

# 房地产周报 20241028：新房、二手房销售均现回暖，当月销售面积同比转正

2024年10月28日

看好/维持

房地产

行业报告

新房、二手房销售当月同比均转正。

## 房管局数据：

26城新房本周销售面积(10/21-10/27)为392.9万平，前值(10/14-10/20)为421.3万平。

26城新房年内累计销售面积(1/1-10/27)同比增速为-19.51%，前值(1/1-10/20)为-20.11%。当月累计销售面积同比增速为4.62%，上个月整月为-11.34%。

11城二手房本周销售面积(10/21-10/27)为151.7万平，前值(10/14-10/20)为146.9万平。

11城二手房年内累计销售面积(1/1-10/27)同比增速为3.89%，前值(1/1-10/20)为3.23%。当月累计销售面积同比增速为15.04%，上个月整月为-0.58%。

10城新房及二手房本周销售面积(10/21-10/27)为275.7万平，前值(10/14-10/20)为271.0万平。

10城新房及二手房合计年内累计销售面积(1/1-10/27)同比增速为-11.71%，前值(1/1-10/20)为-12.41%。当月累计销售面积同比增速为7.83%，上个月整月为-12.86%。

## 行业要闻(10/21~10/27)：

云南出台“楼市18条”促进房地产市场止跌回稳，涉及严控商品房建设增量、优化存量、提高商品房开发质量、取消或调整住房限制性措施、引导降低存量个人住房贷款利率等多方面内容。佛山取消限售政策，取消普通住宅和非普通住宅标准，多孩家庭公积金贷款购首套自住房最高贷款额度上浮20%。

**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

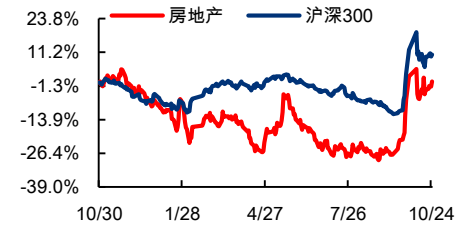
## 行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	13346.14	1.42%
流通市值(亿元)	12336.19	1.63%
行业平均市盈率	-28.66	/

