



房地产周报 20240812:新房销售降幅收窄, 深圳启动收购商品房用作保障房

2024 年 8 月 12 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 股地产板块表现强于大盘。

A 股房地产指数(801180.SL)近 5 个交易日累计涨幅为 3.26%，中证 A 股指数(930903.CSI)近 5 个交易日累计涨幅为-1.70%。A 股房地产板块近 5 个交易日累计涨幅最高的 5 家公司为世联行(34.0%)、城建发展(18.3%)、金地集团(15.1%)、莱茵体育(14.9%)、特发服务(14.4%)。

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 3.77%，H 股恒生指数(HSI.HK)近 5 个交易日累计涨幅为 0.85%。H 股房地产板块近 5 个交易日累计涨幅最高的 5 家公司为珠光控股(27.4%)、九龙仓置业(17.5%)、太古地产(15.6%)、四海国际(12.1%)、新城发展(11.9%)。

8/1-8/11, 新房销售降幅收窄, 二手房成交保持增长。

29 城商品房年内累计销售面积(1/1-8/10)同比增速为-27.6%，前值(1/1-8/3)为-28.1%。上海、北京、广州、深圳商品房年内累计销售面积(1/1-8/10)同比增速分别为-27.9%、-19.9%、-21.2%、-26.7%，前值(1/1-8/3)分别为-28.5%、-21.3%、-22.7%、-28.4%。

29 城商品房销售面积本月至今(8/1-8/10)同比增速为-5.8%，前值(8/1-8/3)为-11.1%。上海、北京、广州、深圳商品房销售面积本月至今(8/1-8/10)同比增速分别为-5.3%、20.8%、70.8%、36.7%，前值(8/1-8/3)分别为-12.6%、-31.0%、92.7%、24.7%。

11 城二手房年内累计销售面积(1/1-8/11)同比增速为 2.3%，前值(1/1-8/3)为 1.7%。北京、深圳二手房年内累计销售面积(1/1-8/11)同比增速分别为-5.9%、42.0%，前值(1/1-8/4)分别为-6.8%、41.6%。

11 城二手房销售面积本月至今(8/1-8/11)同比增速为 3.7%，前值(8/1-8/4)为-26.9%。北京、深圳二手房销售面积本月至今(8/1-8/11)同比增速分别为 12.7%、32.4%，前值(8/1-8/4)分别为-18.9%、0.8%。

行业要闻(8/5-8/11): 广州拟出台配售型保障性住房管理办法: 单套建筑面积原则上控制在 90 平方米以下。深圳正式启动收购商品房用作保障房, 明确要求房源主力户型面积 65 平方米以下, 优先整栋或整单元未售项目。央行提出, 未来要完善住房租赁金融支持体系, 支持存量商品房去库存。

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:

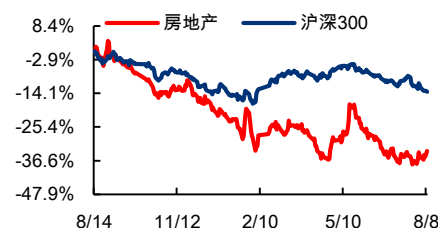
2024 年 8 月中旬公布 7 月房地产数据

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	114 2.5%
行业市值(亿元)	10805.39 1.37%
流通市值(亿元)	9920.78 1.57%
行业平均市盈率	-85.13 /

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 2024/08/09)

		近5日	近10日	近20日	近60日
		累计涨跌幅			
801180.SL	房地产	3.3%	4.6%	1.1%	-13.6%
000300.SH	沪深300	-1.6%	-2.3%	-4.1%	-8.5%
930903.CSI	中证A股	-1.7%	-1.0%	-3.7%	-11.1%
		日均成交量(亿股)			
801180.SL	房地产	35.3	31.7	27.1	36.4
000300.SH	沪深300	108.2	118.1	122.6	125.9
930903.CSI	中证A股	669.6	684.5	638.8	659.7
		日均换手率			
801180.SL	房地产	1.6%	1.4%	1.2%	1.6%
000300.SH	沪深300	0.3%	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 2024/08/09)

