

房地产周报 20240819：新房销售降幅收窄，二手房成交维持增长

2024年8月19日

看好/维持

房地产

行业报告

近 5 个交易日 A 股地产板块表现弱于大盘、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-3.91%，中证 A 股指数(930903.CSI)近 5 个交易日累计涨幅为-0.07%。A 股房地产板块近 5 个交易日累计涨幅最高的 5 家公司为津投城开(18.8%)、*ST 金科(7.7%)、栖霞建设(3.7%)、空港股份(1.6%)、外高桥(0.1%)。

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-2.10%，H 股恒生指数(HSI.HK)近 5 个交易日累计涨幅为 1.99%。H 股房地产板块近 5 个交易日累计涨幅最高的 5 家公司为卡森国际(13.7%)、中国奥园(10.4%)、贝壳-W(8.8%)、正荣地产(8.6%)、阳光 100 中国(7.4%)。

8/1-8/17，新房销售降幅收窄，二手房成交维持增长。

26 城商品房年内累计销售面积(1/1-8/17)同比增速为-24.7%，前值(1/1-8/10)为-25.1%。上海、北京、广州、深圳商品房年内累计销售面积(1/1-8/17)同比增速分别为-27.6%、-20.3%、-20.2%、-25.8%，前值(1/1-8/10)分别为-27.9%、-19.9%、-21.2%、-26.7%。

26 城商品房销售面积本月至今(8/1-8/17)同比增速为-6.7%，前值(8/1-8/10)为-7.2%。上海、北京、广州、深圳商品房销售面积本月至今(8/1-8/17)同比增速分别为-7.1%、-5.3%、48.6%、25.8%，前值(8/1-8/10)分别为-5.3%、20.8%、70.8%、36.7%。

10 城二手房年内累计销售面积(1/1-8/17)同比增速为 2.4%，前值(1/1-8/10)为 2.1%。北京、深圳二手房年内累计销售面积(1/1-8/17)同比增速分别为-4.7%、43.3%，前值(1/1-8/10)分别为-5.6%、42.9%。

10 城二手房销售面积本月至今(8/1-8/17)同比增速为 15.9%，前值(8/1-8/10)为 18.1%。北京、深圳二手房销售面积本月至今(8/1-8/17)同比增速分别为 28.1%、53.0%，前值(8/1-8/10)分别为 24.7%、50.9%。

行业要闻(8/12-8/18)：成都宣布自 8 月 16 日起在全市范围内开展住房“以旧换新”工作。郑州市行政区域内认购保障房，可申请保障房贷款。上海市商品住房用地出让对市场热度较高的地块实行“双高双竞”举措。《长春市购房补贴政策实施细则》出台，对于购房人给予普惠性补贴。武汉市首单利用保障性住房再贷款收购存量商品房项目用作保障性住房正式落地。

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、销售不及预期、资产大幅减值的风险等

未来 3-6 个月行业大事：

2024 年 9 月中旬公布 8 月房地产数据

资料来源：国家统计局，东兴证券研究所

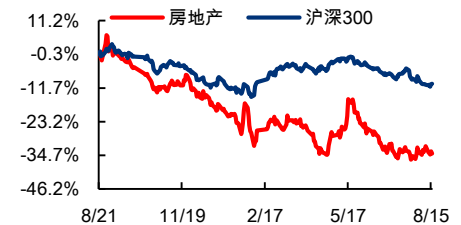
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.5%
行业市值(亿元)	10401.03	1.31%
流通市值(亿元)	9556.32	1.51%
行业平均市盈率	-81.44	/

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 2024/08/16)

