

房地产

2024年12月22日

新房成交环比增长，房地产市场止跌回稳动能增强

——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

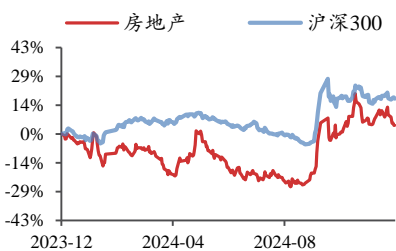
duzhiyuan@kysec.cn

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

《单月销售同比转正，回款资金明显改善—行业点评报告》-2024.12.16

《新房二手房价格数据持续修复，一线房价企稳回升信号出现—行业点评报告》-2024.12.16

《新房成交同环比增长，政治局会议涉房表述积极—行业周报》-2024.12.15

● 核心观点：新房成交环比增长，房地产市场止跌回稳动能增强

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。本周中央财办表示房地产市场已呈现出止跌回稳的积极态势，各部门积极落实存量政策并出台增量政策，地方政府迅速响应，社会信心得到显著提振；张家口住房和城乡建设局联合三部门发布通知，取消商品房销售价格限价机制，鼓励现房销售，逐步推进取消公摊面积。本周杭州土地市场火热，两宗住宅用地出让，共收金25.92亿元，两地块溢价率分别达76.5%、48.83%。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。

● 房地产市场止跌回稳动能增强，LPR报价维持稳定

中央层面：中央财办：房地产市场已呈现出止跌回稳的积极态势，各部门积极落实存量政策并出台增量政策，地方政府迅速响应，社会信心得到显著提振。**全国银行间同业拆借中心：**贷款市场报价利率（LPR），一年期利率为3.10%，5年期利率为3.60%。

地方层面：上海：上海市青浦区房管局宣布加入“房票安置”试点，房票作为拆迁补偿凭证，旨在促进城中村改造，提供灵活的安置方式。**张家口：**住房和城乡建设局联合三部门发布通知，取消商品房销售价格限价机制，鼓励现房销售，逐步推进取消公摊面积。

● 市场端：土地成交面积同比下降，杭州土拍市场火热。

销售端：根据房管局数据，2024年第51周，全国68城商品住宅成交面积398万平方米，同比下降6%，环比增加1%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达14006万平方米，累计同比下降26%。2024年第51周，全国20城二手房成交面积为246，同比增速37%前值50%；年初至今累计成交面积9579万平方米，同比增速0%，前值0%。

投资端：2024年第51周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2691万平方米，成交土地规划建筑面积7114万平方米，同比下降26%，成交溢价率为1.9%。**杭州：**土地市场迎2宗住宅用地出让，总出让面积66326㎡，总规划建筑面积91841.1㎡，总起始价15.52亿元，共收金25.92亿元，其中北干东单元地块溢价率76.5%，乔司新城中心区地块溢价率48.83%。

● 融资端：国内信用债发行规模同比增加

2024年第51周，信用债发行99.9亿元，同比增加78%，环比减少6%，平均加权利率3.16%，环比增加60BP。信用债累计发行规模4074.9亿元，同比减少6%。

● 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、 房地产市场止跌回稳动能增强，LPR 报价维持稳定	3
2、 销售端：新房成交环比增长，二手房成交同比增长	6
2.1、 68 大中城市新房成交同比下降，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，杭州土拍市场火热	9
4、 融资端：国内信用债发行规模同比增加	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下降	6
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比增长	6
图 3： 2024 年第 51 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比增长	7
图 4： 2024 年第 51 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 51 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比增长	7
图 6： 2024 年第 51 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，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	10
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同比增加	11
图 14： 信用债累计发行规模同比下降	11
图 15： 房地产指数下跌 4.83%，板块表现弱于大市	12
表 1： 房地产市场呈现出止跌回稳的积极态势，LPR 报价维持稳定	4
表 2： 本周房地产行业个股中中润资源、金科股份、南国置业涨幅靠前	12
表 3： 本周房地产行业个股中世荣兆业、新华联、华远地产跌幅靠前	12

1、房地产市场止跌回稳动能增强，LPR 报价维持稳定

中央层面：(1) 中央财办：房地产市场已呈现出止跌回稳的积极态势，中央财办有关负责人表示，自9月26日中央政治局会议部署促进房地产市场止跌回稳以来，各部门积极落实存量政策并出台增量政策，地方政府迅速响应，社会信心得到显著提振。目前，房地产市场已呈现出止跌回稳的积极态势。**(2) 财政部：**1-11月国有土地使用权出让收入32626亿元，同比下降22.4%，1—11月，全国一般公共预算收入199010亿元，同比下降0.6%。其中，全国税收收入161922亿元，同比下降3.9%；非税收入37088亿元，同比增长17%。分中央和地方看，中央一般公共预算收入89382亿元，同比下降2.5%；地方一般公共预算本级收入109628亿元，同比增长1.1%。**(3) 银行间同业拆借中心：**发布的贷款市场报价利率(LPR)，一年期利率为3.10%，5年期利率为3.60%。**(4) 统计局：**11月份一二三线城市商品住宅销售价格同比降幅收窄，2024年11月份，70个大中城市中，商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加，一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，二三线城市环比降幅均收窄；各线城市同比降幅今年以来首次均收窄。**(5) 统计局：**前11月全国房地产开发投资93634亿元，同比下降10.4%，1—11月份，全国房地产开发投资93634亿元，同比下降10.4%（按可比口径计算）；其中，住宅投资71190亿元，下降10.5%。**(6) 统计局：**房地产市场交易改善、价格回稳带来了市场预期好转，总的来看，在各项政策作用下，11月份房地产市场积极变化增多，市场信心得到提振，止跌回稳动能在增强，后期走势有望继续改善。

