

# 房地产周报 20240722：新房成交走弱，中央充分赋予各地调控自主权

2024年7月22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 股地产板块表现弱于大盘。

A 股房地产指数(801180.SL)近5个交易日累计涨幅为-0.72%，中证 A 股指数(930903.CSI)近5个交易日累计涨幅为 0.15%。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-5.00%，H 股恒生指数(HSI.HK)近5个交易日累计涨幅为-4.79%。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%)。

**7/1-7/20，23 城新房成交走弱，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(1/1-7/20)同比增速为-25.4%，前值(1/1-7/13)为-25.9%。上海、北京、广州、深圳商品房年内累计销售面积(1/1-7/20)同比增速分别为-29.3%、-20.7%、-23.6%、-28.8%，前值(1/1-7/13)分别为-30.1%、-20.8%、-23.6%、-28.4%。

23 城商品房销售面积本月至今(7/1-7/20)同比增速为 1.5%，前值(7/1-7/13)为 5.7%。上海、北京、广州、深圳商品房销售面积本月至今(7/1-7/20)同比增速分别为-14.1%、6.5%、32.1%、-6.3%，前值(7/1-7/13)分别为-20.5%、19.6%、77.6%、25.4%。

11 城二手房年内累计销售面积(1/1-7/20)同比增速为-0.9%，前值(1/1-7/13)为-2.3%。北京、深圳二手房年内累计销售面积(1/1-7/20)同比增速分别为-9.0%、40.1%，前值(1/1-7/13)分别为-10.5%、38.2%。

11 城二手房销售面积本月至今(7/1-7/20)同比增速为 45.6%，前值(7/1-7/13)为 45.5%。北京、深圳二手房销售面积本月至今(7/1-7/20)同比增速分别为 51.6%、121.2%，前值(7/1-7/13)分别为 55.2%、128.4%。

**行业要闻(7/8-7/14)：**二十届三中全会提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。

**投资建议：**基于三中全会的精神，我们认为后续一线城市有望进一步放松住房限购政策，而取消普通住宅和非普通住宅标准也有助于改善型需求的释放。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：**

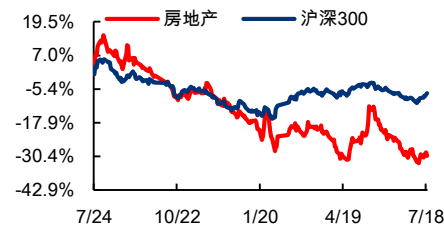
2024 年 8 月中旬，统计局公布 7 月房地产数据。

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	2.52%
行业市值(亿元)	10624.69	1.3%
流通市值(亿元)	9751.38	1.49%
行业平均市盈率	-67.11	/

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	-0.7%	0.4%	-3.6%	0.8%
000300.SH	沪深300	1.9%	3.1%	1.2%	0.2%
930903.CSI	中证A股	0.2%	1.3%	-1.9%	-3.9%
		日均成交量(亿股)			
801180.SL	房地产	24.8	26.4	28.5	40.6
000300.SH	沪深300	125.4	127.8	122.0	134.8
930903.CSI	中证A股	589.5	623.0	615.7	702.8
		日均换手率			
801180.SL	房地产	1.1%	1.2%	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%	1.0%

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	-5.0%	-2.2%	-4.0%	3.8%
HSI.HK	恒生指数	-4.8%	-2.1%	-5.0%	5.5%

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
<b>近5日累计涨幅前5</b>	<b>累计涨跌幅</b>			
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%
<b>近5日日均成交量前5</b>	<b>日均成交量(百万股)</b>			
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
<b>近5日日均换手率前5</b>	<b>日均换手率</b>			
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		
	1/1~7/20	1/1~7/13	1/1~6/30	7/1~7/20	7/1~7/13	6/1~6/30
23城合计	-25.4%	-25.9%	-27.5%	1.5%	5.7%	-15.1%
上海	-29.3%	-30.1%	-30.8%	-14.1%	-20.5%	-18.7%
北京	-20.7%	-20.8%	-23.2%	6.5%	19.6%	-19.8%
广州	-23.6%	-23.6%	-27.2%	32.1%	77.6%	7.8%
深圳	-28.8%	-28.4%	-31.1%	-6.3%	25.4%	-24.9%

