



房地产周报 20240715：新房成交增速回落，北京深圳二手房维持热度

2024年7月15日

看好/维持

房地产

行业报告

近 5 个交易日 A 股地产板块表现弱于大盘、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 1.11%，中证 A 股指数(930903.CSI)近 5 个交易日累计涨幅为 1.18%。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 2.93%，H 股恒生指数(HSI.HK)近 5 个交易日累计涨幅为 2.77%。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%)。

7/1-7/13，23 城新房成交增速回落，北京、深圳二手房成交维持高位。

23 城商品房年内累计销售面积(1/1-7/13)同比增速为-26.8%，前值(1/1-7/6)为-27.3%。上海、北京、广州、深圳商品房年内累计销售面积(1/1-7/13)同比增速分别为-30.1%、-20.8%、-23.6%、-28.4%，前值(1/1-7/6)分别为-30.9%、-20.7%、-24.9%、-29.3%。

23 城商品房销售面积本月至今(7/1-7/13)同比增速为 7.4%，前值(7/1-7/6)为 20.9%。上海、北京、广州、深圳商品房销售面积本月至今(7/1-7/13)同比增速分别为-20.5%、19.6%、77.6%、25.4%，前值(7/1-7/6)分别为-33.5%、79.9%、207.6%、54.6%。

12 城二手房年内累计销售面积(1/1-7/13)同比增速为-2.1%，前值(1/1-7/6)为-3.1%。北京、深圳二手房年内累计销售面积(1/1-7/13)同比增速分别为-10.5%、38.2%，前值(1/1-7/6)分别为-12.2%、35.9%。

12 城二手房销售面积本月至今(7/1-7/13)同比增速为 48.5%，前值(7/1-7/6)为 69.2%。北京、深圳二手房销售面积本月至今(7/1-7/13)同比增速分别为 55.2%、128.4%，前值(7/1-7/6)分别为 56.5%、137.7%。

行业要闻(7/8-7/14)：昆明原则上暂停新的商业办公用地供应。宁波在执行落实国家有关部门已发布的政策基础上，调整个人住房公积金贷款政策、个人住房贷款套数认定标准、延长购房补贴等政策。北京拟全面启动房地一体宅基地确权登记工作。

投资建议：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

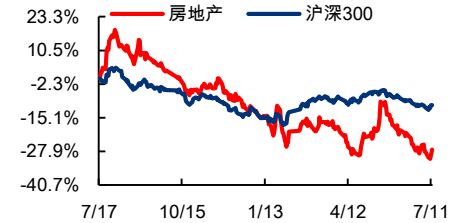
行业基本资料

占比%

| | | |
|----------|---------|-------|
| 股票家数 | 115 | 2.51% |
| 行业市值(亿元) | 10717.5 | 1.31% |
| 流通市值(亿元) | 9837.58 | 1.5% |
| 行业平均市盈率 | -67.7 | / |

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 | 1.1% | 1.9% | -8.5% | -1.0% |
| 000300.SH | 沪深300 | 1.2% | 0.3% | -2.0% | -2.2% |
| 930903.CSI | 中证A股 | 1.2% | -0.1% | -3.6% | -5.0% |
| | | 日均成交量(亿股) | | | |
| 801180.SL | 房地产 | 28.0 | 30.1 | 28.7 | 40.7 |
| 000300.SH | 沪深300 | 130.2 | 122.0 | 120.0 | 138.1 |
| 930903.CSI | 中证A股 | 656.5 | 624.9 | 620.3 | 725.3 |
| | | 日均换手率 | | | |
| 801180.SL | 房地产 | 1.3% | 1.3% | 1.3% | 1.8% |
| 000300.SH | 沪深300 | 0.4% | 0.4% | 0.4% | 0.4% |
| 930903.CSI | 中证A股 | 1.0% | 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 | 2.9% | 3.9% | -1.2% | 9.1% |
| HSI.HK | 恒生指数 | 2.8% | 3.3% | 1.0% | 10.2% |

