

## 房地产行业周报（2024年第8周）

## 5年期LPR下调25bp，新房成交同比下降

- 板块行情：**第8周（2月19日-2月23日）申万一级行业指数中，房地产指数上升4.5%，在31个一级行业板块中排名第20位。
- 政策要闻：中央层面：**1) 中国人民银行：中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期LPR为3.45%，保持不变；5年期以上LPR为3.95%，较上期下调25bp。2) 住建部：全国29个省份214个城市已建立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，共涉及5349个项目；下一步，各地要形成“推送—反馈”工作闭环和“发放—使用—偿还”管理闭环。3) 住建部、发改委：项目建设应按照应保尽保、延续文脉、合理利用、改善民生、经济实用、安全美观的原则。不大规模、成片集中拆除现状建筑；不大规模新增建设规模，不增加资源环境承载压力；不大规模、强制性搬迁居民；不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑等。**地方层面：**1) 山东：在全省16个城市全面建立了城市房地产融资协调机制，济南、青岛、烟台、日照、济宁、东营、聊城等7个城市已经推送了首批项目名单。2) 广东：广州、深圳、汕头、佛山、肇庆、惠州、韶关、梅州、阳江、东莞、中山、云浮等12个城市共提出房地产项目168个，融资总需求1314亿元；其中12个项目已获得新增融资贷款12.3亿元。3) 深圳：加大保障性住房建设筹集力度，解决好新市民、青年人住房困难问题；坚持推动房地产业高质量发展，着力构建房地产发展新模式；坚持抓好“百千万工程”，推进城乡建设协调发展。
- 公司动态：**1) 碧桂园：星荟时代项目成为大连首个获得融资支持的项目，获得了约2.12亿元的融资支持。2) 招商蛇口：召开2024年第一次临时股东大会，通过了关于调整公司募投项目募集资金使用金额的议案，其中同意票数占比近100%。3) 绿地集团：获批进入“白名单”的项目已有49个，拟融资金额合计约185.6亿元，分布在山东、四川、安徽、云南、黑龙江、陕西、辽宁等全国各地。
- 销售端：新房成交同比下降61%，二手房成交同比下降42%。**1) 上周为春假假期，低基数导致环比大幅高增，第8周21城商品房成交面积143.6万方，商品房日平均成交面积20.5万方，环比上升1796%，同比下降61%。2) 分城市级别来看，一线、二线、三四线城市第8周成交面积分别为29.6万方、59万方、55万方，周环比增速分别为2349%、2682%、1197%，周同比增速分别为-59%、-67%、-52%。3) 第8周11城二手房成交面积113.9万方，日平均成交面积16.2万方，环比上升23438%，同比下降42%。
- 投资策略：2024年地产总量数据可能面临压力，重点关注城中村改造及率先解决历史土储问题的房企。**12月份地产销售数据跌幅进一步扩大，各城市需求端宽松政策出台再次进入密集期，房地产融资协调机制的建立也有助于满足资金平衡项目的融资需求。当前政策对于全面逆转行业下行趋势则仍显不足，全行业主要矛盾仍在供需关系重大变化后，低效土储的处置以及资产价格下跌的压力，但此轮政策释放后，2024年核心城市核心区域可能仍将保持一定热度，从而继续给房企提供一定的置换土储的空间。重点关注相对确定性机会：1) 城中村改造；2) 部分房企率先解决历史土储问题，估值中枢有望提升，关注绿城中国、越秀地产、招商蛇口、滨江集团、天地源、中新集团、城建发展、中华企业、天健集团等。2024年地产总量数据可能面临压力，重点关注城中村改造及率先解决历史土储问题的房企。
- 风险提示：微观传导机制失灵，仍无法有效终结房企缩表。**

## 推荐（维持）

## 华创证券研究所

证券分析师：单戈

邮箱：shange@hcyjs.com

执业编号：S0360522110001

## 行业基本数据

		占比%
股票家数(只)	111	0.01
总市值(亿元)	11,194.13	1.32
流通市值(亿元)	10,508.01	1.59

## 相对指数表现

	%	1M	6M	12M
绝对表现		-7.4%	-22.7%	-30.1%
相对表现		-11.0%	-15.8%	-15.1%



## 相关研究报告

《房地产行业周报（2024年第6&7周）：京深放松限购，多房企项目入选“白名单”》  
2024-02-23

《房地产行业重大事项点评：降成本，等均衡》  
2024-02-20

《房地产行业周报（2024年第5周）：上海放松外环外限购，首批城中村资金落地》  
2024-02-09

## 目 录

一、行情回顾：房地产上升 4.5%，板块排名第 20 位 .....	4
二、政策要闻：5 年期 LPR 下调 25bp 至 3.95%，多地建立房企融资协调机制 .....	5
三、销售端：新房成交同比下降 61%，二手房成交下降 8% .....	9
（一）新房市场：第 8 周 21 城成交面积同比下降 61% .....	9
（二）二手房市场：第 8 周 11 城成交面积同比下降 42% .....	10
四、融资端：本周发债企业主要为地方国企 .....	11
五、投资建议 .....	11
六、风险提示 .....	11