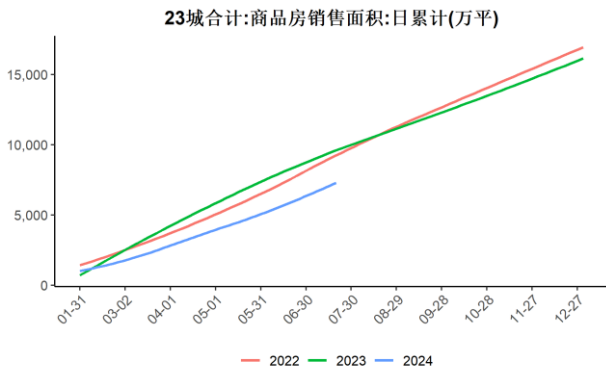
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

**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		
	1/1~7/20	1/1~7/13	1/1~6/30	7/1~7/20	7/1~7/13	6/1~6/30
11城合计	-0.9%	-2.3%	-5.0%	45.6%	45.5%	16.2%
北京	-9.0%	-10.5%	-13.7%	51.6%	55.2%	15.7%
深圳	40.1%	38.2%	32.8%	121.2%	128.4%	55.6%

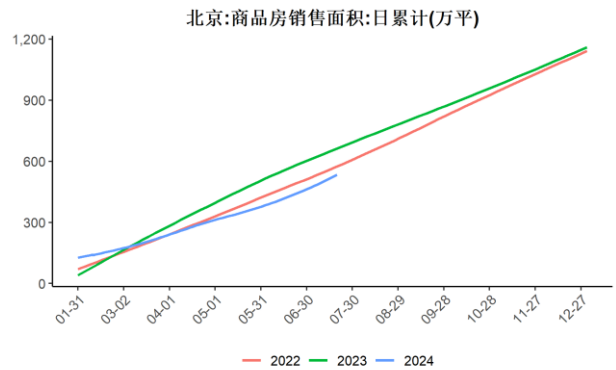
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房销售面积:日累计



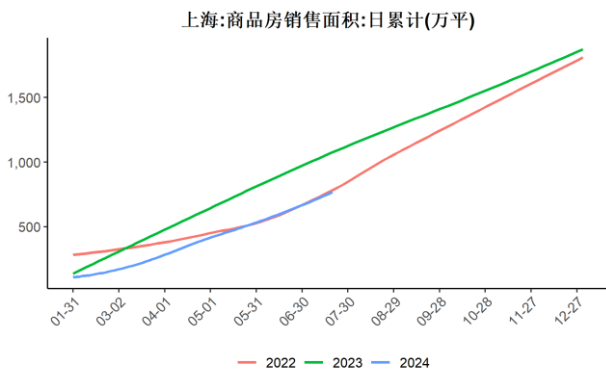
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：北京商品房销售面积:日累计



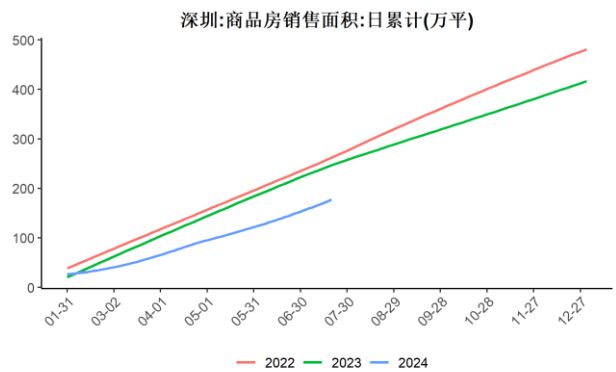
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：上海商品房销售面积:日累计



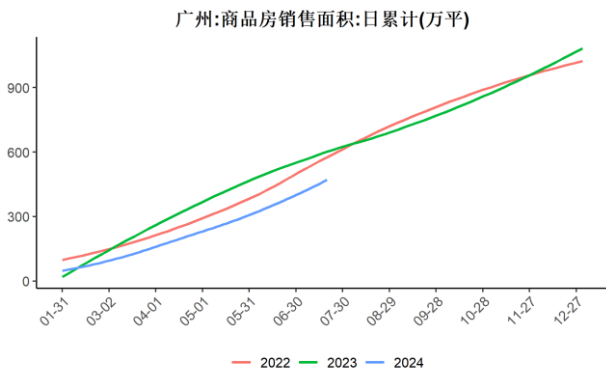
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：深圳商品房销售面积:日累计



