

房地产周报 20240708：二手房销售显著增长，南京取消商品房摇号

2024年7月8日

看好/维持

房地产

行业报告

近 5 个交易日 A 股地产板块表现强于大盘、H 股地产板块表现强于大盘。

A 股房地产指数(801180.SL)近 5 个交易日累计涨幅为 0.81%，中证 A 股指数(930903.CSI)近 5 个交易日累计涨幅为-1.25%。A 股房地产板块近 5 个交易日累计涨幅最高的 5 家公司为西藏城投(18.9%)、我爱我家(12.6%)、城建发展(10.4%)、ST 数源(9.3%)、城投控股(8.2%)。

H 股恒生地产及物业管理指数(HSPDM.HK)近 5 个交易日累计涨幅为 0.95%，H 股恒生指数(HSI.HK)近 5 个交易日累计涨幅为 0.47%。H 股房地产板块近 5 个交易日累计涨幅最高的 5 家公司为新城悦服务(11.5%)、丽新发展(11.5%)、远东发展(9.6%)、ESR(8.9%)、中梁控股(8.8%)。

7/1~7/6，上海新房成交回落，北深广新房销售显著增长，11 城二手房销售同比显著增长。

24 城商品房年内累计销售面积(1/1~7/6)同比增速为-27.5%，前值(1/1~6/30)为-24.9%。上海、北京、广州、深圳商品房年内累计销售面积(1/1~7/6)同比增速分别为-30.9%、-20.7%、-24.9%、-29.3%，前值(1/1~6/30)分别为-30.8%、-23.2%、-27.2%、-31.1%。

24 城商品房销售面积本月至今(7/1~7/6)同比增速为 11.2%，前值(6/1~6/30)为-12.7%。上海、北京、广州、深圳商品房销售面积本月至今(7/1~7/6)同比增速分别为-33.5%、79.9%、207.6%、54.6%，前值(6/1~6/30)分别为-18.7%、-19.8%、7.8%、-24.9%。

11 城二手房年内累计销售面积(1/1~7/6)同比增速为-3.3%，前值(1/1~6/30)为-5.0%。北京、深圳二手房年内累计销售面积(1/1~7/6)同比增速分别为-12.2%、35.9%，前值(1/1~6/30)分别为-13.7%、32.8%。

11 城二手房销售面积本月至今(7/1~7/6)同比增速为 66.6%，前值(6/1~6/30)为 16.2%。北京、深圳二手房销售面积本月至今(7/1~7/6)同比增速分别为 56.5%、137.7%，前值(6/1~6/30)分别为 15.7%、55.6%。

行业要闻(7/1~7/7)：长沙将暂停新的公寓等类住宅项目规划审批，公寓经论证可行后调整为住。贵阳市拟将住房公积金最高贷款额度提高至 80 万元，多子女家庭 100 万元。南京取消商品住房项目公证摇号销售要求。石家庄发布通知，多孩家庭已有一套住房，再次购房申请公积金贷款执行首套房政策。

投资建议：我们认为，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。由于去年 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。

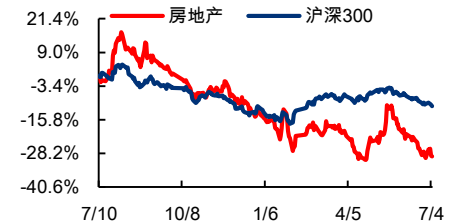
资料来源：国家统计局、东兴证券研究所

行业基本资料

行业基本资料	占比%
股票家数	116 2.53%
行业市值(亿元)	10632.43 1.31%
流通市值(亿元)	9775.42 1.51%
行业平均市盈率	-63.13 /

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

表1：A 股地产板块与大盘走势(截至 2024/07/05)

