

房地产周报 20240513：销售降幅扩大，杭州、西安全面取消限购

2024年5月13日

看好/维持

房地产

行业报告

市场行情：本周 A 股地产板块表现强于大盘、H 股地产板块表现弱于大盘。本周（5.6-5.10）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅 4.38%（上周 4.46%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅 1.63%（上周 1.13%）；H 股（5.6-5.10）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅 1.64%（上周 8.84%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅 2.64%（上周 4.67%）。

行业销售：新房销售降幅扩大。从数据来看，25 城商品房年内累计销售面积（1.1~5.11）同比增速为-33.27%，对应前值（1.1~5.4）为-33.22%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~5.11）同比增速为-32.06%，对应前值（1.1~5.4）为-31.96%。25 城商品房销售面积本月至今（5.1~5.11）同比增速为-37.93%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为-31.01%。其中一线城市（4 城）本月至今（5.1~5.11）同比增速为-34.29%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为-28.92%。

二手房销售降幅扩大。从数据来看，13 城二手房年内累计销售面积（1.1~5.11）同比增速为-12.46%，对应前值（1.1~5.4）为-12.31%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~5.11）同比增速为-13.77%，对应前值（1.1~5.4）为-14.54%。13 城二手房销售面积本月至今（5.1~5.11）同比增速为-25.36%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为-4.07%。其中一线城市（2 城）本月至今（5.1~5.11）同比增速为-10.23%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为 2.19%。

行业要闻：杭州、西安全面取消住房限购。5 月 9 日，杭州市发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》，全面取消在杭州市范围内购买住房的条件和套数限制，在杭州市范围内购买住房，不再审核购房资格。同日，西安市发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知》，全面取消住房限购措施，居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。商品住房项目销售时，登记家庭数量与住房房源数量比例低于 1.5:1 的，不再实施公证摇号。

投资建议：

我们认为，政治局首次提出的“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”，为后续政策发力的重点指明了方向，“以旧换新”将成为消化存量房产的重要抓手，“改建或收购存量住房用作保障性住房”将成为消化存量房产和优化增量住房的重要举措。我们认为，面对房地产市场由卖方市场向买方市场转变的新形势，放松楼市限制性措施已经是大势所趋，预计后续一线城市楼市政策优化仍然有空间。我们认为，重点布局一二线城市，在中高端市场具有优势的优质房企将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地。华润置地、中国海外发展、招商蛇口、保利发展等优质房企，有望凭借当前的布局和产品优势，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、东兴证券研究所

行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.57%
行业市值(亿元)	12047.83	1.38%
流通市值(亿元)	11118.54	1.58%
行业平均市盈率	-46.24	/

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 (2024/05/10)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↓ 4.38%	4.46%	0.00%
中证A股 (930903. CSI)	↑ 1.63%	1.13%	0.11%
沪深300 (000300. SH)	↑ 1.72%	0.56%	0.09%

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 (2024/05/10)		本周板块跌幅前五 (2024/05/10)	
农林牧渔	5.70%	社会服务	-0.01%
国防军工	4.67%	电子	-0.89%
建筑材料	4.53%	传媒	-1.98%
房地产	4.38%	通信	-3.15%
煤炭	4.17%	计算机	-3.24%

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 (2024/05/10)		本周板块跌幅前五 (2024/05/10)	
南都物业	26.17%	中南建设	-13.85%
*ST新城	23.98%	迪马股份	-14.00%
*ST金科	19.47%	*ST中迪	-22.62%
空港股份	18.16%	中润资源	-22.73%
招商蛇口	15.94%	世茂股份	-23.44%

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 (2024/05/10)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↓ 2.64%	4.67%	0.16%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↑ 1.64%	8.64%	0.11%

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 (2024/05/10)		本周板块跌幅前五 (2024/05/10)	
恒生原材料业指数	6.89%	恒生必需性消费业	1.97%
恒生公用事业指数	6.75%	恒生地产及物业管理	1.64%
恒生工业制品业指数	6.51%	恒生物业服务及管理	1.00%
恒生电讯业指数	5.98%	恒生非必需性消费业	0.69%
恒生能源业指数	5.97%	恒生资讯科技业指数	0.47%

