

## 房地产行业跟踪周报

# 新房成交环比小幅下滑，央行提出加快推动存量房去库存

增持（维持）

2024年06月17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(2024.6.10-2024.6.14,下同)**: 上周房地产板块(中信)涨跌幅-1.3%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.9%、+0.2%，超额收益分别为-0.4%、-1.5%。29个中信行业板块中房地产位列第21。

### ■ 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188.1万方，环比-5.4%，同比-39.1%。2024年6月1日至6月14日累计成交386.8万方，同比-33.5%。今年截至6月14日累计成交4900.7万方，同比-40.8%。

(2) **二手房市场**: 上周17城二手房成交面积140.3万方，环比-21.6%，同比-9.0%。2024年6月1日至6月14日累计成交319.3万方，同比+2.8%。今年截至6月14日累计成交3575.8万方，同比-12.6%。

(3) **库存及去化**: 截至6月14日，14城新房累计库存9921.6万方，环比+1.5%，同比+4.3%；14城新房去化周期为25.7个月，环比变动+1.4个月，同比变动+10.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为19.2个月、19.0个月、30.0个月、51.0个月，环比分别变动+0.6个月、+1.7个月、+4.3个月、+0.1个月。

(4) **土地市场**: 2024年6月10日-2024年6月14日百城供应土地数量为293宗，环比-43.7%，同比-57.5%；供应土地建筑面积为1281.7万方，环比-51.2%，同比-64.2%。截至6月14日，2024年累计供应土地数量为11923宗，同比-5.8%，累计供应建筑面积为61338.6万方，同比-24.3%。

■ **重点数据与政策**: **中央层面**: 央行在会议上指出，要借鉴试点经验，着力推动保障房再贷款政策落地见效，加快推动存量房去库存。自然资源部支持老旧小区改造更新工作。**地方层面**: 杭州在7月起将调整居住证积分；厦门、郑州、苏州等城市调整公积金政策；西安、桂林等城市推动以旧换新；常州降低房贷首套、二套首付比，提高公积金贷款额度；截至目前，全国已有超过70个城市陆续推出住房“以旧换新”政策。

■ **周观点**: 6月第2周新房成交同比、环比下降，二手房成交环比下降，同比小幅下降。截至目前，全国已有超过70个城市陆续推出住房“以旧换新”政策，我们预计随着政策逐步起效，地产销售有望逐步好转。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、华发股份，建议关注：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

《地产收储，该几多期许，效果当几何？》

2024-06-06

《新房成交环比增长，沪广深下调首付比例及房贷利率》

2024-06-04

## 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（6.11-6.14）重点房企涨跌幅排名.....                   | 14 |
| 表 1:  | 上市公司盈利预测与估值（2024.6.14）.....                   | 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，预计未来能获得更高市占率。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 (2024.6.14)

| 公司代码      | 公司名称    | 总市值<br>(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*   | 906         | 63.19      | 93.60  | 115.46 | 135.34 | 14.34  | 9.68  | 7.85  | 6.69  |
| 600048.SH | 保利发展    | 1,197       | 120.67     | 127.09 | 138.72 | 151.54 | 9.92   | 9.42  | 8.63  | 7.90  |
| 000002.SZ | 万科 A    | 947         | 121.63     | 105.50 | 106.80 | 104.02 | 7.79   | 8.98  | 8.87  | 9.11  |
| 600383.SH | 金地集团*   | 182         | 61.07      | 61.82  | 66.58  | 71.24  | 2.98   | 2.94  | 2.73  | 2.55  |
| 601155.SH | 新城控股*   | 226         | 8.46       | 9.29   | 10.02  | 54.43  | 26.66  | 24.28 | 22.51 | 4.14  |
| 002244.SZ | 滨江集团*   | 247         | 37.41      | 53.58  | 61.97  | 68.17  | 6.61   | 4.62  | 3.99  | 3.63  |
| 0688.HK   | 中国海外发展  | 1,436       | 256.10     | 270.25 | 288.27 | 304.93 | 5.61   | 5.31  | 4.98  | 4.71  |
| 1109.HK   | 华润置地    | 1,747       | 313.65     | 317.21 | 341.45 | 374.68 | 5.57   | 5.51  | 5.12  | 4.66  |
| 0960.HK   | 龙湖集团    | 759         | 128.50     | 129.25 | 133.43 | 145.28 | 5.91   | 5.87  | 5.69  | 5.23  |
| 1755.HK   | 新城悦服务*  | 26          | 4.45       | 4.92   | 5.40   | 5.91   | 5.88   | 5.32  | 4.85  | 4.43  |
| 2869.HK   | 绿城服务*   | 109         | 6.05       | 7.60   | 9.11   | 11.03  | 17.97  | 14.32 | 11.94 | 9.87  |
| 1209.HK   | 华润万象生活* | 580         | 29.29      | 36.19  | 44.14  | 53.14  | 19.80  | 16.03 | 13.14 | 10.91 |

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, 2024.6.14 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。

