

房地产

一揽子财政政策推出，地产止跌回稳可期

周度观点：

➤ 财政部：将出台一揽子增量财政政策，助力地产止跌回稳

2024年10月12日，国新办举行新闻发布会，介绍“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”有关情况，并推出一揽子有针对性增量政策举措。其中涉及地产相关政策，主要为叠加运用地方政府专项债券、专项资金、税收政策等工具，支持推动房地产市场止跌回稳。政策工具如下：

(1) 允许专项债券用于土地储备。该政策旨在优化土地市场供需关系，有效降低土地闲置率。同时，亦有助于缓解地方政府与房地产开发商所面临的流动性及债务压力。

(2) 支持收购存量房，优化保障性住房供给。具体将主要通过专项债、保障性安居工程补助资金两大工具推进保障房工作。此举在推进保障房供给的同时，也促进了存量商品房去化。

(3) 及时优化完善相关税收政策。目前正在研究与取消普宅和非普宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策细则。此举也有利于降低居民购房置换成本，刺激市场活力。

我们认为，本轮增量财政政策点出目前土地闲置率过高的现状，指出土地收储的具体操作路径，明确将通过专项债券、专项资金的工具，优化土地市场与商品房市场供需关系，表明了缓解地方政府与开发商流动性压力和债务负担的决心和路径。本次财政政策会议明确了下一步操作思路，再提“止跌回稳”，预计拉开地产市场房价、销售、投资等各方面扭转下行趋势企稳序幕。

➤ 投资建议：

我们认为，随着重磅政策陆续落地实施，房价有望结构性企稳，加速改善二手房抛压，逐渐传递至次新房及新房，促进楼市“止跌回稳”。建议关注龙头开发商：招商蛇口、保利发展、滨江集团、华润置地、绿城中国、越秀地产、金地集团，区域型地方国企：外高桥、浦东金桥。

行业跟踪：

➤ 销售回顾（10.6-10.12）

重点监测34城合计成交总套数为15188套，环比上周增长16.4%；2024年累计成交总套数为66.2万套，累计同比下降31.7%。一线城市环比上周增长49.7%；二线城市环比上周增长8.8%；三线城市环比上周增长5.1%。重点监测20城成交二手房套数19963套，环比上周增长116.4%；2024年累计成交总套数为87.9万套，累计同比下降1.7%。一线城市环比上周增长246.3%；二线城市环比上周增长154.9%；三线城市环比上周增长80.7%。

➤ 土地供应（9.30-10.6）

百城土地宅地供应规划建筑面积764万㎡，2024年累计供应规划建面23494万㎡，累计同比下降33.5%，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6089元/㎡，近四周平均挂牌均价5165元/㎡，环比增长6.4%，同比下降9.7%。

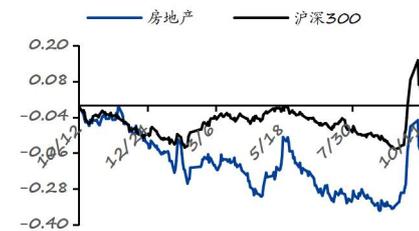
➤ 土地成交（9.30-10.6）

百城土地住宅用地成交规划建筑面积300万㎡，2024年累计成交16299万㎡，累计同比下降25.9%。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4383元/㎡，环比下降30.8%，同比上升21.2%，整体溢价率为1.2%，2024年平均楼面价5808元/㎡，同比下降15.6%，溢价率4.6%，较去年同期下降1.2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

强于大市（维持评级）

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：“银十”开局表现亮眼——2024.10.10
- 2、华福地产日报：杭州推出五条地产新政——2024.10.10
- 3、华福地产日报：上海市印发保障房配建实施意见——2024.10.08



正文目录

1 销售回顾 (10.6-10.12)	3
2 土地供应 (9.30-10.6)	7
3 土地成交 (9.30-10.6)	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 m^2 、%)	7
图表 6: 百城土地挂牌楼面价 (元/ m^2 、%)	7
图表 7: 百城土地供应量 (万 m^2 、%)	8
图表 8: 百城土地供应价 (元/ m^2 、%)	9
图表 9: 百城土地成交建筑面积 (万 m^2 、%)	10
图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 、%)	10
图表 11: 百城土地成交量 (万 m^2 、%)	11
图表 12: 百城土地成交价及溢价率 (万 m^2 、%)	12



