

房地产行业周报（2024年第26周）

地产销售季末改善，北京出台楼市新政

优于大市

核心观点

近期核心观点：

各地陆续放松限购限贷政策后，6月地产销售数据确有起色。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，已挤出了之前的过高预期。我们维持对市场“上有顶下有底”的判断，地产股仍具备博弈机会。个股端推荐华润置地、滨江集团、中国海外发展、龙湖集团。

市场表现回顾：

2024.6.24-2024.6.30期间，房地产板块14只个股上涨，93只个股下跌，3只个股持平，占比分别为13%、85%、3%。房地产指数（中信）下跌4.8%，沪深300指数下跌0.97%，房地产板块跑输沪深300指数3.83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15.23%，沪深300指数下跌4.2%，房地产板块跑输沪深300指数11.03个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌18.08%，沪深300指数上涨3.76%，房地产板块跑输沪深300指数21.84个百分点。

行业数据跟踪：

新房方面，成交季末持续冲量。从日频跟踪来看，2024年6月30日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-8%；其中，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-7%、-16%、+19%。截至2024年6月30日，30城新建商品房当年累计成交4603万m²，同比-37%；其中，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-32%、-40%、-37%。

二手房方面，成交同比持续改善。从日频跟踪来看，2024年6月30日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+22%；其中，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+46%、+14%、+11%。截至2024年6月30日，18城二手住宅当年累计成交35.6万套，同比-10%；其中，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-4%、-12%、-13%。

行业政策要闻：

2024.6.24-2024.6.30期间，房地产行业政策要闻主要包括：①北京出台楼市新政，调降购房首付比例及房贷利率；对本市户籍二孩及以上的多子女家庭，购买第二套住房的，在个人住房贷款中认定为首套住房。②江苏苏州买房即落户。

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

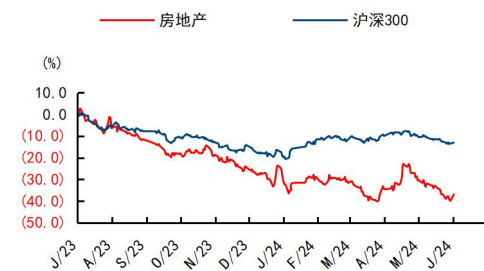
证券分析师：王静

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25周）-新房成交呈现季末冲量，二手房同比持续改善》——2024-06-25
 《数据背后的地产基建图景（九）-地产政策落地带来阶段性改善，基建增速延续放缓》——2024-06-24
 《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

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 13%、85%、3%.....	6
3. 行业数据跟踪.....	6
3.1 新房方面，成交季末持续冲量.....	6
3.2 二手房方面，成交同比持续改善.....	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 ²)	7
图 7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	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

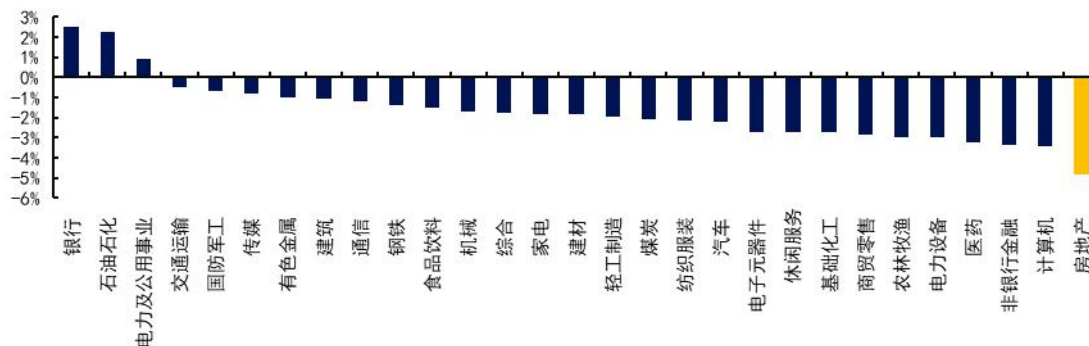
各地陆续放松限购限贷政策后，6月地产销售数据确有起色。尽管改善的幅度和持续性有分歧，但有改善是市场的共识。虽然目前仍无法判断新房价格何时能止跌，难以给出房企资产的真实价值，但市场对新房价格下跌已做好较充分准备。我们认为地产板块经历大幅回调后，已挤出了之前的过高预期。我们维持对市场“上有顶下有底”的判断，地产股仍具备博弈机会。个股端推荐华润置地、滨江集团、中国海外发展、龙湖集团。

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

2024.6.24-2024.6.30 期间，房地产指数（中信）下跌 4.8%，沪深 300 指数下跌 0.97%，房地产板块跑输沪深 300 指数 3.83 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 15.23%，沪深 300 指数下跌 4.2%，房地产板块跑输沪深 300 指数 11.03 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 18.08%，沪深 300 指数上涨 3.76%，房地产板块跑输沪深 300 指数 21.84 个百分点。

图1：近一周 A 股各行业涨跌排名



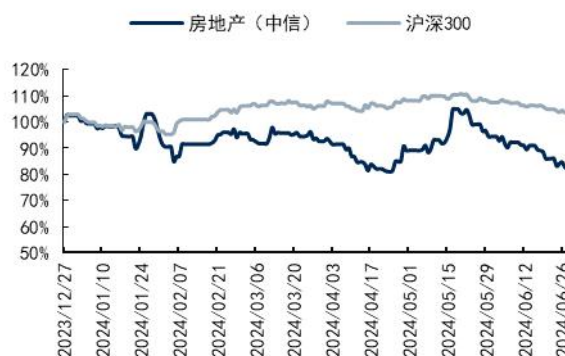
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

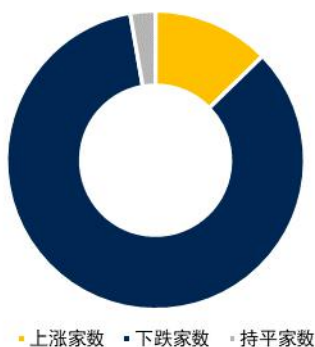


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 13%、85%、3%

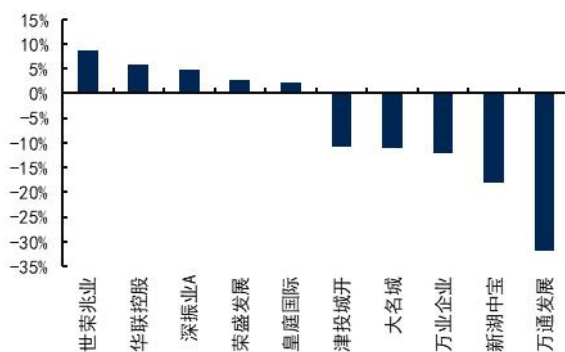
2024. 6. 24-2024. 6. 30 期间，房地产板块 14 只个股上涨，93 只个股下跌，3 只个股持平，占比分别为 13%、85%、3%。涨跌幅居前 5 位的个股为：世荣兆业、华联控股、深振业 A、荣盛发展、皇庭国际，居后 5 位的个股为：万通发展、新湖中宝、万业企业、大名城、津投城开。

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

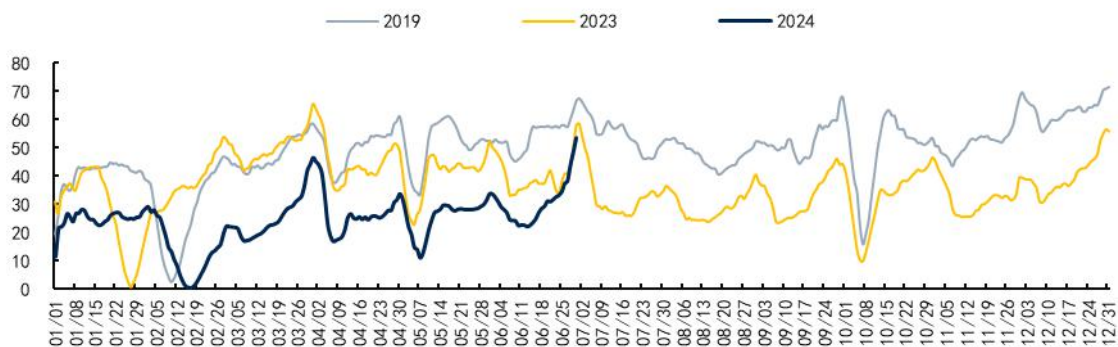
3. 行业数据跟踪

3.1 新房方面，成交季末持续冲量

从日频跟踪来看，2024 年 6 月 30 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-8%；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+38%、-16%、-12%、-16%；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-7%、-16%、+19%。

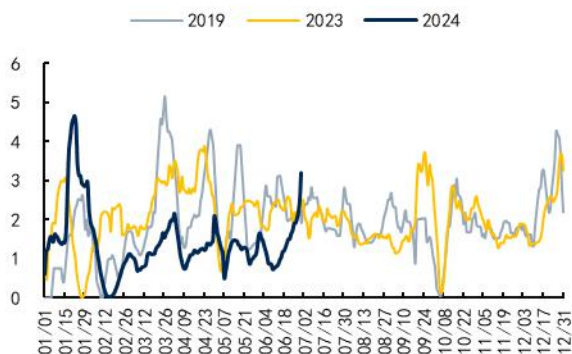
截至 2024 年 6 月 30 日，30 城新建商品房当年累计成交 4603 万 m^2 ，同比-37%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-34%、-33%、-30%、-24%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-32%、-40%、-37%。

图6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



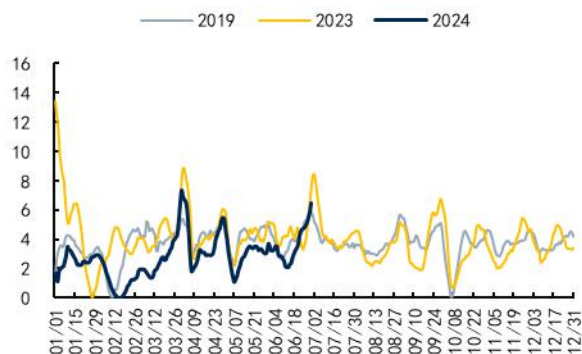
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



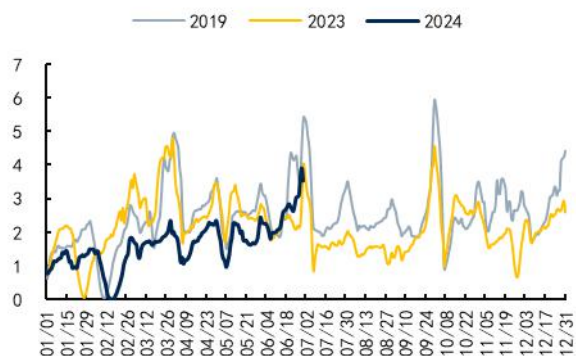
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



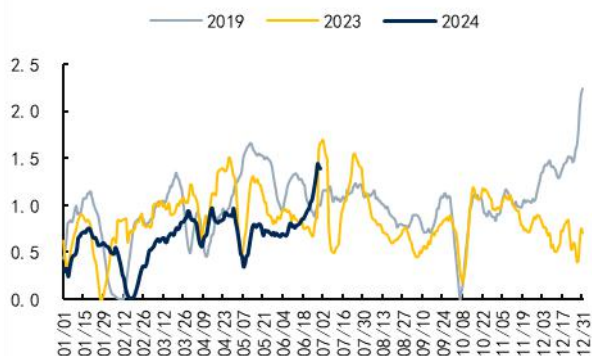
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



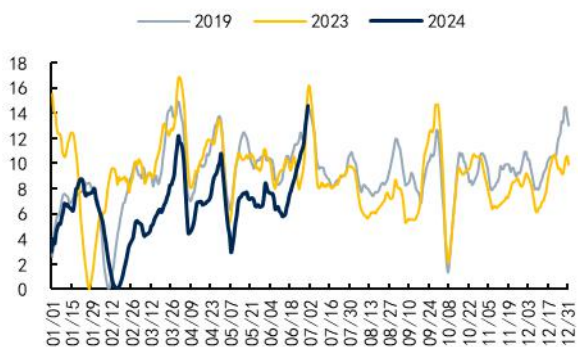
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



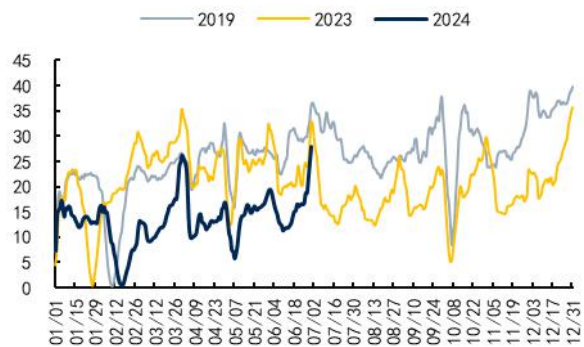
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



