

房地产

2024年06月02日

利好政策持续加码，上海、广州、深圳相继落地新政

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

郝英（联系人）

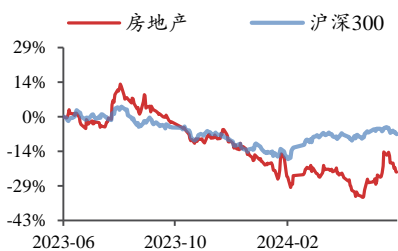
qidong@kysec.cn

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

《广州、深圳同日落地购房新政，有望加快行情回暖——行业点评报告》

-2024.5.29

《地产利好政策频出，供需两端发力推动去库存——行业深度报告》

-2024.5.29

《上海多层次优化购房条件，后续宽松政策可期——行业点评报告》

-2024.5.27

● 核心观点：利好政策持续加码，上海、广州、深圳相继落地新政

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增长，环比下降。土地成交面积同比下降，成交溢价率环比下降。融资端国内信用债单周发行同环比增长，累计发行规模同比降幅收窄。本周政策端延续宽松态势，截至6月2日，全国一线城市中，除了北京城六区首套房贷利率维持在4.05%之外，其余地区和城市的首套房贷利率全部进入“3字头”。其他二线城市，将房贷水平直接降至央行提出的政策底线，则几乎成为标配。同时本周上海、广州、深圳相继出台限购、限贷等宽松政策，从而刺激楼市活跃度。我们认为利好政策叠加效应会逐渐凸显，北京及其他城市也将逐渐跟进。在新政效应催化下，地产市场活力有望加强，整体市场信心有望企稳。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：2023年公积金缴存总额同比增长，多省放松限贷政策

中央层面：住建部、财政部、央行：截至2023年末，住房公积金累计缴存总额291623.52亿元，缴存余额100589.80亿元，分别比2022年末增长13.50%、8.80%。
地方层面：上海：将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限调整为“连续缴纳满3年及以上”；新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房调整为“连续缴纳满2年及以上”；将新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域扩大至所在区全域；非沪籍单身人士购房区域，扩大至外环内二手住房；夫妻离异后购房的，不再按离异前家庭计算拥有住房套数。已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。
广州：商贷购买首套、二套住房的居民家庭，最低首付比例分别调整为不低于15%、25%，并取消利率下限。

● 市场端：新房成交环比增长，二手房成交同比增长

销售端：2024年第22周，全国64城商品住宅成交面积307万平方米，同比下降32%，环比增加23%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达4949万平方米，累计同比下降42%。全国17城二手房成交面积为183万平方米，同比增速8%，前值0%；年初至今累计成交面积3348万平方米，同比增速-15%，前值-16%。
投资端：2024年第22周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3169万平方米，成交土地规划建筑面积1942万平方米，同比下降35%，成交溢价率为0.4%。
上海：5月28日，上海迎来2024年第二批土拍角逐，此次土拍只有4宗地块，从成交结果来看，浦东上钢街道地块由中铁置业摇号拿下，闵行梅陇地块、杨浦长海社区地块低溢价成交，松江广富林地块底价成交，揽金总计约99.84亿元。

● 融资端：国内信用债发行规模同环比增长

2024年第22周，信用债发行118亿元，同比增加56%，环比增加413%，平均加权利率2.53%，环比减少4BP。信用债累计发行规模1953亿元，同比减少2%。

● 风险提示：市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

目 录

1、 2023 年公积金缴存总额同比增长， 多省放松限贷政策.....	3
2、 销售端：新房成交环比增长， 二手房成交同比增长.....	8
2.1、 64 大中城市新房成交环比增长	8
2.2、 17 城二手房成交同比增长	10
3、 投资端：土地成交面积同比下降， 上海二批次土拍收官.....	11
4、 融资端：国内信用债发行规模同环比增长.....	13
5、 一周行情回顾.....	13
6、 投资建议：维持行业“看好”评级.....	15
7、 风险提示.....	15

图表目录

图 1： 64 大中城市新房成交面积同比下降.....	9
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长.....	9
图 3： 2024 年第 22 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长.....	9
图 4： 2024 年第 22 周 64 大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长.....	9
图 5： 2024 年第 22 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长.....	10
图 6： 2024 年第 22 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长.....	10
图 7： 2024 年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好.....	10
图 8： 17 城二手房成交同比增长	11
图 9： 一线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	11
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比下降.....	12
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比下降.....	12
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比下降.....	12
图 13： 信用债单周发行规模同比增长	13
图 14： 信用债累计发行规模同比减小	13
图 15： 房地产指数下跌 4.72%， 板块表现弱于大市	14
表 1： 2023 年公积金缴存总额同比增长， 多省放松限贷政策.....	6
表 2： 本周房地产行业个股中张江高科、 三湘印象、 世荣兆业涨幅靠前	14
表 3： 本周房地产行业个股中新华联、 *ST 中迪、 中润资源跌幅靠前	14

1、2023 年公积金缴存总额同比增长，多省放松限贷政策

中央层面：(1) 金融监管总局：召开党委会议，研究部署《防范化解金融风险问责规定（试行）》贯彻落实举措。其中，会议强调，要促进金融与房地产良性循环，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，大力支持保障性住房等“三大工程”建设。**(2) 国开行：**该行为北京、上海、广州、武汉等 34 个城市的 376 个项目发放了 1002.47 亿元的城中村改造专项借款，旨在建设 100 万套安置房，惠及约 53 万户村民。**(3) 住建部、财政部、央行：**5 月 31 日，住房城乡建设部、财政部和中国人民银行联合发布了《全国住房公积金 2023 年年度报告》。2023 年，住房公积金实缴单位 494.76 万个，实缴职工 17454.68 万人，分别比 2022 年增长 9.29% 和 2.80%。新开户单位 77.15 万个，新开户职工 2017.11 万人。2023 年，住房公积金缴存额 34697.69 亿元，比 2022 年增长 8.65%。截至 2023 年末，住房公积金累计缴存总额 291623.52 亿元，缴存余额 100589.80 亿元，分别比 2022 年末增长 13.50%、8.80%。

地方层面：(1) 黑龙江省：政策规定，即日起全面优化住房信贷政策，取消黑龙江省首套、二套房商业性个人住房贷款利率政策下限，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%。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。**(2) 东莞：**5 月 27 日，东莞市住房公积金管理中心发布新政策，放宽住房公积金个人住房贷款限制，取消户籍限制，提高贷款额度，首套房最高贷款额度提升至 120 万元。**(3) 吉林省：**人民银行吉林省分行宣布自 5 月 24 日起取消首套和二套住房贷款利率政策下限，并优化住房信贷政策。首套房最低首付比例调整为不低于 15%，二套房为不低于 25%。