地方层面：(1) 上海：上海青浦区加入房票安置试点，已有两区开始执行，上海市青浦区房管局宣布加入“房票安置”试点，发布《青浦区房票安置操作口径》征询意见。继金山区后，青浦成为上海第二个实施该政策的地区，公示时间为2024年12月10日至18日。房票作为拆迁补偿凭证，旨在促进城中村改造，提供灵活的安置方式。**(2) 深圳：**根据深房中协统计数据，2024年第50周（12月9日—12月15日）深圳市二手房（含自助）交易量为2,169套，环比下降9.2%。此前数据也显示，在12月1日税费减免政策实施后，市场交易量有所集中释放，但随后出现小幅下滑。**(3) 北京：**前11月全市固定资产投资同比增长5.6% 房地产开发投资下降10.0%，分领域看，制造业投资增长43.0%，基础设施投资增长21.4%，房地产开发投资下降10.0%。分产业看，第一产业投资下降2.8%，第二产业投资增长30.6%，第三产业投资增长2.8%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业和高技术服务业投资分别增长60.2%和30.5%。**(3) 上海：**2024年1-11月，上海市房地产开发投资比去年同期增长5.4%。其中，商品房新开工面积1968.50万平方米，下降6.1%。商品房销售面积1469.86万平方米，下降4.8%。**(4) 上海：**上海市个人购房契税减税超过6亿元人民币，住房交易累计涉税申报约2.7万套，同比增长93.5%。**(5) 张家界：**湖南省张家界市市长王洪斌于12月18日召开会议，审议土地储备专项债券项目。会议强调利用专项债券资金回收闲置土地，以减少市场存量、改善供求关系、增强流动性，促进房地产市场稳定。面对供需不平衡、销售低迷等问题。会议要求相关部门全面摸清闲置土地资产，明确目标，加强调度，科学定价，争取最大支持，推进“保交房”行动。**(6) 香港：**10月共批出11份建筑图则 新落成楼宇报价总值213亿港元，批出的图则包括三项住宅及商住发展、三项商业发展、两项工厂及工业发展，以及三项社区服务发展。**(7) 张家口：**住房和城乡建设局联合三部门发布通知，取消商品房销售价格限价机制，鼓励现房销售，逐步推进取消公摊面积。此举旨在响应国家促进房地产市场平稳健康发展的号召，增加市场供应，满足购房者需求，提高房屋使用效率，减少购房成本。**(8) 毕节：**毕节调整优化住房公积金政策，包括支持

省内异地购房提取公积金，调整住房公积金贷款最高额度及可贷额度计算倍数，调整住房公积金贷款优惠政策以及支持住房公积金购房代际互助。(9) **扬州**：支持“以旧换新”购房 最高贷款额度可增 20%，扬州市发布公积金新政，支持“以旧换新”购房，最高贷款额度可增 20%，并可叠加其他优惠政策。(10) **河南**：河南不动产登记资料管理规范获批 2025 年 2 月实施，河南省自然资源厅宣布，河南省首部关于不动产登记工作的地方标准《不动产登记资料管理规范》已获河南省市场监督管理局批准发布，并将于 2025 年 2 月 6 日起正式实施。(11) **晋城**：山西省晋城市发布新政，提高二孩及以上多子女家庭公积金贷款和提取额度，以支持住房需求。政策包括：商品房租住年最高提取额度增至 36000 元；双缴存职工贷款上限提至 120 万元，单缴存职工提至 84 万元。(12) **海北州**：宣布自 2025 年 1 月 1 日起调整公积金政策，支持多子女家庭购房。新政策提高住房公积金贷款额度，首套自住住房的双缴存职工最高可贷 100 万元，单缴存职工 80 万元；第二套房均提至 80 万元。特别针对二孩及以上家庭，首套房最高贷款额度增至 120 万元（双缴存）和 100 万元（单缴存），第二套房提至 90 万元。(13) **福州**：福州市拟修订装配式建筑政策，取消财政奖励，改为金融支持，以优化营商环境并推动高质量发展。(14) **乌鲁木齐**：住房公积金管理中心计划将个人住房公积金贷款最高额度从 80 万元提升至 120 万元，以应对房价上涨带来的经济压力，促进房地产市场健康发展。该政策预计于 2025 年 1 月 1 日生效，有效期至年底。(15) **太原**：国务院批复太原市国土空间总体规划：城镇开发边界面积控制在 735.42 平方千米，根据规划，到 2035 年，太原市耕地保有量不低于 154.33 万亩，其中永久基本农田保护面积不低于 102.06 万亩；生态保护红线面积不低于 1774.42 平方千米；城镇开发边界面积控制在 735.42 平方千米以内。(16) **石家庄**：国务院批复《石家庄市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，耕地保有量将不低于 714.49 万亩，其中永久基本农田保护面积不低于 618.87 万亩。生态保护红线面积不低于 2633.33 平方千米，城镇开发边界面积控制在 1269.57 平方千米以内。

