

房地产周报 20240401：新房及二手房销售继续走弱，北京取消离婚限购政策

2024年4月2日

看好/维持

房地产

行业报告

市场行情：本周 A 股地产板块表现弱于大盘、H 股地产板块表现强于大盘。本周（3.25-3.29）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅-1.74%（上周-1.33%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅-1.38%（上周-0.03%）；H 股（3.25-3.28）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅 0.25%（上周-1.32%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅 0.00%（上周-4.23%）。

行业销售：新房销售维持弱势。从数据来看，26 城商品房年内累计销售面积（1.1~3.31）同比增速为-33.21%，对应前值（1.1~3.24）为-33.96%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~3.31）同比增速为-33.00%，对应前值（1.1~3.24）为-33.92%。26 城商品房销售面积本月至今（3.1~3.31）同比增速为-40.43%，上月（2.1-2.29）整月同比增速为-56.38%。其中一线城市（4 城）本月至今（3.1~3.31）同比增速为-38.38%，上月（2.1-2.29）整月同比增速为 6.20%。

二手房销售继续下行。从数据来看，13 城二手房年内累计销售面积（1.1~3.31）同比增速为-14.13%，对应前值（1.1~3.24）为-14.06%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~3.31）同比增速为-19.38%，对应前值（1.1~3.24）为-18.85%。13 城二手房销售面积本月至今（3.1~3.31）同比增速为-25.36%，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（3.1~3.31）同比增速为-29.39%，上月（2.1-2.29）整月同比增速为 62.02%。

行业要闻：深圳退出“90/70 政策”，北京取消离婚限购政策。3 月 26 日，深圳市规划和自然资源局相关人士证实，“90/70 政策”将退出深圳房地产市场。3 月 27 日，北京住建委官方网站显示，2021 年 8 月出台的《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步完善商品住房限购政策的公告》已失效，意味着北京取消了离婚限购政策。

投资建议：

我们认为，国常会明确了要进一步谋划相关政策的态度，后续的政策支持有望进一步加速，可以期待的政策包括放松限购、限贷、限售等常规手段以及 PSL、房地产融资协调机制等的进一步落地等。此外，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。

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

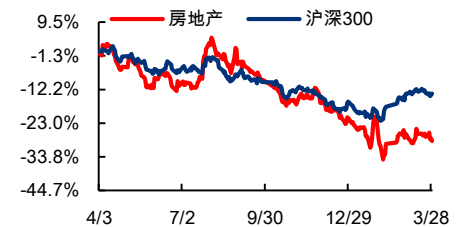
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	11881.88	1.4%
流通市值(亿元)	10884.7	1.61%
行业平均市盈率	-48.62	/

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 (2024/03/29)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↓ -1.74%	-1.33%	-0.10%
中证A股 (930903. CSI)	↓ -1.38%	-0.03%	-0.03%
沪深300 (000300. SH)	↑ -0.21%	-0.70%	0.03%

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 (2024/03/29)		本周板块跌幅前五 (2024/03/29)	
石油石化	4.08%	社会服务	-2.76%
有色金属	3.72%	通信	-3.76%
家用电器	2.10%	电子	-4.43%
公用事业	1.34%	计算机	-6.47%
纺织服饰	0.96%	传媒	-9.52%

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 (2024/03/29)		本周板块跌幅前五 (2024/03/29)	
中国国贸	17.83%	北辰实业	-7.61%
京投发展	14.73%	皇庭国际	-9.09%
西藏城投	9.90%	*ST松江	-9.97%
大名城	9.22%	鲁商发展	-10.88%
大龙地产	8.96%	迪马股份	-12.50%

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 (2024/03/28)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↑ 0.25%	-1.32%	0.00%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↑ 0.00%	-4.23%	-0.12%