(4) 武汉：纯公积金贷款继续执行首付比例，即缴存职工家庭购买首套普通自住住房的，住房公积金个人住房贷款最低首付比例不低于 20%；组合贷款严格控制贷款比例，即缴存职工家庭购买首套普通自住住房的，住房公积金个人住房贷款比例不得高于 80%。**(5) 上海：**一是提高贷款额度。对购买首套住房的职工，个人公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为 80 万元，家庭公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为 160 万元。对购买第二套改善型住房的职工，个人公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为 65 万元，家庭公积金（含补充公积金）最高贷款额度调整为 130 万元。二是降低首付款比例。申请公积金贷款购买首套住房的，最低首付款比例调整为 20%；申请公积金贷款购买第二套改善型住房的，最低首付款比例调整为 35%，所购住房在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 6 个行政区的，最低首付款比例调整为 30%。**(6) 上海：**一是首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 45 个基点（调整后，5 年期以上房贷利率下限目前为 3.5%），最低首付款比例调整为不低于 20%。二是二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 5 个基点（调整后，5 年期以上房贷利率下限目前为 3.9%），最低首付款比例调整为不低于 35%；自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山 6 个行政区全域继续实行差异化政策，二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减 25 个基点（调整后，5 年期以上房贷利率下限目前为 3.7%），最低首付款比例调整为不低于 30%。**(7) 上海：**一是将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限调整为“连续缴纳满 3 年及以上”；新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房调整为“连续缴纳满 2 年及以上”。二是将新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域扩大至所在区全域；

非沪籍单身人士购房区域，扩大至外环内二手住房。三是对夫妻离异后购房的，不再按离异前家庭计算拥有住房套数。已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。四是对企业购买小户型二手住房（系指 2000 年前竣工、建筑面积在 70 平方米及以下的二手住房）用于职工租住的，不再限定购买住房套数。五是多孩家庭可再购买 1 套住房。六是优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准。

(8) 福建省：住建厅联合国家金融监管部门和省金融投资公司发布房地产融资协调机制，旨在提高贷款审批效率。目前，102 个白名单项目总融资需求 226.91 亿元，已发放贷款 58 亿元，65 家民企获授信 114.62 亿元。未达标项目考虑实施告知承诺和容缺办理机制，寻求政府解决方案。

(9) 巢湖：5 月 27 日，安徽省合肥市巢湖市发布楼市新政，涉及公积金贷款、购房补贴等八项措施。其中，在巢湖市（含安巢经开区）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。这意味着在巢湖市买房即可实现全家落户。

(10) 广州：5 月 27 日，广州市房地产行业协会、广州市房地产中介协会发布第二批参与全市住房“以旧换新”活动项目名单，共 70 个项目、30 余中介机构名列其中。截至目前，广州全市两批“以旧换新”项目数量累计近 200 个，合作中介机构 44 个，成为规模最大、配置最优的住房“以旧换新”活动。

(11) 上海：自《通知》施行之日起，在一年内出售外环内 2000 年前竣工、建筑面积在 70 平方米及以下的唯一住房，并购买外环外一手住房的居民家庭，可以向购入一手住房所在区房地产交易中心申请补贴。出售建筑面积 30 平方米以下、30~50 平方米，50~70 平方米每套补贴标准 2、2.5、3 万元。

(12) 深圳：根据深圳市政府调控要求，自 5 月 29 日起，深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的 30% 调整为 20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的 40% 调整为 30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的 LPR-10BP 调整为 LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的 LPR+30BP 调整为 LPR-5BP。此次调整有利于降低居民家庭购房门槛，减轻还款负担，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。

(13) 广州：据广州市人民政府，广州市调整优化差别化住房信贷政策。一、对于贷款购买首套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，取消利率下限。二、对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%，取消利率下限。三、在广州市非限购区域内，对于拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平；对于拥有 2 套及以上住房且有未结清购房贷款的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。四、在广州市限购区域内，对于拥有 2 套及以上住房的居民家庭暂停发放商业性个人住房贷款。

(14) 广州：一、在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购买住房的，非本市户籍居民家庭能提供购房之日起前 6 个月在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，享受户籍居民家庭购房待遇。二、居民家庭在购房所在区内无住房且符合购房条件的，新购住房贷款可按首套住房认定；在购房所在区内符合“租一买一”“卖一买一”条件的，新购住房申请住房贷款政策可按核减后名下住房套数认定。

(15) 珠海：一、对于贷款购买首套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，取消利率下限。二、对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于 25%，取消利率下限。三、对于拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷

款利率水平。四、对于拥有 2 套及以上住房且有未结清购房贷款的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。

(16) 新疆：实施新个人住房贷款政策，首套首付比例不低于 15%，二套不低于 25%，并取消贷款利率下限。

(17) 大连：市近日发布新商业性个人住房贷款政策，首套住房最低首付款比例调整至 15%，二套住房调整至 25%。同时取消首套和二套住房贷款利率政策下限，旨在促进房地产市场平稳健康发展。

(18) 天津：市住房信贷政策调整：首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 15%，二套不低于 25%；取消首套和二套住房贷款利率政策下限，银行业金融机构自主确定具体利率水平。

(19) 安徽省：16 市已全面取消首套房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。同时，降低商业性个人住房贷款最低首付比例，即首套房最低首付比例为不低于 15%，二套住房最低首付比例为不低于 25%。

(20) 山东省：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%。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。

(21) 福建省：截至 2024 年 5 月 29 日，福建省内 9 个地市已经取消了首套和第二套住房商业性个人住房贷款的利率下限。商业银行可以根据自身的经营状况和客户风险等因素，自主决定每笔贷款的具体利率。

(22) 沈阳：5 月 29 日，沈阳市宣布在全区域解除限购限售政策，同时调整了首套及二套住房商业贷款的首付比例和利率政策。根据新政策，首套房首付最低降至 15%，并取消了利率下限。

(23) 青岛：本次政策执行后，对于贷款购买青岛市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%，首套和二套住房商业性个人住房贷款利率不设下限。

(24) 武昌：2024 年 5 月 1 日至 12 月 31 日，在武昌区购买首套新建商品住房的居民，可享受契税实缴额度 50% 的补贴。此外，为吸引人才，该区将对“两院”院士购买首套住房给予 50 万元补贴，其他类别人才也将获得相应补贴。

(25) 杭州：5 月 31 日，浙江省杭州市临平区发布《关于促进房地产市场健康平稳发展举措的通知》，本通知自 2024 年 6 月 1 日起实施。文件提出，优化公积金服务政策。本通知生效日起，除购房人住房公积金可支付购房首付款外，在本市缴纳住房公积金的，可以家庭为单位（包括直系亲属）申请提取住房公积金用于支付购房首付款。

(26) 浙江省：5 月 31 日，中国人民银行浙江省分行宣布，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%。

(27) 四川省：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%。

(28) 湖南省：5 月 31 日据湖南日报报道，湖南省内 14 个地级市实施了央行的房贷新政。根据新政，首套和二套商业性个人住房贷款利率下限被取消，同时最低首付款比例也进行了调整。首套商业性个人住房贷款的最低首付款比例调整为 15%，二套商业性个人住房贷款的最低首付款比例调整为 25%。

(29) 金华：根据现行政策，金华市区购买首套住宅，贷款额度不高于住房价款的 80%。最高可贷额度，夫妻双方最高为 100 万元，职工单方为 50 万元。调整后，首套、二套执行统一的最高可贷额度，即职工单方由首套 50 万元、二套 30 万元，上调至最高 70 万元；夫妻双方，不论是首套或二套，统一按最高可贷额度 100 万元执行。

