



Research and
Development Center

房地产行业第 40 周周报

受假期影响行业销售数据下滑，一线城市优化购房政策

2024 年 10 月 7 日

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

证券研究报告

行业研究

行业周报

房地产行业

投资评级 看好

上次评级 看好

江宇辉 地产行业首席分析师

执业编号: S1500522010002

联系电话: +86 18621759430

邮箱: jiangyuhui@cindasc.com

信达证券股份有限公司

CINDA SECURITIES CO.,LTD

北京市西城区宣武门西大街甲 127 号金隅大

厦 B 座

邮编: 100031

受假期影响行业销售数据下滑，一线城市优化购房政策

2024 年 10 月 7 日

摘要:

- ◆**一周行情回顾:** 本周 (2024/09/30-2024/10/06) 申万房地产指数上涨 9.24%，跑赢上证综指 1.17pct，在各类板块中位列第 13/31，恒生地产建筑业指数上涨 12.08%，跑赢恒生综指 1.32pct。本周涨幅前 3 的地产公司分别为：融信中国 (461.73%)、中梁控股 (178.85%)、花样年控股 (170.27%)；本周 1 家地产公司下跌：新世界发展 (-6.22%)。本周恒生物业服务及管理板块上涨 17.64%，跑赢恒生综指 6.89pct，在各类板块中位列第 1/13。本周涨幅前 3 的物业公司分别为：国锐地产 (103.57%)、世茂服务 (57.14%)、合景悠活 (44.74%)；本周无物业公司下跌。
- ◆**地产市场监测:** 本周 (2024/09/28-2024/10/04) 30 个大中城新房成交面积 155.34 万平方米，同比上升 137.29%，环比下降 25.70%。14 城二手房成交面积 72.90 万平方米，同比上升 1386.82%，环比下降 57.66%。监测 13 个重点城市库存面积 11855.89 万平方米，环比上升 0.25%，去化周期 134.70 周，较上周延长 2.67 周。上周 (2024/09/23-2024/09/29) 100 大中城市土地成交建面 3131.82 万平方米，同比下降 18.63%，环比上升 74.34%；溢价率为 5.28%。
- ◆**房企融资情况:** 本周 (2024/09/30-2024/10/06) 房企境内新发债总额为 0 亿元；债务总偿还量为 3.00 亿元，同比上升 49.37%，环比下降 97.22%；净融资额-3.00 亿元。
- ◆**风险因素:** 政策风险：房地产调控政策收紧或放松不及预期。市场风险：房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

目录

1. 地产政策追踪.....	4
1.1 地产政策回顾.....	4
2. 一周行情回顾.....	5
2.1 房地产板块.....	5
2.2 物业板块.....	5
2.3 重点公司公告.....	6
3. 地产市场监测.....	7
3.1 新房成交数据.....	7
3.2 二手房成交数据.....	7
3.3 土地市场情况.....	8
3.4 库存及去化.....	9
4. 房企融资情况.....	11
风险因素.....	12

图表目录

图表 1: 本周重点政策回顾.....	4
图表 2: 本周房地产板块行情走势 (%).....	5
图表 3: 本周申万全行业板块涨跌幅 (%).....	5
图表 4: 本周地产股涨幅前 10 名 (%).....	5
图表 5: 本周 1 家地产公司下跌.....	5
图表 6: 本周物业板块行情走势 (%).....	6
图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%).....	6
图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%).....	6
图表 9: 本周重点公司公告.....	6
图表 10: 30 大中城市商品房成交面积及同比环比增速.....	7
图表 11: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%).....	7
图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%).....	7
图表 13: 2024 年 8 月新建住宅价格同比及环比增速.....	7
图表 14: 15 城二手房成交面积及同比和环比增速.....	8
图表 15: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%).....	8
图表 16: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%).....	8
图表 17: 2024 年 8 月二手房价格指数同环比增速 (%).....	8
图表 18: 100 大中城土地成交面积及同比增速.....	8
图表 19: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速.....	8
图表 20: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率.....	9
图表 21: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率.....	9
图表 22: 13 城库存面积及去化周期.....	9
图表 23: 一线城市库存面积及去化周期.....	9
图表 24: 二线城市库存面积及去化周期.....	9
图表 25: 三线城市库存面积及去化周期.....	9
图表 26: 重点城市库存和去化周期情况.....	10
图表 27: 境内新发债规模及同比增速.....	11
图表 28: 债务偿还规模及债务净融资规模.....	11

