

房地产

2024年06月23日

5月新房房价同环比下降，推动县级以上城市收储

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

郝英（联系人）

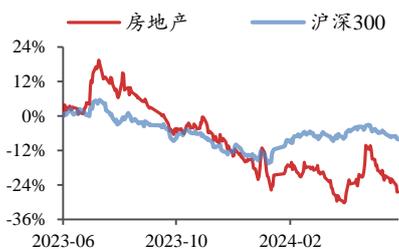
qidong@kysec.cn

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

《上海新房涨幅领跑全国，二手房价延续下降趋势——行业点评报告》

-2024.6.17

《销售延续低位运行，国内贷款资金降幅明显收窄——行业点评报告》

-2024.6.17

《住宅销售同环比下降，央行召开保障房再贷款推进会——行业周报》

-2024.6.16

● 核心观点：5月新房房价同环比下降，推动县级以上城市收储

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环比增长。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下降，累计发行规模同比下降。本周国家统计局发布1—5月房地产市场基本情况，新房成交面积同比虽继续下降，但降幅有所收窄。政策端央行行长潘功胜推出地产支持政策组合，住建部明确推动县级以上城市开展收购已建成存量商品房，用作保障性住房工作，着力推动存量商品房去库存。地方端城中村改造平稳推进，珠海、惠州、中山市共8个项目获得两家政策性银行授信326亿元。东莞市预计获得总额不超过8亿元的城市更新中央财政补助资金。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：推出地产支持政策组合，广州发布第三批“以旧换新”

中央层面：央行：6月19日，中国人民银行行长潘功胜在2024陆家嘴论坛上表示，推出房地产支持政策组合，包括降低个人住房贷款最低首付比例、取消个人房贷利率下限、下调公积金贷款利率，并设立保障性住房再贷款，用市场化方式加快推动存量商品房去库存。

地方层面：广州：广州发布全市第三批住房“以旧换新”项目清单，新增22个项目和23家中介机构参与。目前，广州共有206个商品住房项目参与“以旧换新”活动，涉及68家房地产开发企业和67家中介机构。**武汉：**2024年6月15日至12月31日期间黄陂区购房者可获契税50%消费券补贴。黄陂区农村户籍居民购房每套奖10平方米，非本市户籍居民奖5平方米。

● 市场端：新房、二手房成交环比增长，南京成交史上第二高价地

销售端：2024年第25周，全国64城商品住宅成交面积268万平米，同比下降22%，环比增加28%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达5637万平米，累计同比下降41%。全国17城二手房成交面积为176万平米，同比增速68%，前值-7%；年初至今累计成交面积3860万平米，同比增速-12%，前值-14%。

投资端：2024年第25周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1563万平方米，成交土地规划建筑面积2092万平方米，同比下降29%，成交溢价率为0.9%。**南京：**6月19日南京公开拍卖3宗低密度宅地，总出让面积约6.3万m²，总规划建面约6.58万m²，总起始价19.7亿元。最终，3宗地块均溢价成交，揽金约22.82亿。其中奥体建设47轮斩获南京史上第二高价地，成交楼面价43888元/m²。

● 融资端：国内信用债发行规模同环比下降

信用债发行34.8亿元，同比减少53%，环比减少63%，平均加权利率2.44%，环比增加3BP。信用债累计发行规模2117.6亿元，同比减少5%。

● 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、 推出地产支持政策组合，广州发布第三批“以旧换新”	3
2、 销售端：新房、二手房成交环比增长	6
2.1、 64 大中城市新房成交同比下降，环比增长	6
2.2、 17 城二手房成交同环比增长	8
3、 投资端：土地成交溢价率环比下降，南京成交史上第二高价地	9
4、 融资端：国内信用债发行规模同环比下降	10
5、 一周行情回顾	11
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增加	6
图 3： 2024 年第 25 周 64 大中城市成交面积同比下降环比增长	7
图 4： 2024 年第 25 周 64 大中城市中一线城市成交面积同环比增长	7
图 5： 2024 年第 25 周 64 大中城市中二线城市成交面积同比下降环比增长	7
图 6： 2024 年第 25 周 64 大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长	7
图 7： 2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好	8
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	10
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比下降	10
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少	11
图 15： 房地产指数下跌 5.76%，板块表现弱于大市	11
表 1： 推出地产支持政策组合，广州发布第三批“以旧换新”	4
表 2： 本周房地产行业个股中*ST 中迪、中润资源、大名城涨幅靠前	11
表 3： 本周房地产行业个股中我爱我家、金地集团、绿地控股跌幅靠前	12

1、推出地产支持政策组合，广州发布第三批“以旧换新”

中央层面：(1) 国家统计局：6月17日，国家统计局发布2024年1—5月份全国房地产市场基本情况。1—5月份，新建商品房销售面积36642万平方米，同比下降20.3%，其中住宅销售面积下降23.6%。新建商品房销售额35665亿元，下降27.9%，其中住宅销售额下降30.5%。5月末，商品房待售面积74256万平方米，同比增长15.8%。其中，住宅待售面积增长24.6%。**(2) 国家统计局：**6月17日，国家统计局发布数据显示，2024年5月份，全国70个大中城市中，商品住宅销售价格环比和同比均呈现下降趋势。具体数据显示，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，同比下降2.2%；二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%，同比下降1.9%；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%，同比下降1.6%。**(3) 央行：**6月19日，中国人民银行行长潘功胜在2024陆家嘴论坛上表示，推出房地产支持政策组合，包括降低个人住房贷款最低首付比例、取消个人房贷利率下限、下调公积金贷款利率，并设立保障性住房再贷款，用市场化方式加快推动存量商品房去库存。**(4) 住建部：**6月20日中国政府网显示，住房城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议。会议明确事项要求，推动县级以上城市有力有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。

地方层面：(1) 广州：6月17日，广州市房地产行业协会与广州市房地产中介协会联合发布了全市第三批住房“以旧换新”项目清单，新增22个项目和23家中介机构参与，进一步扩大了活动的市场覆盖面，激活了市场经营主体力量，促进了广州“5.28”楼市新政后的市场回暖。目前，广州共有206个商品住房项目参与“以旧换新”活动，涉及68家房地产开发企业和67家中介机构。**(2) 武汉：**武汉市黄陂区推出房地产刺激措施，包括购房契税补贴和奖励面积。2024年6月15日至12月31日期间购房者可获契税50%消费券补贴，此前购房者契税补贴为20%。黄陂区农村户籍居民购房每套奖10平方米，非本市户籍居民奖5平方米，以促进房地产市场健康发展。**(3) 广东省：**6月17日，广东省住房和城乡建设厅发布消息，珠海、惠州、中山市共8个项目获得两家政策性银行授信326亿元，其中珠海市高新区永丰村城中村改造项目获得首笔全国第二批城中村改造专项借款，其他项目正在办理放款手续中。**(4) 南昌：**6月18日，南昌住房公积金管理中心发布通知，为响应国家“认房不认贷”政策，将对住房公积金贷款住房套数认定标准进行优化。自2024年7月1日起，首套住房执行首套贷款政策，二套住房执行二套贷款政策，不再发放第三套及以上住房贷款，规范市场，促进房地产健康发展。**(5) 苏州：**6月18日，苏州市住房公积金中心近日发布了《关于优化住房公积金贷款家庭住房套数认定标准的通知》。该通知规定，购房合同网签日期在2024年6月1日以前，若缴存人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）在苏州行政区域内名下无自住住房，则该住房将被认定为首套房。**(6) 东莞：**6月18日，据广东省财政厅的消息，东莞市被评为中央首批城市更新行动资格城市，预计获得总额不超过8亿元的中央财政补助资金，这是广东首次获得城市更新行动中央补助资金。**(7) 成都：**6月18日，成都公积金中心发布消息，明确表示支持异地缴存职工在成都申请住房公积金贷款。根据成都公积金中心的回复，异地缴存职工在满足相关贷款条件后，即可在成都办理住房公积金贷款。**(8) 中山：**6月18日，中山市住房公积金管理中心发布通知，通知指出，在中山市购买、建造、翻建、大修自住住房申请住房公积金贷款的，一名缴存人最高贷款额度从50万元调整为60万元，两名或以上缴存人共同申请的最高贷款额度从90万元调整为120万元。**(9) 贵阳：**贵阳市发布措施，2024年底前购买新建住宅并缴契税的家庭可获50%契税补贴消费券，用于家具家电等，旨在去化

存量房，鼓励国企收购商品房，支持企业购买公寓作保障房，提振消费信心，稳定房市。

(10) 太原：6月19日，太原市召开新闻发布会，宣布加快建设国家区域中心城市，重点解读优化城市功能品质，打造山西民生幸福首善地的计划。2024年，太原市首批配售型保障性住房开工建设4000套，标志着该市在构建房地产发展新模式上迈出重要一步。

(11) 兰州：6月20日，为响应人民群众对高品质住宅的需求，兰州新区出台了《兰州新区关于优化房地产建设发展的若干措施》，旨在通过12条措施优化房地产政策，满足居民的住房需求，促进房地产市场的平稳健康发展。这些措施包括优化执行“认房不认贷”政策、支持青年人才购房、吸引周边群众购房、促进二手房交易等。

(12) 横琴粤澳深度合作区：根据《关于促进横琴粤澳深度合作区房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，购房人在该合作区范围内购买商品住房时，不再需要审核购房资格，同时取消商品住房的限售年限。

(13) 佛山：广东佛山金融监管分局数据显示，两批次共47个“白名单”项目获授信112.96亿元，其中37个项目新增融资88.95亿元，占广东省五分之一。首批34个项目在3月获银行授信94亿元，全国第七、广东第一；第二批13个项目4月获授信18.96亿元。第三批白名单项目正在推送中。

(14) 资阳：四川省资阳市住房和城乡建设局发布《推动房地产市场平稳健康发展二十条措施》征求意见稿，旨在通过优化贷款政策、调整土地规划、简化审批流程及加强监管等手段促进市场稳定。同时，将建立融资协调机制支持符合条件的房地产项目，并停止新建安置房，转而采用货币或现有房源进行补偿安置，以提升效率。

(15) 凤阳：自2024年6月20日至2024年12月31日期间，对纳入2024年土地增减挂范围内和县房屋征收领导小组办公室确定纳入征收范围内的项目，涉及需要安置宅基地的本县农村居民，如自愿放弃宅基地安置并进城购房，在原宅基地归还村集体用于复耕复垦并拆除建（构）筑物后，一次性给予5万元购房奖励（与货币、房票安置、购房补贴不同时享受）。购买新建商品房（不含二手房），受益财政给予购房者实际缴纳契税的50%补助。

表1：推出地产支持政策组合，广州发布第三批“以旧换新”

时间	政策
2024/6/17	国家统计局：6月17日，国家统计局发布2024年1—5月份全国房地产市场基本情况。1—5月份，新建商品房销售面积36642万平方米，同比下降20.3%，其中住宅销售面积下降23.6%。新建商品房销售额35665亿元，下降27.9%，其中住宅销售额下降30.5%。5月末，商品房待售面积74256万平方米，同比增长15.8%。其中，住宅待售面积增长24.6%。
2024/6/17	国家统计局：6月17日，国家统计局发布数据显示，2024年5月份，全国70个大中城市中，商品住宅销售价格环比和同比均呈现下降趋势。具体数据显示，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，同比下降2.2%；二线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%，同比下降1.9%；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.1%，同比下降1.6%。
2024/6/17	广州：6月17日，广州市房地产业协会与广州市房地产中介协会联合发布了全市第三批住房“以旧换新”项目清单，新增22个项目和23家中介机构参与，进一步扩大了活动的市场覆盖面，激活了市场经营主体力量，促进了广州“5.28”楼市新政后的市场回暖。目前，广州共有206个商品住房项目参与“以旧换新”活动，涉及68家房地产开发企业和67家中介机构。
2024/6/17	武汉：武汉市黄陂区推出房地产刺激措施，包括购房契税补贴和奖励面积。2024年6月15日至12月31日期间购房者可获契税50%消费券补贴，此前购房者契税补贴为20%。黄陂区农村户籍居民购房每套奖10平方米，非本市户籍居民奖5平方米，以促进房地产市场健康发展。
2024/6/17	广东省：6月17日，广东省住房和城乡建设厅发布消息，珠海、惠州、中山市共8个项目获得两家政策性银行授信326亿元，其中珠海市高新区永丰村城中村改造项目获得首笔全国第二批城中村改造专项借款，其他项目正在办理放款手续中。

时间	政策
2024/6/18	南昌：6月18日，南昌住房公积金管理中心发布通知，为响应国家“认房不认贷”政策，将对住房公积金贷款住房套数认定标准进行优化。自2024年7月1日起，首套住房执行首套贷款政策，二套住房执行二套贷款政策，不再发放第三套及以上住房贷款，规范市场，促进房地产健康发展。
2024/6/18	苏州：6月18日，苏州市住房公积金中心近日发布了《关于优化住房公积金贷款家庭住房套数认定标准的通知》。该通知规定，购房合同网签日期在2024年6月1日以前，若缴存人家庭（包括借款人、配偶及未成年子女，下同）在苏州行政区域内名下无自住住房，则该住房将被认定为首套房。
2024/6/18	东莞：6月18日，据广东省财政厅的消息，东莞市被评为中央首批城市更新行动资格城市，预计获得总额不超过8亿元的中央财政补助资金，这是广东首次获得城市更新行动中央补助资金。
2024/6/18	成都：6月18日，成都公积金中心发布消息，明确表示支持异地缴存职工在成都申请住房公积金贷款。根据成都公积金中心的回复，异地缴存职工在满足相关贷款条件后，即可在成都办理住房公积金贷款。
2024/6/18	中山：6月18日，中山市住房公积金管理中心发布通知，通知指出，在中山市购买、建造、翻建、大修自住住房申请住房公积金贷款的，一名缴存人最高贷款额度从50万元调整为60万元，两名或以上缴存人共同申请的最高贷款额度从90万元调整为120万元。
2024/6/19	央行：6月19日，中国人民银行行长潘功胜在2024陆家嘴论坛上表示，推出房地产支持政策组合，包括降低个人住房贷款最低首付比例、取消个人房贷利率下限、下调公积金贷款利率，并设立保障性住房再贷款，用市场化方式加快推动存量商品房去库存。
2024/6/19	贵阳：贵阳市发布措施，2024年底前购买新建住宅并缴契税的家庭可获50%契税补贴消费券，用于家具家电等，旨在去化存量房，鼓励国企收购商品房，支持企业购买公寓作保障房，提振消费信心，稳定房市。
2024/6/19	太原：6月19日，太原市召开新闻发布会，宣布加快建设国家区域中心城市，重点解读优化城市功能品质，打造山西民生幸福首善地的计划。2024年，太原市首批配售型保障性住房开工建设4000套，标志着该市在构建房地产发展新模式上迈出重要一步。
2024/6/20	住建部：6月20日中国政府网显示，住房城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议。会议明确事项要求，推动县级以上城市有力有序开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。
2024/6/20	兰州：6月20日，为响应人民群众对高品质住宅的需求，兰州新区出台了《兰州新区关于优化房地产发展的若干措施》，旨在通过12条措施优化房地产政策，满足居民的住房需求，促进房地产市场的平稳健康发展。这些措施包括优化执行“认房不认贷”政策、支持青年人才购房、吸引周边群众购房、促进二手房交易等。
2024/6/20	横琴粤澳深度合作区：根据《关于促进横琴粤澳深度合作区房地产市场平稳健康发展的若干措施》的通知，购房人在该合作区范围内购买商品住房时，不再需要审核购房资格，同时取消商品住房的限售年限。
2024/6/20	佛山：广东佛山金融监管分局数据显示，两批次共47个“白名单”项目获授信112.96亿元，其中37个项目新增融资88.95亿元，占广东省五分之一。首批34个项目在3月获银行授信94亿元，全国第七、广东第一；第二批13个项目4月获授信18.96亿元。第三批白名单项目正在推送中。
2024/6/21	资阳：四川省资阳市住房和城乡建设局发布《推动房地产市场平稳健康发展二十条措施》征求意见稿，旨在通过优化贷款政策、调整土地规划、简化审批流程及加强监管等手段促进市场稳定。同时，将建立融资协调机制支持符合条件的房地产项目，并停止新建安置房，转而采用货币或现有房源进行补偿安置，以提升效率。
2024/6/21	凤阳：自2024年6月20日至2024年12月31日期间，对纳入2024年土地增减挂范围内和县房屋征收领导小组办公室确定纳入征收范围内的项目，涉及需要安置宅基地的本县农村居民，如自愿放弃宅基地安置并进城购房，在原宅基地归还村集体用于复耕复垦并拆除建（构）筑物后，一次性给予5万元购房奖励（与货币、房票安置、购房补贴不同时享受）。购买新建商品房（不含二手房），受益财政给予购房者实际缴纳契税的50%补助。

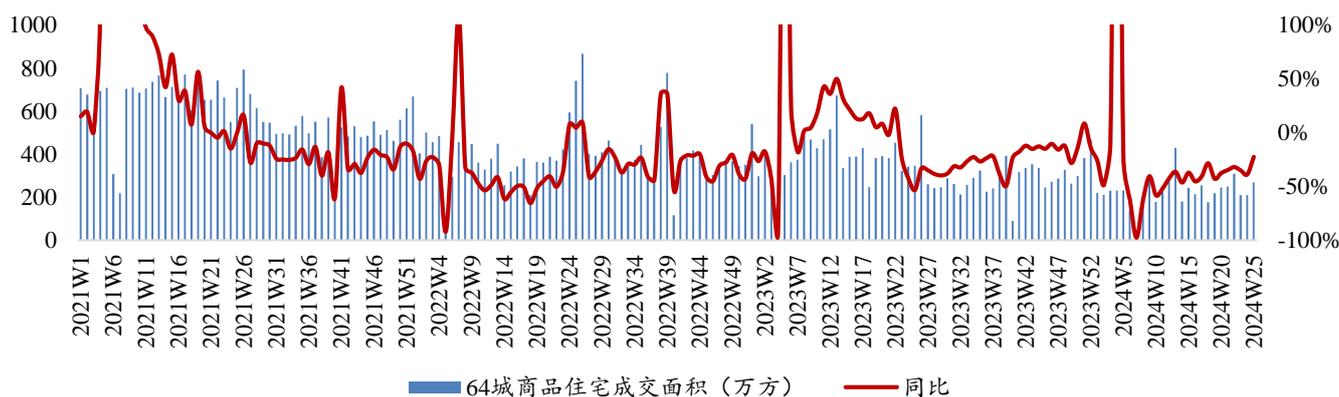
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房、二手房成交环比增长

2.1、64大中城市新房成交同比下降，环比增长

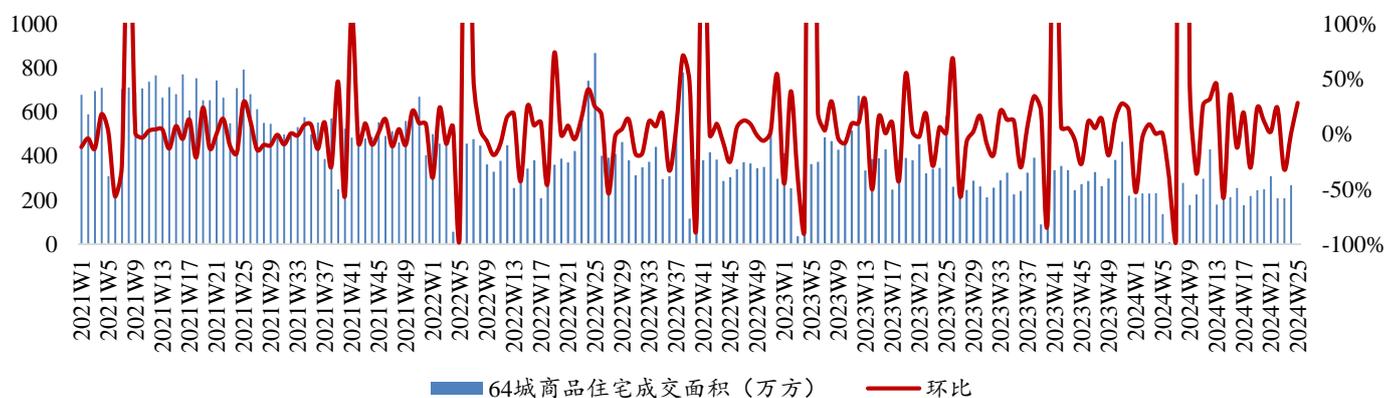
根据房管局数据，2024年第25周，全国64城商品住宅成交面积268万平方米，同比下降22%，环比增加28%；从累计数值看，年初至今64城成交面积达5637万平方米，累计同比下降41%。

图1：64大中城市新房成交面积同比下降



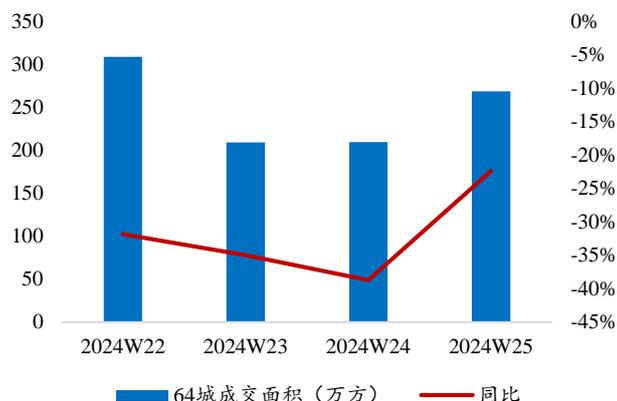
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比增加



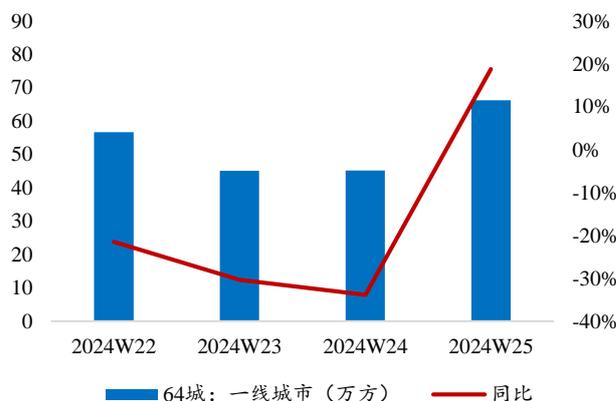
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3: 2024年第25周64大中城市成交面积同比下降环比增长



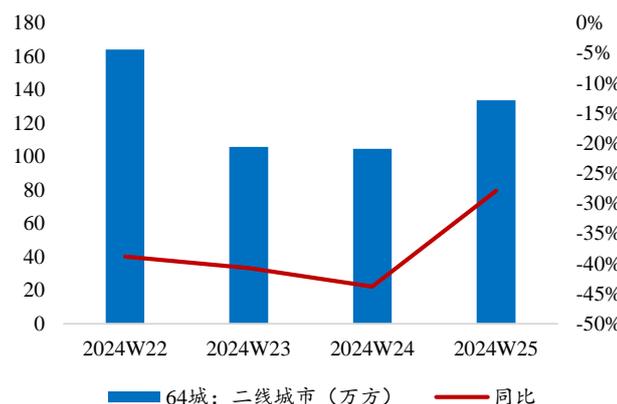
数据来源: Wind、开源证券研究所

图4: 2024年第25周64大中城市中一线城市成交面积同环比增长



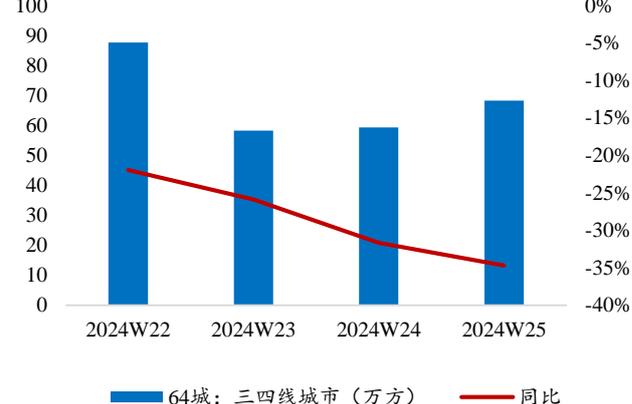
数据来源: Wind、开源证券研究所

图5: 2024年第25周64大中城市中二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

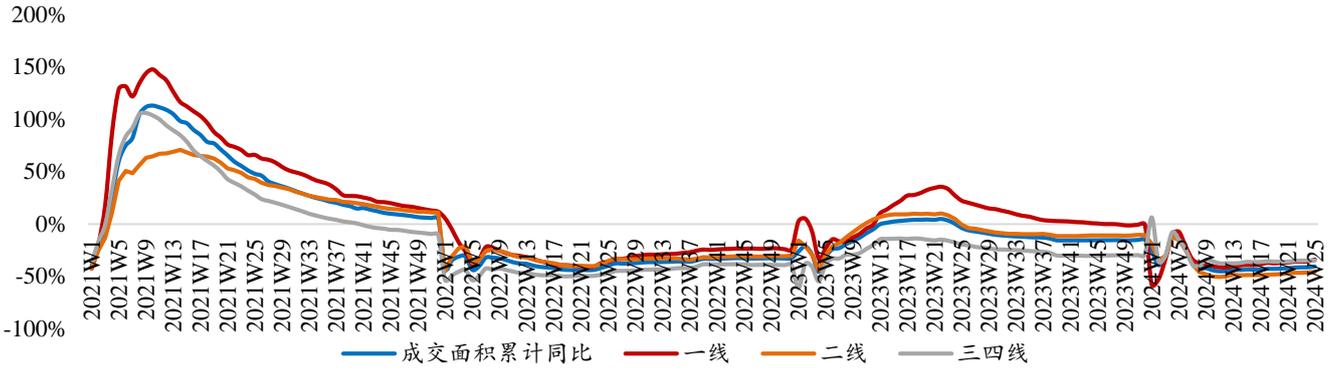
图6: 2024年第25周64大中城市中三四线城市成交面积同比下降环比增长



数据来源: Wind、开源证券研究所

根据房管局数据, 2024年第25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19%、-28%、-35%, 年初至今累计增速-34%、-46%、-35%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

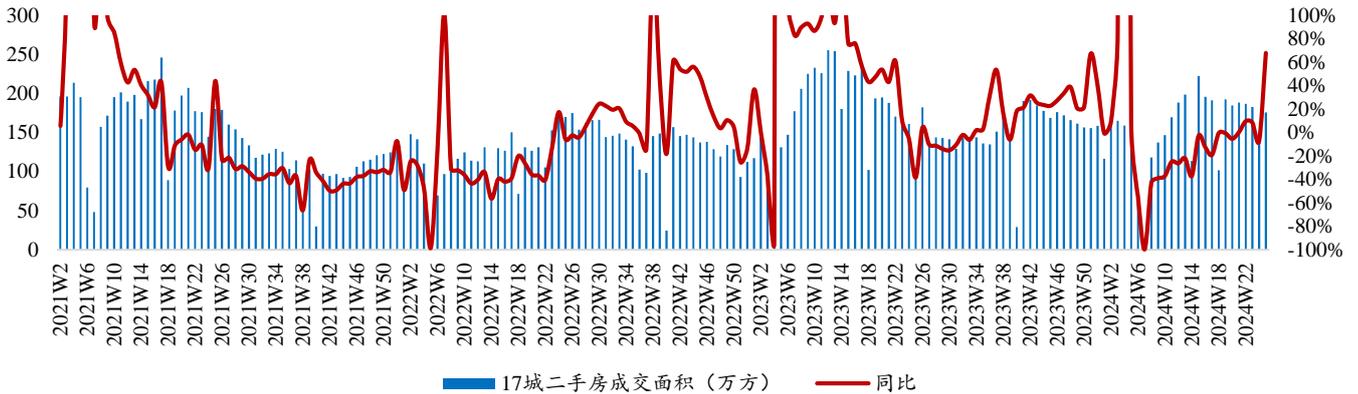


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、17城二手房成交同环比增长

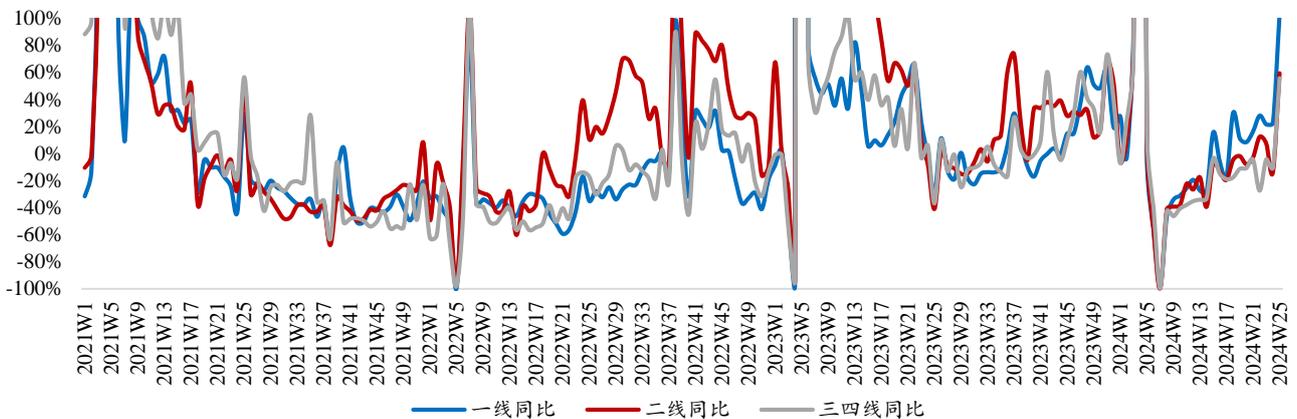
2024年第25周，全国17城二手房成交面积为176万平方米，同比增速68%，前值-7%；年初至今累计成交面积3860万平方米，同比增速-12%，前值-14%。

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

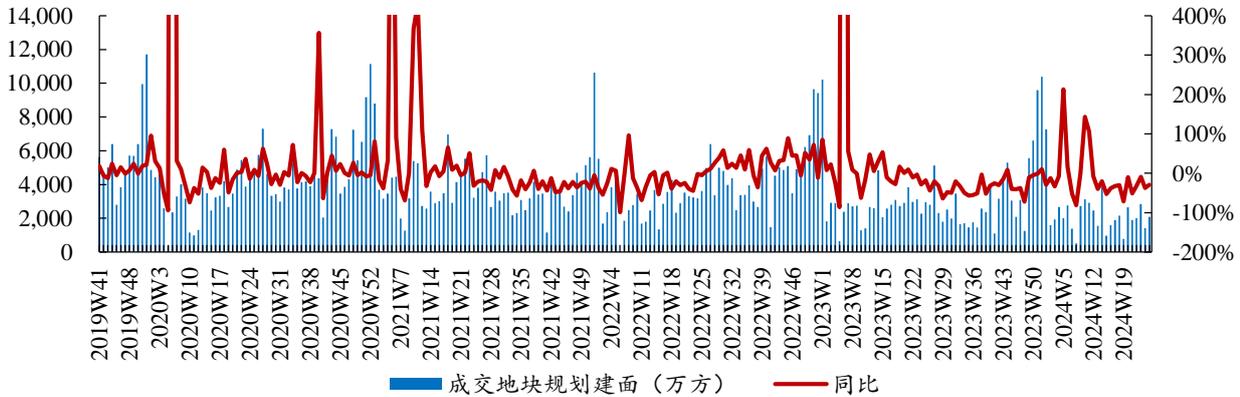


数据来源：Wind、开源证券研究所

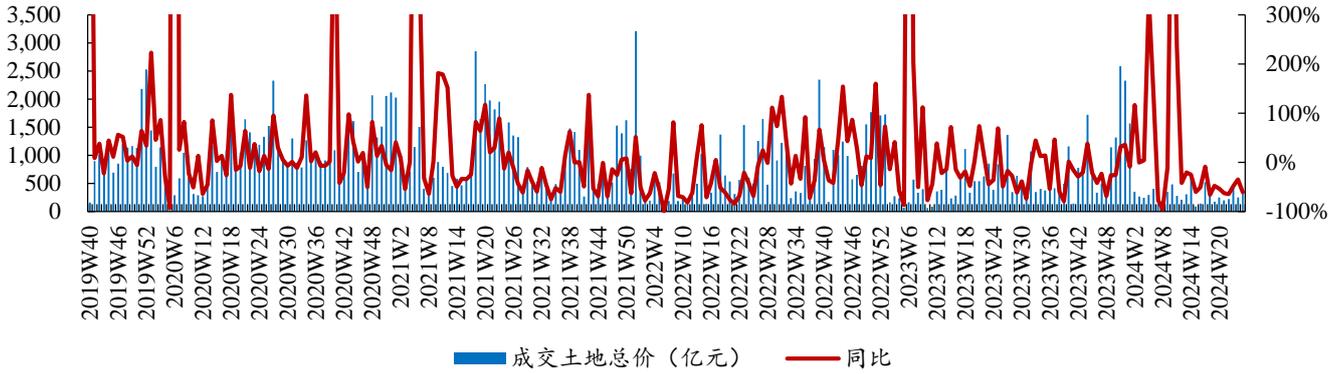
3、投资端：土地成交溢价率环比下降，南京成交史上第二高价地

2024年第25周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积1563万平方米，成交土地规划建筑面积2092万平方米，同比下降29%，成交溢价率为0.9%。一线城市成交土地规划建筑面积68万平方米，同比下降74%；二线城市成交土地规划建筑面积715万平方米，同比下降23%；三线城市成交土地规划建筑面积1308万平方米，同比下降26%。**成都**：6月17日，成都市公共资源交易服务中心发布两宗涉宅用地出让公告，分别位于郫都区德源街道74.8亩地块、高新区新川板块30.2亩地块，采用价高者得原则确定竞得人，拍卖时间分别定于7月9日和7月10日。合计11.8亿元，其中高新新川地块起始楼面价17500元/m²；**南京**：6月19日，南京公开拍卖3宗低密度宅地，涉及主城夫子庙、河西南、溧水老城区三个板块，总出让面积约6.3万m²，总规划建面约6.58万m²，总起始价19.7亿元。最终，3宗地块均溢价成交，分别由奥体建设、中堃置业、昱临置业斩获，揽金约22.82亿。其中奥体建设47轮斩获南京史上第二高价地，成交楼面价43888元/m²；**青岛**：6月20日，青岛挂牌出让2宗涉宅地，分别位于崂山区王家村板块、城阳区白云山板块各一宗。总用地面积8.58万m²，总规划建面约15.02万m²，总起价18.88亿。最终2宗宅地一宗底价、一宗溢价成交；**济南**：6月21日，济南1宗地块成功出让，采取网上挂牌方式出让，按照价高者得原则确定竞得人。该地块为经十一路项目A-2地块，位于济南西和谐板块，位置较优越，吸引了保利置业、中海、招商、金茂4家企业报名参与，最终经过3轮竞价，由中海以总价16.03亿摘得，成交楼面价11729元/m²，溢价率0.25%。

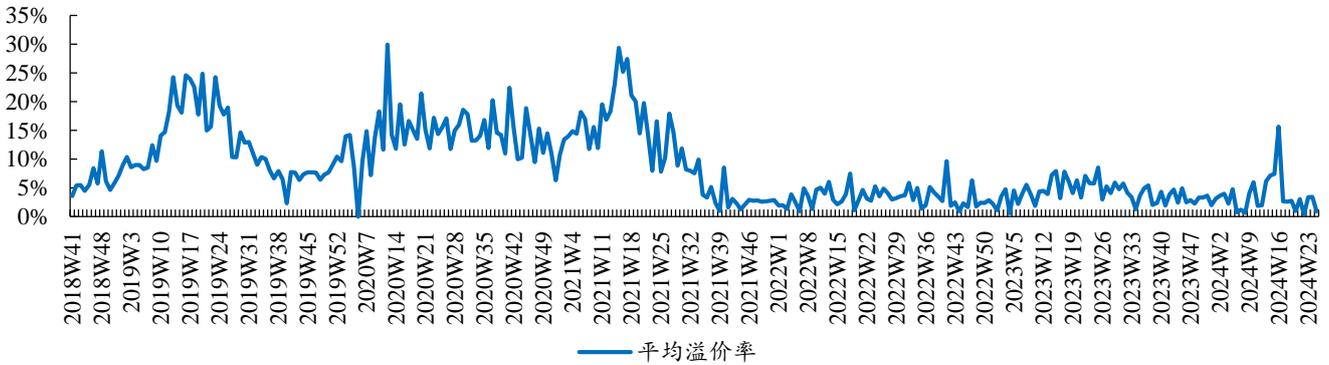
图10：100大中城市土地成交面积同比下降



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


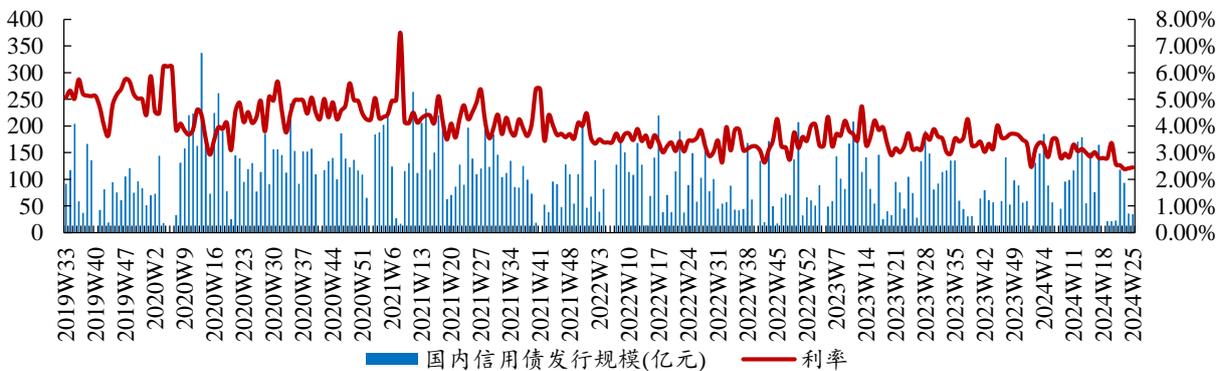
数据来源：Wind、开源证券研究所

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

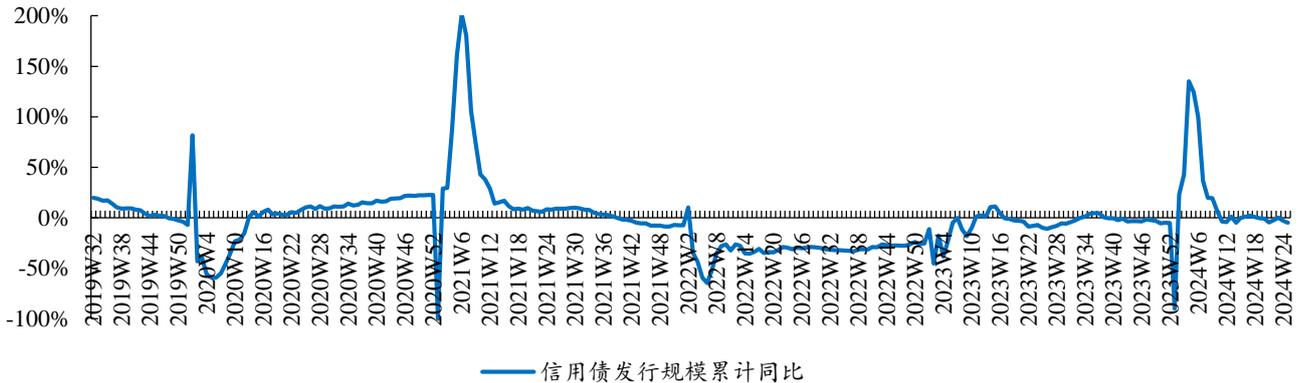
4、融资端：国内信用债发行规模同环比下降

2024年第25周，信用债发行34.8亿元，同比减少53%，环比减少63%，平均加权利率2.44%，环比增加3BP。信用债累计发行规模2117.6亿元，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少

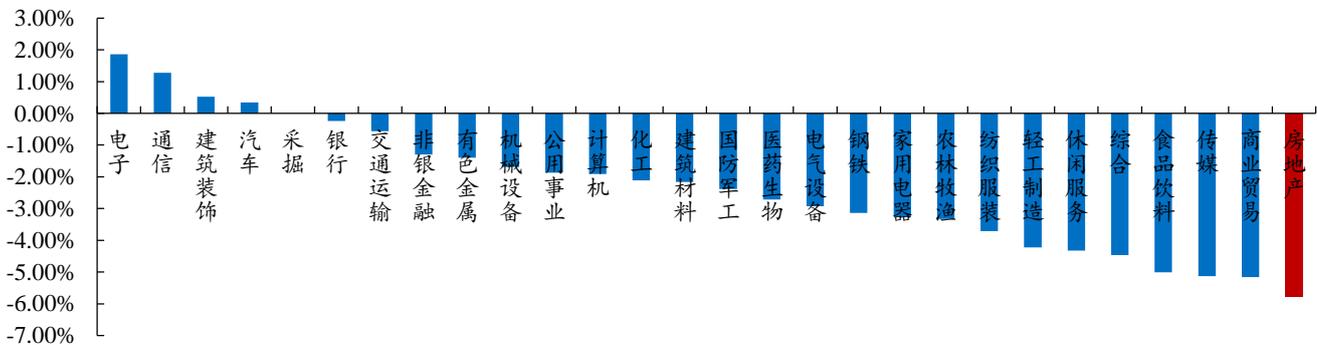


数据来源: Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面, 本周(2024年6月17-21日, 下同)房地产指数下跌5.76%, 沪深300指数下跌1.3%, 相对收益为-4.47%, 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: *ST中迪、中润资源、大名城、深振业A、三湘印象, 涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为我爱我家、金地集团、绿地控股、华夏幸福、铁岭新城。

图15: 房地产指数下跌5.76%, 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*ST中迪、中润资源、大名城涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	000609.SZ	*ST中迪	27.89%	29.19%	33.65%
2	000506.SZ	中润资源	15.60%	16.89%	21.36%
3	600094.SH	大名城	10.41%	11.70%	16.17%
4	000006.SZ	深振业A	8.82%	10.12%	14.59%
5	000863.SZ	三湘印象	7.53%	8.82%	13.29%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
6	000014.SZ	沙河股份	5.99%	7.29%	11.75%
7	000909.SZ	数源科技	4.79%	6.09%	10.56%
8	600641.SH	万业企业	4.05%	5.34%	9.81%
9	000011.SZ	深物业 A	0.64%	1.94%	6.40%
10	000540.SZ	中天金融	0.00%	1.30%	5.76%

数据来源: Wind、开源证券研究所

表3: 本周房地产行业个股中我爱我家、金地集团、绿地控股跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000560.SZ	我爱我家	-12.65%	-11.35%	-6.88%
2	600383.SH	金地集团	-12.16%	-10.87%	-6.40%
3	600606.SH	绿地控股	-10.56%	-9.26%	-4.80%
4	600340.SH	华夏幸福	-10.26%	-8.96%	-4.49%
5	000809.SZ	铁岭新城	-10.09%	-8.80%	-4.33%
6	000620.SZ	新华联	-9.60%	-8.30%	-3.83%
7	000537.SZ	广宇发展	-9.50%	-8.21%	-3.74%
8	000002.SZ	万科 A	-9.45%	-8.15%	-3.68%
9	600638.SH	新黄浦	-9.35%	-8.05%	-3.58%
10	000838.SZ	财信发展	-9.34%	-8.04%	-3.57%

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环比增长。土地成交面积同比下降, 环比增长, 成交溢价率环比下降。融资端国内信用债单周发行同环比下降, 累计发行规模同比下降。本周国家统计局发布 1—5 月房地产市场基本情况, 新房成交面积同比虽继续下降, 但降幅有所收窄。政策端央行行长潘功胜推出地产支持政策组合, 住建部明确推动县级以上城市开展收购已建成存量商品房, 用作保障性住房工作, 着力推动存量商品房去库存。地方端城中村改造平稳推进, 珠海、惠州、中山市共 8 个项目获得两家政策性银行授信 326 亿元。东莞市预计获得总额不超过 8 亿元的城市更新中央财政补助资金。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3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