

## 房地产

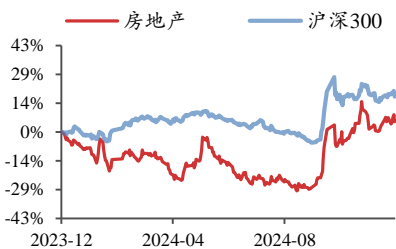
2024年12月15日

## 新房成交同环比增长，政治局会议涉房表述积极

——行业周报

投资评级：看好（维持）

### 行业走势图



数据来源：聚源

### 相关研究报告

《稳住楼市股市，政治局会议涉房表述依旧积极——行业点评报告》

-2024.12.9

《新房二手房成交同比增长，推进新型城市基础设施建设——行业周报》

-2024.12.8

《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

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

胡耀文（分析师）

huyaowen@kysec.cn

证书编号：S0790524070001

杜致远（联系人）

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790124070064

### ● 核心观点：新房成交同环比增长，政治局会议涉房表述积极

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，环比下降。土地成交面积同比下降，溢价率环比下降。本周中央政治局提出实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击；杭州发布新规优化建设项目容积率计算规则。本周北京土拍市场火热，中海以底价110.54亿元竞得，该地块用地面积63672.494 m<sup>2</sup>，规划建筑面积178283 m<sup>2</sup>，容积率2.80，地块起始楼面价62003元/m<sup>2</sup>。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。

### ● 政治局会议涉房表述积极，杭州优化建设项目容积率计算规则

**中央层面：中央政治局：**实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击。  
**地方层面：杭州：**优化建设项目容积率计算规则，适用于杭州市新建、改建和扩建的房屋建筑建设项目。  
**长沙：**长沙已收购436套存量商品房用作保障性住房，贷款额度1亿元。据悉，这是湖南省首笔利用央行再贷款政策收购存量商品房用作保障性住房的创新实践。

### ● 市场端：土地成交面积同比增长，成都土拍市场火热。

**销售端：**根据房管局数据，2024年第50周，全国68城商品住宅成交面积381万平方米，同比增加14%，环比增加10%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达13602万平方米，累计同比下降27%。全全国20城二手房成交面积为269，同比增速49%前值67%；年初至今累计成交面积9390万平方米，同比增速0%，前值-1%。

**投资端：**2024年第50周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积4997万平方米，成交土地规划建筑面积5425万平方米，同比下降18%，成交溢价率为4.9%。  
**北京：**北京土拍迎来一宗百亿级单宗地块出让该地块最终由中海以底价110.54亿元竞得，成交楼面价62003元/m<sup>2</sup>。  
**广州：**出让两宗住宅用地，分别位于花都区与白云区，总建设用地面积41623.3 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积124520 m<sup>2</sup>，起始总价9.62亿元。最终两地块均底价出让，两地块共收金9.62亿元。

### ● 融资端：国内信用债发行规模同比下降

2024年第50周，信用债发行72.3亿元，同比减少18%，环比减少48%，平均加权利率2.63%，环比增加18BP。信用债累计发行规模3941.5亿元，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、 政治局会议涉房表述积极，杭州优化建设项目容积率计算规则.....	3
2、 销售端：新房成交同环比增长，二手房成交同比增长.....	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，环比下降.....	8
3、 投资端：土地成交面积同比下降，成都土拍市场火热.....	9
4、 融资端：国内信用债发行规模同比下降.....	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.....	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增长.....	6
图 3： 2024 年第 50 周 68 大中城市成交面积同比增长，环比增长.....	7
图 4： 2024 年第 50 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 50 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 50 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上升.....	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同比下降.....	11
图 14： 信用债累计发行规模同比下降.....	11
图 15： 房地产指数上涨 3.28%，板块表现强于大市.....	11
表 1： 推进新型城市基础设施建设，杭州优化建设项目容积率计算规则.....	4
表 2： 本周房地产行业个股中莱茵体育、*ST 松江、新华联涨幅靠前.....	12
表 3： 本周房地产行业个股中皇庭国际、华夏幸福、合肥城建跌幅靠前.....	12

## 1、政治局会议涉房表述积极，杭州优化建设项目容积率计算规则

**中央层面：**（1）**中共中央、国务院：**中央经济工作会议表示持续用力推动房地产市场止跌回稳，有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线，持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，推动构建房地产发展新模式，稳妥处置地方中小金融机构风险。（2）**中共中央政治局：**实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。（3）**住建部：**鼓励社会力量积极参与新型城市基础设施建设和韧性城市建设，有关司局负责人表示，新型城市基础设施建设涵盖多个领域，涉及多个方面，需要系统谋划、统筹推进。坚持政府引导、社会参与。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，健全支持政策，完善市场化机制，鼓励社会力量积极参与新型城市基础设施建设和韧性城市建设。（4）**新华社：**房地产行业正处于新旧模式转型的关键期，迎难而上，主动破局。按照中央统一部署，各地各部门正同心协力，打好土地、财税、金融等政策组合拳，让这些政策的效果充分显现。房地产高质量发展，将为中国经济高质量发展积蓄更多新动能，为建设适应人民群众新期待的“好房子”提供更有有力支撑。

