

房地产周报 20241125：新房同比增速超过二手房，一线城市取消普宅标准

2024年11月25日

看好/维持

房地产

行业报告

新房本月同比增速超过二手房，需求持续向新房市场回流。

房管局数据：

29城新房本周销售面积(11/18-11/24)为376.8万平，前值(11/11-11/17)为379.6万平。

29城新房年内累计销售面积(1/1-11/24)同比增速为-16.02%，前值(1/1-11/17)为-16.83%。当月累计销售面积同比增速为26.61%，上个月整月为13.25%。

12城二手房本周销售面积(11/18-11/24)为132.4万平，前值(11/11-11/17)为145.0万平。

12城二手房年内累计销售面积(1/1-11/24)同比增速为5.79%，前值(1/1-11/17)为5.68%。当月累计销售面积同比增速为15.94%，上个月整月为29.24%。

11城新房及二手房本周销售面积(11/18-11/24)为241.6万平，前值(11/11-11/17)为248.6万平。

11城新房及二手房合计年内累计销售面积(1/1-11/24)同比增速为-8.90%，前值(1/1-11/17)为-9.29%。当月累计销售面积同比增速为16.12%，上个月整月为17.69%。

行业要闻(11/18~11/24)：

上海、北京、深圳、广州陆续出台政策，明确取消普通住房和非普通住房标准；并明确取消标准后相关个人住房交易税收事项，相关政策于12月1日生效。

投资建议：我们认为，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，从中央到地方的政策力度都持续的积极有力。当前的地产需求端政策，利于在需求端有较好支撑的核心城市市场企稳，随着优质二手房供给的逐渐消化，新房市场有望凭借产品优势吸引需求回流。推荐保利发展，重点布局核心城市的优质房企，招商蛇口、华润置地、绿城中国等也有望受益。“白名单”力度加大和市场的回暖，对于仍然具备市场化经营能力的优质房企，具有很好的信用支持作用，龙湖集团等有望受益。

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12月中旬公布11月房地产数据
资料来源：国家统计局，东兴证券研究所

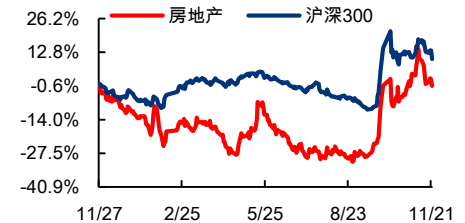
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	13555.69	1.46%
流通市值(亿元)	12550.26	1.67%
行业平均市盈率	-22.1	/

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

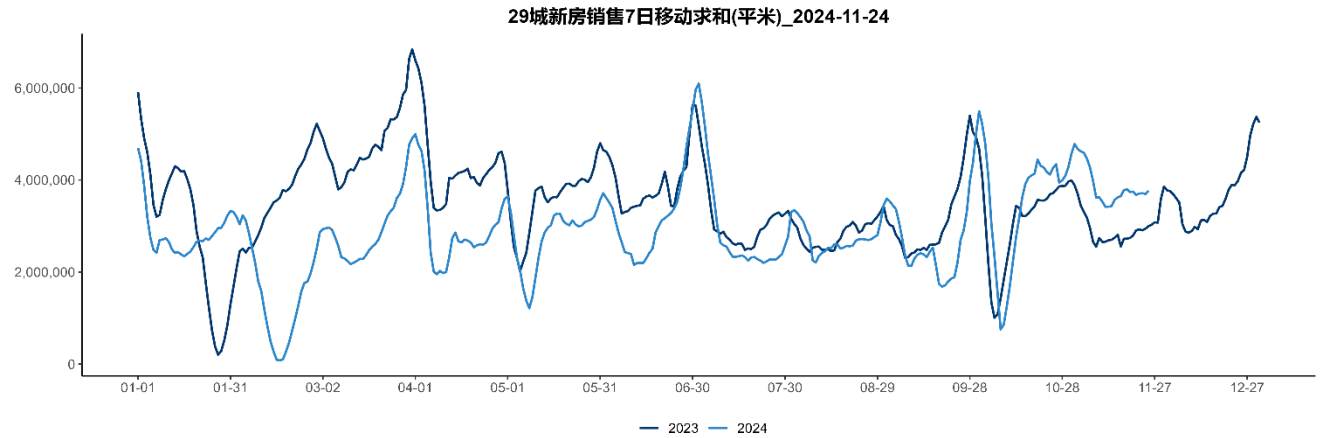
021-25102897

chen_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号：

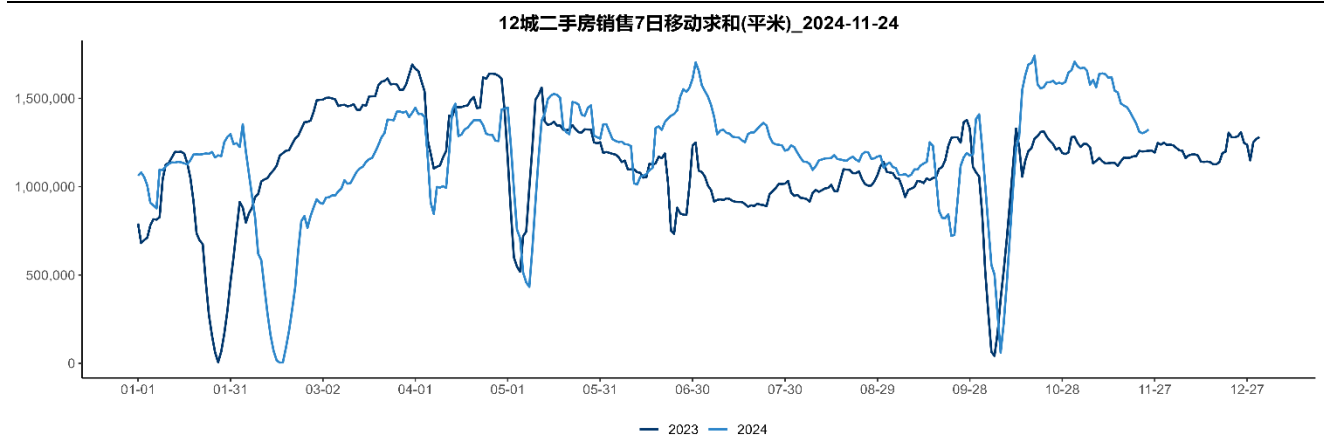
S1480521080001

图1：跟踪城市新房合计销售面积_7日移动求和



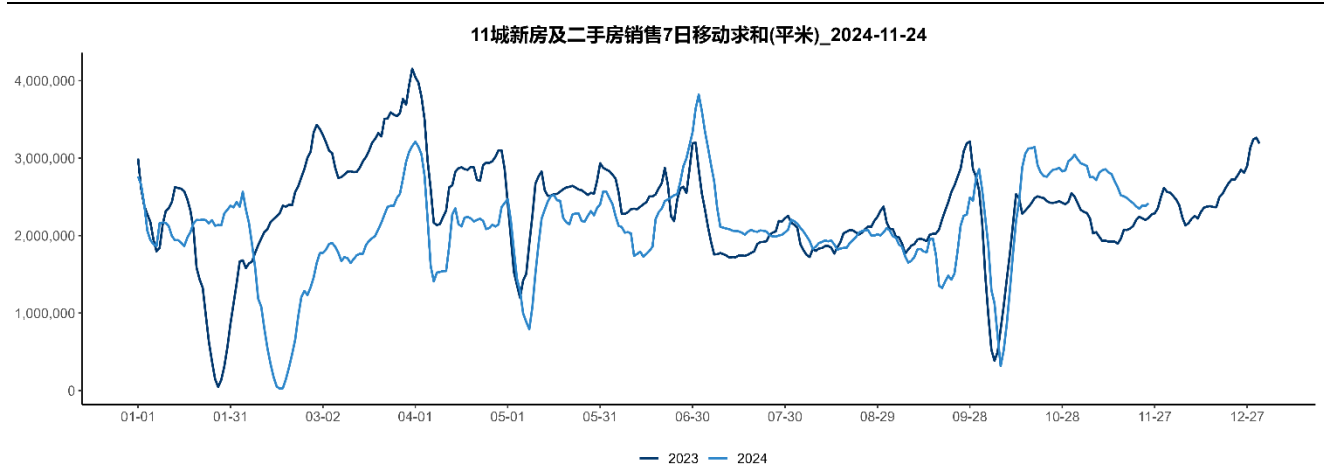
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：跟踪城市二手房合计销售面积_7日移动求和



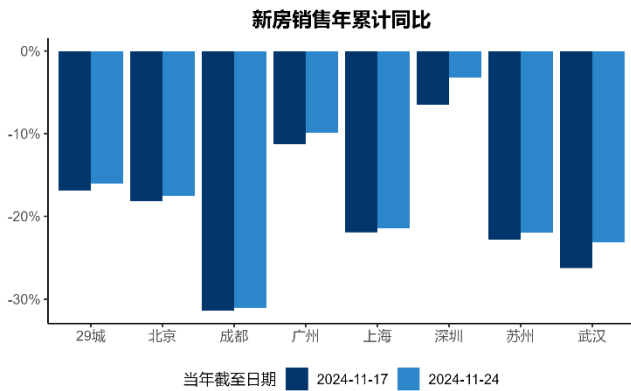
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：跟踪城市新房及二手房合计销售面积_7日移动求和



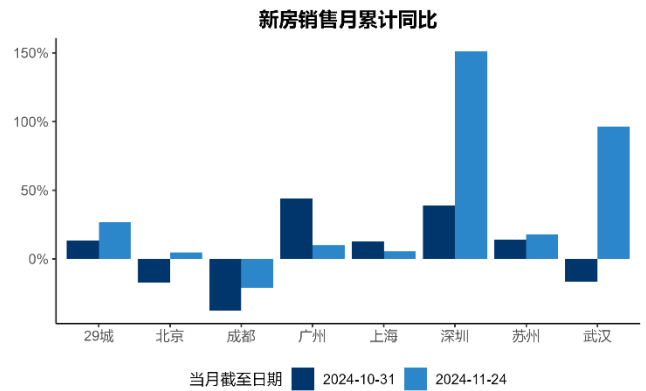
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：跟踪城市新房销售年累计同比



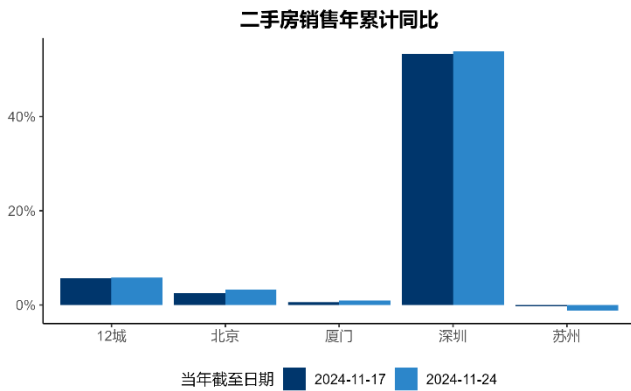
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：跟踪城市新房销售月累计同比



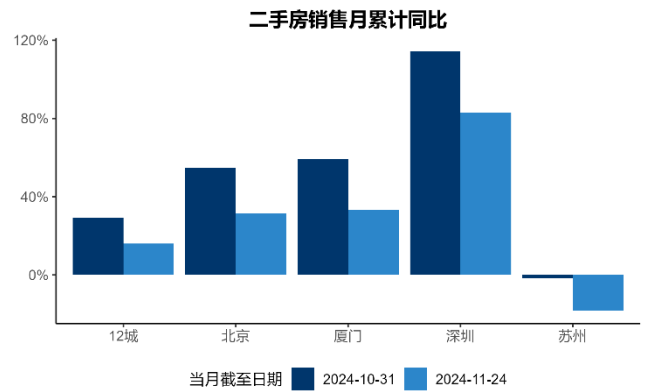
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市二手房销售年累计同比



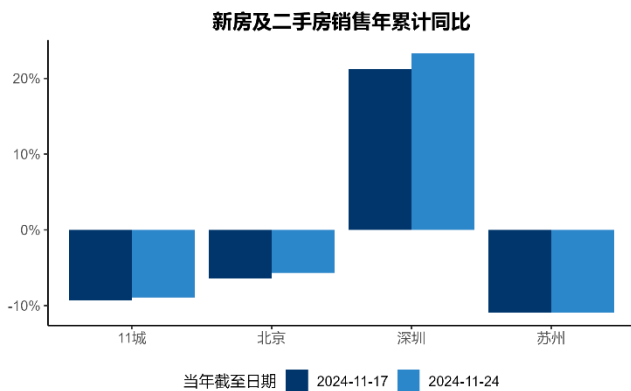
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：跟踪城市二手房销售月累计同比



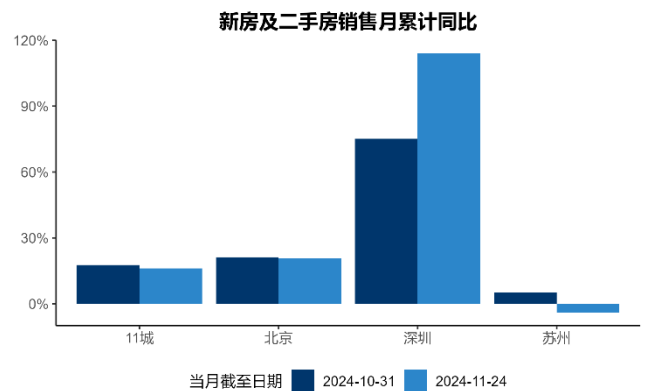
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图8：跟踪城市新房及二手房销售年累计同比



