

房地产行业跟踪周报

二手房成交同比保持正增长，多地下调首付比例及房贷利率

增持（维持）

2024年05月27日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周(2024.5.20-2024.5.24,下同):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅-5.5%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.1%、-2.6%，超额收益分别为-3.4%、-2.8%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

■ 房地产基本面与高频数据:

(1) **新房市场:** 上周38城新房成交面积231.4万方，环比-4.8%，同比-35.0%。2024年5月1日至5月24日累计成交674.2万方，同比-36.8%。今年截至5月24日累计成交4213.7万方，同比-42.1%。

(2) **二手房市场:** 上周17城二手房成交面积180.3万方，环比-8.8%，同比+0.4%。2024年5月1日至5月24日累计成交545.6万方，同比-4.2%。今年截至5月24日累计成交3074.5万方，同比-14.9%。

(3) **库存及去化:** 14城新房累计库存9699.1万方，环比+0.2%，同比+2.8%；14城新房去化周期为23.6个月，环比变动0.0个月，同比变动+8.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为18.4个月、16.6个月、21.3个月、53.5个月，环比分别变动+0.0个月、+0.3个月、-0.7个月、-0.7个月。

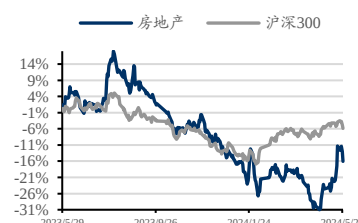
(4) **土地市场:** 2024年5月20日-2024年5月24日百城供应土地数量为590宗，环比+21.4%，同比-15.6%；供应土地建筑面积为2612.2万方，环比+4.6%，同比-43.2%。截至5月24日，2024年累计供应土地数量为10343宗，同比-0.8%，累计供应土地建筑面积为52972.1万方，同比-19.2%。

■ **重点数据与政策:** **中央层面:** 四部门发布《关于深化智慧城市发展 推进城市全域数字化转型的指导意见》，提出加强大数据等关键数字技术在城市场景中集成使用。**地方层面:** 广东、广西、河北、山西、海南、云南、重庆等地已经推出首套最低15%首付、二套最低25%首付的政策，同时取消首套、二套商品房贷款利率下限；广州、合肥、珠海等地推出以旧换新政策；重庆123个白名单项目获得银行授信额度190.42亿元。

■ **周观点:** 5月第4周新房成交环比下降，同比保持较大降幅，二手房成交环比小幅下降，同比持平。上周多城迅速落实517新政，降低首付比例及房贷利率，我们预计后续更多城市将跟进，随着供需两端政策不断发力，地产销售基本面有望触底企稳。推荐：1) 财务稳健、土储集中在核心城市的优质标的。推荐：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华润置地、越秀地产，建议关注：华发股份、万科A；2) 拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：新城控股、金地集团，建议关注：龙湖集团；3) 物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；4) 代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

■ **风险提示:** 房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《二手房成交同比转正，中央发布多项重磅政策》

2024-05-22

《517 地产新政点评：四部委联合发布多项重磅政策，力度空前确认政策拐点》

2024-05-18

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	10
2.3. 房地产行业融资情况.....	11
3. 行情回顾	13
4. 行业政策跟踪	15
5. 投资建议	16
6. 风险提示	17

图表目录

图 1:	全国 38 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 3:	6 座新一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 4:	7 座二线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 6:	全国 17 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 8:	5 座新一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 9:	3 座二线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 11:	各能级城市去化周期.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	11
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	12
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（5.20-5.24）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.5.24）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周重点政策汇总.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：中国房地产行业已进入到全新发展阶段，由高速发展向高质量发展转变、由“强者恒强”向“稳者恒强”转变、由解决基本居住需求向满足人民群众对美好居住品质的向往转变。近两年，房地产行业经历了大幅的波动，行业格局变化不断，销售、拿地、融资多方面规模房企间的分化愈发明显，尤以央国企和民企的分化尤为甚。我们认为，这种分化的趋势很难在短期内发生改变，行业的新时代已来临，能够穿越这轮行业收缩期的房企都将迎来竞争环境明显优化的行业新格局。推荐有扩张意愿和能力的进取型央国企以及优质民企，如保利发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产。建议关注华发股份等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能存活分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、雅生活服务、保利物业、越秀服务。

(3) 房地产代建：代建行业历经 30 余年发展，商业模式趋于成熟。随着近年来保障性租赁住房相关政策的不断出台以及房地产下行周期的特殊背景，政府代建、商业代建和资本代建业务的渗透率均不断提升。我们认为房地产代建开发的金融化、专业化是大势所趋，代建行业有望在未来 5 年维持平稳增长，行业规模可观。由于代建业务对企业的产品口碑、信用资质、服务意识和标准化知识体系等方面均有较高要求，行业龙头企业先发优势明显，预计未来能获取更高市占率。推荐经营能力优秀、品牌价值突出、规模优势明显代建龙头企业：绿城管理控股。

(4) 房地产经纪：2022 年 8 月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房，20 城二手房成交面积同比增速持续正增长。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，建议关注：我爱我家、贝壳。

表1：上市公司盈利预测与估值（2024.5.24）

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润 (亿元)				PE (倍)			
			2023A	2024E	2025E	2026E	2023A	2024E	2025E	2026E
001979.SZ	招商蛇口*	911	63.19	93.60	115.46	135.34	14.41	9.73	7.89	6.73
600048.SH	保利发展	1,271	120.67	131.58	144.48	151.57	10.53	9.66	8.80	8.39
000002.SZ	万科 A	1,073	121.63	106.29	107.88	105.37	8.82	10.09	9.94	10.18
600383.SH	金地集团*	222	61.07	61.82	66.58	71.24	3.64	3.59	3.34	3.12
601155.SH	新城控股*	254	8.46	9.29	10.02	54.43	30.05	27.36	25.37	4.67
002244.SZ	滨江集团*	279	37.41	53.58	61.97	68.17	7.46	5.21	4.50	4.09
0688.HK	中国海外发展	1,553	256.10	270.25	288.27	304.93	6.07	5.75	5.39	5.09
1109.HK	华润置地	1,977	313.65	317.21	341.45	374.68	6.30	6.23	5.79	5.28
0960.HK	龙湖集团	830	128.50	129.20	132.69	144.22	6.46	6.43	6.26	5.76
1755.HK	新城悦服务*	27	4.45	4.92	5.40	5.91	6.17	5.58	5.08	4.64
2869.HK	绿城服务*	116	6.05	7.60	9.11	11.03	19.10	15.22	12.70	10.49
1209.HK	华润万象生活*	626	29.29	36.19	44.14	53.14	21.36	17.29	14.17	11.77