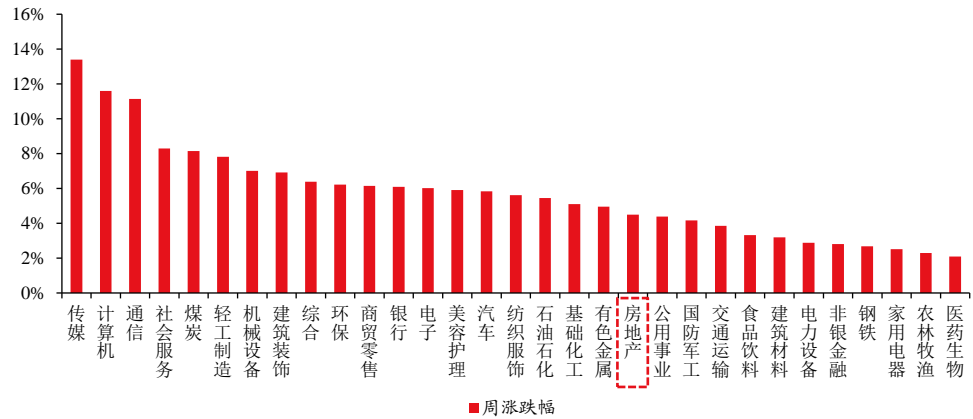
## 图表目录

图表 1	第 8 周申万地产板块上升 4.5%，板块排名第 20 位	4
图表 2	皇庭国际周涨幅达 32.1%	4
图表 3	上海临港周跌幅 4.7%	4
图表 4	世茂集团涨幅达 23.7%	5
图表 5	中骏集团控股跌幅达 7.5%	5
图表 6	5 年期 LPR 下调 25bp 至 3.95%，多地建立房地产融资协调机制	5
图表 7	各地房地产政策回顾	6
图表 8	碧桂园于大连首个获得融资支持，招商蛇口通过调整募投项目金额议案	8
图表 9	第 8 周 21 城商品房单日平均成交面积 20.5 万方	9
图表 10	第 8 周 21 城周度成交面积 143.6 万方	10
图表 11	第 8 周 11 城合计二手房日平均成交面积 16.2 万方	10
图表 12	第 8 周 11 城二手房成交面积 113.9 万方	11
图表 13	第 8 周苏高新集团发行 10 亿元中期票据	11

## 一、行情回顾：房地产上升 4.5%，板块排名第 20 位

第 8 周申万地产板块上升 4.5%。第 8 周（2 月 19 日-2 月 23 日）申万一级行业指数中，房地产指数上升 4.5%，在 31 个一级行业板块中排名第 20 位。

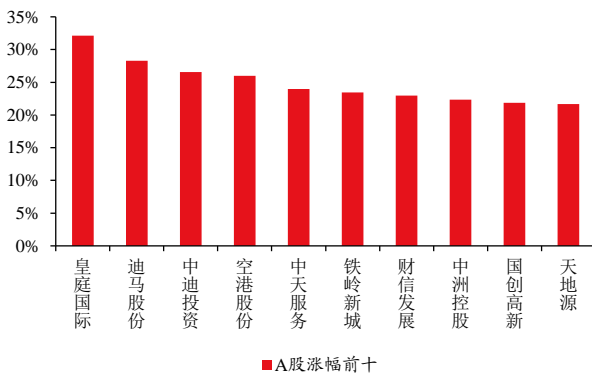
图表 1 第 8 周申万地产板块上升 4.5%，板块排名第 20 位



资料来源：Wind，华创证券

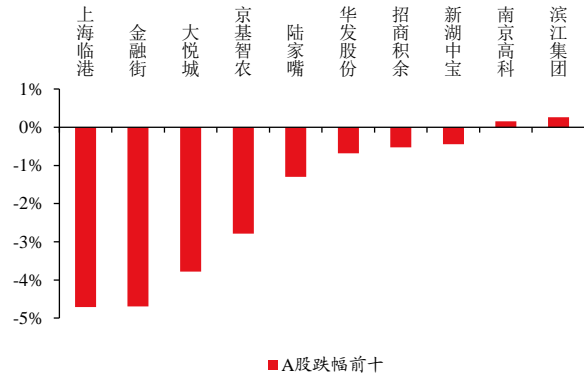
A 股板块内涨幅第一为皇庭国际，累计涨幅达 32.1%。从 A 股表现来看，第 8 周涨幅排名前五的个股分别为皇庭国际、迪马股份、中迪投资、空港股份、中天服务，跌幅前五的个股分别为上海临港、金融街、大悦城、京基智农、陆家嘴。

图表 2 皇庭国际周涨幅达 32.1%



资料来源：Wind，华创证券

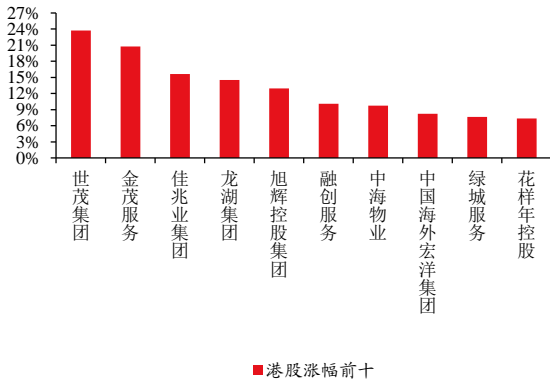
图表 3 上海临港周跌幅 4.7%



资料来源：Wind，华创证券

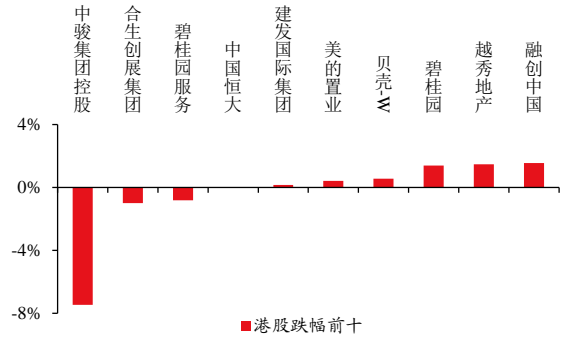
港股板块内涨幅第一的为世茂集团，上涨 23.7%。从港股表现来看，第 8 周涨幅排名前五的个股分别为世茂集团、金茂服务、佳兆业集团、龙湖集团、旭辉控股集团，跌幅前五的个股分别为中骏集团控股、合生创展集团、碧桂园服务、中国恒大、建发国际集团。

