

房地产

2024年09月19日

新房价格仅上海同环比上涨，二手房价环比降幅扩大

——行业点评报告

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

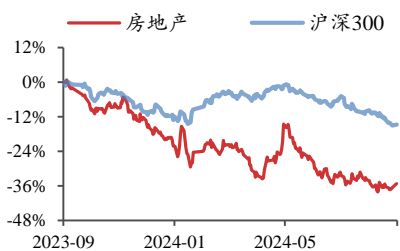
qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《二手房成交面积同环比增长，江苏33条新政发力地产市场—行业周报》-2024.9.17

《保障房系列报告三：配售型保障房加速推进，多个二线城市落地—行业深度报告》-2024.9.14

《销售投资规模收缩，毛利率进入底部区间，格局重塑优质企业凸显—2024上半年房地产行业综述》-2024.9.9

● 新房价格同比降幅扩大，一线新房价格环比降幅收窄

国家统计局发布2024年8月70大中城市商品住宅销售价格变动情况。从新建商品住宅环比情况来看，一、二、三线城市环比分别-0.3%、-0.7%、-0.8%（7月分别为-0.5%、-0.6%、-0.7%），70城整体环比-0.7%，降幅较7月扩大0.1pct。同比情况来看，一、二、三线城市同比分别-4.2%、-5.3%、-6.2%（7月分别为-4.2%、-4.8%、-5.8%），70城整体同比下降5.7%，降幅环比扩大0.4pct，再次创造2015年6月以来的最大降幅。2024年8月新房价格环比上涨、持平、下跌的城市数分别为2、1、67个，同比上涨、持平、下跌的城市数分别为2、0、68个。

● 二手房价环比降幅扩大，同比降幅创2006年以来新高

从二手住宅房价环比情况来看，8月70城二手房价格环比-0.9%，降幅环比扩大0.1pct。其中一、二、三线城市环比分别-0.9%、-1.0%、-0.9%（7月分别为-0.5%、-0.8%、-0.8%）。同比情况来看，70城二手房价格同比-8.6%，降幅扩大0.6pct，降幅创2006年以来新高，且自2023年10月以来降幅持续扩大，其中一、二、三线城市同比分别-9.4%、-8.6%、-8.5%（7月分别为-8.8%、-8.2%、-8.1%）。2024年8月二手房价格环比上涨、持平、下跌的城市数分别为1、0、69个，同比上涨、持平、下跌的城市数分别为0、0、70个。

● 重点城市二手房价同比均下降，新房仅上海同环比上涨

从一二线重点35城表现来看，同比仅上海、西安2城上涨，环比仅上海、南京上涨，其中上海以环比+0.6%，同比+4.9%领跑35城。一线城市中仅上海实现新房价格同环比增长，北京、广州、深圳新房价格同环比均下降。二手房价格情况来看，35城同环比均为下降，其中厦门、福州环比跌幅超2%，厦门、武汉、广州同比跌幅超12%。

● 投资建议

2024年8月，70城新房销售价格同环比降幅继续扩大，重点城市二手房价格同比均下降且降幅继续扩大，以价换量趋势明显。数据方面新房房价连续15个月下滑，二手房房价连续16个月下滑，居民购房意愿仍然较弱，销售复苏进程不及预期。一线城市中，仅上海新房价格同环比上涨，其余三城新房价格同环比均下跌；广深两城二手房价格同比降幅超10%。我们认为当前新房和二手房在成交下探的情况下均面临较大降价压力，二手房价格降幅大于新房，政策效应减弱后二手房市场流动性有所转冷，上海和杭州8月二手房成交套数较6月分别下降了32%和38%。我们预计后续房地产政策将延续宽松基调，购房需求仍有释放空间。我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。推荐标的：（1）保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产等优质央企国企；（2）万科A、绿城中国、滨江集团、新城控股等财务稳健的民企和混合所有制企业。

● **风险提示：**行业销售恢复不及预期、政策放松不及预期。

目 录

1、新房价格同比降幅扩大，一线新房价格环比降幅收窄.....	3
2、二手房价环比降幅扩大，同比降幅创 2006 年以来新高.....	4
3、重点城市二手房价同比均下降，新房仅上海同环比上涨.....	5
4、投资建议.....	6
5、风险提示.....	6