数据来源：Wind，东吴证券研究所

备注：（1）港股总市值原始单位为亿港元，已转换为人民币，2024.5.24 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9075 人民币；（2）标*上市公司为已覆盖公司，其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期。

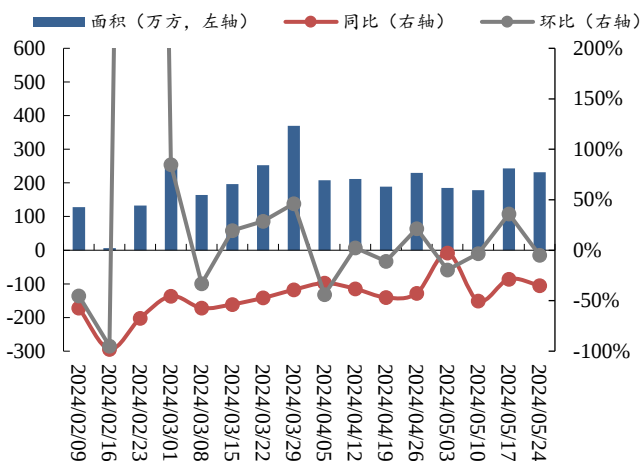
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比-4.8%，同比-35.0%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-28%、-6%、-17%、-8%。

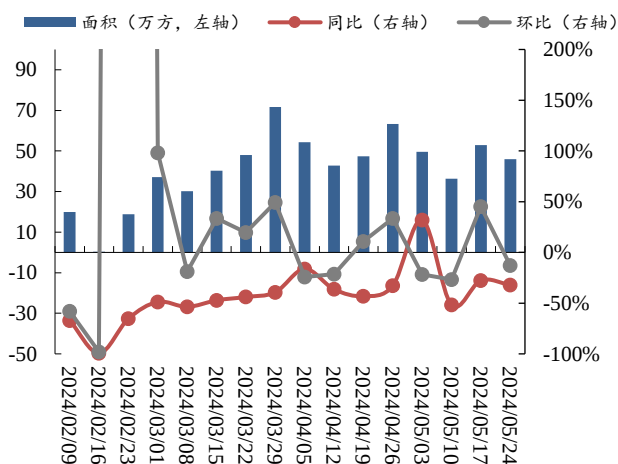
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 231.4 万方，环比-4.8%，同比-35.0%。2024 年 5 月 1 日至 5 月 24 日累计成交 674.2 万方，同比-36.8%。今年截至 5 月 24 日累计成交 4213.7 万方，同比-42.1%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



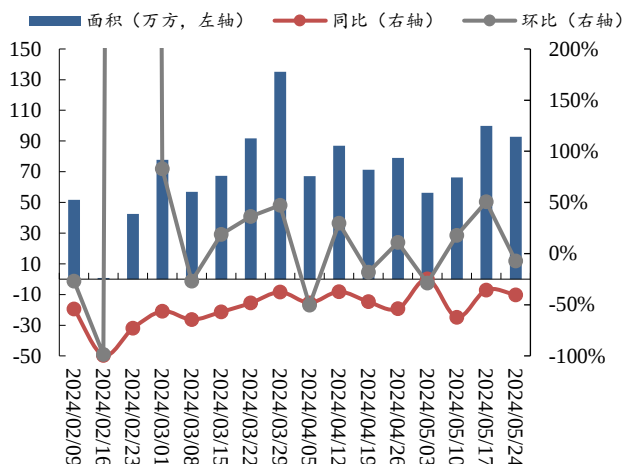
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



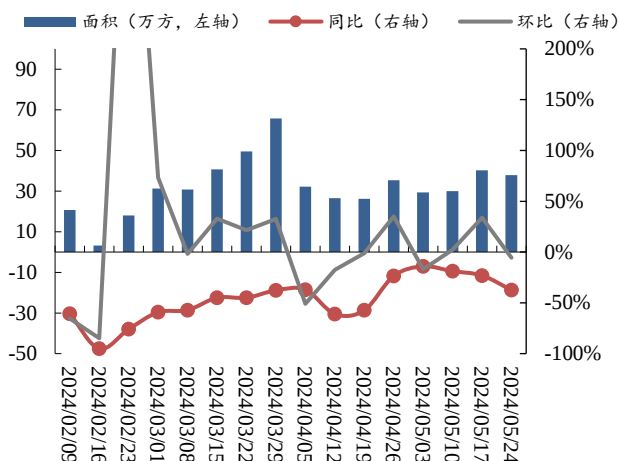
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



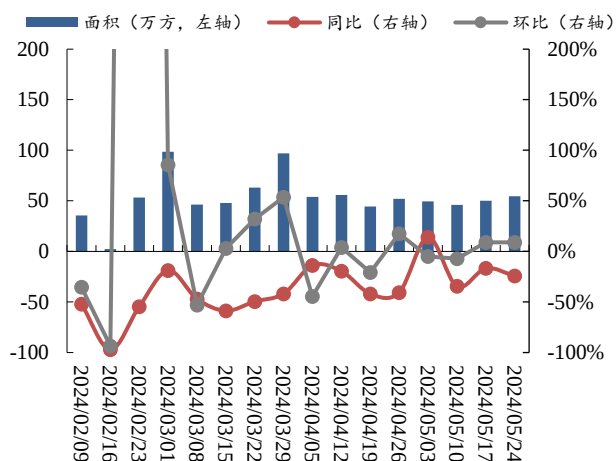
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：7座二线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

