

强于大市

房地产行业 2024 年 4 月月报

4 月成交同比降幅继续收窄；政治局会议定调转向+限购松绑+外资进场带动板块行情

核心观点

- **新房：4 月供应转弱，新房成交较 3 月环比下降，不过同比降幅持续收窄，市场缓慢修复中。**4 月 40 城新房成交面积环比-17.9%，同比-38.9%，同比降幅较上月收窄了 10.4pct；1-4 月累计成交同比-44.3%，4 月房企供应规模环比转弱，30 个重点城市新增供应 930 万平，环比下降 20%，同比下降 43%，仍然是 2019 年以来同期最低值。**预计 5 月，我们认为，新房成交规模或将延续低位波动，一方面考虑到去年 5 月的基数仍然不低，另一方面，5 月房企推盘积极性有所回落，预计供应量环比减少。**根据克而瑞，5 月 28 个重点城市预计新增供应 766 万平，环比下降 24%，同比下降 27%，不同能级城市或将呈现明显的分化行情，一线城市 5 月预计供应量同环比均增长 17%，二三线城市同环比齐跌，降幅均约 3 成。
- **4 月各城市能级新房成交同比降幅均收窄，一线城市单月同环比降幅，累计同比降幅均小于二、三四线城市，市场修复程度好于弱能级城市。**1) 一线城市：4 月新房成交面积环比-2.4%，同比-30.7%，同比降幅较上月收窄了 13.4pct；1-4 月累计成交同比-36.7%。其中 4 月北京、广州环比持平，同比分别下降 54%、27%；深圳环比+2%，同比-21%；上海环比-6%，同比-20%。根据克而瑞，北京、深圳供应在上月集中推盘后略有乏力，规模环比均下降 7 成以上，上海第四批次新房集中入市，推盘量较三批次有所回落，4 月整体新房供应下降 41%，广州供应环比-30%。一线城市在推盘普遍减少的情况下，成交的下跌幅度小于供应，可见整体市场处于稳步修复当中，不过成交量仍处于同期低位。2) 二线城市：4 月新房成交面积环比-18.3%，同比-44.0%，同比降幅较上月收窄了 6.8pct；1-4 月累计成交同比-48.2%。南京、福州在上月低基数下供应有所增长，带动新房成交面积环比增长 19%、56%；武汉、杭州供应规模环比下降 4 成左右，新房成交面积环比降幅分别为 19%、37%，同比降幅分别为 38%、66%；重庆、苏州、南昌处于筑底阶段，整体延续低位波动，新房成交面积环比降幅相对较小，分别为 19%、20%、9%，同比降幅分别为 38%、50%、13%。部分弱二线城市持续回调，济南、南宁，新房成交面积环比降幅分别为 48%、53%，同比降幅分别为 44%、70%，成交动力略显不足。这些城市基本以刚需客群为主，当前购买力趋紧，加之二手房持续以价换量分流客户，也使得新房成交增长动能转弱。3) 三四线城市：4 月新房成交面积环比-27.5%，同比-36.7%，同比降幅较上月收窄了 14.2pct；1-4 月累计成交同比-43.1%。三四线城市分化显著，泰安、焦作、温州、金华、江门、韶关、佛山新房成交环比大幅下降，莆田、台州、扬州、惠州环比上涨，除金华、台州同比增长 58%、22%以外，其余三四线城市同比均下降 20%以上。
- **二手房：4 月二手房成交环比持续下降，同比降幅收窄。**4 月 18 城二手房成交面积环比+8.8%，同比-7.7%，同比降幅较上月收窄 25.7pct；1-4 月累计成交同比-17.4%。我们认为，二手房成交环比保持下降，原因有：1) 临近入学旺季集中入市，有入学需求、前期观望的购房者入市，带旺二手房成交有所回暖；2) 置换链条修复，业主以价换量，加速出售；3) “以旧换新”政策落地，多地试点国资收购二手房模式。4 月一二三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-2.8%、-12.8%、8.9%，同比增速分别为 2.0%、-10.2%、-15.8%，一线城市同比由负转正，增速较上月提升了 31.5pct，二三四线城市同比降幅较上月分别收窄 22.9、25.7pct；1-4 月累计同比增速分别为-14.2%、-18.5%、-20.0%。环比来看，7 个重点城市成交面积环比回升，厦门、苏州等前期成交表现相对平淡的城市，本月成交有所发力，环比涨幅均超过 3 成。深圳成交延续增长，高基数基础上环比再度增长 9%，同比涨幅也有 39%，与 21 年 4 月的成交高位持平，并创下了 21 年 5 月以来的单月新高。北京、杭州在上月成交冲高后小幅回落，环比分别下降 6%、7%。我们认为，在当前较多数城市二手房挂牌价下行的背景下，二手房成交回暖预期仍将好于新房。
- **库存与去化：库存规模与去化周期环比微增。**截至 4 月底，12 城新房库存面积为 1.24 亿平，环比上升 0.7%，同比下降 2.0%；整体去化周期为 19.4 个月，环比提升 0.8 个月，同比提升 6.4 个月。具体来看，4 月我们跟踪的所有城市中仅上海、杭州去化周期在 12 个月内。
- **重点城市项目开盘去化率：4 月重点城市平均开盘去化率增至 39%。**根据克而瑞，重点城市 4 月平均开盘去化率为 39%，环比+10pct，同比-3pct，和 Q1 相比微增 2pct，去化率仍低位波动。多数城市去化率环比上升，同比下降，略好于 Q1 均值。广州、长沙、郑州、天津、武汉等城市保持同环比齐增，主要因核心区高性价比楼盘入市带动整体项目去化低位回升；北京、上海热度略有回落，去化率基本维持在 3-4 成，不及 Q1 均值。苏州、宁波、厦门等 4 月热度较 3 月略有回升，但同比持平，这类改善客群主导的城市红盘减少、热盘降温。
- **土地市场：4 月土地成交规模延续低位，土地溢价率同环比均下降，主要是由于重点城市优质地块成交占比略有下降。**4 月全国（300 城）成交土地建面环比-15.4%，同比-25.4%，同比降幅较 3 月扩大了 3.6pct，土地溢价率 3.79%，环比-0.75pct，同比-2.15pct；其中住宅用地成交建面环比+6.9%，同比-34.2%，同比降幅较 3 月扩大了 2.3 个百分点，住宅类用地土地溢价率 3.58%，环比-2.17pct，同比-3.64pct。上海、杭州等城市本月内本轮土拍热度较上月均有明显下降，既有土地溢价率下降的原因，也与销售持续承压有关。
- **房企：1) 销售：百强房企 4 月全口径销售同比降幅小幅扩大，同比接近盈亏。**百强房企 4 月全口径销售额 3315 亿元，同比-47.6%（前值：-47.2%）；权益口径 2341 亿元，同比-48.2%（前值：-44.9%）；1-4 月全口径销售额 1.19 万亿元，同比-48.5%；权益口径销售额 8504 亿元，同比-48.0%。TOP20 房企中，4 月单月仅融创中国销售额正增长（同比+57%），主要受因为 4 月 21 日融创外滩壹号院二期开盘，开盘首日销售额 99.97 亿元。其余房企 4 月销售额同比均下滑。2) 拿地：4 月房企拿地规模、拿地强度同比均下降，投资聚焦核心地块。百强房企 4 月全口径拿地金额 927 亿元，同比下降 53.7%（前值：-51.5%）；拿地强度从 3 月的 22%提升至 4 月的 28%，同比-4pct。4 月土地投资较多的房企有：建发（拿地金额 163 亿元，拿地强度 171%）、滨江（85 亿元，92%）、大悦城（66 亿元，191%）、龙湖（64 亿元，74%）、越秀（53 亿元，63%）。其中拿地最多的建发在厦门、上海、武汉、杭州等核心城市均有斩获，滨江则持续重仓杭州。可见，核心城市优质地块仍是房企首选。从累计来看，百强房企 1-4 月拿地金额 3028 亿元，同比-23.3%；拿地强度 26%，同比+8pct。1-4 月累计投资较多的房企有：滨江（拿地金额 210 亿元，拿地强度 59%）、建发（206 亿元，50%）、华润（179 亿元，25%）、绿城（154 亿元，29%），以央企国企和优质区域深耕型房企为主。3) 融资：4 月房企融资规模环比下降，融资成本持续处于低位。4 月行业国内外债券、信托、ABS 发行规模 546 亿元，同比-30%，环比-19%，平均发行利率 3.11%，同比-0.77pct，环比持平。1-4 月累计发行规模 2119 亿元，同比-19%。主流房企中，华润、中海发行量最大，前者发行了 3 笔共 30 亿元的超短债，后者发行了 1 笔 30 亿元的公司债，发行利率分别为 2.13%、2.69%。从到期情况来看，24 年内（5-12 月）国内债券到期规模为 3203 亿元，其中 5、6 月到规模较大，分别为 569、563 亿元。
- **中央政策：1) 政治局会议对房地产定调转变，市场对后续政策期待加满。**政治局会议提出“统筹研究消化存量房产”。这是中央在 2015 年之后，时隔 9 年，再提“去库存”（追溯上一次是 2015 年 12 月的政治局会议提出“要化解房地产库存，扩大有效需求，稳定房地产市场”）。政治局会议定调后，后续更多支持性政策出台可期。随着我国房地产市场供求关系发生重大变化，过去单一针对增量市场的政策效果有所减弱，居民的置换需求仍然存在，但存在“卖房困难”的痛点，二手房挂牌量高企，新房也持续面临去化压力，新房与二手房之间联动不畅。近期也有多个城市出台了“卖旧买新”政策，我们预计未来在新房与二手房交易联动、存量资产盘活与保障房结合等方面将出台更多针对性政策。2) 5 月 10 日自然资源部发布《关于做好 2024 年住宅用地供应有关工作的通知》，提出了根据存量房产住宅用地供应的机制。商品住宅去化周期超过 36 个月的城市应暂停新增商品住宅用地供应；商品住宅去化周期 18-36 个月的城市，按照“盘活多少、供应多少”的原则，根据本年度内盘活的存量住宅用地面积动态确定其新增的住宅用地面积上限。
- **地方政策：多个核心城市限购政策继续优化，公积金政策、以旧换新、取消首套房贷利率下限等政策频出。**1) 限购：4 月末至今，长沙、成都、杭州、西安全面取消限购政策。一线城市北京 4 月 30 日优化限购，在执行现有住房限购政策的基础上，允许在五环外新购买 1 套商品住房，2011 年起执行的限购政策首次优化调整，释放了更加积极信号，一定程度上促进了购房需求释放。政策侧重激活满足限购条件且已在京置业的居民家庭购房需求。根据中指院，2023 年北京新房成交套数中五环外占比约 79%。深圳 5 月 6 日优化限购政策：两个及以上未成年子女的家庭，在原来限购 2 套的基础上，可在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区再限购 1 套；非本市户籍家庭及单身人士（含离异）在以上七个区域限购住房或认购房补贴。从 3 年降为 1 年，限购套数仍为 1 套；此外，企业单位原本不能购买商品房，现可购买且连续工作满 10 年，在本市累计缴纳社保金额达 100 万元、员工人数 10 名及以上，可以在以上 7 区购房。截至 5 月 9 日，全国范围内仅例 4 个一线城市、海南、天津尚在执行限购政策。我们预计一线城市将维持一部分结构化的限购政策，一些到位的概率较小，预计将逐步由外向内“渐进式”调整，并且，二套房的首付比例、社保年限、二手房限购、房贷利率下限也有进一步调整的可能。2) 多地促进房产“以旧换新”，从目前的政策来看，“以旧换新”是类似的可以将居民持有的房产再投入市场，激发置换需求的。根据中指院，截至 5 月 6 日，全国已有超 50 个城市表态支持住房“以旧换新”，从各地支持方式来看，主要包括两种：a) 房企联合经纪机构对旧房优先销售，若一定期限内旧房售出则按流程购买新房；b) 开发商或国资平台收购旧房，售房款用于购买指定新房项目，对于出售自由住房并购买新房的个人或家庭给予一定购房补贴。但“以旧换新”政策启动，从目前来看，支持力度与实施范围也不及此前的棚改，若没有足够的增量资金进场补贴，可能效果会低于预期。因此具体实施情况、后续推进和政策效果都需要进一步观察。核心城市中，4 月 23 日深圳、4 月 27 日南京、5 月 3 日上海均推出“以旧换新”活动。3) 多地取消首套商业房贷利率下限。根据中指院统计，近期有近 20 个城市宣布四月起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限，包括福州、沈阳、贵阳等二线城市以及烟台、常州等三四线城市。4) 北京、广州、贵阳等地区多个城市出台提高公积金贷款额度、优化公积金贷款住房套数认定标准、支持多孩家庭公积金贷款等政策。5) 部分地区出台购房补贴等政策，包括南宁市武鸣区、南京江宁区、郑州、广东惠州、广东中山、广东阳江等。

