

## 房地产行业研究

买入（维持评级）

## 行业周报

证券研究报告

## 房地产组

分析师：杜昊旻（执业  
S1130521090001）  
duhaomin@gjzq.com.cn分析师：方鹏（执业 S1130524030001）  
fang\_peng@gjzq.com.cn

## 政策重磅出击，地产预期转向

## 行业点评

本周 A 股地产、港股地产、物业板块均上涨。本周（5.11-5.17）申万 A 股房地产板块涨跌幅为+12.6%，在各板块中位列第 1；WIND 港股房地产板块涨跌幅为+8.8%，在各板块中位列第 2。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+12.7%，恒生中国企业指数涨跌幅为+3.2%，沪深 300 指数涨跌幅为+0.3%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深 300 的相对收益分别为+9.5%和+12.4%。

杭州五批次 4 宗地块均底价成交。本周（5.11-5.17）全国 300 城宅地成交建面 254 万 $m^2$ ，单周环比-13%，单周同比-62%，平均溢价率 0.5%。2024 年初至今，全国 300 城累计宅地成交建面 6093 万 $m^2$ ，累计同比-49%；年初至今，建发房产、滨江集团、华润置地、绿城中国、中建三局的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售环比明显上升，同比下降，近期自上而下重磅政策连发，政策效果有望逐渐显现。本周（5.11-5.17）35 个城市商品房成交合计 315 万平米，周环比+38%，周同比-21%。其中：一线城市周环比+31%，周同比-26%；二线城市周环比+36%，周同比-25%；三四线城市周环比+77%，周同比+52%。

本周二手房成交环比明显上升，同比略降。本周（5.11-5.17）15 个城市二手房成交合计 212 万平米，周环比+20%，周同比-0.5%。其中：一线城市周环比+36%，周同比+20%；二线城市周环比+16%，周同比-6%；三四线城市周环比+17%，周同比+10%。

**需求端信贷政策三连发。**5 月 17 日央行接连发布三条信贷政策，促进需求的释放：首/二套商贷最低首付比例分别降至 15%/25%；取消全国层面首二套商贷利率政策下限，后续多地有望跟进下调；5 年以下/5 年以上首套公积金贷款利率分别降至 2.35%/2.85%。当前房贷利率及首付比例均降至历史最低水平，政策诚意十足，能够切实降低购房门槛及按揭成本，激发潜在的需求入市。

**供给端重点在于保交付及去库存，五千亿银行贷款资金支持。**保交付重点在于处置在建已售难交付商品房项目，具体抓手是落实城市房地产融资协调机制。去库存重点在于回收闲置存量用地+收购部分商品房，具体抓手是地方国企收储，央行设立 3000 亿元保障性住房再贷款，预计带动银行贷款 5000 亿元用于收储。中央定调保交付工作需要深刻认识房地产工作的人民性、政治性，今年 1 月末至 5 月 16 日期间，“白名单”项目贷款审批金额已达到 9350 亿元，释放出保障购房人合法权益的坚定信号，有利于修复居民信心；回收存量土地及购买竣工未售的商品房一能为房企注入流动性，二能消化过量的库存，加速达到供需关系的再平衡，三能加快保障房筹建的进度，进一步推动房地产发展新模式的落地。

## 投资建议

地产数据仍深度调整之际，5 月 17 日中央层面重磅政策密集出台，力度之强幅度之大，体现中央对于支持地产企稳的坚定意志，我们认为后续重磅定调或配套政策出台仍然可期，进一步提振市场信心，扭转市场预期。随着实物量的逐步落地，市场企稳进程有望提前。推荐受益于深耕高能级城市、主打改善产品的国资房企，如**建发国际集团、中国海外发展、保利发展、滨江集团**；推荐受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度持续提升，拥有核心竞争力的房产中介平台贝壳。

## 风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；房企出现债务违约

## 内容目录

中央层面政策重磅出击.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	7
宅地成交.....	7
新房成交.....	8
二手房成交.....	10
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	12
地产公司动态.....	17
物管行业政策和新闻.....	18
非开发公司动态.....	18
行业估值.....	19
风险提示.....	20

## 图表目录

图表 1: 5 月 17 日国务院政策例行吹风会保交房工作配套政策梳理.....	4
图表 2: 保交房攻坚战的重点要求及具体措施.....	4
图表 3: 妥善处置闲置土地的政策要点.....	5
图表 4: 央行 3000 亿保障性住房再贷款的关键点.....	5
图表 5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 7: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 8: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 9: 本周恒生生物管指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 10: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 11: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 12: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7
图表 13: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m <sup>2</sup> ) 及同比.....	7
图表 14: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	7
图表 15: 35 城新房成交面积及同比增速.....	8

图表 16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	9
图表 17: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	9
图表 18: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 19: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 21: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 22: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 23: 12 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 24: 12 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 25: 12 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 26: 地产行业政策新闻汇总.....	12
图表 27: 地产公司动态.....	17
图表 28: 物管行业资讯.....	18
图表 29: 非开发公司动态.....	18
图表 30: A 股地产 PE-TTM.....	19
图表 31: 港股地产 PE-TTM.....	19
图表 32: 港股物业股 PE-TTM.....	19
图表 33: 覆盖公司估值情况.....	20

## 中央层面政策重磅出击

需求端信贷政策三连发。首/二套商贷最低首付比例分别降至 15%/25%；取消全国层面首二套商贷利率政策下限，后续多地有望跟进下调；5 年以下/5 年以上首套公积金贷款利率分别降至 2.35%/2.85%。当前房贷利率及首付比例均降至历史最低水平，政策诚意十足，能够切实降低购房门槛及按揭成本，激发潜在需求入市。

供给端重点在于保交付及去库存，五千亿银行贷款资金支持。保交付重点在于处置在建已售难交付商品房项目，具体抓手是落实城市房地产融资协调机制。去库存重点在于回收闲置存量用地+收购部分商品房，具体抓手是地方国企收储，央行设立 3000 亿元保障性住房再贷款，预计带动银行贷款 5000 亿元用于收储。中央定调保交付工作需要深刻认识房地产工作的人民性、政治性，今年 1 月末至 5 月 16 日期间，“白名单”项目贷款审批金额已达到 9350 亿元，释放出保障购房人合法权益的坚定信号，有利于修复居民信心；回收存量土地及购买竣工未售的商品房一能为房企注入流动性，二能消化过量的库存，加速达到供需关系的再平衡，三能加快保障房筹建的进度，进一步推动房地产发展新模式的落地。

图表 1: 5 月 17 日国务院政策例行吹风会保交房工作配套政策梳理

住建部	
1	打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险。按照市场化、法治化原则，分类处置在建已售未交付的商品住房项目，推动项目建设交付，切实保障购房人合法权益。
2	进一步发挥城市房地产融资协调机制作用，满足房地产项目合理融资需求。城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”，满足在建项目合理融资需求。
3	推动消化存量商品住房。城市政府坚持“以需定购”，可以组织地方国有企业以合理价格收购一部分存量商品住房用作保障性住房。
4	妥善处置盘活存量土地。目前尚未开发或已开工未竣工的存量土地，通过政府回收收购、市场流通转让、企业继续开发等方式妥善处置盘活，推动房地产企业缓解困难和压降债务，促进土地资源高效利用。
央行	
1	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。
2	降低全国层面个人住房贷款最低首付比例，将首套房/二套房最低首付比例由 20%/30% 调整为不低于 15%/25%。
3	取消全国层面个人住房贷款利率政策下限。首套房和二套房房贷利率均不再设置政策下限，实现房贷利率市场化。
4	下调各期限品种住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。

来源：中国网，央行，国金证券研究所

图表 2: 保交房攻坚战的重点要求及具体措施

保交房攻坚战的要求	
1	要将保障购房人合法权益作为根本出发点和落脚点，坚持市场化、法治化原则。对穷尽手段仍然无法交房的，该走司法途径的要走司法途径，在司法处置中同样要把保护好购房人合法权益摆在首要位置
2	要充分用好城市房地产融资协调机制，将项目纳入“白名单”给予融资支持
3	压实各方责任，地方政府要承担属地责任，房地产企业要承担主体责任，金融机构要落实尽职免责规定
保交房攻坚战的具体措施	
1	摸清底数：城市政府要全面排查本市在建已售商品住房项目
2	分类处置：城市政府要按照市场化、法治化原则，指导项目开发企业制定“一项目一策”处置方案
3	司法支持：对需要进行司法处置的项目，地方人民法院将及时受理相关案件；对攻坚战项目审慎采取财产保全措施

来源：中国网，国金证券研究所

图表3: 妥善处置闲置土地的政策要点

妥善处置闲置土地的政策要点	
1	支持企业优化开发: 合理免除因自然灾害、疫情导致的违约责任, 允许企业按照程序合理调整规划条件和设计要求
2	促进市场流通转让: 发挥土地二级市场作用, 支持预告登记转让和“带押过户”, 鼓励转让或合作开发
3	支持地方以合理价格收回土地: 支持地方按照“以需定购”原则, 以合理价格收回闲置土地, 用于保障性住房建设

