



一线城市商品住宅价格环比止跌

—— 11月房地产行业住宅价格月报

2024年12月23日

- **一线城市:新房销售价格环比持平,二手销售价格环比持续增长。**2024年11月,全国一线城市商品住宅销售价格环比持平,同比持续下滑。从环比看,11月一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.2%转为持平,是自2023年10月持续环比下降以来首次环比持平。从同比看,全国一线城市商品住宅销售价格同比下降4.3%,同比降幅较上月收窄0.3pct。**全国一线城市二手房环比上涨。**2024年11月,全国一线城市二手住宅价格环比上涨,连续两个月上涨;一线城市二手住宅价格同比下降8.0%,降幅收窄1.6pct。
- **二线城市:新房销售均价降幅收窄,二手销售价格环比降幅连续三个月收窄。**2024年11月,全国二线城市商品住宅价格环比和同比均下滑。从环比看,二线城市商品住宅销售价格环比下降0.1%,降幅较上月收窄0.4pct,降幅持续收窄。从同比看,二线城市商品住宅销售价格同比下降5.8%,较上月收窄0.2pct。**二线城市二手房价格环比降幅收窄。**2024年11月,二线城市的二手住宅价格环比下降0.2%,降幅连续三个月收窄;二线城市的二手住宅价格同比下降8.4%,降幅收窄0.4pct。
- **三线城市:新房销售均价同比下滑,二手销售价格环比降幅小幅收窄。**2024年11月,三线城市商品住宅价格环比和同比均下滑。从环比看,三线城市销售住宅销售价格环比下降0.3%,降幅较上月收窄0.2pct,环比降幅连续三个月收窄。从同比看,三线城市商品住宅销售价格同比下降6.5%,降幅较上月收窄0.1pct。**三线城市二手房价格环比和同比降幅均收窄。**2024年11月,三线城市二手住宅价格环比下降0.5%,降幅较上月减少0.1pct,环比降幅连续2个月收窄;二线城市的二手住宅价格同比下降8.8%,同比降幅较上月收窄0.2pct。
- **能级比较:一线城市新建住宅销售均价环比止跌,今年以来首次实现各能级城市同比降幅均收窄。**横向对比看,一线城市的商品住宅和二手住宅价格均实现环比止跌,二线城市综合表现优于三线城市,即商品住宅价格和二手住宅价格的环比降幅和同比降幅均小于三线城市。11月70个大中城市中,商品住宅销售价格环比上涨的有17个,二手住宅价格环比上涨的有10个,分别较上月增加10个、2个。
- **投资建议:**2024年11月一线城市实现新建住宅价格环比止跌,并实现二手住宅价格连续2个月环比上涨。9月下旬以来,各部门分别就需求侧、供给侧、土地市场等方面出台支持政策,政策效果或逐渐显现。我们认为在政策大力支持和去年低基数作用下,政策效果或逐渐呈现;头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势,市占率有望进一步抬升。我们看好:保利发展、招商蛇口、龙湖集团、滨江集团、万科A、新城控股、招商积余;建议关注:1)优质开发:华润置地、中国海外发展、绿城中国;2)优质物管:华润万象生活;3)

房地产行业

推荐 维持评级

分析师

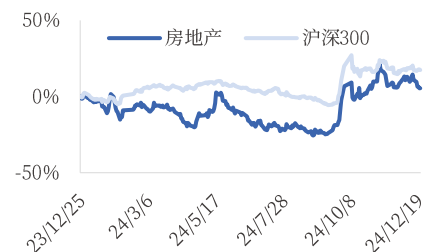
胡孝宇

✉: huxiaoyu_yj@chinastock.com.cn

分析师登记编码: S0130523070001

相对沪深300表现图

2024-12-23



资料来源: 中国银河证券研究院

相关研究

- 1.【银河地产】行业月报_房地产行业_单月销售面积同比转正,政策效果逐渐显现
- 2.【银河地产】行业点评_房地产行业_供需两侧齐发力,推动地产止跌回稳
- 3.【银河地产】行业月报_房地产行业_销售均价环比提升,开工降幅扩大
- 4.【银河地产】行业点评_房地产行业_财政降税,需求侧再放松
- 5.【银河地产】行业点评_房地产行业_再提地产,需求侧或迎进一步放松
- 6.【银河地产】行业点评_加快构建新模式,推进地产新篇章_三中全会专题研究