投资建议

- **4 月成交同比降幅持续收窄，在近期核心城市政策宽松的带动下，短期部分城市的市场活跃度或出现提升，但考虑到当前居民收入与就业预期仍然偏弱、房价预期尚未扭转，成交回升的幅度和持续时间仍待观察，全国基本面的复苏则需要较长的时间。**从板块投资的角度来看，当前地产板块估值处于低位水平，地产业的底部也已基本明确。核心城市限购集中放松后，我们认为，短期内地产板块行情仍会延续，同时，市场对于一线城市进一步松绑限购仍有期待，这对于后续板块行情或也将起到一定的支撑。但是否能更有显著持续性的行情仍取决于最终全国基本面的能否出现。后续如果有更加明确的“消化存量房产”的细则，可能将成为本轮板块复苏的催化剂。现阶段地产板块逻辑为“定调转向+需求端政策宽松加码+外资进场+市场回暖后房企现金流压力减轻”。
- **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较好的央企国企：保利发展、招商蛇口、华润置地、建发国际集团、越秀地产、华发股份、绿城中国。2) 安全边际相对较高民企：滨江集团。3) 二手房成交回暖带动的房地产经纪中介：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。**

相关研究报告

《房地产行业 2024 年 3 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城新房二手房房价环比跌幅均收窄；一线城市新房房价环比跌幅小于二三线城市》

(2024/04/18)

《房地产行业 2024 年 3 月统计局数据点评：销售新开工降幅收窄，投资降幅扩大持续承压》

(2024/04/18)

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

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

1 4月二手房成交环比持续正增长；新房二手房成交同比降幅均收窄.....	6
1.1 新房：供应转弱，4月新房成交规模环比下降，但同比降幅持续收窄	6
1.2 二手房：4月二手房成交环比持续增长，同比降幅收窄	7
1.3 库存：库存规模和去化周期环比微增；重点城市开盘去化率稳中有增	8
2 土地市场：土地成交规模延续低位，重点城市优质地块成交占比略有下降，土地溢价率同环比均下降.....	11
3 房企：4月房企销售、投融资仍然低迷	14
3.1 销售：百强房企单月销售同比降幅小幅扩大，同比接近腰斩	14
3.2 拿地：4月房企拿地规模、拿地强度同比均下滑，投资聚焦核心地块.....	15
3.3 房企融资与债券到期：单月融资规模环比下降，融资成本持续处于低位	17
4 政策：政治局会议“统筹研究消化存量房产”的定调转向，核心城市限购集中松绑.....	19
5 政策预期高涨带动地产板块4月末以来出现一波上涨行情.....	24
6 投资建议	25
7 风险提示	26
8 附录	27

图表目录

图表 1. 4 月 40 城新房成交面积 1026.3 万平，环比下降 17.9%，同比下降 38.9% ..6	6
图表 2. 4 月一、二、三四线新房成交面积环比增速分别为 -2.4%、-18.3%、-27.5% ..6	6
图表 3. 4 月一、二、三四线新房成交面积同比增速分别为 -30.7%、-44.0%、-36.7% ..7	7
图表 4. 我们跟踪的城市中，多数城市 4 月新房成交面积同环比增速均为负 ..7	7
图表 5. 4 月 18 城二手房成交面积 862.3 万平，环比上涨 8.8%，同比下降 7.7% ...8	8
图表 6. 4 月一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 -2.8%、12.8%、8.9% ..8	8
图表 7. 4 月一、二、三四线城市同比增速 2.0%、-10.2%、-15.8% ..8	8
图表 8. 4 月我们跟踪的重点城市中，7 成重点城市二手房成交面积环比回升 ..8	8
图表 9. 截至 2024 年 4 月末，12 个城市新房库存面积为 1.24 亿平，环比上升 0.7%，同比下降 2.0% ..9	9
图表 10. 截至 2024 年 4 月末，一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为 0.5%、1.1%、0.2% ..9	9
图表 11. 截至 2024 年 4 月末，一、二、三四线城市库存面积同比增速分别为 1.3%、-6.7%、-3.4% ..9	9
图表 12. 截至 2024 年 4 月末，12 个城市整体新房库存面积去化周期为 19.4 个月，环比提升 0.8 个月，同比提升 6.4 个月 ..9	9
图表 13. 截至 2024 年 4 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 19.7、16.7、71.8 月 ..9	9
图表 14. 截至 2024 年 4 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 2.9%、6.6%、-3.2% ..9	9
图表 15. 截至 4 月末，一、二、三线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 35.6%、63.7%、152.3% ..9	9
图表 16. 截至 4 月底，仅上海、杭州去化周期在 12 个月以内 ..10	10
图表 17. 4 月重点城市平均开盘去化率增至 39% ..10	10
图表 18. 4 月全国成交土地规划总建筑面积为 1.6 亿平，环比下降 15.4%，同比下降 25.4% ..11	11
图表 19. 4 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 3.3%、-32.1%、-42.9% ..11	11
图表 20. 4 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -35.5%、-35.9%、-27.2% ..11	11
图表 21. 4 月全国住宅类成交土地建面 2757.5 万平，环比上涨 6.9%，同比下降 34.2% ..11	11
图表 22. 4 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为 -23.3%、-22.9%、8.8% ..11	11
图表 23. 4 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面同比增速分别为 -84.4%、-29.9%、-12.8% ..11	11

