华福证券

房地产

海外开启降息周期，北京拟取消普通住宅划分

强于大市（维持评级）

周度观点：

➢ **海外开启降息周期，我国9月LPR报价维持前值**

美国联邦储备委员会当地时间 9 月 18 日宣布，将联邦基金利率目标区间下调 50 个基点，降至 4.75%至 5.00%之间水平。这也是 4 年来美联储首次降息。9 月 20 日，中国人民银行公布，1 年期与 5 年期以上 LPR 品种报价均维持前值不变。

我们认为，在目前存量房贷下调政策预期较强的背景下，美联储降息与后续的降息预期，为中国央行未来的货币政策施展提供更大空间。

➢ **北京拟取消普通与非普通住宅划分**

9 月 20 日，北京发布中共中央关于进一步全面深化改革、推进中国式现代化的决定》的实施意见，其中涉及多项地产优化政策，如取消普通与非普通住宅划分、完善“租购并举”、发挥公积金保障作用、优化住宅用地交易规则、改革预售制等等。

我们认为，本次北京取消普宅划分后，有利于进一步降低交易成本，刺激地产市场复苏；同时，由于三中全会已强调“因城施策”，将政策调控的权力向地方下放，因此后续上、广、深等城市也有望跟进北京步伐。

➢ **投资建议：**

我们认为，海外降息周期开启，后续可能打开国内利率下行空间，如果进一步降存量贷款利率，有望加速改善二手房抛压，大幅改善二手房市场供需关系，加速房价从老小区企稳，逐渐传递至次新房及新房，促进楼市企稳。建议关注龙头房地产开发商:**招商蛇口、保利发展、滨江集团、华润置地、绿城中国、越秀地产**，以及区域型地方国企：**外高桥、浦东金桥**。

行业跟踪：

➢ **销售回顾（9.15-9.21）**

重点监测 34 城合计成交总套数为 9428 套，环比上周下降 20%；2024 年累计成交总套数为 61 万套，累计同比下降 32.9%。一线城市环比上周下降 38.9%，累计同比下降 27.2%；二线城市环比上周下降 3.1%，累计同比下降 36.7%；三线城市环比上周下降 38.1%，累计同比下降 22.2%。

重点监测 20 城合计成交二手房总套数为 14038 套，环比上周下降 44.8%；2024 年累计成交总套数为 89.6 万套，累计同比下降 1.9%。

➢ **土地供应（9.9-9.15）**

百城土地宅地供应规划建筑面积 1055 万㎡，2024 年累计供应规划建面 20588 万㎡，累计同比下降 33.8%，供求比 1.44。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4639 元/㎡，近四周平均挂牌均价 5293 元/㎡，环比下降 9.6%，同比下降 12%。

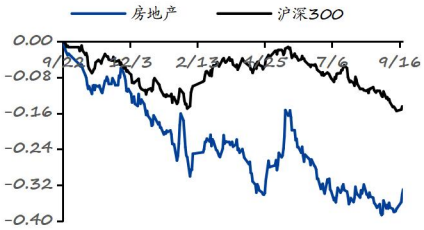
➢ **土地成交（9.9-9.15）**

土地住宅用地成交规划建筑面积 599 万㎡，2024 年累计成交 14327 万㎡，累计同比下降 27.8%。

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 7288 元/㎡，环比上涨 126.5%，同比上升 56.8%，整体溢价率为 4.7%，2024 年平均楼面价 5806 元/㎡，同比下降 15.5%，溢价率 4.5%，较去年同期下降 1.5 个百分点。

➢ **风险提示：**地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

一年内行业相对大盘走势



团队成员

分析师： **陈立(S0210523080003)**
cl30270@hfzq.com.cn
联系人： **于怡然(S0210124060064)**
yyr30611@hfzq.com.cn

相关报告

1、华福地产日报：深圳保障房建设供给进展显著——2024.09.20
2、北京计划取消普通住宅认定意味着什么——2024.09.20
3、华福地产日报：中秋新房销售平淡，二手销售活跃——2024.09.19

华福证券

正文目录

1 销售回顾（9.15-9.21）.....3
2 土地供应（9.9-9.15）.....7
3 土地成交（9.9-9.15）.....10
4 风险提示.....13

