

# 10月地产销售回暖，市场止跌回稳可期 ——房地产行业月报

证券分析师：徐超

分析师登记编号：S1190521050001

研究助理：戴梓涵

一般证券业务登记编号：S1190122070013

## 报告摘要

**一、政策：10月地产政策频出，支持房地产市场止跌回稳。**10月8日，国务院新闻发布会，提出促进房地产市场止跌回稳。采取系统性综合措施。10月12日，财政部发布会提出房地产政策的三个方面；10月17日，住建部等五部委提出“四个取消、四个降低、两个增加”房地产政策“组合拳”；10月21日，央行降息落地，1年期、5年期以上LPR均下调25 BP。

**二、销售：受益于政策及传统销售旺季，销售明显回暖。**受益于政策落地以及传统销售旺季，30大中城市成交环增48%创年内单月次高。11月1日，住房城乡建设部“全国房地产市场监测系统”网签数据显示，10月份全国新建商品房网签成交量环比增长6.7%，同比增长0.9%，比9月份同比扩大12.5个百分点，自去年6月份连续15个月下降后首次实现增长；全国二手房网签成交量同比增长8.9%，连续7个月同比增长，环比增长4.5%。新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%，自今年2月份连续8个月下降后首次实现增长，环比增长5.8%。

**三、房价：百城新建住宅价格上涨，二手住宅价格环比跌幅收窄。**根据中指研究院数据，2024年1-10月百城新建住宅价格累计上涨1.92%，10月百城新建住宅平均价格为16532元/平方米，环比上涨0.29%，同比上涨2.08%。百城二手住宅均价为14360元/平方米，环比下跌0.60%，跌幅较9月收窄0.10个百分点，同比下跌7.27%。

**四、新增供应：供应规模小幅回落。**根据中指研究院数据，2024年1-10月重点50城商品住宅月均批准上市面积1113万平方米，同比下降31%，较2021年高点下降64%，绝对规模仍处同期低位。

**五、土地市场：供地节奏不及上年同期。**据克而瑞数据，截至10月27日，全国300城10月经营性土地供应规模12528万平方米，环比9月同期上升35%，同比下降30%；截至10月27日，全国300城10月经营性土地成交规模7370万平方米，环比上升14%，同比下降32%。

**六、投资建议。**9月26日中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，为房地产行业定下新基调。10月17日国新办座谈会上公布了“四个取消、四个降低、两个增加”的政策组合拳，随后央行降息落地，地方层面也加快落地取消限购、限购、限价、降低首付比例等政策，市场信心有所恢复。近日，住建部罕见对外公布全国房地产市场监测系统监测的10月楼市数据，全国商品房成交同比、环比均有所增长，并实现了三个“首次”，市场销售明显改善，预计短期内核心城市销售有望延续回稳态势，后续可关注城中村改造和收购闲置土地和存量房增量政策落地效果。

**七、风险提示：**房地产行业下行风险；个别房企信用事件违约风险；房地产政策落地进程不及预期

## 目录

- 1、政策：10月地产政策频出，助力房地产市场止跌回稳
- 2、销售：受益于政策及传统销售旺季，销售明显回暖
- 3、房价：百城新建住宅价格上涨，二手住宅价格环比跌幅收窄
- 4、新增供应：供应规模小幅回落
- 5、土地市场：供地节奏不及上年同期
- 6、投资建议
- 7、风险提示

# 1、政策：10月地产政策频出，助力房地产市场止跌回稳

►10月份以来地产政策频出，助力房地产市场止跌回稳。10月8日，国务院新闻发布会，提出促进房地产市场止跌回稳。采取系统性综合措施。10月12日，财政部发布会提出优化房地产政策的三个方面，包括允许专项债券用于土地储备、支持收购存量房，优化保障性住房供给、及时优化完善相关税收政策；10月17日，住建部等五部委提出“四个取消、四个降低、两个增加”房地产政策“组合拳”；10月21日，央行降息落地，1年期、5年期以上LPR均下调25 BP，分别降至3.1%和3.6%。

