

房地产行业周报（2024年第29周）

新房销售同比降幅企稳，五年期LPR下调10个基点

优于大市

核心观点

近期核心观点：

7月以来，地产销售同比降幅有所企稳，但主要受基数效用影响，并未出现以“房价止跌”为标志的“真复苏”，甚至以“跌幅收窄”为代表的“准复苏”也有减弱趋势。目前仍无法判断房价何时能止跌，难以给出房企资产的真实价值。但地产板块经历大幅回调后，已挤出了之前的过高预期，地产股处于箱体震荡的底部，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：

2024.7.15-2024.7.21期间，房地产板块18只个股上涨，89只个股下跌，2只个股持平，占比分别为17%、82%、2%。房地产指数（中信）下跌0.86%，沪深300指数上涨1.92%，房地产板块跑输沪深300指数2.78个百分点，位居所有行业第17位。近一个月，房地产指数（中信）下跌6.4%，沪深300指数上涨0.29%，房地产板块跑输沪深300指数6.69个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌12.51%，沪深300指数上涨9.6%，房地产板块跑输沪深300指数22.11个百分点。

行业数据跟踪：

新房方面，成交量继续回落但同比企稳。2024年7月21日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-25%；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-15%、-23%、-43%。截至2024年7月21日，30城新建商品房当年累计成交4995万㎡，同比-34%；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-30%、-36%、-35%。

二手房方面，成交同比持续改善。2024年7月21日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+34%；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+57%、+29%、+22%。截至2024年7月21日，18城二手住宅当年累计成交40.4万套，同比-6%；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-1%、-8%、-10%。

行业政策要闻：

近期，房地产行业政策要闻主要包括：①中共中央发布《关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》，提及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。②一年期、五年期LPR均下调10个基点。③北京市启动商品住房“以旧换新”活动。

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：王静

021-60893314

wangjing20@guosen.com.cn

S0980522100002

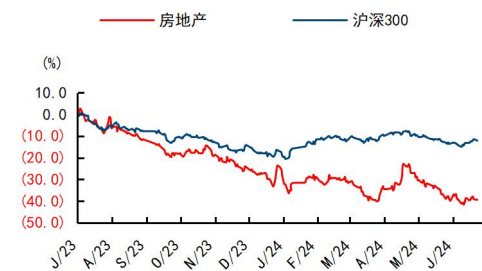
证券分析师：王粤雷

0755-81981019

wangyuelei@guosen.com.cn

S0980520030001

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

《数据背后的地产基建图景（十）-地产基本面指标同比改善，基建投资增长支撑较弱》——2024-07-20
 《统计局2024年1-6月房地产数据点评-基本面指标除竣工外同比改善，城市维度房价持续承压》——2024-07-15
 《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》——2024-07-09
 《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

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 17 位.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 17%、82%、2%.....	6
3. 行业数据跟踪.....	6
3.1 新房方面，成交量继续回落但同比企稳.....	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 ²)	7
图 7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	7
图 9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	8
图 13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m ²)	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： 近期房地产行业政策要闻梳理.....	12
------------------------	----

