

## 强于大市

## 房地产行业第 15 周周报 (4月6日-4月12日)

本周新房成交同比降幅扩大、二手房同比降幅收窄；北京、广州上调公积金贷款额度

新房成交面积环比降幅收窄，同比降幅扩大；二手房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄；土地市场环比量价齐跌，溢价率同环比均上升。

## 相关研究报告

《房地产 2024 年 1-2 月统计局数据点评：销售新开工降幅显著扩大，竣工增速如期下滑》(2024/03/22)  
《房地产行业 2024 年 2 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城房价下行压力仍然较大，二手房房价下跌趋势放缓》(2024/03/16)

《淡季楼市地成交低迷；房企现金流形势紧迫—房地产行业 2024 年 2 月月报》(2024/3/16)

《房贷成本有望进一步下行；标本兼治化解房地产风险仍是重点工作—2024 年政府工作报告点评》

(2024/03/06)

《70 城房价持续面临下行压力，但各能级城市房价环比跌幅有所收窄—房地产行业 2024 年 1 月 70 个大中城市房价数据点评》(2024/02/27)

《楼市成交仍然低迷；“项目白名单”与核心城市限购优化政策加速落地—房地产行业 2024 年 1 月月报》(2024/02/20)

《关于广州限购政策及相关部门对房地产政策优化的点评：广州限购优化带来增量购买力；近期各部门对房地产供需两端均作出积极表态和政策支持，有助提升市场信心》(2024/01/29)

《热点城市追踪系列之哈尔滨——冰雪主题爆发背后的楼市真相》(2024/01/24)

《房地产行业 2023 年 12 月 70 个大中城市房价数据点评：70 城房价持续下行，二手房压力大于新房》(2024/01/18)

《房地产行业 2023 年 12 月统计局数据点评：行业销售额回落至 2016 年；预计 2024 年销售与投资仍将低位运行》(2024/01/18)

《广州房票安置制度点评：广州发放一线城市首批房票，缓解政府集中支付压力的同时助力去库存》

(2024/01/11)

《关于深圳城中村改造新政策意见稿的点评：深圳城中村改造提速推进，新政策意见稿最大变化在于向一二级分房倾斜》(2024/01/07)

《房地产行业 2024 年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》(2024/01/03)

中银国际证券股份有限公司  
具备证券投资咨询业务资格

## 核心观点

- **新房成交面积环比降幅收窄，同比降幅扩大。** 40 个城市新房成交面积为 232.0 万平方米，环比下降 1.3%，同比下降 43.6%，同比降幅较上周扩大了 9.2 个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-22.3%、21.4%、-17.5%，同比增速分别为-34.6%、-46.3%、-46.1%，同比降幅较上周分别扩大了 22.0、3.0、10.3 个百分点。
- **二手房成交面积环比由负转正，同比降幅收窄。** 18 个城市成交面积为 223.7 万平方米，环比上升 73.6%，同比下降 9.1%，同比降幅较上周收窄了 19.8 个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为 65.4%、75.3%、76.5%，同比增速分别为 13.1%、-17.3%、-17.3%。一线城市同比增速较上周提升了 29.9 个百分点，二、三线城市同比降幅较上周收窄了 16.2、16.9 个百分点。
- **新房库存面积同比下降，环比上升，去化周期同环比均上升。** 12 个城市新房库存面积为 9852 万平方米，环比增速为 0.1%，同比增速为-2.4%。去化周期为 24.4 个月，环比上升 0.5 个月，同比提升 11.2 个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 24.9、21.2、75.4 个月，一、三四线城市环比分别上升 1.1、3.9 个月，二线城市环比下降 0.4 个月，一、二、三四线城市同比分别提升 9.4、11.2、48.5 个月。
- **土地市场环比量价齐跌，溢价率同环比均上升。** 百城成交土地规划建筑面积为 609.7 万平方米，环比下跌 71.9%，环比下跌 76.5%；成交土地总价为 56.0 亿元，环比下跌 90.1%，同比下跌 77.7%；楼面均价为 919 元/平，环比下跌 64.9%，同比下跌 5.0%；土地溢价率为 11.6%，环比提升 9.0 个百分点，同比提升 7.8 个百分点。
- **本周房企国内债券发行规模同比下降，环比上升。** 房地产行业国内债券总发行量为 172.0 亿元，同比下降 9.0%（前值：-44.8%），环比提升 113.9%。总偿还量为 192.2 亿元，同比上升 12.1%（前值：27.7%），环比提升 147.6%；净融资额为-20.2 亿元。
- **板块收益有所下降。** 房地产行业绝对收益为-7.1%，较上周下降 5.7pct，房地产行业相对收益为-4.6%，较上周下降 2.2pct。房地产板块 PE 为 10.44X，较上周下降 0.75X。北上资金对有色金属、电子、农林牧渔等加仓金额较大，分别为 33.5、15.87、2.16 亿元。对房地产的持股占比变化为-0.61%（上周为-0.04%），净卖出 2.88 亿元（上周净卖出 1.90 亿元）。
- **3 月居民中长期贷款受季节性因素影响，环比大幅增加；同比仍然减少，购房需求仍然较弱。** 本周统计局披露 3 月金融数据，3 月居民中长期贷款 4516 亿元，环比多增 5554 亿元，主要是由于季节性因素造成（2 月传统淡季叠加春节），3 月购房需求环比增加，不过同比仍然少增 1832 亿元，反映了购房需求整体仍然较弱。

