

房地产行业跟踪周报

新房成交环比改善，北京发布楼市新政

增持（维持）

2024年07月02日

投资要点

■ **上周(2024.6.24-2024.6.28,下同):** 上周房地产板块(中信)涨跌幅-4.8%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-1.0%、-1.8%，超额收益分别为-3.8%、-3.0%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

■ 房地产基本面与高频数据:

(1) **新房市场:** 上周37城新房成交面积422.1万方，环比+66.6%，同比-15.4%。2024年6月1日至6月28日累计成交1053.8万方，同比-16.9%。今年截至6月28日累计成交5446.8万方，同比-37.6%。

(2) **二手房市场:** 上周16城二手房成交面积189万方，环比+4.5%，同比+23.1%。2024年6月1日至6月28日累计成交668.8万方，同比+27.7%。今年截至6月28日累计成交3601.8万方，同比-7.4%。

(3) **库存及去化:** 13城新房累计库存8740.0万方，环比-1.2%，同比+1.2%；13城新房去化周期为22.3个月，环比变动-1.7个月，同比变动+7.5个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为18.2个月、12.3个月、20.7个月、44.3个月，环比分别变动-0.7个月、-1.4个月、-3.1个月、-5.5个月。

■ **(4) 土地市场:** 2024年6月24日-2024年6月28日百城供应土地数量为567宗，环比+9.9%，同比-29.9%；供应土地建筑面积为2960.6万方，环比+12.2%，同比-49.6%。截至6月28日，2024年累计供应土地数量为13081宗，同比-5.7%，累计供应建筑面积为67745.7万方，同比-24.2%。

■ **重点数据与政策:** **中央层面:** 住建部联合金监局召开保交房政策会议，提出保交房工作落地是促进房地产市场的首要任务，要统筹协调保交房工作，加强“白名单”的审核把关。**地方层面:** 深圳、中山签署《推动深圳市中山市住房公积金融合发展合作协议》，推动深中住房公积金互认互通、一体化融合发展；青岛发布以旧换新通知，正式启动以旧换新；苏州发布落户新政；北京发布楼市新政，降低首贷比例至20%，二套房至30%-35%不等，首套房贷利率降至3.5%，二套房贷利率降至3.7%-3.9%不等。

■ **周观点:** 6月第4周新房成交环比大幅上升、同比降幅缩窄，二手房成交环比小幅上升，同比大幅上升。展望7月虽为传统销售淡季，但在政策的持续作用下，预计环比回落会弱于去年同期，去年7月亦是低基数，故7月百强销售同比降幅将持续收窄至-10%之内(甚至有机会冲击同比转正)。二手房北京接棒上海，环比回落在所难免，但料将强于去年同期水平，核心区价格下半年企稳可期。推荐：1) 维持一定投资强度从而在市场恢复中获得更大弹性的标的。推荐：招商蛇口、滨江集团、华润置地、越秀地产、保利发展、华发股份，建议关注：绿城中国；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。

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

行业走势



相关研究

《消费类REITs的估值方法和投资价值分析》

2024-06-30

《新房二手房成交环比提升，住建部加快推动地方收购存量商品房》

2024-06-25

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	17
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（6.24-6.28）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.6.28）.....	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 (2024.6.28)

公司代码	公司名称	总市值 (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*	796	63.19	93.60	115.46	135.34	12.60	8.51	6.90	5.88
600048.SH	保利发展	1,049	120.67	127.09	138.72	151.54	8.69	8.25	7.56	6.92
000002.SZ	万科 A	827	121.63	105.50	106.80	104.02	6.80	7.84	7.74	7.95
600383.SH	金地集团*	153	61.07	61.82	66.58	71.24	2.51	2.48	2.31	2.15
601155.SH	新城控股*	200	8.46	9.29	10.02	54.43	23.65	21.54	19.97	3.68
002244.SZ	滨江集团*	226	37.41	53.58	61.97	68.17	6.04	4.22	3.65	3.31
0688.HK	中国海外发展	1,345	256.10	270.25	288.27	304.93	5.25	4.98	4.67	4.41
1109.HK	华润置地	1,718	313.65	317.21	341.45	374.68	5.48	5.42	5.03	4.59
0960.HK	龙湖集团	658	128.50	129.25	133.43	145.28	5.12	5.09	4.93	4.53
1755.HK	新城悦服务*	25	4.45	4.92	5.40	5.91	5.54	5.01	4.57	4.17
2869.HK	绿城服务*	97	6.05	7.60	9.11	11.03	15.98	12.73	10.62	8.77
1209.HK	华润万象生活*	535	29.29	36.19	44.14	53.14	18.28	14.80	12.13	10.08

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, 2024.6.28 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。

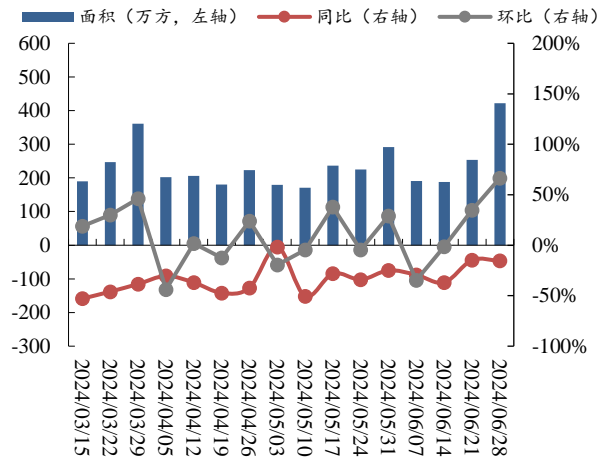
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+66.6%,同比-15.4%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+46%、+46%、+31%、+52%。

