

# 房地产行业周报（2024年第25周）

## 新房成交呈现季末冲量，二手房同比持续改善

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，但市场对新房价格下跌已做好较充分准备。我们认为地产板块经历大幅回调后，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：

2024.6.17-2024.6.23期间，房地产板块10只个股上涨，99只个股下跌，1只个股持平，占比分别为9%、90%、1%。房地产指数（中信）下跌5.38%，沪深300指数下跌1.3%，房地产板块跑输沪深300指数4.08个百分点，位居所有行业第29位（即倒数第一）。近一个月，房地产指数（中信）下跌17.65%，沪深300指数下跌5.13%，房地产板块跑输沪深300指数12.52个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌16.24%，沪深300指数上涨6.01%，房地产板块跑输沪深300指数22.25个百分点。

#### 行业数据跟踪：

新房方面，成交呈现季末冲量。从日频跟踪来看，2024年6月23日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-11%；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+16%、-22%、-11%。截至2024年6月23日，30城新建商品房当年累计成交4219万m<sup>2</sup>，同比-39%；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-33%、-41%、-40%。

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23日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比+70%；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+111%、+56%、+62%。截至2024年6月23日，18城二手住宅当年累计成交37.5万套，同比-13%；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-6%、-15%、-14%。

#### 行业政策要闻：

2024.6.17-2024.6.23期间，房地产行业政策要闻主要包括：①住建部召开视频会议推动县级以上城市有力有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。②贵州贵阳给予购买新房的居民契税返消费券补贴，新建项目在预售前由属地明确配套学校。③珠海横琴粤澳深度合作区全面取消商品房限购限售约束。

#### 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

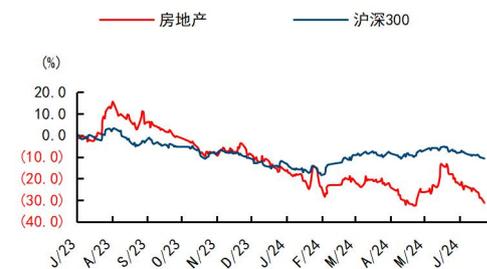
证券分析师：王静

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

《统计局2024年1-5月房地产数据点评-销售量价单月降幅均收窄，开工累计同比持续改善》——2024-06-17  
 《房地产行业2024年中期投资策略-等待复苏》——2024-06-12  
 《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》——2024-06-12  
 《房地产行业周报（2024年第22周）-新政后市场边际改善，地产板块短期见底明确》——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

## 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 29 位.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 9%、90%、1%.....	6
3. 行业数据跟踪.....	6
3.1 新房方面，成交呈现季末冲量.....	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 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	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

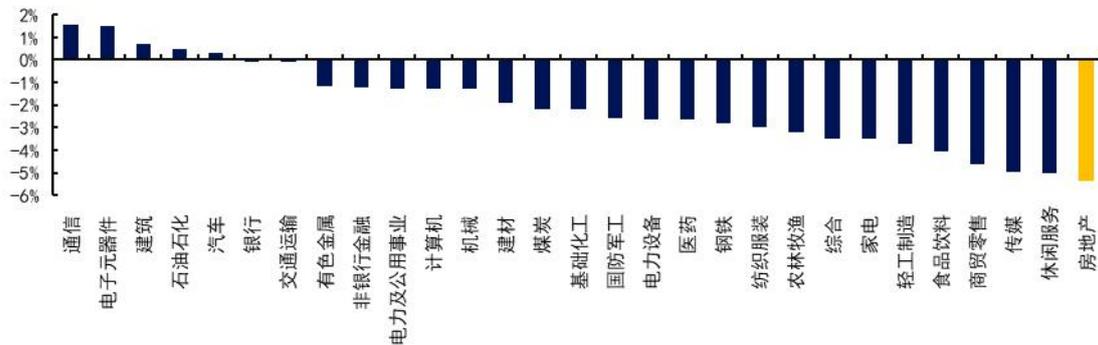
继 5 月 17 日央行降低首付比例、取消利率下限后，各地陆续放松限购限贷政策。从效果看，尽管改善的幅度和持续性有分歧，但有改善是市场的共识。虽然目前仍无法判断新房价格何时能止跌，难以给出房企资产的真实价值，但市场对新房价格下跌已做好较充分准备。我们认为地产板块经历大幅回调后，前期过分乐观预期带来的涨幅基本消化，当前积极参与的胜率较高。个股端，推荐华润置地、贝壳-W、龙湖集团。

