

房地产行业周度观察

中性

市场表现截至

2024.11.18

上周房地产行业指数表现

上周（2024.11.11-2024.11.15）房地产（申万）板块下跌 8.92%，沪深 300 指数下跌 3.29%，房地产板块落后沪深 300 指数 5.63 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 31 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 15.67%，房地产板块上涨 6.14%，房地产累计落后沪深 300 指数 9.53 个百分点。子板块中，上周房地产开发板块下跌 8.91%，房地产服务板块下跌 9.12%。



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业周度数据跟踪

上周（2024.11.11-2024.11.17）30 大中城市房地产新房成交面积 210.75 万平方米，同比下跌 4.65%，环比下跌 11.51%。30 大中城市房地产新房累计成交面积 8478.79 万平方米，同比下降 29.4%。从库存消化周期来看，上周 10 大城市存销比为 58.8，其中一线城市为 40.07，二线城市为 86.8。上周 7 个城市房地产二手房成交面积 172.65 万平方米，同比上涨 29.25%，环比下降 10.65%。7 个一二线城市二手房累计成交面积 5946.81 万平方米，同比上涨 5.14%。

土地市场方面，上周 100 大中城市土地成交建筑面积 2389.07 万平方米，环比上涨 25.77%，土地成交总价 408.23 亿元，环比下跌 1.09%，成交楼面均价 1709 元，环比下跌 21.35%，土地成交溢价率为 6.46%，环比上涨 0.56 个百分点。截至上周，100 大中城市土地成交建筑面积累计 106024.08 万平方米，同比下降 13.17%，土地成交金额累计 17120.09 亿元，同比下降 29.12%。

行业与公司动态

国家统计局公布 10 月房地产投资销售数据。国家统计局公布 10 月 70 大中城市房价数据。财政部等三部门发布关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告。中华企业发布 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）。

投资建议

房地产契税和增值税政策出台，本轮房地产政策从限购措施、首付比例、贷款利率、税收优惠等各方面均已出台相关政策措施，中央政治局会议以来，房地产政策陆续推出，市场信心受到较大提振，房地产政策效果显现，从国家统计局公布的最新数据来看，10 月房地产成交量明显回升，房价降幅也有所收窄，一线城市房价初现企稳迹象，房地产基本面呈现改善趋势。持续关注房地产市场成交量变化和房价变动情况，关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

