

## 房地产

### “金九”销售偏淡，黄金周带看提振

#### 周度观点：

#### ➤ “金九”成色不足，9月新房成交同环比下降。

2024年9月，新房成交延续降势。重点30城成交环比下降6%，同比下降34%，前三季度累计同比下降34%，降幅较上月收窄0.07pct。一线城市中，除广州外，北京、上海、深圳三个一线城市成交同环比均有不同程度回落，主要源于居民购房观望情绪持续加剧，尤其是5月刺激性政策对市场提振效应递减，叠加极端天气影响，居民购房积极性不高。

9月底以来利好频出，政策效应将在四季度显现。9月24日国新办发布会提出存量房贷降息、降二套首付比例、提高再贷款中央资金支持比例、续期“金融16条”等，9月26日政治局会议定调促进房地产市场“止跌回稳”，而后北上广深等核心一线跟进放松限购。我们认为，多项重磅政策的效应将在四季度显现，从价稳至量稳传导，实现四季度市场止跌回稳。

#### ➤ 核心城市“黄金周”带看提振

住建部数据显示，国庆节假期以来，参加促销的大部分项目到访量同比增长50%+。如10月1日至3日中午，北京市新房带看量较去年同期增加92.5%、认购量提高2倍，二手房带看量较去年同期增加104.1%。广州部分楼盘日到访量较平时增加200%；据湖南省初步统计，新房带看量环比增长106%，二手房带看量环比增长80%。而各地住建部门由于假期登记滞后，表观成交数据较为平淡，预计复工后黄金周期间的成交将于统计中反映。我们认为，近期国家层面重磅政策提振居民购房预期，叠加各地政府积极实践因城施策，房地产市场整体呈现积极变化，四季度有望实现翘尾行情。

#### ➤ 投资建议：

我们认为，随着9月末重磅政策落地实施，有望加速改善二手房抛压，逐渐传递至次新房及新房，促进楼市“止跌回稳”。建议关注龙头开发商：招商蛇口、保利发展、滨江集团、华润置地、绿城中国、越秀地产、金地集团，区域型地方国企：外高桥、浦东金桥。

#### 行业跟踪：

#### ➤ 销售回顾（9.29-10.5）

重点34城合计成交总套数为7408套，环比上周下降70.6%；2024年累计成交总套数为64.7万套，累计同比下降31.9%。其中，一线城市环比上周下降64.5%；二线城市环比上周下降74%；三线城市环比上周下降65.1%。重点监测20城合计成交二手房总套数为5433套，环比上周减少77.7%；2024年累计成交总套数为85.8万套，累计同比下降3.3%。

#### ➤ 土地供应（9.23-9.29）

百城土地宅地供应规划建筑面积1474万m<sup>2</sup>，2024年累计供应规划建面22555万m<sup>2</sup>，累计同比下降35.4%，供求比1.45。

在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价4138元/m<sup>2</sup>，近四周平均挂牌均价4916元/m<sup>2</sup>，环比下降13%，同比下降21.8%。

#### ➤ 土地成交（9.23-9.29）

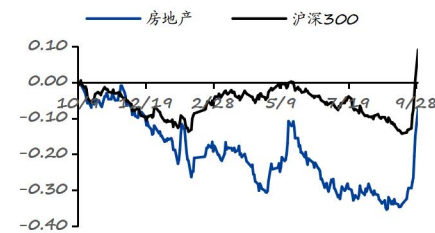
百城土地住宅用地成交规划建筑面积692万m<sup>2</sup>，2024年累计成交15577万m<sup>2</sup>，累计同比下降28.5%。

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为5500元/m<sup>2</sup>，环比上升9.5%，同比下降29.2%，整体溢价率为4.0%，2024年平均楼面价5766元/m<sup>2</sup>，同比下降16.6%，溢价率4.4%，较去年同期下降1.4个百分点。

➤ **风险提示：**地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧

## 强于大市（维持评级）

### 一年内行业相对大盘走势



### 团队成员

分析师：陈立(S0210523080003)

cl30270@hfzq.com.cn

联系人：于怡然(S0210124060064)

yir30611@hfzq.com.cn

### 相关报告

- 1、房地产行业动态跟踪：沪穗深限购松绑落地，降首付、降税费同步跟进——2024.09.30
- 2、房地产行业动态跟踪：金融支持地产政策出台，四箭齐发彰显支持决心——2024.09.30
- 3、政策暖风劲吹，市场情绪显著提振——2024.09.29



## 正文目录

1 销售回顾 (9.29-10.5) .....	3
2 土地供应 (9.23-9.29) .....	7
3 土地成交 (9.23-9.29) .....	10
4 风险提示 .....	13

## 图表目录

图表 1: 重点监测城市商品住宅成交情况 (套、%) .....	3
图表 2: 房管局商品房网签数据 (套、%) .....	4
图表 3: 重点监测城市二手住宅成交情况 (套、%) .....	5
图表 4: 二手房周成交数据 (套、%) .....	6
图表 5: 百城土地供应情况 (万 $m^2$ 、%) .....	7
图表 6: 百城土地挂牌楼面价 (元/ $m^2$ 、%) .....	7
图表 7: 百城土地供应量 (万 $m^2$ 、%) .....	8
图表 8: 百城土地供应价 (元/ $m^2$ 、%) .....	9
图表 9: 百城土地成交建筑面积 (万 $m^2$ 、%) .....	10
图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ $m^2$ 、%) .....	10
图表 11: 百城土地成交量 (万 $m^2$ 、%) .....	11
图表 12: 百城土地成交价及溢价率 (万 $m^2$ 、%) .....	12