		近5日	近10日	近20日	近60日
		累计涨跌幅			
801180.SL	房地产	-3.9%	-0.8%	-2.2%	-21.2%
000300.SH	沪深300	0.4%	-1.1%	-5.5%	-8.1%
930903.CSI	中证A股	-0.1%	-1.8%	-3.9%	-10.6%
		日均成交量(亿股)			
801180.SL	房地产	26.8	31.0	27.6	30.9
000300.SH	沪深300	88.9	98.6	113.4	120.4
930903.CSI	中证A股	579.2	624.4	636.2	640.0
		日均换手率			
801180.SL	房地产	1.2%	1.4%	1.3%	1.4%
000300.SH	沪深300	0.3%	0.3%	0.4%	0.4%
930903.CSI	中证A股	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%

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 2024/08/16)

		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	-2.1%	1.6%	-5.0%	-23.9%
HSI.HK	恒生指数	2.0%	2.9%	0.1%	-9.2%

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 2024/08/16)

		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			
600322.SH	津投城开	18.8%	21.5%	30.2%	-13.2%
000656.SZ	*ST金科	7.7%	8.6%	14.5%	-19.2%
600533.SH	栖霞建设	3.7%	7.1%	11.3%	-22.7%
600463.SH	空港股份	1.6%	-5.2%	23.7%	-1.5%
600648.SH	外高桥	0.1%	-0.6%	3.6%	-8.1%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
000560.SZ	我爱我家	246.2	351.9	331.2	315.6
600383.SH	金地集团	246.0	231.1	170.2	171.4
002285.SZ	世联行	168.5	138.3	80.6	50.8
000656.SZ	*ST金科	147.6	118.2	105.9	132.3
000002.SZ	万科A	115.8	152.0	133.9	182.5
近5日日均换手率前5		日均换手率			
000560.SZ	我爱我家	10.9%	15.6%	14.7%	14.0%
300917.SZ	特发服务	8.8%	9.7%	8.2%	8.8%
002285.SZ	世联行	8.5%	7.0%	4.1%	2.6%
600692.SH	亚通股份	6.4%	10.4%	11.8%	9.0%
600383.SH	金地集团	5.5%	5.1%	3.8%	3.8%

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 2024/08/16)

		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			
0496.HK	卡森国际	13.7%	6.0%	-5.4%	-3.6%
3883.HK	中国奥园	10.4%	16.4%	3.5%	-35.8%
2423.HK	贝壳-W	8.8%	13.6%	6.7%	-20.3%
6158.HK	正荣地产	8.6%	12.5%	6.8%	-31.5%
2608.HK	阳光100中国	7.4%	0.0%	-9.4%	-35.6%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
1176.HK	珠光控股	148.7	192.5	118.1	144.5
1918.HK	融创中国	53.3	84.8	76.0	124.8
0884.HK	旭辉控股集团	48.2	69.2	59.8	104.3
0813.HK	世茂集团	46.3	68.0	59.7	83.1
6098.HK	碧桂园服务	29.3	22.4	19.2	25.6
近5日日均换手率前5		日均换手率			
1176.HK	珠光控股	2.1%	2.7%	1.6%	2.0%
0120.HK	四海国际	1.4%	2.7%	1.9%	1.8%
0813.HK	世茂集团	1.2%	1.8%	1.6%	2.2%
2202.HK	万科企业	0.9%	1.4%	1.5%	2.2%
6098.HK	碧桂园服务	0.9%	0.7%	0.6%	0.8%

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		
	1/1~8/17	1/1~8/10	1/1~7/31	8/1~8/17	8/1~8/10	7/1~7/31
26城合计	-24.7%	-25.1%	-25.7%	-6.7%	-7.2%	-3.1%
上海	-27.6%	-27.9%	-28.7%	-7.1%	-5.3%	-16.3%
北京	-20.3%	-19.9%	-21.2%	-5.3%	20.8%	-8.9%
广州	-20.2%	-21.2%	-23.5%	48.6%	70.8%	6.3%
深圳	-25.8%	-26.7%	-29.0%	25.8%	36.7%	-16.6%

