

房地产

一线二手房成交同增，LPR 调降 25BP

周度观点：

➤ 10月成交前高后低，二手房同比增幅高于新房

“930”一线城市限购松绑等政策已经发布三周，10月至今核心城市成交情况优于8、9月，而逐周有“前高后低”态势。（1）**新房层面**，10月前20日28城总成交规模733万方，较9月日均增长11%，同比去年同期成交微降2%。一线直接受政策利好，成交整体维持高位波动，10月前20日成交日均较9月日均增长7%，同比去年同期增长11%。（2）**二手房层面**，重点16城新政后10月前20日二手房成交54326套，较9月前20日增长11%，同比增长14%。一线二手房热度好于新房，北京、上海、深圳三城10月前20日成交较9月同期环比增长31%，较去年同期增幅达60%。我们认为，近期中央到核心城市政策频出，中央多次发声稳定楼市，市场信心提振，10月销售数据或较为亮眼。若核心城市成交热度延续，房价企稳，将巩固居民对未来房价的积极预期，实现房地产市场止跌回稳。

➤ 央行：LPR1Y与5Y下调25BP，分别至3.1%/3.6%

10月21日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，1年期贷款市场报价利率（LPR）为3.1%，5年期以上LPR为3.6%，均较上一期下降25个基点。此次为年内第三次调整，今年以来，1年期LPR已累计下降35个基点，5年期以上LPR已累计下降60个基点。我们认为，此次LPR下调有利于引导社会融资成本下行，降低开发商与购房者的贷款成本，对需求端产生刺激，加速楼市筑底回升。

➤ 投资建议：

我们认为，随着重磅政策落地传导，有望从核心城市价格层面结构性企稳，加速改善二手房抛压，逐渐传递至次新房及新房，推动市场止跌回稳。建议关注三条主线：困境反转类房企【金地集团】、【新城控股】；保持拿地强度的龙头房企【招商蛇口】、【绿城中国】、【保利发展】、【滨江集团】；多元经营稳健发展的地方国企【浦东金桥】、【外高桥】。

行业跟踪：

➤ 销售回顾（10.20-10.26）

重点监测34城合计成交总套数为19923套，环比上周下降23.5%；2024年累计成交总套数为71.1万套，累计同比下降30.2%。其中，一线城市成交环比上周下降30.3%；二线城市成交环比上周下降14%；三线城市成交环比上周下降41.9%

重点监测20城合计成交二手房总套数为30774套，环比上周下降-5.8%；2024年累计成交总套数为97.5万套，累计同比下降0.8%。

➤ 土地供应（10.14-10.20）

百城土地宅地供应规划建筑面积1334万m²，2024年累计供应规划建面25938万m²，累计同比下降31.6%，供求比1.44。在土地挂牌价格方面，百城供应土地挂牌楼面均价6125元/m²，近四周平均挂牌均价5018元/m²，环比下降0.7%，同比增长15.1%。

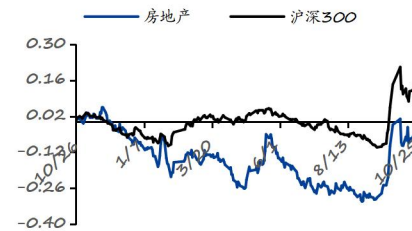
➤ 土地成交（10.14-10.20）

百城土地住宅用地成交规划建筑面积588万m²，2024年累计成交17970万m²，累计同比下降26%。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4344元/m²，环比下降6.6%，同比下降9.1%，整体溢价率为5.5%，2024年平均楼面价5692元/m²，同比下降15.8%，溢价率4.5%，较去年同期下降1.2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)

yyr30611@hfzq.com.cn

相关报告

- 1、房地产行业周报：五部委出台两大增量政策，上海发布公积金新政——2024.10.19
- 2、房地产行业专题：财政发力对地产有哪些影响？——2024.10.19
- 3、统计局数据点评：开发投资降幅缩窄，单月销售环比增长——2024.10.18



正文目录

1 销售回顾 (10.20-10.26)	3
2 土地供应 (10.14-10.20)	7
3 土地成交 (10.14-10.20)	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（10.20-10.26）

重点监测 34 城合计成交总套数为 19923 套，环比上周下降 23.5%；2024 年累计成交总套数为 71.1 万套，累计同比下降 30.2%。其中，一线城市成交 5807 套，环比上周下降 30.3%，2024 年累计成交 19.3 万套，累计同比下降 24.9%；二线城市成交 11797 套，环比上周下降 14%，2024 年累计成交 43.6 万套，累计同比下降 34.5%；三线城市成交 2319 套，环比上周下降 41.9%，2024 年累计成交 8.3 万套，累计同比下降 14.9%。

