

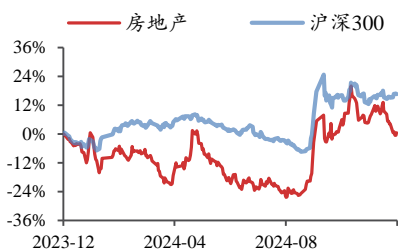
## 房地产

2024年12月29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

《新房成交环比增长，房地产市场止跌回稳动能增强——行业周报》-2024.12.22

《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，一线城市房价企稳回升信号出现——行业点评报告》-2024.12.16

## 新房成交面积环比增长，充分释放住房城乡建设稳增长潜力

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：新房成交环比增长，充分释放住房城乡建设稳增长潜力

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，溢价率环比增长。本周住房城乡建设部提出充分释放住房城乡建设稳增长巨大潜力，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，稳住楼市，加快构建房地产发展新模式；深圳符合条件安居房可补缴部分差价获取产权。本周武汉土地市场火热，武汉共出让22宗涉宅地块，收金超210亿、最高溢价率超20%。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。

### ● 充分释放住房城乡建设稳增长潜力，深圳安居房补价换产权

**中央层面：住房城乡建设部：**充分释放住房城乡建设稳增长巨大潜力，更加有力保障和改善民生，更加系统防范化解风险隐患，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，稳住楼市，加快构建房地产发展新模式，大力推进城市更新，促进建筑业转型升级，坚决完成“十四五”规划目标任务，奋力推进住房城乡建设事业高质量发展。

**地方层面：深圳：**深圳安居房合同满10年可补缴价款申请领红本。深圳市住房和城乡建设局发布《深圳市安居型商品房产管理有关事项处理办法》，明确补缴价款计算规则、办理条件及流程，以及继承、结婚离婚权利人变更等内容。

### ● 市场端：土地成交面积同比下降，武汉土拍市场火热。

**销售端：**根据房管局数据，2024年第52周，全国68城商品住宅成交面积463万平方米，同比下降13%，环比增加14%；从累计数值看，年初至今68城成交面积达14476万平方米，累计同比下降26%。2024年第52周，全国20城二手房成交面积为252万平方米，同比增速36%，前值+41%；年初至今累计成交面积9837万平方米，同比增速+1%，前值0%。

**投资端：**2024年第52周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2945万平方米，成交土地规划建筑面积9216万平方米，同比下降11%，成交溢价率为9.3%。**武汉：**武汉土拍收官大战共出让22宗涉宅地块，收金超210亿、最高溢价率超20%。

### ● 融资端：国内信用债发行规模同比下降

2024年第52周，信用债发行5亿元，同比减少92%，环比减少95%，平均加权利率1.84%，环比减少132BP。信用债累计发行规模4079.9亿元，同比减少7%。

### ● 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、充分释放住房城乡建设稳增长潜力，深圳安居房补价换产权.....	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，武汉土拍市场火热.....	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 52 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比增长.....	7
图 4：2024 年第 52 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 52 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 52 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，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下降.....	10
图 12：100 大中城市土地成交溢价率环比增长.....	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：房地产指数下跌 3.54%，板块表现弱于大市.....	12
表 1：充分释放住房城乡建设稳增长潜力，深圳安居房补价换产权.....	4
表 2：本周房地产行业个股中中润资源、亚通股份、鲁商发展涨幅靠前.....	12
表 3：本周房地产行业个股中荣丰控股、南国置业、亚太实业跌幅靠前.....	12

## 1、充分释放住房城乡建设稳增长潜力，深圳安居房补价换产权

**中央层面：（1）住房城乡建设部：**大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。2025年，中国将推动建筑业高质量发展，深化改革，提升工程建设标准，推广智能、绿色和装配式建筑，培育绿色建筑为经济增长点。提高住宅建设标准 构建支持住房品质提升的制度体系，要建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。2025年要大力实施城市更新 谋划实施一批城市更新改造项目，重点推进老旧小区改造、燃气管道更新等项目，提升城市竞争力和可持续发展能力。会议提出建立一体化推进机制，深化城市建设、运营、治理体制改革，构建可持续的城市更新模式和政策法规体系。**（2）住房城乡建设部：**充分释放住房城乡建设稳增长巨大潜力，更加有力保障和改善民生，更加系统防范化解风险隐患，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，稳住楼市，加快构建房地产发展新模式，大力推进城市更新，促进建筑业转型升级，坚决完成“十四五”规划目标任务，奋力推进住房城乡建设事业高质量发展。**（3）国家统计局：**2023年末，全国房地产业企业法人单位资产总计1692867.5亿元，截至2023年末，中国房地产业企业法人单位资产总计达1692867.5亿元，较2018年末增长46.0%。其中，房地产开发经营企业总资产为1362961.7亿元，增长率为35.5%；物业管理企业资产总额为53021.5亿元，增长率高达72.9%；房地产中介服务企业的资产达到24805.8亿元，增幅为86.4%。与此同时，全国房地产业企业法人单位的总负债额为1255492.2亿元，相较于2018年末上升了41.1%。**（4）国务院：**发布第五次全国经济普查结果，截至2023年末，全国房地产开发经营企业数量为20.6万个，较2018年末微增0.2%，而房地产开发经营企业从业人员较2018年末下降27%。增幅均远落后于物业管理企业和房地产中介服务企业。