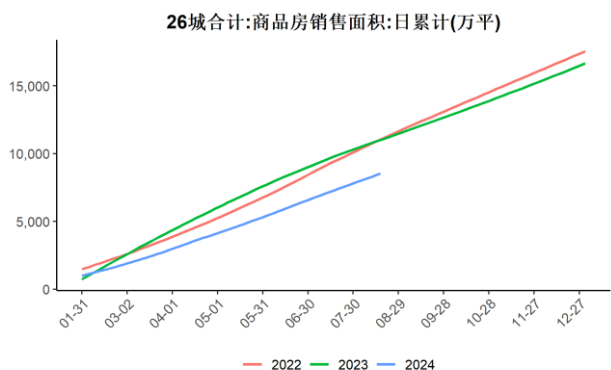
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表6：跟踪城市二手房成交面积同比

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		
	1/1~8/17	1/1~8/10	1/1~7/31	8/1~8/17	8/1~8/10	7/1~7/31
10城合计	2.4%	2.1%	1.5%	15.9%	18.1%	46.9%
北京	-4.7%	-5.6%	-6.6%	28.1%	24.7%	50.7%
深圳	43.3%	42.9%	42.5%	53.0%	50.9%	113.6%

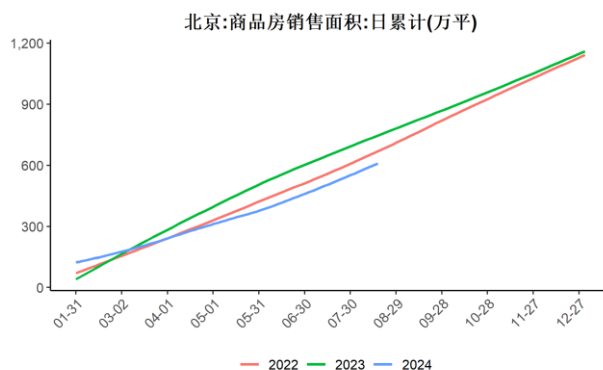
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房销售面积:日累计



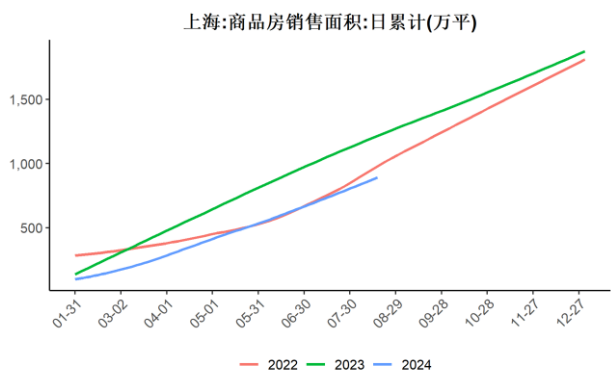
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：北京商品房销售面积:日累计



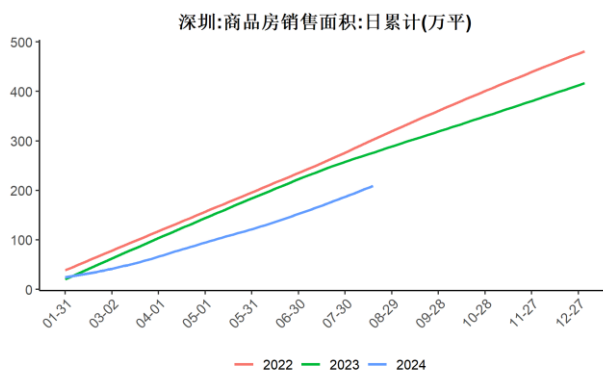
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：上海商品房销售面积:日累计