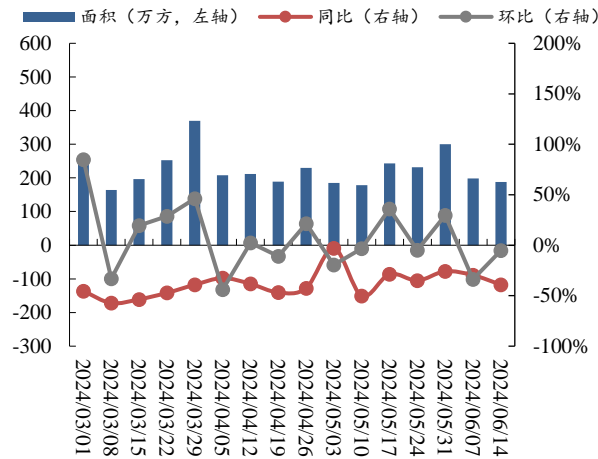
## 2. 房地产基本面与高频数据

### 2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比-5.4%，同比-39.1%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为-2%、-28%、+20%、+11%。

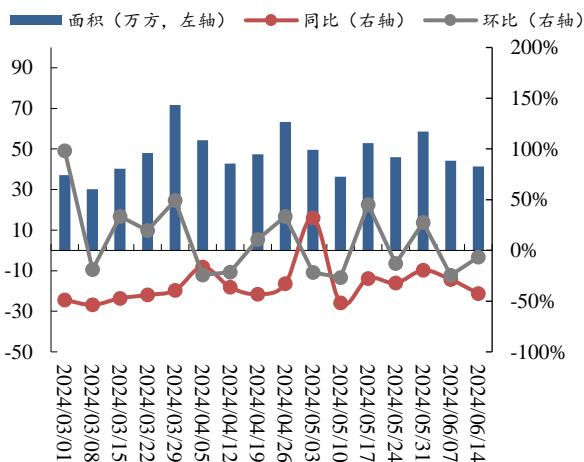
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 188.1 万方，环比-5.4%，同比-39.1%。2024 年 6 月 1 日至 6 月 14 累计成交 386.8 万方，同比-33.5%。今年截至 6 月 14 日累计成交 4900.7 万方，同比-40.8%。

图1：全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



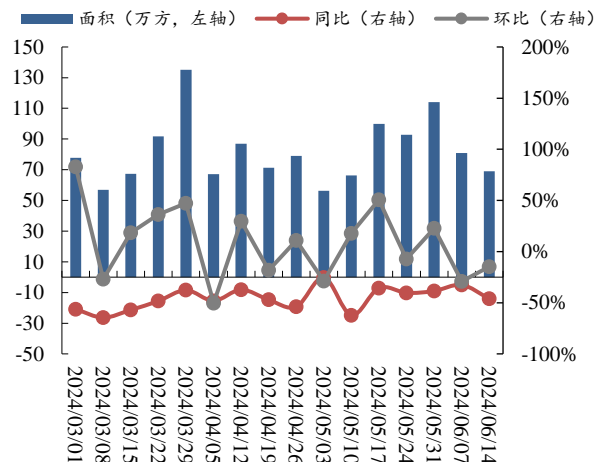
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2：4 座一线城市新房成交面积及同环比



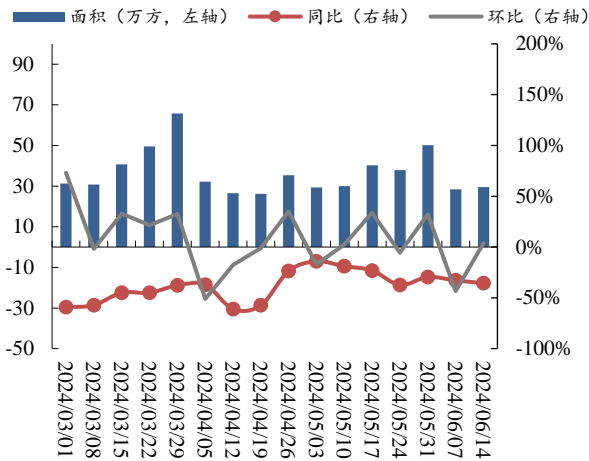
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3：6 座新一线城市新房成交面积及同环比



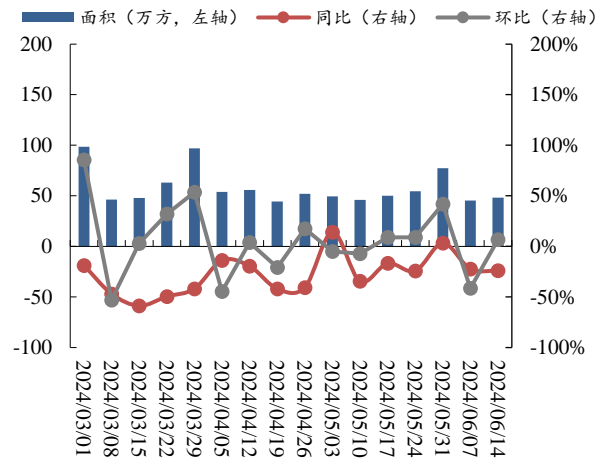
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

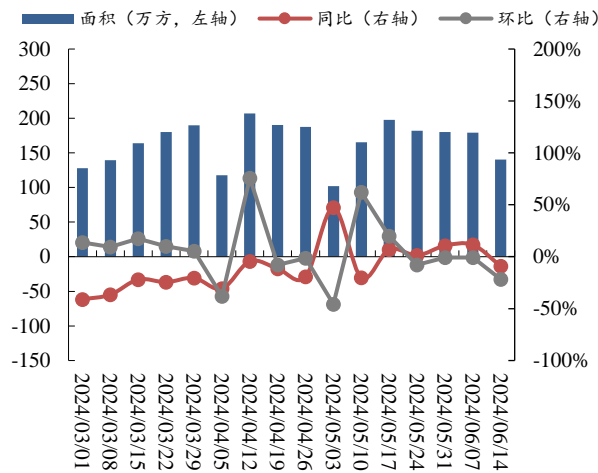
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