		近5日	近10日	近20日	近60日
		累计涨跌幅			
801180.SL	房地产	0.8%	-4.0%	-9.0%	-8.3%
000300.SH	沪深300	-0.9%	-1.8%	-4.5%	-3.0%
930903.CSI	中证A股	-1.2%	-3.1%	-4.8%	-7.1%
		日均成交量(亿股)			
801180.SL	房地产	32.2	30.7	29.8	40.5
000300.SH	沪深300	113.7	116.1	121.6	138.9
930903.CSI	中证A股	593.3	608.3	620.6	736.7
		日均换手率			
801180.SL	房地产	1.4%	1.4%	1.3%	1.8%
000300.SH	沪深300	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
930903.CSI	中证A股	0.9%	0.9%	0.9%	1.1%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表2：H 股地产板块与大盘走势(截至 2024/07/04)

		近5日	近10日	近20日	近60日
		累计涨跌幅			
HSPDM.HK	恒生地产及物业管理	1.0%	-1.8%	-8.9%	2.6%
HSI.HK	恒生指数	0.5%	-2.9%	-3.4%	6.4%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表3：A 股地产板块个股走势(截至 2024/07/05)

		近5日	近10日	近20日	近60日
近5日累计涨幅前5		累计涨跌幅			
600773.SH	西藏城投	18.9%	12.4%	7.7%	2.2%
000560.SZ	我爱我家	12.6%	13.1%	2.5%	20.8%
600266.SH	城建发展	10.4%	1.4%	-7.2%	7.3%
000909.SZ	ST数源	9.3%	7.3%	29.4%	-23.3%
600649.SH	城投控股	8.2%	2.8%	-6.3%	3.3%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
000560.SZ	我爱我家	361.4	299.1	260.0	245.9
000656.SZ	*ST金科	175.9	170.3	149.8	172.5
000002.SZ	万科A	175.0	167.3	182.9	301.0
600383.SH	金地集团	154.5	153.5	151.2	188.3
002146.SZ	荣盛发展	138.0	145.3	128.9	190.1
近5日日均换手率前5		日均换手率			
000560.SZ	我爱我家	16.1%	13.3%	11.6%	10.9%
600692.SH	亚通股份	13.2%	9.9%	6.9%	5.7%
300917.SZ	特发服务	9.4%	9.0%	9.0%	9.8%
002188.SZ	中天服务	6.8%	6.8%	6.1%	6.5%
002305.SZ	南国置业	5.2%	5.4%	4.7%	7.3%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表4：H股地产板块个股走势(截至 2024/07/05)

		近5日	近10日	近20日	近60日
近5日累计涨幅前5		累计涨跌幅			
1755.HK	新城悦服务	11.5%	1.6%	0.7%	36.7%
0488.HK	丽新发展	11.5%	11.5%	7.9%	13.3%
0035.HK	远东发展	9.6%	5.0%	0.8%	10.5%
1821.HK	ESR	8.9%	4.0%	-0.8%	36.3%
2772.HK	中梁控股	8.8%	4.2%	-18.2%	-26.0%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
1918.HK	融创中国	88.5	79.7	123.9	273.5
0884.HK	旭辉控股集团	81.9	82.0	108.1	247.0
3377.HK	远洋集团	78.4	71.9	106.7	156.3
1176.HK	珠光控股	73.5	82.6	129.1	256.0
0813.HK	世茂集团	51.1	61.6	86.6	136.5
近5日日均换手率前5		日均换手率			
6128.HK	烯石电车新材料	2.0%	1.0%	0.6%	1.4%
2202.HK	万科企业	1.4%	1.6%	1.9%	4.2%
0813.HK	世茂集团	1.3%	1.6%	2.3%	3.6%
1918.HK	融创中国	1.1%	0.9%	1.5%	3.3%
3377.HK	远洋集团	1.0%	0.9%	1.4%	2.1%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表5：跟踪城市新房成交面积同比

