房地产行业周报（2024年第12周）

楼市成交量同比延续弱势，国常会提及进一步优化地产政策

超配

核心观点

近期核心观点：

本周，30城新房日均成交量勉强追上了春节前的水平，离“小阳春”的期望尚有距离；18城二手房日均成交量表现平稳，但以价换量的趋势未止，后续难言乐观。虽然需求端利好政策持续推出，但实际效果并不显著。从统计局发布的数据看，2024年1-2月地产基本面尚未改善。虽然市场政策博弈情绪仍重，但我们重申，楼市的真实复苏是房地产板块行情出现的前提，期待在“金三银四”季节性回暖和需求端政策的不断加持下，楼市能够初步企稳，则土储质量优、投资强度稳定的优质房企有望实现销售情况改善。个股端，核心推荐贝壳-W、绿城管理控股、华润置地、华润万象生活。

市场表现回顾：

板块方面，2024.3.18-2024.3.22期间，房地产指数（中信）下跌1.34%，沪深300指数下跌0.7%，房地产板块跑输沪深300指数0.64个百分点，位居所有行业第24位。近一个月，房地产指数（中信）下跌0.47%，沪深300指数上涨2.55%，房地产板块跑输沪深300指数3.02个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌21.81%，沪深300指数下跌4.34%，房地产板块跑输沪深300指数17.47个百分点。个股方面，2024.3.18-2024.3.22期间，17只个股上涨，65只个股下跌，7只个股持平，占比分别为19%、73%、8%。

行业数据跟踪：

新房方面，成交量表现仍低迷。2024年3月24日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-45%；其中，一线城市、二线城市、三线城市商品房7天移动平均成交面积同比分别为-38%、-43%、-57%。截至2024年3月24日，30城新建商品房当年累计成交1721万㎡，同比-44%；其中，一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-39%、-45%、-49%。

二手房方面，“小阳春”渐显。2024年3月24日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比-29%；其中，一线城市、二线城市、三线城市二手住宅7天移动平均成交套数同比分别为-21%、-33%、-26%。截至2024年3月24日，18城二手住宅当年累计成交152164套，同比-22%；其中，一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-21%、-23%、-17%。

行业政策要闻：

2024.3.18-2024.3.24期间，房地产行业政策要闻主要包括：①国常会指出，要进一步优化房地产政策，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。②广州拟优化商品房项目预售许可审批实施方案。③上海市青浦区推出高层次人才购房补贴。

风险提示：

①政策落地效果及后续推出强度不及预期；②外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行；③房企信用风险事件超预期冲击。

行业研究·行业周报

房地产

超配·维持评级

证券分析师：任鹤
010-88005315
renhe@guosen.com.cn
S0980520040006

证券分析师：王粤雷
0755-81981019
wangyuelei@guosen.com.cn
S0980520030001

证券分析师：王静
021-60893314
wangjing20@guosen.com.cn
S0980522100002

市场走势

资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

相关研究报告

《统计局2024年1-2月房地产数据点评-新房市场量价下行，房企到位资金承压》 ——2024-03-18
《房地产行业2024年3月投资策略暨年报前瞻-春节成交恢复缓慢，板块利润持续承压》 ——2024-02-27
《房地产行业2024年2月投资策略-基本面未显好转，政策密集出台》 ——2024-01-30
《经营性物业贷款新政点评-突破性放宽资金用途，信号意义强于实际影响》 ——2024-01-25
《数据背后的地产基建图景（五）-2023年地产基本面寒意未消，基建投资增速年底企稳》 ——2024-01-24

内容目录

1. 近期核心观点.....5
2. 市场表现回顾.....5
2.1 板块方面，上周房地产板块涨幅位居所有行业第 24 位.....5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 19%、73%、8%.....6
3. 行业数据跟踪.....6
3.1 新房方面，成交量表现仍低迷.....6
3.2 二手房方面，“小阳春”趋势渐显.....9
4. 行业政策要闻.....11
5. 风险提示.....12

