

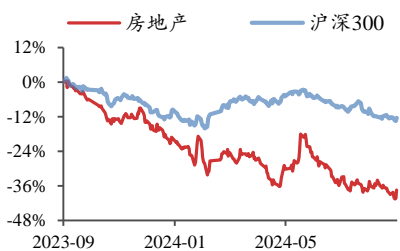
## 房地产

2024年09月01日

投资评级：看好（维持）

——行业周报

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《新房成交环比增长，住建部“大起底”打好保交房攻坚战—行业周报》

-2024.8.25

《二手房成交同比增长，上海土地出让新设“双高双竞”—行业周报》

-2024.8.18

《7月新房价格环比降幅收窄，上海房价同环比领涨—行业点评报告》

-2024.8.16

## 住建部明确公共账户属性，南京进一步优化公积金贷款政策

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

杜致远（联系人）

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790124070064

### ● 核心观点：住建部明确公共账户属性，南京进一步优化公积金贷款政策

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持平，环比下降。土地成交面积环比持平，成交溢价率环比增长，杭州土拍市场火热。本周政策端住建部明确住房养老金公共账户将按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则开展；上海调整新出让商品住房用地建筑面积标准和比例，多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为100、110、120平方米；南京进一步优化公积金贷款政策，贷款年限由退休后延长5年放宽至延长10年，取消“使用公积金贷款购买二套房，对于原首套房人均建筑面积需不超过40平方米”的限制。我们认为目前政策端对房地产市场宽松态度将长期持续，进一步政策边际放松值得期待，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：住建部明确公共账户属性，上海调整新出让用地建筑面积标准

**中央层面：住建部：**住房养老金公共账户将按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则开展。

**地方层面：南京：**贷款年限由退休后延长5年放宽至延长10年，取消“使用公积金贷款购买二套房，对于原首套房人均建筑面积需不超过40平方米”的限制。  
**上海：**调整新出让商品住房用地建筑面积标准和比例，多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为100、110、120平方米。

### ● 市场端：土地成交溢价率环比增长，杭州土拍市场火热

**销售端：**2024年第35周，全国68城商品住宅成交面积239万平米，同比下降36%，环比增加4%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达8924万平米，累计同比下降35%。全国20城二手房成交面积为160万平米，同比持平，前值+3%；年初至今累计成交面积6294万平米，同比增速-5%，前值-5%。

**投资端：**2024年第35周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2835万平方米，成交土地规划建筑面积2136万平方米，同比增加46%，成交溢价率为4.1%。  
**杭州：**杭州4宗纯住宅用地出让，总出让面积106481m<sup>2</sup>，挂牌起始总价约45亿元。此次土地均位于拱墅区，容积率均在2.0以内，地块均溢价20%以上成交，最终成交总价达57.3亿元，招商蛇口、中天&海威、绿城、滨江各摘得1宗。

### ● 融资端：国内信用债发行规模同环比减少

2024年第35周，信用债发行57亿元，同比减少58%，环比减少21%，平均加权利率2.61%，环比增加13BP。信用债累计发行规模2869.4亿元，同比减少16%。

### ● 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、 住建部明确公共账户属性，南京进一步优化公积金贷款政策.....	3
2、 销售端：新房成交环比增长，二手房成交同比持平.....	4
2.1、 68 大中城市新房成交同比下降，环比增长.....	4
2.2、 20 城二手房成交同比持平，环比下降.....	6
3、 投资端：土地成交溢价率环比增长，杭州土拍市场火热.....	7
4、 融资端：国内信用债发行规模同比下降.....	9
5、 一周行情回顾.....	9
6、 投资建议：维持行业“看好”评级.....	11
7、 风险提示.....	11

## 图表目录

图 1： 64 大中城市新房成交面积同比下降.....	4
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长.....	4
图 3： 2024 年第 35 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比增长.....	5
图 4： 2024 年第 35 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比增长.....	5
图 5： 2024 年第 35 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比下降.....	5
图 6： 2024 年第 35 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长.....	5
图 7： 2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好.....	6
图 8： 17 城二手房成交同比持平.....	6
图 9： 一线城市二手房市场单周成交情况相对更好.....	7
图 10： 100 大中城市土地成交面积同比增长.....	8
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比下降.....	8
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比增长.....	8
图 13： 信用债单周发行规模同比下降.....	9
图 14： 信用债累计发行规模同比减少.....	9
图 15： 房地产指数上涨 2.55%，板块表现强于大市.....	10

表 1： 住建部明确公共账户属性，南京进一步优化公积金贷款政策.....	3
表 2： 本周房地产行业个股中*ST 中迪、中润资源、特发服务涨幅靠前.....	10
表 3： 本周房地产行业个股中荣安地产、中新集团、荣盛发展跌幅靠前.....	10

## 1、住建部明确公共账户属性，南京进一步优化公积金贷款政策

**中央层面：(1) 住建部：**住房养老金公共账户按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则，由政府负责建立，从试点城市看，地方政府可以通过财政补一点、土地出让金归集一些等方式筹集，目的是建立稳定的房屋安全管理资金渠道，不需要居民额外缴费，不会增加个人负担。

