



## 房地产

优于大市（维持）

### 证券分析师

#### 金文曦

资格编号：S0120522100001

邮箱：jinwx@tebon.com.cn

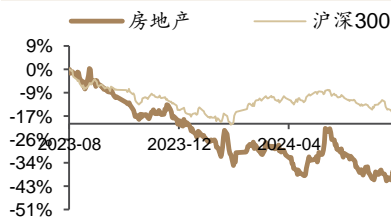
#### 蔡萌萌

资格编号：S0120524050003

邮箱：caimm@tebon.com.cn

### 研究助理

### 市场表现



资料来源：聚源数据，德邦研究所

### 相关研究

- 《7月政治局会议地产相关表述解读-再提“消化存量和优化增量”，政府收储有望提速》，2024.7.31
- 《房地产行业周报（2024.7.22-7.26）-30大中城市成交环比改善，郑州推出首批配售型保障房》，2024.7.29
- 《三中全会地产相关政策解读-深化制度改革，加快构建房地产发展新模式》，2024.7.23
- 《房地产行业周报（2024.7.15-7.19）-北京启动商品房“以旧换新”，5年期以上LPR调降》，2024.7.22
- 《滨江集团（002244.SZ）首次覆盖报告-区域聚焦强品质，业绩稳健显韧性》，2024.7.17

# 政府收储或将加速，新型城镇化建设有望释放潜在需求

房地产行业周报（2024.7.29-8.2）

### 投资要点：

#### ● 市场回顾

2024.7.29-8.2，上证综指上涨0.5%，沪深300指数下跌0.73%，房地产板块上涨1.32%，房地产板块跑赢上证综指0.82个百分点，跑赢沪深300指数2.05个百分点。年初至今，上证综指下跌2.34%，沪深300指数下跌1.36%，房地产板块下跌20.63%，房地产板块跑输上证综指18.29个百分点，跑输沪深300指数19.26个百分点。

上周，重点关注的A股地产股中空港股份、亚通股份涨幅居前，保利发展、招商蛇口跌幅较大；重点关注的H股地产股中弘阳地产、佳兆业集团涨幅居前；重点关注的港股物业及代建公司中金科服务、银城生活服务涨幅居前。

#### ● 数据追踪

上周百大城市土地成交累计同比降幅扩大。上周100大中城市成交住宅土地规划建筑面积325.77万平方米，累计同比-36.66%。其中，一线城市成交住宅土地规划建筑面积累计同比-53.30%，二线城市成交住宅土地规划建筑面积176.52万平方米，累计同比-28.62%。

30大中城市商品房销售面积累计同比降幅收窄。上周30大中城市商品房成交191.05万平方米，累计同比-34.92%。其中，一线城市商品房成交58.32万平方米，累计同比-28.08%，二线城市商品房成交97.28万平方米，累计同比-38.11%。

#### ● 行业动态

**政治局会议：**7月30日，中共中央政治局召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，其中提及，要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。

**国务院：**国务院印发《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》的通知，提及经过5年的努力，常住人口城镇化率提升至接近70%，更好支撑经济社会高质量发展。鼓励有条件的城市逐步将稳定就业生活的农业转移人口纳入城市住房保障政策范围。加大农业转移人口经济可承受的小户型保障性租赁住房供给。

#### ● 投资建议

政治局会议再提“消化存量和优化增量相结合”，政府收储有望提速，实施新一轮农业转移人口市民化，有望释放部分潜在需求，关注后期政府收储等系列政策落地。建议关注：布局核心城市群且土储质量优质，经营边际安全的品牌房企，比如绿城中国、保利发展、华润置地、中海地产、建发地产等；区域收储推进，库存去化有望加速，城投控股、越秀地产、城建发展等；三是服务型业务龙头，比如贝壳-W、绿城服务

- **风险提示：**房地产政策调控效果不及预期；商品房销售复苏不及预期；房地产竣工项目数量不及预期

## 图表目录

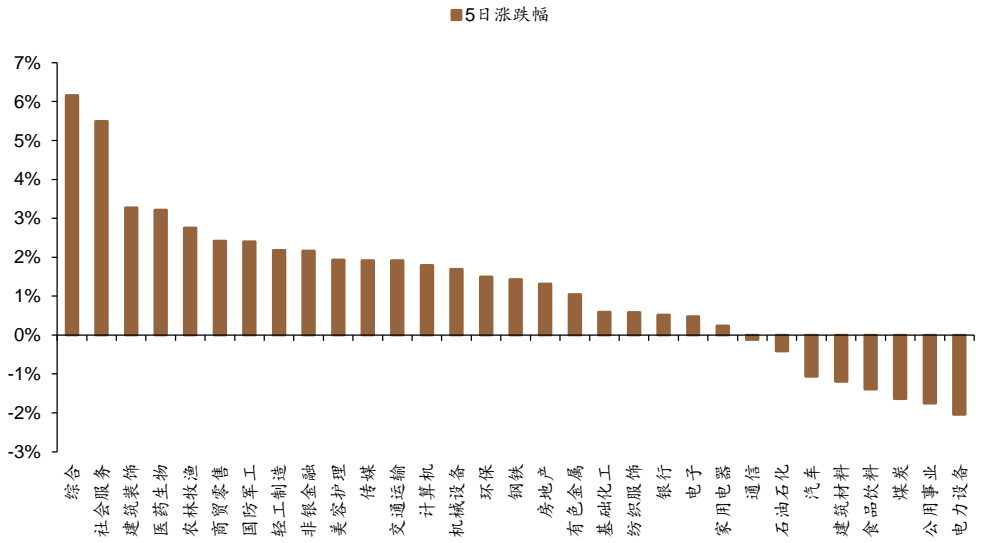
图 1: 上周申万地产指数上涨 1.32%.....	4
图 2: 年初至今申万地产指数下跌 20.63% .....	4
图 3: 上周 A 股地产股中空港股份、亚通股份居前.....	4
图 4: 上周 A 股地产股中保利发展、招商蛇口跌幅较大 .....	4
图 5: 年初至今, A 股地产股中特发服务、大名城、我爱我家涨幅居前.....	5
图 6: 年初至今, A 股地产股中*ST 中迪、ST 中南、皇庭国际跌幅较大 .....	5
图 7: 上周重点 H 股地产股中弘阳地产、佳兆业集团涨幅居前 .....	5
图 8: 年初至今重点 H 股地产股中正商实业、美的置业涨幅较高.....	5
图 9: 上周重点关注的物业股中金科服务、银城生活服务涨幅居前.....	5
图 10: 年初至今重点关注的物业股中, 领悦服务集团、佳兆业美好涨幅居前 .....	6
图 11: 上周样本 100 大中城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-36.66%.....	6
图 12: 上周一线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-53.30%.....	6
图 13: 上周样本二线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-28.62% .....	6
图 14: 上周样本三线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-40.11%.....	6
图 15: 上周 100 大中城市成交住宅土地溢价率环比前一周有所上升 .....	7
图 16: 上周 30 大中城市商品房成交套数累计同比-32.96% .....	7
图 17: 上周一线城市商品房成交套数累计同比-30.29%.....	7
图 18: 上周样本二线城市商品房成交套数累计同比-37.08%.....	7
图 19: 上周样本三线城市商品房成交套数累计同比-27.63%.....	7
图 20: 上周 30 大中城市商品房成交面积累计同比-34.92% .....	8
图 21: 上周一线城市商品房成交面积累计同比-28.08%.....	8
图 22: 上周样本二线城市商品房成交面积累计同比-38.11%.....	8
图 23: 上周样本三线城市商品房成交面积累计同比-34.52%.....	8
图 24: 上周 30 大中城市商品房成交面积当周值处于七年来同期偏低水平 .....	8
图 25: 上周重点 10 城二手房成交 163.67 万平方米, 环比-9.59% .....	9
图 26: 上周北京商品房成交 11.99 万方, 二手房成交 30.20 万方.....	9
图 27: 上周上海商品房成交 25.58 万方, 二手房成交 35.96 万方 .....	9
图 28: 上周深圳新房成交 8.03 万方, 二手房成交 10.16 万方 .....	9
图 29: 上周广州商品房成交 13.54 万方, 环比+4.63%.....	9
图 30: 上周杭州新房成交 24 万方; 二手房成交 12.01 万方 .....	10
图 31: 上周武汉商品住房成交 16.02 万方, 环比-9.64% .....	10