## 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 29 位

2024. 6. 17-2024. 6. 23 期间，房地产指数（中信）下跌 5. 38%，沪深 300 指数下跌 1. 3%，房地产板块跑输沪深 300 指数 4. 08 个百分点，位居所有行业第 29 位（即倒数第一）。近一个月，房地产指数（中信）下跌 17. 65%，沪深 300 指数下跌 5. 13%，房地产板块跑输沪深 300 指数 12. 52 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 16. 24%，沪深 300 指数上涨 6. 01%，房地产板块跑输沪深 300 指数 22. 25 个百分点。

图1：近一周 A 股各行业涨跌排名



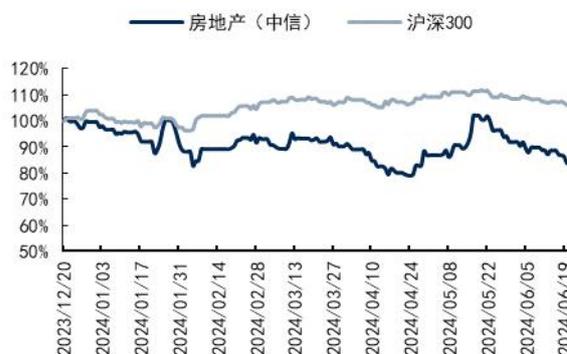
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

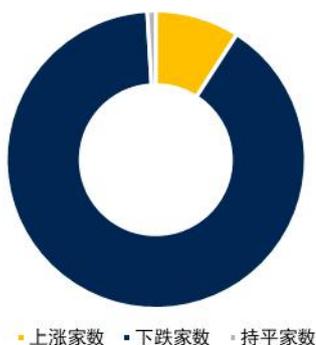


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

## 2.2 个股方面, 上涨、下跌、持平占比分别为 9%、90%、1%

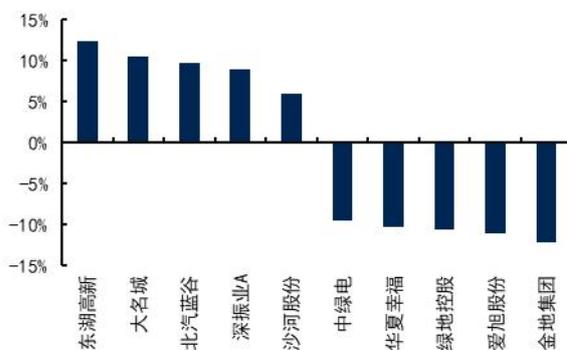
2024. 6. 17-2024. 6. 23 期间, 房地产板块 10 只个股上涨, 99 只个股下跌, 1 只个股持平, 占比分别为 9%、90%、1%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 东湖高新、大名城、北汽蓝谷、深振业 A、沙河股份, 居后 5 位的个股为: 金地集团、爱旭股份、绿地控股、华夏幸福、中绿电。

