

房地产

2024年05月26日

住建部要求各城限贷放松，新房销售降幅整体收窄

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

郝英（联系人）

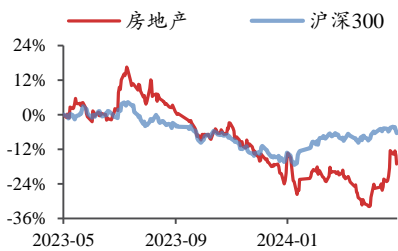
qidong@kysec.cn

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

《住房贷款新政频出，保障房贷款加快去库存节奏——行业点评报告》

-2024.5.21

《销售降幅扩大，开竣工及投资数据低位运行——行业点评报告》

-2024.5.20

《房价同环比降幅继续扩大，地产优化政策值得期待——行业点评报告》

-2024.5.20

● 核心观点：住建部要求各城限贷放松，新房销售降幅整体收窄

本周我们跟踪的 64 城新房成交面积同比下降，环比增长，累计降幅整体收窄。17 城二手房成交面积同比下降，环比持平。土地成交面积同比下降，成交溢价率环比上涨。融资端国内信用债单周发行环比增长，同比下降，累计发行规模同比下降。本周政策端延续宽松态势，住建部要求各城市住房公积金管理中心及时调整住房公积金个人住房贷款利率。各省市响应国家号召，纷纷下调住宅首付款比例和公积金、商贷利率。5 月 17 日集中出台提振购房需求政策后，多数城市项目来访量稳中有增，市场活跃度提升，但尚未在成交端有所体现，但我们认为，随着核心城市首付比与房贷利率陆续下调，以及政策持续发酵传导，成交端也将逐渐升温。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：多省市贷款利率下调，珠海取消限购政策

中央层面：住建部：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，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。

地方层面：武汉：中国人民银行武汉分行已发布通知，将首套住房贷款利率下限调整至 LPR-70BP，即 3.25%。此次调整是在“517”楼市信贷政策放松之后的又一举措，武汉成为首个实施降息政策的城市。**海南省：**自 2024 年 5 月 25 日起，对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套、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 15%、25%。**珠海：**5 月 24 日，珠海市取消商品住房的购买限制、废除商品住房的限售年限、鼓励住房置换活动，并提高双缴职工公积金贷款的最高额度至 100 万元。

● 市场端：新房成交环比增长，二手房成交同比下降

销售端：2024 年第 21 周，全国 64 城商品住宅成交面积 246 万平方米，同比下降 36%，环比增加 1%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 4639 万平方米，累计同比下降 42%。全国 17 城二手房成交面积为 185 万平方米，同比增速-2%，前值-5%；年初至今累计成交面积 3161 万平方米，同比增速-16%，前值-17%。

投资端：2024 年第 21 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 2497 万平方米，成交土地规划建筑面积 1833 万平方米，同比下降 52%，成交溢价率为 3%。**北京：**5 月 22 日，北京挂牌出让石景山区首钢园区东南区地块，销售指导价 7.68 万元/m²，上下浮动 8%。最终地块由中海以底价 57.5 亿斩获。

● 融资端：国内信用债累计发行规模同比减小

2024 年第 21 周，信用债发行 23 亿元，同比减少 76%，环比增加 6%，平均加权利率 2.17%，环比减少 119BP。信用债累计发行规模 1835 亿元，同比减少 5%。

● 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、多省市贷款利率下调，珠海取消限购政策.....	3
2、销售端：新房成交环比增长，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：土地成交面积同比下降，成交溢价率环比增长.....	8
4、融资端：国内信用债累计发行规模同比减小.....	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 21 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长.....	6
图 4：2024 年第 21 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 21 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比下降环比持平.....	6
图 6：2024 年第 21 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 9：一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增长.....	9
图 13：信用债单周发行规模同比下降.....	10
图 14：信用债累计发行规模同比减小.....	10
图 15：房地产指数下跌 5.26%，板块表现弱于大市.....	11
表 1：多省市贷款利率下调，珠海取消限购政策.....	4
表 2：本周房地产行业个股中新华联、特发服务、我爱我家涨幅靠前.....	11
表 3：本周房地产行业个股中中润资源、空港股份、京投发展跌幅靠前.....	11

1、多省市贷款利率下调，珠海取消限购政策

中央层面：(1) 住建部：通知要求，要指导城市住房公积金管理中心及时调整住房公积金个人住房贷款利率。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，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。