图表：10月以来中央关于地产相关会议及政策

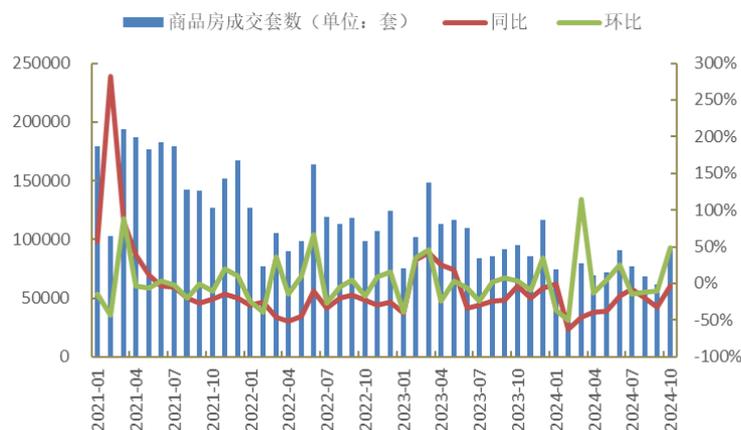
时间	会议/部门	具体内容
2024年10月8日	发改委	促进房地产市场止跌回稳。采取系统性综合措施，对商品房建设严控增量、优化存量、提高质量，加大“白名单”项目贷款投放力度，运用专项债券等支持盘活存量闲置土地，调整住房限购政策，释放刚性和改善性住房需求，加快消化存量商品房，降低存量房贷利率，抓紧完善土地、财税、金融等政策，加快构建房地产发展新模式。降低存量房贷利率等政策已经出台，有些城市全面取消限购，有些城市进一步缩小限购区域、放宽限购条件，其他政策也在积极谋划、积极推进。
2024年10月12日	财政部等部门	允许专项债券用于土地储备。主要是考虑到当前各地闲置未开发的土地相对较多，支持地方政府使用专项债券回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区也可以用于新增的土地储备项目。 支持收购存量房，优化保障性住房供给。主要采取两项支持措施：一项是，用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房。另一项是，继续用好保障性安居工程补助资金，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。 及时优化完善相关税收政策。正在抓紧研究明确与取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策。下一步，还将进一步研究加大支持力度，调整优化相关税收政策，促进房地产市场平稳健康发展
2024年10月17日	住建部等部门	四个取消，即充分赋予城市政府调控自主权，调整或取消各类购房的限制性措施。主要包括取消限购、取消限售、取消限价、取消普通住宅和非普通住宅标准。 四个降低，主要包括降低住房公积金贷款利率，降低住房贷款首付比例，降低存量贷款利率，降低“卖旧买新”换购住房的税费负担。 两个增加，一是通过货币化安置等方式，新增实施100万套城中村改造和危旧房改造。二是年底前，将“白名单”项目的信贷规模增加到4万亿元。

资料来源：中国政府网等，太平洋证券

## 2、销售：受益于政策及传统销售旺季，销售明显回暖

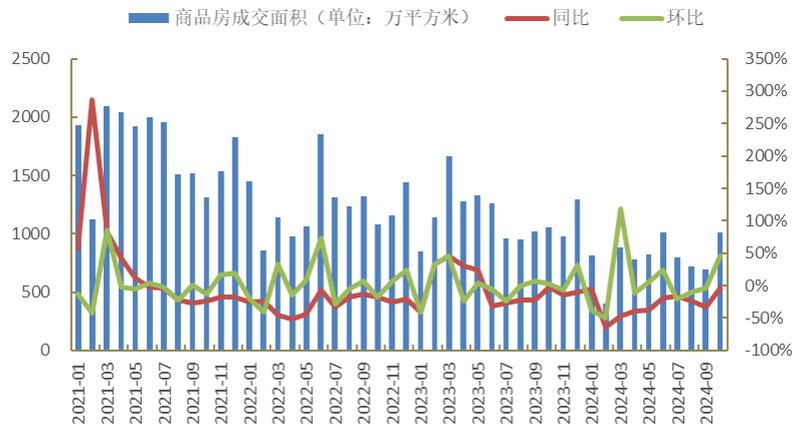
- ▶ 受益于政策落地以及传统销售旺季，30大中城市成交环增48%创年内单月次高。
- ▶ 10月，30大中城市商品房月度成交91313套，环比增加48%，为4月份以来的新高，同比减少4%，实现商品房成交面积为1010.38万平方米，环比增长46%，较去年同期同比减少4%，主要系受益于9月份一系列政策落地以及传统销售旺季的影响所致；
- ▶ 自2024年以来，30大中城市商品房成交套数累计同比减少29%，商品房成交面积累计同比减少31%。