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 | | |
|-------|----------------|---------|----------|-----------------|---------|----------|
| | 1/1~7/13 | 1/1~7/6 | 1/1~6/30 | 7/1~7/13 | 7/1~7/6 | 6/1~6/30 |
| 23城合计 | -26.8% | -27.3% | -28.4% | 7.4% | 20.9% | -13.4% |
| 上海 | -30.1% | -30.9% | -30.8% | -20.5% | -33.5% | -18.7% |
| 北京 | -20.8% | -20.7% | -23.2% | 19.6% | 79.9% | -19.8% |
| 广州 | -23.6% | -24.9% | -27.2% | 77.6% | 207.6% | 7.8% |
| 深圳 | -28.4% | -29.3% | -31.1% | 25.4% | 54.6% | -24.9% |

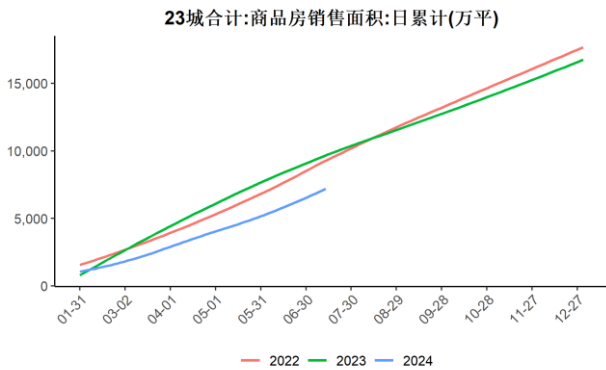
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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 | | |
|-------|----------------|---------|----------|-----------------|---------|----------|
| | 1/1~7/13 | 1/1~7/6 | 1/1~6/30 | 7/1~7/13 | 7/1~7/6 | 6/1~6/30 |
| 12城合计 | -2.1% | -3.1% | -4.9% | 48.5% | 69.2% | 19.6% |
| 北京 | -10.5% | -12.2% | -13.7% | 55.2% | 56.5% | 15.7% |
| 深圳 | 38.2% | 35.9% | 32.8% | 128.4% | 137.7% | 55.6% |

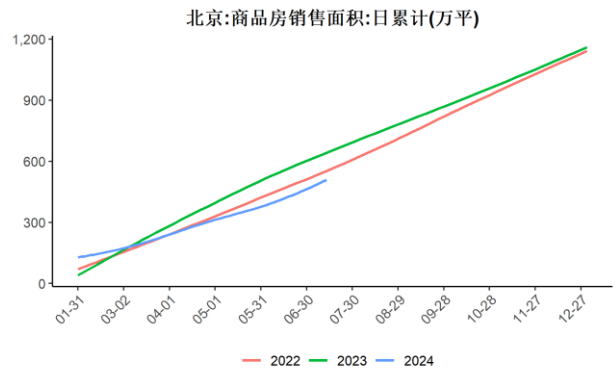
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房销售面积:日累计



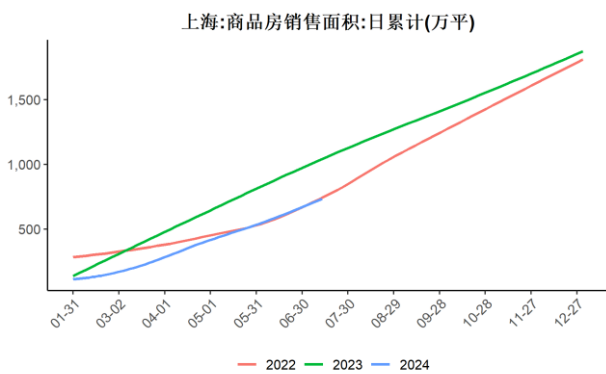
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：北京商品房销售面积:日累计