地方层面：(1) 珠海：自2024年5月18日起，该市个人住房公积金贷款利率将下调0.25个百分点。调整后，首套个人住房公积金贷款利率如下：期限在5年以下（含5年）的利率调整为2.35%，期限超过5年的利率调整为2.85%。**(2) 天津：**2024年5月18日之后（含当日）发放的个人住房公积金贷款，按调整后的利率执行，即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%。**(3) 武汉：**5月21日，据界面新闻报道，武汉地区个人住房按揭贷款利率下限进行了调整。中国人民银行武汉分行已发布通知，将首套住房贷款利率下限调整至LPR-70BP，即3.25%。此次调整是在“517”楼市信贷政策放松之后的又一举措，武汉成为首个实施降息政策的城市。**(4) 湖北省：**首套住房最低首付比例从20%降至15%，二套住房从30%降至25%；支持国有企业收购二手住房用于多种住房供应；取消个人住房贷款利率政策下限并引导下调；下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，并提高特定群体贷款最高额度。**(5) 厦门：**申请住房公积金贷款购买厦门市首套住房的，最低首付款比例为15%；申请住房公积金贷款购买厦门市第二套住房的，最低首付款比例为25%。政策自2024年5月22日起执行。**(6) 拉萨：**调整公积金贷款利率：首套房5年期以下1.36%，5年以上1.68%；二套房5年以下1.686%，5年以上2.038%。新贷款即时生效，旧贷款2025年起执行新利率。**(7) 郑州：**具体看来，郑州首套房贷的首付比例已降至15%，二套房贷的首付比例降至25%。至于商业贷款的房贷利率，目前尚未进行调整，首套房的贷款利率维持在3.45%。**(8) 西安：**5月22日，西安房地产市场的首付比例进行了调整，首套房和二套房的首付比例分别降至15%和25%。这一调整是根据央行的新政策实施的。目前，西安地区的多家银行已经开始按照新政策执行。至于商贷的房贷利率，目前尚未有变动，购房者在签约时需参照当时的具体政策。**(9) 福州：**地区多家银行的个贷部门宣布调整住房贷款利率。根据最新信息，首套房贷款利率由3.4%降至3.3%，二套房贷款利率由4.25%降至3.75%。**(10) 蚌埠：**降低住房公积金贷款利率。落实《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，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%。**(11) 重庆：**截至5月23日，重庆已有123个房地产“白名单”项目获得银行授信额度190.42亿元。其中，93个项目已获得放款金额91.78亿元。在已完成的两批次房地产项目“白名单”推送中，共向银行推送项目210个，民营企业项目占比达69%。**(12) 海南省：**自2024年5月25日起，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%。**(13) 山西省：**自2024年5月24日起，山西省内首套住房和二套住房的商业性个人住房贷款利率政策下限不再设定。同时，首套房的最低首付比例由不低于20%调整为不低于15%，二套住房的最低首付比例由不低于30%调整为不低于25%。**(14) 重庆：**调整首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于15%；调整二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于25%。**(15) 珠**

海：5月24日，珠海市住房和城乡建设局等多单位联合发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（简称《措施》），新政策包括以下措施：取消商品住房的购买限制、废除商品住房的限售年限、鼓励住房置换活动，并提高双缴职工公积金贷款的最高额度至100万元。**(16) 河北省：**全省各市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%。**(17) 云南省：**经云南省市场利率定价自律机制表决通过，自2024年5月25日起，云南省全面下调商业性个人住房贷款最低首付款比例。同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，实现房贷利率市场化。**(18) 合肥：**市肥东政府发布新的房产政策，涉及购房补贴、鼓励房企让利、优化销售政策、支持“卖旧买新”以及落实房票安置等。**(19) 芜湖：**根据新政策，金融机构可结合本机构经营状况、客户风险等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。此外，降低个人住房贷款最低首付比例，首套首付比例不低于15%、二套不低于25%。

表1：多省市贷款利率下调，珠海取消限购政策

时间	政策
2024/5/20	珠海：自2024年5月18日起，该市个人住房公积金贷款利率将下调0.25个百分点。调整后，首套个人住房公积金贷款利率如下：期限在5年以下（含5年）的利率调整为2.35%，期限超过5年的利率调整为2.85%。
2024/5/20	天津：2024年5月18日之后（含当日）发放的个人住房公积金贷款，按调整后的利率执行，即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%。
2024/5/21	住建部：通知要求，要指导城市住房公积金管理中心及时调整住房公积金个人住房贷款利率。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，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。
2024/5/21	武汉：5月21日，据界面新闻报道，武汉地区个人住房按揭贷款利率下限进行了调整。中国人民银行武汉分行已发布通知，将首套住房贷款利率下限调整至LPR-70BP，即3.25%。此次调整是在“517”楼市信贷政策放松之后的又一举措，武汉成为首个实施降息政策的城市。
2024/5/22	湖北省：首套住房最低首付比例从20%降至15%，二套住房从30%降至25%；支持国有企业收购二手住房用于多种住房供应；取消个人住房贷款利率政策下限并引导下调；下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点，并提高特定群体贷款最高额度。
2024/5/22	厦门：申请住房公积金贷款购买厦门市首套住房的，最低首付款比例为15%；申请住房公积金贷款购买厦门市第二套住房的，最低首付款比例为25%。政策自2024年5月22日起执行。
2024/5/22	拉萨：调整公积金贷款利率：首套房5年期以下1.36%，5年以上1.68%；二套房5年以下1.686%，5年以上2.038%。新贷款即时生效，旧贷款2025年起执行新利率。
2024/5/22	郑州：具体看来，郑州首套房贷的首付比例已降至15%，二套房贷的首付比例降至25%。至于商业贷款的房贷利率，目前尚未进行调整，首套房的贷款利率维持在3.45%。
2024/5/22	西安：5月22日，西安房地产市场的首付比例进行了调整，首套房和二套房的首付比例分别降至15%和25%。这一调整是根据央行的新政策实施的。目前，西安地区的多家银行已经开始按照新政策执行。至于商贷的房贷利率，目前尚未有变动，购房者在签约时需参照当时的具体政策
2024/5/23	福州：地区多家银行的个贷部门宣布调整住房贷款利率。根据最新信息，首套房贷款利率由3.4%降至3.3%，二套房贷款利率由4.25%降至3.75%
2024/5/23	蚌埠：降低住房公积金贷款利率。落实《中国人民银行关于下调个人住房公积金贷款利率的通知》，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%
2024/5/23	重庆：截至5月23日，重庆已有123个房地产“白名单”项目获得银行授信额度190.42亿元。其中，93个

