



房地产周报 20240909：新房销售维持低位，二手房成交保持增长

2024年9月9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-2.38%，中证A股指数(930903.CSI)近5个交易日累计涨幅为-2.52%。A股房地产板块近5个交易日累计涨幅最高的5家公司为合肥城建(12.5%)、衢州发展(6.5%)、深振业A(5.9%)、世联行(3.8%)、金地集团(2.8%)。

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0.06%，H股恒生指数(HSI.HK)近5个交易日累计涨幅为-1.92%。H股房地产板块近5个交易日累计涨幅最高的5家公司为绿城管理控股(23.9%)、永升服务(17.5%)、世茂集团(14.0%)、绿城中国(12.3%)、金科服务(12.3%)。

新房销售维持低位，二手房成交保持增长。

24城商品房年内累计销售面积(1/1~9/7)同比增速为-20.7%，前值(1/1~8/31)为-21.1%。当月销售面积(9/1~9/7)同比增速为-2.0%，前值(8/1~8/31)为0.6%。

10城二手房年内累计销售面积(1/1~9/7)同比增速为3.6%，前值(1/1~8/31)为3.4%。当月销售面积(9/1~9/7)同比增速为13.2%，前值(8/1~8/31)为16.1%。

10城新房及二手房合计年内累计销售面积(1/1~9/7)同比增速为-14.1%，前值(1/1~8/31)为-14.2%。当月销售面积(9/1~9/7)同比增速为-8.8%，前值(8/1~8/31)为-4.5%。

北京年内(1/1~9/7)新房成交面积占新房及二手房的比例为38.6%，去年同期为43.0%；深圳年内(1/1~9/7)新房成交面积占新房及二手房的比例为39.0%，去年同期为54.8%。

行业要闻(9/2~9/8)：广州地区多家银行的首套房贷利率进入“2”字头，其中华润银行首套房贷利率可低至2.89%。海南省通知称，在省内购买保障性住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例为15%。

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

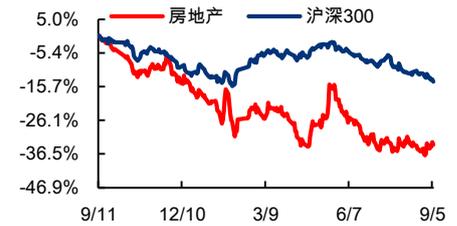
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	10010.01	1.31%
流通市值(亿元)	9212.11	1.5%
行业平均市盈率	-21.43	/

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 2024/09/06)

		近5日	近10日	近20日	近60日
		累计涨跌幅			
801180.SL	房地产	-2.4%	0.1%	-7.5%	-14.4%
000300.SH	沪深300	-2.7%	-2.9%	-3.0%	-8.8%
930903.CSI	中证A股	-2.5%	-1.3%	-3.4%	-10.3%
		日均成交量(亿股)			
801180.SL	房地产	26.9	24.9	24.3	26.7
000300.SH	沪深300	112.2	116.3	104.7	115.8
930903.CSI	中证A股	626.4	630.9	607.7	622.2
		日均换手率			
801180.SL	房地产	1.2%	1.1%	1.1%	1.2%
000300.SH	沪深300	0.4%	0.4%	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 2024/09/06)

		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	0.1%	2.1%	-0.1%	-10.5%
HSI.HK	恒生指数	-1.9%	-1.1%	3.3%	-2.8%

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 2024/09/06)

