

房地产周报 20240520：重磅政策频出，销售仍待改善

2024年5月21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 股地产板块表现强于大盘。本周（5.13-5.17）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅 12.65%（上周 4.38%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅-0.02%（上周 1.63%）；H 股（5.13-5.17）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅 8.99%（上周 1.64%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅 3.11%（上周 2.64%）。

行业销售：新房销售维持弱势。从数据来看，24 城商品房年内累计销售面积（1.1~5.18）同比增速为-33.46%，对应前值（1.1~5.11）为-34.08%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~5.18）同比增速为-31.72%，对应前值（1.1~5.11）为-32.06%。24 城商品房销售面积本月至今（5.1~5.18）同比增速为-31.28%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为-31.64%。其中一线城市（4 城）本月至今（5.1~5.18）同比增速为-30.27%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为-28.92%。

5 月以来二手房销售进一步下行。从数据来看，13 城二手房年内累计销售面积（1.1~5.19）同比增速为-12.93%，对应前值（1.1~5.12）为-13.28%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~5.19）同比增速为-13.39%，对应前值（1.1~5.12）为-14.47%。13 城二手房销售面积本月至今（5.1~5.19）同比增速为-22.69%，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（5.1~5.19）同比增速为-8.93%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为 2.19%。

行业要闻：央行连续发布四条支持房地产的重大举措。5 月 17 日，央行宣布下调住房贷款最低首付比例 5 个百分点，首套房贷最低首付降至 15%，二套房最低首付降至 25%；取消全国层面首套房和二套房贷款利率政策下限；并下调公积金贷款利率 0.25 个百分点；同时，央行拟设立保障性住房再贷款，规模 3000 亿元，可带动银行贷款 5000 亿元。

投资建议：

我们认为，政治局 4 月 30 日首次提出的“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。央行此时出台多项金融支持政策，对于降低居民购房成本，改善市场预期、推动市场去库存有重要作用。我们认为，购房门槛和成本的降低，有望提振核心一、二线城市的购房需求。后续，消化存量房产和优化增量住房的政策措施将会形成组合拳，持续改善市场供需结构，对需求形成托底。需求的提升将利好重点布局一二线城市的优质房企和中介机构，华润置地、招商蛇口、贝壳等有望收益。

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 6 月中旬，统计局公布 5 月房地产数据。

资料来源：国家统计局，东兴证券研究所

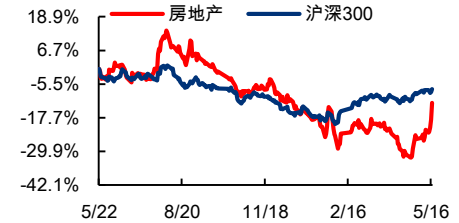
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.57%
行业市值(亿元)	13384.83	1.53%
流通市值(亿元)	12357.62	1.76%
行业平均市盈率	-51.37	/

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 (2024/05/17)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↑ 12.65%	4.38%	0.08%
中证A股 (930903. CSI)	↓ -0.02%	1.63%	0.06%
沪深300 (000300. SH)	↓ 0.32%	1.72%	0.05%

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 (2024/05/17)		本周板块跌幅前五 (2024/05/17)	
房地产	12.65%	电力设备	-1.68%
建筑材料	5.03%	汽车	-1.76%
建筑装饰	3.00%	煤炭	-2.10%
银行	2.94%	医药生物	-2.12%
轻工制造	2.76%	家用电器	-2.36%

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 (2024/05/17)		本周板块跌幅前五 (2024/05/17)	
特发服务	33.60%	数源科技	-1.40%
我爱我家	32.73%	广汇物流	-1.90%
滨江集团	30.69%	*ST中迪	-11.15%
天地源	25.44%	世茂股份	-12.24%
华发股份	24.54%	中润资源	-22.73%

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 (2024/05/17)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↓ 3.11%	2.64%	0.17%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↑ 8.99%	1.64%	0.16%