图 32: 上周青岛新房成交 21.43 万方; 二手房成交 13.55 万方 .....10

图 33: 上周苏州新房成交 7.05 万方, 环比-3.07%; 二手房成交 12.51 万方, 环比-1.17%  
..... 10

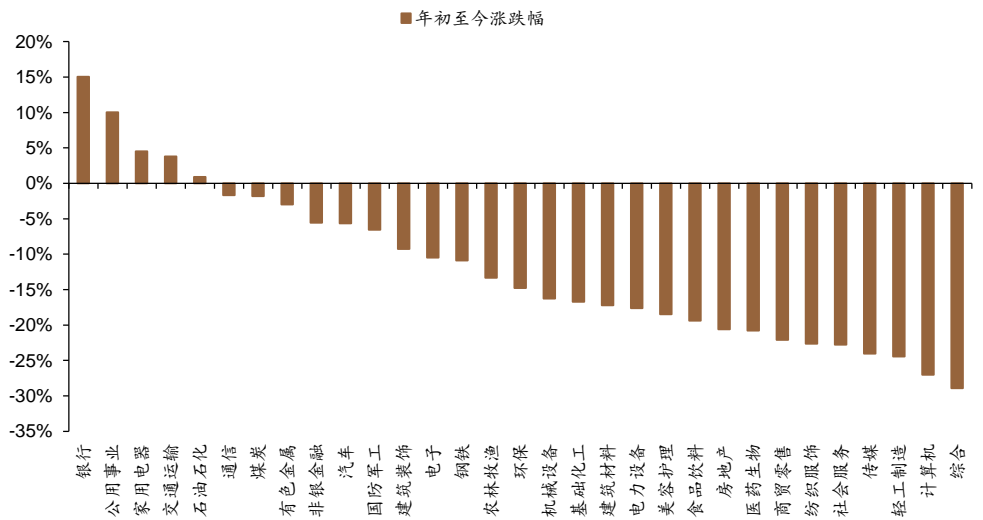
图 34: 上周成都新房成交 21.19 万方, 环比+8.92%; 二手房成交 38.53 万方, 环比-17.75%  
..... 10

