

强大于市

房地产行业第 21 周周报 (5 月 18 日-5 月 24 日)

本周楼市成交同比降幅扩大；多地积极响应下调首付比例和房贷利率

新房、二手房成交面积环比均由正转负，同比降幅均扩大；新房库存面积与去化周期环比下降。

核心观点

- **新房成交面积环比由正转负，同比降幅扩大。**40个城市新房成交面积为253.3万平方米，环比下降12.6%，同比下降38.9%，同比降幅较上周扩大了13.0个百分点。一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-6.4%、-14.6%、-12.9%，同比增速分别为-28.2%、-41.6%、-43.5%，同比降幅较上周分别扩大了1.7、14.7、21.0个百分点。
- **二手房成交面积环比由正转负，同比降幅扩大；其中二线城市成交面积环比降幅最小，同比降幅收窄。**18个城市成交面积为195.0万平方米，环比下降10.3%，同比下降4.5%，同比降幅较上周扩大了1.6个百分点。一、二、三四线城市成交面积环比增速分别为-24.3%、-3.2%、-15.8%，同比增速分别为-2.6%、-1.2%、-16.8%，一线城市同比由正转负，较上周下降了26.0个百分点，二线城市同比降幅较上周收窄了11.7个百分点，三线城市同比降幅较上周扩大了2.4个百分点。
- **新房库存面积同环比均下降；去化周期同比上升，环比下降。**12个城市新房库存面积为9955万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-1.1%。去化周期为20.9个月，环比下降0.6个月，同比提升8.9个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.0、18.5、68.9个月，环比分别下降0.5、0.8、0.2个月，同比分别提升7.7、8.8、39.4个月。
- **土地市场环比量跌价升，溢价率同比下降，环比上升。**百城成交土地规划建筑面积为1206.1万平方米，环比下跌29.0%，同比下跌72.1%；成交土地总价为165.7亿元，环比上升12.0%，同比下跌72.6%；楼面均价为1374元/平，环比上升57.8%，同比下跌1.9%；土地溢价率为3.1%，环比上升2.8个百分点，同比下跌0.1个百分点。
- **本周房企国内债券发行规模同环比均下降。**房地产行业国内债券总发行量为31.1亿元，环比下降13.6%，同比下降84.0%（前值：-55.6%）。总偿还量为156.0亿元，环比增长43.8%，同比增长86.6%（前值：-2.6%）；净融资额为-125.0亿元。
- **板块收益有所下降。**房地产行业绝对收益为-5.3%，较上周下降17.9pct，房地产行业相对收益为-3.2%，较上周下降15.5pct。房地产板块PE为16.50X，较上周下降0.79X。北上资金对公用事业、银行、电力设备等加仓金额较大，分别为36.11、18.25、15.25亿元。对房地产的持股占比变化为-0.77%（上周为-0.66%），净买入1.70亿元（上周净买入3.19亿元）。

政策

- **继上周央行统一下调首付比例、取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率后，本周多地积极响应。**武汉、厦门、长沙、合肥、郑州、济南、福州、南昌、西安、湖北省、甘肃、昆明等地首套与二套的首付比例分别降至15%、25%。武汉（首套房房贷利率降至3.25%、3.35%）、合肥（首套房降至3.45%）、济南（首套房降至3.55%、3.95%）、长沙（首套房降至3.65%、3.95%）等城市降低房贷利率。公积金贷款利率方面，湖北省下调首、二套5年期以上住房公积金利率0.25个百分点分别至2.85%、3.325%，拉萨首套房5年期以上公积金利率下降至1.68%，二套降至2.038%。

投资建议

- **目前政策的力度明显加大，需求端的刺激+供给端的化解风险，将在未来一段时间内持续发酵。**5月的板块行情主要由中央定调转向+政策宽松力度加码+外资进场带来，接下来否能有更显著的持续性行情仍取决于最终全国基本面能否兑现。
- **现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面仍然较好的房企：**招商蛇口、华润置地、保利发展、绿城中国、滨江集团、越秀地产、建发国际集团。2) **政策宽松后预期能够有显著改善的地步弹性标的：**金地集团、万科、龙湖集团。3) **二手房成交量提升带动的房地产经纪公司：**我爱我家、贝壳。

风险提示

- 房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

相关研究报告

- 《为什么是3000亿？》(2024/05/21)
- 《这轮地产政策能刺激多少需求？》(2024/05/21)
- 《这次地产不一样？》(2024/05/13)
- 《房地产行业2024年4月70个大中城市房价数据点评：70城房价环比创下九年多来最大跌幅；刚需产品房价下行压力较大》(2024/05/19)
- 《房地产2024年4月统计局数据点评：销售投资降幅扩大，开工降幅收窄但仍承压》(2024/05/19)
- 《房地产行业2024年度策略——行业寒冬尚在延续，房企能否行稳致远？》(2024/01/03)

中银国际证券股份有限公司
具备证券投资咨询业务资格

房地产行业

证券分析师：夏亦丰

(8621)20328348

yifeng.xia@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521070005

证券分析师：许佳璐

(8621)20328710

jialu.xu@bocichina.com

证券投资咨询业务证书编号：S1300521110002

目录

| | |
|-----------------------------|----|
| 1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪 | 6 |
| 1.1 重点城市新房成交情况跟踪 | 6 |
| 1.2 重点城市新房库存情况跟踪 | 7 |
| 1.3 重点城市二手房成交情况跟踪 | 8 |
| 2 百城土地市场跟踪 | 10 |
| 2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪 | 10 |
| 2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪 | 12 |
| 3 本周行业政策梳理 | 14 |
| 4 本周板块表现回顾 | 18 |
| 5 本周重点公司公告 | 21 |
| 6 本周房企债券发行情况 | 22 |
| 7 投资建议 | 24 |
| 8 风险提示 | 25 |
| 9 附录 | 26 |

图表目录

| | |
|--|---|
| 图表 1. 40 个城市新房成交套数为 2.3 万套, 环比下降 10.7%, 同比下降 38.5%...6 | 6 |
| 图表 2. 40 城新房成交面积为 253.3 万平方米, 环比下降 12.6%, 同比下降 38.9%6 | 6 |
| 图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别.....6 为-0.1%、-15.4%、-10.0%.....6 | 6 |
| 图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为-6.4%、-14.6%、-12.9%6 | 6 |
| 图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为-32.5%、-38.7%、-44.8%6 | 6 |
| 图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为-28.2%、-41.6%、-43.5%6 | 6 |
| 图表 7. 12 个城市新房库存套数为 157.0 万套, 环比增速为-0.1%, 同比增速为-1.2%7 | 7 |
| 图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、0.0%、-0.6%7 | 7 |
| 图表 9.一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为 1.4%、-9.9%、2.9%..7 | 7 |
| 图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为 23.0、19.2、77.4 个月7 | 7 |
| 图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-1.6%、-4.0%、 0.8%.....7 | 7 |
| 图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为 51.0%、89.3%、 143.3%.....7 | 7 |
| 图表 13. 12 个城市新房库存面积为 9955 万平方米, 环比增速为-0.3%, 同比增速 为-1.1%.....8 | 8 |
| 图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为 0.1%、-0.4%、-0.5%8 | 8 |
| 图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为 2.5%、-6.7%、-1.0%8 | 8 |
| 图表 16.一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为 21.0、18.5、68.9 个月8 | 8 |
| 图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-2.3%、-4.1%、 -0.2%.....8 | 8 |
| 图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为 57.8%、91.7%、 133.6%.....8 | 8 |
| 图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套, 环比下降 9.2%, 同比下降 2.5%.9 | 9 |
| 图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 195.0 万平方米, 环比下降 10.3%, 同比下降 4.5%.....9 | 9 |
| 图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-24.5%、-2.1%、-13.3%9 | 9 |
| 图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别-24.3%、-3.2%、-15.8%9 | 9 |
| 图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-2.9%、1.6%、-15.2%9 | 9 |

| | |
|---|----|
| 图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-2.6%、-1.2%、-16.8% | 9 |
| 图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1206.1 万平方米, 环比下跌 29.0%, 同比下跌 72.1% | 10 |
| 图表 26. 百城成交土地总价为 165.7 亿元, 环比上升 12.0%, 同比下跌 72.6%...10 | 10 |
| 图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1373.9 元/平, 环比上升 57.8%, 同比下跌 1.9% | 10 |
| 图表 28. 百城成交土地溢价率为 3.1%, 环比上升 2.8%, 同比下跌 0.1%.....10 | 10 |
| 图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-74.3%、-40.9%、-18.8%..... | 11 |
| 图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-94.1%、-76.4%、-66.6% | 11 |
| 图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-57.9%、15.5%、10.5% | 11 |
| 图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-97.7%、-65.2%、-75.2% | 11 |
| 图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 64.0%、95.6%、36.2% | 11 |
| 图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-60.6%、47.7%、-25.8% | 11 |
| 图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.10%、4.29%.....11 | 11 |
| 图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 166.7 万平方米, 环比上升 126.1%, 同比下跌 83.4% | 12 |
| 图表 37. 百城成交住宅土地总价为 102.1 亿元, 环比上升 101.5%, 同比下跌 76.8% | 12 |
| 图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 6123.8 元/平方米, 环比下跌 10.9%, 同比上升 39.6% | 12 |
| 图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.1%, 环比上升 2.2%, 同比上升 1.1%12 | 12 |
| 图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 133.8%、93.1% | 13 |
| 图表 41.一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为-65.4%、-75.7%、-87.7% | 13 |
| 图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 122.0%、53.6%.....13 | 13 |
| 图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为-63.1%、-88.6% | 13 |
| 图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为-5.1%、-20.5% | 13 |
| 图表 45. 一、二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为-100.00%、52.10%、-7.17% | 13 |
| 图表 46.二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、6.30%.....13 | 13 |
| 图表 47. 2024 年第 21 周大事件 | 16 |
| 续 图表 47. 2024 年第 21 周大事件 | 17 |
| 图表 48. 房地产行业绝对收益为-5.3%, 较上周下降 17.9 个百分点 | 18 |
| 图表 49. 房地产行业相对收益为-3.2%, 较上周下降 15.5 个百分点 | 18 |

| | |
|--|----|
| 图表 50. 房地产板块 PE 为 16.50X, 较上周下降 0.79X..... | 19 |
| 图表 51. 北上资金对公用事业、银行、电力设备等加仓金额较大, 分别为 36.11、18.25、15.25 亿元..... | 19 |
| 图表 52.A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、中南建设、万科 A..... | 20 |
| 图表 53. 港股涨跌靠前的三家公司依次为碧桂园、中国海外发展、建发国际集团..... | 20 |
| 图表 54. 2024 年第 21 周 (5 月 20 日-5 月 26 日) 重点公司公告汇总 | 21 |
| 图表 55. 2024 年第 21 周房地产行业国内债券总发行量为 31.1 亿元, 同比下降 84.0% | 22 |
| 图表 56. 2024 年第 21 周国内债券总偿还量为 156.0 亿元, 同比上升 86.6%..... | 22 |
| 图表 57. 2024 年第 21 周房地产行业国内债券净融资额为 -125.0 亿元 | 22 |
| 图表 58. 本周债券发行量最大的房企为苏州高新、滨江集团、郑州城发, 发行量分别为 8.0、7.0、6.0 亿元..... | 23 |
| 图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为恒大地产、龙湖拓展、绿城集团, 偿还量分别为 40.00、14.90、14.75 亿元..... | 23 |
| 图表 60. 报告中提及上市公司估值表..... | 24 |
| 图表 61. 城市数据选取清单 | 26 |

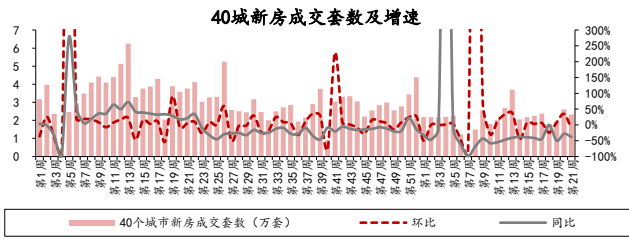
1 重点城市新房市场、二手房市场及库存跟踪

本周（第21周：2024年5月18日-2024年5月24日）相比于上周，新房成交面积、二手房成交面积环比由正转负，同比降幅扩大，新房库存面积有所下降，一、二、三四线城市对应的去化周期均有所下降。

1.1 重点城市新房成交情况跟踪

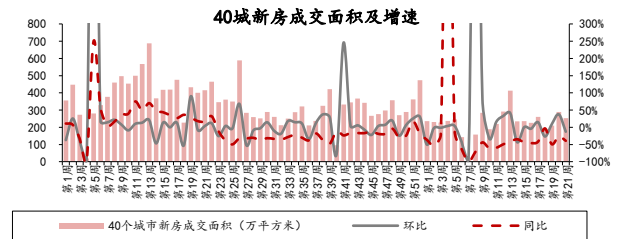
本周40个城市新房成交套数为2.3万套，环比下降10.7%，较上周下降了45.5个百分点，同比下降38.5%，同比降幅较上周扩大了10.1个百分点；新房成交面积为253.3万平方米，环比下降12.6%，较上周下降了50.4个百分点，同比下降38.9%，同比降幅较上周扩大了13.0个百分点。分城市能级来看，一、二、三四线城市新房成交套数分别为0.6、1.2、0.6万套，环比增速分别为-0.1%、-15.4%、-10.0%，同比增速分别为-32.5%、-38.7%、-44.8%。一、二、三四线城市新房成交面积分别为53.1、136.6、63.6万平方米，环比增速分别为-6.4%、-14.6%、-12.9%，同比增速分别为-28.2%、-41.6%、-43.5%。

