

# 房地产周报 20240422：二手房销售降幅收窄，长沙全面放开限购

2024年4月22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（4.15-4.19）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅-2.87%（上周-7.13%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅-0.22%（上周-2.72%）；H 股（4.15-4.19）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅-2.58%（上周-2.24%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅-2.98%（上周-0.01%）。

**行业销售：新房销售持续弱势。**从数据来看，27 城商品房年内累计销售面积（1.1~4.21）同比增速为-34.22%，对应前值（1.1~4.14）为-34.09%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~4.21）同比增速为-34.00%，对应前值（1.1~4.14）为-33.65%。27 城商品房销售面积本月至今（4.1~4.21）同比增速为-38.66%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-40.55%。其中一线城市（4 城）本月至今（4.1~4.21）同比增速为-38.07%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-38.38%。

**二手房销售降幅略微收窄。**从数据来看，13 城二手房年内累计销售面积（1.1~4.21）同比增速为-13.53%，对应前值（1.1~4.14）为-13.91%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~4.21）同比增速为-17.00%，对应前值（1.1~4.14）为-17.95%。13 城二手房销售面积本月至今（4.1~4.21）同比增速为-11.33%，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（4.1~4.21）同比增速为-6.69%，上月（3.1-3.30）整月同比增速为-29.39%。

**行业要闻：**北京优化公积金贷款年限，长沙取消限购。4 月 17 日，北京住房公积金管理中心优化了老旧小区改造后贷款期限核定标准，房屋可贷年限从低于房屋剩余使用年限减三年优化为低于剩余土地使用年限减三年。4 月 18 日，长沙市住建局印发《关于支持居民购买改善住房的通知》，即日起，长沙市全面放开限购，全市范围内买房，不再审查购房者资格条件。

## 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 5 月中旬，统计局公布 4 月房地产数据。

资料来源：国家统计局

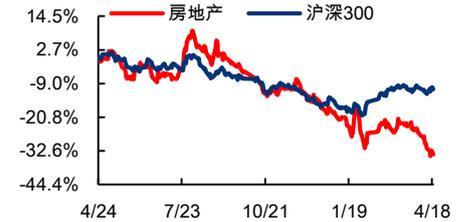
## 行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.56%
行业市值(亿元)	10763.46	1.27%
流通市值(亿元)	9867.71	1.46%
行业平均市盈率	-87.68	/

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 (2024/04/19)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↑ -2.87%	-7.13%	-0.13%
中证A股 (930903. CSI)	↑ -0.22%	-2.72%	0.03%
沪深300 (000300. SH)	↑ 1.89%	-2.58%	0.08%

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 (2024/04/19)		本周板块跌幅前五 (2024/04/19)	
家用电器	5.57%	轻工制造	-4.23%
银行	4.48%	传媒	-4.48%
煤炭	3.29%	商贸零售	-6.01%
非银金融	3.04%	社会服务	-6.09%
建筑装饰	2.94%	综合	-8.90%

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 (2024/04/19)		本周板块跌幅前五 (2024/04/19)	
广汇物流	14.53%	荣丰控股	-16.61%
上海临港	5.24%	济南高新	-17.21%
天健集团	5.06%	财信发展	-18.04%
中新集团	3.50%	数源科技	-19.18%
万通发展	3.35%	国创高新	-22.96%

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 (2024/04/19)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↑ -2.98%	-0.01%	0.02%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↓ -2.58%	-2.24%	-0.10%

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 (2024/04/19)		本周板块跌幅前五 (2024/04/19)	
恒生电讯业指数	1.21%	恒生物业服务及管理	-2.74%
恒生能源业指数	0.43%	恒生原材料业指数	-2.82%
恒生金融业指数	-0.65%	恒生资讯科技业指数	-4.49%
恒生工业制品业指数	-1.87%	恒生非必需性消费业	-5.72%
恒生必需性消费业	-2.25%	恒生医疗保健业	-6.54%