1 销售回顾（10.6-10.12）

重点监测 34 城合计成交总套数为 15188 套，环比上周增长 16.4%；2024 年累计成交总套数为 66.2 万套，累计同比下降 31.7%。其中，一线城市成交 3894 套，环比上周增长 49.7%，2024 年累计成交 17.7 万套，累计同比下降 27.2%；二线城市成交 9260 套，环比上周增长 8.8%，2024 年累计成交 40.9 万套，累计同比下降 35.4%；三线城市成交 2034 套，环比上周增长 5.1%，2024 年累计成交 7.6 万套，累计同比下降 18.6%。

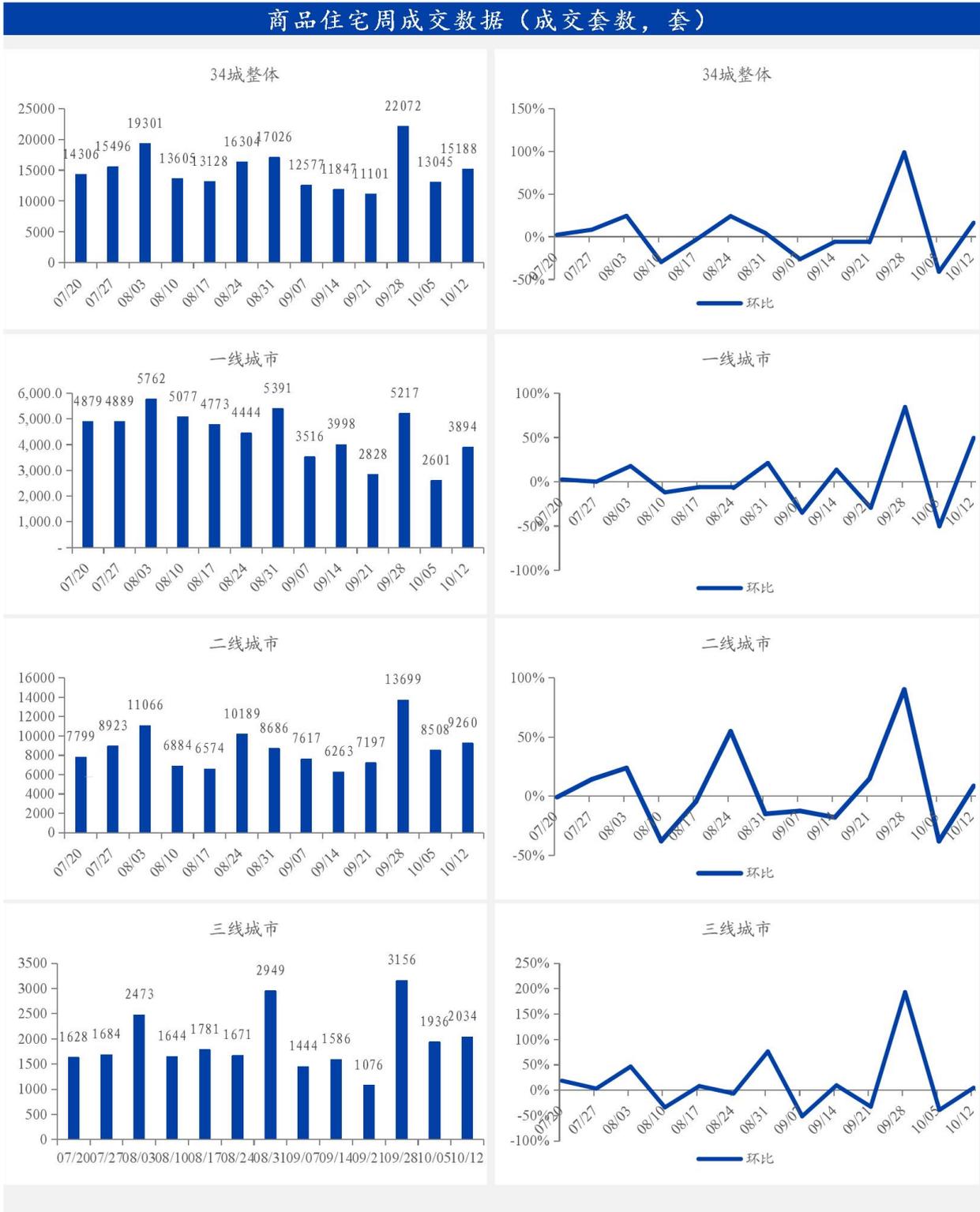
图表 1：重点监测城市商品住宅成交情况（套、%）

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	902	114.3%	3.6	-29.8%
	上海	1331	23.6%	7.7	-30.5%
	广州	1522	74.7%	4.5	-21.5%
	深圳	139	-40.1%	1.9	-19.7%
一线合计		3894	49.7%	17.7	-27.2%
二线城市	杭州	626	-42.7%	3.1	-34.4%
	武汉	1996	93.0%	5.3	-36.5%
	成都	1241	91.8%	6.9	-39.7%
	青岛	606	27.8%	4.9	-40.3%
	苏州	631	35.1%	2.1	-41.7%
	福州	335	45.0%	1.3	-7.8%
	济南	1013	45.3%	3.6	-27.5%
	无锡	0	-100.0%	1.2	-27.6%
	东莞	703	15.4%	1.4	-30.4%
	惠州	122	165.2%	0.5	-43.2%
	大连	73	62.2%	0.8	177.5%
	宁波	264	27.5%	1.4	-39.3%
	佛山	1121	88.7%	3.0	-34.1%
温州	505	-41.3%	4.2	-11.1%	
二线合计		9260	8.8%	40.9	-35.4%
三线城市	泉州	24	2300.0%	0.2	-14.3%
	江门	257	107.3%	0.7	-35.9%
	莆田	33	50.0%	0.2	-40.4%
	泰安	99	-57.0%	0.6	-37.9%
	扬州	181	33.1%	0.7	-22.1%
	衢州	39	875.0%	0.2	138.5%
	荆门	90	-	0.4	-39.0%
	芜湖	160	-81.9%	1.4	40.6%
