

# 房地产周报 20241118：新房、二手房销售持续回暖，财政部发布多项楼市税收优惠

2024年11月19日

看好/维持

房地产

行业报告

新房销售进一步回暖、二手房销售维持热度。

## 房管局数据：

24城新房本周销售面积(11/11-11/17)为322.2万平,前值(11/04-11/10)为305.1万平。

24城新房年内累计销售面积(1/1-11/17)同比增速为-16.95%，前值(1/1-11/10)为-17.77%。当月累计销售面积同比增速为24.92%，上个月整月为6.57%。

10城二手房本周销售面积(11/11-11/17)为129.0万平，前值(11/04-11/10)为146.9万平。

10城二手房年内累计销售面积(1/1-11/17)同比增速为7.04%，前值(1/1-11/10)为6.68%。当月累计销售面积同比增速为17.55%，上个月整月为26.24%。

10城新房及二手房本周销售面积(11/11-11/17)为233.9万平，前值(11/04-11/10)为270.5万平。

10城新房及二手房合计年内累计销售面积(1/1-11/17)同比增速为-9.06%，前值(1/1-11/10)为-9.60%。当月累计销售面积同比增速为18.47%，上个月整月为13.38%。

## 行业要闻(11/11-11/17)：

**财政部等三部门发布多项楼市税收优惠新政。**其中提出，购买家庭唯一及第二套住房，140平方米及以下按1%税率征收契税，并明确北京、上海、广州、深圳可以与其他地区统一适用二套房契税优惠。在城市取消普通住宅标准后，对个人销售已购买2年及以上住房一律免征增值税。土地增值税预征率下限统一降低0.5个百分点。

**投资建议：**我们认为，中央对于房地产市场的政策目标已从维稳到促稳转变，后续政策落地将会持续积极。当前的地产需求端政策，利于在需求端有较好支撑的核心城市市场企稳，重点布局核心城市的优质房企，看好保利发展，招商蛇口、华润置地、绿城中国等也有望受益。“白名单”力度加大，对于仍然具备市场化经营能力的优质房企，具有很好的信用支持作用，龙湖集团等有望受益。

**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12月中旬公布11月房地产数据

资料来源：国家统计局，东兴证券研究所

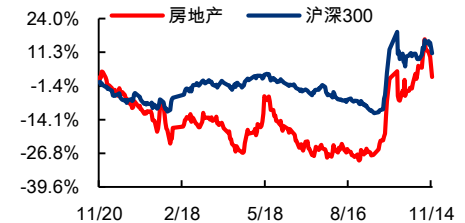
## 行业基本资料

占比%

|          |          |       |
|----------|----------|-------|
| 股票家数     | 114      | 2.51% |
| 行业市值(亿元) | 13694.68 | 1.44% |
| 流通市值(亿元) | 12651.94 | 1.65% |
| 行业平均市盈率  | -22.34   | /     |