风险提示

1、宏观经济波动风险；2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；3、房地产市场结构分化。

分析师：易华强

登记编码：S1490513080001

邮箱：yihuaqiang@crsec.com.cn

证券研究报告

目录

一、上周市场回顾	4
二、房地产行业数据周度观察	5
三、行业与公司动态	9
四、投资建议	11
五、风险提示	11

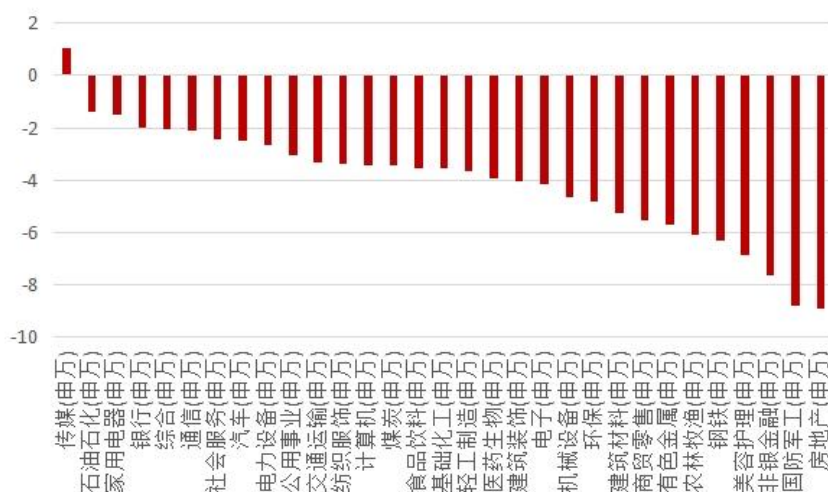
图表目录

图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)	4
图表 2：房地产行业子板块表现	4
图表 3：房地产行业个股涨跌幅	5
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积 (万平方米)	5
图表 5：30 大中城市新房周成交面积 (万平方米)	6
图表 6：30 大中城市新房周成交面积累计同比	6
图表 7：10 大城市房地产存销比	6
图表 8：10 大城市商品房存销比	6
图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积 (万平方米)	7
图表 10：7 个城市二手房周成交面积 (万平方米)	7
图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比	7
图表 12：100 大中城市土地成交情况	7
图表 13：100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)	8
图表 14：100 大中城市土地成交总价 (亿元)	8
图表 15：100 大中城市土地成交楼面地价 (元)	8
图表 16：100 大中城市土地成交溢价率 (%)	8
图表 17：100 大中城市土地成交建筑面积累计同比	9
图表 18：100 大中城市土地成交金额累计同比	9

一、上周市场回顾

上周（2024.11.11-2024.11.15）房地产（申万）板块下跌 8.92%，沪深 300 指数下跌 3.29%，房地产板块落后沪深 300 指数 5.63 个百分点。和其他行业对比，房地产行业涨幅位列申万行业第 31 位。今年以来，沪深 300 指数上涨 15.67%，房地产板块上涨 6.14%，房地产累计落后沪深 300 指数 9.53 个百分点。

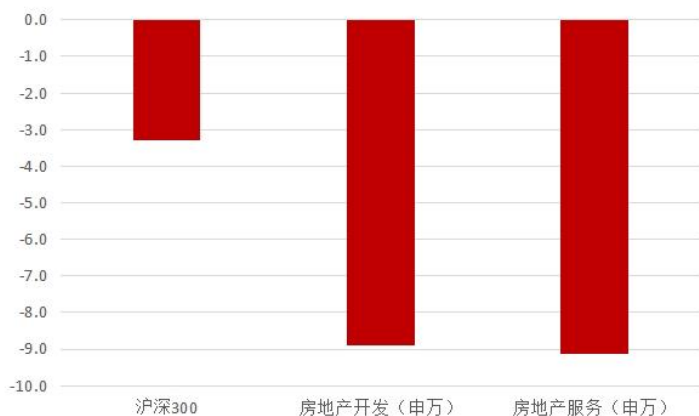
图表 1：房地产行业板块相对表现 (%)



数据来源：Wind，国新证券整理

子板块中，上周房地产开发板块下跌 8.91%，房地产服务板块下跌 9.12%。

图表 2：房地产行业子板块表现



数据来源：Wind，国新证券整理

房地产行业 112 家上市公司中，上周 9 家公司上涨，103 家公司下跌，涨幅前

3名分别为世荣兆业、*ST中迪和*ST和展，跌幅前3名分别为华夏幸福、光大嘉宝和阳光股份。

图表 3：房地产行业个股涨跌幅

板块涨幅前三名			板块涨跌幅后三名		
证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)	证券代码	证券简称	周涨跌幅 (%)
002016.SZ	世荣兆业	18.96	600340.SH	华夏幸福	-38.06
000609.SZ	*ST中迪	15.61	600622.SH	光大嘉宝	-27.24
000809.SZ	*ST和展	9.80	000608.SZ	阳光股份	-20.46

数据来源：Wind，国新证券整理

二、房地产行业数据周度观察

上周（2024.11.11-2024.11.17）30大中城市房地产新房成交面积 210.75 万平方米，同比下跌 4.65%，环比下跌 11.51%。其中一线城市成交面积 75.45 万平方米，同比上涨 42.02%，二线城市成交面积 93.9 万平方米，同比下跌 19.46%，三线城市成交面积 41.41 万平方米，同比下跌 19.31%。