## 1 销售回顾 (9.29-10.5)

重点监测 34 城合计成交总套数为 7408 套，环比上周下降 70.6%；2024 年累计成交总套数为 64.7 万套，累计同比下降 31.9%。其中，一线城市成交 1979 套，环比上周下降 64.5%，2024 年累计成交 17.4 万套，累计同比下降 27.3%；二线城市成交 4111 套，环比上周下降 74%，2024 年累计成交 39.9 万套，累计同比下降 35.7%；三线城市成交 1318 套，环比上周下降 65.1%，2024 年累计成交 7.4 万套，累计同比下降 18.6%。

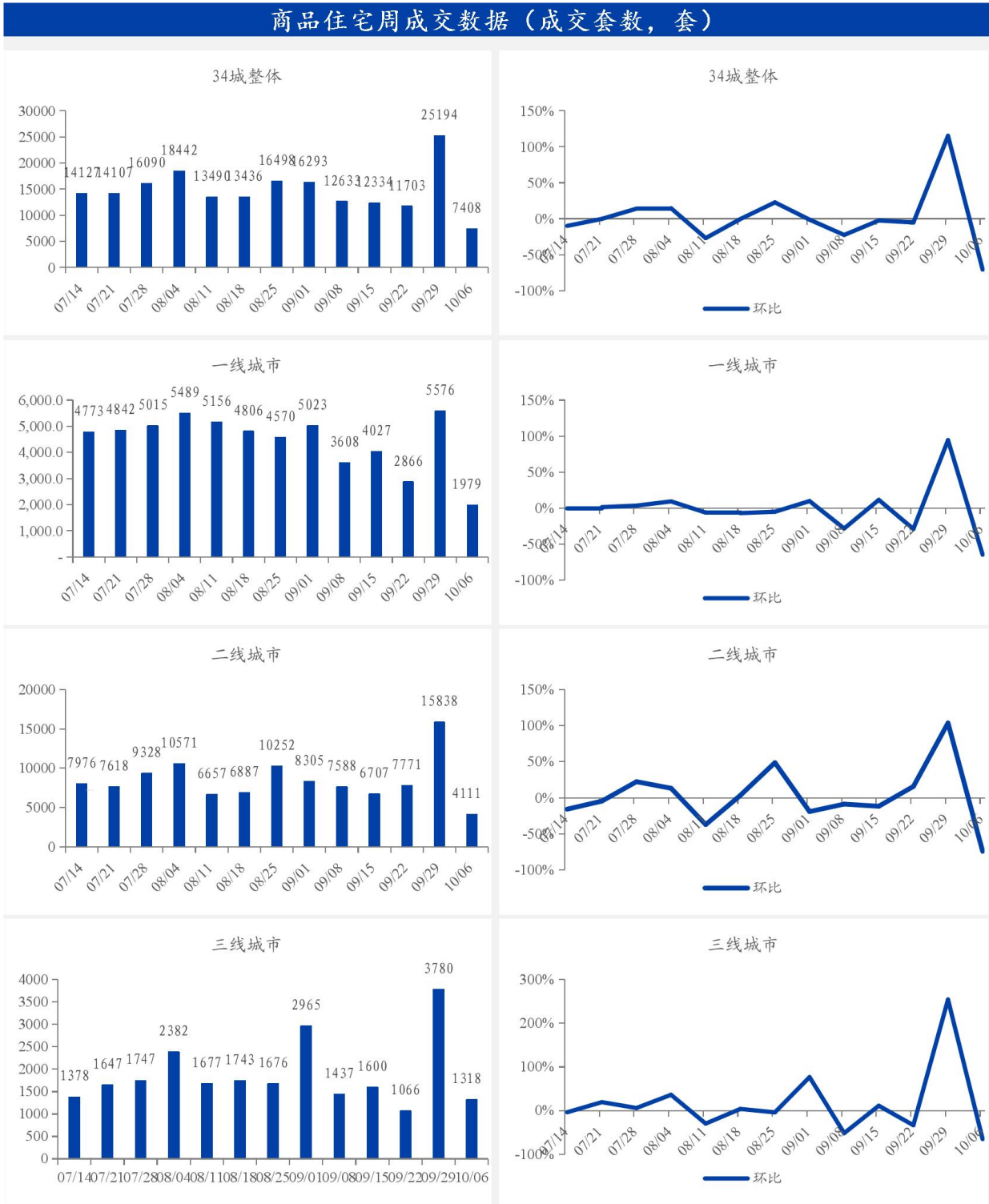
图表 1: 重点监测城市商品住宅成交情况 (套、%)