城市	商品房销售面积:日累计值同比			商品房销售面积:当月累计值同比		
	1/1~7/6	1/1~6/30	1/1~6/29	7/1~7/6	6/1~6/30	6/1~6/29
24城合计	-27.5%	-24.9%	-28.6%	11.2%	-12.7%	-17.4%
上海	-30.9%	-30.8%	-30.9%	-33.5%	-18.7%	-19.1%
北京	-20.7%	-23.2%	-24.3%	79.9%	-19.8%	-26.1%
广州	-24.9%	-27.2%	-28.2%	207.6%	7.8%	2.0%
深圳	-29.3%	-31.1%	-31.3%	54.6%	-24.9%	-25.5%

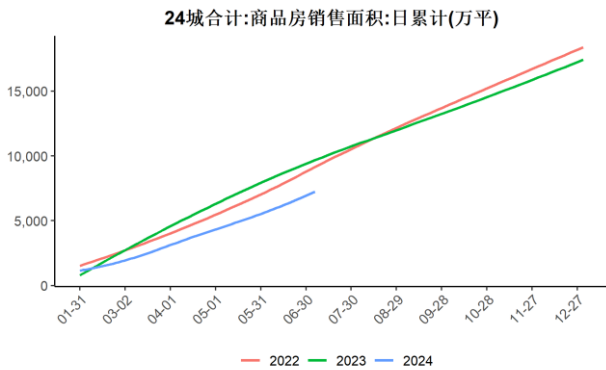
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表6：跟踪城市二手房成交面积同比

城市	商品房销售面积:日累计值同比			商品房销售面积:当月累计值同比		
	1/1~7/6	1/1~6/30	1/1~6/29	7/1~7/6	6/1~6/30	6/1~6/29
11城合计	-3.3%	-5.0%	-4.6%	66.6%	16.2%	19.8%
北京	-12.2%	-13.7%	-13.7%	56.5%	15.7%	18.0%
深圳	35.9%	32.8%	33.6%	137.7%	55.6%	61.2%

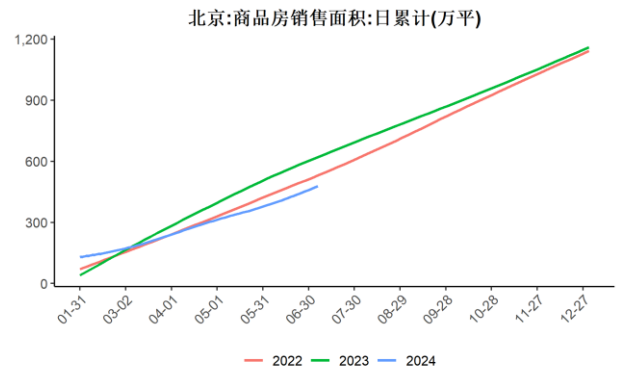
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房销售面积:日累计



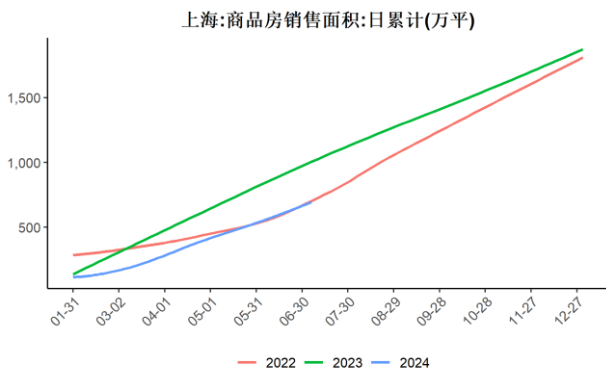
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：北京商品房销售面积:日累计



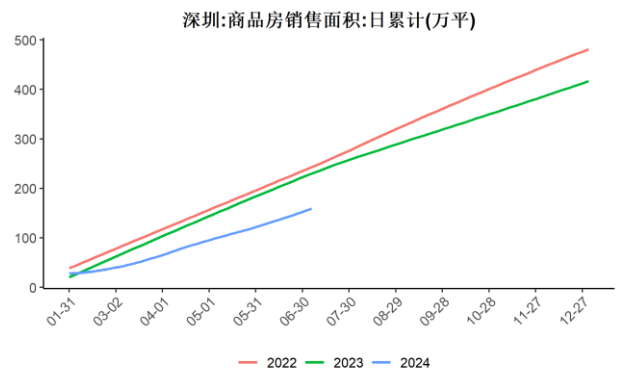
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：上海商品房销售面积:日累计