1. 地产政策追踪

1.1 地产政策回顾

图表 1: 本周重点政策回顾

日期	发布地区	内容
9月29日	全国	中国人民银行今天发布公告，完善商业性个人住房贷款利率定价机制，允许满足一定条件的存量房贷重新约定加点幅度，促进降低存量房贷利率。市场利率定价自律机制同时发布倡议，各家商业银行原则上应在2024年10月31日前对符合条件的存量房贷开展批量调整。对于加点幅度高于-30基点的存量房贷利率，将统一调整到不低于-30个基点，且不低于所在城市目前执行的新发放房贷加点下限（如有），使得利率水平靠近全国新发放房贷利率附近，预计平均降幅0.5个百分点左右。为适应房地产市场供求关系的新变化，在批量调整和常态化调整阶段，均不再区分首套、二套房（有房贷利率政策下限且区分首套、二套的城市除外），引导首套、二套存量房贷利率降至全国新发放房贷利率平均水平附近，减轻存量房贷借款人利息负担。
9月29日	上海市	9月29日晚间，上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局、人民银行上海总部、上海金融监管局等六部门联合印发《关于进一步优化本市房地产市场政策措施的通知》。《通知》自2024年10月1日起施行。《通知》明确，为更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进职住平衡、服务安居，进一步调整优化住房限购政策。对非本市户籍居民家庭以及单身人士购买外环外住房的，购房所需缴纳社会保险或个人所得税的年限，调整为购房之日前连续缴纳满1年及以上。对持《上海市居住证》且积分达到标准分值、在本市缴纳社会保险或个人所得税满3年及以上的非本市户籍居民家庭，在购买住房套数方面享受沪籍居民家庭的购房待遇。首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于15%。二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于25%；实行差异化政策区域的二套房贷最低首付款比例调整为不低于20%。住房公积金二套房贷最低首付比例相应调整。调整增值税征免年限，将个人对外销售住房增值税征免年限从5年调整为2年。
9月30日	广东省	央行广东省分行发布消息，根据当地房地产市场形势变化及市政府调控要求，对广州市、珠海市、汕头市、佛山市、韶关市、河源市、梅州市、惠州市、汕尾市、东莞市、中山市、江门市、阳江市、湛江市、茂名市、肇庆市、清远市、潮州市、揭阳市、云浮市共20个城市的个人住房贷款政策作出以下调整：对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为15%。此项政策自2024年9月30日起执行。
9月30日	广东省广州市	9月29日，广州市人民政府办公厅发布关于调整房地产市场平稳健康发展措施的通知。通知提及，为深入贯彻党中央、国务院决策部署，回应群众关切，促进房地产市场平稳健康发展，经广州市人民政府同意，取消居民家庭在本市购买住房的各项限购政策。上述通知自2024年9月30日起正式实施。

资料来源：央视新闻、央行网站、澎湃新闻、东方财富网、羊城晚报、信达证券研发中心整理

2. 一周行情回顾

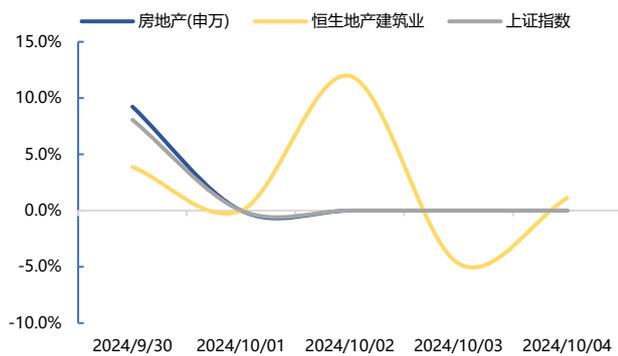
2.1 房地产板块

本周（2024/09/30-2024/10/06）申万房地产指数上涨 9.24%，跑赢上证综指 1.17pct，在各类板块中位列第 13/31，恒生地产建筑业指数上涨 12.08%，跑赢恒生综指 1.32pct。

本周涨幅前 10 的地产公司分别为：融信中国（461.73%）、中梁控股（178.85%）、花样年控股（170.27%）、雅居乐集团（169.84%）、易居企业控股（151.91%）、弘阳地产（148.61%）、绿地香港（138.32%）、世茂集团（137.78%）、正荣地产（133.33%）、中国奥园（129.09%）；

