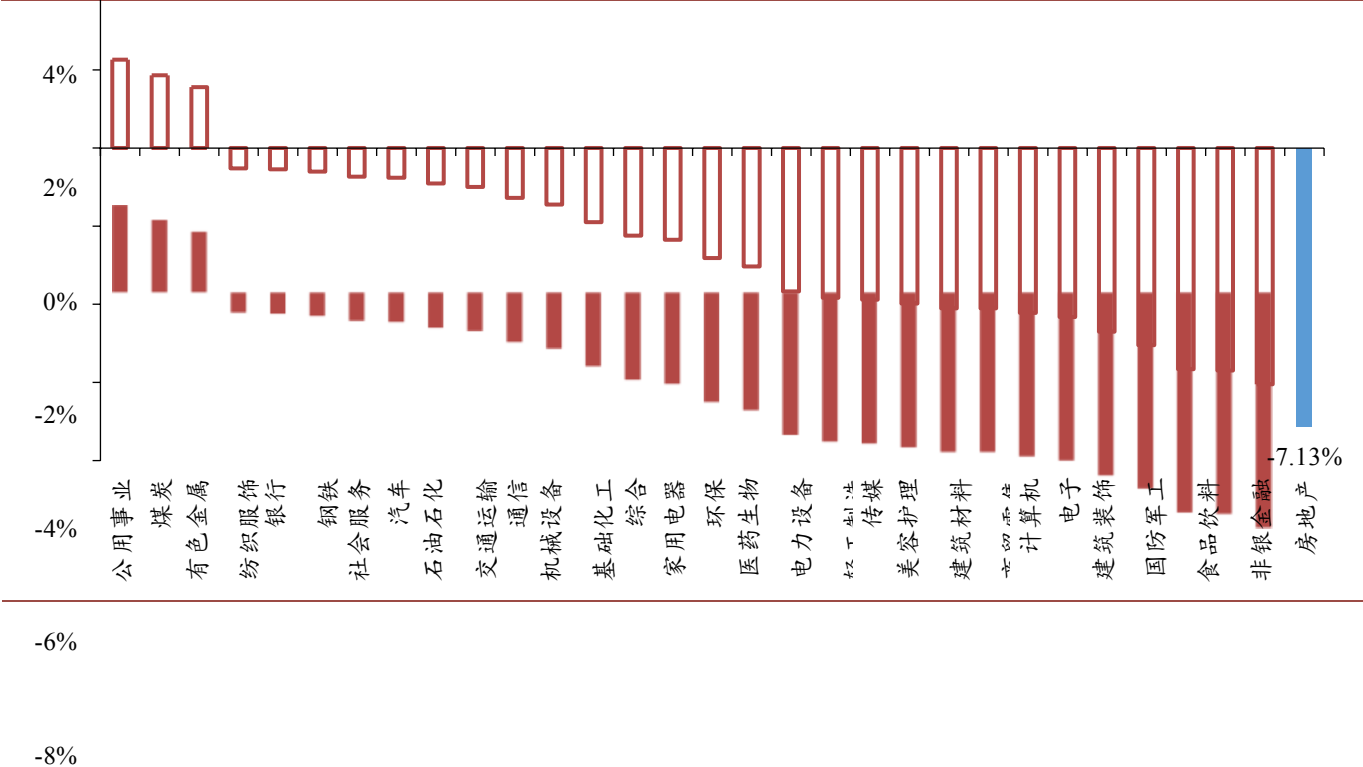
图 8. 本周二线城市二手房成交面积及同、环比情况	7
图 9. 本周三四线城市二手房成交面积及同、环比情况	7
图 10. 一线城市二手房月度成交面积 (万m ²)	8
图 11. 一线城市二手房月度成交同比	8
表 1. 本周板块个股表现	5
表 2. 本周一线城市销售表现	8
表 3. 本周二线城市销售表现	9
表 4. 本周三四线城市销售表现	10
表 5. 本周各线城市库存及去化情况	11
表 6. 一线城市住宅用地周度成交概览	11
表 7. 二线城市住宅用地周度成交概览	12
表 8. 三线及以下城市住宅用地周度成交概览	12
表 9. 重点企业估值表	16
表 10. 重点房企本周融资情况	17
表 11. 重点房企下周债务到期情况	17