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

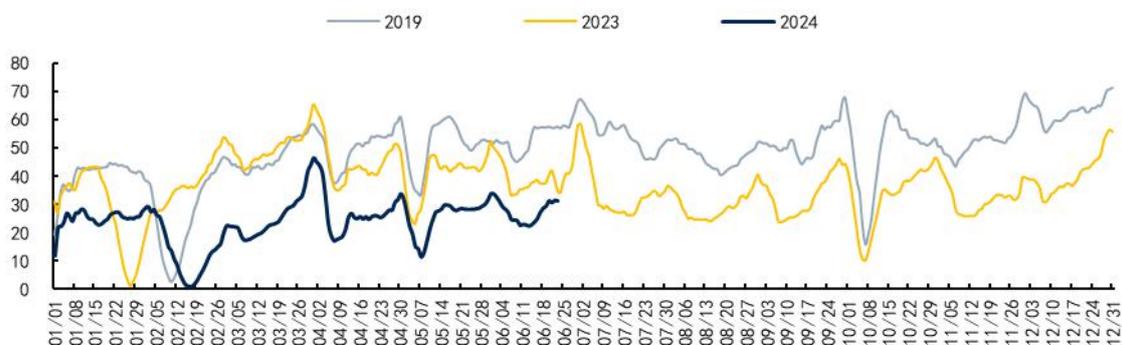
## 3. 行业数据跟踪

### 3.1 新房方面, 成交呈现季末冲量

从日频跟踪来看, 2024 年 6 月 23 日, 30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-11%; 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-23%、+31%、+20%、+43%; 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+16%、-22%、-11%。

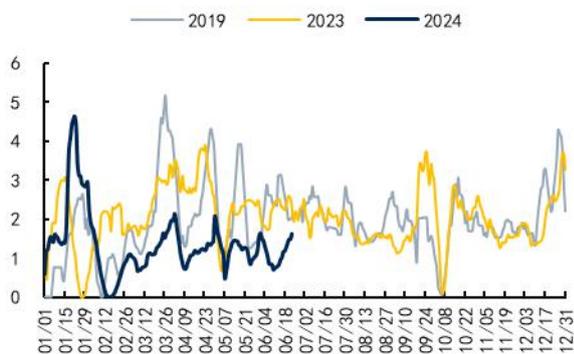
截至 2024 年 6 月 23 日，30 城新建商品房当年累计成交 4219 万 $m^2$ ，同比-39%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-37%、-34%、-31%、-25%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-33%、-41%、-40%。

图6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



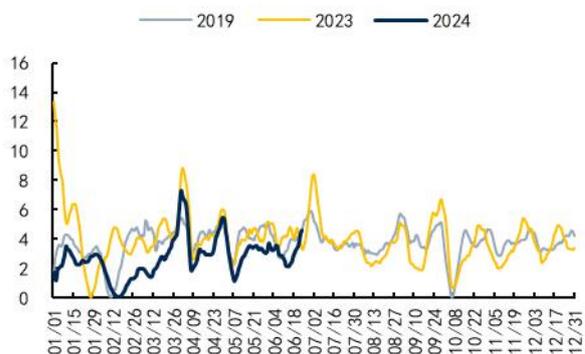
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



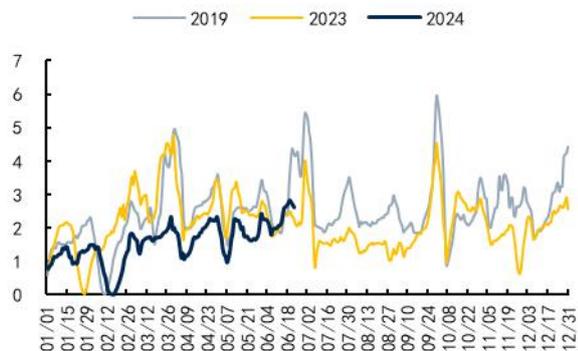
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



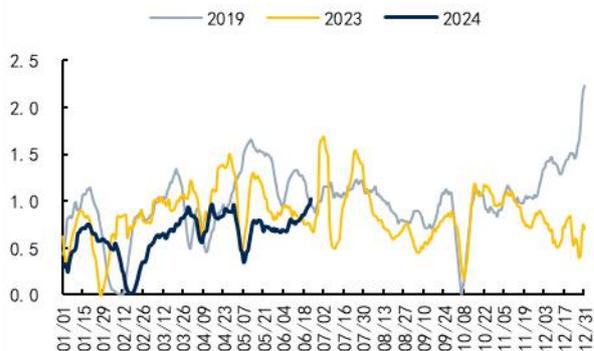
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