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 (2024/05/10)		本周板块跌幅前五 (2024/05/10)	
新城发展	14.60%	碧桂园服务	-1.32%
建发国际集团	8.35%	合生创展集团	-1.78%
雅居乐集团	6.35%	龙湖集团	-1.88%
华润置地	6.29%	嘉里建设	-2.13%
中国金茂	5.63%	金科服务	-2.42%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

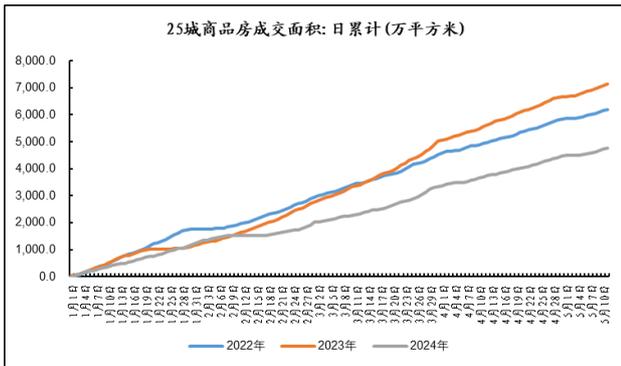
2. 新房销售

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5月11日)	(截至5月4日)	(2024-5-1~2024-05-11)	(2024-4)
25城	-33.27%	-33.22%	-37.93%	-31.01%
其中: 4个一线城市	-32.06%	-31.96%	-34.29%	-28.92%

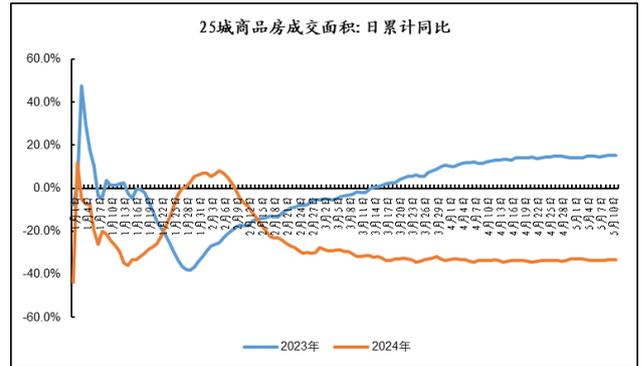
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

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



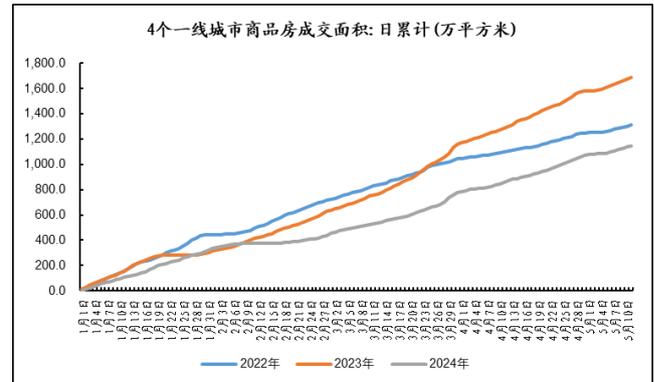
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图3: 跟踪城市商品房成交面积: 月同比



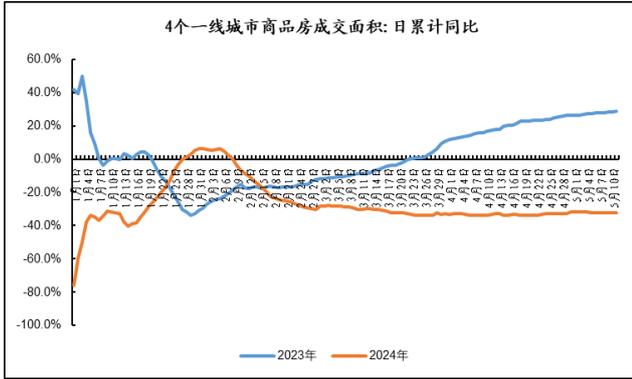
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图4: 跟踪一线城市商品房成交面积: 日累计(万平方米)