表1: 2023年公积金缴存总额同比增长, 多省放松限贷政策

时间	政策
2024/5/27	金融监管总局: 召开党委会议, 研究部署《防范化解金融风险问责规定(试行)》贯彻落实举措。其中, 会议强调, 要促进金融与房地产良性循环, 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, 大力支持保障性住房等“三大工程”建设。
2024/5/27	黑龙江省: 政策规定, 即日起全面优化住房信贷政策, 取消黑龙江省首套、二套房商业性个人住房贷款利率政策下限, 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%。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。
2024/5/27	东莞: 5月27日, 东莞市住房公积金管理中心发布新政策, 放宽住房公积金个人住房贷款限制, 取消户籍限制, 提高贷款额度, 首套房最高贷款额度提升至120万元。
2024/5/27	吉林省: 人民银行吉林省分行宣布自5月24日起取消首套和二套住房贷款利率政策下限, 并优化住房信贷政策。首套房最低首付比例调整为不低于15%, 二套房为不低于25%。
2024/5/27	武汉: 纯公积金贷款继续执行首付比例, 即缴存职工家庭购买首套普通自住住房的, 住房公积金个人住房贷款最低首付比例不低于20%; 组合贷款严格控制贷款比例, 即缴存职工家庭购买首套普通自住住房的, 住房公积金个人住房贷款比例不得高于80%。
2024/5/27	上海: 一是提高贷款额度。对购买首套住房的职工, 个人公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整为80万元, 家庭公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整为160万元。对购买第二套改善型住房的职工, 个人公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整为65万元, 家庭公积金(含补充公积金)最高贷款额度调整为130万元。二是降低首付款比例。申请公积金贷款购买首套住房的, 最低首付款比例调整为20%; 申请公积金贷款购买第二套改善型住房的, 最低首付款比例调整为35%, 所购住房在自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区的, 最低首付款比例调整为30%。
2024/5/27	上海: 一是首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减45个基点(调整后, 5年期以上房贷利率下限目前为3.5%), 最低首付款比例调整为不低于20%。二是二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减5个基点(调整后, 5年期以上房贷利率下限目前为3.9%), 最低首付款比例调整为不低于35%; 自贸区临港新片区以及嘉定、青浦、松江、奉贤、宝山、金山6个行政区全域继续实行差异化政策, 二套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率(LPR)减25个基点(调整后, 5年期以上房贷利率下限目前为3.7%), 最低首付款比例调整为不低于30%。
2024/5/27	上海: 一是将非沪籍居民购房所需缴纳社保或个税年限调整为“连续缴纳满3年及以上”; 新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房调整为“连续缴纳满2年及以上”。二是将新城以及南北转型等重点区域的非沪籍人才购房区域扩大至所在区全域; 非沪籍单身人士购房区域, 扩大至外环内二手住房。三是对夫妻离异后购房的, 不再按离异前家庭计算拥有住房套数。已赠与住房不再计入赠与人拥有住房套数。四是对企业购买小户型二手住房(系指2000年前竣工、建筑面积在70平方米及以下的二手住房)用于职工租住的, 不再限定购买住房套数。五是多孩家庭可再购买1套住房。六是优化多子女家庭在个人住房贷款中首套住房认定标准。
2024/5/27	福建省: 住建厅联合国家金融监管部门和省金融投资公司发布房地产融资协调机制, 旨在提高贷款审批效率。目前, 102个白名单项目总融资需求226.91亿元, 已发放贷款58亿元, 65家民企获授信114.62亿元。未达标项目考虑实施告知承诺和容缺办理机制, 寻求政府解决方案。
2024/5/27	巢湖: 5月27日, 安徽省合肥市巢湖市发布楼市新政, 涉及公积金贷款、购房补贴等八项措施。其中, 在巢湖市(含安巢经开区)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。这意味着在巢湖市买房即可实现全家落户。
2024/5/27	广州: 5月27日, 广州市房地产业协会、广州市房地产中介协会发布第二批参与全市住房“以旧换新”活动项目名单, 共70个项目、30余中介机构名列其中。截至目前, 广州全市两批“以旧换新”项目数量累计近200个, 合作中介机构44个, 成为规模最大、配置最优的住房“以旧换新”活动。

时间	政策
2024/5/27	上海：自《通知》施行之日起，在一年内出售外环内 2000 年前竣工、建筑面积在 70 平方米及以下的唯一住房，并购买外环外一手住房的居民家庭，可以向购入一手住房所在区房地产交易中心申请补贴。出售建筑面积 30 平方米以下、30~50 平方米，50~70 平方米每套补贴标准 2、2.5、3 万元。
2024/5/28	深圳：根据深圳市政府调控要求，自 5 月 29 日起，深圳市下调个人住房贷款最低首付款比例和利率下限。首套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的 30% 调整为 20%，二套住房个人住房贷款最低首付款比例由原来的 40% 调整为 30%。首套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的 LPR-10BP 调整为 LPR-45BP，二套住房商业性个人住房贷款利率下限由原来的 LPR+30BP 调整为 LPR-5BP。此次调整有利于降低居民家庭购房门槛，减轻还款负担，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求。
2024/5/28	广州：据广州市人民政府，广州市调整优化差别化住房信贷政策。一、对于贷款购买首套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，取消利率下限。二、对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 25%，取消利率下限。三、在广州市非限购区域内，对于拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平；对于拥有 2 套及以上住房且有未结清购房贷款的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。四、在广州市限购区域内，对于拥有 2 套及以上住房的居民家庭暂停发放商业性个人住房贷款
2024/5/28	广州：一、在越秀、海珠、荔湾、天河、白云（不含江高镇、太和镇、人和镇、钟落潭镇）、南沙等区购买住房的，非本市户籍居民家庭能提供购房之日起前 6 个月在本市连续缴纳个人所得税缴纳证明或社会保险证明的，享受户籍居民家庭购房待遇。二、居民家庭在购房所在区内无住房且符合购房条件的，新购住房贷款可按首套住房认定；在购房所在区内符合“租一买一”“卖一买一”条件的，新购住房申请住房贷款政策可按核减后名下住房套数认定。
2024/5/28	珠海：一、对于贷款购买首套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例调整为不低于 15%，取消利率下限。二、对于贷款购买第二套商品住房的居民家庭，商业性个人住房贷款最低首付款比例为不低于 25%，取消利率下限。三、对于拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的居民家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构可根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。四、对于拥有 2 套及以上住房且有未结清购房贷款的居民家庭，暂停发放商业性个人住房贷款。
2024/5/28	新疆：实施新个人住房贷款政策，首套首付比例不低于 15%，二套不低于 25%，并取消贷款利率下限。
2024/5/28	大连：市近日发布新商业性个人住房贷款政策，首套住房最低首付款比例调整至 15%，二套住房调整至 25%。同时取消首套和二套住房贷款利率政策下限，旨在促进房地产市场平稳健康发展。
2024/5/29	天津：市住房信贷政策调整：首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例不低于 15%，二套不低于 25%；取消首套和二套住房贷款利率政策下限，银行业金融机构自主确定具体利率水平。
2024/5/29	安徽省：16 市已全面取消首套房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。同时，降低商业性个人住房贷款最低首付比例，即首套房最低首付比例为不低于 15%，二套住房最低首付比例为不低于 25%。
2024/5/29	山东省：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%。取消首套住房和二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限。
2024/5/29	福建省：截至 2024 年 5 月 29 日，福建省内 9 个地市已经取消了首套和第二套住房商业性个人住房贷款的利率下限。商业银行可以根据自身的经营状况和客户风险等因素，自主决定每笔贷款的具体利率。
2024/5/29	沈阳：5 月 29 日，沈阳市宣布在全区域解除限购限售政策，同时调整了首套及二套住房商业贷款的首付比例和利率政策。根据新政策，首套房首付最低降至 15%，并取消了利率下限。
2024/5/30	国开行：该行为北京、上海、广州、武汉等 34 个城市的 376 个项目发放了 1002.47 亿元的城中村改造专项借款，旨在建设 100 万套安置房，惠及约 53 万户村民。
2024/5/30	青岛：本次政策执行后，对于贷款购买青岛市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%，首套和二套住房商业性个人住房贷款利率不设下限。

