

房地产行业跟踪周报

二手房成交同比转正，中央发布多项重磅政策

增持（维持）

2024年05月22日

证券分析师 房诚琦

执业证书：S0600522100002

fangcq@dwzq.com.cn

证券分析师 肖畅

执业证书：S0600523020003

xiaoc@dwzq.com.cn

证券分析师 白学松

执业证书：S0600523050001

baixs@dwzq.com.cn

投资要点

■ **上周（2024.5.13-2024.5.17，下同）：**上周房地产板块（中信）涨跌幅+12.5%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.3%、+0.1%，超额收益分别为12.2%、12.4%。29个中信行业板块中房地产位列第1。

■ 房地产基本面与高频数据：

（1）新房市场：上周38城新房成交面积243.0万方，环比+36.0%，同比-28.6%。2024年5月1日至5月17日累计成交442.8万方，同比-38.0%。今年截至5月17日累计成交3982.3万方，同比-42.5%。

（2）二手房市场：上周17城二手房成交面积197.8万方，环比+19.8%，同比+7.0%。2024年5月1日至5月17日累计成交365.3万方，同比-5.4%。今年截至5月17日累计成交2894.2万方，同比-15.7%。

（3）库存及去化：14城新房累计库存9679.2万方，环比+0.5%，同比+2.7%；14城新房去化周期为23.6个月，环比变动+0.7个月，同比变动+8.8个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为18.4个月、16.3个月、22.0个月、54.3个月，环比分别变动+0.3个月、+0.8个月、+1.3个月、+0.7个月。

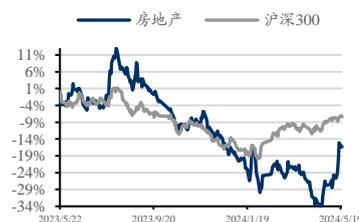
（4）土地市场：2024年5月13日-2024年5月17日百城供应土地数量为476宗，环比-2.5%，同比-7.0%；供应土地建筑面积为2458.9万方，环比+20.3%，同比-15.5%。截至5月17日，2024年累计供应土地数量为9742宗，同比+0.1%，累计供应土地建筑面积为50319.1万方，同比-17.4%。

■ **重点数据与政策：中央层面：**央行放松信贷政策，首套最低首付不低于15%，二套不低于25%；取消房贷利率下限；下调公积金利率0.25个百分点；设立3000亿保障房再贷款，预计带动银行贷款5000亿。**地方层面：**成都放宽落户条件；深圳推出二手房跨行“带押过户”资金免费监管服务；南京下调首贷利率0.15个百分点；杭州临安区拟收购商品房作保障房；北京拟优化家庭住房贷款套数认定标准；北上深等多地均下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点；合肥、佛山推出以旧换新活动。

■ **周观点：**5月第3周新房成交环比迎来较大增幅，同比降幅缩窄；二手房成交环比上升，同比转正。上周四部委联合推出一揽子房地产政策，需求端：减少居民购房成本，推进保交楼工作提振居民信心；供给端：消化存量住宅控制未来潜在供应。两端政策有望形成合力促进房地产市场供需关系逐步恢复健康状态，稳定市场价格预期。随着政策的逐步落地推进，地产销售基本面有望触底企稳。推荐1) 财务稳健、土储集中在核心城市的优质标的。推荐：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华润置地、越秀地产，建议关注：华发股份、万科A；2) 拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。推荐：新城控股，建议关注：金地集团、龙湖集团；3) 物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；4) 代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

■ **风险提示：**房地产调控政策放宽不及预期；行业下行持续，销售不及预期；行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

行业走势



相关研究

《517 地产新政点评：四部委联合发布多项重磅政策，力度空前确认政策拐点》

2024-05-18

《中央调控思路转向，把握地产布局机会》

2024-05-16

内容目录

1. 板块观点	4
2. 房地产基本面与高频数据	6
2.1. 房产市场情况.....	6
2.2. 土地市场情况.....	10
2.3. 房地产行业融资情况.....	11
3. 行情回顾	13
4. 行业政策跟踪	15
5. 投资建议	18
6. 风险提示	18

图表目录

图 1:	全国 38 城商品住宅成交面积及同环比.....	6
图 2:	4 座一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 3:	6 座新一线城市新房成交面积及同环比.....	6
图 4:	7 座二线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 5:	21 座三四线城市新房成交面积及同环比.....	7
图 6:	全国 17 城二手房成交面积及同环比.....	7
图 7:	2 座一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 8:	5 座新一线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 9:	3 座二线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 10:	7 座三四线城市二手房成交面积及同环比.....	8
图 11:	各能级城市去化周期.....	9
图 12:	一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 13:	新一线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 14:	二线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 15:	三四线城市商品房库存及去化周期.....	9
图 16:	主要城市成交信息汇总.....	10
图 17:	百城土地供应数量.....	10
图 18:	百城土地供应规划建筑面积.....	10
图 19:	百城土地成交建筑面积.....	11
图 20:	百城土地成交楼面均价.....	11
图 21:	百城土地成交溢价率.....	11
图 22:	房企信用债发行额（周度）.....	12
图 23:	房企信用债净融资额（周度）.....	12
图 24:	REITs 周涨跌幅（%）.....	12
图 25:	房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比（近 1 年以来涨跌幅）.....	13
图 26:	29 个中信行业板块上周涨跌幅.....	13
图 27:	上周（5.13-5.17）重点房企涨跌幅排名.....	14
表 1:	上市公司盈利预测与估值（2024.5.21）.....	5
表 2:	上周涨跌幅前五.....	14
表 3:	上周涨跌幅后五.....	14
表 4:	上周重点政策汇总.....	15

1. 板块观点

(1) 房地产开发：中国房地产行业已进入到全新发展阶段，由高速发展向高质量发展转变、由“强者恒强”向“稳者恒强”转变、由解决基本居住需求向满足人民群众对美好居住品质的向往转变。近两年，房地产行业经历了大幅的波动，行业格局变化不断，销售、拿地、融资多方面规模房企间的分化愈发明显，尤以央国企和民企的分化为甚。我们认为，这种分化的趋势很难在短期内发生改变，行业的新时代已来临，能够穿越这轮行业收缩期的房企都将迎来竞争环境明显优化的行业新格局。推荐有扩张意愿和能力的进取型央国企以及优质民企，如保利发展、招商蛇口、滨江集团、越秀地产。建议关注华发股份等。

(2) 物业管理：房地产行业正在经历较大边际变化，弹性最大的标的为市场对于大股东/关联方开发商是否能存活分歧最大的公司，业绩并非影响短期走势的核心因素。中长期投资有一技傍身的公司：市场化外拓能力和服务边界的拓宽能力两大核心能力将逐渐主导公司间的分化差异，拥有这两大核心能力的公司方有长期投资价值。综合考虑短期因素（大股东/关联方情况、前期估值调整幅度）和长期因素（市场化能力、第二增长曲线）。推荐：华润万象生活、雅生活服务、保利物业、越秀服务。

(3) 房地产代建：代建行业历经 30 余年发展，商业模式趋于成熟。随着近年来保障性租赁住房相关政策的不断出台以及房地产下行周期的特殊背景，政府代建、商业代建和资本代建业务的渗透率均不断提升。我们认为房地产代建开发的金融化、专业化是大势所趋，代建行业有望在未来 5 年维持平稳增长，行业规模可观。由于代建业务对企业的产品口碑、信用资质、服务意识和标准化知识体系等方面均有较高要求，行业龙头企业先发优势明显，预计未来能获得更高市占率。推荐经营能力优秀、品牌价值突出、规模优势明显代建龙头企业：绿城管理控股。

