

房地产周报 20240603：核心城市降首付、降利率，推动市场需求企稳

2024年6月3日

看好/维持

房地产

行业报告

市场行情：本周 A 股地产板块表现弱于大盘、H 股地产板块表现弱于大盘。本周（5.27-5.31）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅-4.72%（上周-5.26%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅-0.32%（上周-2.77%）；H 股（5.27-5.31）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅-6.68%（上周-6.87%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅-2.84%（上周-4.83%）。

行业销售：新房销售维持弱势。从数据来看，23 城商品房年内累计销售面积（1.1~5.31）同比增速为-32.20%，对应前值（1.1~5.24）为-32.52%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~5.31）同比增速为-31.12%，对应前值（1.1~5.24）为-31.50%。23 城商品房销售面积本月至今（5.1~5.31）同比增速为-28.08%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为-30.42%。其中一线城市（4 城）本月至今（5.1~5.31）同比增速为-27.80%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为-28.92%。

一线城市二手房有所回稳。从数据来看，13 城二手房年内累计销售面积（1.1~5.31）同比增速为-8.52%，对应前值（1.1~5.24）为-9.31%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~5.31）同比增速为-10.50%，对应前值（1.1~5.24）为-11.80%。13 城二手房销售面积本月至今（5.1~5.31）同比增速为-2.28%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为-1.86%。其中一线城市（2 城）本月至今（5.1~5.31）同比增速为 4.45%，上月（4.1-4.30）整月同比增速为 2.19%。

行业要闻：上海、广州、深圳下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。5 月 27 日，上海出台“沪九条”优化调整房地产市场政策，首套房首付比例最低 20%，房贷利率下限为 LPR-45BP；二套房首付比例最低 35%，房贷利率下限为 LPR-5BP；非沪籍单身人士购房区域扩大至外环内二手住房等。5 月 28 日，广州成为一线城市中首个全面取消利率下限的城市。信贷政策方面，首套房最低首付款比例调整为 15%，二套房最低首付 25%，并取消利率下限。深圳市首套房最低首付款比例由原来的 30%调整为 20%，二套房最低首付款比例由原来的 40%调整为 30%；首套房商贷利率下限由原来的 LPR-10BP 调整为 LPR-45BP，二套房商贷利率下限由原来的 LPR+30BP 调整为 LPR-5BP。

投资建议：

我们认为，核心一、二线城市纷纷取消或者放松限购，降低首付比，取消或者降低房贷利率下限，有助于市场需求的企稳，6 月成交降幅有望收窄。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、贝壳等有望受益。

风险提示：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

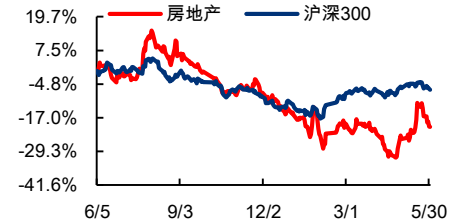
行业基本资料

占比%

股票家数	118	2.57%
行业市值(亿元)	12183.97	1.43%
流通市值(亿元)	11214.27	1.64%
行业平均市盈率	-46.76	/

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

010-66554028

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 (2024/05/31)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↑ -4.72%	-5.26%	0.03%
中证A股 (930903. CSI)	↑ -0.32%	-2.77%	0.00%
沪深300 (000300. SH)	↑ -0.60%	-2.08%	0.01%

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 (2024/05/31)		本周板块跌幅前五 (2024/05/31)	
电子	2.84%	轻工制造	-2.80%
国防军工	2.43%	农林牧渔	-3.10%
煤炭	2.03%	综合	-3.58%
汽车	1.71%	建筑材料	-4.62%
公用事业	0.45%	房地产	-4.72%

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 (2024/05/31)		本周板块跌幅前五 (2024/05/31)	
张江高科	16.17%	我爱我家	-14.46%
三湘印象	14.24%	渝开发	-16.78%
世荣兆业	10.91%	中润资源	-22.77%
*ST和展	6.70%	*ST中迪	-22.77%
香江控股	2.87%	新华联	-23.51%

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 (2024/05/31)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↑ -2.84%	-4.83%	0.11%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↓ -6.68%	-6.87%	0.09%