图 1：上周申万地产指数上涨 1.32%



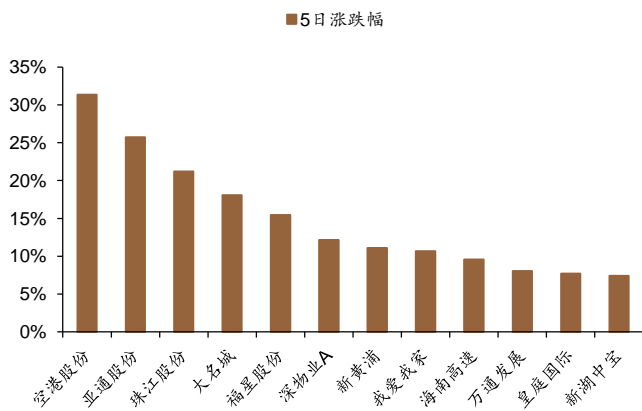
资料来源：iFind，德邦研究所

图 2：年初至今申万地产指数下跌 20.63%



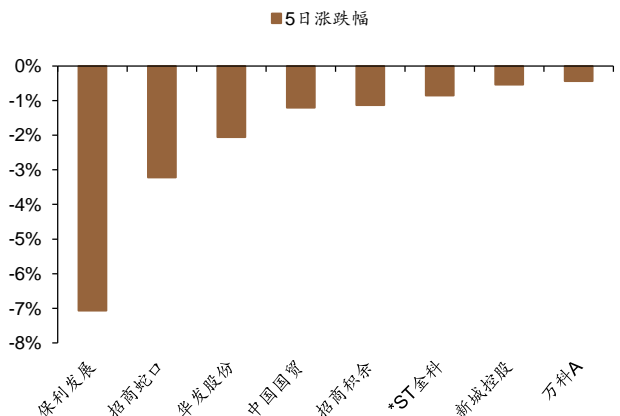
资料来源：iFind，德邦研究所

图 3：上周 A 股地产股中空港股份、亚通股份居前



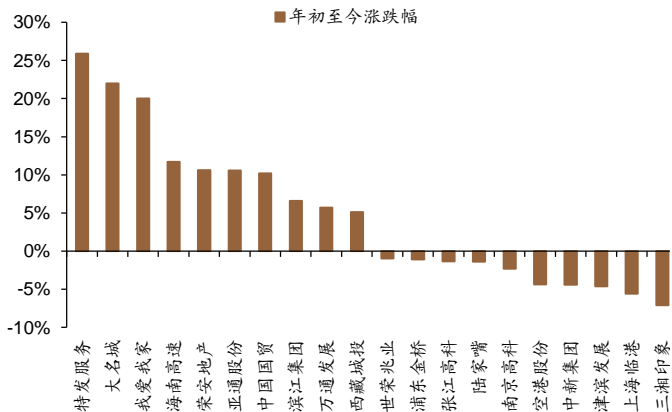
资料来源：iFind，德邦研究所

图 4：上周 A 股地产股中保利发展、招商蛇口跌幅较大



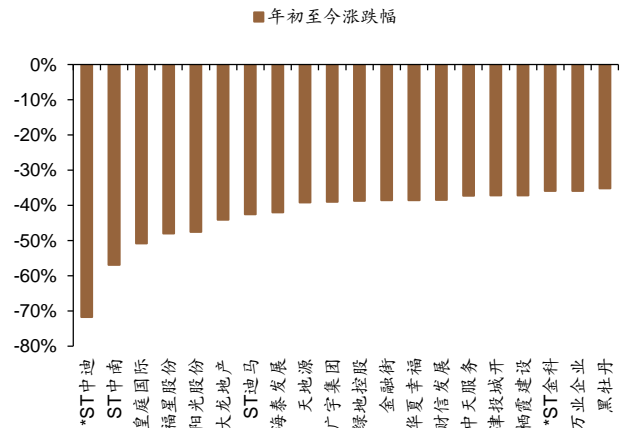
资料来源：iFind，德邦研究所

图 5：年初至今，A 股地产股中特发服务、大名城、我爱我家涨幅居前



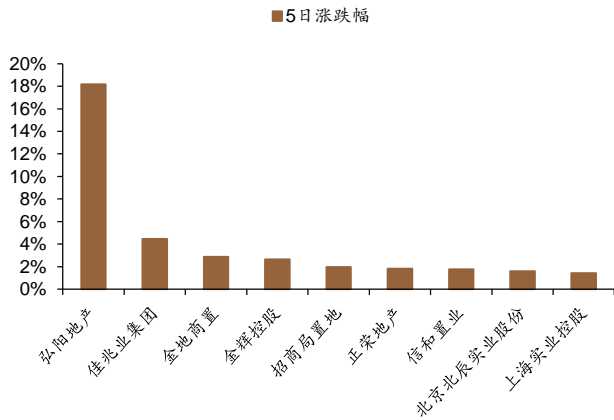
资料来源：iFind，德邦研究所

图 6：年初至今，A 股地产股中\*ST 中迪、ST 中南、皇庭国际跌幅较大



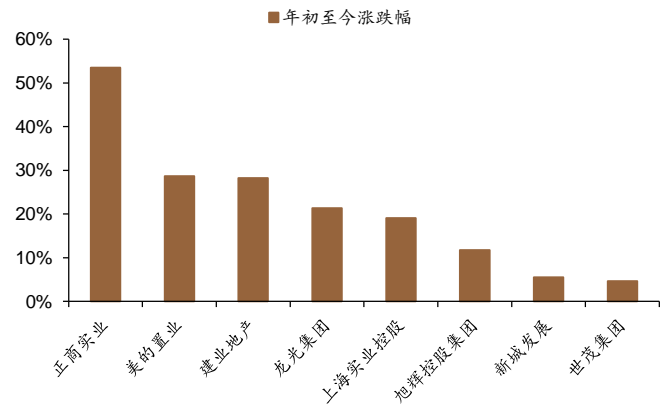
资料来源：iFind，德邦研究所

图 7：上周重点 H 股地产股中弘阳地产、佳兆业集团涨幅居前



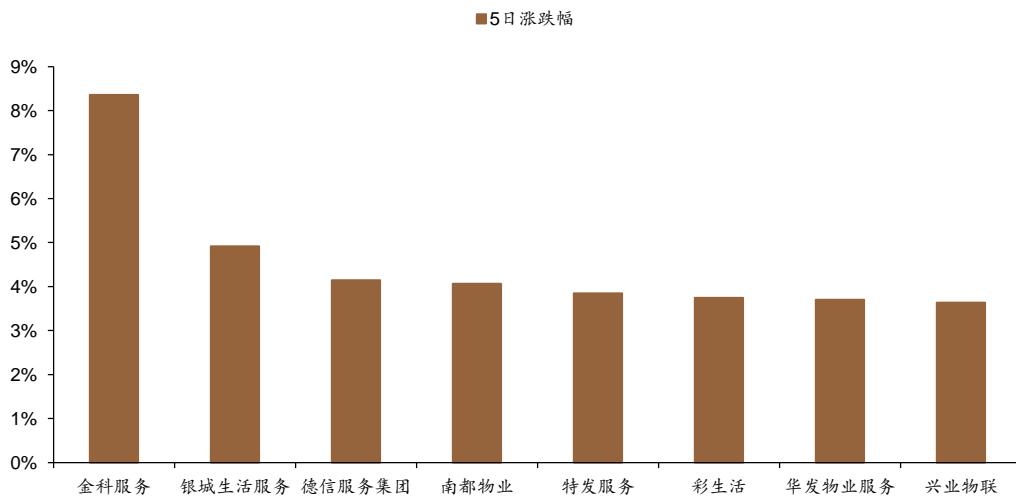
资料来源：iFind，德邦研究所

图 8：年初至今重点 H 股地产股中正商实业、美的置业涨幅较高



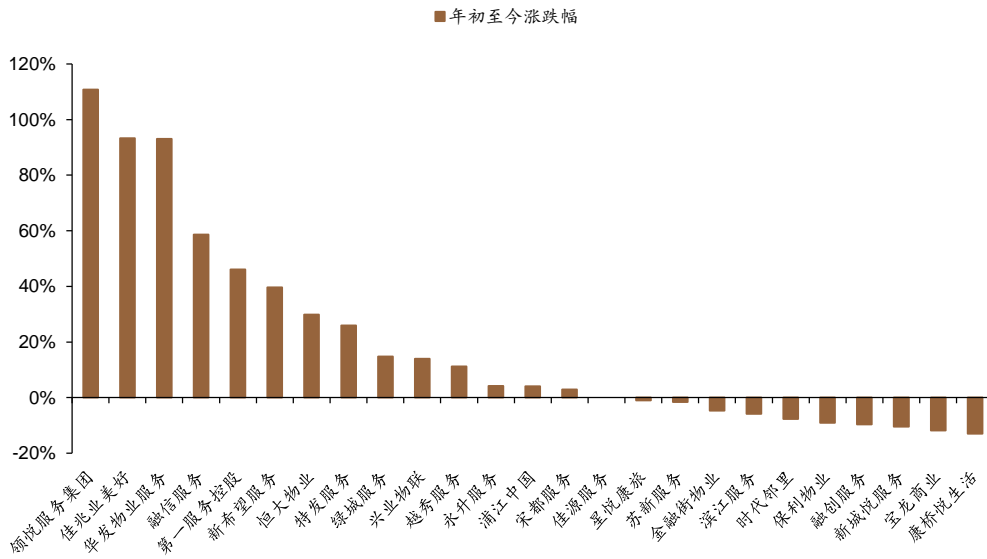
资料来源：iFind，德邦研究所

图 9：上周重点关注的物业股中金科服务、银城生活服务涨幅居前



