



房地产 20240318：销售持续走弱，杭州放开二手房限购

2024年3月18日

看好/维持

房地产

行业报告

市场行情：本周 A 股地产板块表现强于大盘、H 股地产板块表现强于大盘。本周（3.11-3.15）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅 4.47%（上周-4.52%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅 2.02%（上周-0.04%）；H 股（3.11-3.15）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅 4.65%（上周-3.99%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅 2.25%（上周-1.42%）。

行业销售：新房销售继续下行。从数据来看，26 城商品房年内累计销售面积（1.1~3.17）同比增速为-31.95%，对应前值（1.1~3.10）为-30.33%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~3.17）同比增速为-32.14%，对应前值（1.1~3.10）为-30.27%。26 城商品房销售面积本月至今（3.1~3.17）同比增速为-47.61%，上月（2.1-2.29）整月同比增速为-54.73%。其中一线城市（4 城）本月至今（3.1~3.17）同比增速为-42.29%，上月（2.1-2.29）整月同比增速为 6.20%。

一线城市二手房销售继续走弱。从数据来看，13 城二手房年内累计销售面积（1.1~3.17）同比增速为-14.41%，对应前值（1.1~3.10）为-13.17%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~3.17）同比增速为-18.82%，对应前值（1.1~3.10）为-17.74%。13 城二手房销售面积本月至今（3.1~3.17）同比增速为-36.02%，上月（2.1-2.29）整月同比增速为-49.32%。其中一线城市（2 城）本月至今（3.1~3.17）同比增速为-36.89%，上月（2.1-2.29）整月同比增速为 62.02%。

行业要闻：深圳明确符合条件的安居房可补差价后上市，杭州放开二手房限购。3 月 13 日，《深圳市安居型商品房产权管理有关事项处理办法（征求意见稿）》发布，明确了安居型商品房符合条件者可补差价后上市交易。3 月 14 日，杭州市发布通知，优化二手住房限购政策，在该市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格；同时明确优化增值税征免年限，该市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为 2 年。

投资建议：

我们认为推进城中村改造和保障房建设，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点，是拉动地产投资 and 市场需求的重要抓手。我们认为重点布局一二线城市的优质央企，将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企，有望凭借当前的信用和布局优势，在行业企稳与转型之际抢占先机。

风险提示：行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

未来 3-6 个月行业大事：

2024 年 4 月中旬，统计局公布 3 月房地产数据。

资料来源：国家统计局

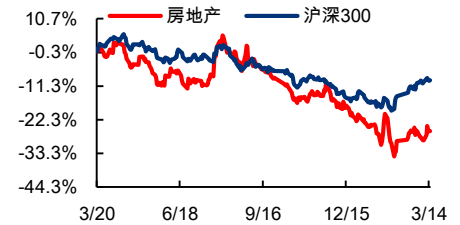
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	12214.31	1.43%
流通市值(亿元)	11191.08	1.64%
行业平均市盈率	-55.46	/

资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

行业指数走势图



资料来源：恒生聚源、东兴证券研究所

分析师：陈刚

021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

S1480521080001

1. 市场行情

表1: 本周 A 股地产板块与大盘涨跌幅

	本周涨幅 (2024/03/15)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180.SL)	↑ 4.47%	-4.52%	-0.11%
中证A股 (930903.CSI)	↑ 2.02%	-0.04%	0.00%
沪深300 (000300.SH)	↑ 0.71%	0.20%	0.07%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表2: 本周 A 股各板块周涨跌幅前 5 位

本周板块涨幅前五 (2024/03/15)		本周板块跌幅前五 (2024/03/15)	
汽车	6.09%	公用事业	-1.25%
食品饮料	5.12%	银行	-1.39%
有色金属	5.08%	家用电器	-1.41%
环保	4.80%	石油石化	-2.60%
商贸零售	4.72%	煤炭	-7.24%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表3: 本周 A 股房地产板块周涨跌幅前 5 位

本周板块涨幅前五 (2024/03/15)		本周板块跌幅前五 (2024/03/15)	
财信发展	25.45%	张江高科	-2.75%
我爱我家	23.39%	电子城	-3.13%
中洲控股	20.15%	国创高新	-3.86%
万通发展	17.38%	广汇物流	-4.02%
招商蛇口	11.11%	皇庭国际	-10.42%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表4: 本周 H 股地产板块与大盘涨跌幅

