

房地产周报 20240617：新房销售继续下滑，二手房销售走弱

2024年6月17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 (6.10-6.14) A 股房地产指数 (801180.SL) 涨幅-1.47% (上周-2.15%)，A 股中证 A 股指数 (930903.CSI) 涨幅-0.09% (上周-2.22%)；H 股 (6.10-6.14) 恒生地产及物业管理指数 (HSPDM.HK) 涨幅-3.61% (上周 0.64%)，H 股恒生指数 (HSI.HK) 涨幅-2.31% (上周 1.59%)。

行业销售：新房销售进一步下滑。从数据来看，24 城商品房年内累计销售面积 (1.1~6.16) 同比增速为-31.92%，对应前值 (1.1~6.9) 为-31.74%。其中一线城市 (4 城) 年内累计销售面积 (1.1~6.16) 同比增速为-31.79%，对应前值 (1.1~6.9) 为-31.43%。24 城商品房销售面积本月至今 (6.1~6.16) 同比增速为-39.01%，上月 (5.1-5.31) 整月同比增速为-27.02%。其中一线城市 (4 城) 本月至今 (6.1~6.16) 同比增速为-37.98%，上月 (5.1-5.31) 整月同比增速为-27.80%。

二手房销售走弱。从数据来看，11 城二手房年内累计销售面积 (1.1~6.16) 同比增速为-7.85%，对应前值 (1.1~6.9) 为-8.18%。其中一线城市 (2 城) 年内累计销售面积 (1.1~6.16) 同比增速为-10.12%，对应前值 (1.1~6.9) 为-10.20%。11 城二手房销售面积本月至今 (6.1~6.16) 同比增速为-6.93%，上月 (5.1-5.31) 整月同比增速为-0.28%。其中一线城市 (2 城) 本月至今 (6.1~6.16) 同比增速为-6.41%，上月 (5.1-5.31) 整月同比增速为 4.45%。

行业要闻：西安推广商品房“以旧换新”房票发放。针对城中村改造安置，首批参与“以旧换新”政策的业主，住房置换资金以“房票”形式发放兑换，业主可定向购买当地一套新房，一次性完成“买一卖一”。

投资建议：

我们认为，中长期看，地产板块的持续性行情需要楼市出现真实复苏的信号。而楼市的整体复苏，我们认为需要看到核心城市房价企稳，改善当前居民对房价的悲观预期。短期来看，我们认为，4 月是政策和情绪的低点，当前的政策力度和行业基本面情况，都较 4 月份有了较大改善。中长期来看，我们认为市场的复苏依赖于核心城市的率先复苏，核心城市市场的好转，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、绿城中国、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 7 月中旬，统计局公布 6 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	117	2.55%
行业市值(亿元)	11721.48	1.4%
流通市值(亿元)	10785.94	1.6%
行业平均市盈率	-69.59	/

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 (2024/06/14)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↑ -1.47%	-2.15%	-0.04%
中证A股 (930903. CSI)	↑ -0.09%	-2.22%	-0.04%
沪深300 (000300. SH)	↓ -0.91%	-0.16%	0.00%

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 (2024/06/14)		本周板块跌幅前五 (2024/06/14)	
通信	6.01%	银行	-2.50%
电子	4.67%	有色金属	-2.56%
计算机	3.66%	食品饮料	-2.89%
传媒	2.07%	农林牧渔	-2.99%
汽车	1.33%	交通运输	-3.72%

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 (2024/06/14)		本周板块跌幅前五 (2024/06/14)	
*ST中迪	21.49%	首开股份	-6.83%
万通发展	20.00%	西藏城投	-7.89%
退市同达	19.88%	绿地控股	-8.00%
ST数源	12.59%	华侨城A	-9.92%
三湘印象	10.39%	中润资源	-18.66%

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 (2024/06/14)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↓ -2.31%	1.59%	0.09%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↓ -3.61%	0.64%	0.06%

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 (2024/06/14)		本周板块跌幅前五 (2024/06/14)	
恒生资讯科技业指数	-0.32%	恒生金融业指数	-2.92%
恒生医疗保健业	-0.36%	恒生地产及物业管理	-3.61%
恒生能源业指数	-0.97%	恒生地产建筑业指数	-3.80%
恒生公用事业指数	-1.03%	恒生必需性消费业	-4.26%
恒生电讯业指数	-1.20%	恒生原材料业指数	-5.83%