## 政策

- **中央层面：1) 4 月 9 日，住建部召开保障性住房建设工作现场会，指出加大保障房建设和供给，完善“市场+保障”的住房供应体系，不断满足工薪收入群体刚性住房需求。** 根据住建部披露，截至目前，全国已有 65 个城市报送 2024 年保障性住房建设计划和项目。其中，西安今年计划筹建 1.5 万套保障性住房；深圳已启动 13 个项目、共计 1 万套保障性住房建设；杭州今年筹建的 12 个保障性住房项目已开工 3 个，剩余 9 个项目将在 6 月底前开工建设。会议强调各地要切实推动保障性住房建设落地落实见到成效，尚未出台实施意见和配套政策的城市要充分学习借鉴，加快推动政策出台，尽快形成保障性住房政策体系。2) 4 月 10 日，上海召开经营性物业贷款集中签约仪式，包括了龙湖、张江、大华在内的 12 家房企获 146 亿贷款支持，其中民营房企有 10 家，共获贷款 126 亿元。
- **地方层面：1) 4 月 8 日，北京与广州同时上调公积金贷款额度。** 其中，北京对使用公积金贷款购买绿色建筑、装配式建筑的贷款额度最高可上浮 40 万元；广州提高了一人以及两人或以上的贷款额度，最高分别可达 70 万元和 120 万元，对购买绿色建筑或装配式建筑的，最高额度可上浮 10%-20%。我们认为，公积金政策的优化调整有利于降低置业成本，一线城市政策工具仍有空间，预计未来仍将继续调整。2) 更多城市加入了取消首套房贷款利率下限的行列，本周江西南昌、赣州、九江和新余宣布阶段性取消首套房贷款利率下限。

## 投资建议

- **面对市场持续承压的态势，各地因地制宜进一步放松需求端政策，或对市场的企稳和购房者置业情绪的修复有一定效果，但整体来看，需求信心仍然不足，这与当下的宏观形势有关。** 供给端方面，房地产融资协调机制、经营性物业贷款等政策取得积极进展，新增融资是当下行业亟需的有效支持。全年投资可能在保障房建设的推进下降幅收窄，但销售的持续下滑不可避免。从投资角度来看，整个行业今年存在较大的资金缺口，能够安全度过瓶颈期、以及受益于政策支持而摆脱困境的房企是今年重点关注标的。从长期主线来看，建议关注底部反转的行情机会。

- 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：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) 安全系数相对较高的民企：滨江集团。3) 有城中村改造和保障房建设、或 REITs 相关主题机会的：中交地产、南山控股。

#### 风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

## 目录

1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪 .....	6
1.1 重点城市新房成交情况跟踪 .....	6
1.2 重点城市新房库存情况跟踪 .....	7
1.3 重点城市二手房成交情况跟踪 .....	8
2 百城土地市场跟踪 .....	10
2.1 百城成交土地（全类型） 市场情况跟踪 .....	10
2.2 百城成交土地（住宅类） 市场情况跟踪 .....	12
3 本周行业政策梳理 .....	14
4 本周板块表现回顾 .....	18
5 本周重点公司公告 .....	21
6 本周房企债券发行情况 .....	23
7 投资建议 .....	25
8 风险提示 .....	26
9 附录 .....	27

## 图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 4.9%，同比下降 40.0%.....	6
图表 2. 40 城新房成交面积为 232.0 万平方米，环比下降 1.3%，同比下降 43.6%.	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为.....	6
为-6.1%、19.5%、-6.9% .....	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-22.3%、21.4%、-17.5% .....	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-26.0%、-44.0%、-43.4% .....	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-34.6%、-46.3%、-46.1% .....	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 155.5 万套，环比增速为 0.1%，同比增速为-0.8% .....	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.2%、0.0%、-0.5% .....	7
图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 2.4%、-10.6%、0.1% .....	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 28.3、22.4、82.9 个月 .....	7
图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为 2.6%、-1.7%、5.4% .....	7
图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 61.2%、116.6%、186.1% .....	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9852 万平方米，环比增速为 0.1%，同比增速为-2.4%.....	8
图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.2%、-0.1%、-0.5% .....	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 1.0%、-7.7%、-2.4% .....	8
图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 24.9、21.2、75.4 个月 .....	8
图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为 4.7%、-1.6%、5.4% .....	8
图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 60.5%、111.8%、179.7% .....	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.3 万套，环比上升 70.8%，同比下降 7.7% .....	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 223.7 万平方米，环比上升 73.6%，同比下降 .....	

9.1% .....9

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 60.9%、73.5%、73.6%

.....9

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 65.4%、75.3%、76.5%

.....9

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.5%、-16.1%、-16.1%

.....9

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 13.1%、-17.3%、-17.3% .....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 609.7 万平方米，环比下跌 71.9%，同比下跌 76.5% .....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 56.0 亿元，环比下跌 90.1%，同比下跌 77.7%.....	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 919.0 元/平，环比下跌 64.9%，同比下跌 5.0% .....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 11.6%，环比上升 9.0%，同比上涨 7.8% .....	10
图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-95.2%、-78.8%、-68.1%.....	11
图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-97.6%、-74.9%、-75.3% .....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-97.3%、-93.7%、-70.5% .....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-94.8%、-67.6%、-79.8% .....	11
图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-43.3%、-70.4%、-7.6% .....	11
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 116.9%、29.0%、-18.2%.....	11
图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.13%、16.29%.....	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 30.4 万平方米，环比下降 87.6%，同比下跌 98.8% .....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 8.0 亿元，环比下降 95.9%，同比下跌 95.1%.....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 2643.1 元/平方米，环比下降 67.0%，同比上升 292.3% .....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.0%，环比下降 1.7%，同比下降 6.0 %.....	12
图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为-97.2%、-74.3%.....	12
图表 41.二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-99.2%、-98.5% .....	12
图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为-99.0%、-83.7% .....	13
图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-97.3%、-92.5% .....	13
图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为-62.9%、-36.6% .....	13
图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 238.50%、412.99%.....	13
图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率均为 0.00%.....	13

