

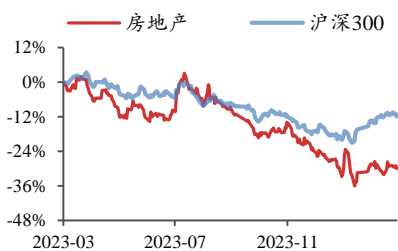
房地产

2024年03月24日

投资评级：看好（维持）

——行业周报

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《销售仍在筑底，企业回款降幅扩大——行业点评报告》-2024.3.19

《住宅价格环比降幅收窄，西安新房1-2月同比领涨——行业点评报告》-2024.3.19

《新房、二手房成交环比增长，杭州优化二手住宅限购措施——行业周报》-2024.3.17

国常会明确进一步优化地产政策，新房、二手房成交同比下降

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

● 核心观点：国常会明确进一步优化地产政策，新房、二手房成交同比下降

我们跟踪的64城新房、17城二手房成交面积同比下降，环比增长。土地成交面积同比下降，成交溢价率环比增长，高能级城市土拍火热。本周政策端国务院常务会议召开，会议明确要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。地方端上海青浦区实施人才引进政策，广州优化新房预售制度，青岛优化土拍保证金制度等。我们认为目前稳地产信号明确，预计未来房地产政策将延续宽松基调，购房需求仍有释放空间。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：上海青浦实施人才引进政策，促进房地产平稳发展

中央层面：国务院：3月22日，国务院常务会议召开，会议明确要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。

地方层面：北京：2024年将筹集建设7万套保障性租赁住房，完工竣工各类保障性住房8万套，计划推进20个城中村实施改造。**广州：**广州市正在积极推进商品房预售审批流程的优化。原有的“首期住宅工程”概念被更新为“第一批申请预售的工程”，同时取消了“首期住宅不得超建设总量50%”的限制性条款。

上海：上海青浦区宣布推出新的引才措施。根据新政策，毕业三年内的青年人才若在青浦区就业或创业，且符合相关条件，可获得最高50万元的购房补贴。

● 市场端：新房、二手房成交环比增长，宁波龙年首拍成功收官

销售端：2024年第12周，全国64城商品住宅成交面积289万平方米，同比下降44%，环比增加31%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达2406万平方米，累计同比下降45%。全国17城二手房成交面积为185万平方米，同比增速-27%，前值-25%；年初至今累计成交面积1572万平方米，同比增速-20%，前值-19%。

投资端：2024年第12周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1772万平方米，成交土地规划建筑面积2228万平方米，同比下降9%，成交溢价率为2.1%。宁波龙年首拍揽金9.23亿，平均溢价率21.3%；西安高新丝路软件城出让两宗住宅用地，总起价16.84亿，总出让面积约5.51万m²，总规划建筑面积约13.77万m²，两宗宅地均以溢价成交，揽金约19.14亿。两宗地块分别由中海、保利竞得。

● 融资端：国内信用债发行环比增长

2024年第12周，信用债发行170.7亿，同比减少7%，环比增加72%，平均加权利率2.84%，环比减少46bps。信用债累计发行规模1144.1亿，同比减少4%。

● 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、 国常会强调进一步优化地产政策，上海青浦实施人才引进政策.....	3
2、 销售端：新房、二手房成交同比下降，环比增长.....	5
2.1、 64 大中城市新房成交环比增长.....	5
2.2、 17 城二手房成交同比下降.....	7
3、 投资端：成交溢价率环比增长，宁波龙年首拍成功收官.....	8
4、 融资端：国内信用债发行环比增长.....	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： 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 12 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长.....	6
图 4： 2024 年第 12 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长.....	6
图 5： 2024 年第 12 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长.....	6
图 6： 2024 年第 12 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 年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好.....	7
图 8： 17 城二手房成交同比下降.....	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.....	8
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.....	9
图 14： 信用债累计发行规模同比下降.....	10
图 15： 房地产指数下跌 1.33%，板块表现弱于大市.....	10
表 1： 国常会强调进一步优化地产政策，上海青浦实施人才引进政策.....	4
表 2： 本周房地产行业个股中国创新高、迪马股份、京投发展涨幅靠前.....	10
表 3： 本周房地产行业个股中招商积余、格力地产、中洲控股跌幅靠前.....	11

1、国常会强调进一步优化地产政策，上海青浦实施人才引进政策

中央层面：(1) 统计局：1-2 月份，全国新建商品房销售面积 11369 万平方米，同比下降 20.5%，其中住宅销售面积下降 24.8%。新建商品房销售额 10566 亿元，下降 29.3%，其中住宅销售额下降 32.7%。**(2) 国务院：**3 月 22 日，国务院常务会议召开，会议明确要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。

