

房地产组

分析师：池天惠（执业

S1130524080002）

chitianhui@gjzq.com.cn

联系人：何裕佳

heyujia@gjzq.com.cn

一线销售较9月倍增，住建部定调楼市已开始筑底

行业点评

本周A股地产上涨，港股地产、物业板块均下跌。本周（10.12-10.18）申万A股房地产板块涨跌幅为+3%，在各板块中位列第9；WIND港股房地产板块涨跌幅为-1.4%，在各板块中位列第10。本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-3%，恒生中国企业指数涨跌幅为-2%，沪深300指数涨跌幅为+1%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-1%和-4%。

本周天津、苏州土拍均底价成交。本周（10.12-10.18）全国300城宅地成交建面680万㎡，单周环比-20%，单周同比-39%，平均溢价率1%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面17604万㎡，累计同比-38%；年初至今，绿城中国、保利发展、建发房产、滨江集团、中海地产的权益拿地金额位居行业前五。

本周新房销售环比上升，同比略降，随着政策效果持续释放，备案数据逐步体现。本周（10.12-10.18）35个城市商品房成交合计325万平米，周环比+56%，周同比-0.2%。其中：一线城市周环比+90%，周同比+13%；二线城市周环比+44%，周同比-12%；三四线城市周环比+46%，周同比+72%。

本周二手房成交同环比均明显上升，月度同比实现回正。本周（10.5-10.11）15个城市二手房成交合计291万平米，周环比+63%，周同比+36%。其中：一线城市周环比+54%，周同比+76%；二线城市周环比+72%，周同比+18%；三四线城市周环比+39%，周同比+16%。

住建部定调楼市基本面已经开始筑底。9月末政策出台，效果尚未体现在9月数据中，楼市基本面延续筑底。价格端：9月一二手住宅售价同比降幅扩大，商品住宅一线同比-4.7%，降幅扩大0.5pct，二、三线同比分别-5.7%和-6.6%，降幅均扩大0.4pct；二手住宅一线同比-10.7%，降幅扩大1.3pct，二、三线同比分别-8.9%和-9%，降幅分别扩大0.3pct和0.5pct。数量端：1-9月商品房销售面积同比-17.1%；销售金额同比-22.7%。住建部长倪虹表态，在系列政策作用下，经过三年的调整，中国房地产市场已经开始筑底，对房地产市场止跌回稳充满信心。

新政半月后一线城市新房销售较九月日均翻倍。本周距离929-930四个一线城市先后出台楼市新政已超过半月，其中10月1日至7日由于国庆假期影响，备案成交数据滞后，可比性较差。节后第二周（10月8日至15日）一线城市新房销售数据开始集中放量，体现出一线受益于政策利好，国庆期间项目认购较为火热，成交快速上升。分城市能级看，一线城市直接受益于新政，节后第二周整体日均成交较9月日均倍增227%，四大一线城市均实现超100%的增长；二线城市因为没有出台地方楼市新政，销售增幅不及一线，且城市间分化较为明显。整体来看，银十迎来良好开局，10月房地产市场成交或大幅回升，市场脉冲式行情或将延续。

投资建议

统计局数据主要体现9月新政尚未落地前的楼市基本面，随着9月底以来自上而下一系列政策的落地，当前多地楼市热度较高，10月销售数据或呈现出较为积极的结果。若核心城市能够持续释放市场止跌企稳积极的信号，则有望提振信心、改善预期，真正迎来地产止跌企稳的拐点，地产板块有望迎来估值及业绩的修复。持续推荐受益于行业逐步企稳的龙头标的：房地产开发企业推荐深耕高能级城市、主打改善产品的房企，如**绿城中国、越秀地产、滨江集团**；中介推荐受益于政策利好不断落地，一二手房市场活跃度持续提升，拥有核心竞争力的中介平台**贝壳**；物业企业推荐物管稳健、商管龙头、积极分红的**华润万象生活**。建议关注受益于地方化债的城投公司。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳；三四线城市恢复力度弱；房企出现债务违约

内容目录

楼市基本面已经开始筑底.....	4
新政半月后一线城市新房销售较九月倍增.....	4
行情回顾.....	5
地产行情回顾.....	5
物业行情回顾.....	6
数据跟踪.....	6
宅地成交.....	6
新房成交.....	8
二手房成交.....	9
重点城市库存与去化周期.....	11
地产行业政策和新闻.....	11
地产公司动态.....	19
物管行业政策和新闻.....	20
非开发公司动态.....	20
行业估值.....	20
风险提示.....	22

图表目录

图表 1: 商品房销售额: 1-9 月同比-22.7%, 9 月同比-16.3%.....	4
图表 2: 商品房销售面积: 1-9 月同比-17.1%, 9 月同比-11.0%.....	4
图表 3: 70 大中城市新建商品住宅价格同比延续下降.....	4
图表 4: 70 大中城市二手住宅价格同比延续下降.....	4
图表 5: 国庆后重点城市商品房成交面积较 9 月大幅提升.....	5
图表 6: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 7: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序.....	5
图表 8: 本周地产个股涨跌幅前 5 名.....	5
图表 9: 本周地产个股涨跌幅末 5 名.....	5
图表 10: 本周恒生物业指数、恒生中国企业指数、沪深 300 涨跌幅.....	6
图表 11: 本周物业个股涨跌幅前 5 名.....	6
图表 12: 本周物业个股涨跌幅末 5 名.....	6
图表 13: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率.....	7

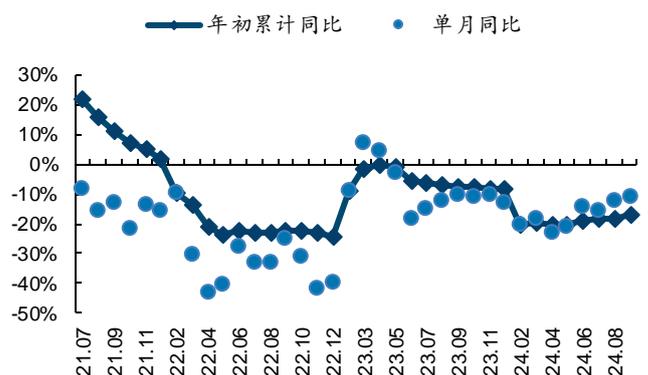
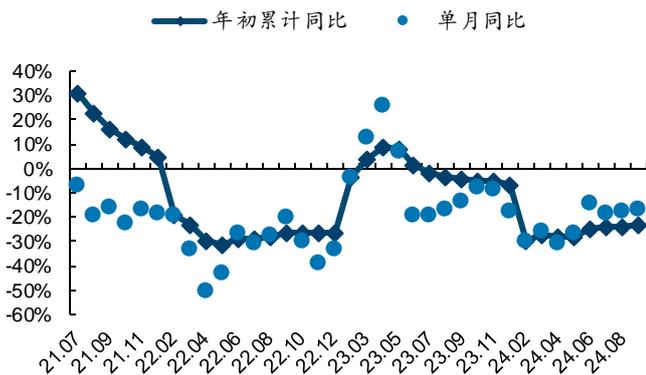
图表 14: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万 m^2) 及同比.....	7
图表 15: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企.....	7
图表 16: 35 城新房成交面积及同比增速.....	8
图表 17: 各能级城市新房成交面积月初至今累计同比.....	8
图表 18: 各能级城市新房成交面积年初至今累计同比.....	8
图表 19: 35 城新房成交明细 (万平方米).....	9
图表 20: 15 城二手房成交面积及同比增速 (周).....	10
图表 21: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比.....	10
图表 22: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比.....	10
图表 23: 15 城二手房成交明细 (万平方米).....	10
图表 24: 11 城商品房的库存和去化周期.....	11
图表 25: 11 城各城市能级的库存去化周期.....	11
图表 26: 11 个重点城市商品房库存及去化周期.....	11
图表 27: 地产行业政策新闻汇总.....	11
图表 28: 地产公司动态.....	19
图表 29: 物管行业资讯.....	20
图表 30: 非开发公司动态.....	20
图表 31: A 股地产 PE-TTM.....	20
图表 32: 港股地产 PE-TTM.....	21
图表 33: 港股物业 PE-TTM.....	21
图表 34: 覆盖公司估值情况.....	21

楼市基本面已经开始筑底

住建部定调楼市基本面已经开始筑底。9月末政策出台，效果尚未体现在9月数据中，楼市基本面延续筑底。价格端：9月一二手住宅售价同比降幅扩大，商品住宅一线同比下降4.7%，降幅扩大0.5pct，二、三线同比分别下降5.7%和6.6%，降幅均扩大0.4pct；二手住宅一线同比下降10.7%，降幅扩大1.3pct，二、三线同比分别下降8.9%和9%，降幅分别扩大0.3pct和0.5pct。数量端：1-9月商品房销售面积同比-17.1%，9月同比-11.0%；销售金额同比-22.7%，9月同比-16.3%。住建部长倪虹表态，在系列政策作用下，经过三年的调整，中国房地产市场已经开始筑底，对房地产市场止跌回稳充满信心。

图表1: 商品房销售额: 1-9月同比-22.7%, 9月同比-16.3%

图表2: 商品房销售面积: 1-9月同比-17.1%, 9月同比-11.0%

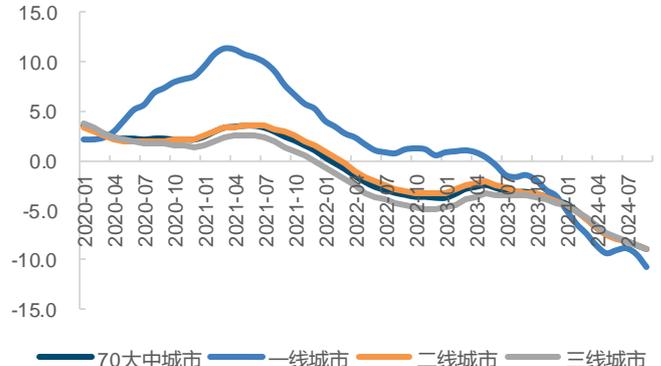
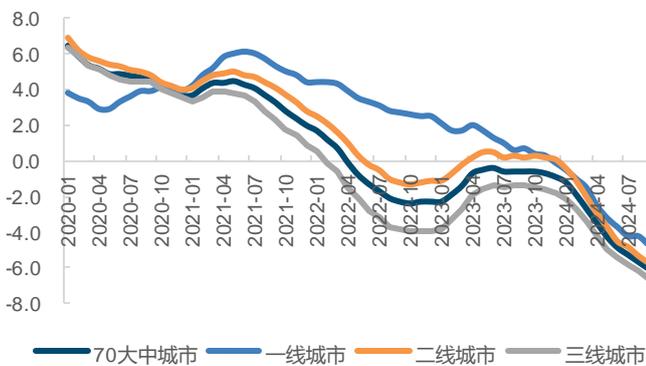


