

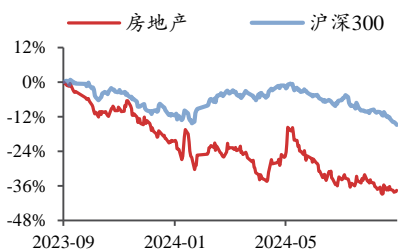
房地产

2024年09月17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

《保障房系列报告三：配售型保障房加速推进，多个二线城市落地——行业深度报告》-2024.9.14

《销售投资规模收缩，毛利率进入底部区间，格局重塑优质企业凸显——2024上半年房地产行业综述》-2024.9.9

《二手房成交面积同比增长，湘潭支持住房套内面积计价——行业周报》-2024.9.8

二手房成交面积同环比增长，江苏33条新政发力房地产市场

齐东（分析师）

qidong@kysec.cn

证书编号：S0790522010002

杜致远（联系人）

duzhiyuan@kysec.cn

证书编号：S0790124070064

● 核心观点：二手房成交面积同环比增长，江苏33条新政发力房地产市场

本周我们跟踪的68城新房成交同比下降，环比持平。20城二手房成交面积同比增长，环比增长。土地成交面积同比增长，溢价率环比增长，上海五批次两宗静安区地块顺利出让，共收金120.25亿元；南京迎来11宗宅地出让，合计收金43.89亿元。本周政策端国家统计局公布1—8月份房地产市场数据，房地产开发企业房屋施工面积709420万平方米，同比下降12.0%。江苏省推出33项新政策，包括住房公积金、户籍制度优化等，以促进市场健康发展；北京优化住宅专项维修资金更换电梯支取条件。我们认为目前政策端对房地产市场宽松态度将长期持续，进一步政策边际放松值得期待，整体市场信心有望企稳，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，维持行业“看好”评级。

● 政策端：国家统计局公布1-8月房地产市场数据，江苏33条新政发力房地产市场

中央层面：国家统计局：1—8月份，房地产开发企业房屋施工面积709420万平方米，同比下降12.0%。其中，住宅施工面积496052万平方米，下降12.6%。房屋新开工面积49465万平方米，下降22.5%；全国房地产开发投资69284亿元，同比下降10.2%。其中，住宅投资52627亿元，下降10.5%。

地方层面：江苏：江苏省推出33项新政策，包括住房公积金、户籍制度优化等，以促进房地产市场健康发展，加快优质住房建设，盘活存量房地产市场，调整公积金政策支持住房改造和租房，优化积分落户吸引人才。**北京：**对于投入使用超20年、配置水平低、运行故障率高、电梯定期检验报告不合格的住宅老旧电梯，可由物业、业委会（物管会）、业主申请应急支取住宅专项维修资金更换电梯。

● 市场端：土地成交面积同比增长，上海土拍火热进行

销售端：2024年第37周，全国68城商品住宅成交面积175万平米，同比下降36%，环比持平；从累计数值看，年初至今68城成交面积达9294万平米，累计同比下降35%。全国20城二手房成交面积为182万平米，同比增速+5%，前值+4%；年初至今累计成交面积6640万平米，同比增速-5%，前值-5%。

投资端：2024年第37周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3114万平方米，成交土地规划建筑面积2348万平方米，同比增加60%，成交溢价率为4.5%。**上海：**上海五批次土地迎来出让，两宗地块均位于静安区，总出让面积5.01万m²，规划建面14.28万m²，共收金120.25亿元。

● 融资端：国内信用债发行规模同比增长

2024年第37周，信用债发行55.5亿元，同比增加26%，环比减少43%，平均加权利率3.21%，环比增加50BP。信用债累计发行规模3045.6亿元，同比减少13%。

● **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、 国家统计局公布 1-8 月房地产市场数据，江苏 33 条新政发力地产市场.....	3
2、 销售端：新房成交同比下降，二手房成交同环比增长.....	5
2.1、 68 大中城市新房成交同比下降，环比持平.....	5
2.2、 20 城二手房成交同比增长，环比增长.....	7
3、 投资端：土地成交面积同比增长，上海土拍火热进行.....	8
4、 融资端：国内信用债发行规模同比增长.....	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下降.....	5
图 2： 64 大中城市新房成交面积环比持平.....	6
图 3： 2024 年第 37 周 68 大中城市成交面积同比下降，环比下降.....	6
图 4： 2024 年第 37 周 68 大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比增长.....	6
图 5： 2024 年第 37 周 68 大中城市中二线城市成交面积同比下降，环比下降.....	6
图 6： 2024 年第 37 周 68 大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长.....	6
图 7： 2024 年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好.....	7
图 8： 17 城二手房成交同比增长.....	7
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增长.....	9
图 11： 100 大中城市土地成交总价同比下降.....	9
图 12： 100 大中城市土地成交溢价率环比增长.....	9
图 13： 信用债单周发行规模同比增长.....	10
图 14： 信用债累计发行规模同比减少.....	10
图 15： 房地产指数下跌 2.23%，板块表现强于大市.....	11
表 1： 国家统计局公布 1-8 月房地产市场数据，江苏 33 条新政发力地产市场.....	4
表 2： 本周房地产行业个股中空港股份、新能泰山、中交地产涨幅靠前.....	11
表 3： 本周房地产行业个股中中润资源、新城控股、华发股份跌幅靠前.....	11

1、国家统计局公布 1-8 月房地产市场数据，江苏 33 条新政发力房地产市场

中央层面：国家统计局：(1) 8 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 0.5%、0.5% 和 0.8%，上海上涨 0.6%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降 0.7% 和 0.8%，降幅均比上月扩大 0.1 个百分点；8 月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降 0.9%，降幅比上月扩大 0.4 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降 1.0%、0.6%、0.7% 和 1.3%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降 1.0% 和 0.9%，降幅比上月分别扩大 0.2 个和 0.1 个百分点。(2) 房地产开发投资完成情况方面，1—8 月份，全国房地产开发投资 69284 亿元，同比下降 10.2%。其中，住宅投资 52627 亿元，下降 10.5%。(3) 1—8 月份，房地产开发企业房屋施工面积 709420 万平方米，同比下降 12.0%。其中，住宅施工面积 496052 万平方米，下降 12.6%。房屋新开工面积 49465 万平方米，下降 22.5%。其中，住宅新开工面积 35909 万平方米，下降 23.0%。房屋竣工面积 33394 万平方米，下降 23.6%。其中，住宅竣工面积 24393 万平方米，下降 23.2%。