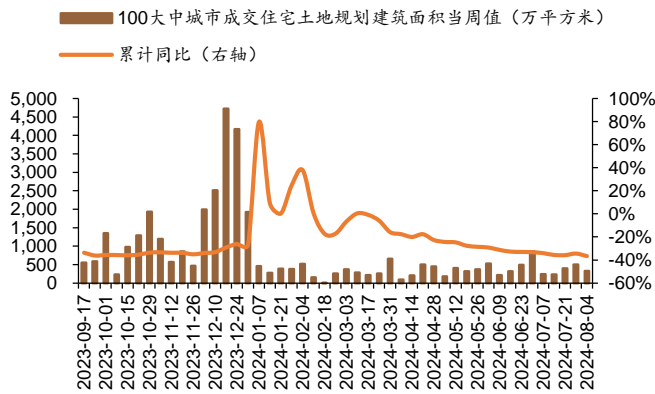
资料来源：iFind，德邦研究所

图 10: 年初至今重点关注的物业股中, 领悦服务集团、佳兆业美好涨幅居前



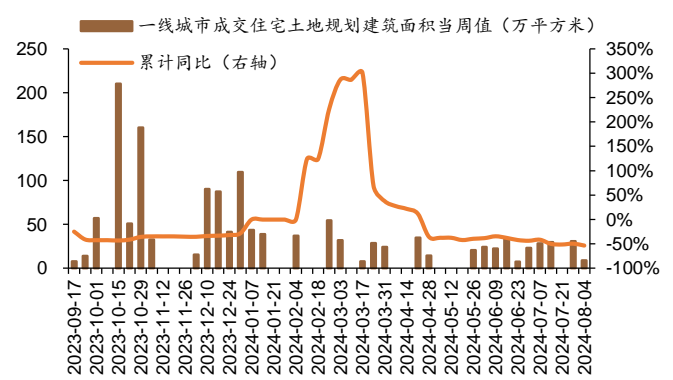
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 11: 上周样本 100 大中城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-36.66%



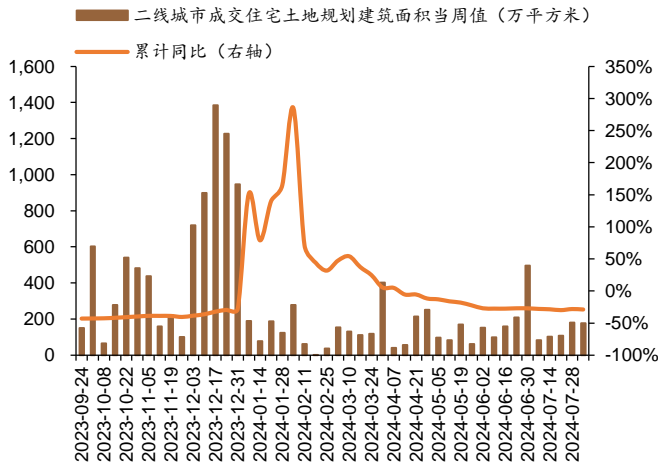
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 12: 上周一线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-53.30%



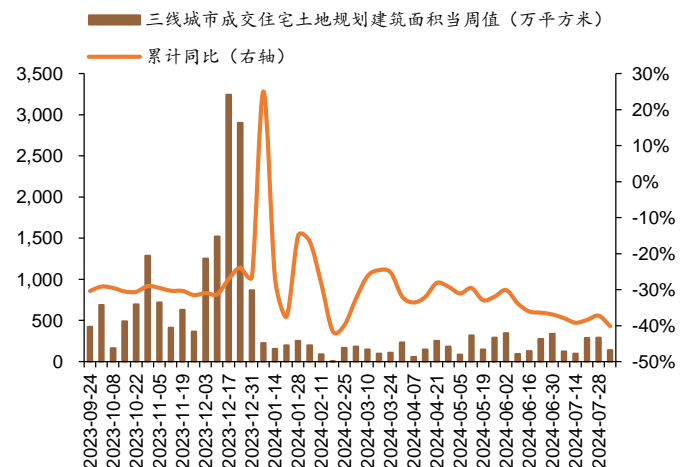
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 13: 上周样本二线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-28.62%



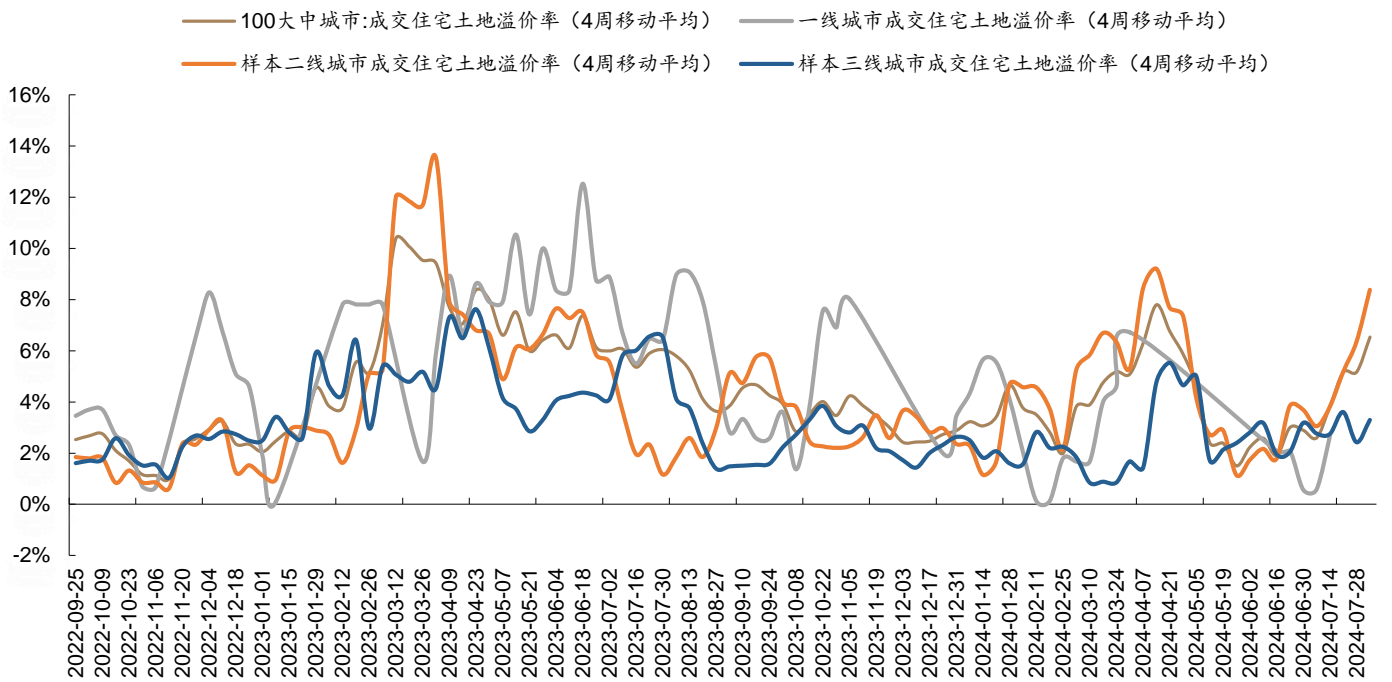
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 14: 上周样本三线城市住宅成交土地规划建筑面积累计同比-40.11%



