



# 房地产周报 20240902: 二手房成交维持增长, 广州将推行购房即交房交证

2024年9月2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2.55%，中证A股指数(930903.CSI)近5个交易日累计涨幅为1.27%。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\*ST中迪(16.3%)、特发服务(10.9%)、苏宁环球(10.6%)、信达地产(10.3%)、天地源(10.3%)。

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4.82%，H股恒生指数(HSI.HK)近5个交易日累计涨幅为2.14%。H股房地产板块近5个交易日累计涨幅最高的5家公司为华润万象生活(20.2%)、永升服务(19.3%)、易居企业控股(18.3%)、汇景控股(18.2%)、绿城服务(17.1%)。

新房销售降幅收窄，二手房成交维持增长。

25城商品房年内累计销售面积(1/1~8/30)同比增速为-22.5%，前值(1/1~8/23)为-23.3%。上海、北京、广州、深圳商品房年内累计销售面积(1/1~8/30)同比增速分别为-26.5%、-19.1%、-17.9%、-24.1%，前值(1/1~8/23)分别为-26.9%、-20.4%、-19.2%、-24.7%。

25城商品房销售面积本月至今(8/1~8/30)同比增速为3.5%，前值(8/1~8/23)为1.9%。上海、北京、广州、深圳商品房销售面积本月至今(8/1~8/30)同比增速分别为-7.5%、0.5%、45.3%、23.7%，前值(8/1~8/23)分别为-4.1%、-11.1%、39.4%、29.1%。

10城二手房年内累计销售面积(1/1~8/31)同比增速为5.6%，前值(1/1~8/23)为5.3%。北京、深圳二手房年内累计销售面积(1/1~8/31)同比增速分别为-2.9%、44.0%，前值(1/1~8/24)分别为-3.8%、43.6%。

10城二手房销售面积本月至今(8/1~8/31)同比增速为22.2%，前值(8/1~8/24)为23.3%。北京、深圳二手房销售面积本月至今(8/1~8/31)同比增速分别为29.4%、54.7%，前值(8/1~8/24)分别为29.0%、53.4%。

**行业要闻(8/26~9/1):**上海市房管局印发《关于规范本市住宅维修资金管理的通知》，明确商品住宅房屋维修资金归集标准，按照每平方米建筑面积成本价计价。南京公积金贷款政策进一步放松，取消“使用公积金贷款购买二套房，对于原首套房人均建筑面积需不超过40平方米”的限制。广州购房人交齐房款，可以一并办理交房和不动产登记手续，实现“购房即交房、交证”。重庆调整优化房地产交易政策，取消了限售政策，优化住房套数认定标准，支持“以旧换新”，给予每套新购住房不低于总房款0.5%的补贴。

**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

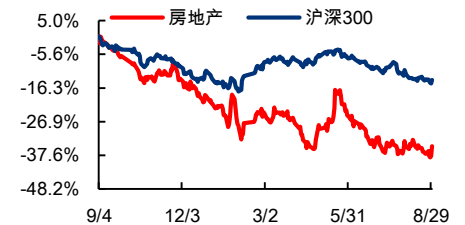
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	10249.05	1.31%
流通市值(亿元)	9426.8	1.5%
行业平均市盈率	-44.17	/

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 2024/08/30)

		近5日	近10日	近20日	近60日
		累计涨跌幅			
801180.SL	房地产	2.5%	-1.3%	-2.1%	-11.8%
000300.SH	沪深300	-0.2%	-0.7%	-1.9%	-7.5%
930903.CSI	中证A股	1.3%	-0.8%	-2.6%	-8.0%
		日均成交量(亿股)			
801180.SL	房地产	22.8	21.7	26.4	27.1
000300.SH	沪深300	120.4	108.9	103.7	117.8
930903.CSI	中证A股	635.5	612.5	618.5	624.9
		日均换手率			
801180.SL	房地产	1.0%	1.0%	1.2%	1.2%
000300.SH	沪深300	0.4%	0.3%	0.3%	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 2024/08/30)