表1：房地产市场呈现出止跌回稳的积极态势，LPR 报价维持稳定

时间	政策
2024/12/16	统计局：11 月份一二三线城市商品住宅销售价格同比降幅收窄，2024 年 11 月份，70 个大中城市中，商品住宅销售价格环比上涨城市个数增加，一线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，二三线城市环比降幅均收窄；各线城市同比降幅今年以来首次均收窄。
2024/12/16	统计局：前 11 月全国房地产开发投资 93634 亿元 同比下降 10.4%，1—11 月份，全国房地产开发投资 93634 亿元，同比下降 10.4%（按可比口径计算）；其中，住宅投资 71190 亿元，下降 10.5%。
2024/12/16	统计局：房地产市场交易改善、价格回稳带来了市场预期好转，总的来看，在各项政策作用下，11 月份房地产市场积极变化增多，市场信心得到提振，止跌回稳动能在增强，后期走势有望继续改善。
2024/12/16	中央财办：房地产市场已呈现出止跌回稳的积极态势，中央财办有关负责人表示，自 9 月 26 日中央政治局会议部署促进房地产市场止跌回稳以来，各部门积极落实存量政策并出台增量政策，地方政府迅速响应，社会信心得到显著提振。目前，房地产市场已呈现出止跌回稳的积极态势。
2024/12/16	财政部：1-11 月国有土地使用权出让收入 32626 亿元 同比下降 22.4%，1—11 月，全国一般公共预算收入 199010 亿元，同比下降 0.6%。其中，全国税收收入 161922 亿元，同比下降 3.9%；非税收入 37088 亿元，同比增长 17%。分中央和地方看，中央一般公共预算收入 89382 亿元，同比下降 2.5%；地方一般公共预算本级收入 109628 亿元，同比增长 1.1%。
2024/12/20	银行间同业拆借中心：发布的贷款市场报价利率（LPR），一年期利率为 3.10%，5 年期利率为 3.60%。
2024/12/16	扬州：支持“以旧换新”购房 最高贷款额度可增 20%，扬州市发布公积金新政，支持“以旧换新”购房，最高贷款额度可增 20%，并可叠加其他优惠政策。
2024/12/16	河南：河南不动产登记资料管理规范获批 2025 年 2 月实施，河南省自然资源厅宣布，河南省首部关于不

时间	政策
	不动产登记工作的地方标准《不动产登记资料管理规范》已获河南省市场监督管理局批准发布，并将于2025年2月6日起正式实施。
2024/12/16	福州：福州市拟修订装配式建筑政策，取消财政奖励，改为金融支持，以优化营商环境并推动高质量发展。
2024/12/16	上海：上海青浦区加入房票安置试点，已有两区开始执行，上海市青浦区房管局宣布加入“房票安置”试点，发布《青浦区房票安置操作口径》征求意见。继金山区后，青浦成为上海第二个实施该政策的地区，公示时间为2024年12月10日至18日。房票作为拆迁补偿凭证，旨在促进城中村改造，提供灵活的安置方式。
2024/12/17	北京：前11月全市固定资产投资同比增长5.6%，房地产开发投资下降10.0%，分领域看，制造业投资增长43.0%，基础设施投资增长21.4%，房地产开发投资下降10.0%。分产业看，第一产业投资下降2.8%，第二产业投资增长30.6%，第三产业投资增长2.8%。高技术产业投资保持活跃，高技术制造业和高技术服务业投资分别增长60.2%和30.5%。
2024/12/17	深圳：根据深房中协统计数据，2024年第50周（12月9日—12月15日）深圳市二手房（含自助）交易量为2,169套，环比下降9.2%。此前数据也显示，在12月1日税费减免政策实施后，市场交易量有所集中释放，但随后出现小幅下滑。
2024/12/17	上海：2024年1-11月，上海市房地产开发投资比去年同期增长5.4%。其中，商品房新开工面积1968.50万平方米，下降6.1%。商品房销售面积1469.86万平方米，下降4.8%。
2024/12/17	香港：10月共批出11份建筑图则，新落成楼宇报价总值213亿港元，批出的图则包括三项住宅及商住发展、三项商业发展、两项工厂及工业发展，以及三项社区服务发展。
2024/12/17	晋城：山西省晋城市发布新政，提高二孩及以上多子女家庭公积金贷款和提取额度，以支持住房需求。政策包括：商品房租住年最高提取额度增至36000元；双缴存职工贷款上限提至120万元，单缴存职工提至84万元。
2024/12/17	海北州：宣布自2025年1月1日起调整公积金政策，支持多子女家庭购房。新政策提高住房公积金贷款额度，首套自住住房的双缴存职工最高可贷100万元，单缴存职工80万元；第二套房均提至80万元。特别针对二孩及以上家庭，首套房最高贷款额度增至120万元（双缴存）和100万元（单缴存），第二套房提至90万元。
2024/12/17	张家口：住房和城乡建设局联合三部门发布通知，取消商品房销售价格限价机制，鼓励现房销售，逐步推进取消公摊面积。此举旨在响应国家促进房地产市场平稳健康发展的号召，增加市场供应，满足购房者需求，提高房屋使用效率，减少购房成本。

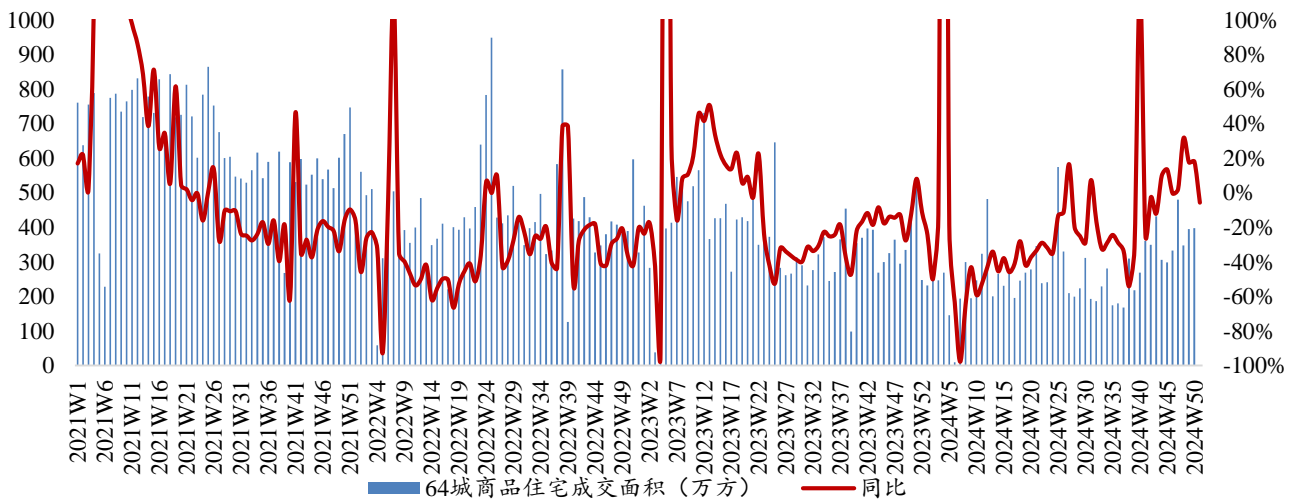
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交环比增长，二手房成交同比增长

