

房地产

2024年05月19日

新一轮利好政策集中发布，期待地产景气度回升

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

郝英（联系人）

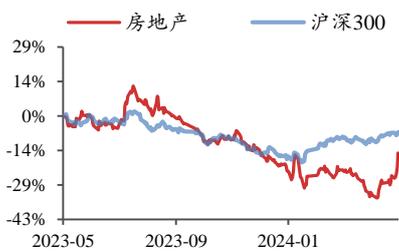
qidong@kysec.cn

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

《保障房系列报告二—保租房建设势如破竹，助力城市新青年宜居宜业—行业深度报告》-2024.5.14

《2023年房地产行业综述：销售不及预期业绩承压，低估值蓄力板块价值重塑—行业深度报告》-2024.5.13

《解决实际居住需求为导向，北京、深圳优化限购政策—行业点评报告》-2024.5.13

● 核心观点：新一轮利好政策集中发布，期待地产景气度回升

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。融资端国内信用债单周发行同环比增长，累计发行规模同比持平。本周地产利好政策频出，4月17日国务院副总理何立峰强调继续坚持因城施策，打好商品住房烂尾风险处置攻坚战，扎实推进保交房、消化存量商品房等重点工作。同日央行便推出四项重磅举措：一是设立3000亿元保障性住房再贷款，二是降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，三是取消全国层面个人住房贷款利率政策下限，四是下调各期限品种住房公积金贷款利率0.25个百分点。之后多地纷纷响应国家政策，下调公积金贷款比例和取消商贷利率下限。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，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：央行支持收购未售商品房，多地下调公积金贷款利率

中央层面：央行：设立3000亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款5000亿元。

地方层面：杭州：经临安区人民政府研究决定，在临安区范围内收购一批商品房用作公共租赁住房。**郑州：**5月13日，据大河报报道，截至5月9日，共有118个房产项目进入郑州市房地产融资“白名单”，其中107个项目已获得授信。**合肥：**5月14日，据合肥市肥西县消息，相关优化措施计划包括加大购房补贴力度，推出开放型房票，对所有在肥西购房者直接进行补贴，申领平台即将开放。

● 市场端：新房成交环比增长，土地成交面积同比下降

销售端：2024年第20周，全国64城商品住宅成交面积244万平方米，同比下降38%，环比增加11%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达4392万平方米，累计同比下降42%。全国17城二手房成交面积为181万平方米，同比增速-7%，前值-1%；年初至今累计成交面积2973万平方米，同比增速-17%，前值-18%。

投资端：2024年第20周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2044万平方米，成交土地规划建筑面积2578万平方米，同比下降10%，成交溢价率为0.7%。**杭州：**5月14日，杭州市区年度第五批集中出让地块开拍，共涉及宅地4宗，总出让面积26.74万m²，总建筑面积35.65万m²，起始总价38.94亿元，以价高者得原则进行拍卖，最终4宗地块均以底价成交。

● 融资端：国内信用债累计发行规模同比持平

2024年第20周，信用债发行36亿元，同比增加9%，环比增加66%，平均加权利率3.56%，环比增加76BP。信用债累计发行规模1826.4亿元，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、 央行支持收购未售商品房，多地下调公积金贷款利率.....	3
2、 销售端：新房成交环比增长，一线二手房表现更优.....	6
2.1、 64 大中城市新房成交环比增长	6
2.2、 17 城二手房成交同环比下降	8
3、 投资端：土地成交面积同比下降，杭州五批次土拍收官.....	9
4、 融资端：国内信用债累计发行规模同比持平.....	11
5、 一周行情回顾.....	11
6、 投资建议：维持行业“看好”评级.....	13
7、 风险提示.....	13

图表目录

图 1： 64 大中城市新房成交面积同比下降.....	7
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长.....	7
图 3： 2024 年第 20 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长.....	7
图 4： 2024 年第 20 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长.....	7
图 5： 2024 年第 20 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长.....	8
图 6： 2024 年第 20 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同环比下降.....	8
图 7： 2024 年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好.....	8
图 8： 17 城二手房成交同比下降	9
图 9： 一线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	9
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比下降.....	10
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比下降.....	10
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同比增长	11
图 14： 信用债累计发行规模同比持平	11
图 15： 房地产指数上涨 12.65%，板块表现强于大市	12
表 1： 央行支持收购未售商品房，多地下调公积金贷款利率.....	4
表 2： 本周房地产行业个股中特发服务、我爱我家、滨江集团涨幅靠前.....	12
表 3： 本周房地产行业个股中中润资源、ST 世茂、*ST 中迪跌幅靠前.....	12

1、央行支持收购未售商品房，多地下调公积金贷款利率

中央层面：(1) **自然资源部：**截至 2024 年 4 月，全国累计 2000 多个县市实施“交地、交房即交证”改革，已颁发 558.9 万本权证，惠及 6.19 万个项目、1285 万企业群众。各地积极推进不动产“带押过户”改革，全国累计办理带押过户业务 18.6 万件，涉及带押金额 2875 亿。(2) **国务院副总理何立峰：**商品房库存较多城市，政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。要继续做好房地产企业债务风险防范处置，扎实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，加强统筹协调，充分发挥城市房地产融资协调机制、再贷款政策等作用，加强对城市和房地产企业的指导支持，有力有序有效推进保交房各项工作。(3) **央行：**自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。(4) **央行：**设立 3000 亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款 5000 亿元。(5) **国家统计局：**5 月 17 日，国家统计局发布数据显示，2024 年 1 至 4 月，全国新建商品房销售面积为 29252 万平方米，同比下降 20.2%。在各类商品房中，住宅类销售面积下降幅度最大，同比减少 23.8%。在销售金额方面，新建商品房总销售额达到 28067 亿元，同比下降 28.3%。其中，住宅类销售额下降更为明显，同比降低 31.1%。截至 4 月末，全国商品房待售面积为 74553 万平方米，同比增长 15.7%。住宅待售面积的增长尤为显著，同比上升 24.5%。