图表 47. 2024 年第 15 周大事件.....	16
续 图表 47. 2024 年第 15 周大事件.....	17
图表 48. 房地产行业绝对收益为-7.1%，较上周下降 5.7 个百分点 .....	18
图表 49. 房地产行业相对收益为-4.6%，较上周下降 2.2 个百分点 .....	18
图表 50. 房地产板块 PE 为 10.44X，较上周下降 0.75X.....	19
图表 51. 北上资金对有色金属、电子、农林牧渔等加仓金额较大，分别为 33.5、	



15.87、2.16 亿元 .....	19
图表 52. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金科股份、绿地控股、华侨城 A .....	20
图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为中国金茂、建发国际集团、碧桂园...	20
图表 54. 2024 年第 15 周（4 月 8 日-4 月 14 日）重点公司公告汇总 .....	21
续 图表 54. 2024 年第 15 周（4 月 8 日-4 月 14 日）重点公司公告汇总 .....	22
图表 55. 2024 年第 15 周房地产行业国内债券总发行量为 172.0 亿元，同比下降 9.0% .....	23
图表 56. 2024 年第 15 周国内债券总偿还量为 192.2 亿元，同比上升 12.1% .....	23
图表 57. 2024 年第 15 周房地产行业国内债券净融资额为 -20.2 亿元 .....	23
图表 58. 本周债券发行量最大的房企为城投控股、华润置地控股、苏高新集团，发行量分别为 26.00、20.00、12.00 亿元 .....	24
图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为电建地产、中环集团、大悦城控股，偿还量分别为 27.60、23.20、15.00 亿元 .....	24
图表 60. 报告中提及上市公司估值表 .....	25
图表 61. 城市数据选取清单 .....	27



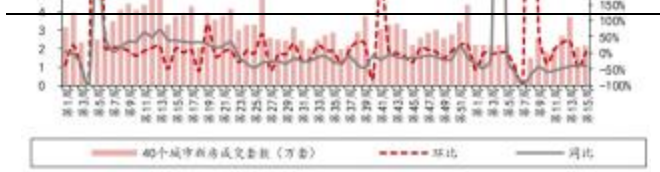
## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第 15 周：2024 年 4 月 6 日-2024 年 4 月 12 日）相比于上周，新房成交面积有所下降，二手房成交面积有所上升，新房库存面积有所上升，一、三四线城市对应的去化周期均有所上升，二线城市对应的去化周期均有所下降。

### 1.1 重点城市新房成交情况跟踪

本周 40 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 4.9%，环比较上周上升了 49.5 个百分点，同比下降 40.0%，同比降幅较上周扩大了 1.5 个百分点；新房成交面积为 232.0 万平方米，环比下降 1.3%，环比较上周上升了 41.8 个百分点，同比下降 43.6%，同比降幅较上周扩大了 9.2 个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为 0.5、1.1、0.5 万套，环比增速分别为-6.1%、19.5%、-6.9%，同比增速分别为-26.0%、-44.0%、-43.4%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为 46.7、128.0、57.3 万平方米，环比增速分别为-22.3%、21.4%、-17.5%，同比增速分别为-34.6%、-46.3%、-46.1%。

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.1 万套，环比上升 4.9%，同比下降 40.0%

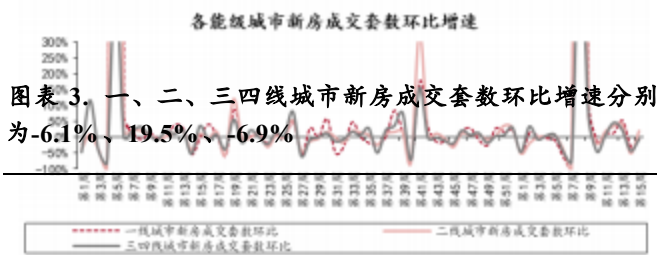


资料来源：同花顺，中银证券

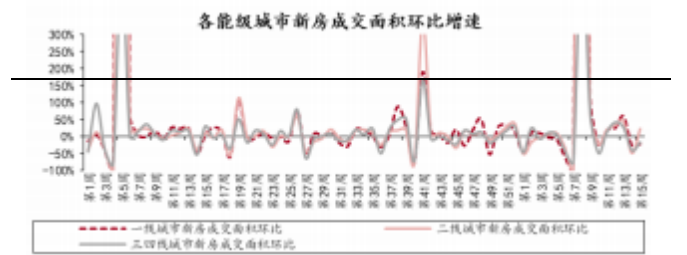
图表 2. 40 城新房成交面积为 232.0 万平方米，环比下降 1.3%，同比下降 43.6%



