

利好政策密集出台，销售持续回暖 ——11月房地产行业月报

证券分析师：徐超
分析师登记编号：S1190521050001

证券分析师：戴梓涵
分析师登记编号：S1190524110003

报告摘要

一、政策：11月房地产利好政策密集出台，“稳地产”态度明确。11月7日，自然资源部发布通知积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布公告，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策，随后北京、上海等地快速跟进。

二、销售：政策效应作用下，销售持续回暖。11月，30大中城市商品房月度成交103610套，环比增加13%，为年内单月新高，同比增加20%，实现商品房成交面积为1171.45万平方米，环比增长16%，较去年同期同比增加20%，主要系9月份以来一系列政策落地以及11月新增商品房供应增加所致。

三、房价：百城新建住宅价格上涨，二手住宅价格环比跌幅收窄。根据中指研究院数据，2024年1-11月百城新建住宅价格累计上涨2.29%，11月百城新建住宅平均价格为16592元/平方米，环比上涨0.36%，同比上涨2.40%。百城二手住宅均价为14278元/平方米，环比下跌0.57%，跌幅较10月收窄0.03个百分点，同比下跌7.29%。

四、新增供应：11月新增供应环比增加，相比前期供应规模仍处低位。根据克而瑞数据，2024年1-11月30个重点城市商品住宅新增供应9734万平方米，累计同比下降32%。单看11月，30个重点城市新增供应930万平方米，环比增加35%，同比下降33%，较三季度月均增加4%。

五、土地市场：供地情况边际改善。11月土地市场推出及成交规模同比降幅收窄。据中指研究院数据，2024年1-11月全国300城住宅用地推出面积为4.1亿平方米，同比下降31.4%，降幅较1-10月收窄1.8个百分点，成交建筑面积为2.5亿平方米，同比下降27.4%。

六、投资建议。9月26日中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，为房地产行业定下新基调。本月出台交易税费减免政策，北上广深四大一线城市陆续取消普宅和非普宅标准，降低交易成本，置换改善性需求提升，此外，11月30个重点城市商品住宅新增供应环比增加35%，供应增加叠加政策效应持续作用下，11月30大中城市商品房月度成交环比增加13%，创年内单月新高，市场信心恢复，成交有所回暖。进入12月，目前处于房企年末冲刺业绩关键期，房企推盘促销力度有望进一步加强，预计12月房地产市场活跃度有望继续保持，后续仍需关注城中村改造和收购闲置土地和收储存量房增量政策落地效果。

七、风险提示：房地产行业下行风险；个别房企信用违约风险；房地产政策落地进程不及预期

目录

- 1、政策：11月房地产利好政策密集出台，“稳地产”态度明确
- 2、销售：政策效应作用下，销售持续回暖
- 3、房价：百城新建住宅价格上涨，二手住宅价格环比跌幅收窄
- 4、新增供应：11月新增供应环比增加，相比前期供应规模仍处低位
- 5、土地市场：供地情况边际改善
- 6、投资建议
- 7、风险提示

1、政策：11月房地产利好政策密集出台，“稳地产”态度明确

➤11月房地产利好政策密集出台，“稳地产”态度明确。11月7日，自然资源部发布通知积极运用地方政府专项债券资金加大收回收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展。11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》，明确多项支持房地产市场发展的税收优惠政策，随后北京、上海等地快速跟进。11月13日，国家税务总局提出将土地增值税预征率下限降低0.5个百分点。

