

房地产组

分析师：杜昊旻（执业
S1130521090001）

duhaomin@gjzq.com.cn

分析师：方鹏（执业 S1130524030001）

fang_peng@gjzq.com.cn

开发投资降幅收窄，国常会定调优化地产政策

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均下跌。本周（3.16-3.22）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-1.3%，在各板块中位列第 23；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3.3%，在各板块中位列第 21。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-3.2%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.1%，沪深 300 指数涨跌幅为-0.7%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-2.1%和-2.5%。

本周宁波首拍两宗地块、北京顺义地块热度较高。本周（3.16-3.22）全国 300 城宅地成交建面 94 万 m^2 ，单周环比-69%，单周同比-71%，平均溢价率 9%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 3376 万 m^2 ，累计同比-52%；年初至今，华润置地、中建三局、中国铁建、滨江集团、招商蛇口的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售环比上升，同比下降，重点城市逐步修复中。本周（3.16-3.22）35 个城市商品房成交合计 327 万平米，周环比+35%，周同比-43%。其中：一线城市周环比+14%，周同比-53%；二线城市周环比+44%，周同比-41%；三四线城市周环比+22%，周同比-18%。

本周二手房成交环比上升，同比下降，二手房持续修复中。本周（3.16-3.22）15 个城市二手房成交合计 199 万平米，周环比+13%，周同比-27%。其中：一线城市周环比+5%，周同比-23%；二线城市周环比+14%，周同比-30%；三四线城市周环比+29%，周同比+42%。

首两月地产主要数据同比下滑，开发投资额降幅收窄。3 月 18 日国家统计局披露 2024 年 1-2 月份全国房地产市场基本情况，由于今年春节假期人员大范围流动、去年高基数等原因，房地产各主要数据均同比下滑，其中开发投资额同比-9.0%，较 2023 全年降幅收窄 0.6pct。我们认为房地产融资协调机制持续落地，节前多地上报首批项目名单并获批，当前多地正统筹第二批项目名单，资金投向项目后，助力推动项目建设，并且多地获得城中村改造专项借款的投放，三大工程加速落地，均将为房地产开发投资提供一定支撑。我们预计全年资金支持及政策调控将持续发力，共同助力房地产市场平稳健康发展。

国常会定调房地产，支持政策有望进一步加码。3 月 22 日总理主持召开国务院常务会议，会议定调“房地产事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局”，而稳地产是稳就业稳增长的重要措施，后续有望进一步优化调整房地产政策。会议在供需两端指出：在需求端，要有效激发潜在需求，预计一线持续优化限购政策，其他城市全面取消限制措施的趋势将延续，同时各地将因城施策出台各类配套支持措施。在供给端，一方面加大高品质住房供给，改革商品房相关基础性制度，另一方面加快完善“市场+保障”的住房供应体系，预计商品房逐步回归市场化，保障房建设筹集按年度目标稳步推进，在房地产持续筑底调整的背景下，加速构建房地产发展新模式。

投资建议

此前住建部部长在两会记者会上指出城市政府要用好调控自主权，本次国常会继续强调要有效激发潜在需求，预计后续各地的需求端支持政策有望加速落地，商品房逐渐回归市场化，口碑好服务好品质高的产品将更受市场认可。推荐受益于深耕高能级城市、主打改善产品的国资房企，如**建发国际集团、越秀地产、招商蛇口、华润置地**；推荐受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度持续提升，拥有核心竞争力的房产中介平台**贝壳**。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；房企出现债务违约

内容目录

房地产开发投资降幅收窄	4
国常会定调优化地产政策	5
行情回顾	5
地产行情回顾	5
物业行情回顾	6
数据跟踪	7
宅地成交	7
新房成交	8
二手房成交	10
重点城市库存与去化周期	11
地产行业政策和新闻	12
地产公司动态	16
物管行业政策和新闻	18
非开发公司动态	18
行业估值	19
风险提示	20

