

房地产

2024年04月14日

多城取消房贷利率下限，新房、二手房成交环比改善

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

郝英（联系人）

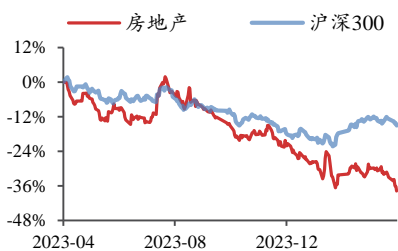
qidong@kysec.cn

haoying@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790123060017

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

- 《涉房政策密集出台，多城推出商品房“以旧换新”——行业周报》-2024.4.7
- 《2024年1-3月百强销售金额点评：3月百强销售金额环比涨超9成，同比降幅有所收窄——行业点评报告》-2024.4.1
- 《北京取消离婚限购政策，新房、二手房成交环比增长——行业周报》-2024.3.31

● 核心观点：多城取消房贷利率下限，新房、二手房成交环比改善

本周我们跟踪的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，成交溢价率环比下降。本周住房和城乡建设部透露，2024年以来，各地正在加快推进配售型保障性住房建设，截至4月11日，全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。地方端苏州、张家港、武汉等城市出台购房补贴政策，山东省、江西省、甘肃省多地取消个人住房贷款利率下限，这一政策旨在进一步降低居民购房成本，支持刚性和改善性住房需求。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：65城报送2024年保障房计划，多地出台购房补贴措施

中央层面：住建部：4月11日，住房和城乡建设部在浙江省杭州市召开的保障性住房建设工作现场会透露，2024年以来，各地正在加快推进配售型保障性住房建设，据住房和城乡建设部相关负责人介绍，截至目前，全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。

地方层面：北京：使用住房公积金贷款购买装配式建筑、二星级以上绿色建筑或超低能耗建筑的缴存职工，其贷款额度最高可上浮40万元。**广州：**4月8日，根据新规定，一人申请贷款的最高额度提升至70万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度则提升至120万元。**山东省：**4月10日，据媒体报道，中国人民银行山东省分行透露，山东青岛、烟台和济宁三地自4月1日起阶段性取消新发放个人首套房商业性住房贷款利率下限。

● 市场端：新房、二手房成交环比增长，土地成交面积同比下降

销售端：2024年第15周，全国64城商品住宅成交面积227万平方米，同比下降41%，环比增加31%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达3261万平方米，累计同比下降44%。全国17城二手房成交面积为219万平方米，同比增速-5%，前值-37%；年初至今累计成交面积2106万平方米，同比增速-20%，前值-21%。**投资端：**2024年第15周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1808万平方米，成交土地规划建筑面积877万平方米，同比下降57%，成交溢价率为6.8%。**合肥：**地块竞买人须达到“五没有”条件，即：没有项目“烂尾”、没有“保交楼”任务、没有重大工程质量问题造成严重负面影响、没有项目发生一般及以上安全生产责任事故、没有所属物业公司被投诉较多造成严重负面影响。

● 融资端：国内信用债发行规模同环比增加

信用债发行150亿元，同比增加83%，环比增加172%，平均加权利率3.01%，环比增加2BP。信用债累计发行规模1528.3亿元，同比持平。

● 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、 65 城报送 2024 年保障房计划，多地出台购房补贴措施.....	3
2、 销售端：新房、二手房成交同比下降，环比增长.....	5
2.1、 64 大中城市新房成交同比下降，环比增长.....	5
2.2、 17 城二手房成交同比下降，环比增长.....	7
3、 投资端：成交溢价率环比下降，合肥土拍实施“五没有”条件.....	8
4、 融资端：国内信用债发行规模同环比增加.....	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 15 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长.....	6
图 4： 2024 年第 15 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 15 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长.....	7
图 6： 2024 年第 15 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.....	7
图 8： 17 城二手房成交同比下降.....	8
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下降.....	10
图 13： 信用债单周发行规模环比增加.....	10
图 14： 信用债累计发行规模同比减少.....	10
图 15： 房地产指数下跌 7.13%，板块表现弱于大市.....	11
表 1： 65 城报送 2024 年保障房计划，多地出台购房补贴措施.....	4
表 2： 本周房地产行业个股中中润资源、大名城、万通发展涨幅靠前.....	11
表 3： 本周房地产行业个股中铁岭新城、我爱我家、迪马股份跌幅靠前.....	11

1、65城报送2024年保障房计划，多地出台购房补贴措施

中央层面：(1) **浙商银行：**4月10日，据观点网报道，浙商银行已落地第一批“白名单”项目30个。这些项目被认定为可给予融资支持，截至目前，该行新发放融资额超过30亿元，新批复授信额度超过100亿元。(2) **住建部：**4月11日，住房和城乡建设部在浙江省杭州市召开的保障性住房建设工作现场会透露，2024年以来，各地正在加快推进配售型保障性住房建设，许多城市在明确保障对象标准、以需定建、用地保障、资金监管等工作机制上形成了一些好的经验做法。据住房和城乡建设部相关负责人介绍，截至目前，全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。

地方层面：(1) **北京：**4月8日，北京住房公积金管理中心发布了《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法（征求意见稿）》。该草案提出，使用住房公积金贷款购买装配式建筑、二星级以上绿色建筑或超低能耗建筑的缴存职工，其贷款额度最高可上浮40万元。(2) **苏州：**4月8日，苏州市住房公积金管理中心推出灵活就业人员“乐居苏城”存贷产品，属全国第二、江苏省内首个产品，开启了产品化缴纳住房公积金的新模式。灵活就业人员缴存公积金可享受“灵活缴存、随时支取”的便利，实现“零存零取”的同时，还能享受住房公积金的各项政策补贴。