图表目录

图1： 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较.....5
图2： 近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较.....5
图3： 近一周 A 股各行业涨跌排名.....6
图4： 涨跌幅前五个股.....6
图5： 板块上涨、下跌及持平家数.....6
图6： 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....7
图7： 长三角单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....7
图8： 华南单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....7
图9： 华中&西南单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....8
图10： 华北&东北单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....8
图11： 一线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....8
图12： 二线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....8
图13： 三线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....8
图14： 30 城新建商品房成交面积累计同比，2024.....8
图15： 分区域新建商品房成交面积累计同比，2024.....9
图16： 分能级新建商品房成交面积累计同比，2024.....9
图17： 历年 18 城二手住宅单日成交 7 天移动平均（套）.....9
图18： 北京单日成交 7 天移动平均（套）.....10
图19： 深圳单日成交 7 天移动平均（套）.....10
图20： 成都单日成交 7 天移动平均（套）.....10
图21： 杭州单日成交 7 天移动平均（套）.....10
图22： 一线城市单日成交 7 天移动平均（套）.....10
图23： 二线城市单日成交 7 天移动平均（套）.....10
图24： 三线城市单日成交 7 天移动平均（套）.....11
图25： 18 城二手住宅成交套数累计同比，2024.....11
图26： 主流城市二手住宅成交套数累计同比，2024.....11
图27： 分城市能级二手住宅成交套数累计同比，2024.....11

表1： 近一周房地产行业政策要闻梳理.....12

1. 近期核心观点

本周，30 城新房日均成交量勉强追上了春节前的水平，离“小阳春”的期望尚有距离；18 城二手房日均成交量表现平稳，但以价换量的趋势未止，后续难言乐观。虽然需求端利好政策持续推出，但实际效果并不显著。从统计局发布的数据看，2024 年 1-2 月地产基本面尚未改善。

虽然市场政策博弈情绪仍重，但我们重申，楼市的真实复苏是房地产板块行情出现的前提，期待在“金三银四”季节性回暖和需求端政策的不断加持下，楼市能够初步企稳，则土储质量优、投资强度稳定的优质房企有望实现销售情况改善。个股端，核心推荐贝壳-W、绿城管理控股、华润置地、华润万象生活。

2. 市场表现回顾

2.1 板块方面，上周房地产板块涨幅位居所有行业第 24 位

2024.3.18-2024.3.22 期间，房地产指数（中信）下跌 1.34%，沪深 300 指数下跌 0.7%，房地产板块跑输沪深 300 指数 0.64 个百分点，位居所有行业第 24 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 0.47%，沪深 300 指数上涨 2.55%，房地产板块跑输沪深 300 指数 3.02 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 21.81%，沪深 300 指数下跌 4.34%，房地产板块跑输沪深 300 指数 17.47 个百分点。

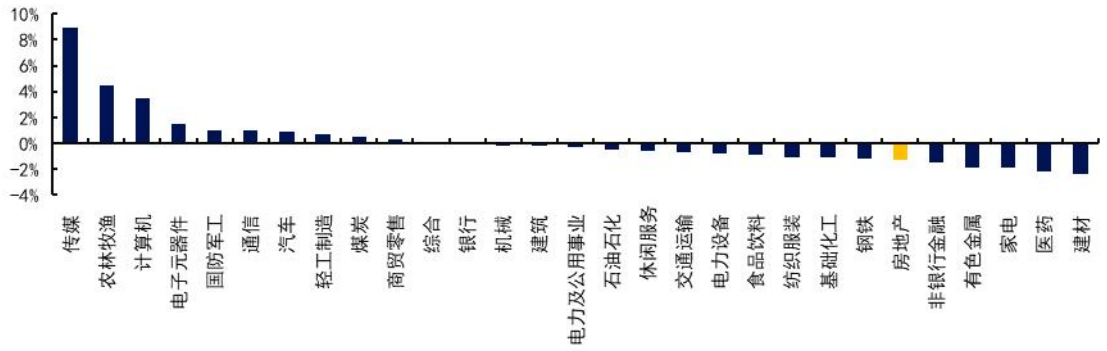
图1：近半年房地产板块与沪深 300 走势比较

资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图2：近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较