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

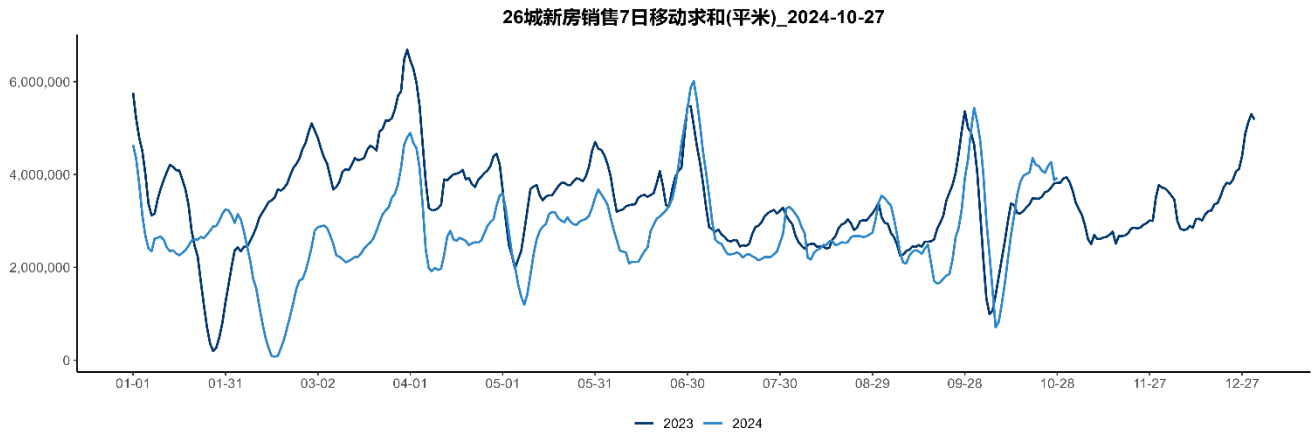
021-25102897

chen\_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

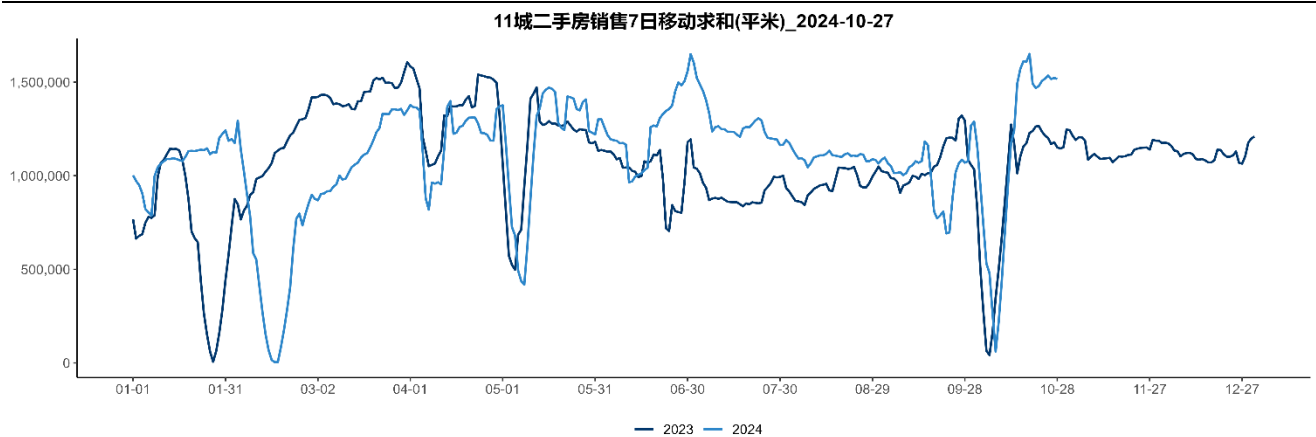
S1480521080001

图1：跟踪城市新房合计销售面积\_7日移动求和



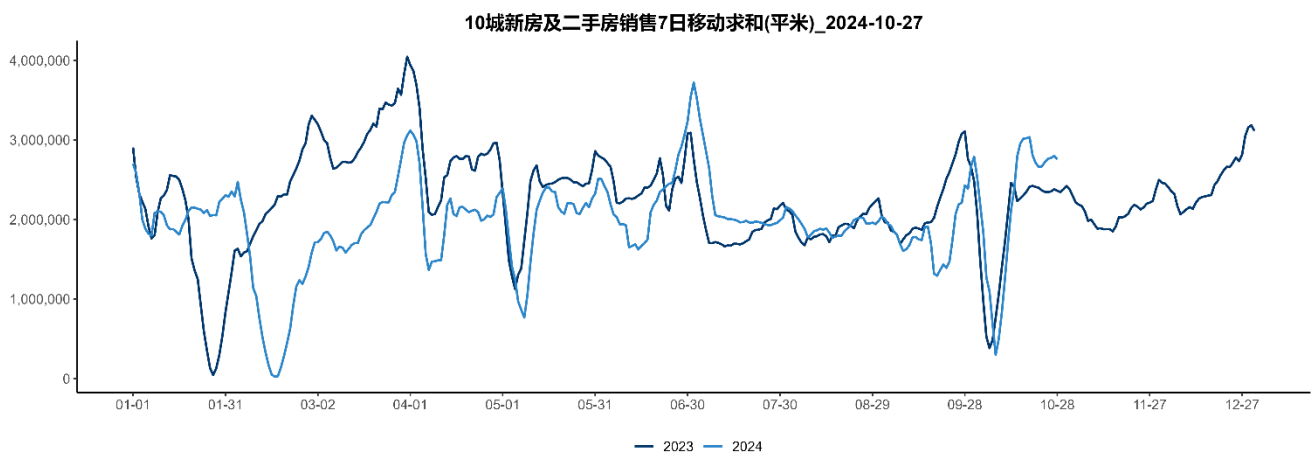
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：跟踪城市二手房合计销售面积\_7日移动求和



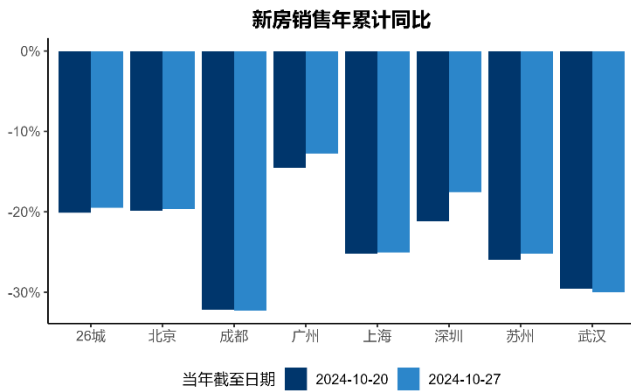
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：跟踪城市新房及二手房合计销售面积\_7日移动求和



