

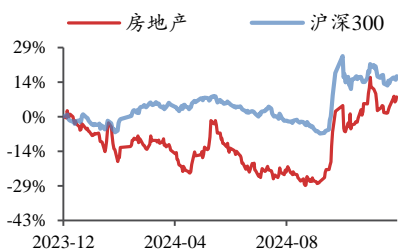
房地产

2024年12月08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

《新房二手房成交面积同环比增长，政策效果持续显著—行业周报》-2024.12.1

《新房成交面积同环比增长，一线城市普通住宅划分标准悉数取消—行业周报》-2024.11.24

《重启去库存，新周期再出发—2025年房地产行业投资策略》-2024.11.22

新房二手房成交同比增长，推进新型城市基础设施建设

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

● 核心观点：新房二手房成交同比增长，推进新型城市基础设施建设

本周我们跟踪的68城新房成交同比增长，环比下降。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，溢价率环比增长。本周中央办公厅、国务院办公厅提出推进新型城市基础设施建设、打造韧性城市；广州印发配售型保障性住房管理办法，产权清晰、位置适宜、面积适中等条件的存量房可以转化为配售型保障房。本周深圳土拍市场火热，华润置地&中海185.12亿元竞得南山区粤海街道地块，成交楼面价70388元/m²，溢价率46.32%。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。

● 推进新型城市基础设施建设，广州配售型保障性住房管理办法出台

中央层面：财政部：化债“组合拳”加速落地，据测算，2028年底之前，地方需消化的隐性债务总额将从14.3万亿元大幅降至2.3万亿元，平均每年消化额从2.86万亿元减为4600亿元。**地方层面：广州：**印发配售型保障性住房管理办法，符合产权清晰、位置适宜、面积适中等条件的存量房可以转化为配售型保障性住房。**苏州：**下调首付款比例。使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自住住房的，首付款比例均不低于住房总价的20%。

● 市场端：土地成交面积同比增长，深圳土拍市场火热。

销售端：根据房管局数据，2024年第49周，全国68城商品住宅成交面积333万平方米，同比增加13%，环比下降13%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达13206万平方米，累计同比下降27%；全国20城二手房成交面积为137万平方米，同比增速-27%，前值20%；年初至今累计成交面积8947万平方米，同比增速-3%，前值-2%。**投资端：**2024年第49周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积7981万平方米，成交土地规划建筑面积4922万平方米，同比下降12%，成交溢价率为6.4%。**深圳：**华润置地&中海以总价185.12亿元竞得南山区粤海街道T107-0107地块，成交楼面价70388元/m²，溢价率46.32%。**苏州：**2宗涉宅用地出让，分别位于工业园区和相城区，总土地出让面积62394.11m²，总规划建面124988.3m²，总起始价约19.95亿元，最终2宗地块均底价成交，共收金19.95亿元。

● 融资端：国内信用债发行规模同比减少

2024年第49周，信用债发行114.4亿元，同比增加16%，环比减少19%，平均加权利率2.32%。信用债累计发行规模3845.2亿元，同比减少8%。

● 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、 推进新型城市基础设施建设，广州配售型保障性住房管理办法出台	3
2、 销售端：新房成交同比增长，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，环比下降	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，深圳土拍市场火热	9
4、 融资端：国内信用债发行规模同比下降	11
5、 一周行情回顾	11
6、 投资建议：维持行业“看好”评级	13
7、 风险提示	13

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下降	6
图 3： 2024 年第 49 周 68 大中城市成交面积同比增长，环比下降	7
图 4： 2024 年第 49 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比下降	7
图 5： 2024 年第 49 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比增长，环比下降	7
图 6： 2024 年第 49 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比增长，环比下降	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	10
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比上升	10
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比上升	10
图 13： 信用债单周发行规模同比上升	11
图 14： 信用债累计发行规模同比减少	11
图 15： 房地产指数上涨 3.28%，板块表现强于大市	12
表 1： 推进新型城市基础设施建设，广州配售型保障性住房管理办法出台	4
表 2： 本周房地产行业个股中皇庭国际、*ST 银亿、华丽家族涨幅靠前	12
表 3： 本周房地产行业个股中万业企业、中润资源、华联控股跌幅靠前	12

1、推进新型城市基础设施建设，广州配售型保障性住房管理

办法出台

中央层面：（1）**国税总局：**自12月1日起实施的住房交易税收优惠政策，五天内已惠及全国36.4万户购房家庭，累计减免契税达84亿元。（2）**住建部：**住建部发布《房屋建筑和市政基础设施工程禁止和限制使用技术目录》，目录包括禁止类和限制类施工工艺、设备和材料，各级主管部门将开展监督检查工作，确保执行效果。（3）**香港金管局：**香港金管局推出楼花住宅物业按揭贷款特别安排。在银行物业按揭贷款业务风险得到妥善管理的前提下，可以推出一次性特别安排，协助于楼市高位以建筑期付款购入楼花住宅物业的用家。（4）**中共中央办公厅、国务院办公厅：**到2027年，新型城市基础设施建设取得明显进展，对韧性城市建设的支撑作用不断增强，形成一批可复制可推广的经验做法。到2030年，新型城市基础设施建设取得显著成效，推动建成一批高水平韧性城市，城市安全韧性持续提升，城市运行更安全、更有序、更智慧、更高效。