**地方层面：(1) 厦门：**福建省厦门市相关行业协会在厦门市启动了为期一年的商品房住房“以旧换新”活动，旨在支持厦门市居民的刚性和多样性改善性住房需求。参与对象包括换房人、房地产开发企业、房地产中介机构、商业银行和交易资金监督机构。换房人是指自愿参与“以旧换新”活动，计划出售厦门市二手商品房住房并在厦门市购买新建商品房住房的人员。**(2) 上海：**调整新出让商品住房用地建筑面积标准和比例，多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为 100 平方米、110 平方米、120 平方米。提升住房套型配置均衡性，引导套内空间合理布局。**(3) 南京：**公积金贷款政策进一步放松，贷款年限由退休后延长 5 年放宽至延长 10 年；取消“使用公积金贷款购买二套房，对于原首套房人均建筑面积需不超过 40 平方米”的限制。**(4) 郴州：**继续保持 2023 年存量房评税价格水平，促进存量房交易。同时，对已建未售的非住宅商品房，在满足消防结构及国家规范的前提下，经法定程序批准可变更为商品住宅。**(5) 上海：**商品住宅房屋维修资金归集标准，按照每平方米建筑面积成本价计价。公有住房售后房屋维修资金归集标准，按照上海市公有住房出售政策中有关规定执行（包括房屋维修资金、电梯水泵大修更新资金、街坊公共设施管理维修资金），三项资金合并使用。

**表1：住建部明确公共账户属性，南京进一步优化公积金贷款政策**

时间	政策
2024/8/26	厦门：福建省厦门市相关行业协会在厦门市启动了为期一年的商品房住房“以旧换新”活动，旨在支持厦门市居民的刚性和多样性改善性住房需求。参与对象包括换房人、房地产开发企业、房地产中介机构、商业银行和交易资金监督机构。换房人是指自愿参与“以旧换新”活动，计划出售厦门市二手商品房住房并在厦门市购买新建商品房住房的人员。
2024/8/27	上海：调整新出让商品住房用地建筑面积标准和比例，多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为 100 平方米、110 平方米、120 平方米。提升住房套型配置均衡性，引导套内空间合理布局。
2024/8/29	南京：公积金贷款政策进一步放松，贷款年限由退休后延长 5 年放宽至延长 10 年；取消“使用公积金贷款购买二套房，对于原首套房人均建筑面积需不超过 40 平方米”的限制。
2024/8/29	郴州：继续保持 2023 年存量房评税价格水平，促进存量房交易。同时，对已建未售的非住宅商品房，在满足消防结构及国家规范的前提下，经法定程序批准可变更为商品住宅。
2024/8/29	上海：商品住宅房屋维修资金归集标准，按照每平方米建筑面积成本价计价。公有住房售后房屋维修资金归集标准，按照上海市公有住房出售政策中有关规定执行（包括房屋维修资金、电梯水泵大修更新资金、街坊公共设施管理维修资金），三项资金合并使用。

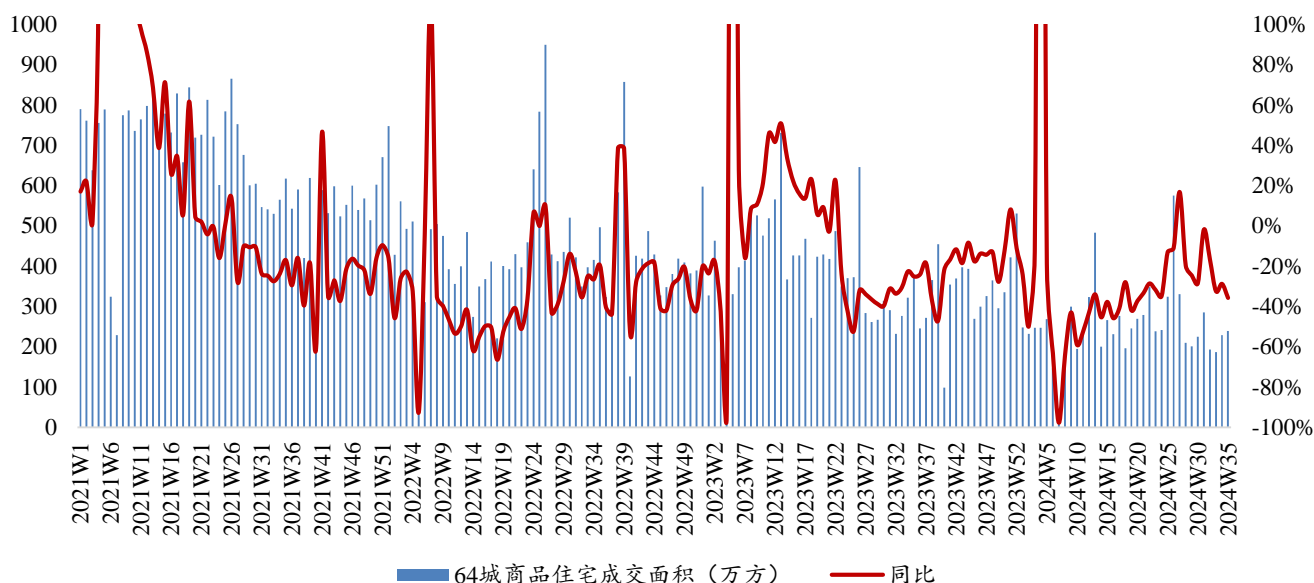
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 2、销售端：新房成交环比增长，二手房成交同比持平