1 第 15 周板块行情回顾

1.1 第 15 周行业指数表现

本周（2024/4/5~2024/4/11）申万房地产指数下跌 7.13%，沪深 300 指数较上周下跌 2.58%，板块跑输沪深 300 指数 4.56pct，在 31 个板块中排第 31 位。

图1.本周申万一级行业涨跌幅排名



数据来源：iFinD、财通证券研究所

1.2 第 15 周地产板块个股表现

个股表现方面，板块涨幅排名前 5 位的个股分别为：大名城、万通发展、南京高科、天保基建、*ST 泛海；跌幅排名前 5 位的个股分别为：铁岭新城、我爱我家、迪马股份、万科 A、中洲控股。

表1.本周板块个股表现

本周涨幅前五	涨幅	本周跌幅前五	跌幅
--------	----	--------	----

大名城	13.27%	铁岭新城	-18.57%
万通发展	8.68%	我爱我家	-14.41%
南京高科	0.32%	迪马股份	-13.43%
天保基建	0.00%	万科 A	-13.31%
*ST 泛海	0.00%	中洲控股	-12.77%

数据来源：iFinD、财通证券研究所

2 本周行业销售概览

2.1 总体销售表现

2.1.1 30大中城市商品房成交情况

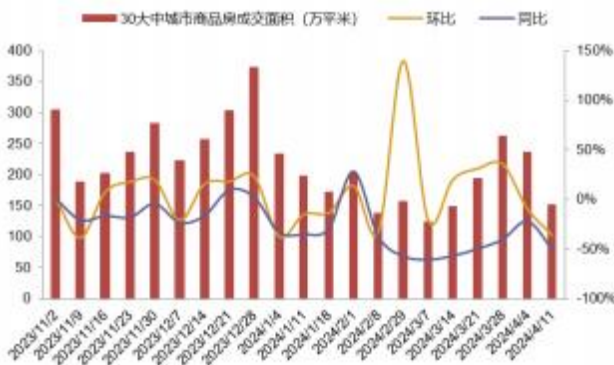
本周（2024/4/5~2024/4/11）30大中城市商品房成交面积 151 万平方米，环比-36.2%，同比-50.2%。细分城市能级来看，30大中城市中，一线城市商品房成交面积 37 万平方米，环比-45.3%，同比-42.1%；二线城市商品房成交面积 88 万平方米，环比-31.1%，同比-47.1%；三线城市商品房成交面积 26 万平方米，环比-36.9%，同比-64.6%。

今年截止目前（2024/4/11）30大中城市商品房成交面积 2329 万平方米，同比-42.5%；其中一线城市商品房成交面积 582 万平方米，同比-38.3%；二线城市商品房成交面积 1267 万平方米，同比-41.7%；三线城市商品房成交面积 479 万平方米，同比-48.7%。

4月截止目前（2024/4/11）30大中城市商品房成交面积 233 万平方米，同比-43.6%；其中一线城市商品房成交面积 58 万平方米，同比-42.7%；二线城市商品房成交面积 136 万平方米，同比为-37.7%；三线城市商品房成交面积 40 万平方米，同比-58.1%。

