

房地产周报 20240408：新房销售继续下行，郑州推进住房“卖旧买新、以旧换新”

2024年4月8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 股地产板块表现弱于大盘。本周（4.1-4.3）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅-1.45%（上周-1.74%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅 1.00%（上周-1.38%）；H 股（4.1-4.5）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅-1.28%（上周 0.00%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅 1.10%（上周 0.25%）。

行业销售：新房销售继续下行。从数据来看，29 城商品房年内累计销售面积（1.1~4.6）同比增速为-34.61%，对应前值（1.1~3.30）为-33.12%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~4.6）同比增速为-33.68%，对应前值（1.1~3.30）为-33.22%。29 城商品房销售面积本月至今（4.1~4.6）同比增速为-45.93%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-39.99%。其中一线城市（4 城）本月至今（4.1~4.6）同比增速为-44.77%，上月（3.1-4.30）整月同比增速为-38.38%。

二手房销售降幅较 3 月有所收窄。从数据来看，15 城二手房年内累计销售面积（1.1~4.7）同比增速为-15.13%，对应前值（1.1~3.31）为-14.93%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~4.7）同比增速为-19.50%，对应前值（1.1~3.31）为-19.38%。15 城二手房销售面积本月至今（4.1~4.7）同比增速为-17.70%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-26.56%。其中一线城市（2 城）本月至今（4.1~4.7）同比增速为-21.45%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-29.39%。

行业要闻：郑州出台政策推进住房“卖旧买新、以旧换新”，住建部披露全国房地产融资协调机制落地情况。4 月 2 日，河南郑州发文促进二手房“卖旧买新、以旧换新”，2024 年郑州全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新”10000 套。4 月 3 日，住建部透露，截至 3 月 31 日，各地推送的“白名单”项目中，有 1979 个项目共获得银行授信 4690.3 亿元，1247 个项目已获得贷款发放 1554.1 亿元。

投资建议：

我们认为，当前房地产融资协调机制的落地力度还有待加强，市场复苏还需融资政策的进一步落地和居民购房信心的恢复。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

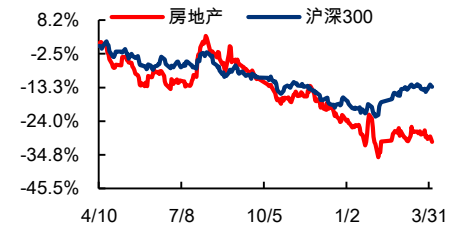
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	11756.75	1.37%
流通市值(亿元)	10779.79	1.57%
行业平均市盈率	-93.96	/

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 (2024/04/03)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↑ -1.45%	-1.74%	-0.08%
中证A股 (930903. CSI)	↑ 1.00%	-1.38%	0.01%
沪深300 (000300. SH)	↑ 0.86%	-0.21%	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 (2024/04/03)		本周板块跌幅前五 (2024/04/03)	
有色金属	6.81%	房地产	-1.45%
基础化工	4.09%	传媒	-1.54%
石油石化	3.42%	国防军工	-1.97%
农林牧渔	3.41%	通信	-2.22%
钢铁	3.36%	计算机	-2.54%

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 (2024/04/03)		本周板块跌幅前五 (2024/04/03)	
空港股份	11.54%	招商蛇口	-4.23%
卧龙地产	8.00%	大龙地产	-4.28%
格力地产	7.68%	中交地产	-5.88%
国创高新	6.82%	万科A	-9.00%
顺发恒业	6.34%	京投发展	-11.11%

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 (2024/04/05)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↑ 1.10%	0.25%	0.03%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↓ -1.28%	0.00%	-0.11%

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 (2024/04/05)		本周板块跌幅前五 (2024/04/05)	
恒生原材料业指数	5.98%	恒生地产建筑业指数	-0.82%
恒生能源业指数	3.97%	恒生公用事业指数	-0.91%
恒生金融业指数	1.38%	恒生地产及物业管理	-1.28%
恒生资讯科技业指数	0.85%	恒生物业服务及管理	-1.95%
恒生工业制品业指数	0.47%	恒生医疗保健业	-3.96%

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 (2024/04/05)		本周板块跌幅前五 (2024/04/05)	
中国海外发展	6.57%	绿城中国	-9.78%
华润万象生活	5.45%	美的置业	-10.80%
新世界发展	2.91%	雅居乐集团	-12.70%
绿城管理控股	2.80%	中国金茂	-13.39%
建发国际集团	2.78%	万科企业	-20.11%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