图表 1. 40个城市新房成交套数为 2.3 万套，环比下降 10.7%，同比下降 38.5%



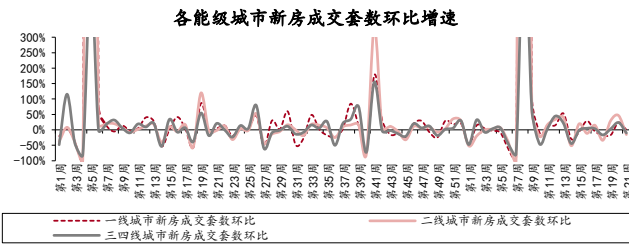
资料来源：同花顺，中银证券

图表 2. 40城新房成交面积为 253.3 万平方米，环比下降 12.6%，同比下降 38.9%



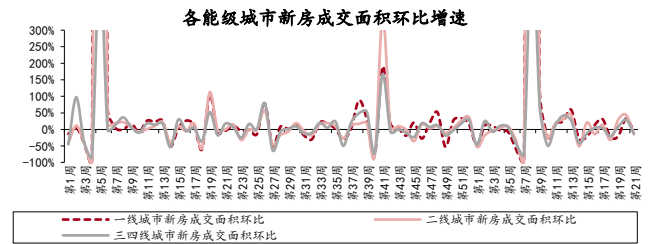
资料来源：同花顺，中银证券

图表 3. 一、二、三四线城市新房成交套数环比增速分别为 -0.1%、-15.4%、-10.0%



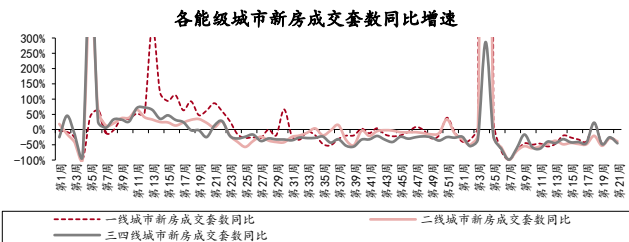
资料来源：同花顺，中银证券

图表 4. 一、二、三四线城市新房成交面积环比增速分别为 -6.4%、-14.6%、-12.9%



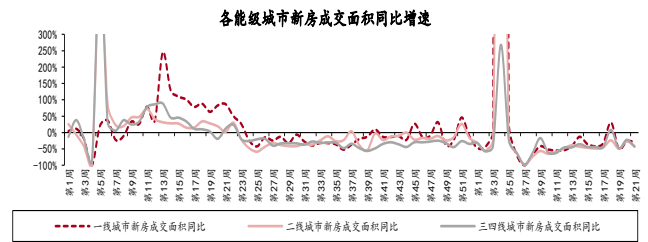
资料来源：同花顺，中银证券

图表 5. 一、二、三四线城市新房成交套数同比增速分别为 -32.5%、-38.7%、-44.8%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 6. 一、二、三四线城市新房成交面积同比增速分别为 -28.2%、-41.6%、-43.5%



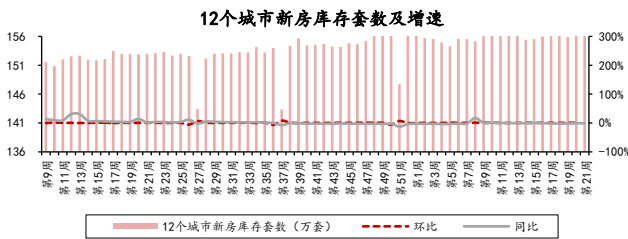
资料来源：同花顺，中银证券

1.2 重点城市新房库存情况跟踪

12个城市新房库存套数为157.0万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-1.2%，一、二、三四线城市新房库存套数分别为69.7、82.7、4.5万套，环比增速分别为-0.1%、0.0%、-0.6%，同比增速分别为1.4%、-9.9%、2.9%。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数分别为38.8、6.9、15.2、8.8万套，环比增速分别为0.0%、0.2%、0.1%、-1.2%，北京、上海、广州、深圳的同比增速分别为-2.6%、47.0%、-2.3%、1.6%。

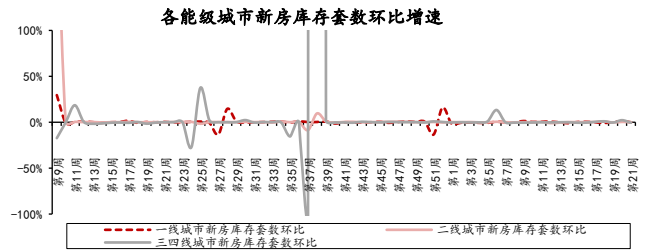
在新房库存套数去化周期方面，12个城市新房库存套数去化周期为22.7个月，环比下降0.5个月，同比提升8.8个月。一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为23.0、19.2、77.4个月，一、二线城市环比分别下降0.4、0.8个月，三四线城市环比上升0.6个月，一、二、三四线城市同比分别提升7.8、9.1、45.6个月。四座一线城市北京、上海、广州、深圳的新房库存套数去化周期分别为42.8、7.7、15.7、32.9个月，北京、上海、深圳环比分别下降0.2、0.3、1.5个月，广州环比较上周无明显变化，北京、上海、广州、深圳同比分别提升12.3、4.2、4.6、15.6个月。

图表 7. 12个城市新房库存套数为157.0万套，环比增速为-0.1%，同比增速为-1.2%



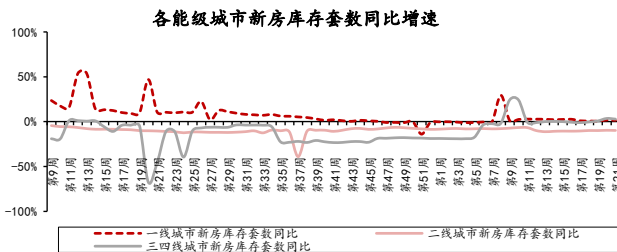
资料来源：同花顺，中银证券

图表 8. 一、二、三四线城市新房库存套数环比增速分别为-0.1%、0.0%、-0.6%



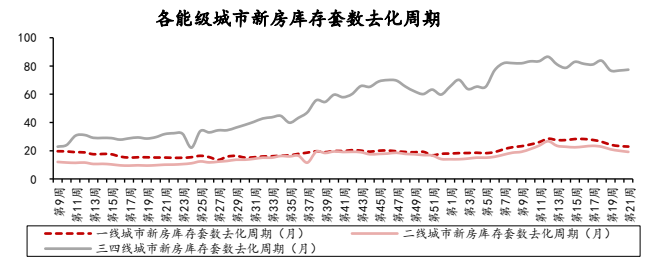
资料来源：同花顺，中银证券

图表 9. 一、二、三四线城市新房库存套数同比增速分别为1.4%、-9.9%、2.9%



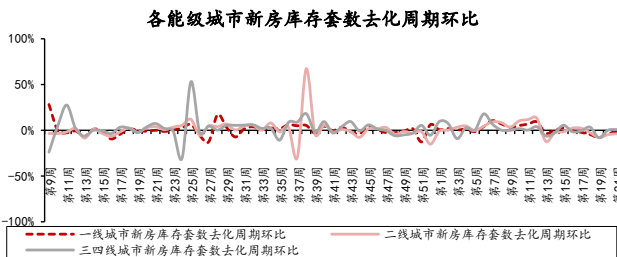
资料来源：同花顺，中银证券

图表 10. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期分别为23.0、19.2、77.4个月



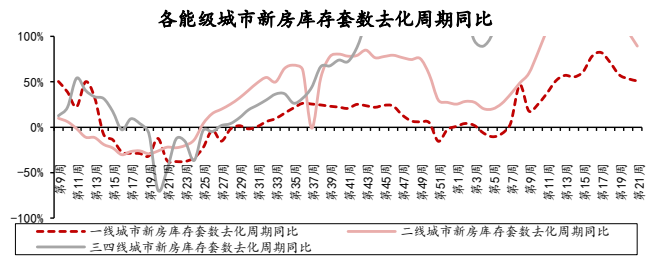
资料来源：同花顺，中银证券

图表 11. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期环比增速分别为-1.6%、-4.0%、0.8%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 12. 一、二、三四线城市新房库存套数去化周期同比增速分别为51.0%、89.3%、143.3%

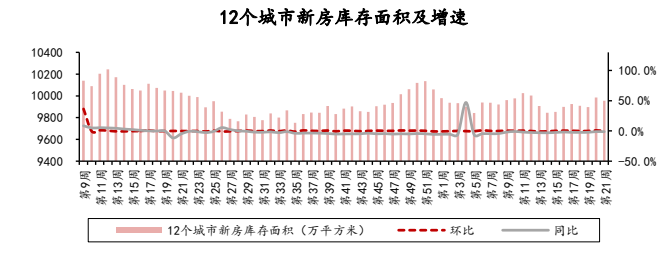


资料来源：同花顺，中银证券

12个城市新房库存面积为9955万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-1.1%。一、二、三四线城市新房库存面积分别为6597、5278、548万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为0.1%、-0.4%、-0.5%，同比增速分别为2.5%、-6.7%、-1.0%。

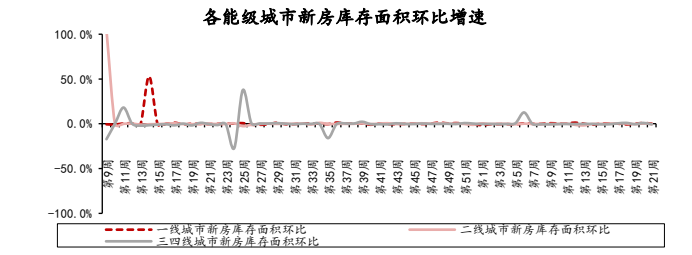
在新房库存面积去化周期方面，12个城市新房库存面积去化周期为20.9个月，环比下降0.6个月，同比提升8.9个月。一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.0、18.5、68.9个月，一、二、三四线城市环比分别下降0.5、0.8、0.2个月，一、二、三四线城市同比分别提升7.7、8.8、39.4个月。

图表 13. 12个城市新房库存面积为9955万平方米，环比增速为-0.3%，同比增速为-1.1%



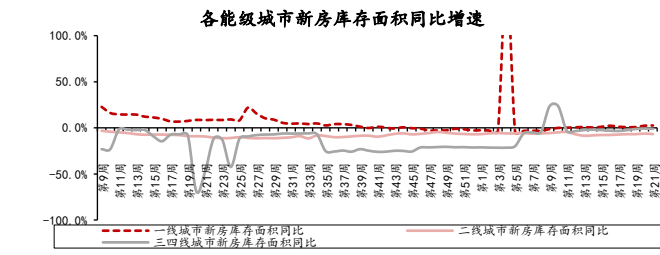
资料来源：同花顺，中银证券

图表 14. 一、二、三四线城市新房库存面积环比增速分别为0.1%、-0.4%、-0.5%



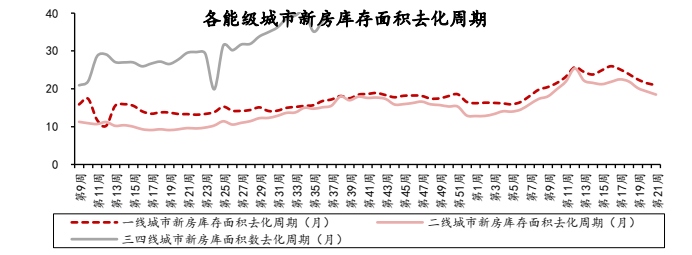
资料来源：同花顺，中银证券

图表 15. 一、二、三四线城市新房库存面积同比增速分别为2.5%、-6.7%、-1.0%



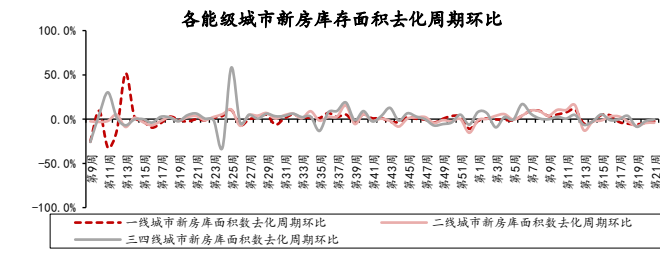
资料来源：同花顺，中银证券

图表 16. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期分别为21.0、18.5、68.9个月



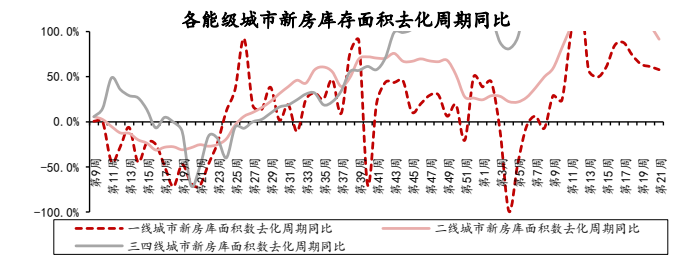
资料来源：同花顺，中银证券

图表 17. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期环比增速分别为-2.3%、-4.1%、-0.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 18. 一、二、三四线城市新房库存面积去化周期同比增速分别为57.8%、91.7%、133.6%

