

房地产

2024年11月03日

新房二手房成交面积同环比增长，下降趋势拐点出现

——行业周报

投资评级：看好（维持）

齐东（分析师）

胡耀文（分析师）

杜致远（联系人）

qidong@kysec.cn

huyaowen@kysec.cn

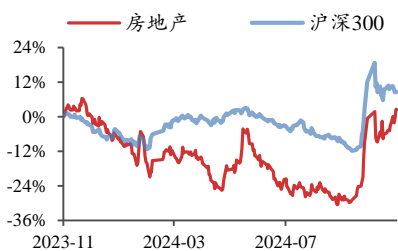
duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

证书编号：S0790524070001

证书编号：S0790124070064

行业走势图



数据来源：聚源

相关研究报告

《房地产配置比例环比提升，TOP5 持仓集中度下降——行业点评报告》
-2024.10.29

《央行下调 LPR，二手房成交同环比增长——行业周报》-2024.10.27

《百万套住房改造指标落地，政策组合拳强度再升级——行业周报》
-2024.10.20

● 核心观点：新房二手房成交面积同环比增长，下降趋势拐点出现

本周我们跟踪的 68 城新房成交同比增长，环比增长，20 城二手房成交面积同比增长，环比增长。土地成交面积同比下降，溢价率环比下降。本周住建部公布 10 月二手房网签成交量环比增长 4.5%，新建商品房和二手房成交总量环比增长 5.8%，广州、深圳、南京、宁波、大连等城市新房成交量同比增幅超过 30%，北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过 50%，并提出这一变化显示出房地产市场在经历调整后开始回暖，市场需求逐步恢复。本周杭州土拍市场火热，3 宗涉宅用地出让，总出让面积 116372 m²，挂牌起始价 30.222 亿元。最终 2 宗地块溢价成交，1 宗底价成交，共收金 36.672 亿元。2024 年 9 月以来，中央政策持续加码，一揽子宏观政策“大礼包”推出，将积极提振房地产市场。房地产政策调整积极且迅速，房价“止跌回稳”路径显现。预计一线城市的政策调整将对需求侧形成有力支撑，并逐步改善房价预期，进而辐射二三线城市从而逐步实现房价“止跌回稳”，带来房地产基本面改善，维持行业“看好”评级。

● 商品房销售面积同比连续下降趋势出现拐点，核心城市二手房市场火热

中央层面：住建部：10 月二手房网签成交量环比增长 4.5%，新建商品房和二手房成交总量环比增长 5.8%，广州、深圳、南京、宁波、大连、东莞等城市新房成交量同比增幅超过 30%，北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过 50%，变化显示出房地产市场在经历调整后开始回暖，市场需求逐步恢复。
地方层面：天津：职工符合个人住房公积金贷款条件，申请个人住房公积金贷款购买天津配售型保障性住房的，应支付不低于住房交易价格 15% 的首付款，最长贷款期限 30 年，贷款额度计算等其他政策按照天津首套住房贷款政策执行；**沈阳：**降低最低首付款比例至 15%，延长二手房公积金贷款期限。

● 市场端：土地成交面积环比增长，杭州土拍市场火热

销售端：2024 年第 44 周，全国 68 城商品住宅成交面积 416 万平米，同比增加 6%，环比增加 19%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 11440 万平米，累计同比下降 31%。全国 20 城二手房成交面积为 244 万平米，同比增速+20%，前值+14%；年初至今累计成交面积 7887 万平米，同比增速-4%，前值-5%。
投资端：2024 年第 44 周，全国 100 大中城市推出土地规划建筑面积 4599 万平方米，成交土地规划建筑面积 2654 万平方米，同比下降 50%，成交溢价率为 2.6%。
杭州：3 宗涉宅用地出让，总出让面积 116372 m²，挂牌起始价 30.222 亿元。最终 2 宗地块溢价成交，1 宗底价成交，共收金 36.672 亿元。

● 融资端：国内信用债发行规模环比增长

2024 年第 44 周，信用债发行 109.5 亿元，同比增加 92%，环比增加 104%，平均加权利率 2.87%，环比减少 15BP。信用债累计发行规模 3353.8 亿元，同比减少 12%。

● 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、商品房销售面积同比连续下降趋势出现拐点，核心城市二手房市场火热	3
2、销售端：新房成交同环比增长，二手房成交同环比增长	6
2.1、68大中城市新房成交同比增长，环比增长	6
2.2、20城二手房成交同比增长，环比增长	8
3、投资端：土地成交面积同比下降，杭州土拍市场火热	9
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	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增长	6
图 2：64 大中城市新房成交面积环比增长	6
图 3：2024 年第 44 周 68 大中城市成交面积同比增长，环比增长	7
图 4：2024 年第 44 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比增长	7
图 5：2024 年第 44 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比增长，环比增长	7
图 6：2024 年第 44 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比持平，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环比增长	10
图 14：信用债累计发行规模同比增长	11
图 15：房地产指数上涨 6.01%，板块表现强于大市	11
表 1：商品房销售面积同比连续下降趋势出现拐点，核心城市二手房市场火热	4
表 2：本周房地产行业个股中华夏幸福、光大嘉宝、天房发展涨幅靠前	11
表 3：本周房地产行业个股中空港股份、电子城、铁岭新城跌幅靠前	12

