

房地产行业周报（2024年第36周）

销售未见好转，重回政策博弈

优于大市

核心观点

近期核心观点：

当前，地产基本面没有出现复苏，重回政策博弈。8月以来，新房销售继续恶化，二手房亦无企稳迹象。“金九银十”作为本年度最后的卖房窗口期，有可能重复一季度的以价换量，二手房挂牌量可能再次上升而价格下跌加速，新房则会加大折扣力度。考虑到“真复苏”是趋势行情的前提，“准复苏”是波段行情的前提，我们认为，从房企价值角度，房价止跌前基本面无法支撑房地产板块的趋势行情，从政策博弈角度，存量房贷降息目前仅有传闻，幅度也不知，暂无法量化影响，且从存量降息到利好房企，逻辑链条太长太绕，远不如“收储”直接，不太可能成为房地产板块的主题投资机会。个股端推荐贝壳-W、中国海外宏洋集团。

市场表现回顾：

2024.9.2-2024.9.6期间，房地产板块29只个股上涨，78只个股下跌，1只个股持平，占比分别为27%、72%、1%。房地产指数（中信）下跌0.53%，沪深300指数下跌2.71%，房地产板块跑赢沪深300指数2.18个百分点，位居所有行业第5位。近一个月，房地产指数（中信）下跌5.1%，沪深300指数下跌3.3%，房地产板块跑输沪深300指数1.8个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌17.1%，沪深300指数下跌9%，房地产板块跑输沪深300指数8.1个百分点。

行业数据跟踪：

新房方面，成交量依然低迷。2024年9月6日，30城新建商品房7天移动平均成交面积同比-27%；其中，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-1%、-32%、-42%。截至2024年9月6日，30城新建商品房当年累计成交6090万㎡，同比-32%；其中，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-25%、-35%、-32%。

二手房方面，成交量逐渐回落。2024年9月6日，18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+10%；其中，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+24%、+7%、-7%。截至2024年9月6日，18城二手住宅当年累计成交50.2万套，同比-1%；其中，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+8%、-4%、-7%。

行业政策要闻：

近期，房地产行业政策要闻主要包括：①重庆取消新房限售，优化住房套数认定。②海南海口优化本省户籍居民购房政策及鼓励“以旧换新”。③河南郑州提高住房公积金贷款最高额度。④湖南湘潭发布促进房地产市场高质量发展的若干措施，鼓励房企实行按住房套内面积计价宣传销售，团购不纳入价格监测范围。⑤雄安新区住房公积金可直付购房首付。

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

- 《房地产行业2024年9月投资策略-量价持续承压，市场继续磨底》——2024-08-29
- 《房屋养老金制度解读-以新补旧》——2024-08-26
- 《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》——2024-08-20
- 《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

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第 5 位.....	5
2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 27%、72%、1%.....	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.....	12

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

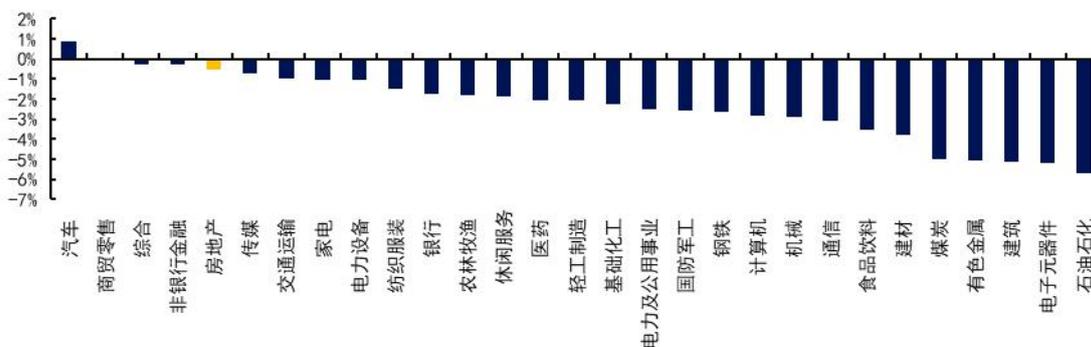
当前，地产基本面没有出现复苏，重回政策博弈。8月以来，新房销售继续恶化，二手房亦无企稳迹象。“金九银十”作为本年度最后的卖房窗口期，有可能重复一季度的以价换量，二手房挂牌量可能再次上升而价格下跌加速，新房则会加大折扣力度。考虑到“真复苏”是趋势行情的前提，“准复苏”是波段行情的前提，我们认为，从房企价值角度，房价止跌前基本面无法支撑房地产板块的趋势行情，从政策博弈角度，存量房贷降息目前仅有传闻，幅度也不知，暂无法量化影响，且从存量降息到利好房企，逻辑链条太长太绕，远不如“收储”直接，不太可能成为房地产板块的主题投资机会。个股端推荐贝壳-W、中国海外宏洋集团。