2.1、68 大中城市新房成交同比下降，环比增长

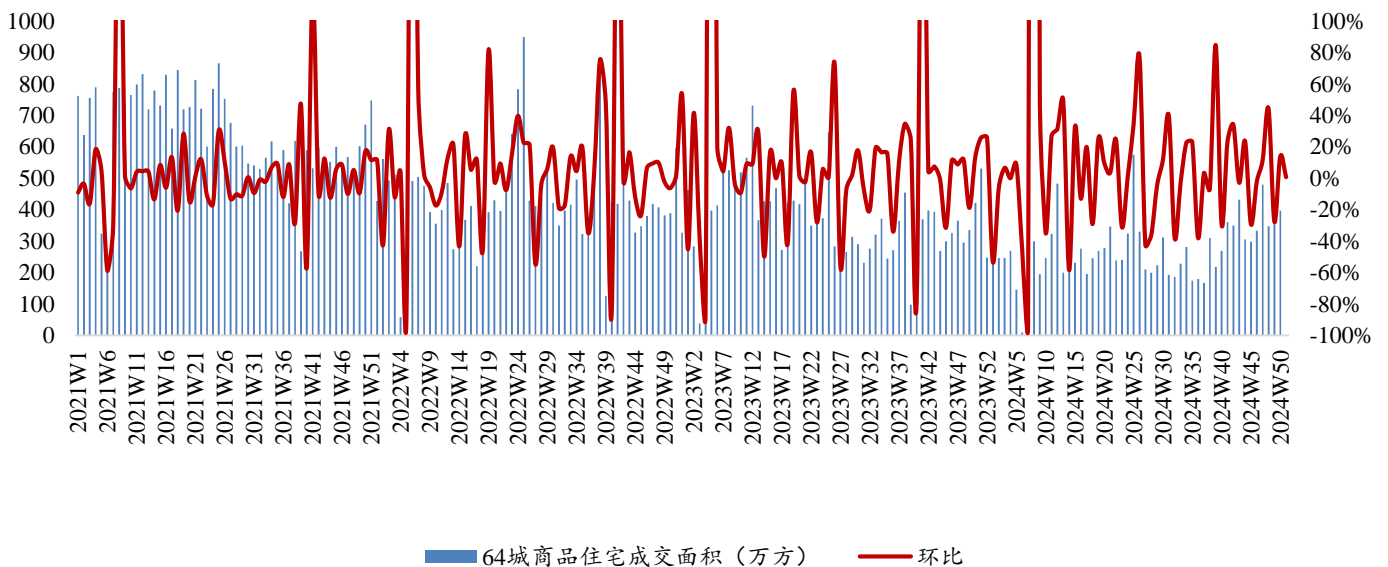
根据房管局数据，2024 年第 51 周，全国 68 城商品住宅成交面积 398 万平方米，同比下降 6%，环比增加 1%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 14006 万平方米，累计同比下降 26%。

图1：64 大中城市新房成交面积同比下降



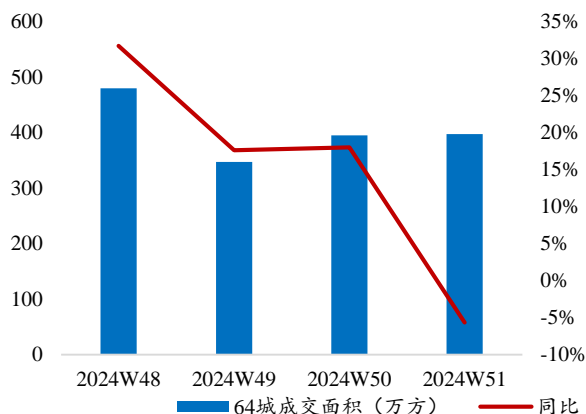
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64 大中城市新房成交面积环比增长



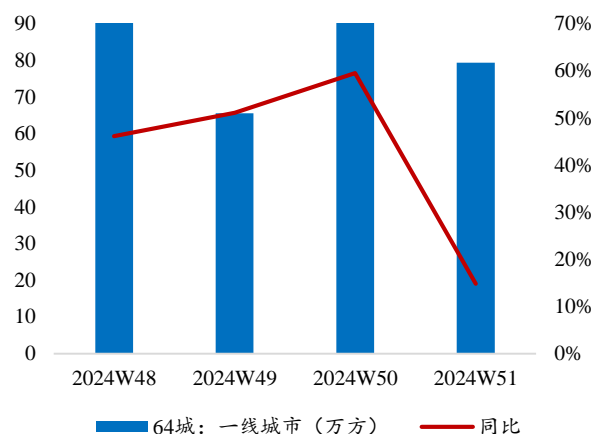
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第51周68大中城市成交面积同比下降，环比增长