图表目录

图表 1: 重点监测城市商品住宅成交情况（套、%）.....3
图表 2: 房管局商品房网签数据（套、%）.....4
图表 3: 重点监测城市二手住宅成交情况（套、%）.....5
图表 4: 二手房周成交数据（套、%）.....6
图表 5: 百城土地供应情况（万㎡、%）.....7
图表 6: 百城土地挂牌楼面价（元/㎡、%）.....7
图表 7: 百城土地供应量（万㎡、%）.....8
图表 8: 百城土地供应价（元/㎡、%）.....9
图表 9: 百城土地成交建筑面积（万㎡，%）.....10
图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率（元/㎡，%）.....10
图表 11: 百城土地成交量（万㎡、%）.....11
图表 12: 百城土地成交价及溢价率（万㎡、%）.....12

华福证券

1 销售回顾（9.15-9.21）

重点监测 34 城合计成交总套数为 9428 套，环比上周下降 20%；2024 年累计成交总套数为 61 万套，累计同比下降 32.9%。其中，一线城市成交 2444 套，环比上周下降 38.9%，2024 年累计成交 16.5 万套，累计同比下降 27.2%；二线城市成交 6003 套，环比上周下降 3.1%，2024 年累计成交 37.6 万套，累计同比下降 36.7%；三线城市成交 981 套，环比上周下降 38.1%，2024 年累计成交 6.9 万套，累计同比下降 22.2%。

图表 1：重点监测城市商品住宅成交情况（套、%）

34城当周商品住宅成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交(万套)	累计同比
一线城市	北京	382	-33.6%	3.4	-30.0%
	上海	1286	-35.1%	7.3	-30.5%
	广州	538	-49.2%	4.0	-21.6%
	深圳	238	-37.5%	1.8	-18.6%
一线合计		2444	-38.9%	16.5	-27.2%
二线城市	杭州	94	-64.0%	2.8	-36.6%
	武汉	999	-1.3%	4.9	-37.6%
	成都	751	-39.7%	6.6	-39.8%
	青岛	1028	37.6%	4.7	-39.2%
	苏州	435	-5.6%	1.9	-42.9%
	福州	204	-1.0%	1.2	-10.8%
	济南	627	21.7%	3.2	-30.1%
	无锡	380	124.9%	1.0	-33.6%
	东莞	122	-44.3%	1.1	-37.9%
	惠州	54	-51.4%	0.5	-45.6%
	大连	171	155.2%	0.8	212.1%
	宁波	67	-40.2%	1.3	-42.1%
	佛山	542	-10.7%	2.7	-36.4%
	温州	517	15.9%	3.9	-13.3%
二线合计		6003	-3.1%	37.6	-36.7%
三线城市	泉州	12	-33.3%	0.2	-11.3%
	江门	112	-30.0%	0.6	-39.2%
	莆田	13	-51.9%	0.1	-39.6%
	泰安	42	-56.7%	0.6	-41.5%
	扬州	106	-15.9%	0.7	-26.2%
	衢州	17	-10.5%	0.2	320.6%
	荆门	45	-48.3%	0.3	-40.0%
	芜湖	120	-70.0%	1.1	20.7%
	肇庆	85	34.9%	0.4	871.7%
	渭南	17	-37.0%	0.1	16.3%
	茂名	237	0.0%	1.4	-18.8%
	平凉	43	-65.0%	0.5	-36.1%
	拉萨	58	-29.3%	0.3	-51.3%
	鹤壁	39	-7.1%	0.2	-51.4%
	韶关	47	-51.0%	0.3	-25.5%
三线合计		981	-38.1%	6.9	-22.2%
34城合计		9428	-20.0%	61.0	-32.9%