时间	政策
	项目已获得放款金额 91.78 亿元。在已完成的两批次房地产项目“白名单”推送中，共向银行推送项目 210 个，民营企业项目占比达 69%。
2024/5/24	海南省：自 2024 年 5 月 25 日起，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%。
2024/5/24	山西省：自 2024 年 5 月 24 日起，山西省内首套住房和二套住房的商业性个人住房贷款利率政策下限不再设定。同时，首套房的最低首付比例由不低于 20% 调整为不低于 15%，二套住房的最低首付比例由不低于 30% 调整为不低于 25%。
2024/5/24	重庆：调整首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于 15%；调整二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于 25%。
2024/5/24	珠海：5 月 24 日，珠海市住房和城乡建设局等多单位联合发布《关于促进我市房地产市场平稳健康发展的若干措施》（简称《措施》），新政策包括以下措施：取消商品住房的购买限制、废除商品住房的限售年限、鼓励住房置换活动，并提高双缴职工公积金贷款的最高额度至 100 万元。
2024/5/24	河北省：全省各市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%。
2024/5/24	云南省：经云南省市场利率定价自律机制表决通过，自 2024 年 5 月 25 日起，云南省全面下调商业性个人住房贷款最低首付款比例。同时取消首套、二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限，实现房贷利率市场化。
2024/5/24	合肥：市肥东政府发布新的房产政策，涉及购房补贴、鼓励房企让利、优化销售政策、支持“卖旧买新”以及落实房票安置等。
2024/5/24	芜湖：根据新政策，金融机构可结合本机构经营状况、客户风险等因素，合理确定每笔贷款的具体利率水平。此外，降低个人住房贷款最低首付比例，首套首付比例不低于 15%、二套不低于 25%。

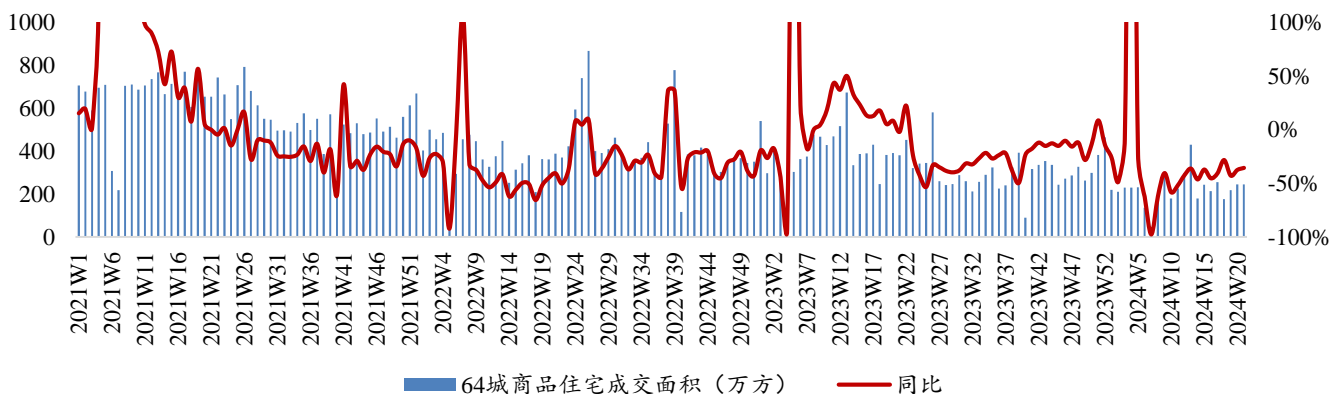
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交环比增长，二手房成交同比下降

