

房地产行业周报（2024年第16周）

“小阳春”下半场表现乏力，二线城市纷纷加码政策

超配

核心观点

近期核心观点：

4月中旬，30城新房成交量后继乏力，18城二手房成交量相对平稳；长沙、厦门等二线城市大力优化限购限贷政策，而一线城市政策出台节奏仍相对保守。我们重申，楼市的真实复苏是房地产板块行情出现的前提，期待在需求端政策的不断加持下，楼市能够初步企稳。个股端，核心推荐绿城管理控股、华润万象生活。

市场表现回顾：

2024.4.15-2024.4.21期间，房地产板块19只个股上涨，96只个股下跌，1只个股持平，占比分别为16%、83%、1%。房地产指数（中信）下跌2.98%，沪深300指数上涨1.89%，房地产板块跑输沪深300指数4.87个百分点，位居所有行业第22位。近一个月，房地产指数（中信）下跌13.7%，沪深300指数下跌1.22%，房地产板块跑输沪深300指数12.48个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌25.43%，沪深300指数下跌1.91%，房地产板块跑输沪深300指数23.52个百分点。

行业数据跟踪：

新房方面，成交量后继乏力。从日频跟踪来看，2024年4月21日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-38%；其中，一线城市、二线城市、三线城市新建商品房7天移动平均成交面积同比分别为-44%、-39%、-25%。截至2024年4月21日，30城新建商品房当年累计成交2522万㎡，同比-43%；其中，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%、-47%。

二手房方面，成交量相对平稳。从日频跟踪来看，2024年4月21日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比-17%；其中，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-3%、-23%、-11%。截至2024年4月21日，18城二手住宅当年累计成交22.33万套，同比-21%；其中，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-19%、-22%、-18%。

行业政策要闻：

2024.4.15-2024.4.21期间，房地产行业政策要闻主要包括：①长沙完全打开限购，并上调购买新房申请住房公积金的最高贷款额度。②厦门岛内两区首套房首付比例降至20%，二套房降至30%。③北京优化老旧小区改造后住房公积金贷款期限核定标准。④郑州对配售型保障性住房试行管理办法公开征求意见，并公告二手住房“卖旧买新、以旧换新”试点工作相关事宜。

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

《统计局2024年1-3月房地产数据点评-销售量价下行但降幅收窄，投融资额降幅持续扩大》——2024-04-17

《房地产行业周报（2024年第15周）-二手房成交量表现仍优于新房，京穗拟提升公积金贷款额度》——2024-04-15

《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》——2024-04-08

《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

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 22 位.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 16%、83%、1%.....	6
3. 行业数据跟踪.....	6
3.1 新房方面，成交量后继乏力.....	6
3.2 二手房方面，成交量相对平稳.....	9
4. 行业政策要闻.....	11
5. 风险提示.....	12

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.....	5
图 3: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较.....	5
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 ²)	7
图 7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	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.....	8
图 16: 分能级新建商品房成交面积累计同比, 2024.....	8
图 17: 历年 18 城二手住宅单日成交 7 天移动平均 (套)	9
图 18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)	9
图 19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)	9
图 20: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 21: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 22: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	10
图 26: 主流城市二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11
图 27: 分城市能级二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11

表1： 上周房地产行业政策要闻梳理..... 12

1. 近期核心观点

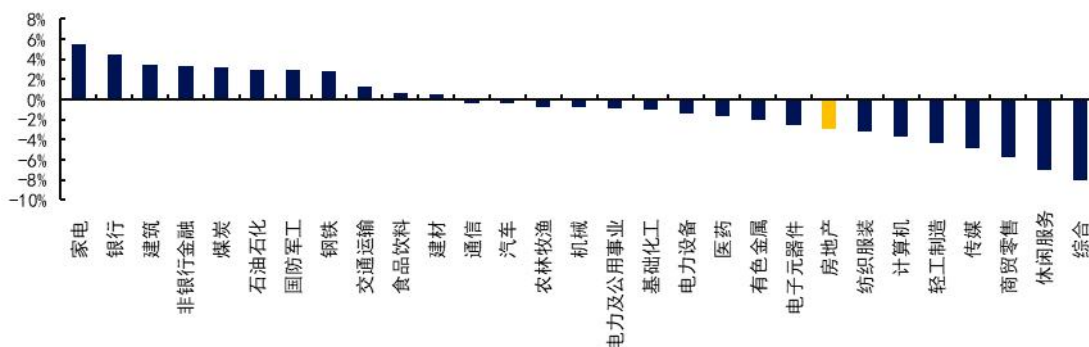
4月中旬，30城新房成交量后继乏力，18城二手房成交量相对平稳；长沙、厦门等二线城市大力优化限购限贷政策，而一线城市政策出台节奏仍相对保守。我们重申，楼市的真实复苏是房地产板块行情出现的前提，期待在需求端政策的不断加持下，楼市能够初步企稳。个股端，核心推荐绿城管理控股、华润万象生活。

