

# 房地产行业周报（2024年第33周）

## 新房成交量依然低迷，二手房成交量逐渐回落

优于大市

### 核心观点

#### 近期核心观点：

目前高频地产销售数据基本已经证伪了复苏的判断，几乎看不到利好政策的持续效果（京沪虽有脉冲但已经结束）。我们认为，当前最应关注价格指标，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，市场只能艰难磨底。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：

2024.8.12-2024.8.16期间，房地产板块11只个股上涨，98只个股下跌，0只个股持平，占比分别为10%、90%、0%。房地产指数（中信）下跌5.09%，沪深300指数上涨0.42%，房地产板块跑输沪深300指数5.51个百分点，位居所有行业第29位，即倒数第一。近一个月，房地产指数（中信）下跌6.35%，沪深300指数下跌4.45%，房地产板块跑输沪深300指数1.9个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌14.19%，沪深300指数下跌0.57%，房地产板块跑输沪深300指数13.62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16日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-17%；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+5%、+15%、+16%、+37%；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+15%、-34%、-10%。截至2024年8月16日，30城新建商品房当年累计成交5611万m<sup>2</sup>，同比-32%；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-29%、-29%、-22%、-19%；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-26%、-35%、-33%。

二手房方面，成交量逐渐回落。2024年8月16日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+17%；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+34%、+66%、-10%、+15%；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+40%、+11%、+4%。截至2024年8月16日，18城二手住宅当年累计成交46.2万套，同比-2%；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-2%、+45%、+26%、-7%；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+6%、-5%、-7%。

#### 行业政策要闻：

近期，房地产行业政策要闻主要包括：①四川成都进一步优化住房交易相关政策。②吉林长春公布购房补贴政策实施细则。③广东广州花都区购买新房享“准户口”待遇。④广东深圳发布收购商品房用作保障房的征集通告。⑤广东广州公开征求《配售型保障性住房管理办法（试行）》公众意见。

#### 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

《统计局2024年1-7月房地产数据点评-基本面尚未复苏，市场艰难磨底》——2024-08-17

《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》——2024-08-06

《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月投资策略暨半年报前瞻-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

## 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倒数第一.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 10%、90%、0%.....	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，成交量逐渐回落.....	9
4. 行业政策要闻.....	11
5. 风险提示.....	13

## 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 <sup>2</sup> ) .....	7
图 7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	7
图 9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	8
图 13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万 m <sup>2</sup> ) .....	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

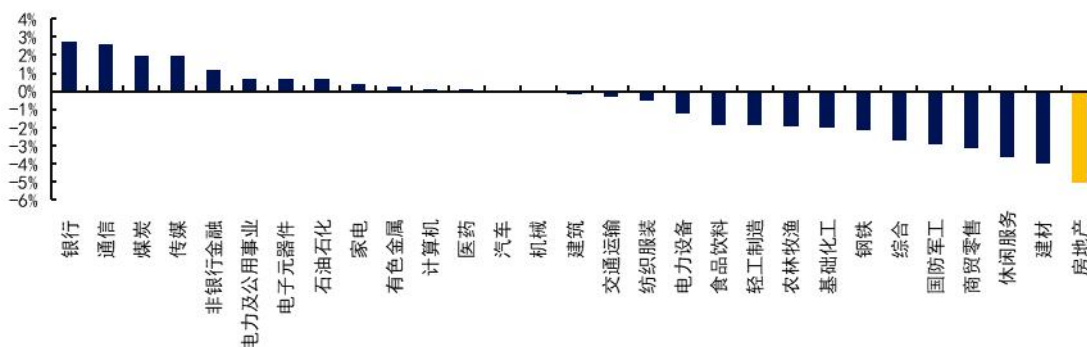
目前高频地产销售数据基本已经证伪了复苏的判断，几乎看不到利好政策的持续效果（京沪虽有脉冲但已经结束）。我们认为，当前最应关注价格指标，特别是二手房价。考虑到二手房价尚未见真实企稳，8月又逢传统淡季，如无超预期政策，市场只能艰难磨底。此外，2023年基数真正降低是在11月，短期内没必要期待基数效应带来的改善。个股端推荐贝壳-W、华润置地。