		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	3.8%	0.3%	-7.8%	-16.4%
HSI.HK	恒生指数	0.9%	0.4%	-6.6%	-10.4%

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 2024/08/09)

		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			
002285.SZ	世联行	34.0%	40.0%	29.2%	1.9%
600266.SH	城建发展	18.3%	19.3%	10.8%	5.6%
600383.SH	金地集团	15.1%	17.8%	6.1%	-15.7%
000558.SZ	莱茵体育	14.9%	19.2%	16.5%	-1.2%
300917.SZ	特发服务	14.4%	18.8%	7.4%	10.5%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
000560.SZ	我爱我家	457.7	422.6	356.4	332.0
600383.SH	金地集团	216.1	163.7	132.6	190.7
000002.SZ	万科A	188.1	160.8	142.1	232.8
600048.SH	保利发展	125.4	118.0	106.8	118.3
002146.SZ	荣盛发展	124.6	100.6	86.0	165.6
近5日日均换手率前5		日均换手率			
000560.SZ	我爱我家	20.4%	18.8%	15.8%	14.8%
600692.SH	亚通股份	14.4%	17.1%	13.1%	9.5%
300917.SZ	特发服务	10.6%	9.3%	7.9%	9.7%
600684.SH	珠江股份	6.4%	6.0%	4.5%	3.1%
002305.SZ	南国置业	6.3%	4.9%	3.7%	5.8%

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 2024/08/09)

		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			
1176.HK	珠光控股	27.4%	25.2%	7.2%	-20.3%
1997.HK	九龙仓置业	17.5%	12.7%	2.8%	-14.5%
1972.HK	太古地产	15.6%	13.6%	6.0%	-6.9%
0120.HK	四海国际	12.1%	12.1%	-14.9%	-53.2%
1030.HK	新城发展	11.9%	8.7%	-1.3%	0.7%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
1176.HK	珠光控股	236.2	138.0	94.3	198.4
1918.HK	融创中国	116.4	97.5	79.9	193.3
0884.HK	旭辉控股集团	90.1	76.6	63.7	170.3
0813.HK	世茂集团	89.6	75.6	69.0	110.4
0120.HK	四海国际	50.2	30.2	25.4	30.4
近5日日均换手率前5		日均换手率			
0120.HK	四海国际	4.1%	2.4%	2.0%	2.4%
1176.HK	珠光控股	3.3%	1.9%	1.3%	2.7%
0813.HK	世茂集团	2.4%	2.0%	1.8%	2.9%
2202.HK	万科企业	1.9%	1.6%	1.5%	3.1%
0588.HK	北京北辰实业股	1.7%	2.3%	1.2%	0.7%

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	1/1~8/10	1/1~8/3	1/1~7/31	8/1~8/10	8/1~8/3	7/1~7/31
29城合计	-27.6%	-28.1%	-28.3%	-5.8%	-11.1%	-5.4%
上海	-27.9%	-28.5%	-28.7%	-5.3%	-12.6%	-16.3%
北京	-19.9%	-21.3%	-21.2%	20.8%	-31.0%	-8.9%
广州	-21.2%	-22.7%	-23.5%	70.8%	92.7%	6.3%
深圳	-26.7%	-28.4%	-29.0%	36.7%	24.7%	-16.6%

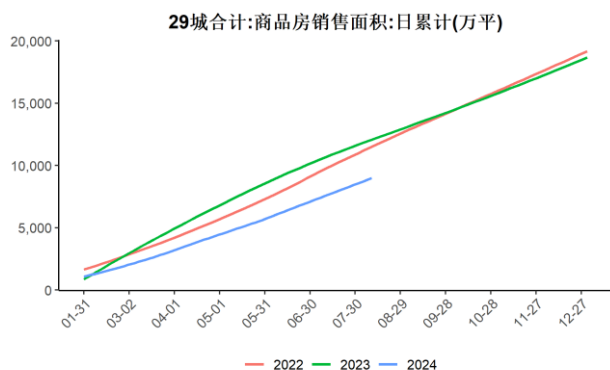
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