(4) 房地产经纪：2022 年 8 月以来，二手房市场率先复苏，复苏程度持续好于新房。短期看，购房者对新房交付及质量信心不足，购房需求转向“看得见摸得着”的二手房。随着供需结构变化，二手房市场预计承接更多刚需、改善型刚需，在行业有转暖迹象的背景下，中长期建议关注中国房屋交易和服务平台龙头企业，以及房地产中介区域龙头，建议关注：我爱我家、贝壳。

表1: 上市公司盈利预测与估值 (2024.5.21)

公司代码	公司名称	总市值 (亿元)	归母净利润 (亿元)				PE (倍)			
			2023A	2024E	2025E	2026E	2023A	2024E	2025E	2026E
001979.SZ	招商蛇口*	1,033	63.19	93.60	115.46	135.34	16.35	11.04	8.95	7.63
600048.SH	保利发展	1,341	120.67	131.58	144.48	—	11.11	10.19	9.28	—
000002.SZ	万科 A	1,074	121.63	106.29	107.81	105.37	8.83	10.10	9.96	10.19
600383.SH	金地集团*	206	61.07	61.82	66.58	71.24	3.38	3.34	3.10	2.90
601155.SH	新城控股*	281	8.46	9.29	10.02	54.43	33.17	30.20	28.00	5.16
002244.SZ	滨江集团*	313	37.41	53.58	61.97	68.17	8.36	5.84	5.05	4.59
0688.HK	中国海外发展	1,641	256.10	270.25	288.27	304.93	6.41	6.07	5.69	5.38
1109.HK	华润置地	2,126	313.65	317.21	341.45	374.68	6.78	6.70	6.23	5.67
0960.HK	龙湖集团	940	128.50	129.20	132.69	144.22	7.31	7.27	7.08	6.52
1755.HK	新城悦服务*	29	4.45	4.92	5.40	5.91	6.45	5.83	5.32	4.86
2869.HK	绿城服务*	139	6.05	7.60	9.11	11.03	22.98	18.31	15.27	12.61
1209.HK	华润万象生活*	686	29.29	36.19	44.14	53.14	23.41	18.95	15.53	12.90

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: (1) 港股总市值原始单位为亿港元, 已转换为人民币, 2024.5.21 港元兑人民币中间价为 1 港元=0.9075 人民币; (2) 标*上市公司为已覆盖公司, 其余上市公司归母净利润/市盈率为 Wind 一致预期。

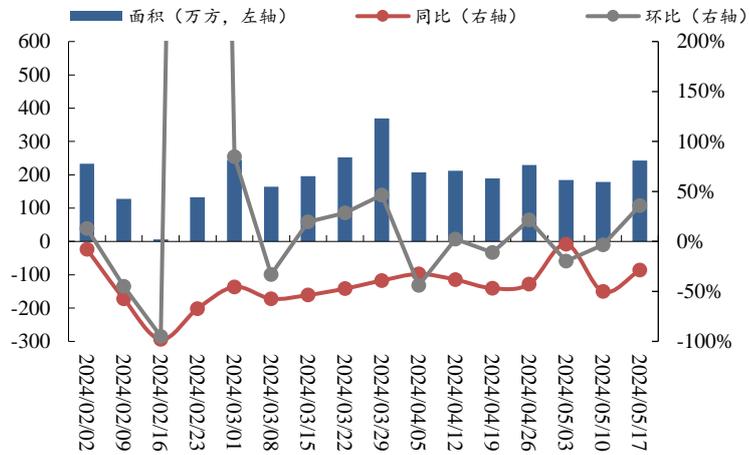
2. 房地产基本面与高频数据

2.1. 房地产市场情况

上周新房销售环比+36.0%，同比-28.6%。北京、上海、广州、深圳新房成交面积环比分别为+18%、+78%、+19%、+67%。

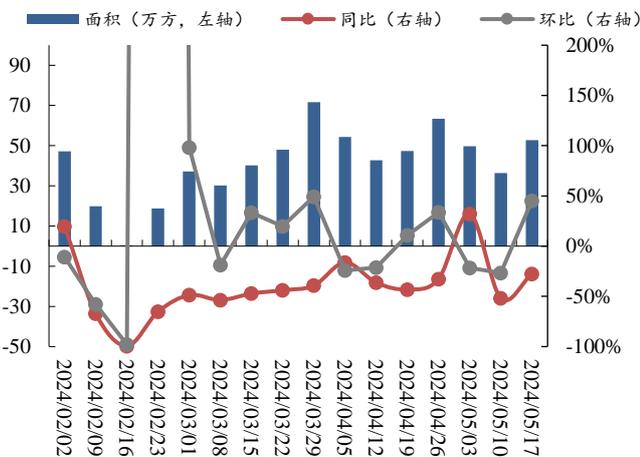
从新房成交看，上周 38 城新房成交面积 243.0 万方，环比+36.0%，同比-28.6%。2024 年 5 月 1 日至 5 月 17 日累计成交 442.8 万方，同比-38.0%。今年截至 5 月 17 日累计成交 3982.3 万方，同比-42.5%。

图1: 全国 38 城商品住宅成交面积及同环比



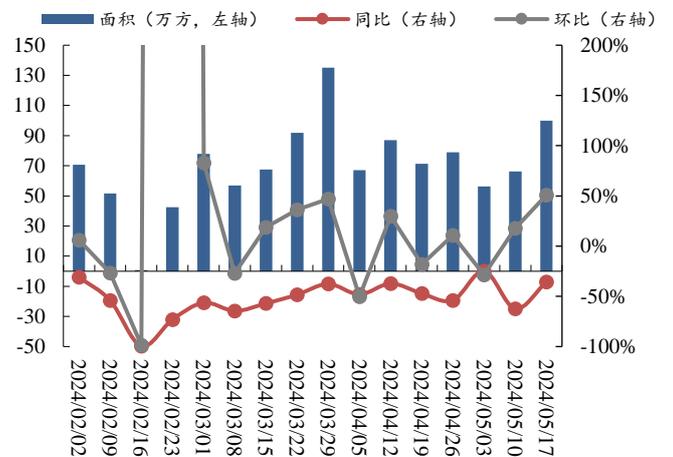
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图2: 4 座一线城市新房成交面积及同环比



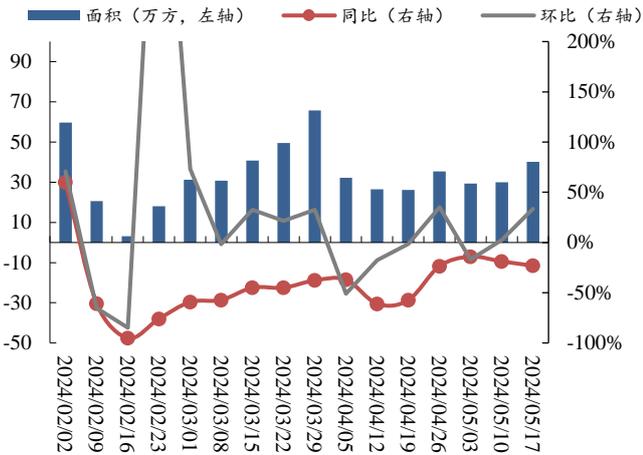
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图3: 6 座新一线城市新房成交面积及同环比