1. 近期核心观点

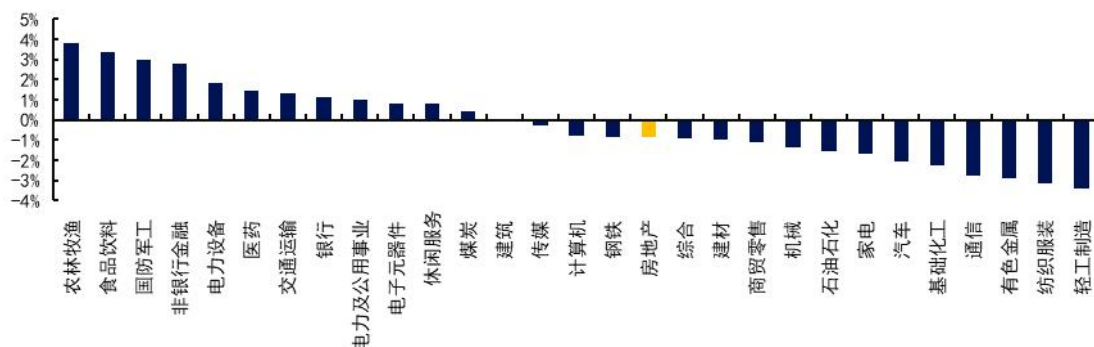
7月以来，地产销售同比降幅有所企稳，但主要受基数效用影响，并未出现以“房价止跌”为标志的“真复苏”，甚至以“跌幅收窄”为代表的“准复苏”也有减弱趋势。目前仍无法判断房价何时能止跌，难以给出房企资产的真实价值。但地产板块经历大幅回调后，已挤出了之前的过高预期，地产股处于箱体震荡的底部，仍具备博弈机会。个股端推荐华润置地、滨江集团、中国海外发展。

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 17 位

2024. 7. 15-2024. 7. 21 期间，房地产指数（中信）下跌 0.86%，沪深 300 指数上涨 1.92%，房地产板块跑输沪深 300 指数 2.78 个百分点，位居所有行业第 17 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 6.4%，沪深 300 指数上涨 0.29%，房地产板块跑输沪深 300 指数 6.69 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 12.51%，沪深 300 指数上涨 9.6%，房地产板块跑输沪深 300 指数 22.11 个百分点。

图1：近一周 A 股各行业涨跌排名



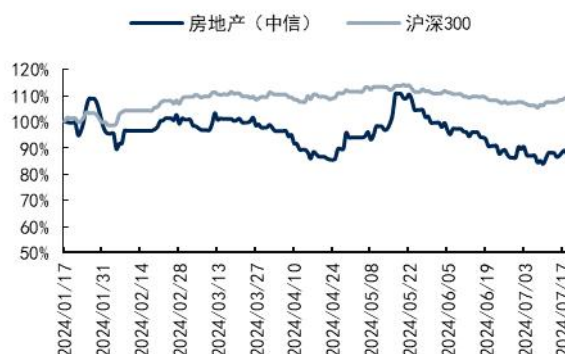
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

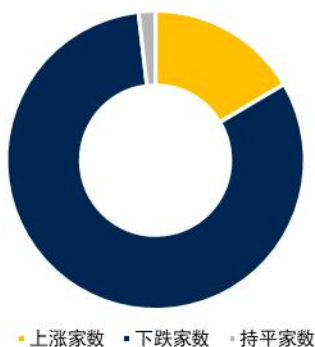


资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 17%、82%、2%

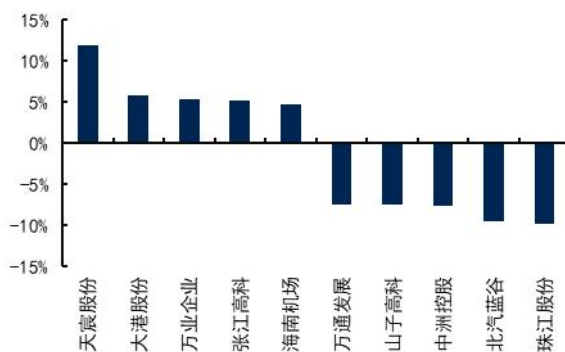
2024. 7. 15-2024. 7. 21 期间，房地产板块 18 只个股上涨，89 只个股下跌，2 只个股持平，占比分别为 17%、82%、2%。涨跌幅居前 5 位的个股为：天宸股份、大港股份、万业企业、张江高科、海南机场，居后 5 位的个股为：珠江股份、北汽蓝谷、中洲控股、山子高科、万通发展。