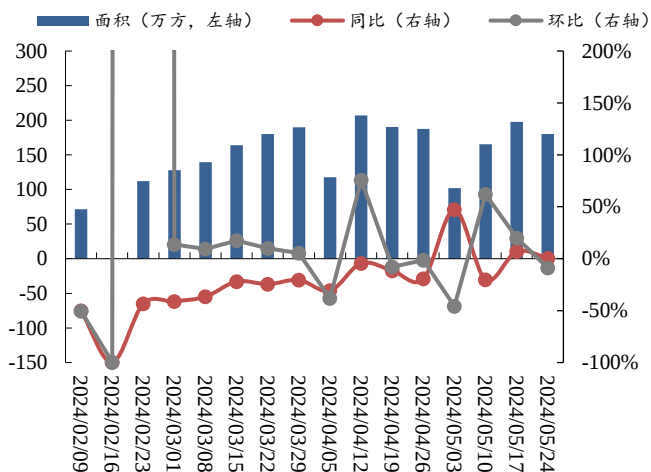
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

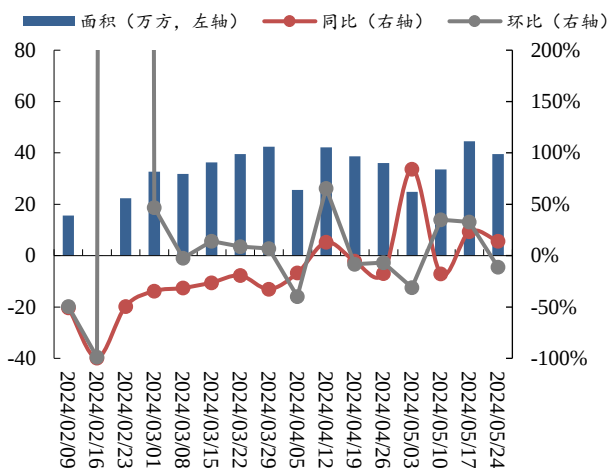
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积180.3万方，环比-8.8%，同比+0.4%。2024年5月1日至5月24日累计成交545.6万方，同比-4.2%。今年截至5月24日累计成交3074.5万方，同比-14.9%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



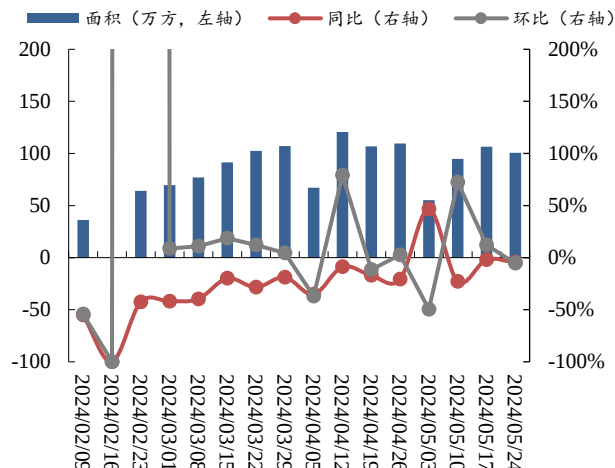
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



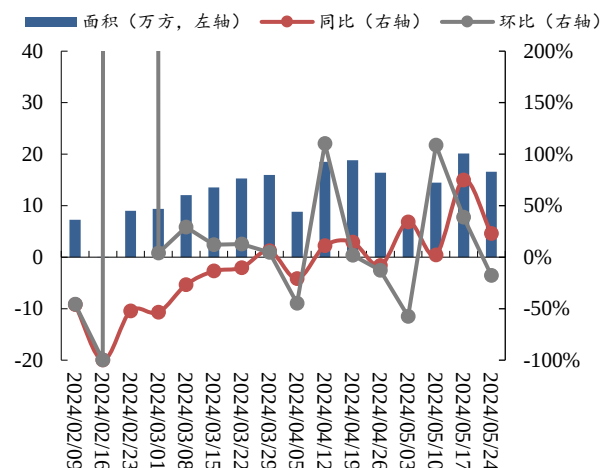
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



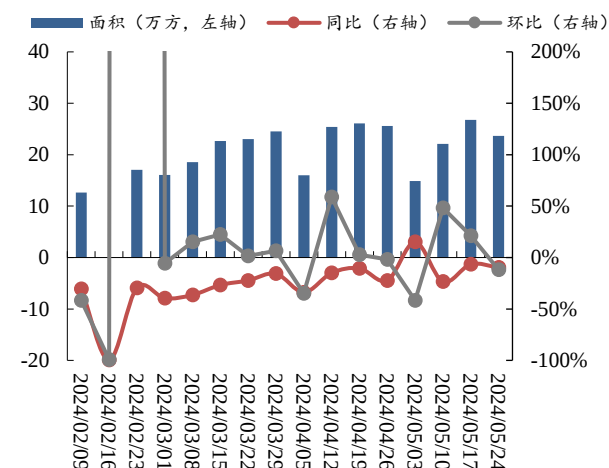
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

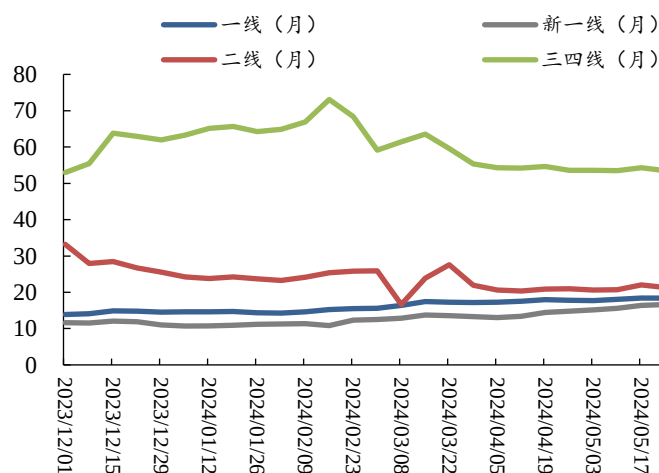
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