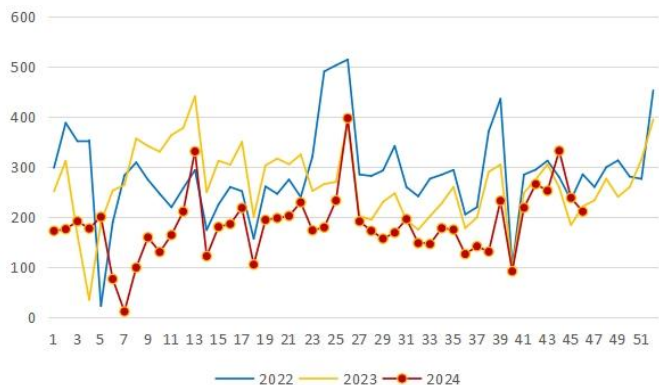
图表 4：30 大中城市房地产新房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
30 大中城市	210.75	-11.51%	-4.65%	238.18	221.02
一线城市	75.45	6.57%	42.02%	70.80	53.12
二线城市	93.90	-23.88%	-19.46%	123.36	116.58
三线城市	41.41	-5.93%	-19.31%	44.02	51.32

数据来源：Wind，国新证券整理

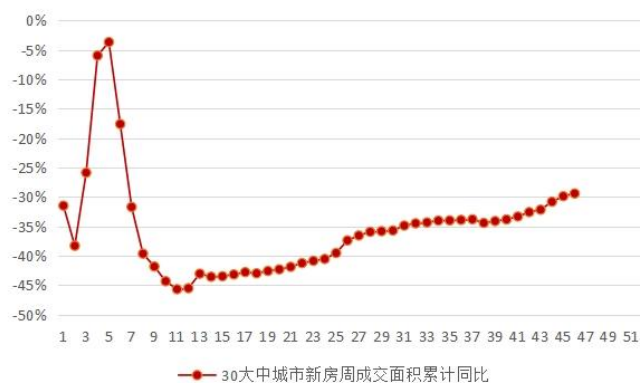
30 大中城市房地产新房累计成交面积 8478.79 万平方米，同比下降 29.4%。

图表 5: 30 大中城市新房周成交面积 (万平方米)



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 6: 30 大中城市新房周成交面积累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

从库存消化周期来看, 上周 10 大城市存销比为 58.8, 其中一线城市为 40.07, 二线城市为 86.8。

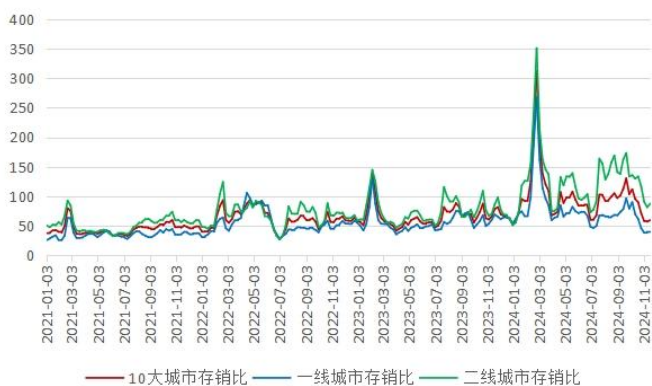
图表 7: 10 大城市房地产存销比

	上周值	前一周值	去年同期
10 大城市	58.80	56.03	77.75
一线城市	40.07	38.81	68.25
二线城市	86.80	80.75	85.77

数据来源: Wind, 国新证券整理

受成交量波动影响, 上周存销比环比上升。

图表 8: 10 大城市商品房存销比



数据来源: Wind, 国新证券整理

选取北京、深圳、杭州、成都、苏州、青岛和厦门 7 个一二线城市, 统计二手

房成交情况。上周7个城市房地产二手房成交面积172.65万平方米，同比上涨29.25%，环比下降10.65%。其中一线城市成交面积55.65万平方米，同比上涨47.97%，二线城市成交面积117万平方米，同比上涨21.92%。

图表 9：7 个一二线城市二手房周成交面积（万平方米）

	上周值	上周环比	上周同比	前一周值	去年同期
7个城市	172.65	-10.65%	29.25%	193.24	133.58
一线城市	55.65	-6.38%	47.97%	59.44	37.61
二线城市	117.00	-12.56%	21.92%	133.80	95.96