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第 5 位

2024.9.2-2024.9.6 期间，房地产指数（中信）下跌 0.53%，沪深 300 指数下跌 2.71%，房地产板块跑赢沪深 300 指数 2.18 个百分点，位居所有行业第 5 位。近一个月，房地产指数（中信）下跌 5.1%，沪深 300 指数下跌 3.3%，房地产板块跑输沪深 300 指数 1.8 个百分点。近半年来，房地产指数（中信）下跌 17.1%，沪深 300 指数下跌 9%，房地产板块跑输沪深 300 指数 8.1 个百分点。

图1：近一周 A 股各行业涨跌排名



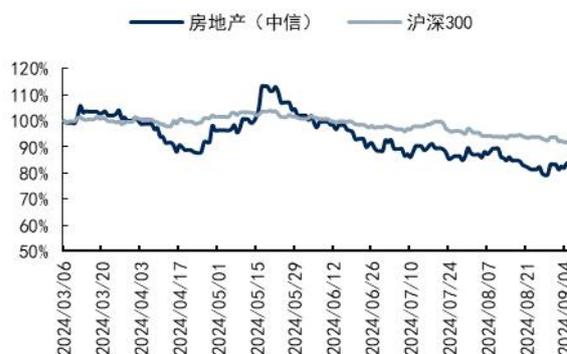
资料来源：Wind、国信证券经济研究所整理

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

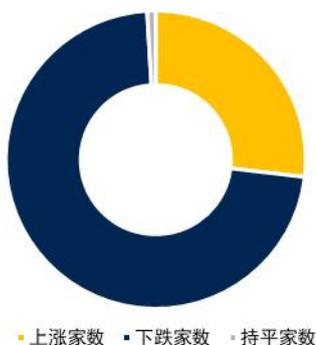


资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

2.2 个股方面，上涨、下跌、持平占比分别为 27%、72%、1%

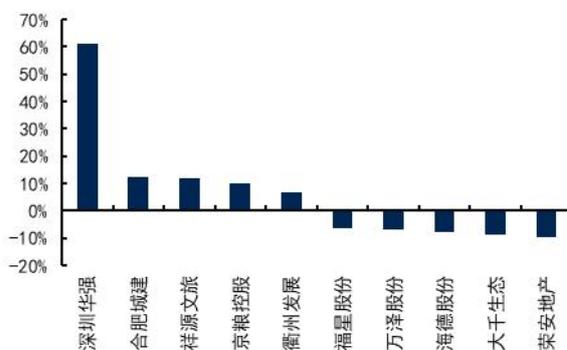
2024.9.2-2024.9.6 期间，房地产板块 29 只个股上涨，78 只个股下跌，1 只个股持平，占比分别为 27%、72%、1%。涨跌幅居前 5 位的个股为：深圳华强、合肥城建、祥源文旅、京粮控股、衢州发展，居后 5 位的个股为：荣安地产、大千生态、海德股份、万泽股份、福星股份。