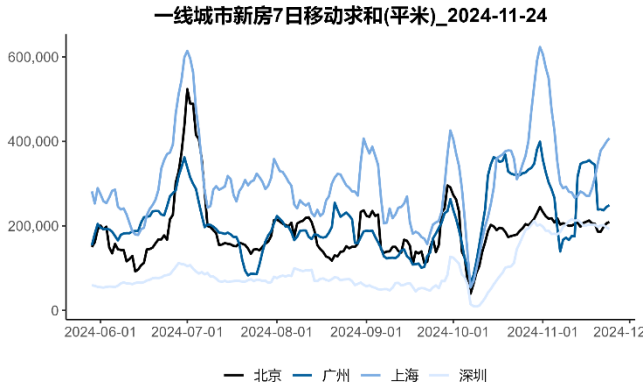
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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



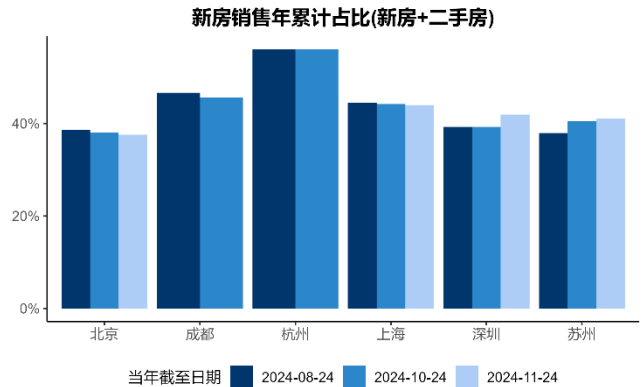
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/11/18	广州市公安局	广州拟出台落户新政，将新增实施区域差异化安居乐业落户和投资纳税落户，即连续3年缴税超20万或在白云等7个区拥有住房并缴社保满1年，可申请落户。另外，取消积分制落户年度名额限制，允许大专学历落户，老年人投靠落户无需所有子女均具广州户籍。	落户政策
2024/11/18	上海市住房和城乡建设管理委	上海印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》(以下简称《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。	取消普通住房标准
2024/11/18	长沙市住房公积金管理委员会	长沙市调整住房公积金贷款政策，11月25日起，购买首套或二套房申请公积金贷款，最低首付款比例统一调整为20%；A、B、C、D类高层次人才申请公积金贷款不受缴存时间限制，购买首套房最高贷款额度可放宽至长沙市最高贷款额度的4倍。	降低首付比、提升公积金贷款额
2024/11/18	北京市住	北京印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，取消普通住房和非普通住房	取消普通住

	房和城乡 建设委员 会	标准。取消普通住房和非普通住房标准后，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。	房标准
2024/11/18	六安市住房公积金中心	安徽六安：在市城区范围内建造、翻建、大修自住住房可以申请住房公积金贷款；低收入家庭支付自住住房物业费可以申请提取公积金；取消异地贷款提供担保人的要求。	公积金提取
2024/11/19	深圳市住房和建设局	深圳宣布，12 月 1 日起取消普通住房和非普通住房标准，对个人销售住房涉及的增值税、个人购买住房涉及的契税，按国家有关规定执行。同时，深圳取消了个人转让非普通住房以转让收入的 1.5% 核定应纳税个人所得额的规定。	取消普通住房标准
2024/11/19	广州安居集团	广州安居集团发布公告，将收购已建成的存量商品房用作保障房，要求面积在 90 平方米以下。	保障房收购
2024/11/19	临沂市住房公积金中心	山东临沂上调住房公积金贷款额度：单人缴存贷款额度上限由 50 万元上调至 70 万元，双人缴存贷款额度上限由 80 万元上调至 100 万元。	提升公积金贷款额
2024/11/19	哈尔滨市人民政府	哈尔滨再推楼市新政，除了延续了购房补贴之外，还推出了取消商品房销售价格限价机制，并适时取消普通住宅和非普通住宅标准。	购房补贴期 延长、商贷不 分一二套
2024/11/22	广州市住房和城乡 建设局	广州市住建局等多部门发布通知，宣布取消普通住宅和非普通住宅标准，自 12 月 1 日起施行。至此，北京、上海、广州、深圳等四个一线城市全部取消普通住房和非普通住房标准。	取消普通住房标准

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 20241118: 新房、二手房销售持续回暖, 财政部发布多项楼市税收优惠	2024-11-19
行业普通报告	房地产周报 20241111: 新房销售进一步回暖、二手房销售保持增长	2024-11-11
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

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