优质商业：张江高科、恒隆地产；4) 代建龙头：绿城管理控股；5) 中介龙头：贝壳-W、我爱我家。

- **风险提示：**政策推动不及预期的风险、因城施策不及预期的风险、宏观经济不及预期的风险、资金到位不及预期的风险、房价大幅波动的风险。

目录

Catalog

一、 一线城市.....	4
(一) 新房销售价格环比持平.....	4
(二) 二手销售价格环比持续增长.....	4
二、 二线城市.....	5
(一) 新房销售均价降幅收窄.....	5
(二) 二手销售价格环比降幅连续三个月收窄.....	5
三、 三线城市.....	6
(一) 新房销售均价同比下滑.....	6
(二) 二手销售价格同环比降幅小幅收窄.....	6
四、 各能级城市比较.....	7
五、 投资建议.....	8
六、 风险提示.....	8

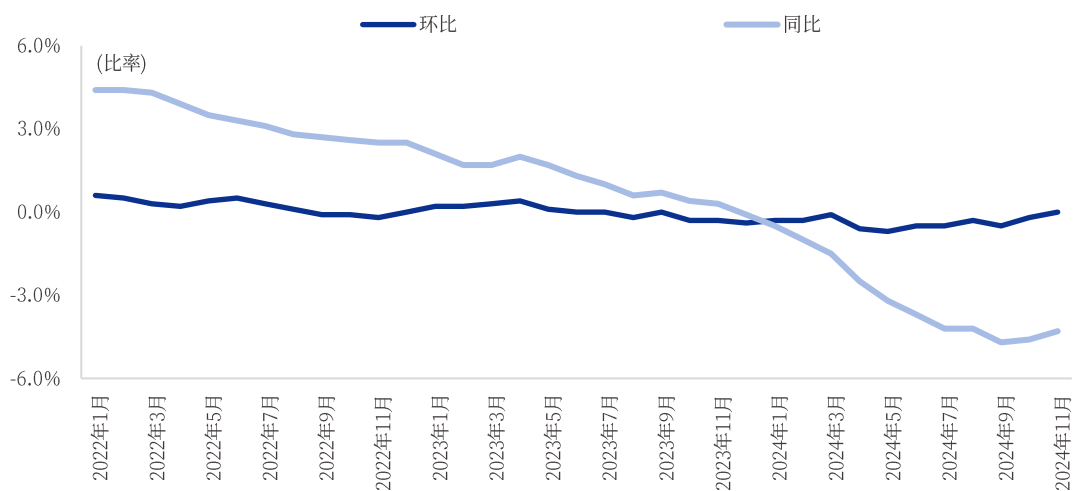
由于报告期数据与 2023 年已公布的同期数据之间存在不可比因素，本文同比数据均按照累计数据计算历史数据得来。

一、一线城市

(一) 新房销售价格环比持平

2024 年 11 月，全国一线城市商品住宅销售价格环比持平，同比持续下滑。从环比看，11 月一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.2% 转为持平，是自 2023 年 10 月持续环比下降以来首次环比持平。从同比看，全国一线城市商品住宅销售价格同比下降 4.3%，同比降幅较上月收窄 0.3pct。