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 (2024/06/14)		本周板块跌幅前五 (2024/06/14)	
建发国际集团	4.55%	中国海外发展	-5.86%
金辉控股	2.54%	万科企业	-6.19%
中海物业	2.48%	新世界发展	-7.31%
雅居乐集团	1.79%	嘉里建设	-8.16%
融创服务	1.58%	美的置业	-9.23%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

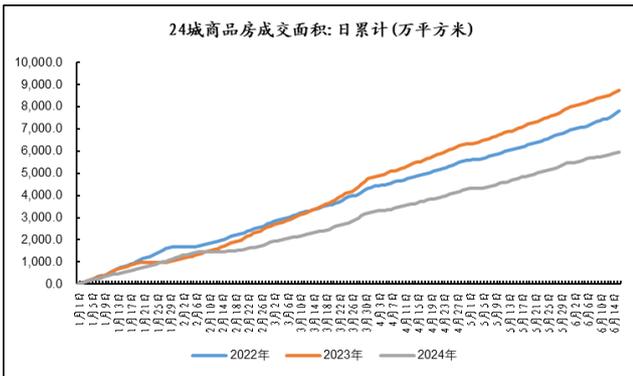
2. 新房销售

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6月16日)	(截至6月9日)	(2024-6-1~2024-06-16)	(2024-5)
24城	↓ -31.92%	-31.74%	↓ -39.01%	-27.02%
其中：4个一线城市	↓ -31.79%	-31.43%	↓ -37.98%	-27.80%

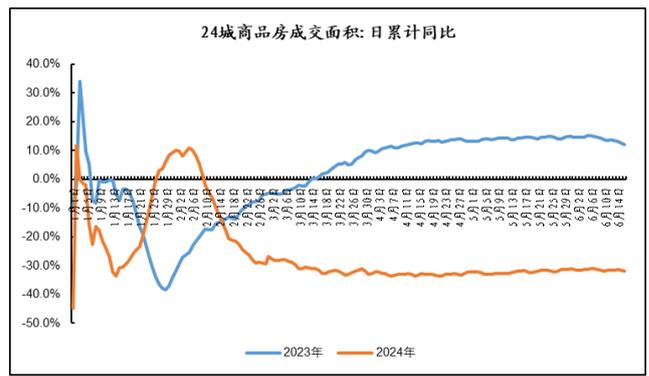
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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



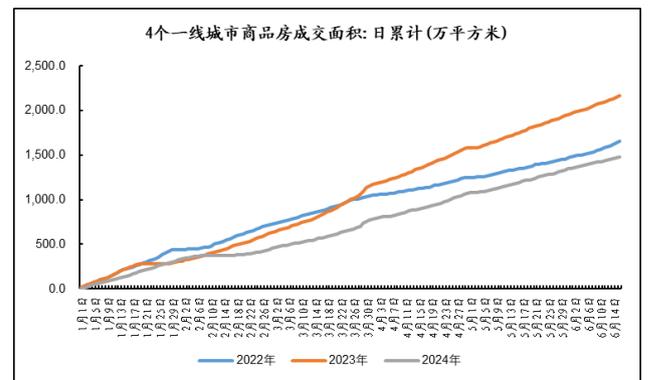
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图3：跟踪城市商品房成交面积：月同比



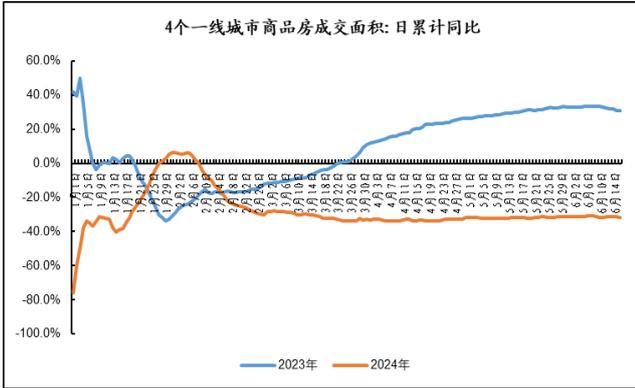
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图4：跟踪一线城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



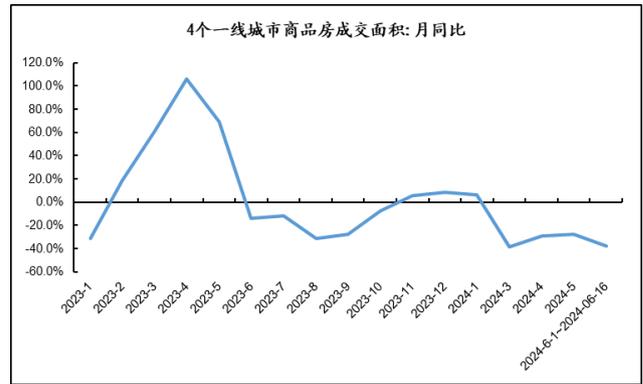
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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