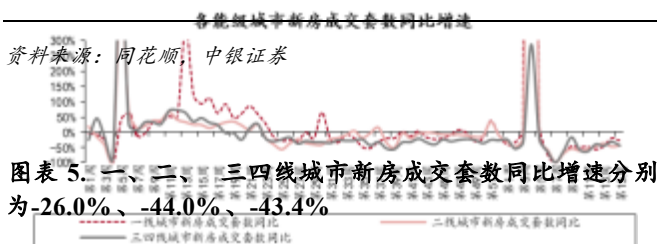
资料来源：同花顺，中银证券



图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为-6.1%、19.5%、-6.9%



资料来源：同花顺，中银证券



图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-26.0%、-44.0%、-43.4%





图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为  
-22.3%、21.4%、-17.5%

---

资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为  
-34.6%、-46.3%、-46.1%

---

资料来源：同花顺，中银证券

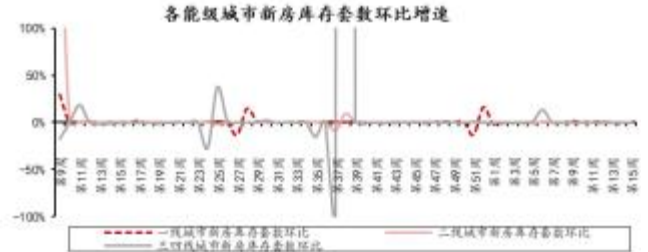
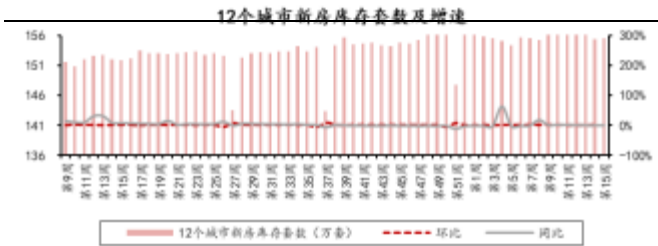
## 1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为155.5万套，环比增速为0.1%，同比增速为-0.8%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为69.4、81.7、4.4万套，环比增速分别为0.2%、0.0%、-0.5%，同比增速分别为2.4%、-10.6%、0.1%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.8、6.5、15.2、8.9万套，环比增速分别为0.7%、0.2%、-0.4%、-1.0%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-1.9%、42.2%、-0.4%、6.5%。

在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为27.5个月，环比上升0.4个月，同比提升12.2个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为28.3、22.4、82.9个月，一、三四线城市环比分别上升0.7、4.2个月，二线城市环比下降0.4个月，一、二、三四线城市同比分别提升10.7、12.1、53.9个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为46.6、9.7、20.4、43.4个月，北京环比上升5.5个月，上海、广州、深圳环比分别下降0.2、0.9、0.1个月，北京、上海、广州、深圳同比分别提升11.0、5.7、7.4、23.3个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为155.5万套，环比增速为0.1%，同比增速为-0.8%

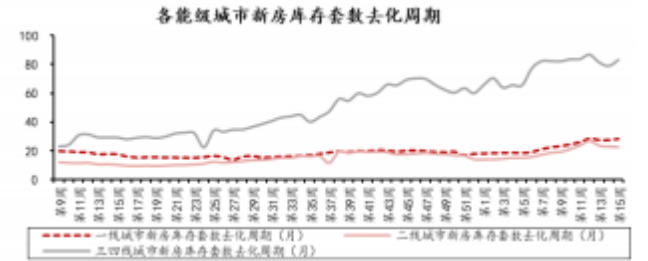
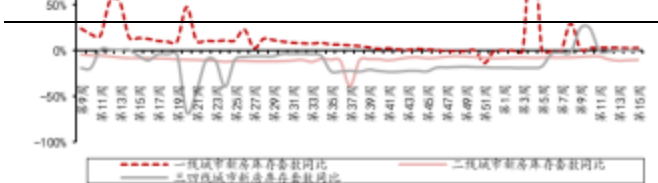
资料来源：同花顺，中银证券



资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为2.4%、-10.6%、0.1%

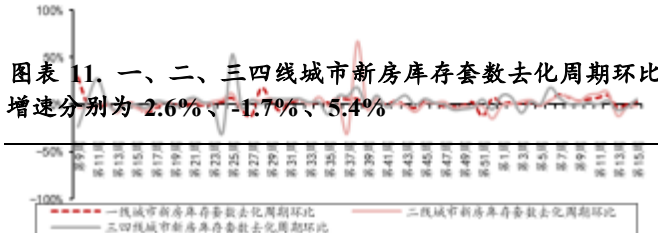
资料来源：同花顺，中银证券



资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为2.6%、-1.7%、5.4%

资料来源：同花顺，中银证券





图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.2%、0.0%、-0.5%

---

资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 28.3、22.4、82.9 个月

---

资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 61.2%、116.6%、186.1%

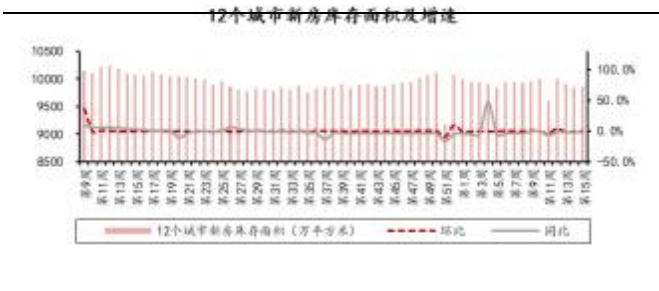
---

资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9852万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-2.4%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6515、5225、541万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为0.2%、-0.1%、-0.5%，同比增速分别为1.0%、-7.7%、-2.4%。

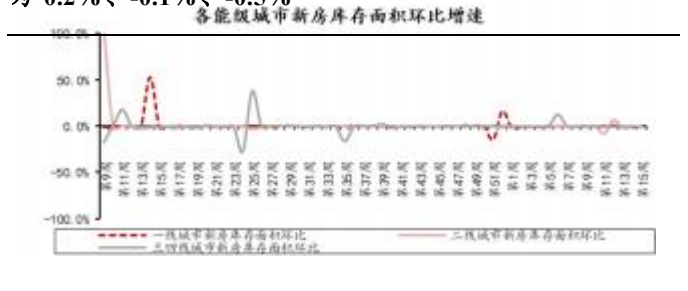
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为24.4个月，环比上升0.5个月，同比提升11.2个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为24.9、21.2、75.4个月，一、三四线城市环比分别上升1.1、3.9个月，二线城市环比下降0.4个月，一、二、三四线城市同比分别提升9.4、11.2、48.5个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9852万平方米，环比增速为0.1%，同比增速为-2.4%