来源: 国家统计局, 国金证券研究所

来源: 国家统计局, 国金证券研究所

图表3: 70大中城市新建商品住宅价格同比延续下降

图表4: 70大中城市二手住宅价格同比延续下降



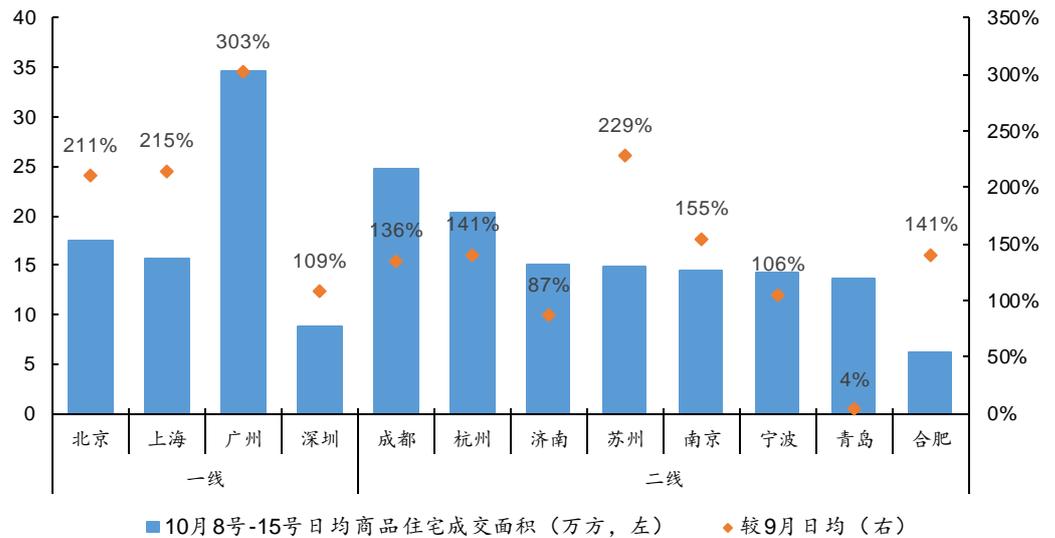
来源: 国家统计局, 国金证券研究所

来源: 国家统计局, 国金证券研究所

新政半月后一线城市新房销售较九月倍增

新政半月后一线城市新房销售较九月日均翻倍。本周距离929-930四个一线城市先后出台楼市新政已超过半月，其中10月1日至7日由于国庆假期影响，备案成交数据滞后，可比性较差。节后第二周（10月8日至15日）一线城市新房销售数据开始集中放量，体现出一线受益于政策利好，国庆期间项目认购较为火热，成交快速上升。分城市能级看，一线城市直接受益于新政，节后第二周整体日均成交较9月日均倍增227%，四大一线城市均实现超100%的增长；二线城市因为没有出台地方楼市新政，销售增幅不及一线，且城市间分化较为明显。整体来看，银十迎来良好开局，10月房地产市场成交或大幅回升，市场脉冲式行情或将延续。

图表5: 国庆后重点城市商品房成交面积较9月大幅提升



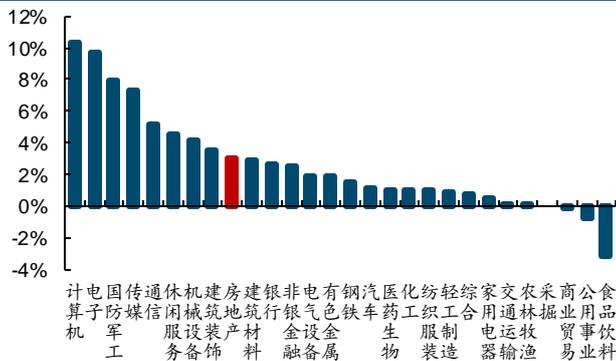
来源: 克而瑞, 国金证券研究所

行情回顾

地产行情回顾

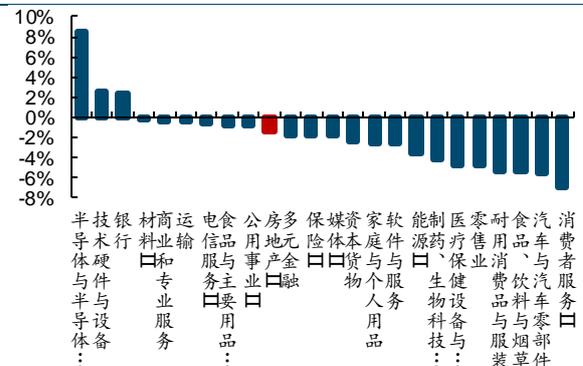
本周申万 A 股房地产板块涨跌幅为+3%，在各板块中位列第 9；WIND 港股房地产板块涨跌幅为-1.4%，在各板块中位列第 10。本周地产涨跌幅前 5 名为光大嘉宝、信达地产、渝开发、*ST 中润、ST 广物，涨跌幅分别为+60.9%、+28.1%、+27.5%、+21.4%、+18.7%；末 5 名为时代中国控股、雅居乐集团、世茂集团、弘阳地产、珠光控股，涨跌幅分别为-17.2%、-16.2%、-15.1%、-14.7%、-12%。

图表6: 申万 A 股房地产板块本周涨跌幅排序



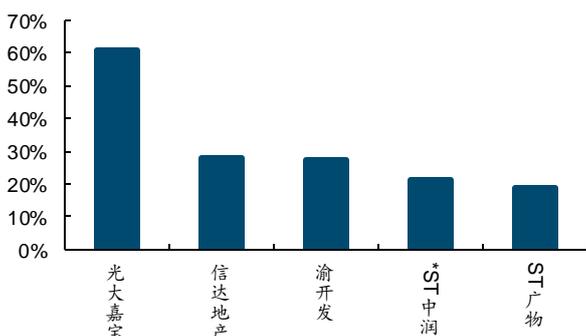
来源: wind, 国金证券研究所

图表7: WIND 港股房地产板块本周涨跌幅排序



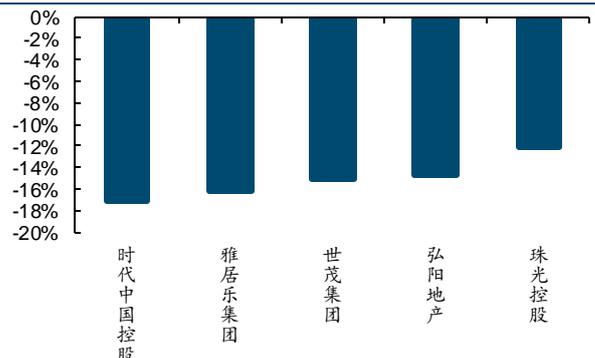
来源: wind, 国金证券研究所

图表8: 本周地产个股涨跌幅前 5 名



来源: wind, 国金证券研究所

图表9: 本周地产个股涨跌幅末 5 名

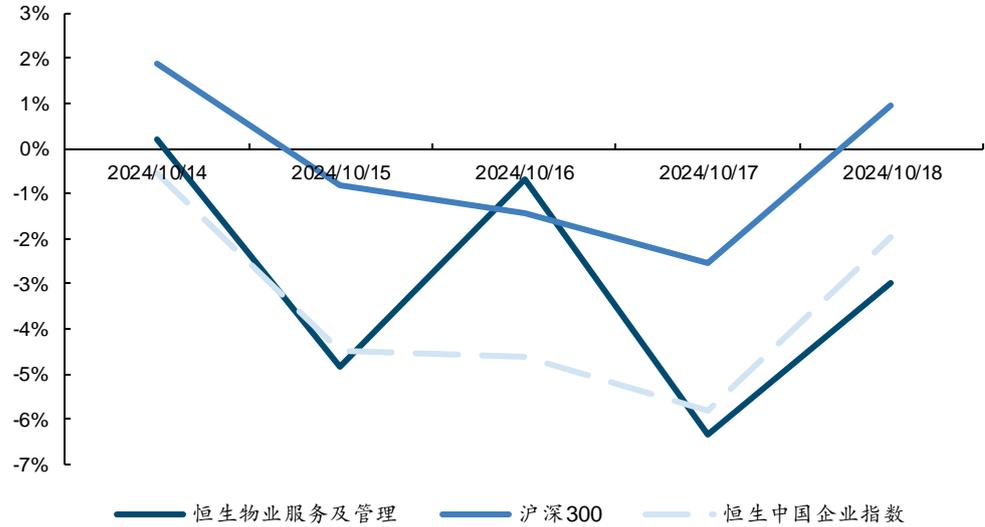


来源: wind, 国金证券研究所

物业行情回顾

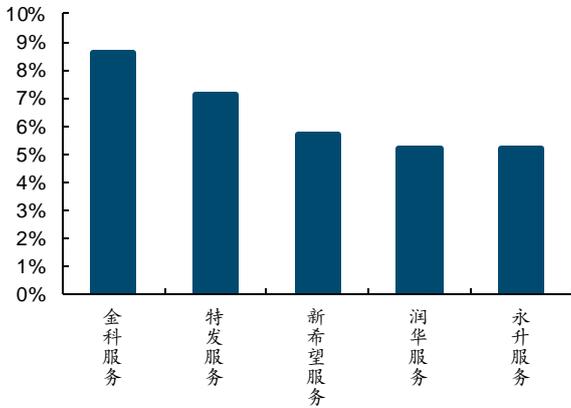
本周恒生物业服务及管理指数涨跌幅为-3%，恒生中国企业指数涨跌幅为-2%，沪深300指数涨跌幅为+1%；物业指数对恒生中国企业指数和沪深300的相对收益分别为-1%和-4%。本周物业涨跌幅前5名为金科服务、特发服务、新希望服务、润华服务、永升服务，涨跌幅分别为+8.6%、+7.1%、+5.7%、+5.2%、+5.2%；末5名为弘阳服务、星悦康旅、恒大物业、鲁商服务、融信服务，涨跌幅分别为-25%、-13%、-10.6%、-9.7%、-8.7%。

图表10：本周恒生物管指数、恒生中国企业指数、沪深300涨跌幅

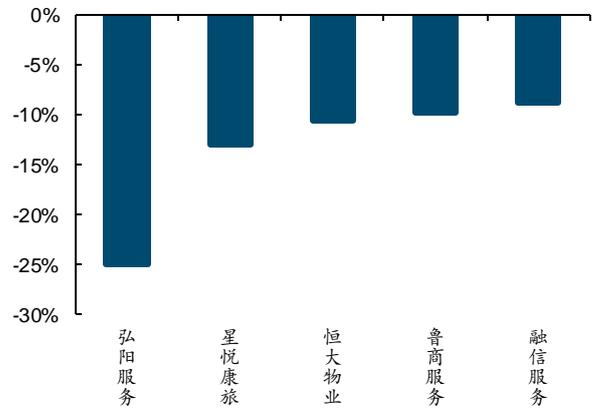


来源：wind, 国金证券研究所

图表11：本周物业个股涨跌幅前5名



图表12：本周物业个股涨跌幅末5名



来源：wind, 国金证券研究所

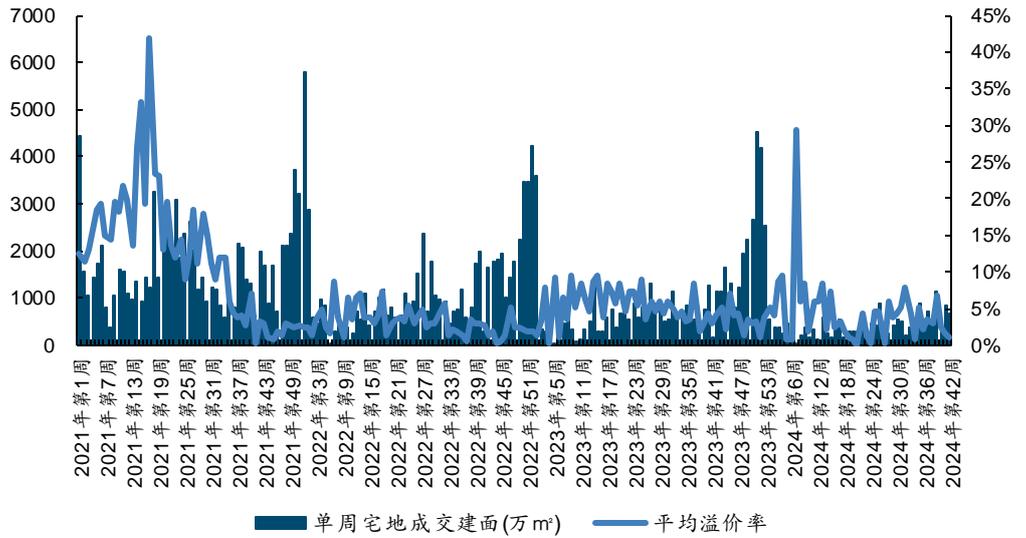
来源：wind, 国金证券研究所

数据跟踪

宅地成交

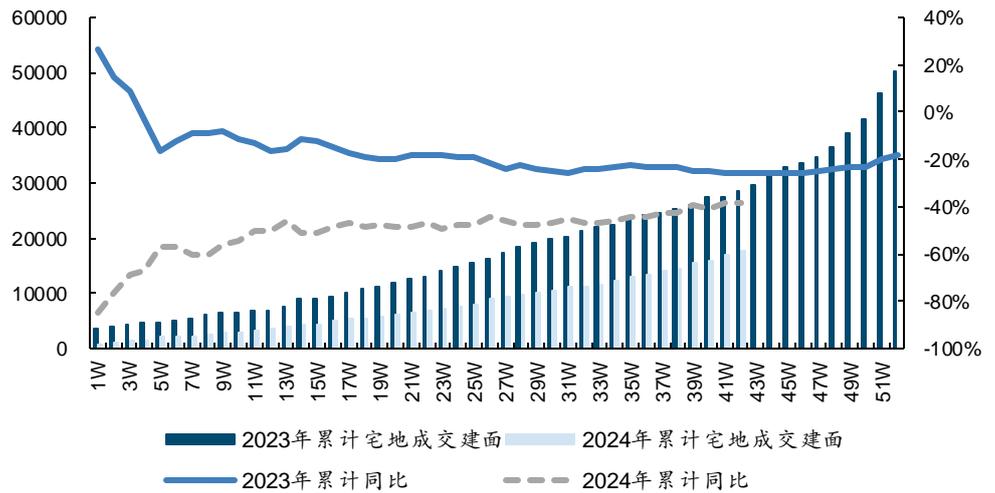
根据中指研究院数据，2024年第42周，全国300城宅地成交建面680万m²，单周环比-20%，单周同比-39%，平均溢价率1%。2024年初至今，全国300城累计宅地成交建面17604万m²，累计同比-38%；年初至今，绿城中国、保利发展、建发房产、滨江集团、中海地产的权益拿地金额位居行业前五，分别为350、345、279、222、177亿元。

图表 13: 全国 300 城单周宅地成交建面及平均成交溢价率



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表 14: 全国 300 城累计宅地成交建面 (万m²) 及同比



来源：中指研究院，国金证券研究所

图表 15: 2024 年初至今权益拿地金额前 20 房企

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万m²)	总规划建面 (万m²)	溢价水平(%)	楼面均价(元/m²)
1	绿城中国	27	350	156	159	18	22372
2	保利发展	24	345	192	208	12	19006
3	建发房产	14	279	141	164	0	20201
4	滨江集团	11	222	79	90	16	28012
5	中海地产	11	177	125	127	3	14640
6	招商蛇口	11	170	83	140	12	15676
7	华润置地	9	159	101	134	1	15721
8	海开控股	2	121	47	47	0	25714
9	中建一局	1	109	27	28	0	39579
10	中国铁建	34	109	181	250	4	6089

排行	企业名称	土地宗数(宗)	权益拿地金额 (亿元)	权益建筑面积 (万㎡)	总规划建面 (万㎡)	溢价水平(%)	楼面均价(元/㎡)
11	中建三局	7	107	40	50	5	25010
12	泉州城建	14	103	212	212	0	4850
13	国贸地产	5	99	25	32	11	41435
14	石家庄城发投集团	34	90	199	200	0	4529
15	中国雄安集团	10	89	265	266	0	3357
16	中国中铁	26	81	112	189	4	6002
17	中建国际投资	13	80	127	134	1	6638
18	深圳地铁集团	2	78	37	46	0	19481
19	北京兴创投资	3	71	30	33	0	23046
20	越秀地产	8	70	22	30	9	32634

来源：中指研究院，国金证券研究所 注：截至 2024 年第 42 周（10 月 18 日）

新房成交

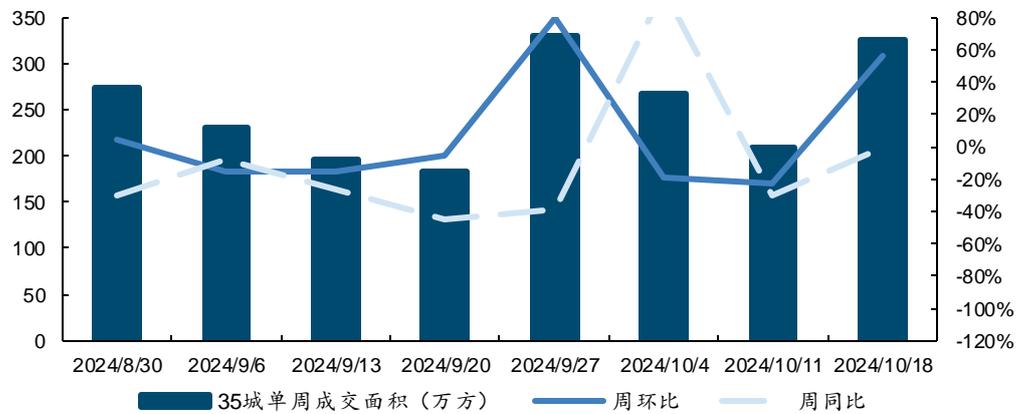
根据 wind 数据，本周（10 月 12 日-10 月 18 日）35 个城市商品房成交合计 325 万平方米，周环比+56%，周同比-0.2%，月度累计同比-8%，年度累计同比-27%。其中：

一线城市：周环比+90%，周同比+13%，月度累计同比+2%，年度累计同比-21%；

二线城市：周环比+44%，周同比-12%，月度累计同比-18%，年度累计同比-31%；

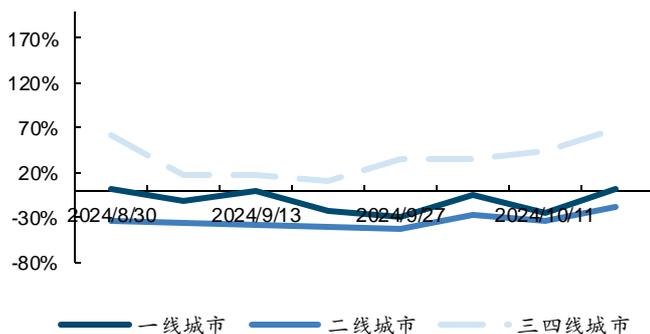
三四线城市：周环比+46%，周同比+72%，月度累计同比+67%，年度累计同比+8%。

图表 16：35 城新房成交面积及同比增速



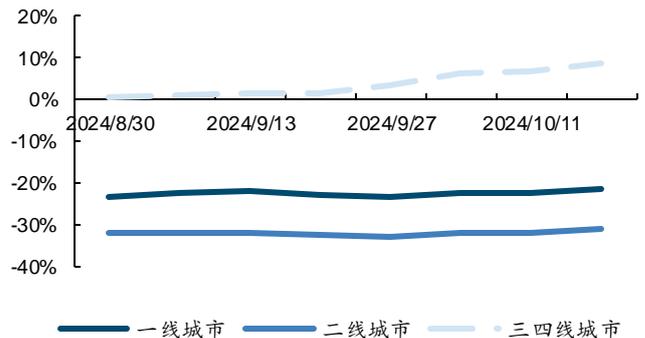
来源：wind，国金证券研究所

图表 17：各能级城市新房成交面积月初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表 18：各能级城市新房成交面积年初至今累计同比



来源：wind，国金证券研究所

图表19: 35城新房成交明细 (万平方米)

城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	19.4	41%	-28%	35.1	-34%	745	-20%
上海	35.9	114%	30%	55.9	4%	1116	-25%
广州	35.3	79%	45%	58.4	23%	700	-15%
深圳	8.8	349%	-24%	12.1	-39%	262	-27%
杭州	12.8	28%	0%	22.8	-21%	572	-35%
宁波	4.2	40%	21%	7.4	9%	169	-40%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	13.6	38%	23%	26.9	13%	423	-25%
武汉	25.8	18%	-33%	56.0	-26%	848	-31%
济南	12.9	-25%	-48%	35.1	-42%	692	-24%
青岛	17.7	61%	-21%	30.2	-27%	769	-38%
成都	38.9	99%	-30%	60.2	-45%	1539	-32%
福州	-	-	-	-	-	-	-
厦门	-	-	-	-	-	-	-
佛山	31.4	71%	61%	53.3	13%	721	-23%
南宁	14.2	119%	25%	21.6	0%	325	-36%
无锡	-	-	-	-	-	-	-
常州	-	-	-	-	-	-	-
绍兴	0.2	1189%	-45%	0.2	-41%	6	-77%
温州	10.3	38%	17%	19.5	7%	583	-14%
金华	3.9	249%	43%	5.1	-15%	128	-13%
惠州	4.7	102%	129%	7.1	51%	129	-19%
泉州	1.1	134%	100%	1.6	42%	29	0%
扬州	4.9	64%	60%	8.8	81%	121	-14%
镇江	-	-	-	-	-	-	-
连云港	-	-	-	-	-	-	-
盐城	-	-	-	-	-	-	-
舟山	0.7	4%	-8%	1.5	12%	40	-27%
汕头	4.6	19%	82%	9.2	32%	129	24%
江门	4.8	34%	2%	9.0	1%	124	-32%
清远	7.6	50%	-	13.2	-	241	-
莆田	0.7	41%	-42%	1.4	-39%	27	-42%
芜湖	4.7	133%	28%	7.7	7%	166	20%
岳阳	3.8	191%	44%	7.3	55%	86	-36%
韶关	1.9	-38%	28%	5.3	22%	60	-29%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

二手房成交

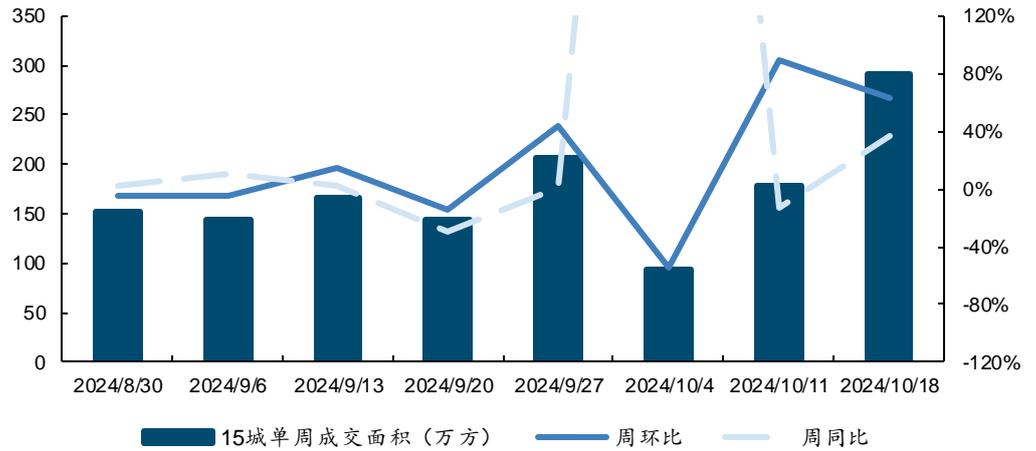
根据 wind 数据, 本周 (10 月 12 日-10 月 18 日) 15 个城市二手房成交合计 291 万平米, 周环比+63%, 周同比+36%, 月度累计同比+24%, 年度累计同比-1%。其中:

一线城市: 周环比+54%, 周同比+76%, 月度累计同比+65%, 年度累计同比+10%;

二线城市: 周环比+72%, 周同比+18%, 月度累计同比+5%, 年度累计同比-4%;