地方层面：（1）**广州：**印发配售型保障性住房管理办法，需持有3年，出售价格不得高于原购房价格；广州全市52个按照“依法征收、净地出让”新模式推进的城中村改造项目中，34个已开工，安置房开工建设4.2万套。52个项目整体改造完成后，将惠及村民10.8万户；符合产权清晰、位置适宜、面积适中等条件的存量房可以转化为配售型保障性住房。配售型保障性住房建设筹集方式如下：（一）划拨用地集中新建。（二）结合实际在商品住房、城中村改造、城市更新等项目中配建。（三）存量房转化。符合产权清晰、位置适宜、面积适中等条件的存量房可以转化为配售型保障性住房。（四）企事业单位可以利用自有存量建设用地与建设运营机构合作建设配售型保障性住房。（五）市政府明确的其他筹建方式。新建配售型保障性住房单套建面原则上不超过90平方米，面向高层次人才等群体供应的配售型保障性住房面积另有规定的，从其规定；住房公积金廉租房建设补充资金按规定可以作为配售型保障性住房项目资本金，最高不超过项目总投资规模的5%。利用闲置土地建设配售型保障性住房无需补缴土地价款，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款；（2）**北京：**北京公积金中心截至2024年10月发放贷款超1万亿元。北京公积金中心累计向158万家庭发放公积金贷款，总额突破1.0018万亿元，有效缓解了中低收入家庭的住房难题，并满足了首都职工的合理住房消费需求。（3）**苏州：**下调首付款比例。使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自住住房的，首付款比例均不低于住房总价的20%。（4）**南昌：**土地征收补偿方案涉多个村庄及工业、商业用地。东新街道东岳村的补偿标准为每亩70500元，三江镇三江村的补偿标准为每亩47000元，均包含土地补偿费和安置补助费。（5）**贵阳：**贵阳住房公积金最高贷款额度统一提高至100万元。新政明确，无论是单缴存人、双缴存人家庭，还是购买首套房、二套房，住房公积金最高贷款额度统一提高至100万元，多子女家庭由100万元提高至120万元，首次在贵安新区购房的最高可贷144万元。（6）**通州：**北京通州32个“办证难”项目全解决。通州区历史遗留项目处理专班办公室组建后，摸底32个房产证“办证难”项目纳入台账，主要包括商品房项目、安置房项目、房改房项目三类。（7）**郑州：**郑州首个配售型保障性住房取得不动产权证。此次不动产权证的办理，不仅为业主提供了法律保障，也意味着郑州在全国范围内率先实现了配售型保障性住房的交付。（8）**鄂州：**湖北鄂州收购已建成存量商品房用作保障性住房。征集对象为鄂州市范围内已竣工验收、未出售的商品房项目，征集时限自公告发布之日起至2024年12月9日。（9）**马鞍山：**自12月5日起，安徽马

鞍山夫妻双方均缴存住房公积金最高贷款额提至 85 万元，单方缴存提升至 65 万元。此举旨在优化公积金使用政策，支持新市民和青年人购房，特别关注多子女家庭，首次申请公积金贷款的家庭最高贷款额度上浮 10 万元。**(10) 佛山：**二孩家庭首套房贷款额度上浮 20%。将“属于多孩家庭（三孩以上）购买首套自住住房，最高贷款额度上浮 10%。”调整为“属于二孩以上家庭（二孩均属于未成年人）购买首套自住住房，最高贷款额度上浮 20%。”

表1：推进新型城市基础设施建设，广州配售型保障性住房管理办法出台

时间	政策
2024/12/3	住建部：住建部发布《房屋建筑和市政基础设施工程禁止和限制使用技术目录》，目录包括禁止类和限制类施工工艺、设备和材料，各级主管部门将开展监督检查工作，确保执行效果。
2024/12/4	香港金管局：香港金管局推出楼花住宅物业按揭贷款特别安排。在银行物业按揭贷款业务风险得到妥善管理的前提下，可以推出一次性特别安排，协助于楼市高位以建筑期付款购入楼花住宅物业的买家。
2024/12/6	中共中央办公厅、国务院办公厅：到 2027 年，新型城市基础设施建设取得明显进展，对韧性城市建设的支撑作用不断增强，形成一批可复制可推广的经验做法。到 2030 年，新型城市基础设施建设取得显著成效，推动建成一批高水平韧性城市，城市安全韧性持续提升，城市运行更安全、更有序、更智慧、更高效。
2025/12/6	国税总局：自 12 月 1 日起实施的住房交易税收优惠政策，五天内已惠及全国 36.4 万户购房家庭，累计减免契税达 84 亿元。
2024/12/2	广州：广州全市 52 个按照“依法征收、净地出让”新模式推进的城中村改造项目中，34 个已开工，安置房开工建设 4.2 万套。52 个项目整体改造完成后，将惠及村民 10.8 万户。
2024/12/2	苏州：苏州住房公积金新政已于 12 月 1 日起正式施行。通知明确，下调首付款比例。使用住房公积金贷款购买家庭首套或第二套自住住房的，首付款比例均不低于住房总价的 20%。
2024/12/2	佛山：公积金新政：二孩家庭首套房贷款额度上浮 20%。将“属于多孩家庭（三孩以上）购买首套自住住房，最高贷款额度上浮 10%。”调整为“属于二孩以上家庭（二孩均属于未成年人）购买首套自住住房，最高贷款额度上浮 20%。”
2024/12/3	北京：北京公积金中心截至 2024 年 10 月发放贷款超 1 万亿元。北京公积金中心累计向 158 万家庭发放公积金贷款，总额突破 1.0018 万亿元，有效缓解了中低收入家庭的住房难题，并满足了首都职工的合理住房消费需求。
2024/12/3	南昌：土地征收补偿方案 涉多个村庄及工业、商业用地。东新街道东岳村的补偿标准为每亩 70500 元，三江镇三江村的补偿标准为每亩 47000 元，均包含土地补偿费和安置补助费。
2024/12/3	贵阳：贵阳住房公积金最高贷款额度统一提高至 100 万元。新政明确，无论是单缴存人、双缴存人家庭，还是购买首套房、二套房，住房公积金最高贷款额度统一提高至 100 万元，多子女家庭由 100 万元提高至 120 万元，首次在贵安新区购房的最高可贷 144 万元。
2024/12/4	通州：北京通州 32 个“办证难”项目全解决。通州区历史遗留项目处理专班办公室组建后，摸底 32 个房产证“办证难”项目纳入台账，主要包括商品房项目、安置房项目、房改房项目三类。
2024/12/5	郑州：郑州首个配售型保障性住房取得不动产权证。此次不动产权证的办理，不仅为业主提供了法律保障，也意味着郑州在全国范围内率先实现了配售型保障性住房的交付。
2024/12/5	鄂州：湖北鄂州收购已建成存量商品房 用作保障性住房。征集对象为鄂州市范围内已竣工验收、未出售的商品房项目，征集时限自公告发布之日起至 2024 年 12 月 9 日。
2025/12/5	马鞍山：自 12 月 5 日起，安徽马鞍山夫妻双方均缴存住房公积金最高贷款额提至 85 万元，单方缴存提升至 65 万元。此举旨在优化公积金使用政策，支持新市民和青年人购房，特别关注多子女家庭，首次申请公积金贷款的家庭最高贷款额度上浮 10 万元。
2025/12/6	广州：印发配售型保障性住房管理办法，符合产权清晰、位置适宜、面积适中等条件的存量房可以转化为配售型保障性住房。配售型保障性住房建设筹集方式如下：（一）划拨用地集中新建。（二）结合实际在商品住房、城中村改造、城市更新等项目中配建。（三）存量房转化。符合产权清晰、位置适宜、面积适中等