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	1/1~8/11	1/1~8/4	1/1~7/31	8/1~8/11	8/1~8/4	7/1~7/31
11城合计	2.3%	1.7%	2.2%	3.7%	-26.9%	49.3%
北京	-5.9%	-6.8%	-6.6%	12.7%	-18.9%	50.7%
深圳	42.0%	41.6%	42.5%	32.4%	0.8%	113.6%

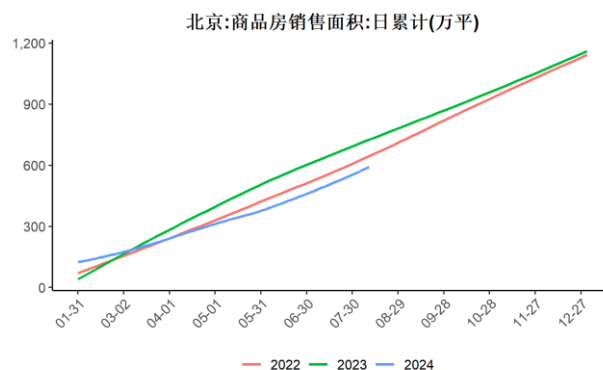
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房销售面积:日累计



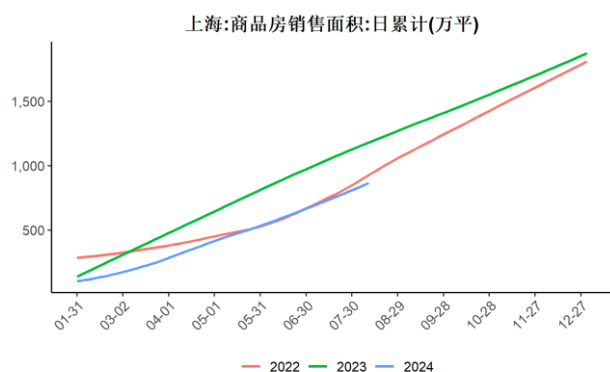
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：北京商品房销售面积:日累计



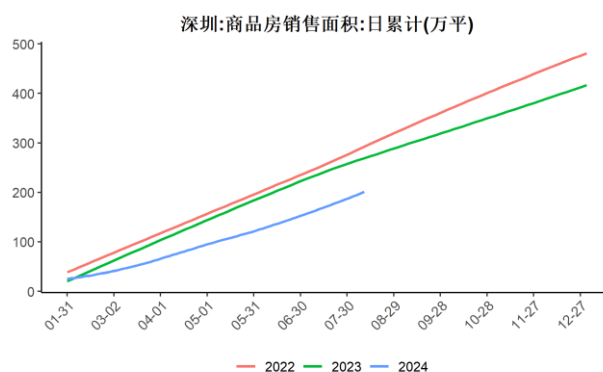
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：上海商品房销售面积:日累计



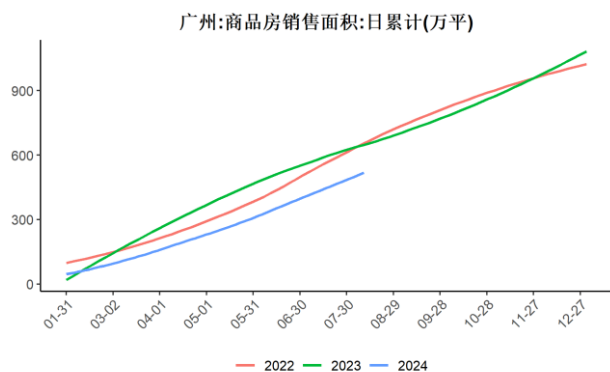
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：深圳商品房销售面积:日累计