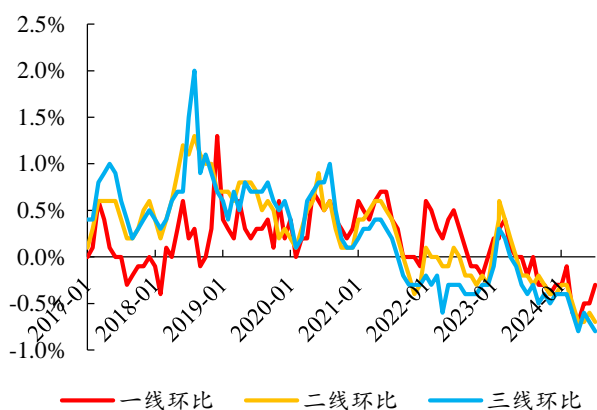
图表目录

图 1：8 月一线城市新房价格环比降幅收窄.....	3
图 2：8 月 70 大中城市新房价格同比降幅扩大.....	3
图 3：8 月 70 大中城市新房价格环比上涨城市数 1 个.....	3
图 4：8 月 70 大中城市新房价格同比上涨城市数 2 个.....	3
图 5：8 月 70 大中城市二手房价环比-0.8%.....	4
图 6：7 月 70 大中城市二手房价同比-8.2%.....	4
图 7：8 月 70 大中城市二手房价格环比上涨城市数 1 个.....	4
图 8：8 月 70 大中城市二手房价格同比均下降.....	4
表 1：2024 年 8 月重点城市二手房价同比均下降，上海新房同环比领涨（%）.....	5

1、新房价格同比降幅扩大，一线新房价格环比降幅收窄

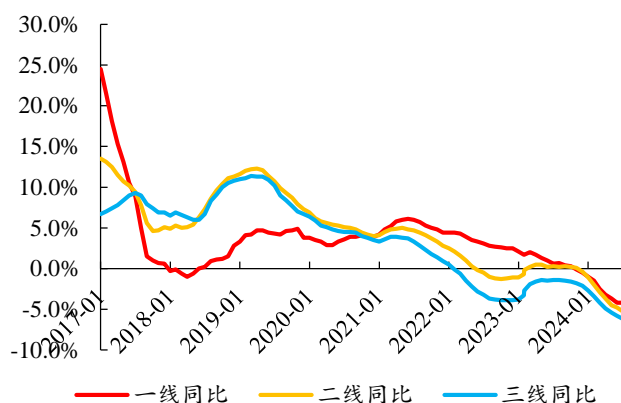
从新建商品住宅环比情况来看，一、二、三线城市环比分别-0.3%、-0.7%、-0.8%（7月分别为-0.5%、-0.6%、-0.7%），一线城市销售价格环比降幅收窄 0.2pct，二、三线城市均扩大 0.1pct，70 城整体环比-0.7%，降幅较 7 月扩大 0.1pct。同比情况来看，一、二、三线城市同比分别-4.2%、-5.3%、-6.2%（7月分别为-4.2%、-4.8%、-5.8%），一线城市新建商品住宅销售价格同比降幅较 7 月持平，二线、三线城市价格降幅较 7 月分别扩大 0.5 pct、0.4pct，带动 70 城整体新房价格同比下降 5.7%，降幅环比扩大 0.4pct，再次创造 2015 年 6 月以来的最大降幅。