		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	4.8%	2.7%	4.3%	-13.1%
HSI.HK	恒生指数	2.1%	3.2%	6.2%	-2.4%

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 2024/08/30)

		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			
000609.SZ	*ST中迪	16.3%	11.7%	7.0%	57.5%
300917.SZ	特发服务	10.9%	-4.2%	-1.4%	-16.7%
000718.SZ	苏宁环球	10.6%	5.4%	4.7%	-4.8%
600657.SH	信达地产	10.3%	5.7%	3.5%	-8.3%
600665.SH	天地源	10.3%	4.4%	2.2%	1.3%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
000560.SZ	我爱我家	183.2	189.9	270.9	279.3
600383.SH	金地集团	137.0	152.7	191.9	151.4
000002.SZ	万科A	131.0	108.8	130.4	150.3
600048.SH	保利发展	124.8	111.7	107.9	101.5
002146.SZ	荣盛发展	94.0	71.7	85.4	98.8
近5日日均换手率前5		日均换手率			
000560.SZ	我爱我家	8.1%	8.4%	12.0%	12.4%
300917.SZ	特发服务	5.3%	5.7%	7.7%	7.9%
000926.SZ	福星股份	4.1%	3.3%	3.3%	2.7%
600692.SH	亚通股份	3.8%	4.1%	7.3%	8.8%
000608.SZ	阳光股份	3.3%	2.1%	1.7%	1.5%

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 2024/08/30)**

		近5日	近10日	近20日	近60日
<b>近5日累计涨幅前5</b>		<b>累计涨跌幅</b>			
1209.HK	华润万象生活	20.2%	16.7%	21.3%	-7.5%
1995.HK	永升服务	19.3%	14.6%	14.6%	-2.3%
2048.HK	易居企业控股	18.3%	9.0%	-8.5%	-30.7%
9968.HK	汇景控股	18.2%	8.3%	8.3%	-23.5%
2869.HK	绿城服务	17.1%	16.3%	8.7%	-10.1%
<b>近5日日均成交量前5</b>		<b>日均成交量(百万股)</b>			
1918.HK	融创中国	101.6	84.1	84.5	98.0
1176.HK	珠光控股	88.0	89.7	141.1	108.2
0884.HK	旭辉控股集团	78.4	66.1	67.6	78.9
3377.HK	远洋集团	70.2	49.3	42.5	64.3
0813.HK	世茂集团	67.8	52.2	60.1	70.7
<b>近5日日均换手率前5</b>		<b>日均换手率</b>			
9979.HK	绿城管理控股	2.3%	1.2%	0.7%	0.4%
2202.HK	万科企业	2.2%	1.7%	1.6%	1.7%
0813.HK	世茂集团	1.8%	1.4%	1.6%	1.9%
1176.HK	珠光控股	1.2%	1.2%	2.0%	1.5%
1918.HK	融创中国	1.2%	1.0%	1.0%	1.1%

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		
	1/1~8/30	1/1~8/23	1/1~7/31	8/1~8/30	8/1~8/23	7/1~7/31
25城合计	-22.5%	-23.3%	-25.2%	3.5%	1.9%	-3.8%
上海	-26.5%	-26.9%	-28.7%	-7.5%	-4.1%	-16.3%
北京	-19.1%	-20.4%	-21.2%	0.5%	-11.1%	-8.9%
广州	-17.9%	-19.2%	-23.5%	45.3%	39.4%	6.3%
深圳	-24.1%	-24.7%	-29.0%	23.7%	29.1%	-16.6%

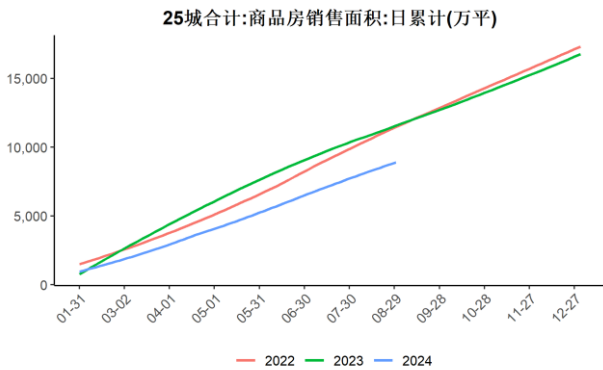
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