34城当周商品住宅成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交(万套)	累计同比
一线城市	北京	353	-69.5%	3.5	-29.5%
	上海	712	-69.6%	7.6	-30.8%
	广州	721	-55.0%	4.3	-22.2%
	深圳	193	-59.1%	1.9	-18.4%
一线合计		1979	-64.5%	17.4	-27.3%
二线城市	杭州	0	-100.0%	2.9	-36.0%
	武汉	955	-20.4%	5.1	-37.3%
	成都	353	-79.0%	6.8	-39.4%
	青岛	321	-73.2%	4.9	-40.1%
	苏州	370	-49.5%	2.0	-41.9%
	福州	179	-49.9%	1.3	-8.7%
	济南	573	-66.8%	3.5	-27.5%
	无锡	0	-100.0%	1.2	-26.6%
	东莞	0	-100.0%	1.3	-32.8%
	惠州	21	-87.6%	0.5	-44.0%
	大连	32	-85.1%	0.8	186.8%
	宁波	122	-80.5%	1.3	-39.9%
	佛山	472	-49.4%	2.8	-35.4%
	温州	712	-65.6%	4.2	-11.1%
二线合计		4111	-74.0%	39.9	-35.7%
三线城市	泉州	1	-93.8%	0.2	-14.4%
	江门	95	-58.0%	0.6	-37.1%
	莆田	20	-23.1%	0.2	-40.7%
	泰安	199	0.5%	0.6	-37.9%
	扬州	137	-31.5%	0.7	-23.2%
	衢州	2	-88.9%	0.2	280.6%
	荆门	0	-100.0%	0.3	-39.5%
	芜湖	347	-84.1%	1.4	42.9%
	肇庆	11	-86.7%	0.4	898.4%
	渭南	1	-96.0%	0.1	17.4%
	茂名	373	11.0%	1.4	-18.4%
	平凉	0	-100.0%	0.5	-35.2%
	拉萨	58	-36.3%	0.4	-50.3%
	鹤壁	14	-70.8%	0.2	-50.6%
	韶关	61	-39.0%	0.4	-24.9%
三线合计		1318	-65.1%	7.4	-18.6%
34城合计		7408	-70.6%	64.7	-31.9%

来源: Wind、华福证券研究所



图表 2: 房管局商品房网签数据 (套、%)



来源: Wind、华福证券研究所



重点监测 20 城合计成交二手房总套数为 5433 套，环比上周减少 77.7%；2024 年累计成交总套数为 85.8 万套，累计同比下降 3.3%。其中，一线城市成交 3468 套，环比上周减少 52.7%，2024 年累计成交 32.0 万套，累计同比上升 1.7%；二线城市成交 1745 套，环比上周减少 86.9%，2024 年累计成交 49.5 万套，累计同比减少 8.0%；三线城市成交 220 套，环比上周减少 84.2%，2024 年累计成交 4.3 万套，累计同比增长 46.1%。

**图表 3：重点监测城市二手住宅成交情况（套、%）**

20城当周二手房成交套数					
城市等级	城市	本周成交套数	环比	今年累计成交(万套)	累计同比
一线城市	北京	1116	-73.4%	11.8	-0.9%
	上海	2156	-50.2%	16.2	-
	深圳	196	-81.3%	4.0	44.0%
<b>一线合计</b>		<b>3468</b>	<b>-52.7%</b>	<b>32.0</b>	<b>1.7%</b>
二线城市	杭州	0	-100.0%	3.7	12.2%
	南京	0	-	3.8	-47.2%
	成都	515	-89.0%	15.6	-5.9%
	青岛	160	-86.2%	4.8	0.8%
	苏州	195	-86.6%	5.0	-10.1%
	厦门	104	-83.6%	2.0	-8.4%
	大连	128	-89.0%	3.7	128.1%
	无锡	179	-84.6%	3.1	-8.3%
	东莞	0	-100.0%	1.8	-23.4%
	佛山	464	-67.9%	5.4	-8.8%
	金华	0	-100.0%	0.6	-35.4%
<b>二线合计</b>		<b>1745</b>	<b>-86.9%</b>	<b>49.5</b>	<b>-8.0%</b>
三线城市	扬州	74	-83.8%	1.5	-6.9%
	江门	37	-83.2%	0.7	-6.6%
	清远	69	-85.4%	1.5	-
	平凉	34	-76.4%	0.3	-12.7%
	渭南	6	-94.2%	0.3	11.1%
<b>三线合计</b>		<b>220</b>	<b>-84.2%</b>	<b>4.3</b>	<b>46.1%</b>
<b>20城合计</b>		<b>5433</b>	<b>-77.7%</b>	<b>85.8</b>	<b>-3.3%</b>