	本周涨幅 (2024/03/15)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI.HK)	↑ 2.25%	-1.42%	0.02%
恒生地产及物业管理 (HSPDM.HK)	↑ 4.65%	-3.99%	-0.10%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表5: 本周 H 股各板块周涨跌幅前 5 位

本周板块涨幅前五 (2024/03/15)		本周板块跌幅前五 (2024/03/15)	
恒生原材料业指数	5.90%	恒生公用事业指数	-0.91%
恒生非必需性消费业	5.05%	恒生工业制品业指数	-0.84%
恒生必需性消费业	4.99%	恒生金融业指数	-0.34%
恒生地产及物业管理	4.65%	恒生能源业指数	-1.19%
恒生资讯科技业指数	4.60%	恒生电讯业指数	-2.52%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

表6: 本周 H 股恒生地产及物业管理板块周涨跌幅前 5 位

本周板块涨幅前五 (2024/03/15)		本周板块跌幅前五 (2024/03/15)	
华润置地	14.29%	金辉控股	-0.56%
华润万象生活	13.10%	建发国际集团	-1.21%
龙湖集团	12.37%	金科服务	-3.27%
绿城中国	10.91%	雅居乐集团	-4.17%
美的置业	9.23%	雅生活服务	-11.02%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

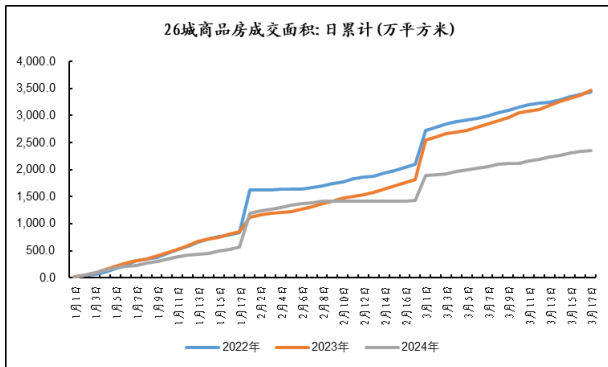
2. 新房销售

表7：跟踪城市商品房成交面积

	年内日累计同比 (截至3月17日) (截至3月10日)		月同比 (2024-3-1~2024-03-17) (2024-2)	
	26城	-31.95%	-30.33%	-47.61%
其中：4个一线城市	-32.14%	-30.27%	-42.29%	6.20%

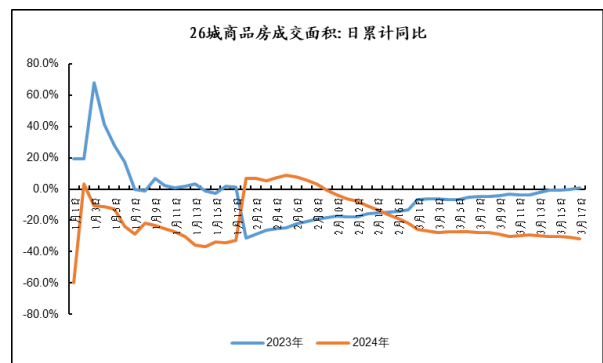
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



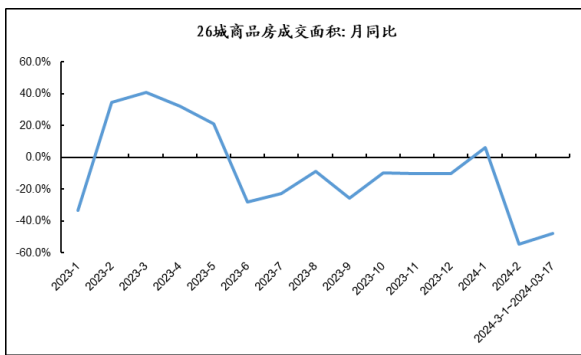
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图2：跟踪城市商品房成交面积：日累计同比



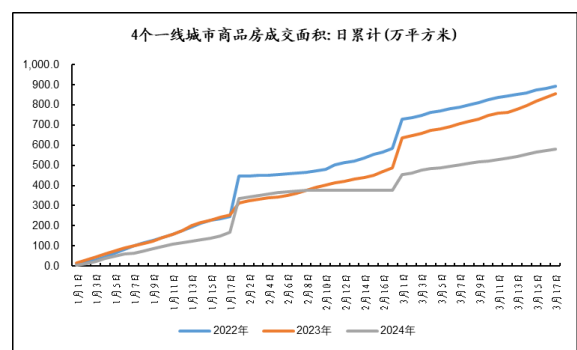
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图3：跟踪城市商品房成交面积：月同比