**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		
	1/1~8/31	1/1~8/24	1/1~7/31	8/1~8/31	8/1~8/24	7/1~7/31
10城合计	5.6%	5.3%	3.6%	22.2%	23.3%	57.6%
北京	-2.9%	-3.8%	-6.6%	29.4%	29.0%	50.7%
深圳	44.0%	43.6%	42.5%	54.7%	53.4%	113.6%

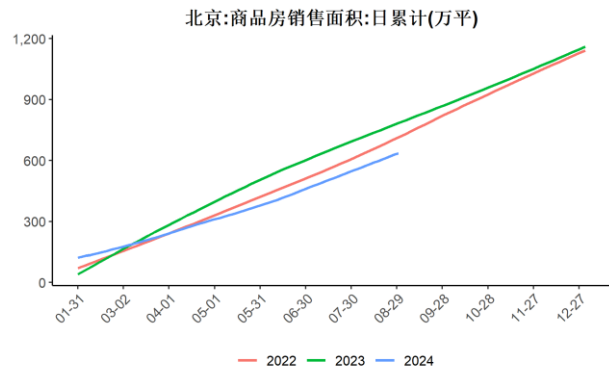
资料来源：iFinD、东兴证券研究所

图1：跟踪城市商品房销售面积：日累计



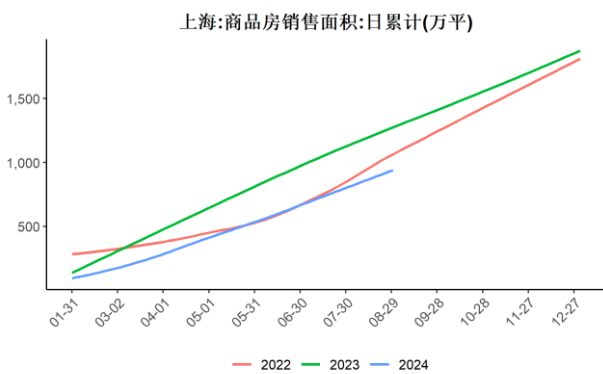
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：北京商品房销售面积：日累计



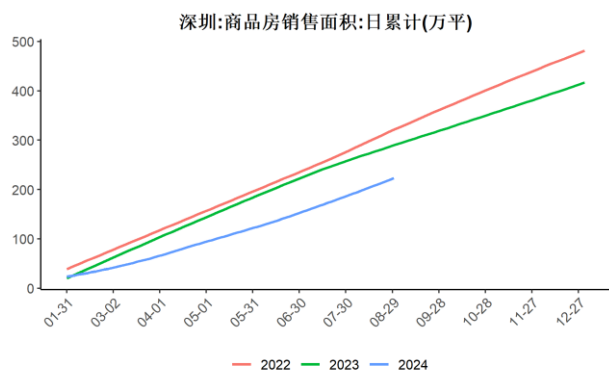
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：上海商品房销售面积：日累计



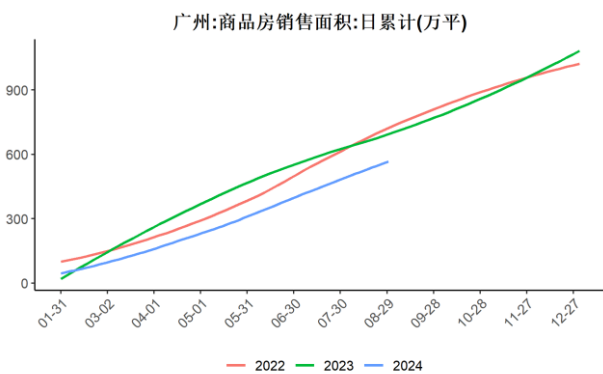
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：深圳商品房销售面积：日累计