图表：11月以来中央关于地产相关会议及政策

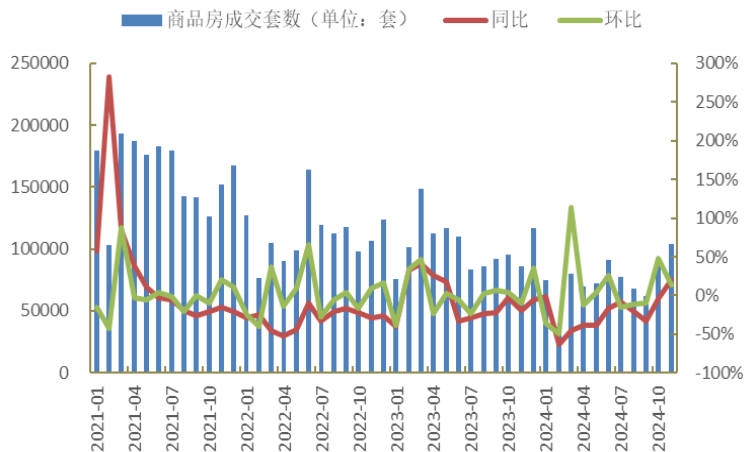
时间	部门/文件	具体内容
2024年11月7日	《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》	<p>收购主体：使用专项债券资金用于收回收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。</p> <p>收购范围：优先收回收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入收回收购范围。</p> <p>收购价格：土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟收回收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。收购后用途：收回收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。</p>
2024年11月12日	《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》	<p>契税：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。</p> <p>增值税：土增税：取消普通住宅和非普通住宅标准的城市，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。</p>
2024年11月13日	《国家税务总局关于降低土地增值税预征率下限的公告》	将土地增值税预征率下限降低0.5个百分点。

资料来源：中国政府网等，太平洋证券

2、销售：政策效应作用下，销售持续回暖

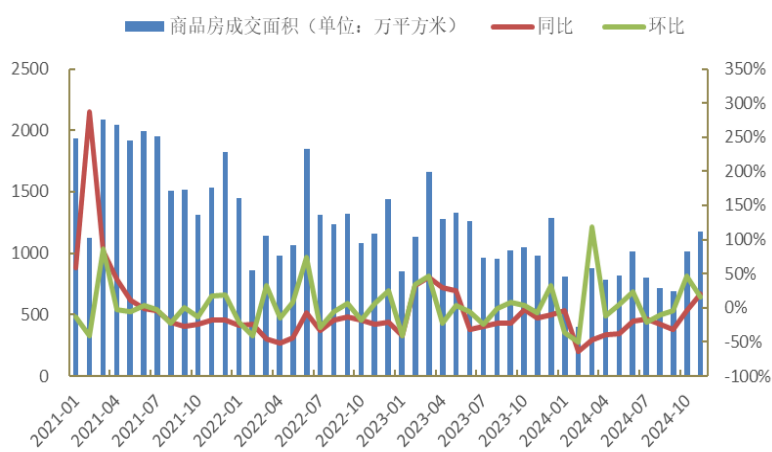
- 政策效应作用下，30大中城市成交同增20%创年内单月新高。
- 11月，30大中城市商品房月度成交103610套，环比增加13%，为年内单月新高，同比增加20%，实现商品房成交面积为1171.45万平方米，环比增长16%，较去年同期同比增加20%，主要系9月份以来一系列政策落地以及11月新增商品房供应增加所致；
- 自2024年以来，30大中城市商品房成交套数累计同比减少25%，商品房成交面积累计同比减少27%。

