

房地产行业周报（2024年第31周）

高频销售数据回落，淡季市场艰难磨底

优于大市

核心观点

近期核心观点：

市场曾对6月是否复苏存在分歧，但7月以来的地产销售表现证伪了复苏的判断，从数据上几乎看不到政策的影响（京沪虽有脉冲但已经结束）。我们一直认为，当前市场最应关注价格指标，特别是二手房价。考虑到二手房价尚未见真实企稳，8月又逢传统淡季，如无超预期政策，市场会艰难磨底，价格企稳的窗口期还要等待9月。此外，2023年基数真正降低是在11月，短期内没必要期待基数效应带来的改善。个股端推荐贝壳-W、华润置地。

市场表现回顾：

2024.7.29-2024.8.4期间，房地产板块98只个股上涨，10只个股下跌，1只个股持平，占比分别为90%、9%、1%。房地产指数（中信）上涨0.71%，沪深300指数下跌0.73%，房地产板块跑赢沪深300指数1.44个百分点，位居所有行业第16位。近一个月，房地产指数（中信）下跌6.12%，沪深300指数下跌2.28%，房地产板块跑输沪深300指数3.84个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌13.88%，沪深300指数上涨5.26%，房地产板块跑输沪深300指数19.14个百分点。

行业数据跟踪：

新房方面，成交量依然低迷。2024年8月4日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-13%；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+2%、-13%、-32%。截至2024年8月4日，30城新建商品房当年累计成交5353万m²，同比-33%；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-28%、-35%、-34%。

二手房方面，成交量略有回落。2024年8月4日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+29%；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+67%、+22%、+5%。截至2024年8月4日，18城二手住宅当年累计成交43.5万套，同比-4%；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+4%、-6%、-9%。

行业政策要闻：

近期，房地产行业政策要闻主要包括：①中共中央政治局会议提及积极支持收购存量商品房用作保障性住房。②国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》。③广州市支持提取住房公积金支付购房首付款。④郑州市推出配售型保障性住房，并取消商品房销售价格指导。

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：王粤雷

0755-81981019

wangyuelei@guosen.com.cn

S0980520030001

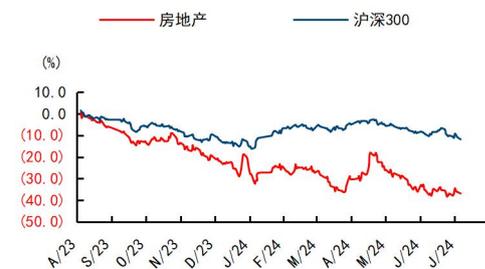
证券分析师：王静

021-60893314

wangjing20@guosen.com.cn

S0980522100002

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

《房地产行业专题-二手好于新房背后的楼市趋势》——2024-07-30

《房地产行业2024年8月投资策略暨中报前瞻-行业进入淡季，静待基本面反弹》——2024-07-29

《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》——2024-07-23

《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

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 16 位.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 90%、9%、1%.....	6
3. 行业数据跟踪.....	6
3.1 新房方面，成交量依然低迷.....	6
3.2 二手房方面，成交量略有回落.....	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: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)	10
图 21: 成都单日成交 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

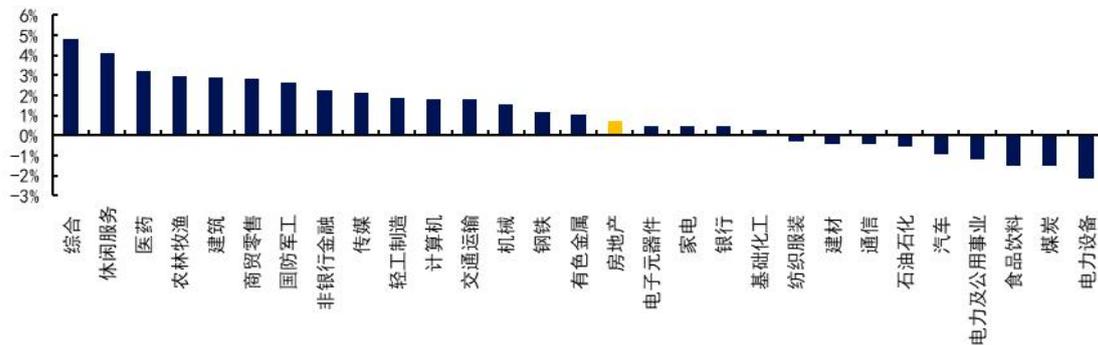
市场曾对 6 月是否复苏存在分歧,但 7 月以来的地产销售表现证伪了复苏的判断,从数据上几乎看不到政策的影响(京沪虽有脉冲但已经结束)。我们一直认为,当前市场最应关注价格指标,特别是二手房价。考虑到二手房价尚未见真实企稳,8 月又逢传统淡季,如无超预期政策,市场会艰难磨底,价格企稳的窗口期还要等待 9 月。此外,2023 年基数真正降低是在 11 月,短期内没必要期待基数效应带来的改善。个股端推荐贝壳-W、华润置地。