图表：30大中城市商品房月度成交套数



资料来源：Wind，太平洋证券

图表：30大中城市商品房月度成交面积



资料来源：Wind，太平洋证券

## 2、销售：受益于政策及传统销售旺季，销售明显回暖

➤10月份网签成交量实现三个“首次”。

➤全国新建商品房网签成交量连续15个月下降后首次实现增长。11月1日，住房和城乡建设部“全国房地产市场监测系统”网签数据显示，10月份全国新建商品房网签成交量环比增长6.7%，同比增长0.9%，比9月份同比扩大12.5个百分点，自去年6月份连续15个月下降后首次实现增长；

➤全国二手房网签成交量连续8个月下降后首次实现增长。全国二手房网签成交量同比增长8.9%，连续7个月同比增长，环比增长4.5%；新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%，自今年2月份连续8个月下降后首次实现增长，环比增长5.8%。

➤“银十”超“金九”。9月份是三季度末月，房企一般会拼业绩冲销量。10月份是四季度首月，一般会受9月份冲量的透支影响，今年“银十”超过“金九”十分罕见，是2007年起首次“银十”超过“金九”。

## 2、销售：受益于政策及传统销售旺季，销售明显回暖

➤10月份网签成交量同比实现增长。

➤分城市看：很多城市商品房网签成交量出现不同程度的增长。一线城市增长更为明显，新建商品房网签成交量同比增长14.1%，二手房网签成交量同比增长47.3%。

➤具体城市而言，广州、深圳、南京、宁波、大连、东莞等城市新房成交量同比增幅超过30%，北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过50%。

➤分地区看：11个省份新建商品房网签成交量同比增长，较上月增加6个省份。其中，湖南、天津、广东、江西、江苏同比增幅超过10%；

➤20个省份二手房网签成交量同比增长，较上月增加2个，其中，北京、上海、河北、辽宁、浙江、湖南、重庆、贵州、甘肃、陕西、宁夏同比增长超过10%。

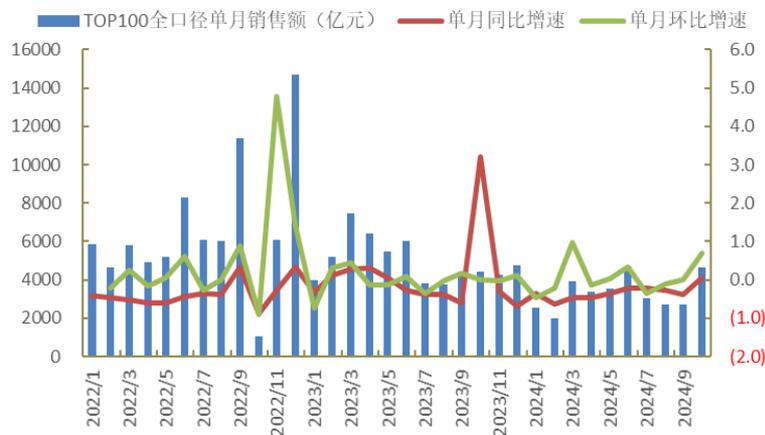
➤10月份的成交量能够有显著回升，其中一部分原因是，“四个取消”等政策传导路径更短，直接释放了前期积压购房需求。同时，“四个降低”的作用正在逐步显现，降低了居民购房成本，减轻了还贷压力。

## 2、销售：受益于政策及传统销售旺季，销售明显回暖

### ►10月单月百强房企销售同比转正。

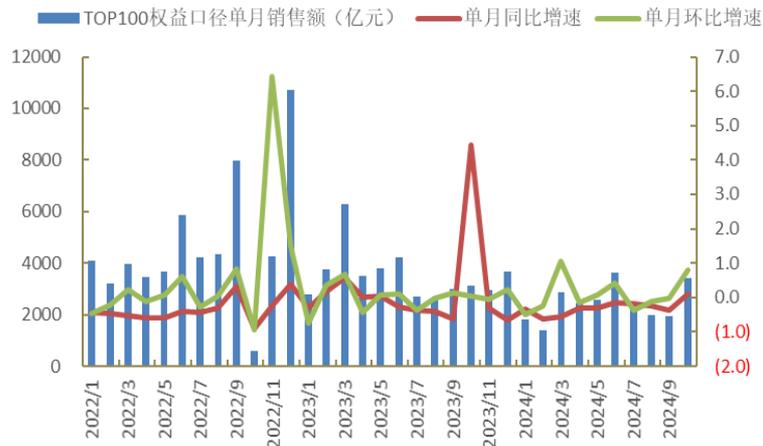
- 据克而瑞百强房企销售榜单，1-10月百强房企累计实现全口径销售金额33258亿元，同比降低34.8%，较上月同比降幅收窄3.8个百分点，权益口径销售金额24283亿元，同比降低26%。
- 单看10月，百强房企单月实现全口径销售金额4654亿元，同比增长4.9%，环比增长70.1%。权益口径实现销售金额3433亿元，同比增长9.9%，环比增长78.5%。