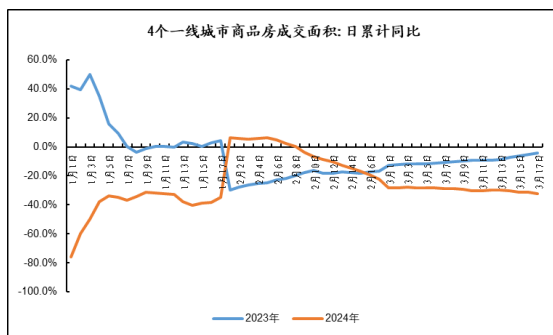
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图4：跟踪一线城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



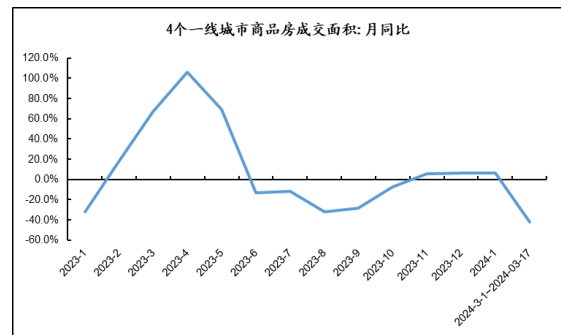
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图5：跟踪一线城市商品房成交面积：日累计同比



资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图6：跟踪一线城市商品房成交面积：月同比



资料来源：iFinD、东兴证券研究所

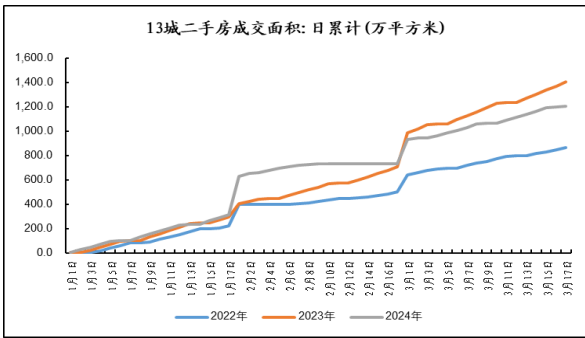
3. 二手房销售

表8: 跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比 (截至3月17日) (截至3月10日)		月同比 (2024-3-1~2024-03-17) (2024-2)	
	13城	-14.41%	-13.17%	-36.02%
其中: 2个一线城市	-18.82%	-17.74%	-36.89%	62.02%

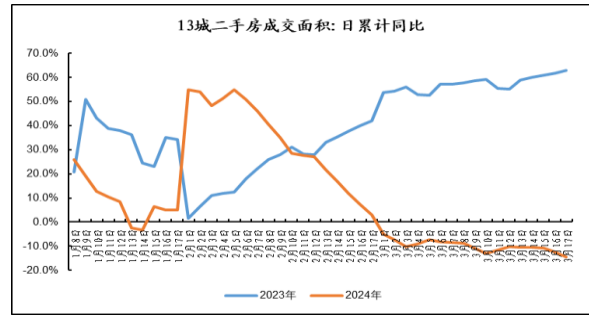
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



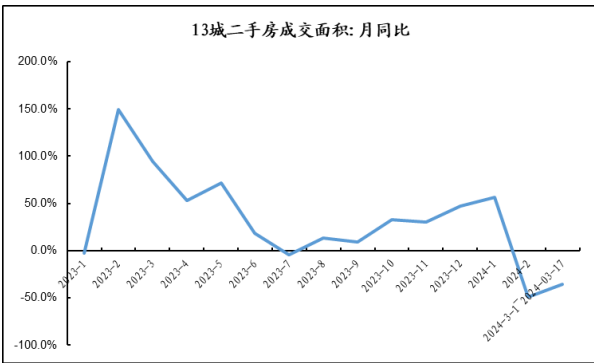
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计同比