时间	政策
2024/5/30	武昌：2024年5月1日至12月31日，在武昌区购买首套新建商品住房的居民，可享受契税实缴额度50%的补贴。此外，为吸引人才，该区将对“两院”院士购买首套住房给予50万元补贴，其他类别人才也将获得相应补贴。
2024/5/31	住建部、财政部、央行：5月31日，住房城乡建设部、财政部和中国人民银行联合发布了《全国住房公积金2023年年度报告》。2023年，住房公积金实缴单位494.76万个，实缴职工17454.68万人，分别比2022年增长9.29%和2.80%。新开户单位77.15万个，新开户职工2017.11万人。2023年，住房公积金缴存额34697.69亿元，比2022年增长8.65%。截至2023年末，住房公积金累计缴存总额291623.52亿元，缴存余额100589.80亿元，分别比2022年末增长13.50%、8.80%。
2024/5/31	杭州：5月31日，浙江省杭州市临平区发布《关于促进房地产市场健康平稳发展举措的通知》，本通知自2024年6月1日起实施。文件提出，优化公积金服务政策。本通知生效日起，除购房人住房公积金可支付购房首付款外，在本市缴纳住房公积金的，可以家庭为单位（包括直系亲属）申请提取住房公积金用于支付购房首付款。
2024/5/31	浙江省：5月31日，中国人民银行浙江省分行宣布，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%。
2024/5/31	四川省：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%。
2024/5/31	湖南省：5月31日据湖南日报报道，湖南省内14个地级市实施了央行的房贷新政。根据新政，首套和二套商业性个人住房贷款利率下限被取消，同时最低首付款比例也进行了调整。首套商业性个人住房贷款的最低首付款比例调整为15%，二套商业性个人住房贷款的最低首付款比例调整为25%。
2024/5/31	南昌：5月31日，江西南昌县举行促进房地产市场“以旧换新”活动政策说明会，介绍《南昌县促进房地产市场“以旧换新”活动实施方案》相关情况。目前，南昌已征集首批房地产开发企业21家、银行机构10家、经纪机构5家参与此次“以旧换新”活动。
2024/5/31	金华：根据现行政策，金华市市区购买首套住宅，贷款额度不高于住房价款的80%。最高可贷额度，夫妻双方最高为100万元，职工单方为50万元。调整后，首套、二套执行统一的最高可贷额度，即职工单方由首套50万元、二套30万元，上调至最高70万元；夫妻双方，不论是首套或二套，统一按最高可贷额度100万元执行。

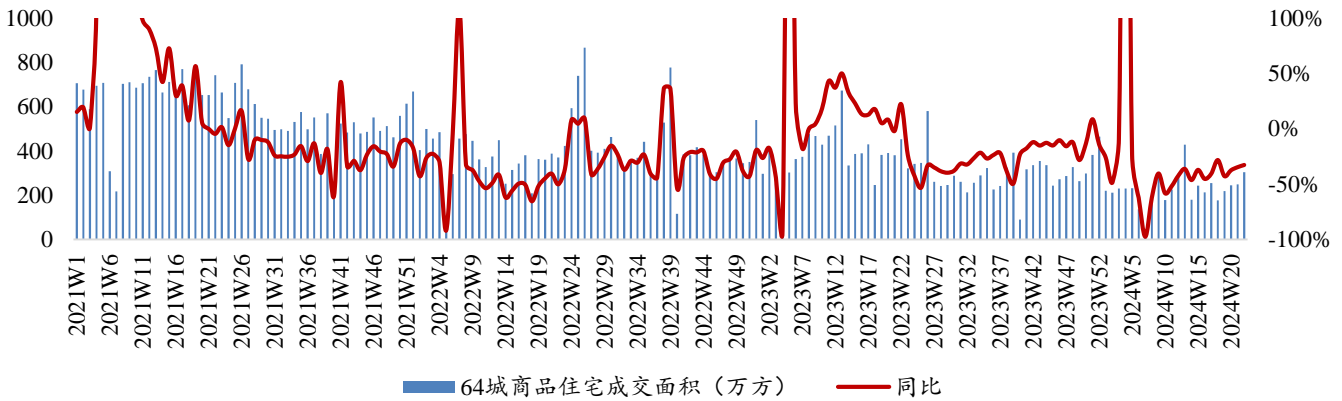
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交环比增长，二手房成交同比增长

2.1、64大中城市新房成交环比增长

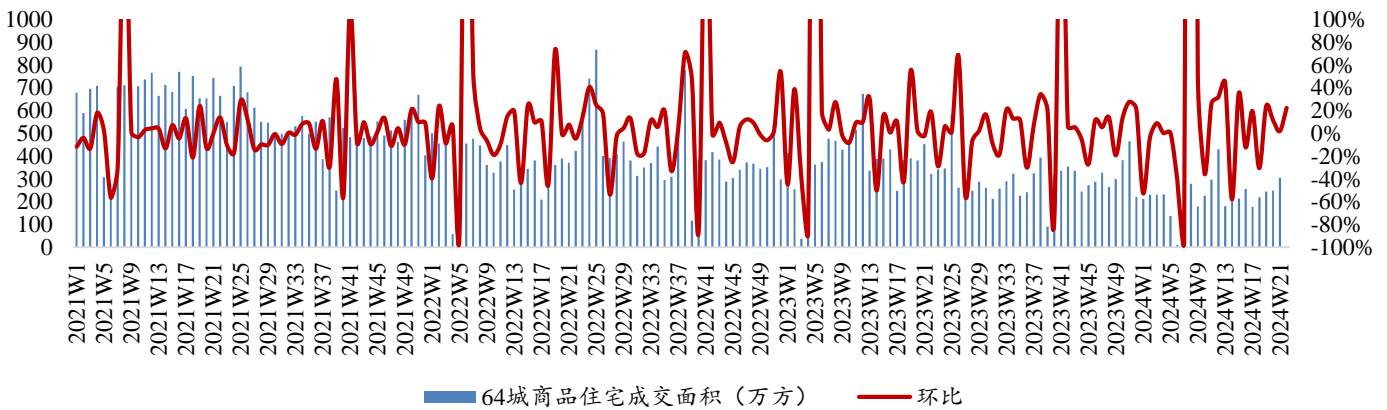
根据房管局数据，2024年第22周，全国64城商品住宅成交面积307万平方米，同比下降32%，环比增加23%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达4949万平方米，累计同比下降42%。

图1：64大中城市新房成交面积同比下降



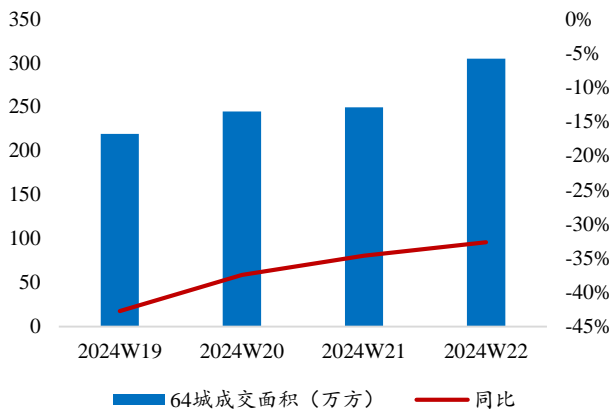
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比增长