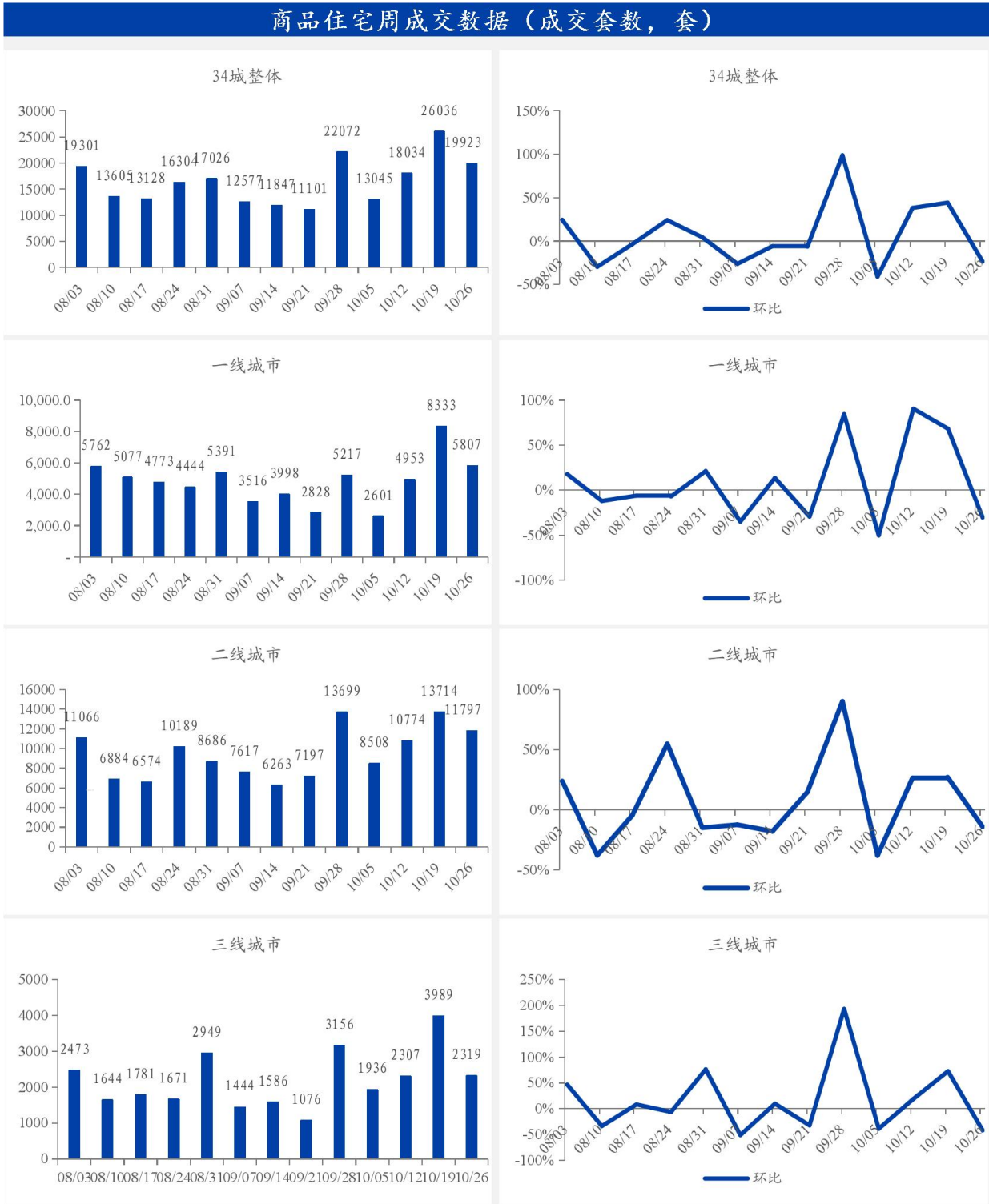
图表 1：重点监测城市商品住宅成交情况（套、%）

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	1146	-13.9%	3.9	-28.4%
	上海	1451	-50.1%	8.2	-29.5%
	广州	2016	-36.1%	5.0	-16.6%
	深圳	1194	27.0%	2.1	-15.9%
一线合计		5807	-30.3%	19.3	-24.9%
二线城市	杭州	628	-23.3%	3.2	-34.2%
	武汉	1693	-8.1%	5.6	-36.8%
	成都	2146	22.6%	7.3	-39.7%
	青岛	1144	2.2%	5.2	-40.4%
	苏州	818	-11.4%	2.3	-39.2%
	福州	429	-13.9%	1.4	-2.9%
	济南	879	12.3%	3.8	-27.4%
	无锡	0	-	1.2	-30.7%
	东莞	1207	-51.4%	1.8	-15.9%
	惠州	224	-17.3%	0.5	-38.4%
	大连	217	-22.2%	0.9	166.3%
	宁波	383	22.8%	1.4	-37.6%
	佛山	1245	-34.5%	3.3	-29.4%
	温州	705	1.9%	4.4	-10.6%
二线合计		11797	-14.0%	43.6	-34.5%
三线城市	泉州	79	92.7%	0.2	-13.4%
	江门	253	-32.0%	0.7	-32.3%
	莆田	42	2.4%	0.2	-39.5%
	泰安	194	-31.9%	0.7	-35.6%
	扬州	243	-35.0%	0.8	-18.6%
	衢州	68	126.7%	0.2	123.6%
	荆门	78	-43.5%	0.4	-36.5%
	芜湖	300	-68.5%	1.5	44.7%
	肇庆	160	-61.8%	0.5	1059.1%
	渭南	20	11.1%	0.1	10.4%
	茂名	400	-30.4%	1.6	-15.5%
	平凉	161	-50.6%	0.6	-31.9%
	拉萨	195	-22.0%	0.4	-45.5%
	鹤壁	101	77.2%	0.3	-48.4%