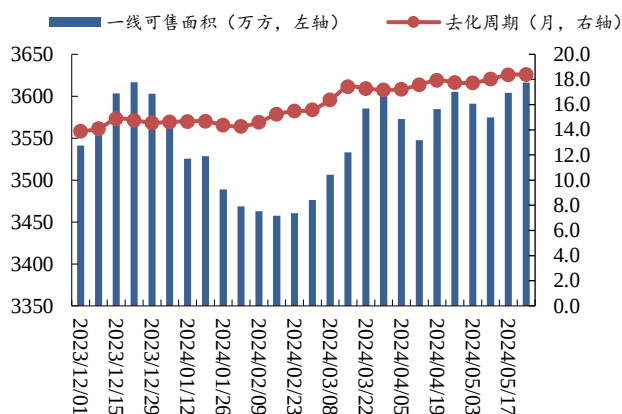
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9699.1 万方，环比+0.2%，同比+2.8%；14城新房去化周期为 23.6 个月，环比变动 0.0 个月，同比变动+8.8 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 18.4 个月、16.6 个月、21.3 个月、53.5 个月，环比分别变动+0.0 个月、+0.3 个月、-0.7 个月、-0.7 个月。

图11: 各能级城市去化周期



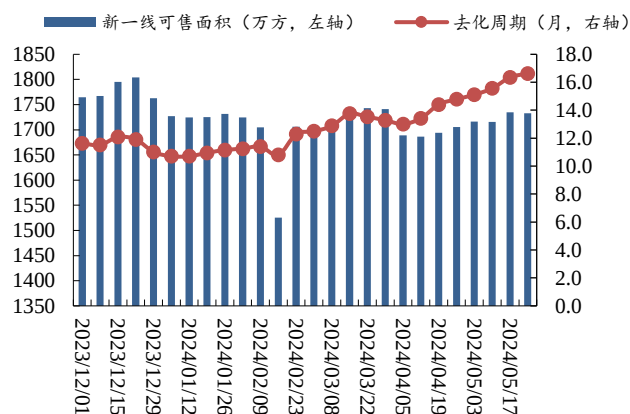
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



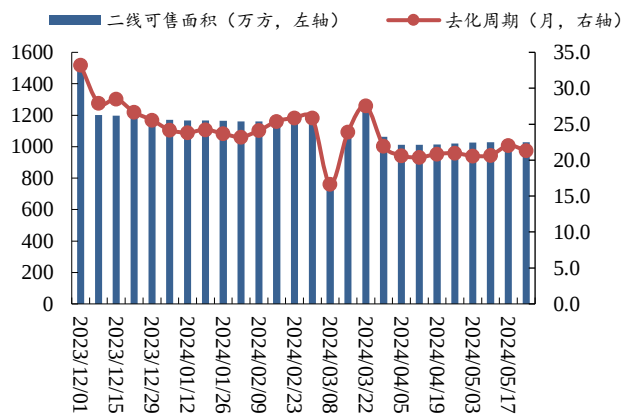
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



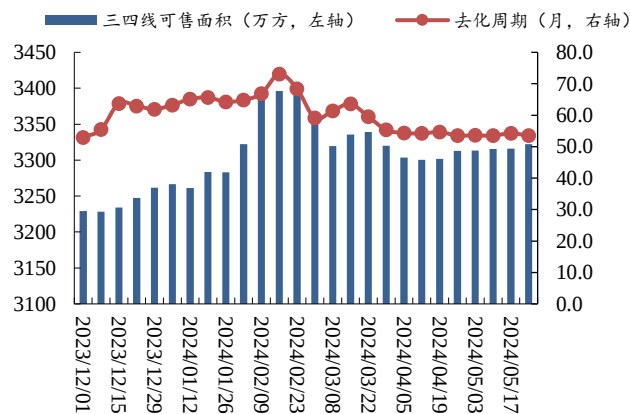
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16：主要城市成交信息汇总

区域	城市	上周成交 (万方)	上上周成交 (万方)	新房成交 面积环比 (%)	新房成交 面积同比 (%)	新房成交 月累计同比 (%)	新房成交 年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	6.8	9.4	-27.6%	-60.2%	-46.8%	-36.3%	23.5
	济南	11.3	19.7	-42.9%	-40.0%	7.2%	258.0%	-
	青岛	12.9	18.2	-29.5%	-44.5%	-36.1%	-33.9%	-
长三角	上海	22.7	24.1	-5.8%	-18.5%	-28.8%	-36.7%	9.7
	杭州	13.1	8.2	58.5%	-8.0%	-44.0%	-49.0%	4.5
	南京	6.6	6.9	-5.5%	-53.1%	-49.6%	-64.4%	29.3
	苏州	6.2	7.0	-11.3%	-51.6%	-57.1%	-52.0%	24.4
	宁波	7.7	4.3	78.6%	-21.4%	-15.0%	-47.0%	20.5
	嘉兴	6.5	3.7	76.2%	554.3%	169.2%	110.9%	-
	无锡	4.4	3.4	30.4%	-32.7%	-46.2%	-53.4%	-
	扬州	5.7	4.6	24.3%	32.7%	1.7%	-27.2%	-
	温州	9.7	7.1	36.5%	-8.7%	8.5%	-27.4%	31.8
粤港澳	深圳	5.1	5.6	-8.1%	-17.6%	-30.5%	-29.9%	28.8
	广州	11.4	13.7	-17.3%	-31.8%	-33.8%	-38.8%	24.7
	佛山	10.0	11.9	-16.2%	-35.4%	-24.3%	-49.7%	-
	惠州	1.4	1.9	-22.5%	-47.6%	-36.7%	-59.0%	-
中西部	成都	36.4	36.2	0.5%	-31.8%	-41.5%	-40.0%	-
	武汉	17.8	23.3	-23.9%	-53.2%	-56.9%	-55.9%	-

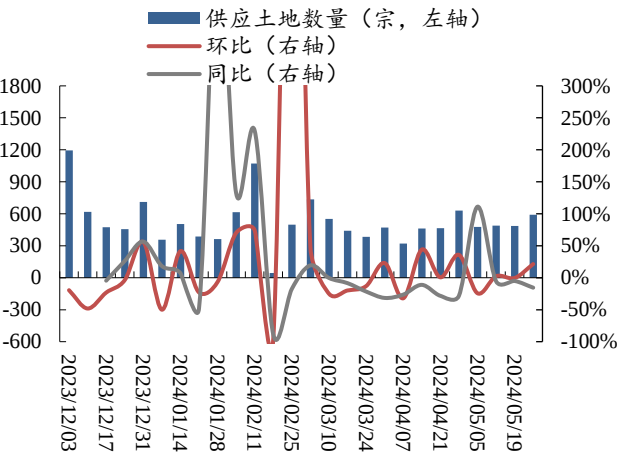
数据来源：Wind，东吴证券研究所

注：去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

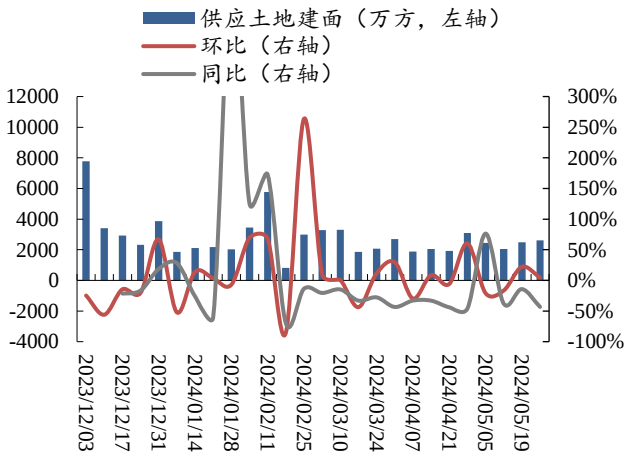
土地供应方面，2024 年 5 月 20 日-2024 年 5 月 24 日百城供应土地数量为 590 宗，环比+21.4%，同比-15.6%；供应土地建筑面积为 2612.2 万方，环比+4.6%，同比-43.2%。截至 5 月 24 日，2024 年累计供应土地数量为 10343 宗，同比-0.8%，累计供应土地建筑面积为 52972.1 万方，同比-19.2%。

图17：百城土地供应数量



数据来源：Wind，东吴证券研究所

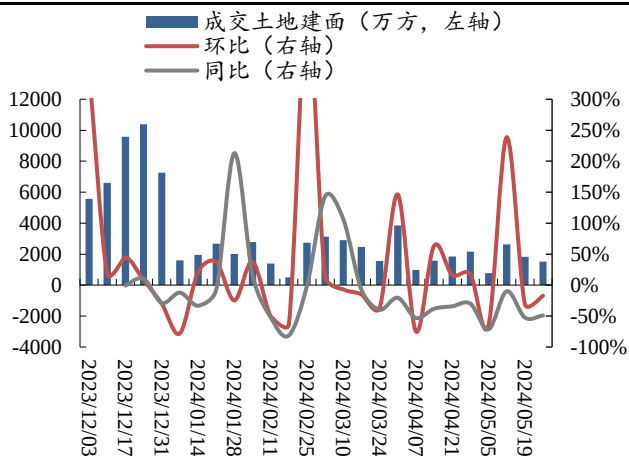
图18：百城土地供应规划建筑面积



数据来源：Wind，东吴证券研究所

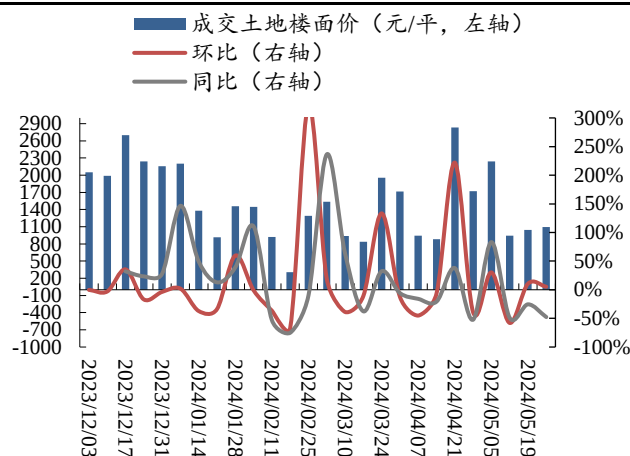
土地成交方面，2024年5月20日-2024年5月24日百城土地成交建筑面积1517.8万方，环比-17.2%，同比-49.1%；成交楼面价1097元/平，环比+5.3%、同比-47.7%；土地溢价率+0.5%，环比-2.5pct，同比-6.6pct。截至5月24日，2024年累计成交土地建筑面积为42862.8万方，同比-21.8%。

图19：百城土地成交建筑面积



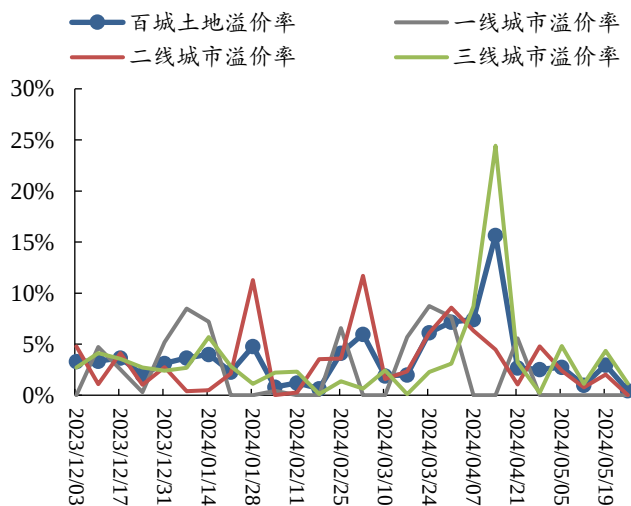
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图20：百城土地成交楼面均价



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图21：百城土地成交溢价率

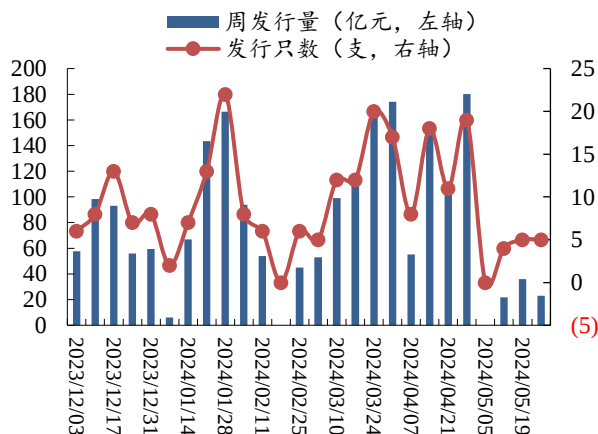


数据来源：Wind，东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

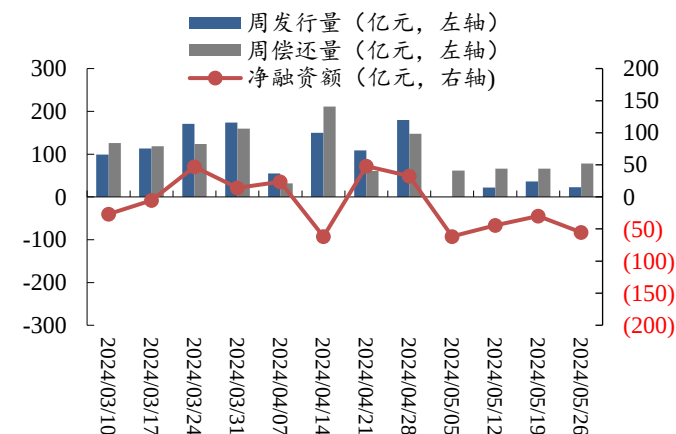
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计5支，发行金额合计23.0亿元，环比-36.0%，同比-82.9%；上周偿还金额+78.0亿元，净融资额为-55.0亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债200支，合计发行金额1760.2亿元，同比-23.1%。

图22: 房企信用债发行额(周度)



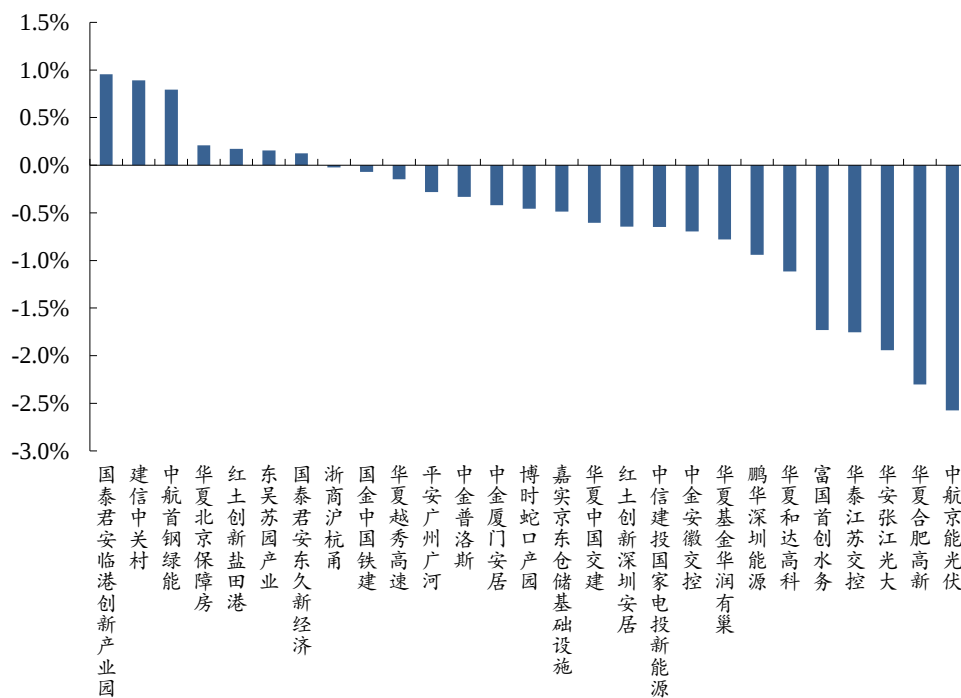
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额(周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅(%)

