

房地产周报 20250324:二手房成交持续强于新房,广州推出配售型保障房

2025 年 3 月 24 日

看好/维持

房地产

行业报告

新房与二手房成交持续回稳,二手房成交强于新房。

房管局数据:

30 城新房本周销售面积(03/16-03/22)为 408.2 万平,前值(03/09-03/15)为 306.9 万平。

30 城新房年内累计销售面积(1/1-03/22)同比增速为 12.52%,前值(1/1-03/15)为 11.55%。当月累计销售面积同比增速为 20.39%,上个月整月为 48.26%。

14 城二手房本周销售面积(03/16-03/22)为 249.1 万平,前值(03/09-03/15)为 254.6 万平。

14 城二手房年内累计销售面积(1/1-03/22)同比增速为 31.72%,前值(1/1-03/15)为 33.36%。当月累计销售面积同比增速为 31.67%,上个月整月为 90.33%。

13 城新房及二手房本周销售面积(03/16-03/22)为 422.8 万平,前值(03/09-03/15)为 387.2 万平。

13 城新房及二手房合计年内累计销售面积(1/1-03/22)同比增速为 13.18%,前值(1/1-03/15)为 12.90%。当月累计销售面积同比增速为 23.18%,上个月整月为 57.02%。

行业要闻(3/17~3/23):

广州成为国内第一个推出配售型保障房的一线城市。广州正式启动首批配售型保障房申购意向预登记工作。首批推出的两个项目为萝岗和苑、嘉翠苑,销售基准价分别为 15800 元/平方米、17300 元/平方米,全部为现房销售。

投资建议:多种政策工具的协同发力有望推动房地产市场逐步企稳。短期关注政策宽松带来的估值修复机会,中长期聚焦具备核心城市资源和不动产运营能力的龙头企业。推荐保利发展;华润置地、招商蛇口、绿城中国、越秀地产等也有望受益。“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、新城控股等有望受益。

风险提示:盈利能力继续下滑、销售不及预期、资产减值的风险等

未来 3-6 个月行业大事:

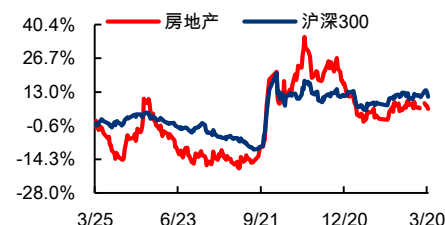
2025 年 4 月中旬公布 3 月房地产数据

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	113 2.5%
行业市值(亿元)	12425.37 1.28%
流通市值(亿元)	11514.78 1.46%
行业平均市盈率	-19.9 /

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

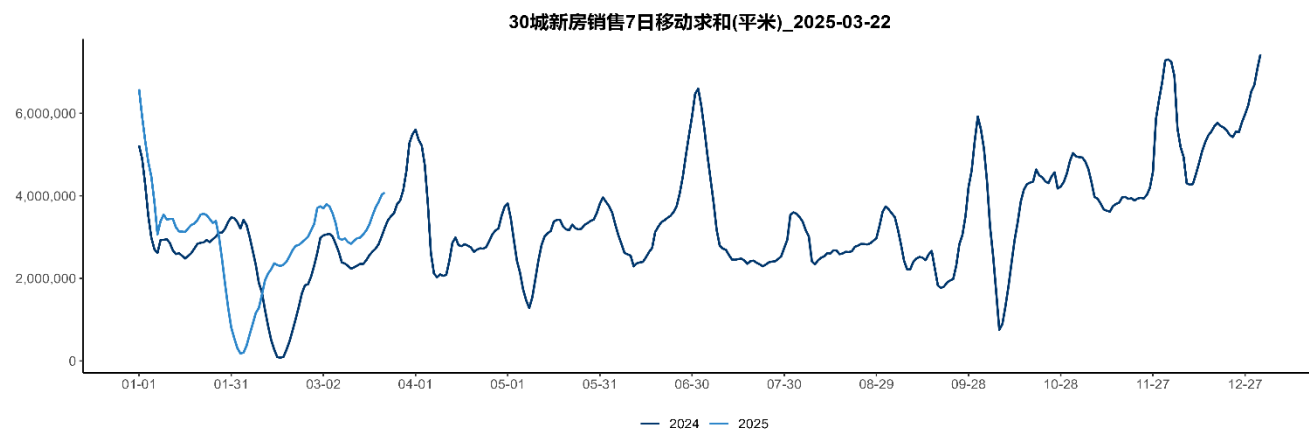
021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号:

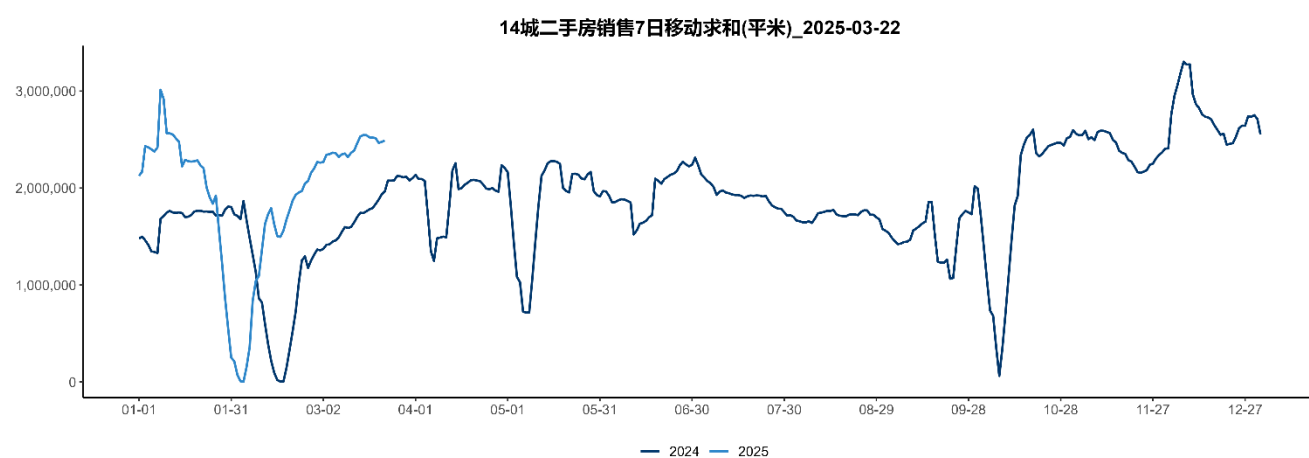
S1480521080001

图1: 跟踪城市新房合计销售面积_7日移动求和



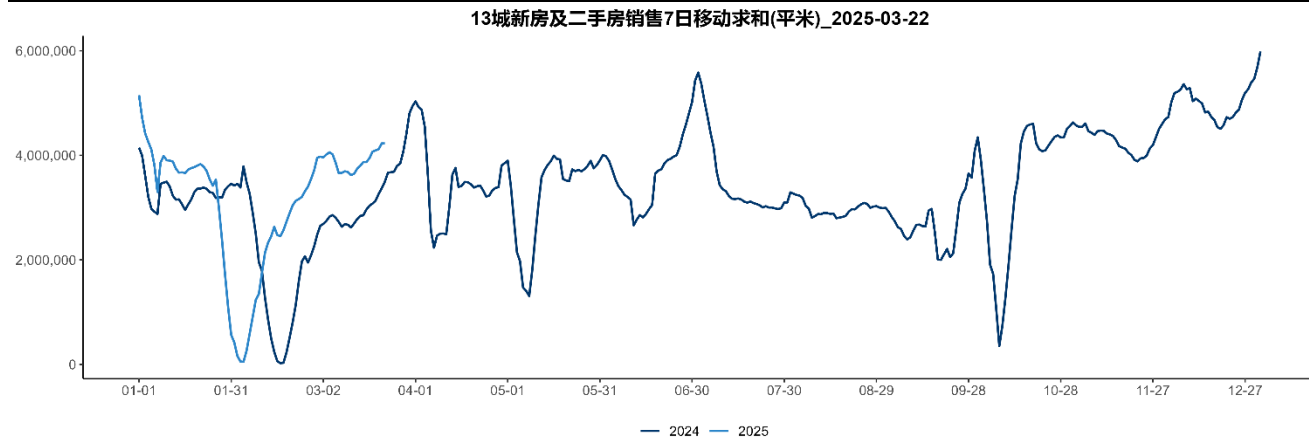
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图2: 跟踪城市二手房合计销售面积_7日移动求和



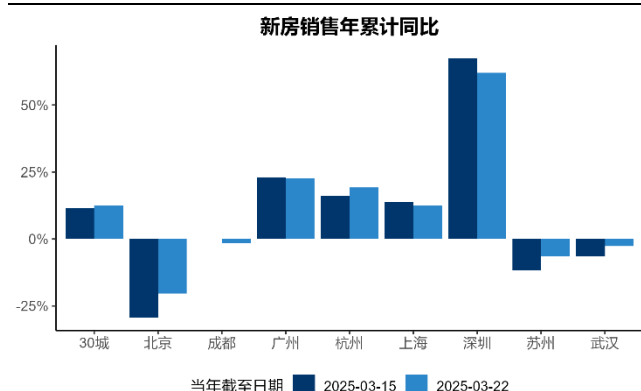
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图3: 跟踪城市新房及二手房合计销售面积_7日移动求和



