

房地产周报 20240415：销售降幅略微收窄，北京广州提升公积金贷款额度

2024年4月16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（4.8-4.12）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅-7.13%（上周-1.45%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅-2.72%（上周 1.00%）；H 股（4.8-4.12）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅-2.24%（上周-1.28%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅-0.01%（上周 1.10%）。

行业销售：新房销售降幅略微收窄。从数据来看，25 城商品房年内累计销售面积（1.1~4.13）同比增速为-33.70%，对应前值（1.1~4.6）为-34.00%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~4.13）同比增速为-32.76%，对应前值（1.1~4.6）为-33.68%。25 城商品房销售面积本月至今（4.1~4.13）同比增速为-34.68%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-40.85%。其中一线城市（4 城）本月至今（4.1~4.13）同比增速为-30.97%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-38.38%。

二手房销售降幅有所收窄。从数据来看，13 城二手房年内累计销售面积（1.1~4.14）同比增速为-13.91%，对应前值（1.1~3.31）为-14.04%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~4.14）同比增速为-17.95%，对应前值（1.1~3.31）为-19.50%。13 城二手房销售面积本月至今（4.1~4.14）同比增速为-12.63%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-25.36%。其中一线城市（2 城）本月至今（4.1~4.14）同比增速为-8.08%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-29.39%。

行业要闻：北京、广州调高公积金贷款额度。国务院副总理何立峰强调，对符合“白名单”要求的合规房地产项目要做到“应贷尽贷”。4 月 8 日，北京提出购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或超低能耗建筑，住房公积金最高贷款额度可上浮，最高可上浮 40 万元，最高贷款额度不超过 160 万元。广州调高公积金贷款最高额度，一人最高额度调整至 70 万元，两人或两人以上共同申请贷款最高额度调整至 120 万元。4 月 14 日，国务院副总理何立峰强调，要加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，对符合“白名单”要求的合规房地产项目要积极给予资金支持，做到“应贷尽贷”。

投资建议：

我们认为，当前房地产融资协调机制的落地力度有望进一步加强。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抓手。我们认为重点布局一二线城市的优质央企国企，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

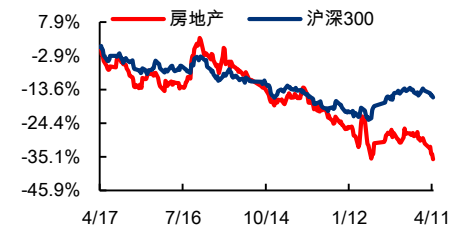
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	11025.41	1.31%
流通市值(亿元)	10104.74	1.51%
行业平均市盈率	-82.74	/

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 (2024/04/12)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↓ -7.13%	-1.45%	-0.14%
中证A股 (930903. CSI)	↓ -2.72%	1.00%	0.00%
沪深300 (000300. SH)	↓ -2.58%	0.86%	0.06%

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 (2024/04/12)		本周板块跌幅前五 (2024/04/12)	
公用事业	2.26%	国防军工	-5.05%
煤炭	1.86%	食品饮料	-5.66%
有色金属	1.56%	非银金融	-5.70%
纺织服饰	-0.53%	农林牧渔	-6.05%
银行	-0.55%	房地产	-7.13%

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 (2024/04/12)		本周板块跌幅前五 (2024/04/12)	
大名城	13.27%	中洲控股	-12.77%
万通发展	8.68%	万科A	-13.31%
春兰股份	5.86%	迪马股份	-13.43%
*ST同达	5.53%	我爱我家	-14.41%
南京高科	0.32%	铁岭新城	-18.57%

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 (2024/04/12)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↑ -0.01%	1.10%	0.09%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↓ -2.24%	-1.28%	-0.04%

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 (2024/04/12)		本周板块跌幅前五 (2024/04/12)	
恒生原材料业指数	6.54%	恒生金融业指数	-1.08%
恒生公用事业指数	3.52%	恒生物业服务及管理	-1.40%
恒生工业制品业指数	1.89%	恒生必需性消费业	-1.76%
恒生能源业指数	1.79%	恒生地产建筑业指数	-2.21%
恒生电讯业指数	1.51%	恒生地产及物业管理	-2.24%

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 (2024/04/12)		本周板块跌幅前五 (2024/04/12)	
金辉控股	13.13%	龙湖集团	-7.02%
绿城服务	7.96%	越秀地产	-7.23%
中国金茂	5.15%	万科企业	-11.09%
恒基地产	3.30%	融创中国	-12.38%
金科服务	2.58%	雅居乐集团	-15.45%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