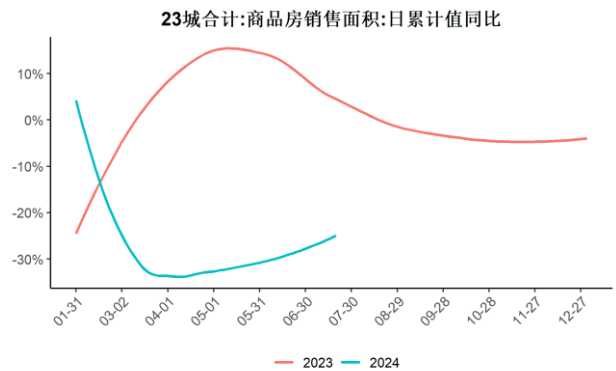
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：广州商品房销售面积:日累计



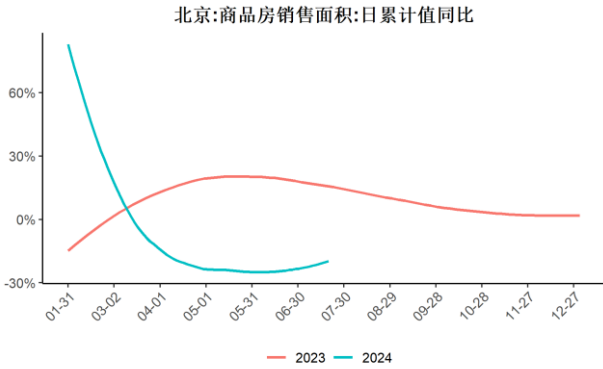
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市商品房销售面积:日累计同比



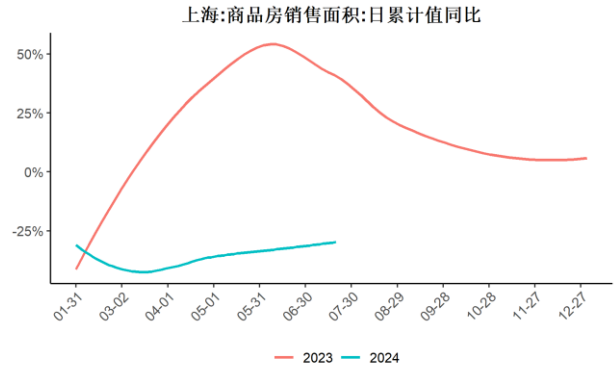
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：北京商品房销售面积:日累计同比



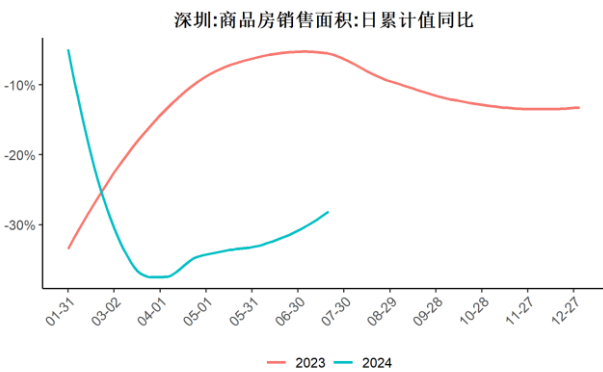
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：上海商品房销售面积:日累计同比



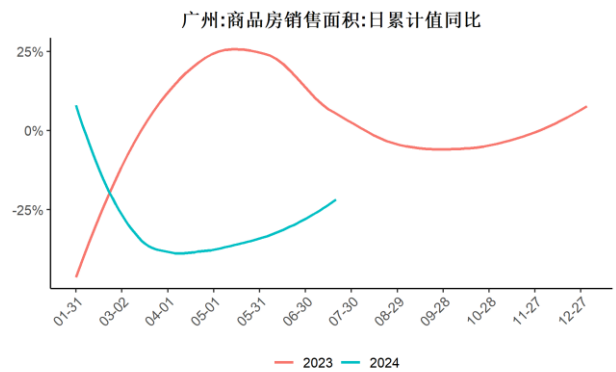
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：深圳商品房销售面积:日累计同比



