

房地产行业周报（2024年第18周）

政治局会议新表述注入信心，地产股政策博弈价值凸显

超配

核心观点

近期核心观点：

4月30日，中央政治局会议提出统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，具备方向性意义，令人联想到2014年的“去库存”。抛开能否落地、能否起效不谈，政策端再次回到了可博弈的状态。虽然“金三银四”落幕，五一楼市平淡，楼市以价换量的情况没有扭转，市场情绪也延续观望，但基本面边际没有继续恶化，就意味着并不拖累政策博弈。

中长期看，楼市的真实复苏是房地产板块行情延续的充分且必要条件。短期看，地产板块上涨能否延续，取决于未来一段时间内政策出台的力度。我们坚持楼市未见底的判断，虽然地产股安全边际为时尚早，基本面不支撑价值，但政策博弈价值凸显。个股端推荐贝壳W、华润置地、龙湖集团、滨江集团、华发股份、保利发展。

市场表现回顾：

2024.4.29-2024.5.5期间，房地产板块91只个股上涨，18只个股下跌，1只个股持平，占比分别为83%、16%、1%。房地产指数（中信）上涨4.84%，沪深300指数上涨0.56%，房地产板块跑赢沪深300指数4.28个百分点，位居所有行业第1位。近一个月，房地产指数（中信）下跌2.51%，沪深300指数上涨1.03%，房地产板块跑输沪深300指数3.54个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌18.56%，沪深300指数上涨0.93%，房地产板块跑输沪深300指数19.49个百分点。

行业数据跟踪：

新房方面，成交量同比降幅企稳。2024年5月5日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-36%。截至2024年5月5日，30城新建商品房当年累计成交2845万㎡，同比-42%。

二手房方面，成交量同比平稳。2024年5月5日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比-5%。截至2024年5月5日，18城二手住宅当年累计成交25.2万套，同比-20%。

行业政策要闻：

2024.4.29-2024.5.5期间，房地产行业政策要闻主要包括：①中央政治局会议提出统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。②自然资源部提出商品住宅去化周期超过36个月的地方应暂停新增商品住宅用地出让。③北京在原限购政策基础上，居民家庭或成年单身人士还可在五环外增购一套住房。④天津进一步优化房地产调控政策，本市户籍不再限购市内六区120平方米以上新建商品住房，北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员，享受本市户籍居民购房政策。⑤南京都市圈签署住房公积金一体化发展合作协议。⑥上海市房地产行业协会和上海市房地产经纪行业协会联合启动商品住房“以旧换新”活动。

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

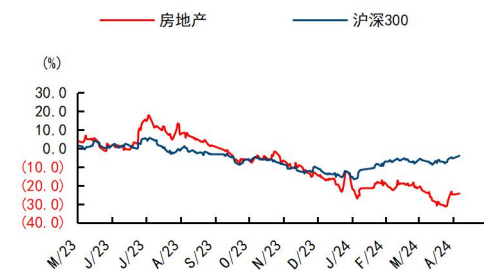
证券分析师：王静

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

《中央政治局会议地产新表述点评-化解存量与优化增量的政策方向》——2024-05-02
 《房地产行业周报（2024年第17周）-销售提振需更有力政策，成都市解除限购》——2024-04-30
 《房地产行业2024年5月投资策略-复苏持续性仍有待验证，维持新开工改善的判断》——2024-04-25
 《数据背后的地产基建图景（七）-地产基本面延续下行趋势，基建投资维持稳健增长》——2024-04-22
 《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》——2024-04-22

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 1 位.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 83%、16%、1%.....	6
3. 行业数据跟踪.....	6
3.1 新房方面，成交量同比降幅企稳.....	6
3.2 二手房方面，成交量同比平稳.....	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.....	6
图 3: 近半年房地产板块与沪深 300 走势比较.....	6
图 4: 板块上涨、下跌及持平家数.....	6
图 5: 涨跌幅前五个股.....	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)	8
图 10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
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.....	9
图 16: 分能级新建商品房成交面积累计同比, 2024.....	9
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)	10
图 19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)	10
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)	11
图 25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024.....	11
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30日，中央政治局会议提出统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施，具备方向性意义，令人联想到2014年的“去库存”。抛开能否落地、能否起效不谈，政策端再次回到了可博弈的状态。虽然“金三银四”落幕，五一楼市平淡，楼市以价换量的情况没有扭转，市场情绪也延续观望，但基本面边际没有继续恶化，就意味着并不拖累政策博弈。

