

# 强大于市

## 房地产行业第 40 周周报 (9月28日-10月4日)

国庆二手房成交同比明显改善；宏观及行业政策的集中释放提振市场热度

新房成交面积环比由正转负，同比由负转正。二手房成交面积环比由正转负，同比由负转正；新房库存面积环比上升同比下降；去化周期环比下降同比上升。

### 核心观点

- 受国庆假期影响，本周新房成交面积环比由正转负；但同比增速回正，市场情绪有所修复。40个城市新房成交面积为184.2万平方米，环比下降30.1%，同比上升117.9%，同比增速较上周提升了100.2个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-4.8%、-37.6%、-36.4%，同比增速分别为144.1%、69.4%、240.6%，较上周分别提升了191.0、104.8、286.6个百分点。
- 本周二手房成交面积环比由正转负；同比实现大幅增长，主要是因为国庆假期前夕，楼市宽松政策持续加码，居民购房信心有所修复，此外，一线城市在交易税费上的改善也提振了二手房热度。18个城市成交面积为111.5万平方米，环比下降24.2%，同比上升1459.4%，同比增速较上周提升了1473.4个百分点。一、二、三四线城市环比增速分别为-17.7%、-27.2%、-22.9%，同比增速分别为1022.8%、3375.0%、1275.0%，同比增速分别较上周提升了1040.2、3386.0、1287.7个百分点。
- 从房管局数据来看，1) 新房成交较过去3年均有明显下滑：2024年国庆期间(10.1-10.7)55个重点城市新房成交套数5286套，较2023年国庆(9.30-10.6)下降30%，较2022年国庆(10.1-10.7)下降46%，较2021年国庆(10.1-10.7)下降61%。2) 二手房成交较过去3年都有大幅增长：2024年国庆期间(10.1-10.7)24个重点城市二手房成交套数为2684套，较2023年国庆(9.30-10.6)增长156%，较2022年国庆(10.1-10.7)增长276%，较2021年国庆(10.1-10.7)增长711%。
- 新房库存面积环比上升、同比下降；去化周期环比下降、同比上升。12个城市新房库存面积为9727万平方米，环比增速为0.3%，同比增速为-3.3%；去化周期为21.3个月，环比下降0.4个月，同比上升2.4个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为20.7、19.6、78.1个月，其中一、三四线城市环比分别上升0.1、0.9个月，二线城市环比下降1.3个月。
- 土地市场环比量价齐升，溢价率同环比均上升。成交土地规划建面为1971.6万平方米，环比上升78.2%，同比下降25.0%；成交土地总价为652.3亿元，环比上升611.3%，同比下降40.7%；成交土地楼面均价为3309元/平，环比上升299.2%，同比下降20.9%；土地溢价率为5.4%，环比上升7.6%，同比上升0.8%。
- 本周开盘日仅9月30日，当日房地产行业绝对收益为9.2%，相对沪深300收益为0.8%。

### 政策

- 9月29日，央行对整体房贷定价机制做出调整，超出市场预期，也使得市场对于后续财政政策的预期提升。一方面，变更存量房贷利率中在LPR基础上的加点幅度，先批量调整，后进入常态化调整阶段。这将有效降低存量房贷利息支出、缓解提前还贷现象。另一方面，借款人可与银行自主协商房贷利率重定价周期，取消了最短为1年的限制。这或将有助于促使一部分预期利率将持续下行、仍在观望的购房者入市，因为对于新增借款人而言，后续房贷利率下降也能及时调整，无需等到1年后的重定价周期。
- 一线城市均放松限购政策。1) 广州：全面放开限购，基本符合市场预期。2) 深圳：优化限购限贷和交易税费相关政策，并取消了限价和限售政策。3) 上海：优化限购限贷和交易税费相关政策，并取消了普通住宅与非普通住宅标准。4) 北京：优化限购限贷相关政策，并取消了普通住宅与非普通住宅标准。沪、深、北此次限购放松仍是局部调整；我们认为，限贷方面最低首付比例调整预计作用相对较弱，当前居民加高杠杆的意愿和能力均较弱；沪深交易税费的调整基本符合我们之前报告中提到的形式，不过契税未作调整。未来政策仍有进一步调整的空间。

### 投资建议

- 过去两周，各部门连续召开会议发布提振经济的相关政策，央行货币政策、国务院发布稳就业多项支持举措、政治局会议，均释放了积极信号，对市场做了明确的预期管理，我们认为这是地产行业和板块出现拐点的时点。同时，落地进程也有所加快，降准、政策利率下调、存量贷款利率下调均已经落地，一线城市行政政策也开始放开。从当前的市场情况和政策的导向看，后续政策会持续性发力，市场对于后续财政政策的期待加满，倘若专项债或特别国债能够及时落地，我们预计能够对经济的修复起到明显作用，同时提振市场信心，预计能够带来一波房地产成交的复苏。10月地产板块的催化剂可能会出现20号的LPR调整日，若降息，将有效降低居民购房成本，对销售修复和地产板块行情都有一定促进。
- 现阶段我们建议关注两条主线：1) 政策宽松后预期能有改善的底部反转弹性标的：万科A、金地集团、金地商置、龙湖集团。2) 后续政策发力针对性较强的、核心城市布局为主的标的：绿城中国、城建发展、招商蛇口、华润置地、滨江集团、华发股份。

### 风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

### 相关研究报告

《房贷利率机制调整超预期，沪深广松绑行政政策；看好地产板块行情延续！》(2024/09/30)

《央行拟于近期降准并引导LPR及存量房贷利率下降；北京拟适时取消普宅与非普宅分类标准》(2024/09/27)

《政治局会议首提“促进房地产市场止跌回稳”，地产拐点已至》(2024/09/26)

《房地产行业2024年中期策略——下半年地产空间在哪？》(2024/07/30)

《这轮地产政策能刺激多少需求？》(2024/05/21)

《为什么是3000亿？》(2024/05/21)

《这次地产不一样？》(2024/05/13)

《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

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

## 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 .....	16
5 本周重点公司公告 .....	18
6 本周房企债券发行情况 .....	19
7 投资建议 .....	20
8 风险提示 .....	21
9 附录 .....	22

## 图表目录

图表 1. 40 个城市新房成交套数为 1.6 万套，环比下降 40.9%，同比上升 94.1%...6	6
图表 2. 新房成交面积为 184.2 万平方米，环比下降 30.1%，同比上升 117.9%.....6	6
图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....6 为-34.1%、-41.1%、-45.6%.....6	6
图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-4.8%、-37.6%、-36.4% .....6	6
图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 77.8%、79.3%、164.9% .....6	6
图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 144.1%、69.4%、240.6% .....6	6
图表 7. 12 个城市新房库存套数为 154.2 万套，环比增速为 0.2%，同比增速为-4.7% .....7	7
图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.5%、0.03%、0.5%7	7
图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为-2.9%、-14.1%、21.0%7	7
图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 23.3、18.1、92.3 个月 .....7	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%、 2.4%.....7	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 17.1%、-7.3%、 54.6%.....7	7
图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9727 万平方米，环比增速为 0.3%，同比增速为 -3.3%.....8	8
图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为 1.1%、-0.3%、-0.6%.....8	8
图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为-1.3%、-9.8%、19.6% .....8	8
图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 20.7、19.6、78.1 个月8	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 0.4%、-6.0%、 1.2%.....8	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 12.3%、9.4%、 47.3%.....8	8
图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 0.7 万套，环比下降 58.6%，同比上升 1018.8% .....9	9
图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 111.5 万平方米，环比下降 24.2%，同比上升 1459.4%.....9	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-35.6%、-66.0%、-60.9% .....9	9
图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别-17.7%、-27.2%、-22.9% .....9	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 726.9%、2980.6%、 594.6%.....9	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 1022.8%、3375.0%、1275.0% .....	9
图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1971.6 万平方米, 环比上升 78.2%, 同比下降 25.0% .....	10
图表 26. 百城成交土地总价为 652.3 亿元, 环比上升 611.3%, 同比下降 40.7%.10	10
图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3308.7 元/平, 环比上升 299.2%, 同比下降 20.9% .....	10
图表 28. 百城成交土地溢价率为 5.4%, 环比上升 7.6%, 同比上升 0.8%.....10	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 32.8%、77.8%、84.7% .....	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-59.5%、-23.7%、-18.7% .....	11
图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 113.1%、138.1%、159.9% .....	11
图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-17.9%、-61.1%、1.7%11	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 60.5%、33.9%、41.2% .....	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 102.4%、-48.9%、25.1% .....	11
图表 35.一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 3.36%、2.61%、10.24%..... 11	11
图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 586.4 万平方米, 环比上升 571.1%, 同比下降 10.0% .....	12
图表 37. 百城成交住宅土地总价为 95.9 亿元, 环比上升 347.6%, 同比下降 83.9% .....	12
图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 1635.7 元/平方米, 环比上升 20.6%, 同比下降 82.1% .....	12
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.9%, 环比下降 0.8%, 同比上升 2.9%12	12
图表 40.一、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-30.7%、416.0%、222.6% .....	12
图表 41. 一、二、三线城市同比增速分别为-82.4%、19.6%、-21.6%.....12	12
图表 42.一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别-82.0%、-25.4%、-73.8% .....	13
图表 43. 一、二、三线城市同比增速分别为-87.8%、-85.9%、-74.1%.....13	13
图表 44. 一、二、三线城市环比增速分别为-74.0%、-85.5%、-91.9%.....13	13
图表 45. 一、二、三线城市同比增速分别为-30.78%、-88.22%、-66.99%.....13	13
图表 46. 一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 35.58%、5.84%、0.45% .....	13
图表 47. 2024 年第 40 周大事件.....	15
图表 48. 房地产行业绝对收益为 9.2%, 较上周下降 10.9 个百分点.....16	16
图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 0.8%, 较上周下降 3.7 个百分点.....16	16
图表 50. 房地产板块 PE 为 23.27X, 较上周上升 1.95X.....17	17
图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、绿地控股、金地集团 .....	17