资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图3：近一周 A 股各行业涨跌排名

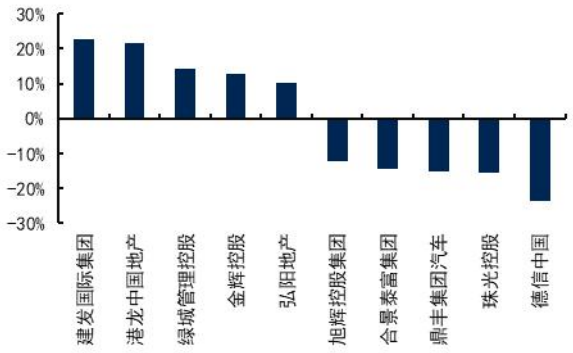


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 19%、73%、8%

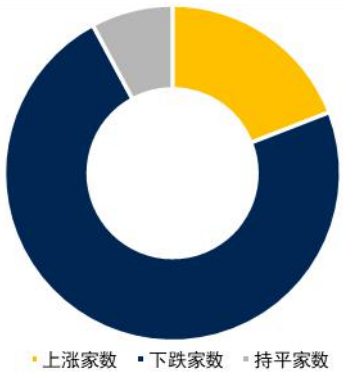
2024.3.18-2024.3.22 期间，17 只个股上涨，65 只个股下跌，7 只个股持平，占比分别为 19%、73%、8%。涨跌幅居前 5 位的个股为：建发国际集团、港龙中国地产、绿城管理控股、金辉控股、弘阳地产，居后 5 位的个股为：德信中国、珠光控股、鼎丰集团汽车、合景泰富集团、旭辉控股集团。

图4：涨跌幅前五个股



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图5：板块上涨、下跌及持平家数



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

3. 行业数据跟踪

3.1 新房方面，成交量表现仍低迷

2024 年 3 月 24 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-45%；长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域 7 天移动平均成交面积同比分别为-50%、-49%、-42%、-37%；一线城市、二线城市、三线城市商品房 7 天移动平均成交面积同比分别为-38%、-43%、-57%。

截至 2024 年 3 月 24 日，30 城新建商品房当年累计成交 1721 万㎡，同比-44%；其中，长三角、华南、华中&西南、华北&东北区域新建商品房成交面积累计同比分别为-54%、-43%、-44%、-22%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-39%、-45%、-49%。

图6：历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均（万㎡）

资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图7：长三角单日成交 7 天移动平均（万㎡）

资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

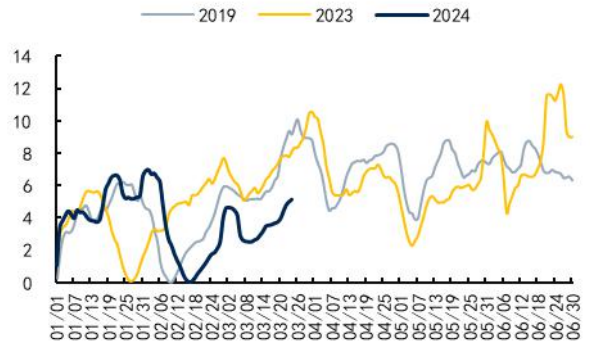
图8：华南单日成交 7 天移动平均（万㎡）

资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图9：华中&西南单日成交 7 天移动平均（万㎡）

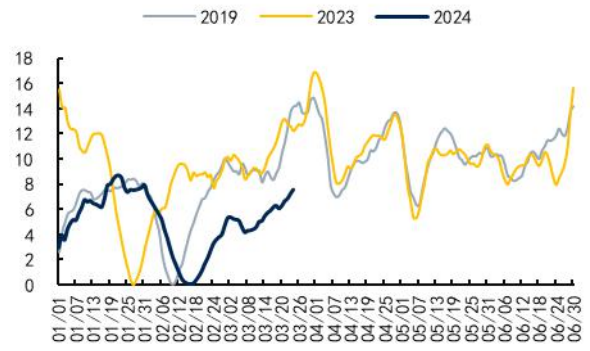
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图10：华北&东北单日成交 7 天移动平均（万㎡）



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图11：一线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）

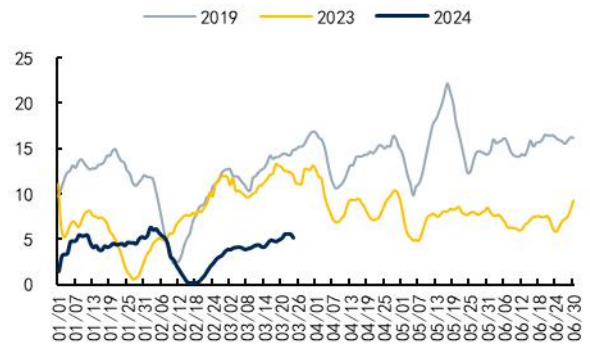


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图12：二线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）

