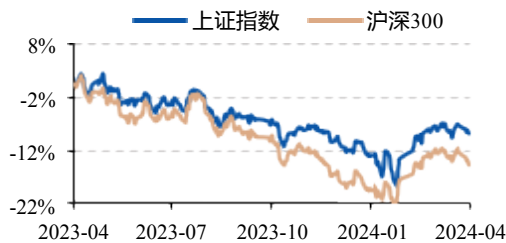


**策略点评**
**商品房销售继续下行，政策支持力度有待加强**
**房地产市场周报（04.01-04.07）**

2024年04月12日

**上证指数-沪深300走势图**


%	1M	3M	12M
上证指数	-1.60	4.60	-8.88
沪深300	-3.16	5.47	-15.23

**王与碧**
**分析师**

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

1 大类资产跟踪周报（04.01-04.05）：美国降息节奏延后，A股延续震荡 2024-04-09

2 大类资产跟踪周报（03.25-03.29）：做多情绪叠加避险需求，金价再创新高 2024-04-03

3 房地产市场周报：国常会释放重大信号，系统谋划房地产支持政策 2024-03-27

**投资要点**

④ **本周观点：**4月首周新房销售承压，30城商品房销售量同环比均大幅下降，土地市场供需两端也有所缩量，房地产市场整体表现低迷。从短期来看，由于商品房市场和土地市场均较为平淡，一季度房地产开发投资可能仍处于低位，对宏观经济的复苏形成拖累。政策方面，河南郑州市于4月1日发布新政，推进住房“卖旧买新、以旧换新”，该政策是探索房地产市场支持举措的新尝试，将有助于盘活二手房市场、刺激改善性需求的释放，预计后续将有更多城市跟进。此外，央行货币政策委员会2024年第一季度例会再次强调，要因城施策精准实施差异化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。同时要加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，着力构建房地产发展新模式。可见，加大对房企的金融支持力度以及推进保障房建设已成为当前稳定房地产市场和探索构建房地产发展新模式的重要抓手。在房地产投资和居民购房需求仍然承压的背景下，房地产支持政策的落地力度还有待加强。

④ **本周房地产政策动态及市场重要消息：**（1）克而瑞研究中心发布的报告显示，3月份百强房企实现销售操盘金额3583.2亿元，较2月环比提升92.8%，但单月业绩规模仍保持在历史较低水平，同比降低45.8%。（2）目前，中国31个省份和新疆生产建设兵团均已建立省级房地产融资协调机制。（3）4月1日，郑州市房管局等六部门联合印发《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案（试行）》，进一步激活郑州市二手房市场。

④ **本周商品房与土地市场重点高频数据：**本周商品房市场和土地市场表现均较为低迷，受清明节假期影响，新房成交量环比大幅下降，土地供需明显缩量。4月1日至4月7日，30大中城市商品房周度成交面积环比减少64.35%，同比减少52.66%；十大城市商品房存销比为70.33，库存去化周期为141.19周，去库存压力加大；100大中城市成交土地面积减少85.76%，同比减少74.64%。

④ **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，楼市销售有望出现边际改善，可关注保利、招商蛇口等基本盘较稳固的大型国有

房企；（3）在房地产融资协调机制持续推进的背景下，部分被列入 房企融资“白名单”的头部民企如龙湖、金地等有望迎来信用修复。

⊕ 风险提示：政策效果不及预期；房企信用风险蔓延。

## 内容目录

<b>1 本周观点</b>	<b>4</b>
<b>2 本周政策动态及重要消息</b>	<b>5</b>
2.1 一季度百强房企业绩同比下降 47.5%	5
2.2 中国地级及以上城市已建立城市房地产融资协调机制	5
2.3 郑州推进住房“卖旧买新、以旧换新”	5
<b>3 商品房市场高频数据</b>	<b>6</b>
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
<b>4 土地市场高频数据</b>	<b>10</b>
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
<b>5 房地产开发投资高频数据</b>	<b>13</b>
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
<b>6 房地产市场与宏观经济</b>	<b>15</b>
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
<b>7 房地产市场与资本市场</b>	<b>18</b>
7.1 债券市场	18
7.2 权益市场	18
7.3 商品市场	19
<b>8 投资建议</b>	<b>19</b>
<b>9 风险提示</b>	<b>19</b>