地方层面： (1) **郑州：**郑州住房公积金管理中心于 9 月 9 日调整贷款政策，家庭首购住房公积金贷款额提至 130 万元，二购限额为 100 万元。多子女家庭额度上浮 20%。配售型保障房首付比例 15%，存量房贷年限不超 50 年，最长 30 年。(2) **蚌埠：**安徽省蚌埠市征集首批商品房作保障性住房，推动房地产新模式，限定主城区区内已建成未售项目，需满足五项条件，活动时间为 2024 年 9 月 6 日至 13 日，旨在稳定市场、缓解供需矛盾。(3) **泰安：**泰安市住建局推出新政策，将主城区未售商品房转化为保障性住房，由泰山置新房产管理有限公司负责收购，价格参考重置成本，征集活动 9 月 7 日至 15 日进行。(4) **北京：**北京市住建委等三部门印发《住宅老旧电梯应急更换程序指引》。对于投入使用超 20 年、配置水平低、运行故障率高、电梯定期检验报告不合格的住宅老旧电梯，可由物业、业委会（物管会）、业主申请应急支取住宅专项维修资金更换电梯。(5) **江苏：**江苏省推出 33 项新政策，包括住房公积金、户籍制度优化等，以促进房地产市场健康发展，加快优质住房建设，盘活存量房市场，调整公积金政策支持住房改造和租房，优化积分落户吸引人才。(6) **杭州：**购房者购买新建商品住宅并领取购房消费券后，可享每套 3 万元补助，总额度 600 万元。在桐就业创业的高级工及以上技能人员、中级职称及以上专业技术人员首次购房可获 10 万元首付补贴。2024 年 9 月 10 日前已网签备案者不享受新政，已兑现资金若撤销或变更合同需退回。(7) **深圳：**支持消费者购置旧房装修、厨卫等局部改造物料。根据指引，全屋装修补贴单个产权人最高不超过 3 万元，住宅局部装修改造补贴单个产权人累计补贴最高不超过 2 万元。(8) **银川：**宁夏银川市住房和城乡建设局发布《关于收购已建成存量商品房用作保障性住房项目征集公告》，旨在通过收购存量商品房，推动房地产发展新模式，满足市民住房需求。公告自 9 月 9 日发布至 9 月 28 日，面向银川市城区征集符合条件的房源。(9) **云浮：**广东省云浮市自 9 月 13 日起试行个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务，额度不超过商业贷款余额和房屋评估价值，期限不超商业贷款剩余年限，旨在提供更多贷款选择，降低购房成本。(10) **海南：**因灾受损严重房屋需要重建提取住房公积金的，拥有受损房屋产权的缴存人及配偶双方合计提取额度按不超过受损房屋建筑面积乘以每平方米 1800 元核定。

表1: 国家统计局公布1-8月房地产市场数据, 江苏33条新政发力房地产市场

时间	政策
2024/9/9	郑州: 郑州住房公积金管理中心于9月9日调整贷款政策, 家庭首购住房公积金额提至130万元, 二购限额为100万元。多子女家庭额度上浮20%。配售型保障房首付比例15%, 存量房贷款年限不超50年, 最长30年。
2024/9/9	蚌埠: 安徽省蚌埠市征集首批商品房作保障性住房, 推动房地产新模式, 限定主城区内已建成未售项目, 需满足五项条件, 活动时间为2024年9月6日至13日, 旨在稳定市场、缓解供需矛盾。
2024/9/9	泰安: 泰安市住建局推出新政策, 将主城区未售商品房转化为保障性住房, 由泰山置新房产管理有限公司负责收购, 价格参考重置成本, 征集活动9月7日至15日进行。
2024/9/10	北京: 北京市住建委等三部门印发《住宅老旧电梯应急更换程序指引》。对于投入使用超20年、配置水平低、运行故障率高、电梯定期检验报告不合格的住宅老旧电梯, 可由物业、业委会(物管会)、业主申请应急支取住宅专项维修资金更换电梯。
2024/9/10	赣州: 2024年7月26日至2025年12月31日, 在章贡区首次购买或为改善居住条件购买第二套新建商品住房的个人, 可享受区财政给予的契税缴交额50%的消费补贴。此外, 符合生育政策的二孩、三孩家庭在此期间购房, 可分别获得5000元、10000元的一次性购房补贴。
2024/9/10	江苏: 江苏省推出33项新政策, 包括住房公积金、户籍制度优化等, 以促进房地产市场健康发展, 加快优质住房建设, 盘活存量房地产市场, 调整公积金政策支持住房改造和租房, 优化积分落户吸引人才。
2024/9/10	湘潭: 居民购房贷款仅核查新购区县房产情况。无房家庭按首套执行, 已还清贷款者再购也享首套待遇。非本市住房不计入房屋套数。生育三孩及高层次人才贷款额度提至100万元, 保障性住房首付比例降至15%, 贷款偿还期限最长可延至退休后5年, 不超过30年。
2024/9/10	杭州: 购房者购买新建商品住宅并领取购房消费券后, 可享每套3万元补助, 总额度600万元。在桐就业创业的高级工及以上技能人员、中级职称及以上专业技术人员首次购房可获10万元首付补贴。2024年9月10日前已网签备案者不享受新政, 已兑现资金若撤销或变更合同需退回。
2024/9/10	甘肃: 取消新建商品住房销售价格备案制度, 允许开发企业自主定价, 以促进房地产市场活力和健康发展。同时鼓励企业开展促销活动, 增加消费者选择。相关部门需监控市场, 确保稳定运行。
2024/9/11	深圳: 支持消费者购置旧房装修、厨卫等局部改造物料。根据指引, 全屋装修补贴单个产权人最高不超过3万元, 住宅局部装修改造补贴单个产权人累计补贴最高不超过2万元。
2024/9/11	茂名: 发布《若干措施》稳定房地产市场, 2024年9月起实施, 包括鼓励商业用地变更用途、支持个人住房信贷, 首套住房贷款最低首付比例降至15%, 取消利率下限。
2024/9/12	银川: 宁夏银川市住房和城乡建设局发布《关于收购已建成存量商品房用作保障性住房项目征集公告》, 旨在通过收购存量商品房, 推动房地产发展新模式, 满足市民住房需求。公告自9月9日发布至9月28日, 面向银川市城区征集符合条件的房源。
2024/9/12	济宁: 济宁市行政区域内购买新建商品住房且尚未足额交付首付款的购房人及其配偶, 若在本市缴存住房公积金, 可提取公积金支付购房首付款。对于两人或两人以上共同购买的情况, 仅允许提取购房合同中载明产权人的住房公积金账户余额。
2024/9/12	樟树: 针对多子女家庭的本市缴存职工(不包括灵活就业缴存人员), 在符合租房提取住房公积金条件的情况下, 最高提取限额将上浮20%。调整后, 多子女家庭的本市缴存职工及其配偶的租房提取住房公积金上限为1920元/月。
2024/9/12	云浮: 广东省云浮市自9月13日起试行个人商业性住房按揭贷款转住房公积金贷款业务, 额度不超过商业贷款余额和房屋评估价值, 期限不超商业贷款剩余年限, 旨在提供更多贷款选择, 降低购房成本。
2024/9/12	惠州: 广东省惠州市住房和城乡建设局官网发布消息, 惠州市住房和城乡建设局、惠州市住房公积金管理中心决定继续实施预提住房公积金支付购房首付款政策。该政策自2022年开始实施, 有效期为5年。在此期间, 购房职工可以通过预提住房公积金来支付购房首付款。
2024/9/12	菏泽: 职工可提取住房公积金支付购房首付款, 涉及新建商品房和保障性住房。职工购买新建商品房或保障性住房时, 可选择将住房公积金转入指定监管账户, 以保障交易资金安全。此外, 已使用自有资金支付