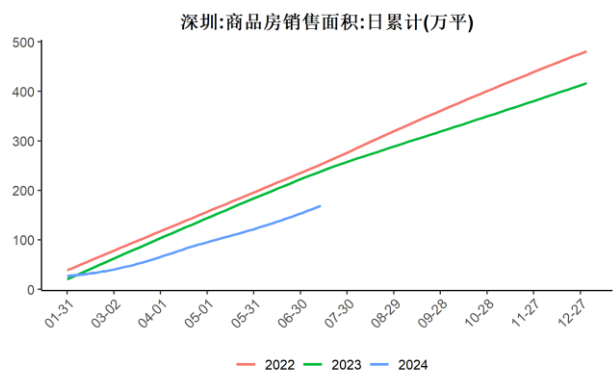
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：上海商品房销售面积:日累计



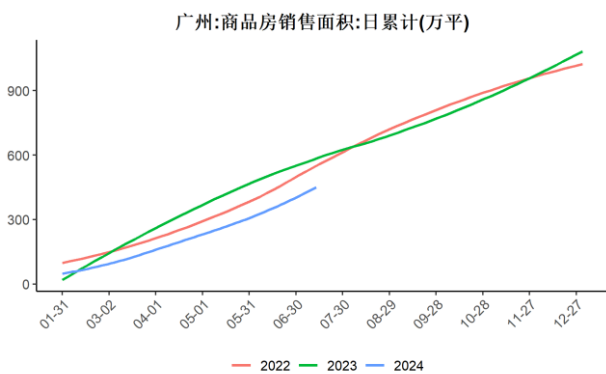
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：深圳商品房销售面积:日累计



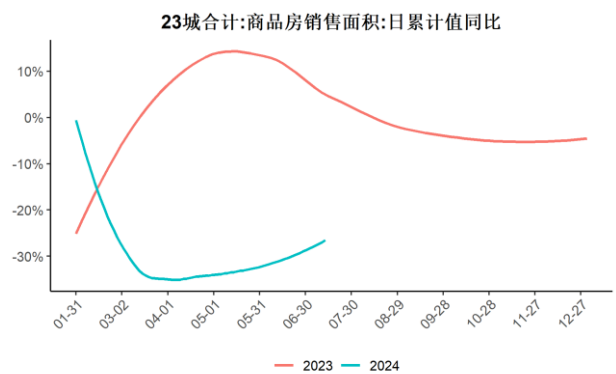
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：广州商品房销售面积:日累计



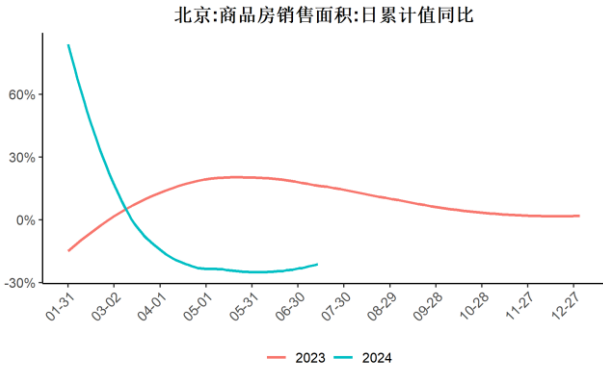
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市商品房销售面积:日累计同比



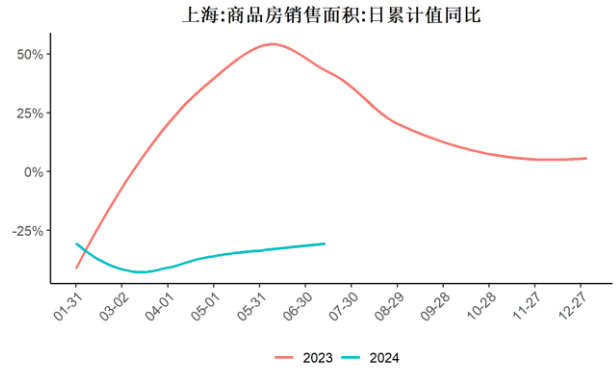
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：北京商品房销售面积:日累计同比