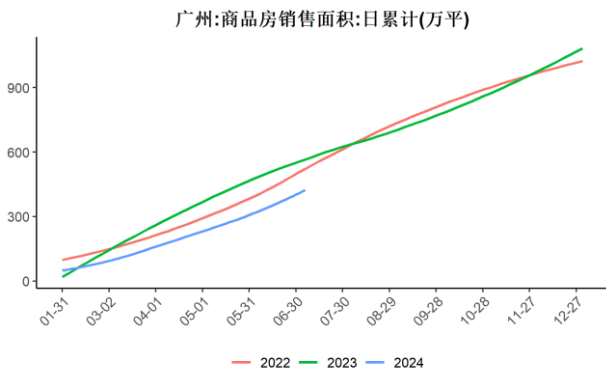
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：深圳商品房销售面积:日累计



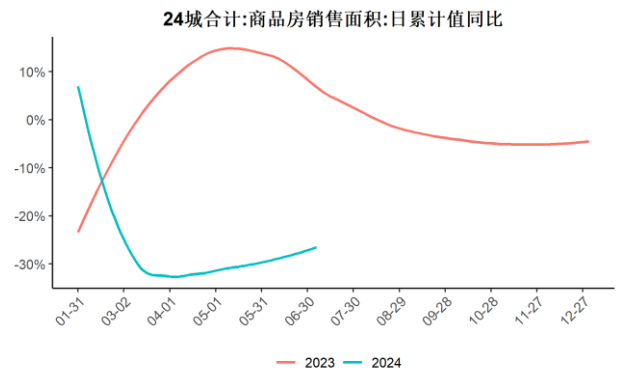
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：广州商品房销售面积:日累计



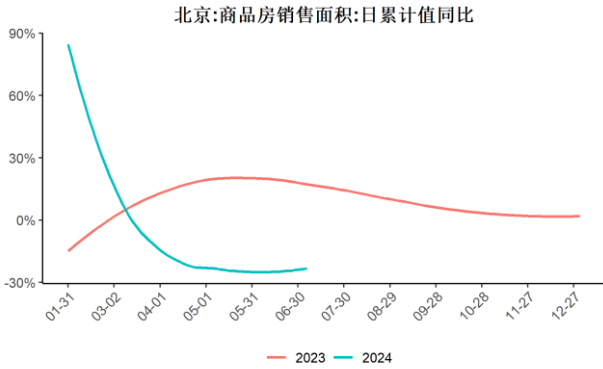
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市商品房销售面积:日累计同比



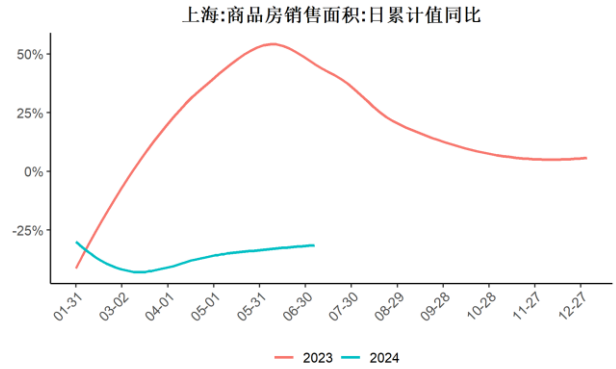
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：北京商品房销售面积:日累计同比