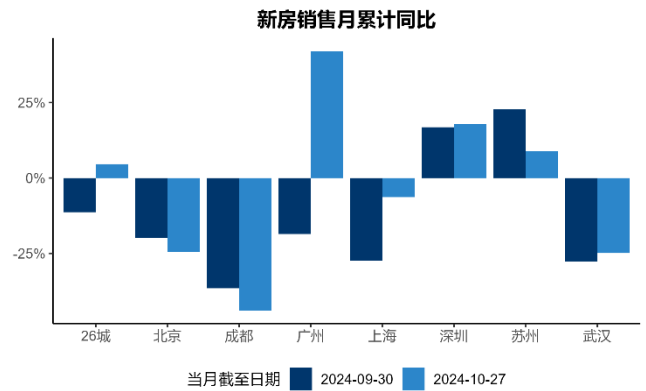
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：跟踪城市新房销售年累计同比



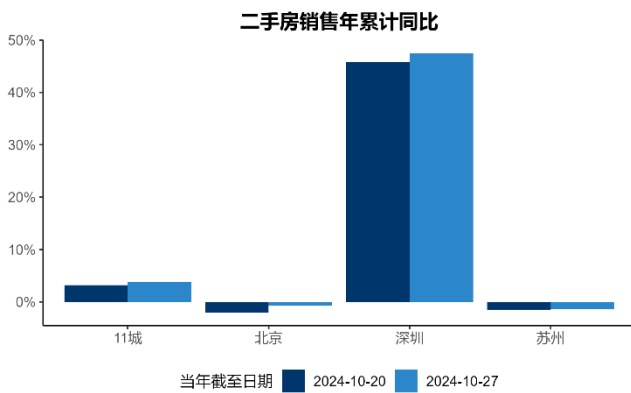
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：跟踪城市新房销售月累计同比



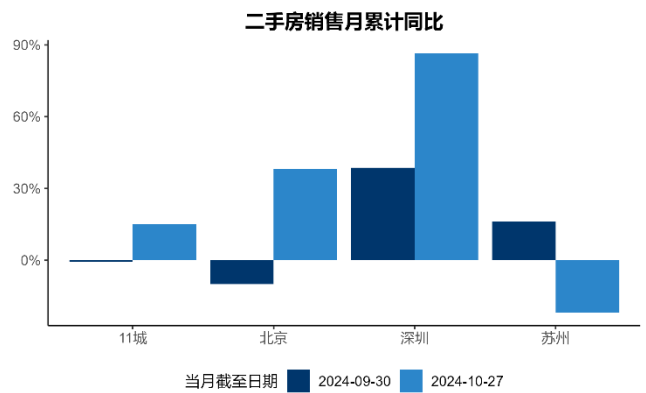
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市二手房销售年累计同比



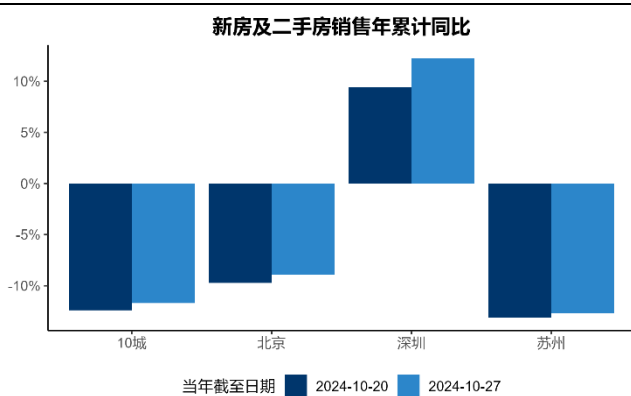
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：跟踪城市二手房销售月累计同比