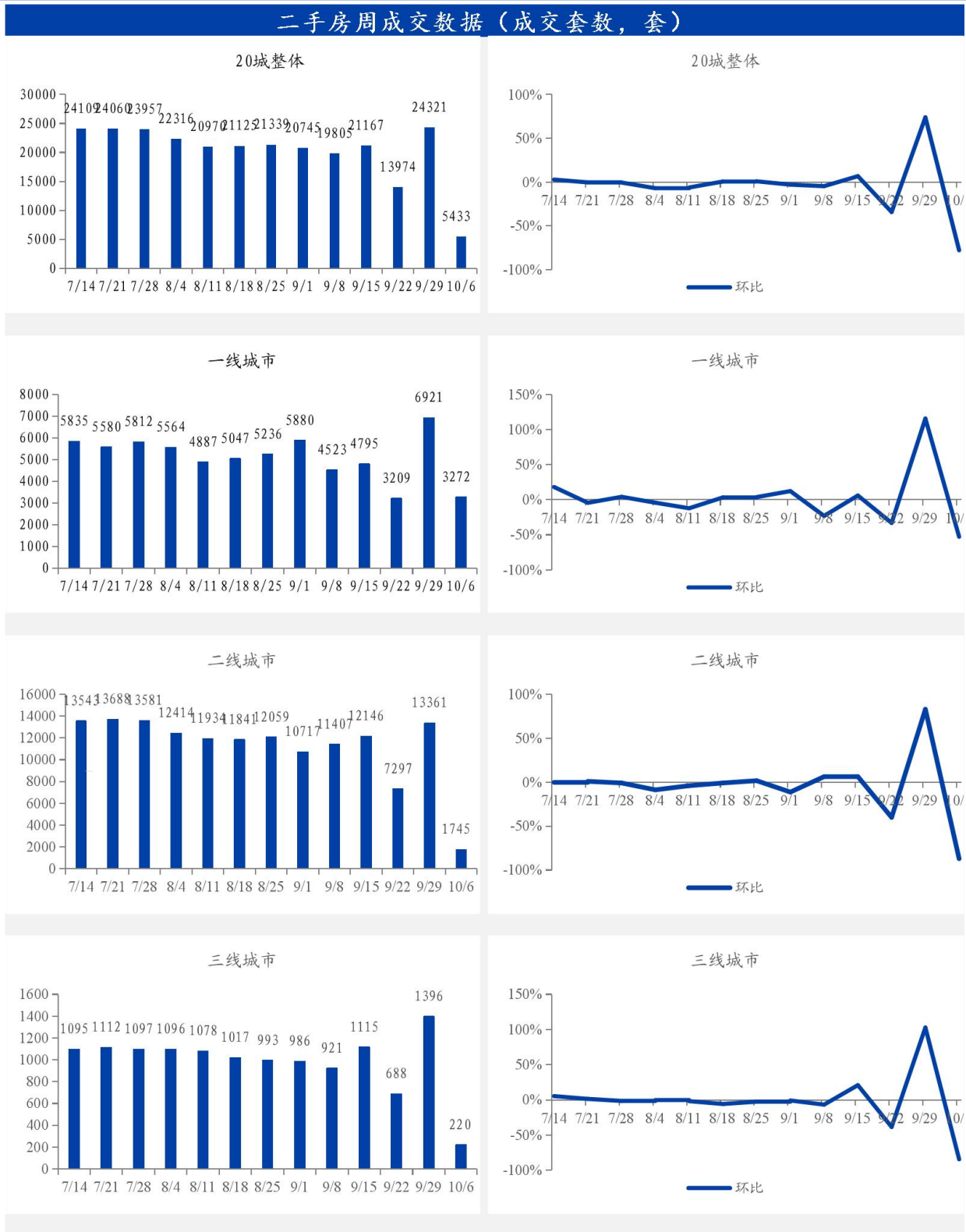
数据来源：Wind、华福证券研究所

\*由于上海 2023 年 9 月前数据缺失导致累计同比不可比，因此一线城市、20 城合计累计同比不统计上海

\*由于广州本周数据未更新，因此本周暂不统计



图表 4: 二手房周成交数据 (套, %)



数据来源: Wind、华福证券研究所  
\*由于数据滞后性, 暂不统计广州



## 2 土地供应 (9.23-9.29)

百城土地宅地供应规划建筑面积 1474 万 $m^2$ ，2024 年累计供应规划建面 22555 万 $m^2$ ，累计同比下降 35.4%，供求比 1.45。其中，一线城市供应规划建筑面积 17 万 $m^2$ ，今年累计供应 940 万 $m^2$ ，累计同比下降 54.7%，累计供求比 1.25；二线城市供应规划建筑面积 298 万 $m^2$ ，今年累计供应 8223 万 $m^2$ ，累计同比下降 38.7%，累计供求比 1.36；三四线城市供应规划建筑面积 1158 万 $m^2$ ，今年累计供应 13392 万 $m^2$ ，累计同比下降 31%，累计供求比 1.52。

图表 5: 百城土地供应情况 (万 $m^2$ 、%)

城市等级	供应规划建筑面积	环比	今年累计供应	累计同比	今年累计成交	供求比
一线	17	-75.6%	940	-54.7%	749	1.25
二线	298	142.4%	8223	-38.7%	6035	1.36
三四线	1158	371.6%	13392	-31.0%	8793	1.52
合计	1474	234.9%	22555	-35.4%	15577	1.45