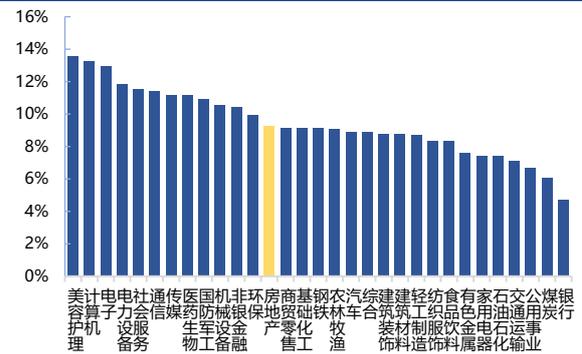
本周 1 家地产公司下跌：新世界发展（-6.22%）。

图表 2：本周房地产板块行情走势（%）



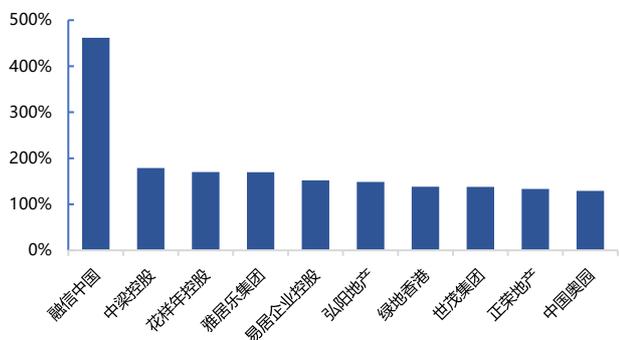
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 3：本周申万全行业板块涨跌幅（%）



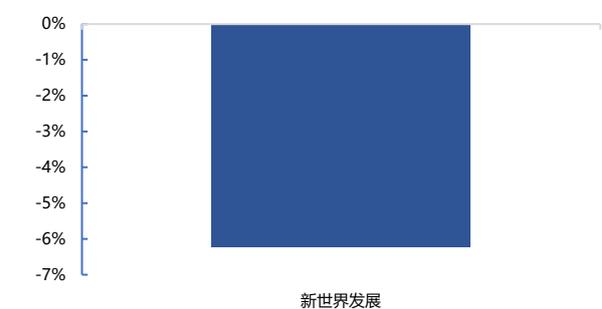
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 4：本周地产股涨幅前 10 名（%）



资料来源：iFinD，信达证券研发中心

图表 5：本周 1 家地产公司下跌



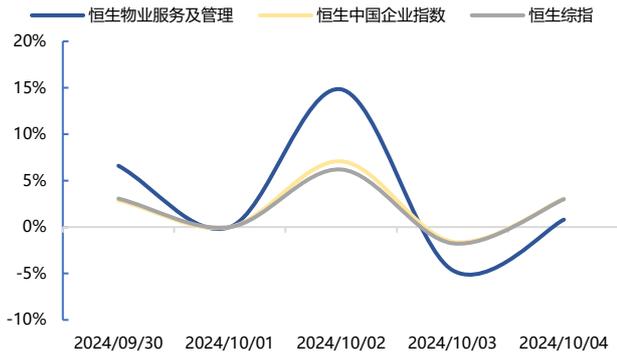
资料来源：iFinD，信达证券研发中心

2.2 物业板块

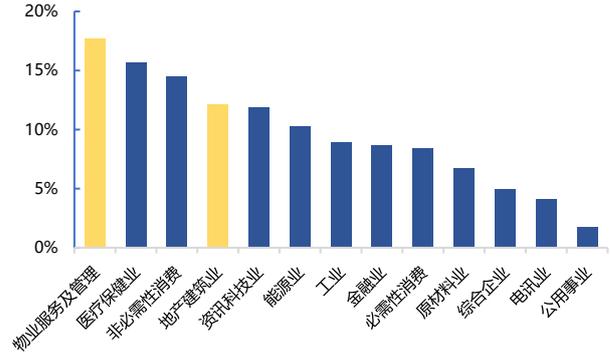
本周（2024/09/30-2024/10/06）恒生物业服务及管理板块上涨 17.64%，跑赢恒生综指 6.89pct，在各类板块中位列第 1/13。

本周涨幅前 10 的物业公司分别为：国锐地产（103.57%）、世茂服务（57.14%）、合景悠活（44.74%）、佳兆业美好（35.35%）、雅生活服务（32.91%）、融创服务（30.85%）、正荣服务（29.71%）、恒大物业（29.07%）、碧桂园服务（24.25%）、旭辉永升服务（23.74%）；

