

## 房地产

2024年07月22日

## 北京开启以旧换新政策，后续更多城市有望跟进

——行业点评报告

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

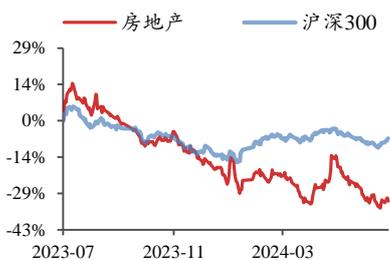
qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《6月新房数据降幅收窄，北京实施新房“以旧换新”——行业周报》-2024.7.21

《新房房价环比降幅持平，北上二手房价环比转涨——行业点评报告》-2024.7.16

《6月销售数据降幅收窄，房企到位资金有所改善——行业点评报告》-2024.7.15

### ● 事件：北京开启以旧换新政策，多方机构全程参与提供便利

7月19日，北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会联合倡议，自即日起至2024年12月31日，在本市开展商品住房“以旧换新”活动，号召全市开发企业、中介机构和相关专业服务行业积极参与，为住房卖旧买新提供优惠和全链条优质服务，支持购房家庭“以旧换新”。具体操作上，开发企业为卖旧买新的购房者提供90天“退房无忧保护期”，鼓励提供“折上折”“特别补贴”等专属优惠，鼓励中介机构对参与的旧房进行“全程推、优先卖”，并提供专属佣金优惠，相关专业服务行业为换房人提供过渡期租房优惠和家装折扣等。

### ● 新房选择范围较广，6月以来北京二手房成交回暖

根据北京房地产业协会提供的楼盘信息，本次以旧换新政策参与的新房项目共31个，涉及房源9000余套，其中房山、昌平、顺义、大兴和丰台区均有5个及以上项目，朝阳区3个项目，共8个项目位于城六区。从房企角度看，中建一局和三局共有9个项目，北京城建和首开股份分别有5个项目，招商蛇口和龙湖集团分别有3个项目，绿城中国和建发国际分别有2个项目，保利发展和越秀集团分别有1个项目，整体新房开发商以品牌房企为主，除龙湖外均为央国企。北京自6月末发布新政优化首套房认定标准，下调首套房贷款首付比至20%、最低房贷利率至3.5%，受此影响，根据北京住建委数据，北京6月及7月1-20日二手住宅成交套数同比分别增长29.1%和58.9%。

### ● 超90城已推出以旧换新相关政策

根据中指研究院数据，截至6月末全国已有超90城陆续推出住房以旧换新措施。“国企收旧换新”和“中介优先卖”两种主流模式，分别有超30、40城参与，其中国企收购模式已在郑州、南京等城市推进，其中截至6月末郑州和南京以旧换新分别落地700和200余套。本次北京新政属于“中介优先卖”模式，4月深圳已对13个楼盘开展以旧换新活动，5月广州以旧换新活动发动全市122个新房项目参与，6月上海以旧换新参与项目增至27个。从执行效果来看，“中介优先卖”模式效果受二手房市场情况影响较大，国企收购模式去库存效果更为有效。

### ● 投资建议

2024年以来多地推进住房以旧换新政策，聚焦去库存政策基调。本次北京以旧换新政策在6月购房政策优化、二手房成交回暖的趋势推出，有望持续带动二手房成交市场，从而拉动新房去库存，满足居民刚性和多样化改善性住房需求，示范意义显著，我们预计后续更多城市和房企项目将很快跟进。在房地产发展新模式下，我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。推荐标的：(1) 保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产等优质央国企；(2) 万科A、绿城中国、新城控股、美的置业等财务稳健的民企和混合所有制企业。

### ● 风险提示：政策落地不及预期、资金到位不及预期。

**附表 1：北京以旧换新参与的新房项目均为品牌开发商项目**

序号	房企	项目名称	行政区	序号	房企	项目名称	行政区
1	越秀地产	梧桐星宸	昌平区	17	中建三局	壹品兴创颐和公馆	大兴区
2	建发国际	建发观云	顺义区	18	中建三局	中建壹品花香壹号	丰台区
3	建发国际	建发观堂府	昌平区	19	中建三局	大兴星光城	大兴区
4	龙湖集团	御湖境一期	顺义区	20	中建三局	壹品兴创御璟星城	大兴区
5	龙湖集团	御湖境二期	顺义区	21	北京城建	顺颐府	顺义区
6	龙湖集团	熙湖悦著	房山区	22	北京城建	揽星樾	房山区
7	首开股份	青云上府	朝阳区	23	北京城建	璟玥林汐	怀柔区
8	首开股份	君礼著	丰台区	24	北京城建	嘉境里	昌平区
9	首开股份	梧桐山语	昌平区	25	北京城建	熙华台	丰台区
10	首开股份	硅谷 ONE	昌平区	26	绿城中国	保利绿城和锦诚园	大兴区
11	首开股份	璞堤公馆隐园	丰台区	27	绿城中国	绿城晓风印月	朝阳区
12	中建一局	房山国贤府	房山区	28	招商蛇口	璀璨时代	亦庄开发区
13	中建一局	学府印悦	房山区	29	招商蛇口	臻园	丰台区
14	中建一局	中建春和印象	房山区	30	招商蛇口	龙樾合玺	朝阳区
15	中建一局	中建京西印玥	房山区	31	保利发展	和悦春风	大兴区
16	中建一局	中建宸庐云起	顺义区				