来源: Wind、华福证券研究所

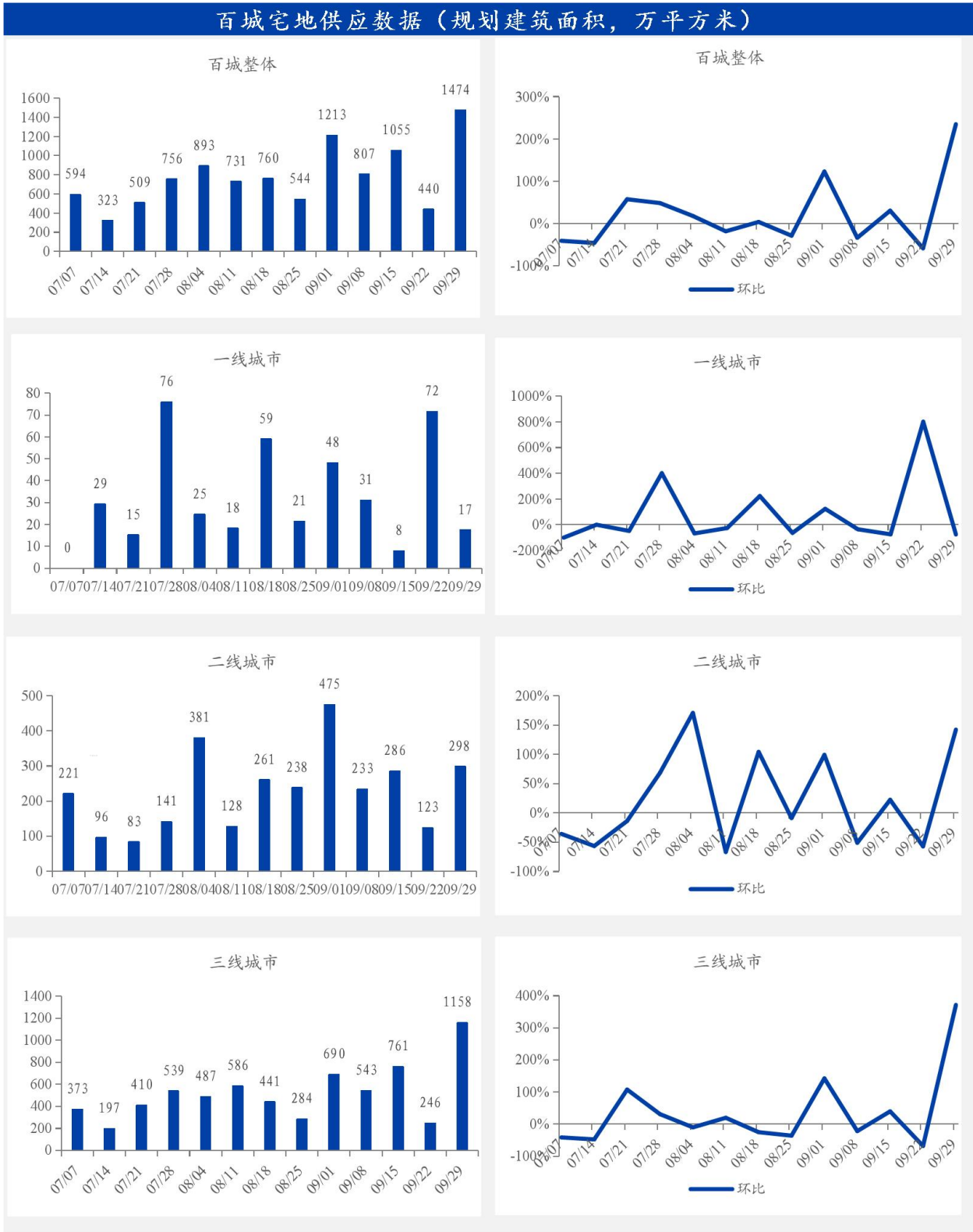
在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价 4138 元/ $m^2$ ，近四周平均挂牌均价 4916 元/ $m^2$ ，环比下降 13%，同比下降 21.8%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 29335 元/ $m^2$ ，近四周平均起拍楼面价 27923 元/ $m^2$ ，环比下降 10.4%，同比增长 34.2%，二线城市供应土地挂牌楼面价 5999 元/ $m^2$ ，近四周平均起拍楼面价 5458 元/ $m^2$ ，环比下降 3.6%，同比下降 19.9%，三四线城市供应土地挂牌楼面价 3278 元/ $m^2$ ，近四周平均起拍楼面价 3640 元/ $m^2$ ，环比下降 5.2%，同比下降 4.7%。

图表 6: 百城土地挂牌楼面价 (元/ $m^2$ 、%)

	本周土地挂牌均价	近四周平均楼面价	环比增速	同比增速
一线	29335	27923	-10.4%	34.2%
二线	5999	5458	-3.6%	-19.9%
三四线	3278	3640	-5.2%	-4.7%
合计	4138	4916	-13.0%	-21.8%