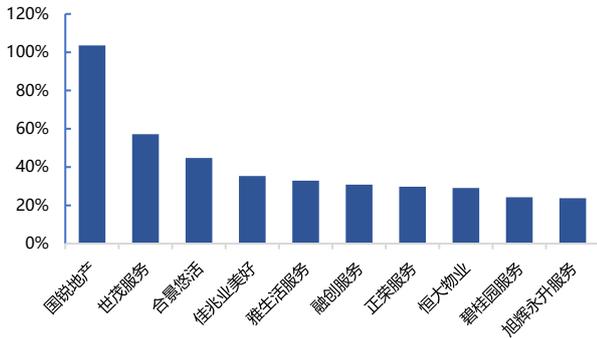
本周无物业公司下跌。

图表 6: 本周物业板块行情走势 (%)


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 7: 本周恒生全行业板块涨跌幅 (%)


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 8: 本周物业股涨幅前 10 名 (%)


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

2.3 重点公司公告

图表 9: 本周重点公司公告

日期	公司	公告内容
其他公告		
9/29	城投控股	弘毅(上海)股权投资基金中心(有限合伙)拟减持不超 2.0%股份
9/29	世联行	拟出让子公司世联先锋全部股权
9/30	空港股份	国开金融拟减持不超 1.0%股份
9/30	越秀服务	9 月 30 日注销合计 259.8 万股
9/30	新城控股	向关联方借款额度不超过 10 亿元

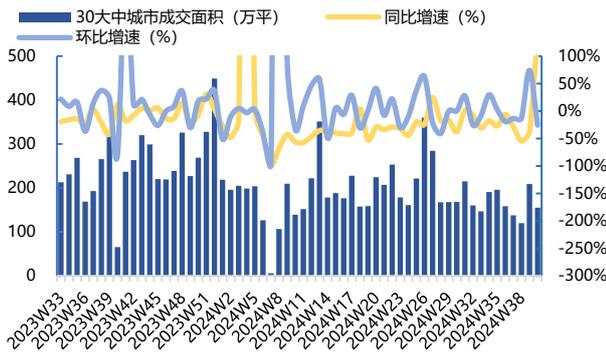
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3. 地产市场监测

3.1 新房成交数据

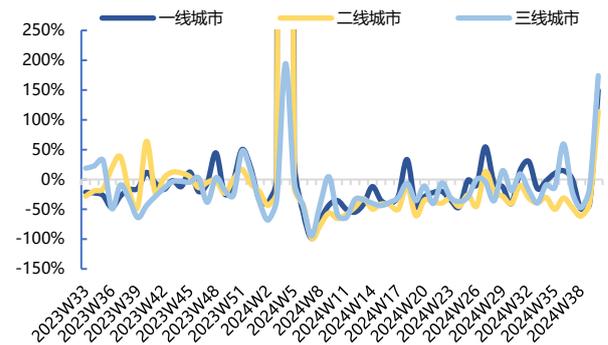
本周（2024/09/28-2024/10/04）新房成交数据：30个大中城新房成交面积155.34万平方米，同比上升137.29%，环比下降25.70%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为67.14/62.33/25.87万平方米，同比变动149.58%/114.01%/174.07%，环比变动-9.77%/-31.77%/-40.28%。房价方面，8月70大中城新建商品房住宅价格同比下跌5.69%，环比下跌0.73%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-4.20%/-5.30%/-6.20%；环比变动-0.30%/-0.70%/-0.80%。

图表 10: 30大中城市商品房成交面积及同比环比增速



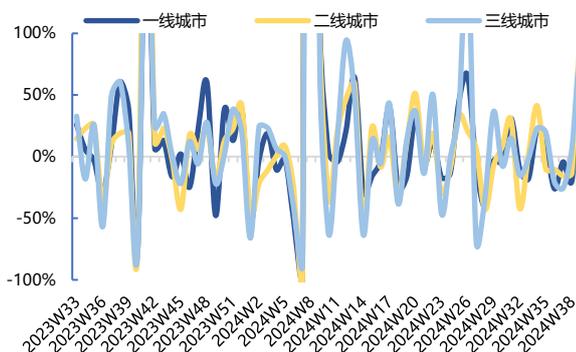
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 11: 按城市能级划分商品房成交面积同比增速 (%)



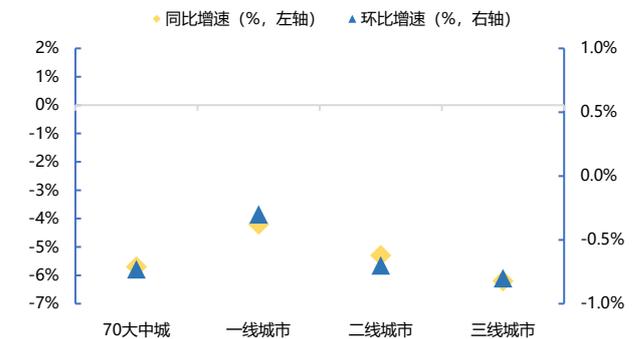
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 12: 按城市能级划分商品房成交面积环比增速 (%)