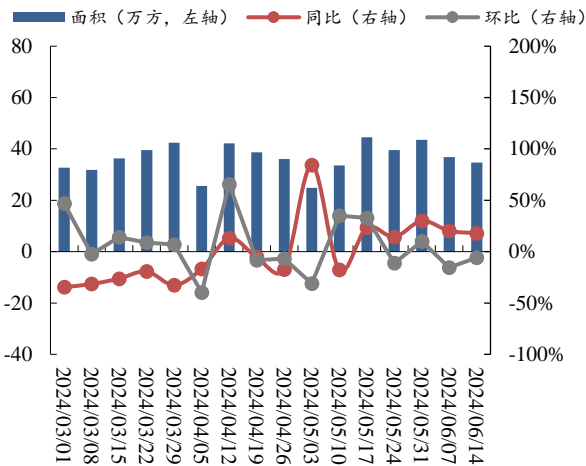
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积140.3万方，环比-21.6%，同比-9.0%。2024年6月1日至6月14日累计成交319.3万方，同比+2.8%。今年截至6月14日累计成交3575.8万方，同比-12.6%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



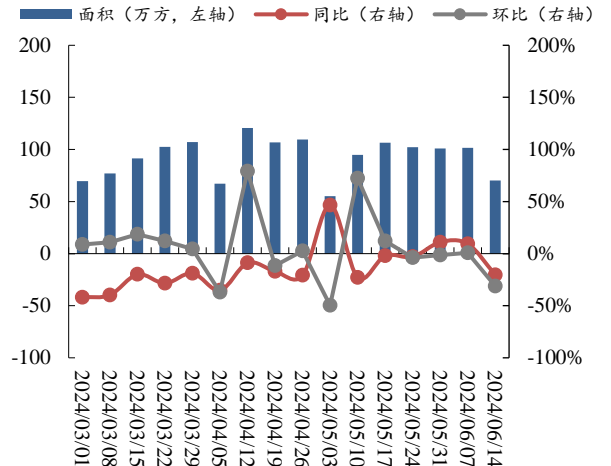
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



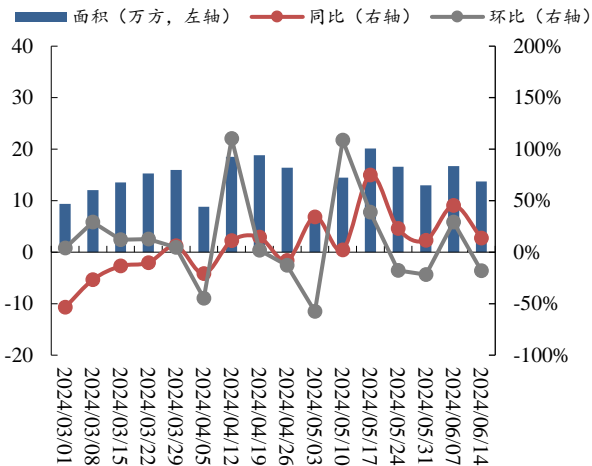
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



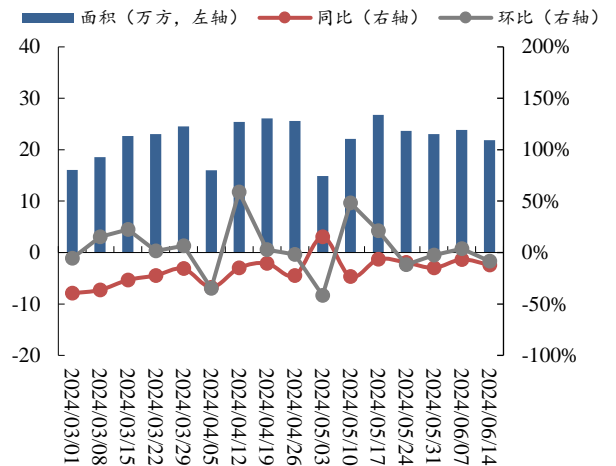
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

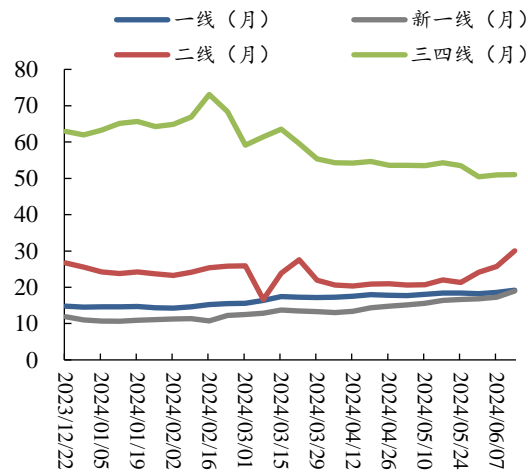


数据来源：Wind，东吴证券研究所

从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9921.6 万方，环比+1.5%，同比+4.3%；14城新房去化周期为 25.7 个月，环比变动+1.4 个月，同比变动+10.8 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 19.2 个月、19.0 个月、30.0 个月、51.0 个月，环比分别变动+0.6 个月、+1.7 个月、+4.3 个月、+0.1 个月。