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 22 位

2024.4.15-2024.4.21 期间，房地产指数（中信）下跌 2.98%，沪深 300 指数上涨 1.89%，房地产板块跑输沪深 300 指数 4.87 个百分点，位居所有行业第 22 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 13.7%，沪深 300 指数下跌 1.22%，房地产板块跑输沪深 300 指数 12.48 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 25.43%，沪深 300 指数下跌 1.91%，房地产板块跑输沪深 300 指数 23.52 个百分点。

图1：近一周 A 股各行业涨跌排名



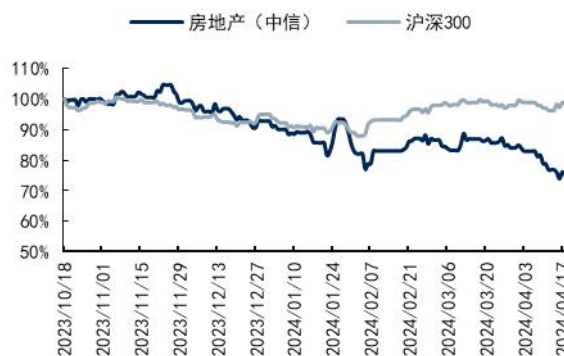
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

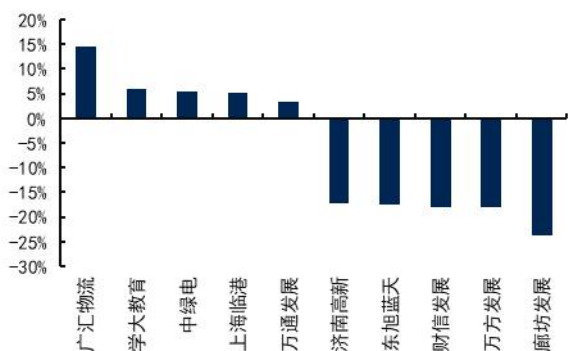


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 16%、83%、1%

2024.4.15-2024.4.21 期间，19 只个股上涨，96 只个股下跌，1 只个股持平，占比分别为 16%、83%、1%。涨跌幅居前 5 位的个股为：广汇物流、学大教育、中绿电、上海临港、万通发展，居后 5 位的个股为：廊坊发展、万方发展、财信发展、东旭蓝天、济南高新。

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，成交量后继乏力

从日频跟踪来看，2024 年 4 月 21 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-38%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房 7 天移动平均成交面积同比分别为-67%、-32%、-30%、-39%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房 7 天移动平均成交面积同比分别为-44%、-39%、-25%。

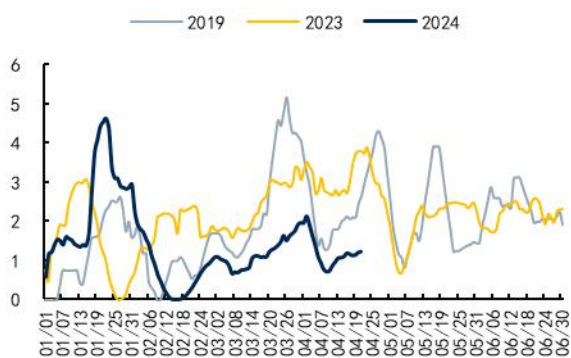
截至 2024 年 4 月 21 日，30 城新建商品房当年累计成交 2522 万 m^2 ，同比-43%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-35%、-42%、-40%、-28%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-39%、-43%、-47%。