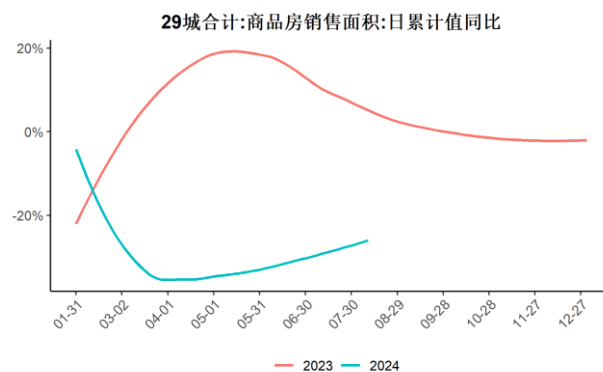
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：广州商品房销售面积:日累计

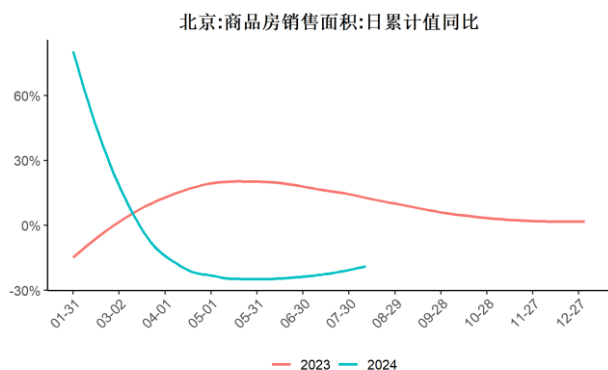


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

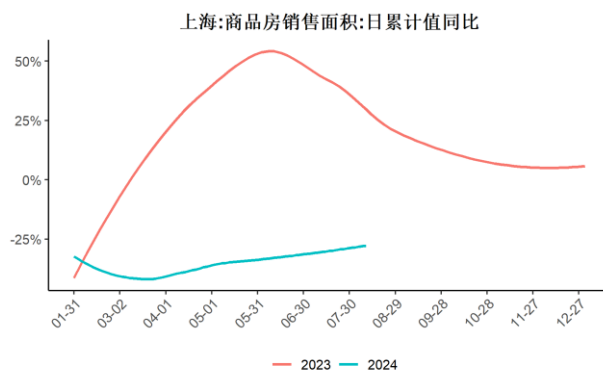
图6：跟踪城市商品房销售面积:日累计同比



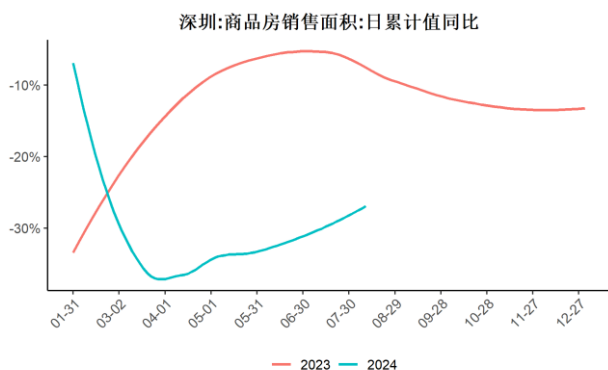
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：北京商品房销售面积:日累计同比


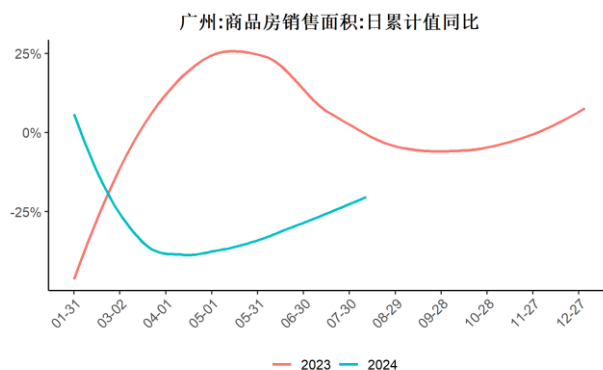
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：上海商品房销售面积:日累计同比