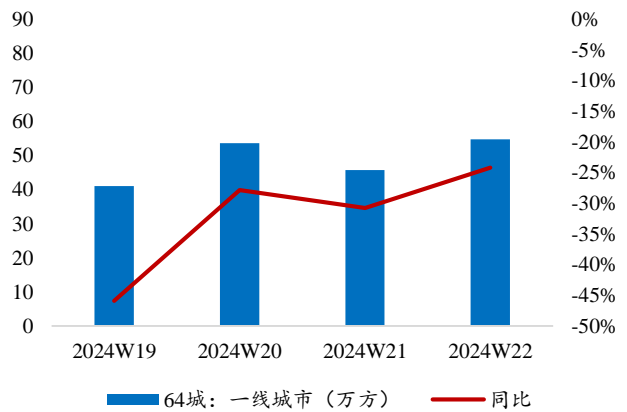
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第22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

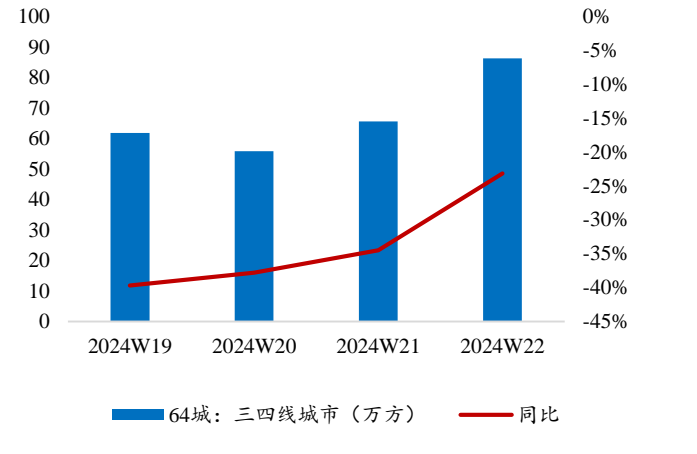
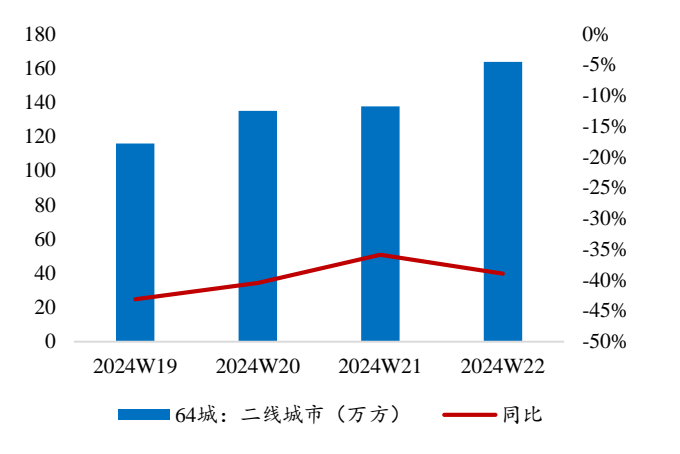
图4：2024年第22周64大中城市中一线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第22周64大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长

图6：2024年第22周64大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长

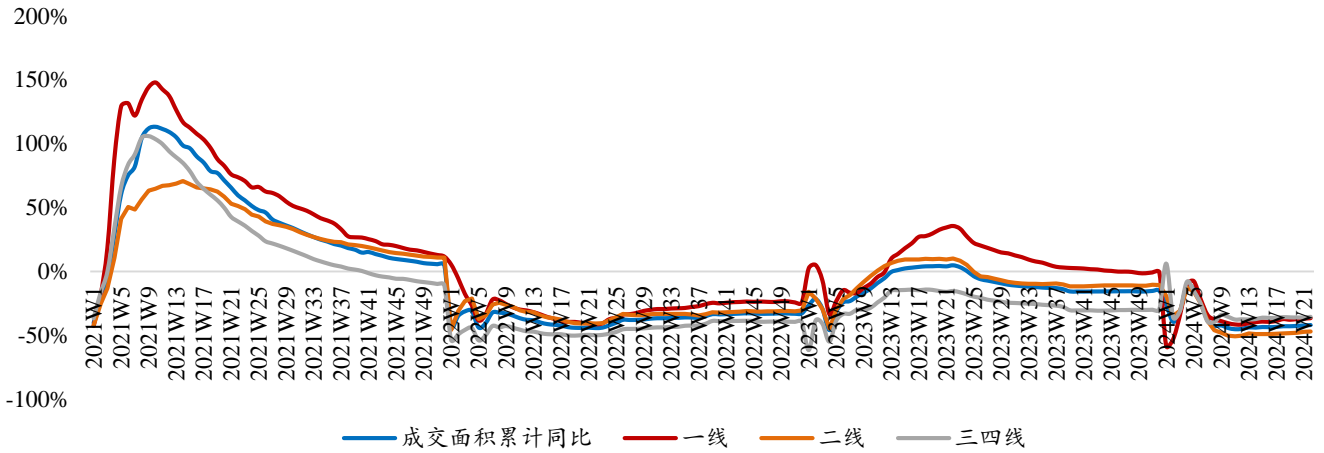


数据来源：Wind、开源证券研究所

数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第22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-21%、-39%、-23%，年初至今累计增速-36%、-47%、-35%。