地方层面：(1) **郑州：**5 月 13 日，据大河报报道，郑州市金融工作局透露，截至 5 月 9 日，共有 118 个房产项目进入郑州市房地产融资“白名单”，其中 107 个项目已获得授信。(2) **佛山：**5 月 13 日，佛山市住房和城乡建设局联合九部门发布了《关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若干措施的通知》。该通知包含 13 条新政策，涉及优化容积率计算规则、土地出让价款分期支付、住房“以旧换新”鼓励政策以及购房入户政策的放宽等方面。(3) **合肥：**5 月 14 日，据合肥市肥西县消息，相关优化措施计划包括加大购房补贴力度，推出开放型房票，对所有在肥西购房者直接进行补贴，申领平台即将开放。扩大房票使用范围，房票将可购买二手房。面向高层次人才、高校毕业生、高技能人才推出购房一次性补贴。(4) **河南省：**5 月 14 日，河南省推进“保交房”工作，实施房地产企业“白名单”制度。为解决资金问题，该省获得两批国家专项借款，总计 453 亿元，并撬动配套融资，确保纾困资金投入。截至 5 月 7 日，全省 365 个项目获银行授信，190 个项目已获融资放款，支持在建项目融资需求，推动房地产市场平稳健康发展。(5) **杭州：**5 月 15 日，杭州日报报道，杭州地区多家银行已确认，符合条件的存量二套房贷款利率可调整为首套房利率。该政策调整是杭州房地产“5.9 新政”放宽首套房认定标准后的实施细则。根据新政，杭州市包括主城四区在内的区域已将首套房资格认定调整为“以区为单位”，即在所在区名下无房的情况下，新购房屋将被认定为首套房。因此，不同区域的存量二套房贷款利率在满足条件后可转为首套房利率。(6) **合肥：**在新建商品住宅销售价格符合新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整条件时，及时按程序取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。各金融机构可按照市场化、法治化原则，结合本机构经营情况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。(7) **合肥：**2024 年 5 月 15 日（含 15 日）起至 2025 年 5 月 14 日，凡在合肥市新购买新建商品住房的购房人，给予总房价 1% 的购房补贴；二孩及以上的户籍家

庭新购买新建商品住房的，给予总房价 1.5% 的购房补贴；新市民、进城农民、城市公共服务人员新购买新建商品住房的，给予总房价 2% 的购房补贴；新购买新建车位（库）的购置人，给予车位（库）总价款 3% 的购置补贴；对售出自有住房并在 1 年内购买新建商品住房的购房人，或购买新建商品住房后 1 年内售出原自有住房的购房人，给予新建商品住房总房价 2% 的购房补贴。以上补贴标准，单套补贴金额最高不超过 10 万元。

(8) 杭州：经临安区人民政府研究决定，在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房，现就收购有关事项公告如下：一、房源范围房源位于杭州市临安区范围内。二、房源基本条件 1、房源以整幢作为基本收购单位，同时单套建筑面积不超过 70 m²；2、收购房源需搭配一定比例的车位，房源待售车位数量满足配比条件，即 60 m²（含）以下的每套按 0.6 个车位比例配置，60 m² 以上的每套按 1.0 个车位比例配置。三、最高限价原则以不超过周边房源、车位的评估价作为本次收购的最高限价，最终按经区政府审议通过的《关于收购商品住房用作公共租赁住房的具体实施方案》执行。

(9) 无锡：无锡市首套房贷利率下调至 3.45%，二套房首付比例调整为 4.25%。

(10) 北京：据观点网报道，北京五环外或将调整第三套房购买限制，优化住房贷款认定标准。新标准将严格核实购房者房产套数，第三套房可能视同二套管理，统一贷款政策。多家银行确认政策一致性，但执行细则尚未公布。

(11) 常州：5 月 16 日，据媒体消息，常州市首套房贷利率已下降至 3.25%，此次调整主要针对首套房贷款，银行在审核时将关注申请人在常州的房贷情况。若申请人在常州无未结清贷款，即使在其他城市有房贷记录，也可按首套房标准执行。

(12) 连云港：5 月 16 日，据“连云港发布”消息，连云港市发布关于调整 and 明确当前房地产市场相关措施的征求意见稿，旨在进一步鼓励和支持住房消费与房地产开发，活跃房地产市场。主要措施包括鼓励商品住房“以旧换新”，放宽公积金政策，扩大应缴契税补贴范围和时限，放宽土地出让金缴纳时限，开展人才购房优惠活动，以及试点定制土地出让和定制家装新模式。

(13) 海南省：自 2024 年 5 月 18 日起，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款（含贴息贷款）利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款（含贴息贷款）利率分别调整为 2.775% 和 3.325%。

(14) 杭州：杭州市调整住房公积金贷款政策，依据房产证明认定家庭住房套数。首套房和二套房政策将基于家庭住房套数及公积金贷款情况，通过住建部平台查询。首付款比例政策保持不变。

(15) 广州：5 月 17 日，广州住房公积金管理中心发布通知，自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。

(16) 合肥：下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。

(17) 河南省：根据通知，首套个人住房公积金贷款利率调整如下：五年期以下（含五年）的利率从 2.6% 降至 2.35%，五年期以上的利率从 3.1% 降至 2.85%。此外，第二套个人住房公积金贷款利率也进行了调整，五年期以下（含五年）的利率从 3.025% 下调至 2.775%，五年期以上的利率从 3.575% 下调至 3.325%。