图表 52. 港股涨跌靠前的三家公司依次为融创中国、旭辉控股集团、中国金茂..	17
图表 53. 2024 年第 40 周（9 月 28 日-10 月 4 日）重点公司公告汇总 .....	18
图表 54. 报告中提及上市公司估值表.....	20
图表 55. 城市数据选取清单.....	22

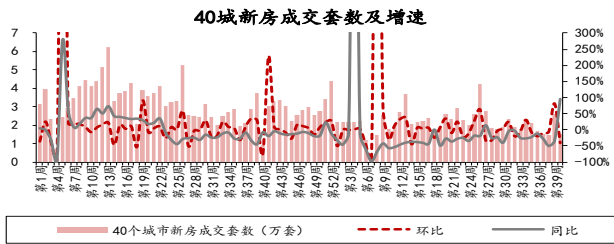
## 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第40周：2024年9月28日-2024年10月4日）相比于上周，新房成交面积环比由正转负，同比降幅由负转正；二手房成交面积环比由正转负，同比增幅扩大；新房库存面积环比降幅扩大，同比降幅收窄。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比均下降，一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比均下降。

### 1.1 重点城市新房成交情况跟踪

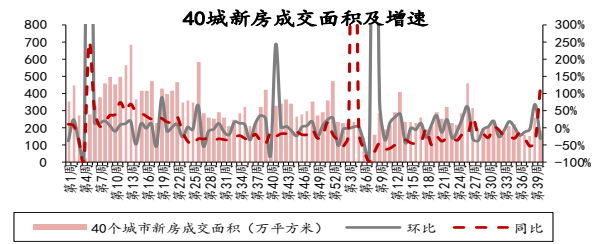
本周40个城市新房成交套数为1.6万套，环比下降40.9%，环比由正转负，环比较上周下降122.4个百分点，同比上升94.1%，同比由负转正，同比降幅较上周扩大129.9个百分点；新房成交面积为184.2万平方米，环比下降30.1%，环比由正转负，环比较上周下降100.2个百分点，同比上升117.9%，同比增幅较上周扩大了159.5个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.4、0.6、0.5万套，环比增速分别为-34.1%、-41.1%、-45.6%，同比增速分别为77.8%、79.3%、164.9%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为54.7、75.9、53.6万平方米，环比增速分别为-4.8%、-37.6%、-36.4%，同比增速分别为144.1%、69.4%、240.6%。

图表 1.40 个城市新房成交套数为 1.6 万套，环比下降 40.9%，同比上升 94.1%



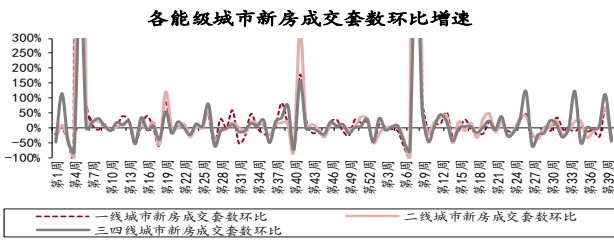
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 新房成交面积为 184.2 万平方米，环比下降 30.1%，同比上升 117.9%



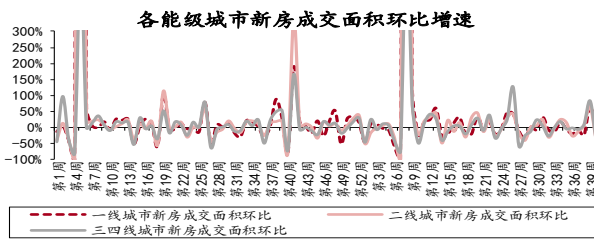
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 -34.1%、-41.1%、-45.6%



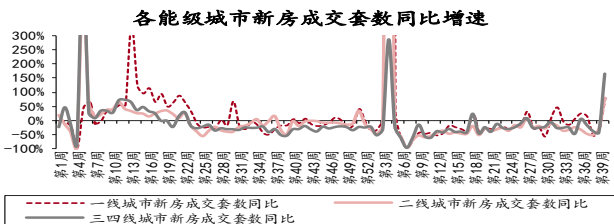
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -4.8%、-37.6%、-36.4%



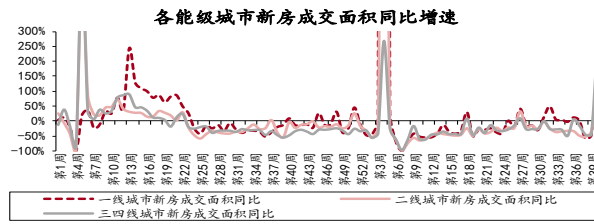
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 77.8%、79.3%、164.9%



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 144.1%、69.4%、240.6%



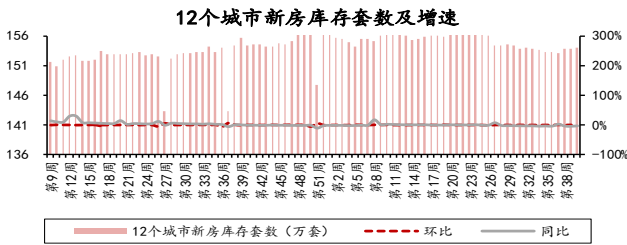
资料来源：同花顺，中银证券

## 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154.2万套，环比增速为0.2%，同比增速为-4.7%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为67.8、81.7、4.6万套，环比增速分别为0.5%、0.03%、0.5%，同比增速分别为-2.9%、-14.1%、21.0%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.2、6.9、15.1、7.7万套，环比增速分别为1.2%、-0.6%、1.1%、-3.2%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-2.5%、33.4%、-5.9%、-19.0%。

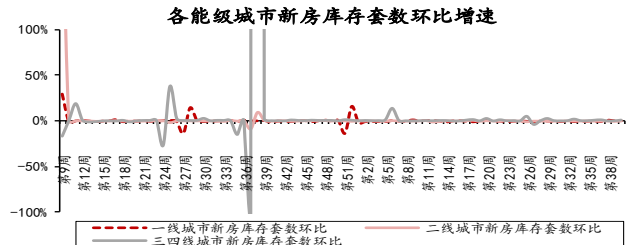
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为22.7个月，环比上升0.3个月，同比上升2.4个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为23.3、18.1、92.3个月，一、三四线城市环比分别上升0.6、2.1个月，二线城市环比下降0.3个月，一、三四线城市同比分别提升3.4、32.6个月，二线城市同比下降1.4个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为51.3、8.6、13.4、31.7个月，深圳环比下降0.6个月，上海、广州、北京环比分别提升0.1、0.6、0.9个月，北京、上海、广州同比分别提升11.1、3.6、0.4个月，深圳同比下降3.1个月。

图表 7.12 个城市新房库存套数为 154.2 万套，环比增速为 0.2%，同比增速为 -4.7%



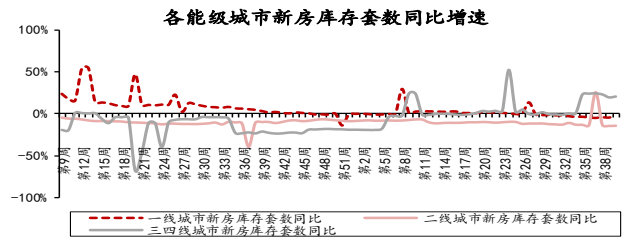
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为 0.5%、0.03%、0.5%