(3) **沈阳：**4月8日，沈阳市政府新闻办公室宣布，从2024年4月1日至9月30日，职工在沈阳市行政区域贷款购买自住住房时，本人及其配偶可以申请提取住房公积金支付购房首付款。该政策的提取时限为2024年11月30日前。(4) **广州：**4月8日，广州住房公积金管理中心发布通知，调整了个人住房公积金贷款的最高额度。根据新规定，一人申请贷款的最高额度提升至70万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度则提升至120万元。(5) **湖北省：**4月8日，湖北省于武汉召开城市房地产融资协调机制工作新闻发布会。14个州市已成功向商业银行推送首批共85个房地产“白名单”项目，这些项目总融资需求达226.74亿元。这85个“白名单”项目已全部通过审核，审批落地率高达100%。目前，已完成信贷授信审批的金额为226.14亿元，审批率高达99.74%。其中，64个项目已成功获得新发放贷款，贷款总额达119.98亿元。(6) **深圳：**4月8日，深圳住建局在全市高质量发展工作推进会议中提出，将系统构建政府主导的城中村改造“1+N”政策体系，以推动城中村改造上新台阶。据悉，2024年深圳有22个城中村改造项目被点名重点推进，涉及城市更新和改造试点项目。(7) **张家港：**在2023年1月1日—2023年12月31日出售自有住房后，并在2023年12月1日—2024年3月31日、4月1日—6月30日、7月1日—12月31日期间购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。(8) **武汉：**4月10日，湖北省武汉市江夏区发布《江夏区关于推动高层次人才和创新创业人才团队聚集的若干措施》，简称“汤逊湖人才十条”，旨在满足江夏区“3311”产业需求。该措施预计至2026年，将吸引和培育多名顶尖及领军人才，以及引进50个产业高端创新创业人才团队。

(9) **荆州：**4月10日，荆州市住房公积金中心发布“新十条”，旨在推动就地城镇化并支持房地产市场健康发展。新政策包括放宽公积金缴存限制、提取条件，优化服务网点，并设立专门柜台，方便市民办理业务。其中，对灵活就业人员缴存基数下限调整、支持提取公积金支付购房首付、放宽“商转公”条件、实施“认房不认贷”政策等，均为重要举措。(10) **山东省：**4月10日，据媒体报道，中国人民银行山东省分行透露，山东青岛、烟台和济宁三地自4月1日起阶段性取消新发放个人首套房商业性住房贷款利率下限。(11) **江西省：**4月10日，江西省南昌市、赣州市、九江市和新余市宣布，从2024年4月1日起阶段性取消首套住房商业性个人住房贷

款利率下限。这一政策旨在进一步降低居民购房成本，支持刚性和改善性住房需求。

(12) 泰安: 4月11日，山东省泰安市住房和城乡建设局宣布，购房者将获得房屋所在区政府或功能区管委会提供的5万元购房补贴。此外，开发企业也被鼓励提供与政府相同标准的购房优惠。个人购买新建商品住房还可享受额外的奖励，由相应的县（市、区）政府或功能区管委会按购房款的0.7%发放。**(13) 甘肃省:** 省内已有兰州、平凉、白银三地市先后取消首套房贷利率下限。其中，兰州、平凉自2023年10月起取消首套房贷利率下限，白银自2024年4月1日起取消首套房贷利率下限。值得一提的是，兰州也是全国70个大中城市中最先取消首套房贷利率下限的城市之一。**(14) 澳门:** 4月12日，澳门特别行政区行政会举行新闻发布会表示，已完成讨论调整澳门不动产需求管理措施的政策方案及其中有关税务措施的法案，内容包括取消特别印花税、额外印花税及取得印花税。**(15) 南京:** 4月12日，南京江宁区发布楼市新政，政策规定，2024年4月1日至12月31日期间，本科学历购房人员可享受购房款0.5%的补助及10万元购房补助，研究生及以上学历人员可享受购房款1%的补助及20万元购房补助。此外，非南京户籍且为“四上企业”员工的研究生在满足条件情况下，还可获得购车抵用券、消费抵用券等额外奖励。