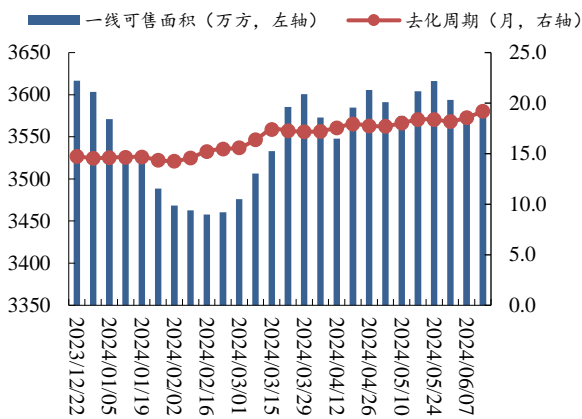


图11: 各能级城市去化周期



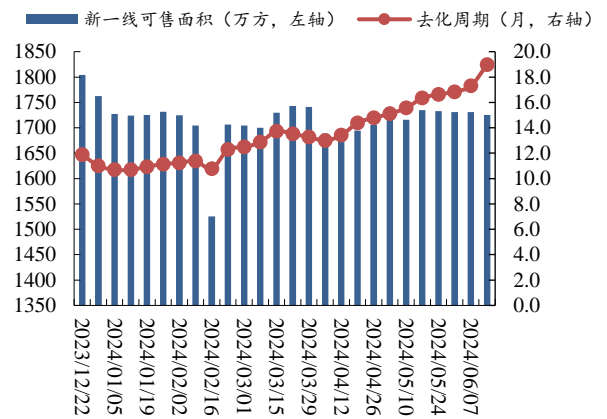
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



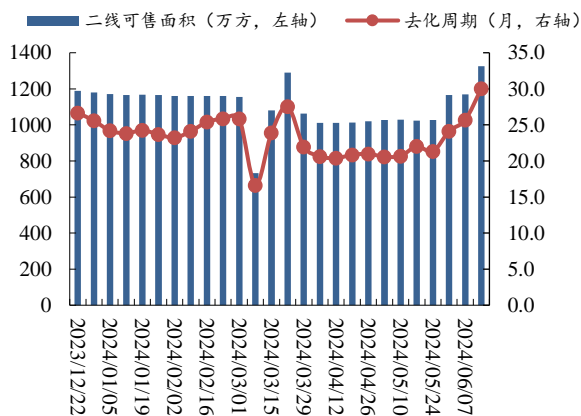
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



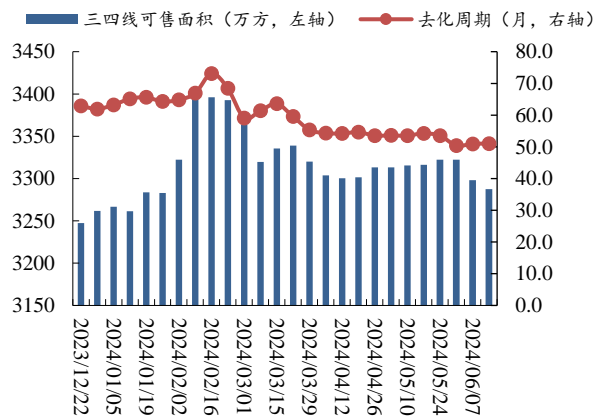
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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<br>(万方) | 上上周成交<br>(万方) | 新房成交<br>面积环比<br>(%) | 新房成交<br>面积同比<br>(%) | 新房成交<br>月累计同比<br>(%) | 新房成交<br>年累计同比<br>(%) | 去化周期<br>(月) |
|------|----|--------------|---------------|---------------------|---------------------|----------------------|----------------------|-------------|
| 华北区域 | 北京 | 5.9          | 6.1           | -1.9%               | -63.3%              | -60.1%               | -37.9%               | 26.0        |
|      | 济南 | 9.6          | 9.4           | 2.2%                | -37.7%              | -36.1%               | 305.1%               | -           |
|      | 青岛 | 12.7         | 16.7          | -23.9%              | -57.1%              | -36.9%               | -36.7%               | -           |
| 长三角  | 上海 | 14.7         | 20.5          | -28.4%              | -54.9%              | -37.2%               | -36.6%               | 10.4        |
|      | 杭州 | 14.5         | 14.4          | 1.0%                | 24.3%               | 8.8%                 | -41.6%               | 5.3         |
|      | 南京 | 0.5          | 8.9           | -94.6%              | -95.7%              | -64.4%               | -63.2%               | 34.8        |
|      | 苏州 | 5.6          | 5.5           | 1.2%                | -53.0%              | -55.0%               | -52.8%               | 26.0        |
|      | 宁波 | 4.4          | 4.3           | 1.0%                | -11.9%              | -33.8%               | -43.8%               | 36.0        |
|      | 嘉兴 | 3.2          | 4.5           | -28.9%              | 261.8%              | 218.0%               | 127.7%               | -           |
|      | 无锡 | 3.1          | 2.8           | 10.1%               | -41.2%              | -38.2%               | -51.6%               | -           |
|      | 扬州 | 4.7          | 4.4           | 5.5%                | -19.0%              | 10.1%                | -24.7%               | -           |
|      | 温州 | 12.0         | 5.7           | 113.2%              | 9.4%                | -10.9%               | -22.0%               | 29.4        |
| 粤港澳  | 深圳 | 5.5          | 5.0           | 10.7%               | -5.0%               | -14.7%               | -28.1%               | 27.7        |
|      | 广州 | 15.1         | 12.6          | 19.9%               | -12.1%              | -2.7%                | -35.1%               | 25.2        |
|      | 佛山 | 10.2         | 9.4           | 7.9%                | -22.1%              | -9.5%                | -46.2%               | -           |
|      | 惠州 | 1.2          | 1.4           | -12.9%              | -32.6%              | -37.5%               | -56.2%               | -           |
| 中西部  | 成都 | 21.7         | 20.7          | 5.1%                | -47.4%              | -54.0%               | -40.4%               | -           |
|      | 武汉 | 13.9         | 14.7          | -5.4%               | -36.5%              | -15.2%               | -53.4%               | -           |