**地方层面：**（1）**杭州：**杭州发布新规：优化建设项目容积率计算规则，《通知》适用于杭州市新建、改建和扩建的房屋建筑建设项目，自2024年12月13日起施行。（2）**长沙：**长沙已收购436套存量商品房用作保障性住房，贷款额度1亿元。据悉，这是湖南省首笔利用央行再贷款政策收购存量商品房用作保障性住房的创新实践。（3）**河南：**普通标准住宅增值额20%以下免征土地增值税，河南省财政厅发布公告，公开征求《关于明确免征土地增值税优惠政策执行标准的公告（征求意见稿）》意见。公告提出，纳税人建造普通标准住宅出售，若增值额未超过扣除项目金额的20%，将继续免征土地增值税。（4）**昆明：**全力推动房地产市场平稳健康发展 支持创新型产业用地，昆明市委副书记、市长刘佳晨主持召开第十五届市人民政府第37次常务会议，研究部署进一步推动房地产市场平稳健康发展、支持创新型产业用地等工作。严控增量、优化存量、提高质量，更好地满足刚性和改善性住房需求，加快构建房地产发展新模式。要抢抓政策机遇，强化政策支持引导，从加强用地管理、支持住房消费、加快存量商品房去化、优化预（销）售管理、强化要素保障等方面，调整优化房地产政策，推进供需两端有效发力，进一步稳定市场预期，全力推动我市房地产市场平稳健康发展。（5）**湖南：**三市联手推进一体化发展签署2025年行动计划，共同签署了《长株潭一体化发展2025年行动计划》。这一行动标志着长株潭一体化发展进入新的阶段，旨在全面落实并加快推进126项重点合作事项，聚焦“同城化”和“高质量”，将长株潭作为一座特大城市一体打造。通过产业规划引导、重大要素保障、园区合作共建、应用场景拓展和营商环境优化，建立长株潭产业协同发展机制。此外，推动形成联环成网的综合交通体系和便捷高效的现代物流体系也是该计划的重要目标之一。（6）**无锡：**聚力推动房地产市场止跌回升、回稳向好，面对房地产市场的承压前行、深入调整，全市上下统筹经济运行和民生保障，拓展用好规定动作和自选动作，政策端发力见效、需求端持续恢复、供给端稳中有进，房地产市场逐步企稳、复苏向好。（7）**合肥：**发布老旧住房装修补贴细则 低收入家庭最高可获5万元补助，需2024年1月1日后开工，2025年底前完工。（8）**石家庄：**可

提取本人及配偶名下住房公积金支付购房首付款，本通知自 2024 年 12 月 25 日起实施。(9) **合肥**：国务院批准《合肥市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，为合肥未来 14 年发展提供国家层面指导。规划强调完善城市功能、产业布局和交通设施，优先支持科技创新与先进制造业，建设国际航空货运枢纽和铁路枢纽，提升物流服务，构建绿色低碳交通体系。同时，统筹基础设施空间，推进“平急两用”公共设施建设，增强城市安全韧性。(10) **襄阳**：公积金最高贷款额度提至 80 万元 贷款期限可延长至退休后十年，对于新市民、青年人、教师、医务人员、多孩家庭及高层次人才购买新建商品住房或参与“以旧换新”活动的情况，其公积金贷款额度可在原有基础上增加 20%。(11) **运城**：高层次人才及多子女家庭公积金贷款额度提至 120 万元。

**表1：推进新型城市基础设施建设，杭州优化建设项目容积率计算规则**

时间	政策
2024/12/8	新华社：房地产行业正处于新旧模式转型的关键期，迎难而上，主动破局。按照中央统一部署，各地各部门正同心协力，打好土地、财税、金融等政策组合拳，让这些政策的效果充分显现。房地产高质量发展，为中国经济高质量发展积蓄更多新动能，为建设适应人民群众新期待的“好房子”提供更有力支撑。
2024/12/11	香港立法会：通过《2024 年印花税法例（杂项修订）条例草案》，落实豁免房地产投资信托基金（房托基金）股份或单位转让和期权庄家进行证券经销业务的印花税，以及修订在香港实施无纸证券市场制度下的印花税征收安排。
2024/12/9	中共中央政治局：稳住楼市股市 稳定预期、激发活力，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。
2024/12/9	住建部：鼓励社会力量积极参与新型城市基础设施建设和韧性城市建设，有关司局负责人表示，新型城市基础设施建设涵盖多个领域，涉及多个方面，需要系统谋划、统筹推进。坚持政府引导、社会参与。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，健全支持政策，完善市场化机制，鼓励社会力量积极参与新型城市基础设施建设和韧性城市建设。
2024/12/12	中共中央、国务院：中央经济工作会议表示持续用力推动房地产市场止跌回稳，有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线，持续用力推动房地产市场止跌回稳，加力实施城中村和危旧房改造，推动构建房地产发展新模式，稳妥处置地方中小金融机构风险。
2024/12/9	河南：普通标准住宅增值额 20% 以下免征土地增值税，河南省财政厅发布公告，公开征求《关于明确免征土地增值税优惠政策执行标准的公告（征求意见稿）》意见。公告提出，纳税人建造普通标准住宅出售，若增值额未超过扣除项目金额的 20%，将继续免征土地增值税。
2024/12/11	昆明：全力推动房地产市场平稳健康发展 支持创新型产业用地，昆明市委副书记、市长刘佳晨主持召开第十五届市人民政府第 37 次常务会议，研究部署进一步推动房地产市场平稳健康发展、支持创新型产业用地等工作。严控增量、优化存量、提高质量，更好地满足刚性和改善性住房需求，加快构建房地产发展新模式。要抢抓政策机遇，强化政策支持引导，从加强用地管理、支持住房消费、加快存量商品房去化、优化预（销）售管理、强化要素保障等方面，调整优化房地产政策，推进供需两端有效发力，进一步稳定市场预期，全力推动我市房地产市场平稳健康发展。
2024/12/11	无锡：聚力推动房地产市场止跌回升、回稳向好，面对房地产市场的承压前行、深入调整，全市上下统筹经济运行和民生保障，拓展用好规定动作和自选动作，政策端发力见效、需求端持续恢复、供给端稳中有进，房地产市场逐步企稳、复苏向好。
2024/12/11	"湖南长株潭：三市联手推进一体化发展 签署 2025 年行动计划，共同签署了《长株潭一体化发展 2025 年行动计划》。这一行动标志着长株潭一体化发展进入新的阶段，旨在全面落实并加快推进 126 项重点合作事项，聚焦“同城化”和“高质量”，将长株潭作为一座特大城市一体打造。，通过产业规划引导、重大要素



