

# 房地产周报 20240701：新房销售降幅有所收窄，二手房销售显著回暖

2024年7月1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（6.24-6.28）A 股房地产指数（801180.SL）涨幅-4.75%（上周-5.76%），A 股中证 A 股指数（930903.CSI）涨幅-1.92%（上周-1.66%）；H 股（6.24-6.28）恒生地产及物业管理指数（HSPDM.HK）涨幅-2.25%（上周-3.71%），H 股恒生指数（HSI.HK）涨幅-1.72%（上周 0.48%）。

**行业销售：新房销售降幅有所收窄。**从数据来看，23 城商品房年内累计销售面积（1.1~6.30）同比增速为-29.69%，对应前值（1.1~6.23）为-31.57%。其中一线城市（4 城）年内累计销售面积（1.1~6.30）同比增速为-28.00%，对应前值（1.1~6.15）为-30.42%。23 城商品房销售面积本月至今（6.1~6.30）同比增速为-19.34%，上月（5.1-5.31）整月同比增速为-27.27%。其中一线城市（4 城）本月至今（6.1~6.30）同比增速为-13.70%，上月（5.1-5.31）整月同比增速为-27.80%。

**二手房销售回暖。**从数据来看，11 城二手房年内累计销售面积（1.1~6.30）同比增速为-4.00%，对应前值（1.1~6.23）为-5.80%。其中一线城市（2 城）年内累计销售面积（1.1~6.30）同比增速为-5.20%，对应前值（1.1~6.23）为-7.39%。11 城二手房销售面积本月至今（6.1~6.30）同比增速为 19.33%，上月（5.1-5.31）整月同比增速为-0.38%。其中一线城市（2 城）本月至今（6.1~6.30）同比增速为 23.69%，上月（5.1-5.31）整月同比增速为 4.45%。

**行业要闻：**北京调整住房商贷最低首付比例和利率下限。6 月 26 日，北京市住建委等四部门联合发布稳楼市新政，其中提出，首套房最低首付比例从 30% 调整至 20%，5 年期以上首套房贷利率下限调整为 3.5%；调整住房公积金房贷最低首付比例；支持多子女家庭改善性住房需求；提高购买绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的住房公积金贷款额度，最高至 160 万元。

## 投资建议：

我们认为，随着核心一、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，核心城市特别是一线城市需求得到提振，带动 6 月成交降幅收窄。由于 2023 年 7 月的基数较低，预计 7 月的销售降幅有望继续收窄。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 月份有明显的改善。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，核心城市市场的持续好转，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

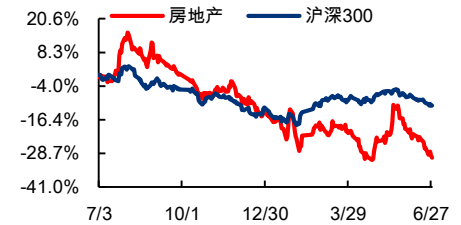
## 行业基本资料

占比%

股票家数	117	2.55%
行业市值(亿元)	10539.21	1.29%
流通市值(亿元)	9690.63	1.48%
行业平均市盈率	-62.57	/

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 (2024/06/28)	上周涨幅	近12周累计涨幅
房地产 (801180. SL)	↑ -4.75%	-5.76%	-0.11%
中证A股 (930903. CSI)	↓ -1.92%	-1.66%	-0.07%
沪深300 (000300. SH)	↑ -0.97%	-1.30%	-0.03%

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 (2024/06/28)		本周板块跌幅前五 (2024/06/28)	
银行	1.98%	医药生物	-3.48%
公用事业	1.00%	非银金融	-3.51%
石油石化	0.93%	商贸零售	-3.55%
国防军工	-0.45%	电力设备	-3.62%
传媒	-0.96%	房地产	-4.75%

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 (2024/06/28)		本周板块跌幅前五 (2024/06/28)	
世荣兆业	8.83%	大名城	-11.03%
亚通股份	7.54%	万业企业	-12.12%
*ST和展	6.63%	新湖中宝	-18.13%
华联控股	5.88%	中润资源	-19.84%
深振业A	4.86%	万通发展	-31.85%