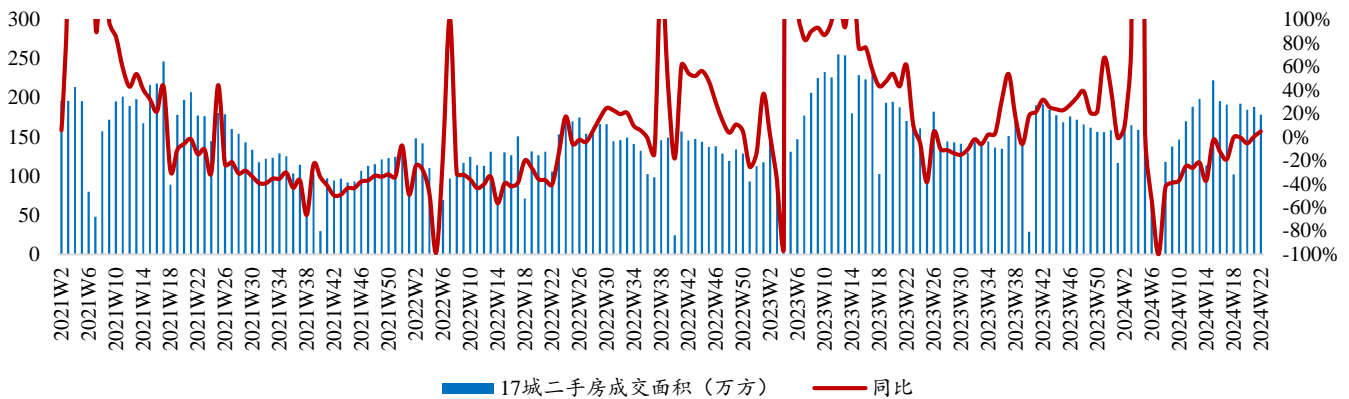
图7：2024年初至今低能级市场累计成交面积表现相对更好



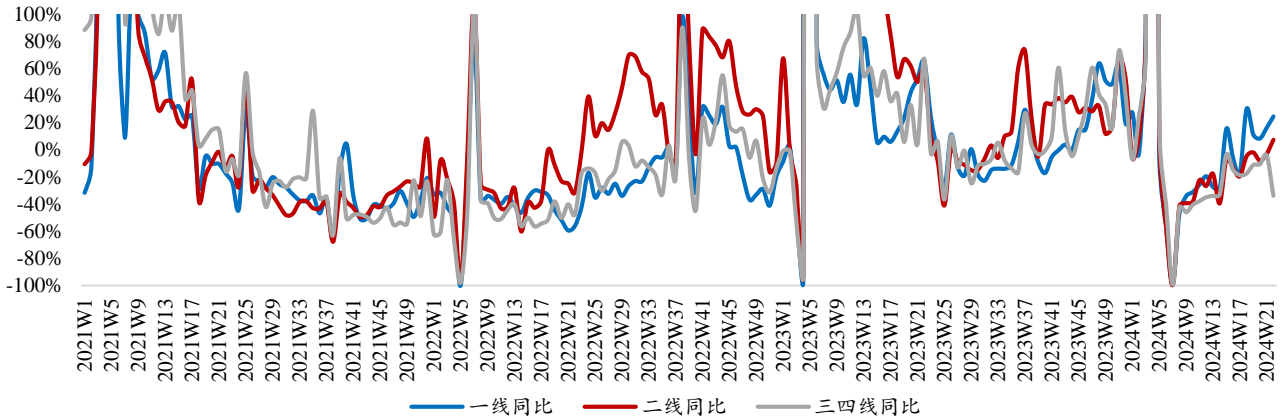
数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、17城二手房成交同比增长

2024年第22周，全国17城二手房成交面积为183万平方米，同比增速8%，前值0%；年初至今累计成交面积3348万平方米，同比增速-15%，前值-16%。

图8：17城二手房成交同比增长


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

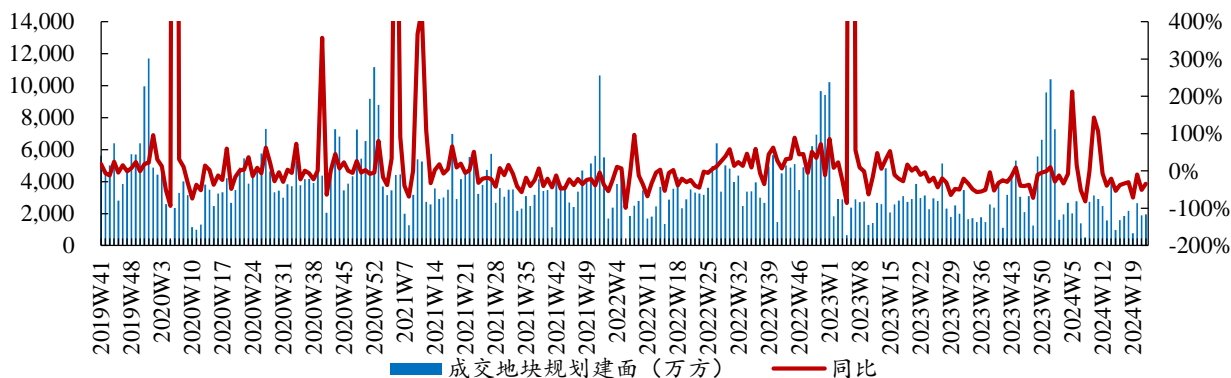
3、投资端：土地成交面积同比下降，上海二批次土拍收官

2024年第22周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3169万平方米，成交土地规划建筑面积1942万平方米，同比下降35%，成交溢价率为0.4%。一线城市成交土地规划建筑面积126万平方米，同比增加121%；二线城市成交土地规划建筑面积564万平方米，同比下降29%；三线城市成交土地规划建筑面积1251万平方米，同比下降41%。

太仓：5月27日，苏州太仓市4宗宅地成功出让，涉及商品住宅用地3宗、安置房用地1宗，总出让面积约15.9万 m^2 ，总规划建面约24.1万 m^2 ，总起价10.63亿。最终4宗地块均底价成交；**上海：**5月28日，上海迎来2024年第二批土拍角逐，此次土拍只有4宗地块，分别位于浦东、杨浦、闵行、松江四区。总出让面积15.5万 m^2 ，总规划建筑面积约24.3万 m^2 ，起始总价93.5亿元。从成交结果来看，4宗地块中，浦东上钢街道地块由中铁置业摇号拿下，闵行梅陇地块、杨浦长海社区地块分别由安联&安高、北京城建摘得，松江广富林地块由国贸&松江交投底价斩获，揽金总计约99.84亿；**苏州：**5月29日，苏州相城区挂牌出让2宗住宅用地，均以底价成交，总成交面积约3.87万 m^2 ，总规划建筑面积约4.06万 m^2 ，揽金

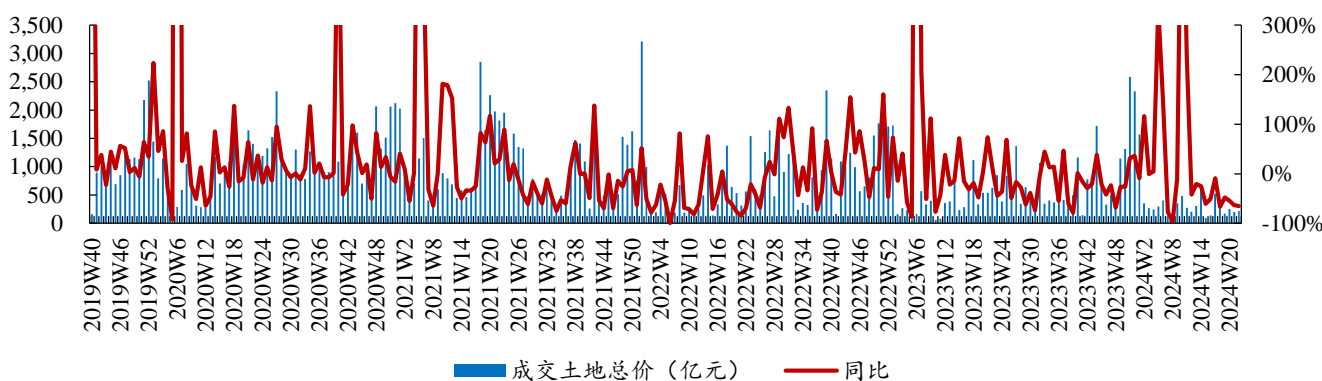
约 5.04 亿元；**珠海**：5 月 30 日，华发以 7.08 亿摘得珠海市南屏珠海大道北侧、环屏路西侧的一宗纯住宅用地，成交楼面价 11424 元/m²，该地块是珠海主城区 2024 年首宗成交住宅用地。建设用地面积 24790 m² (37.19 亩)，容积率 2.5，规划建筑面积 61975 m²，限高 100 米。

图10: 100 大中城市土地成交面积同比下降



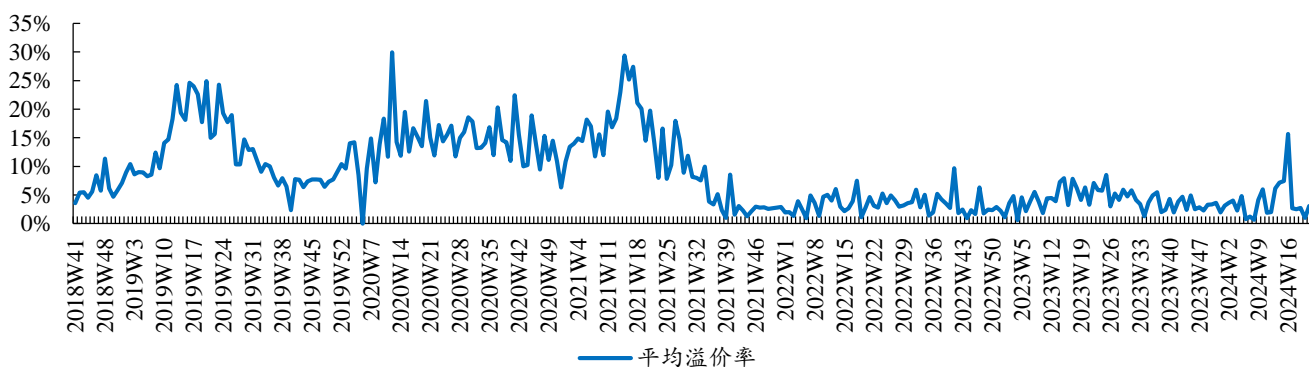
数据来源：Wind、开源证券研究所

图11: 100 大中城市土地成交总价同比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

图12: 100 大中城市土地成交溢价率环比下降

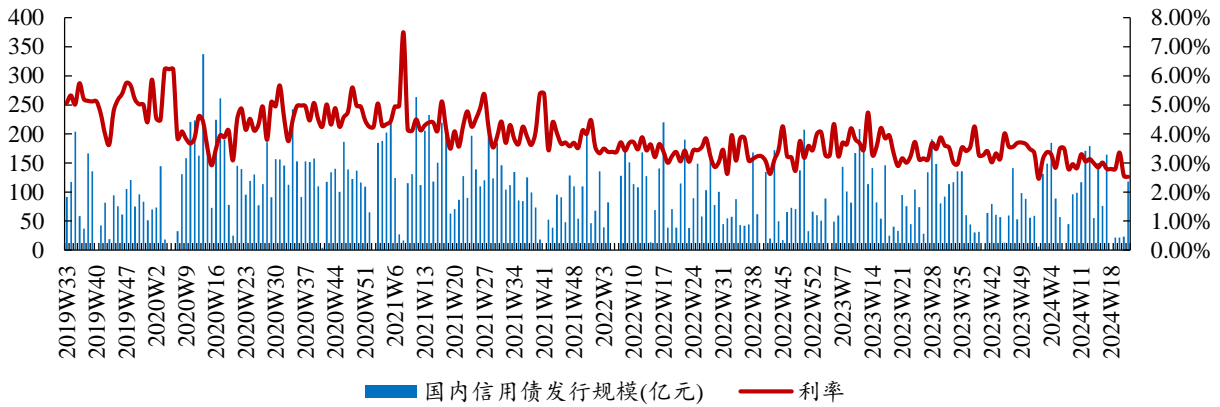


数据来源：Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行规模同环比增长

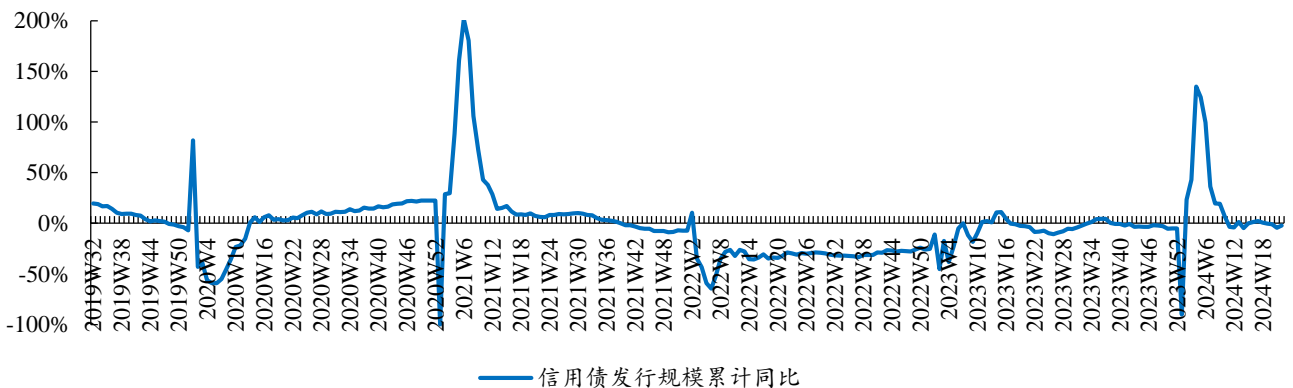
2024年第22周，信用债发行118亿元，同比增加56%，环比增加413%，平均加权利率2.53%，环比减少4BP。信用债累计发行规模1953亿元，同比减少2%。

图13：信用债单周发行规模同比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

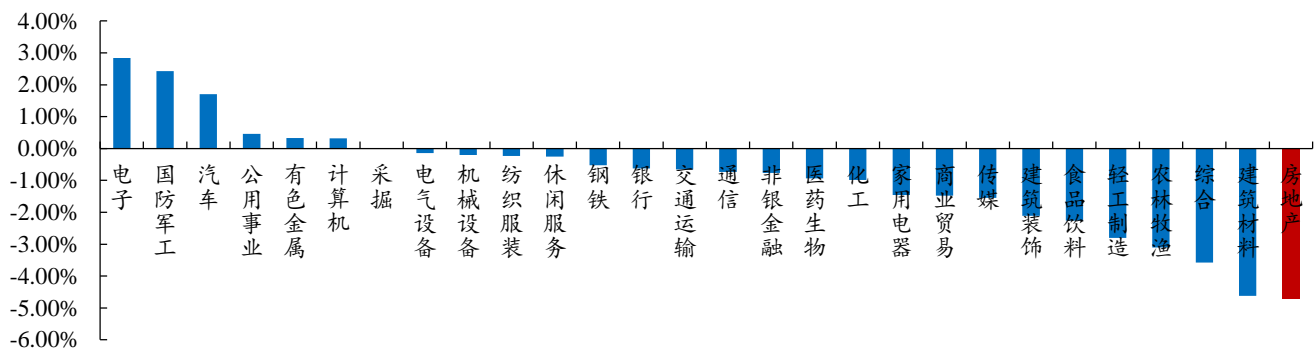
图14：信用债累计发行规模同比减小



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27-31日，下同）房地产指数下跌4.72%，沪深300指数下跌0.6%，相对收益为-4.12%，板块表现弱于大市，在28个板块排名中排第28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：张江高科、三湘印象、世荣兆业、铁岭新城、广宇发展，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为新华联、*ST中迪、中润资源、渝开发、我爱我家。

图15：房地产指数下跌 4.72%，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张江高科、三湘印象、世荣兆业涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600895.SH	张江高科	16.17%	16.77%	20.89%
2	000863.SZ	三湘印象	14.24%	14.84%	18.96%
3	002016.SZ	世荣兆业	10.91%	11.51%	15.63%
4	000809.SZ	铁岭新城	6.70%	7.29%	11.41%
5	000537.SZ	广宇发展	6.47%	7.07%	11.19%
6	000691.SZ	亚太实业	3.50%	4.10%	8.22%
7	600162.SH	香江控股	2.87%	3.47%	7.59%
8	600641.SH	万业企业	2.43%	3.03%	7.15%
9	600565.SH	迪马股份	1.04%	1.64%	5.76%
10	000540.SZ	中天金融	0.00%	0.60%	4.72%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中新华联、*ST 中迪、中润资源跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000620.SZ	新华联	-23.51%	-22.91%	-18.79%
2	000609.SZ	*ST 中迪	-22.77%	-22.17%	-18.06%
3	000506.SZ	中润资源	-22.77%	-22.17%	-18.05%
4	000514.SZ	渝开发	-16.78%	-16.18%	-12.06%
5	000560.SZ	我爱我家	-14.46%	-13.86%	-9.74%
6	600383.SH	金地集团	-14.02%	-13.43%	-9.31%
7	600675.SH	中华企业	-14.02%	-13.42%	-9.30%
8	600665.SH	天地源	-13.07%	-12.47%	-8.36%
9	002285.SZ	世联行	-12.44%	-11.84%	-7.73%
10	300917.SZ	特发服务	-11.93%	-11.33%	-7.21%

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增长，环比下降。土地成交面积同比下降，成交溢价率环比下降。融资端国内信用债单周发行同环比增长，累计发行规模同比降幅收窄。本周政策端延续宽松态势，截至6月2日，全国一线城市中，除了北京城六区首套房贷利率维持在4.05%之外，其余地区和城市的首套房贷利率全部进入“3字头”。其他二线城市，将房贷水平直接降至央行提出的政策底线，则几乎成为标配。同时本周上海、广州、深圳相继出台限购、限贷等宽松政策，从而刺激楼市活跃度。我们认为利好政策叠加效应会逐渐凸显，北京及其他城市也将逐渐跟进。在新政效应催化下，地产市场活力有望加强，整体市场信心有望企稳。超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

7、风险提示

- (1) 市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期，房企资金风险进一步加大；
- (2) 调控政策超预期变化，行业波动加剧。

特别声明

《证券期货投资者适当性管理办法》、《证券经营机构投资者适当性管理实施指引（试行）》已于2017年7月1日起正式实施。根据上述规定，开源证券评定此研报的风险等级为R3（中风险），因此通过公共平台推送的研报其适用的投资者类别仅限定为专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者。若您并非专业投资者及风险承受能力为C3、C4、C5的普通投资者，请取消阅读，请勿收藏、接收或使用本研报中的任何信息。

因此受限于访问权限的设置，若给您造成不便，烦请见谅！感谢您给予的理解与配合。

分析师承诺

负责准备本报告以及撰写本报告的所有研究分析师或工作人员在此保证，本研究报告中关于任何发行商或证券所发表的观点均如实反映分析人员的个人观点。负责准备本报告的分析师获取报酬的评判因素包括研究的质量和准确性、客户的反馈、竞争性因素以及开源证券股份有限公司的整体收益。所有研究分析师或工作人员保证他们报酬的任何一部分不曾与，不与，也将不会与本报告中具体的推荐意见或观点有直接或间接的联系。

股票投资评级说明

	评级	说明
证券评级	买入（Buy）	预计相对强于市场表现 20%以上；
	增持（outperform）	预计相对强于市场表现 5%~20%；
	中性（Neutral）	预计相对市场表现在-5%~+5%之间波动；
	减持（underperform）	预计相对弱于市场表现 5%以下。
行业评级	看好（overweight）	预计行业超越整体市场表现；
	中性（Neutral）	预计行业与整体市场表现基本持平；
	看淡（underperform）	预计行业弱于整体市场表现。

备注：评级标准为以报告日后的 6~12 个月内，证券相对于市场基准指数的涨跌幅表现，其中 A 股基准指数为沪深 300 指数、港股基准指数为恒生指数、新三板基准指数为三板成指（针对协议转让标的）或三板做市指数（针对做市转让标的）、美股基准指数为标普 500 或纳斯达克综合指数。我们在此提醒您，不同证券研究机构采用不同的评级术语及评级标准。我们采用的是相对评级体系，表示投资的相对比重建议；投资者买入或者卖出证券的决定取决于个人的实际情况，比如当前的持仓结构以及其他需要考虑的因素。投资者应阅读整篇报告，以获取比较完整的观点与信息，不应仅仅依靠投资评级来推断结论。

分析、估值方法的局限性说明

本报告所包含的分析基于各种假设，不同假设可能导致分析结果出现重大不同。本报告采用的各种估值方法及模型均有其局限性，估值结果不保证所涉及证券能够在该价格交易。

法律声明

开源证券股份有限公司是经中国证监会批准设立的证券经营机构，已具备证券投资咨询业务资格。

本报告仅供开源证券股份有限公司（以下简称“本公司”）的机构或个人客户（以下简称“客户”）使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。本报告是发送给开源证券客户的，属于商业秘密材料，只有开源证券客户才能参考或使用，如接收人并非开源证券客户，请及时退回并删除。

本报告是基于本公司认为可靠的已公开信息，但本公司不保证该等信息的准确性或完整性。本报告所载的资料、工具、意见及推测只提供给客户作参考之用，并非作为或被视为出售或购买证券或其他金融工具的邀请或向人做出邀请。本报告所载的资料、意见及推测仅反映本公司于发布本报告当日的判断，本报告所指的证券或投资标的的价格、价值及投资收入可能会波动。在不同时期，本公司可发出与本报告所载资料、意见及推测不一致的报告。客户应当考虑到本公司可能存在可能影响本报告客观性的利益冲突，不应视本报告为做出投资决策的唯一因素。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户，不构成客户私人咨询建议。本公司未确保本报告充分考虑到个别客户特殊的投资目标、财务状况或需要。本公司建议客户应考虑本报告的任何意见或建议是否符合其特定状况，以及（若有必要）咨询独立投资顾问。在任何情况下，本报告中的信息或所表述的意见并不构成对任何人的投资建议。在任何情况下，本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。若本报告的接收人非本公司的客户，应在基于本报告做出任何投资决定或就本报告要求任何解释前咨询独立投资顾问。

本报告可能附带其它网站的地址或超级链接，对于可能涉及的开源证券网站以外的地址或超级链接，开源证券不对其内容负责。本报告提供这些地址或超级链接的目的纯粹是为了客户使用方便，链接网站的内容不构成本报告的任何部分，客户需自行承担浏览这些网站的费用或风险。

开源证券在法律允许的情况下可参与、投资或持有本报告涉及的证券或进行证券交易，或向本报告涉及的公司提供或争取提供包括投资银行业务在内的服务或业务支持。开源证券可能与本报告涉及的公司之间存在业务关系，并无需事先或在获得业务关系后通知客户。

本报告的版权归本公司所有。本公司对本报告保留一切权利。除非另有书面显示，否则本报告中的所有材料的版权均属本公司。未经本公司事先书面授权，本报告的任何部分均不得以任何方式制作任何形式的拷贝、复印件或复制品，或再次分发给任何其他人，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。所有本报告中使用的商标、服务标记及标记均为本公司的商标、服务标记及标记。

开源证券研究所

上海

地址：上海市浦东新区世纪大道1788号陆家嘴金控广场1号楼10层
邮编：200120
邮箱：research@kysec.cn

北京

地址：北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦C2座9层
邮编：100044
邮箱：research@kysec.cn

深圳

地址：深圳市福田区金田路2030号卓越世纪中心1号楼45层
邮编：518000
邮箱：research@kysec.cn

西安

地址：西安市高新区锦业路1号都市之门B座5层
邮编：710065
邮箱：research@kysec.cn