

房地产组

分析师：池天惠（执业

S1130524080002）

chitianhui@gjzq.com.cn

联系人：何裕佳

heyujia@gjzq.com.cn

一线均已取消普宅非普宅标准，政策促进需求释放

行业点评

本周 A 股地产、港股地产、港股物业均下跌。本周（11.16-11.22）申万 A 股房地产板块涨跌幅为-0.8%，在各板块中位列第 10；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3%，在各板块中位列第 23。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.3%，沪深 300 指数涨跌幅为-2.6%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-1.2%和+0.1%。

本周杭州成交三宗地块，其中萧山奥体地块溢价率 34%，钱塘下沙地块溢价率 65%。本周（11.16-11.22）全国 300 城宅地成交建面 1348 万㎡，单周环比+9%，单周同比+11%，平均溢价率 3%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 23212 万㎡，累计同比-33%；年初至今，大唐海南能源开发、绿城中国、保利发展、建发房产、滨江集团的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售环比保持正增长，深圳楼市热度延续。本周（11.16-11.22）35 个城市商品房成交合计 337 万平方米，周环比+3%，周同比+10%。其中：一线城市周环比-1%，周同比+35%；二线城市周环比+6%，周同比+2%；三四线城市周环比-2%，周同比+3%。

本周二手房成交环比高位回落，同比维持增长。本周（11.16-11.22）15 个城市二手房成交合计 252 万平方米，周环比-5%，周同比+26%。其中：一线城市周环比+1%，周同比+61%；二线城市周环比-9%，周同比+13%；三四线城市周环比-21%，周同比-43%。

本周一线城市均已取消普宅非普宅标准，利好需求释放。11 月 18 号北京上海率先取消普宅非普宅标准，此后深圳、广州接连于 11 月 19 日、22 日跟进，至此四大一线城市均已取消普宅非普宅标准。政策落地后，增值税方面满两年住房交易免征增值税，不再区分普宅非普宅；契税方面只要是 140 平以下住房均按 1%税率执行，不区分首套和二套。以上海为例，当前一套 1000 万的房子且较买入价增值 500 万，新政前要乘 5%的增值税即 25 万元，新政策后只要持有 2 年就无需 25 万增值税；新政前契税最高 30 万元，新政后最少 10 万，政策合计减少 45 万元的税费负担。我们认为新政策通过降低交易税费负担，润滑楼市成交，有利于购房、置换需求的释放。

11 月前 20 日二手房日均成交环比增长 20%。根据克而瑞，从 2024 年 11 月前 20 日成交表现来看，新房和二手房仍好于 10 月和 9 月日均水平。本周是 11 月 13 日三部委发布降税政策后的第一周，仅北京、郑州在降税后表现好于降税前，分别增长 5%和 42%；上海、成都、宁波、厦门基本持平，热度延续；青岛出现较大回落。当前降税新政尚未对二手房成交起到明显提振，后续仍有待政策进一步发力。

投资建议

目前由于季节性因素及政策效果逐渐淡去导致成交规模及前端数据逐渐回落，但同比仍保持正增长，关注年底政治局会议及中央经济工作会议的政策机遇。持续推荐稳健经营且政策敏感形标的：房开企业推荐重点布局深耕一线及核心二线城市，主打改善性产品，具备持续拿地能力的房企，如**绿城中国**、**招商蛇口**、**滨江集团**等。中介推荐受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度提升，拥有核心竞争力的中介平台**贝壳**；物企推荐物管稳健发展、商管绝对龙头、积极分红的**华润万象生活**。建议关注地方政府应收款较多的物业&建筑公司；受益于地方化债的城投公司；并购重组弹性标的；破净的央国企地产&建筑公司。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；房企出现债务违约

内容目录

北上广深均已取消普宅非普宅标准.....	4
11月二手房日均成交环增两成.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	5
数据跟踪.....	6
宅地成交.....	6
新房成交.....	8
二手房成交.....	9
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	11
地产公司动态.....	13
物管行业政策和新闻.....	14
非开发公司动态.....	14
行业估值.....	15
风险提示.....	16

图表目录

图表 1：一线城市取消普宅标准后有利于降低交易税负.....	4
图表 2：降税后（11.13-20）京沪蓉杭等二手新增挂牌量继续上升.....	4
图表 3：申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 4：WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 5：本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	5
图表 6：本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	5
图表 7：本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 8：本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 9：本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 10：全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 11：全国 300 城累计宅地成交建面（万 m ² ）及同比.....	7
图表 12：2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	7
图表 13：35 城新房成交面积及同比增速.....	8
图表 14：各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	8

图表 15: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	8
图表 16: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 17: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 18: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 19: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 20: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 21: 11 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 22: 11 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 23: 11 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 24: 地产行业政策新闻汇总.....	11
图表 25: 地产公司动态.....	13
图表 26: 物管行业资讯.....	14
图表 27: 非开发公司动态.....	14
图表 28: A 股地产 PE-TTM.....	15
图表 29: 港股地产 PE-TTM.....	15
图表 30: 港股物业 PE-TTM.....	15
图表 31: 覆盖公司估值情况.....	16

北上广深均已取消普宅非普宅标准

11月18日北京上海率先取消普宅非普宅标准，此后深圳、广州接连于11月19日、22日跟进，至此四大一线城市均已取消普宅非普宅标准。政策落地后，增值税方面满两年住房交易免征增值税，不再区分普宅非普宅；契税方面只要是140平以下住房均按1%税率执行，不区分首套和二套。以上海为例，当前一套1000万的房子且较买入价增值500万，新政前要乘5%的增值税即25万元，新政策后只要持有2年就无需25万增值税；新政前契税最高30万元，新政后最少10万，政策合计减少45万元的税费负担。我们认为新政策通过降低交易税费负担，润滑楼市成交，有利于购房、置换需求的释放。

图表1：一线城市取消普宅标准后有利于降低交易税负

税种		新政前	新政后
增值税 (不含附加税)	普通住宅	2年内：成交价/1.05*5% 2年以上：免征	2年内：成交价/1.05*5% 2年以上：免征
	非普通住宅	2年内：成交价/1.05*5% 2年以上：(成交价-购房原 价)/1.05*5%	
契税	唯一首套	≤90 m ² ：(核定价-增值税)*1% >90 m ² ：(核定价-增值税)*1.5%	≤140 m ² ：(核定价-增值税)*1% >140 m ² ：(核定价-增值 税)*1.5%
	非首套	(核定价-增值税)*3%	≤140 m ² ：(核定价-增值税)*1% >140 m ² ：(核定价-增值税)*2%

