



房地产 20240805：新房成交弱于二手房，郑州配售型保障房公开配售

2024 年 8 月 5 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 1.32%，中证 A 股指数(930903.CSI)近 5 个交易日累计涨幅为 0.73%。A 股房地产板块近 5 个交易日累计涨幅最高的 5 家公司为空港股份(31.3%)、亚通股份(25.7%)、珠江股份(21.2%)、大名城(18.1%)、福星股份(15.4%)。

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-3.37%，H 股恒生指数(HSI.HK)近 5 个交易日累计涨幅为-0.45%。H 股房地产板块近 5 个交易日累计涨幅最高的 5 家公司为弘阳地产(18.2%)、易居企业控股(17.8%)、国瑞健康(9.1%)、金科服务(8.4%)、佳兆业集团(4.5%)。

1/1~8/3，新房销售维持低位，二手房成交降幅明显收窄。

25 城商品房年内累计销售面积(1/1~8/3)同比增速为-25.4%，前值(1/1~7/31)为-25.5%。上海、北京、广州、深圳商品房年内累计销售面积(1/1~8/3)同比增速分别为-28.5%、-21.3%、-22.7%、-28.4%，前值(1/1~7/31)分别为-28.7%、-21.2%、-23.5%、-29.0%。

25 城商品房销售面积本月至今(8/1~8/3)同比增速为-15.7%，前值(7/1~7/31)为-3.5%。上海、北京、广州、深圳商品房销售面积本月至今(8/1~8/3)同比增速分别为-12.6%、-31.0%、92.7%、24.7%，前值(7/1~7/31)分别为-16.3%、-8.9%、6.3%、-16.6%。

11 城二手房年内累计销售面积(1/1~8/3)同比增速为 0.9%，前值(1/1~7/31)为 1.0%。北京、深圳二手房年内累计销售面积(1/1~8/3)同比增速分别为-6.5%、42.3%，前值(1/1~7/31)分别为-6.6%、42.5%。

11 城二手房销售面积本月至今(8/1~8/3)同比增速为-6.2%，前值(7/1~7/31)为 46.2%。北京、深圳二手房销售面积本月至今(8/1~8/3)同比增速分别为 6.0%、31.0%，前值(7/1~7/31)分别为 50.7%、113.6%。

行业要闻(7/29~8/4)：郑州市首批配售型保障性住房正式启动公开配售，配售价格约为周边商品住房价格的 50%。沈阳住房公积金最高可贷 105 万元。南昌多子女家庭公积金贷款可上浮 20%。广州可申请提取本人及其配偶名下住房公积金支付购房首付款。昆明家庭购买第二套房最低公积金首付款 20%。

投资建议：我们认为，核心城市当前被压制已久的刚需群体入市推升了二手房成交量，而需要“卖旧买新”的改善性需求释放相对滞后，核心城市市场的好转，将利好重点布局核心城市的优质房企，华润置地、招商蛇口、绿城中国等有望受益。当前二手房供给增多以及相对于新房的价格优势，都有利于二手房成交热度的持续，门店布局以一二线为主的房产中介龙头贝壳等有望受益。

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：

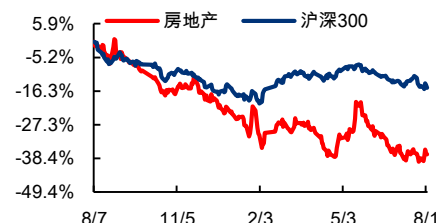
2024 年 8 月中旬，国家统计局公布房地产行业 7 月数据。

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)	10505.43 1.31%
流通市值(亿元)	9641.22 1.5%
行业平均市盈率	-64.18 /

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

执业证书编号：

chen_gang@dxzq.net.cn

S1480521080001

表1：A 股地产板块与大盘走势(截至 2024/08/02)

		近5日	近10日	近20日	近60日
		累计涨跌幅			
801180.SL	房地产	1.3%	-1.4%	-1.0%	-9.0%
000300.SH	沪深300	-0.7%	-4.4%	-1.4%	-7.6%
930903.CSI	中证A股	0.7%	-2.1%	-0.8%	-10.9%
		日均成交量(亿股)			
801180.SL	房地产	28.0	24.2	25.3	38.1
000300.SH	沪深300	127.9	128.3	128.1	128.9
930903.CSI	中证A股	699.5	647.9	635.5	669.2
		日均换手率			
801180.SL	房地产	1.3%	1.1%	1.1%	1.7%
000300.SH	沪深300	0.4%	0.4%	0.4%	0.4%
930903.CSI	中证A股	1.0%	1.0%	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 2024/08/02)

