

房地产

2022年05月15日

央行调整首套房贷利率下限，因城施策推至强二线

——行业周报

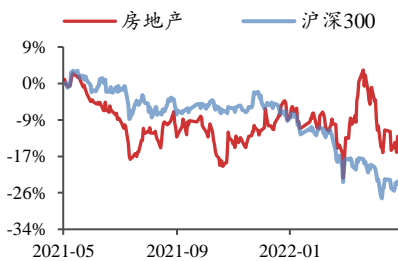
投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《REITs 助力持有运营类资产价值重估-REITs 助力持有运营类资产价值重估》-2022.5.13

《行业周报-五一不及往年，交易所表态支持房企合理融资需求》-2022.5.8

《行业点评报告-政治局会议定调，地产政策迎来窗口期》-2022.5.4

● 核心观点：央行调整首套房贷利率下限，因城施策城市能级提升至强二线

继政治局会议释放积极信号后，银保监会、央行、国常会接连发声支持房地产健康发展，“因城施策”城市能级提升至强二线城市，本周苏州和合肥等地均有发布放松限购政策，给市场释放维稳信号。房地产行业作为“稳增长”重要一环，在前期刺激性政策未能达到明显效果的前提下，后续调控手段将进一步放松，预计市场热度在三季度触底回升，板块仍具备较好的投资机会，维持行业看好评级。

● 政策端：央行调整首套房贷利率下限，长三角多城限购限售政策放松

中央层面：央行将首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点。银保监会提出探索房地产发展新模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。

地方层面：长三角多城限购限售政策放松，苏州、合肥放松限购，苏州、南京、常州缩短限售年限，金华、舟山调整公积金政策、无锡、芜湖加强人才购房补贴；此外，东莞明确二孩家庭可增加限购数量，长沙明确租赁住房后不纳入家庭住房套数计算，沈阳、福州、三明、莆田、江门、钦州、德州等城市降低首套或二套商品房首付比例。

● 市场端：单周成交同比持续下滑，苏州完成首批次土拍

销售端：2022 年第 19 周，全国 30 大中城市成交面积 221 万平方米，同比下降 54%，环比增加 76%；从累计数值看，年初至今 30 大中城市成交面积达 4088 万平方米，累计同比下降 42%。全国 30 大中城市新房成交面积年初至今累计增速-42%。各线城市走势基本一致，一、二、三线单周成交同比增速分别为-41%、-56%、-59%，年初至今累计增速-39%、-39%、-50%。

土地端：2022 年第 19 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 1317 万平方米，成交土地规划建筑面积 1470 万平方米，同比下降 50%，成交溢价率为 1%。苏州完成 2022 年首批集中供地，15 宗涉宅用地全部成交，其中 11 宗底价成交、2 宗进入一次报价环节、2 宗小幅溢价成交，合计建面 189 万方，总成交金额 234 亿元，拿地房企均为央企国企，其中苏州国资房企竞得 11 宗。至此 22 个集中供地重点城市中已有 18 城完成一批次集中供地，总体来看土拍热度一般，低溢价高流拍并存，总体仍以央企国企拿地为主。

● 融资端：国内信用债规模减少，海外债无新增发行

2022 年第 19 周，信用债发行 50.5 亿元，同比减少 20%，环比增加 31%，平均加权利率 3.14%，环比增加 13BPs；海外债无新增发行。

风险提示：(1) 行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期；(2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧；(3) 疫情散发影响消费者购房信心。

目 录

1、政策端：央行调整首套房贷利率下限，长三角多城政策放松	3
2、销售端：单周成交同比持续回落	5
2.1、30大中城市新房成交增速同比偏低环比回升	5
2.2、11城二手房成交依旧低迷	7
3、投资端：土地市场成交持续低位，苏州完成首批次土拍	8
4、融资端：国内信用债规模回升，海外债无新增发行	9
5、一周行情回顾	10
6、投资建议：维持行业“看好”评级	11
7、风险提示	11

图表目录

图 1：30 大中城市单周新房成交面积同比仍处于历史较低水平	6
图 2：30 大中城市单周新房成交面积环比下降明显	6
图 3：2022 年第 19 周 30 大中城市成交面积同比增速下滑环比有所回升	6
图 4：2022 年第 19 周 30 大中城市中一线城市成交面积环比有所回升	6
图 5：2022 年第 19 周 30 大中城市中二线城市成交面积环比有所回升	7
图 6：2022 年第 19 周 30 大中城市中三线城市成交面积环比有所回升	7
图 7：年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差	7
图 8：11 城二手成交同比增速依旧为负保持低迷	7
图 9：北京二手住宅成交套数环比回升	8
图 10：深圳二手住宅成交套数环比回升	8
图 11：100 大中城市土地成交情况依旧低迷	8
图 12：100 大中城市土地成交溢价率自 2021 年下半年来保持低位	9
图 13：国内信用债发行规模同比下降环比回暖	9
图 14：海外债无新增发行	9
图 15：债券发行规模累计同比持续下降	9
图 16：本周房地产指数上涨 3.91% 板块表现强于大市	10
表 1：银保监会发文探索房地产发展新模式，长三角多城放宽限购限售政策	3
表 2：本周房地产行业个股中福星股份、财信发展、中洲控股涨幅靠前	10
表 3：本周房地产行业个股中泰禾集团、ST 海投、天保基建跌幅靠前	10

