

## 房地产

2024年04月21日

# 长沙全面取消住房限购, 广州发放首张城中村“房票”

——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

《各线住宅价格环比降幅收窄，同比降幅继续扩大——行业点评报告》

-2024.4.17

《销售降幅收窄，回款压力影响投资开工动力——行业点评报告》

-2024.4.16

《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》

-2024.4.14

### ● 核心观点：长沙全面取消住房限购, 广州发放首张城中村“房票”

本周我们跟踪的 64 城新房、17 城二手房成交面积同环比下降。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，累计发行规模同比转正。根据统计局数据，3 月份全国各线城市住宅成交环比降幅收窄，但同比降幅继续扩大。近期国家层面“白名单”项目融资协调机制稳步推进，截至 3 月底审批同意项目数量超 2100 个，总金额超 5200 亿元人民币。地方层面涉房政策密集出台，如广州发放首张城中村“房票”、长沙解除限购政策等。所以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：3 月份住宅成交环比降幅收窄，多地取消住房贷款利率下限

**中央层面：统计局：**4 月 16 日，据国家统计局数据，2024 年 3 月份，70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅的成交量较前期有所上升。同时，各线城市商品住宅销售价格环比降幅略有收窄，但同比降幅却扩大。

**地方层面：长沙：**鼓励市民“以旧换新”购买新房；购买新房申请住房公积金贷款，在原有基础上上调最高贷款额度；不再审查购房者资格条件。**厦门：**厦门岛内首套房和二套房的首付比例已经下调。现在，厦门岛内购买首套房的首付比例最低为 20%，购买二套房的首付比例最低为 30%。**广州：**4 月 18 日，广州开发区、黄埔区首个城中村改造项目房票安置启动活动上，全国首张城中村改造项目房票正式发放到村民手中。**江苏省：**4 月 19 日，江苏南通、常州、淮安、泰州等地宣布阶段性取消首套房贷款利率下限，允许银行自主决定利率水平。

### ● 市场端：新房、二手房成交环比下降，土地成交面积同比下降

**销售端：**2024 年第 16 周，全国 64 城商品住宅成交面积 202 万平米，同比下降 48%，环比下降 15%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 3473 万平米，累计同比下降 44%。全国 17 城二手房成交面积为 193 万平米，同比增速-14%，前值-3%；年初至今累计成交面积 2303 万平米，同比增速-19%，前值-20%。

**投资端：**2024 年第 16 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 1969 万平方米，成交土地规划建筑面积 1403 万平方米，同比下降 44%，成交溢价率为 4.6%。

**上海：**2024 年一批次第二轮土拍角逐，此次土拍共涉及地块 6 宗，最终由龙湖、越秀等地产商摘得，揽金总计约 119 亿元。**杭州：**年度第三批土地集中出让，除一宗地块以微溢价 1.8%成交外，其余地块均以底价成交，揽金约 167.2 亿元。

### ● 融资端：国内信用债累计发行规模同比增长

2024 年第 16 周，信用债发行 76 亿元，同比增加 40%，环比增加 38%，平均加权利率 3.02%，环比增加 17BP。信用债累计发行规模 1604.3 亿元，同比增加 1%。

**● 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、 3 月份住宅成交环比降幅收窄，多地取消住房贷款利率下限.....	3
2、 销售端：新房、二手房成交同环比下降.....	5
2.1、 64 大中城市新房成交同环比下降 .....	5
2.2、 17 城二手房成交同环比下降 .....	7
3、 投资端：成交溢价率环比下降，上海、杭州土拍成功收官.....	8
4、 融资端：国内信用债累计发行规模同比增长.....	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.....	6
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比下降.....	6
图 3： 2024 年第 16 周 64 大中城市成交面积同环比下降.....	6
图 4： 2024 年第 16 周 64 大中城市中一线城市成交面积同环比下降.....	6
图 5： 2024 年第 16 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 16 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同环比下降.....	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.....	9
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增长 .....	10
图 15： 房地产指数下跌 2.87%，板块表现弱于大市 .....	11
表 1： 3 月份住宅成交环比增长，多地取消住房贷款利率下限.....	4
表 2： 本周房地产行业个股中广汇物流、广宇发展、上海临港涨幅靠前.....	11
表 3： 本周房地产行业个股中国创高新、数源科技、财信发展跌幅靠前.....	11

## 1、3月份住宅成交环比降幅收窄，多地取消住房贷款利率下限

**中央层面：(1) 财政部、住建部：**4月15日，财政部与住建部联合行动，针对中央财政城镇保障性安居工程补助资金的管理问题，重新制定了《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》。此举旨在规范补助资金的使用，提高其效益，确保资金能够有效支持城镇保障性安居工程的建设与发展。**(2) 统计局：**4月16日，据国家统计局数据，2024年3月份，70个大中城市新建商品住宅和二手住宅的成交量较前期有所上升。同时，各线城市商品住宅销售价格环比降幅略有收窄，但同比降幅却扩大。**(3) 国家金融监管总局：**4月17日，国家金融监管总局消息，截至3月末，商业银行对协调机制推送的全部第一批“白名单”项目完成审查，其中审批同意项目数量超2100个，总金额超5200亿元人民币，对部分不符合条件的项目已向协调机制反馈。