图6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



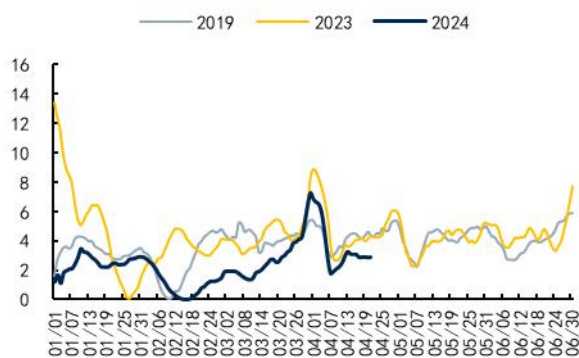
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



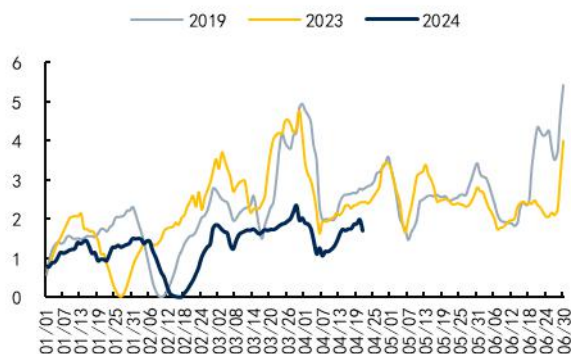
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



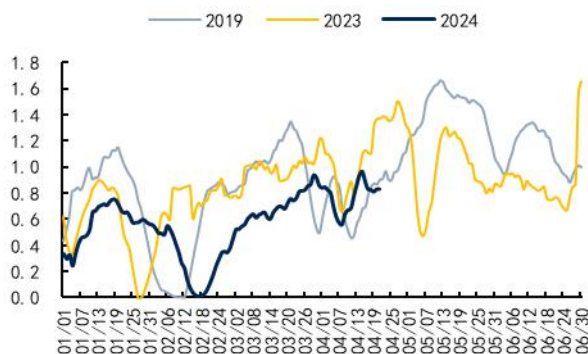
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



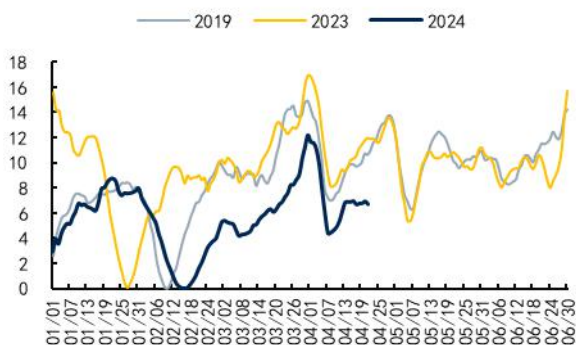
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



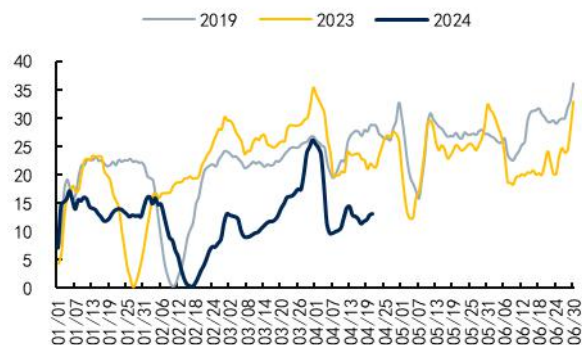
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



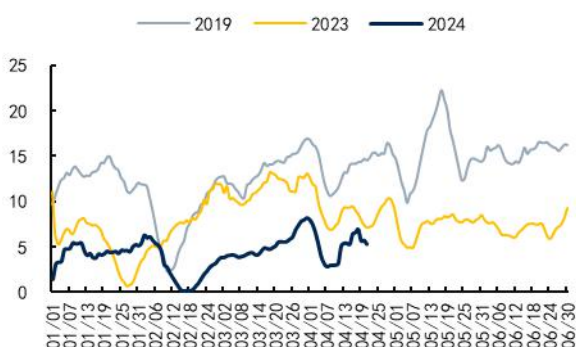
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



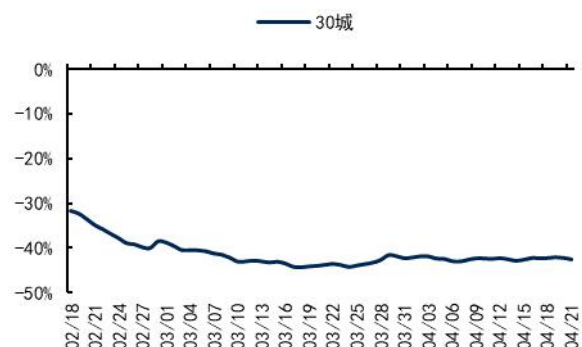
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