来源：中国政府网，各地政府官网，央视网，证券时报，国金证券研究所

11月二手房日均成交环增两成

11月前20日二手房日均成交环比增长20%。根据克而瑞，从2024年11月前20日成交表现来看，新房和二手房仍好于10月和9月日均水平。本周是11月13日三部委发布降税政策后的第一周，仅北京、郑州在降税后表现好于降税前，分别增长5%和42%；上海、成都、宁波、厦门基本持平，热度延续；青岛出现较大回落。当前降税新政尚未对二手房成交起到明显提振，后续仍有待政策进一步发力。

图表2：降税后（11.13-20）京沪蓉杭等二手新增挂牌量继续上升

城市	2024年11月13日 -11月20日日均	2024年11月1日 -11月12日日均	2024年11月前20 日	较10月日均	较9月日均
北京	5.48	5%	106	2%	24%
上海	6.98	-1%	141	11%	64%
深圳	2.01	-17%	45	18%	113%
成都	8.42	-1%	169	40%	73%
杭州	2.98	-8%	63	94%	98%
郑州	2.54	42%	42	20%	-25%
宁波	2.15	-5%	45	4%	39%
苏州	1.59	-19%	36	21%	22%
青岛	1.47	-43%	43	4%	38%
厦门	0.82	-2%	17	31%	78%
大连	0.80	-6%	16	10%	29%
合计	35.24	-4%	722	21%	47%

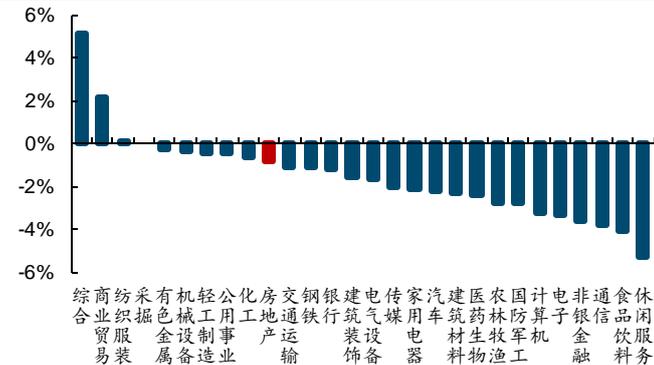
来源：克而瑞，国金证券研究所

行情回顾

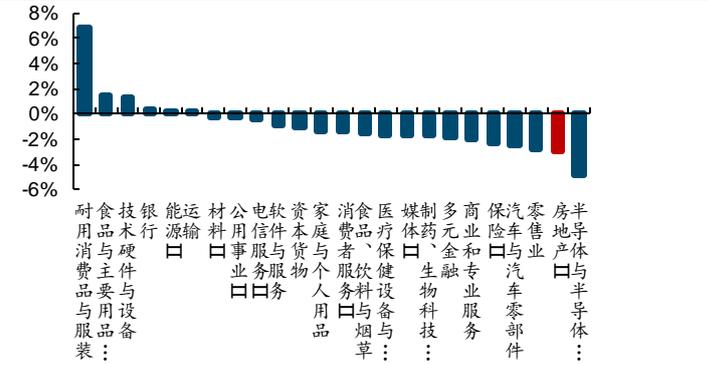
地产行情回顾

本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为-0.8%，在各板块中位列第 10；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-3%，在各板块中位列第 23。本周地产涨跌幅前 5 名为力高集团、苏州高新、光明地产、粤宏远 A、合肥城建，涨跌幅分别为+45.2%、+30.9%、+29.2%、+26.9%、+19.3%；末 5 名为*ST 卓朗、佳兆业集团、融信中国、*ST 中润、正荣地产，涨跌幅分别为-22.7%、-21.5%、-17%、-14.5%、-14.3%。

图表3: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



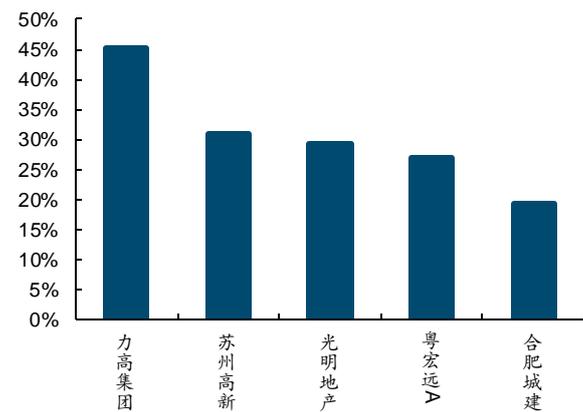
图表4: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



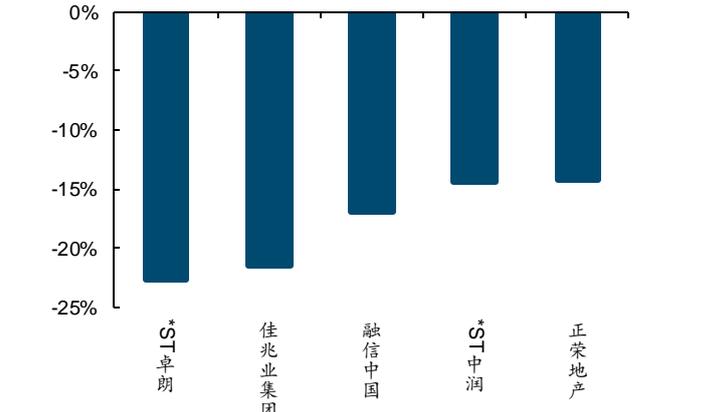
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表5: 本周地产个股涨跌幅前 5 名



图表6: 本周地产个股涨跌幅末 5 名



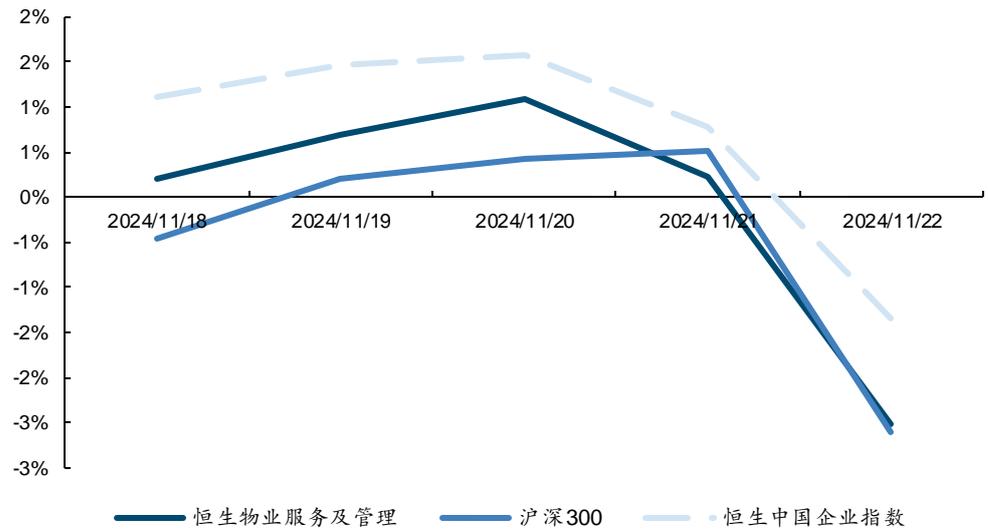
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