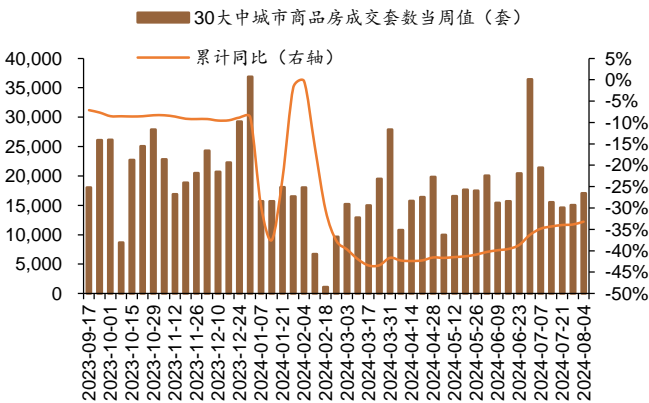
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 15: 上周 100 大中城市成交住宅土地溢价率环比前一周有所上升



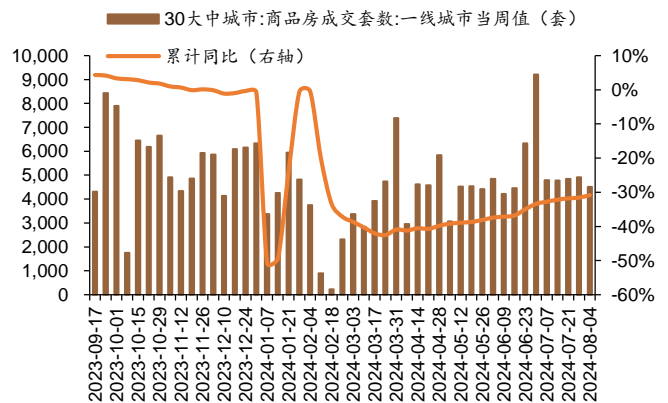
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 16: 上周 30 大中城市商品房成交套数累计同比-32.96%



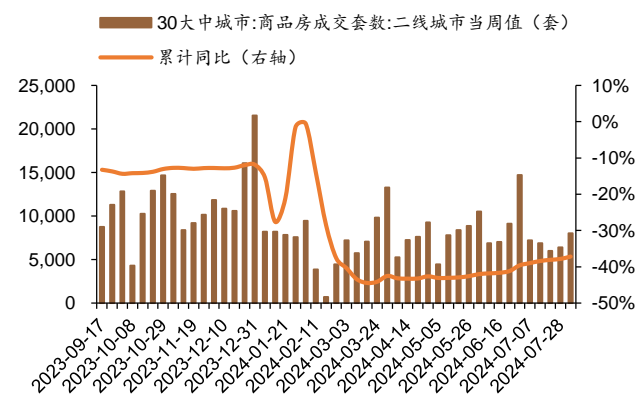
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 17: 上周一线城市商品房成交套数累计同比-30.29%



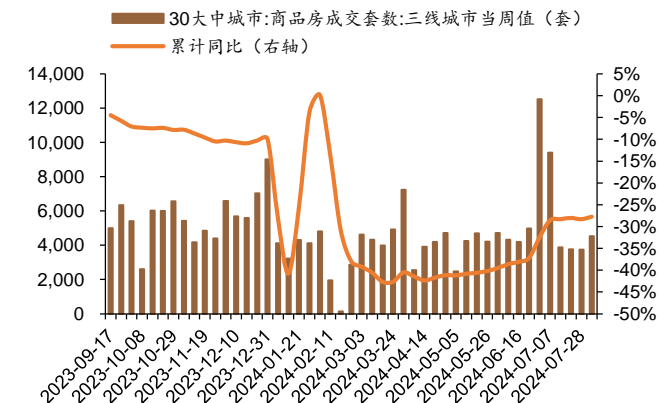
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 18: 上周样本二线城市商品房成交套数累计同比-37.08%



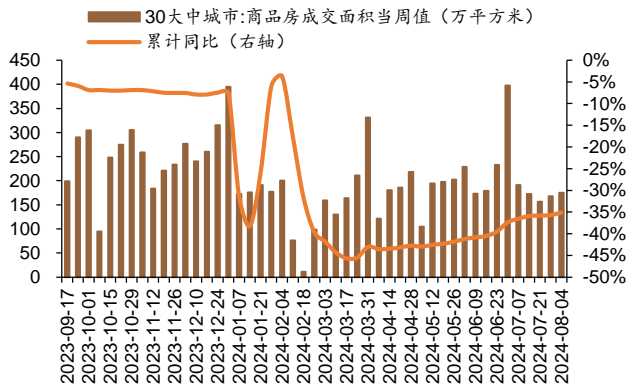
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 19: 上周样本三线城市商品房成交套数累计同比-27.63%



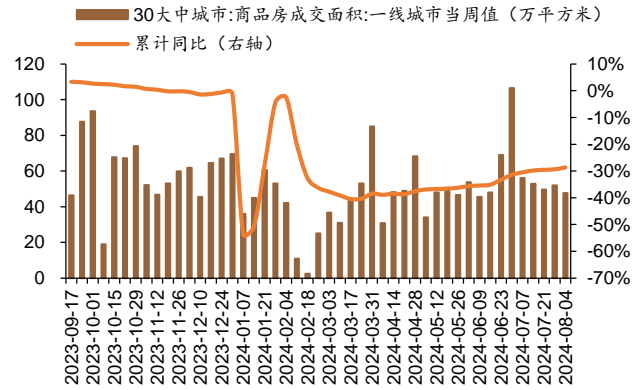
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 20: 上周 30 大中城市商品房成交面积累计同比-34.92%



