

## 房地产行业周报（2024年第14周）

## 新房成交量季末冲高回落，二手房热度持续性尚待观察

超配

## 核心观点

## 近期核心观点：

上周受清明节假期影响，30城新房日均成交量在季末冲高后明显回落，而18城二手房日均成交量在假期结束后有所修复，季节性热度节后持续性尚待观察。虽然各地需求端利好政策持续推出，但实际效果并不显著。

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：

2024.4.1-2024.4.7期间，房地产板块71只个股上涨，41只个股下跌，22只个股持平，占比分别为53%、31%、16%。房地产指数（中信）下跌1.32%，沪深300指数上涨0.86%，房地产板块跑输沪深300指数2.18个百分点，位居所有行业第25位。近一个月，房地产指数（中信）下跌1.12%，沪深300指数上涨0.47%，房地产板块跑输沪深300指数1.59个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌22.9%，沪深300指数下跌3.3%，房地产板块跑输沪深300指数19.6个百分点。

## 行业数据跟踪：

新房方面，成交量在季末冲高后回落。2024年4月7日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-55%。2024年3月，30城新建商品房成交面积为863万m<sup>2</sup>，单月同比-47%，较1-2月的同比降幅扩大了8个百分点。截至2024年4月7日，30城新建商品房当年累计成交2165万m<sup>2</sup>，同比-43%。其中，一线、二线、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-39%、-43%、-49%。

二手房方面，热度节后持续性尚待观察。2024年4月7日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比-24%。2024年3月，18城二手住宅成交套数为7.3万套，单月同比-33%，较1-2月同比降幅扩大了22个百分点。截至2024年4月7日，18城二手住宅当年累计成交186118套，同比-22%。其中，一线、二线、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-22%、-23%、-18%。

## 行业政策要闻：

2024.3.25-2024.4.7期间，房地产行业政策要闻主要包括：①北京取消离婚购房限制。②深圳取消新建商品住宅“7090”的户型比例要求，并优化城市更新项目审批流程。③哈尔滨推出外地户籍人士购房补贴。④郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”。⑤银川市发布提高公积金贷款额度等楼市提振措施。

## 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

《房地产行业2024年4月投资策略-二手房表现较优，静待楼市真实复苏》——2024-03-27

《数据背后的地产基建图景（六）-2024开年地产基本面未见好转，基建投资稳健增长》——2024-03-27

《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》——2024-03-26

《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

## 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 25 位.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 53%、31%、16%.....	6
3. 行业数据跟踪.....	6
3.1 新房方面，成交量季末冲高后回落.....	6
3.2 二手房方面，热度节后持续性待观察.....	9
4. 行业政策要闻.....	12
5. 风险提示.....	13

## 图表目录

图 1: 近一周 A 股各行业涨跌排名.....	5
图 2: 近 1 个月房地产板块与沪深 300 走势比较.....	6
图 3: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较.....	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 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024.....	8
图 15: 主流城市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: 30 城新建商品房单月成交面积及同比.....	9
图 18: 30 城新建商品房当年累计成交面积及同比.....	9
图 19: 历年 18 城二手住宅单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 20: 北京单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 21: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 22: 成都单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 23: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套) .....	10
图 24: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套) .....	11
图 25: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套) .....	11
图 26: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套) .....	11
图 27: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11
图 28: 主流城市二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11
图 29: 分城市能级二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11
图 30: 18 城二手住宅单月成交套数及同比.....	12
图 31: 18 城二手住宅当年累计成交套数及同比.....	12

表1： 近期房地产行业政策要闻梳理..... 12

## 1. 近期核心观点

上周受清明节假期影响，30城新房日均成交量在季末冲高后明显回落，而18城二手房日均成交量在假期结束后有所修复，季节性热度节后持续性尚待观察。虽然各地需求端利好政策持续推出，但实际效果并不显著。