	肇庆	90	350.0%	0.4	919.4%
	渭南	22	450.0%	0.1	17.5%
	茂名	599	64.1%	1.5	-18.1%
	平凉	185	-	0.5	-35.5%
	拉萨	92	50.8%	0.4	-50.1%
	鹤壁	73	284.2%	0.2	-50.3%
韶关	114	67.6%	0.4	-24.5%	
三线合计		2034	5.1%	7.6	-18.6%
34城合计		15188	16.4%	66.2	-31.7%

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 19963 套，环比上周增长 116.4%；2024 年累计成交总套数为 87.9 万套，累计同比下降 1.7%。其中，一线城市成交 8511 套，环比上周增长 246.3%，2024 年累计成交 32.9 万套，累计同比上升 3.1%；二线城市成交 10532 套，环比上周增长 154.9%，2024 年累计成交 50.6 万套，累计同比减少 6.5%；三线城市成交 920 套，环比上周增长 80.7%，2024 年累计成交 4.4 万套，累计同比增长 48.7%。

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	2735	48.2%	12.1	1.4%
	上海	4510	85.1%	16.6	-
	深圳	1266	322.0%	4.2	47.7%
一线合计		8511	246.3%	32.9	3.1%
二线城市	杭州	858	222.6%	3.8	14.6%
	成都	3974	214.4%	16.0	-4.1%
	青岛	1443	406.3%	5.0	3.3%
	苏州	729	65.3%	5.0	-9.1%
	厦门	396	93.2%	2.0	-7.0%
	大连	663	63.7%	3.7	129.9%
	无锡	848	82.0%	3.2	-6.3%
	东莞	418	147.3%	1.8	-21.6%
	佛山	1030	73.1%	5.5	-7.4%
金华	173	380.6%	0.6	-33.5%	
二线合计		10532	154.9%	50.6	-6.5%
三线城市	扬州	396	160.5%	1.5	-4.7%
	江门	126	46.5%	0.8	-5.5%
	清远	300	98.7%	1.6	-
	平凉	34	-64.6%	0.3	-11.7%
	渭南	64	166.7%	0.3	13.2%
三线合计		920	80.7%	4.4	48.7%
20城合计		19963	116.4%	87.9	-1.7%