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

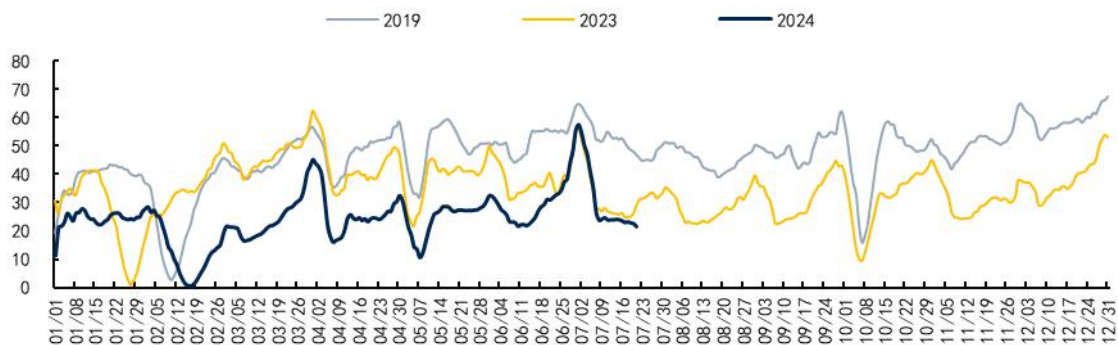
3. 行业数据跟踪

3.1 新房方面，成交量继续回落但同比企稳

从日频跟踪来看，2024 年 7 月 21 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-25%；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-33%、+10%、-34%、-27%；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-15%、-23%、-43%。

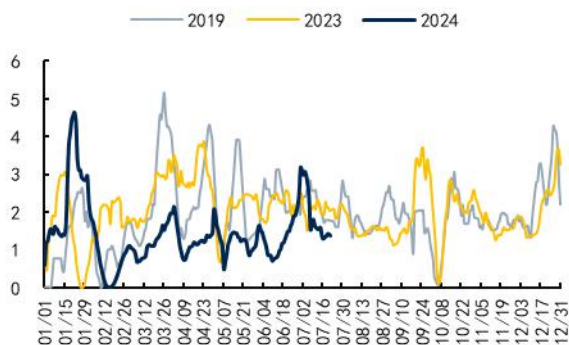
截至 2024 年 7 月 21 日，30 城新建商品房当年累计成交 4995 万 m^2 ，同比-34%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-33%、-32%、-25%、-21%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-30%、-36%、-35%。

图6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



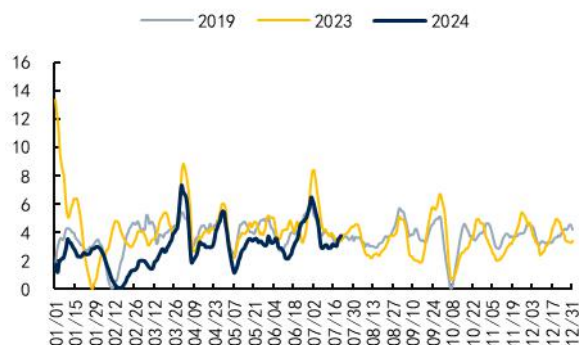
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



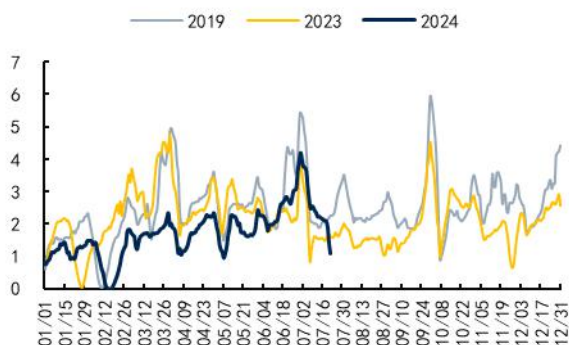
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