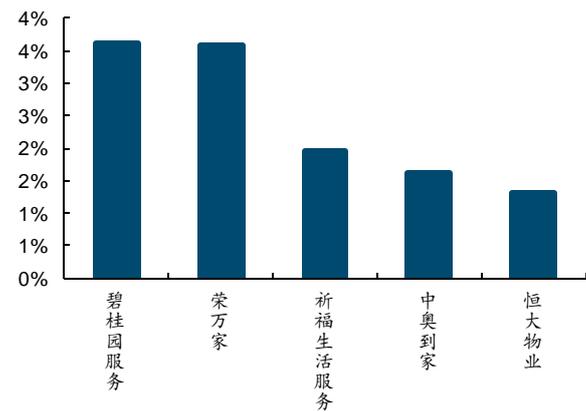
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-2.5%，恒生中国企业指数涨跌幅为-1.3%，沪深 300 指数涨跌幅为-2.6%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为-1.2%和+0.1%。本周物业涨跌幅前 5 名为碧桂园服务、荣万家、祈福生活服务、中奥到家、恒大物业，涨跌幅分别为+3.6%、+3.6%、+2%、+1.6%、+1.3%；末 5 名为星悦康旅、润华服务、兴业物联、众安智慧生活、佳兆业美好，涨跌幅分别为-10.8%、-9.5%、-8.9%、-8.5%、-8.4%。

图表7: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

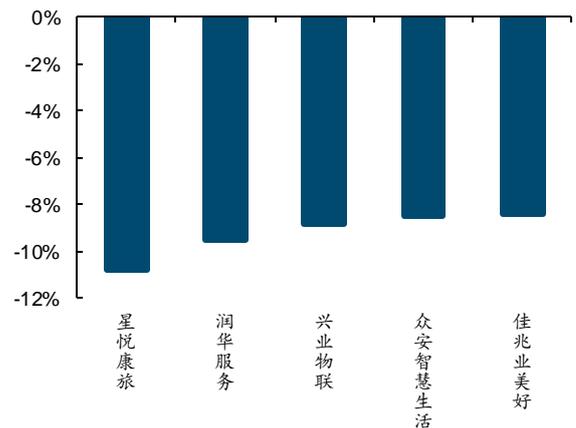


来源: wind, 国金证券研究所

图表8: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表9: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

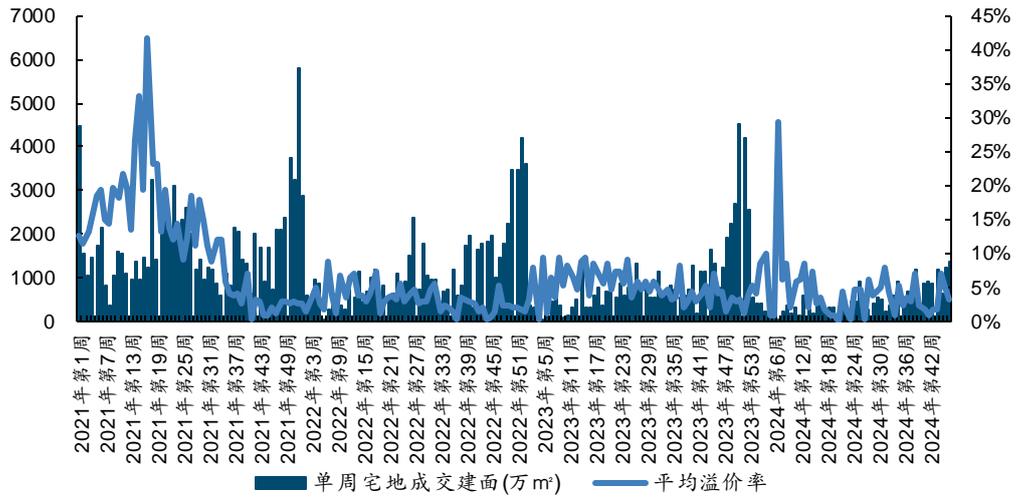
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

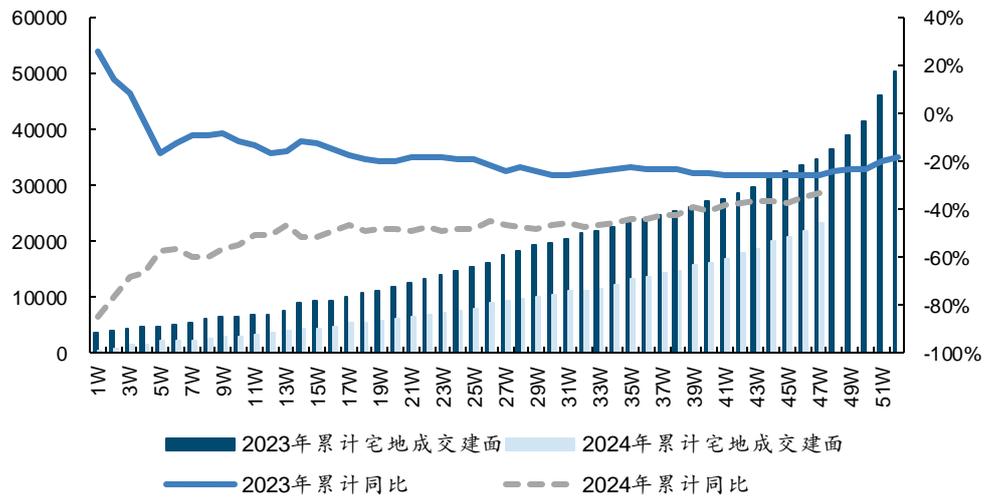
根据中指研究院数据, 2024年第47周, 全国300城宅地成交建面1348万 m^2 , 单周环比9%, 单周同比11%, 平均溢价率3%。2024年初至今, 全国300城累计宅地成交建面23212万 m^2 , 累计同比-33%; 年初至今, 大唐海南能源开发有限公司、绿城中国、保利发展、建发房产、滨江集团的权益拿地金额位居行业前五, 分别为737、443、413、301、293亿元。

图表10：全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表11：全国300城累计宅地成交建面（万㎡）及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表12：2024年初至今权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
1	大唐海南能源开发	2	737	1	1	0	11197104
2	绿城中国	30	443	177	180	18	24935
3	保利发展	29	413	218	234	10	19787
4	建发房产	15	301	147	170	0	20783
5	滨江集团	14	293	98	108	20	29845
6	华润置地	14	239	147	186	2	16278
7	中海地产	14	217	140	141	3	15981
8	招商蛇口	14	186	92	152	11	15752
9	越秀地产	12	152	39	56	9	35691
10	中建三局	8	123	51	62	4	23013
11	海开控股	2	121	47	47	0	25714