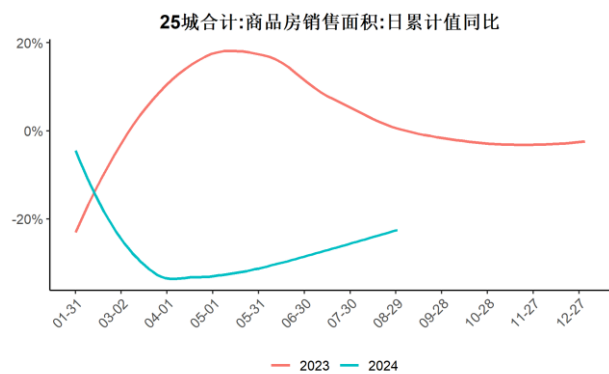
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：广州商品房销售面积：日累计



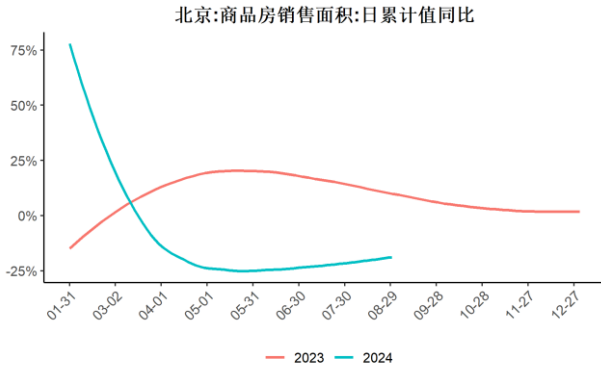
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市商品房销售面积：日累计同比



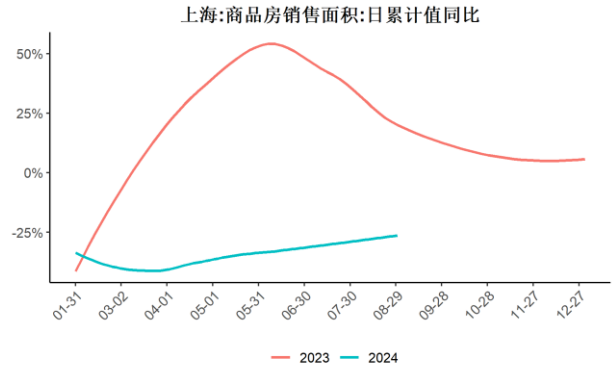
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：北京商品房销售面积：日累计同比



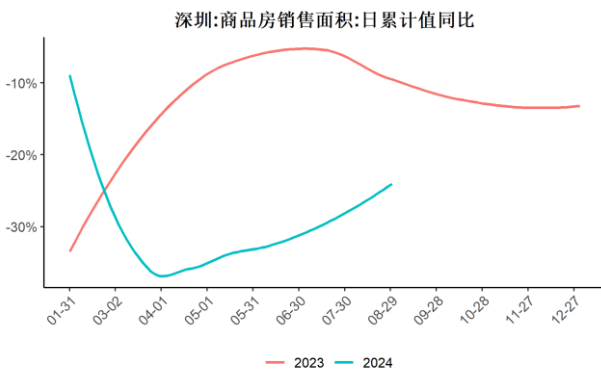
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：上海商品房销售面积：日累计同比



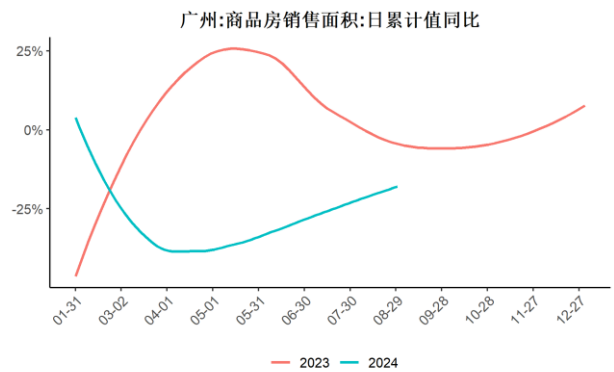
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：深圳商品房销售面积：日累计同比