2.1、64 大中城市新房成交环比增长

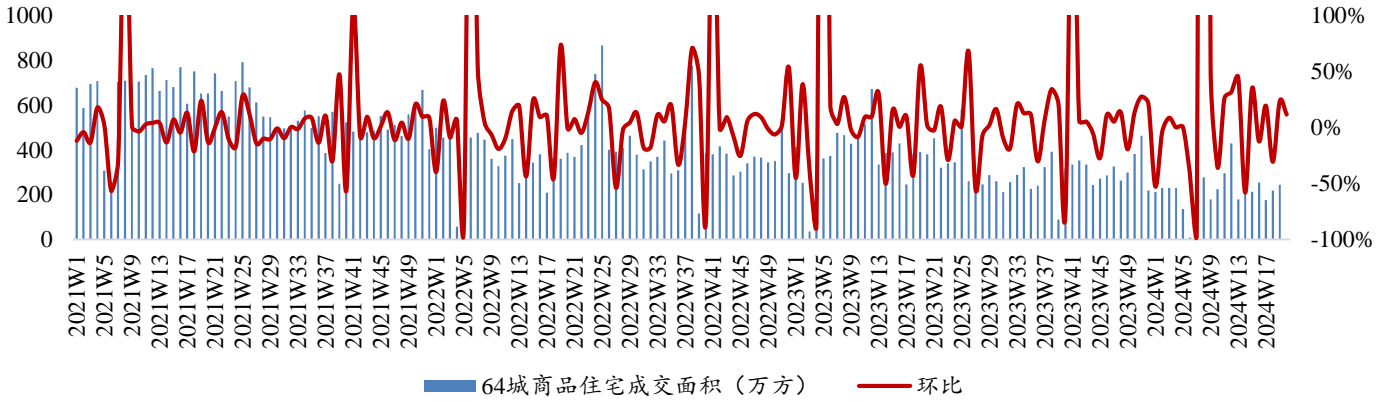
根据房管局数据，2024 年第 21 周，全国 64 城商品住宅成交面积 246 万平方米，同比下降 36%，环比增加 1%；从累计数值看，年初至今 64 城成交面积达 4639 万平方米，累计同比下降 42%。

图1：64 大中城市新房成交面积同比下降



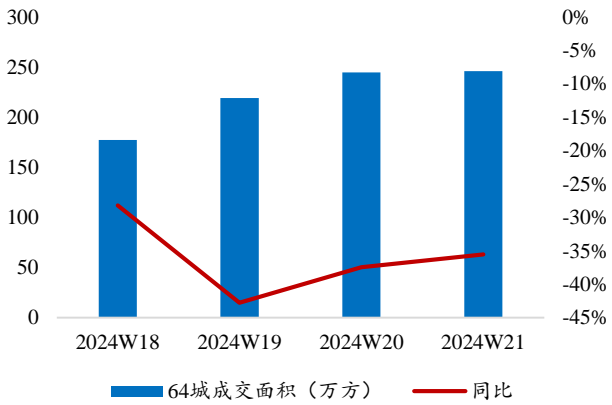
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比增长



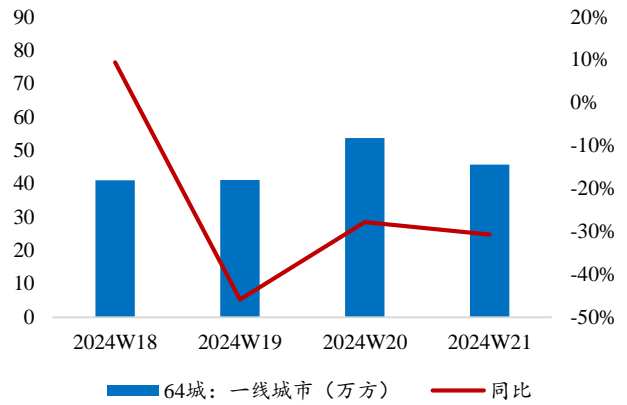
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第21周64大中城市成交面积同比下降环比增长



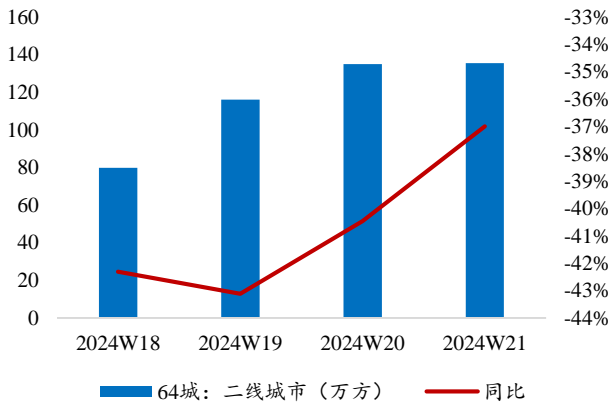
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第21周64大中城市中一线城市成交面积同环比下降



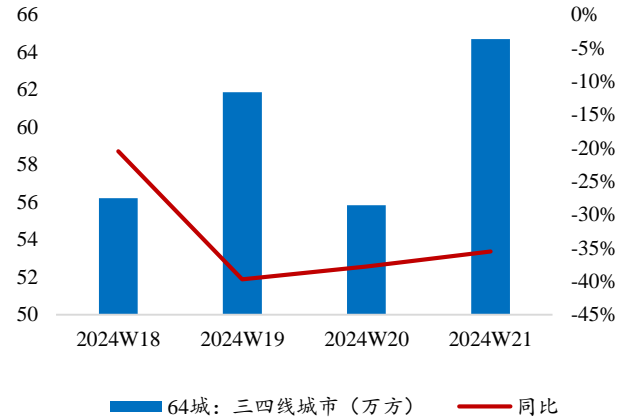
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第21周64大中城市中二线城市成交面积同比下降环比持平