		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			
002208.SZ	合肥城建	12.5%	11.3%	12.8%	3.7%
600208.SH	衢州发展	6.5%	9.1%	4.1%	-11.8%
000006.SZ	深振业A	5.9%	4.0%	5.9%	21.2%
002285.SZ	世联行	3.8%	6.8%	-12.9%	9.2%
600383.SH	金地集团	2.8%	6.8%	3.4%	-10.2%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
600383.SH	金地集团	283.5	210.2	208.7	161.1
000560.SZ	我爱我家	201.3	192.2	206.8	274.6
600208.SH	衢州发展	162.9	102.2	69.5	74.5
000002.SZ	万科A	151.5	141.3	121.3	144.3
600048.SH	保利发展	110.8	117.8	104.2	103.3
近5日日均换手率前5		日均换手率			
000560.SZ	我爱我家	8.9%	8.5%	9.2%	12.2%
300917.SZ	特发服务	6.8%	6.1%	6.8%	7.6%
600383.SH	金地集团	6.3%	4.7%	4.6%	3.6%
600665.SH	天地源	5.4%	3.6%	2.4%	2.1%
600791.SH	京能置业	4.5%	2.8%	1.9%	1.7%

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 2024/09/05)

		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			
9979.HK	绿城管理控股	23.9%	-17.8%	-26.9%	-50.6%
1995.HK	永升服务	17.5%	22.3%	17.5%	3.4%
0813.HK	世茂集团	14.0%	8.3%	-7.1%	-15.6%
3900.HK	绿城中国	12.3%	14.9%	9.7%	-16.1%
9666.HK	金科服务	12.3%	19.9%	14.4%	-1.3%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
3377.HK	远洋集团	143.3	83.9	58.2	60.7
1918.HK	融创中国	130.4	88.5	81.5	87.2
0884.HK	旭辉控股集团	114.9	78.3	68.6	73.5
0813.HK	世茂集团	111.5	68.3	63.3	69.0
1176.HK	珠光控股	100.4	68.6	124.9	98.3
近5日日均换手率前5		日均换手率			
0813.HK	世茂集团	2.9%	1.8%	1.7%	1.8%
2202.HK	万科企业	2.6%	1.8%	1.6%	1.6%
3377.HK	远洋集团	1.9%	1.1%	0.8%	0.8%
1918.HK	融创中国	1.5%	1.0%	0.9%	1.0%
1176.HK	珠光控股	1.4%	0.9%	1.7%	1.4%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表5：跟踪城市新房及二手房成交面积合计

日期	年累计销售(万平)	当月累计销售(万平)	年累计销售同比	当月累计销售同比	城市数	房屋口径
2024-09-07	9,092.3	204.2	-20.7%	-2.0%	24	新房
2024-08-31	8,888.1	1,179.3	-21.1%	0.6%	24	新房
2024-09-07	5,231.8	135.0	3.6%	13.2%	10	二手房
2024-08-31	5,096.8	649.7	3.4%	16.1%	10	二手房
2024-09-07	9,705.7	221.9	-14.1%	-8.8%	10	新房+二手房
2024-08-31	9,483.8	1,151.3	-14.2%	-4.5%	10	新房+二手房

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表6：跟踪城市新房成交面积(截至 2024-09-07)

城市	年累计销售(万平)	年累计销售同比	年累计销售同比(T-7)	当月累计销售同比	当月累计销售同比(T-7)
24城合计	9,092.3	-20.7%	-21.1%	-2.0%	0.6%
上海	968.7	-26.2%	-26.4%	-14.4%	-7.7%
北京	648.2	-18.9%	-19.1%	-8.0%	-0.2%
广州	583.5	-17.3%	-17.8%	10.5%	42.1%
深圳	226.6	-23.7%	-24.2%	9.2%	20.5%
宁波	268.7	-37.8%	-37.8%	-35.7%	12.5%
武汉	740.0	-30.8%	-30.9%	-24.0%	-12.7%
苏州	340.7	-32.2%	-32.1%	-37.6%	-23.0%
青岛	705.9	-35.7%	-35.9%	-26.1%	-34.6%
佛山	605.3	-24.5%	-24.4%	-29.4%	-44.7%
南宁	290.2	-39.9%	-39.8%	-44.8%	44.3%
福州	98.2	-23.2%	-23.8%	20.1%	-18.8%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表7：跟踪城市二手房成交面积(截至 2024-09-07)

