房地产行业周报（2024年第23周）

各地放松政策不断创新，二手房成交持续改善

优于大市

核心观点

近期核心观点：

继5月17日央行降低首付比例、取消利率下限后，各地陆续放松限购限贷政策。从效果看，尽管改善的幅度和持续性有分歧，但有改善是市场的共识。虽然目前仍无法判断新房价格何时能止跌，难以给出房企资产的真实价值，但布局较好的房企1倍PB应该就是波段顶部。当前不管是基本面还是政策力度，显然好于4月加速下跌阶段，市场对新房价格下跌也已做好充分准备，我们认为不至于跌到当时的低点。因此，地产板块顶底较为明确，经历大幅回调后，前期过分乐观预期带来的涨幅基本消化，当前积极参与的胜率较高。个股端，推荐华润置地、贝壳-W、龙湖集团。

市场表现回顾：

2024.6.3-2024.6.9期间，房地产板块13只个股上涨，96只个股下跌，1只个股持平，占比分别为12%、87%、1%。房地产指数（中信）下跌2.3%，沪深300指数下跌0.16%，房地产板块跑输沪深300指数2.14个百分点，位居所有行业第15位。近一个月，房地产指数（中信）上涨4.28%，沪深300指数下跌1.55%，房地产板块跑赢沪深300指数5.83个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌14.21%，沪深300指数上涨5.13%，房地产板块跑输沪深300指数19.34个百分点。

行业数据跟踪：

新房方面，成交量同比仍在低位。2024年6月9日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-29%；其中，一线、二线、三线城市新建商品房7天移动平均成交面积同比分别为-27%、-33%、-20%。截至2024年6月9日，30城新建商品房当年累计成交面积同比-41%；其中，一线、二线、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-35%、-42%、-42%。

二手房方面，成交量同比持续改善。2024年6月9日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+9%；其中，一线、二线、三线城市二手住宅7天移动平均成交套数同比分别为+22%、+7%、+4%。截至2024年6月9日，18城二手住宅当年累计成交套数同比-15%；其中，一线、二线、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-10%、-17%、-16%。

行业政策要闻：

2024.6.3-2024.6.9期间，房地产行业政策要闻主要包括：①上海取消商品住宅用地溢价率10%的上限要求。②湖南长沙鼓励开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺服务。③山东胶州商品房团购首套房首付款可按50%缴纳，剩余50%可缓交1-2年。④安徽芜湖鼓励房企探索购买部分产权的销售方式，通过合同约定，购房人可以先购买房屋部分产权，剩余产权继续由房企持有，购房人可租赁使用，购买剩余产权时已支付的租金可抵扣购房款。

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
优于大市·维持

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

《房地产行业周报（2024年第22周）-新政后市场边际改善，地产板块短期顶底明确》 ——2024-06-05
《房地产行业2024年6月投资策略-政策密集出台，关注基本面边际变化》 ——2024-05-30
《数据背后的地产基建图景（八）-地产基本面未恶化不影响政策博弈，基建投资增速放缓》 ——2024-05-26
《保交房工作配套政策点评-中央层面出资让利，料将提振购房信心》 ——2024-05-18
《统计局2024年1-4月房地产数据点评-销售量价持续承压，新开工明显边际改善》 ——2024-05-17

内容目录

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 15 位.....5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 12%、87%、1%.....6
3. 行业数据跟踪.....6
3.1 新房方面，成交量同比仍在低位.....6
3.2 二手房方面，成交量同比持续改善.....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㎡）.....7
图7： 北京单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....7
图8： 上海单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....7
图9： 广州单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....8
图10： 深圳单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....8
图11： 一线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....8
图12： 二线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....8
图13： 三线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）.....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