数据来源：Wind、开源证券研究所

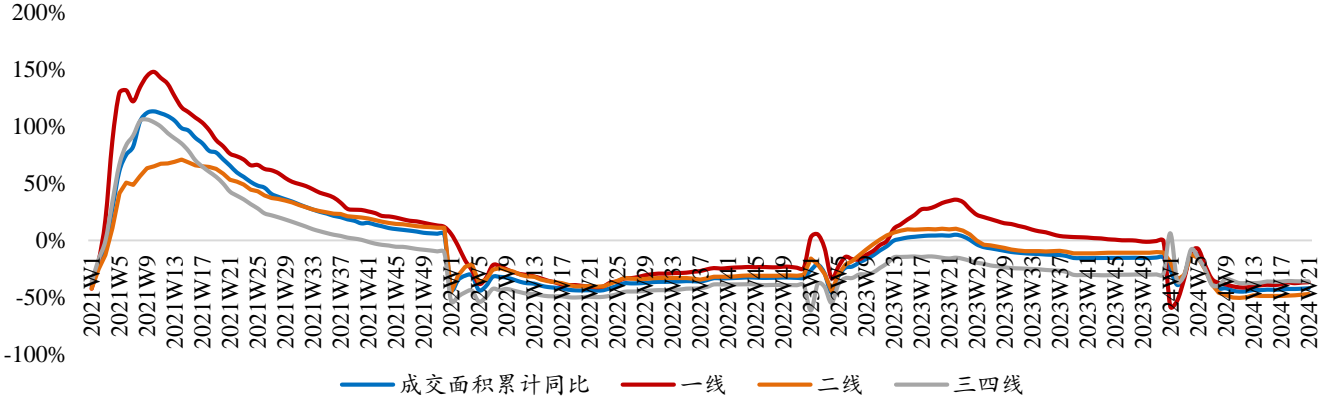
图6：2024年第21周64大中城市中三四线城市成交面积同环比下降环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第21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-31%、-37%、-36%，年初至今累计增速-37%、-47%、-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