来源: 中国网, 国金证券研究所

图表4: 央行 3000 亿保障性住房再贷款的关键点

资金规模	5000 亿元, 其中央行 3000 亿, 21 家银行贷款 2000 亿
利率	利率 1.75%
期限	期限 1 年, 可展期 4 次
谁来发放?	国开行、政策行、国有商业银行、邮储银行、股份制商业银行等 21 家全国性银行
发放原则?	21 家银行按照风险自担、商业可持续原则, 自主决策是否向收购主体发放贷款
发放给谁?	城市政府选定地方国企 (该国企及所属集团不得涉及地方政府隐性债务, 不得是地方政府融资平台, 同时应具备银行授信要求和授信空间)
收购什么?	房地产企业已建成未出售的商品房, 对不同所有制房地产企业一视同仁 (严格把握所收购商品房的户型和面积标准)
收储用途?	用作配售型或配租型保障性住房

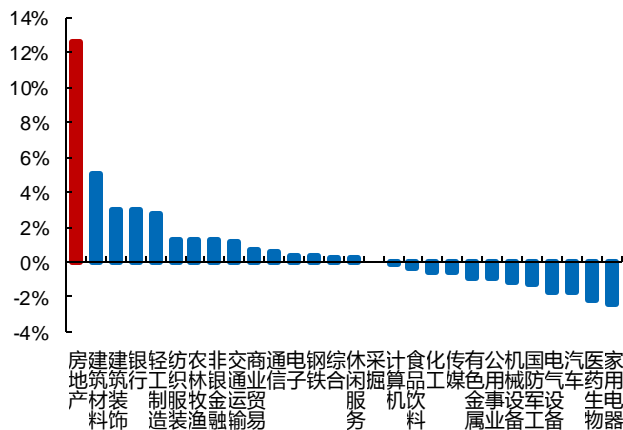
来源: 中国网, 国金证券研究所

## 行情回顾

### 地产行情回顾

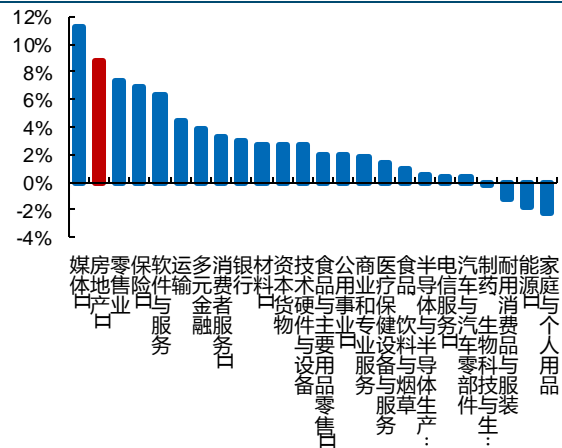
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+12.6%, 在各板块中位列第 1; WIND 港股房地产板块涨跌幅为+8.8%, 在各板块中位列第 2。本周地产涨跌幅前 5 名为华音国际控股、花样年控股、德信中国、远洋集团、建业地产, 涨跌幅分别为+128.6%、+102.1%、+65.1%、+63.6%、+62%; 末 5 名为\*ST 中润、\*ST 世茂、\*ST 中迪、广汇物流、ST 数源, 涨跌幅分别为-22.7%、-12.2%、-11.2%、-1.9%、-1.4%。

图表5: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



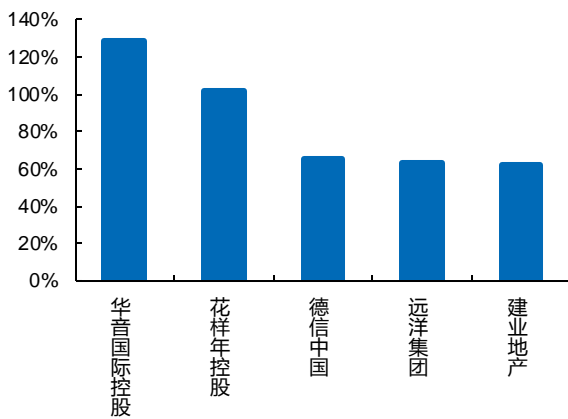
来源: wind, 国金证券研究所

图表6: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序

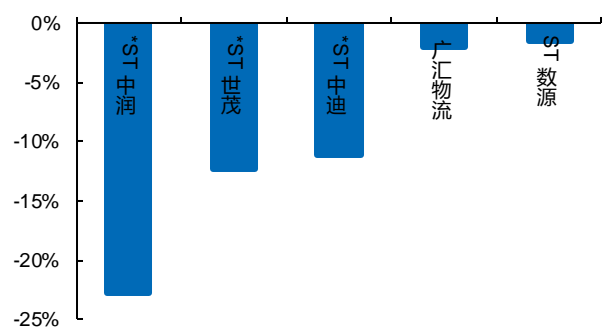


来源: wind, 国金证券研究所

图表7: 本周地产个股涨跌幅前5名



图表8: 本周地产个股涨跌幅末5名



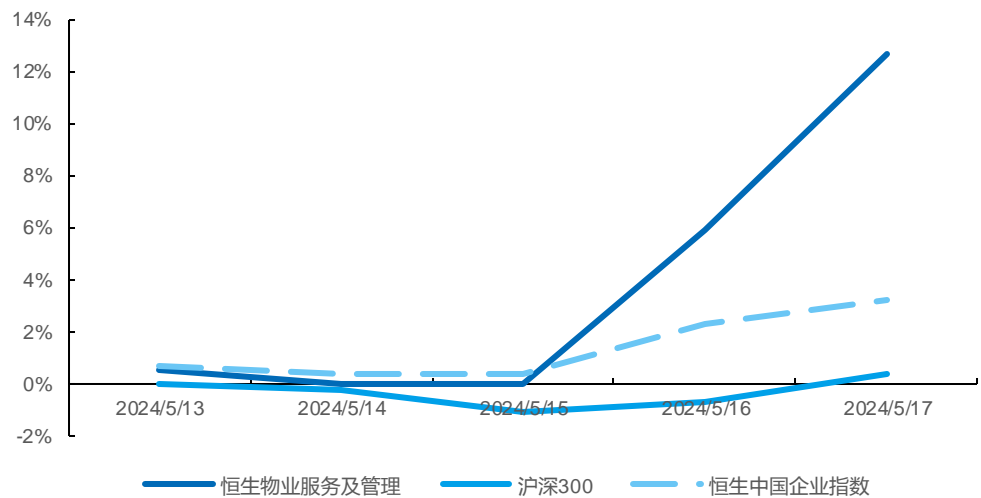
来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

### 物业行情回顾

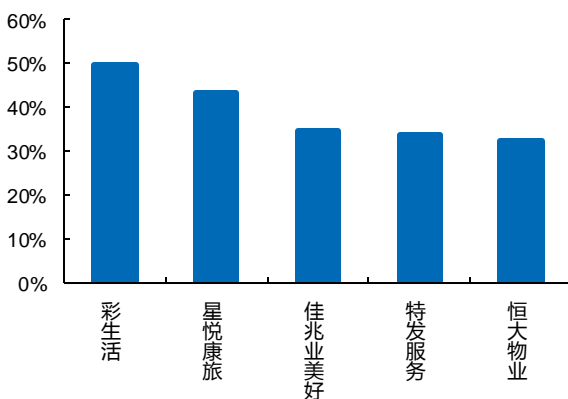
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为+12.7%，恒生中国企业指数涨跌幅为+3.2%，沪深300指数涨跌幅为+0.3%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为+9.5%和+12.4%。本周物业涨跌幅前5名为彩生活、星悦康旅、佳兆业美好、特发服务、恒大物业，涨跌幅分别为+49.5%、+43.1%、+34.5%、+33.6%、+32.4%；末5名为银城生活服务、润华服务、众安智慧生活、建发物业、佳源服务，涨跌幅分别为-4.4%、-4.4%、-1.3%、-0.8%、0%。