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 16 位

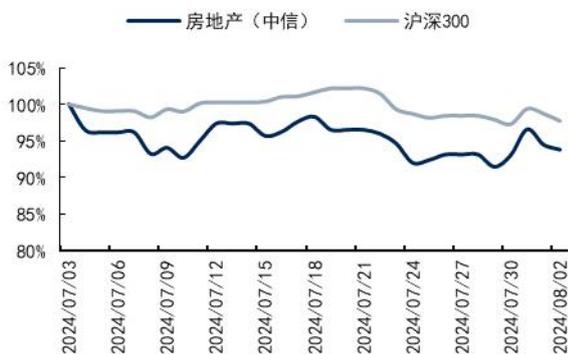
2024. 7. 29-2024. 8. 4 期间,房地产指数(中信)上涨 0.71%,沪深 300 指数下跌 0.73%,房地产板块跑赢沪深 300 指数 1.44 个百分点,位居所有行业第 16 位。近一个月,房地产指数(中信)下跌 6.12%,沪深 300 指数下跌 2.28%,房地产板块跑输沪深 300 指数 3.84 个百分点。近半年来,房地产指数(中信)下跌 13.88%,沪深 300 指数上涨 5.26%,房地产板块跑输沪深 300 指数 19.14 个百分点。

图1: 近一周 A 股各行业涨跌排名



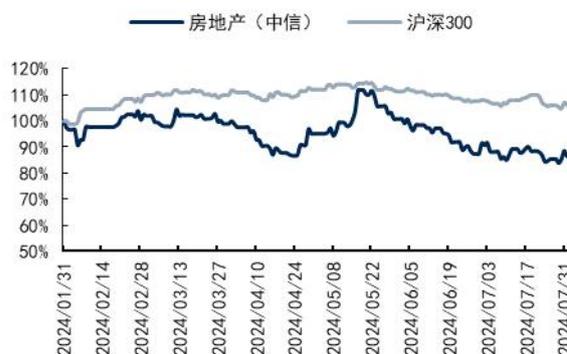
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

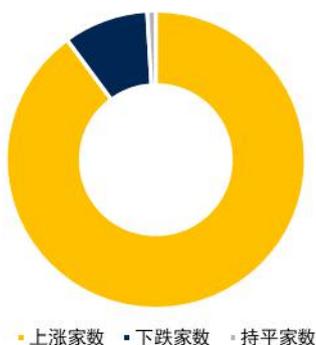


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面, 上涨、下跌、持平占比分别为 90%、9%、1%

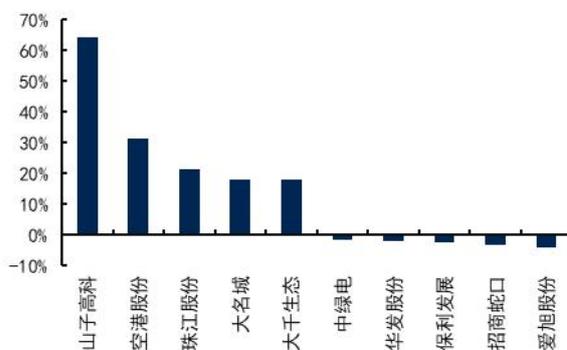
2024. 7. 29-2024. 8. 4 期间, 房地产板块 98 只个股上涨, 10 只个股下跌, 1 只个股持平, 占比分别为 90%、9%、1%。涨跌幅居前 5 位的个股为: 山子高科、空港股份、珠江股份、大名城、大千生态, 居后 5 位的个股为: 爱旭股份、招商蛇口、保利发展、华发股份、中绿电。