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 (2024/05/17)		本周板块跌幅前五 (2024/05/17)	
恒生物业服务及管理	12.68%	恒生必需性消费业	0.48%
恒生地产及物业管理	8.99%	恒生电讯业指数	0.48%
恒生地产建筑业指数	7.68%	恒生非必需性消费业	-0.13%
恒生资讯科技业指数	6.15%	恒生医疗保健业	-0.67%
恒生金融业指数	3.30%	恒生能源业指数	-2.48%

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 (2024/05/17)		本周板块跌幅前五 (2024/05/17)	
万科企业	37.35%	华润置地	2.34%
雅居乐集团	37.31%	金辉控股	1.75%
融创中国	30.28%	建发国际集团	1.09%
龙湖集团	21.82%	碧桂园	0.00%
中国金茂	20.00%	鼎丰集团汽车	0.00%

资料来源: iFinD、东兴证券研究所

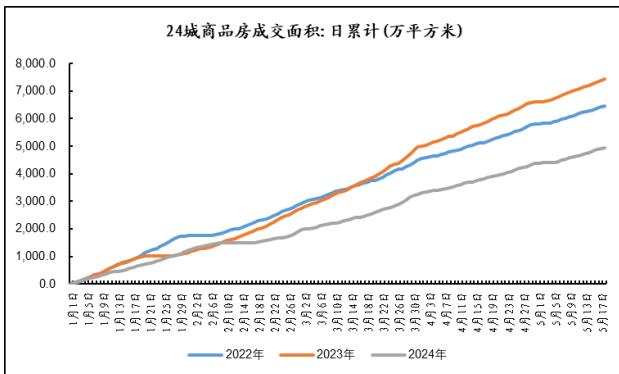
2. 新房销售

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18日)	(截至5月11日)	(2024-5-1~2024-05-18)	(2024-4)
24城	↑ -33.46%	-34.08%	↑ -31.28%	-31.64%
其中: 4个一线城市	↑ -31.72%	-32.06%	↓ -30.27%	-28.92%

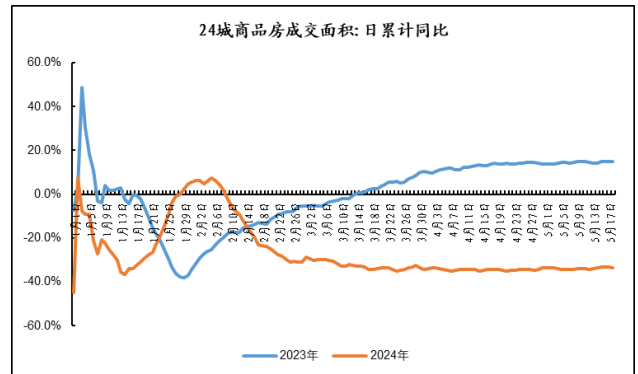
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图1: 跟踪城市商品房成交面积: 日累计(万平方米)



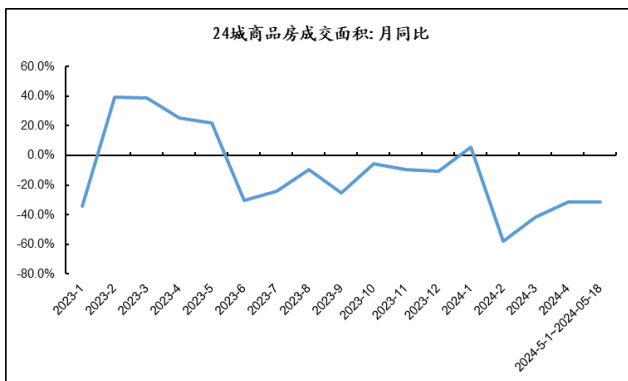
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图2: 跟踪城市商品房成交面积: 日累计同比



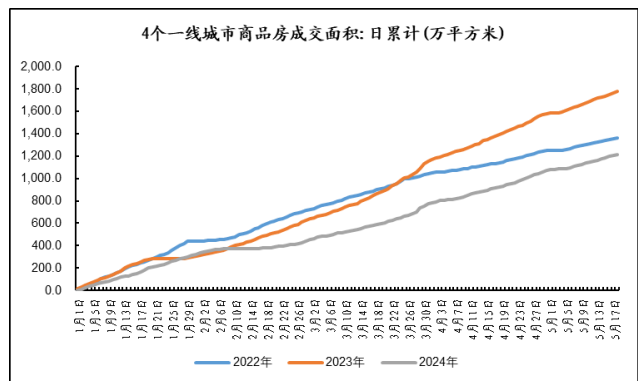
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图3: 跟踪城市商品房成交面积: 月同比