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 (2024/03/28)		本周板块跌幅前五 (2024/03/28)	
恒生原材料业指数	4.52%	恒生必需性消费业	-0.93%
恒生资讯科技业指数	2.72%	恒生物业服务及管理	-1.38%
恒生能源业指数	1.67%	恒生金融业指数	-1.57%
恒生非必需性消费业	0.01%	恒生工业制品业指数	-2.09%
恒生地产及物业管理	0.00%	恒生公用事业指数	-3.33%

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 (2024/03/28)		本周板块跌幅前五 (2024/03/28)	
绿城服务	14.12%	恒基地产	-5.31%
龙湖集团	8.64%	中国海外宏洋集团	-5.43%
中国海外发展	5.83%	碧桂园服务	-6.88%
华润万象生活	5.32%	雅居乐集团	-12.50%
绿城管理控股	4.04%	中海物业	-24.96%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

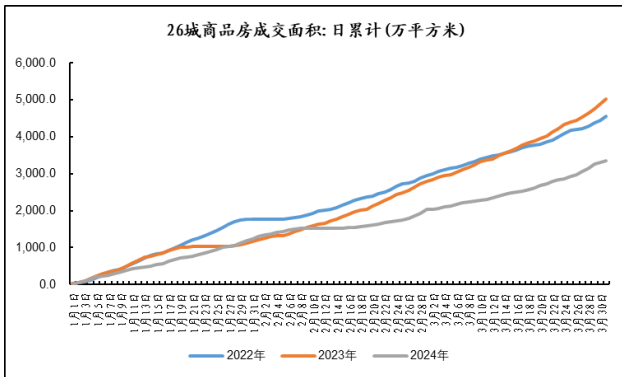
2. 新房销售

表7：跟踪城市商品房成交面积

	年内日累计同比		月同比	
	(截至3月31日)	(截至3月24日)	(2024-3-1~2024-03-31)	(2024-2)
26城	-33.21%	-33.96%	-40.43%	-56.38%
其中：4个一线城市	-33.00%	-33.92%	-38.38%	6.20%

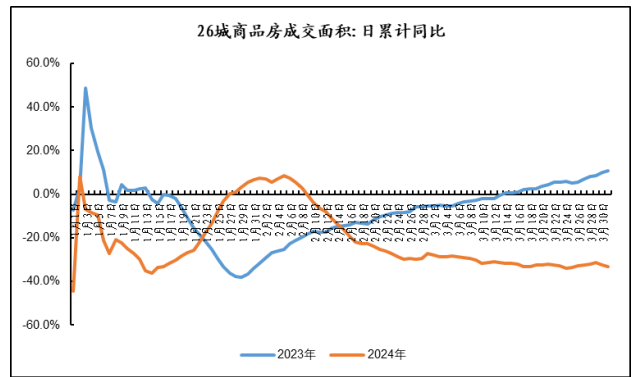
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



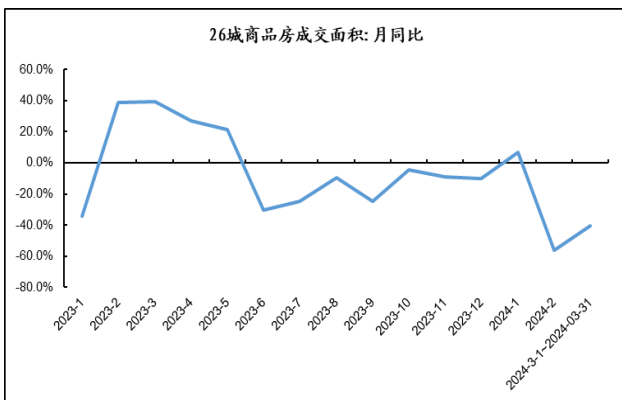
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图2：跟踪城市商品房成交面积：日累计同比



