

房地产周报 20240729：新房成交继续走弱，二手房成交维持热度

2024年7月29日

看好/维持

房地产

行业报告

近5个交易日A股地产板块表现强于大盘、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-2.69%，中证A股指数(930903.CSI)近5个交易日累计涨幅为-2.85%。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-3.19%，H股恒生指数(HSI.HK)近5个交易日累计涨幅为-2.28%。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%)。

7/1-7/27，22城新房成交继续走弱，北京、深圳二手房成交维持热度。

22城商品房年内累计销售面积(1/1-7/27)同比增速为-24.6%，前值(1/1-7/20)为-24.5%。上海、北京、广州、深圳商品房年内累计销售面积(1/1-7/27)同比增速分别为-29.1%、-20.7%、-24.1%、-29.1%，前值(1/1-7/20)分别为-29.3%、-20.7%、-23.6%、-28.8%。

22城商品房销售面积本月至今(7/1-7/27)同比增速为-6.9%，前值(7/1-7/20)为1.4%。上海、北京、广州、深圳商品房销售面积本月至今(7/1-7/27)同比增速分别为-17.8%、-0.6%、5.6%、-15.7%，前值(7/1-7/20)分别为-14.1%、6.5%、32.1%、-6.3%。

11城二手房年内累计销售面积(1/1-7/27)同比增速为0.1%，前值(1/1-7/20)为-0.9%。北京、深圳二手房年内累计销售面积(1/1-7/27)同比增速分别为-7.7%、41.5%，前值(1/1-7/20)分别为-9.0%、40.1%。

11城二手房销售面积本月至今(7/1-7/27)同比增速为43.0%，前值(7/1-7/20)为45.6%。北京、深圳二手房销售面积本月至今(7/1-7/27)同比增速分别为48.5%、112.7%，前值(7/1-7/20)分别为51.6%、121.2%。

行业要闻(7/22-7/28)：二十届三中全会权威辅导材料谈房地产发展新模式指出，要提高保障性住房占住房总量的比例；有力有序推行商品房现房销售，引导房地产企业逐步形成适度杠杆比例、合理负债水平和正常周转速度的发展机制。兰州市将公积金贷款首付比例统一调整为20%。长春市将有共同借款人的单笔贷款最高额度由原来的90万元提高至100万元；无共同借款人的单笔贷款最高额度由原来的60万元提高至80万元。

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，租售并举的配套政策也有望进一步完善。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

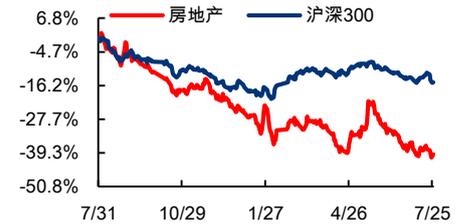
行业基本资料

占比%

股票家数	115	2.52%
行业市值(亿元)	10316.31	1.3%
流通市值(亿元)	9481.66	1.49%
行业平均市盈率	-65.16	/

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	-2.7%	-3.4%	-1.5%	-11.3%
000300.SH	沪深300	-3.7%	-1.8%	-1.5%	-5.9%
930903.CSI	中证A股	-2.9%	-2.7%	-2.8%	-10.4%
		日均成交量(亿股)			
801180.SL	房地产	20.4	22.6	26.3	39.7
000300.SH	沪深300	128.7	127.0	124.5	132.2
930903.CSI	中证A股	596.4	593.0	608.9	683.5
		日均换手率			
801180.SL	房地产	0.9%	1.0%	1.2%	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	-3.2%	-8.0%	-4.4%	-11.1%
HSI.HK	恒生指数	-2.3%	-7.0%	-3.9%	-4.1%