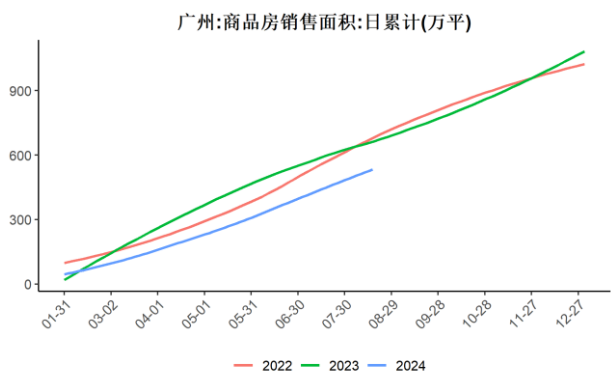
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：深圳商品房销售面积:日累计



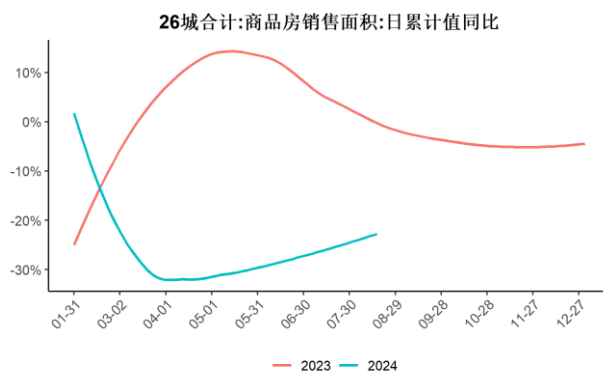
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：广州商品房销售面积:日累计



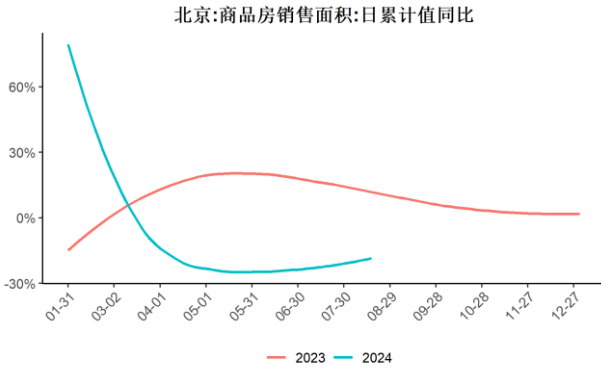
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市商品房销售面积:日累计同比



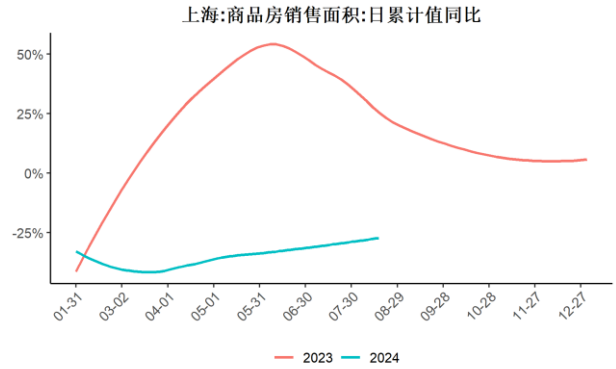
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：北京商品房销售面积:日累计同比



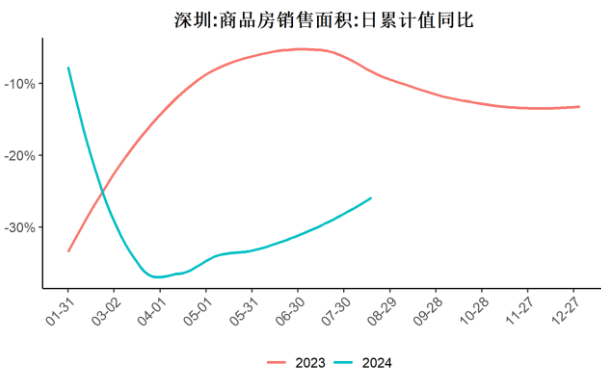
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：上海商品房销售面积:日累计同比