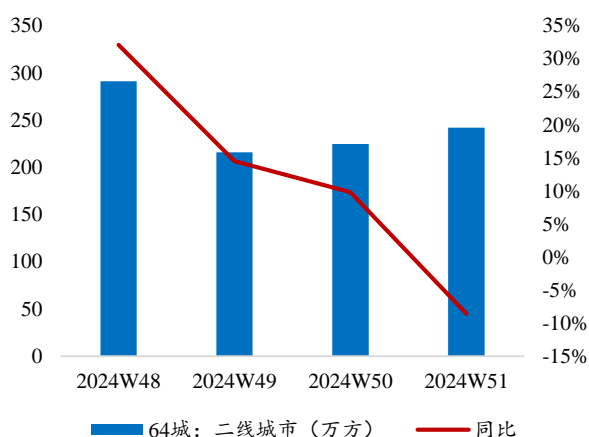
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第51周68大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比下降



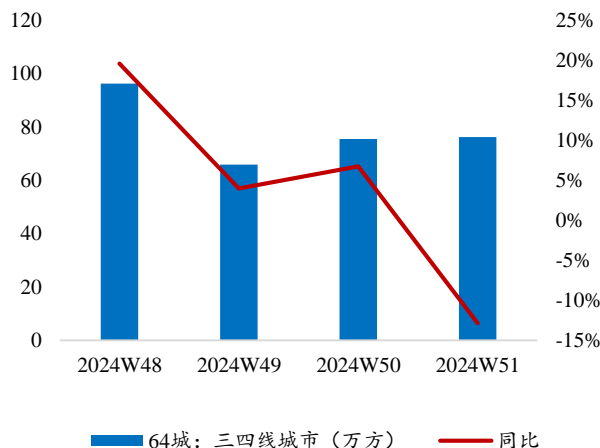
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第51周68大中城市中二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

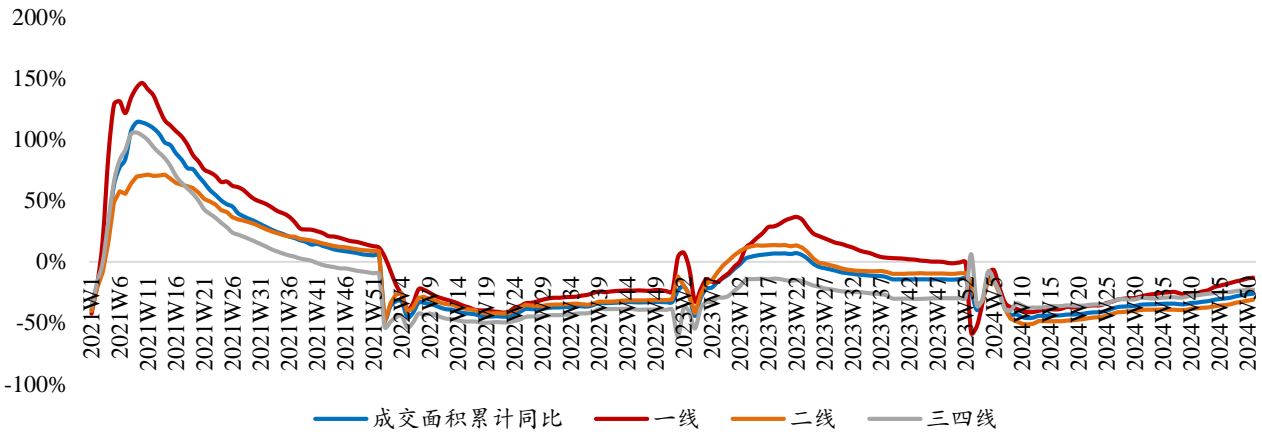
图6：2024年第51周68大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第51周，全国68城商品住宅成交面积年初至今累计增速-26%。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-15%、-9%、-13%，年初至今累计增速-13%、-31%、-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