1、政策端：央行调整首套房贷利率下限，长三角多城政策放松

中央层面：(1) 银保监会：发布《关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见》，提出探索房地产发展新模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。**(2) 央行：**《一季度货币政策执行报告》介绍下一阶段主要政策思路：保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，进一步提高操作的前瞻性、灵活性和有效性；坚持“房住不炒”，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，加大住房租赁金融支持力度；构建防范化解金融风险长效机制。**(3) 央行及银保监会：**发布《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》：对于贷款购买普通自住住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。

地方层面：(1) 合肥：瑶海区、新站区、经开区的新桥产业园区取消限购，其它区域外地人 2 年内累计正常缴纳 6 个月社保即可以购买一套（原为 2 年内连续缴纳 12 个月社保）。**(2) 苏州：**市区放宽限售、限购、限贷，具体包括新房限制转让时间由 3 年调整为 2 年、非苏州本市户籍居民连续缴纳 6 个月社保（个税）即可购房、非限购区域购房不计入家庭限购套数等。**(3) 东莞：**放宽限购限售政策，居民家庭符合国家生育政策生育二孩或三孩的，可以新增购买一套商品住房；将个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整为 2 年，商品住房取得不动产权证满 2 年的可以进行交易转让。**(4) 南京：**限售放松，新房、二手房限售时间从取证满 3 年调整为备案满 3 年。**(5) 常州：**调整商品住房交易限制政策由 4 年改为 2 年，商品住房自取得不动产权证后满 2 年可上市交易。**(6) 长沙：**盘活存量房，明确房屋盘活做租赁住房后不纳入家庭住房套数计算。**(7) 中山：**调整非限购区贷款政策，购买 144 m² 以下的首套房首付比例由 3 成降至 2 成（前提条件为无房产、无贷款记录），二套房首付比例由 4 成降低至 3 成。**(8) 福州：**首次公积金贷款结清后可再申请，二次申请公积金贷款首付为 40%，放宽异地缴存。**(9) 三明：**首次公积金贷款结清后可再申请，二次申请公积金贷款首付为 40%，放宽异地缴存。**(10) 泉州：**发文在全市范围内购买新建商品住房的，可提取公积金支付首付款，单方公积金贷款额度由 40 万调整为 50 万，夫妻双方由 60 万调整为 80 万。**(11) 沈阳：**二套房最低首付比例由 5 成降低至 4 成。**(12) 无锡梁溪：**发布人才购房实施办法，生育二孩及以上家庭可放宽至二套房，并给予购房总额 3% 的支持。**(13) 金华：**上调公积金首套房贷款最高额度：个人由 30 万元提高至 40 万元，夫妻由 60 万元提高至 80 万元。**(14) 江门、莆田、钦州、德州：**下调首套或二套住房首付比例。

表1：银保监会发文探索房地产发展新模式，长三角多城放宽限购限售政策

时间	政策
2022/5/15	央行、银保监会：(1) 对于贷款购买普通自住住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行。(2) 在全国统一的贷款利率下限基础上，人民银行、银保监会各派出机构按照“因城施策”的原

时间	政策
	则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势变化及城市政府调控要求，自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率加点下限。
2022/5/9	央行：《一季度货币政策执行报告》介绍下一阶段主要政策思路：（1）保持货币供应量和社会融资规模增速同名义经济增速基本匹配，进一步提高操作的前瞻性、灵活性和有效性；（2）坚持“房住不炒”，支持各地从当地实际出发完善房地产政策，加大住房租赁金融支持力度；（3）构建防范化解金融风险长效机制。
2022/5/9	资阳：住建局发文提出（1）调整公积金政策，双职工、单职工最高贷款限额分别由 50 万元、35 万元，提高到 60 万元、40 万元，首二套最低首付款比例分别由 30%、40% 降至 20%、30%；（2）引导住房贷款利率下行，首套房调整为 4.9%，二套房调整为 5.4%；（3）5 月开展促销活动，购房给予 2 万元现金补贴。
2022/5/9	扬州：（1）限购放松：大专及以上人才和生育二孩及以上家庭在市区购房不限套数（此前限 3 套）；（2）限售放松：对拥有一套住房并已结清相应购房贷款家庭，执行首套房贷款政策，本地二套、非户籍首套房限售 3 年时间从取证缩短为备案；（3）契税补贴：在扬来扬大专及以上人才在市区购买首套商品住房（含二手），给予契税 50% 的购房补贴（2022.5-2022.12）；（4）预售资金：结合企业信用等级情况，按节点适度提前释放费用，支持企业在市区内的开发项目；（5）土地出让：延长土地出让金缴纳时间。首期 50% 出让金于一个月内缴清，90 日内缴至 75%，180 日内全部缴清，不计利息；允许已缴纳首期 50% 出让金房企提前开展部分前期工作。
2022/5/9	日照：全日制博士、硕士、本科毕业生、大专（含中专、技工院校）毕业生，本人或家庭在日照首购买新建商品房，分别可享受 20 万元、10 万元、5 万元、3 万元购房补贴。
2022/5/9	苏州：市区放宽限售、限购、限贷：（1）二手限售全部取消（原限售 3 年），新房限售取证 3 年改 2 年，二孩及以上家庭，出售房屋时不受限售约束；（2）外地户籍社保要求从 3 年内累计 24 个月改为连续 6 个月；（3）下辖的非限购区域（常熟张家港），购房不计入苏州市区限购套数；（4）市区有房无贷首付由 50% 调整为 40%，有贷首付由 80% 调整为 50%。
2022/5/9	苏州：完成 2022 年首批集中供地，共挂出 15 宗涉宅用地，全部成交，其中 11 宗底价成交、2 宗进入一次报价环节、2 宗小幅溢价成交，合计建面 189 万 m ² ，总成交金额 234 亿元，拿地房企均为央企国企，其中，苏州国资房企竞得 11 宗。
2022/5/9	常熟：苏州全市无房购房者，首贷首付比由 30% 降至 20%
2022/5/10	发改委：等四部门发布《关于做好 2022 年降成本重点工作的通知》，将重点组织落实好 8 个方面 26 项任务，其中包括：营造良好的货币金融环境，扩大新增贷款规模，持续释放 LPR 改革潜力，推动金融机构将 LPR 下行效果充分传导至贷款利率。
2022/5/10	山西：非重点监管资金可由房地产开发企业提取使用，优先用于预售项目工程建设和偿还本项目贷款等。
2022/5/10	合肥：瑶海区、新站区、经开区的新桥产业园区取消限购，其它区域外地人 2 年内累计正常缴纳 6 个月社保即可以购买一套（原为 2 年内连续缴纳 12 个月社保）。
2022/5/10	沈阳：二套房最低首付比例由 5 成降低至 4 成。
2022/5/10	中山：调整非限购区贷款政策，购买 144 m ² 以下的首套房首付比例由 3 成降至 2 成（前提条件为无房产、无贷款记录），二套房首付比例由 4 成降低至 3 成。
2022/5/10	泉州：发文在全市范围内购买新建商品住房的，可提取公积金支付首付款，单方公积金贷款额度由 40 万调整为 50 万，夫妻双方由 60 万调整为 80 万。
2022/5/10	景德镇：在中心城区购买普通新建商品住房的，单职工贷款最高限额由 35 万提高至 50 万，双职工由 50 万提高至 70 万，第一次使用住房公积金贷款的职工家庭，最低首付款降至 20%。
2022/5/10	鹤壁：2022 年内购买新建商品住宅，可获得 50% 契税补助，中级及以上专业技术职称或本科及以上学历人员可获得全额契税补助，住房公积金个贷率降至 85% 以下时，取消贷款次数限制。
2022/5/10	三明：取消限售，此前规定户籍家庭在市区购买第二套及以上商品住房、非三明市区户籍居民在市区购买第一套及以上商品住房，需取得不动产证满三年才能交易。
2022/5/10	德州：公积金贷款最高额度在现有基础上提高 10 万元，公积金贷款购房首付比例在现有基础上降低 10 个百分点，并取消本地居民限售 2 年，非本地居民限售 3 年的规定。