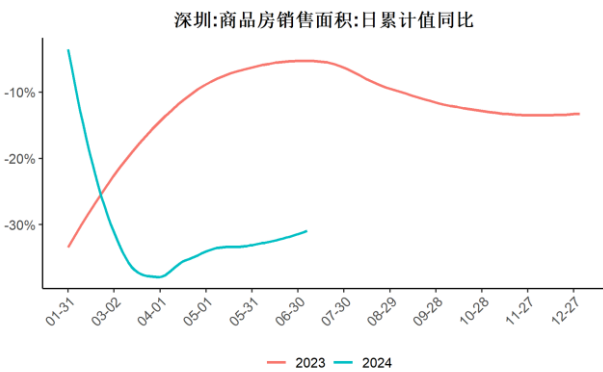
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：北京商品房销售面积:日累计同比



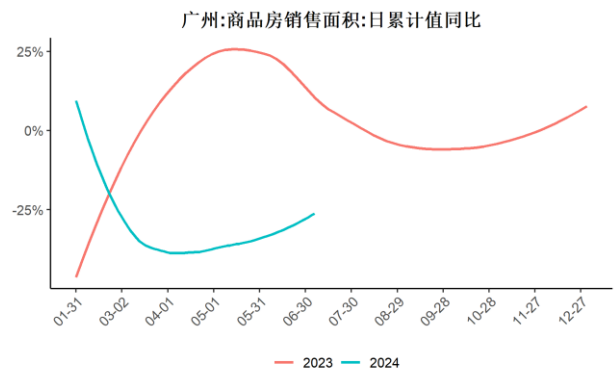
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：深圳商品房销售面积:日累计同比



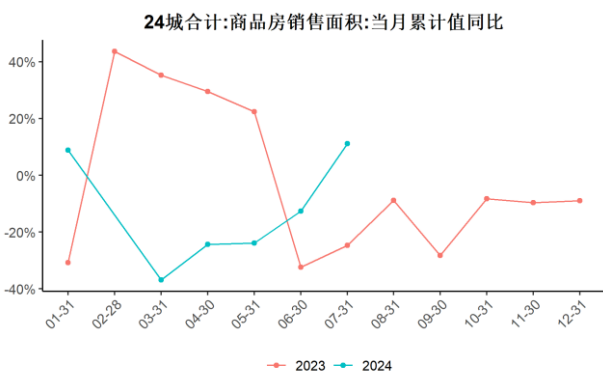
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：广州商品房销售面积:日累计同比



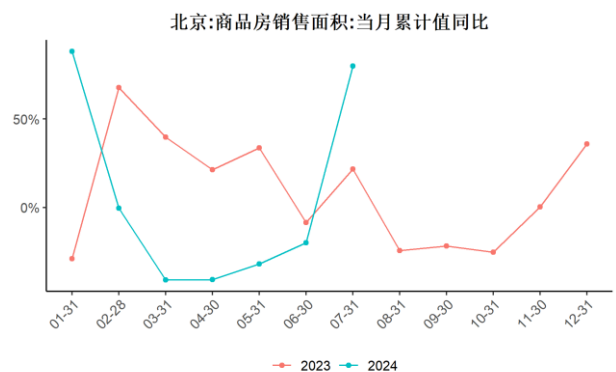
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：跟踪城市商品房销售面积:当月累计值同比



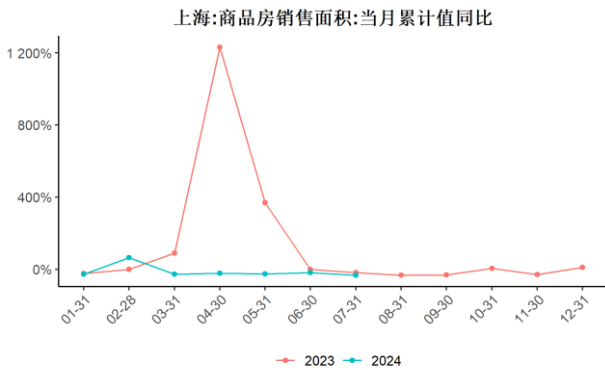
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：北京商品房销售面积:当月累计值同比