图表：TOP100房企全口径单月销售金额



资料来源：克而瑞，太平洋证券

图表：TOP100房企权益口径单月销售金额



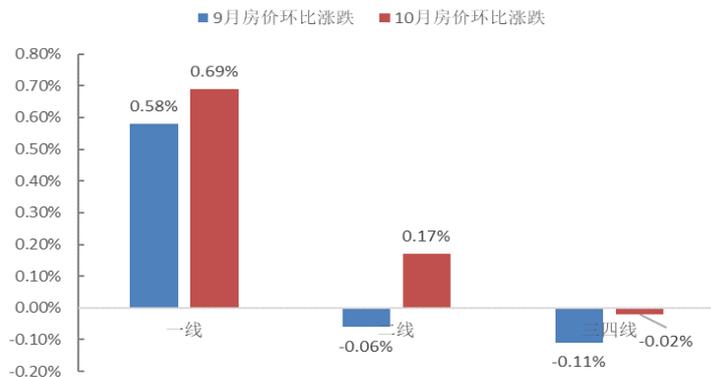
资料来源：克而瑞，太平洋证券

### 3、房价：百城新建住宅价格上涨，二手住宅价格环比跌幅收窄

#### ➤10月百城新建住宅价格上涨，二手住宅价格环比跌幅收窄。

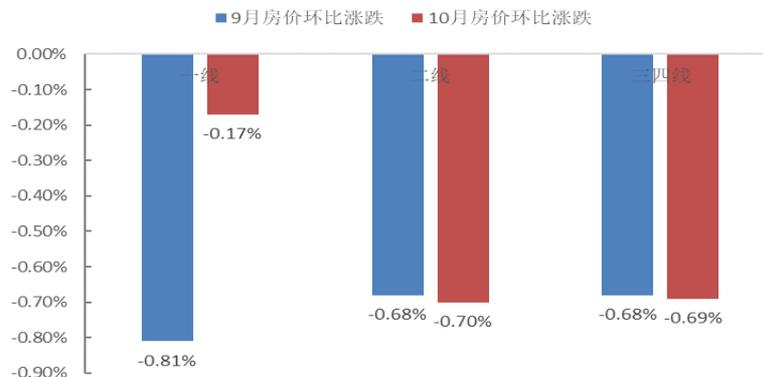
- 根据中指研究院数据，2024年1-10月百城新建住宅价格累计上涨1.92%，10月百城新建住宅平均价格为16532元/平方米，环比上涨0.29%，同比上涨2.08%。房企加快推盘节奏，部分优质改善项目入市带动新房价格上涨，一线和二线城市新房价格环比分别上涨0.69%和0.17%，三四线代表城市房价环比下跌0.02%；
- 百城二手住宅均价为14360元/平方米，环比下跌0.60%，跌幅较9月收窄0.10个百分点，同比下跌7.27%。100个城市二手住宅价格环比均下跌，其中一线城市二手住宅价格环比下跌0.17%，较9月大幅收窄0.64个百分点。