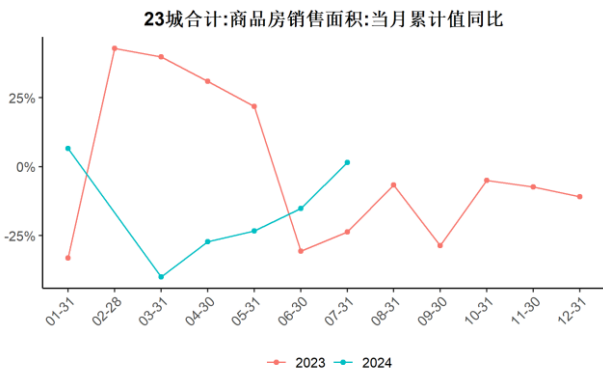
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：广州商品房销售面积:日累计同比



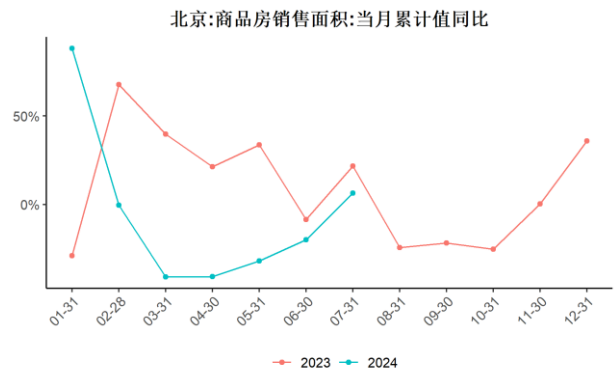
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：跟踪城市商品房销售面积:当月累计值同比



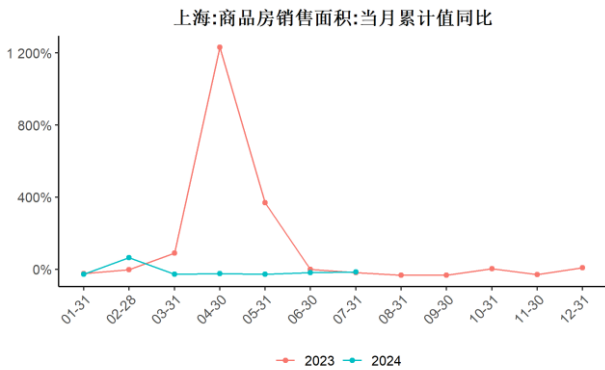
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：北京商品房销售面积:当月累计值同比



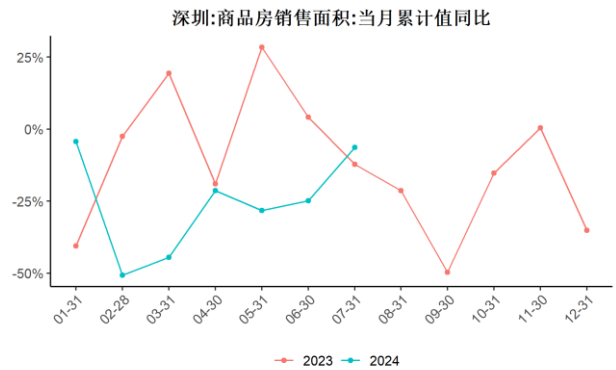
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：上海商品房销售面积:当月累计值同比



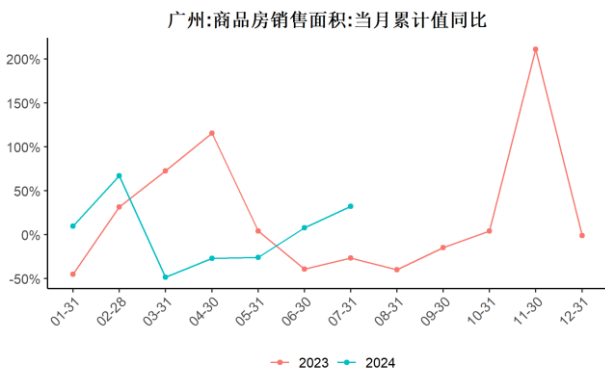
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：深圳商品房销售面积:当月累计值同比



