

房地产

2024年06月10日

二手房成交同比增长，扎实推进“三大工程”建设

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

郝英（联系人）

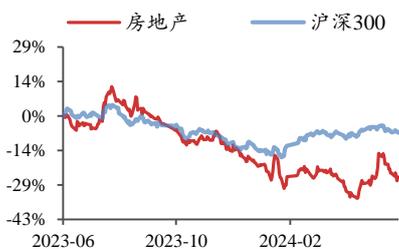
qidong@kysec.cn

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

《利好政策持续加码，上海、广州、深圳相继落地新政—行业周报》

-2024.6.2

《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

● 核心观点：二手房成交同比增长，扎实推进“三大工程”建设

本周我们跟踪的64城新房成交面积同环比下降。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，成交溢价率环比增长。融资端国内信用债单周发行同环比高增，累计发行规模同比持平。本周政策端住建部在召开的全国切实做好保交房工作视频会议要求继续扎实推进“三大工程”建设，而且根据各地统计上报数据，1—4月份，全国新开工改造城镇老旧小区1.68万个。地方层面各省市加快落实限贷政策放松，如江苏省已全面取消首套、二套房贷利率下限、济南首套房贷利率下限已调整至3.45%等。我们认为利好政策叠加效应会逐渐凸显，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：6省份旧改开工率超50%，江苏全面取消首、二套房贷利率下限

中央层面：住建部：6月4日，住建部网站发布消息称，2024年，全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个。分省看，山东、河北、江苏、浙江、辽宁、上海等6个省份开工率超过50%。

地方层面：江苏省：全省已取消首套、二套房贷利率下限，目前，江苏已全面实施取消房贷利率下限、降低首付比例、下调公积金贷款利率三项政策。**广东省：**广东“白名单”项目推送、授信、放款实现地市全覆盖。截至6月3日，广东辖内银行机构共为两批次307个“白名单”项目授信933.77亿元，已提供融资392.88亿元。**上海：**6月3日，上海市房地产行业协会与上海房地产经纪行业协会共同启动了商品房“以旧换新”活动。此次活动共有13家房地产开发企业及其21个项目，以及10家房地产经纪机构参与。

● 市场端：二手房成交同比增长，土地成交溢价率环比增长

销售端：2024年第23周，全国64城商品住宅成交面积208万平方米，同比下降35%，环比下降33%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达5159万平方米，累计同比下降41%。全国17城二手房成交面积为180万平方米，同比增速7%，前值10%；年初至今累计成交面积3532万平方米，同比增速-14%，前值-15%。

投资端：2024年第23周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3759万平方米，成交土地规划建筑面积2720万平方米，同比下降13%，成交溢价率为3.4%。**上海：**6月7日，上海市土地交易市场发布2024年第三批商品住房用地出让公告。该批次共计4幅地块，自该批次起上海取消商品住房用地溢价率10%的上限要求，成交地价由市场化竞价确定。

● 融资端：国内信用债发行规模同环比增长

2024年第23周，信用债发行93.6亿元，同比增加108%，环比增加307%，平均加权利率2.38%，环比减少15BP。信用债累计发行2046.6亿元，同比持平。

● 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、 6 省份旧改开工率超 50%，江苏全面取消首、二套房贷利率下限.....	3
2、 销售端：新房成交同环比下降，二手房成交同比增长.....	5
2.1、 64 大中城市新房成交同环比下降	5
2.2、 17 城二手房成交同比增长	7
3、 投资端：土地成交溢价率环比增长，上海取消土拍上限.....	8
4、 融资端：国内信用债发行规模环比增长.....	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.....	6
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比下降.....	6
图 3： 2024 年第 23 周 64 大中城市成交面积同环比下降.....	6
图 4： 2024 年第 23 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 23 周 64 大中城市中二线城市成交面积同环比下降.....	7
图 6： 2024 年第 23 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同环比下降.....	7
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 城二手房成交同比增长	8
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增长	10
图 14： 信用债累计发行规模同比持平	10
图 15： 房地产指数下跌 2.15%，板块表现弱于大市	11
表 1： 扎实推进“三大工程”建设，江苏全面取消首、二套房贷利率下限	4
表 2： 本周房地产行业个股中万通发展、张江高科、华发股份涨幅靠前	11
表 3： 本周房地产行业个股中中润资源、*ST 中迪、迪马股份跌幅靠前	11

1、6 省份旧改开工率超 50%，江苏全面取消首、二套房贷利率下限

中央层面：(1) 住建部：6月4日，住建部网站发布消息称，2024年，全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个。根据各地统计上报数据，1—4月份，全国新开工改造城镇老旧小区1.68万个。分省看，山东、河北、江苏、浙江、辽宁、上海等6个省份开工率超过50%。**(2) 住建部：**6月5日消息，日前召开的全国切实做好保交房工作视频会议要求，“扎实推进保障性住房建设、城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设‘三大工程’”。

地方层面：(1) 江苏省：全省已取消首套、二套房贷利率下限，徐州、常州、镇江三市也跟进实施了这一政策。商业银行将根据经营状况和客户风险情况自主确定贷款利率。目前，江苏已全面实施取消房贷利率下限、降低首付比例、下调公积金贷款利率三项政策。人民银行江苏省分行将继续指导银行落实政策，促进房地产市场平稳健康发展。**(2) 宿迁：**6月3日，江苏省宿迁市发布《进一步促进中心城区房地产业平稳发展有关政策措施》，包含15项措施，自5月31日起实施，有效期至2024年12月31日。政策涉及鼓励外来人口购房、推行“以旧换新”模式、提升存量房交易服务、探索设立企业互助资金池、优化住房公积金政策等多个方面。**(3) 西安：**6月3日，西安市房协发布西安市住房“以旧换新”活动倡议书；活动时间为2024年6月3日—2025年6月2日。其中，房地产开发企业及项目名单内，含龙湖青云阙显府、招商云兰、招商云墨、紫薇华发云峰里、绿地曲江名城、万科东望、绿地长安门、龙湖砚熙台、绿城·西安和庐等项目。**(4) 上海：**6月3日，上海市房地产行业协会与上海房地产经纪行业协会共同启动了商品房“以旧换新”活动。此次活动共有13家房地产开发企业及其21个项目，以及10家房地产经纪机构参与。**(5) 武汉：**具体措施包括为在我区战略性新兴产业、优势产业就业创业的高层次人才发放人才购房补助，新引进的在我区购买首套新建商品房住宅的高层次人才，给予20万-200万元购房补助。**(6) 广东省：**6月3日，据媒体报道，国家金融监督管理总局广东监管局消息显示，广东全辖20个地市房地产融资协调机制有序运转，“白名单”项目推送、授信、放款实现地市全覆盖。截至目前，广东辖内银行机构共为两批次307个“白名单”项目授信933.77亿元，已提供融资392.88亿元。**(7) 南昌：**调整商业性个人住房贷款最低首付款比例。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%。**(8) 马鞍山：**补贴标准按照就高不重复享受原则执行，单套补贴金额最高不超过5万元。此外，该补贴政策不与刚性和改善型购房1%补贴政策叠加享受，但可与人才购房补贴政策叠加享受。**(9) 无锡：**无锡市发布“卖旧买新”政策，支持居民先购新房后售旧房，解除未满2年住房转让限制，并提供契税补贴，最高10万元。**(10) 济南：**6月5日，济南地区首套房商业贷款利率进行了调整，新的利率为3.45%，较之前下降了10个基点。**(11) 郑州：**市住房公积金管理中心宣布，自2024年6月7日起，将调整住房公积金贷款政策。首次购房家庭的最高贷款额度提升至120万元，二套房最高96万元，多子女家庭可享额外20%的贷款额度。此举旨在提高公积金使用效率，满足不同家庭的住房资金需求。**(12) 赣州：**6月6日消息，赣州市住房公积金管理中心近日发布《关于优化调整购买新建商品住房申请住房公积金提取和贷款政策的通知》。自2024年7月1日起，在赣州市购买新建商品住房且符合赣州市购房提取住房公积金条件的缴存人，可以申请提取住房公积金账户余额支付购房首付款。**(13) 石家庄：**6月6日，河北

省石家庄市住房和城乡建设局宣布，将实施以旧换新措施以优化当前房地产政策。换购人无论通过市场交易还是市属国企收购实现以旧换新，均可获得10000元/套的补贴。**(14) 南宁：**市住房和城乡建设局发布通知，宣布在2024年6月1日至8月31日期间，对购买南宁城区首套、二套新建商品住房的购房者，每套最高给予1万元财政补贴；同时，购买新建商品房车位的购房者，每套最高可获得1000元财政补贴。**(15) 扬州：**市住房和城乡建设局于6月7日发布通知，调整住房公积金贷款额度，单人最高可贷78万元，双人130万元。购买改善型住宅的家庭，贷款额度可上浮20%。政策支持改善型住宅、绿色建筑及多子女家庭，并可叠加享受，以提升公积金使用效率，满足更多购房需求。**(16) 南京：**2024年6月10日-12月31日，南京市属、区属涉房国企结合新建商品房库存情况，在全市范围内开展住房消费“以旧换新”活动。本批次住房消费“以旧换新”活动由南京奥体建设等12家房企参与，再推出21个新建商品房项目2780套房源。**(17) 柳州：**广西柳州市住房公积金贷款政策调整，额度上限提至70万元，异地公积金贷款业务恢复。二孩家庭首套贷款可增10万元，仅限一次。申请需购柳州新房或二手房，符合当地政策。**(18) 宁波：**6月7日，浙江省宁波市象山县宣布，自2024年6月11日起，将该县住房公积金最高贷款额度提高。象山县提高住房公积金贷款上限，首套至100万元/户，改善性住房提至80万元/户，特定人群额外增加。

表1：扎实推进“三大工程”建设，江苏全面取消首、二套房贷利率下限

时间	政策
2024/6/3	江苏省：全省已取消首套、二套房贷利率下限，徐州、常州、镇江三市也跟进实施了这一政策。商业银行将根据经营状况和客户风险情况自主确定贷款利率。目前，江苏已全面实施取消房贷利率下限、降低首付比例、下调公积金贷款利率三项政策。人民银行江苏省分行将继续指导银行落实政策，促进房地产市场平稳健康发展。
2024/6/3	宿迁：6月3日，江苏省宿迁市发布《进一步促进中心城区房地产业平稳发展有关政策措施》，包含15项措施，自5月31日起实施，有效期至2024年12月31日。政策涉及鼓励外来人口购房、推行“以旧换新”模式、提升存量房交易服务、探索设立企业互助资金池、优化住房公积金政策等多个方面。
2024/6/3	西安：6月3日，西安市房协发布西安市住房“以旧换新”活动倡议书；活动时间为2024年6月3日—2025年6月2日。其中，房地产开发企业及项目名单内，含龙湖青云阙、招商云兰、招商云墨、紫薇华发云峰里、绿地曲江名城、万科东望、绿地长安门、龙湖砚熙台、绿城·西安和庐等项目。
2024/6/3	上海：6月3日，上海市房地产行业协会与上海房地产经纪行业协会共同启动了商品房“以旧换新”活动。此次活动共有13家房地产开发企业及其21个项目，以及10家房地产经纪机构参与。
2024/6/3	武汉：具体措施包括为在我区战略性新兴产业、优势产业就业创业的高层次人才发放人才购房补助，新引进的在我区购买首套新建商品住房住宅的高层次人才，给予20万-200万元购房补助。
2024/6/3	广东省：6月3日，据媒体报道，国家金融监督管理总局广东监管局消息显示，广东全辖20个地市房地产融资协调机制有序运转，“白名单”项目推送、授信、放款实现地市全覆盖。截至目前，广东辖内银行机构共为两批次307个“白名单”项目授信933.77亿元，已提供融资392.88亿元。
2024/6/4	住建部：6月4日，住建部网站发布消息称，2024年，全国计划新开工改造城镇老旧小区5.4万个。根据各地统计上报数据，1—4月份，全国新开工改造城镇老旧小区1.68万个。分省看，山东、河北、江苏、浙江、辽宁、上海等6个省份开工率超过50%。
2024/6/4	南昌：调整商业性个人住房贷款最低首付款比例。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%。
2024/6/4	马鞍山：补贴标准按照就高不重复享受原则执行，单套补贴金额最高不超过5万元。此外，该补贴政策不与刚性和改善型购房1%补贴政策叠加享受，但可与人才购房补贴政策叠加享受。

时间	政策
2024/6/4	无锡：无锡市发布“卖旧买新”政策，支持居民先购新房后售旧房，解除未满2年住房转让限制，并提供契税补贴，最高10万元。
2024/6/5	住建部：6月5日消息，日前召开的全国切实做好保交房工作视频会议要求，“扎实推进保障性住房建设、城中村改造和‘平急两用’公共基础设施建设‘三大工程’”。
2024/6/5	济南：6月5日，济南地区首套房商业贷款利率进行了调整，新的利率为3.45%，较之前下降了10个基点。
2024/6/5	郑州：市住房公积金管理中心宣布，自2024年6月7日起，将调整住房公积金贷款政策。首次购房家庭的最高贷款额度提升至120万元，二套房最高96万元，多子女家庭可享额外20%的贷款额度。此举旨在提高公积金使用效率，满足不同家庭的住房资金需求。
2024/6/6	赣州：6月6日消息，赣州市住房公积金管理中心近日发布《关于优化调整购买新建商品住房申请住房公积金提取和贷款政策的通知》。自2024年7月1日起，在赣州市购买新建商品住房且符合赣州市购房提取住房公积金条件的缴存人，可以申请提取住房公积金账户余额支付购房首付款。
2024/6/6	石家庄：6月6日，河北省石家庄市住房和城乡建设局宣布，将实施以旧换新措施以优化当前房地产政策。换购房人无论通过市场交易还是市属国企收购实现以旧换新，均可获得10000元/套的补贴。
2024/6/7	南宁：市住房和城乡建设局发布通知，宣布在2024年6月1日至8月31日期间，对购买南宁城区首套、二套新建商品住房的购房者，每套最高给予1万元财政补贴；同时，购买新建商品房车位的购房者，每套最高可获得1000元财政补贴。
2024/6/7	扬州：市住房和城乡建设局于6月7日发布通知，调整住房公积金贷款额度，单人最高可贷78万元，双人130万元。购买改善型住宅的家庭，贷款额度可上浮20%。政策支持改善型住宅、绿色建筑及多子女家庭，并可叠加享受，以提升公积金使用效率，满足更多购房需求。
2024/6/7	南京：2024年6月10日-12月31日，南京市属、区属涉房国企结合新建商品房库存情况，在全市范围内开展住房消费“以旧换新”活动。本批次住房消费“以旧换新”活动由南京奥体建设等12家房企参与，再推出21个新建商品房项目2780套房源。
2024/6/7	柳州：广西柳州市住房公积金贷款政策调整，额度上限提至70万元，异地公积金贷款业务恢复。二孩家庭首套贷款可增10万元，仅限一次。申请需购柳州新房或二手房，符合当地政策。
2024/6/7	宁波：6月7日，浙江省宁波市象山县宣布，自2024年6月11日起，将该县住房公积金最高贷款额度提高。象山县提高住房公积金贷款上限，首套至100万元/户，改善性住房提至80万元/户，特定人群额外增加。

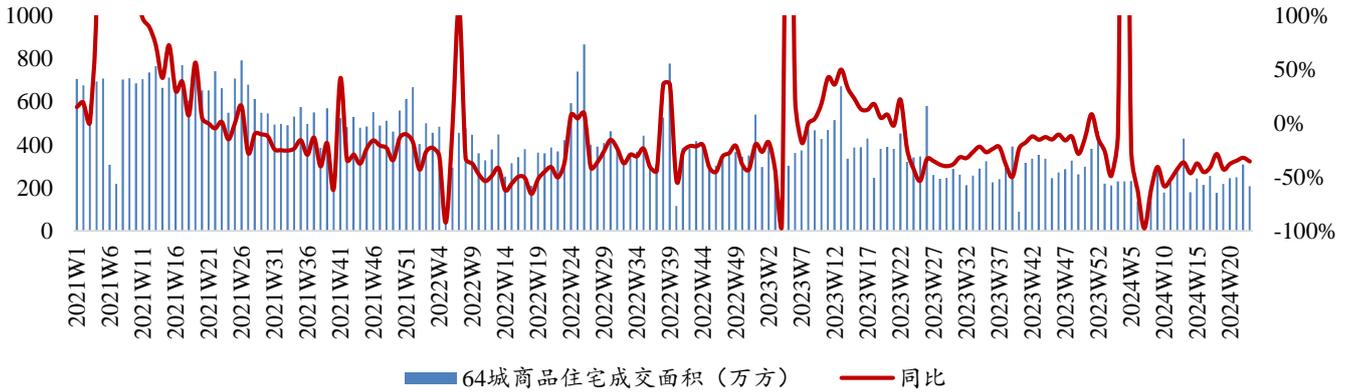
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交同环比下降，二手房成交同比增长

2.1、64大中城市新房成交同环比下降

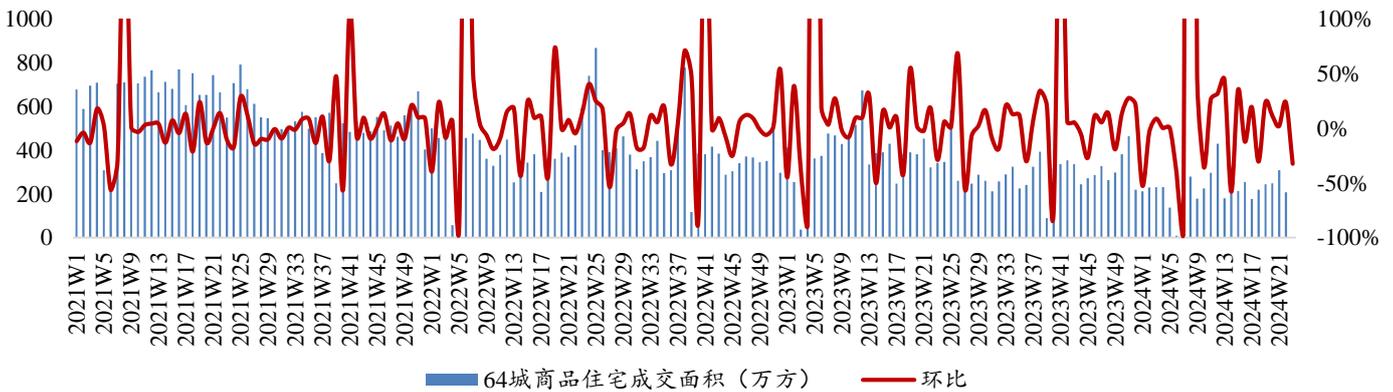
根据房管局数据，2024年第23周，全国64城商品住宅成交面积208万平方米，同比下降35%，环比下降33%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达5159万平方米，累计同比下降41%。

图1: 64大中城市新房成交面积同比下降



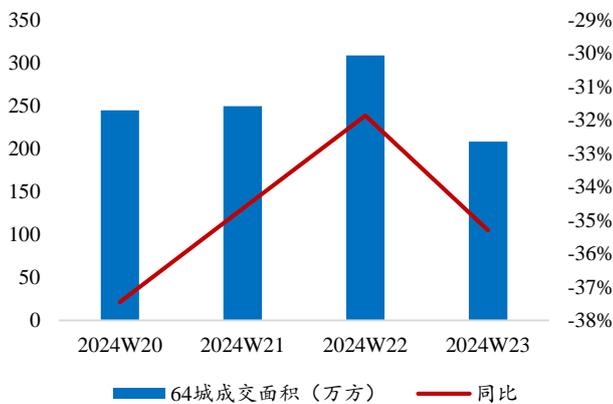
数据来源: Wind、开源证券研究所

图2: 64大中城市新房成交面积环比下降



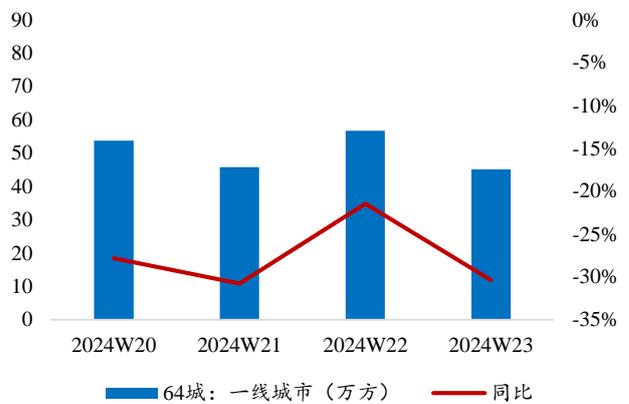
数据来源: Wind、开源证券研究所

图3: 2024年第23周64大中城市成交面积同环比下降



数据来源: Wind、开源证券研究所

图4: 2024年第23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23周64大中城市中二线城市成交面积同环比下降

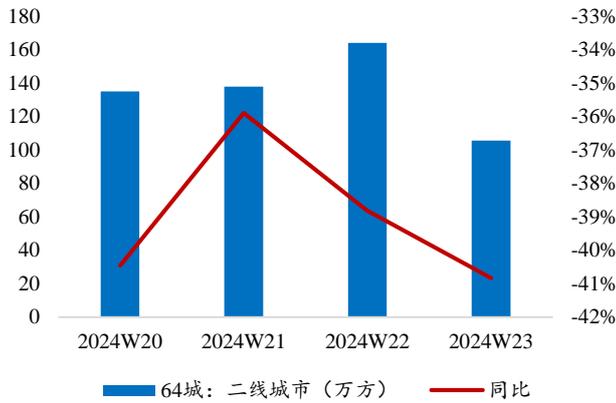
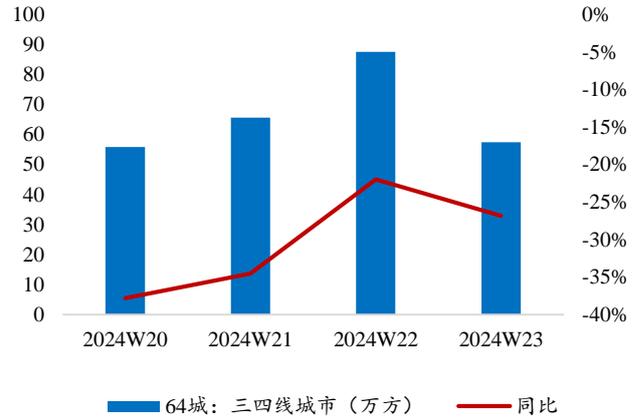


图6：2024年第23周64大中城市中三四线城市成交面积同环比下降

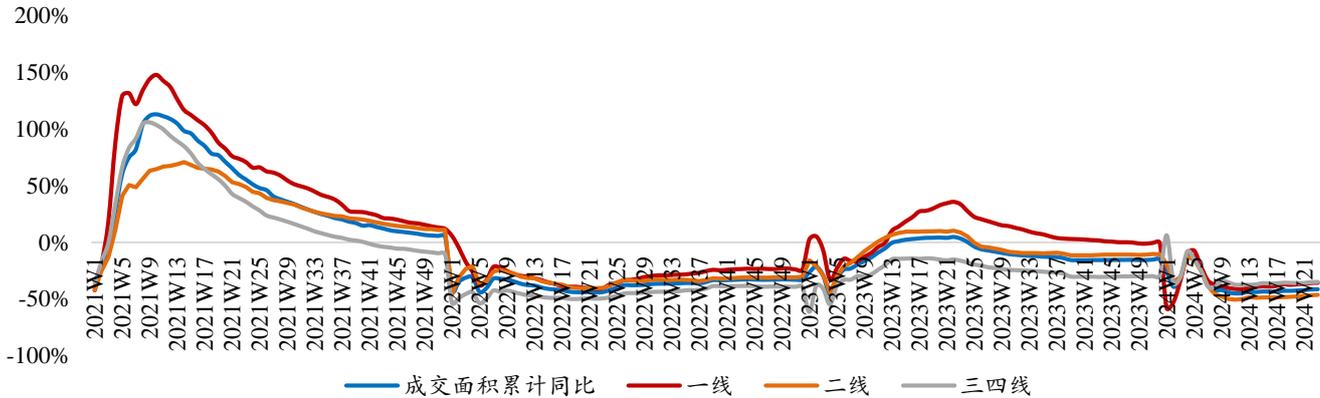


数据来源：Wind、开源证券研究所

数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第23周，全国64城商品住宅成交面积年初至今累计增速-41%。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-30%、-41%、-27%，年初至今累计增速-36%、-46%、-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

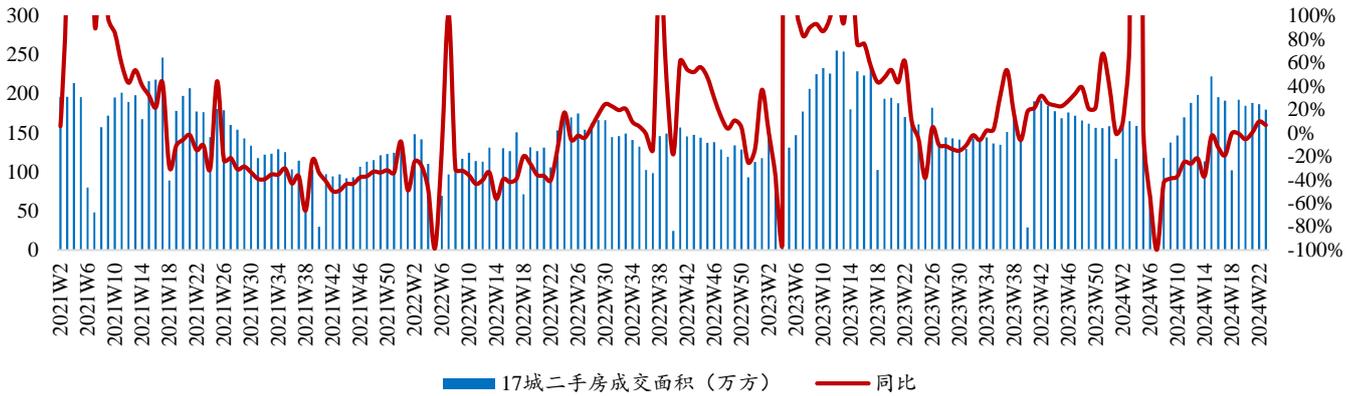


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、17城二手房成交同比增长

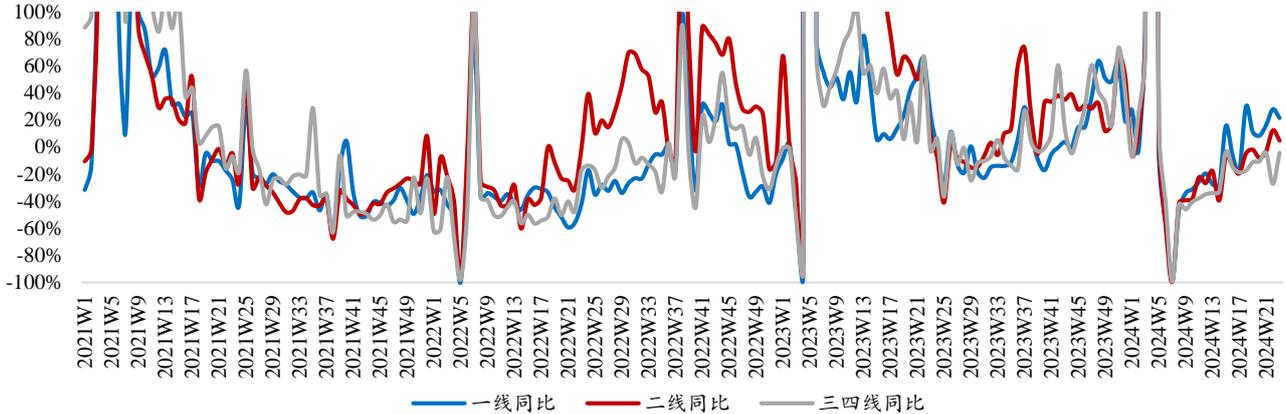
2024年第23周，全国17城二手房成交面积为180万平方米，同比增速7%，前值10%；年初至今累计成交面积3532万平方米，同比增速-14%，前值-15%。

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



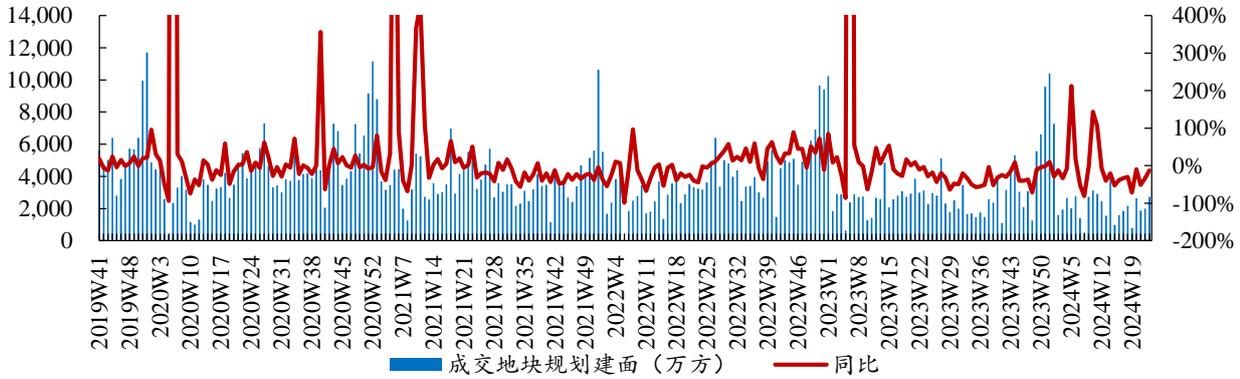
数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交溢价率环比增长，上海取消土拍上限

2024年第23周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3759万平方米，成交土地规划建筑面积2720万平方米，同比下降13%，成交溢价率为3.4%。一线城市成交土地规划建筑面积146万平方米，同比下降25%；二线城市成交土地规划建筑面积877万平方米，同比下降35%；三线城市成交土地规划建筑面积1697万平方米，同比增加6%。**北京**：6月4日，北京海淀区编号京土储挂(海)[2024]016号地块正式出让，地块共吸引了海开、琼海南洋瑞华（八大处控股集团）两家房企参与，最终该地块获得线上四手报价79.17亿成交，由海开斩获，成交楼面价35588元/m²，溢价率1.5%；**苏州**：6月5日，苏州市相城区挂牌出让2宗住宅用地，总出让面积约7.5万m²，总规划建筑面积约10.63万m²，起拍总价达16.06亿元。其中龙湖联合体12.4亿斩获高铁新城地块；**厦门**：6月7日，厦门2024年度第二场土拍大戏拉开帷幕，此次土拍岛内外皆有供应，共出让两宗宅地，土地总面积5.09万m²，总规划建筑面积约12.83万m²，总起价40.8亿元。最终分别由建发、象屿以低价获得；**上海**：6月7日，上海市土地交易市场发布2024年第三批次商品住房用地出让公告。

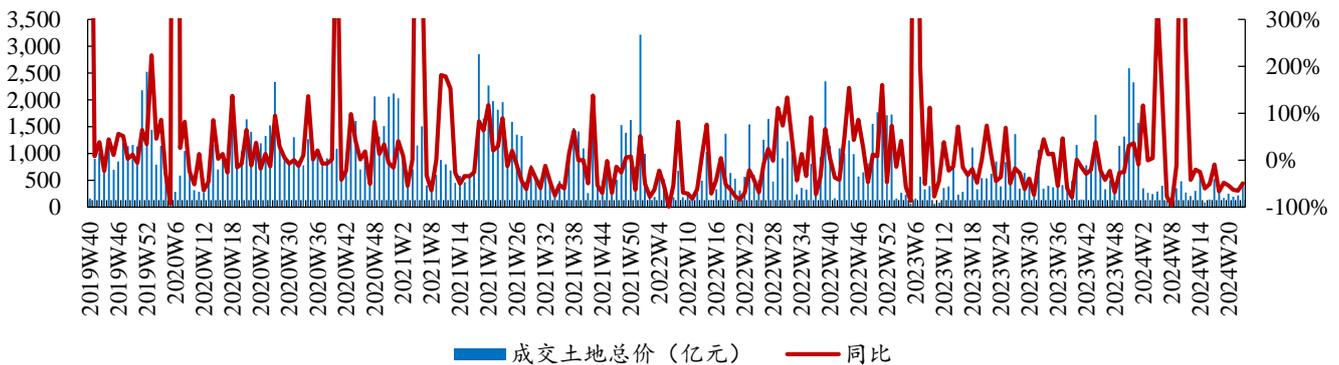
该批次共计4幅地块，其中2幅地块位于中心城范围，1幅地块位于主城片区，1幅位于新城。出让总面积约15.29公顷，起始总价84.21亿元。本批次商品住房用地出让，是“沪九条”出台后的首批土地出让。自该批次起上海取消商品住房用地溢价率10%的上限要求，成交地价由市场化竞价确定。

图10: 100大中城市土地成交面积同比下降



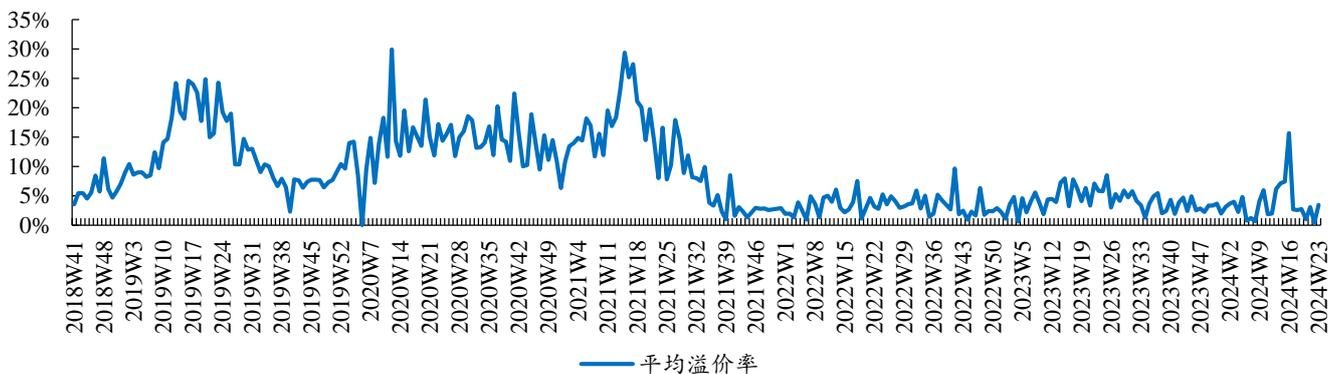
数据来源: Wind、开源证券研究所

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

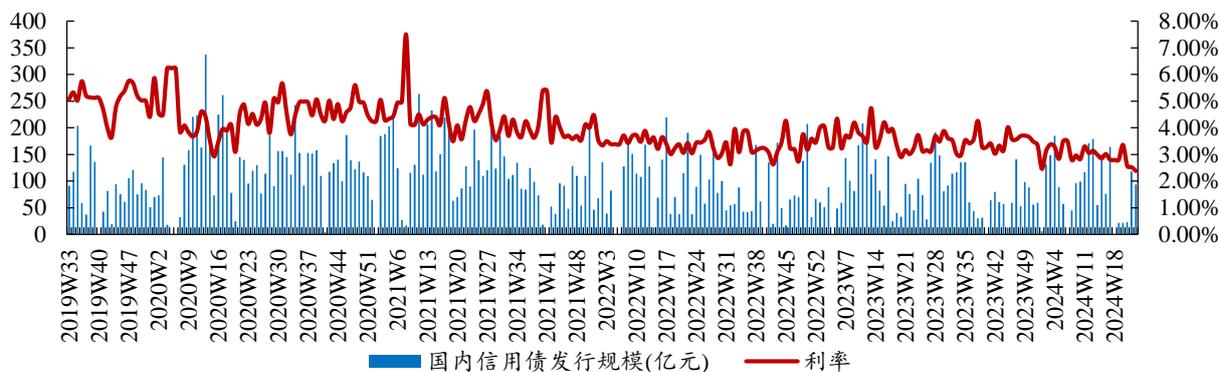


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行规模同环比增长

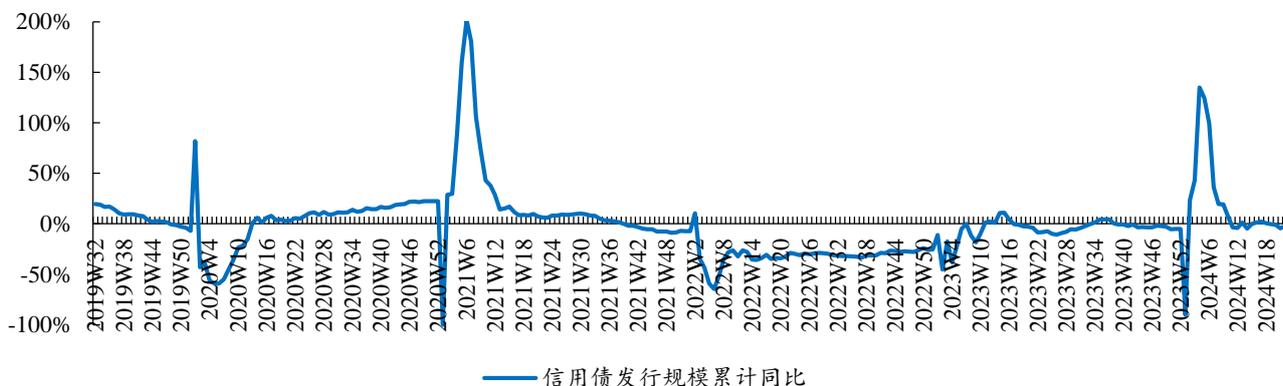
2024年第23周，信用债发行93.6亿元，同比增加108%，环比增加307%，平均加权利率2.38%，环比减少15BP。信用债累计发行规模2046.6亿元，同比持平。

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

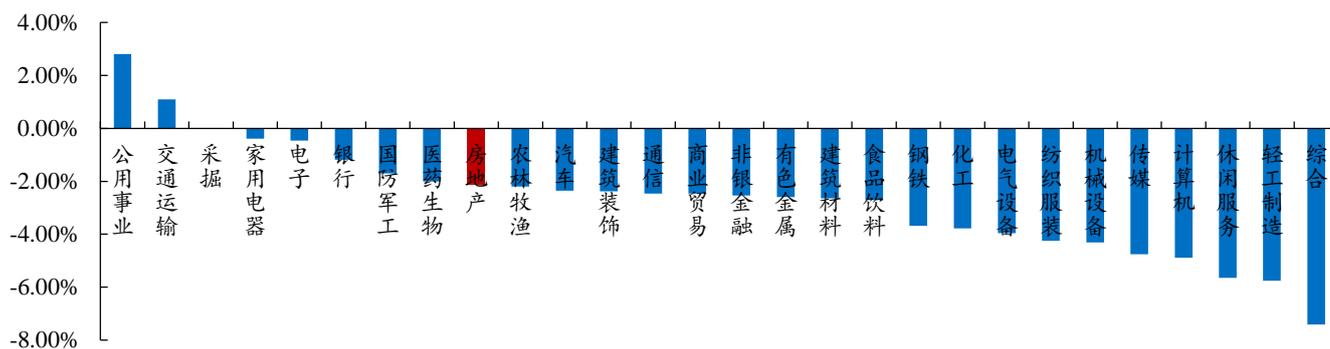
图14：信用债累计发行规模同比持平



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6月3-7日，下同）房地产指数下跌2.15%，沪深300指数下跌0.16%，相对收益为-1.99%，板块表现弱于大市，在28个板块排名中排第9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：万通发展、张江高科、华发股份、招商蛇口、保利发展，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为中润资源、*ST中迪、迪马股份、大名城、*ST松江。

图15：房地产指数下跌 2.15%，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万通发展、张江高科、华发股份涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600246.SH	万通发展	13.32%	13.49%	15.48%
2	600895.SH	张江高科	6.26%	6.42%	8.41%
3	600325.SH	华发股份	4.06%	4.22%	6.21%
4	001979.SZ	招商蛇口	3.52%	3.69%	5.68%
5	600048.SH	保利发展	1.96%	2.12%	4.11%
6	600683.SH	京投发展	1.92%	2.08%	4.07%
7	000620.SZ	新华联	1.46%	1.63%	3.62%
8	600007.SH	中国国贸	1.35%	1.51%	3.50%
9	600807.SH	济南高新	0.67%	0.83%	2.82%
10	000537.SZ	广宇发展	0.56%	0.72%	2.71%

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、*ST 中迪、迪马股份跌幅靠前

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	-22.54%	-22.38%	-20.39%
2	000609.SZ	*ST 中迪	-22.44%	-22.27%	-20.28%
3	600565.SH	迪马股份	-15.46%	-15.30%	-13.31%
4	600094.SH	大名城	-15.24%	-15.07%	-13.08%
5	600225.SH	*ST 松江	-14.41%	-14.25%	-12.26%
6	000809.SZ	铁岭新城	-13.39%	-13.23%	-11.24%
7	000560.SZ	我爱我家	-11.97%	-11.81%	-9.82%
8	000909.SZ	数源科技	-11.75%	-11.58%	-9.59%
9	600067.SH	冠城大通	-11.48%	-11.32%	-9.33%
10	600162.SH	香江控股	-10.62%	-10.46%	-8.47%

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城新房成交面积同环比下降。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，成交溢价率环比增长。融资端国内信用债单周发行同环比高增，累计发行规模同比持平。本周政策端住建部在召开的全国切实做好保交房工作视频会议要求继续扎实推进“三大工程”建设，而且根据各地统计上报数据，1—4月份，全国新开工改造城镇老旧小区1.68万个。分省看，山东、河北、江苏、浙江、辽宁、上海等6个省份开工率超过50%。地方层面各省市加快落实限贷政策放松，如江苏省已全面取消首套、二套房贷利率下限、济南首套房贷利率下限已调整至3.45%等。我们认为利好政策叠加效应会逐渐凸显，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

市场信心恢复不及预期，政策影响不及预期。

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