图表 24. 4 月全国成交土地平均楼面价 1044 元/平，环比上涨 7.5%，同比下降 19.5%	12
图表 25. 4 月全国成交土地平均土地溢价率为 3.79%，较上月下降了 0.75 个百分点，较 2023 年同期下降了 2.15 个百分点	12
图表 26. 4 月一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 -36.3%、17.8%、67.6%	12
图表 27. 4 月一、二、三线城市成交土地楼面价同比增速分别为 -73.9%、47.6%、15.0%	12
图表 28. 4 月一、二、三线城市成交土地平均溢价率分别为 4.59%、3.05%、6.45%	13
图表 29. 4 月全国住宅类用地成交土地平均楼面价为 3787 元/平，环比下降 17.4%，同比下降 24.9%	13
图表 30. 4 月全国住宅类用地平均溢价率为 3.58%，环比下降 2.17 个百分点，较去年同期下降 3.64 个百分点	13
图表 31. 4 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价环比增速为 -20.9%、1.6%、9.2%	13
图表 32. 4 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价同比增速分别为 -3.0%、24.3%、-14.2%	13
图表 33. 4 月一、二、三线城市住宅类用地平均土地溢价率分别为 5.61%、3.60%、3.46%	13
图表 34. 百强房企 4 月单月权益口径 2341 亿元，同比下降 48.2%	14
图表 35. 4 月 CR5、CR10、CR20、CR50 单月权益口径销售额增速分别为 -40.7%、-43.5%、-45.3%、-48.2%	14
图表 36. 4 月各梯队单月全口径销售同比降幅均扩大	14
图表 37. TOP20 房企中，4 月单月仅融创中国销售额正增长（同比+57%），其余房企同比均下滑	15
图表 38. 百强房企 4 月单月全口径拿地金额 927 亿元，同比下降 53.7%	15
图表 39. 4 月百强房企拿地强度为 28%，同比下降了 4 个百分点	15
图表 40. 4 月土地投资较多的房企有：建发（拿地金额 163 亿元，拿地强度 171%）、滨江（85 亿元，92%）、大悦城（66 亿元，191%）、龙湖（64 亿元，74%）、越秀（53 亿元，63%）	16
图表 41. 1-4 月累计土地投资较多的房企有：滨江（拿地金额 210 亿元，拿地强度 59%）、建发（206 亿元，50%）、华润（179 亿元，25%）、绿城（154 亿元，29%）	16
图表 42. 2024 年 4 月房地产行业国内外债券、信托、ABS 发行规模合计 546 亿元，同比下降 30%，环比下降 19%	17
图表 43. 2024 年 4 月房地产行业国内债券、海外债、信托、ABS 平均发行利率 3.11%，同比下降 0.77 个百分点，环比持平	17
图表 44. 4 月主流房企中，华润置地、中海地产发行国内债券规模较大，均发行 30 亿元，平均发行利率分别 2.13%、2.68%	18
图表 45. 2024 年 5、8 月为国内债券到期小高峰	18
图表 46. 历年中央政治局会议对房地产相关表态梳理	19

图表 47. 2022 年以来重点城市全面放开限购时间	20
图表 48. 支持住房“以旧换新”城市不完全梳理	22
图表 49. 4 月以来取消首套房贷利率下限城市不完全梳理	23
图表 50. 房地产行业 4 月绝对收益为-4.3%	24
图表 51. 房地产行业 4 月相对收益为-6.2%	24
图表 52. 截至 2024 年 4 月末，地产板块 PE 为 14.62X，较 3 月末上涨了 3.21X， 同比上涨了 2.06X	24
图表 53. 城市数据选取清单	27

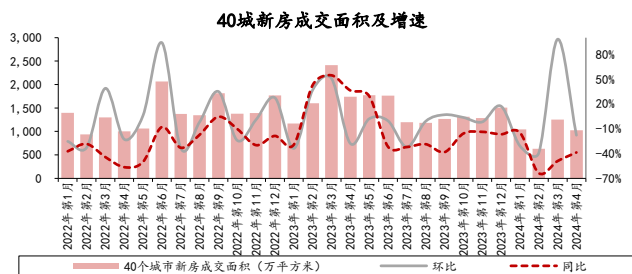
1 4 月二手房成交环比持续正增长；新房二手房成交同比降幅均收窄

1.1 新房：供应转弱，4 月新房成交规模环比下降，但同比降幅持续收窄

4 月供应转弱，新房成交较 3 月环比下降，不过同比降幅持续收窄，市场缓慢修复中。4 月 40 城新房成交面积 1026.3 万平，环比下降 17.9%，同比下降 38.9%，同比降幅较上月收窄了 10.4 个百分点。1-4 月 40 城累计新房成交面积 3949.4 万平，同比下降 44.3%。根据克而瑞，4 月房企供应规模转跌，30 个重点城市新增供应 930 万平，环比下降 20%，同比下降 43%，仍然是 2019 年以来同期最低值。预判 5 月，我们认为，新房成交规模或将延续低位波动，一方面考虑到去年 5 月的基数仍然不低，另一方面，5 月房企推盘积极性有所回落，预计供应量环比减少，根据克而瑞，5 月 28 各重点城市预计新增供应 766 万平，环比下降 24%，同比下降 27%，不同能级城市或将呈现明显的分化行情，一线城市 5 月预计供应量同环比均增长 17%，二三线城市同环比齐跌，降幅均约 3 成。

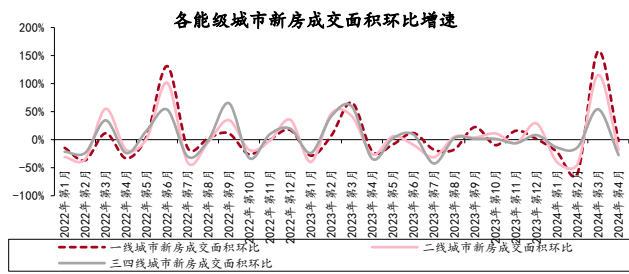
4 月各城市能级新房成交同比降幅均收窄，一线城市单月同环比降幅、累计同比降幅均小于二、三四线城市，市场修复程度好于弱能级城市。1) 一线城市：4 月新房成交面积 243.5 万平，环比下降 2.4%，同比下降 30.7%，同比降幅较上月收窄了 13.4 个百分点；1-4 月累计新房成交面积 833.1 万平，累计同比下降 36.7%。其中北京、广州新房成交面积环比持平，同比分别下降 54%、27%；深圳环比微增 2%，同比下降 21%；上海环比下降 6%，同比下降 20%。根据克而瑞，北京、深圳供应在上月集中推货后略显乏力，规模环比均下降 7 成以上，上海第四批次新房集中入市，推货量较三批次有所下降，4 月整体新房供应下降 41%，广州供应同样回落，环比跌 30%。一线城市在推盘普遍减少的情况下，成交的下降幅度小于供应，可见整体市场处于稳步修复当中，不过成交量仍处于同期低位。2) 二线城市 4 月新房成交面积 510.7 万平，环比下降 18.3%，同比下降 44.0%，同比降幅较上月收窄了 6.8 个百分点；1-4 月累计新房成交面积 1942.7 万平，累计同比下降 48.2%。南京、福州在上月低基数下供应有所增长，带动新房成交面积环比增长 19%、56%；武汉、杭州供应规模环比下降 4 成左右，新房成交面积环比降幅分别为 19%、37%，同比降幅分别为 38%、66%；武汉、苏州、青岛处于筑底阶段，整体延续低位波动，新房成交面积环比降幅相对较小，分别为 19%、20%、9%，同比降幅分别为 38%、50%、15%；部分弱二线城市持续回调，济南、南宁，新房成交面积环比降幅分别为 48%、53%，同比降幅分别为 44%、70%，成交动力略显不足，这些城市基本以刚需客群为主导，当前购买力趋紧，加之二手房持续以价换量分流客户，也使得新房成交增长动能转弱。3) 三四线城市 4 月新房成交面积 272.2 万平，环比下降 27.5%，同比下降 36.7%，同比降幅较上月收窄了 14.2 个百分点；1-4 月累计新房成交面积 1173.6 万平，累计同比下降 43.1%。三四线城市分化显著，泰安、焦作、温州、金华、江门、韶关、佛山新房成交环比大幅下降，莆田、台州、扬州、惠州环比上涨，除金华、台州同比增长 58%、22%以外，其余三四线城市同比均下降 20% 以上。