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

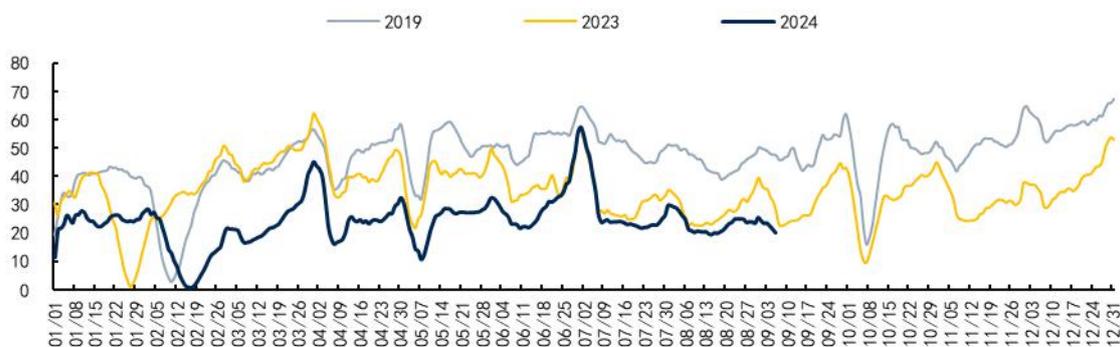
3. 行业数据跟踪

3.1 新房方面，成交量依然低迷

2024 年 9 月 6 日，30 城新建商品房 7 天移动平均成交面积同比-27%；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+20%、-17%、+10%、+33%；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-1%、-32%、-42%。

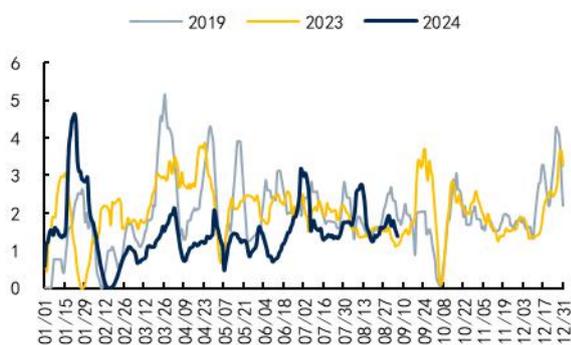
截至 2024 年 9 月 6 日，30 城新建商品房当年累计成交 6090 万 m^2 ，同比-32%；其中，北京、上海、广州、深圳新建商品房成交面积累计同比分别为-27%、-28%、-20%、-16%；一线城市、二线城市、三线城市新建商品房成交面积累计同比分别为-25%、-35%、-32%。

图6: 历年 30 城新建商品房单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



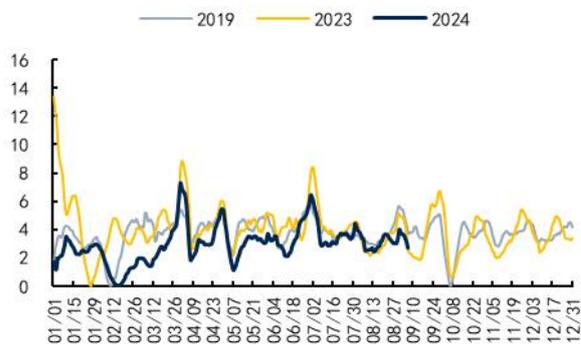
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图7: 北京单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



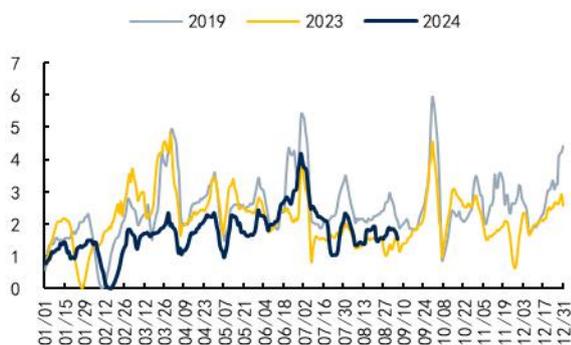
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图8: 上海单日成交 7 天移动平均 (万 m^2)