## 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、日、韩的城镇化率分别为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，一线和二线核心城市的商品房销售有望稳定增长。

中期来看，房地产市场或已超调，但周期拐点有待观察。截至2024年2月，全国商品房销售面积累计同比下降20.5%，销售额累计同比下降29.3%；商品房销售面积当月值已连续29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）。此外，2024年1-2月，全国房地产开发投资同比下降9.0%，虽然降幅有所收窄，但仍处在底部区间。总体来看，房地产市场的下行趋势暂未出现明显的反转，2月国房景气指数降至92.13，创历史新低。若2024年商品房销售面积的全年同比跌幅在10%-20%区间内，则2024年全年商品房销售面积为9万亿平方米左右，低于未来5-10年房地产市场的新房增量需求中枢，这说明当前房地产市场或已超调。随着宏观经济的进一步复苏和政策支持力度的持续加大，房地产市场有望逐步走出下行周期，但是受居民收入预期走弱以及房价承压等因素的影响，年内商品房销售规模的下行压力可能仍然较大，房地产开发投资或将继续回落，因此房地产市场的拐点仍有待观察。

短期来看，房地产市场对经济的拖累仍然较大，支持政策的落地力度有待加强。4月首周新房销售承压，30城商品房销售量同环比均大幅下降，土地市场供需两端也有所缩量，房地产市场整体表现低迷。政策方面，河南郑州于4月1日发布新政策，推进住房“卖旧买新、以旧换新”，该政策是探索房地产市场支持举措的新尝试，将有助于盘活二手房市场、刺激改善性需求的释放，预计后续将有更多城市跟进。此外，央行货币政策委员会展开的2024年第一季度例会再次强调：“因城施策精准实施差异化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，着力构建房地产发展新模式。”可见，加大对房企的金融支持力度以及推进保障

房建设已成为当前稳定房地产市场和探索构建房地产发展新模式的重要抓手。在房地产投资和居民购房需求仍然承压的背景下，房地产支持政策的落地力度还有待加强。



## 2 本周政策动态及重要消息

### 2.1 一季度百强房企业绩同比下降 47.5%

2024 年一季度，房地产市场整体保持低位运行，企业销售持续承压。克而瑞研究中心发布的报告显示，3 月份 TOP100 房企实现销售操盘金额 3583.2 亿元，较 2 月环比提升 92.8%，但单月业绩规模仍保持在历史较低水平，同比降低 45.8%。从累计业绩来看，百强房企 1-3 月实现销售操盘金额 7792.4 亿元，同比降幅 47.5%。销售端依旧低迷的同时，百强房企投资呈现高度集中的态势。一季度仅有三成销售百强有拿地，但拿地金额同比增长 14%，仍以央国企为主。报告显示，2024 年 3 月逾八成百强房企实现单月业绩环比增长，但单月和累计业绩同比降低的房企也占到近九成。单月业绩同比降幅大于 50% 的企业数量多达 52 家，业绩同比整体呈普降态势。一季度，百强房企累计操盘金额超百亿的房企只有 16 家，而 2023 年同期有 34 家，2022 年同期为 40 家。即便是全口径销售金额，超过百亿的房企也仅 20 家。

来源：中房网

### 2.2 中国地级及以上城市已建立城市房地产融资协调机制

目前，中国 31 个省份和新疆生产建设兵团均已建立省级房地产融资协调机制，所有地级及以上城市(不含直辖市)已建立城市房地产融资协调机制，分批提出可以给予融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行。据介绍，截至 3 月 31 日，各地推送的“白名单”项目中，有 1979 个项目共获得银行授信 4690.3 亿元(人民币，下同)，1247 个项目已获得贷款发放 1554.1 亿元。

来源：中新社

### 2.3 郑州推进住房“卖旧买新、以旧换新”

4 月 1 日，郑州市房管局等六部门联合印发《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》，进一步激活郑州市二手房市场，促进房地产市场供需匹配，加快优质商品房供应，逐步形成住房一、二级市场联动与梯次消费效应。据介绍，该项工作按照“政府支持、职能部门监督、行业组织协调、专业机构参与、市场化运作”的原则稳步推进实施，2024 年全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”1 万套。郑州市从政府主导层面出发制定配套支持政策，采取国有保障房运营公司收购和市场化交