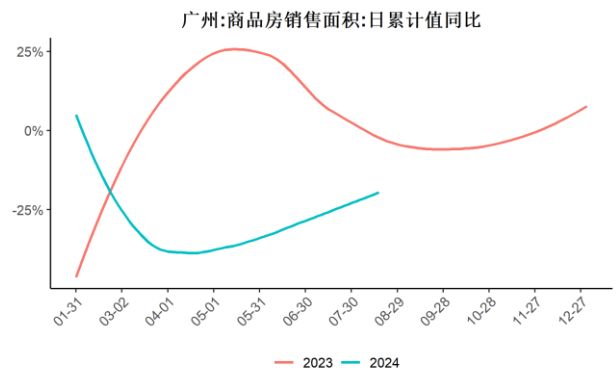
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：深圳商品房销售面积:日累计同比



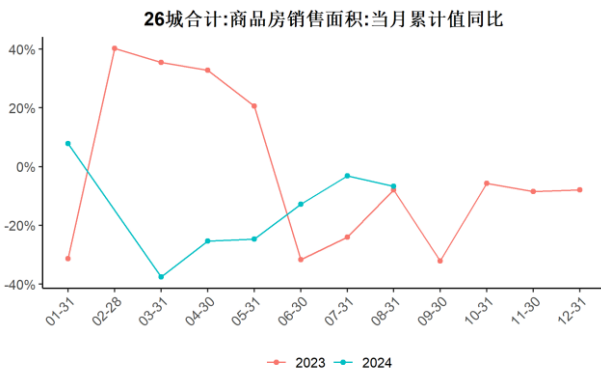
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：广州商品房销售面积:日累计同比



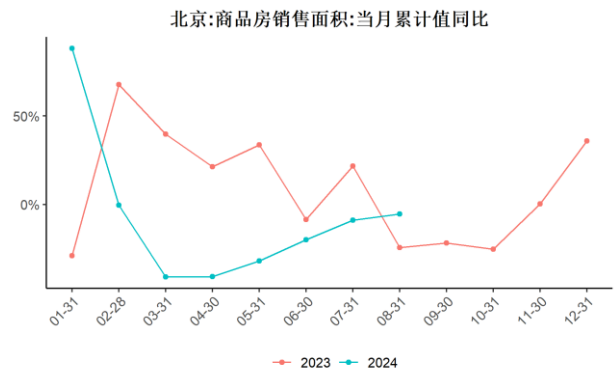
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：跟踪城市商品房销售面积:当月累计值同比



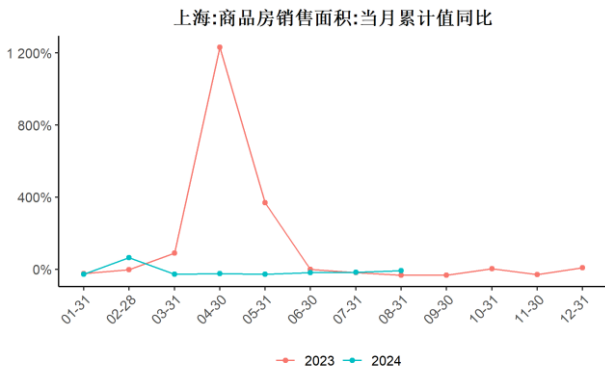
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：北京商品房销售面积:当月累计值同比



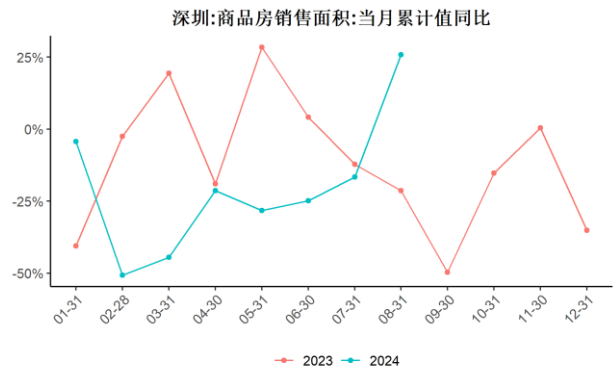
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：上海商品房销售面积:当月累计值同比