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		
	1/1~7/27	1/1~7/20	1/1~6/30	7/1~7/27	7/1~7/20	6/1~6/30
22城合计	-24.6%	-24.5%	-26.5%	-6.9%	1.4%	-14.3%
上海	-29.1%	-29.3%	-30.8%	-17.8%	-14.1%	-18.7%
北京	-20.7%	-20.7%	-23.2%	-0.6%	6.5%	-19.8%
广州	-24.1%	-23.6%	-27.2%	5.6%	32.1%	7.8%
深圳	-29.1%	-28.8%	-31.1%	-15.7%	-6.3%	-24.9%

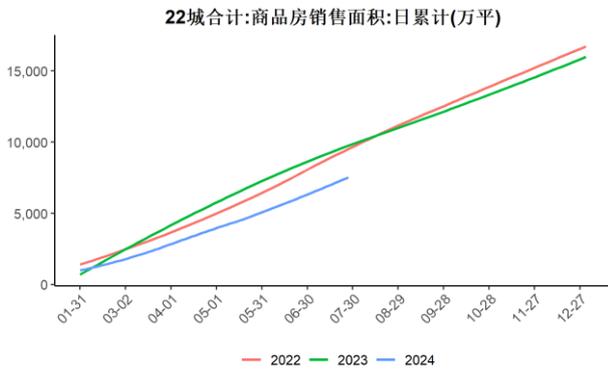
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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		
	1/1~7/27	1/1~7/20	1/1~6/30	7/1~7/27	7/1~7/20	6/1~6/30
11城合计	0.1%	-0.9%	-5.0%	43.0%	45.6%	16.2%
北京	-7.7%	-9.0%	-13.7%	48.5%	51.6%	15.7%
深圳	41.5%	40.1%	32.8%	112.7%	121.2%	55.6%

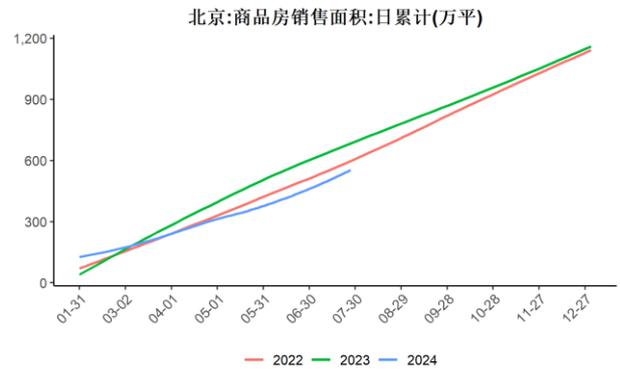
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房销售面积:日累计



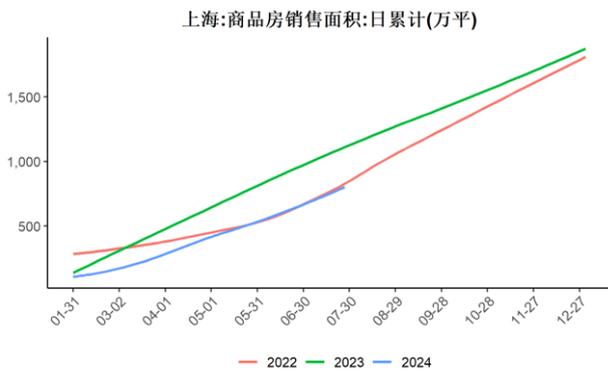
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：北京商品房销售面积:日累计



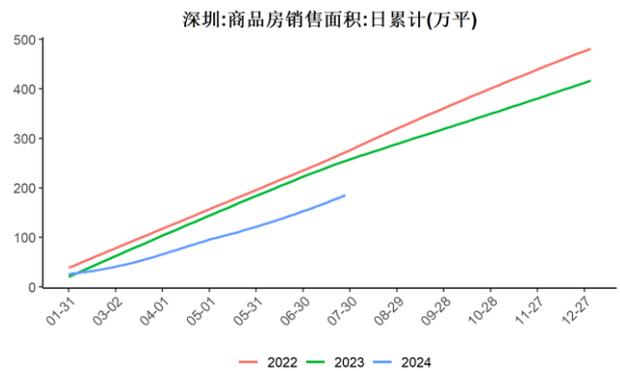
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：上海商品房销售面积:日累计