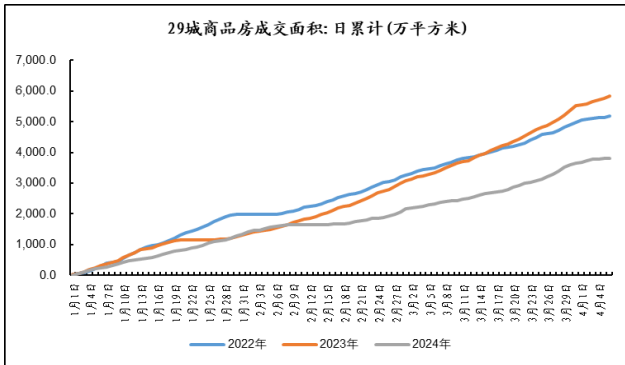
2. 新房销售

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4月6日)	(截至3月30日)	(2024-4-1~2024-04-06)	(2024-3)
29城	↓ -34.61%	-33.12%	↓ -45.93%	-39.99%
其中：4个一线城市	↓ -33.68%	-33.22%	↓ -44.77%	-38.38%

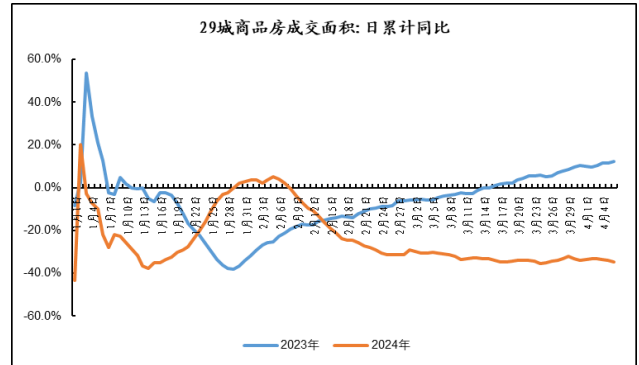
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



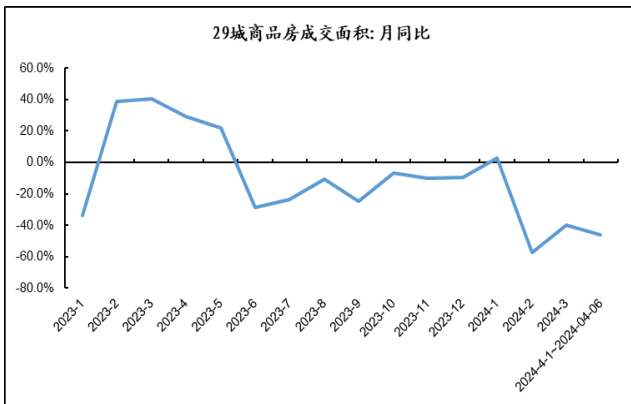
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图2：跟踪城市商品房成交面积：日累计同比



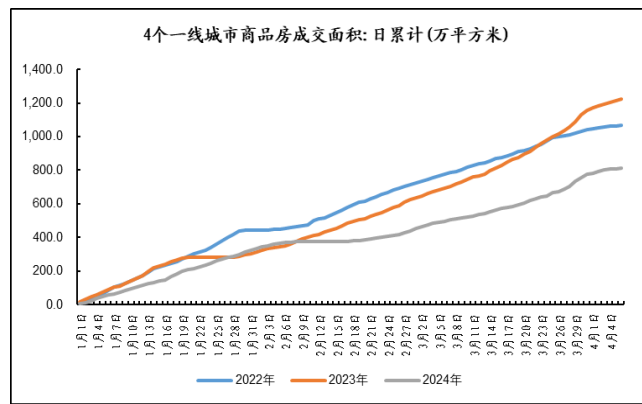
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图3：跟踪城市商品房成交面积：月同比



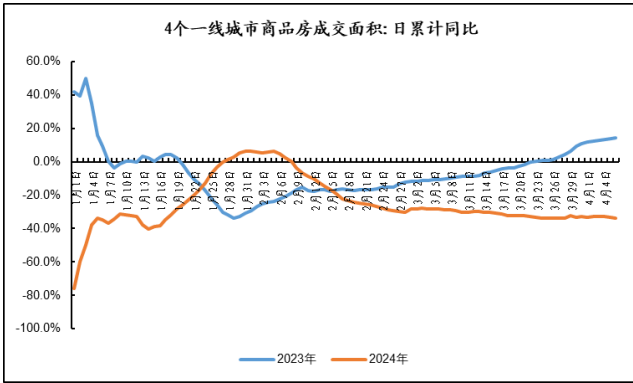
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图4：跟踪一线城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