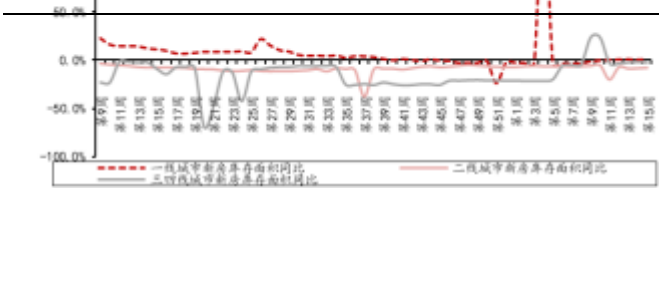
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为0.2%、-0.1%、-0.5%



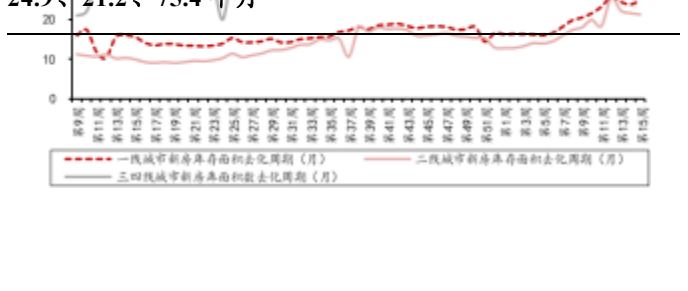
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为1.0%、-7.7%、-2.4%



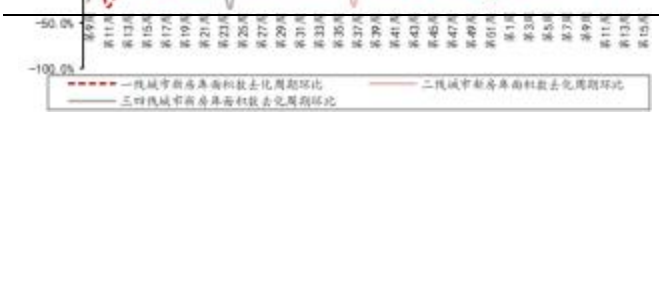
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为24.9、21.2、75.4个月



资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为4.7%、-1.6%、5.4%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为60.5%、111.8%、179.7%



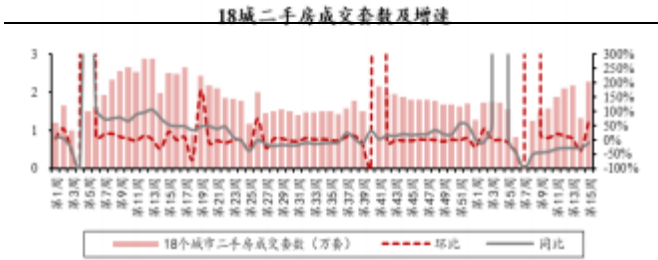
资料来源：同花顺，中银证券

### 1.3 重点城市二手房成交情况跟踪



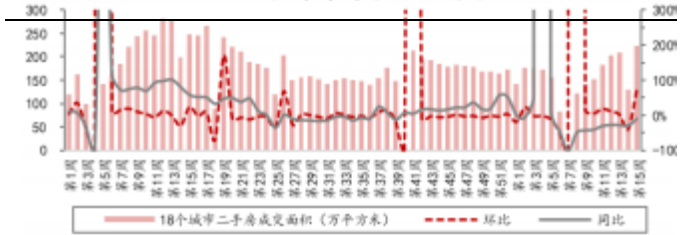
本周 18 个城市二手房成交套数为 2.3 万套，环比上升 70.8%，同比下降 7.7%；成交面积为 223.7 万平方米， 环比上升 73.6%，同比下降 9.1%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为 0.5、1.4、0.4 万套，环比增速分别为 60.9%、73.5%、73.6%，同比增速分别为 12.5%、-16.1%、-16.1%，一、二、三四线城市成交面积分别为 42.2、136.7、44.8 万平方米， 一、二、三四线城市环比增速分别为 65.4%、75.3%、76.5%，同比增速分别为 13.1%、-17.3%、-17.3%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.3 万套，环比上升 70.8%，同比下降 7.7%



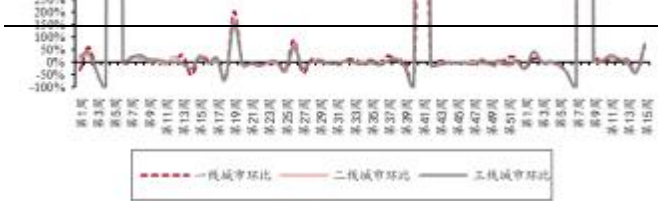
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 223.7 万平方米，环比上升 73.6%，同比下降 9.1%



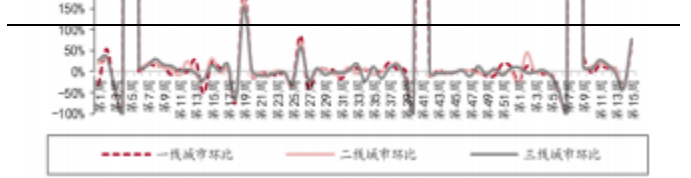
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为 60.9%、73.5%、73.6%