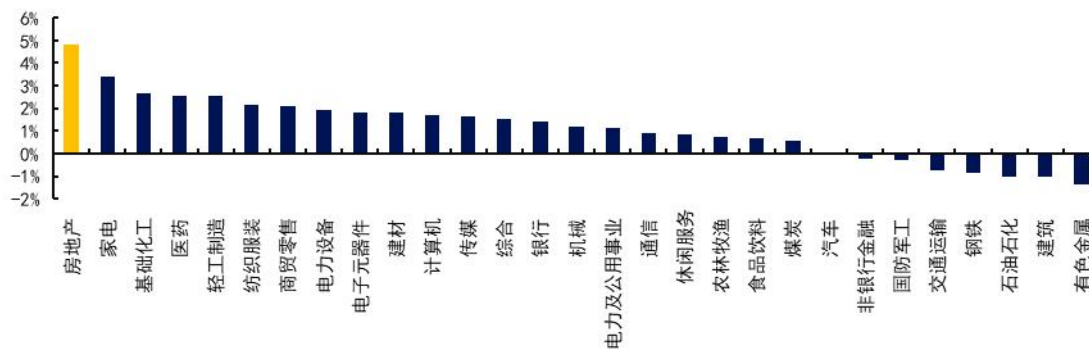
中长期看，楼市的真实复苏是房地产板块行情延续的充分且必要条件。短期看，地产板块上涨能否延续，取决于未来一段时间内政策出台的力度。我们坚持楼市未见底的判断，虽然地产股安全边际为时尚早，基本面不支撑价值，但政策博弈价值凸显。个股端推荐贝壳W、华润置地、龙湖集团、滨江集团、华发股份、保利发展。

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1位

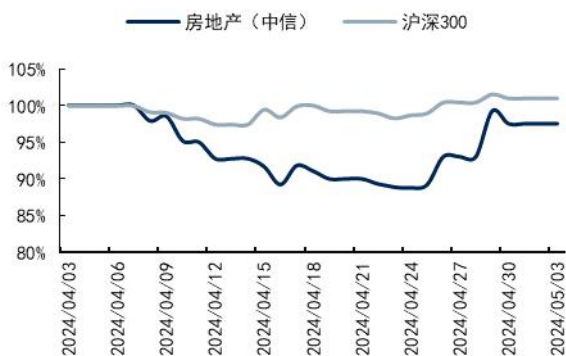
2024.4.29-2024.5.5期间，房地产指数（中信）上涨4.84%，沪深300指数上涨0.56%，房地产板块跑赢沪深300指数4.28个百分点，位居所有行业第1位。近一个月，房地产指数（中信）下跌2.51%，沪深300指数上涨1.03%，房地产板块跑输沪深300指数3.54个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌18.56%，沪深300指数上涨0.93%，房地产板块跑输沪深300指数19.49个百分点。

图1：近一周A股各行业涨跌排名



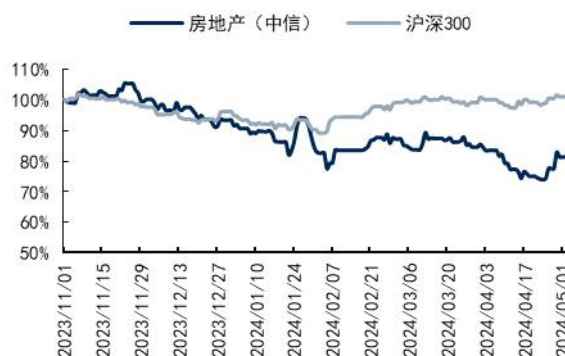
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