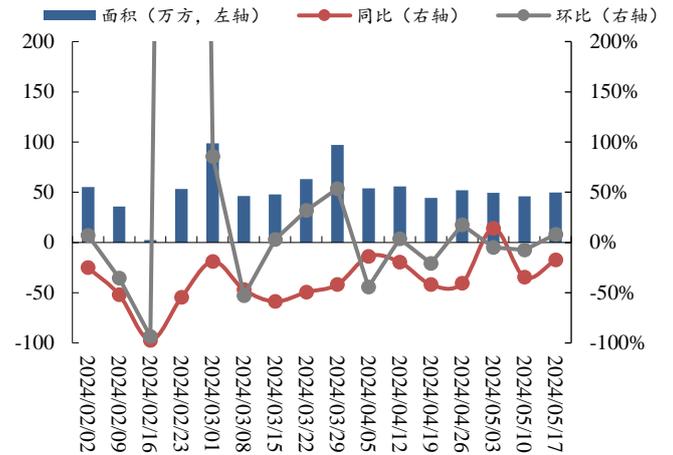
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图4：7座二线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

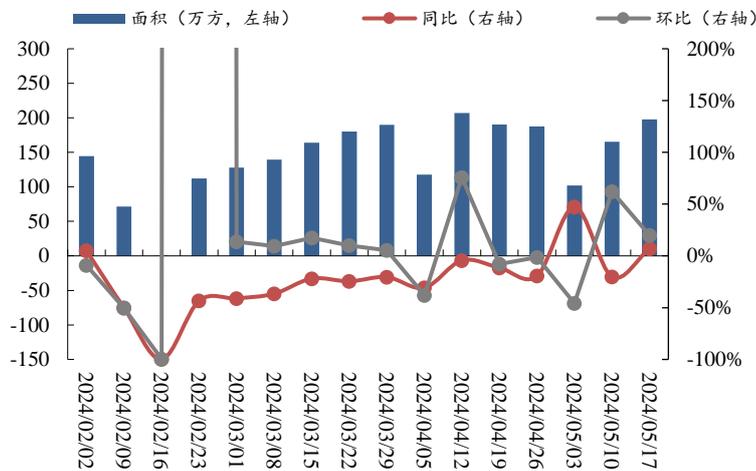
图5：21座三四线城市新房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

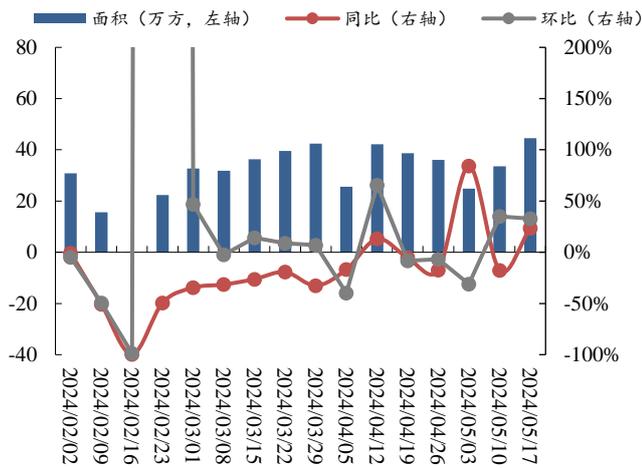
从二手房成交看，上周17城二手房成交面积197.8万方，环比+19.8%，同比+7.0%。2024年5月1日至5月17日累计成交365.3万方，同比-5.4%。今年截至5月17日累计成交2894.2万方，同比-15.7%。

图6：全国17城二手房成交面积及同环比



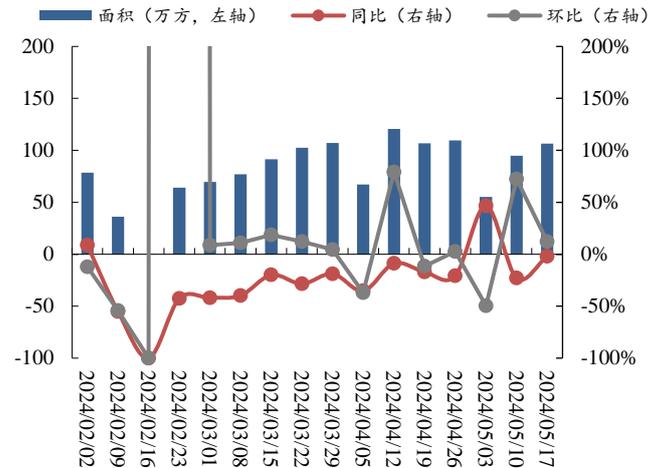
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图7：2座一线城市二手房成交面积及同环比



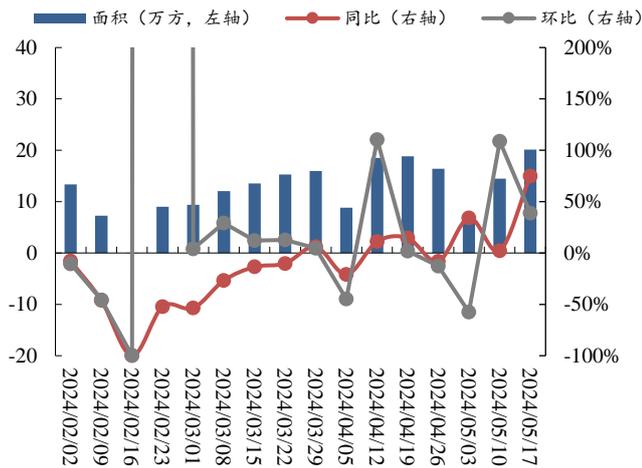
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图8：5座新一线城市二手房成交面积及同环比