## 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倒数第一

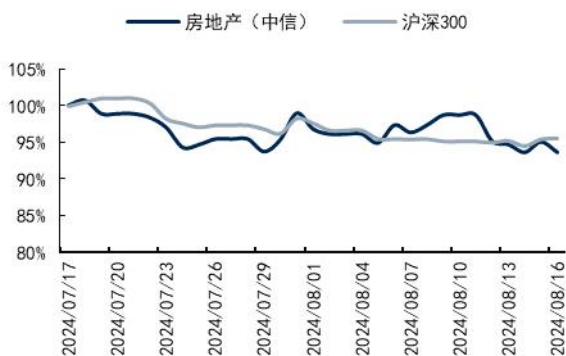
2024.8.12-2024.8.16期间，房地产指数（中信）下跌5.09%，沪深300指数上涨0.42%，房地产板块跑输沪深300指数5.51个百分点，位居所有行业第29位，即倒数第一。近一个月，房地产指数（中信）下跌6.35%，沪深300指数下跌4.45%，房地产板块跑输沪深300指数1.9个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌14.19%，沪深300指数下跌0.57%，房地产板块跑输沪深300指数13.62个百分点。

图1：近一周A股各行业涨跌排名



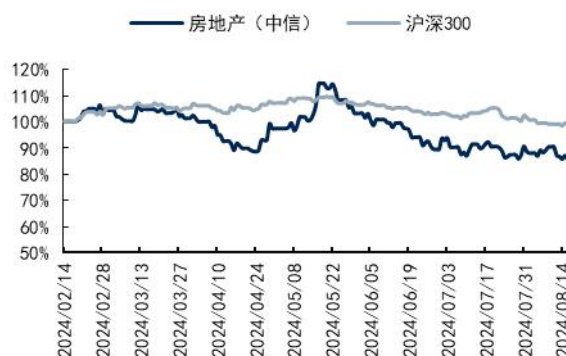
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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 10%、90%、0%

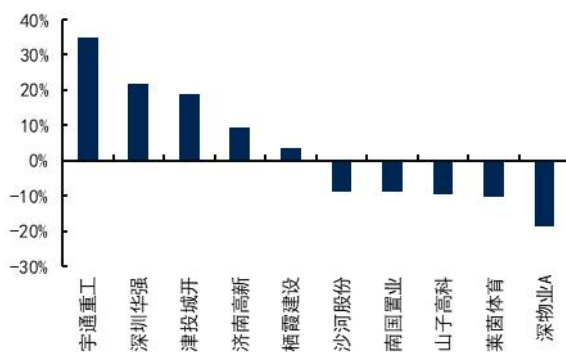
2024.8.12-2024.8.16 期间，房地产板块 11 只个股上涨，98 只个股下跌，0 只个股持平，占比分别为 10%、90%、0%。涨跌幅居前 5 位的个股为：宇通重工、深圳华强、津投城开、济南高新、栖霞建设，居后 5 位的个股为：深物业 A、莱茵体育、山子高科、南国置业、沙河股份。

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

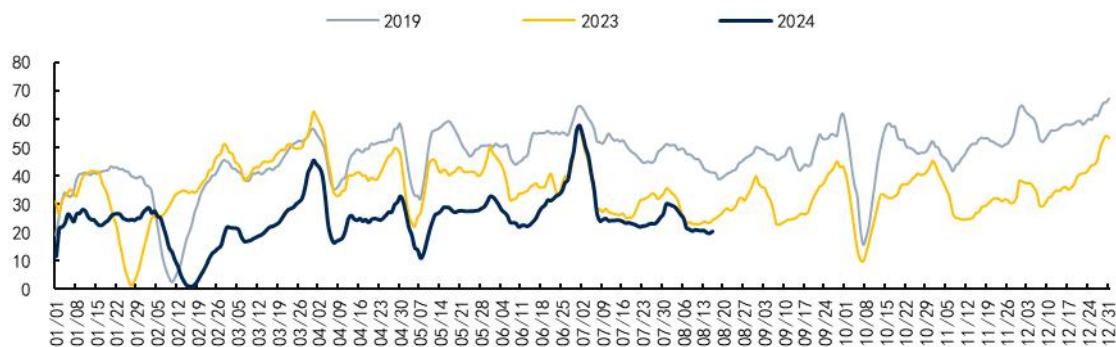
## 3. 行业数据跟踪

### 3.1 新房方面，成交量依然低迷

2024 年 8 月 16 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-17%；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+5%、+15%、+16%、+37%；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+15%、-34%、-10%。