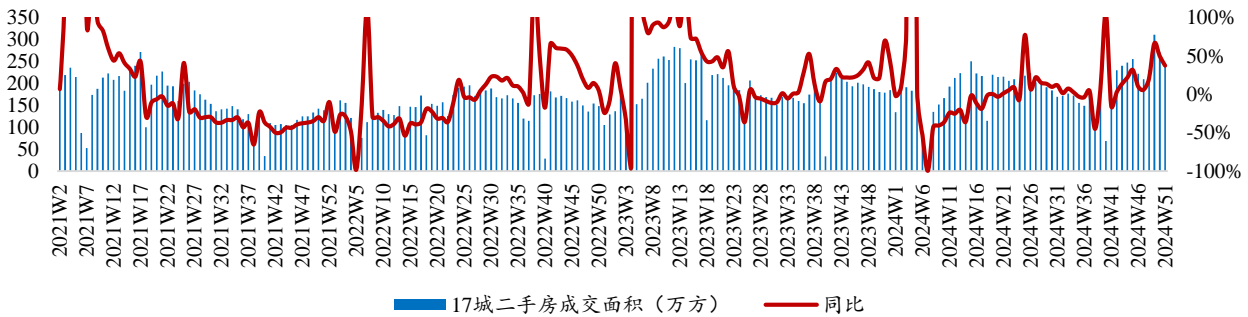


数据来源：Wind、开源证券研究所

2.2、20城二手房成交同比增长，环比下降

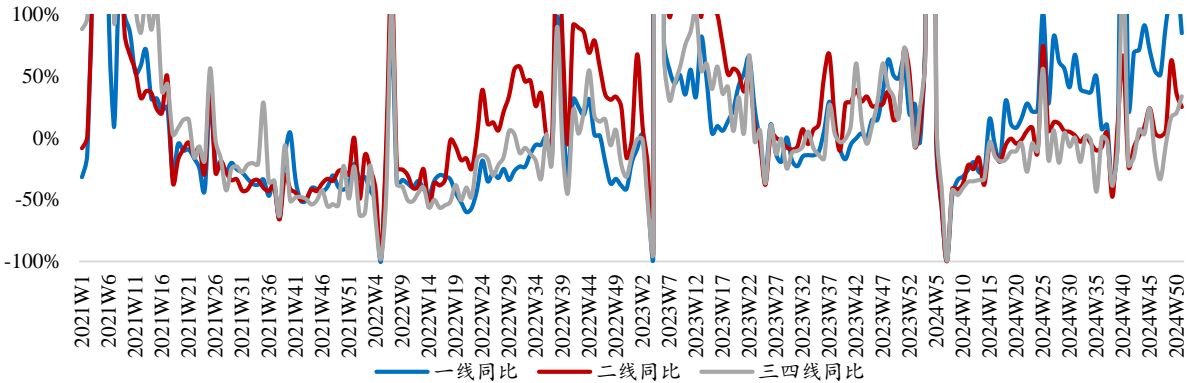
2024年第51周，全国20城二手房成交面积为246万平方米，同比增速37%前值50%；年初至今累计成交面积9579万平方米，同比增速0%，前值0%。

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



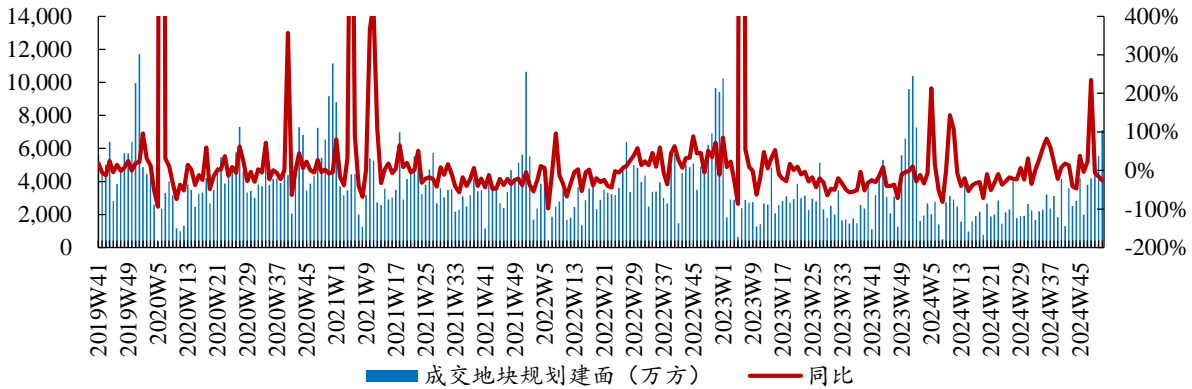
数据来源：Wind、开源证券研究所

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51周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2691万平方米，成交土地规划建筑面积7114万平方米，同比下降26%，成交溢价率为1.9%。一线城市成交土地规划建筑面积250万平方米，同比下降37%；二线城市成交土地规划建筑面积1880万平方米，同比下降18%；三线城市成交土地规划建筑面积4984万平方米，同比下降28%。

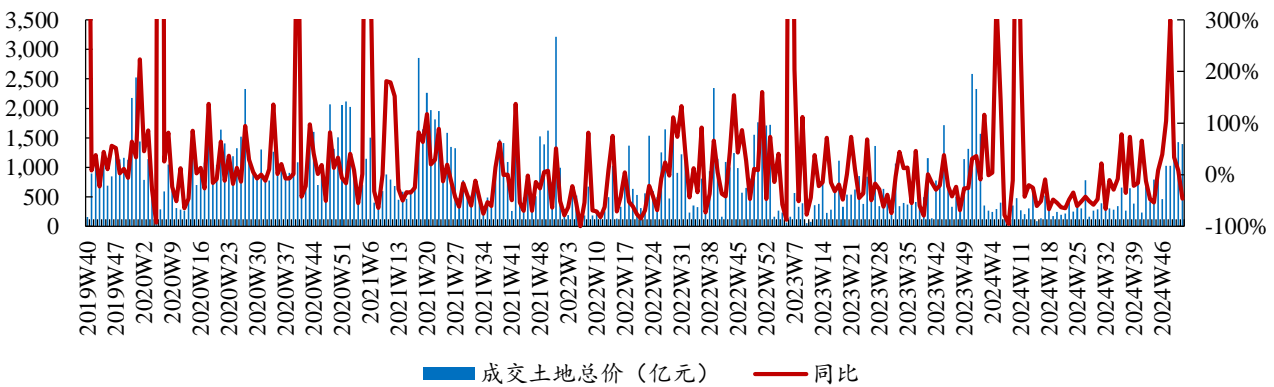
杭州：土地市场迎2宗住宅用地出让，分别位于萧山区和临平区，总出让面积66326㎡，总规划建筑面积91841.1㎡，总起始价15.52亿元。最终2宗均溢价成交，共收金25.92亿元，其中北干东单元地块溢价率76.5%，乔司新城中心区地块溢价率48.83%。**南京：**南京土拍顺利成交11宗涉宅用地，其中江宁区5宗、浦口区2宗、雨花台区1宗、栖霞区1宗、江北新区2宗，总出让面积472785.92㎡，总规划建筑面积899263㎡，总起始价101.09亿元。最终2宗地块溢价成交，9宗底价成交，共收金101.19亿元。