表1：央行支持收购未售商品房，多地下调公积金贷款利率

时间	政策
2024/5/13	郑州：5 月 13 日，据大河报报道，郑州市金融工作局透露，截至 5 月 9 日，共有 118 个房产项目进入郑州市房地产融资“白名单”，其中 107 个项目已获得授信。
2024/5/13	佛山：5 月 13 日，佛山市住房和城乡建设局联合九部门发布了《关于持续推动房地产市场平稳健康发展的若

请务必参阅正文后面的信息披露和法律声明

时间	政策
	千措施的通知》。该通知包含 13 条新政策，涉及优化容积率计算规则、土地出让价款分期支付、住房“以旧换新”鼓励政策以及购房入户政策的放宽等方面
2024/5/14	合肥：5 月 14 日，据合肥市肥西县消息，相关优化措施计划包括加大购房补贴力度，推出开放型房票，对所有在肥西购房者直接进行补贴，申领平台即将开放。扩大房票使用范围，房票将可购买二手房。面向高层次人才、高校毕业生、高技能人才推出购房一次性补贴。
2024/5/14	河南省：5 月 14 日，河南省推进“保交房”工作，实施房地产企业“白名单”制度。为解决资金问题，该省获得两批国家专项借款，总计 453 亿元，并撬动配套融资，确保纾困资金投入。截至 5 月 7 日，全省 365 个项目获银行授信，190 个项目已获融资放款，支持在建项目融资需求，推动房地产市场平稳健康发展。
2024/5/15	自然资源部：截至 2024 年 4 月，全国累计 2000 多个县市实施“交地、交房即交证”改革，已颁发 558.9 万本权证，惠及 6.19 万个项目、1285 万企业群众。各地积极推进不动产“带押过户”改革，全国累计办理带押过户业务 18.6 万件，涉及带押金额 2875 亿。
2024/5/15	杭州：5 月 15 日，杭州日报报道，杭州地区多家银行已确认，符合条件的存量二套房贷款利率可调整为首套房利率。该政策调整是杭州房地产“5.9 新政”放宽首套房认定标准后的实施细则。根据新政，杭州市包括主城四区在内的区域已将首套房资格认定调整为“以区为单位”，即在所在区名下无房的情况下，新购房屋将被认定为首套房。因此，不同区域的存量二套房贷款利率在满足条件后可转为首套房利率。
2024/5/15	合肥：在新建商品住宅销售价格符合新发放首套住房个人住房贷款利率政策动态调整条件时，及时按程序取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。各金融机构可按照市场化、法治化原则，结合本机构经营情况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。
2024/5/15	合肥：2024 年 5 月 15 日（含 15 日）起至 2025 年 5 月 14 日，凡在合肥市新购买新建商品住房的购房者，给予总房价 1% 的购房补贴；二孩及以上的户籍家庭新购买新建商品住房的，给予总房价 1.5% 的购房补贴；新市民、进城农民、城市公共服务人员新购买新建商品住房的，给予总房价 2% 的购房补贴；新购买新建车位（库）的购置人，给予车位（库）总价款 3% 的购置补贴；对售出自有住房并在 1 年内购买新建商品住房的购房者，或购买新建商品住房后 1 年内售出原自有住房的购房者，给予新建商品住房总房价 2% 的购房补贴。以上补贴标准，单套补贴金额最高不超过 10 万元。
2024/5/15	杭州：经临安区人民政府研究决定，在临安区范围内收购一批商品住房用作公共租赁住房，现就收购有关事项公告如下：一、房源范围房源位于杭州市临安区范围内。二、房源基本条件 1、房源以整幢作为基本收购单位，同时单套建筑面积不超过 70 m ² ；2、收购房源需搭配一定比例的车位，房源待售车位数量满足配比条件，即 60 m ² （含）以下的每套按 0.6 个车位比例配置，60 m ² 以上的每套按 1.0 个车位比例配置。三、最高限价原则以不超过周边房源、车位的评估价作为本次收购的最高限价，最终按经区政府审议通过的《关于收购商品住房用作公共租赁住房的具体实施方案》执行。
2024/5/16	无锡：无锡市首套房贷利率下调至 3.45%，二套房首付比例调整为 4.25%。
2024/5/16	北京：据观点网报道，北京五环外或将调整第三套房购买限制，优化住房贷款认定标准。新标准将严格核实购房者房产套数，第三套房可能视同二套管理，统一贷款政策。多家银行确认政策一致性，但执行细则尚未公布。
2024/5/16	常州：5 月 16 日，据媒体消息，常州市首套房贷利率已下降至 3.25%，此次调整主要针对首套房贷款，银行在审核时将关注申请人在常州的房贷情况。若申请人在常州无未结清贷款，即使在其他城市有房贷记录，也可按首套房标准执行。
2024/5/16	连云港：5 月 16 日，据“连云港发布”消息，连云港市发布关于调整和明确当前房地产市场相关措施的征求意见稿，旨在进一步鼓励和支持住房消费与房地产开发，活跃房地产市场。主要措施包括鼓励商品住房“以旧换新”，放宽公积金政策，扩大应缴契税额补贴范围和时限，放宽土地出让金缴纳时限，开展人才购房优惠活动，以及试点定制土地出让和定制家装新模式。
2024/5/17	国务院副总理何立峰：商品房库存较多城市，政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。要继续做好房地产企业债务风险防范处置，扎实推进保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设“三大工程”。压实地方政府、房地产企业、金融机构各方责任，加强统筹协调，充分发挥