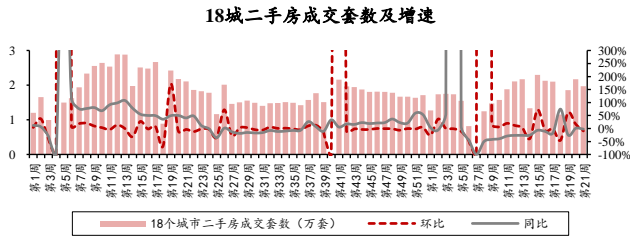


资料来源：同花顺，中银证券

1.3 重点城市二手房成交情况跟踪

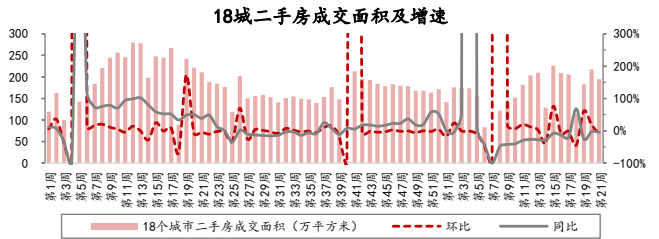
本周18个城市二手房成交套数为2.0万套，环比下降9.2%，同比下降2.5%；成交面积为195.0万平方米，环比下降10.3%，同比下降4.5%。从各城市能级来看，一、二、三四线城市二手房成交套数分别为0.4、1.2、0.4万套，环比增速分别为-24.5%、-2.1%、-13.3%，同比增速分别为-2.9%、1.6%、-15.2%；一、二、三四线城市成交面积分别为33.7、120.8、40.6万平方米，一、二、三四线城市环比增速分别为-24.3%、-3.2%、-15.8%，同比增速分别为-2.6%、-1.2%、-16.8%。

图表 19. 18 个城市二手房成交套数为 2.0 万套，环比下降 9.2%，同比下降 2.5%



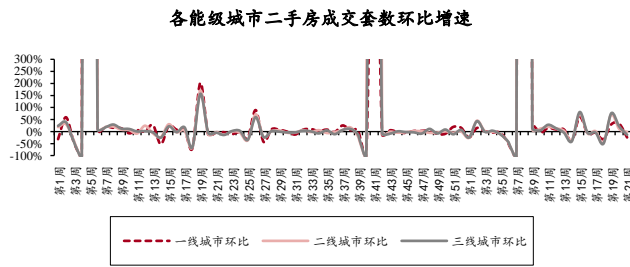
资料来源：同花顺，中银证券

图表 20. 18 个城市二手房成交面积为 195.0 万平方米，环比下降 10.3%，同比下降 4.5%



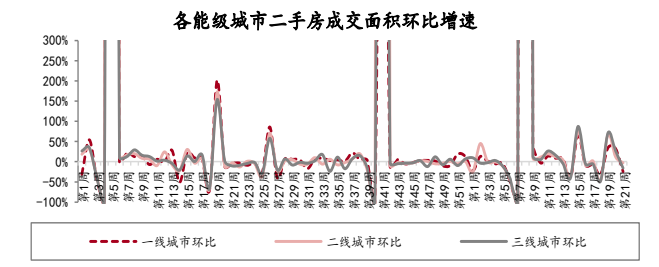
资料来源：同花顺，中银证券

图表 21. 一、二、三四线城市二手房成交套数环比增速分别为-24.5%、-2.1%、-13.3%



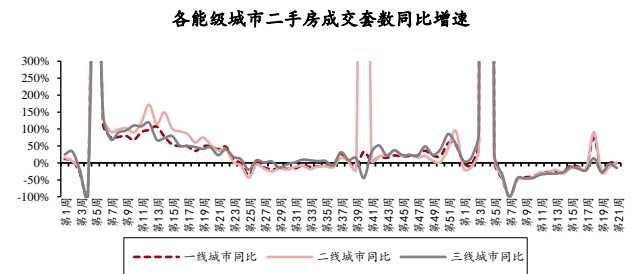
资料来源：同花顺，中银证券

图表 22. 一、二、三四线城市二手房成交面积环比增速分别为-24.3%、-3.2%、-15.8%



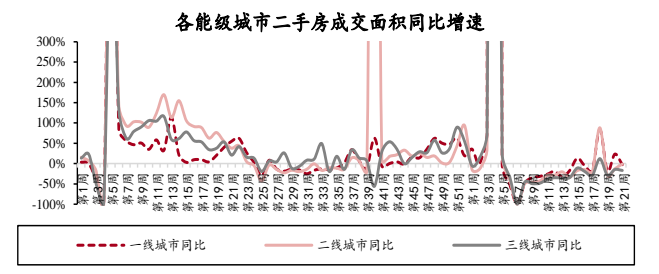
资料来源：同花顺，中银证券

图表 23. 一、二、三四线城市二手房成交套数同比增速分别为-2.9%、1.6%、-15.2%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 24. 一、二、三四线城市二手房成交面积同比增速分别为-2.6%、-1.2%、-16.8%



资料来源：同花顺，中银证券

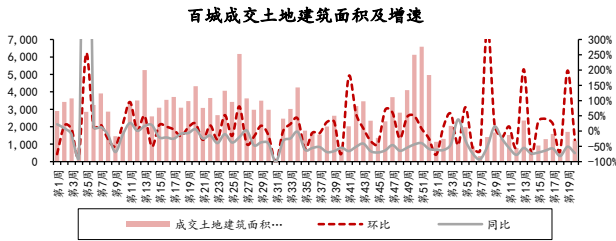
2 百城土地市场跟踪

土地市场方面，我们选取 2024 年第 20 周（5 月 13 日-5 月 19 日）的数据，土地市场环比量跌价升，溢价率同比下降，环比上升。从城市能级来看，一线城市环比量跌价升，同比量价齐跌，二线城市同环比量跌价升，三线城市环比量跌价升、同比量价齐跌；一线城市溢价率同环比均无明显变化，二线城市溢价率同环比均下降，三线城市溢价率同环比均上升。

2.1 百城成交土地（全类型）市场情况跟踪

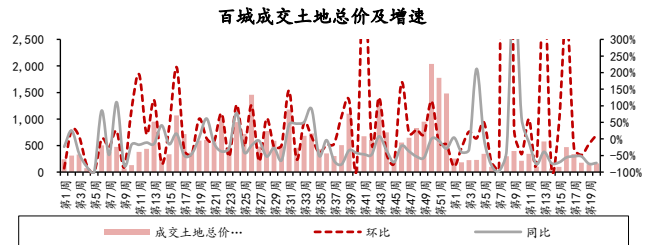
百城全类型成交土地规划建筑面积为 1206.1 万平方米，环比下跌 29.0%，同比下跌 72.1%；成交土地总价为 165.7 亿元，环比上升 12.0%，同比下跌 72.6%；成交土地楼面均价为 1373.9 元/平，环比上升 57.8%，同比下跌 1.9%；百城成交土地溢价率为 3.1%，环比上升 2.8%，同比下跌 0.1%。

图表 25. 百城成交土地规划建筑面积为 1206.1 万平方米，环比下跌 29.0%，同比下跌 72.1%



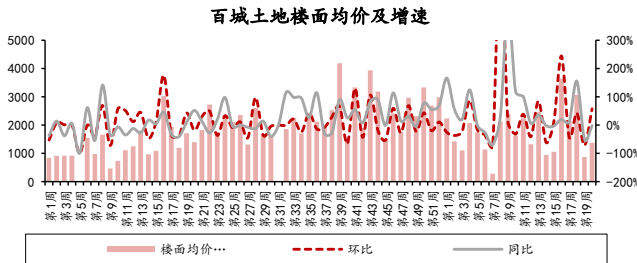
资料来源：中指院，中银证券

图表 26. 百城成交土地总价为 165.7 亿元，环比上升 12.0%，同比下跌 72.6%



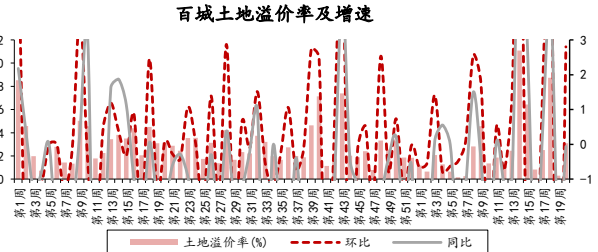
资料来源：中指院，中银证券

图表 27. 百城成交土地楼面均价为 1373.9 元/平，环比上升 57.8%，同比下跌 1.9%



资料来源：中指院，中银证券

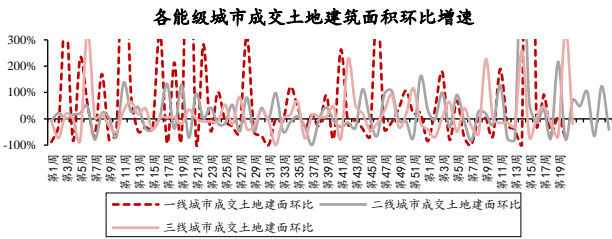
图表 28. 百城成交土地溢价率为 3.1%，环比上升 2.8%，同比下跌 0.1%



资料来源：中指院，中银证券

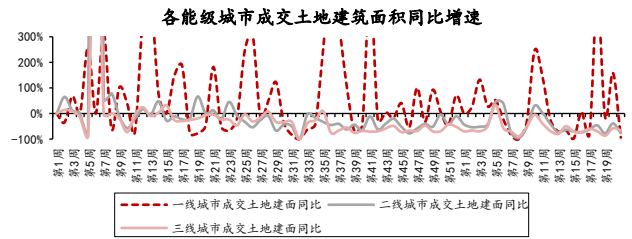
从城市能级来看，一、二、三线城市成交土地规划建筑面积分别为 19.8、347.4、838.8 万平方米，一、二、三线城市环比增速分别为-74.3%、-40.9%、-18.8%，同比增速分别为-94.1%、-76.4%、-66.6%；一、二、三线城市成交土地总价分别为 1.1、93.0、71.6 亿元，一、二、三线城市环比增速分别为-57.9%、15.5%、10.5%，同比增速分别为-97.7%、-65.2%、-75.2%；一、二、三线城市平均楼面价分别为 578、2677、853 元/平，一、二、三线城市环比增速分别为 64.0%、95.6%、36.2%，同比增速分别为-60.6%、47.7%、-25.8%；一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.10%、4.29%，一、二、三线城市环比增速分别为 0.0%、-0.2%、4.0%，一、二、三线城市同比增速分别为 0.0%、-7.3%、2.3%。

图表 29. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积环比增速分别为-74.3%、-40.9%、-18.8%