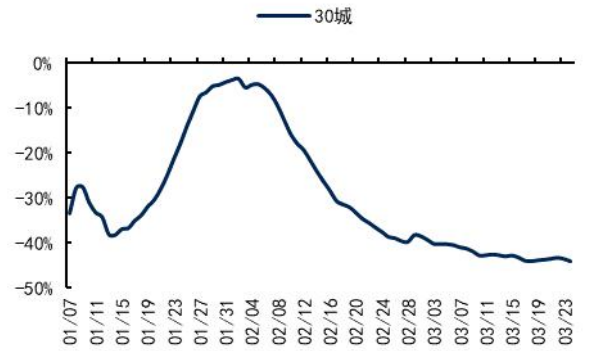
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图13：三线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）



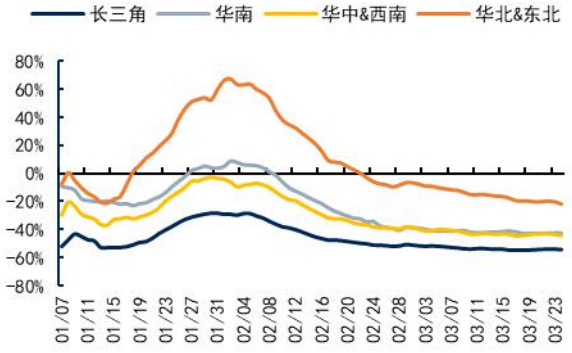
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图14：30 城新建商品房成交面积累计同比，2024



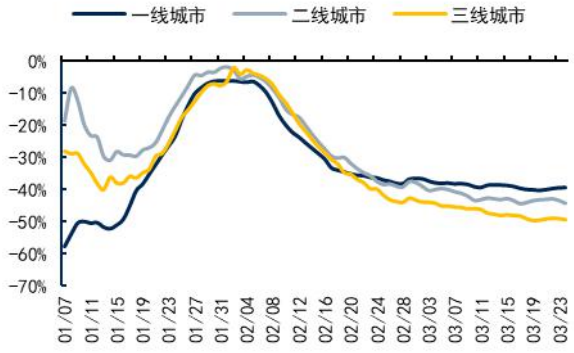
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图15：分区域新建商品房成交面积累计同比，2024



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图16：分能级新建商品房成交面积累计同比，2024



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

3.2 二手房方面，“小阳春”趋势渐显

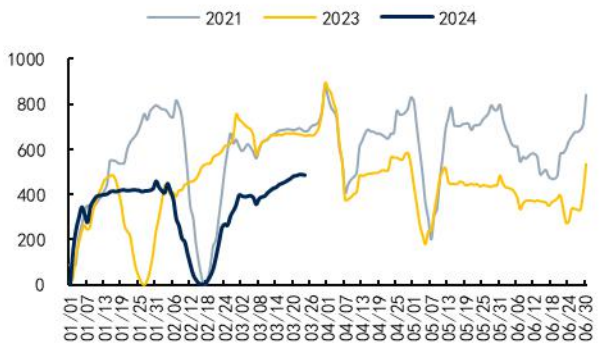
2024 年 3 月 24 日，18 城二手住宅 7 天移动平均成交套数同比-29%；北京、深圳、成都、杭州二手住宅 7 天移动平均成交套数同比分别为-27%、+4%、-30%、-45%；一线城市、二线城市、三线城市二手住宅 7 天移动平均成交套数同比分别为-21%、-33%、-26%。

截至 2024 年 3 月 24 日，18 城二手住宅当年累计成交 152164 套，同比-22%；其中，北京、深圳、成都、杭州二手住宅当年成交套数累计同比分别为-28%、+16%、-22%、-19%；一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-21%、-23%、-17%。

图17：历年 18 城二手住宅单日成交 7 天移动平均（套）

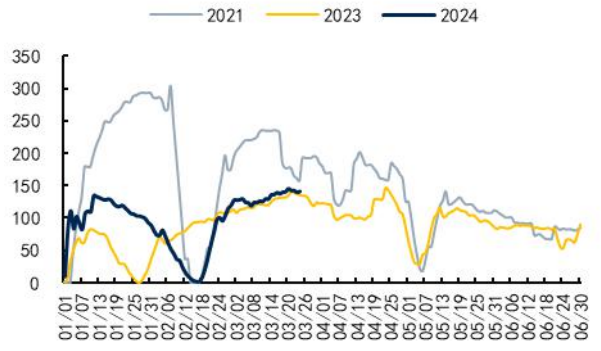
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图18：北京单日成交 7 天移动平均（套）