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

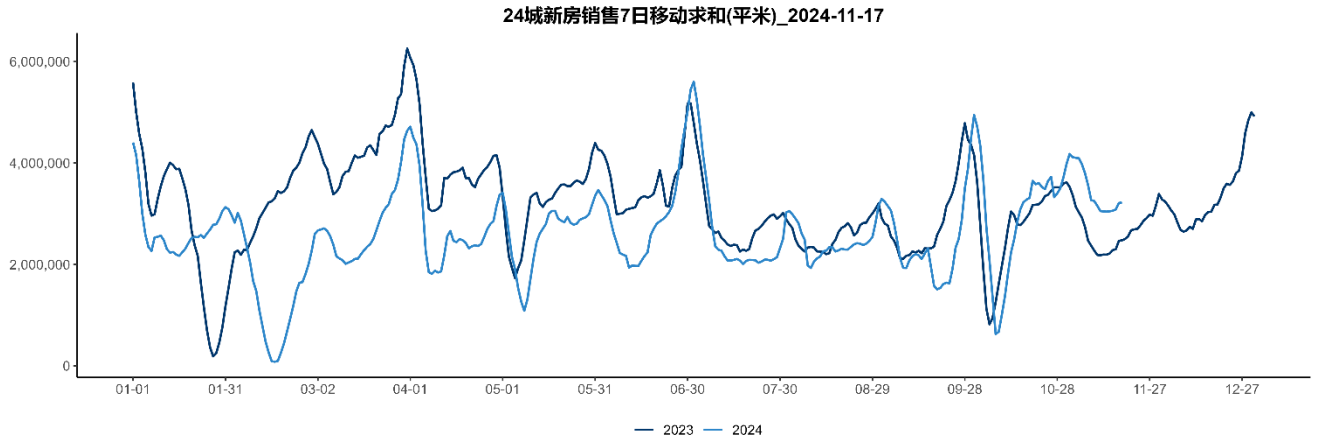
021-25102897

chen\_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

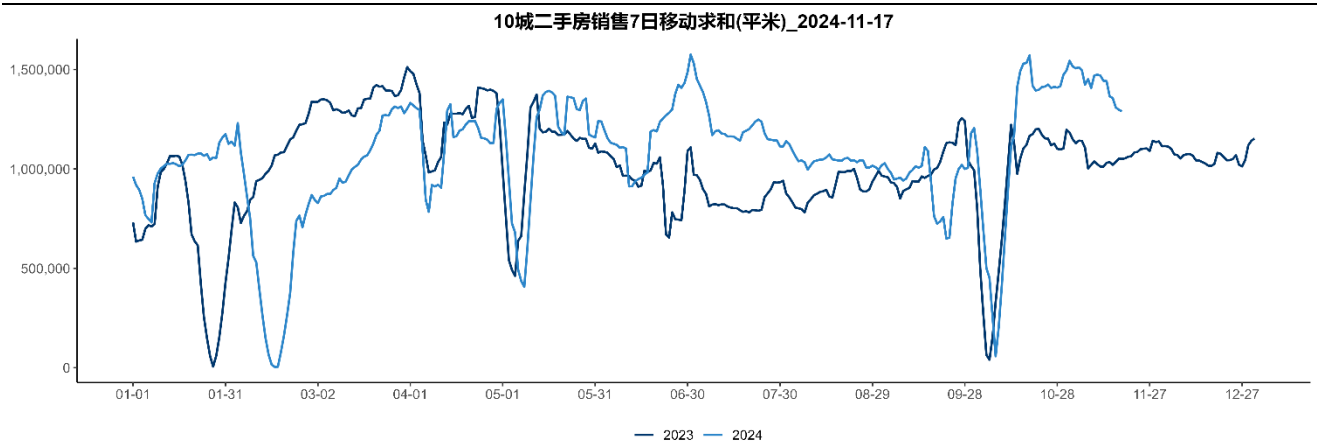
S1480521080001

图1：跟踪城市新房合计销售面积\_7日移动求和



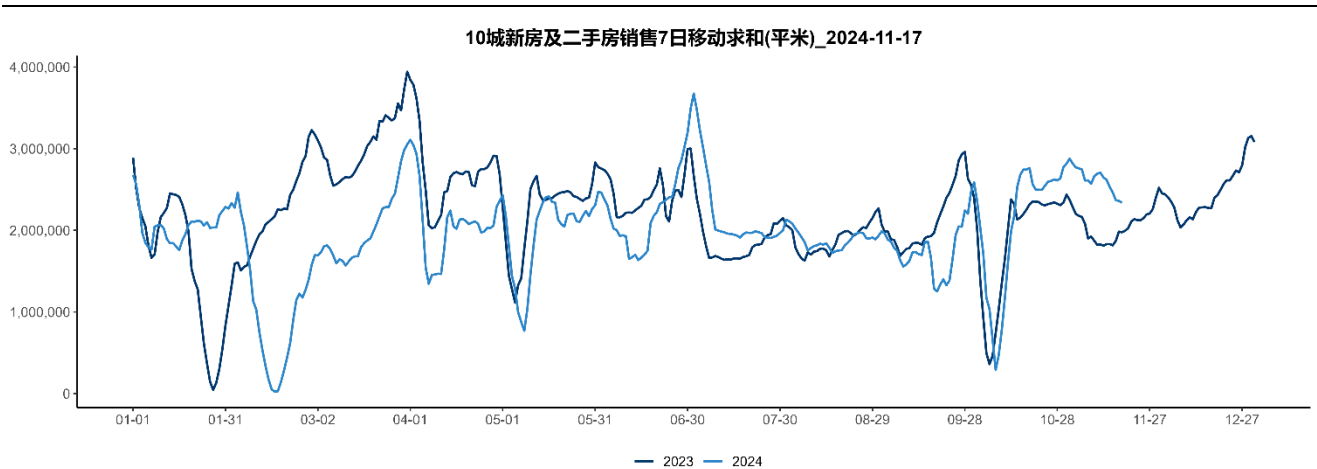
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：跟踪城市二手房合计销售面积\_7日移动求和