图表9: 本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

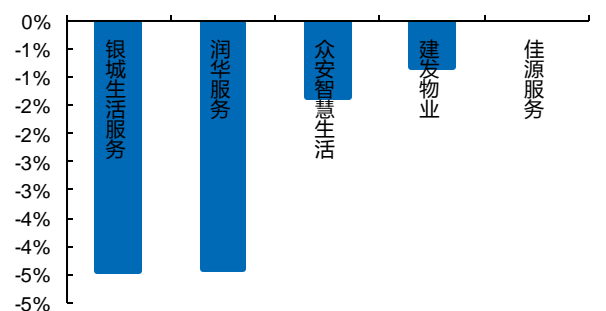


来源: wind, 国金证券研究所

图表10: 本周物业个股涨跌幅前5名



图表11: 本周物业个股涨跌幅末5名



来源: wind, 国金证券研究所

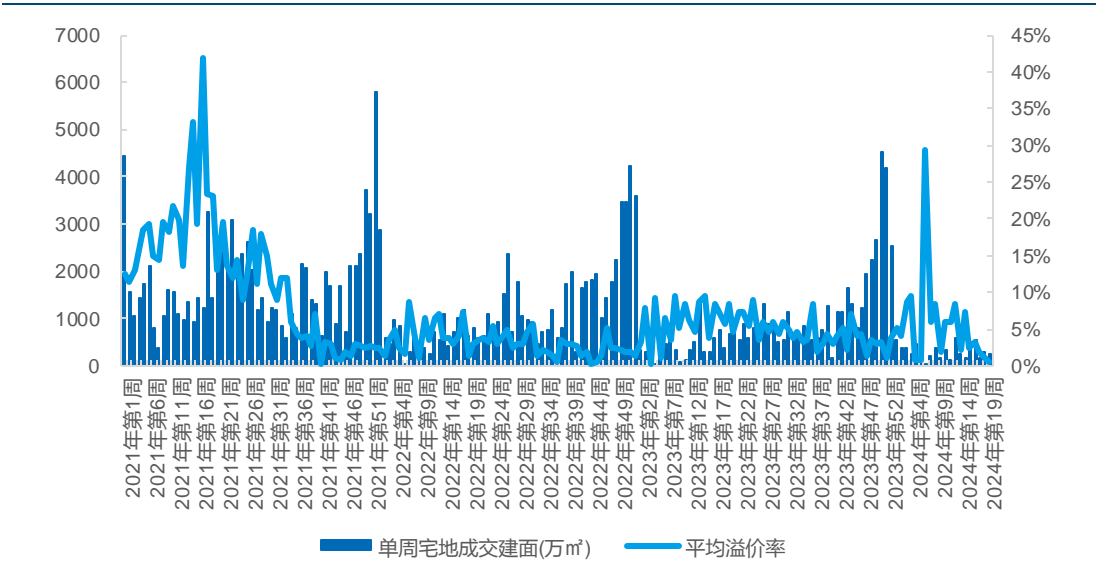
来源: wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

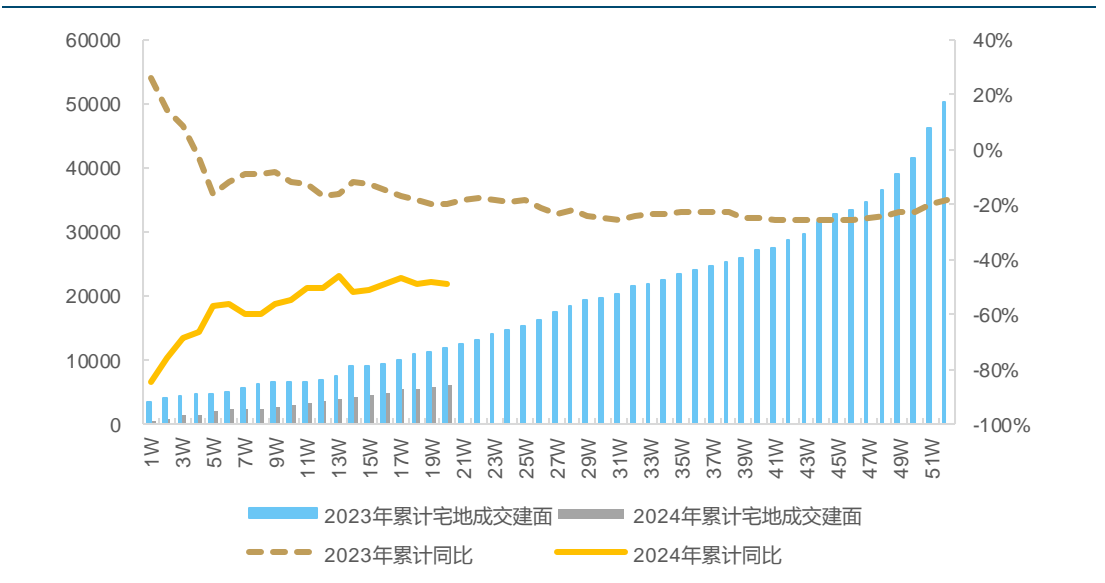
根据中指研究院数据，2024年第20周，全国300城宅地成交建面254万㎡，单周环比-13%，单周同比-62%，平均溢价率0.5%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面6093万㎡，累计同比-49%；年初至今，建发房产、滨江集团、华润置地、绿城中国、中建三局的权益拿地金额位居行业前五，分别为193、159、143、131、107亿元。

图表12：全国300城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表13：全国300城累计宅地成交建面(万㎡)及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表14：2024年初至今权益拿地金额前20房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
1	建发房产	10	193	108	127	1	17790
2	滨江集团	7	159	59	69	13	27178
3	华润置地	7	143	90	111	1	16131
4	绿城中国	10	131	60	61	12	21914

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	总规划建面 (万m <sup>2</sup> )	溢价水平(%)	楼面均价(元/m <sup>2</sup> )
5	中建三局	5	107	39	49	5	25769
6	中国铁建	21	95	130	169	5	7505
7	石家庄城发投集团	31	85	189	190	0	4521
8	国贸地产	3	68	15	20	17	47081
9	招商蛇口	3	67	40	46	15	15114
10	中国雄安集团	8	57	171	172	0	3329
11	保利发展	7	55	58	68	2	9328
12	北京住总集团	3	54	25	25	0	21656
13	中建五局	3	52	29	29	10	17576
14	钱江新城	2	41	27	32	0	18448
15	中旅投资	2	40	10	10	16	40252
16	北京城建集团	3	39	23	26	0	15551
17	京能置业	1	38	9	9	15	42573
18	济高控股	9	38	72	72	0	5326
19	越秀地产	4	38	12	15	7	35538
20	龙湖集团	5	38	26	30	3	15258

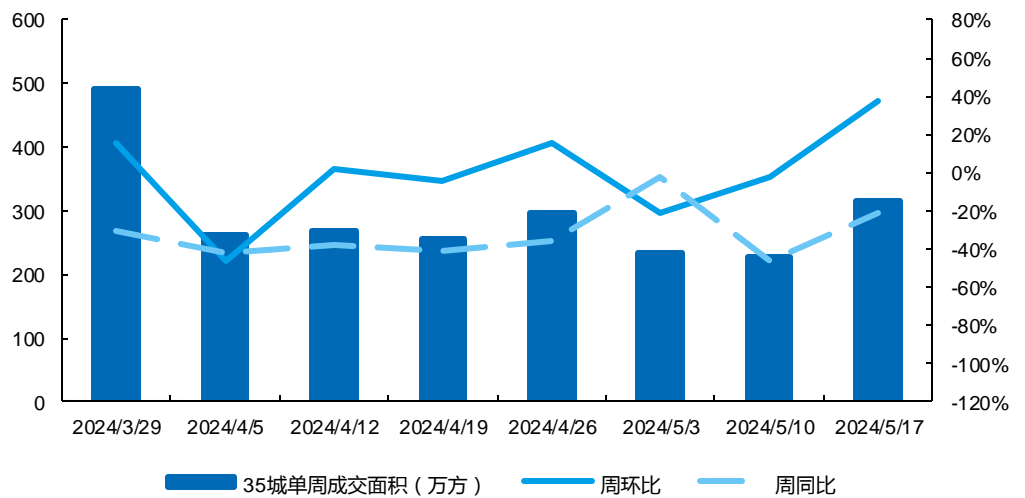
来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2024 年第 20 周（5 月 17 日）

### 新房成交

根据 wind 数据，本周（5 月 11 日-5 月 17 日）35 个城市商品房成交合计 315 万平米，周环比+38%，周同比-21%，月度累计同比-36%，年度累计同比-36%。其中：

- 一线城市：周环比+31%，周同比-26%，月度累计同比-35%，年度累计同比-32%；
- 二线城市：周环比+36%，周同比-25%，月度累计同比-41%，年度累计同比-39%；
- 三四线城市：周环比+77%，周同比+52%，月度累计同比+4%，年度累计同比-15%。