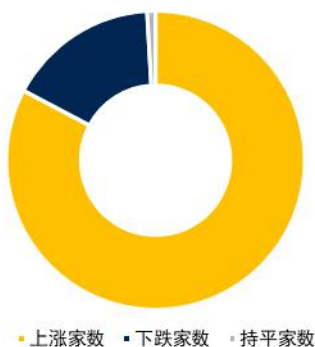


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面, 上涨、下跌、持平占比分别为 83%、16%、1%

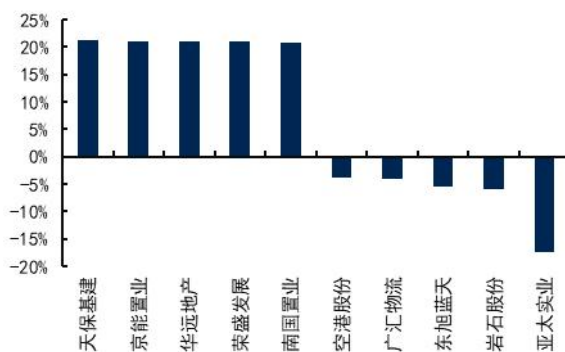
2024. 4. 29-2024. 5. 5 期间, 91 只个股上涨, 18 只个股下跌, 1 只个股持平, 占比分别为 83%、16%、1%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 天保基建、京能置业、华远地产、荣盛发展、南国置业, 居后 5 位的个股为: 亚太实业、岩石股份、东旭蓝天、广汇物流、空港股份。

图4: 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

图5: 涨跌幅前五个股



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

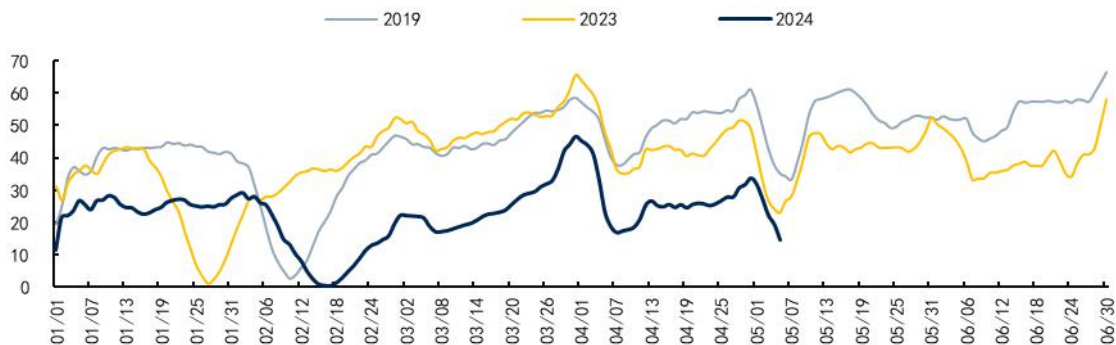
3. 行业数据跟踪

3.1 新房方面, 成交量同比降幅企稳

从日频跟踪来看, 2024 年 5 月 5 日, 30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比 -36%; 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 +80%、-15%、-42%、-5%; 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 -11%、-42%、-46%。

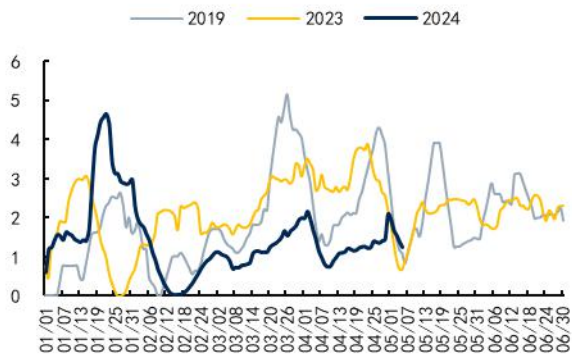
截至 2024 年 5 月 5 日，30 城新建商品房当年累计成交 2845 万 m²，同比-42%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-34%、-38%、-39%、-28%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-37%、-43%、-46%。

