



# 房地产周报 20241201: 销售持续回暖, 11月新房增速强于二手房

2024年12月2日

看好/维持

房地产

行业报告

新房、二手房销售持续回暖, 11月新房增速强于二手房

房管局数据:

21城新房本周销售面积(11/24-11/30)为560.0万平, 前值(11/17-11/23)为292.2万平。

21城新房年内累计销售面积(1/1-11/30)同比增速为-13.08%, 前值(1/1-11/23)为-14.96%。当月累计销售面积同比增速为33.54%, 上个月整月为11.39%。

12城二手房本周销售面积(11/24-11/30)为207.4万平, 前值(11/17-11/23)为187.7万平。

12城二手房年内累计销售面积(1/1-11/30)同比增速为5.46%, 前值(1/1-11/23)为5.01%。当月累计销售面积同比增速为24.30%, 上个月整月为20.08%。

10城新房及二手房本周销售面积(11/24-11/30)为391.5万平, 前值(11/17-11/23)为331.1万平。

10城新房及二手房合计年内累计销售面积(1/1-11/30)同比增速为-10.42%, 前值(1/1-11/23)为-11.01%。当月累计销售面积同比增速为15.06%, 上个月整月为3.15%。

行业要闻(11/25-12/1):

据自然资源部, 全国65个城市的配售型保障性住房项目正加速落地, 其中, 35个试点城市合计建住房14.93万套。30个扩围城市可建住房2.3万套。广州调整住房公积金政策, 将“一人”和“两人或以上”最高贷款额度分别提升至80万元和160万元, 二孩及以上家庭购买首套、二套房可上浮40%。海南拟调整住房公积金贷款额度, 购买新建住房最高可贷143万元。

**投资建议:** 我们认为, 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

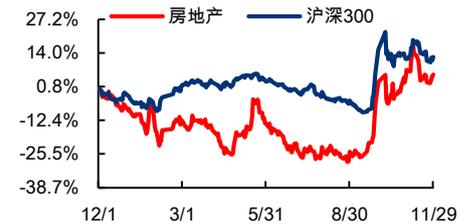
行业基本资料

占比%

股票家数	114	2.51%
行业市值(亿元)	13992.93	1.48%
流通市值(亿元)	12953.79	1.69%
行业平均市盈率	-22.81	/

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

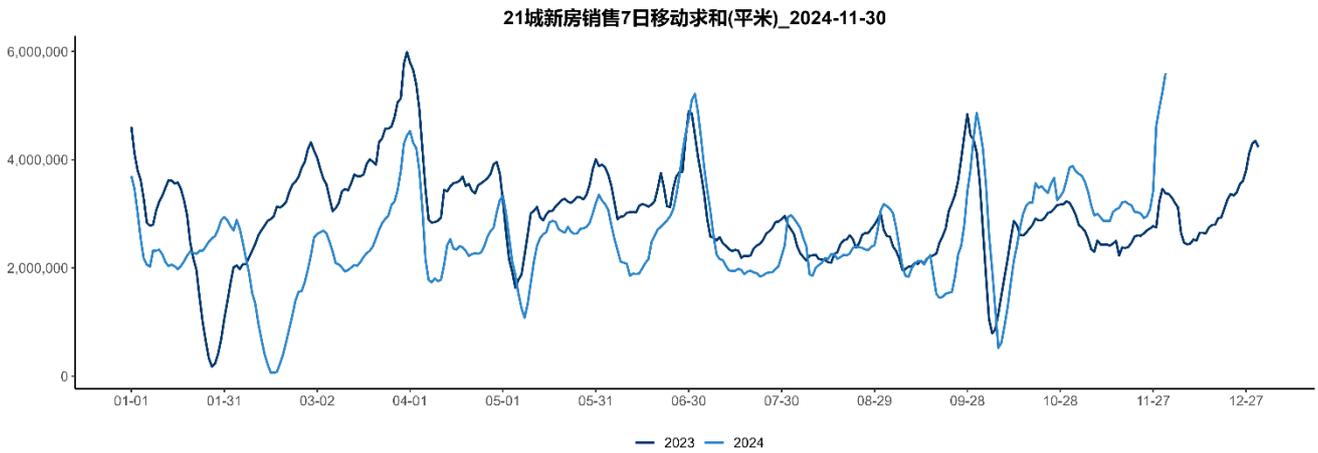
021-25102897

chen\_gang@dxzq.net.cn

执业证书编号:

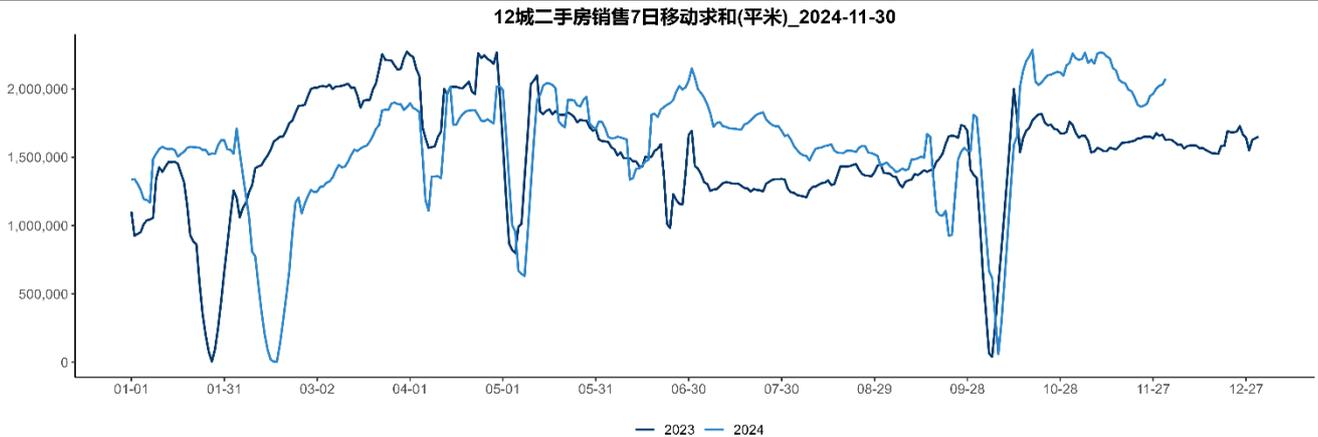
S1480521080001

图1：跟踪城市新房合计销售面积\_7日移动求和



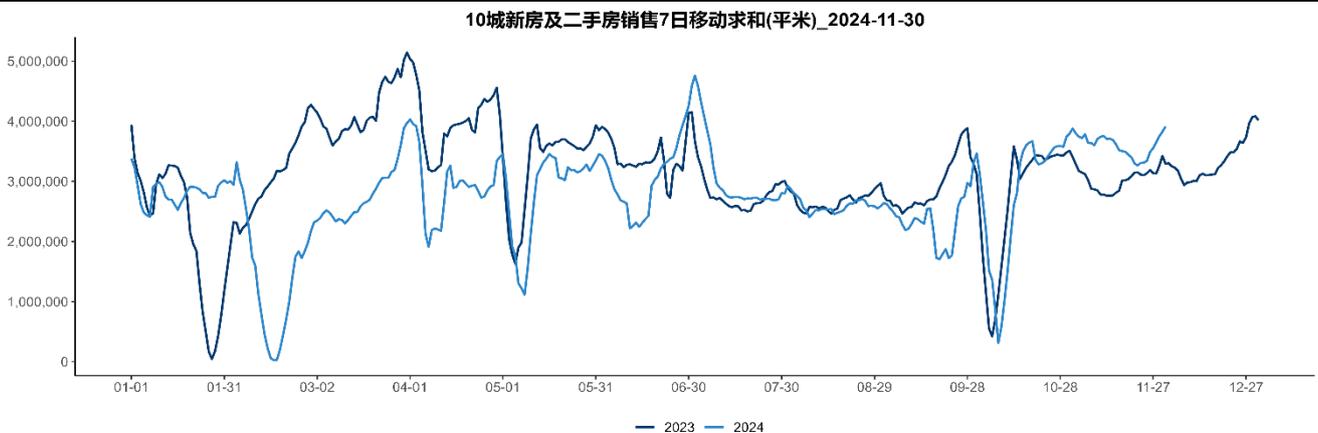
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图2：跟踪城市二手房合计销售面积\_7日移动求和