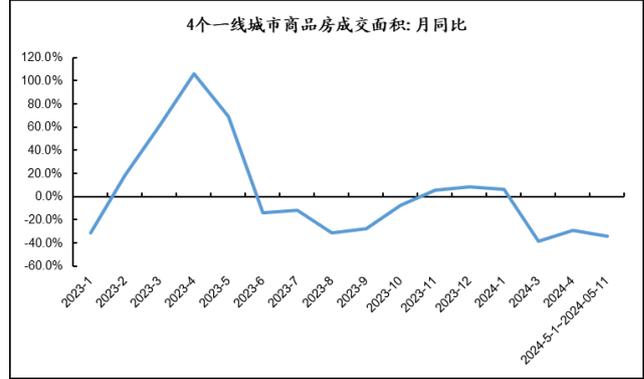
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

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

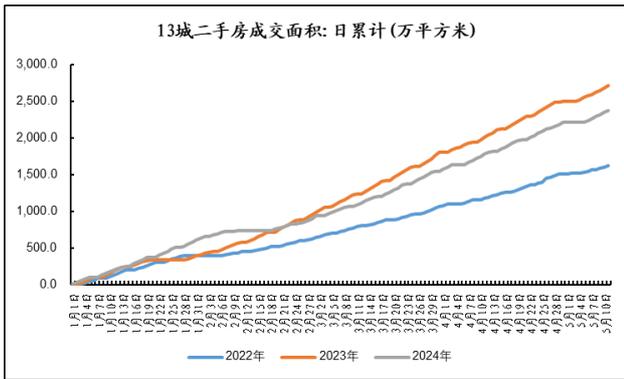
3. 二手房销售

表8: 跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比 (截至5月11日) (截至5月4日)		月同比 (2024-5-1~2024-05-11) (2024-4)	
	13城	-12.46%	-12.31%	-25.36%
其中: 2个一线城市	-13.77%	-14.54%	-10.23%	2.19%

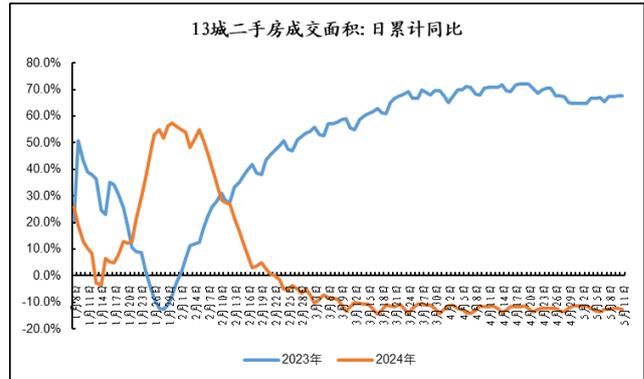
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



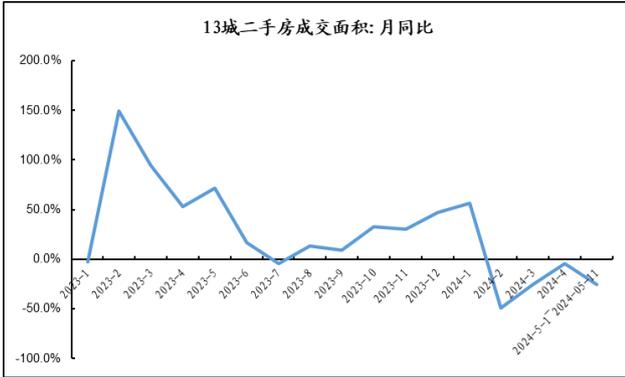
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计同比