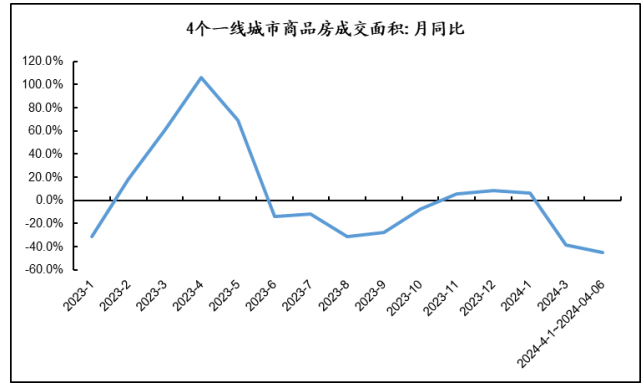
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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

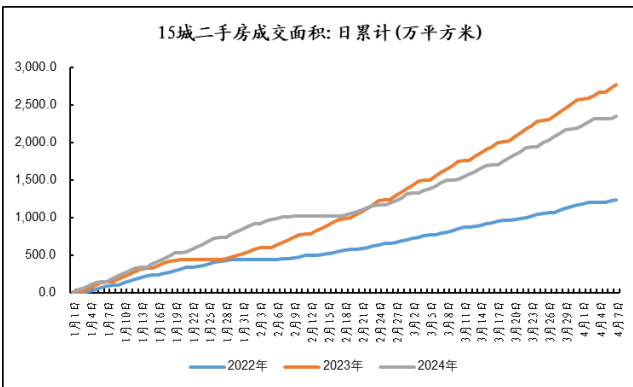
3. 二手房销售

表8: 跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比 (截至4月7日) (截至3月31日)		月同比 (2024-4-1~2024-04-07) (2024-3)	
	15城	↓ -15.13%	-14.93%	↑ -17.70%
其中: 2个一线城市	↓ -19.50%	-19.38%	↑ -21.45%	-29.39%

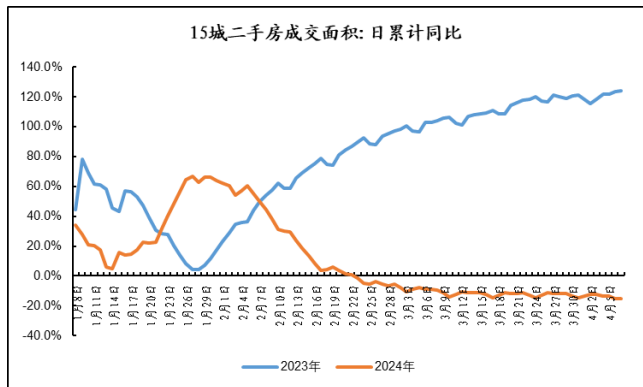
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



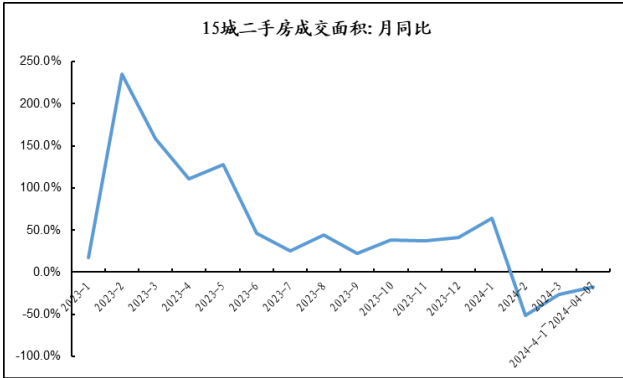
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计同比



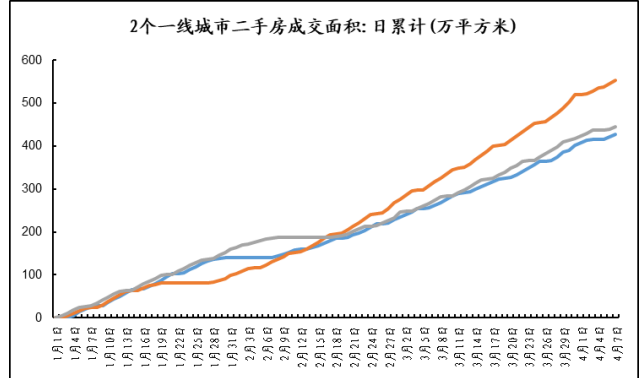
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9：跟踪城市二手房成交面积：月同比