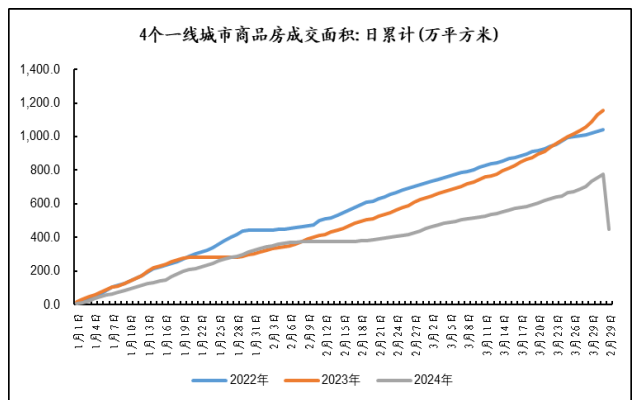
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图3：跟踪城市商品房成交面积：月同比



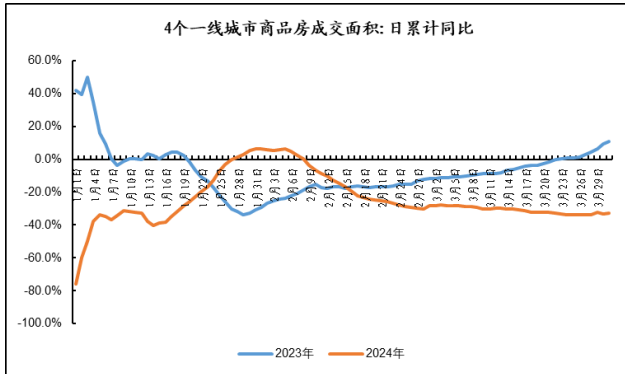
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图4：跟踪一线城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



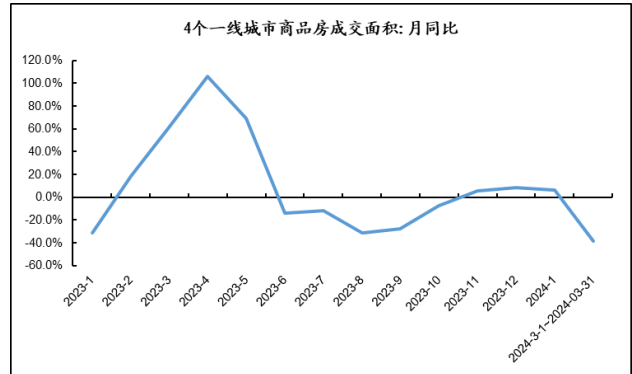
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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

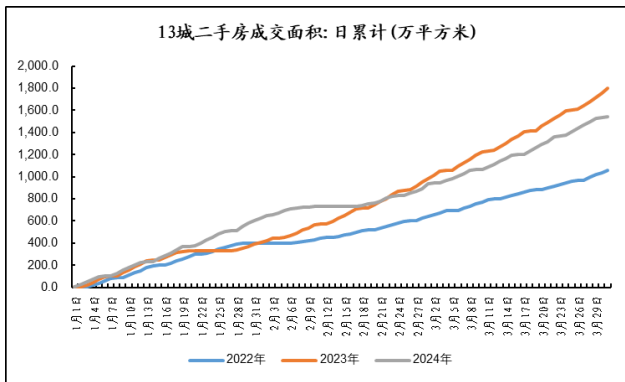
3. 二手房销售

表8：跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比		月同比	
	(截至3月31日)	(截至3月24日)	(2024-3-1~2024-03-31)	(2024-2)
13城	↓ -14.13%	-14.06%	↑ -25.36%	-49.32%
其中：2个一线城市	↓ -19.38%	-18.85%	↓ -29.39%	62.02%

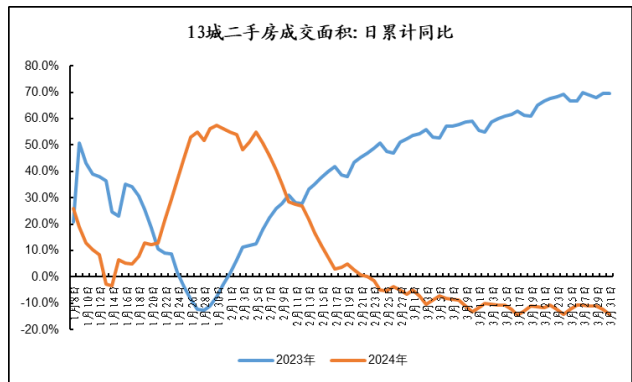
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：跟踪城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



