

## 房地产

2024年01月21日

## 新房成交环比增长，多地明确2024年地产发展目标

——行业周报

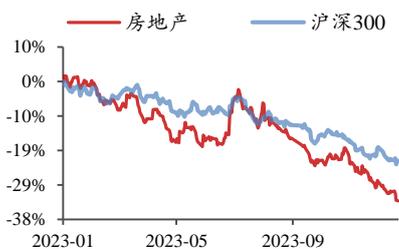
投资评级：看好（维持）

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

《全年销售投资数据承压，竣工面积双位数增长——行业点评报告》

-2024.1.18

《新房、二手房价格继续承压，成都年内涨幅领跑全国——行业点评报告》

-2024.1.17

《上海两区定向放松限购，一线城市购房政策加速调整——行业点评报告》

-2024.1.16

### ● 核心观点：新房成交环比增长，多地明确2024年地产发展目标

我们跟踪的64城新房成交面积同比下降，环比增长。17城二手房成交面积同比高增。第3周土地成交面积同比下降，成交溢价率环比增长。政策端发改委再次强调防范化解重点领域风险。统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。平安银行将包括万科、保利、龙湖、金地等41家开发商列入可获融资支持名单，预计后续将加大优质地产企业融资支持力度。多地明确2024年房地产发展目标，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：平安银行落实融资支持名单，发改委强调化解重点风险

**中央层面：发改委：**防范化解重点领域风险。统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。**平安银行：**平安银行将包括万科、保利、龙湖、金地等41家开发商列入可获融资支持名单。并推出相应举措，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。

**地方层面：南京：**2024年房地产发展方向为：一是提升新建商品住宅品质，增加市场有效供给，不断满足居民刚性和改善性住房需求；二是加强住房保障筹集，含租赁型和配售型保障房；三是积极稳妥化解房地产风险，扎实做好保交楼，保民生，保稳定工作；**海南：**支持社会资本方通过项目融资、公司融资等方式向开发性金融机构、商业银行等申请低利率、长周期贷款，允许社会资本以未来现金流、相关设施未来收益作为还款来源。

### ● 市场端：新房成交环比增长、二手房成交同比增长

**销售端：**2024年第3周，全国64城商品住宅成交面积217万平方米，同比下降15%，环比增加4%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达632万平方米，累计同比下降35%。全国17城二手房成交面积为162万平方米，同比增速82%，前值9%；年初至今累计成交面积442万平方米，同比增速23%，前值4%。

**投资端：**2024年第3周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1958万平方米，成交土地规划建筑面积1694万平方米，同比下降41%，成交溢价率为4.4%。一线城市成交土地规划建筑面积112万平方米，同比增加187%；二线城市成交土地规划建筑面积446万平方米，同比下降50%；三线城市成交土地规划建筑面积1136万平方米，同比下降41%。

### ● 融资端：国内信用债发行同环比增长

2024年第3周，信用债发行148.7亿元，同比增加67%，环比增加13%，平均加权利率3.36%，环比增加23BPs；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、平安银行落实融资支持名单，发改委强调化解重点风险	3
2、销售端：新房成交环比增长、二手房成交同比增长	5
2.1、64大中城市新房成交环比增长	5
2.2、17城二手房成交同环比增长	7
3、投资端：成交溢价率环比增长，成都开年首拍成功收官	8
4、融资端：国内信用债发行同环比增长	10
5、一周行情回顾	10
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	5
图 2：64 大中城市新房成交面积环比增长	6
图 3：2024 年第 3 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长	6
图 4：2024 年第 3 周 64 大中城市中一线城市成交面积同环比增长	6
图 5：2024 年第 3 周 64 大中城市中二线城市成交面积同环比下降	6
图 6：2024 年第 3 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长	6
图 7：2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好	7
图 8：17 城二手房成交同比增长	7
图 9：一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下降	9
图 12：100 大中城市土地成交溢价率环比增长	9
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	10
图 15：房地产指数下跌 3.57%，板块表现弱于大市	11
表 1：平安银行落实融资支持名单，发改委强调化解重点风险	4
表 2：本周房地产行业个股中派斯林、同济科技、深物业 A 涨幅靠前	11
表 3：本周房地产行业个股中*ST 云城、荣丰控股、数源科技跌幅靠前	11

## 1、平安银行落实融资支持名单，发改委强调化解重点风险

**中央层面：(1) 市场监管总局、国家发展改革委等五部门：**发布《关于质量基础设施助力产业链供应链质量联动提升的指导意见》，旨在通过优化质量基础设施，推动产业链供应链质量的联动提升。该《指导意见》设定了到 2025 年底的目标，计划先期布局建设一批质量基础设施项目，以支撑相关行动目标的实现。文件内容主要围绕三大方面展开：推动产业链供应链质量点线面提升，提升质量基础设施对建圈强链的支撑性，以及强化质量政策的激励约束作用。**(2) 平安银行：**平安银行将包括万科、保利、龙湖、金地等 41 家开发商列入可获融资支持名单。对此，平安银行回应称，中央金融工作会议召开后，银行等金融机构均在全力落实会议精神，支持房地产市场平稳健康发展。该行于 2023 年 12 月召开房地产企业座谈会，并推出相应举措，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。**(3) 发改委：**防范化解重点领域风险。统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。建立防范化解地方债务风险长效机制，优化债务结构。**(4) 国家统计局：**2023 年，全国房地产开发投资 110913 亿元，比 2022 年下降 9.6%；其中，住宅投资 83820 亿元，下降 9.3%。2023 年，商品房销售面积 111735 万平方米，比 2022 年下降 8.5%，其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116622 亿元，下降 6.5%，其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年，房地产开发企业到位资金 127459 亿元，比 2022 年下降 13.6%。其中，国内贷款 15595 亿元，下降 9.9%；利用外资 47 亿元，下降 39.1%；自筹资金 41989 亿元，下降 19.1%；定金及预收款 43202 亿元，下降 11.9%；个人按揭贷款 21489 亿元，下降 9.1%。