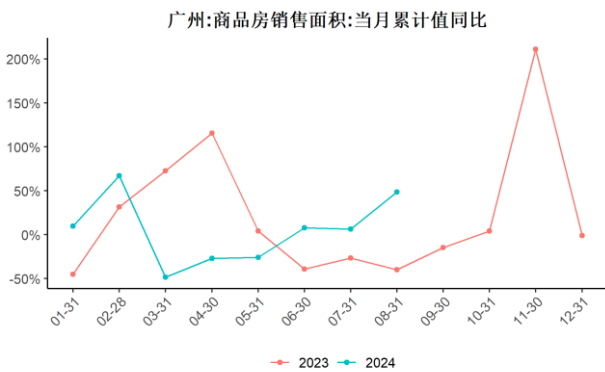
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：深圳商品房销售面积:当月累计值同比



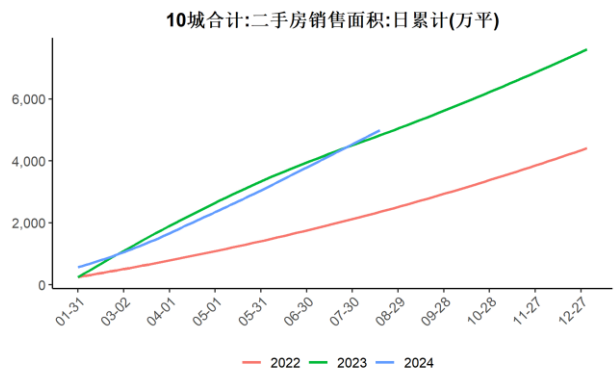
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：广州商品房销售面积:当月累计值同比



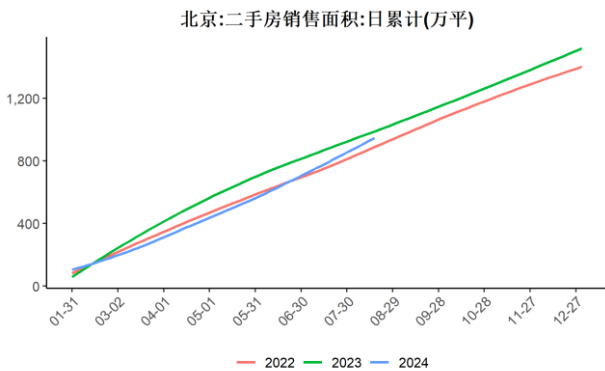
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：跟踪城市二手房销售面积:日累计



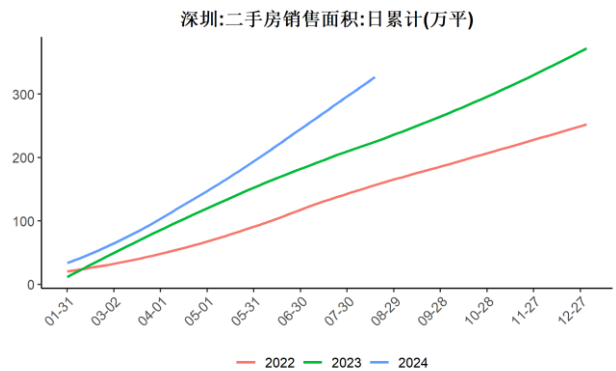
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图17：北京二手房销售面积:日累计