图表 1. 4 月 40 城新房成交面积 1026.3 万平，环比下降 17.9%，同比下降 38.9%



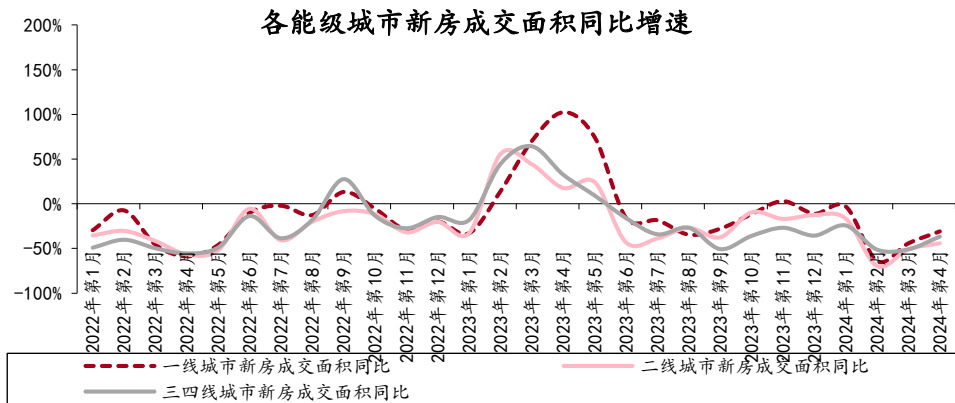
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 4 月一、二、三四线新房成交面积环比增速分别为 -2.4%、-18.3%、-27.5%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 4 月一、二、三四线新房成交面积同比增速分别为-30.7%、-44.0%、-36.7%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 我们跟踪的城市中，多数城市 4 月新房成交面积同环比增速均为负

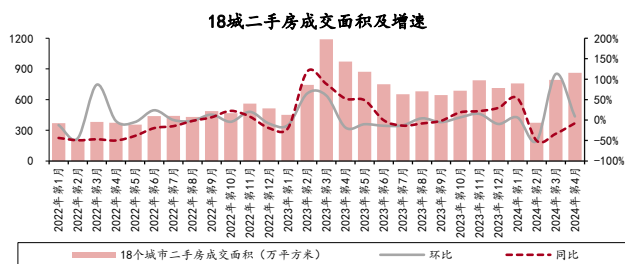
2024年4月全国重点城市新房成交面积（单位：万平）									
能级	城市	成交面积	环比	同比	能级	城市	成交面积	环比	同比
一线	北京	40	-0.5%	-54%	三四线	金华	15	-40%	58%
	上海	102	-6%	-20%		台州	36	39%	22%
	广州	71	-0.1%	-27%		江门	5	-30%	-58%
	深圳	30	2%	-21%		韶关	3	-33%	-54%
	合计	243	-2%	-31%		佛山	34	-21%	-41%
二线	南宁	22	-53%	-70%		莆田	3	62%	-60%
	杭州	43	-37%	-66%		泰安	4	-79%	-87%
	南京	26	19%	-53%		焦作	1	-70%	-52%
	武汉	56	-19%	-38%		温州	41	-45%	-26%
	青岛	126	-9%	-15%		扬州	12	18%	-22%
	苏州	29	-20%	-50%		惠州	35	16%	-42%
	福州	16	56%	4%		合计	272	-28%	-37%
	济南	42	-48%	-44%	总计		1026	-18%	-39%
	宁波	28	-31%	-47%					
	合计	511	-18%	-44%					

资料来源：同花顺，中银证券

1.2 二手房：4 月二手房成交环比持续增长，同比降幅收窄

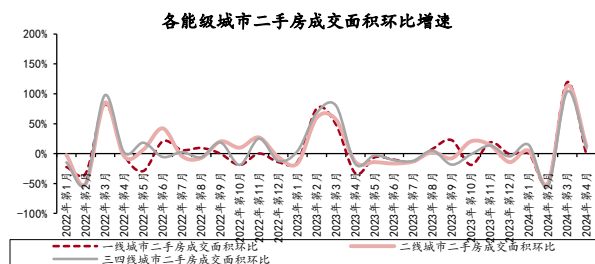
4 月二手房成交环比持续增长，同比降幅收窄。4 月 18 城二手房成交面积 862.3 万平，环比上涨 8.8%，同比下降 7.7%，同比降幅较上月收窄 25.7 个百分点；1-4 月 18 城累计二手房成交面积 2786.0 万平，同比下降 17.4%。我们认为，二手房成交环比保持增势，原因有：1) 临近入学信息集中采集期，有入学需求、前期观望的购房者入市，学区房成交有所回温；2) 置换需求急迫，业主以价换量，加速出货；3) “以旧换新”等政策，多地试点国资收购二手房模式。4 月一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-2.8%、12.8%、8.9%，同比增速分别为 2.0%、-10.2%、-15.8%，一线城市同比由负转正，增速较上月提升了 31.5 个百分点，二、三四线城市同比降幅较上月分别收窄 22.9、25.7 个百分点；1-4 月累计同比增速分别为-14.2%、-18.5%、-20.0%。环比来看，7 成重点城市二手房成交面积环比回升，厦门、苏州等前期二手房成交表现相对平淡的城市，本月成交有所发力，环比涨幅均超过 3 成。深圳成交延续增势，高基数基础上环比再度增长 9%，同比涨幅也有 39%，与 2021 年 4 月的成交量高位持平，并创下了 2021 年 5 月以来的单月新高。北京、杭州在上个月成交冲高后小幅回落，环比分别下降 6%、7%。我们认为，在当前较多城市二手房挂牌价下行的背景下，二手房 5 月成交回暖程度预期仍将好于新房。

图表 5.4月18城二手房成交面积 862.3 万平，环比上涨 8.8%，同比下降 7.7%



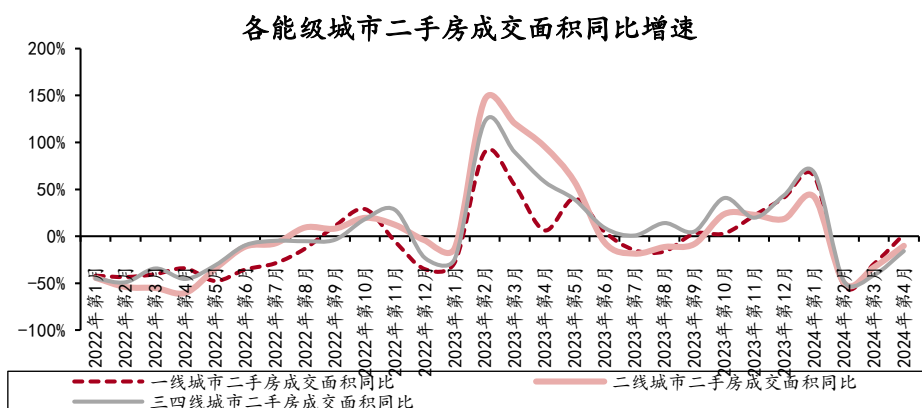
资料来源：同花顺，中银证券

图表 6.4月一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-2.8%、12.8%、8.9%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 7.4月一、二、三四线城市同比增速 2.0%、-10.2%、-15.8%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 8.4月我们跟踪的重点城市中，7成重点城市二手房成交面积环比回升

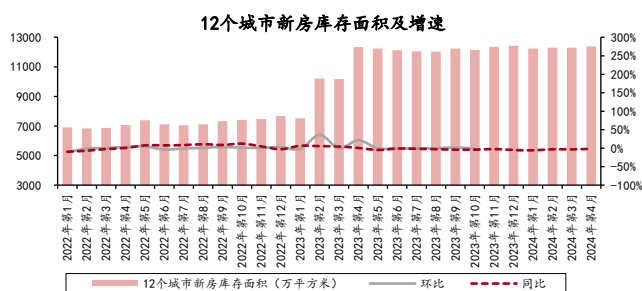
2024年4月全国重点城市二手房成交面积（单位：万平）									
能级	城市	成交面积	环比	同比	能级	城市	成交面积	环比	同比
一线	北京	118	-6%	-7%	三四线	金华	10	41%	-13%
	深圳	40	9%	39%		韶关	14	-7%	10%
	合计	159	-2.8%	2%		佛山	57	12%	-21%
二线	杭州	60	-7%	2%	总计		862	9%	-8%
	南京	88	15%	-14%					
	苏州	68	33%	-18%					
	厦门	20	34%	-16%					
	南宁	28	11%	7%					
	合计	525	13%	-10%					

资料来源：同花顺，中银证券

1.3 库存：库存规模和去化周期环比微增；重点城市开盘去化率稳中有增

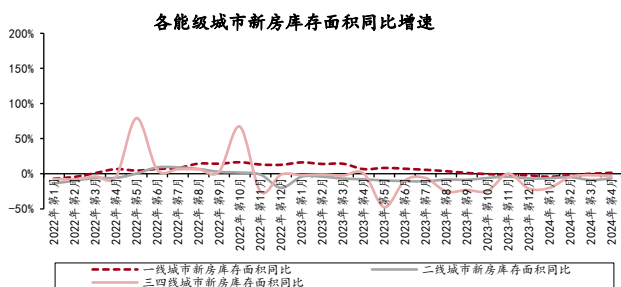
库存规模与去化周期环比微增。截至 2024 年 4 月末，我们跟踪的 12 城新房库存面积为 1.24 亿平，环比上升 0.7%，同比下降 2.0%；整体去化周期为 19.4 个月，环比提升 0.8 个月，同比提升 6.4 个月。一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为 0.5%、1.1%、0.2%，同比增速分别为 1.3%、-6.7%、-3.4%。一、二、三四线城市去化周期分别为 19.7、16.7、71.8 月，环比增速分别为 2.9%、6.6%、-3.2%，同比增速分别为 35.6%、63.7%、152.3%。具体来看，4 月我们跟踪的所有城市中仅上海、杭州去化周期在 12 个月内。