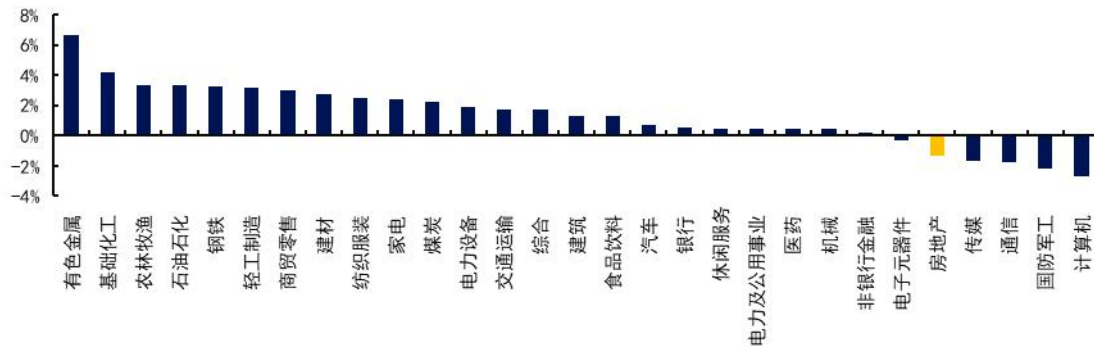
我们重申，楼市的真实复苏是房地产板块行情出现的前提，期待季节性回暖和需求端政策的不断加持下，楼市能够初步企稳，则土储质量优、投资强度稳定的优质房企有望实现销售情况改善。个股端，核心推荐贝壳-W、绿城管理控股、华润置地、华润万象生活。

## 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25位

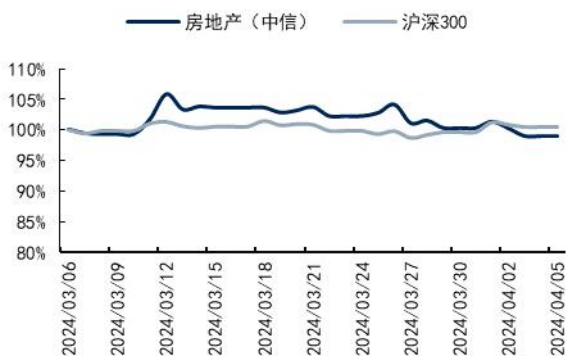
2024.4.1-2024.4.7期间，房地产指数（中信）下跌1.32%，沪深300指数上涨0.86%，房地产板块跑输沪深300指数2.18个百分点，位居所有行业第25位。近一个月，房地产指数（中信）下跌1.12%，沪深300指数上涨0.47%，房地产板块跑输沪深300指数1.59个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌22.9%，沪深300指数下跌3.3%，房地产板块跑输沪深300指数19.6个百分点。

图1：近一周A股各行业涨跌排名



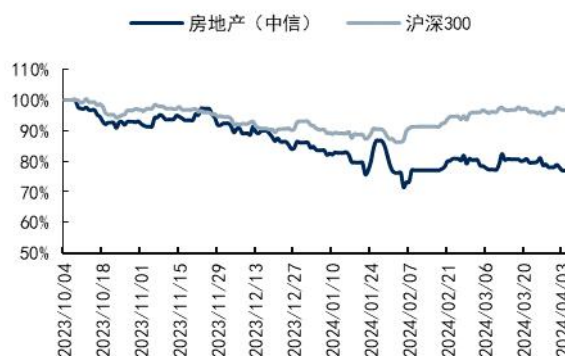
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