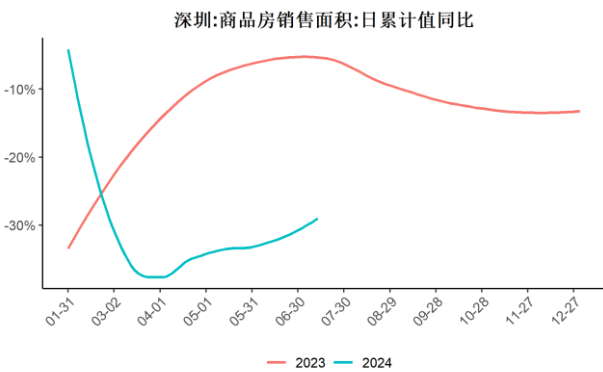
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：上海商品房销售面积:日累计同比



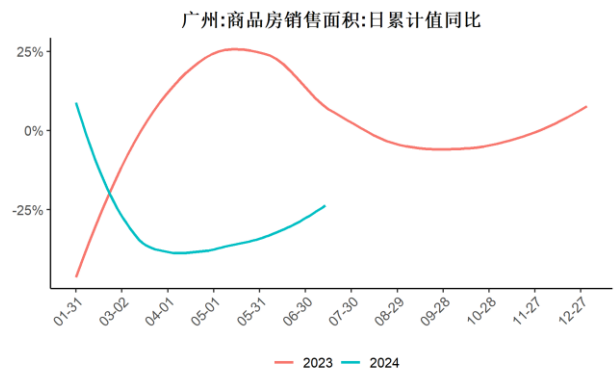
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：深圳商品房销售面积:日累计同比



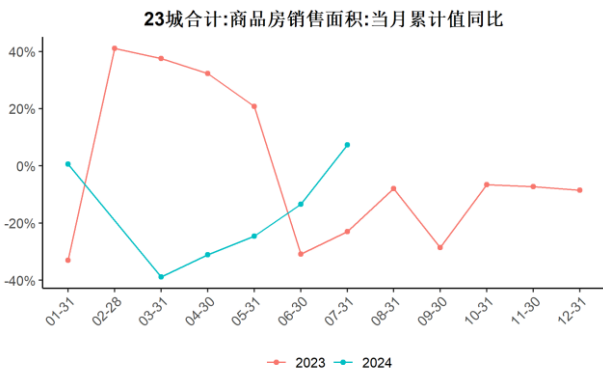
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：广州商品房销售面积:日累计同比



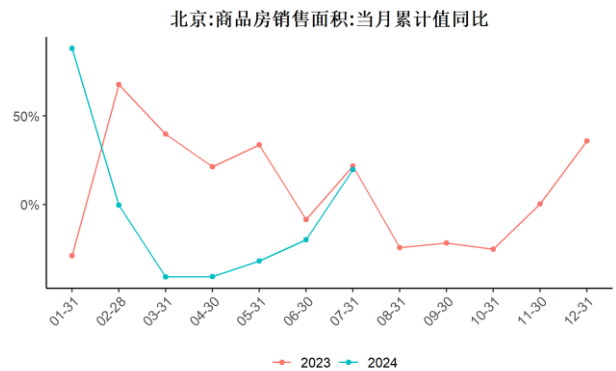
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：跟踪城市商品房销售面积:当月累计值同比



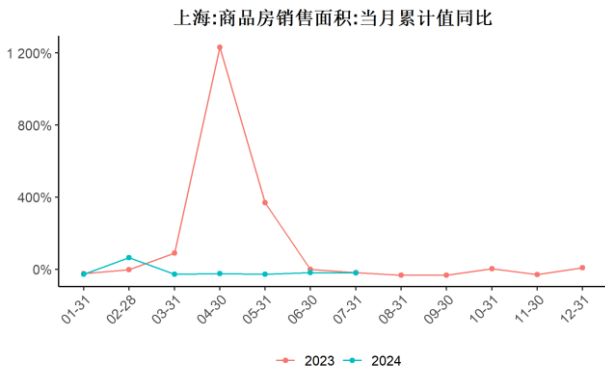
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：北京商品房销售面积:当月累计值同比