表1: 65城报送2024年保障房计划，多地出台购房补贴措施

时间	政策
2024/4/8	北京: 4月8日，北京住房公积金管理中心发布了《关于住房公积金支持北京市建筑绿色发展的实施办法（征求意见稿）》。该草案提出，使用住房公积金贷款购买装配式建筑、二星级以上绿色建筑或超低能耗建筑的缴存职工，其贷款额度最高可上浮40万元。
2024/4/8	苏州: 4月8日，苏州市住房公积金管理中心推出灵活就业人员“乐居苏城”存贷产品，属全国第二、江苏省内首个产品，开启了产品化缴纳住房公积金的新模式。灵活就业人员缴存公积金可享受“灵活缴存、随时支取”的便利，实现“零存零取”的同时，还能享受住房公积金的各项政策补贴。
2024/4/8	沈阳: 4月8日，沈阳市政府新闻办公室宣布，从2024年4月1日至9月30日，职工在沈阳市行政区域贷款购买自住住房时，本人及其配偶可以申请提取住房公积金支付购房首付款。该政策的提取时限为2024年11月30日前。
2024/4/8	广州: 4月8日，广州住房公积金管理中心发布通知，调整了个人住房公积金贷款的最高额度。根据新规定，一人申请贷款的最高额度提升至70万元，两人或两人以上购买同一套自住住房共同申请贷款的最高额度则提升至120万元。
2024/4/8	湖北省: 4月8日，湖北省于武汉召开城市房地产融资协调机制工作新闻发布会。14个市州已成功向商业银行推送首批共85个房地产“白名单”项目，这些项目总融资需求达226.74亿元。这85个“白名单”项目已全部通过审核，审批落地率高达100%。目前，已完成信贷授信审批的金额为226.14亿元，审批率高达99.74%。其中，64个项目已成功获得新发放贷款，贷款总额达119.98亿元。
2024/4/8	深圳: 4月8日，深圳住建局在全市高质量发展工作推进会议中提出，将系统构建政府主导的城中村改造“1+N”政策体系，以推动城中村改造上新台阶。据悉，2024年深圳有22个城中村改造项目被点名重点推进，涉及城市更新和改造试点项目。
2024/4/8	琼中: 多孩家庭可额外购买一套住房，而产权式酒店客房和酒店公寓的限购也被取消。针对引进人才和重点企业职工，政策亦提供购房支持，符合条件的非海南省户籍人员服务满6个月后，其家庭成员在海南省无住房或仅有一套住房的情况下，可在琼中县购买一套商品住房。机关事业单位工作人员同样享有此购房优惠。
2024/4/9	张家港: 在2023年1月1日—2023年12月31日出售自有住房后，并在2023年12月1日—2024年3月31日、4月1日—6月30日、7月1日—12月31日期间购置新建商品住房的购房家庭，分别给予新房契税缴纳份额100%、80%、50%的购房补贴。
2024/4/10	浙商银行: 4月10日，据观点网报道，浙商银行已落地第一批次“白名单”项目30个。这些项目被认定为可给予融资支持，截至目前，该行新发放融资额超过30亿元，新批复授信额度超过100亿元。

时间	政策
2024/4/10	武汉：4月10日，湖北省武汉市江夏区发布《江夏区关于推动高层次人才和创新创业人才团队聚集的若干措施》，简称“汤逊湖人才十条”，旨在满足江夏区“3311”产业需求。该措施预计至2026年，将吸引和培育多名顶尖及领军人才，以及引进50个产业高端创新创业人才团队。
2024/4/10	荆州：4月10日，荆州市住房公积金中心发布“新十条”，旨在推动就地城镇化并支持房地产市场健康发展。新政策包括放宽公积金缴存限制、提取条件，优化服务网点，并设立专门柜台，方便市民办理业务。其中，对灵活就业人员缴存基数下限调整、支持提取公积金支付购房首付、放宽“商转公”条件、实施“认房不认贷”政策等，均为重要举措。
2024/4/10	山东省：4月10日，据媒体报道，中国人民银行山东省分行透露，山东青岛、烟台和济宁三地自4月1日起阶段性取消新发放个人首套房商业性住房贷款利率下限。
2024/4/10	江西省：4月10日，江西省南昌市、赣州市、九江市和新余市宣布，从2024年4月1日起阶段性取消首套房商业性个人住房贷款利率下限。这一政策旨在进一步降低居民购房成本，支持刚性和改善性住房需求。
2024/4/11	住建部：4月11日，住房和城乡建设部在浙江省杭州市召开的保障性住房建设工作现场会透露，2024年以来，各地正在加快推进配售型保障性住房建设，许多城市在明确保障对象标准、以需定建、用地保障、资金监管等工作机制上形成了一些好的经验做法。据住房和城乡建设部相关负责人介绍，截至目前，全国已有65个城市报送2024年保障性住房建设计划和项目。
2024/4/11	泰安：4月11日，山东省泰安市住房和城乡建设局宣布，购房者将获得房屋所在区政府或功能区管委会提供的5万元购房补贴。此外，开发企业也被鼓励提供与政府相同标准的购房优惠。个人购买新建商品住房还可享受额外的奖励，由相应的县（市、区）政府或功能区管委会按购房款的0.7%发放。
2024/4/11	甘肃省：省内已有兰州、平凉、白银三地市先后取消首套房贷利率下限。其中，兰州、平凉自2023年10月起取消首套房贷利率下限，白银自2024年4月1日起取消首套房贷利率下限。值得一提的是，兰州也是全国70个大中城市中最先取消首套房贷利率下限的城市之一。
2024/4/12	澳门：4月12日，澳门特别行政区行政会举行新闻发布会表示，已完成讨论调整澳门不动产需求管理措施的政策方案及其中有关税务措施的法案，内容包括取消特别印花税、额外印花税及取得印花税。
2024/4/12	南京：4月12日，南京江宁区发布楼市新政，政策规定，2024年4月1日至12月31日期间，本科学历购房人员可享受购房款0.5%的补助及10万元购房补助，研究生及以上学历人员可享受购房款1%的补助及20万元购房补助。此外，非南京户籍且为“四上企业”员工的研究生在满足条件情况下，还可获得购车抵用券、消费抵用券等额外奖励。