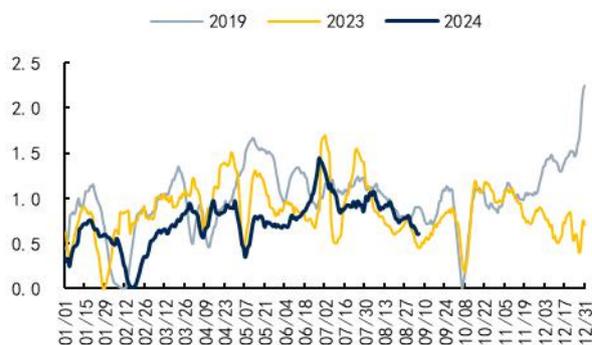
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图9: 广州单日成交 7 天移动平均 (万m²)



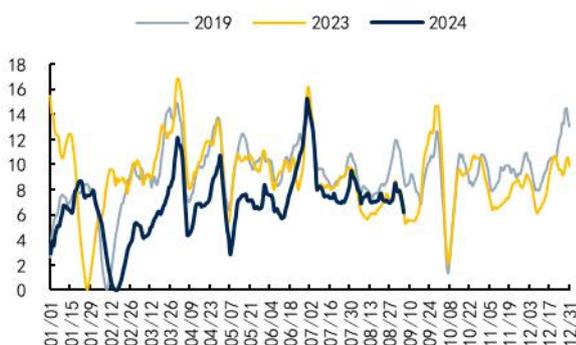
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图10: 深圳单日成交 7 天移动平均 (万m²)



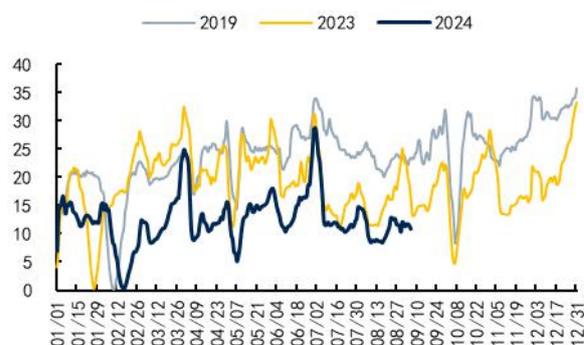
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图11: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (万m²)



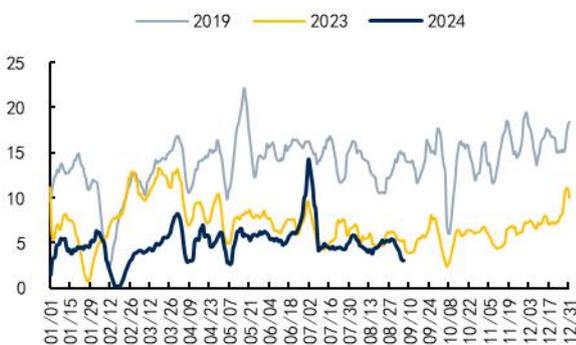
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图12: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (万m²)



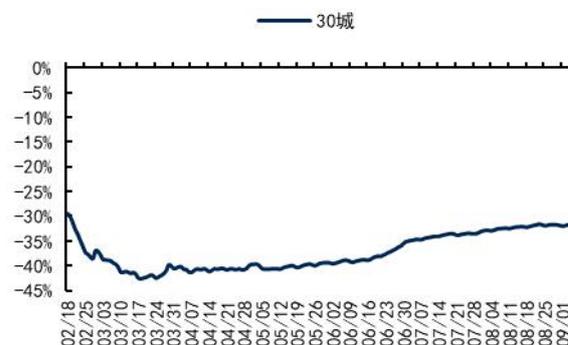
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图13: 三线城市单日成交 7 天移动平均 (万m²)