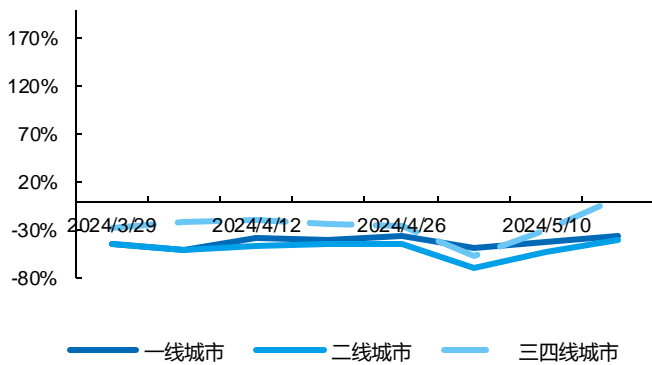
图表 15：35 城新房成交面积及同比增速



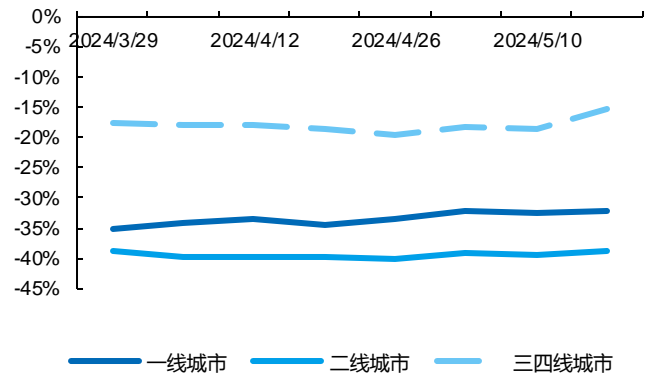
来源：wind，国金证券研究所



图表16: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



图表17: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表18: 35城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	16.5	19%	-36%	31.8	-35%	349	-22%
上海	30.6	63%	-21%	52.2	-34%	478	-34%
广州	16.7	-1%	-20%	36.4	-34%	273	-33%
深圳	6.5	50%	-33%	12.5	-38%	108	-41%
杭州	11.2	6%	-50%	21.8	-59%	235	-44%
宁波	4.3	-11%	1%	9.4	-21%	87	-48%
南京	8.1	-14%	-42%	18.1	-49%	132	-60%
苏州	7.6	22%	-38%	14.4	-60%	177	-41%
武汉	27.1	135%	-31%	43.7	-56%	358	-46%
济南	23.9	94%	14%	38.2	49%	362	-17%
青岛	23.5	55%	-2%	40.1	-27%	372	-31%
成都	57.2	44%	-23%	97.9	-40%	735	-34%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	19.9	11%	-9%	42.4	-9%	310	-34%
南宁	8.1	9%	-59%	16.4	-59%	127	-56%
无锡	4.0	155%	-46%	5.6	-55%	79	-51%
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.1	202%	-72%	0.2	-77%	3	-61%
温州	8.3	29%	6%	15.6	-23%	292	-25%
金华	1.1	-29%	-72%	2.8	-74%	58	17%
惠州	4.2	-27%	-1%	10.1	0%	65	-28%
泉州	1.2	150%	484%	1.7	383%	18	258%
扬州	5.1	212%	7%	7.1	-24%	56	-25%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	1.7	118%	56%	2.5	4%	18	-37%
汕头	3.7	13%	47%	7.9	21%	60	26%
江门	3.9	57%	-26%	6.7	-47%	59	-36%
清远	14.6	182%	-	20.1	-	97	-
莆田	0.9	-13%	-30%	2.0	-38%	15	-46%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
芜湖	2.3	-4%	-22%	5.0	-35%	51	-34%
岳阳	0.9	-18%	-46%	2.1	-49%	48	-46%
韶关	2.2	8%	17%	4.5	0%	25	-42%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

## 二手房成交

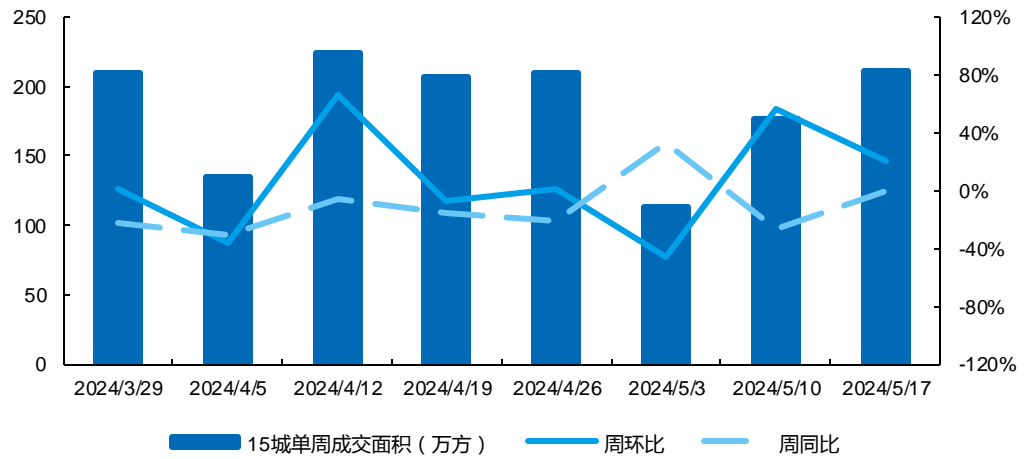
根据 wind 数据, 本周 (5 月 11 日-5 月 17 日) 15 个城市二手房成交合计 212 万平方米, 周环比+20%, 周同比 0%, 月度累计同比-21%, 年度累计同比-15%。其中:

一线城市: 周环比+36%, 周同比+20%, 月度累计同比-5%, 年度累计同比-13%;

二线城市: 周环比+16%, 周同比-6%, 月度累计同比-23%, 年度累计同比-16%;

三四线城市: 周环比+17%, 周同比+10%, 月度累计同比-42%, 年度累计同比-6%。

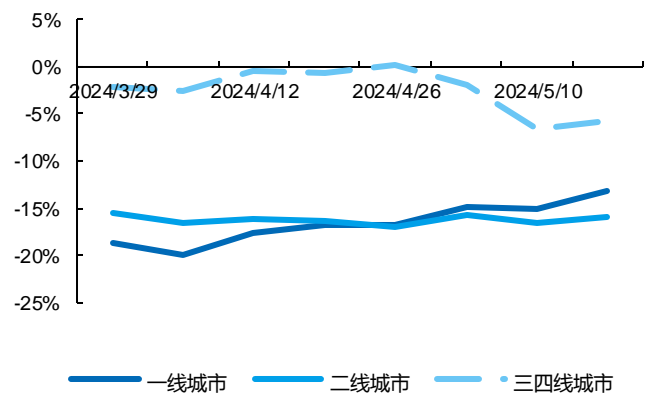
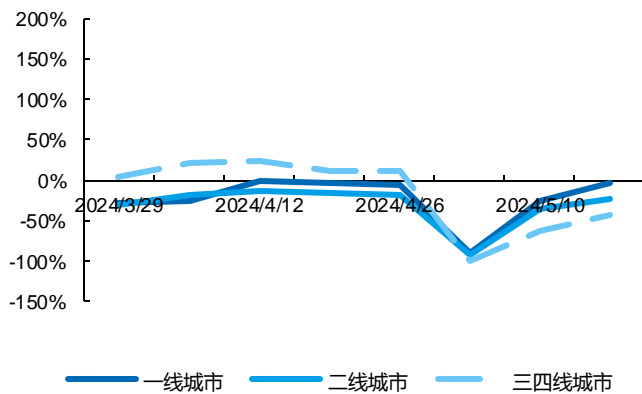
图表19: 15城二手房成交面积及同比增速(周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表20: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表21: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表22: 15城二手房成交明细(万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	34.6	34%	8%	60.8	-7%	506	-20%
深圳	14.4	43%	64%	24.7	48%	171	25%
杭州	10.1	21%	13%	18.4	11%	158	-7%
南京	10.2	-30%	-48%	24.7	-37%	284	-22%

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
苏州	17.2	40%	-8%	29.4	-22%	279	-11%
成都	57.8	13%	-1%	108.9	-9%	830	-14%
厦门	5.7	21%	26%	10.3	-18%	96	-20%
南宁	6.9	75%	0%	10.9	-25%	94	-3%
青岛	17.0	4%	18%	33.7	7%	241	-2%
佛山	20.1	34%	0%	36.8	-17%	276	-14%
东莞	7.8	35%	-16%	13.6	-31%	102	-31%
金华	1.8	-6%	-55%	3.7	-48%	31	-50%
江门	2.2	20%	-7%	4.1	-13%	34	-18%
扬州	4.6	11%	-8%	8.6	-56%	73	-24%
衢州	1.3	32%	-	2.3	-	28	-

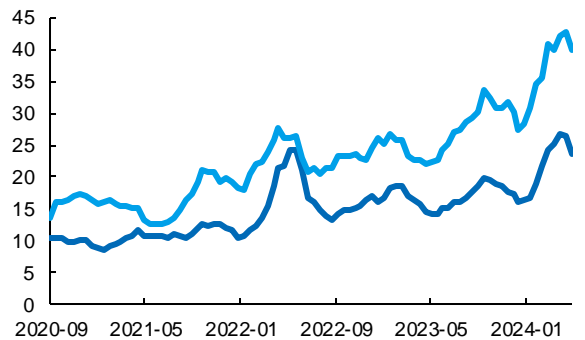
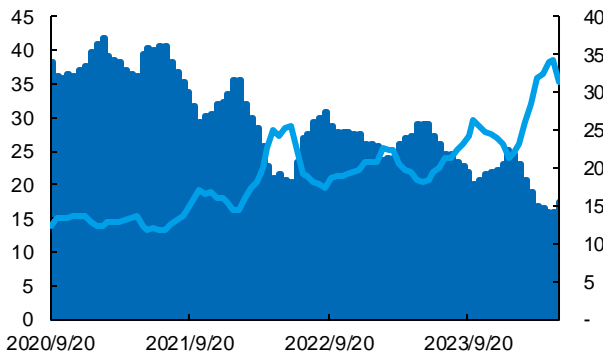
来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