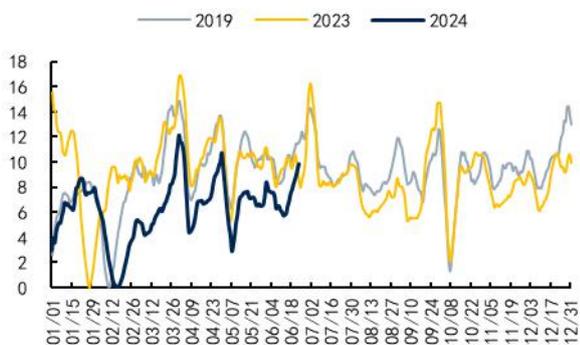
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



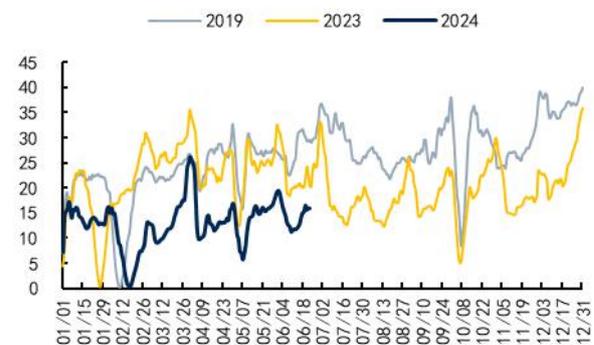
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



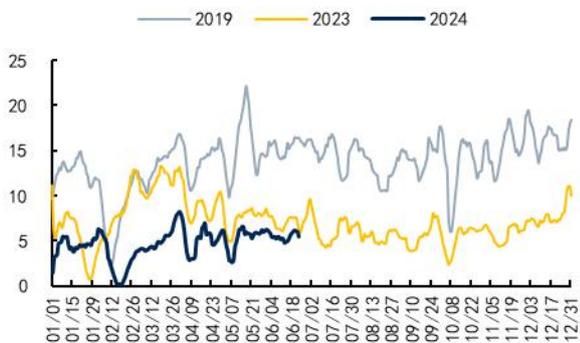
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



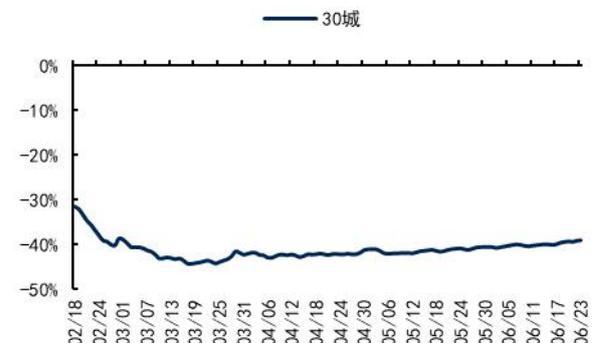
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



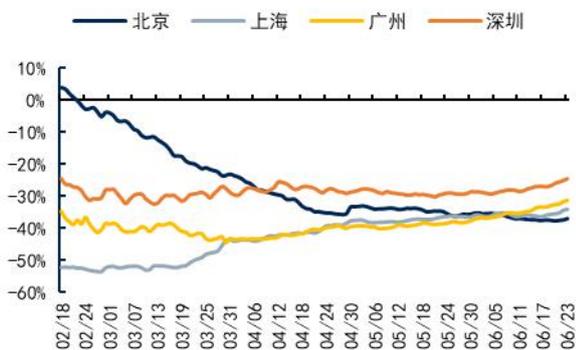
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



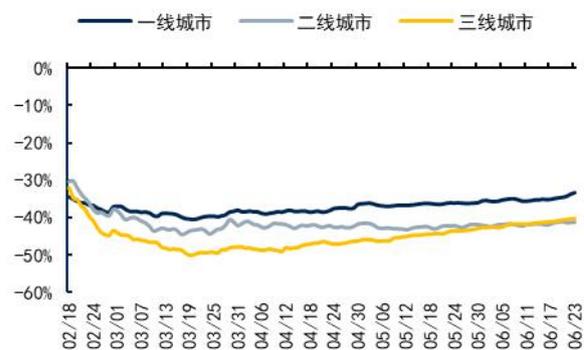
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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