时间	政策
	城市房地产融资协调机制、再贷款政策等作用，加强对城市和房地产企业的指导支持，有力有序有效推进保交房各项工作。
2024/5/17	央行：对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%。在此基础上，中国人民银行各省级分行、国家金融监督管理总局各派出机构根据城市政府调控要求，按照因城施策原则，自主确定辖区各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例下限。
2024/5/17	央行：自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。
2024/5/17	央行：设立 3000 亿元保障性住房再贷款。鼓励引导金融机构按照市场化、法治化原则，支持地方国有企业以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房，预计将带动银行贷款 5000 亿元。
2024/5/17	国家统计局：5 月 17 日，国家统计局发布数据显示，2024 年 1 至 4 月，全国新建商品房销售面积为 29252 万平方米，同比下降 20.2%。在各类商品房中，住宅类销售面积下降幅度最大，同比减少 23.8%。在销售金额方面，新建商品房总销售额达到 28067 亿元，同比下降 28.3%。其中，住宅类销售额下降更为明显，同比降低 31.1%。截至 4 月末，全国商品房待售面积为 74553 万平方米，同比增长 15.7%。住宅待售面积的增长尤为显著，同比上升 24.5%。
2024/5/17	海南省：自 2024 年 5 月 18 日起，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款（含贴息贷款）利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款（含贴息贷款）利率分别调整为 2.775% 和 3.325%。
2024/5/17	杭州：杭州市调整住房公积金贷款政策，依据房产证明认定家庭住房套数。首套房和二套房政策将基于家庭住房套数及公积金贷款情况，通过住建部平台查询。首付款比例政策保持不变。
2024/5/17	广州：5 月 17 日，广州住房公积金管理中心发布通知，自 2024 年 5 月 18 日起，下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。
2024/5/17	合肥：下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点，5 年以下和 5 年以上首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%，5 年以下和 5 年以上第二套个人住房公积金贷款利率分别调整为不低于 2.775% 和 3.325%。
2024/5/17	河南省：根据通知，首套个人住房公积金贷款利率调整如下：五年期以下（含五年）的利率从 2.6% 降至 2.35%，五年期以上的利率从 3.1% 降至 2.85%。此外，第二套个人住房公积金贷款利率也进行了调整，五年期以下（含五年）的利率从 3.025% 下调至 2.775%，五年期以上的利率从 3.575% 下调至 3.325%。

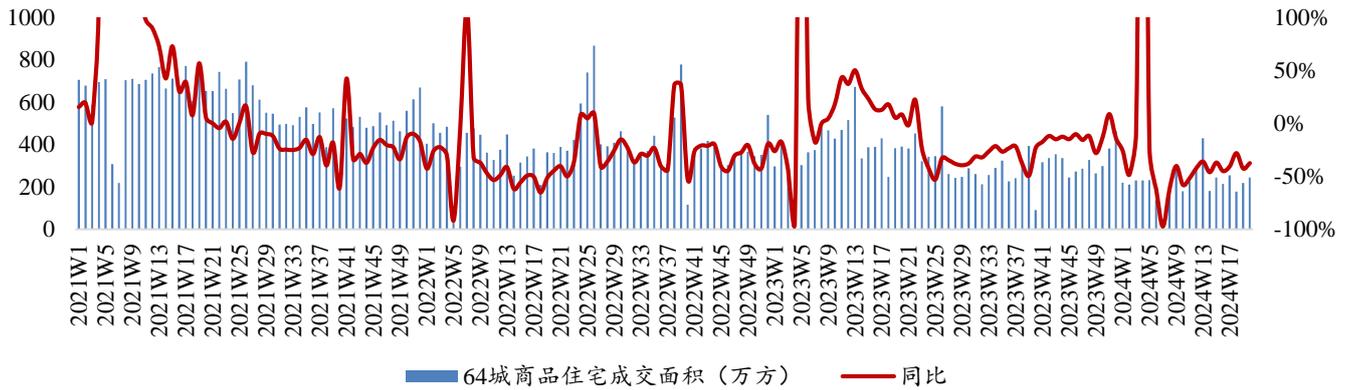
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交环比增长，一线二手房表现更优

2.1、64 大中城市新房成交环比增长

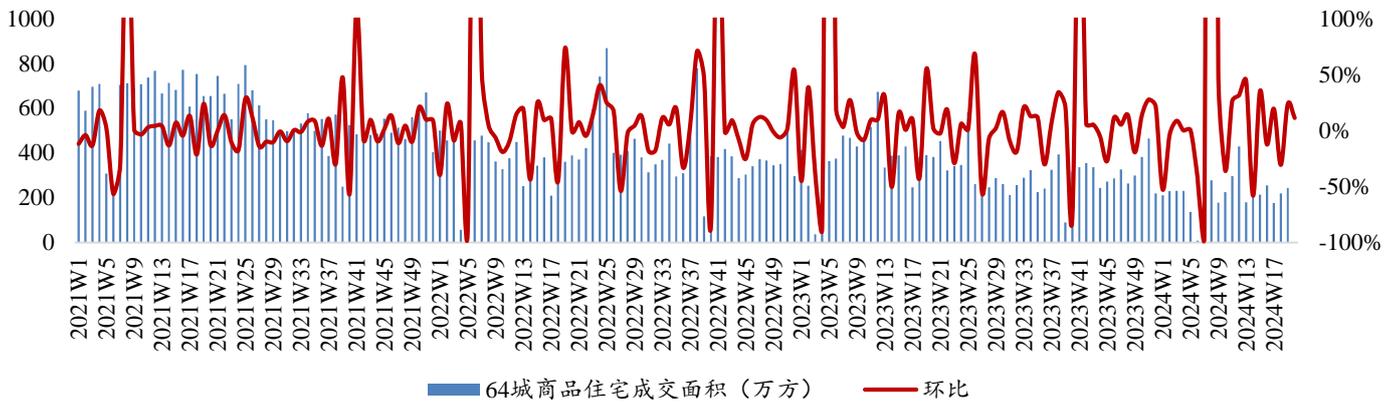
根据房管局数据，2024 年第 20 周，全国 64 城商品住宅成交面积 244 万平米，同比下降 38%，环比增加 11%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 4392 万平米，累计同比下降 42%。