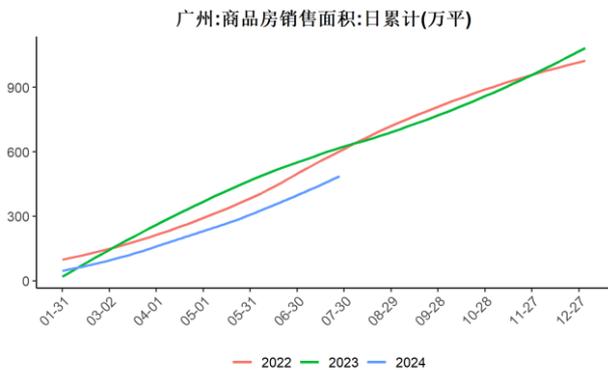
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：深圳商品房销售面积:日累计



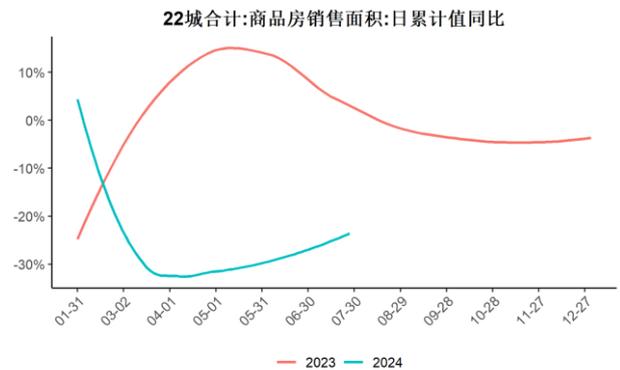
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：广州商品房销售面积:日累计



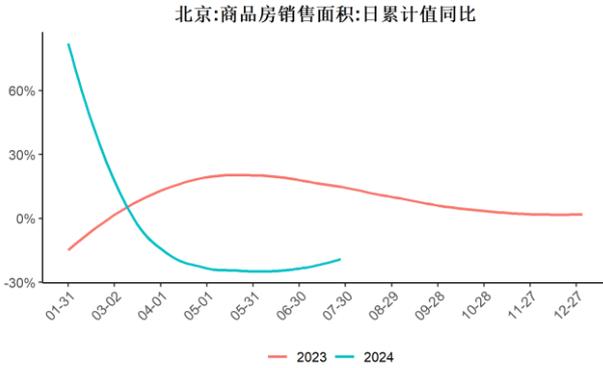
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市商品房销售面积:日累计同比



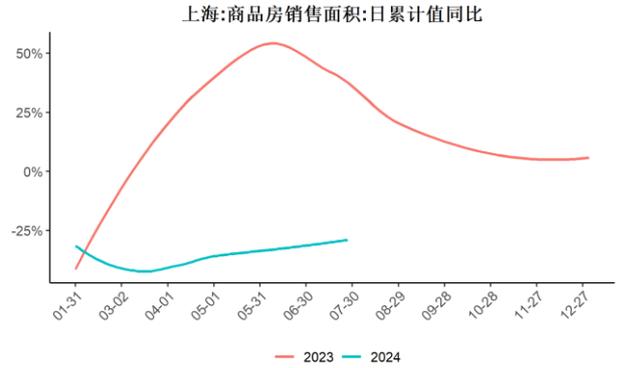
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：北京商品房销售面积:日累计同比



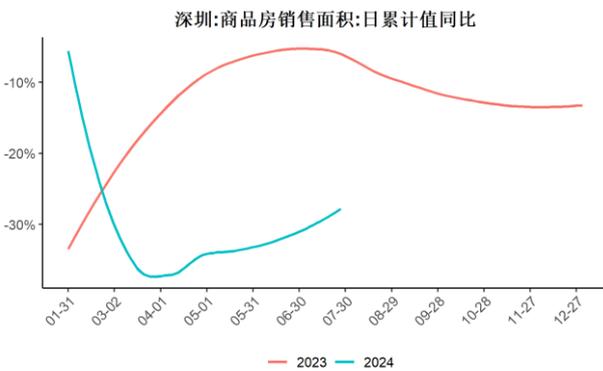
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：上海商品房销售面积:日累计同比