图表 9.截至 2024 年 4 月末，12 个城市新房库存面积为 1.24 亿平，环比上升 0.7%，同比下降 2.0%



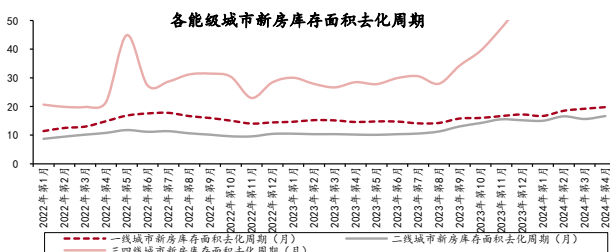
资料来源：同花顺，中银证券

图表 11.截至 2024 年 4 月末，一、二、三四线城市库存面积同比增速分别为 1.3%、-6.7%、-3.4%



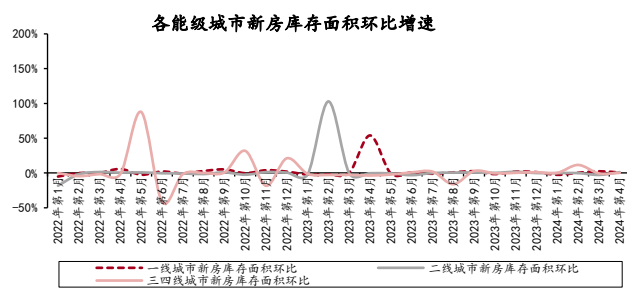
资料来源：同花顺，中银证券

图表 13.截至 2024 年 4 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 19.7、16.7、71.8 月



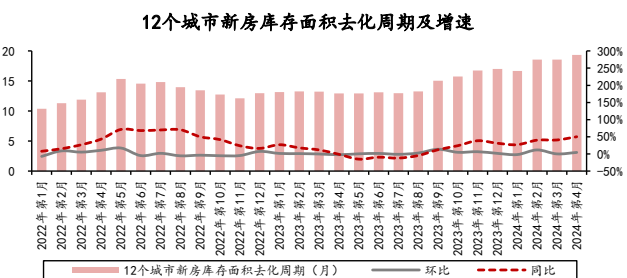
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10.截至 2024 年 4 月末，一、二、三四线城市库存面积环比增速分别为 0.5%、1.1%、0.2%



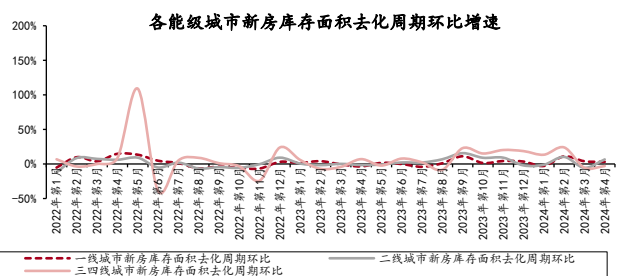
资料来源：同花顺，中银证券

图表 12.截至 2024 年 4 月末，12 个城市整体新房库存面积去化周期为 19.4 个月，环比提升 0.8 个月，同比提升 6.4 个月



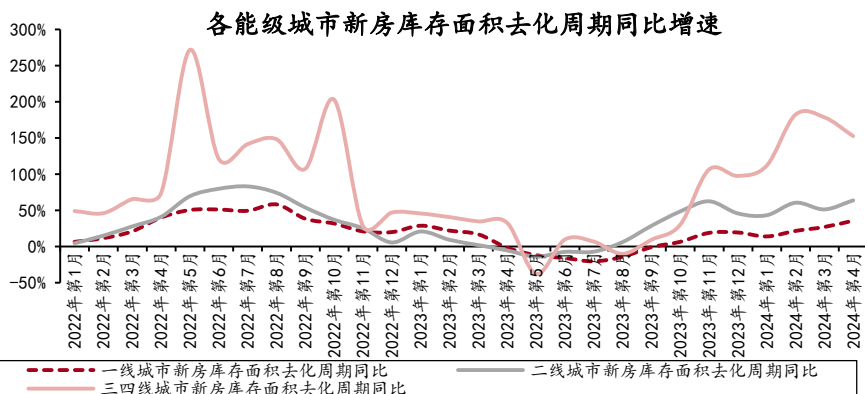
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14.截至 2024 年 4 月末，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 2.9%、6.6%、-3.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 15.截至 4 月末，一、二、三线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 35.6%、63.7%、152.3%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 截至 4 月底，仅上海、杭州去化周期在 12 个月以内

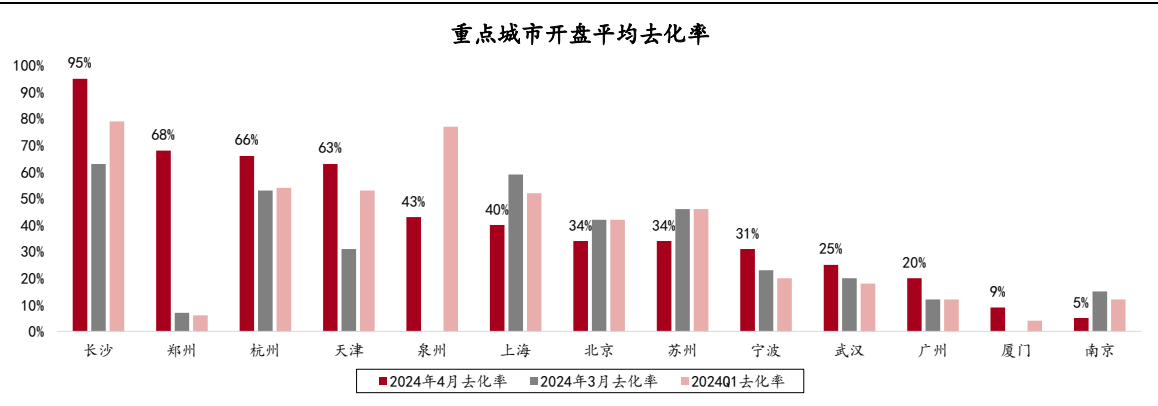
2024年4月全国重点城市新房库存面积及去化周期（单位：万平、月）							
能级	城市	库存面积	环比	同比	去化周期	环比	同比
一线	上海	798	5%	46%	8.8	8%	120%
	北京	2400	-1%	-8%	27.0	3%	1%
	深圳	899	-1%	1%	32.0	-4%	57%
二线	杭州	633	3%	5%	9.4	11%	84%
	苏州	700	0%	-1%	21.0	6%	70%
	宁波	811	3%	1%	24.1	8%	95%
	福州	290	-1%	-42%	25.1	-15%	-19%
三四线	韶关	219	2%	10%	62.3	-1%	138%
	莆田	209	-1%	-14%	85.7	-6%	179%

资料来源：同花顺，中银证券

数据说明：商品房：北京，深圳；商品住宅：上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田。

从项目开盘去化率来看，4 月重点城市平均开盘去化率增至 39%。4 月仍是传统销售旺季，各城市去化率呈现稳中有增态势，根据克而瑞，重点城市 4 月平均开盘去化率为 39%，较上月环比上升 10 个百分点，同比下降 3 个百分点，和一季度相比微增 2 个百分点，去化率仍处于低位波动。多数城市去化率环比上升、同比下降，略好于一季度均值。广州、长沙、郑州、天津、武汉等城市保持同环比齐增，主要因核心区高性价比楼盘入市带动整体项目去化低位回升；北京、上海热度略有回落，去化率基本维持在 3-4 成，不及一季度均值。苏州、宁波、厦门等 4 月热度较 3 月略有回升，但同比持降，这类改善客群主导型的城市红盘减少、热盘降温。