图1: 64大中城市新房成交面积同比下降



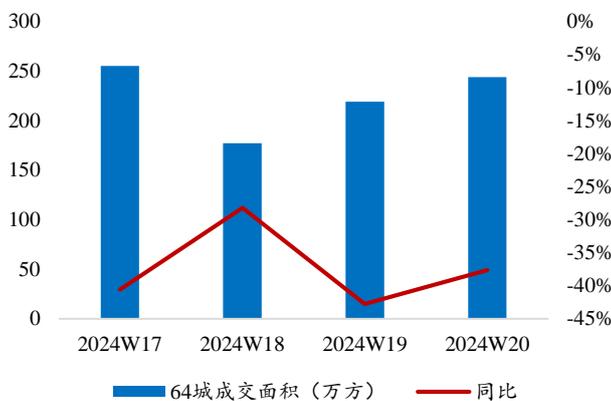
数据来源: Wind、开源证券研究所

图2: 64大中城市新房成交面积环比增长



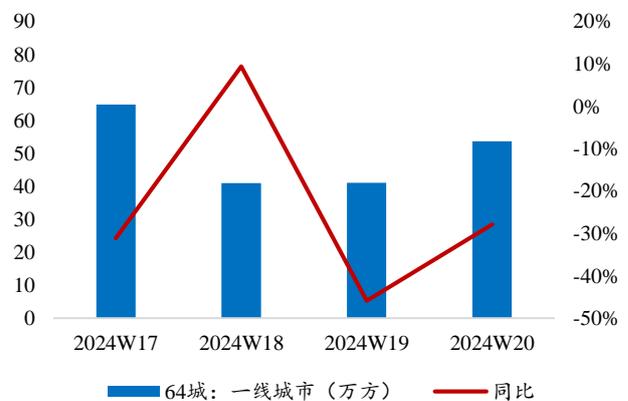
数据来源: Wind、开源证券研究所

图3: 2024年第20周64大中城市成交面积同比下降环比增长



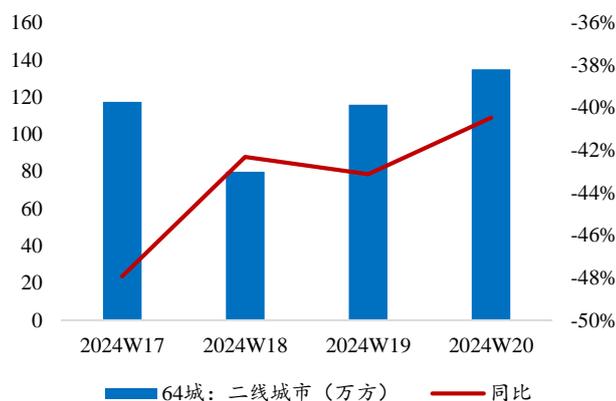
数据来源: Wind、开源证券研究所

图4: 2024年第20周64大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长



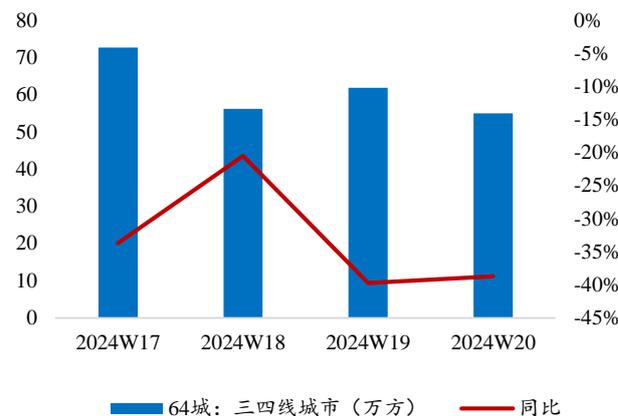
数据来源: Wind、开源证券研究所

图5：2024年第20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

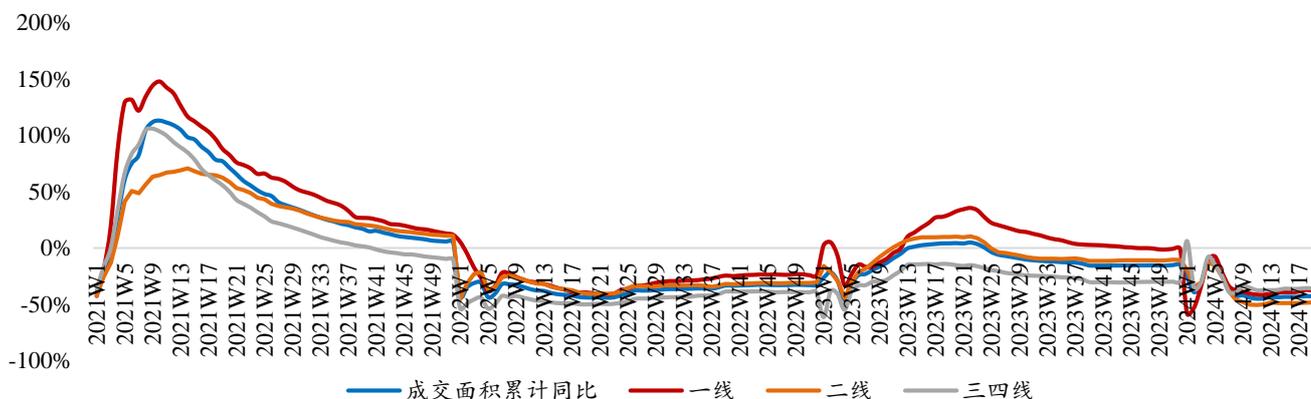
图6：2024年第20周64大中城市中三四线城市成交面积同环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第20周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-42%。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-28%、-40%、-39%，年初至今累计增速-37%、-48%、-36%。