图1：8月一线城市新房价格环比降幅收窄



数据来源：Wind、开源证券研究所

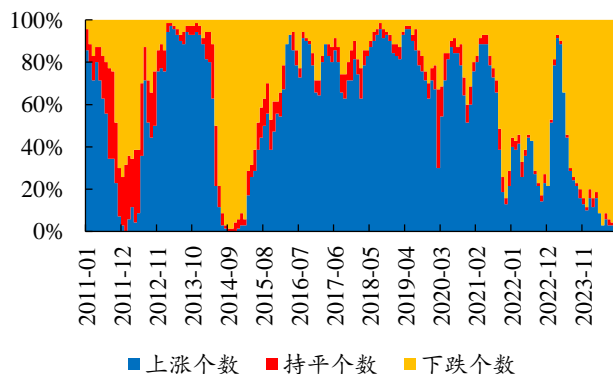
图2：8月70大中城市新房价格同比降幅扩大



数据来源：Wind、开源证券研究所

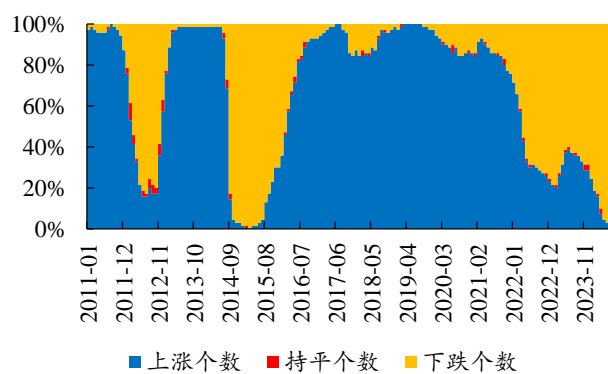
从 70 城新房价格涨跌个数来看，2024 年 8 月新房价格环比上涨、持平、下跌的城市数分别为 2、1、67 个（7 月分别为 2、2、66 个），价格环比下跌城市数量环比增加 1 城。8 月新房价格同比上涨、持平、下跌的城市数分别为 2、0、68 个（7 月分别为 2、0、68 个），与 6-7 月保持一致，延续价格同比下降趋势，且自 2022 年 4 月以来，价格同比下跌城市数持续超过上涨城市数。

图3：8月70大中城市新房价格环比上涨城市数1个



数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：8月70大中城市新房价格同比上涨城市数2个

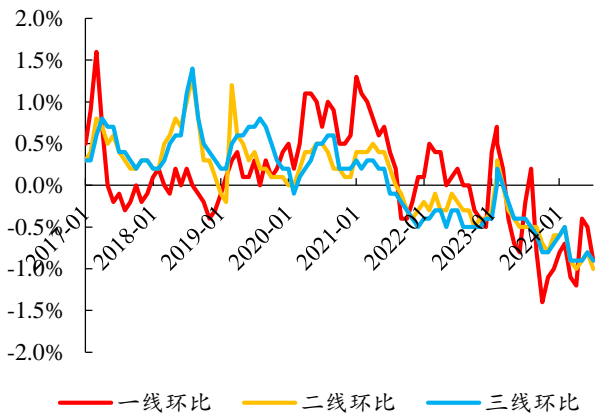


数据来源：Wind、开源证券研究所

2、二手房价环比降幅扩大，同比降幅创 2006 年以来新高

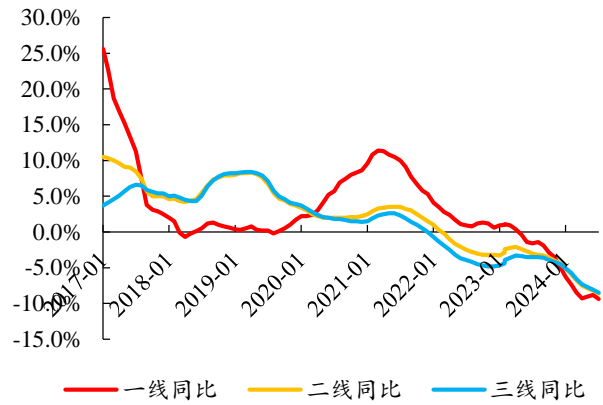
从二手住宅房价环比情况来看，8 月 70 城二手房价格环比-0.9%，降幅环比扩大 0.1pct。其中一、二、三线城市环比分别-0.9%、-1.0%、-0.9%（7 月分别为-0.5%、-0.8%、-0.8%），各能级城市二手房环比降幅均有所扩大，一、二、三线城市分别扩大 0.4pct、0.2pct、0.1pct。同比情况来看，70 城二手房价格同比-8.6%，降幅扩大 0.6pct，降幅创 2006 年以来新高，且自 2023 年 10 月以来降幅持续扩大。其中一、二、三线城市同比分别-9.4%、-8.6%、-8.5%（7 月分别为-8.8%、-8.2%、-8.1%）。二手房价格整体延续以价换量趋势，其中一、二、三线城市分别扩大 0.6pct、0.3pct、0.4pct。