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 (2024/06/28)	上周涨幅	近12周累计涨幅
恒生指数 (HSI. HK)	↑ -1.72%	0.48%	0.06%
恒生地产及物业管理 (HSPDM. HK)	↓ -2.25%	-3.71%	0.01%

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 (2024/06/28)		本周板块跌幅前五 (2024/06/28)	
恒生电讯业指数	3.51%	恒生地产建筑业指数	-2.27%
恒生公用事业指数	0.69%	恒生原材料业指数	-2.37%
恒生金融业指数	-0.97%	恒生医疗保健业	-3.13%
恒生工业制品业指数	-1.06%	恒生资讯科技业指数	-3.35%
恒生必需性消费业	-1.32%	恒生物业服务及管理	-3.42%

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 (2024/06/28)		本周板块跌幅前五 (2024/06/28)	
美的置业	77.33%	万科企业	-5.49%
新世界发展	1.11%	绿城中国	-6.12%
长实集团	0.17%	越秀地产	-7.27%
中国海外发展	0.16%	绿城管理控股	-8.75%
碧桂园	0.00%	金科服务	-13.06%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

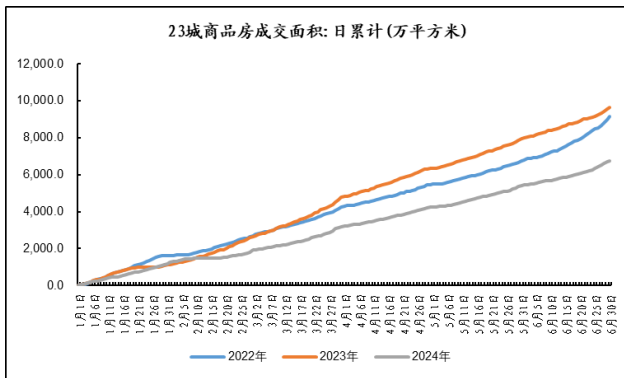
## 2. 新房销售

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30日)	(截至6月23日)	(2024-6-1~2024-06-30)	(2024-5)
23城	-29.69%	-31.57%	-19.34%	-27.27%
其中：4个一线城市	-28.00%	-30.42%	-13.70%	-27.80%

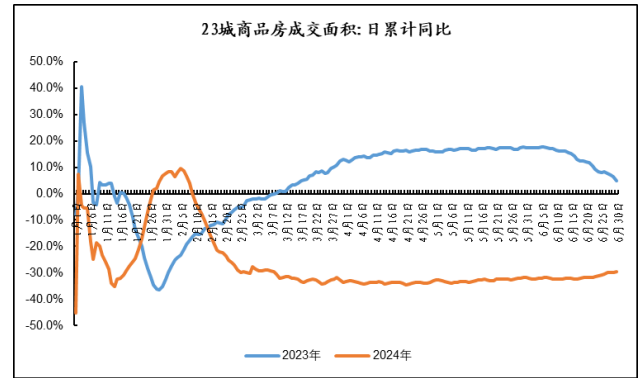
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



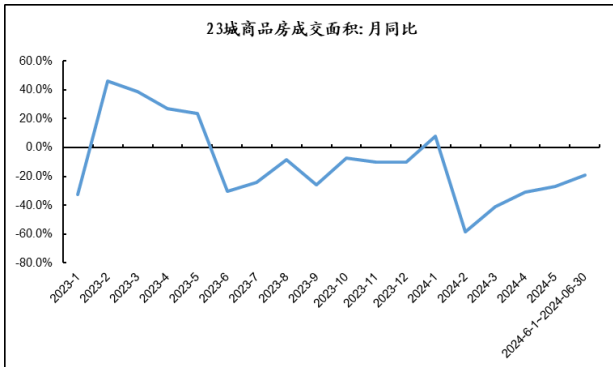
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图2：跟踪城市商品房成交面积：日累计同比