资料来源：第一财经、开源证券研究所

**附表 2：北京二手中介机构对以旧换新房源有多项优惠政策**

序号	经纪机构/品牌名称	优惠服务
1	链家	1.客户通过链家认购新房同时出售二手房的，二手房交易佣金可参照“连环单”享受优惠，其二手房出售过程中，同等条件下可享受流量、展示、带看等服务倾斜。 2.针对具体项目，链家将与开发企业积极协商，共同确定更进一步优惠方式与力度。
2	我爱我家	1.卖旧买新房源作为主推在官网、端口等渠道置顶或适当设立标签进行展示，提升该房源的流量，促进成交。 2.针对卖旧买新交易单，成交后开设绿通，缩短流程周期，促进完成交易。 3.针对卖旧买新交易单，根据实际情况享受一定佣金优惠，具体优惠举措详询门店。
3	麦田	1.购买新房出售二手房，二手房佣金 95 折优惠。 2.房源加标签引流。3.聚焦房源主推。4.线下社区宣传活动。
4	21 世纪不动产	1.加大置换业主房源推广力度、线上直播引流、线下集中推广、集中带看，积极参与社区联动重点讲盘。 2.参与卖旧买新的二手买卖佣金，给予佣金五折优惠。 3.参与卖旧买新的租赁佣金，予以佣金五折优惠(一个家庭每年一次)。
5	联众地产	1.客户通过联众认购新房并成功出售二手房即形成连环单的享受二手房佣金 5 折优惠，并赠送千万交易保险。 2.以旧换新的二手房源，公司官网及线下定向聚焦，集中带看，全司推荐。
6	金城阜业	1.参加以旧换新活动，旧房在我公司成交，中介费 8 折。 2.参加以旧换新活动，旧房在我公司出售，享受“好房主推”“誓销策划”。 3.参加以旧换新活动，旧房业主如果需要租房享受中介费 8 折。
7	兴商地产	1.卖方代理费五折优惠。2.房源公司官网线上推广加标签。3.端口平台全网推广加标签。4.线下全员推广。
8	金色时光	1.卖房收费 0.5%。2.卖旧买新，返佣金。

资料来源：北京房地产业协会、开源证券研究所

**附表 3：北京相关服务行业对以旧换新房源有多项优惠政策**

序号			优惠服务
1	58 同城、安居客	互联网推广	1.针对参与以旧换新的活动房源可以打标签。 2.可以针对参与活动的新房和二手房做额外页面展示。
2	抖音 X	互联网推广	在买新方面，通过抖音 CPS 业务(新房分销)，合作房产主播在抖音通过直播、短视频方式帮助开发企业在全城范围内助力新房项目销售。
3	贝壳省心租	租房服务	1.季度服务费九折。 2.一次性签两年，第二年服务费六折。
4	相寓	租房服务	1 针对卖旧买新群体，可拿出一部分指定专属房源供客户过渡租住。 2.根据租住时长收取服务费，服务费给予 85 折优惠。
5	自如	租房服务	1.灵活租期。2.服务费 8.8 折。
6	被窝	家装服务	1.主材免费升级。2.橱柜免费升级。3.木门免费升级。4.B5&B7 套餐正签送家电好礼。
7	红星美凯龙	家居服务	活动一：100 万家居焕新优惠券免费领。 活动二：到店即可领取价值 599 元小家电。
8	华为全屋智能	家电服务	活动一：顾客通过线上报名即可获得相应优惠政策资格(短信)，凭短信到店完成签约，可享受小礼品或抵用券优惠。 活动二：到店即可领取精美到店礼品。

资料来源：北京房地产业协会、开源证券研究所

## 特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

## 分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

## 股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、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）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。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取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

## 分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

## 法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。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。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

## 开源证券研究所

### 上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层  
邮编：200120  
邮箱：research@kysec.cn

### 北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层  
邮编：100044  
邮箱：research@kysec.cn

### 深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层  
邮编：518000  
邮箱：research@kysec.cn

### 西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层  
邮编：710065  
邮箱：research@kysec.cn