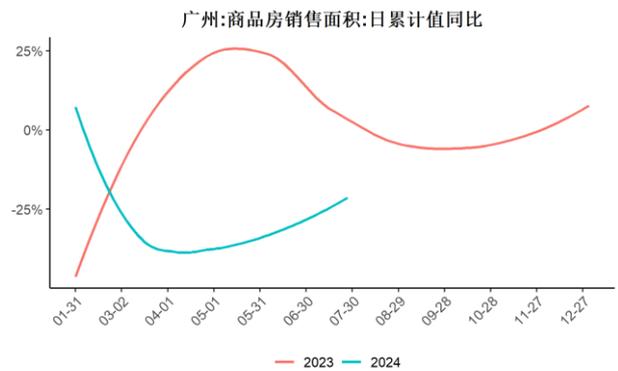
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：深圳商品房销售面积:日累计同比



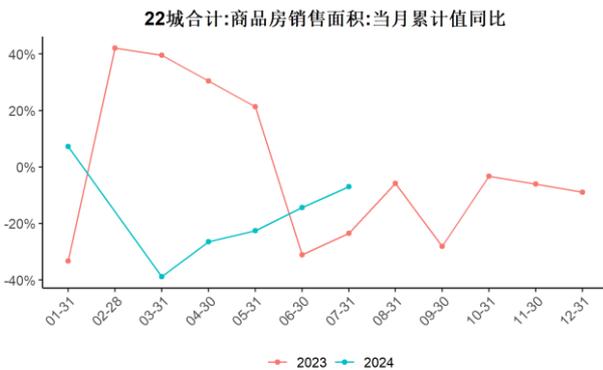
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：广州商品房销售面积:日累计同比



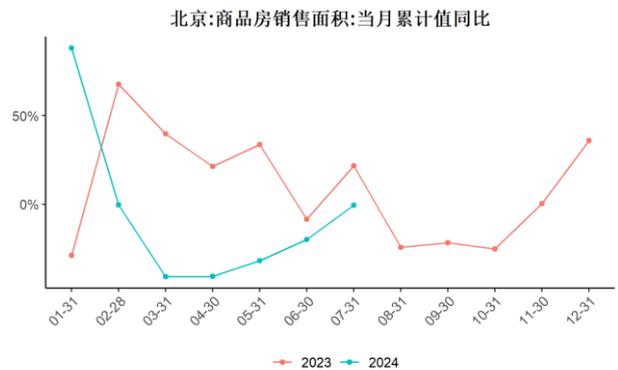
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：跟踪城市商品房销售面积:当月累计值同比



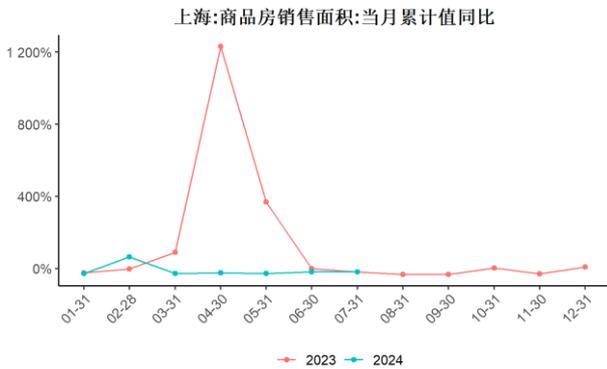
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：北京商品房销售面积:当月累计值同比