近期核心观点

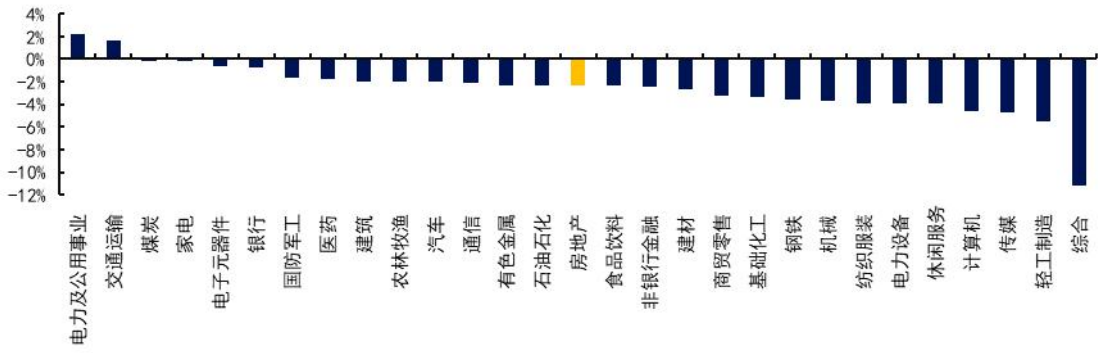
继 5 月 17 日央行降低首付比例、取消利率下限后，各地陆续放松限购限贷政策。从效果看，尽管改善的幅度和持续性有分歧，但有改善是市场的共识。虽然目前仍无法判断新房价格何时能止跌，难以给出房企资产的真实价值，但布局较好的房企 1 倍 PB 应该就是波段顶部。当前不管是基本面还是政策力度，显然好于 4 月加速下跌阶段，市场对新房价格下跌也已做好充分准备，我们认为不至于跌到当时的低点。因此，地产板块顶底较为明确，经历大幅回调后，前期过分乐观预期带来的涨幅基本消化，当前积极参与的胜率较高。个股端，推荐华润置地、贝壳-W、龙湖集团。

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 15 位

2024.6.3-2024.6.9 期间，房地产指数（中信）下跌 2.3%，沪深 300 指数下跌 0.16%，房地产板块跑输沪深 300 指数 2.14 个百分点，位居所有行业第 15 位。近一个月，房地产指数（中信）上涨 4.28%，沪深 300 指数下跌 1.55%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 5.83 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 14.21%，沪深 300 指数上涨 5.13%，房地产板块跑输沪深 300 指数 19.34 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

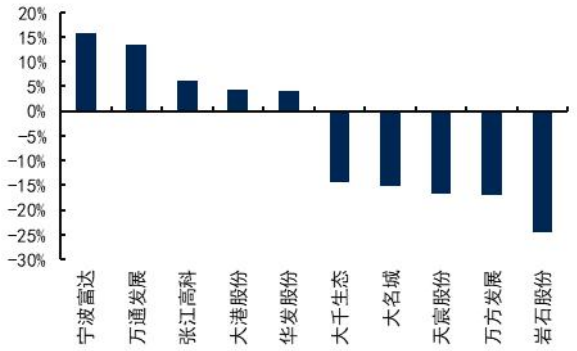
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 12%、87%、1%

2024.6.3-2024.6.9 期间，房地产板块 13 只个股上涨，96 只个股下跌，1 只个股持平，占比分别为 12%、87%、1%。涨跌幅居前 5 位的个股为：宁波富达、万通发展、张江高科、大港股份、华发股份，居后 5 位的个股为：岩石股份、万方发展、天宸股份、大名城、大千生态。

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

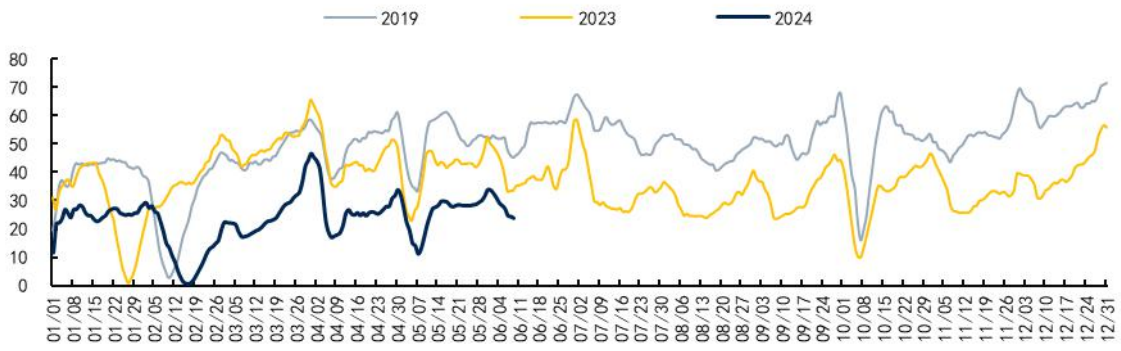
3. 行业数据跟踪

3.1 新房方面，成交量同比仍在低位

从日频跟踪来看，2024 年 6 月 9 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-29%；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-62%、-27%、+10%、-11%；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-27%、-33%、-20%。