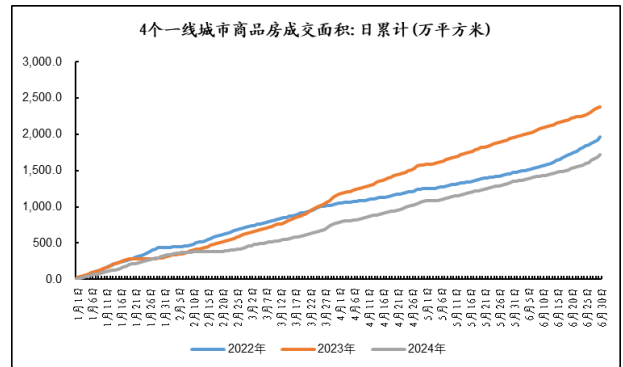
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图3：跟踪城市商品房成交面积：月同比



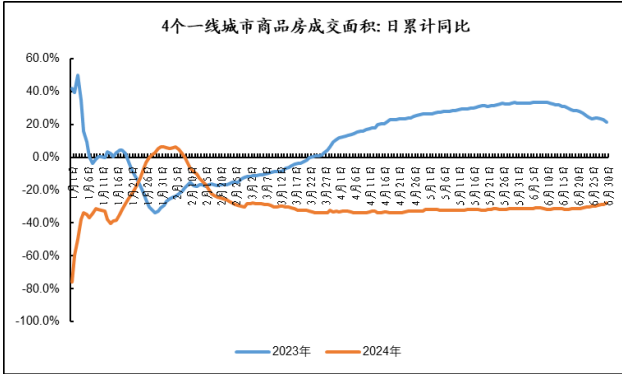
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图4：跟踪一线城市商品房成交面积：日累计(万平方米)



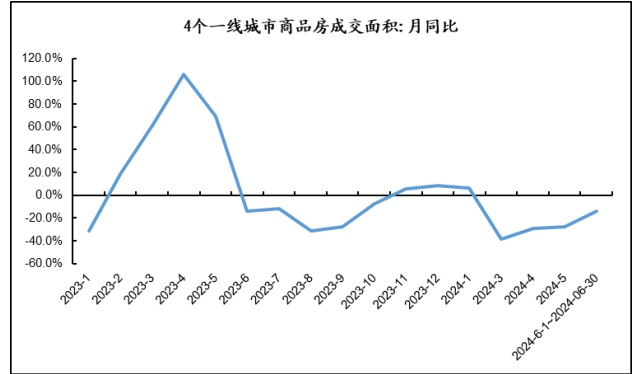
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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

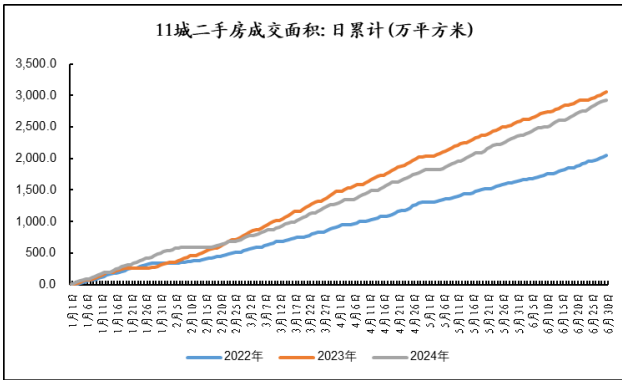
### 3. 二手房销售

表8：跟踪城市二手房成交面积

	年内日累计同比		月同比	
	(截至6月30日)	(截至6月23日)	(2024-6-1~2024-06-30)	(2024-5)
11城	↑ -4.00%	-5.80%	↑ 19.33%	-0.38%
其中：2个一线城市	↑ -5.20%	-7.39%	↑ 23.69%	4.45%