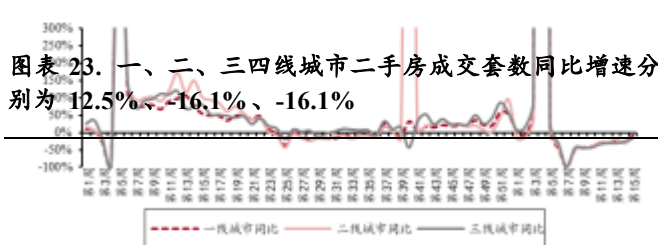
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为 65.4%、75.3%、76.5%



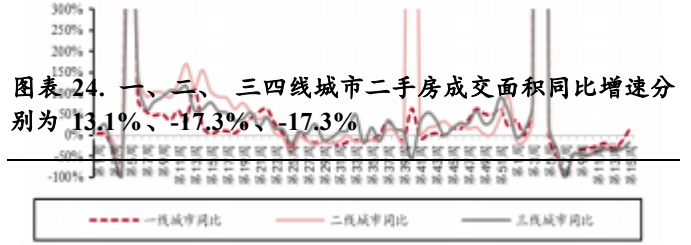
资料来源：同花顺，中银证券

各能级城市二手房成交套数同比增速



图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 12.5%、-16.1%、-16.1%

各能级城市二手房成交面积同比增速



图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 13.1%、-17.3%、-17.3%

资料来源：同花顺，中银证券

资料来源：同花顺，中银证券

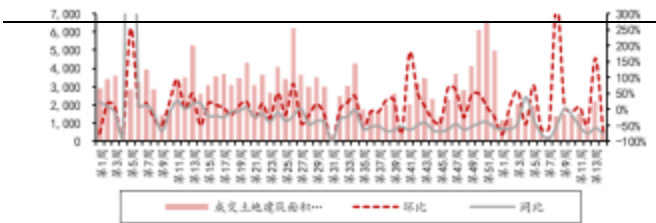
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 14 周（4 月 1 日-4 月 7 日）的数据，土地市场环比量价齐跌，溢价率同环比均上升。从城市能级来看，一、二、三线城市环比量价齐跌，一、二线城市同比量价齐升，三线城市同比量价齐跌；一、二线城市溢价率同环比均下跌，三线城市溢价率同环比均上升。

### 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

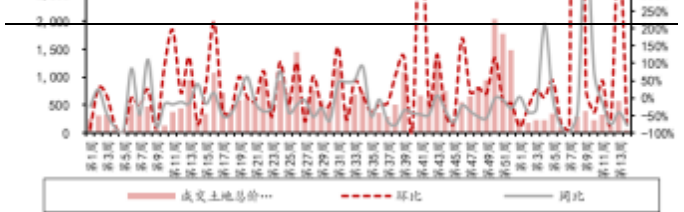
百城全类型成交土地规划建筑面积为 609.7 万平方米，环比下跌 71.9%，同比下跌 76.5%；成交土地总价为 56.0 亿元，环比下跌 90.1%，同比下跌 77.7%；成交土地楼面均价为 919.0 元/平，环比下跌 64.9%，同比下跌 5.0%；百城成交土地溢价率为 11.6%，环比上升 9.0%，同比上涨 7.8%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 609.7 万平方米，环比下跌 71.9%，同比下跌 76.5% 及增速



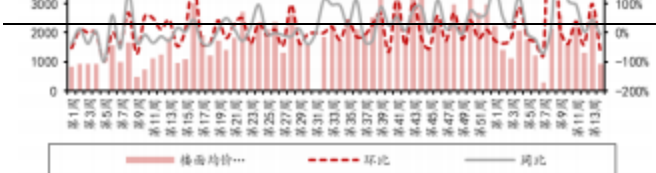
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 56.0 亿元，环比下跌 90.1%，同比下跌 77.7% 及增速



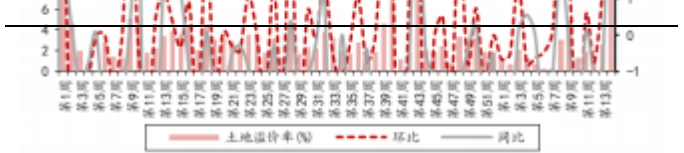
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 919.0 元/平，环比下跌 64.9%，同比下跌 5.0% 及增速



资料来源：中指院，中银证券

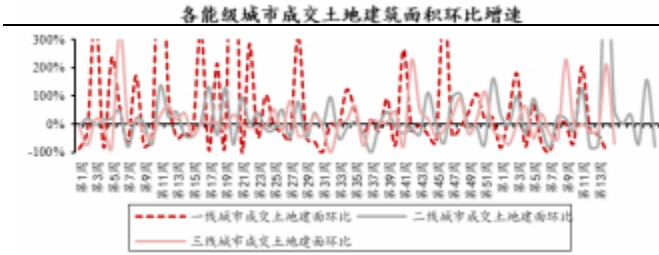
图表 28. 百城成交土地溢价率为 11.6%，环比上升 9.0%，同比上涨 7.8% 及增速



资料来源：中指院，中银证券

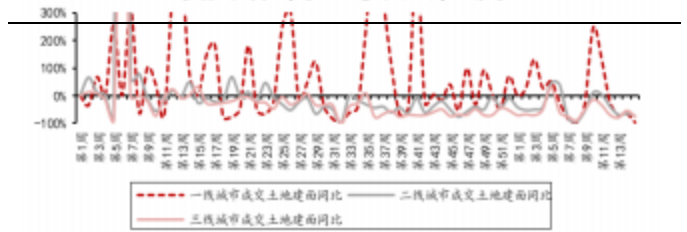
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 3.5、126.5、479.7 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -95.2%、-78.8%、-68.1%，同比增速分别为 -97.6%、-74.9%、-75.3%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 1.5、26.1、28.4 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -97.3%、-93.7%、-70.5%，同比增速分别为 -94.8%、-67.6%、-79.8%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 4363、2061、592 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -43.3%、-70.4%、-7.6%，同比增速分别为 116.9%、29.0%、-18.2%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.13%、16.29%，一、二、三线城市环比增速分别为 -4.1%、-5.3%、14.9%，一、二、三线城市同比增速分别为 -3.8%、-1.3%、11.8%。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-95.2%、-78.8%、-68.1%