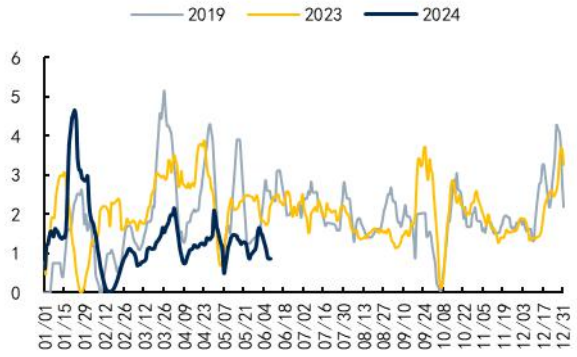
截至 2024 年 6 月 9 日，30 城新建商品房当年累计成交 3823 万㎡，同比-41%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-37%、-36%、-35%、-28%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-35%、-42%、-42%。

图6：历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均（万㎡）



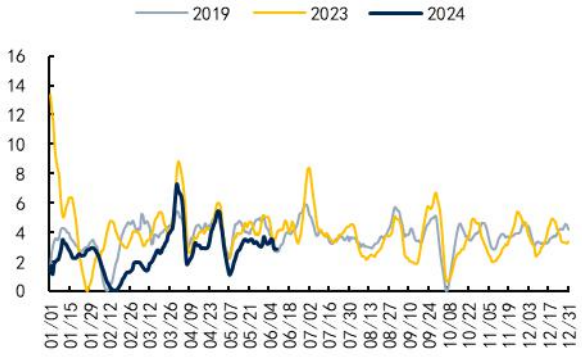
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图7：北京单日成交 7 天移动平均（万㎡）



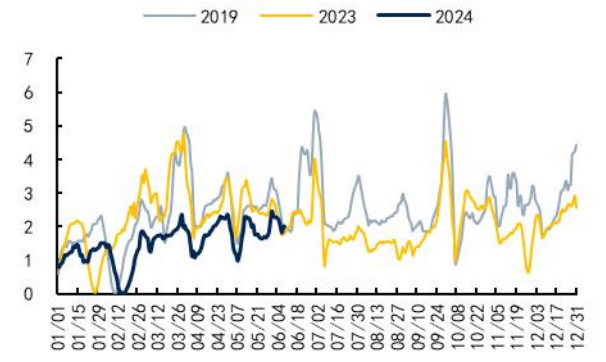
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图8：上海单日成交 7 天移动平均（万㎡）



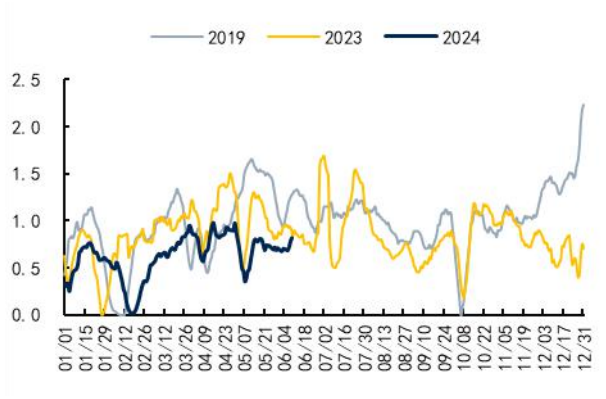
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图9：广州单日成交 7 天移动平均（万㎡）



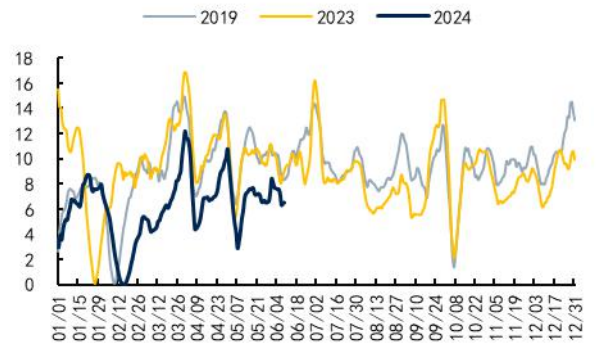
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图10：深圳单日成交 7 天移动平均（万㎡）