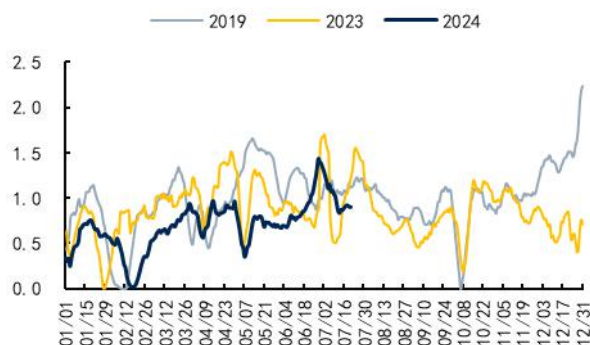
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



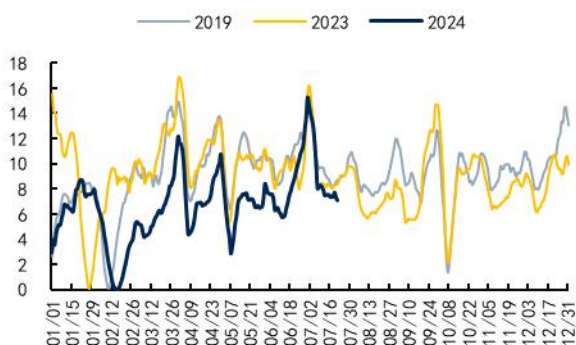
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



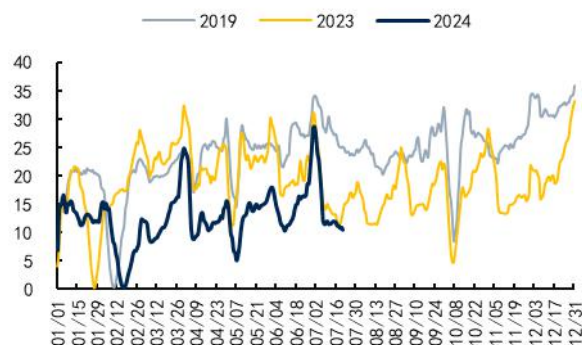
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



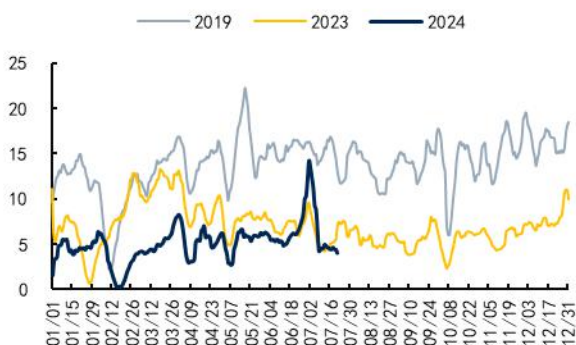
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



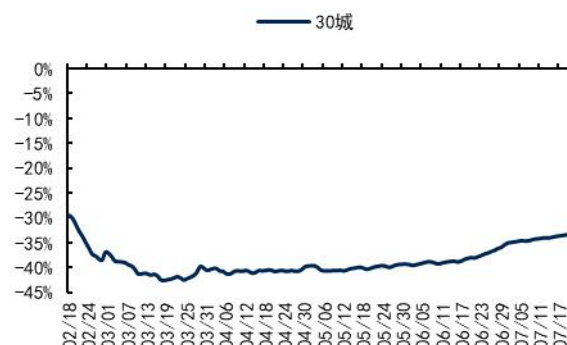
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



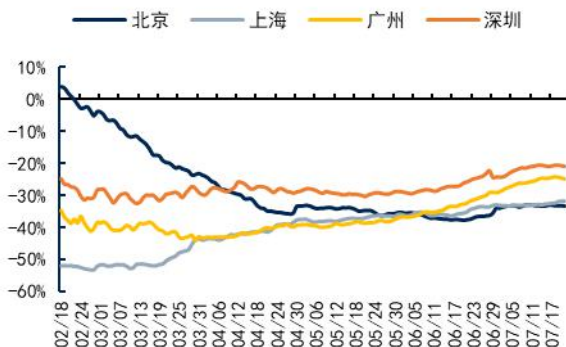
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