时间	政策
	首付款的职工，也可申请提取个人住房公积金，提取金额不超过所购住房首付款，并可继续申请公积金贷款。
2024/9/14	海南：因灾受损严重房屋需要重建提取住房公积金的，拥有受损房屋产权的缴存人及配偶双方合计提取额度按不超过受损房屋建筑面积乘以每平方米1800元核定。
2024/9/14	国家统计局：(1) 8月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月收窄0.2个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降0.5%、0.5%和0.8%，上海上涨0.6%。二、三线城市新建商品住宅销售价格环比分别下降0.7%和0.8%，降幅均比上月扩大0.1个百分点；8月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降0.9%，降幅比上月扩大0.4个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降1.0%、0.6%、0.7%和1.3%。二、三线城市二手住宅销售价格环比分别下降1.0%和0.9%，降幅比上月分别扩大0.2个和0.1个百分点。(2) 房地产开发投资完成情况方面，1—8月份，全国房地产开发投资69284亿元，同比下降10.2%。其中，住宅投资52627亿元，下降10.5%。(3) 1—8月份，房地产开发企业房屋施工面积709420万平方米，同比下降12.0%。其中，住宅施工面积496052万平方米，下降12.6%。房屋新开工面积49465万平方米，下降22.5%。其中，住宅新开工面积35909万平方米，下降23.0%。房屋竣工面积33394万平方米，下降23.6%。其中，住宅竣工面积24393万平方米，下降23.2%。