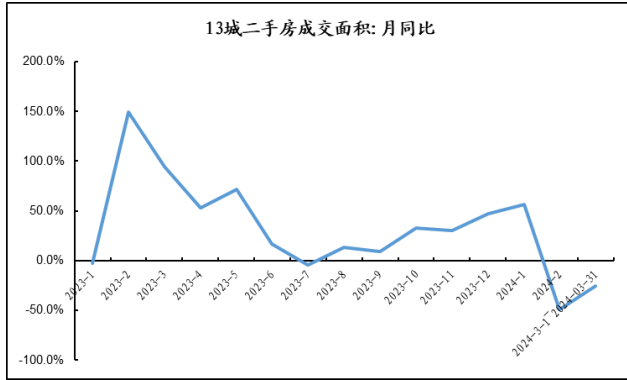
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：跟踪城市二手房成交面积：日累计同比



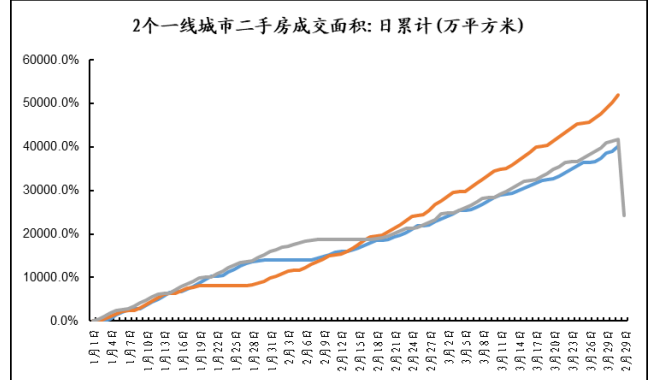
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：跟踪城市二手房成交面积：月同比



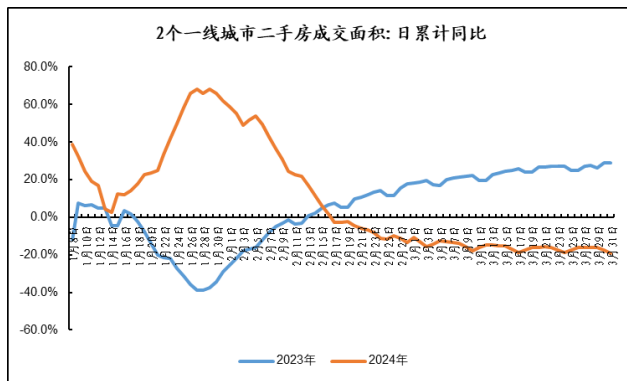
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：跟踪一线城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



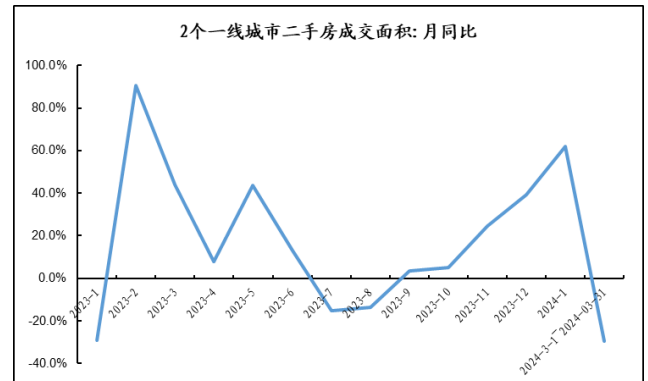
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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(2024.3.25~2024.3.31)