**广州：**成功出让2宗花都区宅地，2宗地块均为用于安置的商品住房用地，总建设用地面积95696.38㎡，总规划建筑面积266240㎡，起始总价10.62亿元。最终两地块分别由中建国际和中建四局底价竞得，共收金10.62亿元。**成都：**再次迎来多宗涉宅用地出让，其中市本级范围内双流区出让2宗、新津区出让1宗，此外东部新区也有1宗涉宅用地出让。这4宗地块土地出让面积共173264.03㎡，总规划建面208740㎡，起始总价约20.10亿元，最终4宗地块均成功出让，共收金约20.13亿元。**广州：**成功出让4宗番禺区涉宅宅地，总建设用地面积87888.38㎡，总规划建筑面积263664.33㎡，起始总价33.78亿元。最终绿城摘得中银大厦南侧地块，万科摘下南站商务区3宗地块，4宗地块共收金33.88亿元。**长沙：**成功出让2宗涉宅用地，分别位于天心区和望城区，总建设用地面积72547.03㎡，总规划建面236955.58㎡，总起始价14.64亿元。最终运达房地产摘下天心区地块，福天兴业投资集团摘下望城区地块，2地块共揽金14.64亿元。**苏州：**本级范围内迎来4宗涉宅用地出让，其中吴中区2宗、工业园区1宗、高新区1宗，总土地出让面积224669.5㎡，总规划建面272867.1㎡，总起始价约25.21亿元，最终4宗地块均底价成交，共收金25.21亿元。**成都：**成都迎来3宗住宅用地出让，其中锦江区2宗、成华区1宗，总土地出让面积113732.52㎡，总规划建面235109.72㎡，起始总价约36.76亿元，最终3宗地块均成功出让，2宗溢价成交，1宗底价成交，共收金约44.72亿元。**重庆：**本级范围内再度迎来3宗涉宅用地出让，渝中区、江北区、渝北区各1宗，土地出让总面积73563.39㎡，总规划建面161633.68㎡，总起价约11.20亿元。最终3宗地块均顺利成交，共收金11.20亿元。**无锡：**六批次土拍结束，本次土拍共11宗涉宅地块，总用地面积544192.4㎡，总规划建面756600.53㎡，总起拍价75.32亿元。最终11宗地块均成功出让，共收金75.32亿元。