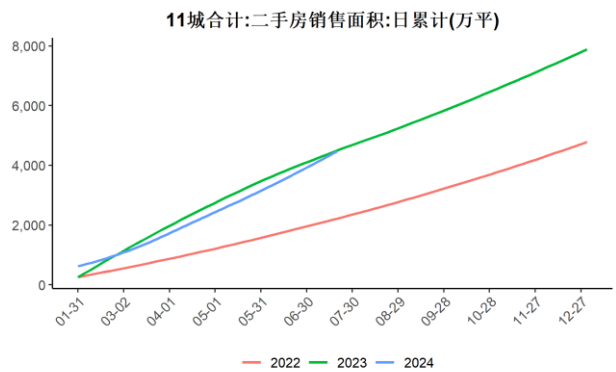
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：广州商品房销售面积:当月累计值同比



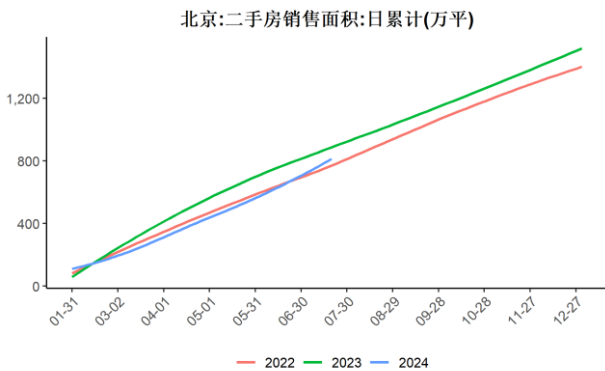
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：跟踪城市二手房销售面积:日累计



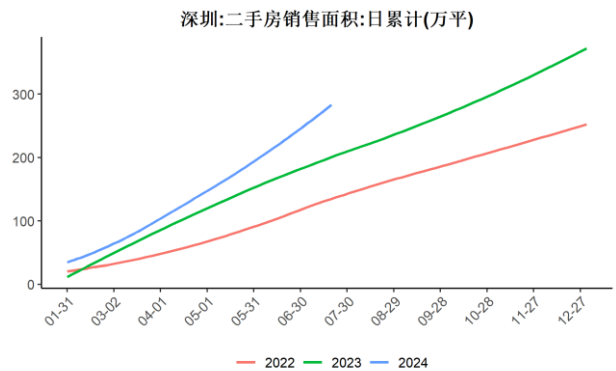
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图17：北京二手房销售面积:日累计



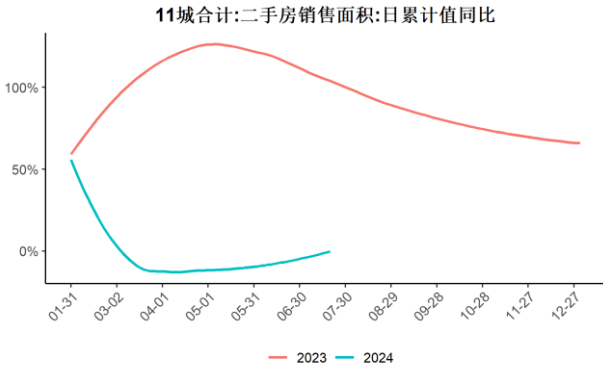
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图18：深圳二手房销售面积:日累计



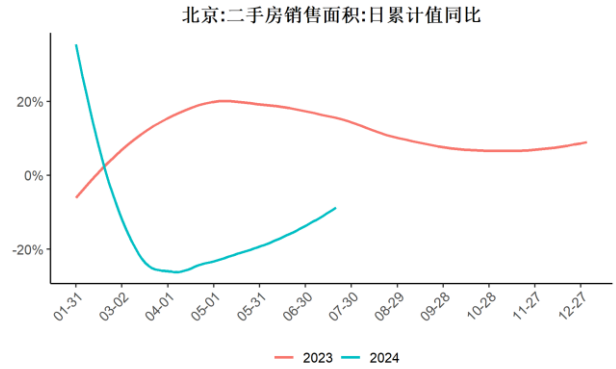
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：跟踪城市二手房销售面积:日累计同比



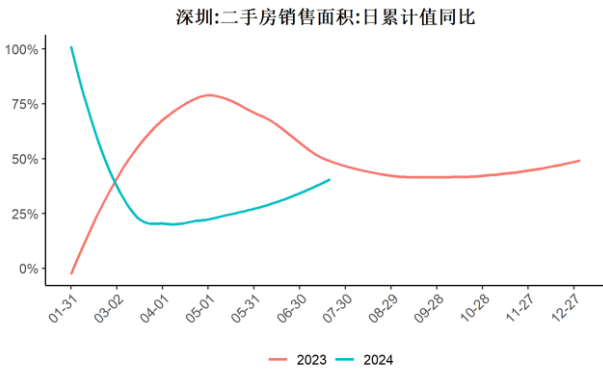
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图20：北京二手房销售面积:日累计同比