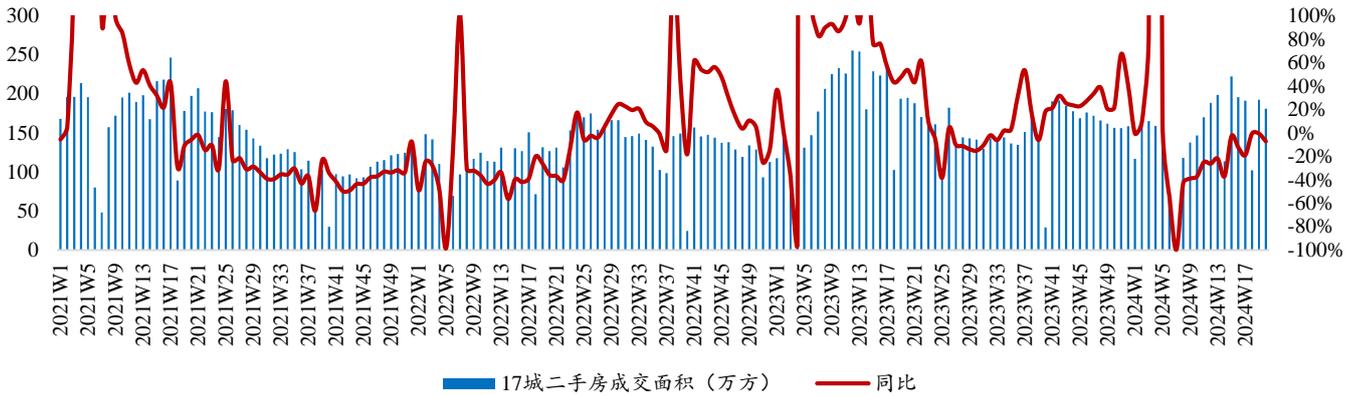
图7：2024年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好



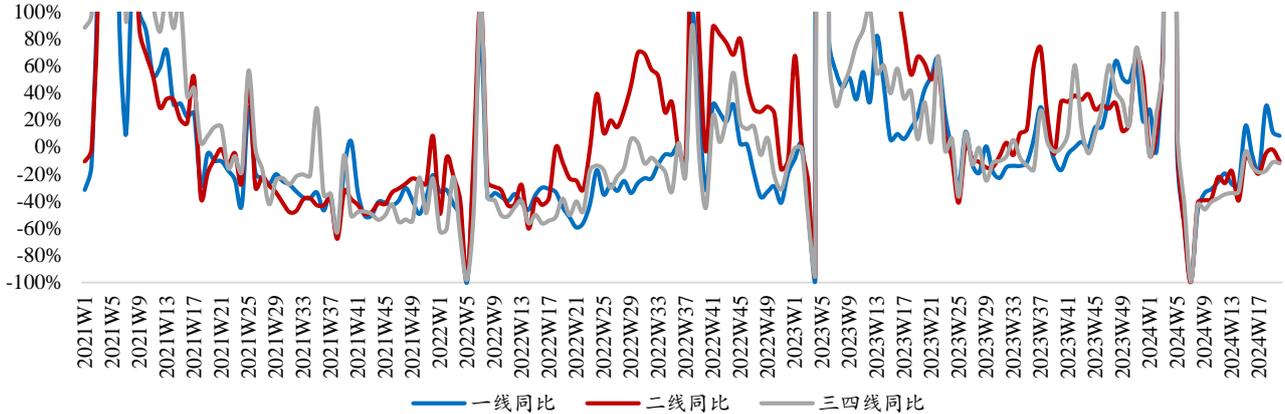
数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、17城二手房成交同环比下降