图5：8 月 70 大中城市二手房价环比-0.8%



数据来源：Wind、开源证券研究所

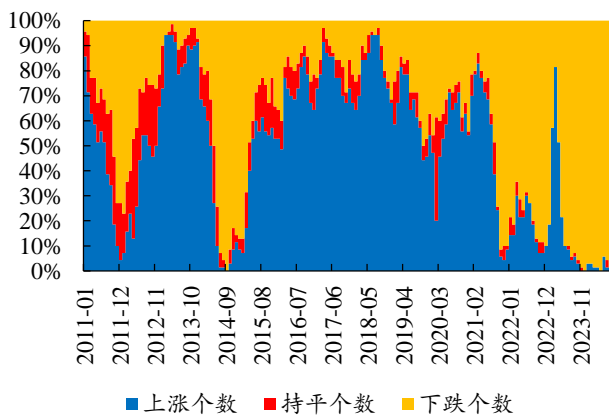
图6：7 月 70 大中城市二手房价同比-8.2%



数据来源：Wind、开源证券研究所

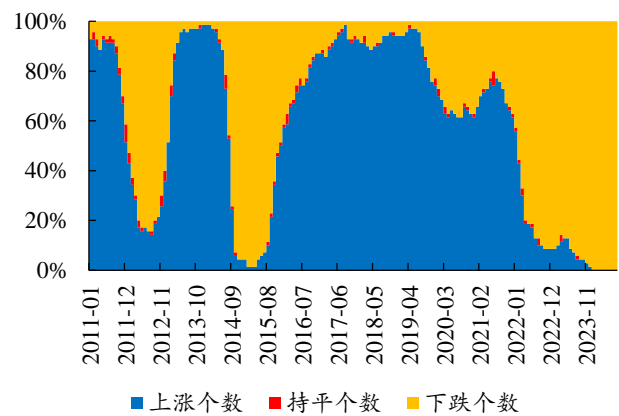
从 70 城二手房价格涨跌个数来看，2024 年 8 月二手房价格环比上涨、持平、下跌的城市数分别为 1、0、69 个（7 月分别为 1、2、67 个），二手房价环比下跌城市增加 2 城。8 月二手房价格同比上涨、持平、下跌的城市数分别为 0、0、70 个（7 月分别为 0、0、70 个），70 城二手房价自 2024 年初以来同比均下降。

图7：8 月 70 大中城市二手房价格环比上涨城市数 1 个



数据来源：Wind、开源证券研究所

图8：8 月 70 大中城市二手房价格同比均下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

3、重点城市二手房价同比均下降，新房仅上海同环比上涨

从一二线重点35城表现来看,2024年8月新房同环比均降多增少,同比仅上海、西安2城上涨,环比仅上海、南京上涨,其中上海以环比+0.6%,同比+4.9%领跑35城。一线城市中仅上海实现新房价格同环比增长,北京、广州、深圳新房价格同环比均下降。新房1-8月整体同比情况方面,上海、西安分别以同比+4.4%、+4.0%领跑35城。

二手房价格情况来看,35城同环比均为下降,其中厦门、福州环比跌幅超2%,厦门、武汉、广州同比跌幅超12%。1-8月整体情况方面,石家庄以同比-3.9%领跑,厦门、武汉、广州同比跌幅超10%,一线城市上海、北京、深圳、广州分别同比-6.3%、-6.9%、-8.3%、-10.1%。

表1: 2024年8月重点城市二手房价同比均下降,上海新房同环比领涨(%)