时间	政策
	条件的存量房可以转化为配售型保障性住房。(四)企事业单位可以利用自有存量建设用地与建设运营机构合作建设配售型保障性住房。(五)市政府明确的其他筹建方式。
2025/12/6	广州：新建配售型保障性住房单套建面原则上不超过 90 平米，面向高层次人才等群体供应的配售型保障性住房面积另有规定的，从其规定。住房公积金廉租房建设补充资金按规定可以作为配售型保障性住房项目资本金，最高不超过项目总投资规模的 5%。
2025/12/6	广州：利用闲置土地建设配售型保障性住房 无需补缴土地价款，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设配售型保障性住房，变更土地用途，不补缴土地价款。

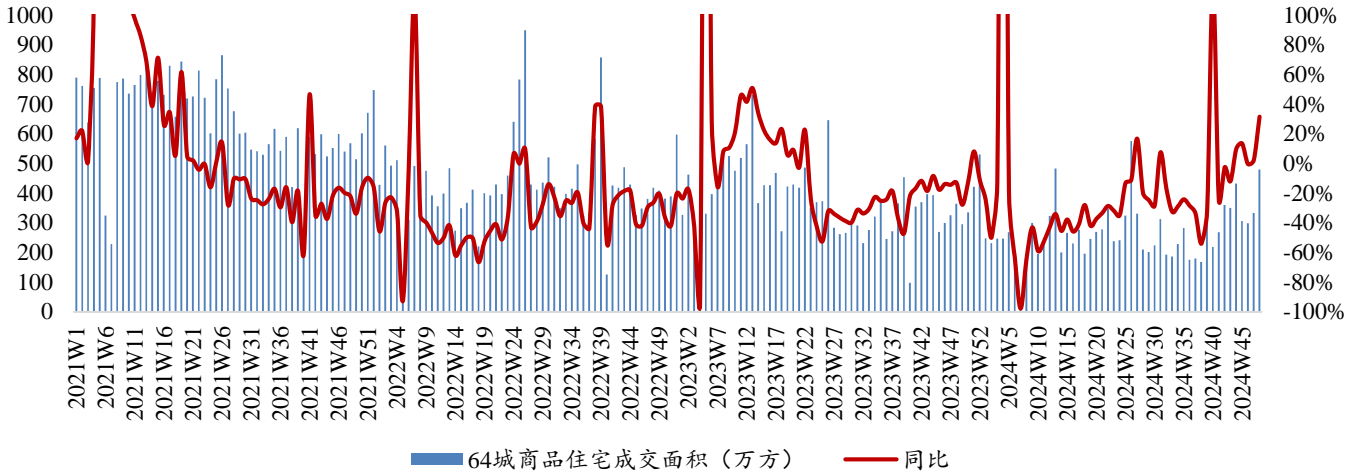
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