图表：2024年9-10月各梯队城市新建住宅价格环比变化



资料来源：中指研究院，太平洋证券

图表：2024年9-10月各梯队城市二手住宅价格环比变化



资料来源：中指研究院，太平洋证券

## 4、新增供应：供应规模小幅回落

### ➤10月供应规模小幅回落。

➤根据中指研究院数据，2024年1-10月重点50城商品住宅月均批准上市面积1113万平方米，同比下降31%，较2021年高点下降64%，绝对规模仍处同期低位。

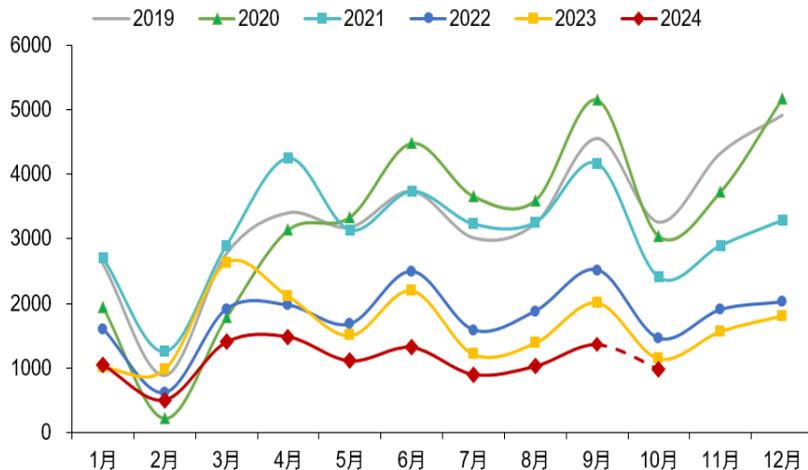
➤单看10月，重点50城新批上市面积环比下降约29%，同比下降15%。

图表：50个代表城市商品住宅月均批准上市面积及同比走势



资料来源：中指研究院，太平洋证券

图表：50个代表城市商品住宅月度供应面积走势



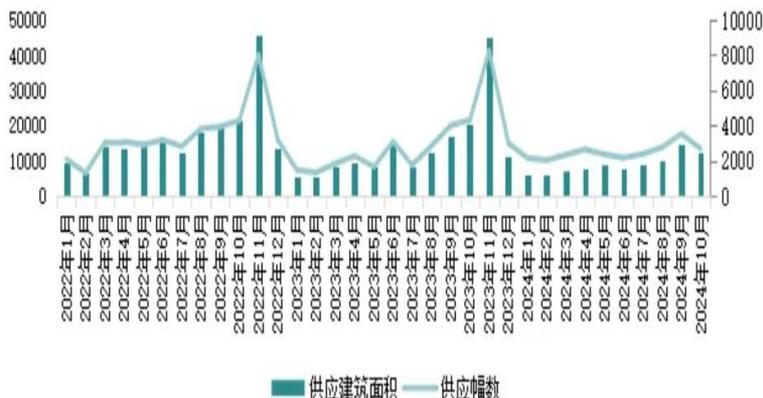
资料来源：中指研究院，太平洋证券

## 5、土地市场：供地节奏不及上年同期

### ►10月土地市场供地节奏不及上年同期。

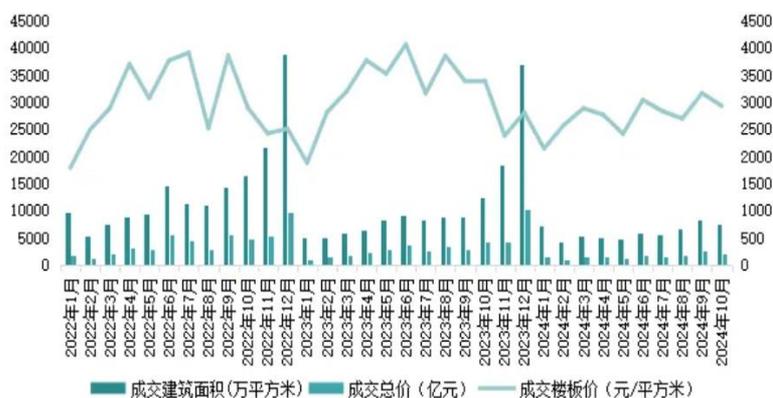
- 据克而瑞数据，截至10月27日，全国300城10月经营性土地供应规模12528万平方米，环比9月同期上升35%，同比下降30%，低密地块供应占比维持高位，新增供应经营性用地平均容积率为1.93，连续三个月低于2.0。
- 成交方面，截至10月27日，全国300城10月经营性土地成交规模7370万平方米，环比上升14%，同比下降32%。一二线城市中，西安、长沙、宁波成交建面突破100万平方米，其余城市均在100万平方米以下，上海、宁波成交金额突破100亿元。