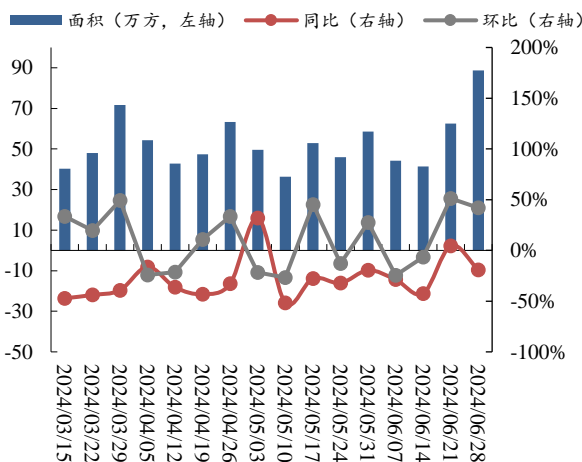
从新房成交看,上周 37 城新房成交面积 422.1 万方,环比+66.6%,同比-15.4%。2024 年 6 月 1 日至 6 月 28 累计成交 1053.8 万方,同比-16.9%。今年截至 6 月 28 日累计成交 5446.8 万方,同比-37.6%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



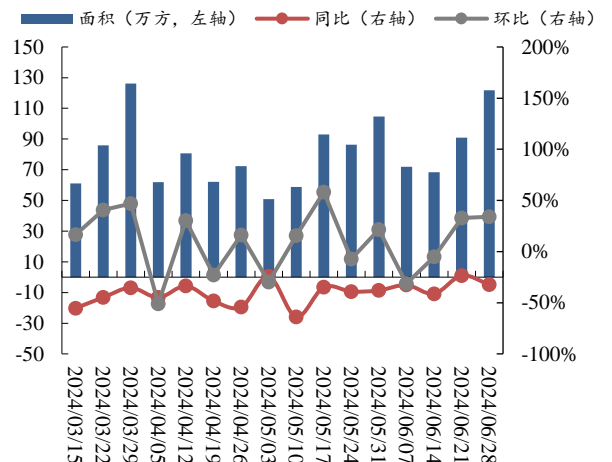
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



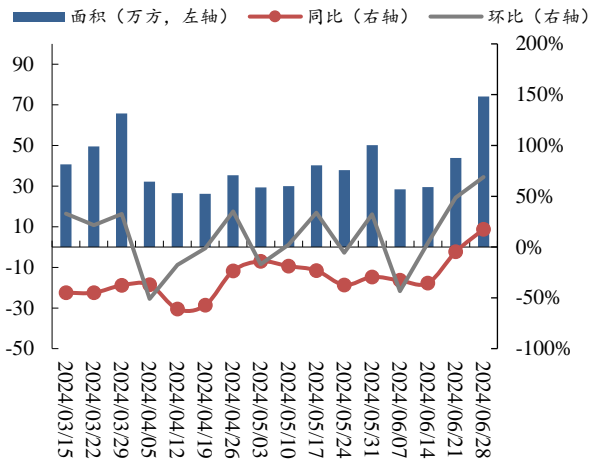
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



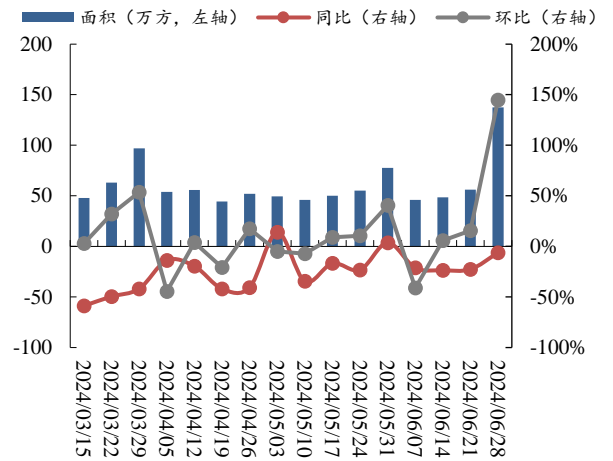
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

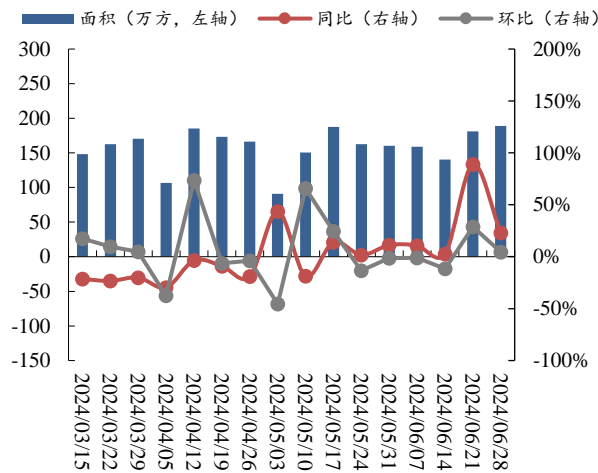
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