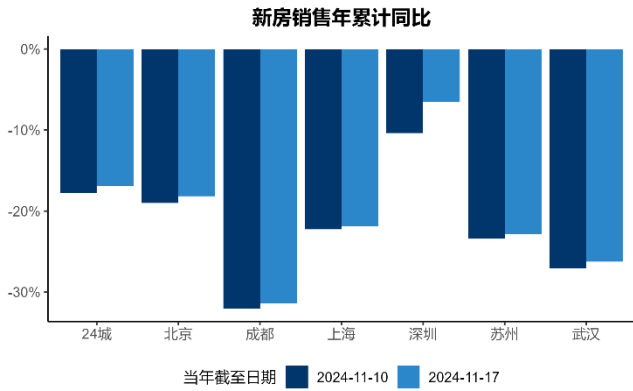
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：跟踪城市新房及二手房合计销售面积\_7日移动求和



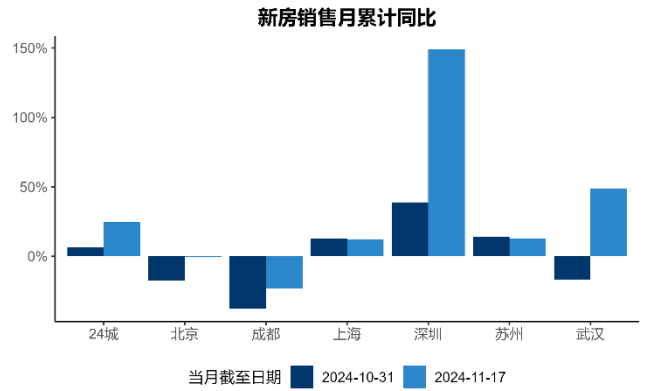
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：跟踪城市新房销售年累计同比



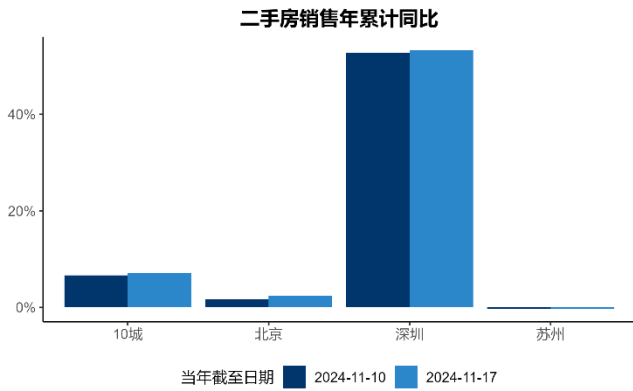
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：跟踪城市新房销售月累计同比



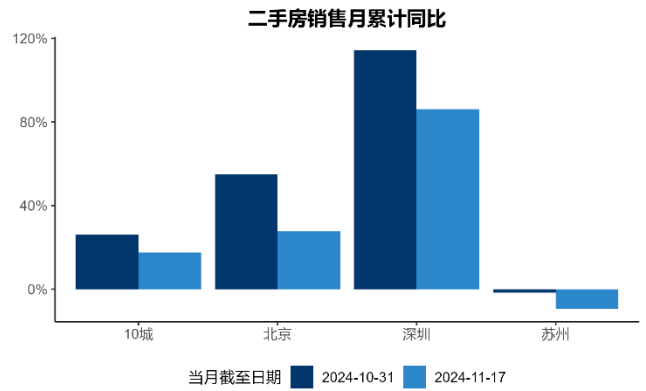
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市二手房销售年累计同比