地方层面：(1) 上海：3 月 18 日，据经济观察网报道，“上海土地市场”官网于 3 月 15 日公布了 2024 年一批次第二轮土拍的 6 宗地块信息。此前的标准为多层住宅建筑面积不大于 90 平方米，小高层住宅建筑面积不大于 95 平方米，高层住宅建筑面积不大于 100 平方米。而此次的标准调整为多层不大于 100 平方米、小高层不大于 110 平方米、高层不大于 120 平方米。**(2) 海南省：**3 月 19 日起，符合当地购房政策条件的居民家庭（含本省户籍、非本省户籍和人才）贷款购买商品住房，其住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和住房贷款利率下限执行当地个人住房信贷政策标准。**(3) 丽水：**3 月 19 日消息，浙江丽水市莲都区近日发布购房补贴实施细则，针对在碧湖镇、大港头镇范围内取得新建商品房预售许可证的商品住宅，规定 2024 年 3 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日（含起止日）期间网签备案的购房者可享受补贴。细则明确了不同人群的购房补贴标准，包括企业职工、人才、经营主体、青年、企业、乡贤及多孩家庭等，补贴金额从 5 万元至 15 万元不等。**(4) 济南：**3 月 22 日，济南市对住房公积金贷款政策进行调整，二套房最高贷款额度将与首套房一致。根据济南住房公积金中心发布的通知，购买普通自住住房申请住房公积金贷款的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 50 万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 80 万元。**(6) 北京：**2024 年将筹集建设 7 万套保障性租赁住房，完工竣工各类保障性住房 8 万套，特别是要加大对“一张床”“一间房”产品的供给力度，着重解决好新市民、年轻人和一线务工人员的住房问题。2024 年计划推进 20 个城中村实施改造，消除安全隐患，改善生活品质和生活环境，提升城市发展质量，也希望在这 20 个项目里打造出一批示范项目。**(7) 吉林：**根据意见稿，吉林市拟延长住房公积金贷款期限至法定离退休年龄后五年。同时，提高住房公积金贷款额度计算倍数，缴存职工贷款额度计算倍数由夫妻双方账户余额之和的 10 倍提高至 15 倍，账户余额之和不足 3 万元的按 3 万元计算，最低可贷款额度提高至 45 万元。**(8) 眉山：**在提高住房公积金贷款最高额度方面，借款申请人及共同申请人只有一方缴存住房公积金的，贷款最高额度由 40 万元提高至 50 万元；借款申请人及共同申请人双方均正常缴存住房公积金的，贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元。**(9) 新乡：**文件显示，缴存公积金的多子女职工家庭，购买首套自住住房且符合住房公积金贷款条件的，在本市公积金贷款最高额度的基础上，再提高不超过 15 万元的贷款额度，单方正常缴存最高可贷款额度不超过 60 万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度不超过 80 万元。**(10) 长沙：**根据长沙市住房公积金管理委员会的相关文件精神，自 2024 年 4 月 1 日起，湖南省直公积金中心缴存职工的可贷额度将按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的 14 倍计算。**(11) 烟台：**将调整住房公积金个人住房贷款的最高额度，由原来的 60 万元提升至 80 万元。同时，对于符合国家生育政策的二孩和三孩家庭，其住房公积金个人住房贷款最高额度将调整为 100 万元。**(12) 广州：**3 月 20 日，据南方网报道，广州市正在积极推进商品房

预售审批流程的优化。根据这份《意见稿》，原有的“首期住宅工程”概念被更新为“第一批申请预售的工程”，同时取消了“首期住宅不得超建设总量 50%”的限制性条款。在优化措施方面，对于居住项目的第一批申请预售的住宅工程，将不再限制楼栋数量以及涉及的建设工程规划许可证数量。**(13) 青岛：**根据市场需求，可适度延长出让公告时间、竞买保证金可按不低于起拍价的 20% 缴纳。支持出让价款分期缴纳，自出让合同签订之日起 30 日内须缴纳出让价款 50% (含定金) 的首付款，余款可按合同约定分期缴纳，最迟付款时间不得超过 1 年。**(14) 上海：**3 月 21 日，上海青浦区在“青峰”人才政策 2.0 版新闻通气会上宣布推出新的引才措施。根据新政策，毕业三年内的青年人才若在青浦区就业或创业，且符合相关条件，可获得最高 5 万元的租房补贴。此外，年龄不超过 35 周岁的优秀硕士及 45 周岁以下的优秀博士，还有机会获得高达 50 万元的购房补贴。