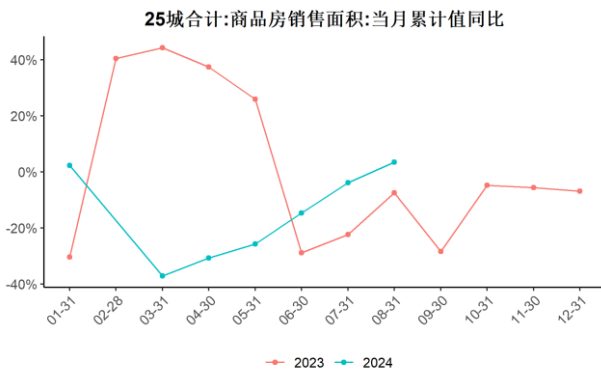
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：广州商品房销售面积：日累计同比



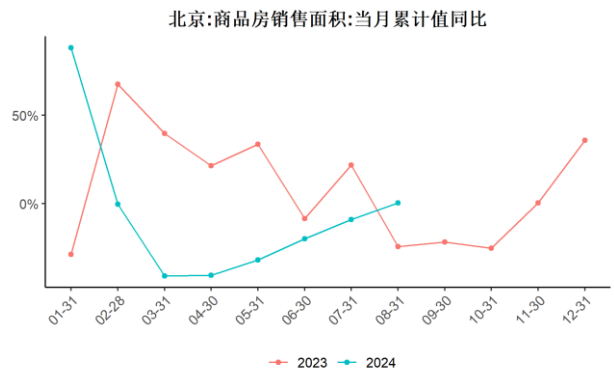
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：跟踪城市商品房销售面积：当月累计值同比



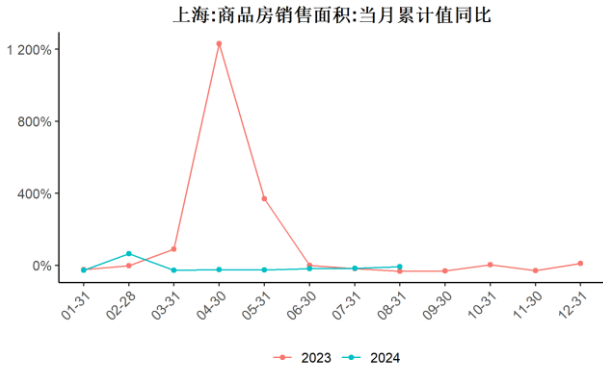
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：北京商品房销售面积：当月累计值同比



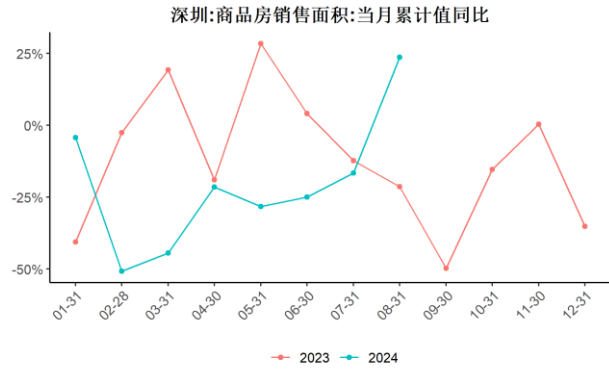
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：上海商品房销售面积:当月累计值同比