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，环比下降

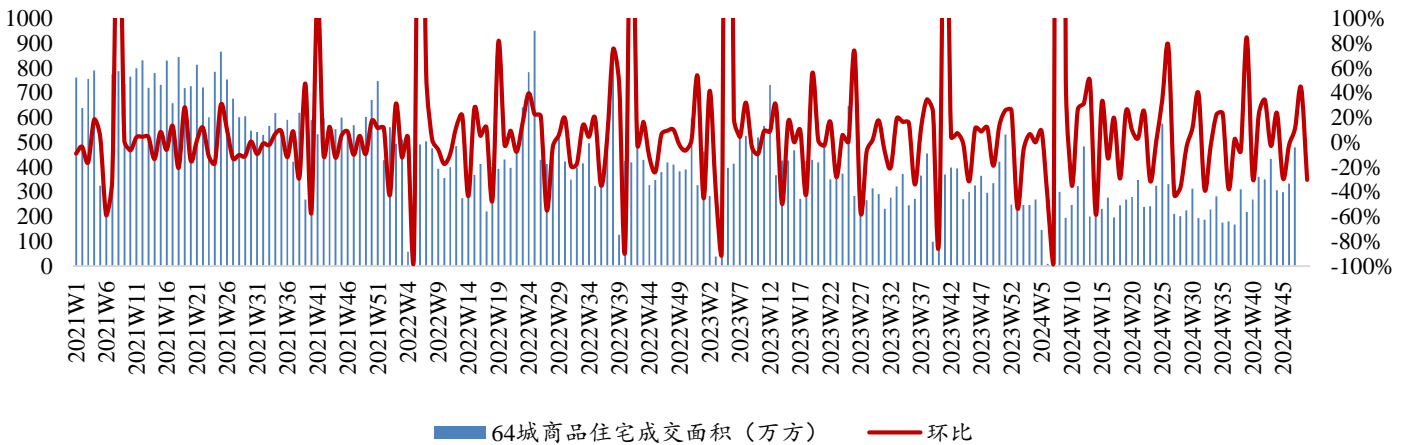
根据房管局数据，2024年第49周，全国68城商品住宅成交面积333万平方米，同比增加13%，环比下降13%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达13206万平方米，累计同比下降27%。

图1：64大中城市新房成交面积同比增长



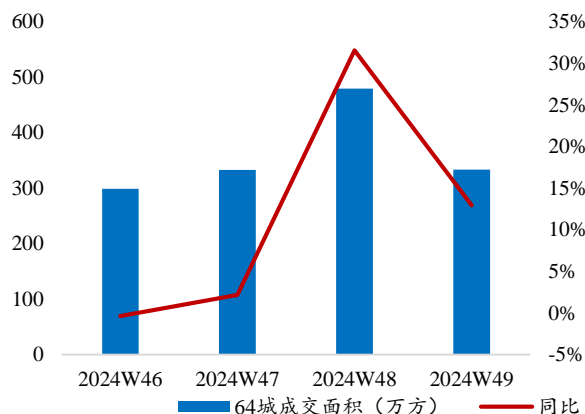
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比下降



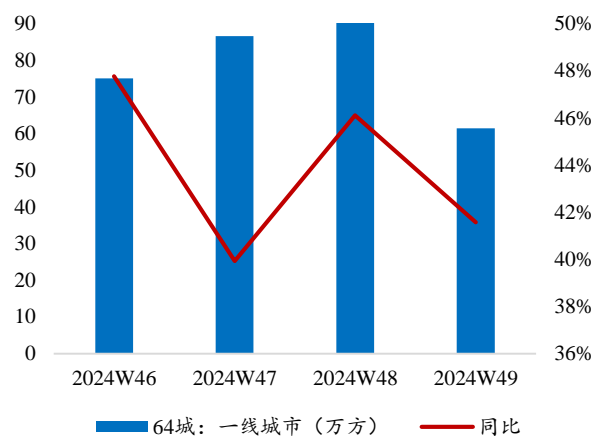
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第49周68大中城市成交面积同比增长，环比下降



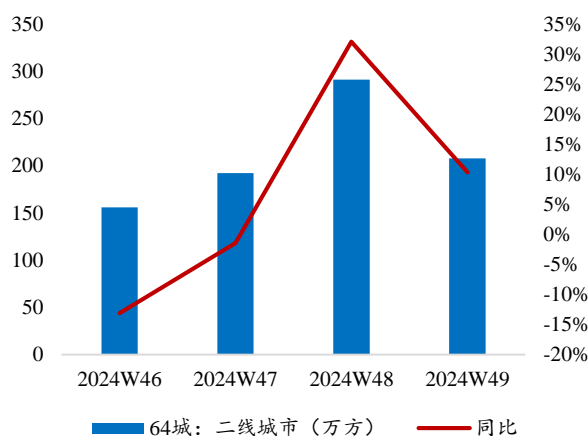
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第49周68大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比下降



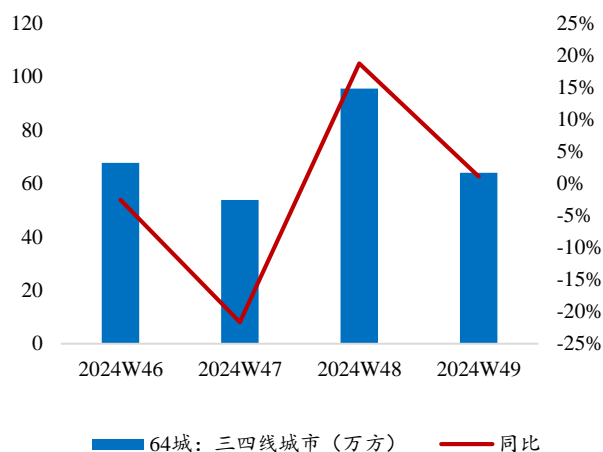
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第49周68大中城市中二线城市成交面积同比增长，环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