		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	-3.4%	-6.5%	-8.5%	-17.9%
HSI.HK	恒生指数	-0.4%	-2.7%	-4.8%	-8.3%

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 2024/08/02)

	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			
600463.SH	31.3%	30.4%	20.9%	6.7%
600692.SH	25.7%	21.1%	32.0%	31.2%
600684.SH	21.2%	20.3%	20.8%	10.0%
600094.SH	18.1%	14.0%	1.1%	-9.6%
000926.SZ	15.4%	-4.4%	-34.0%	-39.7%
近5日日均成交量前5	日均成交量(百万股)			
000560.SZ	387.5	310.4	307.1	316.1
000002.SZ	133.5	115.8	137.6	251.4
600383.SH	111.4	109.3	111.2	188.5
600048.SH	110.5	94.4	103.1	126.4
000656.SZ	110.1	93.5	92.1	159.6
近5日日均换手率前5	日均换手率			
600692.SH	19.9%	13.2%	12.3%	8.6%
000560.SZ	17.2%	13.8%	13.7%	14.1%
300917.SZ	8.0%	6.6%	6.9%	10.1%
000926.SZ	6.2%	5.3%	3.3%	2.6%
600684.SH	5.6%	3.6%	3.6%	2.8%

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 2024/08/02)

		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			
1996.HK	弘阳地产	18.2%	-14.5%	-20.7%	38.3%
2048.HK	易居企业控股	17.8%	6.0%	1.0%	-8.6%
2329.HK	国瑞健康	9.1%	9.1%	26.9%	200.0%
9666.HK	金科服务	8.4%	19.9%	27.3%	-14.6%
1638.HK	佳兆业集团	4.5%	-7.9%	-1.7%	9.3%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
1918.HK	融创中国	78.7	67.1	85.5	222.4
0884.HK	旭辉控股集团	63.0	50.4	61.1	206.4
0813.HK	世茂集团	61.7	51.5	65.5	145.4
1176.HK	珠光控股	39.7	43.7	54.5	218.6
3377.HK	远洋集团	32.2	29.5	43.7	143.8
近5日日均换手率前5		日均换手率			
0588.HK	北京北辰实业股	3.0%	1.5%	0.9%	0.6%
0813.HK	世茂集团	1.6%	1.4%	1.7%	3.8%
2202.HK	万科企业	1.4%	1.5%	1.5%	3.3%
1918.HK	融创中国	0.9%	0.8%	1.0%	2.6%
0120.HK	四海国际	0.8%	1.2%	1.9%	2.5%

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

	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		
城市	1/1~8/3	1/1~7/31	1/1~7/27	8/1~8/3	7/1~7/31	7/1~7/27
25城合计	-25.4%	-25.5%	-26.4%	-15.7%	-3.5%	-9.1%
上海	-28.5%	-28.7%	-29.1%	-12.6%	-16.3%	-17.8%
北京	-21.3%	-21.2%	-20.7%	-31.0%	-8.9%	-0.6%
广州	-22.7%	-23.5%	-24.1%	92.7%	6.3%	5.6%
深圳	-28.4%	-29.0%	-29.1%	24.7%	-16.6%	-15.7%

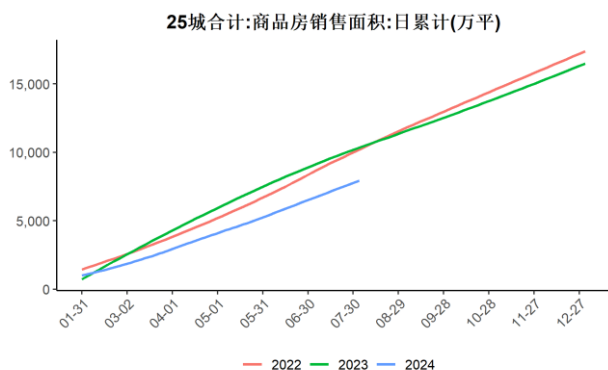
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表6：跟踪城市二手房成交面积同比

	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		
城市	1/1~8/3	1/1~7/31	1/1~7/27	8/1~8/3	7/1~7/31	7/1~7/27
11城合计	0.9%	1.0%	0.1%	-6.2%	46.2%	43.0%
北京	-6.5%	-6.6%	-7.7%	6.0%	50.7%	48.5%
深圳	42.3%	42.5%	41.5%	31.0%	113.6%	112.7%