### 2.1、68 大中城市新房成交同比下降，环比增长

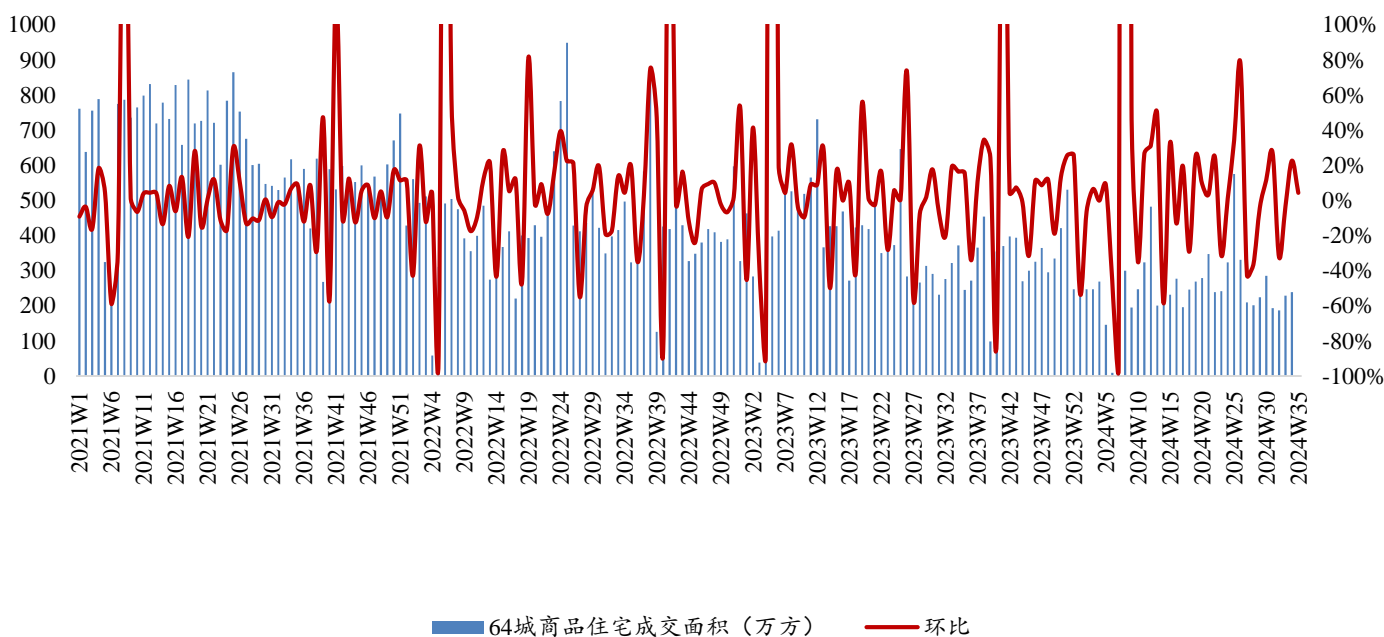
根据房管局数据，2024 年第 35 周，全国 68 城商品住宅成交面积 239 万平方米，同比下降 36%，环比增加 4%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 8924 万平方米，累计同比下降 35%。

图1：64 大中城市新房成交面积同比下降



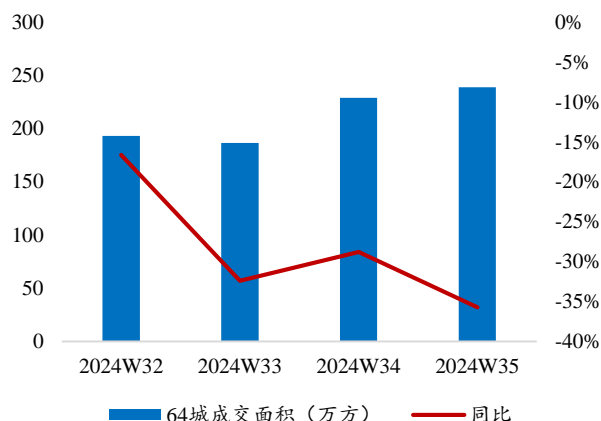
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64 大中城市新房成交面积环比增长



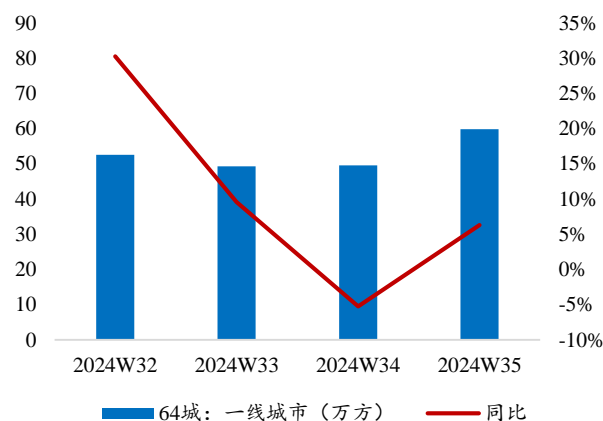
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第35周68大中城市成交面积同比下降，环比增长



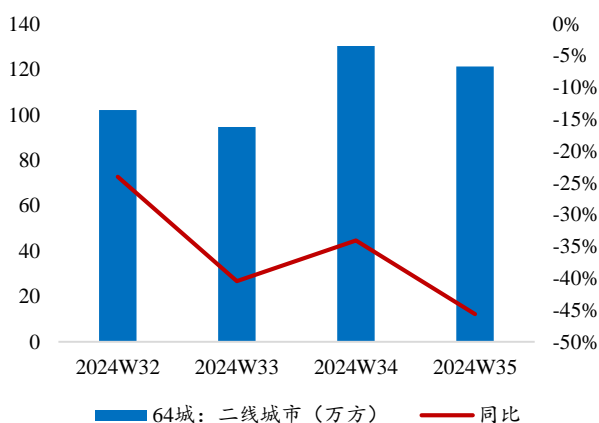
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第35周68大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比增长