时间	政策
	保障、园区合作共建、应用场景拓展和营商环境优化，建立长株潭产业协同发展机制。此外，推动形成联环成网的综合交通体系和便捷高效的现代物流体系也是该计划的重要目标之一。
2024/12/11	长沙：长沙已收购 436 套存量商品房用作保障性住房，贷款额度 1 亿元。据悉，这是湖南省首笔利用央行再贷款政策收购存量商品房用作保障性住房的创新实践。
2024/12/12	合肥：发布老旧住房装修补贴细则 低收入家庭最高可获 5 万元补助，需 2024 年 1 月 1 日后开工，2025 年底前完工。
2024/12/12	合肥：国务院批准《合肥市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，为合肥未来 14 年发展提供国家层面指导。规划强调完善城市功能、产业布局和交通设施，优先支持科技创新与先进制造业，建设国际航空货运枢纽和铁路枢纽，提升物流服务，构建绿色低碳交通体系。同时，统筹基础设施空间，推进“平急两用”公共设施建设，增强城市安全韧性。
2024/12/12	杭州：杭州发布新规 优化建设项目容积率计算规则，《通知》适用于杭州市新建、改建和扩建的房屋建筑建设项目，自 2024 年 12 月 13 日起施行。
2024/12/12	石家庄：可提取本人及配偶名下住房公积金支付购房首付款，本通知自 2024 年 12 月 25 日起实施。
2024/12/13	襄阳：公积金最高贷款额度提至 80 万元 贷款期限可延长至退休后十年，对于新市民、青年人、教师、医务人员、多孩家庭及高层次人才购买新建商品住房或参与“以旧换新”活动的情况，其公积金贷款额度可在原有基础上增加 20%。
2024/12/13	山西运城：高层次人才及多子女家庭公积金贷款额度提至 120 万元。

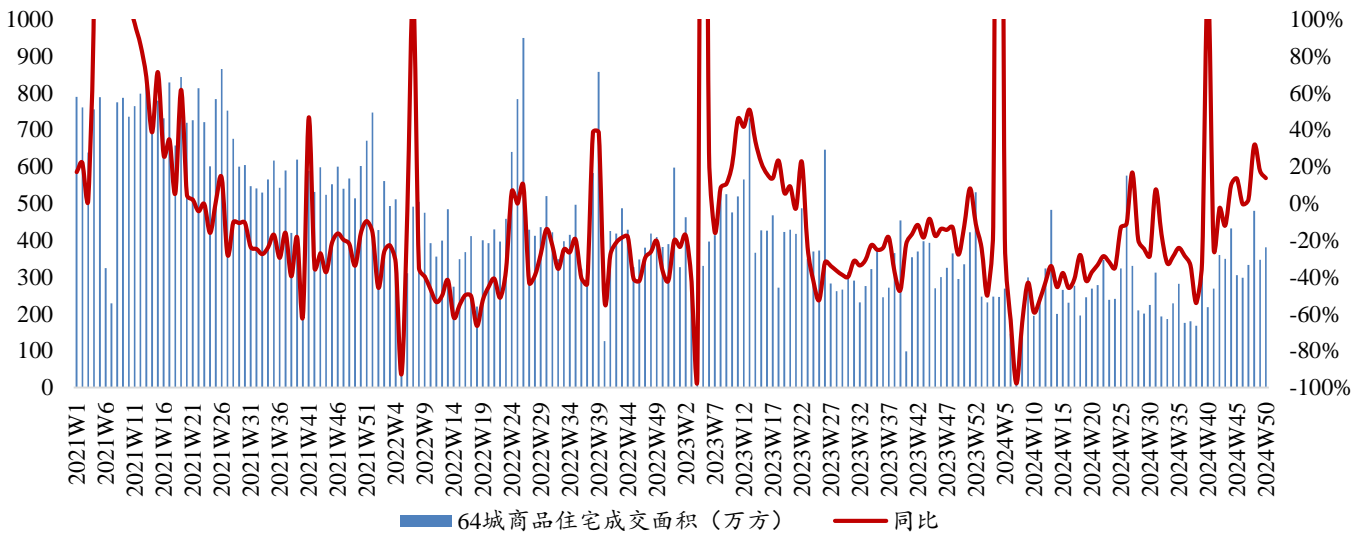
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 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