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

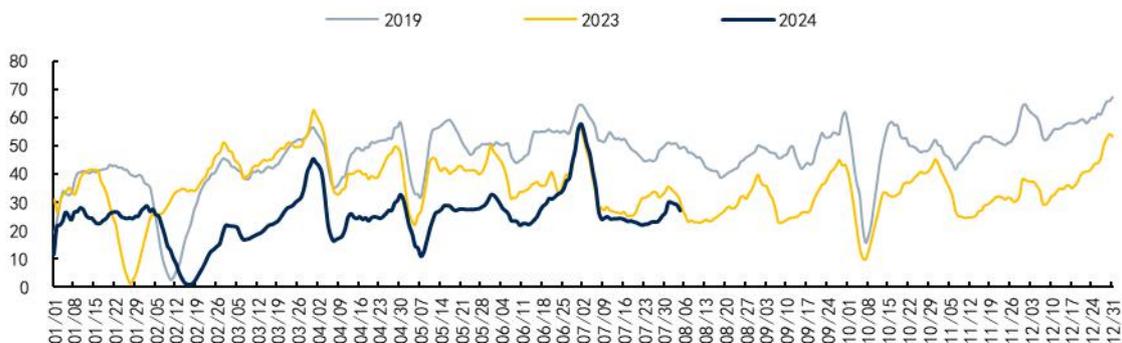
3. 行业数据跟踪

3.1 新房方面, 成交量依然低迷

从日频跟踪来看, 2024 年 8 月 4 日, 30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比 -13%; 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 +3%、-3%、+10%、+6%; 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 +2%、-13%、-32%。

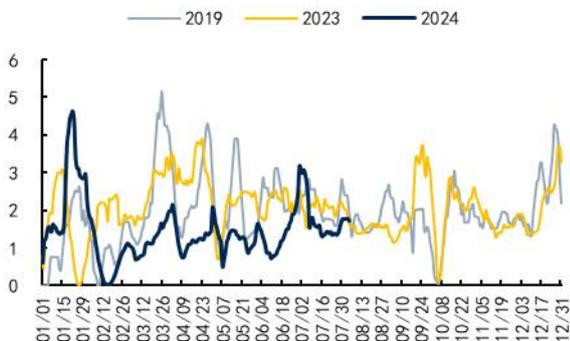
截至 2024 年 8 月 4 日，30 城新建商品房当年累计成交 5353 万 m^2 ，同比-33%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-32%、-31%、-23%、-21%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-28%、-35%、-34%。

图6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



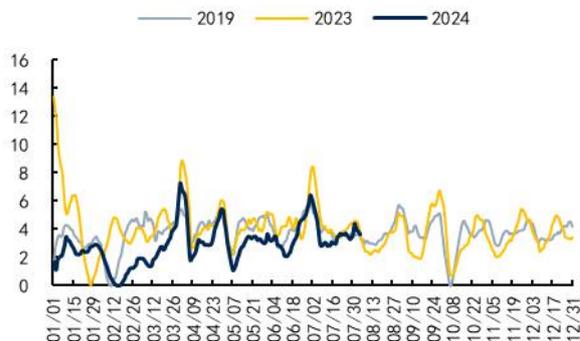
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



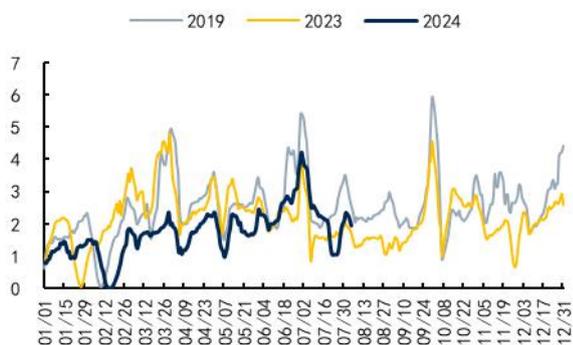
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



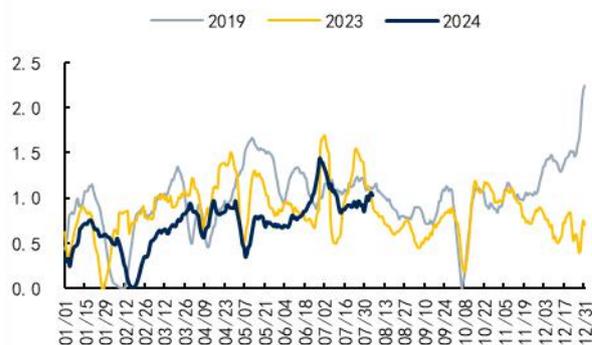
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