1、商品房销售面积同比连续下降趋势出现拐点，核心城市二手房市场火热

中央层面：（1）住建部：1.要坚持统筹谋划、因地制宜、创新驱动，从好标准、好设计、好建造、好建材、好服务等方面系统推进“好房子”建设，推动“中国建造”高质量发展。要提高城市规划建设治理水平，紧紧抓住新一轮科技革命带来的新机遇新挑战，将适宜先进技术应用到城市规划建设治理的各领域各环节，建立与高质量发展相适应的体制机制，塑造城市发展新动能新优势，推动城市高质量发展。2.10月商品房销售面积同比连续下降趋势出现拐点。10月份全国新建商品房网签成交量同比增长0.9%，二手房网签成交量同比增长8.9%，新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%。环比数据方面，10月份新建商品房网签成交量环比增长6.7%，二手房网签成交量环比增长4.5%，新建商品房和二手房成交总量环比增长5.8%。这一变化显示出房地产市场在经历调整后开始回暖，市场需求逐步恢复，市场活跃度提升。这对于稳定市场预期、提振市场信心具有重要意义。3.11月1日，住房和城乡建设部最新数据显示，今年10月份，房地产市场成交量增长趋势从一线城市向更多城市扩散。一线城市新建商品房网签成交量同比增长14.1%，二手房网签成交量同比增长47.3%。广州、深圳、南京、宁波、大连、东莞等城市新房成交量同比增幅超过30%，北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过50%。

地方层面：（1）江西：江西省人民政府发布通知，旨在通过一系列措施推动全省经济持续回升。这些措施包括积极化解债务风险、调整化债资金来源、加快融资平台隐性债务清零和有序退出。此外，还强调了优化存量资产，如加快城中村和危旧房改造、推行“房票”安置、支持专项债券资金回收闲置土地等。这些政策对于稳定地方财政、防范债务风险具有重要意义，并将有助于提高住房保障水平、促进房地产市场健康发展，为地方经济增长提供支撑。**（2）太原：**实施商品住房“以旧换新”活动，旨在满足居民住房需求并促进房地产市场健康发展。该活动通过减免中介服务费和提供贷款利率优惠等措施，为市民提供了便捷安全的换房途径，同时考虑到旧房出售难问题，提供了无忧退订保障。此外，太原市取消了商品住房转让限制年限和限购政策，鼓励开发公司收购旧房源改造为保障性或租赁住房，以盘活存量房源。**（3）南宁：**南宁市发布优化房地产市场政策，包括降低首付比例、提供购房补贴、下调房贷利率等，旨在减轻购房者负担，促进市场交易活跃。**（4）沈阳：**降低最低首付款比例至15%，延长二手房公积金贷款期限，提高多子女家庭住房公积金贷款限额倍数，调整职工偿还贷款最高年龄，以及支持符合条件的婚后家庭再次使用住房公积金贷款。**（5）天津：**1.职工及配偶购买天津配售型保障性住房的，购房人及配偶、双方父母可以按照天津现行购买保障性住房提取政策提取住房公积金。职工符合个人住房公积金贷款条件，申请个人住房公积金贷款购买天津配售型保障性住房的，应支付不低于住房交易价格15%的首付款，最长贷款期限30年，贷款额度计算等其他政策按照天津首套住房贷款政策执行；采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的85%。2.职工及配偶在北京市、河北省购买自有住房，且在天津无购房提取住房公积金及偿还住房贷款本息提取住房公积金记录的，提取住房公积金不再要求职工或配偶具有所购住房城市户籍或在所购住房城市缴存住房公积金。**（6）河北：**支持各城市综合运用个税退还、购房补贴、信贷支持等政策，开展商品房“以旧换新”、房博会等促销活动，因城施策满足人民群众合理购房需求。**（7）常州：**为充分发挥住房公积金的住房保障作用，切实减轻缴存人的还贷压力，根据《常州市住房公积金管理办法》等文件规定，制定提取住房公积金用于偿

还住房贷款的规定。为充分发挥住房公积金的住房保障作用,切实减轻缴存人的还贷压力,根据《常州市住房公积金管理办法》等文件规定,制定提取住房公积金用于偿还住房贷款的规定。政策包括逐月还贷提取、提前部分还贷提取、提前还清提取以及公转商贷款提前还贷提取等,旨在充分发挥住房公积金的住房保障作用。(8) **云南:** 云南省存量个人住房贷款利率调降工作有序推进。全省有房贷业务的银行已全部发布了实施细则,并将于10月底前完成批量调整。(9) **大连:** 响应全国市场利率定价自律机制倡议,批量调降符合条件的存量房贷利率,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,减少居民房贷利息支出。商业性个人住房贷款不再区分首套房和二套房,最低首付比例统一为15%。取消个人商业性住房贷款利率下限,贷款利率由银行根据客户偿付能力、信用状况等多种因素合理确定。(10) **常州:** 允许使用公积金偿还本市及异地公积金贷款和商业性住房贷款,提前还款无需支付违约金,但违约需承担相应责任。此举有助于缓解经济压力,促进房地产市场健康发展。(11) **台州:** 优化住房公积金贷款额度。夫妻双方最高贷款额度提升至130万元,单方为70万元;最低贷款额度分别调整为40万元和25万元。此外,职工可提前提取公积金偿还商业银行住房按揭贷款。此举旨在缓解购房压力,促进房地产市场健康发展。(12) **陕西:** 调整住房公积金政策以支持居民购房需求。政策包括降低保障性住房首付比例至15%,优化公积金提取规则,取消商品住房限制措施,并鼓励城市根据实际情况取消限购、限售等限制。对于多子女家庭,符合条件的城市可提供更高贷款额度。