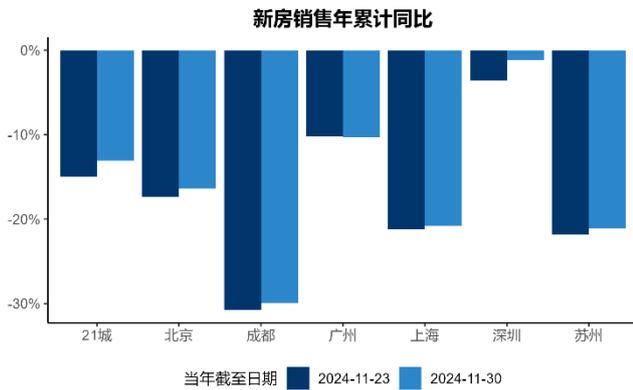
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图3：跟踪城市新房及二手房合计销售面积\_7日移动求和



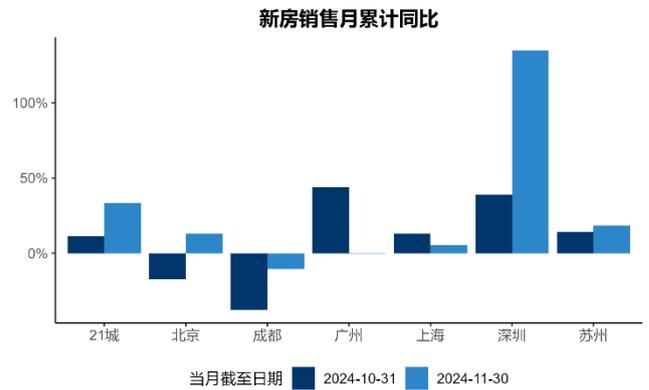
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图4：跟踪城市新房销售年累计同比



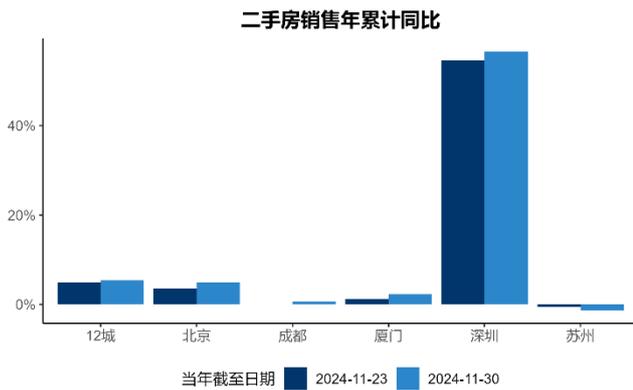
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图5：跟踪城市新房销售月累计同比



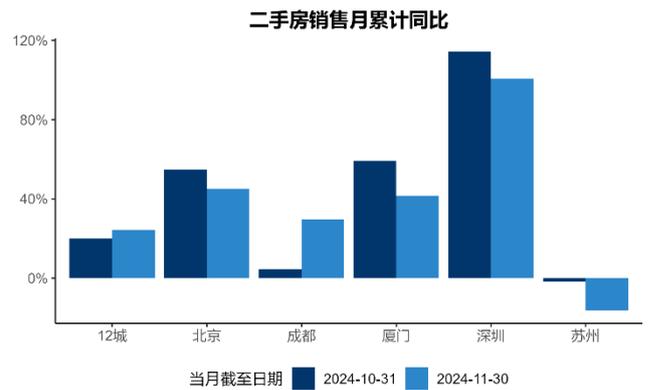
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图6：跟踪城市二手房销售年累计同比



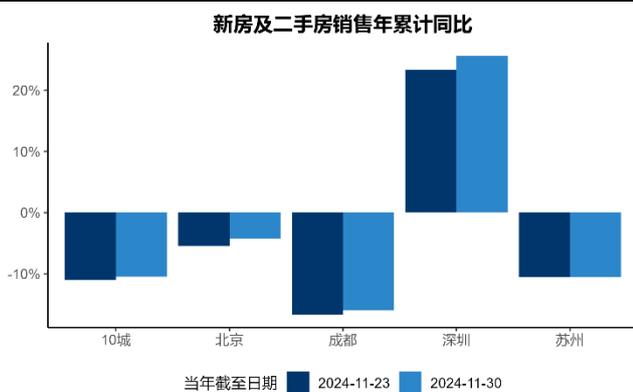
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