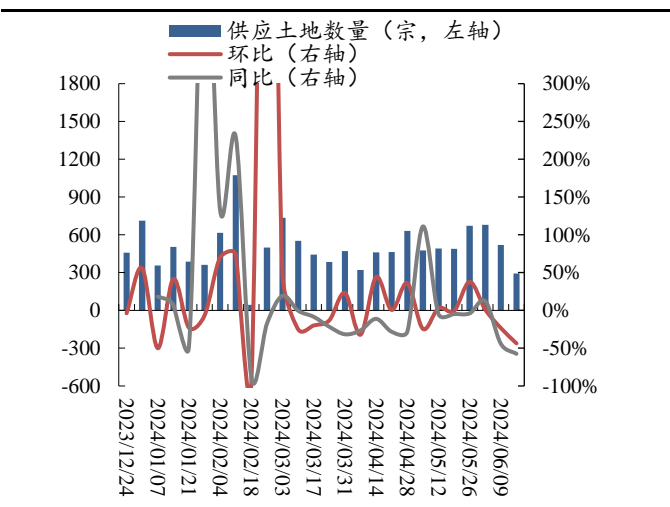
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

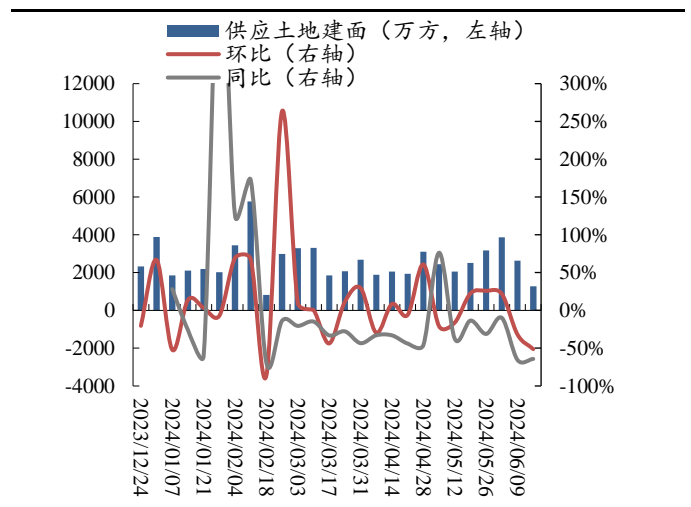
土地供应方面, 2024年6月10日-2024年6月14日百城供应土地数量为293宗, 环比-43.7%, 同比-57.5%; 供应土地建筑面积为1281.7万方, 环比-51.2%, 同比-64.2%。截至6月14日, 2024年累计供应土地数量为11923宗, 同比-5.8%, 累计供应建筑面积为61338.6万方, 同比-24.3%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

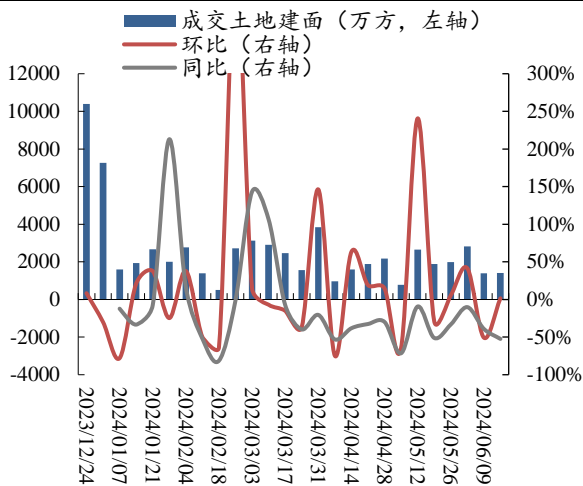
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

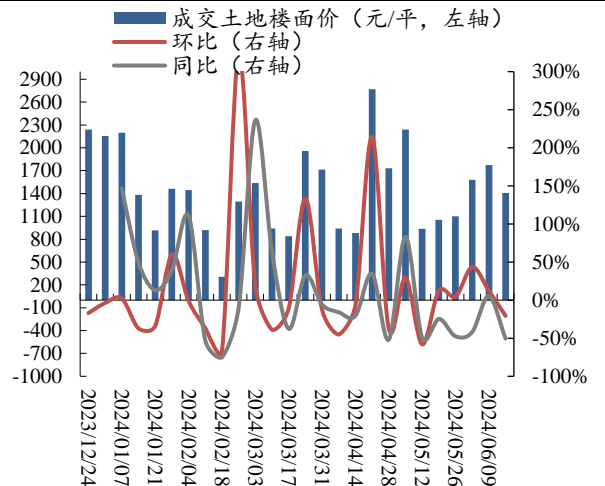
土地成交方面，2024年6月10日-2024年6月14日百城土地成交建筑面积1408.9万方，环比1.6%，同比-52.4%；成交楼面价1406元/平，环比-20.7%、同比-50.5%；土地溢价率0.8%，环比-2.7pct，同比-7.7pct。截至6月14日，2024年累计成交土地建筑面积为49062.4万方，同比-22.4%。