三四线城市: 周环比+39%, 周同比+16%, 月度累计同比+6%, 年度累计同比-2%。

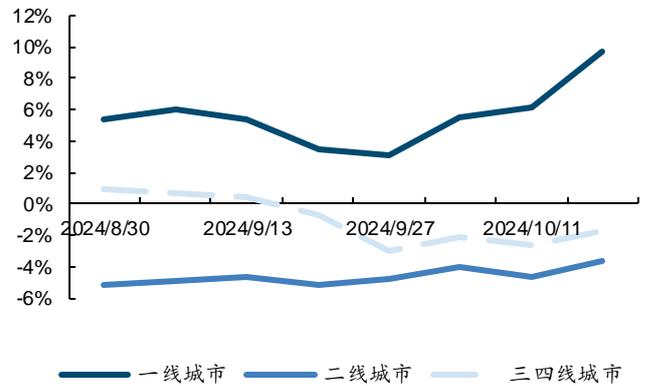
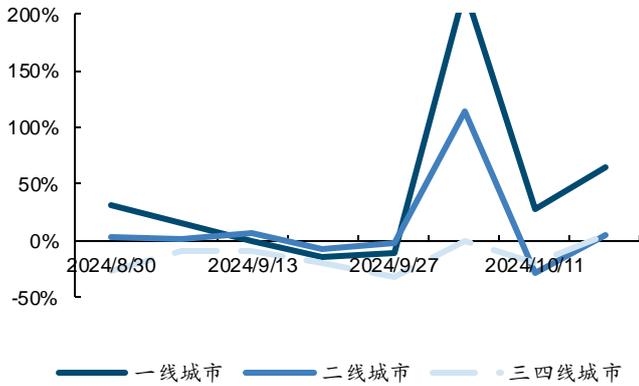
图表20: 15城二手房成交面积及同比增速(周)



来源: wind, 国金证券研究所

图表21: 一二三线城市二手房成交面积月初至今累计同比

图表22: 一二三线城市二手房成交面积年初至今累计同比



来源: wind, 国金证券研究所

来源: wind, 国金证券研究所

图表23: 15城二手房成交明细(万平方米)

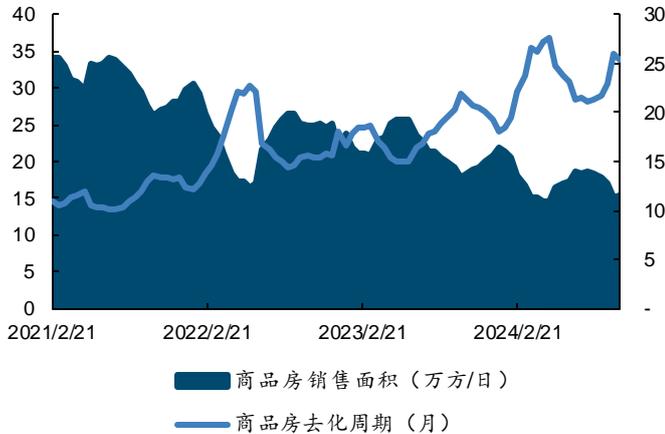
城市	本周成交	周环比	周同比	月累计值	月同比	年累计值	年同比
北京	47.1	86%	71%	73.2	50%	1,216	0%
深圳	20.4	78%	135%	32.2	101%	412	42%
上海	51.1	27%	58%	97.5	67%	-	-
杭州	14.1	57%	19%	23.1	15%	379	12%
南京	-	-	-	-	-	-	-
苏州	16.3	101%	-16%	24.4	-13%	615	0%
成都	62.3	78%	11%	97.2	-10%	1,823	-3%
厦门	9.1	169%	88%	12.5	37%	218	-4%
南宁	11.3	67%	112%	18.0	108%	256	28%
青岛	20.5	42%	36%	35.3	33%	524	10%
佛山	18.4	72%	-14%	30.9	-9%	609	-12%
东莞	7.8	41%	25%	13.5	26%	236	-18%
金华	3.6	86%	38%	5.6	22%	72	-40%
江门	1.6	49%	-26%	2.7	-27%	80	-3%
扬州	5.1	44%	35%	8.6	12%	152	-18%
衢州	1.7	20%	49%	3.2	38%	53	-

来源: wind, 国金证券研究所 注: 成交数据为各地房管局备案口径, 可能较实际市场情况滞后。

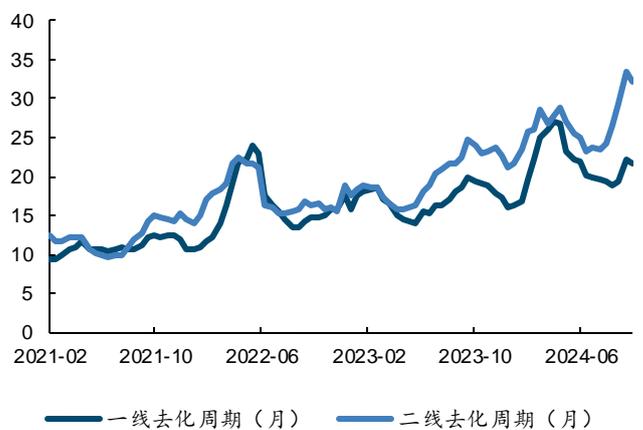
重点城市库存与去化周期

本周 11 城商品房库存（可售面积）为 1.18 亿平方米，环比-0.3%，同比-0.05%。以 3 个月移动平均商品房成交面积计算，去化周期为 25.3 月，较上周-1 个月，较去年同比+3.7 个月。

图表 24：11 城商品房的库存和去化周期



图表 25：11 城各城市能级的库存去化周期



来源：wind，国金证券研究所

来源：wind，国金证券研究所

图表 26：11 个重点城市商品房库存及去化周期

城市	可售面积(万方)	同比去年同期	3 个月移动日均成交面积 (万方)	去化周期 (月)	同期增减 (月)
北京	2,335	-6%	2.4	32.0	-0.79
上海	828	28%	3.9	7.1	-0.09
广州	2,491	8%	2.7	31.3	-3.80
深圳	784	-18%	1.0	27.0	-0.89
杭州	750	-3%	1.7	15.0	-0.10
宁波	267	-38%	0.3	26.8	-3.05
苏州	1,352	3%	1.5	29.3	-1.39
厦门	281	-9%	0.4	26.1	2.25
泉州	789	4%	0.1	357.1	-
温州	1,495	3%	1.5	32.8	-0.19
莆田	402	14%	0.1	209.6	-

来源：wind，国金证券研究所 注：成交数据为各地房管局备案口径，可能较实际市场情况滞后。

房地产行业政策和新闻

图表 27：房地产行业政策新闻汇总

时间	城市/机构	内容
2024/10/14	遂宁	在更好支持住房消费方面，新政提出加大公积金购房政策力度。在遂宁市主城区范围内新购买商品住房办理住房商业按揭贷款的，只核查购房人在市主城区范围内住房情况。多子女家庭，在办理购买新建商品住房商业性个人住房贷款认定住房套数时，对二孩家庭核减一套家庭住房套数，对三孩及以上家庭核减相应套数。居民家庭购买首套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一为不低于 15%。
2024/10/14	潍坊	《关于进一步优化调整房地产相关政策的通知》围绕严控增量、优化存量、提高质量，聚焦推动房地产市场止跌企稳，提出十条措施。合理控制新增商品住宅用地供应方面，对商品住宅去化周期超过 36 个月的县市区、开发区暂停供地。去化周期超过 18 个月的，限制供地，按照“盘活多少、供应

时间	城市/机构	内容
		<p>多少”原则，动态确定其新出让商品住宅用地面积。支持各县市区、开发区积极争取国家保障性住房再贷款政策，收购合适的已建成存量商品房用作保障性住房。在强化住房公积金支撑保障作用方面，住房公积金最高贷款额度上限提高到 100 万元；提高在潍坊市购买首套自住住房的多子女家庭，符合申请住房公积金个人贷款条件的高层次人才，购买高品质住宅、装配式住宅的贷款额度。适时推出“商转公”政策。在山东省行政区域内新购住房的，取消购房提取住房公积金的户籍地或工作地限制。此外，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于 15%，具体首付款比例由商业银行根据客户风险状况和意愿，与客户协商确定。</p>
2024/10/14	嘉兴	<p>《我市调整优化住房公积金贷款政策》提出上调住房公积金贷款限额，单人缴存最高贷款限额由 30 万元提高至 50 万元，双人及以上(家庭)缴存最高贷款限额由 60 万提高至 100 万；凡购买家庭名下首套住房的本市缴存职工，首次申请住房公积金贷款，单人缴存最高贷款额度上浮至 65 万元，双人及以上(家庭)最高贷款额度上浮至 130 万元；符合公积金保底贷款政策的本市缴存职工，单人可贷额度统一调整为 25 万元。嘉兴市还将统一首付款比例，职工购买首套房和二套房贷款首付款比例统一不低于 20%。同时，优化住房公积金贷款家庭住房套数认定标准。家庭住房套数以不动产登记部门记载的购房所在县(市、区)、嘉兴经济技术开发区范围内房屋信息为准。</p>
2024/10/14	宁德	<p>《关于促进住房市场健康发展的若干措施》：一是妥善解决安置房建设问题；二是取消商品住房上市限制；三是优化商业贷款政策；四是优化多孩家庭住房套数认定标准。《措施》自发布之日起实施，有效期三年。在妥善解决安置房建设问题方面，鼓励实行房屋拆迁房票安置政策，安置户持房票可购买新建一手商品房(含商品住房、商业办公、车位和物业费等)，按照原安置区域地价差异，给予差异化购房补贴；并支持属地政府以合理价格收购存量新建一手商品房，解决安置问题。宁德明确取消商品住房上市限制，在宁德中心城区范围内的商品住房(含二手住房)取得不动产权证后可上市交易。购房人根据自身实际情况，选择“认贷不认房”或“认房不认贷”商业贷款政策，各银行业机构予以支持。在优化多孩家庭住房套数认定标准方面，符合国家政策已生育、抚养两个及以上子女的家庭申请商业贷款购买商品住房时，家庭成员在当地已有一套住房的，再次购入的按首套住房执行住房信贷政策；已有两套住房的，再次购入的按二套住房执行住房信贷政策。</p>
2024/10/15	重庆	<p>《关于优化调整住房公积金个人住房贷款政策的通知》涉及公积金贷款额度提升，降低二套房首付比例等内容。提高贷款额度方面，住房公积金个人最高贷款额度从 50 万元提高到 80 万元，参贷后家庭最高贷款额度从 100 万元提高到 120 万元；多子女家庭个人最高贷款额度从 60 万元提高到 100 万元，参贷后家庭最高贷款额度从 120 万元提高到 160 万元。降低首付款比例方面，住房公积金缴存人购买第二套住房申请住房公积金个人住房贷款的，最低首付款比例为 20%。放宽灵活就业人员贷款政策方面，符合住房公积金个人住房贷款条件的灵活就业人员，可按重庆市现行住房公积金置换贷款政策，将已购住房的商业性个人住房贷款转为住房公积金个人住房贷款。</p>
2024/10/15	包头	<p>在购房贷款和购房优惠方面，包头市提高住房公积金的贷款额度，允许购房时提取住房公积金支付首付款。在优化容积率计算规则方面，包头市对保障房、棚改项目和改善性住房项目的容积率实行差异化设置，改变过去“一刀切”容积率(住宅用地容积率为小于 2.3)设置方式，非营利公共服务设施及建筑保温层不纳入容积率计算，进一步降低开发成本。在调整机动车停车位配建方面，包头市创新性地实施了分级车位管控：一级区每户 1 个，二级区 0.9 个，三级区 0.8 个，放宽了对机械式停车位的限制，允许其占比小于等于 40%。为方便购房者及时了解项目的建设进度，简化售楼部建筑工程审批程序，在符合土地出让条件的前提下，建设工程设计方案通过专家会审查后，支持售楼部单独办理建设工程审批手续，先行开工建设。</p>
2024/10/15	厦门	<p>《关于优化要素资源配置机制推动经济高质量发展的实施方案》要求统筹资金、资产、资源，充分运用“财政+金融”理念，优化市场供需，完善土地、财政、金融政策，激发社会资本投资活力，形成可持续的要素资源配置机制；创新制度，优化财政、金融、土地、住房等要素资源配置，促进城市发展转型；着力防范房地产等重点领域风险，提高质效，探索城市开发运营新模式。自发布之日起施行，有效期 5 年。《实施方案》提到，要优化住房供应机制。严控增量，新启动的征地拆迁项目，原则上不再新建安置房；已实施的征地拆迁项目，优先使用房票盘活新建商品房及存量安置房源，提高</p>