来源: Wind、华福证券研究所

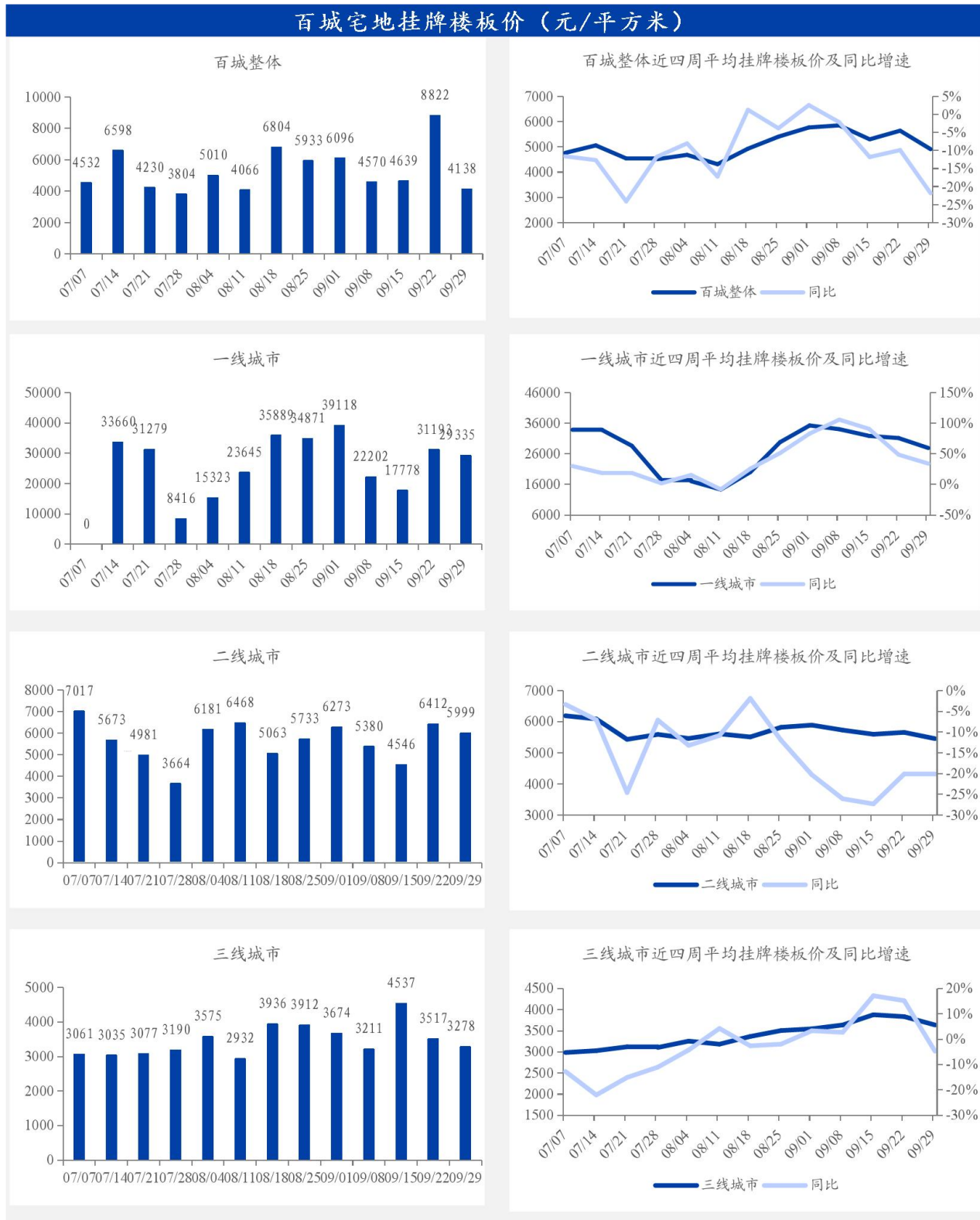
图表 7: 百城土地供应量 (万㎡, %)



来源: Wind、华福证券研究所



图表 8: 百城土地供应价 (元/m<sup>2</sup>、%)



来源: Wind、华福证券研究所



### 3 土地成交 (9.23-9.29)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 692 万 $m^2$ ，2024 年累计成交 15577 万 $m^2$ ，累计同比下降 28.5%。其中，一线城市成交建筑面积 13 万 $m^2$ ，今年累计成交 749 万 $m^2$ ，累计同比下降 48.1%；二线城市成交建筑面积 263 万 $m^2$ ，今年累计成交 6035 万 $m^2$ ，累计同比下降 25.3%；三线城市成交建筑面积 417 万 $m^2$ ，今年累计成交 8793 万 $m^2$ ，累计同比下降 28.2%。

图表 9: 百城土地成交建筑面积 (万 $m^2$ , %)

城市等级	成交规划建筑面积	环比	今年累计成交	累计同比
一线	13	-36.7%	749	-48.1%
二线	263	51.3%	6035	-25.3%
三四线	417	53.5%	8793	-28.2%
合计	692	48.7%	15577	-28.5%

来源: Wind、华福证券研究所

土地成交楼面价及溢价率方面，百城住宅用地平均成交楼面价为 5500 元/ $m^2$ ，环比上升 9.5%，同比下降 29.2%，整体溢价率为 4.0%，2024 年平均楼面价 5766 元/ $m^2$ ，同比下降 16.6%，溢价率 4.4%，较去年同期下降 1.4 个百分点。其中，本周一线城市住宅用地平均成交楼面价为 33695 元/ $m^2$ ，整体溢价率 20.1%，2024 年平均楼面价 27602 元/ $m^2$ ，整体溢价率 5.7%，较去年同期下降 2.2 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 5923 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 2.9%，2024 年平均楼面价 6770 元/ $m^2$ ，同比下降 21.6%，溢价率 5.0%，较去年同期溢价率下降 0.7 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 4346 元/ $m^2$ ，整体溢价率为 1.5%，2024 年平均楼面价 3217 元/ $m^2$ ，同比下降 13.4%，溢价率 2.5%，较去年同期溢价率下降 1.5 个百分点。

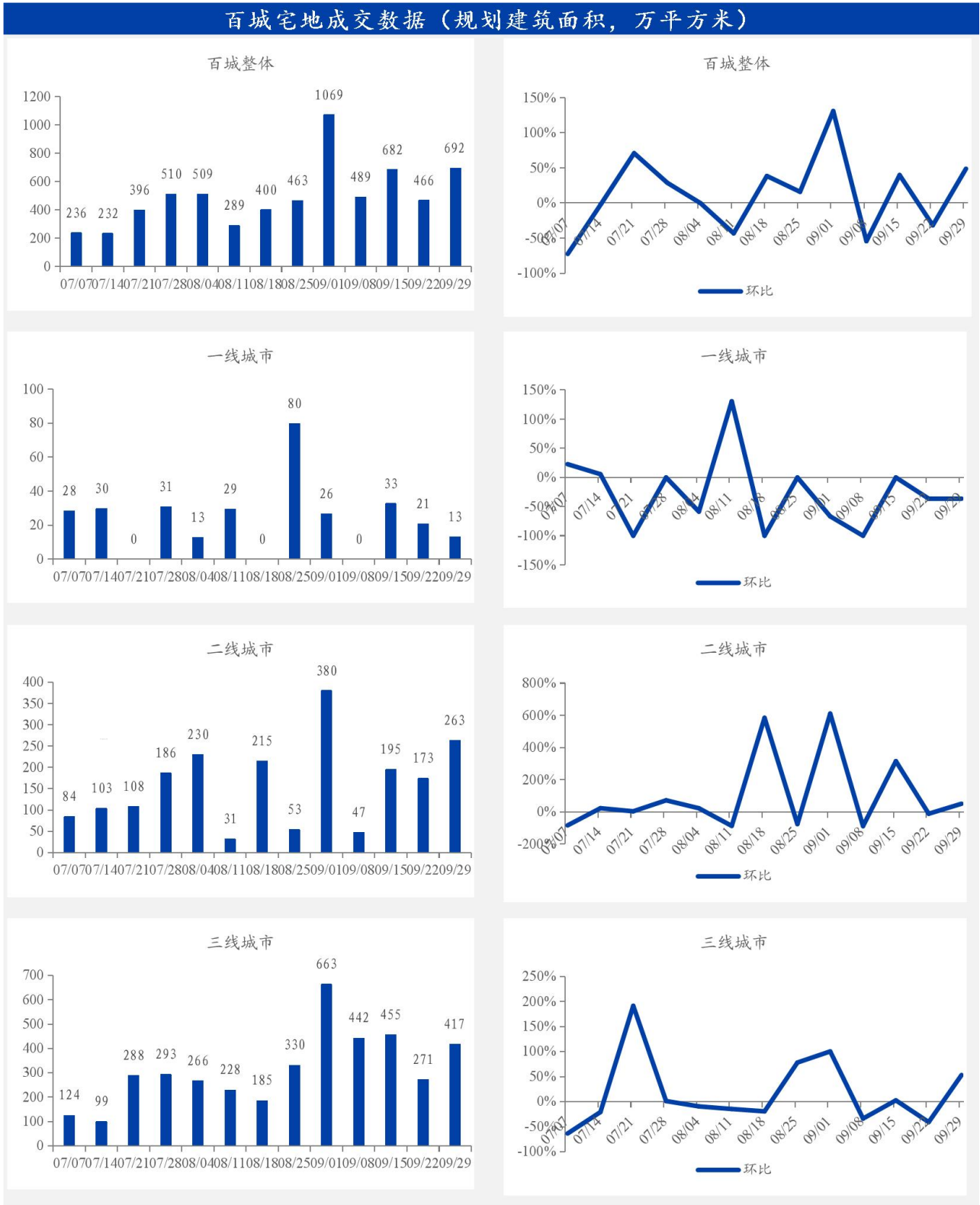
图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ $m^2$ , %)

城市等级	楼面价	环比	同比	溢价率	年初至今平均楼面价	同比	溢价率	去年溢价率
一线	33695	89.8%	30.6%	20.1%	27602	12.9%	5.7%	7.9%
二线	5923	-13.0%	-47.6%	2.9%	6770	-21.6%	5.0%	5.7%
三四线	4346	49.3%	36.2%	1.5%	3217	-13.4%	2.5%	4.0%
合计	5500	9.5%	-29.2%	4.0%	5766	-16.6%	4.4%	5.8%