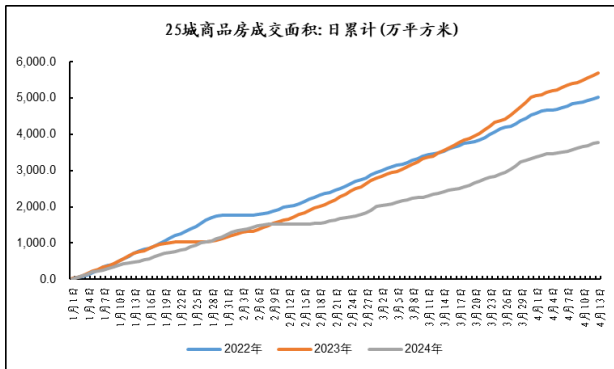
2. 新房销售

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13日)	(截至4月6日)	(2024-4-1~2024-04-13)	(2024-3)
25城	-33.70%	-34.00%	-34.68%	-40.85%
其中：4个一线城市	-32.76%	-33.68%	-30.97%	-38.38%

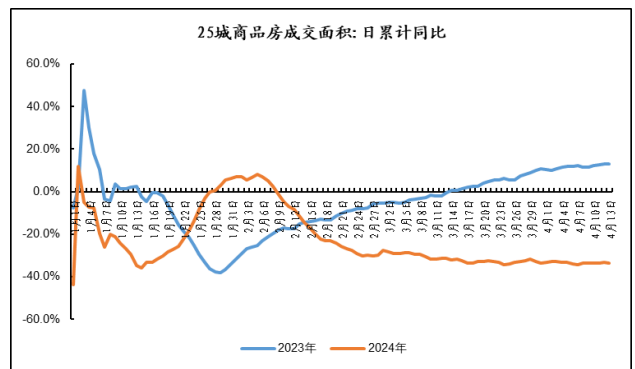
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



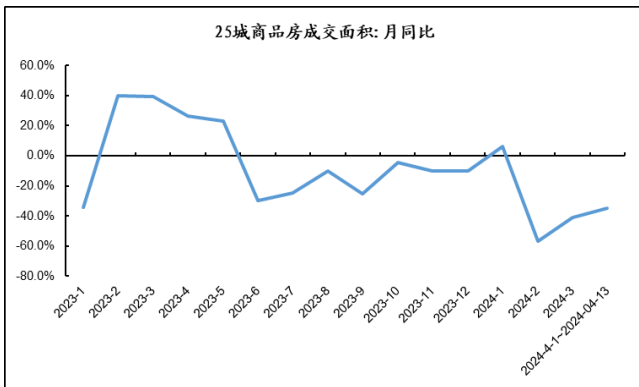
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图2：跟踪城市商品房成交面积：日累计同比



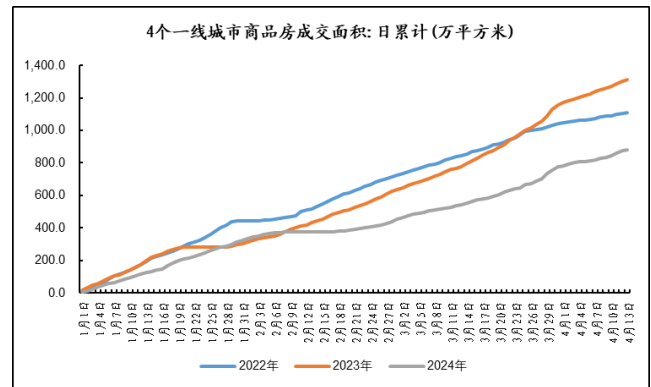
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图3：跟踪城市商品房成交面积：月同比



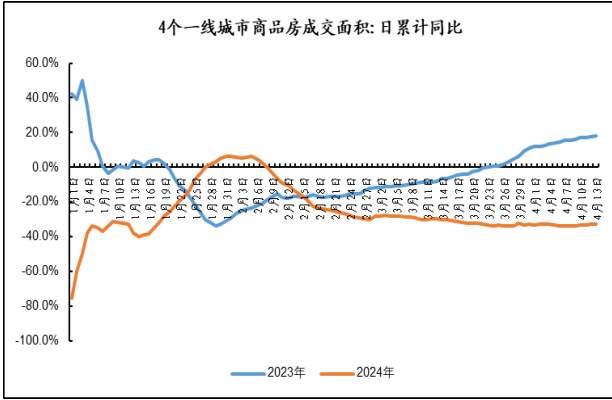
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图4：跟踪一线城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



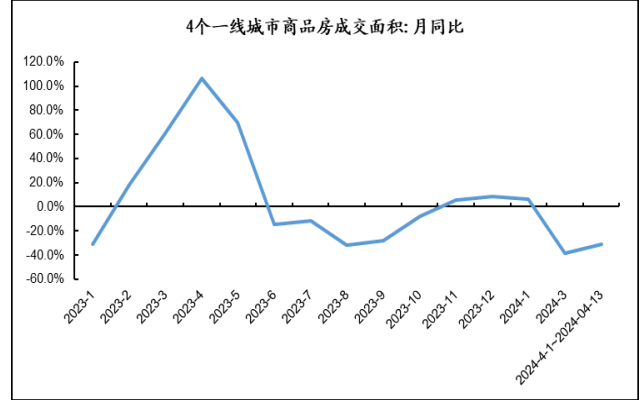
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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