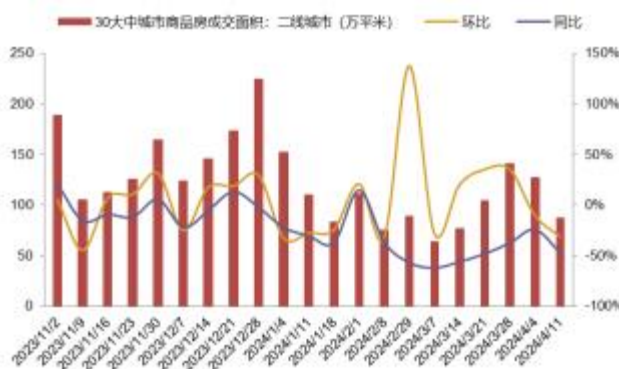
图2.本周 30 大中城市商品房成交面积及同、环比情况

数据来源：wind、财通证券研究所



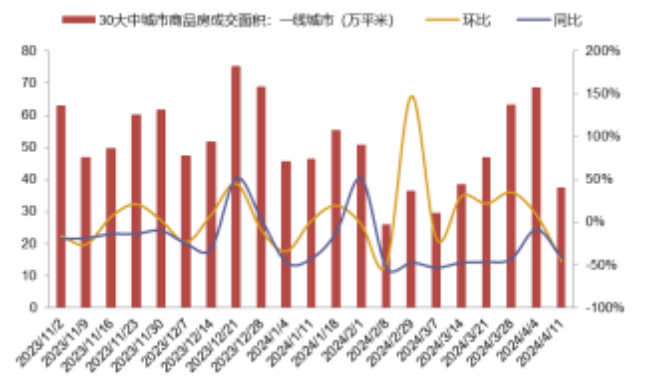
数据来源：wind、财通证券研究所

图4.本周二线城市商品房成交面积及同、环比情况



谨请参阅尾页重要声明及财通证券股票和行业评级标准

图3.本周一线城市商品房成交面积及同、环比情况



数据来源: wind、财通证券研究所

图5.本周三线城市商品房成交面积及同、环比情况



数据来源: wind、财通证券研究所

2.1.2 14城二手房成交情况

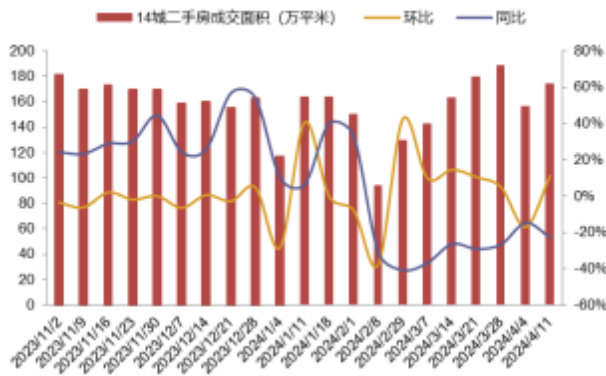
本周（2024/4/5~2024/4/11）我们重点监测的 14 城二手房成交面积 174 万平方米，环比+11.1%，同比-22.9%。细分城市能级来看，2 个一线城市二手房成交面积 35 万平方米，环比-0.4%，同比-4.9%；9 个二线城市二手房成交面积 132 万平方米，环比+14.2%，同比-26.0%；3 个三四线城市二手房成交面积 7 万平方米，环比+18.7%，同比-33.5%。

今年截止目前（2024/4/11）我们重点监测的 14 城二手房成交面积 2037 万平方米，同比-17.6%；其中，2 个一线城市二手房成交面积 433 万平方米，同比-17.2%；9 个二线城市二手房成交面积 1519 万平方米，同比-16.8%；3 个三四线城市二手房成交面积 85 万平方米，同比-31.1%。

4 月截止目前（2024/4/11）我们重点监测的 14 城二手房成交面积 274 万平方米，同比-0.8%；其中，2 个一线城市二手房成交面积 52 万平方米，同比+9.8%；9 个二线城市二手房成交面积 211 万平方米，同比-2.9%；3 个三四线城市二手房成交面积 12 万平方米，同比-4.3%。