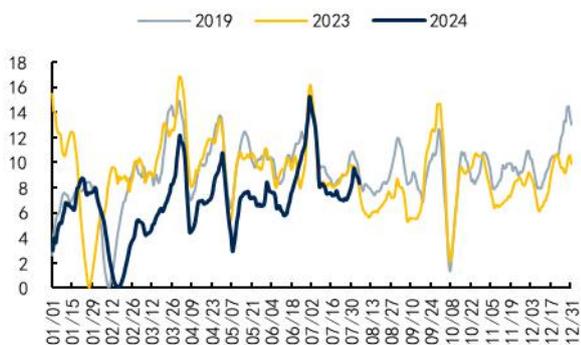
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



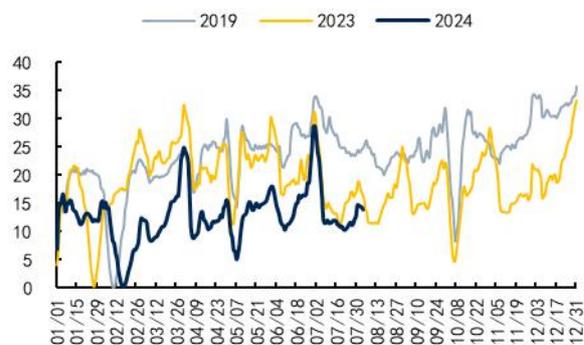
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



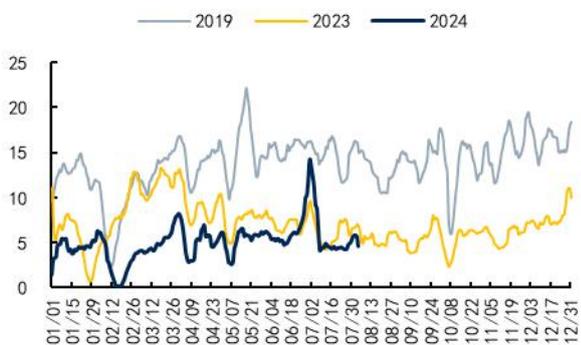
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



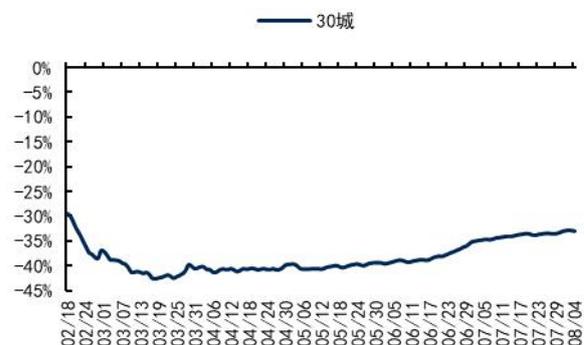
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m²)



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



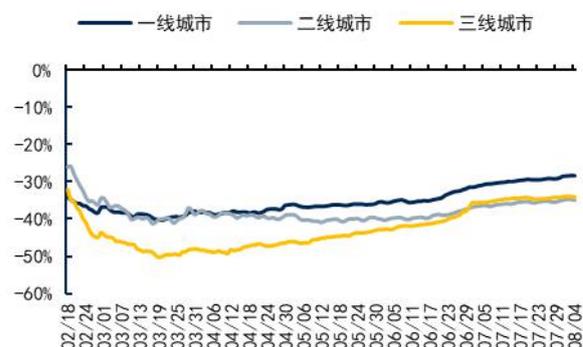
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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