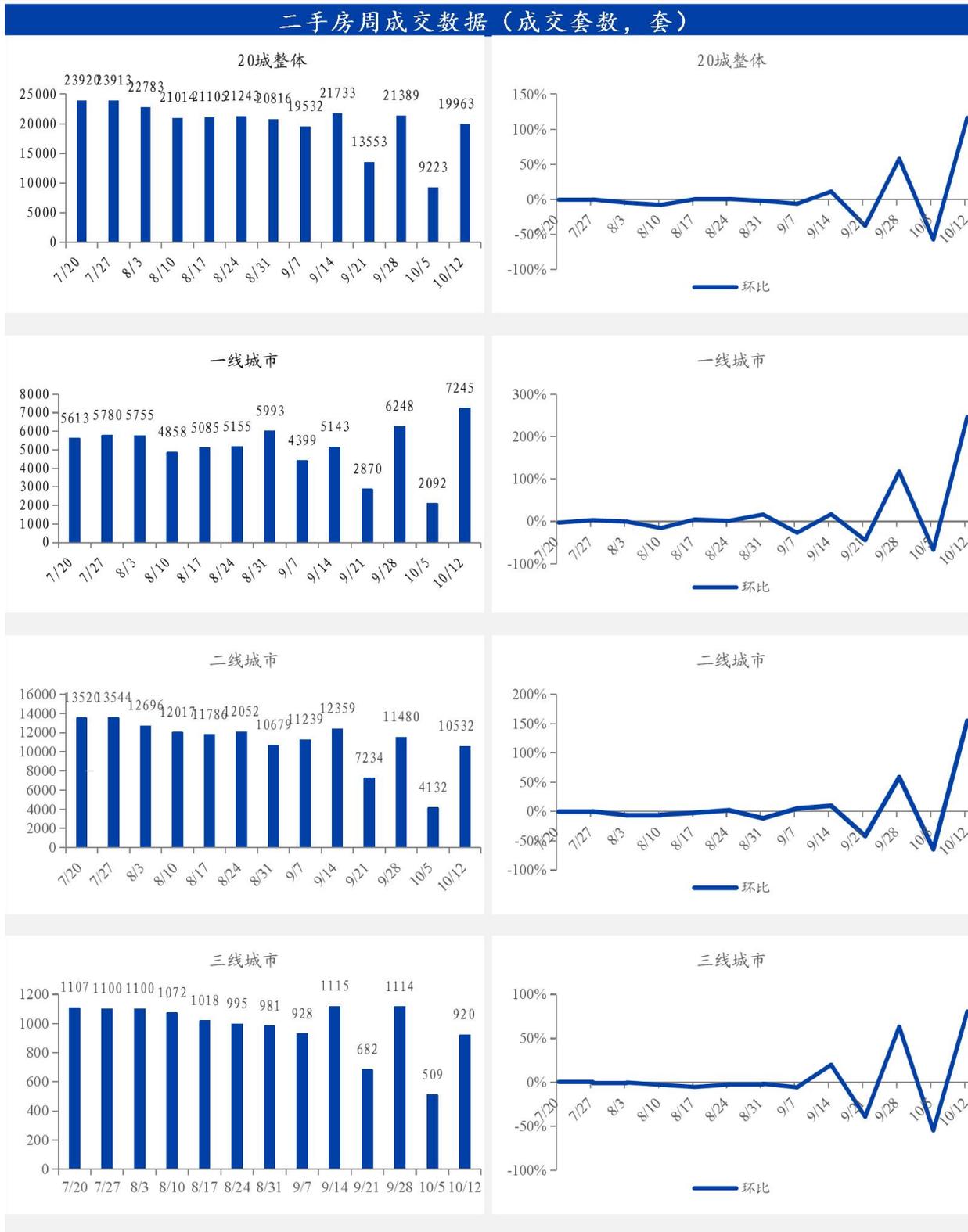
数据来源: Wind、华福证券研究所

*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

*由于广州本周数据未更新, 因此本周暂不统计



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



2 土地供应 (9.30-10.6)

百城土地宅地供应规划建筑面积 764 万 m²，2024 年累计供应规划建面 23494 万 m²，累计同比下降 33.5%，供求比 1.44。其中，一线城市供应规划建筑面积 24 万 m²，今年累计供应 969 万 m²，累计同比下降 53.2%，累计供求比 1.24；二线城市供应规划建筑面积 250 万 m²，今年累计供应 8568 万 m²，累计同比下降 36.8%，累计供求比 1.34；三四线城市供应规划建筑面积 490 万 m²，今年累计供应 13957 万 m²，累计同比下降 29.1%，累计供求比 1.53。

图表 5: 百城土地供应情况 (万 m²、%)

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	24	9.7%	969	-53.2%	780	1.24
二线	250	-31.7%	8568	-36.8%	6374	1.34
三四线	490	-59.1%	13957	-29.1%	9145	1.53
合计	764	-51.9%	23494	-33.5%	16299	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 6089 元/m²，近四周平均挂牌均价 5165 元/m²，环比增长 6.4%，同比下降 9.7%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 47826 元/m²，近四周平均起拍楼面价 33083 元/m²，环比增长 18.9%，同比增长 38.5%，二线城市供应土地挂牌楼面价 6309 元/m²，近四周平均起拍楼面价 5392 元/m²，环比增长 4.9%，同比下降 11.6%，三四线城市供应土地挂牌楼面价 3902 元/m²，近四周平均起拍楼面价 3776 元/m²，环比增长 3.8%，同比增长 1.6%。

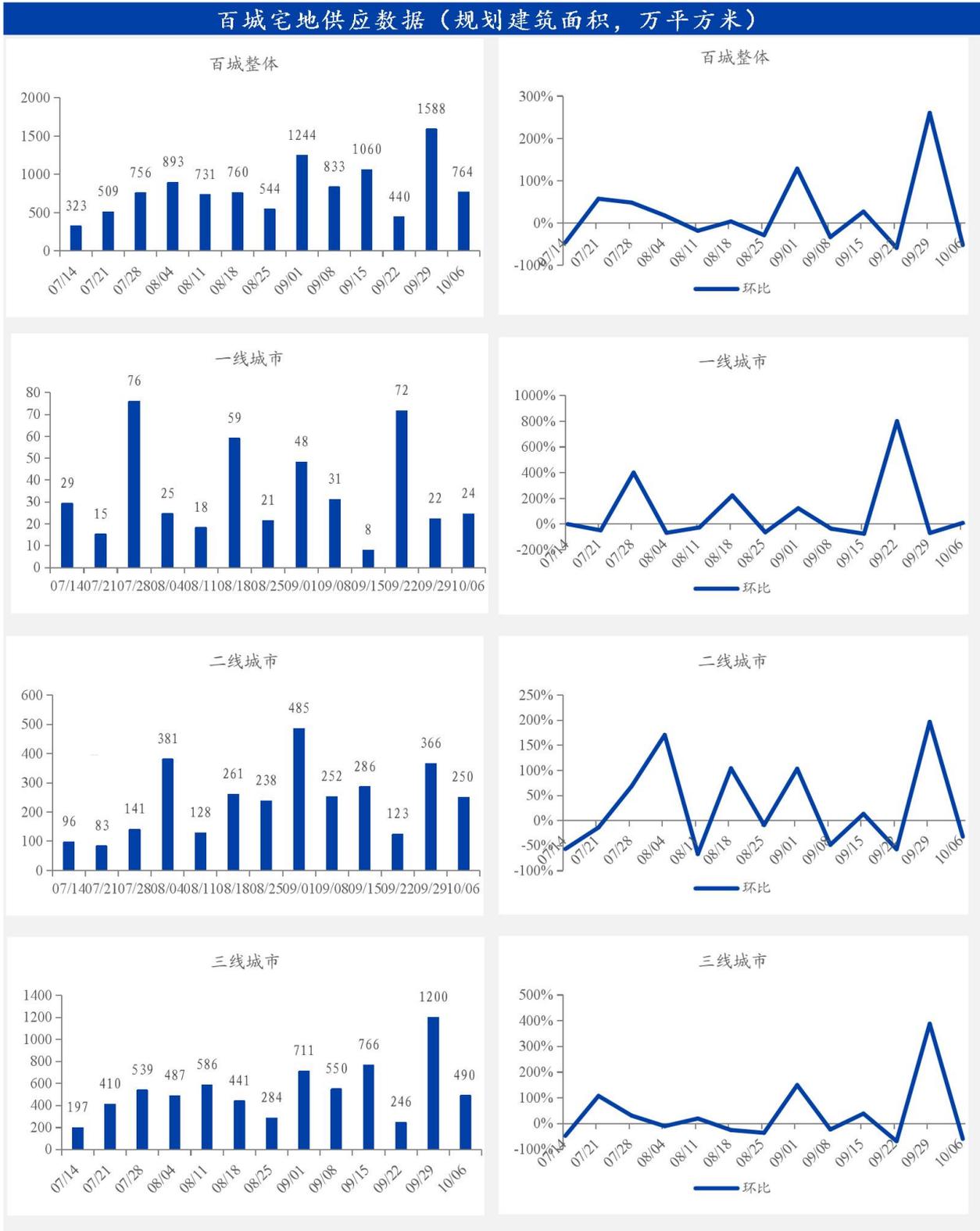
图表 6: 百城土地挂牌楼面价 (元/m²、%)

	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	47826	33083	18.9%	38.5%
二线	6309	5392	4.9%	-11.6%
三四线	3902	3776	3.8%	1.6%
合计	6089	5165	6.4%	-9.7%