图表：30大中城市商品房月度成交套数



资料来源：Wind，太平洋证券

图表：30大中城市商品房月度成交面积

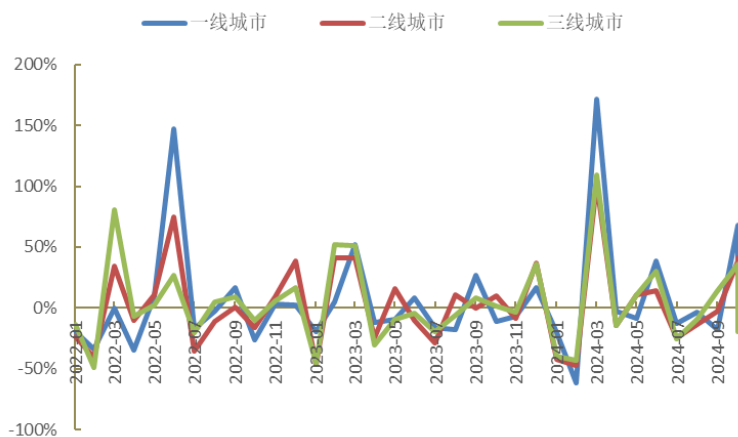


资料来源：Wind，太平洋证券

2、销售：政策效应作用下，销售持续回暖

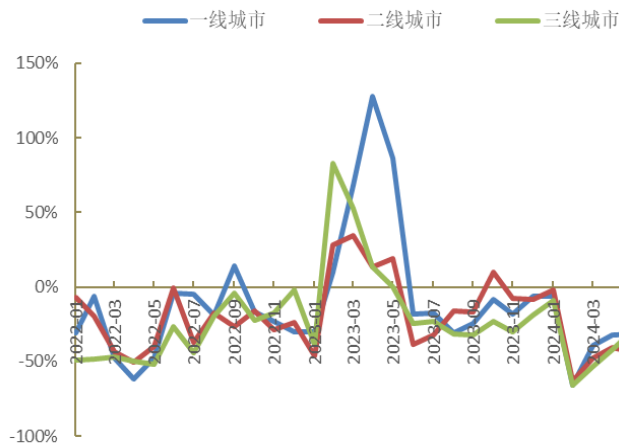
- ▶一二线城市11月同环比继续正增，三线城市成交低位波动。
- ▶分城市能级来看，其中一线城市、二线城市、三线城市实现商品房月度成交面积分别为347.41/626.65/197.38万平方米，同比增长50%/14%/2%，环比变化为8%/41%/-20%，一线城市11月环比增幅较10月增幅减少60个百分点，有所放缓，但仍实现环比正增长。
- ▶比较而言，三线城市成交维持低位波动，一线城市和二线城市的销售成交整体表现好于三线城市，体现出政策对于三线城市的作用效果相对较弱。

图表：各能级城市商品房月度成交面积环比变化



资料来源：Wind，太平洋证券

图表：各能级城市商品房月度成交面积同比变化



资料来源：Wind，太平洋证券

2、销售：政策效应作用下，销售持续回暖

➤11月份多地网签成交量回暖。

➤**北京**：据北京住建委，11月，北京共网签新房4888套，同比上涨12%，环比上涨5%。北京二手房网签量达18763套，创下近20个月来新高。

➤**上海**：据安居客上海监测数据显示，11月，上海二手房（含商业）累计成交27050套，为今年以来二手房成交量最高的月份，也是自2021年3月以来首次突破27000套大关，创下近44个月以来的最高成交量。

➤**深圳**：据深圳中原研究中心统计，11月深圳一手住宅预售网签8076套，环比上涨94.5%，仅次于2021年1月。11月，深圳二手房成交量达8500套，为近46个月来最高。

➤**广州**：据广州市住建局发布数据，11月，广州全市一手商品房网签面积128.15万平方米，同比增长18.6%，环比增长1.6%；二手商品房网签面积达140.52万平方米，同比增长5.6%，环比增长4.3%。

➤**杭州**：据杭州贝壳研究院监测数据，11月杭州十区二手房网签10429套，相比10月（9120套）上涨14.4%，比去年11月（8801套）提升18.5%；11月网签量也是2023年3月以来的最高纪录