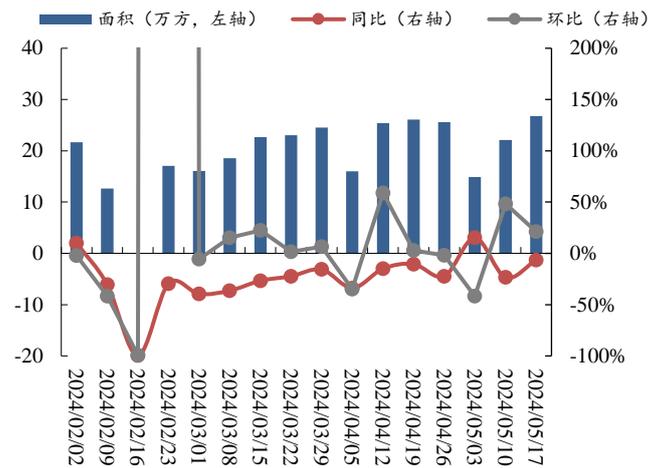
数据来源：Wind，东吴证券研究所

图9：3座二线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

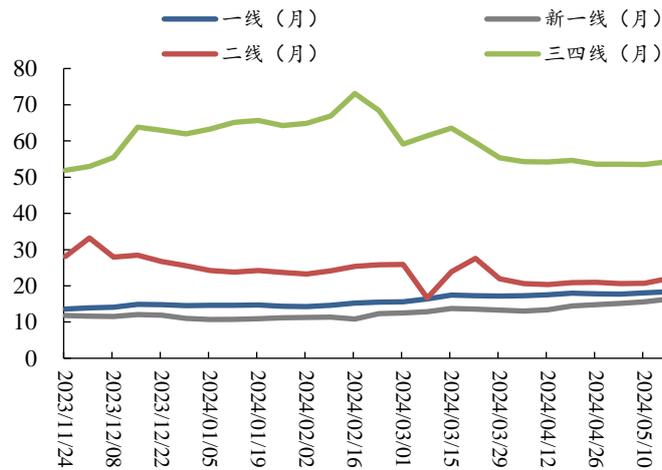
图10：7座三四线城市二手房成交面积及同环比



数据来源：Wind，东吴证券研究所

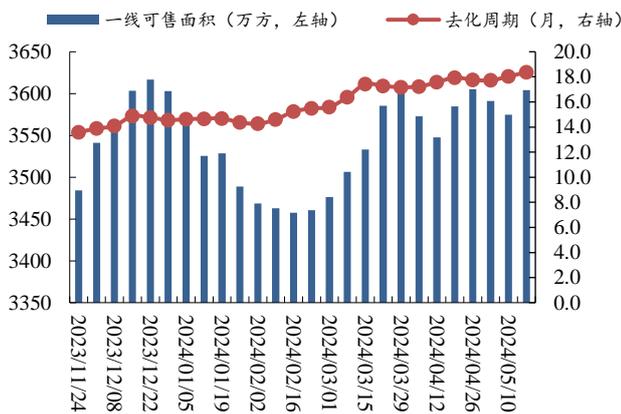
从库存和去化周期看，14城新房累计库存 9679.2 万方，环比+0.5%，同比+2.7%；14城新房去化周期为 23.6 个月，环比变动+0.7 个月，同比变动+8.8 个月。一线、新一线、二线、三四线城市去化周期为 18.4 个月、16.3 个月、22.0 个月、54.3 个月，环比分别变动+0.3 个月、+0.8 个月、+1.3 个月、+0.7 个月。

图11: 各能级城市去化周期



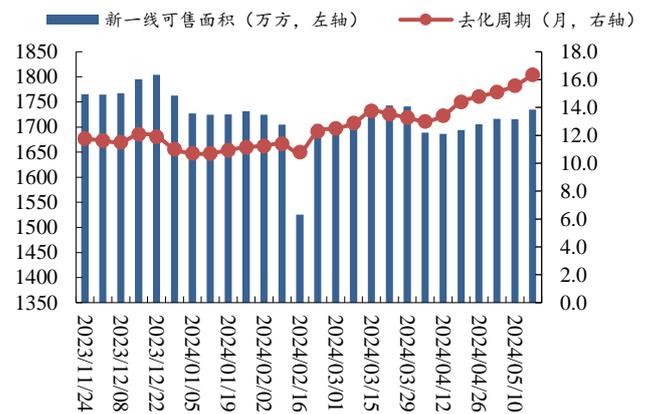
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图12: 一线城市商品房库存及去化周期



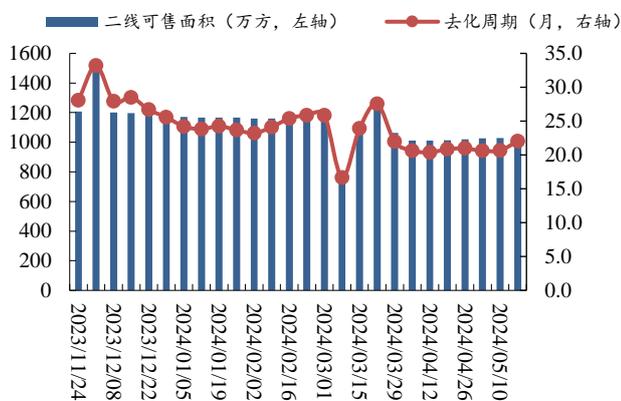
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图13: 新一线城市商品房库存及去化周期



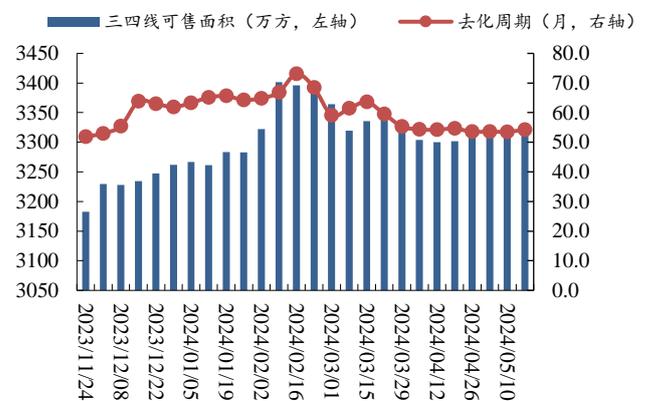
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图14: 二线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图15: 三四线城市商品房库存及去化周期



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图16: 主要城市成交信息汇总

区域	城市	上周成交 (万方)	上上周成交 (万方)	新房成交 面积环比 (%)	新房成交 面积同比 (%)	新房成交 月累计同比 (%)	新房成交 年累计同比 (%)	去化周期 (月)
华北区域	北京	9.4	8.0	17.6%	-42.5%	-38.8%	-35.0%	23.2
	济南	19.7	10.2	92.4%	-5.7%	67.6%	246.0%	-
	青岛	18.2	10.2	78.4%	-21.0%	-29.2%	-33.4%	-
长三角	上海	24.1	13.6	78.0%	-21.0%	-32.2%	-37.6%	9.7
	杭州	8.2	8.5	-3.2%	-55.5%	-59.6%	-50.7%	4.4
	南京	6.9	7.5	-7.6%	-44.5%	-49.0%	-64.9%	28.3
	苏州	7.0	5.1	38.2%	-33.0%	-60.6%	-52.0%	23.6
	宁波	4.3	4.8	-11.3%	-10.9%	-14.6%	-48.4%	20.9
	嘉兴	3.7	3.8	-2.8%	127.5%	72.9%	102.3%	-
	无锡	3.4	1.0	236.0%	-39.9%	-55.3%	-54.5%	-
	扬州	4.6	1.5	209.7%	14.5%	-10.5%	-31.0%	-
	温州	7.1	5.4	32.1%	31.3%	-7.0%	-28.0%	32.2
	粤港澳	深圳	5.6	3.3	66.7%	-34.6%	-34.8%	-30.5%
广州		13.7	11.5	19.4%	-21.6%	-34.1%	-39.2%	24.6
佛山		11.9	9.4	27.0%	-19.3%	-20.8%	-50.4%	-
惠州		1.9	2.2	-16.9%	-40.5%	-34.5%	-59.4%	-
中西部	成都	36.2	26.5	36.3%	-34.4%	-45.3%	-40.6%	-
	武汉	23.3	8.4	176.3%	-34.1%	-57.8%	-56.0%	-

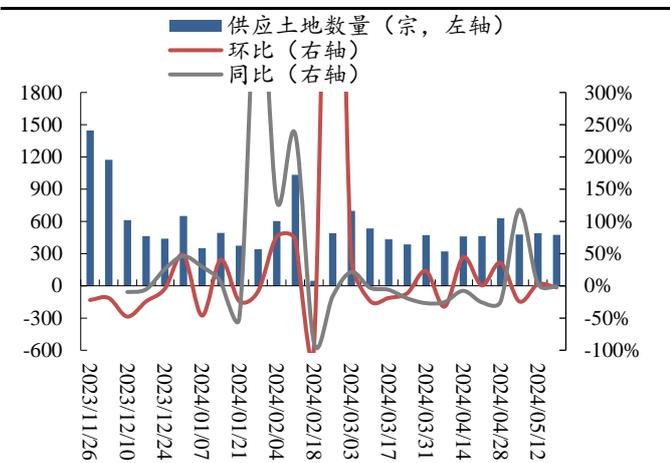
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

