

## 房地产

2024年07月28日

# 中央定调地产发展方向，广东省“白名单”进展显著

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

郝英（联系人）

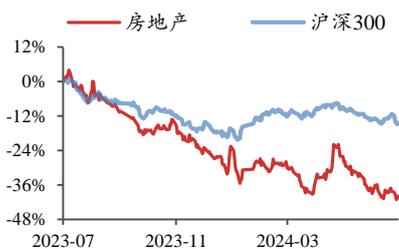
qidong@kysec.cn

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

《北京开启以旧换新政策，后续更多城市有望跟进——行业点评报告》

-2024.7.22

《6月新房数据降幅收窄，北京实施新房“以旧换新”——行业周报》-2024.7.21

《新房房价环比降幅持平，北上二手房价环比转涨——行业点评报告》

-2024.7.16

### ● 核心观点：中央定调地产发展方向，广东省“白名单”进展显著

本周我们跟踪的68城新房成交同比下降，环比增长。20城二手房成交面积同比增长，环比下降。土地成交面积同环比下降，成交溢价率环比增长。杭州土拍火热收官，两宗宅地分别由滨江以22.55%、绿城以59.19%高溢价分食。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。本周政策端中共中央再次强调加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。同时提及充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策。央行下调LPR10个基点，旨在提升购房活跃度。地方端郑州、江阴、苏州多城推出购房优惠政策，广东省房地产融资协调机制取得显著进展，授信金额和落地金额均位居全国第一。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：央行下调LPR10个基点，广东省“白名单”项目进展显著

**中央层面：央行：**中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年7月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.35%（此前为3.45%），5年期以上LPR为3.85%（此前为3.95%）。**中共中央：**允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。

**地方层面：广东省：**截至7月15日，广东监管局辖内银行机构已为三批次“白名单”的373个项目提供授信1206.11亿元，落地融资项目263个、金额598.30亿元，授信金额和落地金额均位居全国第一。**郑州：**郑州计划在2024年7月20日至12月31日期间举办不少于50场商品房团购活动。

### ● 市场端：新房成交环比增长，杭州土拍火热收官

**销售端：**2024年第30周，全国68城商品住宅成交面积223万平方米，同比下降29%，环比增加11%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达7790万平方米，累计同比下降36%。全国20城二手房成交面积为194万平方米，同比增速+16%，前值+18%；年初至今累计成交面积5435万平方米，同比增速-7%，前值-7%。

**投资端：**2024年第30周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2423万平方米，成交土地规划建筑面积1812万平方米，同比下降28%，成交溢价率为8.7%。**杭州：**7月23日，杭州市区年度第七批集中出让地块开拍，共涉及宅地2宗，总面积约4.6万m<sup>2</sup>，总建筑面积9.3万m<sup>2</sup>，总起拍价约22.87亿元。两宗宅地分别由滨江以22.55%、绿城以59.19%高溢价分食，总出让金约29.42亿。

### ● 融资端：国内信用债发行规模同环比下降

2024年第30周，信用债发行47.4亿元，同比减少41%，环比减少50%，平均加权利率2.3%，环比减少23BP。信用债累计发行2441.7亿元，同比减少13%。

### ● 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、 加快构建地产发展新模式，央行下调 LPR10 个基点 .....	3
2、 销售端：新房成交环比增长，二手房成交环比下降 .....	5
2.1、 68 大中城市新房成交同比下降，环比增长 .....	5
2.2、 20 城二手房成交同比增长，环比下降 .....	7
3、 投资端：土地成交溢价率环比增长，杭州土拍火热收官 .....	8
4、 融资端：国内信用债发行规模同环比下降 .....	9
5、 一周行情回顾 .....	10
6、 投资建议：维持行业“看好”评级 .....	12
7、 风险提示 .....	12

## 图表目录

图 1： 64 大中城市新房成交面积同比下降 .....	5
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长 .....	6
图 3： 2024 年第 30 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比增长 .....	6
图 4： 2024 年第 30 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比持平 .....	6
图 5： 2024 年第 30 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比增长 .....	6
图 6： 2024 年第 30 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长 .....	6
图 7： 2024 年初至今高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 .....	7
图 9： 一线城市二手房市场单周成交情况相对更好 .....	8
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比下降 .....	9
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比下降 .....	9
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比增长 .....	9
图 13： 信用债单周发行规模同比下降 .....	10
图 14： 信用债累计发行规模同比减少 .....	10
图 15： 房地产指数下跌 2.69%，板块表现强于大市 .....	11
表 1： 加快构建地产发展新模式，央行下调 LPR10 个基点 .....	4
表 2： 本周房地产行业个股中中润资源、万通发展、市北高新涨幅靠前 .....	11
表 3： 本周房地产行业个股中*ST 银亿、福星股份、西藏城投跌幅靠前 .....	11

## 1、加快构建地产发展新模式，央行下调 LPR10 个基点

**中央层面：(1) 中共中央：**在健全保障和改善民生制度体系方面提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。**(2) 住建部：**7月22日据中国建设报报道，住建部部长倪虹主持召开党组会议，传达学习党的二十届三中全会精神，研究部署贯彻落实工作。会议强调，要准确把握住房城乡建设事业发展的阶段性特征，聚焦制约住房城乡建设事业高质量发展的突出矛盾和问题，系统谋划、深入推进住房城乡建设领域各项改革，加快构建房地产发展新模式。**(3) 央行：**中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年7月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR为3.35%（此前为3.45%），5年期以上LPR为3.85%（此前为3.95%）。以上LPR在下次发布LPR之前有效。

**地方层面：(1) 郑州：**7月22日，河南省2024郑州市商品房团购活动启动仪式暨专题房展会在7月21日正式启动，共推出近5万套商品房，开展为期3个多月的团购活动。该市房管机构明确表示，本次活动郑州全市16个区、县（市）共同行动，所有在售商品房项目共同参与，拿出年内最低销售价格、最实的优惠措施惠及于民。团购活动期间，将对前5000名购房人给予每人5000元的消费券补贴。**(2) 襄阳：**襄阳市住房公积金中心调整商转公贷款政策，调整内容包括扩大贷款对象范围、优化借款人住房套数认定标准、明确不计入住房公积金贷款次数的情形等，新政策将于2024年8月1日起施行。**(3) 永州：**符合生育政策的二孩及以上家庭，在中心城区购买新建商品住房、签订新建商品住房买卖合同并缴清契税的，财政部门将按其缴纳契税的50%对二孩家庭予以补贴，三孩及以上家庭则可享受80%的契税补贴。**(4) 苏州：**7月23日，苏州市住房公积金管理中心发布通知，宣布调整2024年度缴存基数，最高34700元，最低不低于社保最低缴费基数，缴存比例5%-12%，灵活就业人员月缴存额249-6940元，调整自7月起执行，需9月30日前完成。**(5) 江阴：**7月24日，江苏省江阴市房地产调控领导小组办公室发布了《关于进一步促进江阴市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》。包括优化土地出让、推广“以旧换新”活动、加大公积金支持和全面推行房票安置等，旨在提振住房消费信心。其中，2023-2024年间卖旧买新的家庭可获最高10万元契税补贴。同时，公积金贷款额度提升至80-100万元，并实施商业贷款利率支持政策。**(6) 郑州：**7月24日，根据河南省郑州市住宅与房地产业协会发布的《关于组织房地产开发企业参加全市商品房团购活动的通知》，郑州计划在2024年7月20日至12月31日期间举办不少于50场商品房团购活动。**(7) 惠州：**根据该通知，惠州市购买自住住房为存量房（二手房）的贷款政策有所变动，具体为：全部贷款金额（含组合贷款）的上限由原先不超过抵押物价值的60%调整至不超过抵押物价值的70%。**(8) 长沙：**根据通知，职工家庭在购买二手房和现房时，应在产权过户满1年且产权未注销时申请购房提取，提取时限为产权过户满1年后的24个月内。若职工家庭已办理本套房屋住房贷款，申请购房提取则不受上述时限限制，只需提供《借款合同》等相关证明材料即可申请提取。**(9) 广东省：**7月25日，国家金融监督管理总局广东监管局发布消息，城市房地产融资协调机制取得显著进展。截至7月15日，广东监管局辖内银行机构已为三批次“白名单”的373个项目提供授信1206.11亿元，落地融资项目263个、金额598.30亿元，授信金额和落地金额均位居全国第一。其中，广州市落

地金额在全国各城市中排名第一，民营房企项目数和授信规模占比均达到约 90%。

**(10) 长春：**7月25日，长春市住房公积金管理委员会发布长住金管规字〔2024〕3号通知，宣布调整住房公积金个人住房贷款政策，若在拟购房所在地无住房或办理商转公贷款用于抵押的房屋为唯一住房，贷款首付款比例不低于 20%，贷款额度不超过抵押物价值的 80%。若在拟购房所在地有住房或抵押房屋非唯一住房，首付比例不低于 25%，贷款额度不超过 75%。**(11) 兰州：**7月26日，据“兰州公积金”官微，缴存职工因购买首套房或二套房向中心申请住房公积金个人住房贷款的，首付比例由当前执行的首套房 20%、二套房 30%统一调整为 20%。**(12) 苏州：**7月26日，苏州工业园区针对高学历人才推出公积金贷款新政，全日制硕士家庭最高可贷款额度达 300 万元。据悉，此政策旨在支持园区内顶尖及领军人才购房，对符合条件的人才按类别提供不同倍数的贷款额度上浮。

**表1：加快构建地产发展新模式，央行下调 LPR10 个基点**

时间	政策
2024/7/21	中共中央：在健全保障和改善民生制度体系方面提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求。支持城乡居民多样化改善性住房需求。充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策，允许有关城市取消或调减住房限购政策、取消普通住宅和非普通住宅标准。改革房地产开发融资方式和商品房预售制度。完善房地产税收制度。
2024/7/22	住建部：7月22日据中国建设报报道，住建部部长倪虹主持召开党组会议，传达学习党的二十届三中全会精神，研究部署贯彻落实工作。会议强调，要准确把握住房城乡建设事业发展的阶段性特征，聚焦制约住房城乡建设事业高质量发展的突出矛盾和问题，系统谋划、深入推进住房城乡建设领域各项改革，加快构建房地产发展新模式
2024/7/22	央行：中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2024年7月22日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期 LPR 为 3.35%（此前为 3.45%），5年期以上 LPR 为 3.85%（此前为 3.95%）。以上 LPR 在下次发布 LPR 之前有效。
2024/7/22	郑州：河南省 2024 郑州市商品房团购活动启动仪式暨专题房展会在 7 月 21 日正式启动，共推出近 5 万套商品房，开展为期 3 个多月的团购活动。该市房管机构明确表示，本次活动郑州全市 16 个区、县（市）共同行动，所有在售商品房项目共同参与，拿出年内最低销售价格、最实的优惠措施惠及于民。团购活动期间，将对前 5000 名购房人给予每人 5000 元的消费券补贴。
2024/7/22	襄阳：襄阳市住房公积金中心调整商转公贷款政策，调整内容包括扩大贷款对象范围、优化借款人住房套数认定标准、明确不计入住房公积金贷款次数的情形等，新政策将于 2024 年 8 月 1 日起施行。
2024/7/23	永州：符合生育政策的二孩及以上家庭，在中心城区购买新建商品住房、签订新建商品住房买卖合同并缴清契税的，财政部门将按其缴纳契税的 50%对二孩家庭予以补贴，三孩及以上家庭则可享受 80%的契税补贴。
2024/7/23	苏州：7月23日，苏州市住房公积金管理中心发布通知，宣布调整 2024 年度缴存基数，最高 34700 元，最低不低于社保最低缴费基数，缴存比例 5%-12%，灵活就业人员月缴存额 249-6940 元，调整自 7 月起执行，需 9 月 30 日前完成。
2024/7/24	江阴：7月24日，江苏省江阴市房地产调控领导小组办公室发布了《关于进一步促进江阴市房地产市场平稳健康发展若干政策措施的通知》。包括优化土地出让、推广“以旧换新”活动、加大公积金支持和全面推行房票安置等，旨在提振住房消费信心。其中，2023-2024 年间卖旧买新的家庭可获最高 10 万元契税补贴。同时，公积金贷款额度提升至 80-100 万元，并实施商业贷款利率支持政策。
2024/7/24	郑州：7月24日，根据河南省郑州市住宅与房地产业协会发布的《关于组织房地产开发企业参加全市商品房团购活动的通知》，郑州计划在 2024 年 7 月 20 日至 12 月 31 日期间举办不少于 50 场商品房团购活动。
2024/7/24	惠州：根据该通知，惠州市购买自住住房为存量房（二手房）的贷款政策有所变动，具体为：全部贷款金额（含组合贷款）的上限由原先不超过抵押物价值的 60%调整至不超过抵押物价值的 70%。

时间	政策
2024/7/24	长沙：根据通知，职工家庭在购买二手房和现房时，应在产权过户满1年且产权未注销时申请购房提取，提取时限为产权过户满1年后的24个月内。若职工家庭已办理本套房屋住房贷款，申请购房提取则不受上述时限限制，只需提供《借款合同》等相关证明资料即可申请提取。
2024/7/25	广东省：7月25日，国家金融监督管理总局广东监管局发布消息，城市房地产融资协调机制取得显著进展。截至7月15日，广东监管局辖内银行机构已为三批次“白名单”的373个项目提供授信1206.11亿元，落地融资项目263个、金额598.30亿元，授信金额和落地金额均位居全国第一。其中，广州市落地金额在全国各城市中排名第一，民营房企项目数和授信规模占比均达到约90%。
2024/7/25	长春：7月25日，长春市住房公积金管理委员会发布长住金管规字〔2024〕3号通知，宣布调整住房公积金个人住房贷款政策，若在拟购房所在地无住房或办理商转公贷款用于抵押的房屋为唯一住房，贷款首付比例不低于20%，贷款额度不超过抵押物价值的80%。若在拟购房所在地有住房或抵押房屋非唯一住房，首付比例不低于25%，贷款额度不超过75%。
2024/7/26	兰州：7月26日，据“兰州公积金”官微，缴存职工因购买首套房或二套房向中心申请住房公积金个人住房贷款的，首付比例由当前执行的首套房20%、二套房30%统一调整为20%。
2024/7/26	苏州：7月26日，苏州工业园区针对高学历人才推出公积金贷款新政，全日制硕士家庭最高可贷款额度达300万元。据悉，此政策旨在支持园区内顶尖及领军人才购房，对符合条件的人才按类别提供不同倍数的贷款额度上浮。

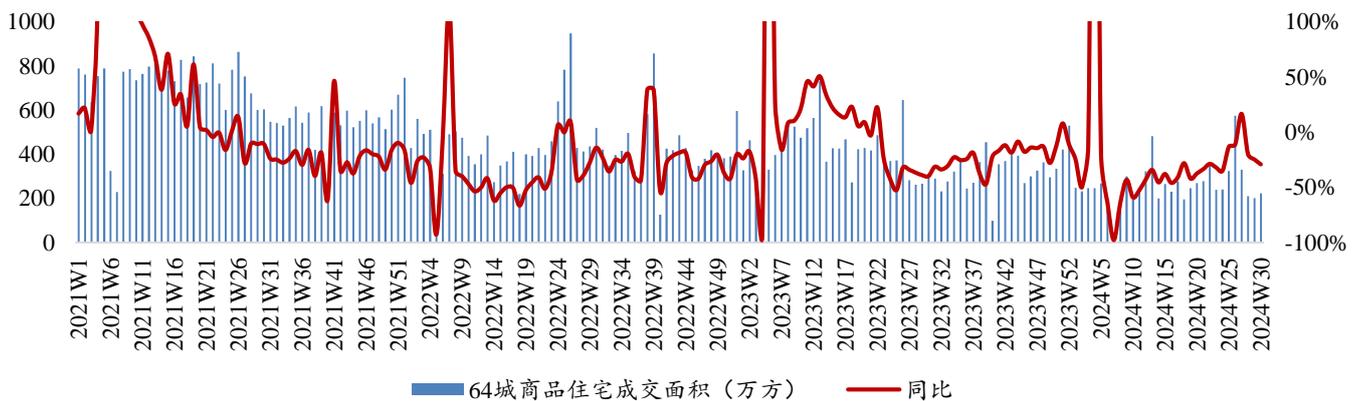
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房成交环比增长，二手房成交环比下降

### 2.1、68大中城市新房成交同比下降，环比增长

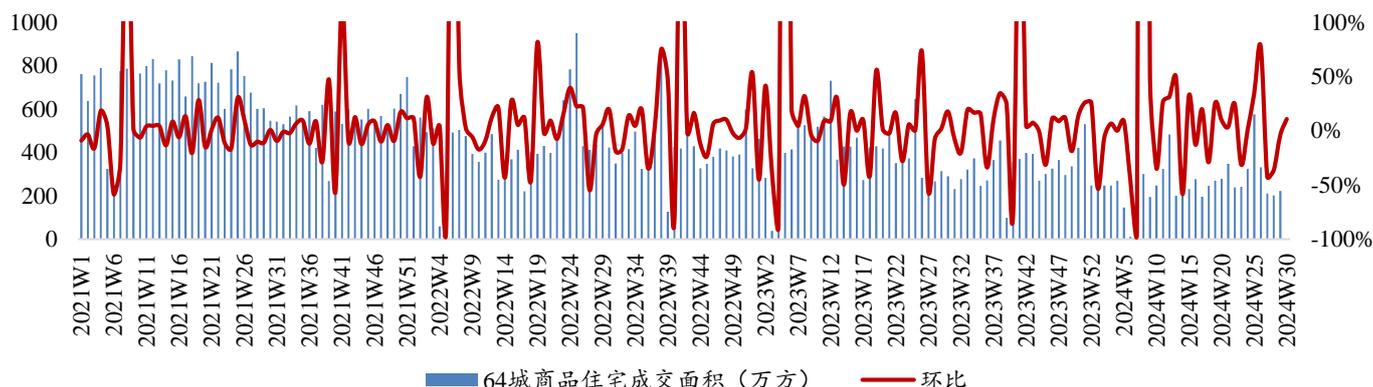
根据房管局数据，2024年第30周，全国68城商品住宅成交面积223万平方米，同比下降29%，环比增加11%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达7790万平方米，累计同比下降36%。

图1：64大中城市新房成交面积同比下降



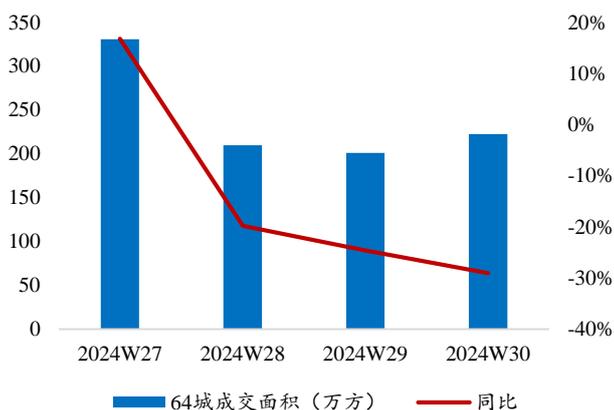
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比增长



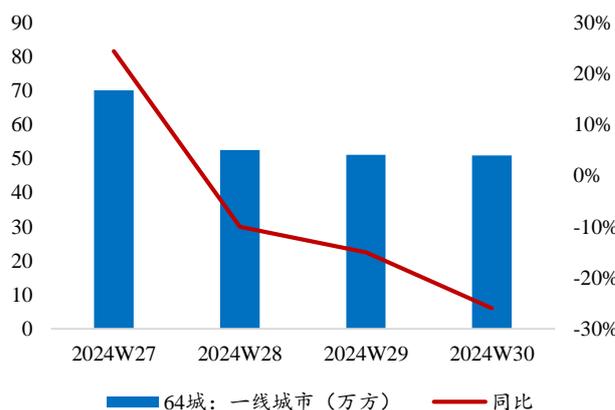
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第30周68大中城市成交面积同比下降，环比增长



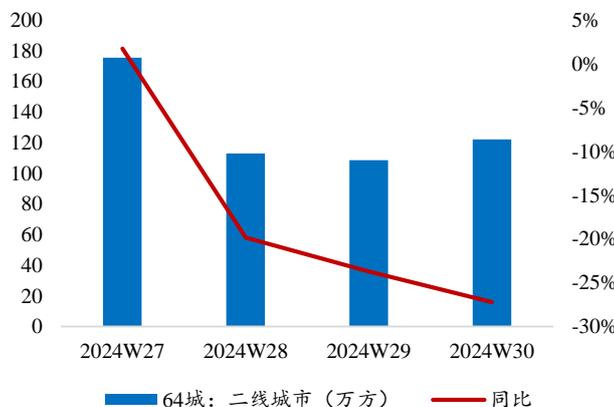
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第30周68大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比持平



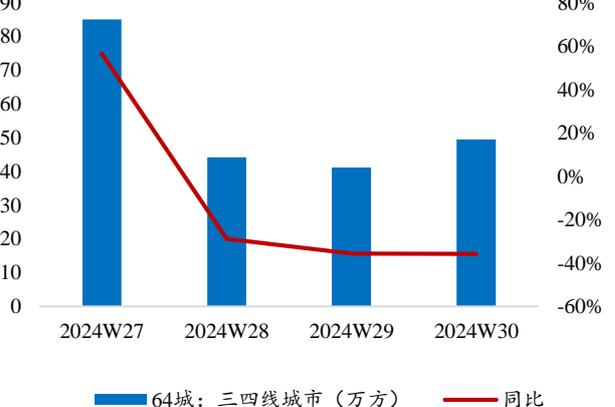
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第30周68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

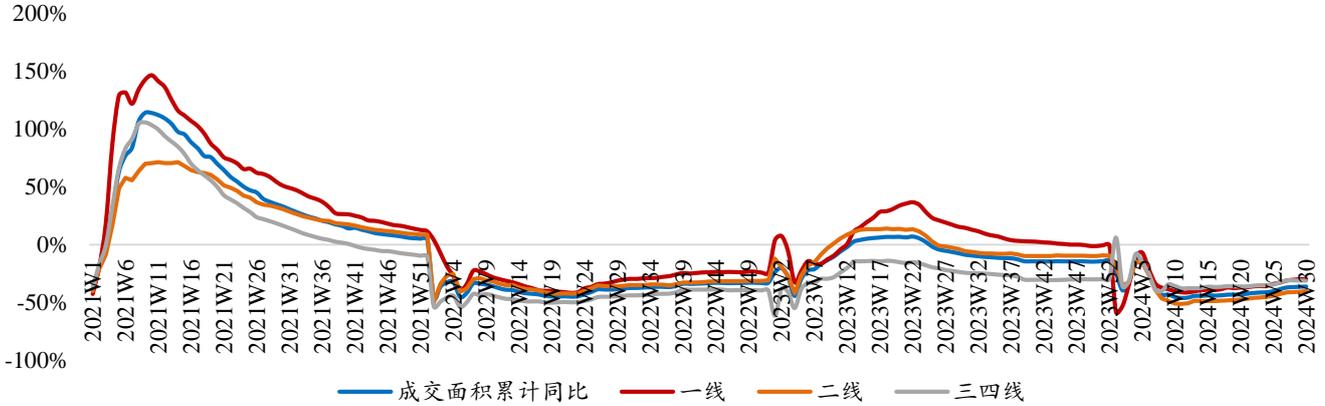
图6：2024年第30周68大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第30周，全国68城商品住宅成交面积年初至今累计增速-36%。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-26%、-27%、-36%，年初至今累计增速-30%、-40%、-31%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

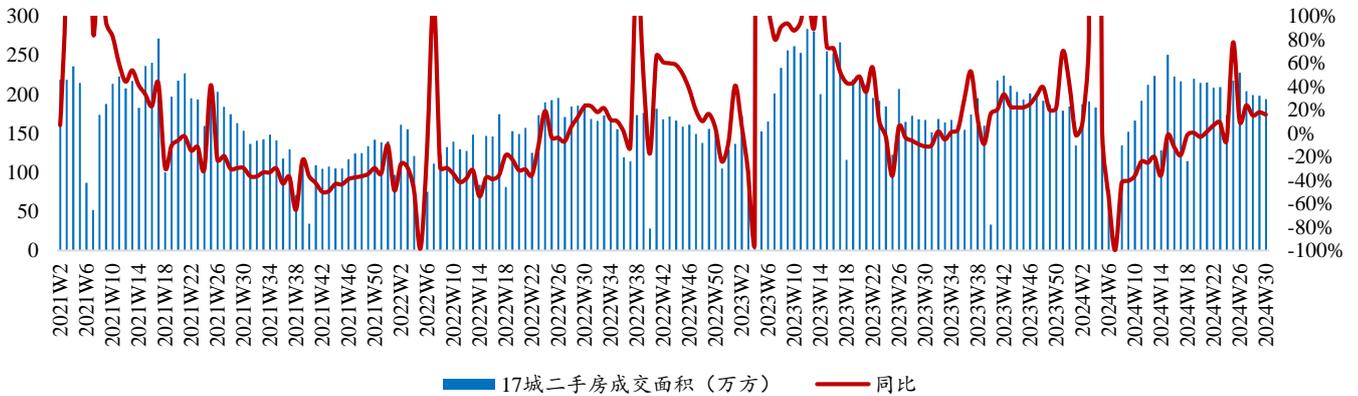


数据来源：Wind、开源证券研究所

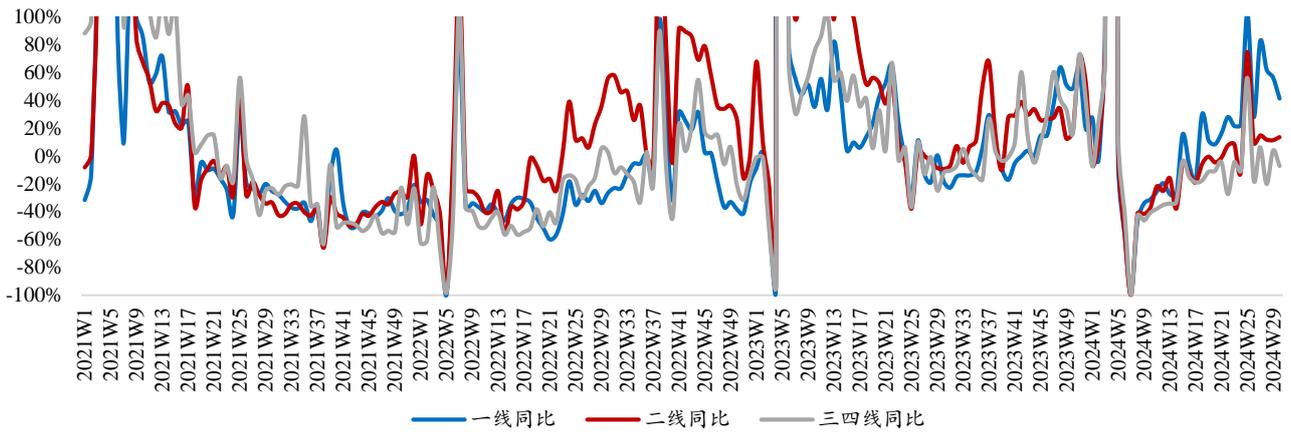
## 2.2、20城二手房成交同比增长，环比下降

2024年第30周，全国20城二手房成交面积为194万平方米，同比增速+16%，前值+18%；年初至今累计成交面积5435万平方米，同比增速-7%，前值-7%。

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**


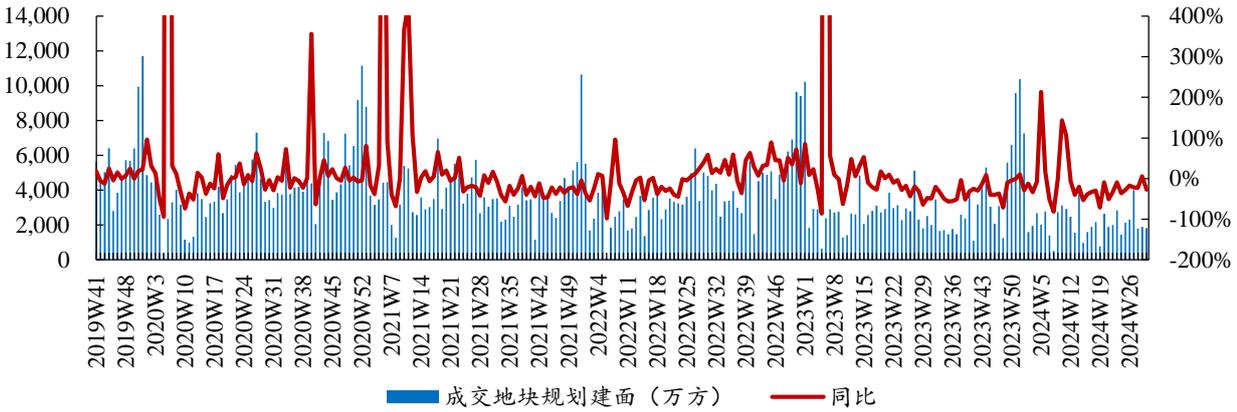
数据来源：Wind、开源证券研究所

### 3、投资端：土地成交溢价率环比增长，杭州土拍火热收官

2024年第30周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2423万平方米，成交土地规划建筑面积1812万平方米，同比下降28%，成交溢价率为8.7%。一线城市成交土地规划建筑面积3万平方米，同比下降98%；二线城市成交土地规划建筑面积624万平方米，同比下降24%；三线城市成交土地规划建筑面积1186万平方米，同比下降24%。

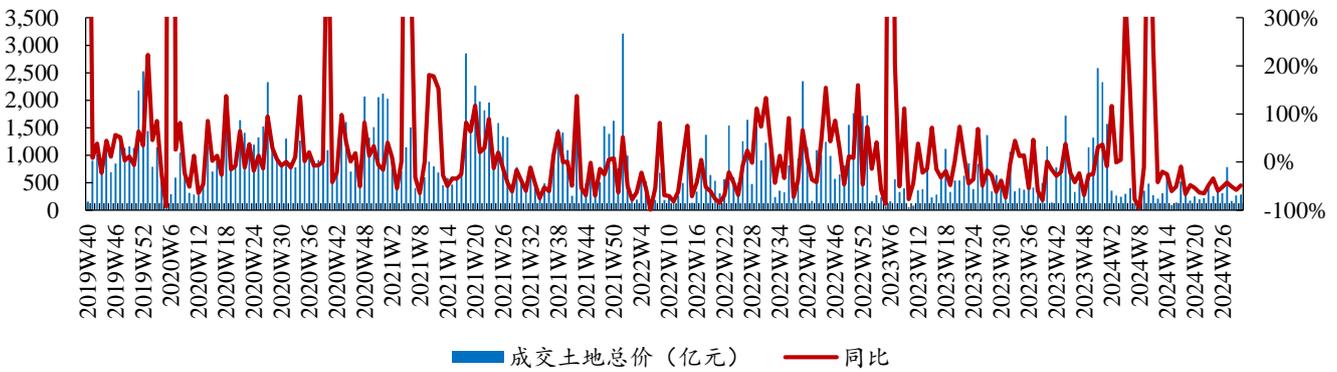
**温州：**7月22日，温州鹿城区成交一宗涉宅地，仅一轮报价，由温州市滨江建设投资有限公司（温州城建）以底价10.1亿元竞得，成交楼面价6871元/m<sup>2</sup>；**杭州：**7月23日，杭州市区年度第七批集中出让地块开拍，共涉及宅地2宗，总面积约4.6万m<sup>2</sup>，总建筑面积9.3万m<sup>2</sup>，总起拍价约22.87亿元。两宗宅地分别由滨江以22.55%、绿城以59.19%高溢价分食，总出让金约29.42亿；**成都：**成都中心城区迎来本周首场土地拍卖活动，共有4宗宅地拍卖，总规划建筑面积约22.85万m<sup>2</sup>，起拍价约9.345亿。最终，3宗宅地全部底价成交；**北京：**7月25日，海淀区地块二类城镇住宅用地、零售商业用地迎来摘牌，地块总用地面积约8.56万m<sup>2</sup>，容积率2.0，规划建筑总面积约16.3万m<sup>2</sup>，总起价86亿，竞价阶梯4300万元/m<sup>2</sup>，采用“限地价+摇号（交高标）”方式出让。最终，经过3手线上报价+5手现场报价，由保利&建工以总价89.01亿竞得，成交楼面价54643元/m<sup>2</sup>，溢价率3.5%，销售指导价9万元/m<sup>2</sup>；**成都：**成都中心城区迎来本周第二场土地拍卖活动，共有4宗宅地拍卖，最终，4宗宅地中2宗溢价、2宗底价成交。揽金总计约12.38亿。

图10: 100 大中城市土地成交面积同比下降



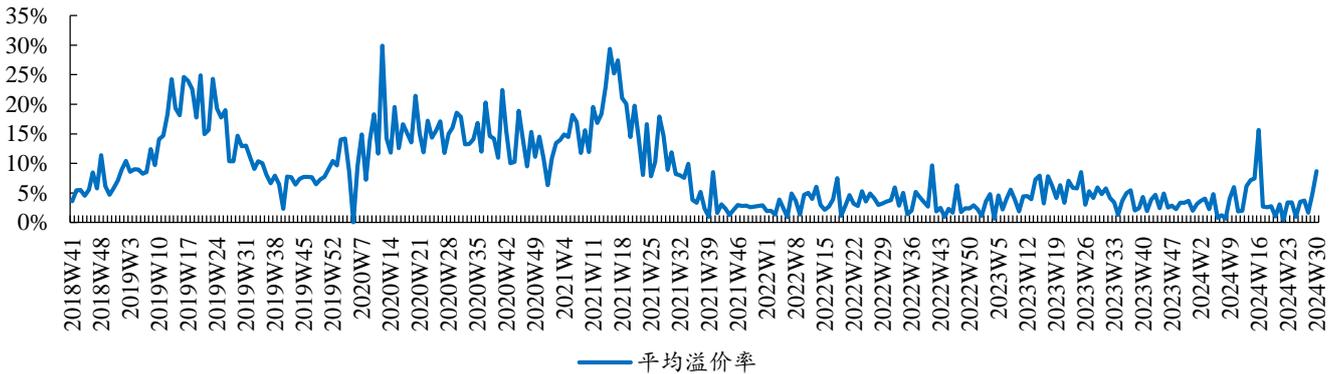
数据来源: Wind、开源证券研究所

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

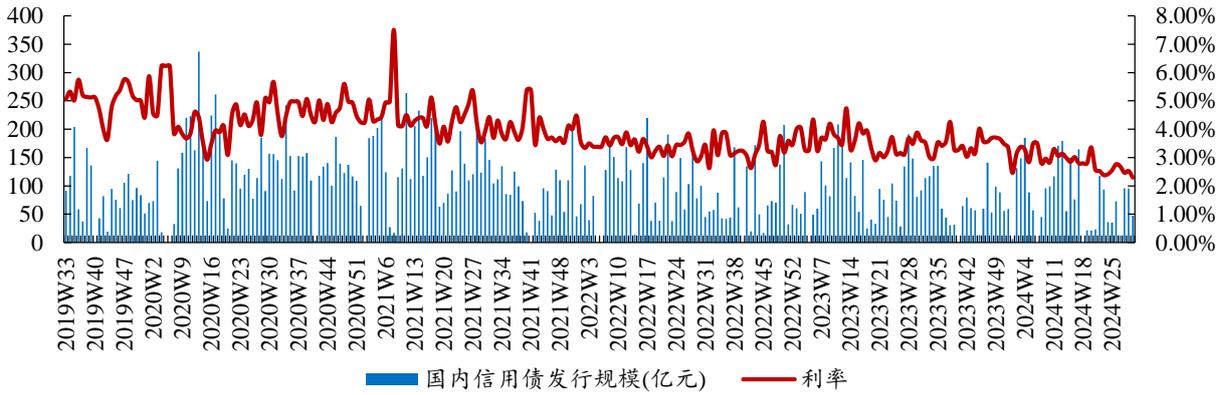
图12: 100 大中城市土地成交溢价率环比增长



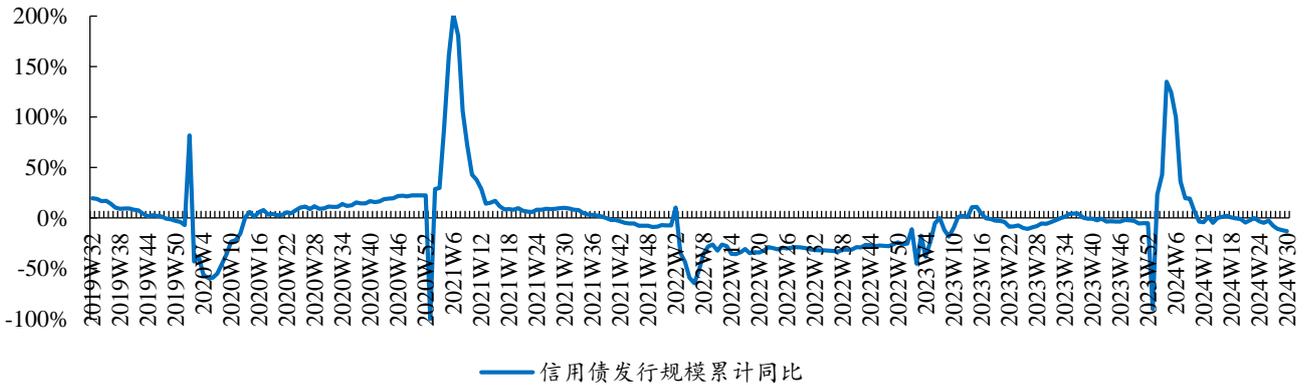
数据来源: Wind、开源证券研究所

#### 4、融资端：国内信用债发行规模同环比下降

2024 年第 30 周，信用债发行 47.4 亿元，同比减少 41%，环比减少 50%，平均加权利率 2.3%，环比减少 23BP。信用债累计发行规模 2441.7 亿元，同比减少 13%。

**图13: 信用债单周发行规模同比下降**


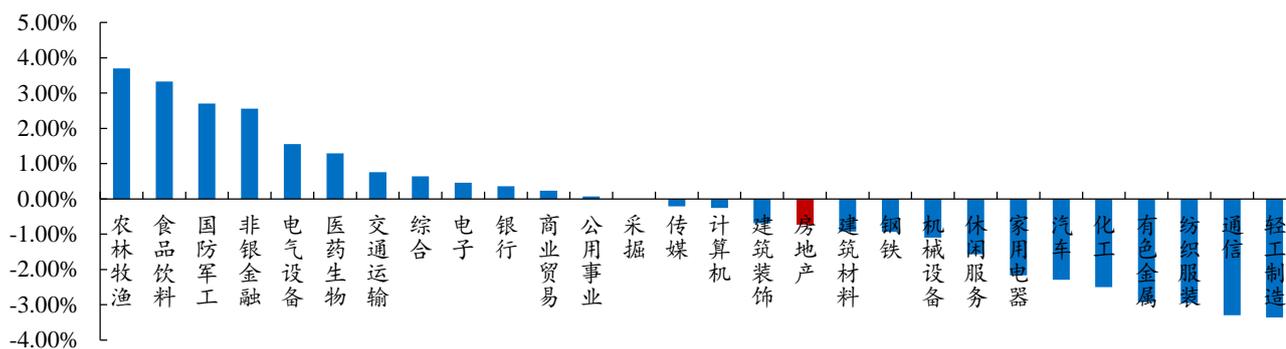
数据来源: Wind、开源证券研究所

**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7月22-26日, 下同) 房地产指数下跌2.69%, 沪深300指数下跌3.67%, 相对收益为0.97%, 板块表现强于大市, 在28个板块排名中排第19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: 中润资源、万通发展、市北高新、冠城大通、金科股份, 涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为\*ST银亿、福星股份、西藏城投、万业企业、张江高科。

**图15：房地产指数下跌 2.69%，板块表现强于大市**


数据来源：Wind、开源证券研究所

**表2：本周房地产行业个股中中润资源、万通发展、市北高新涨幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000506.SZ	中润资源	15.52%	19.18%	18.21%
2	600246.SH	万通发展	10.82%	14.49%	13.51%
3	600604.SH	市北高新	9.88%	13.55%	12.58%
4	600067.SH	冠城大通	7.87%	11.53%	10.56%
5	000656.SZ	金科股份	6.36%	10.03%	9.06%
6	000691.SZ	亚太实业	6.23%	9.90%	8.92%
7	000006.SZ	深振业 A	4.17%	7.83%	6.86%
8	000668.SZ	荣丰控股	3.32%	6.99%	6.01%
9	600082.SH	海泰发展	3.27%	6.93%	5.96%
10	000909.SZ	数源科技	2.51%	6.18%	5.21%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**表3：本周房地产行业个股中\*ST 银亿、福星股份、西藏城投跌幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000981.SZ	*ST 银亿	-30.08%	-26.42%	-27.39%
2	000926.SZ	福星股份	-17.18%	-13.52%	-14.49%
3	600773.SH	西藏城投	-7.69%	-4.02%	-4.99%
4	600641.SH	万业企业	-7.66%	-4.00%	-4.97%
5	600895.SH	张江高科	-7.31%	-3.65%	-4.62%
6	600383.SH	金地集团	-7.19%	-3.52%	-4.49%
7	002244.SZ	滨江集团	-6.53%	-2.86%	-3.84%
8	001979.SZ	招商蛇口	-5.28%	-1.61%	-2.58%
9	000560.SZ	我爱我家	-5.06%	-1.39%	-2.37%
10	600325.SH	华发股份	-5.05%	-1.38%	-2.36%

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 68 城新房成交同比下降，环比增长。20 城二手房成交面积同比增长，环比下降。土地成交面积同环比下降，成交溢价率环比增长。杭州土拍火热收官，两宗宅地分别由滨江以 22.55%、绿城以 59.19% 高溢价分食。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。本周政策端中共中央再次强调加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。同时提及充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策。央行下调 LPR10 个基点，旨在提升购房活跃度。地方端郑州、江阴、苏州多城推出购房优惠政策，广东省房地产融资协调机制取得显著进展，授信金额和落地金额均位居全国第一。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