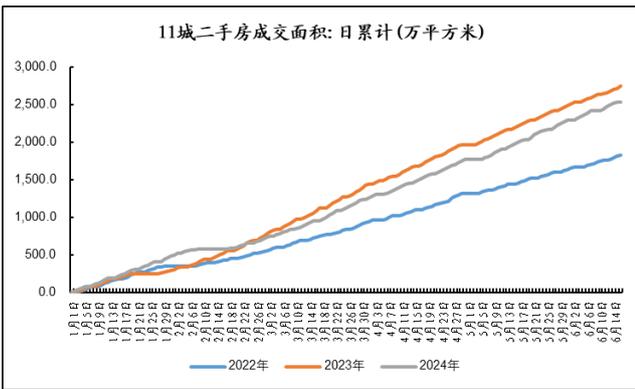
3. 二手房销售

表8: 跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比 (截至6月16日) (截至6月9日)		月同比 (2024-6-1~2024-06-16) (2024-5)	
	11城	↑ -7.85%	-8.18%	↓ -6.93%
其中: 2个一线城市	↑ -10.12%	-10.20%	↓ -6.41%	4.45%

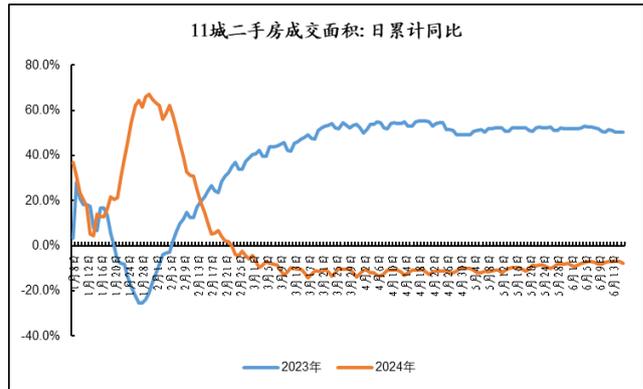
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



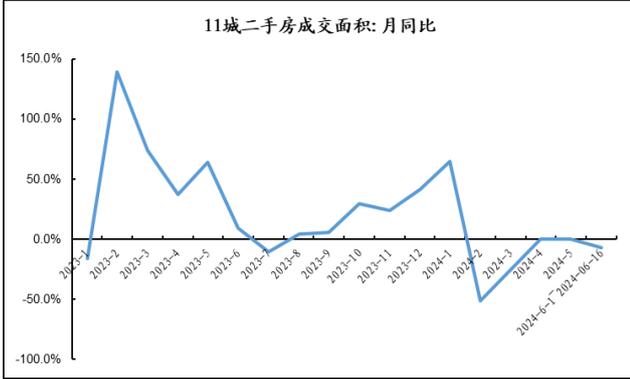
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市二手房成交面积: 日累计同比



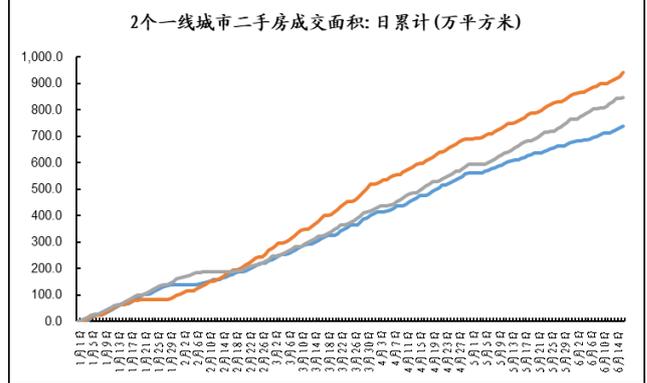
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图9: 跟踪城市二手房成交面积: 月同比



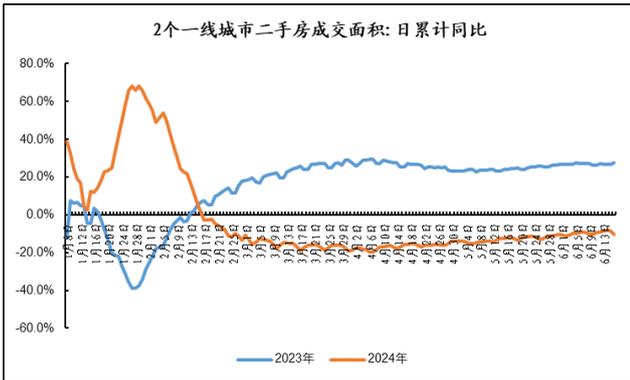
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图10: 跟踪一线城市二手房成交面积: 日累计(万平方米)