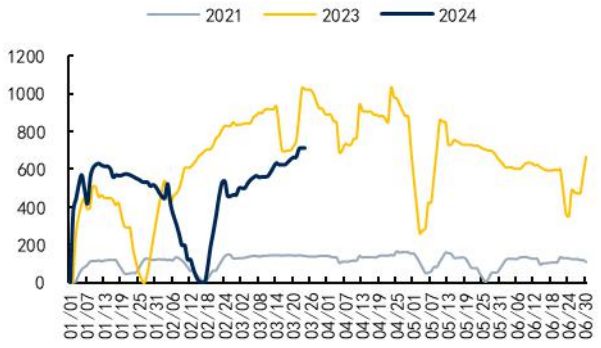
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图19：深圳单日成交 7 天移动平均（套）



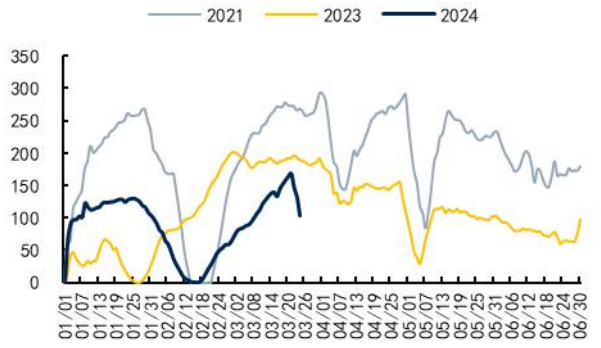
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图20：成都单日成交 7 天移动平均（套）



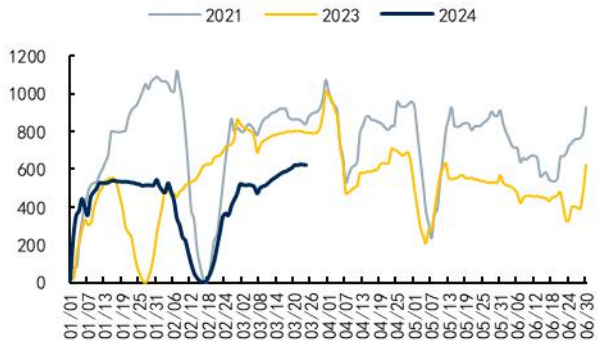
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图21：杭州单日成交 7 天移动平均（套）



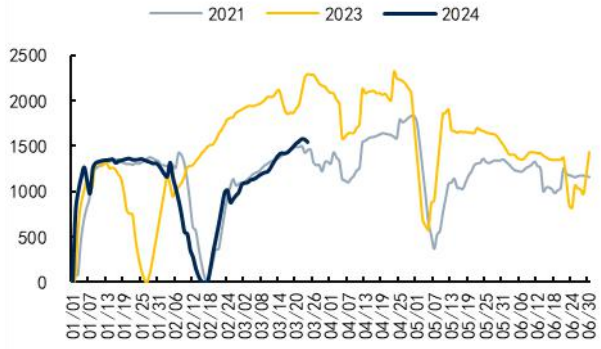
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图22：一线城市单日成交 7 天移动平均（套）