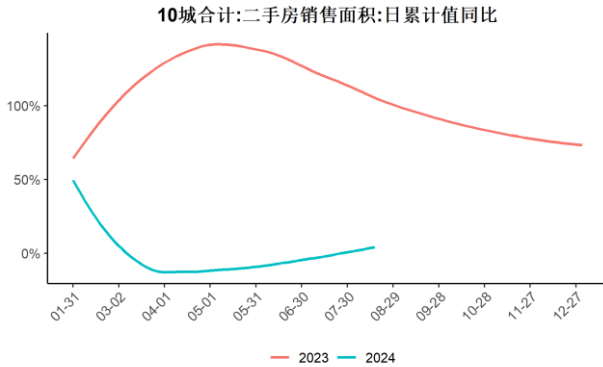
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图18：深圳二手房销售面积:日累计



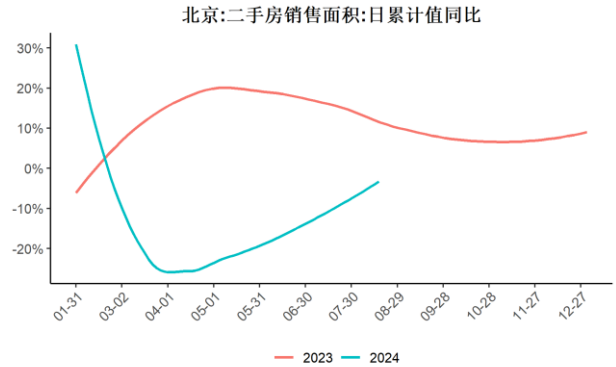
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：跟踪城市二手房销售面积:日累计同比



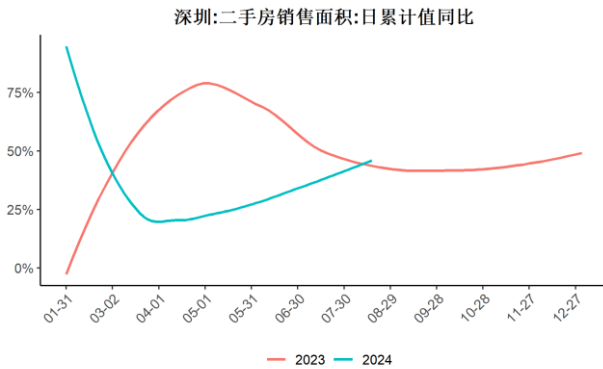
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图20：北京二手房销售面积:日累计同比



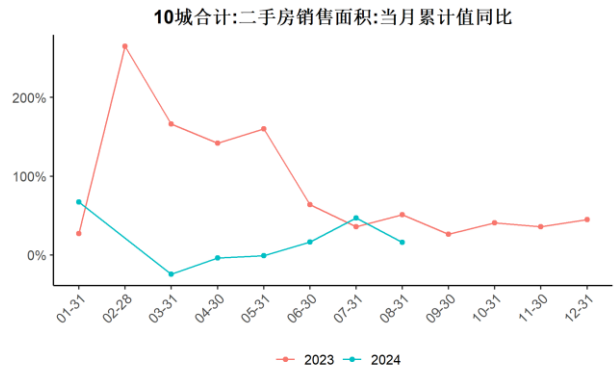
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图21：深圳二手房销售面积:日累计同比



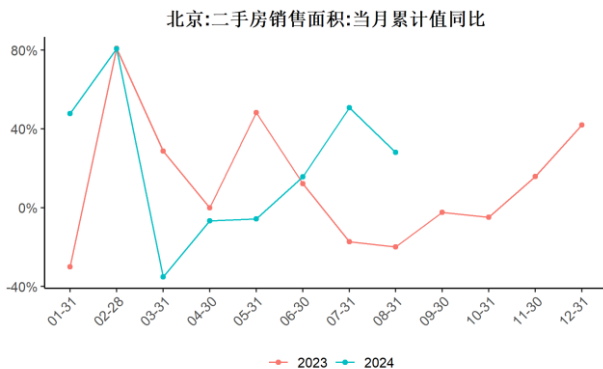
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图22：跟踪城市二手房销售面积:当月累计同比