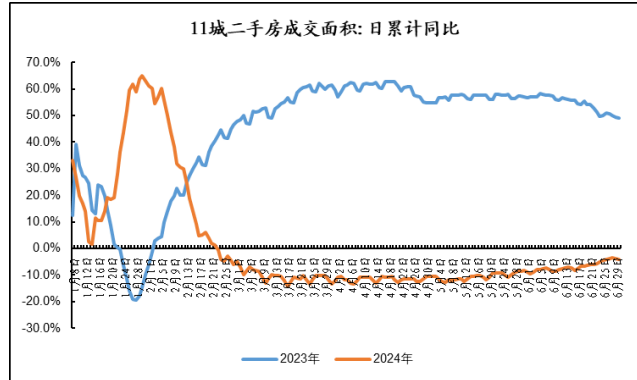
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：跟踪城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



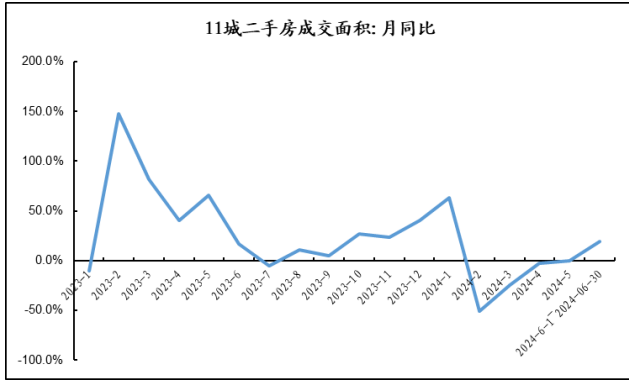
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：跟踪城市二手房成交面积：日累计同比



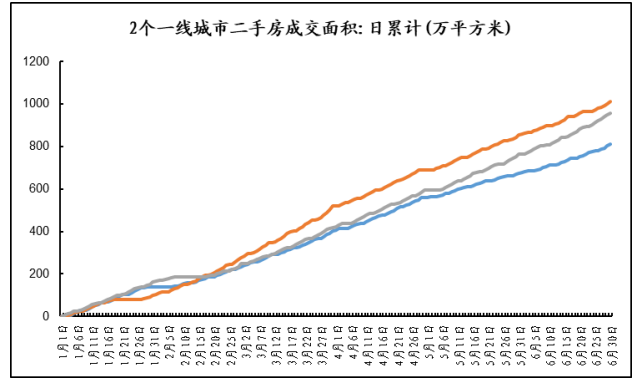
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：跟踪城市二手房成交面积：月同比



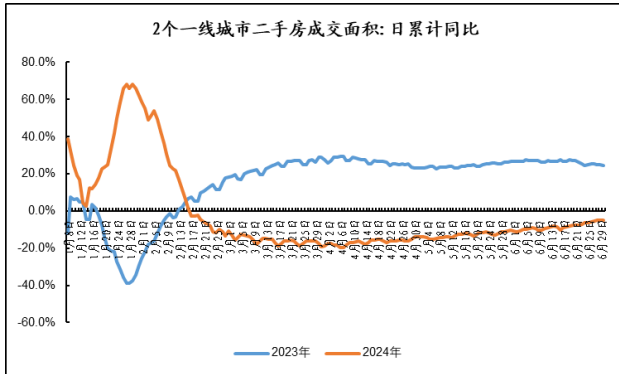
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：跟踪一线城市二手房成交面积：日累计(万平方米)