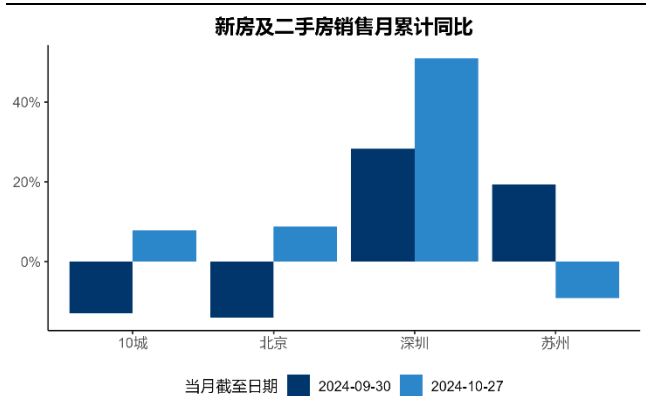
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：跟踪城市新房及二手房销售年累计同比



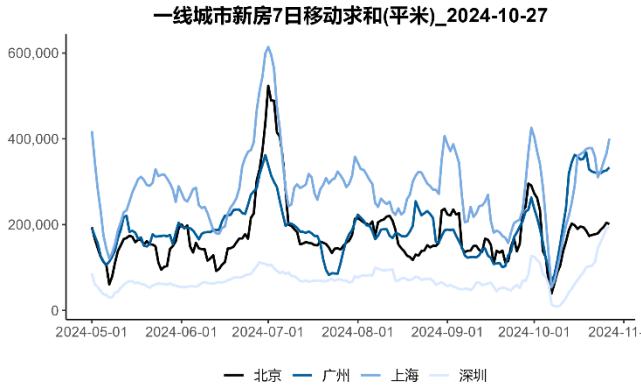
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：跟踪城市新房及二手房销售月累计同比



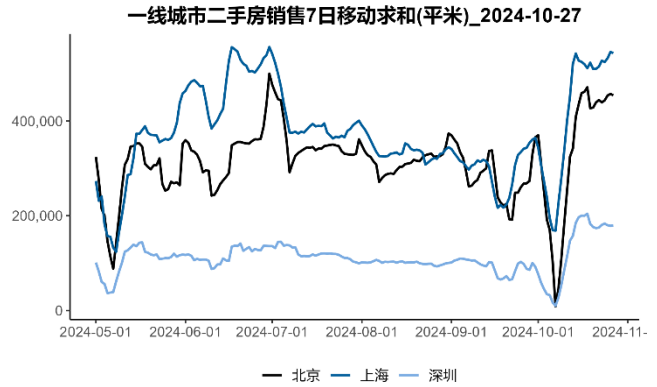
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：一线城市新房销售面积\_7日移动求和



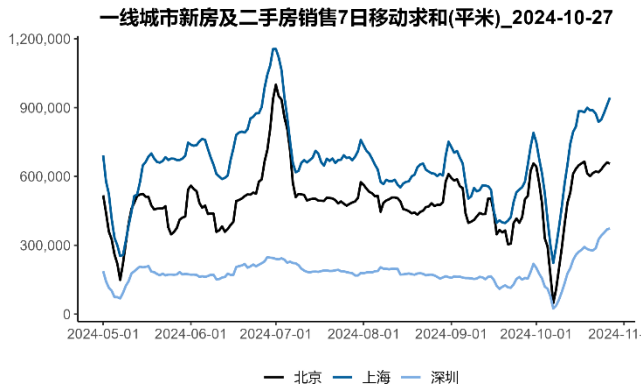
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：一线城市二手房销售面积\_7日移动求和