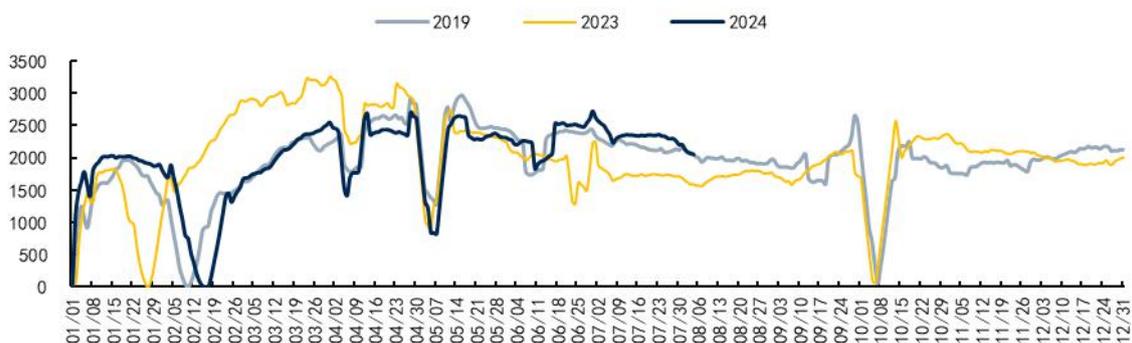
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

3.2 二手房方面, 成交量略有回落

从日频跟踪来看, 2024年8月4日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+29%; 其中, 北京、深圳、杭州、成都二手住宅7天移动平均成交套数同比分别为+66%、+71%、+29%、+24%; 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+67%、+22%、+5%。

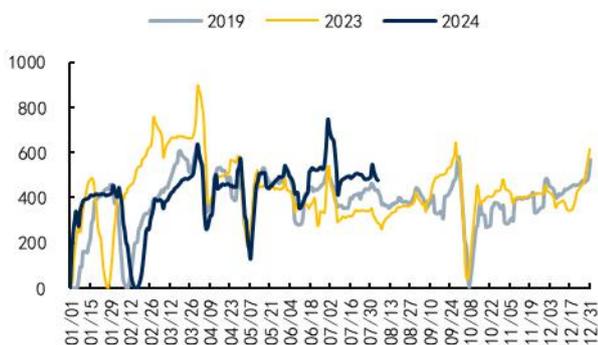
截至2024年8月4日, 18城二手住宅当年累计成交43.5万套, 同比-4%; 其中, 北京、深圳、杭州、成都二手住宅当年成交套数累计同比分别为-4%、+43%、+28%、-9%; 一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为+4%、-6%、-9%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均(套)



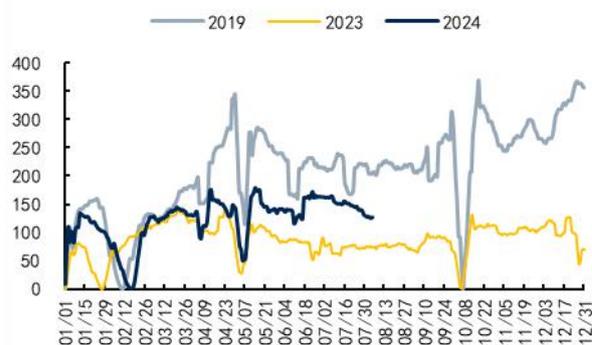
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



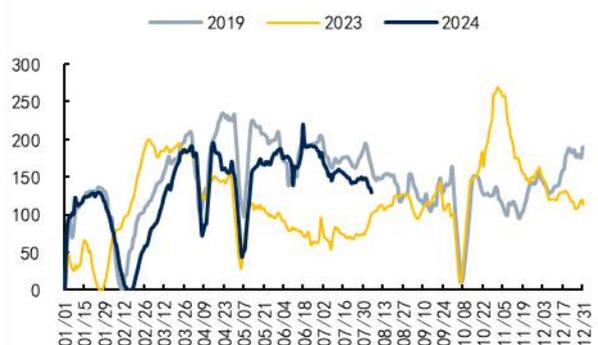
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



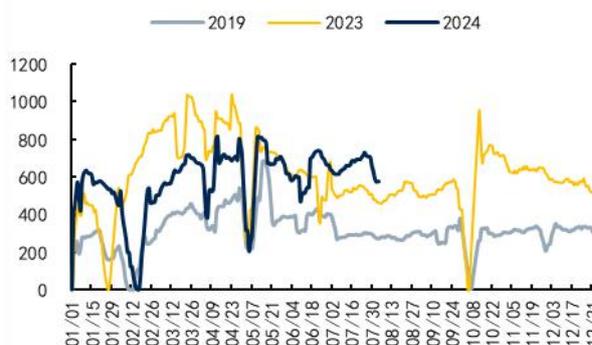
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