图1：一线城市商品住房价格变化趋势

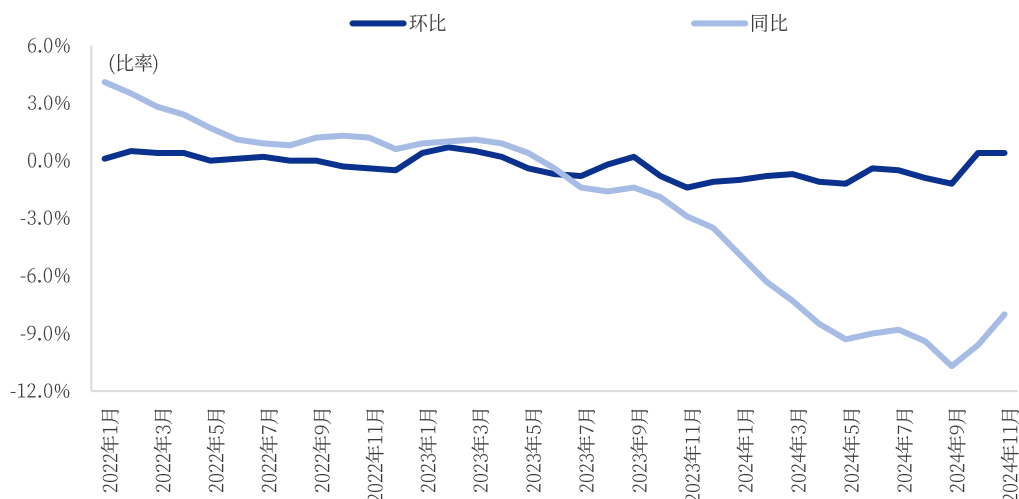


资料来源：Wind，中国银河证券研究院

(二) 二手销售价格环比持续增长

全国一线城市二手房环比上涨。2024 年 11 月，全国一线城市二手住宅价格环比上涨，连续两个月上涨；一线城市二手住宅价格同比下降 8.0%，降幅收窄 1.6pct。

图2：一线城市二手住房价格变化趋势



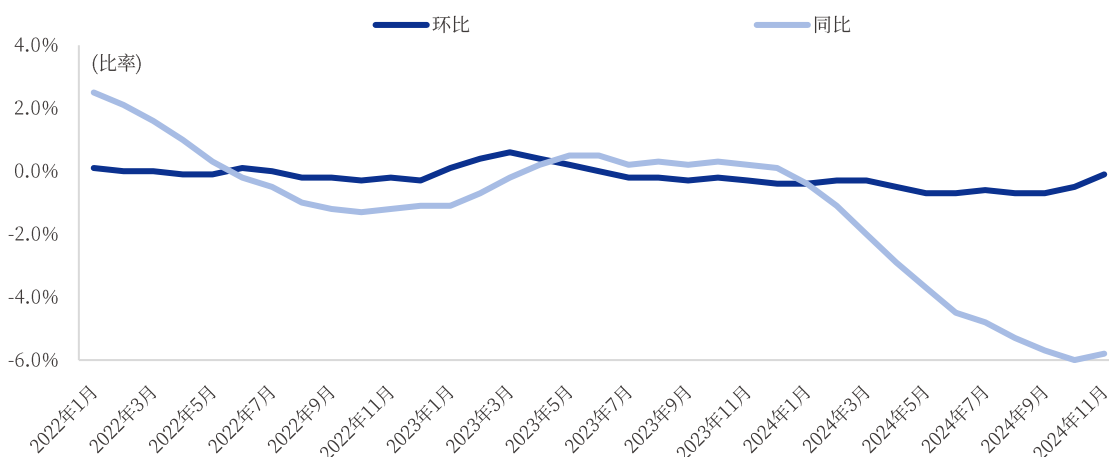
资料来源：Wind, 中国银河证券研究院

二、二线城市

(一) 新房销售均价降幅收窄

2024年11月，全国二线城市商品住宅价格环比和同比均下滑。从环比看，二线城市商品住宅销售价格环比下降0.1%，降幅较上月收窄0.4pct，降幅持续收窄。从同比看，二线城市商品住宅销售价格同比下降5.8%，较上月收窄0.2pct。

