

房地产周报 20241021：新房及二手房销售均现回暖，各地积极取消住房限制性措施

2024年10月21日

看好/维持

房地产

行业报告

新房及二手房销售均有所回暖，二手房增速优于新房。

房管局数据：

23城新房本周销售面积(10/14-10/20)为358.6万平，前值(10/07-10/13)为248.7万平。

23城新房年内累计销售面积(1/1-10/20)同比增速为-18.41%，前值(1/1-10/13)为-19.34%。当月累计销售面积同比增速为2.19%，上个月整月为-10.59%。

10城二手房本周销售面积(10/14-10/20)为139.5万平，前值(10/07-10/13)为117.2万平。

10城二手房年内累计销售面积(1/1-10/20)同比增速为4.54%，前值(1/1-10/13)为4.13%。当月累计销售面积同比增速为8.02%，上个月整月为-1.71%。

10城新房及二手房本周销售面积(10/14-10/20)为249.8万平，前值(10/07-10/13)为217.3万平。

10城新房及二手房合计年内累计销售面积(1/1-10/20)同比增速为-12.14%，前值(1/1-10/13)为-12.62%。当月累计销售面积同比增速为-0.74%，上个月整月为-14.37%。

行业要闻(10/14~10/20)：

1) 上海调整住房公积金贷款政策，对于认定为第二套改善型住房的，最低首付款比例调整为25%；住房位于临港、嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域的，最低首付款比例调整为20%。2) 天津取消住房限制性措施，包括取消限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准。同时，首套、二套房最低首付款比例统一为15%。3) 厦门进一步优化房票制度，全面覆盖集体土地和国有土地征收项目，从“建房”“等房”安置变为“买房”“现房”安置，允许房票跨行政区购房，可购买公寓、厂房、办公用房。4) 成都官宣“购房即落户”、新购住房不限售，多孩家庭购房贷款按首套认定，公积金贷款额度最高上调至120万元，取消省内异地购房提取限制，支持“商转公”，开展车位去库存等。

投资建议：我们认为，中央对于房地产市场的政策目标正在从维稳到促稳转变，已经明确表露出维护房地产市场企稳回升的意愿，后续政策将会更加积极、持续积极。当前地产板块在供需两端都在迎来更加积极、持续的政策拉动，建议持续关注地产板块的投资机会。

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11月中旬公布10月房地产数据

资料来源：国家统计局，东兴证券研究所

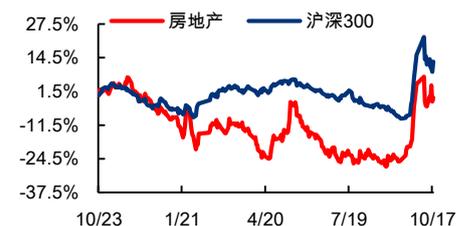
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	13001.78	1.41%
流通市值(亿元)	12011.1	1.62%
行业平均市盈率	-27.83	/

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

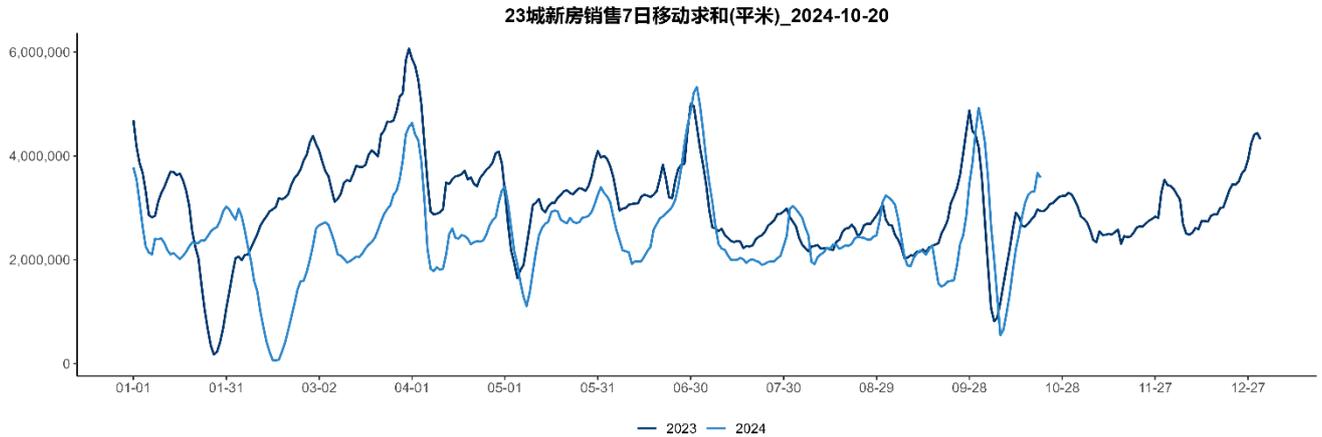
021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

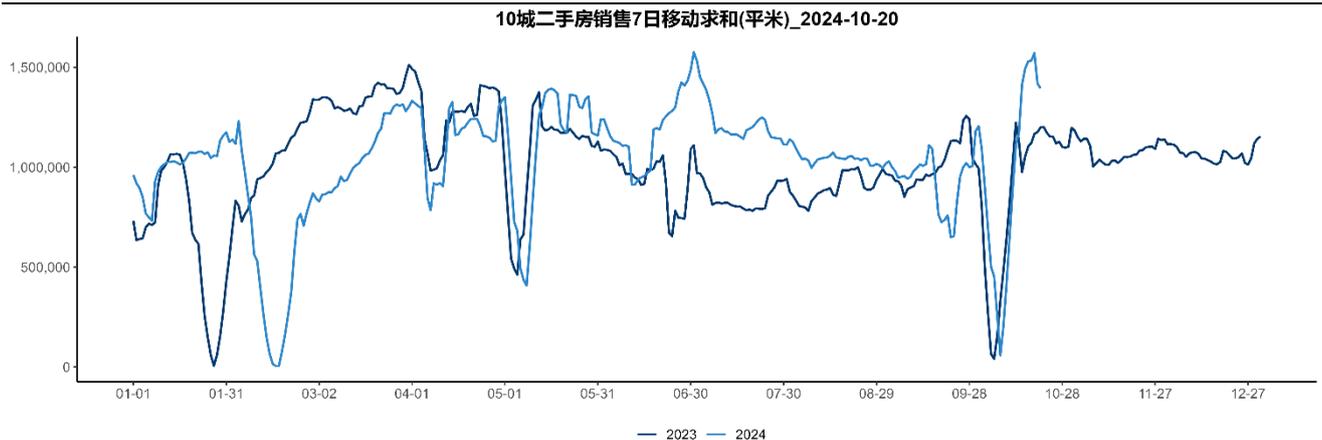
S1480521080001

图1：跟踪城市新房合计销售面积_7日移动求和



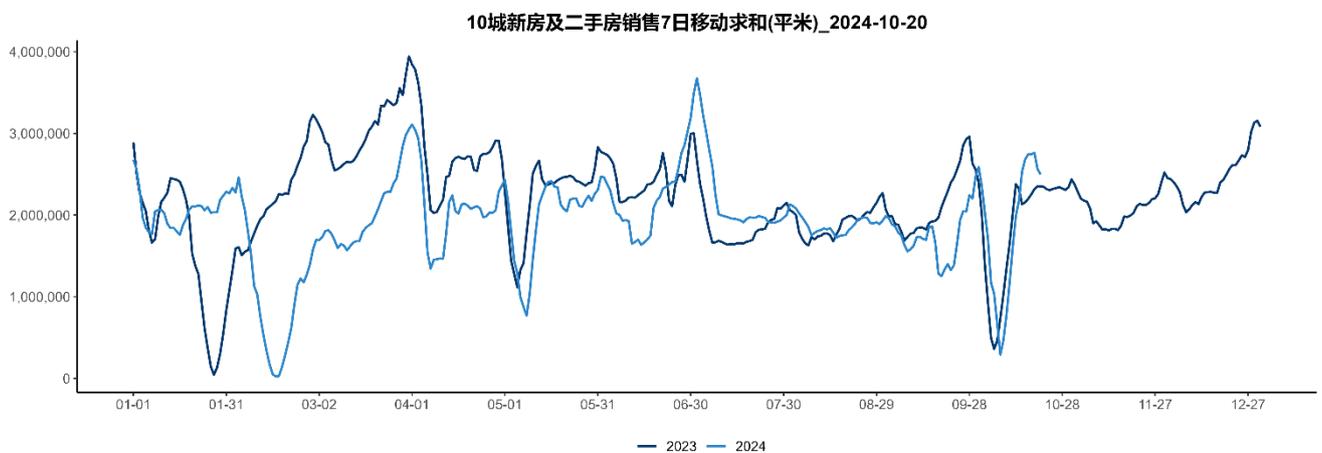
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：跟踪城市二手房合计销售面积_7日移动求和



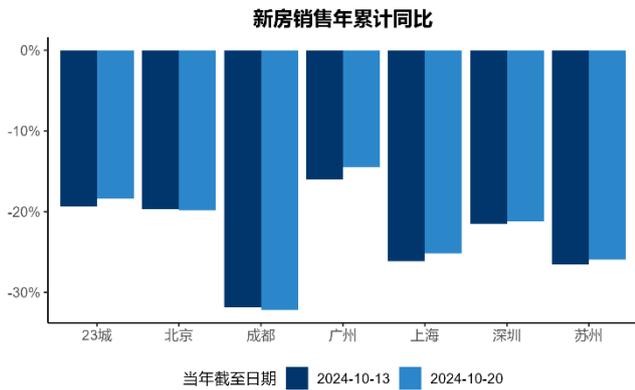
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：跟踪城市新房及二手房合计销售面积_7日移动求和



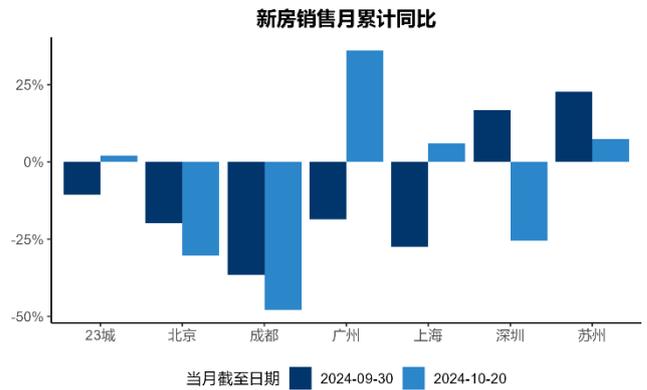
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：跟踪城市新房销售年累计同比



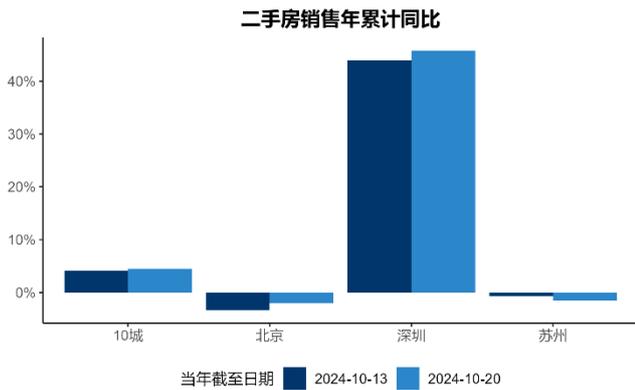
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：跟踪城市新房销售月累计同比



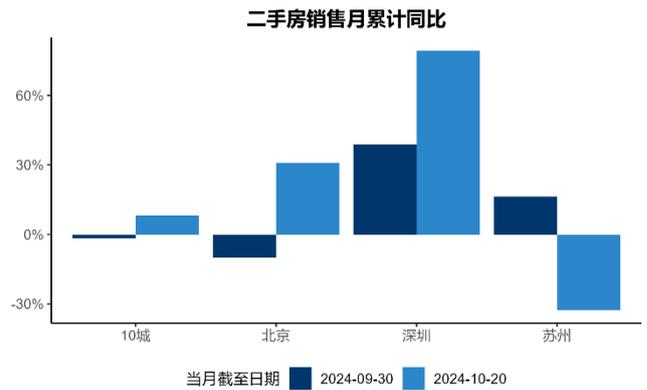
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市二手房销售年累计同比



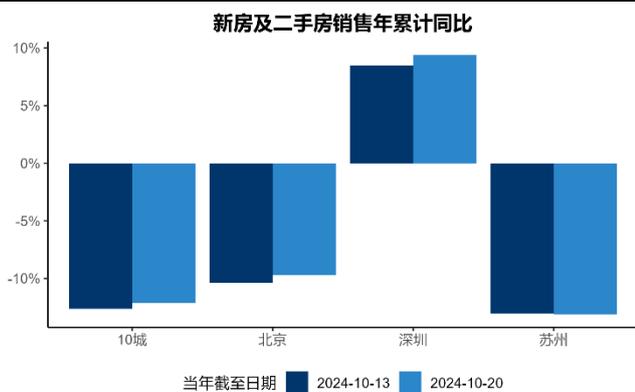
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：跟踪城市二手房销售月累计同比



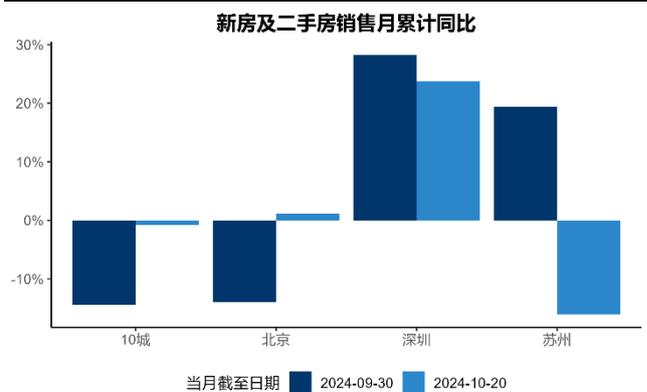
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：跟踪城市新房及二手房销售年累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：跟踪城市新房及二手房销售月累计同比



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：一线城市新房销售面积_7日移动求和



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：一线城市二手房销售面积_7日移动求和



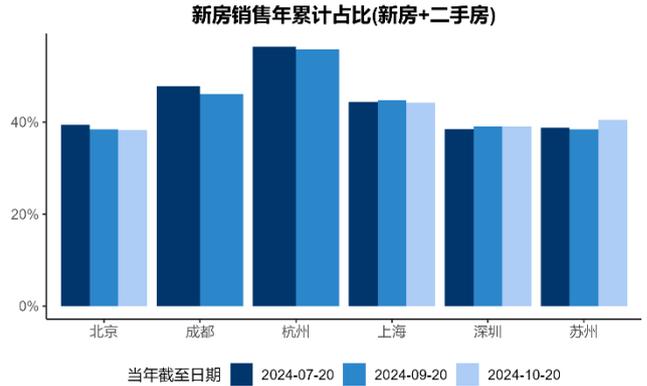
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图12：一线城市新房及二手房销售面积_7日移动求和



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图13：跟踪城市新房销售年累计占比(新房+二手房)



资料来源：iFinD，东兴证券研究所

表1：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
2024/10/14	张家界市人民政府办公室	湖南张家界发布通知，对首套、二套房(建)普通自住住房的职工家庭最低首付款比例分别降至 20%、30%；农村户口居民进城购房，可以办理户口迁移及子女入学手续，原村集体组织成员享受的权益不变。	下调首付比、农民进城政策
2024/10/14	潍坊市住房和城乡建设局	山东潍坊进一步优化调整房地产相关政策，对商品住宅去化周期超过 36 个月的县市区、开发区，暂停供地；支持各县市区、开发区积极争取国家保障性住房再贷款政策，优选 1-2 家政府保障性住房收购主体，收购合适的已建成存量商品房用作保障性住房。	保障房
2024/10/14	包头市住房和城乡建设局	内蒙古包头出台一系列政策，促进房地产平稳健康发展。其中，住房公积金最高贷款额提至 120 万元；同时优化容积率计算规则，对保障房、棚改项目和改善性住房项目的容积率实行差异化设置。	提升公积金贷款额、优化容积率
2024/10/14	厦门市人民政府	福建厦门印发通知，进一步优化房票制度，全面覆盖集体土地和国有土地征收项目，从“建房”“等房”安置变为“买房”“现房”安置，允许房票跨行政区购房，	房票制度

		可购买公寓、厂房、办公用房。	
2024/10/15	成都市住房和城乡建设局	成都楼市再迎利好消息，除了重磅官宣“购房即落户”外，还出台了多项楼市新政，包括新购住房不限售，多孩家庭购房贷款按首套认定，公积金贷款额度最高上调至 120 万元，取消省内异地购房提取限制，支持“商转公”，开展车位去库存等。上述政策 10 月 15 日起正式实施。	取消限售、提升公积金贷款额
2024/10/15	重庆市住房公积金管理中心	重庆优化调整住房公积金个人住房贷款政策，多子女家庭住房公积金最高可贷 160 万元；符合住房公积金个人住房贷款条件的灵活就业人员，可将已购住房的商业性个人住房贷款转为住房公积金个人住房贷款。	提升公积金贷款额，商贷转公积金
2024/10/15	资阳市住房和城乡建设局	四川资阳发布楼市新政，其中提出，发购房消费券，每套最高补贴 14000 元；支持房企采取“以租代购”、先试住后购买等创新销售模式；实施房票安置；鼓励“以旧换新”；降低首付比例，调整存量房贷利率，提高公积金贷款额度，支持新购房家庭就学就业等。	综合政策
2024/10/15	福州住房公积金中心	福建福州调整住房公积金贷款政策，住房公积金购买自住住房时，首付款比例不低于 20%，购买保障性住房时，首付款比例不低于 15%；双缴存人家庭的最高贷款额度提升至 100 万元，单缴存人家庭为 60 万元，多子女家庭和各类人才将获得更多支持。	提升公积金贷款额
2024/10/16	天津市人民政府	天津发布楼市新政，其中取消了住房限制性措施，包括取消限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准。同时，首套、二套房最低首付款比例统一为 15%，批量调整存量房贷利率。	取消限购、限售、限价、普通住宅和非普通住宅标准
2024/10/16	乌鲁木齐市住建局	新疆乌鲁木齐出台 8 条房地产利好举措，包括取消住房公积金贷款房屋面积和销售单价限制；取消申请住房公积金贷款房屋面积不得超过 144 平方米、销售单价不得超过 14960 元/平方米的限制；取消新建商品住房销售价格指导；取消新建商品住房销售价格调控限制，由企业根据市场定价销售，销售过程中可自主调整价格，并以实际销售价格办理网签备案。	取消限价
2024/10/16	绍兴市住房公积金管理中心	浙江绍兴优化住房公积金使用政策，双缴存职工家庭住房公积金贷款最高额度上调至 120 万元，单缴存职工家庭住房公积金贷款最高额度上调至 80 万元；申请住房公积金贷款的，首套房、二套房购房首付款比例统一调整为不低于 20%。	提升公积金贷款额
2024/10/16	抚顺市住房和城乡建设局	辽宁抚顺出台促进房地产市场平稳健康发展的政策举措，对计划出售旧房并购买新房的换房人，鼓励房地产企业提供“新房易购”服务，包括锁定新房房源、首付宽限、无责任解除新房认购协议并退还订金等；青年人才住房公积金贷款限额可放宽到 1.5 倍，最高 80 万元。	以旧换新、提升公积金贷款额
2024/10/16	上海市住房公积金管理委员会	上海调整住房公积金贷款政策，对于认定为第二套改善型住房的，最低首付款比例调整为 25%；对于认定为第二套改善型住房，且贷款所购住房位于中国（上海）自由贸易试验区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 6 个行政区全域的，最低首付款比例调整为 20%。上述政策自 2024 年 10 月 18 日起施行。	降低首付比
2024/10/16	滨州市住房和城乡建设局	山东滨州：调整住房公积金最高贷款额度至 80 万元，多子女家庭上浮 20%；首套、二套住房公积金贷款额度上限保持一致。	提升公积金贷款额

2024/10/17	住房和城乡建设部	10月17日，国新办举行新闻发布会，五部委介绍楼市维稳有关政策措施。住建部部长表示，要抓存量政策落实，抓增量政策出台，打出一套“组合拳”，推动市场止跌回稳。概括起来，就是四个取消、四个降低、两个增加。	取消限购、取消限售、取消限价、取消普宅标准、降低房贷利率和首付比、增加城中村改造和白名单
2024/10/17	深圳市住房公积金管理中心	深圳住房公积金政策再传利好，住房公积金租房提取阶段性政策将续期一年，有效期延长至2025年10月31日。据悉，在租房提取阶段性政策有效期内，缴存职工本人及其家庭成员在本市无住房，办理租房提取业务时，每月最高可按申请当月应缴存额的100%提取住房公积金。	公积金提取
2024/10/17	西安市住房和城乡建设局	西安优化房地产相关政策，全市商品住房取得《不动产权证书》即可上市交易，新建商品住房不再实施价格指导，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不低于15%。	取消限售、取消限价、降低首付比
2024/10/17	河北省住房和城乡建设厅	河北印发《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，通过落实信贷支持政策、开展住房“以旧换新”、优化住房保障方式、扩大“白名单”覆盖范围、建设“好房子”等18条措施，进一步促进房地产市场平稳健康发展。	综合政策
2024/10/17	昆明市住房公积金管理中心	昆明市住房公积金管理中心发布通知，缴存人家庭使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为15%。	保障房贷款

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	房地产周报 20241014:新房销售增速回落，财政部允许专项债券用于土地储备	2024-10-14
行业普通报告	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	2024-09-23

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