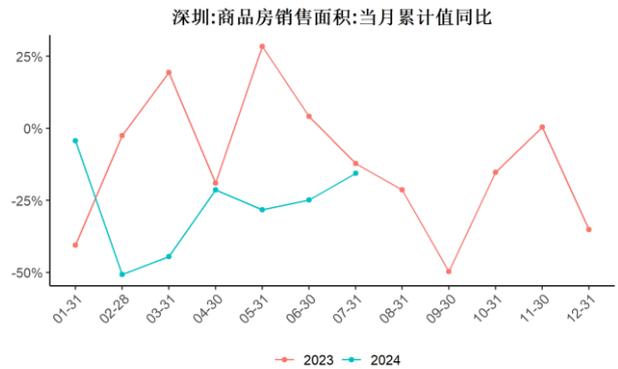
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：上海商品房销售面积:当月累计值同比



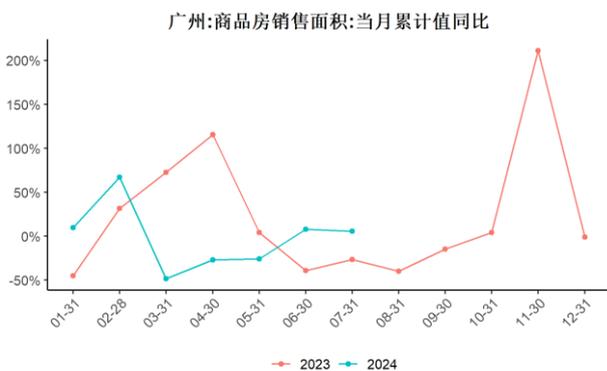
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：深圳商品房销售面积:当月累计值同比



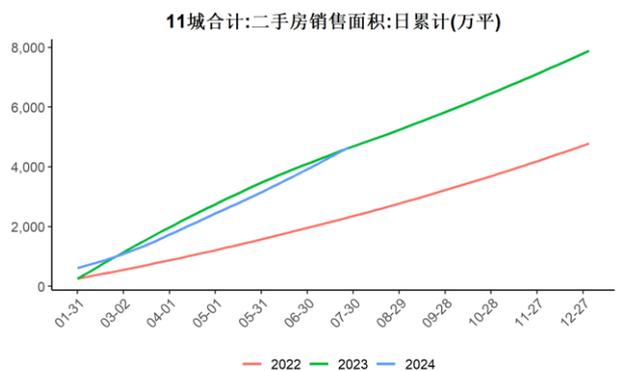
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：广州商品房销售面积:当月累计值同比



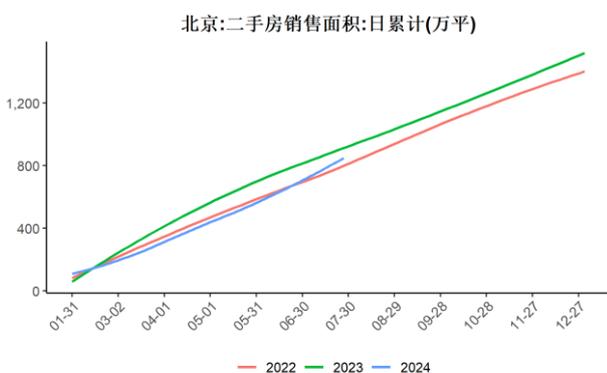
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：跟踪城市二手房销售面积:日累计



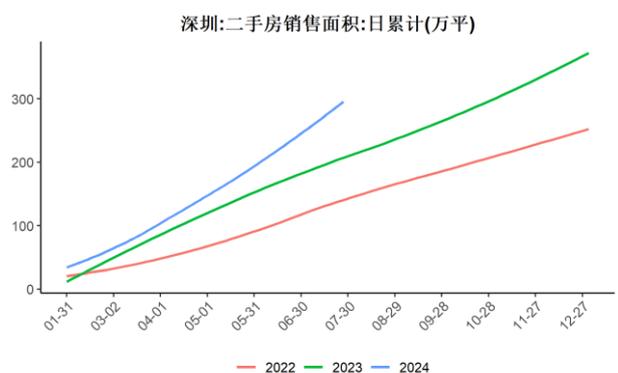
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图17：北京二手房销售面积:日累计