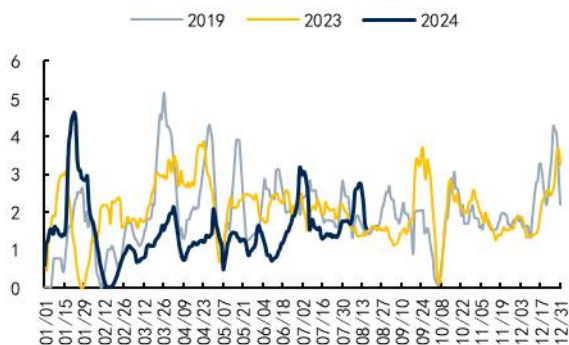
截至 2024 年 8 月 16 日，30 城新建商品房当年累计成交 5611 万 $m^2$ ，同比-32%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-29%、-29%、-22%、-19%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-26%、-35%、-33%。

图6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



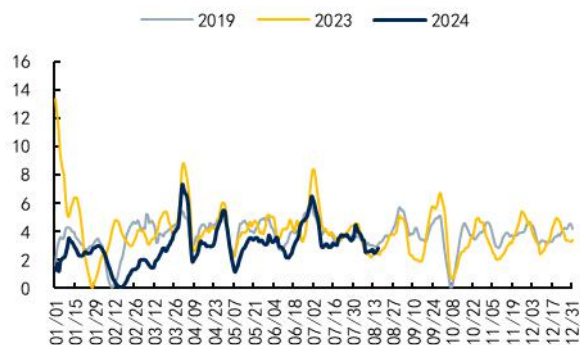
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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

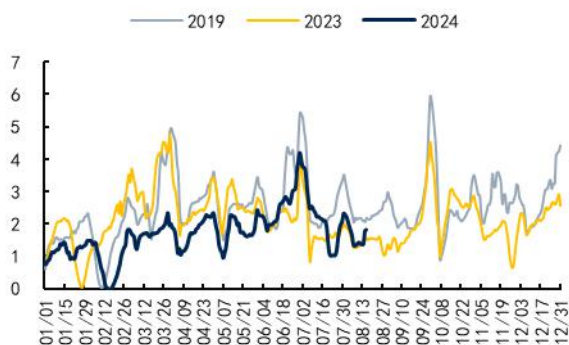
图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 $m^2$ )



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

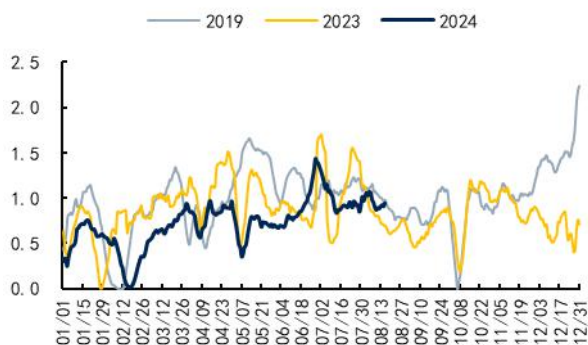


图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万m<sup>2</sup>)



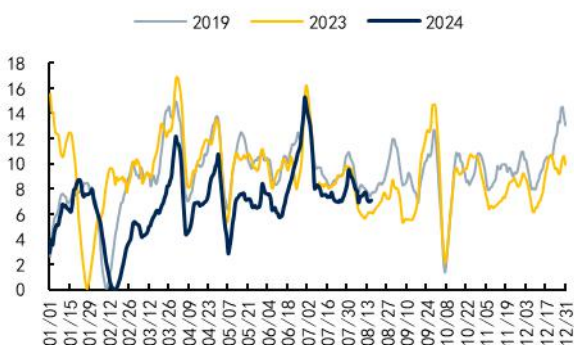
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万m<sup>2</sup>)