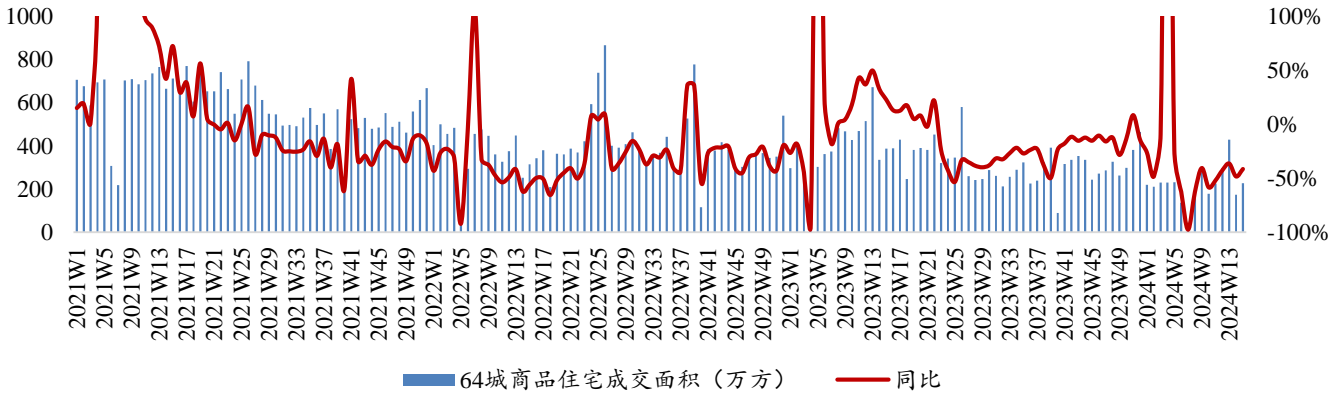
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房、二手房成交同比下降，环比增长

2.1、64大中城市新房成交同比下降，环比增长

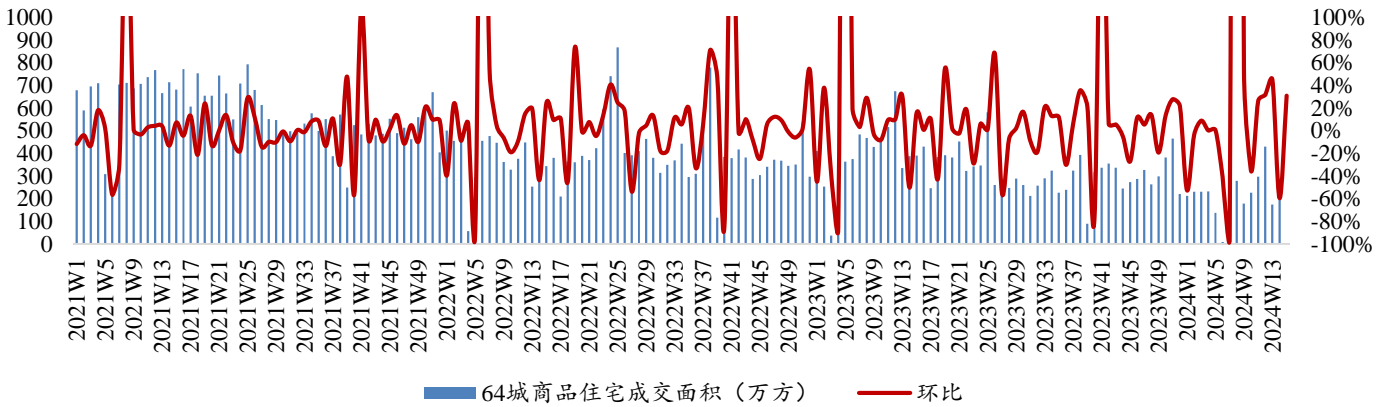
根据房管局数据，2024年第15周，全国64城商品住宅成交面积227万平方米，同比下降41%，环比增加31%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达3261万平方米，累计同比下降44%。

图1: 64大中城市新房成交面积同比下降



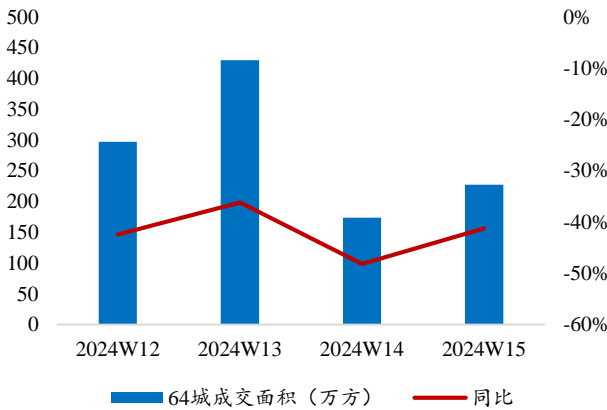
数据来源: Wind、开源证券研究所

图2: 64大中城市新房成交面积环比增长



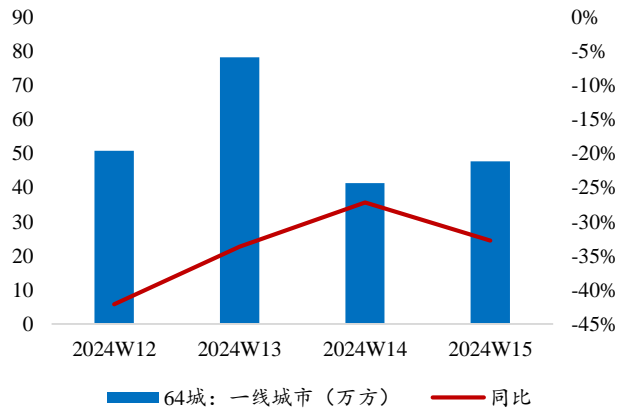
数据来源: Wind、开源证券研究所

图3: 2024年第15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

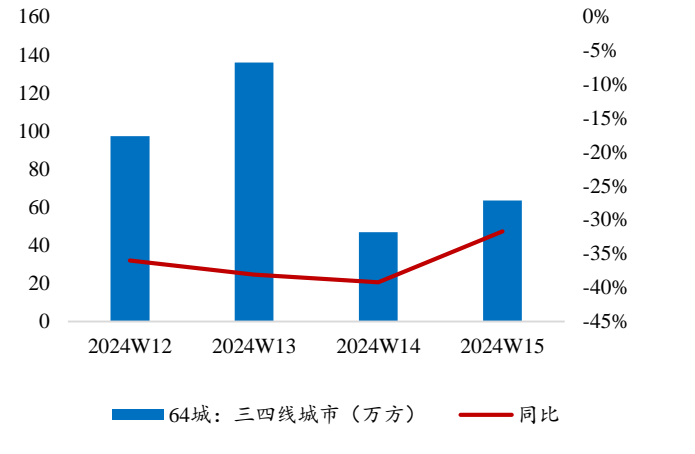
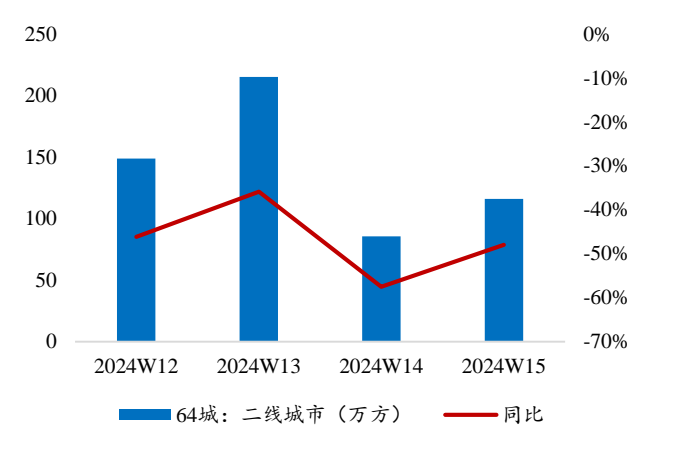
图4: 2024年第15周64大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源: Wind、开源证券研究所

图5：2024年第15周64大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长

图6：2024年第15周64大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长

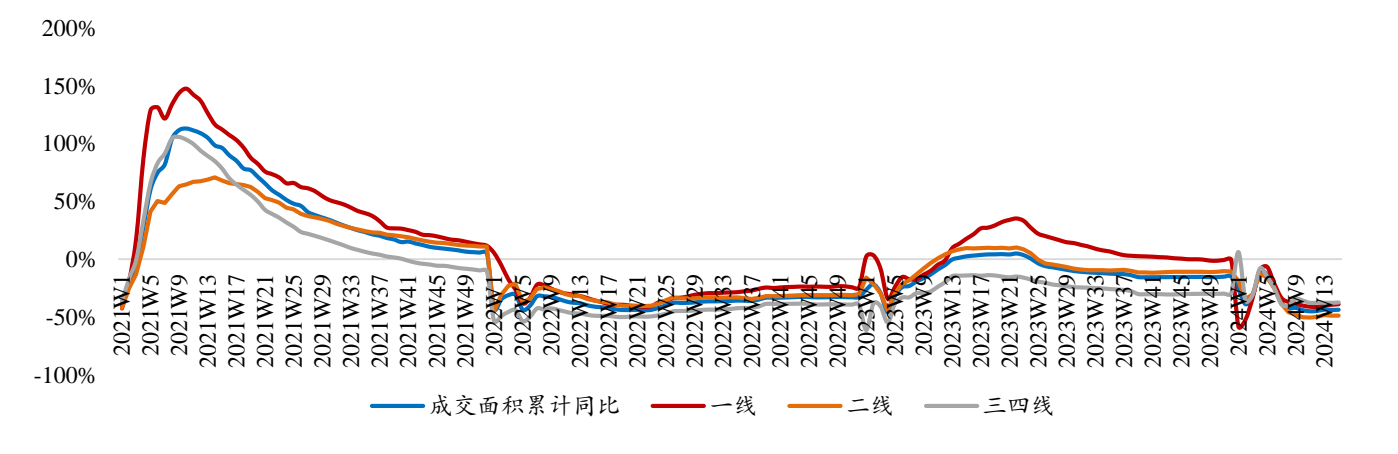


数据来源：Wind、开源证券研究所

数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第15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-33%、-48%、-32%，年初至今累计增速-39%、-49%、-37%。

图7：2024年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好

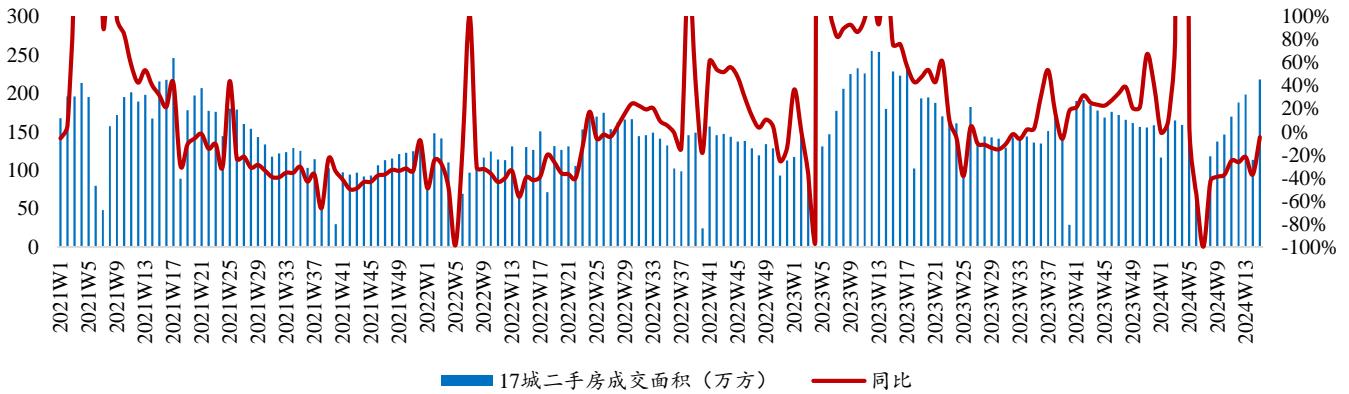


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、17城二手房成交同比下降，环比增长

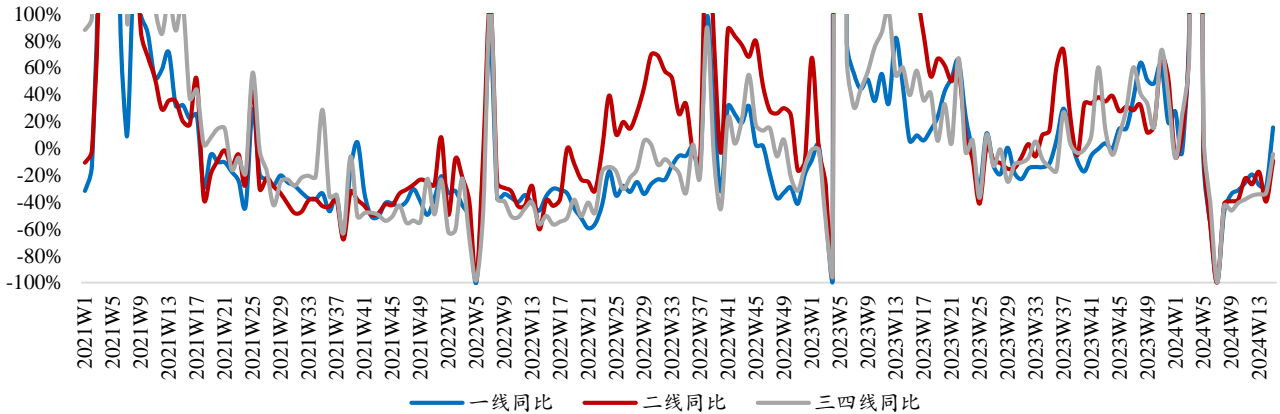
2024年第15周，全国17城二手房成交面积为219万平方米，同比增速-5%，前值-37%；年初至今累计成交面积2106万平方米，同比增速-20%，前值-21%。

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

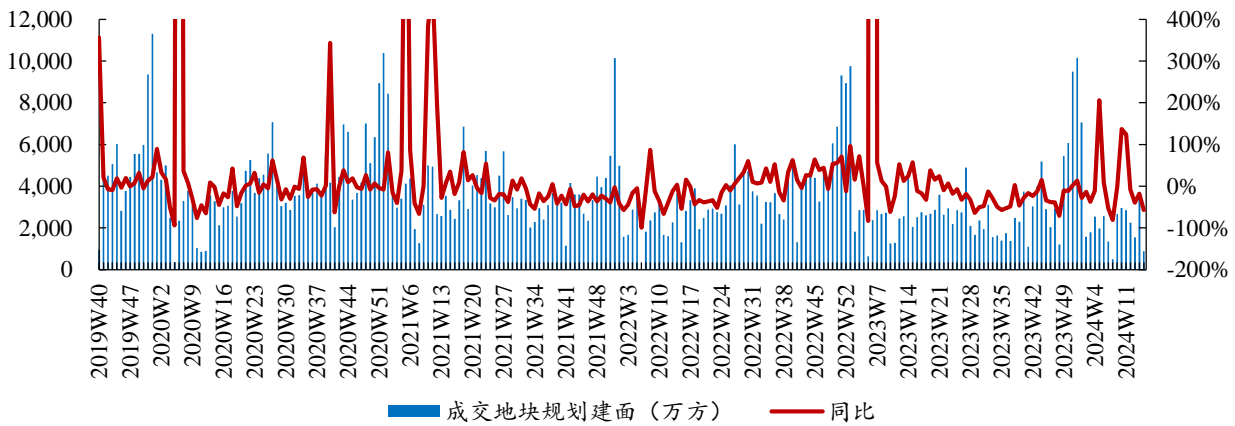


数据来源：Wind、开源证券研究所

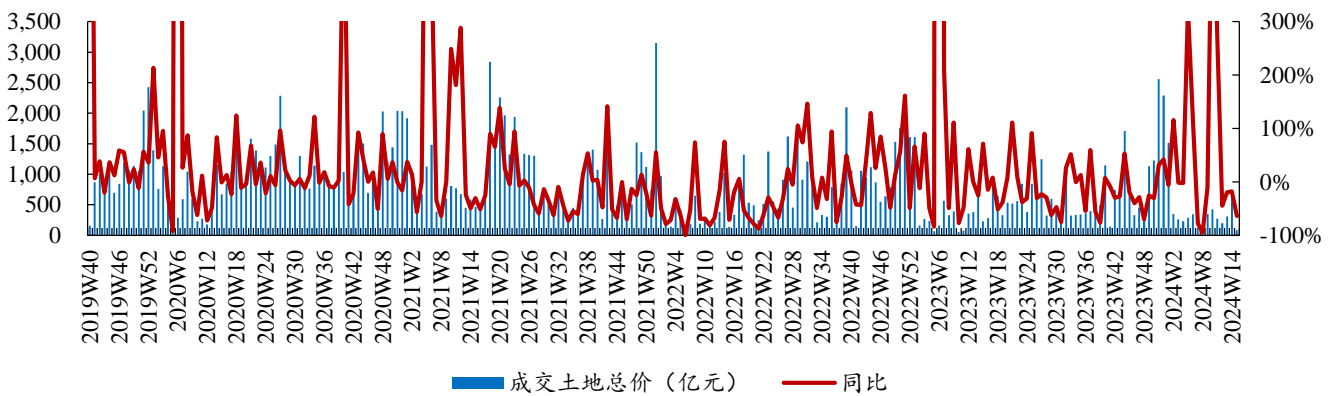
3、投资端：成交溢价率环比下降，合肥土拍实施“五没有”条件

2024年第15周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1808万平方米，成交土地规划建筑面积877万平方米，同比下降57%，成交溢价率为6.8%。一线城市成交土地规划建筑面积4万平方米，同比下降98%；二线城市成交土地规划建筑面积193万平方米，同比下降55%；三线城市成交土地规划建筑面积681万平方米，同比下降54%。**成都**：4月9日，成都中心城区公开拍卖出让4宗宅地，分别位于高新大源板块和青白江区凤凰湖各两宗，依然采用“竞地价”拍卖规则。合计出让面积约8.65万m²，总规划建筑面积约20.66万m²，总起价约11.95亿。最终大源两宗地块由新绿色置业高溢价竞得，青白江两宗地块由青白江国投、经开分食，揽金总计约13.9亿；**嘉兴**：4月10日，嘉兴海宁市成功出让两宗涉宅地，总出让面积约8.14万m²，总规划建面约18万m²，总起价2.684亿元。最终两宗地块分别底价、溢价3.34%成交；**苏州**：4月11日，苏州常熟市两宗相邻宅地成功出让，总出让面积约9.65万

m²，总规划建面约 10.13 万 m²，容积率仅 1.05，总起价 11.14 亿元。最终两宗地块均底价成交；**合肥**：4 月 11 日，合肥计划出让 4 宗地块，分别位于滨湖区科学城 2 宗、新站高新区 2 宗，土地面积共计 240.2 亩，起始总价约 27.56 亿元，竞买人须达到“五没有”条件，即：没有项目“烂尾”、没有“保交楼”任务、没有重大工程质量问题造成严重负面影响、没有项目发生一般及以上安全生产责任事故、没有所属物业公司被投诉较多造成严重负面影响；**杭州**：4 月 12 日，杭州规划和自然资源发布《杭州市国有建设用地使用权挂牌出让公告《杭规划资源告[2024]R005 号》》，这是杭州市区 2024 年第五批次集中挂牌，共推出 4 宗涉宅地，将于 5 月 14 日出让。本次土拍依旧，均延续以往“自由竞价，价高者得”出让方式，这 4 宗地块新房均不限价。

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下降

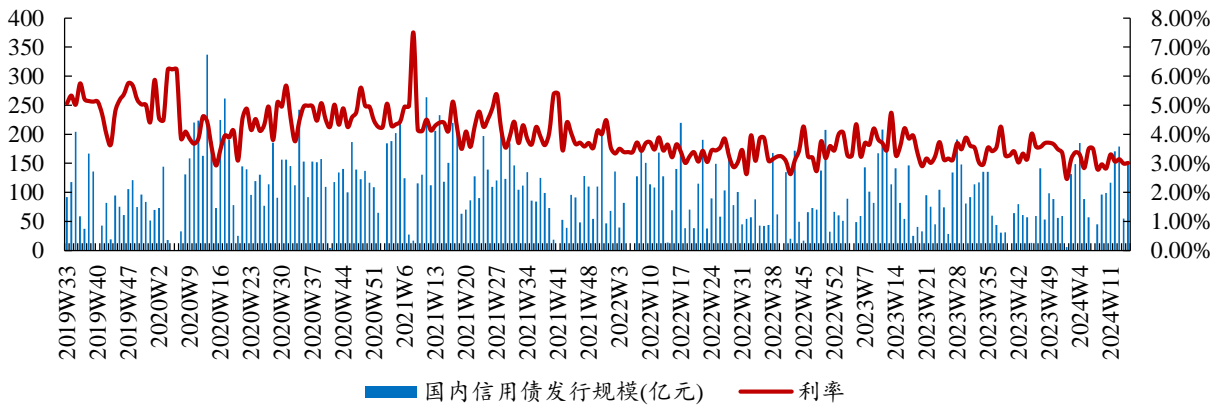


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行规模同环比增加

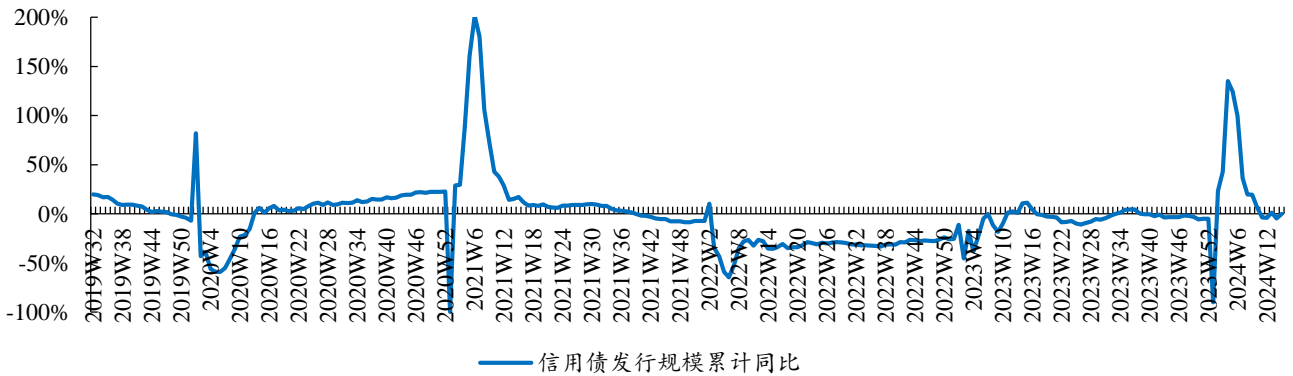
2024年第15周，信用债发行150亿元，同比增加83%，环比增加172%，平均加权利率3.01%，环比增加2BP。信用债累计发行规模1528.3亿元，同比持平。

图13: 信用债单周发行规模环比增加



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减少

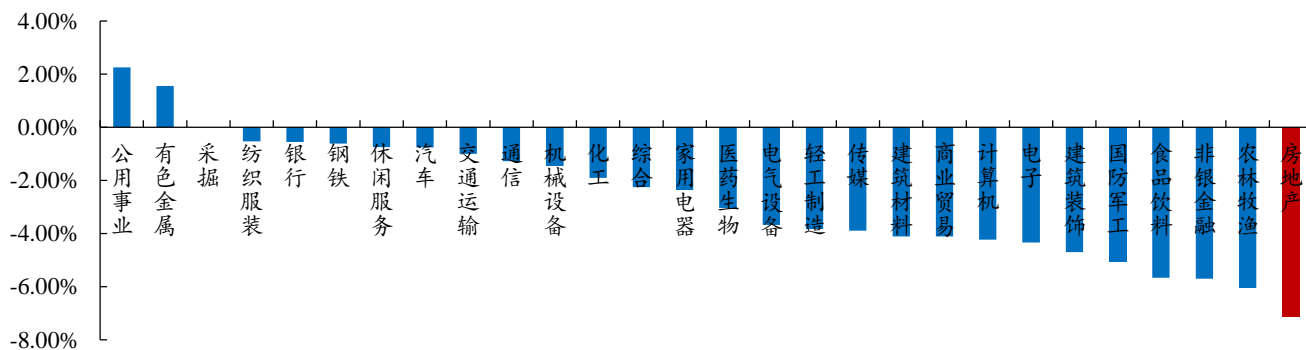


数据来源: Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2024年4月8-12日，下同）房地产指数下跌7.13%，沪深300指数下跌2.58%，相对收益为-4.56%，板块表现弱于大市，在28个板块排名中排第28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：中润资源、大名城、万通发展、南京高科、中天金融，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为铁岭新城、我爱我家、迪马股份、万科A、中洲控股。

图15：房地产指数下跌7.13%，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中润资源、大名城、万通发展涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000506.SZ	中润资源	38.32%	40.90%	45.46%
2	600094.SH	大名城	13.27%	15.85%	20.41%
3	600246.SH	万通发展	8.68%	11.26%	15.82%
4	600064.SH	南京高科	0.32%	2.89%	7.45%
5	000540.SZ	中天金融	0.00%	2.58%	7.13%
6	000671.SZ	ST阳光城	0.00%	2.58%	7.13%
7	000667.SZ	美好置业	0.00%	2.58%	7.13%
8	000046.SZ	泛海控股	0.00%	2.58%	7.13%
9	600077.SH	宋都股份	0.00%	2.58%	7.13%
10	000965.SZ	天保基建	0.00%	2.58%	7.13%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中铁岭新城、我爱我家、迪马股份跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000809.SZ	铁岭新城	-18.57%	-15.99%	-11.44%
2	000560.SZ	我爱我家	-14.41%	-11.84%	-7.28%
3	600565.SH	迪马股份	-13.43%	-10.86%	-6.30%
4	000002.SZ	万科A	-13.31%	-10.73%	-6.18%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
5	000042.SZ	中洲控股	-12.77%	-10.19%	-5.63%
6	600325.SH	华发股份	-11.65%	-9.07%	-4.51%
7	600463.SH	空港股份	-10.78%	-8.21%	-3.65%
8	600215.SH	派斯林	-10.66%	-8.08%	-3.53%
9	002244.SZ	滨江集团	-10.57%	-7.99%	-3.43%
10	002314.SZ	南山控股	-10.47%	-7.89%	-3.33%

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

本周我们跟踪的 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，成交溢价率环比下降。融资端国内信用债发行规模同环比增加，累计发行规模有所改善。本周住房城乡建设部透露，2024 年以来，各地正在加快推进配售型保障性住房建设，截至 4 月 11 日，全国已有 65 个城市报送 2024 年保障性住房建设计划和项目。地方端苏州、张家港、武汉等城市出台购房补贴政策，山东省、江西省、甘肃省多地取消个人住房贷款利率下限，这一政策旨在进一步降低居民购房成本，支持刚性和改善性住房需求。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的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