### 重点城市库存与去化周期

本周 12 城商品房库存 (可售面积) 为 1.56 亿平方米, 环比-4%, 同比-1.8%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算, 去化周期为 29.9 月, 较上周-3.6 个月, 较去年同比+11.6 个月。

图表 23: 12 城商品房的库存和去化周期

图表 24: 12 城各城市能级的库存去化周期



■ 商品房销售面积 (万方/日)    — 商品房去化周期 (月)

— 一线城市去化周期 (月)    — 二线城市去化周期 (月)

来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表 25: 12 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3 个月移动日均成交面积 (万方)	去化周期 (月)	同期增减 (月)
北京	2,419	-7%	2.2	35.9	-2.58
上海	808	42%	3.8	7.0	-0.52
广州	2,457	9%	2.3	35.4	-2.95
深圳	908	4%	0.9	35.4	-2.62
杭州	758	-2%	1.8	13.8	-0.73
南京	2,867	1%	1.1	86.8	-6.96
苏州	1,365	2%	1.4	31.4	-1.84
福州	1,241	-7%	0.0	1,030.8	-
南宁	837	0%	1.0	27.0	-2.58
泉州	763	10%	0.1	281.2	-
温州	1,538	8%	2.5	20.2	-0.47
莆田	414	15%	0.1	141.0	-

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

地产行业政策和新闻

图表26: 地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/5/13	佛山	一、优化供地管理。二、适度优化住宅用地配建要求。三、优化容积率计算规则。四、实施土地出让价款分期支付。五、调整开竣工违约责任核算规则。六、扩大保函覆盖面鼓励。七、精准满足项目融资需求。八、合理优化企业税收缴纳机制。九、支持住房“以旧换新”，支持房地产开发企业、中介机构和购房人三方联动开展“以旧换新”活动，鼓励房地产企业开展存量房产置换新房的活动。支持地方国企参与“以旧换新”活动，对收购市场存量房产用于保障性住房、租赁住房、人才住房等，加大融资支持力度，自2024年1月1日至2025年12月31日，对出售自有住房并在现住房出售后1年内市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。十、加大公积金贷款购房支持力度，调高公积金缴存余额计算倍数，整体提高住房公积金贷款的可贷额度。十一、推行住房公积金贷款二手房交易“带押过户”。通过个人住房商业贷款或个人住房公积金贷款方式购买本市新建商品住房的职工，可申请提取公积金用于支付购房首付款。落实首套住房贷款利率动态调整机制，实施阶段性取消我市首套商品住房商业性个人住房贷款利率下限政策。具体利率水平由商业银行与借款人自主协商确定。十二、放宽购房入户政策，在我市持有合法产权住宅房屋的非本市户籍人员可以在房屋所在地申请入户，共同居住生活的配偶、未成年子女可以随迁。十三、居住公寓执行民用电气价格标准。
2024/5/13	南阳	在中心城区推行房票安置。房票由市住建部门统一印制，实行实名制，不得质押、抵押。房票持有使用期限自征收人开具房票之日起算，最长不得超过36个月。被征收人已有住房的，可以将房票在原核发部门登记备案后转让给第三人使用(不含境外人员)，转让后的房票只能全额用于购房，不得再次转让，使用期限承接原房票的剩余期限。
2024/5/13	岳阳	从土地供应、容积率、去库存到创新开放模式多元化支持政策及政务服务等给予全程全链条政策支持。鼓励商品房回购，化解存量商品房。鼓励回购存量商品房，用于安置房、保障房、租赁储备住房。支持国有企业和事业单位、社会团体组织以及符合条件、有意愿的企业单位，通过购房团购，改善优化住房条件，开辟绿色通道，集中快速办理相关登记手续。探索房票安置政策，鼓励房票流通使用。出台房票安置政策，在购房奖励、房企让利、税收减免、计息等方面给予优惠，将住宅、商业等类型商品房均纳入房票可选房源库，引导拆迁安置户选择房票购房或转让、赠予他人；探索形成房产企业持房票抵扣土地出让金和配套费的结算机制。
2024/5/13	山东禹城	一、加大优质教育资源供给，实现“网签、备案即入学”。二、开展“置业送消费券”活动，对在2024年5月15日至2024年12月31日期间，购买新建商品住宅并完成网签备案（不包含商业、车位、储藏室等其他业态）的，前500套购房者发放消费券，每套住宅发放1万元消费券，发完为止。购房者持消费券购房时，开发企业按等额购房款予以抵扣。三、开展“以旧换新”服务，支持卖旧买新改善住房条件，促进二手房联动交易、组织房地产开发企业提供“放心买”服务。对“卖旧买新”家庭购房的，企业可延长认购期，同时由中介机构提供二手住房加推服务，若旧房未能售出，开发企业按照约定退还认购定金，购房人无需承担违约风险。四、组织开展各类房产促销活动。五、优化公积金政策，一方缴纳公积金最高可贷额度为60万元，夫妻双方缴纳公积金最高可贷额度为70万元。购买我市行政区域内新建高品质住宅使用住房公积金贷款，在原有最高贷款额度基础上增加10万元。全日制大专及以上高校毕业生，在我市行政区域内购买自住住房使用住房公积金贷款，在原有最高贷款额度的基础上增加10万元。多子女家庭购买自住住房使用住房公积金贷款，在原有最高贷款额度的基础上增加15万元。贷款额度暂时不与缴存时间挂钩。六、继续用好税费优惠政策。七、探索推行“房票”制度。八、推动高品质住宅项目建设。九、推动“三全”集成服务向纵深发展。十、开展房地产市场秩序整治行动。
2024/5/13	河北定州	在定州市行政区域内，购买首套住房的，贷款额度调整为不得超过住房价格的80%，即首付款比例不低于20%；购买第二套住房的，贷款额度调整为不得超过住房价格的70%，即首付款比例不低于30%。

时间	城市/机构	内容
2024/5/14	连云港	支持市场化“以旧换新”。针对计划出售二手住房并购买新房的购房居民，由购房居民先与房地产开发企业达成购买新房的意向，同时房地产开发企业承诺，在一定期限内旧房未成功出售的，购房居民可以无条件“退房退款”。房地产经纪机构提供专属优惠服务推介房源，旧房成功出售后按约定完成新房交易的，对于促成“以旧换新”交易成功的房地产经纪机构经纪人，给予每第 1000 元的奖励。
2024/5/14	合肥市肥西县	该县将进一步调整优化房地产政策措施，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。针对与合肥城区接壤区域，联动房企提供高品质住宅，推出更大力度优惠政策。打通“以旧换新”通道，由肥西县产城控股进行实施。对使用拆迁房票的安置户，进一步加大税费补贴力度。
2024/5/14	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。房源位于杭州市临安区范围内。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 <sup>2</sup> ；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 <sup>2</sup> （含）以下的每套按 0.6 个车位比例配置，60 m <sup>2</sup> 以上的每套按 1.0 个车位比例配置。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。
2024/5/14	楚雄	一、在促进住房消费方面，对符合政策条件的各类人才按照不同层次类型给予相应生活安居、安家补贴。属楚雄急需专业或知名高校本科、硕士、博士来楚企业工作的，由同级财政给予相应的一次性生活安居补贴，购房的给予一次性购房补助。二、有序引导和鼓励农民进城集中安置和购房。有序引导重大工程搬迁人口、生态搬迁人口、地质灾害点搬迁人口等向城镇集中安置。大力推动货币化安置、房票安置等多元化安置方式，采取“以购代建”方式采购商品房源作为安置房源。城市（县城）规划区严格限制小宗地出让，积极探索农民宅基地自愿有偿退出和土地增值收益合理分配机制，让农民有钱进城购房。三、进一步发挥住房公积金政策优势。“因城施策”进一步强化贷款政策供给，落实好现有公积金各项制度。加大民营企业缴存公积金政策宣传服务，积极探索出台灵活就业人员参加住房公积金制度，将更多中低收入家庭、新市民、青年人等群体纳入公积金制度保障范围；持续支持“二孩”“三孩”缴存职工家庭购房，贷款额度分别增加 20%和 30%，5 年内未提取公积金的再上浮 10%；持续开展异地贷款业务，对在州外缴存住房公积金的职工在楚购房给予公积金个人住房贷款支持；全力支持高层次人才解决住房问题，租房提取额度提高到每月 3000 元；高层次人才符合公积金贷款条件的，开户即可申请办理公积金个人住房贷款，不受缴存时间、账户余额限制。
2024/5/14	湖南浏阳	一、补贴购房契税和人才补贴，从 2024 年 5 月 15 日至 7 月 31 日，购买新建商品住房、商业和办公用房（不含二手房、工业地产、地下车位）并完成相关手续的，按实际缴纳契税金额 100% 发放购房补贴。对企业专业人员和党政机关引进的高层次人才提供购房补贴，最高 100 万元，最低 3 万元。二、土地出让优化：调整土地出让竞买保证金和付款时间，对履约好的企业提前发放部分许可证。三、落实金融纾困政策。四、市场监管：加大失信惩戒力度，打击违法违规行为，强化预售资金监管。
2024/5/15	杭州	在杭州符合“首套标准”的存量二套房，房贷利率可转为首套房利率。“5.9 新政”规定：包括主城区在内均已调整为“以区为单位认定首套房资格”，所在区名下无房，新购即算首套。因此，不同区的存量房二套利率可转首套利率。
2024/5/16	北京	如果购房人在北京市建委查询结果显示为“二套”或“视同购买第二套住房执行（五环外）”的结果，均可以按照二套房信贷政策予以受理，办理贷款。农业银行、中国银行、交通银行、邮储银行等多家银行也已经开始执行这一认定标准。
2024/5/16	合肥	一、实施购房补贴。2024 年 5 月 15 日（含 15 日）起至 2025 年 5 月 14 日，凡在我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；二孩及以上的本市户籍家庭新购买新建商品住房的，2024 年 5 月 15 日（含 15 日）起至 2025 年 5 月 14 日，凡在我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；二孩及以上的本市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