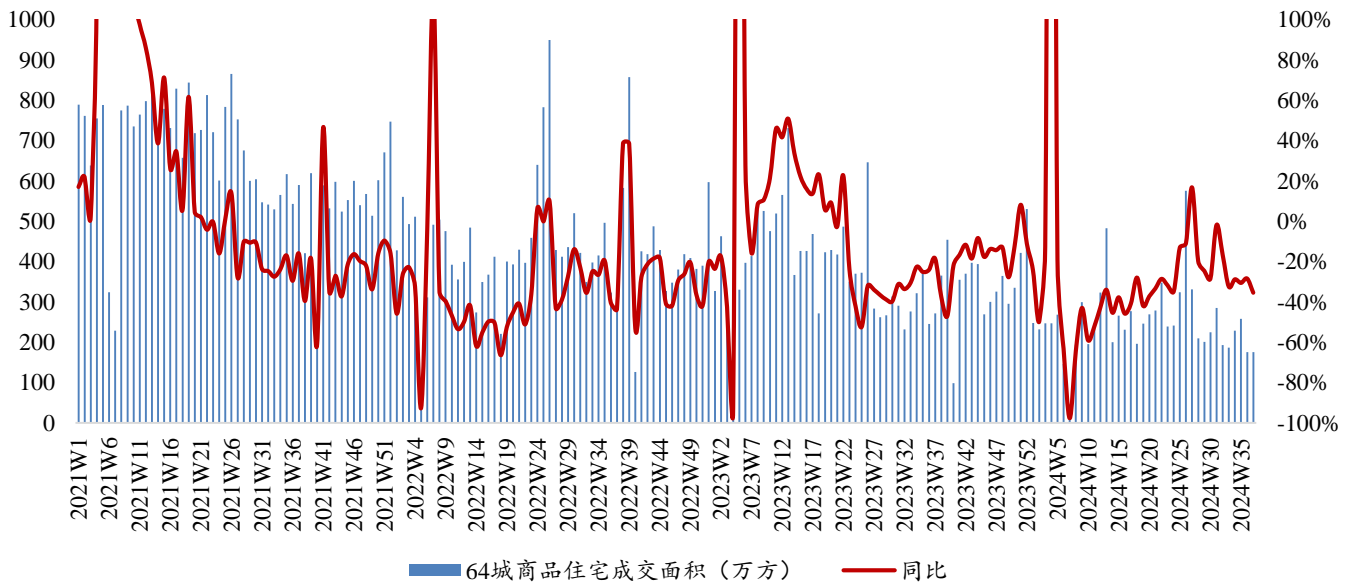
资料来源：Wind、各地政府官网、开源证券研究所

2、销售端：新房成交同比下降，二手房成交同环比增长

2.1、68大中城市新房成交同比下降，环比持平

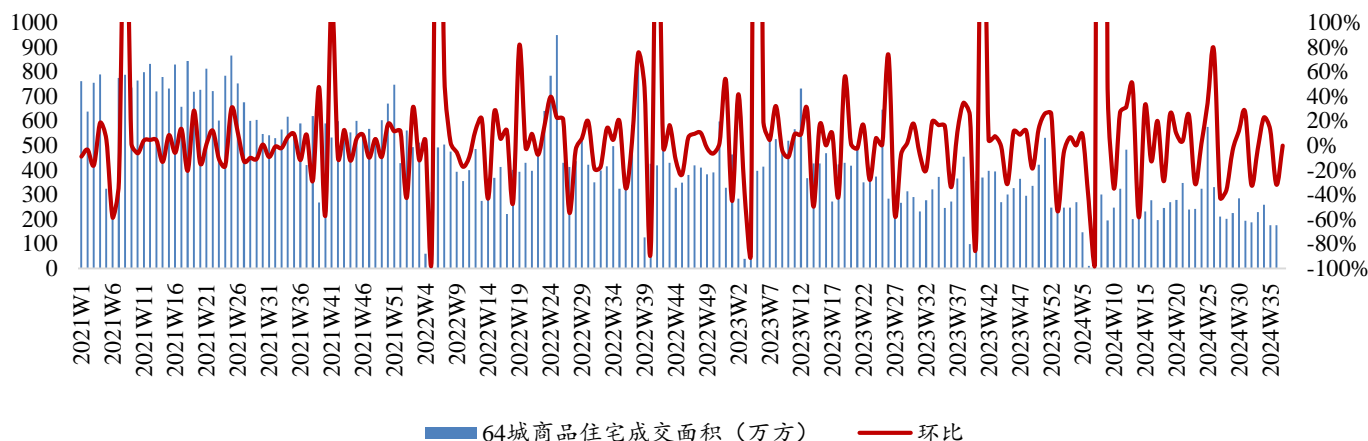
根据房管局数据，2024年第37周，全国68城商品住宅成交面积175万平米，同比下降36%，环比持平；从累计数值看，年初至今68城成交面积达9294万平米，累计同比下降35%。