数据来源：Wind，国新证券整理

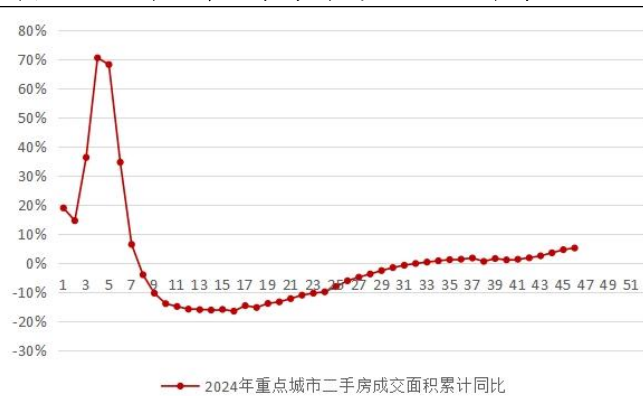
7个一二线城市二手房累计成交面积5946.81万平方米，同比上涨5.14%。

图表 10：7 个城市二手房周成交面积（万平方米）



数据来源：Wind，国新证券整理

图表 11：7 个城市二手房周成交面积累计同比



数据来源：Wind，国新证券整理

土地市场方面，上周100大中城市土地成交建筑面积2389.07万平方米，环比上涨25.77%，土地成交总价408.23亿元，环比下跌1.09%，成交楼面均价1709元，环比下跌21.35%，土地成交溢价率为6.46%，环比上涨0.56个百分点。

图表 12：100 大中城市土地成交情况

	上周值	前一周值	环比
土地成交建筑面积（万平方米）	2,389.07	1,899.54	25.77%
土地成交总价（亿元）	408.23	412.73	-1.09%
土地成交楼面均价（元）	1,709.00	2,173.00	-21.35%
土地成交溢价率（%）	6.46	5.90	0.56

数据来源：Wind，国新证券整理

土地成交建筑面积和土地成交总价如下图。

图表 13: 100 大中城市土地成交建筑面积 (万平方米)


数据来源: Wind, 国新证券整理

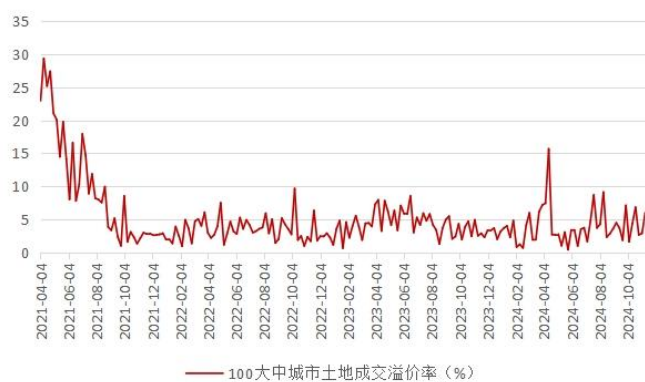
图表 14: 100 大中城市土地成交总价 (亿元)


数据来源: Wind, 国新证券整理

土地成交楼面地价和土地成交溢价率如下图。

图表 15: 100 大中城市土地成交楼面地价 (元)

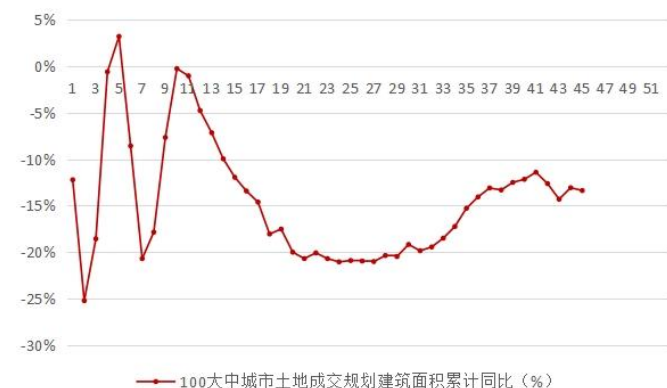

数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 16: 100 大中城市土地成交溢价率 (%)