图表 17. 4 月重点城市平均开盘去化率增至 39%

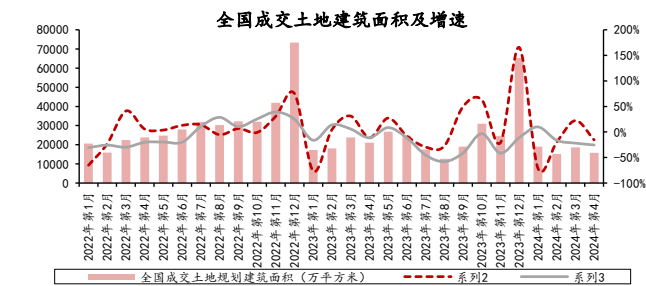


资料来源：克而瑞，中银证券

2 土地市场：土地成交规模延续低位，重点城市优质地块成交占比略有下降，土地溢价率同环比均下降

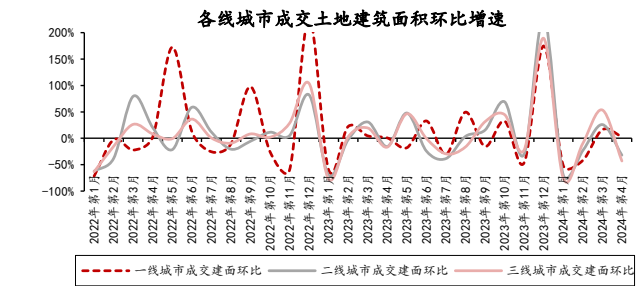
4 月土地成交规模延续低位。4 月全国（300 城）成交土地规划总建筑面积为 1.6 亿平，环比下降 15.4%，同比下降 25.4%，同比降幅较 3 月扩大了 3.6 个百分点；一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 3.3%、-32.1%、-42.9%，同比增速分别为-35.5%、-35.9%、-27.2%。单看住宅用地，全国住宅类成交土地建面 2757.5 万平，环比上涨 6.9%，同比下降 34.2%，同比降幅较 3 月扩大了 2.3 个百分点；一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为-23.3%、-22.9%、8.8%，同比增速分别为-84.4%、-29.9%、-12.8%。

图表 18. 4 月全国成交土地规划总建筑面积为 1.6 亿平，环比下降 15.4%，同比下降 25.4%



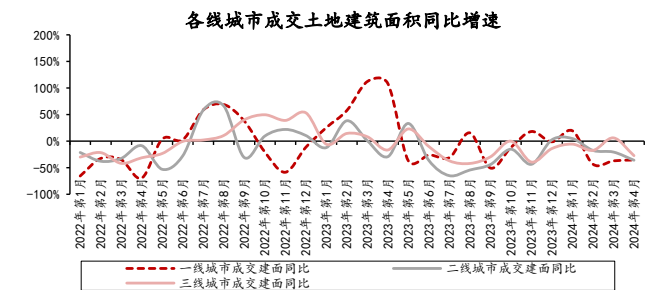
资料来源: Wind, 中银证券

图表 19. 4 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为 3.3%、-32.1%、-42.9%



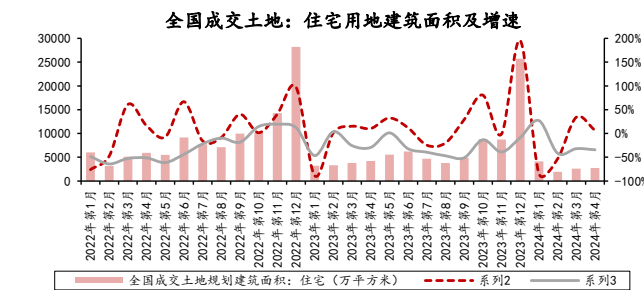
资料来源: Wind, 中银证券

图表 20. 4 月一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速分别为-35.5%、-35.9%、-27.2%



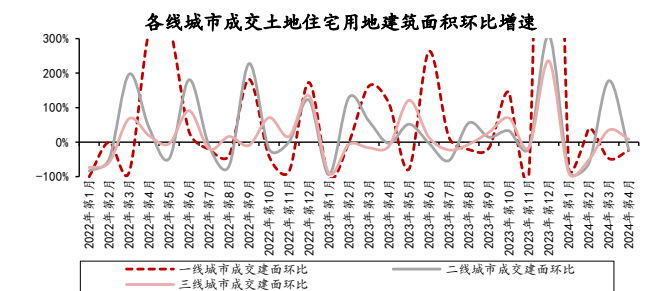
资料来源: Wind, 中银证券

图表 21. 4 月全国住宅类成交土地建面 2757.5 万平，环比上涨 6.9%，同比下降 34.2%



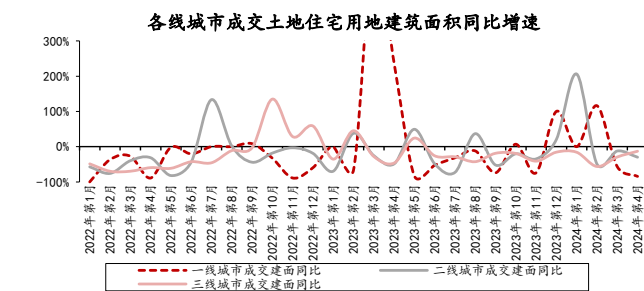
资料来源: Wind, 中银证券

图表 22. 4 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面环比增速分别为-23.3%、-22.9%、8.8%



资料来源: Wind, 中银证券

图表 23. 4 月一、二、三线城市住宅类土地成交建面同比增速分别为-84.4%、-29.9%、-12.8%



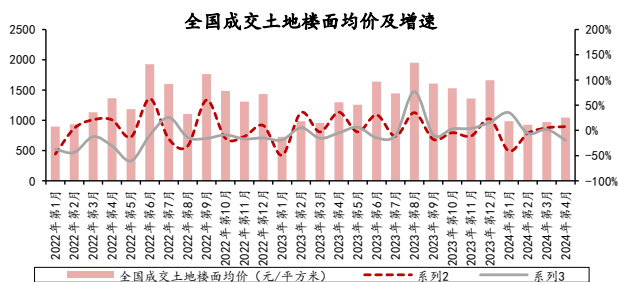
资料来源: Wind, 中银证券

从市场热度来看，4月土地溢价率同环比均下降，主要是由于重点城市优质地块成交占比略有下降。上海、杭州等城市月内本轮土拍热度较上月均有明显下降，既有土地质量下降的原因，也与销售持续承压有关。从全类型土地来看，4月全国（300城）成交土地平均楼面价1044元/平，环比上涨7.5%，同比下降19.5%；平均土地溢价率为3.79%，较上月下降了0.75个百分点，较2023年同期下降了2.15个百分点。一、二、三线城市成交土地楼面均价分别3480、3003、957元/平，环比增速分别为-36.3%、17.8%、67.6%，同比增速分别为-73.9%、47.6%、15.0%；平均溢价率分别为4.59%、3.05%、6.45%，环比分别提升了-3.34、-3.25、4.62个百分点，一、二线城市土地溢价率同比分别下降了3.46、2.62个百分点，三线城市同比提升了2.39个百分点。从住宅类用地来看，全国（300城）住宅类用地成交平均楼面价为3787元/平，环比下降17.4%，同比下降24.9%。本月全国住宅类用地平均溢价率为3.58%，环比下降2.17个百分点，较去年同期下降3.64个百分点。一、二、三线城市住宅类用地平均楼面价为26645、8630、3299元/平，环比增速分别为-20.9%、1.6%、9.2%，同比增速分别为-3.0%、24.3%、-14.2%；土地溢价率分别为5.61%、3.60%、3.46%，一、二线城市环比分别下降了3.34、3.18个百分点，三线城市环比提升了1.56个百分点，一、二、三线城市同比分别下降了3.18、2.99、2.38个百分点。

全类型土地累计成交情况来看，1-4月全国土地成交总价同比下降16%，土地溢价率同比下降。2024年1-4月全国（300城）成交土地规划总建面6.9亿平，同比下降14.6%，成交总价6732.7亿元，同比下降16.4%，平均溢价率3.8%，同比下降1.0个百分点。一、二、三线城市1-4月累计土地成交建面分别为0.2亿平、1.0亿平、2.3亿平，同比增速分别为-26.4%、-17.7%、-10.2%；累计成交总价分别为987.2、2291.2、1680.2亿元，同比增速分别为-32.6%、-2.1%、-17.7%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为5.29%、4.59%、3.16%，一线城市同比提升1.3个百分点，二、三线城市同比分别下降0.57、0.71个百分点。

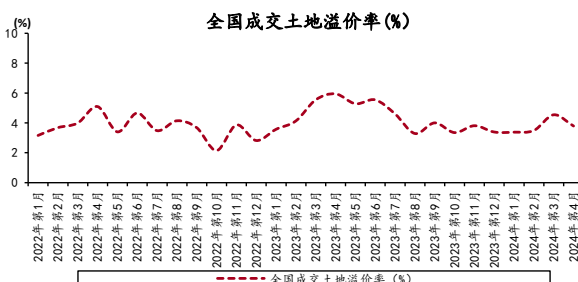
住宅土地累计成交情况来看，1-4月全国住宅类用地土地成交总价同比下降23%，土地溢价率同比下降。2024年1-4月全国（300城）住宅类用地成交土地规划总建面1.1亿平，同比下降21.6%，成交总价4265.5亿元，同比下降22.5%，平均溢价率4.54%，同比下降1.66个百分点。一、二、三线城市1-4月累计住宅类用地土地成交建面分别为0.03、0.22、0.27亿平，同比增速分别为-37.9%、-5.6%、-29.3%；累计住宅类用地成交总价分别为803.5、1746.9、801.8亿元，同比增速分别为-28.3%、-7.7%、-31.7%；平均土地溢价率分别为6.68%、5.71%、2.15%，一线城市同比提升1.28个百分点，二、三线城市同比分别下降0.62、2.97个百分点。