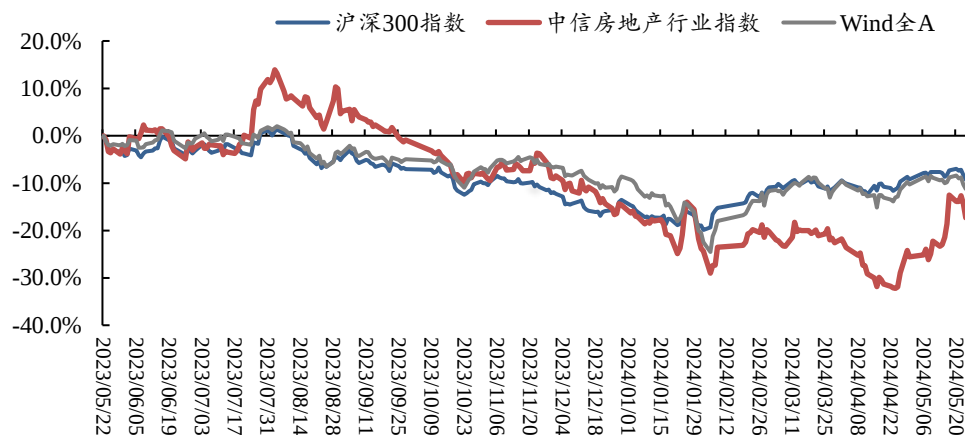


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

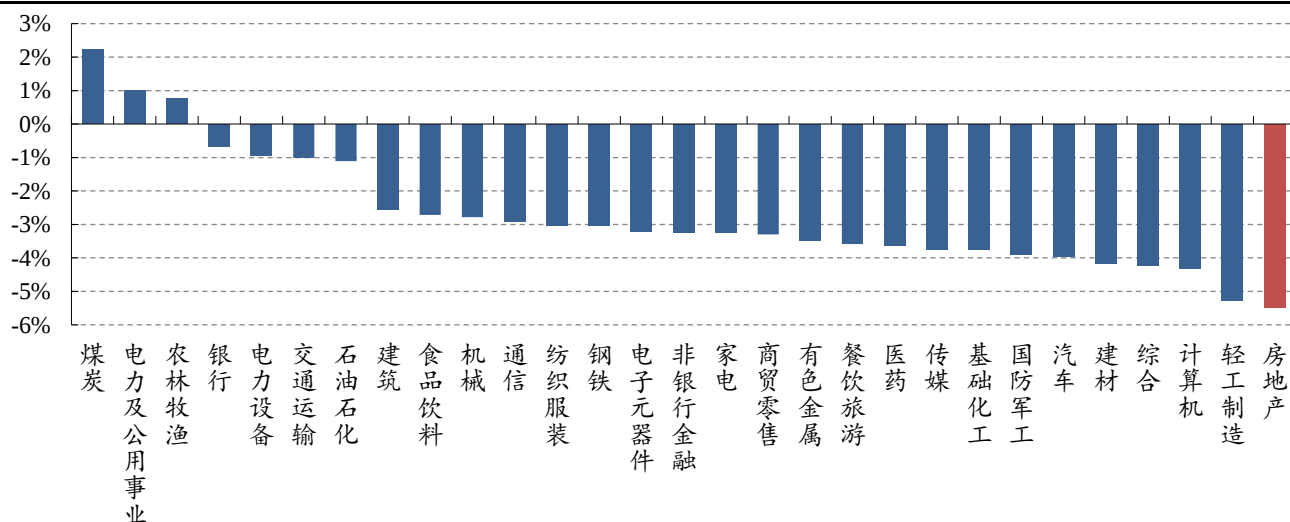
上周房地产板块（中信）涨跌幅-5.5%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-2.1%、-2.6%，超额收益分别为-3.4%、-2.8%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

图25：房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）



数据来源：Wind，东吴证券研究所

图26：29个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源：Wind，东吴证券研究所

个股方面：上周上涨个股共 16 支，较前周减少 91 支，下跌股数为 103 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为新华联、高新发展、万方发展、渝开发、北京城建，涨幅分别为 45.7%、13.8%、13.6%、13.3%、10.0%。跌幅前五为中润资源、空港股份、京投发展、广汇物流、天地源，跌幅分别为-22.5%、-15.7%、-15.6%、-14.8%、-13.8%。

上周 48 家重点房企中共计上涨 2 支，较前周减少 39 支。跌幅前五为中梁控股、远洋集团、雅居乐集团、中国奥园、富力地产，跌幅分别为-33.0%、-27.0%、-25.0%、-24.9%、-24.1%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
000620.SZ	新华联	45.7%	51.1%	1.84	2.68
000628.SZ	高新发展	13.8%	19.3%	47.11	53.60
000638.SZ	万方发展	13.6%	19.1%	4.34	4.93
000514.SZ	渝开发	13.3%	18.7%	4.00	4.53
600266.SH	北京城建	10.0%	15.5%	4.71	5.18

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

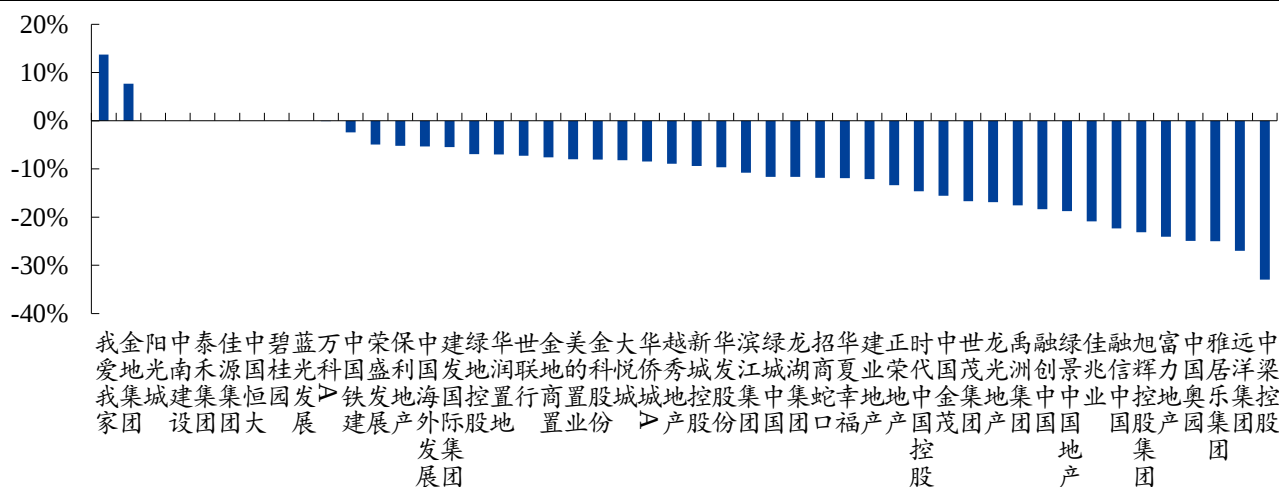
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价 (元/股)	上周五收盘价 (元/股)
000506.SZ	中润资源	-22.5%	-17.0%	2.89	2.24
600463.SH	空港股份	-15.7%	-10.2%	10.30	8.68
600683.SH	京投发展	-15.6%	-10.1%	5.18	4.37
600603.SH	广汇物流	-14.8%	-9.3%	6.71	5.72
600665.SH	天地源	-13.8%	-8.3%	3.55	3.06