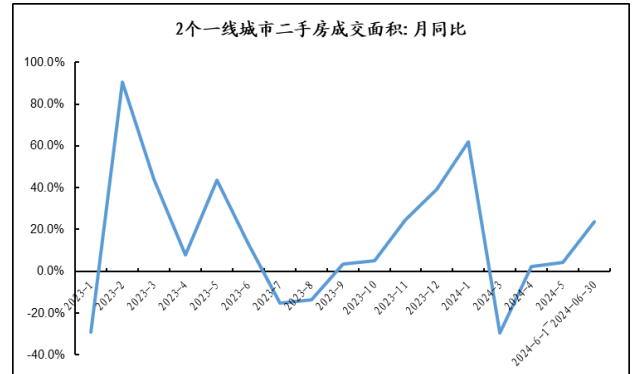
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/6/24	儋州市住房和城乡建设局	海南省儋州市发布通知提出，非本省户籍人员，但在海南省实际居住满 183 天的常住人口，在儋州市购房享本地居民同等待遇。在海南省专科及以上高校就读的学生凭所在学校的集体户口或学生证，可在儋州市购买 1 套商品住房。	户籍政策
2024/6/25	自然资源部	自然资源部正和有关部门研究如何盘活利用已出让未开发土地的政策，支持地方政府收回、收购闲置土地。对于收地资金，自然资源部计划通过专项债券为地方政府提供资金支持，但要求地方政府量力而行，坚决避免新增地方政府隐性债务。	土地政策
2024/6/25	长春市住房公积金管理委员会	长春住房公积金贷款政策拟调整，将阶段性提高单笔贷款最高额度。购房所在地在长春市主城区及开发区（不含双阳区、九台区），有共同借款人的单笔贷款最高额度由原来的 90 万元提高至 100 万元；无共同借款人的单笔贷款最高额度由原来的 60 万元提高至 80 万元。	公积金贷款
2024/6/25	苏州市公安局	苏州市实施合法产权住房落户政策。从 8 月 1 日起，只要在苏州购房且实际居住即可申请落户。	户籍政策

2024/6/25	南通市住房公积金管理中心	江苏省南通市调整公积金贷款政策，买新建改善型住宅贷款额度上浮 20%，自 2024 年 6 月 21 日起施行。	公积金贷款额
2024/6/26	北京市住房和城乡建设委员会	北京市住建委等四部门联合发布稳楼市新政，其中提出，调整住房商贷最低首付比例和利率下限，首套房最低首付比例从 30% 调整至 20%，5 年期以上首套房贷利率下限调整为 3.5%；调整住房公积金房贷最低首付比例；支持多子女家庭改善性住房需求；提高购买绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的住房公积金贷款额度，最高至 160 万元；组织开展住房“以旧换新”活动等政策措施。新政自 2024 年 6 月 27 日起施行。	房贷政策 & 限购
2024/6/26	自然资源部	自然资源部开展妥善处置闲置存量土地有关工作视频培训。针对当前盘活房地产存量土地存在的利用难、转让难、收回难等问题，自然资源部会同国家发展改革委等部门结合各地实践探索，研究出台了三个方面 18 条政策措施。18 条政策措施是系统施策的“政策工具箱”，限定时限、限定范围、封闭运行，在风险可控的前提下，为企业缓解资金困难和压降债务提供政策支持。	土地政策
2024/6/26	鹰潭市住房公积金管理中心	江西鹰潭出台公积金新规，放宽套数认定标准，仅看购房所在区（市）是否有房。文件提出，放宽“提取和贷款并行”政策。住房公积金缴存职工在鹰潭市范围内购买住房时，可以先提取本人及配偶住房公积金缴存账户中的资金，再申请住房公积金贷款。	公积金贷款
2024/6/28	中国人民银行	央行货币政策委员会召开 2024 年第二季度例会。会议指出，要充分认识房地产市场供求关系的新变化、顺应人民群众对优质住房的新期待，着力推动已出台金融政策措施落地见效，促进房地产市场平稳健康发展。加大对“市场+保障”的住房供应体系的金融支持力度，推动加快构建房地产发展新模式。	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，随着核心一、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，核心城市特别是一线城市需求得到提振，带动 6 月成交降幅收窄。由于 2023 年 7 月的基数较低，预计 7 月的销售降幅有望继续收窄。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 月份有明显的改善。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，核心城市市场的持续好转，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	房地产周报 20240624：新房销售偏弱，二手房销售回暖—	2024-06-24
行业普通报告	房地产周报 20240617：新房销售继续下滑，二手房销售走弱—	2024-06-17
行业普通报告	房地产统计局 1-5 月数据点评：5 月销售降幅略微减小，新开工面积降幅明显扩大 —	2024-06-17
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

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23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