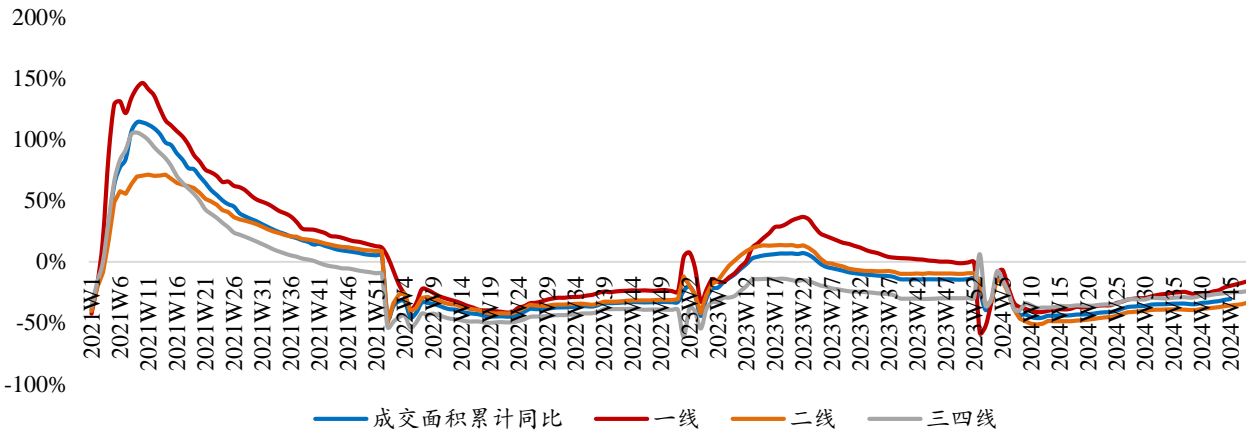
图6：2024年第49周68大中城市中三四线城市成交面积同比增长，环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第49周，全国68城商品住宅成交面积年初至今累计增速-27%。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42%、10%、1%，年初至今累计增速-15%、-33%、-24%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

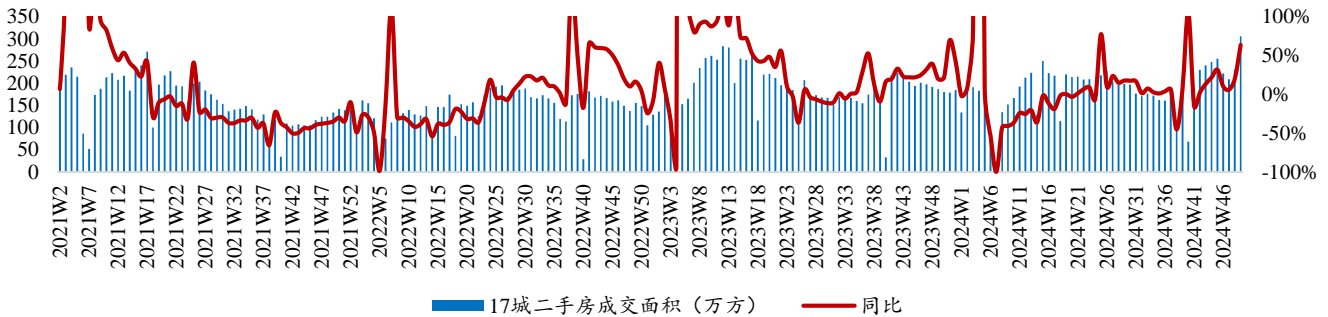


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、20城二手房成交同比增长，环比增长

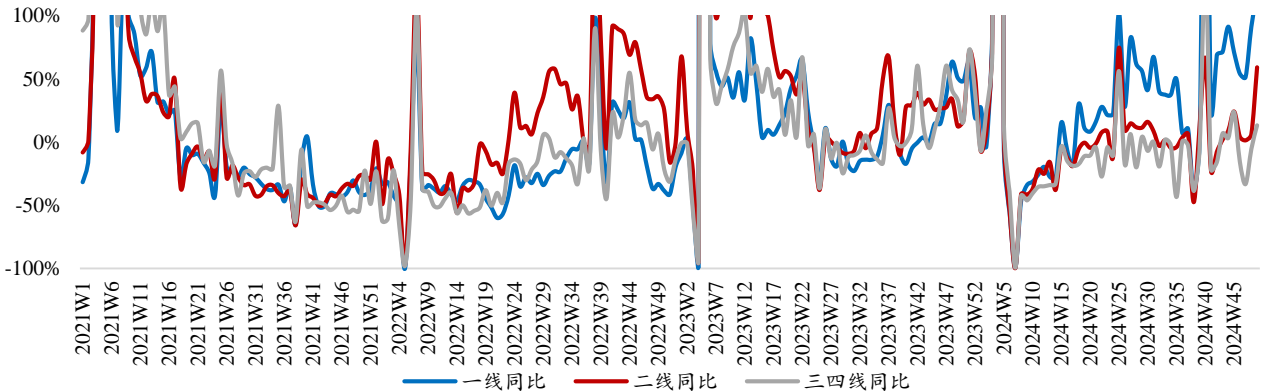
2024年第49周，全国20城二手房成交面积为137万平方米，同比增速-27%，前值20%；年初至今累计成交面积8947万平方米，同比增速-3%，前值-2%。