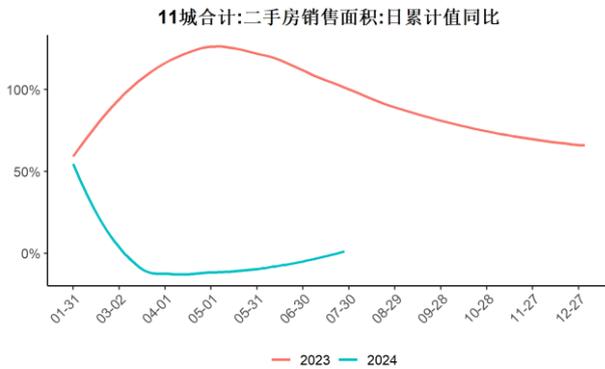
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图18：深圳二手房销售面积:日累计



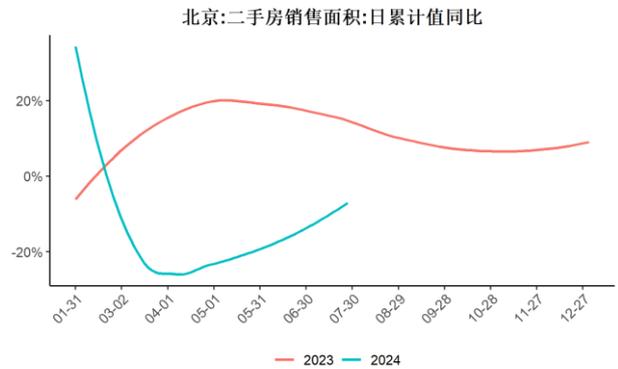
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：跟踪城市二手房销售面积:日累计同比



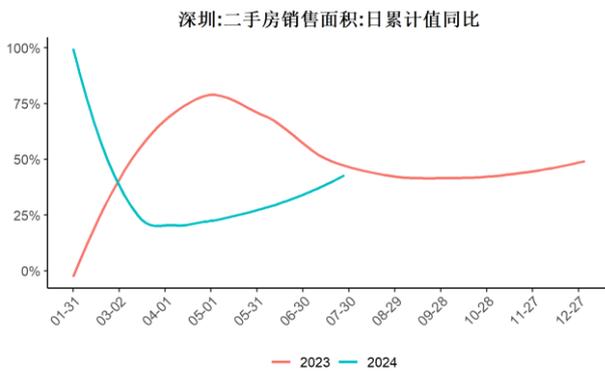
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图20：北京二手房销售面积:日累计同比



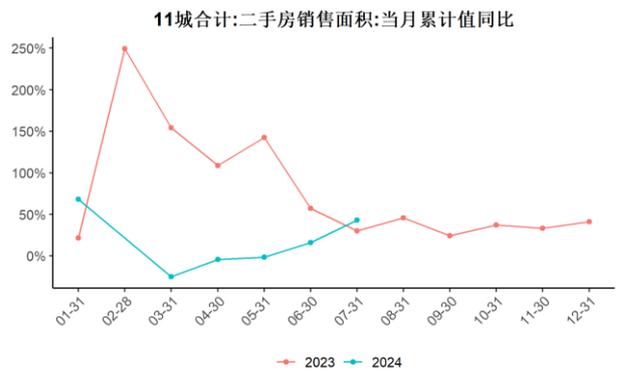
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图21：深圳二手房销售面积:日累计同比



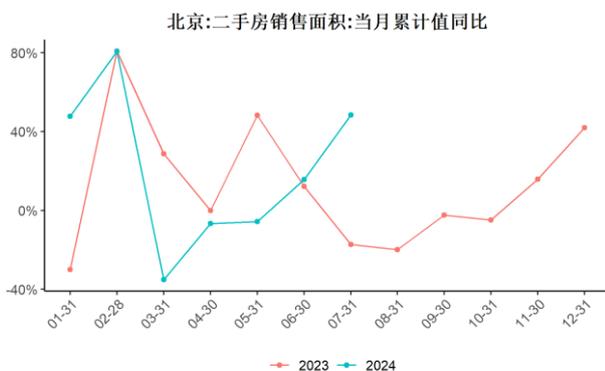
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图22：跟踪城市二手房销售面积:当月累计值同比