图6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



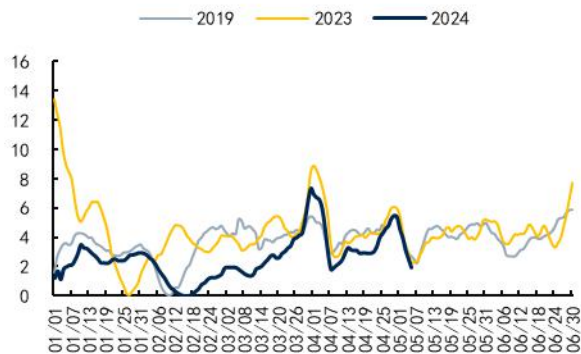
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



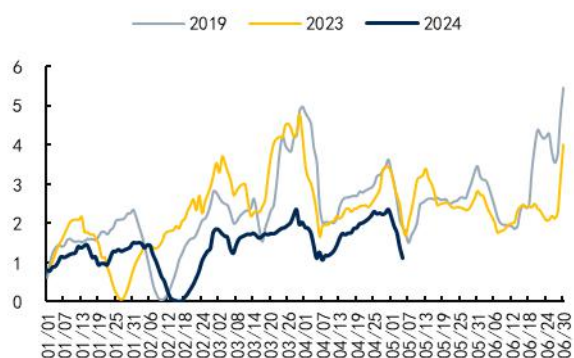
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



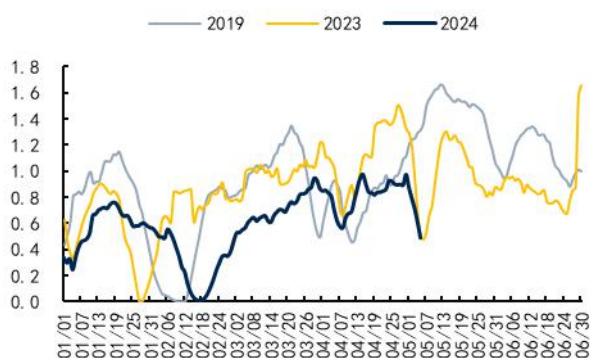
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



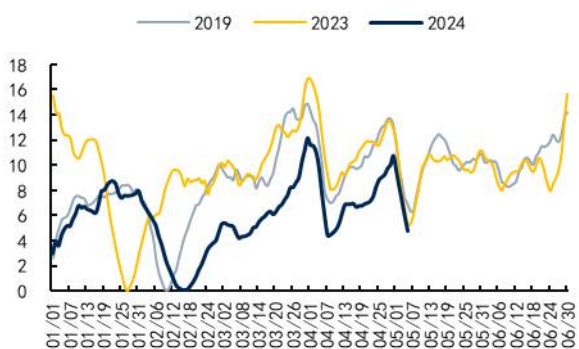
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 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)



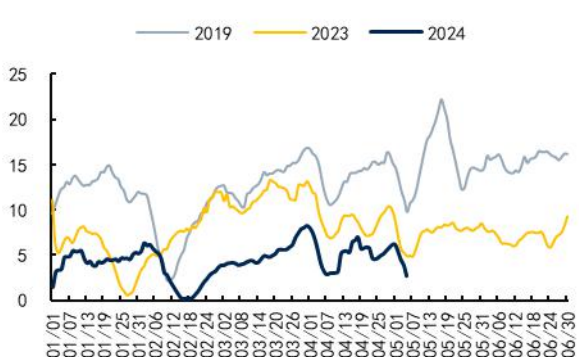
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



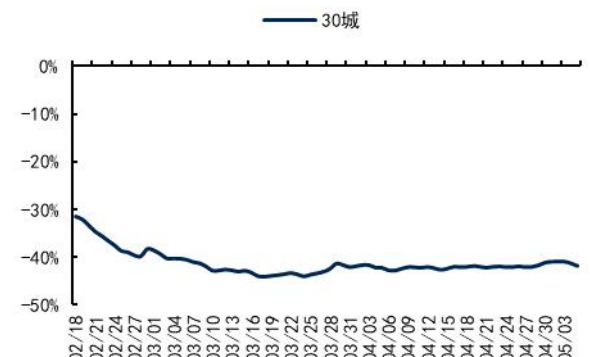
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