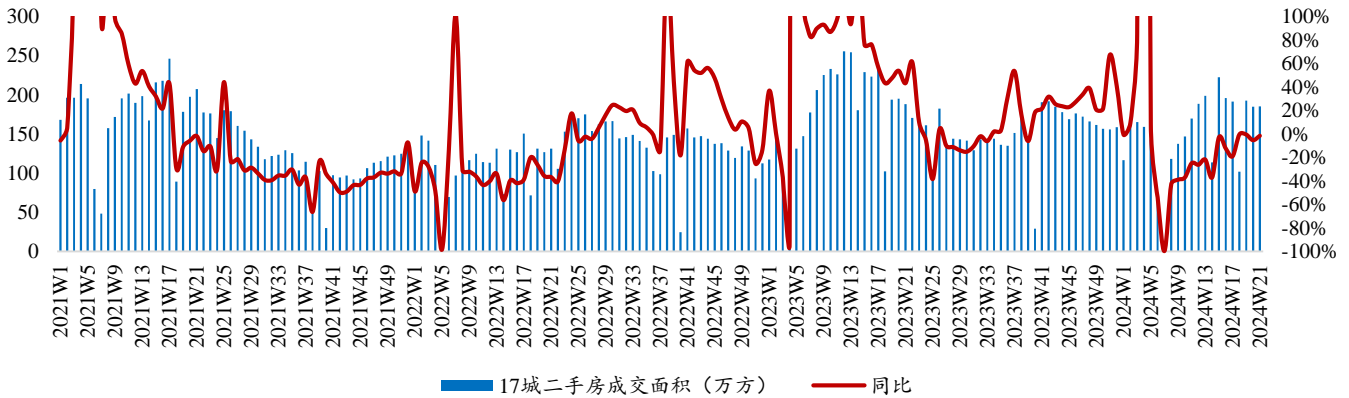


数据来源：Wind、开源证券研究所

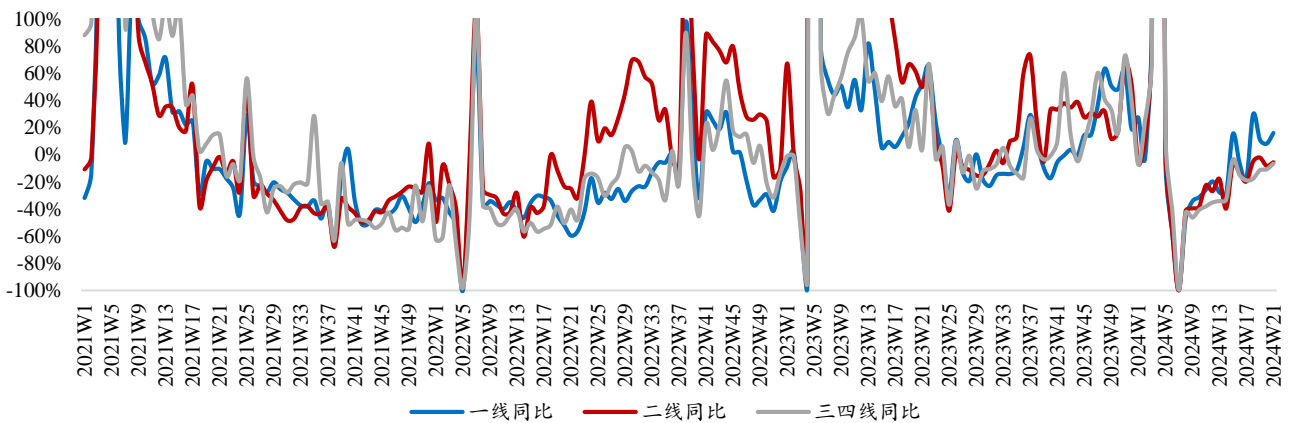
2.2、17城二手房成交同比下降

2024年第21周，全国17城二手房成交面积为185万平方米，同比增速-2%，前值-5%；年初至今累计成交面积3161万平方米，同比增速-16%，前值-17%。

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


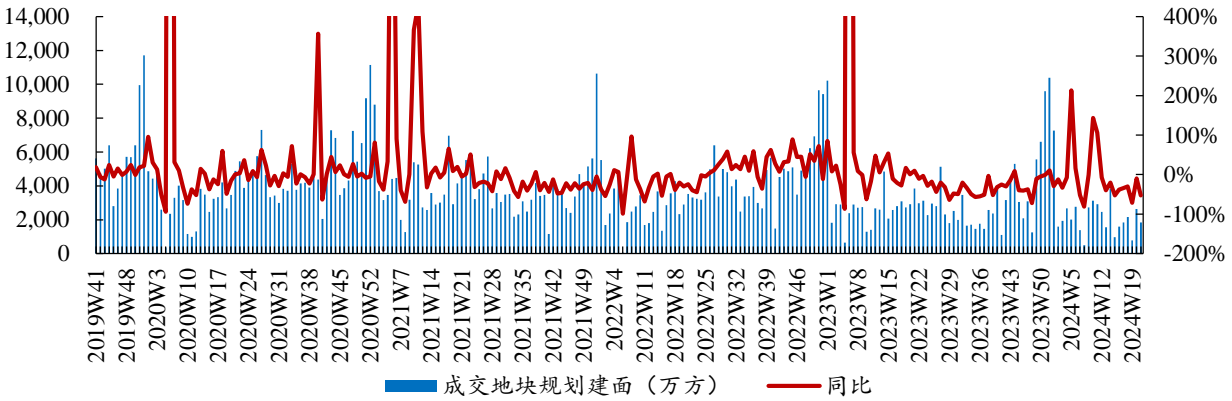
数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交面积同比下降，成交溢价率环比增长

2024年第21周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2497万平方米，成交土地规划建筑面积1833万平方米，同比下降52%，成交溢价率为3%。一线城市成交土地规划建筑面积35万平方米，同比下降85%；二线城市成交土地规划建筑面积610万平方米，同比下降52%；三线城市成交土地规划建筑面积1188万平方米，同比下降49%。

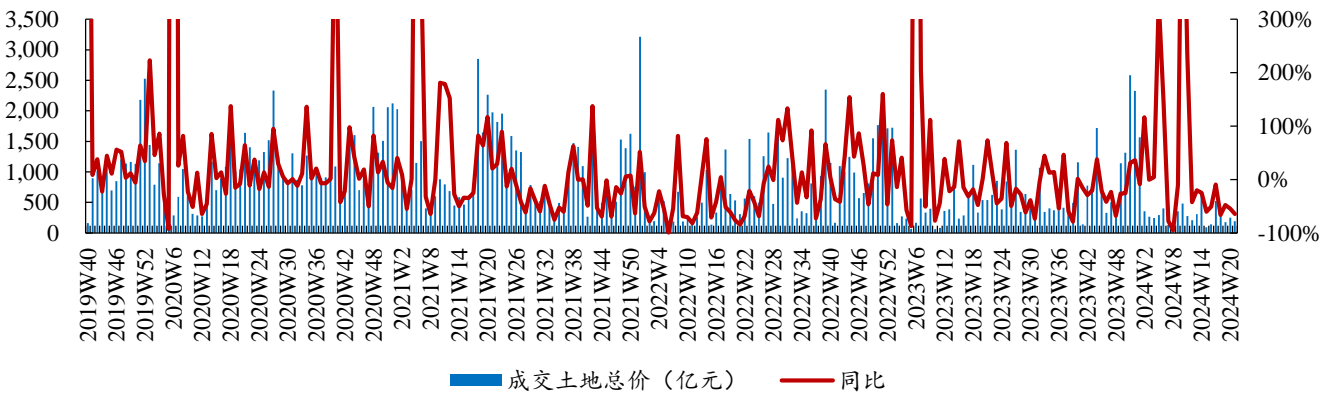