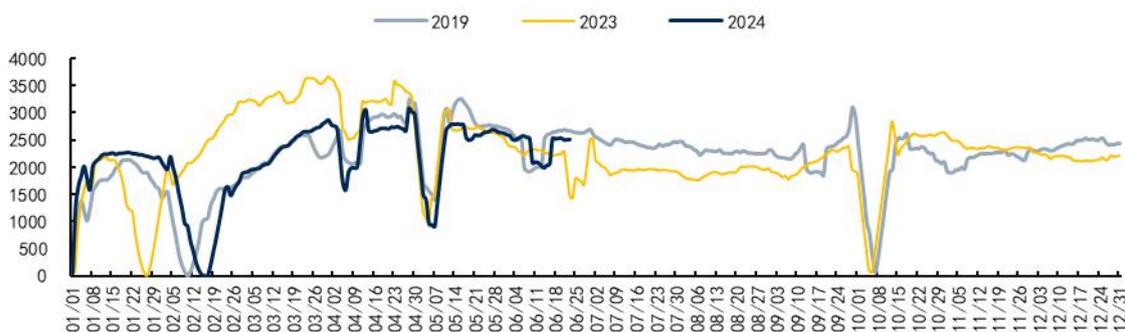
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

### 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23日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+70%; 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+90%、+213%、+101%、+218%; 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+111%、+56%、+62%。

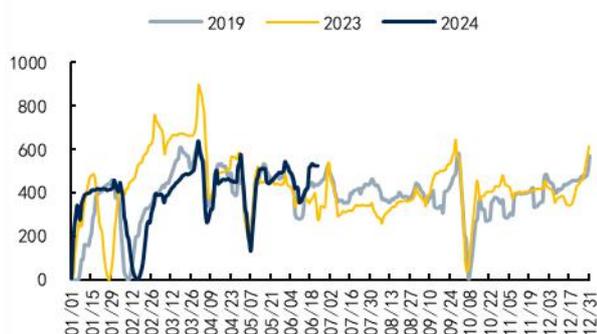
截至2024年6月23日, 18城二手住宅当年累计成交37.5万套, 同比-13%; 其中, 北京、深圳、成都、杭州二手住宅当年成交套数累计同比分别为-14%、+32%、-15%、+16%; 一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-6%、-15%、-14%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均(套)



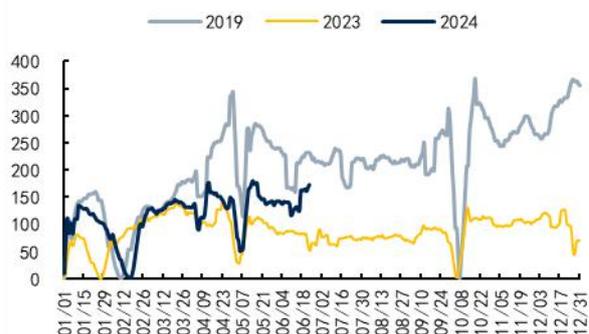
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



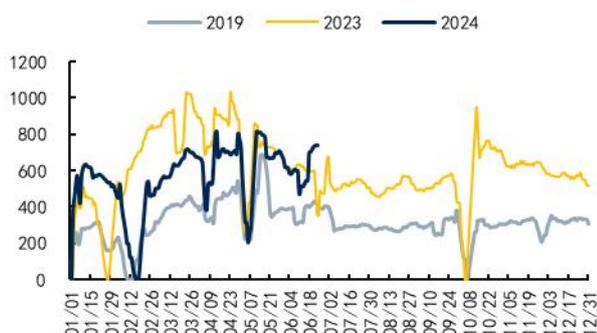
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



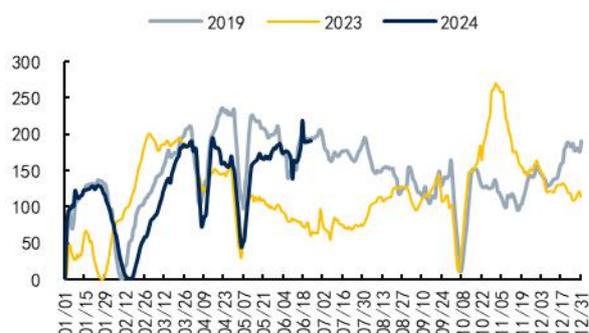
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)