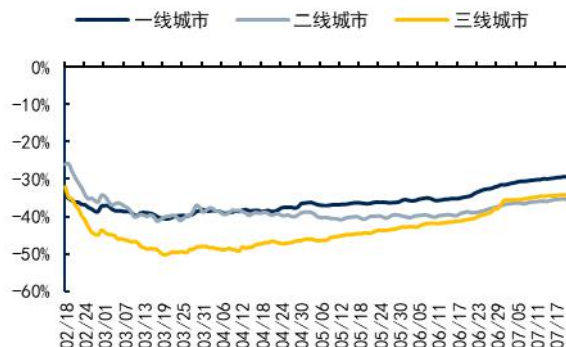
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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



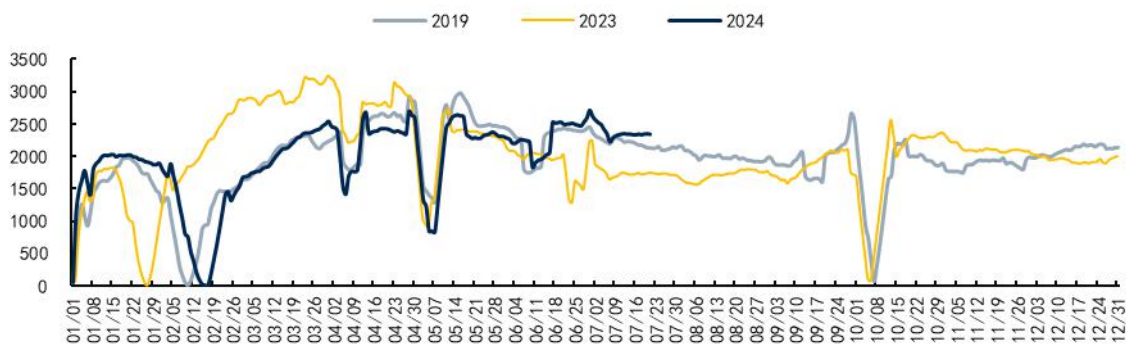
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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21日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+34%; 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+50%、+89%、+25%、+101%; 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+57%、+29%、+22%。

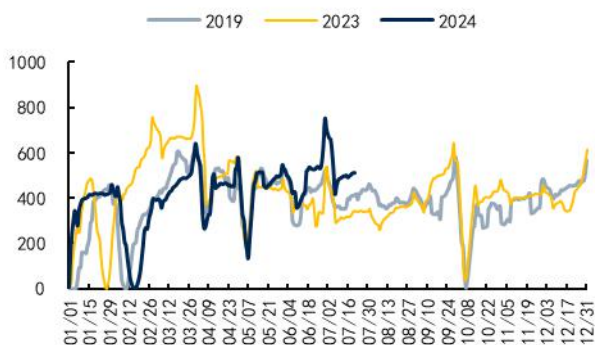
截至2024年7月21日, 18城二手住宅当年累计成交40.4万套, 同比-6%; 其中, 北京、深圳、成都、杭州二手住宅当年成交套数累计同比分别为-7%、+41%、-11%、+26%; 一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为-1%、-8%、-10%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均(套)



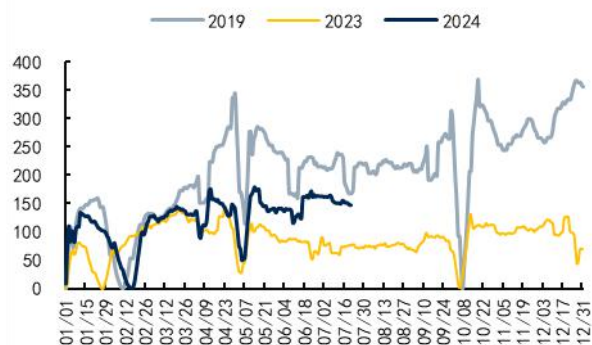
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