易两种方式，推进郑州市主城区有改善性住房需求的群众安全、高效、快速达成换房目的。其中，通过郑州城市发展集团有限公司收购二手住房，试点期间完成 500 套，计划 全年完成 5000 套；通过市场化自由交易，计划全年完成 5000 套。此外，对通过以上两种方式换购新建商品住房的，郑州市现行的契税补贴30%政策延续到2024 年 12 月31 日。

来源： 河南省人民政府

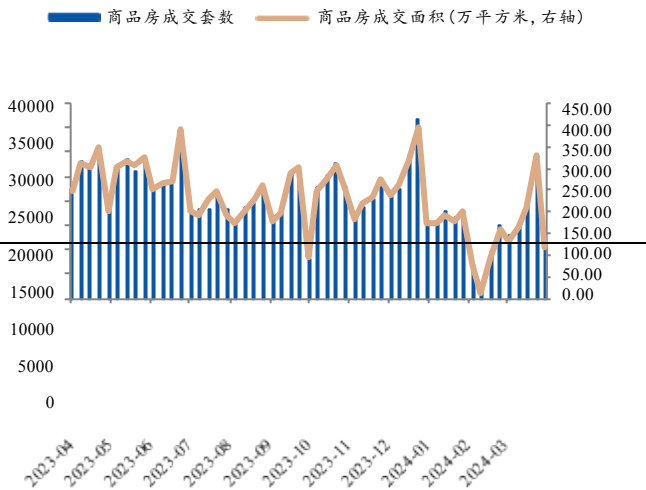
### 3 商品房市场高频数据

#### 3.1 商品房销售情况跟踪

**商品房成交概况：**本周 30 大中城市商品房成交量同环比降幅均较大，3 月以来的边际改善趋势未得到延续。分城市能级来看，一二三线城市商品房当周成交面积均环比下降，其中三线城市降幅最大。

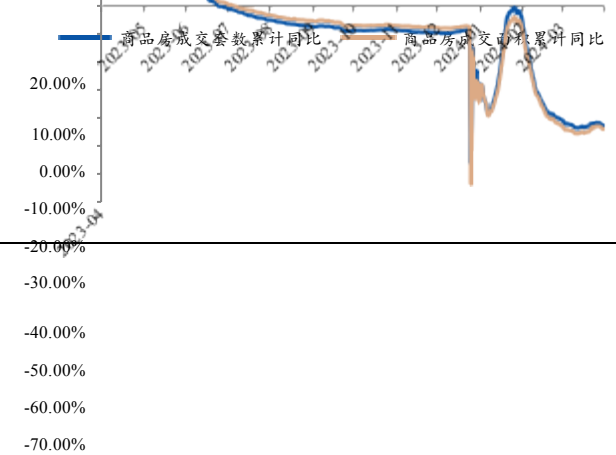
(1) 本周 30 大中城市商品房销售情况： 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 7 日，30 大中城市商品房周度成交套数为 10501 套， 环比减少 62.38%， 同比减少 52.75%； 商品房成交面积为 118.03 万平方米， 环比减少 64.35%， 同比减少 52.66%。截至 2024 年 4 月 7 日（自 2024 年 1 月 1 日起）， 30 大中城市商品房成交套数累计同比减少 42.39%， 商品房成交面积累计同比减少 43.56%。