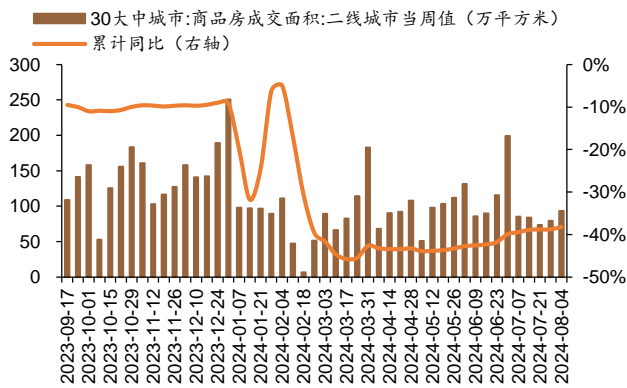
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 21: 上周一线城市商品房成交面积累计同比-28.08%



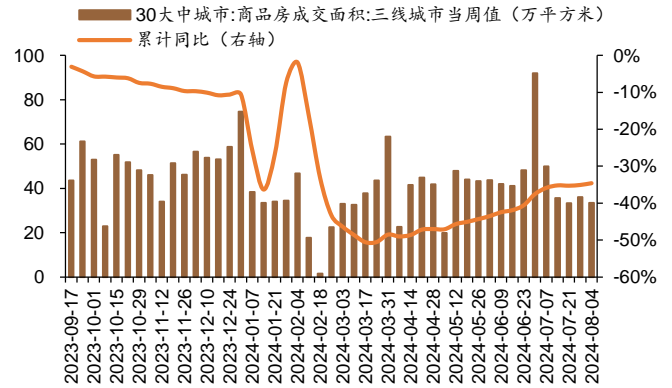
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 22: 上周样本二线城市商品房成交面积累计同比-38.11%



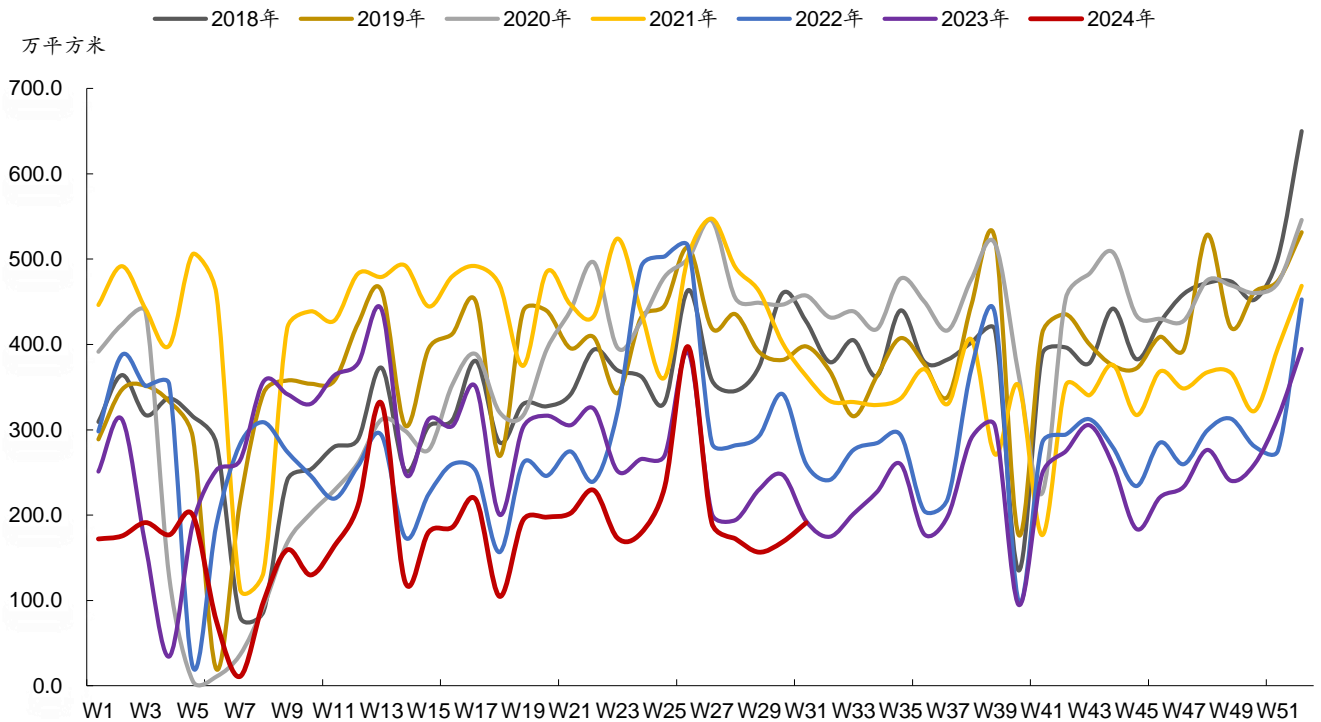
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 23: 上周样本三线城市商品房成交面积累计同比-34.52%