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



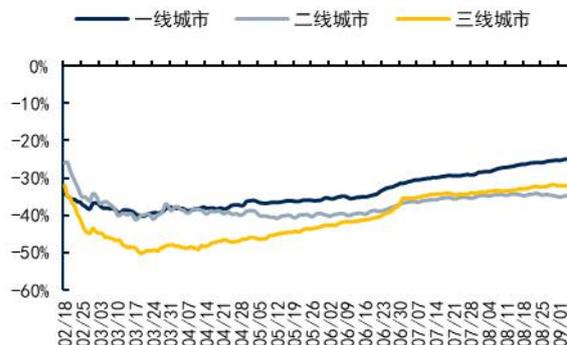
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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



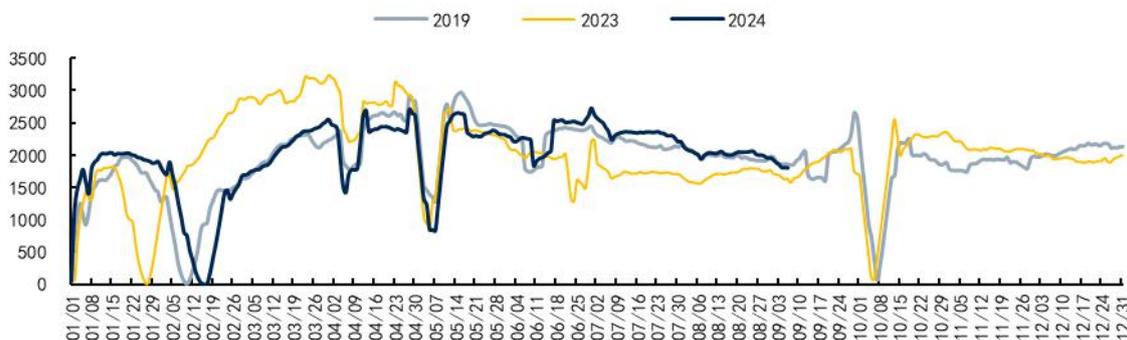
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

3.2 二手房方面, 成交量逐渐回落

2024年9月6日, 18城二手住宅7天移动平均成交套数同比为+10%; 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+16%、+66%、-26%、+6%; 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+24%、+7%、-7%。

截至2024年9月6日, 18城二手住宅当年累计成交50.2万套, 同比-1%; 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+0.3%、+47%、+22%、-6%; 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+8%、-4%、-7%。

图17: 历年18城二手住宅单日成交7天移动平均(套)



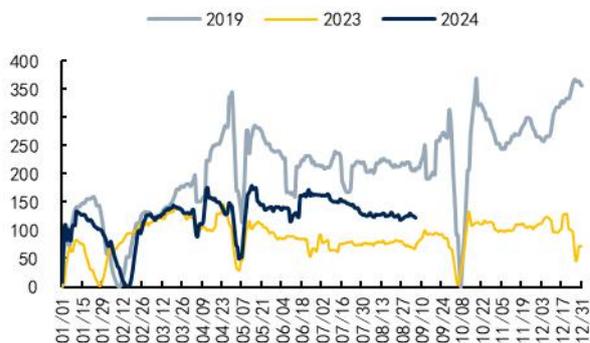
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图18: 北京单日成交 7 天移动平均 (套)



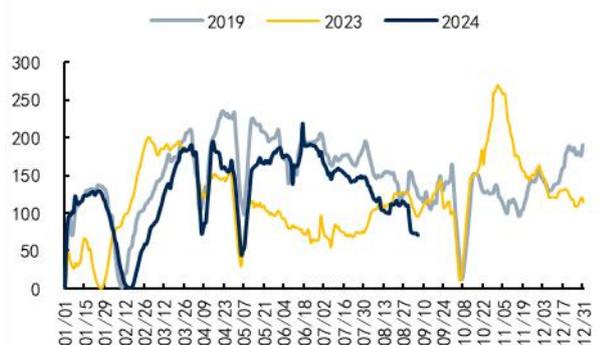
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图19: 深圳单日成交 7 天移动平均 (套)