**地方层面：(1) 襄阳：**湖北襄阳推出新政策，旨在支持居民刚性和改善型住房需求，促进房地产市场高质量发展。根据通知，襄阳市将加大公积金支持力度，保持住房公积金贷款额度 70 万元上限，并对符合条件的多孩家庭和高层次人才提供额外的贷款额度支持。**(2) 泰州：**允许既有住宅增设电梯的职工及其子女提取本人及配偶的公积金支付费用。根据通知，提取总额不得超过家庭分摊费用。此前已办理增设电梯提取的职工，其子女也可按新政策要求办理提取。此举旨在推进市政府既有住宅增设电梯工作。**(3) 南京：**2024 年房地产发展方向为：一是提升新建商品住宅品质，增加市场有效供给，不断满足居民刚性和改善性住房需求；二是加强住房保障筹集，含租赁型和配售型保障房；三是积极稳妥化解房地产风险，扎实做好保交楼，保民生，保稳定工作。**(4) 海南：**支持社会资本方通过项目融资、公司融资等方式向开发性金融机构、商业银行等申请低利率、长周期贷款，允许社会资本以未来现金流、相关设施未来收益作为还款来源。支持利用财政补助资金、政府实物注资、产权单位和居民出资，通过投资补助、资本金注入等方式配套融资筹措项目资金，支持社会资本利用收益性资产开展 REITs、ABS 等资产证券化业务。**(5) 广东：**要构建“一核两极多支点”的国土空间开发利用格局。“一核”即强化珠三角核心引领带动作用，深化珠江口东西两岸融合发展，支撑广州、深圳都市圈和珠中江一体化发展，携手港澳共建国际一流湾区和世界一流城市群，形成带动全省发展的主动力源。对人口净流入地区特别是珠三角核心区，审慎提高住宅用地比例。**(6) 河南：**2024 年全面推进城市更新，做实做细城市体检，编制城市更新规划，完善政策标准体系，加强项目谋划实施，健全工作推进机制，实施城镇污水收集处理能力提升行动。计划新开工改造城镇老旧小区 25 万户以上、完成“瓶改管”12 万个、新建充电桩 2 万个，改造燃气等老旧管网 4000 公里以上。县市黑臭水体消除比例要达

到 80%。(7) **山东**: 计划于 2024 年推进商品房预售制度改革, 并建立以城市为基础的房地产融资协调机制。会议还强调了精准发力保交楼的重要性, 将建立城市级别的房地产融资协调机制, 并通过“一项目一方案”的方式落实资金支持。山东省将积极争取人民银行的保交楼贷款, 并平等对待不同所有制房地产企业的合理融资需求, 以防止债务违约风险的集中爆发。(8) **驻马店**: 2024 年 1 月 1 日起, 该市将对住房公积金缴存基数下限进行调整。调整后, 市直及市辖区住房公积金缴存基数下限将由 1800 元提高至 2100 元, 县域住房公积金缴存基数下限由 1600 元提高至 1800 元。同时, 单位和职工住房公积金月缴存额下限也相应调整, 市直及市辖区月缴额不得低于 210 元, 县域月缴额不得低于 180 元。(9) **广州**: 全面做好 2024 年住房城乡建设工作, 稳步推进保障性住房规划建设, 稳定房地产市场, 推动打造好房子好小区, 坚持城市体检先行, 推动城中村改造取得新突破, 扎实推进老旧小区改造, 统筹推进城市品质提升, 攻坚机场三期扩建、地下综合管廊等重点项目建设, 落实落细“百千万工程”, 推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型。