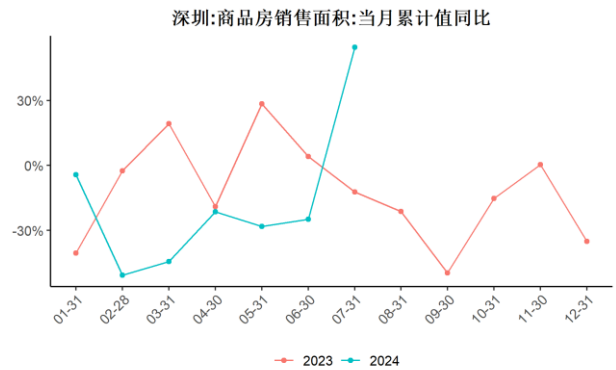
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：上海商品房销售面积:当月累计值同比



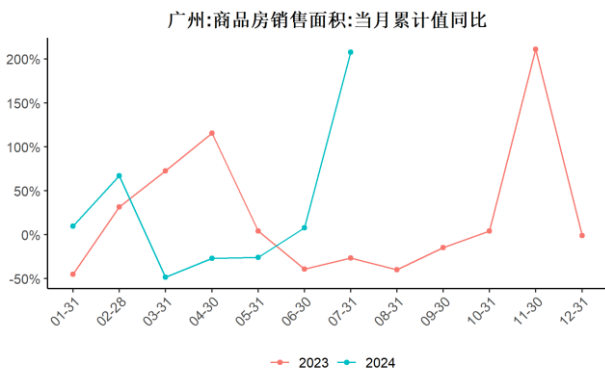
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：深圳商品房销售面积:当月累计值同比



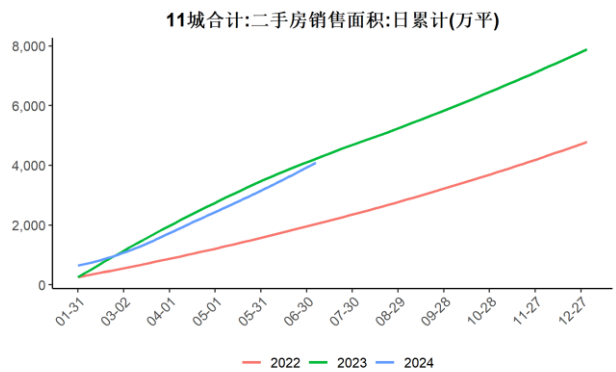
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：广州商品房销售面积:当月累计值同比



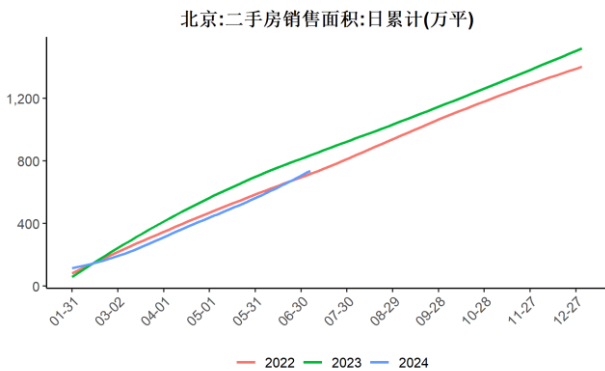
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：跟踪城市二手房销售面积:日累计



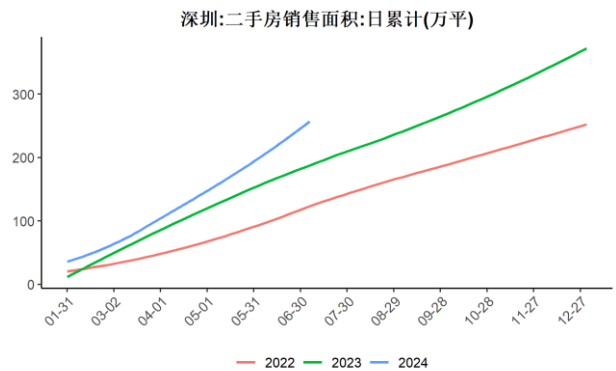
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图17：北京二手房销售面积:日累计