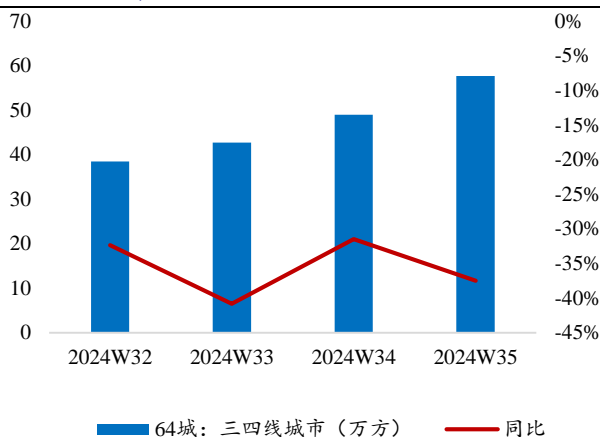
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第35周68大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

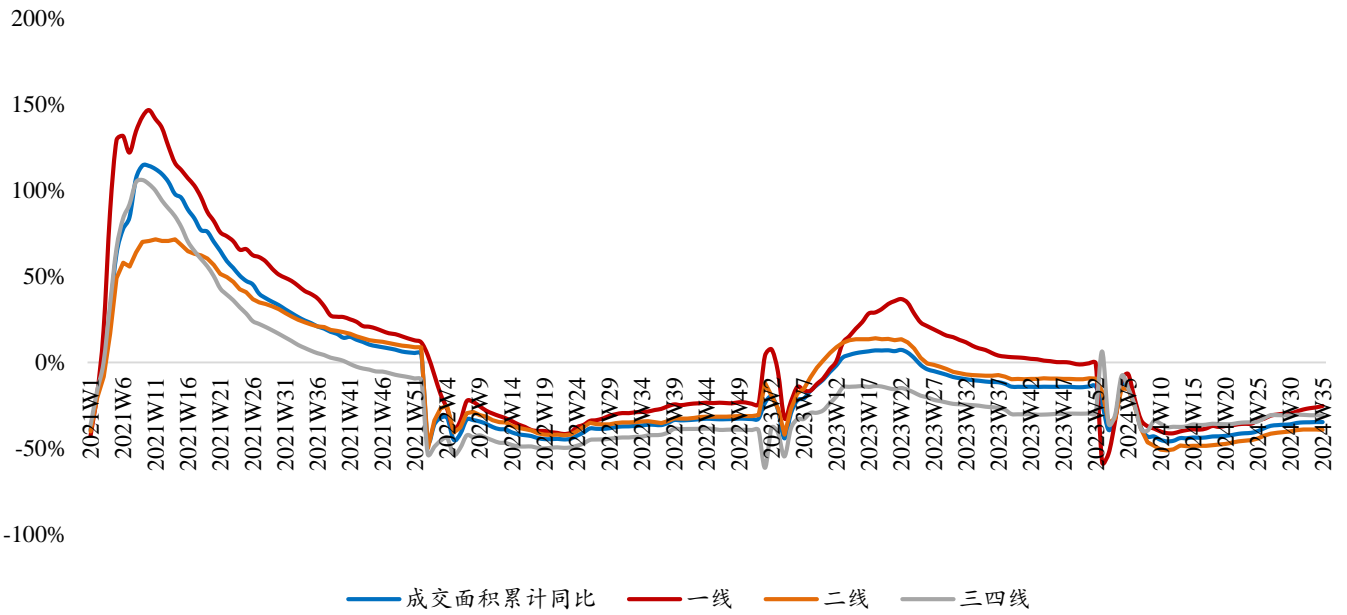
图6：2024年第35周68大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第35周，全国68城商品住宅成交面积年初至今累计增速-35%。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6%、-46%、-38%，年初至今累计增速-25%、-39%、-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

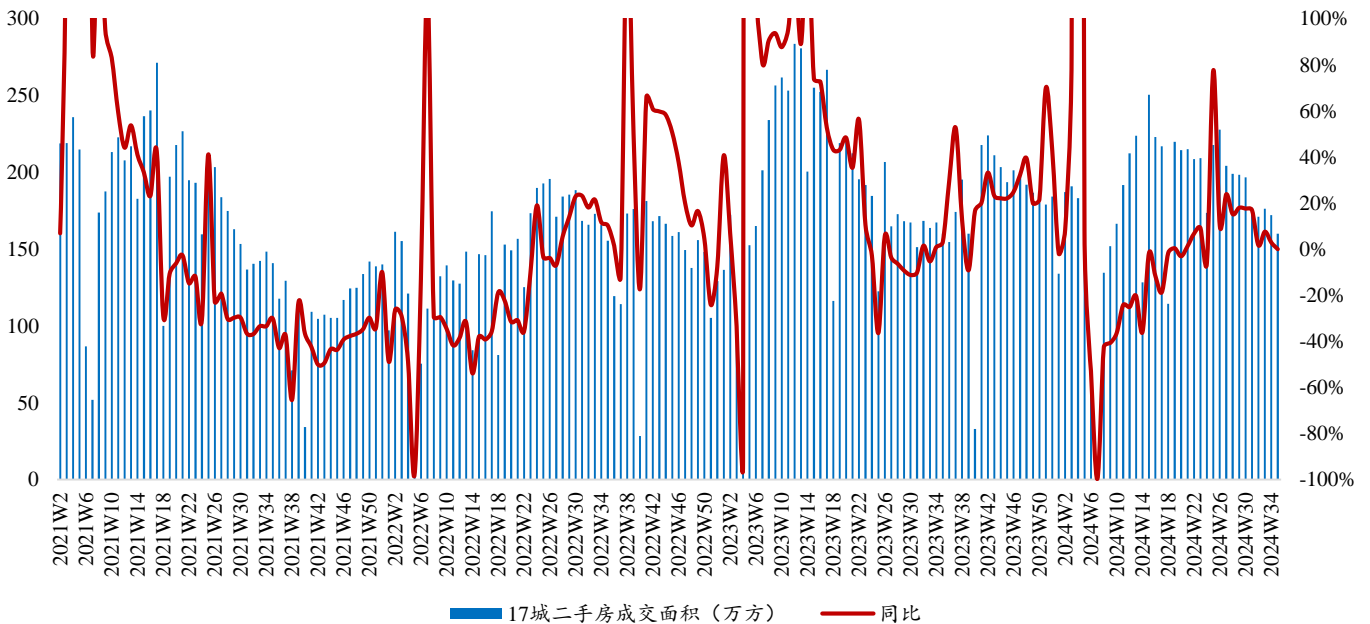


数据来源：Wind、开源证券研究所

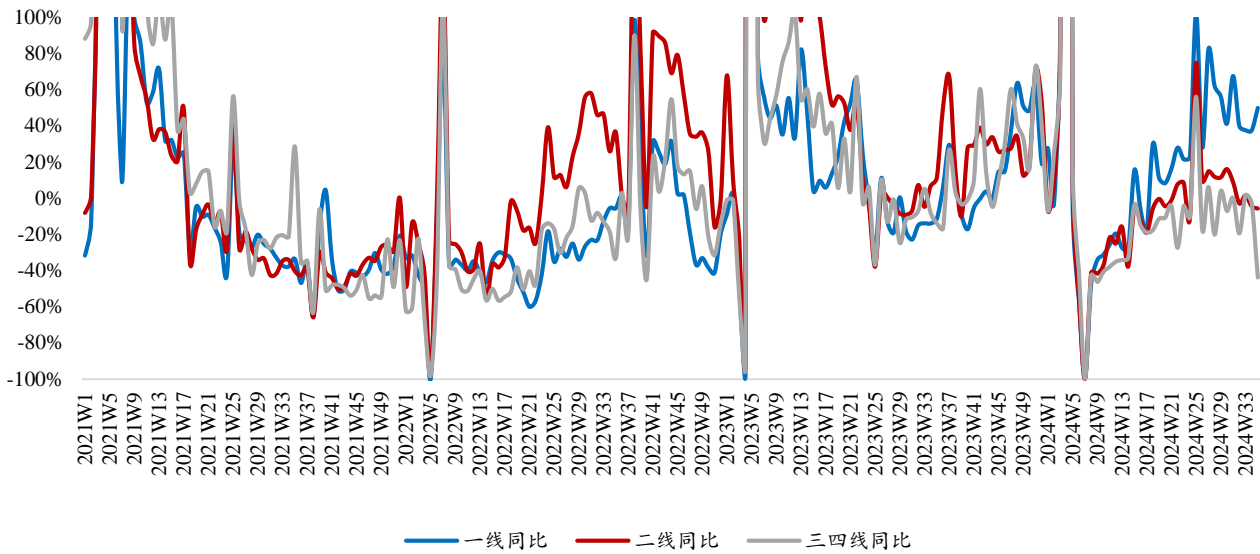
## 2.2、20城二手房成交同比持平，环比下降

2024年第35周，全国20城二手房成交面积为160万平方米，同比持平，前值+3%；年初至今累计成交面积6294万平方米，同比增速-5%，前值-5%。

图8：17城二手房成交同比持平



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，杭州土拍市场火热

2024年第35周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2835万平方米，成交土地规划建筑面积2136万平方米，同比增加46%，成交溢价率为4.1%。一线城市成交土地规划建筑面积40万平方米，同比下降82%；二线城市成交土地规划建筑面积808万平方米，同比增加86%；三线城市成交土地规划建筑面积1288万平方米，同比增加60%。

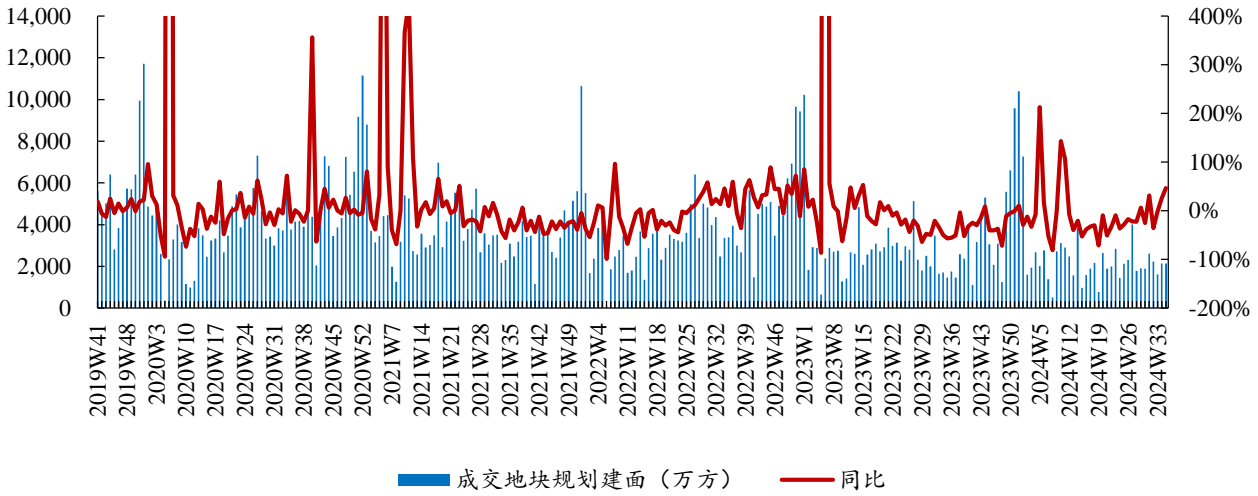
**济南：**济南土地市场出让2宗住宅用地，王舍人片区11街区张马大街以东部分用地成交总价5.3亿元，成交楼面价6350元/m<sup>2</sup>。安置三区二期周边居住用地成交总价2.13亿元，成交楼面价5321元/m<sup>2</sup>。

**杭州：**杭州4宗纯住宅用地出让，总出让面积106481m<sup>2</sup>，挂牌起始总价约45亿元。此次土地均位于拱墅区，容积率均在2.0以内，地块均溢价20%以上成交，最终成交总价达57.3亿元，招商蛇口、中天&海威、绿城、滨江各摘得1宗。

**北京：**北京门头沟新城板块再度迎来土地出让，地块建设用地面积46009.12 m<sup>2</sup>，规划建面85495.78 m<sup>2</sup>截至挂牌时间结束，最终由电建以底价16.36亿摘得，楼面价19135元/m<sup>2</sup>。

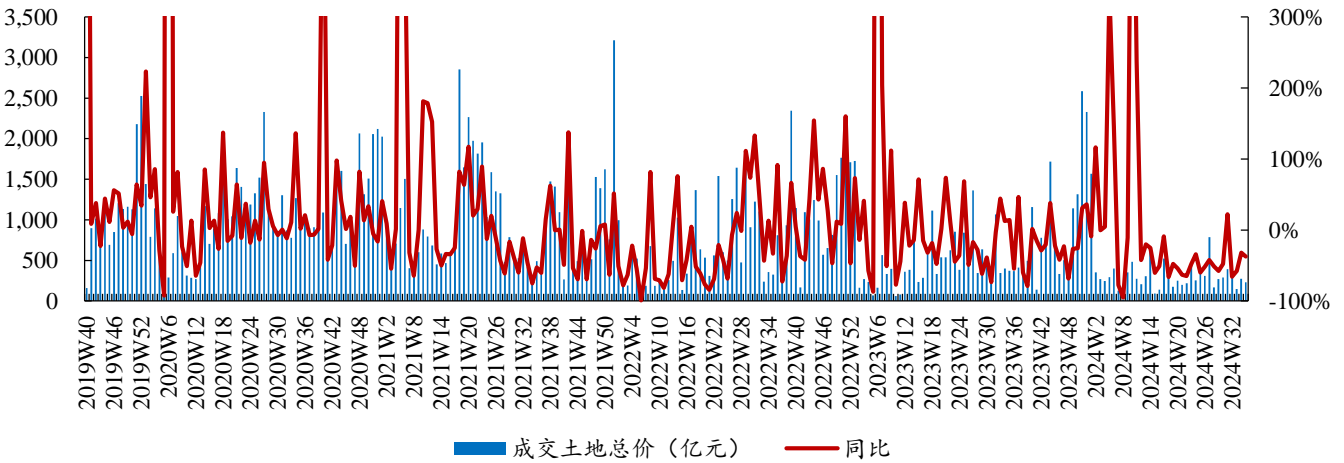
**南京：**南京土拍市场迎来8月收官大战，18宗涉宅地块同日出让，其中栖霞区3宗、浦口区3宗、六合区6宗、溧水区6宗，出让土地面积总计676082 m<sup>2</sup>，挂牌起始价总计84.081亿元。最终18宗地块全部成交，其中1宗溢价成交、17宗底价成交，共计收金84.101亿元。

图10: 100 大中城市土地成交面积同比增长



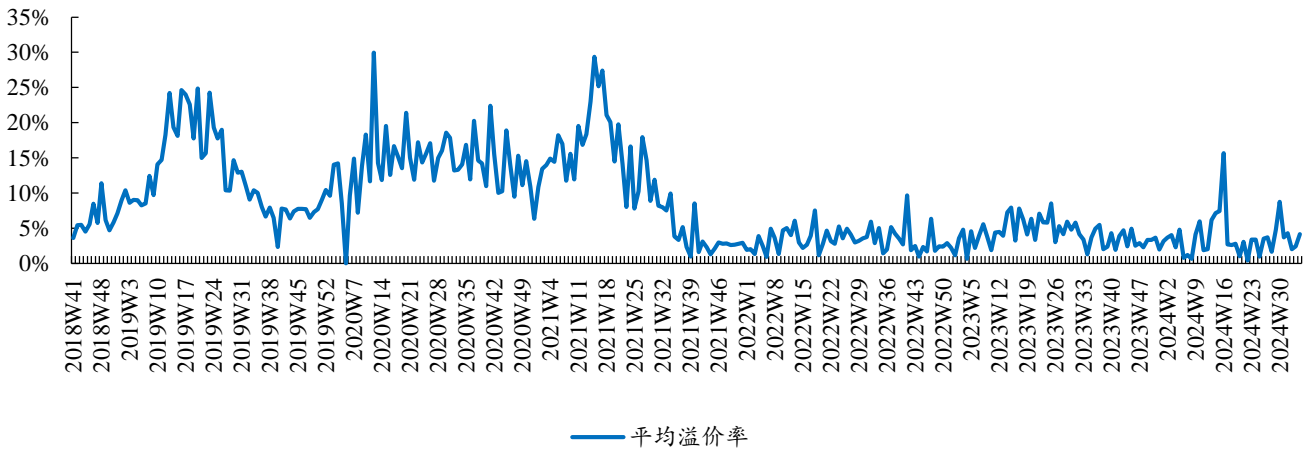
数据来源: Wind、开源证券研究所

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



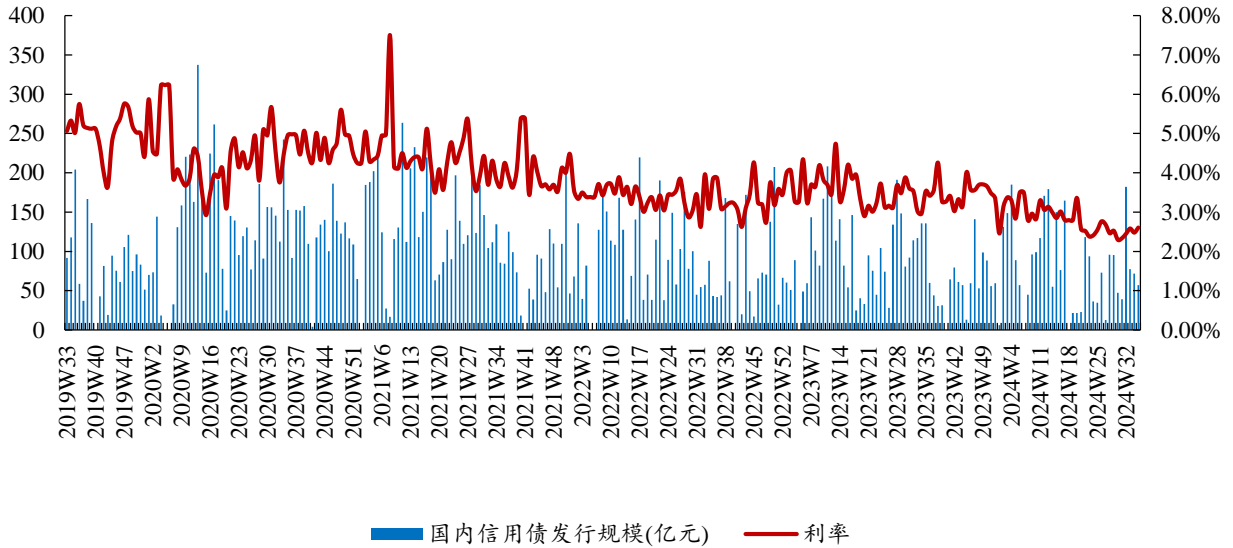
数据来源: Wind、开源证券研究所



#### 4、融资端：国内信用债发行规模同比下降

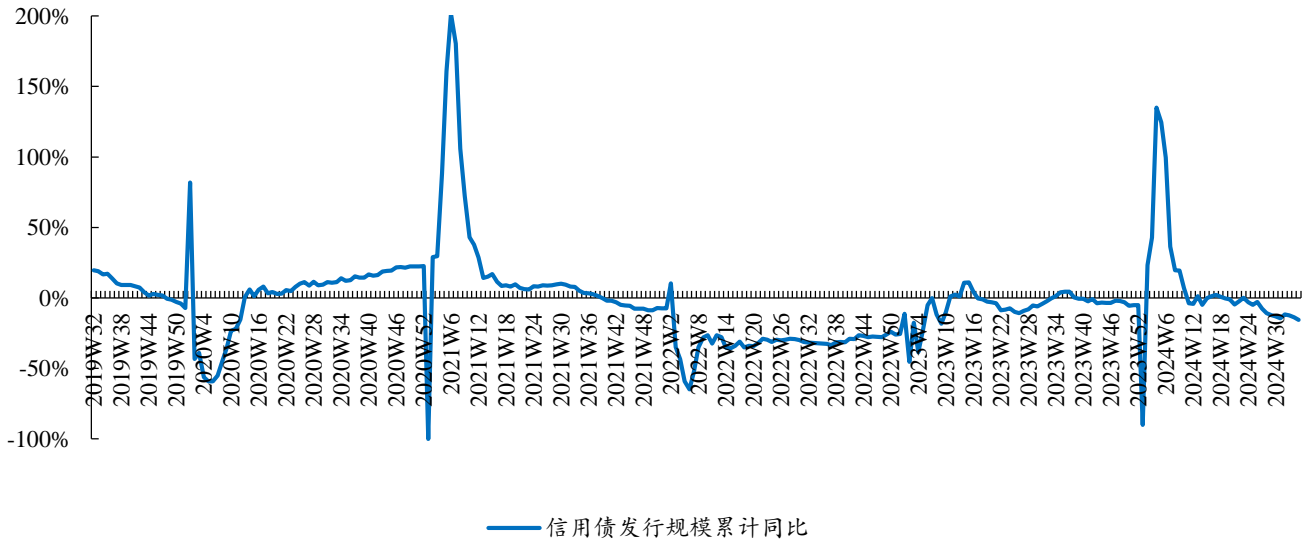
2024年第35周，信用债发行57亿元，同比减少58%，环比减少21%，平均加权利率2.61%，环比增加13BP。信用债累计发行规模2869.4亿元，同比减少16%。

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

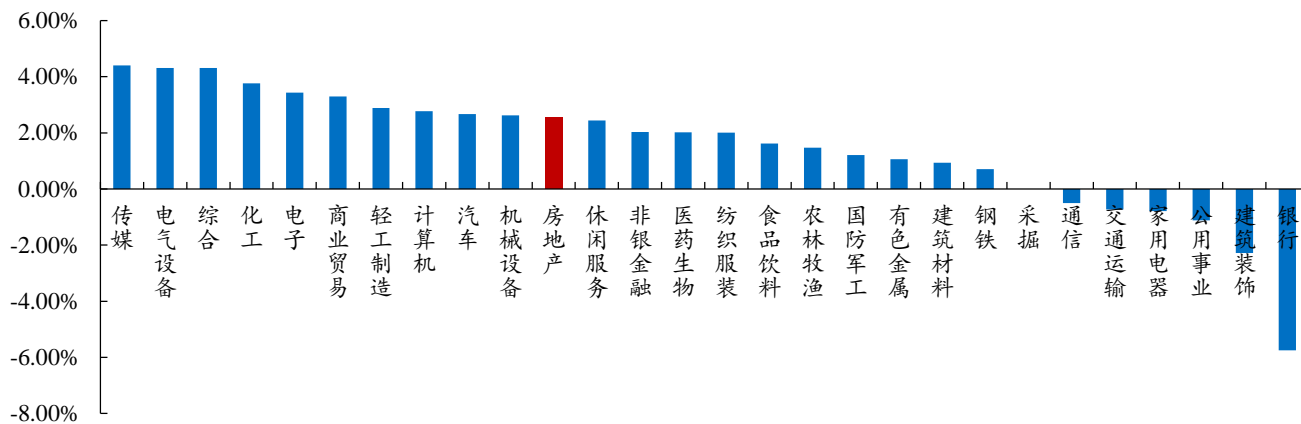


数据来源：Wind、开源证券研究所

#### 5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2024年8月26-30日，下同）房地产指数上涨2.55%，沪深300指数下跌0.17%，相对收益为2.72%，板块表现强于大盘，在28个板块排

名中排第11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、特发服务、苏宁环球、信达地产,涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为荣安地产、中新集团、荣盛发展、三湘印象、陆家嘴。

**图15: 房地产指数上涨 2.55%, 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\*ST中迪、中润资源、特发服务涨幅靠前**

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	16.28%	16.45%	13.73%
2	000506.SZ	中润资源	15.38%	15.56%	12.84%
3	300917.SZ	特发服务	10.86%	11.03%	8.32%
4	000718.SZ	苏宁环球	10.63%	10.80%	8.08%
5	600657.SH	信达地产	10.33%	10.51%	7.79%
6	600665.SH	天地源	10.33%	10.50%	7.78%
7	601155.SH	新城控股	10.32%	10.50%	7.78%
8	000608.SZ	阳光股份	10.14%	10.32%	7.60%
9	000838.SZ	财信发展	8.37%	8.55%	5.83%
10	600225.SH	*ST松江	7.69%	7.87%	5.15%

数据来源: Wind、开源证券研究所

**表3: 本周房地产行业个股中荣安地产、中新集团、荣盛发展跌幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	000517.SZ	荣安地产	-8.07%	-7.90%	-10.62%
2	601512.SH	中新集团	-7.48%	-7.31%	-10.03%
3	002146.SZ	荣盛发展	-6.82%	-6.65%	-9.36%
4	000863.SZ	三湘印象	-5.03%	-4.85%	-7.57%
5	600663.SH	陆家嘴	-4.35%	-4.18%	-6.90%
6	600515.SH	*ST基础	-3.66%	-3.49%	-6.20%

请务必参阅正文后面的信息披露和法律声明

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
7	000981.SZ	*ST 银亿	-2.70%	-2.53%	-5.25%
8	000006.SZ	深振业 A	-1.77%	-1.59%	-4.31%
9	002208.SZ	合肥城建	-1.11%	-0.93%	-3.65%
10	600064.SH	南京高科	-0.34%	-0.17%	-2.89%

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持平，环比下降。土地成交面积环比持平，成交溢价率环比增长，杭州土拍市场火热。本周政策端住建部明确住房养老金公共账户将按照“取之于房、用之于房”“不增加个人负担、不减损个人权益”的原则开展；上海调整新出让商品住房用地建筑面积标准和比例，多层、小高层、高层建筑的商品住房中小套型住房建筑面积标准分别调整为 100 平方米、110 平方米、120 平方米；南京进一步优化公积金贷款政策，贷款年限由退休后延长 5 年放宽至延长 10 年，取消“使用公积金贷款购买二套房，对于原首套房人均建筑面积需不超过 40 平方米”的限制。我们认为目前政策端对房地产市场宽松态度将长期持续，进一步政策边际放松值得期待，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