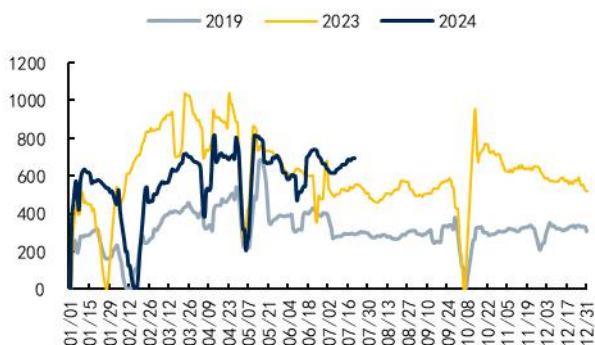
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



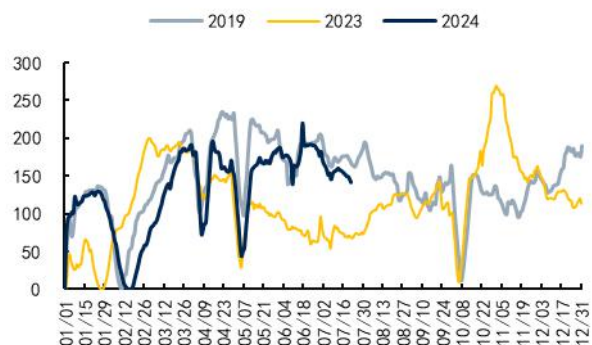
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)



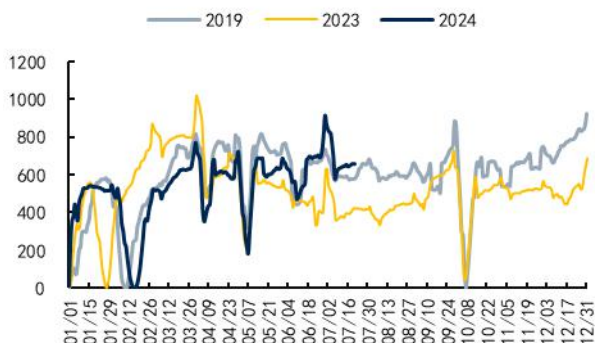
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



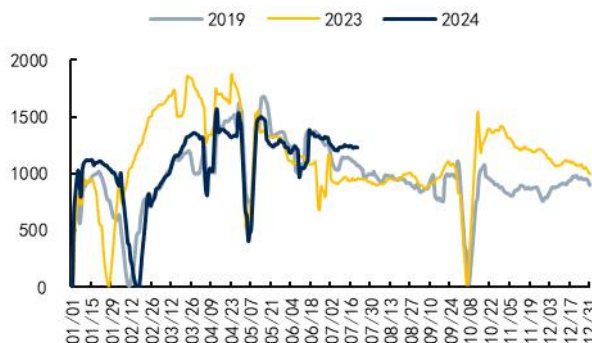
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



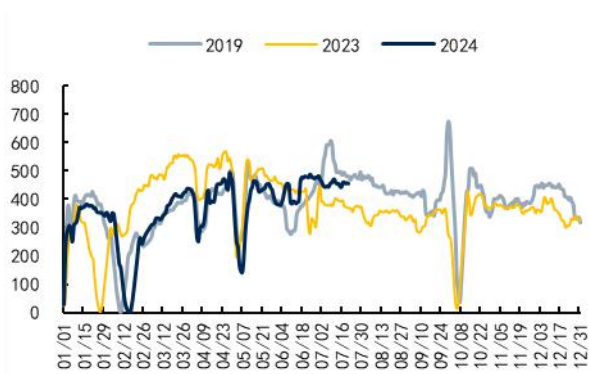
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