图 1： 30 大中城市商品房成交情况：



资料来源： Wind， 财信证券

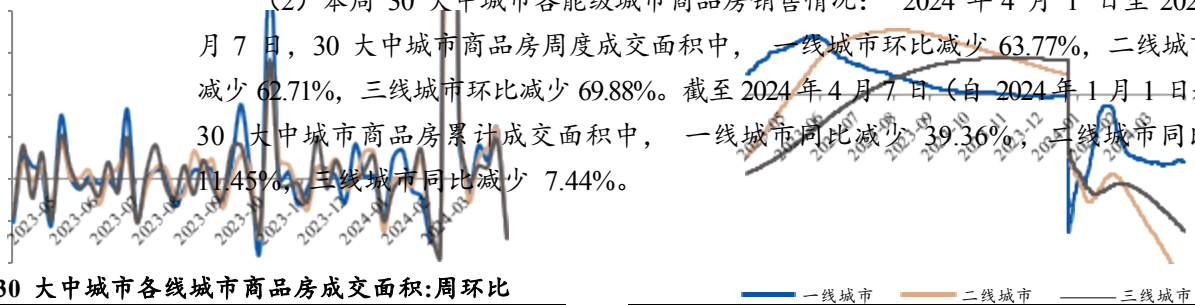
图 2： 30 大中城市商品房成交情况:累计同比



资料来源： Wind， 财信证券

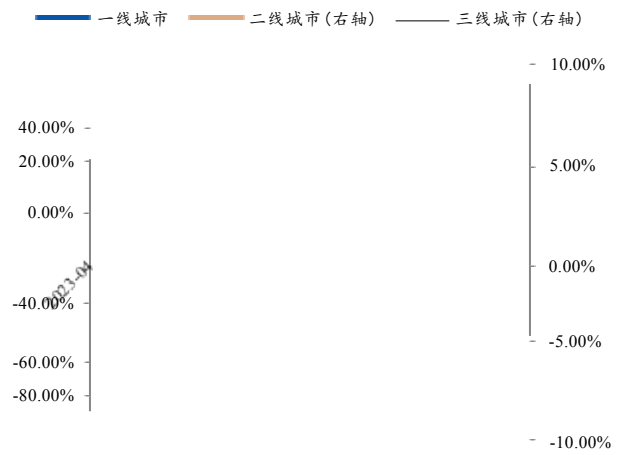
(2) 本周 30 大中城市各能级城市商品房销售情况： 2024 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 7 日， 30 大中城市商品房周度成交面积中， 一线城市环比减少 63.77%， 二线城市环比减少 62.71%， 三线城市环比减少 69.88%。截至 2024 年 4 月 7 日（自 2024 年 1 月 1 日起）， 30 大中城市商品房累计成交面积中， 一线城市同比减少 39.36%， 二线城市同比减少 11.45%， 三线城市同比减少 7.44%。

图 3： 30 大中城市各线城市商品房成交面积:周环比



200.00%  
150.00%  
100.00%  
50.00%  
0.00%  
-50.00%  
-100.00%

图 4： 30 大中城市各线城市商品房成交面积:累计同比

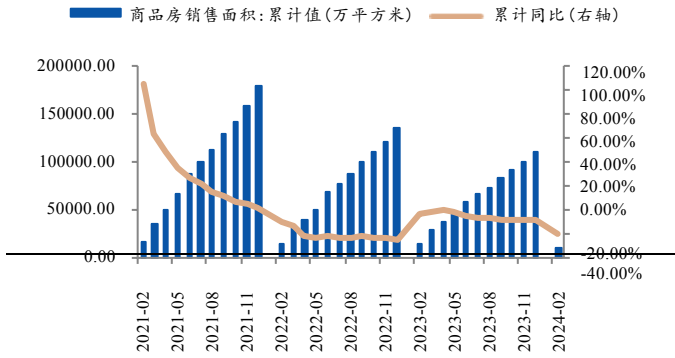


资料来源: Wind, 财信证券

资料来源: Wind, 财信证券

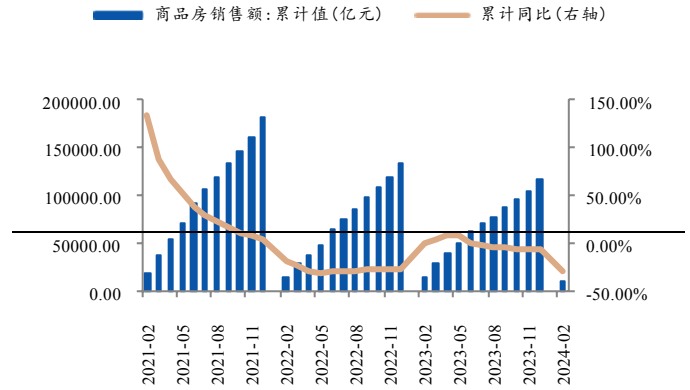
(3) 全国商品房月度销售情况：截至 2024 年 2 月，全国商品房累计成交面积 11369.00 万平方米，同比减少 20.50%；全国商品房累计成交额 10566.00 亿元，同比减少 29.30%。