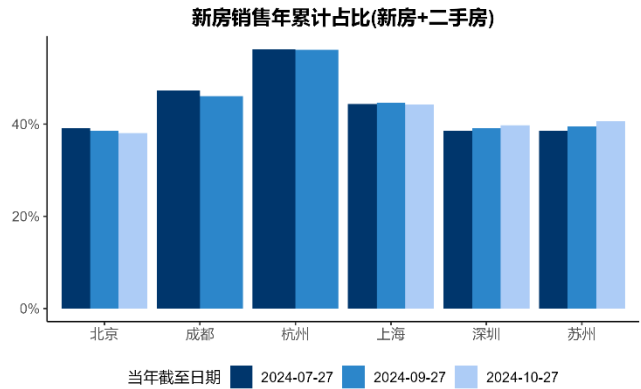
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/10/21	鞍山市住房和城乡建设局	辽宁鞍山加大购房补贴支持力度，自2024年11月11日起，居民家庭购买一手新建商品房，对其所缴纳契税给予50%财政补贴；进一步优化存量，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%，取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限；严格土地供应计划管理，分区控增房地产用地。	契税补贴
2024/10/22	云南省住房和城乡建设厅	云南出台“楼市18条”促进房地产市场止跌回稳，涉及严控商品房建设增量、优化存量、提高商品房开发质量、取消或调整住房限制性措施、引导降低存量个人住房贷款利率等多方面内容。	综合政策
2024/10/23	合肥市住房公积金管理中心	合肥优化住房公积金政策，取消在该市缴纳养老保险的限制。新政出台后年龄在18周岁至60周岁的大学毕业生、个体工商户、快递小哥、外卖骑手等灵活就业人员均可在合肥市缴存住房公积金。	公积金缴纳
2024/10/24	银川市住房和城乡建设局	宁夏银川发布房地产市场稳定发展措施，包括减少土地供应、延长住宅供应时序、	综合政策

	住房和城乡建设局	落实国家住房信贷政策、实施购房税收优惠政策、优化公积金支持作用、加快存量房收购、加大城中村改造力度、化解非住宅商品房库存、构建“四好”住房体系、优化土地供应结构、用好“白名单”机制以及维护房地产市场秩序等。	
2024/10/25	佛山市住房和城乡建设局	广东佛山发布稳楼市新政，其中提出，取消限售政策，取消普通住宅和非普通住宅标准，多孩家庭公积金贷款购首套自住房最高贷款额度上浮 20%。	取消限售、提升公积金贷款额
2024/10/25	惠州市人民政府	广东惠州放开“购房落户”政策。凡在该市持有合法产权住宅房屋的非户籍人员，本人或其配偶可以在房屋所在地申请迁入户口，其配偶、子女、父母可以随迁。	户籍政策
2024/10/25	泰州市住房公积金管理中心	江苏省泰州市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金使用政策的通知》，缴存人购买保障性住房，可以提取本人及配偶住房公积金账户余额支付购房首付款。缴存人购买保障性住房申请住房公积金贷款的，首付比例不得低于 15%。此前，泰州市的政策为首次贷款最低首付比例为 20%、二次贷款为 30%。	下调公积金首付比
2024/10/26	苏州市住房公积金管理中心	江苏苏州发布调整优化住房公积金使用政策的通知，通过下调首付款比例、加大军人公积金贷款支持力度、优化贷款计算方式、支持购买保障性住房使用住房公积金等，促进房地产市场平稳健康发展，该通知自 2024 年 12 月 1 日起实施。	下调公积金首付比
2024/10/26	荆门市推动房地产市场平稳健康领导小组办公室	湖北省荆门市推动房地产市场平稳健康领导小组办公室发布《关于落实中心城区安居工程有关购房补贴的通知》。根据通知，荆门市实施购房契税补贴。居民在中心城区购买新建商品住房的，按照其已缴纳契税金额的 100% 给予补贴。	契税补贴

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 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	2024-10-21
行业普通报告	房地产 70 城房价数据点评: 9 月各线城市住宅价格环比继续下滑, 一线城市二手住宅环比降幅最大—	2024-10-18
行业普通报告	房地产统计局 1-9 月数据点评: 9 月新房销售降幅略微收窄, 房企到位资金降幅扩大—	2024-10-18
行业普通报告	住建部新闻发布会点评: 四个取消、四个降低、两个增加, 积极落实楼市政策组合拳	2024-10-18
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	一线城市楼市政策点评: 北上广深响应中央精神, 政策打出组合拳	2024-10-07
行业普通报告	房地产百强房企 1-9 月销售数据点评: 楼市金九缺席, 百强房企销售延续低迷—	2024-10-01
行业普通报告	房地产行业: 中央政治局会议点评: 楼市目标从维稳走向促稳, 政策有望持续积极有力	2024-09-26
行业普通报告	房地产行业政策点评: 央行宣布降低存量房贷利率和二套房首付比, 金融政策支持力度大幅加强—	2024-09-24
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
公司普通报告	华润万象生活 (01209.HK) 中报点评: 提升经营质量, 加强股东回报—	2024-08-30
公司深度报告	华润万象生活 (01209.HK): 手握稀缺重奢资源, 商管能力行业领先—	2024-05-20

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