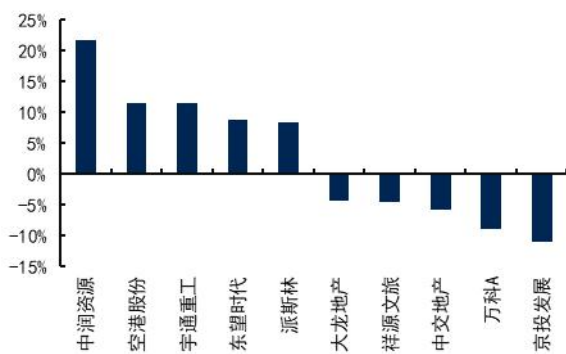


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

## 2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 53%、31%、16%

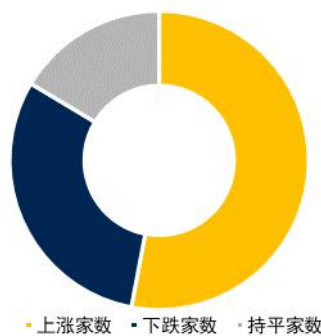
2024. 4. 1-2024. 4. 7 期间，71 只个股上涨，41 只个股下跌，22 只个股持平，占比分别为 53%、31%、16%。涨跌幅居前 5 位的个股为：中润资源、空港股份、宇通重工、东望时代、派斯林，居后 5 位的个股为：京投发展、万科 A、中交地产、祥源文旅、大龙地产。

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，成交量季末冲高后回落

从日频跟踪来看，30 城新房成交量在季末冲高后回落。2024 年 4 月 7 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-55%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品住宅 7 天移动平均成交面积同比分别为-69%、-49%、-46%、-17%；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-53%、-51%、-68%。

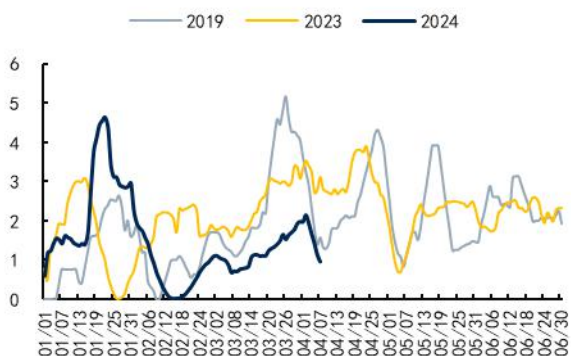
2024年3月，30城新建商品房成交面积为863万 $m^2$ ，单月同比-47%，较1-2月的同比降幅扩大了8个百分点。截至2024年4月7日，30城新建商品房当年累计成交2165万 $m^2$ ，同比-43%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品住宅成交面积累计同比分别为-28%、-44%、-43%、-28%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-39%、-43%、-49%。

图6: 历年30城新建商品房单日成交7天移动平均(万 $m^2$ )



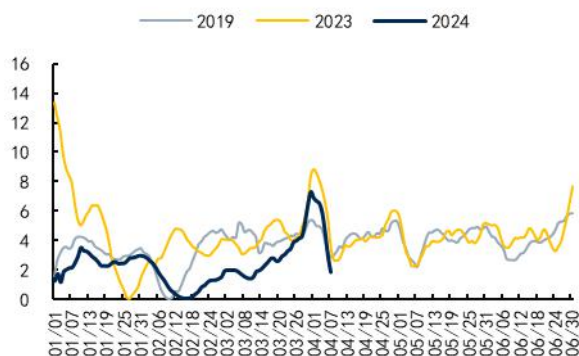
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交7天移动平均(万 $m^2$ )



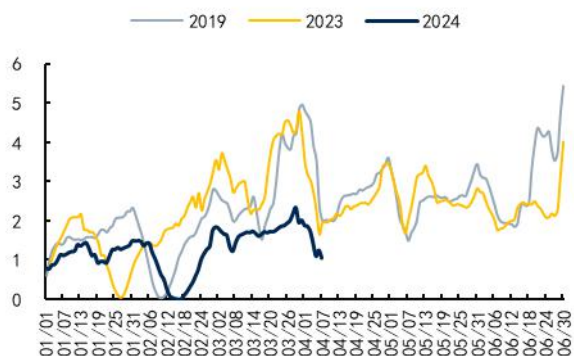
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交7天移动平均(万 $m^2$ )



