

市场研究部

2024年12月10日

## 房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2024.12.9

### 上周房地产行业指数表现

上周（2024.12.2-2024.12.6）房地产（申万）板块上涨 3.28%，沪深 300 指数上涨 1.44%，房地产板块领先沪深 300 指数 1.84 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 10 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 15.8%，房地产板块上涨 12.05%，房地产累计落后沪深 300 指数 3.74 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块上涨 3%，房地产服务板块上涨 9.48%。

### 房地产行业周度数据跟踪

上周（2024.12.2-2024.12.8）30 大中城市房地产新房成交面积 254.98 万平方米，同比上涨 6.11%，环比上涨 31.37%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 9393.79 万平方米，同比下降 26.38%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 61.04，其中一线城市为 40.99，二线城市为 91.88。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 248.02 万平方米，同比上涨 103.9%，环比上涨 34.3%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 6544.12 万平方米，同比上涨 8.38%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 4092.38 万平方米，环比下降 17.75%，土地成交总价 1135.66 亿元，环比下降 20.73%，成交楼面均价 2775 元，环比下降 3.65%，土地成交溢价率为 6.03%，环比下降 0.45 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 120909.74 万平方米，同比下降 10.79%，土地成交金额累计 21442.09 亿元，同比下降 20.19%。

### 行业与公司动态

中央政治局会议强调稳住楼市股市。11 月重点城市新房及二手房成交回暖。首套房贷利率小幅上行。格力地产公布重大资产置换暨关联交易报告书（草案）（修订稿）。

### 投资建议

中央政治局会议指出明年实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，稳住楼市股市，房地产政策在当前基础上仍有继续宽松的空间。房地产一揽子政策推出，市场信心受到较大提振，房地产政策效果显现，10 月以来房地产成交量明显回升，房地产基本面呈现回稳趋势。持续关注房地产市场成交量变化和房价变动情况，关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

### 风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。



数据来源：Wind，国新证券整理

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

---

## 目录

---

一、上周市场回顾 .....	4
二、房地产行业数据周度观察 .....	5
三、行业与公司动态 .....	9
四、投资建议 .....	10
五、风险提示 .....	10

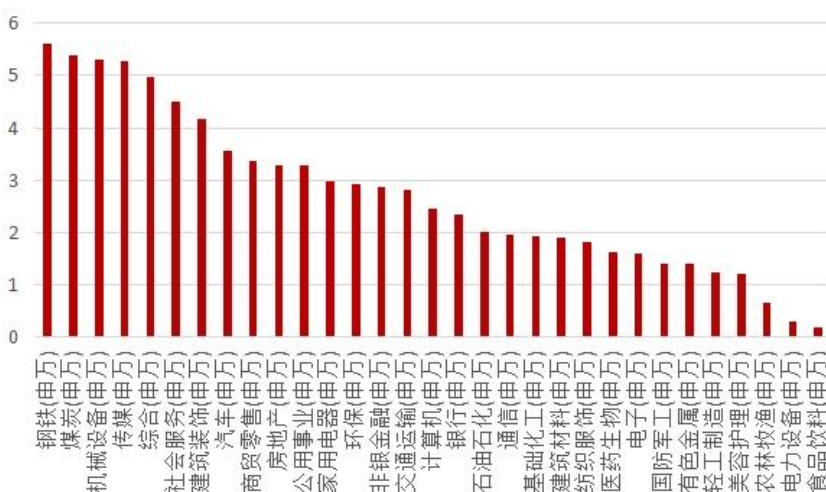
## 图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现 (%) .....	4
图表 2：房地产行业子板块表现 .....	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅 .....	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积 (万平方米) .....	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积 (万平方米) .....	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比 .....	6
图表 7：10 大城市房地产存销比 .....	6
图表 8：10 大城市商品房存销比 .....	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积 (万平方米) .....	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积 (万平方米) .....	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比 .....	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况 .....	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米) .....	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价 (亿元) .....	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价 (元) .....	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率 (%) .....	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比 .....	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比 .....	9

## 一、上周市场回顾

上周（2024.12.2-2024.12.6）房地产（申万）板块上涨 3.28%，沪深 300 指数上涨 1.44%，房地产板块领先沪深 300 指数 1.84 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 10 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 15.8%，房地产板块上涨 12.05%，房地产累计落后沪深 300 指数 3.74 个百分点。