合肥：5月24日，合肥挂牌出让9宗地块，地块全部位于包河区，其中8宗商业服务业用地，总面积441.64亩，另外一宗是住宅用地，面积67.229亩，总起价约16.36亿元。根据出让要求，商业用地竞买受人需要建设低密度酒店、相关配套设施、特色商业街区。最终仅一轮报价，地块由安徽置地底价10.75664亿摘得，楼面价12000元/m²；**广州：**5月23日，广州规自局以挂牌方式挂牌1宗荔湾地块国有建设用地使用权，起始价6.4492亿元，地块占地面积12894.84m²（其中出让宗地面积10710.55m²）。竞得人须采用装配式建筑的建造方式，实施装配式建筑面积比例不低于该地块地上计算容积率建筑面积的70%，若地块分期开发，需在首期落实装配式建筑的面积比例要求。同时，竞得人须承诺配合履行“交房即发证”服务模式，确保购房人在收房的同时即具备申请领取不动产权属证书的条件；**北京：**5月22日，北京挂牌出让石景山区首钢园区东南区地块，地块编号为京土储挂（石）[2024]013号，土地面积68004.705m²，建筑控制规模205364m²，用地性质为R2二类居住用地、F2公建混合住宅用地，销售指导价7.68万元/m²，上下浮动8%。最终地块由中海以底价57.5亿斩获，楼面价27999元/m²；**南京：**5月20日，南京土地市场网发布《南京市国有建设用地使用权挂牌出让公告（2024年宁出第04号）》，挂牌推出3宗涉宅地块，涉及主城夫子庙、河西南、溧水老城区三个板块，总用地面积约7.03万m²，起拍总价19.7亿元，将于6月19日上午9:30开始网上限时竞价。