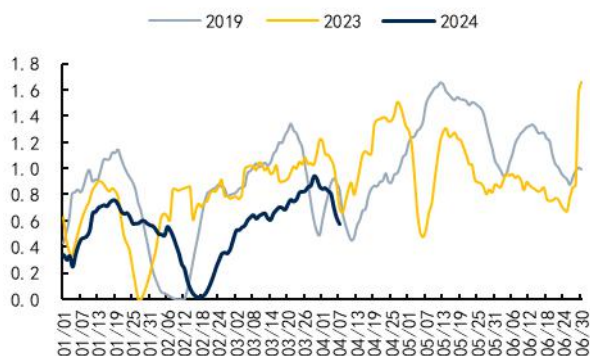
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



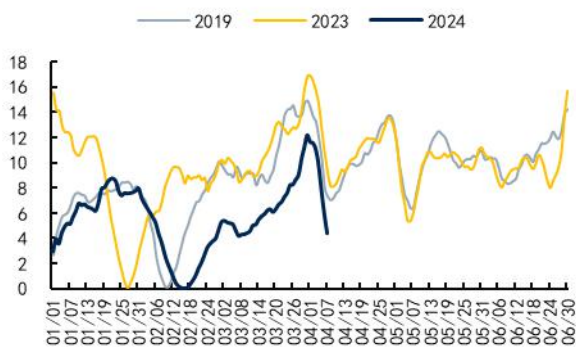
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



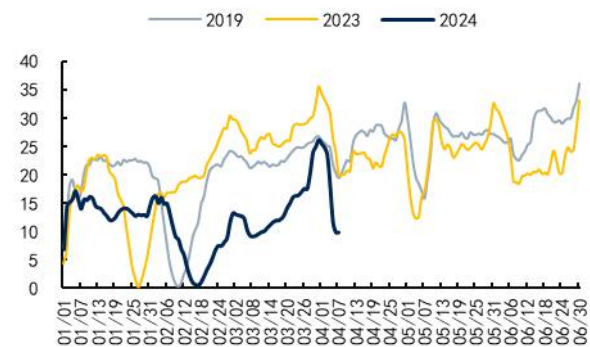
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



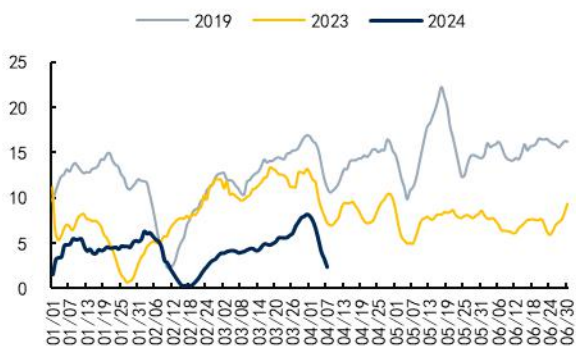
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



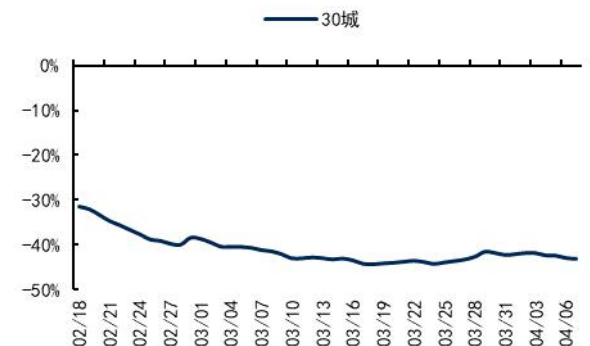
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

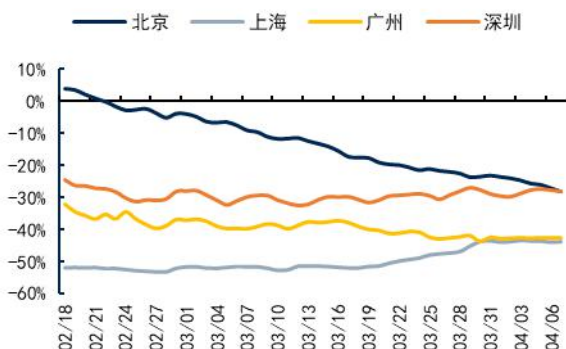
图14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