时间	城市/机构	内容
		商品住房总房价 2% 的购房补贴。在本市以合法方式取得商品住宅性质房屋所有权的, 本人及其配偶、子女、父母可以向房屋所在地公安机关申请办理户口迁移。二、优化销售政策。市区商品住房项目不再执行公证摇号公开销售, 由企业自主销售。三、支持“卖旧买新”。指导行业协会探索建立新房与二手房便捷换购通道, 帮助购房群众“以旧换新”, 引导经纪机构降低居间服务费率; 鼓励住房租赁公司等国有企业, 根据需要, 按照市场化原则, 收购有“卖旧买新”需求家庭的二手房(安置房), 用于市场化租赁住房、保障性租赁住房、丰富房票房源超市等。四、推广房票安置。搭建房源超市, 支持房票跨区域流通。开发房票系统, 规范房票核发、使用、兑付。落实优惠政策, 给予购房奖励, 保障被征收群众合法权益。五、动态调整新发放首套住房贷款利率。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。六、优化个人住房贷款首套房认定标准。在本市范围内新购买住房, 只核查购房家庭所购房屋所在县(市)区、开发区的住房情况, 无住房的, 办理个人住房贷款时可按首套房认定。
2024/5/16	青岛	鼓励租房人才购买商品住房。允许承租人在租赁人才住房期间购买商品住房, 并继续享受租金优惠。此举将进一步释放租赁型人才住房承租群体的购房潜力, 实现人才住房优惠政策从“租”到“购”的无缝衔接。
2024/5/16	大理	加快构建以保障性租赁住房为主的城镇住房保障体系。鼓励收购存量房作为保障性租赁住房或人才住房, 住宅商品房去化周期超过 24 个月的县市、大理经开区, 除产业园区内部配套和离县城(主城区)较远的镇区外, 不再新建保障性租赁住房; 城市更新、城中村改造等项目改建地段或就近地段可提供存量房屋进行房屋产权调换的, 原则上不再新建回迁安置房, 优先采取市场购买方式安置。支持民营企业与国有企业联合组建保障性住房运营公司。
2024/5/16	南京	首套房开始执行 3.45% 的房贷利率。二套房贷利率不变, 仍为 4.25%。
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	一、取消全国层面首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。二、中国人民银行各省级分行按照因城施策原则, 指导各省级市场利率定价自律机制, 根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求, 自主确定是否设定辖区内各城市商业性个人住房贷款利率下限及下限水平(如有)。三、银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的利率下限(如有), 结合本机构经营状况、客户风险状况等因素, 合理确定每笔贷款的具体利率水平。
2024/5/17	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%。
2024/5/17	杭州	一、家庭住房套数以购房所在地房产管理部门出具的查询结果或认定证明为准。二、住房公积金贷款首套房、二套房政策根据家庭住房套数和住房公积金贷款情况认定。住房公积金贷款情况以住建部住房公积金监管服务平台查询结果为准。住房公积金贷款首付款比例政策保持不变。
2024/5/17	中山	一、明确地价款比例: 签订土地出让合同时, 明确住宅和商服用地的不同用途对应的价格比例, 帮助企业进行成本核算。二、调整容积率补缴方式: 2024 年至 2025 年, 调整容积率的地价款可分期支付。首付 50% 在 30 天内支付, 余款在 365 天内付清, 并按一年期贷款利率支付利息。缴纳首付款后可办理开发报建, 余款付清后可办理预售许可证。三、调整开工竣工违约责任: 开工违约不计违约金, 但逾期一年未动工按闲置土地处理。竣工逾期每 3 个月按 1.5% 计违约金, 逾期 2 年以上按 20% 计。四、探索房票补偿机制: 在公益项目和城中村改造中试行房票补偿, 选择房票补偿的可获得奖励, 并引导用房票购买指定商品房。五、换购住房个税退税: 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日, 出售住房后一年内重新购房的纳税人可退还已缴的个人所得税。六、缓解企业资金压力: 房地产企业可先缴欠税, 再缴滞纳金。
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%。

时间	城市/机构	内容
2024/5/17	广州	<p>下调个人住房公积金贷款利率 0.25%。5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。同时，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的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 年 5 月 18 日起发放的个人住房公积金贷款，执行新利率。2024 年 5 月 18 日前已发放的个人住房公积金贷款，根据借款合同约定自 2025 年 1 月 1 日起执行新利率。</p> <p>自 2024 年 5 月 18 日后发放的个人住房公积金贷款（包括 2024 年 5 月 18 日前受理但未放款的住房公积金贷款），首套房按照 5 年以下（含 5 年）利率调整为 2.35%、5 年以上利率调整为 2.85% 的新利率执行；二套房按照 5 年以下（含 5 年）利率调整为 2.775%、5 年以上利率调整为 3.325% 的新利率执行。2024 年 5 月 18 日前已放款的个人住房公积金贷款（含贴息贷款中公积金贷款部分），自 2025 年 1 月 1 日执行新利率。</p>
2024/5/17	汕头	<p>下调个人住房公积金贷款利率 0.25%。5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。同时，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的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 年 5 月 18 日（含）以后发放的个人住房公积金贷款，按调整后的新利率执行；2024 年 5 月 18 日前已发放未结清的个人住房公积金贷款，于 2025 年 1 月 1 日起按调整后的新利率执行。</p>
2024/5/17	东莞	<p>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%</p>
2024/5/17	梅州	<p>下调个人住房公积金贷款利率 0.25%。5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。同时，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的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 年 5 月 18 日前已发放的个人住房公积金贷款，根据借款合同约定自 2025 年 1 月 2 日起执行新利率。</p>
2024/5/17	苏州	<p>下调个人住房公积金贷款利率 0.25%。5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。同时，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的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 年 5 月 18 日之前发放的住房公积金贷款：贷款期限在 1 年以上的，贷款利率将在 2025 年 1 月 1 日进行调整；贷款期限为 1 年的，贷款利率不作调整。</p>
2024/5/17	成都	<p>下调个人住房公积金贷款利率 0.25%。5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。同时，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的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 年 5 月 18 日起发放的个人住房公积金贷款，执行调整后的利率。2024 年 5 月 18 日前已发放的个人住房公积金贷款，贷款期限在一年以内（含一年）的，仍执行原合同利率；贷款期限在一年以上的，从 2025 年 1 月 1 日起执行调整后的利率。</p>
2024/5/17	重庆	<p>借款人家庭夫妻双方正常缴存的，住房公积金最高可贷额度调整为 100 万元；借款人单方正常缴存的，住房公积金最高可贷额度调整为 70 万元。多子女家庭购买首套住房，夫妻双方正常缴存的，住房公积金最高可贷额度调整为 120 万元；借款人单方正常缴存的，住房公积金最高可贷额度调整为 84 万元。</p>
2024/5/17	合肥	<p>下调个人住房公积金贷款利率 0.25%。5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。同时，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的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 年 5 月 18 日（含）以后发放的个人住房公积金贷款，按调整后的新利率执行；2024 年 5 月 18 日前已发放的存量个人住房公积金贷款，于 2025 年 1 月 1 日起按调整后的新利率执行。</p>
2024/5/17	江西省	<p>下调个人住房公积金贷款利率 0.25%。5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。同时，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的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 年 5 月 18 日（含）以后发放的个人住房公积金贷款，按调整后的新利率执行；2024 年 5 月 18 日前已发放的存量个人住房公积金贷款，于 2025 年 1 月 1 日起按调整后的新利率执行。</p>
2024/5/17	河南省	<p>下调个人住房公积金贷款利率 0.25%。5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为 2.35% 和 2.85%。同时，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上的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 年 5 月 18 日（含）以后发放的个人住房公积金贷款，按调整后的新利率执行；2024 年 5 月 18 日前已发放的存量个人住房公积金贷款，于 2025 年 1 月 1 日起按调整后的新利率执行。</p>