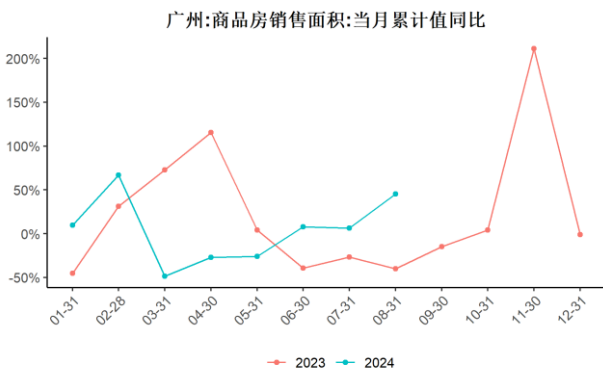
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图14：深圳商品房销售面积:当月累计值同比



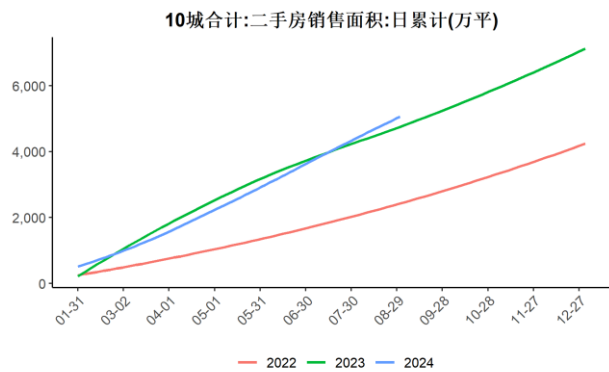
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图15：广州商品房销售面积:当月累计值同比



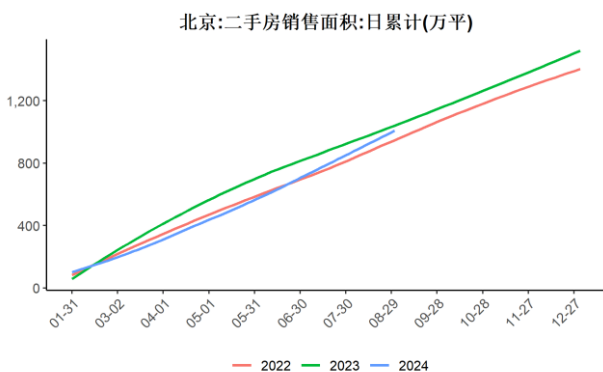
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图16：跟踪城市二手房销售面积:日累计



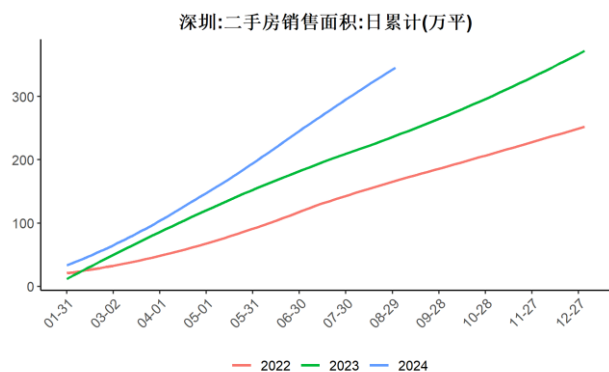
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图17：北京二手房销售面积:日累计



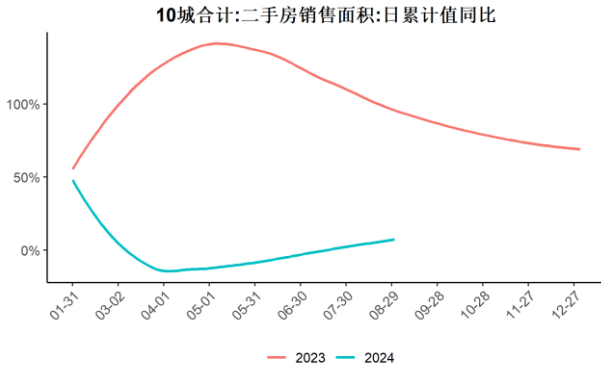
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图18：深圳二手房销售面积:日累计