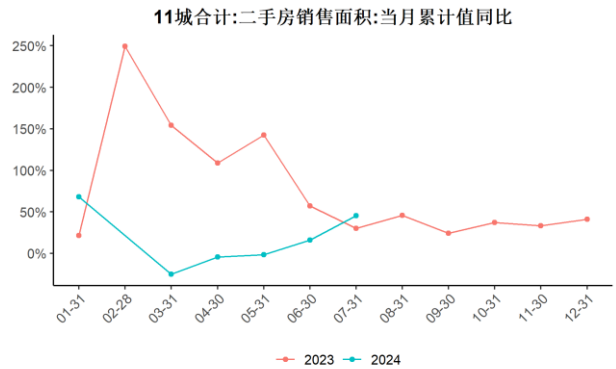
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图21：深圳二手房销售面积:日累计同比



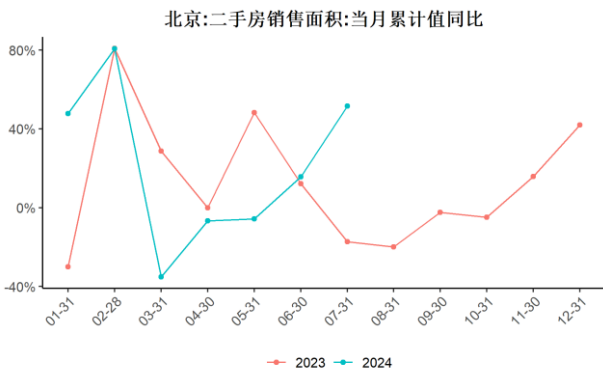
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图22：跟踪城市二手房销售面积:当月累计值同比



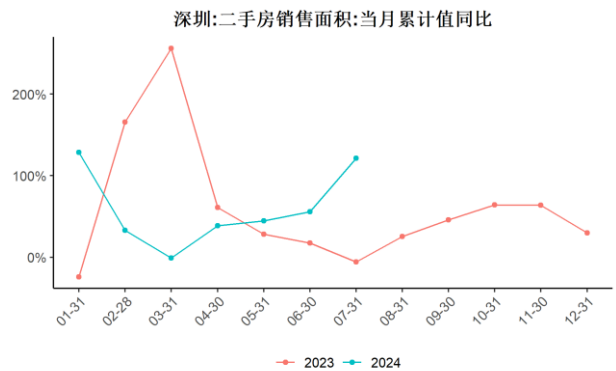
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/7/16	羊城晚报	工、农、中、建四大国有银行统一下调广州首套房房贷利率 20 个 BP，将首套房利率由 3.4% (LPR-55BP) 调整至 3.2% (LPR-75bp)，二套房利率仍维持 3.8% (LPR-15bp)。	政策落地
2024/7/14	天水市住房公积金管理中心	甘肃天水：单身或单方缴存公积金的职工，父母可作为公积金贷款的共同借款人；二套房首付比例由 30% 降至 20%；公积金贷款不受缴存地限制。	政策调整
2024/7/18	孝感市住房和城乡建设局	湖北孝感中心城区房地产新政：今年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，在职教师、医务人员、警察、消防员等家庭可享受 1 万元补贴；支持居民通过“卖旧”购买改善性新建商品住房；新建商品房购房契税 100% 补贴政策和首套房补贴政策继续顺延。	政策发布
2024/7/18	贵阳市住房和城乡建设局	贵州贵阳出台 20 条稳楼市新政，其中提出，发放购房消费券、鼓励商品住房“以旧换新”、降低首付和利率、加大公积金贷款支持、大力推行“房票”安置等。	政策发布
2024/7/21	二十届中央委员会第三次全体会议	中共中央要求，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。	中央会议

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	统计局 70 城房价数据点评：6 月各线城市住宅价格继续下滑，一线城市环比跌幅相对更小——	2024-07-15
行业普通报告	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 ——	2024-07-15
行业普通报告	房地产统计局 1-6 月数据点评：6 月新房销售降幅减小，销售均价同比持平——	2024-07-15
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

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