**表1: 平安银行落实融资支持名单, 发改委强调化解重点风险**

时间	政策
2024/1/16	市场监管总局、国家发展改革委等五部门, 发布《关于质量基础设施助力产业链供应链质量联动提升的指导意见》, 旨在通过优化质量基础设施, 推动产业链供应链质量的联动提升。该《指导意见》设定了到 2025 年底的目标, 计划先期布局建设一批质量基础设施项目, 以支撑相关行动目标的实现。文件内容主要围绕三大方面展开: 推动产业链供应链质量点线面提升, 提升质量基础设施对建圈强链的支撑性, 以及强化质量政策的激励约束作用。
2024/1/16	平安银行: 平安银行将包括万科、保利、龙湖、金地等 41 家开发商列入可获融资支持名单。对此, 平安银行回应称, 中央金融工作会议召开后, 银行等金融机构均在全力落实会议精神, 支持房地产市场平稳健康发展。该行于 2023 年 12 月召开房地产企业座谈会, 并推出相应举措, 一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。
2024/1/16	襄阳: 湖北襄阳推出新政策, 旨在支持居民刚性和改善型住房需求, 促进房地产市场高质量发展。根据通知, 襄阳市将加大公积金支持力度, 保持住房公积金贷款额度 70 万元上限, 并对符合条件的多孩家庭和高层次人才提供额外的贷款额度支持。
2024/1/16	泰州: 允许既有住宅增设电梯的职工及其子女提取本人及配偶的公积金支付费用。根据通知, 提取总额不得超过家庭分摊费用。此前已办理增设电梯提取的职工, 其子女也可按新政策要求办理提取。此举旨在推进市政府既有住宅增设电梯工作。
2024/1/16	南京: 2024 年房地产发展方向为: 一是提升新建商品住宅品质, 增加市场有效供给, 不断满足居民刚性和改善性住房需求; 二是加强住房保障筹集, 含租赁型和配售型保障房; 三是积极稳妥化解房地产风险, 扎实做好保交楼, 保民生, 保稳定工作。
2024/1/16	海南: 支持社会资本方通过项目融资、公司融资等方式向开发性金融机构、商业银行等申请低利率、长周期贷款, 允许社会资本以未来现金流、相关设施未来收益作为还款来源。支持利用财政补助资金、政府实物注资、产权单位和居民出资, 通过投资补助、资本金注入等方式配套融资筹措项目资金, 支持社会资本利用收益性资产开展 REITs、ABS 等资产证券化业务。
2024/1/17	发改委: 防范化解重点领域风险。统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险, 坚决守住不发生系统性风险的底线。因城施策用足用好政策工具箱, 支持刚性和改善性住房需求。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设和城中村改造。建立防范化解地方债务风险长效机制, 优化债务结构。
2024/1/17	国家统计局: 2023 年, 全国房地产开发投资 110913 亿元, 比 2022 年下降 9.6%; 其中, 住宅投资 83820 亿元, 下降 9.3%。2023 年, 商品房销售面积 111735 万平方米, 比 2022 年下降 8.5%, 其中住宅销售面积下降 8.2%。商品房销售额 116622 亿元, 下降 6.5%, 其中住宅销售额下降 6.0%。2023 年, 房地产开发企业到位资金 127459 亿元, 比 2022 年下降 13.6%。其中, 国内贷款 15595 亿元, 下降 9.9%; 利用外资 47 亿元, 下降 39.1%; 自

时间	政策
	筹资金 41989 亿元, 下降 19.1%; 定金及预收款 43202 亿元, 下降 11.9%; 个人按揭贷款 21489 亿元, 下降 9.1%。
2024/1/17	广东: 要构建“一核两极多支点”的国土空间开发利用格局。“一核”即强化珠三角核心引领带动作用, 深化珠江口东西两岸融合发展, 支撑广州、深圳都市圈和珠中江一体化发展, 携手港澳共建国际一流湾区和世界一流城市群, 形成带动全省发展的主动力源。对人口净流入地区特别是珠三角核心区, 审慎提高住宅用地比例。
2024/1/18	河南: 2024 年全面推进城市更新, 做实做细城市体检, 编制城市更新规划, 完善政策标准体系, 加强项目谋划实施, 健全工作推进机制, 实施城镇污水收集处理能力提升行动。计划新开工改造城镇老旧小区 25 万户以上、完成“瓶改管”12 万个、新建充电桩 2 万个, 改造燃气等老旧管网 4000 公里以上。县市黑臭水体消除比例要达到 80%。
2024/1/18	山东: 计划于 2024 年推进商品房预售制度改革, 并建立以城市为基础的房地产融资协调机制。会议还强调了精准发力保交楼的重要性, 将建立城市级别的房地产融资协调机制, 并通过“一项目一方案”的方式落实资金支持。山东省将积极争取人民银行的保交楼贷款, 并平等对待不同所有制房地产企业的合理融资需求, 以防止债务违约风险的集中爆发。
2024/1/18	驻马店: 2024 年 1 月 1 日起, 该市将对住房公积金缴存基数下限进行调整。调整后, 市直及市辖区住房公积金缴存基数下限将由 1800 元提高至 2100 元, 县域住房公积金缴存基数下限由 1600 元提高至 1800 元。同时, 单位和职工住房公积金月缴存额下限也相应调整, 市直及市辖区月缴存额不得低于 210 元, 县域月缴存额不得低于 180 元。
2024/1/19	广州: 全面做好 2024 年住房城乡建设工作, 稳步推进保障性住房规划建设, 稳定房地产市场, 推动打造好房子好小区, 坚持城市体检先行, 推动城中村改造取得新突破, 扎实推进老旧小区改造, 统筹推进城市品质提升, 攻坚机场三期扩建、地下综合管廊等重点项目建设, 落实落细“百千万工程”, 推动建筑业工业化、数字化、绿色化转型。