表1：国常会强调进一步优化地产政策，上海青浦实施人才引进政策

时间	政策
2024/3/18	统计局：1-2 月份，全国新建商品房销售面积 11369 万平方米，同比下降 20.5%，其中住宅销售面积下降 24.8%。新建商品房销售额 10566 亿元，下降 29.3%，其中住宅销售额下降 32.7%
2024/3/18	上海：3 月 18 日，据经济观察网报道，“上海土地市场”官网于 3 月 15 日公布了 2024 年一批次第二轮土拍的 6 宗地块信息。此前的标准为多层住宅建筑面积不大于 90 平方米，小高层住宅建筑面积不大于 95 平方米，高层住宅建筑面积不大于 100 平方米。而此次的标准调整为多层不大于 100 平方米、小高层不大于 110 平方米、高层不大于 120 平方米。
2024/3/18	海南省：3 月 19 日起，符合当地购房政策条件的居民家庭（含本省户籍、非本省户籍和人才）贷款购买商品住房，其住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和住房贷款利率下限执行当地个人住房信贷政策标准。
2024/3/19	五指山：市将放宽商品住房的购买限制，不再仅限于本市户籍居民家庭购买。新规定允许所有海南省户籍居民家庭在五指山市购买商品住房。此外，为了支持多子女家庭，该政策还特别提出，拥有多个孩子的家庭在购买商品住房时，可以在现行政策允许的购买套数基础上额外购买一套房产。
2024/3/19	北京：2024 年将筹集建设 7 万套保障性租赁住房，完工竣工各类保障性住房 8 万套，特别是要加大对“一张床”“一间房”产品的供给力度，着重解决好新市民、年轻人和一线务工人员的住房问题。2024 年计划推进 20 个城中村实施改造，消除安全隐患，改善生活品质和生活环境，提升城市发展质量，也希望在这 20 个项目里打造出一批示范项目。
2024/3/19	吉林：根据意见稿，吉林市拟延长住房公积金贷款期限至法定退休年龄后五年。同时，提高住房公积金贷款额度计算倍数，缴存职工贷款额度计算倍数由夫妻双方账户余额之和的 10 倍提高至 15 倍，账户余额之和不足 3 万元的按 3 万元计算，最低可贷款额度提高至 45 万元。
2024/3/19	眉山：在提高住房公积金贷款最高额度方面，借款申请人及共同申请人只有一方缴存住房公积金的，贷款最高额度由 40 万元提高至 50 万元；借款申请人及共同申请人双方均正常缴存住房公积金的，贷款最高额度由 50 万元提高至 60 万元。
2024/3/19	新乡：文件显示，缴存公积金的多子女职工家庭，购买首套自住住房且符合住房公积金贷款条件的，在本市公积金贷款最高额度的基础上，再提高不超过 15 万元的贷款额度，单方正常缴存最高可贷款额度不超过 60 万元，夫妻双方正常缴存最高可贷款额度不超过 80 万元。
2024/3/20	平凉：特别针对多孩家庭提高住房公积金贷款额度，购买第二套自住住房的最高贷款额度从 50 万元上调至 60 万元。同时，该市将“商转公”贷款额度与首次及二次住房公积金贷款额度同步，且不超过商业银行剩余贷款金额。此外，贷款月还款比例由家庭月收入的 50% 提升至 60%，并相应调整了计算公式。
2024/3/20	烟台：将调整住房公积金个人住房贷款的最高额度，由原来的 60 万元提升至 80 万元。同时，对于符合国家生育政策的二孩和三孩家庭，其住房公积金个人住房贷款最高额度将调整为 100 万元。
2024/3/20	普洱：公积金贷款额度不再按首套房和二套房区分。具体而言，如果借款人单方缴存住房公积金，申请个人住房公积金贷款的最高额度为 60 万元；若借款人夫妻双方缴存住房公积金，申请个人住房公积金贷款最高额

时间	政策
	度为 70 万元。
2024/3/20	广州：3 月 20 日，据南方网报道，广州市正在积极推进商品房预售审批流程的优化。根据这份《意见稿》，原有的“首期住宅工程”概念被更新为“第一批申请预售的工程”，同时取消了“首期住宅不得超建设总量 50%”的限制性条款。在优化措施方面，对于居住项目的第一批申请预售的住宅工程，将不再限制楼栋数量以及涉及的建设工程施工许可证数量。
2024/3/21	青岛：根据市场需求，可适度延长出让公告时间、竞买保证金可按不低于起拍价的 20% 缴纳。支持出让价款分期缴纳，自出让合同签订之日起 30 日内须缴纳出让价款 50% (含定金) 的首付款，余款可按合同约定分期缴纳，最迟付款时间不得超过 1 年。
2024/3/21	上海：3 月 21 日，上海青浦区在“青峰”人才政策 2.0 版新闻通气会上宣布推出新的引才措施。根据新政策，毕业三年内的青年人才若在青浦区就业或创业，且符合相关条件，可获得最高 5 万元的租房补贴。此外，年龄不超过 35 周岁的优秀硕士及 45 周岁以下的优秀博士，还有机会获得高达 50 万元的购房补贴。
2024/3/22	国务院：3 月 22 日，国务院常务会议召开，会议明确要进一步优化房地产政策，持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作，进一步推动城市房地产融资协调机制落地见效，系统谋划相关支持政策，有效激发潜在需求，加大高品质住房供给，促进房地产市场平稳健康发展。
2024/3/22	长沙：根据长沙市住房公积金管理委员会的相关文件精神，自 2024 年 4 月 1 日起，湖南省直公积金中心缴存职工的可贷额度将按照借款人夫妻双方住房公积金账户余额之和的 14 倍计算。
2024/3/22	济南：3 月 22 日，济南市对住房公积金贷款政策进行调整，二套房的最高贷款额度将与首套房一致。根据济南住房公积金中心发布的通知，购买普通自住住房申请住房公积金贷款的，一人缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 50 万元，两人及以上缴存住房公积金的职工家庭最高贷款额度为 80 万元。