来源: Wind、华福证券研究所

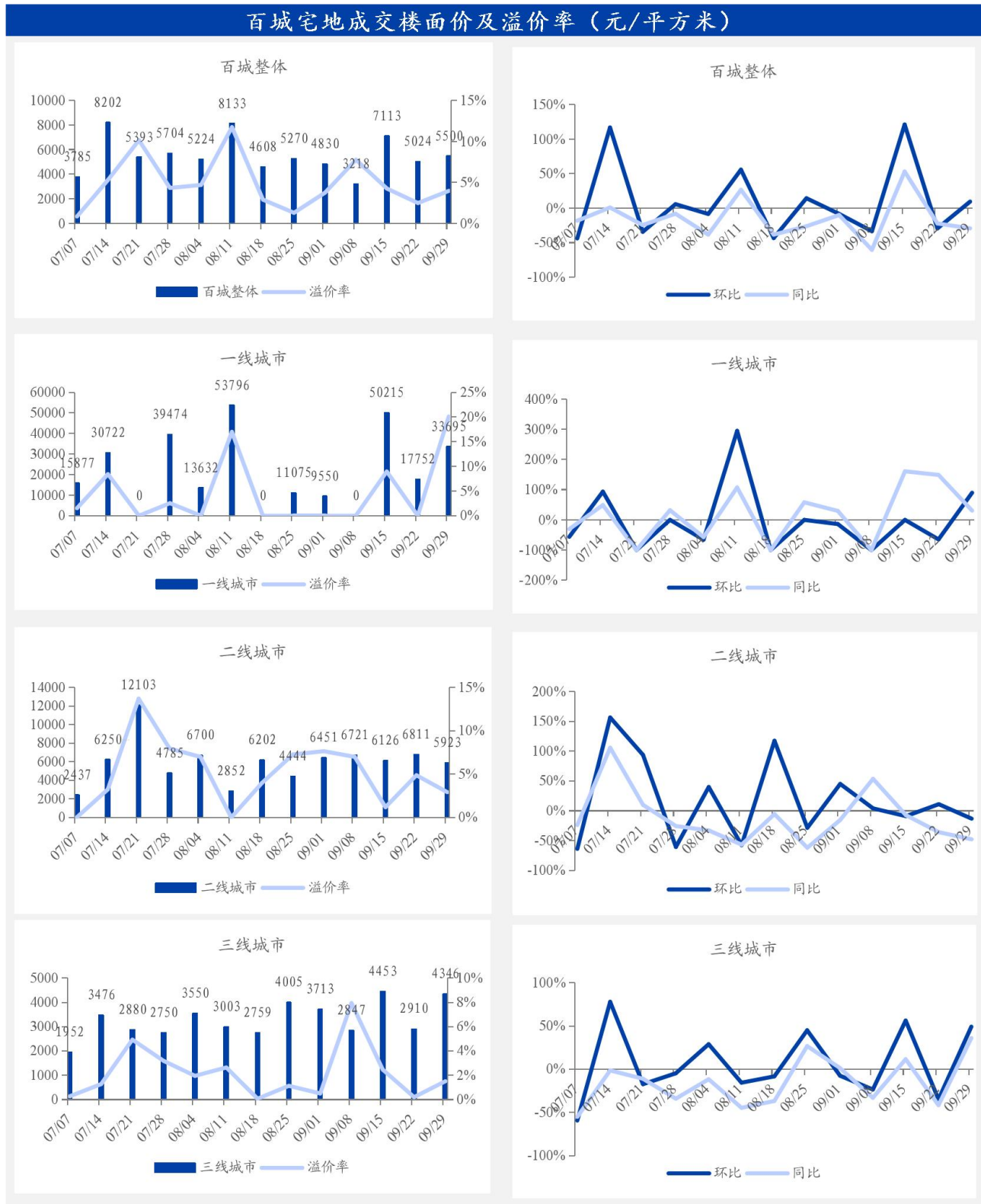


图表 11: 百城土地成交量 (万㎡、%)



来源: Wind、华福证券研究所

图表 12: 百城土地成交价及溢价率 (万元、%)



来源: Wind、华福证券研究所



#### 4 风险提示

地产销售规模下降超预期、融资环境超预期收紧





## 分析师声明

本人具有中国证券业协会授予的证券投资咨询执业资格并注册为证券分析师，以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告。本报告清晰准确地反映了本人的研究观点。本人不曾因，不因，也将不会因本报告中的具体推荐意见或观点而直接或间接收到任何形式的补偿。

## 一般声明

华福证券有限责任公司（以下简称“本公司”）具有中国证监会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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。

本报告的信息均来源于本公司认为可信的公开资料，该等公开资料的准确性及完整性由其发布者负责，本公司及其研究人员对该等信息不作任何保证。本报告中的资料、意见及预测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，之后可能会随情况的变化而调整。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。本公司不保证本报告所含信息及资料保持在最新状态，对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改，投资者应当自行关注相应的更新或修改。

在任何情况下，本报告所载的信息或所做出的任何建议、意见及推测并不构成所述证券买卖的出价或询价，也不构成对所述金融产品、产品发行或管理人作出任何形式的保证。在任何情况下，本公司仅承诺以勤勉的职业态度，独立、客观地出具本报告以供投资者参考，但不就本报告中的任何内容对任何投资做出任何形式的承诺或担保。投资者应自行决策，自担投资风险。

本报告版权归“华福证券有限责任公司”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。未经授权的转载，本公司不承担任何转载责任。

## 特别声明

投资者应注意，在法律许可的情况下，本公司及其本公司的关联机构可能会持有本报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，也可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。投资者请勿将本报告视为投资或其他决定的唯一参考依据。

## 投资评级声明

类别	评级	评级说明
公司评级	买入	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在 20%以上
	持有	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于 10%与 20%之间
	中性	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-10%与 10%之间
	回避	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅介于-20%与-10%之间
	卖出	未来 6 个月内，个股相对市场基准指数涨幅在-20%以下
行业评级	强于大市	未来 6 个月内，行业整体回报高于市场基准指数 5%以上
	跟随大市	未来 6 个月内，行业整体回报介于市场基准指数-5%与 5%之间
	弱于大市	未来 6 个月内，行业整体回报低于市场基准指数-5%以下

备注：评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价（或行业指数）相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准；香港市场以恒生指数为基准，美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准（另有说明的除外）

## 联系方式

华福证券研究所 上海

公司地址：上海市浦东新区浦明路 1436 号陆家嘴滨江中心 MT 座 20 层

邮编：200120

邮箱：hfys@hfzq.com.cn