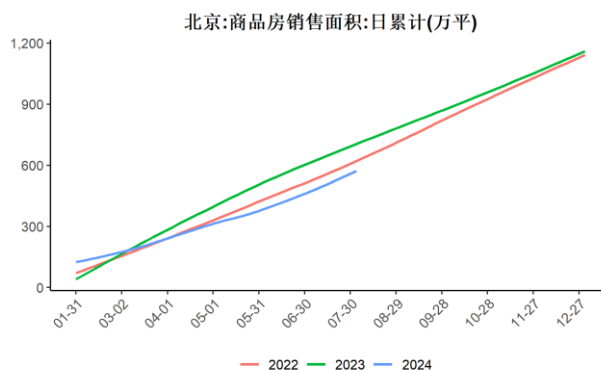
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房销售面积:日累计



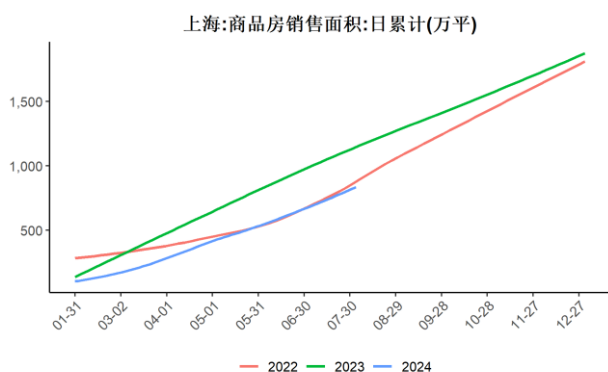
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：北京商品房销售面积:日累计



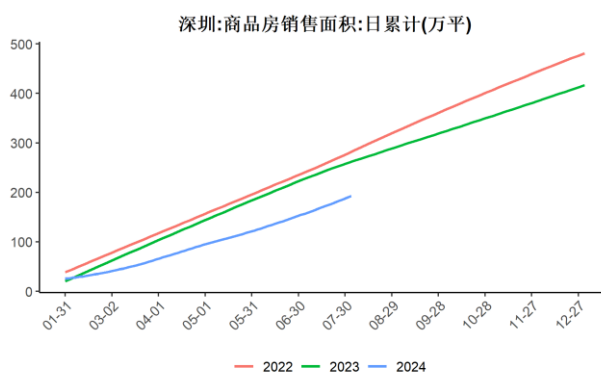
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：上海商品房销售面积:日累计



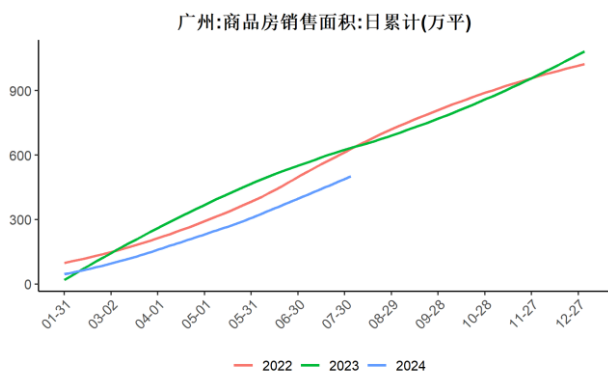
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：深圳商品房销售面积:日累计



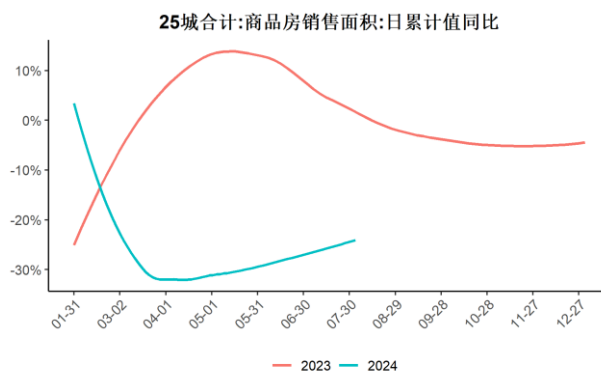
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：广州商品房销售面积:日累计