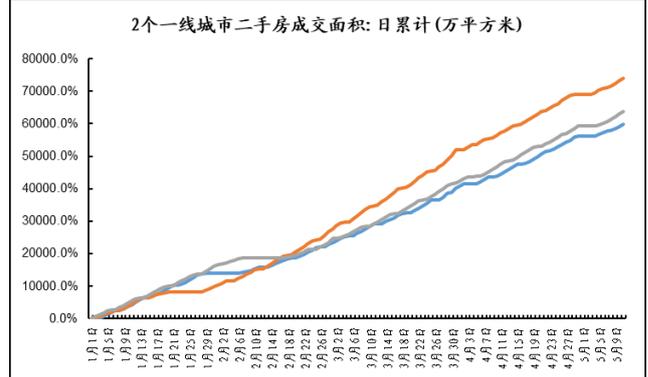
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9：跟踪城市二手房成交面积：月同比



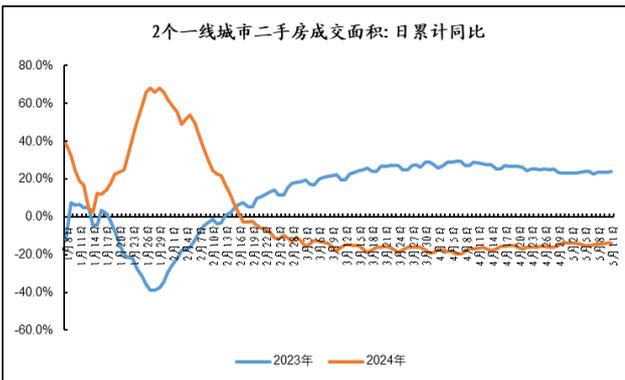
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：跟踪一线城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



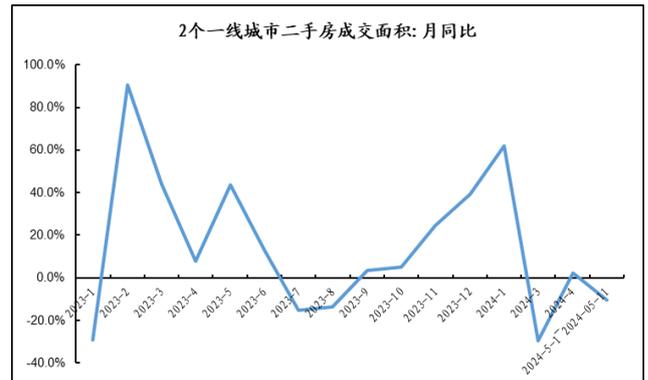
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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(2024.5.6~2024.5.12)

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
2024/5/6	深圳市住房和城乡建设局	深圳分区优化住房限购政策，非深圳市户籍居民家庭及成年单身人士（含离异）限购1套住房，在盐田区、宝安区（不含新安街道、西乡街道）、龙岗区、龙华区、坪山区、光明区、大鹏新区范围内购买住房，个人所得税、社会保险缴交年限要求由3年调整为1年。有两个及以上未成年子女的深圳市户籍居民家庭，在执行现有住房限购政策基础上，可在前述区域范围内再购买1套住房。	限购
2024/5/6	武汉市住房保障和房屋管理局	武汉推出十条楼市新政，公积金贷款实行“认房不认首次贷”。调整家庭首套住房贷款套数认定标准，仅有一套住房且正挂牌出售，办理新购房商贷时可认定为首套。	房贷政策
2024/5/6	北京住房公积金管	北京住房公积金管理中心发布通知称，对违规提取住房公积金的职工，公积金中心将责令其全额退还违规提取金额，将个人信息记入不良信息库，自违规提取金	公积金提取