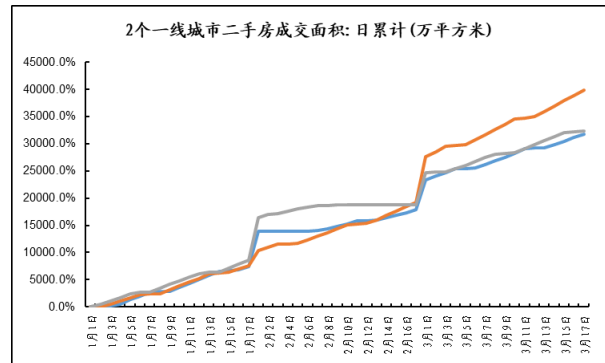
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9: 跟踪城市二手房成交面积: 月同比



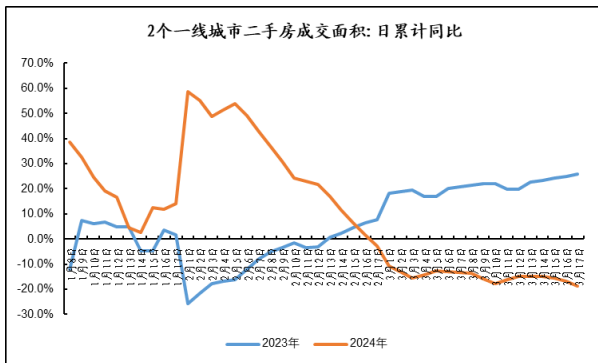
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图10: 跟踪一线城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



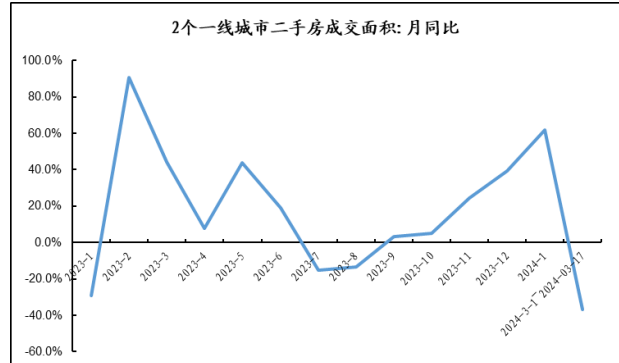
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图11: 跟踪一线城市二手房成交面积: 日累计同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图12: 跟踪一线城市二手房成交面积: 月同比



资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

4. 行业要闻(2024.3.11~2024.3.17)

表9：本周主要地产要闻梳理

日期	要闻发布 主体机构	要闻内容	要闻类型
2024/3/13	深圳市住房和建设局	《深圳市安居型商品房产权管理有关事项处理办法（征求意见稿）》发布，明确了安居型商品房符合条件者可补差价后上市交易	保障房
2024/3/13	天津市住房公积金管理中心	天津市住房公积金管理中心调整个人住房公积金贷款首付款比例，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；自 3 月 18 日起施行，有效期 5 年。	公积金首付比
2024/3/13	长沙市住房和城乡建设局	长沙市住房和城乡建设工作会议提出，今年将大力支持“以小换大、以旧换新、以远换近、以租换购”等改善型住房需求，力争实现房屋交易总面积不低于 2000 万平方米的目标。	政策目标
2024/3/14	杭州市住房保障和房产管理局	杭州市发布通知，优化二手住房限购政策，在该市范围内购买二手住房，不再审核购房人资格；同时明确优化增值税征免年限，该市范围内个人出售住房的增值税征免年限统一调整为 2 年。	限购&限售
2024/3/15	淄博市住房公积金管理中心	山东淄博将上调住房公积金最高贷款额度，购买首套和二套自住住房申请住房公积金贷款的，贷款额度上限保持一致，不再进行区分。夫妻双方均连续正常缴存住房公积金的，首套房最高贷款额度由 60 万元提高至 80 万元，二套房最高贷款额度由 50 万元提高至 80 万元。	公积金贷款额

资料来源：政府官网，政府机构公众号，权威媒体官网，东兴证券研究所

5. 投资建议

我们认为推进城中村改造和保障房建设，已经成为探索构建房地产发展新模式的重要落脚点，是拉动地产投资和市场需求的重要抓手。我们认为重点布局一二线城市的优质央国企，将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地和城中村改造的加速推进。高能级城市布局较多的华润置地、越秀地产、保利发展、中国海外发展等优质房企，有望凭借当前的信用和布局优势，在行业企稳与转型之际抢占先机。