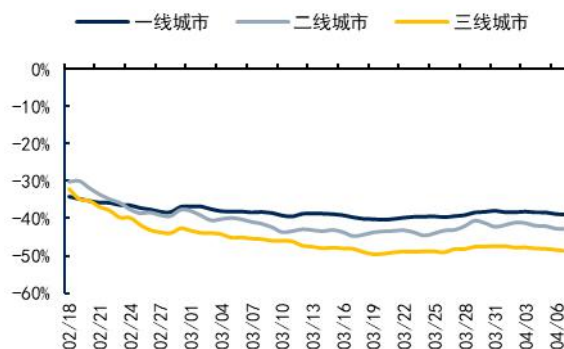


图15: 主流城市新建商品房成交面积累计同比, 2024



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

图17: 30城新建商品房单月成交面积及同比



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 30城新建商品房当年累计成交面积及同比



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

### 3.2 二手房方面, 热度节后持续性待观察

从日频跟踪来看, 18城二手住宅成交“小阳春”节后持续性尚待观察。2024年4月7日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比-24%; 其中, 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-28%、+10%、-29%、-42%; 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-20%、-25%、-26%。

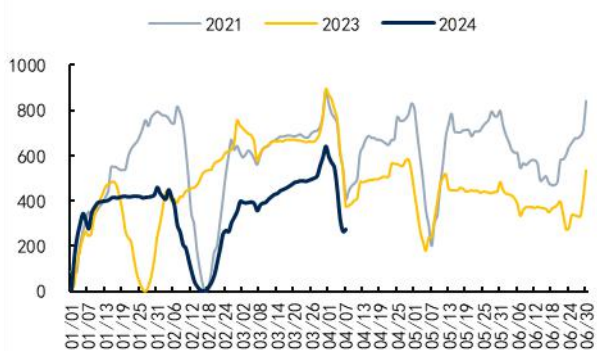
2024年3月, 18城二手住宅成交套数为7.3万套, 单月同比-33%, 较1-2月同比降幅扩大了22个百分点。截至2024年4月7日, 18城二手住宅当年累计成交186118套, 同比-22%; 其中, 北京、深圳、成都、杭州二手住宅当年成交套数累计同比分别为-28%、+14%、-23%、-14%; 一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-22%、-23%、-18%。

图19: 历年 18 城二手住宅单日成交 7 天移动平均 (套)



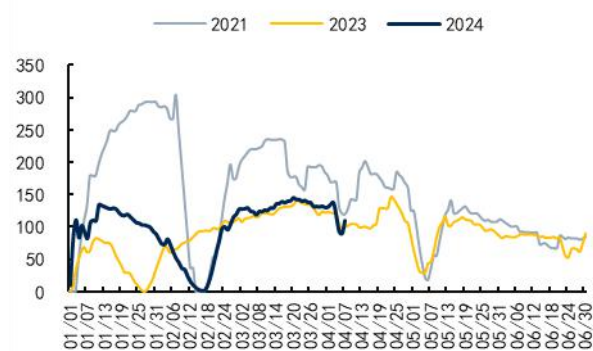
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



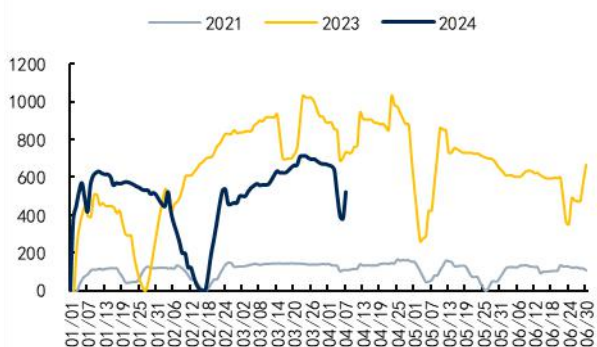
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