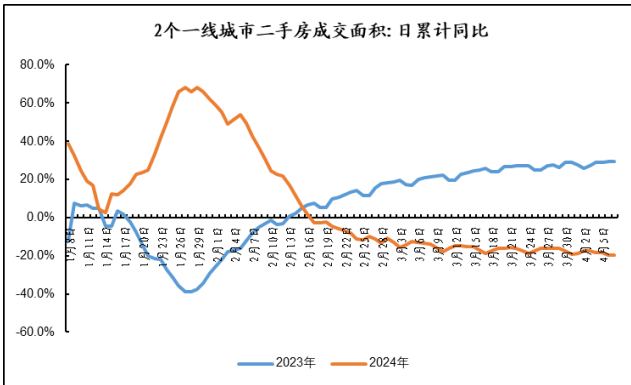
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：跟踪一线城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



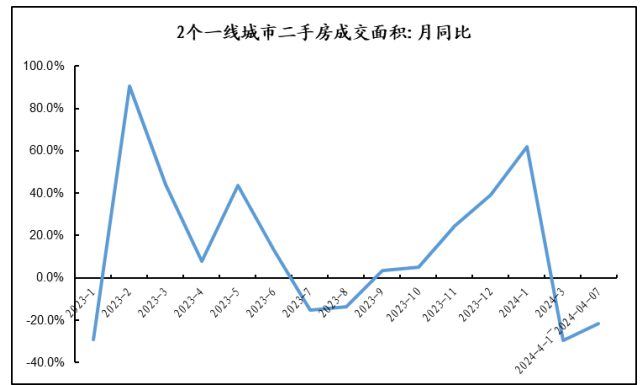
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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(2024.4.1~2024.4.7)

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
2024/4/2	郑州市住房保障和房地产管理局	河南郑州发文促进二手房“卖旧买新、以旧换新”，提出两种方式，一是由郑州城市发展集团收购二手住房，促成群众购买改善性新房；二是政府政策鼓励，群众通过市场交易实现。对通过这两种方式换购新房的，郑州市现行的契税补贴 30% 政策延续到 2024 年 12 月 31 日。2024 年郑州全市计划完成二手住房“卖旧买新、以旧换新” 10000 套。	以旧换新 & 补贴政策
2024/4/2	中国人民银行福建省分行	福州市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限；福州市五城区首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例由原不低于 25%，调整为不低于 20%；二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例由原不低于 35%，调整为不低于 30%。上述政策自 2024 年 4 月 3 日起实施。	房贷利率 & 房贷首付比
2024/4/3	住房和城乡建设部	全国 31 个省份和新疆生产建设兵团均已建立省级房地产融资协调机制，所有地级及以上城市（不含直辖市）已建立城市房地产融资协调机制，分批提出可以给予	城市房地产融资协调机

		融资支持的房地产项目“白名单”并推送给商业银行。截至3月31日，各地推送的“白名单”项目中，有1979个项目共获得银行授信4690.3亿元，1247个项目已获得贷款发放1554.1亿元。	制
2024/4/3	中国人民 银行货币 政策委员 会	央行货币政策委员会召开2024年第一季度例会指出，因城施策精准实施差异化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，着力构建房地产发展新模式。	金融政策指 引
2024/4/3	泸州市住 房公积金 管理中心	四川省泸州市发布《关于优化住房公积金部分政策的通知》，自2024年5月1日起执行。泸州市将上调多孩家庭住房公积金最高贷款额度，有效期至2027年4月30日。对于符合国家生育政策已生育二孩、三孩的家庭申请住房公积金贷款最高额度上调10万元。	公积金贷款 额
2024/4/3	银川住房 公积金管 理中心	宁夏银川市发布《银川市2024年促进房地产市场平稳健康发展若干措施》。《措施》明确，在公积金政策支持方面，单职工贷款最高额度由60万元提高至70万元，双职工贷款最高额度由80万元提高至90万元，二孩家庭、三孩及以上家庭贷款额度分别额外上浮10万元和20万元。公积金贷款的可贷额度按照公积金账户余额的30倍计算。	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，当前房地产融资协调机制的落地力度还有待加强，市场复苏还需融资政策的进一步落地和居民购房信心的恢复。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	百强房企 1-3 月销售数据点评：百强房企销售金额同比下滑 49%，市场需求持续低迷——	2024-04-02
行业普通报告	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——	2024-04-02
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

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