图表 4 世茂集团涨幅达 23.7%



资料来源: Wind, 华创证券

图表 5 中骏集团控股跌幅达 7.5%



资料来源: Wind, 华创证券

## 二、政策要闻: 5 年期 LPR 下调 25bp 至 3.95%, 多地建立房企融资协调机制

**中央层面:** 1) 中国人民银行: 中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 1 年期 LPR 为 3.45%, 保持不变; 5 年期以上 LPR 为 3.95%, 较上期下调 25bp。2) 住房和城乡建设部: 全国 29 个省份 214 个城市已建立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, 共涉及 5349 个项目; 已有 57 个城市 162 个项目已获得银行融资共 294.3 亿元, 较春节假期前增加 113 亿元。下一步, 各地在开展工作时形成“两个闭环”。一是要形成“推送—反馈”的工作闭环, 二是要形成“发放—使用—偿还”的管理闭环。3) 住房和城乡建设部、国家发展改革委: 指出项目建设应按照应保尽保、延续文脉、合理利用、改善民生、经济实用、安全美观的原则。做到“六不”: 一是不大规模、成片集中拆除现状建筑; 二是不大规模新增建设规模, 不增加资源环境承载压力; 三是不大规模、强制性搬迁居民, 不改变社会结构, 不割断人、地和文化的关系; 四是不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑, 历史建筑不脱管失修、修而不用、长期闲置; 五是不破坏传统格局和街巷肌理, 不随意拉直拓宽道路, 不修大马路、建大广场; 六是不破坏地形地貌, 不伐移老树和有乡土特点的现有树木, 不挖山填湖, 不随意改变或侵占河湖水系, 不随意改建具有历史价值的公园, 不随意更改老地名。

图表 6 5 年期 LPR 下调 25bp 至 3.95%, 多地建立房地产融资协调机制

时间	发布单位	内容
2024/2/20	住房和城乡建设部	住房和城乡建设部表示, 城市房地产融资协调机制工作落地见效持续取得新进展。截至 2 月 20 日, 全国 29 个省份 214 个城市已建立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, 共涉及 5349 个项目; 已有 57 个城市 162 个项目已获得银行融资共 294.3 亿元, 较春节假期前增加 113 亿元。下一步, 各地在开展工作时形成“两个闭环”。一是要形成“推送—反馈”的工作闭环, 二是要形成“发放—使用—偿还”的管理闭环。
2024/2/20	中国人民银行	中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布, 1 年期 LPR 为 3.45%, 保持不变; 5 年期以上 LPR 为 3.95%, 较上期下调 25bp。

2024/2/22	住房和城乡建设部、国家发展改革委	住房和城乡建设部办公厅、国家发展改革委办公厅印发《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南（试行）》，指出项目建设应按照应保尽保、延续文脉、合理利用、改善民生、经济实用、安全美观的原则。做到“六不”：一是不大规模、成片集中拆除现状建筑；二是不大规模新增建设规模，不增加资源环境承载压力；三是不大规模、强制性搬迁居民，不改变社会结构，不割断人、地和文化的关系；四是不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，历史建筑不脱管失修、修而不用、长期闲置；五是不破坏传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，不修大马路、建大广场；六是不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系，不随意改建具有历史价值的公园，不随意更改老地名。
-----------	------------------	---

资料来源：央视财经，中国人民银行，住房和城乡建设部，华创证券整理

**地方层面：**1) 山东：在全省 16 个城市全面建立了城市房地产融资协调机制，济南、青岛、烟台、日照、济宁、东营、聊城等 7 个城市已经推送了首批项目名单。2) 广东：广州、深圳、汕头、佛山、肇庆、惠州、韶关、梅州、阳江、东莞、中山、云浮等 12 个城市共提出房地产项目 168 个，融资总需求 1314 亿元；其中 12 个项目已获得新增融资贷款 12.3 亿元。3) 深圳：加大保障性住房建设筹集力度，解决好新市民、青年人住房困难问题；坚持推动房地产业高质量发展，着力构建房地产发展新模式；坚持抓好“百千万工程”，推进城乡建设协调发展。4) 怀化：计划新增保障性租赁住房 785 套，改造 246 个城镇老旧小区和 1435 套城市危旧房，并深化“交房即交证”改革。5) 成都：完善土地利用管理长效机制，探索低效用地再开发的政策体系，健全以城市更新方式推动低效用地再开发机制。6) 海南：将住房公积金缴存人家庭购买首套住房公积金贷款最低首付比例降低至 20%，二套住房公积金贷款最低首付比例 30% 维持不变。7) 天津：调整个人住房公积金贷款首付比例，首套住房为 20%；第二套住房为 30%；采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的 80%。8) 扬州：取消限售政策，在市区出售自有住房并在 1 年内购买新建商品住宅的，或在市区购买新建商品住宅并在 1 年内出售自有住房的，给予新购商品住宅契税补贴，补贴比例不超过 1.5%。9) 广州：到 2049 年将城镇常住人口人均住房面积提升至 35 平方米以上，采取阶梯化住房供给策略，针对不同需求推广短期居住服务和扩大租赁住房供给，提供配售型保障性住房和完整产权商品房。10) 丽水莲都：为碧湖新城的高质量发展提供助力，针对职工、人才、经营主体、青年、企业、乡贤以及多孩家庭七类主体发放购房补助，购买新建商品住宅房即可享受补助，单套最高可享 25 万元补助。11) 郑州：对在郑州工作并经省市认定的 A、B、C、D 类高层次人才，首次购房将给予 50% 的房价补贴，最高不超过 300 万元。12) 济南：调整个人住房公积金贷款首付比例，首套住房为 20%；第二套住房为 30%。13) 厦门：启动 2024 年首批人才住房配售，面向本市无住房的 A、B、C 类高层次人才家庭，共计约 402 套房源，包括现房和期房。14) 益阳：提高公积金贷款额度至 45 万元，并对多子女家庭再上浮 20%，提供住房公积金贷款的单元建筑面积提高到 200 平方米以内，申请纯住房公积金贷款的最低首付款比例调整为 20%。