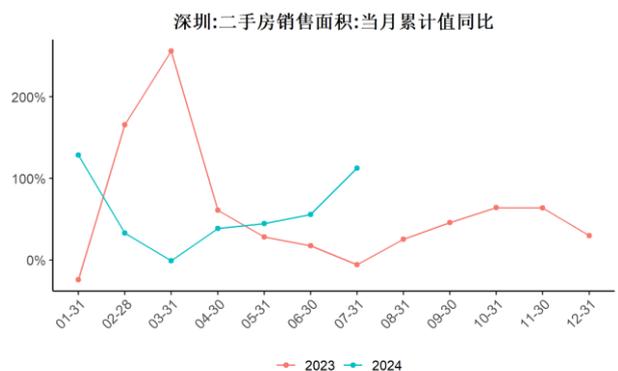
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/7/24	二十届三中全会权威辅导材料	二十届三中全会权威辅导材料谈房地产发展新模式指出，要提高保障性住房占住房总量的比例；有力有序推行商品房现房销售，引导房地产企业逐步形成适度杠杆比例、合理负债水平和正常周转速度的发展机制。	政策指引
2024/7/24	江阴市房地产调控领导小组办公室	江苏江阴：大力推广“旧房收购”，“卖旧买新”契税补贴单套最高10万元；职工家庭最高贷款额度从50万元调整为80万元；全面取消各类人才落户年龄限制和社保缴纳要求。	补贴政策
2024/7/24	惠州市住房公积金管理中心	广东省惠州市宣布，下调二手房公积金贷款首付比例至最低三成。惠州市住房公积金贷款购买首套商品房个人最高额度为40万元，夫妻双方共同贷款最高额度为60万元。	公积金首付比
2024/7/26	兰州住房公积金管理中心	兰州市将调整住房公积金贷款政策，首付比例由当前执行的首套房20%、二套房30%统一调整为20%。同时，兰州市还将提高实际贷款额度，将职工家庭月供支出与收入比上限由当前执行的50%调整为60%。	公积金首付比
2024/7/26	黄石市住房公积金中心	湖北省黄石市优化住房公积金政策，出售旧房“以小换大”“以旧换新”，申请公积金贷款认定为首套房；缴存人购买新建商品住房时，可申请提取本人、配偶、父母及子女的住房公积金用于支付购房首付款。	公积金贷款
2024/7/26	吉林省直住房公积金管理分中心	吉林省长春市：有共同借款人的单笔贷款最高额度由原来的90万元提高至100万元；无共同借款人的单笔贷款最高额度由原来的60万元提高至80万元。	公积金贷款额
2024/7/26	鹰潭市住房和城乡建设局	江西鹰潭市发布《关于推动房地产市场平稳健康发展若干政策措施的实施意见》。双缴存职工首次贷款的，最高贷款额度由80万元提高至100万元，单缴存职工首次贷款的，最高贷款额度由60万元提高至80万元；双缴存职工第二次贷款的，最高贷款额度由60万元提高至80万元，单缴存职工第二次贷款的，最高贷款额度由40万元提高至60万元。	公积金贷款额
2024/7/27	自然资源部	自然资源部办公厅印发《城中村改造国土空间规划政策指引》，指引指出鼓励各地因城施策，探索土地混合开发、空间复合利用、容积率核定优化、跨空间单元统筹、存量资产运营等政策，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。	土地政策

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 20240722：新房成交走弱，中央充分赋予各地调控自主权	2024-07-22
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

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

西城区金融大街5号新盛大厦B座16层

邮编：100033

电话：010-66554070

传真：010-66554008

上海

虹口区杨树浦路248号瑞丰国际大厦23层

邮编：200082

电话：021-25102800

传真：021-25102881

深圳

福田区益田路6009号新世界中心46F

邮编：518038

电话：0755-83239601

传真：0755-23824526