

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

居民中长贷回正，多城下调供地计划

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均下跌。本周（4.6-4.12）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-7.1%，在各板块中位列第 28；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-1.9%，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-1.4%，恒生中国企业指数涨跌幅为+0.3%，沪深 300 指数涨跌幅为-2.6%；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-1.7%和+1.2%。

杭州五批次土拍挂牌 4 宗宅地，新房均不限价。本周（4.6-4.12）全国 300 城宅地成交建面 150 万^m，单周环比-19%，单周同比-50%，平均溢价率 7%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 4303 万^m，累计同比-53%；年初至今，华润置地、绿城中国、滨江集团、中建三局、中国铁建的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售同环比均下降，进入 4 月后环比两连降。本周（4.6-4.12）35 个城市商品房成交合计 246 万平米，周环比-6%，周同比-43%。其中：一线城市周环比-26%，周同比-35%；二线城市周环比-0.3%，周同比-47%；三四线城市周环比+30%，周同比-17%。

本周二手房成交恢复节前水平，同比下降，环比上升。本周（4.6-4.12）15 个城市二手房成交合计 220 万平米，周环比+63%，周同比-8%。其中：一线城市周环比+59%，周同比+9%；二线城市周环比+64%，周同比-12%；三四线城市周环比+74%，周同比+24%。

多数重点城市继续下调 24 年供地计划。 根据克而瑞统计，从总量看，2024 年重点 28 城住宅用地总供应量预计为 1.085 亿方，同比-15%，其中商品住宅用地总供应量预计为 6475 万方，同比-18%。分城市看，除沈阳、西安、烟台及三亚外，其他重点城市预计供地规模均有缩量。在 2023 年典型样本城市宅地计划供应量同比下降 13% 的基础上，2024 年供地计划继续收缩，核心在于销售持续深度调整，当前市场供需关系已发生重大变化，部分城市部分地区的新房面临较大的去化压力。地方政府为适应新房需求的下降，主动减少宅地供应，力争在下一台阶达到供需平衡，同时有利于去化现有库存，助力库存周期回归健康水平，最终促进房地产市场实现可持续发展。

3 月居民新增中长贷回正，整体规模仍处低位。 4 月 12 日央行发布《2024 年 3 月金融统计数据报告》，其中 3 月居民中长期贷款新增 4516 亿元，同比-28.9%，环比由 2 月的-1038 亿元转正，绝对规模基本与 2018H2 至 2019 年期间相当：一季度居民中长期贷款新增 9750 亿元，同比+3.3%，同比小幅增长主要由于去年 1-2 月低基数，但绝对规模为近五年第二低。居民中长贷表现较弱的根本原因于一季度楼市持续筑底，据我们统计，2024 年 1-3 月，35 城新房销售面积同比-36.4%，15 城二手房成交面积同比-16.7%，有待政策进一步支持。

投资建议

当前销售尚未企稳，多数城市房价普遍受压，政府从供给端主动缩减供地计划助力市场企稳，同时本周北京广州等地调整公积金政策，预计后续核心城市在需求端仍将持续优化。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、中国海外发展**；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

多城下调供地计划	4
居民中长贷回正	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	14
物管行业政策和新闻	16
非开发公司动态	16
行业估值	17
风险提示	19

图表目录

图表 1: 重点城市 2024 年供地计划	4
图表 2: 3 月居民中长期新增贷款同比-28.9%	5
图表 3: 一季度居民中长期新增贷款同比+3.3%	5
图表 4: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序	5
图表 5: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序	5
图表 6: 本周地产个股涨跌幅前 5 名	6
图表 7: 本周地产个股涨跌幅末 5 名	6
图表 8: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅	6
图表 9: 本周物业个股涨跌幅前 5 名	6
图表 10: 本周物业个股涨跌幅末 5 名	6
图表 11: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率	7

图表 12: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万m ²) 及同比	7
图表 13: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企	7
图表 14: 35 城新房成交面积及同比增速	8

图表 15: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比	9
图表 16: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比	9
图表 17: 35 城新房成交明细 (万平方米)	9
图表 18: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周)	10
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比	10
图表 20: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比	10
图表 21: 15 城二手房成交明细 (万平方米)	10
图表 22: 12 城商品房的库存和去化周期	11
图表 23: 12 城各城市能级的库存去化周期	11
图表 24: 12 个重点城市商品房库存及去化周期	11
图表 25: 地产行业政策新闻汇总	12
图表 26: 地产公司动态	14
图表 27: 物管行业资讯	16
图表 28: 非开发公司动态	16
图表 29: A 股地产 PE-TTM	17
图表 30: 港股地产 PE-TTM	17
图表 31: 港股物业股 PE-TTM	18
图表 32: 覆盖公司估值情况	18

多城下调供地计划

多数重点城市继续下调 24 年供地计划。根据克而瑞统计，从总量看，2024 年重点 28 城住宅用地总供应量预计为 1.085 亿方，同比-15%，其中商品住宅用地总供应量预计为 6475 万方，同比-18%。分城市看，除沈阳、西安、烟台及三亚外，其他重点城市预计供地规模均有缩量。在 2023 年典型样本城市宅地计划供应量同比下降 13%的基础上，2024 年供地计划继续收缩，核心在于销售持续深度调整，当前市场供需关系已发生重大变化，部分城市部分地区的新房面临较大的去化压力。地方政府为适应新房需求的下降，主动减少宅地供应，力争在下一台阶达到供需平衡，同时有利于去化现有库存，助力库存周期回归健康水平，最终促进房地产市场实现可持续发展。

图表1：重点城市2024年供地计划

能级	城市	住宅用地				
		总供应量(公顷)	同比变化	商品住宅用地供应(公顷)	同比变化	
一线	上海	856-1041	-4.9%	440-545	-12.9%	
	北京	1060	持平	300	持平	
	广州	595	-34.0%	501	-8.7%	
二线	杭州	533.3	-44.3%	/	/	
	重庆	1058	-9.0%	996	-13.7%	
	成都	710	-9.0%	567	持平	
	厦门	162.56	-35.5%	49	-53.8%	
	南宁	166.7	-3.8%	166.7	-3.8%	
	长春	287	-2.0%	165.7	-11.4%	
	合肥	388.67	-28.0%	373.33	-6.7%	
	济南	504.12	-22.1%	389.96	-39.8%	
	海口	135.53	-19.1%	117.38	-15.8%	
	银川	149	-1.0%	149	-1.0%	
	沈阳	255.4	75.3%	189.0	35.3%	
	西安	1282.8	18.2%	/	/	
	苏州(市区)	228.33	-55.0%	185	-63.5%	
	三四线	江门	92.9	-5.1%	92.9	-5.1%
		中山	112.5	-46.2%	111.1	-44.2%
东莞		54.06	-62.4%	46.26	-67.3%	
嘉兴(市区)		178.9	-14.1%	124.4	-15.2%	
无锡(市区)		299	-17.2%	225	-32.8%	
舟山		24.88	/	10.07	-78.0%	
三亚		132.75	28.2%	86.06	124.5%	
烟台		561.8	61.4%	540.87	73.2%	
常州(市区)		177.7	-30.0%	146.6	-40.0%	
台州(市区)		245.9	-38.0%	206.8	-42.9%	
南通(市区)		462.15	-34.8%	166.6	-43.3%	
珠海		137.36	-40.3%	129.7	-40.5%	

来源：克而瑞，国金证券研究所

敬请参阅最后一页特别声明

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/447013006045006065>