图19: 百城土地成交建筑面积



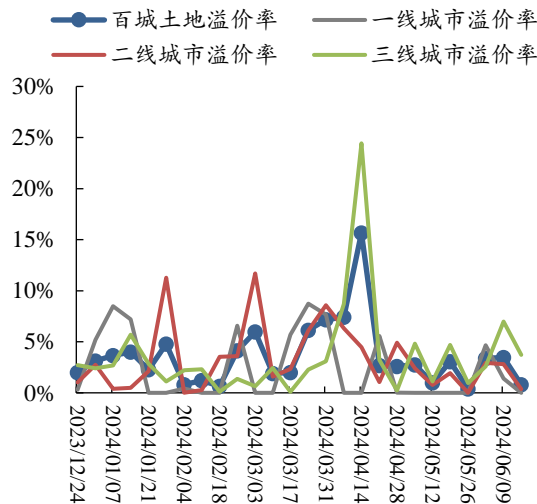
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

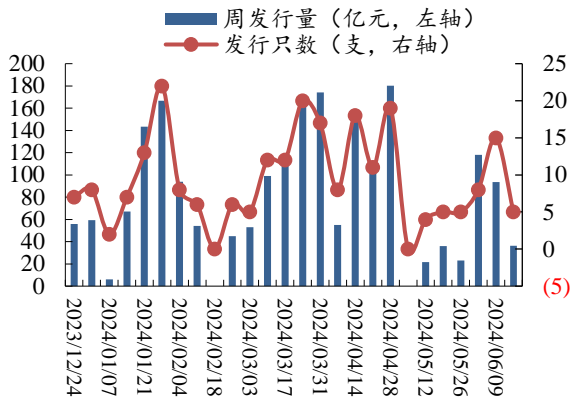


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 2.3. 房地产行业融资情况

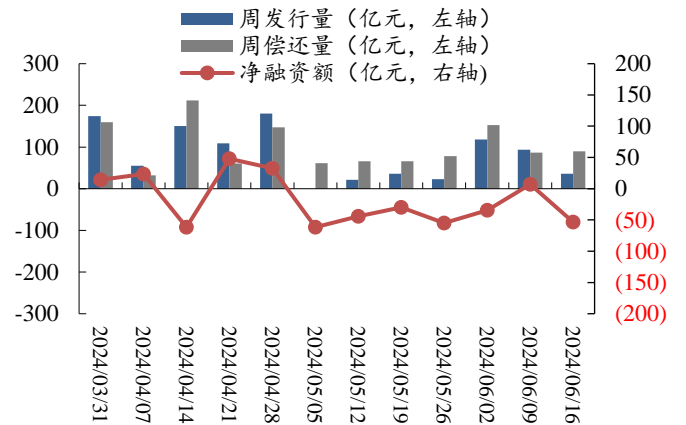
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计5支，发行金额合计36.2亿元，环比-61.3%，同比-70.5%；上周偿还金额89.6亿元，净融资额为-53.5亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债228支，合计发行金额2008亿元，同比-21.6%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



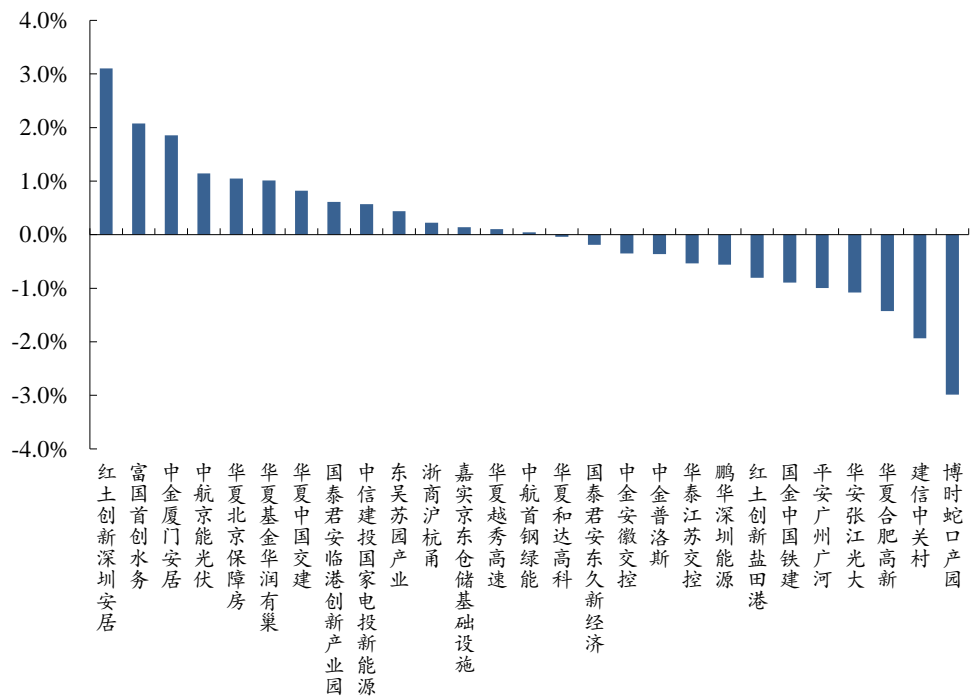
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