**地方层面：（1）深圳：**深圳安居房合同满10年可补缴价款申请领红本。深圳市住房和建设局发布《深圳市安居型商品房产产权管理有关事项处理办法》，明确补缴价款计算规则、办理条件及流程，以及继承、结婚离婚权利人变更等内容。**（2）上海：**上海将进一步深化完善沪苏浙两省一市国土空间规划体系，上海市规划和自然资源局副局长孙珊表示，五年来沪苏浙两省一市构建了跨区域国土空间规划体系，深化“1+1+N+X”规划体系，完成8个专项规划及52个详细规划，支撑高质量发展并发挥先行探路作用。下一步，上海将落实区域协调发展战略，推广示范区经验，完善沪苏浙两省一市规划体系。**（3）深圳：**商转公积金贷款零材料办理模式，提升效率至3天放款。**（4）广东：**广东省房地产行业协会宣布，自即日起至2025年2月28日，将开展“迎新年购房安家活动”等商品房促消费活动。此举旨在满足多样化购房需求，提升住房消费体验和品质。**（5）海南：**海南省出台《海南省关爱服务新就业群体二十条措施》，从政治引领、赋能成长、权益保障和关爱保障四个方面全方位支持新就业群体，促进社会公平和劳动者权益保障。支持符合条件的新就业群体纳入公租房和保障性租赁住房保障范围。**（6）太原：**出台措施进一步规范房地产市场秩序，包括商品房封顶预售、现房销售试点、加强预售资金监管和推进“交房即交证”。**（7）镇江：**住房公积金政策优化 支持改善型住宅贷款额度提升20%，镇江市优化住房公积金政策，提高改善型住宅贷款额度，取消商转公贴息业务，延续贷款支持政策至2025年底，明确租房提取公积金政策。**（8）海南：**海南省住房公积金管理局宣布调整2025年缴存基数，要求单位和个人根据2024年月平均工资核定缴存基数，并在规定范围内调整，以规范管理，保障职工权益。**（9）伊犁：**新疆伊犁州发布住房公

积金优化政策，2025年1月1日起施行，放宽贷款审核征信条件，支持老旧小区改造提取公积金，提高最高贷款额度至80万元，以促进房地产市场平稳健康发展。**(10) 来宾：**畅通住房公积金异地提取机制，降低二次贷款首付比例至20%，来宾市将从2024年12月27日起调整住房公积金政策，包括异地提取、优化支付首付款和降低二次贷款首付比例，以促进房地产市场平稳发展。**(11) 秦皇岛：**允许缴存职工提取公积金直付首付款，以减轻购房压力，促进房地产市场发展。**(12) 惠州：**惠州市扩大新出让住宅用地规划管理措施适用范围，优化容积率计算规则，提升市民居住品质。4区存量宅地可申请调高“得房率”。**(13) 北海：**广西北海市调整公积金政策 降低二套房首付比例至20%。降低二套房住房公积金贷款首付比例，缴存人购买二套房申请住房公积金贷款的，最低首付比例不低于20%。

**表1：充分释放住房城乡建设稳增长潜力，深圳安居房补价换产权**

时间	政策
2024/12/25	住房和城乡建设部：大力推进商品住房销售制度改革，有力有序推行现房销售，优化预售资金监管。2025年，中国将推动建筑业高质量发展，深化改革，提升工程建设标准，推广智能、绿色和装配式建筑，培育绿色建筑为新经济增长点。提高住宅建设标准，构建支持住房品质提升的制度体系，要建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子。2025年要大力实施城市更新，谋划实施一批城市更新改造项目，重点推进老旧小区改造、燃气管道更新等项目，提升城市竞争力和可持续发展能力。会议提出建立一体化推进机制，深化城市建设、运营、治理体制改革，构建可持续的城市更新模式和政策法规体系。
2024/12/25	住房和城乡建设部：充分释放住房城乡建设稳增长巨大潜力，更加有力保障和改善民生，更加系统防范化解风险隐患，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，稳住楼市，加快构建房地产发展新模式，大力推进城市更新，促进建筑业转型升级，坚决完成“十四五”规划目标任务，奋力推进住房城乡建设事业高质量发展。
2024/12/26	国家统计局：2023年末，全国房地产业企业法人单位资产总计1692867.5亿元，截至2023年末，中国房地产业企业法人单位资产总计达1692867.5亿元，较2018年末增长46.0%。其中，房地产开发经营企业总资产为1362961.7亿元，增长率为35.5%；物业管理企业资产总额为53021.5亿元，增长率高达72.9%；房地产中介服务企业的资产达到24805.8亿元，增幅为86.4%。与此同时，全国房地产业企业法人单位的总负债额为1255492.2亿元，相较于2018年末上升了41.1%。
2024/12/26	国务院：发布第五次全国经济普查结果，截至2023年末，全国房地产开发经营企业数量为20.6万个，较2018年末微增0.2%，而房地产开发经营企业从业人员较2018年末下降27%。增幅均远落后于物业管理企业和房地产中介服务企业。
2024/12/23	海南：海南省出台《海南省关爱服务新就业群体二十条措施》，从政治引领、赋能成长、权益保障和关爱保障四个方面全方位支持新就业群体，促进社会公平和劳动者权益保障。支持符合条件的新就业群体纳入公租房和保障性租赁住房保障范围
2024/12/23	太原：出台措施进一步规范房地产市场秩序，包括商品房封顶预售、现房销售试点、加强预售资金监管和推进“交房即交证”。
2024/12/23	深圳：深圳安居房合同满10年可补缴价款申请领红本。深圳市住房和建设局发布《深圳市安居型商品房产权管理有关事项处理办法》，明确补缴价款计算规则、办理条件及流程，以及继承、结婚离婚权利人变更等内容。
2024/12/24	镇江：住房公积金政策优化 支持改善型住宅贷款额度提升20%，镇江市优化住房公积金政策，提高改善型住宅贷款额度，取消商转公贴息业务，延续贷款支持政策至2025年底，明确租房提取公积金政策。
2024/12/24	深圳：率先推出商转公贷款零材料办理模式 提升效率至3天放款。
2024/12/24	海南：海南省住房公积金管理局宣布调整2025年缴存基数，要求单位和个人根据2024年月平均工资核定缴存基数，并在规定范围内调整，以规范管理，保障职工权益。
2024/12/25	伊犁：新疆伊犁州发布住房公积金优化政策，2025年1月1日起施行，放宽贷款审核征信条件，支持老旧小区