**地方层面：(1) 成都：**观点新媒体获悉，调整内容为：符合住房公积金贷款条件的多子女家庭，在我市购买首套住房的，双缴存人家庭最高贷款额度从80万元调整为90万元，单缴存人家庭最高贷款额度从40万元调整为50万元。**(2) 郑州：**4月15日，郑州住房公积金管理中心宣布计划推出一项新业务，将允许把商业银行的个人住房贷款转为住房公积金个人住房贷款，简称“商转公贷款”。**(3) 广州：**4月15日，据媒体报道，广州黄埔区正式印发房票安置细则，标志着该区进入房票时代。根据细则，房票将首先在黄埔区经政府同意的试点项目中实施，而房票的面值由基础补偿金额及政策性奖励构成，后者不超过基础补偿金额的5%。黄埔区将设立“房源超市”，优先纳入改造主体提供的房源，房票使用不受限购政策限制，且购房时房票面值不足部分可通过贷款补足。每张房票可转让一次，未使用部分可在到期后申请现金补偿。**(4) 郑州：**4月16日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》，其中提出“保住房”应控制套型、面积，满足保障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在70~120平方米，三居室套型比例按项目情况控制在50%~60%。收购项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽。**(5) 济宁：**4月17日，山东省济宁市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金个人住房贷款最高额度的通知。通知显示，提高住房公积金贷款最高额度，多子女家庭，购买首套或二套自住住房的，住房公积金贷款最高额度提高至100万元；购买高品质住宅的职工家庭，住房公积金贷款最高额度提高至90万元。**(6) 北京：**根据通知，市民购买改造后的老旧小区，房屋可贷年限将从“低于房屋剩余使用年限减3年”优化为“低于剩余土地使用年限减3年”。部分房屋的贷款年限最高可延长20年。标准调整后，使用公积金购买老旧小区改造项目名单内的住房，贷款期限比以前增加10年或20年。**(7) 厦门：**4月18日，据新京报报道，厦门岛内首套房和二套房的首付比例已经下调。现在，厦门岛内购买首套房的首付比例最低为20%，购买二套房的首付比例最低为30%，这一政策从4月17日开始执行。**(8) 长沙：**4月18日，长沙市住房和城乡建设局发布《关于支持居民购买改善住房的通知》，鼓励市民“以旧换新”购买新房。根据该通知，即日起，长沙全市范围内“以旧换新”购买新房，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠；购买新房申请住房公积金贷款，在原有基础上上调最高贷款额度；不再审查购房者资格条件。**(9) 宁波：**4月18日，宁波市住房公积金管理委员会宣布调整公积金贷款政策，将保底额度从15万元上调至25万元。新政策将于2024年5月1日起实施。**(10) 福建省：**4月18日，据人民日报福建频道报道，从国家金融监督管理总局福建监管局获悉，截至3月末，辖区第一批房地产“白名单”61个项目全部落地，实际融资需求金额达140亿元，项目落地率和授信审批率均达100%。**(11)**

**徐州：**通知提出，调整公积金贷款最低首付比例。购买新建商品房或存量房，首次使用公积金贷款的，最低首付比例为 20%，第二次使用公积金贷款的，最低首付比例为 30%。**(12) 广州：**4 月 18 日，广州开发区、黄埔区首个城中村改造项目房票安置启动活动上，全国首张城中村改造项目房票正式发放到村民手中。此次房票安置试点将在黄埔区五村七片城中村改造项目中有序推进。**(13) 澳门：**4 月 19 日消息，澳门特区政府发布，经持续关注及评估不动产市场情况，因应不动产市场环境的变化，澳门特区政府提案并获立法会审议及通过第 5/2024 号法律《取消与不动产需求管理相关的税务措施》，自 4 月 20 日起全面取消涉及不动产的三项印花税，包括特别印花税、额外印花税及取得印花税。**(14) 长沙：**4 月 19 日，长沙市住房公积金管理委员会发布《关于调整我市新建商品房住房公积金最高贷款额度的通知》（以下简称《通知》），明确自同日起，职工在长沙市购买新建商品房申请住房公积金贷款的最高贷款额度提高至 80 万元，生育三孩的职工家庭住房公积金最高贷款额度提高至 90 万元。**(15) 江苏省：**4 月 19 日，江苏南通、常州、淮安、泰州等地宣布阶段性取消首套房贷利率下限，允许银行自主决定利率水平。**(16) 承德：**河北承德市调整公积金贷款政策，二孩家庭最高可贷 80 万元，三孩家庭最高可贷 110 万元。**(17) 芜湖：**4 月 19 日据芜湖发布消息，芜湖市已阶段性取消首套房贷利率下限。目前，全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限为 LPR-20BP。

**表1：3 月份住宅成交环比增长，多地取消住房贷款利率下限**

时间	政策
2024/4/15	财政部、住建部：4 月 15 日，财政部与住建部联合行动，针对中央财政城镇保障性安居工程补助资金的管理问题，重新制定了《中央财政城镇保障性安居工程补助资金管理办法》。此举旨在规范补助资金的使用，提高其效益，确保资金能够有效支持城镇保障性安居工程的建设与发展。
2024/4/15	成都：观点新媒体获悉，调整内容为：符合住房公积金贷款条件的多子女家庭，在我市购买首套住房的，双缴存人家庭最高贷款额度从 80 万元调整为 90 万元，单缴存人家庭最高贷款额度从 40 万元调整为 50 万元。
2024/4/15	郑州：4 月 15 日，郑州住房公积金管理中心宣布计划推出一项新业务，将允许把商业银行的个人住房贷款转为住房公积金个人住房贷款，简称“商转公贷款”。
2024/4/15	广州：4 月 15 日，据媒体报道，广州黄埔区正式印发房票安置细则，标志着该区进入房票时代。根据细则，房票将首先在黄埔区经政府同意的试点项目中实施，而房票的面值由基础补偿金额及政策性奖励构成，后者不超过基础补偿金额的 5%。黄埔区将设立“房源超市”，优先纳入改造主体提供的房源，房票使用不受限购政策限制，且购房时房票面值不足部分可通过贷款补足。每张房票可转让一次，未使用部分可在到期后申请现金补偿。
2024/4/16	统计局：4 月 16 日，据国家统计局数据，2024 年 3 月份，70 个大中城市新建商品住宅和二手住宅的成交量较前期有所上升。同时，各线城市商品住宅销售价格环比降幅略有收窄，但同比降幅却扩大。
2024/4/16	郑州：4 月 16 日，郑州市住房保障和房地产管理局发布《郑州市配售型保障性住房管理办法（试行）（征求意见稿）》，其中提出“保住房”应控制套型、面积，满足保障对象居住需求。新建项目单套住房建筑面积控制在 70~120 平方米，三居室套型比例按项目情况控制在 50%~60%。收购项目单套住房建筑面积和套型比例可适当放宽。
2024/4/17	国家金融监管总局：4 月 17 日，国家金融监管总局消息，截至 3 月末，商业银行对协调机制推送的全部第一批“白名单”项目完成审查，其中审批同意项目数量超 2100 个，总金额超 5200 亿元人民币，对部分不符合条件的项目已向协调机制反馈。
2024/4/17	济宁：4 月 17 日，山东省济宁市住房公积金管理中心发布关于调整住房公积金个人住房贷款最高额度的通知。通知显示，提高住房公积金贷款最高额度，多子女家庭，购买首套或二套自住住房的，住房公积金贷款最高额度提高至 100 万元；购买高品质住宅的职工家庭，住房公积金贷款最高额度提高至 90 万元。
2024/4/17	北京：根据通知，市民购买改造后的老旧小区，房屋可贷年限将从“低于房屋剩余使用年限减 3 年”优化为

时间	政策
	“低于剩余土地使用年限减3年”。部分房屋的贷款年限最高可延长20年。标准调整后，使用公积金购买老旧小区改造项目名单内的住房，贷款期限比以前增加10年或20年。
2024/4/18	厦门：4月18日，据新京报报道，厦门岛内首套房和二套房的首付比例已经下调。现在，厦门岛内购买首套房的首付比例最低为20%，购买二套房的首付比例最低为30%，这一政策从4月17日开始执行。
2024/4/18	长沙：4月18日，长沙市住房和城乡建设局发布《关于支持居民购买改善住房的通知》，鼓励市民“以旧换新”购买新房。根据该通知，即日起，长沙全市范围内“以旧换新”购买新房，可按照“认房不认贷”政策，享受首套房首付比和按揭利率优惠；购买新房申请住房公积金贷款，在原有基础上上调最高贷款额度；不再审查购房者资格条件。
2024/4/18	宁波：4月18日，宁波市住房公积金管理委员会宣布调整公积金贷款政策，将保底额度从15万元上调至25万元。新政策将于2024年5月1日起实施。
2024/4/18	福建省：4月18日，据人民日报福建频道报道，从国家金融监督管理总局福建监管局获悉，截至3月末，辖区第一批房地产“白名单”61个项目全部落地，实际融资需求金额达140亿元，项目落地率和授信审批率均达100%。
2024/4/18	徐州：通知提出，调整公积金贷款最低首付比例。购买新建商品房或存量房，首次使用公积金贷款的，最低首付比例为20%，第二次使用公积金贷款的，最低首付比例为30%。
2024/4/18	广州：4月18日，广州开发区、黄埔区首个城中村改造项目房票安置启动活动上，全国首张城中村改造项目房票正式发放到村民手中。此次房票安置试点将在黄埔区五村七片城中村改造项目中有序推进。
2024/4/19	澳门：4月19日消息，澳门特区政府发布，经持续关注及评估不动产市场情况，因应不动产市场环境的变化，澳门特区政府提案并获立法会审议及通过第5/2024号法律《取消与不动产需求管理相关的税务措施》，自4月20日起全面取消涉及不动产的三项印花税，包括特别印花税、额外印花税及取得印花税。
2024/4/19	长沙：4月19日，长沙市住房公积金管理委员会发布《关于调整我市新建商品房住房公积金最高贷款额度的通知》（以下简称《通知》），明确自同日起，职工在长沙市购买新建商品房申请住房公积金贷款的最高贷款额度提高至80万元，生育三孩的职工家庭住房公积金最高贷款额度提高至90万元。
2024/4/19	江苏省：4月19日，江苏南通、常州、淮安、泰州等地宣布阶段性取消首套房贷利率下限，允许银行自主决定利率水平。
2024/4/19	承德：河北承德市调整公积金贷款政策，二孩家庭最高可贷80万元，三孩家庭最高可贷110万元。
2024/4/19	芜湖：4月19日据芜湖发布消息，芜湖市已阶段性取消首套房贷利率下限。目前，全国统一的首套住房商业性个人住房贷款利率下限为LPR-20BP。

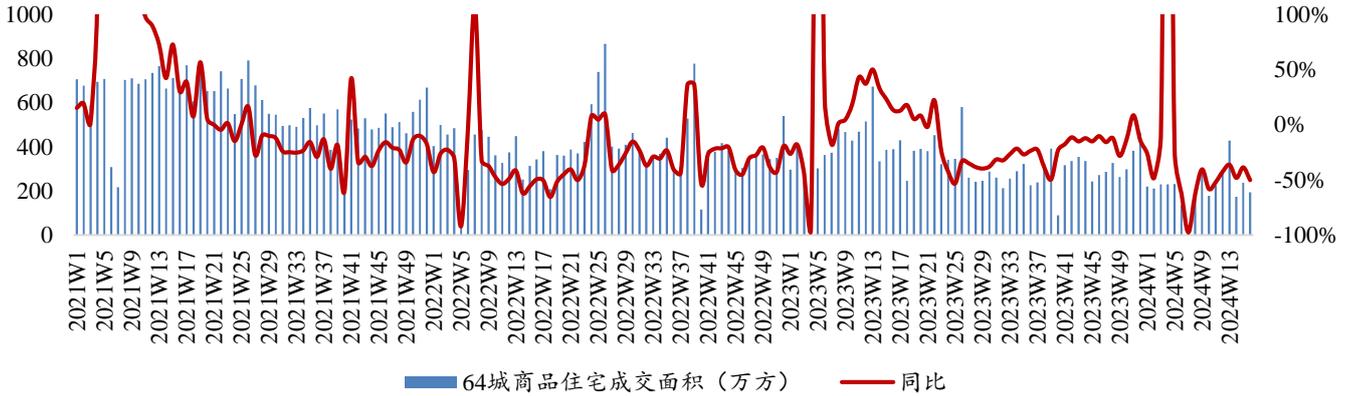
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房、二手房成交同环比下降

### 2.1、64大中城市新房成交同环比下降

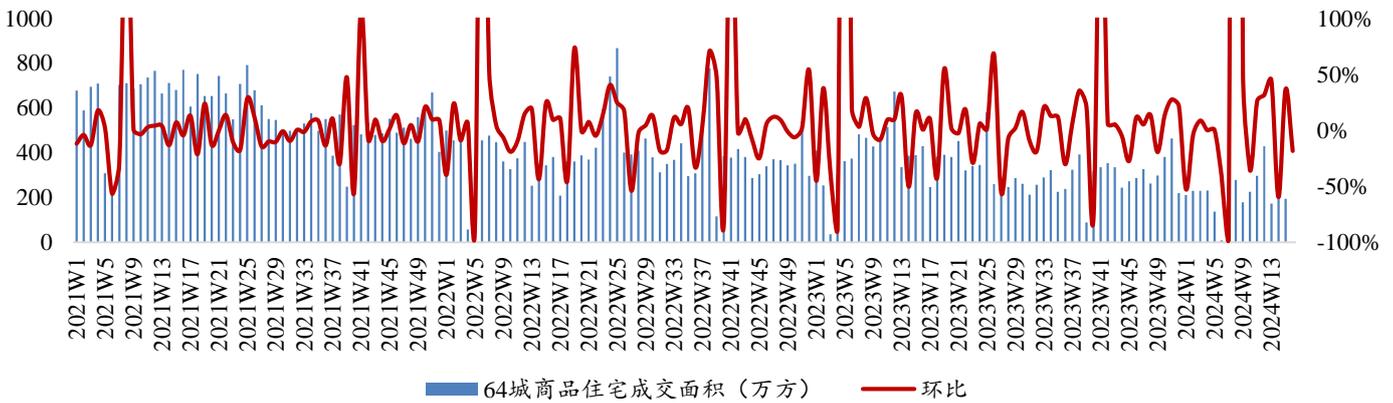
根据房管局数据，2024年第16周，全国64城商品住宅成交面积202万平方米，同比下降48%，环比下降15%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达3473万平方米，累计同比下降44%。

图1: 64大中城市新房成交面积同比下降



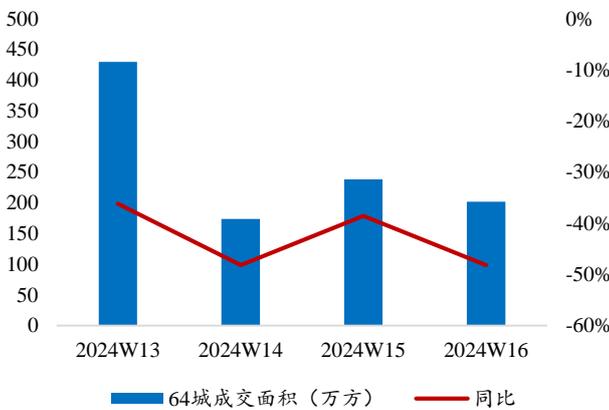
数据来源: Wind、开源证券研究所

图2: 64大中城市新房成交面积环比下降



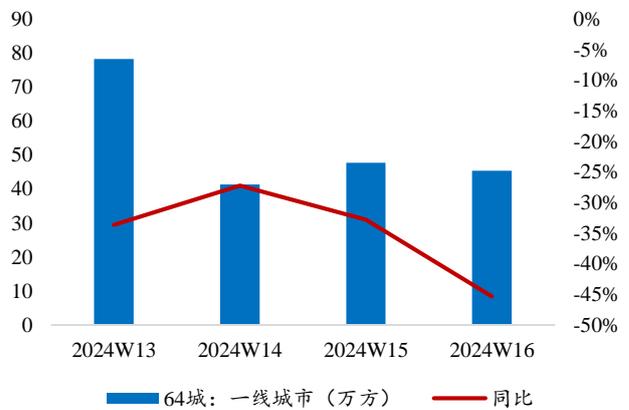
数据来源: Wind、开源证券研究所

图3: 2024年第16周64大中城市成交面积同环比下降



数据来源: Wind、开源证券研究所

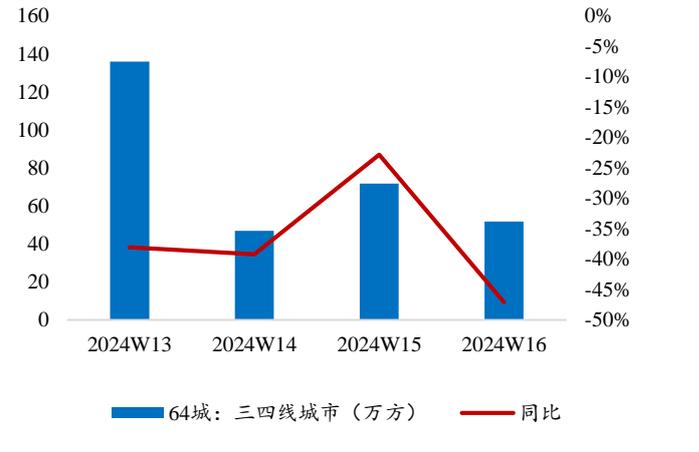
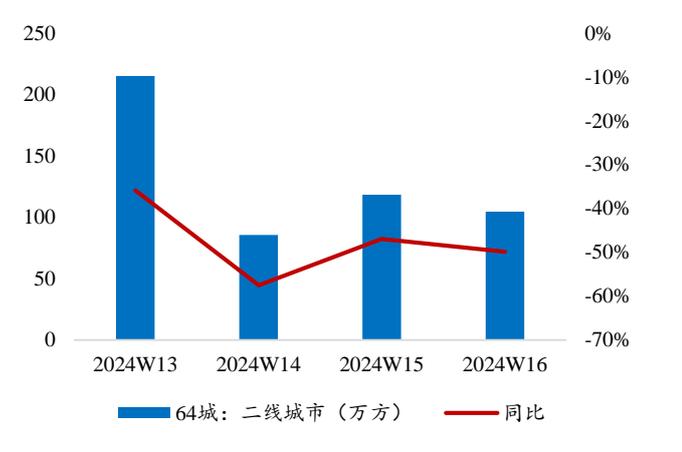
图4: 2024年第16周64大中城市中一线城市成交面积同环比下降



数据来源: Wind、开源证券研究所

图5：2024年第16周64大中城市中二线城市成交面积同环比下降

图6：2024年第16周64大中城市中三四线城市成交面积同环比下降

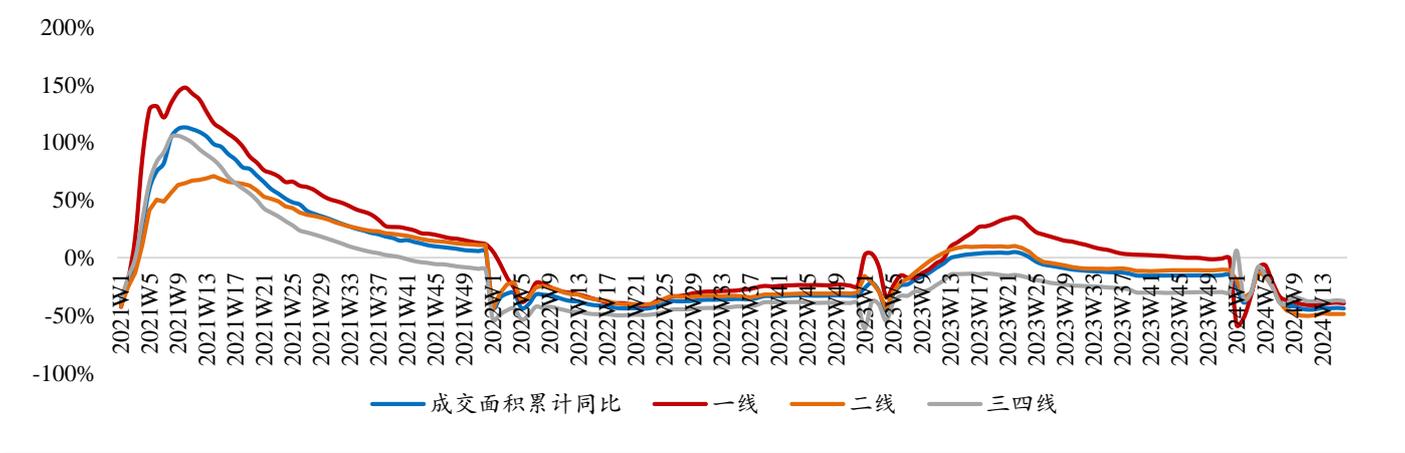


数据来源：Wind、开源证券研究所

数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第16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-45%、-50%、-47%，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

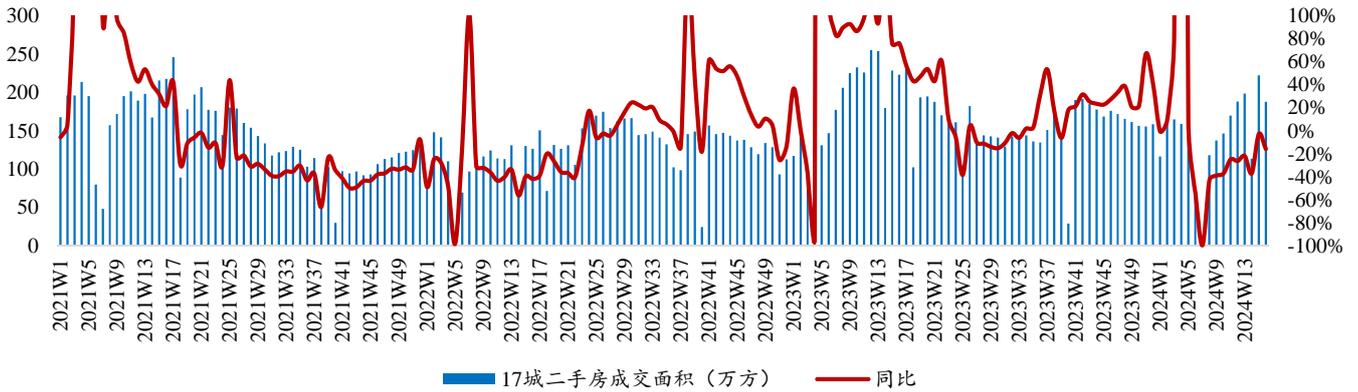


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2.2、17城二手房成交同环比下降

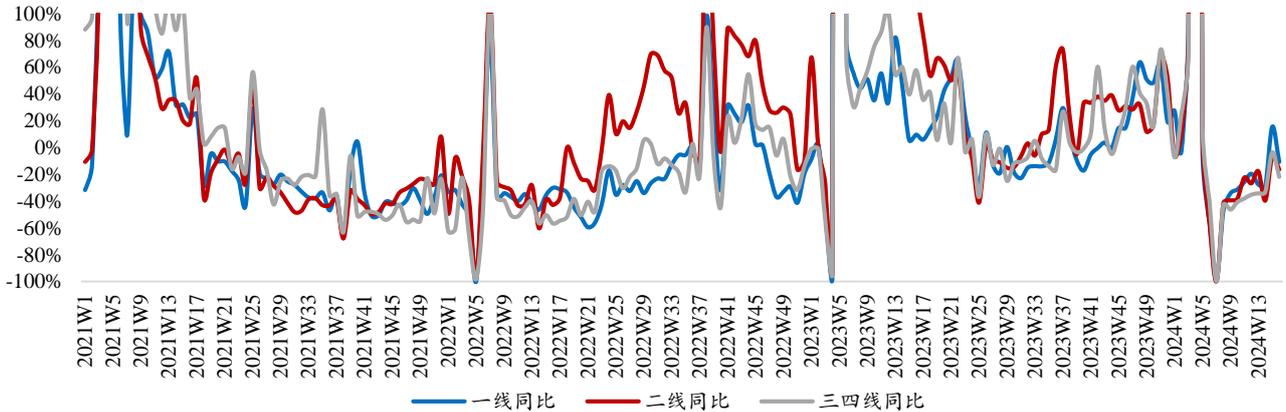
2024年第16周，全国17城二手房成交面积为193万平方米，同比增速-14%，前值-3%；年初至今累计成交面积2303万平方米，同比增速-19%，前值-20%。

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



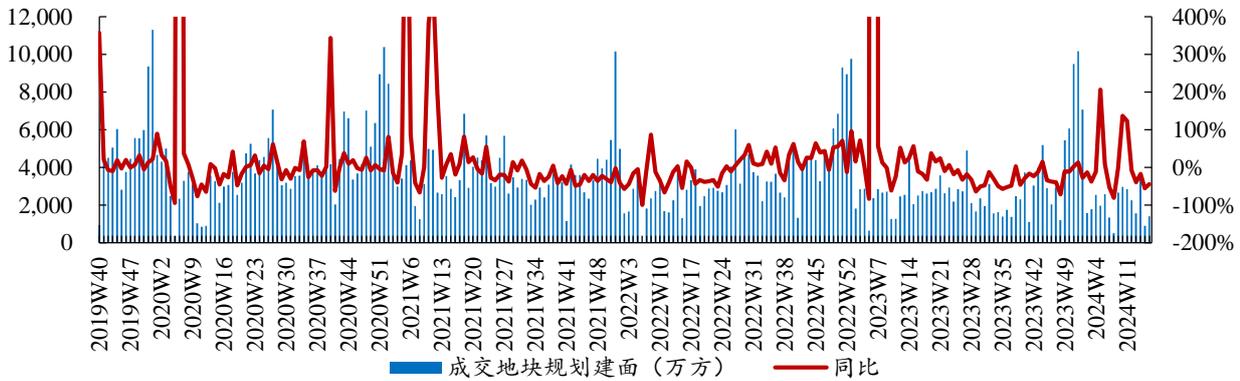
数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3、投资端：成交溢价率环比下降，上海、杭州土拍成功收官

2024年第16周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1969万平方米，成交土地规划建筑面积1403万平方米，同比下降44%，成交溢价率为4.6%。一线城市成交土地规划建筑面积64万平方米，同比下降21%；二线城市成交土地规划建筑面积407万平方米，同比下降55%；三线城市成交土地规划建筑面积931万平方米，同比下降39%。**济南**：4月15日，济南以总价3.265亿成交两宗涉宅地，地块均位于济南天桥起步区大桥片区，总出让面积约5.2万m<sup>2</sup>，总规划建面约10.21万m<sup>2</sup>。最终两宗地块全部底价成交；**上海**：4月16日，上海迎来2024年一批次第二轮土拍角逐，此次土拍共涉及地块6宗，6宗宅地均采用挂牌方式出让，总出让面积19.49万m<sup>2</sup>，起始总价112.3亿元。最终普陀、嘉定地块分别由中环、保利&建发底价成交，浦东曹路地块由象屿&联发溢价6.49%摘得，龙湖封顶拿下奉贤新城地块，静安中兴地块由越秀摇号拿下，大华摇号摘得闵行浦锦地块，揽金总计约119亿；**杭州**：4月16日，杭州市区迎来年度第三批次土地集中出让，此次共涉及8宗宅地，总出让面积约37.23万m<sup>2</sup>，总建筑面积89.7万m<sup>2</sup>，总起价167.1亿元，采取价高者得方式确

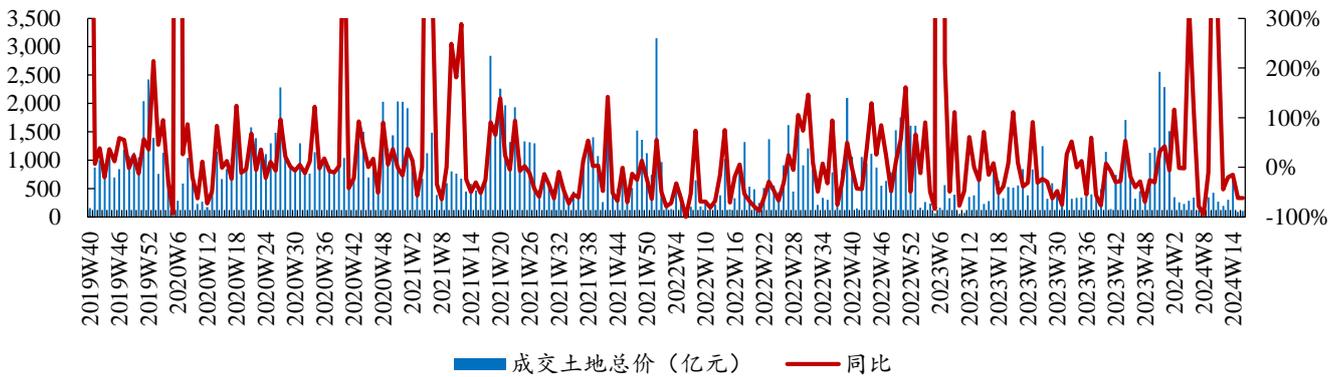
定竞得人。从成交结果来看，除一宗地块以微溢价 1.8%成交外，其余地块均以底价成交，揽金约 167.2 亿。其中滨江集团（含联合体）斩获两宗地块，建发（含联合体）斩获三宗地块；**苏州**：4 月 16 日，江苏土地市场网发布苏州 2024 年第一批拟出让清单，拟出让共计 52 宗涉宅用地，拟出让时间为 2024.04.15 至 2024.12.31，总面积约 168.78 公顷，合计约 2531.7 亩。

图10：100 大中城市土地成交面积同比下降



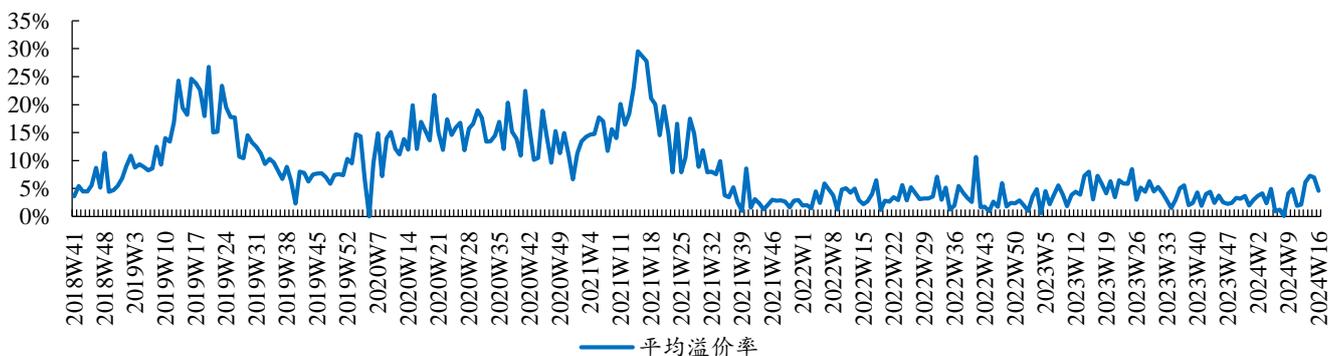
数据来源：Wind、开源证券研究所

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

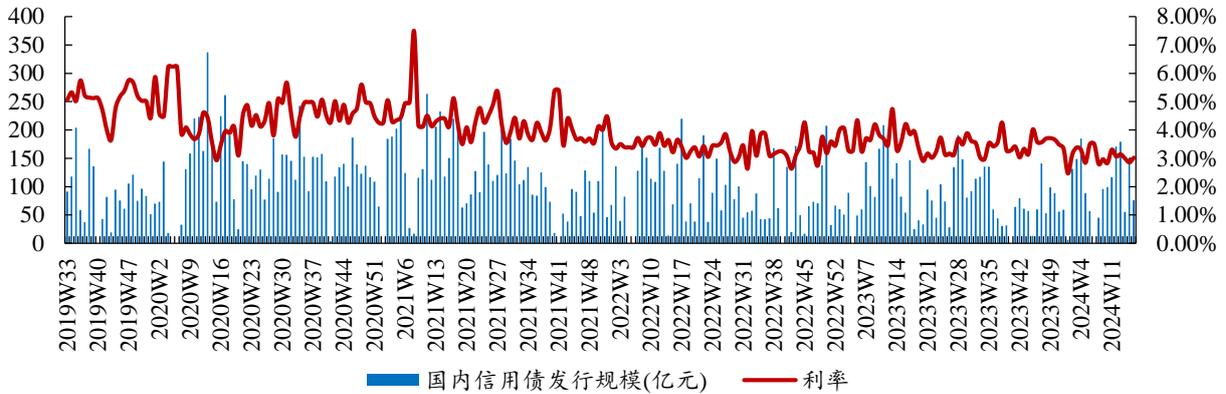


数据来源：Wind、开源证券研究所

#### 4、融资端：国内信用债累计发行规模同比增长

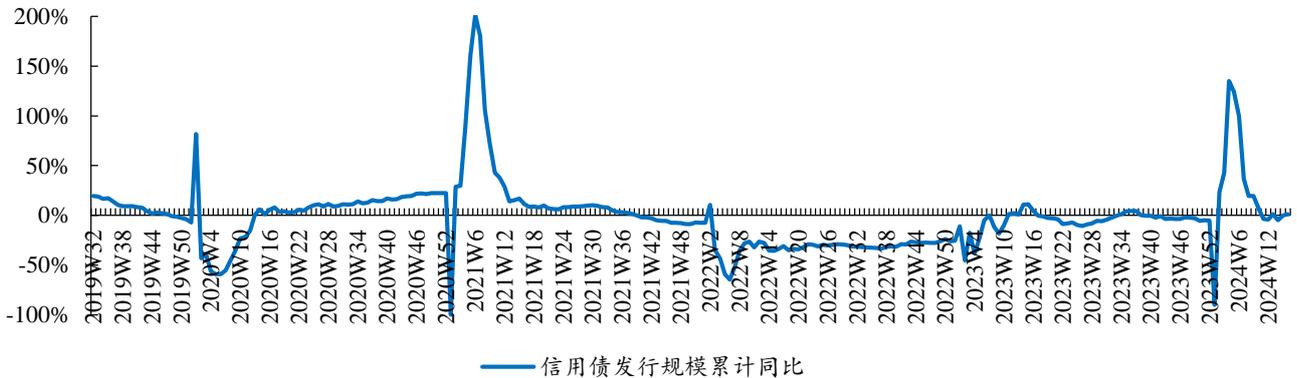
2024年第16周，信用债发行76亿元，同比增加40%，环比增加38%，平均加权利率3.02%，环比增加17BP。信用债累计发行规模1604.3亿元，同比增加1%。

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

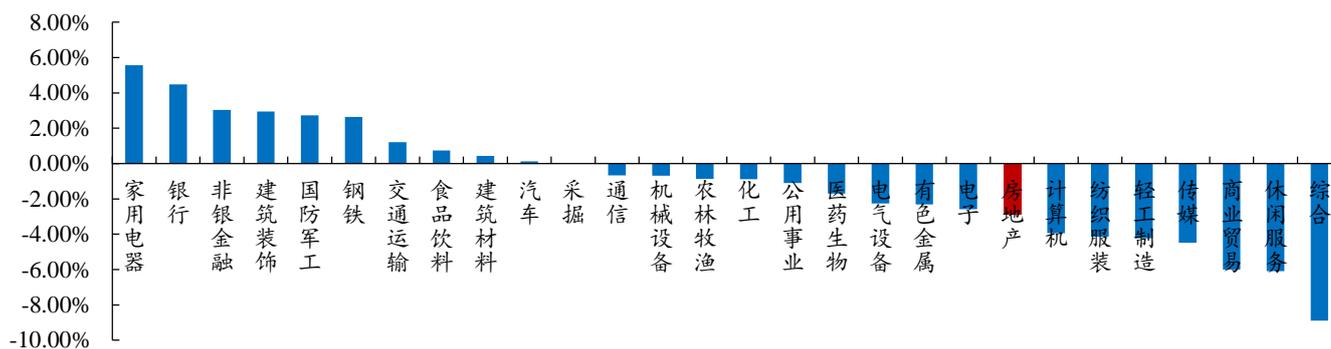
图14：信用债累计发行规模同比增长



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4月15-19日，下同）房地产指数下跌2.87%，沪深300指数上涨1.89%，相对收益为-4.76%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第21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：广汇物流、广宇发展、上海临港、天健集团、中新集团，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为国创高新、数源科技、财信发展、济南高新、荣丰控股。

**图15：房地产指数下跌 2.87%，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广汇物流、广宇发展、上海临港涨幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600603.SH	广汇物流	14.53%	12.63%	17.39%
2	000537.SZ	广宇发展	5.38%	3.49%	8.25%
3	600848.SH	上海临港	5.24%	3.35%	8.11%
4	000090.SZ	天健集团	5.06%	3.16%	7.92%
5	601512.SH	中新集团	3.50%	1.60%	6.36%
6	600246.SH	万通发展	3.35%	1.46%	6.22%
7	600064.SH	南京高科	2.83%	0.94%	5.70%
8	600048.SH	保利发展	2.53%	0.64%	5.40%
9	001914.SZ	招商积余	1.56%	-0.33%	4.43%
10	600007.SH	中国国贸	1.44%	-0.45%	4.31%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**表3：本周房地产行业个股中国创高新、数源科技、财信发展跌幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	002377.SZ	国创高新	-22.96%	-24.86%	-20.10%
2	000909.SZ	数源科技	-19.18%	-21.07%	-16.31%
3	000838.SZ	财信发展	-18.04%	-19.94%	-15.18%
4	600807.SH	济南高新	-17.21%	-19.10%	-14.34%
5	000668.SZ	荣丰控股	-16.61%	-18.50%	-13.74%
6	000608.SZ	阳光股份	-16.26%	-18.15%	-13.39%
7	000691.SZ	亚太实业	-16.15%	-18.05%	-13.29%
8	600067.SH	冠城大通	-14.78%	-16.67%	-11.91%
9	000965.SZ	天保基建	-14.67%	-16.56%	-11.80%
10	000961.SZ	中南建设	-14.61%	-16.50%	-11.74%

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环比下降。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，累计发行规模同比转正。根据统计局数据，3 月份全国各线城市住宅成交环比降幅收窄，但同比降幅继续扩大。近期国家层面“白名单”项目融资协调机制稳步推进，截至 3 月底审批同意项目数量超 2100 个，总金额超 5200 亿元人民币。地方层面涉房政策密集出台，如长沙解除限购措施、江苏四城一日取消住房贷款利率下限等。所以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

### 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