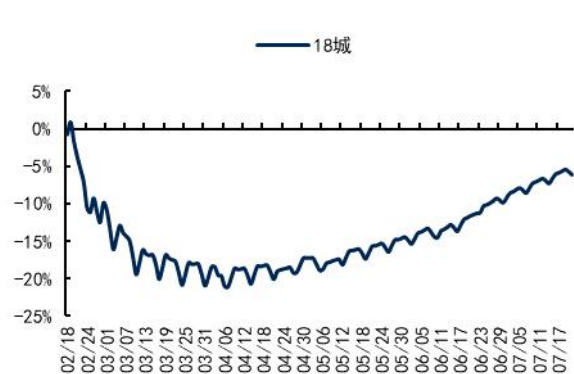
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



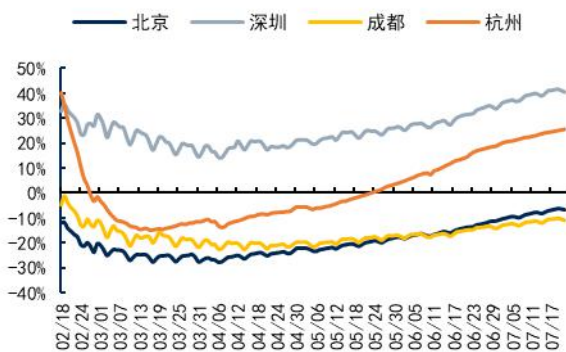
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



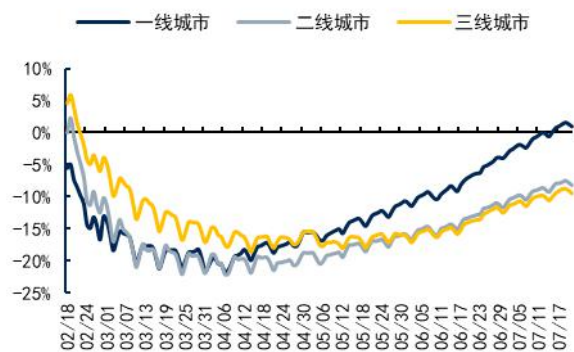
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

近期, 房地产行业政策要闻主要包括: ①中共中央发布《关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》, 提及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。②一年期、五年期 LPR 均下调 10 个基点。③北京市启动商品住房“以旧换新”活动。

表1: 近期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19日	北京市	启动商品住房“以旧换新”活动	1. 活动针对的是下半年计划出售二手住房并购买新建商品住房的购房居民。北京房地产业协会、在旧房出售、购买新房、过渡居住、家居家电等换房全链条,提供服务和优惠,助力居民改善性置换需求。本次活动持续至12月31日。 2. 首批参加倡议的新建商品房项目共31个,涉及房源9000余套;房地产经纪机构11家。参与活动的房地产开发企业承诺,在90天内,旧房未成功出售的,购房居民可无条件申请退还订金,退款时间不超过15天;参与活动的房地产经纪机构承诺,对购房居民的旧房“全城推、优先卖”;参与活动的房地产租赁企业承诺,对购房居民在换房过渡期间的租赁需求加大租房优惠力度。	北京房地产业协会、北京房地产中介行业协会
2	7月21日	全国	《关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》	1. 健全推进新型城镇化体制机制。构建产业升级、人口集聚、城镇发展良性互动机制。推行由常住地登记户口提供基本公共服务制度,推动符合条件的农业转移人口社会保险、住房保障、随迁子女义务教育等享有同迁入地户籍人口同等权利,加快农业转移人口市民化。保障进城落户农民合法土地权益,依法维护进城落户农民的土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权,探索建立自愿有偿退出的办法。 2. 允许农户合法拥有的住房通过出租、入股、合作等方式盘活利用。 3. 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。	中共中央
3	7月22日	全国	一年期、五年期 LPR 均下调 10 个基点	7 月贷款市场报价利率 (LPR) 报价出炉,1 年期 LPR 为 3.35%,上月为 3.45%;5 年期以上 LPR 为 3.85%,上月为 3.95%。	中国人民银行

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