图3：二线城市商品住房价格变化趋势

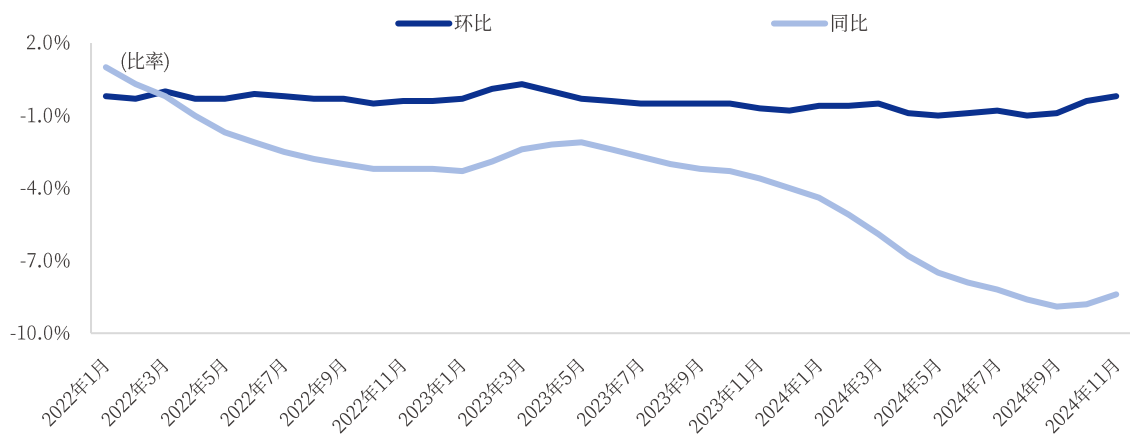


资料来源：Wind, 中国银河证券研究院

(二) 二手销售价格环比降幅连续三个月收窄

二线城市二手房价格环比降幅收窄。2024年11月，二线城市的二手住宅价格环比下降0.2%，降幅连续三个月收窄；二线城市的二手住宅价格同比下降8.4%，降幅收窄0.4pct。

图4：二线城市二手住房价格变化趋势



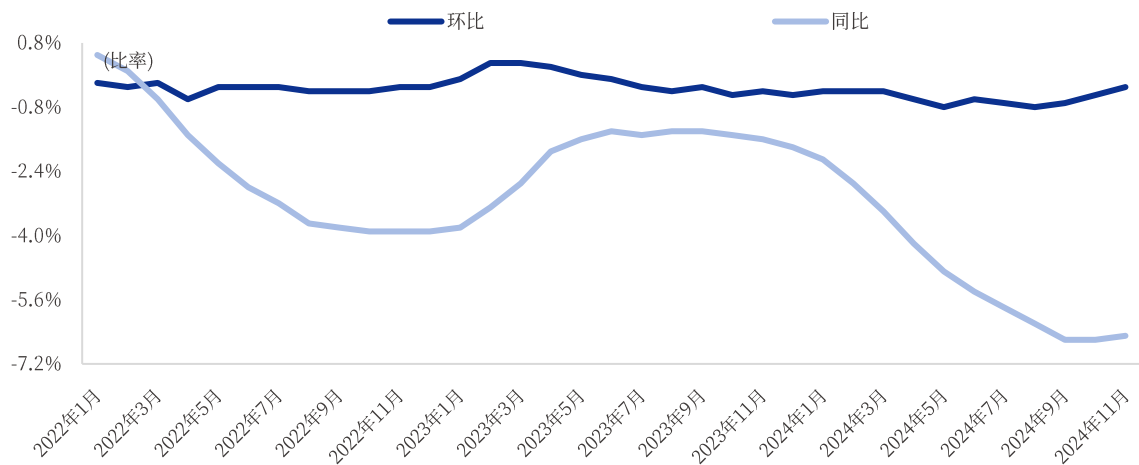
资料来源：Wind, 中国银河证券研究院

三、三线城市

(一) 新房销售均价同比下滑

2024年11月，三线城市商品住宅价格环比和同比均下滑。从环比看，三线城市销售住宅销售价格环比下降0.3%，降幅较上月收窄0.2pct，环比降幅连续三个月收窄。从同比看，三线城市商品住宅销售价格同比下降6.5%，降幅较上月收窄0.1pct。