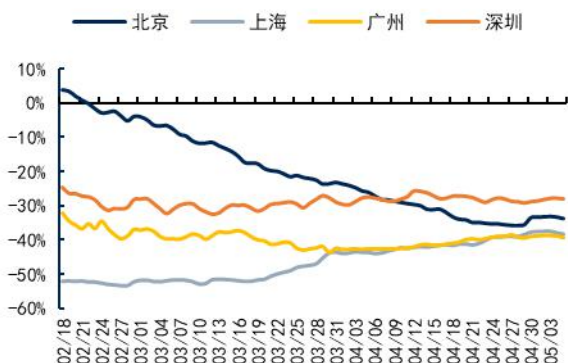
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



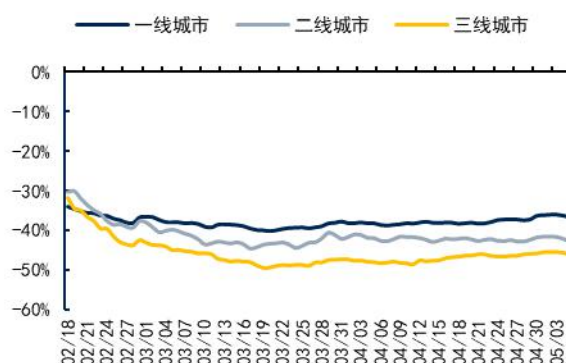
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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, 成交量同比平稳

从日频跟踪来看, 2024年5月5日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比-5%; 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+20%、+72%、-30%、+51%; 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+28%、-11%、-23%。

截至2024年5月5日, 18城二手住宅当年累计成交25.2万套, 同比-20%; 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-23%、+20%、-22%、-6%; 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-17%、-21%、-18%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均(套)



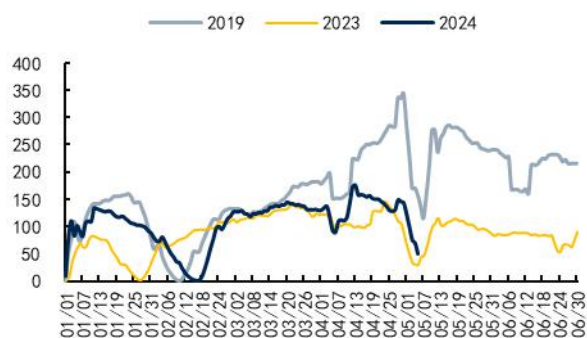
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



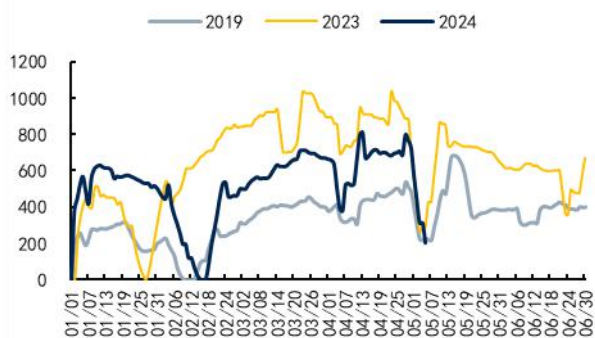
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



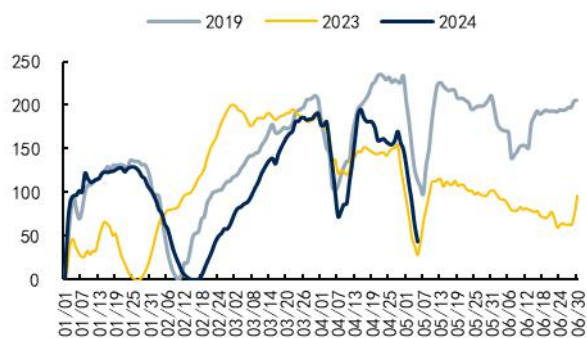
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)