图6.本周 14 城二手房成交面积及同、环比情况

数据来源：wind、财通证券研究所



数据来源：wind、财通证券研究所

图8.本周二线城市二手房成交面积及同、环比情况

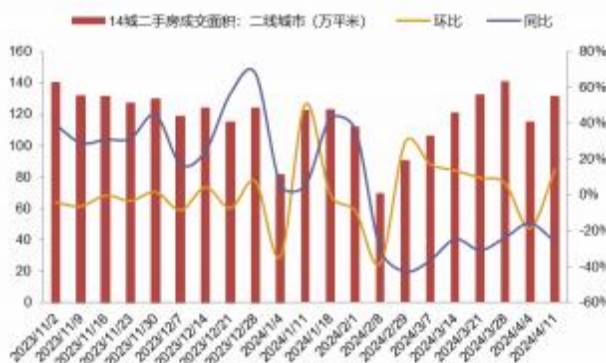
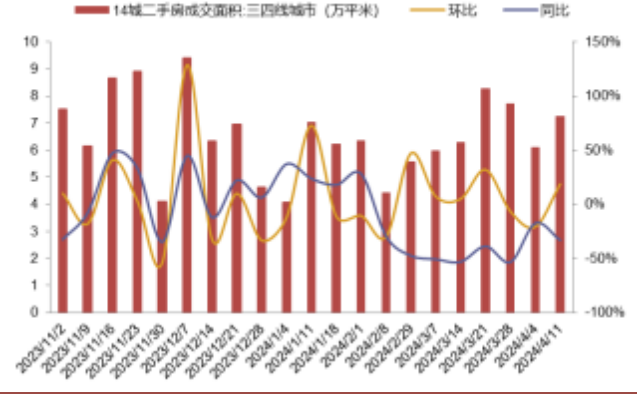


图7.本周一线城市二手房成交面积及同、环比情况



数据来源：wind、财通证券研究所

图9.本周三四线城市二手房成交面积及同、环比情况



数据来源：wind、财通证券研究所

2.2 分城市能级销售情况

2.2.1 一线城市销售情况

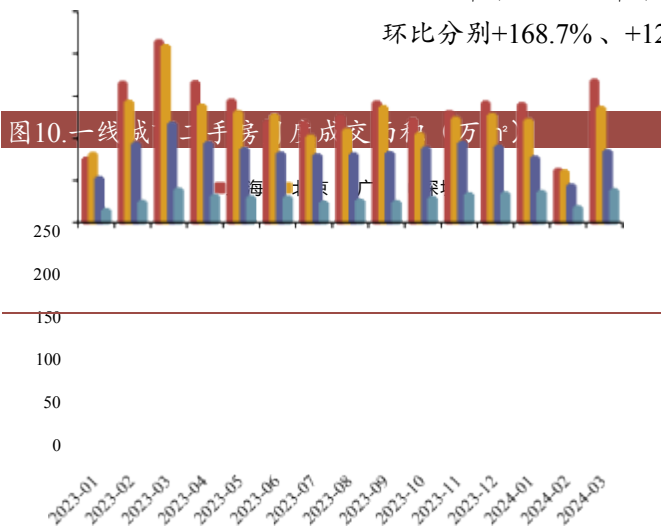
本周（2024/4/5~2024/4/11）4个一线城市中，北京、上海、深圳、广州新房成交环比分别为-46.7%、-57.6%、-14.7%、-10.2%；与去年同期相比，北京、上海、深圳、广州同比涨幅分别为-66.8%、-30.3%、-22.3%、-39.1%。二手房市场本周北京成交面积环比-49.8%，同比-67.8%；深圳成交面积环比-45.6%，同比-41.1%。

表2.本周一线城市销售表现

城市	北京	上海	深圳	广州
新房本周成交（万平方米）	6	17	5	9
环比变动	-46.7%	-57.6%	-14.7%	-10.2%
同比变动	-66.8%	-30.3%	-22.3%	-39.1%
二手房本周成交（万平方米）	10	-	4	-
环比变动	-49.8%	-	-45.6%	-
同比变动	-67.8%	-	-41.1%	-