图表 24. 4月全国成交土地平均楼面价1044元/平，环比上涨7.5%，同比下降19.5%



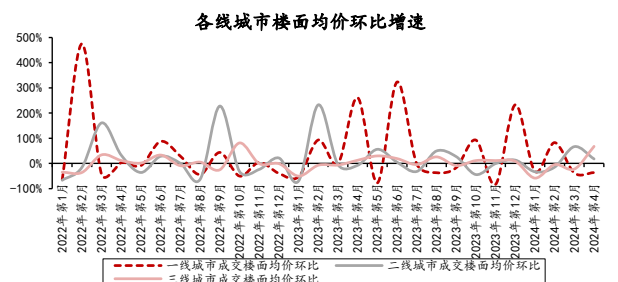
资料来源：Wind，中银证券

图表 25. 4月全国成交土地平均土地溢价率为3.79%，较上月下降了0.75个百分点，较2023年同期下降了2.15个百分点



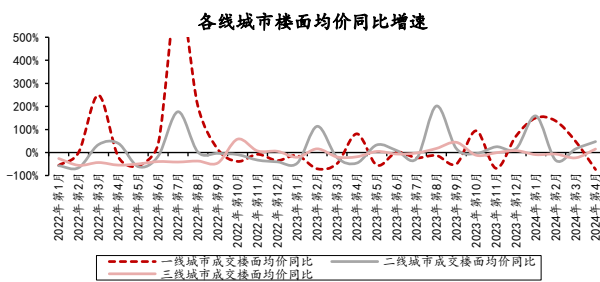
资料来源：Wind，中银证券

图表 26. 4月一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-36.3%、17.8%、67.6%



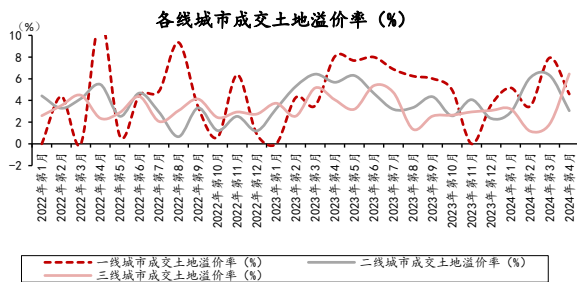
资料来源：Wind，中银证券

图表 27. 4月一、二、三线城市成交土地楼面价同比增速分别为-73.9%、47.6%、15.0%



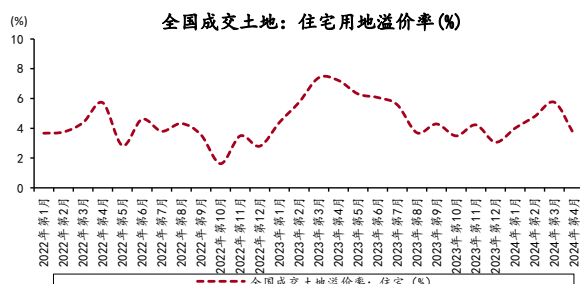
资料来源：Wind，中银证券

图表 28. 4 月一、二、三线城市成交土地平均溢价率分别为 4.59%、3.05%、6.45%



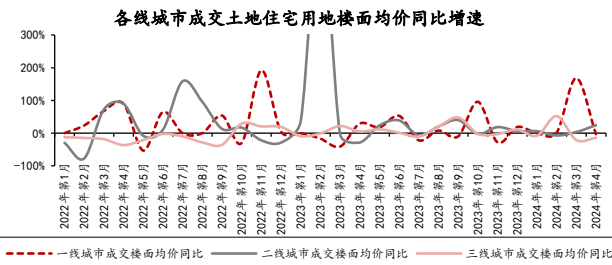
资料来源: Wind, 中银证券

图表 30. 4 月全国住宅类用地平均溢价率为 3.58%，环比下降 2.17 个百分点，较去年同期下降 3.64 个百分点



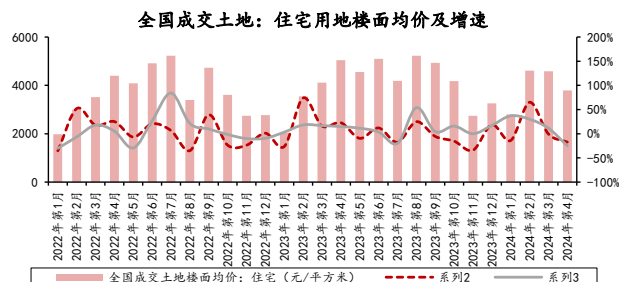
资料来源: Wind, 中银证券

图表 32. 4 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价同比增速分别-3.0%、24.3%、-14.2%



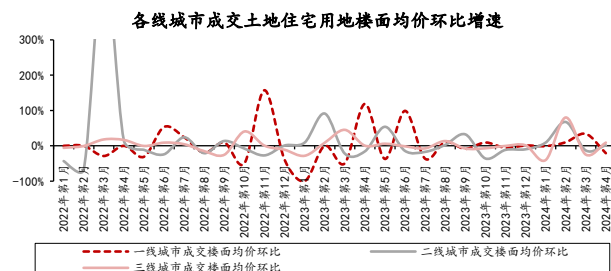
资料来源: Wind, 中银证券

图表 29. 4 月全国住宅类用地成交土地平均楼面价为 3787 元/平，环比下降 17.4%，同比下降 24.9%



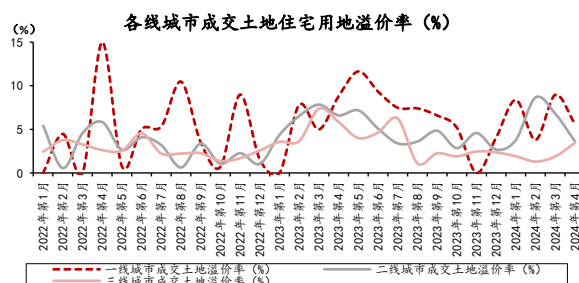
资料来源: Wind, 中银证券

图表 31. 4 月一、二、三线城市住宅类用地成交土地平均楼面价环比增速为-20.9%、1.6%、9.2%



资料来源: Wind, 中银证券

图表 33. 4 月一、二、三线城市住宅类用地平均土地溢价率分别为 5.61%、3.60%、3.46%



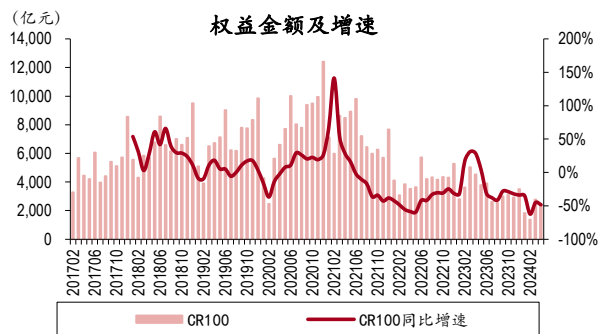
资料来源: Wind, 中银证券

3 房企：4 月房企销售、投融资仍然低迷

3.1 销售：百强房企单月销售同比降幅小幅扩大，同比接近腰斩

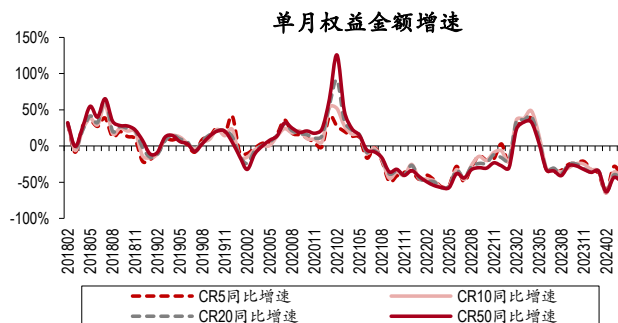
百强房企 4 月单月全口径销售同比降幅小幅扩大。百强房企 4 月单月实现全口径销售额 3315 亿元，同比下降 47.6%（前值：-47.2%）；权益口径 2341 亿元，同比下降 48.2%（前值：-44.9%）。百强房企 1-4 月全口径销售额 1.19 万亿元，同比下降 48.5%；权益口径销售额 8504 亿元，同比下降 48.0%。各梯队单月全口径销售同比降幅均扩大。CR5、CR10、CR20、CR50 单月全口径销售额增速分别为-36.0%、-39.8%、-43.4%、-47.3%，同比降幅分别扩大了 4.9、3.3、0.6、1.0 个百分点；权益口径销售额增速分别为-40.7%、-43.5%、-45.3%、-48.2%，同比降幅分别扩大了 12.2、7.2、5.1、4.4 个百分点。具体来看，TOP20 房企中，4 月单月仅融创中国销售额正增长（同比+57%），主要是因为 4 月 21 日融创外滩壹号院二期开盘，开盘首日销售额 99.97 亿元。其余房企 4 月销售额同比均下滑。