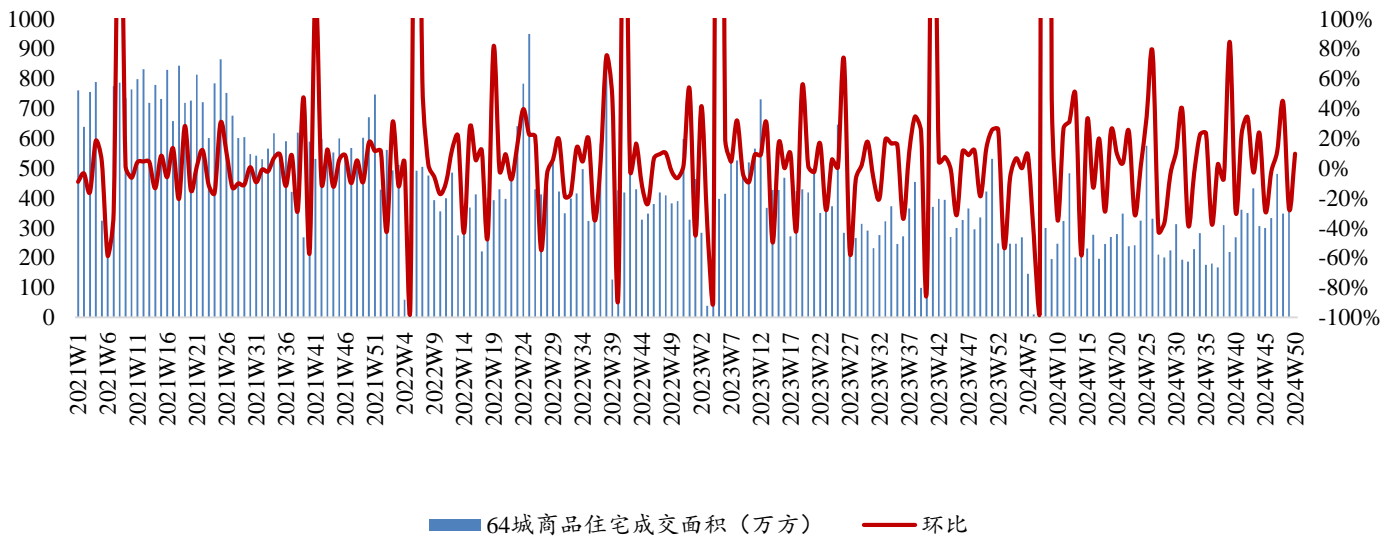
根据房管局数据，2024 年第 50 周，全国 68 城商品住宅成交面积 388 万平方米，同比增加 16%，环比增加 12%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 13609 万平方米，累计同比下降 27%。

图1：64 大中城市新房成交面积同比增长



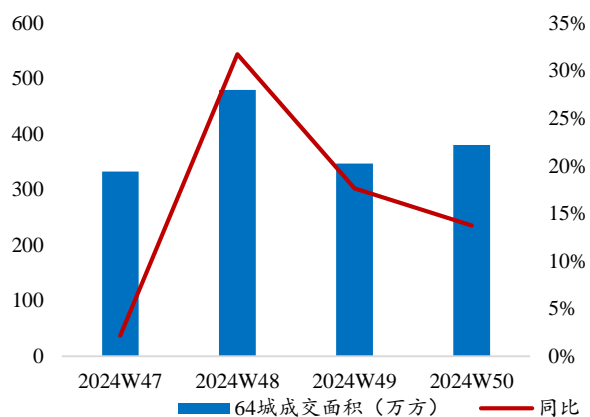
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64 大中城市新房成交面积环比增长



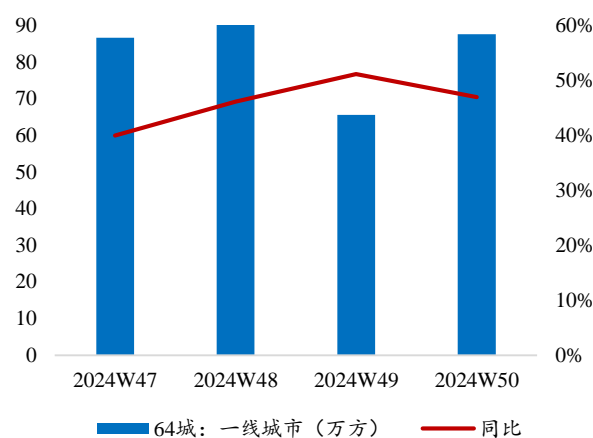
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3: 2024年第50周68大中城市成交面积同比增长, 环比增长