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



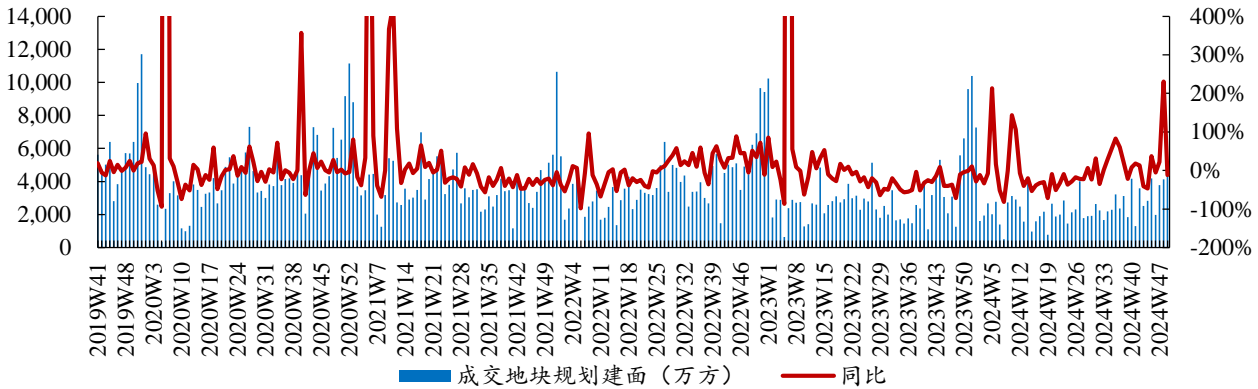
数据来源：Wind、开源证券研究所

3、投资端：土地成交面积同比下降，深圳土拍市场火热

2024年第49周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积7981万平方米，成交土地规划建筑面积4922万平方米，同比下降12%，成交溢价率为6.4%。一线城市成交土地规划建筑面积166万平方米，同比增长60%；二线城市成交土地规划建筑面积1254万平方米，同比下降24%；三线城市成交土地规划建筑面积3502万平方米，同比下降1%。

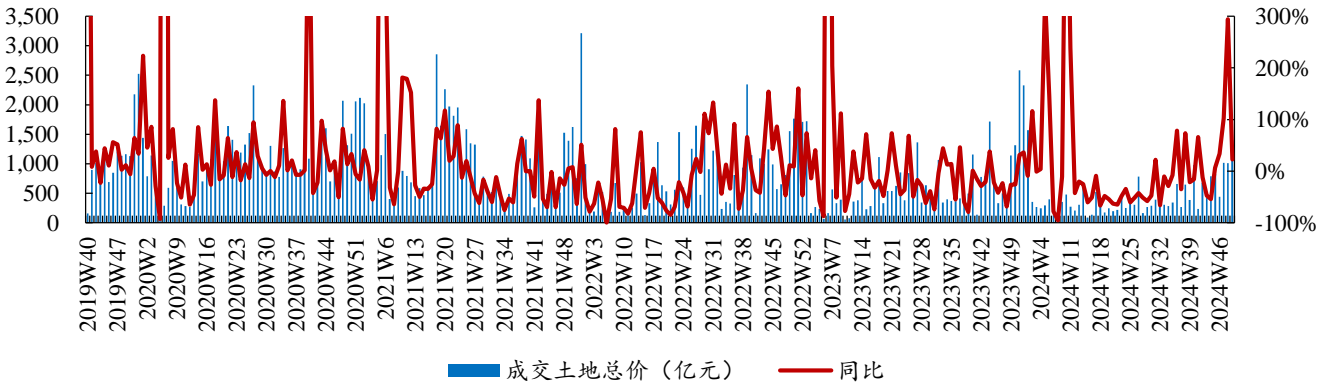
深圳：深圳市润投咨询有限公司&中海企业发展集团有限公司(华润置地&中海)以总价185.12亿元竞得南山区粤海街道T107-0107地块，成交楼面价70388元/m²，溢价率46.32%。该地块成交价刷新了深圳涉宅地块成交总价TOP1位置，同时也刷新深圳涉宅地块成交楼面单价TOP2位置。**广州：**两宗涉宅用地出让，编号CA1210006和HPG-NG-06，分别位于花都区与黄埔区，总建设用地面积89106.25m²，总规划建筑面积126172m²，起始总价14.37亿元。最终两地块均底价成交，收金14.37亿元。**珠海：**该地块编号珠自然资储2024-06，位于香洲健民路北侧、旅游路东侧，宗地面积79276.59m²，规划计容积率建筑面积215713.80m²，其中商业建筑面积≤5000m²，容积率2.72，起拍价34.53亿元，起拍楼面价16007元/m²，地块设置限价51.79亿元。该地块最终由华发底价竞得，成交总价34.53亿元，成交楼面价16007元/m²。**广州：**广州市再迎两宗住宅用地出让，编号AH0215007和2024NJY-9，分别位于海珠区与南沙区，总建设用地面积21333m²，总规划建筑面积89550m²，起始总价21.03亿元。最终由广州樾海房地产开发有限公司(越秀)以底价竞得，成交总价19.01亿元，成交楼面价32198元/m²。**常州：**常州迎来一场重磅土拍，本次土拍共10宗住宅用地，总出让面积480321m²，总规划建面771550.15m²，总起始价79.95亿元。最终10宗地块均成功出让，共收金80.86亿元。另外，金坛区原本有4宗宅地也是今日挂牌截止，但此前已宣布中止出让。**无锡：**无锡五批次土拍结束，本次土拍共14宗涉宅地块，总用地面积533780.4m²，总规划建面829275m²，总起拍价83.96亿元。最终14宗地块均成功出让，其中2块地块溢价成交，共收金84.72亿元。**苏州：**苏州市本级范围内迎来2宗涉宅用地出让，分别位于工业园区和相城区，总土地出让面积62394.11m²，总规划建面124988.3m²，总起始价约19.95亿元，最终2宗地块均底价成交，共收金19.95亿元，其中象屿联合体摘工业园区地块，旭辉建管联合体摘相城区地块。**长沙：**长沙市本级范围内迎来3宗涉宅用地出让，分别位于天心区省府板块、开福区三角洲片区、岳麓区梅溪湖二期板块，总出让面积180356.03m²，总规划建面397425.24m²，总起拍价24.45亿元。最终3宗地块均底价成交，共收金24.45亿元，其中湖南建投竞得天心区省府地块，金茂竞得开福区三角洲片区地块，金茂联合梅溪湖投资摘下梅溪湖二期地块。**广州：**两宗住宅用地出让，编号AH101303和BA0104082，分别位于海珠区与番禺区，总建设用地面积52183.84m²，总规划建筑面积155588.1m²，起始总价36.42亿元。最终绿城底价摘得海珠区地块，南通亚伦溢价摘下番禺区地块，两地块共收金36.52亿元。**常州：**再迎6宗涉宅用地出让，其中天宁区2宗、钟楼区2宗、新北区2宗，总出让面积390761m²，总规划建面686030.1m²，总起始价60.71亿元。最终6宗地块均成功出让，共收金61.43亿元。**武汉：**成功出让6宗涉宅地块，涉及武昌区1宗，东湖高新区2宗、新洲区3宗，总土地面积198387.89m²，总规划建面430974m²，总起始价23.79亿元。最终6宗地块均成功出让，收金23.79亿元。