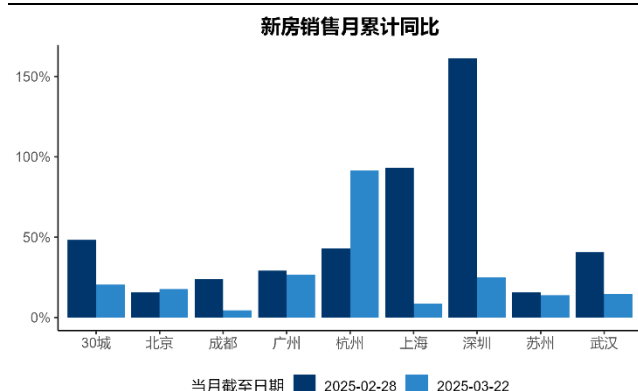
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图4: 跟踪城市新房销售年累计同比



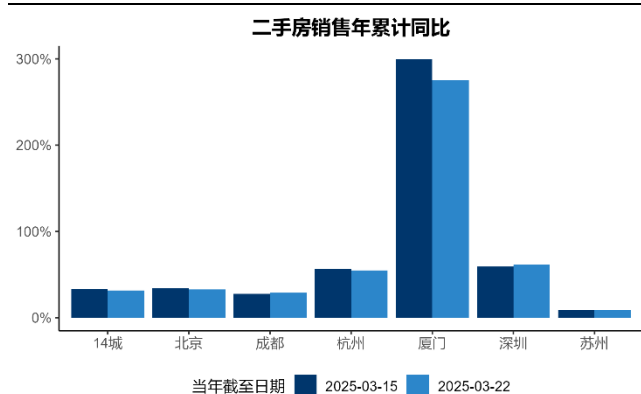
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图5: 跟踪城市新房销售月累计同比



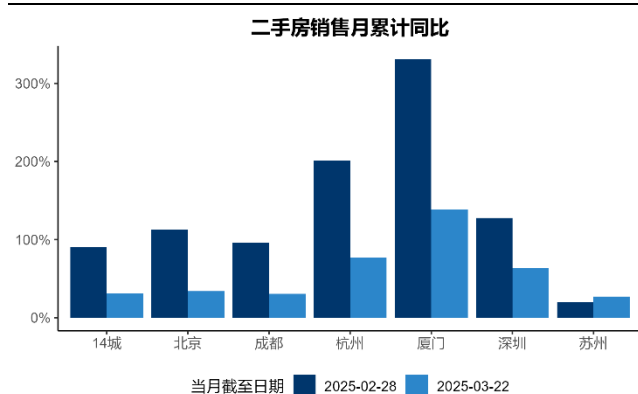
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图6: 跟踪城市二手房销售年累计同比



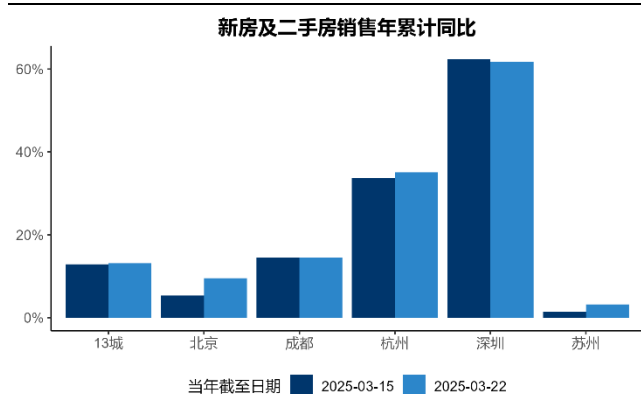
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图7: 跟踪城市二手房销售月累计同比



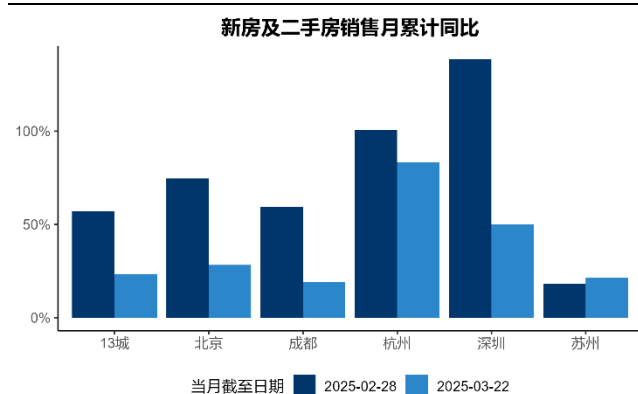
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图8: 跟踪城市新房及二手房销售年累计同比