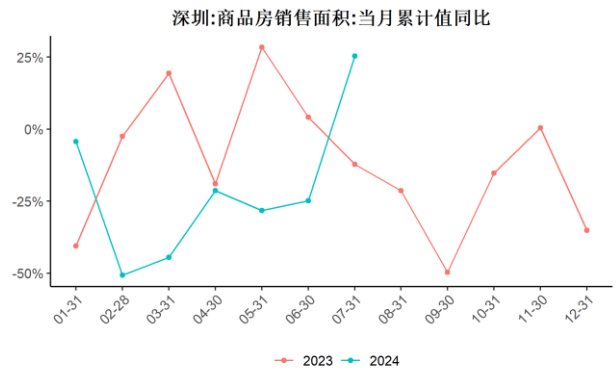
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：上海商品房销售面积:当月累计值同比



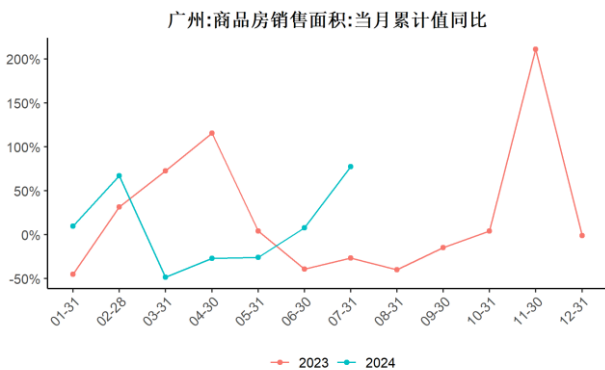
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：深圳商品房销售面积:当月累计值同比



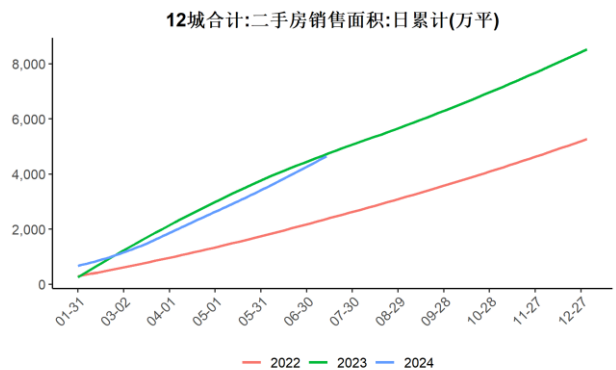
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：广州商品房销售面积:当月累计值同比



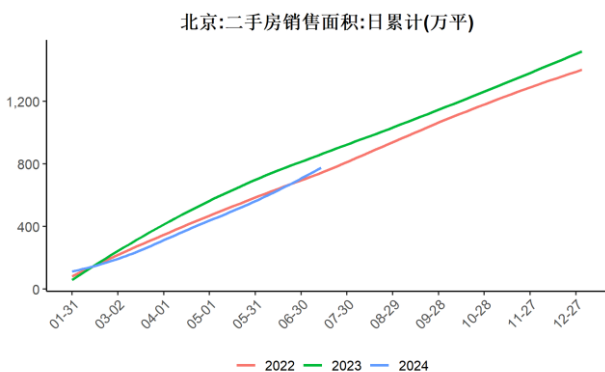
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：跟踪城市二手房销售面积:日累计



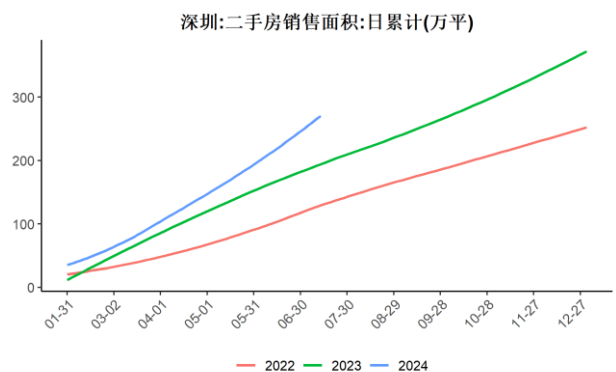
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图17：北京二手房销售面积:日累计