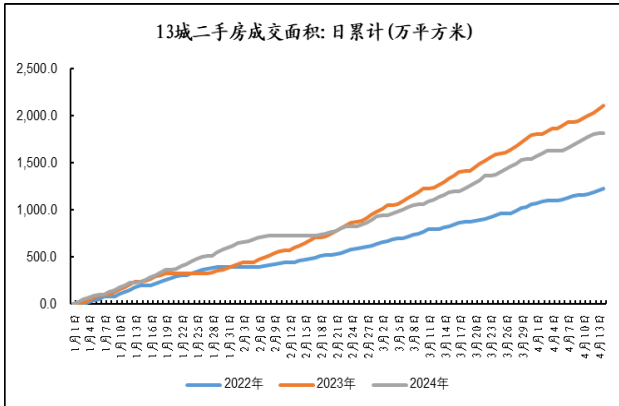
3. 二手房销售

表8：跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比 (截至4月14日) (截至4月7日)		月同比 (2024-4-1~2024-04-14) (2024-3)	
	13城	↑ -13.91%	-14.04%	↑ -12.63%
其中：2个一线城市	↑ -17.95%	-19.50%	↑ -8.08%	-29.39%

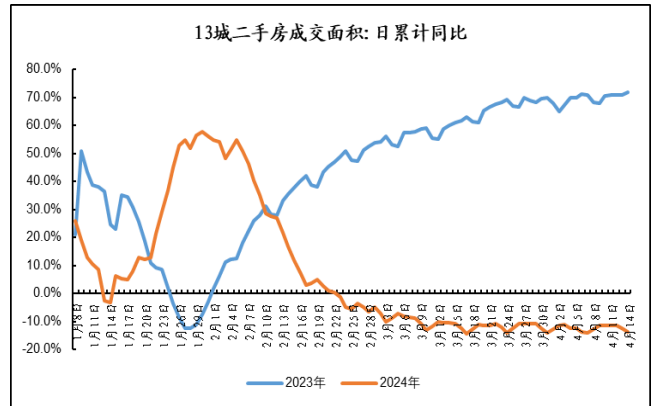
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：跟踪城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



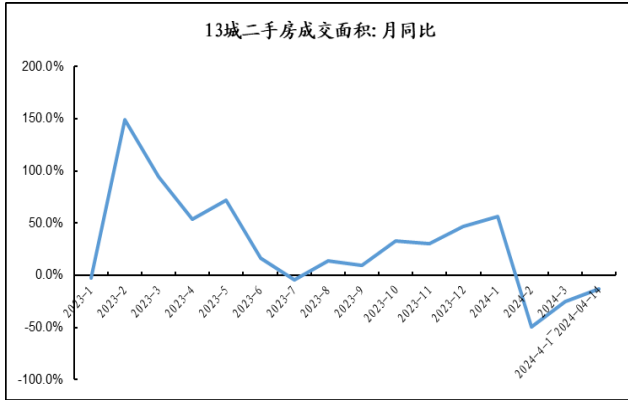
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：跟踪城市二手房成交面积：日累计同比



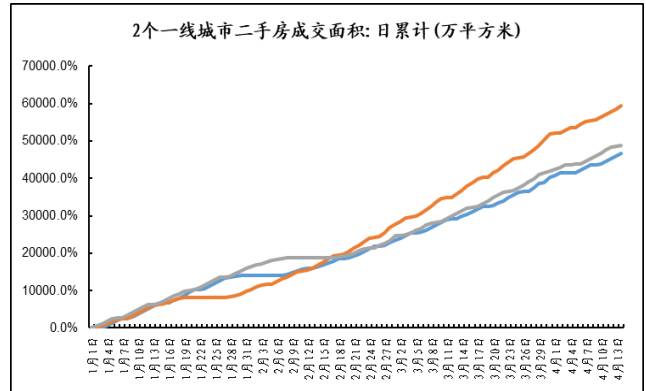
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：跟踪城市二手房成交面积：月同比



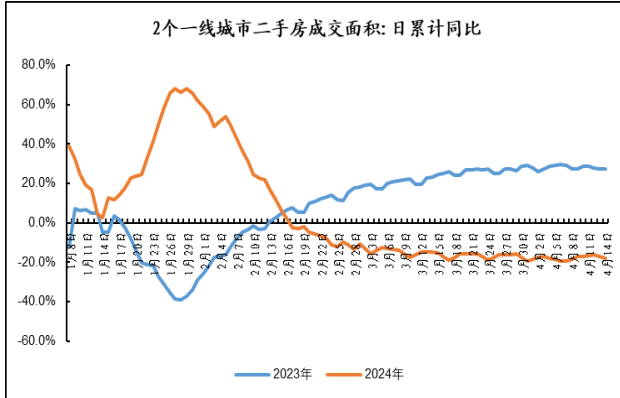
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：跟踪一线城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