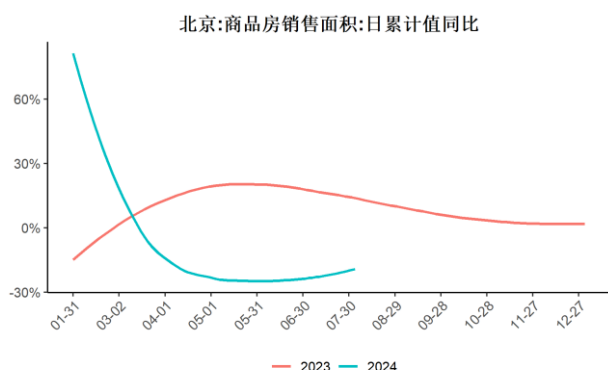


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

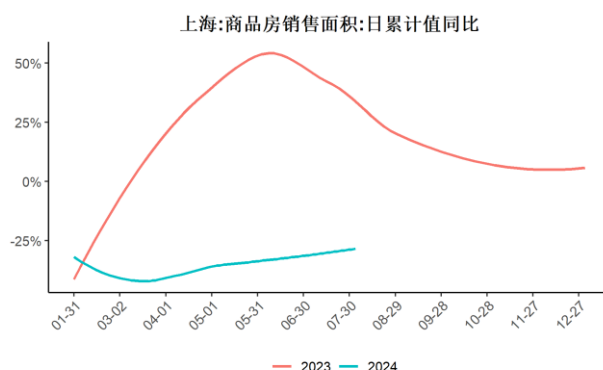
图6：跟踪城市商品房销售面积:日累计同比



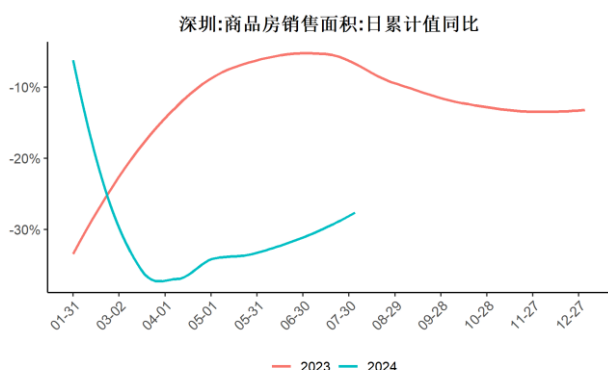
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：北京商品房销售面积:日累计同比


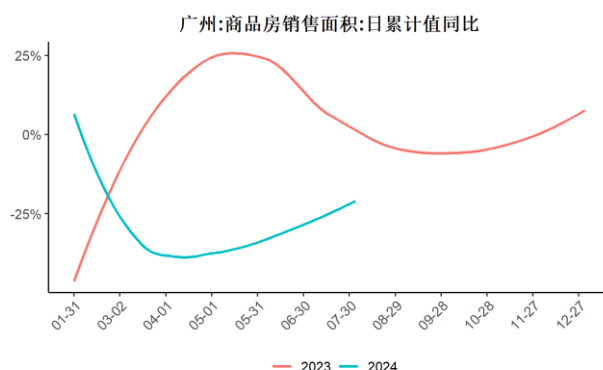
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：上海商品房销售面积:日累计同比


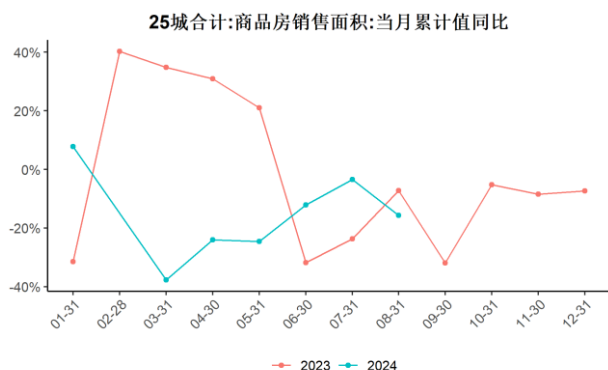
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：深圳商品房销售面积:日累计同比


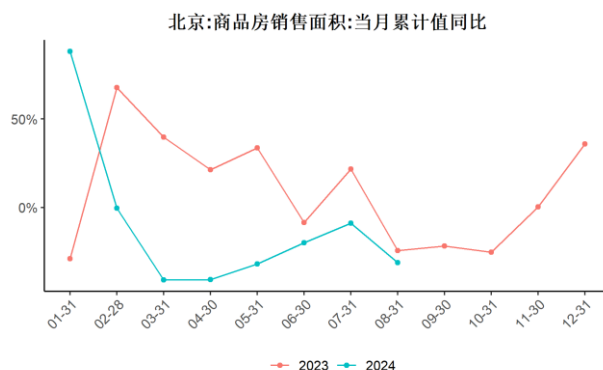
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