时间	政策
	小区改造提取公积金，提高最高贷款额度至 80 万元，以促进房地产市场平稳健康发展。
2024/12/25	来宾：畅通住房公积金异地提取机制，降低二次贷款首付比例至 20%，来宾市将从 2024 年 12 月 27 日起调整住房公积金政策，包括异地提取、优化支付首付款和降低二次贷款首付比例，以促进房地产市场平稳发展。
2024/12/25	上海：上海将进一步深化完善沪跨界地区国土空间规划体系，上海市规划和自然资源局副局长孙珊表示，五年来沪苏浙两省一市构建了跨区域国土空间规划体系，深化“1+1+N+X”规划体系，完成 8 个专项规划及 52 个详细规划，支撑高质量发展并发挥先行探路作用。下一步，上海将落实区域协调发展战略，推广示范区经验，完善沪跨界地区规划体系。
2024/12/26	广东：广东省房地产行业协会宣布，自即日起至 2025 年 2 月 28 日，将开展“迎新年购房安家活动”等商品房促消费活动。此举旨在满足多样化购房需求，提升住房消费体验和品质。
2024/12/27	秦皇岛：允许缴存职工提取公积金直付首付款，以减轻购房压力，促进房地产市场发展。
2024/12/27	惠州：惠州市扩大新出让住宅用地规划管理措施适用范围，优化容积率计算规则，提升市民居住品质。4 区存量宅地可申请调高“得房率”

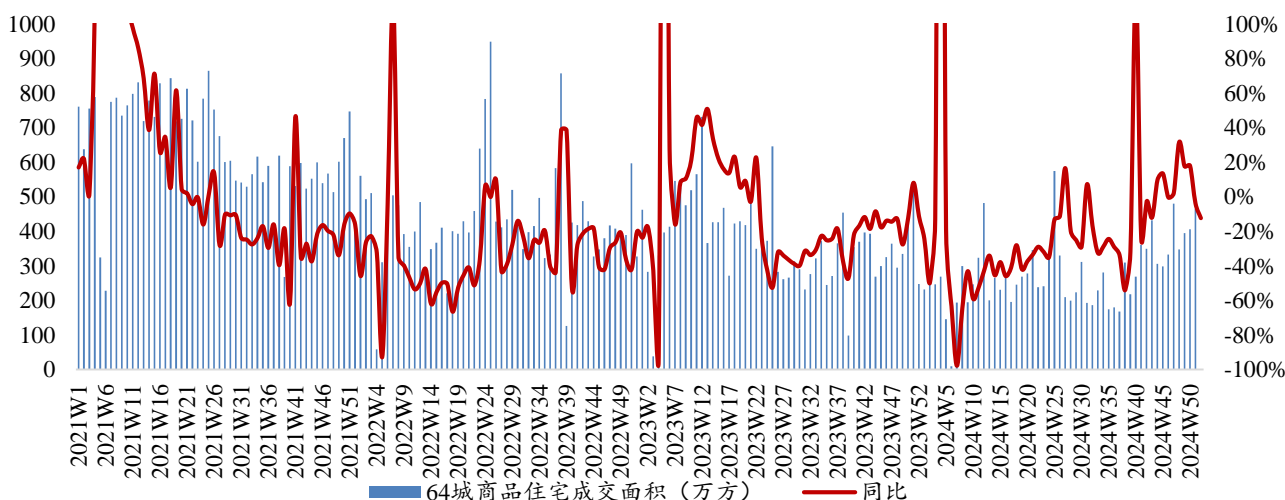
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