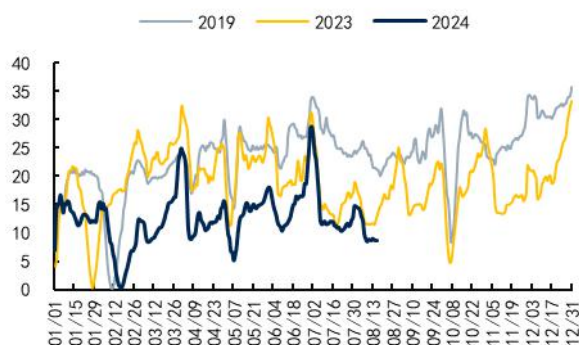
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万m<sup>2</sup>)



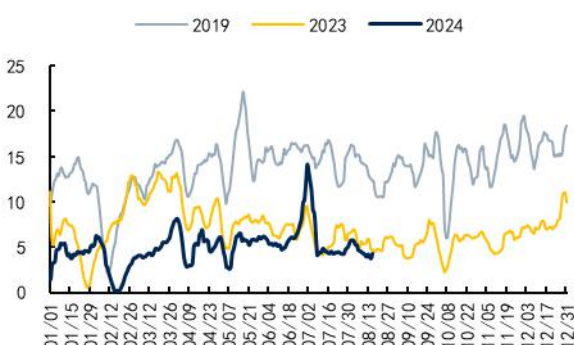
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万m<sup>2</sup>)



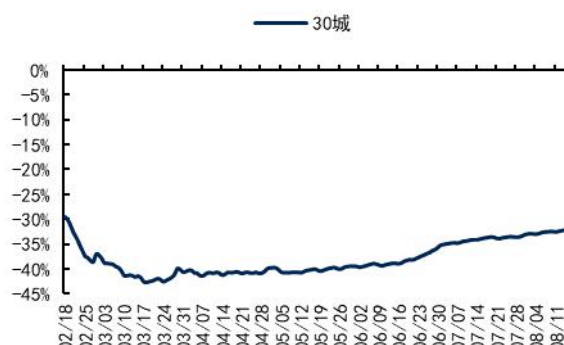
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万m<sup>2</sup>)



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

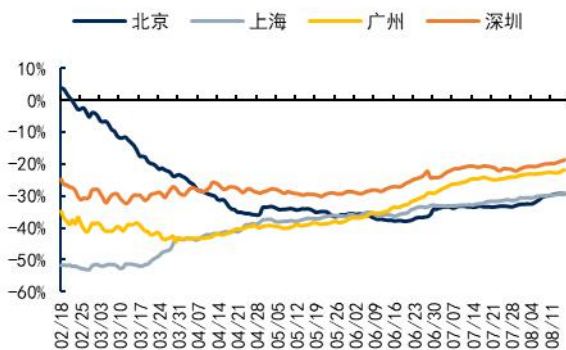
图14: 30 城新建商品房成交面积累计同比, 2024



资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

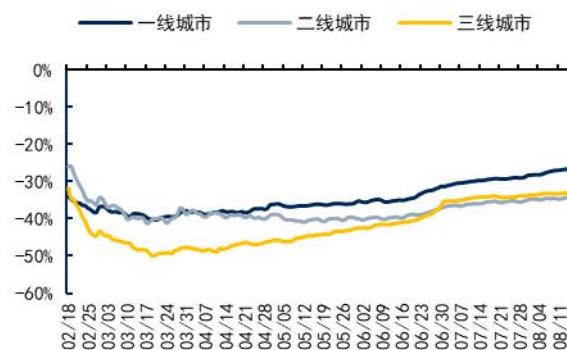


图15: 主流城市新建商品房成交面积累计同比, 2024



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



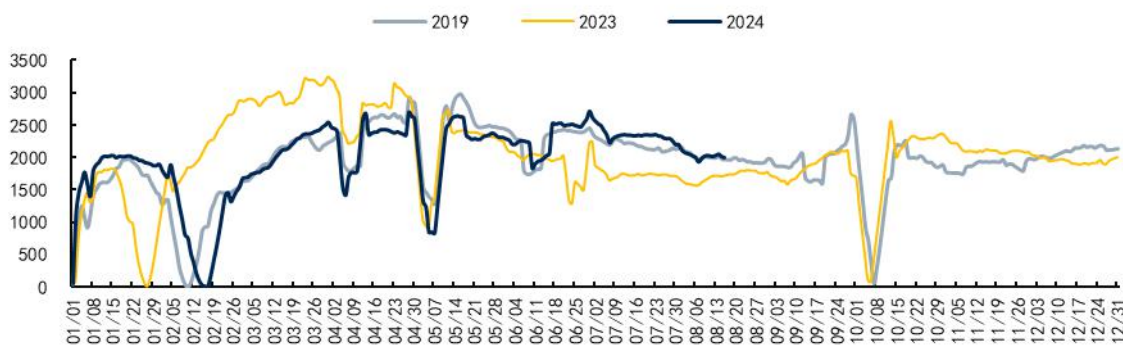
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