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万m ²)	总规划建面 (万m ²)	溢价水平(%)	楼面均价(元/m ²)
12	福州城建	17	118	106	106	0	11176
13	中国铁建	39	109	203	302	5	5112
14	中建一局	1	109	27	28	0	39579
15	国贸地产	7	107	31	41	10	34504
16	泉州城建	15	106	224	224	0	4722
17	金隅集团	5	103	31	34	0	30496
18	盐城城投地产集团	25	96	133	133	0	7198
19	石家庄城发投集团	36	94	205	205	0	4591
20	中建国际投资	15	89	139	145	1	6742

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2024 年第 47 周（11 月 22 日）

新房成交

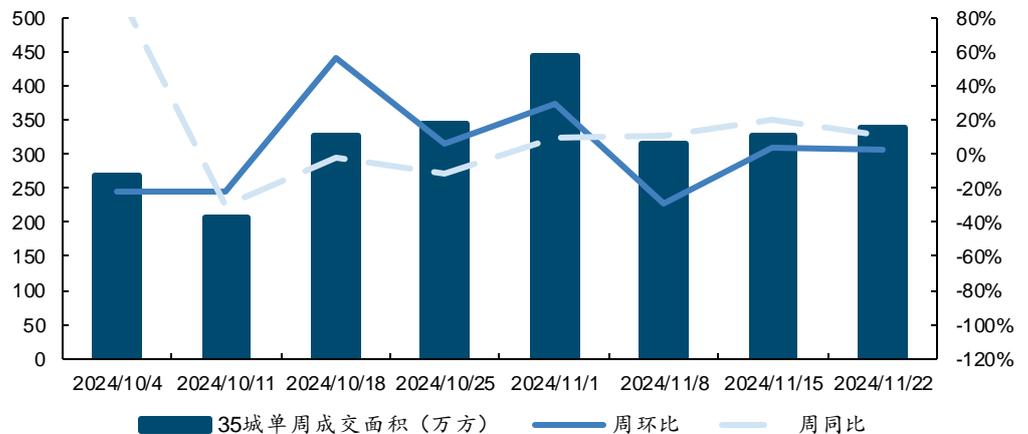
根据 wind 数据，本周（11 月 16 日-11 月 22 日）35 个城市商品房成交合计 337 万平方米，周环比+3%，周同比+10%，月度累计同比+13%，年度累计同比-24%。其中：

一线城市：周环比-1%，周同比+35%，月度累计同比+23%，年度累计同比-16%；

二线城市：周环比+6%，周同比+2%，月度累计同比+5%，年度累计同比-29%；

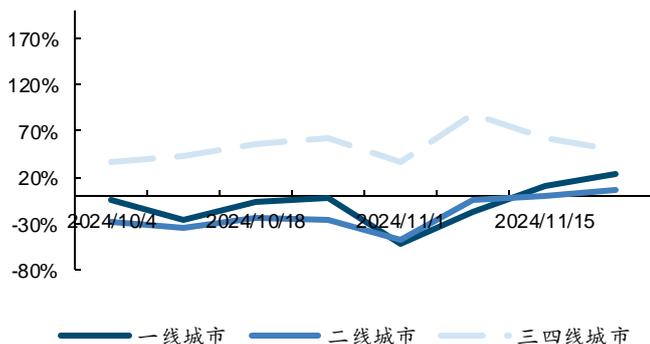
三四线城市：周环比-2%，周同比+3%，月度累计同比+50%，年度累计同比+13%。

图表 13：35 城新房成交面积及同比增速

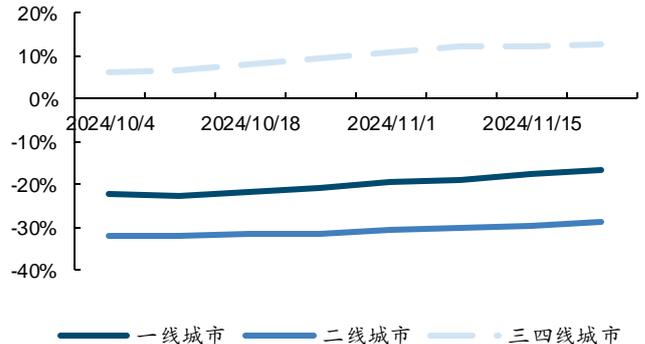


来源：wind，国金证券研究所

图表 14：各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表 15：各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

来源：wind，国金证券研究所

图表16: 35城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	19.8	-4%	24%	64.1	5%	849	-17%
上海	38.8	40%	3%	100.9	7%	1308	-21%
广州	23.7	-32%	45%	76.6	-1%	843	-10%
深圳	20.2	1%	176%	62.8	142%	360	-10%
杭州	10.6	11%	-50%	47.9	-28%	645	-36%
宁波	3.8	41%	-24%	9.1	-23%	188	-37%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	14.8	36%	43%	41.4	18%	488	-21%
武汉	44.4	100%	140%	103.0	70%	1029	-25%
济南	16.4	-4%	27%	52.0	8%	777	-22%
青岛	18.9	20%	-1%	63.6	16%	871	-35%
成都	45.9	-18%	-17%	148.8	-17%	1763	-31%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	13.0	-28%	136%	31.2	137%	254	-29%
佛山	17.4	3%	-25%	59.6	11%	832	-18%
南宁	10.3	-8%	-17%	34.2	-16%	380	-34%
无锡	4.3	-	-14%	4.3	-66%	201	-39%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.1	-11%	-72%	0.6	-66%	8	-74%
温州	7.2	-23%	-11%	29.4	5%	640	-12%
金华	1.9	-70%	-58%	11.7	-38%	146	-17%
惠州	2.5	-39%	-40%	9.5	-27%	145	-19%
泉州	0.5	-14%	89%	3.5	-54%	35	-11%
扬州	2.6	-40%	-3%	10.7	69%	139	-8%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.5	-38%	-28%	3.3	30%	46	-23%
汕头	3.2	21%	-6%	9.5	9%	144	24%
江门	3.0	-5%	-27%	9.1	-32%	141	-32%
清远	5.4	30%	-	16.4	-	269	-
莆田	0.7	-2%	55%	2.3	8%	32	-36%
芜湖	4.4	-14%	2%	17.0	71%	197	27%
岳阳	1.6	18%	-58%	7.2	-19%	97	-33%
韶关	1.5	43%	19%	3.9	19%	68	-24%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