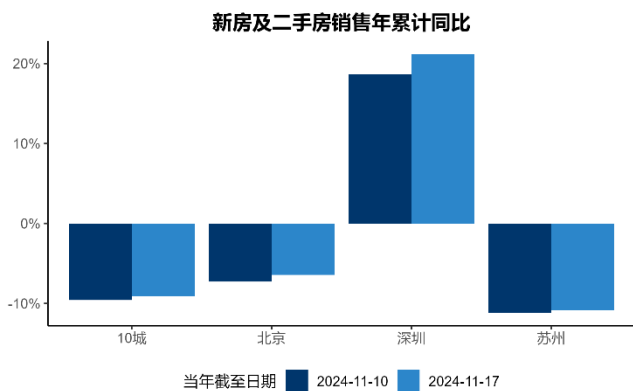
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：跟踪城市二手房销售月累计同比



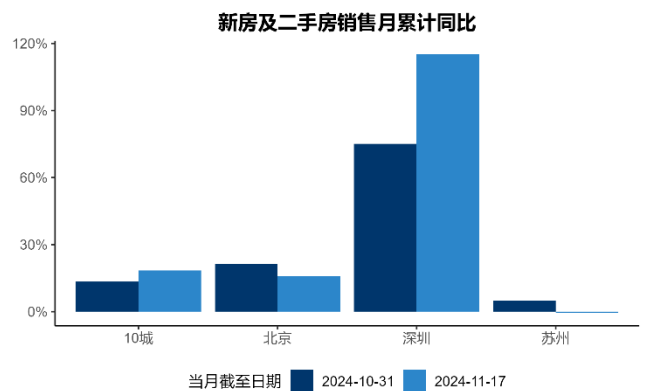
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：跟踪城市新房及二手房销售年累计同比



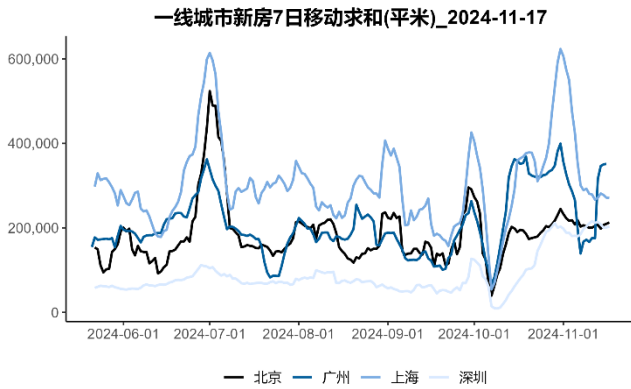
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：跟踪城市新房及二手房销售月累计同比



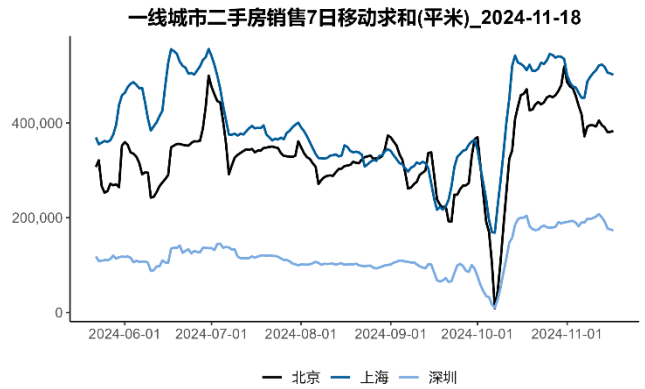
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：一线城市新房销售面积\_7日移动求和



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：一线城市二手房销售面积\_7日移动求和



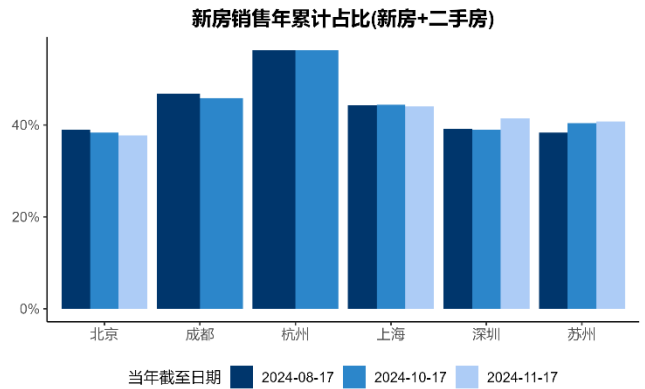
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：一线城市新房及二手房销售面积\_7日移动求和