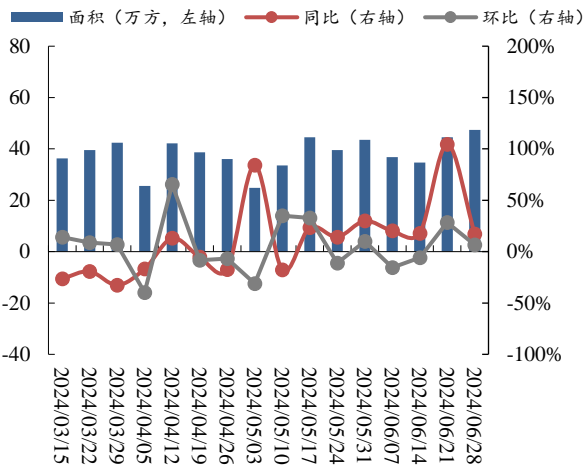
从二手房成交看，上周16城二手房成交面积189万方，环比+4.5%，同比+23.1%。2024年6月1日至6月28日累计成交668.8万方，同比+27.7%。今年截至6月28日累计成交3601.8万方，同比-7.4%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



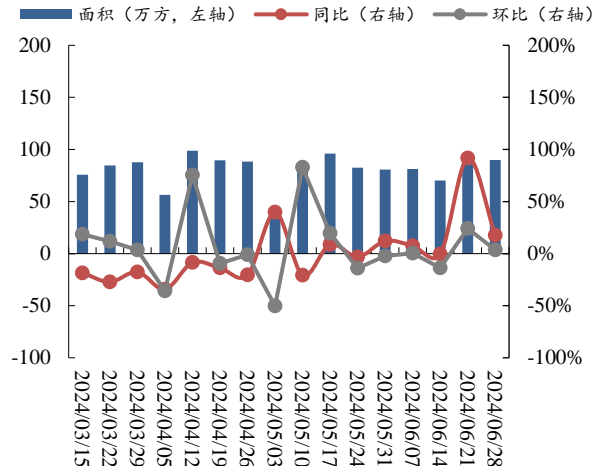
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



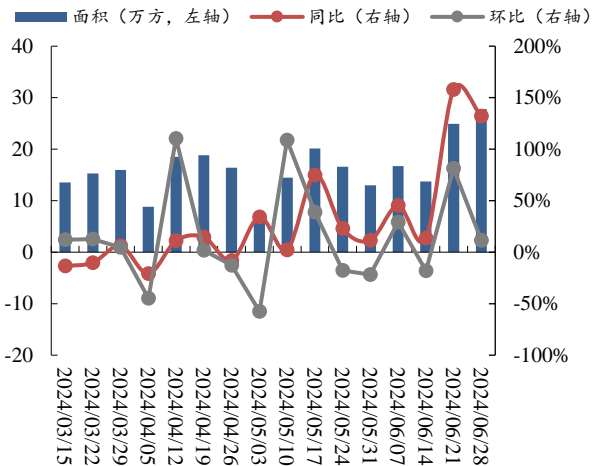
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



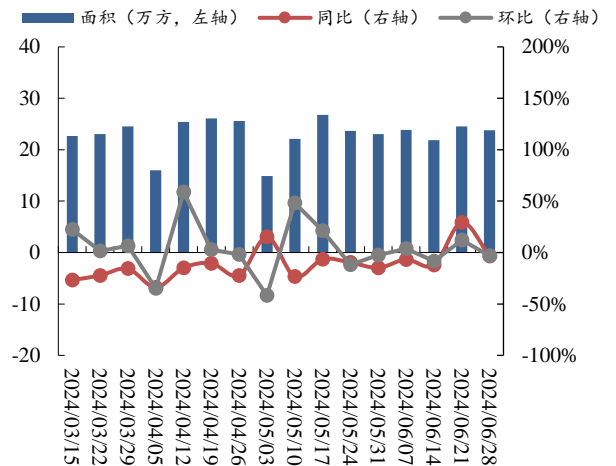
数据来源：Wind，东吴证券研究所

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

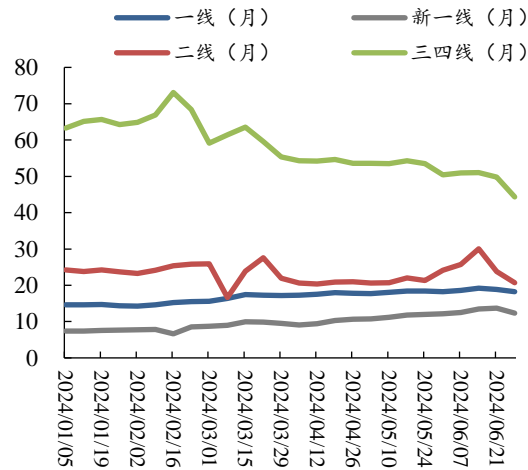
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

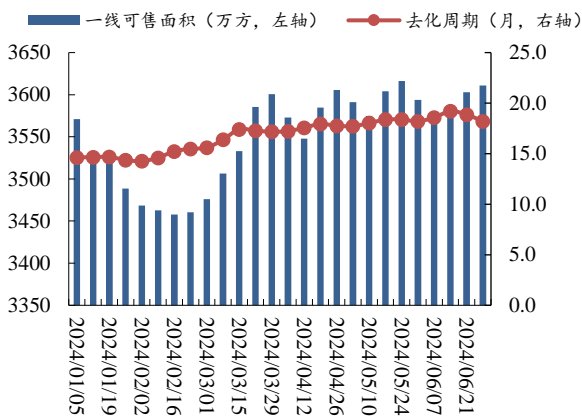
从库存和去化周期看，13城新房累计库存 8740.0 万方，环比-1.2%，同比+1.2%；13城新房去化周期为 22.3 个月，环比变动-1.7 个月，同比变动+7.5 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 18.2 个月、12.3 个月、20.7 个月、44.3 个月，环比分别变动-0.7 个月、-1.4 个月、-3.1 个月、-5.5 个月。