图10: 100 大中城市土地成交面积同比下降



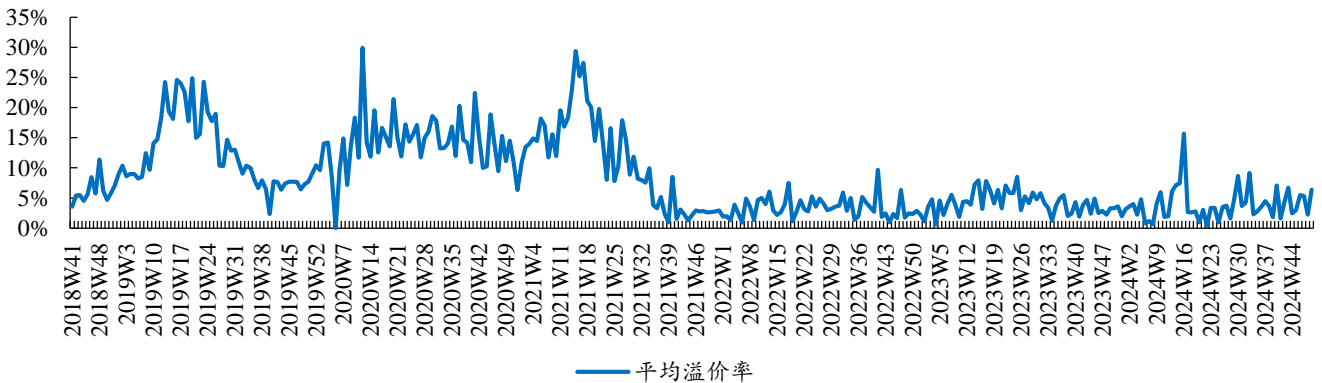
数据来源: Wind、开源证券研究所

图11: 100 大中城市土地成交总价同比上升



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上升

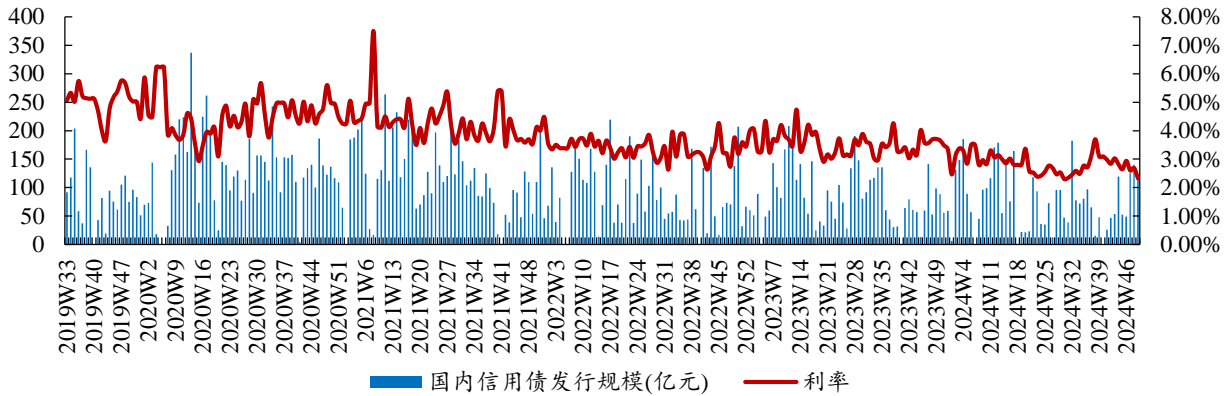


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行规模同比下降

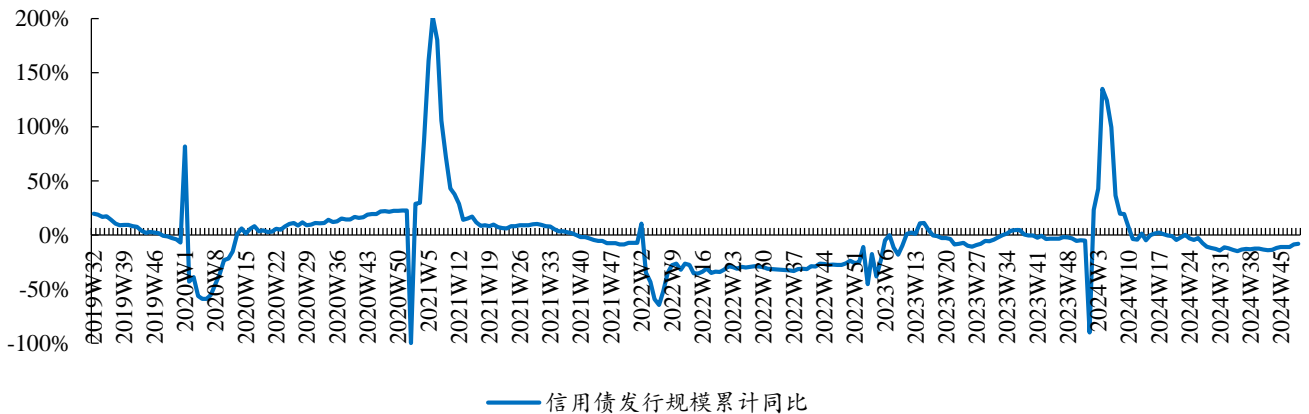
2024年第49周，信用债发行114.4亿元，同比增加16%，环比减少19%，平均加权利率2.32%，环比减少37BP。信用债累计发行规模3845.2亿元，同比减少8%。

图13：信用债单周发行规模同比上升



数据来源：Wind、开源证券研究所

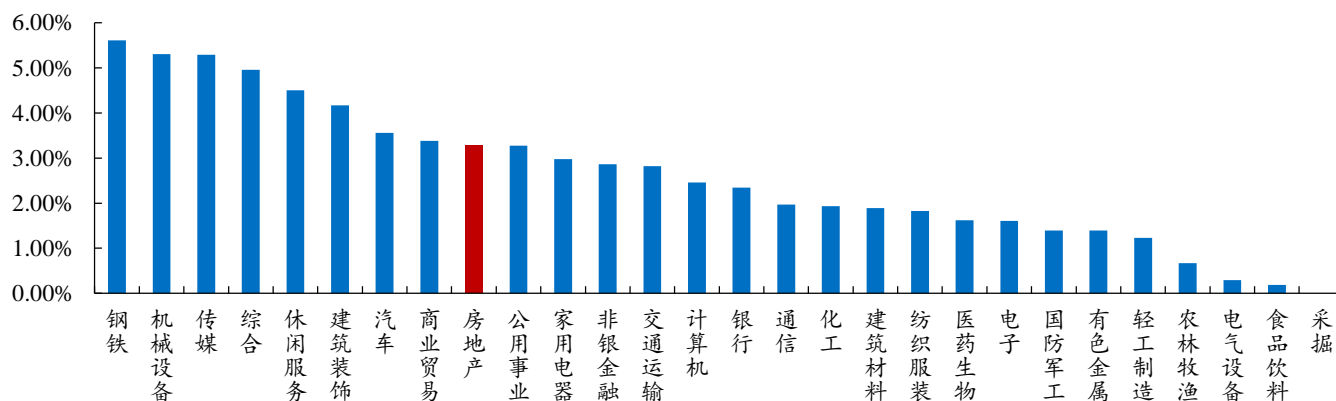
图14：信用债累计发行规模同比减少



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12月2日-12月6日，下同)房地产指数上涨3.28%，沪深300指数上涨1.44%，相对收益为1.84%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第9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：皇庭国际、*ST银亿、华丽家族、华夏幸福、华远地产，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为万业企业、中润资源、华联控股、*ST中迪、招商蛇口。

图15：房地产指数上涨 3.28%，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皇庭国际、*ST 银亿、华丽家族涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000056.SZ	皇庭国际	61.09%	59.65%	57.81%
2	000981.SZ	*ST 银亿	45.14%	43.70%	41.86%
3	600503.SH	华丽家族	43.21%	41.77%	39.93%