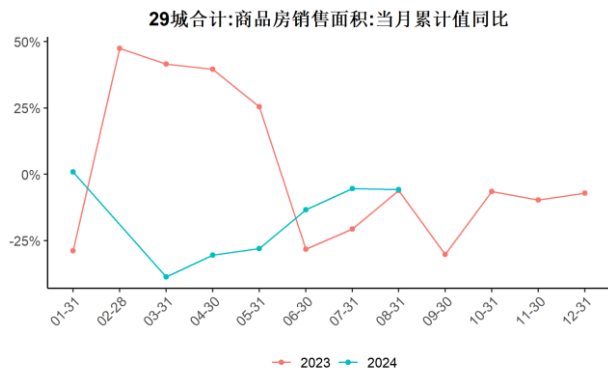
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：深圳商品房销售面积:日累计同比


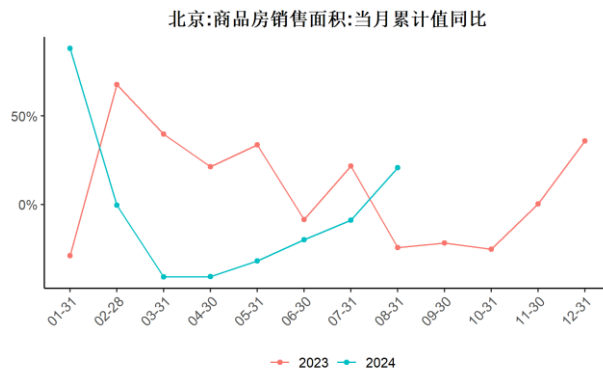
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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

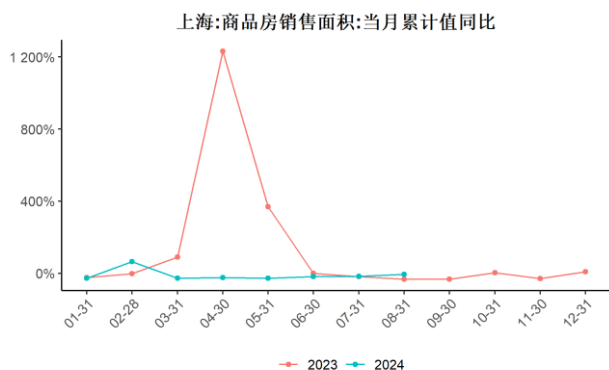
图11：跟踪城市商品房销售面积:当月累计值同比


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


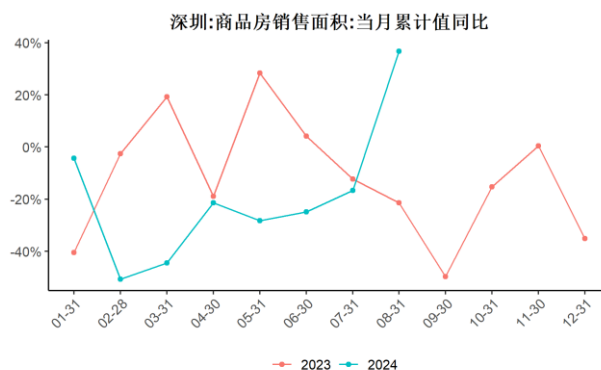
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：上海商品房销售面积:当月累计值同比



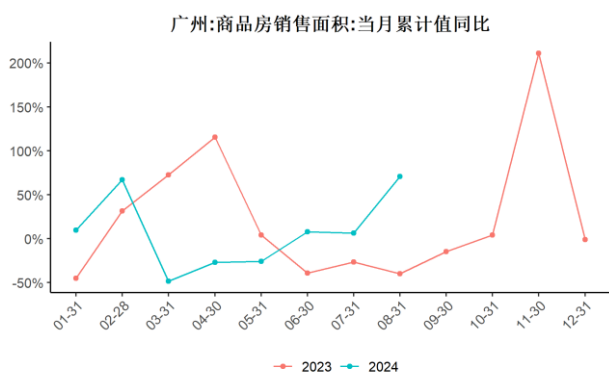
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：深圳商品房销售面积:当月累计值同比