图1：64大中城市新房成交面积同比下降



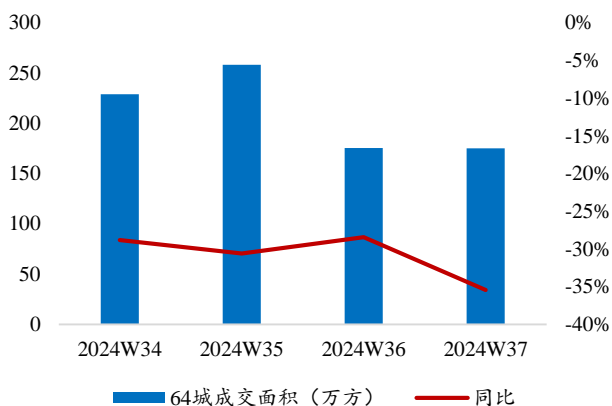
数据来源：Wind、开源证券研究所

图2：64大中城市新房成交面积环比持平



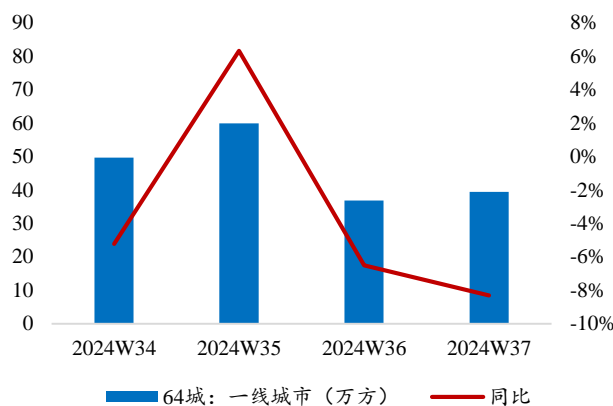
数据来源：Wind、开源证券研究所

图3：2024年第37周68大中城市成交面积同比下降，环比下降



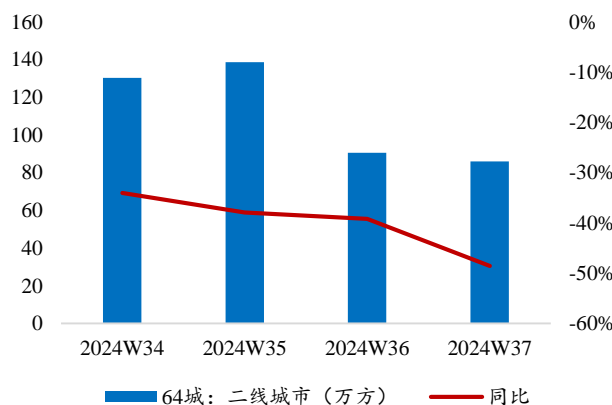
数据来源：Wind、开源证券研究所

图4：2024年第37周68大中城市中一线城市成交面积同比下降，环比增长



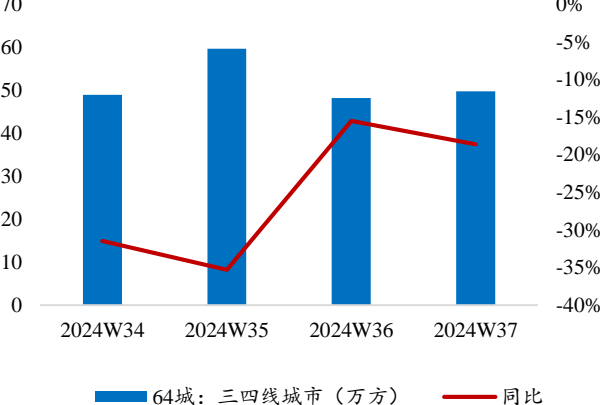
数据来源：Wind、开源证券研究所

图5：2024年第37周68大中城市中二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

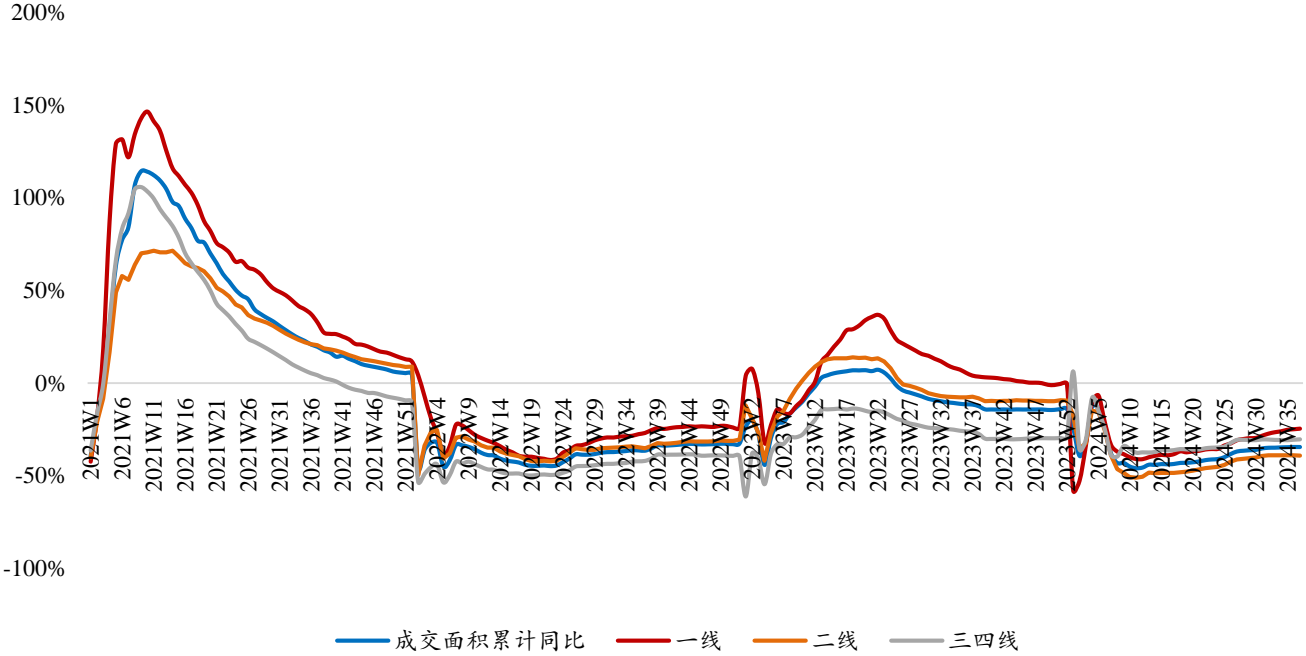
图6：2024年第37周68大中城市中三四线城市成交面积同比下降，环比增长



数据来源：Wind、开源证券研究所

根据房管局数据，2024年第37周，全国68城商品住宅成交面积年初至今累计增速-35%。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-8%、-49%、-19%，年初至今累计增速-25%、-39%、-30%。