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 (2024/04/19)		本周板块跌幅前五 (2024/04/19)	
中国金茂	9.80%	绿城中国	-7.37%
金科服务	4.80%	新世界发展	-8.14%
越秀地产	3.76%	金辉控股	-8.48%
融创中国	2.17%	雅生活服务	-11.70%
建发国际集团	0.90%	雅居乐集团	-18.28%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

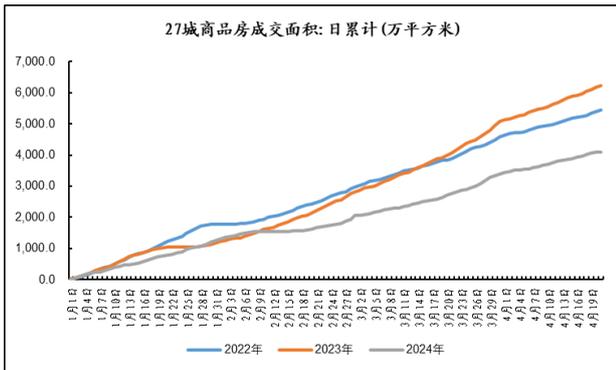
## 2. 新房销售

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21日)	(截至4月14日)	(2024-4-1~2024-04-21)	(2024-3)
27城	↓ -34.22%	-34.09%	↑ -38.66%	-40.55%
其中: 4个一线城市	↓ -34.00%	-33.65%	↑ -38.07%	-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



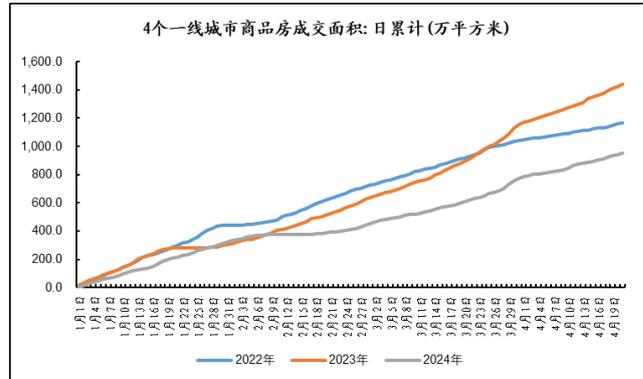
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图3: 跟踪城市商品房成交面积: 月同比



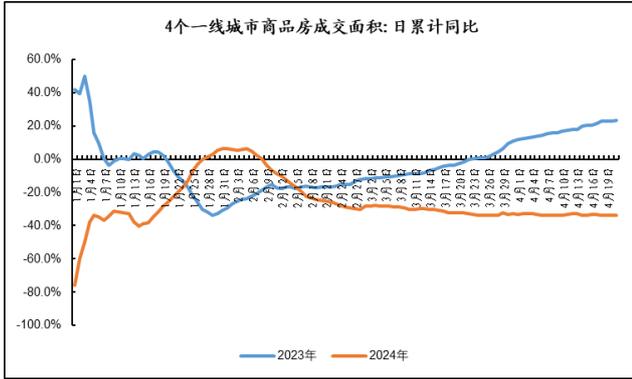
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图4: 跟踪一线城市商品房成交面积: 日累计(万平方米)



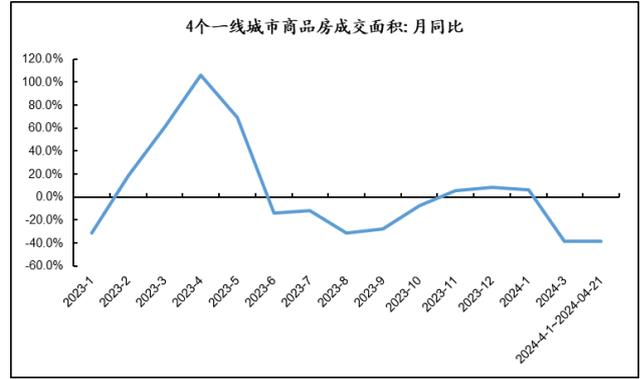
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