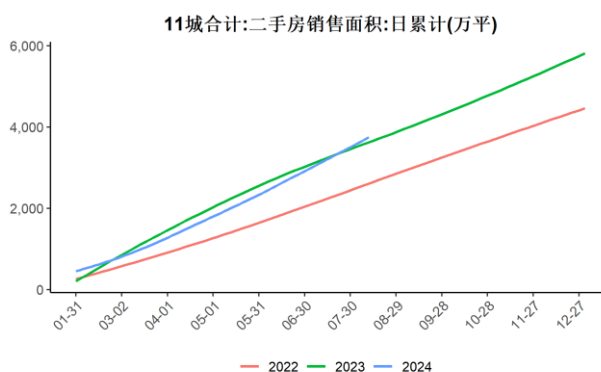
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：广州商品房销售面积:当月累计值同比



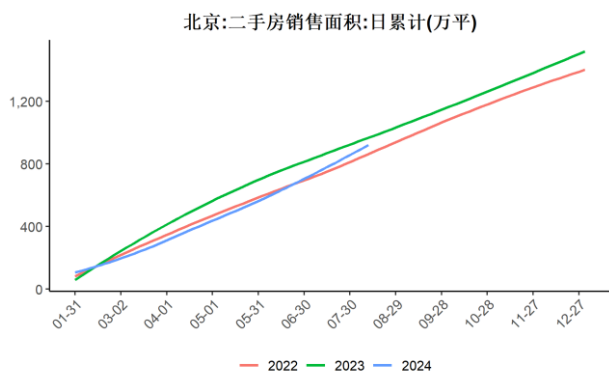
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：跟踪城市二手房销售面积:日累计



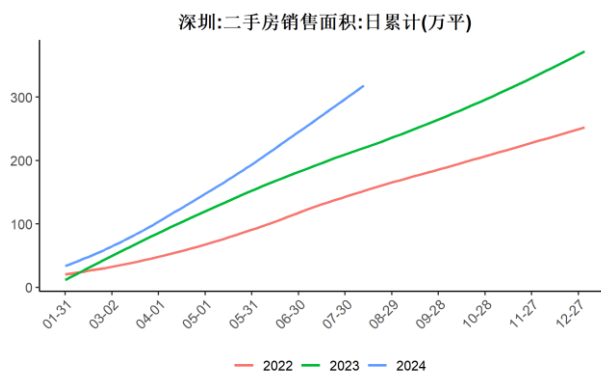
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图17：北京二手房销售面积:日累计