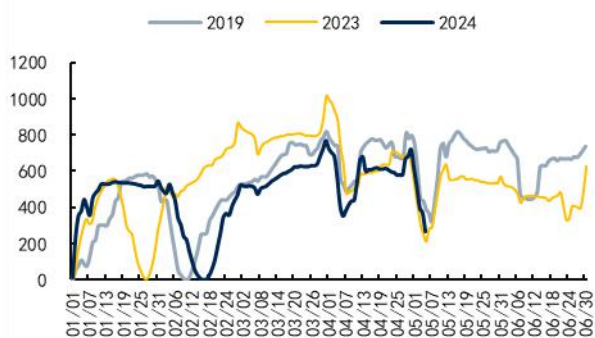
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



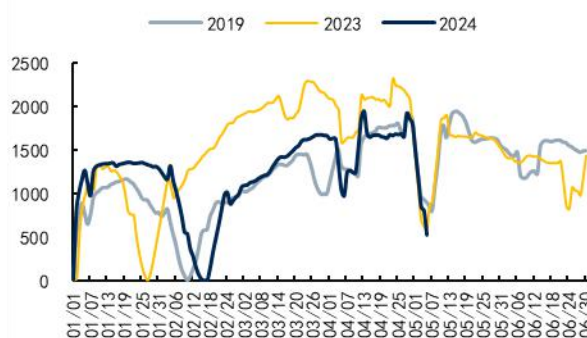
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



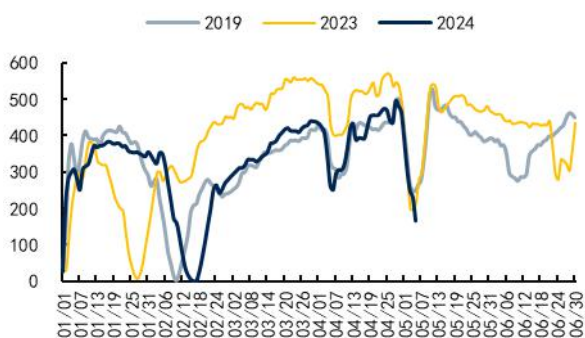
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



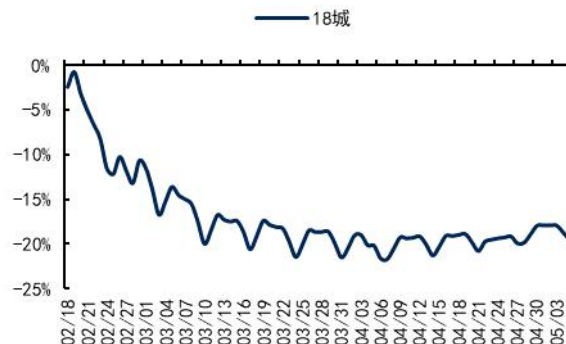
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



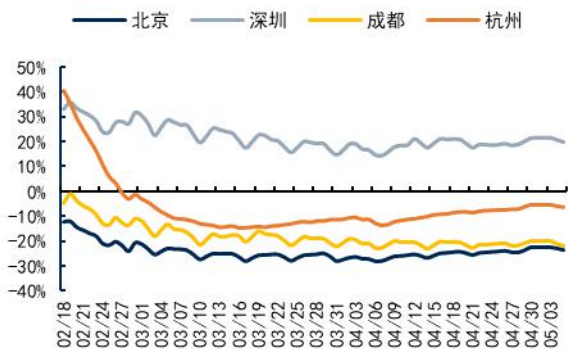
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