### 3.2 二手房方面, 成交量逐渐回落

2024年8月16日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+17%; 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+34%、+66%、-10%、+15%; 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+40%、+11%、+4%。

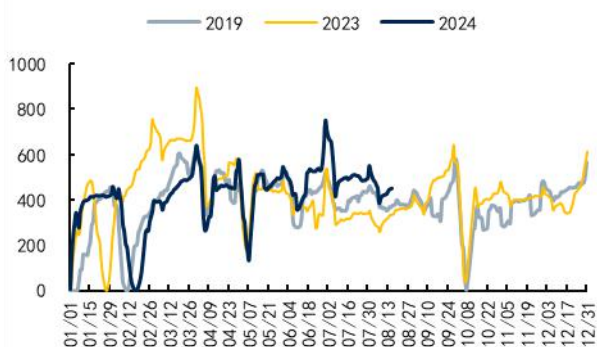
截至2024年8月16日, 18城二手住宅当年累计成交46.2万套, 同比-2%; 其中, 北京、深圳、杭州、成都二手住宅当年成交套数累计同比分别为-2%、+45%、+26%、-7%; 一线城市、二线城市、三线城市二手住宅当年成交套数累计同比分别为+6%、-5%、-7%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均(套)



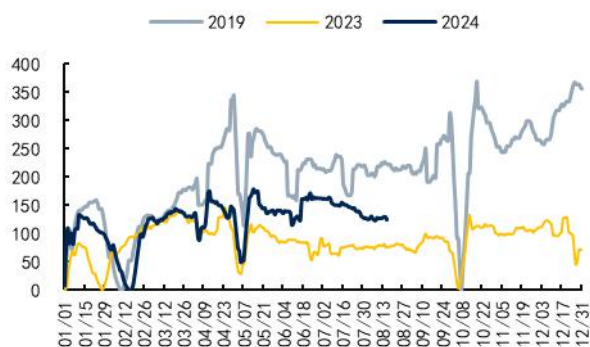
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



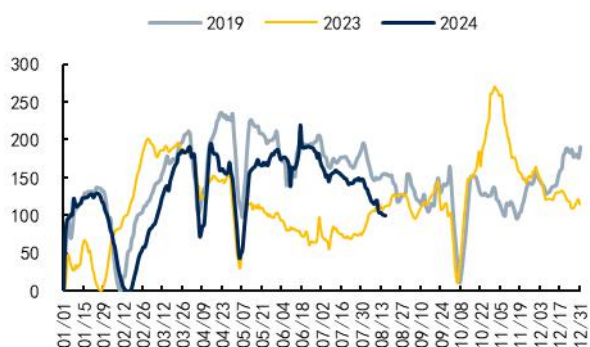
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



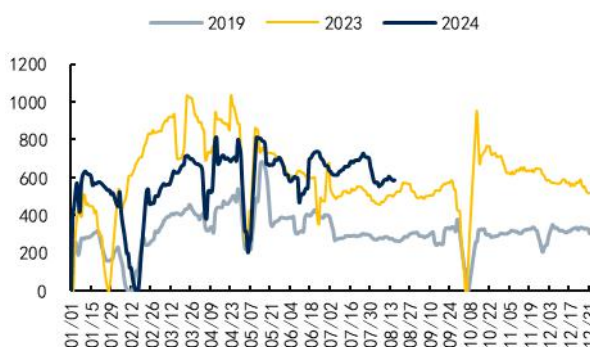
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