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 (2024/05/31)		本周板块跌幅前五 (2024/05/31)	
恒生能源业指数	3.89%	恒生必需性消费业	-4.08%
恒生电讯业指数	2.08%	恒生资讯科技业指数	-4.51%
恒生工业制品业指数	-0.54%	恒生地产建筑业指数	-5.07%
恒生原材料业指数	-0.87%	恒生物业服务及管理	-6.23%
恒生非必需性消费业	-0.94%	恒生地产及物业管理	-6.68%

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 (2024/05/31)		本周板块跌幅前五 (2024/05/31)	
中国海外宏洋集团	0.48%	华润万象生活	-9.93%
碧桂园	0.00%	碧桂园服务	-10.25%
鼎丰集团汽车	0.00%	金辉控股	-12.46%
绿城管理控股	-1.29%	万科企业	-13.80%
新鸿基地产	-2.40%	雅居乐集团	-14.49%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

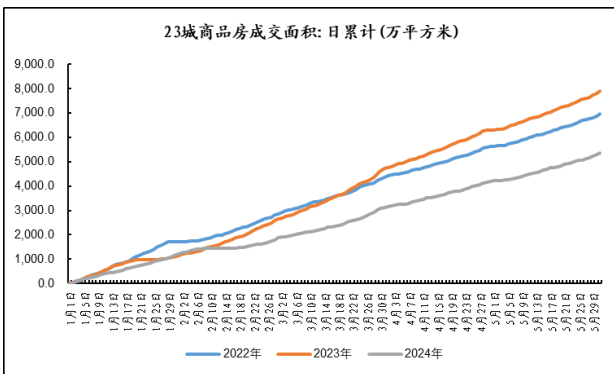
2. 新房销售

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31日)	(截至5月24日)	(2024-5-1~2024-05-31)	(2024-4)
23城	-32.20%	-32.52%	-28.08%	-30.42%
其中：4个一线城市	-31.12%	-31.50%	-27.80%	-28.92%

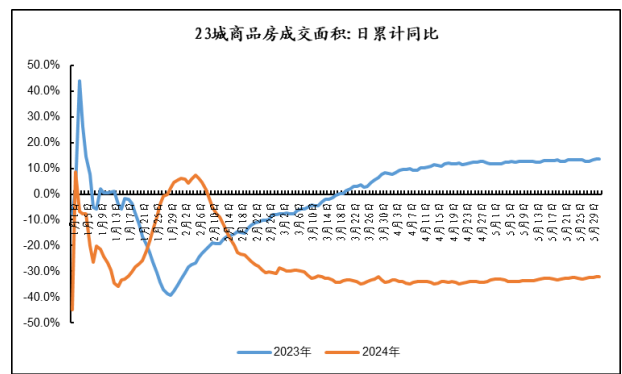
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



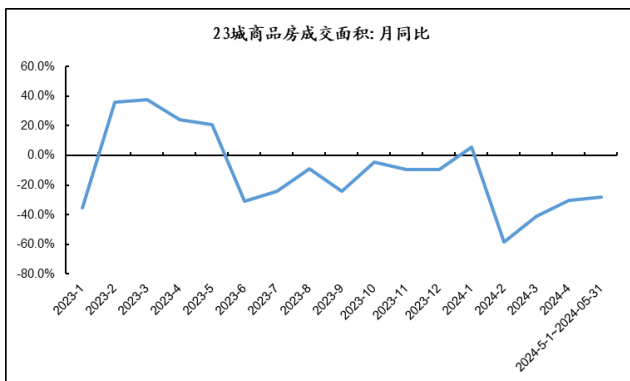
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图2：跟踪城市商品房成交面积：日累计同比



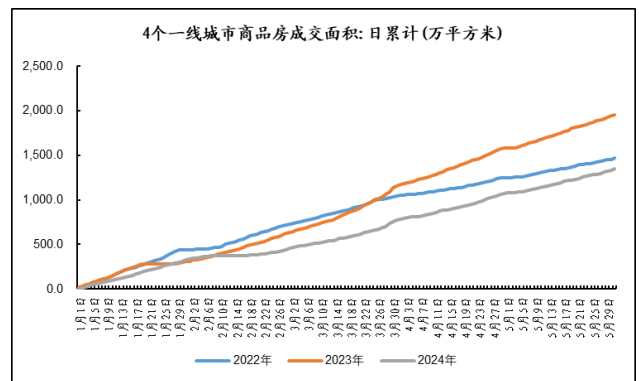
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图3：跟踪城市商品房成交面积：月同比



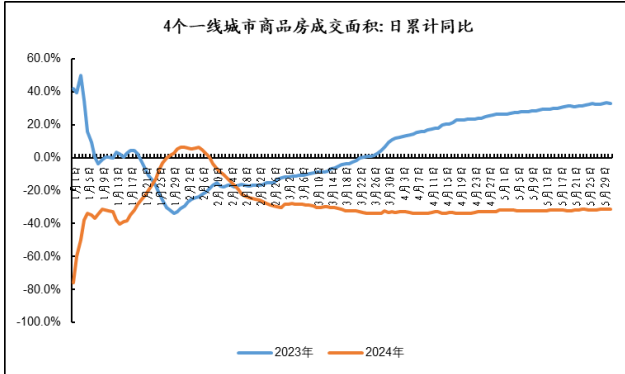
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图4：跟踪一线城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



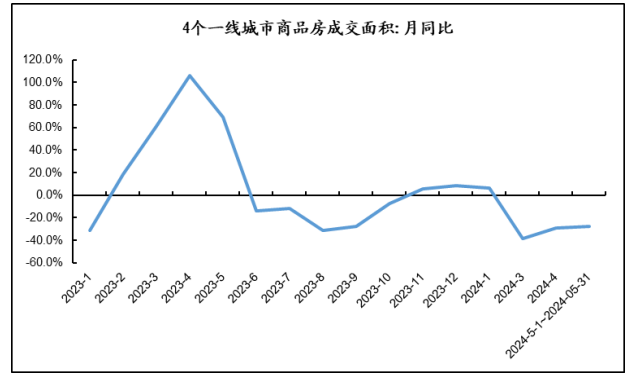
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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

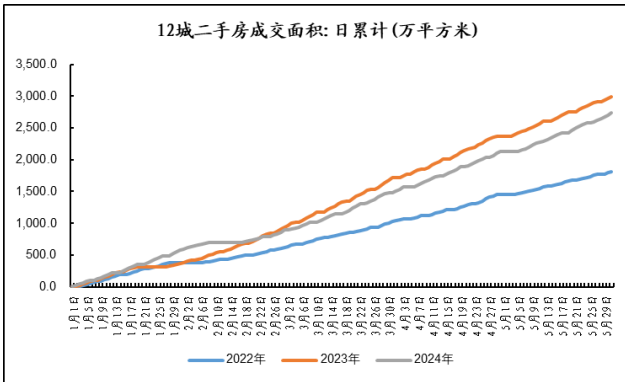
3. 二手房销售

表8: 跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比		月同比	
	(截至5月31日)	(截至5月24日)	(2024-5-1~2024-05-31)	(2024-4)
12城	↑ -8.52%	-9.31%	↓ -2.28%	-1.86%
其中: 2个一线城市	↑ -10.50%	-11.80%	↑ 4.45%	2.19%

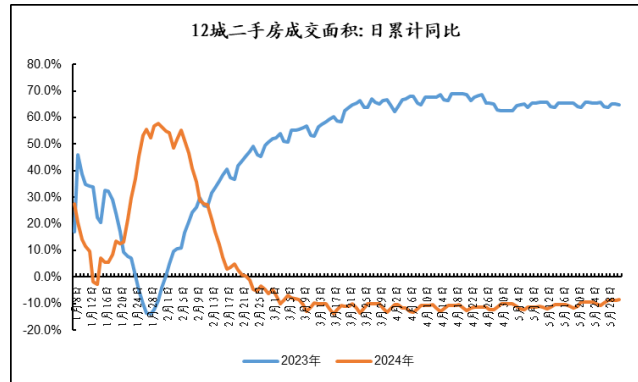
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



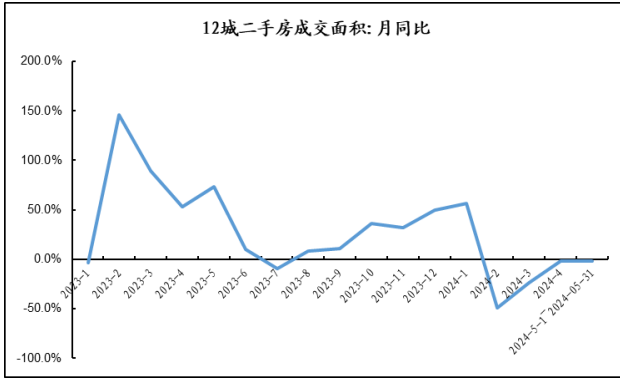
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计同比



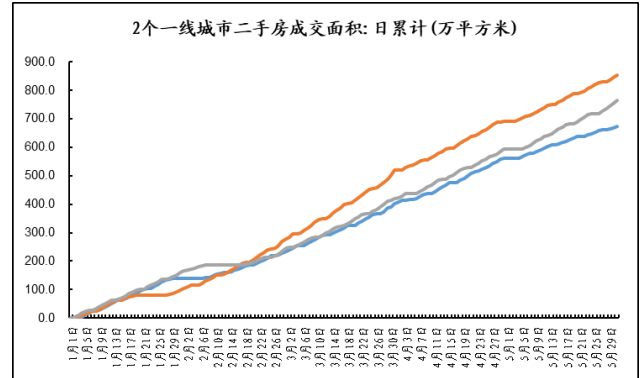
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9：跟踪城市二手房成交面积：月同比



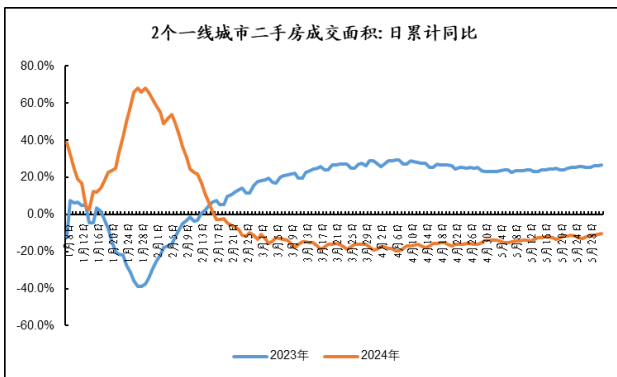
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：跟踪一线城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



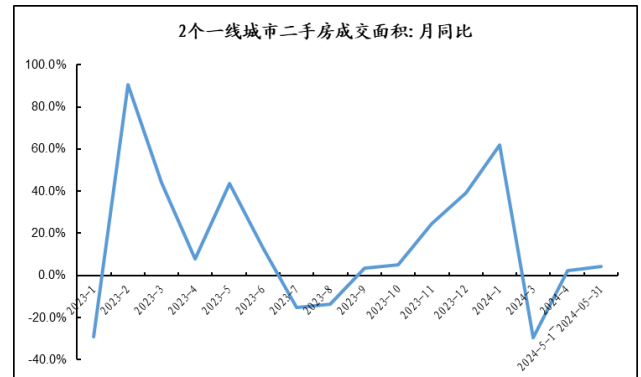
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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(2024.5.27~2024.6.2)

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
2024/5/27	上海市住房和城乡建设管理委	上海出台“沪九条”优化调整房地产市场政策。上海市住建委等四部门联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，自5月28日起施行。根据通知，非沪籍购房所需社保或个税年限调整为3年；首套房首付比例最低20%，房贷利率下限为LPR-45BP；二套房首付比例最低35%，房贷利率下限为LPR-5BP；多子女家庭可增购1套房；非沪籍单身人士购房区域扩大至外环内二手住房，取消离异购房合并计算住房套数规定；首套房公积金贷款最高贷款额度调整为160万元，多子女最高可达192万元；对符合条件的“以旧换新”居民家庭给予适度补贴；探索通过国有平台公司等主体收购、夏租适配房源，优化住房保障供给。	限购 & 房贷政策
2024/5/28	广州市人民政府办	广州打出楼市松绑组合拳，成为一线城市中首个全面取消利率下限的城市。信贷政策方面，首套房最低首付款比例调整为15%，二套房最低首付25%，并取消利	限购 & 房贷政策

	公斤	率下限; 拥有 2 套及以上住房且贷款已结清, 在非限购区域内购房可再申请贷款; 公积金贷款缴存时限调整为 6 个月。限购政策方面, 外地人在越秀、天河、南沙等 6 个区购买住房, 个税或社保证明年限由原来 2 年下调至 6 个月, 同时享受户籍居民家庭购房待遇。另外, 鼓励规模化租赁机构收购存量商品住房。	
2024/5/28	深圳特区报	深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。自 5 月 29 日起, 首套房最低首付款比例由原来的 30% 调整为 20%, 二套房最低首付款比例由原来的 40% 调整为 30%; 首套房商贷利率下限由原来的 LPR-10BP 调整为 LPR-45BP, 二套房商贷利率下限由原来的 LPR+30BP 调整为 LPR-5BP。下调后, 深圳首套房贷利率为 3.50%, 二套房利率为 3.9%。	房贷政策
2024/5/29	人民银行江苏省分行	据人民银行江苏省分行, 自 5 月 27 日起, 江苏全省 13 个设区市首套和二套房贷最低首付比例分别调整为 15% 和 25%。	房贷政策
2024/5/29	沈阳发布	沈阳发布多项楼市新政: 在全区域解除限购、限售基础上, 不再实施新建商品房销售价格指导; 首套房最低首付款比例调整为 15%, 二套房最低首付款比例调整为 25%, 取消贷款利率政策下限。	限购 & 房贷政策
2024/5/29	天津市住房和城乡建设委员会	天津调整住房信贷政策: 首套房最低首付款比例调整为 15%, 二套房最低首付款比例调整为 25%, 取消贷款利率政策下限。	房贷政策
2024/5/30	第一财经	房地产融资协调机制“白名单”入围十条件明确, 拟申报进入“白名单”的项目需要符合住建部的 5 个基本条件和国家金融监管总局的 5 项要求。其中, 除住建部提出的项目处于在建施工状态、预售资金未被抽挪等之外, 金融监管总局提出的要求还包括四证齐全、不存在被查封冻结、不存在逃废债等情况。	城市房地产融资协调机制
2024/5/30	CRIC 研究中心	克而瑞地产研究表示, 5 月, 土地市场供地规模延续历史低位。截止 5 月 27 日, 全国 300 城 5 月经营性土地成交规模仅 3346 万平方米, 同比去年同期近乎腰斩。典型如北京、杭州、长沙、济南等城市, 月内集中土拍地块均底价成交。	土地成交
2024/5/30	人民银行福建省分行	福建省 9 个地市、山东全省 16 地市全面取消首套和第二套住房商业性个人住房贷款利率下限, 首套房最低首付比例下调为 15%, 二套房最低首付比例下调为 25%。	限购 & 房贷政策
2024/5/30	安徽日报	合肥市出台房票安置实施方案, 全市原则上停止安置房用地供应, 房票可购买全市房源超市内的房屋, 房票可在同一征收项目被征收人之间转让一次。	房票政策
2024/5/31	上海市公积金管理中心	上海市出台长三角异地住房公积金贷款还贷提取政策, 自 6 月 1 日起, 职工在江苏、浙江或安徽使用住房公积金贷款购房, 符合规定的购房情形, 并且在上海无公积金贷款、无委托提取公积金归还住房贷款的, 主贷人及配偶可以提取上海公积金账户余额偿还公积金贷款。	公积金提取
2024/5/31	衢州市城乡住房工作协调委员会	浙江衢州出台 10 条房地产新政, 其中提出, 试行政策性住房市场收购“以旧换新”, 试行超低价住房国企收购“以旧换新”, 由国有企业筹集一定额度资金, 以房票形式开展收购, 建立房票全地域使用机制; 推动跨银行间二手房交易“带押过户”	综合政策
2024/5/31	中国人民	浙江: 个人首套房贷款最低首付比例调整为不低于 15%, 二套房最低首付比例调	房贷政策

	银行浙江 省分行	整为不低于 25%，取消贷款利率政策下限。	
2024/5/29	南宁住房 公积金管 理中心	广西南宁明确，2024 年 6 月 1 日至 2025 年 5 月 30 日，实施继续支持提取住房 公积金支付购买新建预售商品住房首付款政策。	公积金提取
2024/6/1	苏州市住 房公积金 管理中心	苏州发布关于调整住房公积金使用政策的通知，使用住房公积金贷款购买家庭首 套或第二套自住住房，借款申请人及共同借款申请人中有两人（含）以上共同参 与计算可贷额度的，贷款最高限额为 150 万元；仅借款申请人参与计算可贷额度 的，贷款最高限额为 120 万元。	公积金贷款 额

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，核心一二线城市纷纷取消或者放松限购，降低首付比，取消或者降低房贷利率下限，有助于市场需求的企稳，6 月成交降幅有望收窄。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、贝壳等有望受益。

6. 风险提示

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 20240520: 重磅政策频出, 销售仍待改善—	2024-05-21
行业普通报告	房地产统计局 1-4 月数据点评: 4 月销售降幅扩大, 政策力度大幅加强—	2024-05-20
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

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