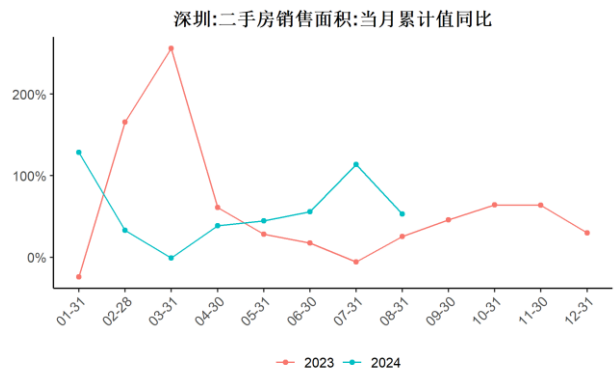
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/8/12	成都市住房和城乡建设局	成都优化住房交易新政，放宽首套房认定标准。在该市范围内新购买住房，只核查购房人在拟购住房所在区（市）县范围内住房情况，无住房的，认定为首套房。在拟购住房区（市）县范围内有住房且正在挂牌出售的，住房套数相应核减。在该市拥有 2 套及以上住房且相应购房贷款已结清的，支持金融机构自行确定首付比例和利率。新政自 2024 年 8 月 13 日起施行	套数认定
2024/8/12	郑州住房公积金管理中心	郑州住房公积金管理中心发布通告，就《郑州住房公积金配售型保障性住房贷款管理办法（试行）（征求意见稿）》向社会公开征求意见。管理办法提出，在郑州市行政区域内认购保障房，且符合公积金贷款申请条件的，可申请保障房贷款。	保障房贷款
2024/8/12	商丘市住房和城乡建设局	河南商丘公开征集存量商品房用作配售型保障性住房。被征集房源应满足以下条件，包括已建成未销售的商品住房项目“四证”齐全，基本具备交付使用条件；单套房源建筑面积原则上不超过 120 平方米；收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限；开发企业自主决定是否出售商品房。	保障房收购
2024/8/15	上海市土地交易市场	经上海市规划资源等部门研究，自第五批次起，上海市商品住房用地出让对市场热度较高的地块实行“双高双竞”（两轮竞价、两轮竞高品质建设标准）举措，即竞买完成上一个指标要求后，转入下一个指标要求，采取梯度竞争举措，最终实现“高品质建设一地一方案”和“市场化配置价高者得”目标。	土地出让
2024/8/15	成都住房公积金管理中心	成都宣布自 8 月 16 日起在全市范围内开展住房“以旧换新”工作，并鼓励房地产开发企业积极参与新房、存量房交易联动，对“以旧换新”的购房人按照市场化原则予以形式多样的激励或补贴。	以旧换新
2024/8/16	长春市住房保障和房屋管理局	《长春市购房补贴政策实施细则》出台，对于购房人给予普惠性补贴。其中，贷款购房的每年给予初始贷款金额 1% 财政贴息（最高贴息 1 万元/年），贴息期为 3 年，按月等额发放；一次性付款购房的给予每套 1.5 万元的购房消费券；对于“以旧换新”的购房人，贷款购房将贴息比例提高至 2%（最高贴息 2 万元/年），一次性付款购房消费券提高至 3 万元/套。	补贴政策
2024/8/16	武汉安家保障性住房有限公司	武汉市首单利用保障性住房再贷款收购存量商品房项目用作保障性住房正式落地。8 月 16 日，武汉安家保障性住房有限公司签约招商蛇口愉樾项目和空港中心三期项目，收购面积超 2 万 m ² ，改造装修后可为武汉市提供保障性租赁住房 500 余套。	保障房收购

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 70 城房价数据点评：7 月各线城市住宅价格环比继续下滑，二三线降幅大于一线—	2024-08-15
行业普通报告	房地产统计局 1-7 月数据点评：7 月新房销售降幅扩大，销售均价同比下行 —	2024-08-15
行业普通报告	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—	2024-08-12
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

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