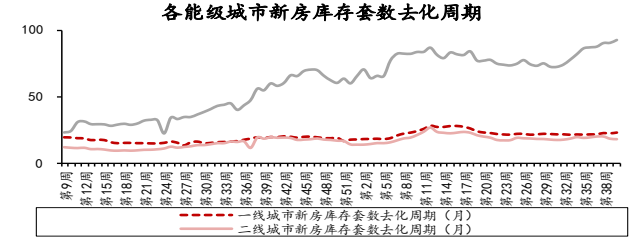
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 -2.9%、-14.1%、21.0%



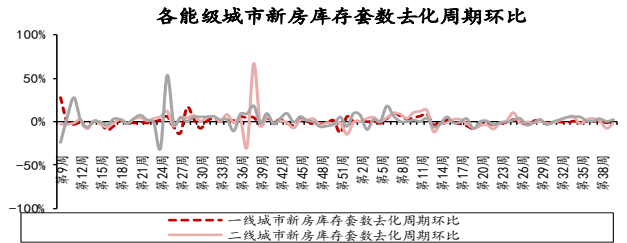
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 23.3、18.1、92.3 个月



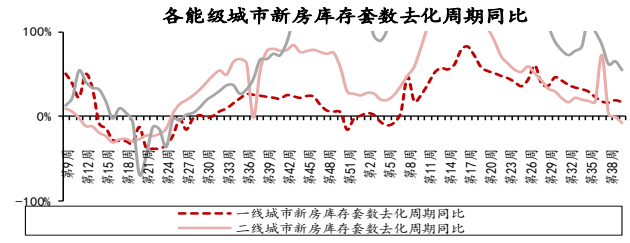
资料来源：同花顺，中银证券

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%、2.4%



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 17.1%、-7.3%、54.6%



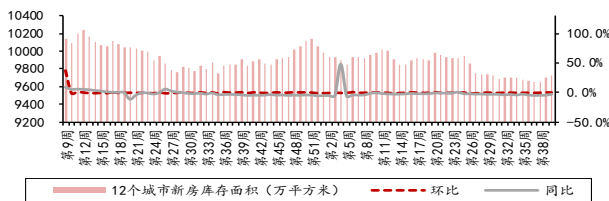
资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9727万平方米，环比增速为0.3%，同比增速为-3.3%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6530、5178、557万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为1.1%、-0.3%、-0.6%，同比增速分别为-1.3%、-9.8%、19.6%。

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21.3个月，环比下降0.4个月，同比上升2.4个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为20.7、19.6、78.1个月，一、三线城市环比分别上升0.1、0.9个月，二线城市环比下降1.3个月。一、二、三四线城市同比分别上升2.3、1.7、25.1个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9727万平方米，环比增速为0.3%，同比增速为-3.3%

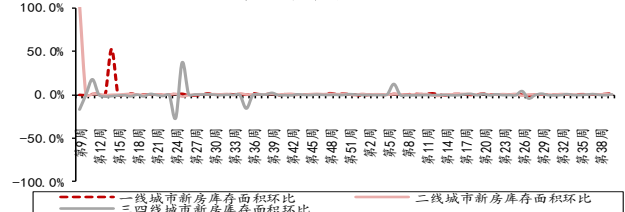
12个城市新房库存面积及增速



资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市环比增速分别为1.1%、-0.3%、-0.6%

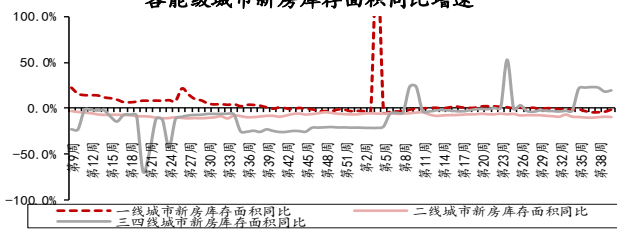
各能级城市新房库存面积环比增速



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-1.3%、-9.8%、19.6%

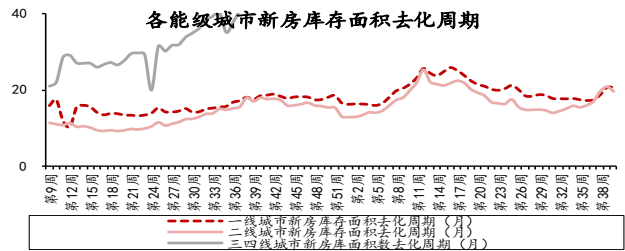
各能级城市新房库存面积同比增速



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20.7、19.6、78.1个月

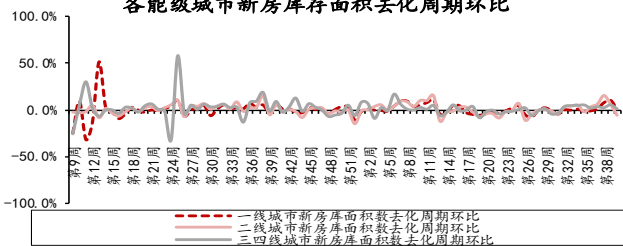
各能级城市新房库存面积去化周期



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0.4%、-6.0%、1.2%

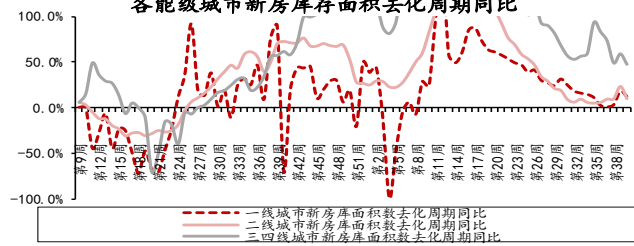
各能级城市新房库存面积去化周期环比



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12.3%、9.4%、47.3%

各能级城市新房库存面积去化周期同比



资料来源：同花顺，中银证券

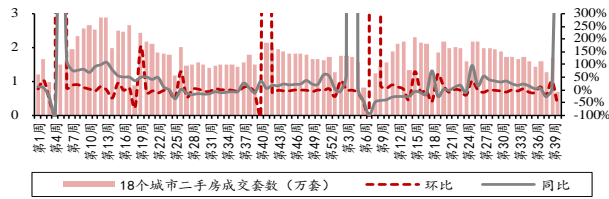
### 1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

本周18个城市二手房成交套数为0.7万套，环比下降58.6%，同比上升1018.8%；成交面积为111.5万平方米，环比下降24.2%，同比上升1459.4%。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0.2、0.3、0.1万套，环比增速分别为-35.6%、-66.0%、-60.9%，同比增速分别为726.9%、2980.6%、594.6%；一、二、三四线城市成交面积分别为26.9、59.4、25.1万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-17.7%、-27.2%、-22.9%，同比增速分别为1022.8%、3375.0%、1275.0%。



图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 0.7 万套，环比下降 58.6%，同比上升 1018.8%

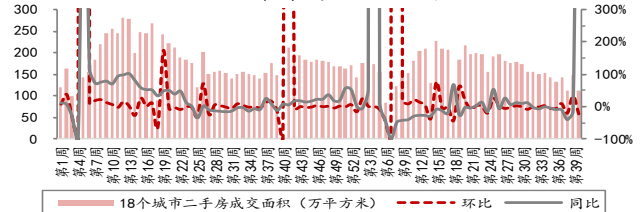
18城二手房成交套数及增速



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 111.5 万平方米，环比下降 24.2%，同比上升 1459.4%