来源: Wind、华福证券研究所

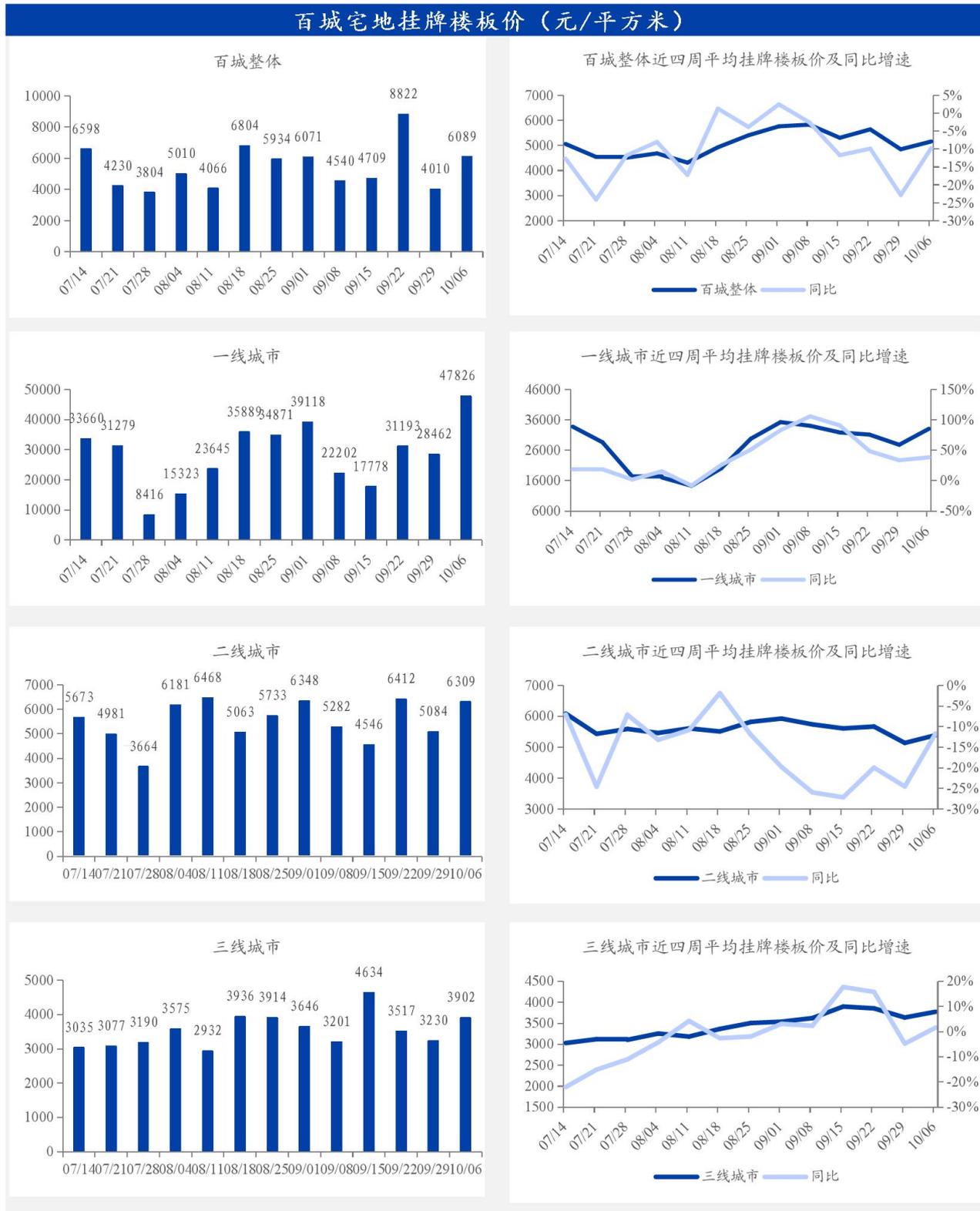


图表 7: 百城土地供应量 (万㎡, %)



来源: Wind、华福证券研究所

图表 8: 百城土地供应价 (元/m²、%)



来源: Wind、华福证券研究所



3 土地成交 (9.30-10.6)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 300 万 m^2 ，2024 年累计成交 16299 万 m^2 ，累计同比下降 25.9%。其中，一线城市成交建筑面积 3 万 m^2 ，今年累计成交 780 万 m^2 ，累计同比下降 45.9%；二线城市成交建筑面积 156 万 m^2 ，今年累计成交 6374 万 m^2 ，累计同比下降 21.8%；三线城市成交建筑面积 141 万 m^2 ，今年累计成交 9145 万 m^2 ，累计同比下降 26.4%。

图表 9: 百城土地成交建筑面积 (万 m^2 , %)

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	3	-89.3%	780	-45.9%
二线	156	-63.7%	6374	-21.8%
三四线	141	-77.4%	9145	-26.4%
合计	300	-72.3%	16299	-25.9%