图7：跟踪城市二手房销售月累计同比



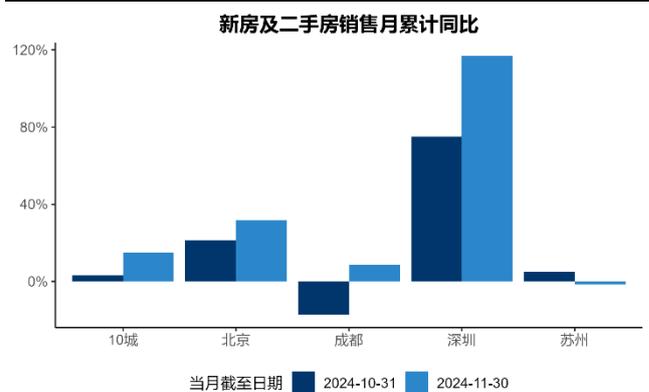
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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



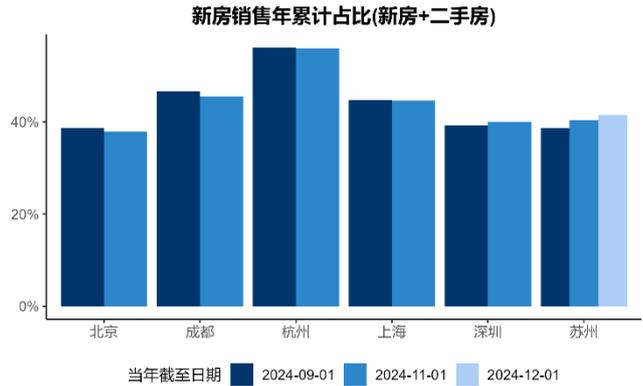
资料来源：iFinD，东兴证券研究所

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
2024/11/26	自然资源部	据自然资源部，全国 65 个城市的配售型保障性住房项目正加速落地，目前已落实到全部 270 宗土地。其中，35 个试点城市首批建设任务涉及土地面积约 7258 亩，第二批约 3169 亩，合计建住房 14.93 万套。30 个扩围城市建设任务涉及土地面积约 2723 亩、可建住房 2.3 万套。	配售型保障 房用地
2024/11/26	广州住房公积金管理中心	广州调整住房公积金政策，将“一人”和“两人或以上”最高贷款额度分别提升至 80 万元和 160 万元，二孩及以上家庭购买首套、二套房可上浮 40%。同时，降低首付比例、增加贷款年限，优化首套房认定标准，“租一买一”“卖一买一”可核减住房套数。	提升公积金 贷款额
2024/11/27	贵州省人民政府办公厅	贵州省：对 2025 年底前商品房“以旧换新”，可发放不高于 5% 的政府消费券，定向用于房屋装修和家用电器消费；出售现有住房并在一年内购买新房，给予个人所得税退税优惠。	购房补贴
2024/11/27	铜仁市住	贵州铜仁：住房公积金贷款最高额度提高至 100 万元，多子女家庭或购买“好小	提升公积金

	房公积金管理中心	区”“好房子”提高至120万元；支持住房公积金职工购房代际互助；公积金贷款最低首付调整为20%。	贷款额
2024/11/27	兰州住房公积金管理中心	兰州调整公积金贷款政策，新增“商转组合贷”，将“商转公”以及组合贷款业务扩大至省内各州市，并取消提前还款办理次数和办理业务种类方面的限制。	新增“商转组合贷”
2024/11/29	重庆市住房公积金管理中心	重庆出台公积金新政，从优化新购住房套数认定标准、放宽购房首付款提取条件、优化置换贷款条件、延长贷款到期时间四个方面做出新的调整。	优化住房套数标准、放宽首付款提取条件
2024/11/29	重庆市住房和城乡建设委员会	重庆市住建委等部门发布通知，宣布自12月1日起取消普通住宅和非普通住宅标准，相关税收政策按国家有关标准执行。	取消普通住房标准
2024/11/29	武汉住房和城乡建设局	武汉：明年3月31日以前在武汉新城区购买新建商品住房，二孩家庭一次性补贴6万元，三孩家庭一次性补贴12万元；多子女家庭公积金贷款额度上浮20%，并在贷款套数认定时核减1套。	购房补贴
2024/11/29	海南省住房公积金管理局	海南拟调整住房公积金贷款额度，购买新建住房最高可贷143万元。	提升公积金贷款额

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 20241125: 新房同比增速超过二手房，一线城市取消普宅标准	2024-11-25
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

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