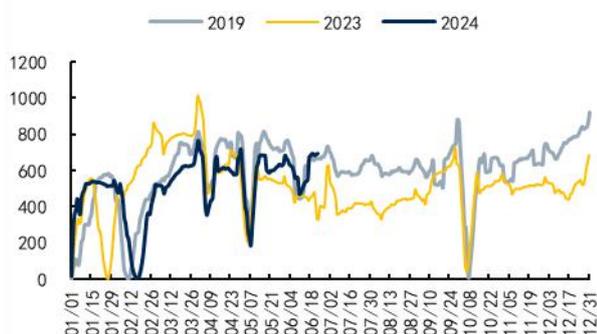
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



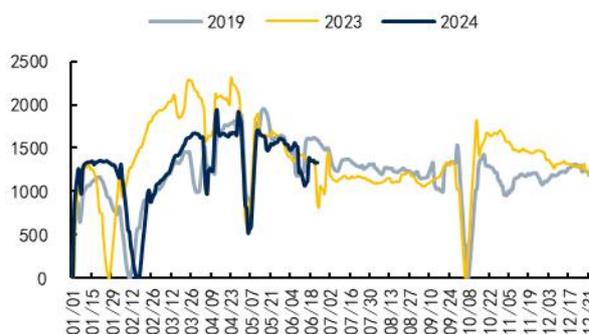
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



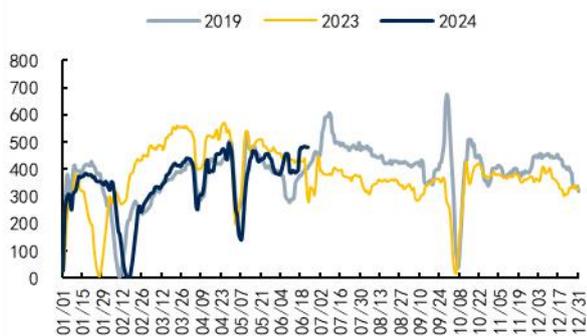
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



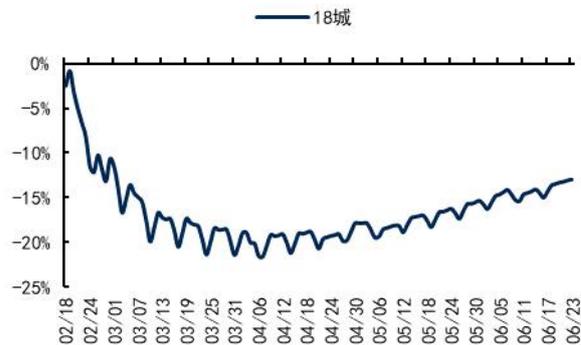
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



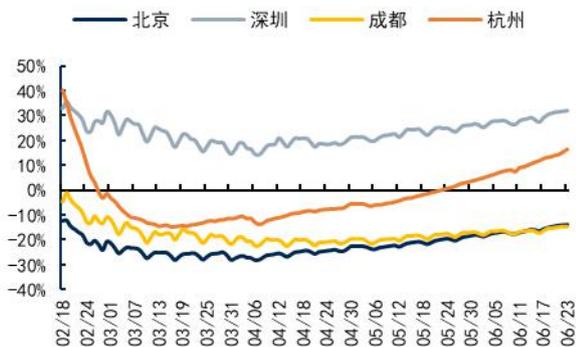
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



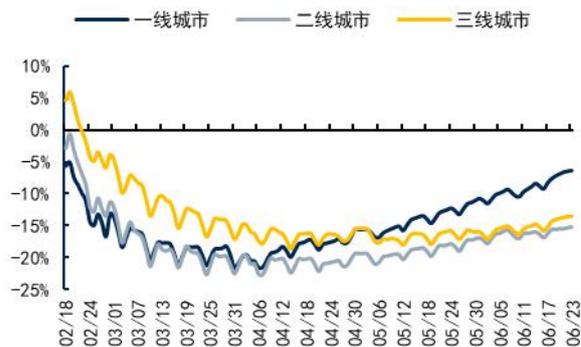
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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. 17-2024. 6. 23 期间, 房地产行业政策要闻主要包括: ①住建部召开视频会议推动县级以上城市有力有序有效开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。②贵州贵阳给予购买新房的居民契税返消费券补贴, 新建项目在预售前由属地明确配套学校。③珠海横琴粤澳深度合作区全面取消商品住房限购限售约束。

**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17日	贵州贵阳	关于《进一步促进贵阳市房地产市场平稳健康发展若干措施》向社会公开征求意见的公告	<p>1、给予契税返消费补贴。对政策发布之日起至2024年12月31日期间购买新贵阳市住房和城</p> <p>建商品住宅并缴纳契税的居民家庭, 购房人持商品房买卖合同和契税完税凭证到乡建设局</p> <p>2、鼓励商品住房“以旧换新”。打造“筑房e”交易平台, 建立第三方专业评估公司库, 客户从中选择评估公司对“卖旧”的房屋进行估价并确认后, 在平台选定活动指定的新楼盘项目房源, 买卖双方就交易达成一致后, 由开发企业直接收购旧房, 收购款用于抵扣新房价款。</p> <p>3、强化优质教育资源配置。鼓励企业配建学校并引入优质教育资源。配建的学前和义务教育学校总学位数超出项目自身需求的, 超配的学位与属地协商后可抵扣相应的学前和义务教育阶段以资代建费, 冲抵完毕仍有富余学位的, 与属地协商处置。新建项目在预售前, 由属地明确配套学校。</p> <p>4、丰富多元化产品供给。支持第四代住宅、避暑旅居、康养地产等改善性住房发展。对两层及以上通高的阳台不计入容积率。在区位优势明显的城市郊区, 住宅项目容积率可低于1.0; 在交通、配套设施条件较好的区域, 住宅项目建筑密度可高于43%。</p> <p>5、推进存量商品房去化。鼓励国有企业以合理价格按照“以需定购”原则收购商品房用作保障性住房、安置房, 大力推行“房票”安置, 加快推进未建成交付安置房清零。支持非住宅存量用房, 以栋或相对独立部分为单位, 向属地政府申请改造为酒店式写字楼、酒店式公寓等新兴业态。</p> <p>6、推进存量土地去化。支持2023年8月3日前签订土地出让合同尚未开工建设的非住宅商品房项目依法申请调整使用性质。执行预告登记转让制度。建立府院联动工作机制, 化解土地出让合同纠纷。支持按土地出让价款缴纳比例分割办理相关开发建设手续。</p>	住建局
2	6月20日	珠海横琴	《关于促进横琴粤澳深度合作区房地产市场平稳健康发展的若干措施》	<p>1、优化商品住房价格备案管理。调整商品住房价格备案时间间隔由三个月缩短为珠海横琴粤澳深度合作区执行委员会一个月。</p> <p>2、全面取消商品住房限购。在合作区范围内购买商品住房(含新建商品住房和二套房), 不再审核购房人资格。</p> <p>3、取消商品住房限售年限。取消合作区商品住房(含新建商品住房和二手房)转让限制年限规定(有限制产权转让的除外), 支持居民刚性和改善性购房需求。</p>	度合作区执行委
3	6月20日	全国	住房和城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作会议	<p>推动县级以上城市有力有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。市县根据本地区房地产市场情况, 综合考虑保障性住房实际需求、商品房市场库存水平等因素, 按照“政府主导、市场化运作”的思路, 自主决策、自愿参与。要坚持以需定购, 准确摸清需求, 细致摸排本地区保障性住房需求底数和已建成存量商品房情况, 合理确定可用作保障性住房的商品房房源, 提前锁定保障性住房需求。要坚持规范实施, 防范各类风险, 做到收购主体规范、收购过程规范、配售配租规范, 做到收购的已建成存量商品房户型面积合适、价格合适、位置合适。要坚持用好金融支持政策, 实现资金可平衡、项目可持续。</p>	住房和城乡建设部

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 $\pm 10\%$ 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 $\pm 10\%$ 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所提及的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