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

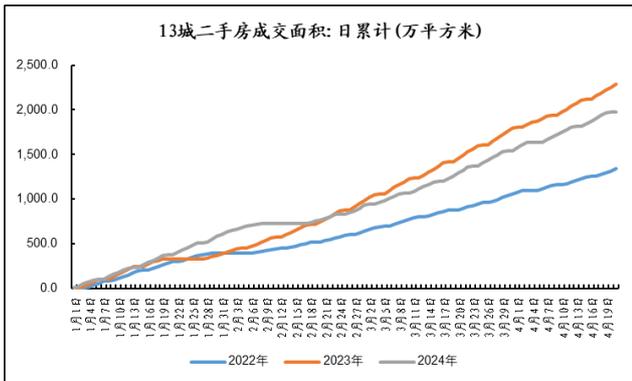
### 3. 二手房销售

表8: 跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比 (截至4月21日) (截至4月14日)		月同比 (2024-4-1~2024-04-21) (2024-3)	
	13城	↑ -13.53%	-13.91%	↑ -11.33%
其中: 2个一线城市	↑ -17.00%	-17.95%	↑ -6.69%	-29.39%

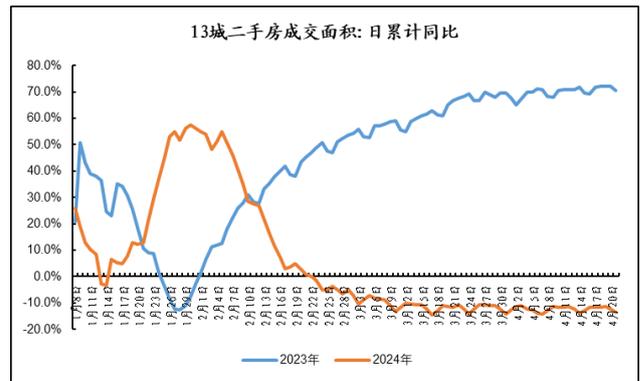
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



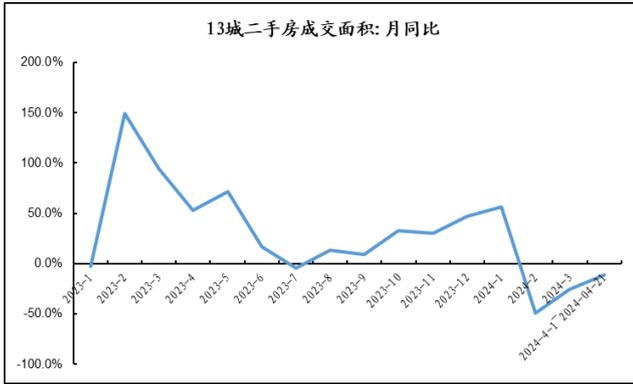
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计同比



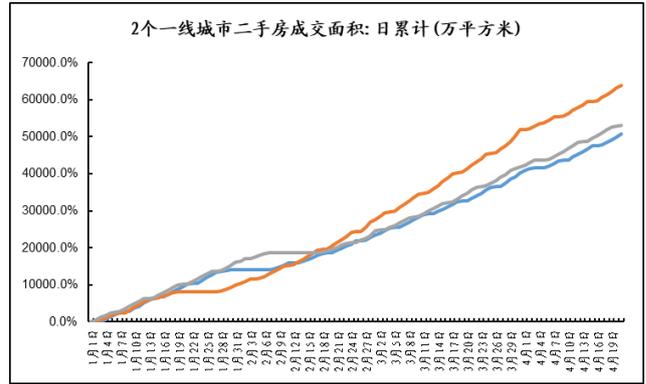
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9：跟踪城市二手房成交面积：月同比