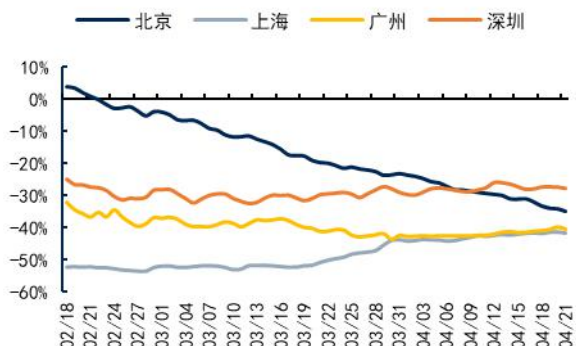
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



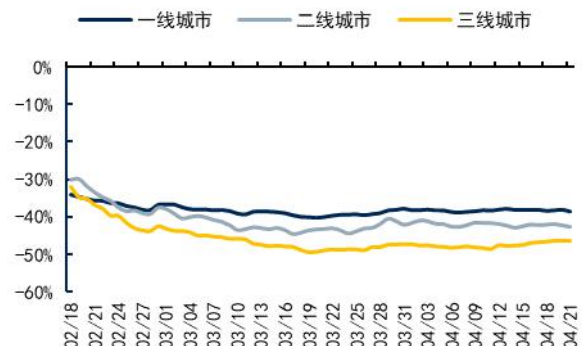
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

3.2 二手房方面，成交量相对平稳

从日频跟踪来看，2024年4月21日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比-17%；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-8%、+17%、-19%、-29%；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-3%、-23%、-11%。

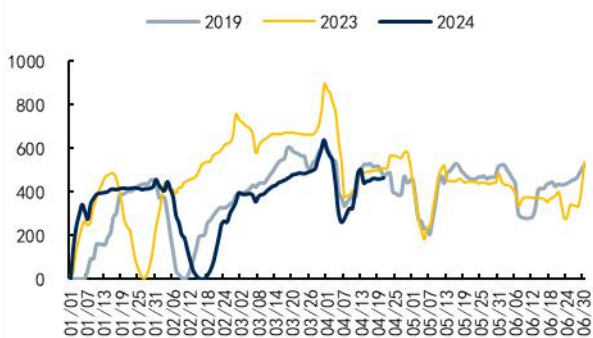
截至2024年4月21日，18城二手住宅当年累计成交22.33万套，同比-21%；其中，北京、深圳、成都、杭州二手住宅当年成交套数累计同比分别为-25%、+17%、-23%、-12%；一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-19%、-22%、-18%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均（套）



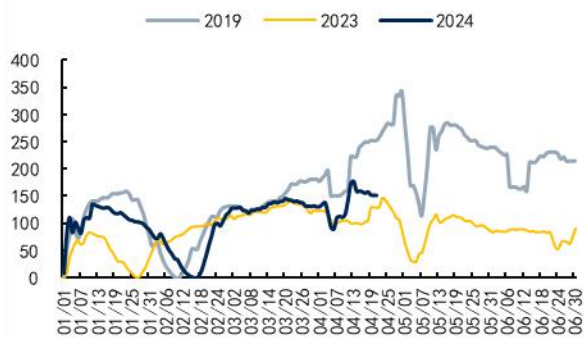
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交7天移动平均（套）



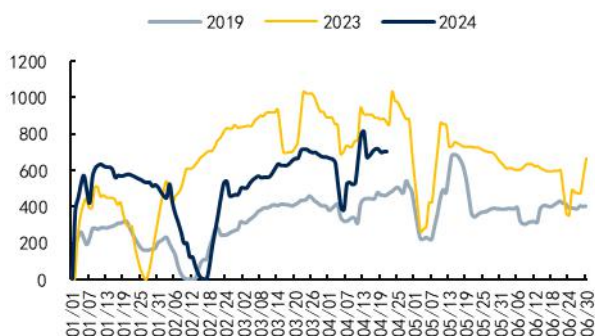
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交7天移动平均（套）