	韶关	104	-31.6%	0.4	-21.5%
	三线合计		2319	-41.9%	8.3
34城合计		19923	-23.5%	71.1	-30.2%

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 30774 套，环比上周下降-5.8%；2024 年累计成交总套数为 97.5 万套，累计同比下降 0.8%。其中，一线城市成交 14795 套，环比上周增长 20.7%，2024 年累计成交 42.9 万套，累计同比上升 6.2%；二线城市成交 14695 套，环比上周下降 3.9%，2024 年累计成交 49.9 万套，累计同比减少 6.4%；三线城市成交 1284 套，环比上周增长 9.6%，2024 年累计成交 4.6 万套，累计同比增长 49.9%。

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	4543	0.5%	13.1	4.5%
	上海	5484	-17.3%	17.9	-
	广州	2841	-8.9%	7.2	-8.7%
	深圳	1927	-6.0%	4.6	52.6%
一线合计		14795	20.7%	42.9	6.2%
二线城市	杭州	1180	-29.3%	4.1	15.1%
	成都	5855	13.4%	17.1	-3.9%
	青岛	1449	-21.2%	5.3	4.4%
	苏州	1459	17.2%	5.3	-8.4%
	厦门	686	-6.3%	2.2	-4.8%
	大连	703	-17.9%	3.9	116.7%
	无锡	1018	-11.0%	3.4	-5.3%
	东莞	661	6.4%	2.0	-19.3%
	佛山	1419	-17.8%	5.8	-7.3%
金华	265	-10.5%	0.7	-30.7%	
二线合计		14695	-3.9%	49.9	-6.4%
三线城市	扬州	452	-9.4%	1.6	-3.2%
	江门	187	17.6%	0.8	-5.3%
	清远	482	12.1%	1.7	-
	平凉	62	-	0.3	-13.9%
	渭南	101	21.7%	0.3	13.7%
三线合计		1284	9.6%	4.6	49.9%
20城合计		30774	-5.8%	97.5	-0.8%

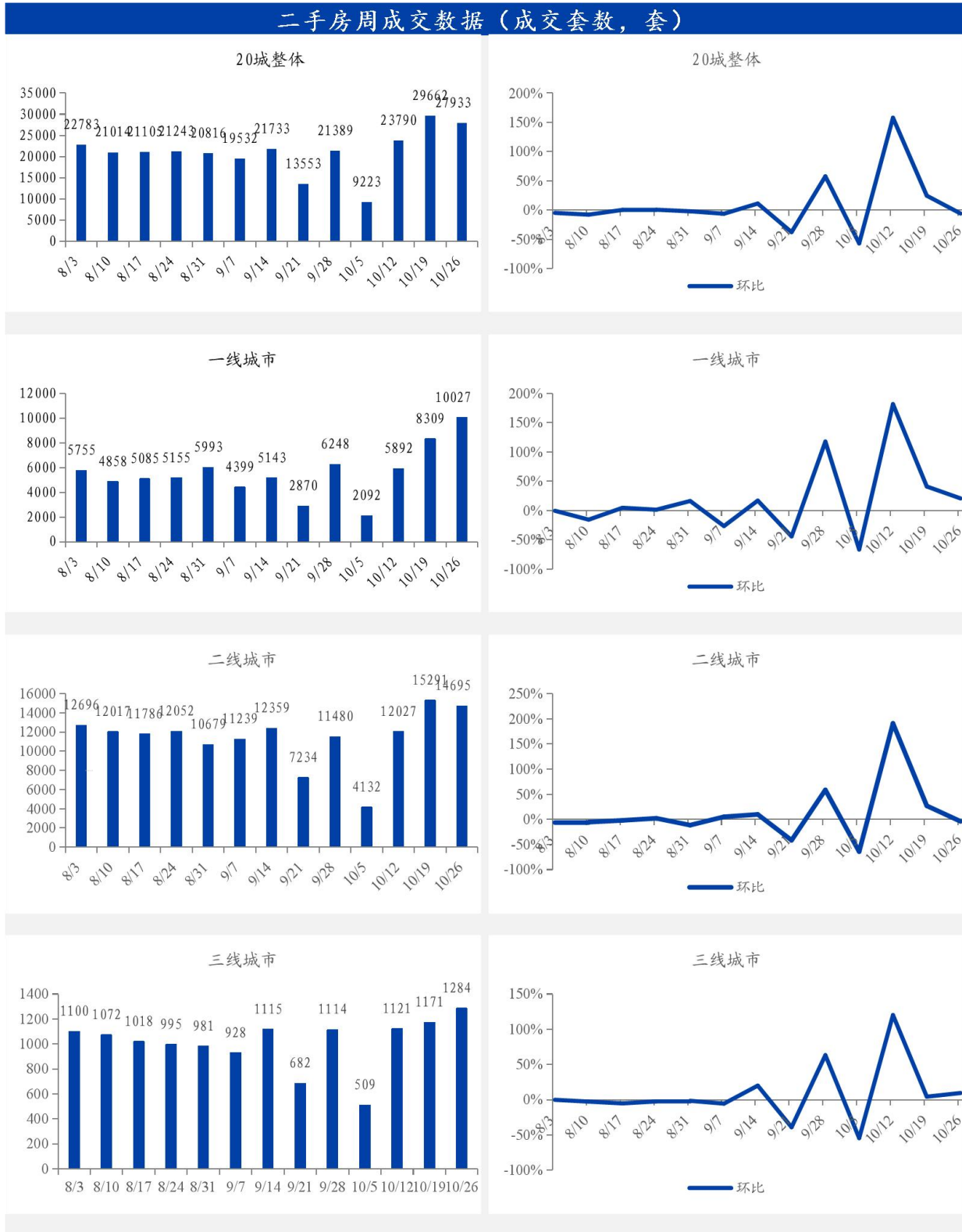
数据来源：Wind、华福证券研究所

*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

*由于广州数据滞后性，因此广州数据截至 2024.10.19



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（10.14-10.20）

百城土地宅地供应规划建筑面积 1334 万 m^2 ，2024 年累计供应规划建面 25938 万 m^2 ，累计同比下降 31.6%，供求比 1.44。其中，一线城市供应规划建筑面积 26 万 m^2 ，今年累计供应 1036 万 m^2 ，累计同比下降 50.5%，累计供求比 1.28；二线城市供应规划建筑面积 262 万 m^2 ，今年累计供应 9073 万 m^2 ，累计同比下降 36.7%，累计供求比 1.33；三四线城市供应规划建筑面积 1046 万 m^2 ，今年累计供应 15829 万 m^2 ，累计同比下降 26.3%，累计供求比 1.53。

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	26	-35.9%	1036	-50.5%	812	1.28
二线	262	7.9%	9073	-36.7%	6812	1.33
三四线	1046	29.2%	15829	-26.3%	10346	1.53
合计	1334	22.0%	25938	-31.6%	17970	1.44

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 6125 元/ m^2 ，近四周平均挂牌均价 5018 元/ m^2 ，环比下降 0.7%，同比增长 15.1%。其中，一线城市供应土地挂牌楼面价 50453 元/ m^2 ，近四周平均起拍楼面价 31196 元/ m^2 ，环比增长 11.4%，同比增长 81.3%，二线城市供应土地挂牌楼面价 6028 元/ m^2 ，近四周平均起拍楼面价 5552 元/ m^2 ，环比增长 1.1%，同比增长 1.2%，三四线城市供应土地挂牌楼面价 5036 元/ m^2 ，近四周平均起拍楼面价 4009 元/ m^2 ，环比增长 12.2%，同比增长 20.9%。

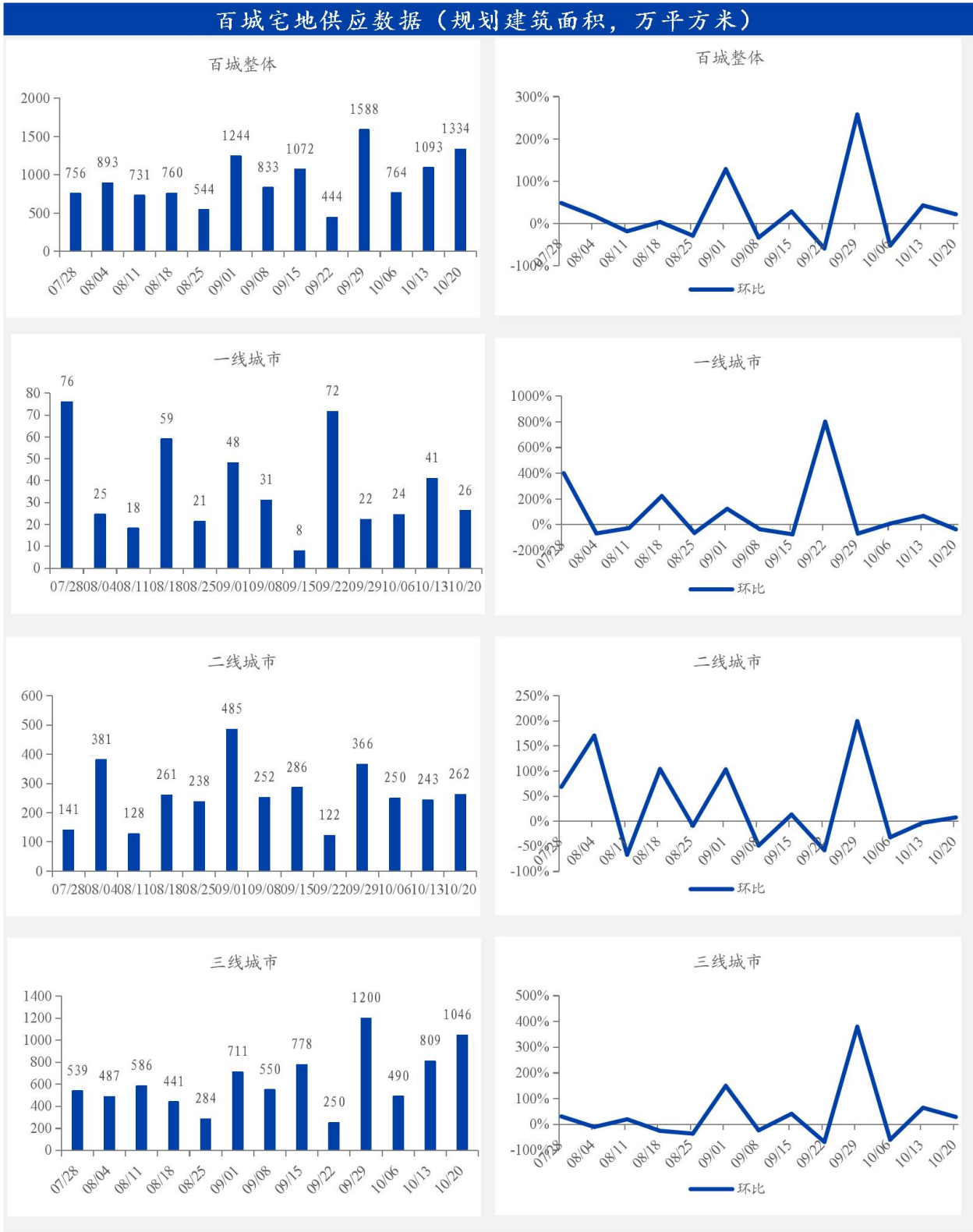
图表 6：百城土地挂牌楼面价（元/ m^2 、%）

	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	50453	31196	11.4%	81.3%
二线	6028	5552	1.1%	1.2%
三四线	5036	4009	12.2%	20.9%
合计	6125	5018	-0.7%	15.1%

来源：Wind、华福证券研究所

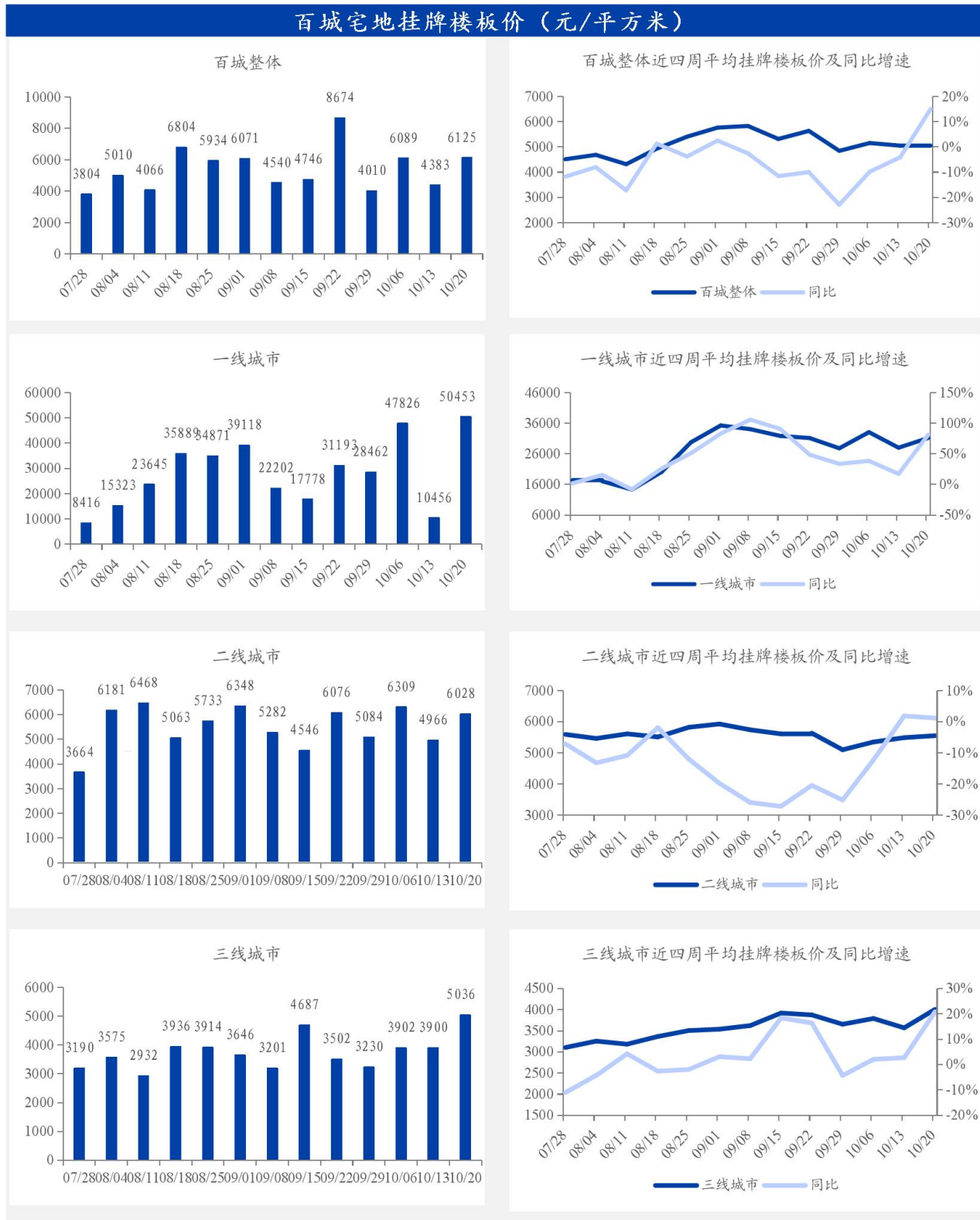


图表 7: 百城土地供应量 (万㎡, %)



来源: Wind、华福证券研究所

图表 8: 百城土地供应价 (元/m²、%)



来源: Wind、华福证券研究所



3 土地成交 (10.14-10.20)

百城土地住宅用地成交规划建筑面积 588 万 m^2 ，2024 年累计成交 17970 万 m^2 ，累计同比下降 26%。其中，一线城市成交建筑面积 2 万 m^2 ，今年累计成交 812 万 m^2 ，累计同比下降 52.3%；二线城市成交建筑面积 151 万 m^2 ，今年累计成交 6812 万 m^2 ，累计同比下降 24%；三线城市成交建筑面积 435 万 m^2 ，今年累计成交 10346 万 m^2 ，累计同比下降 24%。

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	2	-92.8%	812	-52.3%
二线	151	-45.5%	6812	-24.0%
三四线	435	-37.4%	10346	-24.0%
合计	588	-41.2%	17970	-26.0%

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 4344 元/ m^2 ，环比下降 6.6%，同比下降 9.1%，整体溢价率为 5.5%，2024 年平均楼面价 5692 元/ m^2 ，同比下降 15.8%，溢价率 4.5%，较去年同期下降 1.2 个百分点。其中，本周一线城市住宅用地平均成交楼面价为 11829 元/ m^2 ，整体溢价率 0%，2024 年平均楼面价 28338 元/ m^2 ，整体溢价率 6.6%，较去年同期下降 1.4 个百分点；二线城市住宅用地平均成交楼面价为 5685 元/ m^2 ，整体溢价率为 2.4%，2024 年平均楼面价 6575 元/ m^2 ，同比下降 21.1%，溢价率 4.7%，较去年同期溢价率下降 0.8 个百分点；三四线城市住宅用地平均成交楼面价为 3844 元/ m^2 ，整体溢价率为 7.2%，2024 年平均楼面价 3335 元/ m^2 ，同比下降 9.6%，溢价率 2.8%，较去年同期溢价率下降 1.2 个百分点。

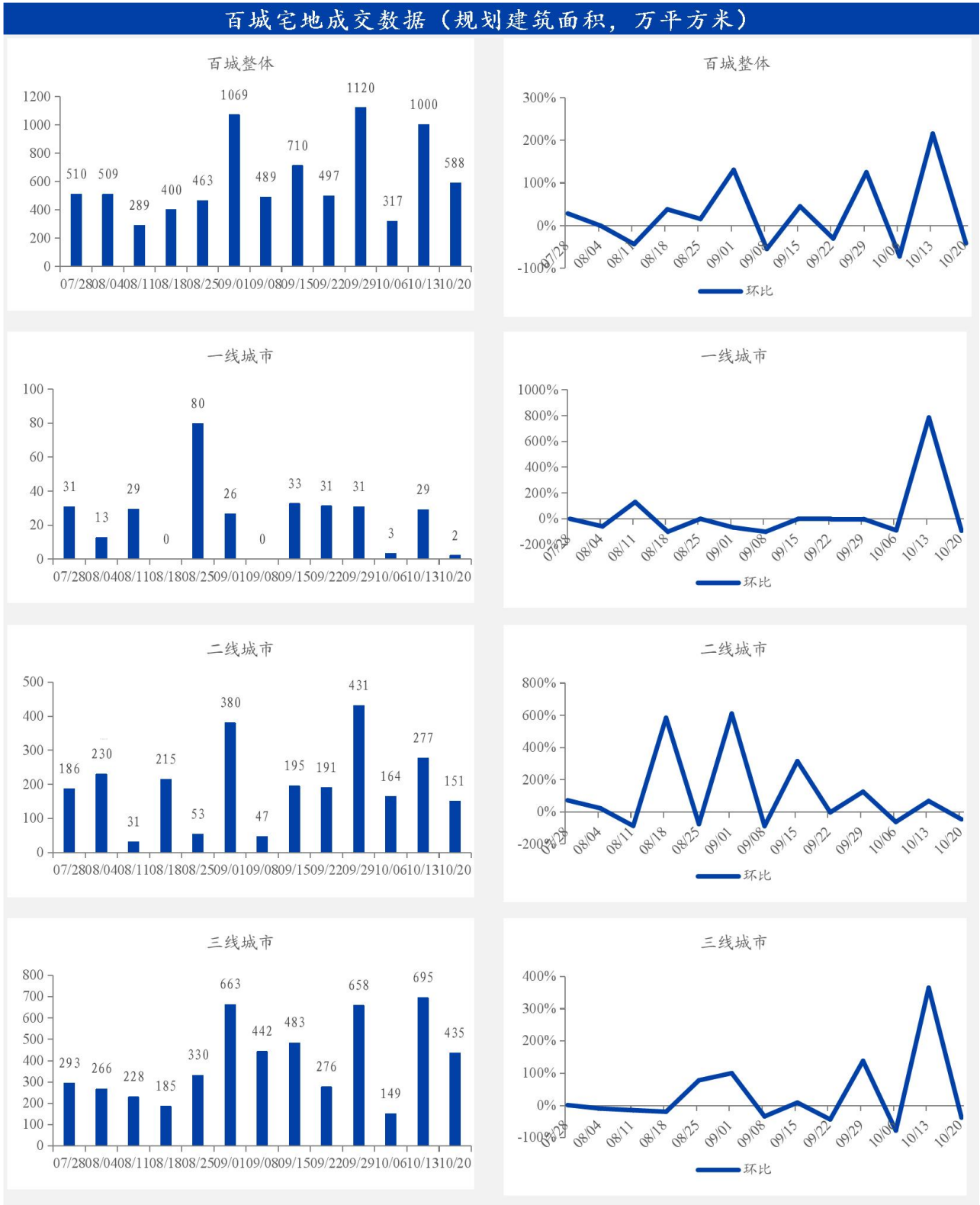
图表 10: 百城土地成交楼面价及溢价率 (元/ m^2 , %)

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	11829	-48.4%	-26.9%	0.0%	28338	23.1%	6.6%	8.0%
二线	5685	55.7%	3.2%	2.4%	6575	-21.1%	4.7%	5.5%
三四线	3844	-10.2%	13.8%	7.2%	3335	-9.6%	2.8%	4.0%
合计	4344	-6.6%	-9.1%	5.5%	5692	-15.8%	4.5%	5.7%

来源: Wind、华福证券研究所



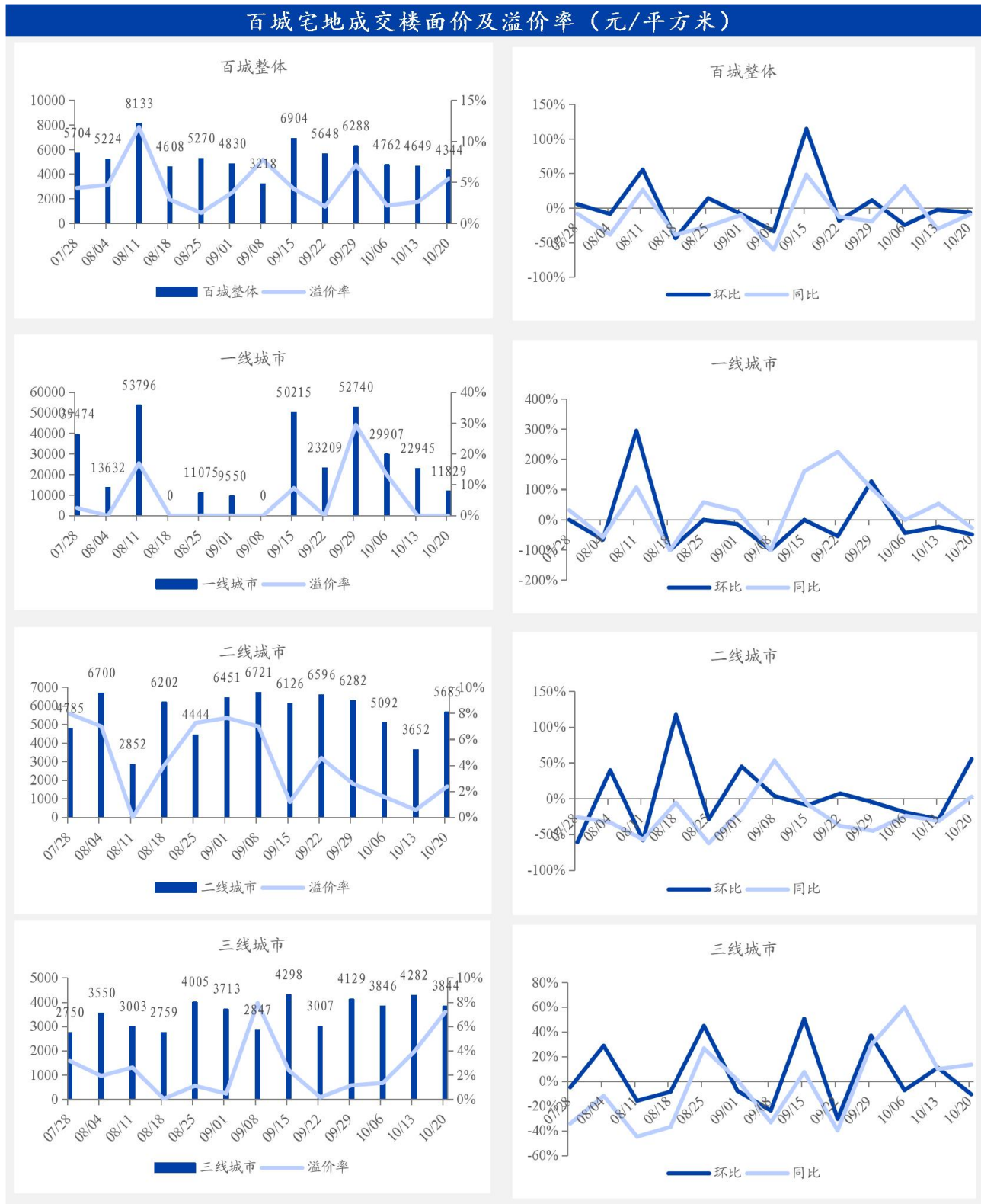
图表 11: 百城土地成交量 (万㎡、%)



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：hfjys@hfzq.com.cn