

# 房地产行业周报（2024年第27周）

## 地产销售数据有所回落，二手房表现仍强于新房

优于大市

### 核心观点

#### 近期核心观点：

自5月各地陆续放松限购限贷政策后，6月地产销售确有起色，但7月以来数据有所回落，新房和二手房市场仍呈冷热分化态势。考虑到二手房市场火热的背后是以价换量，新房价格承压，目前仍无法判断何时能止跌，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。地产板块经历大幅回调后，已挤出了之前的过高预期，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。

#### 市场表现回顾：

2024.7.1-2024.7.7期间，房地产板块68只个股上涨，35只个股下跌，7只个股持平，占比分别为62%、32%、6%。房地产指数（中信）上涨0.79%，沪深300指数下跌0.88%，房地产板块跑赢沪深300指数1.67个百分点，位居所有行业第6位。近一个月，房地产指数（中信）下跌10.06%，沪深300指数下跌4.55%，房地产板块跑输沪深300指数5.51个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌17.96%，沪深300指数上涨1.56%，房地产板块跑输沪深300指数19.52个百分点。

#### 行业数据跟踪：

新房方面，成交量季末冲高后回落。从日频跟踪来看，2024年7月7日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-7%；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-3%、-18%、+18%。截至2024年7月7日，30城新建商品房当年累计成交4672万m<sup>2</sup>，同比-35%；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-31%、-37%、-35%。

二手房方面，成交同比持续改善。从日频跟踪来看，2024年7月7日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+35%；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+62%、+32%、+17%。截至2024年7月7日，18城二手住宅当年累计成交37.1万套，同比-9%；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-2%、-10%、-12%。

#### 行业政策要闻：

2024.7.1-2024.7.7期间，房地产行业政策要闻主要包括：①广东佛山调整住房贷款政策，挂牌出售或出租房产不计入家庭套数。②广东深圳多家商业银行宣布个人住房按揭贷款须主体封顶后放款。③江苏南京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。

#### 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26周）-地产销售季末改善，北京出台楼市新政》——2024-07-02

《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，开工竣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

## 内容目录

1. 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 6 位.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 62%、32%、6%.....	6
3. 行业数据跟踪.....	6
3.1 新房方面，成交量季末冲高后回落.....	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 <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

## 1. 近期核心观点

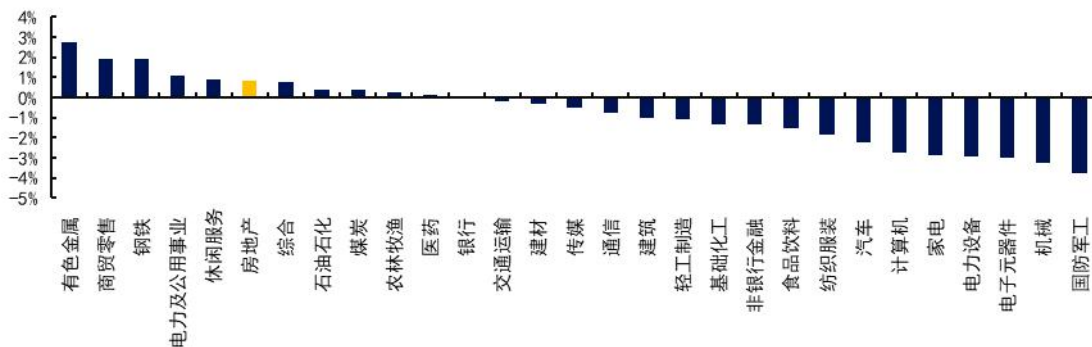
自5月各地陆续放松限购限贷政策后，6月地产销售确有起色，但7月以来数据有所回落，新房和二手房市场仍呈冷热分化态势。考虑到二手房市场火热的背后是以价换量，新房价格承压，目前仍无法判断何时能止跌，难以给出房企资产的真实价值。但市场对新房价格下跌已做好较充分准备。地产板块经历大幅回调后，已挤出了之前的过高预期，地产股仍具备博弈机会。个股端推荐华润置地、滨江集团、中国海外发展。