时间	政策
2022/5/10	吉林市：新开工的房地产项目，可按 50% 比例监管项目资本金，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的 25% 以上即可申请预售，此外，规定住房公积金 6 个月以上的，即可申请住房公积金贷款。
2022/5/11	国常会：国务院总理主持会议指出，(1) 要求通过发行不动产投资信托基金等方式，盘活基础设施等存量资产，以拓宽社会投资渠道和扩大有效投资、降低政府债务风险；(2) 对当前有困难的企业给予住房公积金政策支持，各地可合理提高公积金租房提取额度。
2022/5/11	长沙：发文推进盘活存量房供作租赁住房试点方案，明确存量住宅盘活供作租赁住房后：(1) 不纳入家庭住宅计算套数；(2) 运营年限 ≥ 10 年，且运营期限内可进行交易，交易后仍需履行该租赁协议。
2022/5/11	无锡梁溪：发布人才新政：(1) 经政府认定的高层次和高技能人才可落实购房资格，高层次人才可获得购房补贴（最高 1000 万元）。(2) 生育二孩及以上家庭可放宽至二套房，并给予购房总额 3% 的支持。
2022/5/11	钦州：降低首套房最低首付款比例为 20%（此前为 25%-30%）；并支持在中心城区（不含自贸区钦州港片区）范围内购买首二套新建商品住房，分别给予 100% 和 50% 契税补贴。
2022/5/11	金华：上调公积金首套贷款最高额度：个人由 30 万元提高至 40 万元，夫妻由 60 万元提高至 80 万元。
2022/5/11	北京：住建委等三部门印发 2022 年首批保障性住房建设计划，开工计划的保障性住房项目共 71 个、房源约 7.74 万套，其中确定 2022 年开工的项目有 51 个、房源 5.15 万套。
2022/5/12	南京：限售放松，新房、二手房限售时间从取证满 3 年调整为备案满 3 年。
2022/5/12	福州：首次公积金贷款结清后可再申请，二次申请公积金贷款首付为 40%，放宽异地缴存。
2022/5/12	莆田：允许提取公积金支付首付款，职工二次申请公积金首付从 50% 降至 40%，公积金贷款额度夫妻由 55 万元提高至 60 万元。
2022/5/12	江门：非限购区无房无贷首付明确落实由 3 成降至 2 成。
2022/5/12	海南：“十四五”期间逐步实现安居房供应量不低于新增住房供应总量的 60%，建设安居房 25 万套，
2022/5/12	芜湖：青年英才购房最高可得 20 万元补贴，宣布给予本科（含）以上学历毕业生购房款 12% 最高 20 万元的购房补贴；给予专科（含中职、技工院校）学历毕业生购房款 10% 最高 20 万元的购房补贴。
2022/5/13	银保监会：发布《关于银行业保险业支持城市建设和治理的指导意见》，提出探索房地产发展新模式，坚持租购并举，加快发展长租房市场，推进保障性住房建设，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，稳地价、稳房价、稳预期，因城施策促进房地产业良性循环和健康发展。
2022/5/13	山西：为租户减免租金 可申请免征 6 个月租金收入应缴纳的房产税。
2022/5/13	常州：调整商品住房交易限制政策由 4 年改为 2 年，商品住房自取得不动产权证后满 2 年可上市交易。
2022/5/13	舟山：调整住房公积金最高贷款额度，职工首次申请住房公积金贷款购买首套自住住房的贷款最高额度为 60 万元；职工首次申请公积金贷款购买第二套住房的最高额度为 40 万。
2022/5/13	东莞：居民家庭符合国家生育政策生育二孩或三孩的，可以新增购买一套商品住房；将个人住房转让增值税征免年限由 5 年调整为 2 年，商品住房取得不动产权证满 2 年的可以进行交易转让。

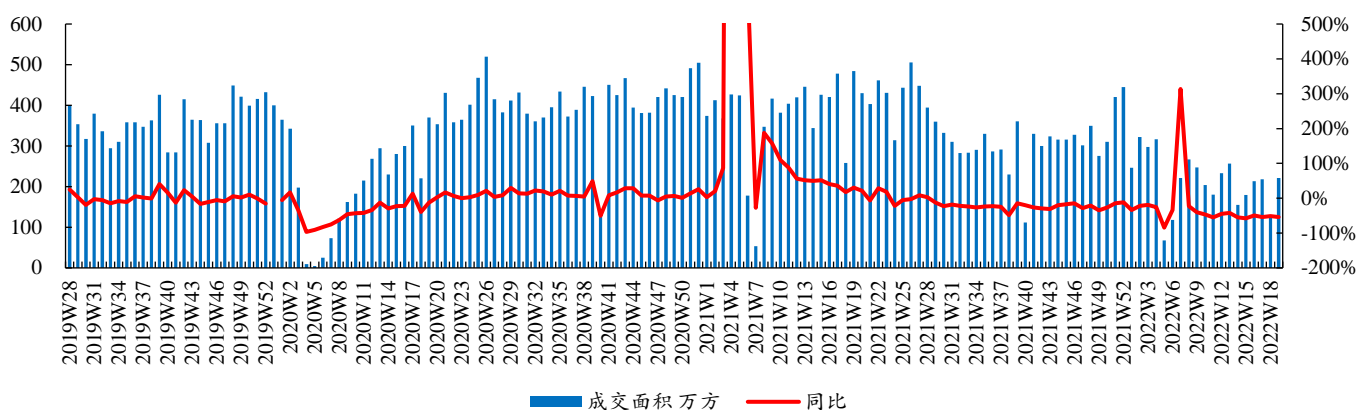
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：单周成交同比持续回落

2.1、30 大中城市新房成交增速同比偏低环比回升

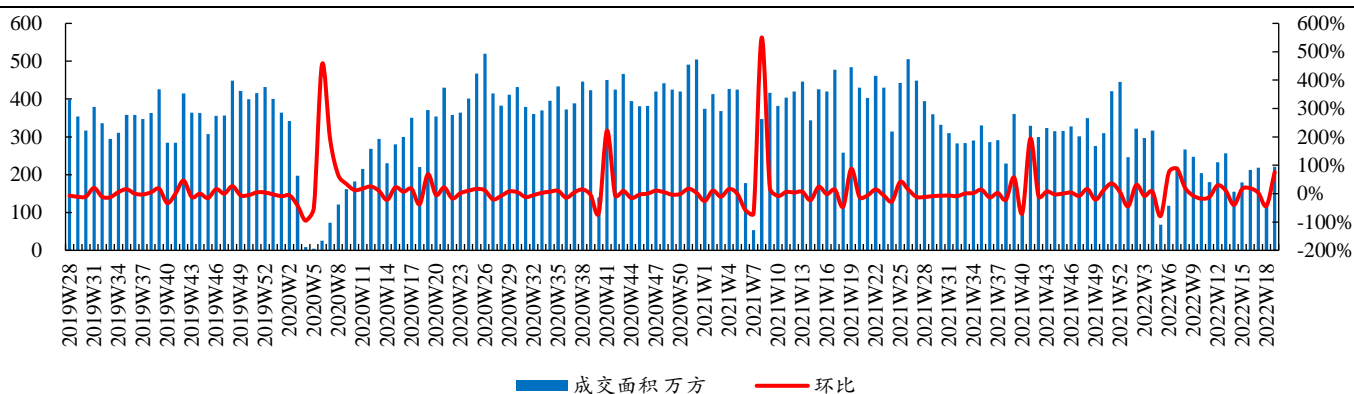
根据房管局数据，2022 年第 19 周，全国 30 大中城市成交面积 221 万平米，同比下降 54%，环比增加 76%；从累计数值看，年初至今 30 大中城市成交面积达 4088 万平米，累计同比下降 42%。

图1: 30大中城市单周新房成交面积同比仍处于历史较低水平



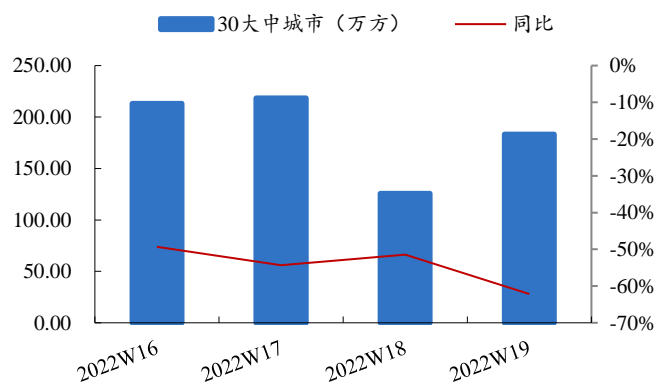
数据来源: Wind、开源证券研究所 (W代表周, 下同)

图2: 30大中城市单周新房成交面积环比下降明显



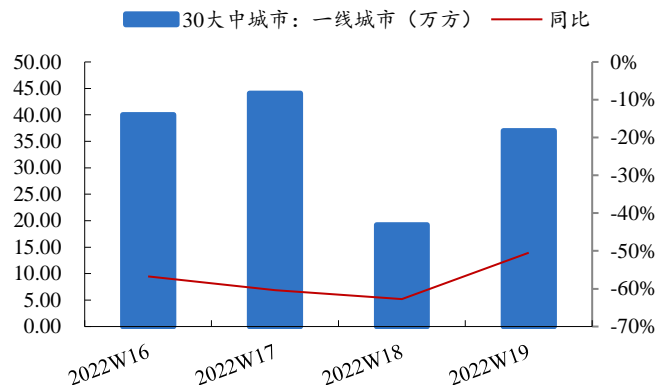
数据来源: Wind、开源证券研究所

图3: 2022年第19周30大中城市成交面积同比增速下滑环比有所回升



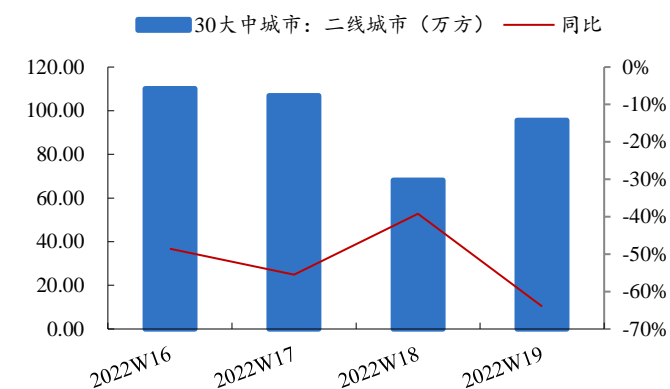
数据来源: Wind、开源证券研究所

图4: 2022年第19周30大中城市中一线城市成交面积环比有所回升



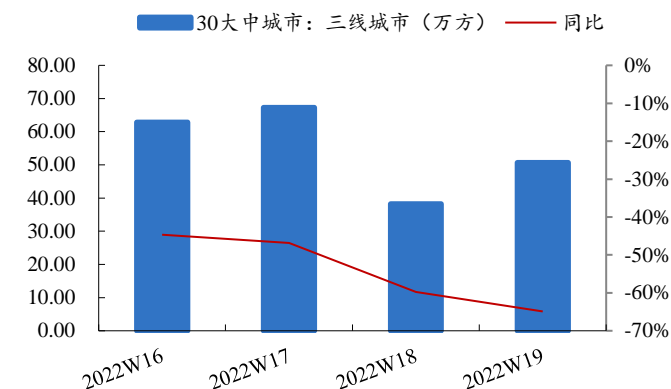
数据来源: Wind、开源证券研究所

图5：2022年第19周30大中城市中二线城市成交面积环比有所回升



数据来源：Wind、开源证券研究所

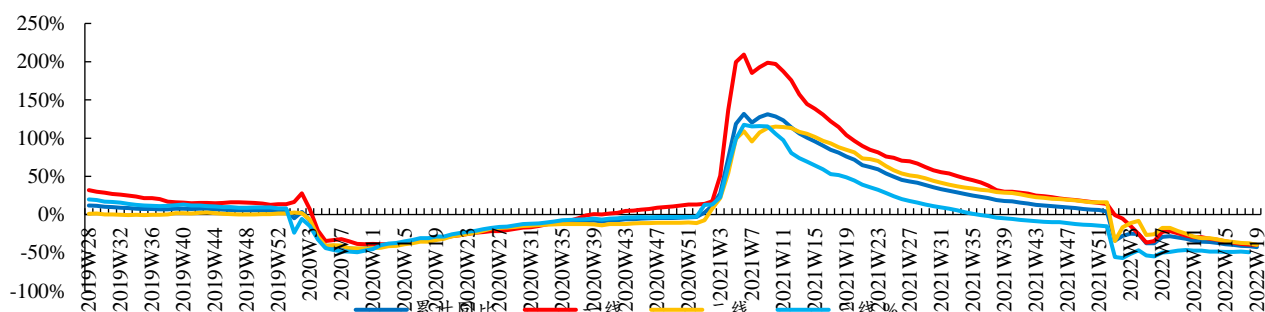
图6：2022年第19周30大中城市中三线城市成交面积环比有所回升



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2022年第19周，全国30大中城市新房成交面积年初至今累计增速-42%。各线城市走势基本一致，一、二、三线单周成交同比增速分别为-41%、-56%、-59%，年初至今累计增速-39%、-39%、-50%。

图7：年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更差

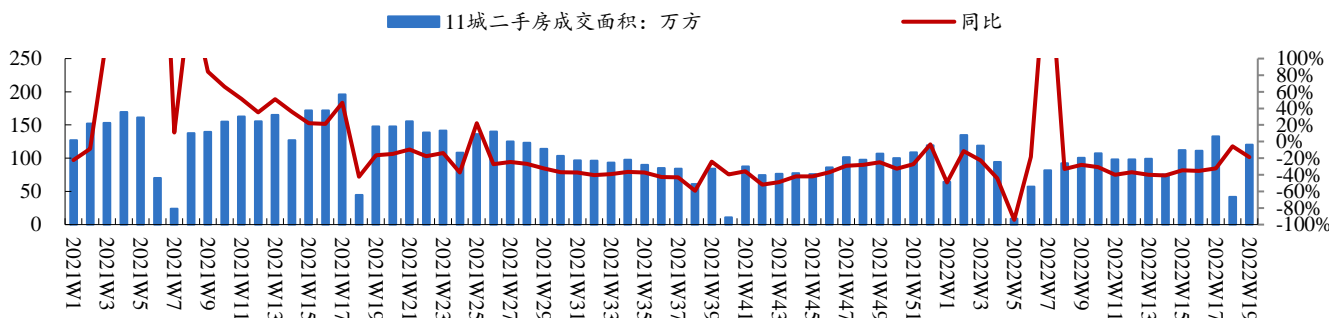


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、11城二手房成交依旧低迷

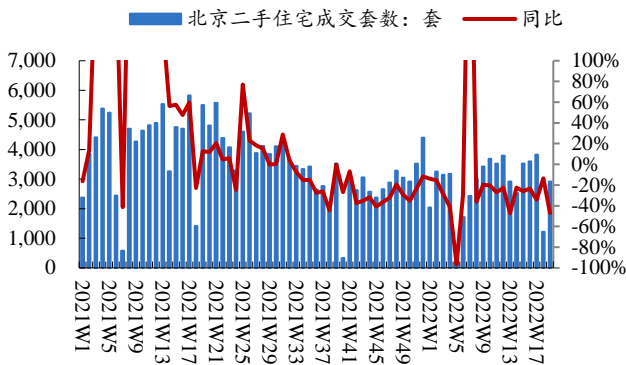
2022年第18周，全国11城成交面积为41万平方米，同比增速-7%，前值-32%；年初至今累计成交面积1629万平方米，同比增速-34%，前值-35%。

图8：11城二手成交同比增速依旧为负保持低迷



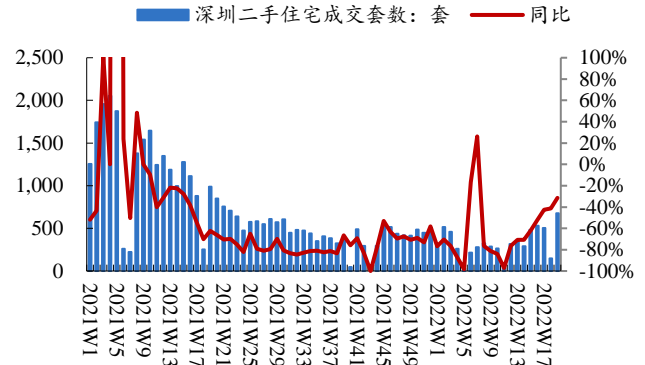
数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：北京二手住宅成交套数环比回升



数据来源：Wind、开源证券研究所

图10：深圳二手住宅成交套数环比回升

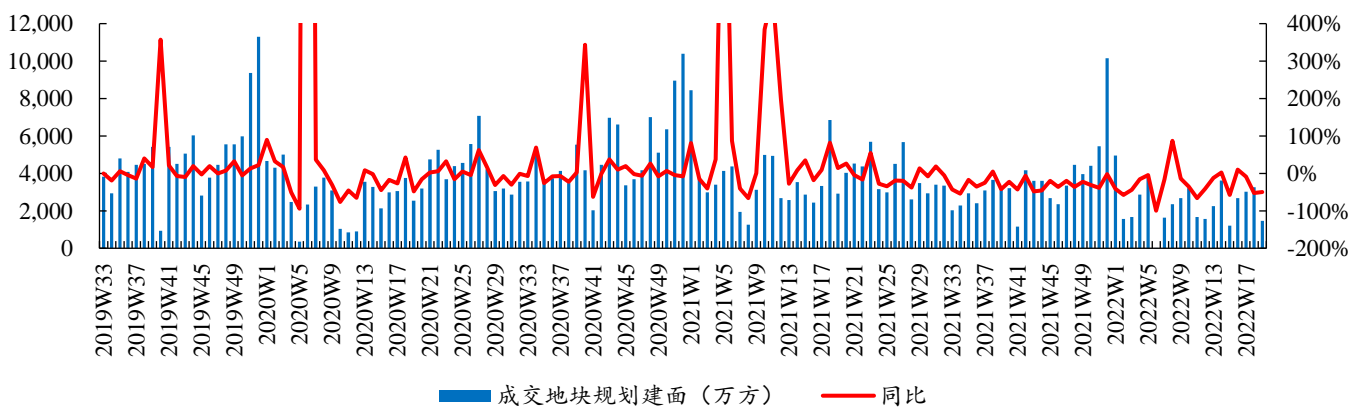


数据来源：Wind、开源证券研究所

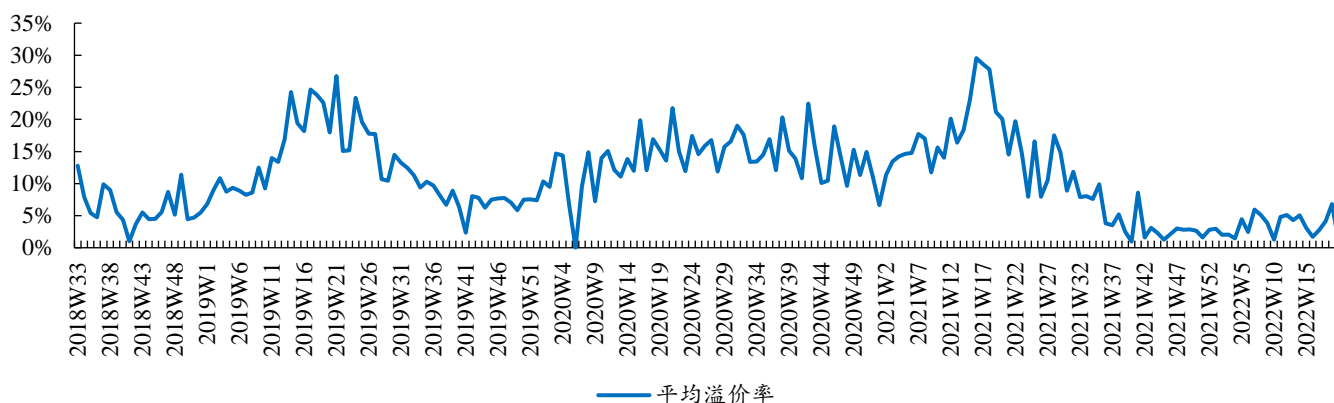
3、投资端：土地市场成交持续低位，苏州完成首批次土拍

2022年第19周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1317万平方米，成交土地规划建筑面积1470万平方米，同比下降50%，成交溢价率为1%。一线城市成交土地规划建筑面积429万平方米，同比增加123%；二线城市成交土地规划建筑面积321万平方米，同比下降78%；三线城市成交土地规划建筑面积721万平方米，同比下降42%。苏州完成2022年首批集中供地，共挂出15宗涉宅用地，全部成交，其中11宗底价成交、2宗进入一次报价环节、2宗小幅溢价成交，合计建面189万平方米，总成交金额234亿元，拿地房企均为央企国企，其中，苏州国资房企竞得11宗。至此22个集中供地重点城市中已有18城完成一批次集中供地，剩余四城除上海因疫情影响土拍延期外，郑州、长春、沈阳尚未发布土拍公告，总体来看土拍热度一般，低溢价高流拍并存，总体仍以央企国企拿地为主。

图11：100大中城市土地成交情况依旧低迷



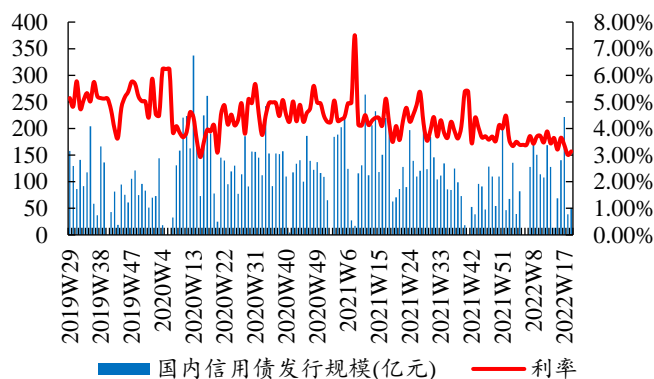
数据来源：Wind、开源证券研究所

图12：100大中城市土地成交溢价率自2021年下半年来保持低位


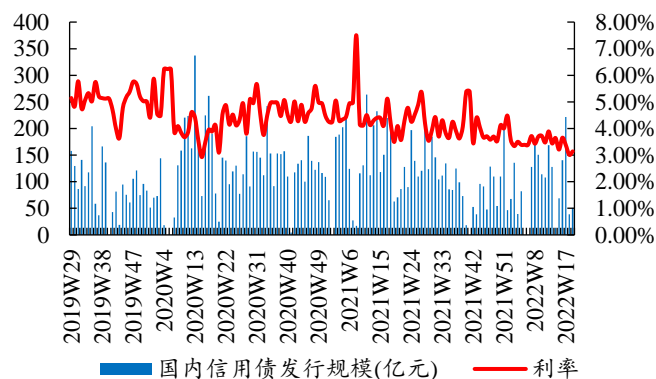
数据来源：Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债规模回升，海外债无新增发行

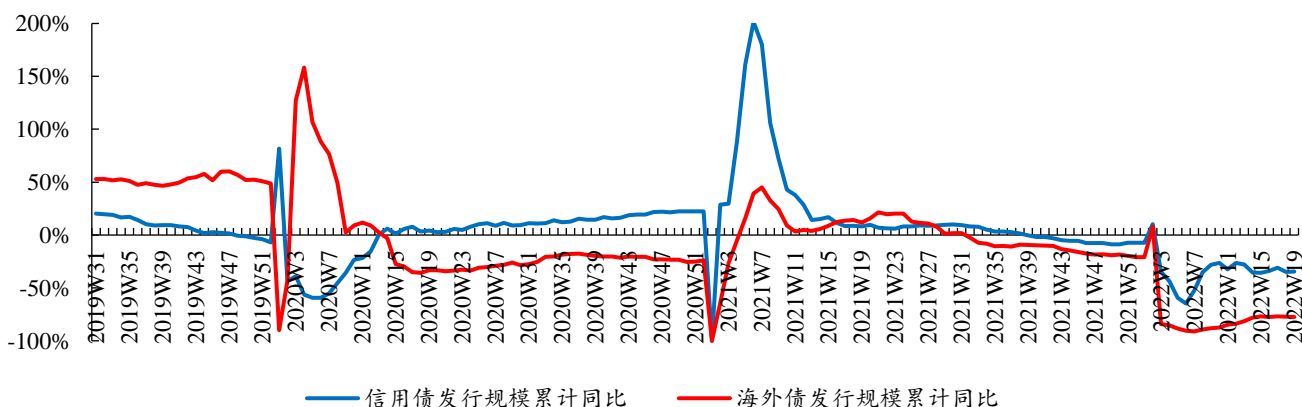
2022年第19周，信用债发行50.5亿元，同比减少20%，环比增加31%，平均加权利率3.14%，环比增加13BPs；海外债无新增发行。