图11: 各能级城市去化周期



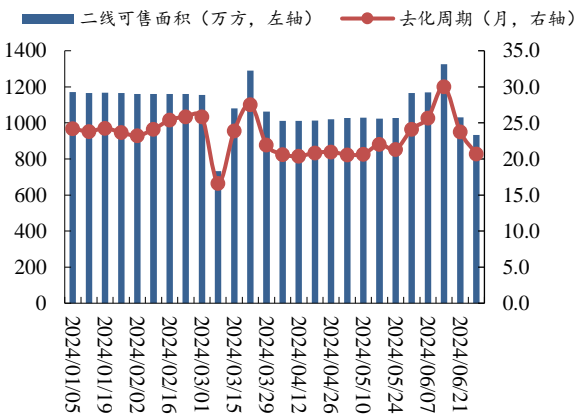
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



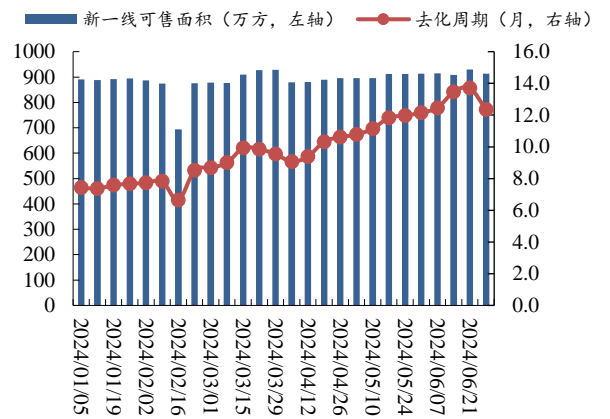
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



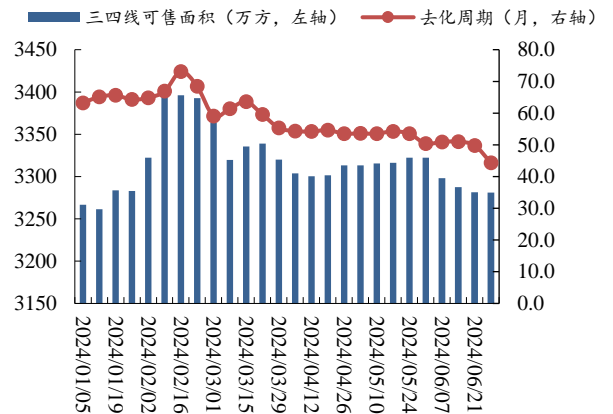
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (万方)	上上周成交 (万方)	新房成交面积环比 (%)	新房成交面积同比 (%)	新房成交月累计同比 (%)	新房成交年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	15.2	10.4	45.9%	-5.9%	-41.0%	-36.3%	25.8
	济南	19.3	11.3	70.3%	-9.2%	-20.5%	332.1%	-
	青岛	16.7	20.6	-19.0%	-64.5%	-58.1%	-41.7%	-
长三角	上海	38.0	26.0	46.2%	-29.2%	-21.7%	-34.8%	9.7
	杭州	32.9	17.3	89.9%	-14.1%	18.1%	-36.9%	4.8
	苏州	19.3	10.8	79.3%	-9.7%	-16.3%	-48.0%	24.0
	宁波	13.3	5.0	164.0%	19.8%	-1.1%	-40.5%	15.8
	嘉兴	22.1	5.2	321.2%	624.8%	608.9%	158.6%	-
	无锡	5.9	3.7	59.7%	58.9%	-17.6%	-48.4%	-
	扬州	5.4	4.2	30.6%	-12.6%	-2.7%	-23.2%	-
	温州	48.1	10.9	339.4%	8.3%	5.5%	-20.4%	25.0
	粤港澳	深圳	10.1	6.6	51.7%	-13.3%	14.1%	-25.2%
广州		25.4	19.4	30.8%	-9.6%	18.9%	-31.3%	23.1
佛山		15.4	12.5	23.7%	-2.7%	-2.0%	-43.4%	-
惠州		2.0	1.6	28.0%	-14.3%	-20.1%	-54.1%	-
中西部	成都	28.9	25.5	13.2%	-41.9%	-42.6%	-39.8%	-
	武汉	23.9	16.5	44.2%	2.6%	7.8%	-50.0%	-

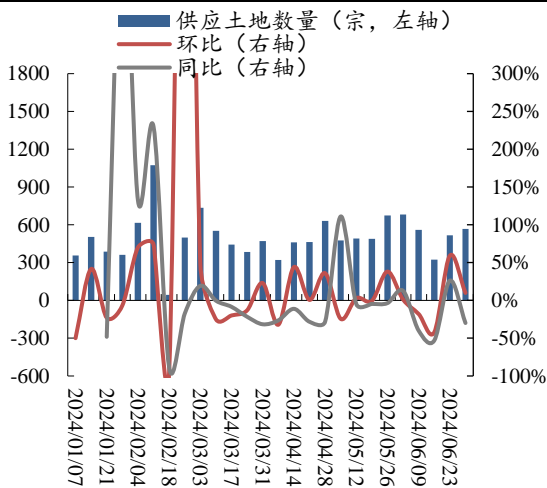
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