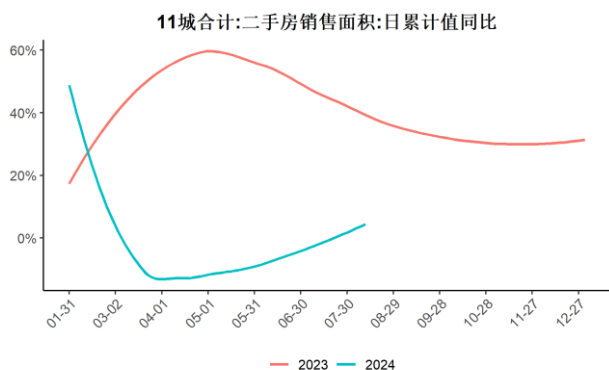


资料来源：iFinD，东兴证券研究所

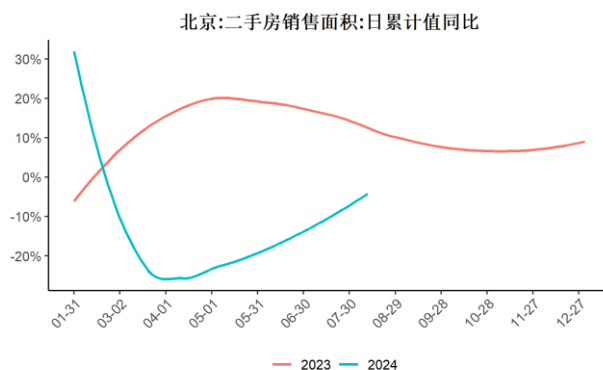
图18：深圳二手房销售面积:日累计



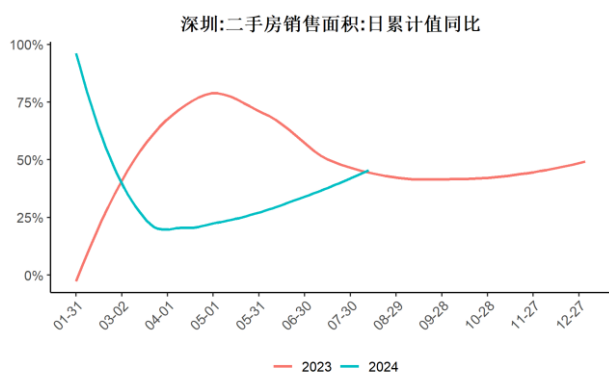
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：跟踪城市二手房销售面积:日累计同比


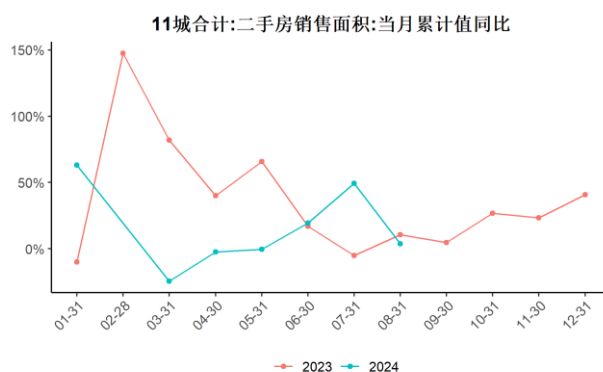
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图20：北京二手房销售面积:日累计同比


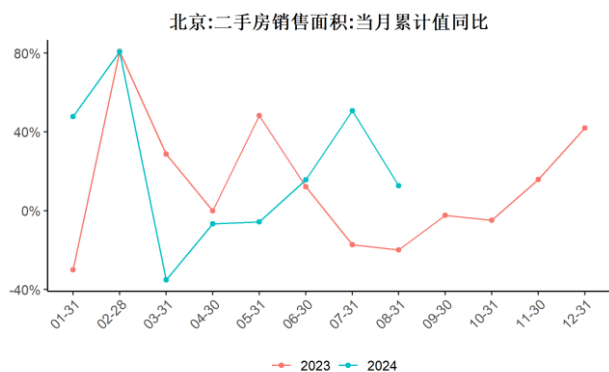
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图21：深圳二手房销售面积:日累计同比