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图23：二线城市单日成交 7 天移动平均（套）

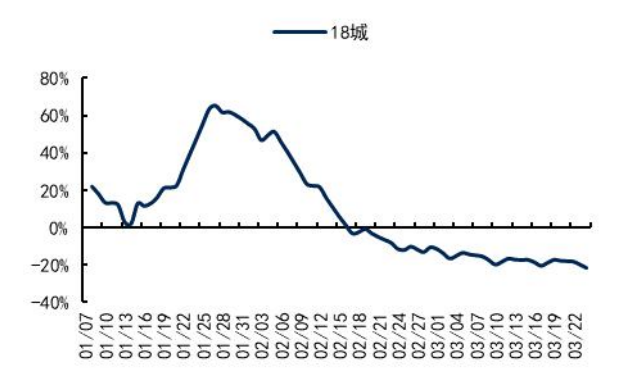


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图24：三线城市单日成交 7 天移动平均（套）

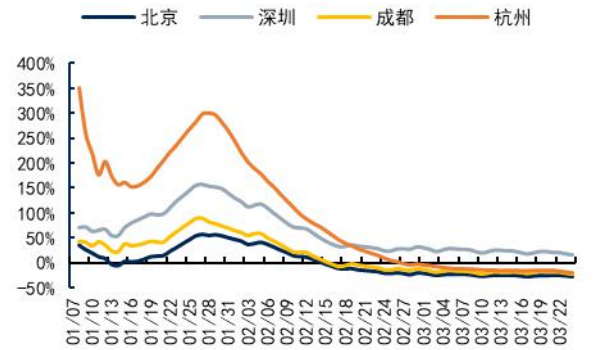
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图25：18 城二手住宅成交套数累计同比，2024



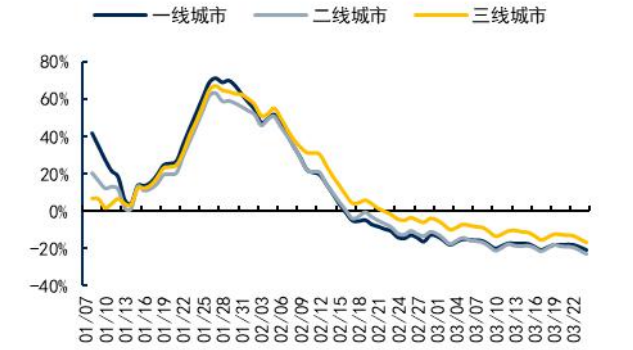
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图26：主流城市二手住宅成交套数累计同比，2024



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图27：分城市能级二手住宅成交套数累计同比，2024



资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

4. 行业政策要闻

2024. 3. 18-2024. 3. 24 期间，房地产行业政策要闻主要包括：①国常会指出，要进一步优化房地产政策，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。②广州拟优化商品房项目预售许可审批实施方案。③上海市青浦区推出高层次人才购房补贴。

表1：近一周房地产行业政策要闻梳理

序号	日期	涉及地区	政策/新闻	主要内容	部门
1	3 月 19 日	广东广州	《广州市商品房项目概况及预售许可优化审批实施方案（试行）（修订征求意见稿）公开征求民意	《意见稿》不再提及 " 首期住宅不得超建设总量 50%"。按照现行方案，为首期住宅工程不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量，但不得超过项目建设总量的 50%。该《意见稿》将其调整为 " 第一批申请预售的住宅工程，不限楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量 "。此外，" 不得分层、分单元办理 " 拟取消。《意见稿》删除 " 商品房预售申请的最低申报规模应为独立楼栋，不得分层、分单元办理预售许可 " 的表述。	广州市人民政府
2	3 月 21 日	上海青浦区	《青浦区高层次人才购房补贴》	为进一步优化人才发展环境，大力推进人才安居工程，通过实施购房和租房补贴，逐步满足人才从“有房住”到“有住房”的多元需求，为各类人才来青安居乐业提供购房、租房保障，结合本区实际，特制定本实施办法，对高层次人才按不同类别分别给予最高 500 万元、300 万元、100 万元、50 万元、20 万元、10 万元不等的购房补贴。 例如，对 35 周岁及以下具有全日制硕士研究生学历或取得副高级及以上专业技术资格并被用人单位聘任且社保缴费基数达到上年度本市城镇单位就业人员平均工资 3 倍的人员，视实际贡献，最高给予 20 万元购房补贴，购房补贴总额分 5 年发放，每年发放两次，发放时间为每年 3 月、9 月，发放前需相关部门核查人才在职情况。	上海市青浦区房管局、人力资源和社会保障局
3	3 月 22 日	全国	国常会对房地产作出最新部署	国务院总理李强主持召开国务院常务会议，听取关于优化房地产政策、促进房地产市场平稳健康发展有关情况的汇报。会议指出，房地产产业链条长、涉及面广，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。去年以来，各地因城施策优化房地产调控，落实保交楼、降低房贷利率等一系列举措，守住了不发生系统性风险的底线。要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。要适应新型城镇化发展趋势和房地产市场供求关系变化，加快完善“市场+保障”的住房供应体系，改革商品房相关基础性制度，着力构建房地产发展新模式。会议还研究了其他事项。	国务院