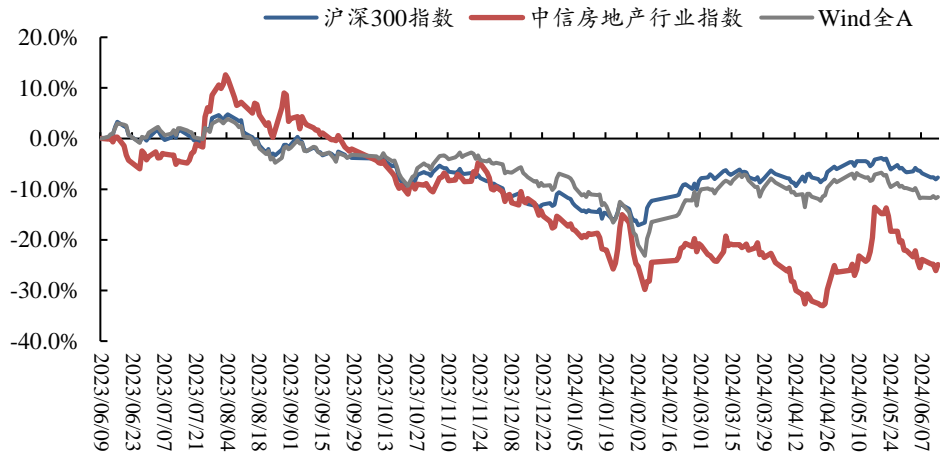


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

### 3. 行情回顾

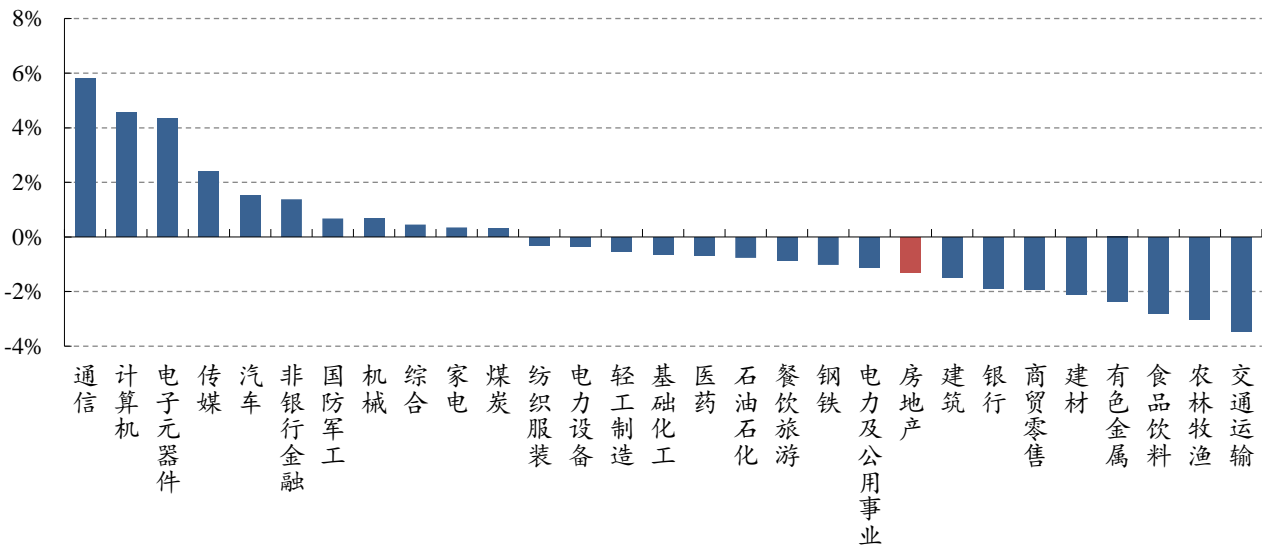
上周房地产板块（中信）涨跌幅-1.3%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-0.9%、+0.2%，超额收益分别为-0.4%、-1.5%。29个中信行业板块中房地产位列第21。

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44支，较前周增长30支，下跌股数为69支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为绵石投资、万通地产、同达创业、浙江广厦、迪马股份，涨幅分别为21.5%、20.0%、19.9%、13.3%、9.8%。跌幅前五为中润资源、宁波富达、乾景园林、华侨城A、绿地控股，跌幅分别为-18.7%、-15.1%、-10.4%、-9.9%、-8.0%。



#### 4. 行业政策跟踪

**中央层面：**央行在会议上指出，要借鉴试点经验，着力推动保障房再贷款政策落地见效，加快推动存量房去库存。自然资源部支持老旧小区改造更新工作。**地方层面：**杭州在7月起将调整居住证积分；厦门、郑州、苏州等城市调整公积金政策；西安、桂林等城市推动以旧换新；常州降低房贷首套、二套首付比，提高公积金贷款额度；截至目前，全国已有超过70个城市陆续推出住房“以旧换新”政策。