来源：Wind、华福证券研究所

图表 2：房管局商品房网签数据（套、%）

来源：Wind、华福证券研究所

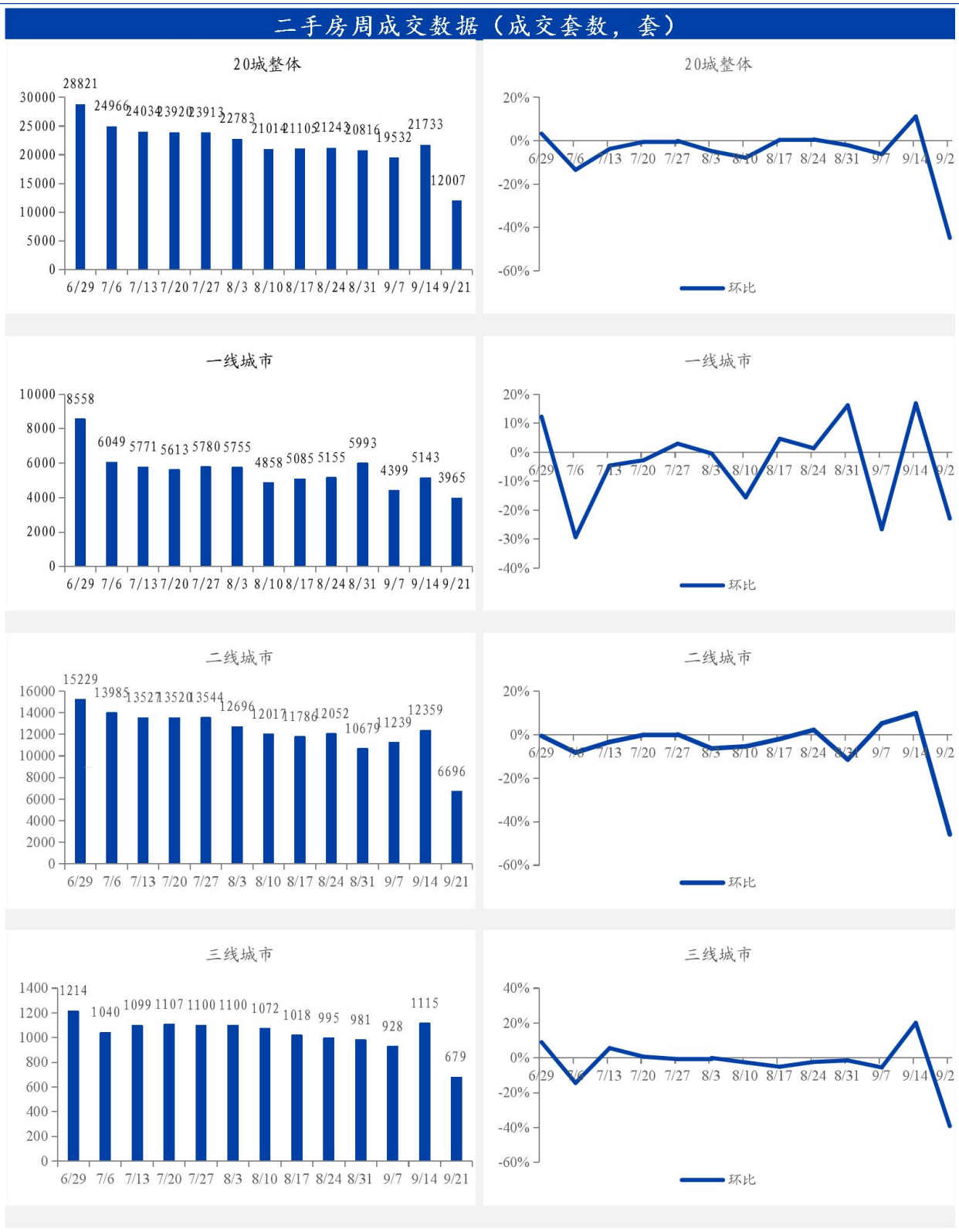
重点监测 20 城合计成交二手房总套数为 14038 套，环比上周下降 44.8%；2024 年累计成交总套数为 89.6 万套，累计同比下降 1.9%。其中，一线城市成交 6663 套，环比上周下降 22.9%，2024 年累计成交 37.6 万套，累计同比上升 3.5%；二线城市成交 6696 套，环比上周下降 45.8%，2024 年累计成交 47.9 万套，累计同比下降 6.8%；三线城市成交 679 套，环比上周下降 39.1%，2024 年累计成交 4.1 万套，累计同比增长 47.1%。