图表目录

图表 1: 1-2 月商品房开发投资额累计同比-9.0%	4
图表 2: 1-2 月商品房新开工面积累计同比-29.7%	4
图表 3: 1-2 月商品房销售额累计同比-29.3%	4
图表 4: 1-2 月商品房销售面积累计同比-20.5%	4
图表 5: 2024 年 1-2 月销售均价下滑	4
图表 6: 近期国常会涉及房地产的相关表述	5
图表 7: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序	5
图表 8: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序	5
图表 9: 本周地产个股涨跌幅前 5 名	6
图表 10: 本周地产个股涨跌幅末 5 名	6
图表 11: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅	6

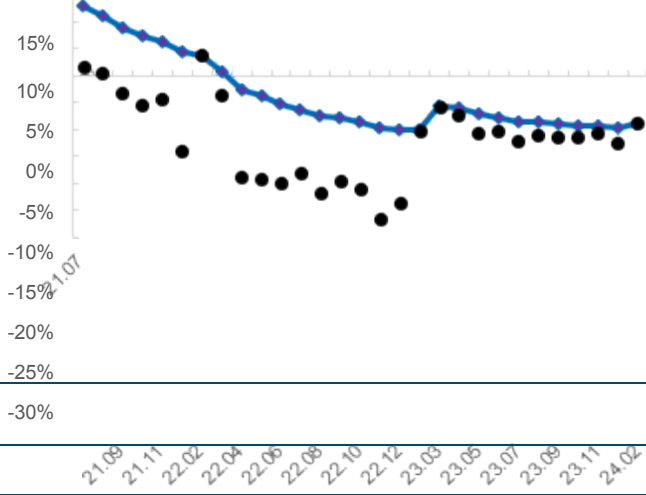
图表 12: 本周物业个股涨跌幅前 5 名	6
图表 13: 本周物业个股涨跌幅末 5 名	6
图表 14: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率	7

图表 15: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m^2) 及同比	7
图表 16: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企	8
图表 17: 35 城新房成交面积及同比增速	8
图表 18: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比	9
图表 19: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比	9
图表 20: 35 城新房成交明细 (万平方米)	9
图表 21: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)	10
图表 22: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比	10
图表 23: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比	10
图表 24: 15 城二手房成交明细 (万平方米)	10
图表 25: 12 城商品房的库存和去化周期	11
图表 26: 12 城各城市能级的库存去化周期	11
图表 27: 12 个重点城市商品房库存及去化周期	11
图表 28: 地产行业政策新闻汇总	12
图表 29: 地产公司动态	16
图表 30: 物管行业资讯	18
图表 31: 非开发公司动态	18
图表 32: A 股地产 PE-TTM	19
图表 33: 港股地产 PE-TTM	19
图表 34: 港股物业股 PE-TTM	19
图表 35: 覆盖公司估值情况	20

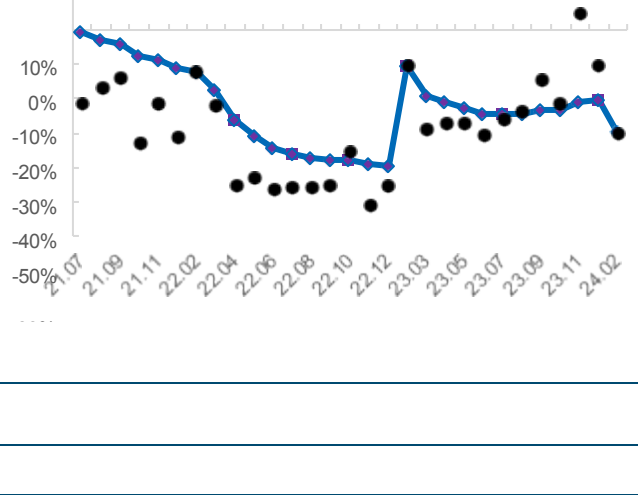
房地产开发投资降幅收窄

首两月地产主要数据同比下滑，开发投资额降幅收窄。3月18日国家统计局披露2024年1-2月份全国房地产市场基本情况，由于今年春节假期人员大范围流动、去年高基数等原因，房地产各主要数据均同比下滑，其中开发投资额同比-9.0%，较2023全年降幅收窄0.6pct。我们认为房地产融资协调机制持续落地，节前多地上报首批项目名单并获批，当前多地正统筹第二批项目名单，资金投向项目后，助力推动项目建设，并且多地获得城中村改造专项借款的投放，三大工程加速落地，均将为房地产开发投资提供一定支撑。我们预计全年资金支持及政策调控将持续发力，共同助力房地产市场平稳健康发展。