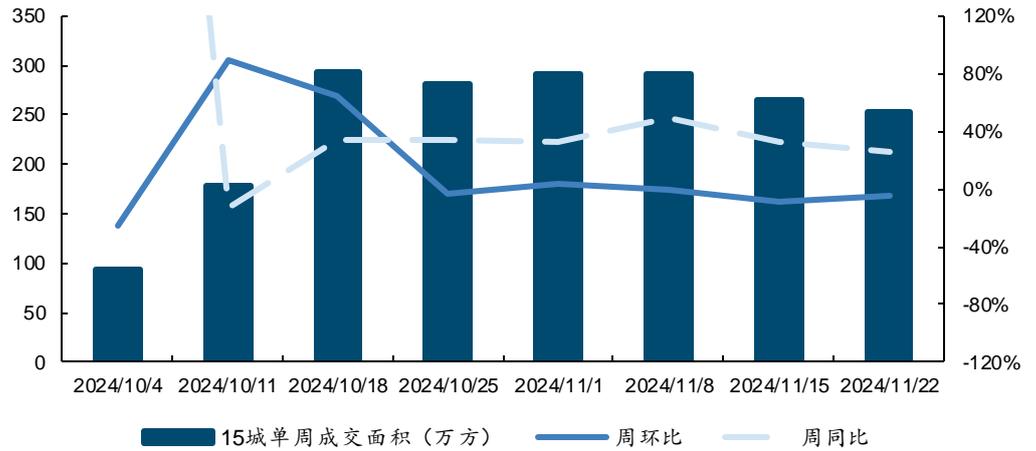
根据 wind 数据, 本周(11月16日-11月22日)15个城市二手房成交合计 252 万平米, 周环比-5%, 周同比+26%, 月度累计同比+36%, 年度累计同比+4%。其中:

一线城市: 周环比+1%, 周同比+61%, 月度累计同比+65%, 年度累计同比+19%;

二线城市: 周环比-9%, 周同比+13%, 月度累计同比+24%, 年度累计同比-1%;

三四线城市: 周环比-21%, 周同比-43%, 月度累计同比-6%, 年度累计同比-4%。

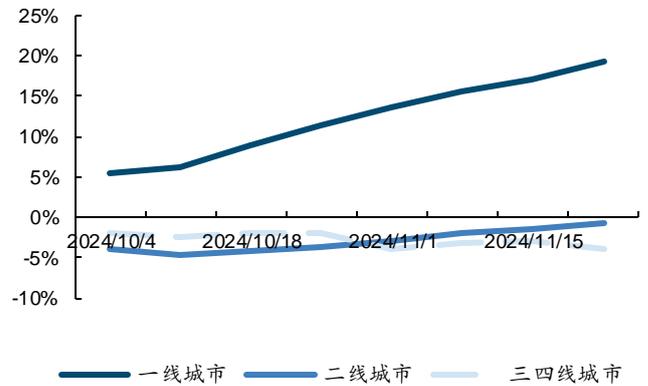
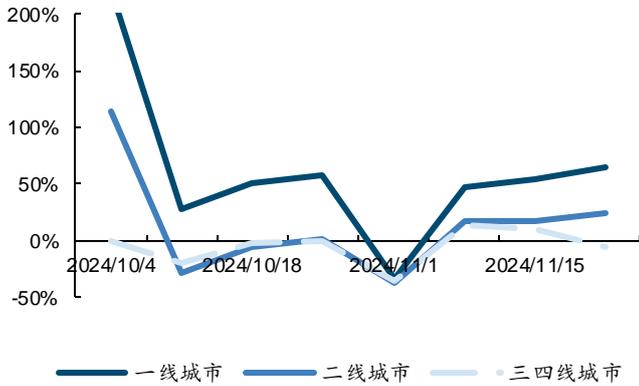
图表17：15城二手房成交面积及同比增速（周）



来源：wind, 国金证券研究所

图表18：一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表19：一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源：wind, 国金证券研究所

来源：wind, 国金证券研究所

图表20：15城二手房成交明细（万平方米）

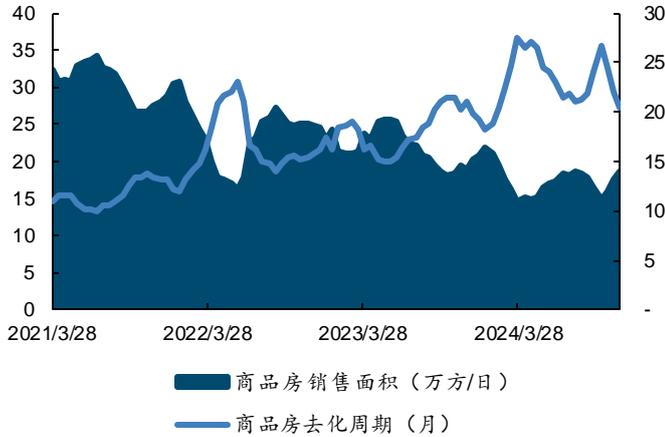
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	40.0	5%	41%	123.2	43%	1,427	5%
深圳	16.1	-10%	70%	56.8	98%	503	51%
上海	51.9	2%	79%	155.9	75%	-	-
杭州	15.6	7%	50%	48.5	15%	462	12%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	10.4	-29%	-35%	45.2	-6%	694	0%
成都	63.8	-6%	28%	214.5	37%	2,153	1%
厦门	6.1	-24%	11%	23.3	31%	254	0%
南宁	9.3	45%	299%	26.1	101%	300	36%
青岛	11.0	-10%	-15%	50.2	28%	605	12%
佛山	13.6	-24%	-12%	54.9	2%	694	-11%
东莞	7.1	-12%	21%	25.5	18%	280	-13%
金华	1.1	-57%	-45%	7.6	-13%	85	-36%
江门	1.6	-17%	-61%	5.4	-23%	89	-5%
扬州	3.3	-19%	-1%	11.8	20%	170	-18%
衢州	1.2	-30%	-70%	5.5	-25%	61	-

来源：wind, 国金证券研究所 注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

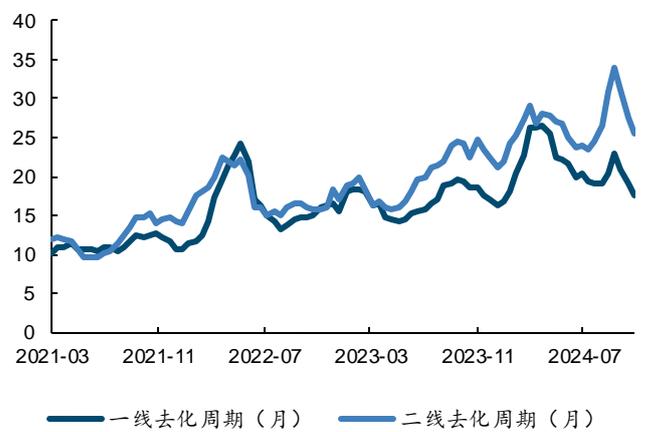
重点城市库存与去化周期

本周 11 城商品房库存（可售面积）为 1.15 亿平方米，环比+0%，同比-2.5%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算，去化周期为 20.5 月，较上周-0.5 个月，较去年同比+0.1 个月。