时间	城市/机构	内容
		<p>居住品质。优化存量，建立政策性房源库。将商品房、安置型商品房、安置房等存量房源统筹用于安置房、保障性住房、人才房等政策性住房，调节优化市场供需结构。进一步优化房票制度，全面覆盖集体土地和国有土地征收项目，放开房票购房区域，鼓励被征收人在本辖区购房安置，允许跨行政区购房安置。增加房票使用功能，在满足基本居住需求的基础上，可购买公寓、厂房、办公用房，增加群众财产性收入。在拓展运用“财政政策+金融工具”方面，厦门将设立盘活存量基金、设立金融资产投资基金、设立并购基金并扩大城市建设投资基金规模。支持企业通过市场化方式，收购产业园、低效闲置产业用地、房企存量土地等资产资源。收购的土地可依法依规根据新的业态重新设定容积率、开发强度和开竣工时限，最大限度利用土地资源。</p>
2024/10/15	江西崇仁县	<p>根据《关于进一步促进我县中心城区房地产市场平稳健康发展的若干政策措施（征求意见稿）》，崇仁县拟在 2024 年 7 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日期间，购买县中心城区范围内新建和在建在售商品住房(建筑面积不低于 50 平米)的购房人，在 2028 年 12 月 31 日之前缴清契税的，可获得县财政给予 1 万元/套的购房优惠。鼓励房地产企业开展住房团购活动，团购优惠价格不计入商品房备案价格跌幅比例范围。强化人才购房政策支持，对由县委人才工作领导小组认定为我县刚性引进的 A、B、C、D、E 类“五类”人才，在崇仁县首次购买自住住房的给予购房补贴。落实居民个人换购住房个人所得税政策，自 2022 年 10 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日，纳税人出售本县自有住房并在现住房出售 1 年内，在崇仁县重新购买住房的，可按规定申请退还其出售现住房已缴纳的个人所得税。优化个人住房公积金贷款政策，住房公积金个人贷款最高贷款额度从 70 万元/户调整至 80 万元/户；支持按政策规定的住房公积金首付比例提取住房公积金支付购房首付款后，仍可申请办理住房公积金个人住房贷款，实现“既提又贷”。加大收购商品房去库存，坚持“以需定购”，用足用好国家保障性住房再贷款政策，选择符合条件的国有企业市场化收购已建成存量商品房用作保障性住房，所收购商品房要适合转作保障性住房，户型、面积应符合保障性住房管理办法要求；辖区内机关、医院、国有企业等各类机关企事业单位，原则上不再新开工建设办公用房、干部职工宿舍、周转房、人才房等。</p>
2024/10/15	成都	<p>《关于促进房地产市场平稳健康发展有关政策的通知》中，新购住房取消“满五、满二”规定，在成都新购商品住房（除定向销售项目外）和二手住房的，取得《不动产权证书》后即可上市交易。同时，成都市范围内，二孩及以上家庭新购住房办理商业贷款时均认定为购买首套住房，支持商业银行按照认定套数办理住房贷款。优化土地出让建设条件，支持不同用途或相同用途的多宗经营性建设用地组合供应，实行同场公告、同场竞买、同时应价、一并竞得。其中，涉及产业用地和住宅类用地组合供应的，应坚持“先产业开发、后住宅建设”的开发时序。成都范围内新供应经营性用地，签订出让合同之日起 1 个月内须缴清全部土地出让价款的 50%，剩余价款可按出让方案要求，在签订出让合同之日起 1 年以内缴清，须按合同约定支付利息。其中，经报自然资源部备案作为低效用地再开发试点范围内的新供应经营性用地，剩余价款可按出让方案要求，在签订出让合同之日起 1 年内缴清，可不计收利息。成都住房公积金中心也对成都住房公积金贷款和提取政策进行了调整，涉及提高最高贷款额度、商转公等五项重要支持政策。本次政策调整扩大了购房提取支持人员范围，缴存人 2025 年年底前在成都新购买住房，本人的父母和子女也可申请提取公积金。此外，成都公积金中心采取贷款资金“借新还旧”方式办理商转公积金贷款。</p>
2024/10/15	莆田	<p>福建莆田发布《关于进一步调整优化房地产政策措施的通知（第二意见稿）》提出，取消各类调控限制措施，取消普通住宅和非普通住宅标准，已出租住房可不计入住房套数认定，二孩以上家庭购买第二、三套房按首套房贷政策执行，实施购房返现补贴，探索“共有产权”销售模式等。新政在提及取消普通住宅和非普通住宅标准时，首次明确个税调整政策，明确住宅全部按普通住宅计征个人所得税，个人住宅转让的个税征收税率统一调整为 1%。同时，执行国家有关取消普通住宅和非普通住宅标准相衔接的增值税、土地增值税政策。</p>
2024/10/15	淄博	<p>《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的十条措施》提出，优化住房公积金政策，继续执行最高贷款额度 80 万元、多子女家庭最高贷款额度 96 万元、高层次人才最高贷款额度 160 万元的优惠政策。同时，优化住房公积金贷款住房套数认定标准，以拟购住房所在县级行政区域内拥有的住房套数作为认定标准。优化住房公积金贷款额度计算标准，缴存人在本市购买首套房申请住房公积金贷款</p>

时间	城市/机构	内容
		<p>的，可将贷款申请日前 12 个月的租房提取金额与住房公积金缴存账户余额合并计算贷款额度。实施“商转公”政策，支持住房公积金缴存职工将商业住房贷款转为住房公积金贷款。提高偿还商业住房贷款提取额度，偿还商业住房贷款本息的，可根据该笔贷款最近 12 个月内的还款金额申请提取住房公积金。加大新建住宅品质提升支持力度，鼓励住宅规划设计创新、住宅产品多样化。</p>
2024/10/15	泰安	<p>泰安市住房公积金中心出台了推动全市房地产市场止跌回稳的三项落实措施：一是取消申请住房公积金贷款房屋套内面积不得超过 144 平方米的限制；二是支持居民提取住房公积金账户余额用于支付购房首付款；三是对购买高品质住宅的，住房公积金贷款额度上浮 20%。</p>
2024/10/15	重庆荣昌区	<p>《重庆市荣昌区促进房地产市场销售工作方案》的通知显示，留荣来荣高校、中职毕业生均可享受购房补贴。来荣就业并在同一户企业连续缴纳社会保险 6 个月及以上的高校、中职毕业生在荣购买首套住房的企业员工，一次性给予契税相应金额的购房补贴，若夫妻双方均符合享受购房补贴条件的，按就高标准享受。该补贴与“多子女家庭购房补贴”或给予“换新购”购房补贴可叠加享受，与“实施人才购房补贴”同时符合条件的，按补贴额度高的执行。</p>
2024/10/15	资阳	<p>《进一步优化调整房地产市场平稳健康发展政策措施》中，除发放购房消费券、支持实施房票安置、鼓励开展“以旧换新”、调整住房首付比例外，做好新购房家庭就业就学，在中心城区购买新建商品住房的，其义务教育阶段的直系子女可凭《四川省商品房买卖合同网签备案表》由雁江区教育部门统筹安排入学。在中心城区购买新建商品住房且有就业需求的，可享受与本地居民同等就业创业指导服务，一个季度内为每个家庭推荐 3 个及以上就业岗位。</p>
2024/10/15	巴州	<p>根据《巴州促进房地产市场平稳健康发展 24 条措施》，巴州将加大金融支持力度，提高住房公积金贷款最高额度。对于引进人才和多子女家庭，住房公积金贷款最高额度将提高 20%，即从 80 万元提升至 96 万元。此外，政策还允许父母与子女在购房时提取住房公积金互用，并可全额提取公积金支付房款。此外，支持农民进城购房，实行城镇落户零门槛，积极引导农业人口有序向城镇转移落户。购房者本人及其共同居住生活的配偶、未婚子女、父母等，可以在房屋坐落地申请落户，享受与市民同等的劳动就业、教育、医疗、养老等社会保障待遇。</p>
2024/10/15	安庆	<p>《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》的通知推出 27 条房地产新政，旨在因城施策、分类调控，以适应市场需求，促进房地产市场平稳健康发展。凡在安庆市行政区域内工作的全日制大专及以上学历的缴存人在安庆市购买住房，或多子女家庭首次申请住房公积金贷款购买住房，符合安庆市住房公积金贷款相关政策规定的，贷款额度在可贷额度基础上上浮 20%，夫妻双方缴存住房公积金的最高额度为 84 万元，单方缴存住房公积金的最高额度为 72 万元，具体贷款额度与缴存人住房公积金月缴存额和还款能力挂钩。</p>
2024/10/15	宜昌	<p>享受购房补贴的方式，由购房人自行确定，可用于购买商品住房购房款抵扣，也可用于购买新能源乘用车款项抵扣。宜昌市表示，本次购房补贴共 3 种，分别为：人才购房补贴、二孩及以上家庭购房补贴、城区外的宜昌户籍农村居民购房补贴。购房人有购买新能源乘用车意向的，凭已核销购房抵用金额的“补贴券”到汽车销售企业购车，“补贴券”剩余金额直接抵扣购车款，汽车销售企业对“补贴券”剩余金额进行核销。宜昌市明确，如果申请人本人经审核取得了多项资格认定，且均符合使用条件的，3 类购房补贴政策可以叠加享受。也就是说在宜昌购房最高可享受补贴 25 万元。并且宜昌对对各类人才、多孩家庭、农村人口等给予相应补贴。</p>
2024/10/15	聊城	<p>《聊城市推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》涉及公积金贷款、房票安置等 17 项措施。文件提出，降低居民换购住房成本，2024 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日期间，对出售自有住房并在出售后 1 年内在市场重新购买住房的纳税人，对其出售现住房已缴纳的个人所得税予以退税优惠。优化二手房“带押过户”办理流程，在押二手房在不解除抵押前提下实现权属转移。同时，发放购房办证消费券，适用范围逐步扩大至二手房交易。聊城市还将推动高品质住宅开发建设。2024 年 8 月 1 日起新出让优质地块的商品住宅项目按照高品质住宅标准建设。对于已取得土地尚未开工的项目，鼓励改建为高品质住宅。充分盘活存量闲置土地，更好满足高品质住宅和康养文旅等产业用地需求。优化调整房地产项目计容面积、公摊等建筑设计规则，允许调整住房套型结构提高居民商品住宅得房率。</p>

时间	城市/机构	内容
2024/10/15	攀枝花	<p>《关于进一步调整优化住房公积金使用政策的通知》提出，探索实施公积金代际互助，阶段性支持缴存人在缴存地购买家庭首套自住住房时使用本人及其配偶的双方父母或子女的住房公积金用于支付购房款。建立流动性控制机制，以公积金个人住房贷款率 80% 作为流动性控制标准，高于该标准，暂停实施本条措施。攀枝花还支持缴存人租购保障性住房，连续足额缴纳住房公积金 3 个月及以上，缴存人家庭在攀枝花市行政区域内无自住住房且租住公共租赁住房、保障性租赁住房的，可按实际房租支出自行选择按月、按季、按年提取住房公积金。购买保障性住房的缴存人，可申请住房公积金贷款，最低首付款比例为 15%。提高多子女家庭贷款最高额度，符合国家生育政策的多子女家庭在攀枝花市行政区域内购买自住住房申请住房公积金贷款的，单职工缴存最高贷款额度再上浮 5 万元，最高贷款额度 65 万元；夫妻双方缴存最高贷款额度再上浮 10 万元，最高贷款额度 90 万元。</p>
2024/10/15	内江	<p>《内江市支持多样化住房需求促进房地产市场平稳健康发展的工作措施》显示，积极支持收购存量商品房，按照“以需定购”“职住平衡”原则，以合理价格收购已建成存量商品房用作配租配售保障性住房，以及养老、托育等公共服务用房。优化商业贷款个人住房套数认定方面，在内江市范围内新购买住房，只核查购房人在拟购住房所在县(市、区)范围内住房情况，无住房的，认定为首套房。在拟购住房县(市、区)范围内有住房且正在挂牌出售的，住房套数相应核减。同时，优化住房公积金支持政策，实行住房公积金代际互助，阶段性支持缴存人购买首套住房时同时申请使用本人及其配偶的双方父母或子女的住房公积金。优化信贷政策方面，优化全市个人住房贷款最低首付款比例，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于 15%。支持金融机构结合购房人的风险状况、收入特点、还款能力等，合理确定商业性个人住房贷款利率，支持刚性和改善性住房需求。此外，支持团购方式购房。2024 年 10 月 15 日至 2025 年 3 月 15 日期间，通过团购方式在内江市中心城区购买新建商品住房并完成《商品房买卖合同》网签备案手续，由内江市房地产业协会组织指导开发企业发放家居家电消费券 5000 元/套，共计 5000 套。</p>
2024/10/16	自贡	<p>《自贡市持续促进房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》的通知提出，将保障性住房扩大到整个住房困难群体，按照“以需定购”“职住平衡”原则，以合理价格收购已建成存量商品房用作配租型和配售型保障性住房。大力推行“房票”安置，统筹建立市本级“房源超市”，支持在集体土地征收拆迁、国有土地房屋征收、城中村改造、棚户区(城市危旧房)改造、实施城乡建设用地增减挂钩项目及受山洪地质灾害威胁村(居)民避险搬迁中，通过发放“房票”在“房源超市”中选购新建商品房实现自行安置。实施四类购房补贴，可叠加享受，单套补贴金额不超过 11 万元。自贡市还将放宽购房信贷政策，在本市范围内购买住房，只核查购房人在拟购住房所在区县住房情况，无住房的认定为首套房。统一首套和二套房最低商业性个人住房贷款首付比例为 15%。取消省内异地购买新建商品住房提取公积金工作地、户籍地限制。在 2025 年 12 月 31 日前，在本市贷款购买自住住房的，实行“既提取首付又提取还贷”政策；在本市购买新建商品住房的，支持提取住房公积金直付购房首付款。延长父母子女互提住房公积金政策、新就业大学生公积金贷款支持政策至 2025 年 12 月 31 日。</p>
2024/10/16	天津	<p>《天津市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等六部门关于进一步优化房地产政策更好满足居民合理住房需求若干措施的通知》在取消住房限制性措施方面，一是取消本市新建商品住房和二手住房购买、转让等方面的限制性措施；二是取消本市普通住房和非普通住房标准。落实国家金融支持政策方面，一是调整差别化的最低首付款比例政策，对于在本市贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于 15%；二是优化个人住房贷款利率定价，发挥市场利率定价自律机制作用，引导商业银行稳妥有序做好存量房贷利率批量调整工作，基于借款人资信状况、风险水平等因素合理确定新发放二套房贷款利率，减轻居民家庭购房负担；三是发挥房地产融资协调机制作用，按照市场化、法治化原则，依法加大房地产“白名单”项目贷款投放力度，督促商业银行尽快落实已授信贷款资金，提高新增融资贷款发放比例，积极满足房地产项目合理融资需求。加快构建房地产发展新模式方面，一是改革完善房地产开发管理制度，结合各区商品住房去化周期等情况，科学控制增量，合理把握商品住房供应节奏，促进房地产市场供需平衡；二是进一步优化完善住房设计规范和标准，支持房地产开发企业积极探索建设更多“好房子”，不断满足居民多样化改善性住房需求。</p>

时间	城市/机构	内容
2024/10/16	福州	<p>《关于调整住房公积金贷款政策的通知》主要包括调整首付款比例和提高贷款最高额度两个方面。缴存人家庭申请住房公积金贷款购买自住住房，按首付款比例不低于 20% 执行，其中申请住房公积金贷款购买保障性住房，按首付款比例不低于 15% 执行。缴存人家庭住房公积金最高贷款额度提高至双缴存人 100 万元、单缴存人 60 万元。多子女家庭、各类人才等其他缴存对象，在此基础上继续给予支持政策。</p> <p>《关于进一步促进房地产市场平稳健康发展的政策举措》的通知指出，支持居民为改善住房条件新购或再购住房方面，首套房和二套房商业性个人住房贷款最低首付比例下调至不低于 15%，全面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。优化居民家庭住房套数认定标准，多孩家庭、养老家庭购买第二套住房的，可按首套房享受相关政策，银行业金融机构依据市住房城乡建设局出具的认定证明执行信贷政策。支持居民住房“以旧换新”方面，对计划出售旧房并购买新房的换房人，鼓励房地产企业提供“新房易购”服务，包括锁定新房房源、首付宽限、无责任解除新房认购协议并退还订金等。取消二手房转让限制年限，购房人取得不动产登记证书后即可进行交易。全面落实二手房交易“带押过户”。加大公积金支持力度方面，购买二手房或拍卖住房的，公积金贷款期限为 40 年减房龄，最高贷款期限为 30 年。购买二手房或拍卖住房的，贷款额度不得超过 50 万元。对于符合住房公积金贷款条件年龄在 18 至 35 周岁之间住房公积金缴存的青年人，首次使用住房公积金贷款在我市行政区域内购买首套自住住房，提供不低于 20 万元贷款额度支持，此贷款额度不受住房公积金账户存储余额倍数和还款能力的限制，其他相关政策不变。此外，在抚顺市就业的毕业 5 年以内中专及以上学历的青年人才，首次使用住房公积金贷款在市行政区域内购买自住住房的，贷款限额最高可放宽到当期贷款最高限额的 1.5 倍，最高不得超过 80 万元。支持现役军人在购房地住房公积金管理机构办理住房公积金贷款，计算可贷额度时，以其在部队记录的住房公积金缴存基数作为计算基数。</p>
2024/10/16	抚顺	<p>《乌鲁木齐市关于进一步优化房地产市场政策措施》出台 8 条房地产利好举措，更好满足群众刚性和改善性住房需求，促进乌鲁木齐市房地产市场平稳健康发展。优化房贷最低首付比例，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一为不低于 15%；降低存量房贷利率，引导商业银行在 2024 年 10 月 31 日前，对 LPR 基础上加点幅度高于 -30BP 的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于 -30BP。取消新建商品住房销售价格指导，由企业根据市场定价销售，销售过程中可自主调整价格，并以实际销售价格办理网签备案。在住房公积金贷款方面，取消申请住房公积金贷款房屋面积不得超过 144 平方米、销售单价不得超过 14960 元/平方米的限制。同时支持灵活就业人员建立住房公积金制度，对于年满 18 周岁且未达到法定退休年龄，在乌鲁木齐市以非全日制、个人经营、新业态等方式灵活就业的具有完全民事行为能力的各类人员，可建立住房公积金缴存制度。灵活就业人员建立住房公积金制度六个月及以上，且近六个月连续足额缴存住房公积金，可申请办理个人住房公积金贷款，与单位缴存职工申请住房公积金贷款政策一致。此外，优化住房公积金租房提取政策。无房职工租房可提取住房公积金，每户租房提取标准上限由 1500 元/月提高至 2000 元/月，对多子女家庭每户租房提取标准上限由 1800 元/月提高至 3000 元/月。</p>
2024/10/16	乌鲁木齐	<p>《天津市人民政府办公厅转发市住房城乡建设委等六部门关于进一步优化房地产政策更好满足居民合理住房需求若干措施的通知》，从全面取消限购、降低商贷首付比例、取消普通住房和非普通住房标准等方面进行调整。在取消住房限制措施方面，通知提到，取消本市新建商品住房和二手房购买、转让等方面的限制性措施，也意味着天津全面取消限购，市内六区购房不再限购；同时，外地购房者亦取消限购，非本市户籍居民购房无需提供纳税或社保证明等购房资格证明材料。此外，天津市出台的新政明确购房者使用商业性个人住房贷款购房，不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一为不低于 15%。</p>
2024/10/17	天津	<p>根据《关于优化西安市房地产相关政策的通知》，全市已购买、新购买的商品住房（含新建商品住房和二手房）交易不再实施原“满三满二”的住房“限售”政策，调整为取得《不动产权证书》即可上市交易。新建商品住房不再实施价格指导，由房地产开发企业依照市场实际合理确定。企业可根据项目供需情况自主选择是否需要公证摇号。经陕西省市场利率定价自律机制决定，商业性个人住房贷款</p>
2024/10/17	西安	

时间	城市/机构	内容
		不再区分首套、二套住房，最低首付款比例统一为不低于 15%。取消普通住宅和非普通住宅标准，相关政策按国家规定执行。
2024/10/17	雅安	根据《支持刚性住房需求和多样化改善性住房需求确保房地产市场平稳健康发展的若干政策措施》，2025 年 6 月 30 日前缴存人在雅安市行政区域内购买自住住房，无未结清的个人住房公积金贷款，不存在其他不允许提取的情形，可一次性申请提取本人及其配偶的双方父母或子女的住房公积金，共同申请提取金额与贷款金额之和不超过购房总金额。父母与子女之间进行的房屋交易不适用本政策。商品住房以购房合同签订备案日期为准，再交易房以不动产权证取得日期为准。缴存职工与父母、子女以共有产权形式购买自住住房的，取消公积金提取份额限制。
2024/10/17	上海	《关于优化本市住房公积金租赁提取业务相关事项的通知》提出，对接住房租赁体系，提高租赁住房提取额度，租保障性租赁住房也可按实际房租支出提取住房公积金，取消原来 4500 元月提取限额；无自有住房的租房家庭，每户月提取限额由 3000 元提高到 4000 元。同时，加大对阶段性住房困难群体支持力度，新市民、青年人租房并办理网签备案的，每户家庭可按实际房租支出提取住房公积金。此外，为支持人才安居，经上海市人才部门认定的高层次人才，在上海无房且租房的，可按住房公积金月缴存额提取。
2024/10/17	深圳	深圳市住房公积金管理委员会发布了《关于我市住房公积金租房提取有关事项的通知》续期的通知，有效期延续至 2025 年 10 月 31 日，政策内容包括：无房职工办理租房提取业务的，每月最高可按月应缴存额提取；多子女家庭职工可按实际月租金提取，不受月应缴存额限制；支持承租公共租赁住房职工按实际月租金提取；建立保障性租赁住房租金直付机制。
2024/10/17	四川省	四川省省级住房公积金管理中心也对现行提取政策进行相应调整，其中提出，支持购房提取代际互助，省级中心缴存人的父母及子女可申请提取缴存在省级中心的个人住房公积金账户余额，申请条件是在省级中心无未结清的公积金贷款，申请提取的住房为本规定实施之日起至 2025 年 12 月 31 日（含）新购买住房。同时，支持由租转购提取。同一个自然年度内，办理过租房提取的缴存人，当年新购住房的，还可办理购房提取或偿还住房贷款本息提取。租房提取不受“一个自然年度内就一项住房消费行为选择一套住房申请提取”的限制。另外，支持省内异地购房提取。10 月 15 日起，在四川省行政区域内新购住房，缴存人申请提取住房公积金，不受户籍所在地或工作所在地限制，无需提供本人或配偶工作所在地或户籍所在地证明。
2024/10/18	河北省	《关于进一步推动房地产市场平稳健康发展的若干措施》，通过落实信贷支持政策、开展住房“以旧换新”、优化住房保障方式、扩大“白名单”覆盖范围、建设“好房子”等 18 条措施，进一步促进房地产市场平稳健康发展。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，统一首套房和二套房商业性个人住房贷款最低首付款比例为 15%，结合本地实际开展提取住房公积金直付购买新建商品房首付款业务。缴存职工使用住房公积金个人住房贷款购买保障性住房的，最低首付款比例为 15%。去化周期超过 36 个月的，暂停新增商品住宅用地出让；去化周期在 18 个月（不含）至 36 个月的，盘活多少、供应多少。在优化存量方面，河北省落实批量调整存量房贷利率政策，指导商业银行于 2024 年 10 月 31 日前统一对存量房贷利率实施批量调整，对于 LPR 基础加点幅度高于-30BP 的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP。另外，对住房保障方式进一步优化，城镇住房困难家庭、新市民、青年人等群体新增的保障需求，主要通过发放租赁补贴支持在市场上租房。在棚户区改造和城中村改造过程中，因地制宜鼓励采取货币化或政府购买存量商品房等方式对征拆居民进行安置，提高安置效率。在提升质量方面，大力推广应用《河北省住宅品质提升设计指引（试行）》，提升住宅设计水平，引导房企建设绿色、低碳、智能、安全的“好房子”。同时，全力推进“拿地即开工”和“交房即交证”，落实物业服务行业信用评价制度和物业服务等级标准，提高物业管理精细化水平。
2024/10/18	舟山	《关于调整住房公积金贷款及提取等有关政策的通知》。文件要求，上调公积金最高贷款额度，职工申请住房公积金贷款购买首套自住住房的贷款最高额度调整为 80 万元；职工申请住房公积金贷款购买第二套改善型住房的贷款最高额度调整为 60 万元；享受各类贷款上浮政策最高额度不超过 120 万元。同时，舟山市还将支持改善型住房消费。经认定职工家庭新购住房系首套房的，有 1 次住房公积金贷款记录且相关贷款已经结清的，执行首套房贷款政策。家庭住房套数认定标准以不动产登