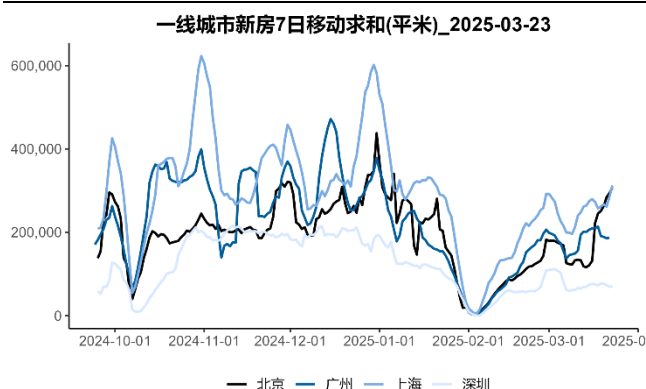
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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



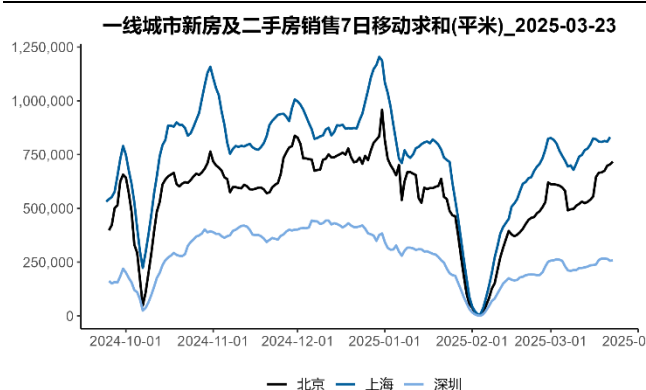
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

图11: 一线城市二手房销售面积_7日移动求和



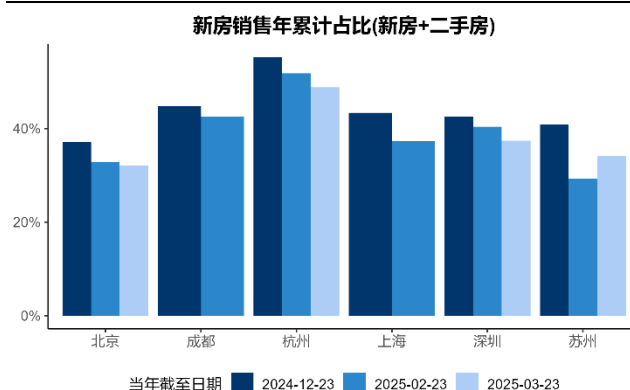
资料来源: iFinD, 东兴证券研究所

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
2025/3/17	河南省省直机关住房资金管理中心	河南省直住房公积金政策调整, 首次用公积金贷款, 或者首次购买自住住房, 都能执行首套公积金贷款利率。贷款额度提高 20%。	提高公积金贷款额
2025/3/21	浙江省财政厅	浙江省财政厅下发通知, 要求开展房产土地存量情况及使用情况摸底, 制定房产土地盘活方案, 推动房产土地优化配置, 提升效益。	存量土地盘活
2025/3/21	杭州市住房保障和房产管理局	杭州今年全面推动落实旧房装修补贴工作, 2023 年 1 月 1 日前合法建成的城乡住宅房屋, 个人消费者购置用于其装修和厨卫等局部改造所需物品和材料, 可以申请补贴。补贴额度按照可补贴品类的实际购买价格的 15% 计算, 每位消费者且每套房最多可补贴 1 次, 不超过 2 万元。	旧房装修补贴
2025/3/22	广州市安居集团	广州正式启动首批配售型保障房申购意向预登记工作, 成为国内第一个推出配售型保障房的一线城市。首批推出的两个项目为萝岗和苑、嘉翠苑, 销售基准价分别为 15800 元/平方米、17300 元/平方米, 全部为现房销售。	配售型保障房

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 20250317: 新房与二手房成交延续回稳, 深圳提高住房公积金贷款额度	2025-03-17
行业普通报告	房地产周报 20250310: 新房及二手房销售增速有所放缓	2025-03-10

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	上海	深圳
西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 16 层	虹口区杨树浦路 248 号瑞丰国际大厦 23 层	福田区益田路 6009 号新世界中心 46F
邮编: 100033	邮编: 200082	邮编: 518038
电话: 010-66554070	电话: 021-25102800	电话: 0755-83239601
传真: 010-66554008	传真: 021-25102881	传真: 0755-23824526