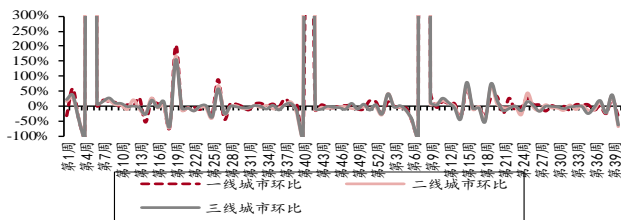
18城二手房成交面积及增速



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-35.6%、-66.0%、-60.9%

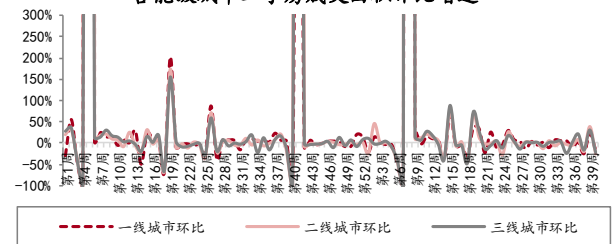
各能级城市二手房成交套数环比增速



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-17.7%、-27.2%、-22.9%

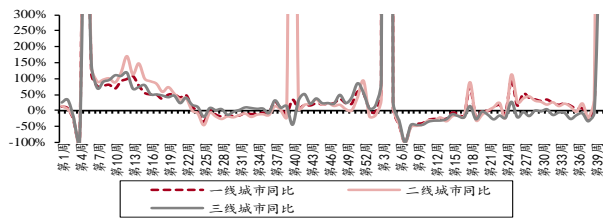
各能级城市二手房成交面积环比增速



资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为 726.9%、2980.6%、594.6%

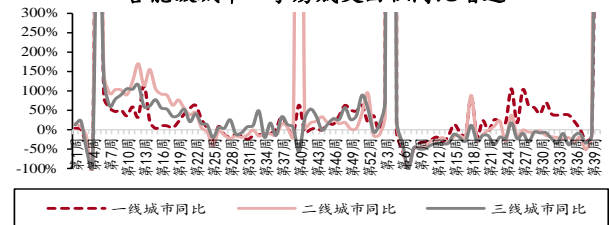
各能级城市二手房成交套数同比增速



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为 1022.8%、3375.0%、1275.0%

各能级城市二手房成交面积同比增速



资料来源：同花顺，中银证券

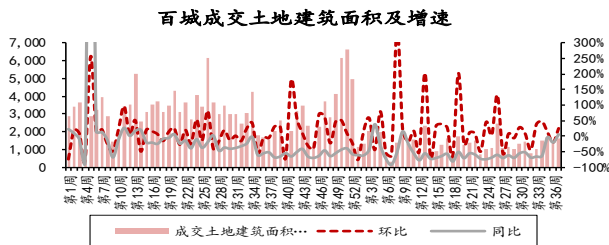
## 2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 39 周（9 月 23 日-9 月 29 日）的数据，土地市场环比量价齐升，同比量价齐跌。溢价率同环比均上升。从城市能级来看，一、二、三线环比量价齐升，同比量价齐跌；一、二、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

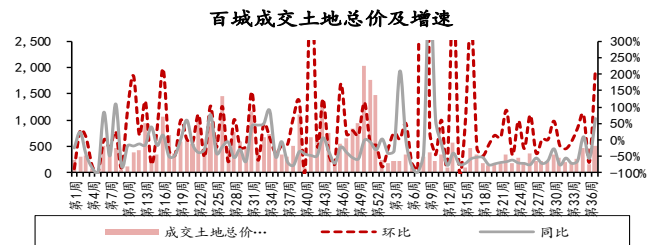
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1971.6 万平方米，环比上升 78.2%，同比下降 25.0%；成交土地总价为 652.3 亿元，环比上升 611.3%，同比下降 40.7%；成交土地楼面均价为 3308.7 元/平，环比上升 299.2%，同比下降 20.9%；百城成交土地溢价率为 5.4%，环比上升 7.6%，同比上升 0.8%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1971.6 万平方米，环比上升 78.2%，同比下降 25.0%



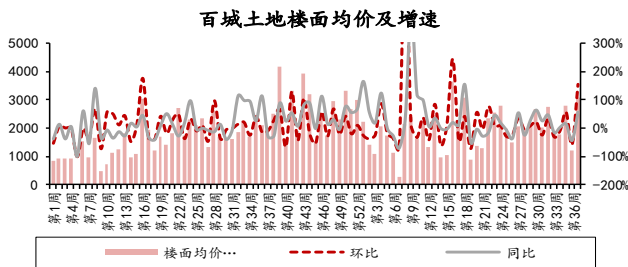
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 652.3 亿元，环比上升 611.3%，同比下降 40.7%



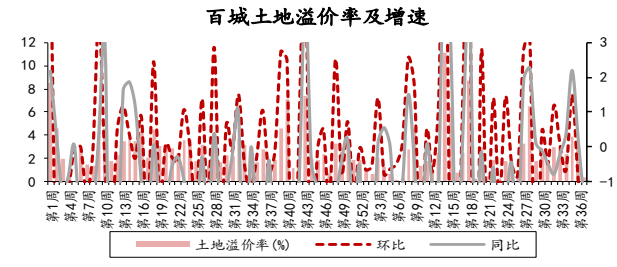
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 3308.7 元/平，环比上升 299.2%，同比下降 20.9%



资料来源：中指院，中银证券

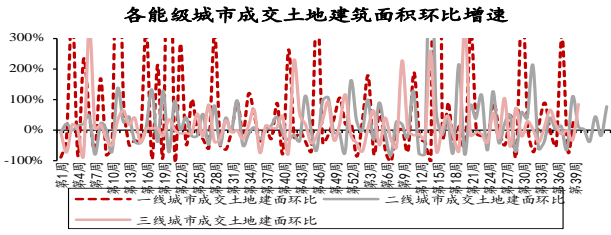
图表 28. 百城成交土地溢价率为 5.4%，环比上升 7.6%，同比上升 0.8%



资料来源：中指院，中银证券

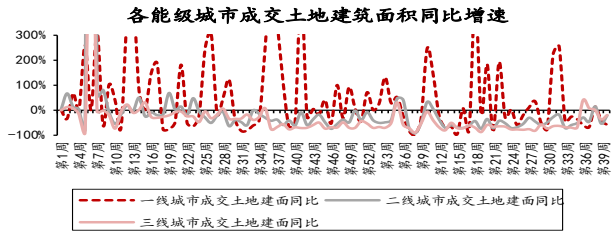
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 122.1、626.0、1223.4 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 32.8%、77.8%、84.7%，同比增速分别为 -59.5%、-23.7%、-18.7%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 165.9、264.3、222.1 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 113.1%、138.1%、159.9%，同比增速分别为 -17.9%、-61.1%、1.7%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 13588、4222、1815 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 60.5%、33.9%、41.2%，同比增速分别为 102.4%、-48.9%、25.1%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 3.36%、2.61%、10.24%，一、二、三线城市环比增速分别为 2.8%、1.9%、9.7%，一、二、三线城市同比增速分别为 2.0%、1.7%、4.0%。

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 32.8%、77.8%、84.7%



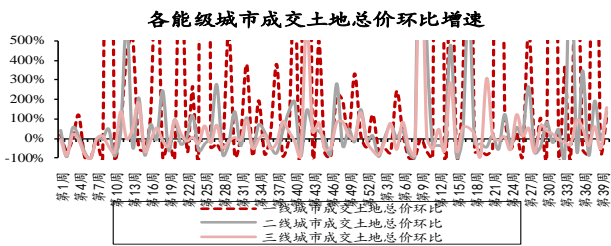
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-59.5%、-23.7%、-18.7%



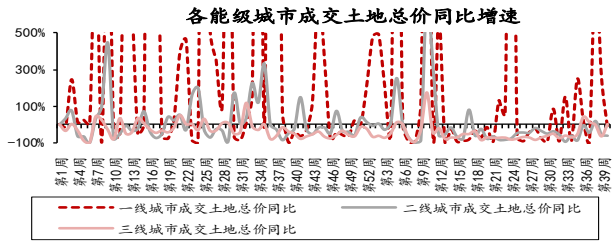
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为 113.1%、138.1%、159.9%



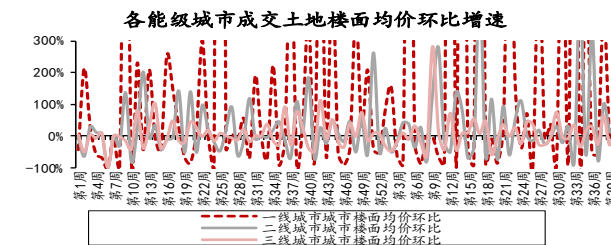
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为 -17.9%、-61.1%、1.7%



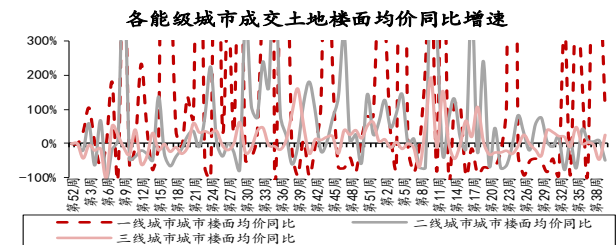
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 60.5%、33.9%、41.2%