表1: 商品房销售面积同比连续下降趋势出现拐点,核心城市二手房市场火热

时间	政策
2024/10/27	住建部:要坚持统筹谋划、因地制宜、创新驱动,从好标准、好设计、好建造、好建材、好服务等方面系统推进“好房子”建设,推动“中国建造”高质量发展。要提高城市规划建设治理水平,紧紧抓住新一轮科技革命带来的新机遇新挑战,将适宜先进技术应用到城市规划建设治理的各领域各环节,建立与高质量发展相适应的体制机制,塑造城市发展新动能新优势,推动城市高质量发展。
2024/11/1	住建部:10月商品房销售面积同比连续下降趋势出现拐点。10月份全国新建商品房网签成交量同比增长0.9%,二手房网签成交量同比增长8.9%,新建商品房和二手房成交总量同比增长3.9%。环比数据方面,10月份新建商品房网签成交量环比增长6.7%,二手房网签成交量环比增长4.5%,新建商品房和二手房成交总量环比增长5.8%。这一变化显示出房地产市场在经历调整后开始回暖,市场需求逐步恢复,市场活跃度提升。这对于稳定市场预期、提振市场信心具有重要意义。
2024/11/1	住建部:11月1日,住房城乡建设部最新数据显示,今年10月份,房地产市场成交量增长趋势从一线城市向更多城市扩散。一线城市新建商品房网签成交量同比增长14.1%,二手房网签成交量同比增长47.3%。广州、深圳、南京、宁波、大连、东莞等城市新房成交量同比增幅超过30%,北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过50%。
2024/10/27	江西:江西省人民政府发布通知,旨在通过一系列措施推动全省经济持续回升。这些措施包括积极化解债务风险、调整化债资金来源、加快融资平台隐性债务清零和有序退出。此外,还强调了优化存量资产,如加快城中村和危旧房改造、推行“房票”安置、支持专项债券资金回收闲置土地等。这些政策对于稳定地方财政、防范债务风险具有重要意义,并将有助于提高住房保障水平、促进房地产市场健康发展,为地方经济增长提供支撑。
2024/10/28	太原:实施商品住房“以旧换新”活动,旨在满足居民住房需求并促进房地产市场健康发展。该活动通过减免中介服务费和提供贷款利率优惠等措施,为市民提供了便捷安全的换房途径,同时考虑到旧房出售难问题,提供了无忧退订保障。此外,太原市取消了商品住房转让限制年限和限购政策,鼓励开发公司收购旧房源改造为保障性或租赁住房,以盘活存量房源。
2024/10/28	南宁:南宁市发布优化房地产市场政策,包括降低首付比例、提供购房补贴、下调房贷利率等,旨在减轻

时间	政策
	购房者负担，促进市场交易活跃。
2024/10/28	沈阳：降低最低首付款比例至 15%，延长二手房公积金贷款期限，提高多子女家庭住房公积金贷款限额倍数，调整职工偿还贷款最高年龄，以及支持符合条件的婚后家庭再次使用住房公积金贷款。
2024/10/28	天津：1.职工及配偶购买天津配售型保障性住房的，购房人及配偶、双方父母可以按照天津现行购买保障性住房提取政策提取住房公积金。职工符合个人住房公积金贷款条件，申请个人住房公积金贷款购买天津配售型保障性住房的，应支付不低于住房交易价格 15% 的首付款，最长贷款期限 30 年，贷款额度计算等其他政策按照天津首套住房贷款政策执行；采用住房抵押担保方式的，抵押值最高不得超过抵押物价值的 85%。2.职工及配偶在北京市、河北省购买自有住房，且在天津无购房提取住房公积金及偿还住房贷款本息提取住房公积金记录的，提取住房公积金不再要求职工或配偶具有所购住房城市户籍或在所购住房城市缴存住房公积金。
2024/10/28	河北：支持各城市综合运用个税退还、购房补贴、信贷支持等政策，开展商品房“以旧换新”、房博会等促销活动，因城施策满足人民群众合理购房需求。
2024/10/29	常州：为充分发挥住房公积金的住房保障作用，切实减轻缴存人的还贷压力，根据《常州市住房公积金管理办法》等文件规定，制定提取住房公积金用于偿还住房贷款的规定。为充分发挥住房公积金的住房保障作用，切实减轻缴存人的还贷压力，根据《常州市住房公积金管理办法》等文件规定，制定提取住房公积金用于偿还住房贷款的规定。政策包括逐月还贷提取、提前部分还贷提取、提前还清提取以及公转商贷款提前还贷提取等，旨在充分发挥住房公积金的住房保障作用。
2024/10/30	云南：云南省存量个人住房贷款利率调降工作有序推进。全省有房贷业务的银行已全部发布了实施细则，并将于 10 月底前完成批量调整。
2024/10/31	大连：响应全国市场利率定价自律机制倡议，批量调降符合条件的存量房贷利率，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，减少居民房贷利息支出。商业性个人住房贷款不再区分首套房和二套房，最低首付比例统一为 15%。取消个人商业性住房贷款利率下限，贷款利率由银行根据客户偿付能力、信用状况等多种因素合理确定。
2024/11/1	常州：允许使用公积金偿还本市及异地公积金贷款和商业性住房贷款，提前还款无需支付违约金，但违约需承担相应责任。此举有助于缓解经济压力，促进房地产市场健康发展。
2024/11/1	台州：优化住房公积金贷款额度。夫妻双方最高贷款额度提升至 130 万元，单方为 70 万元；最低贷款额度分别调整为 40 万元和 25 万元。此外，职工可提前提取公积金偿还商业银行住房按揭贷款。此举旨在缓解购房压力，促进房地产市场健康发展。
2024/11/1	陕西：调整住房公积金政策以支持居民购房需求。政策包括降低保障性住房首付比例至 15%，优化公积金提取规则，取消商品住房限制措施，并鼓励城市根据实际情况取消限购、限售等限制。对于多子女家庭，符合条件的城市可提供更高贷款额度。