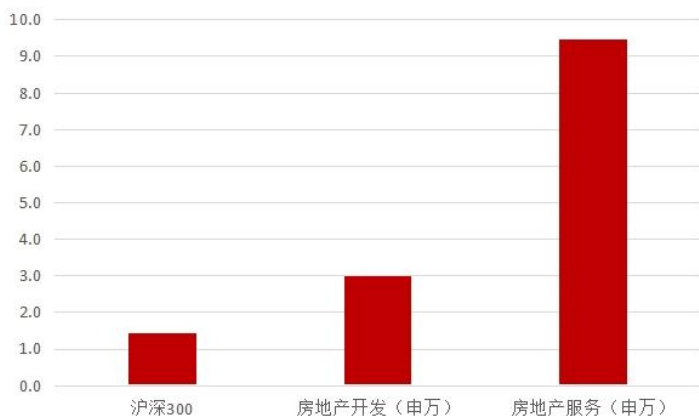
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块上涨 3%，房地产服务板块上涨 9.48%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 112 家上市公司中，上周 95 家公司上涨，15 家公司下跌，涨幅前

3名分别为皇庭国际、华丽家族和华夏幸福，跌幅前3名分别为万业企业、华联控股和\*ST中迪。

**图表 3：房地产行业个股涨跌幅**

板块涨幅前三名			板块涨跌幅后三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
000056.SZ	皇庭国际	61.09	600641.SH	万业企业	-11.30
600503.SH	华丽家族	43.21	000036.SZ	华联控股	-4.93
600340.SH	华夏幸福	40.97	000609.SZ	*ST中迪	-3.97

数据来源：Wind，国新证券整理

## 二、房地产行业数据周度观察

上周（2024.12.2-2024.12.8）30大中城市房地产新房成交面积 254.98 万平方米，同比上涨 6.11%，环比上涨 31.37%。其中一线城市成交面积 66.49 万平方米，同比上涨 46.18%，二线城市成交面积 137.12 万平方米，同比下跌 2.72%，三线城市成交面积 51.37 万平方米，同比下跌 4.6%。

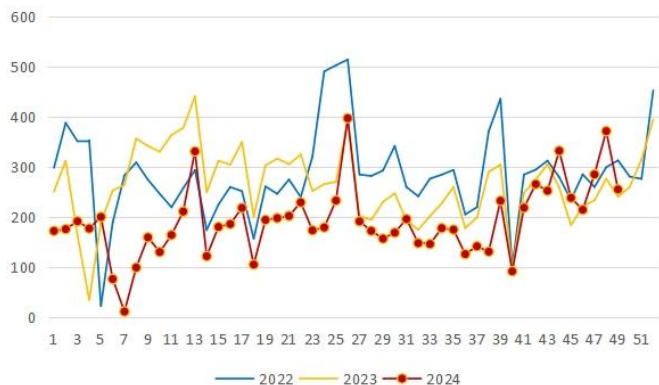
**图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）**

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	254.98	-31.37%	6.11%	371.55	240.29
一线城市	66.49	-25.90%	46.18%	89.73	45.49
二线城市	137.12	-39.53%	-2.72%	226.76	140.95
三线城市	51.37	-6.72%	-4.60%	55.07	53.84

数据来源：Wind，国新证券整理

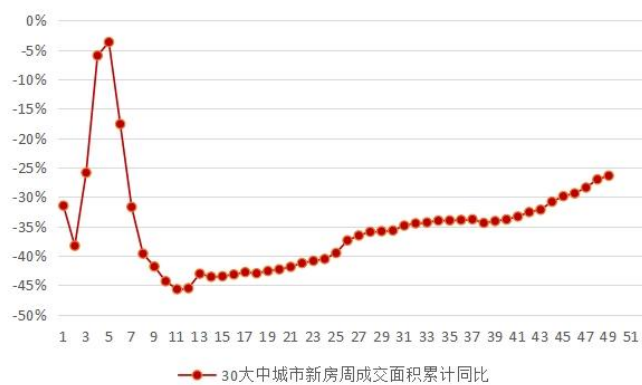
30 大中城市房地产新房累计成交面积 9393.79 万平方米，同比下降 26.38%。

**图表 5：30 大中城市新房周成交面积（万平方米）**



数据来源：Wind，国新证券整理

**图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比**



数据来源：Wind，国新证券整理

从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 61.04，其中一线城市为 40.99，二线城市为 91.88。