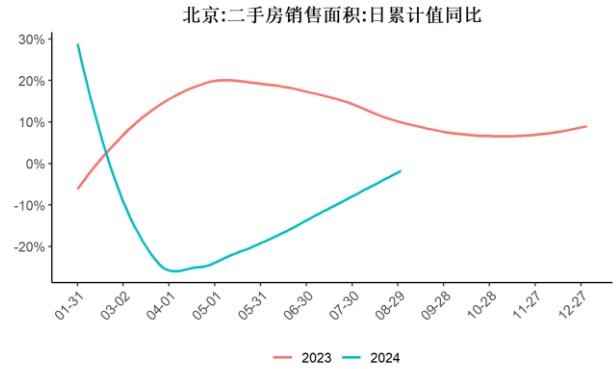
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图19：跟踪城市二手房销售面积:日累计同比



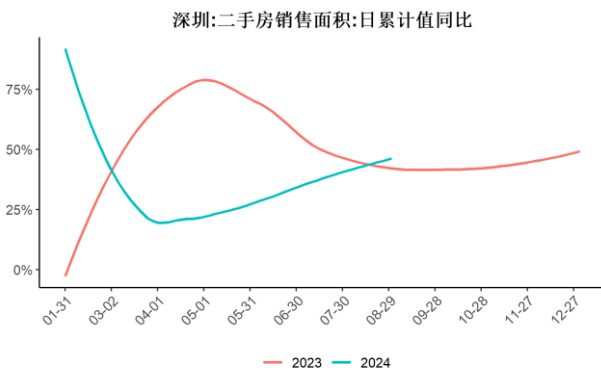
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图20：北京二手房销售面积:日累计同比



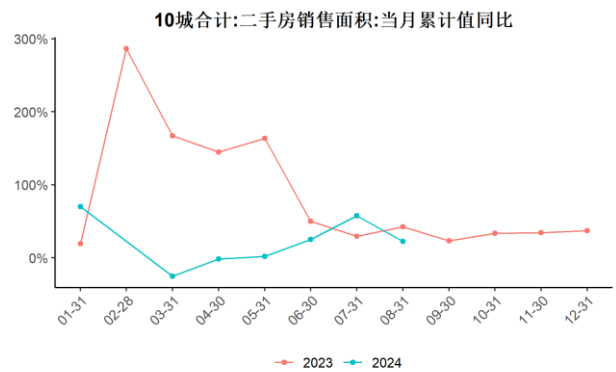
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图21：深圳二手房销售面积:日累计同比



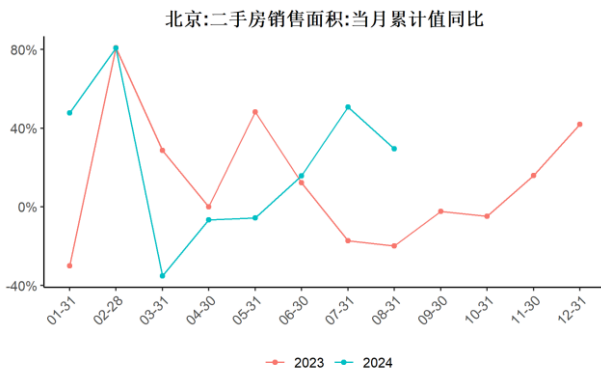
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图22：跟踪城市二手房销售面积:当月累计值同比



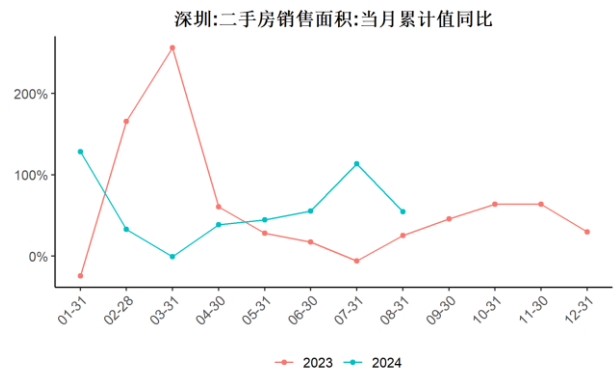
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图23：北京二手房销售面积:当月累计值同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图24：深圳二手房销售面积:当月累计值同比