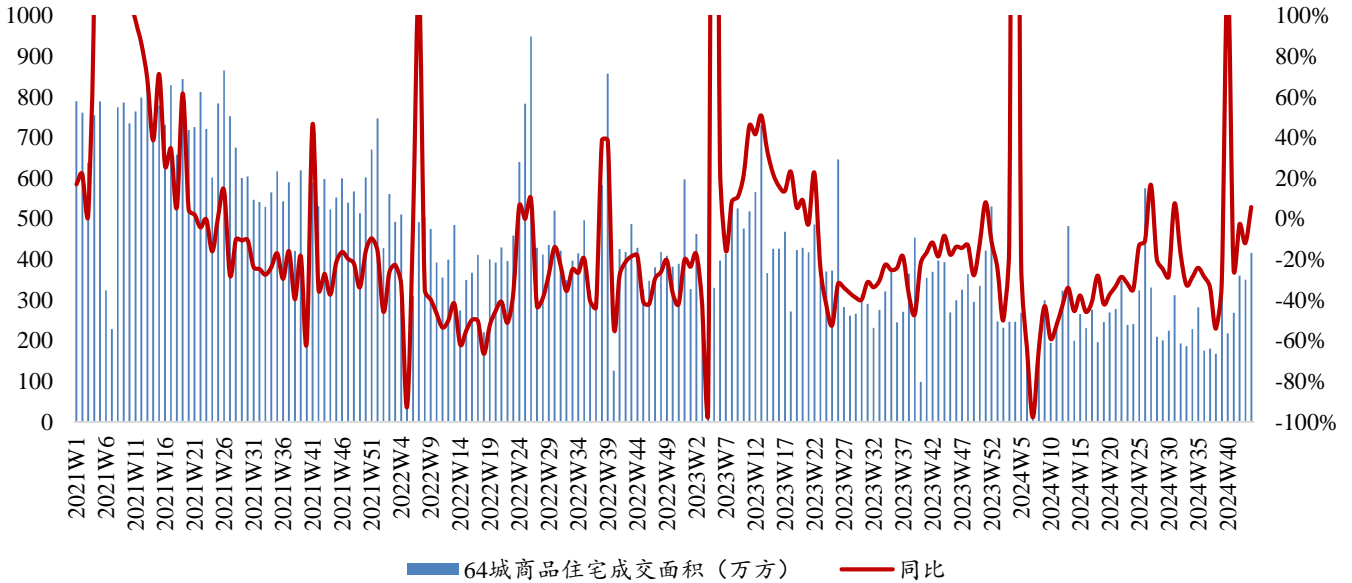
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交同环比增长，二手房成交同环比增长

2.1、68 大中城市新房成交同比增长，环比增长

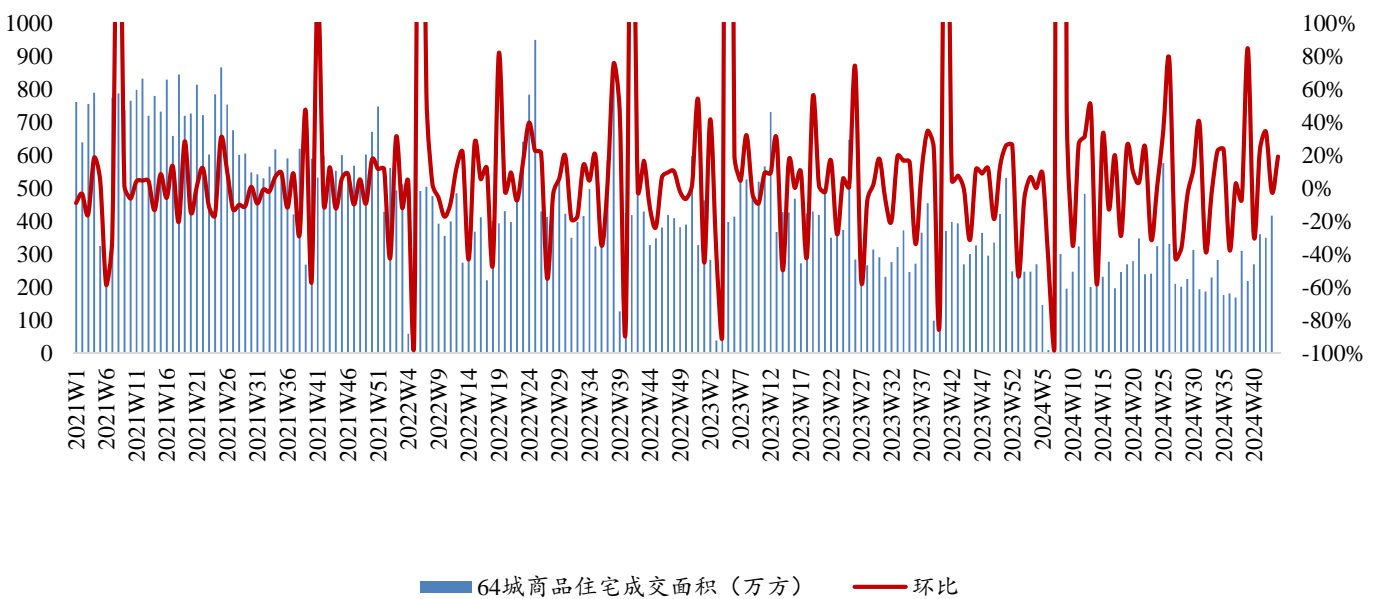
根据房管局数据，2024 年第 44 周，全国 68 城商品住宅成交面积 416 万平方米，同比增加 6%，环比增加 19%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 11440 万平方米，累计同比下降 31%。

图1：64 大中城市新房成交面积同比增长



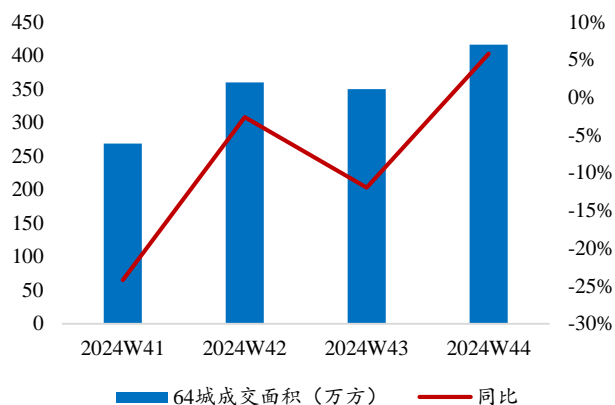
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64 大中城市新房成交面积环比增长