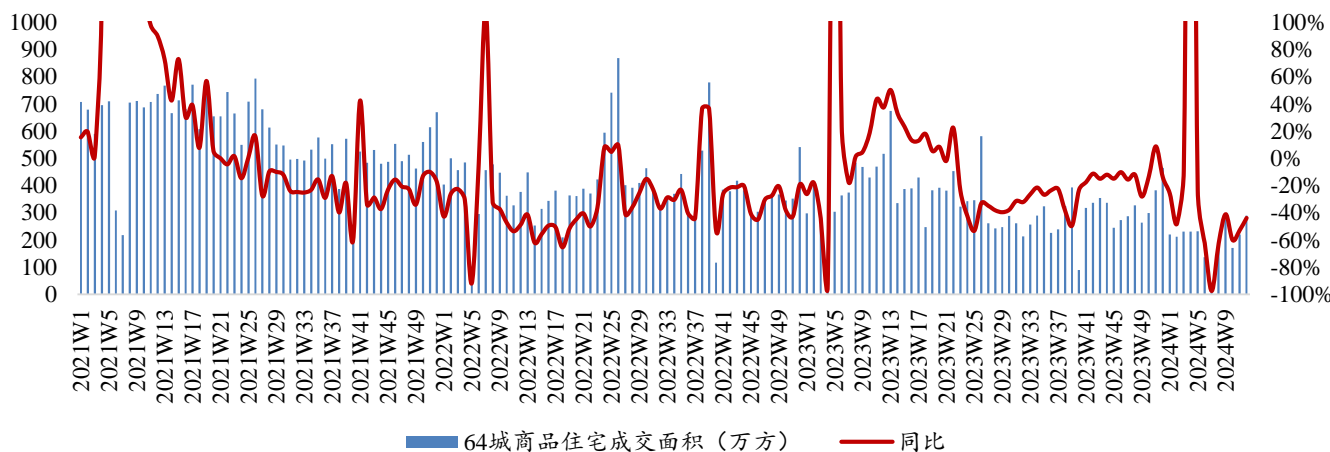
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房、二手房成交同比下降，环比增长

2.1、64 大中城市新房成交环比增长

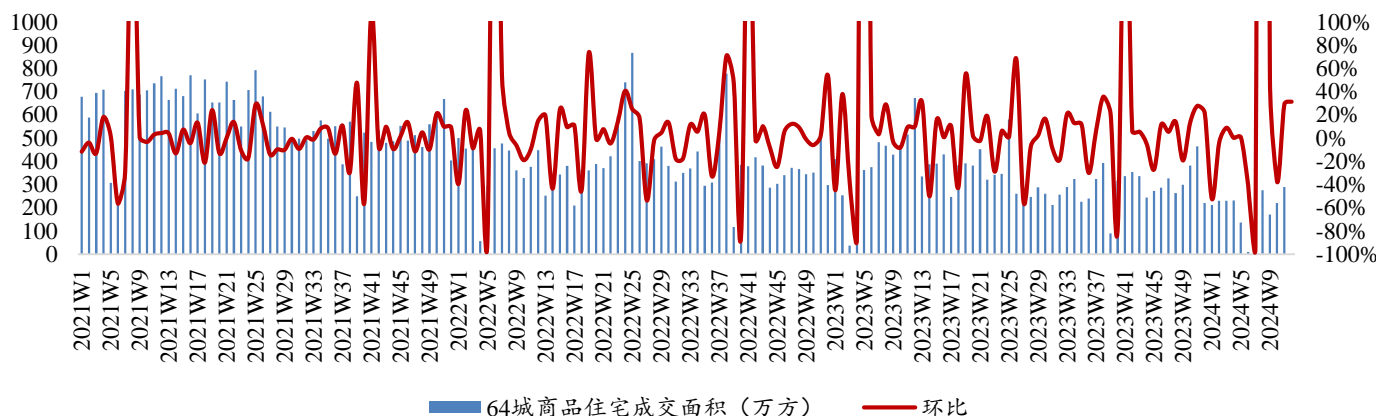
根据房管局数据，2024 年第 12 周，全国 64 城商品住宅成交面积 289 万平米，同比下降 44%，环比增加 31%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 2406 万平米，累计同比下降 45%。

图1：64 大中城市新房成交面积同比下降



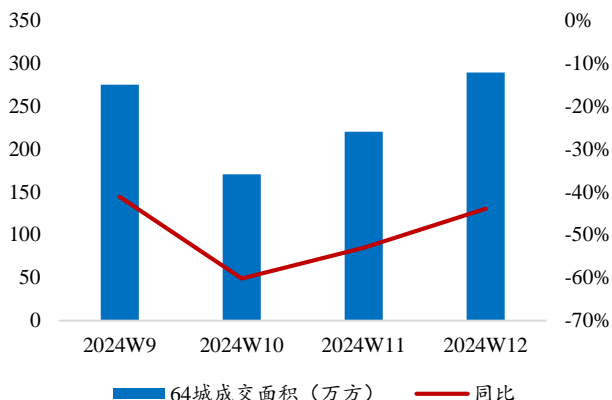
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比增长



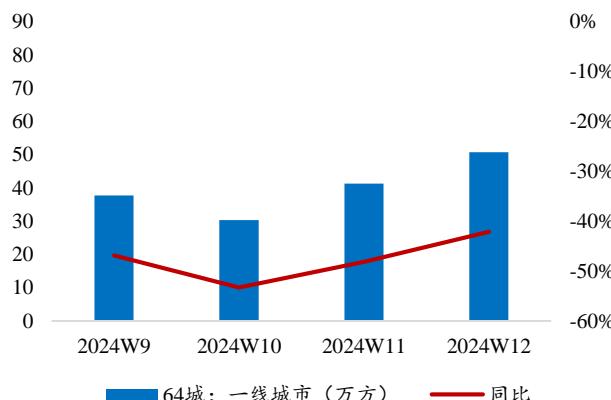
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第12周64大中城市成交面积同比下降环比增长



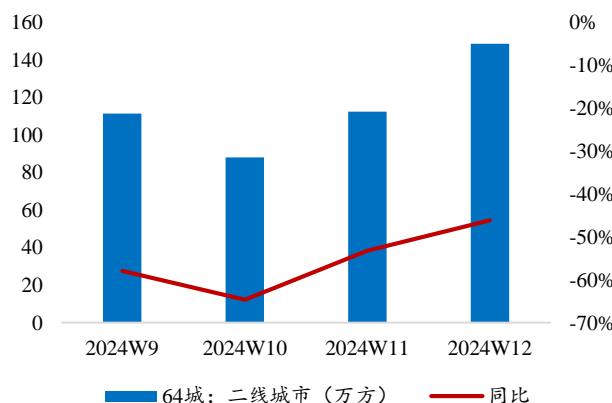
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第12周64大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长



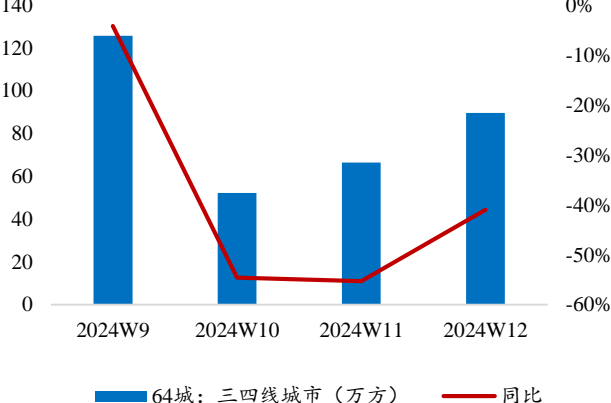
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第12周64大中城市中二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

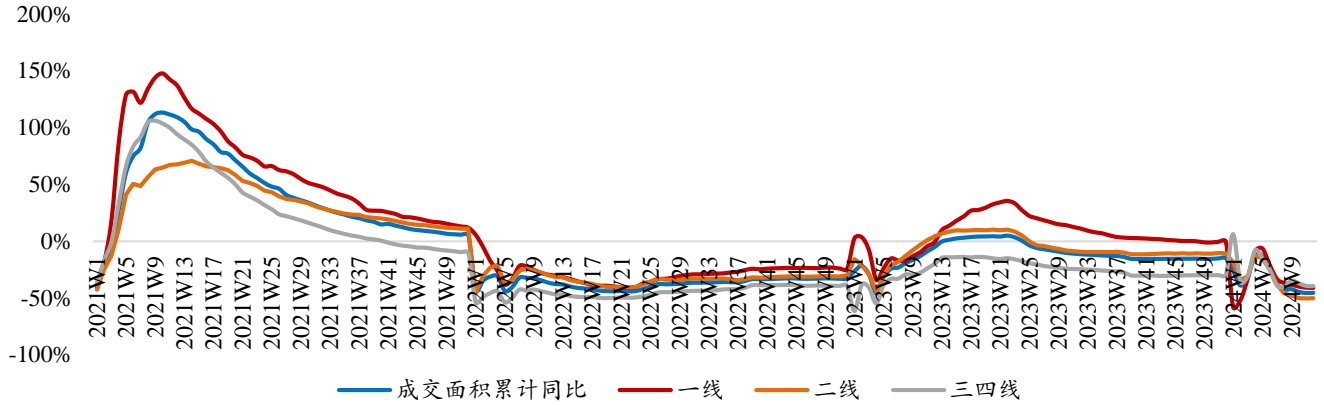
图6：2024年第12周64大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第12周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-45%。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-42%、-46%、-41%，年初至今累计增速-41%、-50%、-39%。

图7：2024年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好

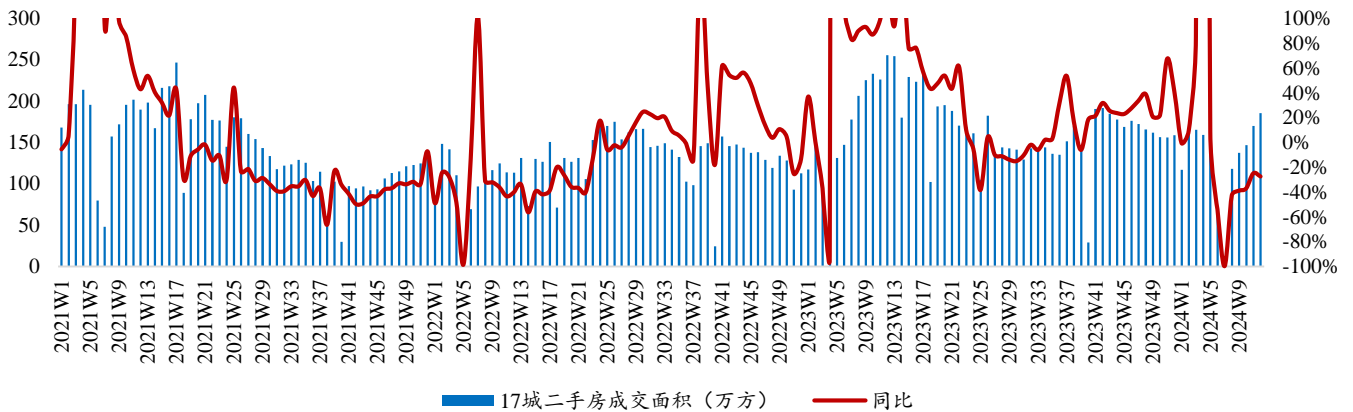


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、17城二手房成交同比下降

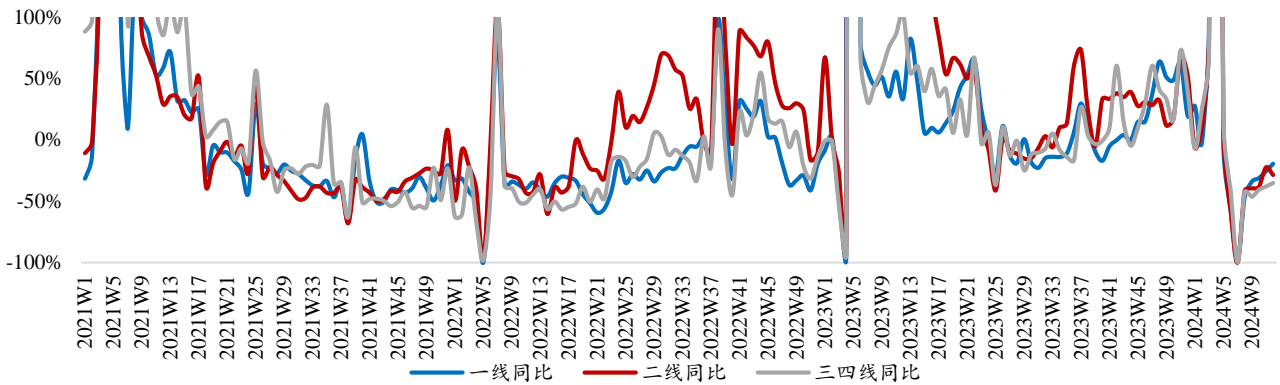
2024年第12周，全国17城二手房成交面积为185万平方米，同比增速-27%，前值-25%；年初至今累计成交面积1572万平方米，同比增速-20%，前值-19%。

图8：17城二手房成交同比下降



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

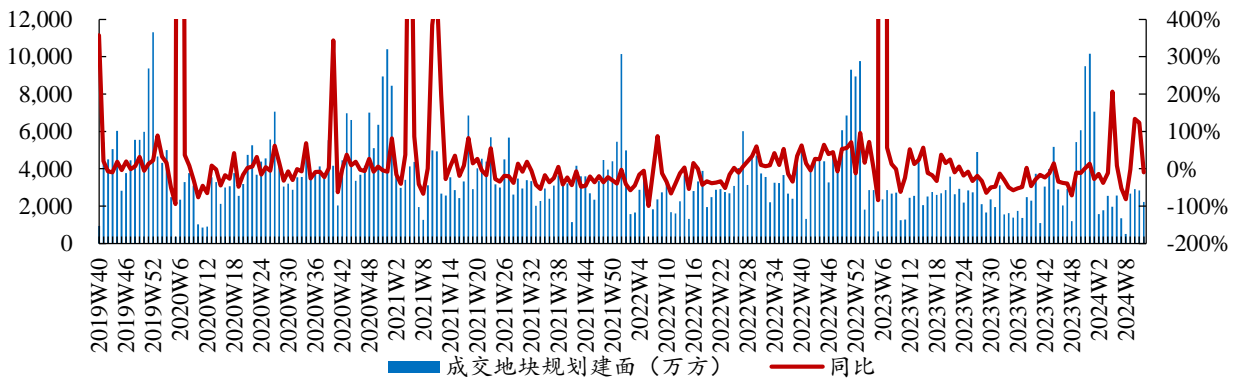


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：成交溢价率环比增长，宁波龙年首拍成功收官

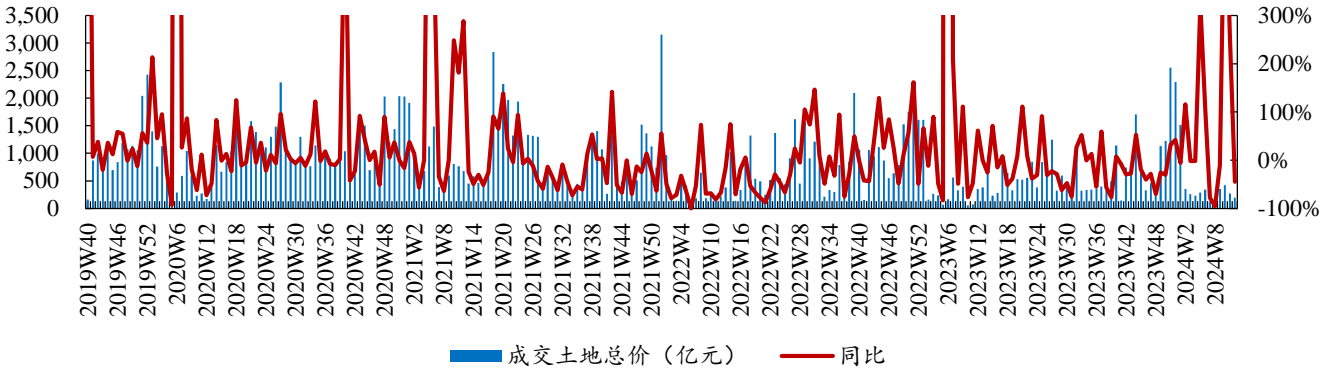
2024年第12周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1772万平方米，成交土地规划建筑面积2228万平方米，同比下降9%，成交溢价率为2.1%。一线城市成交土地规划建筑面积78万平方米，同比下降55%；二线城市成交土地规划建筑面积605万平方米，同比下降33%；三线城市成交土地规划建筑面积1545万平方米，同比增加12%。**宁波**：龙年首拍揽金9.23亿，平均溢价率21.3%。其中奉化区锦屏街道地块以总价6.43亿元竞得，成交楼面价11326元/m²，溢价率17.98%。鄞州区云龙镇地块由浙江一公司摇中，楼面价2556元/m²，溢价率29.68%；**西安**：3月19日，中铁房地产集团华中有限公司以底价8.352亿元竞得西安浐灞国际港一宗住宅用地，楼面地价为7262元/m²；**成都**：3月18日，成都市公共资源交易服务中心发布4宗涉宅地出让公告，分别为高新大源西2宗、青白江2宗，将在4月9日10点正式拍卖。最引人关注的便是大源西城投置地天府锦上锦旁的两宗连襟地，出让面积分别约16.23亩和12.7亩，均为纯住宅用地，容积率2.0，起始楼面价均为18000元/m²；**常州**：3月21日，常州武进区一宗涉宅地成功出让，由中国交建以总价2.58亿竞得，成交楼面价2451元/m²，溢价率12.17%；**西安**：3月22日，西安高新丝路软件城出让两宗住宅用地，总起价16.84亿，总出让面积约5.51万m²，总规划建筑面积约13.77万m²，两宗宅地均以溢价成交，揽金约19.14亿。两宗地块分别由中海、保利竞得。

图10：100大中城市土地成交面积同比下降



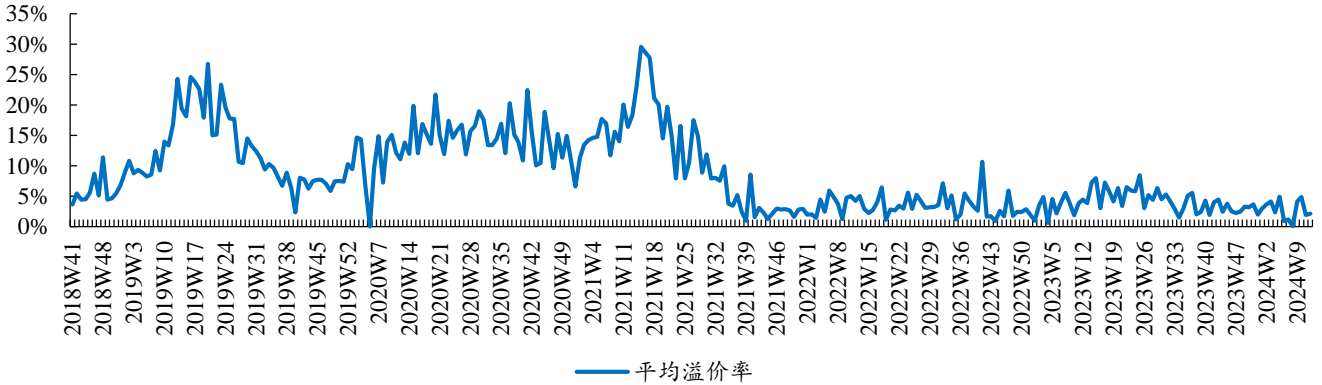
数据来源：Wind、开源证券研究所

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

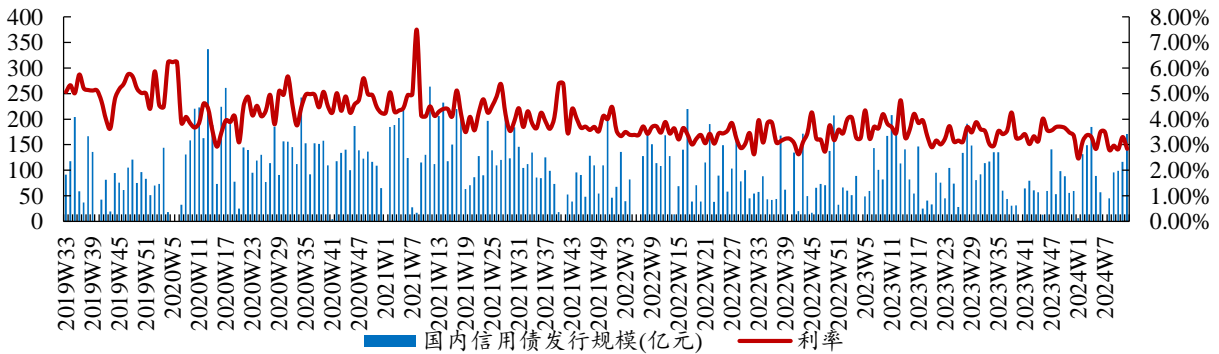


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行环比增长

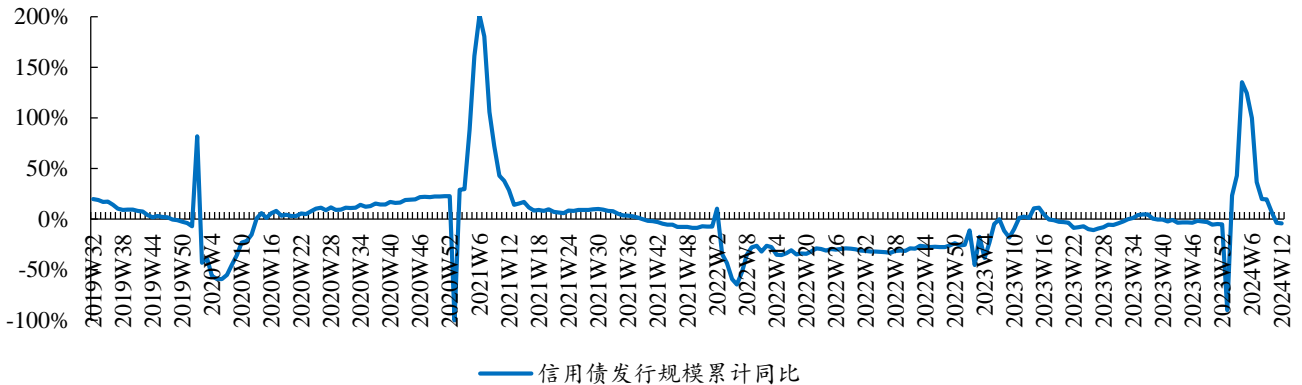
2024年第12周，信用债发行170.7亿元，同比减少7%，环比增加72%，平均加权利率2.84%，环比减少46BPs。信用债累计发行规模1144.1亿元，同比减少4%。

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下降

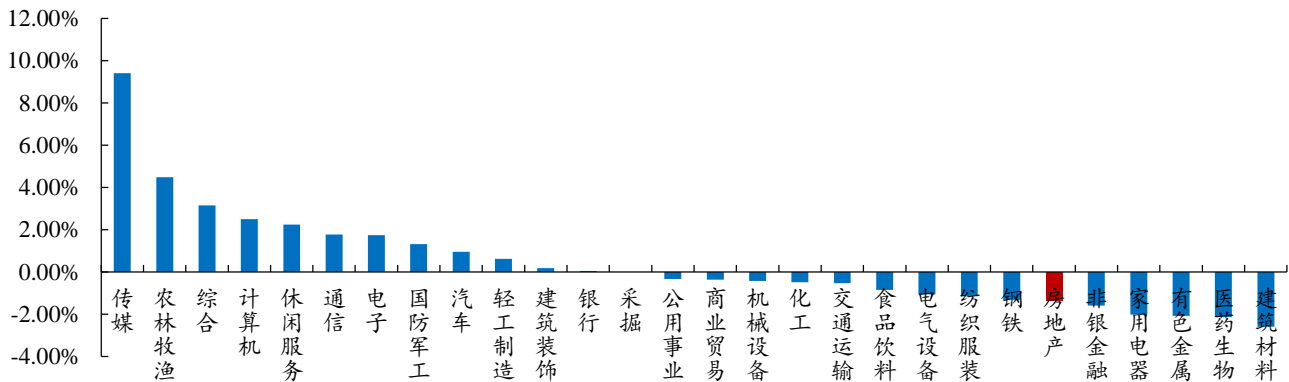


数据来源: Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面, 本周(2024年3月18-22日, 下同)房地产指数下跌1.33%, 沪深300指数下跌0.7%, 相对收益为-0.63%, 板块表现弱于大市, 在28个板块排名中排第23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: 国创高新、迪马股份、京投发展、新大正、北辰实业, 涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为招商积余、格力地产、中洲控股、上实发展、绿地控股。

图15: 房地产指数下跌1.33%, 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国创高新、迪马股份、京投发展涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	002377.SZ	国创高新	16.96%	17.66%	18.29%
2	600565.SH	迪马股份	14.29%	14.99%	15.62%
3	600683.SH	京投发展	12.35%	13.05%	13.68%
4	002968.SZ	新大正	11.22%	11.92%	12.55%
5	601588.SH	北辰实业	9.44%	10.14%	10.78%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
6	600773.SH	西藏城投	8.97%	9.67%	10.30%
7	000609.SZ	*ST中迪	8.08%	8.78%	9.41%
8	600807.SH	济南高新	7.74%	8.44%	9.07%
9	600791.SH	京能置业	7.69%	8.39%	9.02%
10	600657.SH	信达地产	7.00%	7.70%	8.33%

数据来源: Wind、开源证券研究所

表3: 本周房地产行业个股中招商积余、格力地产、中洲控股跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	001914.SZ	招商积余	-6.21%	-5.51%	-4.87%
2	600185.SH	格力地产	-5.87%	-5.17%	-4.54%
3	000042.SZ	中洲控股	-5.52%	-4.82%	-4.19%
4	600748.SH	上实发展	-5.47%	-4.77%	-4.14%
5	600606.SH	绿地控股	-5.12%	-4.42%	-3.79%
6	000402.SZ	金融街	-4.75%	-4.05%	-3.42%
7	002244.SZ	滨江集团	-4.69%	-3.99%	-3.36%
8	000909.SZ	数源科技	-4.57%	-3.87%	-3.23%
9	000014.SZ	沙河股份	-4.18%	-3.48%	-2.85%
10	600340.SH	华夏幸福	-4.05%	-3.35%	-2.72%

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、17城二手房成交面积同比下降, 环比增长。土地成交面积同比下降, 成交溢价率环比增长, 高能级城市土拍火热。本周政策端国务院常务会议召开, 会议明确要进一步优化房地产政策, 持续抓好保交楼、保民生、保稳定工作, 加大高品质住房供给, 促进房地产市场平稳健康发展。地方端上海青浦区实施人才引进政策, 广州优化新房预售制度, 青岛优化土拍保证金制度, 各中小城市纷纷出台限贷放松措施。我们认为目前稳地产信号明确, 预计未来房地产政策将延续宽松基调, 购房需求仍有释放空间。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

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9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