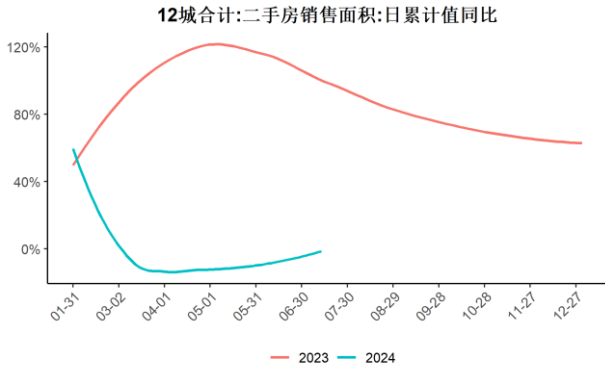
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图18：深圳二手房销售面积:日累计



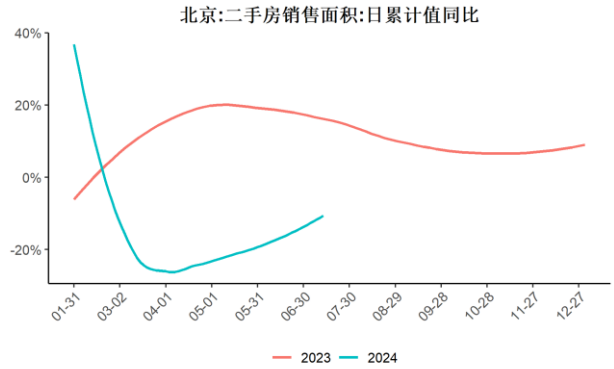
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：跟踪城市二手房销售面积:日累计同比



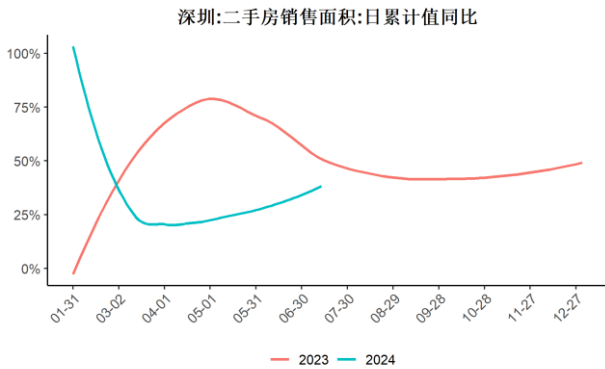
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图20：北京二手房销售面积:日累计同比



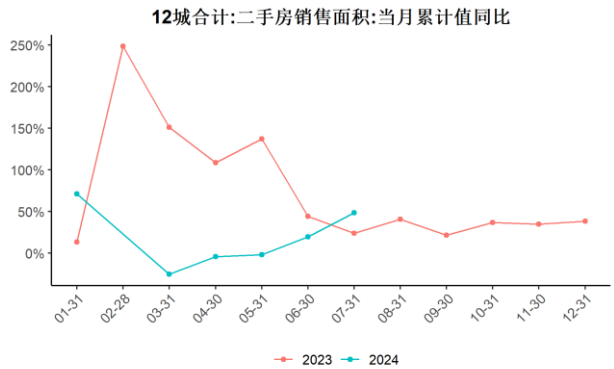
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图21：深圳二手房销售面积:日累计同比