## 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6位

2024.7.1-2024.7.7期间，房地产指数（中信）上涨0.79%，沪深300指数下跌0.88%，房地产板块跑赢沪深300指数1.67个百分点，位居所有行业第6位。近一个月，房地产指数（中信）下跌10.06%，沪深300指数下跌4.55%，房地产板块跑输沪深300指数5.51个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌17.96%，沪深300指数上涨1.56%，房地产板块跑输沪深300指数19.52个百分点。

图1：近一周A股各行业涨跌排名



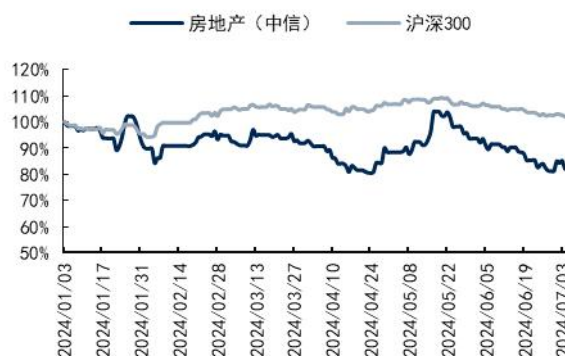
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

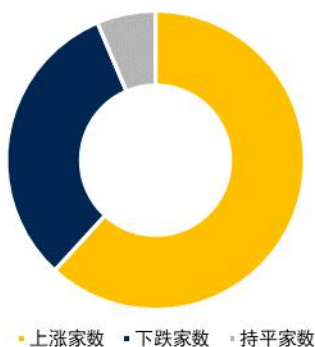


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

## 2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 62%、32%、6%

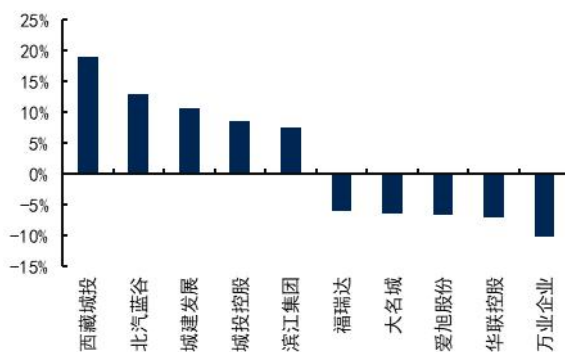
2024. 7. 1-2024. 7. 7 期间，房地产板块 68 只个股上涨，35 只个股下跌，7 只个股持平，占比分别为 62%、32%、6%。涨跌幅居前 5 位的个股为：西藏城投、北汽蓝谷、城建发展、城投控股、滨江集团，居后 5 位的个股为：万业企业、华联控股、爱旭股份、大名城、福瑞达。

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

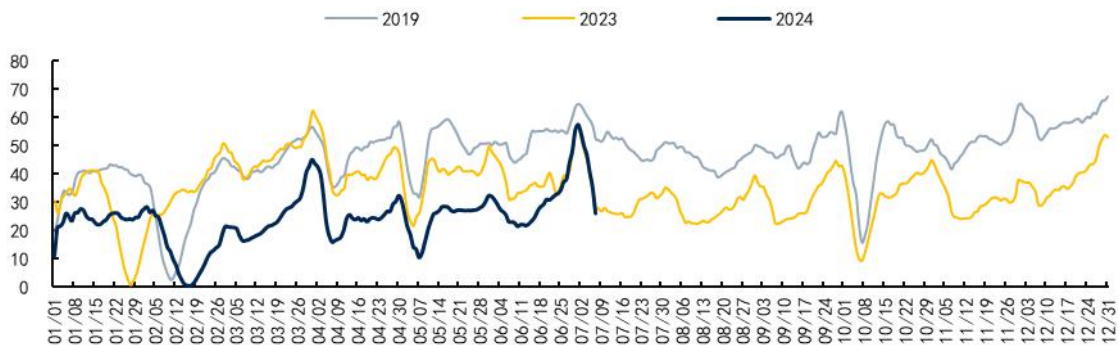
## 3. 行业数据跟踪

### 3.1 新房方面，成交量季末冲高后回落

从日频跟踪来看，2024 年 7 月 7 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比 -7%；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 -24%、-39%、+197%、+77%；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 -3%、-18%、+18%。