城市	新房8月环比	新房8月同比	新房1-8月同比	二手房8月环比	二手房8月同比	二手房1-8月同比
上海	0.6	4.9	4.4	-0.6	-5.8	-6.3
南京	0.3	-9.4	-7.5	-0.6	-9.0	-9.4
西安	0.0	2.9	4.0	-1.1	-6.6	-4.8
杭州	-0.1	-1.7	-0.1	-0.7	-6.2	-5.5
石家庄	-0.2	-2.4	-1.2	-1.4	-6.2	-3.9
太原	-0.2	-1.1	-0.3	-0.5	-4.9	-4.1
乌鲁木齐	-0.2	-3.9	-2.5	-0.1	-4.7	-4.6
大连	-0.3	-6.1	-4.8	-0.7	-8.9	-7.6
呼和浩特	-0.4	-4.4	-2.8	-0.9	-9.4	-7.1
哈尔滨	-0.4	-6.0	-4.2	-0.5	-8.0	-6.7
郑州	-0.4	-6.9	-5.5	-0.7	-8.4	-8.1
重庆	-0.4	-5.4	-1.8	-1.2	-9.0	-7.8
北京	-0.5	-3.6	-1.1	-1.0	-8.5	-6.9
广州	-0.5	-10.1	-7.2	-0.7	-12.5	-10.1
西宁	-0.5	-6.4	-5.6	-0.6	-7.5	-5.2
天津	-0.6	-1.4	-0.1	-0.6	-6.7	-5.0
合肥	-0.6	-4.7	-2.7	-1.1	-9.1	-7.2
青岛	-0.6	-6.6	-4.1	-1.0	-8.9	-7.7
海口	-0.6	-3.7	-1.1	-1.6	-10.1	-7.9
银川	-0.6	-6.0	-3.3	-0.4	-6.2	-5.1
沈阳	-0.7	-4.8	-3.3	-0.8	-7.9	-7.0
长春	-0.7	-3.3	-2.8	-0.8	-7.0	-6.2
宁波	-0.7	-8.4	-4.7	-1.6	-10.9	-8.5
南昌	-0.7	-6.7	-5.0	-0.8	-10.6	-7.5
济南	-0.8	-4.5	-1.7	-1.9	-10.0	-6.3
武汉	-0.8	-8.4	-5.3	-0.7	-13.3	-10.4
深圳	-0.8	-8.2	-6.5	-1.3	-10.8	-8.3
南宁	-0.8	-7.6	-5.6	-0.9	-9.6	-7.9
贵阳	-0.8	-4.2	-2.3	-0.5	-6.7	-6.0
厦门	-1.0	-10.7	-7.4	-2.2	-14.6	-11.1

城市	新房 8 月环比	新房 8 月同比	新房 1-8 月同比	二手房 8 月环比	二手房 8 月同比	二手房 1-8 月同比
长沙	-1.1	-4.4	-0.9	-0.9	-8.8	-5.8
成都	-1.2	-3.2	0.8	-0.5	-8.7	-5.8
兰州	-1.7	-8.8	-4.7	-1.6	-10.1	-7.6
福州	-1.9	-8.2	-5.1	-2.0	-10.9	-8.2
昆明	-2.0	-7.0	-4.3	-1.2	-6.2	-4.3

数据来源：国家统计局、开源证券研究所

4、投资建议

2024 年 8 月，70 城新房销售价格同环比降幅继续扩大，重点城市二手房价格同比均下降且降幅继续扩大，以价换量趋势明显。数据方面新房房价连续 15 个月下滑，二手房房价连续 16 个月下滑，居民购房意愿仍然较弱，销售复苏进程不及预期。一线城市中，仅上海新房价格同环比上涨，其余三城新房价格同环比均下跌；广深两城二手房价格同比降幅超 10%。我们认为当前新房和二手房在成交下探的情况下均面临较大降价压力，二手房价格降幅大于新房，政策效应减弱后二手房市场流动性有所转冷，上海和杭州 8 月二手房成交套数较 6 月分别下降了 32% 和 38%。我们预计后续房地产政策将延续宽松基调，购房需求仍有释放空间。我们持续看好投资强度高、布局区域优、机制市场化的强信用房企。推荐标的：（1）保利发展、招商蛇口、中国海外发展、建发股份、越秀地产等优质央国企；（2）万科 A、绿城中国、滨江集团、新城控股等财务稳健的民企和混合所有制企业。

5、风险提示

行业销售恢复不及预期、政策放松不及预期。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R4（中高风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者。若您并非境内专业投资者及风险承受能力为C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。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。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。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。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，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。

开源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。开源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。

本报告的版权归本公司所有。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。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼3层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn