

房地产

2024年01月14日

新房二手房成交环比增长，上海两区松绑限购

——行业周报

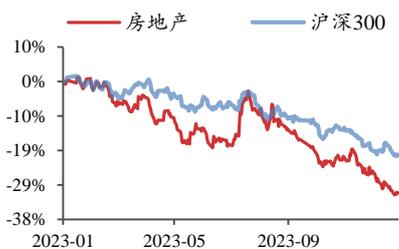
投资评级：看好（维持）

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

《广州成功落地房票安置，或将加速城中村改造进度—行业点评报告》

-2024.1.9

《深圳发布城中村改造征求意见稿，拆迁难度或将大幅降低—行业点评报告》

-2024.1.8

《新年首周销售市场遇冷，上海金山实施购房优惠政策—行业周报》

-2024.1.7

● 核心观点：新房二手房成交环比增长，上海两区松绑限购

我们跟踪的64城新房成交面积同比下降，环比微增。17城二手房成交面积同比增长。第2周土地成交面积同比下降，成交溢价率环比增长。政策端两部门建立城市房地产融资协调机制，金融机构放款速度有望加快。上海两区对符合条件非沪籍单身人士松绑限购，该项政策有利于促进各类人才流入，提速新城发展，将在一定程度上对刚需和改善性住房需求释放起到促进作用，对市场情绪将带来积极引导，预计其它几个一线城市也将对外围区域限购政策做出调整。投资端核心城市核心区域土拍热度依旧，优质房企补货意愿强。我们认为市场“房住不炒”总基调不变，适应新形势下，以政策“进”促市场“稳”。未来房地产政策仍将保持温和积极的态势，超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

● 政策端：建立城市房地产融资协调机制，上海两区对非沪单身松绑限购

中央层面：住房和城乡建设部、金融监管总局：发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，此次通知明确，发挥城市人民政府牵头协调作用，在地级及以上城市建立城市房地产融资协调机制，研判房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题。

地方层面：上海青浦、奉贤区制定出台了人才新城区域购房政策。凡在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满3年及以上、且在本市无住房，与青浦、奉贤区用人单位签订2年及以上劳动（聘用）合同且工作满1年的非沪籍人才，并同时符合以下单位条件之一、个人条件之一的，可在区域范围内购买1套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。

● 市场端：新房、二手房成交环比增长，上海新年首拍成功收官

销售端：2024年第2周，全国64城商品住宅成交面积204万平方米，同比下降51%，环比增加1%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达407万平方米，累计同比下降44%。全国17城二手房成交面积为161万平方米，同比增速8%，前值-2%；年初至今累计成交面积277万平方米，同比增速3%，前值-2%。

投资端：2024年第2周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1824万平方米，成交土地规划建筑面积1472万平方米，同比下降19%，成交溢价率为3.8%。上海2024年上海的首场土拍成功收官，2宗地块位于松江区佘山和泗泾板块，总面积236.7亩，总建筑面积34.85万方，总起价58.7亿元。其中松江区泗泾板块地块由招商蛇口摇中，溢价率9.33%。

● 融资端：国内信用债发行同环比增长

2024年第2周，信用债发行131.3亿元，同比增加157%，环比增加2088%，平均加权利率3.29%，环比增加83BPs；无新增海外债发行。

● 风险提示：(1) 市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期，房企资金风险进一步加大；(2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

目 录

1、 建立城市房地产融资协调机制，上海两区对非沪单身松绑限购	3
2、 销售端：新房成交环比增长、二手房成交同比增长	6
2.1、 64 大中城市新房成交环比微增	6
2.2、 17 城二手房成交同环比增长	8
3、 投资端：成交溢价率环比增长，上海开年首拍成功收官	9
4、 融资端：国内信用债发行同环比增长	10
5、 一周行情回顾	11
6、 投资建议：维持行业“看好”评级	12
7、 风险提示	12

图表目录

图 1： 64 大中城市新房成交面积同比下降	6
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长	6
图 3： 2024 年第 2 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长	7
图 4： 2024 年第 2 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长	7
图 5： 2024 年第 2 周 64 大中城市中二线城市成交面积同环比下降	7
图 6： 2024 年第 2 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长	7
图 7： 2024 年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好	8
图 8： 17 城二手房成交同比增长	8
图 9： 三四线城市二手房市场单周成交情况相对更好	8
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比下降	9
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比增长	10
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比增长	10
图 13： 信用债单周发行规模环比增长	10
图 14： 信用债累计发行规模同比增长	11
图 15： 房地产指数下跌 1.09%，板块表现强于大市	11
表 1： 建立城市房地产融资协调机制，上海两区对非沪单身松绑限购	4
表 2： 本周房地产行业个股中迪马股份、财信发展、冠城大通涨幅靠前	11
表 3： 本周房地产行业个股中亚太实业、天房发展、万业企业跌幅靠前	12

1、建立城市房地产融资协调机制，上海两区对非沪单身松绑限购

中央层面：(1) 住央行：经济观察网获悉，央行已批复总额 1000 亿元的住房租赁团体购房贷款，支持 8 个试点城市购买商品房用作长租房。8 个试点城市分别是天津、成都、青岛、重庆、福州、长春、郑州和济南。这笔千亿级住房租赁团体购房贷款，年化利率约为 3%，期限最长不超过 30 年。贷款渠道主要为国开行、中国银行等 7 个国有银行。同时，央行为这笔住房租赁团体购房贷款设定了“红线”：只能购买住宅类商品房（含产权型人才房/公寓），不允许收购商办公寓。同时，须对标的项目进行“整栋、整单元”收购，原则上不允许收购零散房源。**(2) 住房和城乡建设部、金融监管总局：**发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，此次通知明确，发挥城市人民政府牵头协调作用，在地级及以上城市建立城市房地产融资协调机制，研判房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题，按照公平公正原则，综合房地产项目的开发建设情况及项目开发企业有关情况，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，推送金融机构，做好融资支持。**(3) 国资委：**国资央企要认真贯彻落实党中央集中统一领导的有关规定，常态化开展“回头看”，加大对办理落实情况的督促检查力度，坚决防止做选择、搞变通、打折扣，确保党中央决策部署在国资央企落地见效：要扎实推进宣传思想文化重点工作，加强国有经济基础理论研究，努力推出一批有分量、有价值的研究成果，唱响中国经济光明论，为国有企业改革发展和党的建设凝聚强大精神力量。

地方层面：(1) 重庆：近日发布中心城区房地产促销购房补贴政策。此次重庆的购房补贴政策涉及 11 个区，包括渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区南岸区、北碚区、渝北区、巴南区、两江新区、高新区，内容涉及契税补贴、消费补贴、人才购房补贴等。其中，渝中区政策如下：2024 年 1 月 1 日至 3 月 31 日期间（以网签备案时间为准），在渝中区新购商品房并于 2024 年 6 月 30 日前向税务机关完清契税的，按照住宅 10000 元/套，非住宅 2000 元/套的标准给予购房消费补贴。**(2) 沈阳：**从 2024 年 1 月 1 日起，贷款缩期（将还款年限缩短）、还款方式变更（“等额本金”变成等额本息”或“等额本息”变成“等额本金”）2 项业务实行新的业务规则。其中，优化贷款缩期业务规则方面，放宽了贷款缩期的次数限制，取消了贷款缩期的 2 个申请条件，减少了贷款缩期的 1 个办理要件，无需再提供“商贷部分结清证明原件”。**(3) 海口：**优化房地产政策，放松限购限售。限购政策方面，由此前全市范围限购调整为区域限购，取消离异 3 年内购房算限购套数限制。调整限售年限，由购房合同备案满 5 年并取得不动产权证后可转让，调整为 2 年可转让。**(4) 南京：**多家银行 1 月 9 日起首套房贷利率下限执行 LPR-30BP，按照最新 5 年期以上 LPR 为 4.2% 来计算，目前南京首套房贷利率最低为 3.9%。二套房贷利率暂未调整，目前仍执行 LPR+30BP，即 4.5%。**(5) 阜阳：**从本市行政区域内以个体经营、非全日制、新业态、自由职业等方式灵活就业的人员（以下统称灵活就业人员），符合年满 18 周岁且男性未满 60 周岁、女性未满 55 周岁以及在我市缴存社保一年以上两个条件，可自愿缴存住房公积金。其中，灵活就业人员缴存住房公积金实行属地管理，缴存基数为其上一年月平均收入，缴存基数由个人申报，但不得低于当年当地社保部门公布的社会保险缴费基数下限，上限不高于本市上一年度职工月平均工资的 3 倍。缴存基数按规定每年 7 月份调整一次。缴存比例为 5%~12%。**(6) 北京：**市住建委、市发改委、市规自委三部门联合发布了 2023 年第三批全市保障性住房建设筹集计划。根据该计划，共计划新建 17 个项目，预计提供 2.16 万套（间）保障房。2023

年全市各类保障性住房的竣工目标约为 9.27 万套 (间)。此前,北京市设定的 2023 年建设筹集保障性租赁住房目标为 8 万套(间),各类保障性住房的竣工目标为 9 万套(间)。(7) **中山**: 年满 16 周岁,未达法定退休年龄,以个体经营、非全日制、新业态等方式灵活就业的个体经营者、新就业形态人员等均可在中山市缴存住房公积金,并在符合中山市住房公积金贷款条件后申请住房公积金贷款。(8) **佛山**: 日前印发《佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法》,自 2024 年 2 月 1 日起施行,有效期 5 年。被征收人可以选择货币补偿,也可以选择房屋产权调换。具备实施条件的项目,被征收人可选择房票等方式安置。(9) **开封**: 在强化房地产市场监管方面,尉氏县取消商品房销售价格备案制度,开发建设单位在商品房销售前不再到当地物价部门进行价格备案。房地产开发经营企业在广告宣传中涉及的价格信息,必须真实、准确、严谨,严禁价格欺诈行为。(10) **洛阳**: 孟津区发布了一系列措施,以促进当地房地产市场平稳健康发展。这些措施涵盖了交易契税财政补贴、公积金政策支持、购房特惠活动、购房补贴以及住房信贷政策调整等多个方面,共计十二条。(11) **浙江**: 召开全省住房和城乡建设工作会议,浙江省住建厅党组书记、厅长应柏平表示,要主动适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势,聚焦“稳市场、防风险、促转型”,更好满足居民刚性和改善性住房需求。(12) **上海**: 青浦区制定出台了人才新城区域购房政策。凡在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满 3 年及以上、且在本市无住房,与青浦区用人单位签订 2 年及以上劳动(聘用)合同且工作满 1 年的非沪籍人才,并同时符合以下单位条件之一、个人条件之一的,可在青浦新城区域范围内购买 1 套住房,同时购房资格由居民家庭调整为个人。按照奉贤新城区域发展和产业导向,与用工单位签订二年及以上劳动(聘用)合同且在本单位工作满一年、按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满 3 年及以上、在本市无住房的非沪籍人才,同时符合以下单位条件之一、个人条件之一,可购买奉贤新城住房 1 套,同时购房资格由居民家庭调整为个人。

表1: 建立城市房地产融资协调机制,上海两区对非沪单身松绑限购

时间	政策
2024/1/8	重庆: 近日发布中心城区房地产促销购房补贴政策。此次重庆的购房补贴政策涉及 11 个区,包括渝中区、大渡口区、江北区、沙坪坝区、九龙坡区南岸区、北碚区、渝北区、巴南区、两江新区、高新区,内容涉及契税补贴、消费补贴、人才购房补贴等。其中,渝中区政策如下:2024 年 1 月 1 日至 3 月 31 日期间(以网签备案时间为准),在渝中区新购商品房并于 2024 年 6 月 30 日前向税务机关完清契税的,按照住宅 10000 元/套,非住宅 2000 元/套的标准给予购房消费补贴。
2024/1/8	沈阳: 从 2024 年 1 月 1 日起,贷款缩期(将还款年限缩短)、还款方式变更(“等额本金”变成等额本息”或“等额本息”变成“等额本金”)2 项业务实行新的业务规则。其中,优化贷款缩期业务规则方面,放宽了贷款缩期的次数限制,取消了贷款缩期的 2 个申请条件,减少了贷款缩期的 1 个办理要件,无需再提供“商贷部分结清证明原件”。
2024/1/9	国资委: 国资央企要认真贯彻落实党中央集中统一领导的有关规定,常态化开展“回头看”,加大对办理落实情况的督促检查力度,坚决防止做选择、搞变通、打折扣,确保党中央决策部署在国资央企落地见效:要扎实推进宣传思想文化重点工作,加强国有经济基础理论研究,努力推出一批有分量、有价值的研究成果,唱响中国经济光明论,为国有企业改革发展和党的建设凝聚强大精神力量。
2024/1/9	海口: 优化房地产政策,放松限购限售。限购政策方面,由此前全市范围限购调整为区域限购,取消离异 3 年内购房算限购套数限制。调整限售年限,由购房合同备案满 5 年并取得不动产权证后可转让,调整为 2 年可转让。
2024/1/9	南京: 多家银行 1 月 9 日起首套房贷利率下限执行 LPR-30BP,按照最新 5 年期以上 LPR 为 4.2%来计算,目前南京首套房贷利率最低为 3.9%。二套房贷利率暂未调整,目前仍执行 LPR+30BP,即 4.5%。

时间	政策
2024/1/9	<p>阜阳：从本市行政区域内以个体经营、非全日制、新业态、自由职业等方式灵活就业的人员（以下统称灵活就业人员），符合年满18周岁且男性未满60周岁、女性未满55周岁以及在我市缴存社保一年以上两个条件，可自愿缴存住房公积金。其中，灵活就业人员缴存住房公积金实行属地管理，缴存基数为其上一年月平均收入，缴存基数由个人申报，但不得低于当年当地社保部门公布的社会保险缴费基数下限，上限不高于本市上一年度职工月平均工资的3倍。缴存基数按规定每年7月份调整一次。缴存比例为5%~12%。</p>
2024/1/10	<p>北京：市住建委、市发改委、市规自委三部门联合发布了2023年第三批全市保障性住房建设筹集计划。根据该计划，共计划新建17个项目，预计提供2.16万套（间）保障房。2023年全市各类保障性住房的竣工目标约为9.27万套（间）。此前，北京市设定的2023年建设筹集保障性租赁住房目标为8万套（间），各类保障性住房的竣工目标为9万套（间）。</p>
2024/1/10	<p>中山：年满16周岁，未达法定退休年龄，以个体经营、非全日制、新业态等方式灵活就业的个体经营者、新就业形态人员等均可在中山市缴存住房公积金，并在符合中山市住房公积金贷款条件后申请住房公积金贷款。</p>
2024/1/11	<p>佛山：日前印发《佛山市国有土地上房屋征收与补偿办法》，自2024年2月1日起施行，有效期5年。被征收人可以选择货币补偿，也可以选择房屋产权调换。具备实施条件的项目，被征收人可选择房票等方式安置。</p>
2024/1/11	<p>央行：经济观察网获悉，央行已批复总额1000亿元的住房租赁团体购房贷款，支持8个试点城市购买商品房用作长租房。8个试点城市分别是天津、成都、青岛、重庆、福州、长春、郑州和济南。这笔千亿元级住房租赁团体购房贷款，年化利率约为3%，期限最长不超过30年。贷款渠道主要为国开行、中国银行等7个国有银行。同时，央行为这笔住房租赁团体购房贷款设定了“红线”：只能购买住宅类商品房（含产权型人才房/公寓），不允许收购商办公寓。同时，须对标的项目进行“整栋、整单元”收购，原则上不允许收购零散房源。</p>
2024/1/11	<p>开封：在强化房地产市场监管方面，尉氏县取消商品房销售价格备案制度，开发建设单位在商品房销售前不再到当地物价部门进行价格备案。房地产开发经营企业在广告宣传中涉及的价格信息，必须真实、准确、严谨，严禁价格欺诈行为。</p>
2024/1/11	<p>洛阳：孟津区发布了一系列措施，以促进当地房地产市场平稳健康发展。这些措施涵盖了交易契税财政补贴、公积金政策支持、购房特惠活动、购房补贴以及住房信贷政策调整等多个方面，共计十二条。</p>
2024/1/11	<p>浙江：召开全省住房和城乡建设工作会议，浙江省住建厅党组书记、厅长应柏平表示，要主动适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，聚焦“稳市场、防风险、促转型”，更好满足居民刚性和改善性住房需求。</p>
2024/1/12	<p>住房和城乡建设部、金融监管总局：发布《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》，此次通知明确，发挥城市人民政府牵头协调作用，在地级及以上城市建立城市房地产融资协调机制，研判房地产市场形势和房地产融资需求，协调解决房地产融资中存在的困难和问题，按照公平公正原则，综合房地产项目的开发建设情况及项目开发企业有关情况，提出可以给予融资支持的房地产项目名单，推送金融机构，做好融资支持。</p>
2024/1/12	<p>南阳：在市中心城区开展“新春放心购惠民一码通”购房券发放活动。发放时间为1月15日至3月15日，发放购房券2000张。此次活动中，31家房企提供36个楼盘10000余套放心房源（以南阳房产网系统实际录入为准）供市民选购。购房券自购买后需在有效期（2个月）内使用，在购房结算直接冲抵20000元房款冲抵后自动核销。</p>
2024/1/13	<p>上海：青浦区制定出台了人才新城区域购房政策。凡在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满3年及以上、且在本市无住房，与青浦区用人单位签订2年及以上劳动（聘用）合同且工作满1年的非沪籍人才，并同时符合以下单位条件之一、个人条件之一的，可在青浦新城区域范围内购买1套住房，同时购房资格由居民家庭调整为个人。按照奉贤新城区域发展和产业导向，与用工单位签订2年及以上劳动（聘用）合同且在本单位工作满一年、按规定在沪缴纳职工社会保险或个人所得税满3年及以上、在本市无住房的非沪籍人才，同时符合以下单位条件之一、个人条件之一，可购买奉贤新城住房1套，同时购房资格由居民家庭调整为个人。</p>

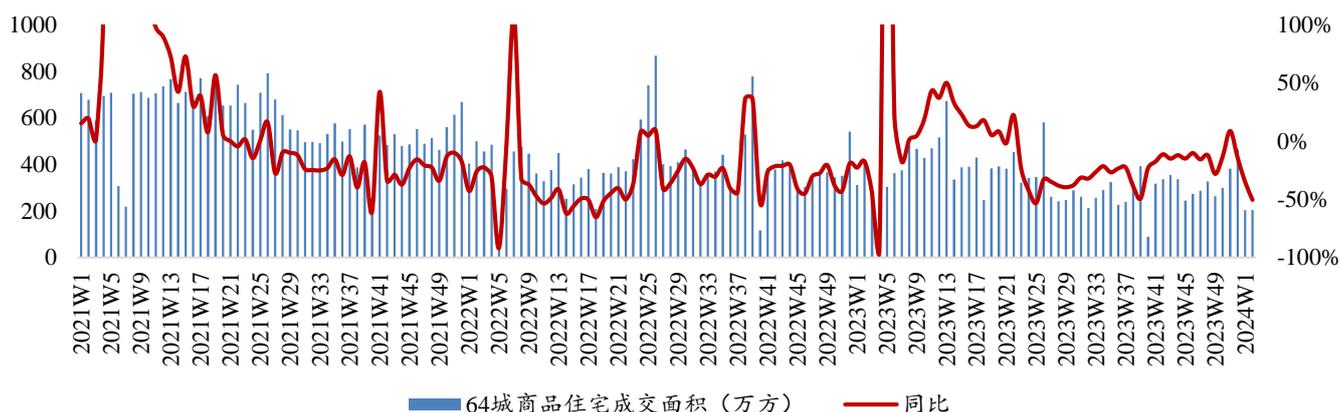
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交环比增长、二手房成交同比增长

2.1、64大中城市新房成交环比微增

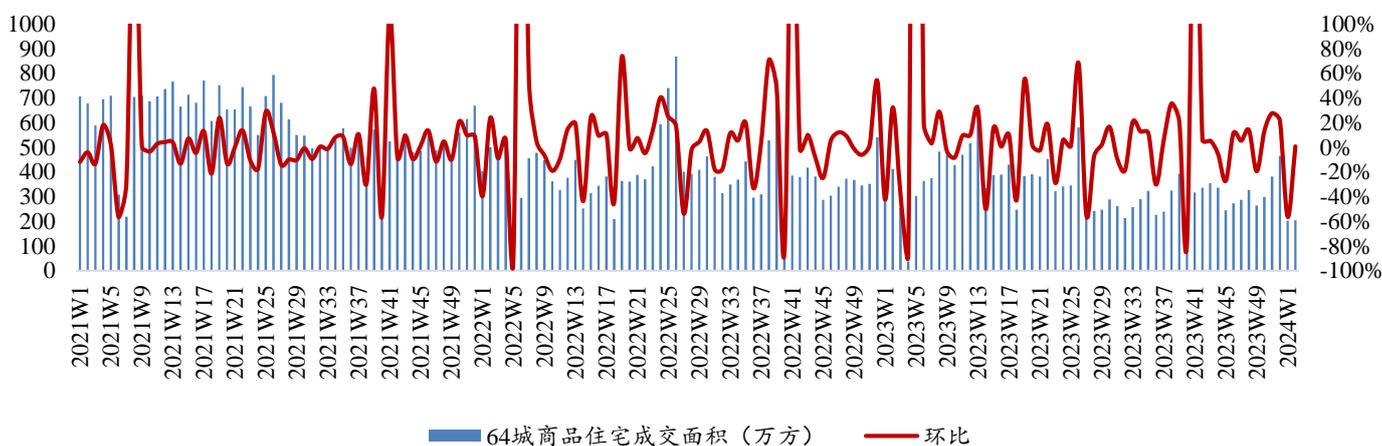
根据房管局数据，2024年第2周，全国64城商品住宅成交面积204万平方米，同比下降51%，环比增加1%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达407万平方米，累计同比下降44%。

图1：64大中城市新房成交面积同比下降

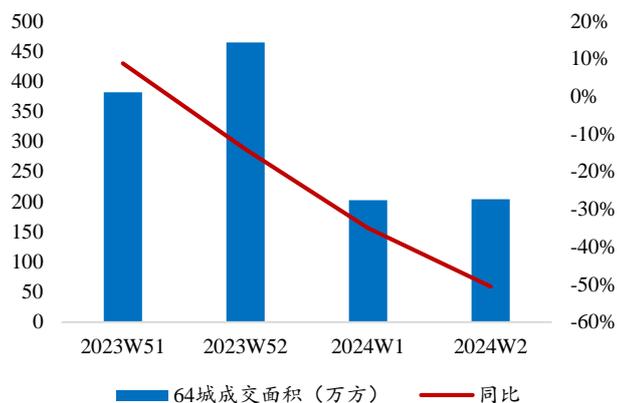


数据来源：Wind、开源证券研究所

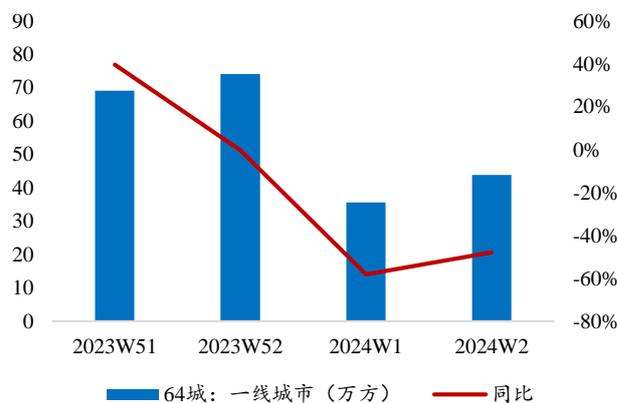
图2：64大中城市新房成交面积环比增长



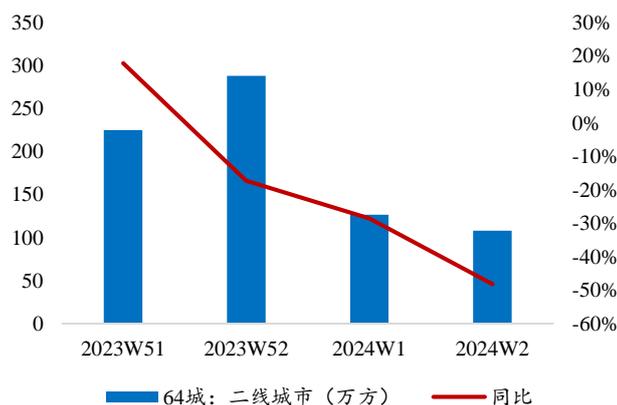
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第2周64大中城市成交面积同比下降环比增长


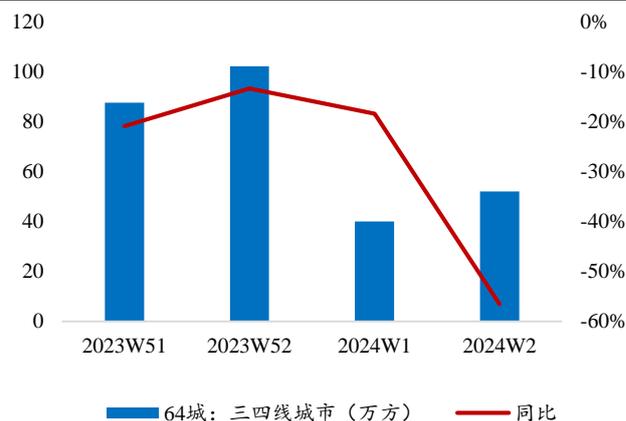
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第2周64大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长


数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第2周64大中城市中二线城市成交面积同环比下降


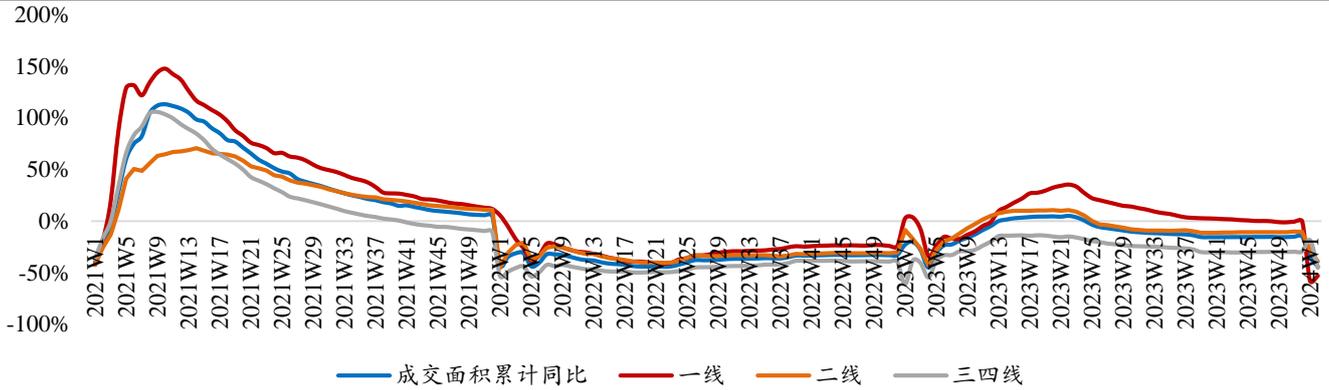
数据来源：Wind、开源证券研究所

图6：2024年第2周64大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长


数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第2周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-44%。各线城市走势基本一致，一、二、三四线单周成交同比增速分别为-48%、-48%、-57%，年初至今累计增速-53%、-39%、-45%。

图7：2024年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好

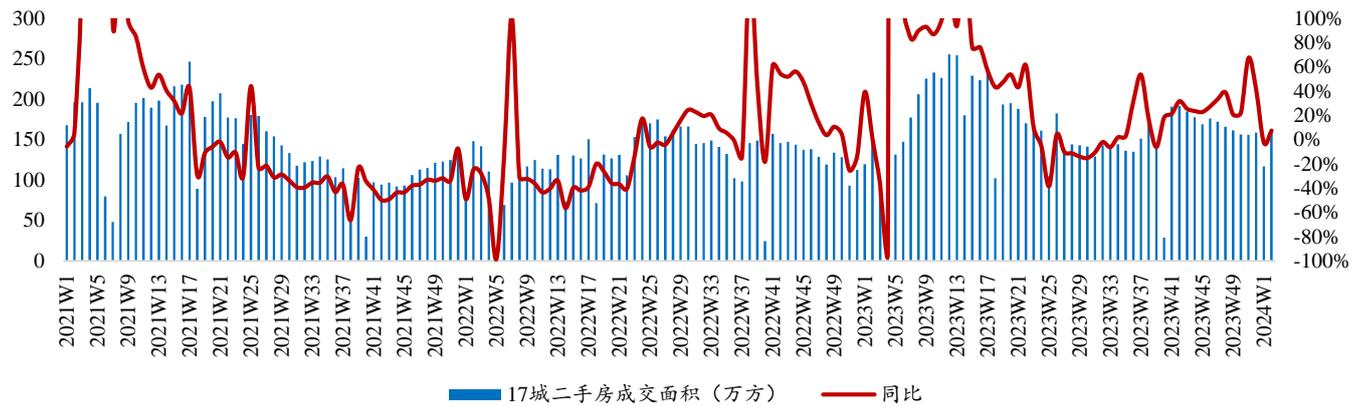


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、17城二手房成交同环比增长

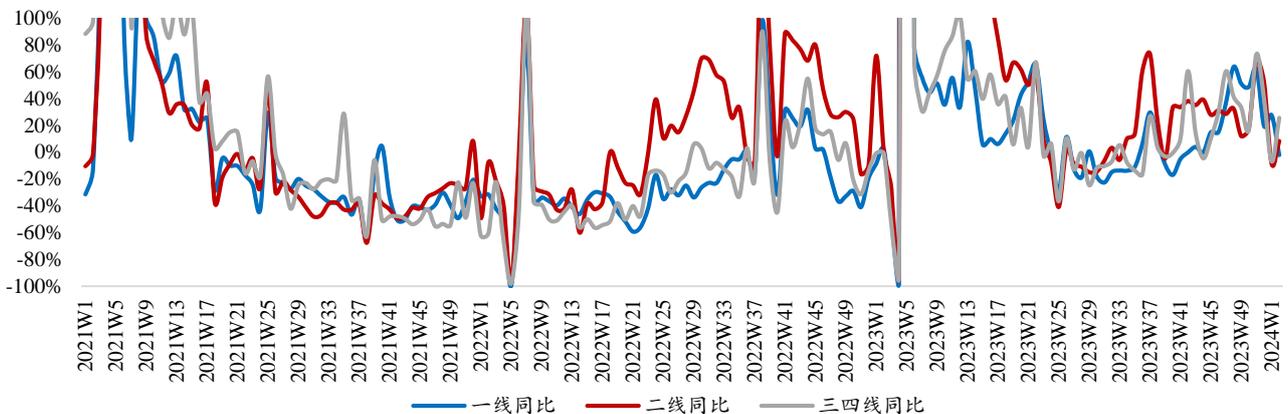
2024年第2周，全国17城二手房成交面积为161万平方米，同比增速8%，前值-2%；年初至今累计成交面积277万平方米，同比增速3%，前值-2%。

图8：17城二手房成交同比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

图9：三四线城市二手房市场单周成交情况相对更好

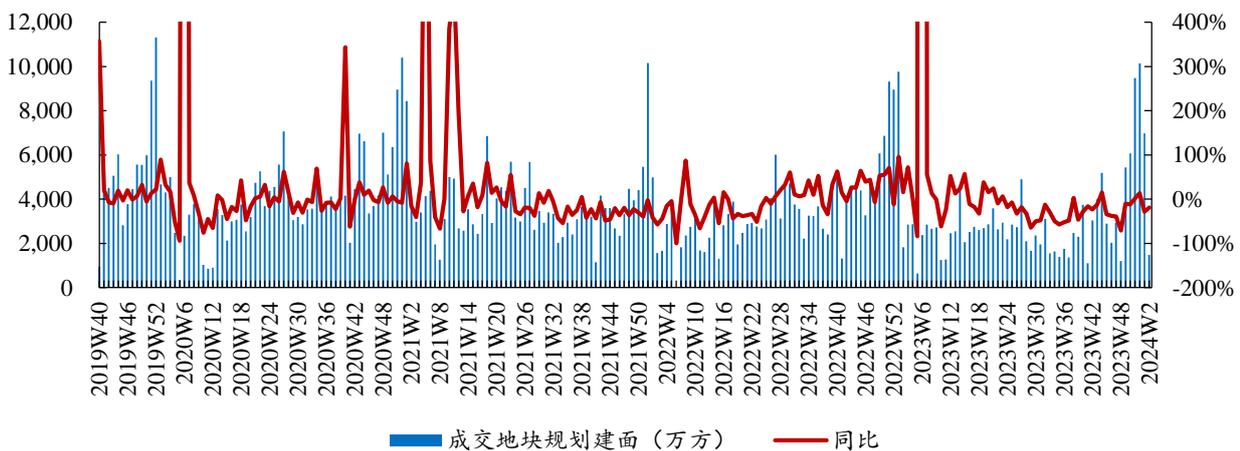


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：成交溢价率环比增长，上海开年首拍成功收官

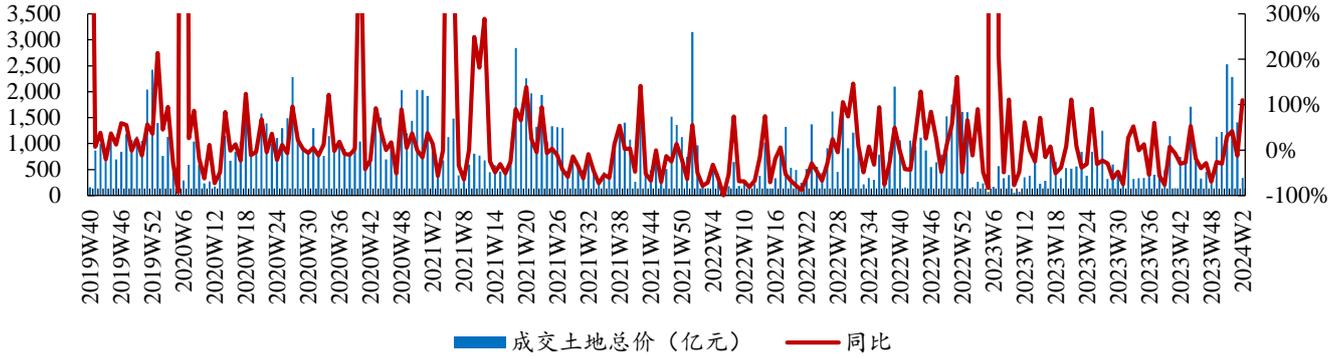
2024年第2周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1824万平方米，成交土地规划建筑面积1472万平方米，同比下降19%，成交溢价率为3.8%。一线城市成交土地规划建筑面积73万平方米，同比增加48%；二线城市成交土地规划建筑面积600万平方米，同比下降21%；三线城市成交土地规划建筑面积799万平方米，同比下降21%。**西安**：中国中铁以底价11.85亿竞得西安浐灞生态区85亩宅地，新建住宅须满足绿建二星或以上要求；**西安**：浐灞生态区地块成功出让，由西安城投置业有限公司以底价17.787亿元摘得，用地面积93125平，为住宅用地，地上总建筑面积251434.8平，容积率2.7；**南京**：2024年首场宅地土拍拉开序幕，本批次仅出让2宗宅地，总用地面积约5.96万平，起拍总价5.37亿元，分别是江宁湖熟的低密宅地、江北新区研创园板块的租赁住房用地。最终均以底价成交；**上海**：2024年上海的首场土拍，2宗地块位于松江区佘山和泗泾板块，总面积236.7亩，总建筑面积34.85万方，总起价58.7亿元。其中松江区泗泾板块地块由招商蛇口摇号中，溢价率9.33%；**西安**：中铁建7.08亿摘得西安曲江大明宫一宗商住地，占地面积33509m²（50.26亩），可开发体量13.44万平；**福州**：建发国际总价12.2亿收购建发房产福州鼓楼37亩地块，该地块于2023年11月18日由建发房产以总价23.75亿竞得，成交楼面价38524元/m²，溢价率23.31%。该地块占地面积约为24,660平，计容建筑面积约61650平，规划性质为住宅和商业用途。该地块作住宅和商业用途的土地使用权分别年限为70年及40年；**广州**：市规划和自然资源局发布了《2024年广州经营性用地供地蓝皮书》（下称《蓝皮书》）。本次蓝皮书共收录258宗，商服地块119宗、住宅地块96宗、工业地块39宗、其他地块4宗；**北京**：2023年四批次拟供应清单共13宗地块，涉及海淀1宗，另外12宗全部位于郊区，顺义4宗，通州3宗，昌平2宗，大兴、亦庄、房山各1宗，这些地块将最晚于2024年2月28日前供应。

图10：100大中城市土地成交面积同比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图11: 100 大中城市土地成交总价同比增长



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环比增长

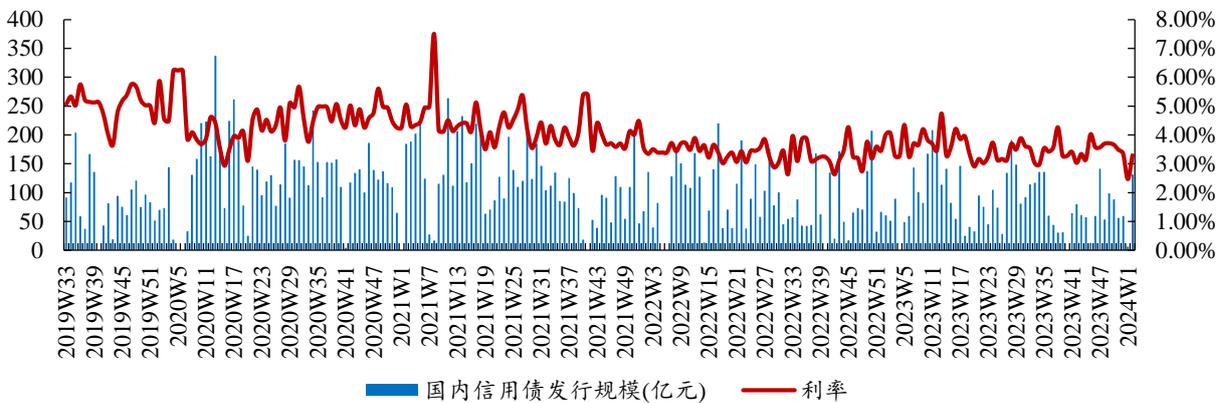


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行同环比增长

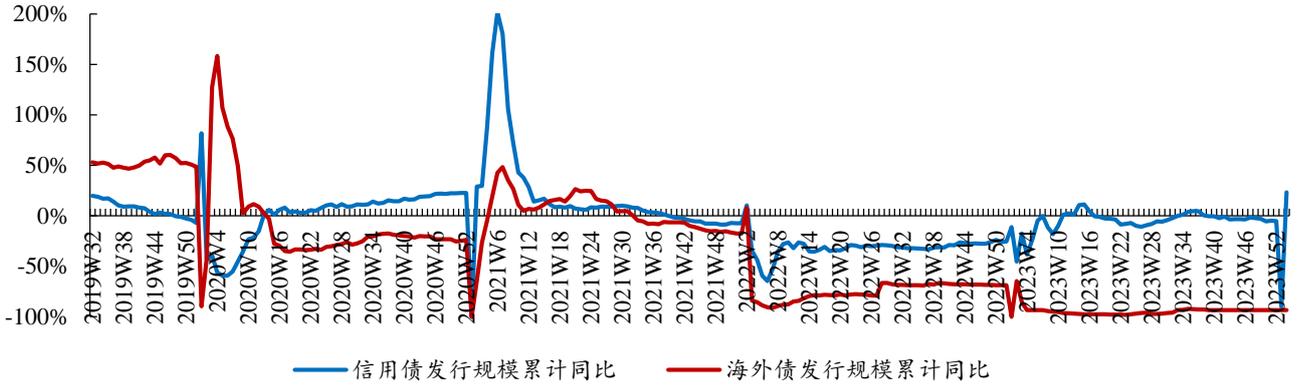
2024 年第 2 周，信用债发行 131.3 亿元，同比增加 157%，环比增加 2088%，平均加权利率 3.29%，环比增加 83BPs；无新增海外债发行。