时间	城市/机构	内容
		1月1日起按调整后的新利率执行。
2024/5/17	陕西省	<p>下调个人住房公积金贷款利率0.25%。5年以下(含5年)和5年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%。同时,5年以下(含5年)和5年以上的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年5月18日前已经发放的个人住房公积金贷款,贷款期限在1年以上的,自2025年1月1日起执行新的利率标准。</p>
2024/5/17	大连	<p>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2.775%和3.325%。2024年5月18日(含)以后发放(含已审批未发放)的贷款执行调整后的利率;2024年5月18日之前已发放的贷款,贷款期限为1年的,执行原借款合同利率,贷款期限在1年以上的,自2025年1月1日起执行调整后的利率。</p>
2024/5/17	乌鲁木齐	<p>中国人民银行决定,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。按照《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》要求,乌鲁木齐住房公积金管理中心个人住房公积金贷款利率作相应调整,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2.775%和3.325%。利率调整前已经发放住房公积金贷款,自2025年1月1日起按照新利率执行,未发放的住房公积金贷款自5月18日起参照新利率执行。</p>
2024/5/19	北京	<p>住房公积金个人住房贷款。一、申请条件:申请住房公积金个人住房贷款的借款人应满足连续缴存住房公积金半年以上、具有北京市购房资格、夫妻名下没有未还清的住房公积金个人住房贷款等条件。二、异地缴存住房公积金的处理:如果在异地缴存过住房公积金,现在到北京工作,可以提供异地住房公积金缴存证明,经核实后,可以合并计算缴存时间。三、未还清贷款与再次申请:如果有未还清的住房公积金个人住房贷款,则不能再次申请。四、夫妻双方条件不符的影响:如果夫妻中有一方不符合条件,仍可以申请住房公积金个人住房贷款,但不会考虑不符合条件一方的收入。五、在京外购房的贷款申请:在京外购房不能在北京申请住房公积金个人住房贷款,但可以凭借《异地贷款职工住房公积金缴存使用证明》在购房所在地城市申请。六、购买第二套住房的贷款政策:如果借款人夫妻名下在本市已有一套住房,在办理贷款时,将根据不同情况进行核定,按照二套房贷款政策办理,最高贷款额度为60万元。七、商业贷款转住房公积金个人住房贷款:目前在北京不能办理商业贷款转住房公积金个人住房贷款业务。八、购买新建住房的贷款申请流程:包括准备申请材料、提出贷款申请、借款合同签约、贷款发放后领取资料等步骤。购买二手房的贷款申请:具体流程与新建住房类似,但需根据二手房的具体情况调整。此外,还明确了购买首套住房的首付款比例不低于30%,购买二套住房且房屋位于城六区(东城、西城、朝阳、海淀、丰台、石景山区)的首付款比例不低于50%,位于城六区以外的则不低于40%。购买第一套住房的最高贷款额度为120万,购买二套住房的最高贷款额度为60万</p>
2024/5/18	湖北省	<p>截至5月18日上午,湖北17个市州已全部下调个人住房公积金贷款利率。执行中国人民银行规定下调个人住房公积金贷款利率0.25%。5年以下(含5年)和5年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%。同时,5年以下(含5年)和5年以上的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%。对于2024年5月18日前已经发放的个人住房公积金贷款,仍执行原个人住房公积金贷款利率标准,自2025年1月1日起执行调整后的个人住房公积金贷款利率标准。</p>
2024/5/18	上海	<p>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利率分别下调至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下调至2.775%和3.325%。</p>
2024/5/18	北京	<p>下调个人住房公积金贷款利率0.25%。5年以下(含5年)和5年以上的首套个人住房公积金贷款利率分别调整为2.35%和2.85%。同时,5年以下(含5年)和5年以上的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年5月18日(含)以后发放的个人住房公积金贷款,按调整后的新利率执行;2024年5月18日前已发放未到期的个人住房公积金贷款,于2025</p>



时间	城市/机构	内容
2024/5/18	深圳	<p>年1月1日起按调整后的新利率执行。</p> <p>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%。公积金贷款发放后，遇国家公积金贷款利率调整的，公积金中心应当按季度对贷款利率进行调整。2024年5月18日之前我市已经发放的个人住房公积金贷款，自2024年7月1日起开始执行调整后的利率。2024年5月18日之前申请且未发放的个人住房公积金贷款，以及2024年5月18日（含）之后申请的个人住房公积金贷款，均执行调整后的利率。</p>
2024/5/18	江门	<p>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%。公积金贷款发放后，遇国家公积金贷款利率调整的，公积金中心应当按季度对贷款利率进行调整。2024年5月18日前已发放的个人住房公积金贷款，自2025年1月1日起执行新的贷款利率。</p>

来源：各政府官网，央广网，澎湃新闻，国金证券研究所

## 地产公司动态

图表27：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
合景泰富集团	2024/5/13	出售资产	公司间接全资附属公司杭州凯木投资有限公司和广州市天建房地产开发有限公司出售项目公司杭州熙蓝酒店管理有限公司100%股权，总对价为2.31亿元。
华发股份	2024/5/13	发行中票	公司拟申请分期注册发行不超过100亿元的中期票据，单期中期票据的期限不超过10年。
华发股份	2024/5/13	融资	拟开展供应链资产证券化业务，发行总额不超过200亿元，各期产品发行期限不超过1年。
华发股份	2024/5/13	融资	拟开展租赁住房资产证券化业务，发行总额不超过50亿元，融资期限拟定18年。
华润置地	2024/5/13	经营业绩	2024年1-4月，合同销售金额约720亿元，同比-35.7%；2024年4月，合同销售金额约212.8亿元，同比-35.5%。
中国奥园	2024/5/13	出售资产	拟以6800万加元出售加拿大子公司权益。
绿地香港	2024/5/14	经营业绩	2024年1-4月，合约销售金额约28.66亿元，同比-42.48%；2024年4月，合约销售金额约7.12亿元，同比-48.63%。
远洋集团	2024/5/14	经营业绩	2024年1-4月，协议销售金额约71.2亿元，同比-69.80%；2024年4月，协议销售金额约28亿元，同比-60.17%。
雅居乐集团	2024/5/14	违约	尚未支付2020票据有关利息，并预期将无能力履行其境外债务项下的所有付款义务。
金融街	2024/5/15	股东减持	2024年5月7日至5月14日，大家人寿保险股份有限公司减持公司股份3305.8万股，减持比例为1.11%。
中国金茂	2024/5/16	收购	公司间接全资附属公司金茂西南收购成都悦茂49%的股权，总对价为11.93亿元，成都悦茂将成为公司的间接全资附属公司。
融创中国	2024/5/16	重组进展	拟将强制可转换债券第二次转换的转换限额提高至强制可转换债券初始发行金额的100%。
京投发展	2024/5/16	高管变动	选举孔令洋为第十届董事会董事长，聘任潘长青为公司副总裁。
大悦城	2024/5/16	高管变动	董事刘云先生、朱来宾先生因工作调整原因，申请辞去公司董事及董事会专门委员会委员职务，董事会同意提名张鸿飞先生、张明睿先生、吴立鹏先生为公司非独立董事候选人；独立董事刘园女士、袁淳先生因任期届满，申请辞去公司独立董事职务及董事会专门委员会委员职务，董事会同意提名杨金观先生为公司独立董事候选人。
华侨城A	2024/5/17	经营业绩	2024年1-4月，合同销售金额为60.2亿元，同比-54%；2024年4月，合同销售金

公司名称	公告时间	类型	内容
绿地香港	2024/5/17	高管变动	额为 16.2 亿元，同比-65%。 委任骆蔚峰为执行董事、董事局主席、董事会提名委员会主席及薪酬委员会成员；委任李永强为执行董事及董事会提名委员会成员。
滨江集团	2024/5/17	中标	中标代建项目，项目代建管理和代销服务费合计 1.08 亿元。
华夏幸福	2024/5/17	重组进展	截至 2024 年 4 月 30 日，公司 2192 亿元金融债务实现债务重组金额 1,897.51 亿元，公司累计未能如期偿还债务金额合计为人民币 245.42 亿元。

来源：各公司公告，国金证券研究所

## 物管行业政策和新闻

图表28：物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/5/18	山西省	为加快推进全省城镇老旧小区物业管理服务市场化进程，省住建厅日前发布《关于在城镇老旧小区改造中发挥住宅专项维修资金支持作用和建立物业管理服务长效机制的通知》，《通知》要求，在城镇老旧小区改造、住宅电梯更新改造中进一步发挥住宅专项维修资金支持作用，逐步提高城镇老旧小区专业化物业管理服务覆盖面，着力补齐城镇老旧小区物业管理服务短板，加快形成城镇老旧小区物业管理服务规范、稳定、有效、和谐的长效管理机制。《通知》明确，进一步扩大城镇老旧小区专业化物业管理服务覆盖面：合理划分物业管理区域；引入专业化物业管理服务；多渠道筹集物业服务资金。鼓励物业服务企业在提供基础服务的同时，针对居民的多样化、多层次需求，开展差异化服务，提高物业服务企业收益。有条件的地区，可以将城镇老旧小区及邻近市政资源，统一委托物业服务企业，保障城镇老旧小区物业服务收支平衡或略有盈余，实现物业服务可持续发展。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