来源: Wind、华福证券研究所

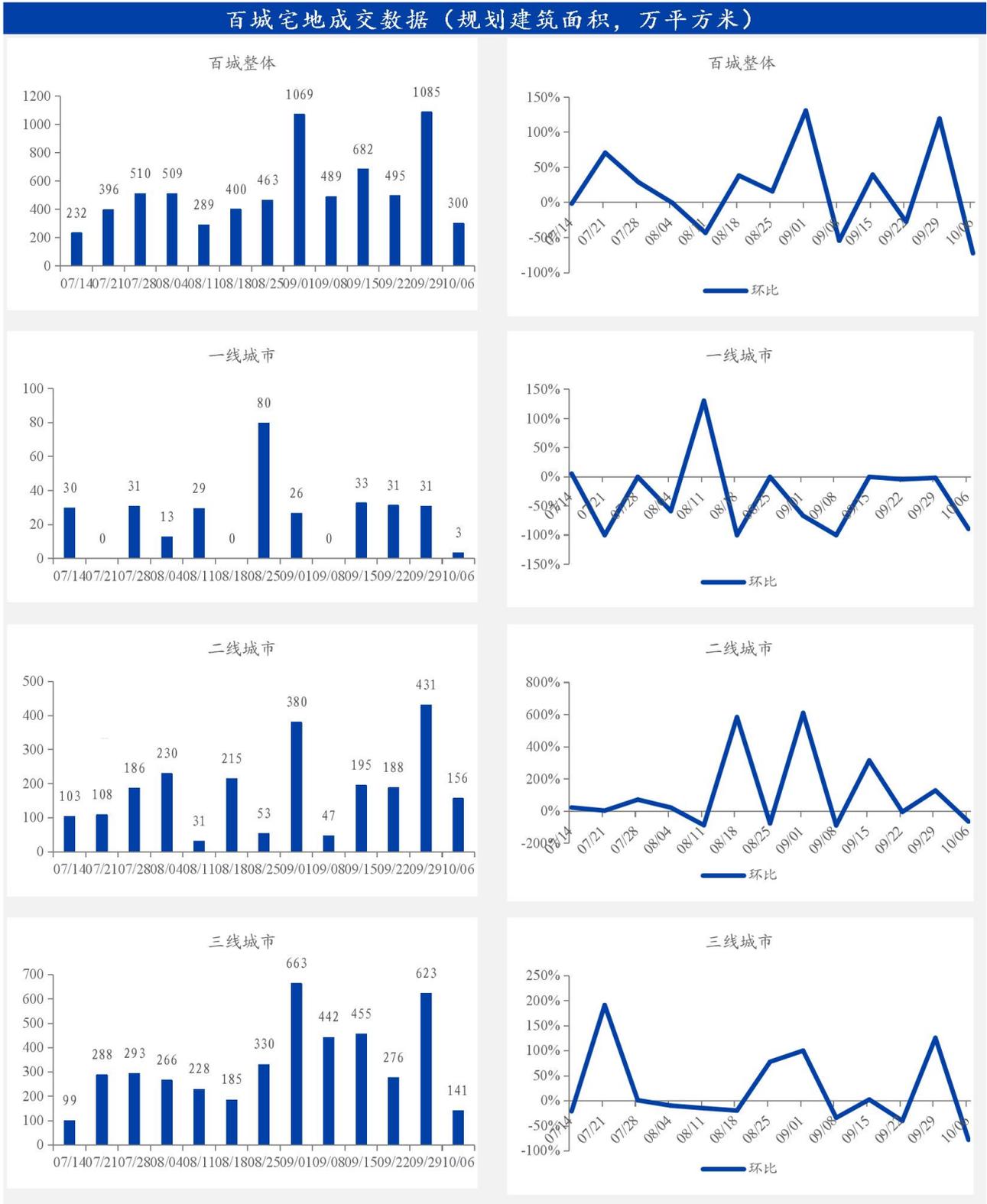
土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 4383 元/ m^2 ，环比下降 30.8%，同比上升 21.2%，整体溢价率为 1.2%，2024 年平均楼面价 5808 元/ m^2 ，同比下降 15.6%，溢价率 4.6%，较去年同期下降 1.2 个百分点。其中，本周一线城市住宅用地平均成交楼面价为 29907 元/ m^2 ，整体溢价率 13.3%，2024 年平均楼面价 28583 元/ m^2 ，整体溢价率 6.8%，较去年同期下降 1.1 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 4471 元/ m^2 ，整体溢价率为 0%，2024 年平均楼面价 6712 元/ m^2 ，同比下降 22.2%，溢价率 4.9%，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 3692 元/ m^2 ，整体溢价率为 0.7%，2024 年平均楼面价 3234 元/ m^2 ，同比下降 12.5%，溢价率 2.4%，较去年同期溢价率下降 1.6 个百分点。

图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 , %)