图5：三线城市商品住房价格变化趋势

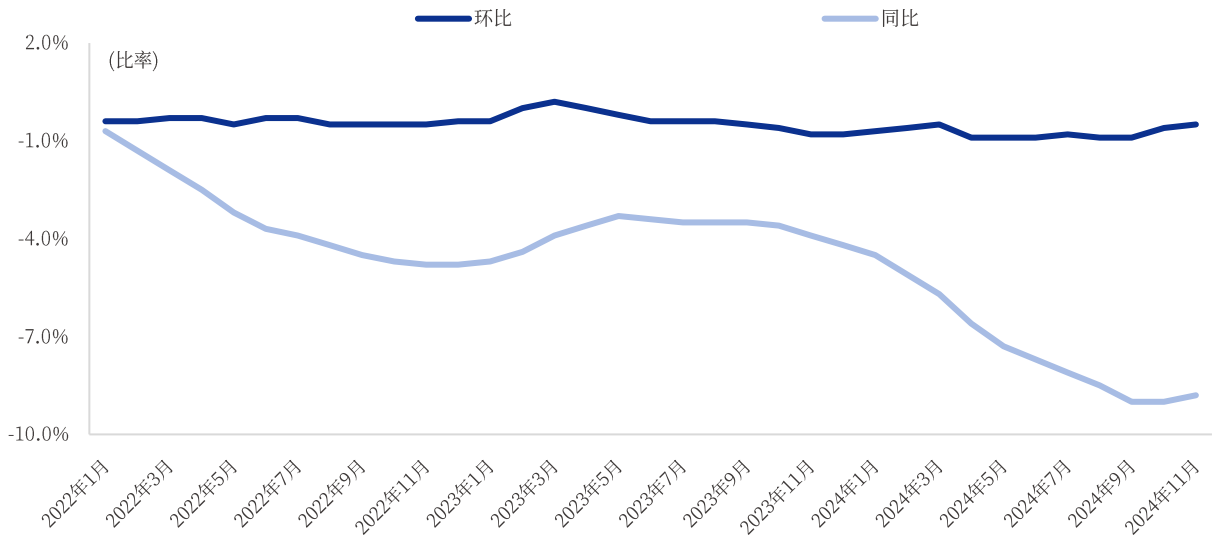


资料来源：Wind, 中国银河证券研究院

(二) 二手销售价格同环比降幅小幅收窄

三线城市二手房价格环比和同比降幅均收窄。2024年11月，三线城市二手住宅价格环比下降0.5%，降幅较上月减少0.1pct，环比降幅连续2个月收窄；三线城市二手住宅价格同比下降8.8%，同比降幅较上月收窄0.2pct。

图6：三线城市二手住房价格变化趋势



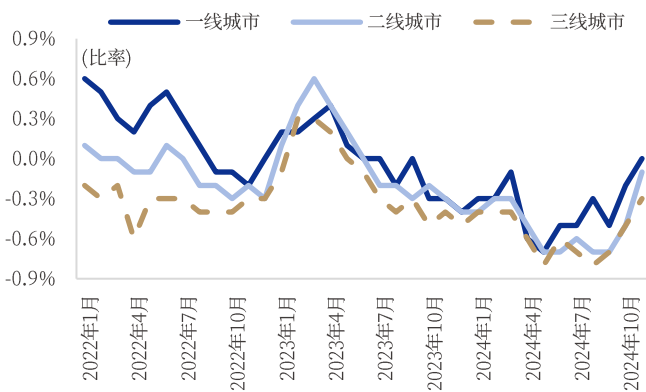
资料来源：Wind, 中国银河证券研究院

四、各能级城市比较

一线城市新建住宅销售均价环比止跌，今年以来首次实现各能级城市同比降幅均收窄。横向对比看，一线城市的商品住宅和二手住宅价格均实现环比止跌，二线城市综合表现优于三线城市，即商品住宅价格和二手住宅价格的环比降幅和同比降幅均小于三线城市。