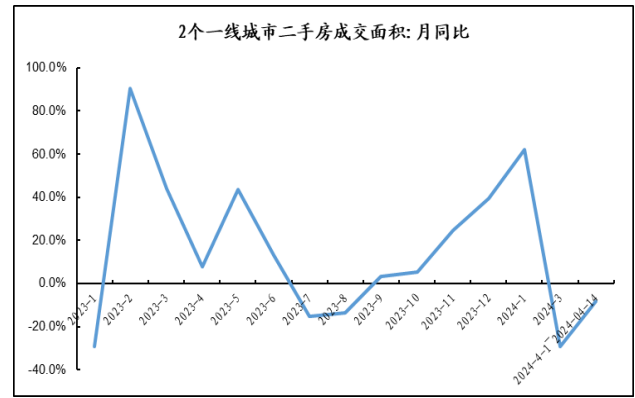
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/4/8	北京住房公积金管理中心	北京拟出台住房公积金新政，购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或超低能耗建筑，住房公积金最高贷款额度可上浮，最高可上浮40万元，最高贷款额度不超过160万元。	公积金贷款额
2024/4/8	广州住房公积金管理中心	广州调高公积金贷款最高额度，一人申请贷款最高额度调整至70万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款最高额度调整至120万元。	公积金贷款额
2024/4/9	青海省住房和城乡建设厅	《青海省商品房预售资金监管办法》明确，房地产开发企业存在未按规定将商品房预售资金全部存入监管账户，变相逃避商品房预售资金监管等其他违反办法或监管协议行为时，监管部门可暂停其监管资金拨付，记入企业信用档案。	资金监管
2024/4/9	住房和城乡建设部	住建部在杭州召开保障性住房建设工作现场会。会议强调，各地要积极担当作为，切实推动保障性住房建设落地落实见到成效。压茬推进，扎实做好项目前期工作，	保障房

		实现净地供应，完善规划设计方案，尽快达到开工条件，形成实物工作量。	
2024/4/10	人民银行 上海总部	央行上海总部、国家金融监管总局上海监管局组织召开上海经营性物业贷款集中签约会议，8家沪上主要商业银行以及12家房地产企业参会，签约贷款金额146亿元。12家签约企业中民营房地产企业有10家、共获贷款126亿元。	经营性物业 贷款
2024/4/11	哈尔滨市 自然资源局 和规划局	哈尔滨市拟出台配售型保障房新规，严禁配建商品住宅，商住比例标准可控制10%以下，鼓励存量住房转化为保障性住房进行公开配售以及运营管理。	保障房
2024/4/11	住房和城乡建设部	住建部表示，截至目前，全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。各地要切实推动保障性住房建设落地落实见到成效。目前，尚未出台实施意见和配套政策的城市，要加快推动政策出台，尽快形成保障性住房政策体系。	保障房
2024/4/11	天津市住房城乡 建设委	天津市住建委宣布，从4月份开始至今年年底，在全市范围内开展房地产市场秩序专项治理，重点治理房地产开发企业发布虚假已售待售信息、未将房款存入预售资金监管账户等行为。	市场治理
2024/4/12	吉林市住房 公积金 管理委员 会	吉林市优化住房公积金使用政策。住房公积金贷款期限延长至法定退休年龄后五年，且贷款期限不得超过30年。缴存职工贷款额度计算倍数提高至15倍，账户余额之和不足3万元的按3万元计算，最低可贷款额度提高至45万元。	公积金贷款 额&公积金 提取
2024/4/12	广东省住房 城乡 建设厅	截至3月底，广东省提出的白名单项目中，有177个项目获得银行授信524亿元，83个项目已获得贷款发放119亿元，民营房企和混合所有制房企项目分别占授信额度和已获得融资的86.5%和86.9%。	城市房地产 融资协调机制
2024/4/14	国务院	国务院副总理何立峰强调，要加快推进城市房地产融资协调机制落地见效，对符合“白名单”要求的合规房地产项目要积极给予资金支持，做到“应贷尽贷”，保障项目按时建成交付，切实保障购房人合法权益，稳定预期，促进房地产市场平稳健康发展。	政策指引

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有望进一步加强。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有力抓手。我们认为重点布局一二线城市的优质央企国企，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 20240408：新房销售继续下行，郑州推进住房“卖旧买新、以旧换新”——	2024-04-08
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

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