图表1：1-2月商品房开发投资额累计同比-9.0%

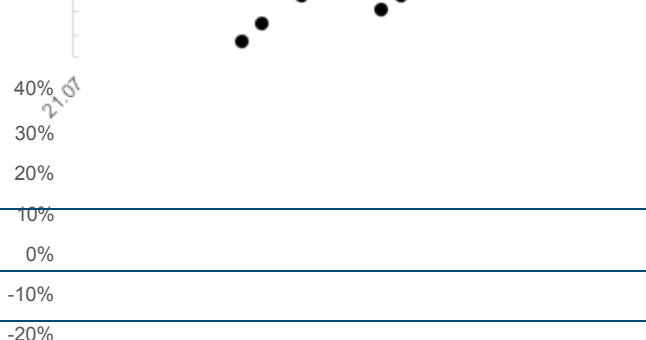


图表2：1-2月商品房新开工面积累计同比-29.7%



来源：国家统计局，国金证券研究所

图表3：1-2月商品房销售新面积同比-29.3%



来源：国家统计局，国金证券研究所

图表4：1-2月商品房销售面积累计同比-20.5%



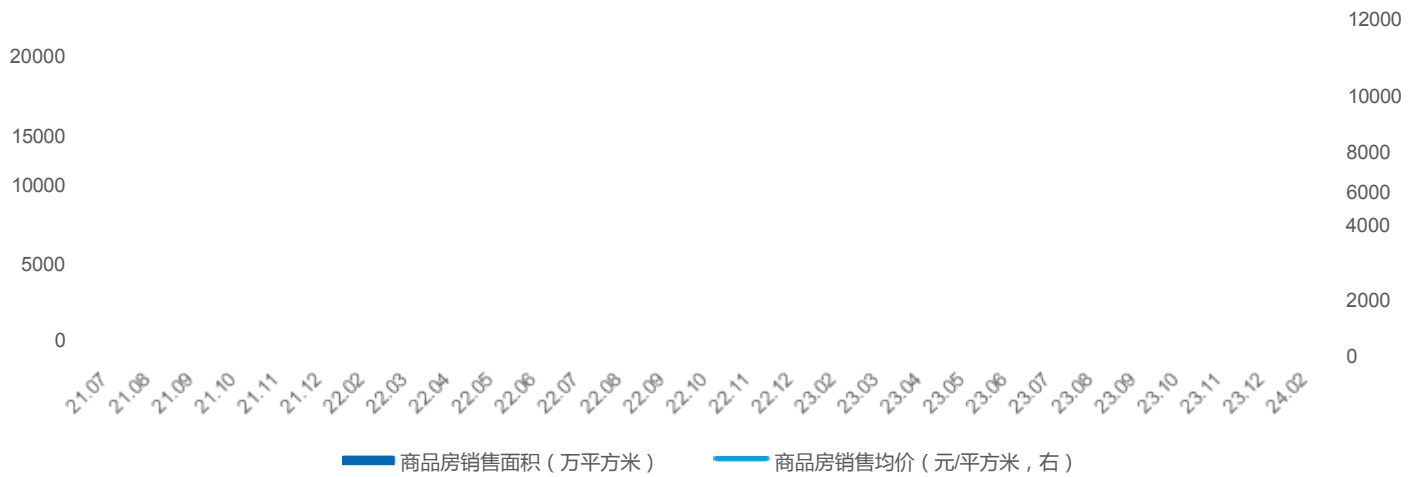
来源：国家统计局，国金证券研究所

来源：国家统计局，国金证券研究所

图表5：2024年1-2月销售均价下滑

25000

14000



来源：国家统计局，国金证券研究所

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/828062044037006051>