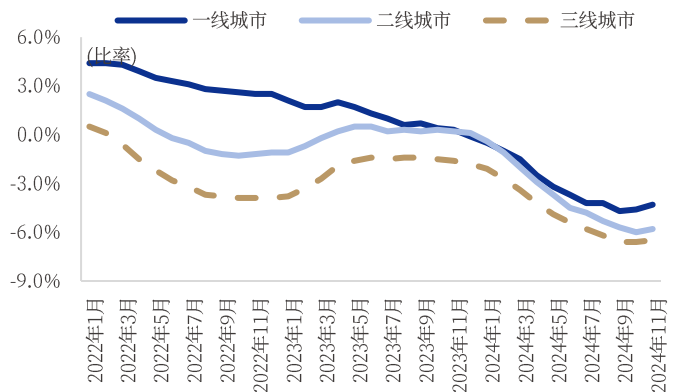
11月70个大中城市中，商品住宅销售价格环比上涨的有17个，二手住宅价格环比上涨的有10个，分别较上月增加10个、2个。

图7：各能级城市商品住房价格环比增速



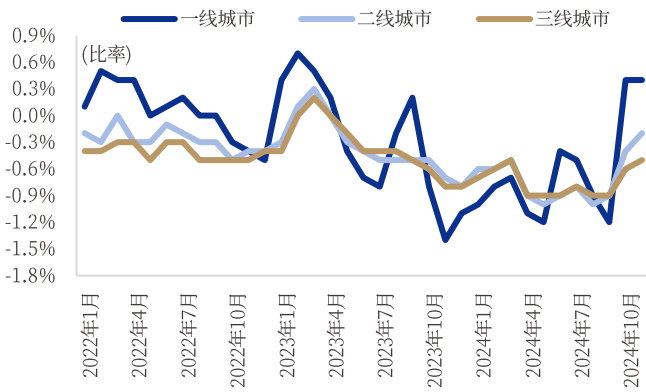
资料来源：Wind, 中国银河证券研究院

图8：各能级城市商品住房价格同比增速



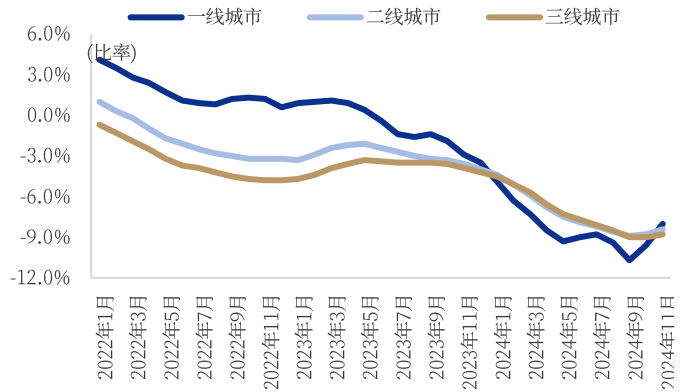
资料来源：Wind, 中国银河证券研究院

图9：各能级城市二手住房价格环比增速



资料来源：Wind, 中国银河证券研究院

图10：各能级城市二手住房价格同比增速



资料来源：Wind, 中国银河证券研究院

五、投资建议

2024年11月一线城市实现新建住宅价格环比止跌,并实现二手住宅价格连续2个月环比上涨。9月下旬以来,各部门分别就需求侧、供给侧、土地市场等方面出台支持政策,政策效果或逐渐显现。我们认为在政策大力支持和去年低基数作用下,政策效果或逐渐呈现;头部房企展现优秀的运营管理能力具有资金优势,市占率有望进一步抬升。

我们看好:保利发展、招商蛇口、龙湖集团、滨江集团、万科A、新城控股、招商积余;建议关注:1)优质开发:华润置地、中国海外发展、绿城中国;2)优质物管:华润万象生活;3)优质商业:张江高科、恒隆地产;4)代建龙头:绿城管理控股;5)中介龙头:贝壳-W、我爱我家