图表 3：重点监测城市二手住宅成交情况（套、%）

20城当周二手房成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交（万套）	累计同比
一线城市	北京	1814	-47.1%	11.3	1.2%
	上海	2151	-42.6%	15.4	5072.6%
	广州	2031	7.2%	6.9	-8.3%
	深圳	667	-38.5%	3.9	46.4%
一线合计		**6663**	**-22.9%**	**37.6**	**3.5%**
二线城市	杭州	428	-49.5%	3.6	14.8%
	南京	0	-	3.8	-44.9%
	成都	2305	-43.4%	15.1	-5.0%
	青岛	892	-36.8%	4.7	2.8%
	苏州	592	-55.9%	4.8	-9.3%
	厦门	354	-30.7%	1.9	-8.3%
	大连	491	-58.8%	3.6	142.4%
	无锡	417	-44.4%	3.0	-8.3%
	东莞	252	-54.2%	1.7	-23.7%
	佛山	857	-41.7%	5.2	-8.4%
	金华	108	-49.8%	0.6	-32.8%
二线合计		**6696**	**-45.8%**	**47.9**	**-6.8%**
三线城市	扬州	195	-49.6%	1.4	-6.4%
	江门	132	-39.4%	0.7	-5.4%
	清远	210	-42.9%	1.5	-
	平凉	81	28.6%	0.3	-13.8%
	渭南	61	-22.8%	0.3	12.6%
三线合计		**679**	**-39.1%**	**4.1**	**47.1%**
20城合计		**14038**	**-44.8%**	**89.6**	**-1.9%**

数据来源：Wind、华福证券研究所
*由于上海 2023 年 9 月前数据缺失导致累计同比不可比，因此一线城市、20 城合计累计同比不统计上海
*由于广州数据滞后一周，因此广州数据截至 2024.9.14，且一线合计、20 成合计环比不统计广州

图表 4：二手房周成交数据（套、%）



数据来源：Wind、华福证券研究所
*由于数据滞后性，暂不统计广州

华福证券

2 土地供应（9.9-9.15）

百城土地宅地供应规划建筑面积 1055 万㎡，2024 年累计供应规划建面 20588 万㎡，累计同比下降 33.8%，供求比 1.44。其中，一线城市供应规划建筑面积 8 万㎡，今年累计供应 851 万㎡，累计同比下降 51.2%，累计供求比 1.19；二线城市供应规划建筑面积 286 万㎡，今年累计供应 7794 万㎡，累计同比下降 37.4%，累计供求比 1.4；三四线城市供应规划建筑面积 761 万㎡，今年累计供应 11944 万㎡，累计同比下降 29.5%，累计供求比 1.49。

图表 5：百城土地供应情况（万㎡、%）

城市等级	供应规划建筑面积	环比	今年累计供应	累计同比	今年累计成交	供求比
一线	8	-74.5%	851	-51.2%	715	1.19
二线	286	22.6%	7794	-37.4%	5586	1.40
三四线	761	43.1%	11944	-29.5%	8025	1.49
合计	1055	32.5%	20588	-33.8%	14327	1.44

来源：Wind、华福证券研究所

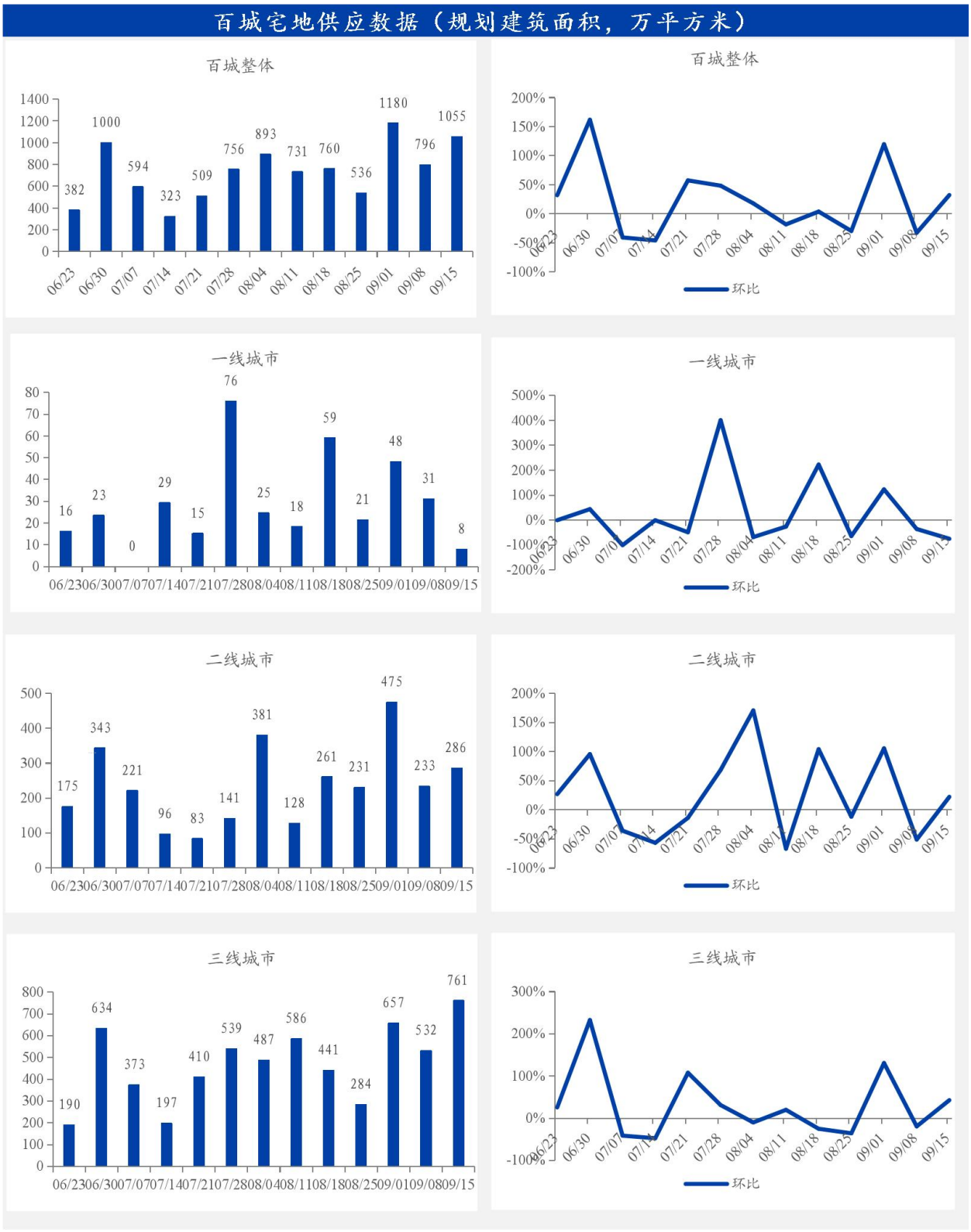
在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4639 元/㎡，近四周平均挂牌均价 5293 元/㎡，环比下降 9.6%，同比下降 12%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 17778 元/㎡，近四周平均起拍楼面价 31874 元/㎡，环比下降 6.4%，同比增长 90.9%，二线城市供应土地挂牌楼面价 4546 元/㎡，近四周平均起拍楼面价 5603 元/㎡，环比下降 2.3%，同比下降 27.2%，三四线城市供应土地挂牌楼面价 4537 元/㎡，近四周平均起拍楼面价 3830 元/㎡，环比增长 7.2%，同比增长 15.6%。

图表 6：百城土地挂牌楼面价（元/㎡、%）

	本周土地挂牌均价	近四周平均楼面价	环比增速	同比增速
一线	17778	31874	-6.4%	90.9%
二线	4546	5603	-2.3%	-27.2%
三四线	4537	3830	7.2%	15.6%
合计	4639	5293	-9.6%	-12.0%

