

房地产周报 20241111:新房销售进一步回暖、二手房销售保持增长

2024年11月11日

看好/维持

房地产

行业报告

新房销售进一步回暖、二手房销售保持增长。

房管局数据:

24城新房本周销售面积(11/04-11/10)为316.1万平,前值(10/28-11/03)为436.1万平。

24城新房年内累计销售面积(1/1-11/10)同比增速为-17.95%,前值(1/1-11/03)为-18.66%。当月累计销售面积同比增速为12.70%,上个月整月为9.13%。

10城二手房本周销售面积(11/04-11/10)为146.9万平,前值(10/28-11/03)为151.1万平。

10城二手房年内累计销售面积(1/1-11/10)同比增速为6.68%,前值(1/1-11/03)为5.82%。当月累计销售面积同比增速为14.20%,上个月整月为26.24%。

10城新房及二手房本周销售面积(11/04-11/10)为270.5万平,前值(10/28-11/03)为275.9万平。

10城新房及二手房合计年内累计销售面积(1/1-11/10)同比增速为-9.60%,前值(1/1-11/03)为-10.71%。当月累计销售面积同比增速为18.85%,上个月整月为13.38%。

行业要闻(11/4~11/10):

金融监管总局、住建部联合召开城市房地产融资协调机制“白名单”项目扩围增效政策培训会。会议指出,各级专班、金融机构要将“白名单”项目扩围增效作为近期重点工作来抓,进一步压实各方责任,坚决打赢保交房攻坚战,促进房地产市场止跌回稳。河南郑州征集收购存量商品房用作保障房,单套建筑面积原则上控制在120m²以内。收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限。

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

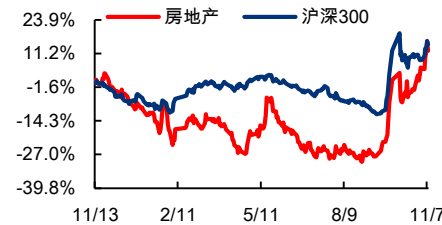
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	15026.31	1.53%
流通市值(亿元)	13889.24	1.74%
行业平均市盈率	-24.51	/

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:

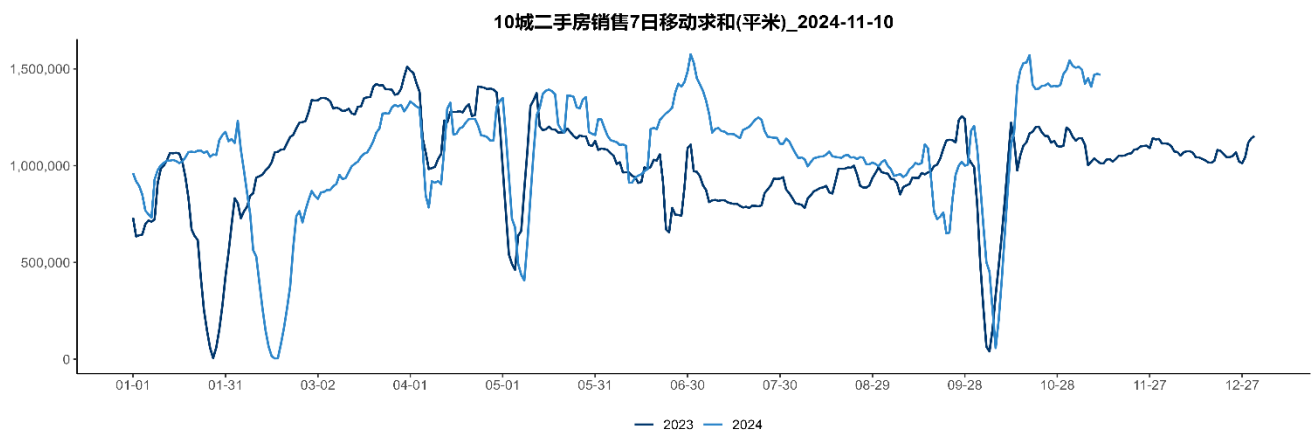
S1480521080001

图1：跟踪城市新房合计销售面积_7日移动求和



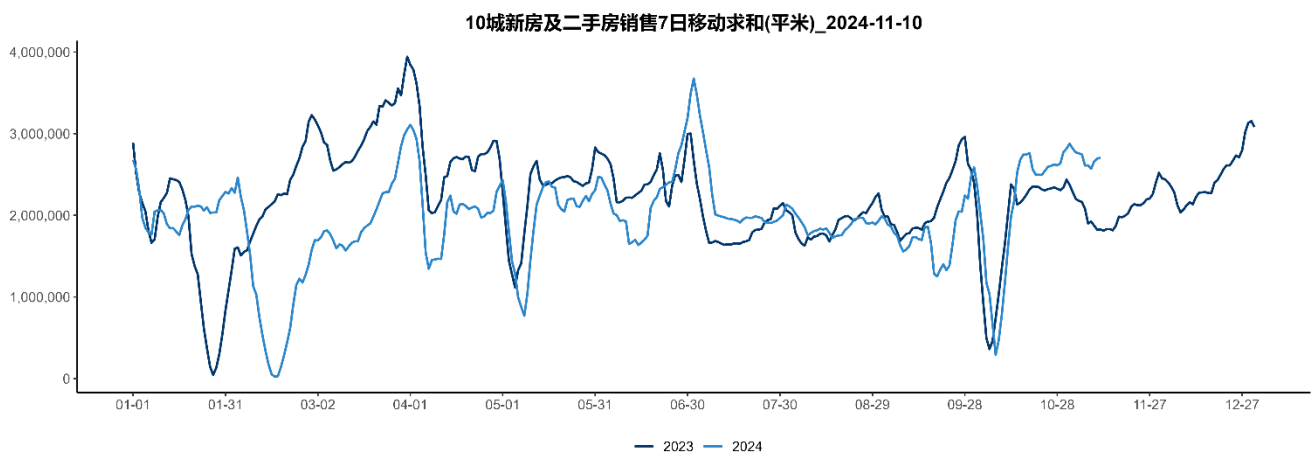
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：跟踪城市二手房合计销售面积_7日移动求和



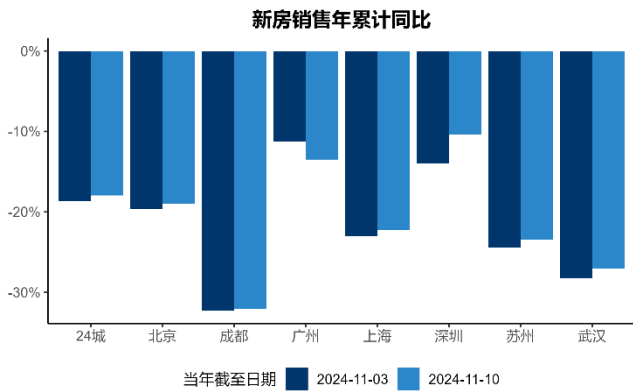
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：跟踪城市新房及二手房合计销售面积_7日移动求和



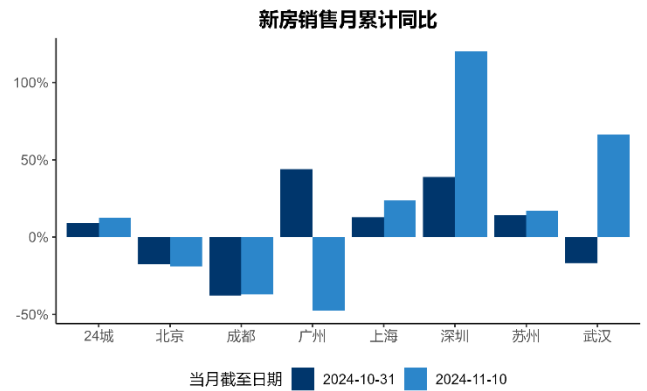
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：跟踪城市新房销售年累计同比



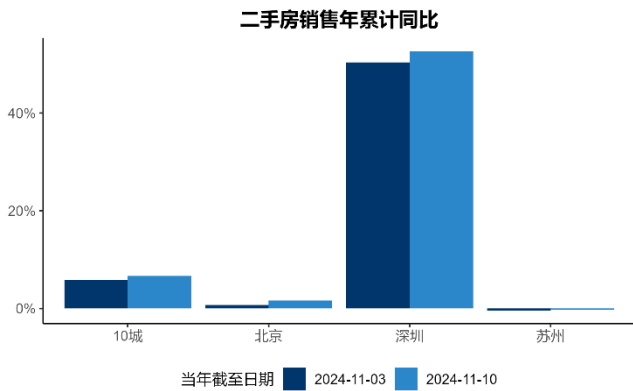
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：跟踪城市新房销售月累计同比