## 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

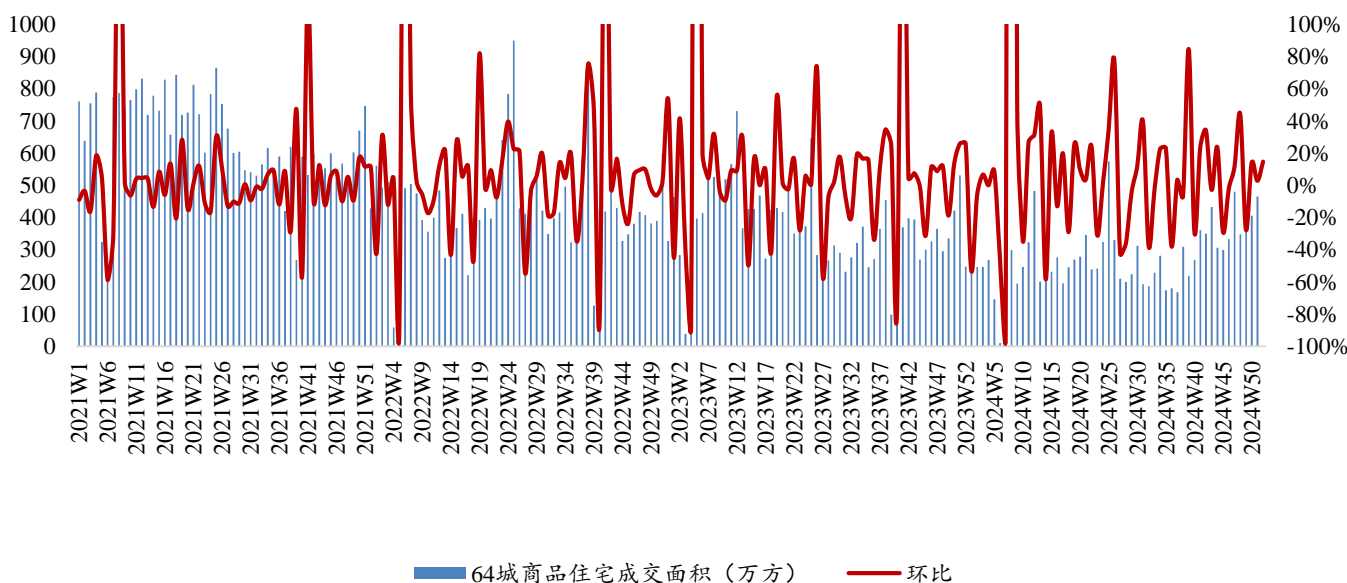
根据房管局数据，2024 年第 52 周，全国 68 城商品住宅成交面积 463 万平方米，同比下降 13%，环比增加 14%；从累计数值看，年初至今 68 城成交面积达 14476 万平方米，累计同比下降 26%。

图1：64 大中城市新房成交面积同比下降



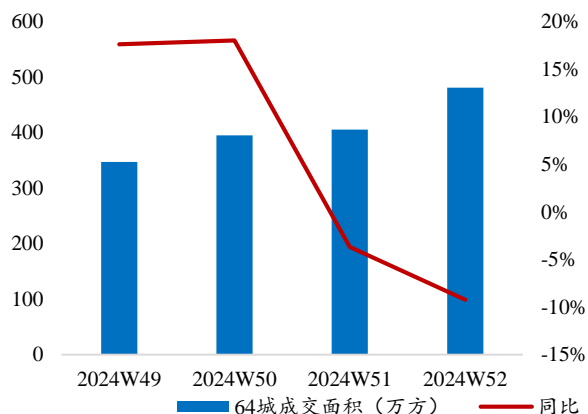
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64 大中城市新房成交面积环比增长



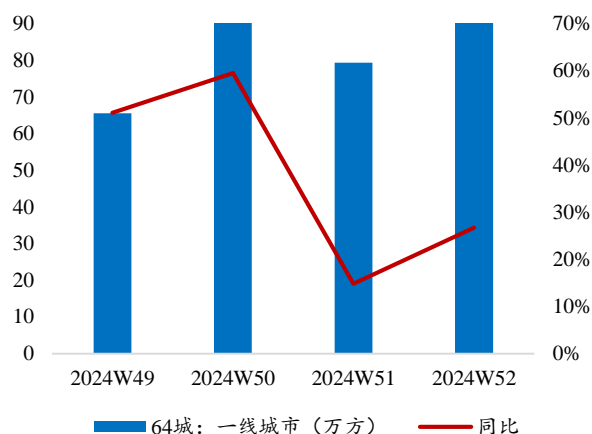
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第52周68大中城市成交面积同比下降，环比增长



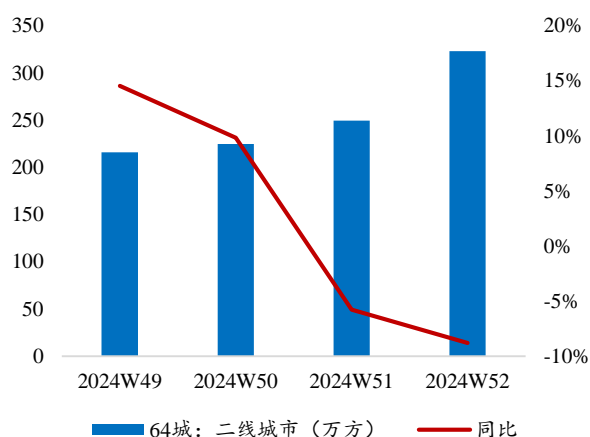
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第52周68大中城市中一线城市成交面积同比增长，环比增长



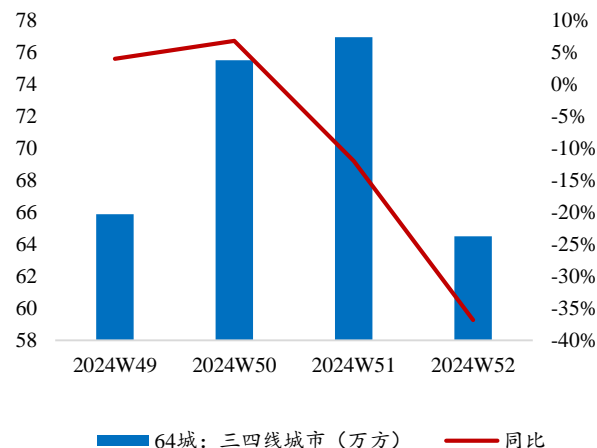
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第52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