图7：2024年初至今高能级市场累计成交面积表现相对更好

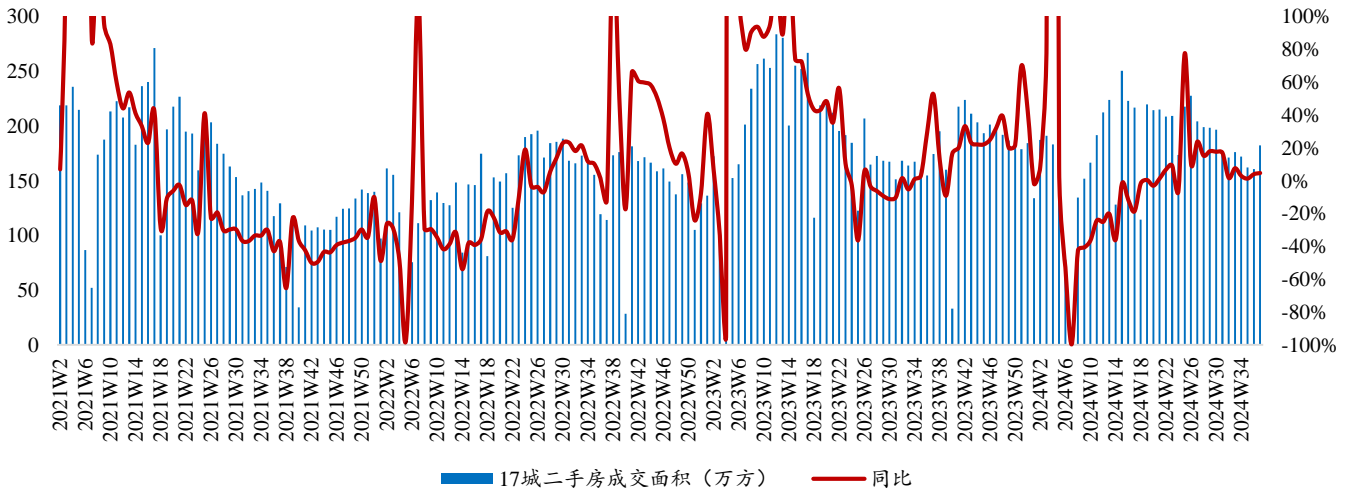


数据来源：Wind、开源证券研究所

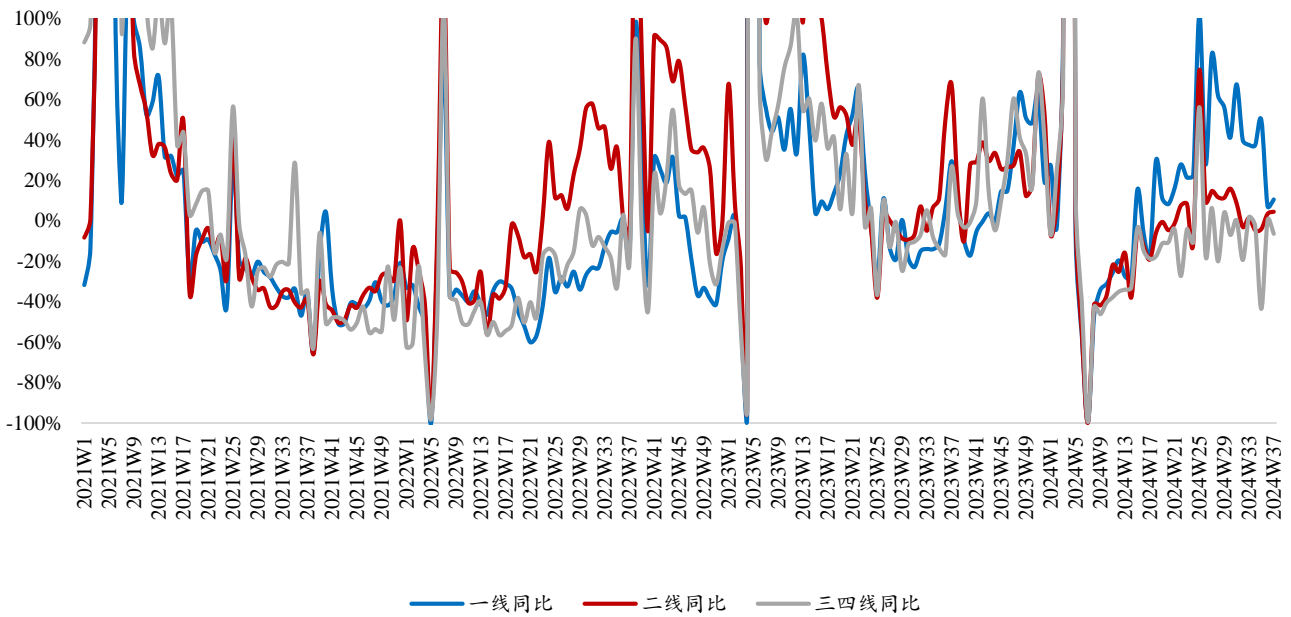
2.2、20城二手房成交同比增长，环比增长

2024年第37周，全国20城二手房成交面积为182万平方米，同比增速+5%，前值+4%；年初至今累计成交面积6640万平方米，同比增速-5%，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：土地成交面积同比增长，上海土拍火热进行

2024年第37周，全国100大中城市推出土地规划建筑面积3114万平方米，成交土地规划建筑面积2348万平方米，同比增加60%，成交溢价率为4.5%。一线城市成交土地规划建筑面积58万平方米，同比下降73%；二线城市成交土地规划建筑面积464万平方米，同比增加79%；三线城市成交土地规划建筑面积1827万平方米，同比增加84%。

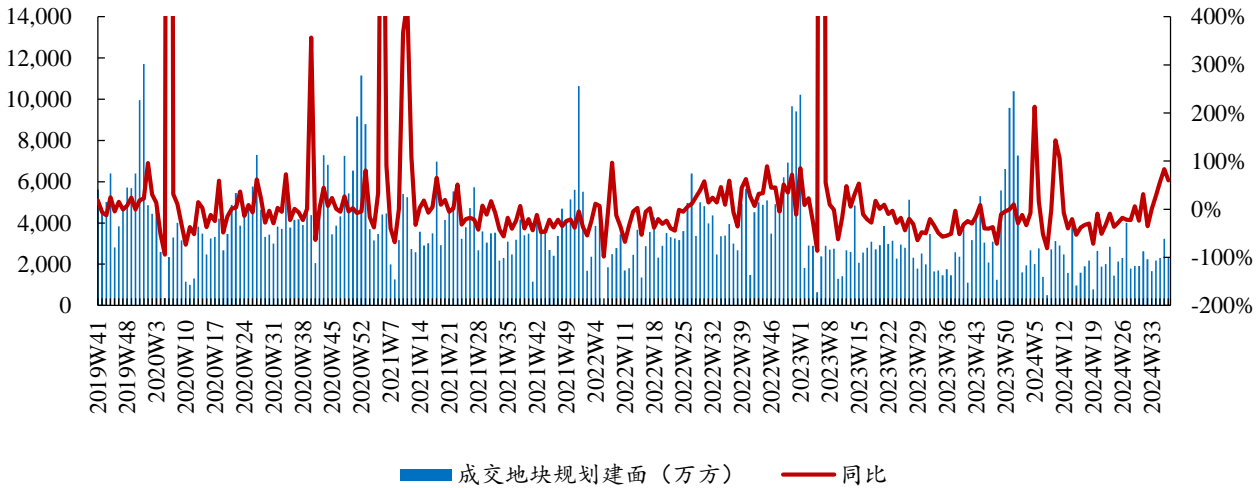
苏州：苏州汾湖高新区（黎里镇）观荡路以西、荡田路以北，编号WJ-J-2024-005地块顺利出让，该地块用地面积56745.56 m²，规划建面57880 m²，容积率仅1.02，建筑限高30m。最终该地块由苏州晨禾房地产开发有限公司&蓝城乐道建设管理有限公司（汾湖投资集团&蓝城）底价竞得，成交总价59965万元，起始楼面价10360元/m²。

南京：南京迎来11宗宅地出让，其中南京市本级8宗宅地（江宁区2宗、浦口区3宗、六合区3宗）中1宗溢价成交、7宗底价成交，共收金36.47亿元；溧水区3宗底价成交，收金7.42亿元。11宗地块合计收金43.89亿元。

北京：北京顺义后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目用地顺利成交。该地块西侧及南侧皆为温榆河公园，东侧为中国残疾人体育运动管理中心，宗地面积171090.53 m²，规划建面185879.6 m²，起拍价43.2亿元，起始楼面价23241元/m²。该地块仅获一轮报价，最终由北京懋源宏展房地产开发有限公司和北京懋源鸿竺房地产开发有限公司联合体（懋源）底价摘得，成交价格43.2亿元，成交楼面价23241元/m²。

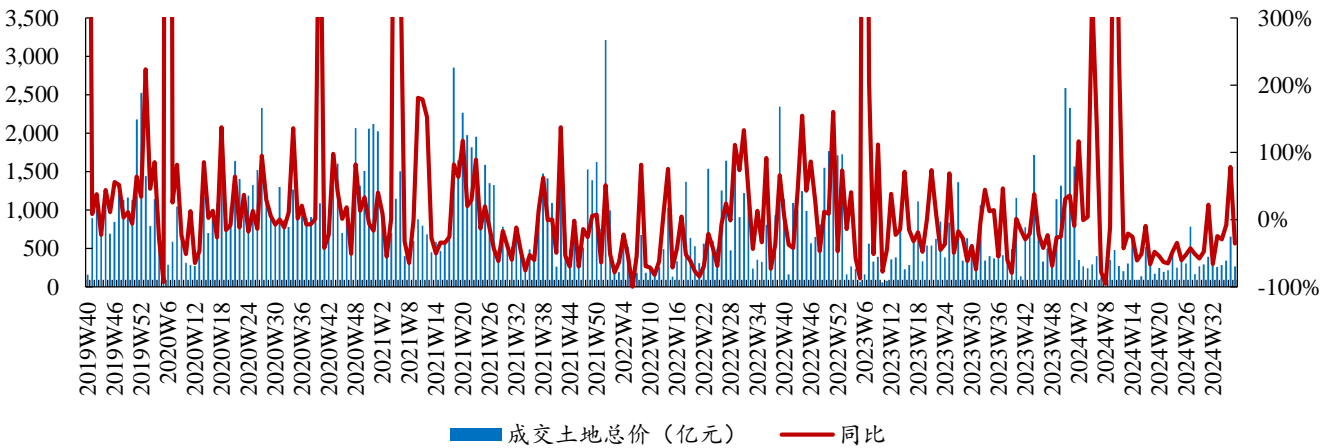
上海：上海五批次土地迎来出让，两宗地块均位于静安区，一宗位于曹家渡社区板块，一宗位于灵石社区板块，总出让面积5.01万m²，规划建面14.28万m²，总起拍价超106.79亿元。最终两宗地块分别被招商&南通瑞城联营体和中建玖合分别摘得，共收金120.25亿元。