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

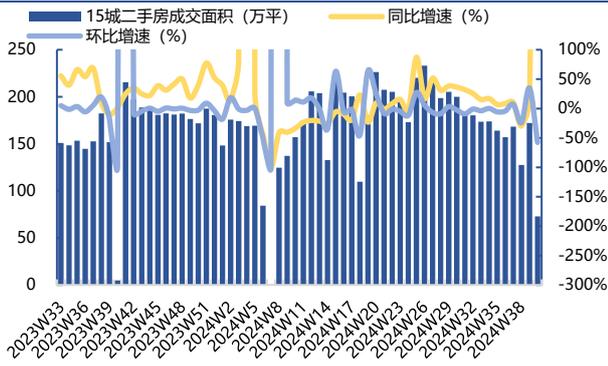
图表 13: 2024年8月新建住宅价格同比及环比增速



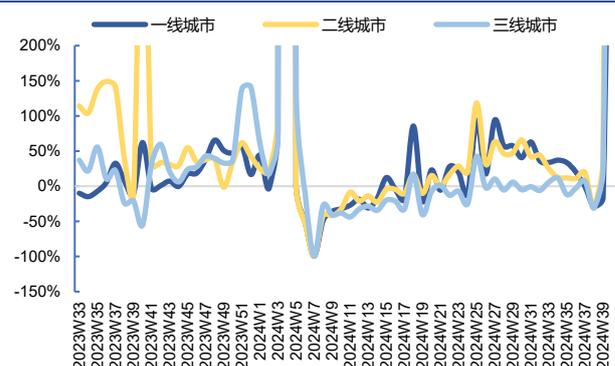
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.2 二手房成交数据

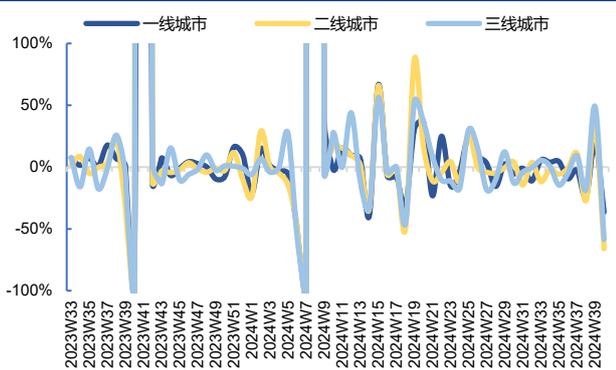
本周（2024/09/28-2024/10/04）二手房成交数据：15城二手房成交面积72.90万平方米，同比上升1386.82%，环比下降57.66%。分城市能级来看，一线/二线/三线城市本周成交面积分别为22.64/28.49/21.77万平方米，同比变动787.97%/2810.72%/1388.20%，环比变动-36.53%/-66.06%/-58.58%。房价方面，8月70大中城二手房价格指数同比下跌8.59%，环比下跌0.95%；分城市能级来看，一线/二线/三线城市房价同比变动-9.40%/-8.60%/-8.50%；环比变动-0.90%/-1.00%/-0.90%。

图表 14: 15城二手房成交面积及同比和环比增速


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 15: 按城市能级分二手房成交面积同比增速 (%)


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 16: 按城市能级划分二手房成交面积环比增速 (%)


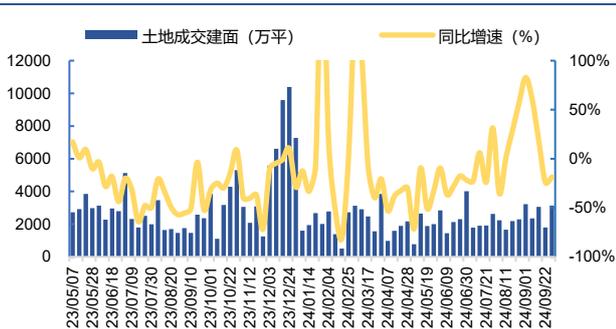
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 17: 2024年8月二手房价格指数同环比增速 (%)