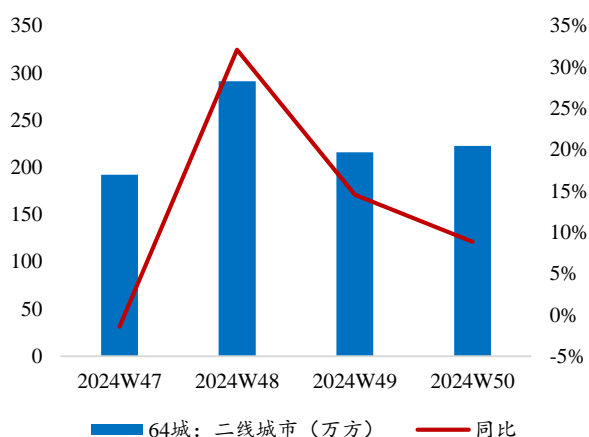
数据来源: Wind、开源证券研究所

图4: 2024年第50周68大中城市中一线城市成交面积同比增长, 环比增长



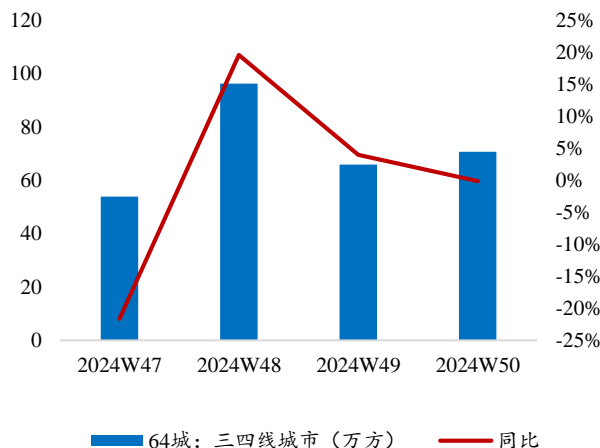
数据来源: Wind、开源证券研究所

图5: 2024年第50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

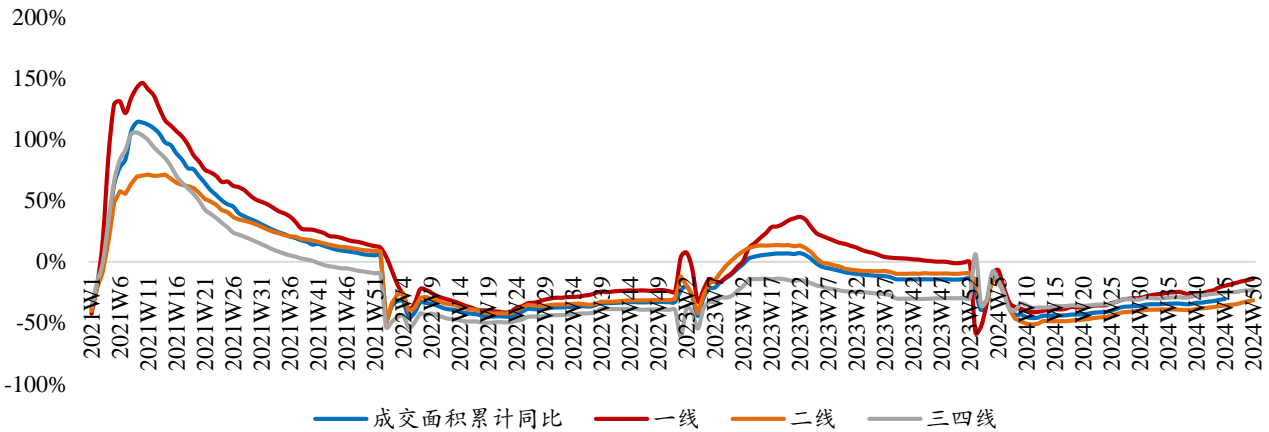
图6: 2024年第50周68大中城市中三四线城市成交面积同比持平, 环比增长



数据来源: Wind、开源证券研究所

根据房管局数据, 2024年第50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47%、9%、0%, 年初至今累计增速-14%、-32%、-23%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

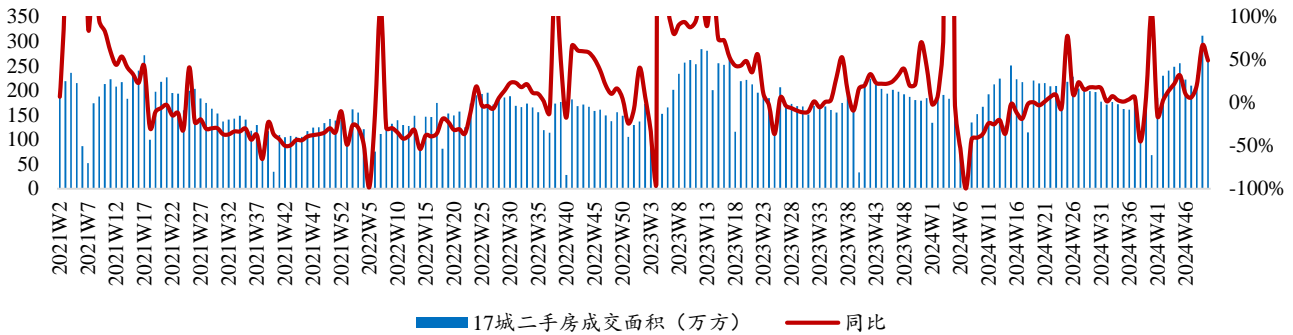


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2.2、20城二手房成交同比增长，环比下降

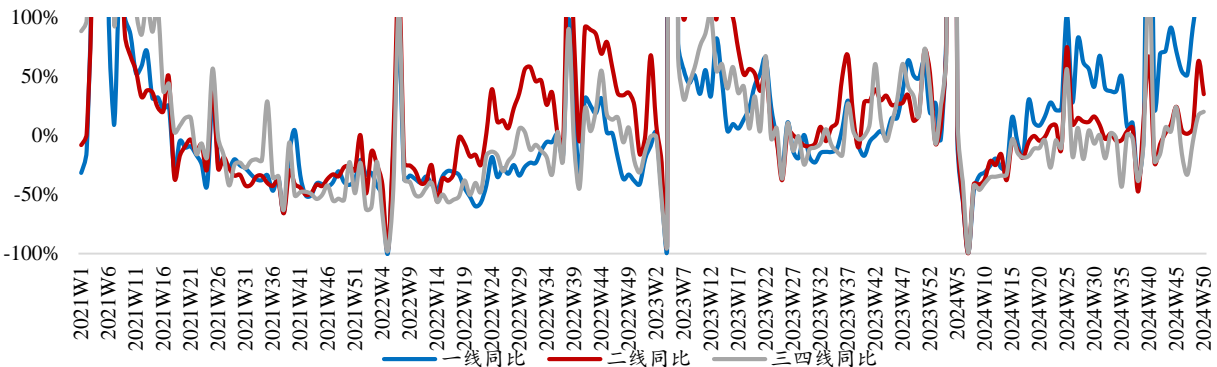
2024年50全国20城二手房成交面积为269，同比增速+49%，前值+67%初至今累计成交面积9390万平方米，同比增速0%，前值-1%。