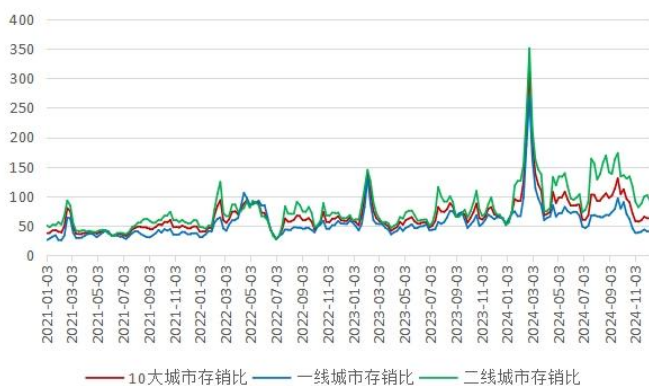
**图表 7：10 大城市房地产存销比**

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	61.04	62.03	66.17
一线城市	40.99	39.60	63.64
二线城市	91.88	101.16	68.04

数据来源：Wind，国新证券整理

受成交量波动影响，上周存销比环比下降。

**图表 8：10 大城市商品房存销比**



数据来源：Wind，国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市，统计二手

房成交情况。上周7个城市房地产二手房成交面积 248.02 万平方米，同比上涨 103.9%，环比上涨 34.3%。其中一线城市成交面积 73.12 万平方米，同比上涨 108.34%，二线城市成交面积 174.89 万平方米，同比上涨 102.1%。

**图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）**

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7 个城市	248.02	34.30%	103.90%	184.67	121.63
一线城市	73.12	0.60%	108.34%	72.69	35.10
二线城市	174.89	56.17%	102.10%	111.99	86.54

数据来源：Wind，国新证券整理

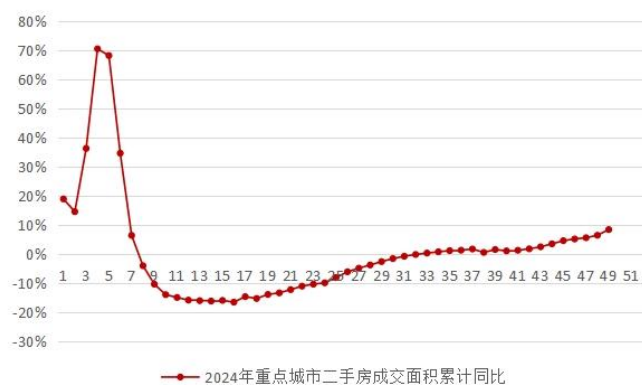
7 个一二线城市二手房累计成交面积 6544.12 万平方米，同比上涨 8.38%。

**图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）**



数据来源：Wind，国新证券整理

**图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比**



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 4092.38 万平方米，环比下降 17.75%，土地成交总价 1135.66 亿元，环比下降 20.73%，成交楼面均价 2775 元，环比下降 3.65%，土地成交溢价率为 6.03%，环比下降 0.45 个百分点。

**图表 12：100 大中城市土地成交情况**

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	4,092.38	4,975.39	-17.75%
土地成交总价（亿元）	1,135.66	1,432.67	-20.73%
土地成交楼面均价（元）	2,775.00	2,880.00	-3.65%
土地成交溢价率（%）	6.03	6.48	-0.45

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。



**图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)**



数据来源: Wind, 国新证券整理

**图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)**



数据来源: Wind, 国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

**图表 15: 100 大中城市土地成交楼面地价 (元)**



数据来源: Wind, 国新证券整理

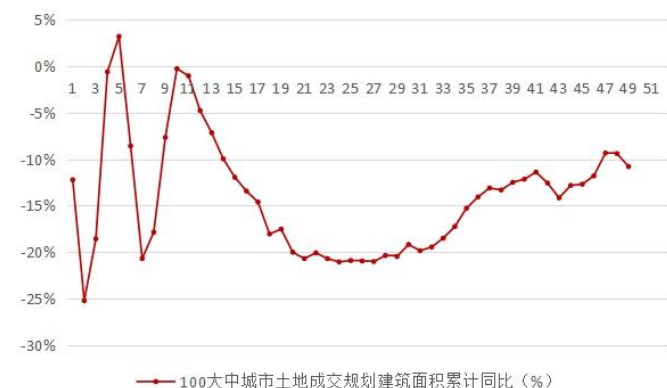
**图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)**



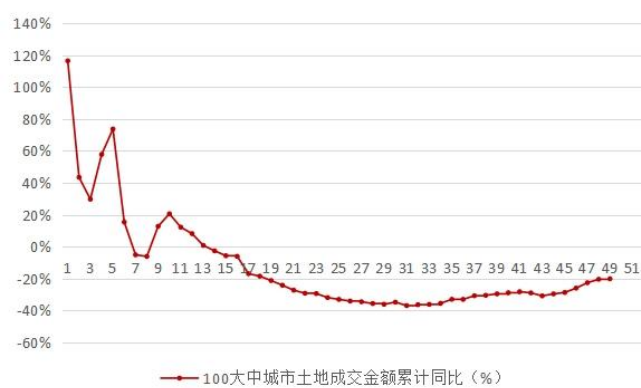
数据来源: Wind, 国新证券整理

截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 120909.74 万平方米, 同比下降 10.79%, 土地成交金额累计 21442.09 亿元, 同比下降 20.19%。