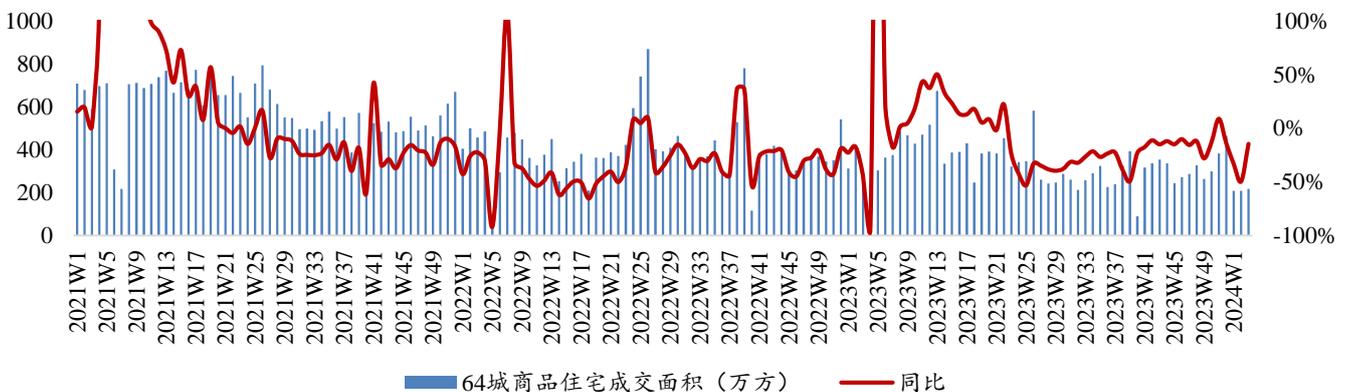
资料来源: Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 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增长

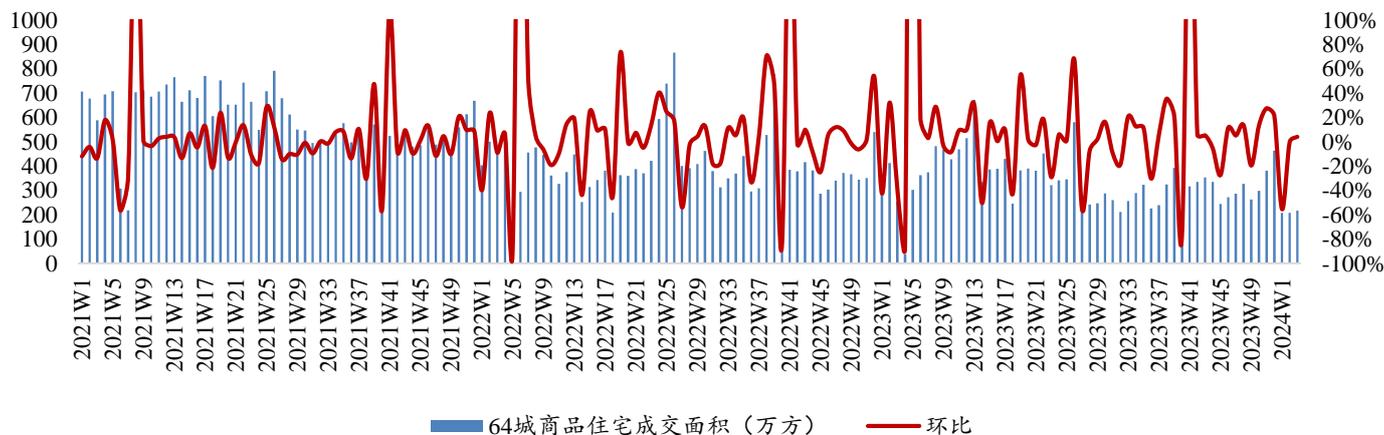
根据房管局数据, 2024 年第 3 周, 全国 64 城商品住宅成交面积 217 万平米, 同比下降 15%, 环比增加 4%; 从累计数值看, 年初至今 64 城成交面积达 632 万平米, 累计同比下降 35%。

图1: 64 大中城市新房成交面积同比下降



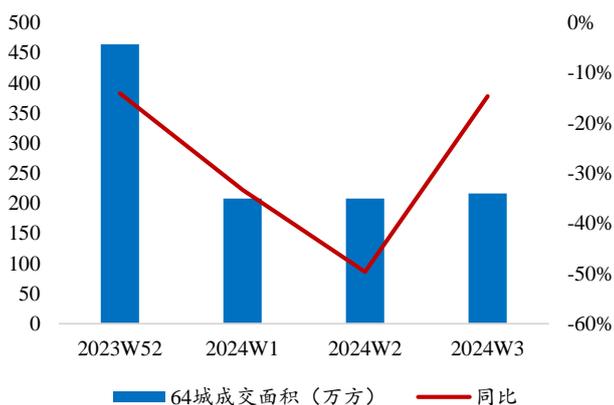
数据来源: Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比增长



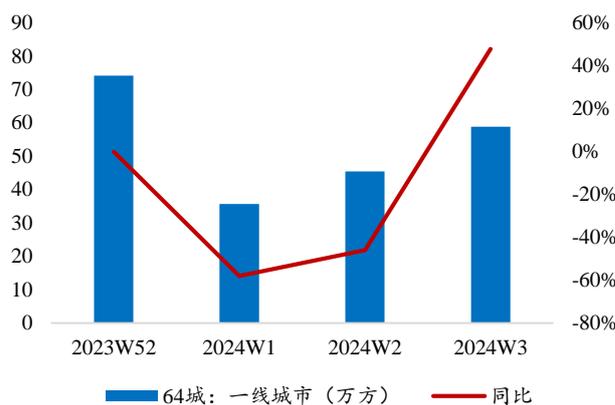
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第3周64大中城市成交面积同比下降环比增长



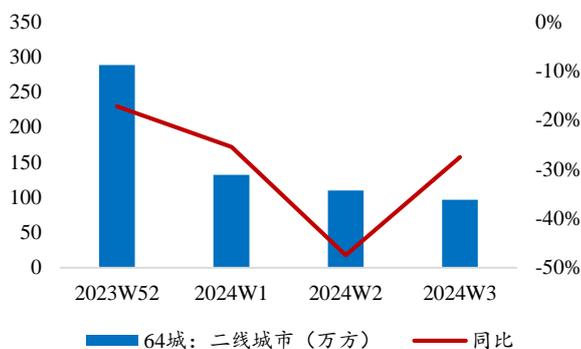
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第3周64大中城市中一线城市成交面积同比增长