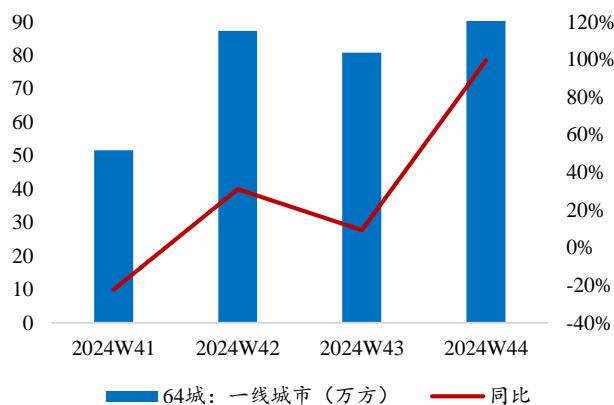
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3: 2024年第44周68大中城市成交面积同比增长, 环比增长



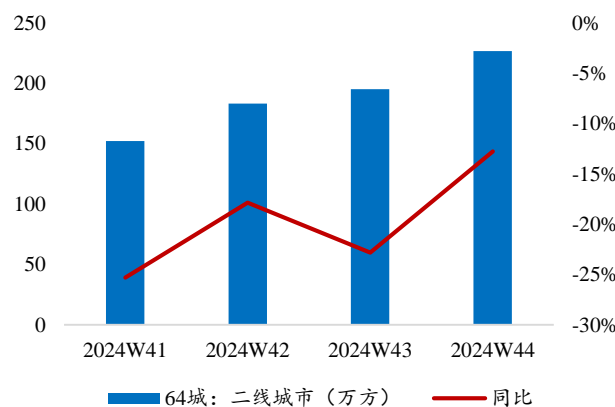
数据来源: Wind、开源证券研究所

图4: 2024年第44周68大中城市中一线城市成交面积同比增长, 环比增长



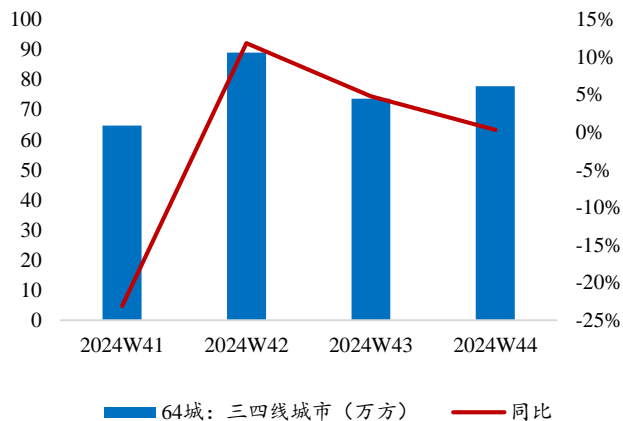
数据来源: Wind、开源证券研究所

图5: 2024年第44周68大中城市中二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

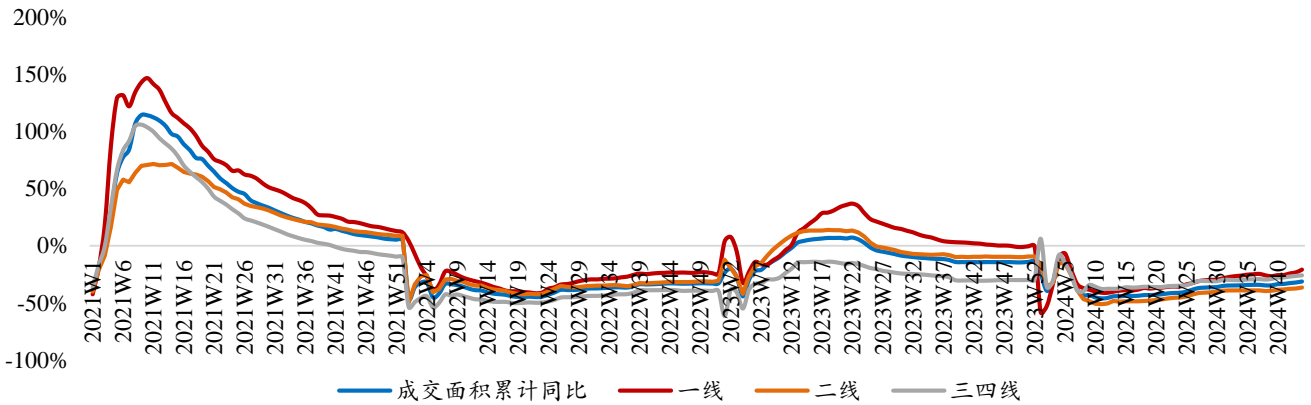
图6: 2024年第44周68大中城市中三四线城市成交面积同比持平, 环比增长



数据来源: Wind、开源证券研究所

根据房管局数据, 2024年第44周, 全国68城商品住宅成交面积年初至今累计增速-31%。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100%、-13%、0%, 年初至今累计增速-21%、-37%、-26%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