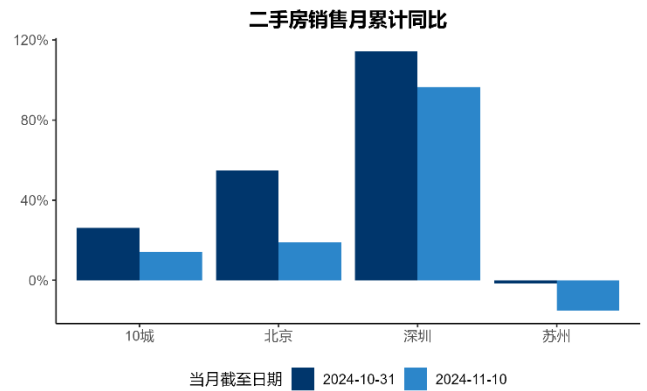
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市二手房销售年累计同比



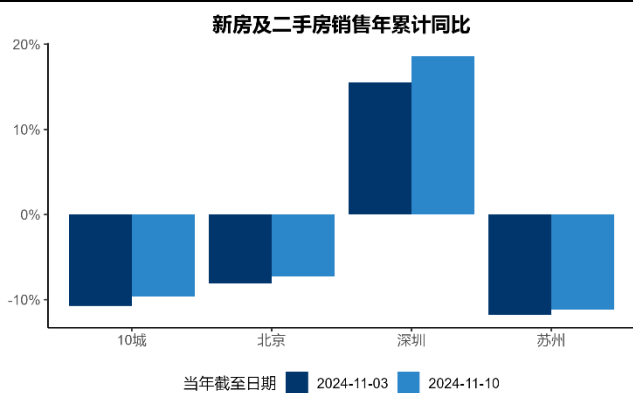
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：跟踪城市二手房销售月累计同比



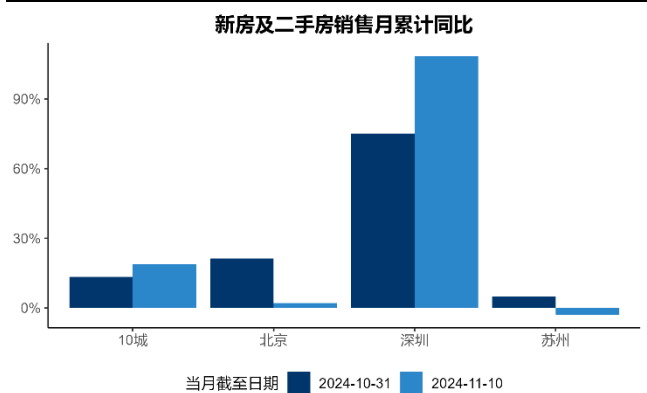
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：跟踪城市新房及二手房销售年累计同比



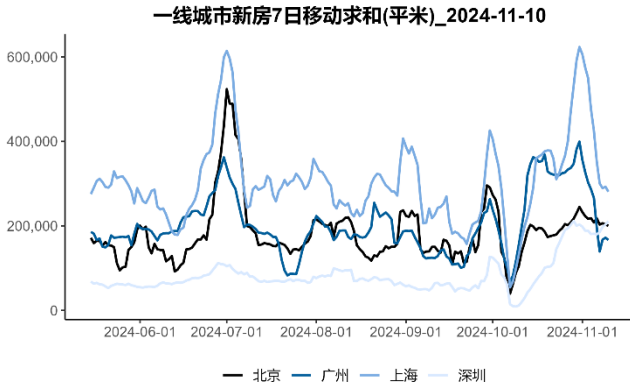
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图9：跟踪城市新房及二手房销售月累计同比



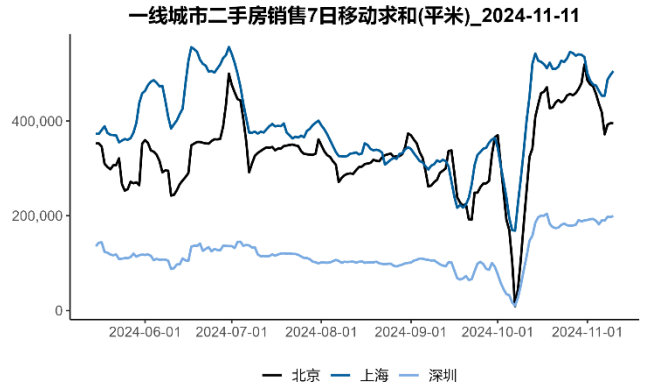
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图10：一线城市新房销售面积_7日移动求和