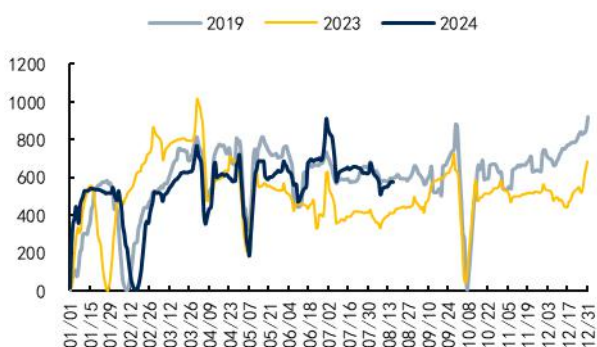
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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)



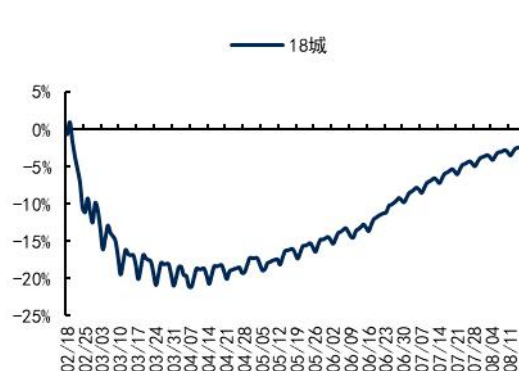
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图24: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



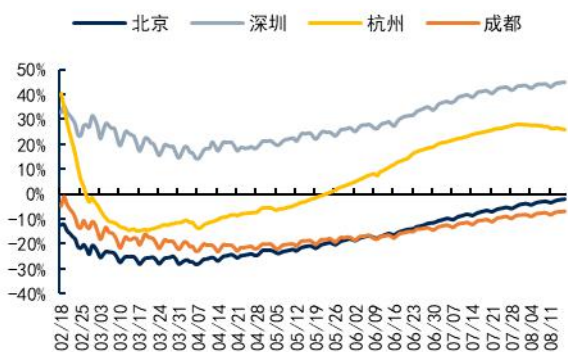
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图25: 18 城二手住宅成交套数累计同比, 2024



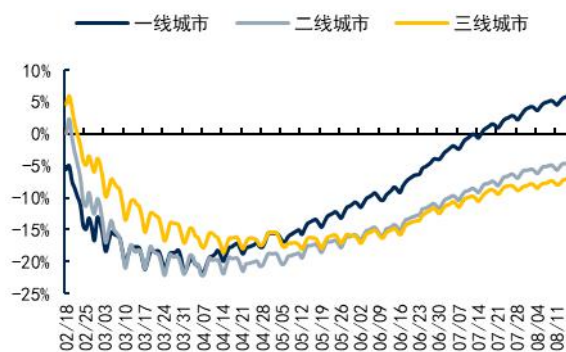
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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: ①四川成都进一步优化住房交易相关政策。②吉林长春公布购房补贴政策实施细则。③广东广州花都区购买新房享“准户口”待遇。④广东深圳发布收购商品房用作保障房的征集通告。⑤广东广州公开征求《配售型保障性住房管理办法(试行)》公众意见。