资料来源：中国证券报，太平洋证券

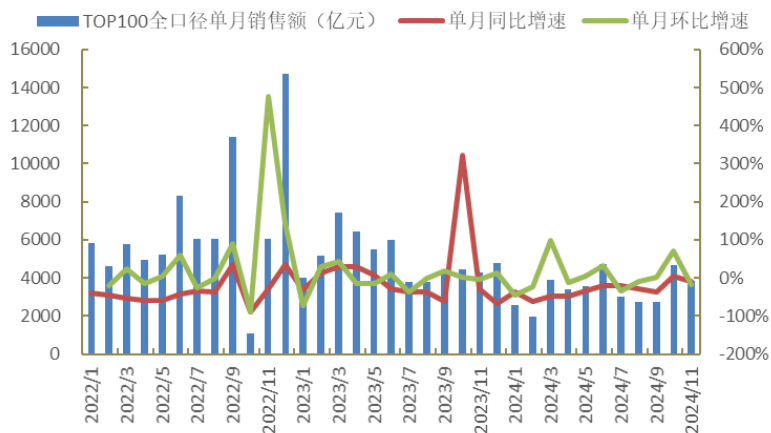
2、销售：政策效应作用下，销售持续回暖

►1-11月百强房企销售同比降幅收窄。

►据克而瑞百强房企销售榜单，1-11月百强房企累计实现全口径销售金额37123亿元，同比降低32.9%，较上月同比降幅收窄1.9个百分点，权益口径销售金额27158亿元，同比降低30%，较上月降幅收窄2.2个百分点。

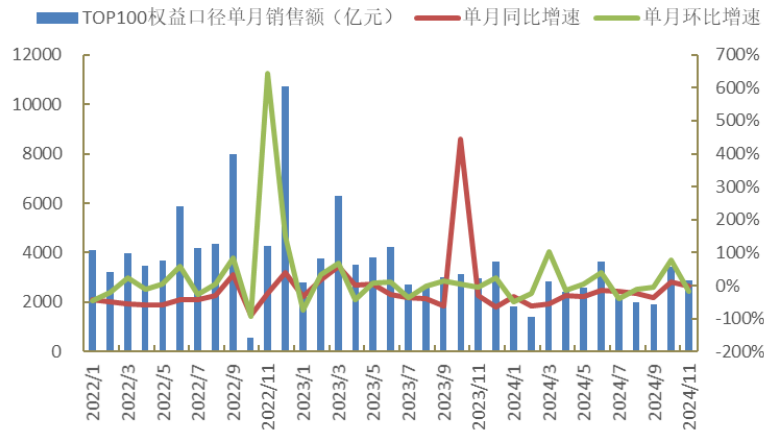
►单看11月，百强房企单月实现全口径销售金额3865亿元，同比降低9.8%，环比下降16.5%。权益口径实现销售金额2875亿元，同比降低3.0%，环比降低16.2%。