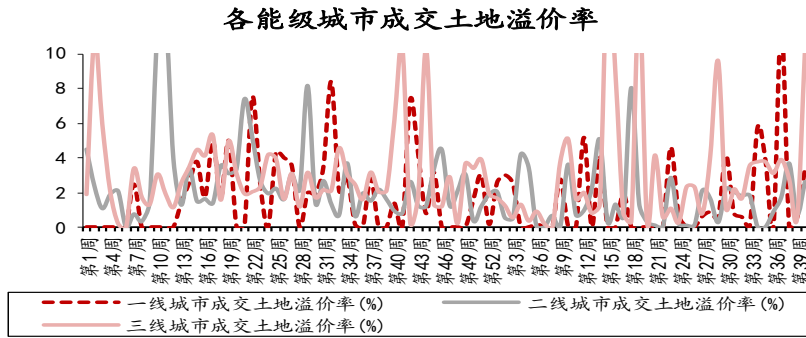
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为 102.4%、-48.9%、25.1%



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 3.36%、2.61%、10.24%

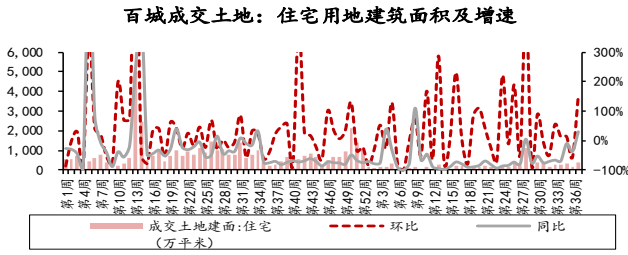


资料来源：中指院，中银证券

## 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

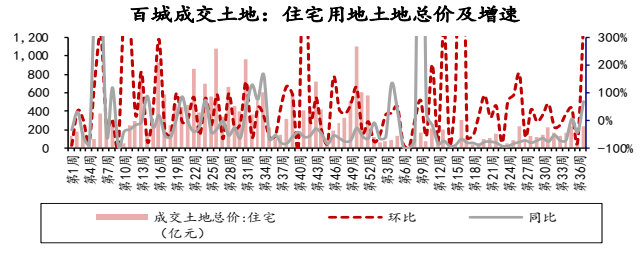
百城成交住宅土地规划建筑面积为 586.4 万平方米，环比上升 571.1%，同比下降 10.0%；成交住宅土地总价为 95.9 亿元，环比上升 347.6%，同比下降 83.9%；成交住宅土地楼面均价为 1635.7 元/平方米，环比上升 20.6%，同比下降 82.1%；百城成交住宅类用地溢价率为 3.9%，环比下降 0.8%，同比上升 2.9%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积为 586.4 万平方米，环比上升 571.1%，同比下降 10.0%



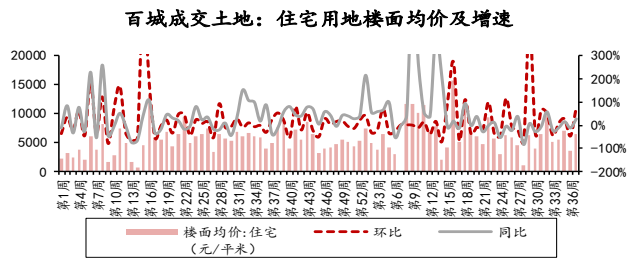
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 95.9 亿元，环比上升 347.6%，同比下降 83.9%



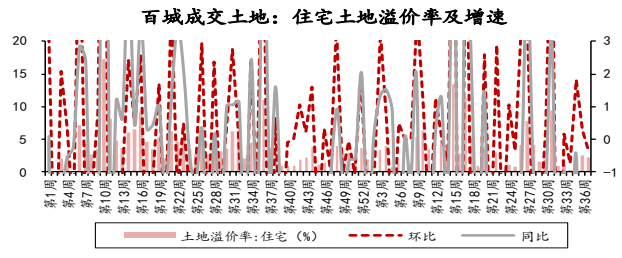
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 1635.7 元/平方米，环比上升 20.6%，同比下降 82.1%



资料来源：中指院，中银证券

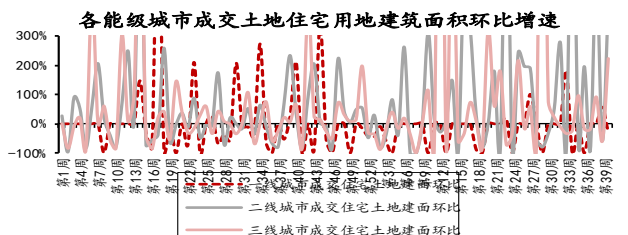
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.9%，环比下降 0.8%，同比上升 2.9%



资料来源：中指院，中银证券

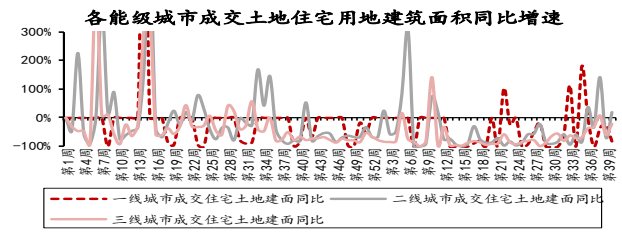
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 5.4、273.3、307.7 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为 -30.7%、416.0%、222.6%，一、二、三线城市同比增速分别为 -82.4%、19.6%、-21.6%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价分别为 10.2、55.3、30.4 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为 -82.0%、-25.4%、-73.8%，一、二、三线城市同比增速分别为 -87.8%、-85.9%、-74.1%；一、二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 18848、2025、988 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 -74.0%、-85.5%、-91.9%，一、二、三线城市同比增速分别为 -30.78%、-88.22%、-66.99%；一、二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 35.58%、5.84%、0.45%，二、三线城市环比分别下降 4.3、6.5 个百分点，一线城市环比上升 35.6 个百分点，二线城市同比上升 4.2 个百分点、三线城市同比下降 0.01 个百分点。

图表 40. 一、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 -30.7%、416.0%、222.6%



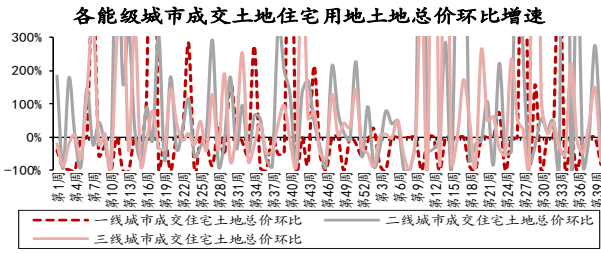
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市同比增速分别为 -82.4%、19.6%、-21.6%



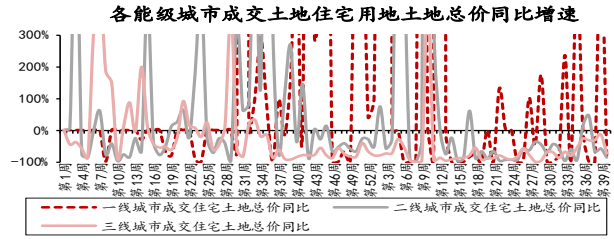
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 一、二、三线城市住宅成交土地总价环比增速为分别-82.0%、-25.4%、-73.8%



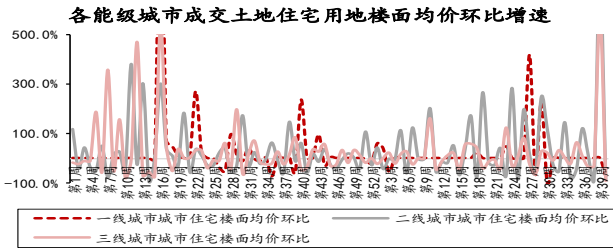
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 一、二、三线城市同比增速分别为-87.8%、-85.9%、-74.1%



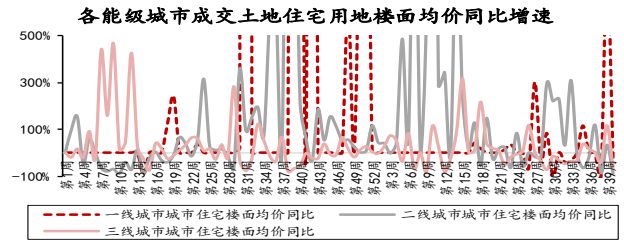
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 一、二、三线城市环比增速分别为-74.0%、-85.5%、-91.9%