表4：上周重点政策汇总

| 日期        | 省/市   | 分类    | 城市级别 | 内容   |
|-----------|-------|-------|------|--|
| 2024/6/12 | 央行    | 住房再贷款 | 部委   | 在会议上指出：1) 借鉴前期试点经验，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；2) 加强制度保障和内外外部监督，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 | 自然资源部 | 旧改政策  | 部委   | 支持老旧小区改造更新工作：1) 强化政策支持：鼓励各地制定既有城市土地混合使用和存量建筑空间功能转换的规则，老旧小区及周边边角地等零星用地经论证不具备单独供地条件的，可按划拨或者协议有偿方式供地，优先用于增加公共空间、公共服务设施和基础设施；2) 优化审批流程：鼓励各地针对不同情形优化规划许可办理程序和分类管控规则，对于充电桩等按照设备管理的相关配套服务设施，以及老旧小区用地范围内的管线等基础设施更新改造，无需办理规划许可。 |
| 2024/6/11 | 广东    | 商品房促销 | /    | 将联合部分地市房协和相关机构共同开展“1+4+N”广东商品房促消费全产业大行动，搭建1个立足广东、面向全国全产业促进商品房流通消费的大平台。开展粤团购、以旧换新全国免佣、先租后售、大宗交易对接等四项行动，并联动政府、金融机构、中介服务机构、生活服务商、媒体等实施N项配套措施。   |
| 2024/6/11 | 杭州    | 居住证积分 | 二线城市 | 7月起，居住证积分管理指标体系调整，将“在本市市区自购产权住房且实际居住”指标标准分值由30分→80分。   |
| 2024/6/11 | 淮南    | 以旧换新  | 三线城市 | 发布进一步调整优化房地产政策征求意见稿，涉及优化购房补贴、加大金融支持、支持高品质住宅开发建设、支持住房“卖旧买新”等15项举措。其中为统筹消化存量商品住房，探索试点国有企业收购空置商品住房用于保障性住房，推动金融机构积极运用保障性住房再贷款资金予以支持。   |
| 2024/6/12 | 厦门    | 公积金政策 | 二线城市 | 优化公积金政策：1) 符合住房公积金贷款条件的多孩家庭，可贷额度可增加20万元；2) 阶段性启动商业性住房贷款转住房公积金贷款业务，政策执行至2025年12月31日；3) 购买二手房提取公积金时，取消“同一套住房一年内只能一个家庭申请提取住房公积金用于支付购房款”的条件限制；4) 提取住房公积金支付房租额度由1200元/月→1800元/月。  |
| 2024/6/13 | 西安    | 以旧换新  | 二线城市 | 发布楼市新政：1) 全市范围内“以旧换新”购买新房的，享受首套首付比和利率；购买新房申请住房公积金贷款的，在原有基础上上调最高贷款额度；同时不再审查购房者资格条件；   |

|           |    |       |      |  |
|-----------|----|-------|------|--|
| 2024/6/13 | 郑州 | 公积金政策 | 二线城市 | 2) 试行二手房“以旧换新”，支持政府（平台公司）收购二手住房，支持房地产企业、经纪机构、金融机构合作建立“以旧换新”购房模式；3) 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，可定向购买当地一套新房，一次性完成“买一卖一”。<br>"上调住房公积金贷款额度：1) 市区：最高额度由 100→120 万元、高层次人才由 150→180 万元、多孩家庭最高 144 万元；2) 郊县：最高额度由 80→100 万元、高层次人才最高 150 万元、多孩家庭最高 120 万元。 |
| 2024/6/13 | 苏州 | 公积金政策 | 二线城市 | 已有房产的情况下，跨区购买新房时，仍可按照首套房的标准申请公积金贷款，并享受 5 年期以上首套最低利率 2.85%。   |
| 2024/6/13 | 桂林 | 以旧换新  | 三线城市 | 促进住房“以旧换新”：1) 阶段一：即日起，政府政策鼓励，群众通过市场交易实现“以旧换新”，政策执行期至 12 月 31 日；2) 阶段二：9 月后增加国有企业收购二手住房的方式，促进群众通过“以旧换新”购买改善性新建商品住房。   |
| 2024/6/13 | 常州 | 限贷政策  | 三线城市 | 优化购房政策：1) 降低商贷首付比例，首套最低首付比例 15%，二套首付比例 25%；2) 阶段性取消首套住房和二套住房商贷利率政策下限，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点；3) 鼓励推行全市房票通兑通用政策，房票可用于购买新建商品房及非住宅类商品房。房票使用主体，除房票持有人，其近亲属均可以作为房票的使用人；4) 可申请提取住房公积金账户余额支付购房首付款，上调住房公积金贷款额度，单人额度最高 80 万元，双人额度最高 120 万元。   |
| 2024/6/13 | 百色 | 公积金政策 | 三线城市 | 1) 可申请提取住房公积金账户余额支付购房首付款；2) 上调住房公积金贷款额度，单人额度最高 50 万元，双人额度最高 55 万元。   |
| 2024/6/14 | 多地 | 以旧换新  | /    | 截至目前，全国已有超过 70 个城市陆续推出住房“以旧换新”政策。  |

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

## 5. 投资建议

6 月第 2 周新房成交同比、环比下降，二手房成交环比下降，同比小幅下降。截至目前，全国已有超过 70 个城市陆续推出住房“以旧换新”政策，我们预计随着政策逐步起效，地产销售有望逐步好转。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、华发股份，建议关注：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>