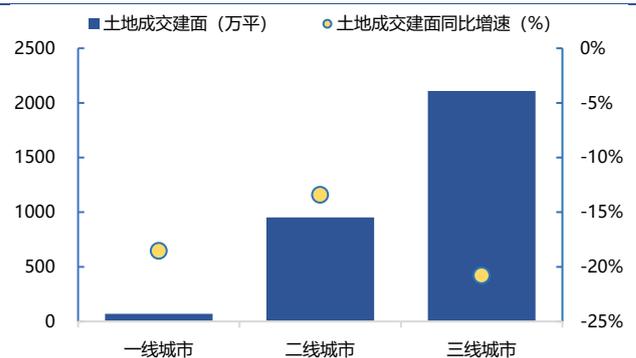

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.3 土地市场情况

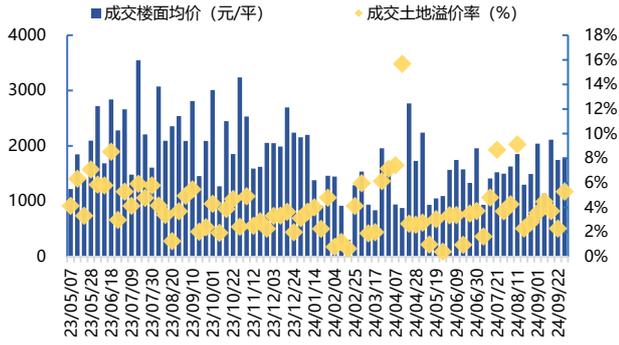
上周 (2024/09/23-2024/09/29) 土地成交情况: 100 大中城市土地成交建面 3131.82 万平方米, 同比下降 18.63%, 环比上升 74.34%; 溢价率为 5.28%。分城市能级来看, 上周一线/二线/三线城市土地成交建筑面积分别为 69.76/952.26/2109.81 万平方米, 同比变动-18.54%/-13.42%/-20.79%, 溢价率分别为 19.06%/2.41%/5.40%。

图表 18: 100 大中城土地成交面积及同比增速


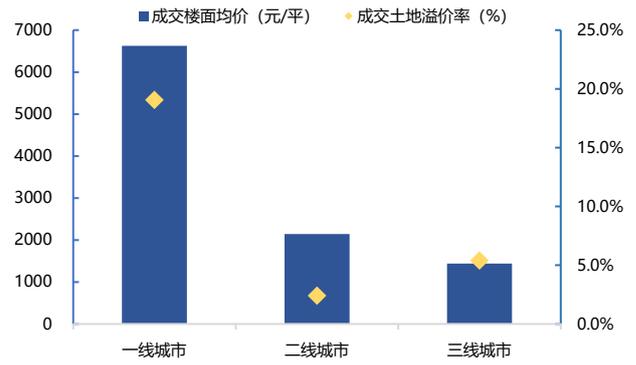
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 19: 上周按城市能级划分土地成交面积、增速


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 20: 100 大中城土地成交楼面均价及溢价率


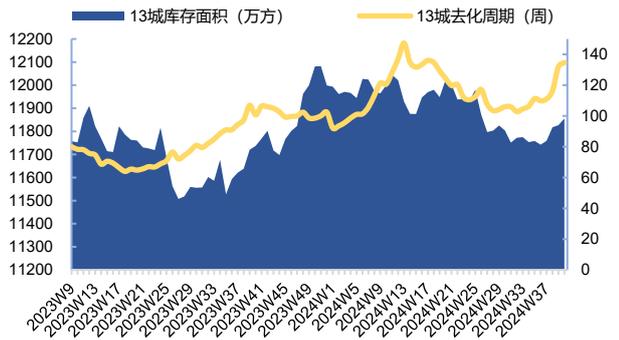
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 21: 上周按城市能级划分成交楼面均价及溢价率


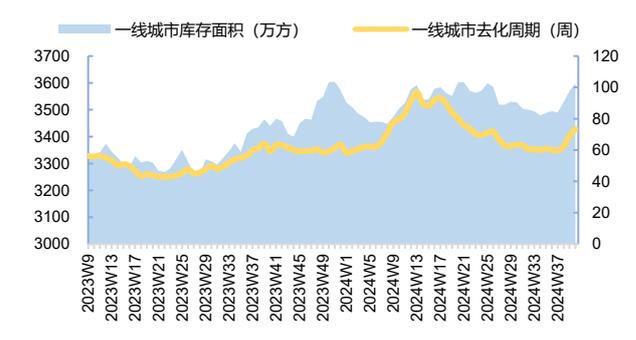
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