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	29907	-43.3%	-	13.3%	28583	16.9%	6.8%	7.9%
二线	4471	-28.8%	-32.8%	0.0%	6712	-22.2%	4.9%	5.7%
三四线	3692	-9.6%	53.8%	0.7%	3234	-12.5%	2.4%	4.0%
合计	4383	-30.8%	21.2%	1.2%	5808	-15.6%	4.6%	5.8%

来源: Wind、华福证券研究所

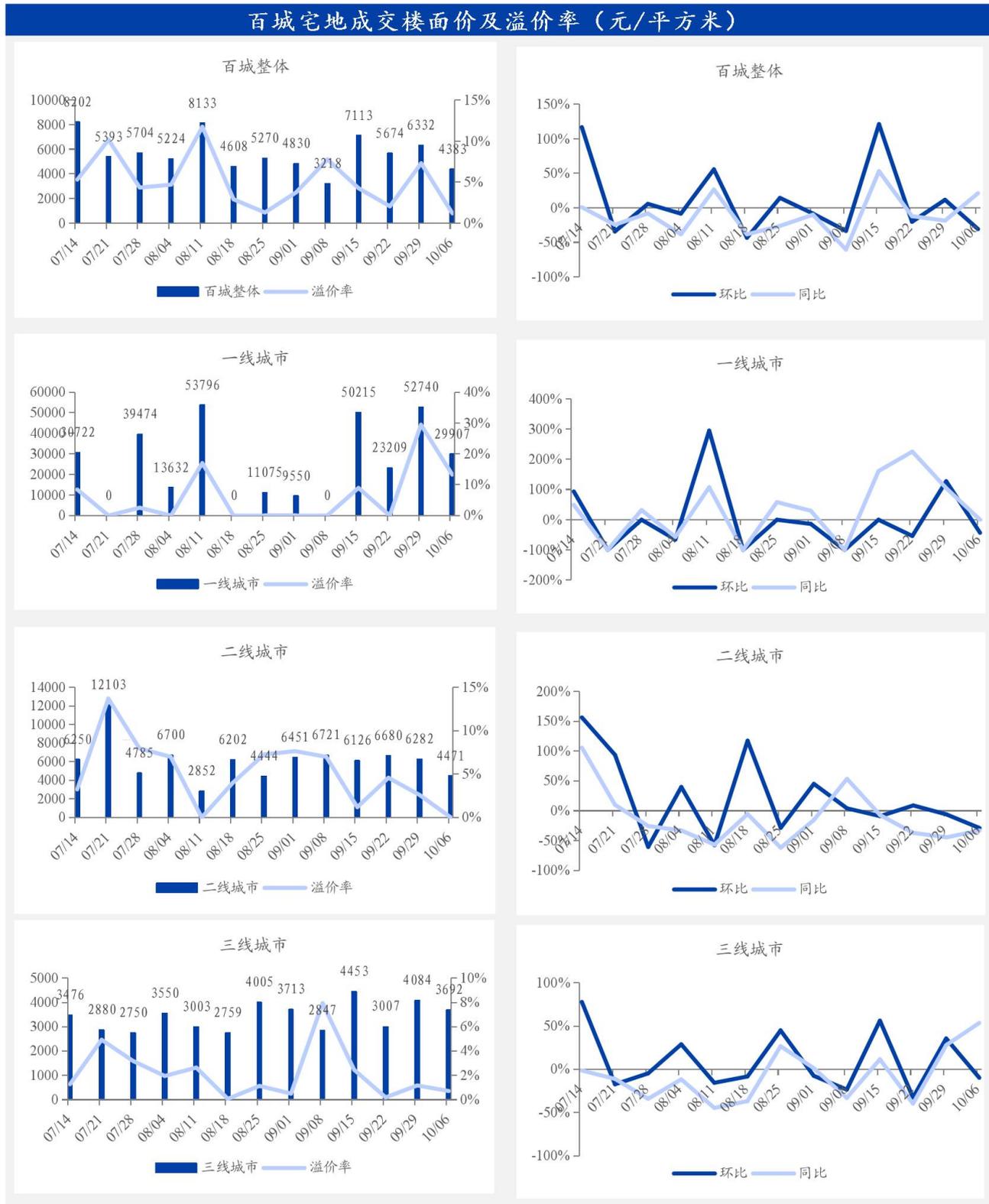
图表 11: 百城土地成交量 (万㎡、%)



来源: Wind、华福证券研究所



图表 12: 百城土地成交价及溢价率 (万元、%)



来源: Wind、华福证券研究所



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



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涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 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：hfys@hfzq.com.cn