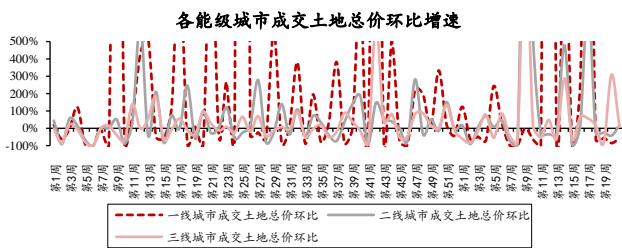
资料来源：中指院，中银证券

图表 30. 一、二、三线城市成交土地规划建筑面积同比增速为-94.1%、-76.4%、-66.6%



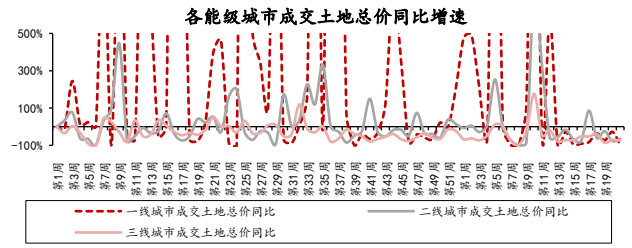
资料来源：中指院，中银证券

图表 31. 一、二、三线城市成交土地总价环比增速分别为-57.9%、15.5%、10.5%



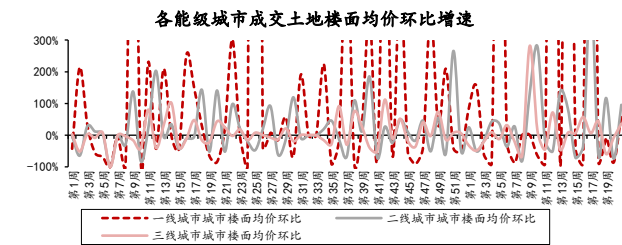
资料来源：中指院，中银证券

图表 32. 一、二、三线城市成交土地总价同比增速分别为-97.7%、-65.2%、-75.2%



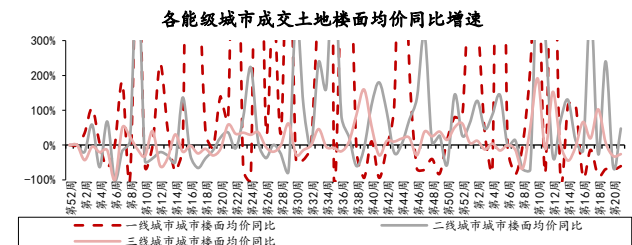
资料来源：中指院，中银证券

图表 33. 一、二、三线城市成交土地楼面均价环比增速分别为 64.0%、95.6%、36.2%



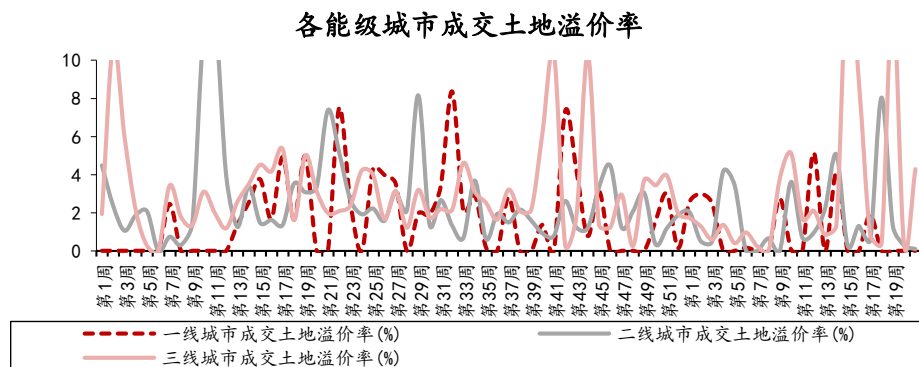
资料来源：中指院，中银证券

图表 34. 一、二、三线城市成交土地楼面均价同比增速分别为-60.6%、47.7%、-25.8%



资料来源：中指院，中银证券

图表 35. 一、二、三线城市平均土地溢价率分别为 0.00%、0.10%、4.29%

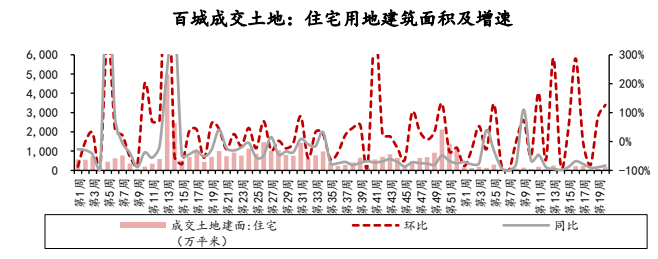


资料来源：中指院，中银证券

2.2 百城成交土地（住宅类）市场情况跟踪

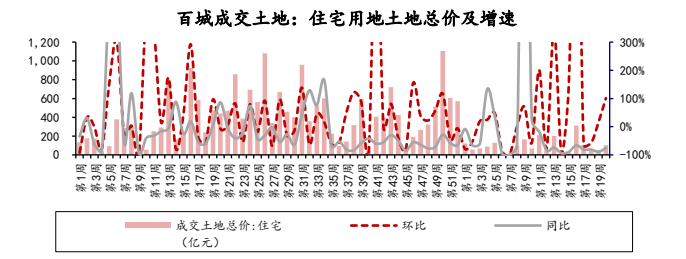
百城成交住宅土地规划建筑面积为 166.7 万平方米，环比上升 126.1%，同比下跌 83.4%；成交住宅土地总价为 102.1 亿元，环比上升 101.5%，同比下跌 76.8%；成交住宅土地楼面均价为 6123.8 元/平方米，环比下跌 10.9%，同比上升 39.6%；百城成交住宅类用地溢价率为 3.1%，环比上升 2.2%，同比上升 1.1%。

图表 36. 百城成交住宅土地规划建筑面积 166.7 万平方米，环比上升 126.1%，同比下跌 83.4%



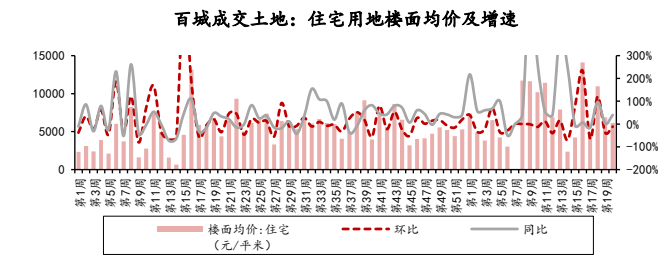
资料来源：中指院，中银证券

图表 37. 百城成交住宅土地总价为 102.1 亿元，环比上升 101.5%，同比下跌 76.8%



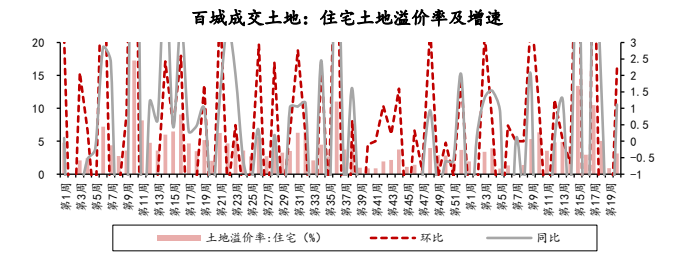
资料来源：中指院，中银证券

图表 38. 百城成交住宅土地楼面均价为 6123.8 元/平方米，环比下跌 10.9%，同比上升 39.6%



资料来源：中指院，中银证券

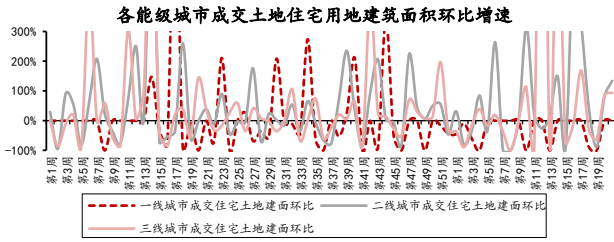
图表 39. 百城成交住宅类用地溢价率为 3.1%，环比上升 2.2%，同比上升 1.1%



资料来源：中指院，中银证券

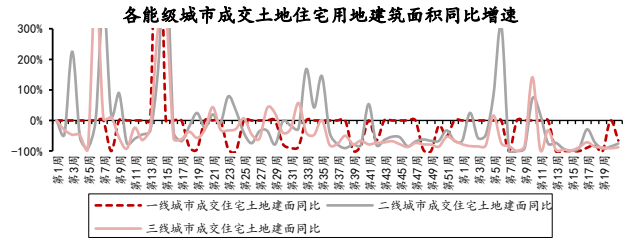
从不同城市能级的住宅类土地市场情况来看，本周一、二、三线城市住宅类成交土地建筑面积分别为 11.7、72.6、82.4 万平，二、三线城市环比增速分别为 133.8%、93.1%，一、二、三线城市同比增速分别为 -65.4%、-75.7%、-87.7%；一、二、三线城市住宅类成交土地总价为 0.0、78.8、23.3 亿元，二、三线城市环比增速分别为 122.0%、53.6%，二、三线城市同比增速分别为 -63.1%、-88.6%；二、三线城市住宅类平均楼面价分别为 10853、2826 元/平，二、三线城市环比增速分别为 -5.1%、-20.5%，一、二、三线城市同比增速分别为 -100.00%、52.10%、-7.17%；二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、6.30%，其中二线城市环比下降 0.5 个百分点，同比上升 5.1 个百分点，三线城市环比下降 3.0 个百分点，同比上升 4.5 个百分点。

图表 40. 二、三线城市住宅类用地成交土地规划建筑面积环比增速分别为 133.8%、93.1%



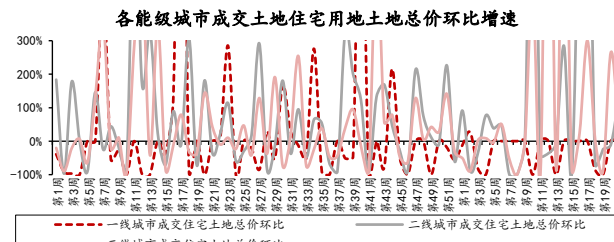
资料来源：中指院，中银证券

图表 41. 一、二、三线城市住宅成交土地规划建筑面积同比增速分别为 -65.4%、-75.7%、-87.7%



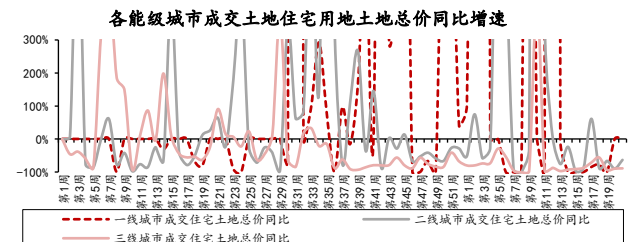
资料来源：中指院，中银证券

图表 42. 二、三线城市住宅成交土地总价环比增速分别为 122.0%、53.6%



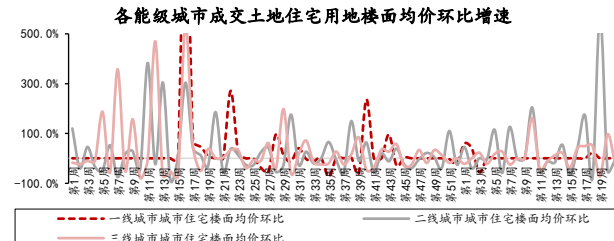
资料来源：中指院，中银证券

图表 43. 二、三线城市住宅成交土地总价同比增速分别为 -63.1%、-88.6%



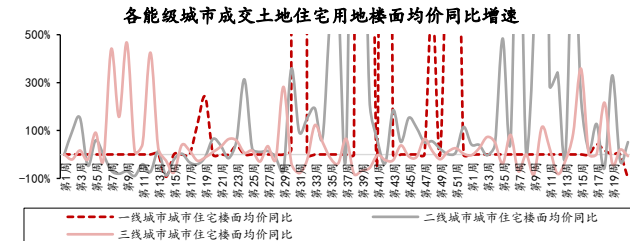
资料来源：中指院，中银证券

图表 44. 二、三线城市成交楼面均价环比增速分别为 -5.1%、-20.5%



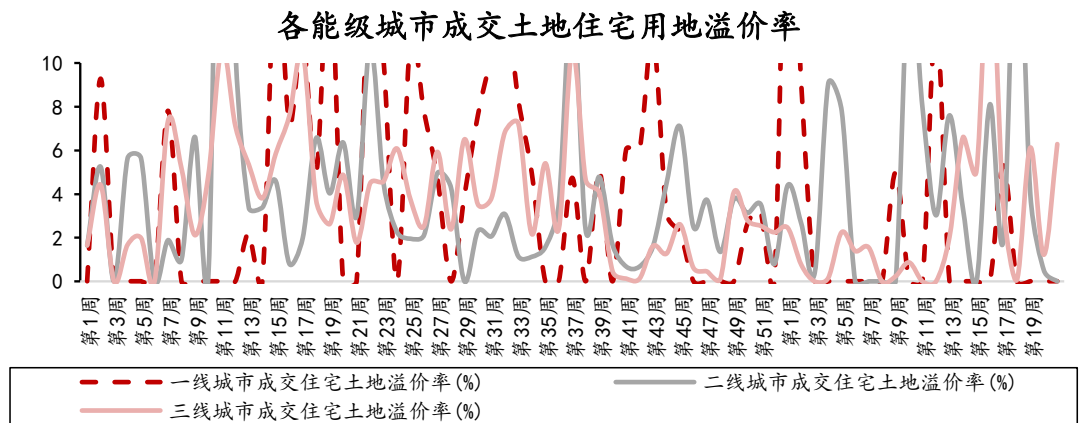
资料来源：中指院，中银证券

图表 45. 一、二、三线城市成交楼面均价同比增速分别为 -100.00%、52.10%、-7.17%



资料来源：中指院，中银证券

图表 46. 二、三线城市平均住宅类成交土地溢价率分别为 0.00%、6.30%



资料来源：中指院，中银证券

3 本周行业政策梳理

中央层面：

国家统计局：4月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.6%，降幅比上月扩大0.5个百分点。

央行：1) 5月17日，中国人民银行发布关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知。宣布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。2) 央行将设立3000亿保障性住房再贷款，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。

两部门：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%。

国务院副总理何立峰：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。当前，要着力分类推进在建已售难交付商品房项目处置，全力支持续建项目融资和竣工交付，保障购房人合法权益。相关地方政府应从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让的闲置存量住宅用地，以帮助资金困难房企解困。

住建部：1) 副部长董建国就保交房工作重点强调以下四点：一是打好商品住房项目保交房攻坚战，防范处置烂尾风险。二是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。三是推动消化存量商品住房。四是妥善处置盘活存量土地。2) 保交房攻坚战的工作方案，主要考虑通过摸清底数、分类处置、司法支持、建立长效机制等措施，打好城市商品住房项目保交房攻坚战。3) 目前全国297个地级及以上城市已经建立房地产融资协调机制。这个机制要在保交房工作中发挥好牵头协调推进的主力作用。

自然资源部：准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施，支持地方政府从实际出发，酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地，帮助企业解困。主要是两条线：一条线是严格依法处置闲置土地，另一条线是加大对存量土地盘活利用的支持力度。支持企业优化开发、促进市场流通转让、支持地方以合理价格收回土地。

何立峰：统筹做好房地产风险、地方政府债务风险、地方中小金融机构风险等相互交织风险的严防严控。

住建部：住建部发布通知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。

自然资源部：自然资源部发布《土地储备管理办法》修订版，征求意见稿建议，在城市更新和成片开发等项目中，优先考虑储备未充分利用或闲置的建设用地。这将有助于优化土地资源配置，促进土地资源的有效利用，支持可持续发展的城市化进程。

地方层面：

北京、上海、广东广州、广东梅州、湖北、海南、河北：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%。

广东东莞：5月17日，东莞市住房城乡建设局召开了关于建筑领域大规模设备更新工作的推进会议。会议提出，要提前谋划，加快进度。各部门、企业要抓住上级支持政策时间窗口，细化摸排要求，提前开展底数摸排及项目上报储备工作，确保资料准备齐全扎实，为将来申请资金补助留足提前量，最大限度争取上级资金的支持。

浙江杭州：5月17日，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。

天津：天津下调住房公积金贷款利率，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%。

重庆：5月20日，重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于支持刚性和改善性购房需求的通知》，主要包括实施购房补贴、加大公积金支持力度、调整现房再交易管理政策等。