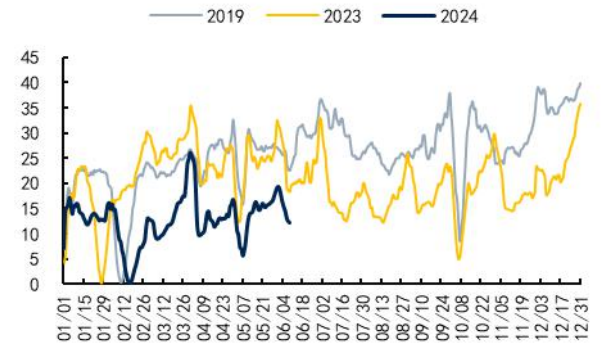
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图11：一线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）



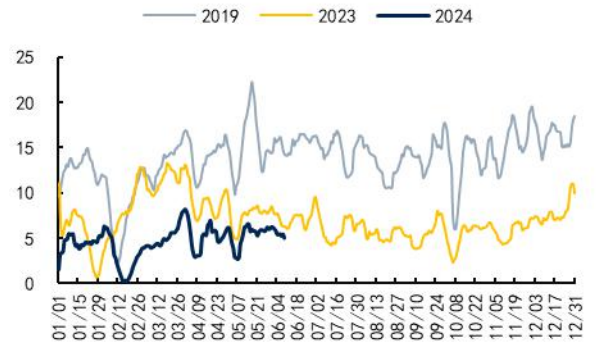
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图12：二线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）



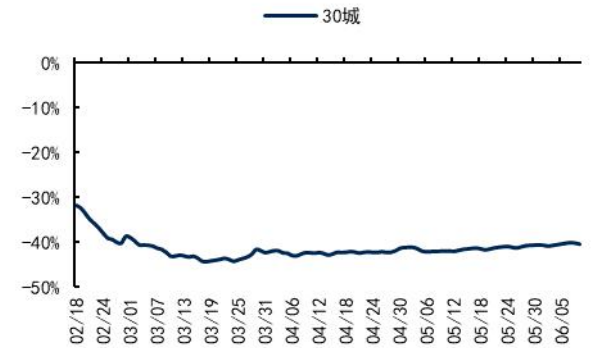
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图13：三线城市单日成交 7 天移动平均（万㎡）



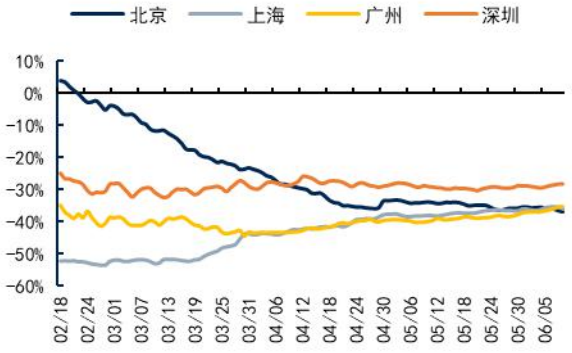
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图14：30 城新建商品房成交面积累计同比，2024



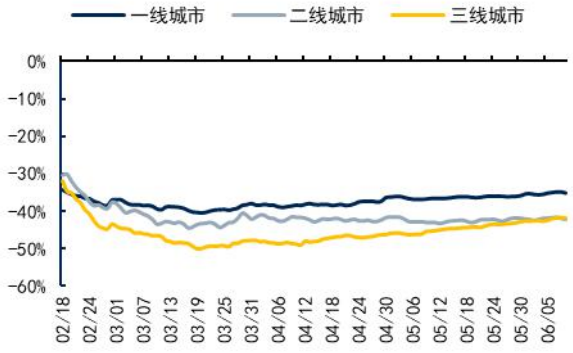
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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，成交量同比持续改善

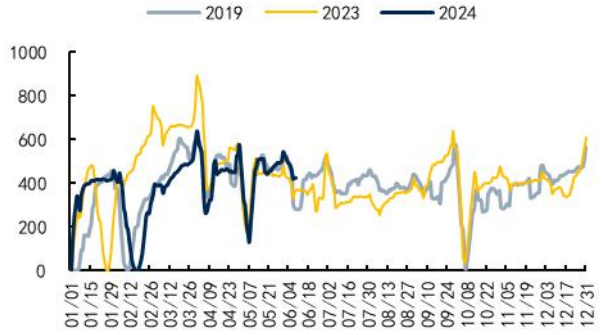
从日频跟踪来看，2024 年 6 月 9 日，18 城二手住宅 7 天移动平均成交套数同比为+9%；其中，北京、深圳、成都、杭州二手住宅 7 天移动平均成交套数同比分别为+14%、+56%、-6%、+118%；一线城市、二线城市、三线城市二手住宅 7 天移动平均成交套数同比分别为+22%、+7%、+4%。

截至 2024 年 6 月 9 日，18 城二手住宅当年累计成交 34.3 万套，同比-15%；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-17%、+27%、-18%、+8%；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-10%、-17%、-16%。

图17：历年 18 城二手住宅单日成交 7 天移动平均（套）

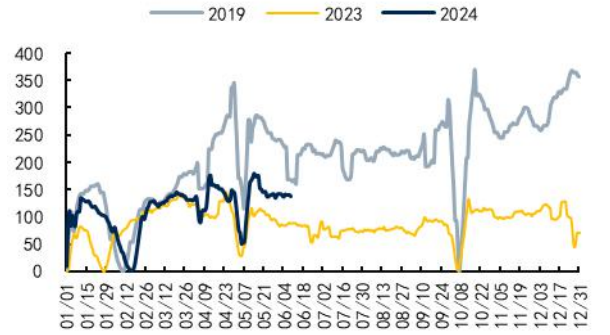
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图18：北京单日成交 7 天移动平均（套）



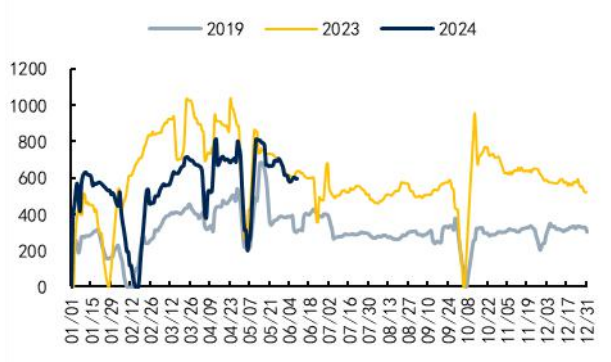
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图19：深圳单日成交 7 天移动平均（套）



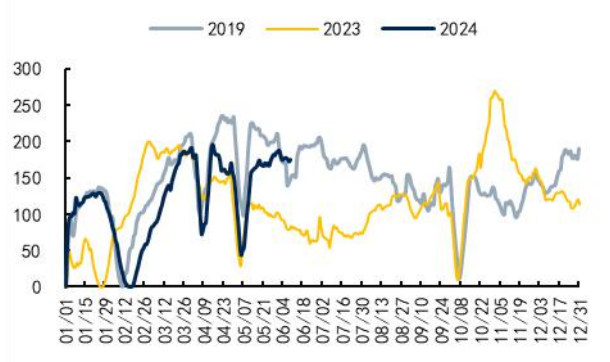
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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）

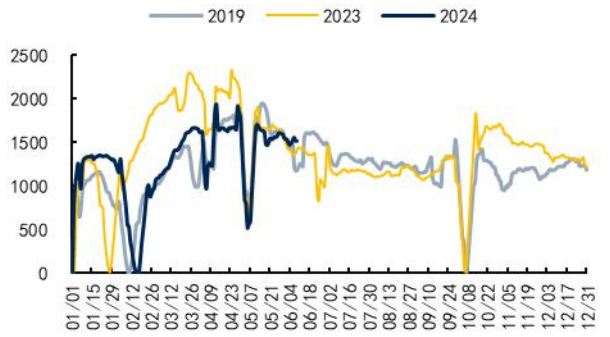


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图22：一线城市单日成交 7 天移动平均（套）

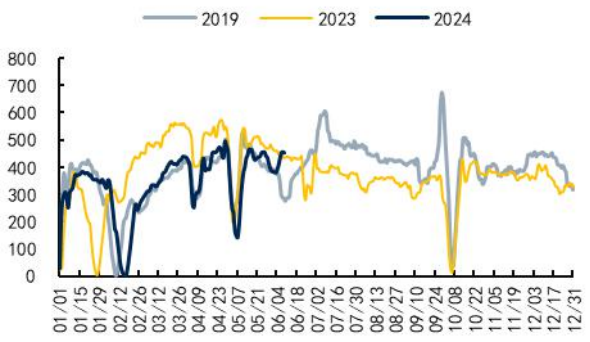
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图23：二线城市单日成交 7 天移动平均（套）