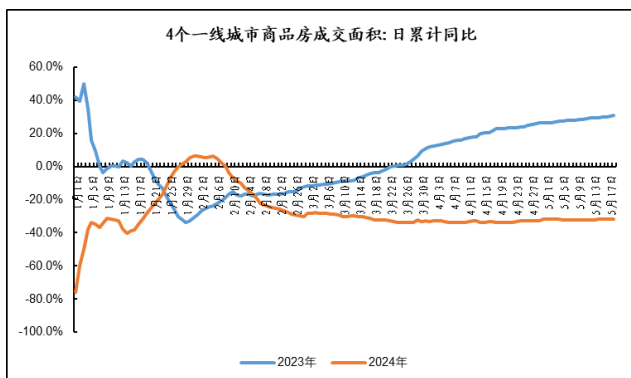
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

图4: 跟踪一线城市商品房成交面积: 日累计(万平方米)



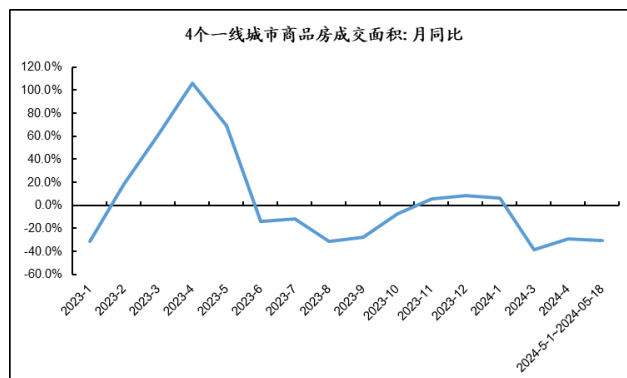
资料来源: iFinD、东兴证券研究所

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

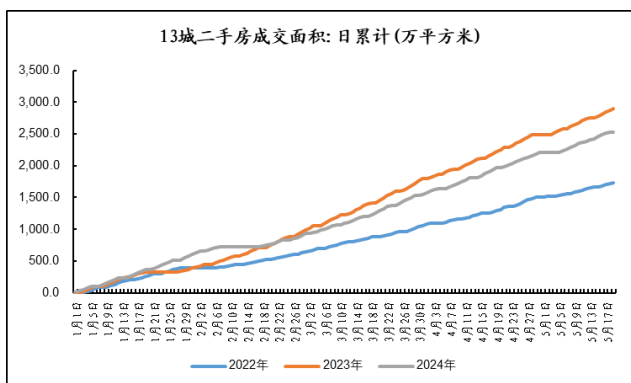
3. 二手房销售

表8: 跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比 (截至5月19日) (截至5月12日)		月同比 (2024-5-1~2024-05-19) (2024-4)	
	13城	↑ -12.93%	-13.28%	↓ -22.69%
其中: 2个一线城市	↑ -13.39%	-14.47%	↓ -8.93%	2.19%

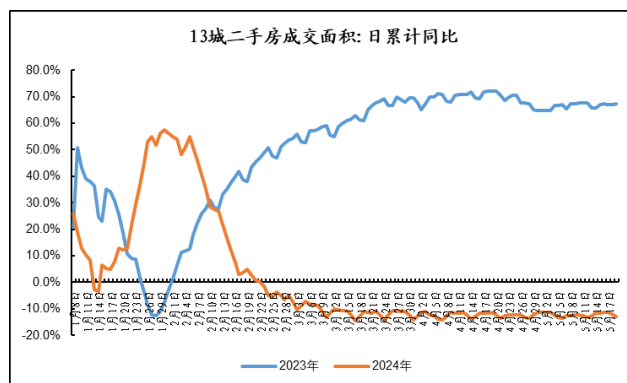
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



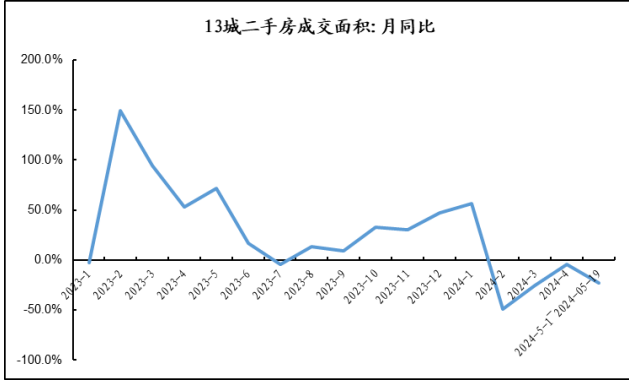
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计同比



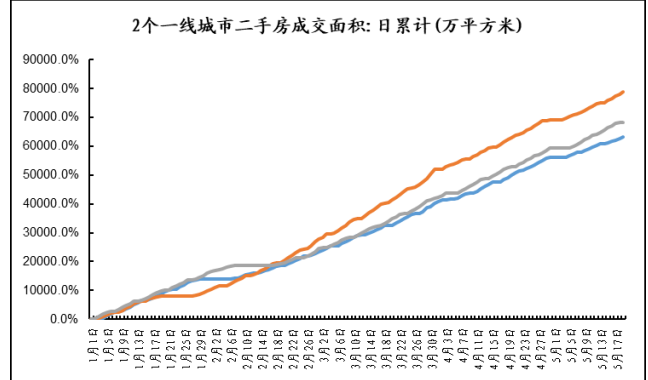
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9: 跟踪城市二手房成交面积: 月同比



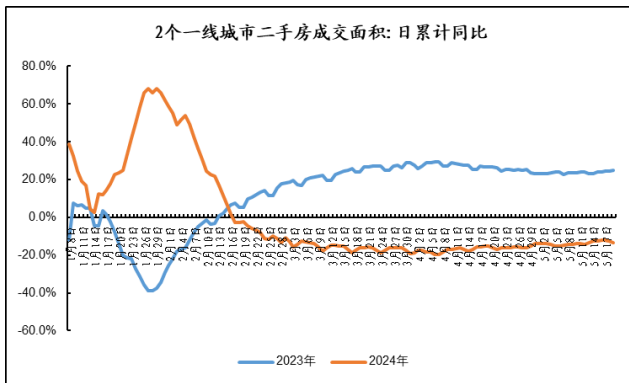
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图10: 跟踪一线城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



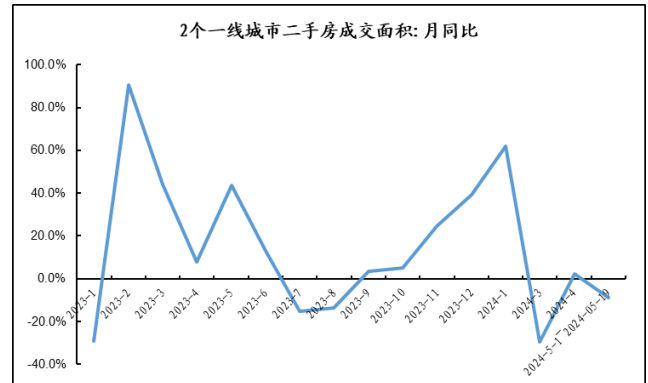
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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(2024.5.13~2024.5.19)

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
2024/5/13	佛山市住房和城乡建设局	佛山发布楼市新政 13 条, 其中提到, 在本市持自有合法产权住宅房屋的非本市户籍人员可以在房屋所在地申请入户, 共同居住生活的配偶、未成年子女可以随迁。	落户政策
2024/5/14	杭州市临安区和城乡建设局	杭州市临安区决定, 将在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房, 收购房源面积原则上不超过 10000 平方米。房源以整幢作为基本收购单位, 单套建筑面积不超过 70m。	保障房
2024/5/15	深圳特区报	深圳市公积金中心推出免费提供二手房跨行“带押过户”资金监管服务, 实现商品房买卖双方非同一银行办理贷款的情况下, 卖方无需提前“赎楼”还清贷款即可完成过户, 由买方贷款银行直接发放新贷款用于归还卖方原贷款。	二手房政策
2024/5/16	合肥市房	5月15日, 安徽省合肥市发布《合肥市关于进一步调整优化房地产政策措施的通	补贴政策

产局	知》, 涉及购房补贴、“卖旧买新”公积金贷款额度等 10 项措施。2024 年 5 月 15 日 (含 15 日) 起至 2025 年 5 月 14 日, 凡在本市新购买新建商品住房的购房人, 给予总房价 1% 的购房补贴; 二孩及以上的本市户籍家庭新购买新建商品住房的, 给予总房价 1.5% 的购房补贴; 新市民、进城农民、城市公共服务人员新购买新建商品住房的, 给予总房价 2% 的购房补贴; 新购买新建车位 (库) 的购置人, 给予车位 (库) 总价款 3% 的购置补贴; 对售出自有住房并在 1 年内购买新建商品住房的购房人, 或购买新建商品住房后 1 年内售出原自有住房的购房人, 给予新建商品住房总房价 2% 的购房补贴。文件明确, 以上补贴标准, 单套补贴金额最高不超过 10 万元。		
2024/5/14	楚雄州人民政府办公室	云南楚雄州发布稳楼市 18 条措施提出: 有序引导和鼓励农民进城集中安置和购房, 大力推动货币化安置、房票安置等多元化安置方式, 采取“以购代建”方式采购商品房源作为安置房源。	保障房
2024/5/15	大理州人民政府	大理发布楼市新政: 推行存量房“带抵押过户”合并登记服务; 鼓励支持现房销售, 推行“交房即办证”; 探索开展“带抵押过户”公积金贷款试点工作; 鼓励收购存量房作为保障性租赁住房或人才住房。	二手房政策
2024/5/17	中国人民银行	央行宣布下调住房贷款最低首付比例 5 个百分点, 首套房贷最低首付降至 15%, 二套房最低首付降至 25%, 取消全国层面首套房和二套房贷款利率政策下限, 并下调公积金贷款利率 0.25 个百分点。同时, 央行拟设立保障性住房再贷款, 规模 3000 亿元, 可带动银行贷款 5000 亿元。	房贷政策
2024/5/17	国务院	全国切实做好保交房工作视频会议 17 日在京召开, 中共中央政治局委员、国务院副总理何立峰出席会议并讲话。何立峰强调, 要认真学习领会习近平总书记重要讲话精神, 深入贯彻落实中央政治局会议部署, 深刻认识房地产工作的人民性、政治性, 继续坚持因城施策, 打好商品住房烂尾风险处置攻坚战, 扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。	政策指引
2024/5/17	自然资源部	自然资源部准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施, 支持地方政府从实际出发, 酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地, 帮助企业解困。同时, 促进土地节约集约利用, 防范化解风险, 助力房地产高质量发展。主要是两条线: 一条线是严格依法处置闲置土地, 另一条线是加大对存量土地盘活利用的支持力度。	土地政策
2024/5/17	国家金融监督管理总局	一视同仁满足不同所有制房地产企业和房地产项目的合理融资需求, 对不同所有制房企和房地产项目一视同仁, 按照市场化、法治化原则, 合理评估, 积极予以支持。	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 4 月 30 日首次提出的“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。央行此时出台多项金融支持政策, 对于降低居民购房成本, 改善市场预期、推动市场去库存有重要作用。我们认为, 购房门槛和成本的降低, 有望提振核心一、二线城市的购房需求。后续, 消化存量房产和优化增量住房的政策措施将会形成组合拳, 持续改善市场供需

结构, 对需求形成托底。需求的提升将利好重点布局一二线城市的优质房企和中介机构, 华润置地、招商蛇口、贝壳等有望收益。

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 20240513: 销售降幅扩大, 杭州、西安全面取消限购—	2024-05-13
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

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