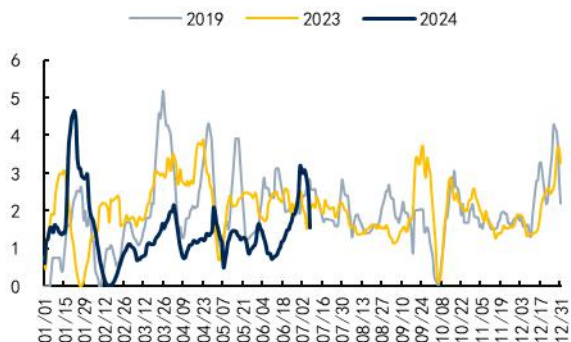
截至 2024 年 7 月 7 日，30 城新建商品房当年累计成交 4672 万 $m^2$ ，同比-35%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-34%、-33%、-26%、-22%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-31%、-37%、-35%。

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



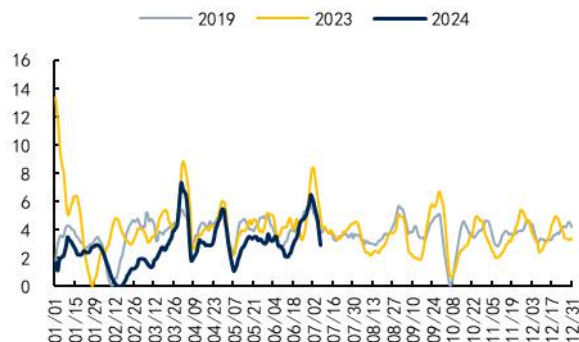
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



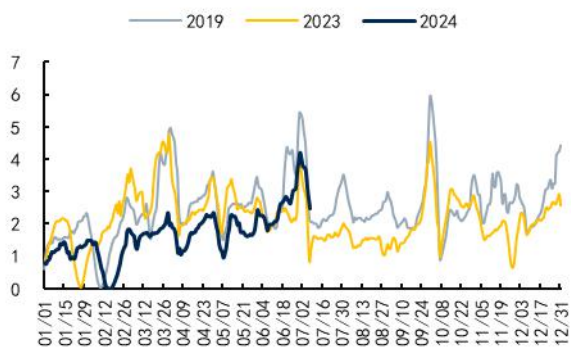
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



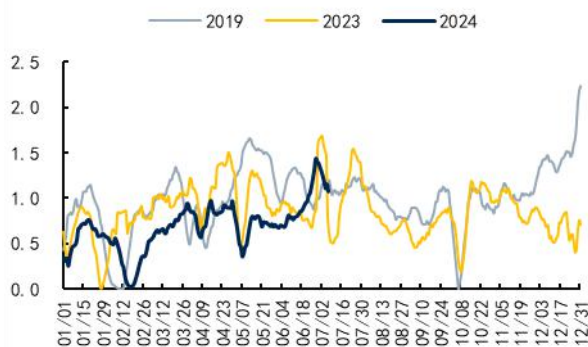
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