图表 21: 11 城商品房的库存和去化周期



图表 22: 11 城各城市能级的库存去化周期



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 23: 11 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3 个月移动日均成交面积 (万方)	去化周期 (月)	同期增减 (月)
北京	2,290	-6%	2.6	28.8	-0.65
上海	797	14%	4.4	6.0	-0.12
广州	2,442	6%	3.2	25.4	-0.23
深圳	739	-21%	1.6	15.3	-1.53
杭州	726	-12%	1.9	13.0	0.17
宁波	267	-37%	0.5	19.7	-1.34
苏州	1,336	-1%	1.8	24.4	-1.22
厦门	258	-20%	0.8	10.9	-1.11
泉州	777	4%	0.1	-	-
温州	1,485	3%	1.7	29.4	0.82
莆田	394	12%	0.1	131.4	-5.49

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

地产行业政策和新闻

图表 24: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/11/17	苏州	为有效增加保障性租赁住房供给, 江苏省苏州市住房和城乡建设局(地震局)近日编制了《苏州市保障性租赁住房建设实施办法》(征求意见稿), 面向社会公开征求意见至 11 月 28 日。征求意见稿明确, 保障性租赁住房是指由政府给予土地、财税、金融等政策支持, 多主体投资、多渠道供给, 主要面向在本市无房的新市民青年人等群体供应的小户型、低租金的租赁住房, 其中, 无房, 是指本人、配偶及未成年子女在本市行政区域范围内名下无自有产权住房。保障性租赁住房以小户型为主, 原则上每套(间)建筑面积不超过 70m。保障性租赁住房不得上市销售或者变相销售, 严禁以保障性租赁住房为名违规经营或者骗取优惠政策。征求意见稿中提出, 保障性租赁住房的房源筹集主要通过新建、改建和存量纳入三种方式。

时间	城市/机构	内容
2024/11/18	上海	<p>经上海市政府同意,上海市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市财政局、市税务局等四部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》,一是明确取消普通住房和非普通住房标准;二是明确取消标准后相关个人住房交易税收事项。《通知》自2024年12月1日起施行。《通知》明关于个人转让住房个人所得税,确,对个人转让住房未提供完整、准确的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,根据《国家税务总局关于个人住房转让所得征收个人所得税有关问题的通知》(国税发〔2006〕108号)第三条的规定实行个人所得税核定征税,以转让收入的1%核定应纳个人所得税额。按照上述规定,本市取消了个人转让非普通住房以转让收入的2%核定应纳个人所得税额的规定。其他个人所得税方面的政策未作调整,如对个人转让自用5年以上,并且是家庭唯一生活用房取得的所得,免征个人所得税;居民换购住房有关个人所得税政策仍按照国家相关文件继续执行,关于个人出售住房增值税,根据《公告》规定,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。个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税。三、关于个人购买住房契税,根据《公告》规定本市适用与全国统一的个人购房契税优惠政策。对个人购买家庭唯一住房(家庭成员范围包括购房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,自面积为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。</p>
2024/11/18	长沙	<p>长沙公积金发布关于调整住房公积金贷款政策的通知,职工家庭购买首套或者第二套改善性自住住房申请公积金贷款,最低首付比例统一调整为20%,组合贷款同步调整。单身缴存职工购买第二套改善性自住住房为新建商品房的可以申请公积金贷款(不含商业银行住房贷款转公积金贷款)。异地缴存职工购买首套或者第二套改善性自住住房为新建商品房的,可向长沙住房公积金管理中心(含省直分中心)申请公积金贷款(不含商业银行住房贷款转公积金贷款)。</p>
2024/11/18	内江	<p>四川省内江市住房公积金管理中心发布《关于调整住房公积金相关政策的通知》。贷款政策方面,通知显示,对内江市住房公积金最高贷款额度进行调整,具体为:单职工最高贷款额度由40万元提升至50万元,有共同申请人的最高贷款额度由50万元提升至60万元。在上述基础上,已生育两个及以上子女的缴存职工家庭最高贷款额度上浮20%,即72万元。</p>
2024/11/18	北京	<p>为贯彻落实财政部、税务总局、住房城乡建设部《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》,更好满足居民刚性和改善性住房需求,经北京市政府同意,市住房城乡建设委、市财政局、北京市税务局等三部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》。《通知》明确,本市取消普通住房和非普通住房标准。取消普通住房和非普通住房标准后,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。个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税。北京市适用与全国统一的个人购房契税优惠政策。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。《通知》自2024年12月1日起施行。12月1日前,个人销售、购买住房涉及的增值税和契税尚未申报缴纳的,符合相关规定的可适用执行。</p>
2024/11/19	郑州	<p>稳步推行房票新政,多样化满足征迁群众安置需求,当下,郑州市多个主城区正同步开展房票安置工作。记者获悉,位于郑州市惠济区的正商家河宽境、绿都上璟苑两个项目已完成首批房票兑付,两个项目首批兑付房票共81张,到位资金9904.9万元。据了解,这也是郑州市首批实现房票足额兑付的房地产开发项目标志着郑州市创新施行的房票安置政策成功落地。</p>
2024/11/19	深圳	<p>深圳市住房和建设局、深圳市财政局、国家税务总局深圳市税务局等三部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》明确自2024年12月1日起取消普通住房和非普通住房《通知》明确房标准,并对相关征税问题予以明确。《通知》明确,对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税,按照《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》(财政部 税务总局 住房和城乡建设部公告2024年第16号)有关规定执行。《通知》还明确,对个人转让住房未提供完整、准确</p>