城市	年累计销售(万平)	年累计销售同比	年累计销售同比(T-7)	当月累计销售同比	当月累计销售同比(T-7)
10城合计	5,231.8	3.6%	3.4%	13.2%	16.1%
北京	1,032.2	-2.6%	-2.9%	11.2%	29.4%
深圳	353.9	44.4%	44.0%	59.3%	54.7%
成都	1,599.7	-3.8%	-3.9%	3.2%	10.9%
苏州	545.9	-0.5%	-1.0%	24.7%	14.8%
青岛	432.6	8.3%	8.4%	6.3%	13.3%
佛山	533.0	-12.2%	-12.3%	-7.7%	-19.8%
南宁	217.0	16.0%	15.9%	22.5%	39.7%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表8：跟踪城市新城及二手房累计成交面积(截至 2024-09-07)

城市	年累计销售(万平)	年累计销售同比	年累计销售同比(T-7)	当月累计销售同比	当月累计销售同比(T-7)
10城合计	9,705.7	-14.1%	-14.2%	-8.8%	-4.5%
北京	1,680.4	-9.6%	-9.9%	3.8%	17.0%
深圳	580.5	7.1%	6.4%	38.9%	37.8%
成都	2,989.4	-18.7%	-18.6%	-20.8%	-13.6%
苏州	886.6	-15.7%	-15.9%	-3.3%	-3.5%
青岛	1,138.6	-24.0%	-24.2%	-17.0%	-21.7%
佛山	1,138.2	-19.2%	-19.2%	-18.5%	-33.8%
南宁	507.2	-24.3%	-24.4%	-18.0%	42.7%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表9：跟踪城市新房成交占比(截至 2024-09-07)

城市	年累计新房销售占比	年累计新房销售占比(T-365)
北京	38.6%	43.0%
深圳	39.0%	54.8%
成都	46.5%	54.8%
苏州	38.4%	47.8%
青岛	62.0%	73.3%
佛山	53.2%	56.9%
南宁	57.2%	72.1%
大连	28.8%	32.4%
扬州	40.9%	43.5%
韶关	36.4%	44.9%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表10：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
2024/9/2	广州日报	广州地区多家银行如华润银行、汇丰银行、渣打银行和广州银行的首套房贷利率进入“2”字头，其中华润银行首套房贷利率可低至 2.89%。不过，多家银行透露，目前暂不支持“商转公”。	房贷利率
2024/9/2	海南省住房公积金管理局	海南省通知称，在省内购买保障性住房申请住房公积金贷款，最低首付款比例为 15%，自 9 月 2 日起执行。	公积金首付比

2024/9/2	常德市住房公积金管理委员会	湖南常德发布通知，允许提取住房公积金支付购房首付款，降低购房提取住房公积金首付款比例，提高住房公积金贷款最高限额至 80 万元。	公积金提取
2024/9/2	瑞金市人民政府办公室	江西省瑞金市出台房地产新政，包括实行阶段性购房补贴、对生育家庭实施差异化购房补助、动态调整存量房交易计税价格、优化住房公积金政策、稳妥处置“工抵房”“法拍房”等 17 项措施。	综合政策
2024/9/4	湘潭市人民政府办公室	湖南湘潭发布通知称，房地产开发企业可实行按住房套内面积（不含公摊面积）计价宣传销售。	房屋计价
2024/9/5	泸州市住房和城乡建设局	四川泸州印发通知提出，买新房最高补贴 10 万元，明年底前缴纳契税按 50% 发放消费券。	补贴政策

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 20240902:二手房成交维持增长, 广州将推行购房即交房交证	2024-09-02
行业普通报告	房地产百强房企 1-8 月销售数据点评: 百强房企销售同比降幅略微收窄, 央国企销售情况优于民企—	2024-09-02
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

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