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

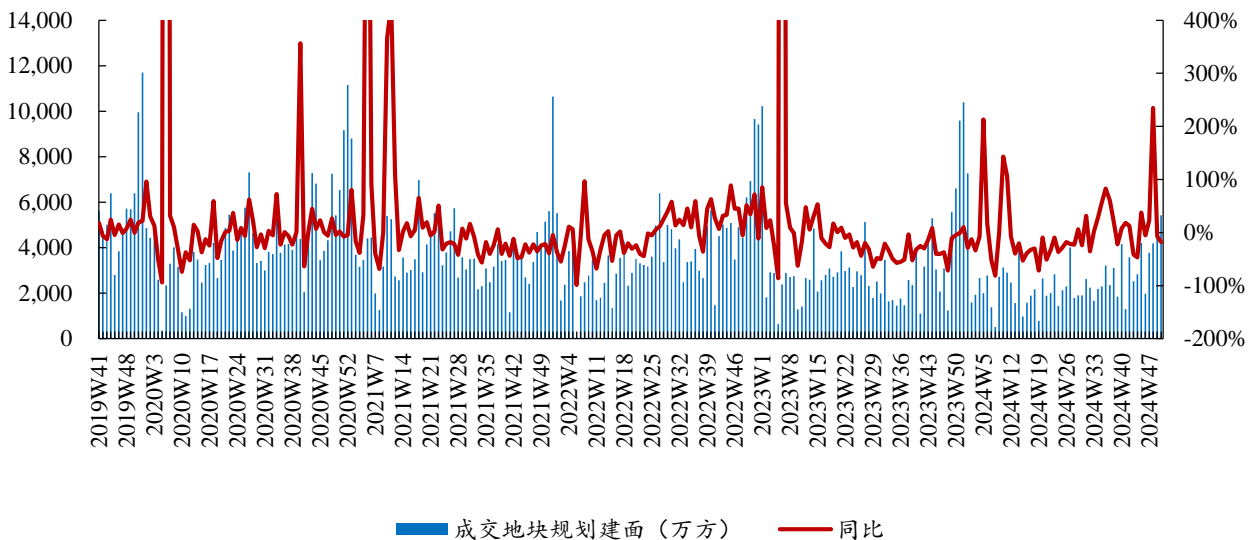


### 3、投资端：土地成交面积同比下降，成都土拍市场火热

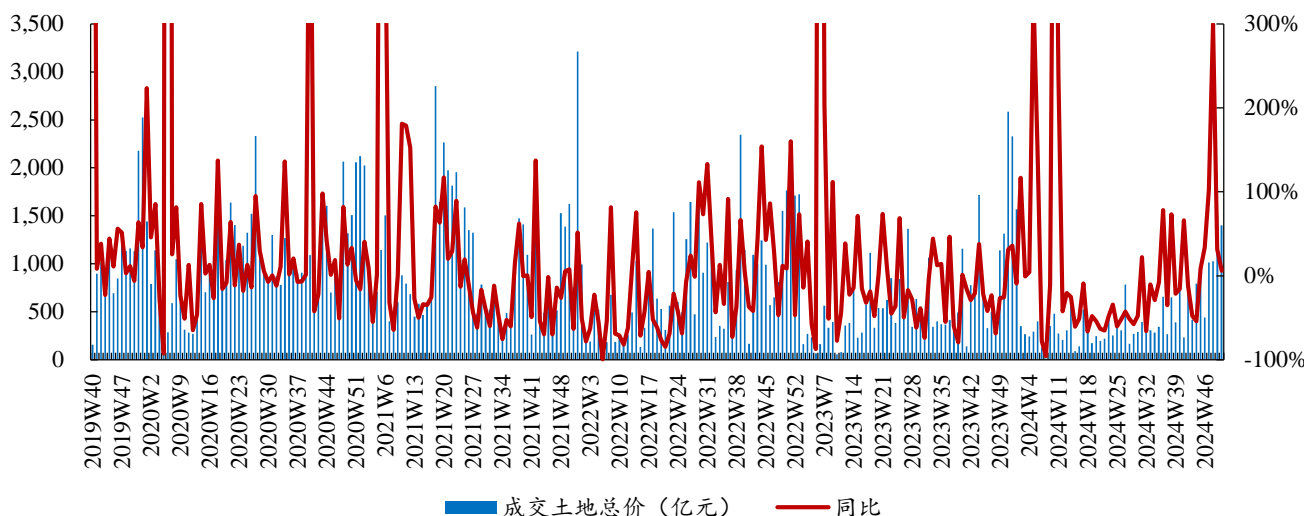
2024年第50周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积4997万平方米，成交土地规划建筑面积5425万平方米，同比下降18%，成交溢价率为4.9%。一线城市成交土地规划建筑面积169万平方米，同比增长11%；二线城市成交土地规划建筑面积1302万平方米，同比下降47%；三线城市成交土地规划建筑面积3954万平方米，同比下降1%。