图 5：全国商品房销售面积



资料来源：Wind, 财信证券

图 6：全国商品房销售额



资料来源：Wind, 财信证券

### 3.2 住宅价格动态跟踪

房价变化概况：截 4 月 7 日，上海当周商品房成交均价相比上周有所下跌；截至 3 月 25 日，各线城市二手房挂牌价指数环比均有所下跌，市场景气度偏低。

(1) 房价周度动态：2024 年 4 月 1 日至 2024 年 4 月 7 日，上海商品房成交均价为 36851.65/平方米，相比上周下跌 43.25%。截至 2024 年 3 月 25 日，全国二手房出售挂牌价指数当周值中，一线城市环比下跌 0.21%，二线城市环比下跌 0.14%，三线城市环比下跌 0.26%，一线城市环比下跌 0.19%，一线城市环比下跌 0.02%。

图 7：上海

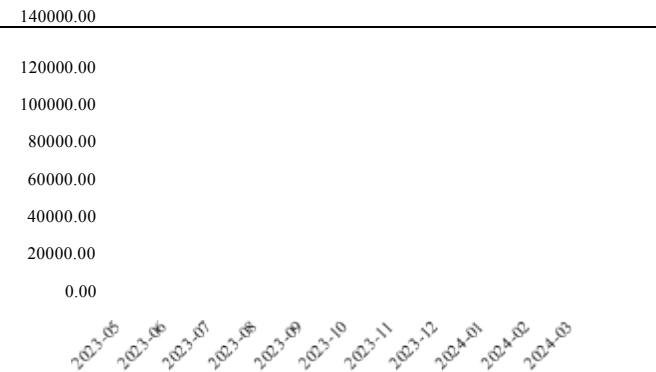
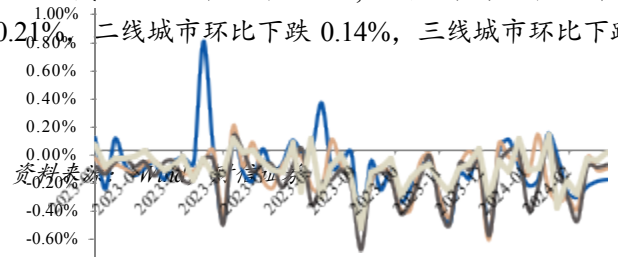
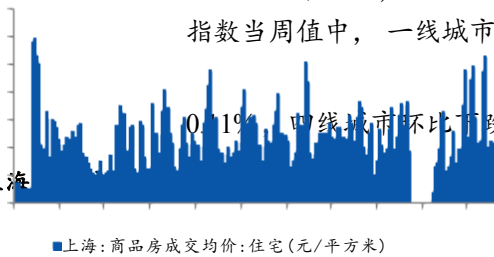