来源：Wind、华福证券研究所

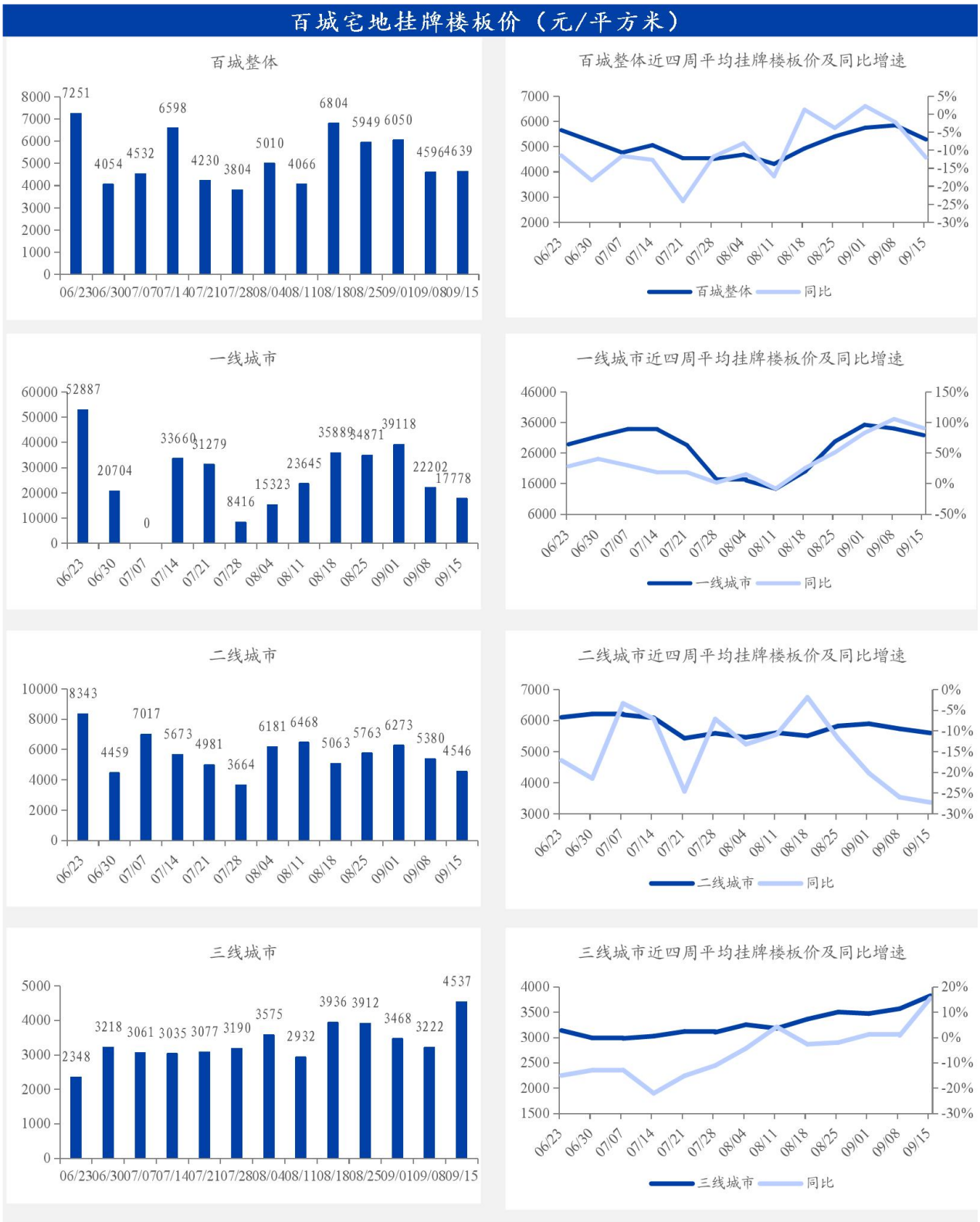
图表 7：百城土地供应量（万㎡、%）



来源：Wind、华福证券研究所

华福证券

图表 8：百城土地供应价（元/㎡、%）



来源：Wind、华福证券研究所

华福证券

3 土地成交（9.9-9.15）

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 599 万㎡，2024 年累计成交 14327 万㎡，累计同比下降 27.8%。其中，一线城市成交建筑面积 33 万㎡，今年累计成交 715 万㎡，累计同比下降 47.8%；二线城市成交建筑面积 191 万㎡，今年累计成交 5586 万㎡，累计同比下降 23.8%；三线城市成交建筑面积 376 万㎡，今年累计成交 8025 万㎡，累计同比下降 28%。

图表 9：百城土地成交建筑面积（万㎡，%）

城市等级	成交规划建筑面积	环比	今年累计成交	累计同比
一线	33	-	715	-47.8%
二线	191	308.7%	5586	-23.8%
三四线	376	-15.0%	8025	-28.0%
合计	599	22.7%	14327	-27.8%