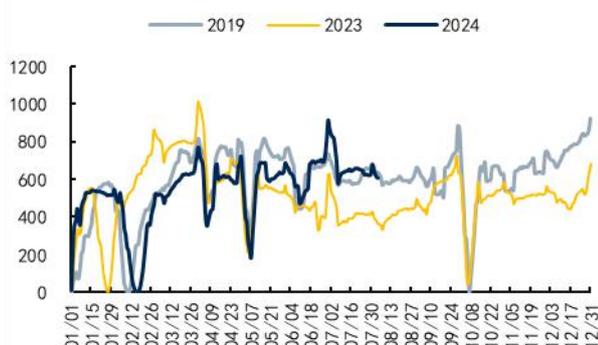
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)



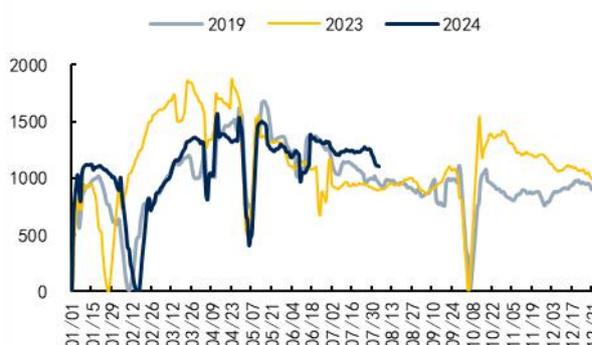
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



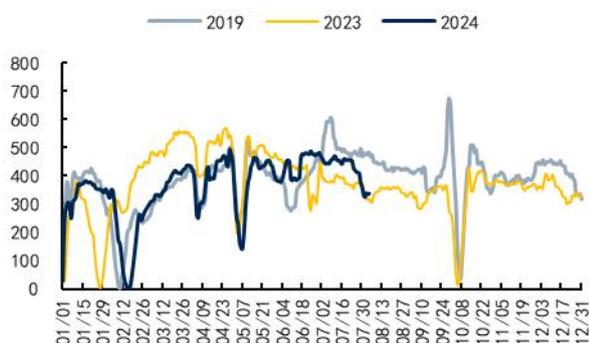
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



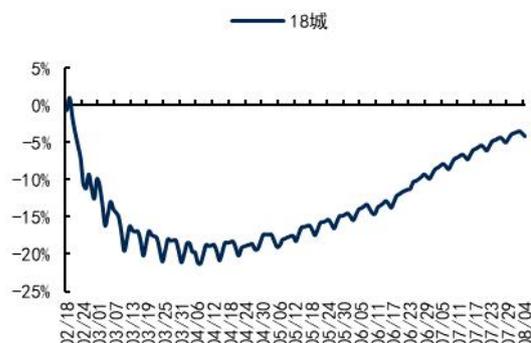
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



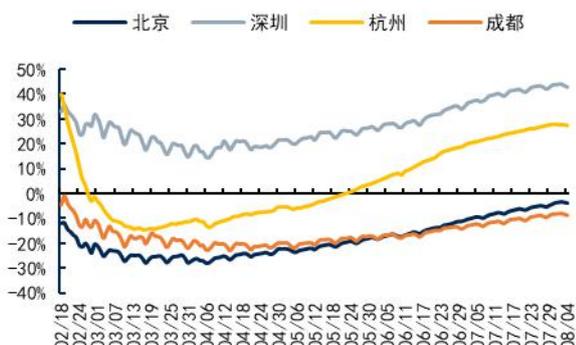
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



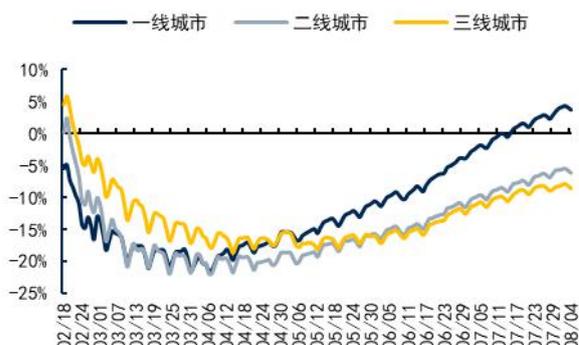
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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中共中央政治局会议提及积极支持收购存量商品房用作保障性住房。②国务院发布《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》。③广州市支持提取住房公积金支付购房首付款。④郑州市推出配售型保障性住房, 并取消商品住房销售价格指导。

