

房地产周报 20240923：新房销售继续下行，最高法发文支持“白名单项目”融资交付

2024年9月23日

看好/维持

房地产

行业报告

近5个交易日A股地产板块表现强于大盘、H股地产板块表现强于大盘。

A股房地产指数(801180.SL)近5个交易日累计涨幅为7.78%，中证A股指数(930903.CSI)近5个交易日累计涨幅为0.13%。A股房地产板块近5个交易日累计涨幅最高的5家公司为电子城(49.0%)、中交地产(35.8%)、海泰发展(25.6%)、空港股份(24.0%)、渝开发(21.2%)。

H股恒生地产及物业管理指数(HSPDM.HK)近5个交易日累计涨幅为8.69%，H股恒生指数(HSI.HK)近5个交易日累计涨幅为5.91%。H股房地产板块近5个交易日累计涨幅最高的5家公司为融信中国(39.0%)、珠光控股(25.4%)、佳兆业集团(23.9%)、美的置业(21.8%)、新世界发展(21.6%)。

新房销售继续下行，二手房成交热度下行。

27城商品房年内累计销售面积(1/1~9/21)同比增速为-21.8%，前值(1/1~9/14)为-21.5%。当月销售面积(9/1~9/21)同比增速为-13.4%，前值(9/1~9/14)为2.2%。

11城二手房年内累计销售面积(1/1~9/21)同比增速为1.9%，前值(1/1~9/14)为3.0%。当月销售面积(9/1~9/21)同比增速为-2.5%，前值(9/1~9/14)为18.2%。

11城新房及二手房合计年内累计销售面积(1/1~9/21)同比增速为-15.0%，前值(1/1~9/14)为-14.3%。当月销售面积(9/1~9/21)同比增速为-18.2%，前值(9/1~9/14)为-3.7%。

北京年内(1/1~9/21)新房成交面积占新房及二手房的比例为38.4%，去年同期为42.9%；深圳年内(1/1~9/21)新房成交面积占新房及二手房的比例为39.1%，去年同期为54.3%。

行业要闻(9/16~9/22)：最高人民法院出台文件，支持房地产“白名单项目”的融资和建设交付。文件明确指出，对金融机构为支持白名单项目建设施工提供的新增贷款、发放的并购贷款等账户及其资金，不得因本项目续建工作之外的原因采取冻结、扣划措施。

投资建议：我们认为，核心城市被压制已久的刚需群体入市推升了二手房成交量，而需要“卖旧买新”的改善性需求释放相对滞后，核心城市市场的好转，将利好重点布局核心城市的优质房企，华润置地、招商蛇口、绿城中国等有望受益。当前二手房供给增多以及相对于新房的价格优势，都有利于二手房成交热度的持续，门店布局以一二线为主的房产中介龙头贝壳等有望受益。

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

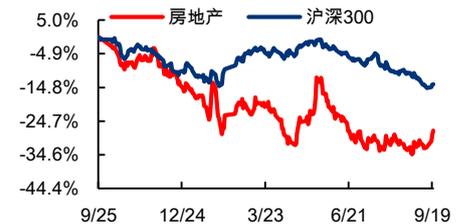
未来3-6个月行业大事：

2024年10月中旬公布9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)	10575.41	1.4%
流通市值(亿元)	9738.42	1.6%
行业平均市盈率	-22.64	/

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

表1：A 股地产板块与大盘走势(截至 2024/09/20)

		近5日	近10日	近20日	近60日
		累计涨跌幅			
801180.SL	房地产	7.8%	6.7%	5.1%	-1.8%
000300.SH	沪深300	0.5%	-1.6%	-3.6%	-8.0%
930903.CSI	中证A股	0.1%	-1.6%	-2.7%	-8.7%
		日均成交量(亿股)			
801180.SL	房地产	33.0	26.8	25.3	26.7
000300.SH	沪深300	101.9	100.3	108.5	113.9
930903.CSI	中证A股	612.7	592.5	610.7	619.8
		日均换手率			
801180.SL	房地产	1.5%	1.2%	1.2%	1.2%
000300.SH	沪深300	0.3%	0.3%	0.3%	0.4%
930903.CSI	中证A股	0.9%	0.9%	0.9%	0.9%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表2：H 股地产板块与大盘走势(截至 2024/09/20)

		近5日	近10日	近20日	近60日
		累计涨跌幅			
HSPDM.HK	恒生地产及物业管理	8.7%	6.1%	6.1%	-4.1%
HSI.HK	恒生指数	5.9%	4.6%	5.0%	1.0%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表3：A 股地产板块个股走势(截至 2024/09/20)

		近5日	近10日	近20日	近60日
近5日累计涨幅前5		累计涨跌幅			
600658.SH	电子城	49.0%	50.5%	46.5%	29.6%
000736.SZ	中交地产	35.8%	34.9%	30.7%	6.7%
600082.SH	海泰发展	25.6%	26.9%	30.9%	23.8%
600463.SH	空港股份	24.0%	22.8%	23.9%	29.8%
000514.SZ	渝开发	21.2%	19.3%	18.5%	15.2%
近5日日均成交量前5		日均成交量(百万股)			
000560.SZ	我爱我家	355.0	255.2	220.0	284.2
600383.SH	金地集团	262.1	223.4	202.1	172.1
000002.SZ	万科A	159.1	123.8	129.9	138.7
600048.SH	保利发展	124.9	102.6	113.0	108.2
002285.SZ	世联行	116.3	104.9	86.6	69.1
近5日日均换手率前5		日均换手率			
000560.SZ	我爱我家	15.7%	11.3%	9.8%	12.6%
000736.SZ	中交地产	10.2%	5.9%	4.6%	2.7%
300917.SZ	特发服务	9.5%	7.2%	6.7%	7.5%
600463.SH	空港股份	8.3%	4.8%	3.4%	2.2%
000668.SZ	荣丰控股	7.8%	5.5%	3.3%	2.8%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表4：H股地产板块个股走势(截至 2024/09/20)

	近5日	近10日	近20日	近60日
近5日累计涨幅前5	累计涨跌幅			
3301.HK 融信中国	39.0%	14.9%	-2.1%	-14.2%
1176.HK 珠光控股	25.4%	-21.3%	-33.3%	-47.1%
1638.HK 佳兆业集团	23.9%	28.2%	3.8%	-16.8%
3990.HK 美的置业	21.8%	-58.7%	-58.0%	-52.6%
0017.HK 新世界发展	21.6%	16.6%	7.1%	6.1%
近5日日均成交量前5	日均成交量(百万股)			
1918.HK 融创中国	124.2	97.7	93.4	86.7
0535.HK 金地商置	76.6	55.0	36.2	21.4
0884.HK 旭辉控股集团	63.3	80.2	78.3	69.4
2202.HK 万科企业	50.4	38.5	39.4	34.6
6666.HK 恒大物业	43.1	26.9	25.6	16.8
近5日日均换手率前5	日均换手率			
2202.HK 万科企业	2.3%	1.7%	1.8%	1.6%
1918.HK 融创中国	1.4%	1.1%	1.1%	1.0%
6049.HK 保利物业	1.2%	0.8%	0.8%	0.7%
6098.HK 碧桂园服务	0.9%	0.6%	0.7%	0.6%
0017.HK 新世界发展	0.8%	0.5%	0.5%	0.3%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表5：跟踪城市新房及二手房成交面积合计

日期	年累计销售(万平)	当月累计销售(万平)	年累计销售同比	当月累计销售同比	城市数	房屋口径
2024-09-21	9,707.1	640.2	-21.8%	-13.4%	27	新房
2024-09-14	9,521.9	455.0	-21.5%	2.2%	27	新房
2024-09-21	5,691.0	402.4	1.9%	-2.5%	11	二手房
2024-09-14	5,597.1	308.6	3.0%	18.2%	11	二手房
2024-09-21	10,478.3	683.4	-15.0%	-18.2%	11	新房+二手房
2024-09-14	10,293.6	498.7	-14.3%	-3.7%	11	新房+二手房

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表6：跟踪城市新房成交面积(截至 2024-09-21)

城市	年累计销售(万平)	年累计销售同比	年累计销售同比(T-7)	当月累计销售同比	当月累计销售同比(T-7)
27城合计	9,707.1	-21.8%	-21.5%	-13.4%	2.2%
上海	1,011.0	-26.2%	-25.3%	-23.6%	5.8%
北京	676.2	-20.0%	-18.4%	-31.8%	0.6%
广州	608.2	-17.4%	-16.9%	-10.2%	8.5%
深圳	237.9	-22.9%	-22.9%	0.7%	15.5%
东莞	131.4	-38.2%	-39.0%	-23.1%	-30.0%
成都	1,432.8	-31.8%	-31.3%	-47.2%	-42.5%
武汉	769.0	-31.1%	-30.9%	-34.3%	-31.9%
苏州	354.7	-31.6%	-31.4%	-21.2%	-5.4%
青岛	734.6	-36.6%	-36.0%	-45.3%	-37.3%
佛山	644.0	-23.0%	-23.6%	-1.5%	-3.3%
南宁	298.0	-40.3%	-39.7%	-50.3%	-37.3%
温州	539.7	-17.5%	-17.0%	20.8%	85.8%
汕头	72.8	-69.0%	-69.7%	6.1%	40.0%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表7：跟踪城市二手房成交面积(截至 2024-09-21)

城市	年累计销售(万平)	年累计销售同比	年累计销售同比(T-7)	当月累计销售同比	当月累计销售同比(T-7)
11城合计	5,691.0	1.9%	3.0%	-2.5%	18.2%
北京	1,085.1	-3.6%	-2.4%	-12.4%	6.3%
深圳	370.6	42.9%	44.4%	30.1%	51.8%
东莞	209.5	-20.0%	-19.5%	1.5%	29.2%
成都	1,673.4	-4.2%	-3.2%	-7.6%	12.2%
青岛	456.3	8.3%	9.5%	7.1%	34.5%
佛山	558.5	-12.5%	-11.9%	-14.7%	-1.9%
南宁	229.9	17.2%	17.9%	34.3%	58.7%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表8：跟踪城市新城及二手房累计成交面积(截至 2024-09-21)

城市	年累计销售(万平)	年累计销售同比	年累计销售同比(T-7)	当月累计销售同比	当月累计销售同比(T-7)
11城合计	10,478.3	-15.0%	-14.3%	-18.2%	-3.7%
北京	1,761.3	-10.7%	-9.2%	-20.2%	4.3%
深圳	608.4	7.2%	7.7%	17.3%	36.9%
东莞	340.9	-28.2%	-28.2%	-10.1%	2.7%
成都	3,106.2	-19.3%	-18.5%	-28.1%	-16.6%
苏州	923.1	-15.4%	-15.0%	-7.1%	11.8%
青岛	1,190.9	-24.7%	-23.9%	-31.1%	-18.4%
佛山	1,202.5	-18.5%	-18.5%	-7.8%	2.6%
南宁	527.9	-24.1%	-23.5%	-19.0%	1.4%
扬州	261.4	-16.7%	-16.6%	-27.1%	-29.1%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表9：跟踪城市新房成交占比(截至 2024-09-21)

城市	年累计新房销售占比	年累计新房销售占比(T-365)
北京	38.4%	42.9%
深圳	39.1%	54.3%
东莞	38.5%	44.8%
成都	46.1%	54.6%
苏州	38.4%	47.5%
青岛	61.7%	73.3%
佛山	53.6%	56.7%
南宁	56.4%	71.8%
大连	28.6%	31.0%
扬州	41.2%	43.4%

资料来源：iFinD、东兴证券研究所

表10：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
2024/9/10	开封市住房公积金管理中心	河南开封：住房公积金最高可贷额度由 100 万元提高到 120 万元，同时不超过购房总价的 80%。	公积金贷款额
2024/9/16	山西省住建厅	山西省印发《山西省进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，包括取消太原、太原、太原原市商品住房限购政策，取消各类商品住房转让年限限制，取消普通住宅和非普	综合政策

		通住宅标准，大力支持多子女家庭改善性住房需求，落实个人住房信贷政策，加大住房公积金支持力度，支持开展住房“以旧换新”活动，积极组织房地产促销活动等 17 条措施。	
2024/9/17	南京市住房保障和房产局	南京市将在 9 月 20 日至 22 日期间举行的 2024 年金秋房展会上发放限时购房补助，在各区现行购房补助政策基础上，额外给予购房合同金额 1% 的补助。	补贴政策
2024/9/19	住房和城乡建设部	住建部披露，1-8 月份，全国新开工改造城镇老旧小区 4.2 万个。分地区看，江苏、吉林、青海、上海、重庆、江西等 6 个地区开工率超过 90%。	老旧小区改造
2024/9/19	最高人民法院	据中国房地产报，最高人民法院 7 月底出台新文件，支持房地产“白名单项目”的融资和建设交付。文件明确指出，对金融机构为支持白名单项目建设施工提供的新增贷款、发放的并购贷款等账户及其资金，不得因本项目续建工作之外的原因采取冻结、扣划措施。	城市房地产融资协调机制
2024/9/19	昆明市住房公积金管理中心	昆明支持住房公积金支付新建商品住房首付款，缴存职工申请提取的住房公积金直接转入商品房买卖合同指定的房地产开发企业收款账户。	公积金提取
2024/9/20	中共北京市委	北京市出台文件提出，优化房地产政策，适时取消普通住宅和非普通住宅标准，优化商品住宅用地交易规则，改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。	普通住宅标准
2024/9/21	上海城中村改造工作推进会	上海城中村改造工作推进会 9 月 21 日举行，上海市委书记陈吉宁强调，加快城中村改造，事关人民群众切身利益，事关更新改造可持续性，事关超大城市长远发展。要坚持从实际出发，立足因地制宜，根据不同区域不同情况，科学确定改造方式和改造路径，把支持政策真正用好用足。	城市更新
2024/9/21	绵阳市住建委	绵阳公布房产新政，其中，自 9 月 21 日起至 2025 年 6 月 30 日，在绵阳城区购买新建商品住房的个人，按建筑面积每平方米给予 400 元购房消费券，每套最高不超过 6 万元。	补贴政策
2024/9/22	无锡市政府	无锡市政府召开全市房地产市场稳投资促消费工作推进会指出，要抓紧出台新一轮房地产相关优化政策并做好宣传解读，持续扩大房票安置范围和对象，用足用好商品房“以旧换新”等新政。从存量收购、实物安置、共有产权等方面着手尝试，落实收购存量商品房用作保障性住房。积极探索现房销售试点，引导房企参与城市更新、存量资产改造、社区运营。	综合政策

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	房地产统计局 1-8 月数据点评：8 月新房销售同比降幅略微收窄，竣工面积同比降幅明显扩大	2024-09-19
行业普通报告	统计局 70 城房价数据点评：8 月各线城市二手住宅价格环比继续下滑，二线城市降幅最大	2024-09-19
行业深度报告	房地产行业 2024 中报综述：行业迎来整体亏损，缩表之下流动性仍面临压力	2024-09-12
行业普通报告	房地产周报 20240909：新房销售维持低位，二手房成交保持增长	2024-09-09
行业普通报告	房地产周报 20240902：二手房成交维持增长，广州将推行购房即交房交证	2024-09-02
行业普通报告	房地产百强房企 1-8 月销售数据点评：百强房企销售同比降幅略微收窄，央国企销售情况优于民企	2024-09-02
行业普通报告	房地产周报 20240819：新房销售降幅收窄，二手房成交维持增长	2024-08-19
行业普通报告	房地产 70 城房价数据点评：7 月各线城市住宅价格环比继续下滑，二三线降幅大于一线	2024-08-15
行业普通报告	房地产统计局 1-7 月数据点评：7 月新房销售降幅扩大，销售均价同比下行	2024-08-15
行业普通报告	房地产周报 20240812：新房销售降幅收窄，深圳启动收购商品房用作保障房	2024-08-12
公司普通报告	华润万象生活（01209.HK）中报点评：提升经营质量，加强股东回报	2024-08-30
公司深度报告	华润万象生活（01209.HK）：手握稀缺重奢资源，商管能力行业领先	2024-05-20

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