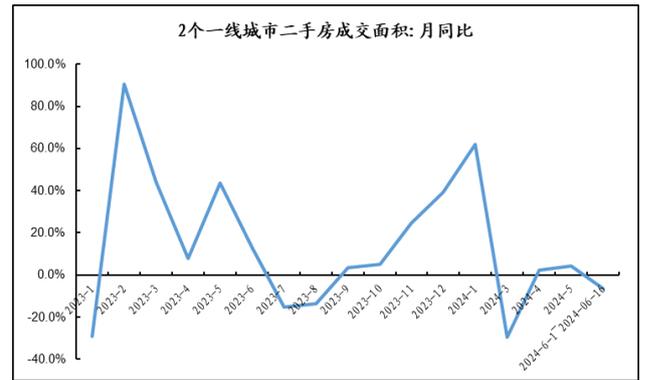
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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(2024.6.10~2024.6.16)

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
2024/6/11	杭州市住房保障和房产管理局	杭州优化调整居住积分落户政策, 将“杭州市居住积分管理指标体系”中“在杭州市市区自购产权住房且实际居住”指标标准分值由现行的 30 分提高到 80 分。	户籍政策
2024/6/12	住房和城乡建设部	近日, 从金融监管总局和住房城乡建设部获悉, 两部门已联合印发《关于进一步发挥城市房地产融资协调机制作用满足房地产项目合理融资需求的通知》(以下简称《通知》)。这是今年 1 月两部门印发通知要求建立城市房地产融资协调机制(以下简称“城市协调机制”)后, 再次针对协调机制联合发文, 为优化完善城市协调机制提出了多项可操作、可落地的工作举措, 致力于加强项目推送效率和质量, 更加精准支持房地产项目合理融资需求, 促进房地产市场平稳健康发展。	城市房地产融资协调机制
2024/6/13	中国人民	总额 3000 亿元的保障性住房再贷款已设立。央行召开保障性住房再贷款工作推进	保障房再贷

	银行	会强调, 着力推动保障性住房再贷款政策落地见效, 加快推动存量商品房去库存。款 加强制度保障和内外部监督, 坚持自愿参与、以需定购、合理定价, 确保商业可 持续, 严格避免新增地方隐性债务, 切实防范道德风险。	
2024/6/13	西安市人 民政府	西安推广商品房“以旧换新”房票发放。针对城中村改造安置, 首批参与“以旧 换新”政策的业主, 住房置换资金以“房票”形式发放兑换, 业主可定向购买当 地一套新房, 一次性完成“买一卖一”。	以旧换新
2024/6/14	常州市人 民政府	江苏常州实施降低首付比例、降低贷款利率、加大公积金支持、优化人才购房补 贴政策等十二条举措, 原则上不再新增供应普通商品住宅用地, 收购商品住房用 作保障性住房。	综合政策
2024/6/15	自然资源 部	自然资源部近日下发通知, 鼓励各地制定土地多种用途混合使用等规则, 激发老 旧小区改造活力。对于充电桩等按照设备管理的相关配套服务设施, 无需办理规 划许可。	土地规划
2024/6/16	国务院	国务院副总理何立峰在湖南长沙调研保交房等工作进展情况, 要求发挥好城市房 地产融资协调机制作用, 坚决打好商品住房项目保交房攻坚战, 保障已售在建项 目按时保质竣工交付。	政策指引

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, 中长期看, 地产板块的持续性行情需要楼市出现真实复苏的信号。而楼市的整体复苏, 我们认为需要看到核心城市房价企稳, 改善当前居民对房价的悲观预期。短期来看, 我们认为, 4 月是政策和情绪的低点, 当前的政策力度和行业基本面情况, 都较 4 月份有了较大改善。中长期来看, 我们认为市场的复苏依赖于核心城市的率先复苏, 核心城市市场的好转, 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、绿城中国、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	房地产百强房企 1-5 月销售数据点评：百强房企销售降幅略微收窄，前 10 房企整体降幅最小——	2024-06-04
行业普通报告	房地产周报 20240603：核心城市降首付、降利率，推动市场需求企稳——	2024-06-03
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

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23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