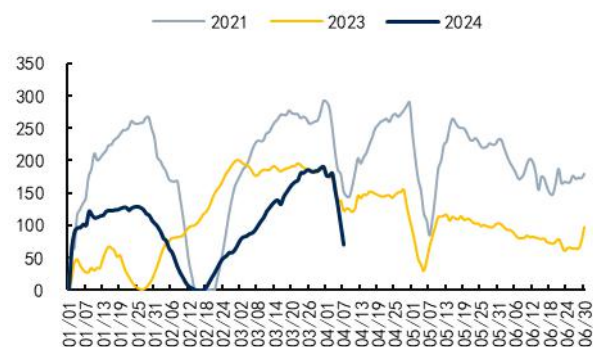
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 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23: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



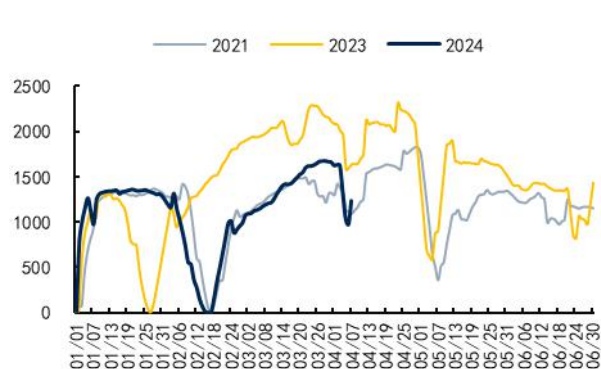
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



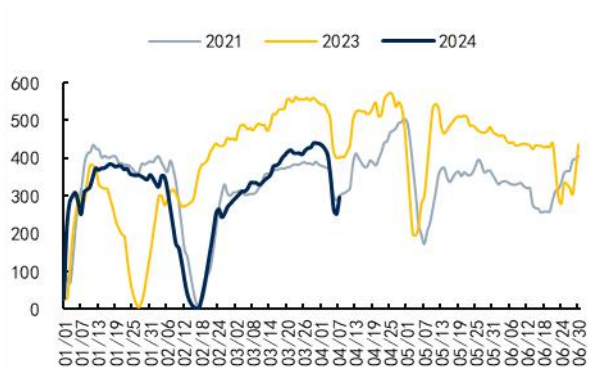
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



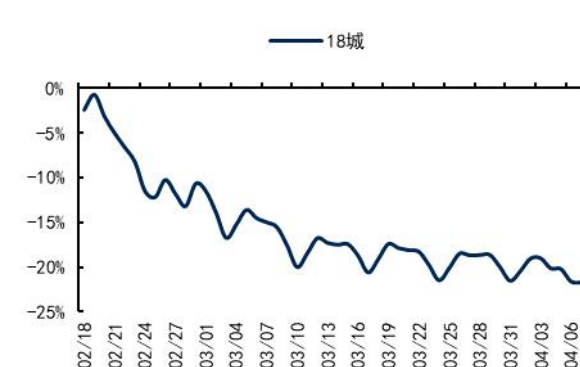
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图26: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



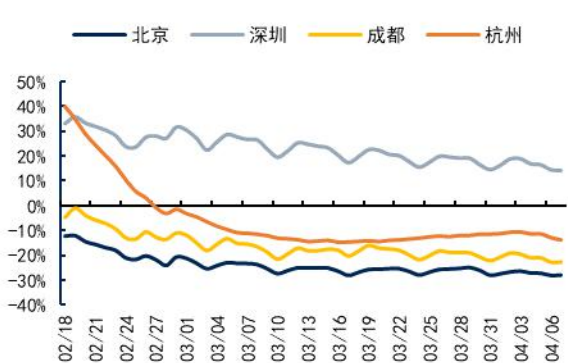
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图27: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