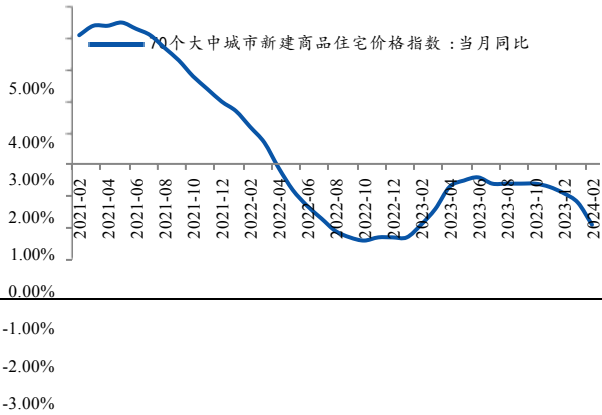
图 8：全国二手房出售挂牌价指数周环比

— 一线城市 — 二线城市 — 三线城市 — 四线城市

资料来源：Wind，财信证券

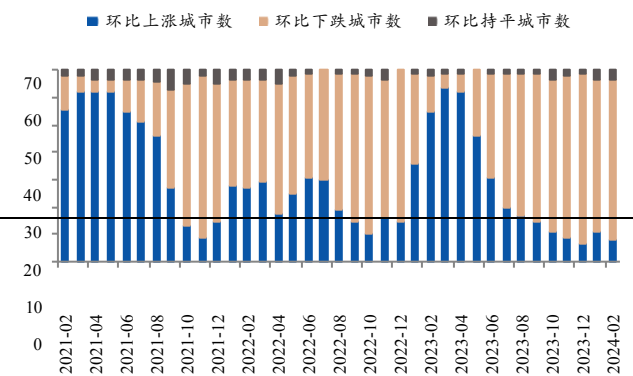
(2) 新建商品住宅价格月度动态：截至 2024 年 2 月，70 个大中城市新建商品住宅价格指数同比下跌 1.90%。70 个大中城市中，8 个城市环比上涨，59 个城市环比下跌，3 个城市环比持平。按城市能级分，一线城市新建商品住宅价格指数同比下跌 1.00%，二线城市同比下跌 1.10%，三线城市同比下跌 2.70%。按建筑面积分，90 平方及以下新建商品住宅价格指数同比下跌 2.00%，90-144 平方同比下跌 1.90%，144 平方以上同比下跌 1.80%。

图 9：70 个大中城市新建商品住宅价格指数:当月同比



资料来源：Wind，财信证券

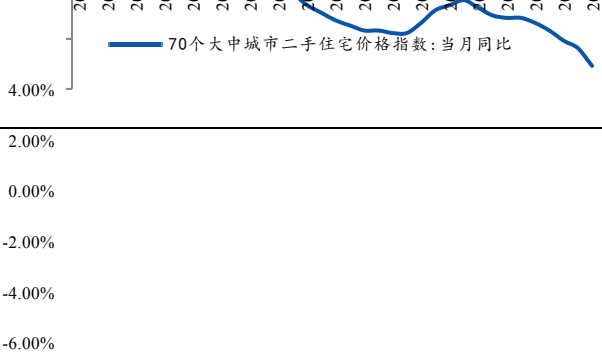
图 10：70 个大中城市新建商品住宅价格环比变化情况



资料来源：Wind，财信证券

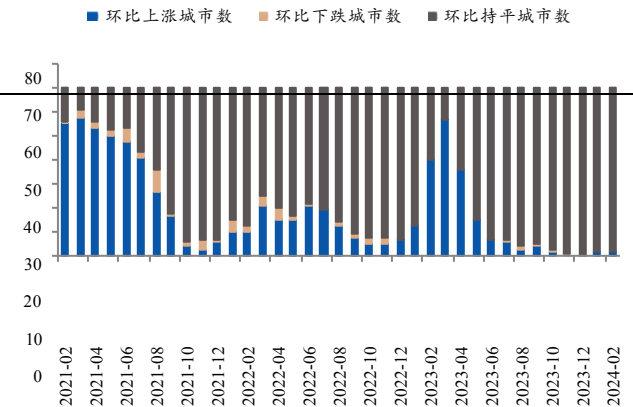
(3) 二手住宅价格月度动态：截至 2024 年 2 月，70 个大中城市二手住宅价格指数同比下跌 5.10%。70 个大中城市中，2 个城市环比上涨，68 个城市环比持平。按城市能级分，一线城市二手住宅价格指数同比下跌 6.30%，二线城市比下跌 5.10%，三线城市同比下跌 5.10%。按建筑面积分，90 平方及以下二手住宅价格指数同比下跌 5.30%，90-144 平方同比下跌 5.10%，144 平方以上同比下跌 4.90%。