**北京：**北京土拍迎来一宗百亿级单宗地块出让——起拍价110.54亿的丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目FT00-0613-0024地块顺利成交，该地块用地面积63672.494㎡，规划建筑面积178283㎡，容积率2.80，地块起始楼面价62003元/㎡，该地块未设置地价上限和商品房销售指导价。该地块最终由中海以底价110.54亿元竞得，成交楼面价62003元/㎡。**广州：**出让两宗住宅用地，分别位于花都区与白云区，总建设用地面积41623.3㎡，总规划建筑面积124520㎡，起始总价9.62亿元。最终两地块均底价出让，两地块共收金9.62亿元。**成都：**成都迎4宗涉宅用地出让，其中双流区1宗、东部新区3宗，总建设用地面积65108.54㎡，规划建面合计103349.1㎡，总起价约5.87亿元。最终4宗地块均底价成交，共收金5.87亿元。**武汉：**武汉成功出让8宗涉宅地块，其中东西湖区1宗、经开区7宗，总土地面积528067㎡，总规划建筑面积872005㎡，总起始价35.56亿元。最终8宗地块均底价成交，共收金35.56亿元，其中车谷城发竞得4宗经开区地块，经开产投集团竞得3宗经开区地块，武汉临空港国控集团摘下东西湖地块。**广州：**广州地铁集团再摘一宗番禺区涉宅用地，成交总价11.84亿元，成交楼面价10000元/㎡。此前12月10日，广州地铁集团刚刚以总价18.6亿元摘得黄埔区双岗停车场(一期)地块，成交楼面价17000元/㎡。**成都：**成都土拍顺利出让1宗双流区涉宅用地和1宗东部新区宅地，总成交金额约3.43亿元。**重庆：**成功出让2宗住宅用地，分别位于西永板块和金凤板块，土地出让总面积107443.22㎡，规划建面合计209664.96㎡，总起价约12.19亿元。最终两宗地块分别由西永微电园集团和科学城置业底价竞得，共收金12.19亿元。