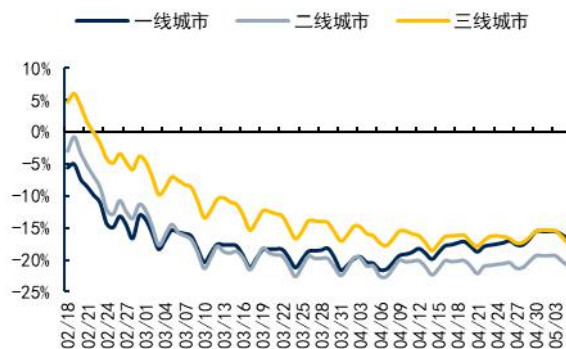
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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. 29-2024. 5. 5 期间, 房地产行业政策要闻主要包括: ① 中央政治局会议提出统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施。② 自然资源部提出商品住宅去化周期超过 36 个月的地方应暂停新增商品住宅用地出让。③ 北京在原限购政策基础上, 居民家庭或成年单身人士还可在五环外增购一套住房。④ 天津进一步优化房地产调控政策, 本市户籍不再限购市内六区 120 平方米以上新建商品住房, 北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员, 享受本市户籍居民购房政策。⑤ 南京都市圈签署住房公积金一体化发展合作协议。⑥ 上海市房地产行业协会和上海市房地产经纪行业协会联合启动商品住房“以旧换新”活动。

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30日	全国	中央政治局会议提出统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施	会议强调, 要持续防范化解重点领域风险。继续坚持因城施策, 压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任, 切实做好保交房工作, 保障购房人合法权益。要结合房地产市场供求关系的新变化、人民群众对优质住房的新期待, 统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施, 抓紧构建房地产发展新模式, 促进房地产高质量发展。	中共中央政治局
2	4月30日	全国	《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》	各地要根据市场需求及时优化商业办公用地和住宅用地的规模、布局 and 结构, 完善对应商品住宅去化周期、住宅用地存量的住宅用地供应调节机制。商品住宅去化周期超过36个月的, 应暂停新增商品住宅用地出让, 同时下大力气盘活存量, 直至商品住宅去化周期降至36个月以下; 商品住宅去化周期在18个月(不含)-36个月之间的城市, 要按照“盘活多少、供应多少”的原则, 根据本年度内盘活的存量商品住宅用地面积(包括竣工和收回)动态确定其新出让的商品住宅用地面积上限。各地商品住宅去化周期、盘活存量商品住宅用地数据按季度动态更新。	自然资源部办公厅
3	4月30日	北京市	《关于优化调整本市住房限购政策的通知》	在“本市户籍家庭限购2套、成年单身限购1套; 外地户籍需在本北京市住房和城乡建设局连续缴纳5年社保或个税, 限购1套”的限购政策基础上, 居民委员会家庭或成年单身人士还可在五环外增购一套住房。	北京市住房和城乡建设局
4	4月30日	天津市	《关于进一步优化房地产调控政策的通知》	1、本市户籍在市内六区购买单套120平方米以上新建商品住房的, 天津市住房和城乡建设委不再核验购房资格。 2、北京市、河北省户籍居民和在北京市、河北省就业人员在津购买住房的, 享受本市户籍居民购房政策。	天津市住房和城乡建设委
5	5月3日	江苏南京	《南京都市圈住房公积金一体化发展合作协议》	1、支持南京都市圈缴存职工在南京购房使用住房公积金贷款, 同时南京住房公积金管理中心南京市缴存职工在都市圈其他城市购房可享受住房公积金购房提取心和还贷提取同城化待遇。 2、新政适用城市包括常州市、镇江市、扬州市、淮安市、芜湖市、马鞍山市、滁州市、宣城市, 实现南京都市圈9城公积金互认互贷。	南京住房公积金管理中心
6	5月3日	上海市	启动商品住房“以旧换新”活动	1、“以旧换新”活动面向有意出售二手房并购买新房的居民。参与上海市房地产业协会、活动的居民首先与房地产开发企业就购买新房达成初步意向, 随后上海市房地产经纪行业房地产经纪机构将协助推动其二手房的交易。在旧房成功出售后, 协会居民将按照之前的约定完成新房的购买流程。 2、本次活动吸引了20余家房地产开发企业和近10家房地产经纪机构的参与, 涉及的项目超过30个, 主要分布在上海市的嘉定、松江、青浦、奉贤、临港等区域。	上海市房地产业协会、上海市房地产经纪行业

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