图10: 100 大中城市土地成交面积同比增长



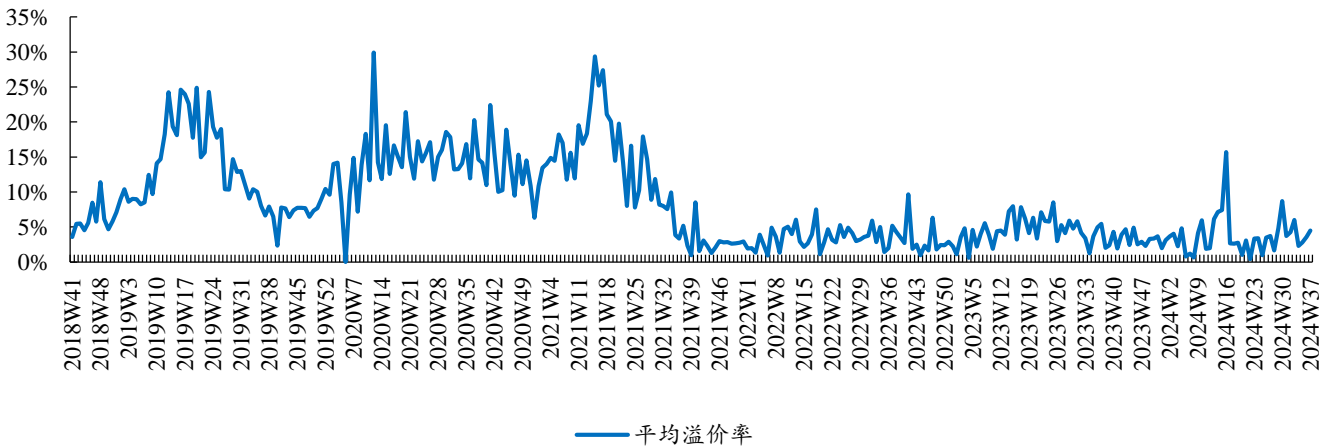
数据来源: Wind、开源证券研究所

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

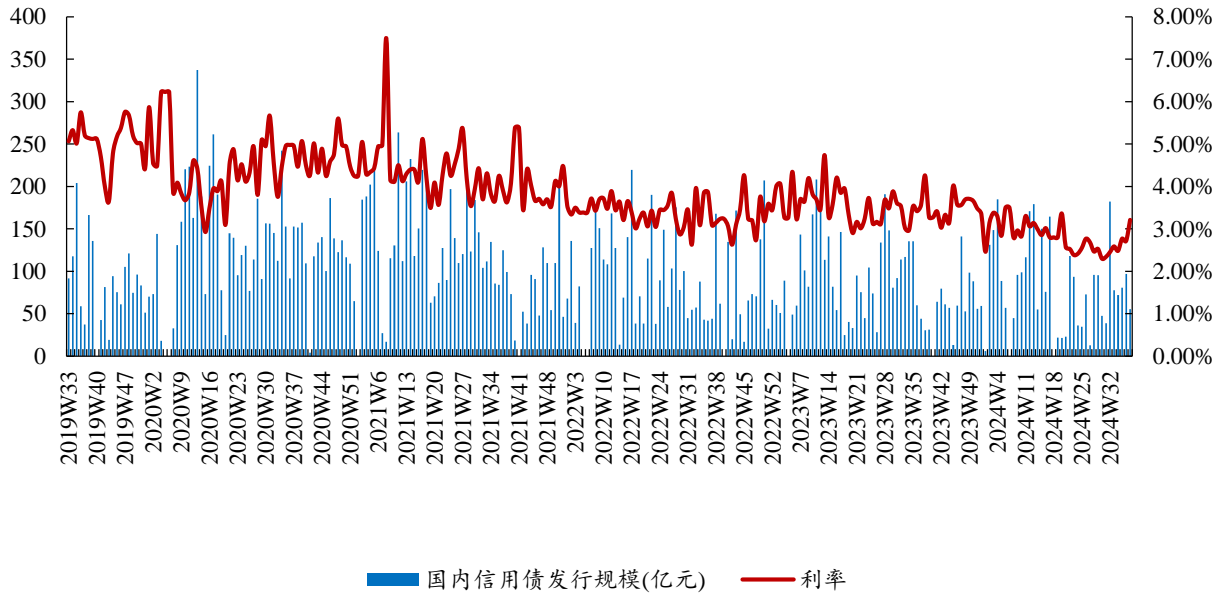


数据来源: Wind、开源证券研究所

4、融资端：国内信用债发行规模同比增长

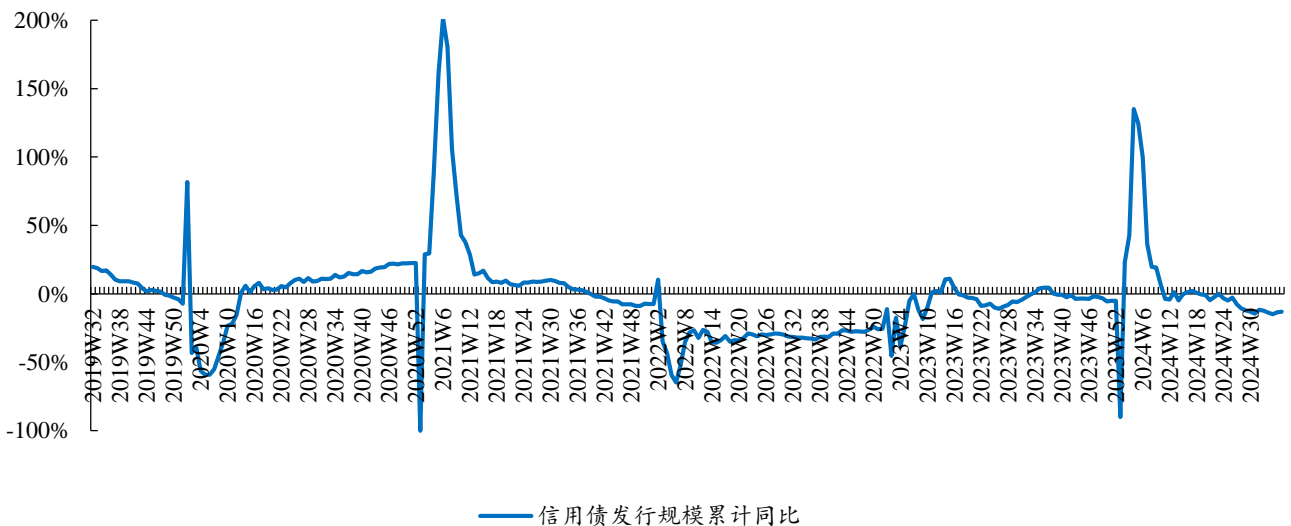
2024年第37周，信用债发行55.5亿元，同比增加26%，环比减少43%，平均加权利率3.21%，环比增加50BP。信用债累计发行规模3045.6亿元，同比减少13%。

图13：信用债单周发行规模同比增长



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

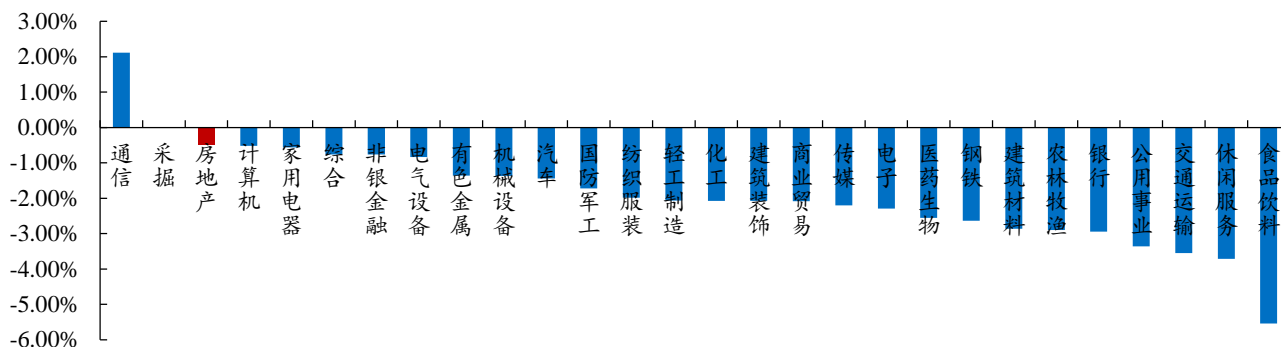


数据来源：Wind、开源证券研究所

5、一周行情回顾

板块表现方面，本周（2024年9月9-15日，下同）房地产指数下跌0.5%，沪深300指数下跌2.23%，相对收益为1.73%，板块表现强于大市，在28个板块排名中排第3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：空港股份、新能泰山、中交地产、海泰发展、电子城，涨跌幅排名后5位的房地产个股分别为中润资源、新城控股、华发股份、招商积余、华夏幸福。

图15：房地产指数下跌2.23%，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空港股份、新能泰山、中交地产涨幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	600463.SH	空港股份	21.04%	23.27%	21.54%
2	000720.SZ	新能泰山	14.80%	17.03%	15.30%
3	000736.SZ	中交地产	12.55%	14.78%	13.05%
4	600082.SH	海泰发展	11.56%	13.79%	12.06%
5	600658.SH	电子城	10.40%	12.63%	10.90%
6	600716.SH	凤凰股份	10.20%	12.43%	10.70%
7	000668.SZ	荣丰控股	8.39%	10.62%	8.89%
8	600007.SH	中国国贸	6.55%	8.78%	7.05%