六、风险提示

政策推动不及预期的风险

因城施策不及预期的风险

宏观经济不及预期的风险

资金到位不及预期的风险

房价大幅波动的风险

图表目录

图 1: 一线城市商品住房价格变化趋势	4
图 2: 一线城市二手住房价格变化趋势	5
图 3: 二线城市商品住房价格变化趋势	5
图 4: 二线城市二手住房价格变化趋势	6
图 5: 三线城市商品住房价格变化趋势	6
图 6: 三线城市二手住房价格变化趋势	7
图 7: 各能级城市商品住房价格环比增速	7
图 8: 各能级城市商品住房价格同比增速	7
图 9: 各能级城市二手住房价格环比增速	8
图 10: 各能级城市二手住房价格同比增速	8

分析师承诺及简介

本人承诺以勤勉的执业态度，独立、客观地出具本报告，本报告清晰准确地反映本人的研究观点。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的具体推荐或观点直接或间接相关。

胡孝宇，房地产行业分析师，4年房地产研究经验，美国东北大学硕士，同济大学金融学学士，曾就职于天风证券，2023年7月加入中国银河证券研究院。

免责声明

本报告由中国银河证券股份有限公司（以下简称银河证券）向其客户提供。银河证券无需因接收人收到本报告而视其为客户。若您并非银河证券客户中的专业投资者，为保证服务质量、控制投资风险、应首先联系银河证券机构销售部门或客户经理，完成投资者适当性匹配，并充分了解该项服务的性质、特点、使用的注意事项以及若不当使用可能带来的风险或损失。

本报告所载的全部内容只提供给客户做参考之用，并不构成对客户的投资咨询建议，并非作为买卖、认购证券或其它金融工具的邀请或保证。客户不应单纯依靠本报告而取代自我独立判断。银河证券认为本报告资料来源是可靠的，所载内容及观点客观公正，但不担保其准确性或完整性。本报告所载内容反映的是银河证券在最初发表本报告日期当日的判断，银河证券可发出其它与本报告所载内容不一致或有不同结论的报告，但银河证券没有义务和责任去及时更新本报告涉及的内容并通知客户。银河证券不对因客户使用本报告而导致的损失负任何责任。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的银河证券网站以外的地址或超级链接，银河证券不对其内容负责。链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

银河证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。银河证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

银河证券已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。除非另有说明，所有本报告的版权属于银河证券。未经银河证券书面授权许可，任何机构或个人不得以任何形式转发、转载、翻版或传播本报告。特提醒公众投资者慎重使用未经授权刊载或者转发的本公司证券研究报告。

本报告版权归银河证券所有并保留最终解释权。

评级标准

评级标准	评级	说明
评级标准为报告发布日后的6到12个月行业指数（或公司股价）相对市场表现，其中：A股市场以沪深300指数为基准，新三板市场以三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）为基准，北交所市场以北证50指数为基准，中国香港市场以恒生指数为基准。	行业评级	推荐：相对基准指数涨幅10%以上
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~10%之间
		回避：相对基准指数跌幅5%以上
公司评级		推荐：相对基准指数涨幅20%以上
		谨慎推荐：相对基准指数涨幅在5%~20%之间
		中性：相对基准指数涨幅在-5%~5%之间
	回避：相对基准指数跌幅5%以上	

联系

中国银河证券股份有限公司 研究院

深圳市福田区金田路3088号中洲大厦20层

上海浦东新区富城路99号震旦大厦31层

北京市丰台区西营街8号院1号楼青海金融大厦

公司网址：www.chinastock.com.cn

机构请致电：

深广地区：程曦 0755-83471683 chengxi_yj@chinastock.com.cn

苏一耘 0755-83479312 suyiyun_yj@chinastock.com.cn

上海地区：陆韵如 021-60387901 luyunru_yj@chinastock.com.cn

李洋洋 021-20252671 liyangyang_yj@chinastock.com.cn

北京地区：田薇 010-80927721 tianwei@chinastock.com.cn

褚颖 010-80927755 chuying_yj@chinastock.com.cn