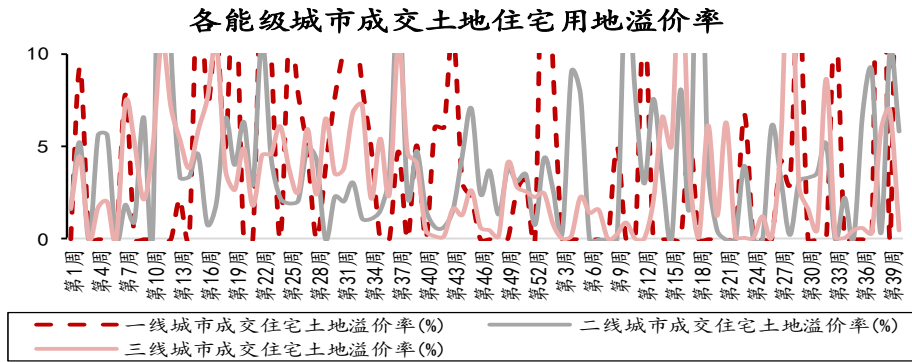
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 一、二、三线城市同比增速分别为-30.78%、-88.22%、-66.99%



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分别为 35.58%、5.84%、0.45%



资料来源：中指院，中银证券

### 3 本周行业政策梳理

#### 中央：

**央行：**在全国统一的最低首付款比例基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，根据辖区各城市政府调控要求，自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款比例政策，并确定辖区各城市最低首付款比例下限。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，推动加快构建房地产发展新模式。落实促进平台经济健康发展的金融政策措施。切实推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和风险防控能力。

**央行：**中国人民银行决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化。对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的 60% 提升到 100%。借款人申请商业性个人住房贷款时，可以选择固定利率或浮动利率作为定价方式。合同约定为固定利率的，利率水平在合同期保持不变。合同约定为浮动利率的，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成（加点可为负值），加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素。

#### 地方：

**上海：**首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%。二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%；实行差异化政策区域的二套房贷最低首付款比例调整为不低于 20%。住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。

**深圳：**本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，下同）限购 2 套住房，本市户籍成年单身人士（含离异，下同）限购 1 套住房。在执行上述住房限购政策的基础上，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内，可再购买 1 套住房。商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后，可上市交易。

**厦门：**全面取消住房限售，在厦门市购买的商品住房不再限制上市交易时间（土地出让合同另有约定的商品住房项目，以及政策性住房除外）。新政策将于 2024 年 10 月 1 日正式实施。

**广东：**为响应国家政策，广东省已有 20 个城市对个人住房贷款政策进行了调整，将首套和二套住房的商业性个人住房贷款最低首付款比例统一设定为 15%，以支持居民的住房需求并促进房地产市场的平稳健康发展。

**广州：**本次限购政策调整后，本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的，不再审核购房资格，不再限制购房套数。

**河南：**河南省七部门联合发布 20 条措施，旨在促进房地产市场平稳健康发展。这些措施包括优化土地供应、支持住房需求、加强金融支持和提升市场监管，以激发市场活力并推动新模式的构建。

**北京：**居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%。购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 20%。

**济南：**对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，申请公积金个人住房贷款的，可贷款额度上浮 40 万元。

**江西广昌：**10 月 4 日，江西省抚州市广昌县人民政府发布《关于进一步促进广昌县房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》，旨在通过 30 项具体措施，包括购房优惠补贴、鼓励生育购房补贴、个人所得税政策、住房公积金贷款利率调整等，促进房地产市场的平稳健康发展。

**青海海东：**青海省海东市发布《实施方案》，23 条措施促房地产市场稳定，2024 年 10 月实施至 2025 年底。核心措施包括控制商品房建设、优化土地供应、提高建设质量、降低存量房贷利率。

**海南东方：**10 月 7 日，海南东方市取消住房限购和限售政策，以促进房地产市场平稳健康发展。自通知印发之日起，购买商品住房无需审核购房人资格，鼓励各类人才到该市创业就业。同时，取消了商品住房转让限制年限规定，商品房自取得不动产权证之日起即可转让。

**海南澄迈：**10 月 7 日，澄迈县住房和城乡建设局发布通知，宣布自 2024 年 10 月 7 日起取消商品住房限购政策及转让限制年限规定。此次调整旨在满足居民多样化住房需求，激发市场活力。新政取消了购房资格审核，除有限制产权转让的房屋外，自取得不动产权证之日起即可转让。这是海南首个全区域解除限购的市县，预计将推动当地房地产市场健康发展。

**广东中山：**中山市发布措施促进房地产市场高质量发展，包括购房消费券活动、降低存量房贷利率、优化个人住房贷款首付款比例、调整房贷利率加点幅度、优化住房公积金贷款政策，以吸引人才和居民。

图表 47. 2024 年第 40 周大事件

类型	时间	内容
中央	2024/9/30	央行：在全国统一的最低首付款比例基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，根据辖区各城市政府调控要求，自主确定辖区各城市是否设定差别化的最低首付款比例政策，并确定辖区各城市最低首付款比例下限。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，推动加快构建房地产发展新模式。落实促进平台经济健康发展的金融政策措施。切实推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和风险防控能力。
	2024/9/30	央行：中国人民银行决定对保障性住房再贷款有关事项进行调整优化。对于金融机构发放的符合要求的贷款，中国人民银行向金融机构发放再贷款的比例从贷款本金的 60% 提升到 100%。借款人申请商业性个人住房贷款时，可以选择固定利率或浮动利率作为定价方式。合同约定为固定利率的，利率水平在合同期保持不变。合同约定为浮动利率的，利率以最近一个月贷款市场报价利率为定价基准加点形成（加点可为负值），加点幅度应体现市场供求、借款人风险溢价等因素。
地方	2024/9/30	上海：首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%。二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%；实行差异化政策区域的二套房贷最低首付款比例调整为不低于 20%。住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。
	2024/9/30	深圳：本市户籍居民家庭（含部分家庭成员为本市户籍居民的家庭，下同）限购 2 套住房，本市户籍成年单身人士（含离异，下同）限购 1 套住房。在执行上述住房限购政策的基础上，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内，可再购买 1 套住房。商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后，可上市交易。
	2024/9/30	厦门：全面取消住房限售，在厦门市购买的商品住房不再限制上市交易时间（土地出让合同另有约定的商品住房项目，以及政策性住房除外）。新政策将于 2024 年 10 月 1 日正式实施。
	2024/9/30	广东：为响应国家政策，广东省已有 20 个城市对个人住房贷款政策进行了调整，将首套和二套住房的商业性个人住房贷款最低首付款比例统一设定为 15%，以支持居民的住房需求并促进房地产市场的平稳健康发展。
	2024/9/30	广州：本次限购政策调整后，本市户籍、非户籍居民家庭和单身人士在全市范围内购买住房的，不再审核购房资格，不再限制购房套数。
	2024/9/30	河南：河南省七部门联合发布 20 条措施，旨在促进房地产市场平稳健康发展。这些措施包括优化土地供应、支持住房需求、加强金融支持和提升市场监管，以激发市场活力并推动新模式的构建。
	2024/9/30	北京：居民家庭购买首套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%。购买二套商品住房，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 20%。
	2024/10/3	济南：对二孩及以上本市户籍居民家庭购买商品住房，申请公积金个人住房贷款的，可贷款额度上浮 40 万元。
	2024/10/4	江西广昌：10 月 4 日，江西省抚州市广昌县人民政府发布《关于进一步促进广昌县房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》，旨在通过 30 项具体措施，包括购房优惠补贴、鼓励生育购房补贴、个人所得税政策、住房公积金贷款利率调整等，促进房地产市场的平稳健康发展。
	2024/10/4	青海海东：青海省海东市发布《实施方案》，23 条措施促房地产市场稳定，2024 年 10 月实施至 2025 年底。核心措施包括控制商品房建设、优化土地供应、提高建设质量、降低存量房贷利率。
	2024/10/7	海南东方：10 月 7 日，海南东方市取消住房限购和限售政策，以促进房地产市场平稳健康发展。自通知印发之日起，购买商品住房无需审核购房人资格，鼓励各类人才到该市创业就业。同时，取消了商品住房转让限制年限规定，商品房自取得不动产权证书之日起即可转让。
	2024/10/7	海南澄迈：10 月 7 日，澄迈县住房和城乡建设局发布通知，宣布自 2024 年 10 月 7 日起取消商品住房限购政策及转让限制年限规定。此次调整旨在满足居民多样化住房需求，激发市场活力。新政取消了购房资格审核，除有限制产权转让的房屋外，自取得不动产权证书之日起即可转让。这是海南首个全区域解除限购的市县，预计将推动当地房地产市场健康发展。
	2024/10/7	广东中山：中山市发布措施促进房地产市场高质量发展，包括购房消费券活动、降低存量房贷利率、优化个人住房贷款首付款比例、调整房贷利率加点幅度、优化住房公积金贷款政策，以吸引人才和居民。
2024/10/7	宁波：10 月 7 日，浙江省宁波市住房公积金管理委员会宣布，自 2024 年 10 月 6 日起，首次申请住房公积金贷款的最高额度从 100 万元/户提升至 130 万元/户，用于购买家庭首套自住住房。同时，购买第二套自住住房的贷款额度也从 80 万元/户提高至 110 万元/户。	