**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	8月6日	广东广州	《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施的通知》	1、买房享花都“准户口”待遇。非本市户籍人员在我区行政区域内购买新建广州市花都区住房和商品住房，可以领取花都“花卡”，凭花都“花卡”及购房合同享受区政策 性照顾入学待遇，但不等于买房落户，不享受机动车摇号等其他户籍待遇。 学前教育阶段和义务教育阶段只接受起始年级报名申请，不接受转学申请。 2、大力推行“房票”安置。在我区行政区域内实施拆迁补偿时，增加房票补偿方式供拆迁人选择。房票票面金额除基础补偿金额和房屋征收奖励外，额外增加政策性奖励金额（具体奖励金额及操作细则详见区房票安置实施细则）。房票持有人或其直系亲属可在特定时间、地域和范围内购置商品房，鼓励支持信誉好、实力强的国企等公司提供优质商品房源。 3、推进落实以旧换新无忧购。继续推进落实商品房以旧换新“焕新购”活动，鼓励商品房“以小换大”“以旧换新”“以低配换高配”，并通过“焕新购”活动推进“订金无忧退”，对一定期限内符合条件的退房人全额退还购房订金。若以“房票”形式参与以旧换新活动的，鼓励房企额外提供优惠补贴。 4、鼓励现房销售、价保无忧。鼓励满足条件的房企进行现房销售。支持房企对新建商品房采取“价保无忧”措施，购房者购买新房后，若该楼盘在一定期限内出现降价，房企可提供差价补偿、家装补贴等优惠。	城乡建设局
2	8月6日	广东广州	关于公开征求《广州市配售型保障性住房管理办法(试行)(征求意见稿)》公众意见的公告	1、申请人需具有广州市户籍、在本市无房、申购前3年内无自有产权住房转广州市住房和城乡建设局 移记录、未享受购房优惠政策、累计缴纳社保满3年，单身申请人须年满30周岁。对于本科以上学历、中高级专业技术职称、高技能人才以及广州市人才绿卡主卡持卡人，可不受户籍和年龄限制，同时缩短社保年限。 2、新建项目单套建筑面积原则上控制在90平方米以下，户型以两房、三房为主。配售型保障性住房的销售基准价将综合考虑住房保障政策、房地产市场情况等因素，按照同地段普通商品住房市场评估价格的一定比例确定。具体项目的销售基准价将在销售公告中发布。 3、配售型保障性住房实施封闭管理，禁止以任何方式违法违规将配售型保障性住房变更为商品住房流入市场。购买配售型保障性住房后另行拥有自有产权住房的，必须退出配售型保障性住房。退出方式包括回购或内部流转。	住房和城乡建设局
3	8月7日	广东深圳	《关于收购商品房用作保障房的征集通告》	1、征集范围：深圳市（不含深汕特别合作区）范围内商品房性质的住宅、公深圳安居集团 寓、宿舍等，优先选取整栋或整单元未售、可实现封闭管理的楼栋项目。 2、房源条件：一是位置合适。处于交通便利、配套设施较为齐全的区位，贴近区域发展核心片区，具备产业基础、发展优势。二是户型面积合适。原则上项目（房源）主力户型面积应满足深圳市保障性住房户型、面积（65平方米以下）要求。三是生活便利。周边交通便利，临近地铁口、公交站，具备基础设施、生活配套相对完善等宜居条件。四是手续齐全。拟收购项目须四证齐全，保证项目的合法合规性，满足金融机构的贷款要求。	安居集团
4	8月12日	四川成都	《关于进一步优化住房交易相关政策的通知》	1、为取得购房资格纳入保障性租赁住房房源库的住房，未出租或租赁合同已成都市住房和城乡建设局 终止的，可自愿申请提前退出保障性租赁住房房源库，并解除上市交易时间 限制。 2、在本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。支持商业银行按认定的客户住房套数办理个人住房贷款业务。 3、在我市拥有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款比例和利率。	住房和城乡建设局
5	8月16日	吉林长春	《长春市购房补贴政策实施细则》	1、贷款购房贴息、购房消费券政策。自2024年8月15日起至2024年12月31日止，对个人使用公积金、商业贷款购买本市主城区、开发区新建商品住房的，按初始贷款金额每年给予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。对个人采取一次性付款方式购买新建商品住房的，一次性发放1.5万元/套购房消费券。在政策执行期内，先出售二手住房，后购买新建商品住房“以旧换新”的个人，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。 2、进城农民补贴政策。自2024年8月15日起至2024年12月31日止，对进城农民购买本市主城区、开发区个人唯一新建商品住房的，给予200元/平方米的购房补贴，补贴额度最高不超过2万元。 3、高校毕业生购房补贴政策。自2024年4月22日起，对毕业5年内高校毕业生（含全日制博士、硕士、本科，及教育部认证的海外同等学历留学人员），已与市内用人单位签订1年以上劳动（聘用）合同，以及灵活就业或者自主创业，且按规定缴纳社会保险费人员，在本市行政区域内购买省内首套新建商品住房、二手住房，及实际用途为居住的公寓，按照博士、硕士、本科8万元、5万元、3万元标准给予一次性购房补贴。 4、“以旧换新”退税政策。符合《关于延续实施支持居民换购住房有关个人所得税政策的公告》（财政部 税务总局 住房城乡建设部公告2023年第28号）规定的换购自然人，对其出售住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。	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