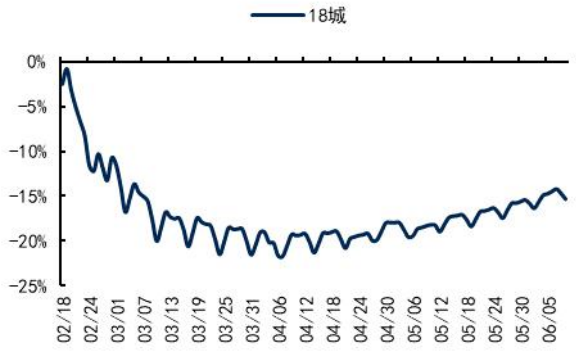
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图24：三线城市单日成交 7 天移动平均（套）



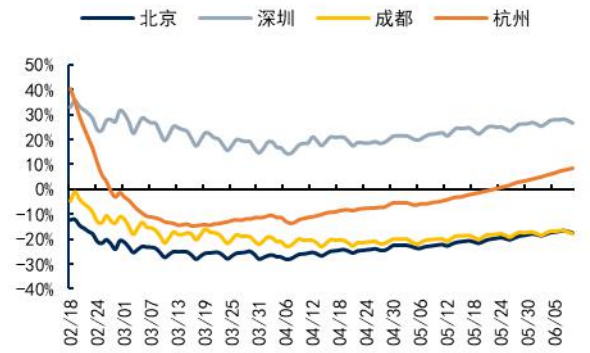
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

图25：18 城二手住宅成交套数累计同比，2024



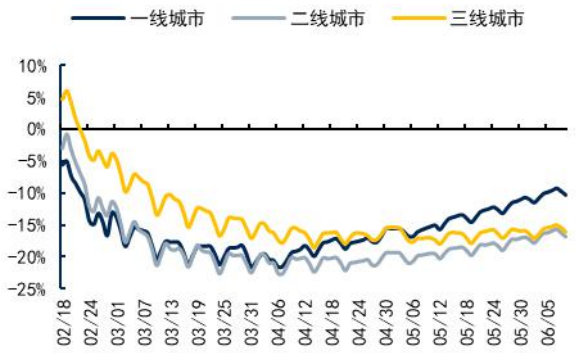
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

2024.6.3-2024.6.9 期间，房地产行业政策要闻主要包括：①上海取消商品住宅用地溢价率 10%的上限要求。②湖南长沙鼓励开发企业自愿实施“购房无理由退定”承诺服务。③山东胶州商品房团购首套房首付款可按 50%缴纳，剩余 50%可缓交 1-2 年。④安徽芜湖鼓励房企探索购买部分产权的销售方式，通过合同约定，购房人可以先购买房屋部分产权，剩余产权继续由房企持有，购房人可租赁使用，购买剩余产权时已支付的租金可抵扣购房款。

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	6月4日	湖南长沙	《关于鼓励房地产开发企业自愿实施“购房定”，购房人在支付定金并与开发企业签订无理由退定协议后，可根据开发商承诺管理中心无理由退定”承诺服务指引的通知》	1、鼓励长沙市行政区域内的房地产开发企业自愿向社会公开承诺“购房无理由退定”，购房人在支付定金并与开发企业签订无理由退定协议后，可根据开发商承诺管理中心的时限申请退定金，而无需提供理由。 2、“购房无理由退定”承诺遵循政府鼓励倡导、企业自愿、承诺即受约束的原则。开发商需在销售现场公示无理由退定协议，明确退定承诺范围、时限、条件和流程等信息，并在收到退定申请后七个工作日内退还定金。 3、适用于湖南湘江新区（岳麓区）、芙蓉区、 天心区、开福区、雨花区、望城区，长沙县、浏阳市、宁乡市可参照执行。	长沙市房屋交易
2	6月4日	山东青岛胶州	推出房票安置、购房补贴、商品房团购、共有产权人才房等多项激励政策和举措	1、根据政策，胶州市征迁实施单位将被征迁人的房屋安置补偿权益货币量化后，以房票形式出具给被征迁人，房票可以作为购房款、首付款；胶州市向2024年6月1日至2024年7月31日在胶州市范围内购买新建商品住房，且已网签备案的购房人发放购房补贴，发放补贴总额度500万元；胶州市面向全市卫生系统、教育系统、大型工业企业的单位职工开展商品房团购，团购池房源将确保为2024年度内同等房源市场最低价，并保证为网签后半年内最低价；满足青岛市人才类别规定且有购房意向的七类人才可选择购买胶州市属企业的共有产权人才房。 2、在商品房团购政策方面，胶州市面向全市卫生系统、教育系统、大型工业企业的单位职工开展商品房团购。在房源要求方面，面向全市符合要求的所有在售房地产开发项目，要求是不存在违法违规行为、相关手续齐全、达到预（销）售条件、无延期等风险的在建或存量已建未售商品房。在报名渠道方面，团购人员进入好房惠企便民服务平台团购房源池，查询房源开发建设单位、项目位置、周边配套等信息确定购房意向。在优惠力度方面，一是年度最低价保障。确保团购池房源为2024年度内同等房源市场最低价，并保证为网签后半年内最低价。二是争取极限优惠。在网签价格半年内最低的基础上，积极协调开发企业，争取开发企业再让利5%-10%。三是减轻首付负担。团购人员购买家庭首套房且收入相对困难的，首付款可按50%缴纳，市住房服务保障中心协调开发企业，剩余50%首付款可缓交1-2年交齐。该项优惠条件为房地产开发企业提供，由开发企业解释并实施。四是享受银行房贷最优政策。本政策自即日起施行，有效期两个月。	胶州市人民政府
3	6月7日	安徽芜湖	《关于优化芜湖市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》	1、探索购买部分产权。鼓励房地产开发企业探索购买部分产权的销售方式，通过合同约定，购房人可以先购买房屋部分产权，剩余产权继续由房地产开发企业持有，购房人可租赁使用，购房人购买剩余产权时已支付的租金可抵扣购房款。 2、多渠道筹集保障性住房房源。国有企业收购的存量住房可以转化为配租型保障性住房。退出公租房管理序列的房源，可以转为配售型保障性住房。结合保交房攻坚行动工作要求，支持国有企业与房地产开发企业自主协商，适当收购部分在建未出售的商品住房，可以用作保障性住房。 3、加大购房补贴力度。2024年5月31日（含）起至2025年5月31日（含），新市民、进城农民、城市公共服务人员在我市市区（镜湖区、鸠江区、弋江区、皖江江北新兴产业集中区、经济技术开发区、三山经济开发区，下同）新购买新建商品住房的，给予总房价1.5%的购房补贴；本市户籍多子女家庭在我市市区新购买新建商品住房的，给予总房价1.5%的购房补贴；对售出自有住房并在1年内购买市区新建商品住房的购房人，或在市区购买新建商品住房后1年内售出原自有住房的购房人，给予新购买新建商品住房总房价1%的购房补贴。以上补贴政策不叠加，单套补贴金额最高不超过5万元，且不与其他购房补贴政策（含房票政策）重复享受，补贴资金由市财政和房屋所在地的镜湖区、鸠江区、弋江区、皖江江北新兴产业集中区、经济技术开发区、三山经济技术开发区财政按3：7比例分担。 4、优化个人住房商业贷款首套房认定标准。本市市区范围内新购买住房，只核查购房家庭所购房屋所在区、开发区的住房情况（江北集中区、经济技术开发区、三山经济开发区按照实际管理范围认定），无住房的，办理个人住房商业贷款时可按首套住房办理商业贷款。	芜湖市人民政府
4	6月7日	上海市	取消商品住宅用地溢价率10%的上限要求	上海市土地交易市场发布2024年第三批次商品住房用地出让公告。该批次共计4幅地块，其中2幅地块位于中心城范围，1幅地块位于主城片区，1幅位于新城。 出让总面积约15.29公顷，起始总价84.21亿元。本批次商品住房用地出让，是“沪九条”出台后的首批土地出让。自该批次起上海取消商品住房用地溢价率10%的上限要求，成交地价由市场化竞价确定，进一步提升土地资源市场化配置效率。	上海市土地交易市场

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	优于大市	股价表现优于市场代表性指数10%以上
		中性	股价表现介于市场代表性指数±10%之间
		弱于大市	股价表现弱于市场代表性指数10%以上
		无评级	股价与市场代表性指数相比无明确观点
	行业投资评级	优于大市	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
		弱于大市	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