资料来源: Wind, 德邦研究所

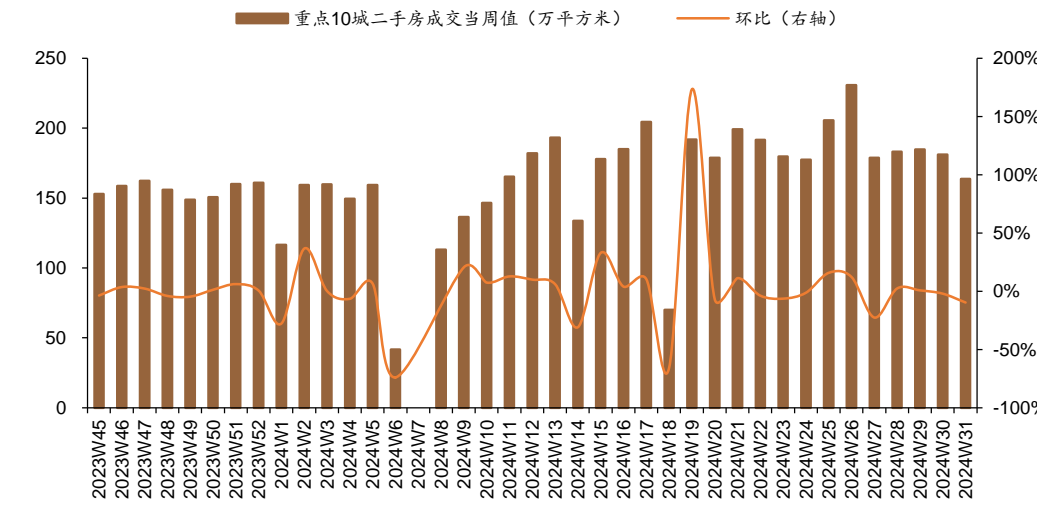
图 24: 上周 30 大中城市商品房成交面积当周值处于七年来同期偏低水平



资料来源: Wind, 德邦研究所

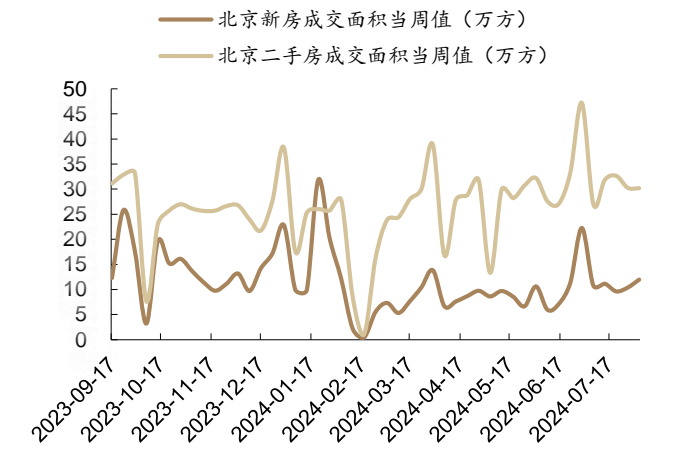


图 25: 上周重点 10 城二手房成交 163.67 万平方米, 环比-9.59%



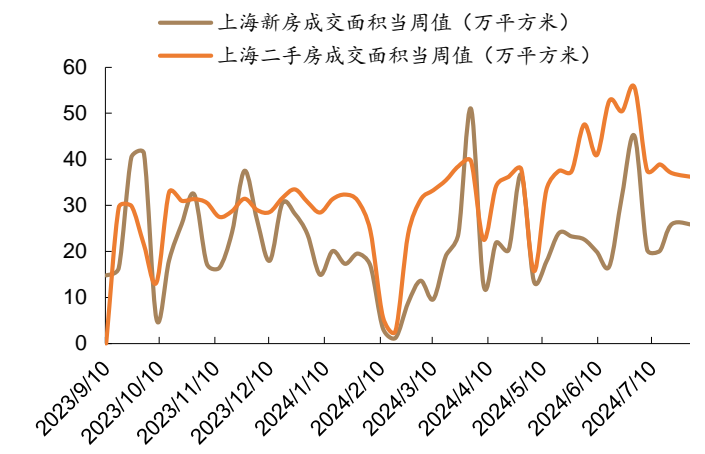
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 26: 上周北京商品房成交 11.99 万方, 二手房成交 30.20 万方



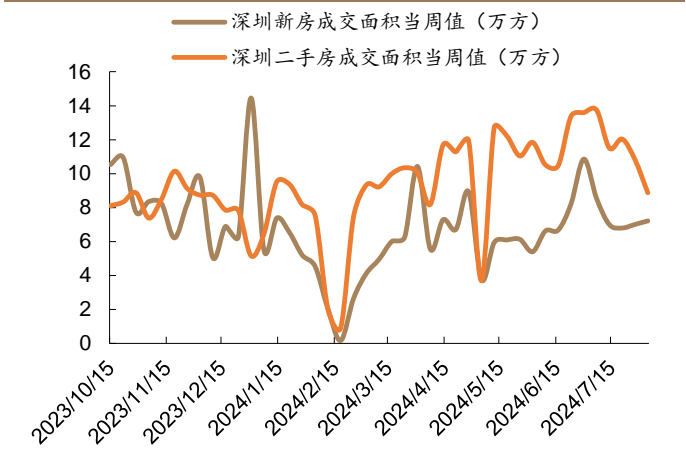
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 27: 上周上海商品房成交 25.58 万方, 二手房成交 35.96 万方



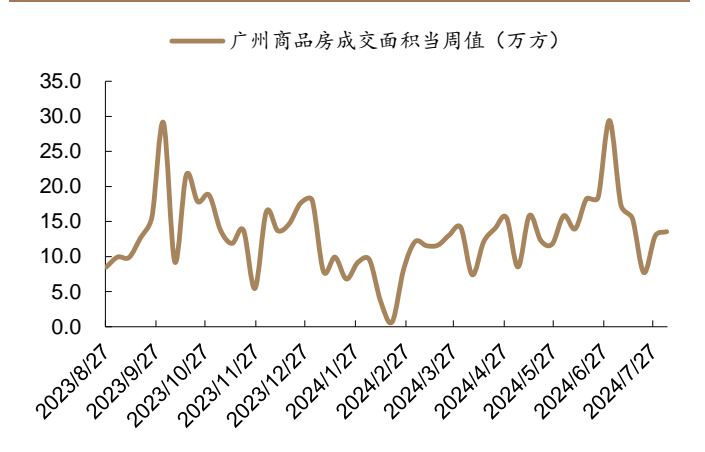
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 28: 上周深圳新房成交 8.03 万方, 二手房成交 10.16 万方



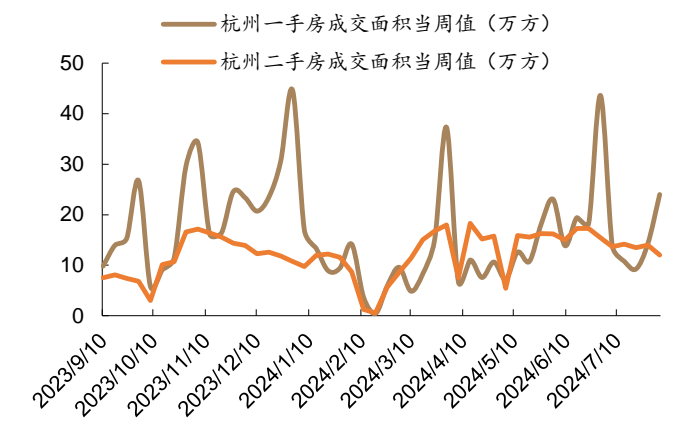
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 29: 上周广州商品房成交 13.54 万方, 环比+4.63%