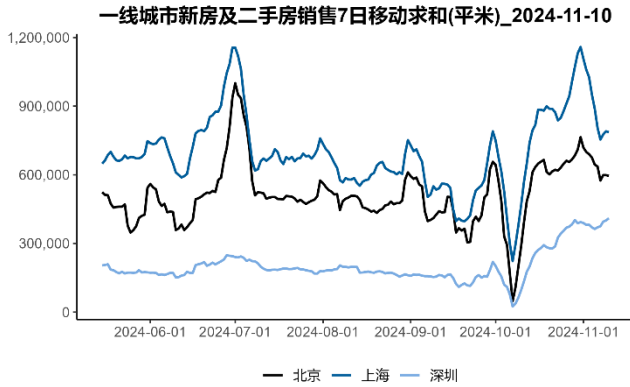
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图11：一线城市二手房销售面积_7日移动求和



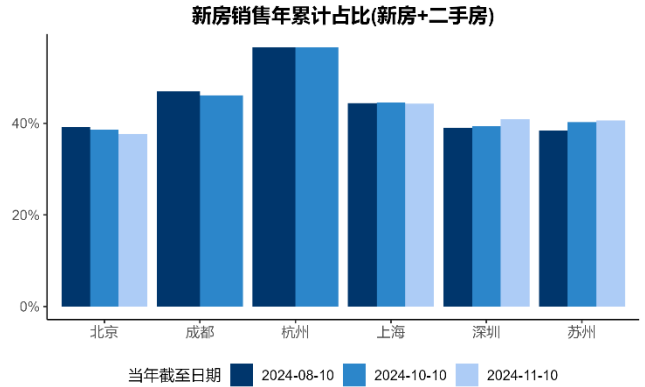
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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	要闻涉及领域
2024/11/4	盐城市住房和城乡建设局	盐城房地产市场止跌回稳政策解读会召开。对于贷款购买住房的居民家庭，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%。积极落实公积金最新贷款政策，家庭贷款最高额度由 100 万元提高至 120 万元；个人贷款最高额度由 50 万元提高至 80 万元。在 11 月 9 日至 11 日的盐城房展会期间，购买新房额外给予购房款 1.5% 补助。盐城全市近 70 个房企项目参展，参展房源中住宅近 1 万套。	下调公积金首付比、提升公积金贷款额、购房补贴
2024/11/5	金融监管总局、住房和城乡建设部	金融监管总局、住建部联合召开城市房地产融资协调机制“白名单”项目扩围增效政策培训会。会议指出，各级专班、金融机构要将“白名单”项目扩围增效作为近期重点工作来抓，进一步压实各方责任，坚决打赢保交房攻坚战，促进房地产市场止跌回稳。	“白名单”项目扩围
2024/11/7	海南省住房和城乡建设厅	海南省住建等 7 部门联合印发进一步促进房地产市场平稳健康发展的通知，涵盖土地规划、财税金融、城市基础设施配套费、预售资金监管、“小户型”审批、商	综合政策

	建设厅	品房价格备案等方面。通知指出，新建住宅建筑高度按照国家有关规定和标准执行，其中海口市、三亚市、儋州市中心城区新建住宅建筑高度一般不超过 80 米，其他市县中心城区新建住宅建筑高度一般不超过 18 层。	
2024/11/7	郑州市住房保障和房地产管理局	河南郑州征集收购存量商品房用作保障房，单套建筑面积原则上控制在 120 m ² 以内。收购价格以同地段保障性住房重置价格为参考上限。	保障房征收
2024/11/7	洛阳市住房公积金管理委员会	河南洛阳市调整住房公积金贷款政策，单职工缴存家庭最高额度由 55 万元增至 70 万元，双职工由 65 万元增至 85 万元。多子女家庭最高额度上浮 20%。洛阳市民购买二手住房，贷款最长期限由 20 年延长为 30 年，但房屋建成年份数加贷款年限应不超过 50 年。	提升公积金贷款额
2024/11/8	中国人民银行	央行发布数据显示，2024 年三季度末，人民币房地产贷款余额 52.9 万亿元，同比下降 1%。其中，人民币房地产开发贷款余额 13.79 万亿元，同比增长 2.7%，增速比上年末高 1.2 个百分点，前三季度增加 6385 亿元。个人住房贷款余额 37.56 万亿元，同比下降 2.3%。	金融机构贷款投向
2024/11/9	中国人民银行	央行发布三季度货币政策执行报告提出，着力推动房地产金融增量政策落地见效，引导金融机构强化金融保障，满足城乡居民刚性和多样化改善性住房需求，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，支持盘活存量闲置土地，促进房地产市场止跌回稳，推动构建房地产发展新模式。	货币政策指引

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 20241028: 新房、二手房销售均现回暖, 当月销售面积同比转正	2024-10-28
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

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