2024年第20周，全国17城二手房成交面积为181万平方米，同比增速-7%，前值-1%；年初至今累计成交面积2973万平方米，同比增速-17%，前值-18%。

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

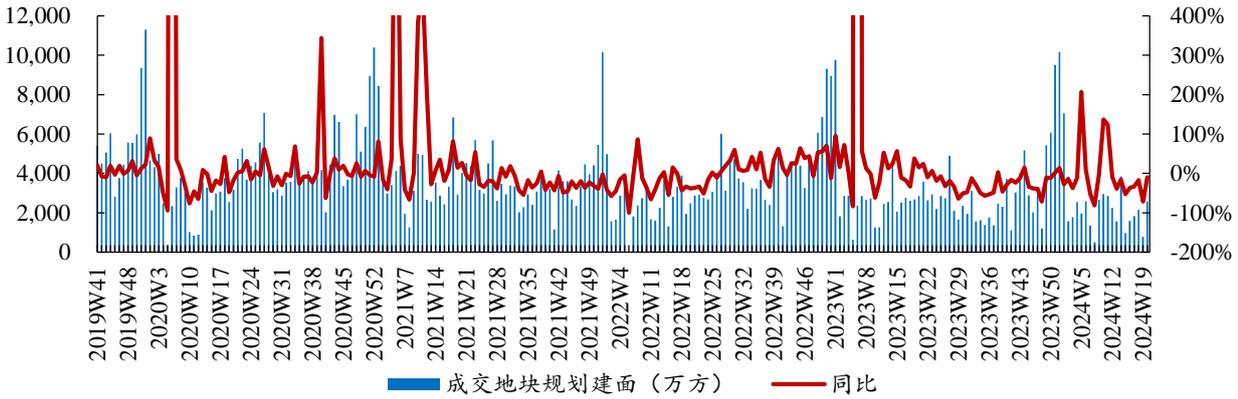
图9：一线城市二手房市场单周成交情况相对更好


数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交面积同比下降，杭州五批次土拍收官

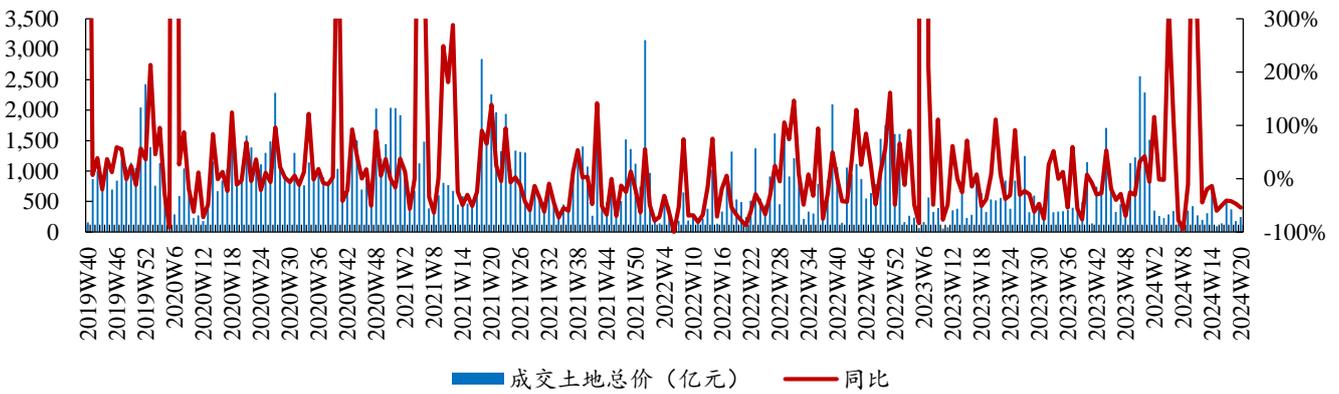
2024年第20周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2044万平方米，成交土地规划建筑面积2578万平方米，同比下降10%，成交溢价率为0.7%。一线城市成交土地规划建筑面积75万平方米，同比增加283%；二线城市成交土地规划建筑面积591万平方米，同比下降34%；三线城市成交土地规划建筑面积1912万平方米，同比下降2%。**杭州**：5月14日，杭州市区年度第五批集中出让地块开拍，共涉及宅地4宗，分别位临平区星桥单元、钱塘东部湾新城单元，以及富阳区银湖、鹿山板块。总出让面积26.74万 m^2 ，总建筑面积35.65万 m^2 ，起始总价38.94亿元，以价高者得原则进行拍卖，最终4宗地块均以底价成交；**扬州**：5月15日，扬州成功出让两宗涉宅地，均以底价成交，揽金约7.395亿，总出让面积9.17万 m^2 ，总规划建面约11.7万 m^2 。最终两宗地块均底价成交；**长沙**：5月17日，长沙三宗涉宅地成功出让，涉及芙蓉区、岳麓区、雨花区各一宗，总出让面积约12.44万 m^2 ，总规划建筑面积约35.74万 m^2 ，总起价约20.9亿元。最终，三宗地块均以底价成交，分别由中建信和、四川邦泰、长沙翼腾斩获。