数据来源: Wind, 国新证券整理

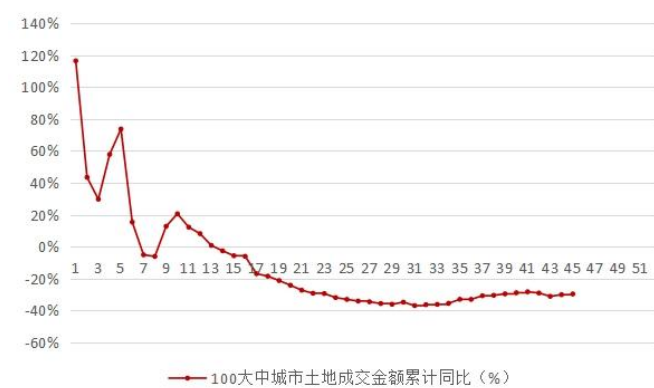
截至上周, 100 大中城市土地成交建筑面积极累计 106024.08 万平方米, 同比下降 13.17%, 土地成交金额累计 17120.09 亿元, 同比下降 29.12%。

图表 17: 100 大中城市土地成交建筑面积累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

图表 18: 100 大中城市土地成交金额累计同比



数据来源: Wind, 国新证券整理

三、行业与公司动态

1、国家统计局公布 10 月房地产投资销售数据

1-10 月份, 全国房地产开发投资 86309 亿元, 同比下降 10.3% (按可比口径计算); 其中, 住宅投资 65644 亿元, 下降 10.4%。1—10 月份, 房地产开发企业房屋施工面积 720660 万平方米, 同比下降 12.4%。其中, 住宅施工面积 504493 万平方米, 下降 12.9%。房屋新开工面积 61227 万平方米, 下降 22.6%。其中, 住宅新开工面积 44569 万平方米, 下降 22.7%。房屋竣工面积 41995 万平方米, 下降 23.9%。其中, 住宅竣工面积 30702 万平方米, 下降 23.4%。

1-10 月份, 新建商品房销售面积 77930 万平方米, 同比下降 15.8%, 其中住宅销售面积下降 17.7%。新建商品房销售额 76855 亿元, 下降 20.9%, 其中住宅销售额下降 22.0%。10 月末, 商品房待售面积 73057 万平方米, 同比增长 12.7%。其中, 住宅待售面积增长 19.6%。

1-10 月份, 房地产开发企业到位资金 87235 亿元, 同比下降 19.2%。其中, 国内贷款 12400 亿元, 下降 6.4%; 利用外资 30 亿元, 下降 19.1%; 自筹资金 31483 亿元, 下降 10.5%; 定金及预收款 26444 亿元, 下降 27.7%; 个人按揭贷款 12436 亿元, 下降 32.8%。

2、国家统计局公布 10 月 70 大中城市房价数据

2024 年 10 月份, 70 个大中城市中, 各线城市商品住宅销售价格环比降幅收窄或转涨、同比降幅趋稳, 房地产市场预期进一步改善。

10 月份, 一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.2%, 降幅比上月收窄

0.3个百分点。其中，上海和深圳分别上涨0.3%和0.1%，北京和广州均下降0.7%。一线城市二手住宅销售价格环比由上月下降1.2%转为上涨0.4%，为近13个月以来首次转涨。其中，北京、上海和深圳分别上涨1.0%、0.2%和0.7%，广州下降0.4%。

10月份，二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.5%，降幅比上月收窄0.2个百分点；二手住宅环比下降0.4%，降幅收窄0.5个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.5%，降幅收窄0.2个百分点；二手住宅环比下降0.6%，降幅收窄0.3个百分点。

10月份，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有7个，比上月增加4个；二手住宅环比上涨城市有8个，比上月增加8个。

10月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降4.6%，降幅比上月收窄0.1个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降4.9%、10.4%和8.1%，上海上涨5.0%。一线城市二手住宅销售价格同比下降9.6%，降幅收窄1.1个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降8.4%、6.7%、12.5%和10.9%。

10月份，二线城市新建商品住宅销售价格同比下降6.0%，降幅比上月扩大0.3个百分点；二手住宅同比下降8.8%，降幅收窄0.1个百分点。三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比分别下降6.6%和9.0%，降幅均与上月相同。

3、财政部等三部门发布关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告

关于住房交易契税政策，对个人购买家庭唯一住房（家庭成员范围包括购房人、配偶以及未成年子女，下同），面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