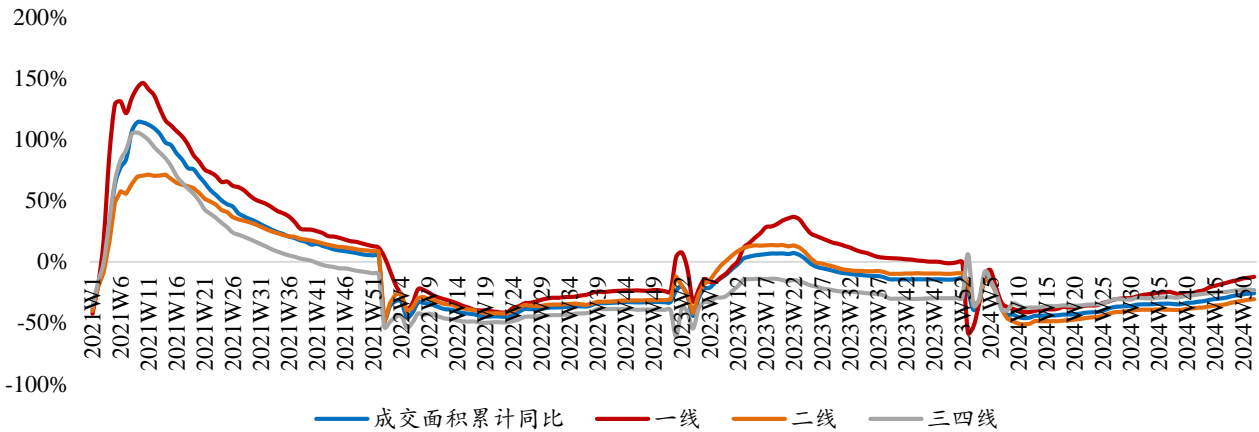
图6：2024年第52周68大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比下降



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第52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+19%、-12%、-40%，年初至今累计增速-12%、-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

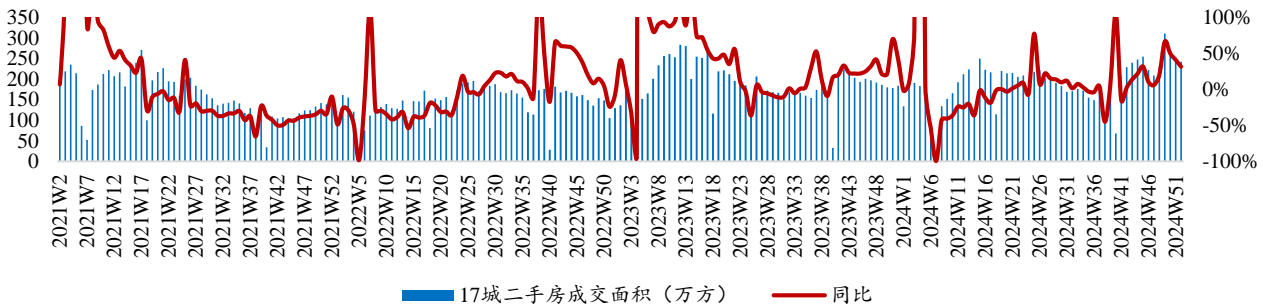


数据来源：Wind、开源证券研究所

## 2.2、20城二手房成交同比增长，环比下降

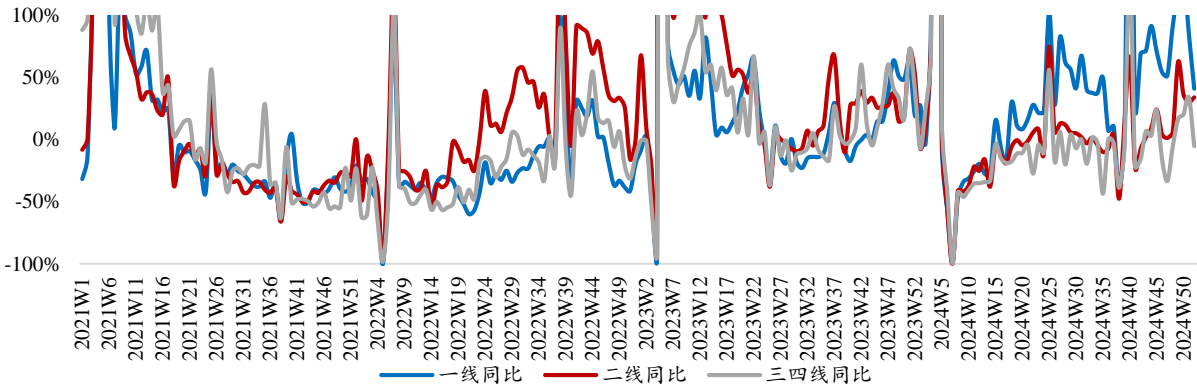
2024年第52周，全国20城二手房成交面积为252万平方米，同比增速36%，前值+41%；年初至今累计成交面积9837万平方米，同比增速+1%，前值0%。