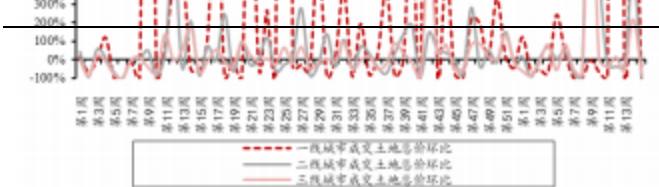
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-97.6%、-74.9%、-75.3%



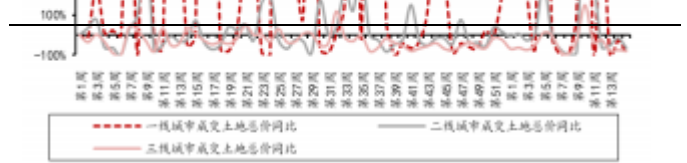
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-97.3%、-93.7%、-70.5%



资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-94.8%、-67.6%、-79.8%



资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为-43.3%、-70.4%、-7.6%



资料来源：中指院，中银证券

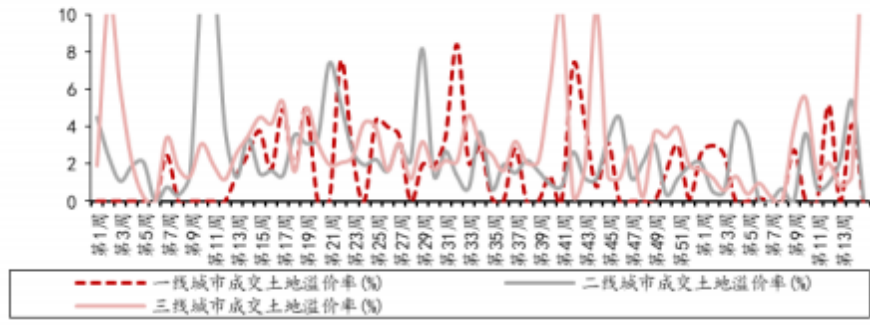
图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 116.9%、29.0%、-18.2%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.13%、16.29%

各能级城市成交土地溢价率



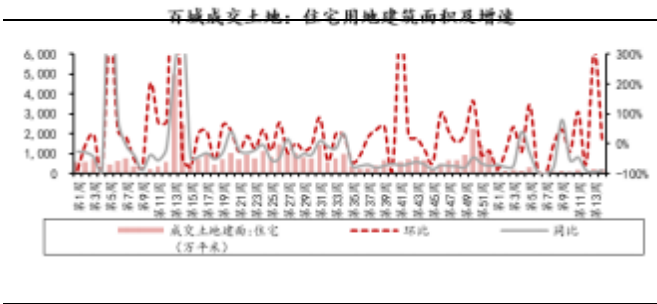
资料来源：中指院，中银证券



## 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

百城成交住宅土地规划建筑面积为 30.4 万平方米，环比下降 87.6%，同比下跌 98.8%；成交住宅土地总价为 8.0 亿元，环比下降 95.9%，同比下跌 95.1%；成交住宅土地楼面均价为 2643.1 元/平方米，环比下降 67.0%，同比上升 292.3%；百城成交住宅类用地溢价率为 0.0%，环比下降 1.7%，同比下降 6.0%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 30.4 万平方米，环比下降 87.6%，同比下跌 98.8%



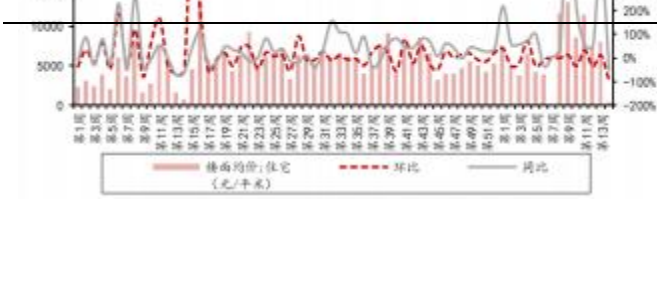
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 8.0 亿元，环比下降 95.9%，同比下跌 95.1%



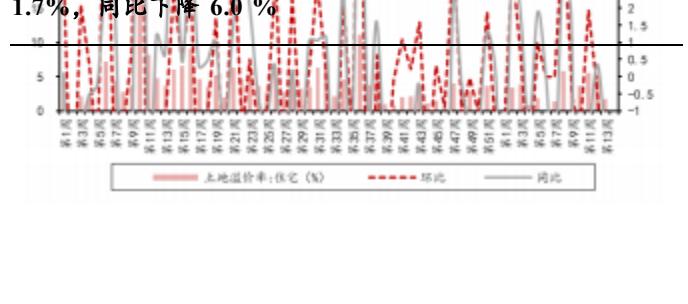
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 2643.1 元/平方米，环比下降 67.0%，同比上升 292.3%