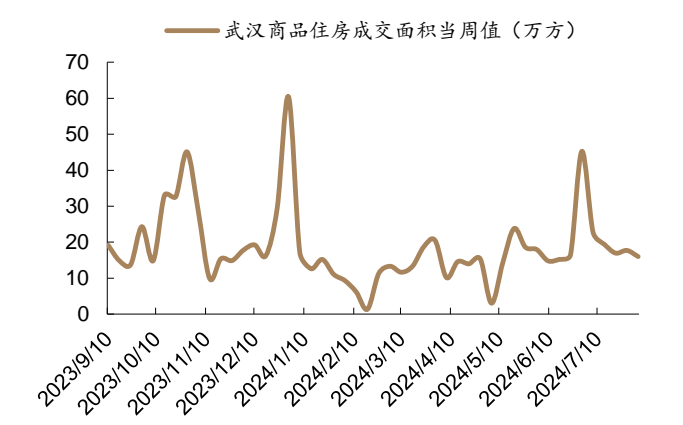
资料来源: Wind, 德邦研究所

图 30: 上周杭州新房成交 24 万方; 二手房成交 12.01 万方



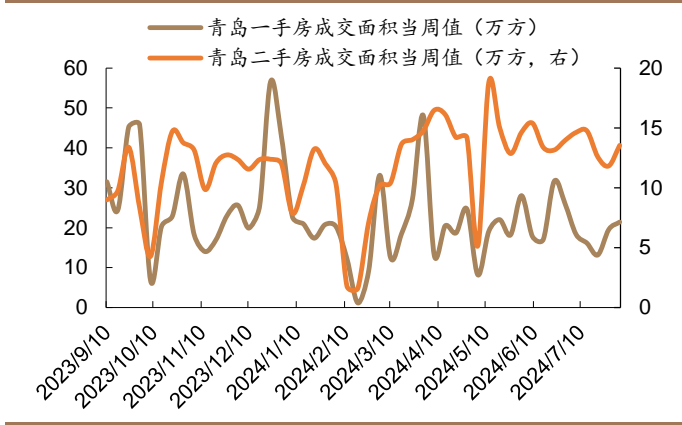
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 31: 上周武汉商品住房成交 16.02 万方, 环比-9.64%



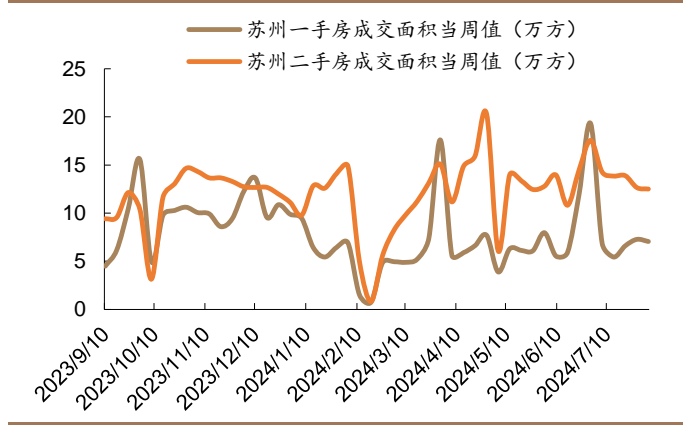
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 32: 上周青岛新房成交 21.43 万方; 二手房成交 13.55 万方



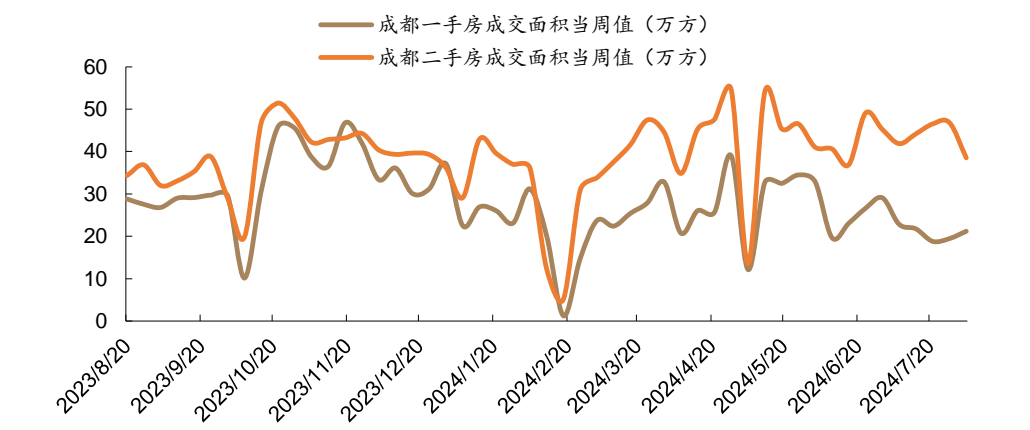
资料来源: iFind, 德邦研究所

图 33: 上周苏州新房成交 7.05 万方, 环比-3.07%; 二手房成交 12.51 万方, 环比-1.17%



资料来源: iFind, 德邦研究所

图 34: 上周成都新房成交 21.19 万方, 环比+8.92%; 二手房成交 38.53 万方, 环比-17.75%



资料来源: iFind, 德邦研究所

### 风险提示:

房地产政策调控效果不及预期; 商品房销售复苏不及预期; 房地产竣工项目数量不及预期。

# 信息披露

## 分析师与研究助理简介

金文曦 德邦证券地产&新材料首席分析师，先后任职于西部证券、东亚前海证券、上海证券，2022年中指房地产十大金牌分析师，第一财经日报特约专家作者，第一财经、证券日报、证券之星、国际金融报、乐居财经等主流财经媒体特约评论员。

## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告所采用的数据和信息均来自市场公开信息，本人不保证该等信息的准确性或完整性。分析逻辑基于作者的职业理解，清晰准确地反映了作者的研究观点，结论不受任何第三方的授意或影响，特此声明。

## 投资评级说明

1. 投资评级的比较和评级标准： 以报告发布后的6个月内的市场表现为比较标准，报告发布日后6个月内的公司股价（或行业指数）的涨跌幅相对同期市场基准指数的涨跌幅； 2. 市场基准指数的比较标准： A股市场以上证综指或深证成指为基准；香港市场以恒生指数为基准；美国市场以标普500或纳斯达克综合指数为基准。	类别	评级	说明
股票投资评级		买入	相对强于市场表现 20%以上；
		增持	相对强于市场表现 5%~20%；
		中性	相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
		减持	相对弱于市场表现 5%以下。
行业投资评级		优于大市	预期行业整体回报高于基准指数整体水平 10%以上；
		中性	预期行业整体回报介于基准指数整体水平-10%与 10%之间；
		弱于大市	预期行业整体回报低于基准指数整体水平 10%以下。

## 法律声明

本报告仅供德邦证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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。

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。

市场有风险，投资需谨慎。本报告所载的信息、材料及结论只提供特定客户作参考，不构成投资建议，也没有考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况。在法律许可的情况下，德邦证券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并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

本报告仅向特定客户传送，未经德邦证券研究所书面授权，本研究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。如欲引用或转载本文内容，务必联络德邦证券研究所并获得许可，并需注明出处为德邦证券研究所，且不得对本文进行有悖原意的引用和删改。

根据中国证监会核发的经营证券业务许可，德邦证券股份有限公司的经营范围包括证券投资咨询业务。