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
2024/3/25	国家金融监督管理总局湖北监管局	近日，湖北省住房和城乡建设厅、国家金融监督管理总局湖北监管局联合召开城市房地产融资协调机制工作调度电视电话会议。会议传达了国务院有关会议精神，通报了全省城市房地产融资工作进展情况。截至目前，全省17个市州均成立了城市房地产融资协调机制，共申报项目403个，总融资需求1349亿元；42个项目获得新增银行融资66.49亿元。第一批77个“白名单”项目融资需求168亿元有望在3月底落地。	城市房地产融资协调机制
2024/3/26	深圳市规划和自然资源局	网传文件图片显示“深圳《关于按照国家政策执行住宅户型比例要求的通知》已废止”。对此，深圳市规划和自然资源局相关人士证实，该文件属实。这意味着，“90/70政策”将退出深圳房地产市场。	70/90政策
2024/3/27	北京市住房和城乡建设委员会	北京住建委官方网站显示，2021年8月出台的《北京市住房和城乡建设委员会关于进一步完善商品住房限购政策的公告》已失效，意味着北京取消了离婚限购政策。	限购

	建设委员会	策。	
2024/3/27	福州市住房公积金管理中心	福州优化部分住房公积金政策, 包括取消购房和还贷提取均须以“同一套房”申请的限制条件, 提高多子女家庭购房贷款额度, 开展商业性住房贷款转住房公积金贷款业务等。	公积金贷款额
2024/3/27	秦皇岛市住房公积金管理中心	秦皇岛市调整个人住房公积金贷款政策, 降低首次个人住房公积金贷款首付比例为不低于 20%, 自 4 月 1 日起施行。	公积金首付比
2024/3/28	自然资源部	自然资源部介绍, 1-2 月, 全国住宅用地完成交易量 4845 公顷, 同比减少 18.8%。70 个大中城市住宅用地完成交易量 2023 公顷, 同比增长 1.4%, 其中一、二、三线城市住宅用地同比分别增长 39.5%、增长 42%、减少 36.4%。前两月全国新增划拨供应的保障性生活用地 479 公顷。	土地成交
2024/3/28	哈尔滨市人民政府	哈尔滨市发布进一步推动房地产市场平稳健康发展若干措施的通知, 鼓励外户籍人员购买商品。2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日, 对非哈市户籍的个人在 9 区购买首套或第二套新建商品住房的, 在取得《不动产权证书》后, 按实际购房款的 2% 给予一次性购房补贴; 非哈市户籍的个人在 9 区购买新建非住宅商品房(商业、办公、公寓)的, 在取得《不动产权证书》后, 按实际购房款的 3% 给予一次性购房补贴。	购房补贴
2024/3/29	青岛市住房和城乡建设局	青岛阶段性取消首套房商贷利率下限, 4 月 1 日起执行。本次调整适用于青岛市新发放首套住房商业性个人住房贷款, 二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限仍按现行规定执行。	房贷利率
2024/3/31	常熟市住房和城乡建设局	江苏常熟发布促进房地产市场平稳健康发展 11 条工作措施, 对购买首套住房实行契税补贴。补贴时间为 4 月 1 日至 12 月 31 日; 补贴范围为 144 平方米(含)以下首套住房; 补贴标准为契税缴纳标准的 50%, 执行“卖旧买新”。	购房补贴

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, 国常会明确了要进一步谋划相关政策的态度, 后续的政策支持有望进一步加速, 可以期待的政策包括放松限购、限贷、限售等常规手段以及 PSL、房地产融资协调机制等的进一步落地等。此外, 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 20240325：一线城市新房销售继续走弱，国常会提出进一步优化房地产政策—	2024-03-25
行业普通报告	房地产统计局 1-2 月数据点评：1-2 月新房销售、竣工面积均显著下滑—	2024-03-18
行业普通报告	房地产 20240318：销售持续走弱，杭州放开二手房限购—	2024-03-18
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

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	上海	深圳
西城区金融大街5号新盛大厦B座16层	虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦5层	福田区益田路6009号新世界中心46F
邮编：100033	邮编：200082	邮编：518038
电话：010-66554070	电话：021-25102800	电话：0755-83239601
传真：010-66554008	传真：021-25102881	传真：0755-23824526