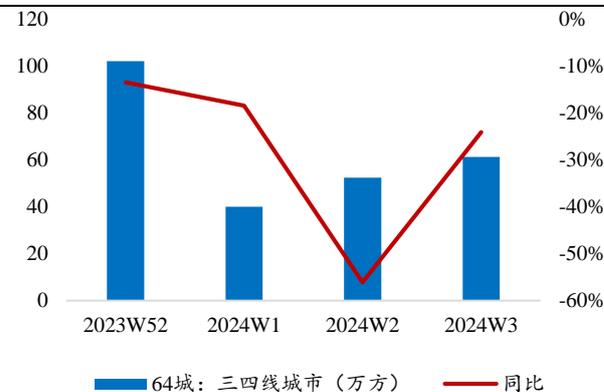
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第3周64大中城市中二线城市成交面积环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

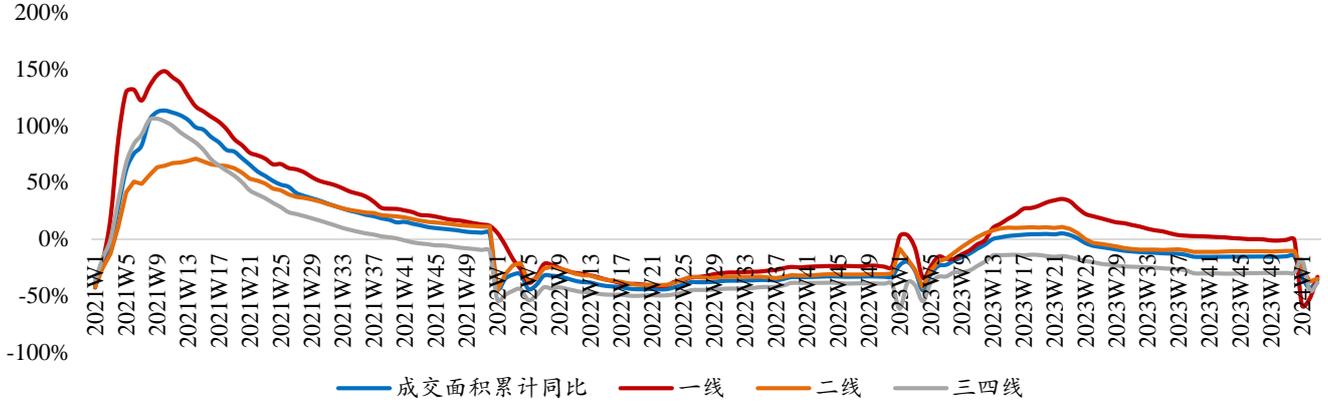
图6：2024年第3周64大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第3周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-35%。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%、-28%、-24%，年初至今累计增速-33%、-35%、-38%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

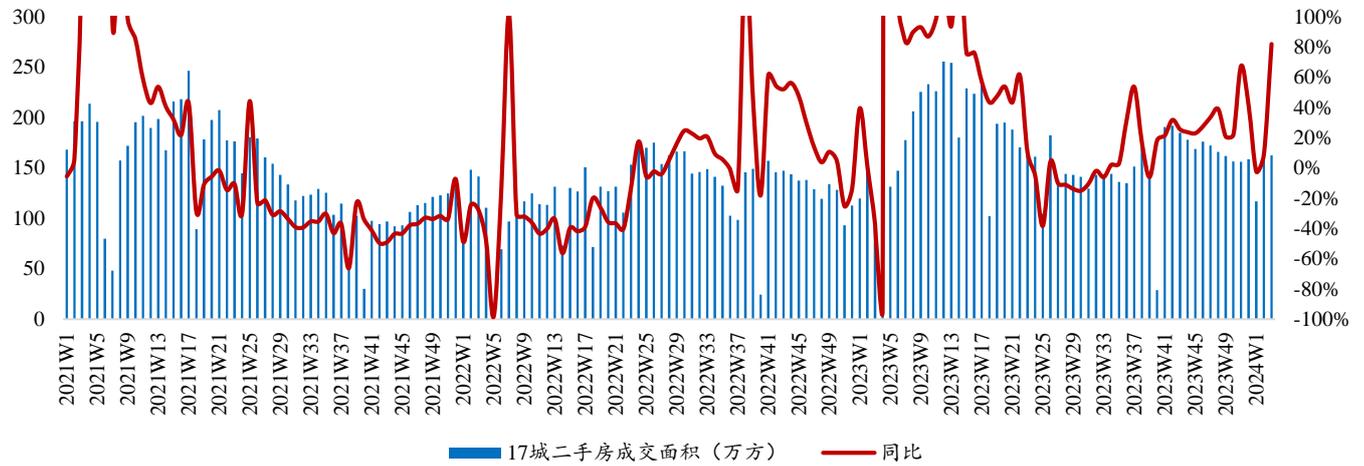


数据来源：Wind、开源证券研究所

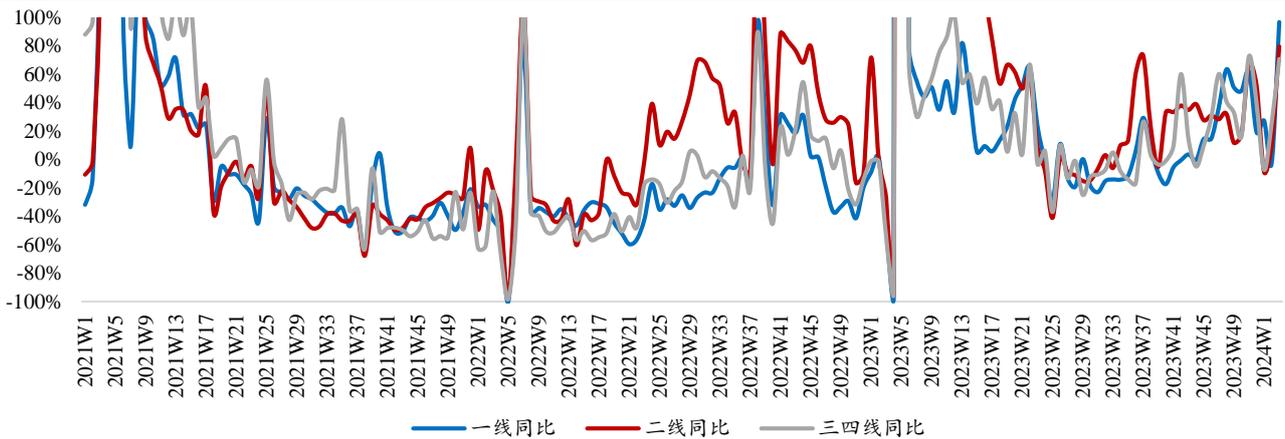
## 2.2、17城二手房成交同环比增长

2024年第3周，全国17城二手房成交面积为162万平方米，同比增速82%，前值9%；年初至今累计成交面积442万平方米，同比增速23%，前值4%。

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9：一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，成都开年首拍成功收官

2024年第3周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1958万平方米，成交土地规划建筑面积1694万平方米，同比下降41%，成交溢价率为4.4%。一线城市成交土地规划建筑面积112万平方米，同比增加187%；二线城市成交土地规划建筑面积446万平方米，同比下降50%；三线城市成交土地规划建筑面积1136万平方米，同比下降41%。

**郑州：**郑东新区郑政东出〔2023〕28号（网）地块成功出让，经过2小时42轮竞价，由郑州市郑汴海义管理有限公司以总价7.9亿摘得，溢价率36.2%；

**成都：**迎来2024年第一场住宅用地土拍。原本有6宗地上架，全部位于东部新区，其中未来医学城板块1宗、三岔板块3宗、简州新城板块2宗。最终，三岔板块的2宗地于15日宣布终止，剩余4宗地在今日全部由平台公司底价拿下，4宗地总占地310亩，计容建面42.76万平，收金13.98亿；

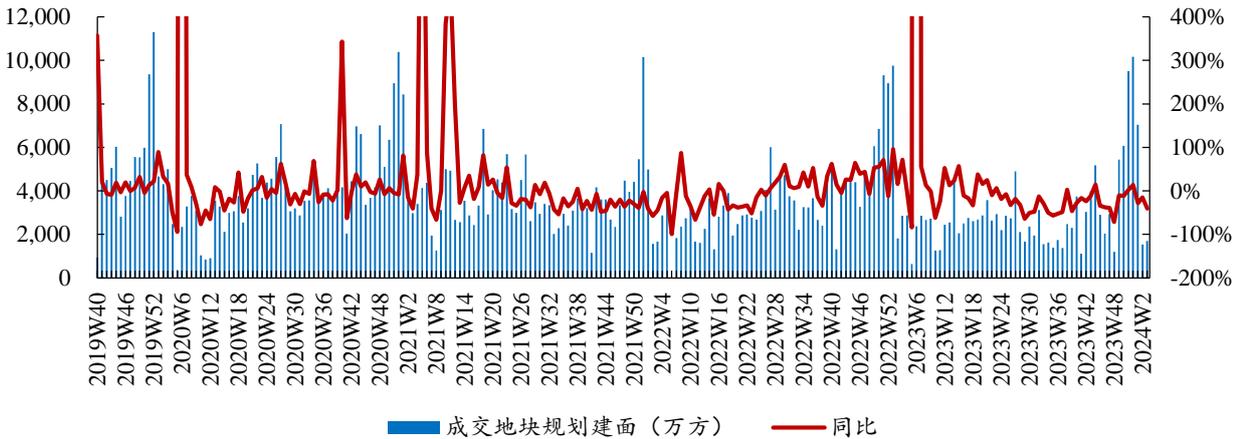
**长沙：**068号地块（开福区S10地块）再次挂牌出让，经过今日11轮出价，由湖南运达房地产开发有限公司以总价29.81亿元竞得，成交楼面价16180元/m<sup>2</sup>，溢价47%。规划要求，地块内住宅（毛坯）销售均价按长沙市政策进行价格监制，并实现“交房即交证”；

**北京：**以总价102.5亿挂牌三宗涉宅地块，涉及海淀北部中关村翠湖科技园B地块土地一级开发项目HD00-0305-0024地块、大兴区西红门镇DX04-0102-6035地块，以及昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目CP01-0901-0004、0006、0013、0014地块，三宗地块均为北京2023年第四轮拟供应地块；

**西安：**曲江新区汇新路以东，航天北路以北地块由西安汇茂置业有限公司（金茂）以总价6.85亿拿下，成交楼面价9737元/m<sup>2</sup>。该宗地净用地面积25111.2m<sup>2</sup>（37.667亩），总建筑面积70311m<sup>2</sup>，土地用途为住宅，起始价6.8465亿元，最高限价7.873亿元，容积率不大于2.8，建筑密度不大于20%，绿地率不小于35%，建筑限高不大于80米；

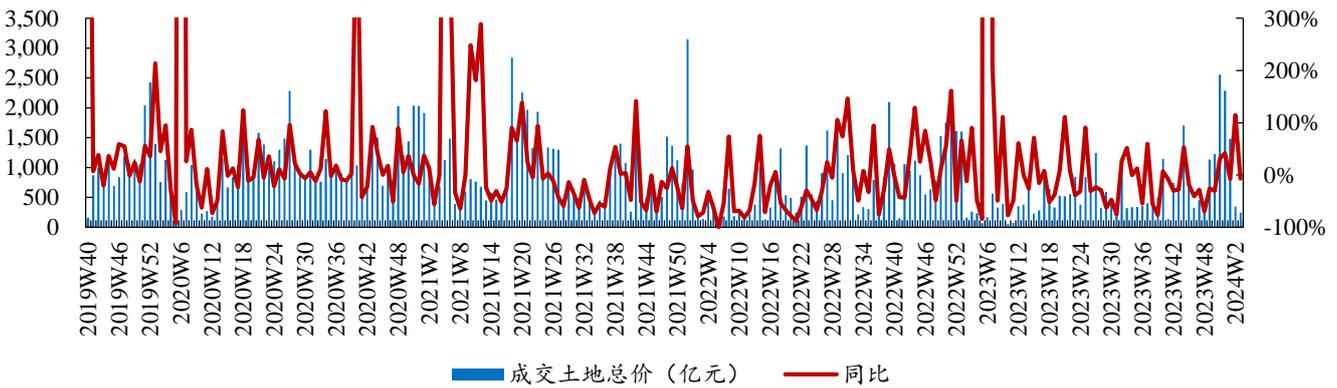
**福州：**高新区2024年首拍打响，两宗宅地均位于福耀科技大学周边，规划性质为安置房地块，总出让面积132.507亩，起拍总价7.17亿元。最终一地块底价成交，一地块溢价4.37%成交，揽金7.33亿元。

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下降



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

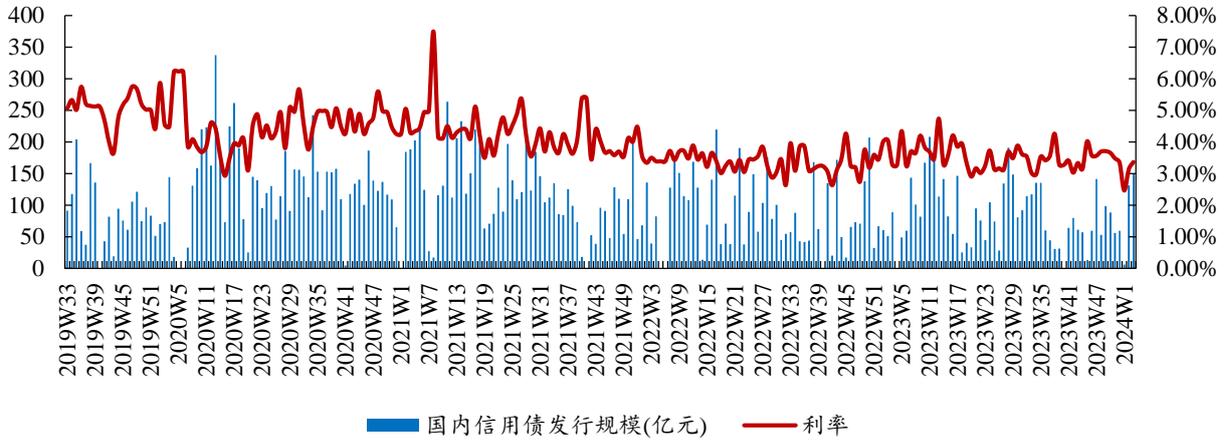


数据来源: Wind、开源证券研究所

#### 4、融资端：国内信用债发行同环比增长

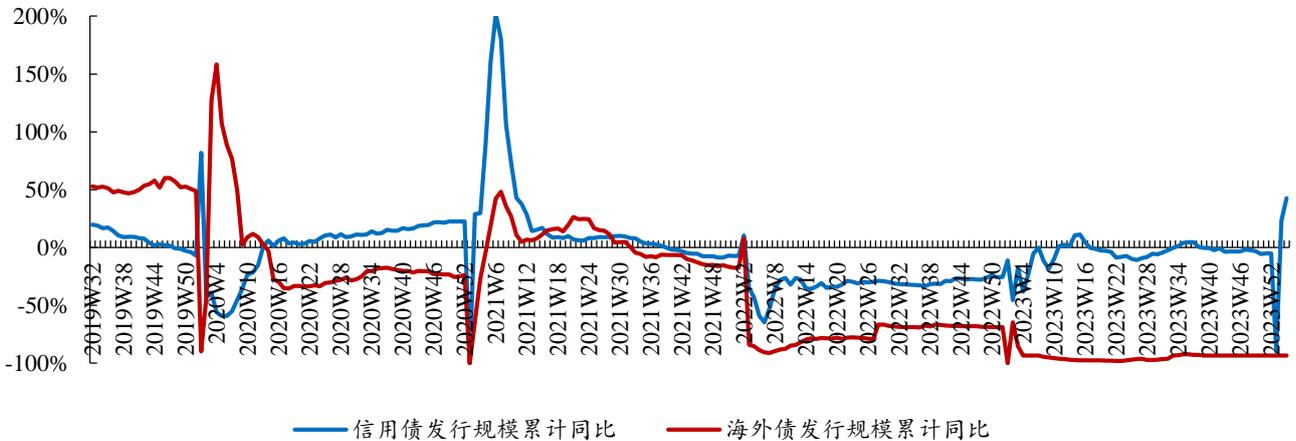
2024年第3周，信用债发行148.7亿元，同比增加67%，环比增加13%，平均加权利率3.36%，环比增加23BPs；无新增海外债发行。

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

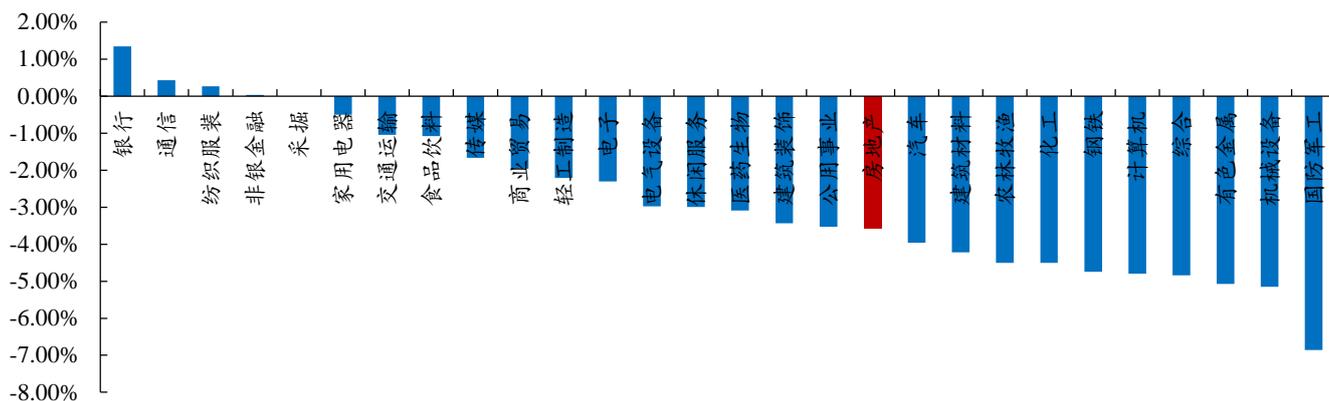
图14：信用债累计发行规模同比增长



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15-19日，下同）房地产指数下跌3.57%，沪深300指数下跌0.44%，相对收益为-3.13%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第18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：派斯林、同济科技、深物业A、沙河股份、京基智农，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为\*ST云城、荣丰控股、数源科技、迪马股份、金科股份。

**图15：房地产指数下跌 3.57%，板块表现弱于大市**


数据来源：Wind、开源证券研究所

**表2：本周房地产行业个股中派斯林、同济科技、深物业 A 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	600215.SH	派斯林	5.85%	6.29%	9.42%
2	600846.SH	同济科技	5.35%	5.78%	8.91%
3	000011.SZ	深物业 A	5.22%	5.66%	8.79%
4	000014.SZ	沙河股份	4.49%	4.93%	8.06%
5	000048.SZ	京基智农	4.27%	4.71%	7.84%
6	600823.SH	ST 世茂	2.65%	3.09%	6.22%
7	600515.SH	*ST 基础	2.02%	2.46%	5.58%
8	000540.SZ	中天金融	0.00%	0.44%	3.57%
9	000671.SZ	ST 阳光城	0.00%	0.44%	3.57%
10	000667.SZ	美好置业	0.00%	0.44%	3.57%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**表3：本周房地产行业个股中\*ST 云城、荣丰控股、数源科技跌幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600239.SH	*ST 云城	-14.48%	-14.04%	-10.92%
2	000668.SZ	荣丰控股	-10.77%	-10.34%	-7.21%
3	000909.SZ	数源科技	-9.23%	-8.80%	-5.67%
4	600565.SH	迪马股份	-9.15%	-8.71%	-5.58%
5	000656.SZ	金科股份	-8.94%	-8.50%	-5.37%
6	600716.SH	凤凰股份	-8.06%	-7.62%	-4.49%
7	000720.SZ	新能泰山	-8.02%	-7.58%	-4.45%
8	600791.SH	京能置业	-7.52%	-7.08%	-3.95%
9	000608.SZ	阳光股份	-7.44%	-7.01%	-3.88%
10	600322.SH	天房发展	-7.41%	-6.97%	-3.84%

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，环比增长。17 城二手房成交面积同环比高增。第 3 周土地成交面积同比下降，成交溢价率环比增长。政策端发改委再次强调防范化解重点领域风险。统筹化解房地产、地方债务、中小金融机构等风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。平安银行将包括万科、保利、龙湖、金地等 41 家开发商列入可获融资支持名单，预计后续将加大优质地产企业融资支持力度。多地明确 2024 年房地产发展目标，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