图表：TOP100房企全口径单月销售金额



资料来源：克而瑞，太平洋证券

图表：TOP100房企权益口径单月销售金额



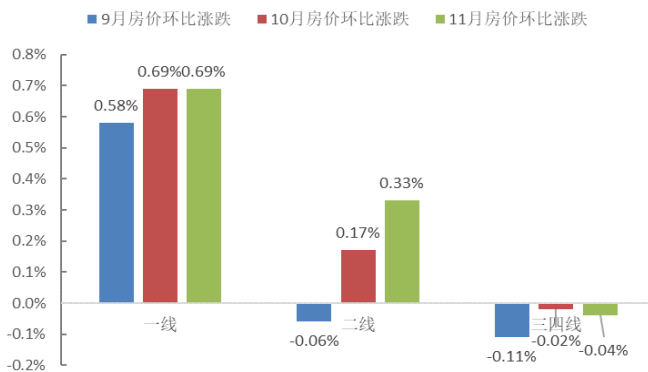
资料来源：克而瑞，太平洋证券

3、房价：百城新建住宅价格上涨，二手住宅价格环比跌幅收窄

►11月百城新建住宅价格上涨，二手住宅价格环比跌幅收窄。

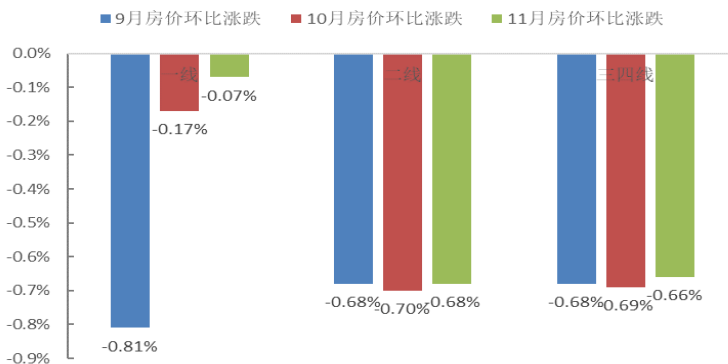
- 根据中指研究院数据，2024年1-11月百城新建住宅价格累计上涨2.29%，11月百城新建住宅平均价格为16592元/平方米，环比上涨0.36%，同比上涨2.40%。房企加快推盘节奏，部分优质改善项目入市带动新房价格上涨，一线和二线城市新房价格环比分别上涨0.69%和0.33%，三四线代表城市房价环比下跌0.04%；
- 百城二手住宅均价为14278元/平方米，环比下跌0.57%，跌幅较10月收窄0.03个百分点，同比下跌7.29%。其中深圳、成都等4个城市二手住宅价格环比止跌转涨，一线城市二手住宅价格环比下跌0.07%，较10月降幅收窄0.1个百分点。

图表：2024年9-11月各梯队城市新建住宅价格环比变化



资料来源：中指研究院，太平洋证券

图表：2024年9-11月各梯队城市二手住宅价格环比变化



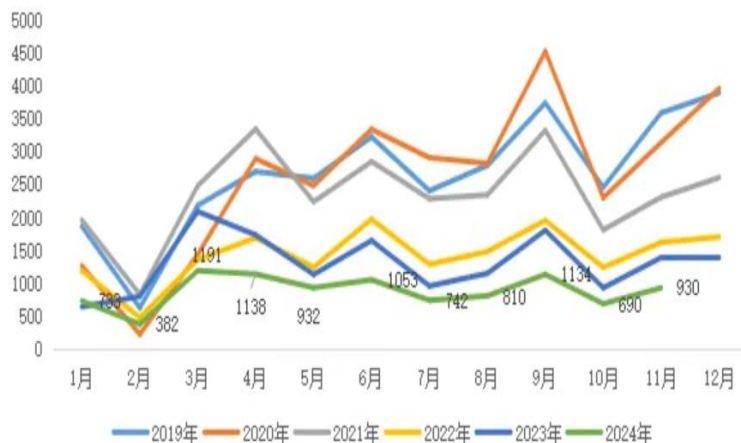
资料来源：中指研究院，太平洋证券

4、新增供应：11月新增供应环比增加，相比前期供应规模仍处低位

►11月新增供应环比增加，相比前期供应规模仍处低位。

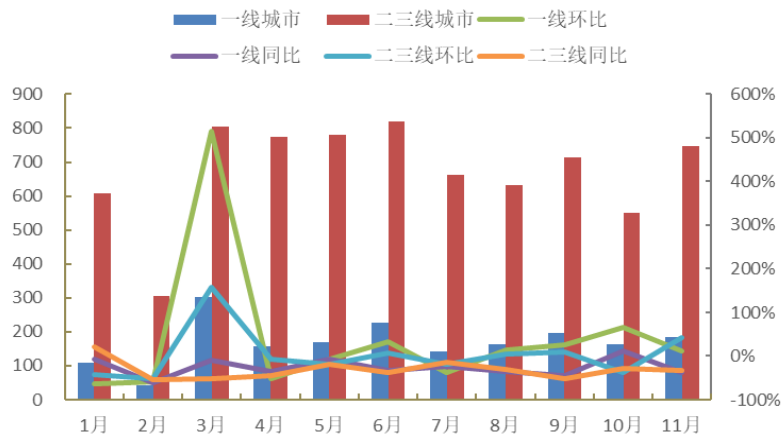
- 根据克而瑞数据，2024年1-11月30个重点城市商品住宅新增供应9734万平方米，累计同比下降32%，其中一线城市和二三线城市整体分别新增供应1959万平方米和7775万平方米，累计同比下降23%和34%。
- 单看11月，30个重点城市新增供应930万平方米，环比增加35%，同比下降33%，较三季度月均增加4%。其中4个一线城市新增供应184万平方米，环比增加11%，同比下降38%，26个重点二三线城市合计新增供应746万平方米，环比高增42%，同比下降32%。