资料来源：地产观点网、中银证券

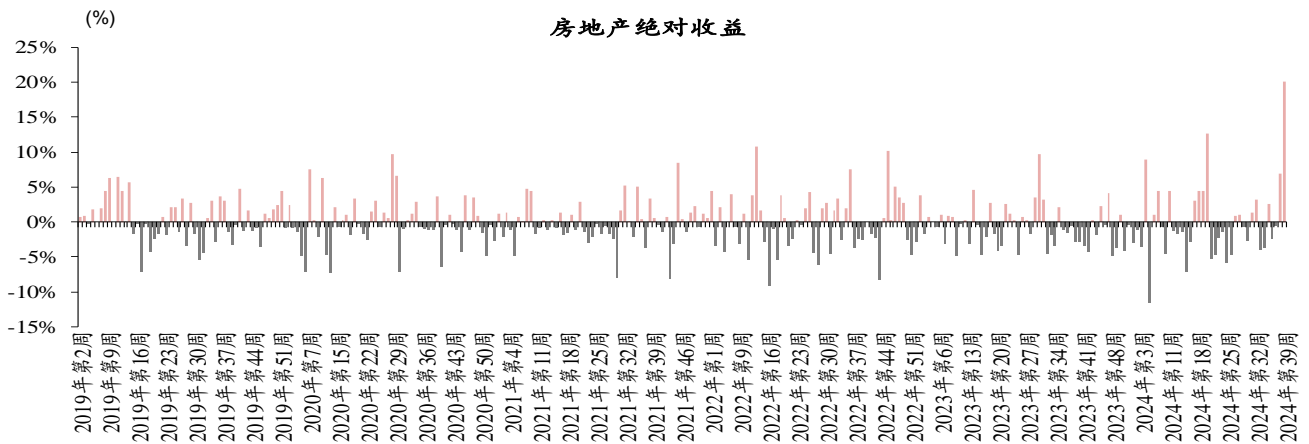
## 4 本周板块表现回顾

本周（9月28日-10月4日），仅9月30日开市。在大盘表现方面，上证指数收于3336.50点，较上周上升248.97点，涨幅为8.06%；创业板指收于2175.09点，较上周上升289.60点，涨幅为15.36%；沪深300指数收于4017.85点，较上周上涨314.17点，涨幅为8.48%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为美容护理、计算机、电子，综合涨跌幅分别为13.5%、13.2%、12.9%；涨跌幅靠后的行业依次为银行、煤炭、公用事业，涨跌幅分别为4.7%、6.1%、6.7%。

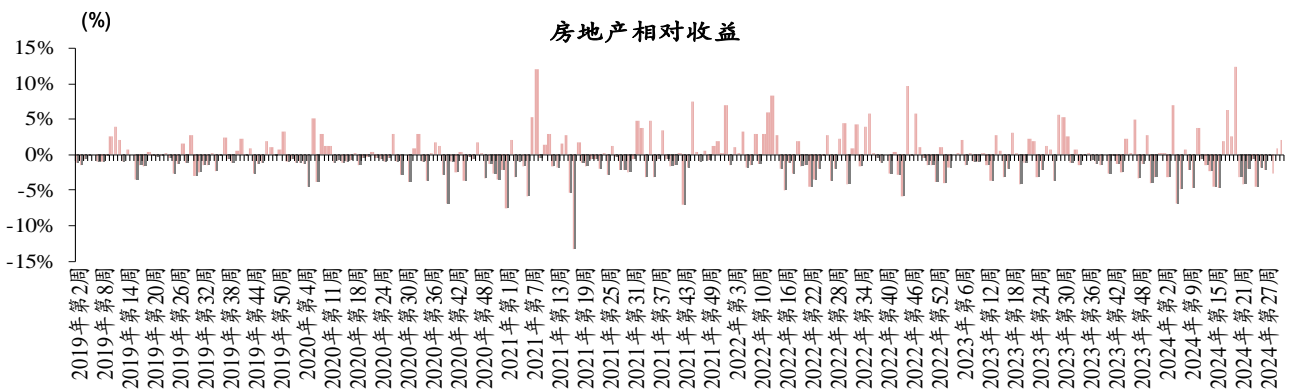
房地产行业绝对收益为9.2%，较上周下降10.9pct，房地产行业相对沪深300收益为0.8%，较上周下降3.7pct。房地产板块PE为23.27X，较上周上升1.95X。

图表 48. 房地产行业绝对收益为 9.2%，较上周下降 10.9 个百分点



资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对沪深 300 收益为 0.8%，较上周下降 3.7 个百分点



资料来源：同花顺，中银证券



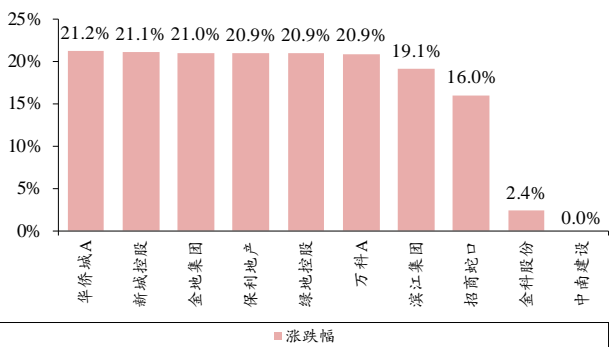
图表 50. 房地产板块 PE 为 23.27X, 较上周上升 1.95X



资料来源: 同花顺, 中银证券

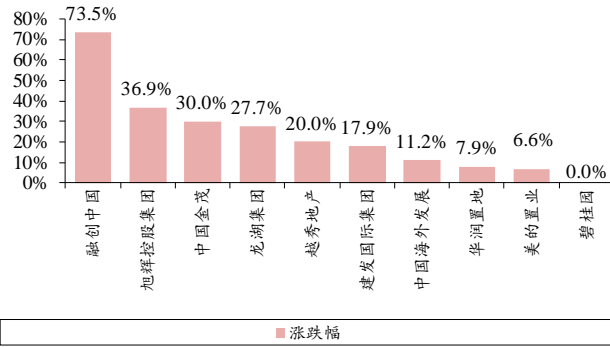
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、绿地控股、金地集团, 涨跌幅分别为 21.2%、21.1%、21.0%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为中南建设、金科股份、招商蛇口, 涨跌幅分别为 0.0%、2.4%、16.0%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、旭辉控股集团、中国金茂, 涨跌幅分别为 73.5%、36.9%、30.0%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为碧桂园、美的置业、华润置地, 涨跌幅分别为 0.0%、6.6%、7.9%。

图表 51. A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为华侨城 A、绿地控股、金地集团



资料来源: 同花顺, 中银证券

图表 52. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为融创中国、旭辉控股集团、中国金茂



资料来源: 同花顺, 中银证券

## 5 本周重点公司公告

**经营数据公告：** **华润置地：**2024 年上半年营业收入 791.3 亿元，同比上升 8.4%。保利物业 2024 年上半年营业收入 71.4 亿元，同比上升 10.7%；归母净利润为 7.63 亿元，同比增加 21.5%。**绿城服务：**2024 年上半年营业收入 90.68 亿元，同比上升 10.6%；归母净利润为 5.05 亿元，同比增长 21.5%。**金融街：**2024 年上半年营业收入 96.54 亿元，同比上升 71.94%；归母净利润为 19.84 亿元，同比下降 172.34%。**新城悦服务：**2024 年上半年营业收入 277 亿元，同比上升 3.3%；归母净利润为 30.12 亿元，同比增加 2.7%。**时代邻里：**2024 年上半年营业收入 11.51 亿元，同比下降 5.8%；归母净利润为 4.2 亿元，同比增长 117.5%。