3.4 库存及去化

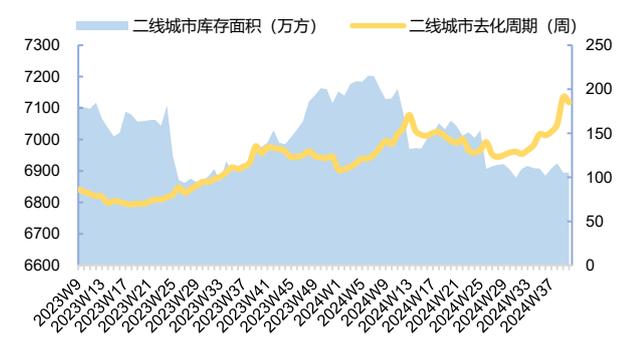
本周(2024/09/28-2024/10/04)监测 13 个重点城市库存面积 11855.89 万平方米, 环比上升 0.25%, 去化周期 134.70 周, 较上周延长 2.67 周。分城市能级来看, 一线/二线/三线城市库存面积环比变动 0.81%/-0.02%/0.09%, 去化周期环比变动 4.31/-5.94/34.62 周。

图表 22: 13 城库存面积及去化周期


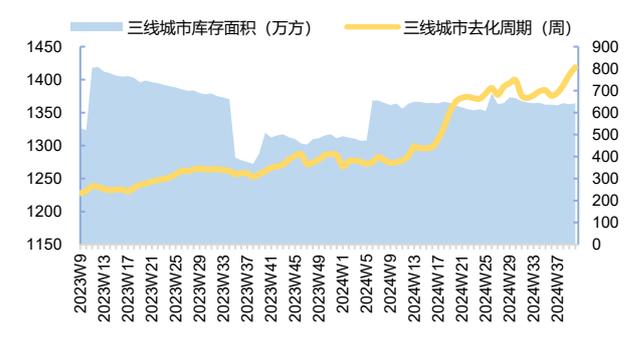
资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 23: 一线城市库存面积及去化周期


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 24: 二线城市库存面积及去化周期


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 25: 三线城市库存面积及去化周期


资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 26: 重点城市库存和去化周期情况

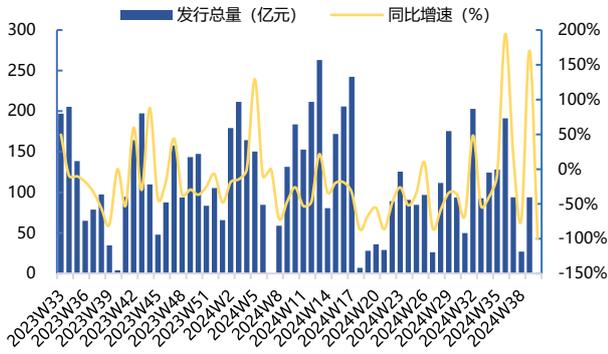
城市	库存面积 (万方)	环比增速 (%)	12 周平均销售 (万方)	去化周期 (周)	上周去化周期 (周)
一线城市					
北京 (住宅)	1104.17	4.25%	10.73	102.86	93.38
上海 (住宅)	823.10	-1.45%	20.87	39.44	37.86
广州 (住宅)	1198.49	1.57%	11.96	100.23	94.09
深圳 (住宅)	472.10	-4.56%	5.50	85.91	85.97
二线城市					
杭州 (住宅)	617.98	0.00%	11.49	53.77	50.81
南京 (商品房)	2863.92	0.00%	0.48	5963.61	5963.61
福州 (住宅)	247.70	0.06%	2.90	85.54	84.37
苏州 (住宅)	677.33	0.58%	6.07	111.56	110.85
温州 (住宅)	950.34	0.00%	8.69	109.31	121.85
宁波 (住宅)	746.71	-0.92%	7.64	97.78	113.07
三线城市					
泉州 (商品房)	789.90	0.23%	0.48	1631.27	1562.75
莆田 (住宅)	197.95	-0.23%	0.30	653.98	593.77
宝鸡 (商品房)	376.27	-0.04%	0.91	415.73	405.67

资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

4. 房企融资情况

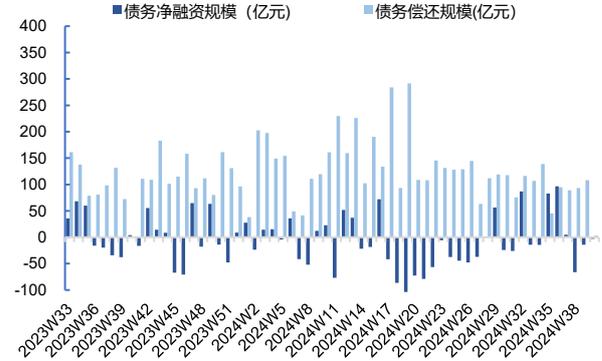
本周（2024/09/30-2024/10/06）房企境内新发债总额为 0 亿元；债务总偿还量为 3.00 亿元，同比上升 49.37%，环比下降 97.22%；净融资额-3.00 亿元。