图表：300城经营性用地月度供应情况（单位：万平方米，幅）



资料来源：克而瑞，太平洋证券

图表：300城经营性用地月度成交情况



资料来源：克而瑞，太平洋证券

## 5、土地市场：供地节奏不及上年同期

➤10月土地市场供地节奏不及上年同期。

➤一线城市同环比量跌价涨。据克而瑞数据，分城市能级来看，截至10月27日，一线城市本月共成交土地116万平方米，环比上月下降53%，同比降幅更是高达76%；成交金额298亿元，环比下降35%，同比大降72%，由于本月北京、上海均有高价地块成交，带动成交均价一定程度上升，环比增加37%，增至25756元/平方米。

➤二线城市同环比量价齐降。具体来看，至27日二线城市成交建面931万平方米，环比下降32%，同比大降55%。楼板价同环比亦下降，环比降幅达11%，降至4757元/平方米。

➤三四线城市同环比量跌价涨。截止10月27日，总成交建面6324万平方米，环比下降6%，同比更是大降三成；成交均价环比上涨4%，增至2241元/平方米。

图表：2024年10月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	深圳	深土交告[2024]23号/A219-0080	66.7
2	上海	宝山区W12-1301单元32-04、11-01地块	46.1
3	宁波	宁波市东部新城核心区以东片区A5#区块	42.5
4	上海	闵行区浦江镇MHP0-1316单元01-02、01-03、03-02地块	41.1
5	北京	丰台区东铁营棚户区改造和环境整治项目FT00-0512-0010、FT00-0512-0015地块R2二类居住用地	40.1
6	宁波	宁波市东部新城核心区以东片区A6#区块	39.0
7	杭州	四堡七堡单元JG1402-36地块	34.2
8	上海	杨浦区定海社区K2-04地块（134街坊）G2-5地块（137街坊）	32.1
9	上海	闵行区MHP0-1404单元39-02、40-02地块	29.1
10	北京	昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目CP00-1802-0005、0007、0008地块R2二类居住用地、A6社会福利用地、A33基础教育用地	25.3

资料来源：克而瑞，太平洋证券

## 5、土地市场：供地节奏不及上年同期

### ►10月土地市场供地节奏不及上年同期。

- 据克而瑞数据，市场热度方面，10月平均溢价率3.8%，较上月下降0.3%。各地土拍表现分化，杭州、扬州、义乌等城市单月平均溢价率突破10%，而成交总价居于前列的上海、宁波平均溢价率均不及1%。后续预计在政策“组合拳”作用下，市场信心恢复，四季度典型城市平均溢价率有望企稳上涨。
- 10月土地流拍率11%，环比减少1%，延续低位运行，本月北京、广州、西安、郑州均出现了宅地流拍或撤牌，北京出现了罕见的高总价宅地撤牌。

图表：重点监测城市平均溢价率月度走势



资料来源：克而瑞，太平洋证券

图表：重点监测城市土地流拍率月度走势



资料来源：克而瑞，太平洋证券

## 6、投资建议

➤9月26日中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，为房地产行业定下新基调。10月17日国新办座谈会上公布了“四个取消、四个降低、两个增加”的政策组合拳，随后央行降息落地，地方层面也加快落地取消限购、限购、限价、降低首付比例等政策，市场信心有所恢复。近日，住建部罕见对外公布全国房地产市场监测系统监测的10月楼市数据，全国商品房成交同比、环比均有所增长，并实现了三个“首次”，市场销售明显改善，预计短期内核心城市销售有望延续回稳态势，后续可关注城中村改造和收购闲置土地和存量房增量政策落地效果。

## 风险提示

- 房地产行业下行风险；
- 个别房企信用事件违约风险；
- 房地产政策落地进程不及预期。

## 投资评级说明

### 1、行业评级

看好：预计未来6个月内，行业整体回报高于沪深300指数5%以上；

中性：预计未来6个月内，行业整体回报介于沪深300指数-5%与5%之间；

看淡：预计未来6个月内，行业整体回报低于沪深300指数5%以下。

### 2、公司评级

买入：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅在15%以上；

增持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于5%与15%之间；

持有：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与5%之间；

减持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅低于-15%以下。

## 太平洋研究院

北京市西城区北展北街9号华远企业号D座二单元七层

上海市浦东南路500号国开行大厦10楼D座

深圳市福田区商报东路与莲花路新世界文博中心19层1904号

广州市大道中圣丰广场988号102室



投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

### 重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，公司统一社会信用代码为：91530000757165982D。

本报告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。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。