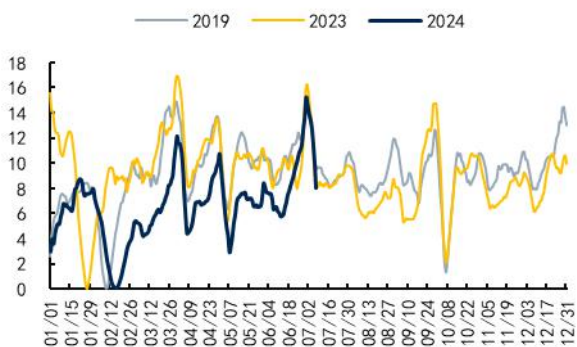
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m<sup>2</sup>)



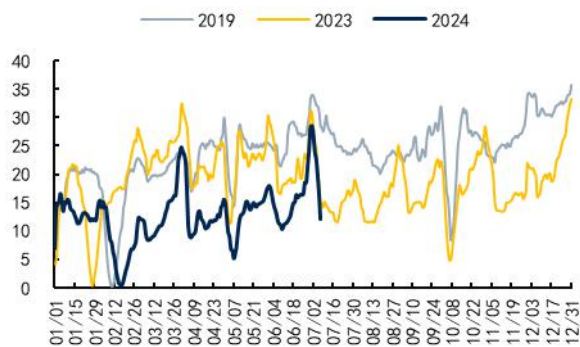
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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



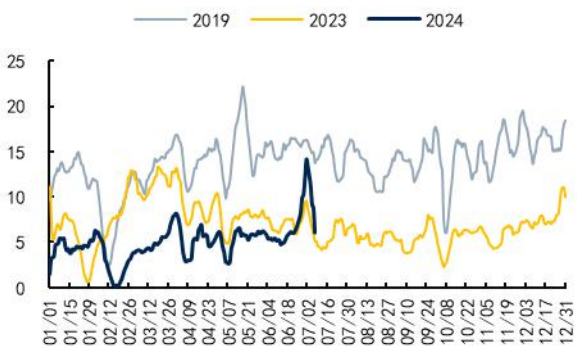
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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



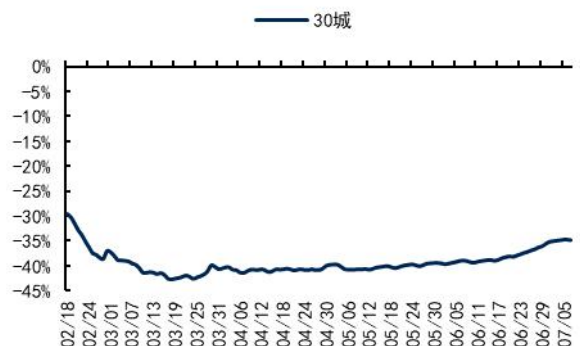
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

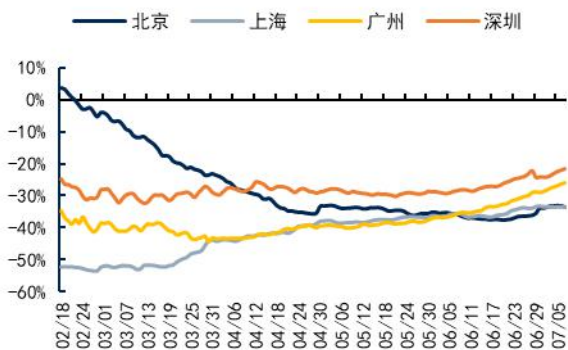
图14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

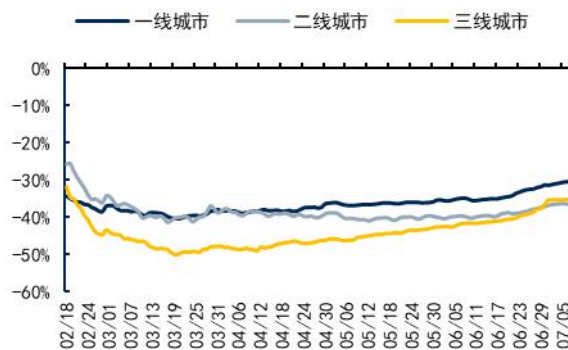


图15: 主流城市新建商品房成交面积累计同比, 2024



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, 成交同比持续改善

从日频跟踪来看, 2024年7月7日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+35%; 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+43%、+147%、+23%、+165%; 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+62%、+32%、+17%。