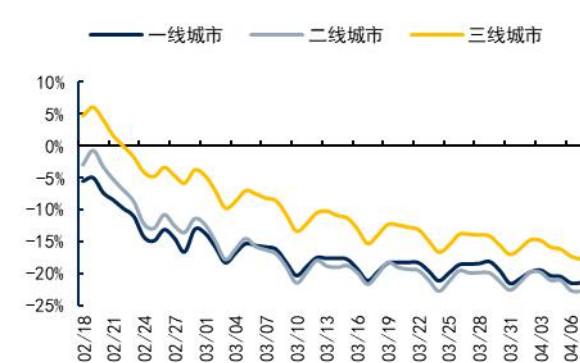
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图28: 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29: 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

图30: 18城二手住宅单月成交套数及同比



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图31: 18城二手住宅当年累计成交套数及同比



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. 25-2024. 4. 7 期间, 房地产行业政策要闻主要包括: ①北京取消离婚购房限制。②深圳取消新建商品住宅“7090”的户型比例要求, 并优化城市更新项目审批流程。③哈尔滨推出外地户籍人士购房补贴。④郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”。⑤银川市发布提高公积金贷款额度等楼市提振措施。

表1: 近期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26日	广东深圳	取消新建商品住宅“7090”的户型比例要求	经过会议审议, 废止了深规土[2010]668号文《关于按照国家政策执行住深圳市规划和自然资源局“7090”的户型比例要求的通知》, 即“7090政策”(指深圳市此前要求新建住宅项目中, 70%的住宅面积应为90平方米以下的中小户型, 旨在调控房地产市场, 保障中低收入家庭的住房需求)。	深圳市住房和建设局
2	3月27日	北京市	取消离婚购房限制	据北京市住建委官网信息显示, “夫妻离异任何一方3年内不得购房”北京市住房和城乡建设局限购政策宣告废止。该政策发布于2021年8月, 政策规定北京夫妻离异设委员会的, 原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的, 自离异之日起3年内, 任何一方均不得在本市购买商品住房。从今天起, 在审核购房资格时不再审核该项, 其他项合格即可在北京购房。	北京市住房和城乡建设局
3	3月29日	广东深圳	《关于优化审批流程切实推动城市更新项目加快实施的通知》	深圳市要求各区在城市更新工作中执行统一政策、标准及规则, 避免设置前置审批程序, 如街道办审查等。此外, 城市更新各环节的受理要求、办理时限和结果将向社会公开, 以提升透明度和效率。此举旨在确保项目经济可行, 促进城市更新项目更快落地。	深圳市住房和建设局
4	3月29日	黑龙江哈尔滨	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》	从2024年1月1日至12月31日, 非哈尔滨户籍人士在该市9个区域购哈尔滨市政府买首套或第二套新建商品住房后, 可获得实际购房款2%的一次性补贴; 若购买新建非住宅商品房, 则可获得3%的补贴。	哈尔滨市政府
5	4月1日	河南郑州	《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案》	2024年郑州全市计划完成二手房“卖旧买新、以旧换新”10000套, 郑州市房管局以促成群众通过“卖旧买新、以旧换新”购买改善性新建商品住房; 其次, 政府政策鼓励群众通过市场交易实现“卖旧买新、以旧换新”。这一系列措施旨在促进郑州市房产市场的健康发展, 提高市民住房水平。	郑州市房管局
6	4月3日	宁夏银川	《银川市2024年促进房地产市场平稳健康发展若干措施》	1、延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策至2025年12月31日, 对出售自有住房并在现住房出售后1年内在市场重新购买住房的纳税人, 对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。 2、调整公积金贷款额度。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。对于二孩家庭和三代及以上家庭, 贷款额度分别额外上浮10万元和20万元。 3、该政策将执行至2025年6月30日。	银川市政府

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所提及的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