图表 34. 百强房企 4 月单月权益口径 2341 亿元，同比下降 48.2%



资料来源：克而瑞，中银证券

图表 35. 4 月 CR5、CR10、CR20、CR50 单月权益口径销售额增速分别为-40.7%、-43.5%、-45.3%、-48.2%



资料来源：克而瑞，中银证券

图表 36. 4 月各梯队单月全口径销售同比降幅均扩大

房企梯队	单月全口径销售（亿元）			单月全口径销售增速		
	2023 年 4 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2023 年 4 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月
CR5	1795	1443	1148	34.3%	-31.2%	-36.0%
CR10	2827	2116	1702	43.9%	-36.5%	-39.8%
CR20	3975	2731	2251	40.2%	-42.7%	-43.4%
CR50	5573	3468	2935	33.2%	-46.3%	-47.3%
CR100	6328	3834	3315	27.4%	-47.2%	-47.6%
房企梯队	单月权益口径销售（亿元）			单月权益口径销售增速		
	2023 年 4 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月	2023 年 4 月	2024 年 3 月	2024 年 4 月
CR5	1365	1123	809	38.4%	-28.5%	-40.7%
CR10	2088	1562	1179	48.8%	-36.4%	-43.5%
CR20	2858	1995	1565	41.0%	-40.2%	-45.3%
CR50	3982	2513	2064	33.1%	-43.8%	-48.2%
CR100	4523	2773	2341	28.5%	-44.9%	-48.2%

资料来源：克而瑞，中银证券

图表 37. TOP20 房企中，4 月单月仅融创中国销售额正增长（同比+57%），其余房企同比均下滑

销售排名	公司	2024年1-4月全口径金额	同比	2024年4月全口径金额	同比	2023年全口径销售金额月均值	2024年3月全口径金额	同比	2024年4月权益金额	同比	2024年3月权益金额	同比	2024年4月全口径面积	同比	2024年3月全口径面积	同比
1	保利发展	960	-38.3%	311	-20.6%	352	270	-46.4%	213	-35.3%	219	-32.0%	186	9.9%	164	-44.7%
2	中海地产	820	-30.3%	218	-36.1%	258	412	-4.2%	196	-38.4%	371	-7.7%	78	-46.7%	211	-10.0%
3	万科	780	-41.5%	200	-38.7%	313	245	-43.5%	130	-38.7%	159	-43.5%	135	-33.7%	175	-38.4%
4	华润置地	720	-35.7%	213	-35.5%	256	300	-22.7%	149	-41.8%	211	-28.3%	86	-40.6%	126	-20.8%
5	招商蛇口	588	-46.7%	186	-51.1%	245	192	-43.5%	121	-48.5%	117	-45.3%	66	-54.5%	82	-48.4%
6	绿城中国	525	-24.4%	153	-24.7%	162	216	-11.2%	105	-23.4%	163	14.4%	59	-1.7%	54	-33.7%
7	建发国际	411	-34.7%	96	-43.8%	115	155	-27.3%	72	-48.9%	118	-35.1%	44	-34.4%	64	-33.3%
8	滨江集团	356	-41.4%	93	-53.7%	128	102	-41.7%	54	-47.1%	57	-29.6%	19	-53.9%	26	-40.7%
9	龙湖集团	324	-51.9%	87	-49.0%	145	111	-49.9%	62	-47.7%	70	-53.2%	58	-28.7%	74	-46.8%
10	越秀地产	300	-46.7%	83	-35.2%	118	114	-46.0%	50	-35.2%	68	37.6%	19	-52.0%	42	-14.4%
11	中国金茂	241	-58.9%	65	-54.9%	118	71	-64.9%	45	-54.8%	49	-65.0%	33	-63.5%	34	-69.9%
12	华发股份	240	-58.3%	36	-57.2%	105	95	-60.6%	28	-55.0%	67	-66.2%	13	-57.3%	32	-57.6%
13	金地集团	230	-61.1%	62	-58.4%	128	61	-69.5%	39	-58.5%	38	-69.5%	45	-36.3%	32	-71.0%
14	碧桂园	226	-80.7%	49	-83.0%	181	55	-82.7%	37	-83.7%	45	-83.3%	61	-83.0%	68	-82.7%
15	融创中国	225	-39.7%	126	57.4%	71	35	-68.6%	69	53.7%	19	-68.9%	94	61.6%	44	-44.8%
16	中国铁建	199	-45.2%	69	-54.8%	101	77	-31.8%	62	-46.3%	63	-14.9%	71	113.8%	43	-56.0%
17	绿地控股	187	-47.5%	47	-11.6%	93	55	-57.0%	43	-11.6%	50	-57.0%	49	-38.1%	52	-42.2%
18	保利置业	165	-41.1%	57	-10.9%	45	62	-30.3%	35	-32.2%	37	-45.9%	19	-26.5%	15	-61.5%
19	新城控股	157	-46.0%	38	-49.8%	63	42	-47.0%	27	-45.8%	31	-39.9%	52	-40.5%	55	-38.5%
20	旭辉控股	140	-52.3%	39	-53.3%	58	40	-51.9%	20	-58.9%	21	-58.0%	21	-63.7%	34	-18.0%
CR5		3868	-39.1%	1148	-36.0%	1426	1443	-31.2%	809	-40.7%	1123	-28.5%	579	-43.3%	758	-44.6%
CR10		5784	-42.5%	1702	-39.8%	2198	2116	-36.5%	1179	-43.5%	1562	-36.4%	894	-40.6%	1074	-46.0%
CR20		7792	-45.7%	2251	-43.4%	3114	2731	-42.7%	1565	-45.3%	1995	-40.2%	1251	-39.2%	1453	-47.2%
CR50		10169	-48.2%	2935	-47.3%	4226	3468	-46.3%	2064	-48.2%	2513	-43.8%	1627	-41.6%	1899	-48.1%
CR100		11866	-48.5%	3315	-47.6%	5005	3834	-47.2%	2341	-48.2%	2773	-44.9%	1835	-43.0%	2133	-48.7%

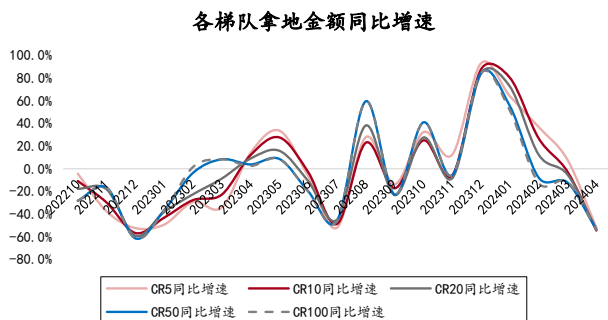
资料来源：克而瑞，公司公告，中银证券

备注：金额单位：亿元；面积单位：万平。同比基数均来自于克而瑞。红色箭头表示对应指标的排名上升，绿色箭头表示排名下降，黄色横线表示排名不变。2023 年月均销售额为公司公告数据。

3.2 拿地：4 月房企拿地规模、拿地强度同比均下滑，投资聚焦核心地块

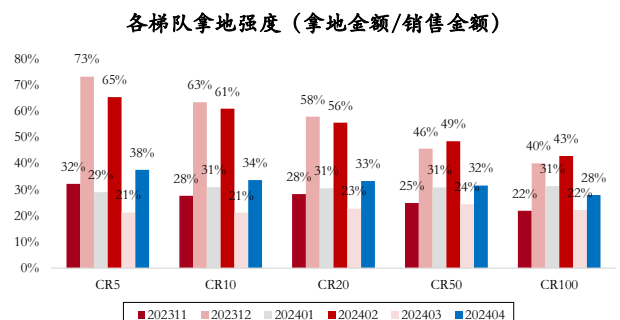
4 月房企拿地规模、拿地强度同比均下滑，投资聚焦核心地块。百强房企 4 月单月全口径拿地金额 927 亿元，由于去年基数较高，同比下降 53.7%（前值:-11.5%）；百强房企拿地强度（拿地金额/销售金额）从 3 月的 22%提升至 4 月的 28%，拿地强度同比下降 4 个百分点。具体来看，4 月土地投资较多的房企有：建发国际（拿地金额 163 亿元，拿地强度 171%）、滨江集团（85 亿元，92%）、大悦城（66 亿元，191%）、龙湖集团（64 亿元，74%）、越秀地产（53 亿元，63%）。其中拿地最多的建发在厦门、上海、武汉、杭州等核心城市均有斩获，滨江则持续重仓杭州。可见，核心城市优质地块仍是房企首选。

图表 38. 百强房企 4 月单月全口径拿地金额 927 亿元，同比下降 53.7%



资料来源：克而瑞，中银证券

图表 39. 4 月百强房企拿地强度为 28%，同比下降了 4 个百分点



资料来源：克而瑞，中银证券

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/715242343233011213>