9	000014.SZ	沙河股份	6.38%	8.61%	6.88%
10	600683.SH	京投发展	6.30%	8.53%	6.80%

数据来源：Wind、开源证券研究所

表3：本周房地产行业个股中中润资源、新城控股、华发股份跌幅靠前

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
1	000506.SZ	中润资源	-16.13%	-13.90%	-15.63%
2	601155.SH	新城控股	-6.67%	-4.44%	-6.17%
3	600325.SH	华发股份	-4.94%	-2.70%	-4.44%
4	001914.SZ	招商积余	-3.96%	-1.73%	-3.46%

排名	代码	名称	涨跌幅%	相对沪深 300 (±%)	相对房地产开发指数 (±%)
5	600340.SH	华夏幸福	-3.74%	-1.51%	-3.24%
6	600064.SH	南京高科	-3.33%	-1.10%	-2.83%
7	000537.SZ	广宇发展	-3.06%	-0.83%	-2.56%
8	600223.SH	鲁商发展	-2.95%	-0.72%	-2.45%
9	600383.SH	金地集团	-2.76%	-0.53%	-2.26%
10	600048.SH	保利发展	-2.73%	-0.50%	-2.23%

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，环比持平。20 城二手房成交面积同比增长，环比增长。土地成交面积同比增长，溢价率环比增长，上海五批次两宗土地迎来出让，两宗地块均位于静安区，总出让面积 5.01 万 m²，规划建面 14.28 万 m²，总起拍价超 106.79 亿元，共收金 120.25 亿元；南京迎来 11 宗宅地出让，11 宗地块合计收金 43.89 亿元。本周政策端国家统计局公布 1—8 月份房地产市场数据，房地产开发企业房屋施工面积 709420 万平方米，同比下降 12.0%；全国房地产开发投资 69284 亿元，同比下降 10.2%；江苏省推出 33 项新政策，包括住房公积金、户籍制度优化等，以促进房地产市场健康发展；北京优化住宅专项维修资金更换电梯条件。我们认为目前政策端对房地产市场宽松态度将长期持续，进一步政策边际放松值得期待，整体市场信心有望企稳。超大特大城市正积极稳步推进城中村改造，更多逆周期调节举措有望加快落地。板块仍具备较好的投资机会，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