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

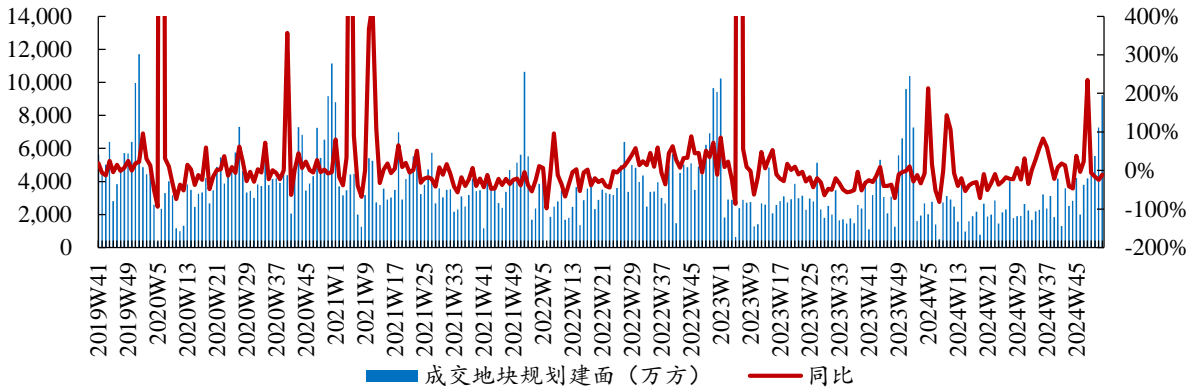


### 3、投资端：土地成交面积同比下降，武汉土拍市场火热

2024年第52周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积2945万平方米，成交土地规划建筑面积9216万平方米，同比下降11%，成交溢价率为9.3%。一线城市成交土地规划建筑面积419万平方米，同比增加29%；二线城市成交土地规划建筑面积3327万平方米，同比增加9%；三线城市成交土地规划建筑面积5469万平方米，同比下降22%。

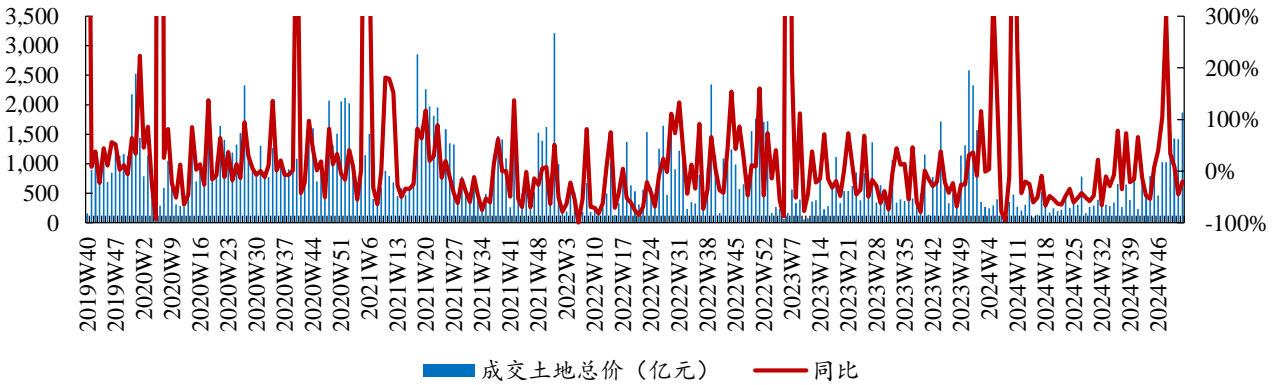
**(1) 武汉：**武汉土拍收官大战收金超210亿、最高溢价率超20%，华润置地、华侨城、伟星、嘉里建设均有斩获。共出让22宗涉宅地块，总起始价超176亿元，最终22宗涉宅地块均成功出让，收金178.21亿元，华润置地、华侨城、伟星房产、武汉地产集团、嘉里建设等知名房企均有斩获。此外，今日土拍还成交了多宗商服、文化、工业等其他非涉宅地块，成交总额33.54亿元。本场土拍结束后，武汉土拍市场本月初仅剩一宗小体量工业用地待出让，基本宣告2024年土拍收官。**(2) 三亚：**2024年三亚土拍收官战圆满落幕，当日共7宗地块，其中宅地4宗、商业/办公用地2宗，其他类型用地1宗，7宗地块均顺利成交，共收金40.38亿元。其中，中交海洋、招商蛇口、保利发展、三亚聚苑置业各摘下一宗宅地，海南省榆亚盐场、无忧传媒分别拿下1宗商办地块。**(3) 广州：**成功出让2宗涉宅宅地，分别位海珠区和增城区，总建设用地面积19218.28 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积76925 m<sup>2</sup>，起始总价20.87亿元。最终2宗地块均顺利成交，共收金20.87亿元，其中越秀地产摘下海珠区地块，广州顺居置业摘下增城区地块。**(4) 重庆：**本级范围内迎2宗涉宅用地出让，江北区、九龙坡区各1宗，土地出让总面积76453 m<sup>2</sup>，总规划建面143612.4 m<sup>2</sup>，总起价约10.27亿元。最终2宗地块均顺利成交，共收金10.61亿元，华润置地溢价摘得江北区地块，常青藤观江置业底价摘得九龙坡区地块。**(5) 武汉：**成功出让2宗涉宅地块，均位于武昌区，总土地面积38071.99 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积95200 m<sup>2</sup>，总起始价10.78亿元。最终2宗地块均溢价成交，共收金11.4亿元，武汉地产集团竞得杨园地块，武昌区旅韵雅筑置业竞得武昌古城宅地。**(6) 成都：**迎来多宗涉宅用地出让，其中新都区2宗，东部新区4宗，另外有1宗东部新区地块已于24日公告终止出让。前6宗地块土地出让面积合计172275.62 m<sup>2</sup>，总规划建面271222 m<sup>2</sup>，起始总价约8.37亿元，最终6宗地块均顺利成交，共收金约8.37亿元。**(7) 苏州：**本级范围内迎来3宗相城区宅地出让，总土地出让面积108589 m<sup>2</sup>，总规划建面138441.3 m<sup>2</sup>，总起始价约15.42亿元，最终3宗地块顺利成交，共收金15.42亿元。**(8) 南京：**本级范围内迎来8宗宅地出让，均位于六合区，总出让面积138952.26 m<sup>2</sup>，总规划建筑面积258946 m<sup>2</sup>，总起始价18.495亿元。最终8宗地块均顺利成交，共收金18.495亿元。**(9) 成都：**本级范围内迎来2宗龙泉驿区宅地出让，土地出让面积合计74851.73 m<sup>2</sup>，总规划建面170577.8 m<sup>2</sup>，起始总价约14.56亿元，最终2宗地块均顺利成交，共收金14.56亿元。**(10) 长沙：**长沙成功出让1宗梅溪湖二期宅地。楼面价5118元/m<sup>2</sup>，民企衡阳汇方置业联手湖南国鑫投置业落子长沙梅溪湖二期。

图10: 100大中城市土地成交面积同比下降



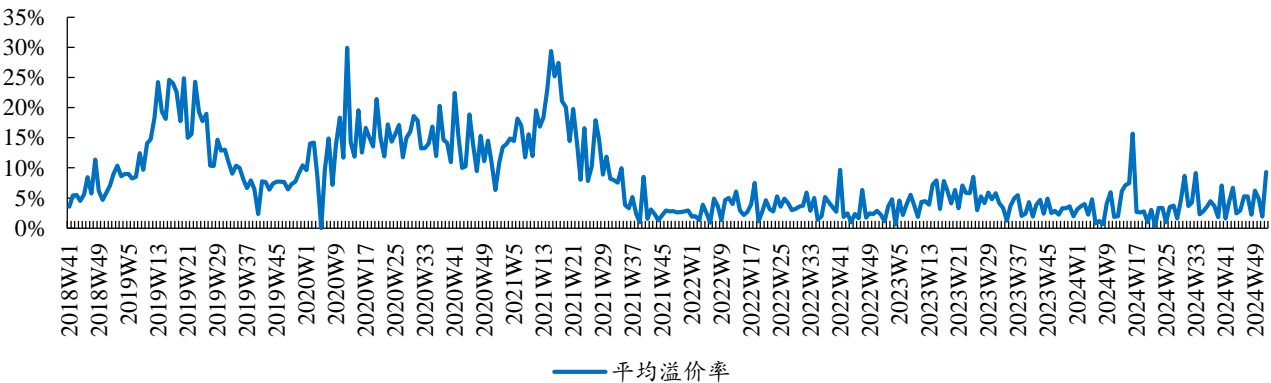
数据来源: Wind、开源证券研究所

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增长

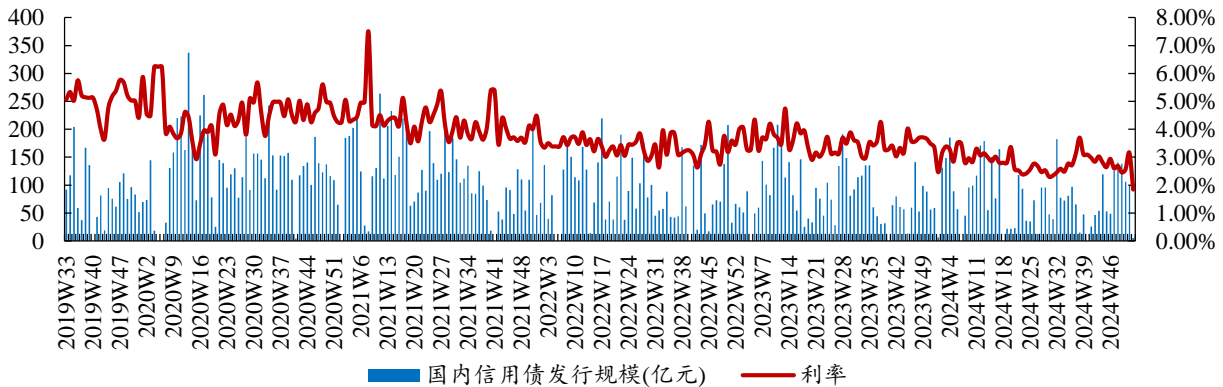


数据来源: Wind、开源证券研究所

#### 4、融资端：国内信用债发行规模同比下降

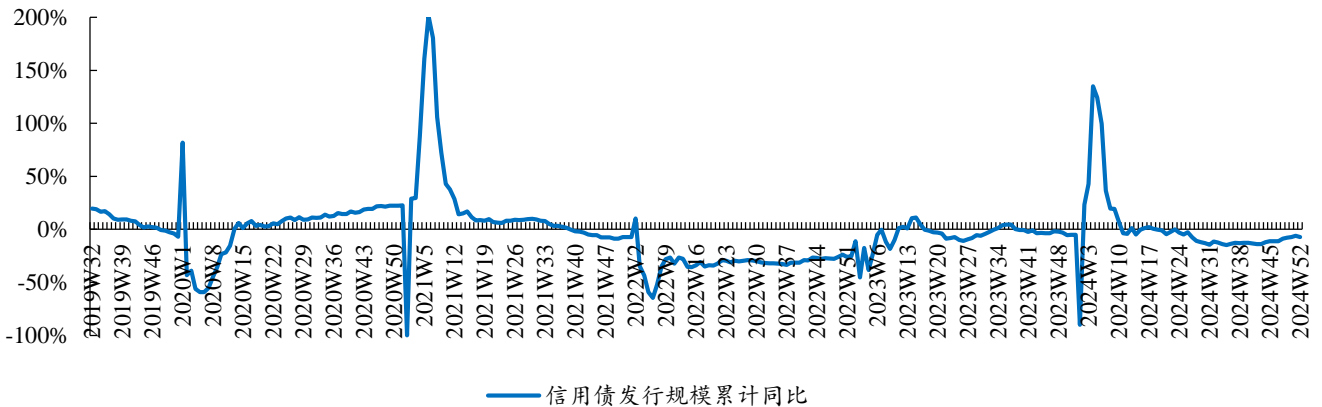
2024年第52周，信用债发行5亿元，同比减少92%，环比减少95%，平均加权利率1.84%，环比减少132BP。信用债累计发行规模4079.9亿元，同比减少7%。

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

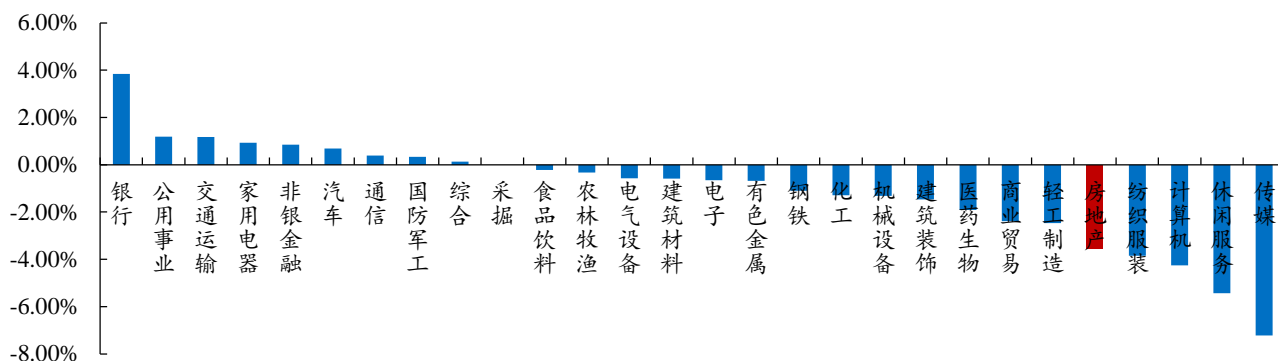
图14：信用债累计发行规模同比下降



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22日-12月28日，下同）房地产指数下跌3.54%，沪深300指数上涨1.36%，相对收益为-4.9%，板块表现弱于大盘，在28个板块排名中排第24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、亚通股份、鲁商发展、滨江集团、中国国贸，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为荣丰控股、南国置业、亚太实业、皇庭国际、\*ST银亿。

**图15：房地产指数下跌 3.54%，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、亚通股份、鲁商发展涨幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000506.SZ	中润资源	11.70%	10.34%	15.24%
2	600692.SH	亚通股份	9.92%	8.56%	13.46%
3	600223.SH	鲁商发展	8.80%	7.44%	12.34%
4	002244.SZ	滨江集团	4.63%	3.27%	8.17%
