

市场研究部

2024年9月30日

房地产行业周度观察

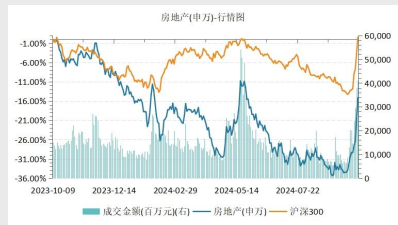
中性

市场表现截至

2024.9.27

上周房地产行业指数表现

上周（2024.9.23-2024.9.27）房地产（申万）板块上涨 20.14%，沪深 300 指数上涨 15.7%，房地产板块领先沪深 300 指数 4.44 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 4 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 7.94%，房地产板块下跌 3.1%，房地产累计落后沪深 300 指数 11.04 个百分点。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2024.9.23-2024.9.29）30 大中城市房地产新房成交面积 215.72 万平方米，同比下跌 29.17%，环比上涨 65.22%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 6853.4 万平方米，同比下降 34.25%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 103.1，其中一线城市为 78.38，二线城市为 133.16。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 152.79 万平方米，同比上涨 45.83%，环比上涨 94.42%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 4867.28 万平方米，同比上涨 1.5%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 2709.83 万平方米，环比上涨 54.2%，土地成交总价 396.07 亿元，环比上涨 38.39%，成交楼面均价 1462 元，环比下跌 10.25%，土地成交溢价率为 7.25%，环比上涨 4.74 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 85926.95 万平方米，同比下降 14.09%，土地成交金额累计 12754.97 亿元，同比下降 33.28%。

行业与公司动态

中央政治局会议指出要促进房地产市场止跌回稳。央行自 9 月 27 日起下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点。国新办新闻发布会提出支持房地产市场发展五条措施。上海、广州、深圳等地调整房地产政策。央行发布四项金融支持房地产政策。

投资建议

新一轮房地产政策出台，中央政治局会议明确提出促进房地产市场止跌回稳，并对未来商品房建设方向、房地产限购措施、房贷利率以及土地、财税、金融等配套政策提出要求，央行房地产支持政策出台，上海、广州、深圳已发布房地产系列措施，政策组合拳有望极大提振房地产市场预期，改变当前房地产市场疲弱的基本面情况。短期房地产板块面临反弹的政策窗口，中期继续关注房地产市场成交量变化和房价变动情况，关注销售稳健、业绩波动较小的房地产企业。

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

目录

一、上周市场回顾	4
二、房地产行业数据周度观察	5
三、行业与公司动态	9
四、投资建议	11
五、风险提示	12

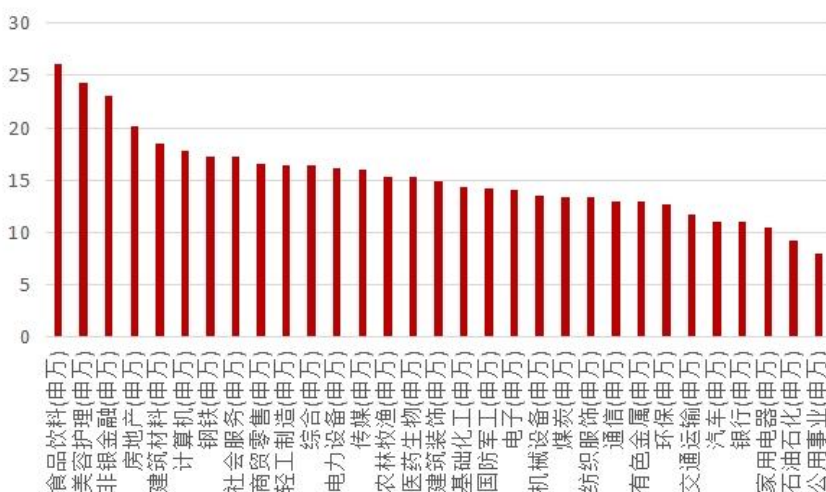
图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)	4
图表 2：房地产行业子板块表现	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积 (万平方米)	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积 (万平方米)	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比	6
图表 7：10 大城市房地产存销比	6
图表 8：10 大城市商品房存销比	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积 (万平方米)	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积 (万平方米)	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价 (亿元)	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价 (元)	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率 (%)	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比	9

一、上周市场回顾

上周（2024.9.23-2024.9.27）房地产（申万）板块上涨 20.14%，沪深 300 指数上涨 15.7%，房地产板块领先沪深 300 指数 4.44 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 4 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 7.94%，房地产板块下跌 3.1%，房地产累计落后沪深 300 指数 11.04 个百分点。

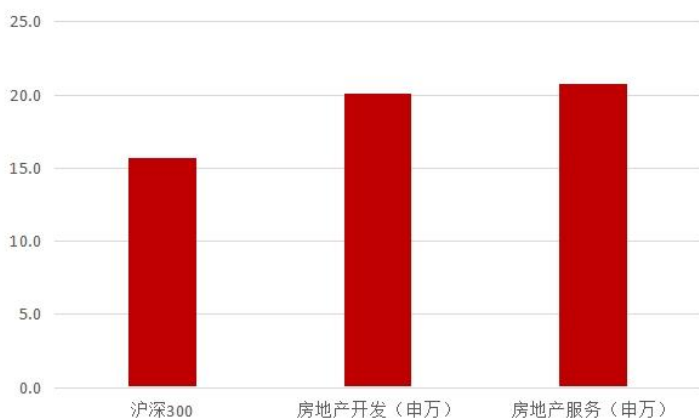
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块上涨 20.12%，房地产服务板块上涨 20.74%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

目前房地产行业包括上市公司共 112 家，其中，111 家公司上涨，1 家公司下

跌，涨幅前3名分别为特发服务、阳光股份和金融街，涨跌幅后3名分别为电子城、海泰发展和*ST金科。

图表3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块涨跌幅后三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
300917.SZ	特发服务	49.01	600658.SH	电子城	-1.60
000608.SZ	阳光股份	46.15	600082.SH	海泰发展	2.80
000402.SZ	金融街	40.09	000656.SZ	*ST金科	3.36

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2024.9.23-2024.9.29）30大中城市房地产新房成交面积215.72万平方米，同比下跌29.17%，环比上涨65.22%。其中一线城市成交面积63.88万平方米，同比下跌31.75%，二线城市成交面积100.52万平方米，同比下降36.35%，三线城市成交面积51.32万平方米，同比下降3.21%。

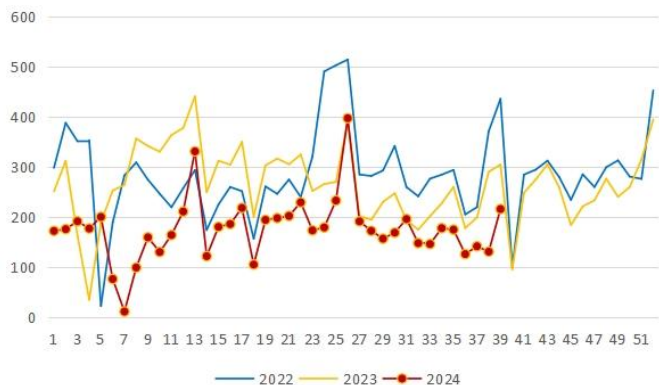
图表4：30大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30大中城市	215.72	65.22%	-29.17%	130.56	304.56
一线城市	63.88	106.25%	-31.75%	30.97	93.60
二线城市	100.52	60.98%	-36.35%	62.44	157.94
三线城市	51.32	38.13%	-3.21%	37.15	53.02

数据来源：Wind，国新证券整理

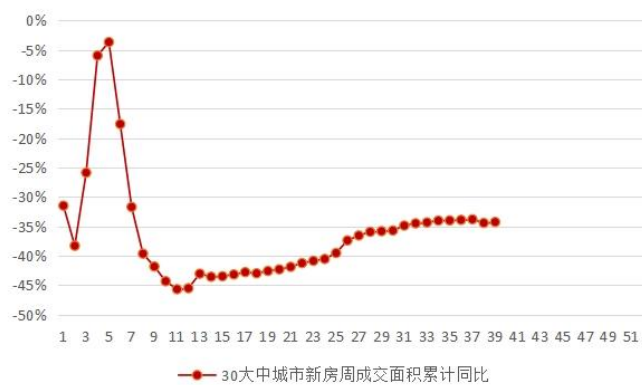
30大中城市房地产新房累计成交面积6853.4万平方米，同比下降34.25%。

图表 5: 30 大中城市新房周成交面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 6: 30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

从库存消化周期来看, 上周 10 大城市存销比为 103.1, 其中一线城市为 78.38, 二线城市为 133.16。

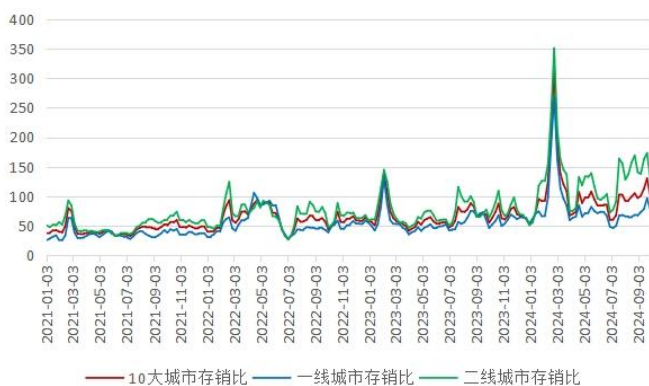
图表 7: 10 大城市房地产存销比

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	103.10	129.85	54.68
一线城市	78.38	95.95	45.43
二线城市	133.16	172.98	63.48

数据来源: Wind, 国新证券整理

受成交量波动影响, 上周存销比环比下降。

图表 8: 10 大城市商品房存销比



数据来源: Wind, 国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市, 统计二手

房成交情况。上周7个城市房地产二手房成交面积152.79万平方米，同比上涨45.83%，环比上涨94.42%。其中一线城市成交面积49.03万平方米，同比上涨20.19%，二线城市成交面积103.75万平方米，同比上涨62.18%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7个城市	152.79	94.42%	45.83%	78.59	104.77
一线城市	49.03	87.52%	20.19%	26.15	40.80
二线城市	103.75	97.86%	62.18%	52.44	63.98

数据来源：Wind，国新证券整理

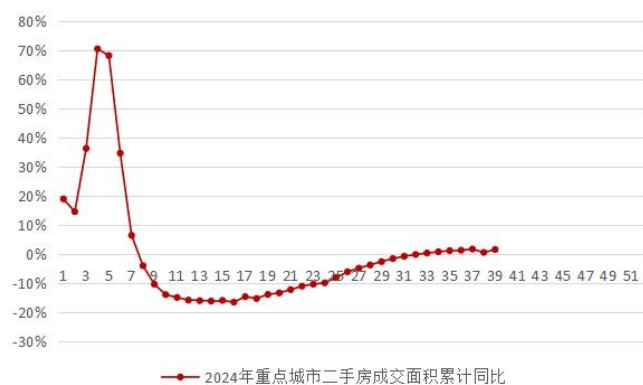
7个一二线城市二手房累计成交面积4867.28万平方米，同比上涨1.5%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周100大中城市土地成交建筑面积2709.83万平方米，环比上涨54.2%，土地成交总价396.07亿元，环比上涨38.39%，成交楼面均价1462元，环比下跌10.25%，土地成交溢价率为7.25%，环比上涨4.74个百分点。

图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	2,709.83	1,757.33	54.20%
土地成交总价（亿元）	396.07	286.19	38.39%
土地成交楼面均价（元）	1,462.00	1,629.00	-10.25%
土地成交溢价率（%）	7.25	2.51	4.74

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15: 100 大中城市土地成交楼面地价 (元)



数据来源: Wind, 国新证券整理

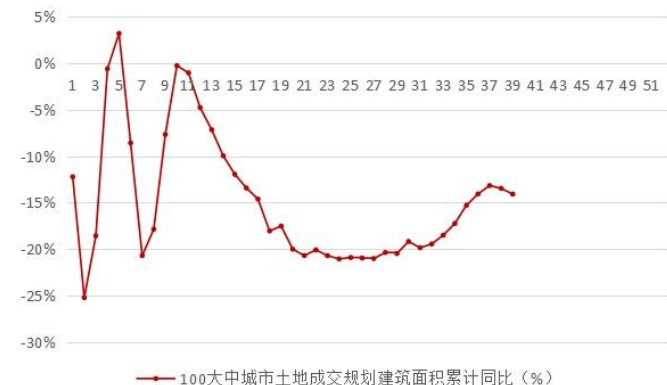
图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)



数据来源: Wind, 国新证券整理

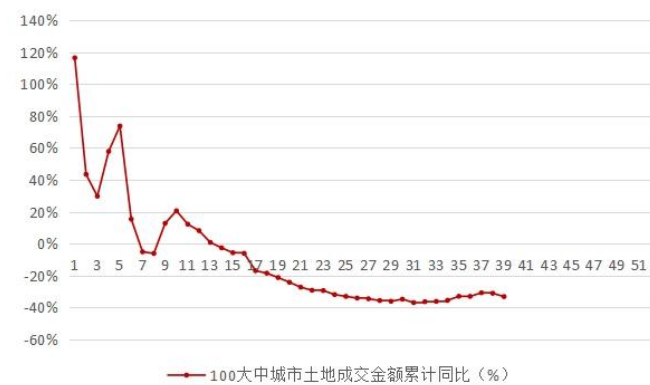
截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积累计 85926.95 万平方米, 同比下降 14.09%, 土地成交金额累计 12754.97 亿元, 同比下降 33.28%。

图表 17: 100 大中城市土地成交建筑面积累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 18: 100 大中城市土地成交金额累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

三、行业与公司动态

1、中央政治局会议指出要促进房地产市场止跌回稳

中共中央政治局 9 月 26 日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下一步经济工作。中共中央总书记习近平主持会议。

会议强调，要加大财政货币政策逆周期调节力度，保证必要的财政支出，切实做好基层“三保”工作。要发行使用好超长期特别国债和地方政府专项债，更好发挥政府投资带动作用。要降低存款准备金率，实施有力度的降息。要促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。要回应群众关切，调整住房限购政策，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，推动构建房地产发展新模式。要努力提振资本市场，大力引导中长期资金入市，打通社保、保险、理财等资金入市堵点。要支持上市公司并购重组，稳步推进公募基金改革，研究出台保护中小投资者的政策措施。

2、央行自 9 月 27 日起下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点

中国人民银行坚持支持性的货币政策立场，加大货币政策调控强度，提高货币政策调控精准性，为中国经济稳定增长和高质量发展创造良好的货币金融环境。中国人民银行决定：自 2024 年 9 月 27 日起，下调金融机构存款准备金率 0.5 个百分点（不含已执行 5% 存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为 6.6%。

3、国新办新闻发布会提出支持房地产市场发展五条措施

9月24日上午国新办就金融支持经济高质量发展有关情况举行的新闻发布会，中国人民银行行长潘功胜宣布多项重磅政策。在支持房地产市场上，央行提出了五项具体措施。

对于5月17日全国房贷利率的政策下限放开后引发关注的新老房贷利差问题，央行宣布，将引导商业银行将存量房贷利率降至新发放贷款利率的附近，预计平均降幅大约在0.5个百分点左右。同时，统一首套房和二套房的房贷最低首付比例，将全国层面的二套房贷款最低首付比例由当前的25%下调到15%。

潘功胜表示，银行下调存量房贷利率，有利于进一步降低借款人房贷利息支出，预计这一项政策将惠及5000万户家庭，1.5亿人口，平均每年减少家庭的利息支出总数大概1500亿元左右，这有助于促进扩大消费和投资，也有利于减少提前还贷行为，同时还可以压缩违规置换存量房贷的空间，保护金融消费者的合法权益，维护房地产市场平稳健康发展。

对于统一首付比例，潘功胜表示，各个地方可以因城施策，自主确定是否采取差别化的安排，并确定辖区内的最低首付比例下限。同时，商业银行根据客户风险状况和意愿，与客户协商确定具体的首付比例水平。

此外，央行宣布将5月创设的3000亿元保障性住房再贷款，中央银行资金的支持比例由原来的60%提高到100%，即原来商业银行放100亿元，人民银行提供60亿元，现在商业银行放100亿元，人民银行提供低成本资金100亿元，加快推动商品房的去库存进程，增强对银行和收购主体的市场化激励。

同时，央行还将年底前到期的经营性物业贷款和“金融16条”这两项政策文件延期到2026年底。

同时，支持收购房企存量土地。在将部分地方政府专项债券用于土地储备基础上，研究允许政策性银行、商业银行贷款支持有条件的企业市场化收购房企土地，盘活存量用地，缓解房企资金压力。在必要的时候，也可以由人民银行提供再贷款支持。

4、上海调整房地产政策

9月29日，上海率先全方位响应监管层对房地产业发展的新定调，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》，对限购政策、住房信贷政策、税费政策等进行了调整，《通知》自2024年10月1日起施行。

限购政策上，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。在自贸区临港新片区实施更加差异化的购房政策，对在新片区工作、存在职

住分离的群体，在执行现有住房限购政策的基础上，可在新片区增购 1 套住房，促进职住平衡。

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。

5、广州调整房地产政策

9 月 29 日，广州市人民政府办公厅印发了《关于调整我市房地产市场平稳健康发展措施的通知》，取消居民家庭在本市购买住房的各项限购政策。

6、深圳调整房地产政策

深圳市住房和城乡建设局等多部门发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，提出优化分区住房限购政策，取消商品住房和商务公寓转让限制，特别是商品住房和商务公寓取得不动产权登记证书后可上市交易；调整个人住房转让增值税征免年限，将个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整到 2 年；优化个人住房贷款政策，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为 20% 等。调整后的政策将自 10 月 1 日起执行。

7、央行发布四项金融支持房地产政策

9 月 29 日，央行发布四项政策通知。中国人民银行关于完善商业性个人住房贷款利率定价机制的公告（《中国人民银行公告〔2024〕第 11 号》）及答记者问；《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于优化个人住房贷款最低首付款比例政策的通知》；《中国人民银行办公厅关于优化保障性住房再贷款有关要求的通知》；《中国人民银行 国家金融监督管理总局关于延长部分房地产金融政策期限的通知》。

四项政策涉及调整存量房贷利率、下调二套房最低首付比例、延长“金融 16 条”等政策期限、优化保障性住房再贷款政策。

一、优化个人房贷利率定价机制，涉及存量调整。二、不再区分首套、二套住房，首付比例统一不低于 15%。三、3000 亿元保障性住房再贷款资金支持比例提高至 100%。四、延长部分房地产金融政策期限至 2026 年底。

四、投资建议

新一轮房地产政策出台，中央政治局会议明确提出促进房地产市场止跌回稳，并对未来商品房建设方向、房地产限购措施、房贷利率以及土地、财税、

金融等配套政策提出要求，央行房地产支持政策出台，上海、广州、深圳已发布房地产系列措施，政策组合拳有望极大提振房地产市场预期，改变当前房地产市场疲弱的基本面情况。短期房地产板块面临反弹的政策窗口，中期继续关注房地产市场成交量变化和房价变动情况，关注销售稳健、业绩波动较小的房地产企业。

五、风险提示

- 1、宏观经济波动风险；
- 2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；
- 3、房地产市场结构分化。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，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等。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户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，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：www.crsec.com.cn