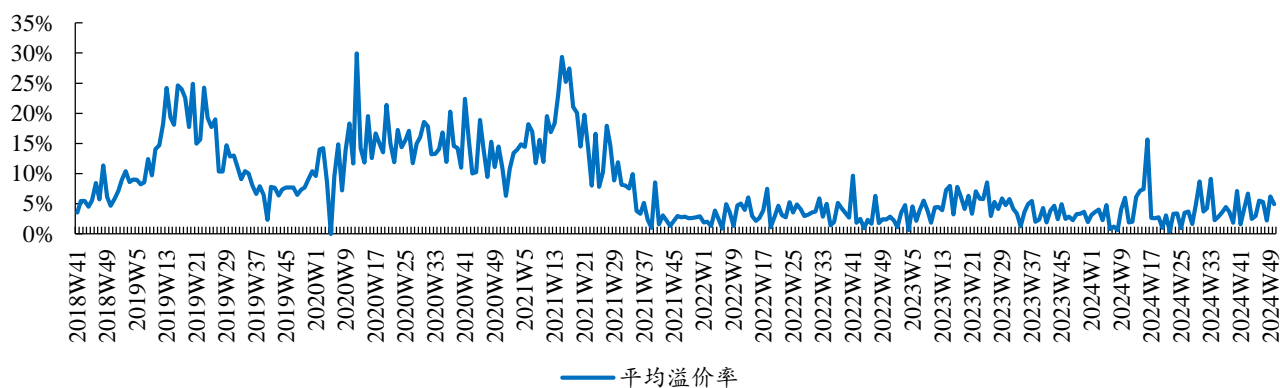
图10：100大中城市土地成交面积同比下降



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

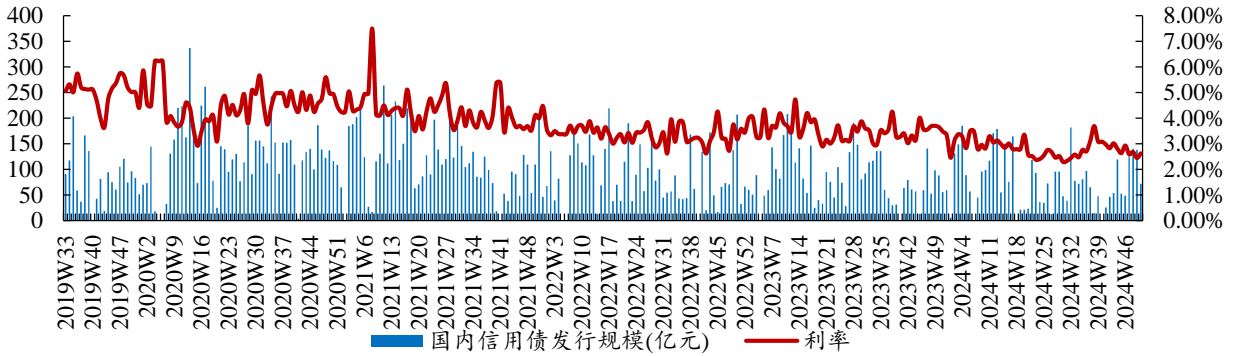
**图12：100大中城市土地成交溢价率环比下降**


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同比下降

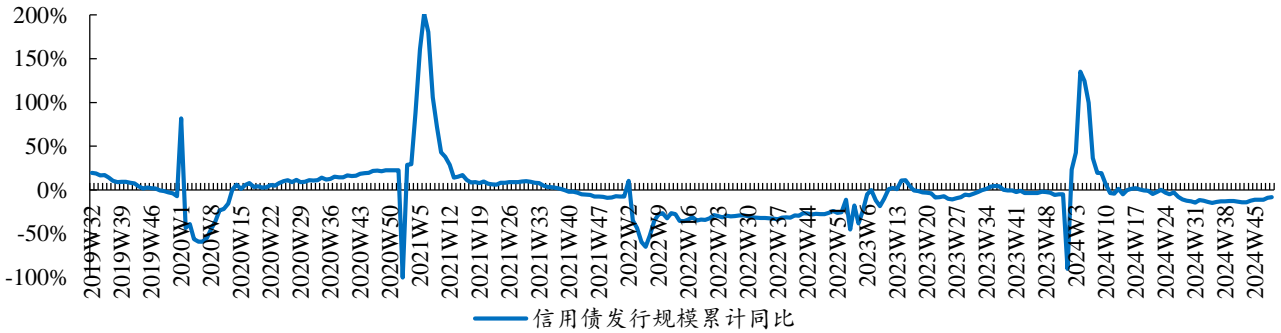
2024年第50周，信用债发行72.3亿元，同比减少18%，环比减少48%，平均加权利率2.63%，环比增加18BP。信用债累计发行规模3941.5亿元，同比减少8%。

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下降

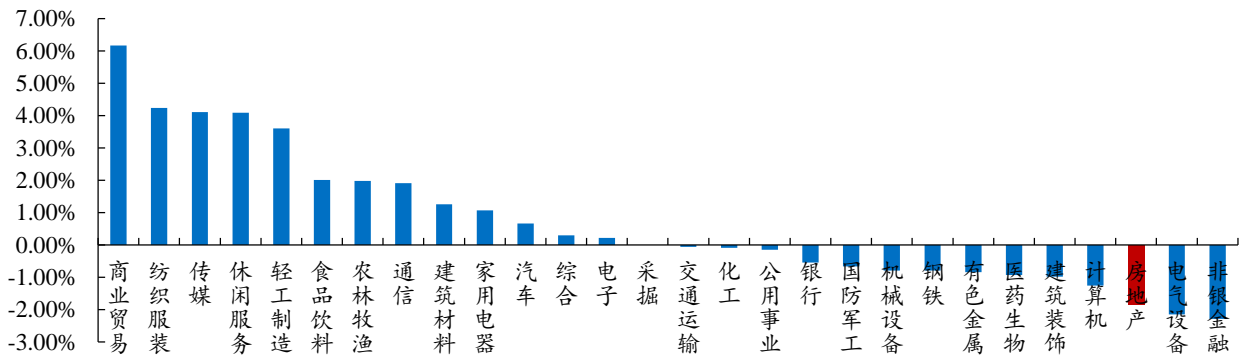


数据来源: Wind、开源证券研究所

## 5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2024年12月7日-12月14日，下同）房地产指数下跌1.85%，沪深300指数下跌1.01%，相对收益为-0.85%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第26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：莱茵体育、\*ST松江、新华联、华远地产、三湘印象，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为皇庭国际、华夏幸福、合肥城建、空港股份、光大嘉宝。

图15: 房地产指数下跌1.85%，板块表现弱于大盘



数据来源: Wind、开源证券研究所

**表2：本周房地产行业个股中莱茵体育、\*ST 松江、新华联涨幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000558.SZ	莱茵体育	26.61%	27.61%	28.46%
2	600225.SH	*ST 松江	21.60%	22.61%	23.45%
3	000620.SZ	新华联	20.08%	21.09%	21.94%
4	600743.SH	华远地产	15.55%	16.55%	17.40%
5	000863.SZ	三湘印象	15.23%	16.24%	17.09%
6	000809.SZ	铁岭新城	14.14%	15.14%	15.99%
7	000031.SZ	大悦城	14.04%	15.04%	15.89%
8	600604.SH	市北高新	12.26%	13.26%	14.11%
9	000981.SZ	*ST 银亿	11.02%	12.03%	12.88%
10	600322.SH	天房发展	9.67%	10.67%	11.52%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**表3：本周房地产行业个股中皇庭国际、华夏幸福、合肥城建跌幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000056.SZ	皇庭国际	-19.64%	-18.63%	-17.79%
2	600340.SH	华夏幸福	-15.76%	-14.76%	-13.91%
3	002208.SZ	合肥城建	-11.85%	-10.85%	-10.00%
4	600463.SH	空港股份	-10.88%	-9.88%	-9.03%
5	600622.SH	光大嘉宝	-10.26%	-9.26%	-8.41%
6	600383.SH	金地集团	-7.84%	-6.84%	-5.99%
7	600208.SH	新潮中宝	-7.56%	-6.55%	-5.71%
8	600266.SH	城建发展	-6.39%	-5.38%	-4.54%
9	600067.SH	冠城大通	-6.33%	-5.32%	-4.47%
10	600649.SH	城投控股	-6.12%	-5.11%	-4.27%

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，环比下降。土地成交面积同比下降，溢价率环比下降。本周中共中央、国务院在中央经济工作会议表示持续用力推动房地产市场止跌回稳，有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线；杭州发布新规：优化建设项目容积率计算规则，《通知》适用于杭州市新建、改建和扩建的房屋建筑建设项目。本周北京土拍市场火热，中海以底价 110.54 亿元竞得，该地块用地面积 63672.494 m<sup>2</sup>，规划建筑面积 178283 m<sup>2</sup>，容积率 2.80，地块起始楼面价 62003 元/m<sup>2</sup>。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