截至2024年7月7日, 18城二手住宅当年累计成交37.1万套, 同比-9%; 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-10%、+37%、-13%、+22%; 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-2%、-10%、-12%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均(套)



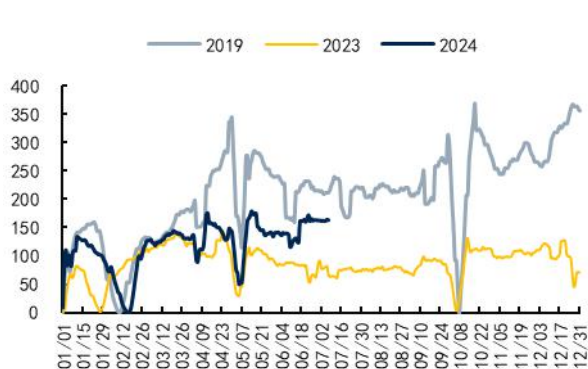
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



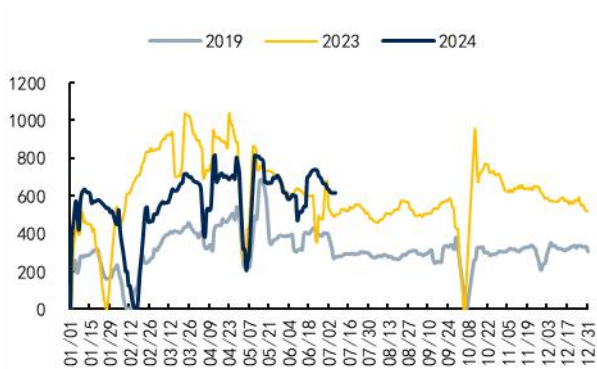
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



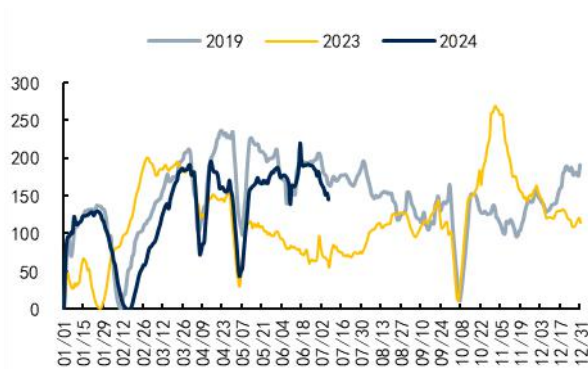
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)



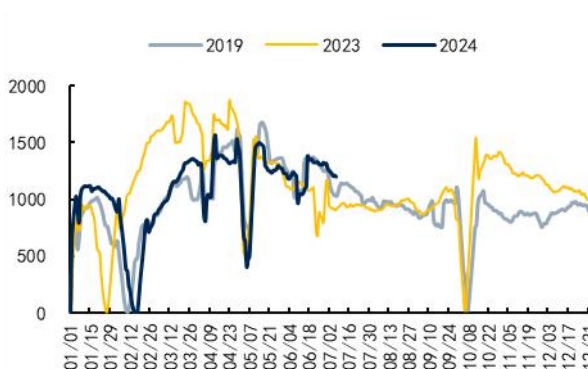
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



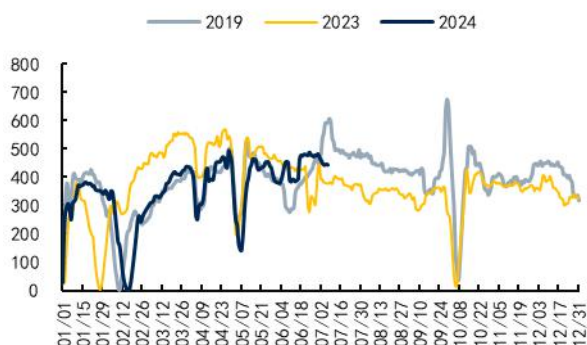
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