图表 7 各地房地产政策回顾

时间	地区	政策类型	政策内容
2024/2/19	广州	2049 年将城镇常住人口人均住房面积提升至 35 平米以上	广州市提出《广州面向 2049 的城市发展战略》，计划到 2049 年，将城镇常住人口人均住房面积提升至 35 平方米以上，旨在实现从“住有所居”到“住有宜居”的转变。为实现这一目标，广州将采取阶梯化住房供给策略，包括针对短租和长租群体的不同需求推广短期居住服务和扩大租赁住房供给，并完善相关政策。对于计划安居的群体，将提供配售型保障性住房和完整产权商品房，以提高购房可负担性。

2024/2/19	怀化	计划新增 785 套保租房，加大烂尾楼盘活化力度	怀化市发布 2024 年政府工作报告，提到该市计划新增保障性租赁住房 785 套，并加大烂尾楼盘的活化力度。报告指出，怀化市将致力于提升城市治理水平，包括改造 246 个城镇老旧小区和 1435 套城市危旧房，并深化“交房即交证”改革；此外，将积极探索房地产业平稳健康发展的新模式，支持刚需和改善性住房消费，并全面完成保交楼任务。同时，怀化市将积极稳妥地处置房地产历史遗留问题和征收安置遗留问题。
2024/2/19	海南	首套房公积金贷款最低首付比例下调至 20%	海南省印发《关于调整住房公积金首套个人住房贷款最低首付比例的通知》，将住房公积金缴存人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女）在海南省行政区域内购买新建自住住房首套住房公积金贷款最低首付比例由 25% 调整为 20%。二套住房公积金贷款最低首付比例 30% 维持不变。
2024/2/20	山东	已在全省 16 城全面建立房地产融资协调机制	山东省住房和城乡建设厅表示，山东已在全省 16 个城市全面建立了城市房地产融资协调机制。济南、青岛、烟台、日照、济宁、东营、聊城等 7 个城市已经推送了首批项目名单。
2024/2/20	厦门	首批融资支持房地产项目已推送至银行金融机构	厦门市住房保障和房屋管理局消息指出，截至今年 1 月底，厦门市首批融资支持房地产项目已推送至银行金融机构。同安区宝龙旭辉城项目已获得交通银行通过调整还款安排等方式给予融资支持约 12.12 亿元；同安区远洋风景项目获得建设银行通过调整还款安排等方式给予融资支持约 10.17 亿元。2 个项目合计约 22.29 亿元的合理融资需求得到精准满足。
2024/2/21	丽水莲都	单套住房补助最高达 25 万元	丽水市莲都区正式发布了《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，旨在为碧湖新城的高质量发展提供助力，针对职工、人才、经营主体、青年、企业、乡贤以及多孩家庭七类主体发放购房补助，购买新建商品住宅房即可享受补助，单套最高可享 25 万元补助。
2024/2/21	郑州	人才购房补贴最高可获得 300 万元	郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市人才首次购房补贴发放实施细则》，对在郑州工作并经省市认定的 A、B、C、D 类高层次人才，首次购房将给予 50% 的房价补贴，最高不超过 300 万元。具体而言，A 类人才最高可获得 300 万元的购房补贴，B 类人才最高可获得 150 万元，C 类人才最高可获得 100 万元，D 类人才最高可获得 50 万元。
2024/2/21	天津	首套房首付比例降至 20%	天津市住房公积金管理中心公布了《关于调整个人住房公积金贷款首付款比例的通知（征求意见稿）》，职工申请个人住房公积金贷款购买家庭首套住房的，应支付不低于住房交易价格 20% 的首付款；购买家庭第二套住房的，应支付不低于住房交易价格 30% 的首付款。采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的 80%。
2024/2/21	济南	首套房首付比例降至 20%	济南公积金发布《关于调整住房公积金贷款最低首付款比例的通知》，宣布在济南市行政区域内购买首套普通自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例将调整为不低于 20%；购买第二套普通自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例将调整为不低于 30%。
2024/2/21	厦门	启动 2024 首批 402 套人才住房配售	厦门市启动 2024 年首批人才住房配售，面向本市无住房的 A、B、C 类高层次人才家庭，共计约 402 套房源，包括现房和期房。申请家庭需在本市无住房，并以高层次人才家庭为单位申请，每个家庭限申请一套。房源分布于翔安区、海沧区等地，具体包含三房型和四房型等多种户型。配售流程包括公开摇号确定申请家庭序号、申请受理、审核及公示、选房及配售等环节。
2024/2/21	扬州	取消限售，鼓励商品房“以旧换新”	扬州市住建局正式发布《关于鼓励市区商品住房“以旧换新”的通知》，取消限售政策，并推出契税补贴等措施，以帮助模式助推“以旧换新”。具体而言，在市区出售自有住房并在 1 年内购买新建商品住宅的，或在市区购买新建商品住宅并在 1 年内出售自有住房的，给予新购商品住宅契税补贴（补贴比例不超过 1.5%），与人才购买首套房契税补贴政策不可同时享受。
2024/2/22	益阳	提高公积金贷款额度至 45 万元，多子女家庭可享额外上浮 20%	湖南省益阳市住房公积金管理中心发布《关于优化调整住房公积金使用政策的通知》，益阳市将提高公积金贷款额度至 45 万元，并对多子女家庭再上浮 20%。同时，益阳市还将加大住房公积金贷款支持力度。借款人家庭贷款次数只计算借款人及配偶在全国的住房公

			积金贷款记录, 不包含商业银行个人住房贷款记录。此外, 提供住房公积金贷款的单元建筑面积提高到 200 平方米以内, 申请纯住房公积金贷款的最低首付比例调整为 20%。
2024/2/22	深圳	加大保障性住房建设筹集力度, 推进城市更新	深圳市住房和建设局召开 2024 年高质量发展十大重点任务部署会, 市住房建设局各处室、事业单位主要负责人和市城市更新局相关负责人签署了《深圳市住房和建设局 2024 年高质量发展十大重点任务责任状》。会议强调, 坚持加大保障性住房建设筹集力度, 解决好新市民、青年人住房困难问题; 坚持推动房地产业高质量发展, 着力构建房地产发展新模式; 坚持抓好“百千万工程”, 推进城乡建设协调发展; 坚持打好城中村改造攻坚战, 以更大力度推进城市更新; 坚持推进建筑业、工程设计服务业高质量发展, 全力促进向知识与资金“双密集”产业转型升级。
2024/2/22	广东	提出房地产项目 168 个 融资总需求 1314 亿	广东省住房和城乡建设厅召开视频调度会议, 会议指出, 截至 2 月 21 日, 广州、深圳、汕头、佛山、肇庆、惠州、韶关、梅州、阳江、东莞、中山、云浮等 12 个城市共提出房地产项目 168 个, 融资总需求 1314 亿元; 其中 12 个项目已获得新增融资贷款 12.3 亿元。从获得融资的情况来看, 12.3 亿元中有 12.1 亿元由民营房企或混合所有制房企获得, 占融资总额的 98%。会议强调, 在开展工作时, 要形成融资落实反馈和使用管理两个闭环, 加强部门合作, 形成工作合力, 强化监测协调, 建立周调度、月通报制度, 及时解决工作中遇到的问题, 全力推动城市房地产融资协调机制落地见效。
2024/2/23	成都	健全以城市更新方式推动低效用地再开发机制	成都市委全面深化改革委员会会议召开, 指出要进一步完善土地利用管理长效机制, 探索低效用地再开发的政策体系, 健全以城市更新方式推动低效用地再开发机制。要完善风险防控体制机制, 加快建设国家城市安全风险综合监测预警平台, 完善城镇燃气、自建房等重点领域隐患判定标准和排查事项清单, 适度超前布局研究城市生命线工程。

资料来源: 广州市规划和自然资源局, 怀化市人民政府, 海南省住房公积金管理局, 山东省人民政府, 厦门市住房保障和房屋管理局, 莲都发布, 郑州市住房保障和房地产管理局, 天津市住房公积金管理中心, 济南住房公积金中心, 扬州发布, 益阳市住房公积金管理中心, 深圳市住房和建设局, 广东省住房和城乡建设局, 成都发布, 华创证券整理

**公司层面:** 1) 碧桂园: 星荟时代项目成为大连首个获得融资支持的项目, 获得了约 2.12 亿元的融资支持。2) 招商蛇口: 召开 2024 年第一次临时股东大会, 通过了关于调整公司募投项目募集资金使用金额的议案, 其中同意票数占比高达 99.9981%。3) 绿地集团: 获批进入“白名单”的项目已有 49 个, 拟融资金额合计约 185.6 亿元, 分布在山东、四川、安徽、云南、黑龙江、陕西、辽宁等全国各地。4) 北京城建: 党委书记、董事长常永春与吉林省委常委、长春市委书记张恩惠举行会见, 深度参与长春建设, 助力长春高质量发展、可持续振兴。

**图表 8 碧桂园于大连首个获得融资支持, 招商蛇口通过调整募投项目金额议案**

时间	房企	公告内容
2024/2/21	碧桂园	2 月 21 日, 碧桂园星荟时代项目成为大连首个获得融资支持的项目。工商银行通过调整还款安排等方式, 为该项目提供了约 2.12 亿元的融资支持。
2024/2/23	招商蛇口	2 月 23 日, 招商局蛇口工业区控股股份有限公司于 2024 年 2 月 23 日下午在公司总部召开 2024 年第一次临时股东大会。出席会议的股东及股东代理人共 45 人, 代表股份约 60.28 亿股, 占公司总股本的 66.53%。会议审议通过了关于调整公司募投项目募集资金使用金额的议案, 其中同意票数占比近 100%。
2024/2/23	绿地集团	2 月 23 日, 绿地集团获批进入“白名单”的项目已有 49 个, 拟融资金额合计约 185.6 亿元。入围项目均为重要区域的核心优质项目, 分布在山东、四川、安徽、云南、黑龙江、陕西、辽宁等全国各地。

2024/2/23	北京城建	2月23日，北京城建集团党委书记、董事长常永春与吉林省委常委、长春市委书记张恩惠举行会见。常永春表示，企业将在良好合作基础上，继续在更多领域寻找合作契合点，深度参与长春建设，助力长春高质量发展、可持续振兴。
-----------	------	---

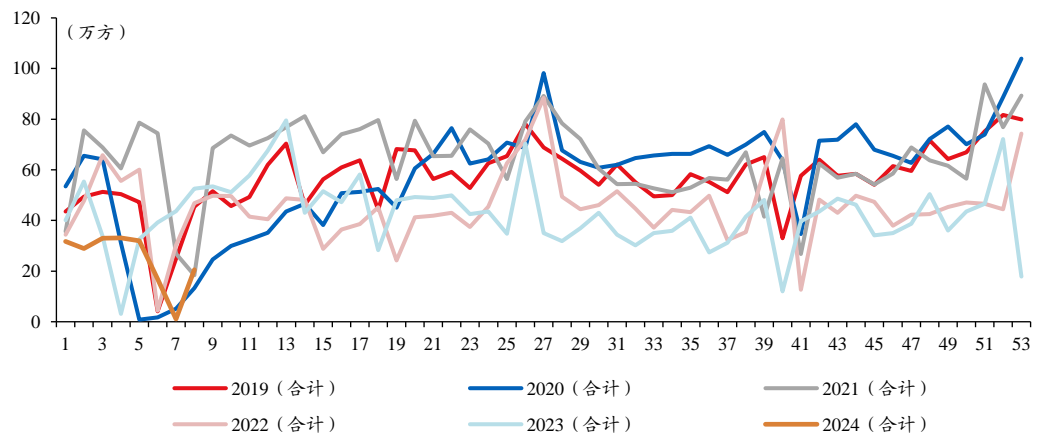
资料来源：观点地产网，华创证券

### 三、销售端：新房成交同比下降 61%，二手房成交下降 8%

#### （一）新房市场：第 8 周 21 城成交面积同比下降 61%

从我们监测的 21 城数据来看，第 8 周 21 城商品房日均成交面积环比上升 1796%，同比下降 61%。1) 第 7 周位于春节假期，低基数导致本周环比大幅高增，本周 21 城商品房成交面积 143.6 万方，商品房日平均成交面积 20.5 万方，环比上升 1796%，同比下降 61%；2) 从累计数据来看，年初至今 21 城成交面积 1348 万方，累计同比下降 35.9%。

图表 9 第 8 周 21 城商品房单日平均成交面积 20.5 万方



资料来源：Wind，华创证券

**第 8 周三四线城市商品房成交面积为 55 万方，同比下降 52%。**1) 分城市级别来看，一线、二线、三四线城市第 8 周成交面积分别为 29.6 万方、59 万方、55 万方，周环比增速分别为 2349%、2682%、1197%，周同比增速分别为-59%、-67%、-52%。2) 一线城市中北京、上海、广州、深圳成交面积同比增速分别为-51%、-64%、-56%、-68%；二线城市中武汉、苏州同比增速分别为-76%、-41%；三四线城市中温州同比增速为 15%。3) 从累计数据来看，一线城市商品房成交面积为 405 万方，同比下降 28%。我们监测的 6 个二线城市商品房成交面积为 597 万方，同比下降 38%；11 个三四线城市商品房成交面积为 345 万方，同比下降 40%。

图表 10 第 8 周 21 城周度成交面积 143.6 万方

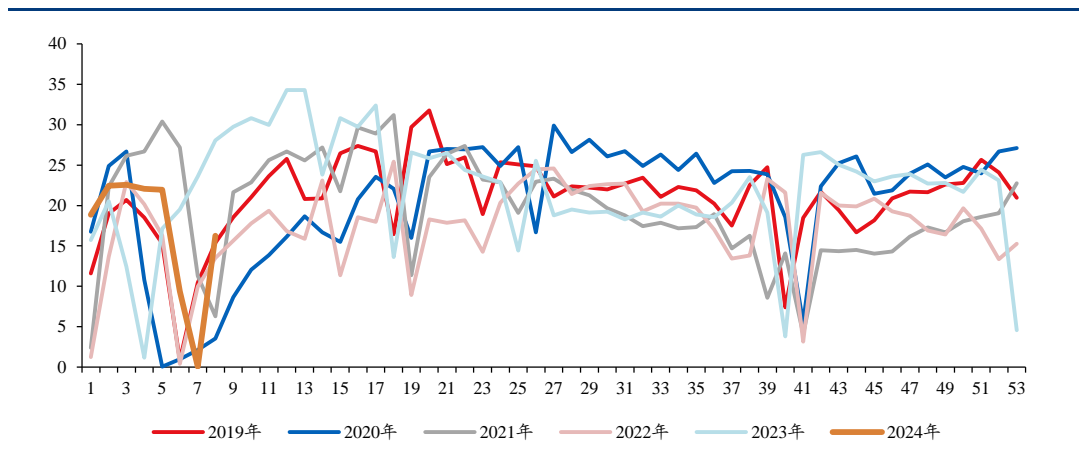
监测城市	本周成交面积 (万方)	上周成交面积 (万方)	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积 (万方)	本年累计同比增速
北京	8.3	0.7	1081%	-51%	155	15%
上海	10.3	0.4	2366%	-64%	143	-47%
广州	8.7	0.0	-	-56%	73	-30%
深圳	2.3	0.1	2492%	-68%	34	-35%
<b>一线城市汇总</b>	<b>29.6</b>	<b>1.2</b>	<b>2349%</b>	<b>-59%</b>	<b>405</b>	<b>-28%</b>
杭州	5.5	0.0	-	-76%	75	-47%
南京	4.3	0.0	11194%	-78%	37	-66%
武汉	11.7	1.7	587%	-76%	145	-37%
成都	25.6	0.2	12174%	-58%	253	-26%
苏州	9.8	0.2	5821%	-41%	57	-41%
宁波	2.1	0.0	-	-80%	31	-33%
<b>二线城市汇总 (6个)</b>	<b>59.0</b>	<b>2.1</b>	<b>2682%</b>	<b>-67%</b>	<b>597</b>	<b>-38%</b>
惠州	0.8	0.0	8683%	-89%	14	-54%
扬州	1.1	0.0	3469%	-77%	20	-22%
韶关	1.1	0.2	412%	-68%	7	-60%
南宁	4.0	0.0	-	-68%	38	-60%
佛山	8.2	0.2	4216%	-80%	103	-28%
温州	29.7	3.1	867%	15%	93	-41%
绍兴	0.1	0.0	-	-88%	2	-46%
江门	2.8	0.2	1494%	-61%	23	-32%
莆田	0.8	0.2	390%	-55%	7	-34%
泰安	2.5	0.1	3996%	-49%	18	-21%
芜湖	3.9	0.3	1122%	-26%	20	-36%
<b>三四线城市汇总 (11个)</b>	<b>55.0</b>	<b>4.2</b>	<b>1197%</b>	<b>-52%</b>	<b>345</b>	<b>-40%</b>
合计	<b>143.6</b>	<b>7.6</b>	<b>1796%</b>	<b>-61%</b>	<b>1348</b>	<b>-35.9%</b>

资料来源: Wind, 华创证券

(二) 二手房市场: 第 8 周 11 城成交面积同比下降 42%

从我们监测的 11 城数据来看, 第 8 周二手房成交面积同比下降 42%。1) 第 8 周 11 城二手房成交面积 113.9 万方, 日平均成交面积 16.2 万方, 环比上升 23438%, 同比下降 42%。2) 从累计数据来看, 年初至今 11 城二手房成交面积 916 万方, 同比下降 5%。

图表 11 第 8 周 11 城合计二手房日平均成交面积 16.2 万方



资料来源: Wind, 华创证券

第 8 周监测的二线城市二手房成交面积同比下降 37%。1) 分城市级别来看, 我们监测的一线、二线、三四线城市第 8 周二手房成交面积分别为 25.8 万方、75.7 万方、12.3 万方, 环比增速分别为 10346%、59639%、11103%, 同比增速分别为-46%、-37%、-55%。2) 一线城市中北京二手房成交面积 17.7 万方, 同比下降 56%; 深圳二手房成交面积 8.1 万方, 同比上升 7%。3) 二线城市中苏州、成都、南京成交面积同比增速分别为 6%、33%、36%。4) 从累计数据来看, 2 个一线城市二手房成交面积 211 万方, 同比下降 13%; 6 个二线城市二手房成交面积 582 万方, 同比下降 4%; 3 个三四线城市二手房成交面积 123 万方, 同比上升 5%。

**图表 12 第 8 周 11 城二手房成交面积 113.9 万方**

城市	本周成交面积 (万方)	上周成交面积 (万方)	周环比增速	周同比增速	本年累计成交面积 (万方)	本年累计同比增速
北京	17.7	0.1	15990%	-56%	160	-21%
深圳	8.1	0.1	5799%	7%	51	24%
<b>一线城市汇总 (2个)</b>	<b>25.8</b>	<b>0.2</b>	<b>10346%</b>	<b>-46%</b>	<b>211</b>	<b>-13%</b>
杭州	2.6	0.0	5676%	-80%	44	5%
南京	12.0	0.0	-	-36%	98	-17%
苏州	13.3	0.0	77432%	-6%	105	14%
成都	36.1	0.0	-	-33%	229	-9%
青岛	8.2	0.1	12421%	-46%	70	0%
厦门	3.6	0.0	-	-45%	36	5%
<b>二线城市汇总 (6个)</b>	<b>75.7</b>	<b>0.1</b>	<b>59639%</b>	<b>-37%</b>	<b>582</b>	<b>-4%</b>
佛山	10.7	0.1	9618%	-51%	100	9%
金华	0.5	0.0	-	-86%	11	-8%
江门	1.1	0.0	-	-36%	12	-7%
<b>三四线城市汇总 (3个)</b>	<b>12.3</b>	<b>0.1</b>	<b>11103%</b>	<b>-55%</b>	<b>123</b>	<b>5%</b>
<b>合计</b>	<b>113.9</b>	<b>0.5</b>	<b>23438%</b>	<b>-42%</b>	<b>916</b>	<b>-5%</b>

资料来源: Wind, 华创证券

#### 四、融资端: 本周发债企业主要为地方国企

本周发债企业主要为地方国企。1) 第 8 周苏高新集团发行规模最大, 共发 12 亿元中期票据; 2) 民营企业滨江集团发行的 7 亿元短期融资券利率最高, 为 3.64%; 上海临港发行的 10 亿元超短期融资债券票面利率最低, 为 2.27%。

**图表 13 第 8 周苏高新集团发行 10 亿元中期票据**

发行人	企业性质	债券名称	计划发行规模 (亿元)	票面利率	债券类型
滨江集团	民营企业	24 滨江房产 CP001	7.0	3.64%	短期融资券
光明地产	地方国企	24 光明房产 MTN001	6.0	3.00%	中期票据
黑牡丹	地方国企	24 黑牡丹 MTN002	10.0	-	中期票据
上海临港	地方国企	24 临港控股 SCP001	10.0	2.27%	超短期融资债券
苏高新集团	地方国企	24 苏州高新 SCP008	2.0	-	超短期融资债券
	地方国企	24 苏州高新 MTN001	10.0	-	中期票据

资料来源: Wind, 华创证券

#### 五、投资建议

2024 年地产总量数据可能面临压力, 重点关注城中村改造及率先解决历史土储问题的房企。12 月份地产销售数据跌幅进一步扩大, 各城市需求端宽松政策出台再次进入密集期, 房地产融资协调机制的建立也有助于满足资金平衡项目的融资需求。当前政策对于全面逆转行业下行趋势则仍显不足, 全行业主要矛盾仍在供需关系重大变化后, 低效土储的处置以及资产价格下跌的压力, 但此轮政策释放后, 2024 年核心城市核心区域可能仍将保持一定热度, 从而继续给房企提供一定的置换土储的空间。重点关注相对确定性机会:1) 城中村改造;2) 部分房企率先解决历史土储问题, 估值中枢有望提升, 关注绿城中国、越秀地产、招商蛇口、滨江集团、天地源、中新集团、城建发展、中华企业、天健集团等。