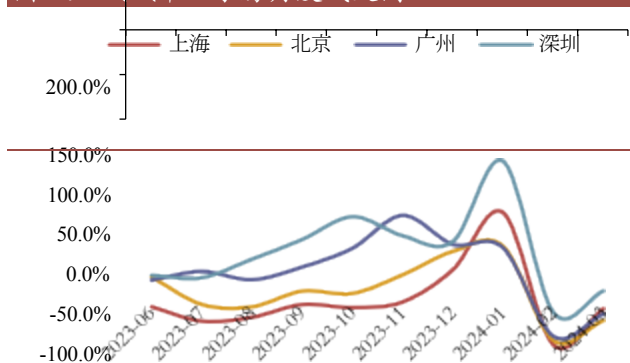
数据来源：wind、财通证券研究所

从月度数据看，2024年3月上海、北京、广州、深圳二手房分别成交168万平方米、136万平方米、85万平方米、39万平方米，同比分别-21.7%、-35.0%、-27.6%、-1.9%，环比分别+168.7%、+121.8%、+91.6%、+109.8%。



数据来源：克而瑞、财通证券研究所

图11.一线城市二手房月度成交同比



数据来源：克而瑞、财通证券研究所

2.2.2 二线城市销售情况

敬请参阅尾页重要声明及财通证券股票和行业评级标准

本周（2024/4/5~2024/4/11）我们重点监测的 14 个二线城市中，成都、青岛新房成交环比上涨，涨幅分别为 31.2%、23.1%；其余城市环比均下跌，东莞、武汉、南京、无锡、济南、福州、佛山、苏州、宁波、杭州环比分别-11.9%、-21.7%、-22.3%、-28.4%、-30.2%、-43.0%、-47.2%、-54.0%、-65.0%、-68.3%。与去年同期相比，除福州同比上涨 30.7%外，其他城市同比均下跌，青岛、成都、武汉、佛山、东

莞、杭州、无锡、苏州、宁波、济南、南京同比分别-13.3%、-39.9%、-44.3%、-48.5%、-55.3%、-57.1%、-57.4%、-57.5%、-59.7%、-62.8%、-71.6%。二手房市场方面，东莞、厦门、成都、青岛、苏州、南京环比分别上涨45.4%、34.4%、27.9%、22.2%、14.4%、7.3%；南宁、佛山、杭州环比分别下跌2.1%、3.3%、26.9%。同比方面，除青岛同比+2.6%外，其余城市均下跌，其中厦门同比跌幅最大，为-42.1%。

表3.本周二线城市销售表现

城市	新房市场			二手房市场		
	本周成交（万平米）	环比变动	同比变动	本周成交（万平米）	环比变动	同比变动
成都	28	31.2%	-39.9%	50	27.9%	-23.8%
东莞	3	-11.9%	-55.3%	5	45.4%	-39.2%
佛山	6	-47.2%	-48.5%	12	-3.3%	-34.1%
福州	3	-43.0%	30.7%	-	-	-
杭州	8	-68.3%	-57.1%	8	-26.9%	-21.2%
济南	8	-30.2%	-62.8%	-	-	-
南京	5	-22.3%	-71.6%	17	7.3%	-27.6%
南宁	-	-	-	5	-2.1%	-35.1%
宁波	3	-65.0%	-59.7%	-	-	-
青岛	17	23.1%	-13.3%	17	22.2%	2.6%
苏州	6	-54.0%	-57.5%	14	14.4%	-33.9%
武汉	13	-21.7%	-44.3%	-	-	-
无锡	4	-28.4%	-57.4%	-	-	-
厦门	-	-	-	4	34.4%	-42.1%

数据来源：wind、财通证券研究所

2.2.3 三四线城市销售情况

本周（2024/4/5~2024/4/11）我们重点监测的13个三四线城市中，绍兴环比涨幅最大，为+668.2%；金华、温州环比跌幅超过50%，分别为-89.9%、-68.8%。同比表现方面，仅泉州同比上涨，涨幅为+413.3%，其余城市同比均下跌，其中温州、江门、泰安、金华同比跌幅超过50%，分别为-55.0%、-55.6%、-76.2%、-92.7%。二

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/706010222224010115>