图13: 信用债单周发行规模环比增长



数据来源: Wind、开源证券研究所

图14: 信用债累计发行规模同比增长

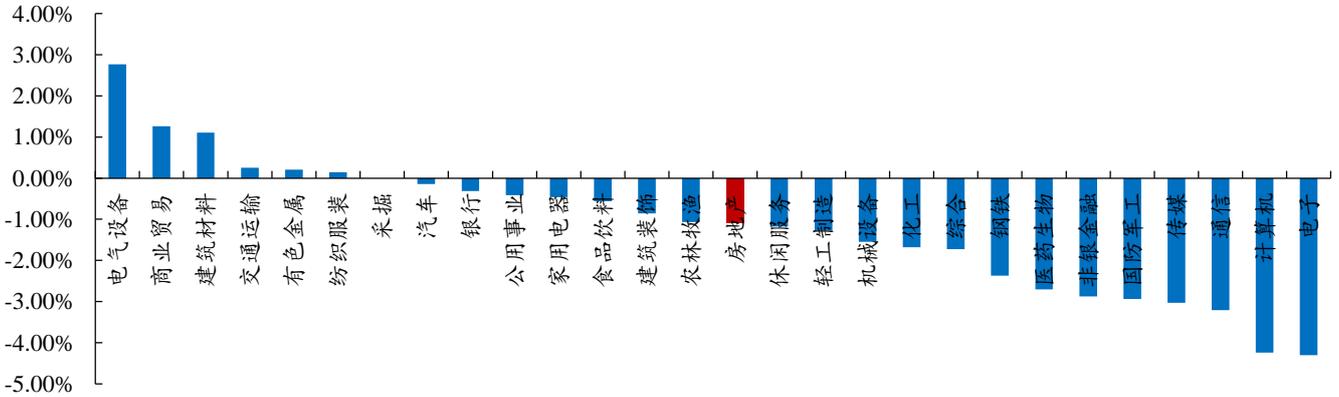


数据来源: Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面, 本周(2024年1月8-12日, 下同)房地产指数下跌1.09%, 沪深300指数下跌1.35%, 相对收益为0.26%, 板块表现强于大市, 在28个板块排名中排第15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: 迪马股份、财信发展、冠城大通、中南建设、万通发展, 涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为亚太实业、天房发展、万业企业、派斯林、京基智农。

图15: 房地产指数下跌1.09%, 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迪马股份、财信发展、冠城大通涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600565.SH	迪马股份	11.56%	12.91%	12.66%
2	000838.SZ	财信发展	4.14%	5.49%	5.24%
3	600067.SH	冠城大通	3.98%	5.33%	5.08%
4	000961.SZ	中南建设	3.94%	5.29%	5.03%
5	600246.SH	万通发展	3.36%	4.71%	4.45%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
6	600675.SH	中华企业	2.61%	3.96%	3.71%
7	600773.SH	西藏城投	2.39%	3.74%	3.48%
8	600162.SH	香江控股	2.30%	3.65%	3.39%
9	600603.SH	广汇物流	2.24%	3.59%	3.33%
10	600743.SH	华远地产	1.97%	3.32%	3.07%

数据来源: Wind、开源证券研究所

表3: 本周房地产行业个股中亚太实业、天房发展、万业企业跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	000691.SZ	亚太实业	-11.86%	-10.51%	-10.77%
2	600322.SH	天房发展	-8.47%	-7.12%	-7.38%
3	600641.SH	万业企业	-6.98%	-5.63%	-5.89%
4	600215.SH	派斯林	-5.64%	-4.29%	-4.54%
5	000048.SZ	京基智农	-5.13%	-3.78%	-4.04%
6	600007.SH	中国国贸	-4.97%	-3.62%	-3.88%
7	601155.SH	新城控股	-4.55%	-3.20%	-3.46%
8	600185.SH	格力地产	-4.44%	-3.09%	-3.35%
9	600895.SH	张江高科	-4.43%	-3.08%	-3.34%
10	600515.SH	*ST基础	-3.88%	-2.53%	-2.79%

数据来源: Wind、开源证券研究所

6、投资建议: 维持行业“看好”评级

我们跟踪的64城新房成交面积同比下降,环比微增。17城二手房成交面积同环比增长。第2周土地成交面积同比下降,成交溢价率环比增长。政策端两部门建立城市房地产融资协调机制,金融机构放款速度有望加快。上海两区对符合条件非沪籍单身人士松绑限购,该项政策有利于促进各类人才流入,提速新城发展,将在一定程度上对刚需和改善性住房需求释放起到促进作用,对市场情绪将带来积极引导,预计其它几个一线城市也将对外围区域限购政策做出调整。投资端核心城市核心区域土拍热度依旧,优质房企补货意愿强。我们认为市场“房住不炒”总基调不变,适应新形势下,以政策“进”促市场“稳”。未来房地产政策仍将保持温和积极的态势,超大特大城市正积极稳步推进城中村改造,更多逆周期调节举措有望加快落地。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) 市场信心恢复不及预期,政策影响不及预期,房企资金风险进一步加大;
- (2) 调控政策超预期变化,行业波动加剧。

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，属于商业秘密材料，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

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
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

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