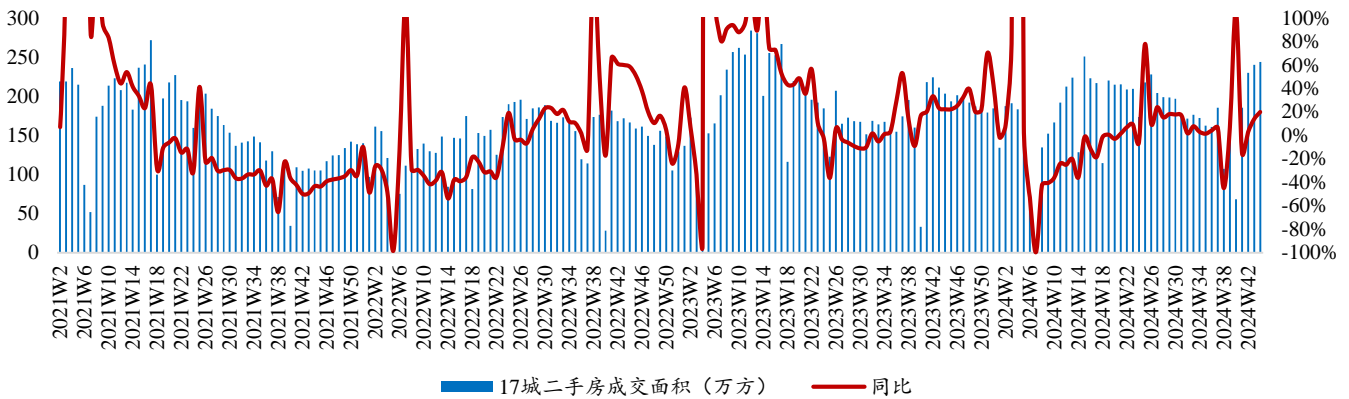


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、20城二手房成交同比增长，环比增长

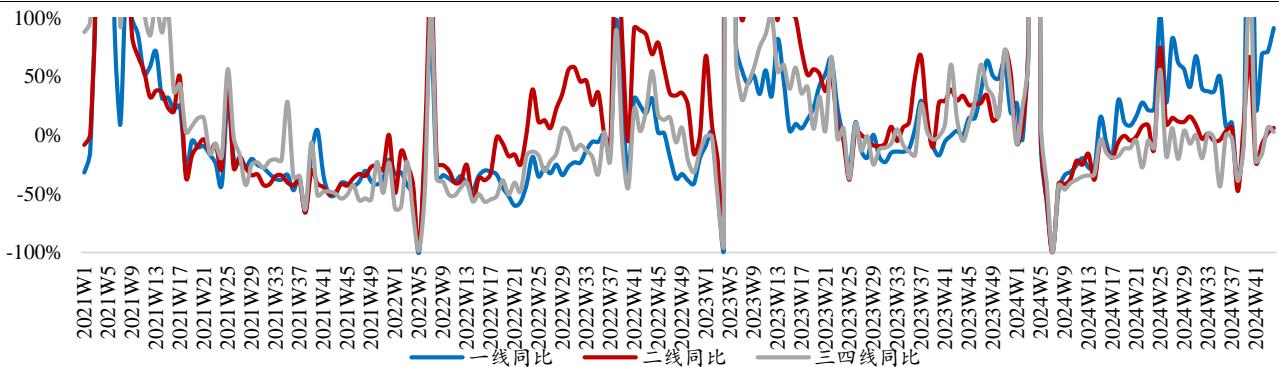
2024年第44周，全国20城二手房成交面积为244万平方米，同比增速+20%，前值+14%；年初至今累计成交面积7887万平方米，同比增速-4%，前值-5%。

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：土地成交面积同比下降，杭州土拍市场火热

2024年第44周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积4599万平方米，成交土地规划建筑面积2654万平方米，同比下降50%，成交溢价率为2.6%。一线城市成交土地规划建筑面积148万平方米，同比下降10%；二线城市成交土地规划建筑面积766万平方米，同比下降46%；三线城市成交土地规划建筑面积1741万平方米，同比下降53%。

杭州：土地市场3宗涉宅用地出让，总出让面积116372 m²，总规划建面198646 m²，挂牌起始价30.222亿元。最终2宗地块溢价成交，1宗底价成交，共收金36.672亿元。

广州：广州迎来5宗宅地出让，其中荔湾区1宗、海珠区3宗、天河区1宗，总建设用地面积78434.42 m²，规划建面241853 m²，总起拍价81.17亿元。最终5宗地块顺利底价成交，收金81.17亿元。

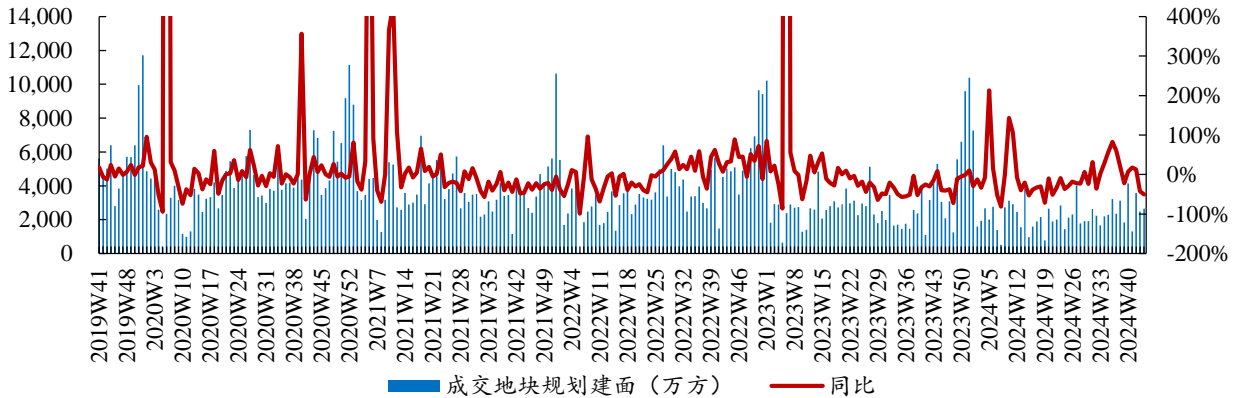
南京：南京江北新区4宗宅地成功出让，总土地出让面积187114 m²，总规划建面336800 m²，总起拍价21.29亿元。最终4宗地块全部底价成交，南京扬子江开发置业和南京宁北置业各摘得两宗，共收金21.29亿元。

苏州：苏州迎来3宗涉宅用地出让，总土地出让面积108070 m²，总规划建面151432 m²，总起始价12.82亿元，最终3宗地块均底价成交，共收金12.82亿元。

北京：北京市丰台区中关村科技园丰台园东区三期项目1516-60地块迎来出让，该地块建设用地面积21607.59 m²，规划建面54019 m²，容积率2.5，建筑限高60m，起拍价27.00亿元，起拍楼面价49982元/m²。