注: 去化周期=住宅可售面积/近半年平均每月成交面积

2.2. 土地市场情况

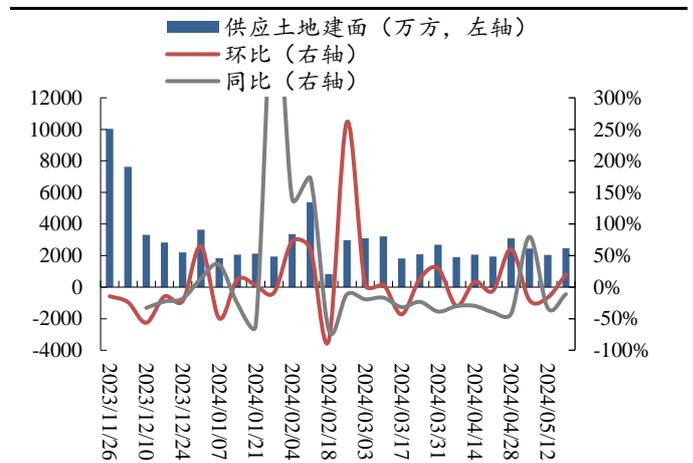
土地供应方面, 2024年5月13日-2024年5月17日百城供应土地数量为476宗, 环比-2.5%, 同比-7.0%; 供应土地建筑面积为2458.9万方, 环比+20.3%, 同比-15.5%。截至5月17日, 2024年累计供应土地数量为9742宗, 同比+0.1%, 累计供应土地建筑面积为50319.1万方, 同比-17.4%。

图17: 百城土地供应数量



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

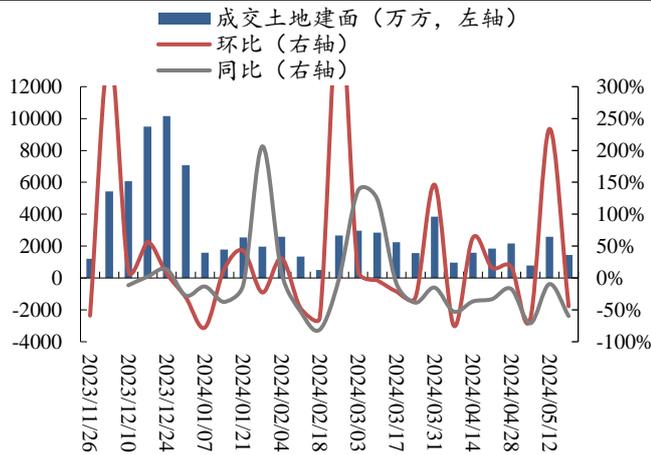
图18: 百城土地供应规划建筑面积



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

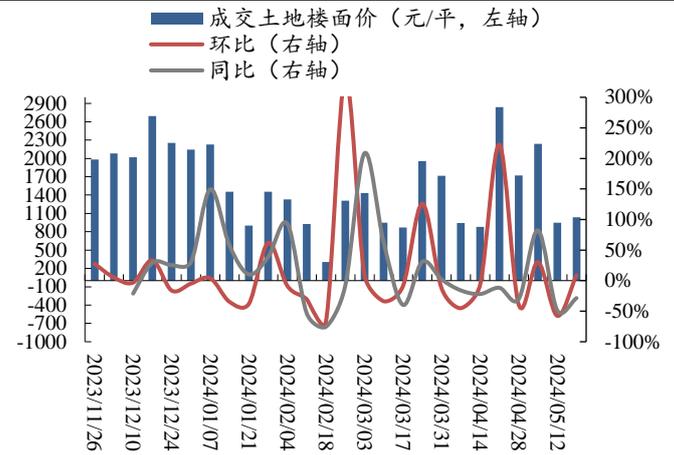
土地成交方面，2024年5月13日-2024年5月17日百城土地成交建筑面积1442.0万方，环比-44.4%，同比-62.5%；成交楼面价1034元/平，环比+8.8%、同比-26.0%；土地溢价率+2.6%，环比+1.6pct，同比-0.8pct。截至5月17日，2024年累计成交土地建筑面积为40913.0万方，同比-21.1%。

图19: 百城土地成交建筑面积



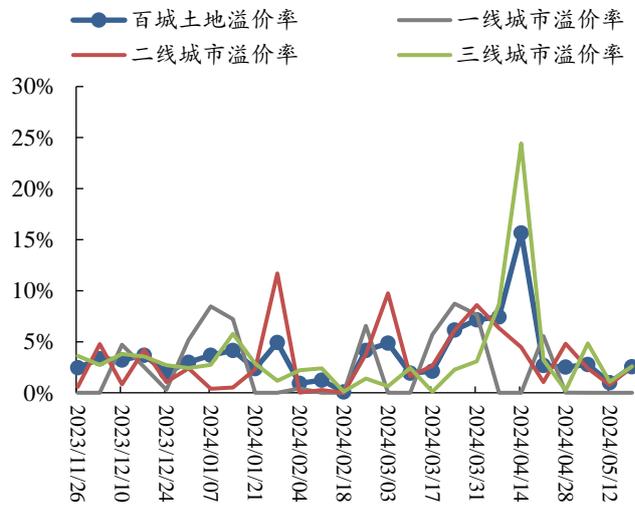
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图20: 百城土地成交楼面均价



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图21: 百城土地成交溢价率

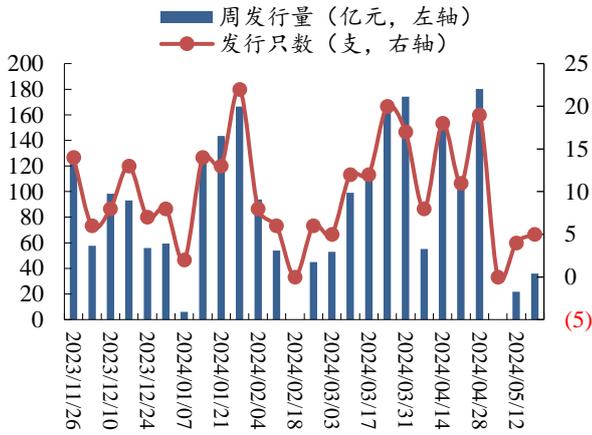


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

2.3. 房地产行业融资情况

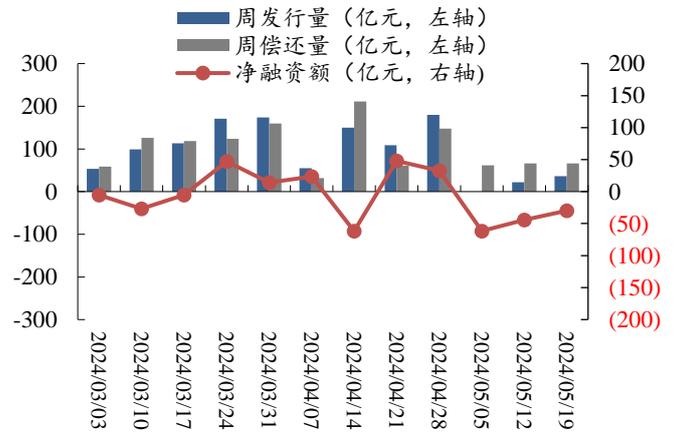
境内信用债发行方面，上周房地产企业发行信用债合计5支，发行金额合计36.0亿元，环比+65.7%，同比+176.5%；上周偿还金额+65.9亿元，净融资额为-30.0亿元。2024年至今，房地产企业合计发行信用债202支，合计发行金额1801.5亿元，同比-16.4%。