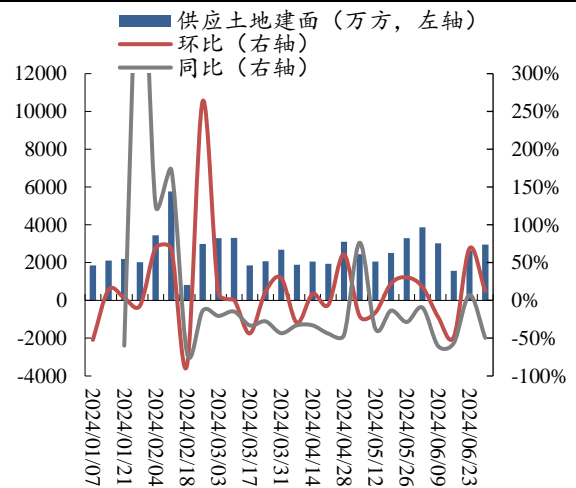
土地供应方面, 2024年6月24日-2024年6月28日百城供应土地数量为567宗, 环比+9.9%, 同比-29.9%; 供应土地建筑面积为2960.6万方, 环比+12.2%, 同比-49.6%。截至6月28日, 2024年累计供应土地数量为13081宗, 同比-5.7%, 累计供应建筑面积为67745.7万方, 同比-24.2%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

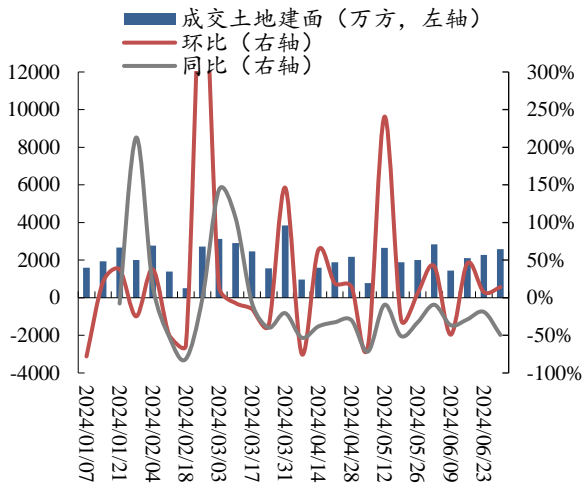
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

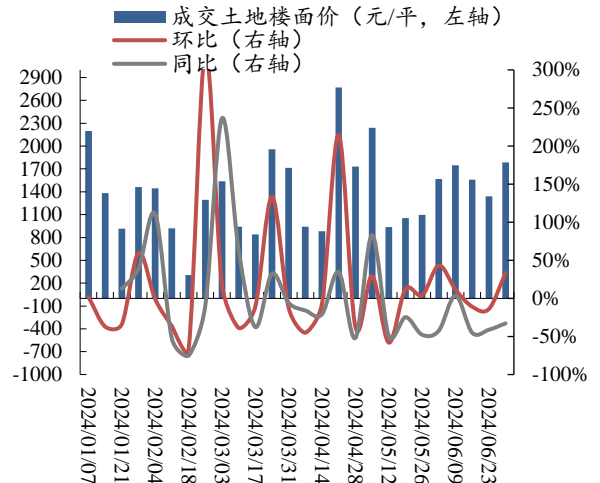
土地成交方面，2024年6月24日-2024年6月28日百城土地成交建筑面积2588.1万方，环比+14.1%，同比-49.5%；成交楼面价1787元/平，环比+33.3%、同比-32.8%；土地溢价率2.9%，环比-0.6pct，同比-2.4pct。截至6月28日，2024年累计成交土地建筑面积为54721.9万方，同比-23.0%。

图19: 百城土地成交建筑面积



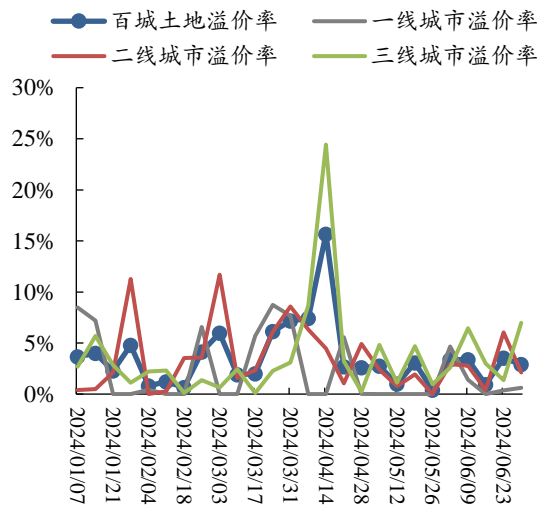
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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

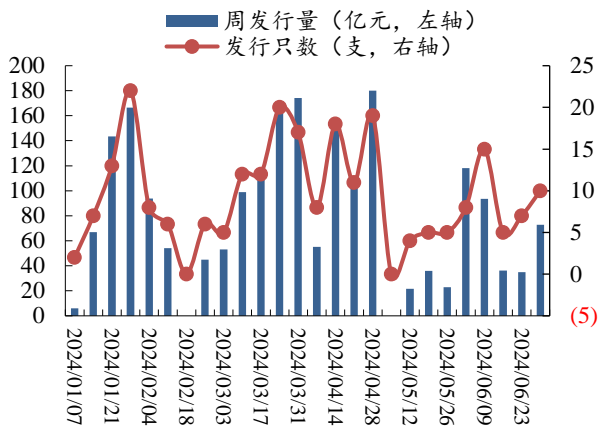


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

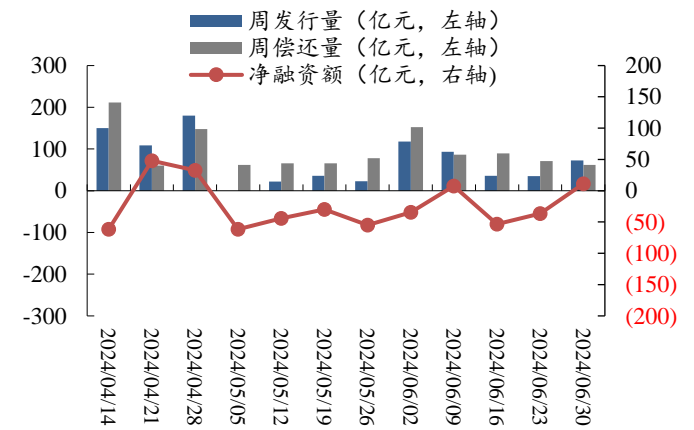
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计10支，发行金额合计72.8亿元，环比+109.2%，同比+6.7%；上周偿还金额61.8亿元，净融资额为11亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债245支，合计发行金额2115.6亿元，同比-22.5%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