图10: 100大中城市土地成交面积同比下降



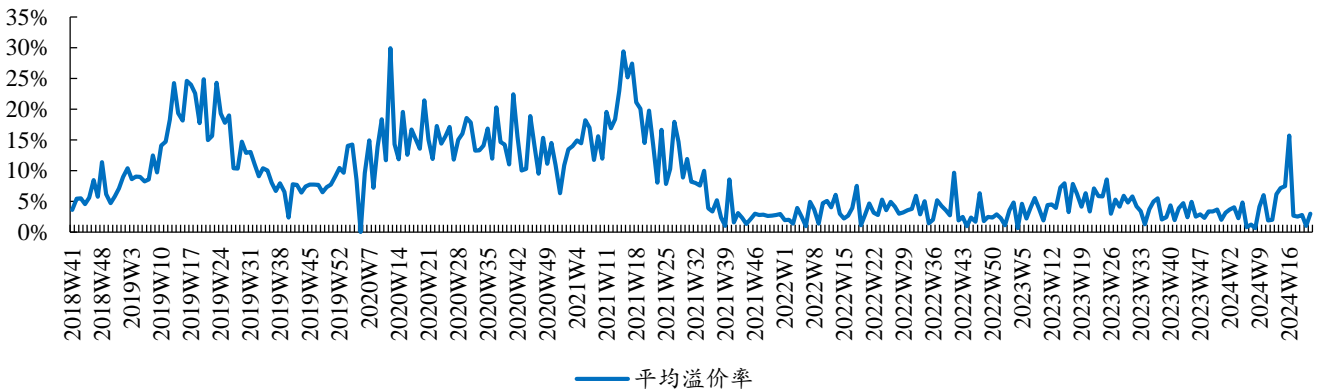
数据来源: Wind、开源证券研究所

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增长

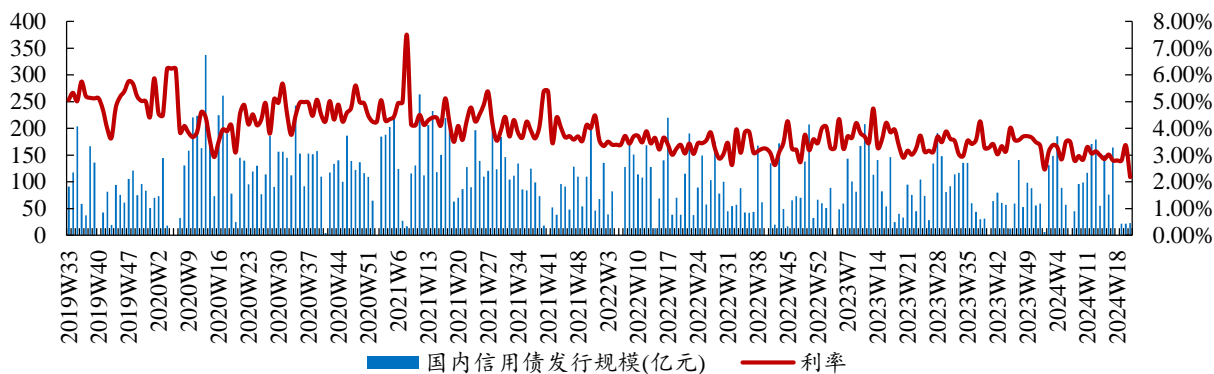


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债累计发行规模同比减小

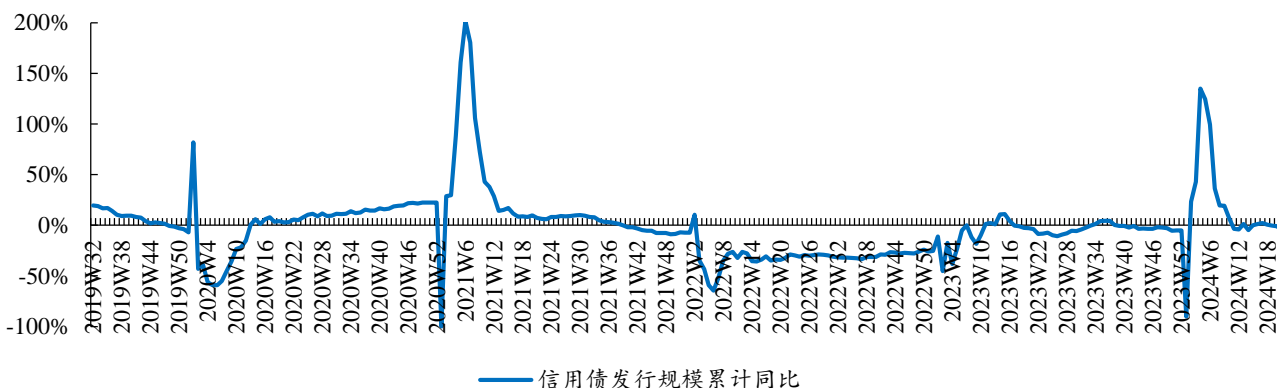
2024年第21周，信用债发行23亿元，同比减少76%，环比增加6%，平均加权利率2.17%，环比减少119BP。信用债累计发行规模1835亿元，同比减少5%。

图13：信用债单周发行规模同比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

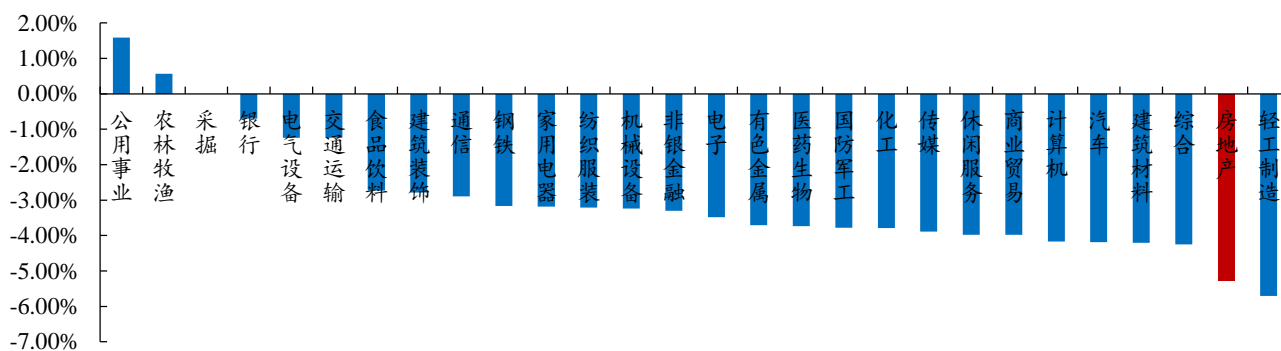
图14：信用债累计发行规模同比减小



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20-24日，下同）房地产指数下跌5.26%，沪深300指数下跌2.08%，相对收益为-3.18%，板块表现弱于大市，在28个板块排名中排第27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：新华联、特发服务、我爱我家、渝开发、城建发展，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为中润资源、空港股份、京投发展、南都物业、广汇物流。

图15：房地产指数下跌 5.26%，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新华联、特发服务、我爱我家涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000620.SZ	新华联	45.65%	47.73%	50.92%
2	300917.SZ	特发服务	15.04%	17.12%	20.31%
3	000560.SZ	我爱我家	13.70%	15.78%	18.96%
4	000514.SZ	渝开发	13.25%	15.33%	18.51%
5	600266.SH	城建发展	9.98%	12.06%	15.24%
6	600383.SH	金地集团	7.66%	9.74%	12.92%
7	000048.SZ	京基智农	3.02%	5.10%	8.29%
8	000809.SZ	铁岭新城	1.82%	3.90%	7.08%
9	600094.SH	大名城	1.73%	3.81%	6.99%
10	000517.SZ	荣安地产	1.02%	3.10%	6.29%

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、空港股份、京投发展跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000506.SZ	中润资源	-22.49%	-20.41%	-17.23%
2	600463.SH	空港股份	-15.73%	-13.65%	-10.46%
3	600683.SH	京投发展	-15.64%	-13.56%	-10.37%
4	603506.SH	南都物业	-15.33%	-13.25%	-10.06%
5	600603.SH	广汇物流	-14.75%	-12.67%	-9.49%
6	600665.SH	天地源	-13.80%	-11.72%	-8.54%
7	600159.SH	大龙地产	-13.59%	-11.51%	-8.33%
8	600239.SH	*ST 云城	-13.44%	-11.36%	-8.17%
9	000668.SZ	荣丰控股	-12.80%	-10.72%	-7.54%
10	600322.SH	天房发展	-12.56%	-10.48%	-7.30%

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比下降，环比持平。土地成交面积同比下降，成交溢价率环比上涨。融资端国内信用债单周发行环比增长，同比下降，累计发行规模同比下降。本周政策端延续宽松态势，住建部要求各城市住房公积金管理中心及时调整住房公积金个人住房贷款利率。各省市响应国家号召，纷纷下调住宅首付款比例和公积金、商贷利率。5月17日集中出台提振购房需求政策后，多数城市项目来访量稳中有增，市场活跃度提升，但尚未在成交端有所体现，但我们认为，随着核心城市首付比与房贷利率陆续下调，以及政策持续发酵传导，成交端也将逐渐的升温。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

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

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

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