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

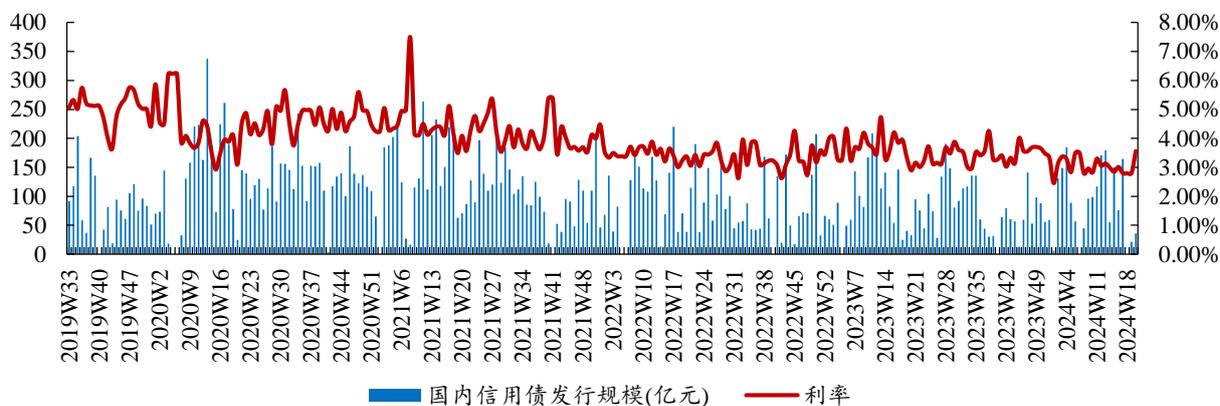


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债累计发行规模同比持平

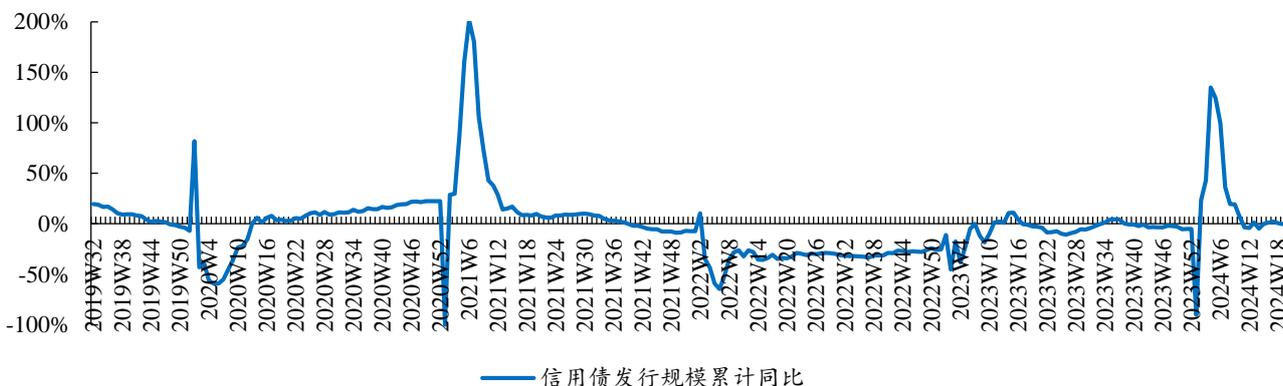
2024年第20周，信用债发行36亿元，同比增加9%，环比增加66%，平均加权利率3.56%，环比增加76BP。信用债累计发行规模1826.4亿元，同比持平。

图13：信用债单周发行规模同比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

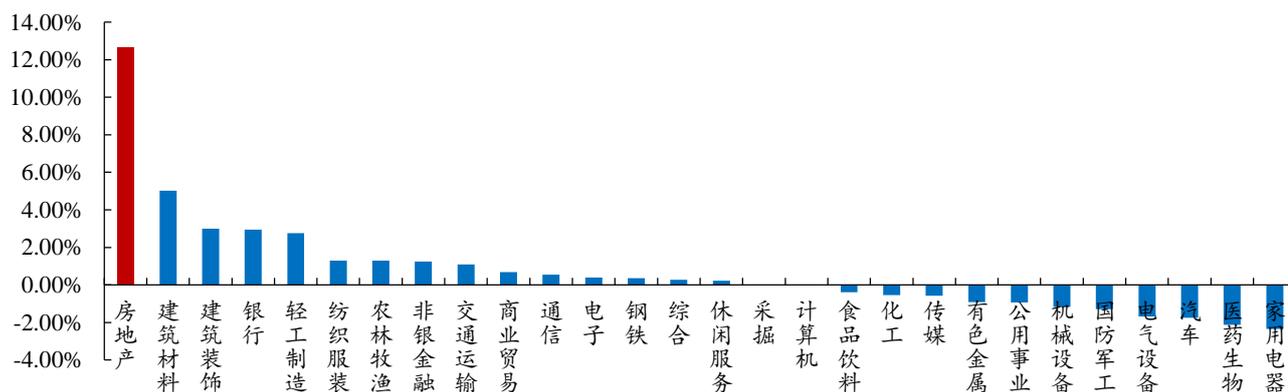
图14：信用债累计发行规模同比持平



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5月13-17日，下同）房地产指数上涨12.65%，沪深300指数上涨0.32%，相对收益为12.33%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第1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：特发服务、我爱我家、滨江集团、天地源、华发股份，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为中润资源、ST世茂、*ST中迪、广汇物流、数源科技。

图15: 房地产指数上涨 12.65%，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特发服务、我爱我家、滨江集团涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	300917.SZ	特发服务	33.60%	33.28%	20.95%
2	000560.SZ	我爱我家	32.73%	32.41%	20.08%
3	002244.SZ	滨江集团	30.69%	30.37%	18.04%
4	600665.SH	天地源	25.44%	25.12%	12.79%
5	600325.SH	华发股份	24.54%	24.22%	11.89%
6	002285.SZ	世联行	22.51%	22.19%	9.86%
7	600239.SH	*ST 云城	21.63%	21.32%	8.99%
8	600649.SH	城投控股	20.55%	20.23%	7.90%
9	000656.SZ	金科股份	19.26%	18.94%	6.61%
10	000002.SZ	万科 A	19.05%	18.73%	6.40%

数据来源: Wind、开源证券研究所

表3: 本周房地产行业个股中中润资源、ST 世茂、*ST 中迪跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000506.SZ	中润资源	-22.73%	-23.05%	-35.38%
2	600823.SH	ST 世茂	-12.24%	-12.56%	-24.89%
3	000609.SZ	*ST 中迪	-11.15%	-11.47%	-23.80%
4	600603.SH	广汇物流	-1.90%	-2.22%	-14.55%
5	000909.SZ	数源科技	-1.40%	-1.72%	-14.05%
6	600246.SH	万通发展	-0.76%	-1.08%	-13.41%
7	600223.SH	鲁商发展	-0.69%	-1.01%	-13.34%
8	600890.SH	*ST 中房	0.00%	-0.32%	-12.65%
9	000502.SZ	*ST 绿景	0.00%	-0.32%	-12.65%
10	600393.SH	ST 粤泰	0.00%	-0.32%	-12.65%

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。融资端国内信用债单周发行同环比增长，累计发行规模同比持平。本周地产利好政策频出，4月17日国务院副总理何立峰强调商品房库存较多城市，政府可以需定购，酌情以合理价格收购部分商品房用作保障性住房。加强对城市和房地产企业的指导支持，有力有序有效推进保交房各项工作。同日央行便推出四项重磅举措：一是设立3000亿元保障性住房再贷款，二是降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，三是取消全国层面个人住房贷款利率政策下限，四是下调各期限品种住房公积金贷款利率0.25个百分点。之后多地纷纷响应国家号召，下调公积金贷款比例和取消商贷利率下限。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