湖北武汉：武汉汉阳区出台措施促进高质量发展，提供多项购房补助及企业研发补助。根据新措施，就业人员如在汉阳区连续缴纳社保、个税满1年并购买首套新建商品住房，可获已缴契税50%的补助。青年人才方面，毕业6年内的博士、硕士、全日制本科生购买住房，分别可获得8万元、5万元、3万元的购房补助。此外，符合政策生育二孩、三孩的家庭在汉阳区购买120平方米以上新建商品住宅，可分别获得5万元和10万元的补助。

山东青岛：青岛城阳区住建局出台“一揽子”房地产激励政策，包括发放新建商品首次网签住房购置补贴、购买商办用房作为社区集体经济发展用房、城中村改造项目房票安置等一系列针对性政策。

安徽合肥：合肥市首套住房房贷首付比例最低至15%；二套住房房贷首付比例最低为25%，房贷利率为3.45%。

河南郑州：5月21日下午，郑州一位房产中介告诉记者，郑州有银行已经开始执行首套房首付比例15%，二套房首付比例25%，商贷房贷利率暂时没有变化。此前，郑州首套房最低首付比例为不低于20%，商贷房贷利率为3.45%；二套房最低首付比例为不低于30%，房贷利率为4.15%。对此，记者致电郑州多家银行进行求证。华夏银行、浦发银行、浙商银行等确认已经开始执行新政策，首套房首付比例不低于15%，二套房首付比例不低于25%，但均表示商贷房贷利率暂时没有变化。

湖北武汉：首套房首付比例降至15%，商贷房贷利率降至3.25%；二套房首付比例降至25%，房贷利率降至3.35%。

陕西西安：首套房首付比例降至15%，二套房首付比例降至25%；但商贷的房贷利率尚未收到调整通知，要以具体购房签约时的政策为准。

湖北：将首套住房最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%。5月22日讯，湖北省住建厅联合省财政厅、自然资源厅、人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。其中提到，取消住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。降低购房门槛。将首套住房最低首付比例从不低于20%调整为不低于15%，二套住房最低首付比例从不低于30%调整为不低于25%。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%。

上海：上海市人民政府发布《关于进一步加强崇明区农村集体经济组织土地补偿费监督管理的实施意见》，规定提取统筹基金后，土地补偿费可全部量化至成员个人。解散时，50%归村集体，50%归镇集体。撤制中，5%-10%提取为统筹基金，以解决遗留问题，旨在规范管理，保障权益，推动农村集体经济发展。

福建福州：取消二套房商业房贷利率下限，首套房首付15%、二套25%。在2024年4月3日已取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限的基础上，取消福州市第二套住房商业性个人住房贷款利率下限。在本政策范围内，商业银行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。

福建厦门：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。

山东聊城：5月22日，山东省聊城市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金贷款政策的通知》。通知显示，夫妻双方均正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度由60万元提高至80万元，单方正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度由40万元提高至60万元。同时，进一步加大多子女家庭贷款支持力度。在聊城市正常缴存住房公积金的多子女家庭，最高贷款额度再提高20万元，即单、双方正常缴存家庭最高贷款额度分别为80万元、100万元。

西藏拉萨：首套房5年期以上公积金贷款利率下降至1.68%。据“拉萨发布”消息，自2024年5月18日起，拉萨市个人住房公积金贷款利率进行以下调整：首套房方面，5年期以下（含5年）的利率为1.36%，5年期以上的利率则调整为1.68%；第二套个人住房方面，5年以下（含5年）的利率将不低于1.686%，5年以上的利率将不低于2.038%。按照住房公积金贷款管理规定，新发放的公积金贷款将按调整后的利率执行。对于在2024年5月18日前已发放的贷款，将从2025年1月1日起执行调整后的利率。

广西：从相关部门了解到，中国人民银行广西分行已根据广西各地市政府调控要求，从5月23日起，全面取消广西各地市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率下限。据了解，桂林市自4月25日起，阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限，是广西第一个取消首套房贷款利率下限的地市。

北京:北京市住房和城乡建设委 24 日发布《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法(试行)》, 明确要求在住宅工程验收前加强分户验收并试行业主查验, 将新房验收、交付纠纷问题前置并推动解决。业主查验是指建设单位在住宅工程单位(子单位)工程质量竣工验收合格后, 工程竣工验收前, 组织购房业主, 依据国家和本市有关工程建设强制性标准、设计文件、购房合同等, 对住宅及相关公共部位实体质量、空间净尺寸和主要使用功能等进行的查验活动。

安徽合肥:市区新建商品房销售 5 月 22 日起取消摇号。

安徽蚌埠:首套房首付调整为不低于 15%, 取消商业房贷利率下限。

甘肃:人民银行甘肃省分行 24 日公布, 即日起全面优化住房信贷政策, 取消甘肃所有市州首套、二套房房贷利率政策下限, 并降低商业性个人住房贷款最低首付比至全国政策下限水平, 即首套房调整为不低于 15%, 二套房不低于 25%。人民银行甘肃省分行货币信贷管理处介绍, 取消房贷利率下限和优化最低首付比后, 商业银行可根据客户风险状况和全国首付比例下限等因素, 自主确定每笔贷款的具体利率水平和首付比例。预计辖内大多数城市房贷利率会继续下降, 可让老百姓充分享受政策红利, 节省居民购房成本, 降低购房门槛。

图表 47. 2024 年第 21 周大事件

| 类型 | 时间 | 内容 |
|-----------|--|---|
| 中央 | 2024/5/20 | 国家统计局: 4 月份, 一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.6%, 降幅比上月扩大 0.5 个百分点。 |
| | 2024/5/20 | 央行: 1) 5 月 17 日, 中国人民银行发布关于调整商业性个人住房贷款利率政策的通知。宣布取消全国层面首套住房和二套房商业性个人住房贷款利率政策下限。2) 央行将设立 3000 亿保障性住房再贷款, 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。 |
| | 2024/5/20 | 两部门: 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%。 |
| | 2024/5/20 | 国务院副总理何立峰: 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。当前, 要着力分类推进在建已售难交付商品房项目处置, 全力支持续建项目融资和竣工交付, 保障购房人合法权益。相关地方政府应从实际出发, 酌情以收回、收购等方式妥善处置已出让的闲置存量住宅用地, 以帮助资金困难房企解困。 |
| | 2024/5/20 | 住建部: 1) 副部长董建国就保交房工作重点强调以下四点: 一是打好商品住房项目保交房攻坚战, 防范处置烂尾风险。二是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。三是推动消化存量商品住房。四是妥善处置盘活存量土地。2) 保交房攻坚战的工作方案, 主要考虑通过摸清底数、分类处置、司法支持、建立长效机制等措施, 打好城市商品住房项目保交房攻坚战。3) 目前全国 297 个地级及以上城市已经建立房地产融资协调机制。这个机制要在保交房工作中发挥好牵头协调推进的主力作用。 |
| | 2024/5/20 | 自然资源部: 准备出台妥善处置闲置土地、盘活存量土地的政策措施, 支持地方政府从实际出发, 酌情以收回、收购等方式妥善处置已经出让的闲置存量住宅用地, 帮助企业解困。主要是两条线: 一条线是严格依法处置闲置土地, 另一条线是加大对存量土地盘活利用的支持力度。支持企业优化开发、促进市场流通转让、支持地方以合理价格收回土地。 |
| | 2024/5/21 | 何立峰: 统筹做好房地产风险、地方政府债务风险、地方中小金融机构风险等相互交织风险的严防严控。 |
| | 2024/5/22 | 住建部: 住建部发布通知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 | 2024/5/20 | 自然资源部: 自然资源部发布《土地储备管理办法》修订版, 征求意见稿建议, 在城市更新和成片开发等项目中, 优先考虑储备未充分利用或闲置的建设用地。这将有助于优化土地资源配置, 促进土地资源的有效利用, 支持可持续发展的城市化进程。 |
| | 2024/5/20 | 北京、上海、广东广州、广东梅州、湖北、海南、河北: 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%。 |
| | 2024/5/20 | 广东东莞: 5 月 17 日, 东莞市住房和城乡建设局召开了关于建筑领域大规模设备更新工作的推进会议。会议提出, 要提前谋划, 加快进度。各部门、企业要抓住上级支持政策时间窗口, 细化摸排要求, 提前开展底数摸排及项目上报储备工作, 确保资料准备齐全扎实, 为将来申请资金补助留足提前量, 最大限度争取上级资金的支持。 |
| | 2024/5/20 | 浙江杭州: 5 月 17 日, 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。 |
| | 2024/5/21 | 天津: 天津下调住房公积金贷款利率, 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 | 重庆: 5 月 20 日, 重庆市促进房地产市场平稳健康发展领导小组办公室发布《关于支持刚性和改善性购房需求的通知》, 主要包括实施购房补贴、加大公积金支持力度、调整现房再交易管理政策等。 |
| 2024/5/21 | 湖北武汉: 武汉汉阳区出台措施促高质量发展, 提供多项购房补助及企业研发补助。根据新措施, 就业人员如在汉阳区连续缴纳社保、个税满 1 年并购买首套新建商品住房, 可获已缴契税 50% 的补助。青年人才方面, 毕业 6 年内的博士、硕士、全日制本科生购买住房, 分别可获得 8 万元、5 万元、3 万元的购房补助。此外, 符合政策生育二孩、三孩的家庭在汉阳区购买 120 平方米以上新建商品住宅, 可分别获得 5 万元和 10 万元的补助。 | |

资料来源: 国家统计局、中国人民银行、国家金融监督管理总局、住建部、自然资源部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

续 图表 47. 2024 年第 21 周大事件

| 类型 | 时间 | 内容 |
|----|-----------|--|
| 地方 | 2024/5/21 | 山东青岛：青岛城阳区住建局出台“一揽子”房地产激励政策，包括发放新建商品首次网签住房购置补贴、购买商办用房作为社区集体经济发展用房、城中村改造项目房票安置等一系列针对性政策。 |
| | 2024/5/21 | 武汉首套房首付比例降至 15%，商贷房贷利率降至 3.25%；二套房首付比例降至 25%，房贷利率降至 3.35%。 |
| | 2024/5/21 | 安徽合肥：合肥市首套住房房贷首付比例最低至 15%；二套住房房贷首付比例最低为 25%，房贷利率为 3.45%。 |
| | 2024/5/21 | 河南郑州：5 月 21 日下午，郑州一位房产中介告诉记者，郑州有银行已经开始执行首套房首付比例 15%，二套房首付比例 25%，商贷房贷利率暂时没有变化。此前，郑州首套房最低首付比例为不低于 20%，商贷房贷利率为 3.45%；二套房最低首付比例为不低于 30%，房贷利率为 4.15%。对此，记者致电郑州多家银行进行求证。华夏银行、浦发银行、浙商银行等确认已经开始执行新政策，首套房首付比例不低于 15%，二套房首付比例不低于 25%，但均表示商贷房贷利率暂时没有变化。 |
| | 2024/5/22 | 西安首套房首付比例降至 15%，二套房首付比例降至 25%；但商贷的房贷利率尚未收到调整通知，要以具体购房签约时的政策为准。 |
| | 2024/5/23 | 湖北：将首套住房最低首付比例从不低于 20% 调整为不低于 15%。5 月 22 日讯，湖北省住建厅联合省财政厅、自然资源厅、人民银行湖北省分行、国家金融监督管理总局印发《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的若干措施》。其中提到，取消住房限购政策，满足居民刚性和改善性购房需求。降低购房门槛。将首套住房最低首付比例从不低于 20% 调整为不低于 15%，二套住房最低首付比例从不低于 30% 调整为不低于 25%。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%。 |
| | 2024/5/23 | 上海：上海市人民政府发布《关于加强崇明区农村集体经济组织土地补偿费监督管理的实施意见》，规定提取统筹基金后，土地补偿费可全部量化至成员个人。解散时，50% 归村集体，50% 归镇集体。撤制中，5%-10% 提取为统筹基金，以解决遗留问题，旨在规范管理，保障权益，推动农村集体经济发展。 |
| | 2024/5/23 | 福建福州：取消二套房商业房贷利率下限，首套房首付 15%、二套 25%。在 2024 年 4 月 3 日已取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限的基础上，取消福州市第二套住房商业性个人住房贷款利率下限。在本政策范围内，商业银行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。 |
| | 2024/5/23 | 福建厦门：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。 |
| | 2024/5/23 | 山东聊城：5 月 22 日，山东省聊城市住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金贷款政策的通知》。通知显示，夫妻双方均正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度由 60 万元提高至 80 万元，单方正常缴存住房公积金的家庭，最高贷款额度由 40 万元提高至 60 万元。同时，进一步加大多子女家庭贷款支持力度。在聊城市正常缴存住房公积金的多子女家庭，最高贷款额度再提高 20 万元，即单、双方正常缴存家庭最高贷款额度分别为 80 万元、100 万元。 |
| | 2024/5/23 | 西藏拉萨：首套房 5 年期以上公积金贷款利率下降至 1.68%。据“拉萨发布”消息，自 2024 年 5 月 18 日起，拉萨市个人住房公积金贷款利率进行以下调整：首套房方面，5 年期以下（含 5 年）的利率为 1.36%，5 年期以上的利率则调整为 1.68%；二套房个人住房方面，5 年以下（含 5 年）的利率将不低于 1.686%，5 年以上的利率将不低于 2.038%。按照住房公积金贷款管理规定，新发放的公积金贷款将按调整后的利率执行。对于在 2024 年 5 月 18 日前已发放的贷款，将从 2025 年 1 月 1 日起执行调整后的利率。 |
| | 2024/5/23 | 广西：从相关部门了解到，中国人民银行广西分行已根据广西各地市政府调控要求，从 5 月 23 日起，全面取消广西各地市首套和二套住房商业性个人住房贷款利率下限。据了解，桂林市自 4 月 25 日起，阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限，是广西第一个取消首套房贷款利率下限的地市。 |
| | 2024/5/24 | 北京：北京市住房和城乡建设委 24 日发布《北京市住宅工程质量分户验收和业主查验管理办法（试行）》，明确要求在住宅工程验收前加强分户验收并试行业主查验，将新房验收、交付纠纷问题前置并推动解决。业主查验是指建设单位在住宅工程单位（子单位）工程质量竣工验收合格后，工程竣工验收前，组织购房业主，依据国家和本市有关工程建设强制性标准、设计文件、购房合同等，对住宅及相关公共部位实体质量、空间净尺寸和主要使用功能等进行的查验活动。 |
| | 2024/5/24 | 安徽合肥：市区新建商品房销售 5 月 22 日起取消摇号。 |
| | 2024/5/24 | 安徽蚌埠：首套房首付调整为不低于 15%，取消商业房贷利率下限。 |
| | 2024/5/24 | 甘肃：人民银行甘肃省分行 24 日公布，即日起全面优化住房信贷政策，取消甘肃所有市州首套、二套房房贷利率政策下限，并降低商业性个人住房贷款最低首付比至全国政策下限水平，即首套房调整为不低于 15%，二套房不低于 25%。人民银行甘肃省分行货币信贷管理处介绍，取消房贷利率下限和优化最低首付比后，商业银行可根据客户风险状况和全国首付比例下限等因素，自主确定每笔贷款的具体利率水平和首付比例。预计辖内大多数城市房贷利率会继续下降，可让老百姓充分享受政策红利，节省居民购房成本，降低购房门槛。 |