图 11：70 个大中城市二手住宅价格:当月同比



资料来源：Wind，财信证券

图 12：70 个大中城市二手住宅价格环比变化情况





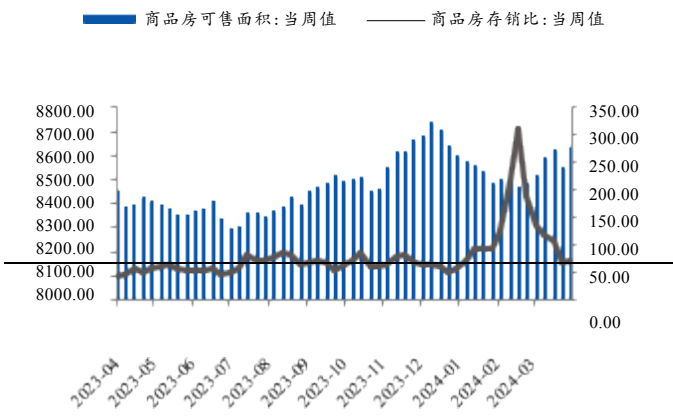
资料来源: Wind, 财信证券

### 3.3 商品房库存情况跟踪

**商品房库存概况：**本周十大城市商品房可售面积相比上周有所增加，商品房存销比和库存去化周期均有所上升，市场的整体去库存压力仍然较大。

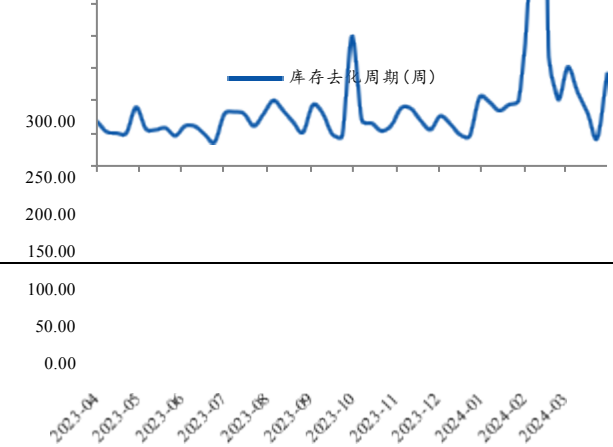
(1) 本周商品房库存情况：截至2024年4月7日，十大城市商品房可售面积为8634.68万平方米，当周成交面积为61.16万平方米，商品房存销比为70.33，库存去化周期为141.19周。

图 13：十大城市商品房可售面积



资料来源：Wind，财信证券

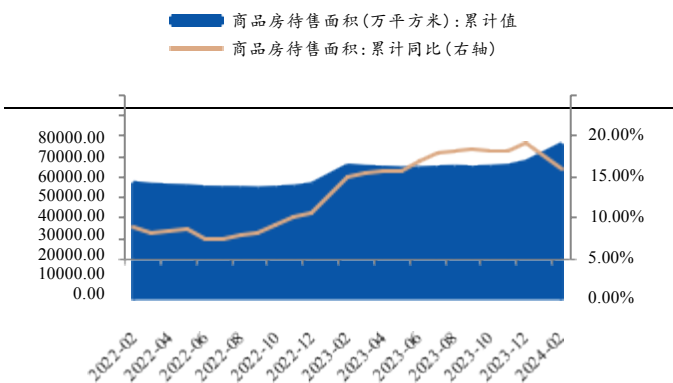
图 14：十大城市商品房周度库存去化周期



资料来源：Wind，财信证券

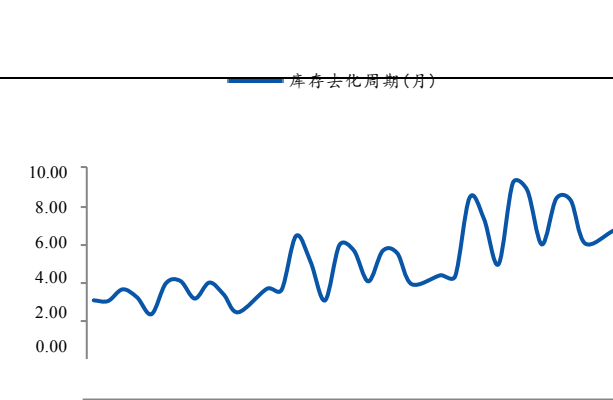
(2) 月度商品房库存情况：截至2024年2月，全国商品房待售面积为75969.00万平方米，累计同比增加15.90%；1-2月商品房销售11369.00万平方米，库存去化周期为6.68个月。

图 15：全国商品房待售面积



资料来源：Wind，财信证券

图 16：全国商品房月度库存去化周期



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/655011230323011142>