4	600340.SH	华夏幸福	40.97%	39.53%	37.69%
5	600743.SH	华远地产	28.65%	27.20%	25.37%
6	600708.SH	光明地产	18.75%	17.31%	15.47%
7	600622.SH	光大嘉宝	18.65%	17.21%	15.37%
8	000608.SZ	阳光股份	17.67%	16.23%	14.39%
9	600208.SH	新潮中宝	15.82%	14.38%	12.54%
10	600225.SH	*ST 松江	15.74%	14.30%	12.46%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中万业企业、中润资源、华联控股跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600641.SH	万业企业	-11.30%	-12.74%	-14.58%
2	000506.SZ	中润资源	-8.78%	-10.23%	-12.06%
3	000036.SZ	华联控股	-4.93%	-6.38%	-8.22%
4	000609.SZ	*ST 中迪	-3.97%	-5.41%	-7.25%
5	001979.SZ	招商蛇口	-3.48%	-4.92%	-6.76%
6	600383.SH	金地集团	-3.44%	-4.89%	-6.72%
7	600603.SH	广汇物流	-3.36%	-4.80%	-6.64%
8	600246.SH	万通发展	-2.96%	-4.40%	-6.24%
9	600773.SH	西藏城投	-2.93%	-4.37%	-6.21%
10	601155.SH	新城控股	-2.41%	-3.86%	-5.70%

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，环比下降。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，溢价率环比增长。本周中央办公厅、国务院办公厅提出推进新型城市基础设施建设、打造韧性城市；广州印发配售型保障性住房管理办法，产权清晰、位置适宜、面积适中等条件的存量房可以转化为配售型保障房。本周深圳土拍市场火热，华润置地&中海 185.12 亿元竞得南山区粤海街道地块，成交楼面价 70388 元/m²，溢价率 46.32%。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