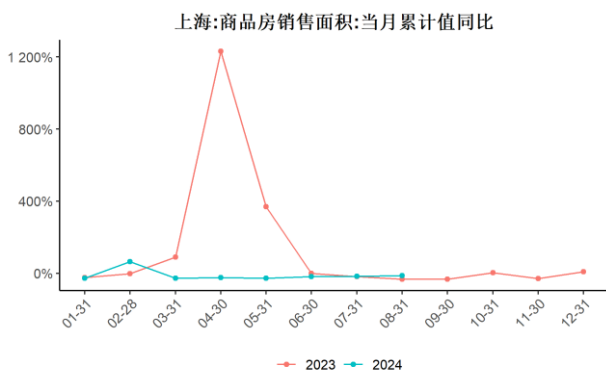
图11：跟踪城市商品房销售面积:当月累计值同比


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


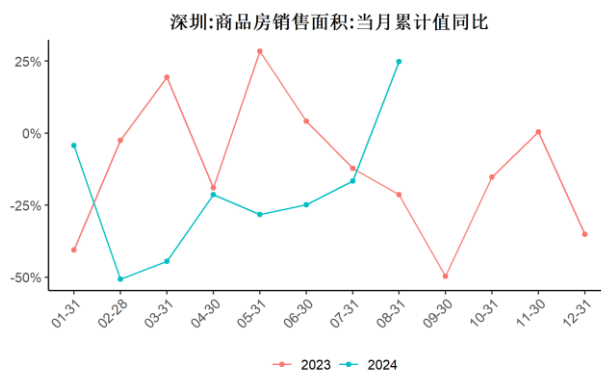
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：上海商品房销售面积:当月累计值同比



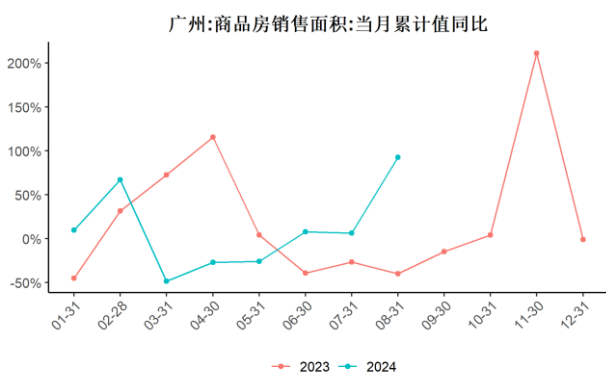
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：深圳商品房销售面积:当月累计值同比



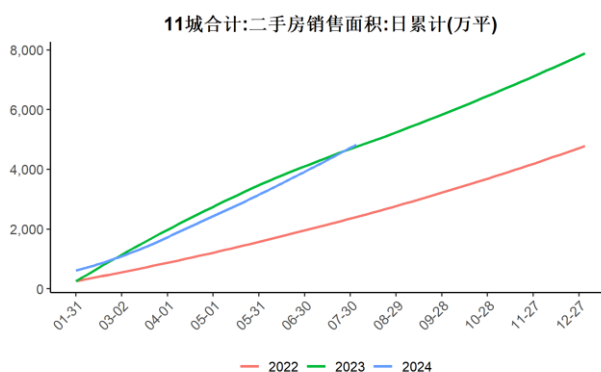
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：广州商品房销售面积:当月累计值同比



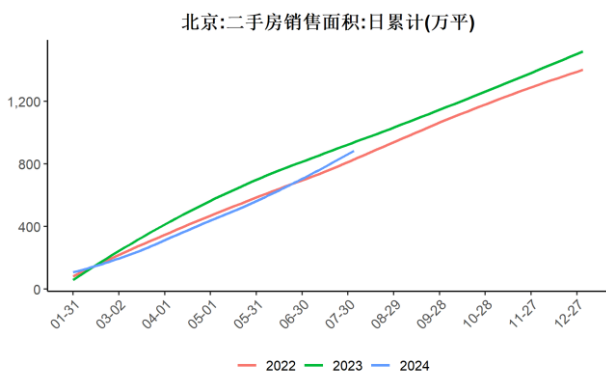
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：跟踪城市二手房销售面积:日累计