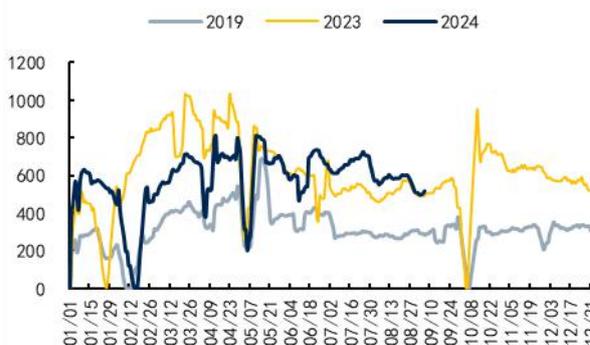
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图20: 杭州单日成交 7 天移动平均 (套)



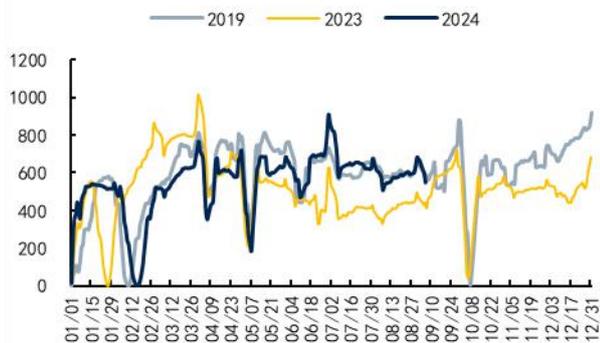
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图21: 成都单日成交 7 天移动平均 (套)



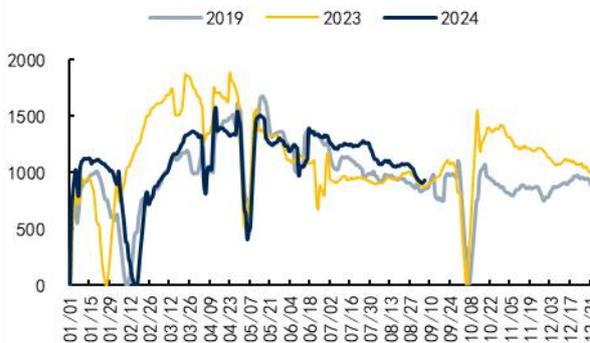
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图22: 一线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



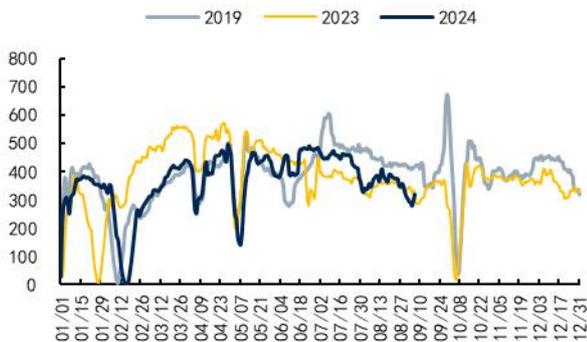
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

图23: 二线城市单日成交 7 天移动平均 (套)



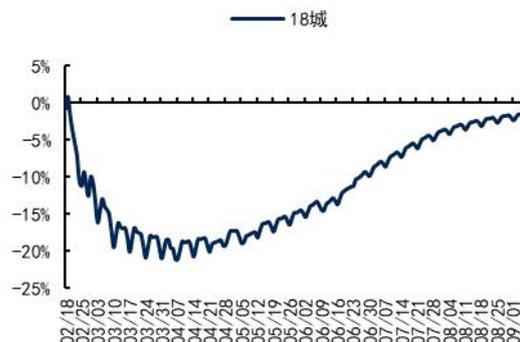
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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