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对跌幅为个股相对中信房地产指数的跌幅。

图27: 上周 (5.20-5.24) 重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：四部门发布《关于深化智慧城市发展 推进城市全域数字化转型的指导意见》，提出加强大数据等关键数字技术在城市场景中集成使用。**地方层面：**广东、广西、河北、山西、海南、云南、重庆等地已经推出首套最低 15%首付、二套最低 25%首付的政策，同时取消首套、二套商品房贷款利率下限；广州、合肥、珠海等地推出以旧换新政策；重庆 123 个白名单项目获得银行授信额度 190.42 亿元。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/5/20	发改委	/	部委	四部门发布《关于深化智慧城市发展 推进城市全域数字化转型的指导意见》提出，加快推进数据产权、流通交易、收益分配、安全治理等制度建设，促进数据要素高效流通和使用；加强大数据、人工智能、区块链、先进计算、未来网络、卫星遥感、三维建模等关键数字技术在城市场景中集成应用。
2024/5/20	重庆	以旧换新	二线城市	出台多条购房新政，即日起至 2024 年 12 月 31 日，在重庆市中心城区购买新房并网签备案的：1)二孩或三孩且至少有一个未成年子女的家庭，给予二孩家庭 2 万元、三孩家庭 3 万元的补贴；2)通过“换新购”活动的，给予新购商品住房购房款总额 0.5% 的补贴；3)给予购房补贴，博士研究生补贴 5 万元、硕士研究生补贴 3 万元、本科毕业生补贴 1 万元；4)重庆市中心城区居民将自有存量住房盘活用作租赁住房，且取得租赁合同备案证明的，可不纳入家庭住房套数计算；5)灵活就业人员提取公积金的最短时间从 24 个月调减为 12 个月；6)实行现房销售的商品住房，由“取得房屋买卖合同备案证明满 2 年，且取得不动产权证后才能上市交易”调整为“在完成新建商品住房网签合同备案并取得不动产权证后即可上市再交易”。
2024/5/20	山东	保障房	省	加快推进配售型保障性住房建设，将符合条件人员全部纳入轮候库，以需定建，力争全年开工建设 12000 套；年内还将继续筹建保障性租赁住房 4.7 万套(间)、公租房 500 套。
2024/5/21	武汉	房贷利率	二线城市	首套房首付比例降至 15%，商贷利率降至 3.25%；二套房首付比例降至 25%，商贷利率降至 3.35%
2024/5/21	合肥	房贷利率	二线城市	首套房首付比例降至 15%，商贷利率降至 3.45%；二套房首付比例降至 25%，商贷利率降至 3.65%；
2024/5/21	长沙	房贷利率	二线城市	首套房首付比例降至 15%，商贷利率降至 3.65%；二套房首付比例降至 25%，商贷利率降至 3.95%。
2024/5/22	郑州	限贷政策	二线城市	首套房首付比例降至 15%，二套房首付比例降至 25%；
2024/5/22	西安	限贷政策	二线城市	首套房首付比例降至 15%，二套房首付比例降至 25%；
2024/5/22	厦门	限贷政策	二线城市	调整住房公积金贷款首付比例，首套房降至 15%，二套房 25%；
2024/5/22	拉萨	房贷利率	三线城市	首套房公积金贷款利率 5 年期以下 1.36%，5 年以上 1.68%；二套房 5 年以下 1.686%，5 年以上 2.038%。
2024/5/22	滁州	公积金政策	三线城市	单方正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度由 50 万元调整为 60 万元；夫妻双方正常缴存的家庭，最高贷款额度由 60 万元调整为 70 万元；

2024/5/22	聊城	公积金政策	三线城市	单方正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度由 40 万元提高至 60 万元；夫妻双方均正常缴存的，最高贷款额度由 60 万元提高至 80 万元；多子女家庭，最高贷款额度额外再提高 20 万元。
2024/5/22	广州	以旧换新	一线城市	房地产中介协会正式推出全市住房“以旧换新”活动倡议书，首批共发动全市 122 个房地产项目和 12 家房地产中介机构参与，是现阶段规模最大的住房“以旧换新”活动。
2024/5/23	淮北	带押过户、以旧换新	三线城市	1)自 2024 年 5 月 23 日起至 2025 年 5 月 22 日在淮北市区“房源项目库”内购买新建商品住房的，可享受双重消费券优惠；2)双方正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度由 60 万元提高到 70 万元 3)深入推进带押过户，降低交易成本和风险，支持“以旧换新” 4)至 2025 年 12 月 31 日，出售自有住房并在出售后 1 年内，在同一城市重新购买住房的，可退还其已缴纳的个人所得税；5)首套住房商贷最低首付比例调整为不低于 15%，二套房调整为不低于 25%；5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35%和 2.85%；6)家庭成员在购房所在地的市、县名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，均按首套住房信贷政策执行。
2024/5/23	合肥	以旧换新	二线城市	房地产中介协会联合开展商品住房“卖旧买新”活动，活动自发布之日起持续到 2025 年 5 月 14 日。
2024/5/23	重庆	白名单政策	二线城市	已有 123 个房地产“白名单”项目获得银行授信额度 190.42 亿元，其中，93 个项目已获得放款金额 91.78 亿元。
2024/5/23	郑州	城市更新	二线城市	拟入库 5 个城市更新项目，总投资 237.23 亿元。
2024/5/24	珠海	以旧换新、公积金政策	三线城市	发布楼市新政：1)取消限购，取消限售；2)鼓励支持住房“以旧换新”活动；3)提高公积金贷款最高额度，单缴职工 50 万元→60 万元，双缴职工 80 万元→100 万元。
2024/5/24	江门	以旧换新	三线城市	1)取消限售；2)支持“以旧换新”，对于在符合政策的时间内对出售自有住房并在 1 年内再次购房的纳税人，可退还个人所得税；3)提高多子女家庭职工贷款最高额度，提升至 1.3 倍。
2024/5/24	多地	限贷政策	/	广东、广西、河北、山西、海南、云南等多省市已执行央行最新信贷政策，即降低个人住房贷款最低首付比例，首套首付比例不低于 15%、二套不低于 25%，同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

数据来源：观点网、证券日报、经济日报、澎湃新闻网、地方政府网站、东吴证券研究所

5. 投资建议

5 月第 4 周新房成交环比下降，同比保持较大降幅，二手房成交环比小幅下降，同比持平。上周多城迅速落实 517 新政，降低首付比例及房贷利率，我们预计后续更多城市将跟进，随着供需两端政策不断发力，地产销售基本面有望触底企稳。推荐：1) 财务稳健、土储集中在核心城市的优质标的。推荐：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华润置地、越秀地产，建议关注：华发股份、万科 A；2) 拥有充沛优质持有型物业资产、现

金流有望边际改善的房企。推荐：新城控股、金地集团，建议关注：龙湖集团；3）物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；4）代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

6. 风险提示

- （1）房地产调控政策放宽不及预期；
- （2）行业下行持续，销售不及预期；
- （3）行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

免责声明

东吴证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。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。

在法律许可的情况下，东吴证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。

本报告的版权归本公司所有，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。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（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，新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15%以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5%与 15%之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-5%与 5%之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于-15%与-5%之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在-15%以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5%以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准-5%与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5%以上。

我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议。投资者买入或者卖出证券的决定应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号

邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>