图表：全国30个重点城市商品住宅新增供应面积
(单位：万平方米)



资料来源：克而瑞，太平洋证券

图表：2024年各月分梯队城市商品住宅新增供应面积
(单位：万平方米，%)



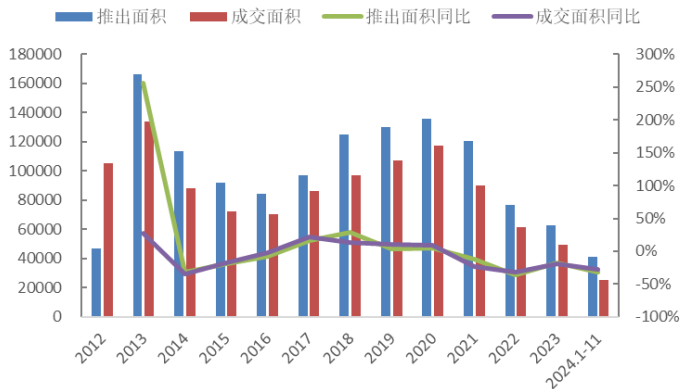
资料来源：克而瑞，太平洋证券

5、土地市场：供地情况边际改善

►11月土地市场推出及成交规模同比降幅收窄。

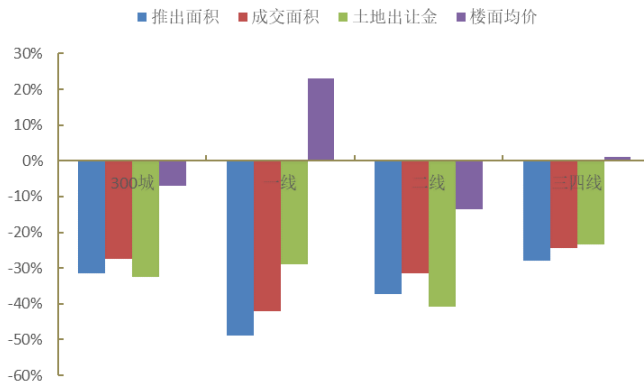
- 据中指研究院数据，2024年1-11月全国300城住宅用地推出面积为4.1亿平方米，同比下降31.4%，降幅较1-10月收窄1.8个百分点，其中一线、二线和三四线城市分别同比下降49%/37.4%/27.9%，成交建筑面积为2.5亿平方米，同比下降27.4%，一线、二线和三四线城市分别同比下降42.2%/31.6%/24.4%。
- 土地出让金方面，2024年1-11月全国300城住宅用地土地出让金为1.5万亿元，同比下降32.4%，其中一线、二线和三四线城市分别同比下降28.9%/40.9%/23.4%。全国300城1-11月住宅用地成交楼面均价为5836元/平方米，同比下降6.9%。

图表：全国300城住宅 用地推出与成交同比情况



资料来源：中指研究院，太平洋证券

图表：2024年1-11月各梯队城市住宅用地供求同比情况



资料来源：中指研究院，太平洋证券

5、土地市场：供地情况边际改善

▶11月土地市场供地情况边际改善。

▶一线城市同比回升，环比持平。据克而瑞数据，分城市能级来看，截至11月26日，一线城市本月共成交土地114万平方米，环比上月持平，同比涨幅达139%；成交金额239亿元，环比下降20%，同比大增329%，若计入上海月末土拍，一线城市同环比将实现增长。