5	600007.SH	中国国贸	2.47%	1.12%	6.02%
6	600064.SH	南京高科	1.71%	0.35%	5.25%
7	600736.SH	苏州高新	1.51%	0.16%	5.06%
8	600648.SH	外高桥	1.42%	0.07%	4.97%
9	000656.SZ	金科股份	0.58%	-0.78%	4.12%
10	600266.SH	城建发展	0.40%	-0.96%	3.94%

数据来源：Wind、开源证券研究所

**表3：本周房地产行业个股中荣丰控股、南国置业、亚太实业跌幅靠前**

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000668.SZ	荣丰控股	-18.33%	-19.69%	-14.79%
2	002305.SZ	南国置业	-16.86%	-18.22%	-13.32%
3	000691.SZ	亚太实业	-16.55%	-17.91%	-13.01%
4	000056.SZ	皇庭国际	-16.53%	-17.89%	-12.99%
5	000981.SZ	*ST 银亿	-14.34%	-15.70%	-10.80%
6	000608.SZ	阳光股份	-14.02%	-15.38%	-10.48%
7	600225.SH	*ST 松江	-13.89%	-15.25%	-10.35%
8	600185.SH	格力地产	-13.52%	-14.88%	-9.98%
9	000558.SZ	莱茵体育	-12.53%	-13.89%	-8.99%
10	600604.SH	市北高新	-11.76%	-13.12%	-8.22%

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，溢价率环比增长。本周住房和城乡建设部提出充分释放住房城乡建设稳增长巨大潜力，统筹推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，稳住楼市，加快构建房地产发展新模式；深圳符合条件安居房可补缴部分差价获取产权。本周武汉土地市场火热，武汉土拍收官大战共出让 22 宗涉宅地块，收金超 210 亿、最高溢价率超 20%。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