	理中心	额退回之日起五年内不予办理住房公积金提取、不予受理住房公积金贷款申请。	
2024/5/6	无锡市住房公积金管理中心	无锡市公积金新政明确, 职工家庭在无锡市行政区域购买第二套自住住房申请住房公积金贷款, 首付比例不得低于房屋总价的 20%。借款人及配偶均符合贷款条件的, 在可贷额度基础上增加 30 万元, 但最高贷款额度不得超过 130 万元。	公积金首付比 & 公积金贷款额
2024/5/7	深圳市政府办公厅	深圳发布稳步推进城中村改造实施意见, 在拆除新建类城中村改造项目前期阶段, 需经物业权利人三分之二以上同意, 并经原农村集体经济组织继受单位依据集体资产管理相关规定及公司章程决策同意后方可启动实施。	城市更新
2024/5/7	中国人民银行河北省分行	河北省唐山、秦皇岛、廊坊三市政府决定, 阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限, 自 5 月 7 日起实施	房贷利率
2024/5/9	杭州市住房保障和房产管理局	杭州市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室 9 日发布《关于优化调整房地产市场调控政策的通知》, 提出科学编制住房发展规划、优化住宅用地供应、全面取消住房限购、优化公证摇号销售、加强住房信贷支持、优化积分落户政策、推动高品质住宅供应七条措施。即日起, 杭州全面取消在杭州市范围内购买住房的条件和套数限制, 在杭州市范围内购买住房, 不再审核购房资格。	限购
2024/5/9	西安市住房和城乡建设局	5 月 9 日周四, 西安市住房和城乡建设局等部门发布关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知。其中提出: 全面取消住房限购措施, 居民家庭在全市范围内购买新建商品住房、二手住房不再审核购房资格。结合不同区位、不同住房产品调整优化商品住房项目停车位规划配比。商品住房项目销售时, 登记家庭数量与住房房源数量比例低于 1.5:1 的, 不再实施公证摇号。	限购
2024/5/10	中国人民银行	央行要求, 因城施策精准实施差异化住房信贷政策, 更好支持刚性和改善性住房需求, 一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求, 统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施, 促进房地产市场平稳健康发展。强化保障性住房、城中村改造、“平急两用”公共基础设施建设资金保障, 推动加快构建房地产发展新模式。	金融政策指引
2024/5/10	沈阳市公安局	沈阳市进一步促进外来人口落户, 放宽购房随迁落户人员范围。在沈阳市购房并取得合法房屋手续的人员, 产权人本人及近亲属可在沈阳市落户。在沈阳市城镇地区租赁房屋的外地居民, 其本人及近亲属可在沈阳市落户。	落户政策
2024/5/11	北京市住房和城乡建设委员会	北京市住建委印发《2024 年北京市住房发展年度计划》。本年度计划供应商品住房约 600 万平方米。按照“一片区一方案”, 开展完善在售项目周边市政基础设施和公共服务配套专项行动。强化因区施策、一区一策、精准施策, 优化房地产政策, 更多更好地满足“一老一小”家庭、职住平衡等多层次、多样化的住房需求。	发展规划
2024/5/11	咸宁市住房和城乡建设局	咸宁市住建局表示, 通过实施房地产融资协调措施, 已将两批次共 14 个房地产项目纳入“白名单”, 总融资需求 11.6 亿元, 截至目前放款 1.86 亿元。	城市房地产融资协调机制

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, 政治局首次提出的“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”, 为后续政策发力的重点指明了方向, “以旧换新”将成为消化存量房产的重要抓手, “改建或收购存量住房用作保障性住房”将成

为消化存量房产和优化增量住房的重要举措。我们认为，面对房地产市场由卖方市场向买方市场转变的新形势，放松楼市限制性措施已经是大势所趋，预计后续一线城市楼市政策优化仍然有空间。我们认为，重点布局一二线城市，在中高端市场具有优势的优质房企将受益于一二线城市供需两端政策的持续落地。华润置地、中国海外发展、招商蛇口、保利发展等优质房企，有望凭借当前的布局和产品优势，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	房地产行业基金持仓 2024Q1：地产股持仓占比继续降低，基金继续低配地产行业—	2024-04-24
行业普通报告	房地产周报 20240422：二手房销售降幅收窄，长沙全面放开限购—	2024-04-22
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

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

西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层

邮编: 100033

电话: 010-66554070

传真: 010-66554008

上海

虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 5 层

邮编: 200082

电话: 021-25102800

传真: 021-25102881

深圳

福田区益田路 6009 号新世界中心 46F

邮编: 518038

电话: 0755-83239601

传真: 0755-23824526