## 非开发公司动态

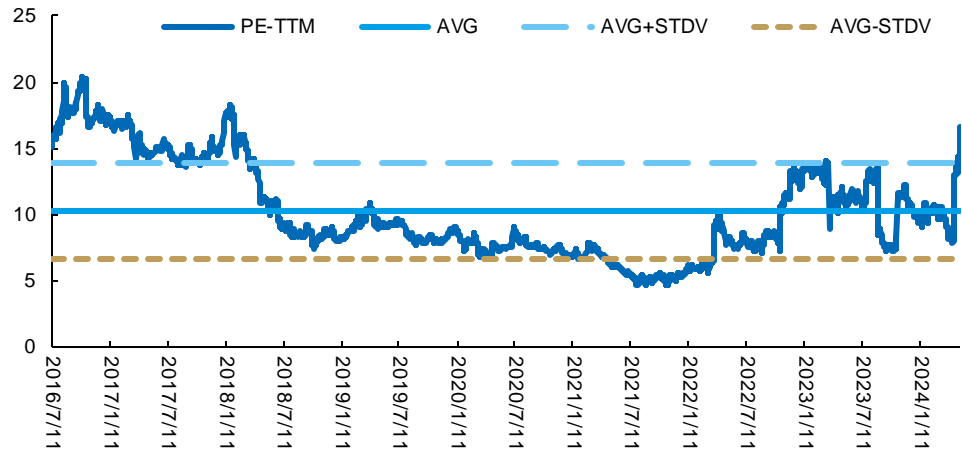
图表29：非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
第一服务控股	2024/5/13	收购	以 1.63 亿元总代价向铂愿及景至收购世纪金源服务集团有限公司 8% 已发行股本，总代价通过向卖方发行及配发合共 2.64 亿股代价股份的方式予以支付。
保利物业	2024/5/13	股权激励解锁	限制性股票激励计划首次授予解锁，共计 136.31 万股公司 H 股股票于 2024 年 5 月 13 日解锁。
金科服务	2024/5/13	回购	斥资 7.99 万港币回购 8500 股。
金科服务	2024/5/14	回购	斥资 99.23 万港币回购 10.55 万股。
卓越商企服务	2024/5/14	关联交易	公司将有条件收购而卓越置业将促使实体有条件出售停车位，最高代价不超过 5.98 亿元。
金科服务	2024/5/16	回购	斥资 30.68 万港元回购 3.2 万股。
德信服务集团	2024/5/16	回购	斥资 850.38 万港元回购 430.2 万股。
新大正	2024/5/17	注销回购股份	截至 5 月 17 日，公司回购的 148.19 万股限制性股票已注销，占回购注销前公司总股本的 0.6506%，总股本由 2.28 亿股变更为 2.26 亿股。
金科服务	2024/5/17	回购	斥资 30.68 万港币回购 2.64 万股。
星悦康旅	2024/5/17	高管变动	李惠强因健康问题退任主席，王吉人博士及梁金蓉女士接替要职。

来源：各公司公告，国金证券研究所

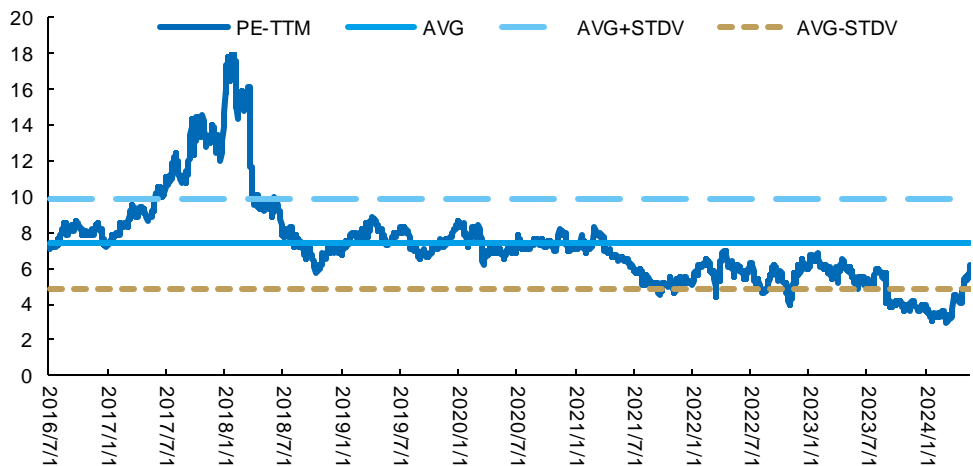
行业估值

图表30: A股地产PE-TTM



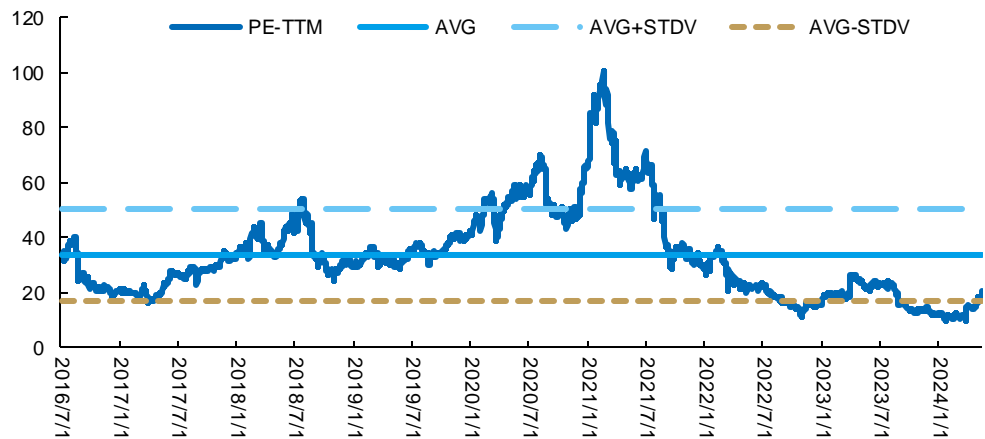
来源: wind, 国金证券研究所

图表31: 港股地产PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表32: 港股物业股PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表33: 覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E
000002.SZ	万科 A	增持	1,013	8.3	8.1	7.9	121.6	125.1	127.5	-46%	3%	2%
600048.SH	保利发展	买入	1,341	11.1	10.5	9.7	120.7	127.5	138.7	-34%	6%	9%
001979.SZ	招商蛇口	买入	1,033	16.3	11.3	8.7	63.2	91.1	118.1	48%	44%	30%
600153.SH	建发股份	买入	344	2.6	5.1	4.1	131.0	67.6	84.0	109%	-48%	24%
002244.SZ	滨江集团	买入	313	12.4	9.6	7.7	25.3	32.7	40.4	-32%	29%	24%
600325.SH	华发股份	买入	222	12.1	11.0	9.8	18.4	20.1	22.6	-29%	9%	12%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,646	6.4	5.7	5.1	256.1	290.0	322.2	10%	13%	11%
3900.HK	绿城中国	买入	212	6.8	5.9	4.5	31.2	36.1	47.0	13%	16%	30%
1908.HK	建发国际集团	买入	321	6.4	4.1	3.9	50.3	78.5	82.6	2%	56%	5%
0123.HK	越秀地产	买入	235	7.4	6.6	6.0	31.9	35.7	39.3	-19%	12%	10%
9979.HK	绿城管理控股	买入	138	14.2	11.3	9.0	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,814	18.5	16.8	16.5	98.0	107.9	109.6	245%	10%	2%
9666.HK	金科服务	买入	57	N.A.	10.6	9.8	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	208	71.0	20.3	14.4	2.9	10.2	14.4	-85%	250%	40%
1209.HK	华润万象生活	买入	688	23.5	18.8	16.5	29.3	36.5	41.8	33%	25%	14%
3316.HK	滨江服务	买入	50	10.2	8.9	7.8	4.9	5.7	6.5	20%	15%	14%
6626.HK	越秀服务	买入	49	10.0	8.6	7.5	4.9	5.6	6.5	17%	16%	15%
2156.HK	建发物业	买入	47	10.0	9.2	6.9	4.7	5.1	6.8	89%	9%	33%
平均值			541	14.5	10.1	8.7	55.3	60.7	68.3	23%	29%	17%
中位值			274	10.2	9.4	7.9	30.2	35.9	41.1	15%	15%	14%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2024 年 5 月 17 日; 2) 预测数据均为国金预测; 贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

## 风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定, 各地均陆续出台房地产利好政策, 若政策利好对市场信心的提振不及预期, 市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象, 而三四线城市成交量依然在低位徘徊, 而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激, 市场恢复力度相对较弱。

房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间, 房企出现债务违约, 将对市场信心产生更大的冲击。房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等, 或导致房地产业良性循环实现难度加大。

**行业投资评级的说明：**

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；

增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；

中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；

减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

## 特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于 C3 级（含 C3 级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806