图表 27: 境内新发债规模及同比增速



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

图表 28: 债务偿还规模及债务净融资规模



资料来源: iFinD, 信达证券研发中心

风险因素

政策风险： 房地产调控政策收紧或放松不及预期。

市场风险： 房地产市场销售情况恢复程度不及预期，行业资金压力缓解不及预期。

研究团队简介

江宇辉，信达证券房地产行业首席分析师，中南财经政法大学管理学学士，上海财经大学金融硕士，从事地产行业研究八年，先后供职于中信建投证券、中梁地产集团，任职团队曾获2015年第十三届新财富房地产最佳分析师第二名，2016年第十四届新财富房地产最佳分析师第五名，2017年第十五届新财富房地产最佳分析师第三名。

分析师声明

负责本报告全部或部分内容的每一位分析师在此申明,本人具有证券投资咨询执业资格,并在中国证券业协会注册登记为证券分析师,以勤勉的职业态度,独立、客观地出具本报告;本报告所表述的所有观点准确反映了分析师本人的研究观点;本人薪酬的任何组成部分不曾与,不与,也将不会与本报告中的具体分析意见或观点直接或间接相关。

免责声明

信达证券股份有限公司(以下简称“信达证券”)具有中国证监会批复的证券投资咨询业务资格。本报告由信达证券制作并发布。

本报告是针对与信达证券签署服务协议的签约客户的专属研究产品,为该类客户进行投资决策时提供辅助和参考,双方对权利与义务均有严格约定。本报告仅提供给上述特定客户,并不面向公众发布。信达证券不会因接收人收到本报告而视其为本公司的当然客户。客户应当认识到有关本报告的电话、短信、邮件提示仅为研究观点的简要沟通,对本报告的参考使用须以本报告的完整版本为准。

本报告是基于信达证券认为可靠的已公开信息编制,但信达证券不保证所载信息的准确性和完整性。本报告所载的意见、评估及预测仅为本报告最初出具日的观点和判断,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出现不同程度的波动,涉及证券或投资标的的历史表现不应作为日后表现的保证。在不同时期,或因使用不同假设和标准,采用不同观点和分析方法,致使信达证券发出与本报告所载意见、评估及预测不一致的研究报告,对此信达证券可不发出特别通知。

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,也没有考虑到客户特殊的投资目标、财务状况或需求。客户应考虑本报告中的任何意见或建议是否符合其特定状况,若有必要应寻求专家意见。本报告所载的资料、工具、意见及推测仅供参考,并非作为或被视为出售或购买证券或其他投资标的的邀请或向人做出邀请。

在法律允许的情况下,信达证券或其关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易,并可能会为这些公司正在提供或争取提供投资银行业务服务。

本报告版权仅为信达证券所有。未经信达证券书面同意,任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、发布、转发或引用本报告的任何部分。若信达证券以外的机构向其客户发放本报告,则由该机构独自为此发送行为负责,信达证券对此等行为不承担任何责任。本报告同时不构成信达证券向发送本报告的机构之客户提供的投资建议。

如未经信达证券授权,私自转载或者转发本报告,所引起的一切后果及法律责任由私自转载或转发者承担。信达证券将保留随时追究其法律责任的权利。

评级说明

投资建议的比较标准	股票投资评级	行业投资评级
本报告采用的基准指数：沪深 300 指数（以下简称基准）； 时间段：报告发布之日起 6 个月内。	买入： 股价相对强于基准 15% 以上；	看好： 行业指数超越基准；
	增持： 股价相对强于基准 5% ~ 15%；	中性： 行业指数与基准基本持平；
	持有： 股价相对基准波动在±5% 之间；	看淡： 行业指数弱于基准。
	卖出： 股价相对弱于基准 5% 以下。	

风险提示

证券市场是一个风险无时不在的市场。投资者在进行证券交易时存在赢利的可能,也存在亏损的风险。建议投资者应当充分深入地了解证券市场蕴含的各项风险并谨慎行事。

本报告中所述证券不一定能在所有的国家和地区向所有类型的投资者销售,投资者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,必要时就法律、商业、财务、税收等方面咨询专业顾问的意见。在任何情况下,信达证券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,投资者需自行承担风险。