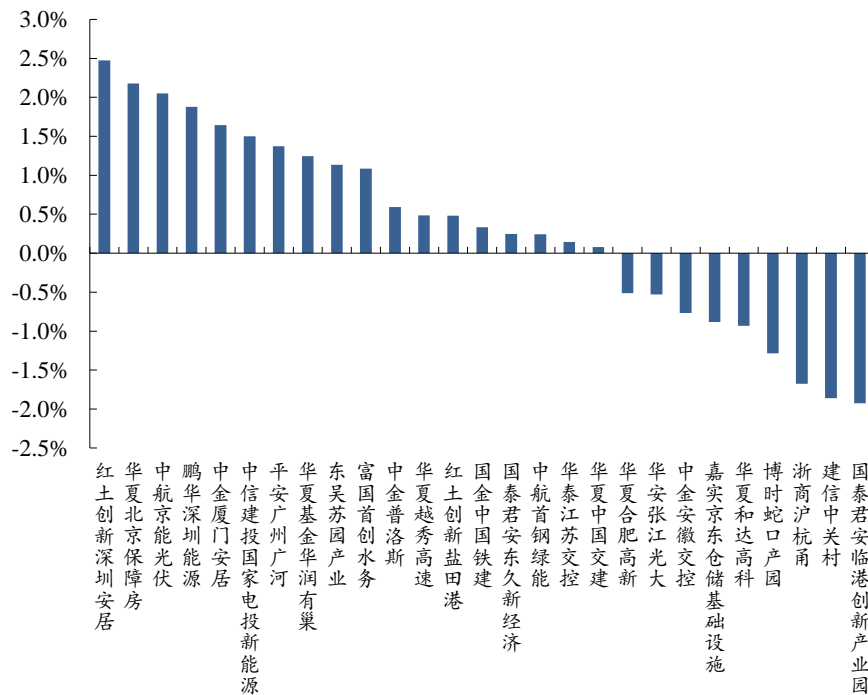
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

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 (%)

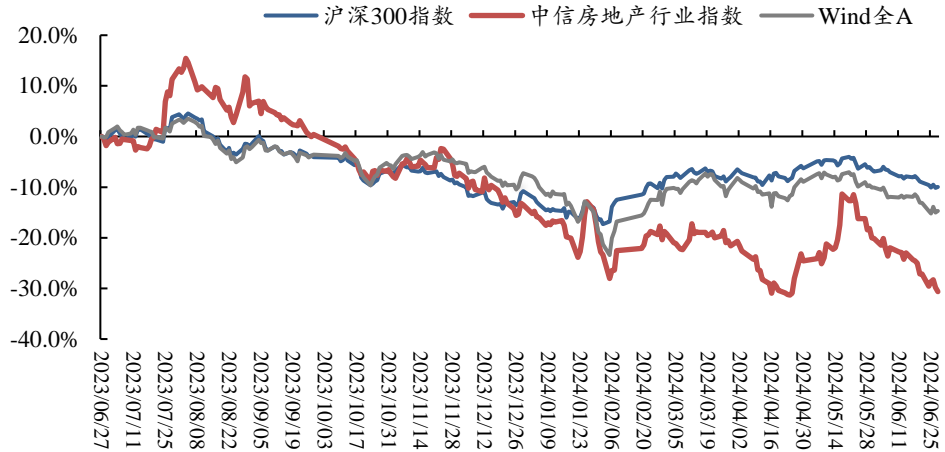


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

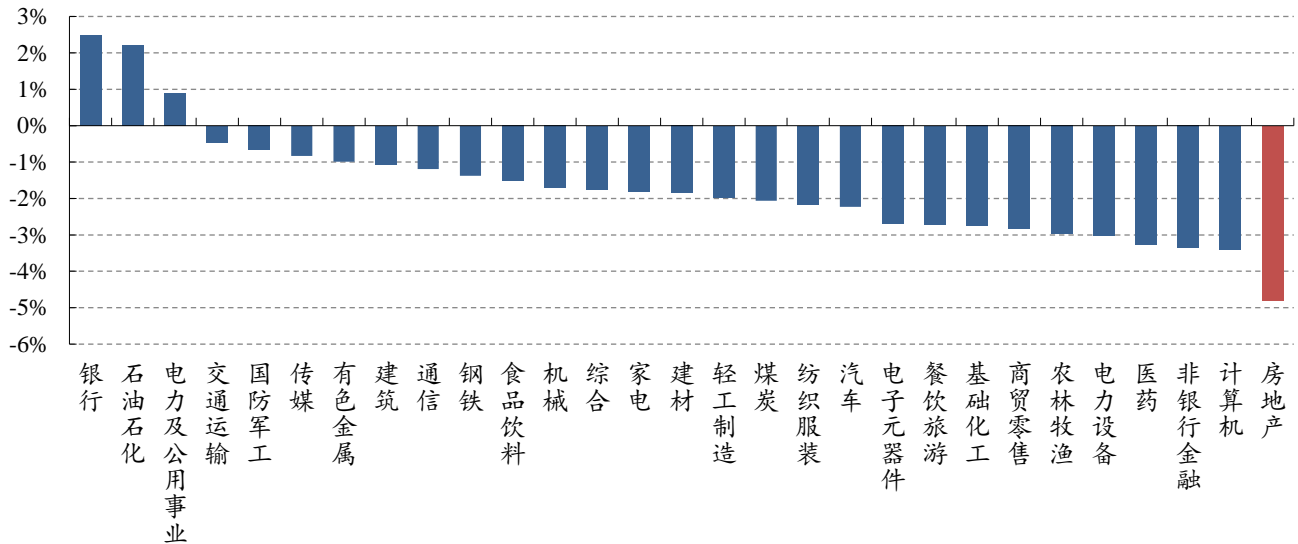
上周房地产板块（中信）涨跌幅-4.8%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为-1.0%、-1.8%，超额收益分别为-3.8%、-3.0%。29个中信行业板块中房地产位列第29。

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 16 支, 较前周增长 4 支, 下跌股数为 101 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为世荣兆业、*ST 新城、华联控股、深振业 A、同达创业, 涨幅分别为 8.8%、6.6%、5.9%、4.9%、3.4%。跌幅前五为万通地产、中润资源、新湖

中宝、万业企业、大名城，跌幅分别为-31.8%、-19.8%、-18.1%、-12.1%、-11.0%。上周48家重点房企中共计上涨7支，较前周增长4支，涨幅位居前五的为美的置业、融信中国、龙光地产、荣盛发展、华夏幸福，涨幅分别为77.3%、14.9%、12.7%、2.8%、1.0%。跌幅前五为远洋集团、正荣地产、中国奥园、旭辉控股集团、越秀地产，跌幅分别为-19.3%、-10.7%、-9.1%、-7.4%、-7.3%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计涨幅	周相对涨幅	上上周五收盘价(元/股)	上周五收盘价(元/股)
002016.SZ	世荣兆业	8.8%	13.6%	5.66	6.16
000809.SZ	*ST新城	6.6%	11.4%	1.96	2.09
000036.SZ	华联控股	5.9%	10.7%	3.06	3.24
000006.SZ	深振业A	4.9%	9.7%	3.70	3.88
600647.SH	同达创业	3.4%	8.2%	1.47	1.52

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

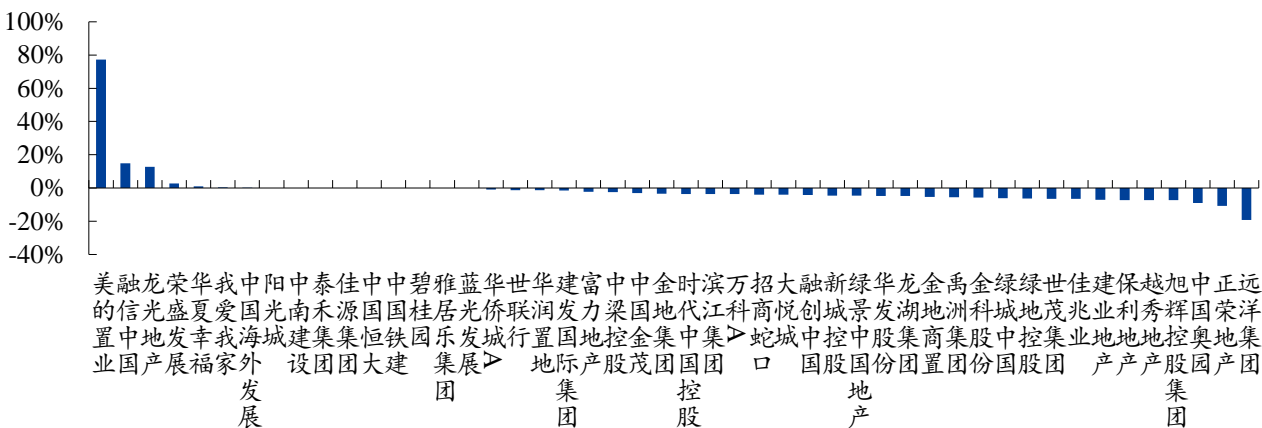
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价(元/股)	上周五收盘价(元/股)
600246.SH	万通地产	-31.8%	-27.0%	9.86	6.72
000506.SZ	中润资源	-19.8%	-15.0%	1.26	1.01
600208.SH	新湖中宝	-18.1%	-13.3%	1.93	1.58
600641.SH	万业企业	-12.1%	-7.3%	13.37	11.75
600094.SH	大名城	-11.0%	-6.2%	4.35	3.87

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对跌幅为个股相对中信房地产指数的跌幅。

图27: 上周(6.24-6.28)重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：住建部联合金监局召开保交房政策会议，提出保交房工作落地是促进房地产市场的首要任务，要统筹协调保交房工作，加强“白名单”的审核把关。**地方层面：**深圳、中山签署《推动深圳市中山市住房公积金融合发展合作协议》，推动深中住房公积金互认互通、一体化融合发展；青岛发布以旧换新通知，正式启动以旧换新；苏州发布落户新政；北京发布楼市新政，降低首贷比例至 20%，二套房至 30%-35% 不等，首套房贷利率降至 3.5%，二套房贷利率降至 3.7%-3.9% 不等。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/6/25	住建部	保交楼、白名单政策	部委	联合金监局召开保交房政策培训视频会议：1) 保交房工作是贯彻落实中央决策部署的重要举措，是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务；2) 要统筹协调保交房工作，建立国家、省、市三级专班联动机制，用好保交房信息系统，建立定期调度和通报机制。要做好宣传引导，营造良好的舆论氛围，做好经验总结和经验的推广；3) 更好满足城市房地产项目的合理融资需求，要压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，指导银行做好融资支持；4) 加强“白名单”的审核把关。
2024/6/28	央行	保障房再贷款	部委	货币政策委员会表示：1) 要加大已出台货币政策实施力度，推动金融政策措施落地见效。2) 推动保障性住房再贷款工具落地生效，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。
2024/6/24	佛山	公积金政策	三线城市	"发布公积金新政：1) 个人住房公积金贷款的缴存余额倍数由 12 倍调整至 16 倍，于 2024 年 7 月 1 日起实施，有效期 5 年；2) 首付款比例不低于 20%；3) 实行差别化贷款政策，按缴存时间定额度，夫妻共同申请以主借款人为主，高层次人才按≥36 个月认定。
2024/6/24	儋州	购房政策	三线城市	1) 落户海南省户籍的人士以及在海南省实际居住满 183 天的非本省户籍人员，自落户之日起，在儋州市购房将享受本地居民同等待遇；2) 对于符合儋州市重点企业事业单位条件的企业，将根据其投资、纳税贡献及实际住房需求等情况，梯次匹配一定比例的非本省户籍居民家庭购房指标。
2024/6/24	德宏傣族景颇族自治州	契税补贴	三线城市	拟对“以旧换新”业主补贴 50% 契税，单套补贴不超 2 万。
2024/6/24	深圳、中山	公积金政策	一线、三线城市	签署《推动深圳市中山市住房公积金融合发展合作协议》，推动深中住房公积金互认互通、一体化融合发展。
2024/6/25	青岛	以旧换新	二线城市	发布“以旧换新”通知：1) 开发企业与居民可通过协商或委托评估方的方式确定旧房价款，签订新房认购、预（现）售协议和旧房收购协议，结算差价款后完成新房网签备案，按照实施方案办理旧房交易和登记工作；2) 鼓励房企和经纪机构

合作通过购房优惠、交易补贴和佣金折扣等措施，降低居民购房和卖房成本，支持居民“买新卖旧”；3) 支持国有平台公司发挥“区位广、项目多、房源充足”优势，参与“以旧换新”活动，将收购的存量房源用作市场化租赁住房、保障性租赁住房等用途。

2024/6/25	苏州	落户政策	二线城市	发布落户新政：1) 8月1日起在本市拥有合法产权住房或购买本市新建商品住房且完成网签备案即可申请落户；2) 7月1日起苏州市区积分落户分值下调至200分，在上海、江苏、浙江、安徽三省一市缴纳社保累计纳入苏州缴纳年限计算并赋分。
-----------	----	------	------	---

2024/6/26	北京	限贷政策、房贷利率	一线城市	发布楼市新政：1) 首套房贷首付比30%→20%，二套城六区内50%→五环内35%、城六区外40%→五环外30%，新调整的首付比例同时适用于商贷及公积金贷款；2) 首套商贷利率不再区分城六区内(4.05%)、外(3.95%)，统一调整为LPR减45个基点(3.5%)；二套城六区内4.55%→五环内3.9%，城六区外4.5%→五环外3.7%；3) 京籍二孩及以上多子女家庭，购买二套房的，在个人住房贷款中认定为首套房；4) 居民家庭出售旧房购买新房的，中介机构优先推动旧房交易，旧房成功出售后，相关订金转为购买新房的首付款。若一定时期内未能出售，开发商则无条件退还订金。
-----------	----	-----------	------	---

2024/6/26	南京	住宅品质提升	二线城市	发布住宅品质提升新规：1) 部分建筑不计容积率：住宅建筑突出屋面的设备用房、楼电梯间，其水平投影面积之和不超过屋面面积1/8的可以不计入容积率；2) 架空层不计容：住宅建筑底层和位于裙房上部的住宅功能首层，可以布置层高不小于3.6米的架空层。架空层应只作为公共开敞空间使用，仅有柱、剪力墙及必要的楼梯间的住宅架空层可以整单元不计入容积率；3) 电动车配套设施不计容：鼓励新建住宅小区设置独立电动自行车存放、充电场所，不计入容积率和建筑密度；4) 住宅层高提高：住宅建筑的门厅可以适当提高层高，但层高不大于7.2米。套内建筑面积超过120㎡的住宅起居厅和餐厅可以适当提高层高；5) 可设置挑空平台：在保证安全和居住品质的前提下，新建小区住宅项目每户可设置挑空平台，挑空平台为主体结构外挑的不得封闭的室外空间；6) 规划可调整：已领取建设工程规划许可证，但尚未领取预售许可的建筑，可于2024年12月31日前申请变更许可。
-----------	----	--------	------	---

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

5. 投资建议

6月第4周新房成交环比大幅上升、同比降幅缩窄，二手房成交环比小幅上升，同比大幅上升。展望7月虽为传统销售淡季，但在政策的持续作用下，预计环比回落会弱于去年同期，去年7月亦是低基数，故7月百强销售同比降幅将持续收窄至-10%之内（甚至有机会冲击同比转正）。二手房北京接棒上海，环比回落在所难免，但料将强于去年同期水平，核心区价格下半年企稳可期。推荐：1）维持一定投资强度从而在市场恢复中获得更大弹性的标的。推荐：招商蛇口、滨江集团、华润置地、越秀地产、保利发展、华发股份，建议关注：绿城中国；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>