图10: 100 大中城市土地成交面积同比下降



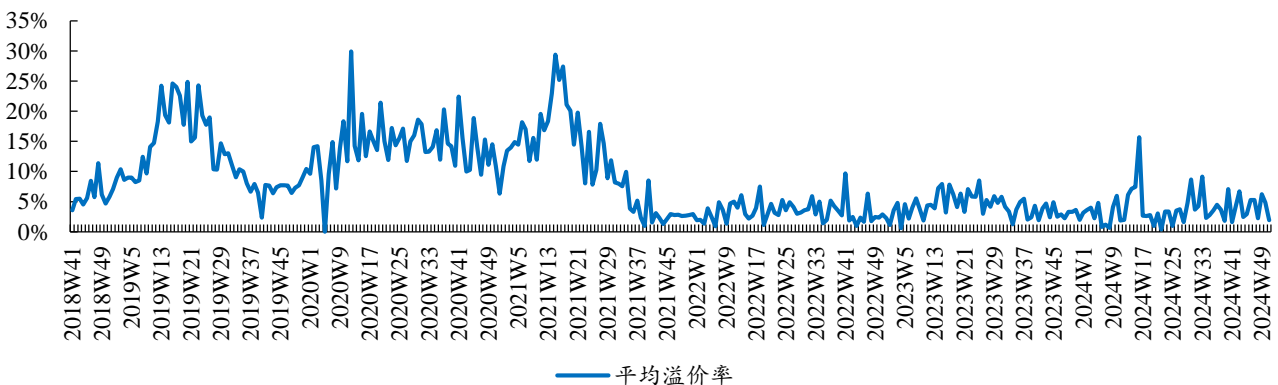
数据来源: Wind、开源证券研究所

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

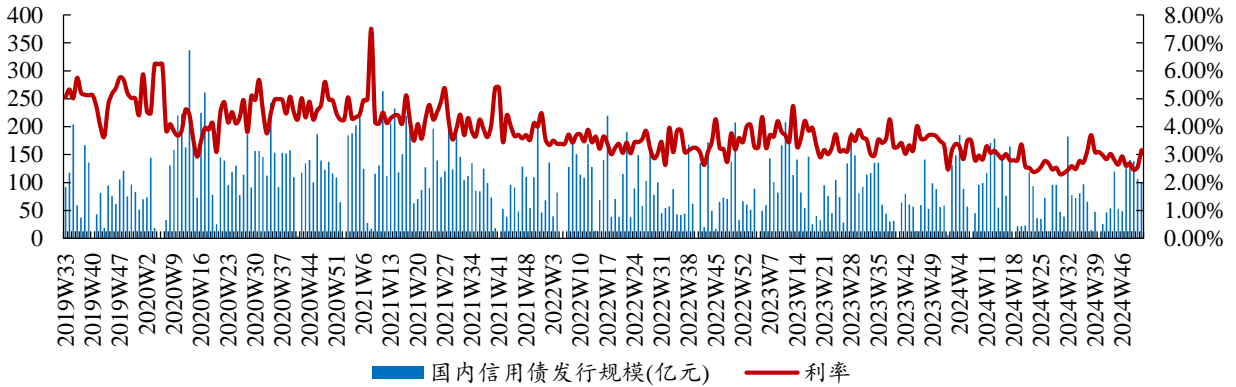


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行规模同比增加

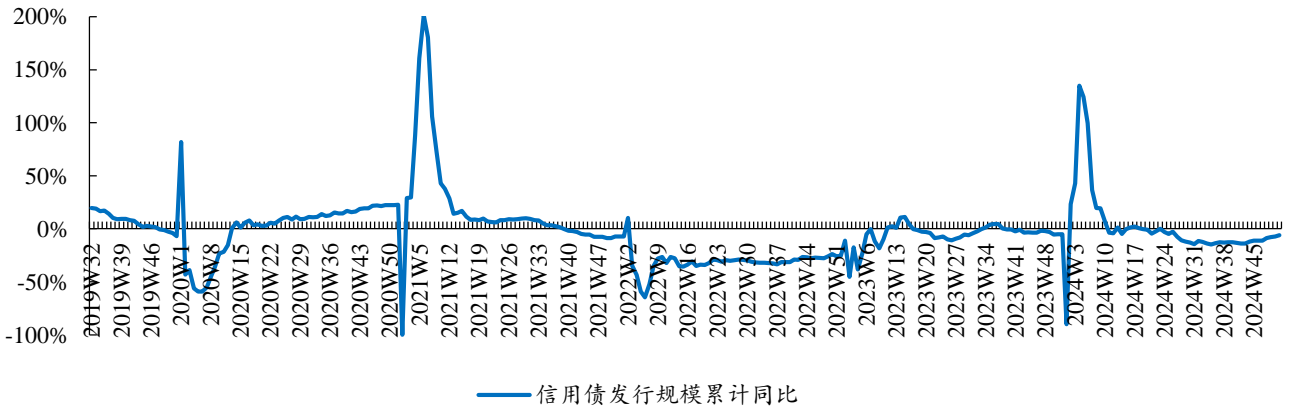
2024年第51周，信用债发行99.9亿元，同比增加78%，环比减少6%，平均加权利率3.16%，环比增加60BP。信用债累计发行规模4074.9亿元，同比减少6%。

图13：信用债单周发行规模同比增加



数据来源：Wind、开源证券研究所

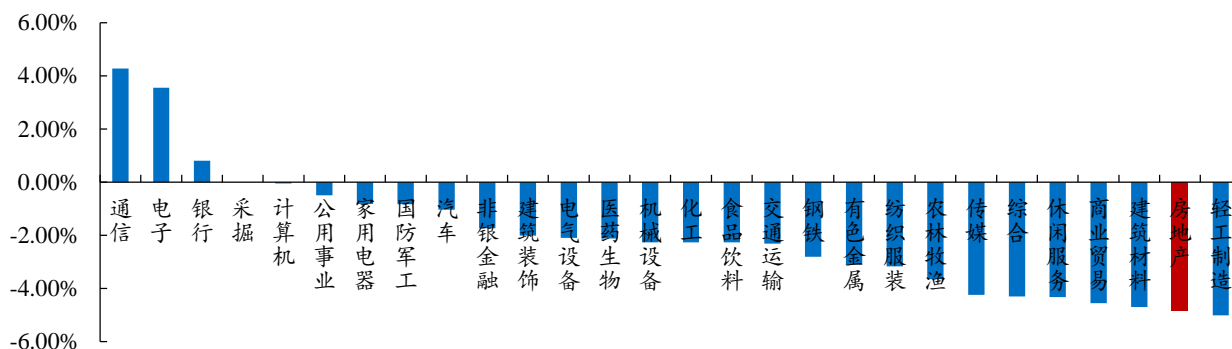
图14：信用债累计发行规模同比下降



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15日-12月21日，下同）房地产指数下跌4.83%，沪深300指数下跌0.14%，相对收益为-4.69%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第27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：中润资源、金科股份、南国置业、皇庭国际、格力地产，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为世荣兆业、新华联、华远地产、栖霞建设、万通发展。

图15：房地产指数下跌 4.83%，板块表现弱于大市


数据来源：Wind、开源证券研究所

表2：本周房地产行业个股中中润资源、金科股份、南国置业涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000506.SZ	中润资源	15.43%	15.57%	20.26%
2	000656.SZ	金科股份	10.90%	11.04%	15.73%
3	002305.SZ	南国置业	4.51%	4.65%	9.34%
4	000056.SZ	皇庭国际	3.65%	3.79%	8.48%
5	600185.SH	格力地产	3.62%	3.76%	8.45%
6	002377.SZ	国创高新	1.91%	2.05%	6.74%
7	600007.SH	中国国贸	1.75%	1.89%	6.58%
8	600716.SH	凤凰股份	1.47%	1.61%	6.30%
9	600223.SH	鲁商发展	0.96%	1.09%	5.79%
10	600515.SH	*ST 基础	0.51%	0.65%	5.34%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中世荣兆业、新华联、华远地产跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	002016.SZ	世荣兆业	-21.78%	-21.64%	-16.95%
2	000620.SZ	新华联	-15.33%	-15.19%	-10.50%
3	600743.SH	华远地产	-14.91%	-14.77%	-10.08%
4	600533.SH	栖霞建设	-13.77%	-13.63%	-8.94%
5	600246.SH	万通发展	-13.64%	-13.50%	-8.81%
6	000558.SZ	莱茵体育	-13.39%	-13.26%	-8.56%
7	000031.SZ	大悦城	-13.33%	-13.20%	-8.50%
8	000720.SZ	新能泰山	-13.20%	-13.06%	-8.37%
9	600692.SH	亚通股份	-11.05%	-10.92%	-6.22%
10	000981.SZ	*ST 银亿	-10.99%	-10.85%	-6.16%

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。本周中央财办表示房地产市场已呈现出止跌回稳的积极态势，各部门积极落实存量政策并出台增量政策，地方政府迅速响应，社会信心得到显著提振；张家口住房和城乡建设局联合三部门发布通知，取消商品房销售价格限价机制，鼓励现房销售，逐步推进取消公摊面积。本周杭州土地市场火热，两宗住宅用地出让，共收金 25.92 亿元，两地块溢价率分别达 76.5%、48.83%。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

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

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

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