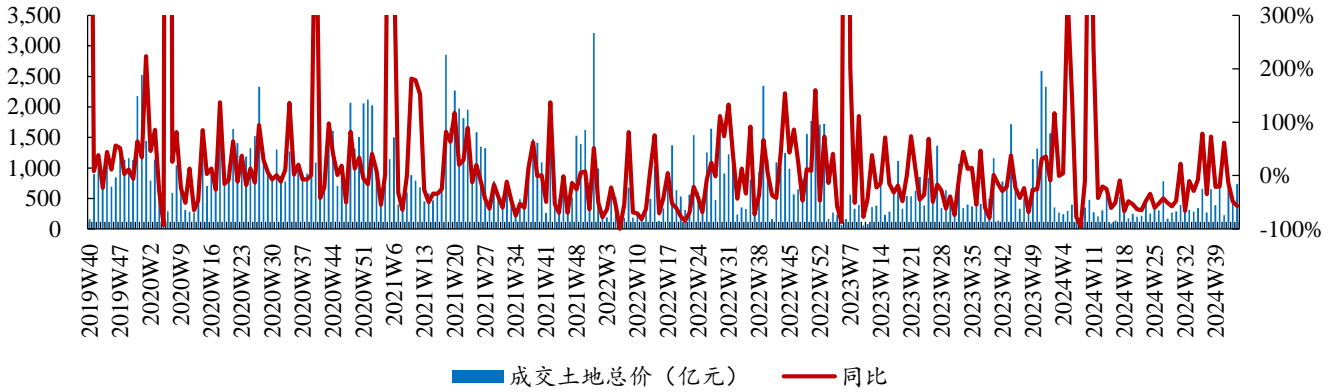
广州：广州成功出让一宗番禺区涉宅用地。成交地块为番禺区禺山大道南侧BC0608111、BC0608001地块，总用地面积36358.96 m²，规划建筑面积61000 m²，容积率2.9，建筑限高60m，起始价81471万元，起始楼面价13355.9元/m²。该地块挂牌期间仅获一轮报价，最终由广东信达地产有限公司底价竞得，成交总价81471万元，成交楼面价13355.9元/m²。