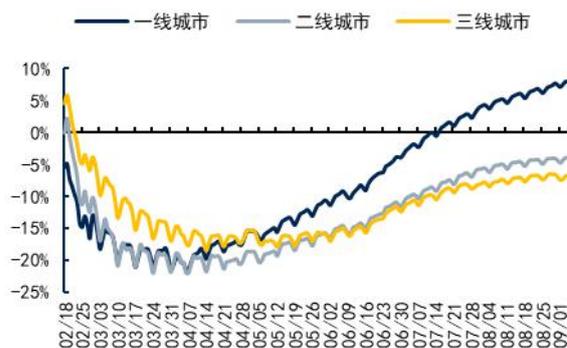
资料来源: Wind、国信证券经济研究所整理

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重庆取消新房限售, 优化住房套数认定。②海南海口优化本省户籍居民购房政策及鼓励“以旧换新”。③河南郑州提高住房公积金贷款最高额度。④湖南湘潭发布促进房地产市场高质量发展的若干措施, 鼓励房企实行按住房套内面积计价宣传销售, 团购不纳入价格监测范围。⑤雄安新区住房公积金可直付购房首付。

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	9月1日	重庆市	《关于调整优化房地产交易政策的通知》	1、调整新购住房再交易管理。自2024年9月1日起,凡在中心城区新购新建商品住房和二手住房的(以网签备案时间为准),取得《不动产权证书》后即可上市交易。 2、优化住房套数认定。居民家庭(包括借款人、配偶及未成年子女)在重庆市申请商业性个人住房贷款购买商品住房时,仅核查家庭成员在拟购住房所在区县的住房情况,家庭成员在拟购住房所在区县无住房的,认定为首套房。居民将重庆市内自有存量住房盘活用作租赁住房,且取得租赁合同备案证明的,在重庆市购买住房时已出租的住房可不纳入家庭住房套数计算。支持商业银行按住建部门认定的住房套数发放商业性个人住房贷款。 3、支持住房“以旧换新”。对2023年9月1日以来出售重庆市内自有住房,并于2024年9月1日至12月31日在中心城区购买新建商品住房(以网签备案时间为准)且完成契税缴纳的,由中心城区各区政府(管委会)结合自身实际情况,给予每套新购住房不低于总房款0.5%的补贴。	重庆市住房和城乡建设委员会
2	9月4日	海南省海口市	优化本省户籍居民购房政策及鼓励“以旧换新”地居民同等购房待遇,不再审核落户时间。	1、优化本省户籍居民购房政策。凡落户海南省的人员,自落户之日起享受本海口市住建局 2、鼓励“以旧换新”,满足改善性购房需求。凡是挂牌出售其本人或家庭成员在本省的住宅,均可在海口市换购一套商品住宅。	海口市住建局
3	9月5日	湖南湘潭	《湘潭市促进房地产市场高质量发展的若干措施》	1、调整住房信贷政策,适度扩大执行首套住房信贷政策的范围。 2、提高住房公积金贷款额度,最高额度由90万元提高至100万元,偿还期限可延长至法定退休时间后5年。 3、实施阶段性购房补助政策,144㎡及以下补贴4000元/套,144㎡以上补贴8000元/套;给予人才购房补贴,补贴标准100—240元/㎡。 4、优化住房销售方式,鼓励房企实行按住房套内面积计价宣传销售,团购不纳入价格监测范围。 5、保障进城购房农村居民权益,可办理户口迁移及子女入学手续,原村集体经济组织成员权益不变。	湘潭市人民政府办公室
4	9月6日	雄安新区	住房公积金可直付购房首付	支持在新区缴存住房公积金的职工,在新区购买市场化项目住房时,提取本人及配偶名下住房公积金支付购房首付款。政策调整为“即取即付”,即职工在摇号选房后可直接使用住房公积金支付购房首付款。	雄安新区住房管理中心
5	9月9日	河南郑州	《关于住房公积金个人住房贷款有关事项的通知》	1、家庭首次使用住房公积金贷款或购买首套自住住房的,住房公积金贷款最高额度调整为130万元;家庭第二次使用住房公积金贷款且为购买第二套自住住房的,住房公积金贷款最高额度调整为100万元。 2、多子女家庭住房公积金贷款最高额度按照对应最高额度上浮20%。 3、符合住房公积金贷款条件,采用“以旧换新”方式购买郑州市行政区域内新建商品住房的,可通过住房公积金办事大厅“绿色通道”享受即时受理服务,不需要再预约办理。	郑州市住房公积金管理中心

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