来源：Wind、华福证券研究所

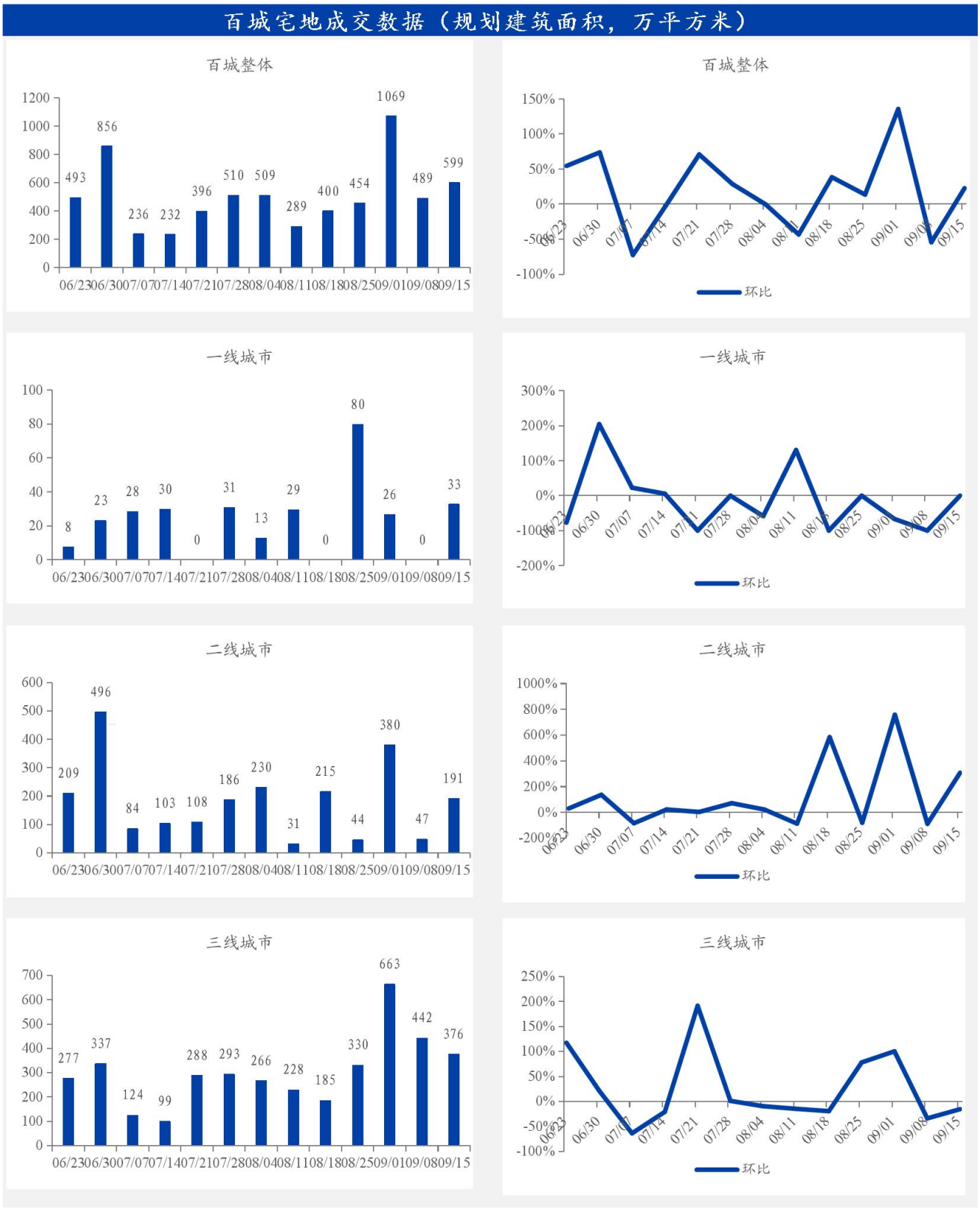
土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 7288 元/㎡，环比上涨 126.5%，同比上升 56.8%，整体溢价率为 4.7%，2024 年平均楼面价 5806 元/㎡，同比下降 15.5%，溢价率 4.5%，较去年同期下降 1.5 个百分点。其中，本周一线城市住宅用地平均成交楼面价为 50215 元/㎡，2024 年平均楼面价 27776 元/㎡，整体溢价率 5.5%，较去年同期下降 2.6 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 6074 元/㎡，整体溢价率为 1.2%，2024 年平均楼面价 6817 元/㎡，同比下降 18.7%，溢价率 5.1%，较去年同期溢价率下降 0.8 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 4186 元/㎡，整体溢价率为 3.2%，2024 年平均楼面价 3144 元/㎡，同比下降 15.0%，溢价率 2.7%，较去年同期溢价率下降 1.4 个百分点。

图表 10：百城土地成交楼面价及溢价率（元/㎡，%）

城市等级	楼面价	环比	同比	溢价率	年初至今平均楼面价	同比	溢价率	去年溢价率
一线	50215	-	160.8%	9.0%	27776	13.1%	5.5%	8.1%
二线	6074	-9.6%	-8.0%	1.2%	6817	-18.7%	5.1%	5.9%
三四线	4186	47.0%	5.0%	3.2%	3144	-15.0%	2.7%	4.1%
合计	7288	126.5%	56.8%	4.7%	5806	-15.5%	4.5%	6.0%

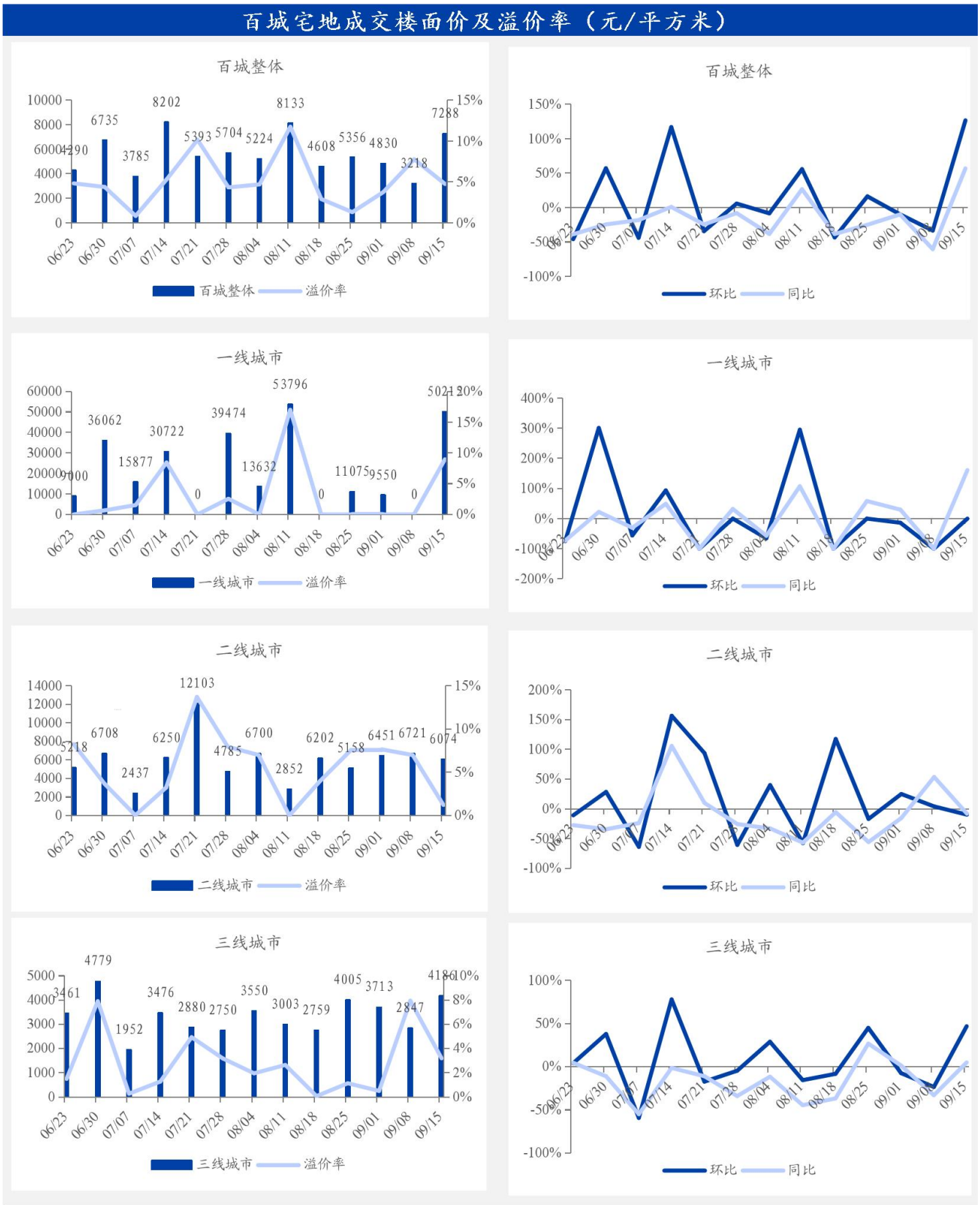
来源：Wind、华福证券研究所

图表 11：百城土地成交量（万㎡、%）



来源：Wind、华福证券研究所

图表 12：百城土地成交价及溢价率（万㎡、%）



来源：Wind、华福证券研究所

华福证券

4 风险提示

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

华福证券

分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）

联系方式

华福证券研究所 上海
公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层
邮编：200120
邮箱：hfyjs@hfzq.com.cn