资料来源：国家统计局、中国人民银行、国家金融监督管理总局、住建部、自然资源部、各地政府官网、地产观点网、中银证券

4 本周板块表现回顾

本周（5月18日-5月24日），在大盘表现方面，上证指数收于3088.87点，较上周下降65.16点，跌幅为2.1%；创业板指收于1818.56点，较上周下降46.38点，跌幅为2.5%；沪深300指数收于3601.48点，较上周下降76.49点，跌幅为2.1%。

在行业板块表现方面，申万一级行业涨跌幅前三的行业依次为煤炭、公用事业、农林牧渔，综合涨跌幅分别为2.2%、1.6%、0.6%；涨跌幅靠后的行业依次为轻工制造、房地产、综合，涨跌幅分别为-5.7%、-5.3%、-4.2%。

板块收益有所上升。房地产行业绝对收益为-5.3%，较上周下降17.9pct，房地产行业相对收益为-3.2%，较上周下降15.5pct。房地产板块PE为16.50X，较上周下降0.79X。

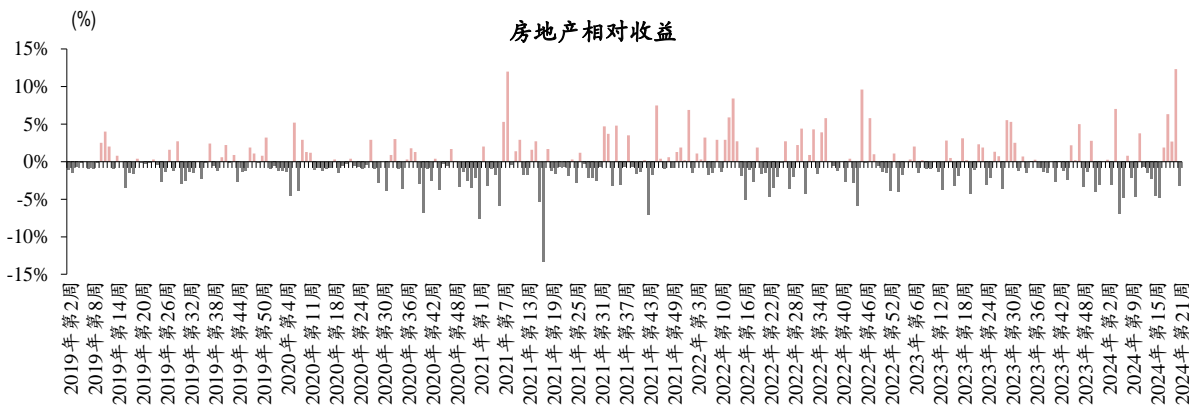
本周（5.20-5.26），北上资金对公用事业、银行、电力设备等加仓金额较大，分别为36.11、18.25、15.25亿元。对房地产的持股占比变化为-0.77%（上周为-0.66%），净买入1.70亿元（上周净买入3.19亿元）。

图表 48. 房地产行业绝对收益为-5.3%，较上周下降 17.9 个百分点



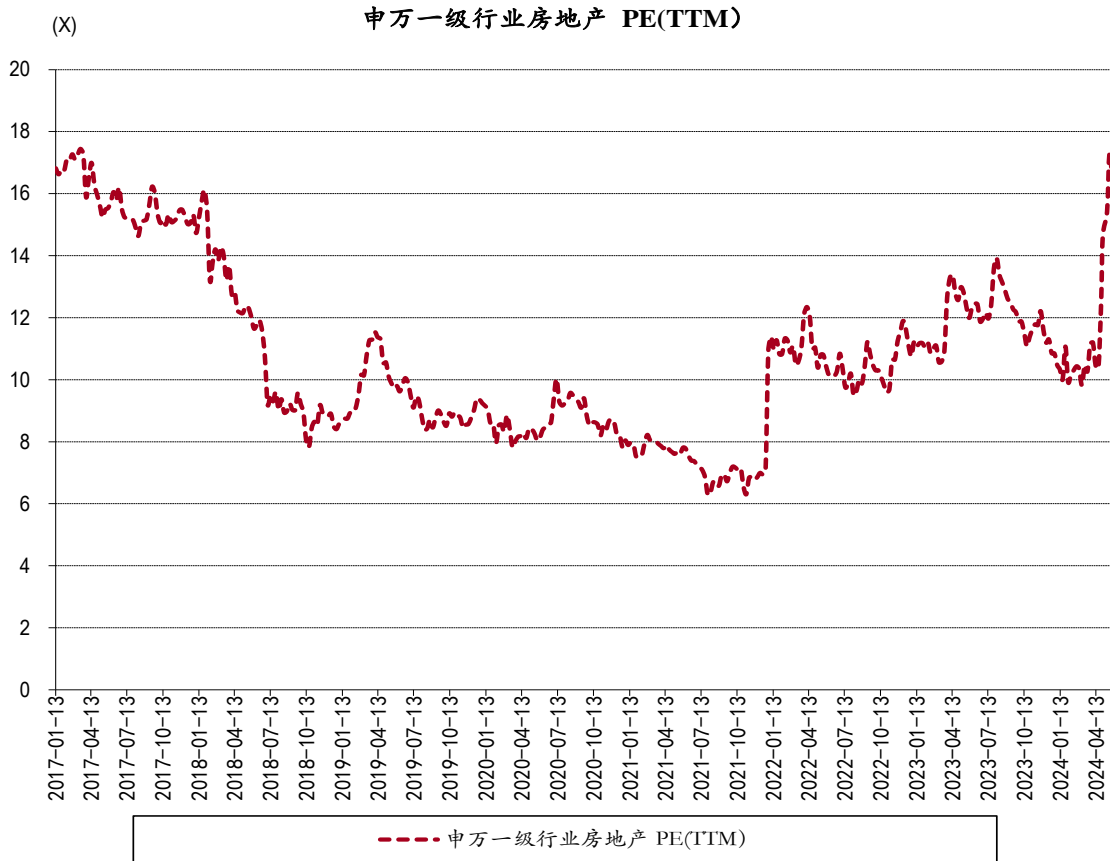
资料来源：同花顺，中银证券

图表 49. 房地产行业相对收益为-3.2%，较上周下降 15.5 个百分点



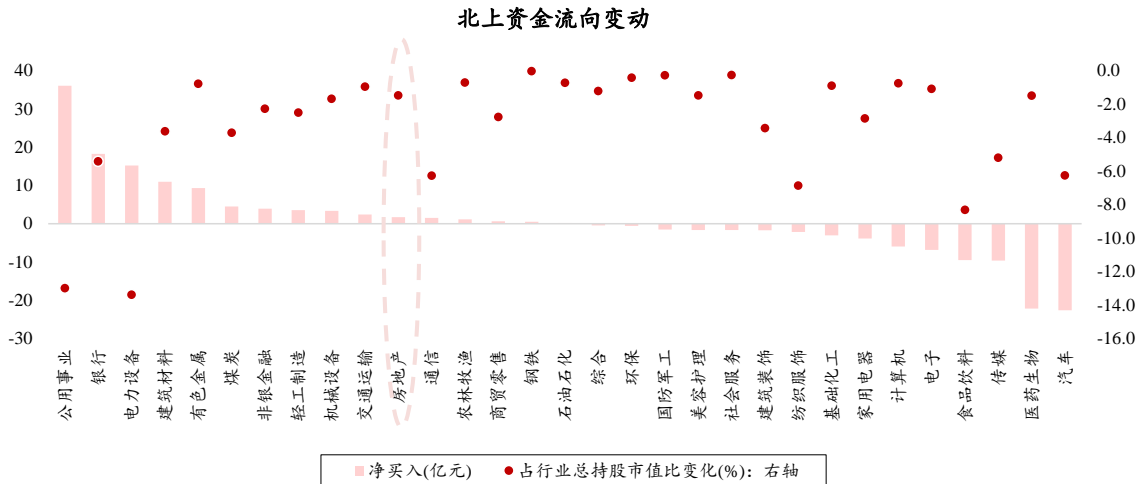
资料来源：同花顺，中银证券

图表 50. 房地产板块 PE 为 16.50X, 较上周下降 0.79X



资料来源: 公司公告, 中银证券

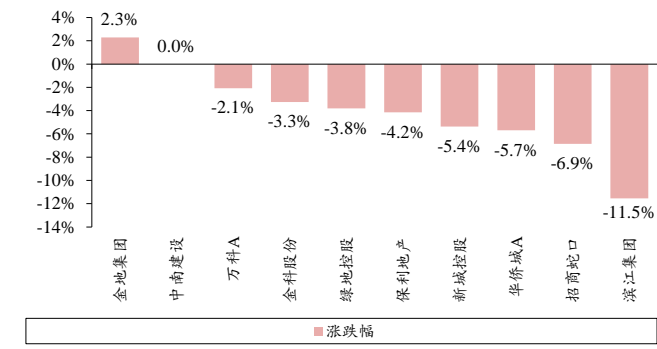
图表 51. 北上资金对公用事业、银行、电力设备等加仓金额较大, 分别为 36.11、18.25、15.25 亿元



资料来源: 公司公告, 中银证券

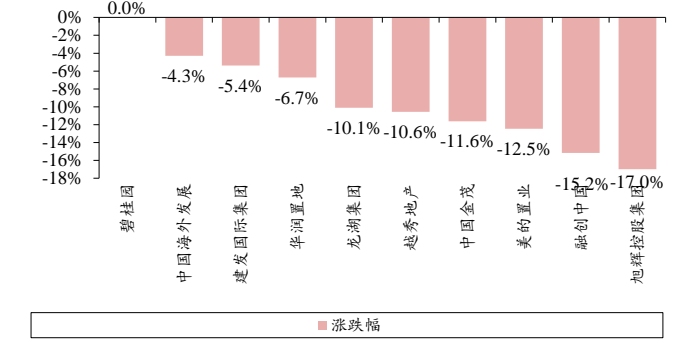
在我们重点跟踪房地产行业股票中, 本周 A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、中南建设、万科 A, 涨跌幅分别为 2.3%、0.0%、-2.1%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为滨江集团、招商蛇口、华侨城 A, 涨跌幅分别为 -11.5%、-6.9%、-5.7%。港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、中国海外发展、建发国际集团, 涨跌幅分别为 0.0%、-4.3%、-5.4%, 涨跌幅靠后的三家公司依次为旭辉控股集团、融创中国、美的置业, 涨跌幅分别为 -17.0%、-15.2%、-12.5%。

图表 52.A 股涨跌幅靠前的三家公司依次为金地集团、中南建设、万科 A



资料来源：同花顺，中银证券

图表 53. 港股涨跌幅靠前的三家公司依次为碧桂园、中国海外发展、建发国际集团



资料来源：同花顺，中银证券

5 本周重点公司公告

股权变动公告：金融街：2024年4月17日至2024年5月20日，大家人寿保险股份有限公司通过集中竞价累计减持公司股份122,662,201股，占公司总股本的4.10%。**南都物业：**公司使用资金总额不低于人民币2,000万元（含），不超过人民币4,000万元（含）自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份，回购股份的价格不超过人民币14.26元/股（含），回购期限为自公司董事会审议通过本次回购方案之日起3个月内。回购的股份拟在披露回购结果暨股份变动公告的12个月后采用集中竞价交易方式出售。

其他重大交易公告：金地集团：公司股票于2024年5月17日、2024年5月20日、2024年5月21日连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达20%。**滨江集团：**公司股票于2024年5月15日、5月16日、5月17日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过20%。**荣盛发展：**公司股票于2024年5月15日、5月16日、5月17日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过20%。**世联行：**公司股票于2024年5月15日、5月16日、5月17日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过20%。