时间	城市/机构	内容
		的房屋原值凭证,不能正确计算房屋原值和应纳税额的,按照规定实行个人所得税核定征税,以转让收入的1%核定应纳个人所得税额。按照上述规定,深圳取消了个人转让非普通住房以转让收入的1.5%核定应纳个人所得税额的规定,根据其他个人所得税方面的政策未作调整《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》规定,在个人出售住房增值税方面,深圳市取消普通住房和非普通住房标准后,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。个人将购买不足2年的住房对外销售的,按照5%的征收率全额缴纳增值税。在个人购买住房契税方面,深圳市适用与全国统一的个人购房契税优惠政策。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。
2024/11/20	六安	安徽省六安市住房和城乡建设局等九部门19日印发《关于促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。推行“期房”入学。自2024年9月1日起至2025年8月31日,购买市城区尚未交付的新建商品住宅的购房人及其子女,可凭预告登记证明,从2025年秋季学期起,按照入学当年学区划分方案,享有与现房同等公办义务教育阶段学校入学权利。引导采取现房销售。鼓励新增房地产项目采取现房销售,鼓励商业银行对现房销售项目购房业主的首套按揭贷款优先受理、优先审批。
2024/11/22	广州	广州市住房和城乡建设局广州市财政局国家税务总局、广州市税务局发布通知,经市人民政府同意,取消广州市普通住宅和非普通住宅标准,自2024年12月1日起施行。原《广州市国土房产局广州市财政局广州市地方税务局关于我市享受优惠政策普通住房标准的通知》(穗国房字〔2005〕375号)同时废止。
2024/11/22	黔南州	贵州省黔南州住房公积金管理中心发布《关于适时调整优化住房公积金政策的通知》,继续执行并优化公积金“又提又贷”政策,在黔南州行政区域内,缴存人家庭购买首套及二套自住住房的可先提取本人及配偶双方的住房公积金用于支付购房款,不足部分再向住房公积金管理中心申请住房公积金个人住房贷款,提取与贷款总金额不得超过所购房屋总价款。支持提取公积金支付物业服务费。缴存人在黔南州行政区域内缴纳自住住房物业服务费,实行报账制每年可提取一次。缴存职工及配偶仅限提取同一套自住住房的物业服务费,累计提取金额不超过该套自住住房一年实缴的物业服务费,最高不超过3000元/年/户
2024/11/22	遂宁市射洪市	四川省遂宁市射洪市11月20日发布关于印发《促进射洪市城市规划区房地产业健康发展“3.0”版政策措施》的通知。在城市郊区等不具备公共交通条件但景观、区位等条件较好区域,经充分论证后,可优化规划用地指标,停止执行容积率不得低于1.0的供地标准。不得向别墅类房地产开发项目、私家庄园供地,也不得向个人供应小宗低容积率住宅用地。蓝山县还要求,在符合规划要求和有关规定条件下,可根据土地使用权人申请,按程序开展规划调整论证并报批同意后,将已缴纳全部土地出让价款、未办理预售许可的存量商业用地调整一定比例为住宅用地,存量商住用地调整住宅和商业用地比例,并调整缴纳土地出让价款。

来源:各政府官网,财联社,国金证券研究所

地产公司动态

图表25: 地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
中国铁建	2024/11/19	发行债券	公开发行人科技创新可续期公司债券(第六期)最终发行品种一和品种二,品种一最终实际发行规模为10.00亿元,首个周期的票面利率为2.22%,认购倍数为4.10倍;品种二最终实际发行规模为20.00亿元,首个周期的票面利率为2.40%,认购倍数为3.00倍。
招商蛇口	2024/11/20	股份回购	以集中竞价方式回购公司股份约443万股,占公司总股本0.05%,最高成交价为10.78元/股,最低成交价为10.67元/股,支付的资金总额为人民币约4761万元。

公司名称	公告时间	类型	内容
合肥城建	2024/11/22	挂牌转让	计划通过公开挂牌转让其控股子公司肥西康居城市运营管理有限公司 70%的股权，标的股权挂牌转让底价为 1.388 亿元。交易完成后合肥城建将不再持有肥西康居的任何股份。
格力地产	2024/11/22	资产重组	拟以其持有的上海合联、上海太联、上海保联、三亚合联及重庆两江的 100%股权及相关对外债务，与珠海投资控股有限公司持有的珠海免税 51%股权进行置换，估值差额部分以现金进行补足。本次交易拟置入资产最终作价 45.79 亿元，拟置出资产最终作价 55.05 亿元，拟置出债务最终作价 5 亿元，差额部分 4.26 亿元由海投公司向格力地产支付现金对价。
华发股份	2024/11/22	股份回购	拟以不超过 9.83 元/股的价格预计回购股份 3050 万股-6101 万股，占公司当前总股本 1.11%-2.22%，回购总金额预计为 3 亿元-6 亿元人民币。
浦东金桥	2024/11/22	股份回购	拟以 12.8 元/股价格预计回购股份数量 977 万股-1953 万股，回购股份占总股本比例预计为 0.87%-1.74%，总金额 1.25 亿元-2.5 亿元人民币。

来源：各公司公告，国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表26：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/11/21	哈尔滨	黑龙江省哈尔滨市住房和城乡建设局印发《关于进一步深入推进物业管理混乱问题系统整治专项工作的通知》。根据《通知》，在解决物业管理混乱表象问题方面，强化制度完善、秩序规范、能力提升等长效机制建设的同时，各区住房城乡建设部门要突出做好落实六项制度，即完善落实物业管理有关规章制度、严格落实物业服务公示制度、严格落实环境卫生责任制度、严格落实安全生产责任制度、严格落实违法违规事项报告制度、严格落实经理接待日制度。《通知》要求，各区住房城乡建设部门要组织属地街道办事处，对群众投诉反映的事项进行认真梳理，在督导有关责任主体进行全面处理解决的同时，对跨度时间较长、涉及群众较多的至少十个事项列入突出解决实事台账，制定解决方案，明确解决时限，确保事项得到根本解决。加快推进落实老旧小区物业承接工作，规范物业招投标流程，因地制宜采取措施，引入负责担当的物业服务企业。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

非开发公司动态

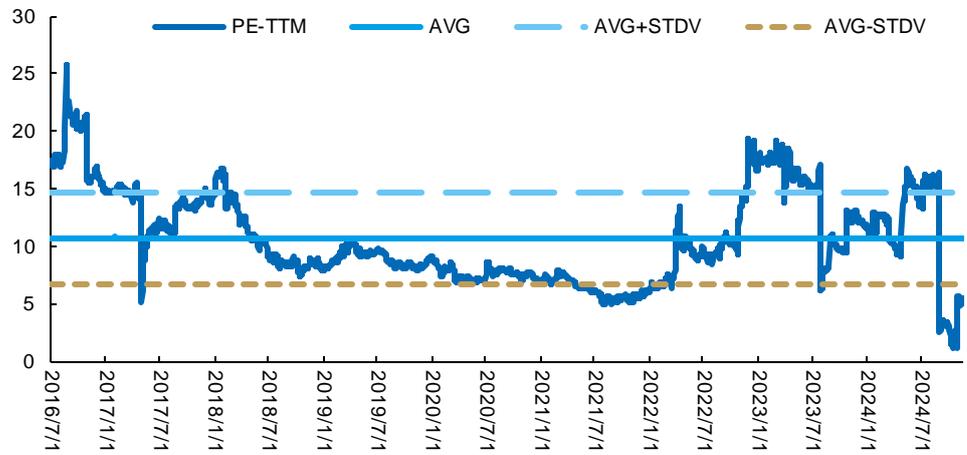
图表27：非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
越秀服务	2024/11/18	回购股份	耗资 34.84 万港币回购 11 万股。
万物云	2024/11/19	回购股份	耗资 271.27 万港币回购 12.23 万股。
越秀服务	2024/11/19	回购股份	耗资 31.55 万港币回购 10 万股。
越秀服务	2024/11/20	回购股份	耗资 30.86 万港币回购 9.8 万股。
万物云	2024/11/20	回购股份	耗资 239.93 万港币回购 10.77 万股。
万物云	2024/11/21	回购股份	耗资 547.99 万港币回购 24.89 万股。
越秀服务	2024/11/21	回购股份	耗资 31.3 万港币回购 10 万股。
万物云	2024/11/22	回购股份	耗资 822.9 万港币回购 38.22 万股。
越秀服务	2024/11/22	回购股份	耗资 49.87 万港币回购 16 万股。