图22: 房企信用债发行额 (周度)



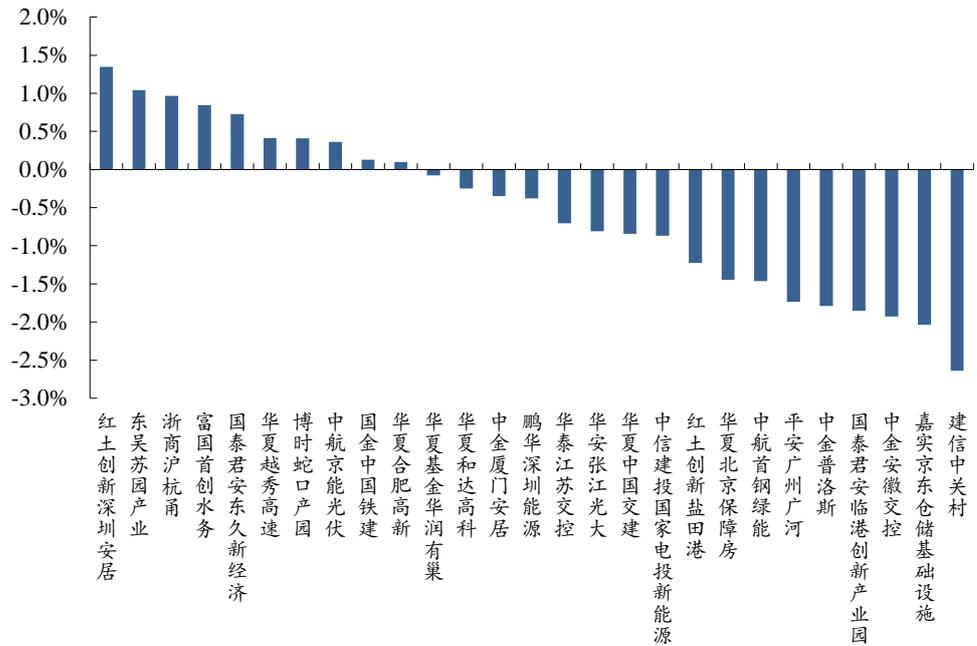
数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图23: 房企信用债净融资额 (周度)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图24: REITs 周涨跌幅 (%)

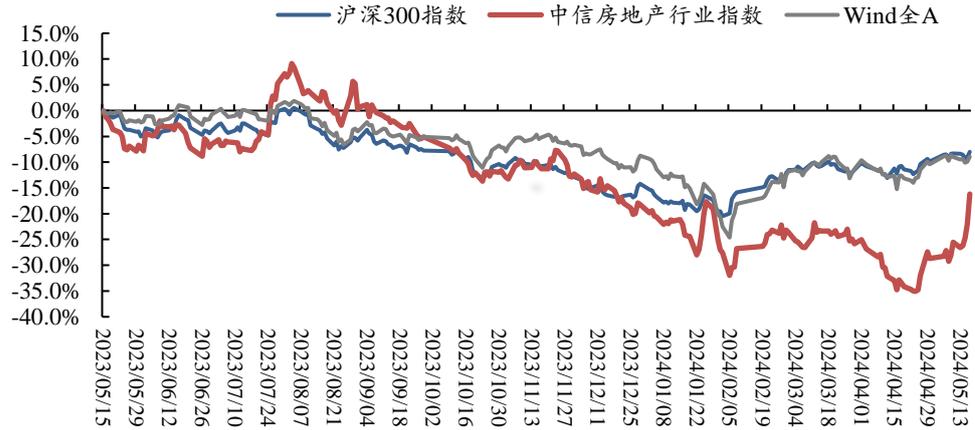


数据来源: Wind, 东吴证券研究所

3. 行情回顾

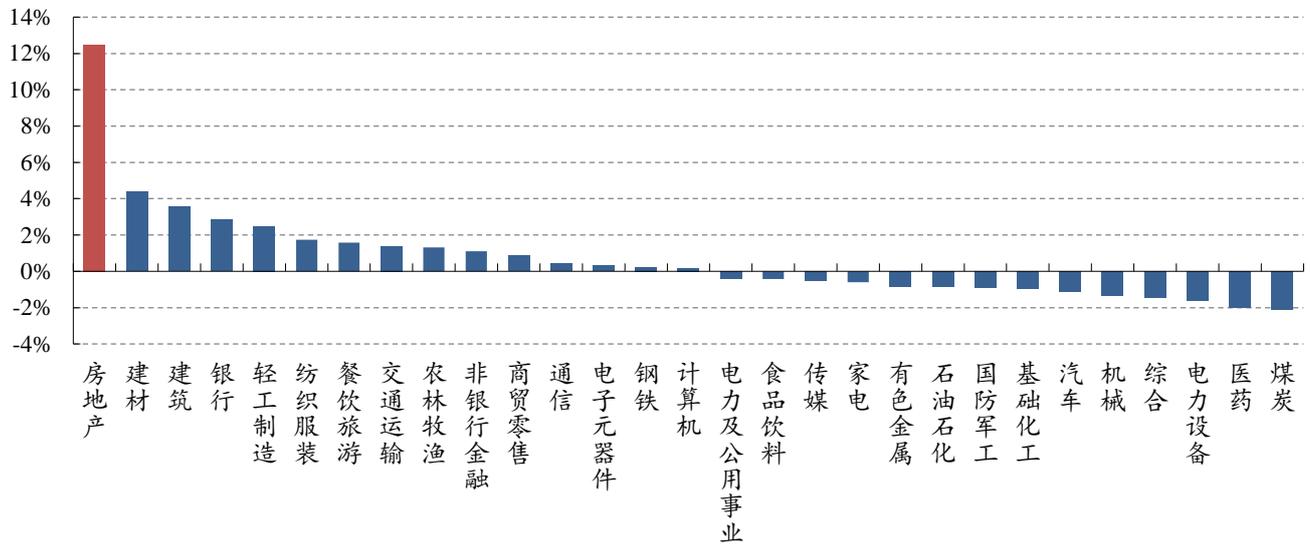
上周房地产板块(中信)涨跌幅+12.5%，同期沪深300、万得全A指数涨跌幅分别为+0.3%、+0.1%，超额收益分别为12.2%、12.4%。29个中信行业板块中房地产位列第1。

图25: 房地产板块走势与 Wind 全 A 和沪深 300 对比 (近 1 年以来涨跌幅)



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

图26: 29个中信行业板块上周涨跌幅



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

个股方面: 上周上涨个股共 106 支, 较前周增长 14 支, 下跌股数为 14 支。上周市场上房地产股涨幅居前五的为滨江集团、天地源、华发股份、云南城投、城投控股, 涨幅分别为 30.7%、25.4%、24.5%、21.6%、20.5%。跌幅前五为中润资源、世茂股份、绵

石投资、华鑫股份、*ST宏盛，跌幅分别为-22.7%、-12.2%、-11.2%、-4.3%、-3.9%。

上周48家重点房企中共计上涨41支，较前周增长5支，涨幅位居前五的为远洋集团、建业地产、禹洲集团、佳兆业、时代中国控股，涨幅分别为63.6%、62.0%、59.8%、59.5%、49.1%。

表2: 上周涨跌幅前五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价(元/股)	上周五收盘价(元/股)
002244.SZ	滨江集团	30.7%	18.2%	7.69	10.05
600665.SH	天地源	25.4%	13.0%	2.83	3.55
600325.SH	华发股份	24.5%	12.0%	6.48	8.07
600239.SH	云南城投	21.6%	9.1%	2.08	2.53
600649.SH	城投控股	20.5%	8.1%	3.65	4.40