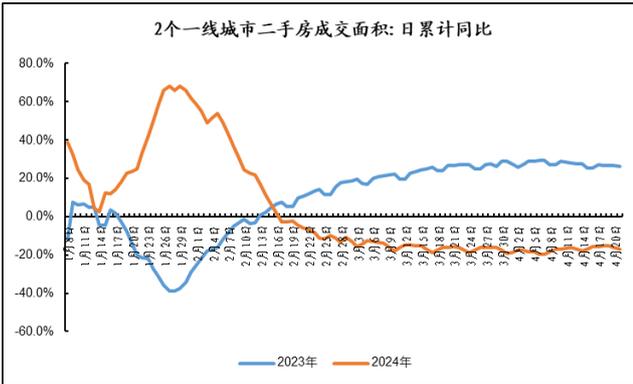
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：跟踪一线城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



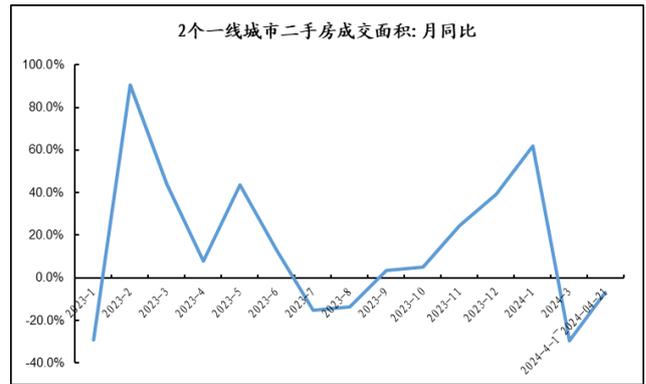
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/4/15	财政部	财政部、住建部重新制定《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》。根据办法，补助资金按照奖补结合的原则，其中，80%资金按照各省各项任务量进行分配，20%作为奖励资金调节分配。	保障房
2024/4/15	郑州住房公积金管理中心	郑州住房公积金管理中心发布通告，拟开展商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款（简称“商转公贷款”）业务，形成了《郑州住房公积金管理中心关于商业银行个人住房贷款转住房公积金个人住房贷款有关事项的通知(征求意见稿)》	商贷转公积金
2024/4/17	北京住房公积金管理中心	北京公积金再出新政。北京住房公积金管理中心优化了老旧小区改造后贷款期限核定标准，房屋可贷年限从低于房屋剩余使用年限减三年优化为低于剩余土地使用年限减三年。	公积金贷款年限
2024/4/17	郑州市住	郑州就配售型保障性住房管理办法公开征求意见。征求意见稿提出，新建项目单	保障房

	房保障和 房地产管 理局	套住房建筑面积控制在 70-120 平方米，三居室套型比例按项目情况控制在 50%-60%，禁止以任何方式将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。	
2024/4/18	建行、工 行、农 行、厦 门分行	消息称厦门岛内购房首付比例下调。建行、工行、农行厦门分行确认该消息属实，厦门岛内首套房首付比例最低 20%，二套房首付比例最低 30%，从 4 月 17 日起执行。	房贷首付比
2024/4/18	广州开发 区城市更 新局	广州开发区、广州市黄埔区城中村改造项目房票安置启动活动举行，现场发放全国首张城中村改造项目房票。	房票政策
2024/4/18	长沙市住 房和城乡 建设局	4 月 18 日，长沙市住建局印发《关于支持居民购买改善住房的通知》，即日起，长沙市全面放开限购，全市范围内买房，不再审查购房者资格条件；“以旧换新”购买新房，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠；购买新房申请住房公积金贷款，在原有基础上上调最高贷款额度。	限购 & 以旧 换新
2024/4/18	宁波市住 房公积金 管理委员 会	宁波公积金贷款保底额度上调至 25 万元，购买自住住房提取住房公积金，对首付比例不作明确要求，以购房合同约定的首付比例及金额为准。	公积金贷款 额
2024/4/21	郑州市住 房保障和 房地产管 理局	郑州市二手住房“卖旧买新、以旧换新”试点工作正式启动，半天登记房源近 50 套，占试点阶段收购计划的约 10%，国家队下场兜底式收购为购房者打消后顾之忧。	以旧换新

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	房地产统计局数据点评：3月销售维持弱势，开发投资同比跌幅扩大	2024-04-16
行业普通报告	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	2024-04-16
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

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