时间	城市/机构	内容
2024/10/18	南充	<p>记部门记载的购房所在县（区）、功能区范围内房屋信息为准。放宽公积金贷款按月冲还贷限制条件。职工申请按月提取公积金偿还公积金贷款，不再需要留存保底余额。本政策出台前留存保底余额职工的原保底部分金额可每月冲抵还款金额。</p> <p>2024年11月15日至2025年2月15日期间，对教职人员、医护人员、农业转移人口、产业工人等重点群体，在南充市主城区购买商品住房的，由政府按每套按所购商品住房网签合同成交总价的4%向购买人给予一次性财政补贴（最高不超过4万元），使用商业住房贷款或公积金住房贷款购房的，购买人也可选择由政府按照年利率1.5%进行财政贴息（最高不超过4万元），贴息5年、按年结算。购买车库（车位）的，对每个按所购车库（车位）网签合同成交总价的10%向购买人给予一次性财政补贴（最高不超过5000元）。鼓励外地居民来南充购房方面，鼓励各县（市、区）组织动员房地产开发企业赴西北以及南充周边市县开展房产促销活动。同时，加大对非南充籍居民来南充购房的支持力度，对非南充籍居民在南充市主城区团购10套、20套、30套以上商品住房的，经房地产开发企业自愿申请，由区政府分层级对每套按不低于网签合同成交总价的7%、10%、15%给予一次性财政补贴。此外，提高南充市公积金最高贷款额度，单、双边缴存人家庭最高贷款限额分别提高至60万元、80万元，在此基础上，二孩家庭最高贷款限额提高至70万元、90万元。三孩家庭最高贷款限额提高至80万元、100万元。</p>
2024/10/18	临沂	<p>《关于优化调整有关政策措施促进房地产市场止跌回稳的通知》称，对于贷款购买住房的居民家庭，商业性个人住房贷款不再区分首套、二套住房，最低首付比例统一为15%，住房公积金贷款参照执行。在降低存量房贷利率方面，落实国家关于降低存量房贷利率政策，引导商业银行稳妥有序对存量房贷利率实施批量调整，对于LPR基础上加点幅度高于-30BP的存量房贷，将其加点幅度调整为不低于-30BP，减轻购房人贷款利息负担。此外，调整优化公积金贷款有关认定标准，对同一套住房使用过两次公积金贷款的，视为使用过一次，可再次申请贷款。此外，对2024年10月15日至2025年3月31日期间，在中心城区范围内，出售自有住房后购买新建商品住房的家庭或个人，由财政给予购房补贴。支持配置高品质室外场地空间，可设置首层专有小院和户属空中花园。鼓励高层建筑首层架空，设置公共活动空间。优化容积率计算规则，公建配套、空中花园、架空层等均不计入容积率。《通知》最后提到，要持续开展群（团）购活动，全面梳理现有商品房源，搭建房源信息库，深入开展群（团）购活动，鼓励房地产开发企业精准对接各类群体，优惠让利促销。</p>
2024/10/18	安徽宿松县	<p>《进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》涉及12条房地产新政。在购房财政补贴方面，凡在宿松县购买新建商品住房，由县财政按照商品住房网签成交价格的2%给予购房补助，单套补助最高不超过3万元。给予多子女家庭购房补贴方面，符合国家二孩及三孩生育政策且户籍地为我县的家庭，在县内购买新建商品住房的可享受相应购房补贴，不受是否唯一住房限制。对大中专以上毕业生首次在宿松县企业稳定就业的，3年内在县内购买首套新建商品住房的，给予购房款最高10%、不超过15万元的购房补贴。加大公积金使用政策支持力度，给予非公企业稳岗扩岗政策补贴，对县域非公企业参加社会保险、缴存住房公积金连续满六个月的职工，给予新增汇缴职工每人每年1200元补贴（100元/人/月）。在税收政策支持方面，给予购买新建商品房、出售二手房税收优惠政策。除了对购房者的支持之外，《通知》还对于开发商给予了政策支持，对已出让未缴清出让金的房地产用地，因企业自身原因确实无力开发建设的，由企业申请，经县政府批准后，可以解除《国有建设用地使用权出让合同》。对于合同约定开工日期未逾一年的，扣除定金；对于合同约定开工日期超过一年但未逾两年的，扣除定金并按规定征收闲置费。《措施》还提到，原则上不再新建安置房，县城规划区内选择房票安置的，由征收人按实际使用房票金额给予5%的奖励；县政府可另行给予5%的稳经济专项房票补助，稳经济专项房票补助由各项目房屋征收方案具体明确。</p>

来源：各政府官网，财联社，澎湃新闻，国金证券研究所

地产公司动态

图表28：地产公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
世茂集团	2024/10/14	经营业绩	2024年1-9月, 累计合约销售金额 253.5 亿元, 同比-28.27%, 2024年9月, 合约销售金额 29.4 亿元, 同比+45.54%。
中梁控股	2024/10/14	经营业绩	2024年1-9月, 累计合约销售金额 135.7 亿元, 同比-50.92%; 2024年9月, 合约销售金额 12.5 亿元, 同比-1.26%。
合生创展集团	2024/10/14	经营业绩	2024年1-9月, 累计合约销售金额 128.91 亿元, 同比-49.03%; 2024年9月, 合约销售金额 11.64 亿元, 同比-83.35%。
华润置地	2024/10/14	经营业绩	2024年1-9月, 累计合约销售金额 1723 亿元, 同比-26.5%; 2024年9月, 合约销售金额 169 亿元, 同比-36.5%。
龙湖集团	2024/10/14	经营业绩	2024年1-9月, 累计总合同销售金额 733 亿元, 同比-46.74%; 2024年9月, 累计总合同销售金额 81.6 亿元, 同比-43.72%。
建业地产	2024/10/14	经营业绩	2024年1-9月, 累计合约销售金额 66.4 亿元, 同比-43.7%; 2024年9月, 合约销售金额 7.2 亿元, 同比+0.1%。
新城控股	2024/10/14	经营业绩	2024年1-9月, 累计合同销售金额 318.33 亿元, 同比-47.11%; 2024年9月, 合约销售金额 22.91 亿元, 同比-60.09%。
华侨城 A	2024/10/15	经营业绩	2024年1-9月, 累计合同销售金额 169.3 亿元, 同比-47%; 2024年9月, 累计合同销售金额 26.3 亿元, 同比+16.37%。
远洋集团	2024/10/15	经营业绩	2024年1-9月, 累计协议销售额 241.4 亿元, 同比-43.45%; 2024年9月, 协议销售额 19.6 亿元, 同比-23.74%。
中国金茂	2024/10/15	收购	拟 9.66 亿元收购华福证券持有的上海枫茂 B 类有限合伙份额。
中国金茂	2024/10/15	出售资产	拟以最低代价人民币 18.49 亿元公开挂牌出售金茂三亚 100% 股权及相关债权。
天地源	2024/10/15	经营业绩	2024年1-9月, 公司实现合同销售金额 36.8 万元, 同比-55.61%。7-9月签约销售金额 7.51 亿元, 同比-61.85%。
中交地产	2024/10/16	高管变更	李永前先生申请辞去公司董事长, 选举郭主龙先生为第九届董事会董事长。
金隅集团	2024/10/16	少数股东减资	金隅集团同意旗下天津建材少数股东(天津教育)减资, 减资完成后金隅集团对天津建材持股比例从 66.816% 增至 83.208%。
光明地产	2024/10/16	出售资产	光明地产通过上海联合产权交易所协议转让全资子公司上海海博供应链管理有限公司 100% 股权。
招商蛇口	2024/10/16	股份回购	拟回购资金总额不低于人民币 3.51 亿元且不超过人民币 7.02 亿元。在回购股份价格不超过人民币 15.68 元/股的前提下, 回购 2238.52 万至 4477.04 万股, 约占公司当前总股本的 0.25% 至 0.49%。
融创中国	2024/10/17	配股	以 2.465 港元(折价 20%) 配售不多于 4.89 亿现有股份, 相当于本公司截至公告日期现有已发行股本约 5.60% 及经认购事项扩大后本公司已发行股本约 5.31%。
北辰实业	2024/10/17	高管变更	李伟东先生因工作变动, 已向本公司提交辞任申请, 辞去本公司董事长、执行董事及在董事会下设各专门委员会中的一切职务。
富力地产	2024/10/18	经营业绩	2024年1-9月, 总销售收入 66.4 亿元, 同比-60.26%; 2024年9月, 总销售收入 8.24 亿元, 同比-43.95%。
华发股份	2024/10/18	股份回购	董事局主席提议回购不低于 3 亿元且不超过 6 亿元公司股份。
京投发展	2024/10/18	经营业绩	2024年1-9月签约销售金额 34.44 亿元, 同比-42.39%; 7-9月签约销售金额 7.51 亿元, 同比-61.85%。
华夏幸福	2024/10/18	重组进展	拟在《债务重组计划》的基础上制订《华夏幸福债务重组计划之置换带方案》, 拟通过出售资产置换债务的方式, 由收购方有条件承接相应的由公司统借统还的金融债务, 置换后的债务展期、降息, 具体置换方式由相关方具体协商。

来源: 各公司公告, 国金证券研究所

物管行业政策和新闻

图表29: 物管行业资讯

时间	城市/机构	内容
2024/10/17	银川	银川市新修订的《银川市物业管理条例(修正草案)》聚焦民众关切的“停车难”问题，参考外地经验做法，银川市拟新增相关条款，化解小区“停车难”矛盾。据悉，此次《条例》修正主要涉及优化物业服务市场环境方面内容。针对停车难题，《条例》明确规定了相关罚则。值得注意的是，《条例》明确房屋销售前，未将规划用于停放机动车的车位、车库的数量、位置、面积、处置方式等向物业买受人明示，或者未在物业买卖合同中予以约定的，责令改正，处一万元以上三万元以下的罚款。同时，根据《条例》规定，物业管理公司拒绝出租尚未附赠、出售的车位、车库的，责令限期改正；逾期未改正的，处三万元以上十万元以下的罚款；未首先满足业主需要，将尚未处置的车位、车库出租给本物业管理区域外单位或者个人，或者出租给本物业管理区域外单位或者个人超过六个月的，责令限期改正；逾期未改正的，处以租金二倍的罚款。

来源：中国物业新闻网，国金证券研究所

非开发公司动态

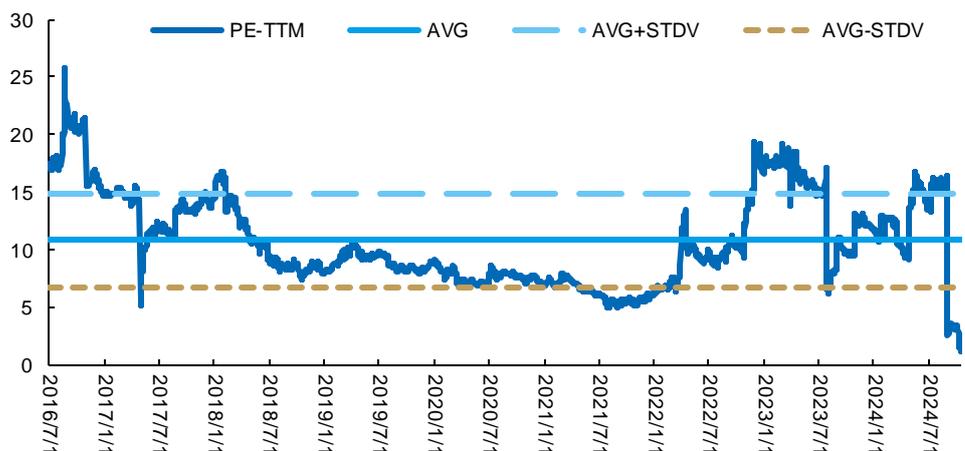
图表30: 非开发公司动态

公司名称	公告时间	类型	内容
绿城管理控股	2024/10/14	经营业绩	2024年1-9月，新拓代建项目合约总面积2720万平方米，同比+1.8%；新拓代建费预估66.2亿人民币，同比-16.4%
建发合诚	2024/10/15	经营业绩	预计2024年前三季度归母净利润6,335.29万元，同比+114.59%
保利物业	2024/10/15	H股全流通	董事会拟将合计1.94亿股本公司境内未上市股份（内资股）转换为本公司H股。
招商积余	2024/10/16	回购股份	拟以0.78亿元至1.56亿元人民币回购523.49万至1,046.98万公司股份，约占公司当前总股本的0.49%至0.99%。

来源：各公司公告，国金证券研究所

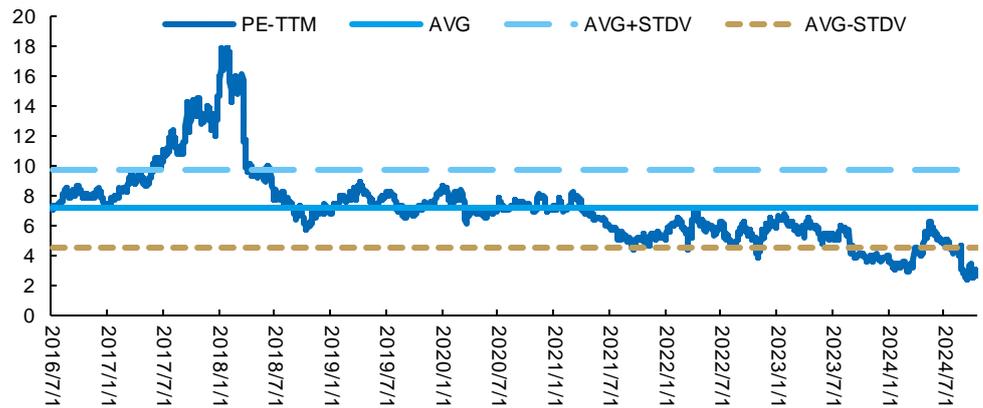
行业估值

图表31: A股地产PE-TTM



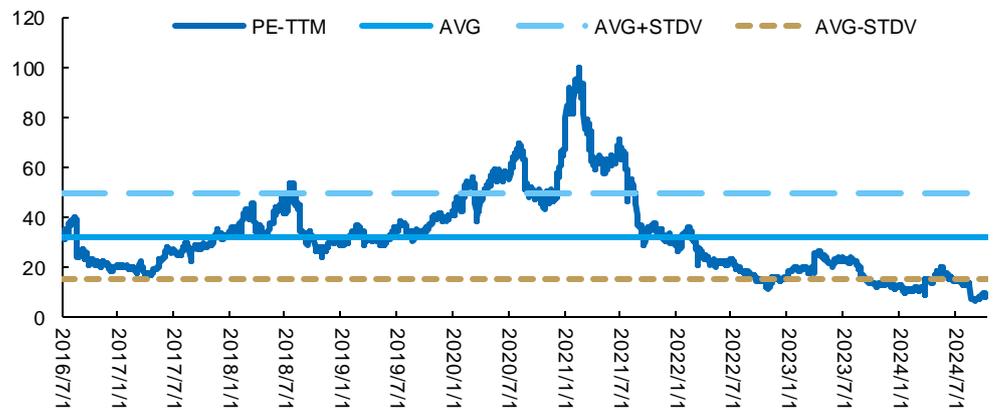
来源：wind，国金证券研究所

图表32: 港股地产 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表33: 港股物业 PE-TTM



来源: wind, 国金证券研究所

图表34: 覆盖公司估值情况

股票代码	公司	评级	市值 (亿元)	PE			归母净利润 (亿元)			归母净利润同比增速		
				2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E	2023A	2024E	2025E
000002.SZ	万科 A	中性	1,051	8.6	-13.3	236.3	121.6	-79.2	4.4	-46%	N/A	N/A
600048.SH	保利发展	买入	1,253	10.4	13.8	12.8	120.7	91.0	98.1	-34%	-25%	8%
001979.SZ	招商蛇口	买入	974	15.4	15.4	12.7	63.2	63.4	76.9	48%	0%	21%
600153.SH	建发股份	买入	289	2.2	4.3	3.4	131.0	67.6	84.0	109%	-48%	24%
002244.SZ	滨江集团	买入	308	12.2	11.7	9.4	25.3	26.3	32.9	-32%	4%	25%
600325.SH	华发股份	买入	185	10.1	9.5	8.3	18.4	19.5	22.2	-29%	6%	14%
0688.HK	中国海外发展	买入	1,485	5.8	5.6	5.1	256.1	267.2	289.6	10%	4%	8%
3900.HK	绿城中国	买入	210	6.7	6.3	5.4	31.2	33.4	39.2	13%	7%	17%
1908.HK	建发国际集团	买入	273	5.4	5.1	4.5	50.3	53.4	60.2	2%	6%	13%
0123.HK	越秀地产	买入	228	7.2	7.1	6.5	31.9	32.0	34.9	-19%	0%	9%
9979.HK	绿城管理控股	买入	64	6.6	5.2	4.2	9.7	12.2	15.3	31%	26%	25%
2423.HK	贝壳*	买入	1,801	18.4	18.6	17.7	98.0	96.6	102.0	245%	-1%	6%
9666.HK	金科服务	买入	47	N.A	8.8	8.2	-9.5	5.4	5.8	48%	n.a.	8%
6098.HK	碧桂园服务	增持	181	62.0	12.4	9.6	2.9	14.6	18.9	-85%	400%	30%
1209.HK	华润万象生活	买入	677	23.1	18.8	16.1	29.3	36.0	42.1	33%	23%	17%

3316.HK	滨江服务	买入	48	9.7	8.5	7.2	4.9	5.6	6.7	20%	14%	19%
6626.HK	越秀服务	买入	48	9.8	8.6	7.5	4.9	5.6	6.4	17%	15%	14%
2156.HK	建发物业	买入	35	7.5	7.5	6.3	4.7	4.7	5.6	89%	0%	19%
平均值			509	13.0	8.5	21.2	55.3	42.0	52.5	23%	27%	16%
中位值			250	9.7	8.5	7.9	30.2	29.1	33.9	15%	5%	17%

来源: wind, 国金证券研究所 注: 1) 数据截至 2024 年 10 月 18 日; 2) 预测数据均为国金预测; 贝壳的利润数据为 Non-GAAP 净利润口径。

风险提示

宽松政策对市场提振不佳。目前房地产调控宽松基调已定, 各地均陆续出台房地产利好政策, 若政策利好对市场信心的提振不及预期, 市场销售将较长一段时间处于低迷态势。

三四线城市恢复力度弱。目前一二线城市销售已有企稳复苏迹象, 而三四线城市成交量依然在低位徘徊, 而本轮市场周期中三四线城市缺少棚改等利好刺激, 市场恢复力度相对较弱。

房企出现债务违约。若在宽松政策出台期间, 房企出现债务违约, 将对市场信心产生更大的冲击。房企自救意愿低落、消费者观望情绪加剧、金融机构挤兑债务等, 或导致房地产业良性循环实现难度加大。

行业投资评级的说明：

买入：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 15%以上；

增持：预期未来 3—6 个月内该行业上涨幅度超过大盘在 5%—15%；

中性：预期未来 3—6 个月内该行业变动幅度相对大盘在 -5%—5%；

减持：预期未来 3—6 个月内该行业下跌幅度超过大盘在 5%以上。

特别声明：

国金证券股份有限公司经中国证券监督管理委员会批准，已具备证券投资咨询业务资格。

任何形式的复制、转发、转载、引用、修改、仿制、刊发，或以任何侵犯本公司版权的其他方式使用。经过书面授权的引用、刊发，需注明出处为“国金证券股份有限公司”，且不得对本报告进行任何有悖原意的删节和修改。

本报告的产生基于国金证券及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料，但国金证券及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证。本报告反映撰写研究人员的不同设想、见解及分析方法，故本报告所载观点可能与其他类似研究报告的观点及市场实际情况不一致，国金证券不对使用本报告所包含的材料产生的任何直接或间接损失或与此有关的其他任何损失承担任何责任。且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断，在不作事先通知的情况下，可能会随时调整，亦可因使用不同假设和标准、采用不同观点和分析方法而与国金证券其它业务部门、单位或附属机构在制作类似的其他材料时所给出的意见不同或者相反。

本报告仅为参考之用，在任何地区均不应被视为买卖任何证券、金融工具的要约或要约邀请。本报告提及的任何证券或金融工具均可能含有重大的风险，可能不易变卖以及不适合所有投资者。本报告所提及的证券或金融工具的价格、价值及收益可能会受汇率影响而波动。过往的业绩并不能代表未来的表现。

客户应当考虑到国金证券存在可能影响本报告客观性的利益冲突，而不应视本报告为作出投资决策的唯一因素。证券研究报告是用于服务具备专业知识的投资者和投资顾问的专业产品，使用时必须经专业人士进行解读。国金证券建议获取报告人员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。报告本身、报告中的信息或所表达意见也不构成投资、法律、会计或税务的最终操作建议，国金证券不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保，在任何时候均不构成对任何人的个人推荐。

在法律允许的情况下，国金证券的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易，并可能为这些公司正在提供或争取提供多种金融服务。

本报告并非意图发送、发布给在当地法律或监管规则下不允许向其发送、发布该研究报告的人员。国金证券并不因收件人收到本报告而视其为国金证券的客户。本报告对于收件人而言属高度机密，只有符合条件的收件人才能使用。根据《证券期货投资者适当性管理办法》，本报告仅供国金证券股份有限公司客户中风险评级高于C3级（含C3级）的投资者使用；本报告所包含的观点及建议并未考虑个别客户的特殊状况、目标或需要，不应被视为对特定客户关于特定证券或金融工具的建议或策略。对于本报告中提及的任何证券或金融工具，本报告的收件人须保持自身的独立判断。使用国金证券研究报告进行投资，遭受任何损失，国金证券不承担相关法律责任。

若国金证券以外的任何机构或个人发送本报告，则由该机构或个人为此发送行为承担全部责任。本报告不构成国金证券向发送本报告机构或个人的收件人提供投资建议，国金证券不为此承担任何责任。

此报告仅限于中国境内使用。国金证券版权所有，保留一切权利。

上海	北京	深圳
电话：021-80234211	电话：010-85950438	电话：0755-86695353
邮箱：researchsh@gjzq.com.cn	邮箱：researchbj@gjzq.com.cn	邮箱：researchsz@gjzq.com.cn
邮编：201204	邮编：100005	邮编：518000
地址：上海浦东新区芳甸路 1088 号 紫竹国际大厦 5 楼	地址：北京市东城区建国内大街 26 号 新闻大厦 8 层南侧	地址：深圳市福田区金田路 2028 号皇岗商务中心 18 楼 1806