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

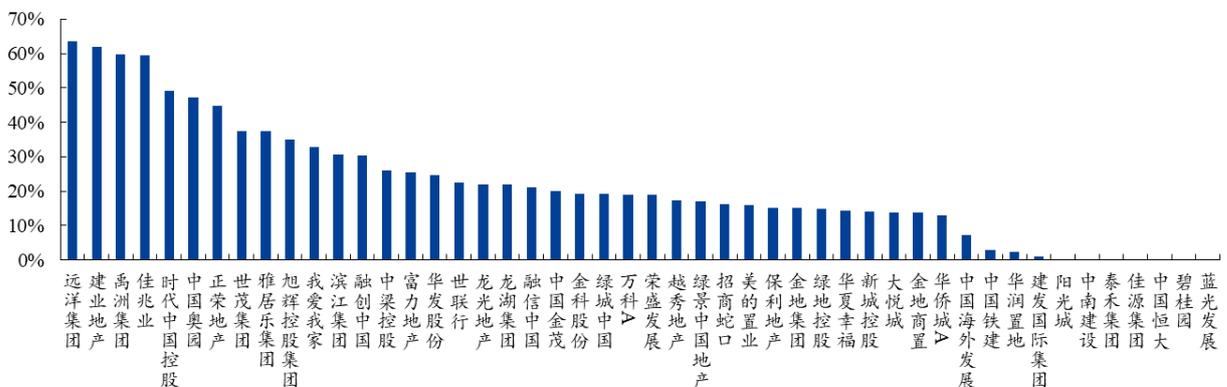
表3: 上周涨跌幅后五

代码	简称	周累计跌幅	周相对跌幅	上上周五收盘价(元/股)	上周五收盘价(元/股)
000506.SZ	中润资源	-22.7%	-35.2%	3.74	2.89
600823.SH	世茂股份	-12.2%	-24.7%	0.49	0.43
000609.SZ	绵石投资	-11.2%	-23.6%	2.60	2.31
600621.SH	华鑫股份	-4.3%	-16.8%	14.31	13.69
600817.SH	*ST宏盛	-3.9%	-16.3%	10.11	9.72

数据来源: Wind, 东吴证券研究所

备注: 周相对涨幅为个股相对中信房地产指数的涨幅。

图27: 上周(5.13-5.17)重点房企涨跌幅排名



数据来源: Wind, 东吴证券研究所

4. 行业政策跟踪

中央层面：央行放松信贷政策，首套最低首付不低于 15%，二套不低于 25%；取消房贷利率下限；下调公积金利率 0.25 个百分点；设立 3000 亿保障房再贷款，预计带动银行贷款 5000 亿。**地方层面：**成都放宽落户条件；深圳推出二手房跨行“带押过户”资金免费监管服务；南京下调首贷利率 0.15 个百分点；杭州临安区拟收购商品房作保障房；北京拟优化家庭住房贷款套数认定标准；北上深等多地均下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点；合肥、佛山推出以旧换新活动。

表4：上周重点政策汇总

日期	省/市	分类	城市级别	内容
2024/05/13	自然资源部	三大工程	部委	印发《平急功能复合的韧性城市规划与土地政策指引》，要求全面梳理“平急两用”的应用场景和空间载体，将平急功能复合的要求纳入国土空间规划体系，完善实施的政策保障和监督。
2024/05/14	自然资源部	楼市政策	部委	启动城市国土空间监测工作，目标是提高城市管理水平，重点关注城市公共服务、生活宜居性、交通便捷性和安全韧性等方面，以支持城市规划、建设和管理的改进。
2024/05/15	自然资源部	带押过户	部委	1)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 6.2 万个项目、1285 万企业群众。2)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。
2024/05/16	发改委	保障房	部委	1)健全房企主体监管制度，推进保障性住房建设，加快构建房地产发展新模式，促进房地产市场平稳健康发展。2)统筹好地方债务风险化解和稳定发展，建立防范化解地方债务风险长效机制和同高质量发展相适应的政府债务管理机制。
2024/05/17	央行、住建部、自然资源局、国务院	房贷利率、限贷政策	金融机构，部委	调整优化个人住房贷款政策：1)首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 15%（此前 20%），二套不低于 25%（此前 30%）。2)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。3)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%（此前 2.6%）和 2.85%（此前 3.1%），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%（此前 3.025%）和 3.325%（此前 3.575%）。4)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。
2024/05/13	深圳	楼市政策	一线城市	1)新建筑设计规则实施，细化阳台面积计算规则，阳台进深超过 2.4m 部分将计入建面。优化了城市公共通道、架空绿化等核增空间要求，并增加了社区体育活动场地等附属设施。2)商品住房“以旧换新”活动已吸引 30 家房地产经纪机构和 34 家房企参与，涉及楼盘项目共 34 个。

2024/05/13	佛山	以旧换新	三线城市	发布楼市纾困新政：1)优化供地管理：坚持市场需求导向，合理确定单宗出让地块面积，优先安排优质地块供应。综合考虑项目实际需求及周边商业配套，合理设置规划条件，保障纯住宅项目用地供应。2)优化住宅配建：除法律法规和控制性详规明确的宗地内需要建设的绿地、道路、养老托育、幼儿园等配套公服设施外，新出让宅地可以不再设置其它配建要求。3)满足融资需求：加大对市级房地产融资协调机制“白名单”项目融资安排与支持。支持新增房地产开发项目申请纳入“白名单”。新增融资已覆盖项目整体完工费用的“白名单”项目，可按节点申请释放等额预售监管资金专项用于偿还新增融资本金利息。4)支持“以旧换新”：支持房企、中介机构和购房人三方联动开展“以旧换新”活动。
2024/05/13	郑州	白名单政策	二线城市	截至目前，共有 118 个房产项目进入房地产融资“白名单”，其中 107 个项目已获得授信。
2024/05/13	长春	保障房	二线城市	发布 2024 年住房发展年度计划，市本级计划新供应商品住房 2 万套；交付公租房 1500 套，新筹集公租房 8555 套，建设配售型保障房 2210 套；改造棚户区项目 4893 户，安置房计划开工 7860 套；供应住宅土地约 160 万 m ² 。
2024/05/13	南阳	房票政策	三线城市	推出中心城区房屋征收房票安置办法。市住建部公开征集房票安置房源，把房票安置资金存入征迁项目专用账户，房票逾期未使用，按货币补偿方式进行安置；票面金额不足部分，可申请商贷和公积金贷款。
2024/05/14	河南	白名单政策	/	全力推进保交房工作，推动“白名单”制度落地。截至目前，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。
2024/05/14	成都	落户条件	二线城市	取消购房入户政策，实施条件入户与积分入户双轨制，放宽落户条件。
2024/05/14	禹城	楼市政策	三线城市	推出多项新政：1)加大教育供给；2)发放购房消费券；3)支持“以旧换新”；4)公积金提升额度；5)税费减免；6)推行房票制度。
2024/05/15	浙江	购房补贴	省	省内多地推出购房消费券，其中绍兴诸暨市计划发放 500 张，每张 5 万元；宁波奉化区发放 3000 张，每张 1000 元；丽水经开区发放近 1000 万元购房消费券，用于抵扣首付款的 10%，最高可抵 33 万元。
2024/05/15	深圳	带押过户	一线城市	推出二手房跨行“带押过户”资金免费监管服务，实现买卖双方非同一银行办理贷款的情况下，卖方无需提前“赎楼”还清贷款即可完成过户，由买方贷款银行直接发放新贷款用于归还卖方原贷款。
2024/05/15	杭州	限贷政策	二线城市	在“5.9 新政”放宽首套房认定标准后，只要在所在区无房，新购房屋将被认定为首套，二套房贷款利率可转为首套。
2024/05/15	南京	房贷利率	二线城市	首套房商贷利率由 3.65%→3.45%，二套利率不变仍为 4.25%，工行等部分银行已执行。
2024/05/15	江门	带押过户	三线城市	全市范围内推行“一手现房带押过户”新模式。
2024/05/15	惠州	用地规划	三线城市	推出住宅用地规划新规：1)建筑物屋顶的公共梯间、电梯机房、水箱间、人防报警间、通信基站机房等辅助用房不计容，但不计容建面总数不得超过屋顶面积的 25%；2)规划设计条件约定建成后无偿移交政府的配套设施(如社区公共服务用房、养老设施、垃圾中转站、配电网开关站等)不计