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：跟踪城市新房销售年累计占比(新房+二手房)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

表1：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     |
|------------|--------------|--|----------|
| 2024/11/11 | 深圳市住房公积金管理中心 | 深圳拟上调公积金贷款最高额度，符合条件的个人最高可贷 120 万元，家庭最高可贷 220 万元。同时，深圳还拟增设职工本人及其配偶提前偿还公积金贷款业务，并进一步加大对缴存职工的利息补贴力度。               | 提升公积金贷款额 |
| 2024/11/11 | 贵阳市住房公积金管理中心 | 贵阳公积金“九条措施”征求意见，多子女家庭可贷额度将提至 120 万元。同时，支持公积金购房首付款代际互助，支持提取公积金支付贵阳贵安自住住房物业服务费。                                  | 提升公积金贷款额 |
| 2024/11/11 | 广州市规划和自然资源局  | 广州市规划和自然资源局发布通告称，为满足被征拆户更加灵活、多元和个性的安置购房需求，广州市所核发的房票可购买全市范围内可售的新建商品房。   | 房票安置     |
| 2024/11/13 | 财政部          | 财政部等三部门发布多项楼市税收优惠新政。其中提出，购买家庭唯一及第二套住房，140 平方米及以下按 1% 税率征收契税，并明确北京、上海、广州、深圳可以与其他地区统一适用二套房契税优惠。在城市取消普通住宅标准后，对个人销 | 契税、增值税减免 |

|            |              |  |           |
|------------|--------------|--|-----------|
|            |              | 售已购买 2 年及以上住房一律免征增值税。土地增值税预征率下限统一降低 0.5 个百分点。  |           |
| 2024/11/13 | 青岛市住房公积金管理中心 | 青岛市发布公积金新政，提高租房定额提取额度，并将提取额度以“个人”为单位调整为以“家庭”为单位。收入困难家庭及新市民、青年人可全额提取当年缴存的住房公积金用于支付房租。   | 提升公积金提取额  |
| 2024/11/13 | 苏州市住房和城乡建设局  | 江苏苏州市就保障性租赁住房建设实施办法征求意见稿向社会公开征求意见。征求意见稿提出，保障性租赁住房以小户型为主，原则上每套（间）建筑面积不超过 70 m <sup>2</sup> 。保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售，严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策。 | 保障性租赁住房建设 |
| 2024/11/14 | 住房城乡建设部      | 据住建部介绍，全国保交房工作推进有力，截至 11 月 13 日，全国已交付 285 万套，对市场预期带来明显改变。另外，截至 10 月 31 日，“白名单”项目贷款审批通过金额超 3 万亿元。   | 白名单项目贷款   |
| 2024/11/14 | 长沙市住房和城乡建设局  | 长沙市住建局进一步明确优化房地产交易政策，明确全市商品住房取得《不动产权证书》可上市交易，支持居民住房消费，促进一二手房市场的良性循环，推动政府和市场的良性互动。  | 取消限售      |
| 2024/11/15 | 住房城乡建设部      | “新增实施 100 万套城中村和危旧房改造”这一房地产增量政策正式落地。住房和城乡建设部、财政部联合印发通知明确，扩大城中村改造政策支持范围，从最初的 35 个城市扩大到全部地级市，同时，推进城中村改造货币化安置，严格落实“一项目两方案”。                 | 城中村改造     |

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 20241111:新房销售进一步回暖、二手房销售保持增长          | 2024-11-11 |
| 行业普通报告 | 房地产周报 20241028: 新房、二手房销售均现回暖, 当月销售面积同比转正    | 2024-10-28 |
| 行业普通报告 | 房地产周报 20241021: 新房及二手房销售均现回暖, 各地积极取消住房限制性措施 | 2024-10-21 |

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