来源：各公司公告，国金证券研究所

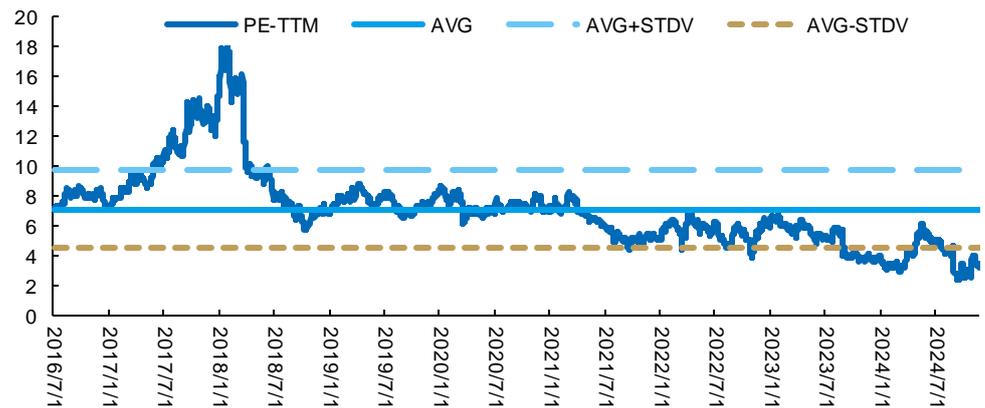
行业估值

图表28: A股地产 PE-TTM



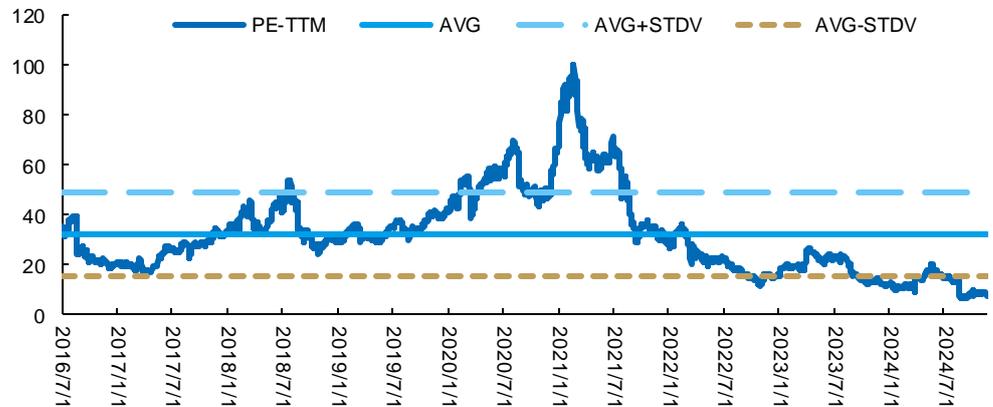
来源: wind, 国金证券研究所

图表29: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表30: 港股物业 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表31：覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E
000002.SZ	万科A	中性	945	7.8	-6.7	-44.9	121.6	-140.7	-21.0	-46%	N/A	-85%
600048.SH	保利发展	买入	1,165	9.7	10.8	10.3	120.7	108.0	112.9	-34%	-11%	5%
001979.SZ	招商蛇口	买入	954	15.1	15.1	12.4	63.2	63.4	76.9	48%	0%	21%
600153.SH	建发股份	买入	278	2.1	4.1	3.3	131.0	67.6	84.0	109%	-48%	24%
002244.SZ	滨江集团	买入	274	10.8	10.4	8.3	25.3	26.3	32.9	-32%	4%	25%
600325.SH	华发股份	买入	178	9.7	10.4	8.8	18.4	17.0	20.3	-29%	-7%	19%
600007.SH	中国国贸	买入	221	17.6	17.1	16.3	12.6	12.9	13.6	13%	3%	5%
603909.SH	建发合诚	买入	24	29.2	24.1	20.1	0.8	1.0	1.2	24%	21%	20%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,331	5.2	5.5	5.1	256.1	242.5	260.0	10%	-5%	7%
3900.HK	绿城中国	买入	214	6.9	6.4	5.5	31.2	33.4	39.2	13%	7%	17%
1908.HK	建发国际集团	买入	237	4.7	4.4	3.9	50.3	53.4	60.2	2%	6%	13%
0123.HK	越秀地产	买入	205	6.4	6.4	5.9	31.9	32.0	34.9	-19%	0%	9%
9979.HK	绿城管理控股	买入	55	5.6	4.5	3.6	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,704	17.4	18.9	17.8	98.0	90.1	95.8	245%	-8%	6%
9666.HK	金科服务	买入	37	-3.8	6.8	6.3	-9.5	5.4	5.8	48%	N/A	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	169	57.7	11.5	8.9	2.9	14.6	18.9	-85%	400%	30%
1209.HK	华润万象生活	买入	612	20.9	17.0	14.5	29.3	36.0	42.1	33%	23%	17%
3316.HK	滨江服务	买入	45	9.2	8.0	6.7	4.9	5.6	6.7	20%	14%	19%
6626.HK	越秀服务	买入	43	8.9	7.8	6.8	4.9	5.6	6.4	17%	15%	14%
2156.HK	建发物业	买入	31	6.6	6.6	5.5	4.7	4.7	5.6	89%	0%	19%
	平均值		436	12.4	9.5	6.3	50.4	34.6	45.6	23%	24%	11%
	中位值		217	9.0	7.9	6.8	27.3	21.7	26.6	15%	3%	17%

来源：wind，国金证券研究所 注：1) 数据截至 2024 年 11 月 22 日；2) 预测数据均为国金预测；贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定，各地均陆续出台房地产利好政策，若政策利好对市场信心的提振不及预期，市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象，而三四线城市成交量依然在低位徘徊，而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激，市场恢复力度相对较弱。

房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间，房企出现债务违约，将对市场信心产生更大的冲击。房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等，或导致房地产业良性循环实现难度加大。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；

增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；

中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；

减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级(含C3级)的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806