2024/05/16	北京	限贷政策	一线城市	<p>容，按划拨性质登记；3)面积小于3万m²的用地，住宅首层用作建设停车库的建面不计容，但层高应不大于4.5米；4)满足开敞率不低于40%的主景观阳台不限制进深，阳台进深不超出2.4米的部分按其水平投影面积的一半计容；阳台进深超出2.4米的，超出部分按其水平投影面积计容。</p> <p>拟优化家庭住房贷款套数认定标准，购房时会核实购房套数，分为首套、二套以及视同二套管理，五环外第三套房贷政策或将与二套房一致，目前执行细则仍未公布。</p>
2024/05/16	佛山	房贷利率	三线城市	<p>四大行已确认，按首套房按客户资质和贷款金额情况最低可执行3.15%利率。</p>
2024/05/16	杭州	保障房	二线城市	<p>临安区拟征集收购商品住房用作公租房，收购房源面积原则上不超过1万m²，要求现房或一年内具备交付条件的期房。</p>
2024/05/16	合肥	以旧换新	二线城市	<p>1)实施购房补贴：购买新房可享总房款1-2%的购房补贴，购买车位给3%的车位补贴，单套补贴最高10万元。2)优化销售政策：取消公证摇号公开销售，改为由企业自主销售；全面取消楼层差价限制，优化价格调整机制；优化调整企业自持商办比例政策；支持竞自持租赁住房整体转让。3)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，引导中介机构降低居间服务费率；鼓励国企收购有“卖旧买新”需求家庭的二手住房（安置房）。4)提高公积金贷款额度：单职工最高可贷70万元，双职工最高可贷100万元，多胎家庭最高可贷120万元。5)优化首套房认定标准：只核查分区住房情况，无住房的即可按首套房认定。</p>
2024/05/16	连云港	楼市政策	三线城市	<p>"拟发楼市新政：1)放宽公积金政策：提高公积金贷款最高额度，单职工50→60万元，双职工80→100万元，多胎家庭最高可贷130万元，高层次人才最高可贷140万元。同时扩大购房提取公积金申请人的范围，在本市购买新房的职工，其配偶、父母、子女均可提取公积金余额，提取总额和公积金贷款金额合计不超过房屋总价。2)鼓励商品住房“以旧换新”：支持市场化和房企定向“以旧换新”，促成“以旧换新”的房地产经纪机构经纪人可享1000元/套奖励。3)扩大应缴契税补贴范围和时限；市区(不含赣榆区)转让二手住房一年内(原6个月)又购置新房的，予以补贴一次应缴契税额的100%。规模以上企业的产业工人和大专以上学历购房人购买住房(原首套)住房(含二手住房)的发放购房补贴，补贴额为应缴契税额的80%。</p>
2024/05/17	多地	公积金政策	/	<p>北京、深圳、上海、重庆、湖北、河北等地均下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，即五年以下(含五年)首套由2.6%下调至2.35%，第二套由3.025%下调至2.775%；五年以上首套由3.1%下调至2.85%，第二套由3.575%下调至3.325%。</p>

数据来源：观点网、证券日报、经济日报、澎湃新闻、地方政府网站、东吴证券研究所

5. 投资建议

5月第3周新房成交环比迎来较大增幅，同比降幅缩窄；二手房成交环比上升，同比转正。上周四部委联合推出一揽子房地产政策，需求端：减少居民购房成本，推进保交楼工作提振居民信心；供给端：消化存量住宅控制未来潜在供应。两端政策有望形成合力促进房地产市场供需关系逐步恢复健康状态，稳定市场价格预期。随着政策的逐步落地推进，地产销售基本面有望触底企稳。推荐1) 财务稳健、土储集中在核心城市的优质标的。推荐：保利发展、招商蛇口、滨江集团、华润置地、越秀地产，建议关注：华发股份、中国海外发展；2) 拥有充沛优质持有型物业资产、现金流有望边际改善的房企。建议关注：金地集团、龙湖集团；3) 物业公司：华润万象生活、保利物业、绿城服务、越秀服务；4) 代建及中介公司：绿城管理控股、贝壳。

6. 风险提示

- (1) 房地产调控政策放宽不及预期；
- (2) 行业下行持续，销售不及预期；
- (3) 行业信用风险持续蔓延，流动性恶化超预期。

免责声明

东吴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。

本研究报告仅供东吴证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。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，本公司及作者不对任何人因使用本报告中的内容所导致的任何后果负任何责任。任何形式的分享证券投资收益或者分担证券投资损失的书面或口头承诺均为无效。

在法律许可的情况下，东吴证券及其所属关联机构可能会持有报告中提到的公司所发行的证券并进行交易，还可能为这些公司提供投资银行服务或其他服务。

市场有风险，投资需谨慎。本报告是基于本公司分析师认为可靠且已公开的信息，本公司力求但不保证这些信息的准确性和完整性，也不保证文中观点或陈述不会发生任何变更，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。

本报告的版权归本公司所有，未经书面许可，任何机构和个人不得以任何形式翻版、复制和发布。经授权刊载、转发本报告或者摘要的，应当注明出处为东吴证券研究所，并注明本报告发布人和发布日期，提示使用本报告的风险，且不得对本报告进行有悖原意的引用、删节和修改。未经授权或未按要求刊载、转发本报告的，应当承担相应的法律责任。本公司将保留向其追究法律责任的权利。

东吴证券投资评级标准

投资评级基于分析师对报告发布日后 6 至 12 个月内行业或公司回报潜力相对基准表现的预期（A 股市场基准为沪深 300 指数，香港市场基准为恒生指数，美国市场基准为标普 500 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），北交所基准指数为北证 50 指数），具体如下：

公司投资评级：

买入：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 15% 以上；

增持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 5% 与 15% 之间；

中性：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -5% 与 5% 之间；

减持：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准介于 -15% 与 -5% 之间；

卖出：预期未来 6 个月个股涨跌幅相对基准在 -15% 以下。

行业投资评级：

增持：预期未来 6 个月内，行业指数相对强于基准 5% 以上；

中性：预期未来 6 个月内，行业指数相对基准 -5% 与 5%；

减持：预期未来 6 个月内，行业指数相对弱于基准 5% 以上。

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应当充分考虑自身特定状况，如具体投资目的、财务状况以及特定需求等，并完整理解和使用本报告内容，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。

东吴证券研究所
苏州工业园区星阳街 5 号
邮政编码：215021

传真：（0512）62938527

公司网址：<http://www.dwzq.com.cn>