6. 风险提示

行业政策落地不及预期的风险、盈利能力继续下滑的风险、销售不及预期的风险、资产大幅减值的风险。

相关报告汇总

报告类型	标题	日期
行业普通报告	房地产周报 20240311：新房及二手房销售继续下行，中央强调加大保障房建设力度——	2024-03-11
行业普通报告	百强房企 1-2 月销售数据点评：房企销售同比大幅下滑，市场需求持续低迷——	2024-03-05
行业普通报告	房地产周报 20240304：新房销售降幅扩大，加速落实融资协调机制与保障房建设——	2024-03-05
行业普通报告	房地产周报 20240226：新房销售降幅扩大，城市房地产融资协调机制正加速落地——	2024-02-27
行业普通报告	房地产行业基金持仓 2023Q4：基金地产股持仓显著下滑，进一步低配地产行业——	2024-01-24
行业普通报告	房地产统计局 1-12 月数据点评：12 月新房销售、开发投资、到位资金跌幅均有所扩大，竣工持续改善——	2024-01-18
行业普通报告	房地产周报 20240102：二手房销售继续回暖，土地市场跌幅收窄	2024-01-02
行业普通报告	房地产周报 20231225：住建部定调明年工作重点，二手房销售回暖	2023-12-25
行业普通报告	房地产统计局 1-11 月数据点评：11 月销售额降幅略微扩大，低基数下新开工转正，竣工持续改善——	2023-12-19
行业普通报告	【东兴地产】房地产周报 20231218：新房销售持续下行，京沪迎来多项楼市政策优化	2023-12-19

资料来源：东兴证券研究所

分析师简介

陈刚

清华大学金融硕士，同济大学土木工程本科，2019年加入东兴证券研究所，从事房地产行业研究。

分析师承诺

负责本研究报告全部或部分内容的每一位证券分析师，在此申明，本报告的观点、逻辑和论据均为分析师本人研究成果，引用的相关信息和文字均已注明出处。本报告依据公开的信息来源，力求清晰、准确地反映分析师本人的研究观点。本人薪酬的任何部分过去不曾与、现在不与、未来也将不会与本报告中的具体推荐或观点直接或间接相关。

风险提示

本证券研究报告所载的信息、观点、结论等内容仅供投资者决策参考。在任何情况下，本公司证券研究报告均不构成对任何机构和个人的投资建议，市场有风险，投资者在决定投资前，务必要审慎。投资者应自主作出投资决策，自行承担投资风险。

免责声明

本研究报告由东兴证券股份有限公司研究所撰写，东兴证券股份有限公司是具有合法证券投资咨询业务资格的机构。本研究报告中所引用信息均来源于公开资料，我公司对这些信息的准确性和完整性不作任何保证，也不保证所包含的信息和建议不会发生任何变更。我们已力求报告内容的客观、公正，但文中的观点、结论和建议仅供参考，报告中的信息或意见并不构成所述证券的买卖出价或征价，投资者据此做出的任何投资决策与本公司和作者无关。

我公司及报告作者在自身所知情的范围内，与本报告所评价或推荐的证券或投资标的的存在法律禁止的利害关系。在法律许可的情况下，我公司及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，也可能为这些公司提供或者争取提供投资银行、财务顾问或者金融产品等相关服务。本报告版权仅为我公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。如引用、刊发，需注明出处为东兴证券研究所，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。

本研究报告仅供东兴证券股份有限公司客户和经本公司授权刊载机构的客户使用，未经授权私自刊载研究报告的机构以及其阅读和使用者应慎重使用报告、防止被误导，本公司不承担由于非授权机构私自刊发和非授权客户使用该报告所产生的相关风险和法律责任。

行业评级体系

公司投资评级（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指数）：
以报告日后的6个月内，公司股价相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

强烈推荐：相对强于市场基准指数收益率15%以上；

推荐：相对强于市场基准指数收益率5%~15%之间；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

回避：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

行业投资评级（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指数）：
以报告日后的6个月内，行业指数相对于同期市场基准指数的表现为标准定义：

看好：相对强于市场基准指数收益率5%以上；

中性：相对于市场基准指数收益率介于-5%~+5%之间；

看淡：相对弱于市场基准指数收益率5%以上。

东兴证券研究所

北京

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦5层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526