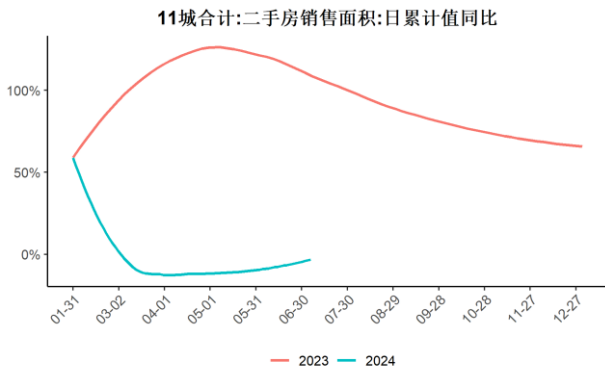
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图18：深圳二手房销售面积:日累计



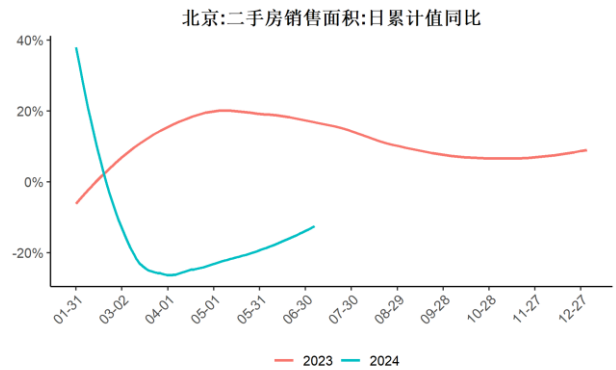
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：跟踪城市二手房销售面积:日累计同比



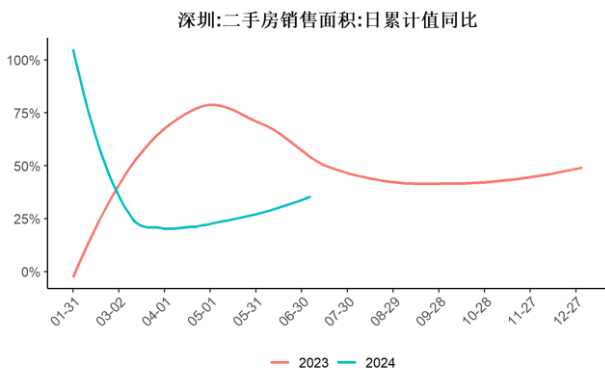
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图20：北京二手房销售面积:日累计同比



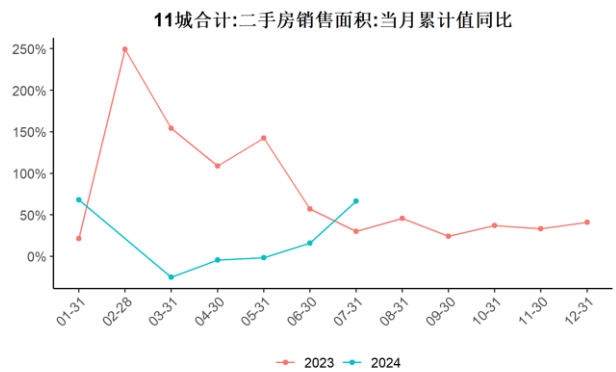
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图21：深圳二手房销售面积:日累计同比



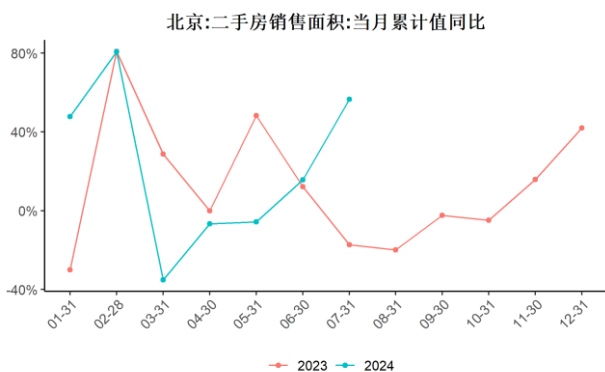
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图22：跟踪城市二手房销售面积:当月累计值同比