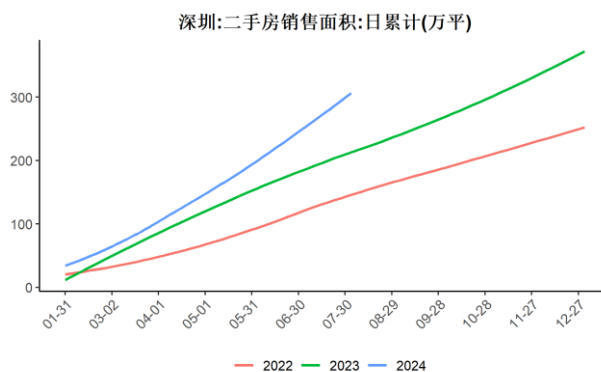
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图17：北京二手房销售面积:日累计



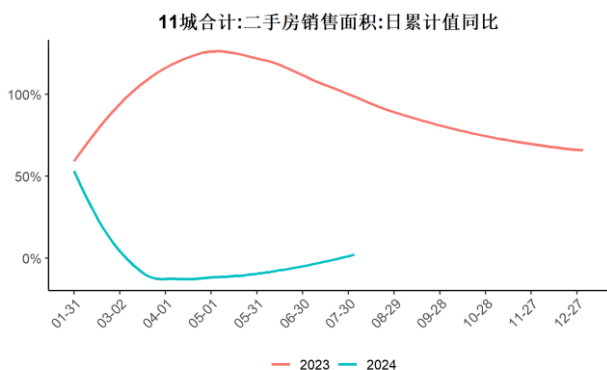
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图18：深圳二手房销售面积:日累计



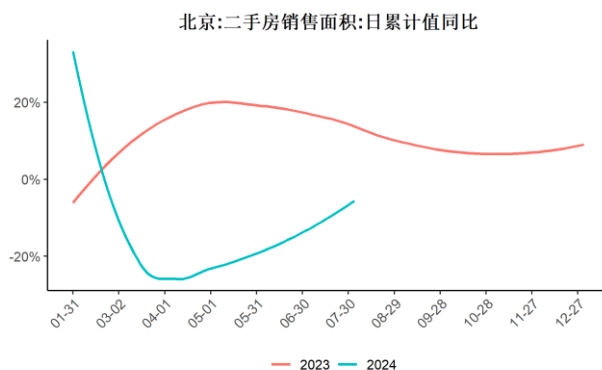
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：跟踪城市二手房销售面积:日累计同比



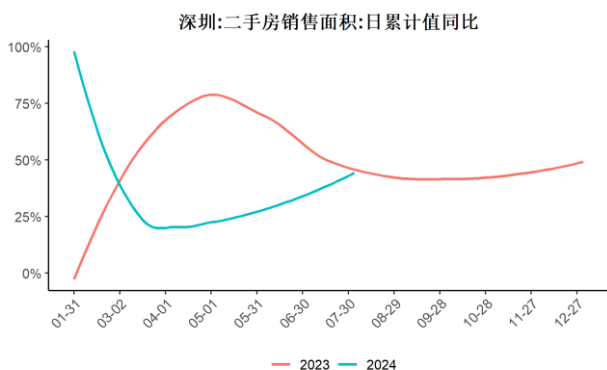
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图20：北京二手房销售面积:日累计同比



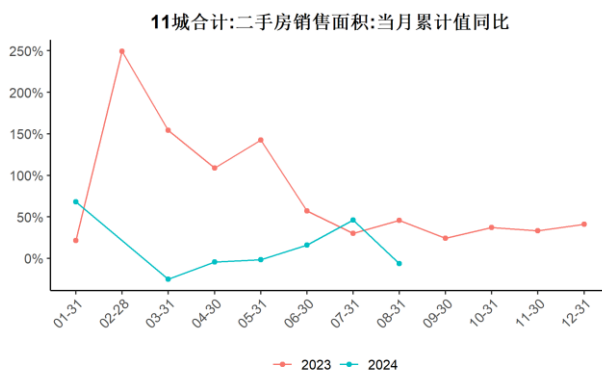
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图21：深圳二手房销售面积:日累计同比