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
2024/8/26	重庆嘉寓房屋租赁有限责任公司	重庆第二批收购已建成存量商品房用作保障性住房项目签约落地。重庆嘉寓房屋租赁有限责任公司签约收购来自央企、国企以及民营企业共 7 个项目，收购面积超 11 万平方米，装修改造后可提供保障性住房 2600 余套。	保障房
2024/8/27	邵阳市住房和城乡建设局	湖南省邵阳市印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》通知称，提高现房销售项目开发贷额度、延长开发贷期限、降低开发贷利率；9 月 1 日起新出让的土地，在土地出让时未明确预售条件的，全面鼓励实行现房出售。	开发贷政策
2024/8/27	上海市房屋管理局	上海市房管局印发《关于规范本市住宅维修资金管理的若干规定》的通知，自 2024 年 10 月 1 日起施行，有效期至 2029 年 6 月 30 日。《规定》明确，商品住宅房屋维修资金归集标准，按照每平方米建筑面积成本价计价。公有住房售后房屋维修资金归集标准，按照上海市公有住房出售政策中有关规定执行（包括房屋维修资金、电梯水泵大修更新资金、街坊公共设施管理维修资金），三项资金合并使用。	住宅维修资金
2024/8/29	南京住房公积金管理中心	南京公积金贷款政策进一步放松，贷款年限由退休后延长 5 年放宽至延长 10 年；取消“使用公积金贷款购买二套房，对于原首套房人均建筑面积需不超过 40 平方米”的限制。此次调整自 2024 年 8 月 27 日开始执行。	公积金贷款
2024/8/29	中国人民银行	央行统计，2024 年二季度末，房地产开发贷款余额 13.77 万亿元，同比增长 2.8%，增速比上年末高 1.3 个百分点，上半年增加 6105 亿元。个人住房贷款余额 37.79 万亿元，同比下降 2.1%。	金融机构贷款投向
2024/8/30	盐城市住房公积金管理中心	江苏盐城发布通知，明确阶段性提高住房公积金贷款最高额度、阶段性降低住房公积金贷款首付款比例等五项措施，并自 9 月 1 日起施行。阶段性提高住房公积金贷款最高额度方面，在主城区购建自住住房的，家庭公积金贷款最高额度提至 120 万元。	公积金贷款额
2024/8/30	衡阳市人民政府办公室	湖南衡阳印发通知，优化房地产商品住宅计容方式，探索商品住宅建筑以套内建筑面积进行计价销售；实施房地产用地“带押过户”，推动可跨银行办理覆盖房地产用地等各类不动产的“带押过户”业务；引导房地产开发企业采取现房销售模式。	综合政策
2024/8/31	广州市住房和城乡建设局	广州市住建局等多个部门近日联合发布通知，在广州市范围内的新建商品房，购房人交齐房款，满足交房条件和过户条件的（贷款购房的应同时满足抵押登记条件），可以一并办理交房和不动产登记手续，实现“购房即交房、交证”。	住房登记
2024/9/1	重庆市住房和城乡建设委员会	重庆调整优化房地产交易政策，9 月 1 日起施行。其中，取消了限售政策，购房取证后即可上市交易；优化住房套数认定标准，拟购房所在区没房的认定为首套房，已出租住房不纳入住房套数；同时，支持“以旧换新”，给予每套新购住房不低于总房款 0.5% 的补贴。	综合政策
2024/9/1	金华市住房公积金管理中心	浙江金华调整优化公积金使用政策，其中，加大租房提取支持力度，优化其他住房消费提取，支持购买保障性住房使用住房公积金。	公积金提取

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	房地产周报 20240819: 新房销售降幅收窄, 二手房成交维持增长 —	2024-08-19
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
公司普通报告	华润万象生活 (01209.HK) 中报点评: 提升经营质量, 加强股东回报—	2024-08-30
公司深度报告	华润万象生活 (01209.HK): 手握稀缺重奢资源, 商管能力行业领先—	2024-05-20

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