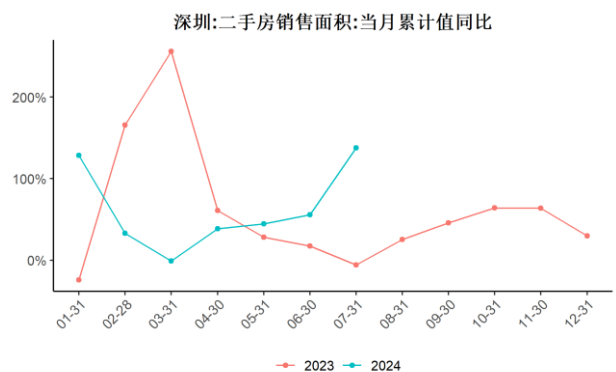
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图23：北京二手房销售面积:当月累计值同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图24：深圳二手房销售面积:当月累计值同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

表7：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
2024/7/1	佛山市住房和城乡建设局	广东省佛山市发布房贷套数认定新规，在“佛山市住房保障和房产信息网”挂牌出售、出租的商品住房，不计入居民家庭住房套数，自2024年8月1日起实施。	房贷政策
2024/7/1	遵义市住房公积金管理中心	贵州遵义市实施住房公积金助力房地产发展十条政策。新政提及，二套房公积金最低首付比20%，参与“以旧换新”可提高公积金贷款额度。	公积金贷款
2024/7/2	长沙市自然资源和规划局	湖南省长沙市下发通知，明确长沙市辖区范围内，将暂停新的公寓等类住宅项目规划审批；已完成项目总平面图审批，但开发、去化存在困难的公寓等类住宅商品房，经论证可行后可依法依规程序调整为住宅。	商改住政策
2024/7/3	贵阳市住房公积金管理中心	贵州省贵阳市拟将住房公积金最高贷款额度提高至80万元，多子女家庭可在此基础上上浮20万元，即100万元。	公积金贷款额
2024/7/4	杭州市富阳区住建局	浙江杭州富阳区发布楼市新政提出，鼓励房企促销，给予销售奖励；鼓励单位职工团购，给予购房补贴；试点“购房入学报名”；在房交会期间支付定金并按时完成网签的给予购房奖励。	补贴政策
2024/7/4	襄阳市住房和城乡建设局	湖北襄阳市出台《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》提到，按照“以需定购”原则，依法收回闲置土地。允许采取“收回-供应”并行方式简化程序，办理规划和供地手续。对于未完成开发投资总额25%以上的出让土地，实施预告登记转让制度。对已出让尚未建设的非住宅商品房用地，除滨江区域和重要节点外，经过充分论证后，支持按“商改住”“商改公”依法依规进行规划调整。	土地政策
2024/7/5	国家金融监督管理总局	金融监管总局局长李云泽在江苏调研时强调，要坚持因城施策，以城市为主体、以项目为中心，分门别类采取有效措施，全力推进在建已售难交付商品房项目处置；要一视同仁支持不同所有制房地产企业符合要求的合规项目，切实保障购房人合法权益，提振房地产市场信心。	政策指引
2024/7/5	南京市住房保障和房产局	江苏省南京市发布通知，自7月5日起，全市取消商品住房项目公证摇号销售要求，由开发企业自主销售	公证摇号
2024/7/5	石家庄市住房公积金管理中心	河北省石家庄市发布通知称，多孩家庭已有一套住房，再次购房申请公积金贷款执行首套房政策。	公积金贷款

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

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 20240701：新房销售降幅有所收窄，二手房销售显著回暖—	2024-07-01
行业普通报告	百强房企 1-6 月销售数据点评：百强房企销售降幅收窄，央国企销售环比显著增长—	2024-07-01
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

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

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦23层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526