资料来源：各地政府官网、国信证券经济研究所整理

5. 风险提示

①政策落地效果及后续推出强度不及预期；②外部环境变化等因素致行业基本面超预期下行；③房企信用风险事件超预期冲击。

免责声明

分析师声明

作者保证报告所采用的数据均来自合规渠道；分析逻辑基于作者的职业理解，通过合理判断并得出结论，力求独立、客观、公正，结论不受任何第三方的授意或影响；作者在过去、现在或未来未就其研究报告所提供的具体建议或所表述的意见直接或间接收取任何报酬，特此声明。

国信证券投资评级

投资评级标准	类别	级别	说明
报告中投资建议所涉及的评级（如有）分为股票评级和行业评级（另有说明的除外）。评级标准为报告发布日后6到12个月内的相对市场表现，也即报告发布日后的6到12个月内公司股价(或行业指数)相对同期相关证券市场代表性指数的涨跌幅作为基准。A股市场以沪深300指数（000300.SH）作为基准；新三板市场以三板成指（899001.CSI）为基准；香港市场以恒生指数(HSI.HI)作为基准；美国市场以标普500指数(SPX.GI)或纳斯达克指数（IXIC.GI）为基准。	股票投资评级	买入	股价表现优于市场代表性指数20%以上
		增持	股价表现优于市场代表性指数10%-20%之间
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		卖出	股价表现弱于市场代表性指数10%以上
	行业投资评级	超配	行业指数表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	行业指数表现介于市场代表性指数±10%之间
		低配	行业指数表现弱于市场代表性指数10%以上

重要声明

本报告由国信证券股份有限公司（已具备中国证监会许可的证券投资咨询业务资格）制作；报告版权归国信证券股份有限公司（以下简称“我公司”）所有。本报告仅供我公司客户使用，本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式使用、复制或传播。任何有关本报告的摘要或节选都不代表本报告正式完整的观点，一切须以我公司向客户发布的本报告完整版本为准。

本报告基于已公开的资料或信息撰写，但我公司不保证该资料及信息的完整性、准确性。本报告所载的信息、资料、建议及推测仅反映我公司于本报告公开发布当日的判断，在不同时期，我公司可能撰写并发布与本报告所载资料、建议及推测不一致的报告。我公司不保证本报告所含信息及资料处于最新状态；我公司可能随时补充、更新和修订有关信息及资料，投资者应当自行关注相关更新和修订内容。我公司或关联机构可能会持有本报告中所提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行、财务顾问或金融产品等相关服务。本公司的资产管理部门、自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中意见或建议不一致的投资决策。

本报告仅供参考之用，不构成出售或购买证券或其他投资标的要约或邀请。在任何情况下，本报告中的信息和意见均不构成对任何个人的投资建议。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。投资者应结合自己的投资目标和财务状况自行判断是否采用本报告所载内容和信息并自行承担风险，我公司及雇员对投资者使用本报告及其内容而造成的一切后果不承担任何法律责任。

证券投资咨询业务的说明

本公司具备中国证监会核准的证券投资咨询业务资格。证券投资咨询，是指从事证券投资咨询业务的机构及其投资咨询人员以下列形式为证券投资人或者客户提供证券投资分析、预测或者建议等直接或者间接有偿咨询服务的活动：接受投资人或者客户委托，提供证券投资咨询服务；举办有关证券投资咨询的讲座、报告会、分析会等；在报刊上发表证券投资咨询的文章、评论、报告，以及通过电台、电视台等公众传播媒体提供证券投资咨询服务；通过电话、传真、电脑网络等电信设备系统，提供证券投资咨询服务；中国证监会认定的其他形式。

发布证券研究报告是证券投资咨询业务的一种基本形式，指证券公司、证券投资咨询机构对证券及证券相关产品的价值、市场走势或者相关影响因素进行分析，形成证券估值、投资评级等投资分析意见，制作证券研究报告，并向客户发布的行为。

国信证券经济研究所

深圳
深圳市福田区福华一路 125 号国信金融大厦 36 层
邮编：518046　总机：0755-82130833

上海
上海浦东民生路 1199 弄证大五道口广场 1 号楼 12 层
邮编：200135

北京
北京西城区金融大街兴盛街 6 号国信证券 9 层
邮编：100032