关于有关城市取消普通住宅和非普通住宅标准后相关土地增值税、增值税政策。取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》第八条第一项，纳税人建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额20%的，继续免征土地增值税。北京市、上海市、广州市和深圳市，凡取消普通住宅和非普通住宅标准的，取消普通住宅和非普通住宅标准后，与全国其他地区适用统一的个人销售住房增值税政策，对该城市个人将购买2年以上（含2年）的住房对外销售的，免征增值税。

4、中华企业发布2023年度向特定对象发行A股股票预案（修订稿）

本次发行股票募集资金总额预计不超过19亿元，发行数量不超过1,813,840,599股，扣除发行费用后拟用于中企誉品·银湖湾、中企云萃森林和补充

流动资金。

截至本预案公告日，公司总股本为 6,046,135,331 股，上海地产（集团）有限公司持有公司 3,942,607,879 股，占公司总股本的 65.21%，为公司的控股股东；上海市国有资产监督管理委员会持有上海地产（集团）有限公司 100% 股份，为公司的实际控制人。本次发行前后，公司的控股股东均为上海地产（集团）有限公司，实际控制人均为上海市国有资产监督管理委员会。本次发行不会导致公司控制权发生变化。

本次向特定对象发行股票的募集资金投资项目完成后，公司资本实力将显著增强，净资产规模得到有效提升，有利于促进公司在房地产业务做大做强同时平稳健康发展，增强公司的抗风险能力和持续经营能力，也有利于提升公司的市场影响力。

四、投资建议

房地产契税和增值税政策出台，本轮房地产政策从限购措施、首付比例、贷款利率、税收优惠等各方面均已出台相关政策措施，中央政治局会议以来，房地产政策陆续推出，市场信心受到较大提振，房地产政策效果显现，从国家统计局公布的最新数据来看，10 月房地产成交量明显回升，房价降幅也有所收窄，一线城市房价初现企稳迹象，房地产基本面呈现改善趋势。持续关注房地产市场成交量变化和房价变动情况，关注销售情况较好、业绩稳健的房地产企业。

五、风险提示

- 1、宏观经济波动风险；
- 2、房地产政策调整对市场的积极影响低于预期；
- 3、房地产市场结构分化。

投资评级定义

公司评级		行业评级	
强烈推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 15% 以上	看好	预期未来 6 个月内行业指数优于市场指数 5% 以上
推荐	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数升幅在 5% 到 15%	中性	预期未来 6 个月内行业指数相对市场指数持平
中性	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数变动在 -5% 到 5% 内	看淡	预期未来 6 个月内行业指数弱于市场指数 5% 以上
卖出	预期未来 6 个月内股价相对市场基准指数跌幅在 15% 以上		

免责声明

易华强，在此声明，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等。国新证券股份有限公司（已具备中国证监会批复的证券投资咨询业务资格，以下简称本公司）已在知晓范围内按照相关法律规定履行披露义务。本公司的资产管理和证券自营部门以及其他投资业务部门可能独立做出与本报告中的意见和建议不一致的投资决策。本报告仅提供给本公司客户有偿使用。

本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本公司会授权相关媒体刊登研究报告，但相关媒体客户并不视为本公司客户。本报告版权归本公司所有。未获得本公司书面授权，任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制、传播，不得以任何形式侵害该报告版权及所有相关权利。

本报告中的信息、建议等均仅供本公司客户参考之用，不构成所述证券买卖的出价或征价。本报告并未考虑到客户的具体投资目的、财务状况以及特定需求，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。客户应当对本报告中的信息和意见进行独立评估，并应同时考量各自的投资目的、财务状况和特定需求，必要时可就研究报告相关问题咨询本公司的投资顾问。本公司市场研究部及其分析师认为本报告所载资料来源可靠，但本公司对这些信息的准确性和完整性均不作任何保证，也不承担任何投资者因使用本报告而产生的任何责任。本公司及其关联方可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务，敬请投资者注意可能存在的利益冲突及由此造成的对本报告客观性的影响。

国新证券股份有限公司市场研究部

地址：北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 11 层(100020)

传真：010-85556155 网址：www.crsec.com.cn