图13：国内信用债发行规模同比下降环比回暖


数据来源：Wind、开源证券研究所

图14：海外债无新增发行


数据来源：Wind、开源证券研究所

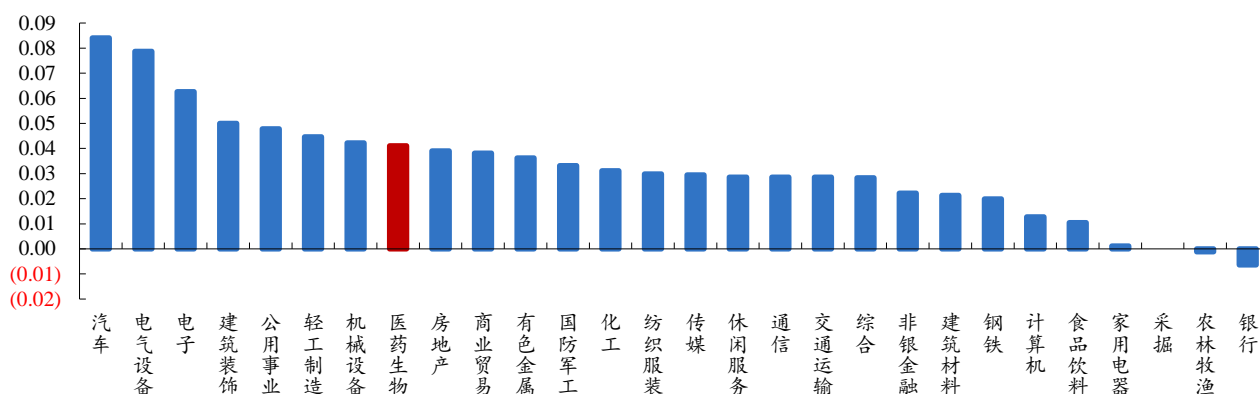
图15：债券发行规模累计同比持续下降


数据来源：Wind、开源证券研究

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2022年5月9-13日，下同）房地产指数上涨3.91%，沪深300指数上涨2.04%，相对收益为1.87%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第9位。个股表现方面，房地产板块涨跌幅排名前5位的房地产个股分别为：福星股份、财信发展、中洲控股、苏州高新、国创高新，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为泰禾集团、ST海投、天保基建、中南建设、铁岭新城。

图16：本周房地产指数上涨3.91%板块表现强于大市



数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中福星股份、财信发展、中洲控股涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	000926.SZ	福星股份	60.89%	58.85%	56.98%
2	000838.SZ	财信发展	33.23%	31.19%	29.32%
3	000042.SZ	中洲控股	23.22%	21.18%	19.31%
4	600736.SH	苏州高新	20.80%	18.76%	16.89%
5	002377.SZ	国创高新	20.16%	18.12%	16.25%
6	002314.SZ	南山控股	19.85%	17.81%	15.95%
7	300917.SZ	特发服务	18.91%	16.86%	15.00%
8	000514.SZ	渝开发	18.69%	16.65%	14.78%
9	000797.SZ	中国武夷	17.65%	15.61%	13.74%
10	600246.SH	万通发展	17.14%	15.10%	13.23%

资料来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中泰禾集团、ST海投、天保基建跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	000732.SZ	泰禾集团	-21.79%	-23.83%	-25.70%
2	000616.SZ	ST海投	-9.94%	-11.98%	-13.85%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
3	000965.SZ	天保基建	-8.24%	-10.29%	-12.15%
4	000961.SZ	中南建设	-4.97%	-7.01%	-8.88%
5	000809.SZ	铁岭新城	-4.46%	-6.51%	-8.37%
6	000056.SZ	皇庭国际	-4.15%	-6.19%	-8.06%
7	000540.SZ	中天金融	-3.72%	-5.76%	-7.63%
8	600383.SH	金地集团	-2.54%	-4.58%	-6.45%
9	000981.SZ	*ST 银亿	-2.13%	-4.17%	-6.04%
10	001979.SZ	招商蛇口	-1.89%	-3.93%	-5.79%

资料来源：Wind、开源证券研究所

6、投资建议：维持行业“看好”评级

继政治局会议释放积极信号后，银保监会、央行、国常会接连发声支持房地产健康发展，“因城施策”城市能级提升至强二线城市，本周苏州和合肥等地均有发布放松限购政策，给市场释放救市信号。五月全国疫情散发仍在持续，房地产行业作为“稳增长”重要一环，在前期刺激性政策未能达到明显效果的前提下，后续调控手段将进一步放松，预计市场热度在三季度触底回升，板块仍具备较好的投资机会，维持行业看好评级。

7、风险提示

- (1) 行业销售恢复不及预期，融资改善不及预期；
- (2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧；
- (3) 疫情散发影响消费者购房信心。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

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。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20% 以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5% 以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于机密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户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。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座16层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn