

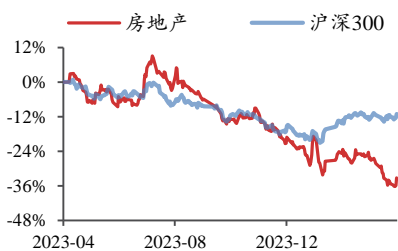
房地产

2024年04月28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

《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》-2024.4.21

《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

成都全面取消住房限购，深圳、南京实施商品房“以旧换新”

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

● 核心观点：成都全面取消住房限购，深圳南京相继实施商品房“以旧换新”

本周我们跟踪的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长，累计发行规模同比增长。政策端国家开发银行宣布发放青岛首笔配售型保障房贷款8.08亿元。该举措体现了对“三大工程”的精准扶持，并持续增强配售型保障房的支持力度。地方层面涉房政策密集出台，如深圳（一线城市首个）、南京相继宣布实施商品房“以旧换新”政策，旨在刺激当地楼市活跃度。同时成都宣布解除限购措施，促进地产市场平稳健康发展。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：深化工程建设标准体系改革，青岛首笔配售型保障房贷款发放

中央层面：国家开发银行：4月24日，国家开发银行宣布对青岛市李沧京口路保障性住房项目提供首笔贷款8.08亿元，旨在支持首批2000套配售型保障性住房的建设。该举措体现了国家开发银行对“三大工程”的精准扶持。

地方层面：合肥：4月22日，合肥市住房公积金管理委员会办公室发布通知，宣布取消住房公积金异地贷款的户籍限制。**广东省：**广东辖内银行机构已为两批次“白名单”的245个项目提供授信约737亿元，已发放184亿元。**成都：**从4月29日起，成都市商品住房项目不再实施公证摇号选房，由企业自主销售；全市范围内住房交易不再审核购房资格。

● 市场端：新房、二手房成交同比下降，土地成交面积同比下降

销售端：2024年第17周，全国64城商品住宅成交面积246万平方米，同比下降43%，环比增加18%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达3726万平方米，累计同比下降44%。全国17城二手房成交面积为191万平方米，同比增速-19%，前值-12%；年初至今累计成交面积2497万平方米，同比增速-19%，前值-19%。

投资端：2024年第17周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1837万平方米，成交土地规划建筑面积1741万平方米，同比下降37%，成交溢价率为3%。

成都：4月23日共计4宗宅地拍卖，采用“竞地价”拍卖规则，总起价约32.66亿。最终，锦江林家坝52亩地块由金茂溢价48.5%竞得。

● 融资端：国内信用债累计发行规模同比增长

2024年第17周信用债发行164.4亿元，同比增加12%，环比增加116%，平均加权利率2.71%，环比减少31BP。累计发行规模1768.7亿元，同比增加2%。

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、 深化工程建设标准体系改革，青岛首笔配售型保障房贷款发放..... | 3 |
| 2、 销售端：新房、二手房成交同比下降 | 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：土地成交面同比下降，金茂高溢价获成都地块..... | 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..... | 5 |
| 图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长..... | 6 |
| 图 3： 2024 年第 17 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长..... | 6 |
| 图 4： 2024 年第 17 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 17 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 17 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： 二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： 房地产指数上涨 3.1%，板块表现强于大市 | 11 |
| 表 1： 深化工程建设标准体系改革，青岛首笔配售型保障房贷款发放..... | 4 |
| 表 2： 本周房地产行业个股中亚太实业、南国置业、空港股份涨幅靠前..... | 11 |
| 表 3： 本周房地产行业个股中 ST 世茂、*ST 中迪、中润资源跌幅靠前..... | 11 |

1、深化工程建设标准体系改革，青岛首笔配售型保障房贷款发放

中央层面：(1) 财政部：4月22日，财政部副部长王东伟在国新办发布会上表示，财政部将统筹用好增发国债、地方政府专项债、中央预算内投资等政策工具，推动重点领域、重大项目建设。王东伟称，下一步将会同有关部门支持部分大中城市实施城市更新行动，开展地下管网更新改造。**(2) 国家开发银行：**4月24日，国家开发银行宣布对青岛市李沧京口路保障性住房项目提供首笔贷款8.08亿元，旨在支持首批2000套配售型保障性住房的建设。该举措体现了国家开发银行对“三大工程”的精准扶持，并持续增强配售型保障性住房的支持力度。**(3) 住建部：**倪虹指出，要深化工程建设标准体系改革，抓好强制性工程建设规范制定，鼓励企业创新制定引领行业发展的标准，为提升工程建设质量和建筑品质提供坚实保障。要扎实推进工程造价改革，探索向工程审计转型“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，人民群众对住房城乡建设的要求从‘有没有’转向‘好不好’，住房城乡建设事业转型发展离不开标准的引领支撑。”

地方层面：(1) 合肥：4月22日，合肥市住房公积金管理委员会办公室发布通知，宣布取消住房公积金异地贷款的户籍限制。**(2) 贵阳：**4月22日，贵阳市住房公积金管理中心宣布调整住房公积金贷款政策。新政策主要优化了住房套数的认定标准，并设定了最低贷款额度以加强对低收入群体的支持。**(3) 开封：**4月22日，从国家金融监管总局开封监管分局获悉，开封市银行业积极响应政策号召，全力保障在建房地产项目按期交付。据悉，开封已向辖区内的“白名单”房地产项目累计授信超过20亿元人民币。**(4) 广东省：**4月22日，国家金监总局广东监管局在2024年一季度银行业新闻通气会上宣布，截至目前，广东辖内银行机构已为两批次“白名单”的245个项目提供授信约737亿元，已发放184亿元。**(5) 海口：**4月23日，海口市住建局发布《办事指南》，明确符合条件的个体工商户在海口购买商品住宅时，可享受与当地居民同等待遇。该政策旨在进一步明确个体工商户、社会组织等在海口购买商品住宅的申办购房资格。**(6) 洛阳：**根据洛阳市住房公积金管理中心、中共洛阳市委人才工作领导小组办公室以及洛阳市人力资源和社会保障局联合发布的《洛阳市人才住房公积金贷款实施细则》，符合条件的高层次人才在购买住房时，可以申请的公积金贷款额度最高达到100万元。**(7) 深圳：**近日，深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会共同发起了一项名为“换馨家”的商品住房置换活动，通过联动模式，提高住房交易的便利性，更好地满足居民的基本住房需求和改善型住房需求，同时减轻他们的购房压力。**(8) 上海：**4月23日，上海市住房和城乡建设管理委员会副主任、上海市房屋管理局局长王桢在2024上海民生访谈节目中透露，上海的“城中村”改造已进入关键阶段。2024年的重点是要提速、扩容、增效，预计启动不少于15个“城中村”改造项目。**(9) 鞍山：**首套住房商业性个人住房贷款的最低首付比例被统一调整为不低于20%，二套住房则调整为不低于30%。此外，首套住房商业性个人住房贷款利率政策的下限按照现行规定执行，实行按季评估、动态调整。**(10) 淮安：**提高最高贷款基准额度方面，符合淮安市住房公积金贷款条件的借款人、共同借款人，单方缴存的最高贷款基准额度从40万元提高至60万元，双方缴存的最高贷款基准额度从60万元提高至80万元。**(11) 南京：**4月26日，南京市公安局近日发布《关于合法稳定住所落户有关事项的通知（征求意见稿）》，其中提到，在本市城镇地区拥有合法稳定住所（即取得合法产权住房）人员，可以申请本人户口迁入该住房，其配偶、未婚子女、父母（超过法定退休年龄或已办理退

休手续)可以申请办理户口随迁。(13) **丽水**: 4月26日,浙江丽水推出莲都区碧湖新城16亩低密项目地块。据悉,该地块支持“定制化”方案,正在进行意向征集。地块面向大众出让,可以单个业主拿地建房,也可多业主联合竞买,建成后分别认领房屋,办理各自产权证,每套房子产权独立;后续支持通过二手房转让方式出售给他人。(14) **南京**: 4月27日,南京安居建设集团发布关于开展存量住房“以旧换新”试点活动的公告。试点期间,换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房,置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。公告指出,存量住房收购主体为南京置新资产管理有限公司,首批试点限额2000套。(15) **成都**: 4月28日,成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》,从4月29日起,成都市商品住房项目不再实施公证摇号选房,由企业自主销售;全市范围内住房交易不再审核购房资格。

表1: 深化工程建设标准体系改革, 青岛首笔配售型保障房贷款发放

| 时间 | 政策 |
|-----------|--|
| 2024/4/22 | 财政部: 4月22日, 财政部副部长王东伟在国新办发布会上表示, 财政部将统筹用好增发国债、地方政府专项债、中央预算内投资等政策工具, 推动重点领域、重大项目建设。王东伟称, 下一步将会同有关部门支持部分大中城市实施城市更新行动, 开展地下管网更新改造。 |
| 2024/4/22 | 合肥: 4月22日, 合肥市住房公积金管理委员会办公室发布通知, 宣布取消住房公积金异地贷款的户籍限制。 |
| 2024/4/22 | 贵阳: 4月22日, 贵阳市住房公积金管理中心宣布调整住房公积金贷款政策。新政策主要优化了住房套数的认定标准, 并设定了最低贷款额度以加强对低收入群体的支持。 |
| 2024/4/22 | 开封: 4月22日, 从国家金融监管总局开封监管分局获悉, 开封市银行业积极响应政策号召, 全力保障在建房地产项目按期交付。据悉, 开封已向辖区内的“白名单”房地产项目累计授信超过20亿元人民币。 |
| 2024/4/22 | 广东省: 4月22日, 国家金融监管总局广东监管局在2024年一季度银行业新闻通气会上宣布, 截至目前, 广东辖内银行机构已为两批次“白名单”的245个项目提供授信约737亿元, 已发放184亿元。 |
| 2024/4/23 | 海口: 4月23日, 海口市住建局发布《办事指南》, 明确符合条件的个体工商户在海口购买商品住宅时, 可享受与当地居民同等待遇。该政策旨在进一步明确个体工商户、社会组织等在海口购买商品住宅的申办购房资格。 |
| 2024/4/23 | 洛阳: 根据洛阳市住房公积金管理中心、中共洛阳市委人才工作领导小组办公室以及洛阳市人力资源和社会保障局联合发布的《洛阳市人才住房公积金贷款实施细则》, 符合条件的高层次人才在购买住房时, 可以申请的公积金贷款额度最高达到100万元。 |
| 2024/4/23 | 深圳: 近日, 深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会共同发起了一项名为“换馨家”的商品住房置换活动, 通过联动模式, 提高住房交易的便利性, 更好地满足居民的基本住房需求和改善型住房需求, 同时减轻他们的购房压力。 |
| 2024/4/23 | 上海: 4月23日, 上海市住房和城乡建设管理委员会副主任、上海市房屋管理局局长王楦在2024上海民生访谈节目中透露, 上海的“城中村”改造已进入关键阶段。2024年的重点是要提速、扩容、增效, 预计启动不少于15个“城中村”改造项目。 |
| 2024/4/23 | 鞍山: 首套住房商业性个人住房贷款的最低首付比例被统一调整为不低于20%, 二套住房则调整为不低于30%。此外, 首套住房商业性个人住房贷款利率政策的下限按照现行规定执行, 实行按季评估、动态调整; |
| 2024/4/24 | 国家开发银行: 4月24日, 国家开发银行宣布对青岛市李沧京口路保障性住房项目提供首笔贷款8.08亿元, 旨在支持首批2000套配售型保障性住房的建设。该举措体现了国家开发银行对“三大工程”的精准扶持, 并持续增强配售型保障性住房的支持力度。 |
| 2024/4/24 | 住建部: 倪虹指出, 要深化工程建设标准体系改革, 抓好强制性工程建设规范制定, 鼓励企业创新制定引领行业发展的标准, 为提升工程建设质量和建筑品质提供坚实保障。要扎实推进工程造价改革, 探索向工程审计转型“我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段, 人民群众对住房城乡建设的要求从‘有没有’转向‘好不好’, 住房城乡建设事业转型发展离不开标准的引领支撑。” |

| 时间 | 政策 |
|-----------|---|
| 2024/4/25 | 淮安：提高最高贷款基准额度方面，符合淮安市住房公积金贷款条件的借款人、共同借款人，单方缴存的最高贷款基准额度从40万元提高至60万元，双方缴存的最高贷款基准额度从60万元提高至80万元。 |
| 2024/4/26 | 南京：4月26日，南京市公安局近日发布《关于合法稳定住所落户有关事项的通知（征求意见稿）》，其中提到，在本市城镇地区拥有合法稳定住所（即取得合法产权住房）人员，可以申请本人户口迁入该住房，其配偶、未婚子女、父母（超过法定退休年龄或已办理退休手续）可以申请办理户口随迁。 |
| 2024/4/26 | 丽水：4月26日，浙江丽水推出莲都区碧湖新城16亩低密项目地块。据悉，该地块支持“定制化”方案，正在进行意向征集。地块面向大众出让，可以单个业主拿地建房，也可多业主联合竞买，建成后分别认领房屋，办理各自产权证，每套房子产权独立；后续支持通过二手房转让方式出售给他人。 |
| 2024/4/27 | 南京：4月27日，南京安居建设集团发布关于开展存量住房“以旧换新”试点活动的公告。试点期间，换购人可用一套或多套存量住房置换一套或多套新建商品住房，置换总价不高于所购新建商品住房总价的80%。公告指出，存量住房收购主体为南京置新资产管理有限公司，首批试点限额2000套。 |
| 2024/4/28 | 成都：4月28日，成都市房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于进一步优化房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》，从4月29日起，成都市商品住房项目不再实施公证摇号选房，由企业自主销售；全市范围内住房交易不再审核购房资格。 |

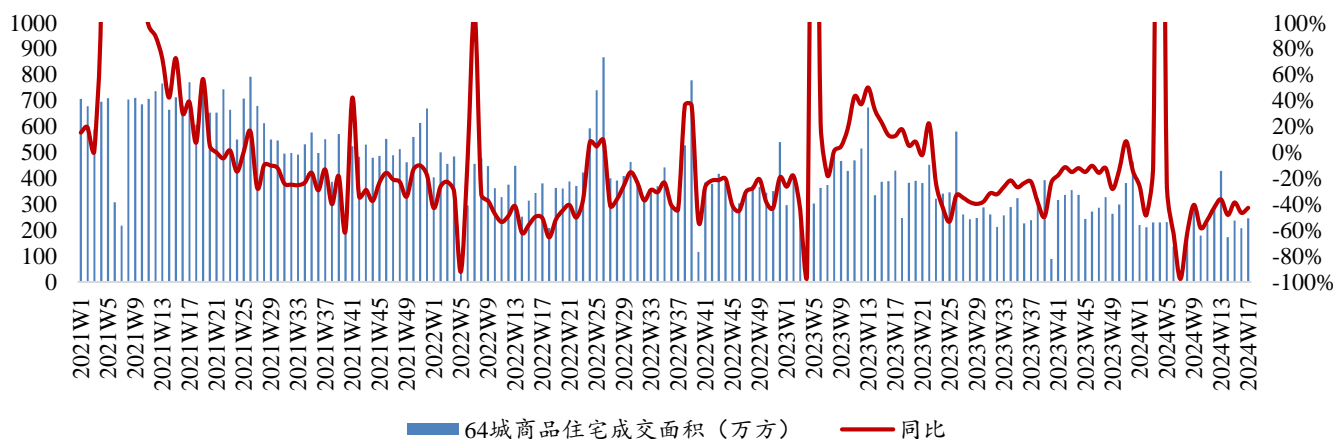
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房、二手房成交同比下降

2.1、64大中城市新房成交环比增长

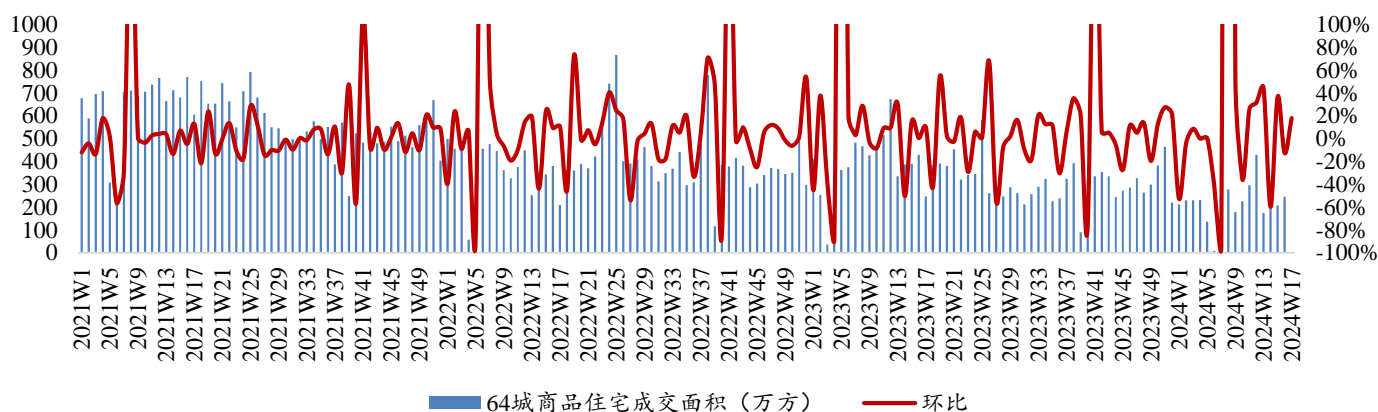
根据房管局数据，2024年第17周，全国64城商品住宅成交面积246万平方米，同比下降43%，环比增加18%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达3726万平方米，累计同比下降44%。

图1：64大中城市新房成交面积同比下降



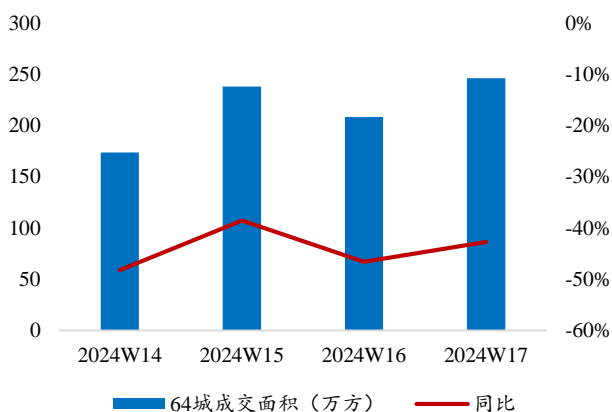
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比增长



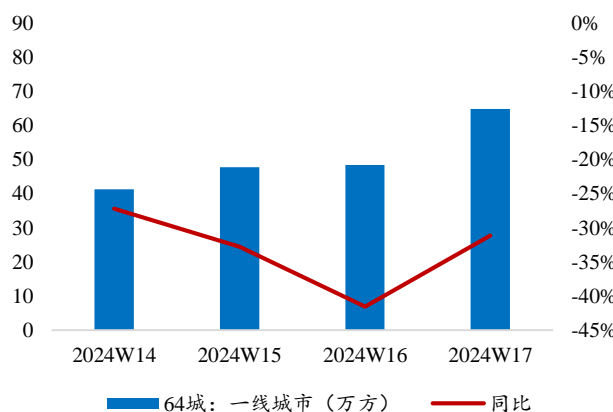
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第17周64大中城市成交面积同比下降环比增长



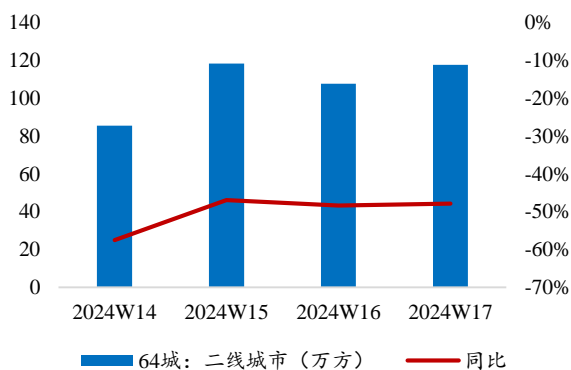
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第17周64大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长



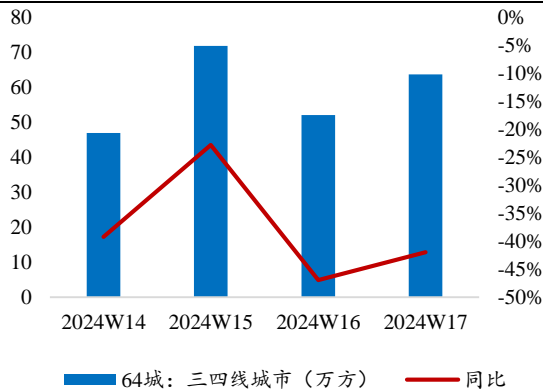
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第17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

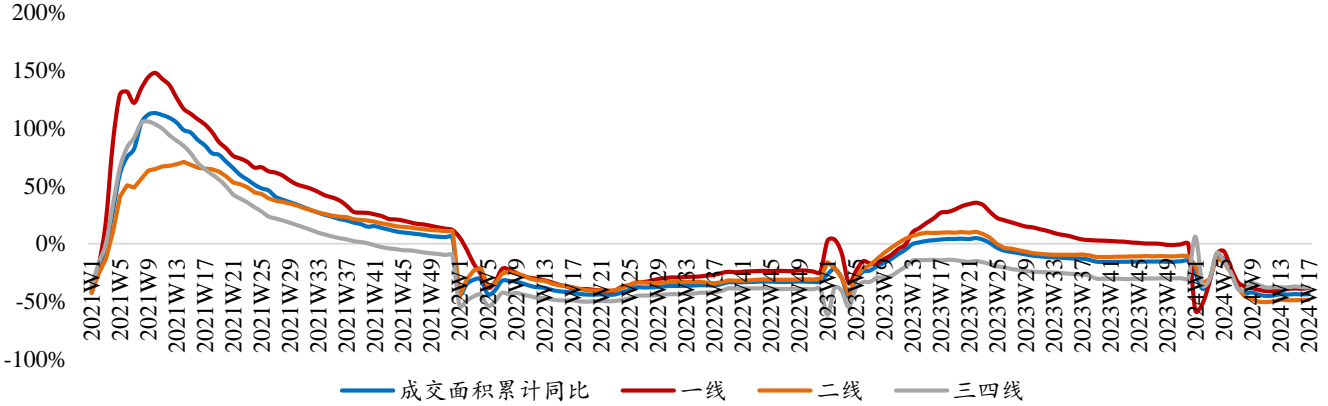
图6：2024年第17周64大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第17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-31%、-48%、-42%，年初至今累计增速-38%、-49%、-38%。

图7：2024年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好

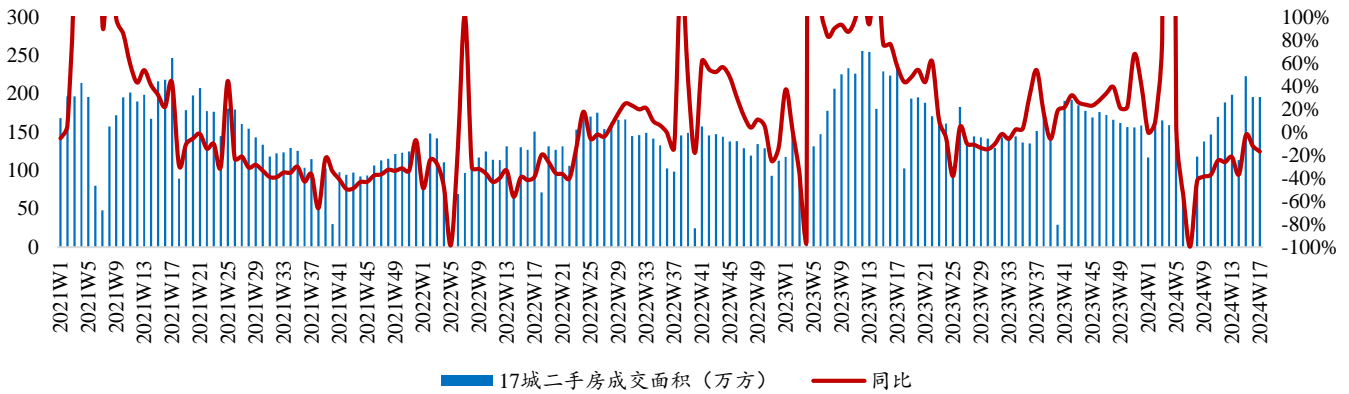


数据来源：Wind、开源证券研究所

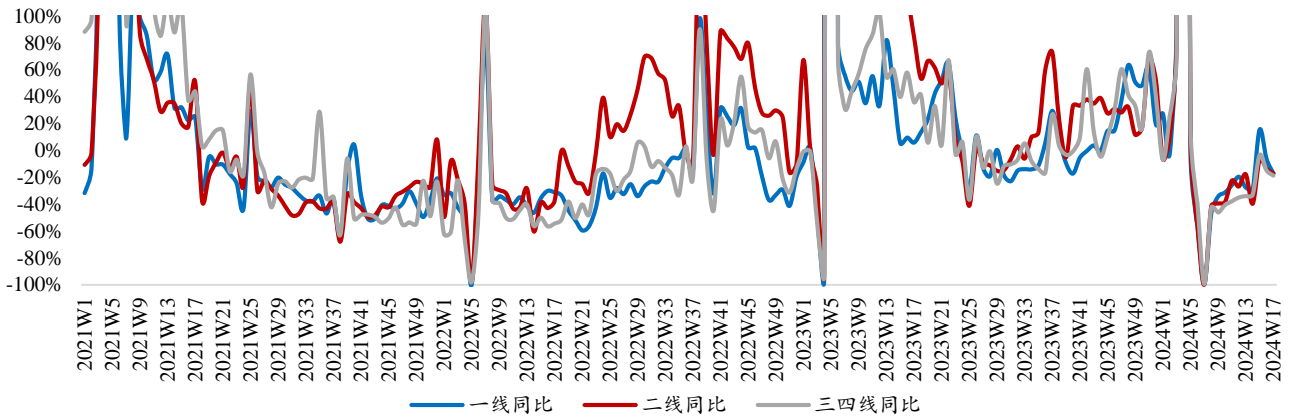
2.2、17城二手房成交同比下降

2024年第17周，全国17城二手房成交面积为191万平方米，同比增速-19%，前值-12%；年初至今累计成交面积2497万平方米，同比增速-19%，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9：二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：土地成交面同比下降，金茂高溢价获成都地块

2024年第17周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1837万平方米，成交土地规划建筑面积1741万平方米，同比下降37%，成交溢价率为3%。一线城市成交土地规划建筑面积115万平方米，同比下降68%；二线城市成交土地规划建筑面积433万平方米，同比下降48%；三线城市成交土地规划建筑面积1193万平方米，同比下降24%。

北京：4月19日，北京市规划和自然资源委员会正式挂牌北京市石景山区首钢园区东南区地块，将于5月22日出让。地块起拍价为57.5亿元，采用“限地价+摇号（交高标）”方式出让，设定土地合理上限价格66.125亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》；

成都：4月23日共计4宗宅地拍卖，采用“竞地价”拍卖规则。4宗宅地总出让面积约16.62万 m^2 ，总规划建筑面积约34.4万 m^2 ，总起价约32.66亿。最终，锦江林家坝52亩地块由金茂溢价48.5%竞得，青羊外光华44亩地块由中旅溢价19.4%斩获，天府国际生物城88亩地块和64亩地块由成都生物城底价摘得，揽金总计约41.4亿；

无锡：4月24日，无锡2024年首批次4宗地块开拍，地块分布在梁溪区、滨湖区和新吴区。总占地面积约18.1万 m^2 ，总规划建面约30.55万 m^2 ，总起始价42.653亿元，最终，4宗宅地均以底价成交；

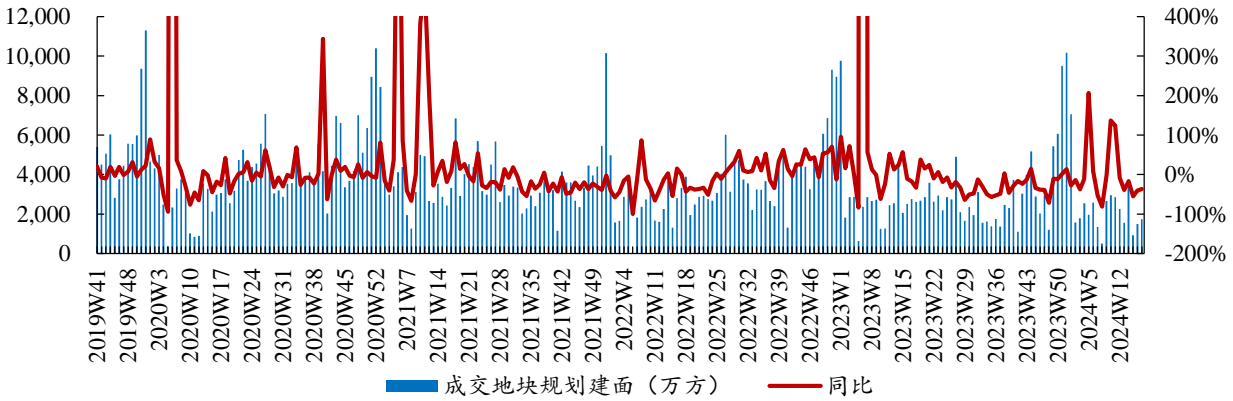
成都：4月24日出让2宗地块，2宗宅地总出让面积约6.46万 m^2 ，总规划建筑面积约12.91万 m^2 ，总起价约10.37亿；

成都：4月25日，成都中心城区迎来本周第三场土地拍卖活动，共涉及宅地6宗，除新都区斑竹园地块延期出让外，其余5宗地块均以底价成交，总出让面积约13.62万 m^2 ，总规划建筑面积约33.23万 m^2 ，揽金约20.32亿；

南京：4月25日，南京公开拍卖5宗二类居住宅地，总出让面积约29.7万 m^2 ，总规划建面约56.65万 m^2 ，总起始价15.35亿元。最终地块均底价成交；

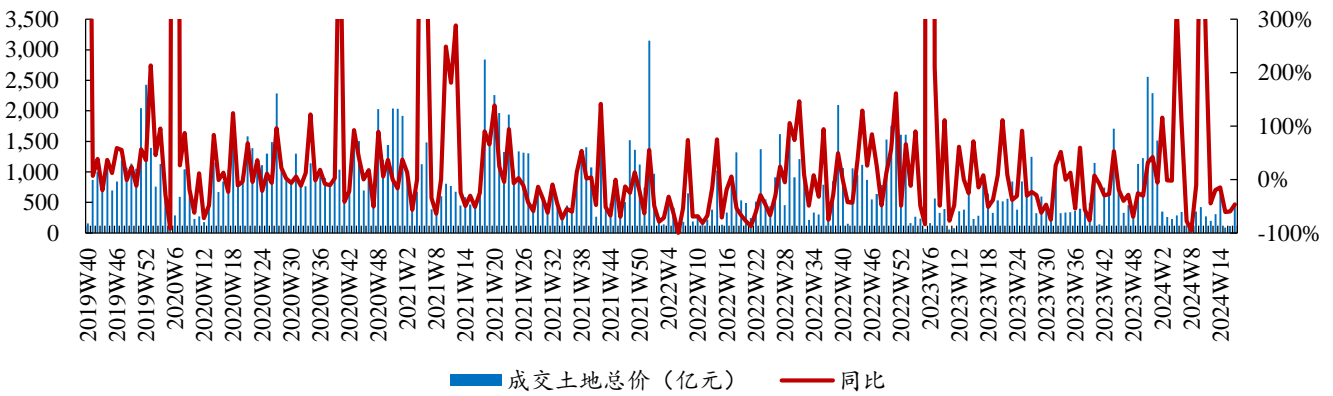
广州：4月26日，广州天河区大观路以东、奥体路以北AT1003009地块上架出让，由越秀以底价14.5518亿竞得，成交楼面价47488元/ m^2 。地块占地面积1.92万 m^2 ，容积率仅1.6，规划建筑面积约3.06万 m^2 ，土地用途为二类居住用地（R2）。

图10: 100大中城市土地成交面积同比下降



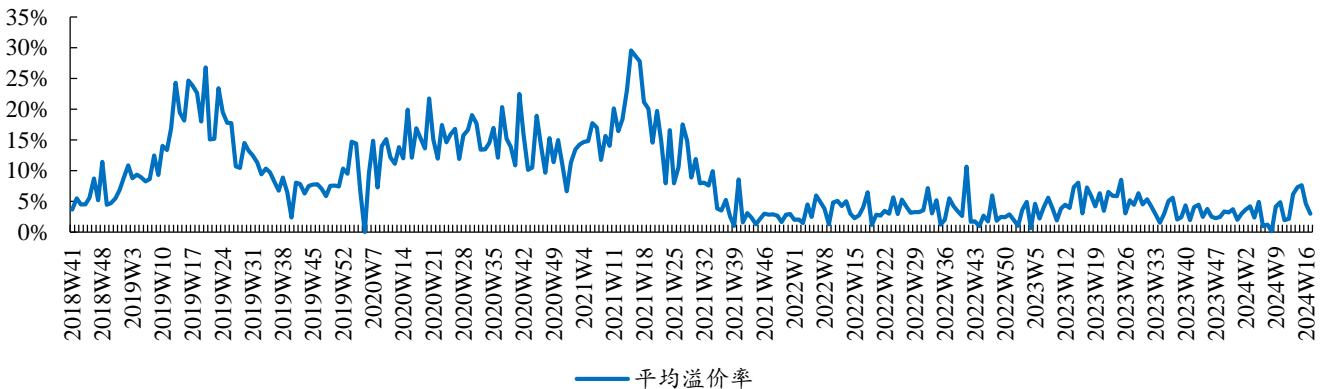
数据来源: Wind、开源证券研究所

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

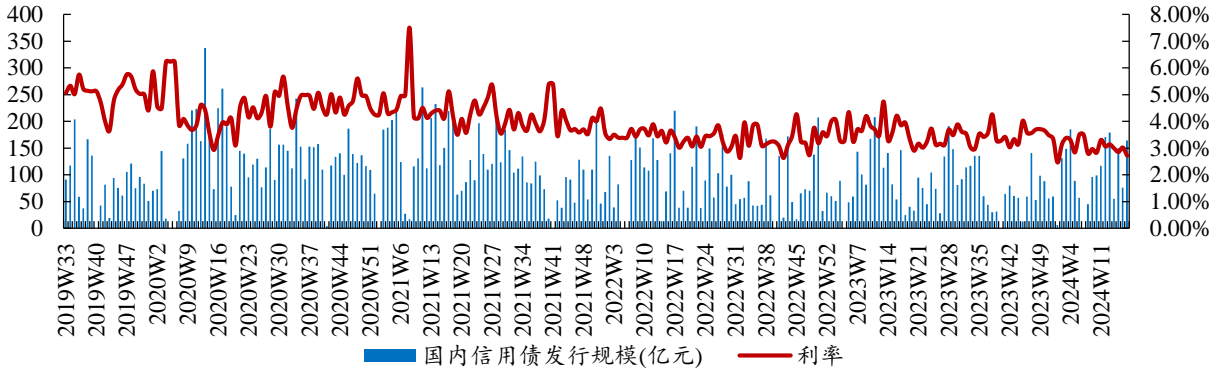


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债累计发行规模同比增长

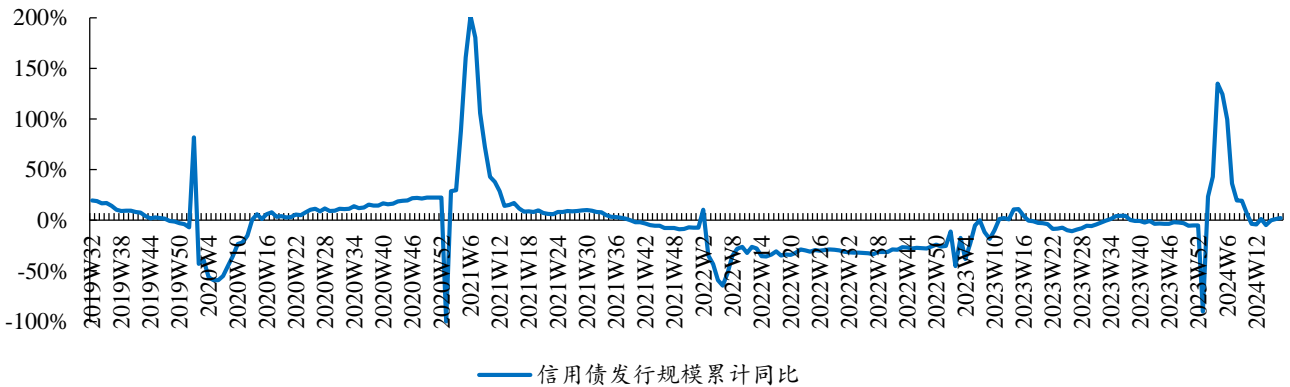
2024年第17周，信用债发行164.4亿元，同比增加12%，环比增加116%，平均加权利率2.71%，环比减少31BP。信用债累计发行规模1768.7亿元，同比增加2%。

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

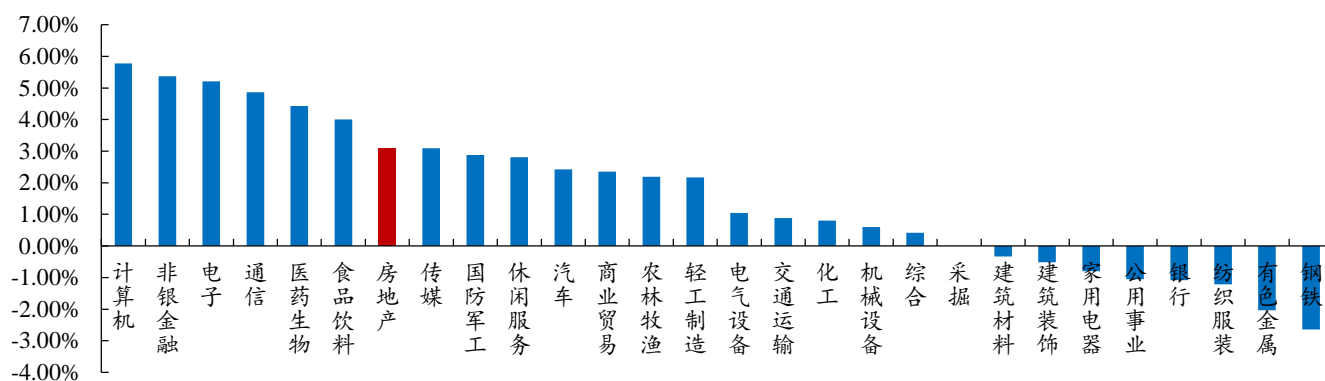
图14：信用债累计发行规模同比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板板块表现方面，本周（2024年4月22-26日，下同）房地产指数上涨3.1%，沪深300指数上涨1.2%，相对收益为1.89%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第7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：亚太实业、南国置业、空港股份、铁岭新城、新城控股，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为ST世茂、*ST中迪、中润资源、金科股份、广汇物流。

图15：房地产指数上涨 3.1%，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亚太实业、南国置业、空港股份涨幅靠前

| 排名 | 代码 | 名称 | 涨跌幅% | 相对沪深 300 (±%) | 相对房地产开发指数 (±%) |
|----|-----------|------|--------|---------------|----------------|
| 1 | 000691.SZ | 亚太实业 | 32.11% | 30.91% | 29.01% |
| 2 | 002305.SZ | 南国置业 | 20.59% | 19.39% | 17.49% |
| 3 | 600463.SH | 空港股份 | 15.29% | 14.09% | 12.19% |
| 4 | 000809.SZ | 铁岭新城 | 14.67% | 13.46% | 11.57% |
| 5 | 601155.SH | 新城控股 | 12.75% | 11.54% | 9.65% |
| 6 | 000909.SZ | 数源科技 | 12.15% | 10.94% | 9.05% |
| 7 | 000042.SZ | 中洲控股 | 11.80% | 10.59% | 8.70% |
| 8 | 300917.SZ | 特发服务 | 10.68% | 9.47% | 7.58% |
| 9 | 002377.SZ | 国创高新 | 10.58% | 9.37% | 7.48% |
| 10 | 600162.SH | 香江控股 | 9.35% | 8.15% | 6.26% |

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 世茂、*ST 中迪、中润资源跌幅靠前

| 排名 | 代码 | 名称 | 涨跌幅% | 相对沪深 300 (±%) | 相对房地产开发指数 (±%) |
|----|-----------|--------|---------|---------------|----------------|
| 1 | 600823.SH | ST 世茂 | -22.09% | -23.30% | -25.19% |
| 2 | 000609.SZ | *ST 中迪 | -16.93% | -18.13% | -20.02% |
| 3 | 000506.SZ | 中润资源 | -15.33% | -16.54% | -18.43% |
| 4 | 000656.SZ | 金科股份 | -14.88% | -16.08% | -17.97% |
| 5 | 600603.SH | 广汇物流 | -14.39% | -15.59% | -17.49% |
| 6 | 600565.SH | 迪马股份 | -12.50% | -13.70% | -15.60% |
| 7 | 600340.SH | 华夏幸福 | -10.83% | -12.04% | -13.93% |
| 8 | 601512.SH | 中新集团 | -7.96% | -9.16% | -11.06% |
| 9 | 000537.SZ | 广宇发展 | -6.61% | -7.81% | -9.70% |
| 10 | 000961.SZ | 中南建设 | -5.26% | -6.47% | -8.36% |

数据来源：Wind、开源证券研究所

请务必参阅正文后面的信息披露和法律声明

6、投资建议：维持行业“看好”评级

本周我们跟踪的 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，累计发行规模同比增长。政策端国家开发银行宣布发放青岛首笔配售型保障房贷款 8.08 亿元。该举措体现了国家开发银行对“三大工程”的精准扶持，并持续增强配售型保障性住房的支持力度。地方层面涉房政策密集出台，如深圳（一线城市首个）、南京相继宣布实施商品房“以旧换新”政策，旨在刺激当地楼市活跃度。同时成都宣布解除限购措施，促进地产市场平稳健康发展。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