图表 54. 2024 年第 21 周（5 月 20 日-5 月 26 日）重点公司公告汇总

| 公告类型 | 公司名称 | 公告内容 |
|----------|---|--|
| 经营数据公告 | 华侨城 A | 1) 2024 年 4 月，公司实现合同销售面积 10.2 万平方米，合同销售金额 16.2 亿元；2024 年 1-4 月公司累计实现合同销售面积 35.7 万平方米，同比减少 46%；合同销售金额 60.2 亿元，同比减少 54%。 |
| 高管变动公告 | *ST 新城 | 侯强先生辞任公司董事长，任万鹏先生辞任公司董事。 |
| | 深深房 A | 林军女士因退休不再担任公司职工监事职务，选举许方明女士为公司第八届监事会职工监事。 |
| 股权变动公告 | 金融街 | 2024 年 4 月 17 日至 2024 年 5 月 20 日，大家人寿保险股份有限公司通过集中竞价累计减持公司股份 122,662,201 股，占公司总股本的 4.10%。 |
| | 南都物业 | 公司使用资金总额不低于人民币 2,000 万元（含），不超过人民币 4,000 万元（含）自有资金以集中竞价交易方式回购公司股份，回购股份的价格不超过人民币 14.26 元/股（含），回购期限为自公司董事会审议通过本次回购方案之日起 3 个月内。回购的股份拟在披露回购结果暨股份变动公告的 12 个月后采用集中竞价交易方式出售。 |
| 其他重大交易公告 | 金地集团 | 公司股票于 2024 年 5 月 17 日、2024 年 5 月 20 日、2024 年 5 月 21 日连续三个交易日内日收盘价格涨幅偏离值累计达 20% |
| | 滨江集团 | 公司股票于 2024 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 华发股份 | 公司股票于 2024 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 城建发展 | 公司股票 2024 年 5 月 16 日、5 月 17 日及 5 月 20 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20% |
| | 城投控股 | 公司股票于 2024 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 荣盛发展 | 公司股票于 2024 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 天宸股份 | 公司股票于 2024 年 5 月 21 日、5 月 22 日、5 月 23 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计达到 20% 以上。 |
| | 新华联 | 公司股票于 2024 年 5 月 21 日、2024 年 5 月 22 日连续两个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 世联行 | 公司股票于 2024 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 我爱我家 | 于 2024 年 5 月 17 日、5 月 20 日、5 月 21 日连续 3 个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20% |
| | 合肥城建 | 公司股票于 2024 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 南国置业 | 公司股票于 2024 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 特发服务 | 公司股票交易于 2024 年 5 月 16 日、2024 年 5 月 17 日连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 30%。 |
| | 渝开发 | 公司股票于 2024 年 5 月 20 日、21 日和 22 日连续三个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 京投发展 | 公司股票于 2024 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 |
| | 济南高新 | 公司拟向舜正投资发行 A 股 1.6 亿股，每股面值 1 元。 |
| | 三六五网 | 公司股票交易于 2024 年 5 月 16 日、2024 年 5 月 17 日连续两个交易日收盘价格涨幅偏离值累计超过 30%。 |
| 津投城开 | 公司股票于 2024 年 5 月 15 日、5 月 16 日、5 月 17 日连续三个交易日内收盘价格涨幅偏离值累计超过 20%。 | |
| *ST 新联 | 公司股票交易将于 2024 年 5 月 20 日停牌一天，并于 2024 年 5 月 21 日开市起复牌，公司股票交易自 2024 年 5 月 21 日开市起撤销退市风险警示及其他风险警示，股票简称由“*ST 新联”变更为“新华联”，股票代码仍为“000620”，股票交易的日涨跌幅限制由“5%”变更为“10%”。 | |
| 中绿电 | 公司拟向特定对象发行 2 亿股股票，发行价格为 8.82 元/股。 | |
| *ST 中润 | 公司股票交易价格于 2024 年 5 月 16 日、2024 年 5 月 17 日、2024 年 5 月 20 日连续三个交易日收盘价格跌幅偏离值累计超过 12% | |
| *ST 金科 | 关于公司及全资子公司重整债权申报通知及召开债权人会议的公告。 | |
| *ST 新城 | 公司名称变更为*ST 和展，股票代码不变。 | |

资料来源：公司公告，中银证券

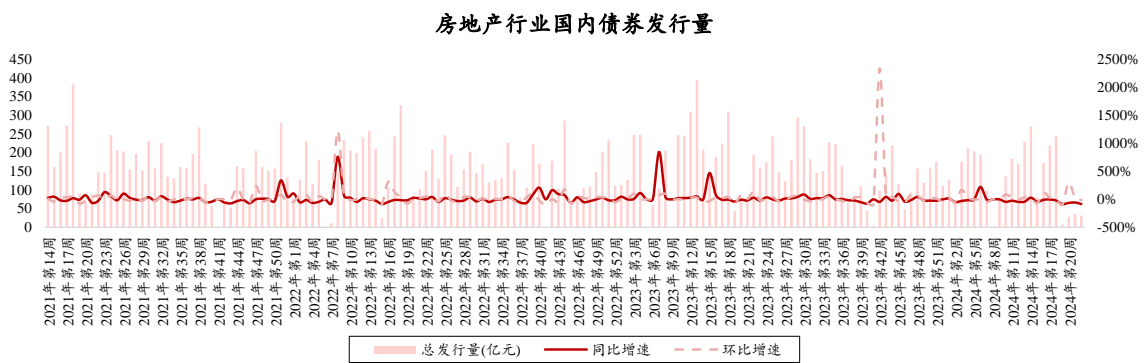
6 本周房企债券发行情况

本周房企国内债券发行规模同环比均下降。2024 年第 21 周（2024 年 5 月 20 日-2024 年 5 月 26 日）房地产行业国内债券总发行量为 31.1 亿元，同比下降 84.0%（前值：-55.6%）。总偿还量为 156.0 亿元，同比上升 86.6%（前值：-2.6%）；净融资额为-125.0 亿元。

累计来看，今年 1-21 周房企国内债券发行总规模为 2833.4 亿元，同比下降 22.7%；总偿还量 3402.4 亿元，同比上升 15.8%；净融资额为-569.1 亿元。

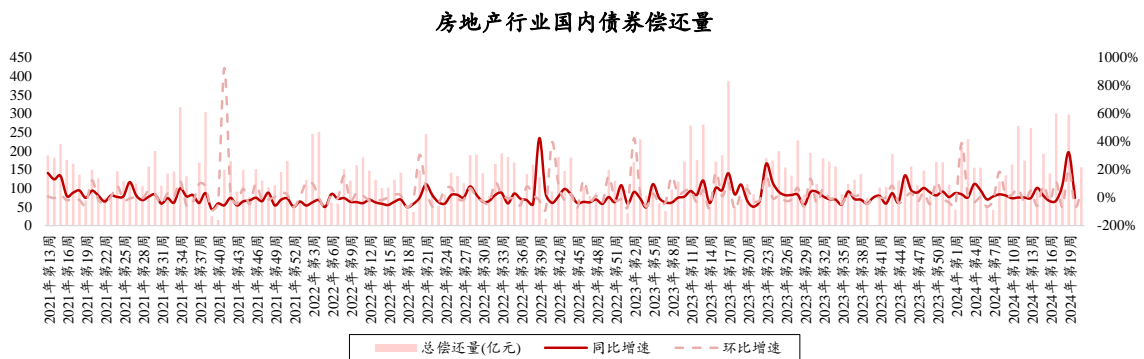
具体来看，本周债券发行量最大的房企为苏州高新、滨江集团、郑州城发，发行量分别为 8.0、7.0、6.0 亿元。本周债券偿还量最大的房企为恒大地产、龙湖拓展、绿城集团，偿还量分别为 40.00、14.90、14.75 亿元。

图表 55. 2024 年第 21 周房地产行业国内债券总发行量为 31.1 亿元，同比下降 84.0%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 56. 2024 年第 21 周国内债券总偿还量为 156.0 亿元，同比上升 86.6%



资料来源：同花顺，中银证券

图表 57. 2024 年第 21 周房地产行业国内债券净融资额为-125.0 亿元



资料来源：同花顺，中银证券

图表 58. 本周债券发行量最大的房企为苏州高新、滨江集团、郑州城发，发行量分别为 8.0、7.0、6.0 亿元

| 发行起始日 | 债券简称 | 发行人 | 发行人企业性质 | 发行额(亿) | 到期日 | 债券类型 |
|------------|----------------|-------|---------|--------|------------|--------|
| 2024-05-24 | 24 苏新 01 | 苏州高新 | 地方国有企业 | 8 | 2029-05-27 | 公司债 |
| 2024-05-24 | 24 滨江房产 CP003 | 滨江集团 | 私营 | 7 | 2025-05-28 | 短期融资券 |
| 2024-05-21 | 24 郑发 01 | 郑州城发 | 地方国有企业 | 3 | 2029-05-23 | 公司债 |
| 2024-05-21 | 24 郑发 02 | 郑州城发 | 地方国有企业 | 3 | 2029-05-23 | 公司债 |
| 2024-05-20 | 24 苏州高新 SCP026 | 苏高新集团 | 地方国有企业 | 3 | 2024-10-18 | 短期融资券 |
| 2024-05-21 | 24 苏州高新 SCP027 | 苏高新集团 | 地方国有企业 | 2 | 2024-11-22 | 短期融资券 |
| 2024-05-24 | 24 兴泰金融 SCP002 | 兴泰控股 | 地方国有企业 | 3 | 2024-08-25 | 短期融资券 |
| 2024-05-24 | 中悦 8 优 | 前海联易融 | 私营 | 2.05 | 2025-05-30 | 资产支持证券 |
| 2024-05-24 | 中悦 8 次 | 前海联易融 | 私营 | 0.01 | 2025-05-30 | 资产支持证券 |

资料来源：同花顺，中银证券

图表 59. 本周债券偿还量最大的房企为恒大地产、龙湖拓展、绿城集团，偿还量分别为 40.00、14.90、14.75 亿元

| 偿还日 | 债券简称 | 发行人 | 发行人企业性质 | 偿还类型 | 偿还量(亿元) | 发行利率(%) | 债券类型 |
|------------|---------------------|--------|---------|------|---------|---------|--------|
| 2024-05-26 | H0 恒大 02 | 恒大地产 | 私营 | 到期 | 40.00 | 5.9 | 公司债 |
| 2024-05-21 | 21 龙湖 03 | 龙湖拓展 | 中外合资 | 回售 | 14.90 | 3.5 | 公司债 |
| 2024-05-26 | 22 绿城地产 MTN004 | 绿城集团 | 中央企业 | 回售 | 14.75 | 3.2 | 中期票据 |
| 2024-05-20 | 濮院 23 优 | 濮院时尚 | 地方国有企业 | 提前偿还 | 13.31 | 3.68 | 资产支持证券 |
| 2024-05-20 | 濮院 23 次 | 濮院时尚 | 地方国有企业 | 提前偿还 | 0.01 | -- | 资产支持证券 |
| 2024-05-23 | 22 住宅 02 | 安居控股 | 地方国有企业 | 到期 | 12.00 | 2.87 | 公司债 |
| 2024-05-26 | 21 金融城建 GN002(碳中和债) | 南京金融城 | 地方国有企业 | 到期 | 10.00 | 3.75 | 中期票据 |
| 2024-05-20 | 21 万科 03 | 万科 | 地方国有企业 | 赎回 | 10.00 | 3.4 | 公司债 |
| 2024-05-24 | 22 美置 01 | 美的置业 | 私营 | 回售 | 10.00 | 4.5 | 公司债 |
| 2024-05-26 | 23 西安高新 SCP014 | 西安高新控股 | 地方国有企业 | 到期 | 9.00 | 2.75 | 短期融资券 |
| 2024-05-24 | 19 郑地 01 | 郑州城发 | 地方国有企业 | 到期 | 5.00 | 4.97 | 公司债 |
| 2024-05-24 | 19 郑地 02 | 郑州城发 | 地方国有企业 | 到期 | 1.00 | 3.3 | 公司债 |
| 2024-05-25 | 23 即墨城投 CP002 | 即墨城投 | 地方国有企业 | 到期 | 6.00 | 3.08 | 短期融资券 |
| 2024-05-24 | 23 昆山 D1 | 昆山城投 | 地方国有企业 | 到期 | 5.00 | 2.63 | 公司债 |
| 2024-05-23 | 24 苏州高新 SCP005 | 苏高新集团 | 地方国有企业 | 到期 | 3.00 | 2.38 | 短期融资券 |
| 2024-05-24 | 24 苏州高新 SCP008 | 苏高新集团 | 地方国有企业 | 到期 | 2.00 | 2.14 | 短期融资券 |
| 2024-05-20 | 22 金地优 | 广州广电 | 其他 | 提前偿还 | 0.06 | 4.8 | 资产支持证券 |
| 2024-05-25 | 22 官洲 A | 国际生物岛 | 地方国有企业 | 提前偿还 | 0.01 | 3.7 | 资产支持证券 |

资料来源：同花顺，中银证券

7 投资建议

目前政策的力度明显加大，需求端的刺激+供给端的化解风险，将在未来一段时间内持续发酵。5月的板块行情主要由中央定调转向+政策宽松力度加码+外资进场带来，接下来否能有更显著的持续性行情仍取决于最终全国基本面能否兑现。

现阶段我们建议关注三条主线：1) 无流动性风险且拿地销售基本面仍然较好的房企：招商蛇口、华润置地、保利发展、绿城中国、滨江集团、越秀地产、建发国际集团。2) 政策宽松后预期能够有显著改善的地步弹性标的：金地集团、万科、龙湖集团。3) 二手房成交量提升带动的房地产经纪公司：我爱我家、贝壳。