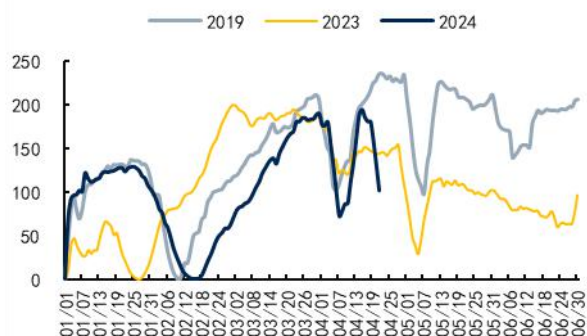
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)



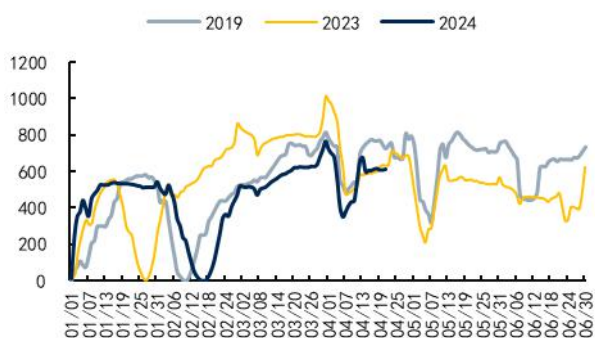
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



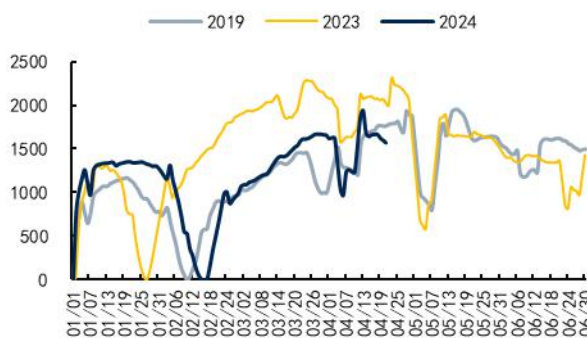
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 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23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



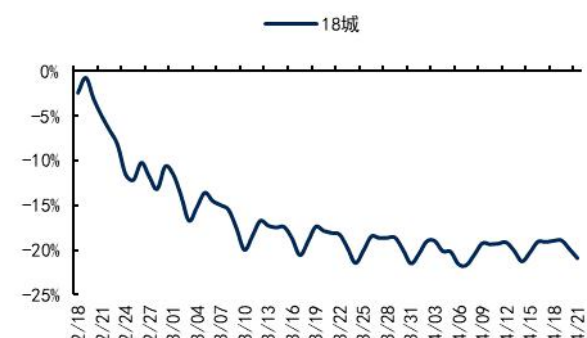
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



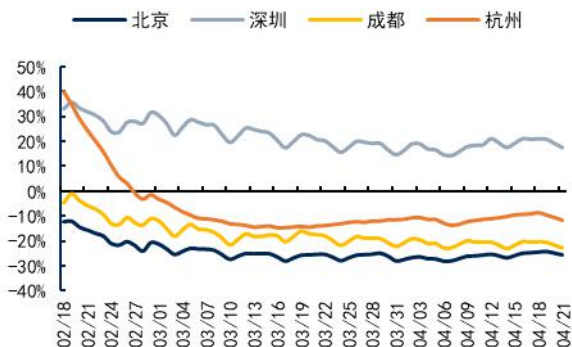
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



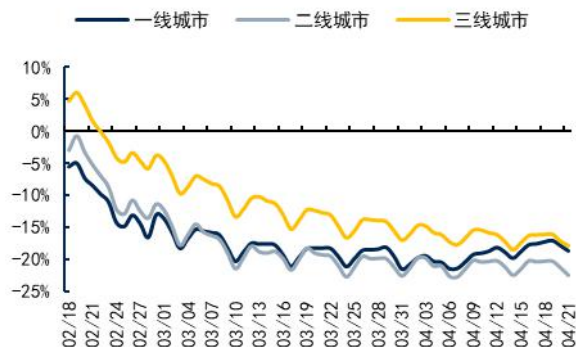
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图26: 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27: 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