▶二线城市同比回落，环比上升。具体来看，截至11月26日，二线城市成交建面1510万平方米，环比上升42%，同比下降27%。平均成交楼板价环比上升14%至5274元/平方米。

▶三四线城市同比回落。截止11月26日，总成交建面1亿平方米，同比下降14%，环比上升49%；成交均价环比上升3%，增至2235元/平方米。

图表：2024年11月成交土地总价排行榜

排名	城市	地块名称	成交价（亿元）
1	上海	2024年103号公告浦东新区Z000602单元20B-12地块	79
2	北京	京土储挂（海）[2024]044号北京市海淀区功德寺棚户区改造项目HD-GDS-002	64
3	北京	京土储挂（海）[2024]043号北京市海淀区功德寺棚户区改造项目HD-GDS-001	52
4	上海	2024年103号公告虹口区C080301单元hk191A-03地块	51
5	杭州	萧土资告【2024】01019号杭政储出[2024]124号奥体博览中心单元BJ1706-10	40
6	上海	2024年103号公告杨浦区N090602单元K8-05地块	36
7	上海	2024年103号公告杨浦区N090601单元I5-01地块	29
8	上海	2024年103号公告闵行区MHP0-0303单元01-28-01a地块	26
9	广州	2024挂-0924(天河区天河智慧城核心区AT0305119地块	23
10	厦门	土地市场2024第074号湖里区2024P03	22

资料来源：克而瑞，太平洋证券

6、投资建议

➤9月26日中央政治局会议首次提出“要促进房地产市场止跌回稳”，为房地产行业定下新基调。本月出台交易税费减免政策，北上广深四大一线城市陆续取消普宅和非普宅标准，降低交易成本，置换改善性需求提升，此外，11月30个重点城市商品住宅新增供应环比增加35%，供应增加叠加政策效应持续作用下，11月30大中城市商品房月度成交环比增加13%，创年内单月新高，市场信心恢复，成交有所回暖。进入12月，目前处于房企年末冲刺业绩关键期，房企推盘促销力度有望进一步加强，预计12月房地产市场活跃度有望继续保持，后续仍需关注城中村改造和收购闲置土地和收储存量房增量政策落地效果。

风险提示

- 房地产行业下行风险；
- 个别房企信用违约风险；
- 房地产政策落地进程不及预期。

投资评级说明

1、行业评级

看好：预计未来6个月内，行业整体回报高于沪深300指数5%以上；

中性：预计未来6个月内，行业整体回报介于沪深300指数-5%与5%之间；

看淡：预计未来6个月内，行业整体回报低于沪深300指数5%以下。

2、公司评级

买入：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅在15%以上；

增持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于5%与15%之间；

持有：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与5%之间；

减持：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅介于-5%与-15%之间；

卖出：预计未来6个月内，个股相对沪深300指数涨幅低于-15%以下。

太平洋研究院

北京市西城区北展北街9号华远企业号D座二单元七层

上海市浦东南路500号国开行大厦10楼D座

深圳市福田区商报东路与莲花路新世界文博中心19层1904号

广州市大道中圣丰广场988号102室



投诉电话： 95397

投诉邮箱： kefu@tpyzq.com

重要声明

太平洋证券股份有限公司具有证券投资咨询业务资格，公司统一社会信用代码为：91530000757165982D。

本报告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。负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。报告中的内容和意见仅供参考，并不构成对所述证券买卖的出价或询价。我公司及其雇员对使用本报告及其内容所引发的任何直接或间接损失概不负责。我公司或关联机构可能会持有报告中所提到的公司所发行的证券头寸并进行交易，还可能为这些公司提供或争取提供投资银行业务服务。本报告版权归太平洋证券股份有限公司所有，未经书面许可任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制、刊登。任何人使用本报告，视为同意以上声明。