图表 60. 报告中提及上市公司估值表

| 公司代码 | 公司简称 | 评级 | 股价 (元) | 市值 (亿元) | 每股收益(元/股) | | 市盈率(x) | | 最新每股净资产 (元/股) |
|-----------|--------|------|-----------|------------|-----------|-------|--------|-------|------------------|
| | | | | | 2023A | 2024E | 2023A | 2024E | |
| 600048.SH | 保利发展 | 买入 | 10.62 | 1,271.26 | - | 1.04 | - | 10.21 | 16.74 |
| 001979.SZ | 招商蛇口 | 未有评级 | 10.05 | 910.61 | 0.70 | 0.89 | 14.41 | 11.25 | 13.21 |
| 1109.HK | 华润置地 | 未有评级 | 28.11 | 2,178.50 | 4.40 | 4.44 | 6.39 | 6.34 | 37.14 |
| 1908.HK | 建发国际集团 | 买入 | 16.19 | 333.64 | 2.29 | 2.81 | 7.07 | 5.76 | 17.65 |
| 0123.HK | 越秀地产 | 买入 | 5.37 | 235.08 | 0.79 | 0.85 | 6.79 | 6.32 | 13.82 |
| 3900.HK | 绿城中国 | 买入 | 7.48 | 205.85 | 1.22 | 1.25 | 6.13 | 5.98 | 14.27 |
| 002244.SZ | 滨江集团 | 买入 | 8.97 | 279.10 | - | 1.35 | - | 6.64 | 8.11 |
| 600266.SH | 城建发展 | 未有评级 | 5.18 | 111.61 | - | 0.55 | - | 9.45 | 10.95 |

资料来源：同花顺，中银证券

注：股价截止日5月26日，未有评级公司盈利预测来自同花顺一致预期。

8 风险提示

房地产调控升级；销售超预期下行；融资收紧。

9 附录

数据来源：新房、二手房成交，新房库存均来源于同花顺；土地市场数据来自于中指院。

图表 61. 城市数据选取清单

| 新房成交情况选取城市 |
|--|
| <p>【新房】合计 40 个城市 一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州 二线城市 (10 个): 南宁、杭州、南京、武汉、青岛、苏州、福州、济南、成都、宁波 三四线城市 (26 个): 金华、宝鸡、台州、常德、吉安、娄底、池州、舟山、江门、韶关、东莞、佛山、莆田、泰安、焦作、肇庆、荆门、龙岩、东营、清远、衢州、云浮、海门、温州、扬州、惠州</p> <p>其中商品房: 深圳, 南宁, 广州, 金华, 宝鸡, 台州, 常德, 吉安, 娄底, 池州, 舟山; 商品住宅: 上海, 北京, 杭州, 南京, 武汉, 青岛, 苏州, 宁波, 福州, 东莞, 惠州, 济南, 扬州, 温州, 江门, 韶关, 成都, 佛山, 莆田, 泰安, 焦作, 肇庆, 荆门, 龙岩, 东营, 清远, 衢州, 云浮, 海门。</p> <p>由于宝鸡、吉安、池州、舟山、东莞、肇庆、龙岩、清远、衢州、云浮、海门、东营同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p> |
| 二手房成交情况选取城市 |
| <p>【二手房】合计 18 个城市 一线城市 (2 个): 北京, 深圳 二线城市 (7 个): 杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都 三四线城市 (9 个): 东莞、金华、韶关、吉安、扬州、佛山、池州、清远、衢州</p> <p>其中商品房: 金华, 韶关, 吉安; 商品住宅: 北京、深圳、杭州、南京、青岛、苏州、厦门、南宁、成都、东莞、扬州、佛山、池州、清远、衢州。</p> <p>由于青岛、成都、东莞、吉安、扬州、池州、清远、衢州同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p> |
| 新房库存及成交情况选取城市 |
| <p>【库存】合计 12 个城市 一线城市 (4 个): 深圳、上海、北京、广州 二线城市 (5 个): 杭州、南京、苏州、宁波、福州 三四线城市 (3 个): 韶关、莆田、东营</p> <p>其中商品房: 北京, 深圳, 广州, 南京; 商品住宅: 上海, 杭州, 苏州, 宁波, 福州, 韶关, 莆田, 东营。</p> <p>由于南京 (套数、面积)、东营 (套数、面积)、广州 (面积) 同期无数据可比, 因此在计算整体同比数据时做了相应的剔除。</p> |
| 土地市场选取城市 |
| <p>【土地市场】百城数据, 合计 122 个城市。 一线城市 (4 个): 北京, 上海, 广州, 深圳。 二线城市 (26 个): 合肥, 福州, 厦门, 济南, 大连, 哈尔滨, 石家庄, 长春, 南昌, 太原, 珠海, 兰州, 成都, 重庆, 杭州, 武汉, 西安, 天津, 苏州, 南京, 郑州, 长沙, 沈阳, 青岛, 宁波, 佛山。 三线城市 (92 个): 潍坊, 扬州, 海口, 汕头, 洛阳, 乌鲁木齐, 临沂, 唐山, 镇江, 盐城, 湖州, 赣州, 泰州, 济宁, 呼和浩特, 咸阳, 漳州, 揭阳, 江门, 桂林, 邯郸, 芜湖, 三亚, 阜阳, 淮安, 遵义, 银川, 衡阳, 上饶, 柳州, 淄博, 莆田, 绵阳, 湛江, 商丘, 宜昌, 沧州, 连云港, 南阳, 九江, 新乡, 信阳, 襄阳, 岳阳, 蚌埠, 驻马店, 滁州, 威海, 宿迁, 株洲, 宁德, 邢台, 潮州, 秦皇岛, 肇庆, 荆州, 周口, 马鞍山, 清远, 宿州, 鞍山, 安庆, 菏泽, 宜春, 黄冈, 泰安, 南充, 六安, 大庆, 舟山, 衢州, 吉林, 昆明, 无锡, 温州, 泉州, 南宁, 贵阳, 金华, 常州, 惠州, 嘉兴, 南通, 徐州, 中山, 保定, 台州, 绍兴, 烟台, 廊坊, 东莞, 嘉峪关。</p> |

资料来源：同花顺，中指院，中银证券

披露声明

本报告准确表述了证券分析师的个人观点。该证券分析师声明，本人未在公司内、外部机构兼任有损本人独立性与客观性的其他职务，没有担任本报告评论的上市公司的董事、监事或高级管理人员；也不拥有与该上市公司有关的任何财务权益；本报告评论的上市公司或其它第三方都没有或没有承诺向本人提供与本报告有关的任何补偿或其它利益。

中银国际证券股份有限公司同时声明，将通过公司网站披露本公司授权公众媒体及其他机构刊载或者转发证券研究报告有关情况。如有投资者于未经授权的公众媒体看到或从其他机构获得本研究报告的，请慎重使用所获得的研究报告，以防止被误导，中银国际证券股份有限公司不对其报告理解和使用承担任何责任。

评级体系说明

以报告发布日后公司股价/行业指数涨跌幅相对同期相关市场指数的涨跌幅的表现为基准：

公司投资评级：

- 买入：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 20% 以上；
- 增持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内超越基准指数 10%-20%；
- 中性：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数变动幅度在-10%-10% 之间；
- 减持：预计该公司股价在未来 6-12 个月内相对基准指数跌幅在 10% 以上；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

行业投资评级：

- 强于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现强于基准指数；
- 中性：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现基本与基准指数持平；
- 弱于大市：预计该行业指数在未来 6-12 个月内表现弱于基准指数；
- 未有评级：因无法获取必要的资料或者其他原因，未能给出明确的投资评级。

沪深市场基准指数为沪深 300 指数；新三板市场基准指数为三板成指或三板做市指数；香港市场基准指数为恒生指数或恒生中国企业指数；美股市场基准指数为纳斯达克综合指数或标普 500 指数。

风险提示及免责声明

本报告由中银国际证券股份有限公司证券分析师撰写并向特定客户发布。

本报告发布的特定客户包括：1) 基金、保险、QFII、QDII 等能够充分理解证券研究报告，具备专业信息处理能力的中银国际证券股份有限公司的机构客户；2) 中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队，其可参考使用本报告。中银国际证券股份有限公司的证券投资顾问服务团队可能以本报告为基础，整合形成证券投资顾问服务建议或产品，提供给接受其证券投资顾问服务的客户。

中银国际证券股份有限公司不以任何方式或渠道向除上述特定客户外的公司个人客户提供本报告。中银国际证券股份有限公司的个人客户从任何外部渠道获得本报告的，亦不应直接依据所获得的研究报告作出投资决策；需充分咨询证券投资顾问意见，独立作出投资决策。中银国际证券股份有限公司不承担由此产生的任何责任及损失等。

本报告期内含保密信息，仅供收件人使用。阁下作为收件人，不得出于任何目的直接或间接复制、派发或转发此报告全部或部分予任何其他人，或将此报告全部或部分公开发表。如发现本研究报告被私自转载或转发的，中银国际证券股份有限公司将及时采取维权措施，追究有关媒体或者机构的责任。所有本报告期内使用的商标、服务标记及标记均为中银国际证券股份有限公司或其附属及关联公司（统称“中银国际集团”）的商标、服务标记、注册商标或注册服务标记。

本报告及其所载的任何信息、材料或内容只提供给阁下作参考之用，并未考虑到任何特别的投资目的、财务状况或特殊需要，不能成为或被视为出售或购买或认购证券或其它金融票据的要约或邀请，亦不构成任何合约或承诺的基础。中银国际证券股份有限公司不能确保本报告中提及的投资产品适合任何特定投资者。本报告的内容不构成对任何人的投资建议，阁下不会因为收到本报告而成为中银国际集团的客户。阁下收到或阅读本报告须在承诺购买任何报告中所指之投资产品之前，就该投资产品的适合性，包括阁下的特殊投资目的、财务状况及其特别需要寻求阁下相关投资顾问的意见。

尽管本报告所载资料的来源及观点都是中银国际证券股份有限公司及其证券分析师从相信可靠的来源取得或达到，但撰写本报告的证券分析师或中银国际集团的任何成员及其董事、高管、员工或其他任何个人（包括其关联方）都不能保证它们的准确性或完整性。除非法律或规则规定必须承担的责任外，中银国际集团任何成员不对使用本报告的材料而引致的损失负任何责任。本报告对其中所包含的或讨论的信息或意见的准确性、完整性或公平性不作任何明示或暗示的声明或保证。阁下不应单纯依靠本报告而取代个人的独立判断。本报告仅反映证券分析师在撰写本报告时的设想、见解及分析方法。中银国际集团成员可发布其它与本报告所载资料不一致及有不同结论的报告，亦有可能采取与本报告观点不同的投资策略。为免生疑问，本报告所载的观点并不代表中银国际集团成员的立场。

本报告可能附载其它网站的地址或超级链接。对于本报告可能涉及到中银国际集团本身网站以外的资料，中银国际集团未有参阅有关网站，也不对它们的内容负责。提供这些地址或超级链接（包括连接到中银国际集团网站的地址及超级链接）的目的，纯粹为了阁下的方便及参考，连结网站的内容不构成本报告的任何部份。阁下须承担浏览这些网站的风险。

本报告所载的资料、意见及推测仅基于现状，不构成任何保证，可随时更改，毋须提前通知。本报告不构成投资、法律、会计或税务建议或保证任何投资或策略适用于阁下个别情况。本报告不能作为阁下私人投资的建议。

过往的表现不能被视作将来表现的指示或保证，也不能代表或对将来表现做出任何明示或暗示的保障。本报告所载的资料、意见及预测只是反映证券分析师在本报告所载日期的判断，可随时更改。本报告中涉及证券或金融工具的价格、价值及收入可能出现上升或下跌。

部分投资可能不会轻易变现，可能在出售或变现投资时存在难度。同样，阁下获得有关投资的价值或风险的可靠信息也存在困难。本报告中包含或涉及的投资及服务可能未必适合阁下。如上所述，阁下须在做出任何投资决策之前，包括买卖本报告涉及的任何证券，寻求阁下相关投资顾问的意见。

中银国际证券股份有限公司及其附属及关联公司版权所有。保留一切权利。

中银国际证券股份有限公司

中国上海浦东
银城中路 200 号
中银大厦 39 楼
邮编 200121
电话: (8621) 6860 4866
传真: (8621) 5888 3554

相关关联机构:

中银国际研究有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
致电香港免费电话:
中国网通 10 省市客户请拨打: 10800 8521065
中国电信 21 省市客户请拨打: 10800 1521065
新加坡客户请拨打: 800 852 3392
传真: (852) 2147 9513

中银国际证券有限公司

香港花园道一号
中银大厦二十楼
电话: (852) 3988 6333
传真: (852) 2147 9513

中银国际控股有限公司北京代表处

中国北京市西城区
西单北大街 110 号 8 层
邮编: 100032
电话: (8610) 8326 2000
传真: (8610) 8326 2291

中银国际(英国)有限公司

2/F, 1 Lothbury
London EC2R 7DB
United Kingdom
电话: (4420) 3651 8888
传真: (4420) 3651 8877

中银国际(美国)有限公司

美国纽约市美国大道 1045 号
7 Bryant Park 15 楼
NY 10018
电话: (1) 212 259 0888
传真: (1) 212 259 0889

中银国际(新加坡)有限公司

注册编号 199303046Z
新加坡百得利路四号
中国银行大厦四楼(049908)
电话: (65) 6692 6829 / 6534 5587
传真: (65) 6534 3996 / 6532 3371