4. 行业政策要闻

2024. 4. 15-2024. 4. 21 期间, 房地产行业政策要闻主要包括: ①长沙完全打开限购, 并上调购买新房申请住房公积金的最高贷款额度。②厦门岛内两区首套房首付比例降至 20%, 二套房降至 30%。③北京优化老旧小区改造后住房公积金贷款期限核定标准。④郑州对配售型保障性住房试行管理办法公开征求意见, 并公告二手住房“卖旧买新、以旧换新” 试点工作相关事宜。

表1: 上周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	4月16日	河南郑州	关于对《郑州市配售型保障性住房管理办法(试行)(征求意见稿)》公开征求意见的通知	一、“保住房”建设用地以划拨方式供应。“保住房”的筹建主要分为新建郑州市住房保障和房地产管理局 二、配售型保障性住房应控制套型、面积,满足保障对象居住需求;新建项目单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%;收购项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽。 三、“保住房”配售价格主要由土地价格、建安成本、5%的利润以及需据实核算的相关成本组成。 四、实行封闭管理,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。符合退出条件的,退出住房由运营公司回购,回购价格按照原购买价格结合住房折旧确定,住房折旧按每年1%的折旧率予以核减,购房人自行装修部分,不予补偿。	郑州市住房保障和房地产管理局
2	4月16日	河南郑州	二手房“卖旧买新、以旧换新”试点工作公告	依据《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案(试行)》,郑州市住房保障和房地产管理局收购试点工作,现将有关事项公告如下: 一、试点阶段:启动时间:2024年4月20日,试点期限:2024年4月20日至6月30日。 二、收购主体:郑州城发安居有限公司(郑州城市发展集团有限公司全资子公司,以下简称“城发安居公司”)。 三、报名时间和方式:(一)报名时间:2024年4月20日-2024年5月31日。(二)报名方式:方式一:登录“郑州市房产交易服务平台”(yjkj.360fc.cn)→“以旧换新”栏目→“我要参加以旧换新”报名参加;方式二:通过郑州360房产网(www.360fc.cn)、郑州市住宅与房地产业协会官网(www.zzfdc.org.cn)链接登录服务平台。(三)咨询服务:线上咨询或电话咨询。 四、报名须知:(一)试点阶段限额500套,若收购套数已满,则报名提前结束。(二)换房群众购买新建商品住房总价款不低于二手房收购总价款。(三)试点阶段,二手房产权人与新建商品住房买受人须为同一主体。	郑州市住房保障和房地产管理局
3	4月17日	北京市	《关于优化老旧小区改造后住房公积金贷款期限核定标准的通知》	一、对于购买老旧小区住房且完成老旧小区综合整治中“节能综合改造”“抗震节能综合改造”“单项改造和环境整治”“危旧楼改建”改造项目的,借管理中心款人在申请贷款时予以支持。贷款期限核定标准从贷款期限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。 二、评估机构根据优化后的贷款期限核定标准,对房屋的剩余土地使用年限进行评定。贷款经办部门依据评估机构确定的评估结果作为贷款期限审核依据。 三、通知自2024年4月17日起施行。以往规定与本通知不一致的,以本通知为准。	住房公积金管理中心
4	4月18日	福建厦门	岛内首套房首付比例降至20%,二套房降至30%	如果在厦门市没有住房,普通家庭在岛内两区(思明区、湖里区)购房,最厦门市各银行低首付比例20%,房贷利率3.45%。如果在厦门有1套住房再购房1套,首付比例最低30%,但是不同情况房贷利率会有差别,如果无未结清住房贷款,房贷利率是3.45%;如果有房贷未结清,房贷利率则是LPR基础上上浮30个基点至4.25%。	厦门市各银行
5	4月18日	湖南长沙	《关于支持居民购买改善住房的通知》	一、“以旧换新”购买新房的,可按照“认房不认贷”政策,享受首套房首长沙市住房和城乡建设局 二、购买新房申请住房公积金贷款的,在原有基础上上调最高贷款额度。 三、不再审查购房者资格条件。 四、本通知自2024年4月18日起施行,有效期5年。	长沙市住房和城乡建设局
6	4月19日	湖南长沙	《关于调整我市新建商品房住房公积金最高贷款额度的通知》	一、职工在我市购买新建商品房申请住房公积金贷款的,其最高贷款额度提长沙市住房公积金管理中心 高至80万元,生育三孩的职工家庭住房公积金最高贷款额度提高至90万元。 二、本通知自2024年4月19日起施行,有效期5年。原政策规定与本通知规定不一致的,按本通知规定执行。	长沙市住房公积金管理中心

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