图10：100大中城市土地成交面积同比下降



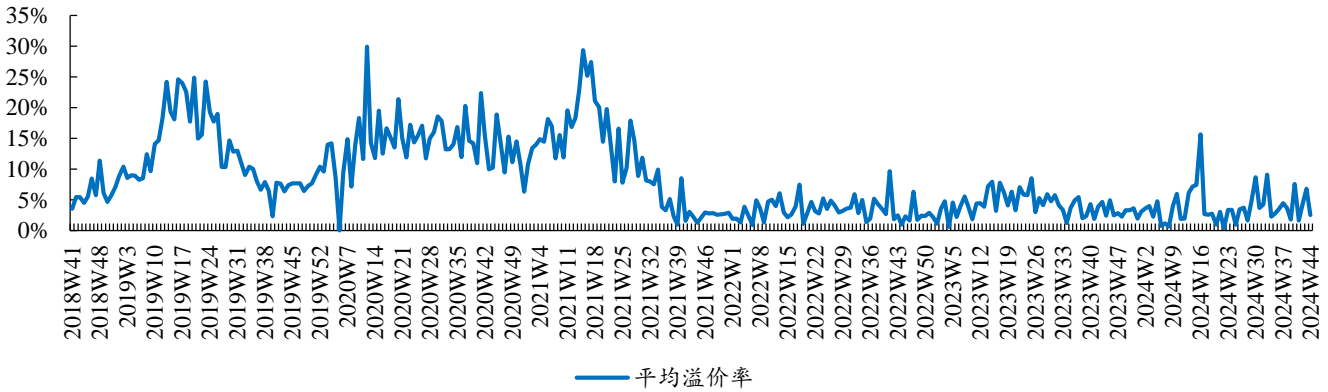
数据来源：Wind、开源证券研究所

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

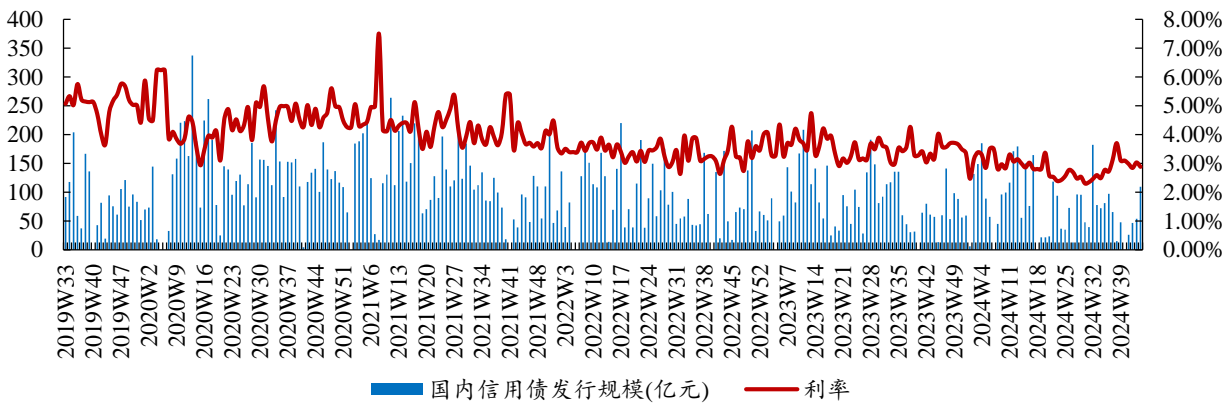


数据来源: Wind、开源证券研究所

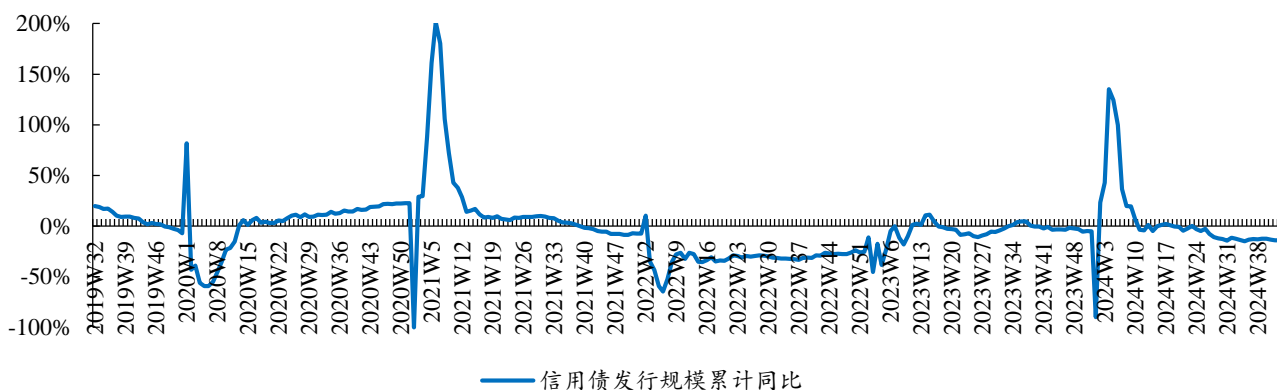
4、融资端：国内信用债发行规模环比增长

2024年第44周，信用债发行109.5亿元，同比增加92%，环比增加104%，平均加权利率2.87%，环比减少15BP。信用债累计发行规模3353.8亿元，同比减少12%。

图13: 信用债单周发行规模环比增长



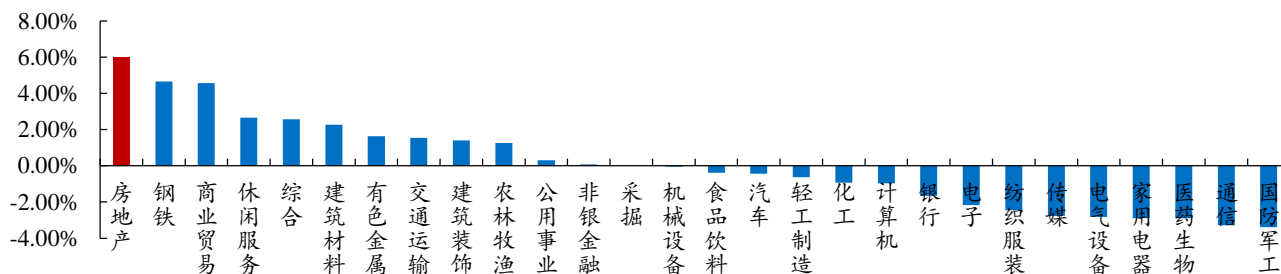
数据来源: Wind、开源证券研究所

图14：信用债累计发行规模同比增长


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10月28-11月1日,下同)房地产指数上涨6.01%,沪深300指数下跌1.68%,相对收益为7.69%,板块表现强于大市,在28个板块排名中排第1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:华夏幸福、光大嘉宝、天房发展、中润资源、北辰实业,涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为空港股份、电子城、铁岭新城、新能泰山、鲁商发展。

图15：房地产指数上涨6.01%，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华夏幸福、光大嘉宝、天房发展涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300(±%)	相对房地产开发指数(±%)
1	600340.SH	华夏幸福	61.94%	63.61%	55.93%
2	600622.SH	光大嘉宝	41.19%	42.87%	35.18%
3	600322.SH	天房发展	28.35%	30.03%	22.34%
4	000506.SZ	中润资源	27.56%	29.23%	21.55%
5	601588.SH	北辰实业	27.27%	28.95%	21.26%
6	600246.SH	万通发展	27.08%	28.76%	21.07%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
7	600162.SH	香江控股	25.15%	26.83%	19.14%
8	600239.SH	*ST 云城	23.99%	25.66%	17.98%
9	600657.SH	信达地产	22.20%	23.88%	16.19%
10	600708.SH	光明地产	20.16%	21.84%	14.15%

数据来源: Wind、开源证券研究所

表3: 本周房地产行业个股中空港股份、电子城、铁岭新城跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600463.SH	空港股份	-14.38%	-12.70%	-20.39%
2	600658.SH	电子城	-10.88%	-9.20%	-16.89%
3	000809.SZ	铁岭新城	-8.80%	-7.12%	-14.81%
4	000720.SZ	新能泰山	-7.14%	-5.46%	-13.15%
5	600223.SH	鲁商发展	-5.96%	-4.28%	-11.97%
6	600641.SH	万业企业	-4.81%	-3.13%	-10.82%
7	000011.SZ	深物业 A	-4.37%	-2.69%	-10.38%
8	000014.SZ	沙河股份	-3.82%	-2.14%	-9.83%
9	002016.SZ	世荣兆业	-3.81%	-2.14%	-9.82%
10	600007.SH	中国国贸	-3.32%	-1.64%	-9.33%

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 城新房成交同比增长, 环比增长, 20 城二手房成交面积同比增长, 环比增长。土地成交面积同比下降, 溢价率环比下降。本周住建部公布 10 月二手房网签成交量环比增长 4.5%, 新建商品房和二手房成交总量环比增长 5.8%, 广州、深圳、南京、宁波、大连、东莞等城市新房成交量同比增幅超过 30%, 北京、上海、深圳、杭州等城市二手房成交量同比增长超过 50%, 并提出这一变化显示出房地产市场在经历调整后开始回暖, 市场需求逐步恢复。本周杭州土拍市场火热, 3 宗涉宅用地出让, 总出让面积 116372 m², 挂牌起始价 30.222 亿元。最终 2 宗地块溢价成交, 1 宗底价成交, 共收金 36.672 亿元。2024 年 9 月以来, 中央政策持续加码, 一揽子宏观政策“大礼包”推出, 将积极提振房地产市场。房地产政策调整积极且迅速, 房价“止跌回稳”路径显现。预计一线城市的政策调整将对需求侧形成有力支撑, 并逐步改善房价预期, 进而辐射二三线城市从而逐步实现房价“止跌回稳”, 带来房地产基本面改善, 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