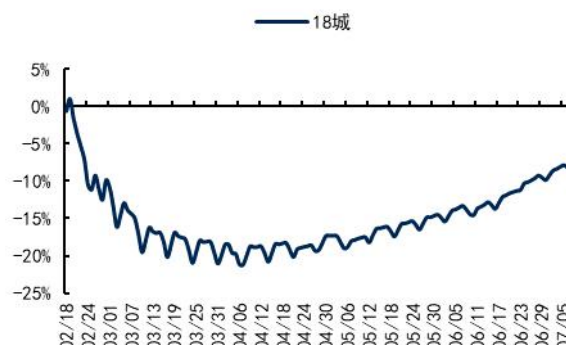
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



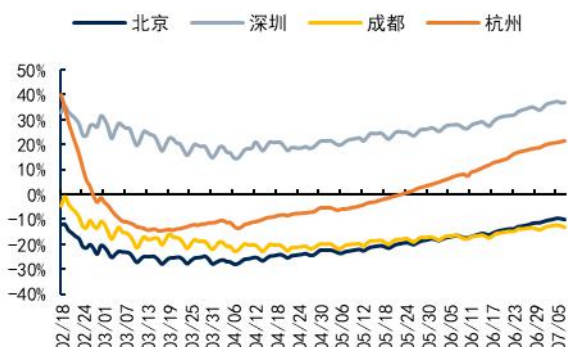
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



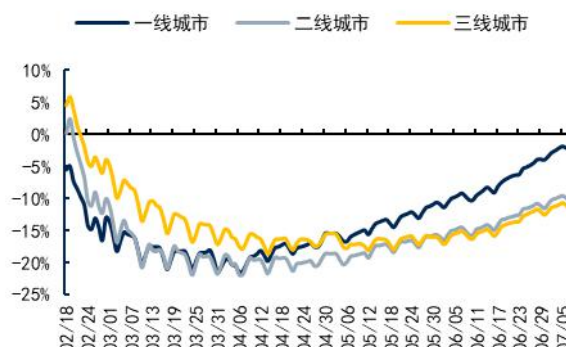
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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. 7. 1-2024. 7. 7 期间, 房地产行业政策要闻主要包括: ①广东佛山调整住房贷款政策, 挂牌出售或出租房产不计入家庭套数。②广东深圳多家商业银行宣布个人住房按揭贷款须主体封顶后放款。③江苏南京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。

**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	7月2日	广东佛山	《关于个人住房贷款中住房套数认定有关工作的通知》	1. 居民家庭通过佛山市住房保障和房产信息网挂牌出售或出租的商品住房将不会计入家庭住房套数的统计。 2. 自2024年8月1日起,若居民家庭名下除已挂牌出售或出租的住房外无其他住房,再次购买商品住房时,将按照首套购房政策执行,首付比例为15%。	佛山市住房和城乡建设局
2	7月4日	广东深圳	银行将仅对主体结构已封顶的住房项目发放个人住房按揭贷款	深圳地区多家商业银行宣布,个人住房按揭贷款的放款条件将进行调整,要求贷款必须在住房主体结构封顶后才能进行。这一规定源于中国人民银行在2003年发布的《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》(简称“121号文”),其中提到“为减轻借款人不必要的利息负担,商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款”。此外,2007年9月27日,中国人民银行与原中国银行业监督管理委员会联合发布的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》(简称“359号文”)也重申“商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放住房贷款”。	深圳市银行
3	7月5日	江苏南京	《关于取消商品住房项目公证摇号销售要求的通知》	为贯彻落实国家房地产有关决策部署,适应房地产市场供求关系新变化,经市政府同意,自即日起,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。	南京市住房保障和房产局、南京市司法局

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