**图表 17: 100 大中城市土地成交建筑面积累计同比**


数据来源: Wind, 国新证券整理

**图表 18: 100 大中城市土地成交金额累计同比**


数据来源: Wind, 国新证券整理

### 三、行业与公司动态

#### 1、中央政治局会议强调稳住楼市股市

中共中央政治局 12 月 9 日召开会议, 分析研究 2025 年经济工作。会议强调, 做好明年经济工作, 要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导, 全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神, 坚持稳中求进工作总基调, 完整准确全面贯彻新发展理念, 加快构建新发展格局, 扎实推动高质量发展, 进一步全面深化改革, 扩大高水平对外开放, 建设现代化产业体系, 更好统筹发展和安全, 实施更加积极有为的宏观政策, 扩大国内需求, 推动科技创新和产业创新融合发展, 稳住楼市股市, 防范化解重点领域风险和外部冲击, 稳定预期、激发活力, 推动经济持续回升向好, 不断提高人民生活水平, 保持社会和谐稳定, 高质量完成“十四五”规划目标任务, 为实现“十五五”良好开局打牢基础。

会议指出, 明年要坚持稳中求进、以进促稳, 守正创新、先立后破, 系统集成、协同配合, 实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策, 充实完善政策工具箱, 加强超常规逆周期调节, 打好政策“组合拳”, 提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。要大力提振消费、提高投资效益, 全方位扩大国内需求。要以科技创新引领新质生产力发展, 建设现代化产业体系。要发挥经济体制改革牵引作用, 推动标志性改革举措落地见效。要扩大高水平对外开放, 稳外贸、稳外资。要有效防范化解重点领域风险, 牢牢守住不发生系统性风险底线。要持续巩固拓展脱贫攻坚成果, 统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴, 促进城乡融合发展。要加大区域战略实施力度, 增强区域发展活力。要协同推进降碳减污扩绿增长, 加快经济社会发展全面绿色转型。要加大保障和改善民生力度, 增强人民群众获得感幸福感安全感。

#### 2、11 月重点城市新房及二手房成交回暖

中指研究院报告显示，11月份，30城新房成交面积为1399万 $m^2$ ，环比增长12.4%，同比增长20.6%。20城二手房成交140197套，环比增长11.7%，同比增长26.3%。

据深圳市房地产中介协会统计，11月深圳全市预售新房成交8734套，同比增长158.9%；其中住宅成交8076套，环比增长94.5%，同比增长191.2%。

### 3、首套房贷利率小幅上行

自今年部分城市商业房贷利率跌破3%以后，房贷市场又迎来了一波利率上调。根据中指研究院不完全统计，目前浙江、江苏等地以及广州、佛山、福州、厦门等城市均上调新发放首套房贷款利率下限，部分城市首套房贷款利率最低水平已上调至3.1%。

### 4、格力地产公布重大资产置换暨关联交易报告书（草案）（修订稿）

原重组方案为上市公司通过发行股份及支付现金的方式购买珠海市国资委和城建集团持有的珠海免税集团100%股权，同时拟向不超过35名符合条件的特定对象发行股票募集配套资金。

调整后的方案为格力地产拟以其持有的上海合联、上海保联、上海太联、三亚合联及重庆两江的100%股权及上市公司对横琴金融投资集团有限公司的5亿元借款，与海投公司持有的免税集团51%股权进行置换，估值差额部分以现金进行补足。

拟置入资产最终作价457,878.00万元；拟置出资产最终作价550,500.86万元，拟置出债务最终作价50,000万元；差额部分42,622.86万元，自《资产置换协议》生效日后15个工作日内（且不晚于交割日），海投公司向格力地产支付现金对价，资金来源为自有或自筹资金。

## 四、投资建议

中央政治局会议指出明年实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，稳住楼市股市，房地产政策在当前基础上仍有继续宽松的空间。房地产一揽子政策推出，市场信心受到较大提振，房地产政策效果显现，10月以来房地产成交量明显回升，房地产基本面呈现回稳趋势。持续关注房地产市场成交量变化和房价变动情况，关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

## 五、风险提示

- 1、宏观经济波动风险；
- 2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；

3、房地产市场结构分化。

## 投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

## 免责声明

易华强，在此声明，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等。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券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的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中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投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

## 国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：[www.crsec.com.cn](http://www.crsec.com.cn)