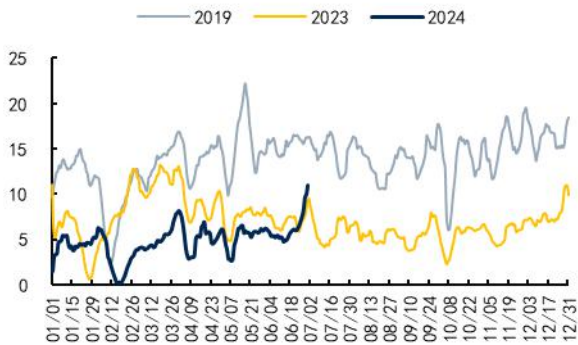
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



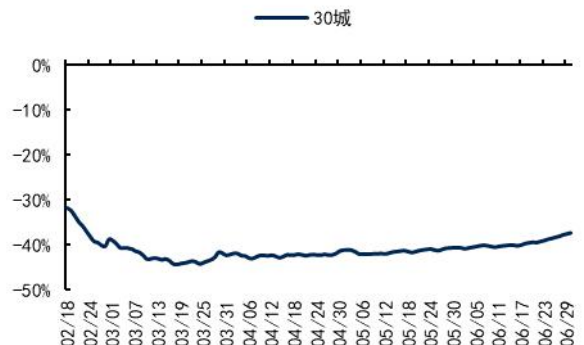
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



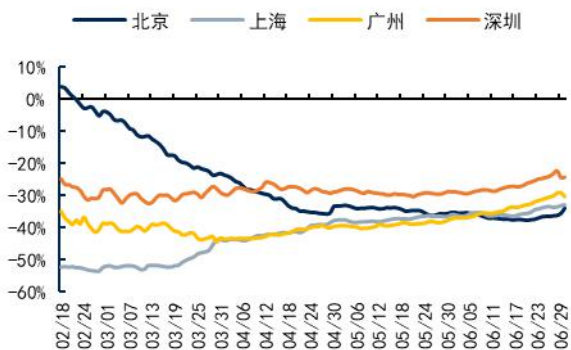
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



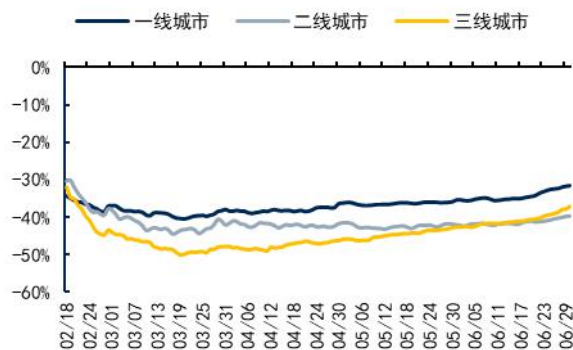
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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, 成交同比持续改善

从日频跟踪来看, 2024年6月30日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+22%; 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+40%、+81%、-1%、+88%; 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+46%、+14%、+11%。

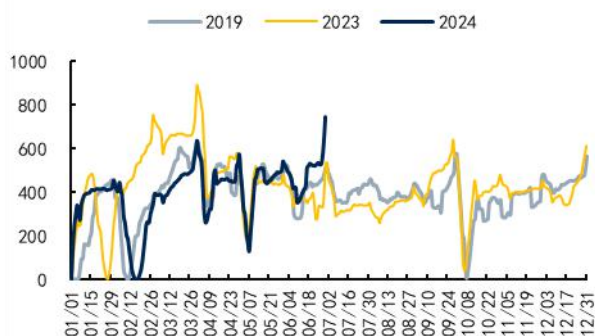
截至2024年6月30日, 18城二手住宅当年累计成交35.6万套, 同比-10%; 其中, 北京、深圳、成都、杭州二手住宅当年成交套数累计同比分别为-11%、+34%、-14%、+19%; 一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-4%、-12%、-13%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均(套)



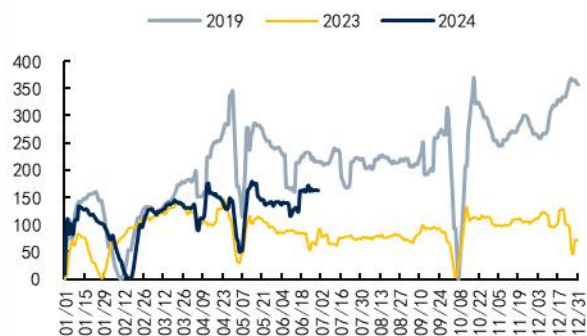
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



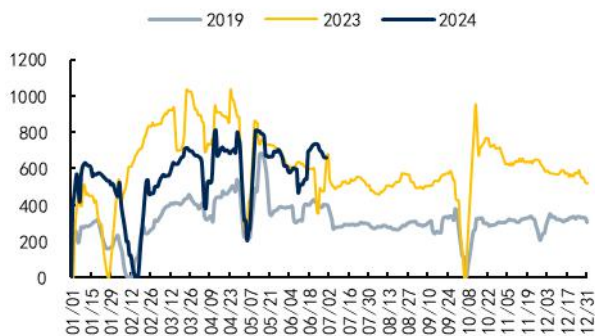
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



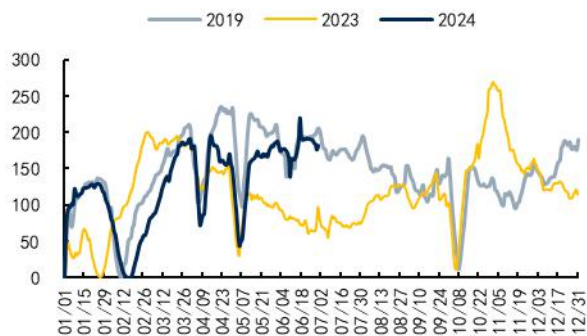
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)



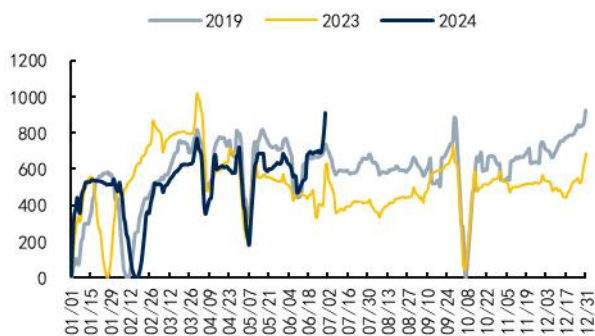
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)



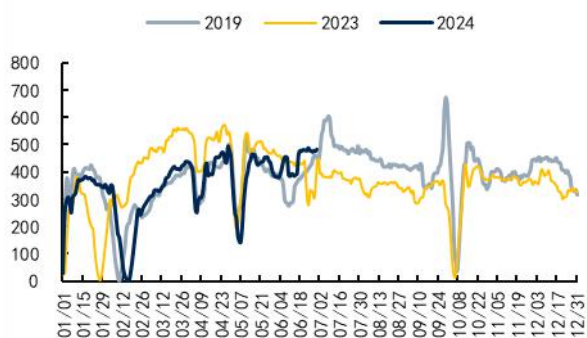
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



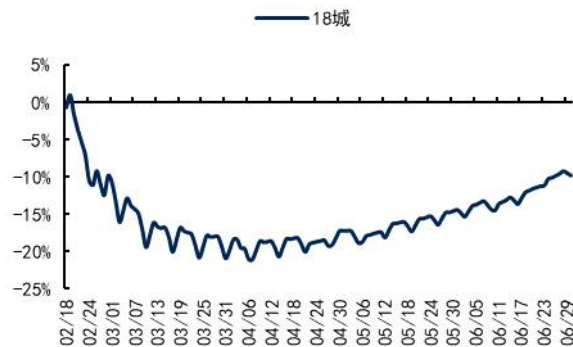
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



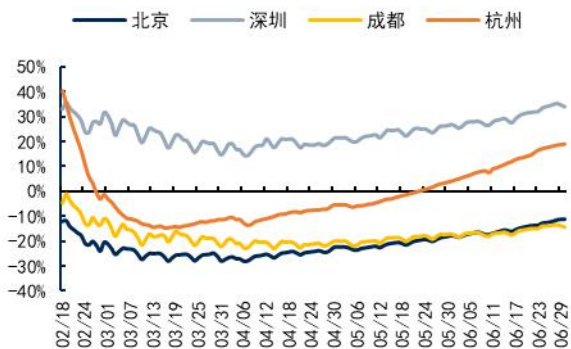
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



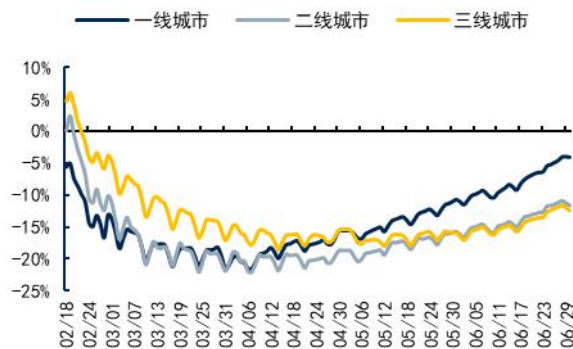
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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. 24-2024. 6. 30 期间, 房地产行业政策要闻主要包括: ①北京出台楼市新政, 调降购房首付比例及房贷利率; 对本市户籍二孩及以上的多子女家庭, 购买第二套住房的, 在个人住房贷款中认定为首套住房。②江苏苏州买房即落户。

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25日	江苏苏州	《关于实施合法产权住房落户有关事项的通知》	在本市行政区域内实际居住的非苏州户籍人员,符合下列条件之一的,可以申请苏州市公安局户口迁入拥有或者购买的住房,其配偶、未婚子女、父母(超过法定退休年龄或者已办理退休手续)可以申请办理户口随迁。(一)拥有本市合法产权住房的;(二)购买本市新建商品住房且完成网签备案的。房屋产权人、购房人为两人及以上的,需经所有产权人、购房人协商一致确定其中一人申请立户迁入,同时可以按照本条第一款规定申请办理户口随迁,其他共有产权人、购房人不再适用本通知规定。房屋产权人、购房人为未成年人的,在申请落户时需要随监护人一并迁入。	苏州市公安局
2	6月26日	北京市	《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》	1、按照因城施策原则,调整本市新发放商业性个人住房贷款最低首付比例及利率下限。 2、优化本市户籍二孩及以上的多子女家庭在商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款中首套住房认定标准。 3、调整本市新发放公积金个人住房贷款最低首付比例。对于申请住房公积金个人住房贷款,购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存住房公积金职工家庭,给予上浮贷款额度支持。 4、组织开展住房“以旧换新”活动。指导行业协会搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接平台,鼓励开发企业、经纪机构提供优质服务,实施优惠措施,支持购房家庭“以旧换新”。	北京市住建委、中国人民银行北京 国家金融监督管理总局北 京住房公积金管理 中心
3	6月26日	北京市	《关于调整本市公积金个人住房贷款最低首付比例政策的通知》	自本通知印发次日起,对于使用贷款购买首套商品住房的居民家庭,最低首付比例调整为不低于20%。对于使用贷款购买二套商品住房的居民家庭,所购住房位于五环以内的,最低首付比例不低于35%;所购商品住房位于五环以外的,最低首付比例不低于30%。	北京市住建委、北 京住房公积金管 理中心
4	6月26日	北京市	《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法》	一、绿色建筑:1.对于申请贷款购买二星级绿色建筑的借款人,可贷款额度上浮30万元。2.对于申请贷款购买三星级绿色建筑的借款人,可贷款额度上浮30万元。 二、装配式建筑:1.对于申请贷款购买A(BJ)级装配式建筑的借款人,可贷款额度上浮10万元。2.对于申请贷款购买AA(BJ)级装配式建筑的借款人,可贷款额度上浮20万元。3.对于申请贷款购买AAA(BJ)级装配式建筑的借款人,可贷款额度上浮30万元。 三、超低能耗建筑:对于申请贷款购买超低能耗建筑的借款人,可贷款额度上浮40万元。 四、最高额度限定:同时满足多个适用条件的借款人,上浮金额可累加,最多可上浮40万元,最高贷款额度不超过160万元。	北京市住建委、北 京住房公积金管 理中心

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