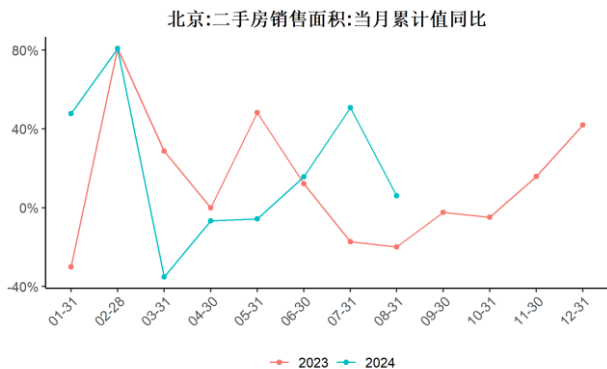
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图22：跟踪城市二手房销售面积:当月累计值同比



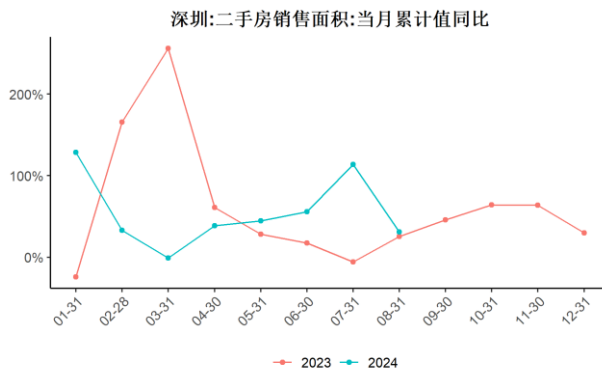
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/7/29	郑州市住房保障和房地产管理局	郑州市首批 1999 套配售型保障性住房正式启动公开配售，配售价格约为周边商品住房价格的 50%，成为全国范围内率先开启“配售型保障性住房”配售交付的城市。	保障房
2024/7/29	赣州市人民政府	江西赣州：在城市征地拆迁、城市更新、城中村改造等涉及房屋征收中全面推行房票安置，持房票购买新房给予不低于 400 元/平方米的补贴或奖励；2025 年底之前，购买首套房和二套房契税补贴不低于 50%。	补贴政策
2024/7/29	九江市人民政府	江西九江出台包括实行“购房优惠券”补贴政策、“房票”安置政策、支持城市住房“以旧换新”、落实交易税费优惠政策等 26 条措施，促进房地产市场平稳健康发展。	补贴政策
2024/7/30	沈阳住房公积金管理中心	沈阳市将调整住房公积金部分缴存和个人贷款政策，最高可贷 105 万元，现役军人可办理公积金贷款。灵活就业缴存人新购买自住住房的，可按照单位缴存职工贷款政策办理公积金贷款。	公积金贷款额
2024/7/31	郑州市住房保障和房地产管理局	郑州住房保障和房地产管理局发文，正式取消新建商品住房销售价格指导，开发企业按照自主定价进行销售、办理商品房预（销）售许可（备案）手续。据中指研究院统计，今年以来，已有沈阳、兰州、郑州、宁德等城市明确不再实施新建商品销售价格指导。	限价政策
2024/7/31	北京市住房和城乡建设委员会	《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》规定，押金应当按住房租赁合同约定的押金支付时间、金额存入用于押金托管的账户，并按合同约定的时间和方式退还。	租赁政策
2024/7/31	南昌市住房和城乡建设局	江西南昌出台 26 条稳楼市措施。其中提出，全面推行公积金异地贷款政策，多子女家庭公积金贷款可上浮 20%；开展“以旧换新”，由受益财政按购房合同金额的 2%给予补贴，鼓励房企设置“解约保护期”。	综合政策
2024/8/1	广州住房公积金管理中心	广州住房公积金管理中心、广州住建局发布通知明确，在广州市行政区域内购买新建商品住房的住房公积金缴存人，可申请提取本人及其配偶名下住房公积金支付购房首付款。	公积金提取
2024/8/2	昆明市住房公积金管理中心	缴存人家庭购买第二套改善型自住住房申请住房公积金贷款的，最低首付款比例调整为 20%。	公积金首付比

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	房地产百强房企 1-7 月销售数据点评：百强房企销售降幅略微收窄，央国企销售环比显著下滑——	2024-08-01
行业深度报告	房地产行业 2024 年中期策略：构筑底部，孕育复苏——	2024-08-01
行业普通报告	房地产周报 20240729：新房成交继续走弱，二手房成交维持热度——	2024-07-29
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 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

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