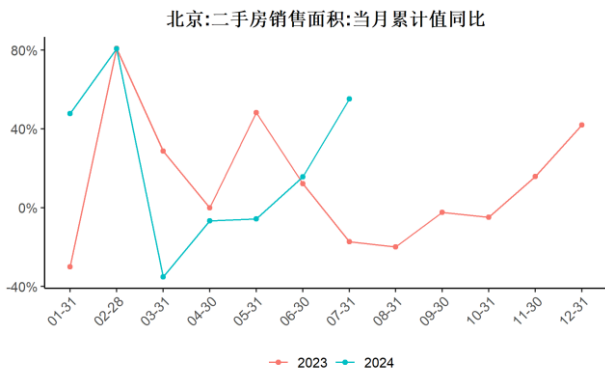
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图22：跟踪城市二手房销售面积:当月累计值同比



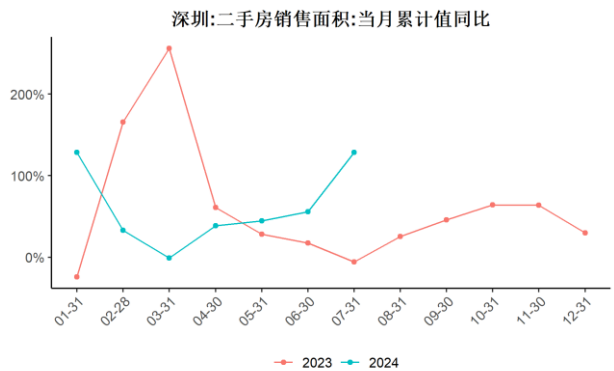
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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 |
|-----------|----------------|---|------------|
| 2024/7/5 | 昆明市人民政府办公室 | 昆明发布通知称，原则上暂停新的商业办公用地供应；按照“以需定购、双方自愿”的原则，由国有企业收购已建成未出售的存量商品住房用作保障性住房，解决工薪收入群体、引进人才的住房问题。 | 土地政策 & 保障房 |
| 2024/7/8 | 第一财经 | 7月9日，记者致电广州12345政务服务便民热线获悉，7月5日起港澳台及外籍人士购买广州住宅，120平方米以下的住宅限购一套，120平方米以上的住宅不限购。非居住用房（写字楼/办公类/商铺）不限购。 | 限购 |
| 2024/7/9 | 安徽省省直住房公积金管理中心 | 安徽省优化住房公积金提取政策，取消缴存人离职封存满半年提取户籍限制。缴存人与单位解除或终止劳动关系且未在异地继续缴存的，在个人账户封存满半年后可申请办理销户提取住房公积金。 | 公积金提取 |
| 2024/7/9 | 宁波市住房和城乡建设局 | 浙江宁波市住建局发布通知，在执行落实国家有关部门已发布的政策基础上，调整个人住房公积金贷款政策、个人住房贷款套数认定标准、延长购房补贴等政策。在个人住房公积金贷款政策上，可贷额度倍数、贷款利率和首付比例三方面作出相应调整。 | 公积金政策 |
| 2024/7/9 | 北海市人民政府办公室 | 广西北海印发通知称，支持扩大购房契税补贴范围至车位（库），支持本地公积金与异地公积金“互认互贷”。 | 补贴政策 |
| 2024/7/9 | 淄博市住房公积金管理中心 | 山东淄博决定自8月1日起将住房公积金贷款额度计算倍数由15倍上调至20倍。 | 公积金贷款额 |
| 2024/7/10 | 北京市规划和自然资源委员会 | 《北京市房地一体宅基地使用权确权登记工作指导意见》公开征求意见。征求意见稿提出，北京市拟全面启动房地一体宅基地确权登记工作，全面查清现状宅基地底数，依法依规开展不动产登记，基本实现“应登尽登”、颁证到户。 | 土地政策 |
| 2024/7/11 | 住房和城乡建设部 | 2024年，全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个。根据各地统计上报数据，1—5月份，全国新开工改造城镇老旧小区2.26万个。分地区看，江苏、山东、河北、辽宁、浙江、上海、湖北、重庆等8个地区开工率超过50%。 | 城市更新 |

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 20240708：二手房销售显著增长，南京取消商品房摇号 — | 2024-07-08 |
| 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 |

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 |