#### 六、风险提示

微观传导机制失灵, 仍无法有效终结房企缩表。

## 房地产组团队介绍

### 房地产组组长、首席研究员：单戈

中国人民大学风险管理与精算学博士，4年地产研究经验，曾任职于农银理财子、国泰君安证券研究所，2022年加入华创证券研究所。

### 助理研究员：许常捷

同济大学建筑与土木工程硕士，2年地产研究经验，曾任职于华润置地，从事房地产投资（涉及住宅、租赁住房、商办综合体等），2022年加入华创证券研究所。

### 助理研究员：杨航

上海财经大学学士，浙江大学硕士，2023年加入华创证券研究所。

## 华创证券机构销售通讯录

地区	姓名	职务	办公电话	企业邮箱
北京机构销售部	张昱洁	副总经理、北京机构销售总监	010-63214682	zhangyujie@hcyjs.com
	张菲菲	北京机构副总监	010-63214682	zhangfeifei@hcyjs.com
	刘懿	副总监	010-63214682	liuyi@hcyjs.com
	侯春钰	资深销售经理	010-63214682	houchunyu@hcyjs.com
	过云龙	高级销售经理	010-63214682	guoyunlong@hcyjs.com
	蔡依林	高级销售经理	010-66500808	caiyilin@hcyjs.com
	刘颖	高级销售经理	010-66500821	liuying5@hcyjs.com
	顾翎蓝	高级销售经理	010-63214682	gulinglan@hcyjs.com
	车一哲	销售经理		cheyizhe@hcyjs.com
深圳机构销售部	张娟	副总经理、深圳机构销售总监	0755-82828570	zhangjuan@hcyjs.com
	汪丽燕	高级销售经理	0755-83715428	wangliyan@hcyjs.com
	张嘉慧	高级销售经理	0755-82756804	zhangjiahui1@hcyjs.com
	董姝彤	销售经理	0755-82871425	dongshutong@hcyjs.com
	王春丽	销售经理	0755-82871425	wangchunli@hcyjs.com
上海机构销售部	许彩霞	总经理助理、上海机构销售总监	021-20572536	xucaixia@hcyjs.com
	官逸超	上海机构销售副总监	021-20572555	guanyichao@hcyjs.com
	黄畅	上海机构销售副总监	021-20572257-2552	huangchang@hcyjs.com
	吴俊	资深销售经理	021-20572506	wujun1@hcyjs.com
	张佳妮	高级销售经理	021-20572585	zhangjianian@hcyjs.com
	蒋瑜	高级销售经理	021-20572509	jiangyu@hcyjs.com
	施嘉玮	高级销售经理	021-20572548	shijiawei@hcyjs.com
	朱涨雨	销售经理	021-20572573	zhuzhangyu@hcyjs.com
	李凯月	销售经理		likaiyue@hcyjs.com
	易星	销售助理		yixing@hcyjs.com
张玉恒	销售助理		zhangyuheng@hcyjs.com	
广州机构销售部	段佳音	广州机构销售总监	0755-82756805	duanjiayin@hcyjs.com
	周玮	销售经理		zhouwei@hcyjs.com
	王世韬	销售经理		wangshitao1@hcyjs.com
私募销售组	潘亚琪	总监	021-20572559	panyaqi@hcyjs.com
	汪子阳	副总监	021-20572559	wangziyang@hcyjs.com
	江赛专	资深销售经理	0755-82756805	jiangsaizhuan@hcyjs.com
	汪戈	高级销售经理	021-20572559	wangge@hcyjs.com
	宋丹琦	销售经理	021-25072549	songdanyu@hcyjs.com

## 华创行业公司投资评级体系

### 基准指数说明:

A 股市场基准为沪深 300 指数, 香港市场基准为恒生指数, 美国市场基准为标普 500/纳斯达克指数。

### 公司投资评级说明:

强推: 预期未来 6 个月内超越基准指数 20% 以上;  
推荐: 预期未来 6 个月内超越基准指数 10% - 20%;  
中性: 预期未来 6 个月内相对基准指数变动幅度在 -10% - 10% 之间;  
回避: 预期未来 6 个月内相对基准指数跌幅在 10% - 20% 之间。

### 行业投资评级说明:

推荐: 预期未来 3-6 个月内该行业指数涨幅超过基准指数 5% 以上;  
中性: 预期未来 3-6 个月内该行业指数变动幅度相对基准指数 -5% - 5%;  
回避: 预期未来 3-6 个月内该行业指数跌幅超过基准指数 5% 以上。

## 分析师声明

每位负责撰写本研究报告全部或部分内容的分析师在此作以下声明:

分析师在本报告中对所提及的证券或发行人发表的任何建议和观点均准确地反映了其个人对该证券或发行人的看法和判断; 分析师对任何其他券商发布的所有可能存在雷同的研究报告不负有任何直接或者间接的可能责任。

## 免责声明

本报告仅供华创证券有限责任公司(以下简称“本公司”)的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告所载资料的来源被认为是可靠的, 但本公司不保证其准确性或完整性。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断。在不同时期, 本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司在知晓范围内履行披露义务。

报告中的内容和意见仅供参考, 并不构成本公司对具体证券买卖的出价或询价。本报告所载信息不构成对所涉及证券的个人投资建议, 也未考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况, 自主作出投资决策并自行承担投资风险, 任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。本报告中提及的投资价格和价值以及这些投资带来的预期收入可能会波动。

本报告版权仅为本公司所有, 本公司对本报告保留一切权利。未经本公司事先书面许可, 任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发表、转发或引用本报告的任何部分。如征得本公司许可进行引用、刊发的, 需在允许的范围内使用, 并注明出处为“华创证券研究”, 且不得对本报告进行任何有悖原意的引用、删节和修改。

证券市场是一个风险无时不在的市场, 请您务必对盈亏风险有清醒的认识, 认真考虑是否进行证券交易。市场有风险, 投资需谨慎。

## 华创证券研究所

北京总部	广深分部	上海分部
地址: 北京市西城区锦什坊街 26 号 恒奥中心 C 座 3A 邮编: 100033 传真: 010-66500801 会议室: 010-66500900	地址: 深圳市福田区香梅路 1061 号 中投国 际商务中心 A 座 19 楼 邮编: 518034 传真: 0755-82027731 会议室: 0755-82828562	地址: 上海市浦东新区花园石桥路 33 号 花旗大厦 12 层 邮编: 200120 传真: 021-20572500 会议室: 021-20572522