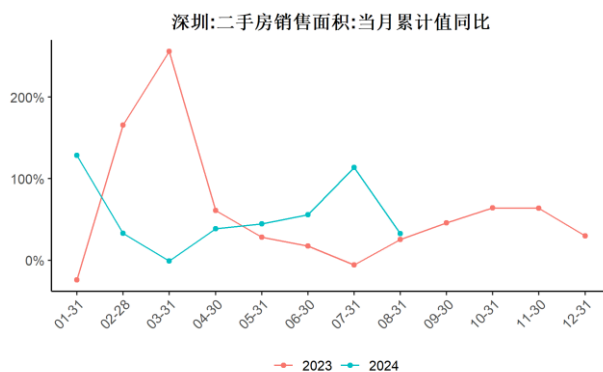
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/8/6	广州市花都区住房和城乡建设局	广州市花都区住建局官网发布《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》（以下简称《措施》），推出包括购房享受“准户口”待遇、推行“房票”安置、现房销售价保无忧、保障居民购房安全、落实以旧换新无忧购等 6 项措施，进一步促进房地产市场平稳健康发展。	综合政策
2024/8/6	广州市住房和城乡建设局	广州拟出台配售型保障性住房管理办法：单套建筑面积原则上控制在 90 平方米以下，存量转化房源面积可适当放宽；户型以实用紧凑型的两居室、三居室成套住房为主。	保障房
2024/8/7	住房和城乡建设部	住建部披露，截至 6 月底，全国已建设筹集保障性住房 112.8 万套（间），占年度计划的 66.2%，完成投资 1183 亿元。	保障房
2024/8/7	深圳市安居集团有限公司	深圳正式启动收购商品房用作保障房。深圳市安居集团所属企业拟开展收购商品房用作保障性住房工作，并向深圳全市范围内征集项目，同时明确要求房源主力户型面积 65 平方米以下，优先整栋或整单元未售项目。	保障房
2024/8/7	赣江新区城乡建设和交通局	江西赣江新区出台 28 条稳楼市措施，其中提出：2025 年 6 月 30 日前购买新房给予 2%购房补贴；满足团购条件购房的，可给予不超 15%的优惠。	补贴政策
2024/8/7	恩施州人民政府办公室	湖北恩施：全面放开异地贷款支持区域，支持国有企业收购二手住房；全面落实二手住房“带押过户”；探索推动一手住房“带押过户”。	综合政策
2024/8/7	新疆维吾尔自治区住房和城乡建设厅	新疆：支持收购存量商品房用作保障性住房，“以需定购”确保房源不积压；对引进人才、多孩家庭的住房公积金贷款提高额度不低于 20%；可提取家人住房公积金支付首付款。	保障房
2024/8/8	杭州市萧山区住房和城乡建设局	杭州萧山可提取家人公积金付首付款；全面推行二手房交易“带押过户”；发放购房消费券，购买 140 平方米及以下商品住宅每套可使用 3 万元消费券。	综合政策
2024/8/9	无锡市梁溪城市发展集团有限公司	无锡梁溪城发集团推出“以旧换新”3.0 版业务，将“以旧换新”范围扩大至公寓、商铺，同时将支持异地以旧换新，无锡全市、苏州全市、常州全市等城市均可参与；支持一换一、一换多、多换一。	以旧换新
2024/8/9	泰州市住房和城乡建设局	江苏泰州：住房商业贷款方面，首套房最低首付为 15%，二套房最低首付为 25%，同时取消利率下限；“以旧换新”协议可作首付款入账凭证，保留已售旧房施教区 2 年入学资格。	商贷首付比、以旧换新
2024/8/9	阜阳市房屋管理局	安徽省阜阳市房屋管理局发布《我市进一步优化政策措施促进房地产业高质量发展》，涉及公积金贷款、购房首付、购房补贴等。公积金缴存单职工贷款额度上限由 45 万元调整为 50 万元，公积金缴存双职工家庭贷款额度上限由 50 万元调整为 60 万元。同时，支持公积金余额付首付。首次公积金贷款已还清，第二次申请住	公积金贷款

		房公积金贷款的，首付比例由 50%下调至 30%。	
2024/8/10	中国人民 银行	央行《2024 年第二季度货币政策执行报告专栏》：住房租赁产业是未来房地产市场发展的重要方向，未来要完善住房租赁金融支持体系，同时，充分调动市场化机构的积极性，通过更多社会资金的投入，建立可持续发展的商业模式，支持存量商品房去库存，助力推动房地产行业转型发展。	政策指引
2024/8/10	南宁市人 民政府	南宁市人民政府印发《南宁市征拆住宅房屋房票安置暂行办法》，正式在市辖区推行房票安置，满足国有土地上房屋被征收人和集体土地上房屋被拆迁人多元化的安置需求，保障被征拆人的合法权益。所谓房票，是指被征拆人房屋安置补偿权益货币量化后，相关部门出具给被征拆人用于购房的结算凭证。	房票政策
2024/8/11	盘锦市住 房公积金 管理	辽宁省盘锦市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金贷款申请条件审核标准的通知》，通知自 2024 年 8 月 20 日起实施。盘锦市将放宽公积金贷款申请的条件，借款人及其配偶有未结清的商业贷款、消费贷或信用卡透支的，均可申请，只需要对相关额度减扣。	公积金贷款

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	房地产基金重仓持仓 2024Q2：地产股重仓持仓继续降低，基金持续低配地产股——	2024-08-08
行业普通报告	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——	2024-08-05
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

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