资料来源：中指院，中银证券

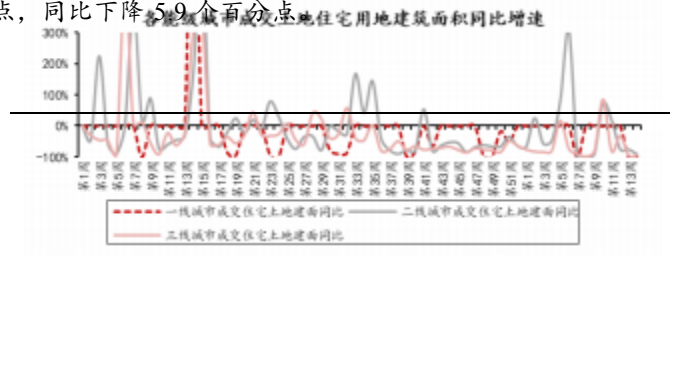
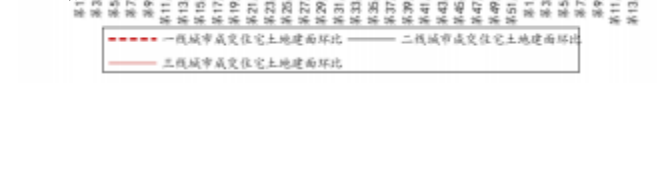
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 0.0%，环比下降 1.7%，同比下降 6.0%



资料来源：中指院，中银证券

从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一线城市无住宅类用地成交，二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 4.0、26.4 万平，环比增速分别为 -97.2%、-74.3%，同比增速分别为 -99.2%、-98.5%；二、三线城市住宅类成交土地总价为 1.7、6.4 亿元，环比增速分别为 -99.0%、-83.7%，同比增速分别为 -97.3%、-92.5%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 4100、2420 元/平，环比增速分别为 -62.9%、-36.6%，同比增速分别为 238.50%、412.99%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率均为 0.00%，其中一线城市同比下降 15.0 个百分点，二线城市环比持平，同比下降 4.6 个百分点，三线城市环比下降 2.3 个百分点，同比下降 5.9 个百分点。

图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 -97.2%、-74.3%



图表 41.二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-99.2%、-98.5%

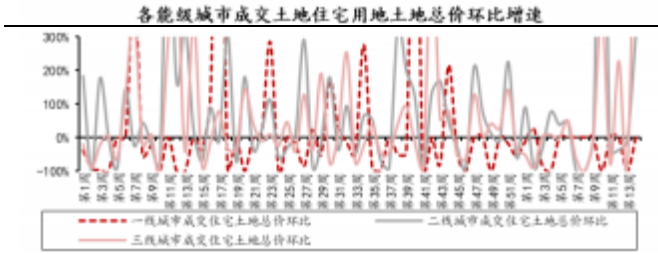
---

---

资料来源：中指院，中银证券

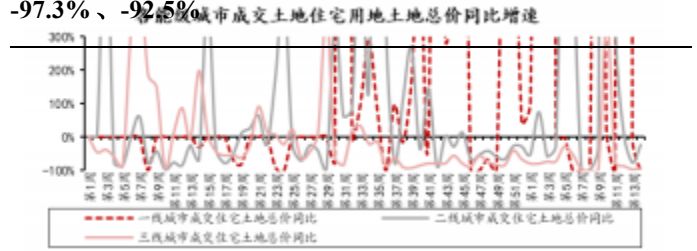


图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 -99.0%、-83.7%



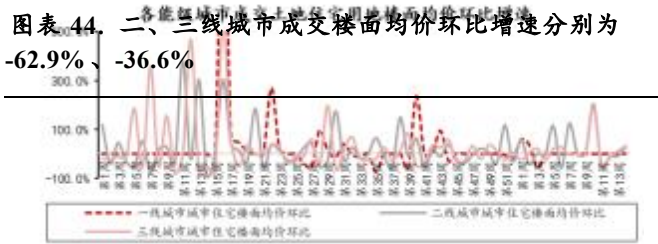
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -97.3%、-92.5%



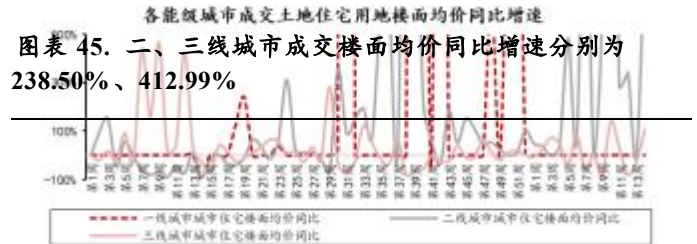
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 -62.9%、-36.6%



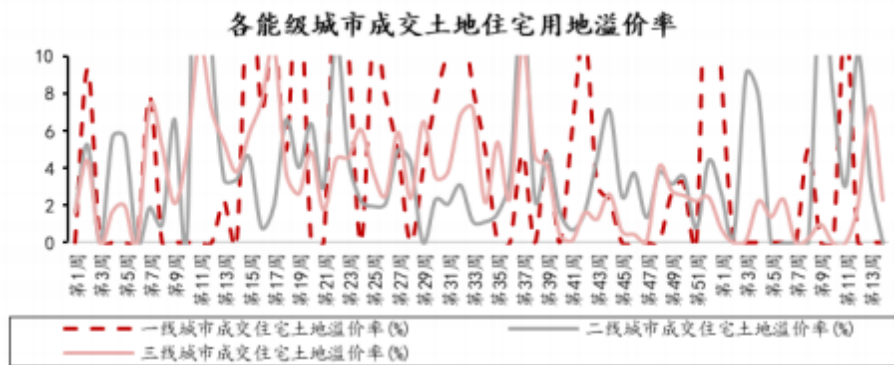
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 238.50%、412.99%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率均为 0.00%



资料来源：中指院，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/688006122130006057>