图表 53. 2024 年第 40 周（9 月 28 日-10 月 4 日）重点公司公告汇总

公告类型	公司名称	公告内容
经营数据公告	华润置地	2024 年上半年营业收入 791.3 亿元，同比上升 8.4%。
	绿城中国	2024 年上半年营业收入 695.6 亿元，同比上升 22.1%；归母净利润为 20.4 亿元，同比下降 19.7%。
	保利物业	2024 年上半年营业收入 71.4 亿元，同比上升 10.7%；归母净利润为 7.63 亿元，同比增加 21.5%。
	绿城服务	2024 年上半年营业收入 90.68 亿元，同比上升 10.6%；归母净利润为 5.05 亿元，同比增长 21.5%。
	金融街	2024 年上半年营业收入 96.54 亿元，同比上升 71.94%；归母净利润为 19.84 亿元，同比下降 172.34%。
	新城悦服务	2024 年上半年营业收入 277 亿元，同比上升 3.3%；归母净利润为 30.12 亿元，同比增加 2.7%。
	正荣地产	2024 年上半年营业收入 160.1 亿元，同比上升 10.1%；归母净利润为 11.7 亿元，同比增长 33.1%。
	时代邻里	2024 年上半年营业收入 11.51 亿元，同比下降 5.8%；归母净利润为 4.2 亿元，同比增长 117.5%。
	新希望服务	2024 年上半年营业收入 7.09 亿元，同比上升 18.2%；归母净利润为 1.18 亿元，同比增长 7.9%。
其他	辉星集团	2024 年上半年营业收入 1.87 亿元，同比上升 9.45%；归母净利润为 0.07 亿元，同比下降 50.22%。
	首开股份	经选举，王宏伟先生当选为公司第十届监事会主席，任期自本次监事会选举通过之日起至公司第十届监事会届满之日止。

资料来源：公司公告，中银证券

## 6 本周房企债券发行情况

本周无债券发行。

## 7 投资建议

过去两周，各部门连续召开会议发布提振经济的相关政策，央行货币政策、国务院发布稳就业多项支持举措、政治局会议，均释放了积极信号，对市场做了明确的预期管理，我们认为这是地产行业和板块出现拐点的时点。同时，落地进程也有所加快，降准、政策利率下调、存量贷款利率下调均已落地，一线城市行政政策也开始放开。从当前的市场情况和政策的导向看，后续政策会持续性发力，市场对于后续财政政策的期待加满，倘若专项债或特别国债能够及时落地，我们预计能够对经济的修复起到明显作用，同时提振市场信心，预计能够带来一波房地产成交的复苏。10月地产板块的催化剂可能会出现在20号的LPR调整日，若降息，将有效降低居民购房成本，对销售修复和地产板块行情都有一定促进。

现阶段我们建议关注两条主线：1) 政策宽松后预期能有改善的底部反转弹性标的：万科A、金地集团、金地商置、龙湖集团。2) 后续政策发力针对性较强的、核心城市布局为主的标的：绿城中国、城建发展、招商蛇口、华润置地、滨江集团、华发股份。

图表 54. 报告中提及上市公司估值表

公司代码	公司简称	评级	股价 (元)	市值 (亿元)	每股收益(元/股)		市盈率(x)		最新每股净资产 (元/股)
					2023A	2024E	2023A	2024E	
001979.SZ	招商蛇口	未有评级	12.25	1,109.95	0.70	0.73	17.56	16.82	13.21
1109.HK	华润置地	未有评级	27.85	2,135.72	4.40	4.12	6.33	6.76	37.14
3900.HK	绿城中国	买入	9.50	258.77	1.22	1.25	7.78	7.60	14.27
002244.SZ	滨江集团	买入	11.34	352.84	0.81	0.78	13.95	14.54	8.13
600383.SH	金地集团	买入	5.47	246.95	0.20	0.16	27.81	34.19	14.41
000002.SZ	万科A	未有评级	9.72	1,159.66	1.02	-0.30	9.53	-32.89	21.02
0960.HK	龙湖集团	未有评级	15.77	1,167.42	1.87	1.83	8.45	8.62	22.08
600266.SH	城建发展	未有评级	6.06	125.79	0.27	0.46	22.51	13.27	11.37
600325.SH	华发股份	买入	7.35	202.28	0.67	0.67	11.01	10.97	8.06

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日10月4日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

## 8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

## 9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 55. 城市数据选取清单

新房成交情况选取城市
<p><b>【新房】合计 40 个城市</b>  <b>一线城市 (4 个)：</b>深圳、上海、北京、广州  <b>二线城市 (10 个)：</b>南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波  <b>三四线城市 (26 个)：</b>金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p><b>其中商品房：</b>深圳，南宁，广州，金华，宝鸡，台州，常德，吉安，娄底，池州，舟山；<b>商品住宅：</b>上海，北京，杭州，南京，武汉，青岛，苏州，宁波，福州，东莞，惠州，济南，扬州，温州，江门，韶关，成都，佛山，莆田，泰安，焦作，肇庆，荆门，龙岩，东营，清远，衢州，云浮，海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
二手房成交情况选取城市
<p><b>【二手房】合计 18 个城市</b>  <b>一线城市 (2 个)：</b>北京，深圳  <b>二线城市 (7 个)：</b>杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都  <b>三四线城市 (9 个)：</b>东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p><b>其中商品房：</b>金华，韶关，吉安；<b>商品住宅：</b>北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
新房库存及成交情况选取城市
<p><b>【库存】合计 12 个城市</b>  <b>一线城市 (4 个)：</b>深圳、上海、北京、广州  <b>二线城市 (5 个)：</b>杭州、南京、苏州、宁波、福州  <b>三四线城市 (3 个)：</b>韶关、莆田、东营</p> <p><b>其中商品房：</b>北京，深圳，广州，南京；<b>商品住宅：</b>上海，杭州，苏州，宁波，福州，韶关，莆田，东营。</p> <p>由于南京（套数、面积）、东营（套数、面积）、广州（面积）同期无数据可比，因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p>
土地市场选取城市
<p><b>【土地市场】百城数据，合计 122 个城市。</b>  <b>一线城市 (4 个)：</b>北京，上海，广州，深圳。  <b>二线城市 (26 个)：</b>合肥，福州，厦门，济南，大连，哈尔滨，石家庄，长春，南昌，太原，珠海，兰州，成都，重庆，杭州，武汉，西安，天津，苏州，南京，郑州，长沙，沈阳，青岛，宁波，佛山。  <b>三四线城市 (92 个)：</b>潍坊，扬州，海口，汕头，洛阳，乌鲁木齐，临沂，唐山，镇江，盐城，湖州，赣州，泰州，济宁，呼和浩特，咸阳，漳州，揭阳，江门，桂林，邯郸，芜湖，三亚，阜阳，淮安，遵义，银川，衡阳，上饶，柳州，淄博，莆田，绵阳，湛江，商丘，宜昌，沧州，连云港，南阳，九江，新乡，信阳，襄阳，岳阳，蚌埠，驻马店，滁州，威海，宿迁，株洲，宁德，邢台，潮州，秦皇岛，肇庆，荆州，周口，马鞍山，清远，宿州，鞍山，安庆，菏泽，宜春，黄冈，泰安，南充，六安，大庆，舟山，衢州，吉林，昆明，无锡，温州，泉州，南宁，贵阳，金华，常州，惠州，嘉兴，南通，徐州，中山，保定，台州，绍兴，烟台，廊坊，东莞，嘉峪关。</p>

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

## 披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

## 评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

### 公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10%之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

### 行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

## 风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人士，或将此报告全部或部分公开发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

## 中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东  
银城中路 200 号  
中银大厦 39 楼  
邮编 200121  
电话: (8621) 6860 4866  
传真: (8621) 5888 3554

## 相关关联机构:

### 中银国际研究有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
致电香港免费电话:  
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065  
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065  
新加坡客户请拨打: 800 852 3392  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际证券有限公司

香港花园道一号  
中银大厦二十楼  
电话: (852) 3988 6333  
传真: (852) 2147 9513

### 中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区  
西单北大街 110 号 8 层  
邮编: 100032  
电话: (8610) 8326 2000  
传真: (8610) 8326 2291

### 中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury  
London EC2R 7DB  
United Kingdom  
电话: (4420) 3651 8888  
传真: (4420) 3651 8877

### 中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号  
7 Bryant Park 15 楼  
NY 10018  
电话: (1) 212 259 0888  
传真: (1) 212 259 0889

### 中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z  
新加坡百得利路四号  
中国银行大厦四楼(049908)  
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587  
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371