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29日	河南郑州	《关于印发郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）的通知》	<p>1. 配售型保障性住房是指政府提供优惠政策，限定套型、面积和销售价格，实施封闭管理（不得进行除房屋按揭贷款外其他抵押，不得上市交易，可由运营公司回购），面向该市区（中原区、二七区、金水区、管城回族区、惠济区、郑东新区、郑州经开区、郑州高新区，下同）户籍住房有困难且收入不高的工薪收入群体和城市需要引进人才等群体配售的政策性住房。</p> <p>2. 在筹集途径方面，配售型保障性住房主要有新建和收购存量房两种途径。新建包括：依法收回的已批未建土地、闲置土地、非居住存量土地（闲置低效工业、商业、办公、仓储、科研用地），以及可深度开发的土地（公交场站、地铁上盖等），在符合上位规划、满足安全要求的前提下变更土地用途建设；城中村改造、城市更新、危旧房改造中配建；国家、省、市规定的其他筹建方式。收购的存量房包括各类政策性住房、建成未售的商品房和市人民政府规定的其他房源。收购的存量住房办理不动产登记时，土地使用权类型登记为划拨。</p> <p>3. 在申请条件方面，《管理办法》指出，主申请人应取得郑州市市区户籍3年以上；取得该市区户籍不满3年的，须在该市区连续缴纳养老保险36个月以上；主申请人及其家庭成员在该市区范围内无自有住房，或家庭人均住房建筑面积不足20平方米。</p>	郑州市人民政府
2	7月30日	全国	中共中央政治局召开会议 分析研究当前经济形势和经济发展新政策，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。	会议强调，要持续防范化解重点领域风险。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。	中共中央政治局
3	7月31日	全国	《深入实施以人为本的新型城镇化战略五年行动计划》	<p>1. 坚持以人为本。把推进农业转移人口市民化作为新型城镇化首要任务，牢固树立人民城市人民建、人民城市为人民，充分尊重人的意愿，调动和发挥好人的积极性主动性创造性，促进人的全面发展和社会公平正义，使全体居民共享现代化发展成果。经过5年的努力，农业转移人口落户城市渠道进一步畅通，常住地提供基本公共服务制度进一步健全，协调推进潜力地区新型工业化城镇化明显加快，培育形成一批辐射带动力强的现代化都市圈，城市安全韧性短板得到有效补齐，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。</p> <p>2. 加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造。加大保障性住房建设和供给，加快解决工薪收入群体住房困难，稳定工薪收入群体住房预期。采取拆除新建、整治提升、拆整结合等多种方式，推进城中村改造，切实消除安全风险隐患，改善居住条件和生态环境。推进“平急两用”公共基础设施建设，在超大特大城市辖区内的山区县（区），打造一批具有隔离功能的旅游居住设施，升级一批医疗应急服务点，新建或改扩建一批城郊大仓基地，提升城市应对突发公共事件能力。</p>	
4	7月31日	河南郑州	《关于取消商品住房销售价格指导的通知》	经市政府研究，住房保障部门不再对新建商品住房销售价格进行指导，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。	郑州市住房保障和房屋管理局
5	8月1日	广东广州	《关于支持提取住房公积金支付购房首付款的通知》	<p>1. 申请条件。购房人及其配偶（以下统称“申请人”）在本市行政区域内购买新建商品住房，完成商品房买卖合同网签后，可按合同约定申请将住房公积金账户余额划转至购买房屋所属项目的商品房预售资金监管账户，用于支付购房首付款。</p> <p>2. 提取频次。购买同一套住房，申请人各可提取一次购房首付款。</p> <p>3. 提取额度。申请人提取总金额合计不超过商品房买卖合同约定的首付款金额，且不超过本人住房公积金账户余额。</p> <p>4. 其他事项。提取首付款不影响以该套住房申请住房公积金贷款时的可贷额度计算。提取首付款购房后可以该套住房继续申请提取，可提取额度扣减已提取首付款金额。首付款划转至商品房预售资金监管账户前，申请人不能办理住房公积金账户转移及其他提取业务。商品房买卖合同被撤销、解除或者确认无效的，购房人应会同房地产开发企业在合同被撤销、解除或者确认无效之日起10个工作日内将提取金额原路退回。</p>	广州市住房和城乡建设局

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中所提及的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